

# 庄内町空家等対策計画

平成 29 年 3 月

庄 内 町



## 目次

第1章 計画の策定にあたって.....	1
1 背景と目的.....	1
2 計画の位置づけ.....	3
3 計画期間.....	4
4 対象とする地区.....	4
5 対象とする空家等の種類.....	5
第2章 空家等の実態と課題.....	6
1 全国・山形県の空家数及び空家率の推移.....	6
2 人口、世帯の推移.....	7
3 空家等の調査.....	8
(1) 空家等調査に係る基本方針.....	8
(2) 空家等調査方法及び老朽度・危険度判定方法.....	8
4 本町の空家等の実態.....	11
5 近隣自治体との空家率の比較.....	13
6 アンケート調査結果.....	14
(1) アンケート回収状況.....	14
(2) 所有者意向アンケート結果（主要項目の抜粋）.....	14
(3) 行政区長アンケート結果（主要項目の抜粋）.....	24
(4) 不動産事業者アンケート結果（主要項目の抜粋）.....	27
7 現況から見える課題.....	29
第3章 空家等対策実施に関する基本方針.....	31
第4章 空家等の適切な管理の促進.....	35

1 空家等の適正管理に関する意識の醸成と啓発	35
2 空家等管理代行サービスの利用促進	35
3 地域協働の空家等見守り体制の構築	35
4 町外居住者に対する空家等の適正管理に関する周知	35
5 専門機関との連携	36
第5章 空家及び空地の活用の促進	37
1 空き家情報活用システムの利用促進	37
2 空家等の活用支援	37
(1) 改修・リフォーム支援	37
(2) 移住・定住促進支援	37
(3) 空店舗活用支援	38
3 空家や空地の利活用に関する情報提供	38
4 老朽空家の解体によるまちなか居住の促進	38
5 官民協働による空家等の利活用の検討	38
第6章 特定空家等に対する考え方及び措置	40
1 特定空家等への対処	40
2 特定空家等の認定	40
3 特定空家等に対する措置	41
4 老朽危険空家解体への支援	43
5 特定空家等対策関連法令による対応	43
第7章 空家等にしないための取り組み	45
1 所有者への意識の醸成と啓発	45

2 空家等となる可能性の高い建物の把握.....	45
3 空家等となった建物への早期対応.....	45
4 専門機関との連携（再掲）.....	45
第8章 空家等に関する相談体制.....	47
1 庁内における相談体制.....	47
2 専門機関との連携による相談体制.....	48
第9章 空家等対策の実施体制.....	50

本計画においては、固有名詞に使用している場合を除き、「空家」で表記を統一しています。

## 第1章 計画の策定にあたって

### 1 背景と目的

近年、人口減少や高齢化などを背景に全国的に空家が増加しており、今後も拡大していくことが予測されています。空家となってもそれが空家等<sup>※</sup>の所有者または管理者（以下、空家等の所有者等）によって適切に管理されており健全な状態が維持されていれば、近隣の方へ迷惑をかけるなど、危険な状態になることを未然に防ぐことができます。また、条件次第では今後の利活用の可能性も広がります。しかしながら、実際には管理不全の空家が多く、地域の暮らしや生活環境、景観などへ深刻な問題を引き起こしており、地域の活力やコミュニティの衰退を招くことが懸念されます。また、老朽化したまま放置されると、防災・防犯上のリスクが高まり、建物の倒壊などにより人命に関わるような問題に発展する可能性も考えられます。

空家等は所有者の財産であることから、本来は自己責任において解決することが前提となっていますが、以下のような状況があることから、当事者に一任するだけでは空家等の問題は解決しにくい側面があります。

- 空家等の所有者等は高齢者が多くなってきており、その多くが年金を受給して暮らしている方であることから、身体的にも経済的にも負担が大きく、空家等を維持管理・処分することが事実上困難
- 空家等の所有者等が遠方に居住している場合や、将来的に住む（使用する）予定がないなどの理由から、空家等を管理する意識が希薄
- 所有者から相続されていない場合、利活用や処分について判断できる人がいない。
- 建物を除却すると住宅用地の特例の適用から外れ、固定資産税が上がることから、除却することに消極的
- 利活用・処分する考えはあっても、具体的な方法や相談先が分からない。
- 所有者が死亡・行方不明等で連絡先がわからない、または、相続放棄された空家等については連絡がとれない。

#### ■用語の説明

※「空家等」とは、概ね年間を通して使用実績のない建築物又は付属工作物とその敷地をいう。

こうした空家等の問題の解消に向けて、平成27年5月に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、空家等対策に対する基本方針が国から示されま

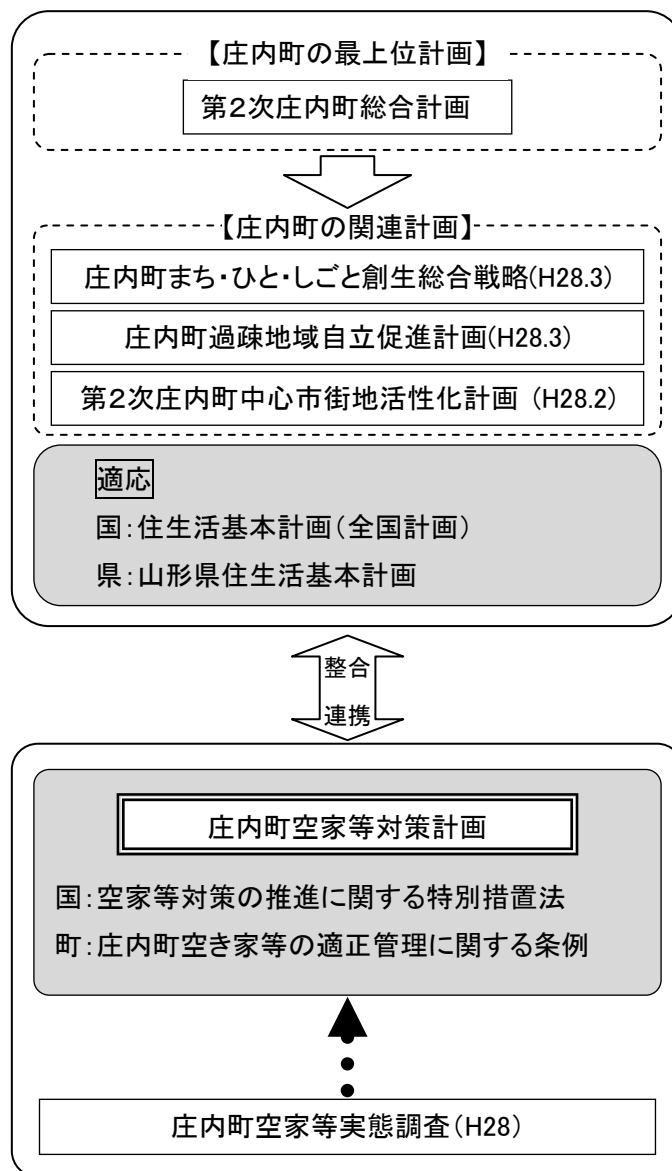
した。今後は市町村においても空家等対策計画を定め、空家等に関する施策を推進していく必要があります。

特措法では、倒壊のおそれなど周囲に悪影響を及ぼしている空家等を特定空家等として認定し、その空家等の所有者等に対し、市町村が除却や修繕について助言又は指導、勧告、命令、代執行を行うことができるようになりました。また、命令違反者に対する罰則も可能となりました。さらに、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進すべく、空家等対策計画に関することや、計画策定や施策実施に関する協議会の組織についても規定されています。本町では、特措法第6条第1項に基づき、町内の空家解消に向けた取り組みを総合的かつ計画的に実施することにより、生活環境の保全を図り、活力ある地域づくりを促進することを目的として、庄内町空家等対策計画（以下、本計画）を策定します。

2 計画の位置づけ

本計画は、特措法第6条第1項に基づき、定めるものです。本計画は、本町の最上位計画である「第2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 1-1 計画の位置づけ





### 3 計画期間

本計画は、平成 29 年度を基準年次とし、第 2 次庄内町総合計画（平成 28 年度～平成 37 年度）と連動させ、かつ総務省統計局で実施している住宅・土地統計調査（以下、住宅・土地統計調査）結果の公表予定時期との整合を図り合理的に進めるため、平成 29 年度から平成 37 年度までの 9 年間の計画期間とします。

なお、今後の国の空家等対策の動向、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、適宜内容の見直しを行うものとします。

表 1-1 計画期間

	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37
第2次庄内町総合計画	10年									
庄内町空家等対策計画	9年									
住宅・土地統計調査			調査		公表			調査		公表

### 4 対象とする地区

平成 28 年度に実施した空家等実態調査の結果、本町の空家等は町内全域に広く分布しており、その状態や程度は様々であることが確認されたことから、本計画における空家等対策を実施する対象地区は「町内全域」とします。

## 5 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等は、特措法第2条第1項に定められている「空家等」とします。なお、空家等のうち、同法同条第2項で定める「特定空家等※」に指定された空家等については、地域の安全と快適な生活環境を早期に確保する必要があることから、危険度や緊急度、地域の要望などに応じて優先的に対策を進めていくこととします。

### ■用語の説明

※「特定空家等」とは、「空家等」のうち、以下の状態にあ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

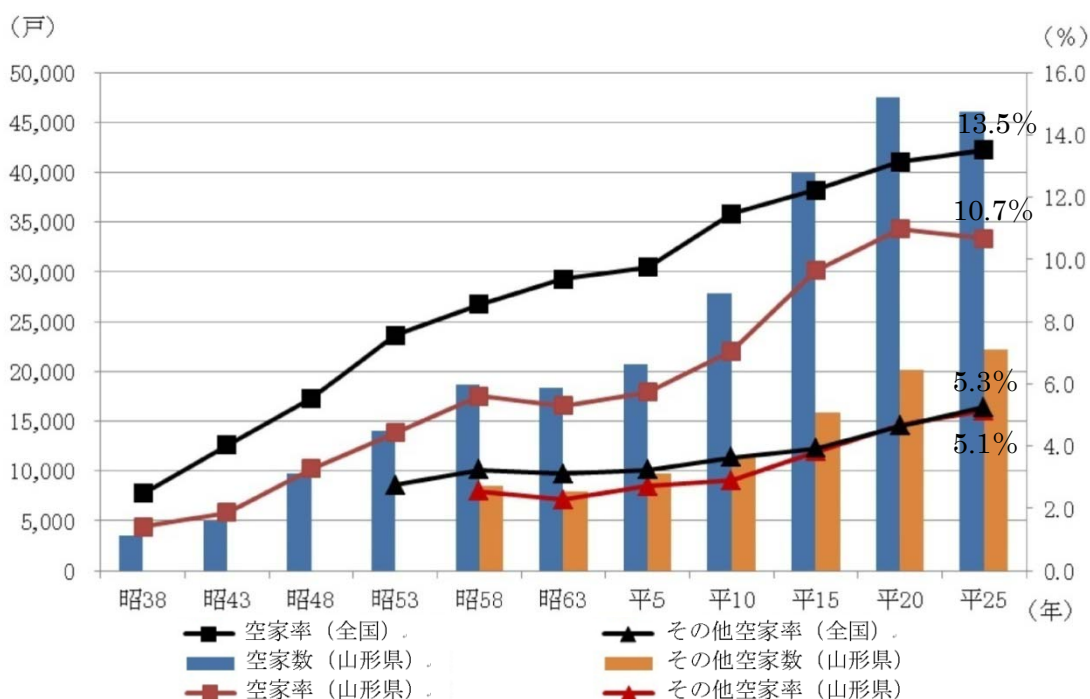
## 第2章 空家等の実態と課題

### 1 全国・山形県の空家数及び空家率の推移

5年毎に実施している住宅・土地統計調査によると、図 2-1 に示すように、全国の傾向と同様、山形県についても空家数、空家率（住宅総数に占める空家数の割合）ともに増加傾向で推移しています。別荘などの二次的住宅や賃貸・売却用の住宅を除いた空家率（住宅総数に占めるその他の住宅\*数の割合）を見ると、平成 25 年の空家率は 5.1% となっており、全国平均 5.3% とほぼ同程度となっています。

