

新庄市空家等対策計画

(案)

平成30年3月

新 庄 市

一 目 次 一

1. 計画策定の目的 ······	P 1
(1) 目的	
(2) 計画の位置づけ	
2. 新庄市の空き家の現状と課題 ······	P 2
(1) 本市の人口・世帯状況	
(2) 空き家等の現状	
(3) 新庄市が実施した空き家調査の結果	
(4) 空き家等対策における課題	
3. 空き家等対策の基本方針 ······	P 5
(1) 計画の対象地区	
(2) 対象とする空き家の種類	
(3) 空き家等の管理・利活用に関する取組方針	
(4) 計画期間	
4. 空き家等対策の推進 ······	P 6
(1) 空き家の調査等	
(2) 住民の意識の向上による空き家の発生予防	
(3) 所有者等による空き家の適切な管理	
(4) 空き家・空き地の流通促進	
(5) 管理不全空き家の解消に向けた取組	
5. 特定空家等に対する措置 ······	P 9
(1) 特定空家等の判断に係る基本的な考え方	
(2) 特定空家等に対する対策の措置と手続	
6. 空き家等対策の実施体制 ······	P 10
(1) 空き家等対策の役割分担	
(2) 空き家相談窓口の開設	
(3) 庁内組織体制	
(4) 新庄市空き家等対策協議会	
7. その他空き家等対策に関する事項 ······	P 12
(1) 応急措置について	
(2) 既存法による措置について	

1. 計画策定の目的

(1) 目的

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

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

これらの影響から新庄市においては、平成25年1月1日から「新庄市空き家等の適正管理の促進に関する条例」を制定し管理不全空き家の所有者等に対して指導を行うとともに、広報などを利し適正な管理を呼びかけるなど、空き家の問題に取り組んできました。

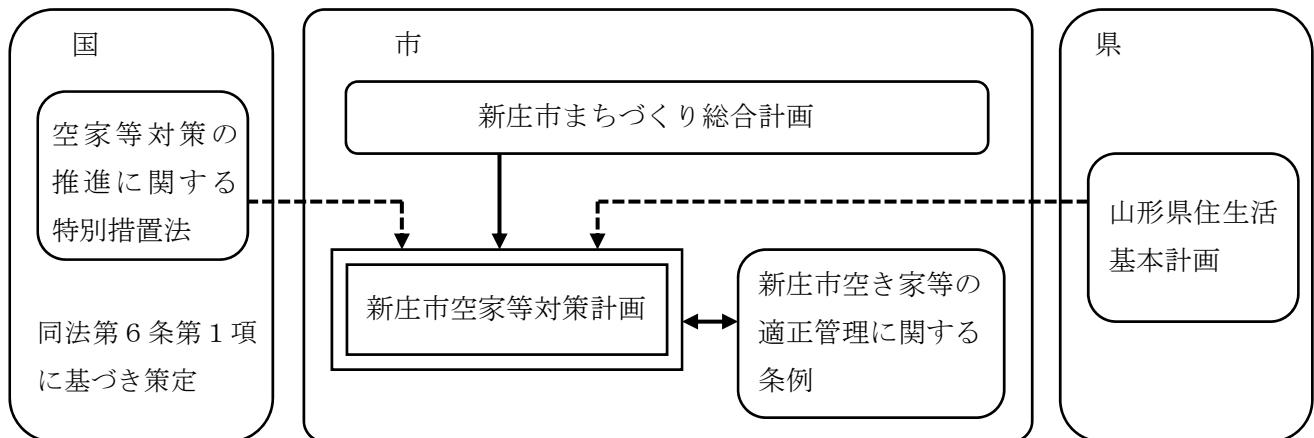
また、生命、身体又は財産を保護し、生活環境の保全を図り、合わせて空き家の活用を促すことを目的とし、平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家法」という。）が全面施行されました。

平成28年3月には「山形県住生活基本計画」の改定が行われ、少子高齢化の進展による人口減少に伴う空き家の増加など、住宅施策を取り巻く環境が大きく変化していることを踏まえ、新たに10の基本目標が設定されました。その1つに「空き家の除却・利活用と発生を抑制する取り組みの推進」が盛り込まれました。

