

鶴岡市総合計画審議会 社会基盤専門委員会

令和5年3月22日 午後2時～
鶴岡市上下水道部2階 大会議室

次 第

1 開 会

2 あいさつ

3 報告・説明

- (1) 企画専門委員会（第2回）における協議・意見内容について
- (2) 専門委員会にかかる意見への考え方・対応方針（案）について

4 協 議

- (1) 今後5か年の分野別施策の方向性等について
・前回の委員会が出された意見から
- (2) その他

5 そ の 他

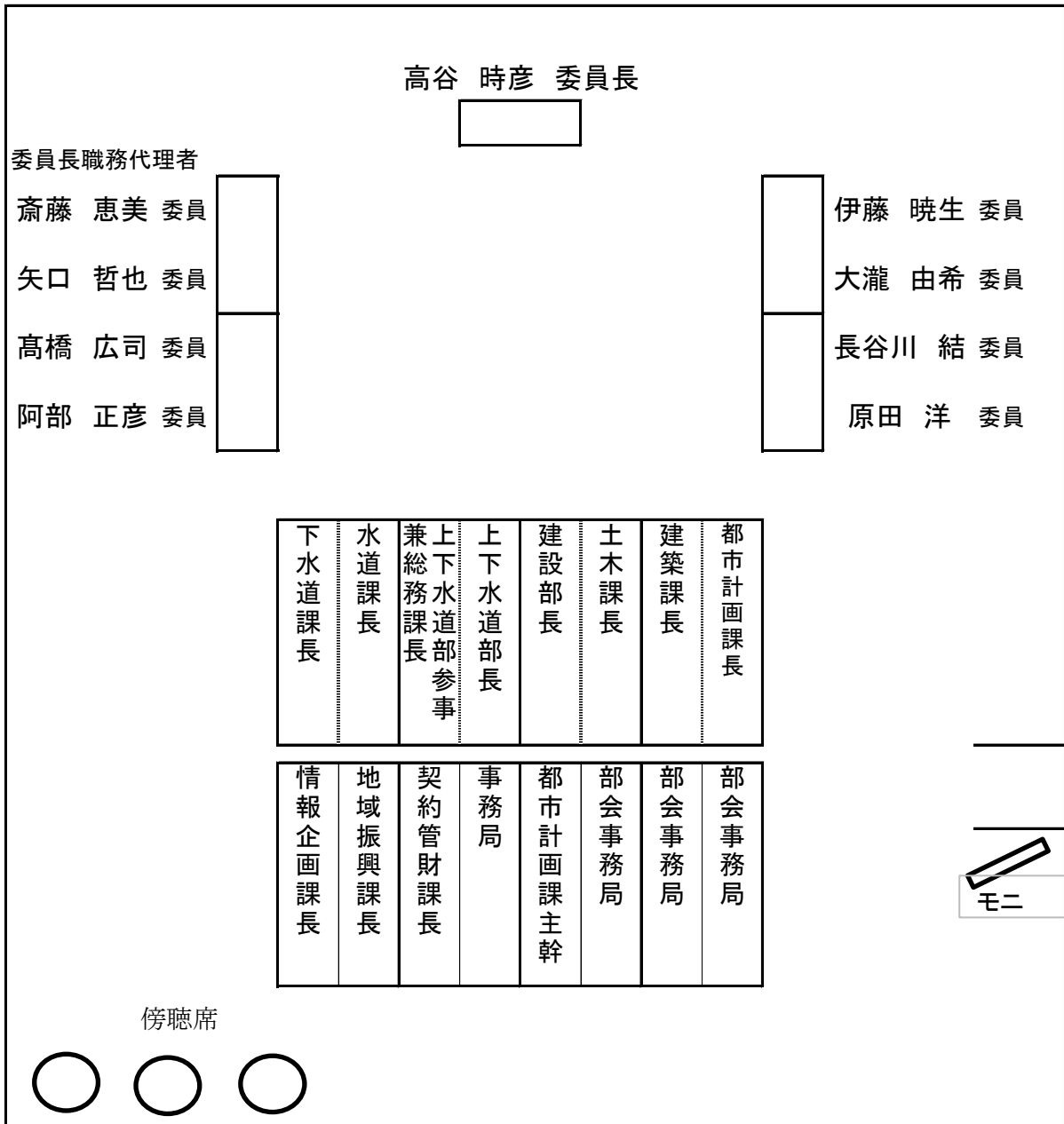
6 閉 会

資 料 一 覧

- 1 第2回鶴岡市総合計画審議会社会基盤専門委員会次第・資料一覧
- 2 鶴岡市総合計画審議会社会基盤専門委員会委員名簿
- 3 資料
 - ① 意見整理表
 - ② 高さ制限区域内外の高層建築物の状況
 - ③ 令和2年度 鶴岡市空き家実態調査
 - ④ 鶴岡公園正面広場整備事業（概要）

鶴岡市総合計画審議会 企画専門委員会 席次表

令和5年3月22日(水)14時から
鶴岡市上下水道部 2階 大会議室



6 社会の基盤

NO.	委員意見（要約）	対応（整理状況又は今後の対応方針）
(1) 快適な都市環境の形成		
ア コンパクトな市街地形成と地域とのネットワークの構築		
1	再開発について、様々なところで様々な施設整備が行なわれているが、あまりにも分散しているため、うまく活用できていないのではないか。	平成29年度に策定した『鶴岡市都市再興基本計画』では、「人口規模に応じたコンパクトな市街地の形成」を基本に合併した地域をネットワークでつなぐコンパクト+ネットワークを新たなまちづくりのビジョンとしている。 中心市街地への居住回帰を促進すると共に、郊外からの住宅需要や中心市街地からの住宅需要を市外に拡散させないため、新たな住宅供給地となる茅原北区画整理事業を実施している。
2	中心市街地の建物の高さ規制の緩和が必要ではないか。	第2回社会基盤専門委員会でご意見をいただきたい。 建築物の高さ制限は、城下町として培われきた景観を後世に引継ぐこと、高層建築物の立地による居住環境の悪化や建築紛争を未然に防止すること目的に、平成16年度に定めたもの。なお、一定の条件での特例許可制度も検討されている。
イ 賑わいのある中心市街地の形成		
3	5年ほど前に中心市街地で小売店ができる物件を探していたところ、空き店舗はあるが駐車場がないため借りられなかった。テナントオーナーが共同で借りれるような駐車場があれば、客を呼ぶ仕掛けづくりにも繋がるのではないか。	第2回社会基盤専門委員会でご意見をいただきたい。 旧銀座セントルのまちづくりセンター機能を活用した起業・創業の支援や若者交流の促進、銀座通りで車道の一部を歩行者空間として活用するパークレット化の社会実験の実施など、民間事業者とも連携し賑わい創出にかかる取組を継続する。
4	銀座通りや駅前が若者が起業しやすいよう、店舗、駐車場に加え住まいをワンパッケージで整備できたら良いのではないか	令和4年3月に策定した「鶴岡駅前地区将来ビジョン」を基に高校生とともに駅前のにぎわいづくりを進めていく。
5	移動を含め、駅前から中心市街地までを繋ぐものがあるといいのではないか。	市民参加型のワークショップやフィールドワークを実施し、協働のまちづくりを進める。

6 社会の基盤

NO.	委員意見（要約）	対応（整理状況又は今後の対応方針）
エ 地域の特性を生かした景観形成		
6	鶴岡市は景観計画等、高さ制限があり高さのあるマンション等も建築できないことがまちづくりの障害になっているのではないかと。	<p>第2回社会基盤専門委員会でご意見をいただきたい。</p> <p>建築物の高さ制限は、城下町として培われきた景観を後世に引継ぐこと、高層建築物の立地による居住環境の悪化や建築紛争を未然に防止すること目的に、平成16年度に定めたもの。なお、一定の条件での特例許可制度も検討されている。</p>
オ 多様な機能を有する公園・緑地の整備と保全		
7	鶴岡公園など街の中心に腰を落ち着けてゆったりできる場所が少ない。例えば、鶴岡公園内にカフェとかレストランがあれば、街のヘソともいえる鶴岡公園に人が集まり拠点に成り得るのではないかと。	<p>第2回社会基盤専門委員会でご意見をいただきたい。</p> <p>鶴岡公園正面に『二の丸広場』を整備し、イベント広場や階段状広場、東屋等が完成している。今後は、民間活力によるイベント開催やカフェ・キッチンカーの出店等を考えており、人が集まる場所としての鶴岡公園を目指したいと考えている。</p>
カ バリアフリーに配慮したまちづくり		
8	障害者に配慮したバリアフリー化を進めるべきではないかと。	障害の程度によって様々対応が必要なため、今後も障害者団体などから必要な対策を確認して整備を進める。

6 社会の基盤

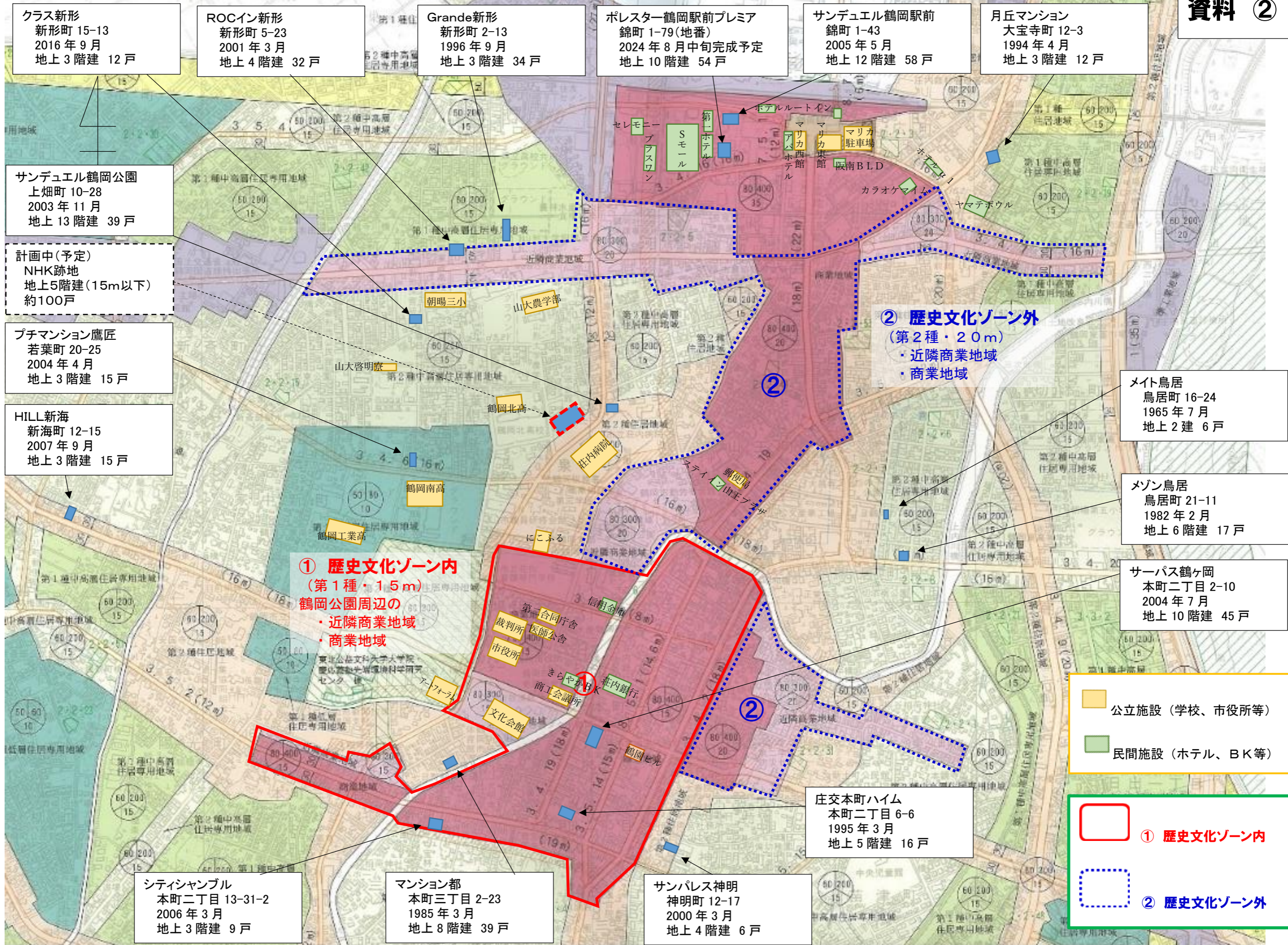
NO.	委員意見（要約）	対応（整理状況又は今後の対応方針）
(2) 交流・連携の推進と基盤の整備		
カ 公共交通ネットワークの形成		
9	路線バスも乗れば楽しいが、PR しきれてない。路線バスの魅力を知ってもらうような仕組みが必要ではないか。	一般的にバスの魅力とは、車内でくつろげることや移動時間を他のことに使えること、お酒などの心配がないこと、自家用車利用と比べ歩くこと健康面等が挙げられる。 また、バスをはじめ公共交通の利用は環境に優しいことから、持続可能な社会の実現に寄与する面もありますので、そういった魅力を知ってもらえるようPRに努める。
10	スマホでバスの運行位置がわかったり、バス停の概念をなくしどこでもバスに乗れる仕組みも良いのではないか。	バスの運行位置が分かる『バスロケーションシステム』は現在運用中です (https://www.shonaihotsu.jp/news/news_busloc.html)。しかしながら、まだまだ認識されいない様ですので、周知に努める。 フリー乗降については、羽黒地域の市営バスで一部運用されておりますが、県公安委員会の許可が必要となる。また、フリー乗降区間はバスの定時性を保てないといった運行面での課題や交通量の多い箇所では渋滞を引き起こすなどの問題もありますので、必要性を検討したいと考えている。
11	交通機関等の利用方法で都市の形が変わってくる。市域が広いので各地域の基盤整備を考えていくと、公共交通も上手く繋がるのではないか。	鶴岡市地域公共交通計画では、デマンドや市営バスを地域内で運行し、地域拠点に利用者を集約。地域拠点から中心市街地へは路線バスで利用者運び、中心市街地では市内循環線で利便性を向上させる取り組みを行ってきている。その際、スムーズに乗換えができるようダイヤ調整も行っている。これは市の都市計画の考え方と共有しているもの。また、次年度は地域交通運営協議会や経済団体などの方々と一緒に、地域公共交通について、研修・検討する場を設けたいと考えている。 広い市域をカバーし、市民の足を確保するため、今後も効率の良い交通ネットワークを検討してまいります。

