

第2次 庄内町空家等対策計画

令和8(2026)年3月改定



目次

第1章 計画の基本的事項	1
1-1 背景と目的.....	1
1-2 計画期間.....	1
1-3 対象とする地区.....	1
1-4 計画の位置づけ.....	2
1-5 対象とする空家等の種類.....	3
第2章 空家等の実態	4
2-1 人口の状況.....	4
2-2 世帯の状況.....	5
2-3 高齢者がいる世帯の状況.....	6
2-4 空家率の推移・比較(統計データに基づく参考).....	7
2-5 空家等実態調査の結果.....	9
(1) 空家等調査に係る基本方針.....	9
(2) 空家等調査における老朽度・危険度判定基準.....	9
(3) 空家等実態調査結果.....	10
2-6 アンケート調査結果.....	14
(1) アンケート調査に係る基本方針.....	14
(2) アンケート回収状況.....	14
(3) アンケート調査結果.....	14
2-7 空家等対策の取り組み.....	34
(1) 庄内町空き家バンク.....	34
(2) 空き家利活用促進事業補助金.....	35
(3) 老朽空家解体補助事業補助金.....	36
(4) 建築物等除却解体支援事業補助金.....	37
(5) 定住応援住まいづくり補助金.....	37
(6) 空き家無料相談会.....	38
(7) 建築物除却届の提出状況.....	39

第3章 空家等の予防・抑制に関する事項 40

3-1 空き家予備軍に対する予防的対策.....	40
(1) 適切な住まいの管理と情報共有の推進.....	40
(2) 空家化を防ぐための情報提供	41
(3) 「住まいのエンディングノート」を活用した空家化の予防	41
3-2 所有者への意識向上と啓発.....	41
3-3 引越しや相続を契機とした空家化の早期対応	42
3-4 所有者不明の空家や土地の抑制	42
(1) 相続登記義務化の周知	42
(2) 住所変更登記義務化の周知	42
(3) 相続土地国庫帰属制度の周知	43
3-5 空き家無料相談会の実施.....	43
3-6 住み継いでいくための良質な住宅ストックの形成・確保	43

第4章 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項 44

4-1 所有者等の当事者意識の醸成と啓発	45
4-2 空家等管理事業者との連携強化	45
4-3 固定資産税の納税通知を活用した情報発信.....	45
4-4 不動産登記制度の見直しを踏まえた所有者情報管理の周知.....	46
4-5 民法改正を踏まえた所有者不明土地(建物)管理制度の周知	46
4-6 民法改正を踏まえた管理不全土地(建物)管理制度の周知	46
4-7 専門機関・関係団体と連携した相談会の実施(再掲)	46

第5章 空家等及び跡地の活用の促進に関する事項 47

5-1 空き家情報活用システム(空き家バンク)の利用促進.....	48
5-2 空家等や空店舗の活用支援	48
(1) 移住・定住の促進に向けた空家等の活用支援	48
(2) 地域産業の活性化に向けた空店舗等の活用支援	49
(3) 農地付き空家の利活用促進	49
(4) 地域資源としての空家等の利活用促進.....	49
5-3 空家や空地の利活用に関する情報提供.....	50
5-4 空家等管理活用支援法人の指定に向けた検討	50
5-5 エリアマネージャー等との連携による地域単位での空家等の利活用促進.....	50
5-6 除却した跡地の有効活用の促進.....	50

第 6 章 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置と対処に関する事項 ... 51

6-1 管理不全空家等・特定空家等に対する措置の流れ.....	52
(1) 適切な管理が行われていない空家等の把握	52
(2) 空家等の現地調査(特措法第9条)	52
(3) 管理不全空家等または特定空家等の判断.....	55
(4) 管理不全空家等に対する措置(特措法第13条)	56
(5) 特定空家等に対する措置(特措法第22条)	56
6-2 庄内町空家等及び空地の適正管理に関する条例の運用	58
6-3 老朽危険空家の解体・除却の促進	58
6-4 国の補助金を活用した危険空家等の除却の促進	58

第 7 章 空家等に関する相談体制 59

7-1 庁内の相談窓口と連携体制.....	59
7-2 民間活力を活用した相談体制の強化	60
7-3 空家等相談受付フォームの設置検討.....	60

第 8 章 空家等に関する対策の実施体制 61

8-1 関係主体の役割.....	61
(1) 町の役割	61
(2) 所有者等の役割	61
(3) 地域・町民の役割	61
8-2 庄内町空家等対策庁内検討会議.....	62
8-3 庄内町空家等対策協議会.....	62
8-4 専門機関・関係団体との連携及び協力	63

第 9 章 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項..... 65

9-1 実効性のある対策に向けた進捗管理及び計画の見直し	65
9-2 他法令との連携.....	65

= 参 考 資 料 =

1 空家等対策の推進に関する特別措置法.....	参考資料1-1
2 「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)	参考資料2-1
3 庄内町空家等及び空地の適正管理に関する条例.....	参考資料3-1
4 関連法に基づく対応フロー	参考資料4-1
5 「管理不全空家等・特定空家等」に関する判断の手引き.....	参考資料5-1

第1章 計画の基本的事項

1-1 背景と目的

近年、全国的に空家等が増加の一途をたどっており、人口減少や高齢化の進展を背景に、今後もその拡大が予測されています。このような状況を受け、平成27(2015)年5月には「空家等対策の推進に関する特別措置法(以下、「特措法」)」が完全施行され、国による空家等対策の基本方針が示されました。また、令和5(2023)年12月には同法が一部改正され、特定空家になる前の段階である「管理不全空家」への対策強化、緊急時の迅速な対応を可能にする「緊急代執行制度」の創設、所有者不明空家等への対応強化、加えて「空家等管理活用支援法人」による民間との連携の推進といった、より実効性の高い空家等対策が打ち出されています。

このたび、「庄内町空家等対策計画」の計画期間が終了するにあたり、これまでの取組みを検証し、本町における課題を再認識します。その上で、本町を取り巻く社会情勢の変化、空家等の実態、さらには法改正や関連法の動きに対応した総合的かつ計画的な空家等対策を推進するため、「第2次 庄内町空家等対策計画」の改定を行います。

1-2 計画期間

本計画の計画期間は、令和8(2026)年度から令和17(2035)年度までの10年間を計画期間とします。なお、今後の国の動向、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、必要に応じて見直しを行います。

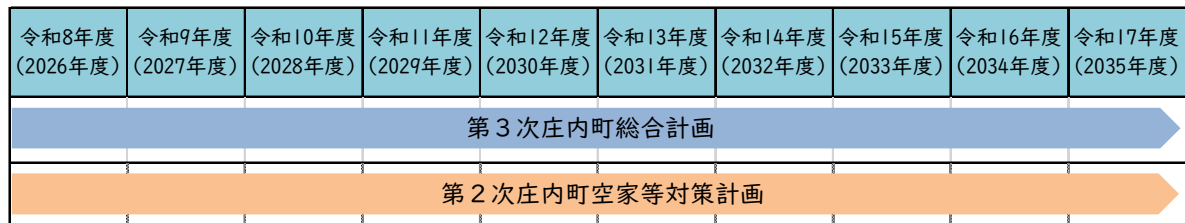


図 1-1 計画期間

1-3 対象とする地区

令和6(2024)年度に実施した空家等実態調査により、空家等が町内全域に広範囲に分布していることが確認されました。この結果を踏まえ、本計画で実施する空家等対策の対象地区は「町内全域」とします。

1-4 計画の位置づけ

本計画は、特措法第7条の規定に基づき、町内の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための基本方針とします。

計画の推進に当たっては、本町の最上位計画である「第3次庄内町総合計画」の下に位置づける個別計画であるとともに、「庄内町まち・ひと・しごと創生総合戦略」などの関連計画と連携を図りながら進めることとします。

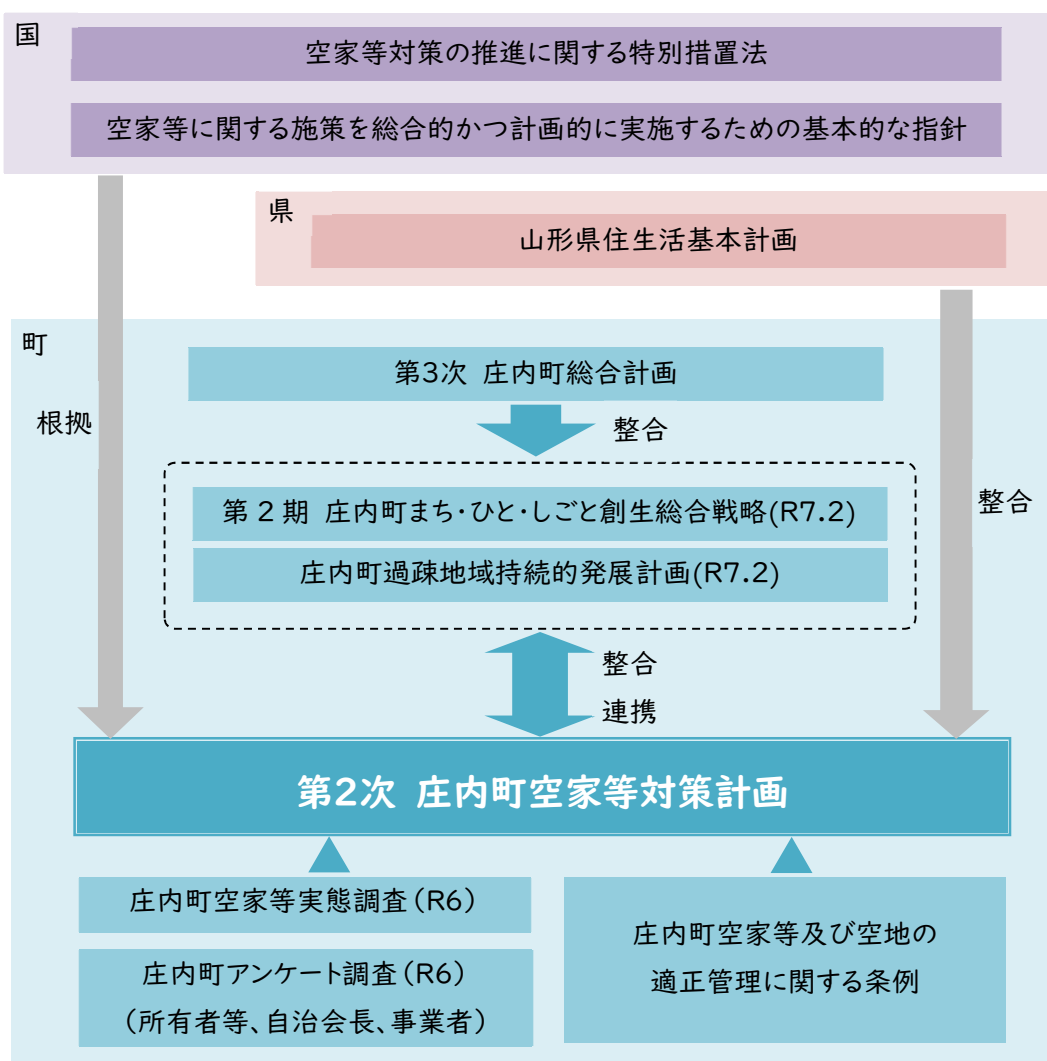


図 1-2 計画の位置づけ

1-5 対象とする空家等の種類

本計画では、特措法第2条第1項に定義される「空家等」を対策の対象とします。具体的には、同法第2条第2項に定める「特定空家等[※]」及び、令和5(2023)年12月改正法により新たに定義された同法第13条第1項に定める「管理不全空家等[※]」も含まれます。これらの段階に応じた対策を講じます。これにより、空家等問題の発生予防、適正管理、利活用促進、そして問題の解消まで、多角的なアプローチで取り組みます。

■用語の説明

「空家等」(特措法第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をいう。

「管理不全空家等」(特措法第13条第1項)

「特定空家等」に至る前の段階で、適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば「特定空家等」に該当するおそれのある空家等をいう。

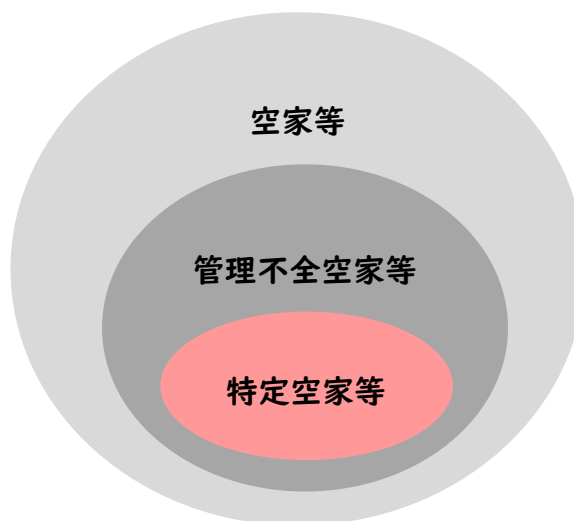
「特定空家等」(特措法第2条第2項)

「空家等」のうち、次のいずれか該当すると認められる空家等をいう。

- ①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
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③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
- ④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

「所有者等」(特措法第5条)

空家等の所有者又は管理者をいう。



第2章 空家等の実態

2-1 人口の状況

近年、全国的な傾向と同様に、本町においても人口減少と少子高齢化が急速に進行しています。その結果、平成7(1995)年度には26,251人であった人口総数は、令和2(2020)年度には20,151人へと減少し、この25年間で約6,000人以上が減少しました。

社会経済活動の主要な担い手である15~65歳人口の比率が大幅に低下する一方、65歳以上の高齢者人口の比率は著しく上昇しており、本町は超高齢社会へと移行しています。こうした人口構造の変化が、空家化を加速させ、所有者による維持管理、利活用、さらには処分を困難にさせる要因の一つとなっています。

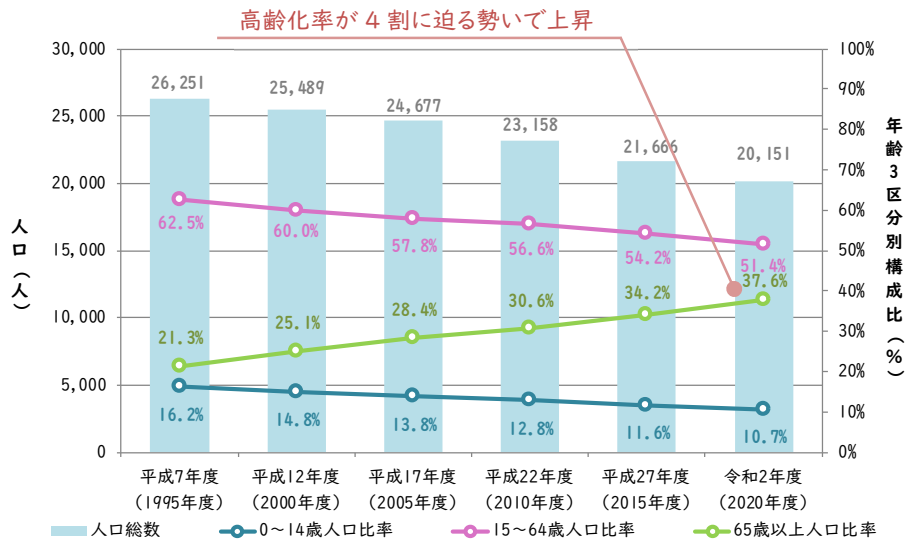


図 2-1 庄内町の年齢3区分別人口、構成比

(上段：人) (下段：%)	庄内町					
	平成7年度 (1995年度)	平成12年度 (2000年度)	平成17年度 (2005年度)	平成22年度 (2010年度)	平成27年度 (2015年度)	令和2年度 (2020年度)
0~14歳 (年少)	4,257 16.2%	3,785 14.8%	3,404 13.8%	2,968 12.8%	2,518 11.6%	2,161 10.7%
15~64歳 (生産年齢)	16,399 62.5%	15,305 60.0%	14,257 57.8%	13,111 56.6%	11,742 54.2%	10,362 51.4%
65歳以上 (老年)	5,595 21.3%	6,386 25.1%	7,012 28.4%	7,079 30.6%	7,404 34.2%	7,578 37.6%
年齢不詳	0 0.0%	13 0.1%	4 0.0%	0 0.0%	2 0.0%	50 0.2%
計	26,251 100.0%	25,489 99.9%	24,677 100.0%	23,158 100.0%	21,666 100.0%	20,151 99.8%

※平成17年7月1日以前の庄内町の数値は、合併前の旧余目町と旧立川町の合算値

出典：国勢調査(総務省統計局)(各年10月1日現在)

2-2 世帯の状況

一般世帯数は、平成17(2005)年度のピーク(6,746世帯)まで増加傾向で推移しましたが、その後はほぼ横ばいか微減に転じており、令和2(2020)年度には6,636世帯となっています。これは、新たな住宅需要の創出が鈍化していることを示唆しています。

1世帯当たりの人員は、右肩下がり減少傾向で推移しており、平成7(1995)年度の4.1人から令和2(2020)年度には3.0人まで低下しています。この傾向は、核家族化や単身世帯、高齢者のみの世帯といった小規模世帯の増加を明確に示しています。

1世帯当たりの人員が減少すると、世帯の居住者がいなくなった際に家族がその家を継承して住み続ける可能性が低くなります。結果として、空家等となるケースが増加しやすく、それに伴い適切な管理が行き届かない空家等が増加する要因となります。