空家法の施行及び山形県住生活基本計画の改定を受け、今後の本市における空き家対策の基本となるものとして、具体的にどのように施策を進めるべきかを明らかにし、安全・安心はもとより、活力ある地域づくりの実現に向けた取組みを示すものとして、「新庄市空き家等対策計画」をここに定めます。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条の規定に基づき、国土交通省による指針に即して定めたもので、本市の空き家対策を総合的かつ計画的に実施するために策定するものです。なお、本計画は「新庄市まちづくり総合計画」を基本に据え、各種計画と連携を図りながら取組みを進めるものとします。



2. 新庄市の空き家の現状と課題

(1) 本市の人口・世帯状況

ア. 人口減少を伴う少子高齢化

国勢調査によると、新庄市の総人口は昭和35年の43,550人をピークに43,000人前後で推移していましたが、平成2年を境に明確な減少傾向に転じて現在に至り、今後その傾向が継続することが予測されます。

これを年齢別内訳で見ると、0～14歳（年少人口）及び15～64歳（生産年齢人口）の割合は減少し、65歳以上（老人人口）の人口が増加しており、人口の減少を伴う少子高齢化が進展している状況です。

○新庄市の年齢別人口の推移

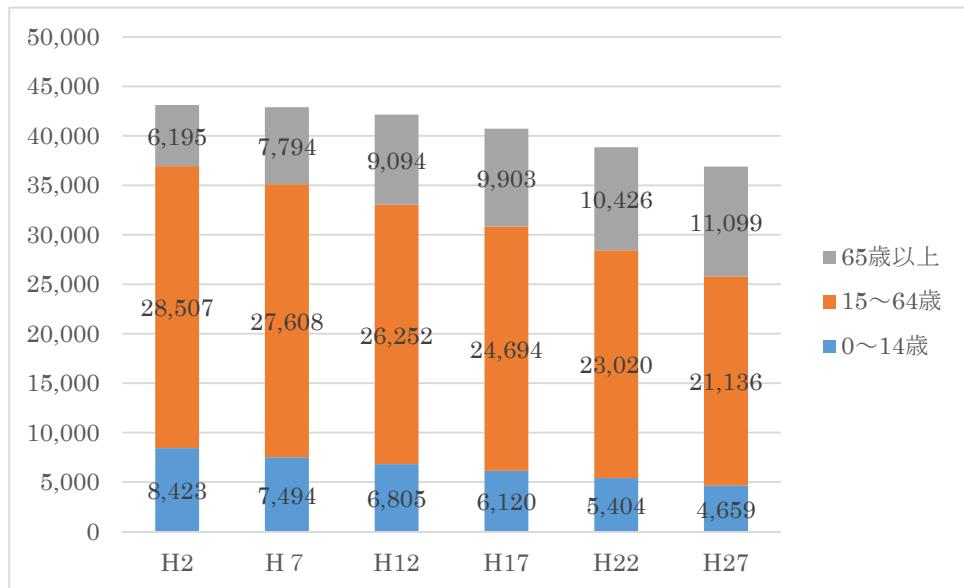
表 1

（国勢調査）

	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
総 数	43,125	42,896	42,151	40,717	38,850	36,894
0～14歳 (年少)	8,423 (19.5%)	7,494 (17.5%)	6,805 (16.1%)	6,120 (15.0%)	5,404 (13.9%)	4,659 (12.6%)
15～64歳 (生産年齢)	28,507 (66.1%)	27,608 (64.3%)	26,252 (62.3%)	24,694 (60.7%)	23,020 (59.3%)	21,136 (57.3%)
65歳以上 (老年)	6,195 (14.4%)	7,794 (18.2%)	9,094 (21.6%)	9,903 (24.3%)	10,426 (26.8%)	11,099 (30.1%)

