

小国町空家等対策計画 (案)

令和 8 年 3 月

小国町

目 次

第 1 章	計画の目的	2
1	目的	2
2	計画の位置づけ	2
3	計画の期間	2
第 2 章	空家等の実態把握	3
1	空家等の現状	3
2	空家等に起因する課題	7
3	空家等に関する調査	8
第 3 章	対策の実施体制と方針	13
1	対策の実施体制	13
2	対策の方針	15
3	対策の対象とする地区	15
4	対象とする空家等の種類	15
第 4 章	具体的な対策	17
1	相談体制の整備	17
2	適切な管理の促進	19
3	管理不全空家及び特定空家等への対応	20
4	空家等の利活用	22

第1章 計画の目的

1 目的

近年、少子高齢化や人口減少等に伴い、空家等が増加しており、この中には、適正に管理されず、周辺へ悪影響を及ぼす空家等も生じてきています。また、今後、空家等の数は増加することが予想され一層深刻化することが懸念されます。

適正に管理されていない空家等（以下「管理不全空家」という。）は、老朽化による倒壊などで、周囲に被害を与える以外にも、防火、防犯、防災、衛生、景観など様々な点において、住民の生活に深刻な影響を及ぼします。

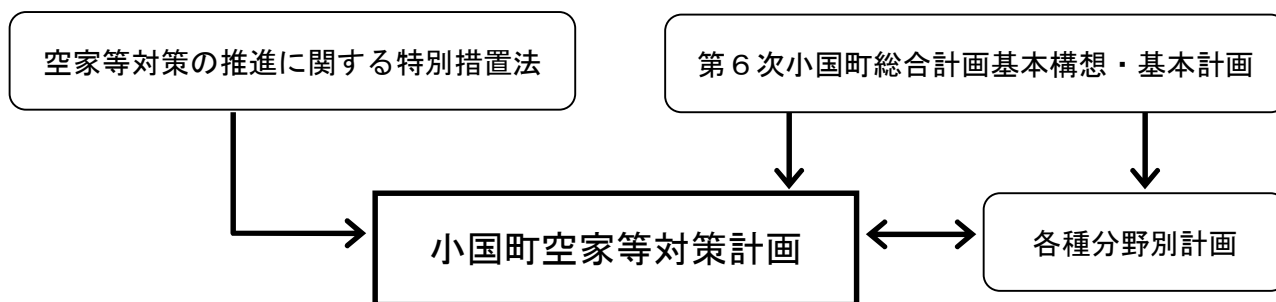
これらの影響から生命、身体または財産を保護し、生活環境の保全を図り、併せて空家等の活用を促すことを目的とし、平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）が全面施行されました。

これを踏まえ、空家等対策を総合的かつ計画的に進めることを目的とし、「小国町空家等対策計画」をここに定めます。

2 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条の規定に基づき、国土交通省による指針に即して定めたもので、本町の空家対策を総合的かつ計画的に実施するために策定するものです。

なお、本計画は「第6次小国町総合計画基本構想・基本計画」に即し、各種計画と連携を図りながら取り組みを進めるものとします。



3 計画の期間

本計画は、令和8年度から令和12年度までの5年間とします。なお、空家の状況や法制度の改正等を踏まえ、必要に応じて改正を検討することとします。

第2章 空家等の実態把握

1 空家等の現状

(1) 空家等発生背景

ア 人口減少を伴う少子高齢化の進展

国勢調査によると、小国町の総人口は、昭和30年の18,366人をピークに年々減少し、令和2年で7,107人となっています。年齢3区分でみると、14歳以下の年少人口及び15～64歳の生産年齢人口は減少してきているほか、65歳以上の老年人口は平成17年の3,037人をピークに減少傾向に転じています。

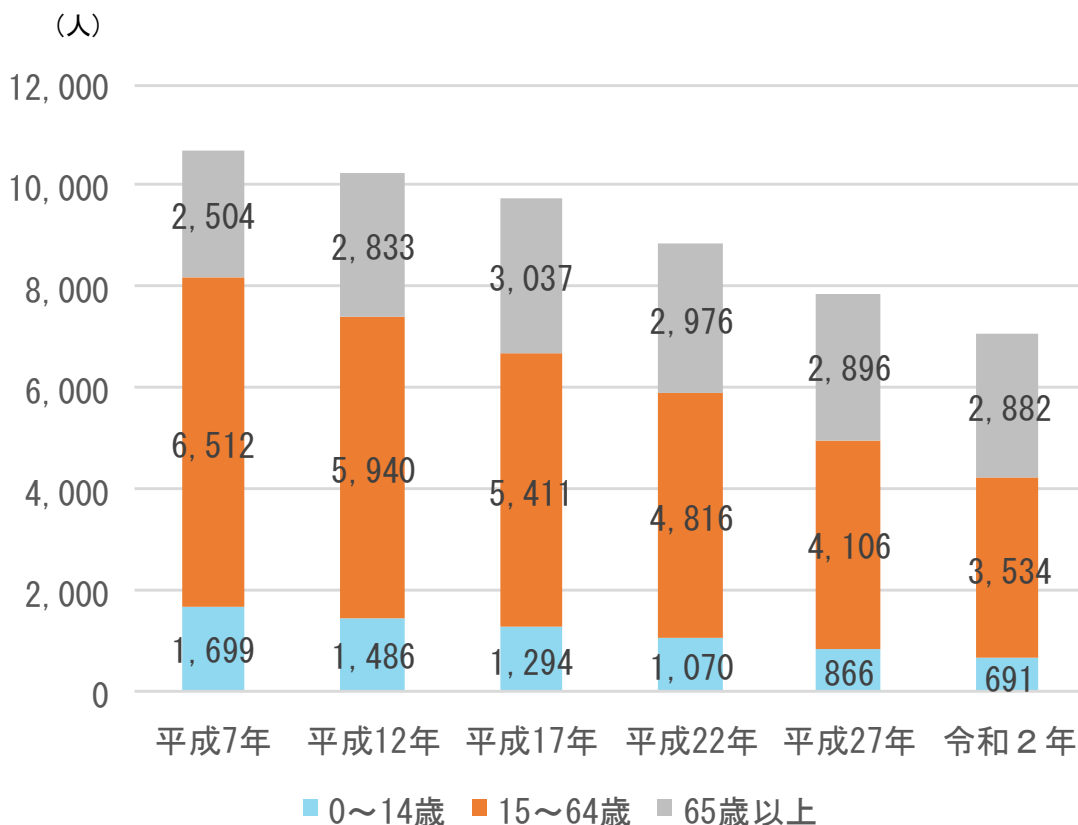
表1 小国町の年齢別人口の推移

(単位：人)

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
0～14歳 (年少)	1,699 (15.9%)	1,486 (14.5%)	1,294 (13.3%)	1,070 (12.1%)	866 (11.0%)	691 (9.7%)
15～64歳 (生産年齢)	6,512 (60.8%)	5,940 (57.9%)	5,411 (55.5%)	4,816 (54.3%)	4,106 (52.2%)	3,534 (49.7%)
65歳以上 (老年)	2,504 (23.4%)	2,833 (27.6%)	3,037 (31.2%)	2,976 (33.6%)	2,896 (36.8%)	2,882 (40.6%)

(出典：国勢調査)

図1 小国町の年齢別人口の推移



イ 世帯数及び1世帯あたりの人員の変化

国勢調査によると、小国町の一般世帯数は昭和40年の3,589世帯をピークに、調査年次を追って減少しており、今後も減少傾向が続くことが予想されます。山形県は1世帯あたりの人員が9回連続で全国1位と1世帯の人員は全国的にみて多いですが、小国町でみると、最近25年間で3.4人から2.5人に減少しており、核家族化や単独世帯化が進行しているのがわかります。

