

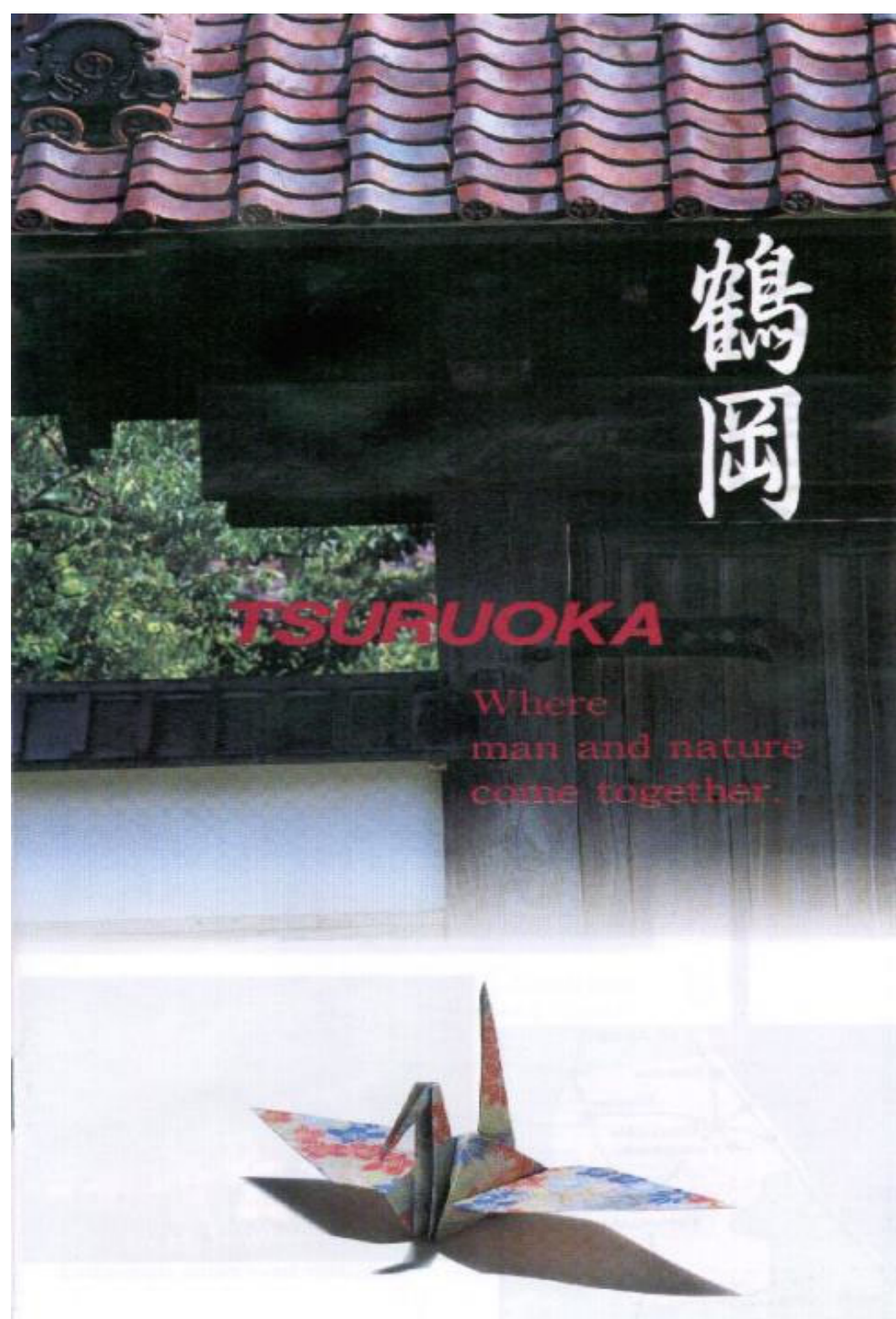
「鶴岡市の空き家・空き地 対策について」



ユネスコ
食文化創造都市

鶴岡

UNESCO Creative City
of Gastronomy



◆ 鶴岡市の概要

市町村合併 平成17年10月1日

鶴岡市 藤島町 羽黒町
 櫛引町 朝日村 温海町
 (1市 4町 1村)

面積 1,311.49 km²
 (東北地方最大の市域)
 東西 43.1km 南北 56.4km

人口 119,599人 (R5.3住基台帳)
 (山形県第2の人口)

世帯数 49,336世帯 (R5.3住基台帳)

都市計画区域面積 : 25,281 ha [19.3%]

都市計画区域内人口 : 109,731 人 (R5.3住基台帳)
 [91.7%]

市街化区域面積 : 2,327 ha [1.8%]

市街化区域内人口 : 73,844 人 (R5.3住基台帳)
 [61.7%]

D I D 面積 : 14.0km² (H27国調)
 [1.1%]

D I D 地区内人口 : 55,181人 (R5.3住基台帳)
 [46.1%]

※ [] 内は、市域全体に対する割合



1. はじめに
2. 人口と高齢化率の推移、人口将来推計
3. 空き家実態調査の結果
4. 空き家等対策計画の改定
5. 適正管理の施策
6. 有効活用の施策
7. 所有者不明土地等対策の取組み

人口減少、高齢化社会の到来等に伴って全国的に空き家が増加しており、所有者が不存在・不明なこと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る。

国では、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的に、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」を施行している。

本市では、市、市民及び所有者等の責務を明らかにし、その適正な管理と活用の促進により、良好な住環境の維持・向上を図るため、平成25年4月に「鶴岡市空家等の管理及び活用に関する条例」を施行し、独自に指導などを行っている。