※その他の住宅・・・空家のうち、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いう。ただし、別荘や、賃貸または売却のために空家になっている住宅は含まない。

図 2-1 空家数と空家率の推移 -全国、山形県（昭和 38 年～平成 25 年）



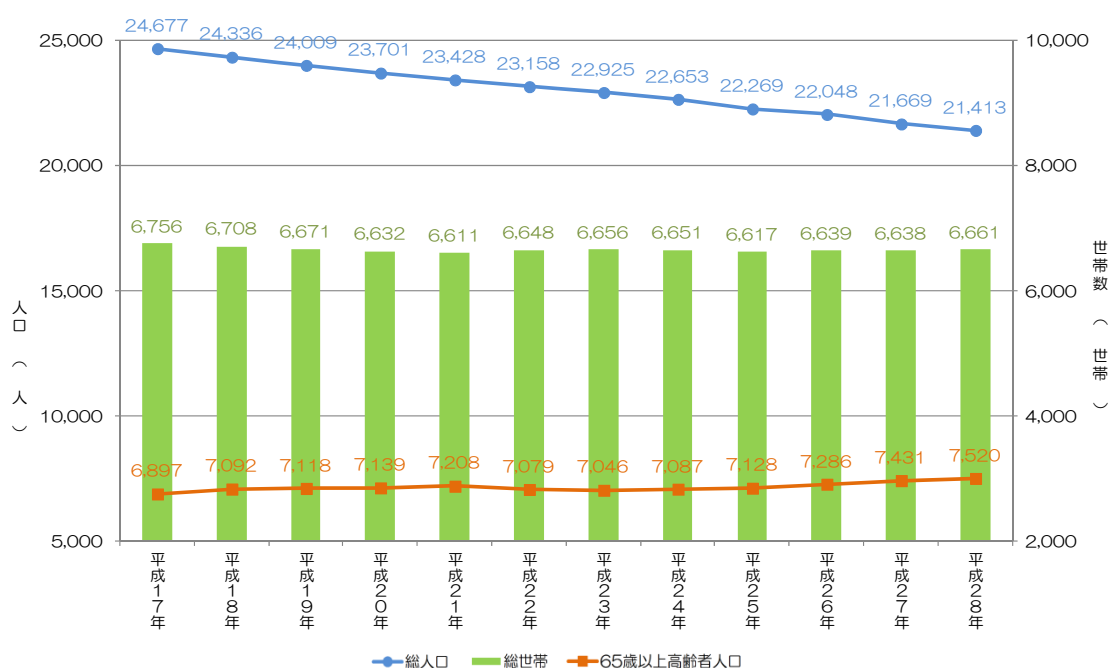
出典：住宅・土地統計調査

※図中の「その他空家数」及び「その他空家率」は、別荘などの二次的住宅や賃貸・売却用の住宅を含まない。

2 人口、世帯の推移

庄内町の人口は、図 2-2 に示すように一貫して減少を続けており、平成 17 年から平成 28 年までの 11 年間で約 3,300 人減となっています。一方、65 歳以上の高齢者人口は、平成 23 年から上昇を続けています。世帯数は、多少の増減はあるものの、6,650 世帯前後で横ばいで推移しています。こうした人口減少や高齢者の増加にともなって、本町の空家等は今後も増加していくことが予想されます。

図 2-2 庄内町の総人口、総世帯数、65 歳以上の高齢者人口、



出典：山形県の人口と世帯数（山形県社会的移動人口調査結果報告書）（各年 10 月 1 日現在）

### 3 空家等の調査

#### (1) 空家等調査に係る基本方針

本町では平成 28 年度に町内全域の住宅を対象として空家等の実態調査を実施しました。調査結果は、空家台帳として空家等GIS※へデータベース化をしています。今後も空家等に関する情報を最新の状態に保つため、日常的調査や定期的調査を行い、空家等の状況把握に努めることとします。

##### ■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、空家台帳等を更新します。

##### ■定期的な調査

町内全域を調査範囲とした調査については、定期的に行政区長等へ空家等に関する所在情報を照会し、外観目視による実態調査や所有者等の情報を収集し、空家台帳等を更新します。

#### (2) 空家等調査方法及び老朽度・危険度判定方法

平成 28 年度に実施した空家等の実態調査内容は図 2-3、2-4 のとおりです。また老朽度・危険度の判定については、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）を参考に図 2-5 のとおりランクを判定していますが、今後、国の社会資本整備総合交付金等を活用し、解体に対する支援を行う場合には、その基準に基づき改めて調査、判定を行う必要があります。

##### ■用語の説明

※「GIS」とは、「Geographic Information Systems（地理情報システム）」の略で、電子地図データとさまざまな情報を関連付け、地図上に表示させ、作図、編集、検索などを行うシステムをいう。

図 2-3 空家等調査票

<b>空家等調査票</b>				調査員氏名			
調査番号		地図番号	庄内町 P -	調査日		時間	
住所							

※該当する項目をプルダウンで選択する

No	調査項目	選択肢	
1	調査対象物件	1. あり 2. その他 3. 空き地(口撮影要) 4. 居住中 ※選択肢3,4⇒ 調査終了	
2	調査実施状況	1. 可 2. 不可 ⇒ 調査終了	
3	調査不可の場合:その理由	1. 公道から確認不能 2. 調査拒否 3. その他( )	
4	建物	用途	1. 専用住宅 2. 共同住宅 3. 店舗併用住宅 4. その他( )
5		構造	1. 木造 2. 鉄骨造 3. 鉄筋コンクリート 4. その他( )
6		階数	※半角数字 (地階は含まない)
7		付属建物数	※半角数字
8		業者介在	1. なし 2. あるが案内古い 3. ある(会社名: tel: ) 4. 不明

老朽度・危険度判定

点数

9	老朽度・危険度	建築物の傾斜	選択肢	1. 傾斜なし 2. 傾斜あり 3. 不明	点		
10		基礎の状態	選択肢	1. 異常なし 2. ひび割れ 3. 玉石基礎または基礎なし 4. 不明	点		
11		外壁の状況	材質	選択肢	1. 材木 2. サイディング 3. セメントモルタル 4. 土壁 5. その他( 金属系 )	点	
				状況	1. 異常なし 2. 錆やひび有り 3. 外壁に穴、外壁下地が露出等の劣化 4. 不明		
			メイン	状況		-	0 点
				サブ		-	0 点
12		屋根の状況	材質	選択肢	1. 金属系 2. 瓦 3. コンクリート 4. その他( )	点	
				状況	1. 異常なし 2. 錆やひび有り 3. 屋根に穴が開いている、軒の一部が崩壊している、屋根が波打っている等の劣化 4. 不明		
			メイン	状況		-	0 点
				サブ		-	0 点
13		使用度	使用状況		1. 最近使用した形跡がある 2. 長く使用した形跡が認められない 3. 不明	点	
14			その他状況	入口に立ち入り規制		1. 認められる 2. 認められない	総評 合計値 老朽度危険度ランク 点
15	郵便受けにチラシが散乱				1. 認められる 2. 認められない		
16	草木が繁茂				1. 認められる 2. 認められない		
17	ゴミの投棄、堆積の状況				1. 認められる 2. 認められない		
18	物置が散乱				1. 認められる 2. 認められない		
19	有害動物(害獣害虫)の棲みか				1. 認められる 2. 認められない		
20	窓が割れている				1. 認められる 2. 認められない		
21	カーテンの状況				1. ない、又は、機能していない 2. その他		
22	雨樋の状況				1. 損壊 2. 正常		
23	表札の有無				1. あり 2. なし ※選択肢1⇒( )		
(特記事項)							

図 2-4 老朽度・危険度判定表

建築物の老朽度・危険度は、以下の表に基づいて算出される点数により判断する。

項目	状態	点数	備考
建築物の傾斜	傾斜は認められない	0	
	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	
	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
	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	
	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、屋根が波打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	
	長く使用した形跡が認められない	15	
	不明	10	

山形県空き家対策に係る対応指針（資料編）より抜粋

図 2-5 老朽度・危険度ランク

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）	10点以下
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）	11～30点
C	今すぐに倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、管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

4 本町の空家等の実態

本町では、平成 28 年度に町内全域の住宅を対象として外観目視による空家等実態調査を実施しました。この結果、町内の空家等は 384 戸確認されました。(表 2-1 参照)。D ランク「危険性が高い」と判定された建物は 22 戸 (5.7%)、C ランク「損傷が激しい建物」は 248 戸 (64.6%) と損傷が大きい建物は 270 戸と約 7 割に及びます。これらは現時点で、適切な維持管理がされていない建物の可能性が高く、このまま適切な管理が行われず放置された場合、周囲に影響を及ぼすことが高いと予想されます。一方、A ランク「小規模の修繕により再利用が可能」と判定された建物は 18 戸 (4.7%) あります。これらは、簡易修繕することにより新たな活用が期待される建物です。また、B ランク「損傷は見られるが、当面の危険性はない」と判定された建物は 92 戸 (24.0%) と約 2 割を占めています。これらの建物は、屋根や外壁などに一部損傷が確認されましたが、周囲への危険性はなく、多少の改修工事により利活用が可能と考えられます。

町内の空家等の分布状況 (図 2-7 参照) を見ると、余目地域中心市街地、狩川駅及び清川駅の周辺に空家等が比較的まとまっている状況です。ただし、全体的に見ると、国道 47 号沿線や立谷沢地区の集落などにも空家等が広く点在しており、町内全域に広く分布している様子がわかります。