※ () 内は全体に占める割合

図 1



イ. 世帯数及び1世帯あたりの人員の変化

山形県は1世帯あたりの人員が8回連続で全国1位と1世帯の人員は全国的に見て多い状況にあります。ただし、実態を見ると、新庄市では、平成2年より一般世帯数は増加しているものの、1世帯当たりの人口は平成2年から25年間で3.55人から2.77人と減少しており、核家族化や単独世帯化が進行しています。

○世帯数及び1世帯あたりの人員の推移

表2

(国勢調査)

	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
一般世帯数	12,156	12,623	13,001	12,950	12,980	12,961
1世帯当たりの人員	3.55	3.40	3.18	3.08	2.93	2.77

※1世帯あたりの人員は一般世帯における人員(人)

ウ. 高齢者世帯の状況

一般世帯のうち高齢者世帯に注目すると、高齢者のみの一人世帯（単独世帯）は平成27年時点では1,214世帯となっており、平成12年調査時の737戸から大幅に増加しています。空き家の発生は入居者死亡による相続や施設への入所が理由の場合が多いため、今後空き家が増加する可能性があることを示しています。

○新庄市の高齢者世帯の状況

表3

(国勢調査)

	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
一般世帯総数	13,001	12,950	12,980	12,961
65歳以上の高齢者がいる世帯 (一般世帯に占める割合)	6,057 (46.6%)	6,442 (49.9%)	6,773 (52.2%)	6,955 (53.7%)
単独世帯（一人世帯） (高齢者世帯に占める割合)	737 (12.2%)	908 (14.1%)	1,091 (16.1%)	1,214 (17.5%)
夫婦のみの世帯 (高齢者世帯に占める割合)	—	—	1,238 (18.3%)	1,363 (19.6%)
その他の世帯 (高齢者世帯に占める割合)	5,320 (87.8%)	5,534 (85.9%)	4,444 (65.6%)	4,378 (62.9%)

※高齢夫婦世帯の調査は平成17年以前については資料なし

(2) 空き家等の現状

平成25年の住宅・土地統計調査によると、全国の総住宅数は6,063万戸、そのうち空き家は820万戸で、総住宅数に占める割合（空き家率）は13.5%となっています。この割合は、調査年ごとに増加しています。

山形県の空き家率は全国平均よりは低く、新庄市の空き家率も平成20年までは全国平均を下回っていたものの、平成25年には全体でも二次的住宅や賃貸・売却用を除くその他の空き家率でも全国平均より高いとなっています。空き家は新庄市のみならず全国的に増加傾向にある

ことから、空き家の増加を抑えるための対策が求められます。

○空き家率の推移

表 4

(住宅・土地統計調査)

	平成 10 年	平成 15 年	平成 20 年	平成 25 年
全国平均	11.5% (3.6%)	12.2% (3.9%)	13.1% (4.7%)	13.5% (5.3%)
山形県	7.1% (2.9%)	9.6% (3.8%)	11.0% (4.7%)	10.7% (5.1%)
新庄市	5.8% (一)	8.7% (3.7%)	10.2% (4.1%)	14.0% (6.6%)

※「住宅・土地統計調査」は調査年の 10 月 1 日の時点調査、抽出調査です

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

※その他の空き家は統計分類の空き家のうち、別荘等二次的住宅、賃貸用及び売却用の住宅に該当するものです

(3) 新庄市が実施した空き家調査の結果

- ア. 調査時期 平成 24 年・平成 27 年
- イ. 調査範囲 市内全域
- ウ. 調査方法 区長からの情報により把握した空き家について職員が一部外観を目視により確認する調査を実施
- エ. 調査の結果

調査年	累計	内訳	
		住宅	住宅以外
平成 24 年	213	212	1
平成 27 年	559	428	131

※平成 27 年の「住宅以外」の数値は、平成 25 年に行った商業地域空き店舗等調査による数値が含まれる

- オ. その他 平成 29 年に、平成 27 年に把握した空き家について、入居や除却などの状況調査を実施（ただし、新たに発生している空き家の把握調査は行っていない）