- ・ 市の責務

適正管理並びに空家等及び空き地の有効活用に関し、必要な施策を講じる

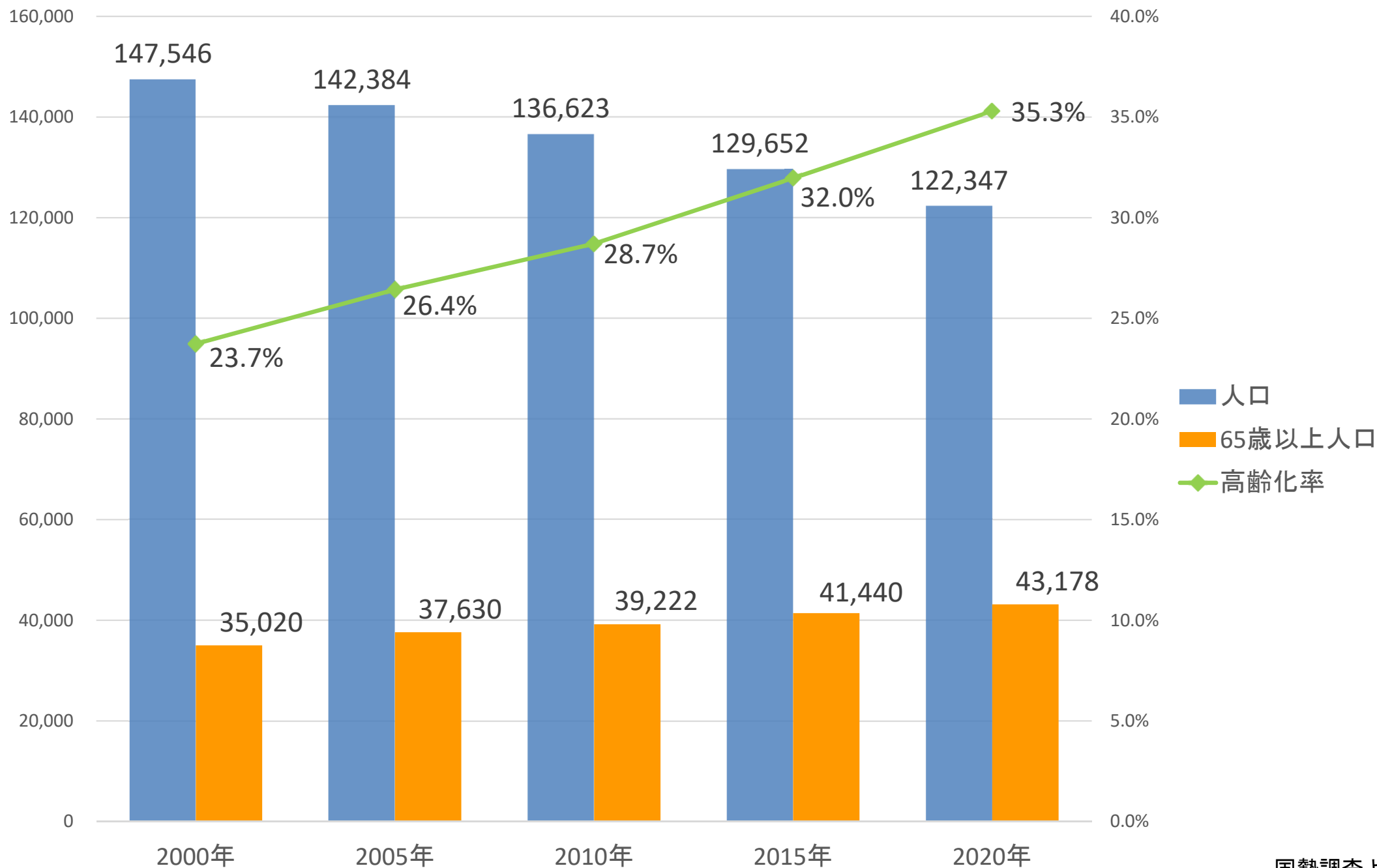
- ・ 市民の責務

良好な住環境の維持・向上に努め、市の施策に協力するよう努める

- ・ 所有者の責務

適正な管理を行わなければならない

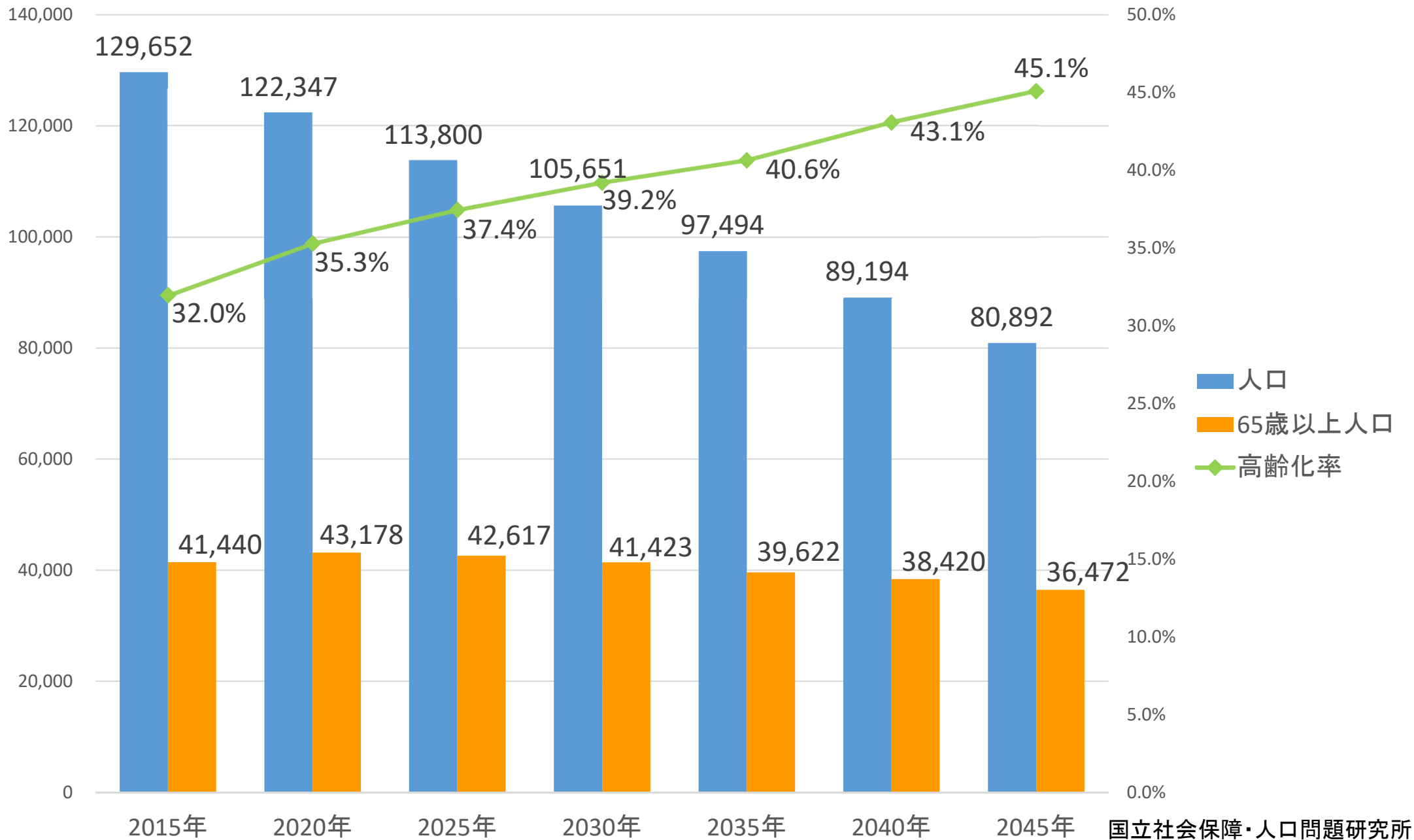
◆鶴岡市の人口と高齢化率の推移



国勢調査より



◆鶴岡市の人口将来推計



国立社会保障・人口問題研究所
国勢調査より

◆令和2年度 鶴岡市空き家実態調査の結果

【調査目的】

住民の重要課題となっている空き家の実態調査を実施し、平成23年度、平成27年度に実施した調査との比較、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及び老朽・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に、市内全域の空き家調査を実施する。