図 2-6 庄内町の空家等の状況

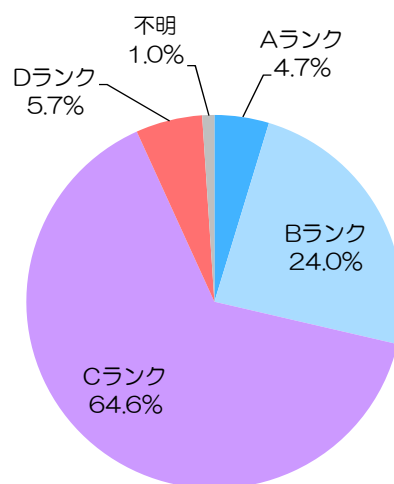


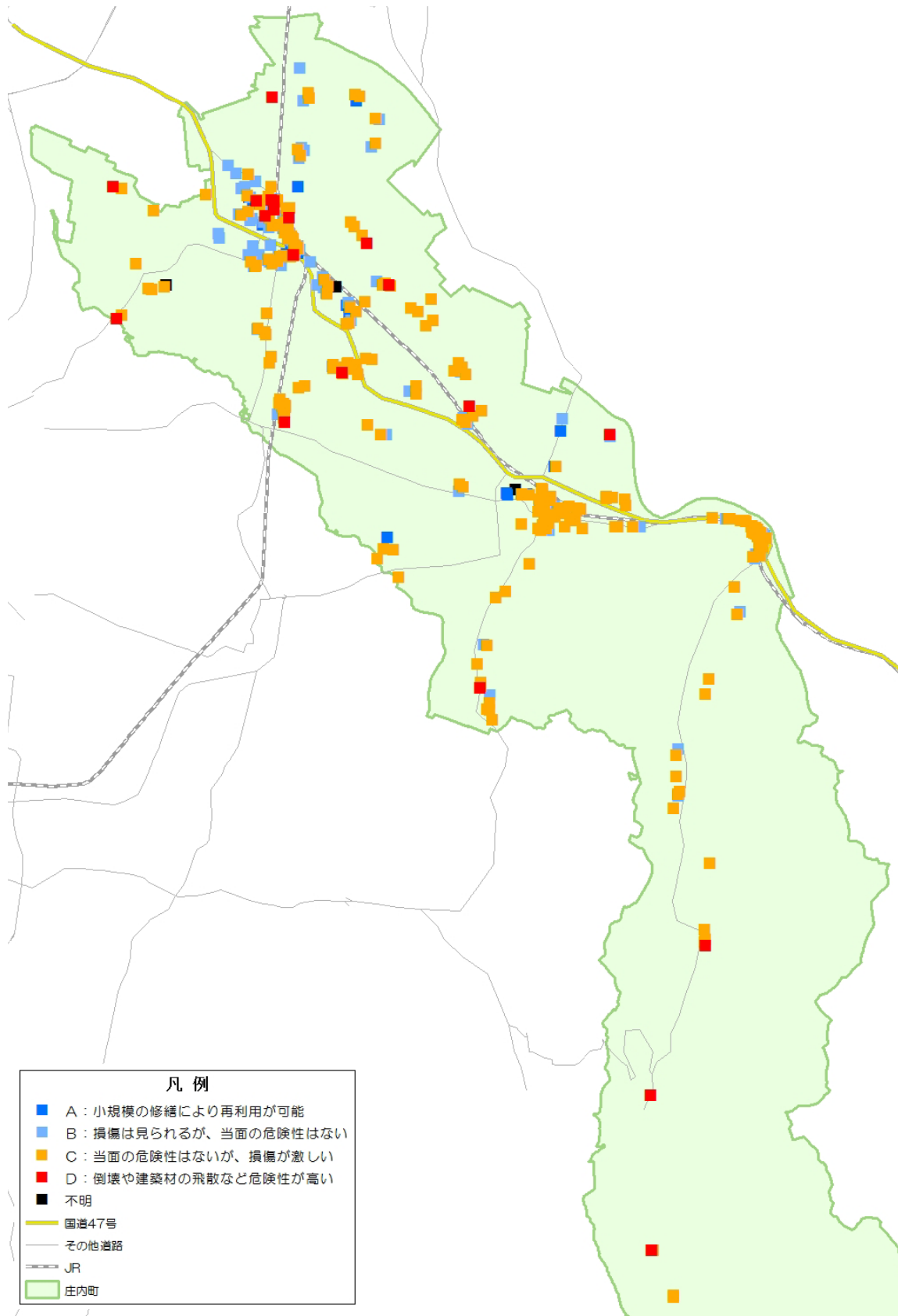
表 2-1 庄内町の空家等の状況

空家等	戸数【戸】	割合【%】
A ランク (小規模の修繕により再利用が可能)	18 戸	4.7%
B ランク (損傷は見られるが、当面の危険性はない)	92 戸	24.0%
C ランク (当面の危険性はないが、損傷が激しい)	248 戸	64.6%
D ランク (倒壊や建築材の飛散など危険性が高い)	22 戸	5.7%
不明 (公道から確認不能)	4 戸	1.0%
合 計	384 戸	100.0%

(平成 28 年 9 月現在)



図 2-7 空家等の分布状況

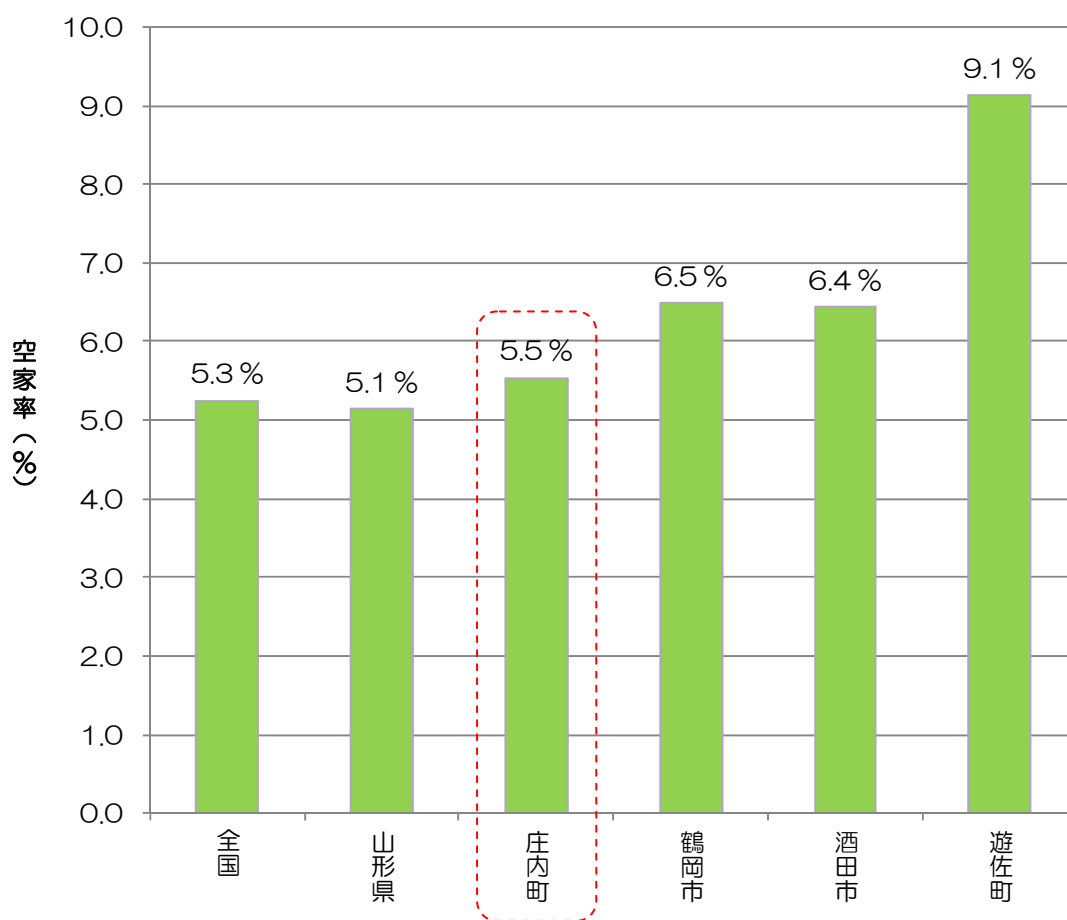


## 5 近隣自治体との空家率の比較

平成 25 年に実施された住宅・土地統計調査の結果、本町の空家率（住宅総数に占めるその他の住宅数の割合）は 5.5% となっています。

全国、県、近隣自治体と比較（図 2-8 参照）してみると、全国平均 5.3%、県平均 5.1% と比較するとやや高い状況となっていますが、庄内地区の他市町よりは低い状況となっています。

図 2-8 近隣自治体との空家率の比較



出典：平成 25 年住宅・土地統計調査

※住宅・土地統計調査における庄内町の住宅総数は 6,860 戸、その他の住宅は 380 戸。この調査はサンプリング調査のため、全戸調査ではない。

※人口 1 万 5 千人以上の市町村で、空家率が公表されているものを記載

※三川町は公表されていないため未記載

## 6 アンケート調査結果

## (1) アンケート回収状況

本町では、空家等の実態や課題の整理及び今後の利活用方策を検討するため、平成28年8月から9月に空家等の所有者等、行政区長、町内不動産事業者を対象としてアンケート調査を実施し、空家となった経緯、今後の意向、町への要望などについて把握しました。

表 2-2 アンケート回収状況

調査対象		所有者等	行政区長	不動産事業者
配布数	A	369	115	4
不達数	B	10	0	0
(不達率)	$C=B/A$	(2.7%)	(0.0%)	(0.0%)
回収数	D	216	114	4
(回収率)	$E=D/(A-B)$	(60.2%)	(99.1%)	(100%)

※空家等実態調査で確認された384戸のうち、所有者等の連絡先が不明な15戸については、所有者等アンケート調査は未実施

## (2) 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 369 人

調査方法：郵送方式

調査期間：平成28年8月から9月まで

回収結果：216 通（回収率 60.2%）

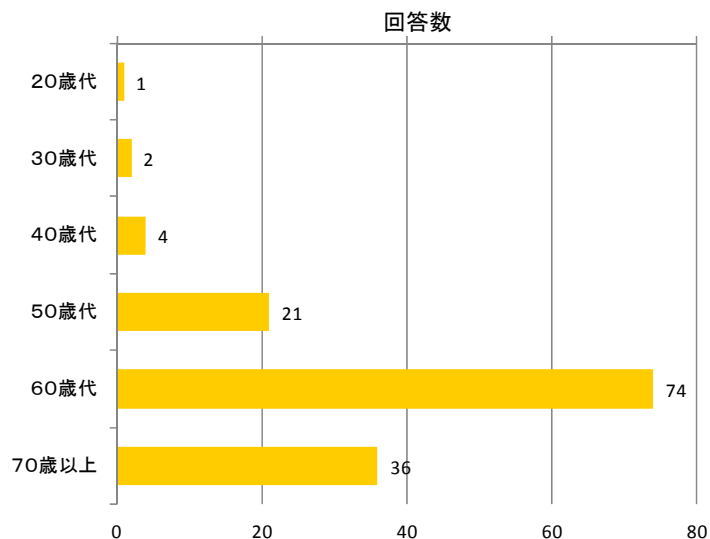
※現時点の使用状況が「日常的に居住している（4件）」「賃貸中（入居者あり）（7件）」と回答のあった票は空家等には該当しないため、集計より除外

※実質有効回答数：205 件

①所有者等の年齢について

所有者等の約8割が高齢者

図 2-9 所有者等の年齢



選択項目	回答数	構成比
20歳代	1	0.7%
30歳代	2	1.4%
40歳代	4	2.9%
50歳代	21	15.2%
60歳代	74	53.6%
70歳以上	36	26.1%
計	138	100.0%