(4) 空き家等対策における課題

空き家の所有者等は高齢者が多くなってきているため、身体的にも経済的にも負担が大きく、空き家の維持管理、処分の双方ともに困難である事例が増えています。また、空き家を管理する意識が希薄である、相続登記がなされず放置されている、利活用・処分する意思があっても具体的な方法や相談先が分からぬ等の問題があります。このような問題の増加を緩和する対策が求められます。

3. 空き家等対策の基本方針

(1) 計画の対象地区

本市の空き家は広く全域に分布していることから、本計画の対象とする地区は「新庄市全域」とします。

(2) 対象とする空き家の種類

本計画の対象とする「空き家」は、空家法第2条第1項で規定される「空家等」とします。

なお、対象とする空き家は住宅用途に限らず、店舗、事務所、倉庫等も含まれることとなりますが、住宅を優先して対策を進めることとします。

※空家法第2条第1項

「建築物」又は「これに附属する工作物」であって「居住」「その他の使用」がなされていないことが「常態」であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）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。

- ・「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいう。
- ・「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。
- ・「その他の使用」とは店舗・工場・倉庫・ホテル旅館など居住以外の使用とする。
- ・「常態」とは建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、概ね1年間を通して建築物等の使用実績がないこととする。
- ・長屋及び共同住宅等の建築物の一部におい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については空き家等に含まない。

(3) 空き家等の管理・利活用に関する取組方針

本市の空き家は、全国的な傾向と同様に、人口減少や少子高齢化に伴い今後増加すると予想されます。今後、空き家に関する様々な問題が顕在化する可能性が高いことから、空き家の管理・利活用に関する取組みとして、次の4つの方針を設定します。

- ◆住民の意識の向上による空き家の発生予防【予防】
- ◆所有者等による空き家の適正な管理【管理】
- ◆空き家・空き地の流通促進【利活用】
- ◆管理不全空き家対策【除却等】

(4) 計画期間

計画の期間は、平成30年度から平成39年度の10年間を計画期間とします。なお、市内における空き家の状況や法制度の改正等を踏まえ、必要に応じて改定を検討することとし、計画の中間年の平成35年（策定5年後）には、検証・見直しを行います。

4. 空き家等対策の推進

(1) 空き家の調査等

空き家対策の施策を推進するうえで、空き家の実態把握が重要となるため、次のとおり調査・データ管理を行います。

①空き家実態調査の実施

- ・これまでの調査データを基に、今後は毎年区長から聞き取りを行い、空き家の発生・解消の状況を把握し、現地確認します。
- ・市民等による通報（空き家相談、苦情など）により、空き家の位置を把握します。
- ・関係機関との連携による空き家情報把握に努めます。

②空き家の所有者等の把握

- ・空き家の適正管理の啓発・指導のため、土地建物登記簿、固定資産課税台帳などを利用し、所有者等を把握します。

③空き家のデータベース化

- ・空き家実態調査結果、所有者等の情報、関係部局に市民から寄せられる空き家に関する情報を、データベース（空き家台帳）化し、関係各課で共有することで施策の実施に活用します。

(2) 住民の意識の向上による空き家の発生予防

住宅の所有者に対し、居住段階から空き家にならないような意識付けを行い、また住宅を長く利用する意識を定着させます。

- ・県のリフォーム補助金を活用し、雪対策や居住空間の改善により、住宅の長期利用を促します。
- ・住宅の耐震改修補助により、安心して生活できる住宅確保を支援します。

(3) 所有者等による空き家の適切な管理

空き家の管理は、空家法第3条において「空家等の所有者等は、周辺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。」と規定されているとおり、所有者自らが適切に管理することが原則となります。憲法で規定する財産権や、民法で規定する所有権にも所有者の権利の保証と責任が規定されているため、空き家に関する問題についても当事者が解決を図ることが原則となります。