【調査対象】 鶴岡市内の空き家

【調査方法】 ① 一次調査（地図上の所在確認）

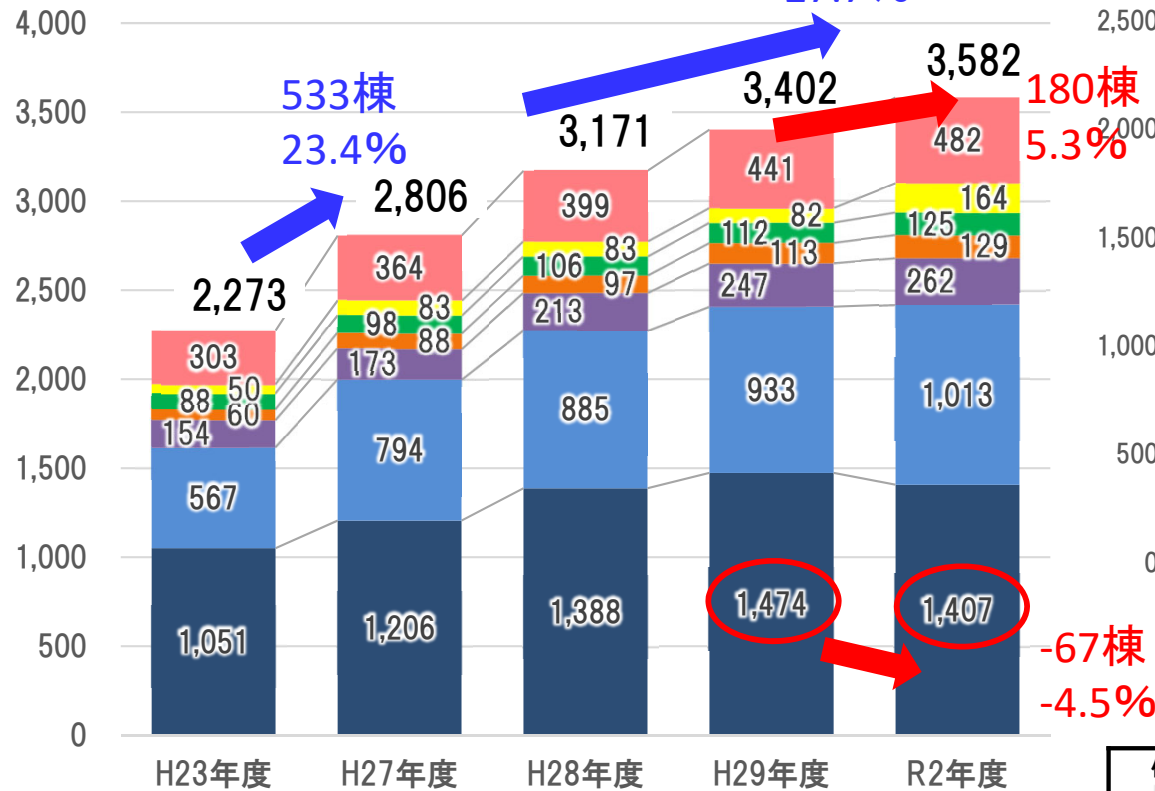
② 二次調査（現地調査）

③ 三次調査（空き家所有者等意向調査）

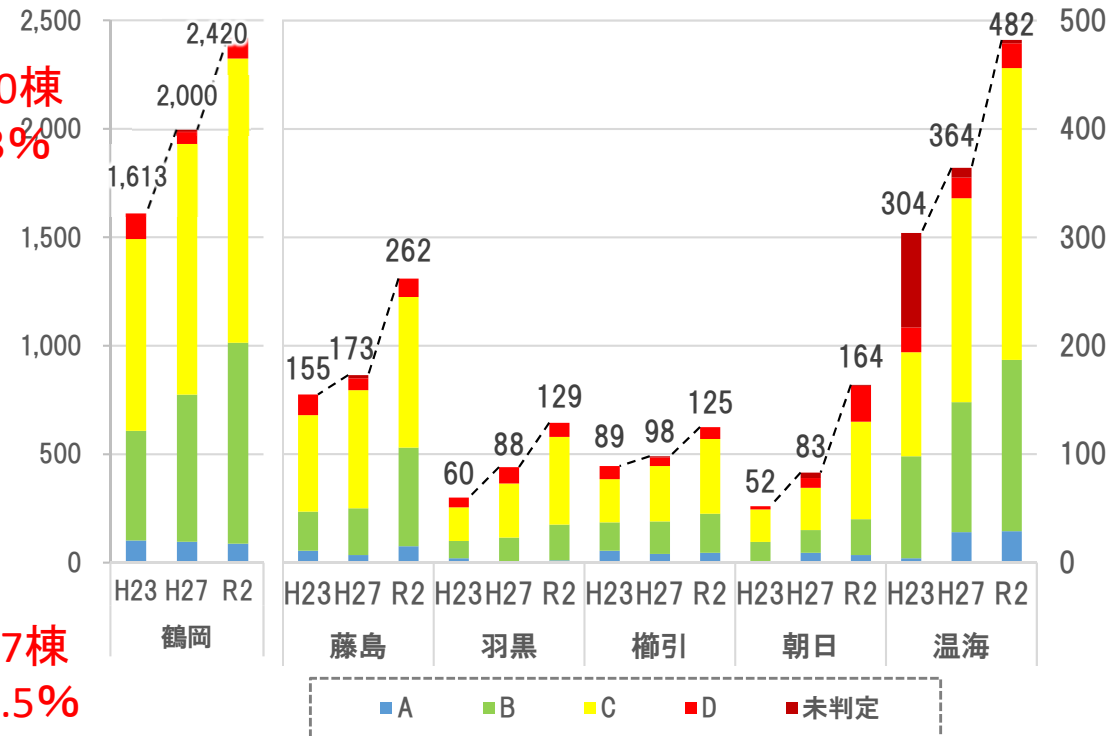
【調査主体】 鶴岡市

【空き家棟数 推移】

776棟
27.7%



【老朽危険度判定数 推移】



低 ↓ 高	A	修繕の必要がほとんどなく、利用促進可能な空き家	優良 空き家
	B	多少の修繕は必要だが、再利用可能な空き家	
	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	不良 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	

■ 鶴岡地域市街地
■ 鶴岡地域郊外地
■ 藤島地域
■ 羽黒地域
■ 朝日地域
■ 温海地域

◆令和2年度 鶴岡市空き家実態調査の結果

【空き家の解体、入居・建替え棟数】

空き家が、所有者による解体や建替え及び売却による入居によって解消された棟数の推移

平成23年度 ⇒ 平成27年度 714棟（解体374棟、入居・建替え340棟）

