

真室川町空き家等対策計画

令和 8 年 3 月

真 室 川 町

目 次

第1章. 計画の主旨.....	1
(1) 計画策定の背景	
(2) 計画の位置づけ	
第2章. 本町の空き家等の実態.....	3
(1) 人口、世帯の推移	
(2) 本町の空き家等の実態	
第3章. 空き家等対策実施に関する基本方針.....	8
(1) 基本方針	
(2) 計画期間	
(3) 対象とする地区	
(4) 対象とする空き家等の種類	
(5) 空き家等の調査	
第4章. 空き家等の適切な管理の促進	16
(1) 空き家等の適正管理に関する意識の醸成・啓発	
(2) 町外居住者に対する空き家等の適正管理に関する周知	
(3) 相談窓口の一元化及び相談体制	
(4) 空き家等管理代行サービス等の活用促進	
(5) 危険老朽空き家等に関する除却の促進	

第5章. 空き家等及び跡地の活用の促進.....	17
(1) 空き家バンクの利用促進	
(2) リフォーム支援や耐震改修補助等の検討	
(3) 空き家等の新たな活用に向けた取り組み	
第6章. 管理不全空家及び特定空家等に対する考え方及び措置.....	18
(1) 基本的な考え方	
(2) 管理不全空家及び特定空家等への対応	
(3) 管理不全空家に対する措置	
(4) 特定空家に対する措置	
第7章. 空き家等に関する相談体制	21
第8章. 空き家等対策の実施体制	22
資料編	23
資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法	
資料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)	
資料3 真室川町空き家等の適正管理に関する条例	

第1章. 計画の主旨

(1) 計画策定の背景

近年、人口減少や高齢化などを背景に全国的に空き家等が増加しており、今後も拡大していくことが予測されています。空き家等となってもそれが空き家等の所有者又は管理者（以下、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てしまったり、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き家が多く、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います。老朽化したまま放置されると、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。

空き家問題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き家問題は解決しにくい側面があります。

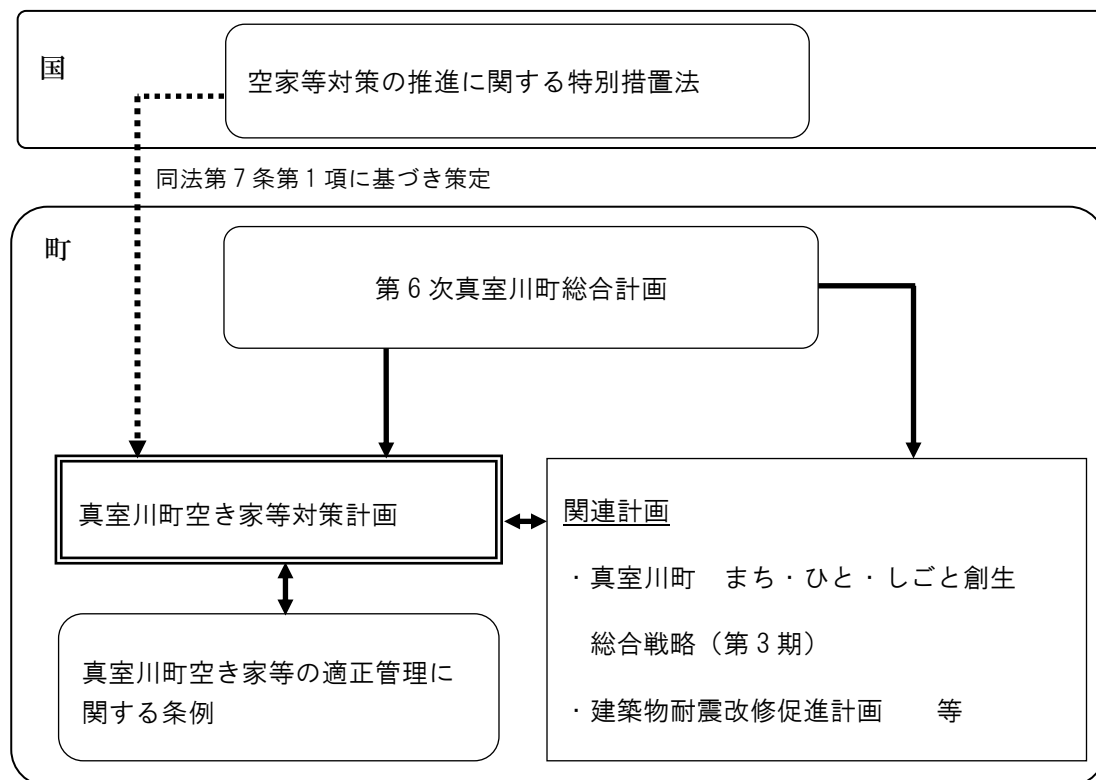
- ✓空き家等の所有者等は高齢者が多くなってきており、その多くが年金を受給して暮らしている方であることから、身体的にも経済的にも負担が大きく、空き家等を維持管理・処分することが事実上困難
- ✓空き家等の所有者等が遠方に居住している、または、将来的に住む（使用する）予定がないなどの理由から、空き家を管理する意識が希薄
- ✓所有者から相続されていない場合、利活用や処分について判断できる人がいない
- ✓建物を取り壊さず残しておいたほうが固定資産税上有利と考えている
- ✓利活用・処分する考えはあっても、具体的な方法や相談先が分からない

