

住生活基本計画で掲げる成果指標

基本方針	成果指標	計画書成果指数			
		計画当初 2019	最新値 2020.12	目標値	
				2023	2028
1.誰でも安心して暮らせる高齢者、障害者等にやさしい住宅セーフティネットの住まいづくり	① 住宅確保要配慮者向け登録住宅戸数	24 戸	39 戸	47 戸	70 戸
	② 一般住宅のバリアフリー化率の向上(%)	20.2% 6,460 戸	※21.5% 7,360 戸	23.6% 7,532 戸	26.0% 8,300 戸
2.空き家の有効活用と適正管理による安全・安心な住まいづくり	③ 空き家・狭あい道路との一体的住環境整備の箇所数	9 箇所	13 箇所	21 箇所	29 箇所
	④ 空き家コンバージョン事業実施数	8 箇所	11 箇所	14 箇所	22 箇所
	⑤ 中心市街地居住促進事業による解体数	4 箇所	5 箇所	11 箇所	19 箇所
3.市街地、農漁村集落地、中山間地のそれぞれの特性を生かした住み続けられる住まいづくり	⑥ 地域別住宅着工件数の予想値(件)	334 件	372 件	338 件	343 件
	⑦ 「現在の住まい」に関する満足度 (%)	46.2% (2017)	—	48.2%	50.2%
	⑦ 「周辺の住環境」に関する満足度 (%)	40.7% (2017)	—	42.8%	44.9%
4.環境に配慮した、災害に強い住まいづくり	⑧ 登録職人技術者数(人)	1,717 人 (2018)	1,600 人 (2020)	1,650 人	1,600 人
	⑨ リフォーム工事における地域産木材使用量 (m ³)	183 (2018)	161	233	298
	⑩ 二重サッシの住宅割合(%)	16.0%	※20.5%	20.0%	25.0%
	⑪ 木造住宅耐震化率(%)	74.9% (2018)	78.5%	80.0%	95.0% (全国計画)
	⑫ 新設住宅着工件数に占める規格住宅以外の長期優良住宅の割合(%)	11.6% (2017)		20% (15 戸/年)	25% (20 戸/年)

※ H30 住宅土地統計調査結果数値

成果指標⑫新設住宅着工件数に占める規格住宅以外の長期優良住宅の割合について

これまでの成果指標及び目標値は長期優良住宅に占める地元木造住宅(規格住宅を除く)の割合で算定していました。

しかし、鶴岡市住生活基本計画のP19の基本目標⑤による基本施策1の目的は、地元木造住宅における高品質で安心・安全な住宅の建設推進であり、目標とすべき成果指標は、地元木造住宅に占める長期優良住宅の割合であるため、その成果指標及び現状を踏まえた目標値を下記のとおり修正するものであります。

成果指標		計画書成果指数			
		計画当初 2019	最新値 2020.12	目標値 2023	目標値 2028
⑫	地元木造住宅に占める長期優良住宅の割合(規格住宅を除く)(%)	4.2% (2017)	4.2%	10%	15%

鶴岡市住生活基本計画 事業報告書

年度	令和2年度
----	-------

事業名	住宅セーフティネット事業(市営住宅新営改良事業)
-----	--------------------------

事業概要

市営住宅の長寿命化対策として、既存住宅の老朽化対策、機能の維持を図るために、建物及び給水設備の改修を緊急度の高い住宅から実施した。
その他老朽した給湯設備の更新等修繕、改修を行った。

事業内容

1. 美原住宅5・6号棟給水設備改修工事 工事費9,460千円
美原住宅5・6号棟はS47年に建設、揚水ポンプは平成7年に更新しているが、設置から20年以上経過しており更新が必要な時期となったことから、給水方式を高置水槽を経由しない圧送ポンプ方式へ変更をする改修工事を行った。
2. 稲生住宅1・2号棟屋根改修工事 工事費13,838千円
建設から29年経過し、シート防水が劣化していることから、塩ビ系シート防水に改修工事を行った。
3. 大西住宅4号棟南面外壁改修工事 工事費8,052千円
建設から36年経過し、外壁のコンクリートが劣化していることから、補修及び塗装の改修工事を行った。
4. 市営住宅火災警報器更新 消耗品費 1,421千円
火災報知機設置義務化から11年を経過するため、順次更新を行うこととし263戸の機器の更新を実施した。本年度は3年計画の2年目にあたる。
5. 大山・みどり・ふじなみ住宅給湯設備更新 備品購入費 2,779千円
大山住宅10戸、みどり住宅3戸、ふじなみ住宅4戸について、老朽化した給湯設備の更新を実施した。
6. 美原住宅手摺り改修 44千円
入居者高齢化への対応のため新たに手摺りを設置、老朽化した手摺りの改修を行った。

