

最上町空き家等対策計画



平成 30 年 3 月

最上町

◎用語の定義及び用法

- ・空家特措法 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律 127 号）をいう。
- ・空き家 空き家等（空家等）の定義については空家特措法第 2 条第 1 項に基づくものとする。但し、町のこれまでの空き家関連条例等に鑑み、空家特措法等に基づく「空家」の表記ではなく、「空き家」と表記するものとするとする。
- ・特定空家 空家特措法第 2 条第 2 項に定義されるものをいう。



◆ 目 次 ◆

(ページ)

第1 計画の目的

1. 計画策定の背景	・・・ 4
2. 計画の目的	・・・ 4
3. 計画期間と対象	・・・ 5
4. 計画の位置付け	・・・ 6

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	・・・ 7-10
(2) 空き家の現状（統計調査の結果）	・・・ 11
(3) 空き家の現状（平成29年度集落内空き家調査の結果）	・・・ 12-16
2. 空き家に関する調査について	
(1) 今後の空き家調査及び把握に係わる方針	・・・ 17
(2) 今後の空き家調査及び把握に係わる具体的な内容	・・・ 18-24

第3 対策の実施体制と方針

1. 対策の実施体制	
(1) 最上町空き家等対策協議会及び庁舎内の実施体制について	・・・ 25-26
(2) 外部との連携体制について	・・・ 27
2. 対策の方針	・・・ 28

第4 具体的な対策

1. 利活用及び適切な管理の促進	・・・ 30-31
2. 管理不全空き家及び特定空家等への対応	・・・ 31-37
3. 相談体制の整備	・・・ 38

資 料

- ・最上町空き家等対策協議会設置条例
- ・最上町空き家等対策協議会運営要綱
- ・最上町空き家等の適正管理に関する条例
- ・最上町空き家等の適正管理に関する条例施行規則
- ・空家等対策の推進に関する特別措置法

第1 計画の目的

1. 計画策定の背景

近年、全国的な少子高齢化による、人口減少を背景として、空き家の急増が大きな社会問題となっています。町においても同様の傾向は生じており、空き家の件数は増加の一途を辿っています。

平成29年12月から平成30年1月において町が実施した空き家調査の結果では、空き家率は全体の家屋数の約7%と近年で最も高い値となっています。老朽化等で利活用が難しく何らかの対応が必要とされる空き家はそのうちの5割を占める結果となりました。

これに先立つ平成24年度に、町は、「最上町空き家等の適正管理に関する条例」を施行し、所有者等に対して空き家の適正管理に関する指導等を行ってきました。しかし近年、住民等から空き家に関する通報件数は増加しており、伴って指導等の件数も増加しています。

こうした中、国は平成27年5月26日に「空家特措法」を施行し、体制整備を含む総合的な対策を進めることとしています。

このような状況の下、町は最上町空き家等対策協議会を平成29年12月に設置し、以て空き家等対策に資するため本計画の策定を行い、総合的な空き家対策を進めて行くこととした。

2. 計画の目的

空き家は、適正な管理がなされない場合、老朽化に伴う倒壊等の危険性の増大や、公衆衛生の悪化、景観の阻害等の問題を生じさせる可能性があります。それは、近隣の住民及びコミュニティに多大な影響を与えるものであることから、重要な行政課題としてその対策に取り組む必要があります。

また、空き家対策の実施にあたっては、特定空家等への対応をはじめ地域活性化の観点から空き家等の利活用を促進することも重要です。

こうしたことから空き家等対策は行政課題として捉えることはもとより、地域の課題として町民との連携を図り、専門的知識や経験を有する方々の協力を得ながらきめ細かな対応が必要となっています。

そのため、計画では空き家の状況を把握しながら総合的な空き家対策の方針を定め具体的な取り組みを推進していくことにより、空き家等の適正管理とその利活用に資することを目的とします。

3. 計画期間と対象

(計画期間)

計画期間は平成30年度からの10年間とします。但し、法令の改正や空き家等の状況の変化に応じて適宜見直しを行うこととします。

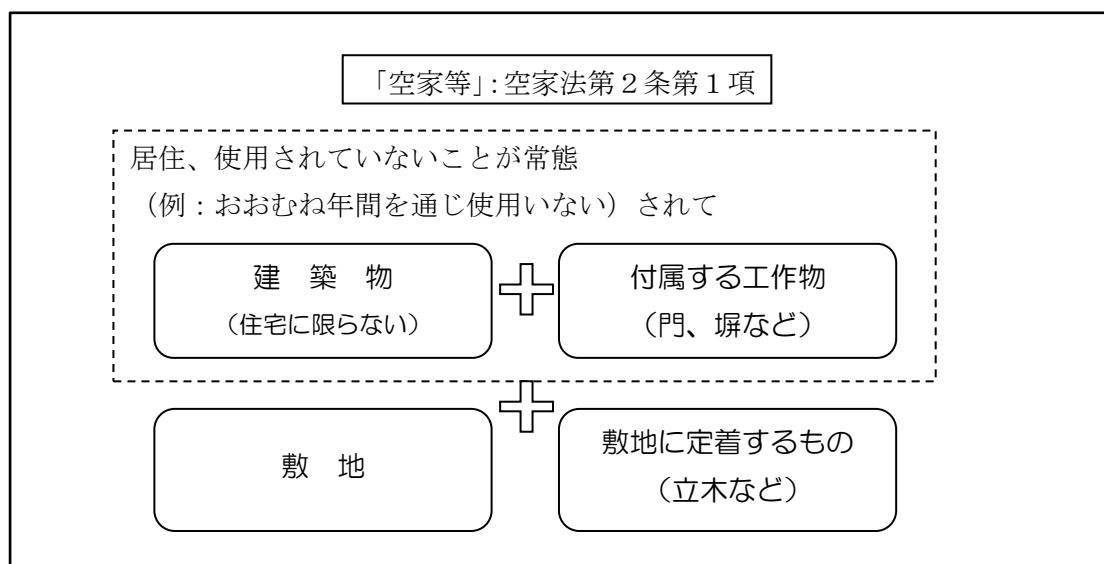
(対象)

町における空き家等対策の対象地区は、町内全域とします。

また、計画の対象とする空き家については、年間を通じて居住等の使用がなされていない建築物及び工作物とします。ただし、これには敷地と敷地に定着するものを含むこととし、また国又は町等の地方公共団体等が所有し、又は管理するものは除きます。

- ・空家特措法第2条第1項では、空き家を「建築物又はこれに附属する工作物¹であって居住その他の使用がされていることが常態であるもの及びその敷地」と定義しています。
- ・この空き家の定義中の建築物については、建築基準法第2条第1号で「土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のもの。）」とされています。

※例えばお盆や正月等には帰省等で使用がある住宅や、親族や隣人等が定期的に管理している住宅であっても年間を通じて居住及び使用されていない状況である場合は、「居住その他の使用がなされていないことが常態」とあると認めて対策の対象としていくこととします。



