



# 他人事じやない空き家の話

◆問合せ 管理不全の空き家について…本所建築課 ☎35・1247  
空き家の利活用について…本所都市計画課 ☎35・1315

近年、全国的に空き家が増加しています。空き家の中には、屋根が落ちたり、壁が崩れたりするなど、適切に管理されていない物件もあります。そういった空き家は、地域の景観を悪くするだけでなく、通行の障害になるなど、周辺に影響を及ぼしていることが大きな問題となっています。

空き家は誰もが当事者になる可能性のある身近な問題です。早目に空き家の現状を把握するなど、自分に関わりのある家のこれからを考えてみませんか。

空き家とは、居住などで使用されていないことが常態である建物や敷地のこと（立木等を含む）

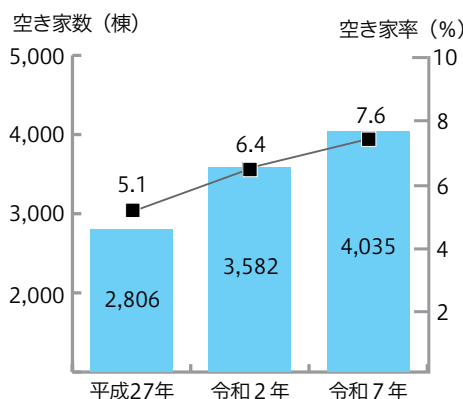
## 増加する鶴岡市の空き家

本市では、5年ごとに市内の空き家実態調査を実施しています。令和7年度に実施した調査では、空き家数が4,035棟と、前回の調査から453棟増えています。この内、倒壊の危険性があるな

各地域の内訳（令和7年度）

地域	空家数	空き家率
鶴岡地域	2,738	7.1%
(内市街地)	1,672	6.5%
(内郊外地)	1,066	8.4%
藤島地域	289	7.6%
羽黒地域	190	6.5%
櫛引地域	155	5.7%
朝日地域	148	9.8%
温海地域	515	14.4%
合計	4,035	7.6%

鶴岡市の空き家数及び空き家率



ど最も危険度が高い空き家と判定されたのは407棟と、令和2年度調査の184棟から倍以上に増

加。適切に管理されていない空き家が増えている状況です。また、空き家率を見ると、温海地域や朝日地域で高くなっていますが、この5年間は、鶴岡地域の市街地と羽黒地域で大きく増えました。空き家は、特定の地域だけの問題ではなくなっています。

### 空き家になる前に話し合おう

空き家の主な発生原因の1つとして、実家に住む親の施設への入居や亡くなったことなどをきっかけに、突然空き家になってしまうことがあります。

急に空き家になった場合、その取り扱いをすぐに決めることは簡単ではありません。親が元気なうちに、今住んでいる家への考えや思いを聞いておくことで、今後の家の管理や空き家になったときの対応がスムーズに行えます。

空き家にならないようにするためにも、「誰が住むのか」「売るか貸すのか」「解体するのか」などを家族で話し合っておきましょう。

## 放置した空き家が起こすリスク

- ①不審者が侵入する
- ②ごみを捨てられる
- ③動物や害虫のすみかになる
- ④屋根瓦や窓ガラスが落下して、通行人などにけがをさせてしまう
- ⑤樹木や雑草が生い茂り、隣地や道路にはみ出し、通行などの障害となる

周囲に悪影響。トラブルの元にも！



## 空き家への対策を強化

市は、空き家の適切な管理が行えるよう、空き家に関する相談窓口の開設や補助金の交付等の支援に取り組んできました。

しかし、危険度が高い空き家の増加に歯止めがかからない状況です。そのため、市では令和7年から空き家対策を強化しています。

その1つが早い段階での「指導」や「勧告」の実施、そして「固定資産税の住宅用地の特例解除」です。空き家所有者の当事者意識を高めながら、周囲に著しい悪影響を及ぼす特定空き家等になる前に早目の対策を行っています。空き家は放置せず、適切に管理してください。

