

鶴岡市住生活基本計画

令和8年（2026）年度 ～ 令和17（2035）年度

令和8年4月

鶴岡市

目次

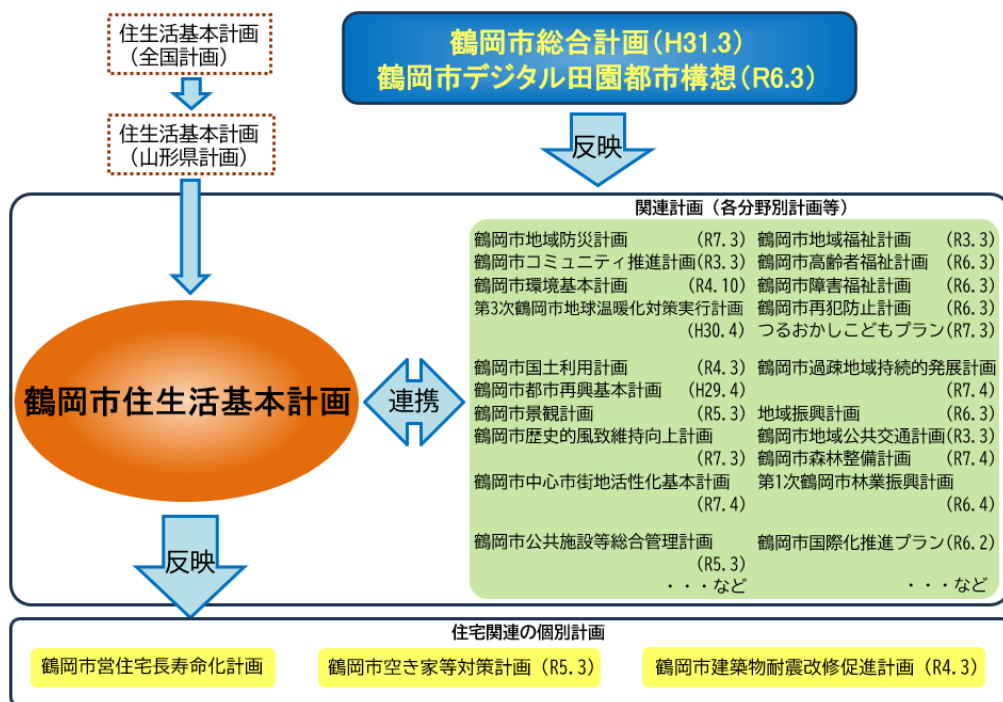
| | |
|------------------------|----|
| 1. 目的と位置付け | 1 |
| 2. 計画期間 | 1 |
| 3. 現状と課題 | 2 |
| 4. 基本理念 | 8 |
| 5. 基本方針 | 8 |
| 6. 基本目標及び基本施策 | 9 |
| 基本方針1：防災対策 | 9 |
| 基本方針2：ゼロカーボン・省エネ対策 | 10 |
| 基本方針3：住宅セーフティネット | 12 |
| 基本方針4：空き家対策 | 15 |
| 基本方針5：地域特性を生かした住環境づくり | 18 |
| 基本方針6：住宅関連産業の振興と担い手の確保 | 21 |
| 7. 本市における市営住宅に関する基本的方針 | 22 |
| 8. 参考資料 | 26 |

1. 目的と位置付け

住生活基本計画は住生活の安定の確保及び向上の促進に関する本市住宅施策の総合的な計画であり、市町村における策定については、法的な義務付けはないものの全国計画では策定が望ましいとされています。本市では多様に変化し続ける住環境の現状や地域課題に対応できる住宅施策を推進するため、平成24年3月に鶴岡市住生活基本計画（以下「本計画」という。）を策定し住宅施策の推進に取り組んできました。

令和元年6月の見直し以降、社会経済情勢の大きな変革の時期を迎えたことから令和3年3月に全国計画、令和4年3月には県計画が見直されています。本市においても、少子高齢化に伴う人口減少の進行や増加する空き家への対応、新型コロナウイルス感染症発生後の生活様式の変化、深刻さを増す世界規模での気候変動、山形県沖地震をはじめとした自然災害の頻発化・激甚化など、私たちの住生活を取り巻く状況は大きく変化しています。

こうした状況の中、第2次鶴岡市総合計画（平成31年3月策定）で掲げるめざす都市像「ほんとうの豊かさを追求する みんなが暮らしやすい 創造と伝統のまち鶴岡」の実現に向け、全国計画・県計画や本市で策定している分野別計画との整合性を図り、各分野と連携した上で住宅施策に取り組んでいくため本計画を改定するものです。



2. 計画期間

計画期間は、令和8（2026年）年度から令和17（2035年）年度までの10年間とします。なお、社会情勢の変化に柔軟に対応していくため、住まいのあり方の方向性や住宅施策の見直し等の必要性が出てきた場合には、評価検証を行い計画期間中であっても必要に応じて適宜見直しを行うこととします。

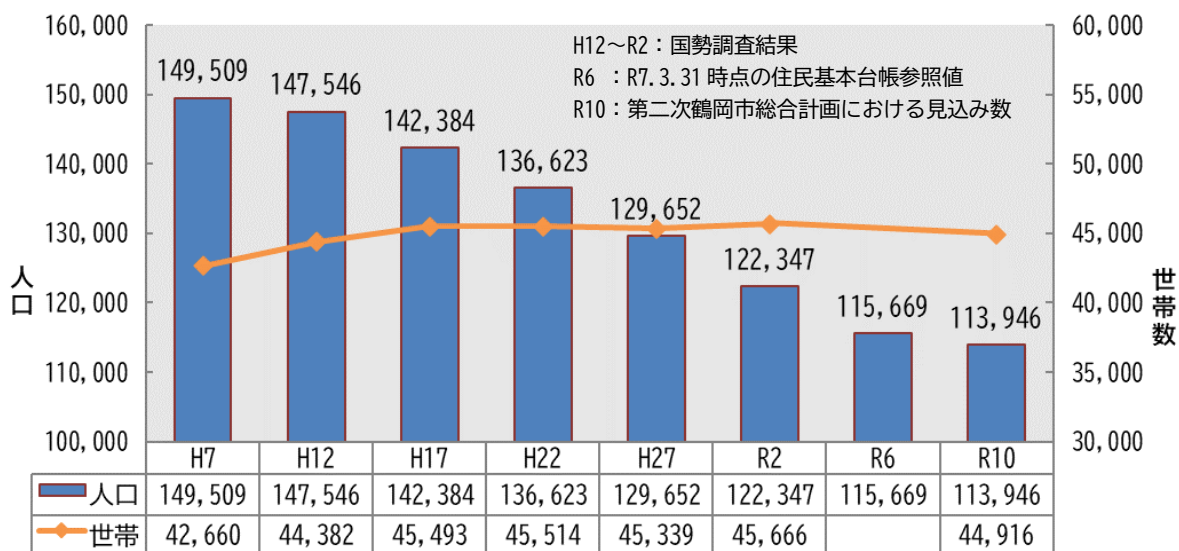
3. 現状と課題

(1) 人口・世帯の状況

① 人口・世帯数

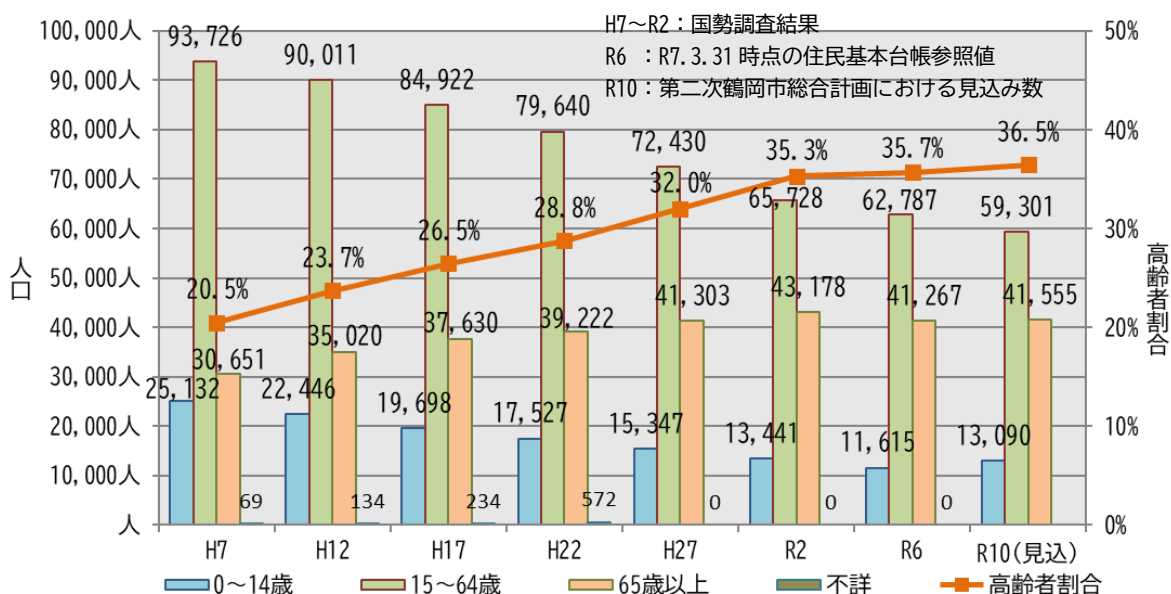
本市の総人口は年々減少が続き、平成17年以降は平均で毎年約1,300人減少しており、令和6年度には115,669人となりました。世帯数については、平成17年までは増加傾向にあったものの近年は横ばいが続いています。(図1)

図1 鶴岡市の人口と世帯数の推移



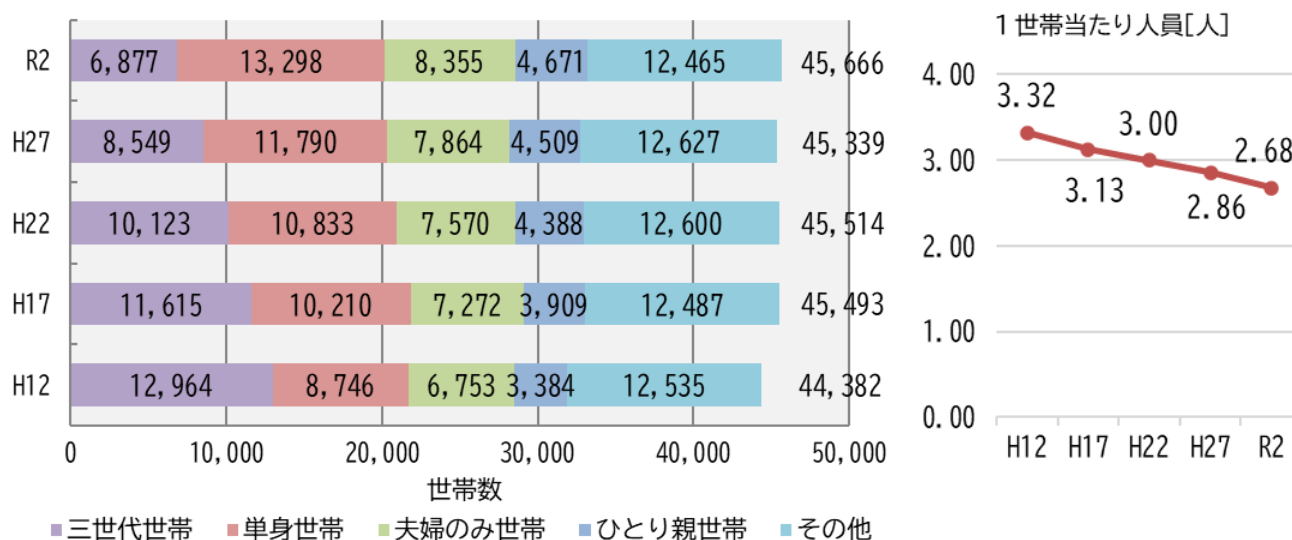
また、年少人口(0~14歳)と生産年齢人口(15~64歳)は年々減少している一方、高齢者人口(65歳以上)が増加しており、令和6年度における65歳以上の割合は35.7%となり、全国の29.3%(令和7年版高齢社会白書)よりも高く少子高齢化が進んでいます。(図2)