こうした空き家問題の解消に向けて、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）が全面施行されました。

さらには昨今の空き家等の増加を踏まえ、空き家等の発生の抑制等の取組を推進するため空家法に基づき国が示す「空き家に関する施策を総合的かつ計画的に持するための基本的な指針」等が改正〔令和5年12月13日施行〕、除却促進や周囲に悪影響及ぼす前の有効活用や適切な管理促進について強化されました。また真室川町においては、平成24年6月25日に「真室川町空き家等の適正管理に関する条例」を制定し、空き家に対し指導を行うとともに、適正な管理を呼びかけるなど、空き家等の問題に取り組んできました。これらの経緯を踏まえ、空き家対策を総合的かつ計画的に進めることを目的とし、「真室川町空き家等対策計画」をここに定めます。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、空家法第7条の規定に基づき、国土交通省による指針に即して定めたもので、本町の空き家対策を総合的かつ計画的に実施するために策定するものです。なお、本計画は、「第6次真室川町総合計画」の下に位置づけるとともに、「真室川町 まち・ひと・しごと創生総合戦略」などの関連計画との連携や「真室川町空き家等の適正管理に関する条例」との整合を図りながら進めることとします。



真室川町空き家等対策計画の位置づけ

第2章. 本町の空き家等の実態

(1) 人口、世帯の推移

総務省統計局が5年毎に実施している「住宅・土地統計調査」によると、図1及び表1に示すように、令和5年度の全国の総住宅数は6,505万戸、そのうち空き家数は900万戸で、総住宅数に占める割合の空き家率は、13.8%となっています。また、山形県の空き家率は13.5%となっており、全国の傾向と同様、山形県についても空き家数、空き家率ともに増加傾向で推移しています。

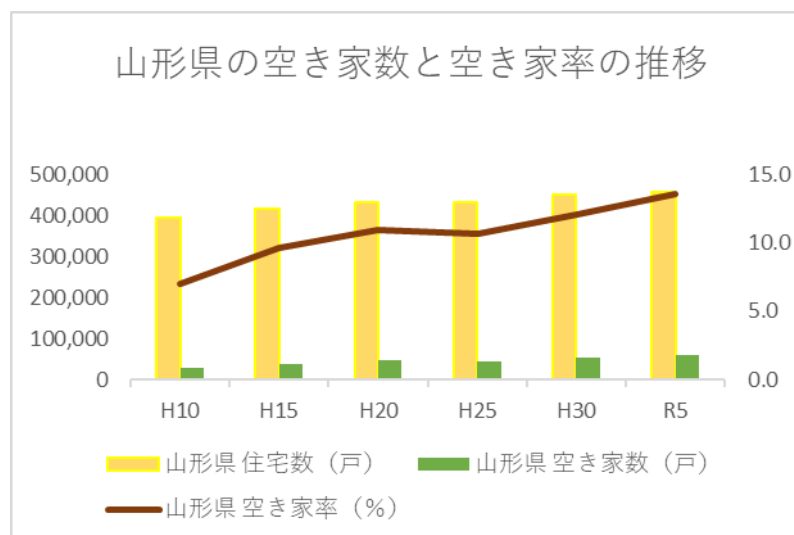
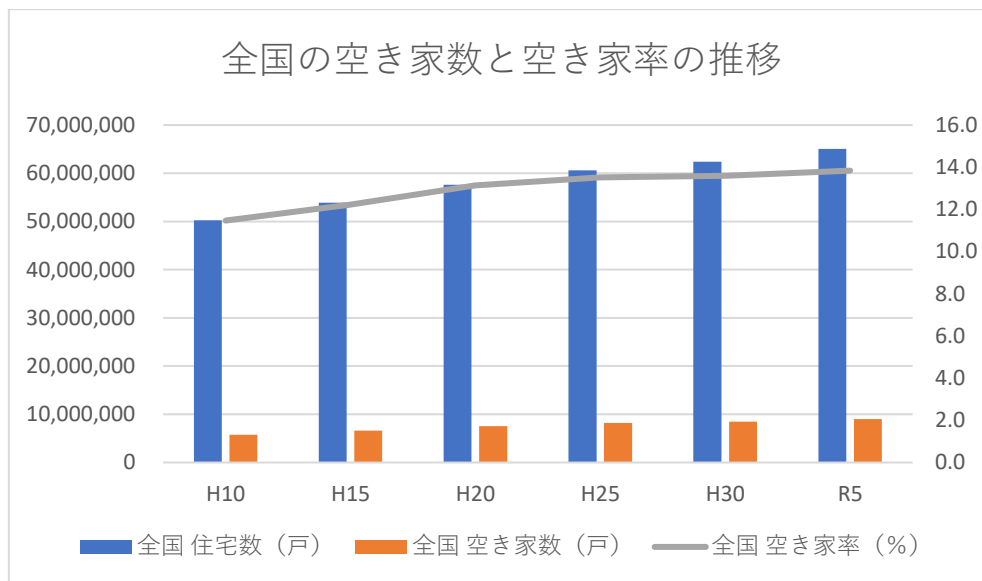


