

# 令和2年度鶴岡市空き家等審議会

日時 令和3年3月17日(水) 14:00~  
会場 市役所別棟2号館 第21号会議室

## 次 第

### 1. 開 会

### 2. あいさつ

### 3. 協 議

#### (1) 鶴岡市空き家対策の状況について

適正管理について …資料1

有効活用について …資料2

(2) 旧ホテル雷屋の略式代執行による除却について …資料3

(3) 廃校を活用した小堅コミュニティーセンター改修整備について …資料4

(4) 鶴岡市地区空き家対策総合実施計画について …資料5

### 4. その他

### 5. 閉 会

令和2年度 鶴岡市空家等審議会名簿

【委員】

(任期：H31.4.22 ~ R3.4.21)

区分	団体等	職名	氏名	備考
学識経験者	山形県建築士会 鶴岡田川支部	委員	井上孝紀	
	山形県司法書士会 鶴岡支部	支部長	加藤吉晴	
	山形県建設業協会 鶴岡支部	理事	山本 齊	
市民の代表者	特定非営利活動法人 つるおかランド・バンク	理事長	廣瀬大治	
	鶴岡市町内会連合会	理事	岡部 豊	

【事務局】

市民部	部長	五十嵐 浩一
市民部環境課	課長	佐藤 尚子
建設部都市計画課	課長	岡部 信宏
建設部建築課	課長	坂井 正則
建設部都市計画課	都市計画主査	三浦 一夫
建設部建築課	住宅管理係専門員	小池 克彦
市民部環境課	課長補佐	藤澤 実
市民部環境課	専門員	井上 崇
市民部環境課	事務員	山口 浩子

## 令和元年度 空き家の適正管理に関する状況について（環境課）

## 1. 年度別空き家相談件数

（令和2年3月末現在）

区分	平成24年度	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	令和元年度
合計	141	138	158	148	154	266	166	179

## 2. 適正管理指導等実施件数

（令和2年3月末現在）

区分	口頭助言	文書助言	文書指導	勧告文書	応急措置
合計	89	70	(87)	1	16

（ ）内はDランク空き家の追跡調査に基づき実施した件数

## 3. 原因別空き家相談件数

（令和2年3月末現在）

家屋	その他										合計
	草木	虫	悪臭	火災	獣	ゴミ	防犯	落雪	その他		
106	73	51	15	0	0	0	2	1	0	3	179

## 4. 空き家応急措置の概要

	地区	所在地	所有者	実施日	内容	費用	備考
1	鶴岡		個人	H31.4.8	散乱物の敷地内への片付け、ネット設置。	0	職員対応
2	鶴岡		個人	R1.5.10	屋根に飛散防止ネットを設置	0	職員対応
3	鶴岡		相続財産法人	R1.5.14	飛散防止ネットの設置	0	職員対応
4	鶴岡		相続財産法人	R1.5.14	エアコンの撤去、小屋の引き倒し	37,087	小屋は職員対応
5	鶴岡		清算法人	R1.5.22	コンパネによる窓の閉塞	54,000	
6	鶴岡		清算法人	R1.5.27	落下防止のため、屋上水槽の固定	81,000	
7	温海		会社法人	R1.6.14	開口部の閉塞 3か所	78,840	
8	温海		相続財産法人	R1.7.12	ブロック塀の撤去	189,864	地震関連
9	鶴岡		清算法人	R1.8.23	渡り廊下のモルタル落下防止	182,520	地震関連
10	鶴岡		相続財産法人	R1.8.28	飛散防止ネットの設置	0	職員対応
11	朝日		会社法人	R1.11.12	屋根の一部を撤去	275,000	
12	鶴岡		清算法人	R1.12.19	倉庫引き倒し(共同アンテナ移設、有線放送移設、倉庫引き倒し)	845,966	256,300 151,866 437,800
13	鶴岡		清算法人	R1.12.26	クーリングタワー固定	61,600	
14	鶴岡		所有者不明	R2.2.25	外壁をコンパネによる閉塞、トタンの固定	39,050	
15	鶴岡		個人	R2.3.9	飛散防止ネットの設置	0	職員対応
16	温海		個人	R2.3.23	トタンの固定、ブロックの撤去	60,060	
合計						1,904,987	