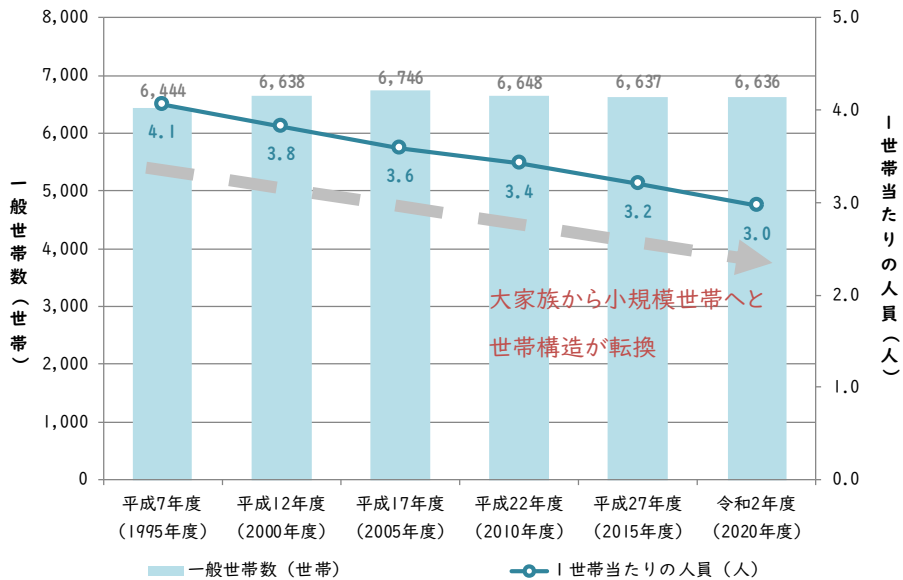


図 2-2 庄内町の一般世帯数、1世帯当たりの人員

	庄内町					
	平成7年度 (1995年度)	平成12年度 (2000年度)	平成17年度 (2005年度)	平成22年度 (2010年度)	平成27年度 (2015年度)	令和2年度 (2020年度)
一般世帯数 (世帯)	6,444	6,638	6,746	6,648	6,637	6,636
1世帯当たりの人員 (人)	4.1	3.8	3.6	3.4	3.2	3.0

※平成17年7月1日以前の庄内町の数値は、合併前の旧余目町と旧立川町の合算値

出典:国勢調査(総務省統計局)(各年10月1日現在)

2-3 高齢者がいる世帯の状況

65歳以上の高齢者がいる世帯数は、平成7(1995)年度の3,819世帯から右肩上がりに増加傾向で推移しており、令和2(2020)年度には4,594世帯となりました。これは、約25年間で高齢者がいる世帯が約20%増加したことを示しています。特に、世帯構成に着目すると、高齢単独世帯及び高齢夫婦のみの世帯のいずれも顕著に増加しています。高齢者がいる世帯の総数が増加する中で、特に高齢者のみから成る小規模世帯化が進行していることがうかがえます。

高齢単独世帯や高齢夫婦のみ世帯では、病気や介護の必要性から自宅での生活が困難になり、介護施設への入所又は医療機関へ入院するなどのケースが増加します。これにより、空家化しやすい傾向にあります。子世代が既に別の場所に生活拠点があるなど、実家を継承して居住するケースが減少しており、結果として、相続を起因とする空家等が発生する傾向があります。高齢者単独世帯及び高齢夫婦のみ世帯の増加に伴い、この傾向はさらに強まることが予想されます。また、空家等となった後も、所有者自身が高齢である場合や、相続した子世代が遠方に居住している場合など、適切な修繕や管理が行き届かないことがあります。これにより、老朽化の進行や周辺への悪影響が生じ、管理不全な空家等が増加するリスクが高まります。

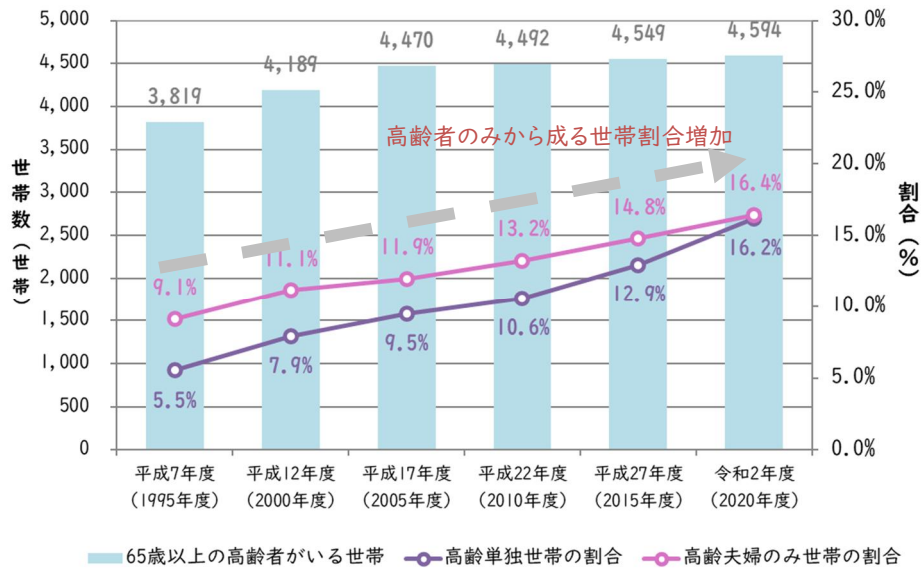


図 2-3 庄内町の高齢者がいる世帯の状況

第2章 空家等の実態

(上段：世帯) (下段：%)	庄内町					
	平成7年度 (1995年度)	平成12年度 (2000年度)	平成17年度 (2005年度)	平成22年度 (2010年度)	平成27年度 (2015年度)	令和2年度 (2020年度)
一般世帯数	6,444	6,638	6,746	6,648	6,637	6,636
65歳以上の高齢者がいる世帯	3,819	4,189	4,470	4,492	4,549	4,594
(一般世帯に占める割合)	59.3%	63.1%	66.3%	67.6%	68.5%	69.2%
高齢単独世帯	211	332	424	475	588	744
(高齢者世帯に占める割合)	5.5%	7.9%	9.5%	10.6%	12.9%	16.2%
高齢夫婦のみ世帯	348	467	534	594	672	754
(高齢者世帯に占める割合)	9.1%	11.1%	11.9%	13.2%	14.8%	16.4%
その他	3,260	3,390	3,512	3,423	3,289	3,096
(高齢者世帯に占める割合)	85.4%	80.9%	78.6%	76.2%	72.3%	67.4%

※平成17年7月1日以前の庄内町の数値は、合併前の旧余目町と旧立川町の合算値

出典：国勢調査（総務省統計局）（各年10月1日現在）

2-4 空家率の推移・比較(統計データに基づく参考)

住宅・土地統計調査によると、山形県全体の空家率は、平成20(2008)年度の4.7%から令和5(2023)年度の7.9%へと右肩上がりに緩やかな増加傾向で推移しています。一方、本町の空家率は、平成20(2008)年度には5.9%と既に山形県平均を上回る水準で推移していました。平成25(2013)年度には一時的に5.5%と微減しましたが、その後上昇に転じ、令和5(2023)年度には山形県全体の7.9%を大きく上回る13.7%に達しています。

このことから、本町では山形県全体と比較して、継続的に高い水準で空家等が存在しており、特に直近の約10年間ではその増加が著しく加速しています。

(注)

・ここで扱う空家等とは、人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅などを指します。なお、二次的住宅(別荘など)や、賃貸または売却のための住宅は含みません。

・上記の数値は、住宅・土地統計調査による推計値であり、本町の空家等の実態と異なる場合があります。山形県全体から見た本町がおかれている状況や、空家数・空家率の増減傾向を把握するための参考として示しました。

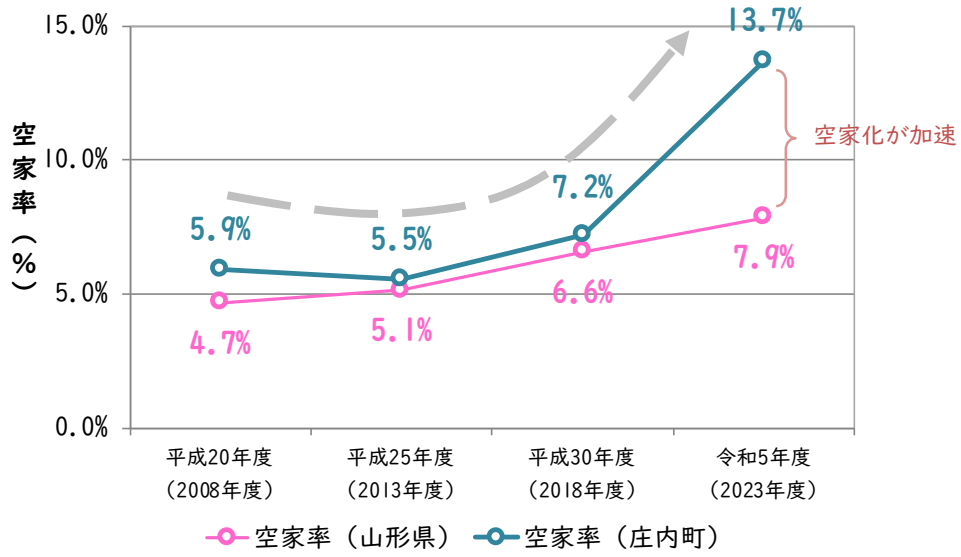


図 2-4 空家率の推移・比較(山形県、庄内町)

		平成20年度 (2008年度)	平成25年度 (2013年度)	平成30年度 (2018年度)	令和5年度 (2023年度)
山形県	住宅数 (件)	432,700	431,900	449,000	455,400
	空家数 (件)	20,200	22,200	29,600	35,900
	空家率 (%)	4.7%	5.1%	6.6%	7.9%
庄内町	住宅数 (件)	6,940	6,860	6,780	7,590
	空家数 (件)	410	380	490	1,040
	空家率 (%)	5.9%	5.5%	7.2%	13.7%

出典:住宅・土地統計調査(総務省統計局)(各年10月1日現在)

2-5 空家等実態調査の結果

(1) 空家等調査に係る基本方針

本町では空家等の実態を詳細に把握するため、平成28(2016)年度と令和6(2024)年度に町内全域の住宅を対象とした実態調査を実施しました。これらの調査結果は、空家台帳として整備されています。

今後も空家等に関する情報を常に最新の状態に保つため、日常的な調査や定期的な調査を行い、空家等の状況把握に努めます。

■ 日常的な調査

近隣住民からの連絡や、職員のパトロールなどで管理不全な状態の建物等を発見した場合は、現地の状況を確認し、所有者等の情報を収集して空家台帳等を更新します。また、年に1度、自治会長等へ空家等の所在情報を照会し、新たに発生した空家等や、解体・入居などによって空家等が解消された状況を確認し、空家台帳等を常に最新の情報に保つよう努めます。

■ 定期的な調査

町内全域を対象とした定期調査では、空家等の老朽度や危険性を把握するため、概ね5年に1回程度の頻度で外観目視による実態調査や所有者等の情報収集を行い、空家台帳等の情報を常に最新の状態に保つよう努めます。

(2) 空家等調査における老朽度・危険度判定基準

これまで実施してきた空家等の実態調査は、山形県空き家等対策検討会による「山形県空き家対策に係る対応指針」(平成24年10月)を参考に調査を実施し、老朽度・危険度ランクを判定していました。

しかし、令和6年9月に山形県空き家対策連絡調整会議より『「管理不全空家等・特定空家等」に関する判断の手引き』が公表されたことから、今後は新しい手引きに基づいて実態調査を実施し、老朽度・危険度ランクを判定します。

(3) 空家等実態調査結果

平成28(2016)年度と令和6(2024)年度に実施した実態調査の結果から、空家等の現状が次の通り明らかとなりました。

1) 空家等総数の大幅な増加

空家等の総数は、平成28(2016)年度の384件から、令和6(2024)年度には596件へと約1.5倍(増加率155%)に急増しています。

地域別にみると、第一学区(168%)、第三学区(172%)、第四学区(192%)、立谷沢地区(153%)、清川地区(167%)、狩川地区(172%)など、ほとんどの地域で空家等が大幅に増加している状況です。

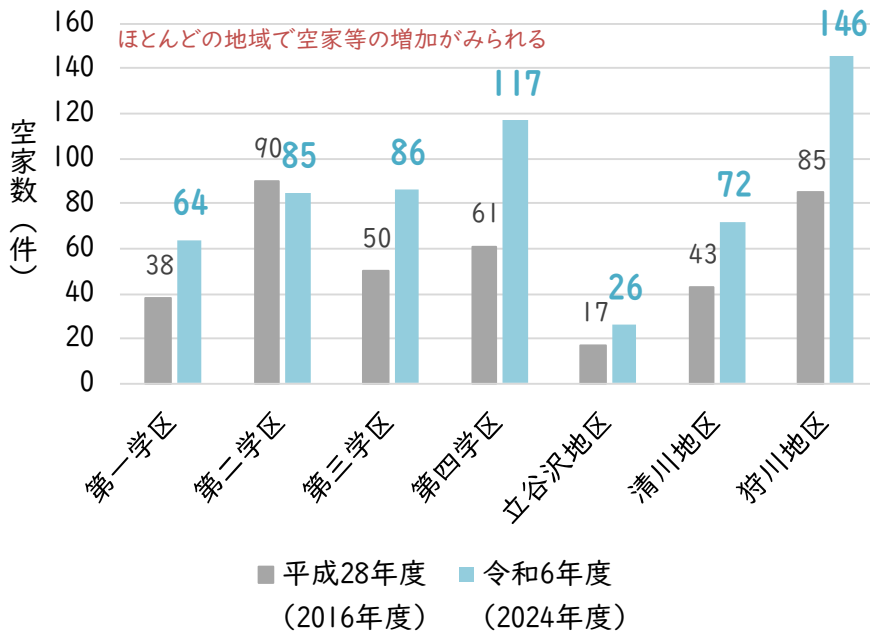


図 2-5 空家等の状況(地域別)

(件)

	第一学区	第二学区	第三学区	第四学区	立谷沢地区	清川地区	狩川地区	合計
平成28年度 (2016年度)	38	90	50	61	17	43	85	384
令和6年度 (2024年度)	64	85	86	117	26	72	146	596

出典: 空家等実態調査結果(平成28年9月末時点、令和6年7月12日時点)

2) 老朽・危険度の高い空家等の増加

老朽・危険度ランク別の現状をみると、利活用が比較的容易な「Aランク」の空家等が56件、軽微な損傷はあるものの危険性のない「Bランク」の空家等が204件と、全体の約4割が比較的健全な状態であることが分かります。一方で、当面の危険性はないものの損傷が激しい「Cランク」の空家等が300件、倒壊や建築材の飛散などの危険性が高い「Dランク」の空家等が26件となっており、これらを合わせると全体の約6割を占める状況です。

特に、第四学区や清川地区では「C・Dランク」の空家等が占める割合が約6割に達するなど、地域によっては対策が急務となっています。

この状況は、単に空家等が増加しているだけでなく、特に倒壊などの危険性が高い、あるいは損傷が激しい空家等が顕著に増加していることを示唆しています。その結果、周辺環境への悪影響や地域住民への安全上のリスクが、より一層差し迫った問題となっています。

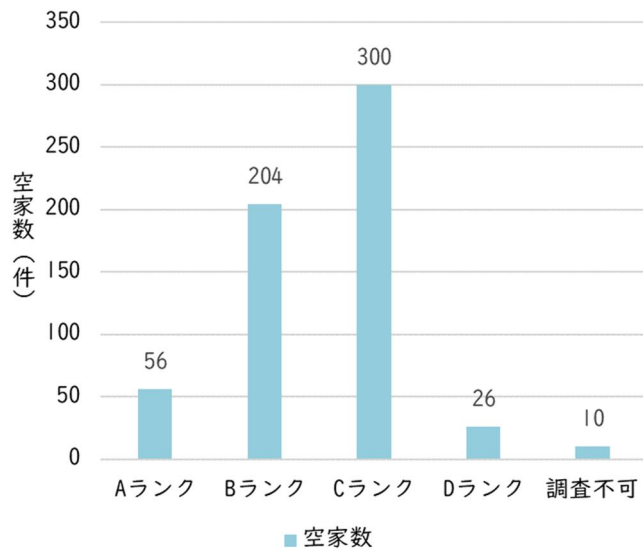


図 2-6 空家等の状況(老朽・危険度ランク別)

(件)

	空家数
安全側	
Aランク (小規模の修繕により再利用が可能)	56
Bランク (損傷は見られるが、当面の危険性はない)	204
Cランク (当面の危険性はないが、損傷が激しい)	300
Dランク (倒壊や建築材の飛散など危険性が高い)	26
危険側	
調査不可 (公道から確認不能)	10
合計	596

出典:空家等実態調査結果(令和6年7月12日時点)

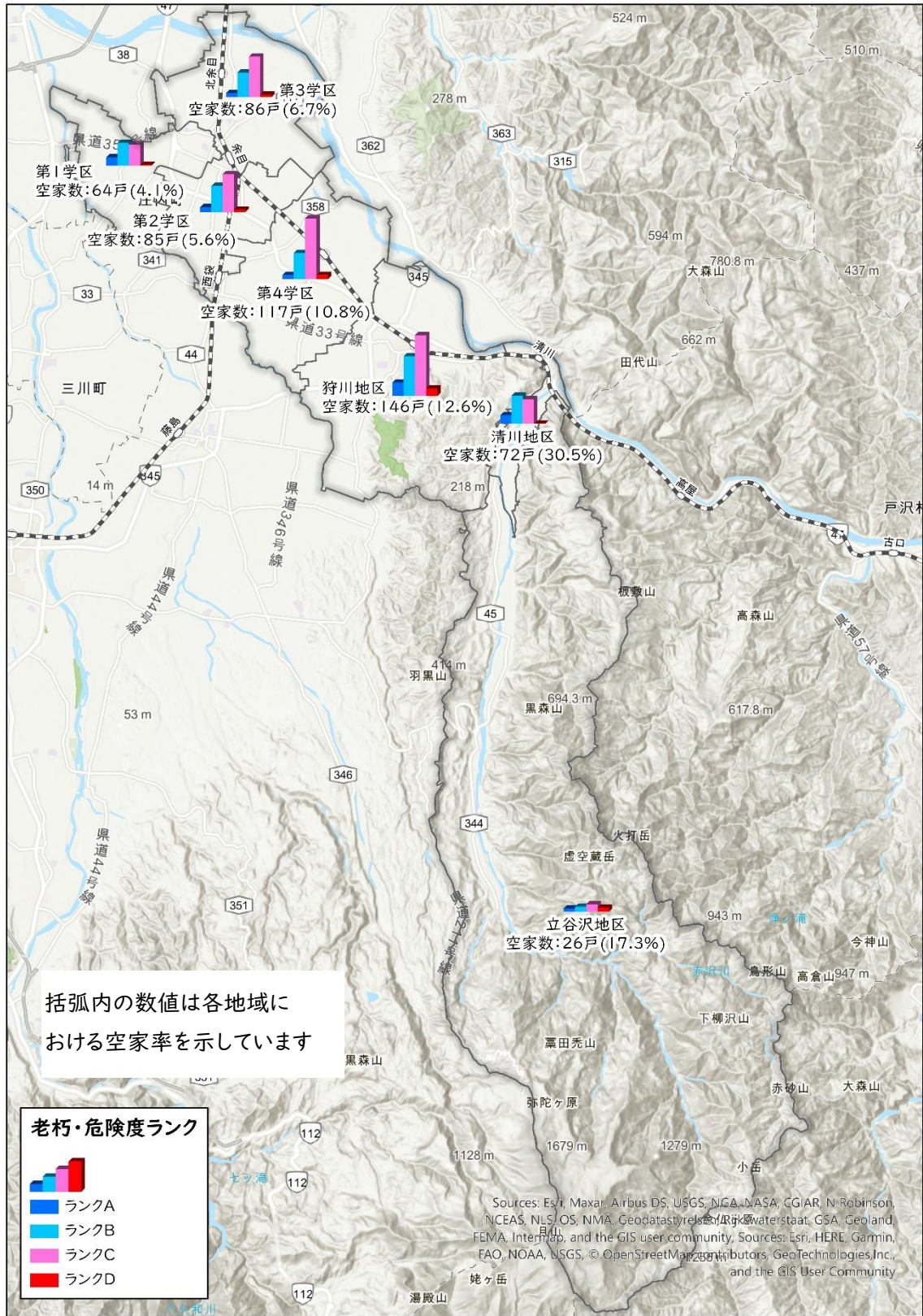
表 2-1 本町の空家等の状況(学区別、老朽・危険度ランク別)