図1. 空き家数と空き家率の推移 -全国、山形県（平成10年～令和5年）

		H10	H15	H20	H25	H30	R5
全国	住宅数（戸）	50,246,000	53,890,900	57,586,000	60,628,600	62,407,400	65,046,700
	空き家数（戸）	5,764,100	6,593,300	7,567,900	8,195,600	8,488,600	9,001,600
	空き家率（％）	11.5	12.2	13.1	13.5	13.6	13.8
山形県	住宅数（戸）	394,200	415,000	432,700	431,900	449,000	455,400
	空き家数（戸）	27,800	40,000	47,500	46,100	54,200	61,700
	空き家率（％）	7.1	9.6	11.0	10.7	12.1	13.5

表 1.空き家数と空き家率の推移 -全国、山形県（平成 10 年～令和 5 年）

出典：総務省統計局（住宅・土地統計調査）

真室川町の総人口は、図 2 及び表 2 に示すように年々一貫して減少し続けており、平成 22 年から令和 6 年までの 15 年間で約 2,789 人減となっています。世帯数も同様に減少傾向で推移しており、この 15 年間で約 435 世帯の減となっています。65 歳以上の高齢者人口は、概ね 3,000 人前後の横ばいで推移しており、総人口に対して高齢者人口の占める割合が高くなっています。こうした人口減少や世帯数及び高齢化率の増加にともなって、本町の空き家等は今後も増加していくことが予想されます。

