

三川町 空家等対策計画

平成29年9月

三川町

目次

第1 計画の目的	P 2
1. 目的	
2. 計画の位置づけ	
第2 空き家の実態の把握	P 4
1. 空き家の現状	
2. 空き家に関する調査	
第3 対策の実施体制と方針	P 15
1. 対策の実施体制	
2. 対策の方針	
3. 対策の対象とする地区	
4. 対象とする空き家の種類	
5. 計画期間	
第4 具体的な対策	P 19
1. 相談体制の整備	
2. 適切な管理の促進	
3. 管理不全空き家等及び特定空き家等への対応	
4. 空き家の利活用	

■巻末資料

◆用語の定義

空家法：空家等対策の推進に関する特別措置法（平成27年5月26日全面施行）

指針：空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針

（平成27年2月総務省・国土交通省告示第1号）

ガイドライン：（空家法第14条第14項）特定空き家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針として国が定めたもの

空家等：（空家法第2条第1項）建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の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（立木その他の土地に定着するものを含む。）をいう。ただし、国または地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

空き家候補物件：空家等と判断される可能性のある建築物等で、外観目視等による調査の対象となるもの

空き家：空家等と同義。空家法以外の部分については空き家という表現で統一している。

管理不全空き家等：管理が行き届いていない住宅や物置等のこと。特定空き家等よりも広義

特定空き家等：（空家法第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恐れのある状態又は著しく衛生上有害となる恐れのある状態、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的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にあると認められた空き家等

所有者等：（空家法第3条）空家等（又は空き家）の所有者又は管理者

第1 計画の目的

1. 目的

近年、少子高齢化、人口減少等に伴う世帯数の減少などを原因として、空き家の数が増加しています。この中には、適正に管理されず、周辺に悪影響を及ぼす空き家も生じてきています。また、今後空き家の数は増加することが予想され問題は一層深刻化することが懸念されます。

管理が行き届いていない住宅や物置等（以下「管理不全空き家等」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。

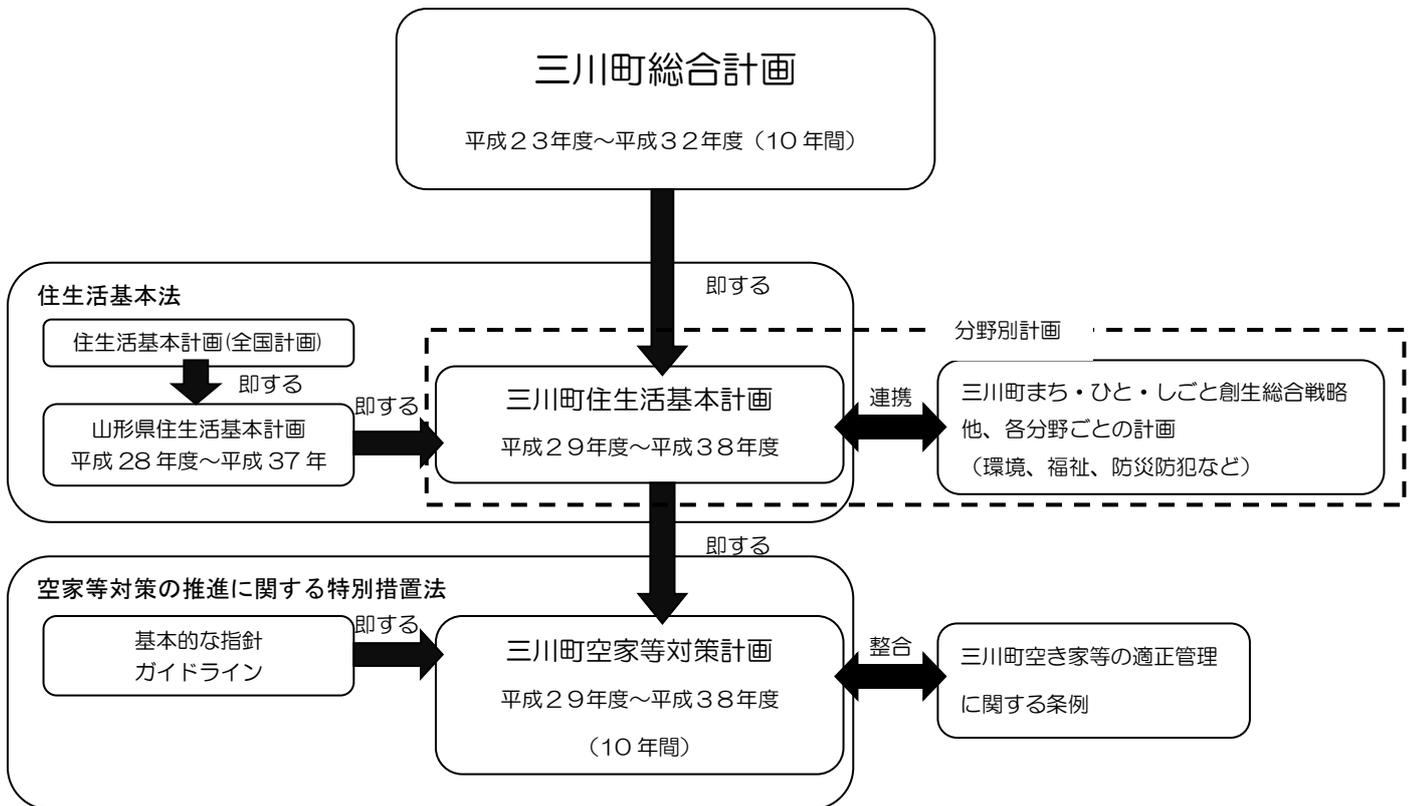
これらの影響から生命、身体又は財産を保護し、生活環境の保全を図り、併せて空き家の活用を促すことを目的とし、平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）が全面施行されました。

こうしたなか、本町においては、平成24年度に「空き家台帳」を整備して以降、平成26年3月25日に「三川町空き家等の適正管理に関する条例」を制定し、平成27年度には本格的な実態調査の実施と併せて管理不全空き家等に対して指導を行ったほか、「空き家バンク」を設置するなどの空き家対策に取り組んできました。

そして、本年6月に同条例を空家法に則して全面改正したところであり、これらの経緯を踏まえつつ、これまでも増して総合的かつ計画的に進めることを目的として「三川町空家等対策計画」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、本町の空き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「三川町総合計画」及び「三川町住生活基本計画」に即した計画として、各種計画との整合性を図りながら各般にわたる取り組みを進めるものとします。



第2 空き家の実態の把握

1. 空き家の現状

(1) 空き家発生の背景

ア. 人口減少を伴う少子高齢化の進展

国勢調査によると、三川町の総人口は平成2年の8,263人以降、調査年次を追って減少傾向が続いており、今後も続くことが予想されます。

これを年齢別内訳で見ると、0～14歳（年少人口）及び15～64歳（生産年齢人口）の割合は減少傾向にあり、65歳以上（老年人口）の人口が増加していることから、人口の減少を伴う少子高齢化の進展がわかります。

