



鶴岡市空き家実態調査結果について

I 調査の概要

1 調査の主旨

住民の重要課題となっている空き家の実態調査を実施し、前回調査（H22-23）との比較、空き家の発生状況や除却状況の分析を行い、今後の空き家の活用策及び老朽・危険空き家の対応策及び住環境整備の施策検討をするために、市内全域の空き家調査を実施した。

2 調査主体 鶴岡市（建築課・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

調査単位：町内会・自治会単位 418団体

4 調査の結果

空き家棟数 2,806棟（平成27年）

前回調査 2,273棟（平成23年）から 533棟の増

※調査は「戸」単位ではなく「棟」単位で判定している。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。

5 調査内容について

（1）一次調査（地図上の所在確認）集計

期間：平成27年4月～7月

H22～23の実態調査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について確認を行った。

（2）二次調査（現地調査）集計 老朽危険度判定棟数

期間：平成27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。

（3）三次調査（空家所有者等意向調査）集計

期間：平成27年12月～平成28年1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。

Ⅱ 調査の結果

1 空き家の棟数及び分布

空き家棟数
H23 : H23. 10. 13 現在
H27 : H27. 12. 1 現在

表 1 地区別空き家棟数

地区	H23棟数	H23割合	H27棟数	H27割合	増加数	増加率
鶴岡(1～6学区)	1,051	46.2%	1,229	43.8%	178	16.9%
鶴岡(郊外地)	567	24.9%	771	27.5%	204	36.0%
小計	1,618	71.2%	2,000	71.3%	382	23.6%
藤島	154	6.8%	173	6.2%	19	12.3%
羽黒	60	2.6%	88	3.1%	28	46.7%
榊引	88	3.9%	98	3.5%	10	11.4%
朝日	50	2.2%	83	3.0%	33	66.0%
温海	303	13.3%	364	13.0%	61	20.1%
合計	2,273	100.0%	2,806	100.0%	533	23.4%

図 1 地区別空き家棟数の推移

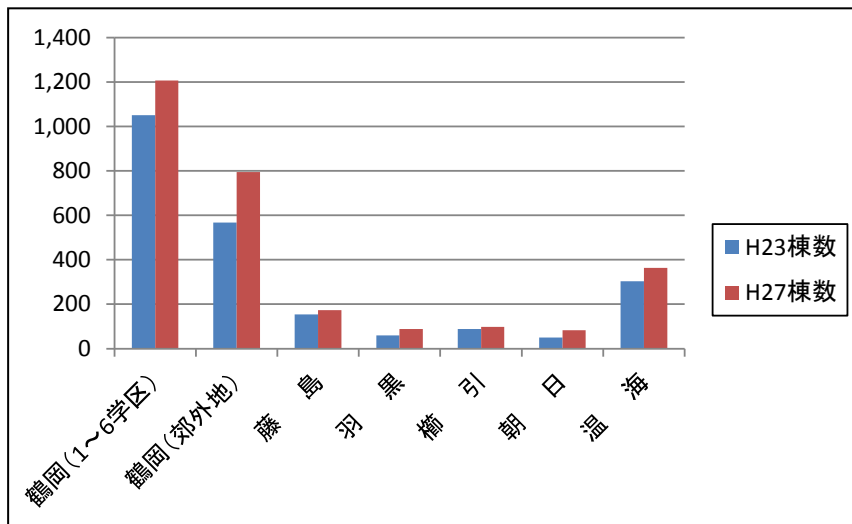


図 2 H27 空き家棟数の割合

平成 27 年度の鶴岡市内全域における空き家の棟数は 2,806 棟にのぼり、前回調査に比べ 533 棟増加しており、全域において増加の傾向にある。また空き家棟数の全体の約 70% となる 2,000 棟が鶴岡地域に集中しており、増加率を見ると羽黒地域が 46.7%、朝日地域が 66.0%と大きくなっている。

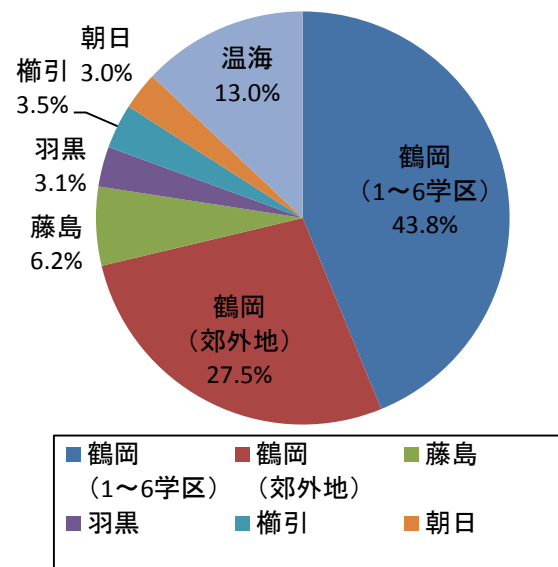




表2 H27 地区別空き家率（空き家棟数/家屋棟数）

地区名	鶴岡 第1学区	鶴岡 第2学区	鶴岡 第3学区	鶴岡 第4学区	鶴岡 第5学区	鶴岡 第6学区	1～6 学区計
H27 空き家棟数	196	174	275	172	225	164	1,206
H27 家屋棟数	4,649	3,584	5,707	3,900	4,481	4,949	27,270
空き家率 (%)	4.2%	4.9%	4.8%	4.4%	5.0%	3.3%	4.4%
地区名	鶴岡 郊外地区	藤島地区	羽黒地区	榊引地区	朝日地区	温海地区	総合計
H27 空き家棟数	794	173	88	98	83	364	2,806
H27 家屋棟数	13,904	2,744	3,517	2,114	1,778	4,104	55,431
空き家率 (%)	5.7%	6.3%	2.5%	4.6%	4.7%	8.9%	5.1%

（家屋棟数はH27家屋概要調査の木造（土蔵・附属家を除く）及び非木造家屋の合計）

空き家率（家屋棟数に対する空き家棟数の割合）を見ると、平成23年度の前回調査では全体で4.3%（空き家2,273棟、家屋52,845棟）であったが、平成27年度の調査では5.1%（空き家2,806棟、家屋55,431棟）へ増加している。地域別では空き家率の最も低い地域が羽黒地区で2.5%、最も高い地域が温海地区で8.9%となっている。