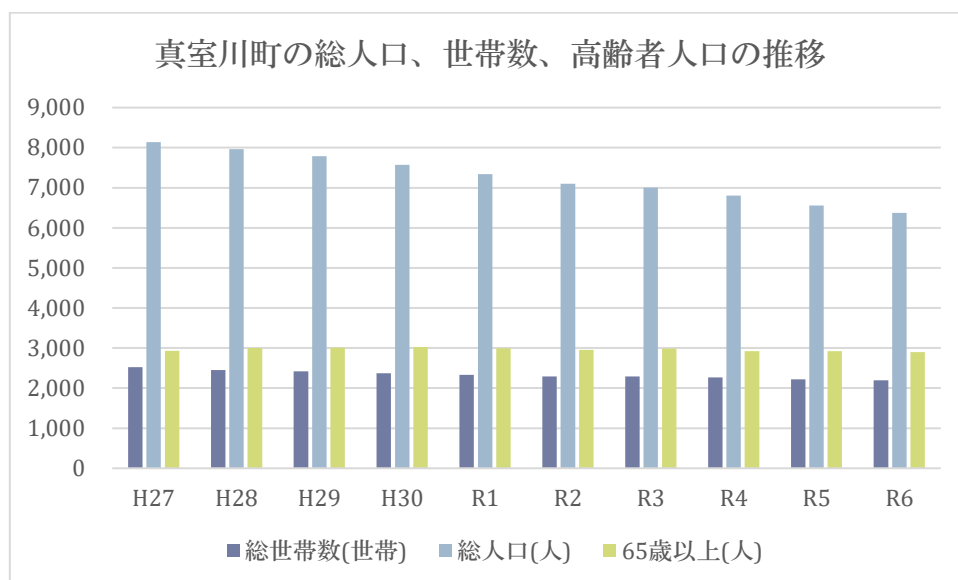


図 2. 真室川町の総人口、世帯数、高齢者人口の推移（平成 27 年～令和 6 年）

	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6
総世帯数(世帯)	2,520	2,450	2,419	2,373	2,335	2,288	2,294	2,270	2,223	2,197
総人口(人)	8,136	7,959	7,790	7,573	7,336	7,103	7,001	6,803	6,554	6,376
65歳以上(人)	2,930	2,999	3,011	3,023	2,992	2,958	2,985	2,921	2,923	2,902

表 2. 真室川町の総人口、世帯数、高齢者人口の推移（平成 27 年～令和 6 年）

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）

(2) 本町の空き家等の実態

本町では、平成 27 年 12 月に町内全域を対象として空き家等実態調査を実施しました。実態調査にあたっては、区長や近隣住民への聞き取り調査などにより空き家等の可能性の高いと思われる物件について、外観目視による調査を行いました。調査で得られた情報を個別に調査票を整理し、現状の確認作業を図るため、毎年実態調査を実施してきました。

現時点で把握している空き家等の戸数は、159 戸です。（表 3 参照）小規模の修繕により再利用が可能（又は修繕がほとんど必要ない）な A ランクは、52 戸（32.7%）、管理が行き届いておらず損傷もみられるが、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）B ランクは、44 戸（27.7%）、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）C ランクは、27 戸（17%）、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）D ランクは、36 戸（22.6%）となっています。

また、空き家等の不良度が高く、不良住宅^{※1}と判断された空き家等は 36 戸（22.6%）となりました。なお、不良度の測定にあたっては、「外観目視による住宅の不良度判定の手引き（平成 23 年 12 月）」（国土交通省住宅局住環境整備室）を参考に実施しています。

■用語の説明

※1 不良住宅とは、「主として居住の用に供される建築物又は建築物の部分で、その構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適当なもの」と定義されています。（住宅地区改良法第 2 条第 4 号）

	状 態
Aランク	小規模の修繕により再利用が可能（又は修繕がほとんど必要ない）
Bランク	管理が行き届いておらず損傷もみられるが、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ランク	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ランク	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）

令和7年度	真室川地区	安楽城地区	及位地区	合計（戸）
Aランク （評点0点）	23	12	17	52
Bランク （評点1～49点）	17	11	16	44
Cランク （評点50～99点）	9	11	7	27
Dランク （評点100点以上）	18	7	11	36
計	67	41	51	159

表 3.真室川町の空き家等の状況

出典：真室川町 空き家等実態調査（令和7年12月現在）

第3章。空き家等対策実施に関する基本方針

(1) 基本方針

基本方針1 空き家等を適切に管理し、放置しない

空き家等が長期間使用されなかったり、適切な管理が行われず放置されたままになっていると、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、周辺の生活環境に重大な影響を及ぼすおそれがあります。

空き家等の適正管理については、管理不全な状態とならないよう、所有者等による管理者意識を向上させるよう様々な媒体を利用し、周知や情報提供等を実施します。

基本方針2 空き家等を積極的に「活用」し、循環させる

住宅ストックを有効に活用し、地域の活性化を図るため、空き家等の利活用を促す取り組みに重点を置き、町内への定住・移住促進を図ります。

また、空き家空き店舗活用支援事業により、空き家空き店舗等を活用した新規出店に対して支援を行います。

基本方針3 危険な空き家等の発生を抑制する

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（又は、予見される）空き家等については、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、危険な空き家等の発生を抑制できるように取り組んでいきます。

具体的には、危険老朽空き家解体助成事業により、周囲に危険を及ぼすおそれがある住宅や付属家等の解体・撤去に係る除却に対する支援を行います。

(2) 計画期間

本計画の計画期間は、令和 8 年度から令和 12 年度までの 5 年間とします。ただし、空家法の改正や社会情勢の変化等にあわせ、適宜、本計画を見直すこととします。

計画期間 令和 8 年度から令和 12 年度まで

(3) 対象とする地区

本町の空き家等は町内全域に広く分布していることから、本計画における空き家等対策を実施する対象地区は 町内全域 とします。

対象地区 町内全域

(4) 対象とする空き家等の種類

本計画の対象とする空き家等は、空家法第2条第1項に定められている「空き家等^{※1}」とします。

なお、空き家等のうち、「特定空き家等^{※2}」に指定された空き家等については、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