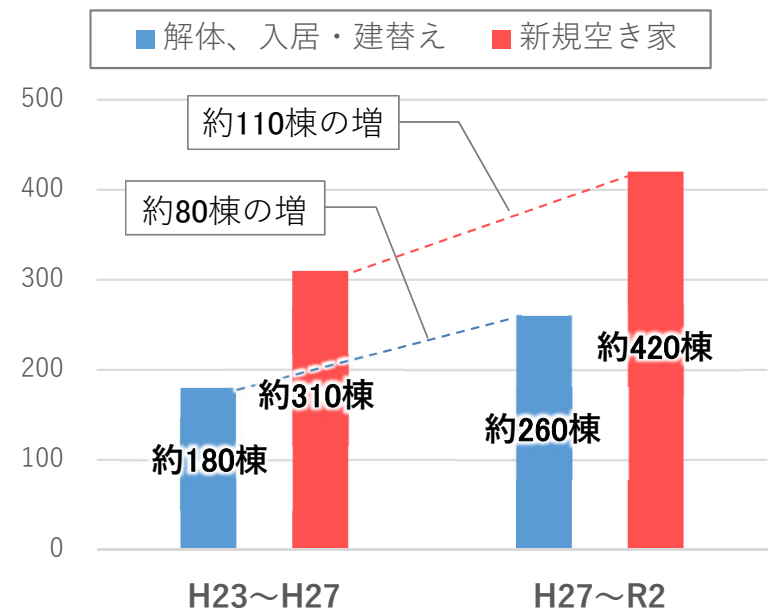
平成27年度 ⇒ 令和2年度 1,309棟（解体639棟、入居・建替え670棟）

解体により空き地も増加しているが、入居・建替えによる活用も同程度増加している

地域別 空き家棟数及び既存空き家の解体、入居・建替え棟数

	H23	H23~H27			H27	H27~R2			R2
	空き家棟数	解体	入居・建替	新規空き家数	空き家棟数	解体	入居・建替	新規	空き家棟数
鶴岡地域市街地	1,051	199	196	550	1,206	341	413	935	1,407
鶴岡地域郊外地	567	92	49	368	794	150	131	509	1,013
鶴岡地域計	1,618	291	245	918	2,000	491	544	1,444	2,420
藤島地域	154	17	29	65	173	32	41	166	262
羽黒地域	60	9	5	42	88	14	14	74	129
櫛引地域	88	15	20	45	98	13	21	65	125
朝日地域	50	9	3	45	83	15	15	111	164
温海地域	303	33	38	132	364	74	35	246	482
全地域合計	2,273	374	340	1,247	2,806	639	670	2,106	3,582