図2 年少人口、生産年齢人口、高齢者数、人口に対する高齢者割合の推移



世帯の構成では、三世帯世帯が減少し単身世帯や夫婦のみ世帯が増加しています。1世帯当たり人員は平成12年の3.32人から令和2年は2.68人まで減少しており、今後も1世帯当たりの人員は減少が見込まれ、高齢者単身世帯や高齢者のみ世帯が増加することが想定されます。（図3）

図3 類型別世帯数の推移と世帯人員（国勢調査結果）



人口構造の変化に伴い住民間の交流が希薄化し地域コミュニティの継続的な活動が困難となる恐れがあり、今後、少子高齢化・人口減少がより本格化する中、住み慣れた地域で安心して暮らし続けるには、地域コミュニティを維持し地域社会全体での支え合いが必要となります。また、若者や子育て世代からも選ばれるような住環境の整備が担い手の確保につながり、将来にわたって持続可能なまちづくりの実現につながります。

（2）住環境に関する状況

①まちづくりの状況

鶴岡市では、人口規模に応じたコンパクトなまちづくりを柱として都市機能の集積を進めながら、市中心部と各地域をネットワークで結ぶ「多極ネットワーク型のまちづくり」に取り組んでいます。しかしながら、市の中核をなすエリアである中心市街地では人口減少や高齢化が進み、更に空き店舗、空き地などの増加により中心商店街が空洞化し、まちの賑わい・活力の低下が懸念されています。

②土砂災害や地震などの自然災害への対応

近年は自然災害が頻発・激甚化しています。山形県沖地震や西目地内土砂災害、能登半島地震の発生など災害がより身近なものとなっており、これまで以上に防災意識が高まっています。また、本市では雪による被害（除雪や屋根の雪下ろし時の事故など）も毎年のように発生していることから、より安全な災害に強い住まいづくりが求められています。

③ 脱炭素社会の実現

地球温暖化による気候変動の影響と考えられる猛暑や豪雨などの異常気象や、これらに伴う災害が頻発し本市にも多くの被害をもたらしています。地球温暖化対策が世界的な課題となっている中、本市ではかけがえのない故郷を将来の世代に長く引き継いでいくため、令和3年4月に2050年までに二酸化炭素の排出量を実質ゼロとする「ゼロカーボンシティ」を宣言し、第2次鶴岡市環境基本計画では「ゼロカーボンシティへの挑戦」を計画のテーマとしており、今後も地球温暖化などの環境課題の解決、ゼロカーボンシティの実現に向けた取組を進めていく必要があります。

④ 歴史的文化や景観に配慮した住環境づくり

現在の鶴岡市を形成する南庄内の旧市町村（鶴岡市、藤島町、羽黒町、櫛引町、朝日村、温海町）は、古くから経済、文化、生活など様々な面で密接に連携して一つの生活圏を形成しながら、旧市町村が独自の取組により、それぞれの特性を生かした地域づくりを進めてきました。今後人口減少や少子高齢化が一層進行するなか、住み慣れた地域で暮らし続けるためには、歴史的文化や景観に配慮した住環境づくりをとおして、これまで各地域で守り伝えられてきた文化、自然などの貴重な地域資源を次世代に継承していくことが重要となります。

（3）住宅に関する状況

① 低所得者や高齢者、障害者などの住宅確保

親族関係の希薄化や、身寄りがいないなどの理由による賃貸住宅の保証人等の引き受け手が見つからないことや、障害の状況に合った適切な住宅が少ないことによる住居確保が困難な状況が発生しています。また、留学生や外国人労働者においても、賃借期間や生活習慣の違いなどにより確保が困難となる状況が発生しており、昨今の労働人材不足の影響に伴い今後も増加することも考えられます。

令和6年度に実施した市民アンケートでは、住宅施策への要望として「低所得者に対する低廉な家賃の住宅供給」が前回アンケート（平成29年度）より増加しており、「高齢者や障害者が安心して住むことができる低層・バリアフリー住宅の供給」も回答者の約半数が選択していることから、住宅を必要とする方が安心して住むことのできる住宅の確保が求められています。

② 市営住宅

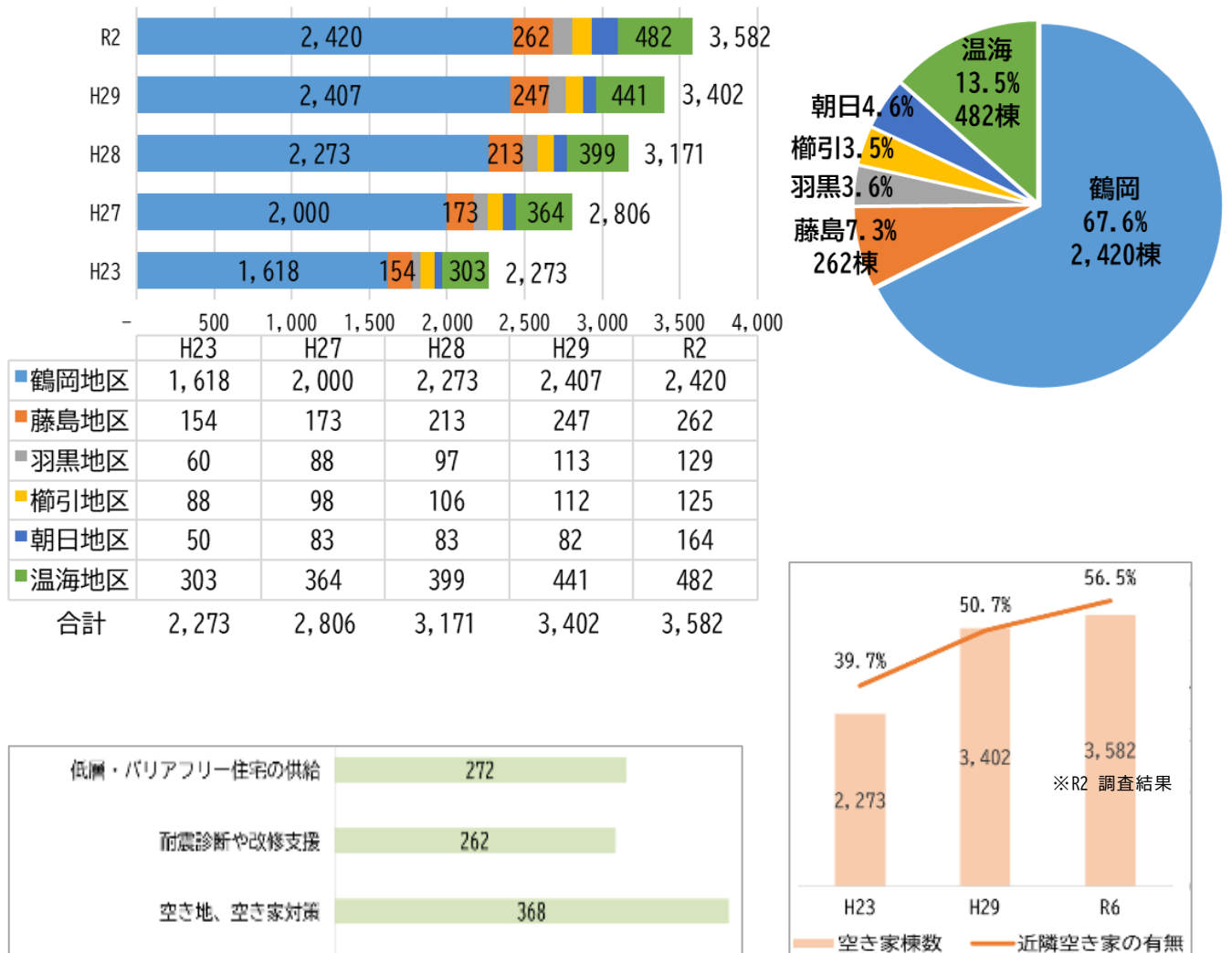
住宅に困窮する方や中堅所得層へ提供している市営住宅については、近年入居者の減少、建物の老朽化が進んでいます。住宅のセーフティネット機能として今後も必要とする方へ安定的に提供していくには、現状を的確に把握し、計画的かつ効率的に維持管理を行っていく必要があります。

③ 空き家の増加

近年、人口減少や高齢化社会の到来などに伴い全国的に空き家が増加しており、本市においても増加傾向にあります（図5）。特に、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は、周辺環境の悪化等様々な問題を引き起こす原因となり、地域活性化の面からも市民生活に悪影響を及ぼします。

令和6年度に実施した市民アンケートにおいても、回答者の約半数が「近隣に空き家がある」と回答しており、その内、現時点で「迷惑を受けている」との回答は2割弱と少なかったものの今後適正に管理されなかった場合は周辺環境に悪影響を及ぼすことが想定されます。また、今後要望する施策の問いに対しては、回答者の約半数が「空き地、空き家対策」と回答しており、管理者意識の向上や発生を抑制する取組、適正管理と有効活用を促進し、良好な住環境の維持・向上を図る必要があります。

図5 地域別空き家棟数の推移（R2 鶴岡市空き家実態調査）

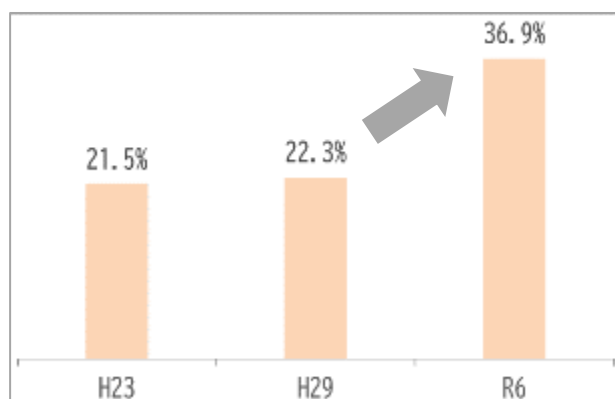


市の住宅施策等への要望（回答上位3項目）
（R6 市民アンケート結果）※回答者：599人（複数回答）

空き家棟数の推移（空き家実態調査結果）と近隣に空き家があると回答した割合（R6 市民アンケート結果）

④ 住宅の耐震化

令和6年度末の住宅耐震化率については、山形県の算定に準じた方法により算定すると82.2%と推定されますが、全国の耐震化率90%（R5時点）より低く、鶴岡市建築物耐震改修促進計画で目標としている90%に至っていないことから今後も住宅の耐震化を進めていく必要があります。令和6年に実施した市民アンケートにおいても、今後要望する施策の問いに対して回答者の約4割が「古い木造住宅の耐震診断や改修を支援し安全な住まいづくり」と回答しており、前回アンケート（平成29年度）から大幅に増加していることから耐震化への支援が求められています。