6 社会の基盤

NO.	委員意見（要約）	対応（整理状況又は今後の対応方針）
(3) 安全・安心な生活基盤の整備		
ア 安心に暮らせる住環境づくりの推進		
12	数年前まで中心市街地に点在していた空き家が、今では面的に周辺地域にまで広がっている。空き家1戸の点としての解消ではなく、面的な解消を実現できるような考え方にシフトしていくべきではないか。	令和2年度の空き家実態調査の結果から、空き家棟数が加速しており、旧町村地域の増加が目立っている。旧町村地域の人口減少が鶴岡地域よりも大きいため、空き家の発生も増加していると考えられる。空き家の発生を抑えることは難しく、どれだけ空き家の発生を抑えられるかが課題となっており、そこに住んでもらえるような魅力ある地域づくりを行うことが大切であり、市全体で抑制に繋がる制度を検討する必要がある。
13	合併前の旧町村地域の空き家件数も増加している。中心市街地に比べ購入需要は少ないが、旧町村地域の魅力発信を強化して、価値を高めてはどうか。	また、空き家の増加とともに、管理不全空き家が問題となっており、所有者だけでなく広く市民に対して、空き家問題に関する周知を行うことが重要と考えている。 なお、現在も適正管理の観点から指導や啓発を行っているが、所有者不明による放置空き家の問題が多くあることから、国においても、所有者不明土地の発生予防と利用の促進の両面から民事基本法制の見直しが進められている。
14	空き家の再利用は制限が多い。狭隘道路の解消など柔軟な制限緩和の検討をすべきではないか。	市街化区域の一部では、条件付きで行き止まり道路の宅地開発が可能となるよう手続きを進めている。
オ 下水道事業の健全経営と効率的な運営		
15	下水道について、家庭用ディスポーザーを設置することによって、燃えるごみの収集が少なくなったり、下水も浄化されて良いのではないか。	本市では現状家庭用ディスポーザーの設置及び利用を許可していないが、ご意見いただいたごみの収集・焼却量の減のほか、高齢者等、住民の利便性の向上、下水道における資源の循環など複層的な効果が期待されるため、平成29年度から導入に向けた市民モニタリングを含む調査・検討を実施してきた。現段階では令和6年度以降の導入をめざし調査や制度設計等を進めており、後期基本計画にも設定したうえ効果的な導入・普及を推進する予定にしている。

高さ制限区域内外の高層建築物の状況 (R5. 3月現在)

資料 ②





令和2年度 鶴岡市空き家実態調査の結果について

令和4年4月12日 発行

1 調査の概要

(1) 調査目的

住民の重要課題となっている空き家について、今後の空き家の活用策、老朽・危険空き家の対応策及び住環境整備の施策検討を行うにあたり、平成23年度、平成27年度に実施した大規模調査やその追跡調査との比較、空き家の発生状況や除却状況の分析のため、市内全地域の空き家調査を実施する。

(2) 調査主体

鶴岡市（都市計画課・環境課・地域庁舎 総務企画課）

(3) 調査対象

鶴岡市内の空き家

※調査は「戸」単位ではなく「棟」単位で判定している。あくまで附属建屋を除いた母屋を空き家として調査したが、母屋が無く物置等のみの場合で床面積が80㎡以上（解体時に建設リサイクル法の届出が必要となるもの）となる場合は空き家として含まれる。

(4) 調査単位

町内会・自治会 合計 464 団体

〔 内訳：鶴岡地域 248 団体、藤島地域 61 団体、羽黒地域 69 団体
櫛引地域 21 団体、朝日地域 38 団体、温海地域 27 団体 〕

(5) 調査内容

- ① 一次調査（地図上の所在確認） 期間：令和2年5月～7月
前回調査（H27）で作成した空き家マップを活用し、地元町内会等の環境保全推進員を中心に担当区域内に存在する空き家（新規、解体、利用済等）の状況及び位置などの確認をした。
- ② 二次調査（現地調査） 期間：令和2年8月～12月
一次調査に基づき、現地調査及び外観目視による老朽危険度判定調査を実施した。
- ③ 三次調査（空き家所有者等意向調査） 期間：令和3年1月～8月
空き家の所有者等を対象に、アンケートの郵送・回収、集計を実施した。

2 調査の結果

(1) 一次調査・二次調査

① 空き家数の棟数及び分布

ア 空き家棟数と空き家増加率

令和2年度の鶴岡市全地域の空き家棟数は3,582棟となり、平成27年度に実施した大規模調査の空き家棟数2,806棟より776棟増加、また、平成23年度の大規模調査から平成27年度の大規模調査の増加数533棟より多くなり、増加傾向となった。

しかし、直近の調査である平成29年度の追跡調査から令和2年度の大規模調査においては、鶴岡地域市街地で空き家の減少が見られた。

増加率では、鶴岡市全地域で27.7%となり、朝日地域が97.6%、藤島地域が51.4%、羽黒地域が46.6%と高くなっている。

表1：地域別 空き家棟数

	空き家棟数					空き家増減棟数		空き家増加率	
	(a) H23年度	(b) H27年度	(c) H28年度	(d) H29年度	(e) R2年度	(f)=(b)-(a) H23~H27	(g)=(e)-(b) H27~R2	(f)/(a) H23~H27	(g)/(b) H27~R2
鶴岡地域市街地	1,051	1,206	1,388	1,474	1,407	155	201	14.7%	16.7%
鶴岡地域郊外地	567	794	885	933	1,013	227	219	40.0%	27.6%
鶴岡地域計	1,618	2,000	2,273	2,407	2,420	382	420	23.6%	21.0%
藤島地域	154	173	213	247	262	19	89	12.3%	51.4%
羽黒地域	60	88	97	113	129	28	41	46.7%	46.6%
櫛引地域	88	98	106	112	125	10	27	11.4%	27.6%
朝日地域	50	83	83	82	164	33	81	66.0%	97.6%
温海地域	303	364	399	441	482	61	118	20.1%	32.4%
全地域合計	2,273	2,806	3,171	3,402	3,582	533	776	23.4%	27.7%

※ H24、H25、H26、H30、R1年度は、空き家調査未実施のため数値なし。

※ 空き家棟数は、H23年度はH23.10.13現在、H27年度はH27.12.1現在、H28～R2年度は各年度末日現在の数値となっている。

※ この調査における鶴岡地域市街地は、第一学区から第六学区までの区域を指し、鶴岡地域郊外地は、その市街地を除いた鶴岡地域の区域を指すものとする。

地域別としては、鶴岡地域の空き家棟数が2,420棟となり、市全体の約7割近くである67.6%（市街地39.3%、郊外地28.3%）を占めるまでとなっている。

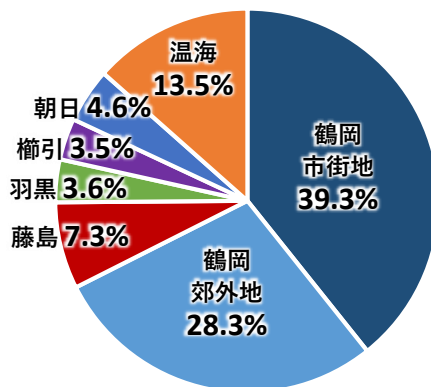


図1：地域別 空き家棟数の割合



イ 空き家率

家屋棟数に対する空き家棟数の割合を空き家率として見ると、令和2年度は、鶴岡市全地域で6.4%となり、平成27年度の大規模調査から見ると1.3ポイント、直近の平成29年度の追跡調査から見ると0.3ポイント上昇している。

表2：鶴岡市全地域 空き家率

年度	(a) 家屋棟数	(b) 空き家棟数	(b)/(a) 空き家率
H23	52,845	2,271	4.3%
H27	55,431	2,806	5.1%
H28	55,553	3,171	5.7%
H29	55,713	3,402	6.1%
R2	56,321	3,582	6.4%

※ 家屋棟数は家屋概要調書の木造（土蔵・附属家を除く）及び非木造家屋の合計数を参考に計上。（R2年度は、家屋概要調書の合計と本表の家屋棟数の合計が集計方法の違いにより異なる）

空き家率を地域別に見ると、令和2年度は、羽黒地域が3.9%と一番低く、温海地域が12.0%と一番高くなっていて、これは平成27年度調査から変わっていない。

また、平成27年度から令和2年度の5年間にわたる空き家率の増減を見ると、朝日地域が4.9ポイント、温海地域が3.1ポイントと上昇幅が大きくなっている。しかし、鶴岡地域の郊外地と藤島地域、櫛引地域は、分母となる家屋棟数が平成27年度の大規模調査より増加しているため、空き家率の増減が小さくとも、実際には上昇傾向にあると言える。

表3：地域別 空き家率

	(a) 家屋棟数		(b) 空き家棟数		(b)/(a) 空家率	
	H27	R2	H27	R2	H27	R2
鶴岡地域 市街地	27,270	25,780	1,206	1,407	4.4%	5.5%
鶴岡地域 郊外地	13,904	14,234	794	1,013	5.7%	7.1%
鶴岡地域 計	41,174	40,014	2,000	2,420	4.9%	6.0%
藤島地域	2,744	4,181	173	262	6.3%	6.3%
羽黒地域	3,517	3,306	88	129	2.5%	3.9%
櫛引地域	2,114	3,075	98	125	4.6%	4.1%
朝日地域	1,778	1,713	83	164	4.7%	9.6%
温海地域	4,104	4,032	364	482	8.9%	12.0%
全地域 合計	55,431	56,321	2,806	3,582	5.1%	6.4%

※ H23、H28、H29年度は、地域別家屋棟数を集計していないため、地域別空き家率なし。

表4：地域別 世帯数と人口と空き家率

	世帯数			人口			一世帯あたりの世帯員数		空き家率
	H27	R2	増減率	H27	R2	増減率	H27	R2	
鶴岡地域	34,307	34,862	1.6%	91,818	87,894	-4.3%	2.7	2.5	6.0%
藤島地域	2,926	2,905	-0.7%	10,216	9,472	-7.3%	3.5	3.3	6.3%
羽黒地域	2,287	2,297	0.4%	8,529	7,912	-7.2%	3.7	3.4	3.9%
櫛引地域	1,979	2,000	1.1%	7,244	6,872	-5.1%	3.7	3.4	4.1%
朝日地域	1,190	1,118	-6.1%	4,295	3,704	-13.8%	3.6	3.3	9.6%
温海地域	2,650	2,484	-6.3%	7,550	6,493	-14.0%	2.8	2.6	12.0%
全地域合計	45,339	45,666	0.7%	129,652	122,347	-5.6%	2.9	2.7	6.4%

※ 世帯数と人口は、国勢調査より計上。

平成27年度と令和2年度の世帯数と人口を比較して見ると、鶴岡市全地域においては世帯数が増加しているのに対し、人口は減少していて、一世帯あたりの世帯員数が減少しているという結果となった。

世帯数や人口が減少するほど空き家は増加するが、地域別で見ると、世帯数と人口ともに減少率の高いところが、温海地域、朝日地域、藤島地域であり、この3つの地域の空き家率を見ると、やはりいずれも高くなっていることが分かる。

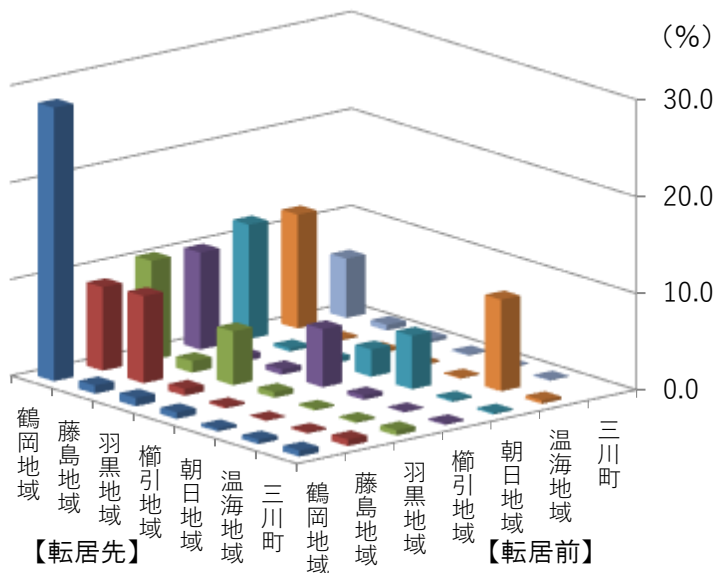


図2：人口に占める市内各地域間の人口移動の割合
(合併後の人口移動(市内・市外)より)

※ H17.10.1～H27.3.31 の集計値。(三川町は参考数値)

なお、鶴岡地域、櫛引地域の人口の減少率が低い理由としては、市内間での人口移動が少なからず関係してきていると考えられる。

人口に占める市内各地域間の人口移動の割合を見ると、同地域内の移動以外に多いものとして、鶴岡地域は、他の各地域から転居してきている割合が多く、また、櫛引地域は、朝日地域から転居してきている割合が多くなっている。

それにより、鶴岡地域と櫛引地域は人口減少が抑えられている可能性がある。



ウ 空き家の解体、入居・建替え数

平成23年度の大規模調査において空き家と判定されたもののうち、平成27年度の大規模調査までの4年間に解体や入居・建替えによって空き家が解消された数は、鶴岡市全地域で714棟（解体374棟、入居・建替え340棟）だったのに対し、平成27年度から令和2年度の大規模調査までの5年間に空き家が解消された数は1,309棟（解体639棟、入居・建替え670棟）となっていて、空き家の解消は以前より進んでいる結果となった。

表5：地域別 空き家棟数及び既存空き家の解体、入居・建替え数

	H23	H23~H27			H27	H27~R2			R2
	空き家棟数	解体	入居・建替	新規空き家数	空き家棟数	解体	入居・建替	新規	空き家棟数
鶴岡地域市街地	1,051	199	196	550	1,206	341	413	935	1,407
鶴岡地域郊外地	567	92	49	368	794	150	131	509	1,013
鶴岡地域計	1,618	291	245	918	2,000	491	544	1,444	2,420
藤島地域	154	17	29	65	173	32	41	166	262
羽黒地域	60	9	5	42	88	14	14	74	129
櫛引地域	88	15	20	45	98	13	21	65	125
朝日地域	50	9	3	45	83	15	15	111	164
温海地域	303	33	38	132	364	74	35	246	482
全地域合計	2,273	374	340	1,247	2,806	639	670	2,106	3,582

※ H29年度の追跡調査において、H27、H28年度の調査漏れ等を修正しているため、一部積算が一致しない。

平成23年度の調査において、鶴岡市全地域で空き家と判定された2,273棟のうち、平成27年度の調査までの4年間に解体、入居・建替えによって空き家が解消された数は714棟（解体374棟、入居・建替え340棟）であり、新規発生した空き家の数は1,247棟であった。これを単年度あたりに計算すると、年間の空き家解消数が約180棟、新規空き家数が約310棟となる。

同様に、平成27年度の調査時の空き家で令和2年度までの5年間に空き家が解消された数は1,309棟（解体639棟、入居・建替え670棟）であり、新規に発生した空き家の数は2,106棟で、単年度あたりとしては、年間の空き家解消数が約260棟、新規空き家数が約420棟となった。

