

戸沢村空き家等対策計画



令和3年3月

戸沢村

目次

第1章 計画の主旨	- 1 -
(1) 計画策定の背景	- 1 -
(2) 計画の位地づけ	- 3 -
第2章 本村の空き家等の実態	- 4 -
(1) 人口、世帯の推移	- 4 -
(2) 本村の空き家等の実態	- 6 -
第3章 空き家等対策実施に関する基本方針	- 7 -
(1) 基本方針	- 7 -
(2) 計画期間	- 8 -
(3) 対象とする地区	- 8 -
(4) 対象とする空き家等の種類	- 9 -
(5) 空き家等の調査	- 10 -
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	- 16 -
(2) 村外居住者に対する空き家等の適正管理に関する周知	- 16 -
(3) 相談窓口の一元化及び相談体制	- 16 -
(4) 空き家等管理代行サービス等の活用促進	- 16 -
(5) 老朽危険空き家等に関する除却の促進	- 16 -
第5章 空き家等及び跡地の活用の促進	- 17 -
(1) 空き家バンクの創設及び活用促進	- 17 -
(2) リフォーム支援や耐震改修補助等の検討	- 17 -
(3) 空き家等の新たな活用に向けた取り組み	- 17 -
(4) 跡地の活用に向けた取り組み	- 17 -
第6章 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	- 18 -
(2) 特定空家等の認定	- 18 -
(3) 特定空家等に対する措置	- 19 -
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

資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法

資料2 「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 戸沢村空き家等の適正管理に関する条例及び規則

資料4 総合的な空き家対策推進マニュアル（山形県県土整備部）

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、所有者等という）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。

空き家問題については、各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

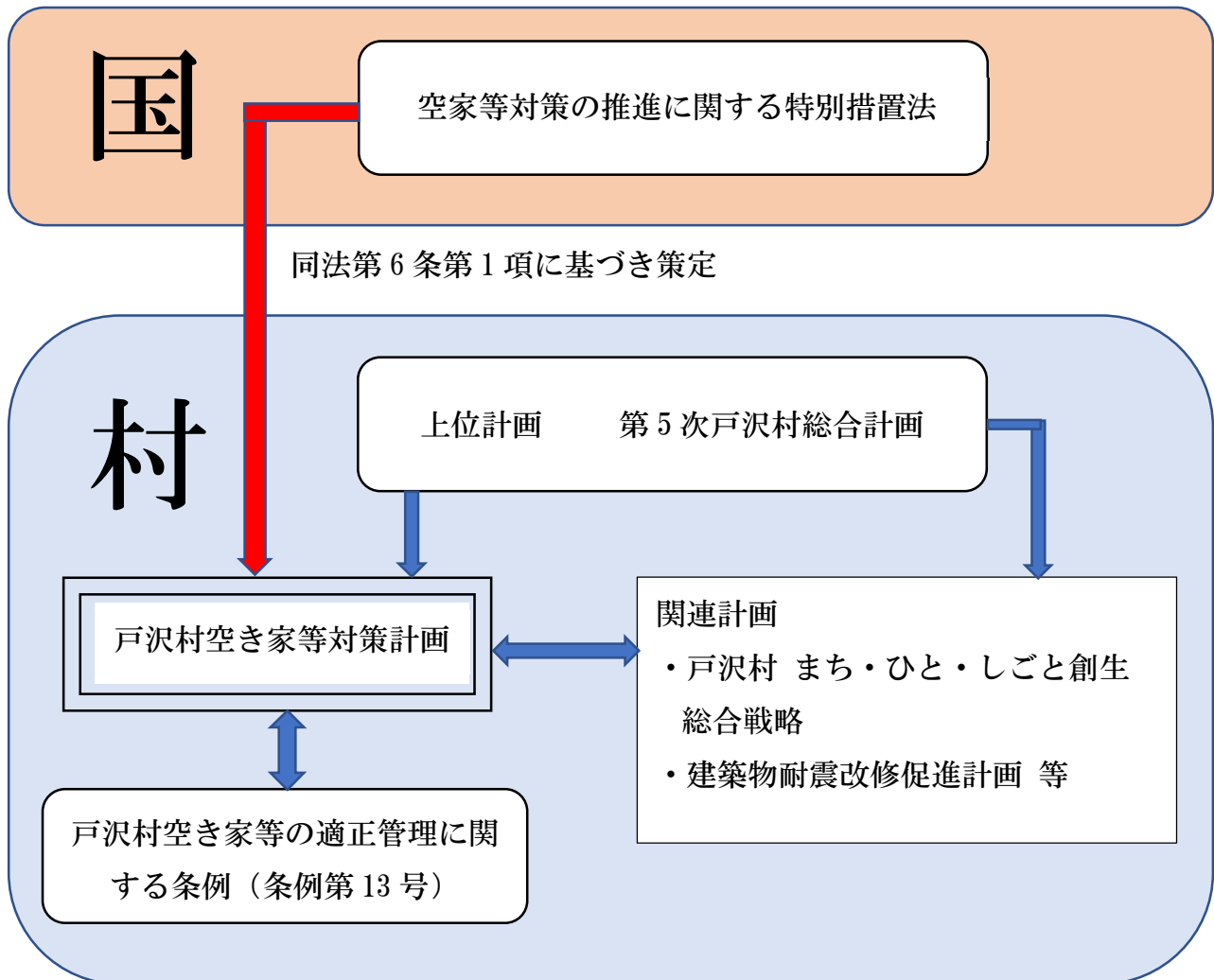
こうした空き家問題の解消に向けて、平成27年5月に空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、特措法という）が完全施行され、空き家等対策に対する基本方針が国から示されました。今後は市町村においても空き家等対策計画を定め、空き家等に関する施策を推進していく必要があります。