①空き家の所有者等における適正管理に向けた啓発・情報発信

所有者等の意識の向上と理解増進を目的とし、空き家の管理は所有者に責任があること、近隣に迷惑を及ぼさないための適正な管理が求められること等を広報誌、ホームページ、パンフレットの配布・回覧などの様々な媒体を利用するとともに、固定資産税納税通知等の利用し、周知・啓発を図ります。

- ・所有者等の管理原則の周知
- ・管理や利活用の促進、情報提供
- ・適切な相続や登記に関する呼びかけや情報提供

②各種団体等との連携促進

空き家の老朽化を防ぐためには、定期的な維持管理が必要となります。ただし、実際に使用していない空き家を所有者等が自ら維持管理するには、負担は大きく、所有者等が新庄市外に居住する場合、その負担は増し困難性が発生します。そのため、空き家の所有者等が適正に維持管理を行えるよう、以下のような支援を検討します。

- ・管理サービスの情報提供
(シルバー人材センターなど、管理サービスや雪下ろしサービスを実施している事業者の情報を提供)
- ・管理サービスを利用する所有者等に対する支援
- ・町内会やNPO等による見守りサービスの実施と体制整備への支援

(4) 空き家・空き地の流通促進

所有者等が売却・賃貸などを求める場合、基本的には民間の流通に委ねるものとしますが、建築物の状態や所有者等の経済状況等によって、流通等が困難なものについて、改修等の支援による流通の促進に努めます。

①空き家バンクの充実

- ・空き家バンクにおける取引を活性化させるためには、空き家バンクへの登録物件を増やすことが不可欠となるため、空き家の所有者等に対する周知や意向調査を継続して実施します。
- ・国、各地方公共団体との連携を図り、全国の空き家について情報を共有し、提供ができる仕組みを検討します。
- ・空き家バンクの運営や利活用の相談については民間団体と連携をとりながら取り組むこととします。

②事業者による空き家の活用に対する支援

- ・現在、新庄市商業地域空き店舗等出店支援事業により、空き家や空き店舗等を活用した新規出店に対しての支援を行っています。今後も、新庄市まちづくり総合計画や新庄市都市計画マスタープランなど、本市のまちづくりの方向性を示す計画に沿って、地域活性化に資する取り組みを支援していきます。

③民間と連携した空き家活用

- ・国土交通省の社会資本整備総合交付金（空き家再生等推進事業、空き家対策総合支援事業）の対象となる空き家活用方法について、意欲ある民間団体等と連携し検討を行います。

④空き家改修促進

- ・空き家を賃貸住宅して活用するなどの場合、その改修に関する支援を検討します。

(5) 管理不全空き家の解消に向けた取組

所有者等による管理が不十分なものや所有者が不明のため放置されているもので、近隣の生活環境に影響が懸念される空き家については、除却等の推進により、管理不全空き家の解消に努めます。

①管理不全空き家の除却支援

- ・利活用が困難な老朽危険空き家については、速やかな解体を促すため、解体に対する支援の検討を行います。
- ・国土交通省の社会資本整備総合交付金（空き家再生等推進事業）による除却及び跡地利用について、民間事業者と連携して有効活用を検討します。

②特定空家等の対応

- ・管理不全空き家のうち、空家法における特定空家等については、個人財産に対する措置となることから、慎重な対応が必要となるため、特に次項で対応方針を定めます。なお、所有者が不明の空き家についても特定空家等による対応を行います。

5. 特定空家等に対する措置

(1) 特定空家等の判断に係る基本的な考え方

- ・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急迫性が極めて高い空き家については、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。
- ・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指針（ガイドライン）」における特定空家等の判断に参考となる基準を参考にすることとし、公共の利益の確保の観点から、所有者等の対応状況や住民による苦情の有無、周辺への悪影響の度合い、危険度の急迫性などを総合的に判断し、「新庄市空き家対策協議会」の意見を踏まえ市長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（空家法第2条第2項）

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

(2) 特定空家等に対する対策の措置と手続

ア. 助言・指導（空家法第14条第1項）

特定空家等と認められたものについては、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（空家法第14条第2項）

助言・指導を行っても改善が見られない場合は相当な猶予期限を定めて勧告を行います。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（空家法第14条第3項）

勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、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（空家法第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。

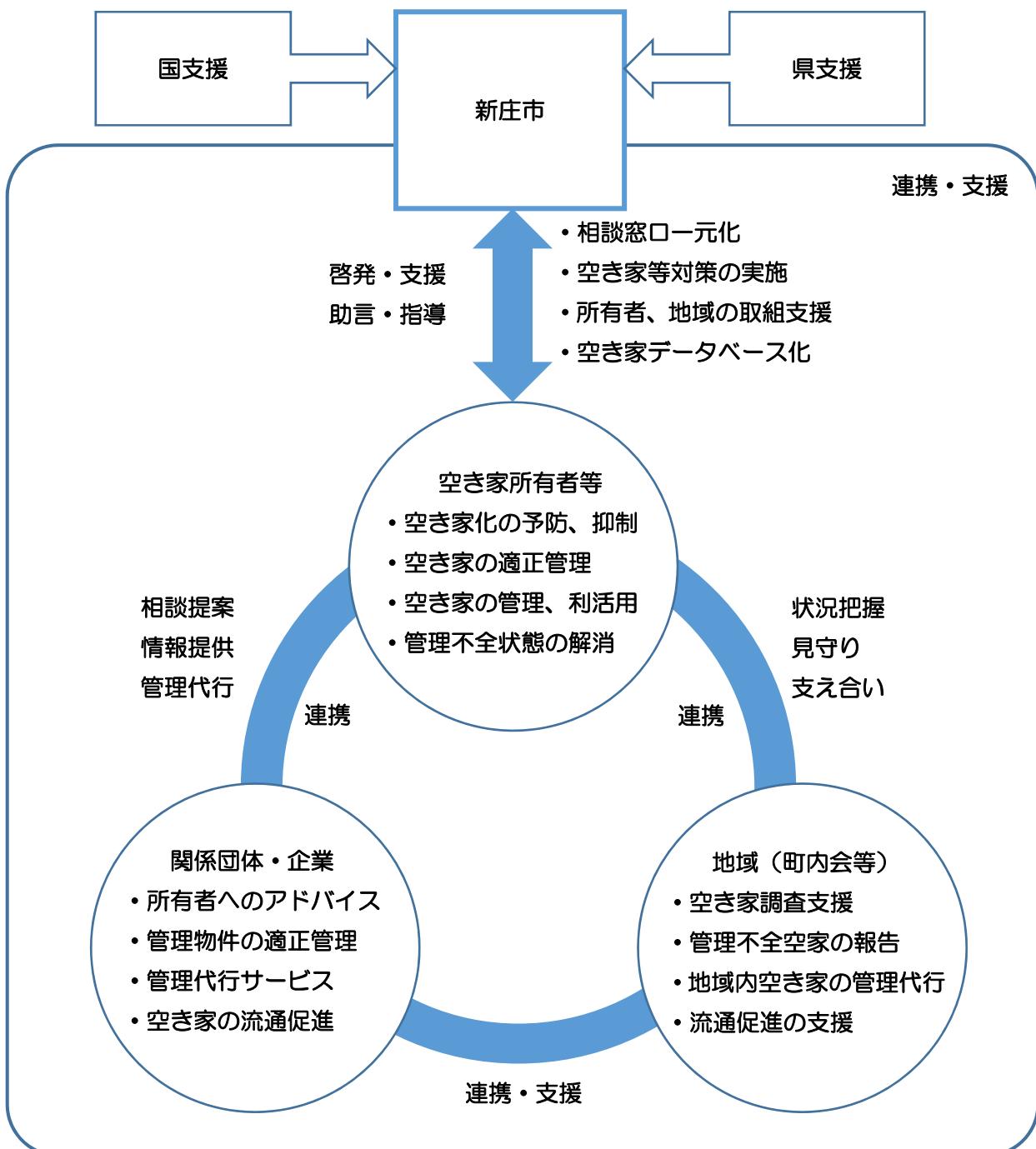
オ. 略式代執行（空家法第14条第10項）

市長は、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。

6. 空き家等対策の実施体制

(1) 空き家等対策の役割分担

空き家等対策は所有者等だけの問題では無く、地域のまちづくりの課題でもあることから、町内会等の地域、建築や不動産に関わる関連団体、企業、行政が連携し、空き家の解消と適正管理などの対策に取り組みます。