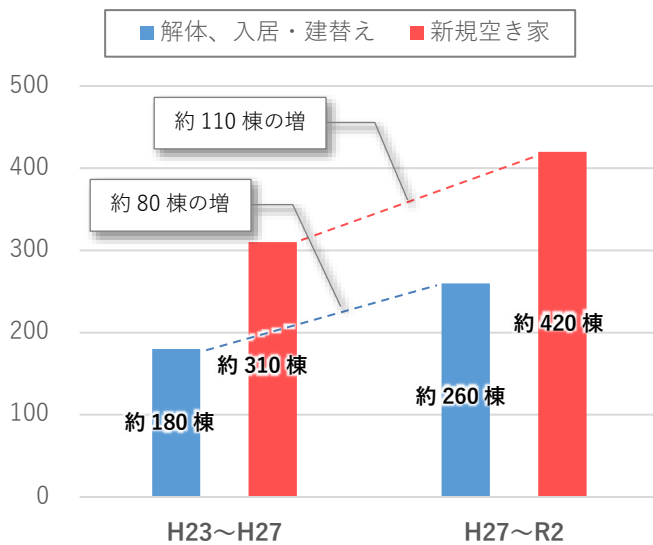


図 3：鶴岡市全地域の単年度あたりの解体、入居・建替え棟数と新規発生空き家棟数の比較

これら単年度あたりの棟数を比較して見ると、解体、入居・建替えによる空き家解消数は、平成 23 年度から平成 27 年度にかけて約 180 棟だったものが、平成 27 年度から令和 2 年度にかけては約 260 棟となり、約 80 棟増加したのに対し、新規発生した空き家数は、平成 23 年度から平成 27 年度にかけて約 310 棟だったものが、平成 27 年度から令和 2 年度にかけては約 420 棟なり、約 110 棟増加している。

このことから、解体や入居・建替えによる空き家の解消も加速しているが、それを上回るペースで空き家が発生しているという結果となった。

地域別に見ると、鶴岡地域市街地でのみ、直近の平成 29 年度から令和 2 年度の調査結果において、解体、入居・建替えにより空き家が解消された数が 402 棟（解体 184 棟、入居・建替え 218 棟）だったのに対し、新規発生した空き家の数が 335 棟と、新規空き家棟数の方が少なくなった。

このことから、近年、鶴岡地域市街地は、空き家の増加に一定の歯止めがかかりつつあると言える。

表 6：地域別 直近 (H29~R2) の既存空き家の解体、入居・建替え数の比較

	H29	H29~R2			R2
	空き家棟数	解体	入居・建替	新規空き家数	空き家棟数
鶴岡地域市街地	1,474	184	218	335	1,407
鶴岡地域郊外地	933	92	69	241	1,013
藤島地域	247	23	26	64	262
羽黒地域	113	9	11	36	129
櫛引地域	112	8	16	37	125
朝日地域	82	10	15	107	164
温海地域	441	60	24	125	482
全地域合計	3,402	386	379	945	3,582

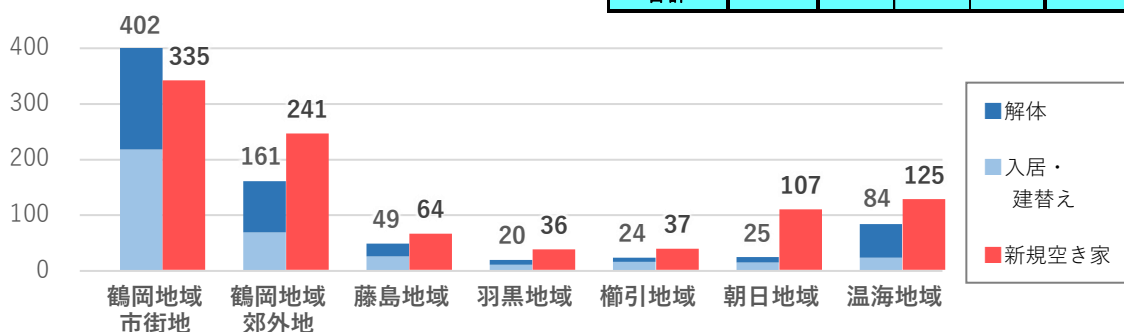


図 4：地域別 直近 (H29~R2) の既存空き家の解体、入居建替え数の比較

また、平成 28 年度から令和 2 年度の 5 年間に於ける、建築物の確認申請の一戸建て住宅の新築にかかる届出件数は、鶴岡地域市街地が 7 割近くを占めていることから、鶴岡地域市街地では他の地域より建替えが進んでいる。

表 7：建築物の確認申請件数一戸建ての住宅数（新築）

	H28	H29	H30	R1	R2	合計	
	件数	件数	件数	件数	件数	件数	割合
鶴岡地域市街地	191	217	259	245	290	1,202	65.9%
上記以外の地区	117	123	138	129	116	623	34.1%
小計	308	340	397	374	406	1,825	100.0%

※R1 年は、鶴岡市を含む庄内地域における三隣亡にあたる年になる。

しかし、鶴岡地域市街地の家屋棟数は、茅原北地区などの新興住宅地を除くほとんどの町で減少していて、平成 27 年度から令和 2 年度にかけて 1,490 棟の減少となった。これらを鑑みると、新興住宅地への住宅建築は進んでいるが、鶴岡地域市街地の特に中心部では、空き家解体後の跡地へ住宅建築が進まずに低未利用土地となっていて、空洞化が進行している可能性も否めない。

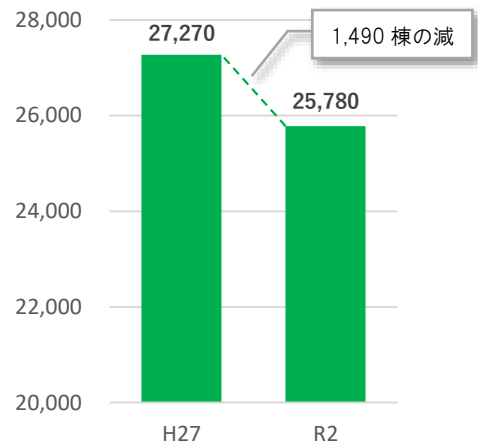


図 5：鶴岡地域市街地の家屋棟数の比較



② 老朽危険度判定

二次調査の現地調査において、老朽危険度判定として、外観目視により空き家が老朽化等により倒壊等の危険性がどの程度あるかを確認し、A から D の順にランク付けをした。

優良 空き家	A	修繕の必要がほとんどなく、利用促進可能な空き家
	B	多少の修繕は必要だが、再利用可能な空き家
不良 空き家	C	大規模な修繕が必要で再利用困難である、適正管理が必要な空き家
	D	倒壊の危険性があり、近隣への影響を考慮する必要がある危険空き家

※ 崩壊や所在不明等により判定できなかったものを「未判定」とする。

表 8：老朽危険度判定棟数の推移

		A	B	C	D	未判定	合計
H23	棟数	134	695	1,169	188	87	2,273
	割合	5.9 %	30.6 %	51.4 %	8.3 %	3.8 %	100.0 %
H27	棟数	150	914	1,592	122	28	2,806
	割合	5.3 %	32.6 %	56.7 %	4.3 %	1.0 %	100.0 %
H28	棟数	154	1,151	1,691	144	31	3,171
	割合	4.9 %	36.3 %	53.3 %	4.5 %	1.0 %	100.0 %
H29	棟数	146	1,319	1,746	162	29	3,402
	割合	4.3 %	38.8 %	51.3 %	4.8 %	0.9 %	100.0 %
R2	棟数	150	1,277	1,961	184	10	3,582
	割合	4.2 %	35.7 %	54.7 %	5.1 %	0.3 %	100.0 %

令和 2 年度の調査では、状態が良く利用促進可能な A ランクと判定されたものが 150 棟、倒壊の恐れがあるなど解体へ誘導すべき不良空き家である D ランクと判定されたものが 184 棟存在する。また、C ランクの空き家の割合が大きく、半数以上である 54.7%を占めている。

鶴岡市全地域のランク別の棟数の推移では、棟数の増加に比例して、それぞれのランクの棟数も増加しているが、割合に大きく変化は見られなかった。

また、D ランクの割合は一時減少傾向にあったが、直近の平成 29 年度と令和 2 年度では再び増加しているため、条例等による指導・啓発に一定の効果はあったものの、当初 B、C ランクだった空き家が経年劣化により老朽化し、D ランクになったものと考えられる。

表9：令和2年度 地域別 老朽危険度判定棟数

		鶴岡市全体	鶴岡地域	藤島地域	羽黒地域	櫛引地域	朝日地域	温海地域
A	棟数	150	88	15	2	9	7	29
	割合	4.2 %	3.6 %	5.7 %	1.6 %	7.2 %	4.3 %	6.0 %
B	棟数	1,277	926	91	33	36	33	158
	割合	35.7 %	38.3 %	34.7 %	25.6 %	28.8 %	20.1 %	32.8 %
C	棟数	1,961	1,313	139	81	69	90	269
	割合	54.7 %	54.3 %	53.1 %	62.8 %	55.2 %	54.9 %	55.8 %
D	棟数	184	87	17	13	11	33	23
	割合	5.1 %	3.6 %	6.5 %	10.1 %	8.8 %	20.1 %	4.8 %
未判定	棟数	10	6	0	0	0	1	3
	割合	0.3 %	0.2 %	0.0 %	0.0 %	0.0 %	0.6 %	0.6 %
合計	棟数	3,582	2,420	262	129	125	164	482
	割合	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %

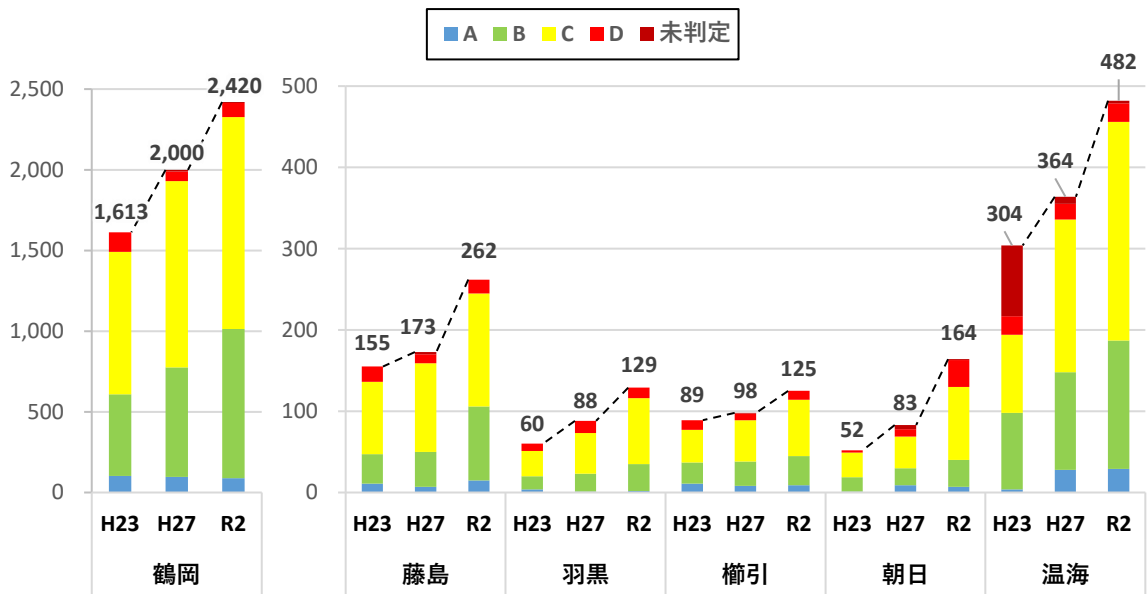


図6：地域別 老朽危険度判定棟数の推移

鶴岡市全地域におけるランク別の割合を平均値とし、各地域のランク別の割合を見ると、朝日地域においてDランクの割合が高くなっていて、朝日地域の空き家の約2割を占めるまでとなった。

また、推移を見ると、空き家棟数の増加に比例して、全ての地域で棟数の増加が見られたが、特に朝日地域の増加率が高く、なかでもDランクの増加が顕著であった。

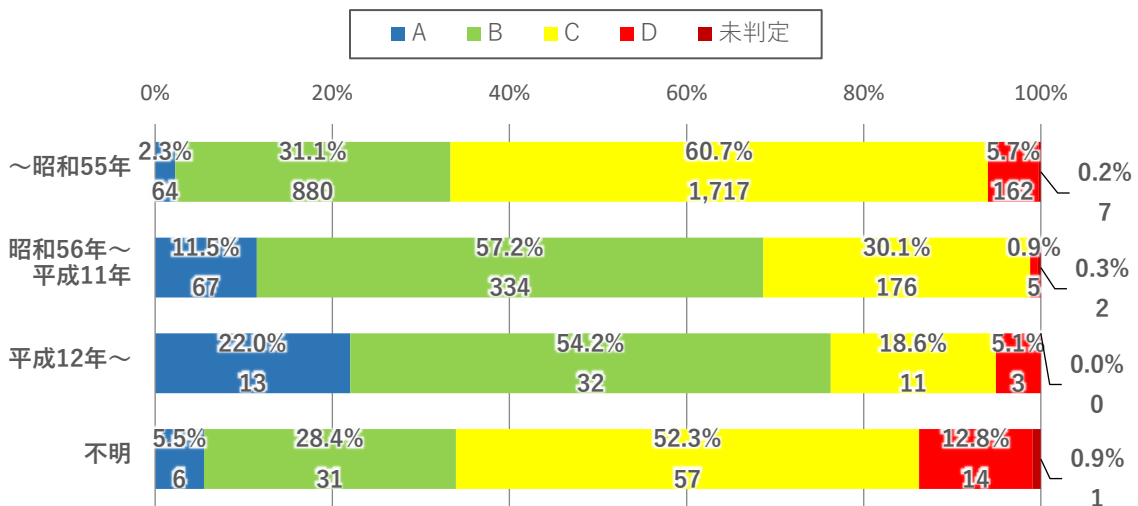


図7：建築年別 危険度判定数と割合

鶴岡市全地域において、再利用が可能なA、Bランクと判定された空き家は、合わせて1,427棟（A150棟、B1,277棟）で、空き家全体の約4割を占める。なかでも、昭和56年と平成12年に耐震基準が改正されていて、特に大きく改正があった昭和56年以降の新耐震基準で建築されたA、Bランクの住宅は446件となっている。それらを早い段階で流通させることで、空き家数を減少させ、かつ、経年劣化により不良空き家となることを防ぎ、減少させることが可能となる。

しかし、海外に比べ、日本は中古住宅の需要が少なく、新築が求められる傾向にあり、住宅市場における約8割が新築住宅を占めるなか、再利用が可能な空き家をいかに市場において流通させるかが重要なこととなってくると考える。