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き家等を特定空家等として認定し、その空き家等の所有者に対し、市町村が撤去や修繕について助言、指導、勧告、命令、行政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、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進すべく、空き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。本村では、特措法第6条第1項に基づき、村内の空き家解消に向けた取組みを総合的かつ計画的に実施することにより、活力ある地域づくりを促進することを目的として、戸沢村空き家等対策計画（以下、本計画という）を策定します。

(2) 計画の位地づけ

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、本村の上位計画である「第5次戸沢村総合計画」の下に位置づけるとともに、「戸沢村 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「戸沢村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。(図1参照)

図1 戸沢村空き家等対策計画の位置づけ

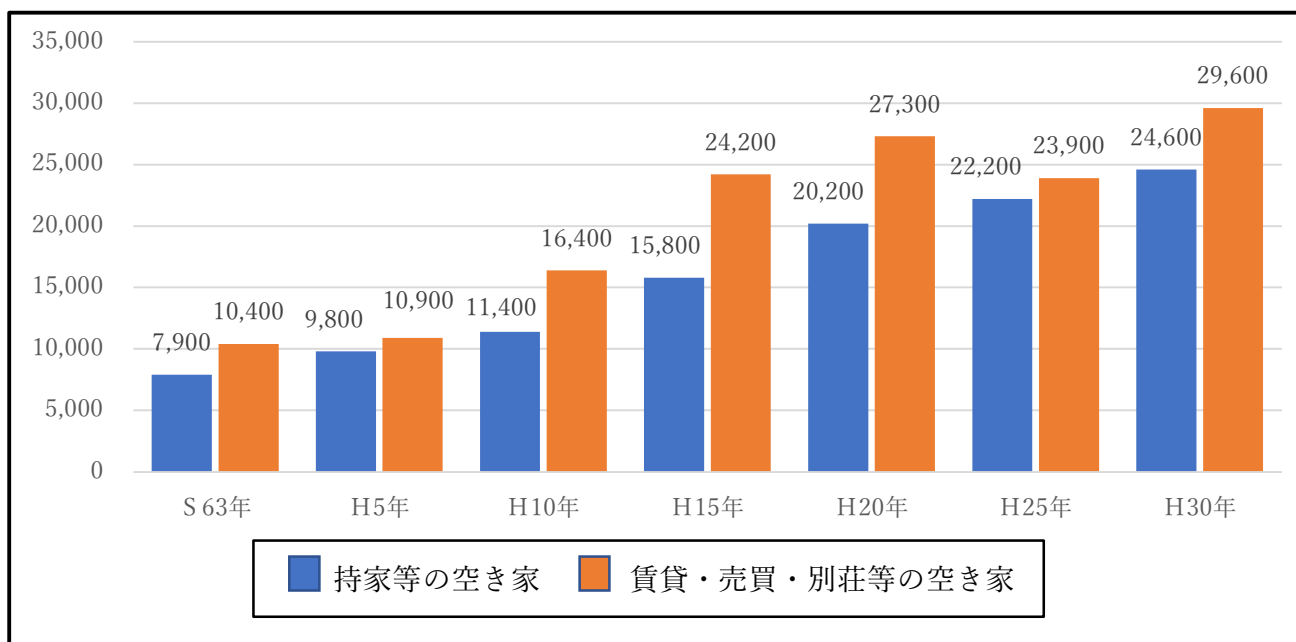


第2章 本村の空き家等の実態

(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2に示すように、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。持家等の空き家については、平成30年の空き家平均的に年間2,000軒程度増加しています。賃貸・売買・別荘等の空き家については、平成25年に大幅に減となったものの、平成30年には平成20年を上回る結果となり、平均して右肩上がりに増加しています。

