

令和 7 年度 鶴岡市空き家実態調査の結果（速報資料）

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や老朽・危険空き家への対応策、住環境整備に関する施策を検討するにあたり、令和 2 年度に実施した大規模調査との比較、空き家の発生状況や除却状況の分析のため、市内全地域を対象に空き家調査を実施した。

(2) 調査主体 鶴岡市（都市計画課・建築課・地域庁舎 総務企画課、地域づくり推進課）

(3) 調査対象 鶴岡市内の空き家

(4) 調査単位 町内会・自治会 464 団体

(5) 調査期間 令和 7 年 5 月～令和 8 年 3 月まで

(6) 調査内容

①一次調査（地図上の所在確認） 期間：令和 7 年 5 月～ 10 月

町内会が作成した空き家マップを基に、空き家の状況及び位置を確認。

②二次調査（現地調査） 期間：令和 7 年 7 月～令和 8 年 1 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の実施。

③三次調査（空き家所有者等意向調査） 期間：令和 7 年 11 月～令和 8 年 3 月

空き家の所有者を対象にアンケートの郵送・回収、集計を実施。

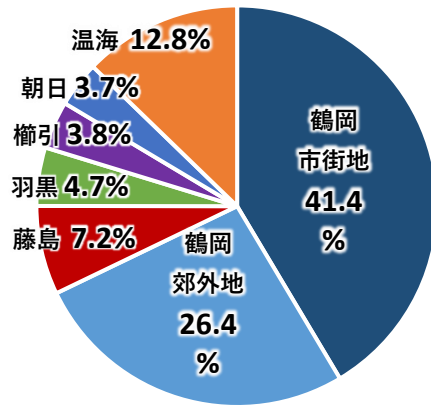
2. 調査の結果

(1) 空き家棟数 （令和 8 年 3 月 31 日現在）

①空き家棟数及び増加率

	空き家棟数				空き家増減棟数		対過年度比		
	(a) H23年度	(b) H27年度	(c) R2年度	(d) R7年度	(e)=(b)-(c) H27~R2	(f)=(d)-(c) R2~R7	(b)/(a) H23~H27	(d)/(b) H27~R2	(d)/(c) R2~R7
鶴岡地域 市街地	1,051	1,206	1,407	1,672	201	265	114.7%	116.7%	118.8%
鶴岡地域 郊外地	567	794	1,013	1,066	219	53	140.0%	127.6%	105.2%
鶴岡地域 計	1,618	2,000	2,420	2,738	420	318	123.6%	121.0%	113.1%
藤島地域	154	173	262	289	89	27	112.3%	151.4%	110.3%
羽黒地域	60	88	129	190	41	61	146.7%	146.6%	147.3%
櫛引地域	88	98	125	155	27	30	111.4%	127.6%	124.0%
朝日地域	50	83	164	148	81	△ 16	166.0%	197.6%	90.2%
温海地域	303	364	482	515	118	33	120.1%	132.4%	106.8%
全地域 合計	2,273	2,806	3,582	4,035	776	453	123.4%	127.7%	112.6%

【地域別 空き家棟数の割合】



令和 7 年度の鶴岡市全地域の空き家棟数は 4, 035 棟となり、令和 2 年度に実施した大規模調査の空き家棟数 3, 582 棟より 453 棟増加し、増加傾向が続いている。一方、空き家増加率は鈍化した。

地域別空き家棟数の割合は、鶴岡地域が 2, 738 棟となり、市全体の約 7 割となる 67. 8% (市街地 41. 4%、郊外地 26. 4%) を占めている。

②空き家率

	(a) 家屋棟数		(b) 空き家棟数		(b) / (a) 空き家率	
	R2	R7	R2	R7	R2	R7
鶴岡地域市街地	25, 780	25, 779	1, 407	1, 672	5. 5%	6. 5%
鶴岡地域郊外地	14, 234	12, 677	1, 013	1, 066	7. 1%	8. 4%
鶴岡地域計	40, 014	38, 456	2, 420	2, 738	6. 0%	7. 1%
藤島地域	4, 181	3, 815	262	289	6. 3%	7. 6%
羽黒地域	3, 306	2, 915	129	190	3. 9%	6. 5%
櫛引地域	3, 075	2, 699	125	155	4. 1%	5. 7%
朝日地域	1, 713	1, 507	164	148	9. 6%	9. 8%
温海地域	4, 032	3, 582	482	515	12. 0%	14. 4%
全地域合計	56, 321	52, 974	3, 582	4, 035	6. 4%	7. 6%