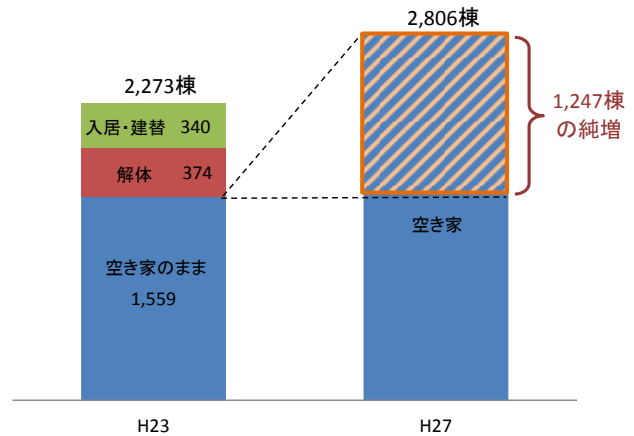
表3 地区別空き家棟数の推移及び空き家解消率

地区名	(a) H23 空き家数	(b) 解体の内 H23時点 空き家数	(c) 入居・建替の内 H23時点 空家数	(d) 新規 空き家数	(e) H27 空き家数	(f)=(e)-(a) H23-H27 増減	(f)/(a) 空き家 増加率	(g)=(b)/(a) H23 解体 /空き家数	(h)=(c)/(a) H23 入居・建替 /空き家数	(g)+(h) 空き家 解消率
鶴岡 第1学区	204	38	37	67	196	▲ 8	-3.9%	18.6%	18.1%	36.8%
鶴岡 第2学区	190	37	23	44	174	▲ 16	-8.4%	19.5%	12.1%	31.6%
鶴岡 第3学区	218	43	53	153	275	57	26.1%	19.7%	24.3%	44.0%
鶴岡 第4学区	103	19	20	108	172	69	67.0%	18.4%	19.4%	37.9%
鶴岡 第5学区	172	33	20	106	225	53	30.8%	19.2%	11.6%	30.8%
鶴岡 第6学区	164	29	43	72	164	0	0.0%	17.7%	26.2%	43.9%
鶴岡 郊外地区	567	92	49	368	794	227	40.0%	16.2%	8.6%	24.9%
藤島地区	154	17	29	65	173	19	12.3%	11.0%	18.8%	29.9%
羽黒地区	60	9	5	42	88	28	46.7%	15.0%	8.3%	23.3%
榊引地区	88	15	20	45	98	10	11.4%	17.0%	22.7%	39.8%
朝日地区	50	9	3	45	83	33	66.0%	18.0%	6.0%	24.0%
温海地区	303	33	38	132	364	61	20.1%	10.9%	12.5%	23.4%
合計	2,273	374	340	1,247	2,806	533	23.4%	16.5%	15.0%	31.4%

前回調査時点の空き家について、平成27年度までにおいて解体や入居・建替えが一定程度進み、それらを合わせた空き家ではなくなった割合を空き家解消率とすると、全体で31.4%となったが、残りの約7割は引き続き空き家ということになる。その中でも、鶴岡地域の中心市街地である第1～6学区や榊引地域においては、空き家解消率が比較的高い傾向が窺えた。

平成23年度から27年度にかけて空き家の総数は全体で533棟増加しているが、平成23年度2,273棟のうち、解体となったもの374棟、入居・建替えとなったもの340棟であるため、平成27年度にかけて1,247棟の新たな空き家が発生したことになる。これは、単年度あたりにすると300棟ほどの空き家が毎年発生していることになる。

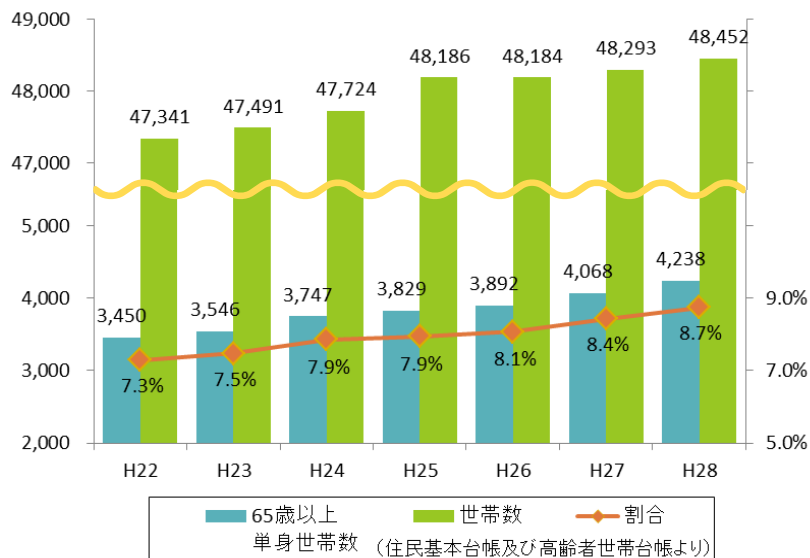
図3 空き家数の推移 内訳



また、全体的には2,273棟から2,806棟へ増加しているため、各地域においても増加傾向にあるが、一部地域においては解体や住替え・建替えが進み、空き家数が減少している地域も存在する。中でも鶴岡地域の1学区や2学区等など、中心市街地と言われる区域では僅かながら空き家数が減少している地域もあり、空き家の増加に一定の歯止めがかかっている。空き家の解体数が多く、新規空き家の発生数が少ないために空き家の数自体は減少しているが、空き家解体後の跡地への住宅棟の建設が進まないまま、低未利用地となっている箇所も多く見受けられる。

地域ごとの空き家の増加率を見ると、新興住宅地など一般的に若者世帯が多い地域は、空き家の発生数が少ないことに加え、建替えや住替えなど空き家の解消が進み、増加率が低い傾向にあるが、今後更に高齢化が進むと見込まれる地域では増加率が高い傾向にある。本市全域においても、総世帯数に占める65歳以上の単身世帯数の割合が年々増加しており、空き家は今後とも確実に増加していくことが見込まれることから、一層の空き家の発生抑制の対策と空き家問題の意識の浸透が重要である。

図4 鶴岡市総世帯数に占める65歳以上単身世帯数の割合



2 老朽危険度判定

	老朽危険度判定	定義
優良空き家	A	修繕の必要がほとんど無く、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 4 老朽危険度判定棟数

	A	B	C	D	未判定	計
棟数	150	914	1,592	122	28	2,806
割合	5.3%	32.6%	56.7%	4.3%	1.0%	100.0%

空き家の老朽危険度の判定では、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が122棟存在する。

図 5 H27 空き家棟数の割合

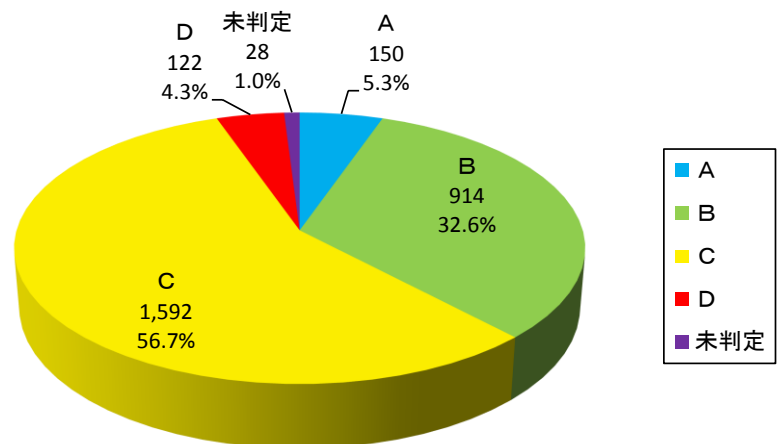
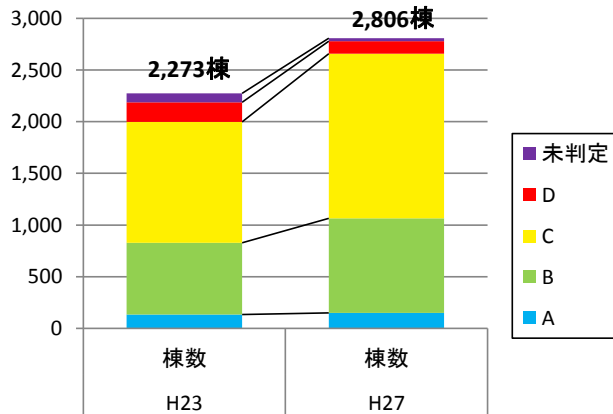


表 5 老朽危険度判定別棟数（前回調査との比較）

ランク	H23		H27		増減棟数
	棟数	割合	棟数	割合	
A	134	5.9%	150	5.3%	16
B	695	30.6%	914	32.6%	219
C	1,169	51.4%	1,592	56.7%	423
D	188	8.3%	122	4.3%	▲ 66
未判定	87	3.8%	28	1.0%	▲ 59
計	2,273	100.0%	2,806	100.0%	533



図6 老朽危険度判定別棟数 推移



ランク別の推移を見ると、各年度全体的に A、B、C、D の割合は大きく変化しないものの、B、C ランクの空き家の割合が大きく、平成 27 年度においても 90% 弱を占めている。倒壊の恐れがあるなど近隣への影響を考慮する必要がある D ランクは 188 棟から 122 棟へ減少しており、条例等による指導・啓発による一定の効果が表れているものと考えられる。