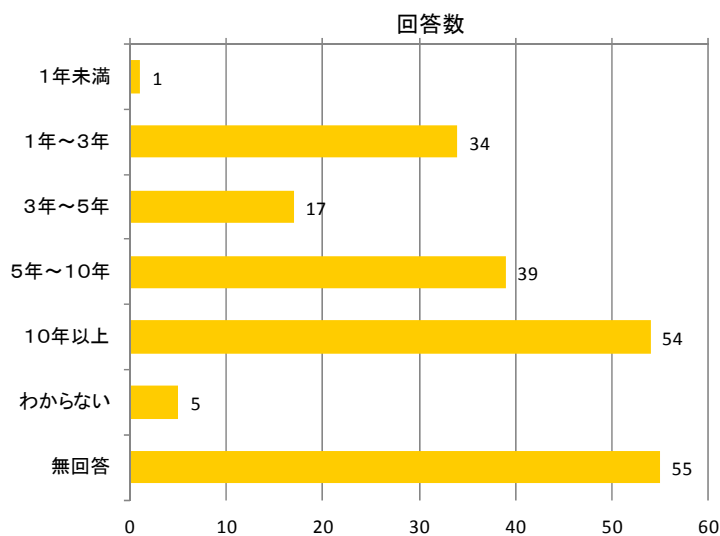
※構成比は、回答数の合計値に対する回答数の割合

※建物所有者、所有者本人以外のアンケート回答者 67 人は除く

②建物を使用しなくなった期間について

空家になって10年以上経過したものが約3割

図 2-10 建物を使用しなくなった期間



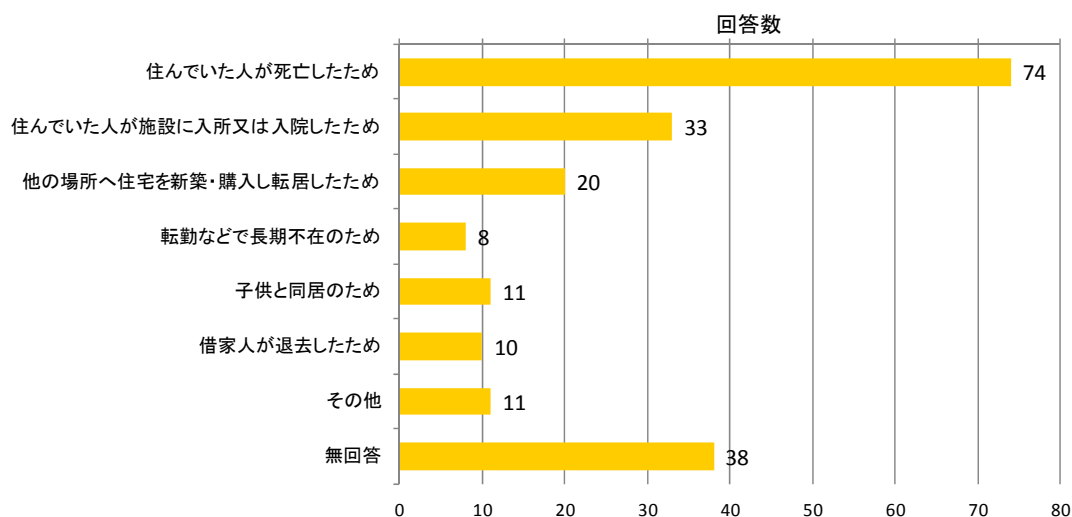
選択項目	回答数	構成比
1年未満	1	0.5%
1年～3年	34	16.6%
3年～5年	17	8.3%
5年～10年	39	19.0%
10年以上	54	26.3%
わからない	5	2.4%
無回答	55	26.8%
計	205	100.0%

※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

居住者の死亡、施設への入所が約5割

図 2-11 建物を使用しなくなった原因・きっかけ



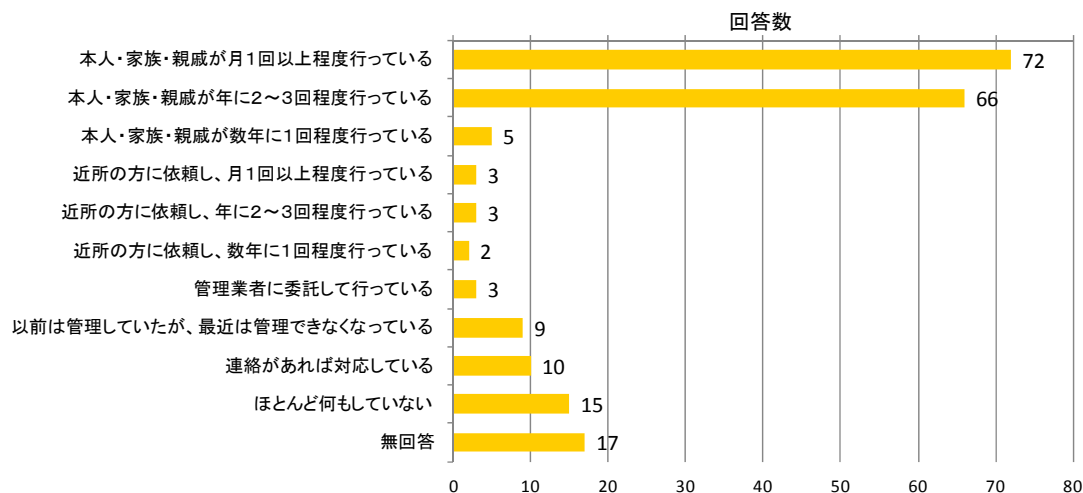
選択項目	回答数	構成比
住んでいた人が死亡したため	74	36.1%
住んでいた人が施設に入所又は入院したため	33	16.1%
他の場所へ住宅を新築・購入し転居したため	20	9.8%
転勤などで長期不在のため	8	3.9%
子供と同居のため	11	5.4%
借家人が退去したため	10	4.9%
その他	11	5.4%
無回答	38	18.5%
計	205	100.0%

※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

約7割の方が自ら又は家族などの身内によって維持管理

図 2-12 建物の管理状況・頻度



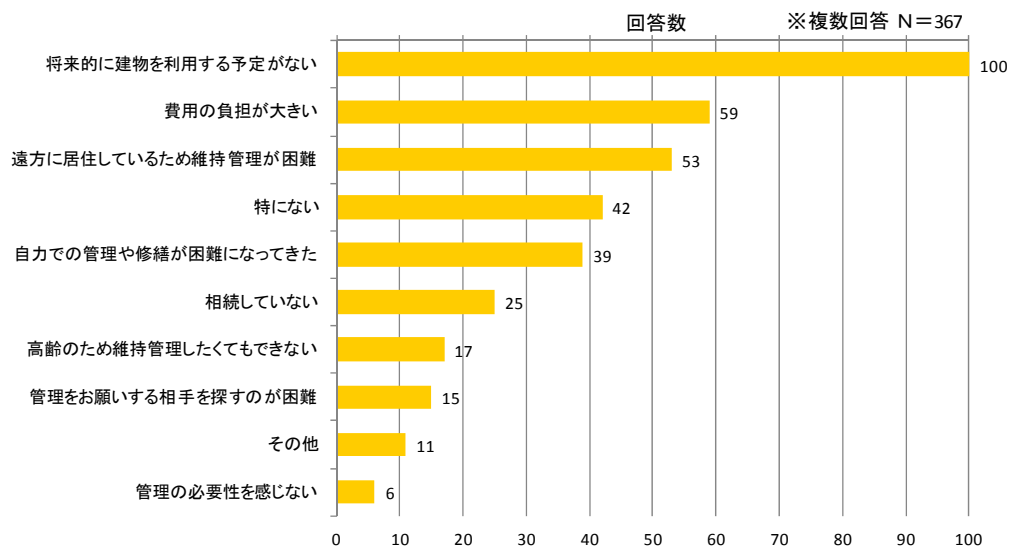
選択項目	回答数	構成比
本人・家族・親戚が月1回以上程度行っている	72	35.1%
本人・家族・親戚が年に2~3回程度行っている	66	32.2%
本人・家族・親戚が数年に1回程度行っている	5	2.4%
近所の方に依頼し、月1回以上程度行っている	3	1.5%
近所の方に依頼し、年に2~3回程度行っている	3	1.5%
近所の方に依頼し、数年に1回程度行っている	2	1.0%
管理業者に委託して行っている	3	1.5%
以前は管理していたが、最近は管理できなくなっている	9	4.4%
連絡があれば対応している	10	4.9%
ほとんど何もしていない	15	7.3%
無回答	17	8.3%
計	205	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）

利用予定がないが約5割、経済的な負担が約3割

図 2-13 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



※上位5項目（回答者数=205人）

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	100	48.8%
費用の負担が大きい	59	28.8%
遠方に居住しているため維持管理が困難	53	25.9%
特にない	42	20.5%
自力での管理や修繕が困難になってきた	39	19.0%