(件・%)

	老朽・危険度ランク					合計 (学区別)	A・Bランク の割合	C・Dランク の割合
	A	B	C	D	調査不可			
第一学区	10	27	25	1	1	64	57.8%	40.6%
第二学区	6	31	45	3	0	85	43.5%	56.5%
第三学区	5	29	48	3	1	86	39.5%	59.3%
第四学区	5	31	72	5	4	117	30.8%	65.8%
立谷沢地区	4	6	9	5	2	26	38.5%	53.8%
清川地区	10	33	29	0	0	72	59.7%	40.3%
狩川地区	16	47	72	9	2	146	43.2%	55.5%
合計 (ランク別)	56	204	300	26	10	596	43.6%	54.7%

出典:空家等実態調査結果(令和6年7月12日時点)

第2章 空家等の実態



出典：空家等実態調査結果（令和6年7月12日時点）

図 2-7 本町の空家等の分布状況（令和6年7月12日時点）

2-6 アンケート調査結果

(1) アンケート調査に係る基本方針

本町では、空家等の実態や課題を整理し、今後の利活用方策を検討するため、令和7年2月から3月にかけて、空家等の所有者等、自治会長、町内不動産事業者を対象としたアンケート調査を実施しました。この調査により、空家等となった経緯、所有者等の今後の意向、町への要望などの情報把握に努めるとともに、空家等対策を検討する上での基礎資料として活用します。

(2) アンケート回収状況

空家等に関するアンケート調査の回収状況は表 2-2のとおりです。

表 2-2 アンケート回収状況

調査対象		所有者等	自治会長	不動産事業者
配布数	A	562	115	4
不達数	B	46	0	0
(不達率)	$C=B/A$	(8.2%)	(0.0%)	(0.0%)
回収数	D	278	112	4
(回収率)	$E=D/(A-B)$	(53.9%)	(97.4%)	(100%)

(3) アンケート調査結果

1) 所有者意向アンケート結果(主要項目の抜粋)

調査対象:空家等と考えられる建物の所有者等 562 人

調査方法:郵送方式

調査期間:令和7年2月から3月まで

回収結果:278 通(回収率 53.9%)

※現時点の使用状況が「日常的に居住している(12 件)」「賃貸中(入居者あり)(5 件)」

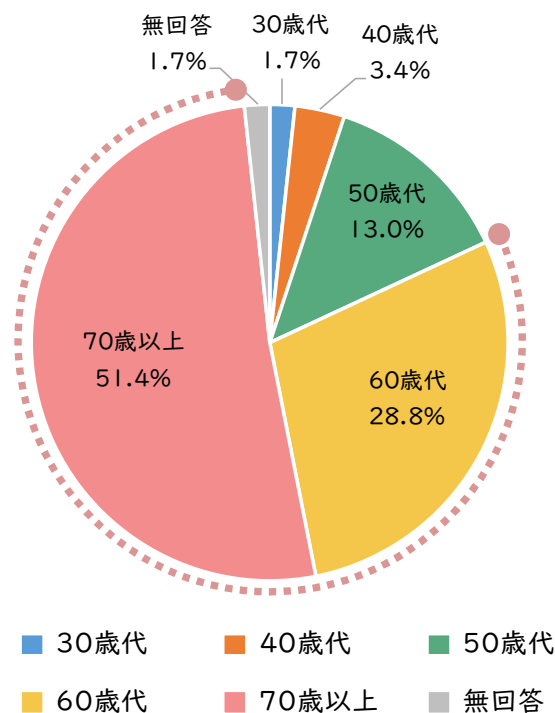
と回答のあった票は空家等には該当しないため、集計より除外

※実質有効回答数:261 件

① 所有者等の年齢について(単一回答)

所有者等の約8割が60歳代以上の高齢者

高齢の所有者は、身体的な負担や経済的な理由から、空家等の適切な管理や利活用、あるいは解体を行うことが困難なケースが多く見受けられます。



選択項目	回答数	構成比
30歳代	3	1.7%
40歳代	6	3.4%
50歳代	23	13.0%
60歳代	51	28.8%
70歳以上	91	51.4%
無回答	3	1.7%
計	177	100.0%

※構成比は、回答数の合計値に対する回答数の割合

※建物所有者本人以外のアンケート回答者84人は除く

② 建物を使用しなくなった期間について(単一回答)

空家になって **5年以上経過したものが約4割**

長期にわたる空家等は、老朽化の進行、管理不全、景観悪化、不法投棄などのリスクが高まる傾向にあります。空家期間が長期化すればするほど、空家等の利活用は困難になります。

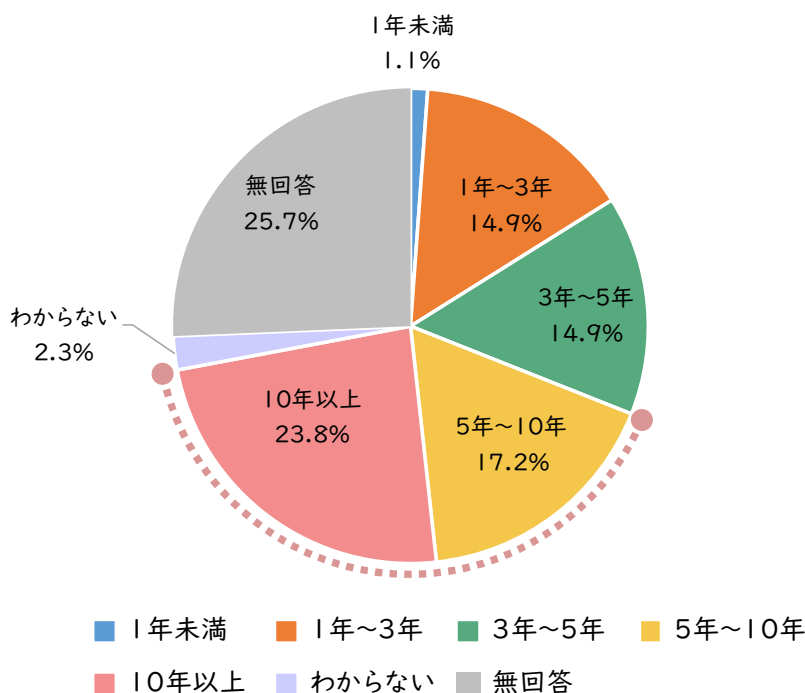


図 2-9 建物を使用しなくなった期間

選択項目	回答数	構成比
1年未満	3	1.1%
1年~3年	39	14.9%
3年~5年	39	14.9%
5年~10年	45	17.2%
10年以上	62	23.8%
わからない	6	2.3%
無回答	67	25.8%
計	261	100.0%

※構成比は、回答数の合計値に対する回答数の割合

③ 建物を使用しなくなった原因・きっかけについて(単一回答)

空家等になったきっかけは**居住者の死亡、施設への入所が約6割**

空家等の発生要因として、高齢化に伴う住み手の変化(死亡、施設入所など)が圧倒的に多く、高齢化に伴う空家等発生への対応が重要な課題です。一方、引っ越しに起因する回答も1割程度見られることから、利便性やライフスタイルの変化も空家等発生の一因であることがうかがえます。

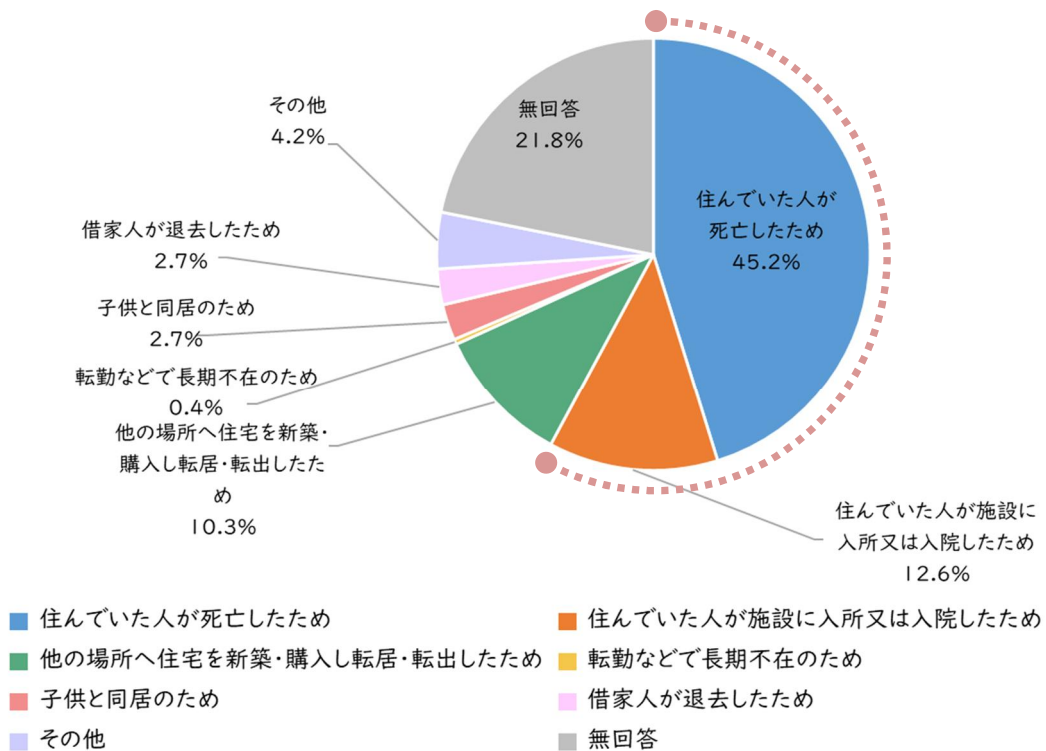


図 2-10 建物を使用しなくなった原因・きっかけ

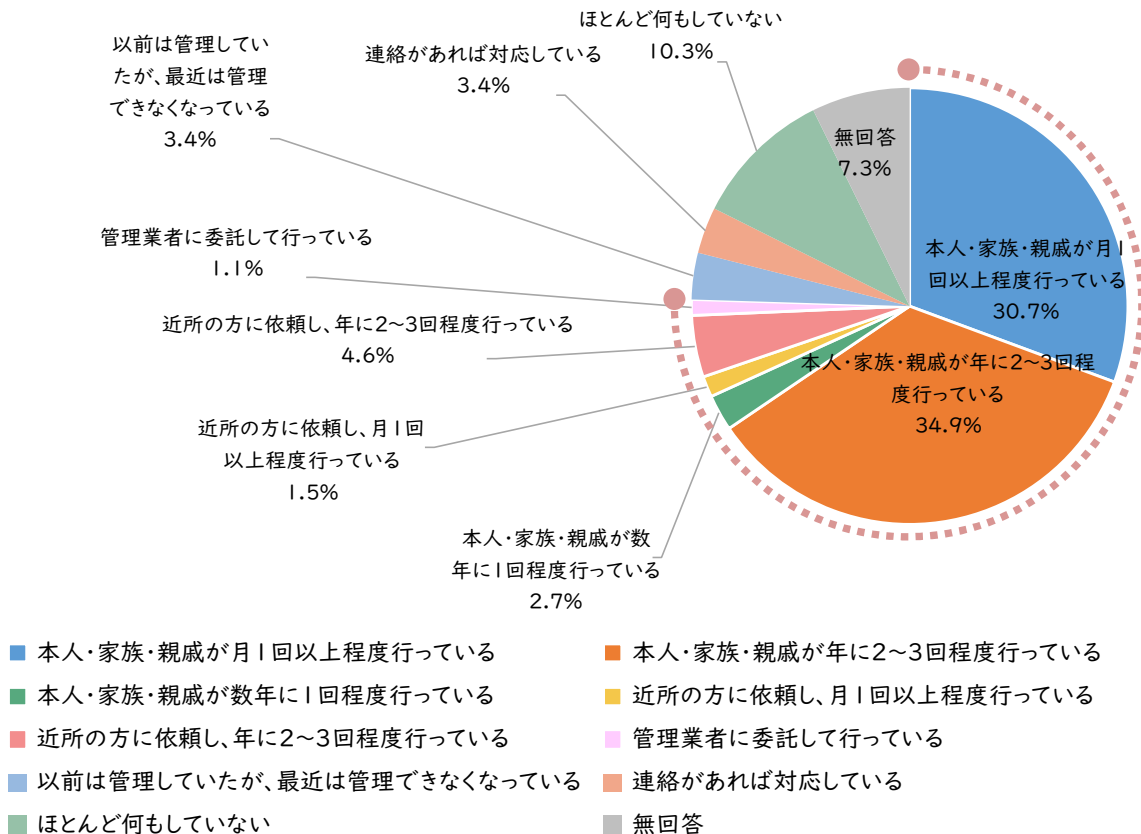
選択項目	回答数	構成比
住んでいた人が死亡したため	118	45.3%
住んでいた人が施設に入所又は入院したため	33	12.6%
他の場所へ住宅を新築・購入し転居・転出したため	27	10.3%
転勤などで長期不在のため	1	0.4%
子供と同居のため	7	2.7%
借家人が退去したため	7	2.7%
その他	11	4.2%
無回答	57	21.8%
計	261	100.0%

※構成比は、回答数の合計値に対する回答数の割合

④ 建物の管理状況・頻度について(単一回答)

所有者自身または家族・親族、外部委託などによって**管理されている空家等は約8割**

多くの空家等が所有者等やその親族によって自主的に管理されている一方で、約5件に1件は適切な管理がされていない状況にあることを示唆しています。管理が行き届いていない空家等は、老朽化の進行を早め、地域住民の安全・安心な生活環境に悪影響を及ぼす可能性が高まります。



選択項目	回答数	構成比
本人・家族・親戚が月に1回以上程度行っている	80	30.7%
本人・家族・親戚が年に2~3回程度行っている	91	35.0%
本人・家族・親戚が数年に1回程度行っている	7	2.7%
近所の方に依頼し、月に1回以上程度行っている	4	1.5%
近所の方に依頼し、年に2~3回程度行っている	12	4.6%
管理業者に委託して行っている	3	1.1%
以前は管理していたが、最近では管理できなくなっている	9	3.4%
連絡があれば対応している	9	3.4%
ほとんど何もしていない	27	10.3%
無回答	19	7.3%
計	261	100.0%

※構成比は、回答数の合計値に対する回答数の割合

⑤ 建物を管理するうえで困っていることや管理ができない理由について(複数回答)

建物の管理が難しい、できない理由(上位)

- ・将来的に利用する予定がない・・・約5割
- ・経済的な負担、遠方居住、自力での維持管理が困難・・・それぞれ約3割
- ・高齢のため維持管理が困難・・・約2割

空家等の所有者等は、単に物理的な距離や経済的な問題だけでなく、将来的な利用意向の欠如が管理のモチベーション低下に直結していることが強く示唆されています。また、高齢化や身体的な制約、経済的負担など、複合的な要因が維持管理を困難にしている状況が明らかになりました。

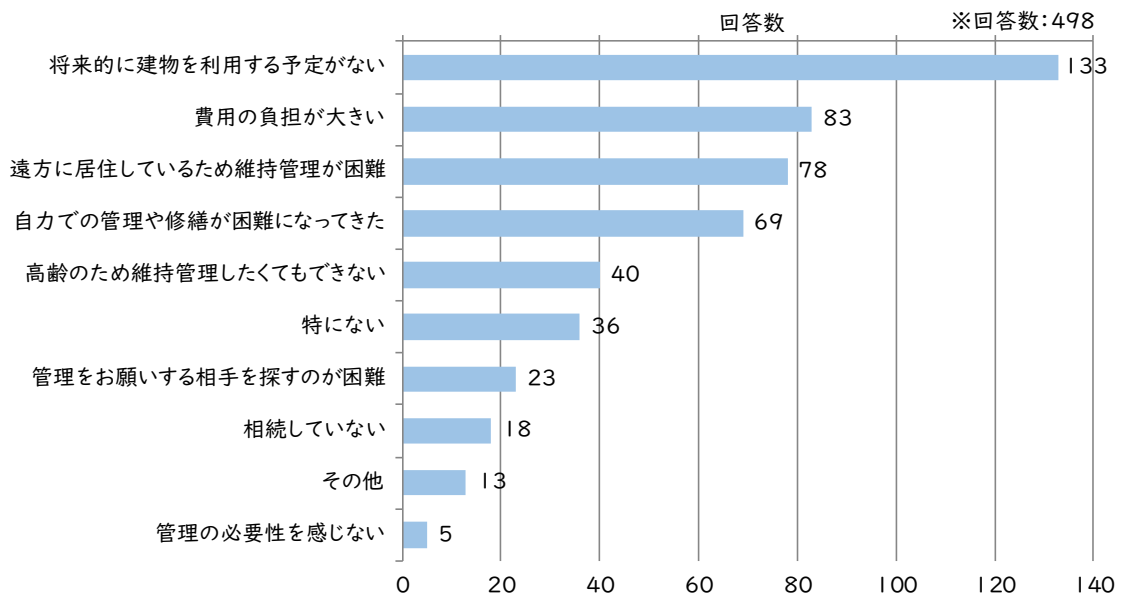


図 2-12 建物を管理するうえで困っていることや管理ができない理由

選択項目	回答数	構成比
将来的に建物を利用する予定がない	133	51.0%
費用の負担が大きい	83	31.8%
遠方に居住しているため維持管理が困難	78	29.9%
自力での管理や修繕が困難になってきた	69	26.4%
高齢のため維持管理したくてもできない	40	15.3%