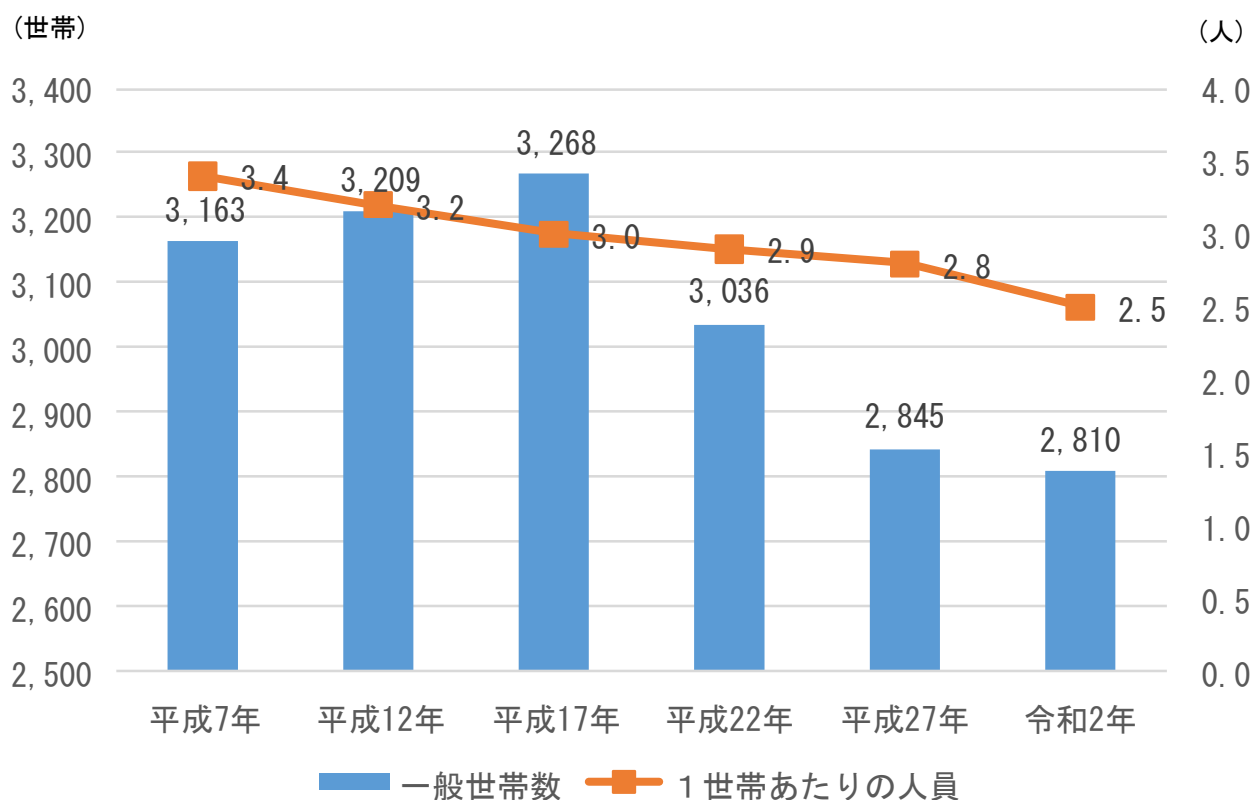
表2 小国町の世帯数及び1世帯あたりの人員の推移

(単位：世帯、人)

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
一般世帯数	3,163	3,209	3,268	3,036	2,845	2,810
1世帯あたりの人員	3.4	3.2	3.0	2.9	2.8	2.5

(出典：国勢調査)

図2 小国町の世帯数及び1世帯あたりの人員の推移



ウ 高齢者世帯等の推移

小国町の高齢者のみの世帯（単独世帯と高齢世帯のみ世帯の合計）は、令和2年時点では、865世帯となっており、平成7年調査時の417世帯から倍増しています。空家の発生は入居者死亡による相続や施設への入所が理由の場合が多いため、今後空家や急速に増加する可能性があることを示しています。また、高齢化率は年々上

昇しており、令和2年には、40.6%になっています。全国（28.6%）、山形県（33.8%）に比べ高くなっています。

表3 高齢者世帯の状況

（単位：世帯）

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
高齢単独世帯	162	215	290	310	356	411
高齢夫婦のみ世帯	255	328	379	403	423	454

（出典：国勢調査）

図3 高齢者世帯の状況

（世帯）

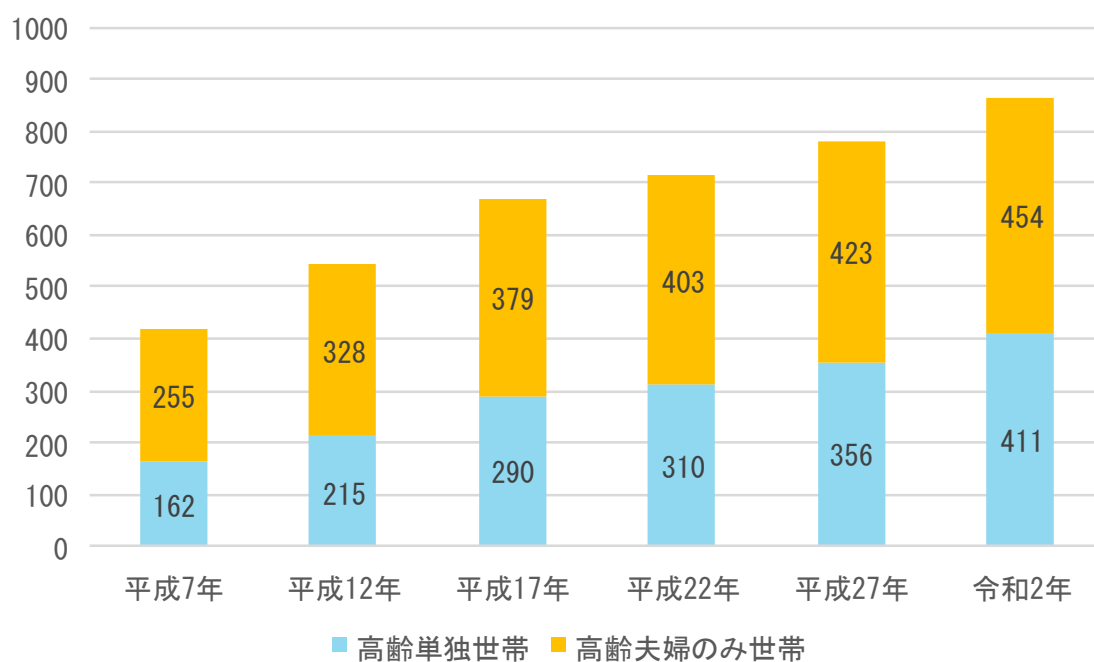
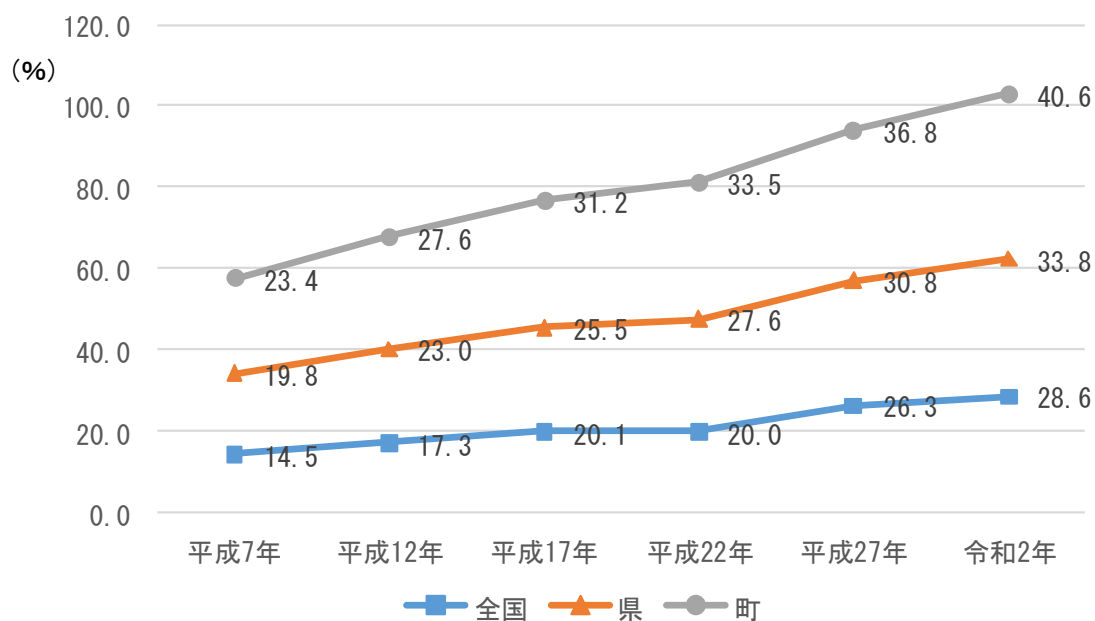