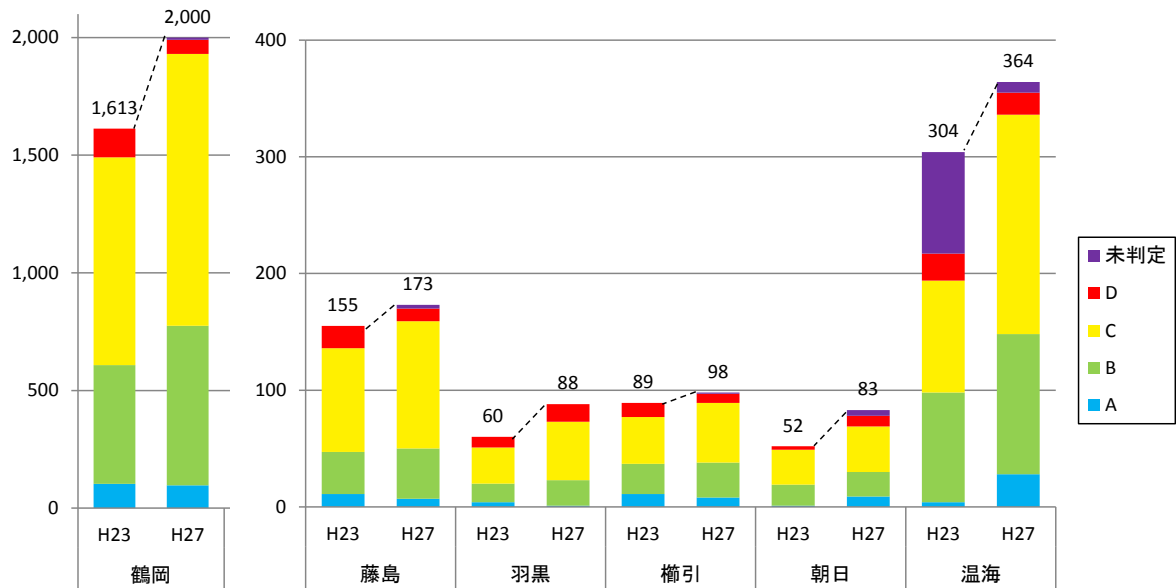
表6 H27 地区別老朽危険度判定棟数

	鶴岡地域	藤島地域	羽黒地域	櫛引地域	朝日地域	温海地域	全市
A	97 4.9%	7 4.0%	1 1.1%	8 8.2%	9 10.8%	28 7.7%	150 5.3%
B	678 33.9%	43 24.9%	22 25.0%	30 30.6%	21 25.3%	120 33.0%	914 32.6%
C	1,155 57.8%	109 63.0%	50 56.8%	51 52.0%	39 47.0%	188 51.6%	1,592 56.7%
D	60 3.0%	11 6.4%	15 17.0%	8 8.2%	9 10.8%	19 5.2%	122 4.3%
未判定	10 0.5%	3 1.7%	0 0.0%	1 1.0%	5 6.0%	9 2.5%	28 1.0%
合計	2,000 100.0%	173 100.0%	88 100.0%	98 100.0%	83 100.0%	364 100.0%	2,806 100%

表7 H23 地区別老朽危険度判定棟数

	鶴岡地域	藤島地域	羽黒地域	櫛引地域	朝日地域	温海地域	全市
A	103 6.4%	11 7.1%	4 6.7%	11 12.4%	1 1.9%	4 1.3%	134 5.9%
B	505 31.3%	36 23.2%	16 26.7%	26 29.2%	18 34.6%	94 30.9%	695 30.6%
C	883 54.7%	89 57.4%	31 51.7%	40 44.9%	30 57.7%	96 31.6%	1,169 51.4%
D	122 7.6%	19 12.3%	9 15.0%	12 13.5%	3 5.8%	23 7.6%	188 8.3%
未判定	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	87 28.6%	87 3.8%
合計	1,613 100%	155 100%	60 100%	89 100%	52 100%	304 100%	2,273 100%

図7 地区別老朽危険度判定棟数推移



前述のとおり、地域別の空き家数は全体的に増加傾向にある。老朽危険度各ランク別においても地域間の割合は大きく変わらず、B、Cランクで80%以上を占める。また、大規模な修繕や倒壊の恐れがあると判断される不良空き家のC、Dランクの合計は、平成23年度の1,357棟と比較し、平成27年度は1,714棟と26%の増となっている。

老朽危険度ランク別の経過を見ると、平成23年度時点でAランクの空き家が、今回調査ではAランクのままが7.1%、Bランクであったものが今回では28.6%と、高いランクを維持している例が少ない。また、高いランクほど、解体や入居・建替えが進み、空き家が解消されていることが窺える。

図8 老朽危険度ランク別経過推移

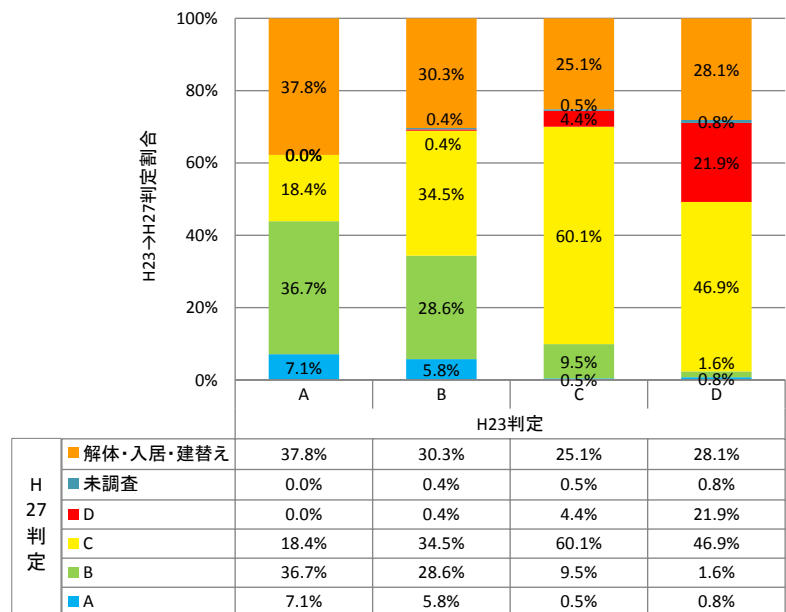
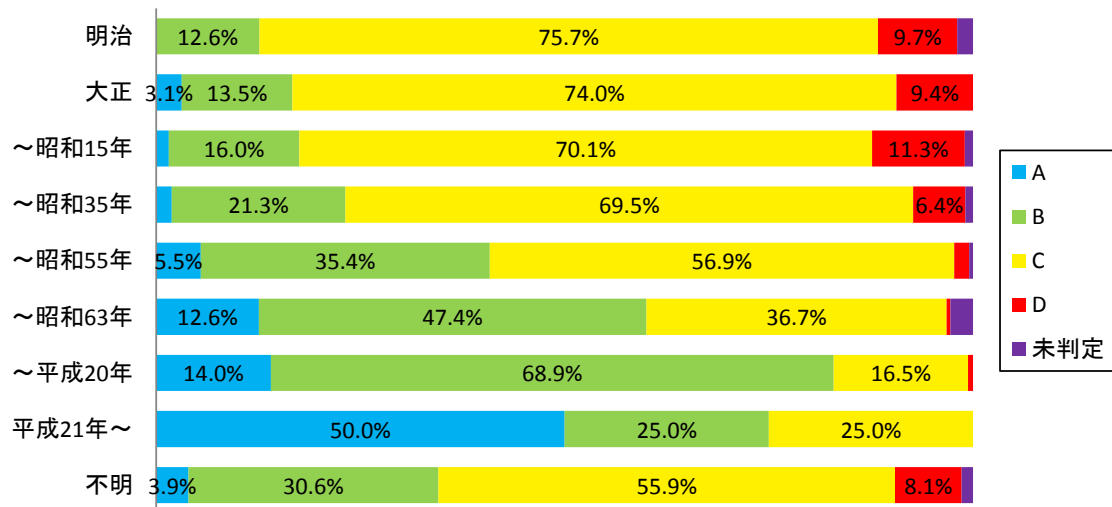