鶴岡市全地域の単年度あたりの解体、入居・建替え棟数と新規発生空き家棟数の比較



解体や入居・建替えによる空き家の解消は加速しているが、それを上回るペースで空き家が発生している。

◆鶴岡市空き家等対策計画の改定（R5.3）

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する。

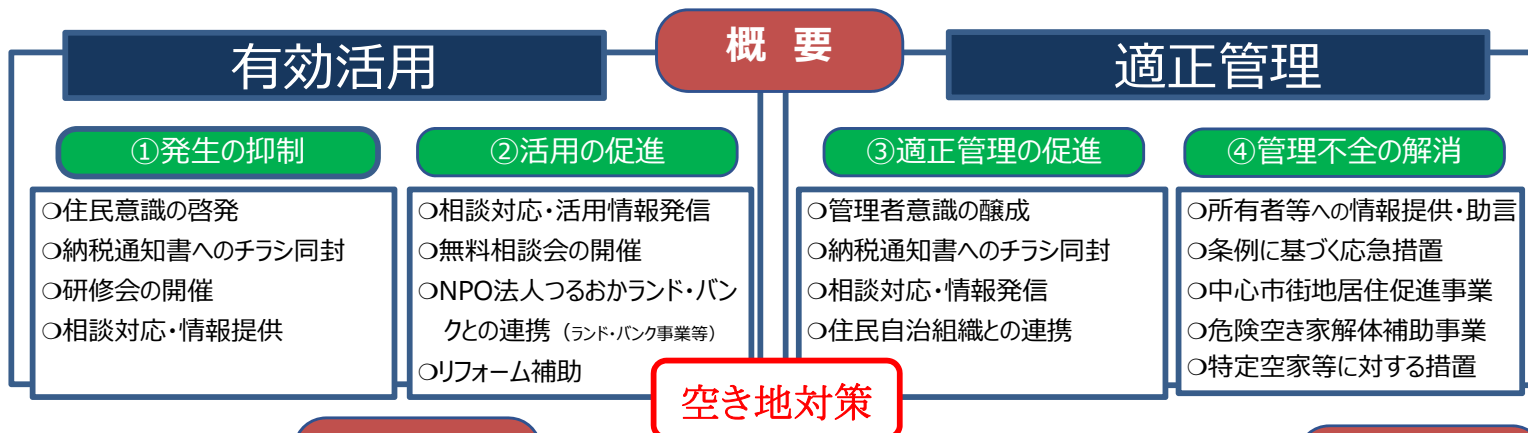
空き家の現状

- ・空き家の総数：3,582棟（R2）
H27比+776棟（H23-27+533棟）
 - ・空き家比率：6.4%（H27:5.1%）
 - ・老朽危険度判定：**不良空き家が約6割**（C:1,961棟、D:184棟）
 - ・所有者の38%が市外在住者（県内:8%、県外:30%）
- 困難事案・解決事例を集約**

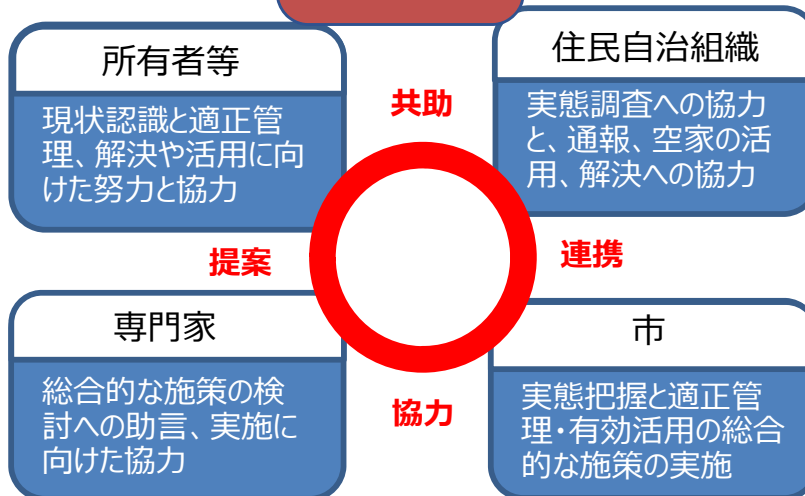
実施体制

1. 鶴岡市空き家審議会の設置
2. 専門家団体（弁護士会、司法・行政書士、建築士会、建設業協会、解体工事協会、宅建協会、土地家屋調査士会）
3. 住民自治組織との連携
4. NPO法人つるおか・ランドバンクとの連携
5. 庁内関係課連携（庁内推進会議、専門部会）