図4 高齢化率の推移



(2) 空家の現状（統計調査の結果）

令和5年の住宅・土地統計調査によると、全国の総住宅数は6,505万戸、うち空家は900万2千戸で過去最多となっており、総住宅数に占める割合（空家率）は13.8%と過去最高になっています。この割合は、一貫して増加しているのがわかります。

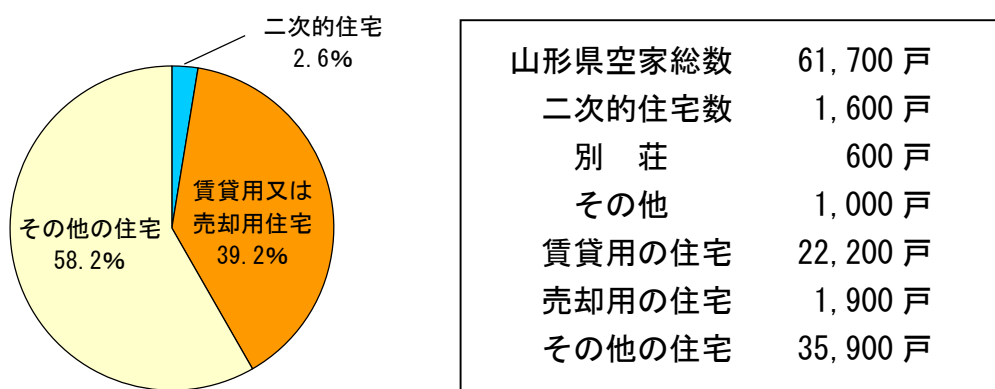
また、山形県の空家率は全国平均よりは低いものの、今後さらに増加することが予想されるため、空家の増加を抑えるための対策が求められます。

表5 山形県の空家率の推移

	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年	令和5年
空家率（山形県）	7.1%	9.6%	11.0%	10.7%	12.1%	13.5%
空家率（全国平均）	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%	13.6%	13.8%

（出典：令和5年住宅・土地統計調査）

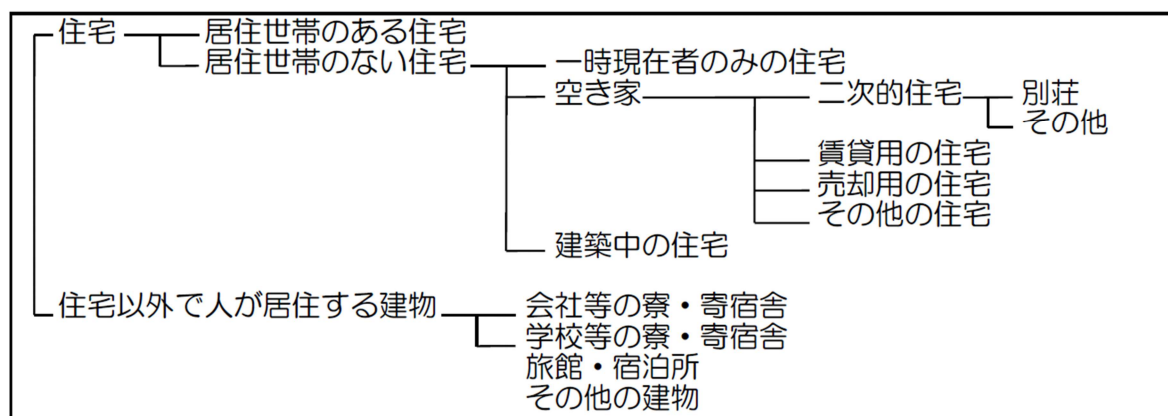
図5 山形県の空家の種類ごとの割合（令和5年）



※「住宅・土地統計調査」の空家の分類

空家は「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」などがあり、活用や処分の方針が定まっていない空家は「その他の住宅」に分類されます。

《住宅・土地統計調査の住宅の種類》



(3) 空家の現状（実態調査の結果）

①平成 29 年度 空家等目視調査

町内の住環境の向上及び危険な空家等の対策の検討のため目視による現地調査を行いました。

ア 調査時期 平成 29 年 11 月～12 月

イ 調査範囲 小国町内全域

ウ 目視による空家等の現地調査（委託実施）

エ 調査項目

- ・空家の所在
- ・空家の用途
- ・空家の老朽度、危険度（特定空家等の評価区分を示した調査票による）

オ 調査結果概要

町が行った実態調査により、調査件数 126 戸のうち 68 戸が空家で、そのうち 30 戸が特定空家の評価に相当する管理不全の空家との調査結果でした。

②平成 30 年度 空家所有者等意向調査

空家の所有者または管理者に、現在の建物の管理状況や今後の活用、解体等の意向を調査し、空家対策の基礎資料作成を行いました。

ア 調査時期 平成 30 年 11 月～12 月

イ 調査件数 78 件

ウ 回答件数 51 件（65.38%）

エ 調査結果概要

回答数のうち半数が全く使用されていない空家で、空家になった時期は比較的最近であることが明らかになりました。一方で、経済的負担や遠距離による維持管理の大変さから、利活用よりも解体の意向を持っている方が多い結果となりました。また、今後も計測監視が必要な空家は 65 戸あることがわかりました。

◎これらの調査で得たデータを基本に調査更新し、空家状態にある家屋 114 戸（令和 5 年 3 月 31 日現在）となっています。

2 空家等に起因する課題

管理不全空家は、建物倒壊の危険や雑草・樹木の繁茂など周辺的生活環境に悪影響を及ぼすとともに、空家等が増えることで地域活力の低下といった社会的問題をもたらしています。現状及び背景から、空家等に起因する課題は、以下のことが考えられます。

(1) 近隣への悪影響

管理不全空家が放置されると、建物倒壊事故や建築材の飛散事故が発生する危険性があります。また、空家等の敷地内の樹木の繁茂により隣地や道路への草木の越境、小動物住みつきや敷地内へのゴミの不法投棄など、近隣の環境悪化を招く原因となります。