(2) 空き家相談窓口の開設

空き家に関する多岐にわたる相談に対し、迅速かつ適正に対応するため都市整備課に空き家に関する相談窓口を設置し、空き家に関する情報の一元化や関係部局との共有化を推進します。

項目	担当課
・空き家バンクに関すること	都市整備課
・空き家活用の補助に関すること	
・空き店舗活用の補助に関すること	商工観光課
・管理不全空き家に関すること	環境課

(3) 庁内組織体制

新庄市空き家等対策検討委員会において、市内の空き家に関する情報の共有化を進めるとともに、定期的に対策協議などを実施します。

(4) 新庄市空き家等対策協議会

平成29年3月に設置した新庄市空き家等対策協議会において、空き家対策全般について専門的な立場から協議を実施するとともに、特定空家等の認定や意見書に対する内容の答申を行います。

区分	所属組織・役職等
行政	新庄市長
地域住民	新庄市区長協議会
司法書士	山形県司法書士会新庄支部
宅建業者	山形県宅地建物取引業協会新庄もがみ
建築関係	山形県建築士会新庄支部
建設関係	新庄市建設クラブ
学識者	山形大学教授
商業関係	新庄商工会議所
金融関係	新庄市金融協会・山形銀行新庄支店

7. その他空き家等対策に関する事項

(1) 応急措置について

災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合においては災害対策基本法における応急公用負担等を実施することとしますが、空き家等の所有者等に対して、指導等を行う時間的余裕がなく、市民等の生命、身体又は財産に被害を及ぼすことが明らかであり、かつ、緊急安全措置の実施がやむを得ないと判断した場合は、原因となっている空き家等に必要な措置を行うものとします。

(2) 既存法による措置について

管理不全となった空き家等に対する対応として、空家法のほか、建築基準法・消防法・道路法・廃棄物の処理及び清掃に関する法律・災害対策基本法等の既存法での対応も考えられることから、当該空き家等の状況を踏まえ総合的に判断します。

■空き家管理に関する法令

法律	範囲	主な概要
建築基準法	勧告 命令 代執行	損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがある建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告、命令、行政代執行することができる。 【建築基準法第10条「保安上危険な建築物等に対する措置」】
道路法	命令	道路管理者は、道路（第71条）及び条例で指定する沿道区間（第44条）において道路の構造または交通に支障を及ぼすおそれのある行為を防止するため必要な措置を命ずることができる。 【道路法第43条「道路に関する禁止行為」】
廃棄物の処理及び清掃に関する法律 (廃棄物処理法)	命令 代執行	一般廃棄物処理基準に適合しないごみや産業廃棄物等の不法投棄等により、生活環境の保全上支障がある場合に、市町村長は支障の除去・防止に必要な措置を命ずることができる。命令に従わない場合は、代執行することができる。 【廃棄物処理法第19条の4「一般廃棄物に対する措置命令」】
消防法	命令 代執行	消防長、消防署長、その他の消防吏員は、屋外において火災の予防上危険な場合等について、空き家の周辺に放置された燃焼のおそれのある物件などの除却等を命ずることができる。消防長又は消防署長は措置を履行しないとき等は、代執行することができる。 【消防法第3条「屋外における火災の予防又は障害除去のための措置命令等」】
災害対策基本法	一時使用 収用 除外	市町村長は、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、当該市町村の区域内の他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収用することができる。また、現場の災害を受けた工作物又は物件で、当該応急措置の実施の支障となるものの除去その他必要な措置をとることができる。この場合において、工作物等を除去したときは、市町村長は、当該工作物等を保管しなければならない。 【災害対策基本法第64条「応急公用負担等」】