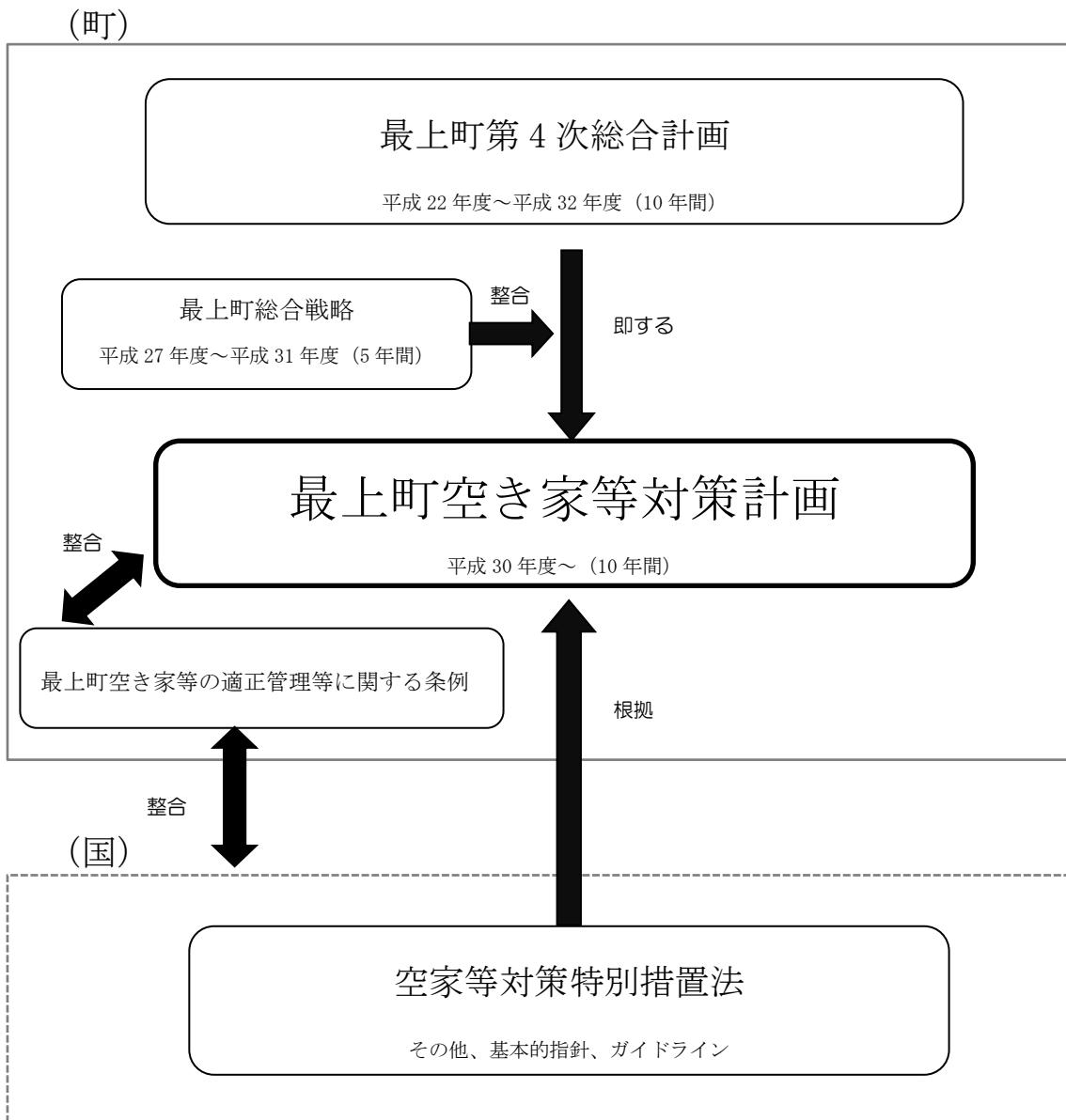
¹工作物…建物の中にある畳や建具、冷暖房機、ネオン看板等。

4. 計画の位置付け

本計画は、最上町第4次総合計画に則するものとし、今後の人団推移等の予測については最上町総合戦略を踏まえたものとします。

また、本計画は空家特措法第6条に基づくものであり、その他空き家対策に関する方針等の具体的な事項については、空家特措法以下、「空家等に関する施策を総合的に実施するための基本的指針」（基本指針）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）等に基づくものとします。

加えて、最上町空き家等の適正管理に関する条例との、整合を図るものとします。



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

町の人口は、戦後から増加が続き、特に1940年代後半、いわゆる団塊の世代により人口は急増し、1955年に人口最多の17,583人¹を記録しました。しかし、1960年代に鉱山が相次ぎ閉鎖したこと等から減少に転じ出しました。2,000年代に入って10,000人を割り込みますが、国立社会保障・人口問題研究所のデータによればこの減少傾向は今後も続き2040年には5,600人台にまで減少が進むとされています。

イ. 少子高齢化

上記の、人口減少は少子化と高齢化により進んでいます。総人口を年齢によって年少人口、生産年齢人口、高齢者人口の3区分別²の人口として見ると、1980年代以降高齢者人口は増加する一方で、年少及び生産年齢人口は減少を続けています。1995年には、高齢者人口が年少人口を上回りました。今後も、生産年齢人口の高齢化が進むことや平均寿命が延びることによりこの傾向は続き、2040年頃には高齢者人口が生産年齢人口とほぼ等しくなることが予想されています。

図1 年齢3区分別人口の推移



¹以降の人口推移等の出典は、「最上町総合戦略」(平成27年11月)によるもの。

² 年少人口：15歳未満をいう。生産年齢人口：15歳以上65歳未満をいう。高齢人口：65歳以上をいう。

ウ. 核家族化・単独家族化

少子高齢化による人口減少に比例して、世帯数の減少も進んでいます。平成 11 年から平成 28 年の推移を見ても 2,867 世帯であった世帯数が 2,632 世帯になるなど減少傾向にあります³。

また、1 世帯あたりの人員を見ると平成 12 年 3.94 人であったものが平成 27 年で 3.25 人となっており、各家族化や単独世帯化が進んでいることが分かります。⁴

エ. 高齢者世帯の状況

減少傾向にある世帯数の中で、高齢者の親族がいる世帯については反比例して増加傾向にあります。⁵この中でも特に、高齢者のみとなっている高齢夫婦世帯及び高齢単身世帯を見ると、平成 22 年では 451 世帯⁶であったものが平成 29 年では 542 世帯⁷と増加しています。

オ. 中古住宅流通体制の状況

平成 24 年度の産業大分類別民営事業者数をみると、最上地域には「不動産業、物品賃貸業」の分類で 133 の民間事業所があることが分かります。これを市町村別でみると、町所在の事業所が 1 であるのに対して新庄市所在が 124 となっており最上地域の「不動産業、物品賃貸業」が新庄市に集中していることが分かります⁸。上記の状況から、町においては店舗を構える不動産事業者が不在又は 1 事業者に過ぎないことから中古住宅の流通に関しては、事業者を介さない個人間での取引が一定数あることが推察されます。また、このことが不動産流通の活性化を阻害している可能性があると考えることができます。

カ. 土地価格の下落

国土交通省の地価公示によれば町内の 2 つの基準地は、いずれも平成 20 年から平成 29 年までの 9 年間で地価公示価格が 2 割減少しています。つまり、所有者にとって、土地の売却等のメリットが減少している傾向があるといえます。このことが、空き家の所在地の土地の売買等の利活用を阻害している一因と考えることができます。

³ 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－(山形県企画振興部、平成 29 年 3 月)

⁴ 山形県統計年鑑(山形県、平成 16 年 3 月及び平成 29 年 3 月)

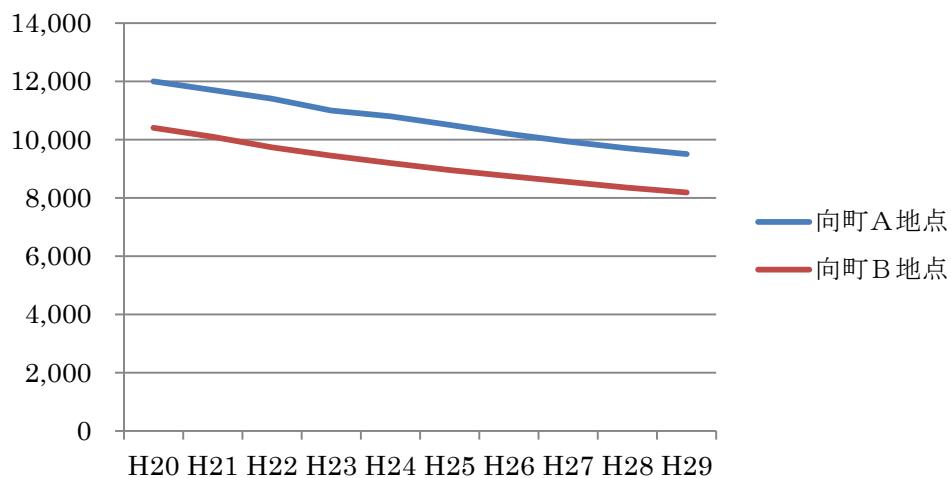
⁵ 最上町の主要統計(平成 29 年)

⁶ 同上

⁷ 最上町の福祉の状況(平成 29 年)

⁸ 山形県統計年鑑(山形県、平成 29 年 3 月)

図2 町内2地点における国土交通省地価公示価格の推移 (m²/円)

