

酒田市 空き家等対策計画



令和3年3月
山形県酒田市

酒田市空き家等対策計画

目次

第1 計画の目的	P 2
1. 目的	
2. 計画の位置づけ	
3. 計画期間	
第2 空き家の実態の把握	P 4
1. 空き家の現状	
2. 空き家に関する調査について	
第3 対策の実施体制と方針	P 15
1. 対策の実施体制	
2. 対策の方針	
3. 対策の対象とする地区	
4. 対象とする空き家等の種類	
第4 具体的な対策	P 19
1. 相談体制の整備	
2. 適切な管理の促進	
3. 管理不全空き家及び特定空き家等への対応	
4. 空き家の利活用	

◆本計画中での用語の定義

空家法：空家等対策の推進に関する特別措置法（平成27年5月26日全面施行）

指針：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（H27総務省・国交省）

ガイドライン：「特定空き家等に対する措置」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）

空家等：（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つて、居住そのほか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（立木そのほかの土地に定着するものを含む。）をいう

空き家：空家等と同義。空家法以外の部分については空き家という表現で統一している

管理不全空き家：管理が行き届いていない空き家。特定空き家等よりも広義

特定空き家等：（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恐れのある状態又は著しく衛生上有害となる恐れのある状態、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た空き家

不良住宅：（住宅地区改良法第2条）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當なもの

所有者等：（空家法第3条）空家等（又は空き家）の所有者又は管理者

協議会：（空家法第7条）空家等対策計画の作成及び変更ならびに実施に関する協議を行うための協議会

第1 計画の目的

1. 目的

近年、人口減少、少子高齢化、核家族化や都市部への人口流出などを原因として、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、今後も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、老朽化や雪害等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、地域住民の生活に深刻な影響を及ぼします。

こうしたなか、本市においては、人の生命若しくは身体又は財産を保護し、生活環境の保全を図ることを目的として、平成24年3月19日に「酒田市空き家等の適正管理に関する条例」（以下、「条例」という。）を制定し、管理不全空き家に対して助言指導等を行なうとともに、広報などを通じて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。

また、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。）が全面施行されたことにより、空家等の所有者には適切な管理の責務が、市町村には空家等に関する対策の実施と必要な措置を講じる責務が示され、空家等がもたらす問題への総合的な対応が求められることになりました。

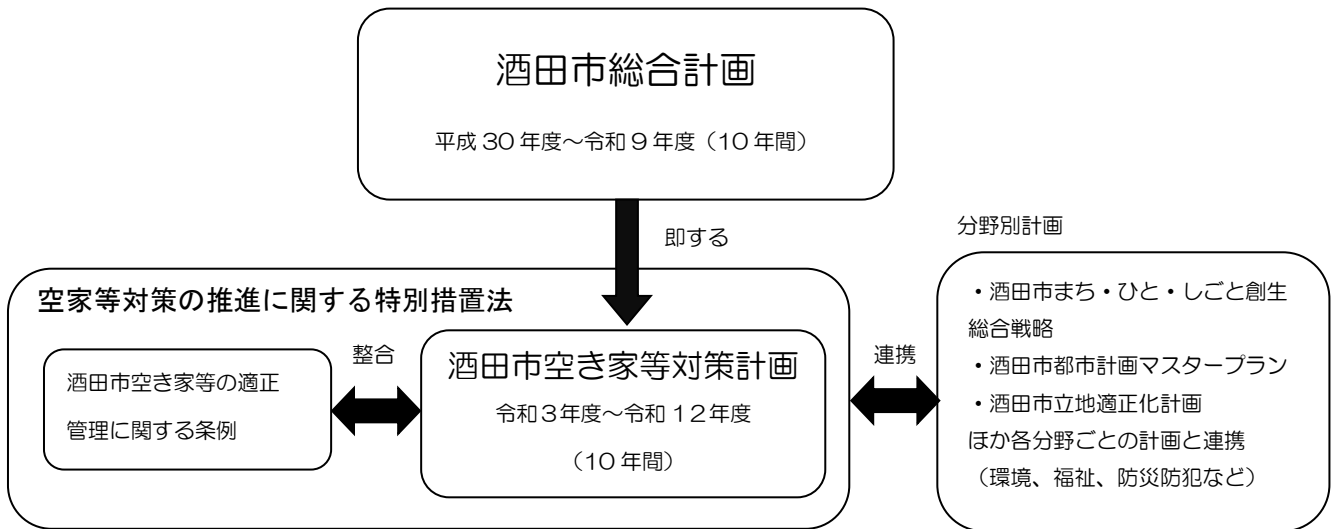
一方、空き家対策においては、個人所有の財産であるため基本的に行政の権限が及ぶ範囲が限られていることから、所有者や相続人の特定が困難なため問題の解決に多大な時間と労力が必要なものや、解決そのものが困難なものが多く存在します。

人口減少、少子高齢化、核家族化などにより今後も増加することが予想される空き家の問題に対して、有効かつ効率的に対策を実施するためには、行政だけではなく、空家等の所有者、地域の自治会組織、不動産や法務関係の団体等との連携を図り、協力体制を構築し、官民一体となった取り組みが必要となります。

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で、市民等の安全安心で良好な生活環境を確保することを目的として、「酒田市空き家等対策計画」を策定します。

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「酒田市総合計画」に即しており、分野別計画と連携を図りながら取り組みを進めるものとなります。



3. 計画期間

計画の期間は、令和3年度から令和12年度の10年間とします。なお、空き家等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（策定5年後）においては、具体的な施策の検証を行いその結果を踏まえ、施策の見直しを行うとともに、計画の改定を行います。

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. 人口減少を伴う少子高齢化の進展

国勢調査によると、本市の総人口は、調査年次において平成7年の122,536人をピークに減少しており、今後も減少傾向が続くことが予想されます。

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）の割合が減少する一方、65歳以上（老年人口）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のが分かります。

表1 年齢別人口の推移

（単位：人、％）

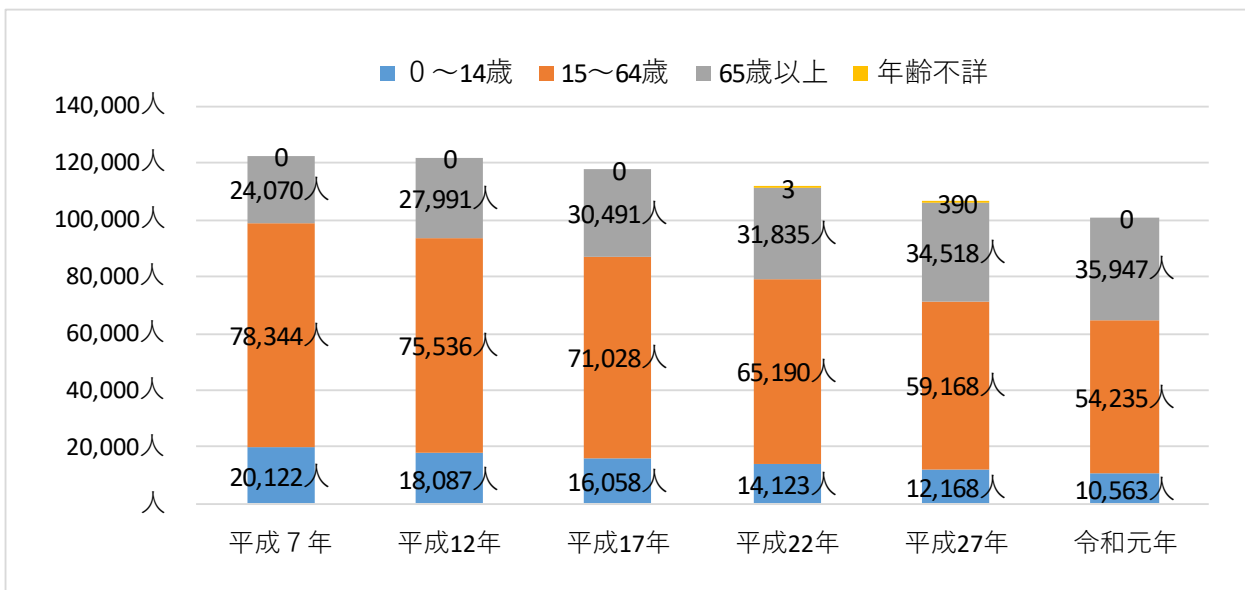
	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和元年
0～14歳 （年少）	20,122人 （16.4%）	18,087人 （14.9%）	16,058人 （13.7%）	14,123人 （12.7%）	12,168人 （11.5%）	10,563人 （10.5%）
15～64歳 （生産年齢）	78,344人 （63.9%）	75,536人 （62.1%）	71,028人 （60.4%）	65,190人 （58.6%）	59,168人 （55.7%）	54,235人 （53.8%）
65歳以上 （老年）	24,070人 （19.7%）	27,991人 （23.0%）	30,491人 （25.9%）	31,835人 （28.6%）	34,518人 （32.5%）	35,947人 （35.7%）
年齢不詳 （未回答）	0人	0人	0人	3人 （0.1%）	390人 （0.3%）	0人 （0.0%）
計	122,536	121,614	117,577	111,151	106,244	100,745