表1 三川町の年齢別人口の推移

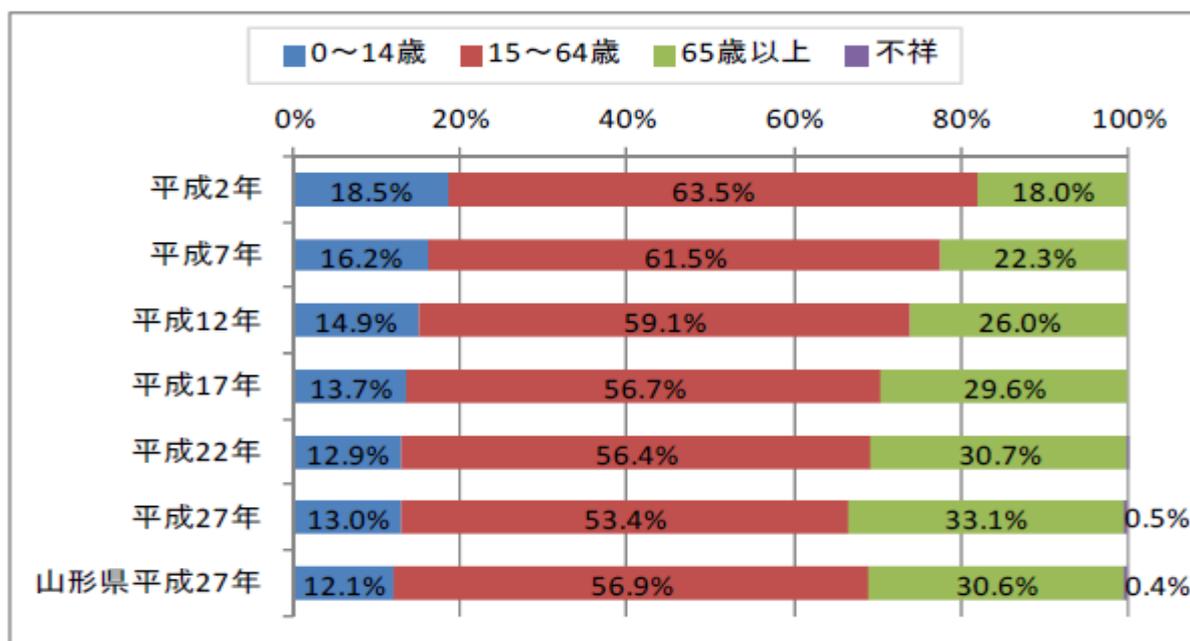
区分	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
0～14歳 (年少)	1,531 (18.5%)	1,328 (16.2%)	1,176 (14.9%)	1,093 (13.7%)	998 (12.9%)	1,008 (13.0%)
15～64歳 (生産年齢)	5,246 (63.5%)	5,032 (61.5%)	4,659 (59.1%)	4,542 (56.7%)	4,358 (56.4%)	4,124 (53.4%)
65歳以上 (老年)	1,486 (18.0%)	1,828 (22.3%)	2,044 (26.0%)	2,368 (29.6%)	2,372 (30.7%)	2,555 (33.1%)
不詳	—	—	—	—	3 (0.0%)	41 (0.5%)
合計	8,263	8,188	7,879	8,003	7,731	7,728

※人口の単位は人

※（ ）内は全体に占める割合

(出典：国勢調査)

図1 三川町の年齢別人口の推移



イ. 一般世帯数及び1世帯当たりの人員の変化

国勢調査によると、三川町の一般世帯数については増加傾向にあるものの、1世帯当たりの人員は、最近25年間で4.39人から3.29人に減少しており、核家族化や単独世帯化が急速に進行している状況がわかります。

表2 三川町の世帯数及び1世帯あたりの人員の推移

区分	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
一般世帯数	1,883	1,994	1,987	2,082	2,132	2,213
1世帯当たりの人員	4.39	4.17	3.94	3.73	3.46	3.29

※世帯数の単位は戸

※1世帯あたりの人員は、一般世帯における人員（人）。なお、「一般世帯」とは、施設等入居者世帯以外の世帯をいう。

（出典：国勢調査）

ウ. 高齢者世帯の状況

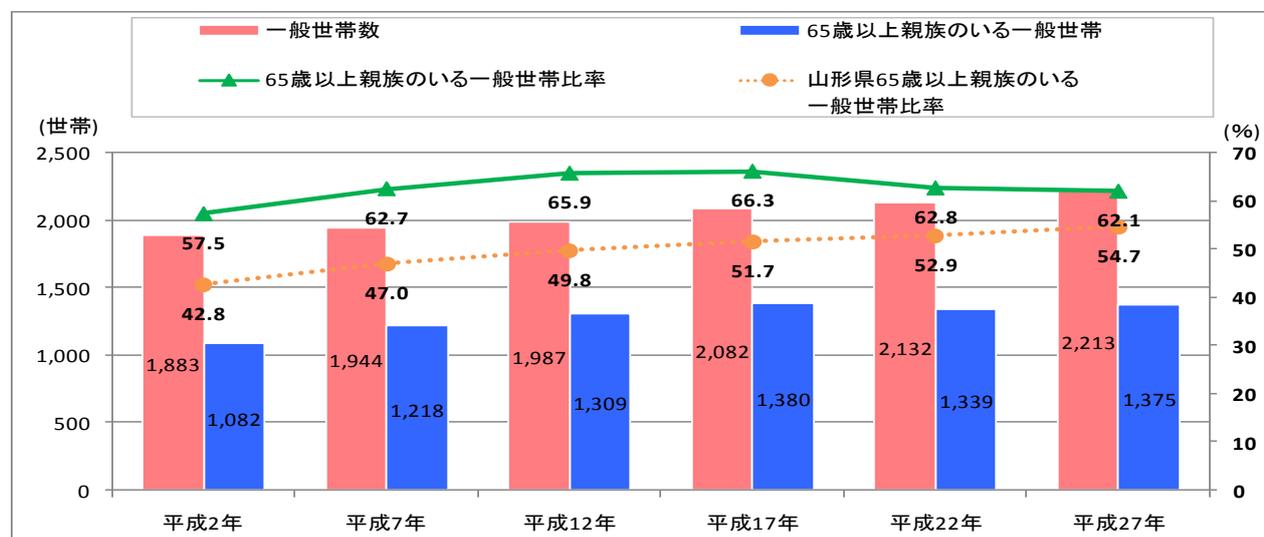
一般世帯のうち高齢者世帯に注目すると、高齢者のみの世帯（単独世帯と高齢夫婦のみ世帯の合計）は平成27年時点では344戸となっており、平成2年調査時の77戸から4.5倍に増加しています。空き家の発生は、居住者の死亡や施設への入所という理由が多いため、今後も空き家の増加する可能性があることを示しています。

表3 三川町の高齢者世帯の状況

区分	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
一般世帯数	1,883	1,944	1,987	2,082	2,132	2,213
65歳以上の高齢者がいる世帯（一般世帯に占める割合）	1,082 (57.5%)	1,218 (62.7%)	1,309 (65.9%)	1,380 (66.3%)	1,339 (62.8%)	1,375 (62.1%)
単独世帯 （高齢者世帯に占める割合）	31 (2.9%)	52 (4.3%)	86 (6.6%)	99 (7.2%)	106 (8.0%)	161 (11.7%)
高齢夫婦のみ世帯 （高齢者世帯に占める割合）	46 (4.3%)	82 (6.7%)	116 (8.9%)	142 (10.3%)	167 (12.5%)	183 (13.3%)
その他 （高齢者世帯に占める割合）	1,005 (92.8%)	1,084 (89.0%)	1,107 (84.5%)	1,139 (82.5%)	1,064 (79.5%)	1,031 (75.0%)

※上段の単位は戸（出典：国勢調査）

図2 三川町の高齢者世帯の状況の推移



(2) 空き家の現状（統計調査の結果）

平成25年の住宅・土地統計調査によると、全国の総住宅数は6,063万戸、うち空き家は820万戸で、総住宅数に占める割合（空き家率）は13.5%となっています。この割合は、一貫して増加しているのがわかります。

また、山形県の空き家率は全国平均よりは低いものの、二次的住宅や賃貸・売却用の住宅を除くその他の空き家率は同程度の割合となっており、一貫して増加しています。

三川町は、当該統計調査の対象外であることから、独自に「固定資産の価格の概要調査(平成27年1月1日現在)」と平成27年度の実態調査結果から試算した空き家率は5.1%であり、前述した高齢者世帯の推移にもみられるとおり今後も増加することが予想されるため、空き家の増加を抑えるための対策が求められます。

表4 空き家率の推移

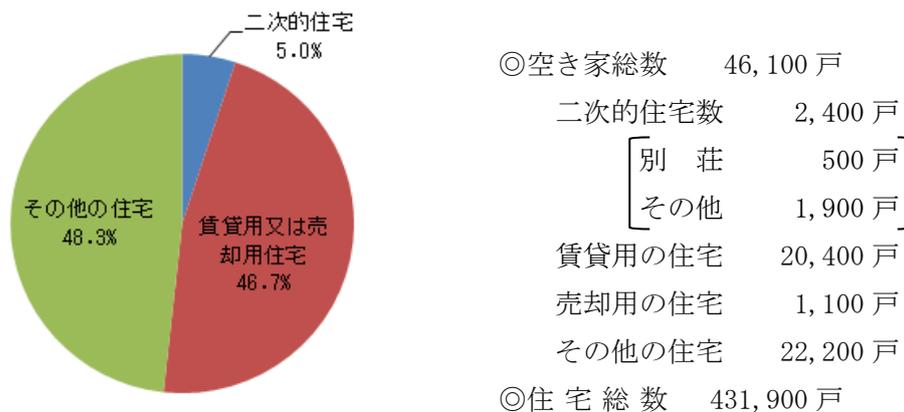
	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
全国平均	9.8% (3.2%)	11.5% (3.6%)	12.2% (3.9%)	13.1% (4.7%)	13.5% (5.3%)
山形県	5.7% (2.7%)	7.1% (2.9%)	9.6% (3.8%)	11.0% (4.7%)	10.7% (5.1%)