今後要望する施策として「耐震診断や改修を支援し安全な住まいづくり」を選択した人の割合（R6市民アンケート結果）

●令和6年度時点の鶴岡市の住宅耐震率

昭和57年以降建築及び耐震性を満たすもの 35,474戸 A

鶴岡市住宅総数 43,143戸 B

耐震化率（A÷B） $35,474戸 \div 43,143戸 = 82.2\%$

⑤ 住宅関連産業の担い手の確保

地域の住まいを支える大工技能者などは高齢化に伴い減少が進んでおり、新築住宅の建設だけでなく、本市の大多数を占める既存木造住宅の修繕やリフォームについても停滞することが懸念されるため、職人技能者等の担い手の確保・育成、技術の継承及び職人技能者の技術を活かすためにも、地元工務店等による木造住宅建設を促進する必要があります。

⑥ 地域産木材の普及拡大

森林は、木材生産以外にも山地災害防止や水源涵養機能の他、CO₂を吸収、蓄積し固定化するという二酸化炭素削減に繋がる機能も有しています。ゼロカーボンを達成するためにもこれらの機能が充分発揮されるように、「伐って・使って・植えて・育てる」という森林資源の地域内循環を実現するため、引き続き地域産木材の普及拡大を図り、一般住宅等の建設やリフォームに積極的な活用が必要です。

(4) 現状と課題の整理

(1) から (3) で挙げた現状と課題について、人々の生活に直結する「住まいの安全性」と「住宅の確保」、住み続けていくために重要な「良好な住環境」と「地域コミュニティ」、住宅の建設や修繕に欠かせない「住宅関連産業」の観点から住生活に関わる課題を整理します。

(1) 住まいの安全性

- ・住宅の耐震化の促進と支援
- ・より安全な災害に強い住環境づくり

(2) 住宅の確保

- ・低所得者や高齢者、障害者世帯など、住宅確保に配慮を要する方が安心して住むことができる住宅の確保
- ・市営住宅の計画的かつ効率的な維持管理

(3) 良好な住環境

- ・地球温暖化対策への取組み（ゼロカーボンシティの実現）
- ・増加する空き家に対する管理者意識の向上や発生を抑制する取組、適正管理と有効活用の促進
- ・地域特性を生かした歴史的文化や景観に配慮した住環境づくり
- ・中心市街地の活性化

(4) 地域コミュニティ

- ・人口構造の変化に伴い地域コミュニティの継続的な活動が困難となる恐れがある。
- ・少子高齢化・人口減少に伴う地域コミュニティの維持、地域社会全体での支え合い
- ・将来の担い手である若者や子育て世代から選ばれる住環境の整備

(5) 住宅関連産業

- ・減少している職人技能者等の担い手の確保・育成
- ・鶴岡産木材の一般住宅等の建設やリフォームへの積極的な活用
- ・地元大工や工務店等による木造住宅建設の促進

4. 基本理念

「地域資源の循環」、「住宅ストックの有効活用」、「人々の支え合い」により、市街地・農漁村・中山間地が共生する持続可能な住まいづくり

本市では、第2次総合計画において目指す都市像として、「ほんとうの豊かさを追求する みんなが暮らしやすい創造と伝統のまち 鶴岡」を掲げ、誰一人取り残さない市民がほんとうに幸せだと思えるまちづくりを進めています。

本市の現状と課題を踏まえ、これから少子高齢化や人口減少がより本格化する中、住み慣れた場所が将来にわたって持続可能なまちとなるよう、本市が有する豊富な森林資源などの地域資源や今ある住宅ストックを生かしながら、それぞれの地域で生活するにあたり必要不可欠な地域コミュニティを将来的に維持するため、『「地域資源の循環」、「住宅ストックの有効活用」、「人々の支え合い」により、市街地・農漁村・中山間地が共生する持続可能な住まいづくり』を基本理念とします。

5. 基本方針

基本理念を実現する上で目指す方向性を示すため、以下の基本方針を定めます。

基本方針1：防災対策

地震などの災害から人命を守るための取組や、市民が安心して暮らせる住まいづくりを推進します。

基本方針2：ゼロカーボン、省エネ対策

住宅の省エネルギー対策や再生可能エネルギー設備の普及促進、地域産木材の利活用により自然環境にやさしい住まいづくりを推進します。

基本方針3：住宅セーフティネット

市営住宅の安定供給や民間空きストックの活用による住宅確保及び暮らしやすい住環境の整備により、誰もが安心して暮らせる住環境づくりを推進します。

基本方針4：空き家対策

空き家所有者の管理者意識の向上を図り、発生抑制や適正管理、利活用を図る取組を推進します。

基本方針5：地域特性を生かした住環境づくり

地域の特性を生かした歴史、文化、景観に配慮した、地域社会全体で支え合う住環境づくりを推進します。

基本方針6：住宅関連産業の振興と担い手の確保

地元事業者の受注機会の拡大と鶴岡産木材の普及を図るとともに、職人技能者等の担い手の確保と育成を支援します。

6. 基本目標及び基本施策

基本方針Ⅰ：防災対策

基本目標① 災害に強い安全・安心住宅の整備促進

近年、気候変動などの影響による風水害や地震などの自然災害が頻発しており、令和元年の山形県沖地震や令和4年12月に西目地内で発生した土砂災害では住宅にも大きな被害が発生しています。また、本市は豪雪地帯（鶴岡・藤島・温海地域）、特別豪雪地帯（羽黒・櫛引・朝日地域）として指定されており、克雪対策を含め自然災害に強い安全・安心住宅の整備に取り組みます。

基本施策Ⅰ 木造住宅耐震診断・改修の促進

鶴岡市建築物耐震改修促進計画に基づき、耐震診断や耐震改修等の必要性についての意識啓発を図り、旧耐震基準により建築された民間住宅の耐震診断・耐震改修、防災ベッド・耐震シェルターの導入、部分的な耐震化などの減災対策を推進します。

基本施策Ⅱ 災害ハザードマップを活用した住宅及び住環境の支援

自然災害に関するハザードマップを活用し、土砂災害の危険性が高い地域からの移転に対する支援や、高潮や津波からの安全かつ迅速な避難への備えとして、海岸地域の住民組織が行う避難路整備の支援等による安全な住環境づくりを推進します。

基本施策Ⅲ 雪に強い住まいづくりの支援と推進

克雪住宅整備支援事業や住宅リフォーム支援事業による克雪住宅整備を支援し、雪に強い住まいづくりを推進します。

基本目標の成果指標

| | 成果指標（項目） | 現状値 | 5年後目標値 | 10年後目標値 |
|---|---------------------|------------------|------------------|------------------|
| ① | 木造住宅耐震化率 （市独自調査） | 82.2% （2024年） | 90.0% （2030年） | 98.0% （2035年） |

基本方針2：ゼロカーボン・省エネ対策

基本目標① 再生可能エネルギーを活用したエコ住宅の普及、促進と既存住宅の省エネ改修の推進

近年、地球温暖化による気候変動の影響と考えられる局所的豪雨や連日の猛暑など、これまで経験したことのない異常な気象に伴う災害が頻発しており、地球温暖化対策や気候変動によって引き起こされる異常気象への対応が課題となっています。本市でも、二酸化炭素の排出量を実質ゼロにすることを目指す「2050年ゼロカーボンシティ」を令和3（2021）年4月に宣言し、地球温暖化に対する取組み、および熱中症対策などの異常気象に対する取組みを推進しています。

上記目標を達成するための住宅分野の取組として、環境への意識向上を図りながら、住宅の断熱化等による省エネ化、再生可能エネルギー設備の導入、鶴岡産木材の利用促進により自然環境にやさしい住まいづくりを推進します。

基本施策1 エコ住宅の普及促進

再生可能エネルギー設備の導入や高断熱化による省エネルギー化を支援し、省エネ・再エネ住宅の普及促進を図ります。

基本施策2 住宅リフォームに合わせた既存住宅の省エネ改修の推進

既存住宅への再生可能エネルギー設備や省エネルギー設備の導入、高断熱化などの既存住宅の省エネ改修を推進します。

基本目標の成果指標

| | 成果指標（項目） | 現状値 | 5年後目標値 | 10年後目標値 |
|---|---------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| ② | 二重サッシ等としている住宅の割合 （住宅・土地統計調査） | 22.0% （2024年） | 26.0% （2030年） | 30.0% （2035年） |
| ③ | 鶴岡市再生可能エネルギー設備普及促進事業実施件数 | 累計500件 （2024年） | 累計815件 （2030年） | 累計1,040件 （2035年） |

基本目標② 地域産木材を住宅産業に活用した森林資源が循環する地域づくり

本市が有する豊かな森林資源が持つCO₂の吸収・固定化や水源涵養などの機能を維持するため、森林資源の循環に繋がる取組を推進します。

基本施策Ⅰ 地域産木材を活用した住宅建設・リフォームの推進

木造住宅の建設や増改築、リフォーム工事には、構造材や仕上げ材だけでなく、住宅設備工事においても下地材などに多くの木材が利用されることから、工事への鶴岡産木材の積極的な活用を推進します。

基本目標の成果指標

| | 成果指標（項目） | 現状値 | 5年後目標値 | 10年後目標値 |
|---|----------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| ④ | 建材として使用される 地域産木材生産量（年間） | 25,455m ³ /年 （2024年） | 31,800m ³ /年 （2030年） | 31,800m ³ /年 （2035年） |

基本方針3：住宅セーフティネット

基本目標① 住宅確保要配慮者への安定した市営住宅の供給及び福祉部門との連携

市営住宅は住宅に困窮する方の住宅セーフティネットとしての機能を有しています。今後ますます増加する高齢者、障害者、低所得者等の住宅確保に配慮が必要な方や、日常生活における支援を必要とする方がより入居しやすく、安心して暮らせる市営住宅を目指します。

基本施策1 市営住宅の入居基準や募集条件の見直し

入居要件である親族要件の緩和や、空き室が多くなっている高層階の募集条件の見直しなどについて検討します。

基本施策2 福祉部門との連携

高齢者世帯、障害者世帯、ひとり親世帯など、生活するにあたって支援を必要とする方が適切な支援を受けることができるように福祉部門との連携を図ります。

基本目標② 市営住宅の長寿命化とストック有効活用

本市の市営住宅は昭和50年代から平成初期までに建設された住宅が多く、約半数が耐用年数の1/2を経過し老朽化が進行しています。今後も必要としている方に安全に安心して生活できる市営住宅を安定的に供給するため、鶴岡市公共施設等総合管理計画及び鶴岡市営住宅長寿命化計画に基づいた適切な改修や維持管理対応を行います。

あわせて、将来的な必要戸数について入居状況や公募倍率等に基づき検討した上で、空き住戸については本市の実情に合わせた目的外使用を行うなどの有効活用に努めます。

基本施策1 市営住宅の長寿命化に向けた計画的改修と修繕事業

社会資本整備総合交付金等を活用し、各住宅の経過年数や状態に応じた計画的かつ効率的な改修、修繕を行います。

基本施策2 市営住宅の高齢者や障害者等向けバリアフリー住戸改修

RC造3、4階建ての市営住宅の低層階住戸を中心とした室内段差の解消、手すり設置等の簡易的バリアフリーの実施や、給湯設備の設置等により、高齢者や障害者等が安全に安心して生活できる市営住宅の整備に取り組みます。

