

目次

第1章	上山市空家等対策計画の目的と位置付け	
1	目的	1
2	計画の位置づけ	1
第2章	対象区域、対象建築物及び計画期間及び指定法人	
1	対象区域	2
2	対象とする空家等の種類	2
3	計画期間	2
4	指定法人	2
第3章	上山市をとりまく空家等の現状と課題	
1	現状	2
2	課題	3
第4章	空家等対策の基本方針	4
第5章	具体的な施策と目標	
1	空家等の情報収集	5
2	空家等の未然防止	5
3	空家等の適切な管理の促進	5
4	空家等の利活用	6
5	管理不全空家等、危険空家等及び特定空家等に対する適切な対応	7
6	目標値	8
第6章	空家等対策の実施体制	10
第7章	参考資料	15
1	空家等対策重点区域指定図	
2	スリーバンク制度について	
3	空家等対策の推進に関する特別措置法	

- 4 空家等対策計画の推進に関する特別措置法施行規則
- 5 上山市空家等対策協議会設置要綱
- 6 上山市空家等対策委員会設置要綱
- 7 空家等の管理に関する法令
- 8 上山市空家等対策協議会委員名簿
- 9 上山市空家等対策委員会委員名簿
- 10 上山市空家等対策委員会幹事名簿

第 1 章 上山市空家等対策計画の目的と位置付け

1-1 目的

本市の空家等は増加傾向にあり、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の面で地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすという深刻な事案も見られます。また、高齢化社会が進む状況のなかで団塊世代の相続が進み、空き家が急速に増加することが懸念されます。

平成 27 年 5 月 26 日に完全施行された『空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）では、地域住民の生命、身体、財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用を促進することとされています。

本市においても、法第 7 条第 1 項の規定に基づき、本市の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、平成 28 年 12 月に第 1 期上山市空家等対策計画を策定し、令和 3 年 3 月から第 2 期上山市空家等対策計画を「空家等の情報収集」、「空家等の未然防止」、「空家等の適切な管理の促進」、「空家等の利活用」、「危険空家等及び特定空家等に対する適切な対応」を基本方針と位置付け、庁内の関係部署や外部団体と連携しながら、空家等対策に取り組んできました。

今後も空家等の適切な管理による良好な住環境の保全と空家等の利活用を促進するため空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和 5 年法律第 50 号。以下「法」という。）第 3 期上山市空家等対策計画を策定します。

1-2 計画の位置づけ

本計画は、法第 7 条第 1 項に規定する空家等対策計画として策定します。また、上山市の最上位計画である第 8 次上山市振興計画や、関連計画である第 3 期上山市快適環境基本計画及び上山市国土強靱化地域計画と連携します。

第 2 章 対象区域、対象建築物、計画期間及び指定法人

2 - 1 対象区域

市内全域とします。なお、空家等対策を重点的に進めるため、空家等対策重点区域（以下「重点区域」）を設定します。重点区域は法に基づき空家等活用促進区域に指定する検討を進めます。

2 - 2 対象とする空家等の種類

法で定める空家等及び特定空家等を対象とします。ただし、本計画では地方公共団体の所有する空家等及び特定空家等も対象とします。

2 - 3 計画期間

令和 6 年度から令和 9 年度までの 4 年間とし、第 8 次上山市振興計画との整合性を図ります。ただし、関連する法令の改正、社会情勢の変化及び本計画に基づき実施した施策の検証等により、必要に応じ計画の見直しを行うこととします。

2 - 4 指定法人

法に基づき、市長が空家等対策に精通する N P O 法人等を空家等管理活用支援法人（以下「指定法人」）に指定します。

第 3 章 上山市をとりまく空家等の現状と課題

3 - 1 現状

本市では、令和 2 年度の調査において、4 8 5 戸の空家等が確認されています。毎年、危険な空家等や草木の繁茂など、空家等について延べ年間 2 0 件程度の相談がありました。地区などと連携しながら、所有者等に空家等の適正管理を促していますが、空家等の所有者が遠方に居住や高齢者であるなどから対応が迅速に行われず、空家等の状況が改善されるまで時間を要する場合があります。

また、上山城周辺の市中心部の城下町特有の狭い道路や坂道などの生活しづらい環境から、市内に存在する空家等の約 1 5 % がまとまっているため、子育て世帯の定住が進まずスポンジ化が著しい状況にあります。また、少子化などによる跡継ぎ不足から単身高齢者の増加が進み、今後も市中心部をはじめ空家

