

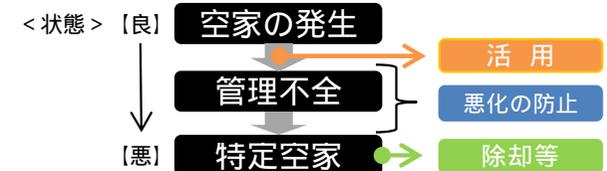
令和5年6月14日公布

令和5年12月13日施行

背景・必要性

使用目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。
(1998年)182万戸 (2018年)349万戸 (2030年見込み)470万戸

除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



法律の概要

所有者の責務強化

・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の**施策に協力する努力義務**

1. 活用拡大

空家等活用促進区域 (例) 中心市街地、住宅団地、歴史的町並みの区域等

- ・ 市区町村が**区域**や活用**指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進
安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化
指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制**等を合理化
- ・ 市区町村から**所有者**に対し、指針に合った**活用**を要請

財産管理人による所有者不在の空家の処分(詳細は3.)

支援法人制度

- ・ 市区町村がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人**に**指定**
- ・ 所有者等への**普及啓発**、市区町村 から情報提供を受け所有者との**相談対応**
事前に所有者同意
- ・ 市区町村に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

特定空家 化を未然に防止する**管理** 周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・ 放置すれば**特定空家**になるおそれのある空家(**管理不全空家**)に対し、**管理指針**に即した措置を、**市区町村**から**指導・勧告**
- ・ 勧告を受けた**管理不全空家**は、**固定資産税の住宅用地特例(1/6等に減額)**を**解除**

所有者把握の円滑化

- ・ 市区町村から**電力会社**等に**情報提供**を要請



窓が割れた管理不全空家

3. 特定空家の除却等

状態の把握

- ・ 市区町村に**報告徴収権**(勧告等を円滑化)

代執行の円滑化

- ・ 命令等の事前手続を経るとまがない**緊急時の代執行制度**を創設
- ・ 所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用**は、**確定判決なしで徴収**

財産管理人 による空家の**管理・処分**(管理不全空家、特定空家)

- ・ 市区町村に**選任請求**を認め、**相続放棄**された空家等に対応
所有者に代わり財産を**管理・処分**。(注)民法上は利害関係人のみ請求可



緊急代執行を要する崩落しかけた屋根

【目標・効果】

空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域

空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で120法人

市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数: 施行後5年間で15万物件

○「管理不全空家等」の指導・勧告について

1. 管理不全空家等の定義

空家等が適切な管理が行われていないことにより、**そのまま放置すれば「特定空家等」に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等**

(空家特措法第 13 条第 1 項)

2. 管理不全空家等に対する措置

(1) 市が当該空家等の調査を行い、管理不全空家等であると市が認める場合に、空家等の所有者等に対し、必要な措置を行うよう「**指導**」する。

(空家特措法第 13 条第 1 項)

(2) 指導後も状態が改善されず、そのまま放置すれば「特定空家等」になるおそれ大きいと市が認めるときは、空家所有者等に対し「**勧告**」する。

(空家特措法第 13 条第 2 項)

(3) 「**勧告**」を受けた管理不全空家等の敷地は、**固定資産税等の住宅用地特例が解除**される。

※地方税法第 349 条の 3 の 2 (住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例)

※地方税法第 702 条の 3 (住宅用地等に対する都市計画税の課税標準の特例)

3. 令和 7 年度の管理不全空家等の対応

(1) 全市空き家総数：3, 582 棟 (空き家実態調査 (R2)) のうち、**Dランク空き家 184 棟**を調査

鶴岡	藤島	羽黒	櫛引	朝日	温海	合計
87	17	13	11	33	23	184

※Dランク：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

①Dランク空き家 184 棟のうち、令和 7 年度は「建築物の傾斜、外壁や屋根の劣化」などの状況が、より危険性の高い市内の空き家 **19 棟**を調査。

⇒ 「**指導**」、「**勧告**」：**8 棟** ⇒ 所有者による **修繕：1 棟**、**解体：1 棟**

⇒ 「**住宅用地特例の解除**」：**6 棟** (1 棟は従前から非住宅用地) (1 月 1 日現在)