(資料) 総務省および国土交通省の公表資料からニッセイ基礎研究所が作成

図8：新築住宅と中古住宅の流通量の推移

(2) 三次調査

① 空き家所有者等意向調査（アンケート調査）送付状況

一次調査・二次調査を経て、空き家と判定された建築物について、固定資産台帳より所有者（納税義務者）に対し、アンケートを送付した。

空き家判定棟数	アンケート送付数	アンケート回収数	アンケート回収率
3,582 棟	3,107 件	1,564 件	50.3%

※ 判定数との差 475 件は、所有者不明により直ちに送付できなかったものなどが含まれる。

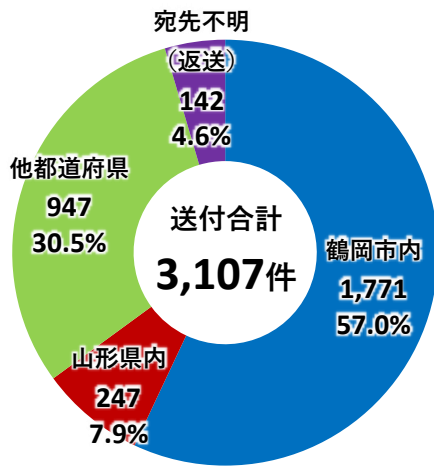


図 9：意向調査送付先割合

空き家の所有者にアンケートの送付先内訳は、鶴岡市内が 57.0%と半数以上を占めた。また、鶴岡市以外の山形県内は 7.9%と少なく、30.5%は他都道府県となった。

地域別に見ると、鶴岡市内の割合が一番多いのが朝日地域で 78.1%、他都道府県の割合が一番多いのが温海地域で 43.4%となった。

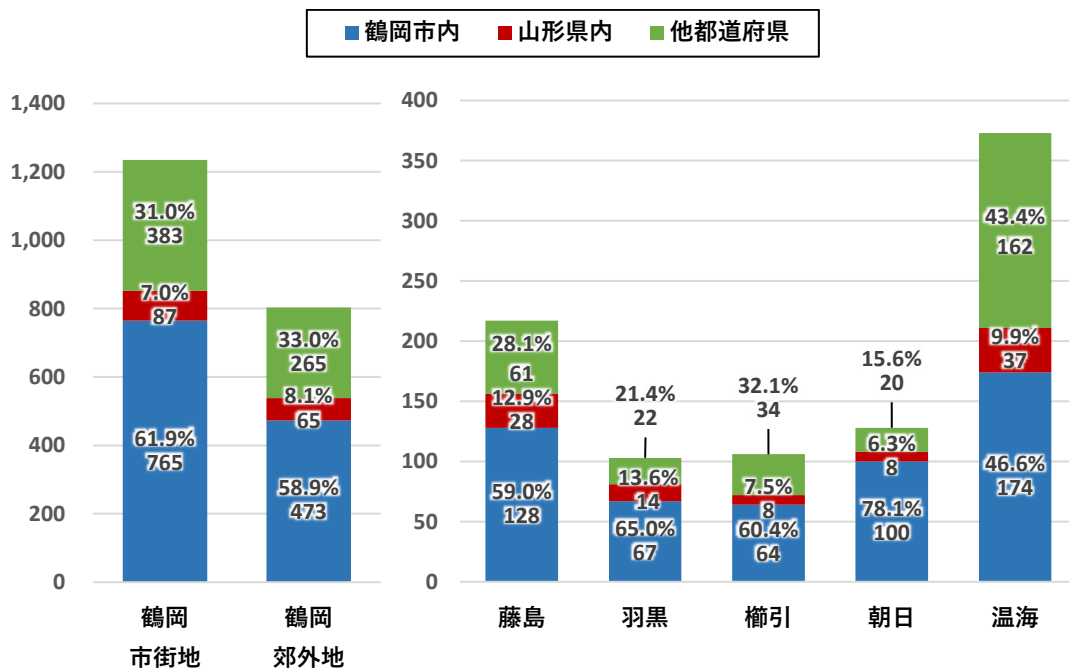


図 10：地域別 意向調査送付先割合



② 空き家所有者等意向調査（アンケート調査）結果

回収されたアンケートのとりまとめを実施した。また、平成23年度と平成27年度に実施した同アンケートとの比較調査を行った。（アンケート内容は後付参照）

ア 【問1】所有者（納税義務者）の確認

		R2回答数
1	所有者（納税義務者）である	1,223
2	所有者（納税義務者）ではない	133
3	無回答	208
回答数合計		1,564

固定資産課税台帳より納税義務者に対してアンケートを送付したが、所有者ではないと回答があったものについては、相続に伴う変更登記の手続きを行っていないため、所有者が被相続人のままであり、親族が代理で管理や納税しているなど、他にも様々な理由によるものと考えられる。

なお、相続登記が行われない状態が長期に渡ると、空き家管理者が不確定なことで、管理意識が希薄化していく傾向にあるため、今後、国で予定されている相続登記の義務化が、空き家問題に対し、どのような変化を与えるか注視していく。

所有者不明土地関連法の施行期日について

法務省民事局
令和3年12月

■ 民法等の一部を改正する法律（令和3年法律第24号） 令和3年4月21日成立
同月28日公布

■ 相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律（令和3年法律第25号）

【両法律の概要】

所有者不明土地の**発生予防**と**利用の円滑化**の両面から総合的に民事基本法制を見直し

<p style="text-align: center; font-weight: bold;">登記がされるようにするための不動産登記制度の見直し（発生予防）</p> <p style="font-weight: bold;">① 相続登記の申請義務化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 相続人申告登記の創設などの負担軽減策・環境整備策をパッケージで併せて導入 〔公布後3年を超えない範囲内で政令で定める日〕 <p style="font-weight: bold;">② 住所等の変更登記の申請義務化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 他の公的機関（住基ネット等）から取得した情報に基づき、登記官が職権的に変更登記をする方策を併せて導入 など 〔公布後5年を超えない範囲内で政令で定める日〕 ※今後、政令を制定 <p style="font-size: x-small;">（①につき）</p> <p style="text-align: center; font-weight: bold; color: white;">令和6年4月1日施行</p>	<p style="text-align: center; font-weight: bold;">土地利用に関連する民法の規律の見直し（土地利用の円滑化）</p> <p style="font-weight: bold;">① 財産管理制度の見直し</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 所有者不明土地管理制度、管理不全土地管理制度等の創設 <p style="font-weight: bold;">② 共有制度の見直し</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 共有者不明の共有地の利用の円滑化 <p style="font-weight: bold;">③ 相隣関係規定の見直し</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ライフラインの設備設置権等の規律の整備 <p style="font-weight: bold;">④ 相続制度の見直し</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 長期間経過後の遺産分割の見直し など 〔公布後2年を超えない範囲内で政令で定める日〕 <p style="text-align: center; font-weight: bold; color: white;">令和5年4月1日施行</p>	<p style="text-align: center; font-weight: bold;">土地を手放すための制度の創設（発生予防）</p> <p style="font-weight: bold;">○ 相続土地国庫帰属制度の創設</p> <p style="font-size: x-small;">相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けて、その土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度を創設 〔公布後2年を超えない範囲内で政令で定める日〕</p> <p style="text-align: center; font-weight: bold; color: white;">令和5年4月27日施行</p>
---	--	--

➢ 「民法等の一部を改正する法律の施行期日を定める政令」「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律の施行期日を定める政令」で規定（令和3年12月14日閣議決定）

図11：法務省民事局HPより「所有者不明土地関連法の施行期日について」

イ 【問2-(1)】 現在対象建築物はどのような状態になっているか (複数回答有)

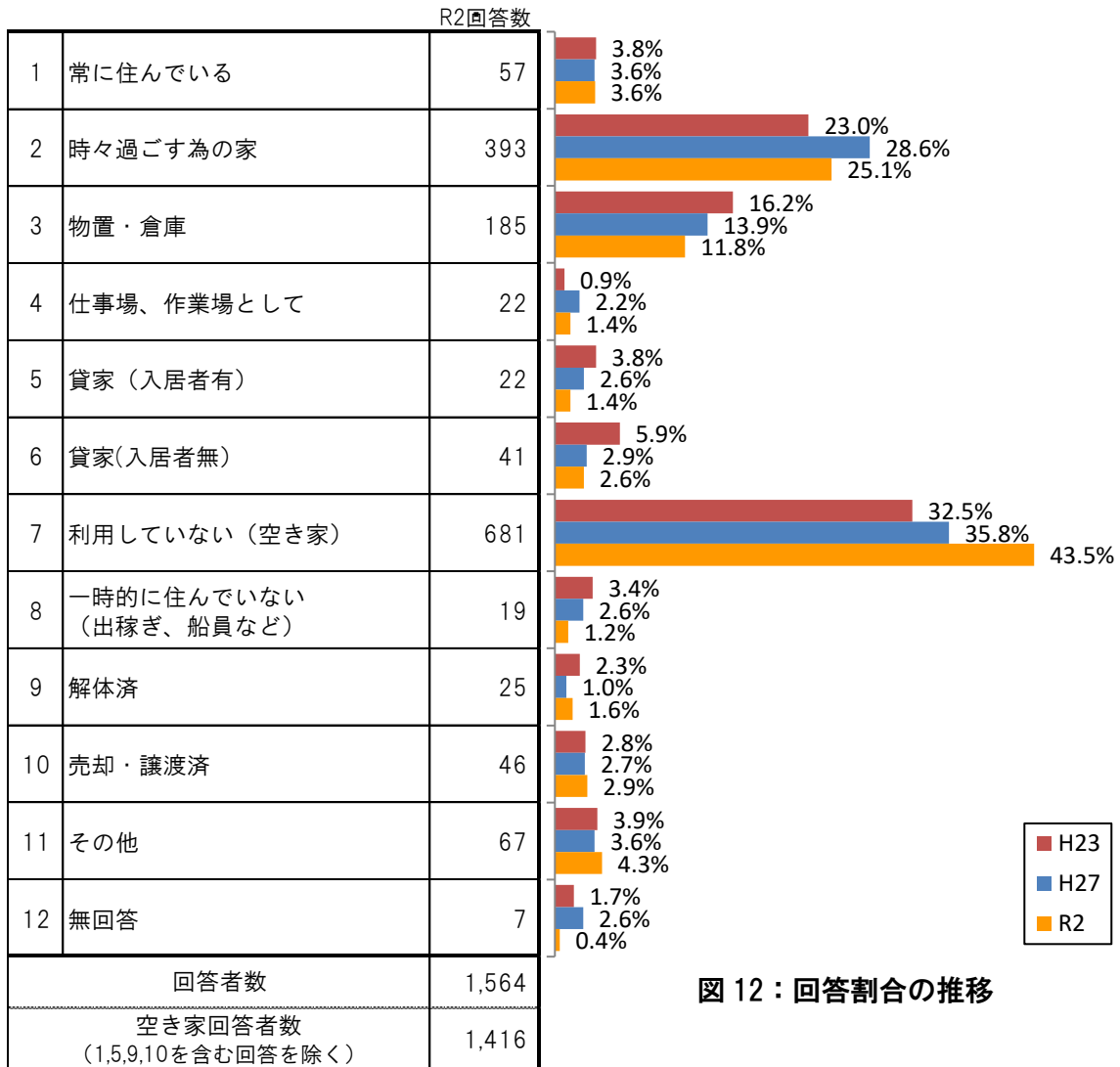


図12：回答割合の推移

「利用していない」が一番多い回答となり、割合としても43.5%と半数近くを占めた。また、過年度の調査と比べると大きな変化はないが、「利用していない」の割合の上昇幅が他より大きくなっている。

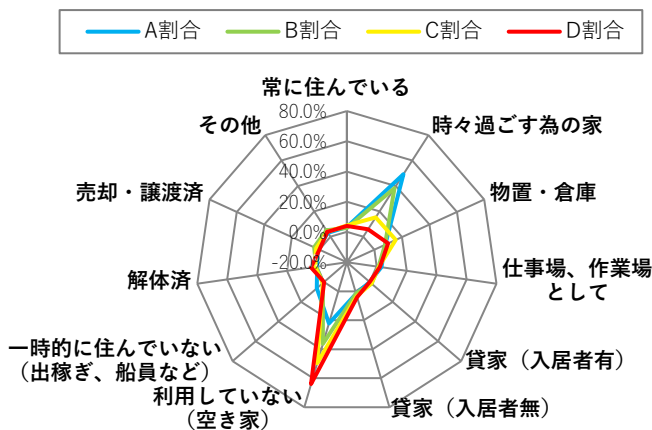


図13：老朽危険度判定別 回答割合

老朽危険度判定別に見ると、A、Bなどの老朽危険度判定が低いものは「時々過ごす為の家」としての利用が多くなっていることから、一定程度管理されていることが伺える。また、D、Cなどの老朽危険度判定が高いものは「利用していない(空き家)」が多く、所有者の管理意識が低下している可能性が高い。

ウ 【問2-(2)】 空き家となった理由は何か (3つまで選択可)

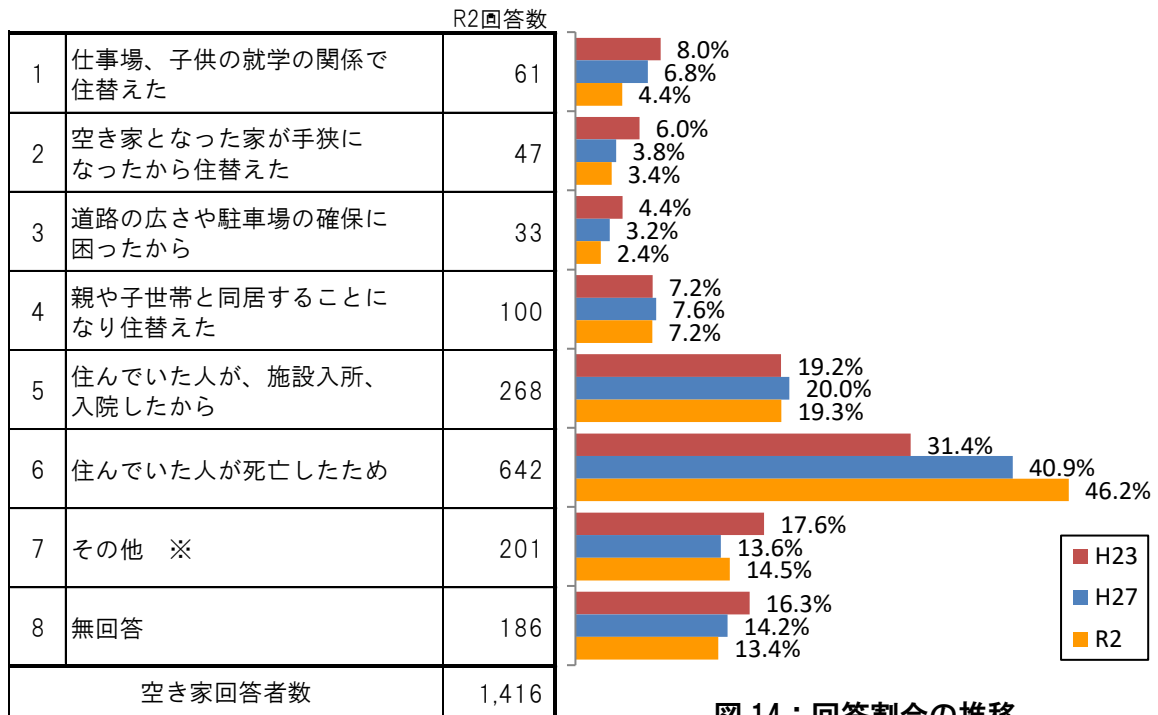


図14：回答割合の推移

※ その他……老朽化・倒壊、借り手なしのため（貸家・貸店舗）、廃業、利用する機会がない、住み替え（結婚・離婚・新築移転）、危険区域のため、交通が不便なため等

一番多い回答が「住んでいた人が死亡したため」となり、これは平成23年度の調査から変化がない。しかし、その割合は年々上昇していて、令和2年度の調査では、その割合が46.2%と半数近くを占めるまでとなっている。高齢化が進行している限り、この傾向は今後も続くと予想される。

