

〈第2次〉 鶴岡市空き家等対策計画（案）



令和5年 月

鶴 岡 市

目 次

第1章	空き家等対策に関する基本的な方針	1
1.	背景と現状	1
2.	基本的な方針	1
3.	空き家対策の目的	1
4.	計画の位置づけ	1
5.	計画の期間	2
6.	計画の対象区域	2
7.	持続可能な開発目標（SDGs）の考え方を活用した 計画の推進	2
8.	空き家等の種類	2
第2章	空き家の現状と課題	3
1.	空き家の数、分布、空き家率	3
2.	老朽危険度判定	5
3.	空き家所有者等意向調査	6
4.	課題	8
第3章	市が行う空き家等対策	9
1.	空き家実態調査	9
2.	困難事案と解決事例の集約	9
3.	総合的な対策の検討	9
4.	相談対応と情報提供	10
(1)	相談対応	10
(2)	情報提供	10
5.	適正管理対策	11
(1)	基本方針	11
(2)	環境保全推進員の委嘱	11
(3)	所有者等の対応促進	11
(4)	市が実施する措置	11
(5)	住民自治組織との連携	12
6.	不良空き家対策	13
6-1	除却促進対策	13
(1)	基本方針	13
(2)	所有者等の状況に対応した対策の検討	13
(3)	除却跡地の利用を意識した対策の検討	13

6-2	危険回避対策	14
(1)	基本方針	14
(2)	所有者等の対応促進	14
(3)	市が実施する措置	14
(4)	住民自治組織との連携	15
7.	活用促進対策	16
(1)	基本方針	16
(2)	対策	16
8.	特定空家等に対する措置の実施方法	18
(1)	実施に至るまでの手続	18
(2)	特定空家等に対する措置	18
(3)	略式代執行	19
9.	空き地対策	20
(1)	除却跡地の活用	20
(2)	その他の空き地対策	20
10.	達成目標	
(1)	目標の設定	21
(2)	進捗管理	21
第4章	実施体制	22
1.	鶴岡市空家等審議会	22
2.	専門家団体との連携	22
3.	住民自治組織との連携	22
(1)	空き家実態調査への協力依頼	22
(2)	所有者等の情報提供	22
(3)	住民自治組織が取り組む対策の支援	22
4.	NPO法人つるおかランド・バンクとの連携	23
(1)	ランド・バンク事業	23
(2)	空き家バンク事業	23
(3)	空き家管理受託事業	23
(4)	空き家コンバージョン事業	23
(5)	ランド・バンクファンド（基金）による助成事業	24
(6)	その他の事業	24
5.	庁内体制	25
(1)	庁内連携組織	25
(2)	事務分担	25
参考資料	空き家に関する支援制度	27

鶴岡市空き家等対策計画

第1章 空き家等対策に関する基本的な方針

1. 背景と現状

近年、人口減少や高齢化社会の到来などに伴って全国的に空き家が増加しており、中には所有者の不在・不明や管理者意識の希薄などから、適切に維持管理されない空き家が様々な問題を引き起こしています。こうした管理不十分な空き家は、防災・防犯・景観のほか、地域活性化の面からも市民生活に悪影響を及ぼしています。

国ではこのような状況を背景として、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」といいます。）を平成26年11月27日に公布し、翌年の5月26日に全面施行しました。また山形県は、平成27年2月2日に空き家の適正管理や流通活性化による利活用等の推進を図り、快適な住環境の確保と活力ある地域づくりを目的に、「山形県空き家対策連絡調整会議」を設置しています。

本市においては、国の法整備に先立って主体的な空き家対策を実施するため、平成25年4月1日に「鶴岡市空家等の管理及び活用に関する条例」（以下「条例」といいます。）を施行しました。その後、法の制定に伴って条項を整理するため、平成28年4月1日に条例の改正を行っています。また、本市の空き家等に対する対策を明確化し、総合的かつ計画的に実施するため、平成30年10月に現「鶴岡市空き家等対策計画」を策定し、庁内の関係部署及び関係機関と連携しながら、空き家等対策に取り組んできました。

2. 基本的な方針

「第2次鶴岡市総合計画」を踏まえ、「環境の保全・美化活動の推進」及び「安心に暮らせる住環境づくり」のために、空き家の有効活用と適正管理を促進して安心安全なまちづくりを進めます。

3. 空き家対策の目的

適正な管理と活用の促進について、法と条例の規定に基づき、良好な住環境の維持・向上を図るとともに、災害や犯罪のない安全で安心な暮らしの実現に寄与します。

4. 計画の位置づけ

この計画は、法第6条第1項の規定に基づく計画であり、国の基本指針に即して策定します。

また、鶴岡市総合計画を上位計画とし、鶴岡市住生活基本計画等の関連計画との整合を図ります。

5. 計画の期間

この計画が対象とする期間は、第2次鶴岡市総合計画の終期を考慮し、令和5年度から令和11年度までの7年間とし、社会情勢等の変化により必要に応じて見直しを図るものとしします。

6. 計画の対象区域

この計画が対象とする地区は、鶴岡市全域としします。

ただし、今後の実態調査等の結果、他の地区と比較して著しく空き家率が高い等の理由により、空き家対策を重点的に推進する必要があると認めた地区については、重点地区として定めるものとしします。

7. 持続可能な開発目標（SDGs）の考え方を活用した計画の推進

本計画では、SDGsの考え方を活用し、環境・経済・社会の連鎖性に着目し、環境課題に対する施策の方向性を示します。

計画の推進にあたっては、市民、事業者、行政など様々な主体の参画と連携を重視しします。

本計画は、「11 安全な都市」、「12 持続可能な消費と生産」、「17 パートナリシップ」の3つのゴールについて特に関連性が深いため、計画を推進することによりこれらの目標を達成し、持続可能な世界の実現に寄与しします。

8. 空き家等の種類

この計画が対象とする空き家等の種類は、※法第2条第1項に規定する「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）」としします（国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものも含む。）。また、空き家等に係る建築物を除却した後の跡地（以下「除却跡地」といいます。）、及びその他の空き地についても、土地資源の有効活用、及び生活環境保全の観点からこの計画で扱うこととしします。

※法第2条第1項の規定

『この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。』

※一般にいう「空き家」に関して、法と法に基づく市の条例では「空家」という用語を使っています。そのためこの計画でも、法と条例に直接基づく記述については「空家」と表記しますが、それ以外は基本的に「空き家」と表記することにしします。

第2章 空き家の現状と課題

1. 空き家の数、分布、空き家率

本市では、空き家の発生状況や除却状況の分析を行い、今後の空き家の活用策、老朽・危険空き家の対応策及び住環境整備の施策検討をするため、全地域を対象とした空き家実態調査を実施しており、平成22年度から23年度にかけて調査して以降、平成27年度及び令和2年度と、現在までに3回の大規模調査を実施しています。また、その他の調査として、平成28年度及び平成29年度には小規模な追跡調査も行っています。

直近の令和2年度の鶴岡市全地域の空き家棟数は3,582棟となり、平成27年度に実施した大規模調査の空き家棟数2,806棟より776棟増加し、平成23年度から平成27年度の増加数533棟より多くなり、増加傾向となっています。

