

## 令和7年度鶴岡市空家等審議会会議録

令和8年2月3日（火）午後1時30分から

本所別棟2号館 23号会議室

<p><b>1. 開会</b></p> <p>建築課長</p>	<p>皆様、こんにちは、ご案内の時間より若干早いのですが、皆様お揃いになりましたので進めさせていただきます。</p> <p>本日はお忙しい中、お集まりいただきまして、誠にありがとうございます。</p> <p>これより、令和7年度鶴岡市空家等審議会を開会します。</p> <p>本日の進行を務めます、建築課長の冨樫です。よろしくお願いいたします。</p> <p>それでは、次第に従いまして進めます。</p> <p>次第の2. 挨拶を、坂井建設部長より申し上げます。</p>
<p><b>2. あいさつ</b></p> <p>建設部長</p>	<p>建設部長の坂井でございます。</p> <p>本日は、ご多忙のところ、また足元の悪い中、ご出席いただきまして、誠に有難うございます。皆様には、日頃から空き家対策のみならず市政全般にわたり、ご支援ご協力をいただいておりますこと、厚く御礼を申し上げます。</p> <p>昨年度まで、空き家の適正管理の業務については、市民部環境課で対応しておりました。今年度からは、適正管理について建築課、利活用については都市計画課と、いずれも建設部で所管するなど、空き家に関する相談窓口の体制を一元化して対応しております。</p> <p>さて、人口減少、少子高齢化に伴い空き家が増加し、その発生抑制や積極的な活用、空き家の対策が喫緊の課題となっております。国においては、令和5年の空家特措法の改正を行っており、空き家の適正な管理を促し、対策を進めるものとして管理不全空家等の制度が新設されております。</p> <p>本市においては、この管理不全空家等の取組みとして、今年度より令和2年度の空き家実態調査において、Dランク空き家184棟のうち、より危険な空き家19棟と、また、羽黒手向地区については、世界の持続可能な観光地トップ100に選ばれるなどの観点から門前町手向地区まちなみ景観形成事業の重点整備区域等の道路沿線の18棟の調査を行っております。この調査については、後ほど事務局よりご説明いたします。</p> <p>また、今年度、本市では5年ごとに実施しております空き家の実態調査を実施しており、空き家数については、前回調査を上回る棟数に</p>

	<p>なっております。</p> <p>空き家対策の課題として、所有者等の管理意識の希薄化や、相続、権利関係の複雑化など、諸所の課題が困難となっている空き家も多数増加してあることから、更なる管理意識の醸成や有効活用、適正管理の推進について、粘り強く対応していかなければならないと感じております。</p> <p>本日は、こうした状況を踏まえ、本市の管理不全空家等の取組みの状況について、皆様からの忌憚のないご意見をいただきたく存じます。本日はよろしく願いいたします。</p>
<p>建築課長</p>	<p>続きまして、本審議会の成立について事務局より報告します。</p>
<p>事務局</p>	<p>建築課の加藤です。</p> <p>審議会の成立について報告します。</p> <p>鶴岡市空家等の管理及び活用に関する規則第9条第2項において、審議会は委員の半数以上の出席がなければ会議を開くことができないと規定されています。</p> <p>本日の審議会は委員5名全員からご出席をいただいておりますので、本会議が成立していることを報告します。</p> <p>引き続き、資料の確認をします。</p> <p>資料は事前に配布しているものに加え、名簿の差し替え、資料3の5ページ、資料6を追加しております。また、本審議会の資料は、公開させていただきますが、個人情報に関する箇所については、非公開となりますので、取扱いについてご了承願います。</p>
<p>3. 会長の選任 建築課長</p>	<p>ここで、3. 会長の選任に入ります。</p> <p>今回の審議会は、審議会委員の改選後、初の審議会となりますので、会長を選任することとなります。</p> <p>選出方法は、鶴岡市空家等の管理及び活用に関する条例第8条第4項により、委員の互選により選出することとなります。</p> <p>委員の皆様のご意見を求めます。</p> <p>ご発言が無いようですが、事務局より提案させていただきます。</p> <p>それでは、事務局からの提案として、前回も会長を担っていただいていた井上孝紀様に会長をお願いしたいと存じますが、皆様いかがでしょうか。</p> <p>－ 異議なし －</p> <p>それでは、井上様、よろしく願いいたします。</p> <p>それでは、井上会長からは会長席にお移りいただきまして、ごあいさつを頂戴したいと存じます。よろしく願いいたします。</p>