(2) 地域全体への悪影響

適切な管理が行われていない空家等は、防犯・防災上の不安が高まり、地域全体の

印象が悪くなります。また、地域内に放置された管理不全空家があると、良好な景観を害するなど、地域全体へ悪影響を及ぼします。

(3) 地域活力の低下

人口が減少し空家等が増加すると地域コミュニティが希薄化するとともに、まちの魅力も低下していきます。それが更なる人口減少を招くなどの悪循環が懸念されます。

(4) 苦情・相談件数の増加

空家等の管理状況はそれぞれ異なり、所有者等の管理意識や危機意識の欠如も見受けられます。管理不全空家の増加に伴い、多くの苦情や相談が発生し、防犯面・防災面・環境面・衛生面など多種多様な問題を抱えている状況が顕在化しています。

(5) 行政対応の限界

空家等はあくまでも私有財産であることから、既存法令に基づいた指導・助言、勧告、命令等を行うことが行政による対応の限界となっています。

3 空家に関する調査

本町では、平成 29 年度に空家等目視調査を実施して以降、年度更新を行う形で空家情報の収集をしてきました。空家に関する情報を最新状態に保つため、日常的な調査を行うとともに、地域組織に依頼するなどして、定期的な調査を行い、空家等の情報把握に努めることとします。

(1) 日常的な調査

近隣住民等からの連絡や、職員のパトロール等により管理不全な状態の建物等を発見した場合は、必要に応じて現地の状況確認や所有者等の情報を収集し、空家等データベースを更新するとともに、関係課と連携して今後の対策や対応について検討します。

(2) 定期的な調査

① 1 次調査

1 次調査では、主に既存の資料をもとに空家を抽出します。活用する資料は以下のとおりとし、併せて地域の代表の方や民生委員などの協力により空家情報を収集し、複数の情報を突き合わせることで、2 次調査を行う空家候補物件を抽出します。

② 2 次調査（外観調査による空家物件の把握）

2 次調査では、空家の所在と管理状態を把握することを目的とし、1 次調査により把握した空家について、町職員または町から委任を受けた者が外観目視により現地調査をすることにより行います。なお、調査は外観目視による調査を原則とし、敷地内には立ち入らず外部から確認できる範囲での調査とします。調査の頻度は概ね 2 年に 1 回程度とし、必要に応じ関係各課の協力を得ながら実施するものとします。

調査は以下の項目について調査表（9～10 ページ）を用いて行います。

ア 空家の基本情報（現地調査、机上調査等による）

イ 空家判定調査項目（公共料金メーターや郵便受け、表札、売買看板など）

ウ 空家の管理状態（劣化の状況、周辺への影響の度合いなど）

現地調査表（おもて）

調査日

台帳番号

空家住所

調査者

〔項目Ⅰ〕そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

1 建築物

判断項目		状態	判断内容	点数	
(1) 建築物等の倒壊	①建築物	建築物に傾斜等が見られる	・局所的に不同沈下等による沈下が見られる（建築物の一部が崩壊・崩落） ・1階の柱（又は壁）が傾斜している（1/60～1/20が目安）	50	
		傾斜等により倒壊等の恐れがある又はすでに倒壊している	・一見して倒壊のおそれがある又は既に倒壊している ・建築物全体に不同沈下等による沈下が見られる（建物の過半が崩壊・崩落） ・1階の柱（又は壁）が著しく傾斜している（1/20以上が目安） ・屋根全体が著しく変形している。	100	
	②構造耐力上主要な部分	イ.基礎・土台	小規模な修理を要する損傷等がある	・ひび割れ、破損、腐食等が見られる（局所的、軽度）	25
			大規模な修理を要する損傷等がある	・ひび割れ、破損、腐食、構造部材同士のずれ等が見られる（全体、重度）	50
		ロ.柱・はり・筋かい等	小規模な修理を要する損傷等がある	・ひび割れ、破損、ずれ、変形等が見られる（局所的、軽度）	25
			大規模な修理を要する損傷等がある	・ひび割れ、破損、腐食、構造部材同士のずれ等が見られる（全体、重度）	50
	③門・塀・屋外階段	腐朽・破損等がある	・ひび割れ、破損等が見られる	25	
		腐朽・破損等により倒壊のおそれがある	・傾斜している又は既に一部倒壊している ・破損や腐食等が著しく転倒等の可能性が高い	50	
(2) 落下・飛散	①屋根ふき材、ひさし又は軒	小規模・軽微な破損等がある	・軒裏材や垂木の腐朽、軒の垂れ下がり、雨どいの破損等 ・屋根材の剥落・浮き・変形、（一部）	25	
		大規模・著しい破損等がある	・屋根材の剥落・浮き・変形、脱落（大規模） ・支持部材の破損、腐食等（全体）	50	
	②外壁材	小規模・軽微な破損等がある	・壁材の剥離・破損・浮き・腐食等が見られる（一部） ・壁体を貫通する穴（小規模）	25	
		大規模・著しい破損等がある	・壁材や支持部材の剥離・破損・浮き・腐食等が見られる（全体、大規模） ・壁体を貫通する穴（大規模、多数）	50	
	③看板、手すり、バルコニー、その他突出物	腐朽・破損等がある	・支持材や表面材などに腐食が見られる	15	
		腐朽・破損等により剥落・転倒・脱落等のおそれがある	・既に脱落や転倒、落下等が見られる ・支持部分や表面材などの破損、腐食により脱落等の可能性が高い	25	
	(3)擁壁	大規模な劣化等がある	・擁壁の一部の崩落又は著しい土砂の流出 ・著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状	100	
	(4)立木	管理の不足により、倒壊や落下、飛散のおそれがある	・著しい立木の傾斜や幹の腐朽が見られる ・大枝の脱落又は飛散が見られる ・著しい大枝の折れ、又は腐朽が見られる	100	
項目Ⅰ ※1					
<input type="checkbox"/> A 0点 <input type="checkbox"/> B 0～49点 <input type="checkbox"/> C 50～99点 <input type="checkbox"/> D 100点～					
(管理不全空家等の候補) (特定空家等の候補)					

現地調査表（うら）

〔項目Ⅱ〕そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

判断項目	箇所	特定空家等	管理不全空家等
		状態	状態
1 石綿の飛散		<input type="checkbox"/> 石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等	<input type="checkbox"/> 吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等
2 健康被害の誘発	(1) 汚水等	<input type="checkbox"/> 排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出	<input type="checkbox"/> 排水設備の破損等
		<input type="checkbox"/> 汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等	
	(2) 害虫等	<input type="checkbox"/> 敷地から著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生	<input type="checkbox"/> 清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
		<input type="checkbox"/> 著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多数の腐敗したごみ等	
	(3) 動物の糞尿等	<input type="checkbox"/> 敷地等の著しい量の動物の糞尿等	<input type="checkbox"/> 駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態
		<input type="checkbox"/> 著しい量の糞尿等のおそれがあるほどの常態的な敷地等への動物の棲みつき	

〔項目Ⅲ〕適正な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

判断項目	箇所	特定空家等	管理不全空家等
		状態	状態
1 建物の景観		<input type="checkbox"/> 屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損	<input type="checkbox"/> 補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態
2 敷地の景観		<input type="checkbox"/> 著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等	<input type="checkbox"/> 清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態