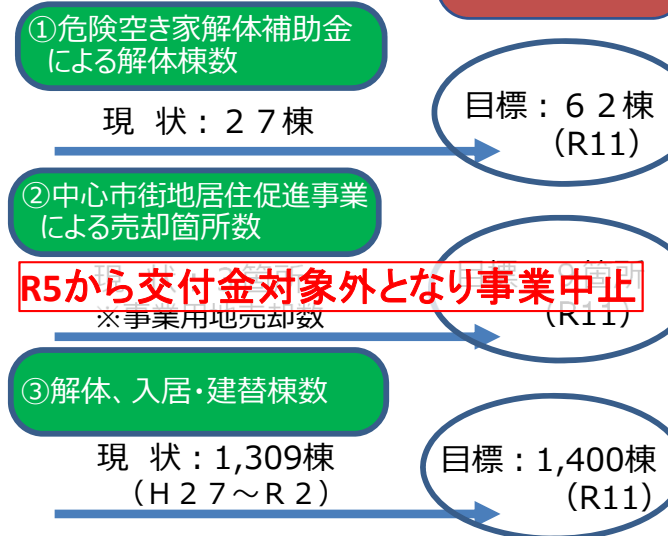
空家対策の概要・役割・成果指標



役割



成果指標



根拠法令等：空家対策特別措置法、所有者不明土地特別措置法
空家等の管理及び活用に関する条例



適正管理・不良空き家対策

空き家等の苦情・相談に対して、現地確認、所有者調査、適正管理や有効活用の助言等を行っている。

【空き家等の相談件数】

年度	R1	R2	R3	R4	平均
件数	179	320	259	240	250

※空き地の適正管理に関する相談は、年2・3件程度

【適正管理助言件数】

R4年度	口頭助言	文書助言
件数	44	129

【市が施した応急措置の件数】

年度	R1	R2	R3	R4	平均
件数	16	36	23	36	28



空き家の適正管理等の啓発 → 未然の防止策

- ・ 広報への掲載
- ・ 固定資産税の納税通知書に空き家相談会の案内と啓発チラシを同封。

危険空き家解体等補助金

➤ 個人型

解体費の40%

解体費—土地評価額

上限50万円

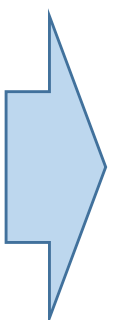
➤ 地域団体支援型

重機借上料、廃材処分費など実費

上限75万円

※補助対象物件は、不良住宅と判定された物件

> 低い額



制度創出における基本的考え

空き家の一義的な
管理責任は所有者



- モラルハザードを懸念
(空き家を放置しておけば
行政が何とかしてくれる)
- 個人の資産形成につな
がる補助はしない



【補助金活用実績】

補助金種類	H29	H30	R元	R2	R3	R4	合計
個人型	—	4	2	4	5	3	18
地域支援型	4	1	1	1	0	1	8

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に代わって行う空き家の適正管理作業に要する経費を支援する。

- ・ 補助率は補助対象経費の100%
- ・ 上限 5万円

➤ 具体例

- (1) 草刈機等の燃料費
- (2) 除草剤、殺虫剤等の薬剤購入費
- (3) 動物侵入対策のための補修材料費



空き家相談会（H25年度～）

空き家の売却、相続、活用等に関する個別相談会を年3回開催。
開催案内は固定資産税の納税通知書に同封しお知らせ。

年度	R1	R2	R3	R4	R5	平均
相談 件数	80	75	75	75	54	72

(対応する専門家)

- ・山形県宅地建物取引業協会鶴岡
- ・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
- ・解体業
- ・鶴岡市環境課、建築課、都市計画課



住宅リフォーム支援事業補助金

年度	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	合計
件数	13	1	5	3	2	11	8	7	50

基本補助額	内容による加算（工事費に対する割合・限度額） 移住・新婚・子育て世帯、一般世帯 共通			
	鶴岡産材1.5m ³ 以上 または仕上0.3m ³ 以上	福祉世帯加算	空き家活用	耐震補強工事
【移住・新婚・子育て世帯】 工事費の20% 上限30万円	+ 5 % 10万円	+ 5 % 10万円	+ 5 % 10万円	+ 耐震補強工 事費の1/3 60万円
【上記以外の一般世帯】 工事費の10% 上限20万円				
【特別枠】（移住かつ空き家活用）一律20%・上限200万円 ※世帯主を含む移住				

◆有効活用の施策

NPO法人つるおかランド・バンクとの連携 ← 市は空き家コーディネーター育成・確保に係る補助金交付

①ランドバンク事業 = 小規模連鎖型区画再編事業

狭あい道路 → **小規模連鎖型**

6m道路に徐々にであるが変えていく

狭小や無接道宅地 → **土地を再編して再利用**
出来るように変えていく

プロの知識・経験を活かして治療してゆく

- ◎権利関係を整理させる
- ◎放棄地をつくらない
- ◎固定資産税の納税 etc...

(空き家 → 荒廃家屋 → 危険家屋 → 解体へ)

ランド・バンク事業の理論

4m未満(みなし道路)

A宅 50坪 1世帯	空き家 B宅 50坪	C宅 50坪 1世帯
------------------	------------------	------------------

- ①空き家B宅のNPOへの寄付(低価格売却)
- ②NPOプロジェクトが空き家解体
- ③A・C隣家に土地の低価格売却(解体費相殺)
→前面道路の拡幅(狭あい道路解消)
- ④A, C宅の建替え(二世帯住居の実現)
→前面道路の拡幅(狭あい道路解消)
(将来的建替え期)

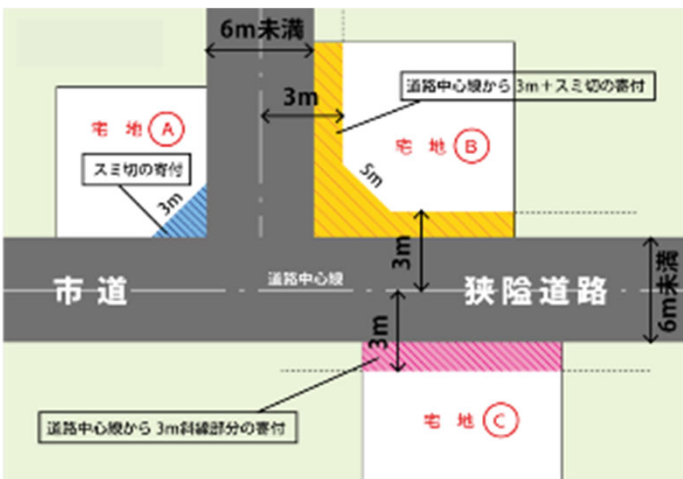
4m未満(みなし道路)