※上段は住宅の総数に占める空き家の割合、下段は住宅の総数に占めるその他の空き家の割合

※その他の空き家は下記統計分類の空き家のうち、その他の住宅に該当するものです

(出典：住宅・土地統計調査)

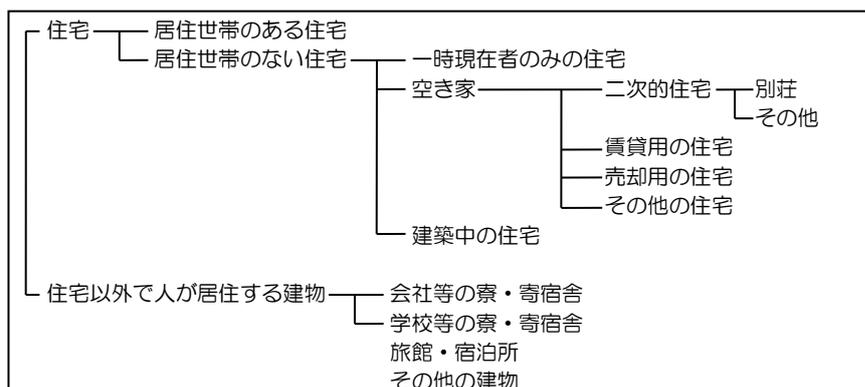
図3 山形県の空き家の種類ごとの割合



※「住宅・土地統計調査」の空き家の分類

空き家は「二次的住宅（別荘、その他）」、「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き家は「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) 空き家の現状（実態調査の結果）

ア. 調査時期 平成27年 6月～11月

イ. 調査範囲 三川町内全域

ウ. 調査方法

町内会からの情報等により把握した空き家について、職員等が外観目視による調査を実施しました。

エ. 調査項目

- ・ 空き家の所在
- ・ 空き家の用途
- ・ 空き家の老朽度、危険度

区分	状態
A	小規模の修繕により再利用が可能 (または修繕がほとんど必要ない)
B	管理が行き届いておらず損傷も見られるが、当面の危険性はない (多少の改修工事により再利用が可能)
C	今すぐに倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、管理が行き届いておらず、損傷が激しい(老朽化が著しい)
D	倒壊や建築材の飛散など危険が切迫しており、緊急度が極めて高い (解体が必要と思われる)

オ. 調査結果

区分	世帯数 ※1	空き家の数		空き家率 ※2	老朽度、危険度による分類				
		住宅	住宅以外		A	B	C	D	
町内全域	2,468	266	126	140	5.1	36	30	49	11

※1：「世帯数」は、固定資産の価格等の概要調書（平成27年1月1日）による。

※2：「空き家率」は、空き家の数の内「住宅」の「世帯数」に占める割合

○本町が行った実態調査における空き家率は5.1%となっています。

また、老朽危険度による分類ではDランクが11戸あり、早急な対応の必要な空き家も発生しています。

2. 空き家に関する調査

(1) 調査の目的

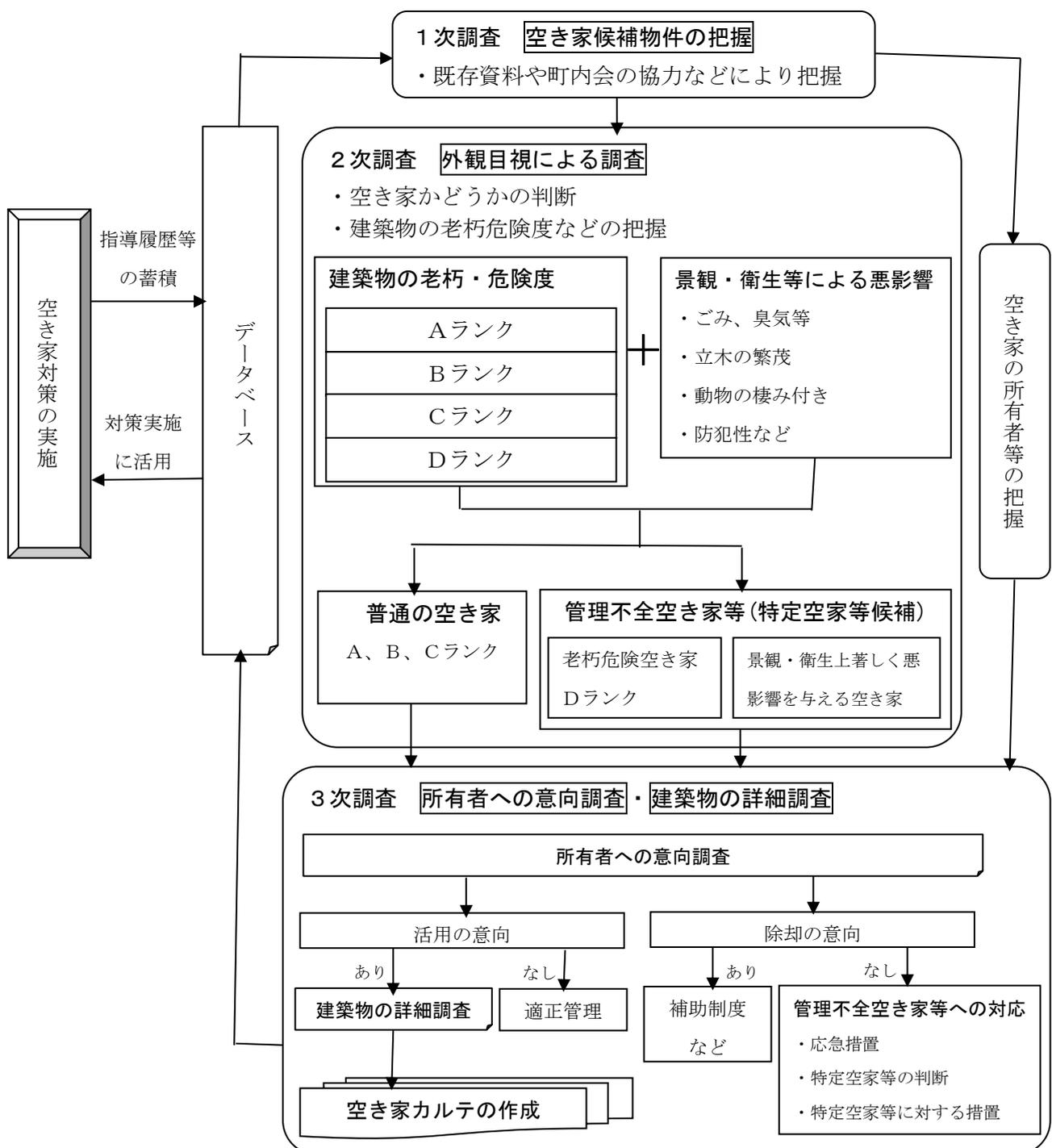
本調査は、空き家の所在や分布、劣化度、所有者又は管理者（以下「所有者等」

という。)の意向、管理不全空き家等や利活用が可能な空き家を把握し、その対策や利活用の検討を促進する目的で行います。

本町では、平成24年度に「空き家台帳」を整備していることから、その内容を補完するためにも継続的に調査を実施していきます。

なお、この調査については空き家の可能性がある空き家候補物件を把握する一次調査、空き家かどうかの判断及び建物の老朽危険度など外観目視により空き家候補物件の実態を把握する二次調査、除却や利活用など所有者等の意向を確認しその後の施策に反映させるための三次調査に分類して行うこととし、調査全体の流れは次の図のようになります。

○空き家に関する調査のフロー図



(2) 調査の対象区域

調査は、三川町全域を対象として行います。

(3) 調査対象となる空き家の種類

調査は、空家法第2条第1項に規定する空家等の全てを対象として行います。

(住宅以外の用途も含む)