地域別としては、鶴岡地域の空き家棟数が2,420棟となり、67.6%（市街地39.3%、郊外地28.3%）という割合で、市全体の約7割を占めています。

表1：地域別 空き家棟数

	空き家棟数					空き家増減棟数		空き家増加率	
	(a) H23年度	(b) H27年度	(c) H28年度	(d) H29年度	(e) R2年度	(f)=(b)-(a) H23~H27	(g)=(e)-(b) H27~R2	(f)/(a) H23~H27	(g)/(b) H27~R2
鶴岡地域 市街地	1,051	1,206	1,388	1,474	1,407	155	201	14.7%	16.7%
鶴岡地域 郊外地	567	794	885	933	1,013	227	219	40.0%	27.6%
鶴岡地域 計	1,618	2,000	2,273	2,407	2,420	382	420	23.6%	21.0%
藤島地域	154	173	213	247	262	19	89	12.3%	51.4%
羽黒地域	60	88	97	113	129	28	41	46.7%	46.6%
榊引地域	88	98	106	112	125	10	27	11.4%	27.6%
朝日地域	50	83	83	82	164	33	81	66.0%	97.6%
温海地域	303	364	399	441	482	61	118	20.1%	32.4%
全地域 合計	2,273	2,806	3,171	3,402	3,582	533	776	23.4%	27.7%

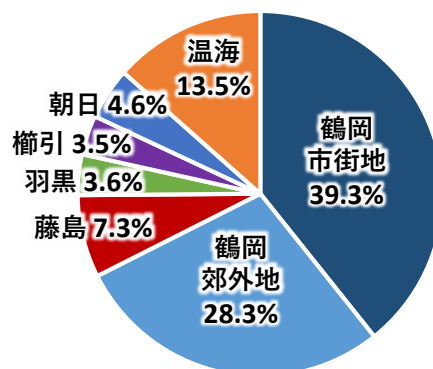
※H24、H25、H26、H30、R1年度は、空き家調査

未実施のため数値なし。

※空き家棟数は、H23年度はH23.10.13現在、H27年度はH27.12.1現在、H28～R2年度は各年度末日現在の数値となっている。

※この調査における鶴岡地域市街地は、第一学区から第六学区までの区域を指し、鶴岡地域郊外地は、市街地を除いた鶴岡地域の区域を指すものとする。

図1：地域別 空き家棟数の割合



鶴岡市全地域の空き家増加率は27.7%となり、地域別では、朝日地域が97.6%、藤島地域が51.4%、羽黒地域が46.6%と高くなっています。

なお、平成29年度の追跡調査から令和2年度の大規模調査においては、鶴岡地域市街地で67件の空き家の減少が見られました。

空き家率（家屋棟数に対する空き家棟数の割合）を見ると、令和2年度は鶴岡市全地域で6.4%となり、平成27年度の大規模調査から1.3%の上昇となりました。

地域別に見ると、令和2年度は羽黒地域が3.9%と一番低く、温海地域が12.0%と一番高くなっています。

また、平成27年度から令和2年度の5年間にかけての空き家率の増減を見ると、朝日地域が4.9ポイント、温海地域が3.1ポイントと上昇幅が大きくなっています。しかし、鶴岡地域の郊外地と藤島地域、櫛引地域は、分母となる家屋棟数が平成27年度の大規模調査より増加しているため、空き家率の増減が小さくとも、実際には上昇傾向にあると言えます。

表2：地域別 空き家率

	(a) 家屋棟数		(b) 空き家棟数		(b)/(a) 空き家率	
	H27	R2	H27	R2	H27	R2
鶴岡地域 市街地	27,270	25,780	1,206	1,407	4.4%	5.5%
鶴岡地域 郊外地	13,904	14,234	794	1,013	5.7%	7.1%
鶴岡地域 計	41,174	40,014	2,000	2,420	4.9%	6.0%
藤島地域	2,744	4,181	173	262	6.3%	6.3%
羽黒地域	3,517	3,306	88	129	2.5%	3.9%
櫛引地域	2,114	3,075	98	125	4.6%	4.1%
朝日地域	1,778	1,713	83	164	4.7%	9.6%
温海地域	4,104	4,032	364	482	8.9%	12.0%
全地域 合計	55,431	56,321	2,806	3,582	5.1%	6.4%

2. 老朽危険度判定

空き家実態調査において、現地調査を行い、外観目視により空き家が老朽化等により倒壊等の危険性がどの程度あるかを確認し、AからDの順にランク付けを行っています。

優良 空き家	A	修繕の必要がほとんどなく、利用促進可能な空き家
	B	多少の修繕は必要だが、再利用可能な空き家
不良 空き家	C	大規模な修繕が必要で再利用困難である、適正管理が必要な空き家
	D	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

※ 崩壊や所在不明等により判定できなかったものを「未判定」とする。

令和2年度の調査では、状態が良く利用促進可能なAランクと判定されたものが150棟、倒壊の恐れがあるなど解体へ誘導すべき不良空き家であるDランクと判定されたものが184棟存在します。また、Cランクの空き家の割合が大きく、半数以上である54.7%を占めています。

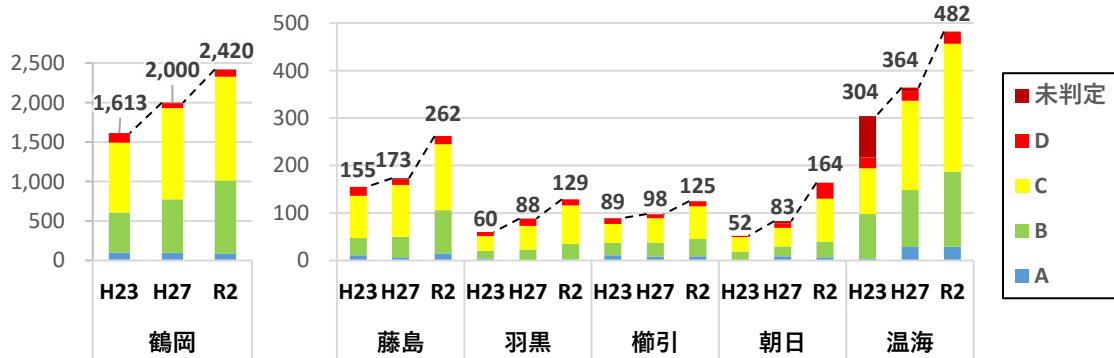
鶴岡市全地域のランク別の棟数の推移では、棟数の増加に比例して、それぞれのランクの棟数も増加していますが、割合に大きく変化は見られませんでした。

表3：令和2年度 地域別 老朽危険度判定棟数

		A	B	C	D	未判定	合計
H23	棟数	134	695	1,169	188	87	2,273
	割合	5.9%	30.6%	51.4%	8.3%	3.8%	100.0%
H27	棟数	150	914	1,592	122	28	2,806
	割合	5.3%	32.6%	56.7%	4.3%	1.0%	100.0%
H28	棟数	154	1,151	1,691	144	31	3,171
	割合	4.9%	36.3%	53.3%	4.5%	1.0%	100.0%
H29	棟数	146	1,319	1,746	162	29	3,402
	割合	4.3%	38.8%	51.3%	4.8%	0.9%	100.0%
R2	棟数	150	1,277	1,961	184	10	3,582
	割合	4.2%	35.7%	54.7%	5.1%	0.3%	100.0%