今年度の成果

- ①市営住宅の給水設備老朽化対応として改修工事を行うに当たり、給水方法を圧送ポンプにより受水槽の水を直接各戸に給水する方式に変更する工事を実施した。これにより、各戸への水圧不足解消と市の維持管理費削減が実現できる。
- ②市営住宅の屋根改修、外壁改修工事を行うことで、構造躯体の耐久性が向上し、建物の長寿命化を図ることができた。
- ③手摺り設置等簡易バリアフリーを順次行うよう努めた。

鶴岡市住生活基本計画 事業報告書

年度	令和2年度
----	-------

事業名	住宅セーフティネット事業(空き家を活用した住宅セーフティネット事業)
-----	------------------------------------

事業概要

住宅セーフティネット法(『住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律』)に基づく『鶴岡市居住支援協議会』を組織し、高齢者・障害者・母子世帯等の民間賃貸物件への円滑居住をサポートするとともに、空き家等を利用した民間ストックの整備・推進を図る。

事業内容

1. 鶴岡市居住支援協議会

H26.3.24設立。県宅建協会鶴岡、民協連合会、障害者相談支援センター、市社協及び行政で構成。(福祉課、長寿介護課、子育て推進課、建築課、都市計画課、地域包括ケア推進室)会議は年1回開催。

2. 要支援者への情報提供(セーフティネット住宅紹介事業)

民間賃貸入居に際し、支援が必要な高齢者、障害者等へ宅建協会を通じ物件情報を紹介した。

R元年度及びR2年度実績

R元 依頼件数:68件、紹介件数:46件(67.6%)、成約件数:11件(16.1%)

R2(12月まで) 依頼件数:40件、紹介件数:31件(77.5%)、成約件数:2件(5%)

3. 新たな住宅セーフティネット制度の推進と住宅確保要配慮者向け登録住宅の増加に向けた取り組み。

H29年度から開始された「新たな住宅セーフティネット制度」により、住宅確保要配慮者向け登録住宅制度が開始されている。

登録は山形県に各物件所有者が申請して行うこととなり、鶴岡市では現在39戸が登録されている。

あわせて登録住宅の改修に対する補助(最大工事費の2/3、上限100万円(耐震改修、間取り変更を伴う場合は200万円、補助内訳国1/2、県1/4、市1/4)を実施し、R元年度2件、R2年度(12月末まで)2件の計4件の補助を行った。R1 2,321千円、R2(12月末まで) 4,000千円

また、登録住宅の所有者に対し、低所得者の入居に際し家賃の低廉化を行う場合の補助をR元年度から実施している(補助のうち1/2を国が負担)。

公営住宅家賃に準じて自己負担額を算定している。(R2年度(12月末まで)5世帯 月額約33,000円の補助)

目標値

R元年度		34戸
R2年度	住宅確保要配慮者向け	39戸
R5年度(目標)	登録住宅戸数	47戸
R10年度(目標)		70戸

今年度成果

居住支援協議会の主事業であるセーフティネット住宅紹介事業では、紹介依頼件数は年度によって変動があるが、紹介件数については率にして前年比10%増、成約件数について11%減となっている。

H30年度から開始された住宅確保要配慮者向け登録住宅制度では、補助を活用しつつ、登録住宅の確保につとめ、新たに2件の改修と3世帯の低廉化補助を行った。

鶴岡市住生活基本計画 事業報告書

年度	令和2年度
----	-------

事業名	鶴岡市空き家対策事業(空き家有効活用支援事業)
-----	-------------------------

事業概要

鶴岡市中心市街地居住促進事業にて老朽危険空き家を除却し、跡地を3件販売中となっている(累計5件解体、うち2件成約済み。)