<p>会長</p>	<p>ご指名を受けましたので、引き続き会長をさせていただきます。よろしくお願いたします。</p> <p>今回から新しく委員になられた方もいらっしゃいますので、どのような会か分からない方もいらっしゃいますが、私は5期くらいやっております、年1回ではありますが、今話題になっている空き家について、協議しています。</p> <p>委員皆さんからはご遠慮なく、忌憚のないご意見を頂戴しながら、有意義な審議会となりますようお願いいたします。</p>
<p><b>4. 報告・協議</b></p>	<p>これより4. 報告・協議に入ります。</p>
<p>建築課長</p>	<p>ここからの進行につきましては、鶴岡市空家等の管理及び活用に関する規則第9条第1項により、井上会長をお願いいたします。</p> <p>それでは、よろしくお願いたします。</p>
<p>会長</p>	<p>暫時の間、議長を務めさせていただきます。</p> <p>本日の会議の終了目安時間を、15時30分頃としたいと思いますので、議事進行に際して皆様のご協力をよろしくお願い致します。</p> <p>それでは、報告・協議に入ります。</p> <p>(1) 鶴岡市空き家対策の状況について、①空き家の適正管理に関する状況、②市による応急措置について、③鶴岡市危険空き家解体補助金・空き家適正管理補助金・住宅リフォーム支援事業補助金について、④手向地区「まちづくり協定」締結に係る空き家対策の取組みについて、事務局の説明を求めます。</p>
<p>事務局</p>	<p>資料1～4に沿って説明</p>
<p>会長</p>	<p>ただ今の説明について、ご意見・ご質問等がございましたらお願いします。</p>
<p>会長</p>	<p>資料1などの「亡相続財産」は相続放棄になるようですが、誰が管理しているのか。</p>
<p>事務局</p>	<p>相続放棄しているので、誰も管理する人がいないものである。</p>
<p>会長</p>	<p>そうすると、だんだん朽ちていく一方になり、いずれ、Dランク空き家になっていくことになる。</p> <p>地元で管理されている空き家があるようでしたが、それは相続放棄された空き家ですか。</p>

事務局	<p>適正管理補助金を活用した事案については、所有者が存在する空き家で、所有者から同意を取得している。</p> <p>相続放棄の事案で、周辺に影響が及ぶような場合は、市条例に基づいて応急措置を実施している。</p>
会長	<p>地元から相続放棄の事案で、相談はあるのか。相続放棄の事案は、市が対応しているのか。</p>
事務局	<p>地元の方でも、簡易的な空き家敷地から道路などに越境した立木の枝の剪定など行っていただく場合もあるが、難しいようであれば、業者委託も含め、市が対応している。</p>
会長	<p>相続放棄の事案は、市が対応しなければならないのか。</p>
事務局	<p>誰も管理する人がなく、最終的に市が管理しなければならないことではないが、周辺に影響が及ぶような場合は、市条例に基づいて応急措置を実施している。</p>
委員	<p>相続放棄は、3カ月以内に手続きを行わなければならないことになっており、市ではどのように把握しているのか。</p>
事務局	<p>相続放棄の事案については、市税務部門において、手続きを踏んでいるものかどうか裁判所に確認しており、その情報をこちらではその都度共有している。</p>
会長	<p>資料3のリサイクル届出数とあるが、解体とリサイクルの関連はどうなっているのか。</p>
建築課長	<p>リサイクル届出は、建設リサイクル法に基づいて、80㎡以上の建物を解体する時は届出を出すことになっている。分別解体を基本としているもの。R4で280件となっている。昨年度の審議会でお話があり、この資料を作成している。</p>
会長	<p>実際の解体は、あるかもしれないが、80㎡以上の解体数は資料のとおりとなっているのか。</p>
建築課長	<p>複数の建物の解体で、合算して80㎡以上を超える場合で届出を提出する業者はある。除却届出という建築基準法上の解体の届出を出す</p>

