

鶴岡市中心市街地居住促進事業実施要綱

平成 26 年 5 月 30 日告示第 332 号
改正 平成 28 年 4 月 1 日告示第 75 号
改正 平成 30 年 6 月 18 日告示第 331 号
改正 令和 3 年 3 月 31 日告示第 142 号
改正 令和 3 年 5 月 6 日告示第 329 の 2 号
改正 令和 5 年 9 月 1 日告示第 440 号の 2
改正 令和 7 年 3 月 31 日告示第 146 号

(目的)

第 1 条 この告示は、中心市街地において長年にわたって使用されず、適正に管理されていない不良住宅等のうち、所有者から市にその建物及び建物が存する土地の寄附（以下「寄附等」という。）がなされたものについて、当該建物を除却し、土地を整地した上で、中心市街地への居住を希望する若者世帯及び子育て世帯並びに移住希望者（以下「若者世帯等」という。）に対し住宅用地として供給する事業（以下「事業」という。）を実施し、中心市街地への居住促進と市民の安全及び安心を確保するための環境整備等を推進することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この告示において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 不良住宅 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であって、市長が地域の防災、防犯等の観点から周囲に対して危険性があると判定したものを行う。
- (2) 若者世帯 世帯主又はその配偶者のいずれかが 45 歳に達する日以後の最初の 3 月 31 日までの間にあるものである世帯をいう。
- (3) 子育て世帯 18 歳に達する日以後の最初の 3 月 31 日までの間にある子を含む世帯をいう。
- (4) 移住希望者 市外に住所を有し本市への移住を希望する者及び土地の譲受人の申込日から遡って起算して 5 年以内に本市に移住した者をいう。

(対象となる建物及び土地)

第 3 条 事業の対象となる不良住宅は、当該不良住宅及び当該不良住宅が存する土地について別表第 1 左欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表右欄に掲げる条件を満たし、かつ、別表第 2 に定める既成市街地に存するものとする。

- 2 事業の対象となる不良住宅が建築されている土地と隣接している土地に建築されている空家等（空家（附属する工作物を含む。）及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。以下同じ。）について、一体的に整備することにより第1条に掲げる目的がさらに推進されると見込まれる場合は、当該空家等を対象とすることができる。
- 3 前2項に掲げるもののほか、市長は、特に必要と認めた不良住宅を事業の対象とすることができる。

(調査申込)

第4条 事業により自己が所有する建物（建築物の部分を含む。以下同じ。）の除却を希望する者（以下「申込者」という。）は、空き家調査申込書（様式第1号）により、当該建物及び建物が存する土地の調査を市長に申し込まなければならない。

- 2 前項の規定による申込書は、市長が別に定める申込受付期間内に提出するものとする。

(調査)

第5条 市長は、空き家調査申込書の提出があったときは、当該建物及び建物が存する土地についての資料を収集するため、当該建物及び建物が存する土地の調査を行うものとする。

- 2 市長は、前項の調査を命じた者又は委任した者をして同項の調査のために当該建物及び建物が存する土地の隣人等の土地に立ち入らせようとするときは、当該隣人等に対し、事前にその旨を連絡し、承諾を得なければならない。
- 3 前項の規定により隣人等が所有する土地に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人からの請求があったときは、これを提示しなければならない。

(不良住宅等の判定)

第6条 市長は、前条第1項の調査の結果に基づき、第4条第1項の調査の申込みのあつた建物が不良住宅又は第3条第2項の規定により事業の対象とができる空家等に該当するか否かを判定するものとする。

(事業の対象とする不良住宅等の選定)

第7条 市長は、前条の規定により不良住宅又は第3条第2項の規定により事業の対象とができる空家等と判定された建物のうち、周囲への影響、危険度、事業効果等を勘案し、事業の対象とする不良住宅及び空家等の候補（以下「事業対象住宅」という。）を選定するものとする。

- 2 市長は、前条の規定による判定及び前項の規定による選定をしようとするときは、鶴岡市不良住宅等判定委員会に次に掲げる事項を協議させるものとする。

- (1) 不良住宅の判定に関すること。
- (2) 事業対象住宅の選定に関すること。
- (3) 不良住宅等除却後の土地の活用及び維持管理並びに供給に関すること。
- (4) 前3号に掲げるもののほか、事業の実施に関し必要な事項

(不良住宅等判定委員会)