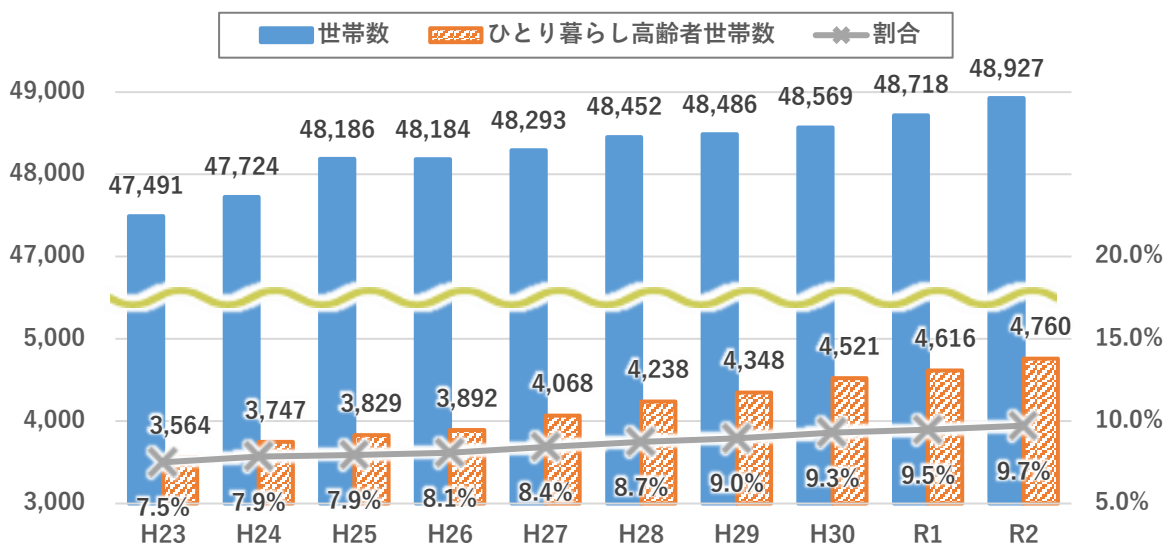


図15：鶴岡市の人口と世帯数、ひとり暮らし高齢者世帯数の推移

※ 世帯数は住民基本台帳より、各年度末（3月末日）の数値を計上。

※ ひとり暮らし高齢者世帯数は高齢者世帯台帳より、各年度当初（4月初日）の数値を計上。



鶴岡市の人口は年々減少しているのに対し、ひとり暮らし高齢者世帯数は増加している。ひとり暮らし高齢者世帯は、その世帯員の施設入居などの異動により、その家が空き家となる可能性が高いことから、中長期的な空き家数に影響するものとされている。

ひとり暮らし高齢者世帯は、令和2年度において、鶴岡市全世帯数の9.7%を占めるまでとなった。これは、近隣に10世帯あれば1世帯はひとり暮らし高齢者となる計算になり、近い将来、その家が空き家となり、適正に管理されなかった場合、近隣住民にとって、防犯性や衛生面などの住環境の低下を招くこととなる。空き家問題は、多くの市民にとってさらに身近な問題となったと言える。

エ 【問3-1】 空き家の維持管理の頻度

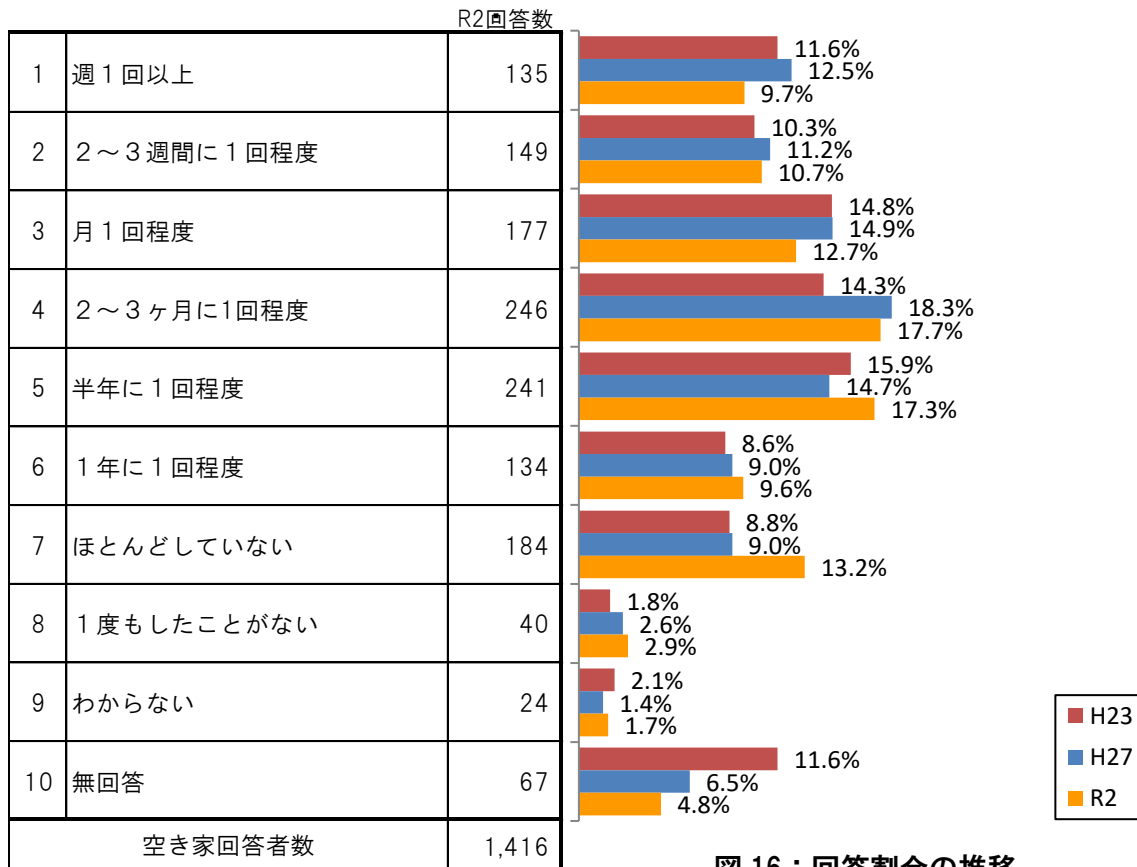


図16：回答割合の推移

一番多い回答は「2～3ヶ月に1回程度」となり、過年度の調査から割合的にも大きく変化はない。しかし、「週1回程度」「2～3週間に1回程度」「月1回程度」といった高頻度の維持管理を行っている割合が、いずれも前回より下向していることから、徐々に維持管理意識が低下しつつあると言える。

また、「ほとんどしていない」「1度もしたことがない」の割合も上昇しているため、放置空き家の増加が懸念される。

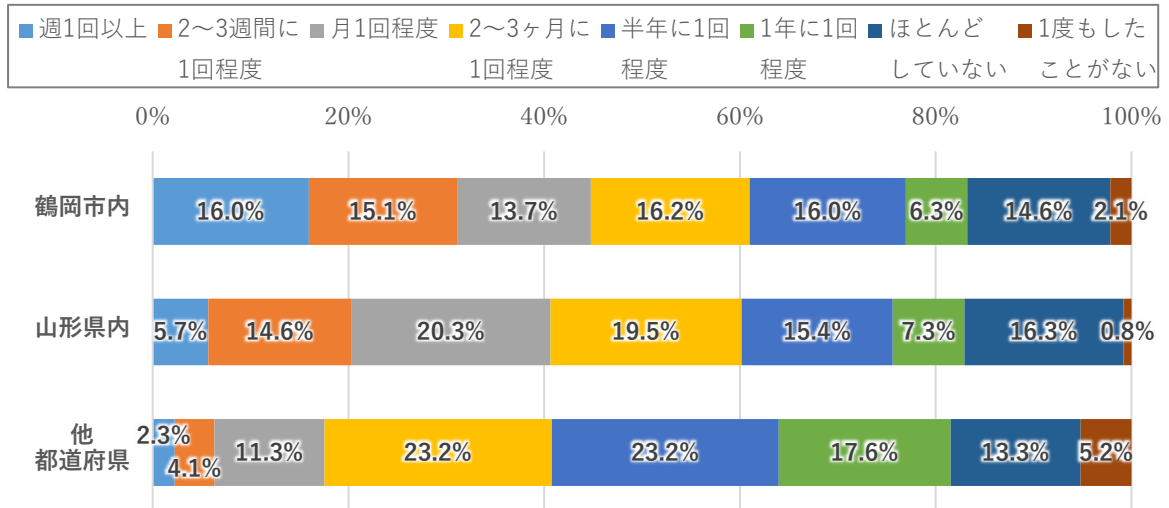


図 17：アンケート送付別割合

アンケート送付先別で「わからない」、「無回答」を除いた維持管理の頻度の割合を見ると、市内は低頻度から高頻度まで同程度の割合なのに対し、県内から県外と距離が遠くなるのに比例して、頻度が減少していることが見てとれる。しかし、「ほとんどしていない」、「1度もしていない」の合計割合は、市内、県内、県外とも明確な差がないことから、放置空き家については、距離による要因ではなく、所有者のモラル等から生じていると考えられる。

オ 【問 3-(2)】 空き家になってからの経過年数

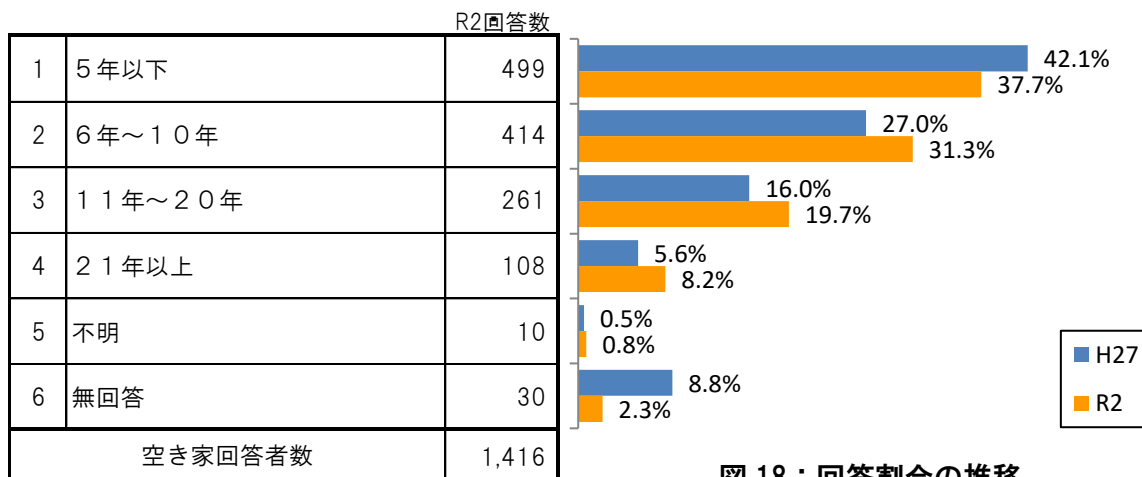
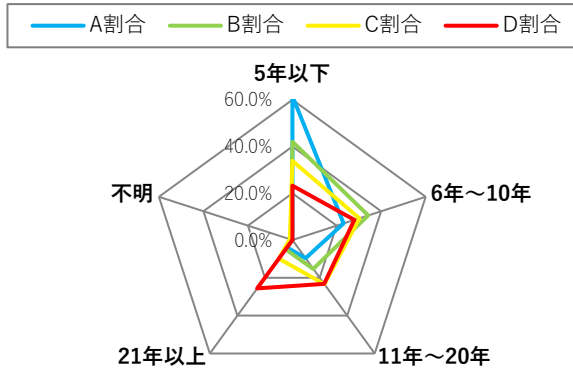


図 18：回答割合の推移

一番多い回答は「5年以下」となった。また、割合では、平成27年度の調査より「5年以下」以外が上昇していることから、空き家状態が長期化している傾向が見られる。



老朽危険度判定別に見ると、「5年以下」の空き家年数が浅い建物ほど A が多く、「21年以上」と空き家年数が長期間になっている建物は D が多い結果となった。年数の経過とともに老朽危険度が高まってしまいうため、建物の状態が悪化する前に有効活用を図ることが望ましい。

図 19：老朽危険度判定別 回答割合

カ 【問 3-(3)】 空き家の維持管理で困っていること (複数回答有)