※（ ）内の数字は全体に占める割合 ※合併前は1市3町の合計

※平成27年の年齢不詳の増加は、平成22年の調査以降、調査票の封入提出や郵送回答が導入されたことで、無記載回答が増えたため

（出典：国勢調査 ※令和元年のみ住民基本台帳人口）

図1 年齢別人口の推移



イ. 世帯総数及び1世帯あたりの人員の変化

国勢調査によると、本市の世帯総数については若干の増減はあるものの、ほぼ横ばい傾向にあります。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ですが、本市で見ると、最近20年間で3.29人から2.70人に減少しており、核家族化や単独世帯化が急速に進行していることが分かります。

表2 世帯総数及び1世帯あたりの人員の推移 (単位:人)

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
世帯総数	37,222	39,086	39,556	38,955	39,320
1世帯あたりの人員	3.29人	3.11人	2.97人	2.85人	2.70人

※合併前は1市3町の合計

(出典:国勢調査)

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、高齢者のみの世帯(単独世帯と高齢夫婦のみ世帯の合計)は平成27年調査時では8,991戸となっており、平成17年調査時の6,750戸から1.3倍以上に増加しています。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、今後空き家が急速に増加する可能性があることを示しています。

表3 酒田市の高齢者世帯の状況 (単位:戸、%)

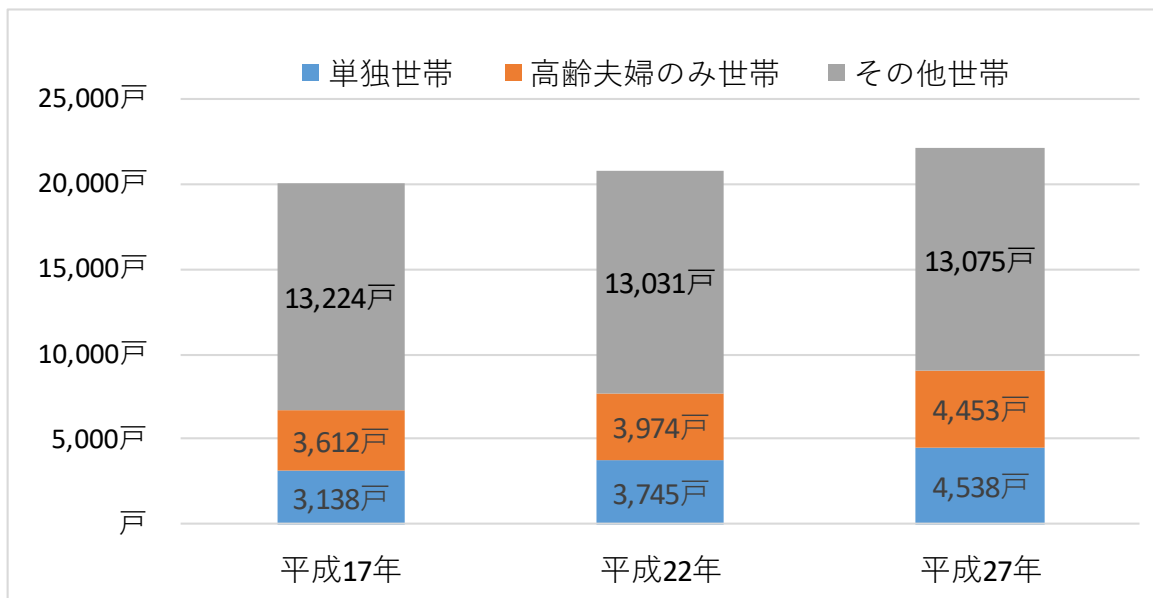
	平成17年	平成22年	平成27年
一般世帯数	39,486戸	38,860戸	39,198戸
うち65歳以上の高齢者がいる世帯 (一般世帯に占める割合)	19,974戸 (50.6%)	20,750戸 (53.4%)	22,066戸 (56.3%)
うち単独世帯 (高齢者世帯に占める割合)	3,138戸 (15.7%)	3,745戸 (18.0%)	4,538戸 (20.6%)
うち高齢夫婦のみ世帯 (高齢者世帯に占める割合)	3,612戸 (18.1%)	3,974戸 (19.2%)	4,453戸 (20.2%)
うちその他世帯 (高齢者世帯に占める割合)	13,224戸 (66.2%)	13,031戸 (62.8%)	13,075戸 (59.2%)

※合併後の比較

※うちその他世帯とは、高齢親子、高齢兄弟・姉妹など配偶者以外とくらししている世帯

(出典:国勢調査)

図2 酒田市の高齢者世帯の状況の推移



(2) 統計調査の結果による空き家の現状

全国の平成30年の住宅・土地統計調査によると、総住宅数は6,241万戸、うち空き家は849万戸で、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は13.6%となっています。この割合は一貫して増加しているのが分かります。

また山形県の空き家率は全国平均よりは低いものの、こちらも一貫して増加しています。

本市は、山形県平均よりも空き家の割合が低いものの、こちらも増加しています。今後さらに増加することが予想されるため、空き家の増加を抑えるための早急な対策が求められます。

表4 空き家率の推移

(単位：%)

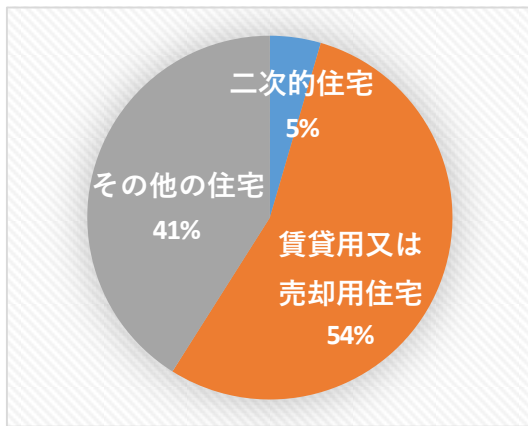
	平成5年度	平成10年度	平成15年度	平成20年度	平成25年度	平成30年度
全国平均	9.8%	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%	13.6%
山形県	5.7%	7.1%	9.6%	11.0%	10.7%	12.0%
酒田市	—	—	—	—	4.1%	5.7%