(4) 1次調査（空き家候補物件の把握）

1次調査では、既存資料の活用と併せて町内会長や民生委員等からの空き家情報を収集するなど、複数の情報を付き合わせることにより、2次調査を行う空き家候補物件の把握を行います。

(5) 2次調査（外観調査による空き家の実態把握）

2次調査では、空き家の所在と管理状態など空き家の全体的な実態把握を目的とし、1次調査により把握した空き家候補物件について、平成27年度に実施した実態調査と同様に外観目視等により空き家かどうかの判断と併せて老朽危険度などの状態を把握します。

なお、2次調査は以下の項目について調査票（次ページ）を用いて行います。

- ・基本情報の整理（地図情報に加え、机上調査による連絡先の整理）
- ・目視等による外観調査（公共料金メーターや郵便受け、売買看板等の確認）
- ・老朽度・危険度の調査と判定（建築物の傾斜、基礎・外壁・屋根等の状況確認）

(6) 空き家の所有者等の把握

2次調査で把握した空き家や、苦情、相談があった空き家については、適正な管理の依頼や活用等の意向に関する調査が必要となるため、所有者等を把握します。

空き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、当該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随時把握します。

なお、あらゆる調査をつ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。

(調査票)		敷地内外観 (※記入例)	
調査履歴 (※記入例)		現地状況	適用
時期	調査内容		
H25.10.22	外観調査実施	電気メーターが動いていない	
H27.11.30	外観調査及び老朽度・危険度判定調査実施	郵便受けにチラシ等が大量にたまっている	
		窓ガラス等壊れたところが放置されている	
		雨戸が閉め切っている	
		庭の手入れがなされていない (草木の繁茂)	

老朽度・危険度判定表 (※判定例) (山形県『空き家対策に係る対応指針』内『建築物の老朽度・危険度判定基準』より)

項目	状態	配点	備考	点数
建築物の傾斜	傾斜は認められない	0		0 点
	明らかに傾斜している	150	著しく劣化しているものとして扱う	
	不明	20		
基礎の状況	異常は認められない	0		0 点
	ひび割れが発生している	15		
	玉石基礎である 又は基礎がない	50	構造耐力が著しく不足している	
	不明	25		
外壁の状況	問題ない	0	多少の汚れがあっても可	0 点
	錆やひび割れが認められる	15		
	外壁に穴が開いている 又は外壁の下地が露出しているなど著しく劣化している	50	下地の露出は、外壁1面のおよそ3分の1以上を目安とする	
	不明	20		
屋根の状況	問題ない	0		15 点
	錆やひび割れが認められる	15		
	屋根に穴が開いている (屋根の下地が露出している)、軒の一部が崩落している、屋根が波うっているなど著しい劣化が認められる	50	・下地の露出は屋根面のおよそ3分の1以上を目安とする ・屋根が茅やワラで葺かれている場合を含む	
	不明	20		
使用状況	最近、使用した形跡がある	0		15 点
	長く使用した形跡が認められない	15		
	不明	10		
			合 計	30 点

老朽度・危険度のランク (山形県『空き家対策に係る対応指針』内『建築物の老朽度・危険度判定基準』より)

ランク	判定内容	点数
A	小規模の修繕により再利用が可能 (または修繕がほとんど必要ない)	0点
B	管理が行き届いておらず損傷も見られるが、当面の危険性はない (多少の改修工事により再利用が可能)	1~30点
C	今すぐに倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、監理が行き届いておらず、損傷が激しい (老朽化が著しい)	31~149点
D	倒壊や建築材の飛散など危険が切迫しており、緊急度が極めて高い (解体が必要と思われる)	150点以上

調査者所見 (※記入例)

構造・規模：木造2階建て住宅
・全体的に老朽化しているが、鉄板屋根の錆が目立つ以外に特に劣化の著しいところは見られない。適正に管理されているものと思われる。

(7) 3次調査（所有者等の意向調査と建物の詳細調査）

3次調査として、2次調査により空き家と判断した建物の所有者等に対する意向調査を行うほか、建物の内部を詳細に調査して「空き家カルテ」を作成します。

ア. 意向調査

空き家の所有者等に対する意向調査は、建物の管理状況や活用又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2次調査により空き家と判断した建物の所有者等を対象として、以下の内容についてアンケート形式により実施します。

◆意向調査の内容

- ・建物の利用状況
- ・空き家の所有者等の属性（所有者等の所在地）
- ・空き家となった理由（利用していない理由）、空き家になった年数
- ・管理の状況（管理者、管理の頻度、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、寄付など））

なお、所有者等の意向の確認については、当該意向調査を基本として実施しますが、回答の内容によっては関係者へのヒアリングを実施するなど、よりの確な意向の把握に努めます。

イ. 建物利活用のための詳細調査

意向調査の結果により活用を促す必要があると考えられる空き家については、所有者等立会いのもと本町の担当職員又はその委任を受けた者が建物の内部調査を含む詳細な調査を実施し、以下の項目について確認するとともに、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細かく聞き取りします。

○内部調査事項（「空き家カルテ」に記載する内容）

- ・敷地の状況や立地条件等基本的情報
- ・建物の構造躯体や内外装材の状態及び劣化の状況等
- ・設備機器の状態等（リフォームの要否等含む）

(8) 「空き家カルテ」の作成

3次調査において把握した所有者等の今後の活用に関する意向や活用に関する条件、建物の建築年次や現在の状態等の情報を「空き家カルテ」にまとめて一元的に管理します。

「空き家カルテ」は、空き家バンクによる物件のマッチングのほか、町による空き家の活用、支援施策の紹介などに活用します。なお、「空き家カルテ」の情報の活用については、所有者等の承諾を得たうえで、個人情報の保護に十分注意しながら実施することとします。

○「空き家カルテ」の活用方法

- ・空き家バンクでの物件の紹介（空き家バンク登録カードの作成）
- ・物件の活用可能性の把握と活用方法の提案
- ・物件の状態や所有者等の意向に応じた支援施策の紹介
- ・町や地域などでの活用の検討
- ・相談先の紹介（県の利活用相談窓口などを紹介）

(9) 空き家に関する情報のデータベース化

空き家と判断した物件に関する調査結果や「空き家カルテ」としての情報並びにこれまでの対策の履歴に関する情報等は、GIS※を活用したデータベース(空き家台帳)により関係各課において情報を共有し、施策の実施や効果の検証などに活用します。

また、調査結果に関する内容は実施時点での実態であり、これから変化していく状況について継続的にその把握に努め、一連の空き家に関する調査を実施した以降も町内会等からの情報提供や、空き家の対策に係る各課の調査等によるフォローアップを行い、データベースの内容を随時更新することとします。

なお、これら空き家に関する情報については、外部に公表可能な項目を明確にしつつ、所有者等の了解がないまま当該個人情報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。

※GIS : geographic information system の略。コンピューター上で地図上に様々な情報を重ね合わせて表示・編集・検索・分析するシステム

空き家カルテ



イメージ写真

所在地		〒990-8570 山形市松波二丁目8-10	調査日	H28.12.5	
用途地域	第1種住居地域(80/40)	地 区	-	敷地面積	185.52㎡
	構造	木造(在来軸組)	階 数	2階	床面積
所有者	氏名	山形 太郎	住 所	山形市緑町一丁目9-30	
	年齢	72歳	取得経緯等	S58年新築、H12年に購入、H24年まで居住	
	空き年数	2年6か月	空き家理由	マンションを購入し引越したため	
意向	売却・賃貸	条件等	売却希望:1000万円、家賃希望:3.5万円/月		

特記事項

- ★築150年の古民家で、再建築は不可能な物件。敷地内に座敷蔵もある。
- 現在の固定資産税の負担が大きいため、年内に売却又は賃貸を希望。
- 買主又は借主が見つからない場合は、寄付も検討。
- 賃貸の場合、借主は男性単身者以外を希望。
- 固定資産税が免除されれば、市に無償貸与も可能。