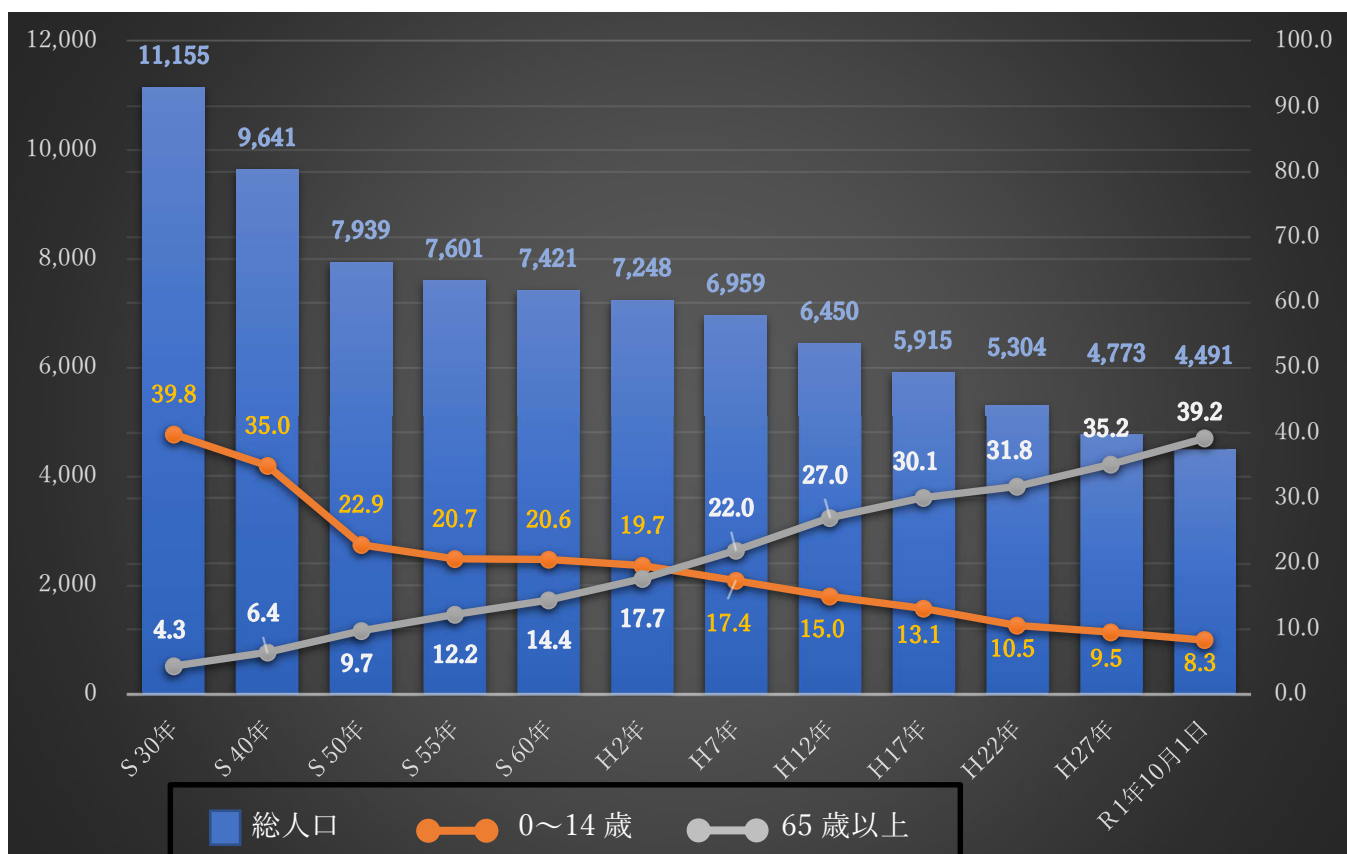
図2 空き家数と空き家率の推移 -山形県、全国（昭和63年～平成30年）



出典：総務省統計局（住宅・土地統計調査）

戸沢村の総人口（外国人を含む）は、図3に示すように3村が合併した昭和30年が11,155人でしたが、それ以降は人口が減少し続けており、平成22年には、合併時の半数以下に推移し、令和元年には合併時の約4割となる4,491人となっています。人口減少の中、少子高齢化は国より早く進んでいます。社会を中心的に担う生産年齢人口割合（15～64歳）は昭和50年をピークに減少、年少人口割合（0～14歳）は合併時から既に減少しています。未来の担手人口（～14歳）は、減少の一途をたどり、平成27年には、1割を下回り、令和元年で8.3%と出生率の低下が続いています。一方、老年人口割合（65歳以上）は年々増加し、令和元年には65歳以上が4割にせまり、2.5人に1人の「超高齢社会」を迎えています。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、本村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3 戸沢村の総人口、世帯数、高齢者人口の推移（昭和30年～令和元年）



出典：国勢調査（R1年10月1日は住民基本台帳）

(2) 本村の空き家等の実態

本村では、毎年各地区会に、空き家等実態調査を依頼しております。この結果、令和元年調査で、村内の空き家等は82戸確認されました。（表4参照）特に目立った破損等がみられず、比較的状态が良好で今後利活用が可能と考えられる空き家は34戸（41.4%）となっています。また、特定空家等の可能性が高いと判断された空き家（不良住宅※1）は20戸（24.4%）となっています。

地区別に見てみると、北部地区が36戸（約43.9%）と最も高く、続いて中部地区30戸（36.6%）、南部地区16戸（19.5%）となっています。

表1 戸沢村空き家に関する実態調査（令和元年11月現在）

	戸数【戸】	割合【%】
空家等	82戸	—
利活用可能と考えられる空家等	34戸	41.4%
特定空家の可能性が高い空家等	20戸	24.4%
その他	28戸	34.2%

地区別	戸数【戸】	割合【%】
北部地区	36戸	43.9%
中部地区	30戸	36.6%
南部地区	16戸	19.5%

■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）

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ず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、周辺的生活環境に重大な影響を及ぼすおそれがあります。

管理不全な状態とならないよう、所有者等による空き家等の適正管理を促進するとともに、遠方に居住されている方など空き家等の管理が困難な所有者等への対応も含め、町内の管理不全空き家等の抑制に向けて取り組んでいきます。

また、空き家等に関する悩みや相談の窓口を一元化し、相続問題など多様な相談に対しアドバイスを受けられる体制を整え、空き家等の発生抑制に努めます。