また、地域別での推移を見ると、空き家棟数の増加に比例して、全ての地域で危険空き家棟数の増加が見られましたが、特に朝日地域の増加率が高く、なかでもDランクの増加が顕著でした。

図2：地域別 老朽危険度判定棟数の推移



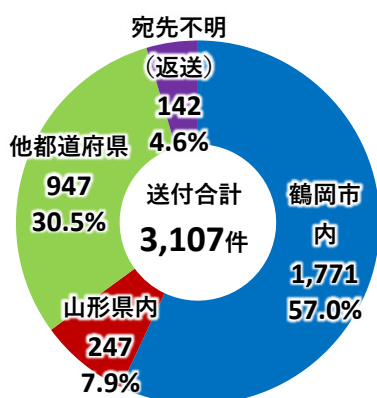
3. 空き家所有者等意向調査（アンケート調査）

地図上の所在確認と現地調査を経て、空き家と判定された建築物について、固定資産台帳の所有者（納税義務者）に対し、アンケートを送付しました。

空き家判定棟数	アンケート送付数	アンケート回収数	アンケート回収率
3,582棟	3,107件	1,564件	50.3%

※ 判定数との差475件は、所有者不明により直ちに送付できなかったものなどが含まれる。

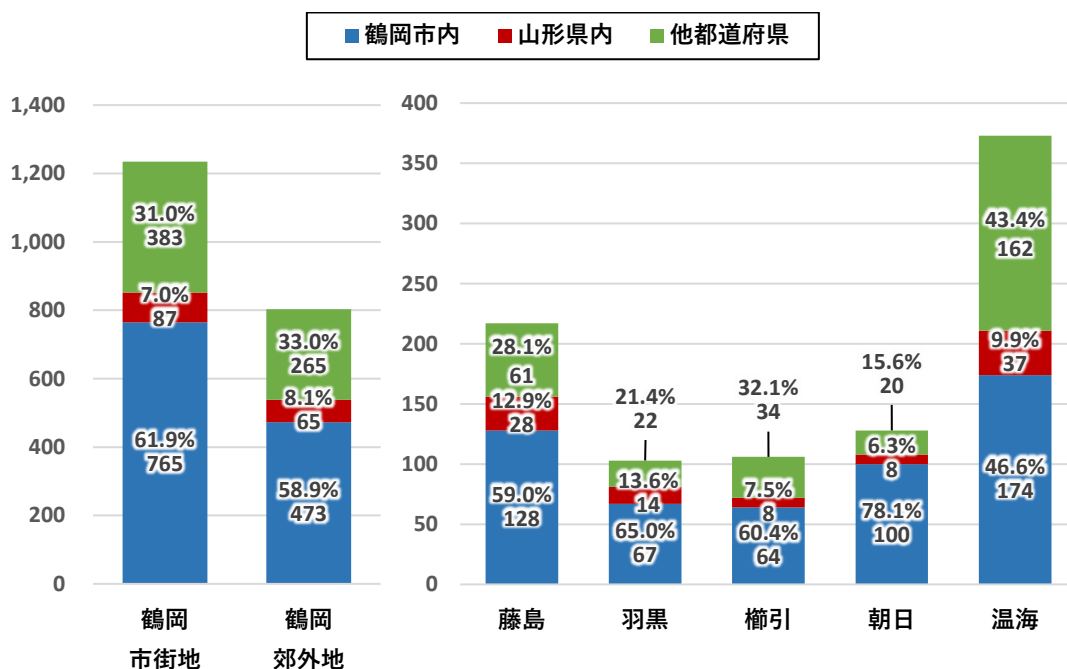
図3：意向調査送付先割合



空き家所有者等に対するアンケートの送付先内訳は、鶴岡市内が57.0%と半数以上を占めました。また、鶴岡市以外の山形県内は7.9%と少なく、30.5%は他都道府県となっています。

地域別に見ると、鶴岡市内の割合が一番多いのが朝日地域で78.1%、他都道府県の割合が一番多いのが温海地域で43.4%でした。

図4：地域別 意向調査送付先割合



空き家所有者等意向調査（アンケート調査）結果の一部抜粋

【問 1】所有者（納税義務者）の確認

		R2回答数
1	所有者（納税義務者）である	1,223
2	所有者（納税義務者）ではない	133
3	無回答	208
回答数合計		1,564

固定資産課税台帳より所有者（納税義務者）に対してアンケートを送付したが、所有者ではないと回答があったものについては、相続に伴う登記の手続きを行っていないため、所有者が被相続人のままであり、親族が代理で管理や納税しているなど、他にも様々な理由によるものと考えられます。

なお、相続登記が行われない状態が長期に渡ると、空き家管理者が不確定なことで、管理意識が希薄化していく傾向にあるため、令和6年4月1日からの相続登記の義務化が、空き家問題に対し、どのような変化を与えるか注視していく必要があります。