空き家カルテ作成イメージ

1. 劣化状況(外部)		劣化事象の有無		写真No
部位				
外部	①基礎	<input checked="" type="checkbox"/> 有り (概要) <input type="checkbox"/> 無し (確認できない)		1-①-1.2.3
	②外壁・軒裏	<input checked="" type="checkbox"/> 有り (概要) <input type="checkbox"/> 無し (確認できない)		1-②-1.2.3.4
	③屋根	<input type="checkbox"/> 有り (概要) <input checked="" type="checkbox"/> 無し (確認できない)		-
	④バルコニー	<input type="checkbox"/> 有り (概要) <input checked="" type="checkbox"/> 無し (確認できない)		-
	⑤蟻害・腐朽	<input type="checkbox"/> 有り (概要) <input checked="" type="checkbox"/> 無し (確認できない)		-
写真				
No.1-①-1	コメント	No.1-①-2	No.1-①-3	コメント
No.1-②-1	コメント	No.1-②-2	No.1-②-3	コメント
No.1-②-4	コメント			コメント
	コメント			コメント
	コメント			コメント
	コメント			コメント

第3 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

空き家の対策に関する所管課は、以下のとおりです。

担当課	担当内容	連絡先
建設環境課	<ul style="list-style-type: none">・ 空家等対策計画の策定、改定等・ 空き家に関する相談対応（総合窓口）・ 空き家の実態調査、空き家カルテの作成・ 管理不全空き家等への対応・ 特定空家等に対する措置・ 道路管理に伴う空き家への対応・ 良好な環境の保全を図るための空き家への対応	0235-35-7036
企画調整課	<ul style="list-style-type: none">・ まちづくり施策との調整・ 空き家バンクの運営・ 空き家の利活用対策（取りまとめ及び調整）・ 空き家の利用希望者の把握・ 移住者向け施設としての空き家の活用	0235-35-7013
総務課	<ul style="list-style-type: none">・ 空き家の火災予防及び防犯対策	0235-35-7010
町民課	<ul style="list-style-type: none">・ 税に関する対応（固定資産税等）	0235-35-7026
健康福祉課	<ul style="list-style-type: none">・ 高齢者に対する啓発・ 福祉施設としての空き家の活用・ 生活困窮世帯等による空き家の活用	0235-35-7030
産業振興課	<ul style="list-style-type: none">・ 観光商業施設としての空き家の活用・ 空き家を活用した起業への支援・ 新規就農者対策等としての空き家の活用	0235-35-7014

(2) 庁内の連携・検討体制の整備

空き家の対策は、関係する各課が分野横断的に連携して取り組みを進める必要があることから、庁内の連携・検討体制を図るために「三川町空き家等対策検討委員会」を設置し、次の事項について協議することとします。

【検討事項】

- ・ 関係課による情報共有及び対策の実施体制の検討
- ・ 三川町空家等対策協議会での協議内容に関する検討
- ・ その他空き家の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7条に基づき次の事項に関する協議を行うために、住民代表や学識経験者等で構成する「三川町空家等対策協議会」（以下「空家等対策協議会」という。）を設置することとします。

【協議事項】

- ・ 空家等対策計画の策定及び改定
- ・ 法第2条第2項に規定する特定空家等の認定
- ・ 法第14条第9項及び第10項に規定する代執行の施行
- ・ 条例第6条に規定する応急措置の報告等に関する事項
- ・ その他空家等対策全般に関する事項

(4) 連携体制の整備について

空き家に関する対策については、民間団体や地域住民等と連携をとりながら取り組む必要があります。以下の内容について、協定を締結するなどの連携体制を構築してそれぞれの対策に取り組むこととします。

ア. 不動産団体

- ・ 空き家バンクの運営への協力
- ・ 利活用に関する相談対応や相談会についての協力

イ. 建築関係団体

- ・ 利活用方法に関する協力

ウ. 建設業団体

- ・ リフォーム工事や解体工事についての協力

エ. 法務団体

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

オ. 町内会等

- ・空き家の管理に関する協力
- ・空き家の実態把握に関する協力
- ・空き家や跡地の活用

カ. 福祉機関等

- ・空き家の新たな活用方法に関する協力

キ. 行政機関

- ・管理不全空き家等に対する対応や防犯対策等

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とします。

施策の方針		対策の方向性
発生予防	住民の意識の向上による 空き家の発生予防	居住段階から住宅を長く利用する意識の定着を図るために、リフォームに関する情報等を提供するなど継続的な啓発活動を展開します。 また、適切な相続や登記を呼びかけ、放置される空き家の発生を防ぎます。
適正な管理	所有者等による管理者意識 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て管理に関する情報提供などを展開します。 また、適正な管理を促すために維持管理に関する支援を実施します。
利活用対策	空き家の利活用による地域 活力の向上	利用可能な空き家については空き家バンクによるマッチングを図るなど、空き家の利活用を促進します。 また、空き家を活用する事業者を支援するとともに、町も空き家を積極的に活用することにより、地域活力の向上につなげます。
管理不全空き家等 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、行政指導や行政処分を適切に行い、管理不全空き家等による問題の解消を図ります。

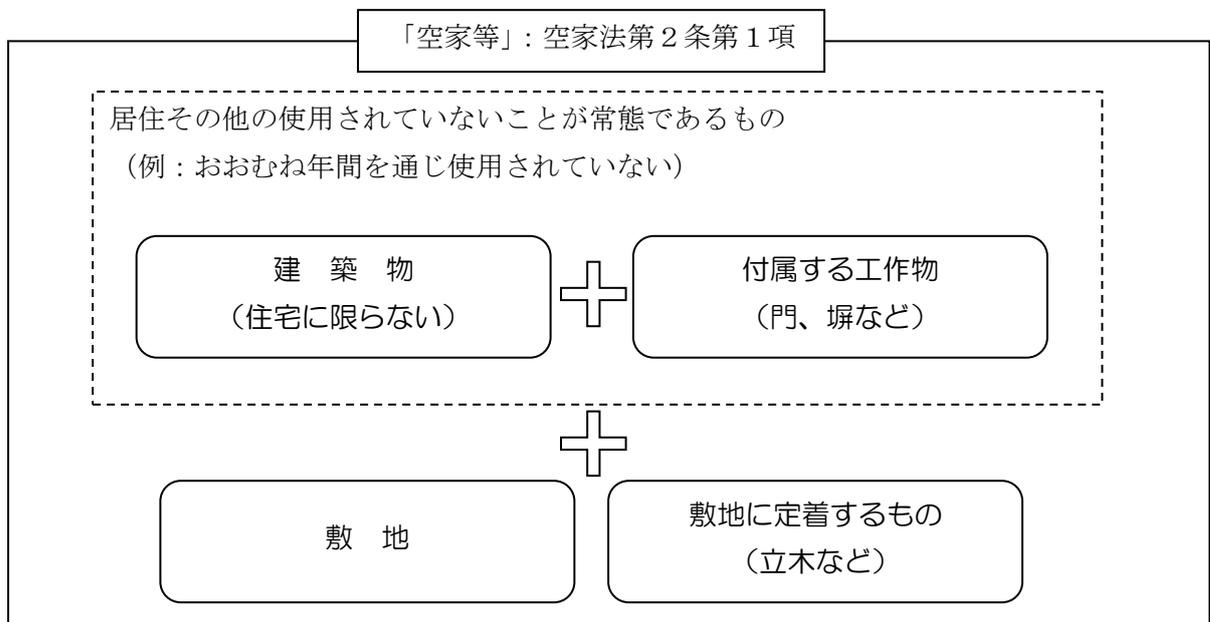
3. 対策の対象とする地区

三川町における空き家に関する対策の対象とする範囲は、町内全域とします。

4. 対象とする空き家の種類

三川町において対策の対象とする空き家の種類は、空家法第2条で規定される空家等（建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の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が、住宅を優先して対策を進めていくこととします。



5. 計画期間

計画の期間は、三川町住生活基本計画との整合性を図り、平成29年度から平成38年度の10年間とします。なお、空き家の状況や法制度の改正等を踏まえ、必要に応じて改定を検討することとし、計画の中間年（策定5年後）においては、具体的な施策の検証を行い、その結果を踏まえ施策の見直しを行うとともに、計画の改定を行います。

第4 具体的な対策

1. 相談体制の整備

(1) 三川町の相談窓口の設置

空き家に関する相談窓口を建設環境課内に設置し、その相談に対応します。

なお、相談内容に応じて所管課と連携して対応するとともに、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図ります。