等は増加することが予想されています。さらに、商店街なども跡継ぎや担い手不足から空き店舗や空き旅館等が増加傾向にあります。加えて、1,000㎡を超える大規模な空き旅館について所有者不明物件が存在し、老朽化が進んでいる状況にあります。市中心部の衰退や空洞化は、市全体の魅力の低下を招きます。

空家等の利活用については、各団体と連携しながら、空き家バンクなどの取り組みを行っていますが、市中心部にある空家等は未接道であることや狭い道路に面するなど住みづらい環境が利活用の妨げとなっています。また、老朽化した空家等は、自然劣化や積雪、災害等により倒壊の恐れもあるため、所有者に解体を促しています。

3-2 課題

空家等の現状に対する課題は次のとおりです。

課題1 増加する空家等を把握するため空家等の所有者等の情報収集や空家等の現地調査を行い、状態を把握する必要があります。

課題2 所有者が高齢者施設などに移転し空き家の状態となる前に物件の活用を図る必要があります。

課題3 空家等の所有者が遠方居住者や高齢者等であり、管理不全空家等の状態になる場合があるため、地域と連携しながら空家等の適正管理を促す必要があります。

課題4 不動産登記法に基づく相続登記の義務化の周知や、管理不全空家等の指導・勧告等を行う必要があります。

課題5 安全・安心な生活環境を保全するため、老朽化が進む危険な空き家については解体を促進する必要があります。

課題6 重点区域については良好な居住環境とするため、まとまった空家等の隘路解消、敷地の拡張などの土地の再編を行う必要があります。

課題7 空家等については、積極的に利活用を促進し、古民家等の価値のある物件については登録制度の検討や空家等を他用途への転用支援を検討する必要があります。

課題8 管理不全空家等、危険空家等及び特定空家等の対応について、指定法人及び関係機関等と連携して取り組む必要があります。

課題9 大規模な特定空家等の解体及び跡地の利活用を促進するため、指定法人及び関係機関等と連携して取り組む必要があります。

第4章 空家等対策の基本方針

本市をとりまく空家等の課題をうけ、以下の5つの基本方針をもとに、総合的な空家等対策を実施します。

1 空家等の情報収集

空家等対策を推進するため、庁内の関係課や地区等と連携しながら現地調査など情報収集を実施します。

2 空家等の未然防止

高齢者施設等への入居を機に空家等になることを未然に防止するため、持ち家で暮らす高齢者等と利用希望者とのマッチングを図ります。

3 空家等の適切な管理の促進

空家等の所有者等に対し、除却を含む空家等の適切な管理の重要性について普及啓発を行います。また、所有者不明の空家等については、関係機関と連携しながら対策を講じていきます。さらに、重点区域の空き家については積極的に解体を促進します。

4 空家等の利活用

指定法人や関係機関等と連携しながら、空家等の流通やランドバンク（小規模連鎖型区画再編事業）の推進及び他用途への転用支援等に取り組むことで、空家等の利活用を促進します。

5 管理不全空家等、危険空家等及び特定空家等に対する適切な対応

管理不全空家等については、所有者に対して管理指針に即した措置を指導及び勧告するほか、固定資産税の住宅用地特例の解除について検討します。

危険空家等については関係機関と連携しながら迅速に応急措置が行える体制づくりを進めます。また、特定空家等については跡地の利活用を検討したうえで、民間事業者での解体支援や行政代執行を検討します。