【問 4-(2)】今後の活用について困っていること（複数回答可）

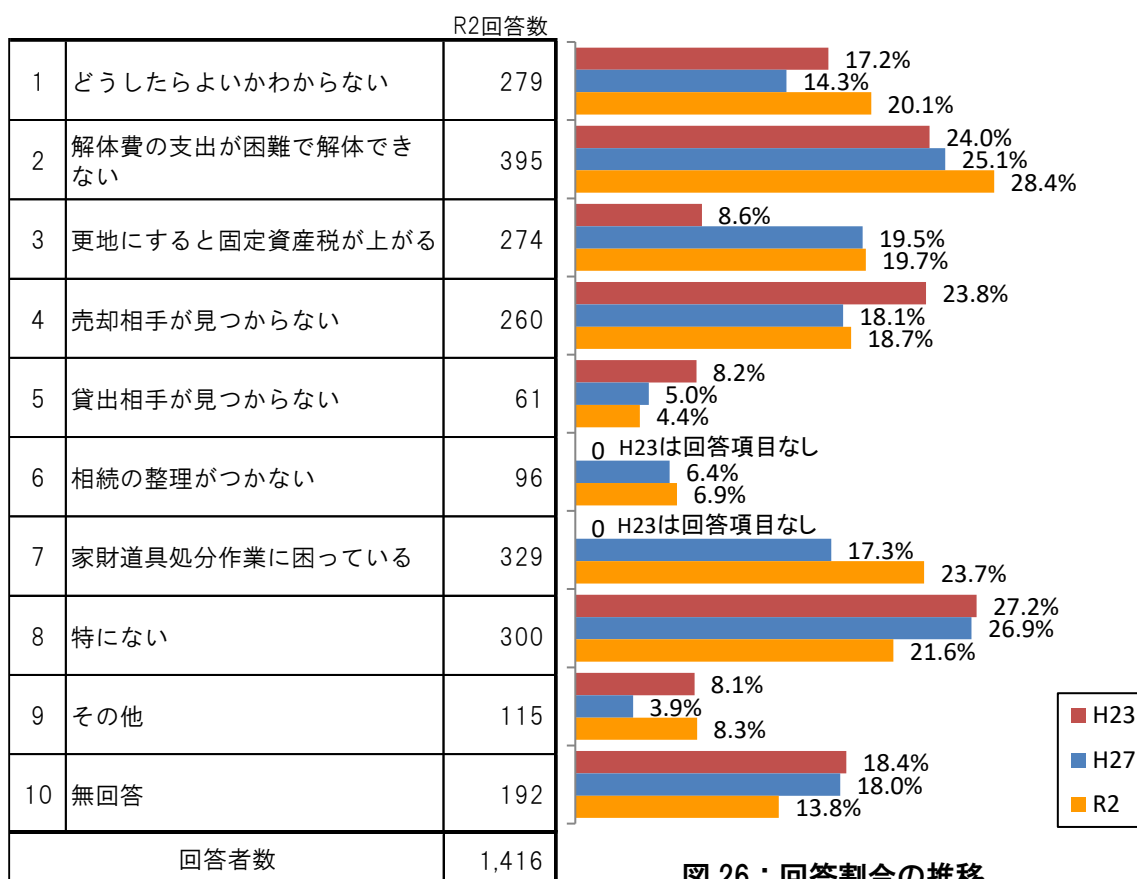


図 26：回答割合の推移

4. 課題

人口減少や高齢化により、今後も空き家の増加が続くものと想定されます。実態調査の結果やこれまでの市の施策を踏まえ、本市における空き家対策の課題を示します。

①空き家の状況分析と進捗管理が必要

空き家の実態調査と、所有者等に対するアンケート調査を実施し、空き家の実態と所有者等の実情、希望する支援策などの把握に努める必要があります。また、これまで市が相談を受け対応してきた空き家について、未解決のものや解決に至った事例等を集約し、今後の空き家対策に活用していくとともに、各施策の評価・検証を行い、社会や時代の変化に対応した空き家対策を推進していく必要があります。

②管理者意識の啓発が必要

所有者の死後、相続したものの住む予定はなく、また、遠方在住者のため管理者責任の意識が乏しく、空き家を管理することなく放置したまま老朽化させているケースや、相続を適切に行わなかったことにより、空き家状態が長期化した結果、管理者意識が希薄化する、財産処分の意思決定が困難になるなどのケースが見られます。

管理意識の醸成と相続を推進していく必要があります。

③地域と連携した取組が必要

近年、高齢化や地域コミュニティの希薄化を背景に、周囲への関心の低下や、空き家所有者への働きかけの難しさなどから、地域による空き家対策への取組が困難になっているケースが見られます。

このため、地域住民を対象とした空き家研修会等を開催し、空き家問題に対する見識を深めていただくとともに、所有者等による空き家の主体的な管理に向け、地域との連携による所有者等への働きかけを行う必要があります。

④良好な住環境の整備が必要

住宅が密集し、十分な道路が整備されていない市街地などにおいては、狭小敷地や未接道敷地のため再建築が困難との理由から空き家となり、解体されずに老朽化が進行するケースが見られます。治安や景観の悪化、周辺区域の魅力の低下などに波及しており、問題を一体的に捉え小区画ごとに解消するなど、住環境を整備する必要があります。

⑤市内一体となった取組が必要

法人や個人経営者の廃業、破産等により、空き家、空き店舗の増加やホテル、旅館等の大型の施設が所有者不存在の廃墟となるケースが見られます。また、所有者が亡くなり法定相続人全員が相続放棄を行った結果、相続人不存在の空き家が発生します。所有者不存在の空き家件数は年々増加しており、今後、市の大きな負担となることが危惧されます。

このため、相続財産管理人制度の活用による解決や市内一体となった取組による新たな対策を検討していく必要があります。

第3章 市が行う空き家等対策

1. 空き家実態調査

市全体を対象とした空き家実態調査を定例的に実施します。

- ・概ね5年ごとに大規模調査を行って、本市の空き家の発生状況や除却状況、老朽危険度判定等を行い、本市における今後の空き家対策の施策検討に活用します。

- ・実態調査とあわせて所有者等アンケート調査を実施し、所有者等の実情や本人希望の把握に努めます。

- ・実態調査の結果は空き家管理システムで管理し、今後の空き家対策に活用します。また苦情対応記録を入力し、本所と地域庁舎の一元管理を行います。

- ・所有者等アンケート調査において同意が得られた所有者等の情報を、あらかじめ住民自治組織に提供して、地域内の空き家対策に活用してもらえるようにします。

2. 困難事案と解決事例の集約

- ・これまで市が相談を受け対応してきた空き家等で、解決困難となっている事案を集約し、課題を整理します。引き続き、他自治体における取組事例の調査・研究を行うとともに、国、県の支援制度を活用した解決等を検討していきます。また、これまでの市の取組により解決した事例も積上げし、今後の空き家対策に活用していきます。

3. 総合的な対策の検討

- ・空き家実態調査で明らかにした市内の現状や全国の動向をもとにして、適正管理対策、不良空き家対策、活用促進対策といった各分野にわたる対策手法を総合的かつ計画的に検討します。

- ・社会や時代の変化に対応しながら空き家計画を推進していくため、PDCAサイクルによる各施策の効果を評価・検証し、必要に応じて計画の改善検討を行い、見直していきます。

- ・法第6条第1項に定める「空家等対策計画」を関係組織・機関と協議しながら策定することにより、空き家に対する市の姿勢と対策手法をまとめるとともに、市民や住民自治組織との間で認識を共有します。

4. 相談対応と情報提供

(1) 相談対応

空き家等について、所有者等や周辺住民から相談が寄せられたときは、その相談内容に応じた担当課が対応して課題を整理し、関係する部署が複数にわたる場合は連携して対応します。相談対応の担当課は、有効活用については本所都市計画課または地域庁舎総務企画課、適正管理については本所環境課または地域庁舎総務企画課となります。

①無料相談会の開催

NPO法人つるおかランド・バンクとの共催により無料相談会を定例的に開催し、所有者等のさまざまな問題の解決に向け連携し対応します。

②有効活用に関する相談

所有者等から有効活用に関する相談が市に寄せられたときは、買い手及び借り手を探すためにNPO法人つるおかランド・バンクが運営する「空き家バンク」を紹介し、登録の提案をします。

③適正管理に関する相談

適正に管理されていない空き家に関して周辺住民から苦情・相談等が市に寄せられたときは、現地に出向いて状況を確認し、必要と認められる場合は所有者等に対して改善に向けた適切な対応を依頼します。

所有者等から、管理意識はあるが現実問題として日常管理が難しいとの相談が市に寄せられたときは、NPO法人つるおかランド・バンクの「空き家管理受託事業」の仕組みを説明して、紹介します。

(2) 情報提供

所有者等に対して、空き家の適正管理や有効活用を促すための情報提供を行います。

また、所有者等に限定しない、今後の空き家発生の予防に資する取組として、空き家の現状と問題点などについての理解を促し、意識啓発を図ります。

- ・固定資産税の納税通知書を発送する際に、空き家の適正管理、相続登記の呼びかけ及び「無料相談会」の開催を知らせる啓発チラシを同封して周知します。

なお、相続登記については、令和6年4月1日の義務化開始により、空き家所有者の明確化が図られることから、空き家対策への効果が期待されます。市の広報誌やホームページ、啓発チラシ等を活用して周知を図り、相続登記を推進します。