※構成比は、回答者数の合計値に対する回答数の割合

※上位5項目のみ抜粋(回答者数=261人)

⑥ 建物の今後の利活用・処分の予定について(単一回答)

建物の今後の利活用・処分の予定(上位)

- ・まだ決めていない・・・約2割
- ・将来土地・建物を売却・・・約2割
- ・将来建物を解体して土地を売却・・・約1割
- ・現状の使用を続けたい・・・約1割

最も多かった回答は、「まだ決めていない」(22.2%)であり、所有者等が空家等の活用や処分について具体的に検討できていない方が多い状況となっています。これらの所有者等に対しては、売却、賃貸、自己利用などの多様な選択肢に関する具体的な情報提供や専門家による個別相談の機会の拡充が必要であると考えられます。

次に多い回答は、「将来土地・建物を売却」(21.8%)、「将来建物を解体し、土地を売却」(13.4%)となっており、合計で35.2%の所有者等が将来的に売却を検討していることが分かります。このことから、市場流通を促進するための情報提供や相談体制の強化、また、必要に応じた解体に関する支援や働きかけが有効であると考えられます。

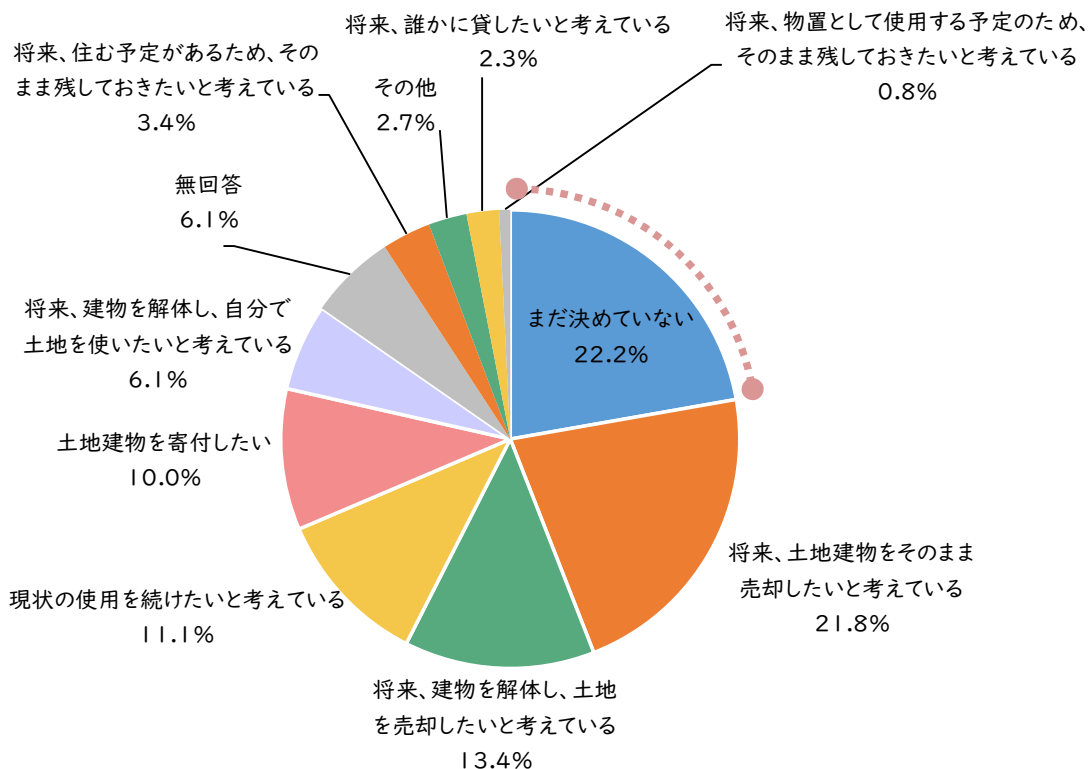


図 2-13 建物の今後の利活用・処分の予定

選択項目	回答数	構成比
まだ決めていない	58	22.3%
将来、土地建物をそのまま売却したいと考えている	57	21.8%
将来、建物を解体し、土地を売却したいと考えている	35	13.4%
現状の使用を続けたいと考えている	29	11.1%
土地建物を寄付したい	26	10.0%
将来、建物を解体し、自分で土地を使いたいと考えている	16	6.1%
無回答	16	6.1%
将来、住む予定があるため、そのまま残しておきたいと考えている	9	3.4%
その他	7	2.7%
将来、誰かに貸したいと考えている	6	2.3%
将来、物置として使用する予定のため、そのまま残しておきたいと考えている	2	0.8%
計	261	100.0%

※構成比は、回答数の合計値に対する回答数の割合

⑦ 建物の利活用・処分に関する「悩み」について(複数回答)

建物の利活用・処分に関する悩み(上位)

- ・解体するための費用・・・約4割
- ・家財等の処分・・・約3割
- ・空家等を解体した後の税負担の増加・・・約3割
- ・相談先が分からない・・・約2割

所有者等が抱える最も大きな悩みは「取り壊したいが金銭的に困難」(37.2%)であることが分かります。これは、空家等の解体費用が所有者等にとって大きな負担となっている現状を示しています。これに次ぐ悩みとして「荷物・仏壇が置いたままであり、その処分に困っている」(30.7%)、そして「更地にした後の固定資産税が上がる」(25.3%)が挙げられます。特に、建物を解体することでかえって固定資産税の負担が増加するとの認識が、所有者等が解体への決断を妨げている側面は無視できません。これらの結果は、空家等に残置されている家財等の処分や税負担の増加が、所有者等の行動を阻む主要な要因となっていることを示しています。また、「相談先がわからない」(23.0%)という回答も多くみられ、所有者等が課題解決のために適切な情報や専門家へのアクセスに苦慮している現状が示唆されます。

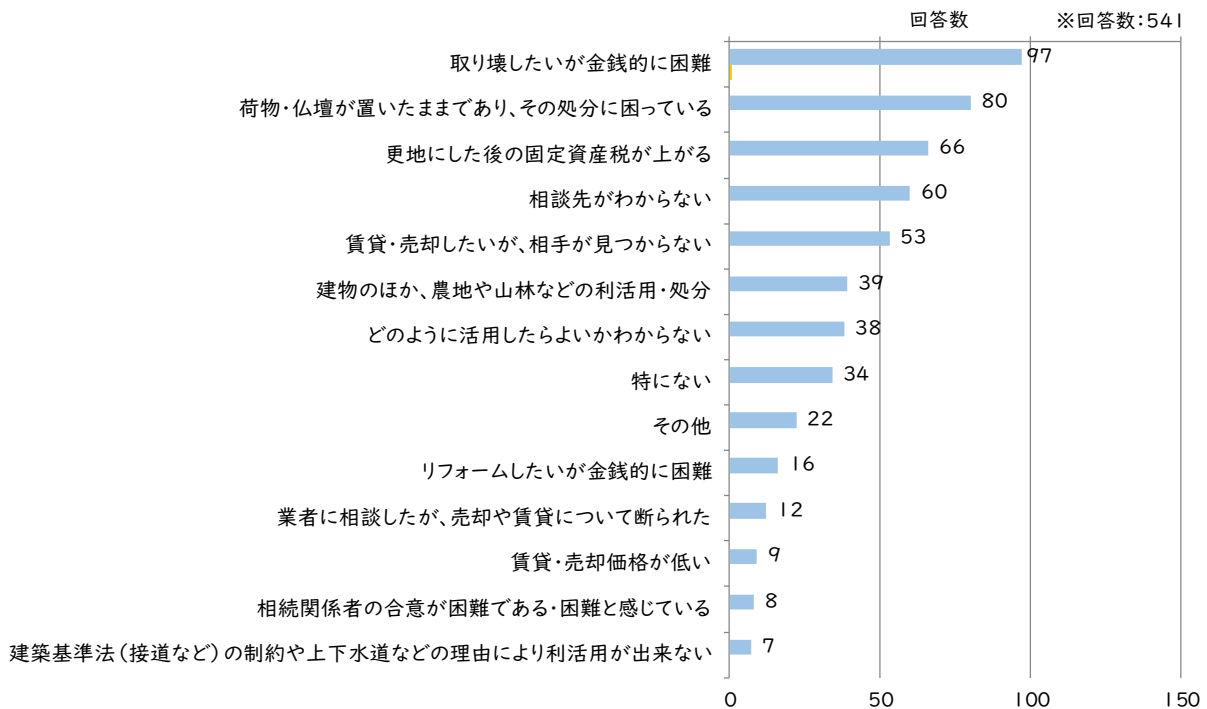


図 2-14 建物の利活用・処分に関する「悩み」

第2章 空家等の実態

選択項目	回答数	構成比
取り壊したいが金銭的に困難	97	37.2%
荷物・仏壇が置いたままであり、その処分に困っている	80	30.7%
更地にした後の固定資産税が上がる	66	25.3%
相談先がわからない	60	23.0%
賃貸・売却したいが、相手が見つからない	53	20.3%

※構成比は、回答者数の合計値に対する回答数の割合

※上位5項目のみ抜粋(回答者数=261人)

⑧ 建物の利活用・処分に関して、希望する「しくみ・支援・制度など」について（複数回答）

建物の利活用・処分に関して希望する「しくみ・支援・制度など」（上位）

- ・解体費用の補助制度・・・約5割
- ・家財処分の補助制度・・・約3割
- ・売却や賃貸の相談窓口・・・約3割

最も多くの所有者等が希望しているのは「解体費用の補助制度」（49.4%）、次いで「家財処分に対する補助制度」（34.5%）となっており、前述の所有者等の抱える悩みと直接的に関連しています。また、「相談窓口の開設（売却や賃貸の相談）」（33.3%）、「活用方法についてアドバイスや不動産業者・解体業者などの情報提供」（24.1%）、「解体後の跡地の活用方法についてアドバイスや情報提供」（21.5%）など、情報提供や専門家による相談機会の拡充を希望する声が非常に多く見られます。

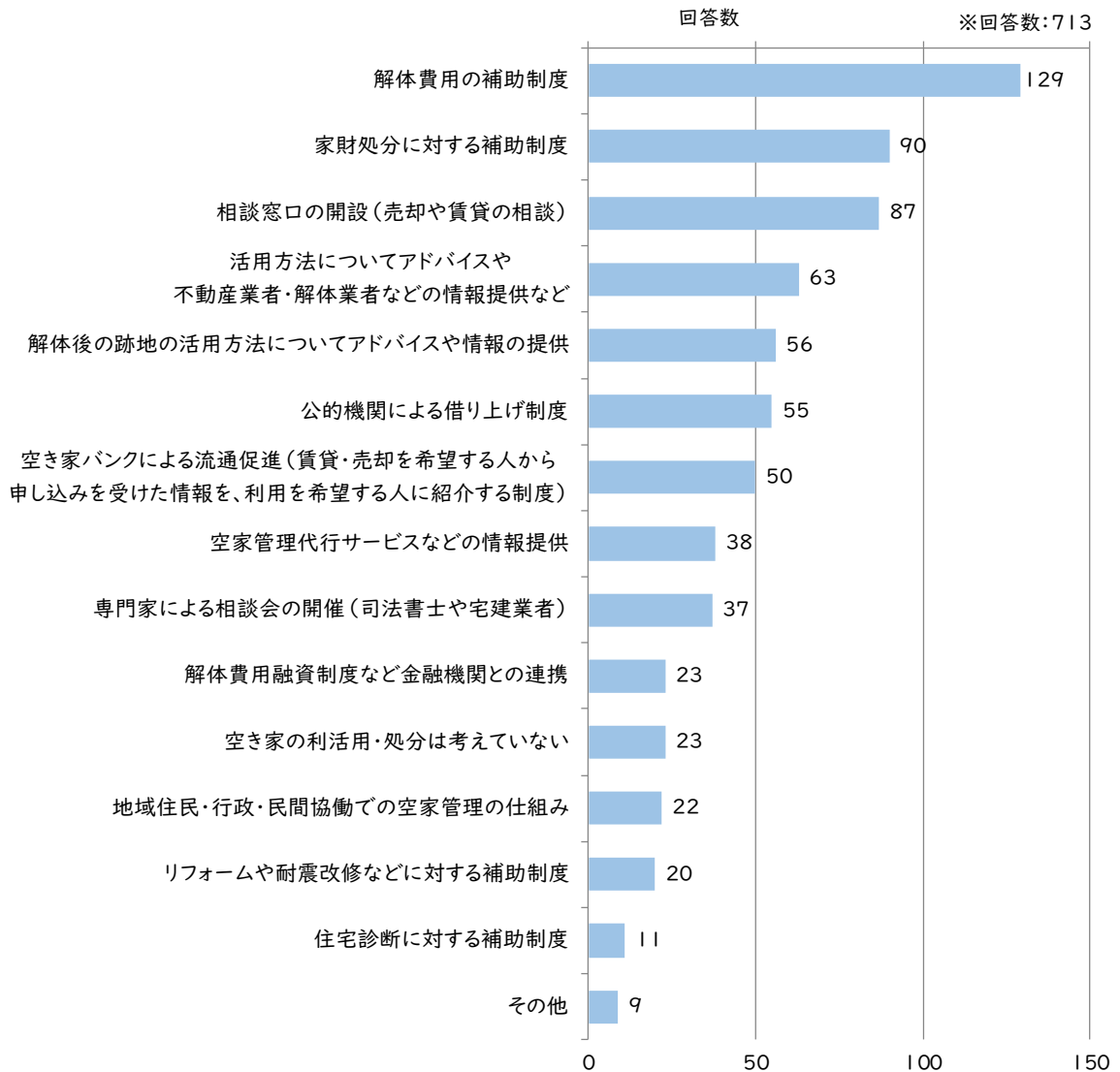


図 2-15 建物の利活用・処分に関して希望する「しくみ・支援・制度など」

第2章 空家等の実態

選択項目	回答数	構成比
解体費用の補助制度	129	49.4%
家財処分に対する補助制度	90	34.5%
相談窓口の開設(売却や賃貸の相談)	87	33.3%
活用方法についてアドバイスや不動産業者・解体業者などの情報提供など	63	24.1%
解体後の跡地の活用方法についてアドバイスや情報の提供	56	21.5%

※構成比は、回答者数の合計値に対する回答数の割合

※上位5項目のみ抜粋(回答者数=261人)

⑨ 「庄内町空き家情報活用システム(空き家バンク)」を利用したいか(単一回答)

空き家情報活用システム(空き家バンク)の登録に前向きな方が約2割

空き家バンクに「登録を検討したい」(17.6%)と「条件によっては登録したい」(6.5%)を合わせて約24.1%の所有者等が、空き家バンクへの登録に前向きな姿勢を示しています。これは制度を理解し、適切な情報提供や条件が示されれば、空き家バンクの登録促進に繋がる可能性があることを示唆しています。

「わからない」(33.3%)と「無回答」(21.8%)を合わせると、全体の半数以上(55.1%)を占めています。この結果は、多くの所有者等が空き家バンクの制度内容やメリットなどについてまだ十分な認知が得られていない現状を示唆していると考えられます。

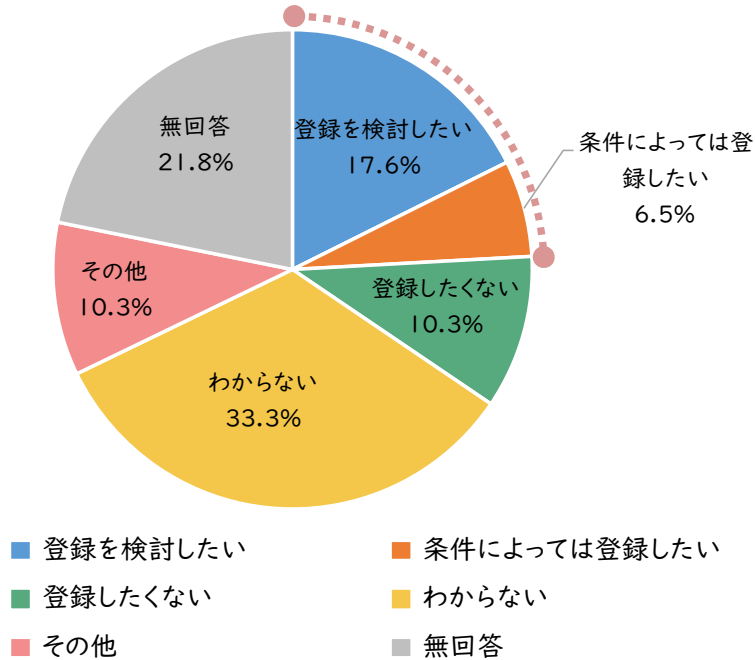


図 2-16 「庄内町空き家情報活用システム(空き家バンク)」を利用したいか

選択項目	回答数	構成比
登録を検討したい	46	17.6%
条件によっては登録したい	17	6.5%
登録したくない	27	10.3%
わからない	87	33.5%
その他	27	10.3%
無回答	57	21.8%
計	261	100.0%

※構成比は、回答数の合計値に対する回答数の割合

2) 自治会長アンケート結果(主要項目の抜粋)

調査対象:町内の自治会長115人
 調査方法:自治会長に直接配布・回収
 調査期間:令和7年2月から3月まで
 回収結果:112通(回収率97.4%)※うち空家があると回答した自治会は92

[自治会に空家があると回答した人のみ回答]

① 自治会内にある空家等について困っていること(複数回答)

雑草・立木の繁茂が約7割
部材の飛散が約5割
住民からの相談、倒壊の危険性がともに約4割

自治会では、特に「雑草繁茂や立木の繁茂」といった管理不全による環境問題と、「部材の飛散」や「倒壊の危険性」といった安全上の問題が喫緊の課題であることが分かります。