第5章 具体的な施策と目標

5-1 空家等の情報収集

地区と連携して3年に1度、空家等の調査を実施します。

5-2 空家等の未然防止

(1) 住み替えバンク制度等の利用促進

高齢者が施設等への入所を考えて売却したい居住物件等と持家取得を希望する子育て世帯などをマッチングします。

(2) 所有者等への普及啓発

ア 空家等対策の周知を図るため、固定資産税納税通知書等にチラシを同封するほか、SNS等を活用した周知を行います。

イ 専門家や指定法人等による空家等相談会を積極的に実施します。

ウ 市内高齢者施設等と連携し空家等対策の施策の周知を積極的に実施します。

5-3 空家等の適切な管理の促進

(1) 所有者等への普及啓発

ア 空家等対策の周知を図るため、固定資産税納税通知書等にチラシを同封するほか、SNS等を活用した周知を行います。

イ 専門家や指定法人等による空家等相談会を積極的に実施します。

ウ 空家等の所有者に対し関係機関が行う空家等管理業務の情報を積極的に提供します。

エ 所有者不明の空家等については、関係機関と連携しながら所有者特定を行い、適正管理に関する事項や相続登記の義務化について周知を行います。

オ 緊急を要する空家等の対応について関係機関と連携し対応します。

(2) 空家等の除却

ア 老朽化が進む危険な空き家について、補助制度の情報提供を行いながら解体を促進します。

イ 重点区域において、小規模連鎖型区画再編事業等による土地の活用が見込まれる場合には、積極的な空き家除却を促進します。

5-4 空家等の利活用

(1) 空家等の流通

ア 持家住宅建設等補助金、住宅リフォーム等支援事業費補助金及び空家等家財類処分費補助金等の支援制度並びに空き家バンクなどの情報について、SNS等を活用した積極的な周知を図り利用を促進します。

イ 専門家や指定法人等による空家等相談会を積極的に実施します。

ウ 指定法人や関係機関等と連携し、市の支援制度を検討しながら空家等の利活用を促進します。

エ 空き店舗の利活用が進まない現状を調査しながら、所有者等と利用希望者のマッチングを積極的に図り、ニーズに応じた利活用支援制度を検討します。

オ 相続した空き家を売買する場合の税制上の優遇措置（譲渡所得の3,000万円特別控除）の周知と証明事務を行います。

(2) ランドバンク（小規模連鎖型区画再編事業）の促進

ア 重点区域内において、小規模連鎖型区画再編事業が見込まれる空き地については所有者からの寄付を受け、指定法人等と連携して広場などで暫定利用を促しながら小規模連鎖型区画再編事業を促進します。

イ 重点区域内での公共事業等により小規模連鎖型区画再編事業などが見込まれる場合には、指定法人や関係機関等と連携して取り組みます。

ウ 重点区域内について、解体後の固定資産税の住宅用地特例に係る優遇措置について検討を進めます。

(3) 空家等の他用途への転用支援

ア 指定法人や関係機関等と連携し、大規模空家等の空き旅館等についての保全や活用方法及び支援制度を検討します。

イ 空家等の他用途への転用支援として、地区での活用（集会所等）または市での活用（災害備蓄倉庫等）の検討をします。

ウ 除却した空き家の土地の跡地利活用について、指定法人等と連携しながら中心市街地のにぎわいづくりなどを推進するため、地区や民間事業者が活用できる施設（広場、駐車場、雪置場等）への転用を検討します。

エ 古民家や蔵などの価値ある物件を保全・活用するため、登録制度の設立を検討します。

5-5 管理不全空家等、危険空家等及び特定空家等に対する適切な対応

(1) 管理不全空家等の対応

市長が勧告を行った管理不全空家等に対する固定資産税の住宅用地特例の解除を検討します。

(2) 危険空家等の対応

災害時における安全性を確保するため、関係機関と連携して迅速に応急措置を行える体制づくりを進め、危険空き家の解体支援を実施します。

(3) 特定空家等に対する措置

ア 大規模な特定空家等に見込まれる物件については、その跡地の利活用について関係機関と検討したうえで、特定空家等に認定し、解体後の土地利活用が進むよう体制づくりを進めます。