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、村内への定住・移住促進を図ります。

基本方針3 危険な空き家等を抑制する

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、危険な空き家等の抑制に向けて取り組んでいきます。

(2) 計画期間

本計画の計画期間は、令和3年度から令和7年度までの5年間とします。ただし、特措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3年度から令和7年度まで

(3) 対象とする地区

空き家等実態調査の結果、本村の空き家等は村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、本計画における空き家等対策を実施する対象地区は 村内全域 とします。

対象地区 村内全域

ただし、空き家等の利活用については、主要道路沿いを重点対象として、空き家バンクの創設並びに不動産関係団体と連携しながら積極的に進めていきます。また、空き家等の適正管理については、文書等により所有者の責務であることを理解させるとともに、現に近隣に悪影響を及ぼしている所有者を中心に対応していきます。

(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、「空家等対策の推進に関する特別措置法」第2条第1項に定められている「空き家等※1」とします。

ただし、地方公共団体の所有又は管理する空き家を含むものとします。

なお、空き家等のうち、「特定空家等※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年間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の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

① 空き家等の調査に関する基本方針

毎年度、地区会に依頼し、空き家情報の収集をしてきましたが、その情報を参考に、令和 3 年度に村内全域を対象として空き家等の実態調査を実施し、データベース化する予定です。空き家等に関する情報を最新の状態に保つため、日常的な調査やこれまで同様地区会に依頼し、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

村内全域を調査範囲とした調査については、毎年、により、地区会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（様式は戸沢村空き家等の適正管理に関する条例の施工に関する規則様式第 2 号及び同の 2 を使用）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。

② 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 2 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、空き家等周辺の状況など
位置図	空き家等の位置図
住宅の不良度判定	評定表を記入し、「特定空家等」に関する判断の手引き（山形県空き家対策連絡調整会議）を参考に判定する