②羽黒手向地区については、令和 6 年に「世界の持続可能な観光地トップ 100」に選ばれている。地域独自の文化と歴史を守り育てる取組みが行われている手向地区において、「管理不全空家等」の調査を行い、**所有者等に対し空き家の適正管理を促すとともに、地区のまちづくりに寄与**することを目的に、門前町手向地区のまちなみ景観形成事業の重点整備区域等の道路沿線の空き家 **18 棟**を調査。

⇒ 「**指導**」、「**勧告**」：**2 棟** (Cランク空き家) ⇒ 所有者による **修繕：1 棟**

⇒ 「**住宅用地特例の解除**」：**1 棟** (1 月 1 日現在)

令和 8 年度以降の「**管理不全空家等**」の対応としては、引き続き、**Dランク空き家 (市全域)** や手向地区のような「**まちづくり協定**」の締結地区を調査・対応する。

令和 7 年度実態調査のうち、

令和 8 年度：約 60 棟 (鶴岡：20 棟、藤島：8 棟、羽黒：8 棟、櫛引：8 棟、朝日：8 棟、温海：8 棟)

令和 9 年度以降も同様の棟数にて、調査・対応を実施する。

■市内:8棟

空き家No:1020005(三和町■■■■) 改善なし

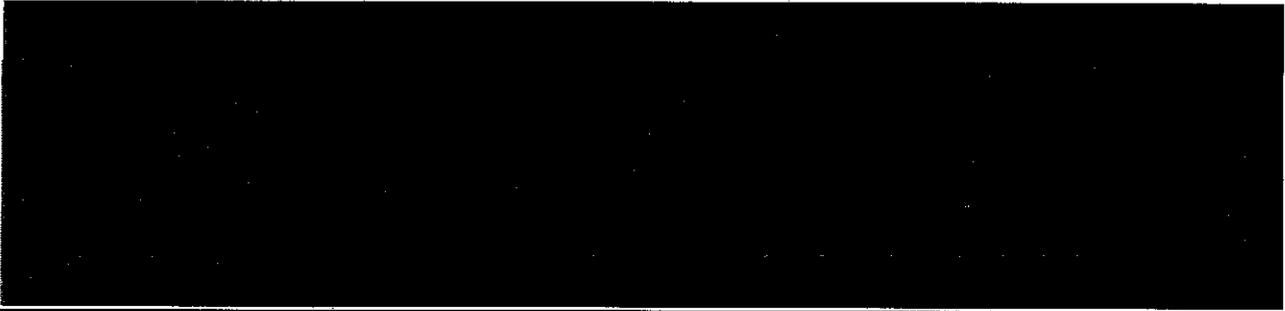
(4/16時点)



つるおかランド・バンクにおいて、空き家の解体など、事業推進に向けて調整中

空き家No:1020022(三和町■■■■) 改善なし

(4/16時点)



空き家No:1040004(三光町■■■■)

解体実施

(4/16時点)



解体



(12/25時点)



ことを確認。

空き家No:1050009(双葉町■■■■) 改善なし

(4/16時点)



所有者等で、つるおかランド・バンク等と建物の解体や狭あい道路の解消など、事業推進に向けて調整中

空き家No:2070003(日出1丁目■■■■) 改善なし

(4/16時点)