○「三川町空き家相談窓口」の概要

担当課	建設環境課
連絡先	0235-35-7036
相談時間	毎週月～金 9時から17時（但し、業務日に限る）
主な相談内容 ※相談内容により、所管課へ紹介することになります。	<ul style="list-style-type: none">・管理不全空き家等の情報提供・特定空家等の措置に関する事・空き家バンクに関する事・住宅の住替えや移住に関する事・空き家に関する町の施策に関する事・その他空き家全般に関する事

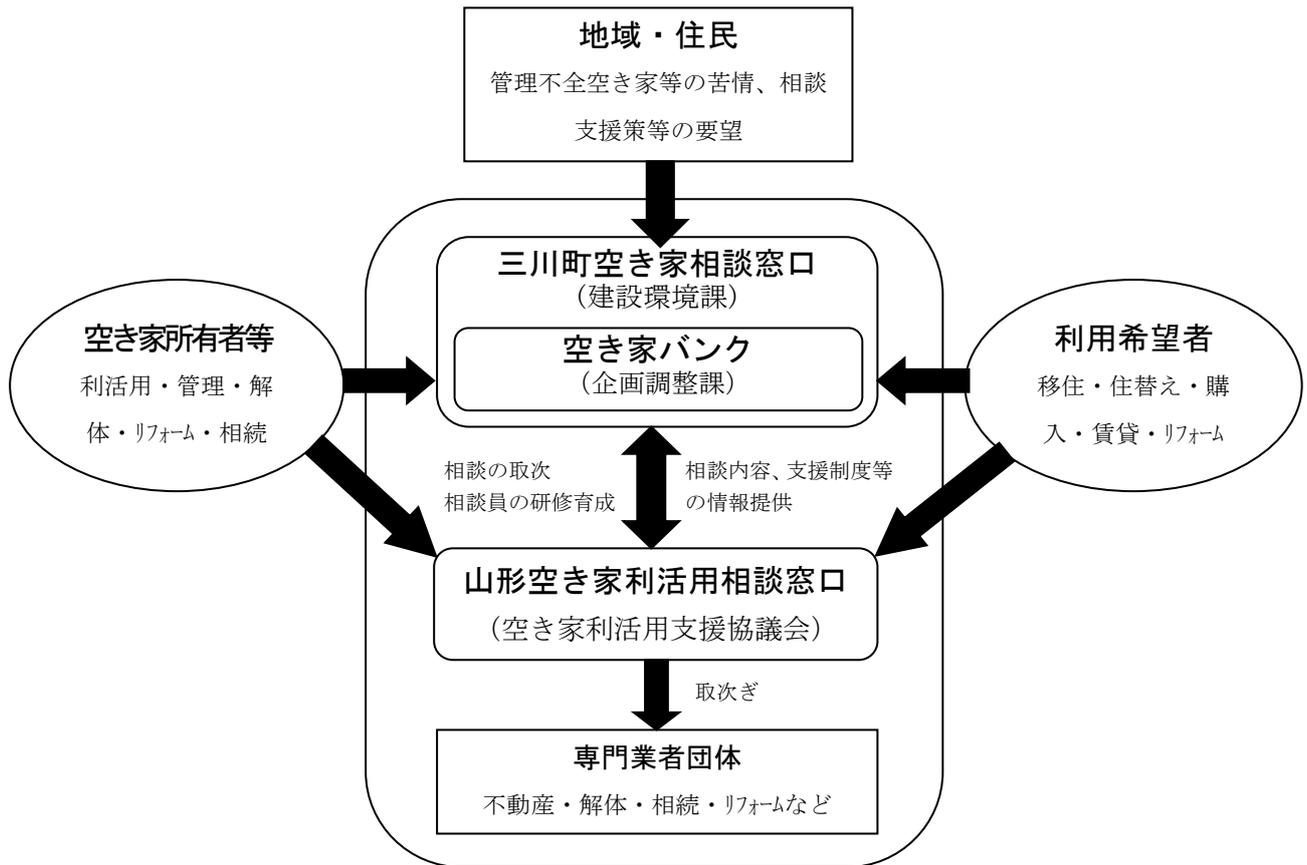
(2) 山形県空き家利活用相談窓口との連携

空き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、町の窓口で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。

また、山形県空き家活用支援協議会からの派遣相談員による利活用に関する相談会を開催するなど、より一層連携した取り組みを展開します。

○相談窓口による対応フロー



2. 適切な管理の促進

空き家の管理は、空家法第3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ものとする。」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、空き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

所有者等の意識の向上と理解増進を目的とし、空き家の管理は所有者等に責任があることや周辺に迷惑を及ぼさないような適正な管理が求められることなどについて、周知・啓発を行います。

周知・啓発の方法及び内容等

- ・所有者等の管理原則の周知
- ・管理や利活用に関する情報提供
- ・適切な相続に関する呼びかけや情報提供
- ・広報誌、ホームページ、パンフレットの配布・回覧など様々な媒体を利用した啓発
- ・固定資産税納税通知等を利用した周知

(2) 適正管理に関する支援

空き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き家を維持管理していくことは負担となり、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、空き家の所有者等が適正に維持管理を行えるよう、次のような支援を行います。

ア. 管理サービスに関する情報提供

(シルバー人材センターなど、管理サービスや雪下ろしサービスを実施している事業者の情報を提供)

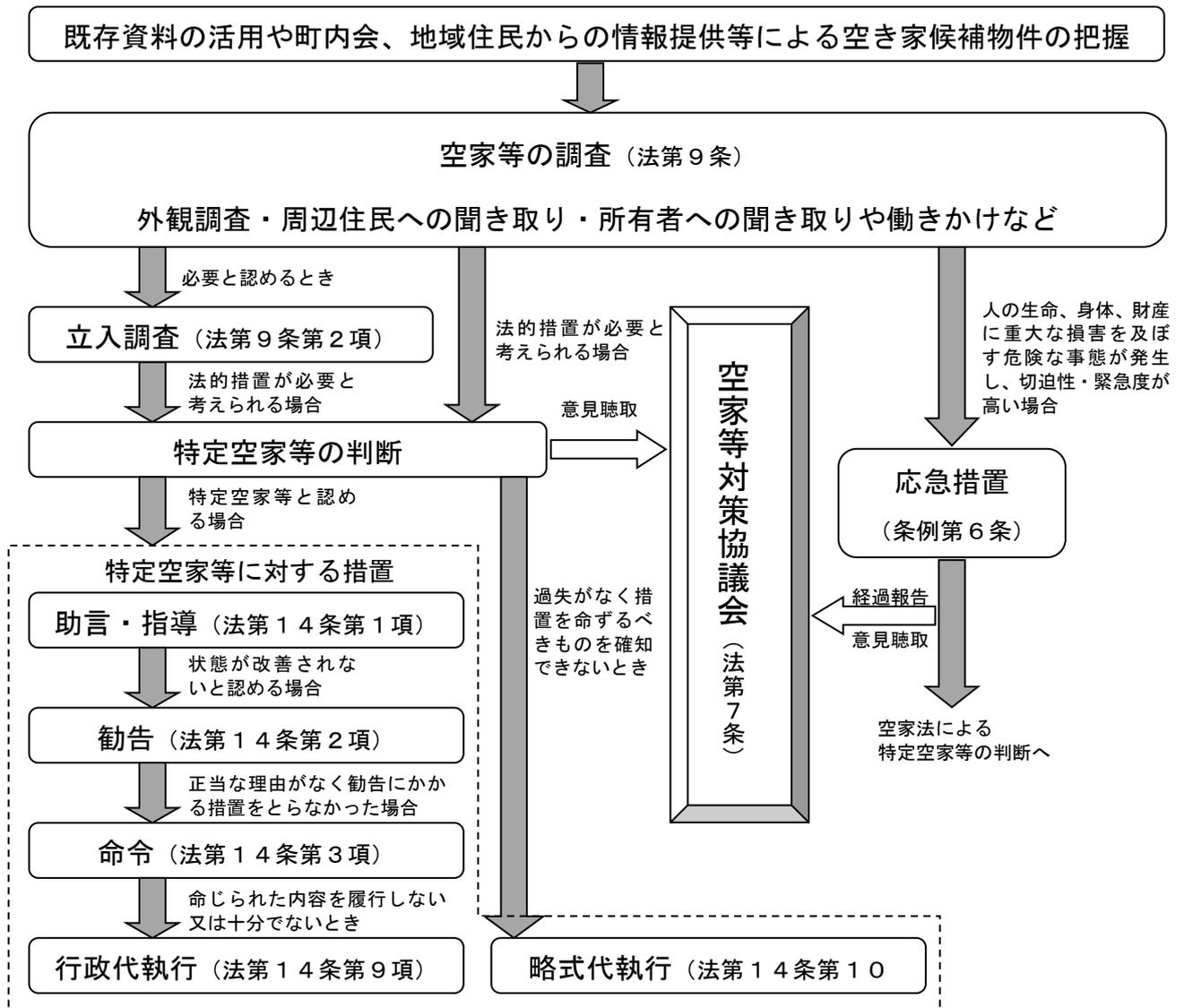
イ. 町内会等による協力体制の構築に関する支援等

3. 管理不全空き家等及び特定空き家等への対応

空き家は第一義的には所有者等に管理責任がありますが、管理不全空き家等については周辺住民への影響が懸念されるため、その影響の度合い等を総合的に判断し、適切な措置を実施します。