表 8 建築年別危険度判定

ランク	明治	大正	～昭和15年	～昭和35年	～昭和55年	～昭和63年	～平成20年	平成21年～	不明
A	0	3	3	8	68	27	23	4	14
B	13	13	31	90	441	102	113	2	109
C	78	71	136	294	709	79	27	2	199
D	10	9	22	27	23	1	1	0	29
未判定	2	0	2	4	6	6	0	0	5
計	103	96	194	423	1247	215	164	8	356

図 9 建築年別危険度判定の割合



一般的に、建築年が古いほど老朽危険度が高くなる傾向がある。その中でも再利用が可能な A、B 判定とされた明治・大正・昭和初期の建築物も存在する。一方で昭和 56 年に耐震基準が大きく改正されており、昭和 55 年以前の旧耐震基準で建てられた住宅は 2,063 棟で、空き家全体の 73.5%を占める。

3 空き家所有者等意向調査（アンケート調査）

- ・アンケート送付数 2,327 件
 ※判定数との差 479 件は所有者不明等により送付できなかったもの
- ・アンケート回収率 53.63% (1,248 件回収)

対象建築物の所有者にアンケートを送付したが、その送付先内訳は大半が鶴岡市内在住であるものの、3割近くは市外在住となっている。

ランク別の送付先では老朽危険度が高い空き家ほど、宛先不明や未送付の割合が高くなる傾向にあった。未送付については、所有者が不明の場合や、該当地の確認が取れない場合などがあり、不良空き家となる C、D ランクで 317 件となる。相続がなされておらず所有権が確定していない空き家が放置されている事例が多い。

また、鶴岡市内と市外で比較すると老朽危険度が高いほど市内在住の割合が高い。遠方に在住している場合、お盆や正月などの帰省時の利用により空き家が一定程度管理されているのに対し、近隣に在住している場合は帰省先としての使用が無くなるため、管理意識が希薄化し空き家の老朽化が進んでいるものと思われる。

図 10 意向調査送付先割合

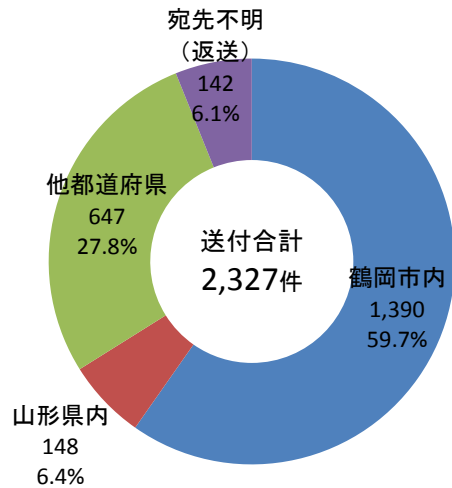
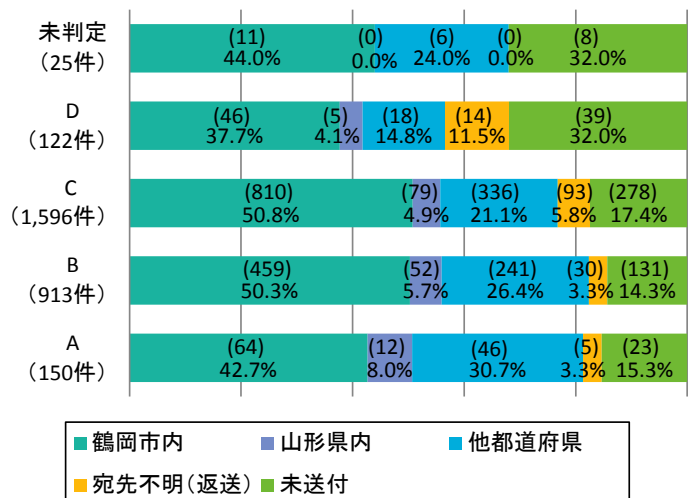


図 11 ランク別送付先割合



●回答内容

問1

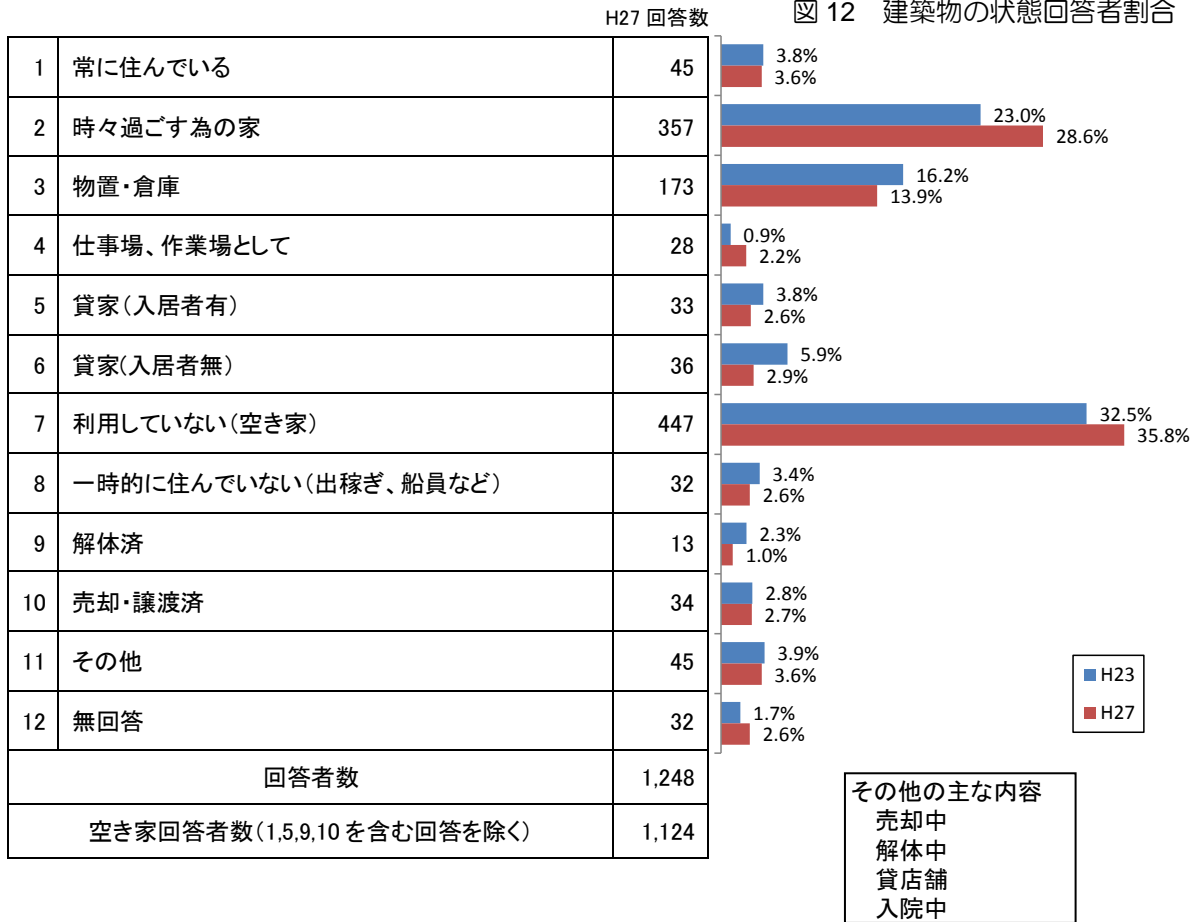
所有者(納税義務者)の確認

1	所有者(納税義務者)である	924
2	所有者(納税義務者)ではない	93
3	無回答	231
回答者数		1,248

送付先が判明しているにも関わらず、所有者(納税義務者)ではないとの回答が有効回答者の1割近くにのぼり、本回答からも相続の手続きが済んでいない事例が多いことが想定される。