基本目標③ 民間の空きストックを活用した暮らしのセーフティネットづくり

民間の空き家、空きアパートを活用し、高齢者や障害者、外国人など、それぞれが置かれている状況への理解を深め、住宅確保に配慮が必要な方が住宅を確保できる環境づくりや、入居者が安全に安心して生活できる住宅の整備を推進します。

基本施策1 空き家と空きアパート等を活用した民間賃貸住宅活用型住宅セーフティネットの整備支援

新たな住宅セーフティネット制度^{*}を活用し、住宅確保に配慮が必要な方が、その属性を理由として入居を断られないセーフティネット住宅の登録を推進します。あわせて、セーフティネット登録住宅に対するバリアフリー化や間取り変更などの改修を支援します。

※新たな住宅セーフティネット制度

主に、①住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度、②登録住宅の改修や入居者への経済的支援、③住宅確保要配慮者の居住支援、から成り立っており、登録住宅の改修補助については国が1/3、地方公共団体が1/3上限50万円（共同居住用住宅に用途変更するための改修工事、間取り変更工事、耐震改修工事のいずれかを含む場合は、100万円）を補助する。

基本施策2 居住支援事業の推進

鶴岡市居住支援協議会で実施している民間賃貸住宅の物件紹介事業を推進し、住宅確保に配慮が必要な方の住宅確保を支援します。

基本目標の成果指標

| | 成果指標（項目） | 現状値 | 5年後目標値 | 10年後目標値 |
|---|------------------|--------------------|----------------------------|----------------------------|
| ⑥ | 住宅確保要配慮者向け登録住宅戸数 | 累計 937戸 (2024年) | 累計 1,176戸 (2026～2030年度) | 累計 1,251戸 (2026～2035年度) |

基本目標④ 高齢者・障害者・子育て世帯等が暮らしやすい住環境の整備

住み慣れた地域で安全に安心して暮らし続けることができるよう、状況に応じた住環境整備とライフステージに応じた住み替えなど、多様なニーズに対応した住まいの確保を支援します。

基本施策1 高齢者や障害者等の生活・身体状況の変化に応じた住まい確保への支援

高齢者や障害者等が生活環境や身体状況の変化に応じて適切なサービスを受けながら安心した生活ができるよう、各種サービス事業所の設置状況を把握し、情報提供の推進に努めます。また、安心して自立した生活ができるよう、住まい確保に対する支援を行います。

基本施策2 若者・子育て世帯への居住支援

若者や子育て世帯が暮らしやすい住宅の建設やリフォームの支援及び市営住宅の提供等による家賃負担の軽減などにより、若者・子育て世帯に係る負担や費用面の負担軽減を図ります。

基本施策3 住宅内での事故の低減に繋がる住まいづくり

住宅内での転倒・転落や、入浴時等の事故を防止するための段差の解消や手すりの設置、断熱化による住宅内の急激な温度変化の緩和などの住宅性能の向上を図り、住宅内での事故の低減に繋がる住まいづくりを推進します。

基本目標の成果指標

| | 成果指標（項目） | 現状値 | 5年後目標値 | 10年後目標値 |
|---|---|------------------|------------------|------------------|
| ⑦ | 一般住宅のバリアフリー化率の向上（室内段差解消） （住宅・土地統計調査） | 24.3% （2024年） | 28.0% （2030年） | 31.0% （2035年） |

基本方針4：空き家対策

基本目標① 空き家の適正管理と解体誘導による良好な住環境づくり

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、本市においても年々増加傾向にあり今後も増加が見込まれています。

管理者意識の希薄化などにより適切に維持管理されない空き家は、防災や防犯、景観など周辺的生活環境にも様々な問題を引き起す一因となっており、地域活性化の面からも市民生活に悪影響を及ぼすことから、建物所有者等への普及啓発による管理者意識の醸成、適正管理、解体誘導を促進し安全安心なまちづくりを進めます。

基本施策1 空き家の適正管理と解体誘導の促進

●管理者意識の醸成

空き家の管理責任は建物所有者にあるものの、近年空き家所有者の管理責任の意識が希薄化している状況も見られることから、「空き家無料相談会」の開催や家屋所有者への啓発チラシの配布による周知を通じて管理者意識の醸成を図ります。あわせて、町内会・自治会を対象とした「空き家研修会」の開催など、空き家問題に対する知識と理解を深める取組みを推進します。

●適正管理

放置すれば周囲に著しい悪影響を及ぼす「特定空家等[※]」になるおそれがある「管理不全空家等[※]」については、所有者等へ「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき適切に対処し、「特定空家等[※]」の発生の抑制や適正な管理を推進します。

※特定空家等

建物の損傷が大きく、市による応急措置を何度も実施してきたものの応急措置では対応できない状態となり、当該建物が倒壊した場合には近隣の住家や道路等、周辺住民への甚大な被害が想定されるなど危険が切迫している状態の空き家

※管理不全空家等

そのまま放置すれば「特定空家等」になるおそれがある空き家

●解体誘導

危険度の高い空き家は、倒壊の危険をあらかじめ回避するため、危険空き家等解体補助金制度を活用する等により解体誘導を促進します。また、空き家の放置により周辺住民等の人身・財産への危険が切迫した場合は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」と「鶴岡市空家等の管理及び活用に関する条例」に基づき適切に対処していきます。

基本目標の成果指標

| | 成果指標（項目） | 現状値 | 5年後目標値 | 10年後目標値 |
|---|----------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| ⑧ | 危険空き家解体数 | 累計22棟 (2021～2024年) | 累計52棟 (2026～2030年度) | 累計82棟 (2026～2035年度) |

基本目標② 空き家の有効活用による地域活性化

はじめに、再利用可能な空き家については、市場で流通させて有効活用します。

また、空き家による地域課題としては、防災や防犯、住環境の悪化、損壊による近隣家屋への影響もありますが、人口が減少することでの自治組織の活力低下も大きい
ため、利用可能な空き家については利活用を推進するとともに、まちなかへの住み替
えによる居住サイクルの再編を図ります。

基本施策1 空き家の流通促進と用途変更による有効活用

空き家バンクのマッチングによる活用と、特定非営利活動法人（NPO 法人）つるお
かランド・バンク等が行う、利活用可能な空き家をシェアハウスやカフェ、公民館類
似施設などにするコンバージョン（用途変更）事業※を推進し有効活用を図ります。

※コンバージョン（用途変更）事業

古い建物を建て替えるのではなく、建物を活かしながら新しい用途に改修して活用する事業

基本施策2 空き家・空き地活用を含む中心市街地への居住推進

中心市街地の不良住宅を、若者世帯や子育て世帯、移住希望者に住宅用地として供
給し、中心市街地への居住促進と住環境整備を推進します。

基本施策3 ライフステージの変化に対応した空き家を活用した住み替え支 援策の促進

家族構成や生活状況、健康状況等のライフステージに応じて居住地や住まいを柔軟
に選択できるよう、中古住宅や既存住宅へのリフォーム支援等により、ライフスタイル
に適した暮らしの実現を支援します。

基本目標の成果指標

| | 成果指標（項目） | 現状値 | 5年後目標値 | 10年後目標値 |
|---|---------------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------------|
| ⑨ | 空き家バンク成約数 | 累計273箇所 (2024年) | 累計408箇所 (2026～2030年度) | 累計543箇所 (2026～2035年度) |
| ⑩ | 空き家を活用した住宅 リフォーム支援事業実 施件数 | 累計64件 (2024年) | 累計95件 (2026～2030年度) | 累計120件 (2026～2035年度) |

基本目標③ 空き家、空き地、狭あい道路を多様な手法で解消し、移住や住み替えを促進するための住環境整備の推進

密集住宅の空き家、空き地、狭あい道路の問題があり、従来の大規模開発によらずに、小区画ごとに解消し、連鎖的につなげる事で、住環境の向上を図る、小規模連鎖型の区画再編事業を推進・支援します。

基本施策1 市街地再編事業（ランド・バンク事業）の推進・支援

密集住宅地の空き家や空き地、狭あい道路の問題について、NPO 法人つるおかランド・バンクがコーディネートし、これらを一体的に整備・解決し、暮らしやすい環境に整えていくランド・バンク事業※を推進します。

※ランド・バンク事業

空き家・空き地、狭あい道路等を一体の問題として捉え、宅建業者や司法書士、建築士等の各分野の専門家が協力のうえ、解体後の空き地を再利用しやすい土地として小規模な区画再編を行うことにより住みよい住環境を整備するもの。（小規模連鎖型区画再編事業）。

基本施策2 密集住宅地の開発基準、道路条件等の見直し

空き家・空き地の有効活用及び狭あい道路の解消を推進するために、密集住宅地における開発基準の緩和や道路条件等の見直しを行います。

基本目標の成果指標

| | 成果指標（項目） | 現状値 | 5年後目標値 | 10年後目標値 |
|---|---------------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------------|
| ⑪ | 空き家・狭あい道路との 一体的住環境整備の箇所 数 | 累計15箇所 (2024年) | 累計20箇所 (2026～2030年度) | 累計25箇所 (2026～2035年度) |

基本方針5：地域特性を生かした住環境づくり

基本目標① 地域の特性を生かした地域コミュニティが支え合う持続可能な住環境づくり

鶴岡市では、地域ごとに受け継がれてきた産業、自然や歴史、伝統文化など豊かな資源や特性があり、それらを生かした独自の取組による多様性のある地域づくりが行われています。

今後、少子高齢化に伴う地域人口の減少が進行することが想定されるなか、地域全体で支え合う持続可能な地域を目指し、それぞれの特性や固有資源を生かした関係人口の拡大や、移住・定住の促進などによる地域コミュニティの維持活性化により住み続けられる地域づくりや住環境整備を推進します。

基本施策1 コミュニティを核とした各地域の特色ある取組に基づく地域づくりや住環境の整備

それぞれの地域が受け継いできた地域特性や固有の資源を生かした独自の取組により、将来も住み続けられる住環境整備を推進します。あわせて、住み続けられる住環境を整備するにあたっては地域コミュニティの維持、活性化がますます重要となることから、地域ビジョンや集落ビジョンの策定に対する支援などにより住民が主体となった地域づくりを推進します。

基本施策2 公共交通ネットワークの形成と地域内公共交通環境の確保

車を運転しない市民の日常生活に欠かせない移動手段を確保するため、既存の公共交通の利用促進の取組や、地域の実情や需要に応じたより利用しやすい地域内の公共交通環境確保に向けた取組を推進します。

基本施策3 空き家を活用した街の集会所、公民館類似施設等での生活支援設備整備の支援

集会所が無い町内会等に対して、空き家等を活用した集会所や公民館類似施設への転用について支援します。あわせて、高齢者等の生活支援設備を備える街の集会所や公民館を設置する場合の支援について検討します。

基本施策4 冬季間の高齢者向け生活支援機能の検討

冬季間の生活は、除雪や交通手段の確保など高齢者にとって一段と厳しい状況となることから、冬季間を安心して過ごせるよう生活支援ハウスのあり方や支援の内容を検討します。検討にあたっては、既存施設への併用など既存施設の有効活用についても検討します。

基本施策5 雪に強い支え合いの暮らしづくり

豊かな自然に恵まれた住環境である一方、冬季間は除雪や雪下ろしなど生活を維持するため多くの労力と危険を伴う作業が必要となります。今後も高齢者や障害者が住み慣れた地域で生活するにあたり、地域住民相互の見守りや除雪作業の支援など、地域の支え合いによる住環境の構築を推進します。