	<p>ことになっているが、空き家との照合までは確認していない。</p>
委員	<p>小屋などの 80 ㎡に満たないものはリサイクル届出は不要なのか。</p>
建築課長	<p>母屋や小屋などを含め、80 ㎡以上となれば、リサイクル届出は必要である。</p>
会長	<p>ほかにご意見、ご質問などありますか。</p> <p>ないようですので、続きまして、(2) 管理不全空家等の対応状況として、資料 5 について、事務局の説明を求めます。</p>
事務局	<p>資料 5 に沿って説明</p>
会長	<p>ただ今の説明について、ご意見・ご質問等ございましたらお願いいたします。</p>
委員	<p>住宅用地特例を解除して、固定資産税等に反映されるのは来年度からなのか。所有者等は固定資産税等を納めているのか。相続放棄している人はどうなっているのか。</p>
事務局	<p>固定資産税等に反映されるのは、令和 8 年度からである。税等の納付については確認していない。相続放棄している人には、納税通知書は発送していない。</p>
委員	<p>所有者の子供たちは県外に在住して、所有者が住所を変更せずに県外に移った場合の納税通知書はどうなるのか。</p>
事務局	<p>所有者がご存命であれば、所有者に送付となるが、そうでなければ相続人などの納税義務者に送付となる。</p>
委員	<p>孫の代になると、そのようなものは知らないということにもなるのか。</p>
事務局	<p>相続人の中で、納税義務者が決定しない可能性もあるが、戸籍などを調査して、追っていけるところまでは調査している。空き家の適正管理に関しては、相続人など戸籍などを調べて通知している。</p> <p>中には、所在不明なもので、送付しても戻ってくることもある。</p>
委員	<p>相続登記が義務化となり、猶予期間はいつ頃までなのか。</p>

委員	<p>令和6年4月から義務化となり、3年間の令和9年4月までとなっている。</p> <p>高齢の方で施設に入所となっている場合の空き家の対応は、どうなるのか。</p>
事務局	<p>市福祉部門に入所先などを確認し、施設の方に適正管理の通知を送付している。</p>
委員	<p>入所している方が認知症である場合など、解体が難しいことになるが、どうしているのか。</p>
事務局	<p>相続人であったり、成年後見人の方々に対応していただいている。</p>
委員	<p>成年後見人であると、資金的な面で難しいように考えられる。</p>
事務局	<p>今回の管理不全空家等の三光町の事案については、成年後見人から解体までの対応をしていただいている。</p>
委員	<p>ランドバンクでは、空き家だけでなく、隣の土地もセットにして、利用しやすい敷地に整理し、空き家を解体し、整地して求めやすくしているが、解体費の高騰などにより、事業の採算性が難しくなっている。老朽化や崩れているしている建物の瓦などを分別するとなると解体費用が高くなってしまう。土地を整理して再利用しても、土地の価格よりも解体費が高くなってしまう。解体補助金の制度があるが、別枠で市からの助成制度を検討していただきたい。</p>
会長	<p>そのまま放置していくと負の遺産が溜まっていくので、先に対応しように予算の確保が必要ではないか。利用できる、できない土地であっても、自然に帰すといっても限度がある。そこには必ず費用がかかるので、そこは見えていかないといけない費用であると感じる。</p>
会長	<p>他にご意見等はございますか。</p> <p>ないようですので、続きまして、(3) 鶴岡市空き家実態調査として、資料6について、事務局の説明を求めます。</p>
事務局	<p>資料6の説明</p>
会長	<p>ただ今の説明について、ご意見・ご質問等がございましたらお願い</p>