問2-(1)

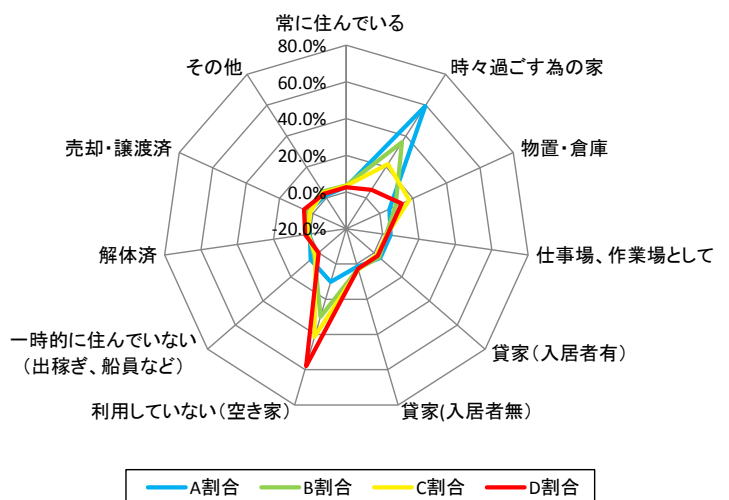
現在対象建築物はどのような状態になっているか(複数回答有)



「時々過ごす為の家」や「物置・倉庫」といった何かしらの利用がされているとの回答者は1,248名のうち、626件(複数回答含む)となり、おおよそ半数は所有者等の一定の出入りが見込まれるが、「全く使用していない」空き家は35.8%と、維持管理している場合を除き、空き家の3件に1件は人の出入りが無い空き家ということになる。

利用していない場合、管理が行き届いている場合は少なく、老朽危険度も当然ながらC、Dへと危険度が高くなる傾向にある。一方、「時々過ごす為の家」など何かしらの利用がされている場合は、管理も行き届いている場合が多く、危険度は低い。

図 13 建築物の状態ランク別

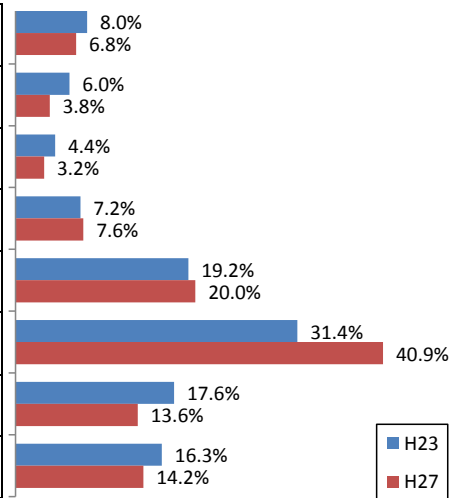


問2-(2)

空き家となった理由は何か(複数選択 3つまで)

	H27 回答数
1 仕事場、子供の就学の関係で住替えた	76
2 空き家となった家が手狭になったから住替えた	43
3 道路の広さや駐車場の確保に困ったから	36
4 親や子世帯と同居することになり住替えた	85
5 住んでいた人が、施設入所、入院したから	225
6 住んでいた人が死亡したため	460
7 その他	153
8 無回答	160
空き家回答者数	1,124

図 14 空き家となった理由 回答者割合



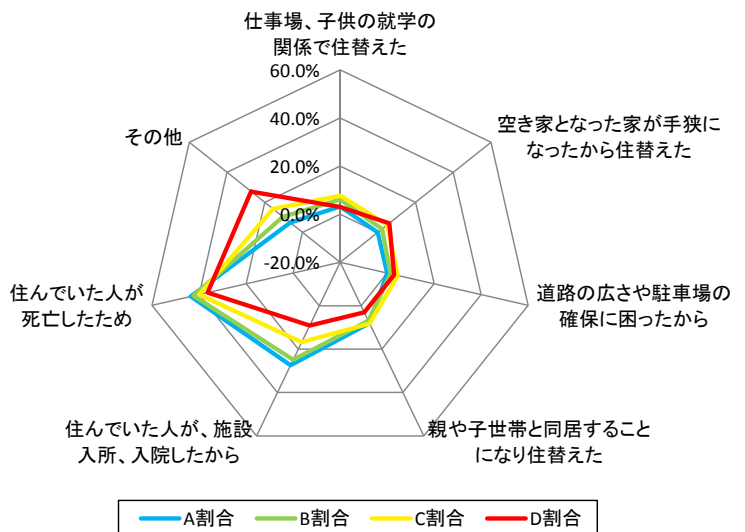
※問2-(2)以降の設定問は、前項で空き家ではないと回答されたものを除いた1,124名を対象に集計

その他の主な内容
 借り手無しのため(貸家)
 老朽化
 子供(子世帯)の転出
 別荘・セカンドハウスとして使用

空き家となった理由は、住んでいた人が「施設入所・入院」「死亡」といった事由が上位2つの回答となり、空き家となる前は高齢単身世帯であった場合が多いものと思われる。

前回調査との比較では、「住んでいた人が死亡したため」が31.4%から40.9%へ増加しており、高齢単身世帯数が増加していることが一因としてあげられる。今後も総世帯数に占める高齢世帯数の割合は増加する見込みであるため、空き家の増加が懸念される。

図 15 空き家となった理由ランク別

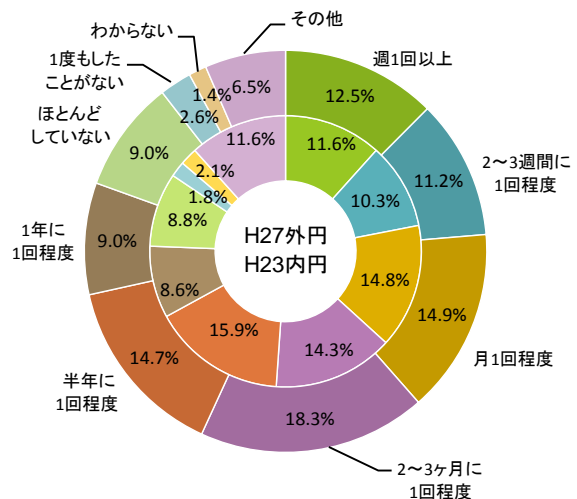


問3-(1)

空き家の維持管理の頻度

		H27 回答数
1	週1回以上	140
2	2～3週間に1回程度	126
3	月1回程度	167
4	2～3ヶ月に1回程度	206
5	半年に1回程度	165
6	1年に1回程度	101
7	ほとんどしていない	101
8	1度もしたことがない	29
9	わからない	16
10	無回答	73
空き家回答者数		1,124

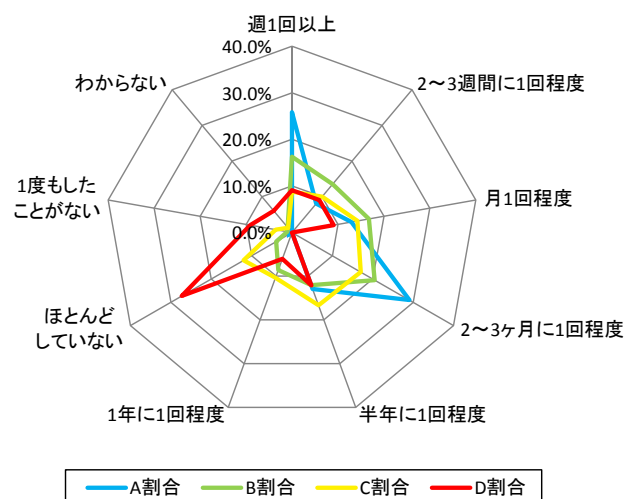
図16 維持管理の頻度回答者割合



「2～3ヶ月に1度」以上維持管理をしている空き家は合わせて56.9%と半数以上となり、再利用可能である老朽危険度がA、Bランクの空き家は少なくとも同程度頻度以上は維持管理に手をかけているものが大半である。