〔項目Ⅳ〕その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

判断項目	箇所	特定空家等	管理不全空家等
		状態	状態
1 汚水等による悪臭の発生	排水設備	<input type="checkbox"/> 排水設備の汚水等による悪臭の発生	<input type="checkbox"/> 排水設備の破損等又は封水切れ
		<input type="checkbox"/> 悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等	
	動物の糞尿等又はごみ等	<input type="checkbox"/> 敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生	<input type="checkbox"/> 駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
		<input type="checkbox"/> 悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等	
2 不法侵入の発生		<input type="checkbox"/> 不法侵入の形跡	<input type="checkbox"/> 開口部等の破損等
		<input type="checkbox"/> 不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等	
3 落雪による通行障害等の発生		<input type="checkbox"/> 頻繁な落雪の形跡	<input type="checkbox"/> 通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態
		<input type="checkbox"/> 落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇	<input type="checkbox"/> 雪止めの破損等
		<input type="checkbox"/> 落下のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等	
4 立木等による破損・通行障害等の発生		<input type="checkbox"/> 周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し	<input type="checkbox"/> 立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態
5 動物等による騒音の発生		<input type="checkbox"/> 著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等	<input type="checkbox"/> 駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態
6 動物等の侵入等の発生		<input type="checkbox"/> 周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき	<input type="checkbox"/> 駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態

その他

項目Ⅱ～Ⅳの状態に該当するとみなせる個別事案	
備考 (管理の状態など具体的に記載)	

項目Ⅱ～Ⅳ※2	<input type="checkbox"/> チェックあり	<input type="checkbox"/> チェックなし	<input type="checkbox"/> その他（ ）
「管理不全空家等」・「特定空家等」の判断※5	<input type="checkbox"/> 管理不全空家等※3		<input type="checkbox"/> 特定空家等※4
	(判断理由)		

※1 項目Ⅰは、Cランク（50～99点）は「管理不全空家等」の候補、Dランク（100点以上）は「特定空家等」の候補となる。

※2 項目Ⅱ～Ⅳは、1つでもチェックがある場合は「管理不全空家等」又は「特定空家等」の候補となる。

※3 「管理不全空家等」は指導又は、勧告を行うことが可能

※4 「特定空家等」は、助言・指導、勧告、命令、代執行等を行うことが可能

※5 項目Ⅰ～Ⅳの結果のほか、「周辺の状況による悪影響の程度」、「空き家等の状況による悪影響の程度」、「危険等の切迫性」、「その他状況も勘案した総合的な判断」も考慮し、総合的に判断

③空家所有者等の把握

苦情、相談があった空家や、2次調査で把握した空家については、適正な管理の依頼や活用意向のアンケート調査に必要となるため、所有者等を把握します。

空家の所有者等の情報の把握においては、空家法第10条に基づき固定資産税台帳の情報を活用することができます。

また、税台帳の情報に加え、登記情報や住民票情報、戸籍情報、聞き取り調査などの情報を取得することにより所有者等を把握します。

なお、あらゆる調査を尽くしても所有者等を特定できない場合や相続放棄等により所有者等がいない場合は、司法書士や弁護士などと連携を図り、各種制度（不在者財産管理人制度、相続財産管理人制度）の活用による所有者等の特定を検討します。

④3次調査

3次調査として、2次調査により空家と判断した建物の所有者等に対しアンケート調査を実施し、所有者等の意向を把握するとともに、内部調査による建物の調査を実施し建物の詳細な状態を把握します。

ア 意向調査

空家所有者等に対する意向調査は、建物の管理状況や活用または除却に関する意向を把握し、各種施策の実施に反映させる目的で実施します。

調査は町内の空家所有者等に対し、以下の内容についてアンケート形式により実施します。なお、所有者等の活用に関する意向の確認については、アンケート調査を基本として実施するが、回答の内容によっては直接ヒアリングするなど、意向の把握に努めます。

◆意向調査の内容

- ・建物の利用状況
- ・空家所有者等の属性（所有者等の所在地）
- ・空家になった時期
- ・空家になった理由（利用していない理由）、空家になってからの年数
- ・管理の状況（管理者、頻度、内容、困っている点など）
- ・利活用や除却の意向（意向の有無と方法（売却、賃貸、除却など））

イ 建物の内部調査

意向調査の結果により、活用の見込みのある空家で、町が活用を促す必要があると判断した物件については、所有者等に通知のうえ、町の職員が建物の内部調査を実施し、以下の項目について調査するとともに、所有者等に対して利活用の具体的な条件や活用できない理由などを聞き取りします。

◆内部調査項目

- ・建物の構造躯体や内外装材の状態、劣化度
- ・設備機器の状態（リフォームの要否と費用）など

⑤空家等情報のデータベース化

空家の調査結果及び空家対策の履歴などの情報は、地図情報を活用したデータベース（空家台帳）により管理し、施策の実施や効果の検証などに活用します。また、空家の実態を継続的に把握するために、調査実施以降も民生委員や地域住民等からの情

報提供や、空家等対策担当課の調査等によるフォローアップを行い、データベースを更新することとします。

なお、データベースの情報については、外部に公表可能な項目を明確にし、所有者等の了解なく情報が漏えいすることがないように、取り扱いには細心の注意を払います。

第3章 対策の実施体制と方針

1 対策の実施体制

(1) 庁内の実施体制

空家対策の実施について、担当する所管課は以下のとおりです。

担当課	担当内容
町 民 課	<ul style="list-style-type: none">・ 空家等対策計画の策定、改正・ 空家等対策協議会の運営・ 空家等対策庁内検討委員会の運営・ 空家等の実態調査、空家台帳の作成・ 空家等に関する相談対応（総合窓口）・ 空家等対策に関する町民等への啓発・ 管理不全空家への対応・ 特定空家等に対する措置・ 衛生上有害な空家（ごみ対策、動植物等）への対応・ 防犯対策に関すること・ 住民基本台帳、戸籍に関すること
地域整備課	<ul style="list-style-type: none">・ 空家等に隣接する道路の管理に関すること・ 住宅リフォーム等による空家等の利活用に関すること・ 住宅施策との連携に関すること・ 景観に関すること・ 水道使用者情報の提供（内部利用）
総務企画課	<ul style="list-style-type: none">・ 総合的な空家等対策の連携・調整・ 空家バンクの企画、情報提供・ 移住・定住に係る空家等の利活用に関すること・ 空家等関係法令に関すること・ まちづくり施策との連携に関すること
税 務 課	<ul style="list-style-type: none">・ 固定資産税情報の提供（内部利用）・ 固定資産税等の住宅用地特例除外に関すること・ 被相続人居住用家屋等の確認に関すること
健康福祉課	<ul style="list-style-type: none">・ 高齢者世帯等の見守りや情報提供（施設入所等）・ 民生委員との連携

(2) 庁内の連絡・検討体制の整備

空家等への対策は関係する各部署が分野横断的に連携して取り組みを進める必要があります。庁内の検討体制整備を目的とし「小国町空家等対策検討委員会」を以下のとおり設置し、情報交換や対策のため定期的に連絡会議を開催することとします。

◆小国町空家等対策検討委員会

【構成員】

副町長、各課の課長級以上の職員

【検討事項】

- ・関係課等による情報共有及び対策の実施体制の検討
- ・空家等対策協議会での協議内容について
- ・その他、空家対策に関して必要な事項

(3) 空家等対策協議会の設置

空家法第8条に基づいた協議会を設置し、以下の項目について協議を行います。また、協議会の構成員は以下のとおりとします。

◆小国町空家等対策協議会

【構成員】

小国町長、地域代表、法務関係（弁護士、司法書、行政書士など）、不動産関係（団体など）、建築関係（団体、建築士、学識経験者など）、福祉関係（社会福祉士等）、環境関係（景観、衛生、防災など）、その他必要と認めるもの

【協議事項】

- ・空家等対策計画の策定、改訂
- ・特定空家等に該当するか否かへの意見
- ・特定空家等に対する措置の方針
- ・空家等に関する施策の検討と実施状況の検証
- ・その他、空家等対策に関して必要な事項

(4) 連携体制の整備について

対策に取り組むには、民間団体や地域住民などと連携を図りながら対策に取り組む必要があります。以下の内容について、専門的な知識と経験を持つ関係機関と連携を密にして、効果的な空家等対策の推進を図ることとします。