第8条 前条第2項の規定による協議をするため、鶴岡市不良住宅等判定委員会（以下「委員会」という。）を置く。

- 2 委員会は委員長、副委員長及び委員をもって組織し、それぞれ別表第3に掲げる者をもって充てる。

(申込者への通知)

第9条 市長は、第7条第1項の規定により事業対象住宅を選定したときは、申込者に対し、事業対象住宅選定通知書（様式第2号）により通知するものとする。

- 2 市長は、第7条第1項の規定による事業対象住宅に選定しないこととしたときは、その理由を明記の上、申込者に対し選定外通知書（様式第3号）により通知するものとする。

(寄附等の申出)

第10条 前条第1項の規定による通知を受けた申込者のうち、建物及び建物が存する土地の寄附等を申し出ようとする者（以下「申出者」という。）は、関係書類を添付の上、建物・土地寄附等申出書（様式第4号）を市長に提出するものとする。

- 2 建物・土地寄附等申出書は、前条第1項の規定による通知があった日から45日以内に提出するものとする。

(土地の活用及び維持管理)

第11条 市長は、寄附等を受けた事業対象住宅を除却したときは、当該除却後の土地を整地するとともに、前面狭あい道路の拡幅等周辺地域の居住環境の向上を図るため、地域住民と協力し、当該除却後の土地の活用及び供給までの維持管理を行うものとする。

(譲受人の募集)

第12条 譲受人の募集に当たっては、所在地、面積、売払価格、応募資格、応募の受付期間その他必要事項を公表し、公募するものとする。

(売払価格)

第13条 土地の売払価格は、標準地比準評価法又は近傍類地における固定資産税評価額等を参考に算定した価格を基準として、市長が定める。

(応募資格)

第14条 謾受人は、謹受人の募集に申込みをした若者世帯等のうち、次に掲げる条件を全て具備する者でなければならない。ただし、市長が特別の事情があると認めるときは、この限りでない。

- (1) 自らの住宅を建築するための宅地を必要としていること。
- (2) 市税等徴収金の滞納がないこと。
- (3) 売払代金の支払が可能であること。
- (4) 外国人にあっては、次のいずれかに該当する者であること。

ア 出入国管理及び難民認定法（昭和26年政令第319号）第22条第2項又は第22条の2第4項の規定により永住許可を受けている者

イ 日本国との平和条約に基づき日本の国籍を離脱した者等の出入国管理に関する特例法(平成3年法律第71号)第3条、第4条及び第5条に定める特別永住者として永住することができる資格を有する者

- (5) 自治会への加入等、当該謹り受けようとする土地の属する地区が定める協定を了承し、又は了承することを継承できること。

- (6) 次のいずれにも該当しない者であること。

ア 暴力団関係者等の反社会的行動を行う団体の構成員である者

イ 暴力的不法行為を行う者

ウ 公序良俗に反する行為を行う者

2 前項に定めるもののほか、市長が特に必要と認めるときは、別に条件を定めることができる。

(売払いの条件)

第15条 市長は、次に掲げる条件を付して、土地を売り払うものとする。

- (1) 自ら居住するための住宅及びその從たる施設の建設に使用すること。
- (2) 建築する住宅は、つるおか住宅活性化ネットワーク加盟事業者によるつるおか住宅とすること。ただし、土地の販売を開始した日から2年を経過した日以後に当該土地を売り払う場合は、この限りでない。
- (3) 土地の引き渡しを受けた日から3年以内に住宅建築を完了し、かつ市に住民登録し居住すること。

(謹受人の決定)

第16条 市長は、謹渡の申込みをした者の中から、公開抽選等の公平な方法により謹受人を決定するものとする。

2 市長は、前項の規定による謹受人以外の者の中から補欠者を選出することができる。

(禁止事項)

第17条 謙受人は、土地の引き渡しを受けた日から10年間は次に掲げる行為をしてはならない。ただし、市長が特別の事情があると認めるときは、この限りでない。

- (1) 土地を第三者に貸与すること。
- (2) 土地を市長の許可なく第三者に譲渡すること。
- (3) その他居住環境に支障をきたす行為をすること。

(違約金)

第18条 市長は、謙受人が前条各号のいずれかに該当する行為をしたとき又は第15条各号の条件に違反したときは、謙受人に対し売払代金の100分の10相当額の違約金を請求することができる。ただし、市長が特別の事情があると認めるときはこの限りでない。

(委任)