イ 特定空家等については民間事業者への支援による解体を促進します。

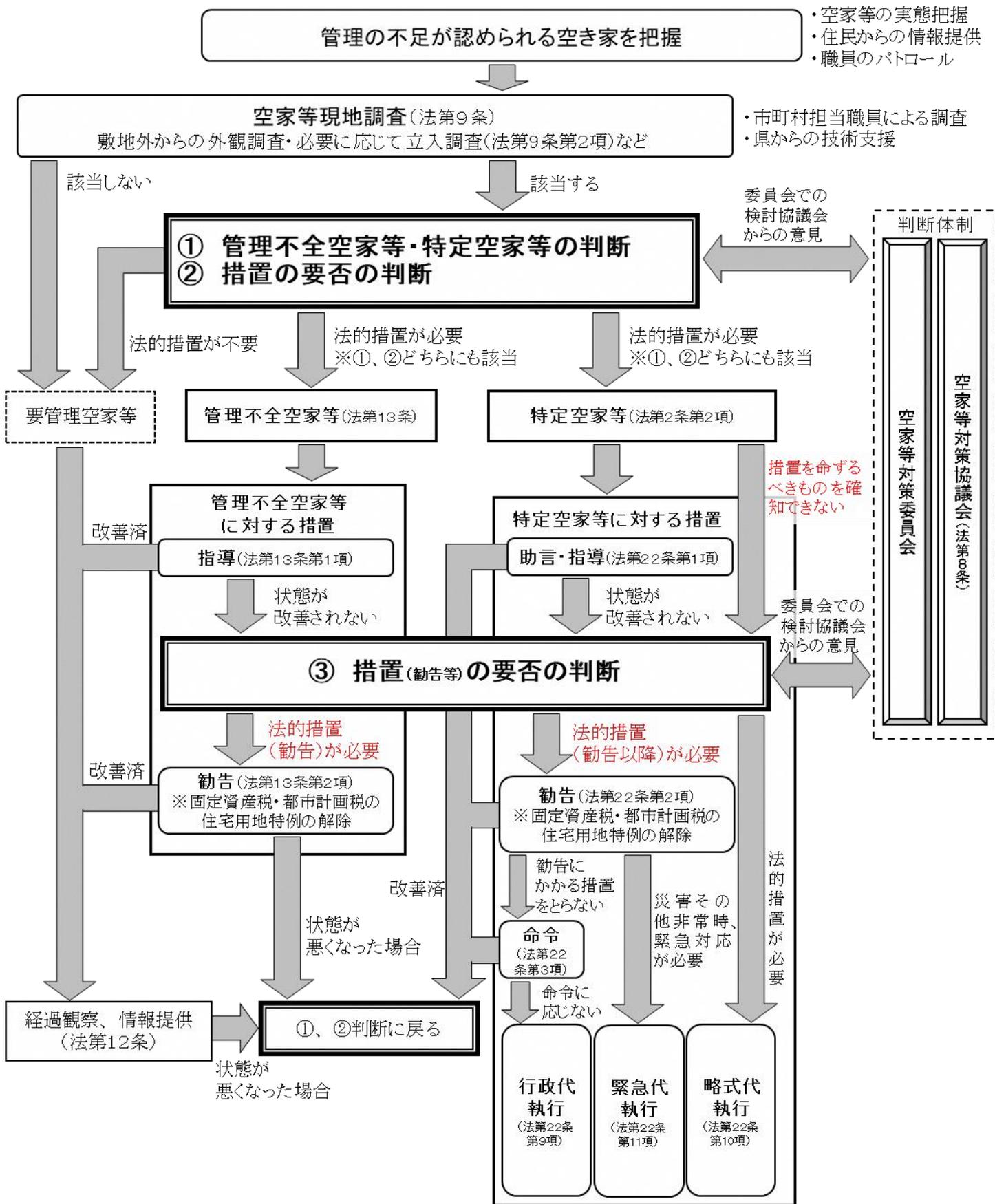
ウ 所有者不明等により民間事業者による解体が困難な特定空家等については、関係機関と跡地の利活用を検討しながら行政代執行を検討します。

※国が定める「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）」に基づき作成したフロー図を9ページに示しています。

5-6 目標値

指標	目標値（件）				
	R 6 年度	R 7 年度	R 8 年度	R 9 年度	合計
空き家バンク 成約件数	10	10	10	10	40
住み替えバンク 成約件数	5	5	5	5	20

管理不全空家等及び特定空家等の措置



第6章 空家等対策の実施体制

(1) 協議会及び委員会の設置

次の2つの組織を設置し、本計画の作成及び変更並びに特定空家等に対する措置の方針及び内容等について、設置要綱に基づき協議を行います。

ア 上山市空家等対策協議会（市長をはじめ専門家で組織）

イ 上山市空家等対策委員会・幹事会（庁内関係部署で組織）

(2) 外部組織との連携

総合的な空家等対策を推進することを目的として、不動産・法務・建築・大学等と連携協定を締結しています。締結内容に基づき、各団体と連携しながら、複合的な課題の解決に取り組みます。

協定締結団体名	締結内容
山形県宅地建物取引業協会山形	空家等の売買や賃貸に関すること
全日本不動産協会山形県本部	
山形県司法書士会	相続手続きに関すること
山形県	空家等の活用による地域づくりに関すること
東北芸術工科大学	
山形県住宅供給公社	
上山市商工会	空家等の適正管理に関すること
上山市シルバー人材センター	
明海大学	空家等・空き地の活用による地域づくりに関すること
かみのやまランドバンク	空家等対策に関すること
山形県老人福祉施設協議会	空家等対策に関すること
財務省東北財務局山形財務事務所	空家等・空き地対策に関すること
山形大学工学部	空家等・空き地の活用による地域づくりに関すること