## 5 . 危険空き家解体補助金について

### ( 1 ) 危険空き家解体補助金 ( 個人型 ) の概要

#### 対象地域

- ・ 鶴岡市全域

#### 補助対象建築物

- ・ 不良空き家

不良判定は鶴岡市中心市街地居住促進事業の不良空き家判定基準による。

- ・ 不良判定は 1 棟ごと行う。不良空き家は 1 棟ごと補助対象とする。不良でない棟は補助対象としない。

#### 補助対象者

- ・ 不良空き家所有者
- ・ 所有者から解体の同意を受けた者。ただし、所有者から解体について書面で同意を受けることを条件とする。

#### 補助要件

- ・ 不良空き家が存する土地の固定資産税評価額を解体工事費が上回ること

#### 補助対象経費及び補助金額

- ・ 補助金額は解体事業費と土地評価額を比較し、解体事業費が土地評価額を上まわった額と解体事業費の 40% の額と比較していずれか小さい金額とし、75 万円を上限とする。

### ( 2 ) 空き家解体補助金 ( 地域団体支援型 ) の概要

#### 対象地域

- ・ 鶴岡市全域

#### 補助対象建築物

- ・ 不良空き家等 ( 不良空き家・不良空き建築物とする。 )

不良判定は鶴岡市の不良空き家判定基準による。

- ・ 不良判定は 1 棟ごと行う。

#### 事業主体

- ・ 不良空き家等が存在している住民自治組織等の地域団体。ただし、所有者又は管理者から解体について書面で同意を受けることが条件。

#### 補助対象経費

- ・ B を補助対象経費とする。A は B の 20% 以上とすることが条件。B を外注することは可。

A	住民自治組織の労務費 人数 × 日数 × 普通作業員単価
B	解体工事費 ( 補助対象経費 ) ・ 重機借上料、廃材運搬費・処分費 ・ 上以外の実費 例 オペレーター費用、保険料、仮設費用、動産処分費用

#### 補助率

- ・ 補助率は補助対象経費の 100% とし、上限 75 万円とする。

## 6. 具体的対応事例について

### 【鶴岡】 市が成年後見人を申立て、成年後見人が売却処分した事例

長年、町内会から対応を求められてきた空き家である。所有者調査の結果、高齢で施設入所しており、意思表示が困難な状態ということがわかった。福祉部局と協力し、市が成年後見人の申立てを行い、裁判所が選任した成年後見人の働きにより、売却が決まり解体に至った。成年後見人が選任されてから解体までの期間は約1年であった。

(解体前)



(作業中)



### 【鶴岡】 NPOと連携し、登記を整理して、解体補助金で解体を行った事例

町内会から相談のあった空き家である。屋根や壁が破損しており、ビニールシートに覆われていた。所有者調査を行ったところ、相続人が複数いることがわかり、最後の住人が処分する意思をもっていたため、NPOつるおかランド・バンクを紹介し、弁護士が相続関係を整理した。市では、所有者となった最後の住人と、解体にむけて相談を続け、危険空き家解体補助金制度を活用し、解体に至った。

(解体前)



(作業後)



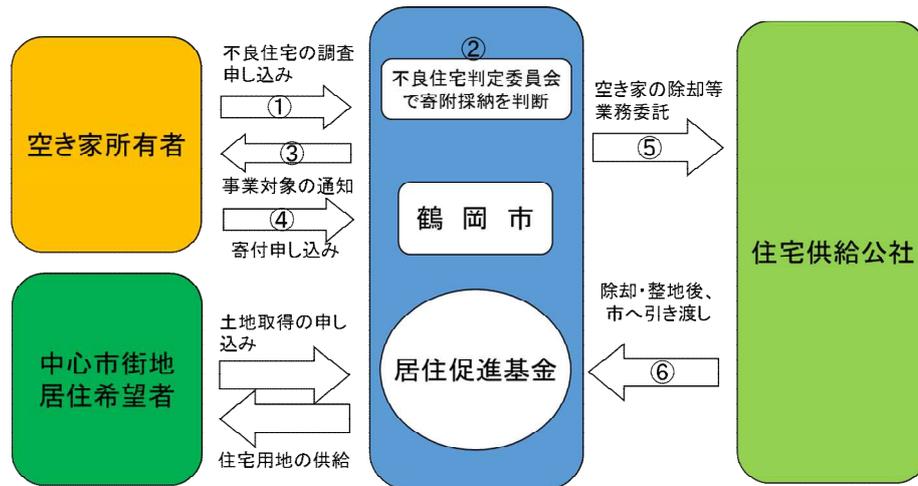
## 空き家有効活用事業について(報告)