A宅 70坪 1世帯	C宅 80坪 1世帯
------------------	------------------

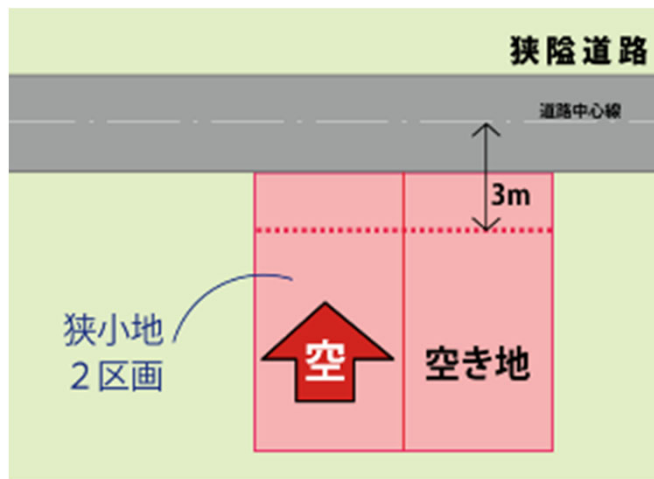
4m以上道路

A宅70坪 (2世帯)	C宅80坪 (2世帯)
----------------	----------------

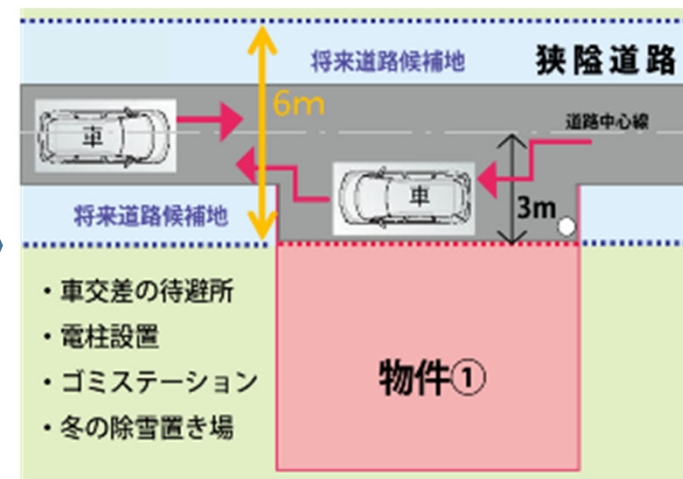
狭あい道路対策の一例



分筆して道路築造し、市に寄附



空き家・空き地を再編



狭あい道路を解消し、連鎖させていく

※空き地の有効活用の一例



◆有効活用の施策

NPO法人つるおかランド・バンクとの連携

市は空き家コーディネーター育成・確保に係る補助金交付

② 空き家バンク事業

相談件数（売却・賃貸希望）累計 約2,500件

空き家バンク累計登録数 約690件
登録数(紹介可能物) 約200件

宅建業者
見積依頼

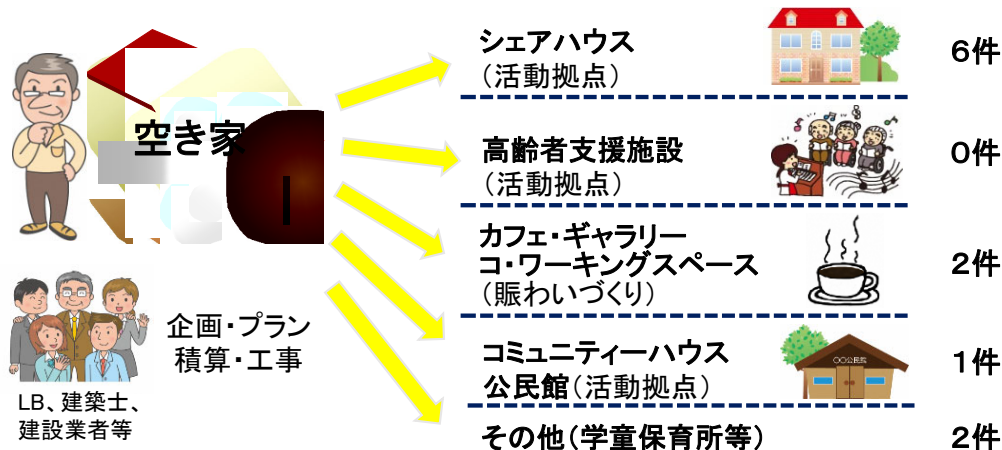
解体業者
見積依頼

家財処分業者
見積依頼

空き家の解消へ



④ 空き家コンバージョン事業



⑤ ランド・バンクファンドによる助成事業

3,000万円のファンド

MINTO1,000万円、市1,800万円、民間200万円

I. まちのシンボル施設整備 ----- 上限100万円 補助率1/2

『空き家建替え・改築に伴う地域コミュニティ施設整備支援』

◆空き家を、交流・活動拠点等に コンバージョン(建替え・改修) する費用に助成

II. 伝統的な城下町街区の保全 ----- 上限100万円 補助率7/10

『利便性の向上に繋がる私道整備支援』

◆密集住宅地において、住民の利便性を高める 私道・市道の築造及び拡張 整備費に助成

III. 良好なまちづくり整備 ----- 上限100万円 補助率4/5

『町内会空き地活用整備支援事業』

◆自治組織等が 空き地を多目的広場や雪捨て場等 として利用する場合の整備費に助成

実績なし

IV. コーディネート活動支援 ----- 上限30万円 補助率4/5

『コーディネーター補填助成』

◆権利者調整等に多大な時間を要し費用がかさむため、宅建業等への手数料に助成

③ 空き家委託管理事業

つるおか LBが空き家の安心をサポート

ライトコース
<ご近所安心コース> 5,500 円/月

- 建物外部の点検・確認
- 玄関・窓などの開口部の施錠確認
- ポスト内の郵便物・お届けものチェック、転送
- 庭木や雑草の状況確認

しっかりコース
<メンテナンスコース> 7,700 円/月

- 建物内部の通気・換気
- 清掃
- 雨漏りチェック
- 地震、台風などの災害後チェック

*鶴岡の特産物をお送りします。(年一回)