現地調査表（おもて）

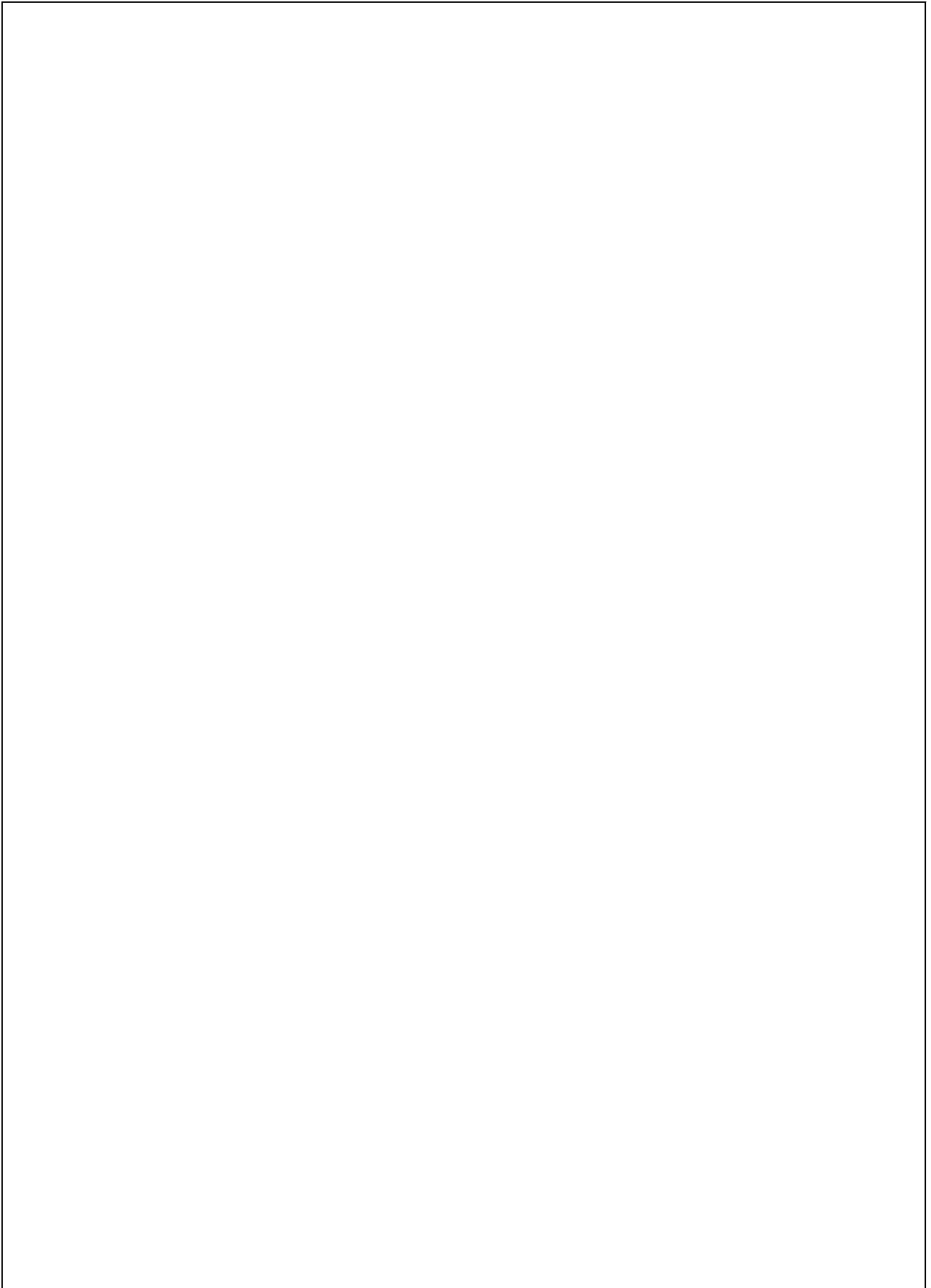
1. 基本情報							
①	調査年月日	H	年	月	日	調査員	
②	地区名				地区コード	整理番号	
	所在地	市・町・村 町 丁目 番地					
③	建物所有者	氏名			住所		
	土地所有者	氏名			住所		
	(納税)管理者	氏名			住所		
④	規模等	建築年	M・T・S・H 年				
		用途	<input type="checkbox"/> 住宅	<input type="checkbox"/> 併用住宅	<input type="checkbox"/> その他 ()		
		構造	<input type="checkbox"/> 木造	<input type="checkbox"/> 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 (<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(建築物の一部が崩壊・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(建築物の過半が崩壊・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・柱はりの接合部	小規模な修理を要する損傷等がある	・柱、はり、筋交い等に破損、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、筋交い等に破損、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)					
コメント欄							