また、空き家の有効活用を図る事業をNPO法人つるおかランド・バンクとともに連携して実施し、空き家相談会等を開催するなど空き家解消のための有効活用施策に努めた。

事業内容

【鶴岡市中心市街地居住促進事業】

中心市街地にある老朽危険空き家などの一定の要件を満たす空き家を寄付行為により取得。建物解体後の土地を居住促進基金の財産とし、まちなか居住希望の若者・市外からの移住者等に住宅用地として提供することにより、まちなか居住の促進と良好な住環境整備の促進を図る。令和2年度は応募件数が1件であり、現在相続手続きのため、保留となっている。また物件の早期売却を目指し、販促チラシを刷新し周知をおこなっている。



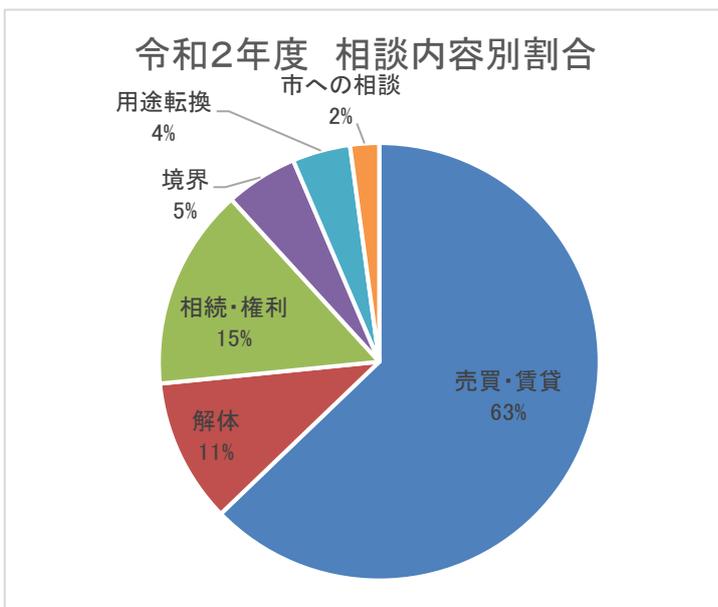
販売中の家中新町の解体後写真



家中新町の販促チラシ

【空き家相談会の実施】

6月、7月、11月につるおかランド・バンク及び構成団体の協力を得、空き家相談会を実施。6月は40組、8月は16組、11月は19組、計75組の相談を受け付けている。相談の中身としては売却の相談が最も多く宅建業の取扱いが多い。また、相続についてや解体についての相談も多い。



【つるおかランド・バンク事業】(令和2年9月末現在)

- ①ランド・バンク事業 相談件数:95件
- ②空き家バンク事業 161件登録(紹介可能物件数)(令和2年度登録26件、成約件数17件)
- ③空き家管理受託事業 受託件数:18件
- ④空き家コンバージョン(用途転換) 2件 学生向けシェアハウス、貸しスペース
- ⑤空き家解体 相談件数:18件 成約:5件

目標値

当初(H29年度)		9箇所
R2年度(実績)	空き家・狭あい道路との一体的住環境整備の個所数	13箇所
R5年度(計画)		21箇所
R10年度		29箇所

当初(H29年度)		8箇所
R2年度(実績)	空き家コンバージョン事業実施数	11箇所
R5年度(計画)		14箇所
R10年度		22箇所

当初(H29年度)		4箇所
R2年度(実績)	中心市街地居住促進事業による解体数	5箇所
R5年度(計画)		11箇所
R10年度		19箇所

今年度成果

- ・成果指標「空き家・狭あい道路との一体的住環境整備の個所数」は、累計13箇所となり、R5年度計画値21箇所に対する達成率は61.9%となった。
- ・新たな成果指標としている「空き家コンバージョン事業実施数」「中心市街地居住促進事業による解体数」は令和2年度は未実施であるが、令和元年度末に解体した物件を年度当初から販売を開始した。