### (1) 鶴岡市中心市街地居住促進事業

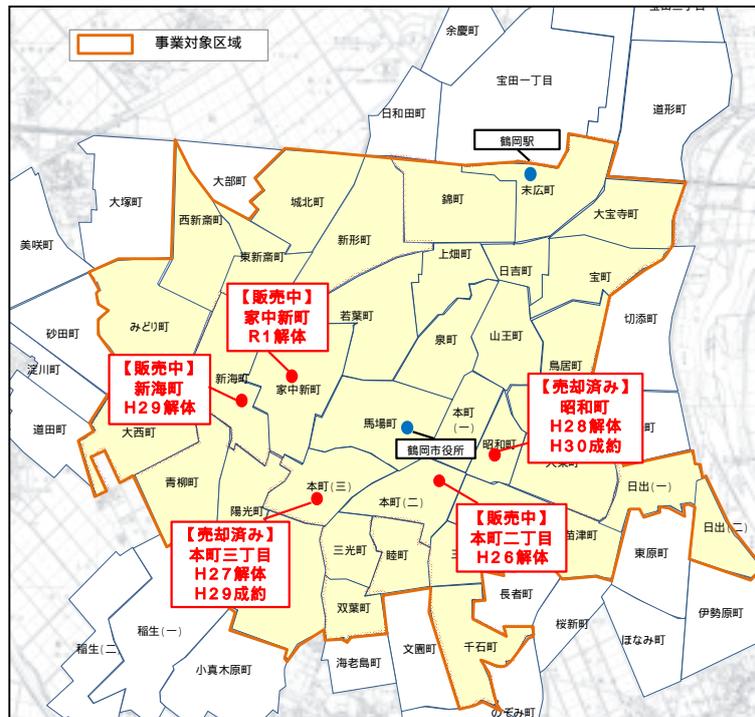
中心市街地の指定区域内にある不良住宅について、市が寄附を受けて解体・整地をし、その土地を若者世帯や子育て世帯、移住希望者に対し、住宅用地として供給し、中心市街地への居住促進を図る。

#### 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



#### 事業対象区域と実績



## 【令和2年度実績】

### < 寄付 >

空き家調査申込み期間 令和2年5月1日～8月31日

R2 申込件数 1件 条件付き採択

大東町の物件、不良住宅の判定基準には該当するものの、相続手続きが未了のため条件付き採択としたもの

### < 解体 >

実績なし

### < 販売 >

公募開始 1件(R1.4.1～) 前年から引き続き 2件 計3件公募中

成約 実績なし

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

販促チラシの作成

物件の早期売却を目指し、公共施設に近いなど立地の優位性を伝える販促チラシを作成し周知を行っている。



家中新町の販促チラシ

## 公募中物件

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 <sup>2</sup>
公募価格	3,169,000 円 18,900 円/m <sup>2</sup>

購入時 30 万円の補助金が適用

新海町 (H30.5 ~ )



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

購入時 30 万円の補助金が適用

家中新町 (R2.4 ~ )



所在地番	家中新町 3-8
登記地積	134.23 m <sup>2</sup>
公募価格	3,275,000 円 24,400 円/m <sup>2</sup>

## (2) 令和 2 年度無料空き家相談会

- 日 時    1 回目 令和 2 年 6 月 13 日(土) 午前 10 時 ~ 正午  
          2 回目 令和 2 年 8 月 1 日(土) 午前 10 時 ~ 正午  
          3 回目 令和 2 年 11 月 28 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、NPO 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

開催日時	参加組数	主な相談内容 対応属性	売買・賃貸	解体	相続・権利	境界	用途転換	市への相談
			宅建士 N P O	建設業	司法書士 行政書士	土地家屋調査士	建築士 N P O	環境課 都計課・建築課
R02.06.13	40	組	30	4	8	3	1	1
R02.08.01	16	組	14	3	2	1	2	1
R02.11.28	19	組	15	3	4	1	1	0
計	75	組	59	10	14	5	4	2
		対応割合	62.8%	10.6%	14.9%	5.3%	4.3%	2.1%

### (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(R3.2.28 現在)

年度	件数	補助金額(円) (耐震補強含)				補助対象工事費(円) (耐震補強含)		補助の内、県費分(円) (耐震補強含)		
R2	280	56,710,000				1,006,749,688		46,104,000		
	リフォーム件数					加 算				
	一般	人口減少対策				空き家 活用	空き家パ ンク登録	耐震改修	鶴岡産材 1㎡以上 使用( ) 内木材量	出産
		三世代	移住 (県外)	新婚	多子					
R2	216	39	19 (13)	1	5	9	2	5	50 (163㎡)	10