- ・相続手続きや成年後見制度、民事信託等の空き家所有者が生前に行える空き家対策に関する情報を発信し、生前中の空き家問題解決を推進します。

- ・相談対応の際や苦情等への対応依頼の際などに、空き家等の管理は所有者等に第一義的な責任があることと、管理不全の空き家が周辺に被害や危険をもたらす恐れがあることについて理解を促します。

またNPO法人つるおかランド・バンクに関する情報など、建物や土地の適正管理や有効活用に結びつく情報を提供し、所有者等の適切な対応を促します。

- ・市が定例的に実施する「空き家実態調査」の結果を、市の広報誌やホームページで公表します。

- ・空き家に関する補助制度等の情報を、市の広報誌やホームページに掲載します。
- ・国においても、空き家の発生を抑制するための施策を実施しており、国の動向を注視しながら、それらの情報を市の広報誌やホームページに掲載して周知します。

5. 適正管理対策

(1) 基本方針

空き家等の管理は所有者等に第一義的な責任があること、及び管理不全の空き家が周辺に被害や危険をもたらす恐れがあることについて、所有者等の理解を深めます。同時に、建築物や除却跡地の有効活用に結びつく情報を提供し、所有者等の適切な対応を促します。

空き家の状態や周辺環境の状況により、市として法や条例に基づき適切に対応を実施します。

所有者等の同意が得られた場合は、所有者等と住民自治組織が協力していけるよう環境を整えます。

(2) 環境保全推進員の委嘱

住民自治組織ごとに委嘱している「環境保全推進員」の活動を通じて、担当区域内における適切に管理されていない空き家の指導啓発及び市への情報提供を依頼します。

(3) 所有者等の対応促進

周辺住民から空き家に関する苦情・相談等が市に寄せられたときは、現地に出向いて状況を確認した上で、必要と認められる場合は法第12条に基づき所有者等に対して現状を通知し、改善に向けた適切な対応を依頼します。

(4) 市が実施する措置

① 応急措置

空き家により人身・財産への危険が切迫している場合は、必要に応じて市が条例第7条に基づく「応急措置」を行います。

② 特定空家等に対する措置〔建築物の除却以外〕

所有者等への対応依頼、及び応急措置によっては問題の解決が図られない場合において、法第2条第2項の「特定空家等」に該当すると認められるものに関しては、法第14条に定める「特定空家等に対する措置」の実施を検討します。

建築物の安全性に関する判断が必要となったときは、市の建築に関する有資格者を加えた対策会議を組織して検討します。

※「特定空家等に対する措置」のうち、「倒壊等著しく保安上危険となるおそれ」のある「建築物の除却」に関しては「6. 不良空き家対策」に記載しています。

※「特定空家等に対する措置」の実施方法については、「8. 特定空家等に対する措置の実施方法」に記載しています。

(5) 住民自治組織との連携

空き家やその所有者等の状況については、地域が良く把握している場合もあり、地域による解決も期待されることから、市と住民自治組織が連携して空き家対策に取り組む必要があります。

また、地域住民には、空き家問題への見識を深めていただき、所有者等には所有者責任を浸透させる必要があります。そのために、住民自治組織との連携を強化し、空き家対策を推進していきます。

①空き家研修会等の開催

住民自治組織と連携し、地域住民を対象とした空き家研修会を開催し、空き家問題に対する知識と理解を深めていただくとともに、空き家所有者等には所有者責任の浸透を促します。

②所有者等の情報提供

住民自治組織には、地域内の空き家の所有者等に対して可能な範囲で適正管理の働きかけをお願いします。そのために、市が「空き家実態調査」の際に行う所有者等アンケート調査において同意が得られた所有者等の情報を、あらかじめ単位自治組織（町内会・住民会等）に提供して、地域内の空き家対策に活用してもらえるようにします。

③危険が切迫している場合の通報

空き家により人身・財産への危険が切迫している場合は、まずは速やかに市（市民部環境課または各地域庁舎総務企画課）に通報いただき、市（市民部環境課）が条例に定める条件に適合するかどうかを判断した上で、「応急措置」として速やかに必要な措置を行います。その際は、必要に応じて住民自治組織の協力もお願いします。

④空き家適正管理補助金

住民自治組織等の地域団体が、所有者等の同意を得て空き家の適正管理作業を行う場合は、事前に市に相談いただいた上で、必要に応じ予算の範囲内で「空き家適正管理補助金」による支援を検討します。

6. 不良空き家対策

6-1 除却促進対策

(1) 基本方針

不良空き家であるC・Dランク空き家に関しては、建築物を除却した上で土地の活用を促すことを基本とし、可能な限り建物と土地の処分を一体的に促進することとします。具体的な対策は、それぞれの空き家の状況に対応して個別に検討し、時機を捉えて実行する形とします。

(2) 所有者等の状況に対応した対策の検討

①所有者等が存在する場合

所有者等が自ら建物・土地を処分することを基本とし、所有者等の意向に合わせた対策を検討します。なお所有者等の意向は、「空き家等実態調査」で行う所有者等アンケート調査等により把握するよう努めます。

- ・行政に任せる意思がある場合は、「中心市街地居住促進事業」の利用を検討するよう勧奨します（ただし指定区域内の空き家のみ）。

- ・自らの判断で対応する意思がある場合は、NPO法人つるおかランド・バンクへの相談を勧めます。また、危険な場合には市の「危険空き家解体補助金（個人型）」の活用による早期の対応を促します。

- ・対策実施に積極的でない場合は、市による対策を検討した上で、あらためて所有者等自身による対策の実施等を促します。

②所有者等が不明・不在の場合

必要に応じて市が対策を行う方向で検討します。可能であれば財産管理人の制度を活用し、建物・土地の最終的な処分まで含めて検討します。

(3) 除却跡地の利用を意識した対策の検討

市内の土地資源の有効活用、及び空き地の適正管理による生活環境保全の観点から、解体後の土地は所有者等が自ら活用する意思がない限り、売却等を通じて新たな所有者等に委ねることが望ましいこととなります。

そのため、売却による解体費の回収の可能性について、あらかじめNPO法人つるおかランド・バンクの協力等により見通しを立てておくことが重要となります。

- ・売却により解体費が回収できる見通しであれば、所有者等にその見通しを示すように努めることで、所有者等自らによる積極的な対応を促します。

- ・解体費が回収できない場合には、市の「危険空き家解体補助金（個人型）」の活用による対応を促します。

6-2 危険回避対策

(1) 基本方針

不良空き家のうち倒壊危険のあるDランク空き家（危険空き家）については、前項の除却促進対策と並行して、倒壊等の危険をあらかじめ回避するための対策を行います。

(2) 所有者等の対応促進

①「要注意空き家」の把握と一斉通知

年1回、Dランク空き家の一斉現況調査を行い、周辺環境との関連から具体的な危険性の有無を把握することにより、「要注意空き家」の洗い出しを行います。その上で、所有者等に対して法第12条に基づき一斉通知を行い、現状を知らせた上で所有者等の対応を促します。なお当面の危険性に対しては、必要に応じて市が条例第7条に基づく「応急措置」を行います。