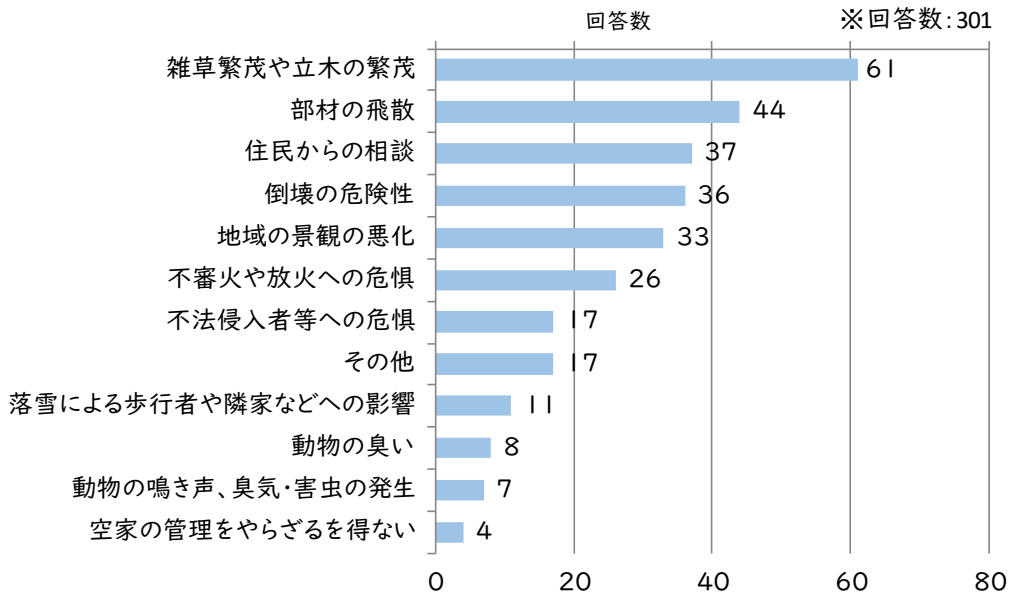


図 2-17 空家等について困っていること

選択項目	回答数	構成比
雑草繁茂や立木の繁茂	61	66.3%
部材の飛散	44	47.8%
住民からの相談	37	40.2%
倒壊の危険性	36	39.1%
地域の景観の悪化	33	35.9%

※構成比は、回答者数の合計値に対する回答数の割合

※上位5項目のみ抜粋(回答者数=92人)

② 地域における空家等や跡地の利活用について(複数回答)

空家等の利活用・・・賃貸住宅や住み替え用住宅、地域住民の交流施設(集会所など)
 跡地の利活用・・・地域の雪置場、地域住民の交流の場(公園・広場など)

空家等の利活用については、「賃貸住宅」や「住み替え用住宅」を望む回答が多く、ライフステージの変化に応じた住み替えニーズが高いことが示唆されています。特に、若い世代の誘致や子育て世帯の定住促進といった視点からも、良好な賃貸住宅や住み替え用住宅の提供は重要な要素となります。このニーズに対応することで、地域の活力維持や新たな住民の呼び込みにも繋がり、ひいては地域全体の活性化に貢献するものと期待されます。

跡地の利活用については、依然として「地域の雪置場」を望む回答が突出して多く、冬期の積雪対策における地域特有の課題解決に直結するニーズが非常に高いことが改めて確認されました。

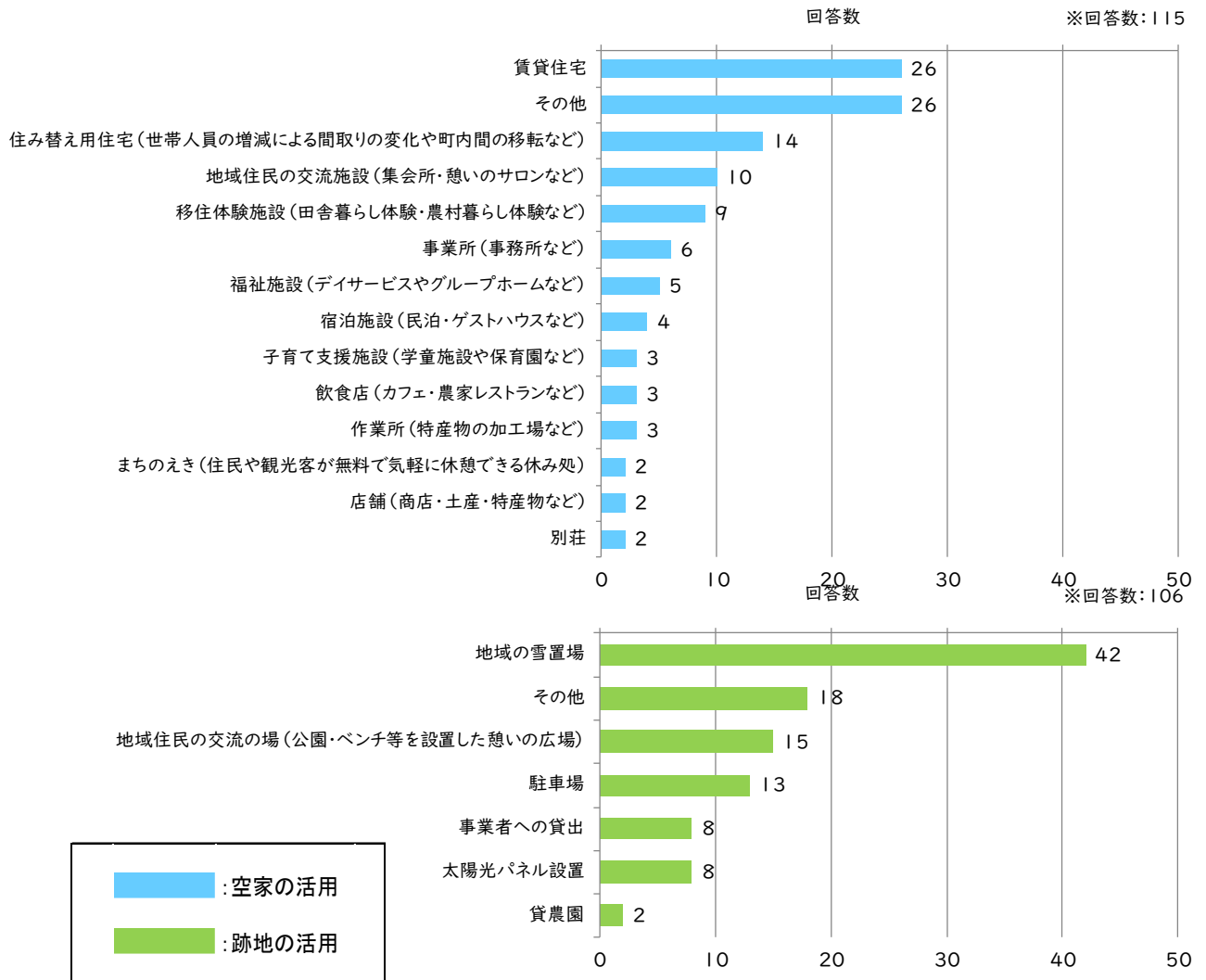


図 2-18 空家等や跡地の利活用

第2章 空家等の実態

空家等の利活用

選択項目		回答数	構成比
空家	賃貸住宅	26	28.3%
	その他	26	28.3%
	住み替え用住宅(世帯人員の増減による間取りの変化や町内間の移転など)	14	15.2%
	地域住民の交流施設(集会所・憩いのサロンなど)	10	10.9%
	移住体験施設(田舎暮らし体験・農村暮らし体験など)	9	9.8%

※構成比は、回答者数の合計値に対する回答数の割合

※上位5項目のみ抜粋(回答者数=92人)

跡地の利活用

選択項目		回答数	構成比
跡地	地域の雪置場	42	45.7%
	その他	18	19.6%
	地域住民の交流の場(公園・ベンチ等を設置した憩いの広場)	15	16.3%
	駐車場	13	14.1%
	事業者への貸出	8	8.7%

※構成比は、回答者数の合計値に対する回答数の割合

※上位5項目のみ抜粋(回答者数=92人)

③ 地域による空家等の維持管理の可能性

地域による空家等の維持管理は約7割が困難

地域で空家等の維持管理を行うことは「困難である」と回答された自治会が約7割と圧倒的に多く、多くの自治会で空家等の維持管理を行うことの難しさを強く認識されていることを示唆しています。これは、自治会の活動範囲や人員の制約、専門知識の不足など、様々な要因が背景にあるものと考えられます。

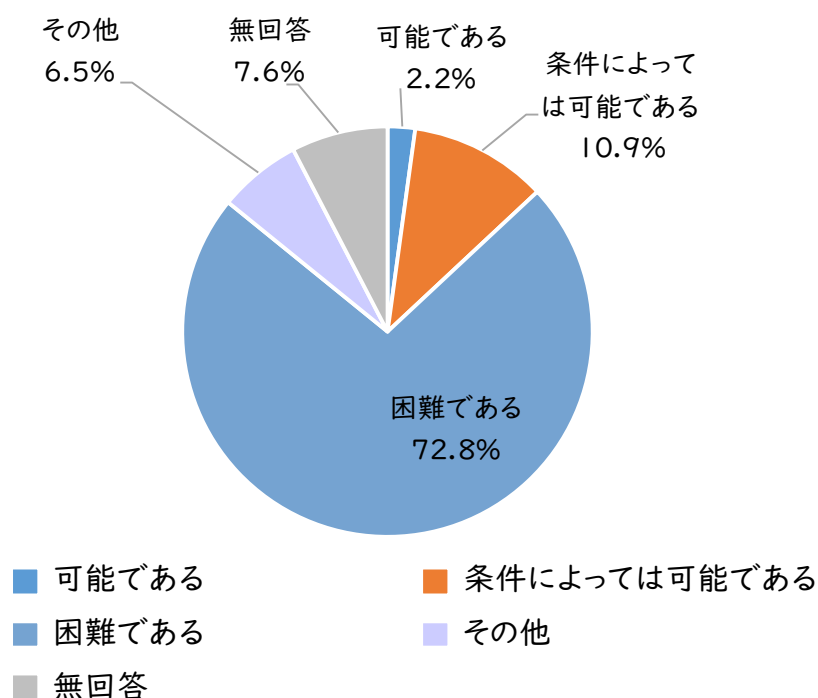


図 2-19 地域による空家等の維持管理の可能性

選択項目	回答数	構成比
可能である	2	2.2%
条件によっては可能である	10	10.9%
困難である	67	72.8%
その他	6	6.5%
無回答	7	7.6%
計	92	100.0%

※構成比は、回答数の合計値に対する回答数の割合

3) 不動産事業者アンケート結果(主要項目の抜粋)

調査対象:町内の不動産事業者4社

調査方法:郵送方式

調査期間:令和7年3月

回収結果:4通(回収率100.0%)

- ① 取扱われている「町内の空家物件数」について
(賃貸を目的とした集合住宅は除く)

「販売」での取扱が「賃貸」をやや上回る

区分	取り扱い件数
販売	7件
賃貸	3件

- ② 昨年成約した「町内の空家物件数」について
(賃貸を目的とした集合住宅は除く)

成約実績はほとんどが「販売」

区分	昨年の成約物件数
販売	7件
賃貸	1件

町内の空家等物件は、販売であれば比較的成約に繋がりがやすい傾向にあることが分かります。一方で、賃貸物件は市場への供給が少ないだけでなく、成約も低調となっています。

③ 庄内町の物件を探す際に重視していることについて ※優先度上位3項目

物件で重視しているのは「住環境」「購入価格または家賃」

町内の物件を探す際、複数の企業で重視している項目としては、「住環境」、「購入価格または家賃」、「建築年数」となっており、これらは町内の物件選定において特に重要な要素であることが示唆されます。

表 2-3 物件を探す際に重視していること

優先度	A社	B社	C社	D社
1	住環境	住環境	間取り	購入価格 または家賃
2	建築年数	購入価格 または家賃	購入価格 または家賃	住環境
3	購入価格 または家賃	建築年数	設備	建築年数

④ 空家等を流通促進させるために必要なことについて(複数回答)

所有者にお願いしたいこと

- ・価格の妥協、相続問題の解決、抵当・根抵当権の解消

町へ期待すること

- ・空家情報の提供、調査費(住宅診断・相続解決など)の補助制度

空家等の流通促進には、主に「価格の適正化」、「相続問題や法的な問題の解決」、そして「空家等になる前の早期段階での相談」といった、所有者側の積極的な対応が必要であることが明らかとなりました。特に、相続問題や担保権の解消は、流通以前の段階で解決すべき重要な課題であり、所有者等への一層の啓発や支援が求められます。

一方で、町への期待としては、「空家情報の提供」が挙げられており、不動産事業者が流通を円滑に進めるためには、町としての情報提供体制の強化が有効な手段となると考えられます。

表 2-4 空家等を流通促進させるために必要なこと

区分	流通させるために必要なこと	件数
所有者へお願いしたいこと	価格の妥協(低価格・低家賃)	4件
	相続問題を解決しておくこと	3件
	抵当・根抵当権を解消しておくこと	3件
	空家になる前など早い段階で相談して欲しい	2件
町へ期待すること	空家情報の提供	2件
	調査費(住宅診断・相続解決など)の補助制度	1件

2-7 空家等対策の取り組み

本町の空家等対策の取り組みは次の通りです。

(1) 庄内町空き家バンク

概要

庄内町空き家バンクは、空家等を売却又は賃貸したい所有者から物件情報を登録いただき、その情報を本町への移住希望者などに提供する制度です。

空き家バンクの利用状況をみると、令和3(2021)年度から令和6(2024)年度までの累計で、売買が19件、賃貸が7件の成約に繋がっています。

年度別に見ると、売買については令和4(2022)年度と令和5(2023)年度にそれぞれ6件と高い成約件数を記録しており、空家等の購入ニーズが一定数存在していることがうかがえます。一方、賃貸については令和3(2021)年度に4件の成約があったものの、令和6(2024)年度は0件となっており、賃貸物件の供給状況やニーズの変化について、今後の動向を注視する必要があります。

これらの実績は、空き家バンクが移住希望者と空家等所有者を繋ぐ有効な手段として機能していることを示しています。しかしながら、新規登録物件数が伸び悩んでいることが今後の課題として挙げられます。

今後、空き家バンクのさらなる活用促進を図り、地域活性化に貢献していくためには、空家等の所有者等への積極的な働きかけや、登録に向けた支援など、新規登録物件の増加に向けた施策を強化します。

表 2-5 庄内町空き家バンクの利用状況

	令和3年度 (2021年度)	令和4年度 (2022年度)	令和5年度 (2023年度)	令和6年度 (2024年度)	計
新規物件 登録件数	12	7	9	14	42
利用希望 登録件数	11	11	13	34	69
成約件数	7	7	8	4	26
売買	3	6	6	4	19
賃貸	4	1	2	0	7

出典：庁内資料

(2) 空き家利活用促進事業補助金

空き家利活用促進事業補助金は、町内における空き家の利活用を促進することを目的としています。具体的には、空き家バンクに新たに物件を登録する方、または空き家バンク登録物件の家財道具などの処分を行う方を対象に、補助金を交付しています。

1) 登録促進補助金

概要

本町では、空き家バンクに新規登録する方を対象に、固定資産税額(1年分)を補助しています。

登録促進補助金は、令和4(2022)年度から交付が開始され、令和6(2024)年度までに累計14件の交付実績があります。特に、令和6年度には9件の交付があり、制度開始当初から交付件数が堅調に推移しています。これは、空き家バンクへの新規登録を促す上で、本補助金が一定の効果を発揮していることを示唆しています。今後も、空き家バンクへの登録を検討している所有者等への積極的な情報提供を通じて、さらなる新規登録物件の増加に繋がります。

2) 利用促進補助金

概要

本町では、空き家バンクに登録された物件の利活用を促進するため、残置された家財道具や不要物の処分・搬出などに要する経費の一部を補助しています。

本補助金は、平成29(2017)年度から交付を開始しており、令和6(2024)年度までに累計21件の交付実績があります。制度開始以来、年間2~4件と安定した利用が続いています。空家等に残された家財道具や不要物は、所有者等にとって処分費用や手間が大きな負担となり、空家等の利活用を妨げる主要な要因の一つです。本補助金は、こうした所有者等の物理的・経済的負担を軽減することで、空家等の利活用に向けたハードルを取り除く上で有効に機能していると考えられます。今後も、空き家バンクへの登録促進と合わせて、よりスムーズな利活用を支援するため、本補助金の周知と活用を継続します。

表 2-6 空き家利活用促進事業補助金の交付状況

	平成29年度 (2017年度)	平成30年度 (2018年度)	令和元年度 (2019年度)	令和2年度 (2020年度)
登録促進補助金				
利用促進補助金	3	3	3	2

	令和3年度 (2021年度)	令和4年度 (2022年度)	令和5年度 (2023年度)	令和6年度 (2024年度)	計
登録促進補助金		4	1	9	14
利用促進補助金	0	4	2	4	21

出典：庁内資料

(3) 老朽空家解体補助事業補助金

概要

老朽空家解体補助事業補助金は、町の景観維持と安全・安心な住環境の確保を目的としています。具体的には、町内にある老朽化した空家等の解体を行う方を対象に、解体、撤去、処分にかかる費用の一部を補助しています。この事業により、危険な空家等の解消が図られ、より住みよい町づくりが進むことが期待されます。

本補助金は平成29(2017)年度から交付を開始し、令和6(2024)年度までに累計74件の老朽空家等が解消されました。これは、地域の課題解決に大きく貢献する成果であり、今後も本事業を継続することで、安全・安心に暮らせるまちづくりに一層貢献します。

表 2-7 老朽空家解体補助事業補助金の交付状況

平成29年度 (2017年度)	平成30年度 (2018年度)	令和元年度 (2019年度)	令和2年度 (2020年度)	令和3年度 (2021年度)	令和4年度 (2022年度)	令和5年度 (2023年度)	令和6年度 (2024年度)	計
2	11	7	12	11	12	10	9	74