レスキューコース
<緊急時対応コース>

地震・台風などの災害後のチェックを、きめ細やかにいたします。

オプション
料金をご相談の上、お見積もりいたします。

- 除草、庭木のお手入れ
- 建物や塀などの修繕
- シロアリ・アメリシロの駆除
- 除雪、屋根の雪下ろし など

◆有効活用の施策

NPO法人つるおかランド・バンクとの連携 ← 専門家によるワンストップ窓口の対応

【空き家相談体制】

他人の空き家等

近所の空き家から物が飛んできて困る
近隣の空き家に動物等が棲みついて困る
隣家の屋根から雪が落ちてきて困る 等



相談窓口

鶴岡地域：環境課、都市計画課
藤島、羽黒、櫛引、朝日、温海地域
：各庁舎総務企画課

自身や親族の空き家等

将来、空き家になるので手放したい、
賃貸したい
実家をリフォームして住みたい
リノベーションして店舗として活用
したい 等



相談窓口

まずは、お近くの不動産屋さんへ
（山形県宅地建物取引業協会、全日本不動
産業協会の所属業者）
リフォーム：建築課
空き店舗リフォーム：商工課

市と連携して空き家の利活用に取り組んでいる！



お問合せ

NPO 法人 つるおかランド・バンク

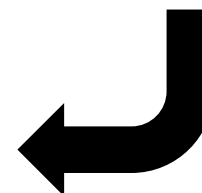
〒997-0862 山形県鶴岡市ほなみ町 1-2



(0235) 64-1567 FAX. (0235) 64-1588



info@t-landbank.org



買い手や借り手
が見つからない
！
不動産屋さん
に断られた！



◆所有者不明土地等対策の取組み

平成30年 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法
令和 4年 同法の一部を改正する法律



「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」指定制度の創設



令和4年12月21日 推進法人の指定等に関する事務取扱要綱
所有者不明土地等対策事業費補助金交付要綱 告示



令和4年12月27日 NPO法人つるおかランド・バンクが推進法人の指定を申請



令和5年 1月 5日 市がNPO法人つるおかランド・バンクを推進法人に指定 告示



令和5年2月から 所有者不明土地等対策事業費補助金制度を活用

◆所有者不明土地等対策の取組み

所有者不明土地利用円滑化等推進法人指定について

- ・ 所有者不明土地特措法の改正により、推進法人指定制度が創設
- ・ NPO法人つるおかランド・バンクが運用している「空き家バンク事業」における、低未利用土地(空き家)の所有者探索に係る費用が補助対象
- ・ 鶴岡市空き家等対策計画(R5.3改定)で所有者不明土地対策計画を兼ねることが可能
- ・ 鶴岡市空き家等対策計画において、ランド・バンク会員も所属している各団体との連携体制が確立
- ・ NPO法人つるおかランド・バンクから、推進法人指定の申請

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日に改正法が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（平成30年法律第49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。

鶴岡市空き家等対策計画
「9.空き地対策」の抜粋



◆所有者不明土地等対策の取組み

所有者不明土地等対策事業費補助金

(1) 所有者不明土地等対策基本事業

ア 対策を講ずべき土地の所有者探索

イ 計画基礎調査費

(ア) 事業コーディネート

(イ) 土地使用権等取得

ウ 土地の管理不全状態解消

エ 所有者不明土地の取得促進

(2) 所有者不明土地等対策関連事業

《 つるおかランドバンクへの補助制度 》

1. 空き家利活用コーディネート推進事業補助金

510万円(独自補助)

2. 所有者不明土地等対策事業費補助金

14万円(事業費21万円の2/3)

合計 524万円

(1) 土地の所有者探索(交付要綱4の一.(1))

●対象事業：所有者不明土地対策計画に基づき対策を講ずべきとされた土地の所有者探索

●施行者：市町村等・民間事業者等

●対象経費の例

- ・登記事項証明書・住民票の写し・戸籍謄本等の証明書発行手数料
- ・公的機関・親族等への書面送付に係る郵送料
- ・証明書請求や所有者訪問に係る交通費
- ・司法書士等への委託費

●補助金を活用した事業のイメージ

- ・公共事業実施予定地の所有者の探索
- ・苦情のあった管理不全土地へ行政指導を行うための所有者の探索
- ・市街地の空き地を利活用するための所有者の探索



◆所有者不明土地等対策の取組み

低未利用土地等の譲渡に係る所得税及び個人住民税の特例措置

低額な不動産取引の課題

想定したよりも
売却収入が低い

相対的に譲渡費用
(測量費、解体費等)
の負担が重い

様々な費用の支出があった上に、さらに
課される譲渡所得税の
負担感が大きい

土地を売らずに、低未利用土地（空き地）
として放置

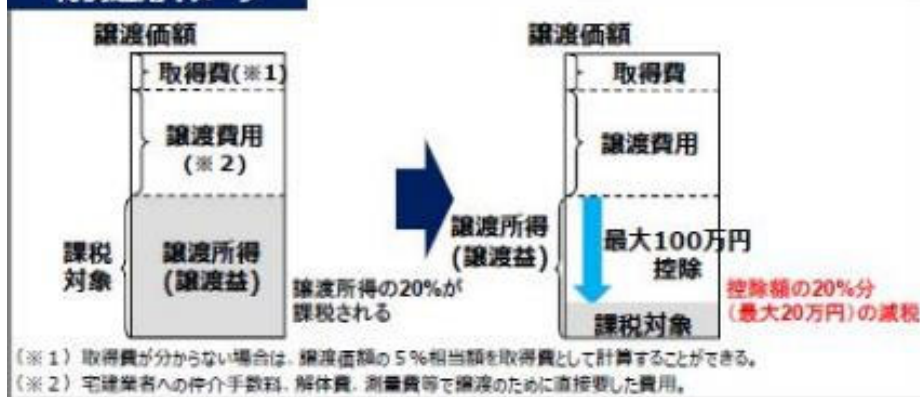
売却時の負担感を軽減することで売却インセンティブを付与し、土地に新たな価値を見いだす者への譲渡を促進

本特例措置の概要

・市街化区域や用途地域設定区域内等の低未利用土地等の場合は、
土地とその上物の譲渡の対価の額の合計が**800万円以下**（※令和5年1月1日～令和7年12月31日）
・上記以外の都市計画区域内にある低未利用土地等の場合は、
土地とその上物の譲渡の対価の額の合計が**500万円以下**（※令和2年7月1日～令和7年12月31日）
で一定の要件を満たす取引について、**長期譲渡所得から最大100万円を控除**。

- 新たな利用意向を示す新所有者による土地の適切な利用・管理
- 土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化
- 所有者不明土地の発生予防

特例適用イメージ



利活用されていない少額の空き地等の活用イメージ



	総数	うち 501～800	うち所有者不明 土地対策区域
R4年	24	—	
R5年	31	6	1

800万円まで上限引き上げ
6件増加（うち不明土地区域 1件）

※R5年は10月末時点までの実績

ご静聴ありがとうございました

鶴岡市建設部都市計画課