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、全地域で増加がみられ、鶴岡市全地域で 7. 6%となり、令和 2 年度の大規模調査から見ると 1. 2 ポイントの上昇となった。

地域別に見ると、櫛引地域が 5. 7%と一番低く、温海地域が 14. 4%と一番高くなっている。

(2) 老朽危険度判定

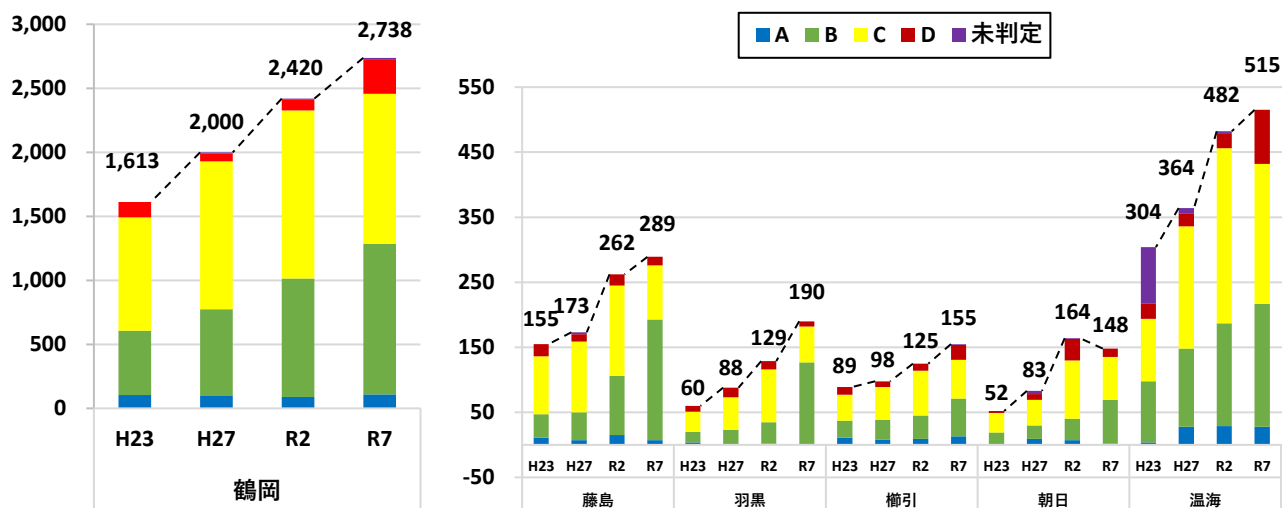
		A	B	C	D	未判定	合計
H23	棟数	134	695	1, 169	188	87	2, 273
	割合	5. 9 %	30. 6 %	51. 4 %	8. 3 %	3. 8 %	
H27	棟数	150	914	1, 592	122	28	2, 806
	割合	5. 3 %	32. 6 %	56. 7 %	4. 3 %	1. 0 %	
R2	棟数	150	1, 277	1, 961	184	10	3, 582
	割合	4. 2 %	35. 7 %	54. 7 %	5. 1 %	0. 3 %	
R7	棟数	160	1, 802	1, 650	407	16	4, 035
	割合	4. 0 %	44. 7 %	40. 9 %	10. 1 %	0. 4 %	

令和 7 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 160 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 407 棟存在する。

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

地域別の推移を見ると、全体の空き家棟数の増加に比例して、朝日地域を除く地域で棟数の増加が見られ、特に羽黒地域で増加率が高くなった。空き家率は全地域で増加が見られた。

【地域別 老朽危険度判定棟数の推移】

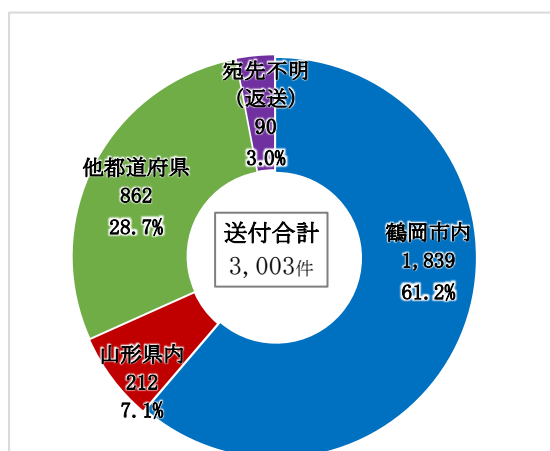


(3) 空き家所有者等意向調査（アンケート調査）

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
4,035 棟	3,003 件	1,214 件	40.4%