鶴岡市住生活基本計画 事業報告書

年度	令和2年度
----	-------

事業名	鶴岡市地域住宅リフォーム支援事業
-----	------------------

事業概要

住宅のリフォーム工事の際に鶴岡産木材の活用、部分補強、省エネルギー、バリアフリー、克雪化の要件を満たす場合、建築主に対し補助を行う。更に三世帯世帯や婚姻出産世帯、子育て世帯、近居世帯、移住世帯、1㎡以上の鶴岡産木材の活用の場合は補助の拡充をおこなうほか、県外移住者かつ空き家活用に関しては特別枠として上限200万円までの補助をおこなうなど移住定住対策、地域住宅の質の向上、地元住宅関連産業の振興、地域経済の活性化を図る。

市内に自己又は2親等以内の親族が所有し、かつ自己が居住する住宅を市内業者にリフォーム工事として発注する者に対する補助

※要件工事(地場産木材使用、部分補強、省エネ、バリアフリー、克雪化等)を含むリフォーム工事であること。

※施工者は、鶴岡市内に本店を有する法人事業者または住所を置く個人事業者であること。

※工事費の10%かつ上限12万円(世帯要件や工事内容により補助率最大55%、上限額92万円)

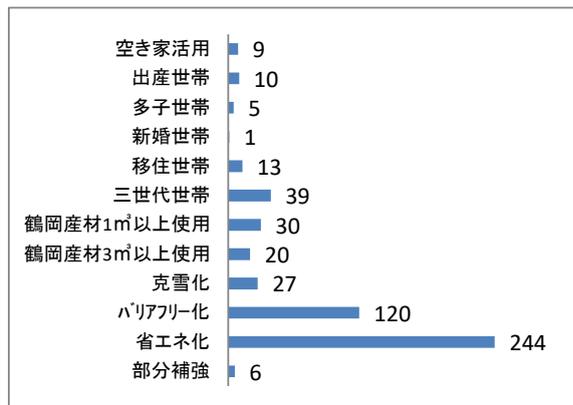
※1㎡以上の鶴岡産木材の活用の場合は工事費の15%かつ上限22万円。三世帯世帯や婚姻出産世帯、多子世帯、近居世帯、

移住世帯の場合は工事費の20%かつ上限30万円、鶴岡産木材が3㎡以上や空き家活用等については補助額の加算有り

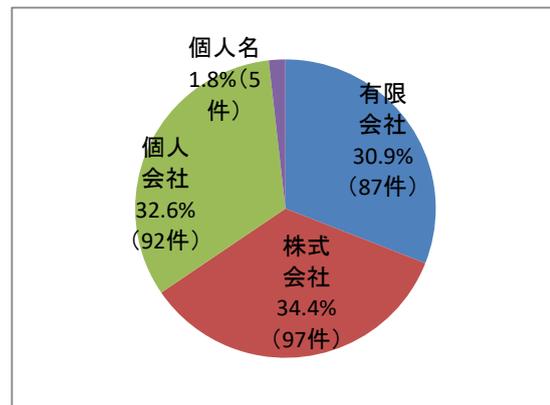
※県外移住者かつ空き家活用の場合、特別枠として工事費の20%かつ上限200万円

【R2年度実績】 補助件数282件(補助金合計額:53,826千円 対象工事費合計額:約9億9千247万円)

・申請工事の要件内訳(重複回答有)



・申請工事の施工者区分



目標値

当初(23年度)	地域産材を住宅産業に活用し森林資源が循環する地域づくり(リフォーム補助事業で鶴岡産木材使用量)	204㎡	(リフォーム補助事業、鶴岡市再生可能エネルギー補助事業でバイオマス燃焼機器(薪ストーブやペレット暖房機器)設置)	7件
R2年度		161㎡		15件
R3年度		270㎡		145件

今年度成果

全体リフォーム補助申請件数 282件、補助対象工事費総額 9億9千247万円(うち、地場産木材1㎡以上使用リフォームの申請件数30件 **使用地場産木材量161㎡**、補助対象工事費総額 239,351千円)であり、地域の住宅関連産業の振興、活性化に繋がった。

鶴岡市住生活基本計画 事業報告書

年度	令和2年度
----	-------

事業名	つるおか住宅活性化ネットワーク事業
-----	-------------------

事業概要

市内の建築関係者や鶴岡産木材をはじめ、地域が有する人、物、自然、環境などの資源を活用した住宅建設を促進することにより、地域循環型の住宅関連産業の振興と良好な住環境形成を図る。