ア 地域住民・民生委員等

- ・空家等の管理（地域における自助・共助等を含む）について
- ・空家等の実態把握と情報提供について
- ・空家や跡地の活用について

イ 建築関係団体

- ・利活用方法などへの助言

ウ 建設業団体

- ・空家のリフォーム工事や解体工事について

エ 不動産団体

- ・空家バンク等の利活用方策への協力
- ・利活用に関する相談対応や相談会についての協力

オ 法務関係団体

- ・所有者等の把握や財産管理人制度の活用について
- ・相続や登記などに関する情報提供や相談対応について
- ・法手続きや税制などに関する情報提供について

カ 商工関係団体

- ・空家を活用した起業支援について
- ・空店舗の利活用について

キ 教育・福祉機関等

- ・空家の新たな活用方法について

ク 行政機関（警察・消防等）

- ・空家等の防犯及び防災対策について
- ・管理不全空家等への対応について
- ・空家等の利活用対策について

2 対策の方針

本計画における対策の方向性については、以下のとおりです。

施策の方針		対策の方向性
発生予防	住民の意識向上による空家の発生予防	居住段階から、空家にならないような意識付けを行うとともに、リフォームに関する支援などにより、住宅を長く利用する意識を定着させます。また、適切な相続や登記を呼びかけ、放置される空家の発生を防ぎます。
適正な管理	所有者等による管理意識の向上と適正管理の促進	所有者等による管理者意識を向上させるよう、様々な媒体を利用し、周知・啓発を実施します。また、適正な管理を促すために維持管理に関する情報提供等の支援を実施します。
管理不全空家対策	適切な措置の実施による安全・安心なまちづくり	所有者自らによる除却を支援するとともに、行政指導や処分を適切に行い、管理不全空家による問題の解消を目指します。
利活用対策	空家の利活用による地域活力の向上	利用可能な空家については、所有者等の要望に応じて、新たに利用し、流通できるよう努め、空家の利活用を推進します。また、町や地域が主体となって、まちづくりに資する用途としての活用を図り、地域活力の向上へつなげます。

3 対策の対象とする地区

小国町における空家に関する対策の対象とする地区は、小国町全域とします。

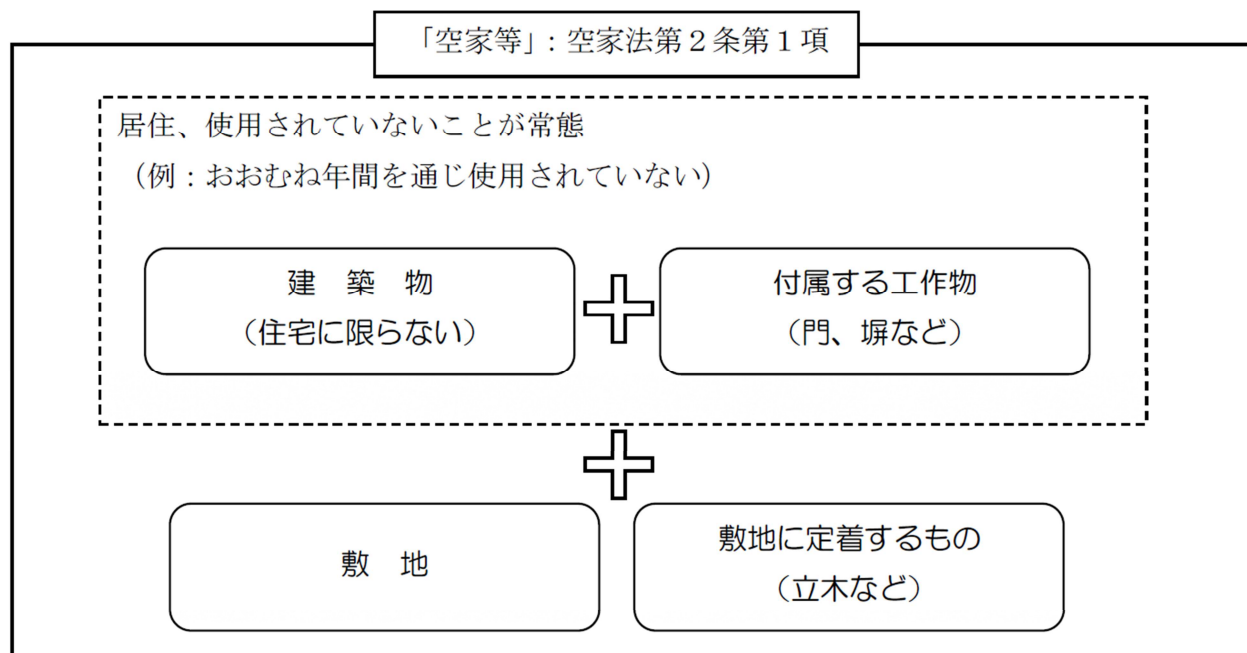
4 対象とする空家の種類

小国町において対策の対象とする空家の種類は、空家法第2条第1項で規定される空家等（建築物又はこれに付属する工作物であって居住その他使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地）とします。

なお、対象とする空家等は住宅用途に限らず、店舗、事務所、倉庫等も含まれることとなります。

ただし、空家等のうち、「建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は

賃貸するために所有し、又は管理する」ものについては、原則対象から除外するものとなりますが、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしているものは対象とします。



第4章 具体的な対策

1 相談体制の整備

(1) 相談窓口の設置

空家に関する相談窓口を町民課内に設置し、空家全般の相談に対応します。また、相談内容に応じて、担当する所管課等と連携し相談に対応するとともに、利活用に関する相談については県の窓口と連携した対応を行います。