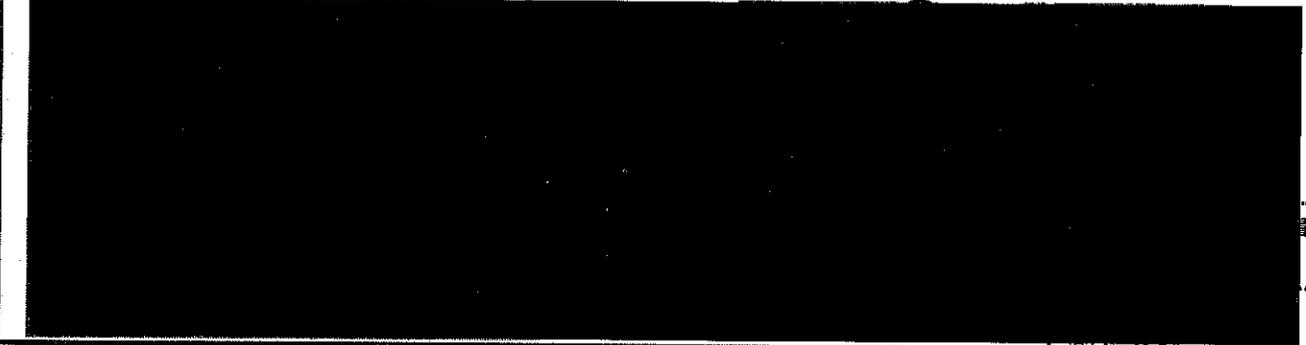
所有者からの連絡はない

空き家No: 3040004(山王町)

修繕実施

(7/14時点)

(12/5時点)

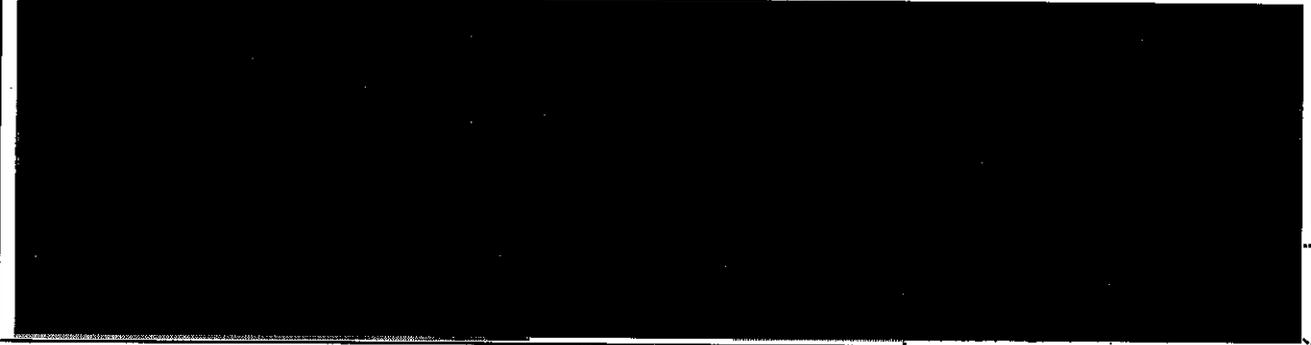


空き家No: 6020069(新海町)

改善なし

(4/16時点)

(8/7時点)

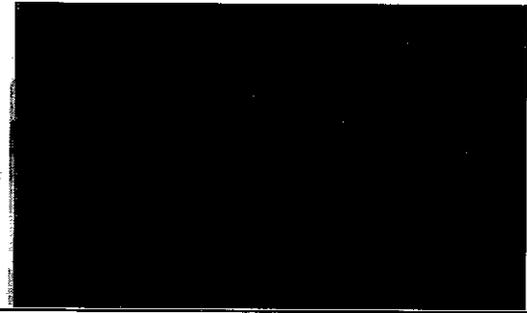


空き家No: 21020028(大山)

改善なし

所有者からの連絡はない

(4/16時点)