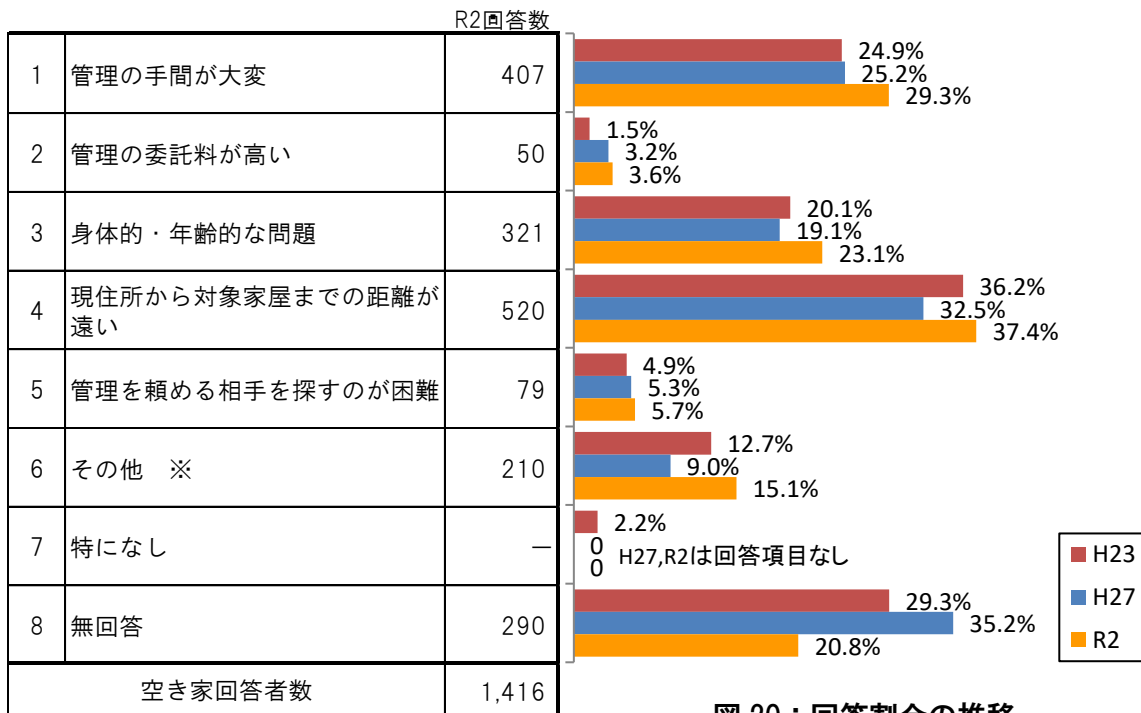
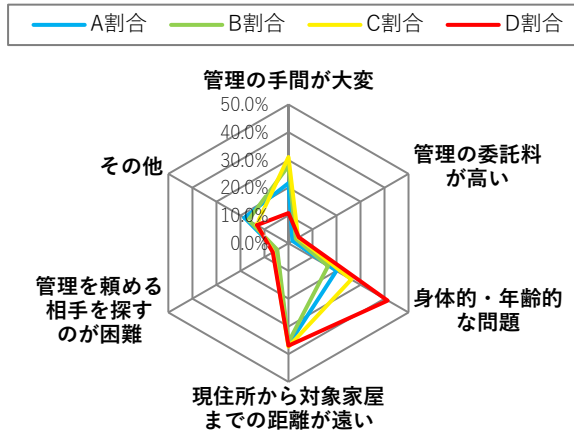


図 20：回答割合の推移

※ その他……経済的理由、コロナによる移動自粛、老朽化・倒壊、近隣の苦情、利活用の検討、身体的・年齢的な問題 等

平成 27 年度は「無回答」が一番多かったのに対し、令和 2 年度は「現住所から対象家屋までの距離が遠い」となった。また、「無回答」の割合が大きく下向していることから、空き家を所持していることが負担に感じる人が増加している結果となった。



老朽危険度判定別においては、「身体的・年齢的な問題」で、老朽危険度が高いほど、割合も高くなっている。また、「距離が遠い」は、どの老朽危険度でも同程度の割合となった。

図 21：老朽危険度別 回答割合

なお、「身体的・年齢的な問題」と回答あったものについて、前設問オの空き家になってからの経過年数の割合を見ると、全体より若干、経過年数が長い方が高くなった。このことから、空き家とともに所有者も年齢を重ねることで、徐々に管理することが困難になってきているのではないかと考えられる。

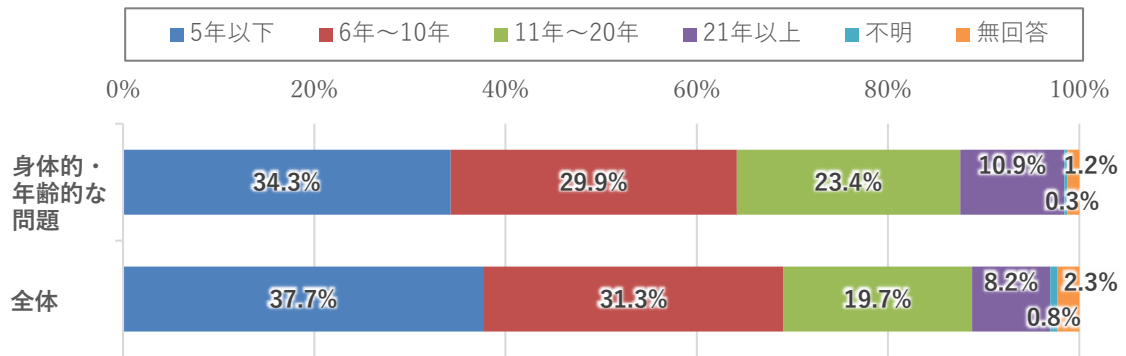


図 22：空き家の経過年数 回答割合

キ 【問 3-（4）】 空き家を実際に管理している人は誰か（複数回答有）

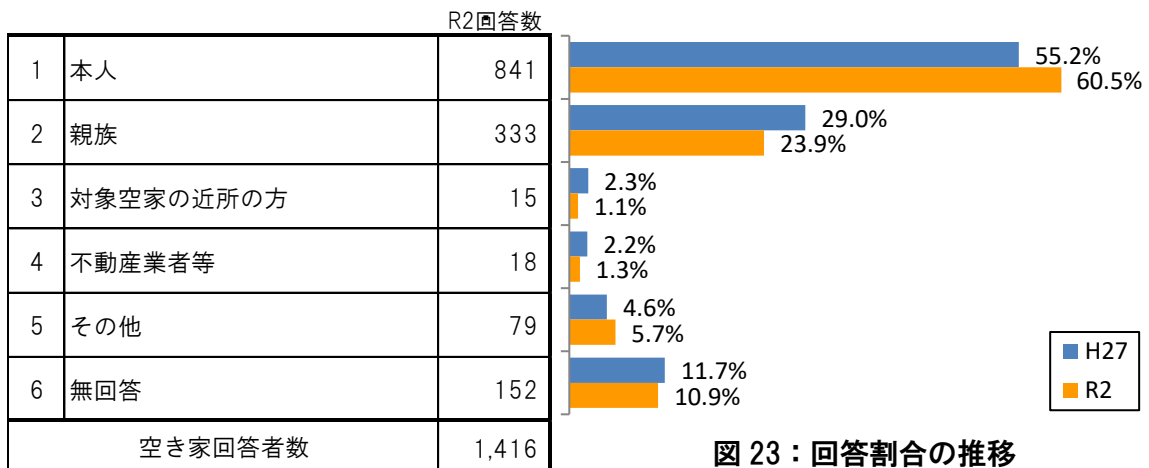


図 23：回答割合の推移



ク 【問3-(5)】 町内会への空き家管理者の連絡先の情報提供について

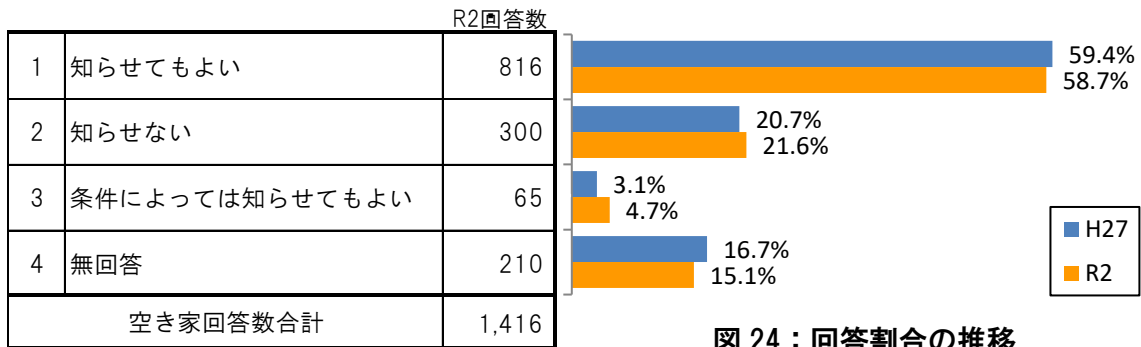


図24：回答割合の推移

キ、クについては、令和2年度の調査で、過年度と変わらず、空き家管理者では「本人」、連絡先の情報提供は「知らせてもよい」が一番多いという結果となった。また、割合についても、大きな変更は見られなかった。

なお、クにおいて、「知らせてもよい」と回答あった空き家所有者の連絡先については、個人情報であることから、「空き家管理者連絡名簿の取扱いに関する覚書」を市と取り交わした町内会等の自治会に対し、空き家の適正管理にのみに役立ててもらうことを条件として提供している。

ケ 【問4-(1)】 対象空き家の今後の活用について（複数回答有）

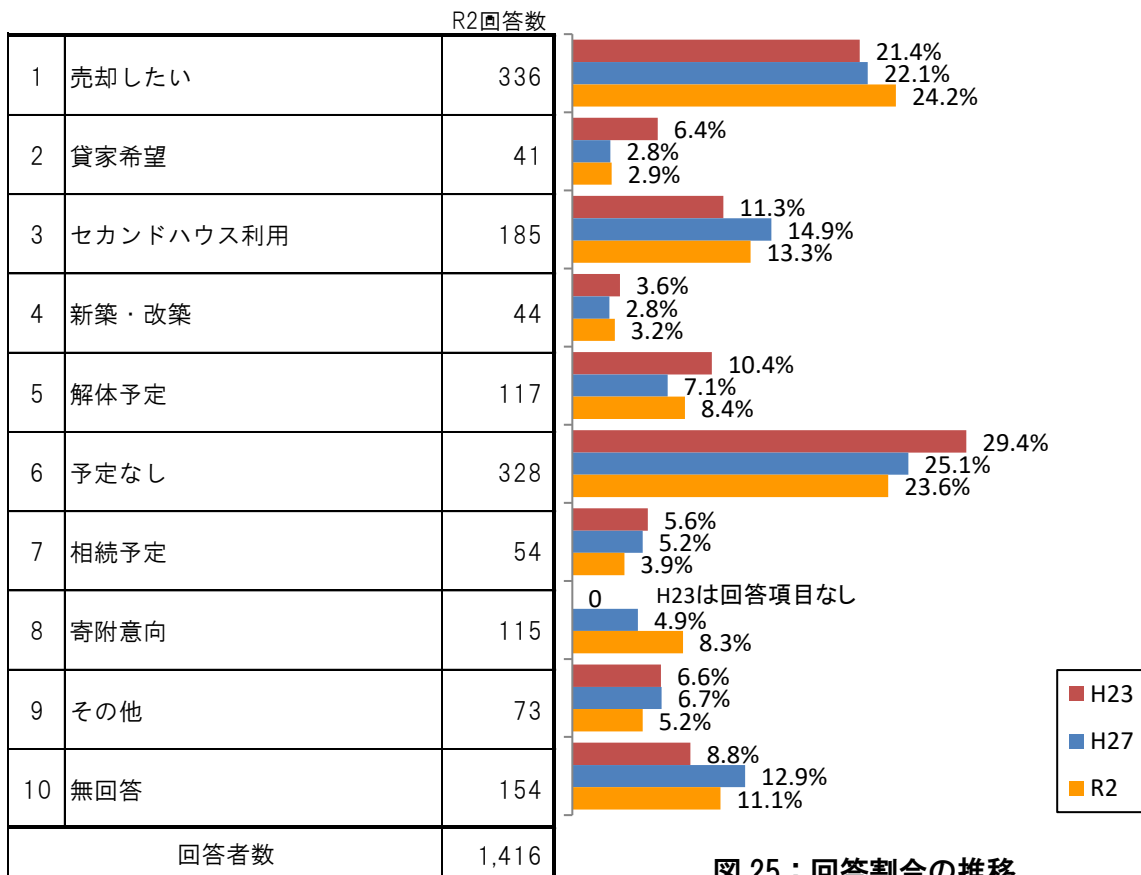


図25：回答割合の推移

過年度の調査で一番多かった「予定なし」を抑えて、令和2年度は「売却したい」が一番多い回答となった。また、「寄附意向」の割合も上昇していることから、空き家を手離したいと考えている人が増加している結果となった。

しかし、依然として「予定なし」の割合も23.6%と高くなっている。これらの「予定なし」について、同アンケート調査のこの設問「今後の活用について困っていること」の割合を見ると、1番多い回答が「特になし」となっている。このことから、空き家を所有していても差し当たって困りごとがないため、現状維持を保っているのみであると考えられる。

表10：「予定なし」と回答あったもので、今後の活用について困っていることの回答数上位5項目（複数回答可）

1	特になし	103
2	解体費の支出が困難で解体できない	98
3	どうしたらよいかわからない	90
4	家財道具処分作業に困っている	85
5	更地にすると固定資産税が上がる	58

コ 【問4-(2)】 今後の活用について困っていること（複数回答可）

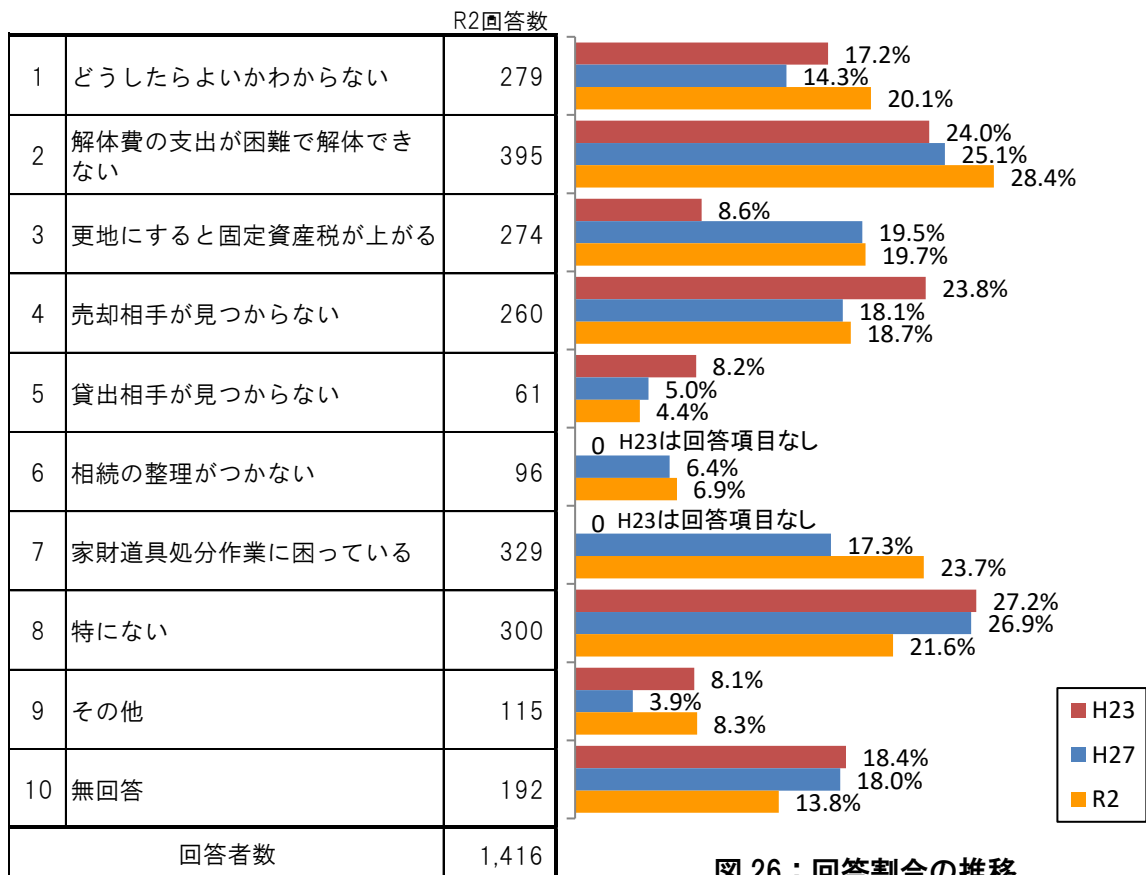


図26：回答割合の推移

過年度の調査で一番多かった「特にない」を抑えて、令和2年度は「解体費の支出が困難で解体できない」が一番多い回答となった。また、「家財道具処分作業に困っている」の割合の上昇が大きくなったことについては、前設問のこの空き家の活用より、最多の回答である「売却したい」が反映された結果になったと言える。