事業内容

婚姻出産・子育て・移住のいずれかに該当する若者世帯(40歳未満)が「つるおか住宅」を新築する際に補助する「若者世帯新築支援事業」を継続して実施している。令和2年度の補助額は、1戸当たり25万円(移住世帯かつ、婚姻出産または子育ての場合は+10万円、職人技能を活用した場合はさらに+10万円)。また、大工等の技術技能者の育成を図るため、技能検定試験の受験費用(1人上限1万円)を支援する事業を実施している。

※「つるおか住宅」:地域の風土を考慮し、地場産木材で地元設計者、施工者で建てられた住宅

〈若者世帯新築支援事業〉

- 要件 ○鶴岡産木材を80%以上使用すること
 ○ネットワークが指定する市内事業者が設計・施工すること
 ○完成見学会を実施し、ネットワークが作成する販促カタログに掲載すること など

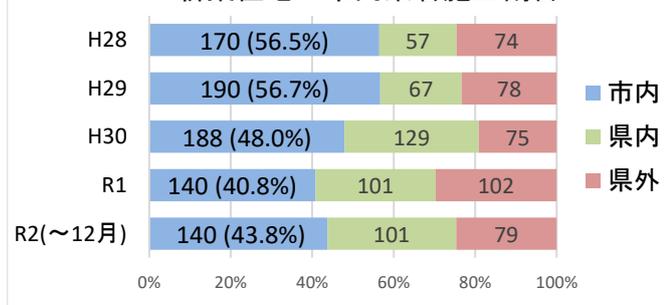
〈技能検定受験費補助事業〉

- 対象 ○職業能力開発促進法に基づいた「技能検定」の実技及び学科受験手数料

※田川建設労働組合による職種別人数

職種	2018年	2020年	2028年目標
大工	937人	849人	868人
左官	169人	150人	157人
板金工	112人	105人	104人
塗装工	84人	81人	78人
その他	425人	415人	394人
合計	1,727人	1,600人	1,600人

新築住宅の市内業者施工割合



目標値

地域産材を活用した地元大工・工務店による「つるおか住宅」の活性化(登録職人技術者数)	当初(2018年)	1,727人
	2020年(実績)	1,600人
	2023年	1,650人
	2028年	1,600人

今年度成果

「若者世帯新築支援事業」では、21件の新築住宅に助成を行い、うち5件に移住世帯加算、5件に職人技能加算を行った。補助金の要件としている内覧会について、新たにコミュニティ紙とウェブを連動させた広報によって集客を増やし、地元工務店の周知拡大に努めた。

「技能検定受験費補助事業」については、1月末現在で申込者なく、引き続き募集中である。新築住宅の市内業者による施工について、大手ハウスメーカーのほか、資金力ある県内の中堅工務店等が件数を伸ばし、市内業者のシェアが低下してことから、さらに広報戦略等の強化を行い受注拡大を目指す。

鶴岡市住生活基本計画 事業報告書

年度	令和2年度
----	-------

事業名	鶴岡市木造住宅耐震工事助成事業
-----	-----------------

事業概要

木造住宅耐震診断の結果、耐震性が不足しているとされた木造住宅について耐震補強工事を行う際、建築主に対して工事費用の助成を行い、地域の安心・安全なまちづくりを図る。

事業内容

■ 木造住宅耐震診断事業

- ・対象住宅:旧耐震基準(昭和56年5月31日まで着工)の木造戸建て住宅
- ・補助条件:鶴岡市に登録した木造住宅耐震診断士が診断業務を行う
- ・診断費:13万円/戸(内、9割補助 自己負担額 1万3千円)
- ・募集件数:15戸 (申請実績:10戸)
- ・予算額:1,755千円 (執行額:1,170千円)
- ・診断結果:構造評点(平均)0.25
- ・耐震補強概算経費:工事費(平均)2,701千円