※判定棟数と送付数の差 1,032 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。

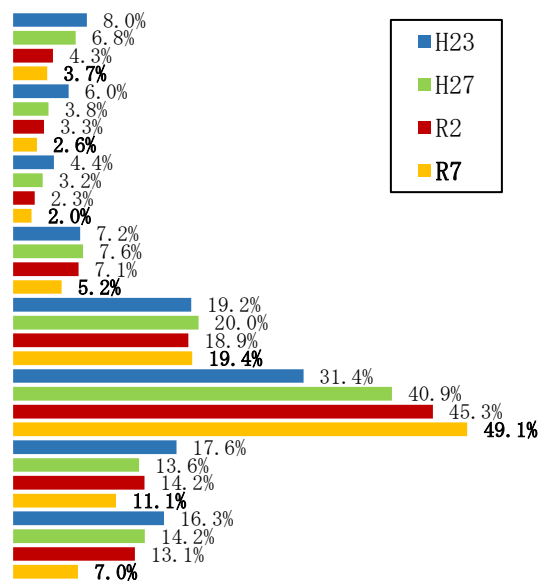
【意向調査送付先割合】



空き家所有者に対するアンケートの送付先の内訳は、鶴岡市内が 61.2%と 6 割以上を占めた。一方、鶴岡市を除く山形県内は 7.1%、他都道府県が 28.7%となり、令和 2 年の前回調査とほぼ同じ割合となった。

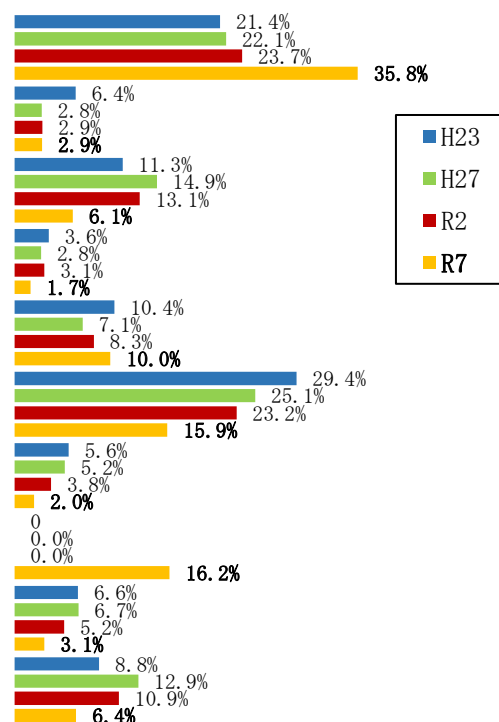
問：空き家となった理由（複数回答有）

	理 由	回答数
1	仕事場、子供の就学による住替え	33
2	空き家となった家が手狭になり住替え	23
3	道路の広さや駐車場の確保に困ったため	18
4	親や子世帯と同居するため住替え	47
5	住んでいた人が施設入所、入院したため	174
6	住んでいた人が死亡したため	441
7	その他 ※借主の退去、引っ越し、店舗の閉店 など	100
8	無回答	63
回答数合計		899



問：今後の活用について、どのようにお考えですか（複数回答可）

	活用方法	回答数
1	売却したい	301
2	貸家希望	24
3	セカンドハウス利用	51
4	新築・改築	14
5	解体予定	84
6	予定なし	134
7	相続予定	17
8	検討中 ※R7 から追加	136
9	その他	26
10	無回答	54
回答数合計		841



所有者の死亡や施設入所を契機として空き家となった方が全体の68.5%を占めた。空き家となった場合の活用意向は売却希望が最も多い35.8%となり、「予定なし」の割合が減少している。

問合せ先：鶴岡市役所 都市計画課、建築課
TEL 0235-25-2111（内線 493、464、661）
e-mail tokei@city.tsuruoka.yamagata.jp