基本施策6 交流・関係人口の拡大による移住・定住の促進

少子高齢化及び若年層や生産年齢層の人口減少に伴い、多くの地域で自治会活動等の担い手不足による地域コミュニティの維持・継続が課題となっています。将来にわたって住み続けられる地域づくりのため、人口減少対策として市全域において移住定住を促進し、関係人口や交流人口の力も活用しながら地域を支えていく担い手の確保を図ります。

基本目標の成果指標

| | 成果指標（項目） | 現状値 | 5年後目標値 | 10年後目標値 |
|---|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|
| ⑫ | 「住み続けたい人の割合」 （市民アンケート調査） | 72.4% （2024年） | 76.0% （2030年） | 77.0% （2035年） |

基本目標② 歴史、文化、景観に配慮した住環境の保全と活用の支援

歴史や文化、景観に配慮した住環境の保全・活用の支援を通して、本市が有する豊かな自然や、歴史的・文化的資源を将来にわたり継承していきます。

基本施策1 地区計画制度を導入した良好な住環境整備の推進

伊勢横内地区、茅原地区、南部地区、大山向町地区等で実施している都市計画法に基づく地区計画制度[※]は、建築物の用途制限、最低敷地面積の制限、隣地・道路境界からの壁面後退等を義務付けし、良好な景観や住環境の形成に大きく貢献していることから、今後も、一定規模以上の宅地開発などを行う場合は、地区計画制度[※]の導入を進めていきます。

※地区計画制度

建築物の用途制限や最低敷地面積の制限、隣地・道路境界からの壁面後退等、良好な景観や住みよいまちづくりを目的とした計画

基本施策2 歴史的・文化的資源を後世へ引き継ぐ景観まちづくりの推進

本市には、出羽三山や金峯山などの山々を見据えた地域の美しい景観、城下町の町割や風情など、地域の特徴的な景観や歴史的な建造物が多く現存しています。これらの歴史的・文化的資源を守り、後世へ引き継ぐため、景観計画に基づく良好な景観形成を図るとともに、きめ細やかな「地区における制限」を定め、景観まちづくりを推進します。

また、中心市街地では、景観への配慮や高さの制限に係る事前相談（コミュニティアーキテクトによるデザインレビュー※）を実施するなど、良好な景観形成に努めます。

※コミュニティアーキテクトによるデザインレビュー

景観に配慮した建築デザインとなるよう、建築物等の初期設計段階において、事業者と利害関係のない建築士等の専門家による事前相談や意見交換を行うこと。



山当てによる景観

基本施策3 良好な住環境の保全・形成につながる歴史資源、観光資源と共存する住まいや住環境の継承

本市が有する多様な自然や歴史的建造物、各地域で受け継がれてきた産業や伝統文化などを保全・継承し、地域住民が誇りと愛着をもって暮らし続けることができる良好な住環境の形成と地域づくりを推進します。



羽黒手向地区の景観維持活動

基本目標の成果指標

| | 成果指標（項目） | 現状値 | 5年後目標値 | 10年後目標値 |
|---|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|
| ⑬ | 「住まいに関する満足度」 （市民アンケート調査） | 49.7% （2024年） | 53.0% （2030年） | 57.0% （2035年） |
| | 「住環境に関する満足度」 （市民アンケート調査） | 45.7% （2024年） | 50.0% （2030年） | 54.0% （2035年） |

基本方針6：住宅関連産業の振興と担い手の確保

基本目標① 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

近年の住宅着工件数の減少や大手ハウスメーカーによる住宅建設により、地域の設計事務所や工務店、職人技能者が住宅建設に携わる機会が減少傾向にあることから、受注機会の拡大による住宅関連産業の活性化と、鶴岡産木材の利活用推進、高齢化などにより減少している職人技能者の育成を図ります。

基本施策1 つるおか住宅の補助の継続と鶴岡産木材の利用促進

地域の住宅関連産業に関わる団体や事業者で組織した「つるおか住宅活性化ネットワーク」による「つるおか住宅」の建築促進及び住宅リフォーム支援事業の推進により、地元事業者の受注機会の拡大と鶴岡産木材の利用促進を図ります。

基本施策2 在来工法による木造住宅の職人技能者の育成

「つるおか住宅」の建築促進及び住宅リフォーム支援事業の推進に伴う地元事業者の受注機会の拡大により、施工に携わる職人技能者等の担い手確保と育成を図ります。

基本目標の成果指標

| | 成果指標（項目） | 現状値 | 5年後目標値 | 10年後目標値 |
|----|------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 再掲 | 建材として使用される地域産木材生産量（年間） | 25,455m ³ /年 （2024年） | 31,800m ³ /年 （2030年） | 31,800m ³ /年 （2035年） |

7. 本市における市営住宅に関する基本的方針

本市の市営住宅の現状を踏まえ、今後、運営・管理していくにあたっての基本的方針を以下のように定めます。

(1) 概要

本市には、住宅に困窮する低所得者に提供する公営住宅法に基づく公営住宅と、主に中堅所得層に提供する、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づく特定公共賃貸住宅があり、令和7年4月1日時点の市営住宅総数は822戸（公営住宅811戸、特定公共賃貸住宅11戸）となっており、入居率や公募倍率は以下のとおりとなっています。

| 項目 | 公営住宅 | 特定公共賃貸住宅 | 計 | 備考 |
|-----------|-------|----------|-------|----------|
| ①総数 | 811戸 | 11戸 | 822戸 | |
| ②入居総戸数 | 604戸 | 8戸 | 612戸 | |
| 高齢単身世帯 | 285戸 | 1戸 | 286戸 | 総戸数の内数 |
| 高齢2人世帯 | 41戸 | 0戸 | 41戸 | 総戸数の内数 |
| 子育て世帯 | 78戸 | 4戸 | 82戸 | 総戸数の内数 |
| ③入居率（全体） | 74.5% | 72.7% | 74.5% | |
| 〃（1階） | 83.7% | — | 83.7% | 3・4階建団地 |
| 〃（2階） | 79.1% | — | 79.1% | 〃 |
| 〃（3階） | 69.5% | — | 69.5% | 〃 |
| 〃（4階） | 47.1% | — | 47.1% | 〃 |
| ④入居者数 | 932人 | 22人 | 954人 | |
| ⑤高齢化率 | 48.3% | 18.2% | 47.6% | 65歳以上 |
| ⑥公募倍率（全体） | 0.36倍 | 0.25倍 | — | R6年度(6回) |
| 〃（1階） | 1.43倍 | — | — | 〃 |
| 〃（2階） | 0.24倍 | — | — | 〃 |
| 〃（3階） | 0.17倍 | — | — | 〃 |
| 〃（4階） | 0.13倍 | — | — | 〃 |
| 〃（5階） | 1.00倍 | — | — | エレベータ有 |
| 〃（戸建） | 0.82倍 | 0.25倍 | | |

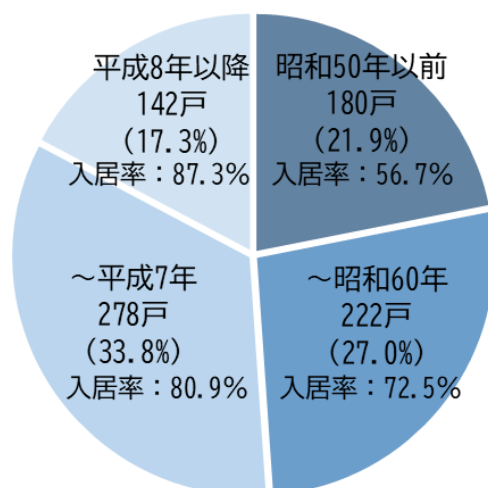
3・4階建て団地については階が上がるに従い入居率、公募倍率とも減少しており空き住戸が増加している状況にあります。また、入居世帯数は年々減少しているものの低層階の入居率は依然高い状況にあります。一般世帯の応募を制限し高齢者や身体障害者に限定してはいますが、公募倍率が1倍を超えることも多く入居を希望する方が入居できない状況も発生しています。

・各住宅の概要

令和7年4月1日現在

| No. | 住宅名 | 管理棟数 | 管理戸数 | 建築年 | 経過年数 | 入居率 | 高齢化率 | R6公募倍率 | 備考 |
|-----|--------|------|------|--------------------|----------------------|-------|-------|--------|-------------|
| 1 | 城南住宅 | 1 | 16 | H1 | 35年 | 87.5% | 48.0% | 1.50 | 4階建団地 |
| 2 | ちわら住宅 | 2 | 80 | H10 | 26年 | 91.3% | 36.0% | 1.00 | 4階建団地 |
| 3 | 美原住宅 | 10 | 148 | S44~51 | 48~55年 | 63.5% | 65.6% | 0.14 | 4階建団地 長屋 |
| 4 | 稲生住宅 | 4 | 96 | H2~6 | 31~34年 | 81.3% | 57.1% | 0.13 | 4階建団地 |
| 5 | 東部住宅 | 5 | 80 | S53~56 | 43~47年 | 80.0% | 51.1% | 0.60 | 4階建団地 |
| 6 | みどり住宅 | 5 | 48 | S61~63 | 37・38年 | 79.2% | 64.8% | 0.08 | 3階建団地 |
| 7 | 大西住宅 | 5 | 96 | S57~61 | 38~42年 | 82.3% | 58.2% | 0.63 | 4階建団地 |
| 8 | 大山住宅 | 3 | 42 | H7~9 | 27~29年 | 69.0% | 50.0% | 0.15 | 3階建団地 |
| 9 | 七窪住宅 | 1 | 6 | S56 | 43年 | 16.7% | 0% | 0.00 | 長屋 |
| 10 | ふじなみ住宅 | 24 | 47 | H7~9 H18 | 27~29年 18年 | 93.6% | 10.4% | 1.20 | 木造戸建 長屋 |
| 11 | 荒川住宅 | 10 | 10 | H6 | 30年 | 100% | 12.0% | 0.00 | 木造戸建 |
| 12 | 下名川住宅 | 17 | 22 | S63 H1~3 H14 | 36年 33~35年 22年 | 77.3% | 37.9% | 0.50 | 木造戸建 長屋 |
| 13 | 紅葉岡住宅 | 4 | 80 | S50・51 | 48・49年 | 43.8% | 72.5% | 0.00 | 4階建団地 |
| 14 | 柳原住宅 | 2 | 40 | S52、H2 | 34、47年 | 70.0% | 51.2% | 0.50 | 4階建団地 |
| 計 | | 93 | 811 | | | 74.5% | 48.3% | 0.36 | |
| 15 | 荒川特公賃 | 7 | 7 | H7 | 29年 | 57.1% | 8.3% | 0.25 | 木造戸建 |
| 16 | 名川特公賃 | 1 | 4 | H10 | 26年 | 100% | 30.0% | 0.00 | 長屋 |
| 合計 | | 101 | 822 | | | 72.7% | 47.6% | 0.36 | |

3・4階建て団地については、新しいものほど入居率、公募倍率が高い傾向にあり、団地と戸建てを比較すると戸建てタイプの方が入居率、公募倍率が高い傾向にあります。



(1) 管理戸数に関する基本的方針

本市の人口や世帯数、市営住宅の入居率、公募倍率等の推移も踏まえ、本市において必要とされる管理戸数を検討します。検討にあたっては、民間の空きストックの活用も視野に入れ必要戸数を確保します。