現地調査表（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	状態（該当項目がなければチェックしない）
吹付け石綿等	<input type="checkbox"/> 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状態である
浄化槽等	<input type="checkbox"/> 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
排水設備等	<input type="checkbox"/> 排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
臭気	<input type="checkbox"/> ごみ等の放置、不法投棄による、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
動物・害虫の発生	<input type="checkbox"/> ごみ等の放置、不法投棄による周期の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
その他	<input type="checkbox"/> その他、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
【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	状態（該当項目がなければチェックしない）
景観計画	<input type="checkbox"/> 景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている
都市計画	<input type="checkbox"/> 景観法に基づく都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている
景観保全	<input type="checkbox"/> 地域で定められた景観保全にかかるルールに著しく適合しない状態となっている
落書き等	<input type="checkbox"/> 屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている
窓ガラス	<input type="checkbox"/> 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
看板	<input type="checkbox"/> 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている
立木等	<input type="checkbox"/> 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している
ごみ等	<input type="checkbox"/> 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている
その他	<input type="checkbox"/> その他、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
【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	状態（該当項目がなければチェックしない）
立木	<input type="checkbox"/> 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている
	<input type="checkbox"/> 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている
住みついた動物	<input type="checkbox"/> 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
	<input type="checkbox"/> 動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
	<input type="checkbox"/> 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
	<input type="checkbox"/> 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
	<input type="checkbox"/> 住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある
	<input type="checkbox"/> シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある
建築物等の不適切な管理	<input type="checkbox"/> 門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている
	<input type="checkbox"/> 屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている
	<input type="checkbox"/> 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している
	<input type="checkbox"/> 部材の落下等により人命や財産等に被害を及ぼすおそれがある
その他	<input type="checkbox"/> 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
特記欄 (管理状態などについて具体的に記載)	

周辺への悪影響	<input type="checkbox"/> チェックあり	<input type="checkbox"/> チェックなし	<input type="checkbox"/> その他（)
※一つでもチェックがある場合は「特定空家等」の候補となる			
※「特定空家等」は必要な措置について助言指導、勧告、命令、代執行などを行うことが可能			
※「周辺や通行人に悪影響をもたらすおそれがあるか」・「悪影響の程度と危険の切迫性」を総合的に判断			

位置図



特定空家等の判定表

〔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

1. 建築物

判断項目	箇所	判断内容	配点	判定	評点	
(1) 建築物が倒壊等するおそれがある	イ. 建築物の著しい傾斜	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・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	□		
	ロ. 建築物の構造上主要な部分の損傷等	(イ) 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	□	
		(ロ) 柱・はり・筋かい・柱はりととの接合部	小規模な修理を要する損傷等がある ・柱、はり、筋交い等に破損、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、筋交い等に破損、ひび割れ、ずれ、変形等が見られる(全体、重度)	50	□	
	(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある	(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(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	□	
(ロ) 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	□		
(ハ) 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	□		
(ニ) 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	□		
(ホ) 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	□		
2. 擁壁	擁壁の崩壊等により危険となるおそれがある 擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点(環境条件・障害状況)と変状との組み合わせ(合計点)により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する ※「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	□		
			合計			

〔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	判断内容		判定
1. 建築物又は設備等の破損等	吹付け石綿等	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状態である	<input type="checkbox"/>
	浄化槽等	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/>
	排水設備等	排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/>
2. ごみ等の放置、不法投棄	臭気	ごみ等の放置、不法投棄による、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/>
	動物・害虫の発生	ごみ等の放置、不法投棄による周期の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/>
3. その他	その他、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 ()		<input type="checkbox"/>