「小国町空家相談窓口」の概要

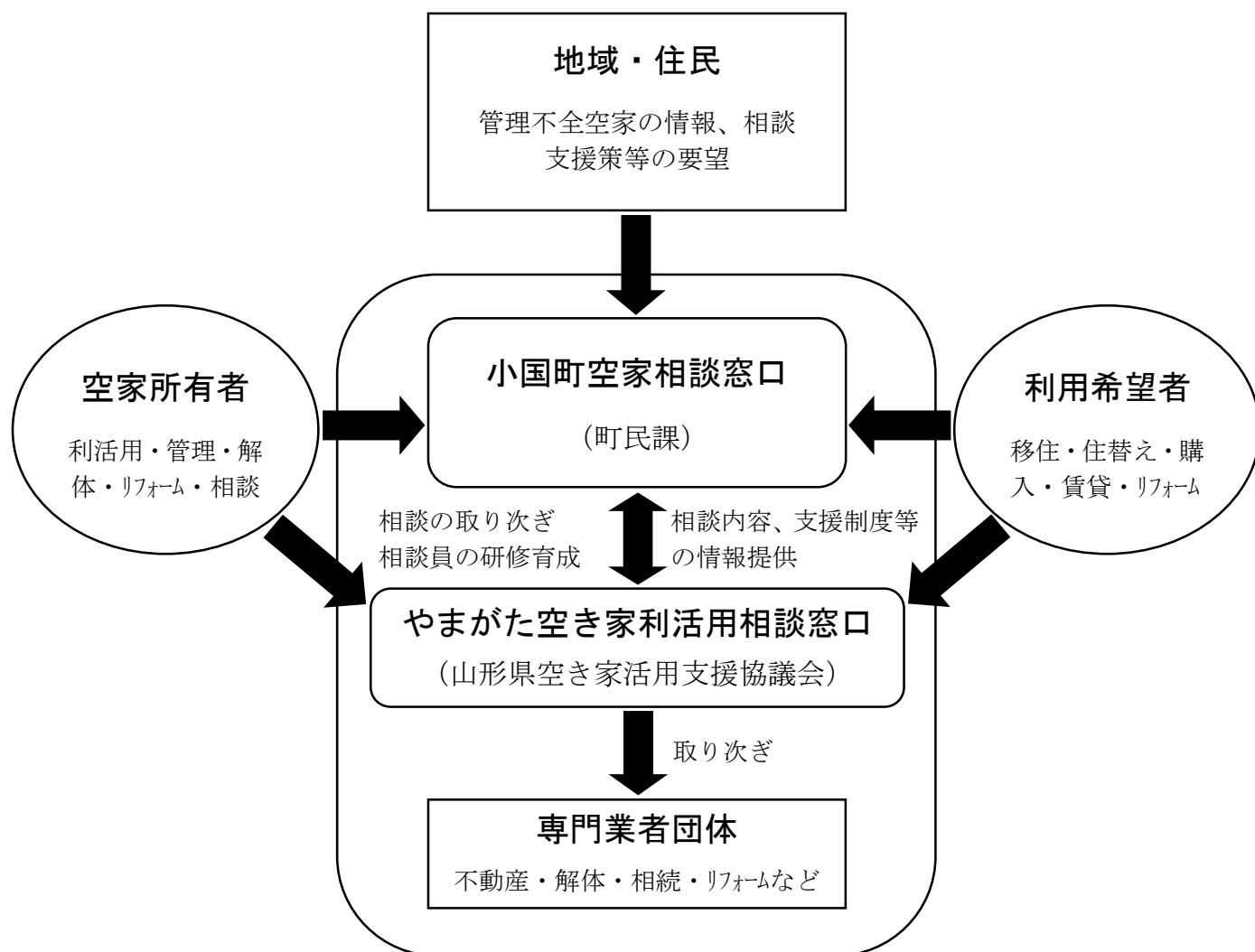
担 当 課	町民課
連 絡 先	0 2 3 8 - 6 2 - 2 2 6 1
相 談 時 間	毎週月～金（祝日、年末年始を除く） 午前8時30分から17時15分
主な相談内容	<ul style="list-style-type: none">・管理不全空家等の情報提供・特定空家等の措置に関すること・空家等の利活用について・住宅の住替えや移住に関すること・空家に関する町の施策について・将来的な空家に関する相談について・建物の除却に関すること・その他空家に関すること

(2) やまがた空き家利活用相談窓口との連携

空家に関する利活用や解体、相続などの相談については山形県空き家活用支援協議会が設置している「やまがた空き家利活用相談窓口」と連携して相談に対応します。

具体的には、県の相談窓口について、広報、ホームページや、固定資産税通知などを利用し周知を図り、町の窓口に利活用に関する相談があった場合は県の窓口に取り次ぎ、相談内容については、情報共有することとして窓口間の連携を図ります。

◆相談窓口による対応の流れ



2 適切な管理の促進

空家の管理は、空家法第5条において「空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努める」と規定されているとおり、所有者自らが適切に管理することが原則となります。憲法で規定する財産権や民法で規定する所有権にも所有者の権利の保証と責任が規定されているため、空家に関する問題についても当事者が解決を図ることが原則となります。

(1) 所有者等の意識向上と理解増進

所有者等の意識向上と理解増進、空家の発生予防を目的とし、空家等の管理は所有者等に責任があること、周辺に迷惑を及ぼさないような適正管理が求められること、空家化するリスクと生前からの備えについてなどを以下により周知・啓発を行います。

◆周知・啓発の方法、内容

- ・所有者等の管理原則の周知
- ・管理や利活用の促進、情報提供
- ・相続登記の義務化等に関する周知や情報提供
- ・広報誌、ホームページ、パンフレットの配布・回覧などの様々な媒体を利用
- ・固定資産税通知を利用した周知

(2) 適正管理に関する支援

空家の老朽化を防ぐためには、定期的な維持管理が必要となります。ただし、実際に使用していない空家を維持管理していくのは負担となり、居住地が遠隔地の場合には、その負担はさらに大きくなります。そのため、空家の所有者等が適正に維持管理を行えるよう、以下のような支援を行います。

・管理サービスの情報提供

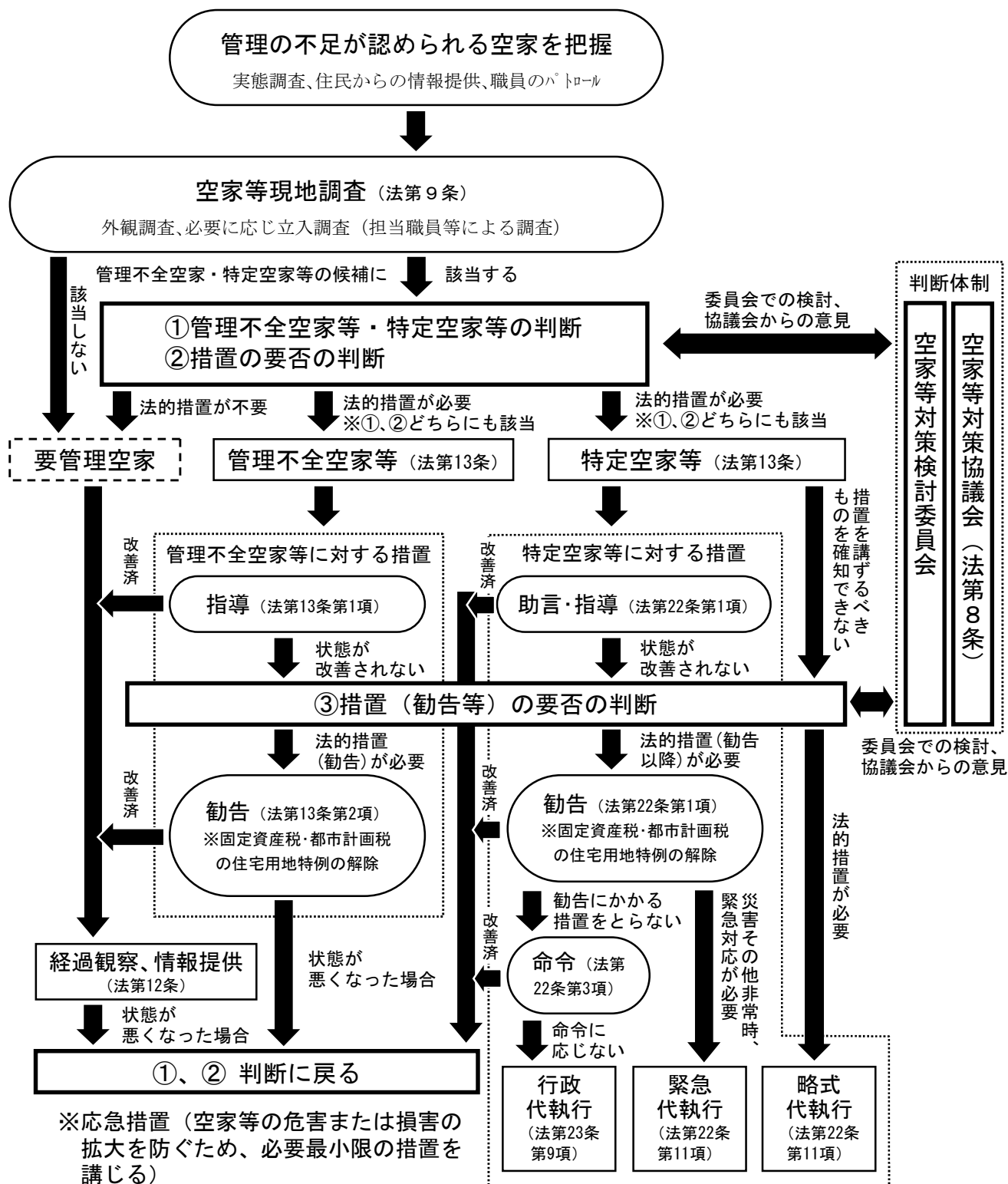
除草や雪下ろし等を実施している事業者の情報提供、空家の管理委託サービスを実施している事業者の情報提供（シルバー人材センター、雪下ろし等の対応業者、害虫駆除業者など）を行います。