(2) 管理に関する基本的方針

市営住宅の管理については、入居者サービスの向上や業務の効率化を目的として令和4年度に管理手法の見直しを行い、公営住宅については公営住宅法に基づく管理代行制度、特定公共賃貸住宅についても業務委託による管理を行っています。管理手法は市営住宅管理において重要な部分であるため、今後も入居者サービスの向上及び業務の効率化などの観点から評価のうえ最適な管理手法を選定していきます。

(3) 改修・住戸改善、建替えに関する基本的方針

本市の市営住宅は約半数が耐用年数の1/2を経過し老朽化が進んでいることから、既存の市営住宅をこれまでと同様に維持管理していくのではなく、市営住宅の現状を的確に把握した上で計画的な改修、修繕事業が重要となります。

また、令和6年に実施した市民アンケートでは、住宅施策の要望として「低所得者に対する低廉な家賃の住宅供給」「高齢者や障害者が安心して住むことができる低層・バリアフリー住宅の供給」の回答が多くあり、「高齢になった時の住まいに関して重要視」の問いに対しては回答者の約3/4が利便性、スーパーや医療機関が近くにあることと回答しています。

以上により、住宅に困窮する高齢者世帯が低廉な家賃で入居でき、買い物や通院等の日常生活を心配することなく安心して住むことができる市営住宅の整備が求められているものと考えられることから、市営住宅の改修・住戸改善、建替え等に関する基本的方針を以下のように定めます。

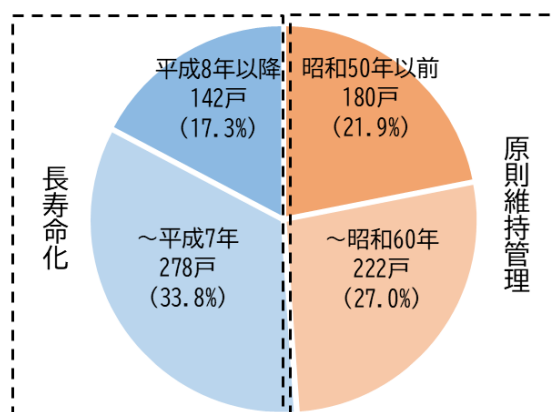
①耐用年数の1/2を経過していない住宅団地

住戸改善や住棟の設備改修により、機能性や居住性の向上や長寿命化を図ります。

②耐用年数の1/2を経過した住宅団地

維持管理対応を原則としますが、将来的には本市における市営住宅の必要戸数に応じ、廃止や減築、低層階住宅への建替え、民間賃貸住宅の借り上げ等についても検討のうえ必要戸数を確保します。また、建替えにあたっては入居者の利便性を考慮した移転についてもあわせて検討します。

③上記については、鶴岡市営住宅長寿命化計画で位置付け計画的に推進します。



(4) 供給に関する基本的方針

- ①既存住戸の入居者退去による空き住戸の募集により供給することを基本とします。
- ②高齢者世帯の応募が非常に多くなっていることから、低層階については室内段差の解消や老朽化した住戸内設備の更新を行い、高齢者世帯へ供給します。
- ③住宅確保に配慮を要する方が円滑に入居できるよう、入居要件上配慮可能な項目について検討を進めます。
- ④応募の少ない高層階を中心として、本来必要とする方の入居を阻害しない範囲において、移住・定住希望者への一時体験や、民間賃貸住宅を確保しづらい状況にある外国人への提供など、本市の実情に沿った形での目的外使用による有効活用を行います。
- ⑤若者、子育て世帯の住居の確保に関する負担軽減を図るため、既存市営住宅の活用を中心として、若者、子育て世帯が利用しやすい住宅の供給を進めます。

8. 参考資料

(1) 鶴岡市の概況

①沿革

鶴岡市は、庄内藩 14 万石の城下町であり、元和 8 年（1622 年）に酒井忠勝が入部し、鶴岡を居城として城下町を整備し、現在の鶴岡の基礎を築きました。

また、庄内藩には飽海郡と田川郡があり、明治 11 年（1878 年）に東西田川郡に分かれ、西田川郡役所が鶴岡に、東田川郡役所が藤島に置かれ、昭和 28 年（1953 年）10 月の町村合併法の施行を経て、昭和 43 年（1968 年）より庄内南部は 1 市 7 町 1 村の行政区分となり、平成 17 年 10 月 1 日に、鶴岡市、藤島町、羽黒町、櫛引町、朝日村、温海町の 1 市 4 町 1 村が合併し、現在の鶴岡市となっています。

②位置と地形

鶴岡市は山形県西北部の庄内地方南部に位置しています。市域は、東西約 43 km、南北約 56 km におよび総面積は 1,311.51 km²となっており、東北地方の市町村で最も広く、全国では第 11 位となっています。

地形は、北部に庄内平野が広がり、赤川水系の赤川、大山川、最上川水系の京田川、藤島川等の河川が貫流し、平野の東部から南部にかけては出羽丘陵、朝日連峰、摩耶山系などの山岳丘陵地帯が広がっています。また、西側は日本海に面し、海・川・山と恵まれた自然環境にあります。

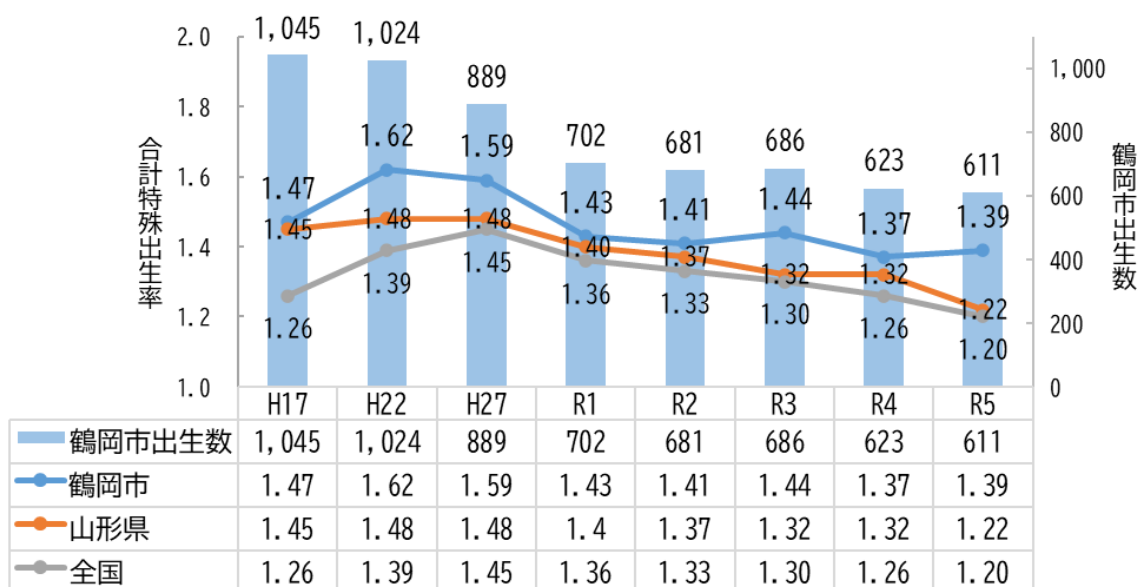
③気候

鶴岡市の気候は、暖流である日本海の対馬海流の影響で、夏は南東季節風による晴天が多く高温となり、冬季は北西季節風により曇天や降雪、積雪が多い日本海側気候区に属しています。令和 6 年中の気候指標は平均気温 14.2℃、最高気温 37.0℃、最低気温 -3.2℃、年降水量 2,538 mm、年間日照時間 1,558.4 時間となっています。

庄内地方は風の強い日が多く、特に冬季間は北西の季節風が強く吹き、地吹雪が発生するため、農山村部では敷地の周囲を防風林としての屋敷林で囲ったり、葦簀（よしず）で取り囲んだりしています。

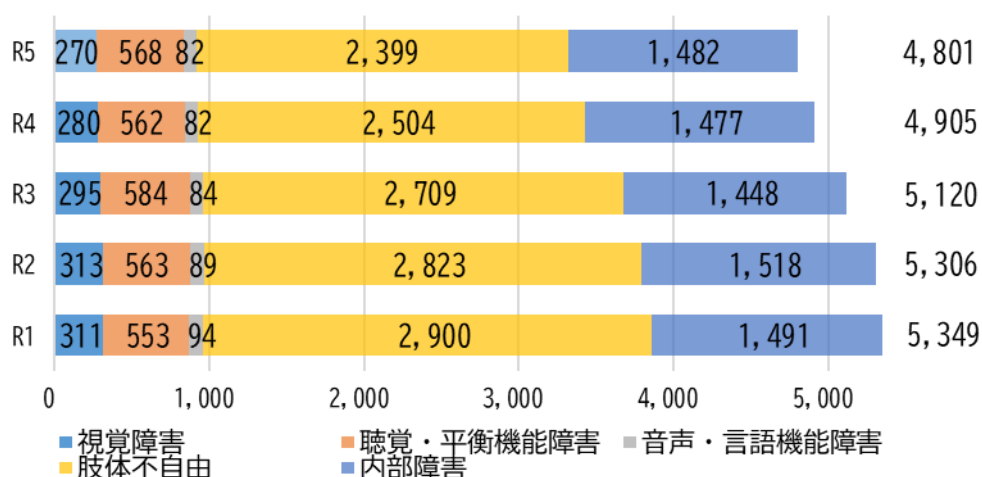
海岸部では海から吹く風を配慮し、住宅の屋根・外壁は塩害に強い素材を使用し建てられているものが増えています。