※空き家率とは、住宅総数に占める空き家の割合

※全国平均及び山形県データの出典：住宅・土地統計調査による

※酒田市データは、酒田市の空き家件数／酒田市概要調書等報告書の住宅総数により算出

図3 全国の空き家の種類ごとの割合



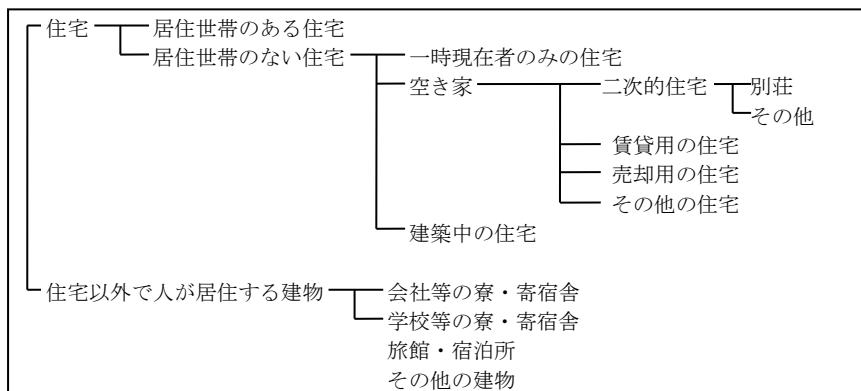
※全国平均の数値を参考に記載

全国の空き家総数	849万戸
内訳	
二次的住宅数	38万戸
賃貸用の住宅	433万戸
売却用の住宅	29万戸
その他の住宅	349万戸

※「住宅・土地統計調査」の空き家の分類

空き家は「二次的住宅（別荘ほか）」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「その他の住宅」などがあり、活用や処分の方針が定まっていない空き家は「その他の住宅」に分類されています。

《住宅・土地統計調査の住宅の種類》



(3) 本市の実態調査の結果による空き家の現状

ア. 自治会での実態調査の実施

①調査期間 平成23年8月3日～平成23年9月5日

②調査対象 空き家・・・飛島を除く全市

※飛島については、飛島活力再生事業にて調査済

空き地・・・市街地のみ

※農地との区別が難しいため

③調査項目 空き家空き地の有無

所在地番

所有者または管理人

管理現況 問題の有無 有の場合その理由

調査図面へのマーキング

※わかる範囲で自治会に依頼

④調査者 自治会長

イ. 市職員による現地調査の実施

- ①調査期間 平成23年11月1日～平成23年12月22日
- ②調査対象 ア.の自治会での実態調査の結果、「問題有」とされたもの
- ③調査項目 塀・庭（空き地）・家屋・付属・病虫害発生の恐れ・悪臭・景観
- ④調査者 市職員及び日々雇用職員2名

ウ. 実態把握

平成24年度以降は、日々の苦情・相談などを受けるなかでの新たな空き家等の把握や、自治会による空き家見守り隊からの報告などで、常にデータを更新しています。

エ. 調査結果

	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度	令和元年度
空き家の件数	1,487件	1,571件 (+84)	1,615件 (+44)	1,659件 (+44)	1,710件 (+51)	2,160件 (+450)	2,225件 (+65)	2,533件 (+308)
問題あり	500件	517件 (+17)	527件 (+10)	512件 (-15)	516件 (+4)	476件 (-40)	473件 (-3)	454件 (-19)
うち 危険性あり	114件	123件 (+9)	133件 (+10)	98件 (-35)	96件 (-2)	91件 (-5)	90件 (-1)	84件 (-6)
備考	H25.6.6 時点	H26.6.3 時点	H27.6.3 時点	H28.6.3 時点	H29.6.3 時点	H30.6.4 時点	R1.6.3 時点	R2.6.3 時点

※（ ）内の数字は前年比

※平成29年度は、平成28年度にスタートした自治会による空き家見守り隊の活動報告を反映したため急増している

※令和元年度は、空き家見守り隊が把握している空き家情報と、空き家データベースを再度突合し、報告漏れ等があったものを反映させたため大幅に増加

空き家・空き地件数地区別一覧表（令和2年6月3日現在）

単位：件
右の数値は前年比

	地区名	空き家件数		問題なし		問題あり		うち危険性あり		空き地件数		問題なし		問題あり	
		件数	前年比	件数	前年比	件数	前年比	件数	前年比	件数	前年比	件数	前年比	件数	前年比
市街地地区	琢成	421	60	351	70	70	△ 10	10	△ 5	75	4	57	4	18	0
	浜田	200	△ 1	180	2	20	△ 3	3	0	25	0	20	0	5	0
	若浜	156	31	136	31	20	0	2	0	26	△ 1	18	△ 1	8	0
	亀ヶ崎	160	37	143	36	17	1	1	0	23	△ 1	14	△ 1	9	0
	富士見	33	1	23	0	10	1	0	0	27	0	19	1	8	△ 1
	松原	62	12	56	12	6	0	1	0	41	0	23	0	18	0
	港南	115	18	107	20	8	△ 2	2	0	19	1	12	1	7	0
	松陵	240	47	198	47	42	0	9	△ 1	31	1	25	1	6	0
	泉	137	25	128	26	9	△ 1	0	0	79	1	57	0	22	1
	宮野浦	131	23	108	22	23	1	7	0	59	0	37	0	22	0
計	1,655	253	1,430	266	225	△ 13	35	△ 6	405	5	282	5	123	0	
旧公民館地区	西荒瀬	30	△ 1	24	0	6	△ 1	2	0						
	南遊佐	28	0	21	1	7	△ 1	3	0						
	本楯	35	2	27	2	8	0	1	△ 1						
	上田	22	0	15	1	7	△ 1	1	0						
	東平田	42	7	33	7	9	0	2	0						
	北平田	16	0	10	0	6	0	1	0						
	中平田	12	2	5	1	7	1	3	1						
	新堀	48	4	41	4	7	0	2	0						
	広野	19	0	13	0	6	0	1	0						
	黒森	46	3	40	3	6	0	2	0						
	浜中	53	5	42	5	11	0	2	0						
	十坂	35	1	17	0	18	1	0	0						
	飛島	46	0	29	0	17	0	0	0						
計	432	23	317	24	115	△ 1	20	0							
八幡	一條	30	1	22	1	8	0	3	0						
	観音寺	58	1	51	3	7	△ 2	4	0						
	大沢	28	3	20	3	8	0	1	0						
	日向	23	6	16	6	7	0	2	0						
	計	139	11	109	13	30	△ 2	10	0						
松山	内郷	26	0	18	0	8	0	3	0						
	地見興屋	12	1	7	1	5	0	0	0						
	松嶺	64	11	53	13	11	△ 2	4	△ 1						
	山寺	24	2	18	2	6	0	3	0						
	計	126	14	96	16	30	△ 2	10	△ 1						
平田	田沢	40	1	21	1	19	0	0	0						
	東陽	61	2	37	2	24	0	7	0						
	郡鏡・山谷	17	△ 1	13	△ 1	4	0	1	0						
	南平田	21	0	17	1	4	△ 1	1	1						
	砂越・砂越緑町	42	5	39	5	3	0	0	0						
	計	181	7	127	8	54	△ 1	9	1						
酒田市計	2,533	308	2,079	327	454	△ 19	84	△ 6							

※空き地については、農地との区別が困難な農村部を除き、市街地のみのデータ整理。

○居住可否判断の目安
 ・「問題なし」は居住可能
 ・「問題あり」は庭木・雑草等処理及び軽微な補修等で居住可能
 ・「危険性あり」は大規模修繕が必要か、または解体を要するもので居住不可

