

## 第5回 鶴岡市地域住宅協議会 会議録

- 日時 平成28年3月22日（火） 午前10:00～12:00
- 会場 鶴岡市役所 6階 大会議室
- 審議事項 (1) H27年度鶴岡市住生活基本計画に基づく施策報告について  
(2) H28年度事業について  
(3) その他
- 出席委員  
高谷時彦（東北公益文科大学院教授）（会長）  
三矢正士（鶴岡市町内会連合会常務理事）  
安達文一（朝日地域自治会連絡協議会会長）  
難波玉記（鶴岡市社会福祉協議会会長）  
佐藤友和（山形県建設業協会鶴岡支部支部長）代理 佐藤孔哲（同 技術検討委員）  
斎藤留吉（山形県建築士会鶴岡田川支部支部長）  
阿部俊夫（山形県宅地建物取引業協会鶴岡地区長）  
三浦一男（田川建設労働組合執行委員長）  
三井圭子（合同会社クオレ代表社員）  
佐々木満義（山形県庄内総合支庁建設部建築課長）
- 欠席委員  
渡部俊美（楡引区長会会長）  
奥井 厚（温海地域自治会長会会長）  
栗本直美（NPO 鶴岡城下町トラスト理事）
- 市側出席職員  
渡会 悟（建設部長）  
佐藤 真（建築課長）  
太田 実（東部建設事務室長）  
伊藤哲哉（南部建設事務室）  
佐藤伸一（温海建設事務室）  
坂井正則（建築指導主査）  
佐藤友泰（建築指導主査）  
白井 覚（住宅管理主査）  
齋藤剛志（住宅管理係長）  
齋藤裕之（住宅管理専門員）  
五十嵐朋子（住宅管理係主事）
- 公開・非公開の別 公開
- 傍聴者の人数 0人

## 1. 開会 [進行：建築課長]

## 2. 挨拶 [高谷時彦会長]

本協議会では住生活基本計画に基づき、行政施策の様々な取組をみなさんの住生活の実感のレベルから評価していただくのが主旨の協議会であり、忌憚のない意見をいただければと思っています。この住生活基本計画は住宅政策に関する非常に重要な市の計画の1つであり、10年計画の約半分が経過し、先を見通す重要なポイントにある。都市計画においては都市機能のコンパクト化が議論に上り、都市計画と住生活をどのようにして整合性を図っていくかが重要であると感じている。本日は委員のみなさんのお考えと生活の実感から、多面的な議論を交わしていきたい。

## 挨拶 [建設部長]

本協議会は、鶴岡市住生活基本計画に定めている諸事業及び施策について、成果指標を示しながら委員の皆様よりご意見や評価をいただくため毎年度開催しているものである。国においては新たな住生活基本計画が策定され、少子高齢化、人口減少社会を正面から受け止めた新たな住宅施策の方向性を示すものであり、具体的には、若年、子育て世帯や高齢者が安心して生活することができる住生活の実現、既存住宅の流通と空き家の利活用を促進し住宅ストック活用型市場への転換を加速、さらには住生活を支え、強い経済を実現する担い手としての住生活産業の活性化を挙げている。一方、本市においても計画策定時から住生活を取り巻く状況は様々変化している。特に高齢化においては2040年の人口予測が示され、かなり厳しい将来予測となっており、ひと・まち・しごと地方創生計画を策定し人口減少社会に対応していく施策を網羅的に挙げているところである。本市の住生活基本計画は来年度に5年目を迎え、国や県の計画、社会情勢の変化を踏まえながらこの5年間の成果の点検と今後後期5年間の計画の見直しを進めていきたいと考えている。計画の見直しにおいては本協議会の委員の皆様より意見をいただいで進めさせていただきたい。

## 3. 協議 [座長：高谷時彦会長]

### (1) H27年度鶴岡市住生活基本計画に基づく施策報告

- ・各事業の説明 [事務局]
- ・話題提起 [斎藤留吉委員]