第19条 この告示に定めるもののほか、事業の実施に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この告示は、平成26年6月1日から施行する。

附 則

この告示は、平成28年4月1日から施行する。

附 則

この告示は、平成30年6月18日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この告示は、令和3年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この告示の施行の際現にある告示による改正前の様式による用紙は、当分の間、所用の修正を加え、なお使用することができる。

附 則

この告示は、令和3年5月6日から施行する。

附 則

この告示は、令和5年9月1日から施行する。

附 則

この告示は、令和7年4月1日から施行する。

別表第1（第3条関係）

区分	条件
建物	1 木造建築物又は軽量鉄骨造であること。 2 鶴岡市に寄附等ができること（借地上に建っている建物にあっては、借地権設定者が借地権者に貸している土地を鶴岡市へ寄附等をすることができる）。 3 建物に物権（所有権を除く。以下同じ。）又は賃借権が設定されていないこと。 4 建物の所有者が市税を完納していること。
土地	1 鶴岡市に寄附等ができること。 2 土地に物権又は賃借権が設定されていないこと。 3 寄附等の後に維持管理に支障を来すおそれがないこと。 4 寄附等の後に災害防止等の措置が必要でないこと。 5 維持管理に係る地域住民等の同意が得られること。ただし、市長が特に必要があると認めるときは、この限りでない。 6 土地の所有者が市税を完納していること。

別表第2（第3条関係）

中心市街地活性化基本 計画に定める区域 (平成20年7月策 定)	本町一丁目、本町二丁目、本町三丁目、昭和町、神明町、錦 町、山王町、泉町、馬場町、末広町、日吉町
中心市街地活性化基本 計画に定める区域に近 接する区域	三和町、睦町、三光町、双葉町、千石町、大東町、苗津町、 日出一丁目、日出二丁目、新形町、上畠町、若葉町、家中新 町、東新斎町、城北町、陽光町、青柳町、美原町、大宝寺 町、宝町、鳥居町、みどり町、西新斎町、新海町、大西町

別表第3（第8条関係）

不良住宅判定委員会

委員長	建設部長
副委員長	建設部都市計画課長
委員	総務部契約管財課長
	市民部環境課長
	建設部建築課長
	建設部土木課長
	消防本部予防課長

様式第1号（第4条関係）

年　月　日

鶴岡市長 様

申込者	住所
	氏名
	連絡先
土地（建物）所有者	住所
	氏名
	連絡先

空き家調査申込書

私は、鶴岡市中心市街地居住促進事業により、私の所有する建物の除却を希望しますので、次の建物及び土地について調査を申し込みます。

なお、次の物件について、立ち入り等の調査を行うことを承諾します。

1 建物	所 在	
	所有者	住所
		氏名
2 土地	所 在	
	所有者	住所
		氏名
3 その他		

様式第2号（第9条関係）

番 号
年 月 日

様

鶴岡市長

印

事業対象住宅選定通知書

年 月 日付で空き家調査申込書の提出がありました次の物件につきまして
は、
鶴岡市中心市街地居住促進事業の対象となる不良住宅等に選定されましたので通知します。

1 建物	所 在	
2 土地	所 在	
3 その他		

様式第3号（第9条関係）

番 号
年 月 日

様

鶴岡市長

印

選定外通知書

年 月 日付けて空き家調査申込書の提出がありました次の物件につきましては、調査を行った結果、次の理由により鶴岡市中心市街地居住促進事業の対象となる不良住宅等には選定しませんので通知します。

1 建物	所 在	
2 土地	所 在	
3 理由		

様式第4号（第10条関係）

年　月　日

鶴岡市長 様

申込者	住所
氏名	
連絡先	
土地（建物）所有者	住所
氏名	
連絡先	

建物・土地寄附等申出書

私は、鶴岡市中心市街地居住促進事業の対象となる不良住宅等と選定された次の建物及び土地について、鶴岡市へ寄附したいので、申し出ます。

なお、寄附した建物及び土地について、鶴岡市が建物を解体及び土地を売却、交換又は譲与することについて承諾します。

1 建物	所在				
	建物用途				
	規模構造等	造	階建て	延べ	平方メートル
	所有者	住所			
		氏名			
2 土地	所在				
	地籍				
	地目				
	所有者	住所			
		氏名			
3 寄附等申出の理由					

※ 添付書類 位置図、字図、登記簿謄本、承諾書兼登記原因証明情報、印鑑登録証明書等