- ※1 「空き家等」とは、概ね1年以上未使用の建築物又は付属工作物とその敷地をいう
- ※2 「特定空き家等」とは、「空き家等」のうち、法第2条第2項に示されている通り、以下の状態にあると認められる空き家等をいう

- 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

(5) 空き家等の調査

(a) 空き家等の調査に関する基本方針

本町では平成 27 年 12 月に町内全域を対象として空き家等の実態調査及び所有者等に対するアンケート調査を実施しました。調査結果は、空き家等調査一覧表及び調査台帳としてデータベース化されています。今後も空き家等に関する情報を最新の状態に保つため、日常調査や定期調査を行い、空き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、空き家等データベースを更新するとともに、所管課と連携して今後の対策や対応について検討します。

■ 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、毎年、区長等へ空き家等に関する情報を照会し、外観目視による実態調査や所有者等の情報を収集し、空き家等データベースを更新するとともに、所管課と連携して今後の対策や対応について検討します。

(b) 調査方法及び調査項目

空き家等の状況を把握するため、現地に赴き、外観目視調査を行います。調査項目は、大きく分けて以下の4項目となります。

表 4.空き家等の主な調査項目

調査項目	主な調査内容
建物の基本情報	空き家等の所在地や構造、築年数、空き家等の所有者等の氏名、現住所など
外観調査結果	屋根や外壁、窓の状態、設備の状況、景観面や防犯上の状態、空き家等周辺の状態など
位置図	空き家等の位置図
住宅の不良度判定	空き家等の不良度判定（『外観目視による住宅の不良度判定の手引き（国土交通省住宅局）』に則り、住宅の不良度を定量的に評価）

なお、詳細な調査項目については、空き家等調査台帳に記載のある項目となります。（図3参照）

所有者等の把握にあたっては、土地建物登記簿や、固定資産税台帳などに基づき調査を行います。

図 3.空き家等調査台帳（1/2）

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									
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	☐ 住宅	☐ 併用住宅	☐ その他（					
		構造	☐ 木造	☐ 非木造	☐ その他（					
		階数	☐ 1 階建	☐ 2 階建	☐ 3 階建	☐ その他（				
		建て方	☐ 戸建	☐ 長屋	☐ その他（					
		駐車場	☐ 有り	☐ 無し						
		接道状況	☐ 適	☐ 不適	（道路幅員		m	接道長さ	m	
2. 空き家判定項目										
項 目	外 観	☐ 1 階建	☐ 2 階建	☐ 3 階建以上						
	表札	☐ 無	☐ 有	（ 氏名：		☐ 確認できない				
	雨戸・ﾌﾞﾗｲﾝﾄﾞ	☐ 無	☐ 有							
	郵便受け	☐ 無	☐ 有	（ ☐ ふさがれている		☐ 溜まっている	☐ 溜まっていない			
	電気メーター	☐ 停止	☐ 作動	☐ 確認できない						
	ガスメーター	☐ 停止	☐ 作動	☐ 確認できない						
	売買表示	☐ 無	☐ 有	（ 業者名：		連絡先：				
	庭木の手入れ	☐ 管理されている	☐ 管理されていない	☐ 庭木が無い	☐ 確認できない					
	生活サイン	☐ 無	☐ 有	（ 内容：						
	その他（	☐ 無	☐ 有	（						
判定結果		☐ 空き家 ☐ 居住あり（使用中） ☐ 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										
判断項目		状態		例		点数				
(1) 建築物等の倒壊	イ. 建築物	ロ. 構造耐力上主要な部分	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		0		
			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（建物の過半が崩壊・陥落） ・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 ・屋根材の剥落・浮き・変形、支持部材の破損、腐食等（一部）		25					
		大規模・著しい破損等がある	・屋根材の剥落・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） ・壁体を貫通する穴（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） ・壁体を貫通する穴（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・破損等により剥落・転倒・脱落のおそれがある	・既に脱落や転倒、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 ・著しい擁壁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	・大枝の剪定、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		□ A（0 点）		□ B（1～49 点）		□ C（50～99 点）		□ D（100 点以上）		
コメント欄										