(3) 市民等からの空家等に関する相談への対応

総合窓口を建設課とし、内容に応じて関係部署と連携を図り速やかに対応します。

ア 空家等に関する相談内容と関係部署

相談内容（例）	関係部署
建築物に関すること（損傷、腐食その他の劣化）	建設課
建物の火災予防に関すること	消防本部
道路側への樹木の繁茂に関すること（通行の支障など）	建設課
雑草の繁茂に関すること（害虫の発生等や火災の危険性）	市民生活課 消防本部
ごみに関すること（敷地内のごみの散乱や堆積）	市民生活課
防犯に関すること	市民生活課
野生動物の棲み付きや衛生害虫等に関すること	市民生活課
法律や不動産などに関すること	（市民相談室）
税に関すること	税務課
空き店舗に関すること	商工課
空き旅館に関すること	観光・ブランド推進課

イ 庁内における施策の実施体制

本計画に掲げた施策について、所管課を明確にし、空家等に関する施策の推進に向け具体的に取り組めます。空家等に関する施策の所管課は次のとおりです。

空家等に関する施策の所管課

建設課（総合相談窓口）



1 空家等の情報収集（空家等対策計画5-1）

項目	所管課
地区と連携した空家等の調査	建設課

2 空家等の未然防止（空家等対策計画5-2）

項目	所管課
住み替えバンクの利用促進	建設課 健康推進課
SNSやチラシ等を使用した普及啓発	
専門家や指定法人等による相談会の実施	
高齢者施設と連携した普及活動の実施	

3 空家等の適切な管理の促進（空家等対策計画5-3）

項目	所管課
SNSやチラシ等を使用した普及啓発	建設課 税務課
専門家や指定法人等による相談会の実施	建設課
関係機関が行う空家等管理業務の情報を提供	建設課
所有者不明空家等の適切な管理や相続登記の義務化の周知	建設課
関係機関と連携して緊急を要する空家等の対応	建設課 庶務課 消防本部
老朽化した危険空き家の解体促進に関する補助制度について市や指定法人等によりSNS等での周知	建設課

重点区域において小規模連鎖型区画再編事業等により活用が見込まれる場合は空き家除却を促進	建設課
---	-----

4 空家等の利活用（空家等対策計画5-4）

項目	所管課
空き家バンクの利用促進	建設課 商工課 農業委員会
支援制度や空家等の利活用事例について指定法人や関係機関等と連携しSNS等により発信	建設課
専門家や指定法人等による相談会の実施	建設課 商工課
空き店舗の活用支援の検討	商工課
空き家売買時の特例措置（譲渡所得3,000万円特別控除）の周知、申請対応	建設課 税務課
ランドバンク（小規模連鎖型区画再編事業）の促進	建設課
重点区域内の解体後における固定資産税の住宅用地特例の優遇措置を検討	建設課 税務課
大規模空家等の保全・活用について検討	建設課 庶務課 商工課 観光・ブランド推進課 市民生活課 消防本部
市や地区での空家等利活用の検討	建設課 庶務課 市政戦略課 健康推進課 商工課 農林夢づくり課 農業委員会 生涯学習課