管理不全空き家等への対応の流れは以下の通りです。

○管理不全空き家等に対する対応の流れ



(1) 管理不全空き家等に対する初動対応について

住民からの相談や通報並びに既存資料の確認等により空き家候補物件を把握した場合は、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からの聞き取り調査等を行い、空き家の状態や周辺へ及ぼす影響の把握に努めます。また、管理不全空き家等に対しては、必要に応じて空家法第9条第2項による立入調査も実施します。

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の依頼や助言等を行い、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「三川町空き家等の適正管理に関する条例」第6条による応急措置を実施します。

この措置は、所有者等に通知したうえで行うことを原則としますが、過失なく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うえで実施します。措置の内容については必要最小限度の措置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。

なお、空家等対策協議会へ応急措置の経過等を報告し、併せて特定空き家等の判断に係る協議を諮ることとします。

(3) 特定空き家等の判断

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

なお、特定空き家等の判断については、国土交通省が定めるガイドラインによる特定空き家等の判断に参考となる基準並びに県から示される指針を参照することとし、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空家等対策協議会で総合的に協議したうえで町長が決定することとします。

※「特定空き家等」は以下の状態にあると認められる空き家等をいう（空家法第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

(4) 特定空家等に対する措置の実施

ア. 指導・助言（空家法第14条第1項）

特定空家等と認められた空家等について、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、指導又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（空家法第14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間を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行います。猶予期間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の課税標準の特例措置の対象から除外します。

ウ. 命令（空家法第14条第3項）

勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認められた場合は、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（空家法第14条第9項）

命令の措置が履行されな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（空家法第14条第10項）

町長は、必要な措置を命令しようとする場合で、過失が無くて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。

4. 空き家の利活用

(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

利活用が困難な空き家の所有者等が自ら除却することを促すため、周辺の住環境に悪影響を及ぼす不良住宅※の空き家の除却を行う所有者等に対しては、国交省の社会資本整備総合交付金（空き家再生等推進事業）を活用するなどの支援策を展開します。

※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管理不全空き家等については、町が所有者からの無償譲渡等により空き家を取得したうえで除却を行い、跡地の活用を図ります。

なお、その場合、国交省の社会資本整備総合交付金（空き家再生等推進事業）による補助や山形県住宅供給公社が実施する「まちの再生支援事業」の活用等を検討します。

ウ. 除却後の跡地の活用

「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き地の整備のほか、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、跡地の管理や運営については町内会等と連携を図りながら行うとともに、自主的な除却を行った空き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行政が支援する仕組みをつくるなど、跡地の活用を促進させる支援策について検討します。

(2) 空き家のマッチング支援

ア. 空き家バンクの設置

空き家の流通を促すため、空き家バンクを設置します。

○空き家バンクの概要

設置場所	企画調整課
空き家バンクの概要	<p>① 空き家物件の把握 (空き家バンク登録カードの作成)</p> <p>② 利用希望者の把握 (利用者リストの作成)</p> <p>③ 空き家の登録</p> <p>④ 物件情報を提供</p> <p>⑤ 連絡・調整</p> <p>⑥ 契約</p> <p>三川町空き家バンク</p> <p>空き家バンク登録カード</p> <p>利用者リスト</p> <p>空き家所有者 (貸主・売主)</p> <p>空き家</p> <p>利用希望者 (借主・買主)</p> <p>不動産団体 (斡旋)</p>
目的	町内での住替えの促進（空き家の所有者と利用希望者のマッチング支援） 町外からの移住・定住の促進（移住者希望者への物件情報の提供）
対象	空き家（住宅に限らない）及び空き地
空き家物件の把握	①空き家カルテの情報を活用して空き家物件の把握に努め、所有者に対して空き家バンクの登録を促します。
利用希望者の把握	②空き家バンク物件の利用が想定される、若者世帯、子育て世帯などを対象とし、利用希望者を把握するための調査を行い、利用希望者リストを作成します。
空き家の登録	③売却や賃貸により空き家の活用を希望する空き家の所有者は、空き家バンクに物件の登録を申請し、申請があった物件については物件を確認したうえで空き家バンクへ物件を登録します。
情報の提供	④空き家バンクに登録された物件は本町のホームページにおいて公開するとともに、利用者リストの希望者に対しても情報提供します。
現地確認	⑤物件の利用希望者がいる場合は、当事者間で調整し、物件を確認します。
契約の方法	⑥条件などを調整し、まとまった場合は当事者間で契約します。 (必要に応じて宅建業者が契約を仲介するため、不動産団体が業者をあっせん)
連絡先	0 2 3 5 - 3 5 - 7 0 1 3
ホームページ	http://www.town.mikawa.yamagata.jp/

イ. 空き家バンクの活用の促進

空き家バンクにおける取引を活性化させるためには、バンクへの登録物件を増やすことが不可欠となります。本町では、空き家バンクへの登録を促進するため、以下の取り組みを実施します。

- ・空き家の所有者に対する啓発活動（広報、回覧板、講習会、イベント等活用）
- ・空き家バンクの周知活動（固定資産税納税通知のほか各種媒体を活用）
- ・空き家所有者等への意向調査（所有者等への意向確認と勧誘）
- ・空き家バンク利用者リストの作成（リストを物件の情報提供に利用）

(3) 中古住宅の流通促進

空き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、以下の取り組みを実施します。

- ・中古住宅の耐震改修、リフォーム費用に対する補助
- ・空き家の購入に対する補助（移住、定住者に対する補助）
- ・県が実施する中古住宅診断補助事業の利用促進のための周知

(4) 事業者による空き家の活用に対する支援

空き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き家を活用する事業者に対して次のような支援を行い、空き家を利用した事業の活性化を促します。

- ・買取再販（転売）やサブリース（転貸）などの促進
（「空き家バンク登録カード」を利用した空き家物件の情報提供等）

(5) まちづくりにおける空き家の活用

空き家の実態把握や所有者等に対する意向調査の結果により、利活用が望まれる空き家については、民間での流通の促進を図る一方で、町や町内会等による利活用についても検討します。

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関係機関・団体等との協議を展開するなど、慎重に検討を加えて方針決定することとします。

○活用方法（例）

目的	活用方法
住環境の向上	ポケットパークなどの公共的な空地 雪捨て場 道路拡幅用地
地域交流・振興	集会場 公園等
居住人口の増加	公的住宅（町営住宅等） 宅地分譲 移住者向け体験住宅
障害者・高齢者支援	グループホーム 高齢者交流施設 等
商工業振興	店舗、事務所用地 駐車場の整備 交流施設
農業振興	農業用施設 就農支援 農業体験宿泊施設

— 卷末資料 —

◎三川町空き家等対策計画 検討体制等

1. 三川町空き家等の適正管理に関する条例・・・・・・・・・・資 - 1
2. 三川町空き家等の適正管理に関する条例施行規則・・・・・・・・資 - 3
3. 三川町空き家等対策検討委員会設置規程・・・・・・・・・・資 - 5
4. 三川町空き家等対策協議会委員名簿・・・・・・・・・・資 - 6
5. 三川町空き家等対策計画検討の経緯・・・・・・・・・・資 - 6

1. 三川町空き家等の適正管理に関する条例（平成29年条例第8号）

（目的）

第1条 この条例は、空き家等に関し、町、町民等（町民又は町内において事業を行うものをいう。以下同じ。）及び所有者等の責務を明らかにするとともに、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）に定めるもののほか必要な事項を定めることにより、その適正な管理と活用の促進並びに生活環境の保全、防災及び防犯等に寄与することを目的とする。