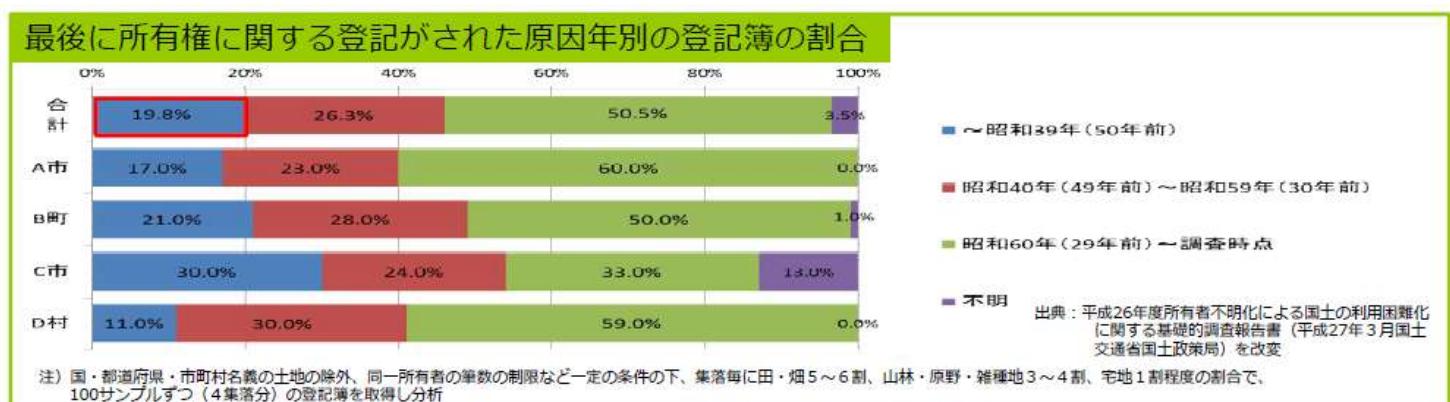


【出典】数値については、国土交通省標準値・基準値検索システム検索結果による (H30.3.16)。

キ. 相続登記未実施の状況

平成26年度の国土交通省の報告書によれば、特定の市町村のサンプル調査ではあるものの、最後に所有権に関する登記がなされた原因年代は4分の1以上が30年以上前、約2割については50年以上前となっています。つまり、年代から推測すると適正に相続登記がなされていない可能がある不動産が約5割を占める状況となっていると言えます。上記は、サンプル調査の結果であり町の状況と単純に比較はできませんが、同様の傾向が町の不動産にあると考えることができます。

図3



【出典】「人口減少下の国土利用・管理の検討の方向性」平成28年9月15日国土管理専門委員会資料による。

上記ア～エで見てきた少子高齢化、核家族・単独家族化、そして世帯の高齢化を伴う人口減少により、必然的に空き家の発生する状況が拡大することとなります。今後はこれらの進展から、急激に空き家が増加する可能性があるということができます。また、発生した空き家についてもオ、カでみたように市場流通において活性化する要因が少ないということ、カでみたように相続登記の未実施から将来的に所有者不明となる可能性が潜在化しているということができます。



(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、下表により一貫して増加していることがわかります。

また、山形県において空き家率は全国平均よりは低いものの、空き家率 10.7%と全国同様増加傾向にあります。

町では、平成 23 年から、集落内空き家調査を実施してきました。平成 28 年度の調査では 6.9%と、全国、山形県全体に比べ低い割合であるものの、今後ますます人口減少が進むことにより、空き家は急増していくことが予想されるため、その対策が急がれます。

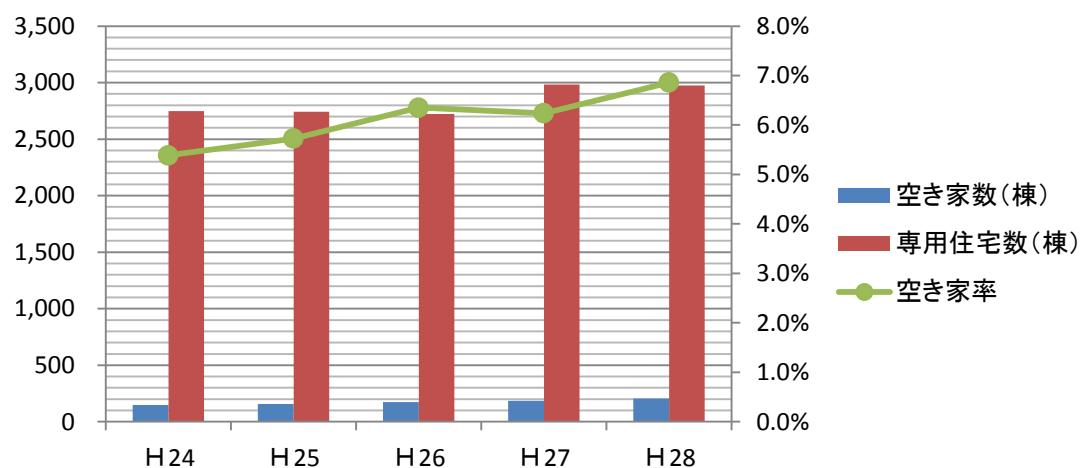
表 1 空き家率の推移

年度	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%	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%
山形県	5.7%	7.1%	9.6%	11.0%	10.7%
年度	平成 24	平成 25	平成 26 年	平成 27 年	平成 28 年
最上町	5.4%	5.7%	6.4%	6.2%	6.9%

【出典】全国平均、山形県の数値については平成 25 年度住宅・土地統計調査による。

最上町の数値については、集落内空き家調査及び固定資産税概要調書による。

図 4 専用住宅及び空き家数、空き家率の推移



【出典】集落内空き家調査及び固定資産税概要調書による。

(3) 空き家の現状（平成 29 年度空き家現況調査の結果）

町では、集落内空き家調査を、平成 23 年度より各集落役員及び地域づくり協働隊の協力の下実施してきました。平成 29 年度については、本計画の策定を視野に、平成 23 年～平成 28 年度までの集落内空き家調査の結果を基に、空き家の全体的な現況調査を実施しました。

ア. 調査時期 平成 29 年 12 月下旬～平成 30 年 1 月上旬

イ. 調査範囲 町全域

ウ. 調査方法

平成 23 年～平成 28 年度までの集落内空き家調査の結果を基に、把握されていた空き家について、職員による全戸の現況調査を実施しました。

エ. 調査項目

- ①空き家の所在確認
- ②空き家の現況写真撮影
- ③空き家判定及び空き家老朽度の判定

なお、判定基準については、平成 24 年 10 月山形県空き家対策検討会「空き家対策に係わる対応指針」「建築物の老朽度・危険度判定基準」を準用しています。

但し、あくまで外観の確認による判断であるため内部の状況等を加味しているものではありません。そのため老朽度の判定については、今後精度を上げる必要があります。

ランク	判定基準
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）

【平成 29 年度空き家現況調査結果】

(平成 30 年 3 月現在)

集落名	家屋数 ¹	空き家数 ²	空き家率 ³	考えられる老朽度危険度による分類			
				A	B	C	D
堺田	27	5	18.5%	0	2	3	0
松根	17	3	17.6%	0	1	2	0
笹森	38	8	21.1%	0	6	2	0
赤倉一	64	6	9.4%	2	2	2	0
赤倉二	52	8	15.4%	0	1	7	0
赤倉三	59	4	6.8%	0	0	3	1
一剣	24	1	4.2%	0	0	1	0
万騎の原	52	3	5.8%	0	1	2	0
明神	25	2	8.0%	0	1	1	0
新田一	76	8	10.5%	1	0	7	0
新田二	77	12	15.6%	3	2	7	0
下小路	45	1	2.2%	0	1	0	0
立小路	59	7	11.9%	1	0	6	0
本城二	41	2	4.9%	0	2	0	0
本城一	57	5	8.8%	1	1	3	0
十日町	51	8	15.7%	1	0	7	0
向町一	80	2	2.5%	0	0	2	0
向町二	43	1	2.3%	1	0	0	0
向町三	111	2	1.8%	0	2	0	0
向町四	91	7	7.7%	3	2	2	0
向町五	54	4	7.4%	0	2	2	0
向町六	163	3	1.8%	0	3	0	0
向町七	36	1	2.8%	0	1	0	0
黒沢	61	3	4.9%	0	0	3	0
前森三	24	0	0.0%	0	0	0	0
前森二	22	0	0.0%	0	0	0	0
前森一	23	0	0.0%	0	0	0	0
満沢二	44	2	4.5%	1	1	0	0
満沢一	61	4	6.6%	1	1	2	0

集落名	家屋数	空き家数	空き家率	考えられる老朽度危険度による分類			
				A	B	C	D
萱場	43	7	16.3%	0	0	5	2
月楯一	55	5	9.1%	0	0	5	0
月楯二	56	7	12.5%	1	0	6	0
豊田	52	7	13.5%	0	1	6	0
沢原	55	2	3.6%	0	1	0	1
東法田	85	3	3.5%	1	1	1	0
若宮	125	4	3.2%	1	0	3	0
下白川	40	3	7.5%	1	1	1	0
野頭	55	5	9.1%	0	1	4	0
法田中	48	3	6.3%	0	0	1	2
法田下	58	2	3.4%	0	1	1	0
志茂	51	4	7.8%	0	3	1	0
清水町	50	2	4.0%	0	0	2	0
白川端	75	3	4.0%	0	2	1	0
大堀	91	5	5.5%	1	2	2	0
横川	28	3	10.7%	0	1	2	0
上鶴杉	54	3	5.6%	0	0	2	1
鶴杉	84	9	10.7%	4	3	1	1
瀬見2区	61	9	14.8%	2	5	2	0
瀬見1区	59	5	8.5%	0	2	2	1
向町8区	82	0	0.0%	0	0	0	0
合計	2,884	203		26	56	112	9
判定未済数		22					
総合計	2,884	225	7.0%	26	56	112	9