2. 空き家に関する調査について

(1) 調査の目的

空き家の所在や分布、劣化度、所有者又は管理者（以下、所有者等という。）の意向、管理不全空き家や利活用が可能な空き家を把握し、管理不全空き家対策や空き家の利活用を促進する施策の実施に活用する目的で行います。

本調査は、近隣住民からの管理不全等の通報や自治会空き家見守り隊からの新たな報告などを受けて空き家等の物件を把握する1次調査、市が実施する、建物等の老朽危険度を外観目視し空き家等の全体的な状態を現地調査する2次調査、所有者調査を経て、適正管理の助言指導等や利活用など所有者等の意向を確認しその後の施策に反映させるための3次調査に分類して行います。

※自治会空き家見守り隊とは、自治会（近隣住民）と空き家等所有者が連絡を取り合える良好な関係（相互連絡）を築くため、平成28年度にスタートした自治会による空き家等の見守りを行う取り組みで、月に1回の見守りと、市への報告を実施している。

(2) 調査の対象区域

調査は酒田市全域を対象として行います。

(3) 調査対象となる空き家の種類

調査は空家法第2条第1項、及び条例第2条第1項（1）に規定する空き家等の全てを対象として行います。

（住宅以外の用途も含む）

(4) 空き家調査

① 1次調査（空き家等の所在の把握）

1次調査では、市に寄せられた通報や市が単独に調査した既存の資料をもとに、空き家等の物件を抽出します。併せて自治会空き家見守り隊などの協力により空き家情報を収集し、複数の情報を付き合わせるにより、2次調査を行う空き家等物件を抽出します。

② 2次調査（外観調査による空き家等の実態把握）

2次調査では、空き家等物件の所在と管理状態など空き家の全体的な実態把握を目的とし、1次調査により把握した空き家等物件について、市町村職員が外観目視により現地調査を実施することにより行います。なお、調査は外観目視による調査を原則とし、敷地内には立ち入らず外部から確認できる範囲での調査とします。

調査は以下の項目について現地調査を行います。

ア. 空き家の基本情報（現地調査に加え、机上調査などによる）

イ. 空き家判定調査項目（郵便受け、表札、売買看板、生活サインなど）

ウ. 空き家の管理状態（建築物の老朽危険度、衛生・景観等による周辺への影響など）

③ 空き家等の所有者等の把握

苦情、相談があった空き家等や、2次調査で把握した空き家等については、適正な管理の助言・指導等や活用意向の調査に必要となるため、所有者等を把握します。

空き家の所有者等の情報の把握においては、空家法第10条に基づき固定資産税台帳の情報を活用することができます。

また、税の情報に加え、登記情報や住民票情報、戸籍情報、聞き取り調査などの情報を取得することにより所有者等を把握します。

なお、あらゆる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（相続財産管理人制度、不在者財産管理人制度）の活用を検討します。

④ 3次調査（適正管理の助言指導等と所有者等の意向確認）

3次調査では、2次調査及び所有者調査を経て、適正管理の助言指導等や利活用など所有者等の意向を確認し、その後の施策に反映させるための調査を行なうとともに、調査結果を記録する「空き地・空き家管理台帳（データ）」を作成します。

⑤ 「空き地・空き家管理台帳（データ）」の作成

3次調査まで実施することで把握した、所有者等の情報を「空き地・空き家管理台帳（データ）」にまとめ、一元的に管理します。「空き地・空き家管理台帳（データ）」は、適正管理の助言指導等のほか、空き家バンクによる物件のマッチング、市町村における空き家の利活用、支援施策の紹介などに活用します。

なお、「空き地・空き家管理台帳（データ）」の情報の活用については、所有者の承諾を得たうえで、個人情報の保護に十分注意して行うこととします。

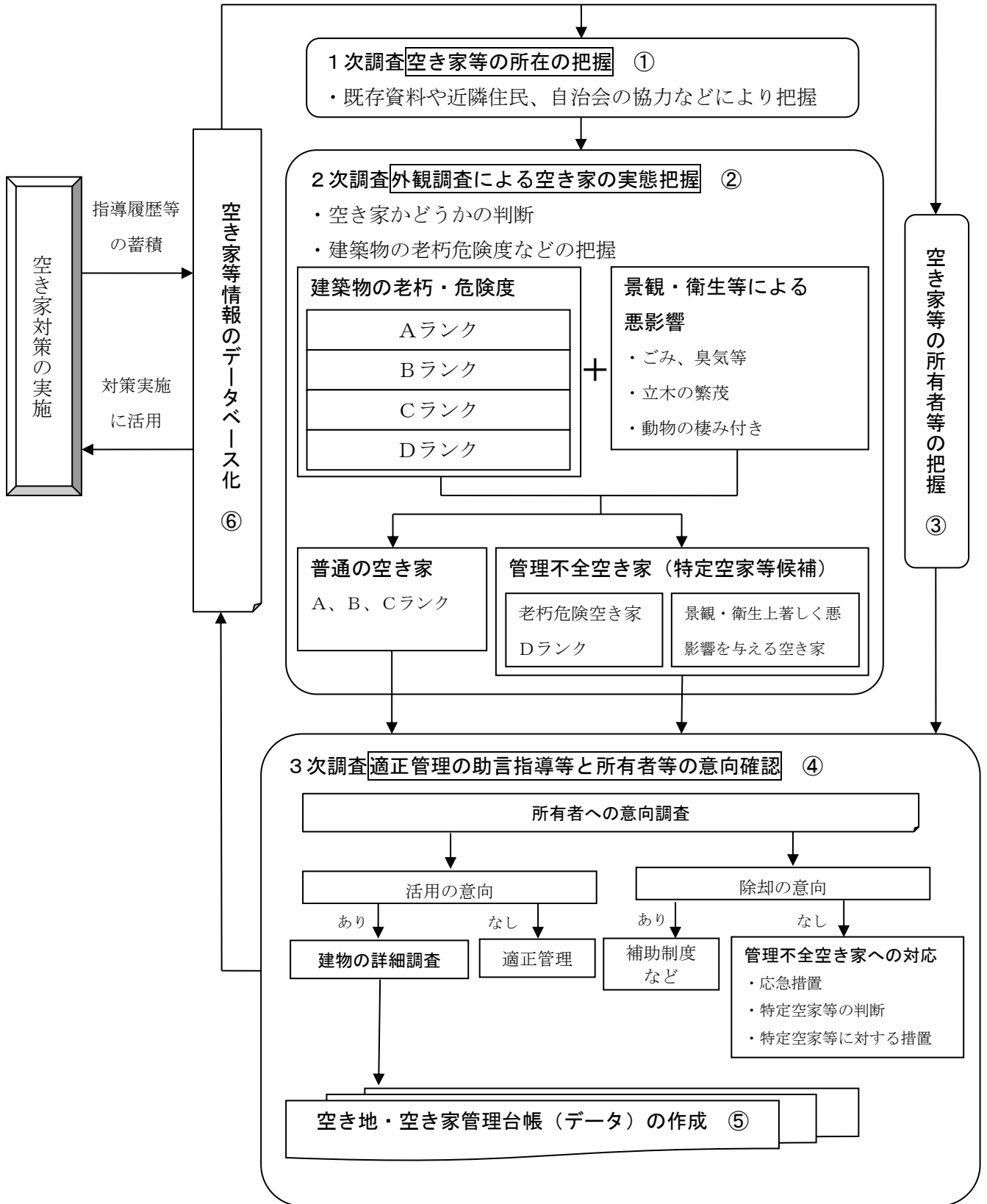
⑥ 空き家等情報のデータベース化

空き家の調査結果及び空き家対策の履歴などの情報は、データベース化し、統計、施策の実施や効果の検証などに活用します。

また、空き家の実態を継続的に把握するために、自治会空き家見守り隊や近隣住民等からの情報提供、空き家対策担当課の調査等によるフォローアップを行い、データベースを更新します。