	<p>します。</p>
<p>会長</p>	<p>C・Dランクの空き家が横ばいで、Dランクが極端に増加しているが、これはCからDランクに移ったと言えるのか。</p>
<p>都市計画課主幹</p>	<p>基本的には、そのように考えられると思われる。現在、3次調査を行っており、いつから空き家になったのかなど、追跡調査を行って整理したいと考えている。</p>
<p>会長</p>	<p>Bランク空き家が増加し、Aランク空き家が増えていないことについて、どのような現象と思われるのか。</p>
<p>都市計画課主幹</p>	<p>推測だが、今までBランクに近い状態で住まれていた住宅が、空き家になって調査した結果、Bランクとして判定されたものではないかと考えられる。</p>
<p>会長</p>	<p>この実態調査として、5年ごとの調査は、妥当であると考えているのか。</p>
<p>都市計画課主幹</p>	<p>県内の自治体では、5年ごとに全体の調査を実施している自治体はなく、10年前などのデータを使用しているようでもあり、本市としては前向きに取り組んでいると認識している。</p>
<p>委員</p>	<p>1次調査は町内会で行っている。5年ごとということで、令和2年度と今年度と行いました。行っている側としては、5年ぐらいが丁度いいと思われる。空き家は日々増えており、1次調査は昨年6・7月ごろに行いましたが、うちの町内会は、125世帯と少ないが、調査後に2件ほど空き家が増えている。5年ぐらい丁度いいとは言え、中間ぐらいで、空き家が何件増えたのかだけでも、報告することは可能だと思う。</p> <p>全世帯を確認するのは5年ぐらいとし、途中で、その後何件増えたかは可能と思われる。</p>
<p>委員</p>	<p>国勢調査と併せて、空き家の調査を行うと、分かりやすいかもしれない。</p>
<p>都市計画課主幹</p>	<p>現時点では考えていない。</p>
<p>委員</p>	<p>以前は毎年調査しており、市の職員が行っていたが、把握が難し</p>

	<p>く、自治会の協力を得ながら、1次・2次・3次調査として、現在の調査方法となっている。</p>
会長	<p>5年に1度でなく、短いスパンで正確でなくても、移り変わりが把握できるとしたら、行政の取組み方として、何かメリットがあったりするものですか。</p>
都市計画課主幹	<p>件数もさることながら、ランクも変わってくると思いますし、基礎データとして、新しいデータがあるということは、プラスになる要素はあると思われるが検討が必要。</p>
建設部長	<p>実態調査は、相当な時間や労力、費用をかけて行っている。必要性は分かりながらも、短いスパンの調査で、空き家が増加したことによって、新しい事業が立ち上げられることでもない。</p> <p>行政からの支援など費用をかけてといったことも重々理解しておりますが、Dランク空き家が増加しているからと言って、空き家だけに費用をかけられるのではなく、議論をしながら予算の確保を決めていく必要がある。</p> <p>住環境として空き家の問題は、非常に大きな課題である。本審議会の皆様のご意見いただきながら、市全体の予算の中で、どのような事業ができるのかを考えていきたい。いただきましたご意見については、市の施策の中に盛り込んでいければと考えている。</p>
委員	<p>一番最初に実施した時は、2千棟台だったと記憶している。現在は4千を超えており、ランド・バンクでは、調査するのは大変になってきている。</p> <p>自治会からの上がってくる件数はより多く、1棟ずつ、現地を確認して、4千2百台になっている。</p>
会長	<p>1次調査で空き家であると報告を受けたものを、ランク付けすることは大変であるということか。</p>
委員	<p>ランク付けは、建築士の方々から行っている。</p>
会長	<p>1次報告の時に、町内会の方々がランク付けをすることを含めて調査できれば、合理化できるのではないか。</p>
委員	<p>令和2年度に調査した時は、空き家だけでなく、週1回来たり、誰かが見に来たりする空き家は、地図に三画のマークを付けたり、来な</p>