空き家調査の結果、空き家の棟数が増えているとある。市内全域とあるが前回平成22年調査に比べ調査対象区域が広がったため棟数が増えているのか、それとも調査区域は前回同様なのか。

もう一つ、木造住宅耐震改修事業において、資料のA邸からC邸の床面積の記載が無いが、床面積を記載して、1㎡あたりどのくらいかかっているかが分かると資料としては良いのではないか。

- ・回答 [事務局]

前回調査同様、鶴岡市全域を対象にしている。純粹に前回調査時から空き家棟数533棟の増加となっている。

- ・回答 [事務局]

床面積の記載については次回資料より掲載するよう対応する。

・話題提起 [三矢正士委員]

市営住宅の改修について、雨漏れ対策の改修が多いようだ。もちろん計画性があることだとは思いますが、これからも計画性をもって改修して行ってほしい。

・回答 [事務局]

市営住宅については長寿命化計画を策定しており、経過年数や耐用年数を勘案して住宅の機能の向上を図るようにしている。

・話題提起 [三矢正士委員]

空き家実態調査で、空き家所有者へ今後の意向について聞いていると思うが、所有者と連絡が合ったのかどうか、その結果、どういう意向が多いのか。

・回答 [事務局]

空き家所有者に対してアンケート調査を実施した。2,800 棟ある空き家のうち、2,300 棟の所有者判明。昨年施行された空き家特別措置法により空き家の固定資産税の納税義務者を把握することができるようになり、その納税義務者に対してのアンケート調査を実施した。回答率 53%程度、数にして 1,200 件程度の回答をいただいている。空き家になった理由や今後の意向、つるおかランド・バンクへの登録意向などをアンケート項目としている。件数が多く、まだ集計しきれていない状況であるため詳細については 28 年度に報告させていただきたい。

・補足 [事務局]

空き家実態調査時に外観目視で A, B, C, D ランクを設定しているが、老朽度が最も高い D ランクの物件については空き家の適正管理を担当している環境課と情報共有を図り、環境課から空き家の所有者に対して適正管理の指導を行っていて、実態も把握している。また、この調査の結果についてはデータベース化を図っており、関係各課で空き家情報を共有している。アンケート調査においてつるおかランド・バンクが行うランド・バンク事業への登録希望が 180 件ほどある。町内会への情報提供について所有者から承諾をいただいた場合には空き家の所在する町内会の求めに応じて情報提供を行っていききたい。

・話題提起 [高谷時彦会長]

空き家棟数については目標値と実績値が乖離しているが、事務局はどう考えているのか。世帯数の増加等の社会的な理由なのか、地域的に中心市街地が当初の予測よりも状況が悪くなったとか、調査の手法の精度が上がったからなのか、理由は様々あると思うが。その理由を明確にしてほしい。

・回答 [事務局]

目標値の設定については平成 23 年の計画策定時に鳥居町と宝町を抽出して発生率を予測したもの。基本的には空き家の利活用を促進して増加を抑制するよう目標値が設定してある。前回調査とほぼ同じような手順を踏んで実態調査を行っているため、精度が上がったことが理由とは考えにくい。現在は、実態調査が終了した段階で、その結果を踏まえた詳細な分析はこれから行う。折に触れて結果を報告していく。

・補足 [阿部俊夫委員]

つるおかランド・バンクの理事長を兼務している立場から補足する。想定以上に空き家が増加している。住生活基本計画は過去の実態や施策から策定されているが、人口減少社会に対応すべく、過去の延長線上ではない、異次元の施策が必要と思われる。この 5 年間で市への解体届件数 300 棟以上の解体があったにも関わらず 500 棟の空き家が増えている。解体件数には建替え

も含まれているわけだが、建替えによる解体なのか、それ以外の理由での解体なのかも資料に載せてほしい。

・回答 [事務局]

市に届け出があった解体届のうち、その建物が空き家であったかどうかは把握している。空き家のデータベース化を図ることにより統計的なデータを採れると推測されるので、次回資料に反映させていきたい。