②危険空き家解体補助金（個人型）

所有者等が自ら危険空き家を解体しようとしたときに、土地の売却により解体費が回収できない場合には、市の「危険空き家解体補助金（個人型）」による支援を検討します。

③固定資産税の住宅用地特例解除の検討

不良空き家を解体しない理由の一つとして、固定資産税の住宅用地特例が考えられます。構造上住宅と認められない状況にある場合など、住宅には該当しない空き家は、固定資産税の住宅用地特例の適用が受けられないものとされています。

住宅用地特例を受けるために空き家を利活用しないまま放置する動機とならないよう、住宅に該当しない空き家の住宅用地特例解除の実施を検討していきます。

併せて、不良住宅の解体を支援するさらなる対策についても調査・研究していきます。

(3) 市が実施する措置

①特定空家等に対する措置 [建築物の除却]

倒壊危険のある空き家について、危険回避の必要性が高まり、所有者等への対応依頼、及び応急措置によっては問題の解決が図られない場合においては、市が法第14条に基づく「特定空家等に対する措置」を行い、最終的には行政代執行（略式代執行の場合を含む）による建築物の除却を実施します。

建築物の除却に関する判断の際には、市の建築に関する有資格者を加えた対策会議を組織して検討します。

この場合、あらかじめ除却跡地の売却可能性を検討しておき、これにより所有者等が前記「6-1 除却促進対策」により自ら対応する可能性があるかどうかを確認すると同時に、市が実際に行政代執行をした場合に解体費の回収が可能かどうか見通しを立てておくこととします。

※「特定空家等に対する措置」の実施方法については、「8. 特定空家等に対する措置の実施方法」で記載しています。

(4) 住民自治組織との連携

①危険空き家解体補助金（地域団体支援型）

住民自治組織等の地域団体が、所有者等の同意を得て危険空き家の解体を行う場合には、事前に市に相談いただいた上で、予算の範囲内で市の「危険空き家解体補助金（地域団体支援型）」による支援を検討します。なお解体後の土地に関しては、住民自治組織等において適切な管理を行う体制が取られるようお願いします。

7. 活用促進対策

(1) 基本方針

優良空き家であるA・Bランク空き家に関しては、建物と土地をあわせた活用を促すことを基本とします。

市内に約3,600棟ある空き家のうち、再利用可能な空き家の有効活用と空き家の発生抑制につながる住環境整備については、NPO法人等との連携による土地の再編、空き家の有効活用及び活用に関する情報の発信を進めます。

また、中心市街地において不良空き家を解消して住宅用地を供給し、人口減少を抑制します。

リノベーションの手法により空き家を住宅以外の用途に転換するなど空き家の活用を図りまちのにぎわいを創出し、地域の振興を図ります。

(2) 対策

①空き家、空き地、狭あい道路を一体的に捉え整備するランド・バンク事業の推進

NPO法人つるおかランド・バンクが行う大規模開発によらずに、密集住宅の空き家、空き地、狭あい道路の問題を一体的にとらえ、小区画ごとに解消し、連鎖的につなげることで住環境を整備するランド・バンク事業（小規模連鎖型区画再編事業）について、国庫補助制度の活用を含め推進・支援します。

②空き家の有効活用及び活用に関する情報の発信

相談会や有効活用に関する相談を通じて、NPO法人つるおかランド・バンクの空き家バンクなどに関する情報発信を進め、空き家の有効活用につながる活動を推進・支援します。

③中心市街地居住促進事業の推進

中心市街地における事業対象区域内に存在する不良空き家とその土地の寄付を受け、市が除却整地し、若者世帯や移住希望世帯などの居住希望者に対して住宅用地を供給し、住環境整備と人口減少抑制を進めます。

④まちなか居住拠点整備事業の支援

中心市街地の都市機能誘導区域内に存する大規模遊休地や遊休建築物の再活用として民間が行う事業について、国・県・市での補助等を活用し、支援することでまちなか居住を推進します。

⑤リノベーションによるまちづくり

民間の起業家などのリノベーションの手法により空き家を住宅以外の用途に転換し、空き家の活用を図りまちのにぎわいを創出し、地域の振興を図ります。

⑥一般住宅リフォーム補助の上乗せ

一般住宅リフォーム補助事業において、空き家を自らの居住用として取得し、リフォームを行う際は、補助率や上限額の上乗せを行い、空き家の活用を促進します。

⑦空き店舗解消リフォーム事業による支援

空き家・空き店舗をリフォームして開業する方への補助金交付による支援を行い、空き家・空き店舗の利活用を促進します。

⑧観光庁が行う支援制度の情報収集及び活用支援

観光庁が実施する廃屋の撤去を対象とした補助事業の情報収集を行い、その活用に向けた取組みを支援します。

⑨廃校等の活用

廃校となった校舎等を、地域産業の育成やコミュニティセンターなどの地域拠点施設としての活動の場として活用し、地域振興を図ります。

8. 特定空家等に対する措置の実施方法

「5. 適正管理対策」「6. 不良空き家対策」で行うこととしている「特定空家等に対する措置」は、以下の考え方に基づいて実施します。

(1) 実施に至るまでの手続

①「特定空家等」としての認定（法第2条第2項）

市は、周辺環境に悪影響を及ぼしている空き家等について、「特定空家等」としての措置を行うことが必要と判断されたときは、国が示したガイドラインに即して検討した上で、「特定空家等」として認定します。

「特定空家等」としての措置を行うことが必要かどうかの判断に関しては、市が独自に調査した結果のほか、周辺住民等の意見を参考にすることとします。

建築物の安全性に関する判断が必要となったときは、市の建築に関する有資格者を加えた対策会議を組織して検討します。

②全体スケジュールの設定

「特定空家等」に対する措置に関しては、あらかじめ行政代執行を含めた全体スケジュールを設定した上で進めます。これにより、生活環境への悪影響を最終的に解決するまでの見通しを立てるとともに、この全体スケジュール内で適切な猶予期限を設けておくことにより、行政代執行に至る前の段階で所有者等が自主的に対応するよう促すこととします。

③鶴岡市空家等審議会からの意見聴取

「特定空家等」に対する措置の実施により、所有者等に実質的な不利益が及ぶ可能性がある場合には、事前に鶴岡市空家等審議会を開催し、「特定空家等」としての認定が適切であるか、その他全体スケジュールの妥当性などについて意見を聴取するものとします。

(2) 特定空家等に対する措置

「特定空家等」に対して市が行う措置については、法第14条の定めるところにより、以下の①～④の段階を踏んで行います。なお所有者等が不明・不在の空き家に関してはこの手続が不可能であることから、「略式代執行」を行うこととします

①指導（法第14条第1項）

勧告以降の措置を行う前に、所有者等に対して文書により、期限を定めて必要な措置をとるよう指導を行います。

この指導の際、その後に所有者等が適切な対応をとらなかった場合に市が行う措置をあらかじめ示しておくこととします。

- ・建築物の除却を求める場合において、除却跡地を売却できる見通しがあれば、その旨をあわせて通知するよう努めることとします。
- ・対象となる空き家が住宅の場合、勧告を行うと固定資産税等の住宅用地特例の適用除外となり、除却跡地の売却可能性と全体スケジュールの兼ね合いによっては、実際に所有者等に不利な結果になることがあります。その場合は、あらかじめその旨を所有者等に対して示しておくこととします。