前回調査との比較においても、維持管理の頻度の割合は大きく変わらず、「ほとんどしていない」、「1度もしたことがない」空き家は合わせて11.6%となり、当然ながら危険度も高くなる傾向にある。

図17 維持管理の頻度ランク別



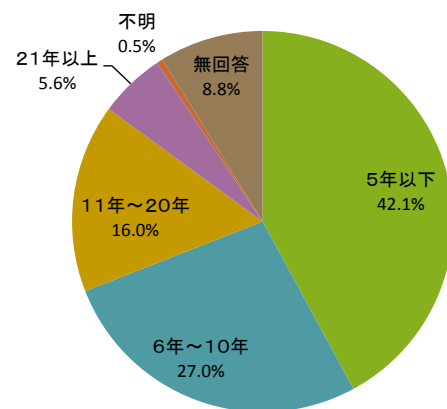
問3-(2)

空き家になってからの経過年数

		H27 回答数
1	5年以下	473
2	6年～10年	303
3	11年～20年	180
4	21年以上	63
5	不明	6
6	無回答	99
空き家回答者数		1,124

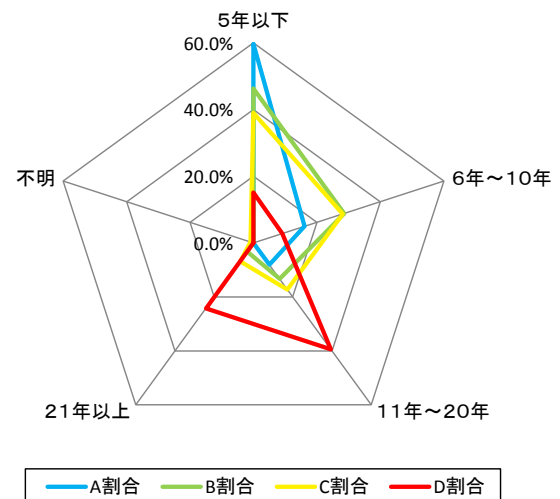
図 18 空き家の経過年数回答者割合

空き家になってからの経過年数は、10年以内が約70%を占め、大半は近年に発生した空き家である。解体や入居・建替えはある程度進むものの、毎年新たに発生する空き家がいかに多いかが伺える。



また、ランク別でも A、B ランクは空き家となってから5年以内の建物が40～60%を占め、以降は年数の経過とともに老朽危険度が高まってしまう。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 空き家の経過年数ランク別

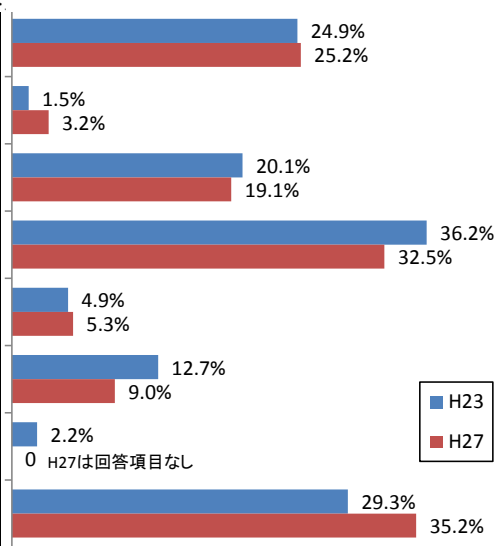


問3-(3)

空き家の維持管理で困っていること(複数回答有)

	H27 回答数
1 管理の手間が大変	283
2 管理の委託料が高い	36
3 身体的・年齢的な問題	215
4 現住所から対象家屋までの距離が遠い	365
5 管理を頼める相手を探すのが困難	60
6 その他	101
7 特になし(H23は回答項目あり)	—
8 無回答(H27は特になしを含む)	396
空き家回答者数	1,124

図20 維持管理で困っていること回答者割合

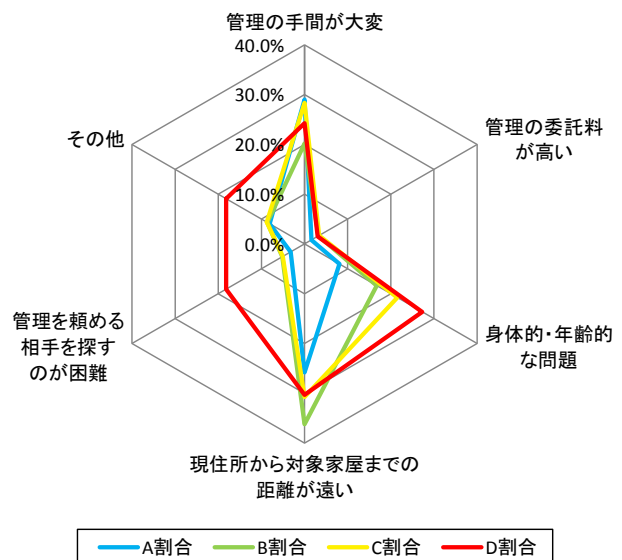


その他の主な内容
 解体費用の捻出が困難
 除雪・除草
 固定資産税等の負担
 老朽化
 ゴミの投棄
 時間が取れない

空き家の維持管理には相当の手間を要するが、「管理の手間が大変」「身体的・年齢的な問題」を合わせると498件の回答があり、多くが空き家の管理に負担を感じている現状が窺われる。また、「除雪・除草の手間」「固定資産税等の負担」といった回答もあった。項目別で最も多いものとしては「遠方に居住している」との回答が31.4%となった。

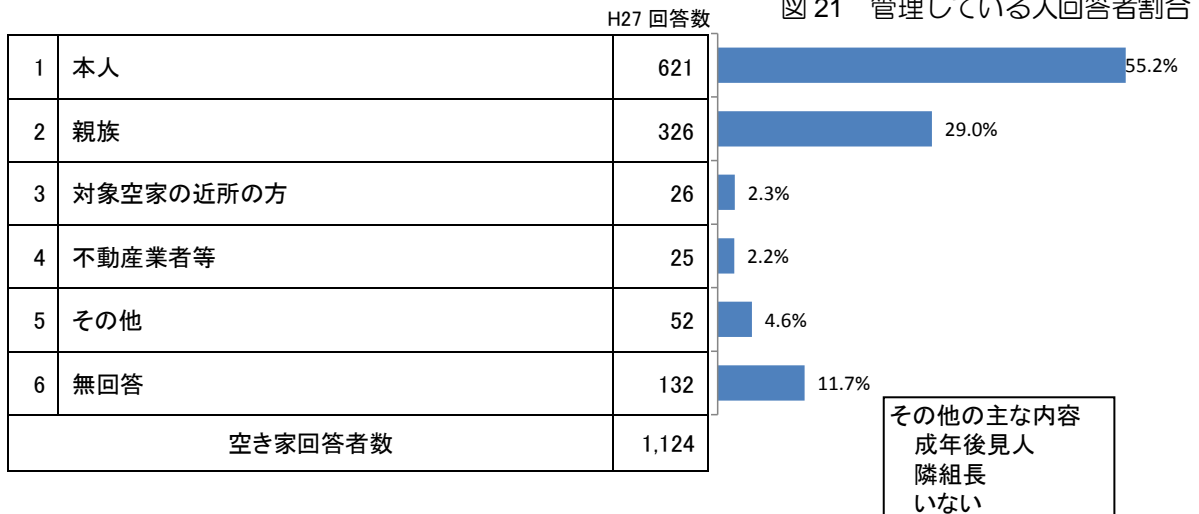
ランク別においては、割合が高い項目は似たような傾向にあるものの、一般的に空き家の管理を負担と感じている回答は多く、民間事業者による空き家の管理代行サービスの供給量の増加や本サービスの一層の周知を行うことが必要である。