- ・町内会や民生委員等との情報共有体制を整え、遠隔地に住む空家所有者等への情報提供支援

3 管理不全空家及び特定空家等への対応

空家は第一義的に所有者管理責任がありますが、管理不全空家については周辺住民への影響が懸念されるため、その度合い等を総合的に判断し、適切な措置を実施します。
管理不全空家への対応の流れは以下のとおりです。

◆管理不全空家に対する対応の流れ



(1) 管理不全空家に対する初動対応

住民からの情報提供、空家等の実態調査などにより管理不全空家を把握した場合は、町職員による外観での目視調査に加え、所有者等や周辺住民への聞き取りなどの調査を行い、空家の状態や周辺へ及ぼす影響の把握に努めます。また、空家法第9条第2項による立入調査の実施についても検討し、必要に応じて実施します。

その結果、改善が必要と認められる場合は、所有者等に対して適正な管理について依頼・助言を行い、所有者等自らによる改善を促します。

なお、危険度や切迫性が極めて高い場合等については、応急措置の実施についても併せて検討します。

(2) 応急措置の実施

人の生命、身体、財産等に重大な損害を及ぼす危険な事態が発生し、危害が切迫した場合においては、その危害の予防や損害の拡大を防ぐために、応急措置を実施します。応急措置の実施は、原則として協議会の意見を聴くとともに、所有者へ通知した上で行うこととしますが、所有者を確知できないときは応急措置の内容を事前に公示した上で実施します。措置の内容については必要最小限度のものにとどめることとし、措置に要した費用については所有者等から徴収するものとします。

(3) 管理不全空家等の判断

所有者等に対して改善を促したにも関わらず、状況が改善しない場合は、所有者等による対応を継続して促すとともに、管理不全空家等に該当するかどうかを検討します。

なお、管理不全空家等の判断については、国土交通省が定める「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」における管理不全空家等の判断に参考となる基準を参考にすることとします。

(4) 特定空家等の判断

所有者等に対して改善を促したにも関わらず、状況が改善しない場合や、調査の結果、危険度や切迫性が極めて高いと判断される空家については、所有者等による対応を継続して促すとともに、特定空家等に該当するかどうかを検討します。

なお、特定空家等の判断については、国土交通省が定める「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」及び山形県が作成した「『特定空家等』の判断の手引き」における特定空家等の判断に参考となる基準を参考にすることとし、公共の利益の確保の観点から、所有者等の対応状況や住民による苦情の有無、周辺への悪影響の度合い、危険度の切迫性などを総合的に判断し、空家等対策協議会の意見を聴いたうえで町が決定することとします。

※「特定空家等」は以下の状態にあると認められる空家等をいう（法第2条第2項）

- ・そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ・その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

(5) 管理不全空家等に対する措置の実施

ア 指導（空家法第13条第1項）

管理不全空家等と認めた空家等について、状態を改善するための措置を講ずるよう指導を行います。指導については書面を原則とし、指導する措置の内容や対応方法について分かりやすく示すこととします。

イ 勧告（空家法第 13 条第 2 項）

指導を行っても改善が見られない場合は、指導の内容を講ずるように勧告を行います。なお、勧告の対象となった土地については、住宅用地にかかる固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外します。

(6) 特定空家等に対する措置の実施

ア 指導・助言（法第 22 条第 1 項）

特定空家等と認めた空家等について、状態を改善するための措置を講ずるよう指導・助言を行います。指導・助言については書面を原則とし、指導または助言する措置の内容や対応方法について分かりやすく示すこととします。

イ 勧告（法第 22 条第 2 項）

助言・指導を行っても改善が見られない場合は相当な猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行います。猶予期限は措置を完了するのに要する期間を目安として設定します。なお、勧告の対象となった土地については、住宅用地にかかる固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外します。

ウ 命令（法第 22 条第 3 項）

勧告を行っても必要な改善がみられない場合で、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当な猶予期間を定めて勧告の措置を講ずるよう命令を行います。

エ 代執行（法第 22 条第 9 項）

命令の措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等に、行政代執行法の規定に基づき、命令の措置を所有者の代わりに行います。

オ 略式代執行（法第 22 条第 10 項）

町長は、必要な措置を命令しようとする場合で、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知できないときは、命令の措置を所有者の代わりに行います。

カ 緊急代執行（法第 22 条第 11 項）

災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等、当該特定空家等に関し緊急に除却等の措置をとる必要があると認められるときで、勧告以降の措置を命ずるいとまがない時は、命令対象者の負担において、命令の措置を所有者の代わりに行います。

4 空家等の利活用

(1) 除却に対する支援と跡地の活用

ア 所有者等による除却の促進

利活用が困難な空家等については所有者等自らにより除却されることを促すため、周辺の住環境に悪影響を及ぼす不良住宅・特定空家等の除却を行う所有者等に対しては国交省の空き家再生等推進事業・空き家対策総合支援事業を活用した補助制度の創設を行い、解体除却に係る経費の一部を補助します。

不良住宅：(住宅地区改良法第 2 条) 主として居住の用に供される建築物又は建築

物の部分でその構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適当なもの

イ 行政による除却の実施

所有者等が自ら除却することが困難な空家については、跡地の活用が見込まれる場合において、国交省の空き家再生等推進事業・空き家対策総合支援事業による補助、山形県住宅供給公社が実施する「まちなか空き家再生事業」等を活用し、空家の除去及び跡地の活用を図ること検討します。

ウ 除却後の跡地活用

「イ」により行政が取得し除却した後の跡地については、道路の拡幅や公共的な空地の整備のほか、宅地として整備するなど積極的な活用を図り、居住環境の改善や人口の維持を図ります。

なお、自主的な除却を行った空家の所有者等が地域活性化のために跡地を提供することに対し、跡地の活用を促進させる支援策について検討します。

(2) 空家のマッチング支援（空家バンクの設置検討）

空家の流通を促すため、空家バンクの設置等のマッチング制度を検討します。また、空家バンクの設置、運営には不動産取引に関する専門的知識が必要となることから、不動産団体と連携して制度構築等を検討します。

(3) 中古住宅の流通促進

空家を中古住宅として流通させることや、市場の活性化を目的とし、以下の取り組みを検討します。

- ・中古住宅の耐震改修、リフォーム費用に対する補助
- ・空家の購入または賃借に対する補助（移住・定住者に対する補助）

(4) 事業者による空家の活用に対する支援

空家の活用は住宅以外に、多用途で活用することも考えられます。住宅以外の用途で空家を活用する事業者に対して支援を検討します。

(5) まちづくりにおける空家の活用

空家の実態把握や所有者に対する意向を把握することにより、利活用が望まれる空家については、民間での流通の促進を図るとともに、町や地域における活用を検討します。

なお、町による利活用については 空家等対策協議会の意見を踏まえながら、空家対策検討委員会において検討し、方針を決定することします。

小国町空家等対策計画

令和 8 年 3 月

小 国 町

(事務局：町民課)

〒999-1363

山形県西置賜郡小国町大字小国小坂町二丁目 70 番地

TEL 0238-62-2261 / FAX 0238-62-5482

E-mail choumin@town.oguni.yamagata.jp