なお、データベースの情報については、所有者等の了解無く情報が漏えいすることが無いよう、取り扱いには細心の注意を払います。

○空き家調査のフロー図【山形県推奨】



1. 基本情報							
①	調査年月日	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	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	<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	<input type="checkbox"/> 無			
	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	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	(<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							
	項目	状態	例	点数			
倒壊	不同沈下柱等の傾斜等	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・崩落している) ・1階の柱(又は壁)が傾斜している(1/60~1/20が目安)	50			
		傾斜等により倒壊等のおそ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・崩落している) ・1階の柱(又は壁)が著しく傾斜している(1/20以上が目安)	100			
	基礎・土台	小規模な修理を要する損傷等がある	・基礎にひび割れ・剥落・欠損等が見られる(局所的、軽度) ・土台の腐食が見られる(局所的)	25			
		大規模な修理を要する損傷等がある	・基礎にひび割れ・剥落・欠損等が見られる(全体、重度) ・土台の腐食が見られる(全体)	50			
	柱・はり・筋かい・柱はりとの接合部	小規模な修理を要する損傷等がある	・柱、はり、筋かい等に破損、ひび割れ、ずれ、変形等が見られる(局所的、軽度)	25			
		大規模な修理を要する損傷等がある	・柱、はり、筋かい等に破損、ひび割れ、ずれ、変形等が見られる(全体、重度)	50			
脱落・飛散	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(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(大規模)	50			
	外壁	小規模・軽微な破損等がある	・壁材の剥離・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			
	看板、給湯器、屋上水槽等	腐朽・破損等がある	・支持材や表面材などに腐食が見られる	15			
		腐朽・破損等により剥落・転倒・脱落等のおそれがある	・既に脱落や転倒、落下等が見られる ・支持材や表面材などの腐食により脱落等の可能性が高い	25			
	屋外階段、バルコニー	腐朽・破損等がある	・支持材や表面材などに腐食が見られる	15			
		腐朽・破損等により剥落・転倒・脱落等のおそれがある	・既に脱落や転倒、落下等が見られる ・支持材や表面材などの腐食により脱落等の可能性が高い	25			
	門・塀	腐朽・破損等がある	・ひび割れ、破損、傾斜等の劣化が見られる	15			
		腐朽・破損等により倒壊のおそれがある	・既に一部倒壊している ・破損や傾斜等が著しく転倒等の可能性が高い	25			
	擁壁	擁壁の崩壊等により危険となるおそれがある	※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)」(国土交通省都市局都市安全課)により総合的に判断			100	
	老朽危険度判定		<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)	

第3 対策の実施体制と方針

1. 対策の実施体制

(1) 庁内の実施体制

空き家等対策の実施について、担当する所管課は以下のとおりです。

ただし機構改革及び所管替えなどがあつたときは新しい部局へ引き継ぐものとします。

担当課	担当内容
まちづくり推進課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家等対策計画の策定、改正 ・ 庁内会議、空き家等ネットワーク協議会の運営 ・ 空き家等の実態調査、空き地空き家管理台帳の作成 ・ 空き家等に関する相談対応 ・ 管理不全空き家への対応 ・ 特定空家等に対する措置 ・ 空き家等情報サイトの運営 ・ 移住定住者向けの住まいの情報提供 ・ 空き家等の利活用対策
総務課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法関連
危機管理課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 災害防災等に関すること
税務課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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の内部利用に関すること（名寄帳、課税台帳）
納税課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 相続財産管理人選任申立に伴う債権債務に関すること
都市デザイン課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 長期的な視点での区画整理や再開発に関すること ・ 景観に関すること ・ 都市計画、中心市街地、コンパクトな街づくりに関すること
商工港湾課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き店舗の活用
地域共生課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 移住定住者向けの住宅支援 ・ 移住定住者住宅支援費補助金
環境衛生課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 衛生上有害な空き家に関すること (不法投棄ごみ対策、病害虫、動植物等)
土木課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 災害時等の市道の安全確保などに関すること ・ 道路の維持管理に関すること
建築課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 道路に接する危険ブロック塀の撤去補助等 ・ 新築住宅総合支援事業 (空き家の解体に対する補助)
各総合支所 地域振興課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各総合支所地域の空き家対策に関すること

(2) 庁内の連携について

空き家等への対策は、必要に応じて庁内会議を開催し、対策を検討します。

(3) 空家等対策協議会の設置

協議会を設置し、以下の項目について協議を行います。また、協議会の構成員は以下のとおりとします。

【協議事項】

- ・ 空き家等対策計画の策定、改訂
- ・ 特定空家等の判断
- ・ 特定空家等に対する措置の実施
- ・ 空き家に関する施策の検討と実施状況の検証
- ・ 空き家等無料相談会に関すること

【構成員】

「酒田市空き家等ネットワーク協議会」

- ・ 山形県宅地建物取引業協会酒田
- ・ 公益社団法人全日本不動産協会酒田事務所
- ・ 一般社団法人酒田建設業協会
- ・ 山形県司法書士会酒田支部
- ・ 山形県土地家屋調査士会酒田支部
- ・ 山形県行政書士会酒田支部
- ・ 酒田金融協会
- ・ 酒田市

その他必要と認めるもの

2. 対策の方針

本計画における空き家等への対策の方向性については以下のとおりとなります。

施策の方針		対策の方向性
発生予防	住民の意識の向上による 空き家の発生予防	居住段階から、空き家にならないような意識付けを行うとともに、リフォームに関する支援などにより、住宅を長く利用する意識を定着させます。また、適切な相続や登記を呼びかけ、放置される空き家の発生を防ぎます。
適正な管理	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、周知や情報提供などを実施します。また、適正な管理を促すために維持管理に関する支援を実施します。
利活用対策	空き家の利活用による地域 活力の向上	利用可能な空き家については空き家バンクによるマッチングや中古住宅市場の活性化などを図り空き家の利活用を促進します。 また、空き家を活用する事業者を支援するとともに、地域活力の向上へ繋がります。
管理不全空き家対策	適切な措置の実施による 安全・安心なまちづくり	所有者自らによる除却を支援するとともに、行政指導や行政処分を適切に行い、管理不全空き家による問題の解消を目指します。