図 3.空き家等調査台帳（2/2）

判定表（うら）					
[項目Ⅱ]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					
判断項目		箇所		状態	
1. 石綿の飛散				☐ 石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等 ☐ 吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等	
2. 健康被害の誘発	(1)汚水等	☐ 排水設備(浄化槽を含む。以下同じ。)からの汚水等の流出 ☐ 汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等		☐ 排水設備の破損等	
		(2)害虫等	☐ 敷地から著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 ☐ 著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生の恐れがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多数の腐敗したごみ等		☐ 清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
			(3)動物の糞尿等	☐ 敷地等の著しい量の動物の糞尿等 ☐ 著しい量の糞尿等のおそれがあるほどの常態的な敷地等への動物の糞みつき	
	[項目Ⅲ]適正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				
	判断項目		箇所		状態
	1. 建物の景観				☐ 屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 ☐ 補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態
2. 敷地の景観				☐ 著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等 ☐ 清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態	
[項目Ⅳ]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					
判断項目		箇所		状態	
1. 汚水等による悪臭の発生	排水設備	☐ 排水設備(浄化槽を含む。以下同じ。)の汚水等による悪臭の発生 ☐ 悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等		☐ 排水設備の破損等又は封水切れ	
		動物の糞尿等またはごみ等	☐ 敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生 ☐ 悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等		☐ 駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の糞みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
	2. 不法侵入の発生		☐ 不法侵入の形跡 ☐ 不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等		☐ 開口部等の破損等
	3. 落雪による通行障害等の発生		☐ 頻繁な落雪の形跡 ☐ 落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇 ☐ 落下おそれがあるほどの著しい雪止めの破損等		☐ 通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態 ☐ 雪止めの破損等
4. 立木等による破損・通行障害等の発生		☐ 周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し		☐ 立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態	
5. 動物等による騒音の発生		☐ 著しい頻度又は音量の鳴き声を生ずる動物の敷地等への糞みつき等		☐ 駆除等がなされておらず、常態的な動物等の糞みつき等が敷地等に認められる状態	
6. 動物等の侵入等の発生		☐ 周辺へ侵入等が認められる動物等の敷地等への糞みつき		☐ 駆除等がなされておらず、常態的な動物等の糞みつきが敷地等に認められる状態	
その他					
項目Ⅱ～Ⅳの状態に該当すると見せる個別事案					
備考 (管理の状態など具体的に記載)					
項目Ⅱ～Ⅳ※2		☐ チェックあり ☐ チェックなし ☐ その他()			
「管理不全空き家等」・「特定空き家等」の判断※5		☐ 管理不全空き家等※3		☐ 特定空き家等※4	
		(判断理由)			

※1 項目Ⅰは、Cランク（50～99点）は「管理不全空き家等」の候補、Dランク（100点以上）は「特定空き家等」の候補となる
 ※2 項目Ⅱ～Ⅳは、一つでもチェックがある場合は「管理不全空き家等」又は「特定空き家等」の候補となる
 ※3 「管理不全空き家等」は指導、勧告を行うことが可能
 ※4 「特定空き家等」は助言・指導、勧告、命令、代執行などを行うことが可能
 ※5 項目Ⅰ～Ⅳの結果のほか、「周辺の状況による悪影響の程度」、「空き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」も考慮し、総合的に判断

第4章. 空き家等の適切な管理の促進

空き家の管理は空家法第5条において「空家等の所有者または管理者は、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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」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) 空き家等の適正管理に関する意識の醸成・啓発

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、周辺に迷惑を及ぼさないような適正な管理が求められることなどについて周知・啓発を図ります。

(2) 町外居住者に対する空き家等の適正管理に関する周知

空き家等の所有者等は、町外に居住している方も多いため、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。そのため、税務担当部局と連携し、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に空き家等の適正管理に関する文書を同封し、適正管理を促します。

(3) 相談窓口の一元化及び相談体制

町に寄せられる空き家等に関する苦情や相談の窓口を一元化することで、相談先の明確化と利便性の向上を図ります。また、役場窓口に移居・死亡等を役場窓口に届け出る際、今後の建物の利用について確認を行い、早い段階での空き家の利活用、維持管理、除却を促します。併せて、空き家等に関する多様な相談に柔軟に対応できるよう、国や県の関係機関を紹介するなど、専門家によるアドバイスを受けられる体制を整えます。

（４）空き家等管理代行サービス等の活用促進

空き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、空き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き家等が適正に管理されるよう、民間の空き家等管理代行サービス等の活用についての情報提供を受けられる仕組みについて検討します。