出典：庁内資料

(4) 建築物等除却解体支援事業補助金

概要

建築物等除却解体支援事業補助金は、保安上危険となるおそれのある空家等（災害等で被災した建築物、あるいは老朽度・危険度ランクがC及びDと判定された建築物）の解消を目的とした事業です。本補助金は、特に災害などで被災し、倒壊の危険がある建築物から生じる瓦礫などを、所有者等の同意を得た地域の方が除却・解体する場合に、その経費の一部を補助するために創設されました。これにより、危険な状態にある建築物等の早期除却・解体を促進し、地域住民の安全確保と生活環境の保全を図ります。

本補助金は、令和5年（2023）年度に創設され、同年度に1件の交付実績を上げています。件数自体を多くないものの、緊急性の高い危険な建築物等への対応として重要な事業であり、今後もその周知を図り、必要に応じた活用を推進します。

表 2-8 建築物等除却解体支援事業補助金の交付状況

令和5年度 (2023年度)	令和6年度 (2024年度)	計
1	0	1

出典：庁内資料

(5) 定住応援住まいづくり補助金

定住応援住まいづくり補助金は、住宅の取得やリフォームを通じて、本町に長く安心して暮らす方の住まいづくりを応援し、地域全体の活性化に貢献することを目的とした事業です。本町への移住・定住を考えている方が安心して住まいを確保できるよう、以下の2つの事業を展開しています。

1) 住宅取得支援事業

概要

本町に5年以上定住する意思をもって住宅（新築・中古問わず）を取得する方を対象に、住宅取得費用の一部を助成します。これにより、町内での新たな住まい探しを支援し、定住人口の増加を目指します。

2) 住宅リフォーム支援事業

概要

本町に5年以上定住する意思をもって住宅のリフォーム等工事を行う方を対象に、対象工事費用の一部を助成します。これにより、既存住宅の居住環境向上などを促し、町内での快適な暮らしをサポートします。

表 2-9 定住応援住まいづくり補助金の交付状況

	令和4年度 (2022年度)	令和5年度 (2023年度)	令和6年度 (2024年度)	計
住宅取得支援事業	34	19	20	73
中古住宅	7	7	6	20
新築住宅	27	12	14	53
住宅リフォーム支援事業	152	114	122	388

出典：庁内資料

(6) 空き家無料相談会

概要

空き家無料相談会は、町内の不動産を所有または管理されている方を対象に、空家等に関する多様な課題解決を支援するために開催しています。この相談会では、専門家または町職員が相談に応じ、空家等の利活用（賃貸・売却など）、解体、相続といった具体的なお悩みについて無料で相談が可能です。

本相談会は、平成29（2017）年度から継続して各年度1回開催しており、令和7（2025）年度までに累計83件の相談に対応してきました。相談会を開始した当初から例年10件以上の相談が寄せられていますが、令和3（2021）年度から令和6（2024）年度にかけては、新型コロナウイルス感染症の影響もあり、相談件数は4件前後で推移しました。

この相談会を通じて、空家等所有者や管理者の抱える様々な不安や疑問に対し、適切な情報提供や助言を行うことで、空家等の有効活用や管理を促進し、地域全体の空家等問題の解決に貢献しています。今後も、空家等に関する不安や疑問を抱える方に対し、相談の機会を提供し、空家等問題の解消に努めます。

表 2-10 空き家無料相談会の開催状況

	平成29年度 (2017年度)	平成30年度 (2018年度)	令和元年度 (2019年度)	令和2年度 (2020年度)	令和3年度 (2021年度)
開催回数	1	1	1	1	1
相談件数	18	13	12	14	4

	令和4年度 (2022年度)	令和5年度 (2023年度)	令和6年度 (2024年度)	令和7年度 (2025年度)	計
開催回数	1	1	1	1	9
相談件数	4	4	3	11	83

出典：庁内資料

(7) 建築物除却届の提出状況

概要

建築基準法第15条第1項に基づき、10平方メートルを超える建築物の除却（解体）をする場合、建築主または工事施工者は、「建築物除却届」を提出することが義務付けられています。この建築物除却届の提出状況を把握することで、個人や民間による建築物の解体動向を把握するための基礎資料とします。

平成29（2017）年度から令和6（2024）年度までの建築基準法に基づく除却届の提出件数は、累計で221件に上ります。各年度の提出件数は増加傾向で推移しており、直近3年間では年間33件から35件となっています。

この除却届の提出件数からは、個人や民間による建築物の解体が着実に進められていることがうかがえます。特に近年は、老朽化や空家等問題への意識の高まり、あるいは相続などによる土地の有効活用を見据えた動きなどにより、自主的な解体を選択する所有者等が増加しているものと考えられます。本町の空家等対策を進める上で、このような個人や民間による自主的な解体動向の継続的な把握に努めます。

表 2-11 除却届の提出状況

平成29年度 (2017年度)	平成30年度 (2018年度)	令和元年度 (2019年度)	令和2年度 (2020年度)	令和3年度 (2021年度)	令和4年度 (2022年度)	令和5年度 (2023年度)	令和6年度 (2024年度)	計
23	25	20	22	28	35	35	33	221

出典：庁内資料

第3章 空家等の予防・抑制に関する事項

基本方針Ⅰ 新たな空家化を未然に防ぐ

<現状の課題>

- ・ 高齢の所有者が施設に入所したり、病気や認知症により、住宅の管理が困難になるケースが増加しています。
- ・ 住宅の所有者とその家族の間で、将来の住まいの在り方や相続、利活用について話し合う機会が少なく、適切な対策が遅れる傾向にあります。
- ・ 相続登記がなされずに放置され、所有者等が不明な空家等が多くなっています。

<施策の方向性>

住宅がまだ利用されている段階から、所有者やその家族が将来について考える機会を創出します。現在の住宅の質の維持・向上や、将来の適切な管理や利活用、円滑な引き継ぎに関する情報提供を通じて、新たな空家等の発生を未然に防ぎます。

表 3-1 計画期間における目標設定(基本方針Ⅰ)

達成指標	基準値 (令和6(2024)年度)	目標値 (令和17(2035)年度)
町広報誌への空家等関連の情報掲載回数	2回/年	2回/年
終活セミナー等の開催回数	2回/年	2回/年
空き家に関する無料相談会の開催回数	1回/年	1回/年

3-1 空き家予備軍に対する予防的対策

将来的に空家等となるリスクが高い高齢者の単身世帯や夫婦のみ世帯に対し、「空き家予備軍」として予防的な対策を行います。具体的には、以下の取り組みを通じて、所有者が空家化を未然に防ぐための準備を支援します。

(1) 適切な住まいの管理と情報共有の推進

地域における空家化予防のため、居住中の適切な住まいの管理の重要性を周知します。また、緊急時の連絡先を親族間で共有し、さらに地域にも知らせておくことの重要性について啓発活動を強化します。

(2) 空家化を防ぐための情報提供

所有者等が将来を見据えて準備できるよう、相続や財産管理に関する情報を分かりやすく提供します。また、成年後見制度¹や民事信託²、遺言などの関連制度について紹介し、円滑な手続きを支援します。

(3) 「住まいのエンディングノート³」を活用した空家化の予防

「住まいのエンディングノート」の活用を促すことで、空き家予備軍の所有者が現在の住まいについて考える機会を創出します。これにより、現在の住まいの状況や引き渡し方、相続の希望などを整理し、家族と話し合うきっかけを提供することで空家化の未然防止につながります。

第2部 住まいの将来を考える際に知っておきたいこと

住まいが必要でなくなった際には、次のような住まいの「活かし方」「しまい方」を検討しましょう。特に、住まいが売却している場合は、「売る」「貸す」が難しいことも多いため、住まいの解体も検討しましょう。

将来に備えた行動

① 住まいなどを売る
 住まいを売却する際には、不動産事業者などの専門家に相談することが考えられます。以下のように、様々な制度などを活用することもできます。

② 住まいなどを貸す
 住まいを貸す際には、不動産事業者などの専門家に相談することが考えられます。以下のように、様々な制度などを活用することもできます。

③ 所有し続ける
 解体して土地を売る
 解体して土地を貸す
 所有し続ける

生前での備え (成年後見制度・民事信託)

成年後見制度は、認知症の方など、判断能力が不十分な方々を支援する制度です。家庭裁判所を選ばれた成年後見人などは、ご本人の代わりに住まいに関する契約、銀行の取引、各種費用の支払い、年金の受給など、様々な財産管理や手続きなどのサポートを行います。

民事信託は、信頼できる人に、自宅などの財産を信託して、ご家族などが申立てて、家庭裁判所が成年後見人などを選定する制度です。

出典：住まいのエンディングノート(国土交通省、日本司法書士会連合会、全国空き家対策推進協議会)

(令和6年6月公表)

図 3-1 住まいのエンディングノート(抜粋)

3-2 所有者への意識向上と啓発

人口減少や高齢化により空家等が増加する中、空家等問題を未然に防ぐためには、所有者一人ひとりの意識向上が不可欠です。そこで、居住段階から、建物や土地の管理責任、そして不適切な管理が近隣に与える悪影響について理解を深めてもらうための啓発活動を行います。

¹ 成年後見制度とは、認知症や知的障がい、精神障がいなどの理由により、自身で物事を判断する能力が十分でない方が不利益を被らないように家庭裁判所が支援者を選任する制度です。この制度を活用することで、空家等の売却や管理に関する契約など、法律行為を適切に行うことができるようになります。

² 民事信託とは、将来、自らが加齢等により認知・判断能力が低下・喪失した時などに備え、所有者が元気なうちに、自身の財産(不動産など)の管理や処分を信頼できる家族などに託す仕組みです。

³ 住まいのエンディングノートは、国土交通省が、日本司法書士会連合会や全国空き家対策推進協議会と共同で作成・公表したものです。所有者が、家系図や建物・土地の所有状況、そして将来の住まいに対する希望などを記入し、整理するためのツールです。

特に、空家化の大きな要因の一つである相続に焦点を当て、高齢単独世帯及び高齢夫婦のみ世帯を対象に、必要な知識や相談機会に関する情報提供を強化します。相談窓口をはじめ、ホームページや町広報誌などを通じて広く町民に発信することで、相続後の手続きが滞ることを防ぎ、空家化を抑制します。

また、所有する不動産を有効活用しながら老後の資金を確保できる「リバースモーゲージ⁴」についても積極的に情報提供を行います。これにより、所有者等の経済的な不安を解消し、空家化を防ぐ新たな選択肢を提示します。

3-3 引越しや相続を契機とした空家化の早期対応

居住者の死亡や施設入所、引っ越しなど、生活の転換期を捉えた早期の対応は、空家化を防ぐ上で重要です。そこで、介護保険や死亡届、転居・転出届の手続き時などに、所有者やその親族に対し、空家等に関連する情報提供を行います。具体的には、空家等の利活用、売却、解体といった選択肢や、相談窓口、各種支援制度について周知し、早期の対策を促します。

3-4 所有者不明の空家や土地の抑制

所有者不明の空家や土地は、適正な管理を困難にし、地域の活性化を妨げる大きな課題です。国による不動産登記制度や関連法の改正を受け、町では、以下の法改正の重要性と目的について、所有者や相続人に対し、積極的に周知・啓発活動を行います。

(1) 相続登記義務化の周知

令和6(2024)年4月より、相続又は遺贈によって不動産を取得した相続人は、その所有権を取得したことを知った日から3年以内に、相続登記を申請することが義務化されました。これにより、所有者が不明の空家等の増加を防ぎ、円滑な空家等対策を推進することが期待されます。

(2) 住所変更登記義務化の周知

令和8(2026)年4月より、不動産の所有者が住所や氏名を変更した場合、変更の日から2年以内に変更登記を申請することが義務化されます。これにより、所有者不明の空家等が発生する原因の一つである、登記簿上の住所と現住所の不一致が解消され、所有者等を迅速に特定できるようになります。

⁴ リバースモーゲージは、持ち家に住み続けながら、自宅を担保にして老後の生活資金を借り入れることができる制度です。契約者が死亡した際に不動産を売却して元金を一括返済する仕組みです。

(3) 相続土地国庫帰属制度の周知

令和5(2023)年4月より、相続又は遺贈によって取得した不要な土地を国に引き渡すことができる「相続土地国庫帰属制度」が始まりました。この制度を活用してもらうことで、管理が困難な土地や利用予定のない土地が放置されることを防ぎ、所有者不明や管理不全な土地の発生を抑制することが期待されます。

3-5 空き家無料相談会の実施

空家等の所有者が抱える様々な課題(賃貸、売買、相続、法律問題、解体など)に対し、課題解決に繋がるアドバイスを提供するため、無料相談会を継続して実施します。

[関連事業]

- 空き家無料相談会

町内の不動産の所有者または管理者を対象に、町職員による無料の相談会を年1回程度開催

3-6 住み継いでいくための良質な住宅ストックの形成・確保

住まいとしての安全性や性能が不十分な住宅は、そこに住み続けることや、次の世代へと引き継ぐことが困難となり、結果として新たな空家等となってしまう可能性があります。このような空家化を未然に防ぐため、居住段階から住宅の質を高める取り組みを推進します。具体的には、耐震化や長寿命化を促すためのリフォーム支援及び関連情報の提供を強化します。

[関連補助事業]

- 庄内町木造住宅耐震診断事業

町内の住居として使用している住宅の所有者が耐震診断を実施する場合に、診断費用の一部を補助

- 庄内町木造住宅耐震改修事業

町内の住居として使用している住宅の所有者が耐震改修工事を実施する場合に、耐震改修工事費用の一部を補助

- 庄内町定住応援住まいづくり補助金

- 【住宅リフォーム支援事業】

住宅等のリフォーム等工事を行う住宅の所有者に対し、リフォーム等の工事費用の一部を補助

第4章 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

基本方針2 所有者等の意識を醸成し、自発的な管理を促す

<現状の課題>

- ・所有者等が町外在住である、あるいは相続したが利用する予定がないなどの理由から、空家等の管理責任に関する認識が十分に浸透していません。
- ・所有者等の高齢化や遠方居住により、自力での空家等管理が困難な状況が増えています。
- ・所有者不明な土地・建物が増えており、空家等対策の大きな障壁となっています。

<施策の方向性>

放置された空家等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼし、地域住民の安全を脅かす可能性があります。こうした事態を未然に防ぐため、空家等の所有者等が第一義的な管理責任を負うことを周知・啓発し、自発的な管理を促します。その上で、所有者等が主体的に行動できるよう、相談体制の整備や効果的な情報提供、管理が困難な場合のサポートの仕組みづくりなどの支援策を講じます。

表 4-1 計画期間における目標設定(基本方針2)

達成指標	基準値 (令和6(2024)年度)	目標値 (令和17(2035)年度)
固定資産税の納税通知書を活用した 情報発信の回数	1回/年	1回/年
空き家に関する無料相談会の 開催回数(再掲)	1回/年	1回/年

4-1 所有者等の当事者意識の醸成と啓発

空家等の管理責任は、所有者等が第一義的な責任を負います。しかし、町外在住者や利用予定がないなどの理由から、その責任の認識が希薄化している所有者等も少なくありません。

この課題に対応するため、所有者等に対し、空家等を放置した場合のリスク、適切な管理・活用方法、相続手続きなど、役立つ情報を町広報誌やホームページ、空き家対策ガイドブックなどを通じて積極的に発信し、所有者等が当事者意識を持って行動できるようサポートします。



図 4-1 庄内町空き家対策ガイドブック

4-2 空家等管理事業者との連携強化

空家等の多くは、所有者自身もしくはその親族が管理するケースがほとんどですが、所有者の高齢化や遠方居住により、自力での管理が以前よりも困難となっているケースが増えています。

この課題に対応するため、所有者等が直接管理できない場合でも、空家等が適切に管理できる仕組みづくりを進めます。具体的には、空家等管理の代行事業者を募集・登録し、所有者等が必要な時に利用できるよう紹介する制度を検討します。また、高齢者等の就労支援や地域貢献を担うシルバー人材センターとの連携も視野に入れ、空家等の管理代行を委託する仕組みづくりについて検討を進めます。

4-3 固定資産税の納税通知を活用した情報発信

近年、町外に居住している空家等の所有者等が増加しており、町広報誌やホームページだけでは、適切な情報が行き届かないという課題があります。この課題に対応するため、固定資産税の納税通知書を活用し、空家等の所有者等へ情報発信を行います。

固定資産税の納税通知書は、町内に固定資産を所有する全ての方に送付される公的な書類です。この通知書に、空家等の適切な管理の重要性や、管理を怠った場合のリスク、そして相談窓口の連絡先などを記載した文書を同封することで、町外にお住まいの所有者等にも確実に情報を届けます。

4-4 不動産登記制度の見直しを踏まえた所有者情報管理の周知

所有者不明の建物や土地は、管理されないまま放置されるだけでなく、所有者の特定に時間と費用がかかるため、空家等対策を進める上で大きな障壁となっています。この課題に対応するため、不動産登記制度の見直しによって、相続登記と住所変更登記がそれぞれ義務化されました。これらの制度によって、所有者等の所在が明確になり、空家等問題への対応がより円滑に進むことが期待されます。

この法改正の目的や内容について、町広報誌やホームページ、空家等の相談などの機会を通じて広く周知します。所有者等が自らの登記義務を確実に果たせるよう促すことで、所有者情報の明確化を進め、円滑な空家等対策につなげます。

4-5 民法改正を踏まえた所有者不明土地(建物)管理制度の周知

民法改正により、所有者不明の土地や建物の管理や処分を円滑に行うための「所有者不明土地(建物)管理制度」が創設されました。この制度を活用することで、地域に悪影響を及ぼしている所有者不明な土地や建物を、裁判所の決定に基づき、第三者が適切に管理・売却することが可能になります。

所有者不明の空家等問題に直面している関係者が適切に制度を活用できるよう、情報提供と相談支援に努めます。

4-6 民法改正を踏まえた管理不全土地(建物)管理制度の周知

民法改正により、所有者等に代わり第三者が管理可能となる「管理不全土地(建物)管理制度」が創設されました。この制度を活用することで、適切な管理が行われず、地域の景観や安全を損なっている土地や建物を、裁判所の決定に基づき、適切に管理することが可能になります。

管理不全の空家等問題に直面している関係者が適切に制度を活用できるよう、情報提供と相談支援に努めます。

4-7 専門機関・関係団体と連携した相談会の実施(再掲)