また、「特にない」の割合が下向き、「どうしたらよいかわからない」の割合が上昇していることから、空き家を何とかしたいと考える人が増加している状況にあり、空き家問題の理解が以前より進んでいることが伺える。

「解体費の支出が困難で解体できない」が増加している要因として、解体費が年々上昇していることが上げられる。国土交通省の住宅局所管事業に係る標準建設費等より、不良住宅等除却費における、木造住宅1㎡当たりの除却工事費額も、平成23年度21,000円だったものが、平成27年度は24,000円、令和2年度は27,000円となっていることから、全国的に解体費が上昇していることが分かる。

また、鶴岡市の過去5年間の解体件数を見ると、増加傾向にあり、空き家の解体需要が増えていることで、解体工事が追い付かず、解体まで時間がかかるケースも見られる。

**表 11：鶴岡市のリサイクル届件数
(80㎡以上の解体)**

年度	件数
H28	196
H29	221
H30	261
R1	285
R2	286

サ 【問4-(3)】 NPO つかおランド・バンクへ登録または相談について

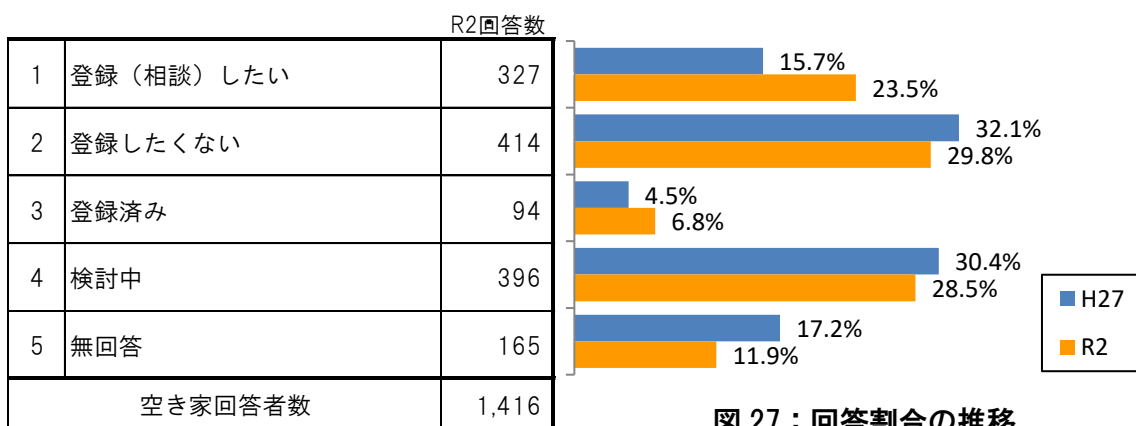


図 27：回答割合の推移

「登録したくない」が依然として一番多いという結果となった。

しかし、割合を見ると「登録したい」も、平成27年度の15.7%から23.5%と7.8ポイント上昇していて、「登録済み」の割合も上昇していることから、ランド・バンクの認知度や必要性は高まっていると言える。

また、「検討中」も多いため、所有者へ周知を行い「登録したい」、「登録済み」となるように働きかけを行う必要がある。



シ 【問4-(5)】 空き家の管理・利活用に関する施策についての主な意見・要望

・定期的に意向調査（はがきでも可）状況問い合わせ・相談できるようにしてほしい。
・新規就農・山形移住者に利用してもらいたい。
・除草・管理・修理等の業者を紹介して欲しい。
・山林、畑地の売却調整。
・空き地密集地で小規模宅地開発をして欲しい。
・空き家のアドバイスが受けれるシステムが欲しい。
・居住の予定がない場合は固定資産の減額を制度して頂きたい。
・解体・売却・再建などの支援、相談、行程のサポートをしてくれる体制がほしい。
・移住者の方が多くなるような村づくりも合わせて行って欲しい。
・ふるさと納税を利用した固定資産税の優遇。
・更地にした後の固定資産税は現状維持等にしてほしい。
・解体費の軽減・補助。
・空き家のメンテ・リフォーム補助金。
・山林の境界調査への補助金。
・オンライン相談会・窓口、空き家相談会の土日開催。
・「一定の条件を満たせば市が引き取る」などの制度。

大きく分けて、固定資産税の軽減や、解体やリフォームにかかる費用の補助などの金銭面に関する要望と、相談やアドバイス等のサポートに関する要望の2つが多くなっている。解体やリフォームにかかる費用の補助については、実施しているものもあるため、情報を必要としている方に知ってもらえるように、周知を図っていく必要がある。

また、平成27年度の調査では見られなかったものとして、今回新たに、移住やふるさと納税、オンラインに関する意見がでてきて、時代や生活様式に即した対策が求められている。

コロナ禍により、人々の生活状況が一変し、今まで普通にできていたことが、困難となったことも多い。令和2年度のアンケート調査では、外出や県境をまたぐ移動自粛の関係により、遠方に住む空き家所有者にとって、維持管理が難しい状況となったためか、維持管理の頻度の低下が見られ、また、維持管理が不可能となったことにより、空き家の解体を希望する人や売却等により手離したいと考える人が増えた結果となった。

コロナ禍により、新しい生活様式が求められているなか、放置空き家が増加しないよう、離れた場所でも維持管理や解体・売却が手軽にできる制度が必要とされている。



3 ま と め

令和 2 年度の調査では、平成 27 年度の調査より空き家棟数がさらに増加し、また、空き家増加率も上昇していることから、空き家の増加は加速しているという結果となった。なかでも、鶴岡地域以外の町村地域において、空き家の増加の加速が目立つものとなっている。町村地域の人口減少は鶴岡地域より大きいため、空き家の発生も増加していると考えられるが、高齢化や人口減少が続く以上、空き家が発生し続けるのは必定であり、減少させることは大変難しく、その厳しい現状において、どれだけ空き家の発生を抑えられるかが課題となってくる。

空き家の抑制には、その発生と深く関わっている人口減少や高齢化の対策を行うとともに、そこに住んでもらえるような魅力ある地域づくりを行うことが大切であり、関係機関と連携しながら、様々な角度から空き家の可能性を探りつつ、町村地域のみならず、市全体の空き家の抑制に繋がるような制度を検討していく必要がある。

また、空き家の増加とともに、管理不全空き家が問題となっている。老朽危険度判定では、不良空き家とされる C、D ランクが約 6 割を占めている状況が続いているが、割合が変わらずとも、空き家棟数自体が増えている以上、不良空き家は増加している。特に C、D ランクの不良空き家は、アンケート調査より「利用していない」と回答している割合が高く、利用がない空き家は、管理する必要性がないことから、放置され、管理不全空き家となる可能性が高い。それらを未然に防ぐために、空き家の所有者はもちろんのこと、広く市民に対し、空き家問題に関する周知を行うことが重要となってくる。

なお、現在でも適正管理の観点から、市では空き家の所有者に対し、指導・啓発を行っているところだが、なかには所有者不明による放置空き家による問題も多くある。これは、登記名義人が死亡したのち、相続がされず、所有者がいない状態になっているものや、相続人全員が相続放棄し、相続する人がいないもの、また、登記名義人が住所異動をしたが、住所変更登記を行わなかったことによる連絡がとれないものなどが含まれている。国においても、この状況を深刻に受け止めていて、所有者不明土地の発生予防と利用の促進化の両面から民事基本法制の見直しが進められている。市としても、その動向を注視しながら、空き家対策を講じていきたい。



表 12：地域別 空き家棟数（詳細）

	空き家棟数					空き家増減棟数		空き家増加率	
	(a) H23年度	(b) H27年度	(c) H28年度	(d) H29年度	(e) R2年度	(f)=(b)-(a) H23~H27	(g)=(e)-(b) H27~R2	(f)/(a) H23~H27	(g)/(b) H27~R2
鶴岡第1学区	204	196	249	258	260	-8	64	-3.9%	32.7%
鶴岡第2学区	190	174	188	234	196	-16	22	-8.4%	12.6%
鶴岡第3学区	218	275	306	301	315	57	40	26.1%	14.5%
鶴岡第4学区	103	172	203	212	190	69	18	67.0%	10.5%
鶴岡第5学区	172	225	252	271	258	53	33	30.8%	14.7%
鶴岡第6学区	164	164	190	198	188	0	24	0.0%	14.6%
鶴岡地域市街地	1,051	1,206	1,388	1,474	1,407	155	201	14.7%	16.7%
斎	12	22	26	28	22	10	0	83.3%	0.0%
黄金	26	40	43	52	48	14	8	53.8%	20.0%
湯田川	20	31	30	34	36	11	5	55.0%	16.1%
大泉	35	39	48	60	68	4	29	11.4%	74.4%
京田	5	13	6	6	9	8	-4	160.0%	-30.8%
栄	13	16	15	17	15	3	-1	23.1%	-6.3%
田川	12	19	29	30	33	7	14	58.3%	73.7%
上郷	74	77	73	80	91	3	14	4.1%	18.2%
豊浦	105	174	192	200	205	69	31	65.7%	17.8%
加茂	80	100	118	121	127	20	27	25.0%	27.0%
湯野浜	38	37	53	62	66	-1	29	-2.6%	78.4%
大山	121	181	201	191	232	60	51	49.6%	28.2%
西郷	26	45	51	52	61	19	16	73.1%	35.6%
鶴岡地域郊外地	567	794	885	933	1,013	227	219	40.0%	27.6%
鶴岡地域計	1,618	2,000	2,273	2,407	2,420	382	420	23.6%	21.0%
藤島地域	154	173	213	247	262	19	89	12.3%	51.4%
羽黒地域	60	88	97	113	129	28	41	46.7%	46.6%
櫛引地域	88	98	106	112	125	10	27	11.4%	27.6%
朝日地域	50	83	83	82	164	33	81	66.0%	97.6%
温海地域	303	364	399	441	482	61	118	20.1%	32.4%
全地域合計	2,273	2,806	3,171	3,402	3,582	533	776	23.4%	27.7%

※ H24、H25、H26、H30、R1年度は、空き家調査未実施のため数値なし。

※ 空き家棟数は、H23年度はH23.10.13現在、H27年度はH27.12.1現在、H28~R2年度は各年度末日現在の数値となっている。



表 13：地域別 空き家率（詳細）

	(a) 家屋棟数		(b) 空き家棟数		(b)/(a) 空き家率	
	H27	R2	H27	R2	H27	R2
鶴岡 第1学区	4,649	4,429	196	260	4.2%	5.9%
鶴岡 第2学区	3,584	3,313	174	196	4.9%	5.9%
鶴岡 第3学区	5,707	5,446	275	315	4.8%	5.8%
鶴岡 第4学区	3,900	3,767	172	190	4.4%	5.0%
鶴岡 第5学区	4,481	4,220	225	258	5.0%	6.1%
鶴岡 第6学区	4,949	4,605	164	188	3.3%	4.1%
鶴岡地域 市街地	27,270	25,780	1,206	1,407	4.4%	5.5%
斎	879	918	22	22	2.5%	2.4%
黄金	711	847	40	48	5.6%	5.7%
湯田川	465	486	31	36	6.7%	7.4%
大泉	1,915	1,973	39	68	2.0%	3.4%
京田	674	757	13	9	1.9%	1.2%
栄	350	456	16	15	4.6%	3.3%
田川	382	389	19	33	5.0%	8.5%
上郷	1,016	1,076	77	91	7.6%	8.5%
豊浦	1,796	1,640	174	205	9.7%	12.5%
加茂	657	664	100	127	15.2%	19.1%
湯野浜	804	748	37	66	4.6%	8.8%
大山	2,929	2,941	181	232	6.2%	7.9%
西郷	1,326	1,339	45	61	3.4%	4.6%
鶴岡地域 郊外地	13,904	14,234	794	1,013	5.7%	7.1%
鶴岡地域 計	41,174	40,014	2,000	2,420	4.9%	6.0%
藤島地域	2,744	4,181	173	262	6.3%	6.3%
羽黒地域	3,517	3,306	88	129	2.5%	3.9%
櫛引地域	2,114	3,075	98	125	4.6%	4.1%
朝日地域	1,778	1,713	83	164	4.7%	9.6%
温海地域	4,104	4,032	364	482	8.9%	12.0%
全地域 合計	55,431	56,321	2,806	3,582	5.1%	6.4%

※ 家屋棟数は家屋概要調書の木造（土蔵・附属家を除く）及び非木造家屋の合計数を参考に計上。

（R2年度は、家屋概要調書の合計と本表の家屋棟数の合計が集計方法の違いにより異なっている）

※ H23、H28、H29年度は、地域別家屋棟数を集計していないため、地域別空き家率なし。



表 14：地域別 空き家棟数及び既存空き家の解体、入居・建替え数（詳細）H23～H28

	H23	H23～H27			H27	H27～H28			H28
	空き家棟数	解体	入居・建替	新規	空き家棟数	解体	入居・建替	新規	空き家棟数
鶴岡第1学区	204	38	37	67	196	11	15	80	249
鶴岡第2学区	190	37	23	44	174	12	11	39	188
鶴岡第3学区	218	43	53	153	275	13	16	59	306
鶴岡第4学区	103	19	20	108	172	10	15	53	203
鶴岡第5学区	172	33	20	106	225	22	25	75	252
鶴岡第6学区	164	29	43	72	164	11	23	40	190
鶴岡地域市街地	1,051	199	196	550	1,206	79	105	346	1,388
斎	12				22				26
黄金	26				40				43
湯田川	20				31				30
大泉	35				39				48
京田	5				13				6
栄	13				16				15
田川	12				19				29
上郷	74				77				73
豊浦	105				174				192
加茂	80				100				118
湯野浜	38				37				53
大山	121				181				201
西郷	26				45				51
鶴岡地域郊外地	567	92	49	368	794	33	35	168	885
鶴岡地域計	1,618	291	245	918	2,000	112	140	514	2,273
藤島地域	154	17	29	65	173	6	4	54	213
羽黒地域	60	9	5	42	88	2		16	97
櫛引地域	88	15	20	45	98	2		14	106
朝日地域	50	9	3	45	83	2		2	83
温海地域	303	33	38	132	364	7	1	62	399
全地域合計	2,273	374	340	1,247	2,806	131	145	662	3,171