(5)空き家実態調査について

令和2年度は、空き家等対策計画に基づく5年に一度の大規模調査実施年にあたることから、全市を対象とした空き家の実態調査を実施している。前回調査(H29)との比較や、空き家の発生や除却等の状況分析を行い、今後の空き家の活用策及び老朽・危険空き家の対応並びに住環境整備の施策検討につなげる。

<参考> 平成29年度 空き家実態調査状況(平成30年3月31日時点)

地区名	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)		(f)=(b)-(a)	(f)/(a)	(g)=(b)/(a)	(h)=(c)/(a)	(g)+(h)
	過年度	現在			新規	新規					
時点	H28年度末	H29年度末	計	計	H29	計	増減	増加率	/H28空き家数	/H28空き家数	解消率
鶴岡第1学区	249	258	29	38	49	129	9	3.6%	7.2%	8.8%	16.1%
鶴岡第2学区	188	234	26	19	65	104	46	24.5%	5.9%	4.3%	10.1%
鶴岡第3学区	306	301	21	37	24	83	5	-1.6%	2.6%	6.9%	9.5%
鶴岡第4学区	203	212	16	33	35	85	9	4.4%	3.9%	8.9%	12.8%
鶴岡第5学区	252	271	40	35	47	121	19	7.5%	7.1%	4.0%	11.1%
鶴岡第6学区	190	198	25	34	34	93	8	4.2%	7.9%	5.8%	13.7%
鶴岡郊外地区	885	933	59	66	100	266	48	5.4%	2.8%	3.1%	5.9%
鶴岡地区計	2,273	2,407	216	262	354	881	134	5.9%	4.5%	5.1%	9.7%
藤島地区	213	247	10	18	48	102	34	16.0%	1.4%	5.2%	6.6%
羽黒地区	97	113	6	6	22	37	16	16.5%	3.1%	3.1%	6.2%
櫛引地区	106	112	5	9	14	28	6	5.7%	2.8%	4.7%	7.5%
朝日地区	83	82	5	0	2	4	1	-1.2%	3.6%	0.0%	3.6%
温海地区	399	441	20	20	59	118	42	10.5%	1.8%	2.5%	4.3%
全地区合計	3,171	3,402	262	315	499	1,170	231	7.3%	3.8%	4.6%	8.5%

ランク	H27		H28		H29		H28-29増減
	棟数	割合	棟数	割合	棟数	割合	棟数
A	150	5.3%	154	4.9%	146	4.3%	-8
B	914	32.6%	1,151	36.3%	1,319	38.8%	168
C	1,592	56.7%	1,691	53.3%	1,746	51.3%	55
D	122	4.3%	144	4.5%	162	4.8%	18
未判定	28	1.0%	31	1.0%	29	0.9%	-2
計	2,806	100.0%	3,171	100.0%	3,402	100.0%	231

## 旧ホテル雷屋の略式代執行による除却について

### 1 概略

平成19年12月6日 株式会社ホテル雷屋が破産手続きを開始。後に、裁判所から破産手続き廃止の決定がなされ、所有者不在の空き家となる。

令和元年12月11日 市が略式代執行による除却することを決定。  
 対象 本館、 渡り廊下、 社員寮、 倉庫  
 浴場棟は除く

令和2年3月30日 代執行宣言 代執行宣言者 市長

2 工期 令和2年3月26日～令和3年1月29日

3 事業費 177,992,100円

### 4 現況写真

除却前	除却後
市道側	
	
国道側	
	

# 廃校を活用した小堅コミュニティセンター改修整備

事業名 小堅コミュニティセンター移転改修工事  
 所在地 山形県鶴岡市堅釜沢字淵ノ上334  
 構造 校舎棟:鉄筋コンクリート造3階建て  
       渡り廊下棟:鉄筋コンクリート造平屋建  
       体育館:鉄骨造2階建  
 延べ面積 校舎棟:1785.58㎡  
       渡り廊下棟:7.61㎡  
       体育館:776.62㎡  
       合計:2569.81㎡  
 改修割合 1023.3㎡ / 2569.81㎡ = 39.8%



改修後



改修前



- 【建築工事】 1階をコミュニティセンターに用途変更し、2階は、小規模の改修を行う。
  - 外部改修工事 体育館の屋根の吹き替え
  - 内部改修工事 カーペット敷き等
- 【機械設備工事】 トイレ等の衛生機器の更新等
- 【電気設備工事】 照明機器の更新(LED化)等
- 【外構工事】 駐車場の整備等