今回の現況調査で確認できた空き家について、全体の空き家率は、全国の13.5%、山形県の10.7%⁴に比べ低い数値ではあるものの、7.0%と高い値となり集落によって10%を超える所が14箇所となっています。

また、老朽危険度による分類では、利活用が困難であり対策が必要とされると空き家が50%以上に達しています。また、町の東部に空き家の分布が多い傾向が見られます。但し、空き家は、ほぼ全集落に存在しており国道47号や、その他の主要道路・鉄道路線との相

関係による要因が見出し難いことから、人口減少の進展が空き家増加の主要因であると考えられます。

参考

利活用可能と考えられる空き家（Aランクの空き家）



¹平成 30 年 1 月 固定資産税課税情報による専用住宅数。

²本調査結果については、調査実施時点で「①空き家の所在確認」「②空き家の現況写真撮影」「③空き家判定及び空き家老朽度の判定」の 3 項目中 1 項目以上について実施できた空き家について記載しており、この他に未把握の空き家があるものと思われます。

³空き家数を専用住宅数で除したもの。

⁴国・県の空き家率については、平成 25 年度住宅・土地統計調査による。なお、住宅・土地統計調査については、町集落単位の住宅数の統計値が示されていないため、空き家率を算出するにあたっては固定資産税情報を用いました。



2. 空き家に関する調査について

(1) 今後の空き家調査の方針

前述したとおり、今後も町内の空き家は増加傾向にあるものと考えられます。そのため、今後も継続した調査を行っていく必要があります。

ア. 空き家の調査を行う主体

空き家については、原則として所有者等が適正に維持管理しなければならないものです。しかしながら、倒壊等の事故、犯罪及び火災の発生の原因となる可能性があることから、地域住民の生命、身体又は財産の保護、生活環境の保全という観点から対応を行っていく必要があります。そのため、調査及び把握は町が主体となって実施し、区長、民生児童委員等をはじめとした地域住民との協働をもって対応することとします。

イ. 対象地区

本計画の対象区域は町全域です。集計にあたっては集落毎の実状を把握し、有効な対策を検討していきます。

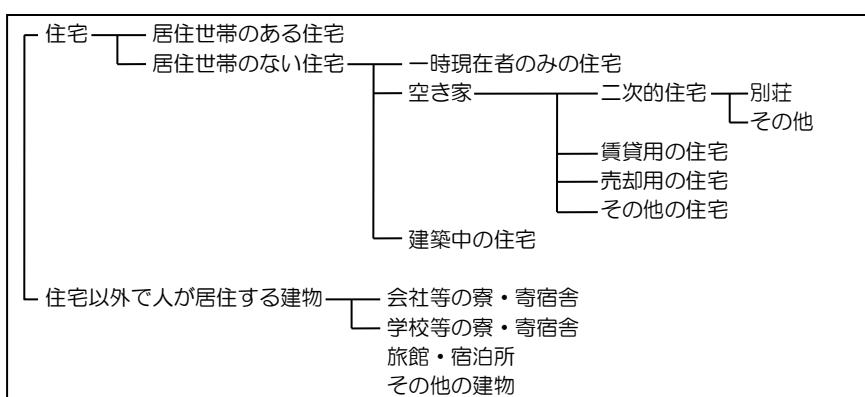
ウ. 調査期間

毎年度定期的な調査を行うと共に、空き家発生に際しては、年間を通じて随時の調査を行うこととします。

エ. 調査対象となる空き家の種類

年間を通じて居住等の使用がなされていない建築物又は工作物。

《住宅・土地統計調査の住宅の種類》



(2) 今後の空き家調査及び把握に係わる具体的内容

①平成 29 年度空き家現況調査を踏まえた二次以降の調査の実施について

1. 二次調査

ア. 調査の目的

一次調査（平成 29 年度空き家現況調査）では、これまでの集落内空き家調査で把握されていた空き家について調査を行いました。この調査を行う過程において、これまで把握されていなかった空き家が、近隣住民への聞き取り等から多くあることが明らかになりました。また、所有者及び管理者の把握についても十分ではないことが判明しました。

このことを踏まえ、二次調査としてこれまで情報源として用いてこなかった水道閉栓情報等を活用することで潜在的な空き家の把握に努め、所有・管理関係を明確にするための調査を行います。

イ. 二次調査で活用する情報源

（潜在的空き家の洗い出し）

・水道閉栓情報 　・聞き取り調査

（所有者及び管理者の特定）

・登記情報 　・戸籍情報 　・固定資産税情報 　・住民票情報

『根拠』

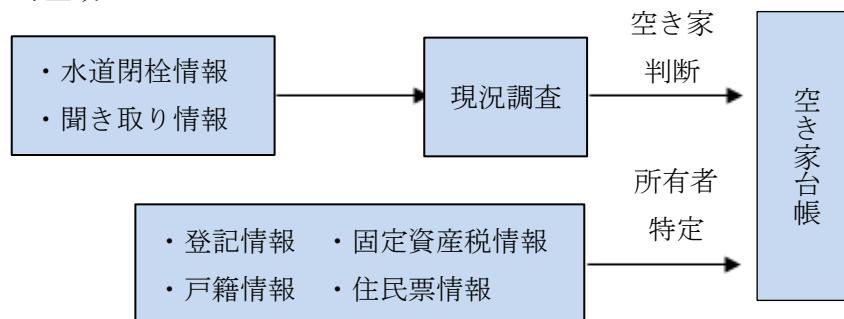
空家特措法第 10 条第 1 項及び第 3 項

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

ウ. 調査時期 平成 30 年 4 月～平成 30 年 11 月

※所有者特定については期間を定めず、老朽度等による優先順位を考慮した上で継続的に取り組むこととする。

エ. 調査範囲 町全域



オ. なお、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いない場合は、司法書士や弁護士などと連携を図り、各種制度（不在者財産管理人制度、相続財産管理人制度）の活用により所有者等の特定を推進します。

2. 三次調査（所有者等の意向調査と建物の詳細調査）

三次調査として、二次調査により空き家と判断した建物の所有者等に対し、除却や利活用の意向に関するアンケート調査を実施し、その意向を把握するとともに、老朽度等に応じながら内部調査等による建物の詳細調査を実施し空き家カルテの精度を上げて行きます。

ア. 意向調査

空き家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、各種施策に反映させます。

調査は空き家の所有者等に対し、以下の内容についてアンケート形式により実施します。

◆意向調査の内容

- ・建物の利用状況
- ・空き家所有者の属性（所有者の所在地）
- ・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（管理者の有無、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、アンケート調査の回答内容によっては直接ヒアリングするなど、意向の把握に努めます。

イ. 建物利活用のための詳細調査

意向調査の結果から活用や除却を促す必要があると考えられる案件については、建物の内部調査を含め、所有者等に対するヒアリングも行います。

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

ウ. 継続的調査の方法及び実施体制について

管理不全となる空き家の多くが、適切な相続や管理者の選任がないためにその状態になるものと考えられます。そのため、空き家の発生早期に状況を把握し、所有者等に活用または除却を促す必要があります。

このことから、継続的に調査を実施すると共に、より実状を正確に把握する観点から地域住民の協力を得ながら実施体制を構築します。

3. 継続調査（定期調査）

これまでの調査情報を基礎としながら、水道閉栓情報等や聞き取りによる情報を活用した上で、新たな空き家の把握を行います。

ア. 調査方法 水道閉栓情報や住民からの情報提供により把握した空き家の可能性のある建物について、職員による現況調査を実施します。

イ. 調査時期 例年 9月～10月

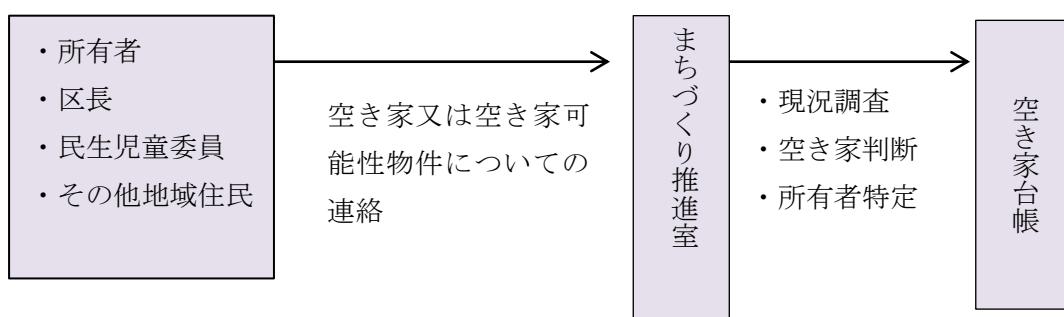
※所有者特定は期間を定めず、老朽度等も勘案し継続的に取組むこととする。

エ. 調査範囲 町全域

オ. その他 定期調査により空き家と判断された建物については、所有者特定のための調査を行いデータベースへ追加し、意向調査についても実施します。

4. 地域住民の協力体制の整備（随時調査）

空き家は一義的には所有者に管理責任がありますが、管理不全空き家については周辺住民への影響が懸念されるため、地域課題として取り組む必要があります。そのため、空き家発生時の所有者等または地域住民からの情報提供を促し、情報提供に基づいて随時調査を行います。