・話題提起 [高谷時彦会長]

この5年間で世帯数をどのように変化しているのか。

・回答 [事務局]

鶴岡市の人口は減っているが、世帯数はほぼ変化なく横ばいで、やや減り始めている状況。相変わらず世帯分離が進んでいる。会長ご指摘のとおり、目標値と実績値の乖離にはどこかに方程式があるはずで、世帯数、新築住宅の戸建個数、アパートやマンションといった賃貸住宅の建設等様々なバロメーターがあつて2,800棟の空き家という実績値が出てきているわけだが、中古住宅の流通や賃貸住宅の入居率等、数値がなかなか把握できないものが多々あり、それらが分かれば空き家棟数の増加もより具体的に分析できるはず。世帯分離した若者世帯のニーズに沿った中古住宅の流通が図れていないという推測はある。

## (2) H28年度事業について

・住生活基本計画事業主要用務について説明 [事務局]

・話題提起 [三井圭子委員]

先ほどの空き家実態調査の件で、アンケートの回答率が約50%とあつたが、空き家所有者の今後の意向というのは、今後も利用予定がある、全く利用する予定がない、処分したいという様々な回答があつたと思う。それによって目標値、実績値の設定も変わってくると思うが、意向は数字に反映されているのか。

・回答 [事務局]

アンケートは28年度に詳細な集計を行う予定である。空き家所有者の今後の意向についての回答は「利用予定なし」が最も多く、次いで「売却希望」であつた。利用予定なしと回答のあつた所有者の方には検討に至っていないだとか、住んでいた方が施設入所や入院のため解体や売却等の検討段階にない等様々な理由が推測される。28年度の調査の分析作業においてどのような施策ができるか検討していきたい。

・話題提起 [難波玉記委員]

28年度の木造住宅耐震工事助成事業の予算が約475万円となっているが、少ないのではないかと。また、津波対策についてどのように考えているか事務局の考えを聞きたい。

・回答 [事務局]

木造住宅耐震診断事業を15件見込んでいる。診断費用の9割の補助を行い、自己負担額は1割の13,000円となっている。この診断の結果に基づいて耐震性が低いと判定された物件については耐震工事費の4分の1かつ上限60万円の耐震リフォーム補助を利用することができ、一般住宅リフォーム補助との併用申請が可能となっている。耐震リフォーム補助は27年度実績にして3件、28年度は5件の申請を見込んでいる。

津波対策については、防災安全課でハザードマップの作成を行っており、避難場所等の各地

に配布して対応しているものである。

・話題提起 [斎藤留吉委員]

空き家の適正管理について、空き家倒壊対策のための雪下ろし委託とあるが具体的にはどのような事例が考えられるか。代執行のシステム、流れはどのようなものか。

・回答 [事務局]

空き家倒壊対策の雪下ろし業務について、対象空き家は所有者不在の物件が想定されている。所有者が不在で管理不全な状態で倒壊の恐れがある空き家については雪下ろしの業務委託を行い応急措置を行うことを想定している。

代執行については法律でもその手順が定められており、空き家所有者に対する文書的な指導から始まり、勧告、命令といった段階を踏んで空き家所有者等に働きかけ、それでも状況が改善されない場合に代執行に踏み切ることになる。

・話題提起 [阿部俊夫委員]

空き家実態調査において、外観目視によるランク付けを行ったが、大規模な修繕が必要で再利用が困難なCランクと、倒壊の危険があり周囲に迷惑をかけているように思われるDランクが全体の60%を占めている。このC、Dランクの物件と、空き家の中でも家屋の痛みが少なく状態の良いA、Bランクの物件の利活用の仕方は異なる。宅建業界もA、Bランクの物件には積極的だが、C、Dランクは困難なケースが多く、流通させたとしてもニーズと合致させるようなマーケティング的な手法が必要だと考えている。

・補足 [事務局]

前回平成23年の調査に比べ、空き家棟数は増加しているものの、Aランクは横ばい、Dランクについては減っている。特措法施行になり所有者の方も老朽空き家への意識も高まったものと推測される。