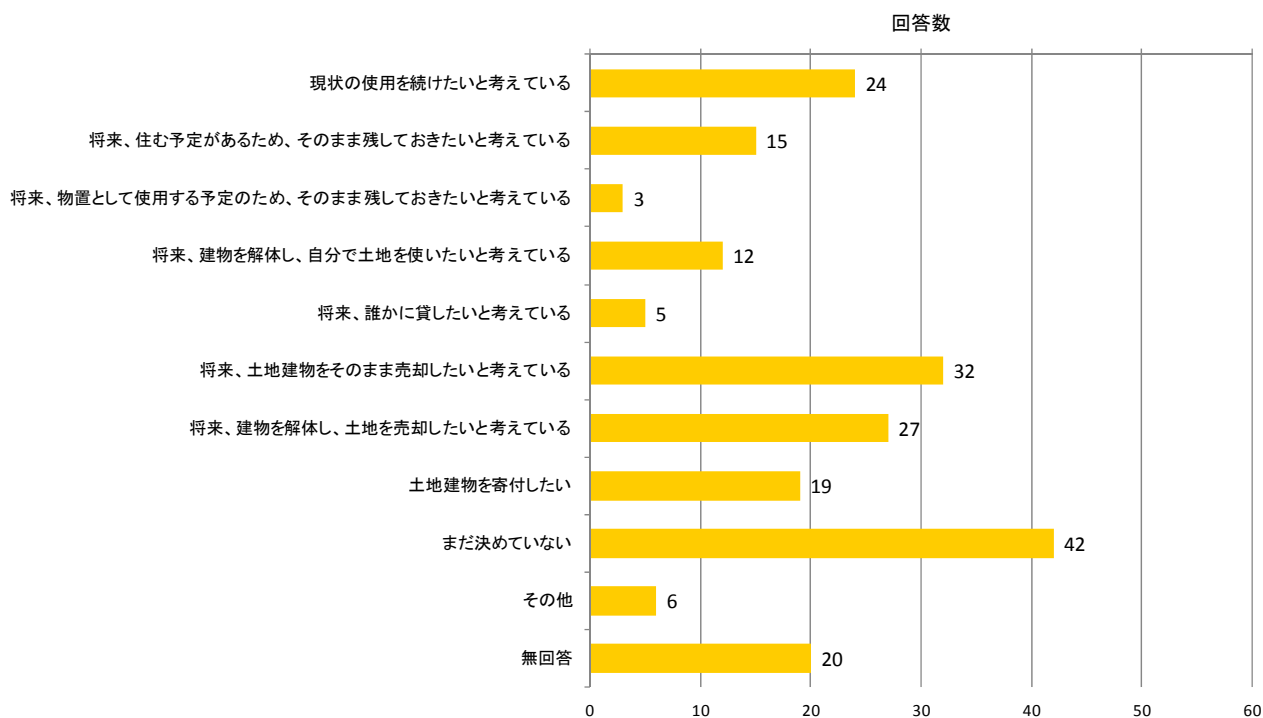
※構成比は、回答者数の合計値に対する回答数の割合



## ⑥建物の今後の利活用・処分の予定について

具体的な予定を決めていない空家が約2割

図 2-14 建物の今後の利活用・処分の予定



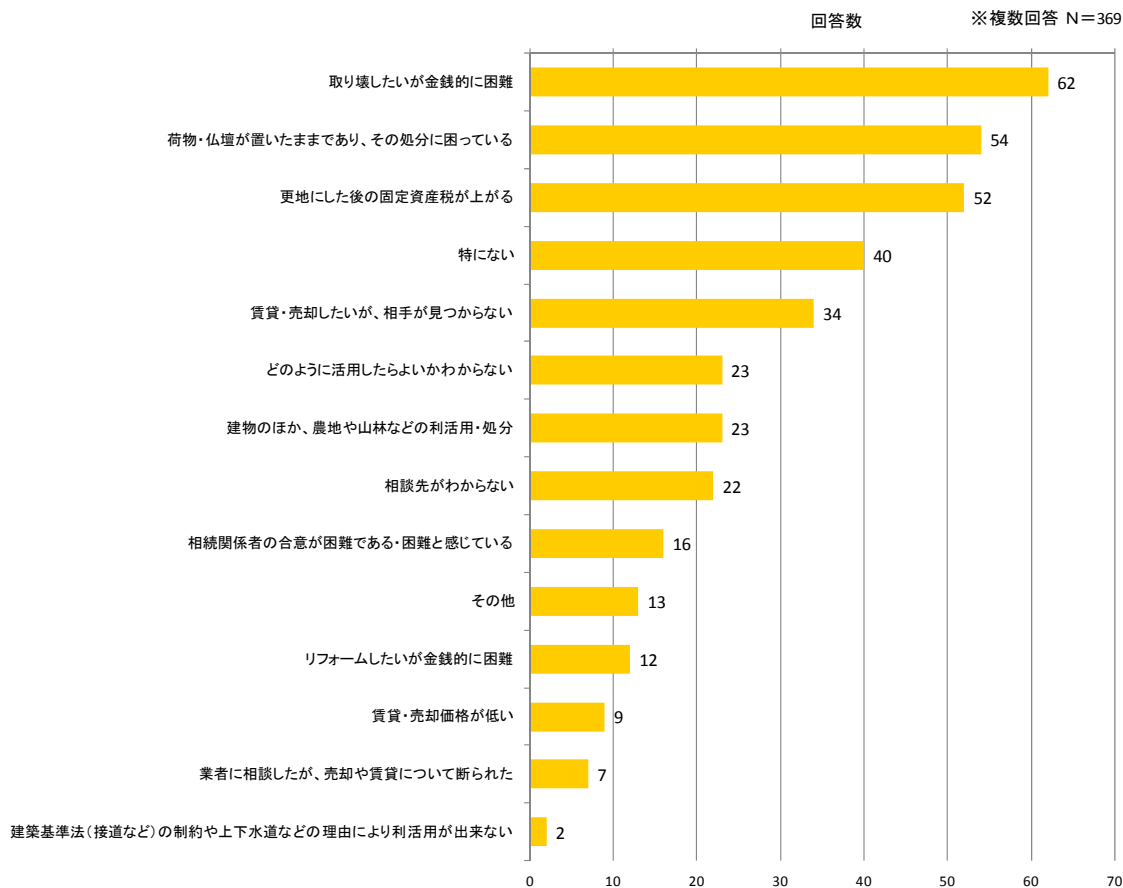
選択項目	回答数	構成比
現状の使用を続けたいと考えている	24	11.7%
将来、住む予定があるため、そのまま残しておきたいと考えている	15	7.3%
将来、物置として使用する予定のため、そのまま残しておきたいと考えている	3	1.5%
将来、建物を解体し、自分で土地を使いたいと考えている	12	5.9%
将来、誰かに貸したいと考えている	5	2.4%
将来、土地建物をそのまま売却したいと考えている	32	15.6%
将来、建物を解体し、土地を売却したいと考えている	27	13.2%
土地建物を寄付したい	19	9.3%
まだ決めていない	42	20.5%
その他	6	2.9%
無回答	20	9.8%
計	205	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・処分にに関する「悩み」について（複数回答）

金銭的に困難、荷物・仏壇などの処分に困っている方がそれぞれ約3割

図 2-15 建物の利活用・処分にに関する「悩み」



※上位5項目（回答者数=205人）

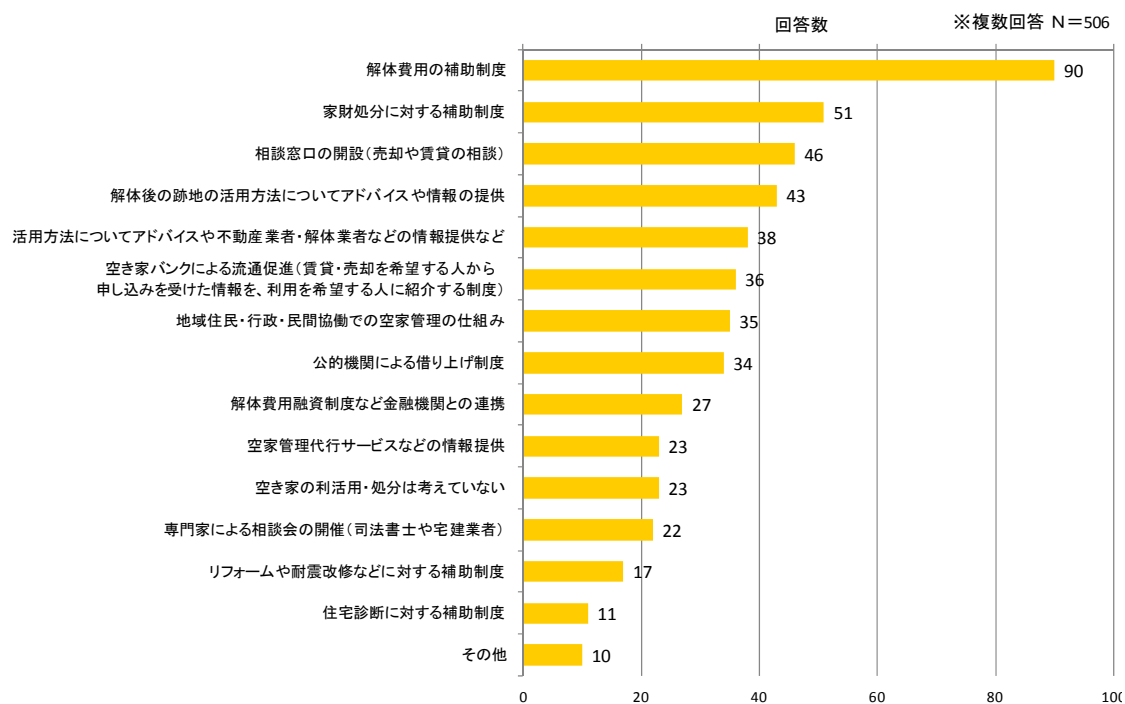
選択項目	回答数	構成比
取り壊したいが金銭的に困難	62	30.2%
荷物・仏壇が置いたままであり、その処分に困っている	54	26.3%
更地にした後の固定資産税が上がる	52	25.4%
特にない	40	19.5%
賃貸・売却したいが、相手が見つからない	34	16.6%

※構成比は、回答者数の合計値に対する回答数の割合

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

解体や家財処分にに関する補助制度が約7割、相談窓口の設置が約2割

図 2-16 建物の利活用・処分にに関して、希望する「しくみ・支援・制度など」



※上位5項目 (回答者数=205人)

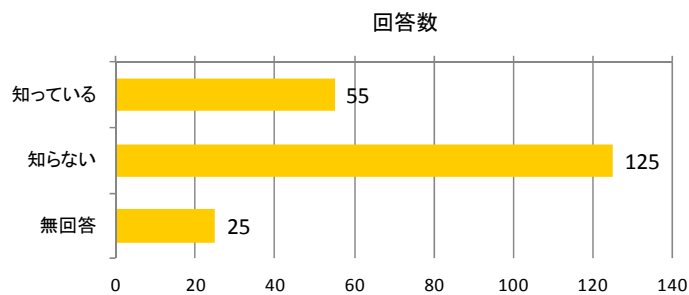
選択項目	回答数	構成比
解体費用の補助制度	90	43.9%
家財処分にに対する補助制度	51	24.9%
相談窓口の開設(売却や賃貸の相談)	46	22.4%
解体後の跡地の活用方法についてアドバイスや情報の提供	43	21.0%
活用方法についてアドバイスや不動産業者・解体業者などの情報提供など	38	18.5%

※構成比は、回答者数の合計値に対する回答数の割合

## ⑨ 「庄内町空き家情報活用システム（空き家バンク）」を知っているか

空き家情報活用システムを知らない人が約6割

図 2-17 「庄内町空き家情報活用システム（空き家バンク）」を知っているか



選択項目	回答数	構成比
知っている	55	26.8%
知らない	125	61.0%
無回答	25	12.2%
計	205	100.0%

※構成比は、回答数の合計値に対する回答数の割合

(3) 行政区長アンケート結果（主要項目の抜粋）

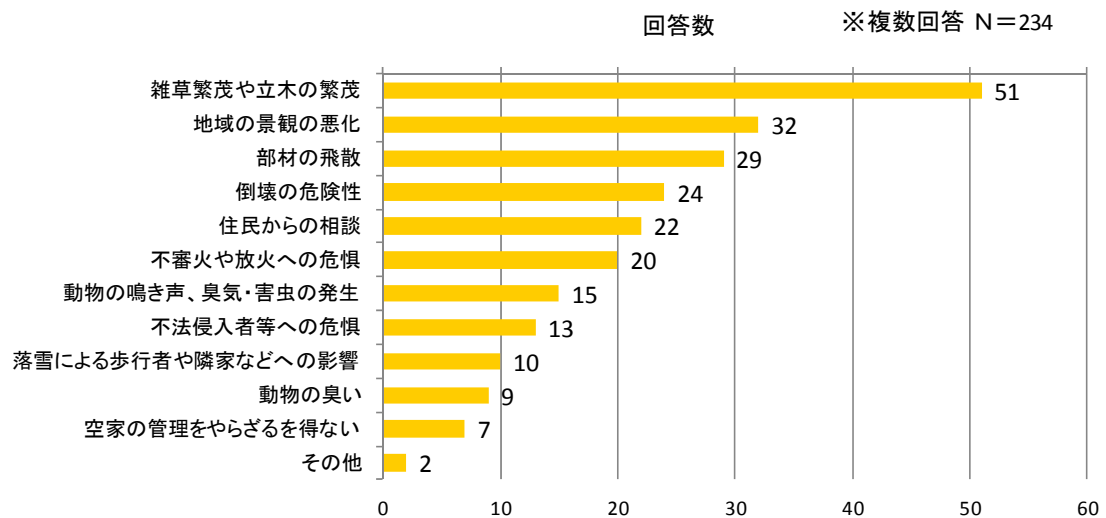
調査対象：町内の行政区長 115 人  
 調査方法：行政区長に直接配布・回収  
 調査期間：平成 28 年 8 月から 9 月まで  
 回収結果：114 通（回収率 99.1%）※うち空家があると回答した行政区は 90