5. 空き家等情報のデータベース化

調査結果は、下記の通りデータベース化を行います。

- ①「空き家台帳」として一元的に情報を集約
- ②空き家毎に詳細な情報を記載した「空き家カルテ」を作成
- ③G I Sを活用した空き家の位置情報の整備

これらの空き家に関するデータベースについては、関係各課において共有し、施策の実施を図り、効果の検証等に活用します。定期調査や、地域住民からの情報提供によりこれらのデータベースは常に更新することとします。

なお、データベースの情報は、外部に公表可能な項目を明確にし、適正な個人情報の取り扱いを徹底します。

『根拠』

空家特措法第11条

(空家等に関するデータベースの整備等)

最上町空き家等の適正管理に関する条例第5条

(管理不全な状態にある空き家等の情報提供)

現地調査票

1. 基本情報						
①	調査年月日	H 年 月 日	調査員			
②	地区名		地区コード		整理番号	
③	所在地	市・町・村	町	丁目	番地	
④	建物所有者	氏名	住所			
⑤	土地所有者	氏名	住所			
⑥	(納税) 管理者	氏名	住所			
⑦	規模等	建築年	M・T・S・H 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 <input type="checkbox"/> その他 ()			
		階数	<input type="checkbox"/> 1階建 <input type="checkbox"/> 2階建 <input type="checkbox"/> 3階建て <input type="checkbox"/> その他 ()			
		建て方	<input type="checkbox"/> 戸建 <input type="checkbox"/> 長屋 <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・ブラインド	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有				
	郵便受け	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 (□ 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						
保安	項目	状態	備考	点数		
	建築物の傾斜	<input type="checkbox"/> 傾斜は認められない		0		
		<input type="checkbox"/> 明らかに傾斜している	著しく劣化しているものとして扱う	150		
		<input type="checkbox"/> 不明		20		
	基礎の状況	<input type="checkbox"/> 異常は認められない		0		
		<input type="checkbox"/> ひび割れが発生している		15		
		<input type="checkbox"/> 玉石基礎である又は基礎がない	構造体力が著しく不足している	50		
		<input type="checkbox"/> 不明		25		
	外壁の状況	<input type="checkbox"/> 問題ない	多少の汚れがあっても可	0		
		<input type="checkbox"/> 錆やひび割れが認められる		15		
		<input type="checkbox"/> 著しく劣化(外壁に穴が開いているまたは外壁下地が著しく露出しているなど)	下地の露出は、外壁1面のおよそ3分の1以上を自安とする	50		
		<input type="checkbox"/> 不明		20		
		<input type="checkbox"/> 問題ない		0		
	屋根の状況	<input type="checkbox"/> 錆やひび割れが認められる		15		
		<input type="checkbox"/> 著しい劣化(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)	下地の露出は屋根面のおよそ3分の1以上を自安とする。屋根が茅やワラで葺かれている場合を含む。	50		
<input type="checkbox"/> 不明			20			
使用状況	<input type="checkbox"/> 最近、使用した形跡がある		0			
	<input type="checkbox"/> 長く使用した形跡が認められない		15			
	<input type="checkbox"/> 不明		10			
老朽危険度判定 <input type="checkbox"/> A (0点) <input type="checkbox"/> B (1~30点) <input type="checkbox"/> C (31~149点) <input type="checkbox"/> D (150点以上)						
4. 環境汚染調査項目						
衛生	項目	A	B	C		
	門・塀・擁壁等	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 傾斜・破損等あり	<input type="checkbox"/> 著しい傾斜・破損等あり		
	ごみ等	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部放置あり	<input type="checkbox"/> 大量の放置あり		
	アスベストの飛散	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 飛散の恐れあり	<input type="checkbox"/> 飛散の恐れが高い		
	臭気の発生	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 臭気の発生要素あり	<input type="checkbox"/> 臭気等により周囲へ影響あり		
	立木・雑草の繁茂	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 手入れ不足あり	<input type="checkbox"/> 手入れ不足により周囲へ影響あり		
	動物等の住みつき	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 粪・尿など動物の形跡あり	<input type="checkbox"/> 動物の住みつきあり		
	外壁・屋根・開口部等	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部破損・開放	<input type="checkbox"/> 大きく破損・開放		
	不適切な管理	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 上記以外で不適切な管理がある	<input type="checkbox"/> 不適切な管理で周囲へ影響あり		
	判定	<input type="checkbox"/> A (すべてA)	<input type="checkbox"/> B (B1つ以上)	<input type="checkbox"/> C (C1つ以上)		
コメント欄						

空き家カルテ

基本情報					
所在地	〒990-6570 山形市松坂二丁目8-10	調査日	H28.12.5		
用途地域	第1種住居地域(80/40)	地 区	-		
権 利	本選(在来地主)	階 数	2階	面 地面積	185.52m ²
構 造				床面積	118m ²
					80m ²
					65m ²
所 有 者	山形 太郎 氏名	性 別	男	所在地	山形市松坂二丁目9-30
年 齢	72歳	勤務登録等			No.1-2-4
空き年数	2年6か月	空き家理由	マシンションを購入し引越したため		コメント
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		コメント
特記事項					
<p>* 塗装50年の古民家で、再建築は不可能な物件。敷地内に座敷臺もある。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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、年内に売却又は賃貸を希望。 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。 					

1.劣化状況(外観)		劣化事象の有無		写真No
外 部	①基礎 ②外壁・軒裏 ③屋根 ④バルコニー ⑤被害・腐朽	■有り (標準: □無し) ■有り (標準: □無し) ■有り (標準: □無し) ■有り (標準: □無し) ■有り (標準: □無し)	□確認できなし □確認できなし □確認できなし ■確認できなし □確認できなし	J-1-1,J-2,J-3,J-4
写 真	No.1-1-1	東立面図	南立面図	北立面図
	No.1-1-2	西立面図	立面図	貼付
	No.1-1-3			
	No.1-2-1	コメント	コメント	コメント
	No.1-2-2			
	No.1-2-3			



【空き家カルテ 作成の例】

2.劣化状況(内部1階)

部位	写真No	写真No	写真No	写真No
①天井・小窓等	□有り	(必要) □確認できない) 2-①-2,3	
②内壁・柱	□有り	(必要) □確認できない) 3-2-1,2,3,4	
③床仕上	□有り	(必要) □確認できない)	
④土台・床組	□有り	(必要) □確認できない)	
⑤基礎	□有り	(必要) □確認できない)	
⑥給水・給湯	□有り	(必要) □確認できない)	
⑦排水管	□有り	(必要) □確認できない)	
⑧換気ダクト	□有り	(必要) □確認できない)	
⑨棟板・嵌合	□有り	(必要) □確認できない)	

4.内部状況(1階)



第3 対策の実施体制と方針

1. 対策の実施体制

空き家対策については、複数の分野に亘るものであることから役場内においても各課横断的な実施体制が必要となります。加えて、専門的な知見や地域の実情に基づいた対応も必要となり、最上町空き家対策協議会等における外部の有識者及び団体等との連携が必要となります。

(1) 最上町空き家等対策協議会及び町内の実施体制について

・最上町空き家等対策協議会

空家特措法第7条及び最上町空き家等対策協議会設置条例により設置された協議会です。所掌事務については下記の通りとなります。

- i 最上町空き家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- ii 空き家等が法第2条第2項に規定する特定空家等に該当するか否かの判断並びに該当すると判断された場合の対策に関すること。
- iii その他空き家等の適正な管理及び利活用に関し、特に町長が必要と認めること。