〔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	判断内容		判定
1. 既存の景観に関するルールに著しく適合しない	景観計画	景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている	<input type="checkbox"/>
	都市計画	景観法に基づく都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている	<input type="checkbox"/>
	その他	地域で定められた景観保全にかかるルールに著しく適合しない状態となっている	<input type="checkbox"/>
2. その他、周囲との景観と著しく不調和	落書き等	屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている	<input type="checkbox"/>
	窓ガラス	多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。	<input type="checkbox"/>
	看板	看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている	<input type="checkbox"/>
	立木等	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している	<input type="checkbox"/>
	ごみ等	敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている	<input type="checkbox"/>
3. その他	その他、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 ()		<input type="checkbox"/>

〔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	判断内容		判定
1. 立木	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている	<input type="checkbox"/>	
	立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている	<input type="checkbox"/>	
2. 空家等にすみついた動物	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/>	
	動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/>	
	敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/>	
	多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/>	
	すみついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある	<input type="checkbox"/>	
	シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある	<input type="checkbox"/>	
3. 建築物等の不適切な管理	門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている	<input type="checkbox"/>	
	屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている	<input type="checkbox"/>	
	周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している	<input type="checkbox"/>	
	部材の落下等により人命や財産等に被害を及ぼすおそれがある	<input type="checkbox"/>	
4. その他	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 ()		<input type="checkbox"/>

■ 特定空家等の判定（項目Ⅱ～Ⅳ） ■

項目Ⅱ～Ⅳ	チェックなし	<input type="checkbox"/>	→ 特定空家等
	チェックあり	<input type="checkbox"/>	

第4章 空き家等の適切な管理の促進

(1) 空き家等の適正管理に関する意識の醸成・啓発

村民や空き家等の所有者等に対して空き家等の適正な管理の必要性や所有者等の責務について広く周知するため、村の広報やホームページ、パンフレット等による情報発信などについて検討します。

(2) 村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、村外に居住している方も多いため、村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村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するなどについて検討します。

(3) 相談窓口の一元化及び相談体制

村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、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) 老朽危険空き家等に関する除却の促進

村内の景観及び村民の安全安心の確保を図るため、村内に存在する危険老朽空き家の解体・撤去に係る経費の補助を検討します。

第5章 空き家等及び跡地の活用の促進

(1) 空き家バンクの創設及び利用促進

空き家等の有効活用を通して本村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、空き家バンクに登録されている空き家等の情報を村のホームページや広報等で情報の公開や提供を行うとともに、宅地建物取引業協会などと連携しながら、空き家バンクの積極的な利活用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

本村では、空き家等を有効活用して、空き家等の所有者等が自ら又は第三者に貸付するなどして、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。

(4) 跡地の活用に向けた取り組み

跡地の活用の促進のため土地の利活用について、公園や駐車場、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 特定空家等に対する考え方及び措置

(1) 基本的な考え方

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、村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、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、当該空き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き家等について、庁内組織等で協議し、村長が認定します。

(3) 特定空家等に対する措置

特定空家等に認定された空き家等については、特措法に基づき、空き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の流れについては、図 6 のフローに示しています。

① 助言・指導（特措法第 14 条第 1 項）

当該空き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、口頭または書面で「助言又は指導」することができます。

② 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、なお当該空き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。

③ 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。

④ 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、行政代執行を行うことができます。代執行に要した費用は、村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）