3. 対策の対象とする地区

本市における空き家等に関する対策の対象とする地区は、市内全域とします。

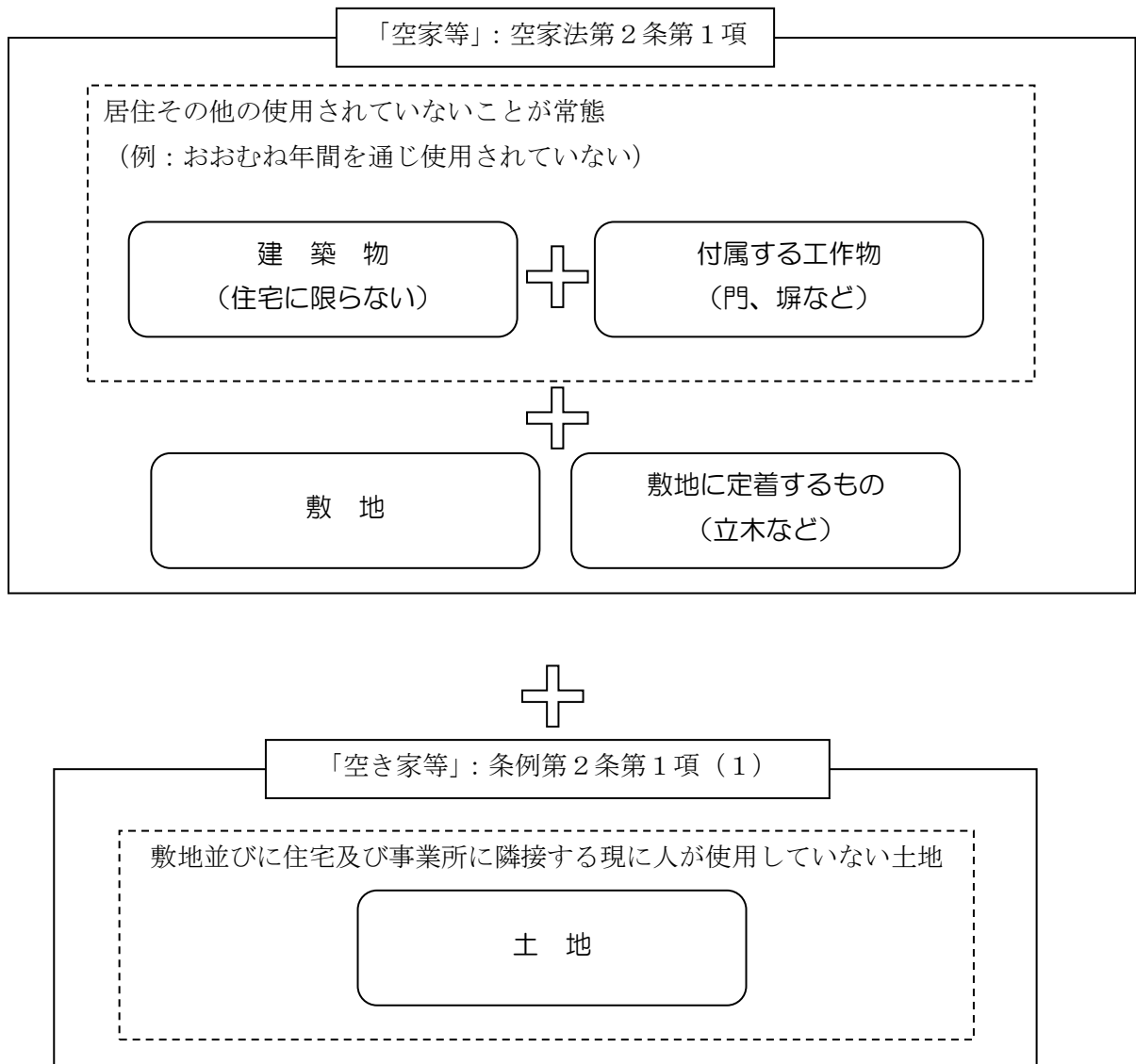
なお、居住人口の維持や居住環境を改善すべき区域については、対策を重点的に実施する必要が出た場合に、空き家等に関する対策の重点対象地区として設定します。

4. 対象とする空き家等の種類

本市において対策の対象とする空き家等の種類は、空家法第2条第1項で規定される空家等（建築物又はこれに付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））とします（国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものも含む）。

なお、対象とする空家等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ていくこととします。

また、条例第2条第1項（1）で規定される空き家等（市内に所在する建物その他の工作物で常時無人の状態にあるもの及びその敷地並びに住宅及び事業所に隣接する現に人が使用していない土地をいう）とします。



第4 具体的な対策

1. 相談体制の整備

(1) 相談窓口の設置

本市の空き家等に関する相談窓口をまちづくり推進課内に設置し、空き家等に関する相談に対応します。なお、相談内容に応じて、担当する所管課と連携し相談へ対応するとともに、利活用に関する相談については県の窓口と連携した対応とします。

「酒田市空き家相談窓口」の概要

担当課	まちづくり推進課
連絡先	0234-26-5725
相談時間	月曜日から金曜日の（祝日を除く）8時30分から17時15分
主な相談内容	<ul style="list-style-type: none">・管理不全空き家等の対策に関する事・特定空き家等の措置に関する事・空き家等情報サイトに関する事・移住定住者の住まいに関する事・空き家等に関する施策に関する事・その他空き家等に関する事

(2) 関係機関との連携

空き家に関する利活用や解体、相続などの相談について、庁内で対応が困難なものについては、市内の関係機関と連携するとともに、山形県空き家活用支援協議会などの県の関係機関とも連携した対応とします。

2. 適切な管理の促進

空き家等の管理は、空家法第3条において「空家等の所有者等は、周辺的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、空き家等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) 所有者等の意識向上と理解増進

所有者等の意識の向上と理解増進を目的とし、空き家等の管理は所有者等に責任があること、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を以下により周知・啓発を行います。

周知・啓発の内容、方法

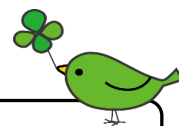
- ・所有者等の管理原則の周知
- ・管理や利活用の促進、情報提供
- ・適切な相続に関する呼びかけや情報提供
- ・市広報、市ホームページ、空き家等情報サイト、固定資産税納税通知書へのパンフレット同封など、様々な媒体を利用

(2) 適正管理に関する支援

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維持管理していくのは負担となり、居住地が遠隔地の場合には、その負担はさらに大きくなります。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行います。

- ・管理サービスの情報提供
除草や枝葉の剪定や除雪（敷地内）を実施している事業者の情報を提供します。
シルバー人材センター、造園業者、便利屋、害虫駆除業者など
- ・自治会及び近隣住民と空き家等所有者が連絡を取り合える良好な関係の構築のための体制整備への支援
近隣住民、自治会空き家見守り隊

酒田市自治会「空き家見守り隊」活動事例



テーマ 自治会（近隣）と空き家所有者の良好な関係（相互連絡）づくり

市街地

【空き家の把握】

- ・自治会長が、自治会内の聞き取りにより、独自の空き家地図、一覧表を作成。
- ・近隣、民生委員がほとんどの連絡先を把握。何かあればその人達に聞き、所有者に連絡。
- ・空き家の近隣の協力を得て連絡網をつくり、連絡台帳、巡回日誌を作成。
- ・たまに来ていた気配のある、空き家の郵便受けに、連絡票を入れて、連絡先を把握。
- ・近隣で、連絡も含む簡単な空き家の管理を頼まれている（帰省時、手土産を持ち挨拶）。

【見守り方法】

- ・学童の見守りの帰りに、役員がそれぞれの家に帰りながら空き家の見守りを実施。
- ※造成区画のため、通りから見て歩くだけで状況を把握できる。
- ・回覧板を届けるときに、分担して空き家の見守りを実施。
 - ・台風、地震後の見守りはその都度実施。
 - ・積雪時は、通学路に面している空き家の前も、道路が狭まっているところは除雪。
 - ・暴風で飛散した雨樋を、その後飛ばないように敷地内に戻す。

【見守り体制】

- ・自治会3役に、総務部長、環境衛生・交通安全部長、民生委員を加えて組織。
 - ・自治会3役に、防犯部長を加えて組織。
- ※見守り時に身につける帽子、ベストを作成。
- ※役員が変わっても継続できるよう、「見守り隊」の位置づけを総会に提案。

【その他の取り組み】

- ・見守り隊の中に女性役員が入ると、女性としての視点が加わる。
- ・アメリシロ防除は、空き家の分も自治会でまとめて依頼し実施。
- ・見守り隊の取り組み内容をコミュニティ会報に掲載し、住民に周知。