所有者からの連絡はない

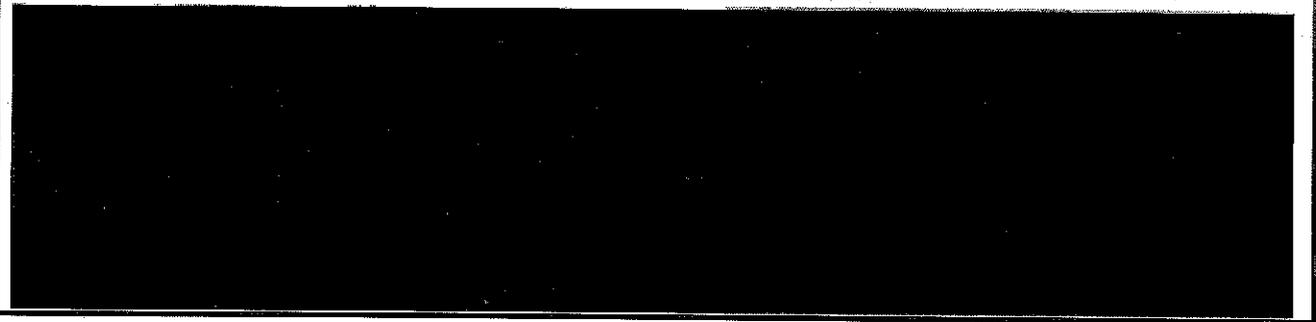
■手向地区: 2棟

空き家No: 42110033(手)

修繕実施

(4/24時点)

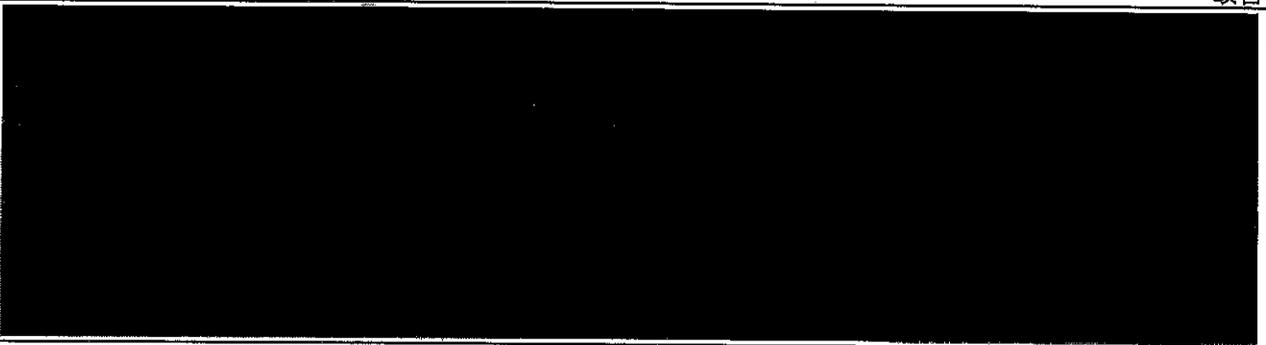
(12/2時点)



空き家No: 42110019(手向)