【構造評点】

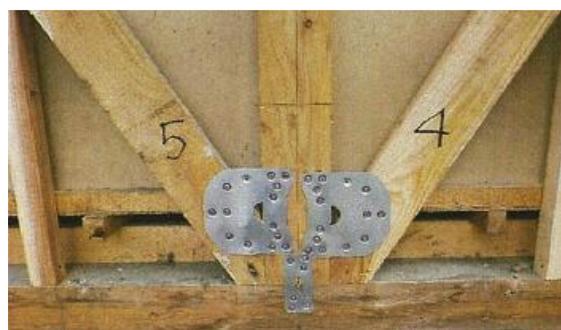
- 1.0以上1.5未満:一応倒壊しない
- 0.7以上1.0未満:倒壊する可能性がある
- 0.7未満:倒壊する可能性が高い

■ 木造住宅耐震改修事業

- ・対象住宅:旧耐震基準(昭和56年5月31日まで着工)の木造戸建て住宅で、評点1.0未満のもの
- ・補助条件:鶴岡市内に本店を置く法人または個人事業者と工事契約を行い耐震工事を行う
評点が0.7未満の場合、改修後の評点0.7以上、評点が0.7以上1.0未満の場合は改修後評点1.0以上
- ・補助内容:耐震補強にかかる工事費の25%(上限60万円/戸)
- ・募集件数:5戸 (実績:5戸)
- ・予算額:3,000千円 (執行額:3,000千円)

金額単位:千円

改修結果	現況評点	補強後評点	延べ面積	補強工事額
A邸	0.33	1.34	75.36㎡	3,025
B邸	0.38	0.75	205.32㎡	2,435
C邸	0.39	1.19	97.99㎡	4,950
D邸	0.14	1.09	131.21㎡	2,860
E邸	0.3	0.82	67.76㎡	2,838



目標値

当初(23年度)	災害に強い安全・安心住宅の整備促進(木造住宅耐震化率)	70.0%(推定値)
R2年度(実績)		78.5%(推定値)
R8年度		95%

今年度成果

広報誌、ホームページによる掲載により周知活動を行い、また年間を通して市建築課内での住宅耐震相談窓口実施により、耐震診断事業10件、耐震改修事業5件を行い、地震災害に強い安心・安全なまちづくりに繋がった。

令和3年度 住生活基本計画事業 主要業務

種別	事業	事業所管
(1)住宅セーフティネット事業		
市営住宅新営改良事業		
	市営美原住宅7・9・10号棟給水設備改修工事 建築から約45年が経過している美原住宅7号棟、9号棟、10号棟で、給水設備を改修することにより、これまでの高置水槽を経た給水設備から直接各戸へ配水する方式へ変更をする改修工事を行う。	建築課
	市営ふじなみ住宅外壁改修工事 建築から約25年を経過し、外壁が劣化していることから、外壁張替による改修を行う。	建築課
空き家民間住宅活用型住宅セーフティネット事業		
	鶴岡市居住支援協議会によるセーフティネットの構築 高齢者・障害者世帯等の住宅確保要支援者のために、福祉と住宅が連携した居住支援協議会を組織し、民間住宅を活用した住宅セーフティネットを構築する。	建築課
(2)空き家有効活用支援事業		
有効活用	ランド・バンク事業（中心市街地及び沿岸住宅地） 密集住宅地の連鎖的小規模区画再編事業のほか、空き家バンク、空き家管理受託、空き家コンバージョン事業。 空き家コーディネーター活動支援（市補助金）	NPO法人 （都市計画課）
	中心市街地居住促進事業 中心市街地の空き家の除却、整地、子育て世帯等への販売業務等を山形県住宅供給公社に委託する。	都市計画課
	空き家相談会 NPOつるおかランド・バンクと共同で6月、8月、11月に開催を予定。	NPO法人 都市計画課
適正管理	空き家等審議会経費 「空き家条例」の規定により設置される審議会の開催諸費用	環境課
	空き家対策委託事業 「空き家条例」の規定に基づき、応急措置、代執行に対応するための補修、解体委託及び豪雪による空き家倒壊に対策のための雪下ろし委託等	環境課
	老朽危険空き家解体補助 市内に存在する老朽危険空き家を所有者等が解体する費用の一部に補助金を交付する。	環境課
(3)地域住宅活性化支援事業		
	鶴岡市住宅リフォーム支援事業（中古住宅リフォーム助成事業） リフォーム工事費の助成により地元住宅関連産業の振興と地域住宅の質の向上を図る。また、中古住宅を取得しリフォームを行う場合に市単独の嵩上げ補助を行い、空き家の発生抑制につなげる	建築課
	つるおか住宅活性化ネットワーク 地域住宅の活性化を目指す地元の住宅関連業界により組織された「つるおか住宅活性化ネットワーク」の活動支援を行う。	建築課