空家等の所有者が抱える様々な課題(賃貸、売買、相続、法律問題、解体など)に対し、専門的なアドバイスが受けられるよう、専門機関や関係団体との連携による無料相談会を継続して実施します。

第5章 空家等及び跡地の活用の促進に関する事項

基本方針3 空家等及び跡地の活用を促し、地域の価値を高める

<現状の課題>

- ・ 空き家バンクへの物件登録件数が少ないため、移住・定住希望者とのマッチング機会が十分に提供できていません。
- ・ 将来利用する予定のない空家等が増え続けています。
- ・ 空家等の中には、比較的良好な状態でありながらも、所有者等が「どのように利活用すれば良いか」「どこに相談すれば良いか」を把握していないため、有効活用が進んでいない状況が見られます。
- ・ 空家等が解体された後の土地（空地）が、放置されることで雑草の繁茂、不法投棄、景観悪化などといった新たな問題を引き起こす可能性があります。

<施策の方向性>

空家等やその跡地は、地域のにぎわい創出や活性化に貢献する貴重な「地域資源」となり得ます。そのため、所有者等や地域の意向を尊重しながら、これらの利活用を積極的に促します。空き家バンクを活用した移住・定住の促進を強化するだけでなく、地域のコミュニティ維持、産業振興、そして魅力あるまちづくりに貢献するような、多様な活用方法を促進し、地域の価値向上を目指します。

表 5-1 計画期間における目標設定（基本方針3）

達成指標	基準値 (令和6(2024)年度)	目標値 (令和17(2035)年度)
空き家バンクの登録件数	14件/年	30件/年
空き家バンクの成約件数	4件/年	8件/年
空き家利活用促進事業補助金の交付件数(登録促進、利用促進の合計)	13件/年	20件/年

5-1 空き家情報活用システム(空き家バンク)の利用促進

空家等の有効活用を促し、移住・定住を促進することで、空家等問題の解消と地域活性化を目指しています。そのための仕組みとして、「空き家情報活用システム(空き家バンク)」を創設し、空家等の所有者等と移住・定住希望者のマッチングを支援しています。より多くの移住・定住希望者に物件情報を届けるため、本町独自の空き家バンクに加え、国土交通省が運営する全国版空き家バンクにも物件情報を掲載しています。



図 5-1 庄内町空き家バンク制度

さらに、空き家バンクへの登録を促進するためのインセンティブとして、「空き家利活用促進事業補助金」を設けています。これにより、所有者等が空家等をよりスムーズに活用・売却できるよう後押しし、空き家バンクの利用を促進します。

【関連補助事業】

- 空き家利活用促進事業補助金

空き家バンクに物件を登録する所有者等を対象に、登録物件にかかる固定資産税の負担軽減や、家財道具などの処分にかかる費用を支援

5-2 空家等や空店舗の活用支援

(1) 移住・定住の促進に向けた空家等の活用支援

本町への新たな移住・定住を促進するため、「庄内町定住応援住まいづくり補助金」を継続します。この制度を活用して空家等の取得やリフォームにかかる費用を支援することで、若者夫婦や子育て世帯を含む多様なニーズに応え、町の活性化に繋がる移住・定住を積極的に推進します。

また、町内への移住を検討している方が本町での暮らしを具体的にイメージできるよう、空家等の活用も含めた移住体験住宅の整備を推進します。

【関連補助事業】

- 定住応援住まいづくり補助金

- 【住宅取得支援事業】

本町に5年以上定住する意思をもって住宅を取得(中古住宅含む)する方に、住宅取得費用の一部を助成

- 【住宅リフォーム支援事業】

住宅等のリフォーム等工事を行う住宅の所有者に対し、リフォーム等の工事費用の一部を補助

(2) 地域産業の活性化に向けた空店舗等の活用支援

町内における新たな事業創出を志す創業者等を支援し、空店舗等の積極的な活用を促すため、「庄内町創業者等応援補助金」を継続します。この制度を活用して、空店舗等の活用にかかる費用を支援することで、地域産業の活性化と賑わいの創出を積極的に推進します。

(3) 農地付き空家の利活用促進

令和5(2023)年4月に施行された農地法等の改正により、農地の権利取得時の下限面積要件(5,000平方メートル)が撤廃されました。

この法改正を受け、農地付き空家の利活用を促進するため、空き家バンクを活用して「農ある暮らし」を希望する移住・定住希望者へ積極的に情報提供を行います。これにより、遊休農地の解消や地域の農業を支える担い手の確保を図り、地域活性化に繋がります。

(4) 地域資源としての空家等の利活用促進

地域の活性化を促進するため、地域の要望やニーズに応じた空家等の利活用を支援します。具体的には、国の「空き家対策総合支援事業」や「空き家再生等推進事業」などの補助事業を活用し、滞在体験施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設といった多様な用途での活用を図る事業者や団体に対する支援を行うことで、空家等の円滑な利活用を促進します。

[関連補助事業]

● 創業者等応援補助金事業

【資金借入支援事業】

山形県商工業振興資金の「開業支援資金」または株式会社日本政策金融公庫の「新規開業資金」もしくは、「女性、若者／シニア企業家資金」を借り入れ、町内で創業する方の3年分の利子相当額を支援

【創業者改装費支援事業】

空き店舗等を改装して創業する方に、内装工事等に係る経費を支援

【空店舗等活用支援事業】

空き店舗等を改装して事業所の新設、移転などを行う既存小規模事業者の方に、内装工事等に係る経費を支援

【サテライトオフィス等設置支援事業】

町外事業者が、町内の空店舗等を利用し、新たにサテライトオフィスを設置する方に、設置に係る費用を支援

5-3 空家や空地の利活用に関する情報提供

空家・空地の利活用に関する知識がない、あるいは相談先が分からない所有者等に対して、町は積極的な情報提供と意識啓発を行います。

具体的には、ホームページや町広報誌、パンフレットなどを通じた情報提供に加え、相談体制の強化や相談会の開催を通じて、所有者等が空家・空地の有効活用を考えるきっかけを提供し、利活用を促進します。

5-4 空家等管理活用支援法人の指定に向けた検討

地域の実情に精通し、専門的な知識と経験を有するNPO法人や一般社団法人などを「空家等管理活用支援法人⁵」として指定することを検討します。これにより、所有者等と移住・定住希望者とのマッチングや、空家等の利活用・適正管理に関する所有者等からの相談対応などを強化することで、行政だけでは手の届きにくい部分を補完し、より効果的な空家等対策を推進します。

5-5 エリアマネージャー等との連携による地域単位での空家等の利活用促進

個々の空家等の利活用だけでなく、地域の価値向上に向けた空家等の利活用を促進するため、エリアマネージャー⁶等の民間事業者や団体と協力・連携し、地域全体の活性化に繋がる空家等の利活用を支援します。

5-6 除却した跡地の有効活用の促進

空家等の解体によって生じた土地を、地域の課題やニーズに応じて有効活用できるよう支援します。具体的には、地域住民が利用するための広場、駐車場、雪置き場など、地域コミュニティに資する共有スペースとしての活用を促し、地域の活性化に繋がります。

⁵ 空家等管理活用支援法人とは、改正された特措法に基づき、市町村が指定する法人です。空家等の適正管理や活用に関して、専門的な知識と経験を持つNPO法人や一般社団法人などが指定されます。これにより、市町村に代わって所有者等への相談・助言、利活用のマッチングなど、空家等対策の推進役としての役割を担います。

⁶ 山形県では、地域に根差し、市町村や地域住民と連携して地域課題の解決や良質な住環境づくりに取り組む個人または組織を「山形県空き家対策エリアマネージャー」として認定しています。

第6章 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置と対処に関する事項

基本方針4 管理不全により悪影響を及ぼす空家等を解消する

<現状の課題>

- ・適切な管理が行われずに放置され、周辺的生活環境を脅かしている危険な空家等に対し、特措法や条例に基づく、より積極的かつ段階的な行政対応が求められています。
- ・老朽・危険度の高い(C または D ランク)空家等が増加しており、建築部材の飛散、害虫・害獣の発生、不法投棄、景観悪化など、周辺住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすリスクが顕在化しています。
- ・老朽化した空家等の解体・除却には多額の費用を要するため、特に高齢者や空家等への関心が希薄な所有者等にとって大きな経済的負担となり、結果的に空家等が放置される要因となっています。

<施策の方向性>

空家等は、適切な管理が行われないと、倒壊や剥がれた部材の飛散などの保安上の危険性、衛生環境の悪化、景観の阻害といった問題を引き起こし、周辺住民の生活環境に深刻な悪影響を及ぼします。町民の安全・安心な生活を守るため、特措法及び庄内町空家等及び空地の適正管理に関する条例(以下、「条例」)に基づき、空家等の状態に応じた措置を講じ、管理不全な空家等の解消を図ります。

表 6-1 計画期間における目標設定(基本方針4)

達成指標	基準値 (令和6(2024)年度)	目標値 (令和17(2035)年度)
適切な管理が行われていない空家等に対する通知・連絡件数	20件/年	30件/年
管理不全空家等及び特定空家等の解消件数	0件/年	3件/年
老朽空家解体補助事業補助金の交付件数	9件/年	12件/年

6-1 管理不全空家等・特定空家等に対する措置の流れ

管理不全空家等及び特定空家等に対する措置は、問題の状況に応じて段階的に実施します。

(1) 適切な管理が行われていない空家等の把握

1) 情報収集と現状把握

実態調査、町民からの情報提供及び職員によるパトロールなどを通じて、適切な管理が行われていない空家等に関する情報を収集・把握します。

2) 所有者等の情報把握と状況確認

空家等の所有者等の情報を把握するため、固定資産課税台帳、住民基本台帳、戸籍情報、不動産登記情報など、町が保有する情報を用いて調査します。

また、特措法第10条第3項の規定に基づき、必要な限度において、電気、ガス、水道事業者等の関係者に対し、所有者等に関する情報提供を求め、把握に努めます。

把握した情報に基づき、所有者等に口頭または書面で空家等の現状を伝え、改善や処分、活用等についての意向を聞き取り、事情の把握に努めます。

3) 必要な情報提供と支援

法的手続きに移行する前に自主的な解決を促すため、所有者等の事情を考慮し、相談先や活用可能な助成制度などの必要な情報を提供します。

4) 民法等による制度活用の検討

所有者等の状況（所有者不明、相続人不在、判断能力の低下など）によっては、特措法に基づく措置だけでは解決が難しい場合があります。こうしたケースに対応するため、民法の相続財産清算人制度や成年後見制度などの活用も視野に入れた解決を検討します。

■各制度の活用が望ましいケース

● 成年後見制度の活用

所有者等が認知症や精神疾患等により、空家等の危険性を理解できない場合や、行政からの連絡や指導に応じることが困難な場合に、この制度の活用を検討します。

● 相続財産清算人制度の活用

所有者等が不明であったり、相続放棄によって相続人が不在であったり、相続人が多数いるため全員の特定や合意形成が難しい場合に、この制度の活用を検討します。

(2) 空家等の現地調査(特措法第9条)

適切な管理が行われていない空家等について、建物の状態を把握するため、担当課職員が判定表(図 6-1、図 6-2)に基づき現地調査を実施します。調査は、原則として敷地に立ち入らない外観目視調査とします。ただし、外観目視だけでは不十分で、敷地内への立入調査が必要と判断される場合は、立入調査実施前に、所有者等に対して場合によっては立ち入る旨の通知を行います。(通知が困難である場合を除く)

第6章 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置と対処に関する事項

別記様式第1号

判定表（おもて）

1. 基本情報											
①	調査年月日	R	年	月	日	調査員					
②	地区名					地区コード	整理番号				
	所在地	市・町・村				町目	番地				
③	建物所有者	氏名				住所					
	土地所有者	氏名				住所					
	(納税) 管理者	氏名				住所					
④	規模等	建築年	M・T・S・H・R			年					
		用途	<input type="checkbox"/> 住宅	<input type="checkbox"/> 併用住宅	<input type="checkbox"/> その他 ()						
		構造	<input type="checkbox"/> 木造	<input type="checkbox"/> 非木造 ()							
		階数	<input type="checkbox"/> 1階建	<input type="checkbox"/> 2階建	<input type="checkbox"/> 3階建	<input type="checkbox"/> その他 ()					
		建て方	<input type="checkbox"/> 戸建	<input type="checkbox"/> その他 ()							
		駐車場	<input type="checkbox"/> 有り	<input type="checkbox"/> 無し							
		接道状況	<input type="checkbox"/> 適	<input type="checkbox"/> 不適	(道路幅員	m	接道長さ	m)			
2. 空き家判定項目											
項目	外観	<input type="checkbox"/> 1階建 <input type="checkbox"/> 2階建 <input type="checkbox"/> 3階建以上									
	表札	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 (氏名:) <input type="checkbox"/> 確認できない									
	雨戸・アライド	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有									
	郵便受け	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 (<input type="checkbox"/> ふさがれている <input type="checkbox"/> 溜まっている <input type="checkbox"/> 溜まっていない)									
	電気メーター	<input type="checkbox"/> 停止 <input type="checkbox"/> 作動 <input type="checkbox"/> 確認できない									
	ガスメーター	<input type="checkbox"/> 停止 <input type="checkbox"/> 作動 <input type="checkbox"/> 確認できない									
	売買表示	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 (業者名:) 連絡先: ()									
	庭木の手入れ	<input type="checkbox"/> 管理されている <input type="checkbox"/> 管理されていない <input type="checkbox"/> 庭木が無い <input type="checkbox"/> 確認できない									
	生活サイン	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 (内容:)									
	その他 ()	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 ()									
判定結果		<input type="checkbox"/> 空き家 <input type="checkbox"/> 居住あり (使用中) <input type="checkbox"/> 不明									
3. 管理不全状態の基礎調査項目											
【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) 建築物等の倒壊	イ. 建築物	判断項目	状態	例	点数						
			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・陥落) ・1階の柱(又は壁)が傾斜している(1/60~1/20が目安) ・屋根(躯体)の一部が変形している。	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(建築物の過半が陥落・陥没) ・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(躯体)が著しく変形している。	100								
	(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、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							
	ハ. 門・塀・屋外階段	腐朽・破損等がある	・ひび割れ、破損、腐食等が見られる	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	イ. 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 ・屋根材の剥離・浮き・変形、支持部材の腐蝕、腐食等(一部)	25						
大規模・著しい破損等がある			・屋根材の剥離・浮き・変形、脱落(大規模) ・支持部材の破損、腐食等(全体)	50							
ロ. 外壁材		小規模・軽微な破損等がある	・壁材や支持部材の剥離・破損・浮き・腐食等が見られる(一部) ・壁材を貫通する穴(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) ・壁材を貫通する穴(大規模、多数)	50							
ハ. 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破損、腐食が見られる	15								
	腐朽・破損等により剥離・転倒・脱落等のおそれがある	・既に剥離や転倒、落下等が見られる ・支持部材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	小規模な劣化等がある	・擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状が見られる ・擁壁の水抜き穴の清掃等がされておらず、排水不良が見られる	50								
	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 ・著しい腐蝕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	管理の不足が見られる	・大枝の弱定、補強がされておらず、折れ又は腐朽が見られる	50								
	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 (1~49点)	<input type="checkbox"/> C (50~99点)	<input type="checkbox"/> D (100点以上)						
コメント欄											

出典:「管理不全空家等・特定空家等」に関する判断の手引き(山形県空き家対策連絡調整会議)(令和6年9月)

図 6-1 管理不全空家等・特定空家等の判定表(1/2)

(3) 管理不全空家等または特定空家等の判断

1) 調査結果に基づく管理不全空家等または特定空家等の判断

空家等の現地調査結果に基づき、「管理不全空家等」または「特定空家等」を判断します。

■判断基準の定義

特措法に基づき、次の(イ)～(ロ)の状態にあると認められる空家等を「特定空家等」と定義し、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある状態を「管理不全空家等」と定義します。

- (イ) 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
- (ロ) 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
- (ハ) 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
- (ニ) 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

(イ)については、判定表のランクに基づき、Cランクを「管理不全空家等」、Dランクを「特定空家等」の候補とします。

(ロ)～(ニ)については、判定表に基づき、いずれか1つでも該当項目がある場合は、「管理不全空家等」または「特定空家等」の候補として判断します。

2) 措置の必要性の判断

「管理不全空家等」または「特定空家等」の候補として判断された空家等について、「周辺の状況による悪影響の程度」、「空家等の状況による悪影響の程度」、「危険等の切迫性」、「その他の状況も勘案した総合的な判断」を総合的に考慮し、措置を講じるか否かを判断します。なお、判断にあたっては、県の手引きを参考に、適切に判断します。

「管理不全空家等」または「特定空家等」の判断にあたっては、「一貫性」や「客観性」を確保するため、空家等対策庁内検討会議で検討し、空家等対策協議会の意見を聞いて判断します。

措置を講じる必要がないと判断した場合は、特措法第12条に基づく情報提供や口頭での指導により改善を促すとともに、その後の状況を継続して観察します。

(4) 管理不全空家等に対する措置 (特措法第13条)

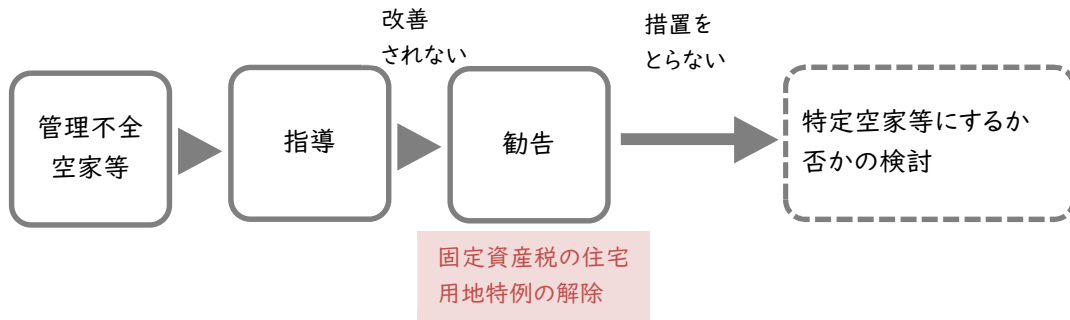


図 6-3 管理不全空家等に対する措置の流れ

1) 指導 (特措法第13条第1項)