除却した空家等に係る跡地の利活用の検討	建設課 市政戦略課 財政課
古民家や蔵などの保全・活用の検討	建設課 生涯学習課

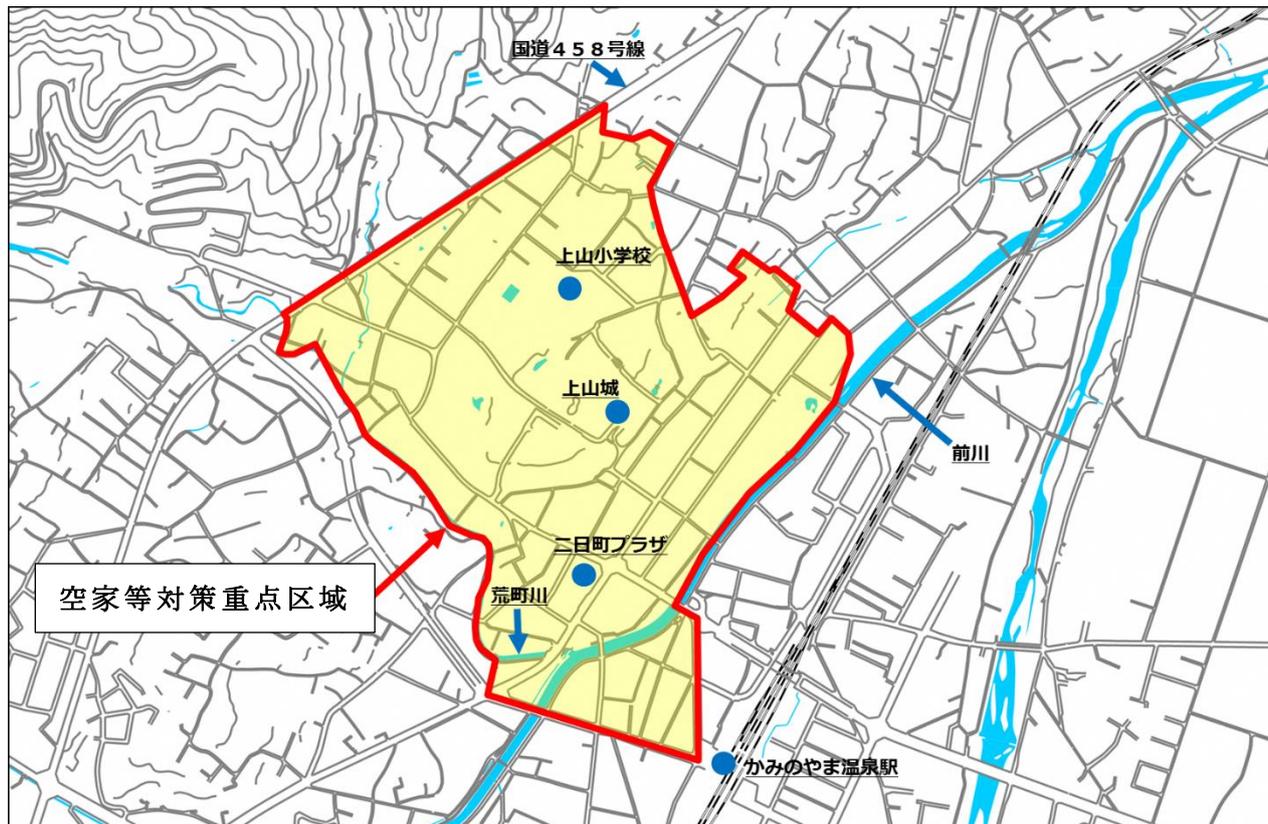
5 管理不全空家等、危険空家等及び特定空家等に対する適切な対応

(空家等対策計画 5 - 5)

項 目	所管課
管理不全空家等に対して固定資産税の住宅用地特例の解除を検討	建設課 税務課
危険空家等の対応の検討	建設課 庶務課 税務課 市民生活課 消防本部
特定空家等に対する措置の検討	建設課 庶務課 消防本部