令和元年 6 月 18 日発生山形県沖地震による瓦屋根被害の復旧について

1. 被害及び復旧状況

り災証明発行数・945 棟のうち、瓦屋根被害のあった住宅は 658 棟（空き家を除く）で、99%以上が復旧（令和 2 年 10 月現在）。

瓦屋根被害 (空き家除く)	修理完了等				未修理
	修理完了	解体	修理不要	小計	
658 棟	599 棟	20 棟	33 棟	652 棟 (99.1%)	6 棟 (0.9%)

2. 支援事業の実施状況

(1) 補助金による支援

① 瓦屋根修繕緊急支援事業（R1. 7. 3～R2. 9. 30）

30 万円以上の屋根修繕（工事費の 20%、上限 40 万円）

交付件数	補助金額
414 件	87,677 千円

② 被災住宅耐震性向上改修支援事業（R1. 8. 5～R2. 9. 30）

屋根修繕と耐震化を両方行う 30 万円以上の工事（工事費の 40%、上限 60 万円）

交付件数	補助金額
42 件	24,299 千円

③ 屋根瓦ブルーシート応急対策支援事業（R1. 8. 5～R2. 9. 30）

応急復旧費用（上限 8 万円）

交付件数	補助金額
101 件	6,070 千円

(2) 融資等による支援

・つるおか版 被災住宅無利子融資制度（R1. 8. 5～R2. 9. 30）

住宅金融支援機構、鶴岡信金、JA 鶴岡、JA 庄内たがわ（融資上限 200 万円）

融資実施件数	融資総額
43 件	70,760 千円

・生活福祉資金貸付（社会福祉協議会）

他の貸付制度を利用できない低所得世帯・生活保護世帯等対象（貸付上限 250 万円）

貸付実施件数	貸付総額
3 件	4,400 千円

(3) 居住確保支援

市営住宅への入居 1 件

市営住宅の鶴岡高専寮生の宿舎としての活用について

1 活用理由及びその概要

鶴岡工業高等専門学校では学生寮における新型コロナウイルス感染症の感染防止対策を実施するにあたり、利用者数の制限や、換気設備の設置などの居室改修工事の実施により居室が使用できなくなるなど、宿舎が不足する状況にあることから入寮生の宿舎確保が必要となっています。また、本市市営住宅では上層階への入居希望が少なくその活用が課題となっていることから、空家率が高い市営住宅上層階の活用により鶴岡工業高等専門学校入寮生の居住の安定を図り、あわせて公営住宅ストックを有効活用するものです。

2 鶴岡工業高等専門学校学生寮の概要（令和2年7月末時点）

(1) 学生寮の構成

棟	定員	備考
宿舎棟①	33 (男子) 37 (女子)	改修済み
宿舎棟②	51 (男子)	
宿舎棟③	122 (男子)	
宿舎棟④	71 (男子)	
宿舎棟⑤	27 (女子)	改修済み
宿舎棟⑥	9 (女子)	改修済み
宿舎棟⑦	104 (男子)	
管理棟	-	事務室、宿直室、食堂、浴場、シャワールーム

(2) 入居状況

総定員	入寮者数	備考
454 人	430 人	現在閉寮中、9月中旬開寮予定

3 学生寮における新型コロナウイルス感染症の感染防止対策

(1) 対策の内容

ソフト対策	ハード対策
新しい生活様式の実践及び 使用者数制限 (4名⇒3名)	改修工事 (換気設備の設置、シャワールームの増設)

(2) 改修工事計画

改修年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度
棟	宿舎棟②	宿舎棟⑦	管理棟	宿舎棟③	宿舎棟④

4 活用期間

- ・令和2年度から5年間

5 活用する団地名等

上層階の空家率が高く近年応募者の少ない市営住宅のうち、鶴岡工業高等専門学校に近い稲生住宅の4階を活用の対象とするものです。

(1) 団地概要

団地名	所在地	建設年度	構造別	団地総戸数	空家戸数	活用予定戸数	補助金交付年度	最近の応募倍率	備考
市営 稲生住宅	鶴岡市 稲生二丁目 8番34他	H3 ～ H6	中層 耐火構造 4階建	96	17	3	H3 ～ H6	0.53	1～4号棟

