

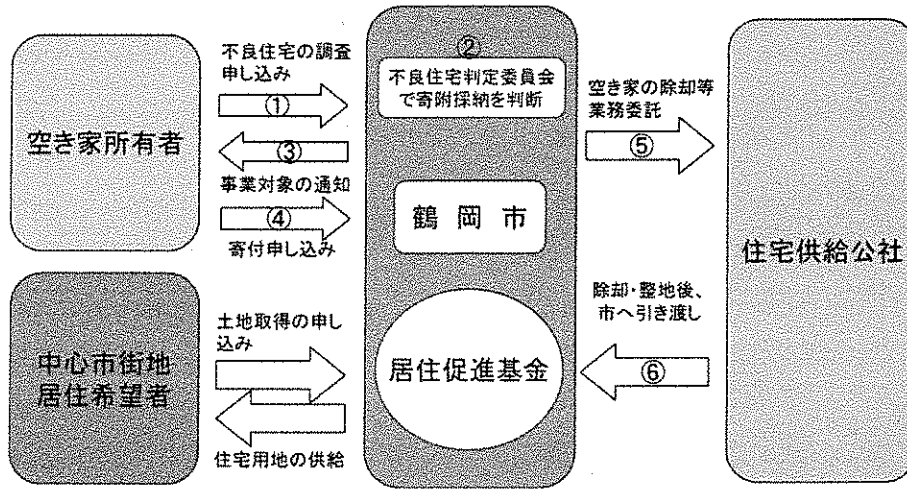
空き家有効活用事業について(報告)

(1) 鶴岡市中心市街地居住促進事業

中心市街地の指定区域内にある不良住宅について、市が寄附を受けて解体・整地をし、その土地を若者世帯や子育て世帯、移住希望者に対し、住宅用地として供給し、中心市街地への居住促進を図る。

■事業スキーム

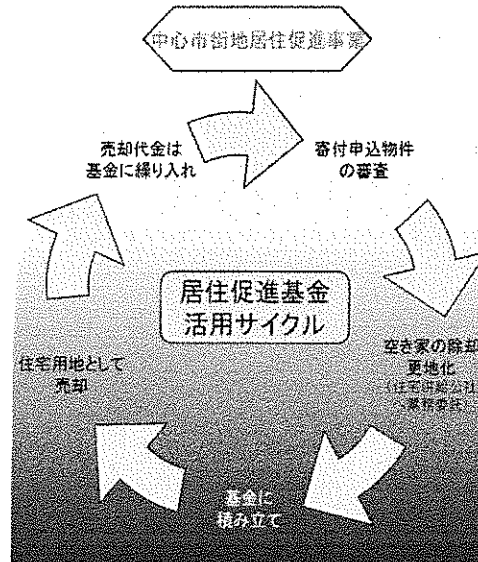
- ・国庫補助事業 空き家再生等推進事業(除却事業タイプ)
- ・住宅供給公社まちの再生支援事業



■居住促進基金

1. 寄付申し込み物件の審査
2. 県住宅供給公社のまちの再生支援事業を活用し更地化
3. 寄付物件(土地)を基金化
4. 一定要件を満たす住居取得者向け住宅用地として供給(指定区域)
5. 土地の売却代金を基金に繰り入れ、運用

※県住宅供給公社は新規事業として、市町村からの空き家除却及び跡地の整地業務を受託。
併せて自主事業として、除却業務に付随する所有権移転登記業務も実施予定。
業務を委託する市は、国の補助事業(空き家再生等推進事業)を活用



■指定区域

中心市街地活性化基本計画に定める区域とそれに近接する区域

本町一丁目～三丁目、三和町、睦町、三光町、双葉町、千石町、昭和町、大東町、神明町、苗津町、日出一丁目、日出二丁目、錦町、新形町、上畑町、山王町、泉町、若葉町、家中新町、馬場町、東新斎町、城北町、陽光町、青柳町、美原町、大宝寺町、末広町、日吉町、宝町、鳥居町、新海町、大西町、みどり町、西新斎町

【平成 30 年度実績】

<寄付>

■空き家調査申込み期間 平成30年5月1日～8月31日

■H29 申込1件 継続審議の結果、事業非該当

鳥居町の物件、不良住宅の判定基準には該当するものの、事業趣旨である住宅用地として供給する観点も含めて検討した結果、住宅用地として有効活用する見込みが立たなかったため