第7章 参考資料

1 空家等対策重点区域

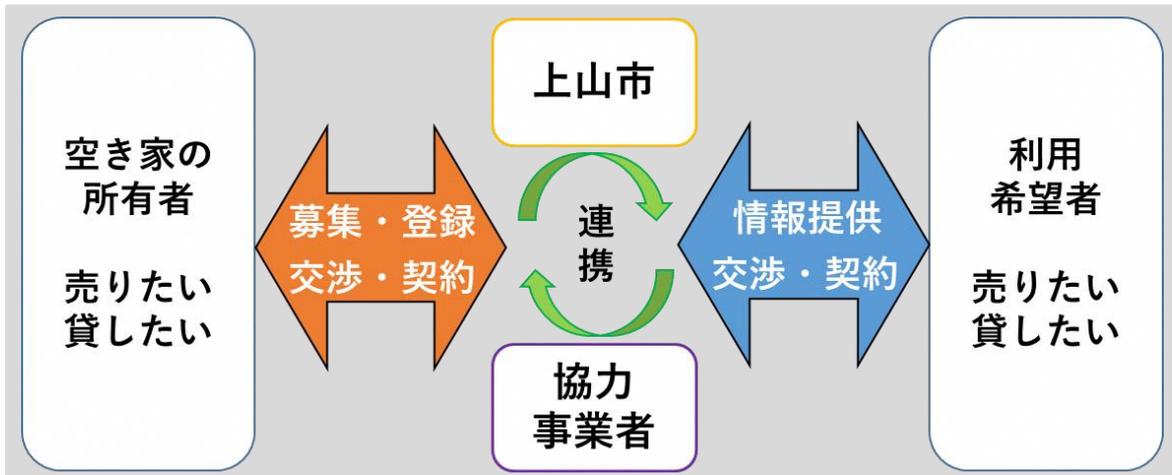


空き家スリーバンク制度について

● 空き家バンク

空き家の所有者の方が登録し、市のホームページで公開にてマッチングする制度です。

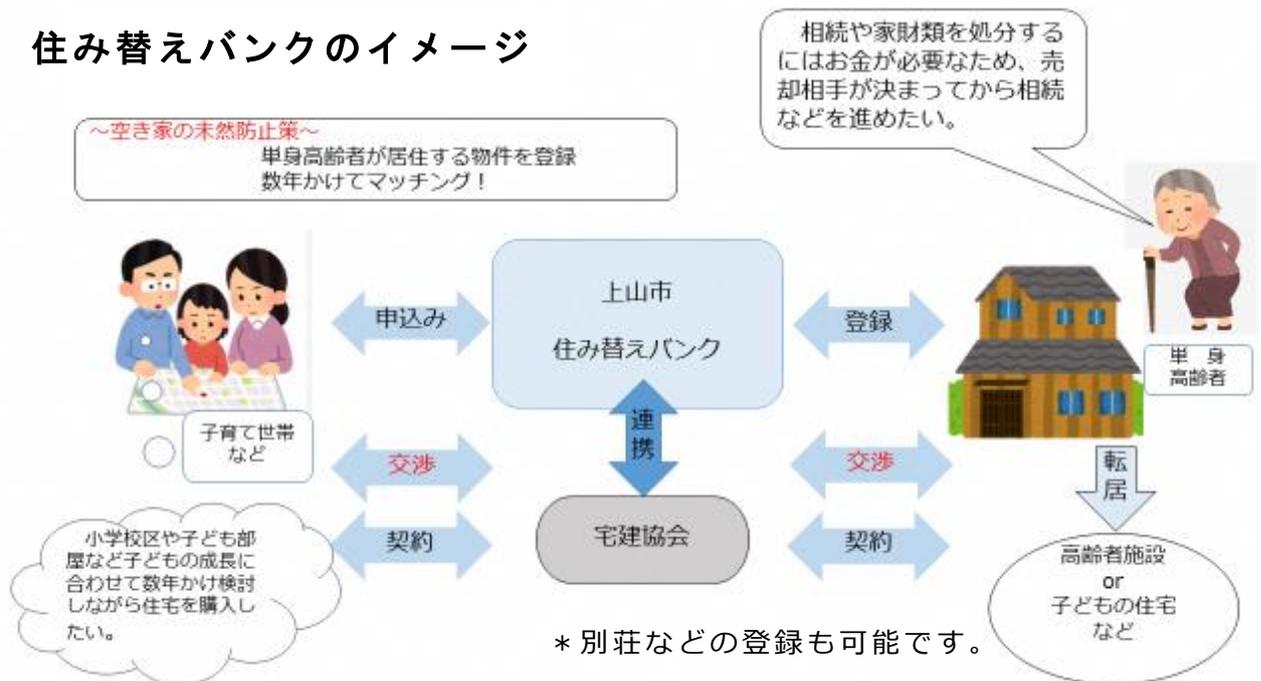
空き家バンクのイメージ



● 住み替えバンク

居住する物件について今後、転居をお考えの所有者が登録し、市のホームページで公開してマッチングする制度です。

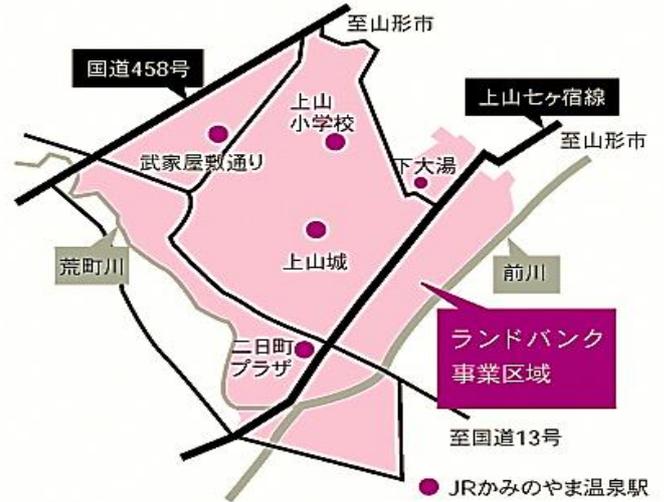
住み替えバンクのイメージ