(2) 稲生住宅上層階の空家数

(令和2年6月1日時点)

団地名	空家戸数			備考
	3階	4階		
稲生住宅	13	3	10	4階空家率：42%

(3) 稲生住宅上層階の応募状況

(直近3ヵ年平均)

団地名	募集戸数	応募戸数	応募倍率	備考
稲生住宅	20	7	0.35	

6 入居状況

3名(3部屋)が入居済

令和3年2月2日

市営住宅管理業務の外部委託（管理代行）について

行財政改革実施計画の取組に挙げられている市営住宅管理業務の外部委託について方針がまとまりましたので報告します。

1. 外部委託の目的

○外部委託により、外部機関の賃貸住宅の維持管理におけるノウハウを活かし、管理事務の効率化、入居者へのサービス向上を図る。

2. 外部委託の方法

○管理代行制度（公営住宅法第47条）

・公営住宅の一体的な管理を、県、住宅供給公社など公的機関に委託することを認めるもの

＝管理代行制度採用の理由＝

- （1）包括的な事務の効率化（指定管理制度より管理代行制度の委託可能業務が多い）
- （2）施設運営の継続性・安定性・公平性の確保
- （3）入居者へのサービス向上が図られること

3. 現在検討している入居者へのサービス向上

・修繕の手続き対応の効率化を図り、スピーディーな対応を可能とする体制づくり 外

4. 外部委託者の選考（管理代行ができる外部委託者）

○鶴岡市の市営住宅を管理代行制度としてできるところは、山形県と山形県住宅供給公社の2者であります。（公営住宅法第47条）

＝山形県住宅供給公社について＝

- ・山形県住宅供給公社は地方住宅供給公社法に基づき、県・市町村が出資して昭和40年に設立。
- ・山形県住宅供給公社
理事長 若松正俊（県副知事）
理事：山形県県土整備部長、山形市副市長、米沢市副市長、鶴岡市副市長、酒田市副市長、天童市副市長
- ・地方住宅供給公社は全国37団体あり、うち33団体が公営住宅の管理業務（管理代行、指定管理者、業務委託）を受託している。
- ・山形県住宅供給公社は公営住宅の管理実績がある。

5. 外部委託を行う主な業務

- ・入居者の公募、決定
- ・入居者への承認行為
- ・明渡し請求
- ・各種申請届出の受理、申し込みの受付
- ・保守管理や修繕
- ・退去時の検査
- ・駐車場の管理等

6. 引き続き市で実施する業務

- ・家賃の決定、請求 ・徴収、減免に関すること
- ・入居者の選考基準に関すること
- ・大規模修繕や建替え、建築計画に関すること ・目的外使用に関すること
- ・他部局との連携に関すること等

7. 入居者への影響

入居者の生活の安定を確保するため、家賃決定・請求等の重要な業務、建替え・大規模修繕など、施策上市の判断が必要なものについてはこれまでどおり市が行うことから、住民に支障はないものと考えております。

8. 市営住宅管理業務効率化（外部委託）への取組み経緯

- ・平成29年3月行財政改革推進プランにおいて、「市営住宅管理の効率化（外部委託）」を取組み項目とし、その後検討。
- ・令和2年10月 第1回庁内連絡会議開催
- ・令和2年11月 第2回庁内連絡会議開催

9. 今後のスケジュール

- ・令和3年2月 ○地域住宅協議会
 - ・地域住宅における学識経験者、住民組織の代表、住宅関連団体の代表等の専門的な方々からの意見聴取
- ・令和3年3月 条例改正
 - ・管理代行制度移行に伴う鶴岡市営住宅設置及び管理条例の一部改正について
- ・令和3年7月 管理代行を行う者の最終決定
議会説明
 - ・管理代行者について
- ・令和3年9月 補正予算
 - ・管理代行移行に係る準備・引継事務経費について
- ・令和4年3月 基本協定締結
- ・令和4年4月 年度協定締結、外部委託開始