■H30 申込件数 2件 うち1件事業該当、1件事業非該当

【該当】

家中新町の物件、寄附要件を全て満たし住宅用地として供給が見込まれたため

【非該当】

本町三丁目の物件、老朽危険度判定により不良住宅に該当しなかったため

<解体>

■実績なし

<販売>

■公募開始 1件 前年から引き続き 2件 計3件公募

■成約 1件

■購入申込者の資格(一部抜粋)

- (1) 若者世帯、子育て世帯又は市外からの移住希望者であること。
- (2) この土地に建設する住宅は、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。
- (3) 自ら居住するための住宅を必要とし、土地の引き渡し後3年以内に住宅建築を完了し、かつ鶴岡市に住民登録し居住できる方。 等

■成約済み物件

①本町三丁目(H28～公募、H29.8月成約)



所在地番	本町三丁目 9-32
登記地積	146.66 m ²
公募価格	3,268,000 円 22,286 円/m ²

【購入者】仙台在住の移住希望世帯

②昭和町(H29～公募、H30.4月成約)



所在地番	昭和町 12-55
登記地積	199.44 m ²
公募価格	4,108,000 円 20,600 円/m ²

【購入者】市内在住の若者・子育て世帯

■公募中物件

①本町二丁目(H29.10～)



所在地番	本町二丁目 18-6 外 1 筆
登記地積	167.72 m ²
公募価格	3,169,000 円 18,900 円/m ²

②新海町(H30.5～)



所在地番	新海町 22-1
登記地積	187.09 m ²
公募価格	3,573,000 円 19,100 円/m ²

(2)平成 30 年度無料空き家相談会

- 日 時
- 1 回目 平成 30 年 6 月 9 日(土)午前 10 時～正午
 - 2 回目 平成 30 年 8 月 4 日(土)午前 10 時～正午
 - 3 回目 平成 30 年 11 月 10 日(土)午前 10 時～正午

■場 所 鶴岡市勤労者会館 大ホール

■対応者

山形県宅地建物取引業協会鶴岡支部、山形県建設業協会鶴岡支部、司法書士、山形県行政書士会鶴岡支部、山形県土地家屋調査士会鶴岡支部、建築士、NP
○法人つるおかランド・バンク、鶴岡市環境課、建築課、都市計画課

■相談件数

内 容	6/9 開催	8/4 開催	11/10 開催
売却・賃貸	29 件	15 件	14 件
解体	9 件	6 件	5 件
相続・権利関係	4 件	9 件	6 件
用途転換	1 件	1 件	0 件
空き家管理	2 件	1 件	2 件
適正管理	0 件	1 件	0 件
支援事業等、その他	4 件	0 件	1 件
相談者数(組)	40 組	28 組	21 組
うち	面談にて解決 17 LB引継 22 市引継 1	面談にて解決 13 LB引継 15 市引継 0	面談にて解決 10 LB引継 10 市引継 1

(3) 空き家コーディネーター育成補助金

空き家や空き地等の利活用を推し進め、まちづくりに資することを目的に、空き家や空き地等の利活用に必要な知識を持ち積極的に空き家対策に取り組む人材の育成を支援するため、NPOつるおかランド・バンクが実施する空き家利活用コーディネーター育成事業に対して、補助金を交付する。

- ・交付決定金額 2,600,000 円
- ・空き家コーディネーター 1名 NPOが採用(平成 28 年 8 月～)

(4) 住宅リフォーム支援事業補助金

住宅の居住環境の質の向上及び住宅投資の波及効果による経済の活性化を図るため、市内の住宅の増改築工事又はリフォーム工事に対し補助する。

リフォーム補助実績(H31.2.28 現在)

年度	件数	補助金額 (耐震補強含)	補助対象工事費 (耐震補強含)					補助の内、県費分 (耐震補強含)			
H30	370	79,149,000	1,209,326,320					68,615,000			
		リフォーム別件数						加 算			
	一般	額面産材1㎡ 以上使用() 内木材量	人口減少対策					額面産材3 ㎡以上使 用()内木 材量	空き家 活用	空き家バ ンク登録	耐震 改修
			三世代	移住()内 県外	近居	婚姻 出産	子育て				
H30	255	60 (203㎡)	17	15 (4)	0	17	6	29 (141㎡)	3	2	2