（５）危険老朽空き家等に関する除却の促進

町内の景観及び町民の安全安心の確保を図るため、町内に存在する危険老朽空き家の解体・撤去に対する支援に取り組んでいきます。

第5章. 空き家等及び跡地の活用の促進

(1) 空き家バンクの利用促進

空き家等の有効活用を通して本町と都市住民の交流拡大や定住促進による地域の活性化を図るため、空き家バンクを創設しています。空き家バンクに登録されている空き家等の情報は、町のホームページやSNS等で情報の公開や提供を行い、空き家バンクの積極的な利活用に向けて取り組みます。

このほか、令和6年度に県、最上8市町村、エリアマネージャーが連携した「最上地域空き家活用促進協議会」を設立しました。その中で、最上管内の空き家バンクに掲載されている物件情報を取りまとめたポータルサイト「もがみ空き家の杜」を創設し、県内外の方へ向けた情報発信することによる更なるマッチング機会の創出に向けて取り組みます。

(2) リフォーム支援や耐震改修補助等の検討

国や県、金融機関などの支援制度を活用し、空き家等の利活用に向けた住宅のリフォームや耐震改修工事などの取り組みを促進します。

(3) 空き家等の新たな活用に向けた取り組み

空き家等の所有者等が貸与するなどして、空き家等を住居や店舗、工場、地域交流拠点、体験型施設などとして積極的に有効活用できるよう、空き家等の情報提供等の必要な支援を行います。

また、跡地の活用の促進のため土地の利活用について、交差点の拡幅や退避所設置、雪捨て場の確保などに取り組みます。

第 6 章. 管理不全空家及び特定空家等に対する考え方及び措置

(1) 基本的な考え方

管理不全空き家や特定空家等についても、適正な管理と同様に、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上で、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空き家 7 法第 22 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) 管理不全空家及び特定空家等への対応

空き家は第一義的に所有者管理責任があるが管理不全空家については、周辺住人への影響が懸念されるため、住民からの相談や通報、空き家の実態調査などにより管理不全空家を把握した場合は、町職員による外観での目視調査に加え、所有者や周辺住民への聞き取り調査などを行い、その度合いを総合的に判断し適切な処理を実施します。

(3) 管理不全空家に対する措置

(a) 指導（空家法第 13 条第 1 項）

管理不全空き家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指導を行います。指導については書面を原則とし、指導する措置の内容や対応方法についてわかりやすく示すこととします。

(b) 勧告（空家法第 13 条第 2 項）

指導を行っても改善が見られない場合は、指導の内容を講ずるように勧告を行います。なお、勧告の対象となった土地については、住宅用地に掛かる固定資産税の課税標準の特例措置の対象から除外します。

(4) 特定空家等に対する措置

(a) 助言・指導（空家法第 22 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指導・助言を行います。指導・助言に関しては書面を原則とし、指導又は助言する措置の内容や対応方法についてわかりやすく示すこととします。

(b) 勧告（空家法第 22 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から除外します。

(c) 命令（空家法第 22 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限を定めて勧告の措置を講ずるよう命令を行います。

(d) 代執行（空家法第 22 条第 9 項）

命令の措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等の、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。