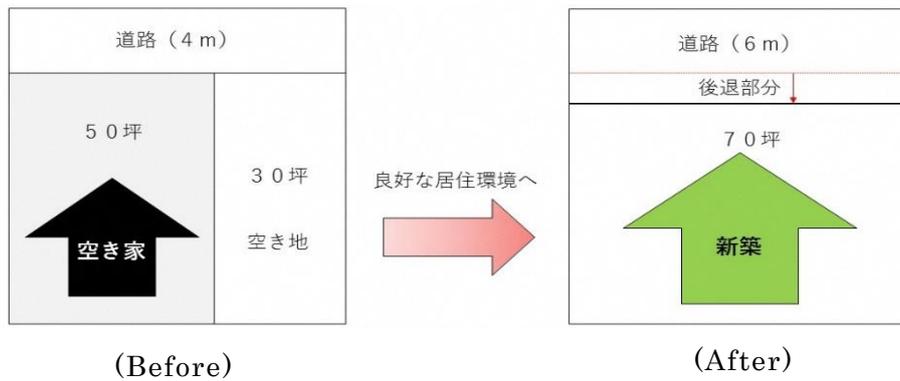
●ランドバンク

市中心部に空き家や空き地を所有する方が登録する制度です。

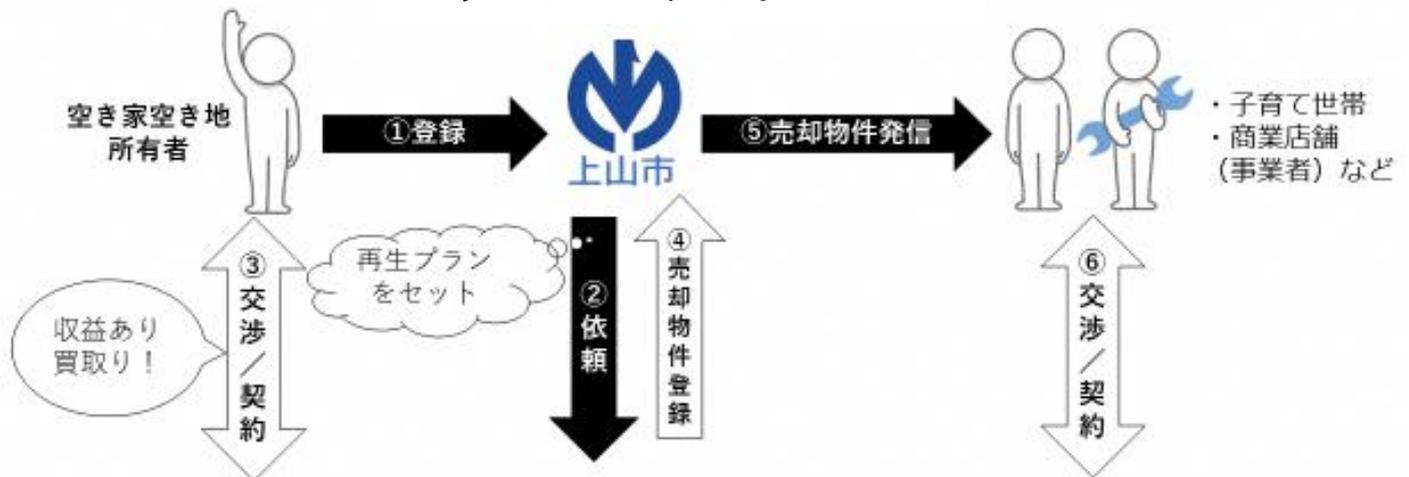
城下町特有の狭い道路や空き家、空き地を再編し道路を拡幅することで土地の価値を高め良好な居住環境にします。



再編イメージ図



ランドバンクのイメージ



都市再生推進法人かみのやまランドバンク

会員 宅建業者、司法書士、土地家屋調査士、建築士、建設業者、大学、金融機関等

各専門家が宅地分譲プランや事業を検討、課題解決を行いながら、道路の拡幅や敷地拡張にて土地の価値を高め採算性を確保し宅地分譲など！！