④少子化（合計特殊出生率）の状況（山形県少子化・次世代育成支援対策関係データ集）

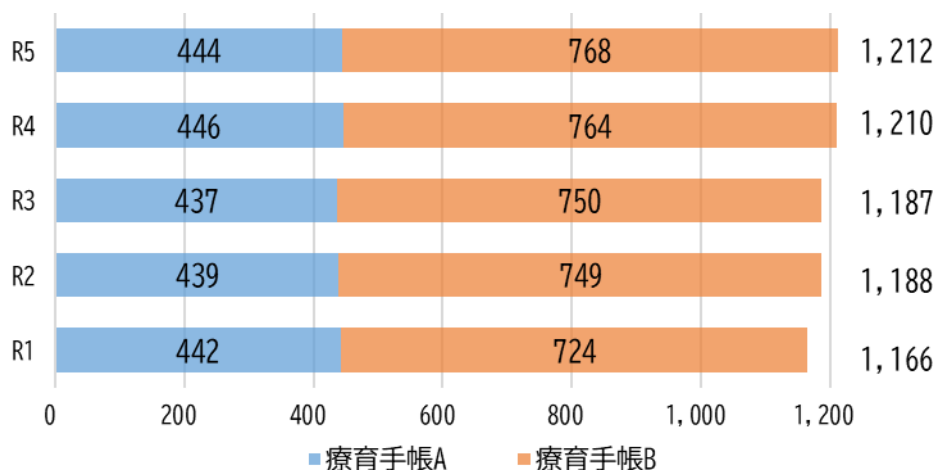


⑤障害者等の推移（R6年度健康福祉の概要）

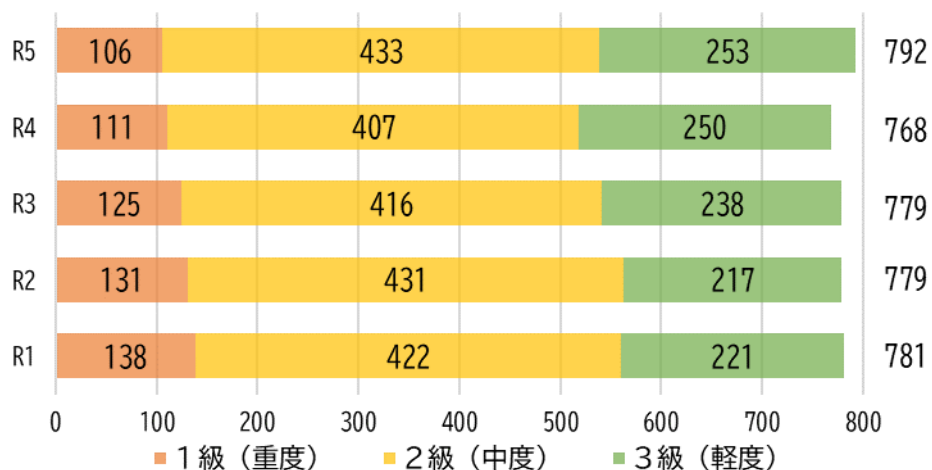
・身体障害者手帳の交付状況



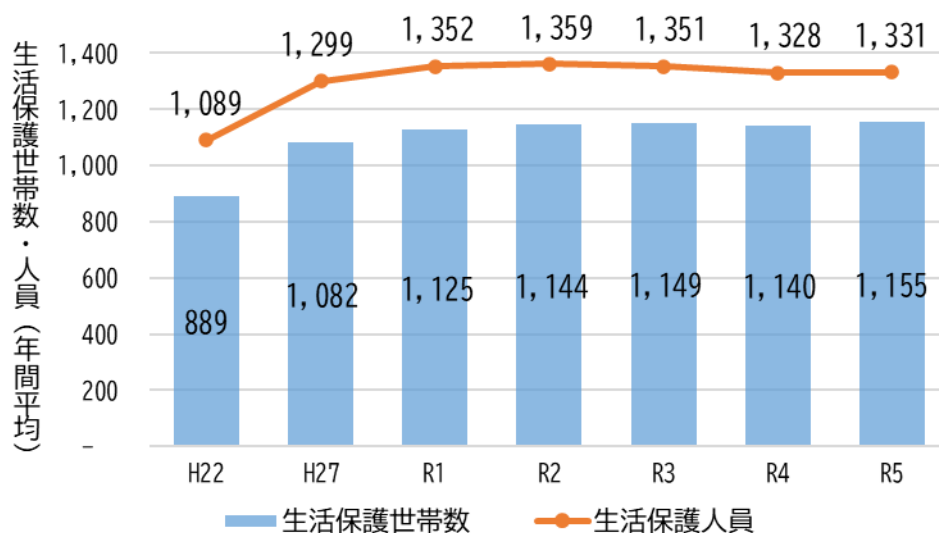
・療育手帳の交付状況（知的障害）



・精神障害者保健福祉手帳の交付状況



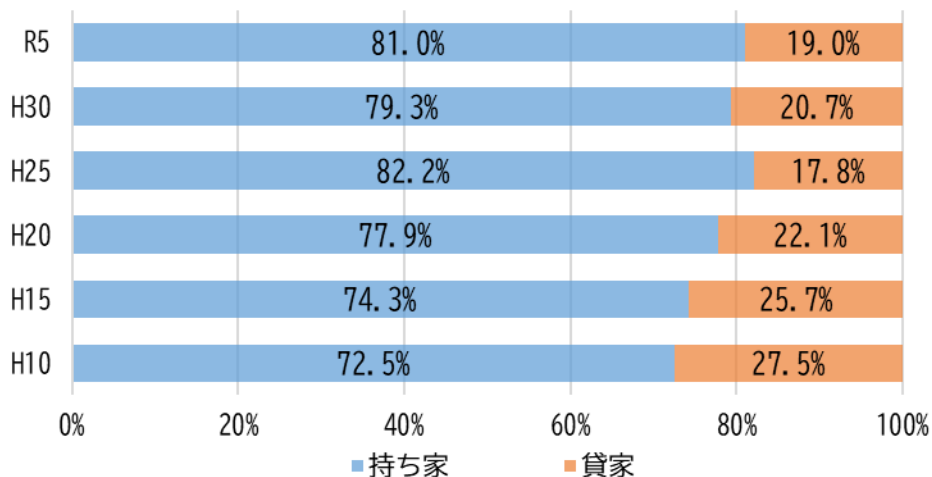
⑥生活保護受給世帯の状況 (R6 年度健康福祉の概要)