- ・ 勧告、及びその後の命令に従わずに市が行政代執行を行った場合には、市が所有者等に対して費用を請求するとともに過料を科すことをあらかじめ示しておくこととします。

②勧告（法第14条第2項）

指導時に定めた期限を経過しても改善が見られなかった場合、相当の猶予期間を付けて、必要な措置をとるよう勧告を行います。

対象となる空き家が住宅の場合、勧告を行うと固定資産税の住宅用地特例が適用除外となります。

③命令（法第14条第3項）

勧告時に示した期限を経過しても正当な理由なしに必要な措置をとらなかった場合には、原則として、相当の猶予期間を付けて、その必要な措置をとることを命令することとします。

ただし所有者等には、命令を受ける前の段階で、市に対し意見を述べる機会が与えられます。

④行政代執行（法第14条第4項）

命令に係る措置を所有者等が履行しないとき、履行しても十分でないとき、または期限までに完了する見込みがないときは、市が行政代執行法（昭和23年法律第43号）による行政代執行を行うこととします。

行政代執行のために必要となった費用は、後日、市が所有者等に対して請求します。また命令に違反したことに関しては、50万円以下の過料を科すこととなります。

（3）略式代執行

建築物を除却しようとする空き家の所有者等が不明・不在の場合は指導・勧告・命令をせず、略式代執行の手法によって必要な措置を実施するよう検討します。

略式代執行を行う場合は、市が負担する費用に対し、補助金などの財政上の支援を確保するよう努めます。

9. 空き地対策

土地資源の有効活用、及び生活環境保全の観点から、空き家だけでなく空き地についても以下の対策を行います。

(1) 除却跡地の活用

基本的には建築物の除却と同時解決が図られるよう事前に検討することとします。

(→6-1の(2))

(2) その他の空き地対策

空き家等の除却によって生じたものかどうかを問わず、現に発生している空き地に関しては次の対策を行います。

①適正管理対策

市民から空き地に関する苦情・相談等が寄せられた場合は、現地確認の上で所有者等に対して現状を通知するとともに適切な対応を依頼します。必要に応じて、鶴岡市生活環境保全条例（平成17年10月1日条例第151号）第6条に基づく指導・勧告を行い、所有者等に対し適切な対応を促します。

②活用促進対策

不動産登記簿だけでは所有者が分からない土地（いわゆる所有者不明土地）が全国的に増加しており、本市においても空き地・空き家の利活用等において支障となるおそれがあります。

そのため、居住等の利用はされていないが所有者が判明している土地（いわゆる低未利用土地）が所有者不明土地にならないように、令和4年11月1日から施行された所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和4年法律第38号。）に基づき、NPO法人等の民間事業者と連携して対策に取り組みます。

10. 達成目標

(1) 目標の設定

本計画の進捗状況を測定するため、定量的な目標を設定します。

目標値については、鶴岡市住生活基本計画等との整合性や、定期的な測定の可否等を勘案し、以下の指標を設定します。

成果指標①	現 状 2022年（R4）	目 標 2029年（R11）
危険空き家解体補助金	27棟	62棟

成果指標②	現 状 2022年（R4）	目 標 2029年（R11）
中心市街地居住促進事業	事業用地売却数 2箇所	事業用地売却数 9箇所

成果指標③	現 状 2015年（H27）～ 2020年（R2）	目 標 2020年（R2）～ 2025年（R7）
解体、入居・建替	1,309棟	1,400棟

(2) 進捗管理

空き家等対策計画の推進にあたって、目標指標等の数値をもとに施策効果を評価し、適宜、計画を改善していくことが重要です。また、PDCAサイクルに基づいた評価、検証により計画全体の点検を毎年行い、必要に応じて計画を見直していきます。

第4章 実施体制

1. 鶴岡市空家等審議会

条例第8条により設置されており、「特定空家等」に対する措置、その他空き家等の適正な管理のための措置について調査審議を行います。

2. 専門家団体との連携

空き家の所有者や管理者への啓発、中古住宅としての流通促進、地域の活動拠点等への活用促進、管理不全の防止や空き家等の除却跡地の活用を柱とした総合的な空き家対策を推進するため、専門家団体と連携して空き家の様々な課題の解決に取り組みます。

専門家団体名	相談内容
山形県弁護士会	法律問題に関すること
山形県司法書士会	権利問題に関すること
山形県行政書士会鶴岡支部	権利関係書類の作成等に関すること
山形県建築士会鶴岡・田川支部	建物の計画に関すること
山形県建設業協会鶴岡支部	建物に関すること
山形県解体工事業協会庄内支部	建物の解体に関すること
山形県宅地建物取引業協会鶴岡支部	不動産の売買や賃貸に関すること
山形県土地家屋調査士会鶴岡支部	土地・建物の登記測量、境界確定に関すること

3. 住民自治組織との連携

(1) 空き家実態調査への協力依頼

市が定例的に実施している「空き家実態調査」に際し、必要に応じて市から協力をお願いします。

(2) 所有者等の情報提供 [再掲]

住民自治組織には、地域内の空き家の所有者等に対して可能な範囲で適正管理の働きかけをお願いします。そのために、市が「空き家実態調査」の際に行う所有者等アンケート調査において同意が得られた所有者等の情報を、あらかじめ単位自治組織（町内会・住民会等）に提供して、地域内の空き家対策に活用してもらえるようにします。

(3) 住民自治組織が取り組む対策の支援

住民自治組織が、地域内の空き家に関する対策を主体的に行う場合には、市として必要な協力と支援を行います。

①空き家研修会等の開催 [再掲]

住民自治組織と連携し、地域住民を対象とした空き家研修会を開催し、空き家問題に対する知識と理解を深めていただくとともに、空き家所有者等に対する所有者責任の浸透を促します。

②危険が切迫している場合の通報 [再掲]

空き家により人身・財産への危険が切迫している場合は、まずは速やかに市（市民部環境課または各地域庁舎総務企画課）に通報いただき、市（市民部環境課）が条例に定める条件に適合するかどうかを判断した上で、「応急措置」として速やかに必要な措置を行います。その際は、必要に応じて住民自治組織の協力もお願いします。

③空き家適正管理補助金 [再掲]

住民自治組織等の地域団体が、所有者等の同意を得て不良空き家の適正管理措置を行う場合は、事前に市に相談いただいた上で、必要に応じ予算の範囲内で「空き家適正管理補助金」による支援を検討します。

④危険空き家解体補助金（地域団体支援型） [再掲]

住民自治組織等の地域団体が、所有者等の同意を得て危険空き家の解体を行う場合には、事前に市に相談いただいた上で、予算の範囲内で市の「危険空き家解体補助金（地域支援型）」による支援を検討します。なお解体後の土地に関しては、住民自治組織等において適切な管理を行う体制が取られるようにお願いします。