## 放置した空き家に起きるリスク

### 指導

市の調査によって、「管理不全空き家」と判定された空き家の所有者等は、必要な措置を行うよう指導されます

▼ 改善されない場合

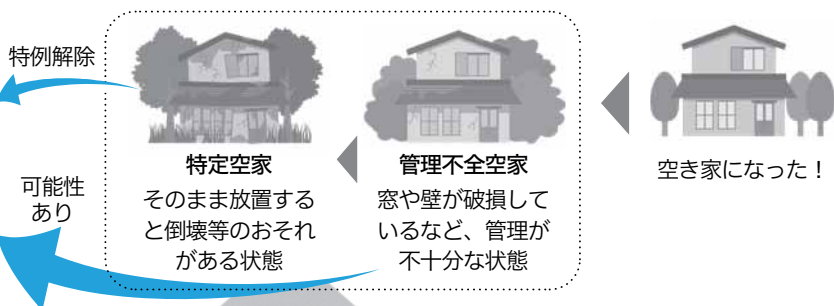
### 勧告

指導後も状態が改善されず、「特定空き家」になるおそれがある場合、空き家の所有者等に対し勧告を行います

▼ 改善されない場合

### 固定資産税の特例解除

勧告を受けた状態で翌年1月1日を経過すると、固定資産税等の住宅用地特例から外れ、土地にかかる税額が上がります



## 空き家を適切に管理しましょう

定期的な点検と管理が大切です。人が出入りをし、適切に管理することで、建物の老朽化を遅らせることができます。

### 自分でできる管理方法

空き家すぐろくもやってみてね！



#### 内部 建物を傷めないために、できるだけ頻繁に

##### 通風・換気

全ての窓や収納扉を開放し、換気扇を運転しましょう



##### 通水

防臭・防虫のため各蛇口の通水を行い、排水口に水を流しましょう



##### 掃除

人はいなくてもほこりは出ます。室内の簡単な掃除をしましょう



#### 外部 ご近所の迷惑にならないよう、念入りに

##### 郵便物整理

ポストや玄関に投かんされた郵便物・配布物を整理しましょう



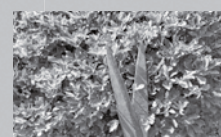
##### 敷地内清掃

敷地内の落ち葉やごみの清掃をしましょう



##### 草取り・庭木せん定

敷地から越境している庭木の枝・ツルのせん定や消毒をしましょう



#### 点検 大雨や台風、地震の後は、建物が傷んでいる可能性あり

##### 雨漏りの有無

全ての部屋を確認しましょう

##### 建物の痛み

立て付けに異常がないかも確認しましょう

##### 設備の痛み

水漏れなどがいないか確認しましょう

もし、空き家を管理できない場合は…  
老朽化が進むほど、その後の活用が難しくなります。専門家に相談するなどして、家財等の整理・処分を行いながら、売却・賃貸についても検討しましょう。

# 空き家のワンストップ窓口

— つるおかランド・バンクがお手伝い



ともに宅地建物取引士の資格を持つ  
佐藤浩之さんと丸谷和香さん

空き家を「売りたい」「貸したい」と希望する所有者が登録し、空き家の利用希望者へ紹介するサービスである“空き家バンク”。

本市では、専門家、民間事業者、鶴岡市が連携して、平成25年に立ち上げた「つるおかランド・バンク」が取り組んでいます。令和7年度の相談件数は、所有者からが94件、利用希望者からが129件に上ります。

つるおかランド・バンクで、空き家の相談に対応しているスタッフにお話を伺いました。

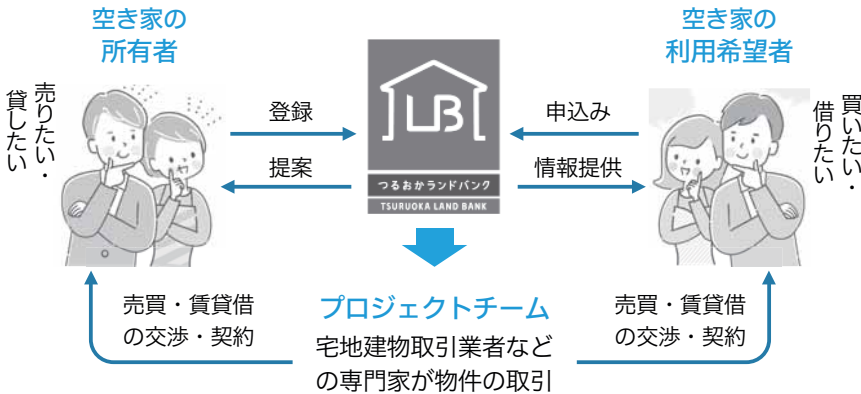
## 相談は、早ければ早いほど、解決につながります

私たちは、管理されない空き家を減らすために、専門家や民間事業者と協力しながら、空き家の購入、売却、管理、相続等様々な相談に対応する窓口です。お客様の相談に対し、現地調査から具体的な解決策の提案、協力事業者の紹介まで、解決に向けて継続的に支援しています。今後空き家はますます増えていくことが予想されます。売れる物件が多くなるほどに、売れる可能性は低くなります。早目に現状を知り、少しでも早く動くことが解決への近道です。

現在空き家を所有する方も、いつか空き家になる家の方も、この機会にご家族で話し合ってみてはいかがでしょうか。今後の方針を決めておくことで、相続と活用がスムーズになり、私達も解決に向けたアドバイスがしやすくなります。