図21 維持管理で困っていることランク別



問3－(4)

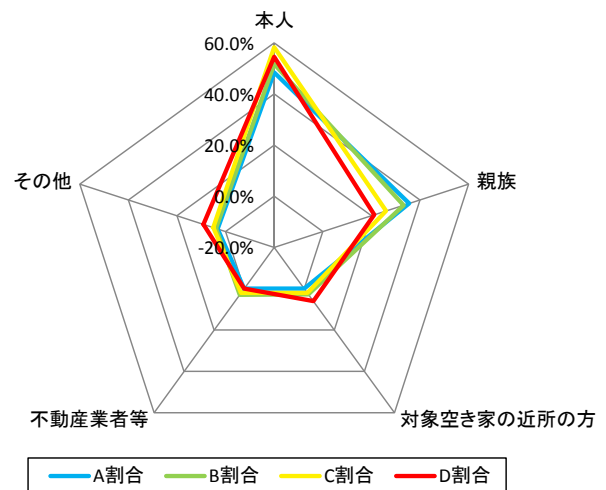
空き家を実際に管理している人は誰か(複数回答有)



空き家の管理は、「本人」または「親族者」で9割を占めている。また、管理代行を利用していると思われるものや、近所の方に頼んでいる場合もあった。その他の内容として、「成年後見人」や「隣組長」といった近隣の方へ頼んでいる事例が数件あった。

問3－(1)の維持管理の頻度について、「ほとんどしていない」「1度もしたことがない」ものは11.6%であるが、除草や除雪など日常の手入れができないものまで含めると、管理できていないものが大半にのぼる。地域の住環境維持のためには本人・親族による維持管理のみならず、地域の見守りも重要である。また、空き家の売却まで見据え、任意後見を利用する成年後見制度の利用も空き家の発生抑制には有効である。

図 22 管理している人ランク別



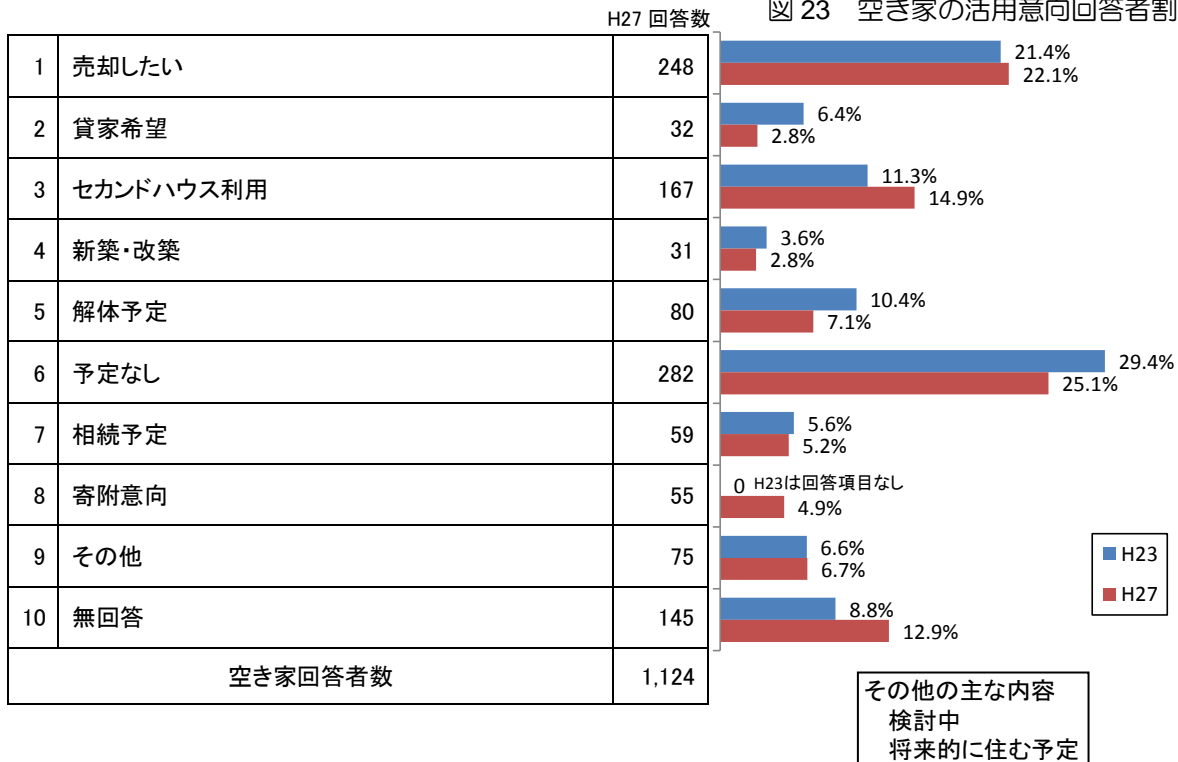
問3－(5)

町内会への空き家管理者の連絡先の情報提供について

1	知らせてもよい	668
2	知らせない	233
3	条件によっては知らせてもよい	35
4	無回答	188
空き家回答者数		1,124

問4-(1)

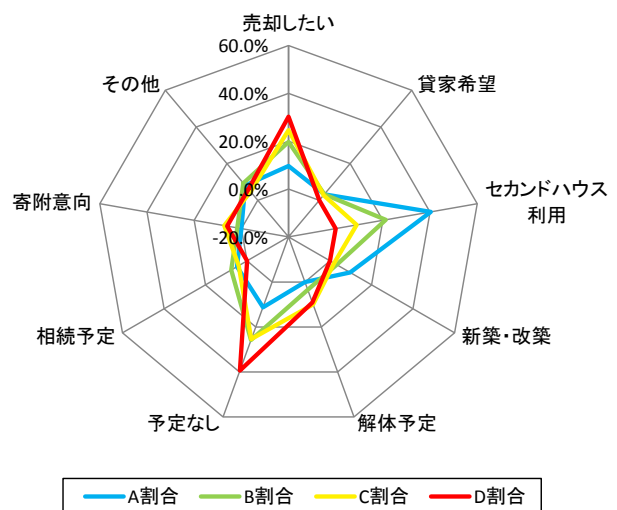
対象空き家の今後の活用について(1つ選択)(複数回答有)



今後の活用について、「売却したい」「貸家希望」を合わせると280件の回答があり活用の意向は多い。個人・親族において使用することとなる「セカンドハウス利用」「新築・改築」「解体」「相続」の意向は32.6%と約1/3は自家での使用を予定している。

一方で「予定なし」も25.1%となり、その場合は老朽危険度も高くなる傾向にあった。空き家問題が全国的になり、解決に向けての意識の醸成は進みつつあるものの、まだ十分とは言えず、空き家相談会の開催など引き続き啓発に取り組む必要がある。

図 24 空き家の活用意向ランク別

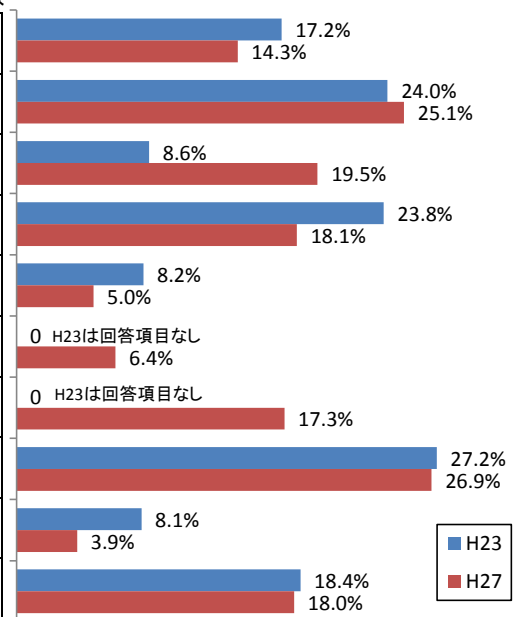


問4-(2)