⑤ 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。

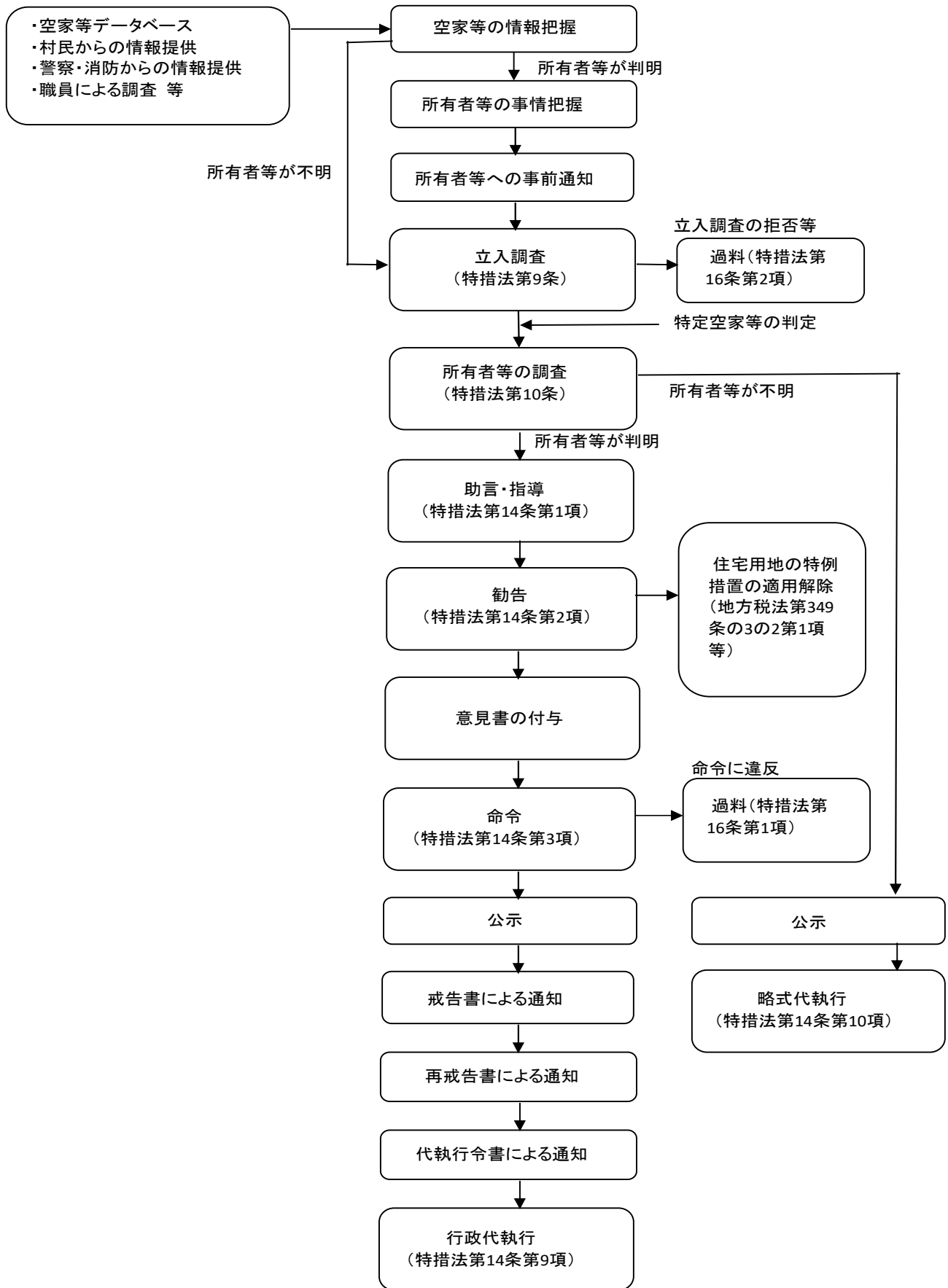


図4 特定空家等の措置に関するフロー

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、建設水道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3参照）

表3 空き家等に関する相談受付窓口

受付課	電話番号	時間
戸沢村役場 建設水道課	0233-72-2547	平日9時～16時まで

村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。

※災害時の対応については、災害対策基本法第62条第1項の応急措置又は、同法第64条第2項に基づき、空き家等（付帯物を含む）について対処が必要な場合は、関係各課連携し、対処を図る。

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課は、「建設水道課」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、建設水道課、総務課・危機管理室、まちづくり課、住民税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4参照)

表4 空き家等対策の実施体制（定住促進プロジェクト）

組 織		役 割
庁内組織	建設水道課	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家等対策計画の変更 ・空き家等の相談窓口対応 ・水道閉栓データから空き家調査し、データを作成する ・水道閉栓時に空き家となるかアンケートを行う ・空き家バンクの創設 ・空き家取得・リフォーム・解体等の補助金 ・社会資本整備総合交付金事業の「空家再生等推進事業」 ・空き家等に関するその他事務全般
	総務課 危機管理室	<ul style="list-style-type: none"> ・特定空家等に対する措置 ・防災対策、災害対策
	まちづくり課	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家等対策計画の策定 ・移住・定住関連の補助金
	住民税務課	<ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税課税台帳より、所有者不明空き家の調査を実施 ・固定資産税納税通知の際にアンケート調査を実施 ・防犯対策、警察との連携

戸 沢 村 空 き 家 等 対 策 計 画

令和3年3月 戸沢村まちづくり課

〒999-6401

山形県最上郡戸沢村大字古口 270 番地

TEL 0233-72-2111

FAX 0233-72-2116

URL <http://www.vill.tozawa.yamagata.jp>

E-mail tozawa@vill.tozawa.yamagata.jp