【構成員】

町長、地域住民代表、司法書士、土地家屋調査士、宅建事業者、民生児童委員、警察機関、消防機関

最上町空き家等対策協議会委員名簿（平成30年3月末）

No.	氏名	所属・役職等
1	高橋 重美	最上町長
2	浅井 真	向町地区コミュニティ推進会議会長
3	石山 不仁男	富沢地域間連携推進協議会会长
4	菅 清一郎	大堀地区コミュニティ推進会議会長
5	前島 登志広	山形県司法書士会 新庄支部長
6	岡野 市朗	土地家屋調査士
7	笠原 勝義	民生児童委員協議会会长
8	伊藤 幸喜	山形県宅地建物取引業協会新庄もがみ地区長
9	小松 茂	山形県警察新庄警察署最上町派出所所長
10	西村 繁	最上広域市町村圏事務組合消防本部東支署支署長

- ・最上町空き家等対策検討委員会

役場内において、空き家等対策に係わる情報共有及び対策内容の検討協議のため設置されました。事務局を総務課まちづくり推進室とし、その他総務課危機管理室、町民税務課、建設課等空き家対策に係わる関係課で構成するものとします。

【構成員】

総務課政策調整主幹、まちづくり推進室長、総務課長、危機管理室長、建設課長、町民税務課長、健康福祉課長。その他必要に応じ各課担当等を構成員とします。

- ・役場庁舎内の実施体制

空き家対策の実施について、担当する所管課は以下の通りとします。

担当課	担当内容	連絡先
総務課 まちづくり推進室	<ul style="list-style-type: none">・空き家等対策協議会、空き家等対策検討委員会の運営（事務局）・空き家の調査、空き家に係わるデータベースの整備・空き家に関する相談対応（総合窓口）・空き家の適正管理条例に関すること・特定空家等に対する措置に関すること・空き家情報登録制度の運営・定住促進空き家活用住宅の運営・空き家の利活用対策（とりまとめ）	0233-43-2261
総務課 危機管理室	<ul style="list-style-type: none">・空き家等対策協議会、空き家等対策検討委員会の運営（事務局）・空き家の適正管理条例第11条（応急措置）に関すること・特定空家等に対する措置に関すること・空き家に係わる危険発生予防に関すること	0233-43-2111
町民税務課	<ul style="list-style-type: none">・空家特措法第15条第2項に関すること（特定空家等に対する税制上の措置に関すること）	0233-43-2014
建設課	<ul style="list-style-type: none">・公道に係わる空き家対策に係わること	0233-43-2015
健康福祉課	<ul style="list-style-type: none">・高齢者等に対する啓発等	0233-43-3117

(2) 外部との連携体制について

下記の団体等との、積極的な連携を図って行くものとします。

- ・山形県司法書士会
 - ・所有者等の把握や財産管理人制度の活用について
 - ・相続や登記等に関する情報提供や相談対応について
 - ・法手続きや税制等に関する情報提供について
- ・山形県宅地建物取引業協会新庄 もがみ
 - ・利活用方法に関する意見及び連携
- ・山形県土地家屋調査士会新庄支部
 - ・法手続きなどに関する情報提供について
- ・各集落、各コミュニティ推進会議、民生児童委員協議会
 - ・空き家調査及び把握について
 - ・空き家に関する啓発について
- ・山形県空き家対策連絡調整会議（山形県）
山形県及び県内各市町村、関係団体との情報共有及び連携について
- ・全国空き家対策推進協議会（全国）
全国の自治体及び民間事業者、法務、不動産等の専門家等との情報の交換共有について
※ 町は、協議会に参加すると共に協議会内の所有者特定・財産管理制度部会に参画している。

2. 対策の方針

計画における対策方針については、空き家等の老朽度等により区分し、以下の通りとします。

施策の方針	対策の方向性
居住又は使用されている住宅等	町民の意識の向上による空き家の発生予防 ・エコの視点を取り入れたリフォーム等による住宅の長寿命化により、老朽化による空き家の発生を予防します。 ・適切な相続や登記を呼びかけ、空き家の発生を防ぎます。
利活用可能な空き家	所有者等による管理者意識の向上と適正管理の促進 所有者等の管理者意識を向上させるよう、町報等による周知や情報提供等を実施します。また、適正な管理を促すために使用に関する支援を実施します。 加えて、不動産事業者等と連携し、空き家の流通を促進します。
管理不全空き家及び特定空家	除却による問題の解決及び土地等の有効活用の促進 空家特措法等に基づき適切に措置を行うと共に、所有者等自らによる除却を支援します。

第4 具体的な対策

1. 利活用及び適切な管理の促進

(1) 現に居住又は使用されている住宅等に対するもの

No.	対策	具体的な対策内容
1	町報等を活用した適切な相続、登記についての呼びかけ	町報や固定資産税に関する通知等の媒体を活用し、市民向けに適切な相続や登記、法定相続情報証明制度の活用等を呼び掛ける。 ○実施回数：年間を通じて数回の広報を行い、広く周知を行う。
2	法務団体と連携した相談会の開催	山形県司法書士会等と連携し、相続や登記に係わる市民向け説明会、相談会を開催する。 ○実施回数：年間を通じて数回の開催を行う。
3	最上町エコ住宅新增改築支援事業 最上町住宅リフォーム支援事業 最上町木造住宅耐震改修補助事業 最上町克雪化住宅支援事業	省エネ化や克雪化、耐震化を目的とするリフォームに対してその費用の一部を補助し、既存住宅の長寿命化を目指す。

(2) 利活用可能な空き家に対するもの

No.	対策	具体的な対策内容
1	町報等を活用した適正管理及び使用の促進についての呼びかけ	町報や固定資産税に関する通知等の媒体を活用し、市民向けに適正管理や利用促進に係わる情報の周知を行う。 ○実施回数：年間を通じて数回の広報を行い、広く周知を行う。
2	空き家情報登録制度	所有者等へ空き家情報活用制度（最上町版空き家バンク）への登録を促し、利活用可能な空き家の居住又は使用を促進していく。また、運営の円滑化及び使用希望者の確保のため、不動産事業者との連携を行っていく。 加えて、登録対象に土地を加えることについても検討していく。
3	空き家情報登録制度利活用購入補助金	空き家情報登録制度への登録を前提として、所有者へは清掃等の利活用準備に係わる費用を、

		利用希望者には空き家の購入費用の一部について補助を行う。
3	全国版空き家バンク	不動産事業者が運営する全国版空き家バンクに参画し、最上町空き家情報登録制度を通じた空き家の利活用を促進していく。
4	定住促進空き家活用住宅	町が所有者より借り受け、町への定住希望者に貸し出す定住促進空き家活用住宅について、定住希望者等の需要の状況を把握しながら拡充を目指していく。また、移住希望者へのお試し住宅としての供用も行う。 ○平成29年度 5棟運営中

【空き家情報活用制度 登録物件の例】



【空き家情報登録制度の制度概要イメージ】



【全国版空き家バンク サイト】※画像はサイトトップページ

【定住促進空き家活用住宅】 ※画像は 4 号棟（新田地区）



(3) 管理不全空き家及び特定空家に対するもの

No.	対策	具体的な対策内容
1	最上町空き家除却補助金（仮）	特定空き家の認定を受けた管理不全空き家等について、所有者等が空き家を除却する場合の費用の一部を補助する。

※空家特措法等による措置等の内容について、別途記載する。

(4) その他 今後の空き家対策について

・地域住民の主体的参画の促進

これまでも空き家調査については、町及び集落役員をはじめ町民との協働によって行ってきました。しかし、今後空き家の増加とそれに伴う危険発生の増加が考えられることから、更に地域住民の主体的な参画が必要となります。町民の主体的参画が可能となる仕組み作りを検討します。

（住民参画への支援の例） 山形県酒田市自治会による空き家等の見守り活動の支援

■「空き家等見守り隊」支援の概要

登録要件	<ul style="list-style-type: none"> ・自治会内の空き家数が世帯数の5%以上かつ5棟以上 ・※平成28年度の登録自治会数123／全458
支援対象活動内容	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家情報（新たに発見、解体、居住開始）の市への報告 ・空き家の見回りの実施（最低月1回、災害等の緊急時） ・年度末の活動報告書の提出（見守り実施状況や新たな空き家の連絡先等）
支援額	<ul style="list-style-type: none"> ・全自治会への運営交付金に1万円を加算
実績	<ul style="list-style-type: none"> ・平成25年度より開始 ・平成28年度：123自治会が登録し、活動中

【出典】「十分に活用されていない土地・空き家等の有効活用について」（平成29年3月6日、国土交通省）

・所有者等による除却の促進

利活用が困難な空き家については所有者等自らが除却することを促進するため、町の補助に加え、国土交通省の空き家対策総合支援事業・空き家再生等推進事業、山形すまい・まちづくり公社の地域づくり支援事業等の活用を検討します。