4. NPO法人つるおかランド・バンクとの連携

以下の事業と連携して、空き家と空き地の有効活用を促進します。

（1）ランド・バンク事業

民間事業手法により、市内の密集住宅地の空き家、空き地、狭あい道路問題を一体的に解決し、良好な住環境整備を行う事業

（2）空き家バンク事業

空き家の売却、賃貸に関する情報を発信し、ニーズ者とのマッチングを行う事業

（3）空き家管理受託事業

遠隔地に住む空き家の所有者の依頼を受け、空き家の管理を受託する事業

（4）空き家コンバージョン事業

空き家所有者のニーズに応えたり、有効活用の提案を行い、コンバージョン（用途転換）を行う事業

(5) ランド・バンクファンド（基金）による助成事業

ランド・バンクファンドによる助成により、空き家、空き地の有効活用につながる市民等の活動を支援する事業

- ・空き家建替え、改修支援に伴う地域コミュニティ施設整備支援
- ・都市機能向上に繋がる私道整備支援
- ・町内会空き地活用整備支援事業
- ・ランド・バンクコーディネート支援事業

(6) その他の事業

上記のほか、空き家、空き地の有効活用の促進に関する事業

5. 庁内体制

建設部都市計画課と市民部環境課を中心として対策を推進します。

(1) 庁内連携組織

- ・ 必要に応じ庁内推進会議を開催し、関係課が連携して対策を推進します。
- ・ 庁内推進会議に専門部会を置き、計画の推進に係る専門的な事項も協議します。
- ・ 建築物の安全性に関する判断が必要となったときは、市の建築に関する有資格者を加えた対策会議を組織して検討します。

(2) 事務分担

都市計画課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家実態調査 ・ 所有者等と市民からの相談対応 ・ 空き家空き地の活用促進対策 ・ 住民自治組織への協力・支援のうち空き家実態調査に基づく情報提供 ・ NPO法人つるおかランド・バンクの協力を得て行う対策事務 ・ 環境課が行う対策への協力
建築課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 環境課が行う応急措置と「特定空家等に対する措置」のうち、技術的なことに関する支援 ・ 建築物の安全性に関する判断に係る対策会議への参画（建築に関する有資格者を含む） ・ 環境課が行う対策への協力
環境課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 条例関係事務 ・ 空家等対策計画関係事務 ・ 空家等審議会関係事務 ・ 庁内連携組織関係事務 ・ 所有者等と市民からの相談対応 ・ 適正管理対策（全市の総括及び鶴岡地域の空き家に係るもの） ・ 不良空き家対策 ・ 「特定空家等に対する措置」の実施 ・ 空き地対策のうち適正管理対策（全市の総括及び鶴岡地域の空き地に係るもの） ・ 住民自治組織への協力・支援（空き家実態調査に基づく情報提供を除く） ・ 建設部が行う対策への協力
地域庁舎総務企画課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 適正管理対策（地域庁舎管内の空き家に係るもの） ・ 所有者等と市民からの相談対応（相談者が地域庁舎へ来訪したもの） ・ 建設部、環境課が行う対策への協力

地域庁舎市民福祉課	・空き地対策のうち適正管理対策（地域庁舎管内の空き地に係るもの）
課税課	・空き家に関する固定資産税情報の提供 ・勧告した特定空家等の固定資産税等の住宅用地特例の解除
納税課	・空き家所有者の連絡先の提供
地域振興課	・地域交流及び地域振興への空き家等の利活用
防災安全課	・防災上対策が必要な空き家等に係る措置内容の検討
廃棄物対策課	・空き家等に関するごみ（不法投棄等）への対応
消防本部	・台風の接近時等、緊急的な対策が必要な空き家等の措置内容の検討
福祉課	・空き家所有者の福祉サービス利用情報の提供
長寿介護課	・空き家所有者の施設入所情報の提供
健康課	・空き家に棲み付く野良ネコ、衛生害虫等への対応
商工課	・空き家・空き店舗の活用促進対策
観光物産課	・廃屋の撤去を対象とした補助事業の情報提供
土木課	・空き家等を起因とする交通障害等（樹木の越境や倒壊等）への対応

参考資料 空き家に関する支援制度

市による支援制度

対象者	場面	制 度	担 当
空き家の所有者等	活用	○中心市街地居住促進事業 鶴岡市中心市街地の指定区域内にある不良住宅（空き家）について、市が寄附を受けて解体・整地をします。その土地を若者世帯や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ります。	建設部 都市計画課
		○まちなか居住拠点整備支援事業 鶴岡市中心市街地の都市機能誘導区域内にある遊休地や遊休建築物の再活用として民間が行う事業について、国、県、市の補助等を活用し、支援することでまちなか居住を推進します。	建設部 都市計画課
	解体	○危険空き家解体補助金（個人型） 危険空き家を所有者等が自ら解体しようとする場合に、土地の売却によって利益を生じない範囲で解体費を補助します。	市民部 環境課
空き家の活用を希望する市民	活用	○住宅リフォーム支援事業補助金制度 空き家を取得して自ら居住する住宅として改修する場合、補助率、上限額を優遇します。	建設部 建築課
		○空き店舗解消リフォーム事業 空き家・空き店舗をリフォームして開業する方への補助金交付による支援を行い、空き家・空き店舗の利活用を促進します。	商工観光部 商工課
不良空き家の存在する地域団体等	適正管理	○空き家適正管理補助金 住民自治組織等の地域団体が、所有者等の同意を得て空き家の簡易な修繕や樹木伐採・除草などの適正管理作業を行う場合に、地域団体に人件費部分を負担してもらった上で市が作業に要する経費を支援します。	市民部 環境課
	解体	○危険空き家解体補助金（地域団体支援型） 住民自治組織等の地域団体が、所有者等の同意を得て危険空き家を解体しようとする場合に、地域団体に人件費部分を負担してもらった上で市が実費分（発生する廃材の運搬費や処分費など）を支援します。	市民部 環境課
廃校等の活用	活用	○地域と一体となった廃校等の活用 廃校となった校舎等を、コミュニティ施設や農産物等地域産業振興の育成のために活用し、農村部、山間部など地域の活性化を図ります。	関係課

つるおかランド・バンクファンドによる支援制度

対象者					場面	制 度	担 当
個人	住民自治組織	まちづくり団体	法人	ランド・バンク事業者			
○	○	○			活用	○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 空き家を、住民や高齢者の交流・活動拠点、賑わいづくりのまちづくり商店等にコンバージョンする建替え・改修費に助成します。	NPO 法人つるおかランド・バンク
○	○※		○		活用	○住民利便性の向上につながる私道等整備助成 通り抜け道路の築造や行き止まり道路の拡張など、住民の利便性を高め、都市機能の向上に繋がる私道等の築造及び拡幅整備費に助成します。	NPO 法人つるおかランド・バンク
	○	○			活用	○町内会等空き地活用整備助成 空き地を通常期はコミュニティーガーデン、多目的広場、冬季は雪捨て場など通年で多目的に利用する場合の整備費に助成します。	NPO 法人つるおかランド・バンク
				○	活用	○ランド・バンクコーディネート活動助成 NPO の依頼を受け、指定区域内で行うランド・バンク事業において発生した損失を補填する目的で助成します。	NPO 法人つるおかランド・バンク

※ 周辺住民の複合体を含む

第2次鶴岡市空き家等対策計画

令和5年 月 日

発行 鶴岡市

編集 鶴岡市市民部環境課

〒997-8601 山形県鶴岡市馬場町 9-25

TEL : 0235-35-1247

FAX : 0235-22-2868