	<p>い場合は、バツ印を付けたりしていたが、今年度はそれはなく、空き家だけの調査であった。町内会でランク付けまでは難しいと思われる。</p>
委員	<p>建築士などの専門的な知識のある人でないと判断が難しいと考えられる。</p> <p>先ほどのとおり、棟数が多くなっていて、ランド・バンクでは難しいと感じている。</p>
会長	<p>実態調査でランク付けしている建築士は個人で行っているもので、建築士会は協力団体となっている。その業務を建築士会に出せることになれば、個人でランドバンクに入らなくても、それを処理できるようになると考えらえる。</p>
会長	<p>他にご意見、ご質問などありますか。</p> <p>ないようですので、続きまして、(4) 第2次鶴岡市空き家等対策計画の修正として、資料7について事務局の説明を求めます。</p>
事務局	<p>資料7の説明</p>
会長	<p>ただ今の説明について、ご意見・ご質問等がございましたらお願いします。</p>
委員	<p>空き家の解体補助金について、お家を壊したいという話が解体業者にあった時に、業者から、補助金に該当するか分からないが、市役所に相談してくださいと伝えていいものか。</p>
事務局	<p>相談については、そのようにお話していただいて構わないのでお願いしたい。</p>
委員	<p>補助金に該当するかどうか分からず、見定めもできないので、まず庁舎や市役所に促したい。</p>
建築課長	<p>危険空き家解体補助金なので、再利用可能な空き家ではなくて、危険な空き家が対象となる。また、毎年固定資産税の納税通知書と併せて、補助制度のチラシを同封したり、広報や市HPに掲載するなど周知をしているが、知らなかったという人が多いので、業者の方からもお話していただけますとありがたい。</p>

委員	建物が傾斜し、危険なので解体した事案があるが、傾いた状態なども調査項目にあるのか。
建築課長	建物が傾斜しているということは、相当危険なことである。毎年5月中旬から、事前の募集期間となり、その後、職員が現地で傾斜などを確認して、該当になれば上限50万円の補助が受けられる。
委員	補助金を受けられるにも、ある程度期間がかかっていると認識しており、緊急で対応しなければならぬ場合は対応できないことになるのか。
事務局	毎年、5月中旬から6月下旬までの間で、事前に申込をいただいて、1軒ずつ、現地確認して該当になるか、ならないかを判定しているので、この日程に合わなければ補助対象にはならないことになる。
委員	期間がおける状態で、話があった場合には、市役所に相談するようお勧めしてもいいものか。
事務局	お願いしたい。
委員	解体補助金の制度があることが知らなかったのも、他の解体業の方にも案内していただくなどすれば、危険な空き家を解体することに繋がることも考えられる。 解体を必要とされている方に対しても、お手伝いができればと考えている。
会長	ただ今の説明について、ご意見・ご質問等がございましたらお願いします。 他にご意見、ご質問などありますか。 ないようですが、これまでの報告・協議の中で、委員皆様から何かありますか。 ないようですので、これをもちまして協議を終了いたします。 皆様、お疲れ様でした。それでは進行を事務局へお戻しします。
<b>5. その他</b>	井上会長、ありがとうございました。
建築課長	5. その他について、事務局からは特にございませんが、委員皆様より、何かございましたらお願いします。
委員	つるおかランド・バンクでは、不動産業全部できなかった訳です

	<p>が、昨年に不動産業の免許を取得して、今までできなかった不動産の売買ができるようになり幅が広がり、色々ご提案ができればと考えている。ハードルが高いものは、行政からご協力をいただきながら、空き家対策に取り組んでいければと考えている。</p> <p>利益追求型ではなく、まちづくりのためのものである。</p> <p>本日の空き家審議会で、ご意見いただきまして、ありがとうございました。ランドバンクなどの協会、町内会、建築士会、司法書士会、建設業協会の専門家として、空き家に関わる専門家の方々からの知見のあるご意見であったと感じている。</p> <p>年々、空き家の問題は、市長と語る会など、様々な地域で集まる会の中でも、必ず出てくる問題である。</p> <p>まちなかで生活するうえで、空き家問題は、今後さらに住環境について占める割合がすごく大きい課題であると思っておりますので、行政としても地域や民間と一緒に協働しながら、解決していかなければいけない分野でもある。</p> <p>引き続き、ご協力いただきながら、よりよい環境づくりができるように制度も含めて、検討してまいりますので、よろしくお願いいたします。</p>
<p><b>5. 閉会</b></p> <p>建設課長</p>	<p>他にご意見、ご質問などありますか。</p> <p>ないようですので、その他を終了いたします。</p> <p>これもちまして「鶴岡市空家等審議会」を終了とします。</p> <p>皆様、本日はありがとうございました。</p>