旧公民館・三総合支所地区

※市街地での活動以外に実施している内容を記載

【空き家の把握】

- ・何かあったときに確認できるよう、近隣でカギを預かっている空き家を把握している。
- ・空き家等の所有者から相談があった場合、市に連絡して自治会でも必要な手助けをしている。
- ・一人暮らしの高齢者は、家族等関係者の連絡先を民生委員に報告してもらっている。
- ・長期に家を空ける場合、近隣又は自治会役員に、事前に報告してもらっている。
- ・各回重点点検項目を設け、1ヶ月に1度点検を行っている。

【見守り方法】

- ・ 地区内を出歩くときは、常時気にとめて見守っている。
- ・ 見守りをする際、不審に思われないため、事前に回覧板を回し周知。
- ・ 台風、地震後の見守りは近隣が行い、異常があれば自治会長に報告する仕組み。
- ・ 台風、地震後の見守りは、まずは自分の家、隣近所、地区全体と見守り、空き家は最後になる。
- ・ 通学路に面した空き家の、道路に出ている樹木の枝は、自治会で処置。

【見守り体制】

- ・ 連合自治会の場合、自治会長が見守りを行い、会長同士の情報交換を常に行っている。
- ※見守りしていることが一目でわかるよう、帽子、ベストに加え、敷地が広く、敷地内に立ち入らないと状況を把握できないため、門の前に立てる看板を作成。

【その他の取り組み】

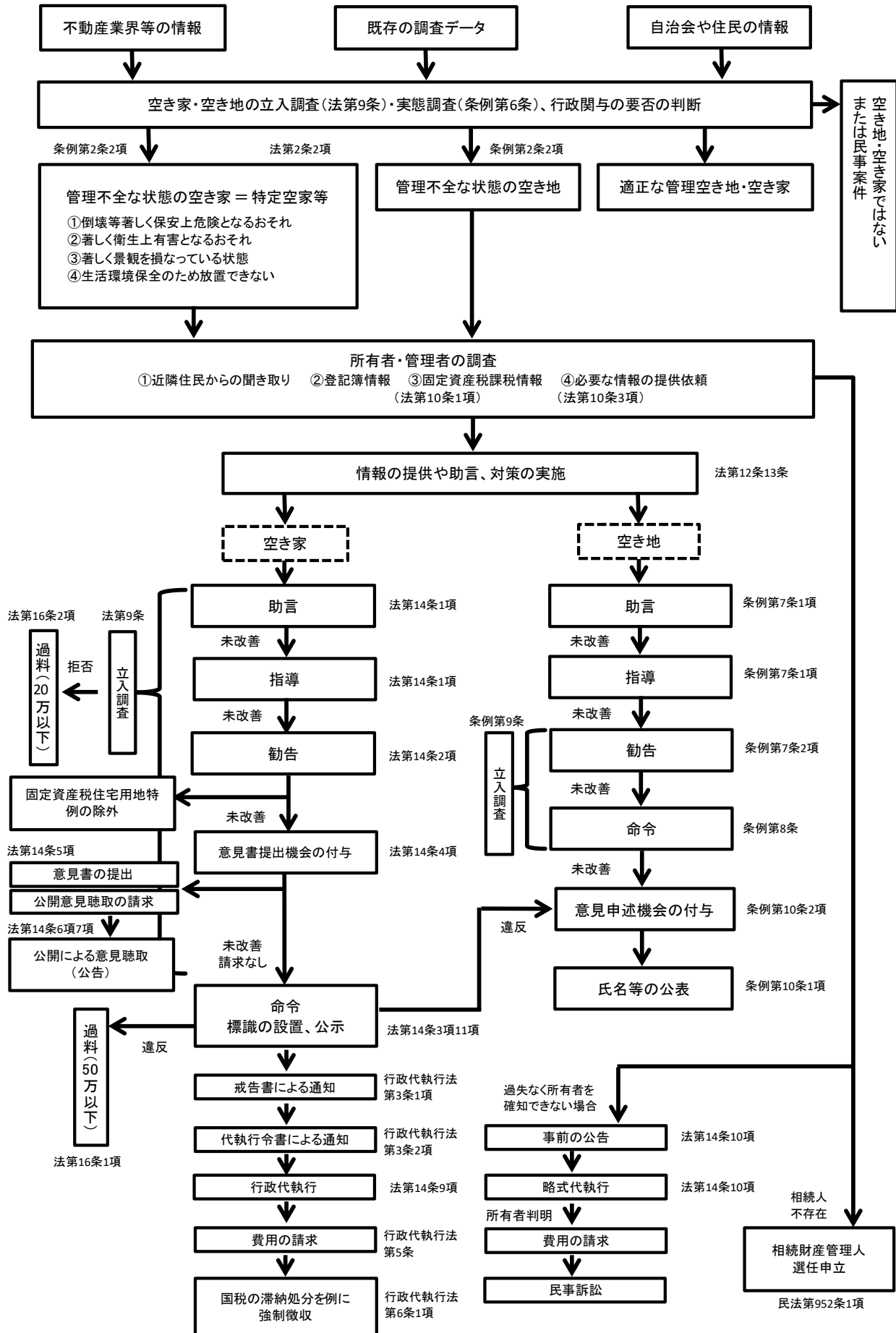
- ・ 空き家の現況写真を所有者に送り、良好な関係の構築に努めた。
 - ・ アメシロ防除に加え、屋外消毒も自治会独自に実施。
 - ・ 所有者から除草剤を買ってもらい、自治会役員がボランティアで散布。
- ※料金をもらおうと、どんな少ない金額でも、頼んだことを契約のように取られかねない。
- ・ 家の建て替え時、仮住まいとして空き家の提供を交渉。
 - ・ 空き地の雑草が伸びてきたとき、所有者に連絡し、対応を依頼。
 - ・ 側溝掃除等集落の共同作業の際は、空き家の所有者にも連絡し出してもらっている。
 - ・ 所有者の了解を書面で得て、資機材を売却した代金で、空き家の補強を実施。
 - ・ 空き家等の不在所有者からも、管理費として特別区費を徴収している。

3. 管理不全空き家及び特定空家等への対応

空き家は第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、その影響の度合い等を総合的に判断し、適切な措置を実施します。

管理不全空き家への対応の流れは次の通りです。

空き家等対策の流れ



(1) 管理不全空き家に対する初動対応について

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き家を把握した場合は、市職員による外観での目視調査に加え、所有者等や周辺住民への聞き取り調査などの調査を行い、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等については、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、やむを得ないときは応急措置を実施します。応急措置の実施は庁内会議の意見を聴いた上でを行い、所有者へ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は応急措置の内容を事前に公示した上で実施します。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

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、空家法第2条第2項の特定空家等、及び条例第2条第1項(2)の管理不全な状態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し、その適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」における特定空家等の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、酒田市空き家等ネットワーク協議会の意見を聴いたうえで市長が決定します。

※「管理不全な状態」とは以下の状態の空き家等をいう（条例第2条(2)）

- ・建物その他の工作物が老朽化若しくは強風、積雪等により倒壊するおそれがあるもの又は建築材等が飛散若しくは剥落するおそれがあるもの
- ・建物その他の工作物に不特定者が容易に侵入できる状態にあり、火災又は犯罪が誘発されるおそれがあるもの
- ・草木等が著しく繁茂し、又は虫等が相当程度に発生するおそれがあるもの
- ・上記3項に加え、人の生命若しくは身体又は財産に被害を及ぼすおそれがあるもの

※「特定空家等」と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

(4) 特定空家等に対する措置の実施

ア. 指導・助言（空家法第14条第1項）

特定空家等と認めた空家等について、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・助言につい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分かりやすく示すものとします。