管理不全空家等の所有者等に対し、口頭または書面により、「管理不全空家等」と判断された理由や、適切な管理・改善に向けて取り組むべき事項について指導します。

2) 勧告 (特措法第13条第2項)

指導を行ったにもかかわらず、空家等の状態が改善されない場合は、繰り返し指導を行うべきか、または所有者等に勧告を行うべきかを検討します。勧告を行う場合は、修繕や立木竹の伐採など、具体的な措置を定めて通知します。

なお、勧告が行われた土地については、固定資産税等の住宅用地特例の適用対象から除外されることになるため、税務町民課へ情報提供を行います。

(5) 特定空家等に対する措置 (特措法第22条)

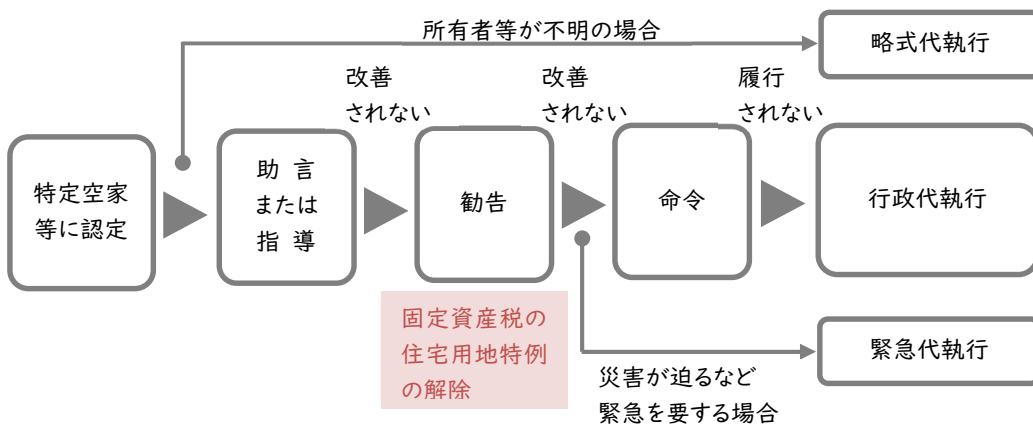


図 6-4 特定空家等に対する措置の流れ

1) 助言または指導(特措法第22条第1項)

特定空家等に認定された空家等の所有者等に対し、口頭または書面により、「特定空家等」と判断された理由や、放置した場合に周辺環境に与える悪影響や危険性、改善に向けて取り組むべき事項について助言または指導します。

2) 勧告(特措法第22条第2項)

助言または指導を行ったにも関わらず、空家等の状態が改善されない場合は、繰り返し助言・指導を行うべきか、勧告を行うべきかを検討します。勧告を行う場合は、具体的な措置を定めて通知します。

なお、勧告が行われた土地については、固定資産税等の住宅用地特例の適用対象から除外されることになるため、課税担当課へ情報提供を行います。

3) 命令(特措法第22条第3項)

勧告を行っても所有者等による改善が見られない場合は、所有者等に対し、期限を定めて必要な措置を講じるよう命令します。

※命令は不利益処分であるため、慎重な手続きが求められます。判断に際しては、空家等対策庁内検討会議での検討と、空家等対策協議会の意見を踏まえて決定します。

4) 代執行

① 行政代執行(特措法第22条第9項)

命令を行っても所有者等が必要な措置を履行しない場合は、行政代執行法に基づき、町が所有者等に代わって措置を講じます。なお、代執行に要した一切の費用は、後日所有者等から徴収します。

② 略式代執行(特措法第22条第10項)

所有者等を確知することができない場合は、町または町が委任した第三者が代執行を行います。なお、代執行に要した一切の費用は、後日所有者等から徴収します。

③ 緊急代執行(特措法第22条第11項)

災害その他非常時において、特定空家等に対し、緊急に除却や修繕等の措置をとる必要がある場合において、所有者等にその措置を命令するいとまがない時は、命令等の一部の手続きを省略し、町または町が委任した第三者が代執行を行います。なお、代執行に要した一切の費用は、後日所有者等から徴収します。

※代執行は不利益処分であるため、慎重な手続きが求められます。判断に際しては、空家等対策庁内検討会議での検討と、空家等対策協議会の意見を踏まえて決定します。

6-2 庄内町空家等及び空地の適正管理に関する条例の運用

本町では、町民の安全・安心な生活環境を守るため、「庄内町空家等及び空地の適正管理に関する条例」を制定し、運用しています。この条例は、特措法と連携しつつ、地域の特性に応じたきめ細やかな空家等対策を進めるための重要な法的根拠となります。

条例の運用にあたっては、まず空家等の所有者・管理者に適切な空家等及び空地の管理責務を周知します。管理不全な空家等及び空地の早期発見に努め、所有者等への助言や指導を積極的に行い、自発的な改善を促します。これにより、周辺住民への悪影響が広がる前に問題を解決することを目指します。

また、倒壊や飛散物の危険など、緊急を要する状況では、条例に基づく緊急安全措置により町が応急的な措置を講じ、町民の生命、身体、財産の保護を最優先とします。

6-3 老朽危険空家の解体・除却の促進

老朽化等により、倒壊等による危険性が伴う空家等の解体・除却を促進するため、「老朽危険空家解体支援事業補助金」及び「建築物等除却解体支援事業補助金」を継続します。

[関連補助事業]

- 老朽危険空家解体支援事業補助金

老朽化した空家等の除却を行う所有者等に対し、空家等の除却、撤去、処分に要する費用の一部を補助

- 建築物等除却解体支援事業補助金

管理不全な状態で、保安上危険となるおそれのある状態の建築物等について、所有者等に代わって建築物の除却を行う方に対し、空家等の除却に要する作業費および敷地の整理に要する経費の一部を補助

6-4 国の補助金を活用した危険空家等の除却の促進

危険な空家等の除却にあたっては、国の「空き家対策総合支援事業」や「空き家再生等推進事業」などの補助事業を積極的に活用し、町独自の財源に加えて国の財政支援を受けることで、特定空家等の除却を円滑に進めます。

第7章 空家等に関する相談体制

空家等の増加に伴い、地域住民や所有者等からの相談が多様化しています。相談内容は、危険な空家等に関する苦情をはじめ、衛生、景観、防犯・防災といった地域への影響に関するものから、解体、売買・賃貸といった利活用、管理、税金、相続、さらには各種補助制度に関するものまで、広範囲にわたっています。

7-1 庁内の相談窓口と連携体制

地域住民等から寄せられる空家等に関する相談は、建設課空家対策係が総合的な窓口となり受け付けます。相談いただいた情報は庁内で横断的に共有し、内容に応じて関係課と連携を図りながら、対応策や必要な措置について協議を進めます。

表8-1 庁内の相談窓口と連携体制

担当課		相談内容
◎総合相談窓口 建設課	空家対策係	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等に関する総合相談対応 ・空家等の調査 ・空き家情報活用システム(空き家バンク)に関すること ・空家等及び跡地の活用に関すること ・管理不全空家等、特定空家等への対応に関すること ・雑草や樹木の繁茂に関すること ・害虫や害獣に関すること ・敷地内のごみの散乱や堆積に関すること ・空家等対策計画に関すること ・空家等対策庁内検討協議会、空家等対策協議会及びその他関係機関との連絡、調整 ・条例に関すること
	管理係	<ul style="list-style-type: none"> ・道路の安全に関すること(立木や草木の繁茂による通行障がい、部材の飛散等による通行障がいなど)
	都市計画係	<ul style="list-style-type: none"> ・定住応援住まいづくり補助金に関すること ・木造住宅の耐震診断や耐震改修に関すること
商工観光課	商工労働係	<ul style="list-style-type: none"> ・空き店舗の利活用に関すること
企画情報課	まちづくり 移住係	<ul style="list-style-type: none"> ・移住定住促進に関すること
保健福祉課	高齢者支援係	<ul style="list-style-type: none"> ・成年後見制度に関すること
環境防災課	危機管理係	<ul style="list-style-type: none"> ・火災予防や防犯に関すること
税務町民課	資産税係	<ul style="list-style-type: none"> ・固定資産課税台帳等に基づく空家等の所有者等に関する情報の提供(特措法第10条第1項) ・固定資産税等の住宅地特例に関すること
農業委員会事務局	農地農政係	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等の農地に関すること

7-2 民間活力を活用した相談体制の強化

令和5(2023)年度に改正された特措法では、空家等管理活用支援法人に係る制度が新たに創設されました。この制度は、市町村が民間法人を指定し、その民間法人が公的な立場で空家等の管理・活用に関する普及・啓発などの業務を行うことで、市町村の空家等対策を補完する役割を担うことを狙いとしています。

本町では、空家等に関する相談体制の強化を図るため、エリアマネージャー等の民間活力を活用した相談業務の実施について検討を進めます。

7-3 空家等相談受付フォームの設置検討

空家等に関する相談窓口は、現在、役場の開庁時間である平日のみの受付となっています。多様な所有者等のニーズに対応し、相談の機会を確保するため、夜間や休日を問わず相談を受け付けられるよう、町のホームページに空家等に関する相談受付フォームを新たに設置することを検討します。

第8章 空家等に関する対策の実施体制

8-1 関係主体の役割

空家等対策を効果的に推進するためには、町、所有者等、地域住民など、多様な関係主体がそれぞれの役割を果たすとともに、相互に連携・協力して課題に取り組むことが不可欠です。

(1) 町の役割

町は、空家等対策を総合的に主導する役割を担います。空家等の所有者等や地域住民が抱える様々な課題に対応するため、相談窓口を設置するとともに、専門家と連携して問題の早期解決に努めます。また、空家等の利活用や適切な管理を促すための補助金制度などの支援策を講じます。特に、倒壊や衛生上の問題など周辺環境に悪影響を及ぼす管理不全空家等や特定空家等に対しては、法や条例に基づき、住民の安全を確保するための指導や必要な措置を講じます。

(2) 所有者等の役割

空家等の所有者等は、その空家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適切な管理を行う第一義的な責任を負います。そのため、定期的な巡回や維持管理に努める必要があります。また、空家等の課題解決に向けて、町や地域が取り組む空家等対策に対しては、理解を深め、積極的に協力するものとします。

(3) 地域・町民の役割

地域住民は、地域の良好な生活環境を守るため、適切に管理されていない空家等を発見した際は、速やかに町へ情報提供します。これにより、町が問題に早期に対応できるよう支援します。

また、すべての町民は、自身が所有する住宅や敷地が将来的に空家等とならないよう、日頃から適切な管理に努める必要があります。また、住まいの今後について早い段階から見通しを立て、計画的な対策を講じるよう努めることで、地域全体の課題解決に貢献します。

8-2 庄内町空家等対策庁内検討会議

実務者会議として、空家等対策に関する庁内検討会議を設置します。この会議を通じて、関係各課と空家等に関する情報や課題を共有し、効果的な対策を進めるための検討と対応方針について協議を行います。

表 8-1 庄内町空家等対策庁内検討会議の概要

名 称	庄内町空家等対策庁内検討会議
概 要	庁内関係部署の横断的な会議を開催し、空家等対策を積極的に推進するための協議を行います。
所 掌 事 務	<ul style="list-style-type: none"> (1) 空家等対策計画の策定及び改定に関すること (2) 庄内町空家等対策協議会の意見を聴くいとまがない応急措置の実施に関すること (3) 空家等の課題が複数の課等に関係する場合の実施体制の調整に関すること (4) その他空家等対策に関し、町長が必要と認めること

8-3 庄内町空家等対策協議会

特措法第8条に基づき、庄内町空家等対策協議会を設置します。この会議を通じて、応急措置の実施可否、管理不全空家等や特定空家等の認定についての協議を行います。

表 8-2 庄内町空家等対策協議会の概要

名 称	庄内町空家等対策協議会
概 要	空家等に関する施策を推進するため、空家等に関する専門的な知見を持つ多様な関係者が集まり、幅広い視点から今後の対応方針について協議を行います。
所 掌 事 務	<ul style="list-style-type: none"> (1) 特措法第13条の規定による管理不全空家等の認定に関すること (2) 特措法第2条第2項に規定する特定空家等の認定に関すること (3) 特措法第22条第9項及び第10項に規定する行政代執行の適否の検討に関すること (4) 条例第10条の規定による空家等に対する応急措置実施の可否に関すること (5) その他空家等対策に関し、町長が必要と認めること

8-4 専門機関・関係団体との連携及び協力

空家等に関する問題は多岐にわたり、専門的な知識を要するため、行政だけの対応が困難なケースもあります。そのため、専門性の高い相談については、山形県をはじめ、法務、不動産、建築等の専門機関や関係団体、消防、警察等の関係行政機関、そして地域等との連携・協力体制を強化し、問題の早期解決に努めます。

表8-2 専門機関・関係団体との連携及び協力体制

連携及び協力内容	専門機関・関係団体	
空家等全般に関する総合相談	空き家総合相談案内窓口 (山形県すまい・まちづくり公社まちづくり推進課内)	023-679-5255
売買・賃貸、管理代行に関する相談	公益社団法人 山形県宅地建物取引業協会(鶴岡支部)	0235-24-8846
	公益社団法人全日本不動産協会 山形県本部	023-642-6658
リフォームに関する相談	【総合建設業】 (一社)山形県建設業協会	023-641-0328
	【建築専門業】 (一社)山形県建築協会	023-647-6131
	【建築士・設計】 (一社)山形県建築士協会	023-643-4568
	【設計・工事監理】 (一社)山形県建築士事務所協会	023-615-4739
解体に関する相談	(一社)山形県解体工事業協会	023-644-9900
法律(相続、抵当など)に関する相談	山形県弁護士会	023-622-2234
	山形県司法書士会	023-623-7054
	山形県行政書士会	023-642-5487
	東北税理士会山形県支部連合会	023-632-4244
	山形県土地家屋調査士会	023-632-0842
	(一社)山形県不動産鑑定士協会	023-631-5390
不動産登記に関する窓口	山形地方法務局 酒田支局	0234-25-2221

第8章 空家等に関する対策の実施体制

連携及び協力内容	専門機関・関係団体	
危険回避のための対応等	山形県警察庄内警察署	0234-45-0110
災害予防のための対応等	酒田地区広域行政組合消防本部・消防署	0234-31-7119
空家等情報の提供、跡地の利活用など	地域(各自治会)	-

第9章 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

9-1 実効性のある対策に向けた進捗管理及び計画の見直し

空家等対策を着実に実行し、その実効性を高めるためには、取り組みの進捗状況を定期的に確認し、必要に応じて計画を見直すことが大切です。町では、PDCAサイクル(Plan-Do-Check-Action)に基づいて進捗管理を実施します。これにより、計画を推進する上での課題を早期に発見し、より効果的な取り組みの実施について検討・改善を図ります。

本計画に基づき実施した取り組みについては、定期的に進捗状況、成果、課題等について検証を行い、その検証結果を踏まえ、次期計画の見直しを行い、継続的な対策の改善に繋がります。

9-2 他法令との連携

空家等に関する問題解決には、特措法に基づいて対応するほか、建築基準法、災害対策基本法、消防法など、関連する各法律の目的の範囲内で必要な措置を講じ、状況の改善を図ります。

法令	名称	概要
建築基準法 第9条の4	保安上危険な建築物等の所有者等に対する指導及び助言	・特定行政庁は、既存不適格建築物の所有者等に対して、そのまま放置すれば保安上危険又は衛生上有害となるおそれがあると認める場合は、維持保全に関し必要な指導及び助言ができる。
第10条第1項、 第2項	著しく保安上危険な建築物等の所有者等に対する勧告及び命令	・特定行政庁は、既存不適格建築物である特殊建築物の所有者等に対して、そのまま放置すれば著しく保安上危険又は衛生上有害となるおそれがあると認める場合は、保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告及び命令できる。
第10条第3項		・特定行政庁は、既存不適格建築物の所有者等に対して、著しく保安上又は衛生上有害であると認める場合は、保安上又は衛生上必要な措置をとることを命令できる。

法令	名称	概要
災害対策基本法 第62条第1項	市町村の応急措置	・市町村長は、災害が発生又はまさに発生しようとしている時は、災害の発生を防御し又は災害の拡大を防止するために必要な応急措置を実施しなければならない。
第64条第1項	応急公用負担等	・市町村長は、災害が発生又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するための緊急の必要があると認める場合は、他人の土地、建物その他の工作物を一時使用等できる。
消防法 第3条、第5条	火災の予防のための措置	・消防庁、消防署長その他の消防吏員は、火災の予防に危険であると認める物件もしくは消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者等に対して、必要な措置をとるよう命令できる。
廃棄物の処理及び清掃に関する法律 第19条の4	処理基準に適合しない一般廃棄物に対する措置命令	・市町村長は、一般廃棄物処理基準に適合しない一般廃棄物の処理、運搬又は処分（不法投棄）によって、生活環境の保全上支障が生じ、又は生じるおそれがあると認められるときは、それを行った者に対して、必要な限度において必要な措置をとるよう命令できる。
道路法 第43条	道路に関する禁止行為	・何人も道路に関し、次に掲げる行為をしてはならない。 1) みだりに道路を損傷し、又は汚損すること 2) みだりに道路に土石、竹林等の物件をたい積し、その他道路の構造又は交通に支障を及ぼすおそれのある行為をすること
第44条	沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務	・道路管理者は、道路に接続する区域を沿道区域として指定した場合において、沿道区域内にある土地、竹木又は工作物が道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼすおそれがあると認められる場合は、その管理者に対して、必要な措置をとるよう命令できる。
第48条	道路保全立体区域内の制限	・道路管理者は、道路保全立体区域内にある土地、竹木又は建築物その他の工作物が道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼすおそれがあると認められる場合は、その所有者等に対して、必要な措置をとるよう命令できる。

第9章 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

法令	名称	概要
民法 第697条	民法に基づく 事務管理 ※	・義務なく他人のために事務の管理を始めた者（管理者）は、その事務の性質に従い、最も本人の利益に適合する方法によって、その事務の管理をしなければならない。
第698条	民法に基づく 緊急事務管理	・管理者は、本人の身体、名誉又は財産に対する気迫の危害を免れさせるために事務管理をしたときは、悪意又は重大な過失があるのでなければ、これによって生じた損害を賠償する責任を負わない。

※関連法に基づく対応フローについては、巻末の参考資料4を参照