・中古住宅及び空き家除却後の土地流通の促進

町においては窓口を備えた民間の不動産又は宅建事業者が所在していないことから、中古住宅と空き家除却後の土地流通を促進させる体制づくりを、民間事業者との連携の下で、検討して行きます。また、中古住宅診断（インスペクション）の普及を促進するため山形県の補助事業等を活用した普及策について検討して行きます。

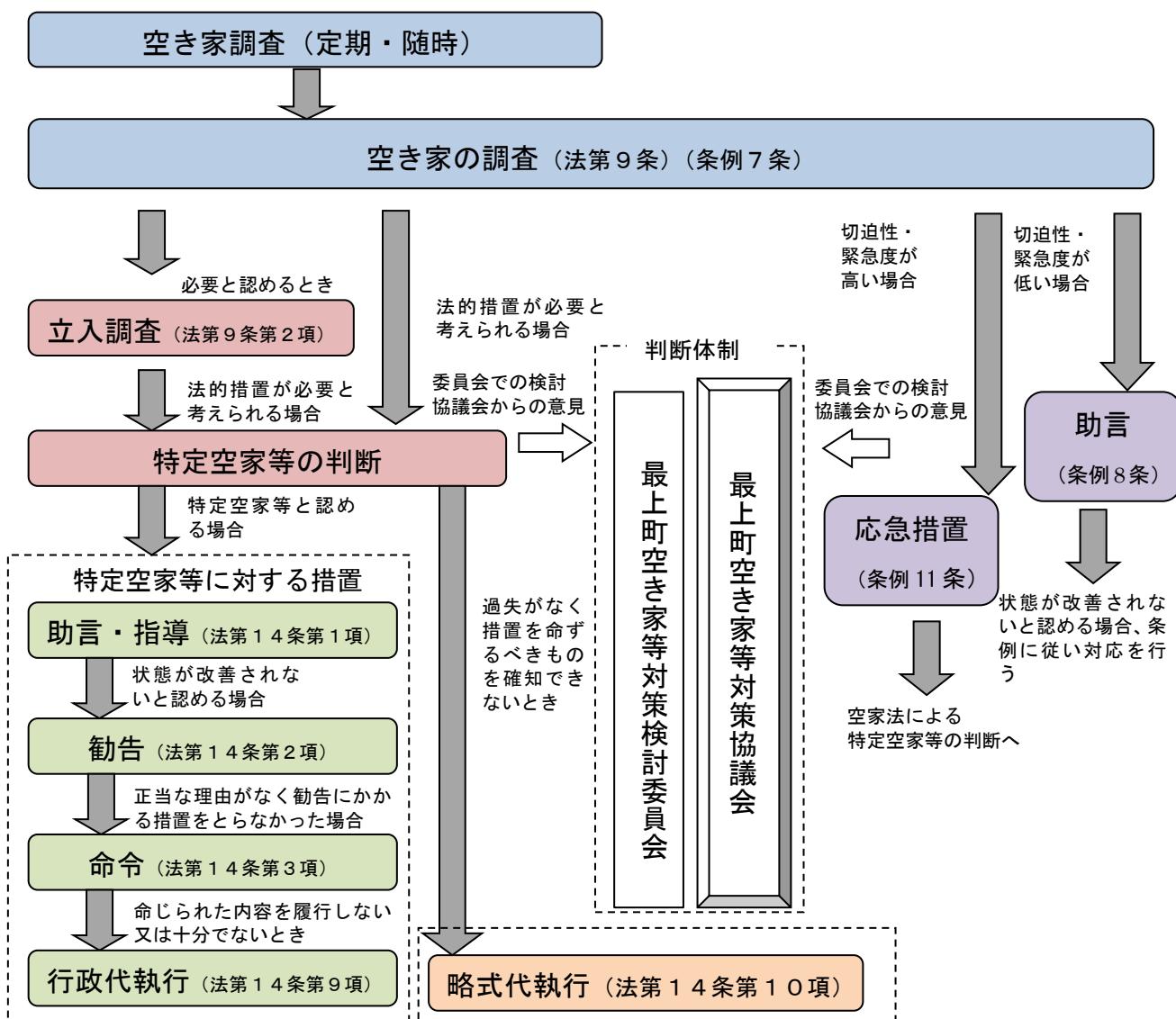
・利用見込みのない空き家の新たな受け皿の創出

アメリカ合衆国セントルイスでの事例を範として、NPO等の非営利組織が管理不全の状態にある土地や建物を積極的に取得し売却や賃貸など地域のニーズに合った形で有効活用することを目的する「ランド・バンク」の仕組みについては、鶴岡市の「NPO法人つるおかランド・バンク」等で取り組みが進められています¹。これらランド・バンク等における利用見込みのない空き家の新たな受け皿の創出について今後検討して行きます。

¹ 「十分に活用されていない土地・空き家等の有効活用について」（平成29年3月6日 国土交通省）

2. 管理不全空き家及び特定空家等への対応

空き家調査により把握された管理不全空き家については、老朽化または雪による危険の予防から積極的な対応を行います。



(1) 管理不全空き家に対する初動対応について

空き家調査により管理不全空き家を把握した場合は、職員が現況調査を行い、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、空家特措法第9条第2項による立入調査の実施についても検討し、必要に応じて実施します。

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

なお、危険度や切迫性が極めて高い場合については、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、「最上町空き家の適正管理に関する条例」第11条による応急措置を実施します。応急措置の実施は協議会の意見を聴き、所有者に通知した上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又は極めて緊急度の高い場合は条例に従い措置を実施します。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。

(3) 特定空家等の判断

所有者等に対して改善を促したにも関わらず、状況が改善しない場合や、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、特定空家等に該当するかどうかを検討します。

なお、特定空家等の判断については、国土交通省が定める「特定空家等に対する措置に関する基準」における特定空家等の判断となる基準を参考にすることとし、公共の利益の確保の観点から、所有者等の対応状況や住民による苦情の有無、周辺への悪影響の度合い、危険度の切迫性などを総合的に判断し、協議会の意見を聴いたうえで町が決定することとします。

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

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

(4) 特定空家等に対する措置の実施

ア. 助言・指導（法第14条第1項）

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

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

ウ. 命令（法第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に命令を行います。

エ. 代執行（法第14条第4項）

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

オ. 略式代執行（法第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。

参考

特定空家の状態にあると考えられる空き家（Dランクの空き家）



赤倉三区



萱場



萱場



法田中



沢原



鶴杉



上鶴杉



瀬見二区



法田中

6. 相談体制

(1) 空き家に関する相談窓口

空き家に関する相談窓口については、定住促進センター（総務課まちづくり推進室 定住促進係）が総合的に担うこととします。定住促進センターが相談に関する聞き取りを行い、内容に応じて担当課または関係団体につないで行きます。

「最上町定住促進センター」の概要

事務局	総務課まちづくり推進室 定住促進係 (最上町役場 2 階 まちづくり推進室内)
連絡先	0233-43-2261 machizukuri@mogami.tv
対応時間	8 時 30 分から 17 時（土日・祝日除く）

(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」と連携して相談に応じます。

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、市町村の窓口に利活用に関する相談があった場合は県の窓口に取り次ぎ、相談内容については情報共有することとして窓口間の連携を図ります。

また、山形県空き家活用支援協議会から相談員の派遣を受け、利活用に関する相談会を開催するなどの連携した取り組みを行います。

○最上町空き家等対策協議会設置条例

平成29年12月8日

条例第25号

(設置)

第1条 空き家等の適正な管理及び利活用の促進を図るため、空き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。）第7条の規定に基づき、最上町空き家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

(所掌事項)

第2条 協議会は、次に掲げる事項を協議する。

- (1) 法第6条に規定する空き家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- (2) 法第2条第2項に規定する特定空き家等に関すること。
- (3) その他空き家等対策の推進に関し、町長が必要と認めること。

(組織)

第3条 協議会は、委員10人以内をもって組織する。

- 2 委員は、法第7条第2項に規定する者のうちから町長が委嘱する。

(任期等)

第4条 委員の任期は2年とする。ただし、再任を妨げない。

- 2 欠員が生じた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 特定の職により委嘱された委員は、任期満了前において当該職を失ったときは、委員の職を失うものとする。

(会長及び副会長)

第5条 協議会に会長及び副会長を置く。

- 2 会長及び副会長は委員の互選により定める。
- 3 会長は、会務を総理する。
- 4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 会議は、会長が招集し、会長が議長となる。

- 2 会議は、委員の過半数の出席がなければ開くことができない。
- 3 会議の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(意見聴取等)