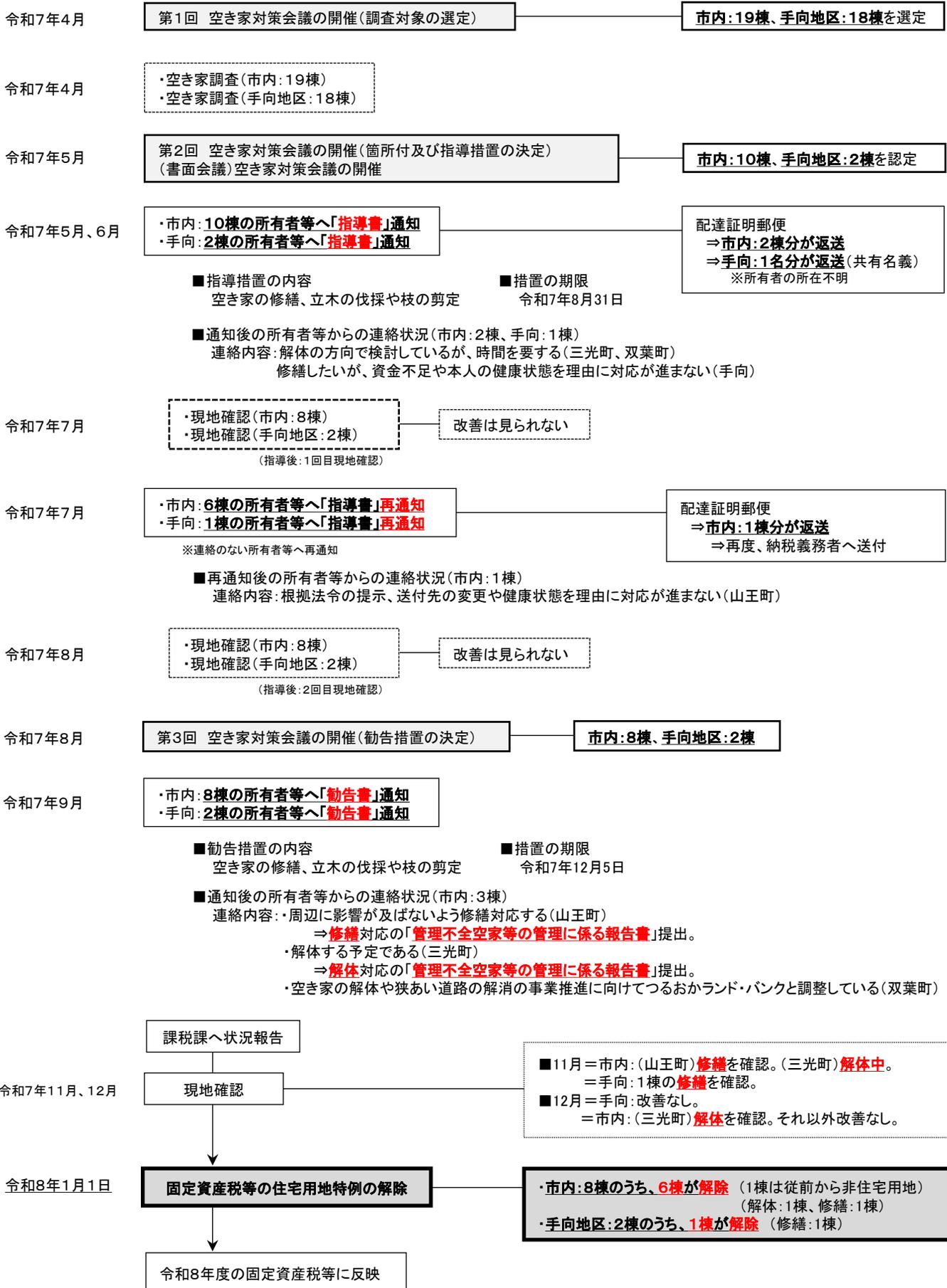
(4/24時点) 建物全体

改善なし



これまでの対応経過

資料5



空き家所有者の方へ

管理不全空き家になる前に 対策をお願いします！

管理不全空家等とは

「管理不全空家等」とは、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば「特定空家等」に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいいます。

(空家等対策の推進に関する特別措置法第13条第1項)



管理不全空家等に対する措置

鶴岡市では、空家等の調査を行い、管理不全空家等であると市が認める場合に、空家等の所有者等に対し、必要な措置を行うよう「指導」を行います。

(空家等対策の推進に関する特別措置法第13条第1項)

指導後(3か月後の8月末頃)も状態が改善されず、そのまま放置すれば「特定空家等」になるおそれが大きいと市が認めるときは、空家所有者等に対し「勧告」を行います。

(空家等対策の推進に関する特別措置法第13条第2項)

なお、勧告を受けた状態で課税基準日(1月1日)を経過すると、管理不全空家等の敷地に係る固定資産税等(固定資産税および都市計画税)の住宅用地特例が解除され、土地の固定資産税が上がります。

(地方税法第349条の3の2(住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例))

(地方税法第702条の3(住宅用地等に対する都市計画税の課税標準の特例))

管理不全空家等の判断の主なポイント

◆建築物等の倒壊や部材等の落下・飛散

- 屋根の変形
- 基礎の欠損やひび割れ
- 屋根ふき材の剥離・軒天の腐食
- 外壁仕上げの剥離・外壁のひび割れ
- 雨どいの破損

◆周辺的生活環境への影響

- 落雪による通行障害等の発生(雪止めの破損等)
- 立木等による通行障害等の発生(立木の枝等のはみ出し等)
- 動物等の侵入等の発生(常態的な動物等の棲みつき)

空き家の
適正な管理に
心がけましょう！



【お問合せ先】

〒997-8601 山形県鶴岡市馬場町9-25

鶴岡市建設部建築課

TEL 0235-35-1247 FAX 0235-25-2131

E-mail: kenchiku@city.tsuruoka.yamagata.jp