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命令を行います。

エ. 代執行（空家法第14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）

必要な措置を命令しようとする場合で、過失がな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。

4. 空き家の利活用

(1) 除却に対する支援と跡地の活用

ア. 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、所有者等自らにより除却されることを促すため、周辺の住環境に悪影響を及ぼす不良住宅に該当する空き家の除却を行う所有者等に対しては、国の補助事業や交付金等を活用した補助について検討します。

※不良住宅（住宅地区改良法第2条）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當なもの

イ. 行政による除却の実施

所有者等が自ら除却することが困難な老朽危険空き家については、危険が差し迫った場合の緊急応急措置の他、市が必要と認めたものに限り、市が所有者から無償譲渡などにより空き家を取得したうえで除却を行い、跡地の活用を図ります。なお、その場合は、国の補助事業や交付金等を活用するとともに、山形県住宅供給公社が実施する「まちの再生支援事業」等の活用も検討します。

また、相続人不存在の老朽危険空き家については、相続財産管理人選任申立制度を継続利用し、除却後の跡地の活用を促進します。

ウ. 除却後の跡地の活用

イ. により行政が取得し、空き家を除却した後の跡地については、ポケットパークなどの公共的な空地の整備や、宅地として整備するなど積極的な活用を図り、居住環境の改善や人口の維持を図ります。

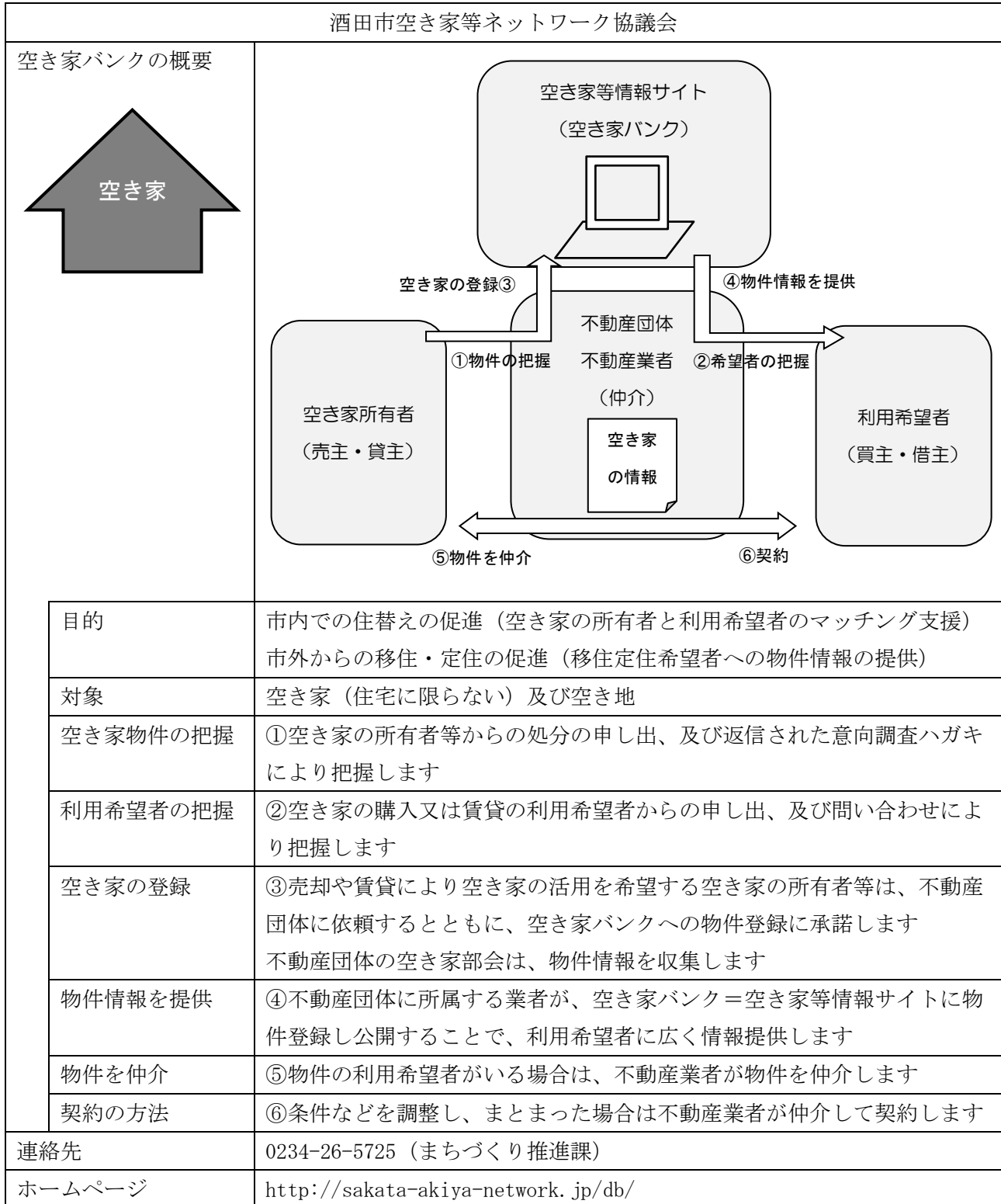
また、跡地の管理や運営については、地域や関係団体等と連携を図りながら行うこととします。

(2) 空き家のマッチング支援

ア. 空き家バンクの設置

空き家等の流通を促すため、空き家バンクの運営を継続します。

空き家バンクの概要



イ. 空き家バンクの活用の促進

空き家バンクにおける取引を活性化させるためには、バンクへの登録物件を増やすことが不可欠となります。本市では、空き家バンクへの登録を促進するため、以下の周知広報情報発信活動の取り組みを継続します。

- ・ 空き家情報サイトでの情報発信
- ・ 市ホームページへのバナー掲載によるリンク
- ・ 市広報等に記事掲載し広報活動
- ・ 固定資産税納税通知書にパンフレットを同封し周知広報
- ・ パンフレット返信ハガキによる所有者等への意向調査
- ・ 市内コミュニティセンターをはじめ市施設でのパンフレット掲出による情報発信
- ・ 保守委託及びドメイン更新により常に最新バージョンでの運用
- ・ 月刊情報誌等での周知広報

(3) 中古住宅の流通促進

空き家を中古住宅として流通させることや、市場の活性化を目的とし、以下の取り組みを実施します。

- ・ 中古住宅の耐震改修、リフォーム費用に対する補助
- ・ 空き家の解体に関する工事費用の一部に対する補助
- ・ 移住定住者向けの空き家の購入又は賃貸等に対する補助
- ・ 県が実施する中古住宅診断補助事業に対する上乘せ補助、利用促進のための周知

(4) まちづくりにおける空き家の活用

空き家の実態把握や所有者に対する意向調査の結果により、利活用が望まれる空き家については、民間での流通の促進を図ると同時に、市や地域における活用を検討します。

なお、市による活用については酒田市空き家等ネットワーク協議会の意見を踏まえながら、庁内会議において検討し、方針を決定することとします。

5. 対策実施による目標値

施策の目標値を以下のとおり定め、空き家の増加の抑制、管理不全空き家の削減に繋がります。なお、上位計画の見直し等があったときは読み替えるものとします。

総合計画における成果指標

- ・自治会空き家見守り隊の増加 : 150 自治会
- ・特定空き家件数の抑制 : 500 件

活動・手段指標

- ・特定空き家等のうち改善した空き家等の件数 : 80 件
- ・空き家等利活用件数 : 20 件

酒田市 市民部 まちづくり推進課

〒998-8540

山形県酒田市本町二丁目2番45号

T e l : 0 2 3 4 - 2 6 - 5 7 2 5

F a x : 0 2 3 4 - 2 6 - 4 9 1 1