・話題提起 [三浦一男委員]

田川建設労働組合として、2点御礼申し上げる。1点目はリフォーム補助事業について、組合員への影響が大きい。2点目は技能技術者の育成支援について、職人の育成と確保は全国的な問題で組合としても危惧しているところである。5年後10年後には職人数は現在の半数まで減る。建設業のみならず様々な業界で高齢化による後継者不足になっている。技能検定補助において行政からの支援に改めて御礼申し上げる。

空き家について、物件や条件によってはすぐ売れるものもあるが、若者の傾向として、家は建てるものではなく、家は買うものだという意識があるのではないか。都市部ではそれが顕著に表れているように思われ、アパートやマンションの利用が高いのではないか。

・話題提起 [安達文一委員]

朝日地域は高齢化と核家族化が進んでおり、さらには豪雪地帯である。克雪対策についてどのような取組みをされているのか伺いたい。

・回答 [事務局]

市のリフォーム補助事業においても克雪対策の改修工事費が対象になっている。また、合併前から克雪事業に取り組んでいて現在も継続中。屋根の改修や高床式住宅への改修について助成を

行っているが、工事費の3分の1かつ上限50万円の補助となっている。27年度においては申請がなかったが、28年度においては3件の実施予定有り。住宅への取組みではないが、一定の条件のもと、上限50万円で除雪機械の購入助成を行っている。

・話題提起 【佐々木満義委員】

本日の協議会においては、特に空き家についての協議が多く印象的だった。私の認識では、鶴岡市は山形県、全国的においても空き家の対策が先進的な自治体であると認識している。山形県でも鶴岡市に講師をお願いしたり、事例を紹介してもらったりしている。今後もいろんなアイデアで牽引して行ってほしい。

・話題提起 【佐藤孔哲委員】

市営住宅改修事業において、28年度の主要な改修事業ということで3件の工事予定があるが、27年度の展開した事業の中でも風呂釜・浴槽の新設や駐車場区画整備等の工事も大変有効だと思うが、28年度も継続事業になるのか。

・回答 【事務局】

28年度は主要事業として資料に記載されている屋根、外壁改善工事以外にも予定しているものがいくつかある。27年度は城南住宅において給水設備をポンプ圧から直圧へ変更する工事を行ったが、ほかの住宅の給水設備についても更新を図る予定。駐車場の区画線設置工事は27年度で工事完了。風呂釜については、現在、入居申込みが乏しい3階4階の空き住戸にも仮設置しているが、1階2階の部屋に空きが出た場合には仮設置分の風呂釜をあてがって上手く利用していきたい。

・話題提起 【佐藤孔哲委員】

セーフティネット住宅紹介事業については利用低調だが、成約できなかった理由はなにか、予算としては少額ではないか。

・回答 【事務局】

依頼に対しての紹介率は9割ほどだが、1件の照会依頼に対し複数の物件の照会を行っている。ただ、家賃のより安い物件を求める方が大半であることや転居を取りやめる方、施設への入所を選択した方、家族、親族に身を寄せることにした方が成約辞退の理由として挙げられる。予算について、あんしん居住推進事業は国が直接、民間事業者に対して補助するもので市は介入しないことから啓発や事務的経費に留まるものである。

・話題提起 【高谷時彦会長】

実績値の背景にはどんなメカニズムが働いてこの数字がでてきたのか分析が必要。どこにどうという住宅を斡旋していくか、どこに住んでもらうのかということになると、都市計画と住生活基本計画の整合性が必要。

(3) その他

【事務局】

冒頭でも触れているが、住生活基本計画の見直しを28年度に進めていきたいと考えている。

国、県の計画を踏まえ、市も都市計画との整合性等の調整も必要である。28年度についてはまたこの協議会のメンバーにご意見をいただきたい。

4. その他 【進行：建築課長】

委員の任期については、28年度に再度委員をお願いしたいと考えている。

5. 閉会 【建築課長】