※空き家バンク活用加算は2件

(5) 空き家実態調査について

H27 年度に 5 年ぶりに実態調査を実施しているが、空き家の発生や解消は日々変化していることから、毎年変化のあった分を調査することとしている。

H29 の調査結果は下記のとおり、H30 は現在アンケート調査実施中。

平成 29 年度 空き家実態調査状況 (平成 31 年 1 月 31 日現在)

地区名	(a) 過年度 空き家数				(b) 現在 空き家数	(c) 解体数				(d) 入居・建替数				(e) 新規 空き家数			(f)=(b)-(e) H28-H29 増減	(f)/(a) H28-H29 空き家 増加率	(g)=(b)/(a) H29解体数 /H28空き家数	(h)=(c)/(a) H29入居 ・建替数 /H28空き家数	(g)-(h) H29空き家 解消率
	H27.12	H27追加	H27訂正	H28年度末		H29年度末	H27	H28	H29	計	H27	H28	H29	計	H28	H29					
鶴岡 第1学区	196		196	249	258	4	7	18	29	1	15	22	38	80	49	129	9	3.6%	7.2%	8.8%	16.1%
鶴岡 第2学区	174	1	175	188	234	4	11	11	26	2	9	8	19	39	65	104	46	24.5%	5.9%	4.3%	10.1%
鶴岡 第3学区	275	1	276	306	301	2	11	8	21	2	14	21	37	59	24	83	▲ 5	-1.6%	2.6%	6.9%	9.5%
鶴岡 第4学区	172	4	176	203	221	4	4	9	17	4	12	18	34	51	45	96	10	8.9%	4.4%	8.9%	13.3%
鶴岡 第5学区	225		225	252	271	5	17	18	40	5	20	10	35	74	47	121	19	7.5%	7.1%	4.0%	11.1%
鶴岡 第6学区	164		164	189	198	3	8	15	26	3	20	11	34	59	35	94	9	4.8%	7.9%	5.8%	13.8%
鶴岡 郊外地区	794	▲ 2	792	886	924	12	21	24	57	3	35	27	65	165	89	254	38	4.3%	2.7%	3.0%	5.8%
鶴岡 地区計	2,000	4	2,004	2,273	2,407	34	79	103	218	20	125	117	282	527	354	881	134	5.8%	4.5%	5.1%	9.7%
藤島地区	173		173	213	247	1	6	3	10	1	6	11	18	54	48	102	34	16.0%	1.4%	5.2%	6.6%
羽黒地区	88		88	97	113	1	2	3	6	0	3	3	6	15	22	37	16	16.5%	3.1%	3.1%	6.2%
楢引地区	98		98	106	112	0	2	3	5	0	4	5	9	14	14	28	6	5.7%	2.8%	4.7%	7.5%
朝日地区	83		83	83	82	1	1	3	5	0	0	0	0	2	2	4	▲ 1	-1.2%	3.6%	0.0%	3.8%
温海地区	364	▲ 1	363	399	441	3	10	7	20	1	9	10	20	59	59	118	42	10.5%	1.8%	2.5%	4.3%
全地区 合計	2,806	3	2,809	3,171	3,402	40	100	122	262	22	147	146	315	671	499	1,170	231	7.3%	3.8%	4.6%	8.5%

※H28年度公表時点はH29.3.1現在 3,195棟

項目	内訳	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	合計
空き家相談件数	所有者	100	70	56	51	49	49	375
	利用希望者	63	94	60	53	53	54	377
	管理他について	17	21	29	24	22	17	130
空き家相談会		12	37	82	61	81	89	362
解体	見積依頼	19	8	26	50	34	34	171
	成約	6	0	7	12	7	7	39
空き家バンク	登録物件	77	63	62	71	56	40	369
	成約物件	6	14	25	20	20	28	113
空き家管理受託	しっかりコース	2	0	3	1	1	0	7
	ライトコース	2	1	1	1	4	3	12
庭木管理修繕等	見積依頼	6	9	12	24	20	19	90
	実施	3	6	9	20	17	20	75
宅建引継ぎ物件	総数	45	29	60	53	25	26	238
	成約物件	5	12	24	18	20	27	106

* 空き家バンク登録物件数は、今まで登録になったものであり、その後登録取消・成約済になったものも含まれています。それらを除いた紹介対象物件数は、152件です。