[行政区内に空家があると回答した人のみ回答]

①空家等について困っていること（複数回答）

雑草・立木の繁茂が地域の最大の悩み

図 2-18 空家等について困っていること



※上位 5 項目（回答者数=90 人）

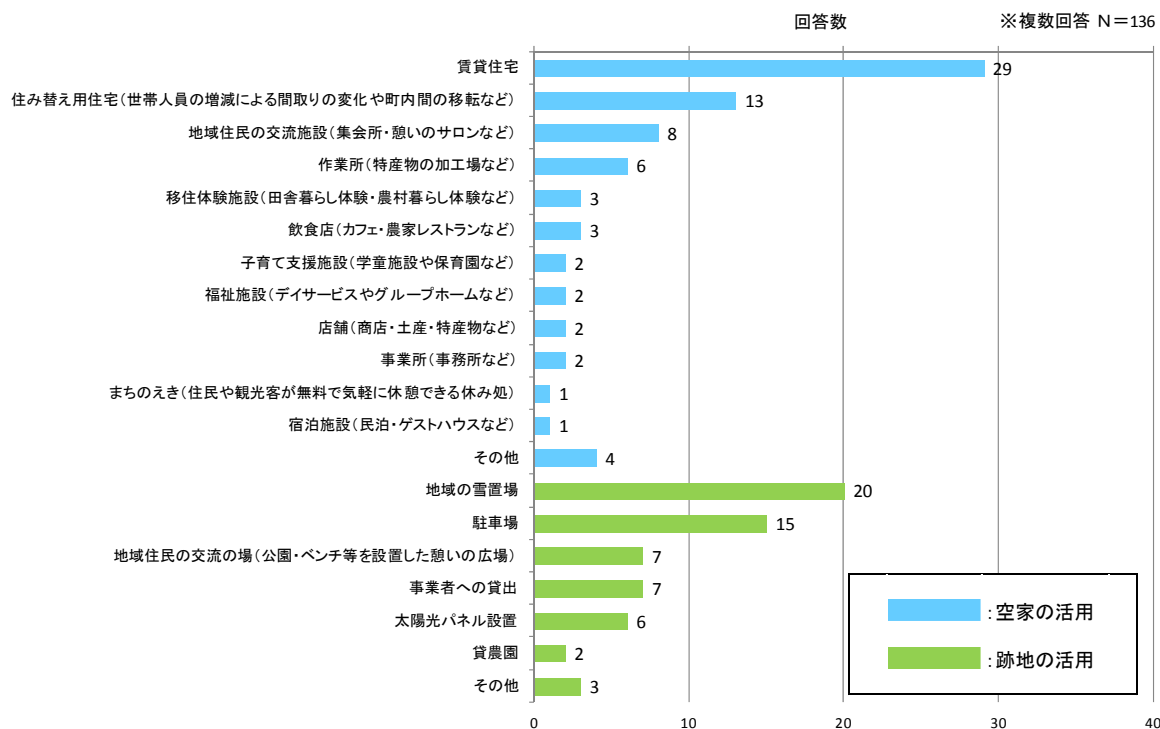
選択項目	回答数	構成比
雑草繁茂や立木の繁茂	51	56.7%
地域の景観の悪化	32	35.6%
部材の飛散	29	32.2%
倒壊の危険性	24	26.7%
住民からの相談	22	24.4%

※構成比は、回答者数の合計値に対する回答数の割合

②空家等や跡地の利活用について（複数回答）

空家は賃貸などの住宅、跡地は雪捨場としての活用

図 2-19 空家等や跡地の利活用



空家等の利活用 ※上位5項目（回答者数=90人）

選択項目		回答数	構成比
空家	賃貸住宅	29	32.2%
	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)	13	14.4%
	地域住民の交流施設(集会所・憩いのサロンなど)	8	8.9%
	作業所(特産物の加工場など)	6	6.7%
	移住体験施設(田舎暮らし体験・農村暮らし体験など)	3	3.3%

跡地の利活用 ※上位5項目（回答者数=90人）

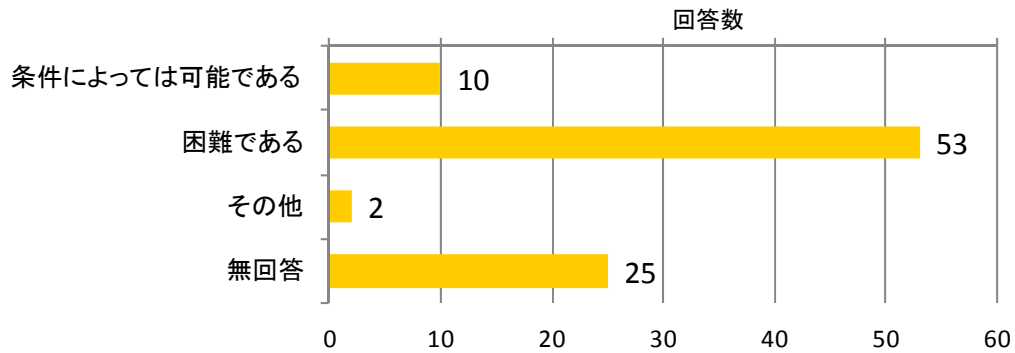
選択項目		回答数	構成比
跡地	地域の雪置場	20	22.2%
	駐車場	15	16.7%
	地域住民の交流の場(公園・ベンチ等を設置した憩いの広場)	7	7.8%
	事業者への貸出	7	7.8%
	太陽光パネル設置	6	6.7%

※構成比は、回答者数の合計値に対する回答数の割合

## ③地域による維持管理について

地域による空家の維持管理については約6割が困難

図 2-20 地域による維持管理



選択項目	回答数	構成比
条件によっては可能である	10	11.1%
困難である	53	58.9%
その他	2	2.2%
無回答	25	27.8%
計	90	100.0%

※構成比は、回答数の合計値に対する回答数の割合

## (4) 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：平成28年8月から9月まで  
 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）

「賃貸」での取扱が「販売」をやや上回る

区分	取り扱い件数
販売	1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「販売」が「賃貸」をやや上回る

区分	昨年の成約物件数
販売	3件
賃貸	1件



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」

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

④空家を流通促進させるために必要なことについて

所有者による相続問題の解決、町からの調査費の補助・空家情報の提供が必要

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	相続問題を解決しておくこと	4件
	空家になる前など早い段階で相談して欲しい	3件
	抵当・根抵当権を解消しておくこと	2件
町へ期待すること	調査費（住宅診断・相続解決など）の補助制度	2件
	空家情報の提供	2件
	その他	2件

⑤登録希望者と入居希望者の仲介業など町との連携について

空き家情報活用システムなどとの連携に前向き

世帯構成	件数
連携を検討したい	4件

## 7 現況から見える課題

## 【現況のまとめ】

## 空家等実態調査

- 空家等実態調査の結果、町内には384戸の空家等が確認されました。
- Dランク「危険性が高い」と判定された建物は22戸(5.7%)、Cランク「損傷が激しい建物」は248戸(64.6%)と損傷が大きい建物は270戸と約7割に及びます。これらは現時点で、適切な維持管理がされていない建物の可能性が高く、このまま適切な管理が行われず放置された場合、周囲に影響を及ぼすことが高いと予想されます。
- Aランク「小規模の修繕により再利用が可能」と判定された建物は18戸(4.7%)あり、新たな活用が期待されます。

## 所有者意向調査

- 所有者の約8割が60歳以上となっており、建物が使用されなくなった後、若い世代へ受け継がれていない状況となっています。
- 希望する支援として「解体費用の補助制度」「家財処分に対する補助制度」「相談窓口の開設」「活用方法についてアドバイスや情報の提供」との意見が多くみられます。
- 約6割が空き家情報活用システムについて知らないと回答しています。

## 行政区長調査

- 行政区内の空家等について困っていることは「雑草や立木の繁茂」「地域の景観の悪化」「部材の飛散」「倒壊の危険性」などの意見が多くみられます。
- 需要があると思われる利活用方法は、空家等は「賃貸住宅」「住み替え用住宅」、跡地は「地域の雪置場」「駐車場」といった意見が多くみられます。
- 地域による空家等の維持管理は金銭的な問題や人材が足りない等の理由で約6割が「困難である」と回答しています。

## 不動産事業者調査

- 取扱い件数が少ない状況です。
- 所有者へお願いしたいこととして「相続問題を解決しておくこと」「空家になる前など早い段階で相談して欲しい」が目立っています。
- 町への要望として「調査費の補助制度」や「空家情報の提供」などが期待されています。
- 全ての事業者が町との連携を希望しています。

## 【現況から見える課題】

## ■制度上の課題

- ・空家を解体すると住宅用地の特例措置の適用外となるため、税金が高くなる。
- ・危険性を回避するための措置であっても、個人の財産権等の理由により他者が手を出すことが困難なため、最低限の措置しかできない。

## ■所有者側の課題

- ・年金暮らしなど低所得の高齢者が多く、空家の修繕や解体にかかる経済的な負担が大きい。
- ・遠方居住のため、自ら維持管理することが困難になっている。
- ・未相続、相続放棄した空家が増えており、建物の利活用・解体・管理等の意思決定に時間がかかる。
- ・活用や解体の具体的な進め方が分からない。
- ・適正管理の必要性に対する管理者としての意識・認識が不足している。

## ■地域の課題

- ・放置空家が増えると、雑草繁茂などによる地域の景観悪化につながる。
- ・部材の飛散や倒壊により、不安感・身の危険性を感じる。
- ・人口減少、高齢化の加速に伴い、今後、いま以上に空家が増加することが懸念される。
- ・高齢化、過疎化が進んでいるため、人材不足で地域で空家を維持管理することは困難になっている。

## ■流通の課題

- ・相続問題、抵当権などがある場合が多く、これらの調査に係る不動産事業者側の費用負担が大きい。
- ・取り扱えそうな物件情報が不足している。

## 第3章 空家等対策実施に関する基本方針

本計画は、第2次総合計画の実現を目指し、各種関連計画と連携を図りながら、現況から見える課題を踏まえ、次のとおり基本方針を定めます。

### 基本方針1 【適正管理】

#### 空家等を適切に管理し、放置しない

空家等が長期間使用されずに適切な管理が行われなまま放置されると、防災、防犯、景観などに対して様々な問題を引き起こす原因となり、周辺的生活環境に重大な影響を及ぼすおそれがあります。空家等が管理不全な状態とならないよう、所有者等による空家等の適正管理を促進することを基本とするとともに、遠方に居住されている方や高齢者の方など空家等の管理が困難な所有者等への対応も含め、町内の管理不全空家等の抑制に向けて取り組んでいきます。

表 3-1 基本方針1 【適正管理】に関する数値目標

項目	目標値
町外者への空家等適正管理チラシの送付	実績値(平成27年度)：1回 目標値(平成29～37年度)：9回(累計)
空家等相談会の開催	実績値(平成27年度)：— 目標値(平成29～37年度)：9回(累計)
空家等実態調査の実施	実績値(平成27年度)：1回 目標値(平成29～37年度)：9回(累計)