第7条 協議会は、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、意見若しくは説明を聴き、又は必要な資料の提供を求めることができる。

(守秘義務)

第8条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(庶務)

第9条 協議会の庶務は、総務課まちづくり推進室において処理する。

(委任)

第10条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

最上町空き家等対策協議会運営要綱

(目的)

第1条 この要綱は、最上町空き家等対策協議会設置条例第10条の規定により、最上町空き家等対策協議会（以下「協議会」という。）の運営に関し必要な事項を定める。

(委員の構成)

第2条 協議会の委員は、別表第1のとおりとする。

(委員の欠席及び代理)

第3条 会議を欠席する委員は、代理人を会議に出席させることができる。

2 会議を欠席する委員は、会長を通じて、協議会に付議される事項につき、書面により意見を提出することができる。

(委員の除斥)

第4条 委員は、自己もしくは親族等に直接の利害関係のある事項については、その議決に加わることができない。ただし、会議に出席し、意見等を述べることはできる。

(委員の報酬)

第5条 委員の報酬は、最上町特別職の職員の給与等に関する条例(昭和46年最上町条例第15号)の定めによるもとする。但し、公務により委員となる者については、この限りではない。

附 則

この要綱は、平成30年1月10日から施行する。

最上町空き家等の適正管理に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、空き家等の管理の適正化を図ることにより、空き家等の倒壊等の事故、犯罪及び火災を防止するとともに、町民等の生命、身体又は財産に対する侵害を防止し、もって安全で安心して暮らすことができる地域社会の形成を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家等 人の居住の用に供する建築物（当該建築物に附属して使用する倉庫その他の工作物を含む。）で、現に人が居住せず、若しくは使用しないもの又はそれと同様の状態にあるものをいう。
- (2) 管理不全な状態 次に掲げる状態をいう。
 - ア 老朽化若しくは風雨等の自然現象により空き家等が倒壊するおそれのある状態
 - イ 空き家等の建築資材が飛散又は剥落するおそれのある状態
 - ウ 空き家等からの落雪により人の生命若しくは身体又は財産に被害を与えるおそれがある状態
 - エ 空き家等に草木が生茂し、又は昆虫その他の動物が繁殖し、当該空き家等の周辺の生活環境の保全に支障を来すおそれがある状態
 - オ 空き家等に容易に不特定の者が侵入できる状態
- (3) 所有者等 空き家等を所有し、又は管理する者をいう。
- (4) 町民等 町内に居住する者又は町内に勤務する者をいう。

(町の責務)

第3条 町は、第1条の目的を達成するため、空き家等の適正な管理に関する施策（以下「空き家施策」という。）を総合的に推進するものとする。

(所有者等の適正管理義務等)

第4条 所有者等は、空き家等が管理不全な状態にならないように維持管理しなければならない。

2 所有者等は、前条に規定する空き家施策に協力するものとする。

(管理不全な状態にある空き家等の情報提供)

第5条 町民等は、管理不全な状態にある空き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。

(空き家等の調査)

第6条 町長は、前条の情報提供を受けたとき、又は必要と認めるときは空き家等の有無及びその状態並びに所有者等の所在を調査することができる。

2 町長は、前項の規定による所有者等の所在の調査において必要と認めるときは、町が他の目的のために保有する情報を調査に必要な限りにおいて使用することができる。

(立入調査等)

第7条 町長は、前条第1項の規定による調査により必要と認めるときは、空き家等に職員を立ち入らせ、調査させ、関係者に質問させ、若しくは資料の提出を求めることができる。

2 前項に規定する権限を行使する職員は、身分を示す証書を携帯し、関係者からの請求があつたときは、これを提示しなければならない。

(助言、指導及び勧告)

第8条 町長は、前2条の調査等により空き家等が管理不全な状態にあると認めるときは、当該空き家等の所有者等に対し、空き家等を適正に維持管理するよう助言し、又は指導することができる。

2 町長は、前項の規定による助言又は指導を行ったにもかかわらず、当該空き家等が管理不全な状態を継続しているときは、当該所有者等に対し、相当の期限を定めて必要な措置をとることを勧告することができる。

(命令)

第9条 町長は、前条第2項の規定による勧告を受けた所有者等が正当な理由なく当該勧告に応じないときは、当該所有者等に対し、期限を定めて必要な措置をとるよう命ずることができる。

(公表)

第10条 町長は、前条の規定による命令を受けた空き家等の所有者等が正当な理由がなく命令に従わないときは、その内容を公表することができる。

(応急措置)

第11条 町長は、空き家等が、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす危険な事態と判断した場合において、その危険を予防し、又は損害の拡大を防ぐため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、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き家等の所有者等から徴収することができる。

3 町長は、応急措置を講じた場合において、空き家等の所有者等を特定することができないときは、応急措置の内容を公示するものとする。

(関係機関への要請)

第12条 町長は、管理不全な状態にある空き家等による危険を回避するために必要があると認めるときは、町の区域を管轄する警察その他の関係機関と連携し、必要な措置について要請することができる。

(委任)

第13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

この条例は、公布の日から施行する。

最上町空き家等の適正管理に関する条例施行規則

(趣旨)

第1条 この規則は、最上町空き家等の適正管理に関する条例（平成24年最上町条例第18号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(情報提供)

第2条 条例第5条の規定による情報提供については、管理不全な状態にあると思われる空き家等に関する情報提供書（様式第1号）を町長に提出する方法によるほか、口頭その他適宜の方法により行うことができるものとする。

(立入調査)

第3条 条例第7条第1項の規定による立入調査を実施しようとするときは、あらかじめ所有者等に対して立入調査実施通知書（様式第2号）を交付し、立入調査の趣旨及び内容を十分に説明してから実施するものとする。

2 立入調査を実施する空き家等の所有者等を特定することができないときは、遅くとも立入調査を実施する日の5日前までに立入調査実施通知書を公示し、又は通知することに努めるものとする。

(助言、指導及び勧告)

第4条 条例第8条第1項の規定による助言は、原則として口頭により行うものとする。

2 条例第8条第1項の規定による指導は、空き家等の適正管理について（指導）（様式第3号）によるものとする。

3 条例第8条第2項の規定による勧告は、空き家等の適正管理について（勧告）（様式第4号）によるものとする。

(命令)

第5条 条例第9条の規定による命令は、空き家等に適正管理について（命令）（様式第5号）によるものとする。

(公表)

第6条 町長は、条例第10条の規定による公表を行う必要があると認める所有者等に、公表の予告及び弁明の機会を付与し、空き家等の適正管理に関する命令違反事実公表予告書（様式第6号）を送付するものとする。

2 弁明は、公表予定期間初日の5日前までに空き家等の適正管理に関する命令違反事実公

表前弁明書（様式第7号）を町長に提出することにより行うものとする。

3 町長は、公表を行うときは、空き家等の適正管理に関する命令違反事実公表通知書（様式第8号）を当該空き家等の所有者等に通知し、次の方法により公表を行うものとする。

- (1) 最上町公告式条例（昭和29年最上町条例第1号）の掲示場への掲示
- (2) 前号に掲げるもののほか、町長が必要と認める方法

4 町長は、条例第10条の規定による公表を行う必要があると認める所有者等が次に掲げる事由のいずれかに該当すると認めるときは、その命令違反事実の公表を猶予することができる。

- (1) 当該空き家等の所有者等にそれ以外の財産がなく、貧困により生活のため扶助を受けていて、空き家等を適正に管理することが困難な者又はこれに準ずると認められる者
- (2) 当該空き家等の所有者等の特定が困難な場合
- (3) 条例第9条の規定による命令の期限までに改善に至らなかつたものの、当該期限後6カ月以内に改善することを書面で誓約した者
- (4) 前3号に掲げるもののほか、特別の事由があると町長が認める者

（応急措置）

第7条 条例第11条第1項に規定する応急措置を行う場合は、空き家等の所有者等に対し、事前に空き家等に関する応急措置実施通知書（様式第9号）により通知するものとする。

2 条例第11条第2項の規定による応急措置に要した費用の徴収は、原則として請求した日から30日以内とする。

3 空き家等が危険な状態にあり緊急を要すると認めるときは、第1項の手続を経ないで応急措置ができるものとする。

（その他）

第8条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日法律第百二十七号)

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつ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物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、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又は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にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の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。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
 - 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
 - 三 その他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に必要な事項
- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で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、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 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

五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

（協議会）

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

（都道府県による援助）

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関する法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（立入調査等）

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関するこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一條 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二條 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三條 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予

期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によつて命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

11 市町村長は、第三項の規定による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らない。

12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。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、又は妨げてはならない。

13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空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を定めることができる。

15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。