調理実習室



第1・第2研修室



## 鶴岡市地区空き家対策総合実施計画

### 1. 計画の実施地区の区域

#### (1) 実施地区の区域

所在地：鶴岡市全域 面積：131,153ha

### 2. 基本の方針

#### (1) 実施地区の概要

鶴岡市では、平成29年度末現在、空き家が3,402棟であり、人口減少や高齢化社会の到来などに伴って、今後も増加することが予想される。

#### (2) 実施地区の課題

鶴岡市では、空家等の増加が見込まれることから、空家等の発生を抑制していく必要がある。空家等を増やさないという考え方に立って、所有者等に対する管理手法の周知・啓発などに加え、NPO法人等と連携による土地の再編、空家等の有効活用及び活用に関する情報の発信を行うなど、発生抑制及び有効活用の取り組みとともに、空家等を除却する場合の経済的負担を軽減することにより、除却を促進する支援策が必要である。また、一般住宅の空き家とは比べ、技術的・経済的負担の大きい所有者不在の大規模建築物の安全対策や少子化に伴い廃校になった学校校舎の利活用が課題となっている。

#### (3) 実施地区の整備の方針

管理不全により、倒壊の危険のおそれがある空家等については除却を進め、周辺住民の安全な住環境を整備する。また、利活用可能な空家等については、NPO法人や町内会等地域団体等を支援し、地域活性化のために利用する施設等に活用する。

#### (4) 空き家対策総合実施計画の目標

特定空家等の除却数 4棟（令和元年度～令和2年度）  
 不良住宅等の除却数 18棟（令和2年度～令和4年度）  
 空家住宅等の活用数 1棟（令和2年度）  
 空家住宅等の実態把握 （令和2年度）

#### (5) 連携した協議会等の概要

名称：鶴岡市空家等審議会

代表者：会長 井上 孝紀（建築士会）

主な構成員：建築士会、司法書士会、建築業協会、NPO、市民の代表者

### 3. 空き家の活用と除却に関する事項

#### 空き家対策基本事業に関する事項

事業手法	施行者	事業対象	活用用途又は跡地の活用	棟数	事業実施予定時期
活用	鶴岡市	空家住宅等(廃校)	コミュニティーセンター等地域活動拠点	1	R02.4-R03.3
除却	鶴岡市	特定空家等(廃ホテル)	定めなし	4	R02.3-R02.12

除却	鶴岡市	不良住宅等 (直接)	定めなし	6	R02.4-R03.3 R03.4-R04.3 R04.4-R05.3
除却	鶴岡市	不良住宅 (間接)	定めなし	12	R02.4-R03.3 R03.4-R04.3 R04.4-R05.3
実態把握	鶴岡市	空家住宅等			R02.4-R03.3

#### 4. 他の空き家対策に関する事項

##### (1)他の空き家対策に関する事項

- ・ 空き家対策促進事業
  - 令和元年度
    - (概要) 工事前仮設ヤード造成  
移動可能な残存物処分費
    - (施行者) 鶴岡市
    - (事業実施予定時期) R02.3-R02.12
  - 令和2年度
    - (概要) 地域拠点施設外構整備  
空き家除却後の整地
    - (施行者) 鶴岡市
    - (事業実施予定時期) R02.4-R03.3
  - 令和3年度
    - (概要) 空き家除却後の整地
    - (施行者) 鶴岡市
    - (事業実施予定時期) R03.4-R04.3
  - 令和4年度
    - (概要) 空き家除却後の整地
    - (施行者) 鶴岡市
    - (事業実施予定時期) R04.4-R05.3

##### (2)空き家対策総合支援事業の補助対象以外の空き家対策に関する取組

事業概要	施行者	事業実施予定時期
固定資産税の納税通知書を活用した空き家の適正管理等の呼びかけ	鶴岡市	R02.5
空き家管理適正管理補助金	町内会等地域団体	R02.4-R03.3
住宅リフォーム支援事業補助金	所有者等	R02.4-R03.3
空き家建替え・改修に伴う地域コミュニティ施設整備助成(NPO)	所有者等	R02.4-R03.3
住民利便性の向上につながる私道等整備助成(NPO)	所有者等	R02.4-R03.3
町内会等空き地活用整備事業(NPO)	町内会等地域団体	R02.4-R03.3
空き店舗解消リフォーム支援事業補助金	事業者	R02.4-R03.3
放課後児童健全育成事業(学童施設)	事業者	R02.4-R03.3
移住希望者向け「お試し住宅」利用補助金	移住予定者	R02.4-R03.3
空き家相談会	鶴岡市・NPO	R02.6、8、11

#### 5. その他必要な事項

特になし