## 基本方針 2 【利活用】

### 空家等を積極的に「活用」する

建築されている既存の住宅を有効に活用し、地域の活性化を図るため、空家等の利活用を促す取り組みに重点を置き、町内への移住・定住促進を図ります。

表 3-2 基本方針 2 【利活用】に関する数値目標

項目	目標値
空き家情報活用システムの登録件数	実績値(平成 27 年度) : 7 件 目標値(平成 37 年度) : 12 件
空き家情報活用システムの賃貸・売買件数	実績値(平成 27 年度) : 4 件 目標値(平成 37 年度) : 12 件
定住促進空き家活用住宅の設置件数	実績値(平成 27 年度) : 5 件 目標値(平成 29~37 年度) : 10 件 (累計)

## 基本方針 3 【対処】

### 危険な空家等に対処する

部材の飛散や倒壊、落雪、雑草・樹木の繁茂など、現に周囲に悪影響を及ぼしている（または、予見される）空家等については、早急な改善・措置が必要となります。地域の良好な生活環境と安全な暮らしを確保するため、危険な空家等の対処・抑制に向けて取り組んでいきます。

表 3-3 基本方針 3 【対処】に関する数値目標

項目	目標値
老朽危険空家解体支援補助金の利用件数	実績値(平成 27 年度) : — 目標値(平成 29~37 年度) : 18 件 (累計)

## 基本方針4 【発生予防】

### 空家等の発生を予防する

地域との連携により、独居老人世帯や高齢者夫婦のみ世帯など、将来的に空家となる可能性の高い建物を定期的に把握し、空家等となる前から広報などで町民へ意識啓発に取り組みます。また、空家等となった段階で速やかに対応（利活用、解体、適正管理）できる体制を検討します。

表 3-4 基本方針4 【発生予防】に関する数値目標

項目	目標値
広報による「空家等発生予防に関するお願い」の情報発信	実績値(平成 27 年度)：— 目標値(平成 29～37 年度)：18 回(累計)
空家等相談会の開催(再掲)	実績値(平成 27 年度)：— 目標値(平成 29～37 年度)：9 回(累計)

＜空家等対策に関する施策体系＞

庄内町空家等対策計画は、4つの基本方針で構成し、総合的に推進していきます。空家等の問題は、その建物の状態や所有者等が抱える事情など多岐に渡るため、それぞれの状況に応じた施策を講じていきます。



## 第4章 空家等の適切な管理の促進

### 1 空家等の適正管理に関する意識の醸成と啓発

空家等の管理は、所有者等が自らの責任において行うことを原則とし、所有者等による適切な管理について啓発するため、各種取り組みを実施し、空家等が管理不全のまま放置されることを防止します。

### 2 空家等管理代行サービスの利用促進

空家等が適正に管理されずに放置される原因のひとつとして、空家等の所有者等が遠方に居住していることや、高齢のため、自ら管理することが困難であることなどが多く見受けられます。このような場合であっても空家等が適正に管理されるよう、民間事業者などの空家等管理代行サービスについての情報提供を案内、周知する仕組みについて検討します。

### 3 地域協働の空家等見守り体制の構築

自治会や消防団、シルバー人材センターなどの各種団体と連携し、町と地域が協働で空家等の点検や見回りができる仕組みについて検討します。また、空家等の管理サービスをふるさと納税の特典とした空家等見守り体制の構築について検討します。

### 4 町外居住者に対する空家等の適正管理に関する周知

空家等の所有者等は、現在町外に住んでいる方も多いため、町の広報やホームページによる情報発信だけではこうした町外に居住している所有者等に対して十分な周知を図ることができません。現在実施している固定資産税の納税者や納税管理人に通知される固定資産税納税通知書を活用し、空家等の適正管理に関する文書の同封を継続して行います。



5 専門機関との連携

空家等の賃貸、売買、相続、様々な法律問題や解体など、所有者等が円滑に空家等問題を解決できるよう、山形県空き家活用支援協議会や専門機関などと連携した相談会の開催を検討します。

空家等の適切な管理の促進【主要事業と主な対策メニュー】

主要事業	主な対策メニュー
空家等適正管理事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等対策計画の策定、見直し</li> <li>・空家等データベースの更新、管理</li> <li>・空家等対策協議会設置の検討</li> <li>・空家等対策総合情報リーフレットの作成</li> <li>・住民窓口での案内や町広報等による情報提供</li> <li>・町外居住者向け固定資産税納税通知書へのチラシ同封</li> </ul>
空家等見守り事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者等の空家等管理代行サービス事業の案内、周知</li> <li>・ふるさと納税を活用した空家等管理サービスの検討</li> </ul>
専門機関との連携事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・セミナー、相談会の開催</li> </ul>

## 第5章 空家及び空地の活用の促進

### 1 空き家情報活用システムの利用促進

空家及び空地の有効活用を通して本町への移住・定住を促進し、人口減少の抑制と地域の活性化を図るため、空き家情報活用システムの利用を促進します。空き家情報活用システムの積極的な利活用に向け、町のホームページや市内の窓口で情報提供を行うほか、国や県などの空家等情報に関する窓口や WEB サイトでの紹介、その他移住・交流などのイベントで紹介します。また、空き家情報活用システムに登録された空家等の売買及び賃貸借契約が成立した場合の各種の補助制度について検討します。

また、空き家情報活用システムを活用した売買・賃貸等の流通促進を図るため、不動産事業者と情報共有・連携し、より多くの住宅取得希望者に提供できる仕組みについて検討するとともに、空家等を提供したい方と利用したい方とのマッチングや契約手続きを支援します。

### 2 空家等の活用支援

#### (1) 改修・リフォーム支援

空家等の有効活用の促進を図るため、個人が実施する空家等の利活用に必要な改修・リフォーム等に対する支援を継続します。

#### (2) 移住・定住促進支援

これまでに、町内における移住・定住促進を図るために、町では町内にある空家等を利用した「定住促進空き家活用住宅」を5戸設置しています。

今後、さらなる移住・定住の促進のため定住促進空き家活用住宅を拡充するとともに、空家等をリフォームした「移住体験者用住居」を整備し、庄内町の「田舎暮らし」や「田舎の夏休み」を体験してもらえる場の提供についても検討します。

### (3) 空店舗活用支援

町内における新たな事業創出を志す起業家を支援するとともに、空店舗の積極的な活用を促進するため、庄内町起業家応援補助金を継続します。さらに、空店舗をリフォームし、新たなビジネスに挑戦する起業家に対して、一定期間営業スペースを提供し、将来の独立開業に向けた支援をするチャレンジショップ支援事業<sup>※</sup>について検討します。このほか、中心市街地における空家店舗を活用し、地域の住民や商業者等がにぎわいの創出や町民生活・コミュニティの活力向上のために自主的に行う活動について支援します。

#### ■用語の説明

※「チャレンジショップ支援事業」とは、これから新たに小売業やサービス業を始めたいという方に空店舗や空事務所を提供し、商店街の活性化や起業家の育成を支援する制度

## 3 空家や空地の利活用に関する情報提供

空家や空地の利活用などについて、ホームページ、町広報、リーフレット等で利活用や解体に対し積極的に取り組めるよう情報を提供していきます。

## 4 老朽空家の解体によるまちなか居住の促進

都市計画区域内の用途地域について、民間事業者との協力により、空家等の解体、整地、跡地の転売等を図り町中への居住を促進するための仕組みについて検討します。

## 5 官民協働による空家等の利活用の検討

空家等の利活用の検討は行政だけでは限界があることから、地域の実情を把握している方や専門機関との協力が必要です。空家等の利活用や移住・定住促進を図るため、町内不動産事業者や各種関連団体等と連携し、より効果的な施策の展開、事業連携を図ります。

空家及び空地の活用の促進【主要事業と主な対策メニュー】

主要事業	主な対策メニュー
移住・定住対策事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家情報活用システム制度の周知</li> <li>・ 空家等対策総合情報リーフレットの作成（再掲）</li> <li>・ 空き家情報活用システム登録物件への家財道具撤去費用助成の検討</li> <li>・ 定住促進空き家活用住宅の拡充</li> <li>・ 移住体験者用住居の検討</li> </ul>
住宅建設・リフォーム支援事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 持家住宅建設祝金事業の充実</li> </ul>
商業振興対策事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 庄内町起業家応援補助金の継続</li> </ul>
中心市街地商業等活性化事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ チャレンジショップ制度の検討</li> <li>・ 庄内町中心市街地まちづくり協議会助成金の継続</li> </ul>
不動産事業者との連携事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家情報活用システム利用促進のための支援制度の検討</li> </ul>
中心市街地居住促進事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中心市街地の老朽空家解体によるまちなか居住事業の検討</li> </ul>

## 第6章 特定空家等に対する考え方及び措置

### 1 特定空家等への対処

特定空家等についても、適正な管理と同様に、空家等の所有者等が自己の責任において自主的に問題の改善及び解決を図ることを基本原則としたうえで、町民の良好な生活環境と安全・安心な暮らしを守るため、特定空家等に認定された空家等の所有者等に対して、管理不全な状態の改善を図るために必要な措置をとるよう「助言・指導」「勧告」「命令」「代執行」等の行政措置を行い、問題の早期解決に努めます。

なお、特定空家等の判定基準及び特定空家等に対する措置に関する行政手続きについては、特措法第14条の各項に定められた内容に基づくとともに「『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）」を踏まえて進めることとします。

### 2 特定空家等の認定

特定空家等の認定に際しては、当該空家等に関する周辺への影響、所有者等の状況、立入調査結果などの状況等を踏まえ、地域住民の生命、身体、財産、生活環境等に重大な影響を及ぼすおそれがあると考えられる空家等について、庁内検討会議等で協議し、町長が認定します。

### 3 特定空家等に対する措置

特定空家等に認定された空家等については、特措法に基づき、空家等の所有者等に対して法的な措置を講ずることとなります。特定空家等に対する措置については、図 6-1 のフローのように対応していきます。

(a) 助言又は指導（特措法第 14 条第 1 項）

当該空家等の所有者等に対して、管理不全な状態を改善する措置を講ずるよう、書面等で「助言又は指導」することができます。

(b) 勧告（特措法第 14 条第 2 項）

助言・指導が行われたにも関わらず、なお当該空家等の状態が改善されないと認められるときには、猶予期限をつけて、所有者等に対して管理不全な状態を改善する措置を講ずるよう「勧告」することができます。

(c) 命令（特措法第 14 条第 3 項）

勧告を受けたにも関わらず、正当な理由がなくその勧告に係る措置がとられなかった場合は、猶予期限をつけて、所有者等に対して管理不全な状態を改善する措置を講ずるよう「命令」することができます。

(d) 公示（特措法第 14 条第 11,12 項）

命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければなりません。

標識は、命令に係る特定空家等に設置することができます。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはなりません。