今後の活用について困っていること(複数回答有)

	H27 回答数
1 どうしたらよいかわからない	161
2 解体費の支出が困難で解体できない	282
3 更地にすると固定資産税が上がる	219
4 売却相手が見つからない	204
5 貸出相手が見つからない	56
6 相続の整理がつかない	72
7 家財道具処分作業に困っている	195
8 特にない	302
9 その他	44
10 無回答	202
空き家回答者数	1,124

図 25 活用について困ること回答者割合



その他の主な内容
 長屋のため解体できない
 共有名義のため意向が決められない
 所有者が存命中は決断できない

活用について困っていることでは解体の意向があるものの、「解体費の支出が困難」「固定資産税が上がる」といった金銭的な理由で解体が進まないとの回答が多数を占めた。また、「売却・貸出の相手先が見つからない」との回答が17.1%となったが、その内訳を老朽危険度ランク別で見ると、C、D 合わせて66.7%となり、売却・貸出の意思はあるものの、大規模なリフォーム等を要する物件が多い。前項で売却・貸出意向が3割弱となったが、契約成立まで至るケースは少なく、実際に空き家を取得するニーズも少ない。

また、相続や家財関係の問題が72件となり、比較的件数が多く見られた。その他の事項においても、容易には解決できない特殊事情が多く、空き家相談会の開催や弁護士・行政書士等への相談など、課題解決に向けての専門的知識の提供の機会を継続して設ける必要がある。

図 26 活用について困ることランク別

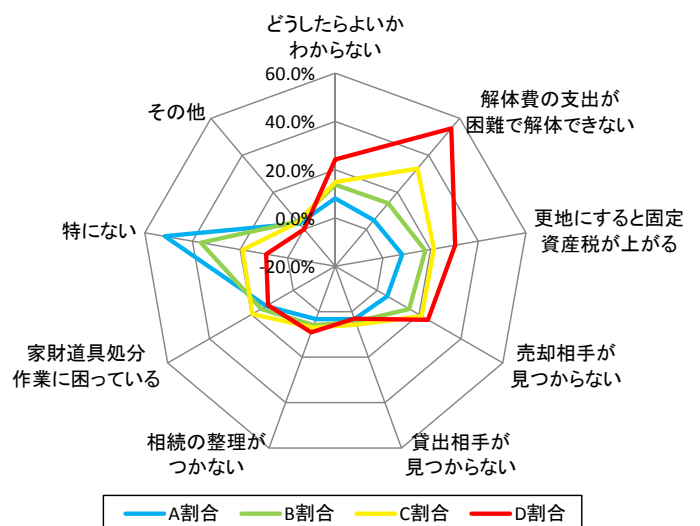
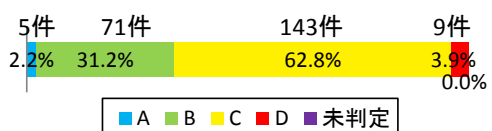


図 27 売却・貸出相手が見つからない回答者の割合ランク別



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

H27 回答数

1	登録(相談)したい	177
2	登録したくない	361
3	登録済み	51
4	検討中	342
5	無回答	193
空き家回答者数		1,124

ランド・バンクへの登録の意向は老朽危険度が低いAになるほど登録の意思はなく、逆にDランクになるほど登録・相談の意向が多くなる傾向にある。状態の良い空き家ほど将来どう活用するか検討もしておらず、現時点では登録の意思がないものの、放置し老朽化して初めて対応に困る場合が多い。一方で検討中も30.4%と非常に多く、有効活用の可能性がある空き家も多いことを意味する。空き家の扱いはそもそも民間事業者では解決が難しい事例が多く、その解決手法の一つとしてランド・バンク事業があげられることから、ランド・バンク事業の一層の周知が必要である。

図 29 ランド・バンクへの登録意向回答者割合

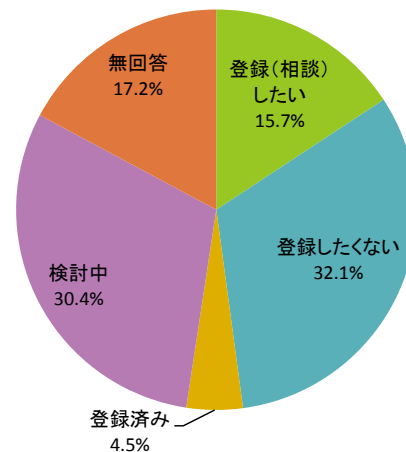
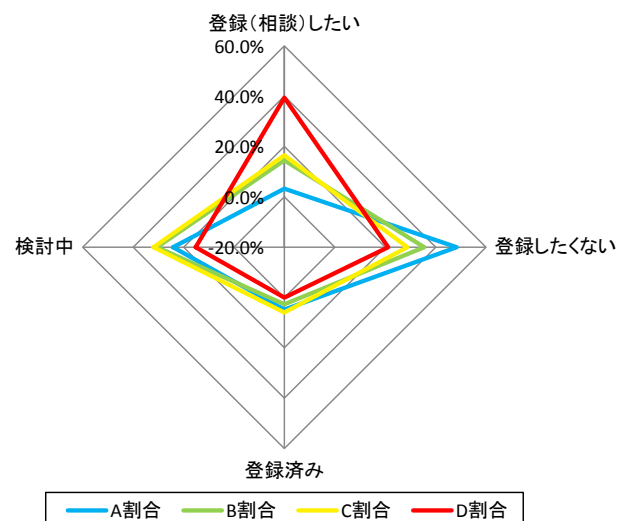


図 30 ランド・バンクへの登録意向ランク別





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

▼ 解体費用への補助金を出して欲しい
▼ 更地時の税軽減
▼ 遠方のため管理できない場合の負担軽減
▼ 解体→整地→土地売却迄の相談窓口が欲しい
▼ 前面道路を拡幅して欲しい
▼ 相続の際の登記手続きを指導して欲しい
▼ 解体後の具体的な活用策を提示して欲しい
▼ 公民館等公共施設としての利用を希望
▼ 除草・管理等の業者を紹介して欲しい
▼ 行政への寄附を希望
▼ 現状維持・管理のための建築専門家からのアドバイスが受けられるシステムが欲しい
▼ 建具・柱等の再利用ができないか
▼ 相続の際の弁護士・行政書士を紹介して欲しい
▼ 借手の募集情報収集に力を入れて欲しい
▼ 歩道を整備して欲しい
▼ 除雪時に雪置き場となっている

施策についての要望・意見では、解体費用への補助や更地にした際の固定資産税の軽減を求める回答が多い。また各種専門家や業者を紹介して欲しいという回答も多く、斡旋のためのシステム構築も空き家問題解決の方策の一つになり得る。解体から売却までの一貫した相談窓口が欲しいという意見もあり、民間事業者との連携した取り組みは必要不可欠である。

4 総括

前回調査(平成22～23年)から5年が経過するが、空き家の棟数において533棟増、単年にして毎年約100棟ずつ空き家が増えていることになる。国勢調査や住宅・土地統計調査による空き家率の推移からみても、今後も空き家は確実に増加していくことが予想されることから、空き家の発生抑制の対策をより強力で押し進める必要がある。本調査はこの5年間の動態や現況を把握する上での基礎データとなり、今後の施策の検討や効果の検証につながるものであるため、引き続き空き家の動向を注視して参りたい。



(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
条件とは [] |
|-----------|---------|------------------------------|

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・譲渡済み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)のために維持する | |
| 4 新築、改築して自分または家族が住む
[予定:平成 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:平成 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 更地にす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) 前ページの間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：解体費用に補助金を出して欲しい、更地にした場合の固定資産税を優遇して欲しい、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。