※ H29年度の追跡調査において、H27、H28年度の調査漏れ等を修正しているため、一部積算が一致しない。

※ H23、H27年度調査では、鶴岡地域郊外地の地区別の集計をしていないため、数値なし。



表 14：地域別 空き家棟数及び既存空き家の解体、入居・建替え数（詳細）H28～R2

	H28	H28～H29			H29	H29～R2			R2
	空き家棟数	解体	入居・建替	新規	空き家棟数	解体	入居・建替	新規	空き家棟数
鶴岡第1学区	249	18	22	49	258	35	34	71	260
鶴岡第2学区	188	11	8	65	234	34	32	28	196
鶴岡第3学区	306	8	21	24	301	41	34	89	315
鶴岡第4学区	203	8	18	35	212	24	41	43	190
鶴岡第5学区	252	18	10	47	271	28	39	54	258
鶴岡第6学区	190	15	11	34	198	22	38	50	188
鶴岡地域市街地	1,388	78	90	254	1,474	184	218	335	1,407
斎	26	0	0	2	28	4	5	3	22
黄金	43	0	1	10	52	3	3	2	48
湯田川	30	2	0	6	34	5	1	8	36
大泉	48	1	2	15	60	5	7	20	68
京田	6	0	0	0	6	1	0	4	9
栄	15	0	0	2	17	1	3	2	15
田川	29	2	0	3	30	3	2	8	33
上郷	73	1	2	10	80	7	5	22	91
豊浦	192	4	10	22	200	24	14	43	205
加茂	118	5	0	8	121	9	6	21	127
湯野浜	53	0	0	9	62	4	4	12	66
大山	201	7	11	8	191	19	11	71	232
西郷	51	3	1	5	52	7	8	25	61
鶴岡地域郊外地	885	25	27	100	933	92	69	241	1,013
鶴岡地域計	2,273	103	117	354	2,407	276	287	576	2,420
藤島地域	213	3	11	48	247	23	26	64	262
羽黒地域	97	3	3	22	113	9	11	36	129
櫛引地域	106	3	5	14	112	8	16	37	125
朝日地域	83	3		2	82	10	15	107	164
温海地域	399	7	10	59	441	60	24	125	482
全地域合計	3,171	122	146	499	3,402	386	379	945	3,582

※ H29年度の追跡調査において、H27、H28年度の調査漏れ等を修正しているため、一部積算が一致しない。



(ID:)

- (3) 対象空き家の維持・管理について、困っていることは何ですか。(複数選択)
- 1 管理の手間が大変
 - 2 管理の委託料が高い
 - 3 身体的・年齢的な問題
 - 4 現住所から対象家屋までの距離が遠い
 - 5 管理を頼める相手を探すのが困難
 - 6 その他 []

- (4) 現在の対象空き家を実際に管理している人はどなたですか。
- 1 本人
 - 2 親族
 - 3 対象空き家の近所の方
 - 4 不動産業者等
 - 5 その他 []

管理者のご連絡先を、下記に記入してください。

住所	〒		
管理者名	TEL	()	-

- (5) 町内会への空き家管理者の連絡についてうかがいます。★重要な質問事項です★
(本質問でご協力いただける場合、自治組織が求めれば、あなたの連絡先等をお知らせすることになります)

対象空き家の所在する住民自治組織(町内会等)が空き家所有者、管理者の連絡先(氏名、住所、電話番号、建物の所在地)の情報を求めた場合、今回提供いただいた空き家の所有者または管理者様の連絡先を、空き家が所在する自治組織(町内会等)にお知らせしてもよろしいですか。(1つ選択)

- 1 知らせてもよい
- 2 知らせない
- 3 条件によっては知らせてもよい
条件を具体的にお示してください []

問4 対象空き家の今後の活用について

平成27年2月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、空家の所有者については、適切な管理に努めなければならないとなりました。万が一管理が不十分で危険な状態や衛生上有害な場合、「指導」「勧告」などがなされるほか、「勧告」された場合は、固定資産税の「住宅用地特例」から外れ、最大6分の1の軽減措置が対象外となります。

※対象空き家にお住まいの方及び解体済の方、または売却・譲渡済の方は回答不要です。

- (1) 対象空き家の今後の活用について、どのようにお考えですか。(1つ選択)
- 1 他に売却したい
 - 2 貸家として運用したい
 - 3 セカンドハウスとして時々住む(短期～長期滞在)ために維持する
 - 4 新築、改築して自分または家族が住む [予定: 令和 年 月頃]
 - 5 空き家を解体(更地、駐車場、資材置き場等利用) [予定: 令和 年 月頃]
 - 6 予定なし(現状のまま)
 - 7 子や孫に任せる(相続する)
 - 8 行政に寄附したい
 - 9 その他 []

- (2) 対象空き家の今後の活用について、困っていることはありますか。(複数選択可)
- 1 どうしたらよいかわからない
 - 2 解体費の支出が困難で解体できない
 - 3 更地になると固定資産税が上がる
 - 4 売却相手が見つからない
 - 5 貸出相手が見つからない
 - 6 相続の整理がつかない
 - 7 家財道具処分作業に困っている
 - 8 特にない
 - 9 その他 []

3Pに続く



(ID :)

空き家の利活用に関する取り組みを「NPO法人つるおかランド・バンク」が推進しております。
 ①「空き家バンク」に登録されている空き家の売却や賃貸のマッチング、②空き家の委託管理、などを事業としておりますが、詳しい活動内容については同封のチラシをご参照ください。

- (3) NPO法人つるおかランド・バンクへ空き家について登録または相談したいですか。
- | | |
|-------------|-----------|
| 1 登録（相談）したい | 2 登録したくない |
| 3 登録済みである | 4 検討中 |

- (4) 問4－(3)で「1.登録（相談）したい」と 答えられた方へ。

登録（相談）することに同意される場合は下記に署名押印をお願いいたします。なお、内容によりNPO法人つるおかランド・バンクから連絡する場合がございます。

上記ランドバンク事業への登録にあたり、鶴岡市が空き家の所在等に関する情報、所有者、管理者に関する情報についてNPO法人つるおかランドバンクに情報提供することに承諾します。				
住所	〒			
氏名 (連絡者)		印	TEL	() -

- (5) その他、空き家の管理・利活用に関する施策について意見・要望がありましたらご記入ください。

例：オンライン相談会を開催してほしい、ふるさと納税を活用した場合に固定資産税を優遇してほしい、
 空き家・空き地密集地で小規模宅地開発を行ってほしい、山間部等の山や畑地の売却調整をしてほしい、など

意向調査は以上になります。ご協力ありがとうございました。

鶴岡公園正面広場整備事業

事業目的

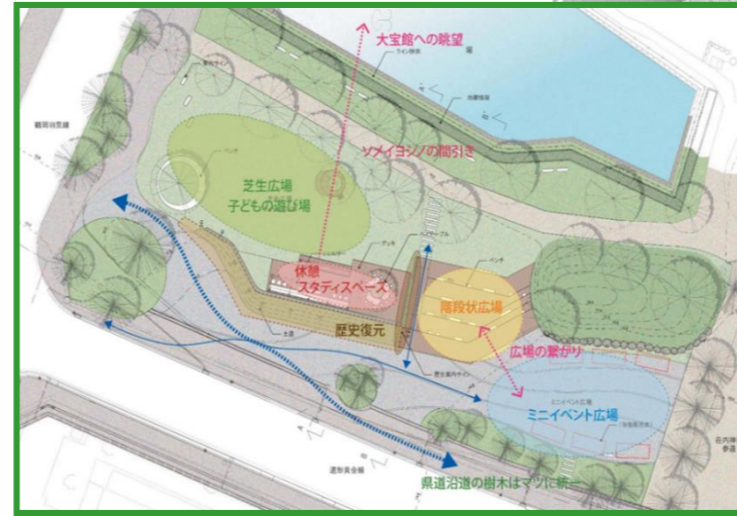
城下町つるおかのシンボルである鶴岡公園にふさわしい歴史的景観の形成と市民や観光客の憩いの場の整備を行うことにより、魅力ある地域の創出と活性化による交流人口の拡大を図る。

整備概要

- 整備期間 令和3年度～4年度（2か年）
- 整備面積 A= 約2,500㎡
- 工事内容
 - ・ 土工（造成等）
 - ・ 撤去移設工（ベンチ、遊具、銅像、植栽等）
 - ・ 舗装工（園路、広場等）
 - ・ 植栽工（築山、樹木剪定、張芝等）
 - ・ 施設整備工（あずまや、デッキ、水栓、サイン等）
 - ・ 擁壁工（石積）
 - ・ 電気設備工（照明灯等）
- 広場の供用 令和5年3月中旬より供用開始

整備方針

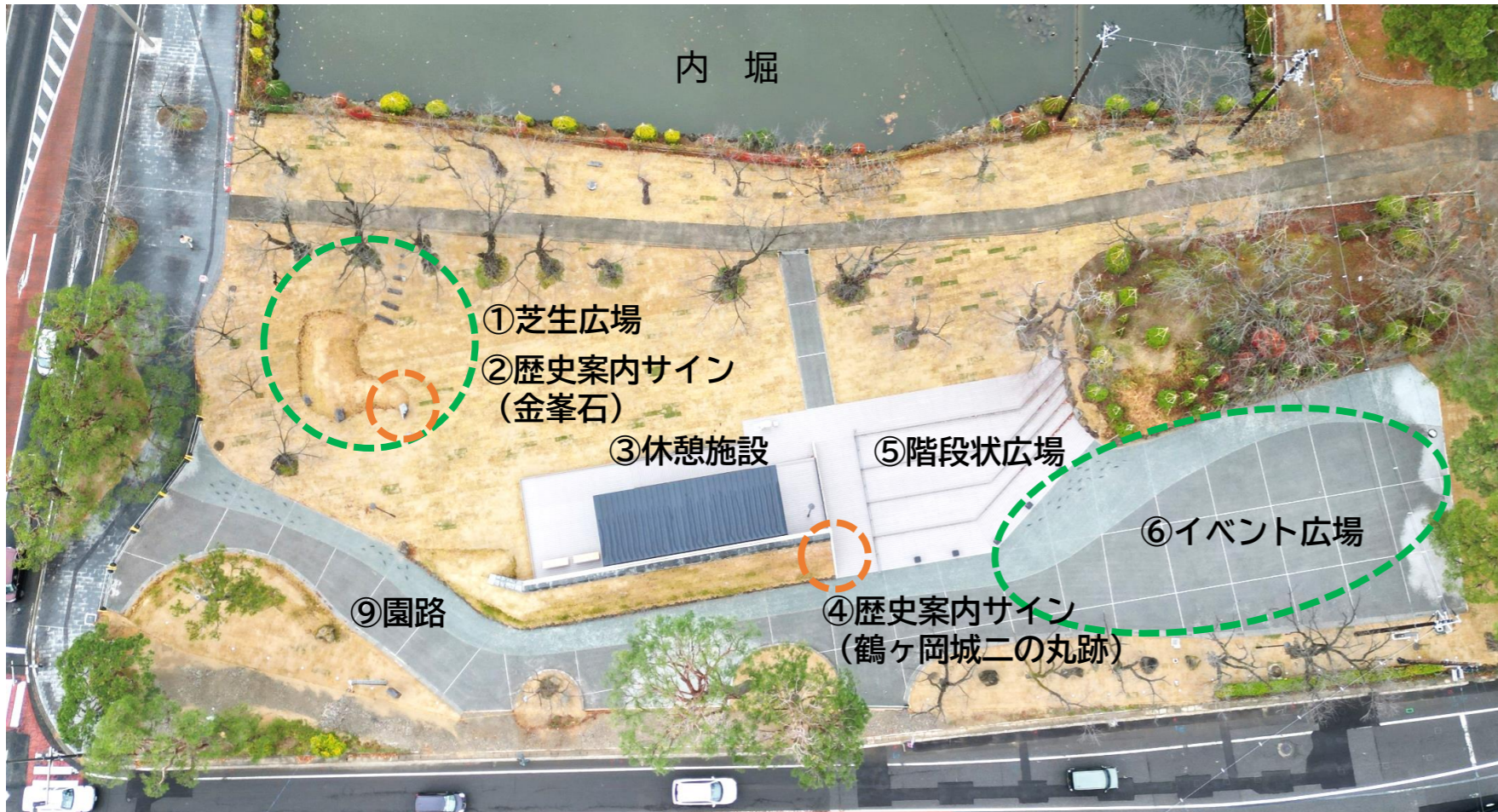
1. 歴史の形跡が感じ取れる広場
2. 日常時でもイベント時でも活用しやすい広場
3. 自由な発想で広々と利用できる広場
4. 観光客にわかりやすい広場



完成写真



鶴岡公園正面広場整備事業



⑤階段状広場

二つの広場(芝生広場とイベント広場)をつなぐ階段状広場。イベント広場と連続した活用や、休憩スペースとしても利用できる。休憩施設とスロープで結ぶことにより、車いすやベビーカー等でもアクセスしやすい空間とした。



⑥イベント広場

日常時でもイベント時でも活用しやすい広場。水はけがよくキッチンカー等の乗入が可能な空間とした。



①芝生広場 (築山・飛び石)

金峯山を模した築山や金峯石を使った飛び石等を配置。自由にくつろいだり遊ぶことができる空間とした。



②歴史案内サイン 金峯石

公園内に点在する金峯石。金峯山から切り出され、鶴ヶ岡城の石垣に利用された歴史について案内する。

③休憩施設

桜、内堀、大寶館を眺望し、日陰のある休憩施設としてあずまやを設置。中には多様な使い方ができるテーブルやベンチを配置。



④歴史案内サイン 鶴ヶ岡城二の丸跡

二の丸跡であるこの広場の歴史的な位置づけや、二の丸の形状について案内する。また、QRコードを活用し、外国語への翻訳や城図など鶴ヶ岡城の情報を発信する。



⑨園路

園路及びイベント広場は、かつて二の丸の外堀であったことから、コンクリート舗装の濃淡や魚の群れをイメージした自然石の配置で水面を表現した。