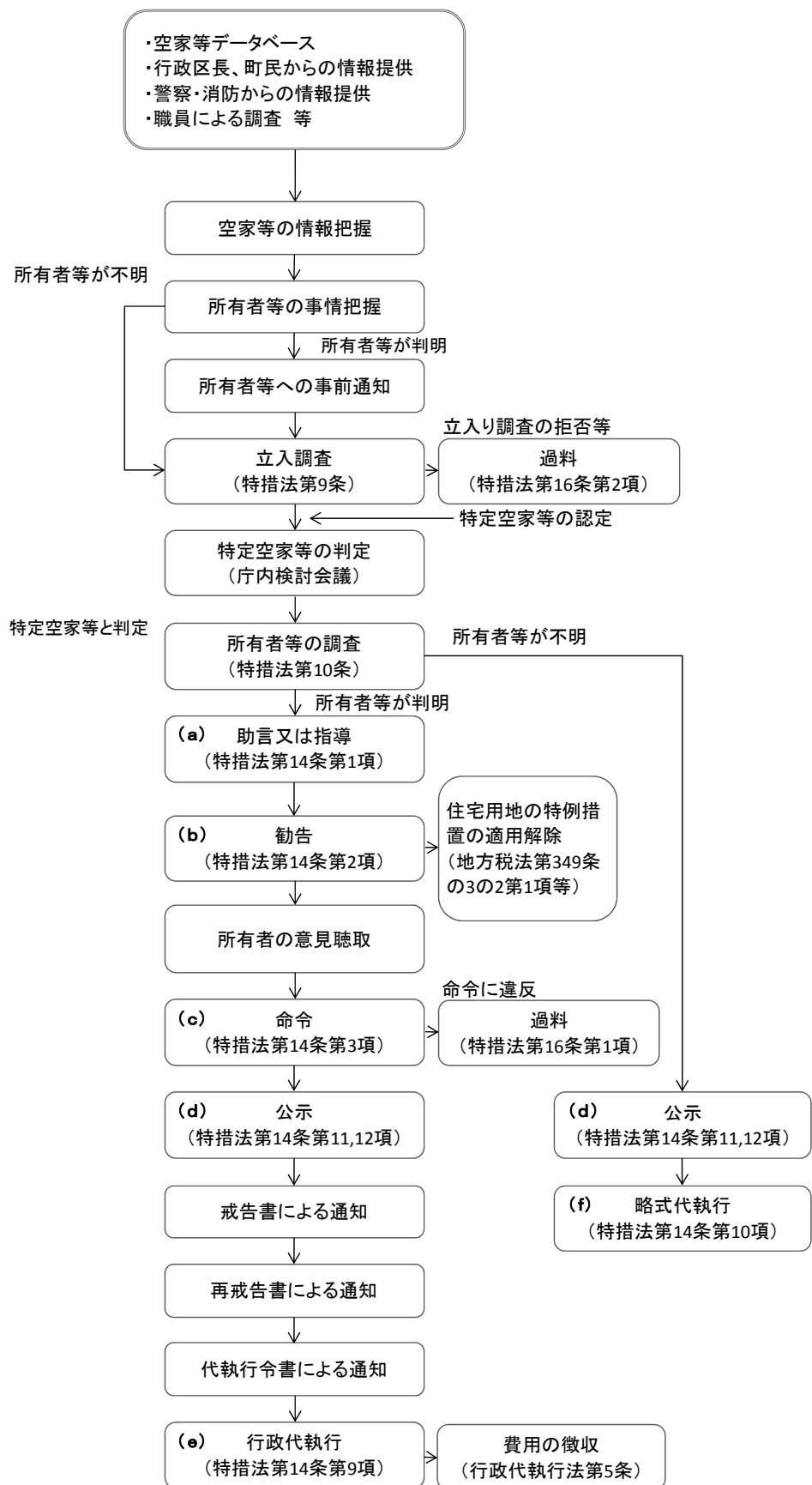
(e) 行政代執行（特措法第 14 条第 9 項） ※所有者等を確知できる場合

命令を受けたにも関わらず、その命令に係る措置が講じられない場合、措置を講じたとしても十分でない場合、措置を講じても期限までに完了する見込みがないときには、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を行うことができます。代執行に要した費用は、町が所有者等から徴収することができます。（行政代執行法第 5 条）

(f) 略式代執行（特措法第 14 条第 10 項） ※所有者等を確知できない場合

過失がなく命令が行われるべき所有者等を確知できない場合は、略式代執行を行うことができます。

図 6-1 特定空家等の措置に関するフロー



#### 4 老朽危険空家解体への支援

町内の景観の悪化や町民の安全安心を確保するため、倒壊や部材の飛散のおそれがある危険な空家等については、速やかな解体を促すため、解体に対する支援について検討します。

#### 5 特定空家等対策関連法令による対応

適切な管理が行われていない空家等に対しては、特措法に基づいて対応する他、次の関連法令を法的根拠として状況の改善にあたります。

##### ①建築基準法（第9条、第10条）

- ・特定行政庁は違反建築物について、除却・移転・改築、使用禁止・制限等を命令することができる。（法第9条第1項）
- ・特定行政庁は、保安上危険な建物等の所有者に対し、除却、移転、改築等の勧告、命令等を行うことができる。（法第10条）

##### ②災害対策基本法(第64条)

- ・市町村長は、災害が発生した場合等において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、他人の土地、建物その他工作物を一時使用等できる。

##### ③消防法（第3条）

- ・消防長、消防署長、消防吏員は、火災の予防のため、危険な物件等の所有者等に対し、改修・移転・除去等を命令できる。また、措置を講じないとき等は代執行できる。

##### ④廃棄物処理法（第19条の4、第19条の7）

- ・市町村長は、一般廃棄物の不法投棄等により、生活環境の保全上支障がある場合、支障の除去・防止に必要な措置を命令できる。措置を講じないとき等は代執行できる。

##### ⑤道路法（第44条）

- ・道路管理者は、道路の構造又は交通に支障を及ぼすおそれがあると認められる沿道区域内の工作物等に対し、危険を防止するため必要な措置を命令できる。措置を講じないときは除却等の代執行を行うことができる。



特定空家等に対する考え方及び措置【主要事業と主な対策メニュー】

主要事業	主な対策メニュー
空家等適正管理事業 (再掲)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・老朽危険空家解体費用助成の検討</li> <li>・セミナー、相談会の開催（再掲）</li> <li>・住民窓口での案内や町広報等による情報提供（再掲）</li> </ul>
防災対策事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理不全老朽危険空家所有者等への助言</li> </ul>

## 第7章 空家等にしないための取り組み

### 1 所有者への意識の醸成と啓発

空家等の利活用が進まない、適正に管理がされていないなどの要因のひとつとして、相続登記がなされずに相続人や管理者が不在、不明となっているケースが見られます。このような状態を予防するため、空家等に関するセミナーの開催やリーフレットの配布を行うなど、空家等の問題を認識してもらい、空家等になる前から所有者自身によって適切な対応をしてもらえるよう努めます。

### 2 空家等となる可能性の高い建物の把握

行政区長・民生委員等への照会により、定期的に情報提供が得られる仕組みを構築し、独居老人世帯や高齢者夫婦のみ世帯など、将来的に空家等となる可能性の高い建物について情報の収集・集約に努めます。また、空家等となった段階で速やかに対応（利活用、解体、適正管理）ができる体制を検討します。

### 3 空家等となった建物への早期対応

行政区長・民生委員等の情報により、新たに空家等となったとの情報が得られた場合、その所有者等に対し、空家等の相談先や各種支援制度、空き家情報活用システム、適正管理などに関する案内を送付することで、放置空家等を抑制し、空家等となって間もない段階での活用や解体など、適正な管理を促します。

### 4 専門機関との連携（再掲）

空家等の賃貸、売買、相続、様々な法律問題や解体など、所有者等が円滑に空家等問題を解決できるよう、山形県空き家活用支援協議会や専門機関などと連携した相談会の開催を検討します。

空家等にしないための取り組み【主要事業と主な対策メニュー】

主要事業	主な対策メニュー
空家等適正管理事業 (再掲)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等対策総合情報リーフレット作成 (再掲)</li> <li>・行政区長や民生委員等との連携</li> <li>・町外居住者向け固定資産税納税通知書へのチラシ同封 (再掲)</li> <li>・住民窓口での案内や町広報等による情報提供 (再掲)</li> </ul>
専門機関との連携事業 (再掲)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・セミナー、相談会の開催 (再掲)</li> </ul>

## 第8章 空家等に関する相談体制

空家等の増加に伴い、空家等に関連する地域住民や所有者等からの相談が増えてきています。空家等の相談の内容は、危険空家に関する苦情、衛生、景観、防犯・防災面での相談、解体、建物や土地の利活用（賃貸・売買）、管理、税金、相続及び補助制度に関するものなど多岐にわたっています。

### 1 庁内における相談体制

地域住民等から寄せられた空家等に関する様々な相談や悩みは、総合窓口として建設課都市計画係で受け付けます。寄せられた内容が複数の部署にまたがる場合は、相談内容に応じて関係する部署と連携及び協力して対応します。

表 8-1 庁内における相談体制

担当部署	相談内容
◎総合窓口 建設課	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等全般に関する総合相談受付</li> <li>適正管理されていない空家等に関する相談（損傷、剥がれ、劣化など）</li> <li>道路の安全に関すること（枝の張り出しで通行に支障がある、部材の飛散等による通行の危険性など）</li> </ul>
保健福祉課	<ul style="list-style-type: none"> <li>雑草や樹木の繁茂に関すること</li> <li>害虫や害獣に関すること</li> <li>敷地内のごみの散乱や堆積に関すること</li> </ul>
情報発信課	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等の利活用に関すること</li> <li>空き家情報活用システム（空家を貸したい、借りたい、売りたい、買いたい）に関すること</li> </ul>
総務課 （危機管理担当）	<ul style="list-style-type: none"> <li>倒壊の危険性がある空家に関すること</li> <li>火災や犯罪の危険性に関すること</li> </ul>
税務町民課	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物や土地の税に関すること</li> </ul>
商工観光課	<ul style="list-style-type: none"> <li>空店舗の利活用に関すること</li> </ul>

## 2 専門機関との連携による相談体制

庁内で対応が困難なものについては、山形県や専門的な相談（法律相談、不動産に関する相談など）窓口と連携し、相談にあたります。

表 8-2 専門機関との連携による相談体制

名 称	電 話 番 号
<b>■総合窓口</b>	
山形県空き家活用支援協議会 やまがた空き家利活用相談窓口 (山形県住宅供給公社内)	023-631-2240
<b>■売買・賃貸、管理代行に関する相談</b>	
公益社団法人山形県宅地建物取引業協会 (鶴岡支部)	023-623-7502 (0235-24-8846)
公益社団法人全日本不動産協会山形県本部 (鶴岡支部)	023-642-6658 (0235-25-1577)
<b>■リフォームに関する相談</b>	
【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
<b>■解体に関する相談</b>	
(一社) 山形県解体工事業協会	023-644-9900

名 称	電 話 番 号
<b>■法律（相続、抵当など）に関する相談</b>	
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	023-631-6016
<b>■登記窓口</b>	
山形地方法務局 酒田支局	0234-25-2221
鶴岡支局	0235-22-1003

第9章 空家等対策の実施体制

空家等は町全域に幅広く分布し、課題への対応は多岐に渡ることから、空家等対策に取り組む際には、所有者等をはじめ、庁内関係部局だけでなく、町民、専門機関などが一体となって対策に取り組む必要があります。

本計画を進めるにあたり、総合窓口の一元化などの庁内における体制構築に合わせ、関係団体、事業者等と連携して空家等の管理・活用を支援する仕組みを構築します。

また、空家等の適正管理や発生抑制には、地域と連携した空家等対策の取り組みが求められることから、図9-1に示す実施体制により、町・住民・専門家団体などが協力して空家等対策に取り組めます。

図9-1 空家等対策の実施体制