（定義）

第2条 この条例で使用する用語は、法において使用する用語の例による。

（町の責務）

第3条 町は、第1条の目的を達成するために、法第6条に規定する空家等対策計画を定め、法第4条に規定する対策の実施及び必要な措置を講ずるものとする。

2 町長は、前項に規定する空家等対策計画の策定及び改定並びに対策の実施及び必要な措置を講ずる場合において、第7条に規定する協議会の意見を聴くことができるものとする。

（町民等の責務）

第4条 町民等は、良好な住環境の維持・向上に努めるとともに、町が実施する施策に積極的に協力するものとする。

2 町民等は、特定空家等があると認めるときは、速やかに町にその情報を提供するものとする。

（所有者等の責務）

第5条 法第3条に規定する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、空家等の適正な管理に努めるものとする。

（応急措置）

第6条 町長は、空家等の状態を起因として、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するために緊急対応の必要があると認めるときは、これを回避するために必要な最小限度の措置（以下「応急措置」という。）を講ずることができる。

2 町長は、前項の応急措置を講ずるときは、当該空家等の所在地及び当該措置の内容を当該空家等の所有者等に対し、法第14条第1項から第3項の規定による通知等（所有者等又は連絡先を過失なくして確知することができない場合にあっては、公告）をしなければならない。

3 町長は、第1項の応急措置を講じた場合は、当該応急措置に要した費用を当該空家等の所有者等から徴収することができる。

4 町長は、前3項に係る措置内容等について、次条に規定する協議会に対し報告するものとする。この場合において、報告すべき時期は、応急措置後直近の協議会開催時とする。

（協議会）

第7条 法第7条の規定に基づき、三川町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

2 協議会の組織等は、規則で定める。

（民事による解決との関係）

第8条 この条例の規定は、管理不全な状態にある空家等の所有者等と隣人その他空家等が管理不全な状態にあることにより危害が及ぼされるおそれがある者との間で、民事による解決を図ることを妨げない。

(委任)

第9条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の際、現にこの条例による改正前の三川町空き家等の適正管理に関する条例第6条に規定する実態調査の成果等は、なお効力を有する。

2. 三川町空き家等の適正管理に関する条例施行規則（平成29年規則第7号）

（趣旨）

第1条 この規則は、三川町空き家等の適正管理に関する条例（平成29年条例第8号。以下「条例」という。）の施行について必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第2条 この規則で使用する用語は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）及び条例において使用する用語の例による。

（立入調査）

第3条 法第9条第3項の規定による通知は、立入調査実施通知書（様式第1号）によるものとする。

（身分証明書）

第4条 法第9条第4項に規定する身分を示す証明書は、立入調査員証（様式第2号）によるものとする。

（指導及び勧告）

第5条 法第14条第1項の規定による助言又は指導は、口頭又は空家等の適正管理に関する指導書（様式第3号）により行うものとする。

2 法第14条第2項の規定による勧告は、空家等の適正管理に関する勧告書（様式第4号）により行うものとする。

（命令）

第6条 法第14条第3項の規定による命令は、空家等の適正管理に関する命令書（様式第5号）により行うものとする。

2 法第14条第4項に規定する通知書は、命令に係る事前通知書（様式第6号）とする。

3 法第14条第5項の規定により公開による意見の聴取を請求しようとする者は、公開による意見の聴取請求書（様式第7号）を町長に提出しなければならない。

4 法第14条第7項の規定による通知は、公開による意見の聴取実施通知書（様式第8号）により行うものとする。

（代執行）

第7条 法第14条第9項の規定による代執行は、あらかじめ戒告書（様式第9号）により戒告し、その期限までにその義務を履行しない所有者等に対して、代執行令書（様式第10号）により通知してから行うものとする。

2 前項の代執行の執行責任者は、本人であることを示す証票として、行政代執行責任者証（様式第11号）を携帯し、関係人の請求があるときは、これを提示するものとする。

3 第1項の代執行に要した費用を所有者等から徴収する場合は、代執行費用納付命令書（様式第12号）により通知するものとする。

（応急措置）

第8条 条例第6条第2項に規定する所有者等への通知は、応急措置実施（指導・勧告・命令）通知書（様式第13号）により行うものとする。

（応急措置に係る請求）

第9条 条例第6条第3項に規定する所有者等からの徴収は、応急措置実施済請求書（様式第14号）により行うものとする。

(協議会)

第10条 条例第7条に規定する三川町空家等対策協議会(以下「協議会」という。)は、町長及び次に掲げる者のうちから町長が委嘱する5人以内の委員をもって組織する。

- (1) 住民の代表
- (2) 学識経験者
- (3) その他町長が必要と認める者

2 協議会は、次の各号について協議するものとする。

- (1) 空家等対策計画の策定及び改定
- (2) 法第2条第2項に規定する特定空家等の認定
- (3) 法第14条第9項及び第10項に規定する代執行の施行
- (4) 条例第6条に規定する応急措置の報告等に関する事項
- (5) その他空家等対策全般に関する事項

3 委員の任期は2年とし、再任を妨げない。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

4 協議会に会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

5 会長は、協議会の代表として会務を総理し、会議を招集し議長となる。なお、会長に事故あるとき又は会長が欠けたときは、あらかじめ会長の指名する委員が、その職務を代理する。

6 協議会は、委員の半数以上の出席がなければ、会議を開くことができない。

7 協議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは議長の決するところによる。

8 協議会の庶務は、建設環境課において処理する。

(その他)

第11条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

様式 略

3. 三川町空き家等対策検討委員会設置規程（平成29年訓令第4号）

（目的）

第1条 この規程は、三川町空き家等の適正管理に関する条例（平成29年条例第8号）第3条に規定する各種施策の実施について検討する三川町空き家等対策検討委員会（以下「委員会」という。）の設置及び運営に関し、必要な事項を定めるものとする。

（検討事項）

第2条 委員会は、次に掲げる事項について検討する。

- （1） 関係課による情報共有及び対策の実施体制に関する事項
- （2） 空家等対策協議会での協議内容に関する事項
- （3） その他空き家対策に関して必要な事項

（組織）

第3条 委員会は、副町長、総務課長、企画調整課長、町民課長、健康福祉課長、産業振興課長、建設環境課長及び環境整備主幹の職にある職員をもって組織する。

（委員長及び副委員長）

第4条 委員会に、委員長及び副委員長を置く。

- 2 委員長は、副町長をもって充て、委員会の検討事項全般を総括する。
- 3 副委員長は、総務課長をもって充て、委員長を補佐し、委員長に事故あるとき又は欠けたときは、その職務を代理する。

（会議）

第5条 委員会の会議は、委員長が招集し、会議の議長となる。

- 2 委員長は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させることができる。

（調査チーム）

第6条 委員会に、行政課題調査のための調査チームを置くことができる。

- 2 調査チームは、職員のうちから委員長が任命する。
- 3 調査チームは、指示された調査事項についての結果を整理し、委員長に報告するものとする。

（成果の報告）

第7条 委員長は、委員会において成果を得たときは、その結果を町長に報告しなければならない。

（庶務）

第8条 委員会の庶務は、建設環境課において処理する。

附 則

この訓令は、公布の日から施行する。

4. 三川町空家等対策協議会 委員名簿

会 長	阿 部 誠	三川町長
職務代理人	三 浦 正 明	公職在職者
委 員	菊 池 慶 一	三川町町内会長連絡協議会会長
〃	上 野 千 晶	三川町民生児童委員協議会会長
〃	熊 田 洋 勝	出羽商工会三川支所代表理事
〃	佐 藤 恒 行	三川町建築業協会会長

(任期) 平成29年8月 1日～平成31年7月31日

5. 三川町空家等対策計画 検討の経緯

時 期	協 議 名 等	内 容
平成29年7月25日	第1回三川町空き家等対策検討委員会	三川町空家等対策計画(素案)について
平成29年8月8日	第1回三川町空家等対策協議会	三川町空家等対策計画(案)について
平成29年8月10日～ 9月11日	パブリックコメント	三川町空家等対策計画(案)について (意見0件)
平成29年9月15日～ 9月25日	三川町空家等対策協議会 (書面協議)	三川町空家等対策計画(案)について