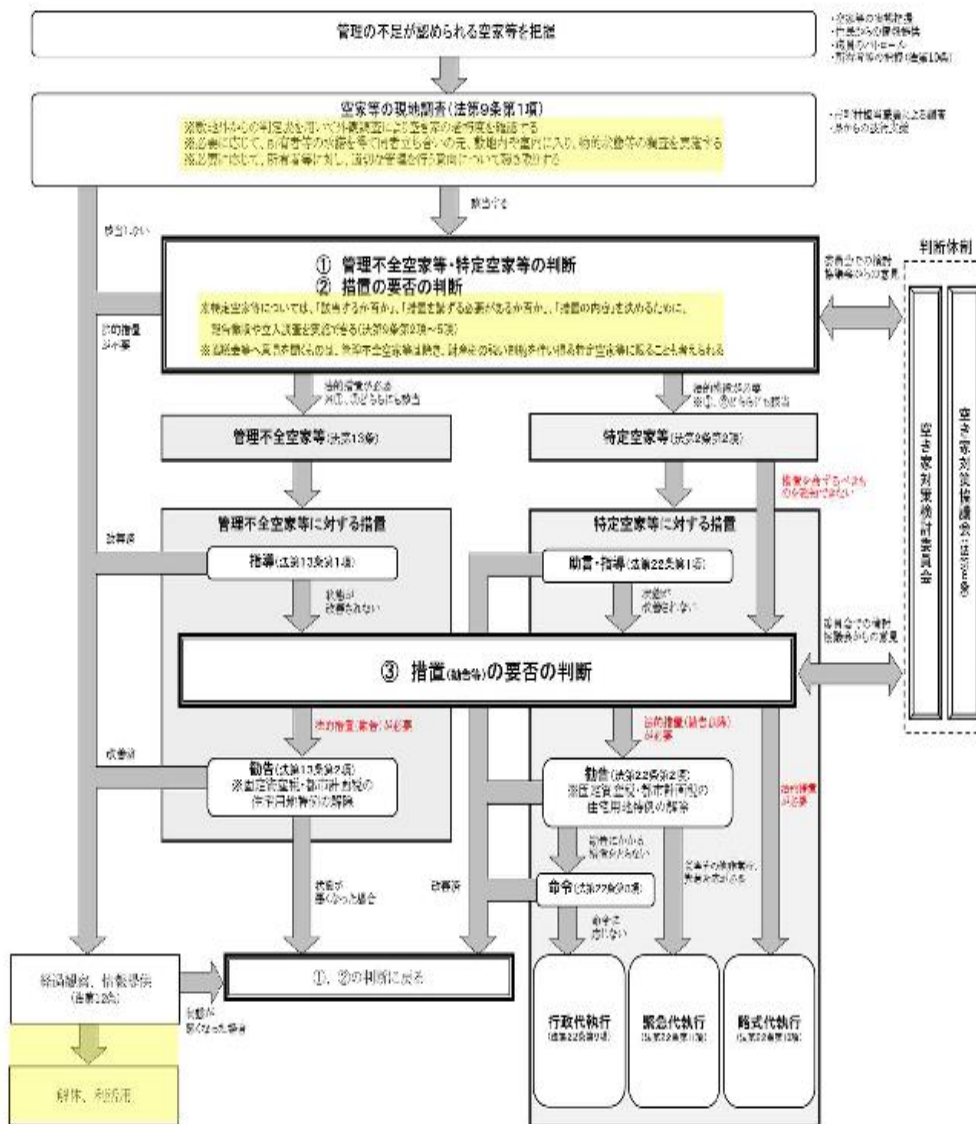
(e) 略式代執行（空家法第 22 条第 10 項）

町長は、必要な措置を命令しようとする場合で、過失がなく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。

(f) 緊急代執行（空家法第 22 条第 11 項）

災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等、当該特定空家等に関し緊急に除却等の措置をとる必要があると認められたときで、勧告以降の措置を命ずるいとまがないときは命令対象者の負担において、命令の措置を所有者の代わりに行います。

図 4.管理不全空家や特定空家等の措置に関するフロー



第 7 章. 空き家等に関する相談体制

空き家等の増加に伴い、空き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。空き家等の相談の内容は、危険空き家に関する苦情、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、補助制度に関するものなど多岐にわたっています。

地域住民等から寄せられた空き家等に関する様々な相談や悩みは、町民課で受け付けた上で、その内容に応じて所管課が密接に連携して対応します。（表 5 参照）

表 5.空き家等に関する相談受付窓口

受 付 課	電 話 番 号	時 間
真室川町役場 町民課	0233-62-2054	平日 8 時 30 分～17 時 15 分まで

町で対応が困難なものについては、国や県等の関係機関を紹介するなど、専門家によるアドバイスを受けられる体制を整えます。

第 8 章. 空き家等対策の実施体制

空き家等対策に係る事務の主管部局は、「町民課」とします。また、関係各課と協力して空き家等対策の円滑な推進に努めます。また、町民課、企画課、建設課、総務課などからなる庁内組織にて、空き家等対策計画の策定及び変更に関する協議を行います。（表 6 参照）

表 6.空き家等対策の実施体制

組 織		役 割
庁内組織	町民課 (主管部局)	・ 空き家等対策計画の策定、変更 ・ 空き家等対策検討委員会の運営 ・ 空き家等の相談窓口対応 ・ 特定空き家等に対する措置 ・ 空き家等データベースの管理 ・ 草木や樹木、悪臭、動物等、生活環境に係る相談、現地調査、対応方針の検討など ・ 固定資産税台帳等からの空き家等の所有者等調査 ・ 社会資本整備総合交付金事業の「空き家再生等推進事業」 ・ 空き家等に関するその他事務全般
	企画課	・ 空き家バンク、移住・定住推進
	建設課	・ 住宅リフォーム、耐震改修の補助
	総務課	・ 防犯対策、警察との連携 ・ 防災対策、災害対策