「手放したいけど何から始めたら良いか分からない」など、どのようなお悩みにも対応します。相談は無料で受けていますので、気軽にお問い合わせください。

## 空き家バンクによるマッチングの仕組み



NPO法人 つるおかランド・バンク  
ほなみ町1 - 2  
☎64 - 1567 FAX64 - 1588  
✉landbank@t-landbank.org  
月曜～金曜日午前9時～午後6時  
※事前に予約してください。

## 空き家の活用などに補助金を活用しませんか

本市の空き家利活用等に関する補助金を紹介します。各事業の詳しい情報は市ホームページでご確認ください。

### 住宅リフォーム支援事業補助金

自ら居住する住宅をリフォームする方に、工事費用の一部を補助します。空き家活用等の場合に加算があります。



### 木造住宅耐震診断事業

自ら居住する住宅について、耐震診断士が耐震診断と補強計画を作成します。補強工事を行う場合に補助もあります。



### 危険空き家等解体補助金

老朽化し危険な状態の空き家の解体を行う方に、解体費用の一部を補助します。



### 鶴岡市空き家適正管理補助金

住民自治組織等地域団体が地域内の空き家に対して行う、草刈や簡易な補修、立木の伐採などの費用に補助します。



## 移住者 × 空き家

本市に魅力を感じ、新しい生活を始めた移住者が増えています。空き家を購入した移住者に話を聞きました。

### Iターン



**えべ たかし**  
江辺 高志さん  
令和4年に農業経営者育成学校SEADS(シーズ)入校。卒業後も本市に定住し営農するため、空き家を購入した。狩猟免許を取得し猟友会にも所属。

シーズ在学時は寮で暮らしていましたが、卒業後に鶴岡市で就農するため、市内で空き家を探しました。探す際には、元JA職員もいるシーズのスタッフに相談。知り合いの農家さんに声を掛けていただき、数件紹介してもらうことができました。

空き家を購入する人にとって、見た目の良さはやはり大事です。購入した空き家は築40年でしたが、前の家主さんが大工だったので、作りが頑丈で、管理がしっかりされていたことも、決めた大きな理由ですね。

私は農家なので、農家として活用できる家かどうか、判断基準としました。



外装は改修の必要がなかった

### UIターン



**しげた たけし** **ちづる**  
茂田 剛さん・千鶴さん  
本市出身の千鶴さんと横浜市出身の剛さんは、令和6年に本市に移住。空き家を購入し、フレンチを提供するお店に改修した。

横浜でレストランを運営していましたが、自然豊かな鶴岡でお店を開きたいと思い、4年前に移住を考え始めました。

移住の際に空き家を希望したのは、新築よりも初期費用を抑えられると思ったからです。空き家を探す際は、つるおかランド・バンクに相談しました。スタッフの対応が丁寧で、希望を細かく聞きながら、それに合わせていくつも候補を出してくれました。

最大の決め手となったのは、お客様の席からの景観です。既存の空き家と景観を生かしてリノベーションができたので、とても満足しています。



客席から田園と山々が一望できる

### 空き家について考える機会があります

#### 全日本不動産協会山形県本部 空き家相談窓口

相談等の連絡を頂くと、お近くの相談員が対応

**受付** 月曜～金曜日午前10時～午後4時

**問合せ** 同協会山形県本部 ☎023 - 665 - 0100

#### 売れない空き家セミナー

空き家の適正管理や手放す方法を解説

**日時** 7月26日(日) 午前10時、午後2時

**場所** にこ♥ふる **定員** 36人

**申込み** 7月8日(水)～25日(土)に(株)ベ  
リーベスト ☎0120 - 162 - 061へ



#### やまがた終活セミナーin鶴岡

終活の基本からエンディングノートの書き方まで

**日時** 8月12日(水) 午後1時…講演、実践  
3時15分…個別相談会

**場所** にこ♥ふる **定員** 先着50人

**講師** 佐々木悦子氏(日本エンディングサポート協会理事長)

**申込み** 8月5日(水)まで本所都市計画課 ☎35 - 1315へ



宅地建物取引業協会、土地家屋調査士会、  
司法書士、行政書士、解体業等が対応

### 空き家無料相談会

**日時** 8月8日(土)、11月7日(土)  
午前10時～正午

**場所** 勤労者会館

**問合せ** 本所都市計画課 ☎35 - 1315

またはつるおかランド・バン  
ク ☎64 - 1567へ

### こんな相談に対応しています

- 相続の手続きを進めたいが、方法が分からない
- 実家が空き家になりそうだが、遠方に住んでいるため管理が難しい
- 空き家の解体費用と、補助金について詳しく知りたい
- 相続した住居や土地を売却したいが、売れないときはどうしたら良いか
- 隣の空き家の木が越境してきて駐車がしにくい
- 鶴岡で商売するための空き家を探している など

困ったときはひとまず相談してください