(2) 住宅概況

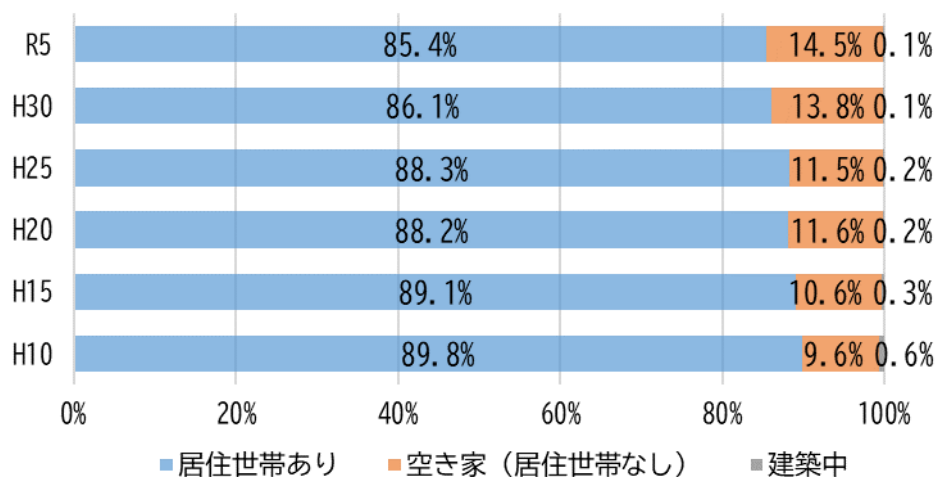
①持家所有率（住宅・土地統計調査）

鶴岡市の持ち家率は令和5年度で住宅総数（35,270棟）の81.0%にあたり、平成25年からほぼ横ばいとなっています。



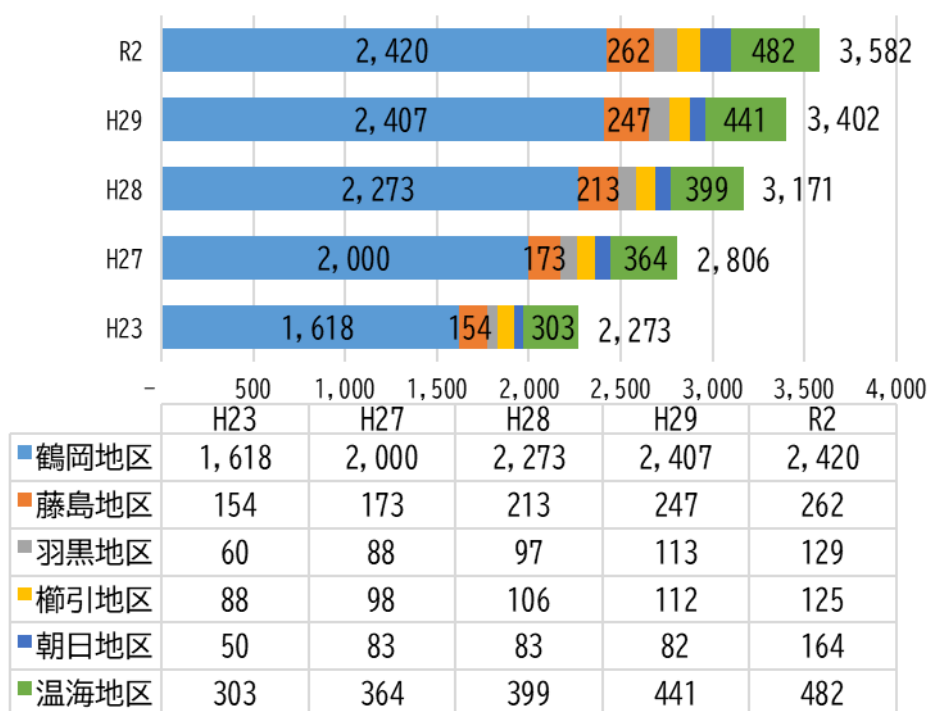
②空き家率（住宅・土地統計調査）

空き家率は調査実施ごとに増加しており、令和5年調査結果では全国数値（14.2%）より高い数値となっています。



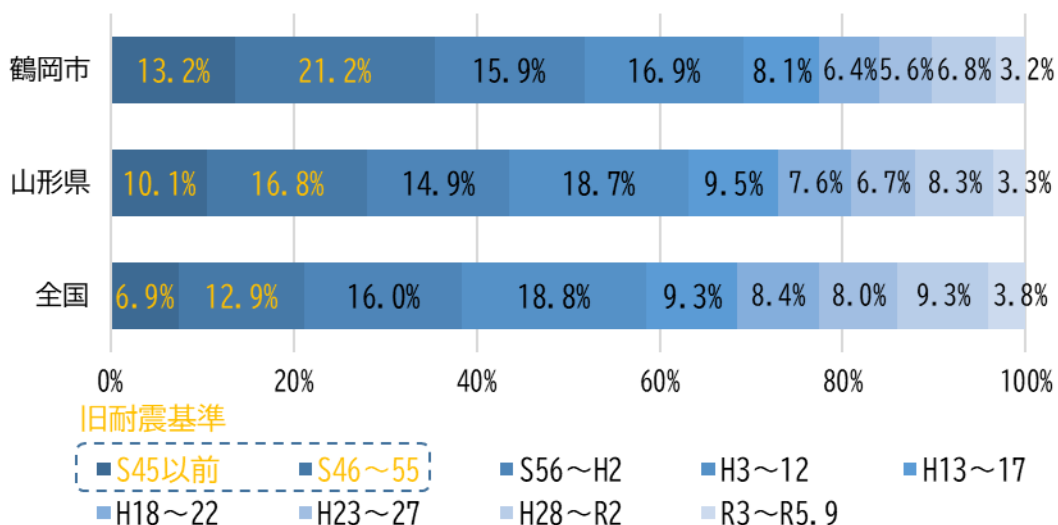
③空き家件数、地域ごとの増減（鶴岡市空き家実態調査）

市独自の空き家実態調査においても各地区とも年々空き家が増加しています。全体の約70%が鶴岡地区にあり、次いで温海地区に約14%となっています。



④建築年代別全国比較（令和5年度住宅・土地統計調査）

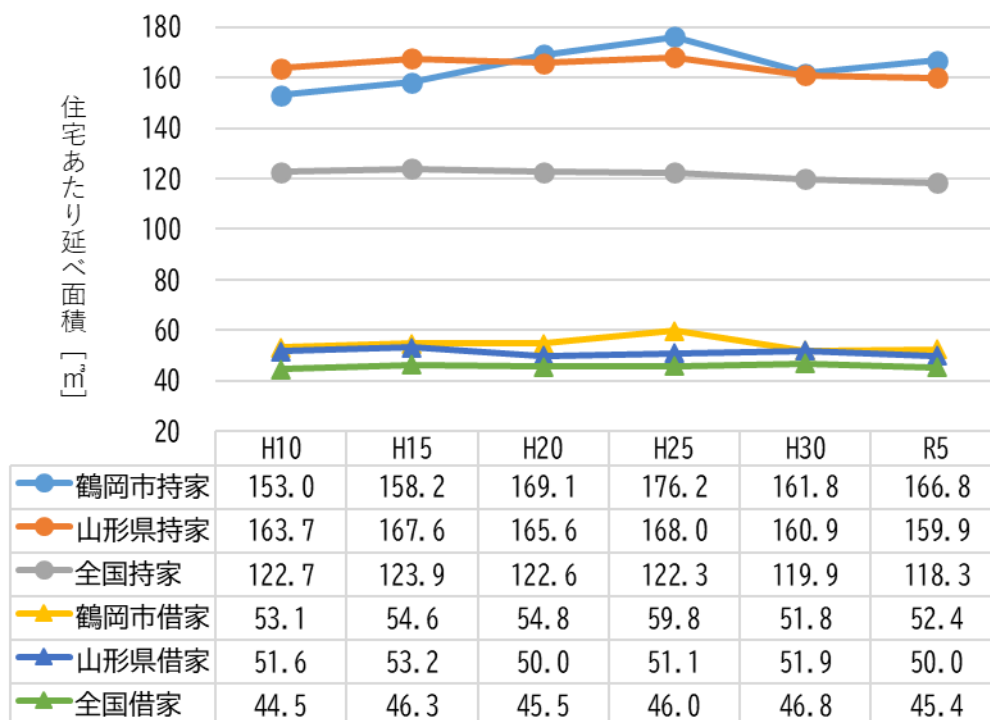
築後35年を経過する昭和55年以前の住宅比率は、鶴岡市が34.4%、山形県が26.9%、全国が19.8%となっており、全国、山形県に比べ建替えが進んでいない状況にあります。



全体の傾向として、持家率は8割程度と高くなっているものの、近年は空き家も増加傾向にあります。また、耐震性が低いと思われる住宅が3割を超えており、災害対応として耐震補強や建替えなどが必要な住宅が多く存在しています。

⑤一住宅当たりの延床面積の推移（住宅・土地統計調査）

本市の一住宅当たりの延べ床面積は、持家で166.8㎡、借家で52.4㎡と全国平均、県平均を上回っています。



⑥居住面積水準（令和5年度住宅・土地統計調査）

国が策定している住生活基本計画(全国計画)において下記の面積水準を示しています。

●最低居住面積

健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

算定式・・・单身 25㎡、2人以上 10㎡×世帯人数+10㎡

●誘導居住面積

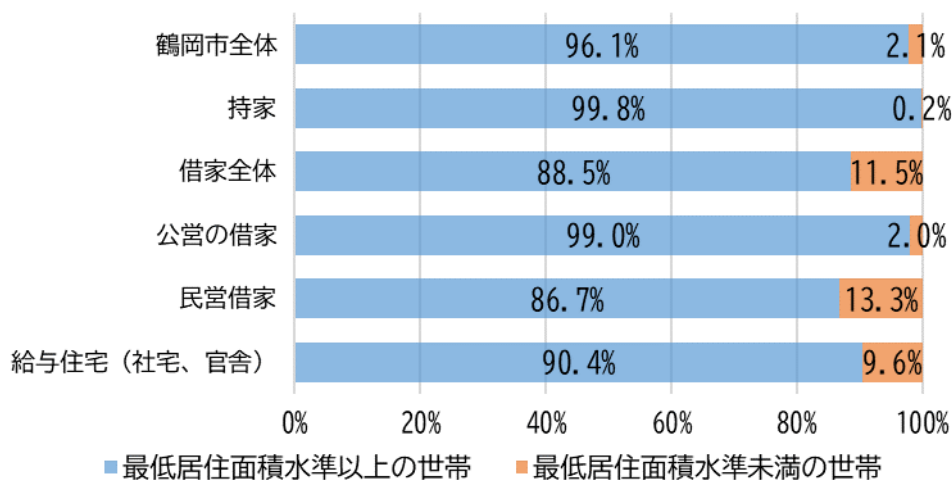
豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準（一般型と都市型がある）

算定式・・・一般型：单身 55㎡、2人以上 25㎡×世帯人数+25㎡

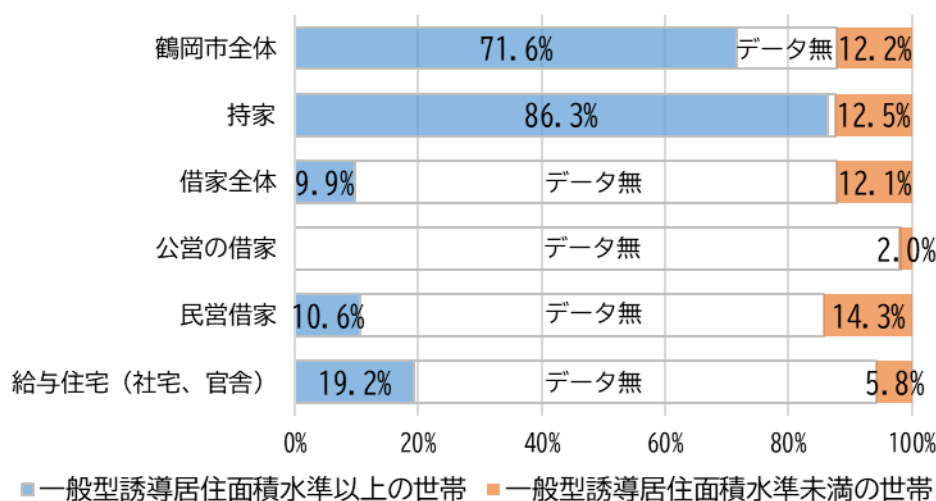
都市型：单身 40㎡、2人以上 20㎡×世帯人数+15㎡

最低居住面積水準については各種住宅で約 90%に達していますが、一般型誘導居住面積水準では、持家は 86%であるものの借家では 10%程度となっています。

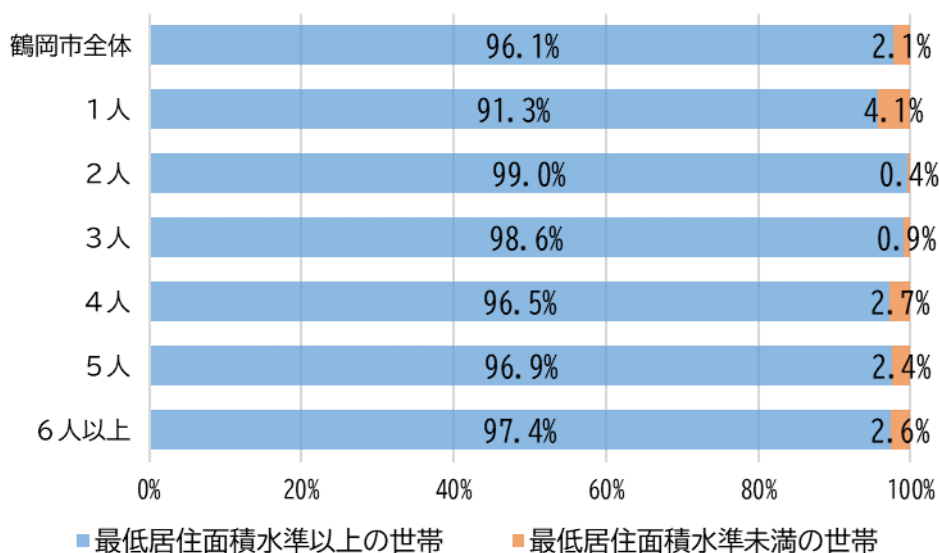
・住宅の所有関係別（最低居住面積）



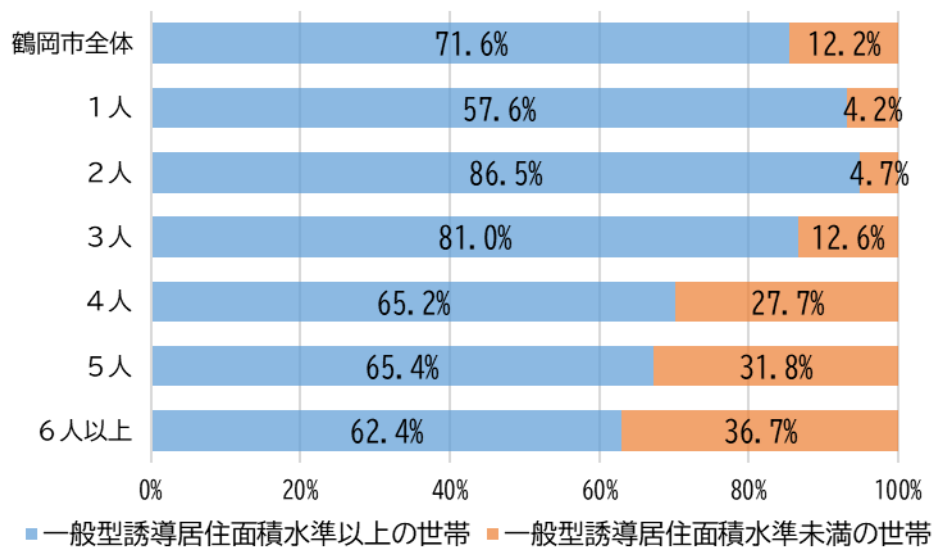
・住宅の所有関係別（一般型誘導居住面積）



・世帯人員別（最低居住面積）



・世帯人員別（一般型誘導居住面積）

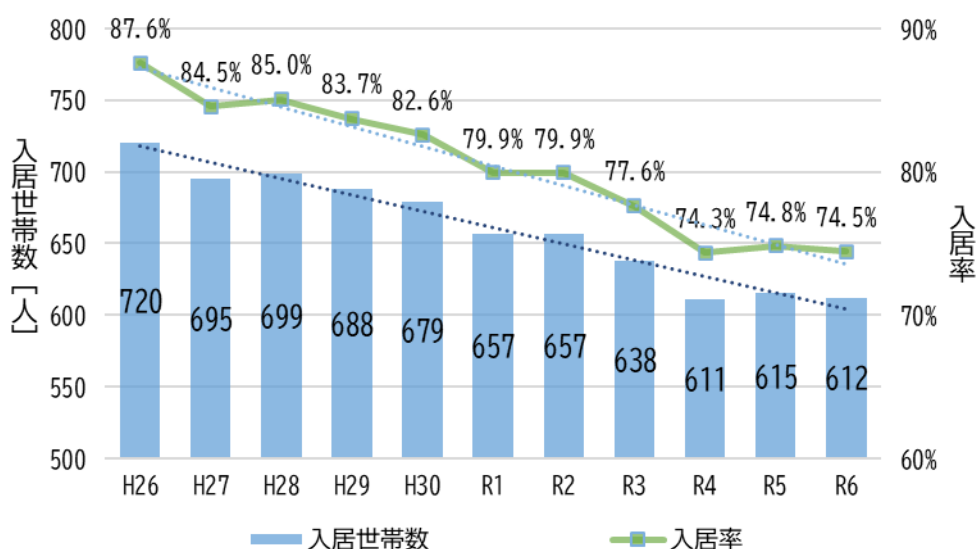


(3) 住宅

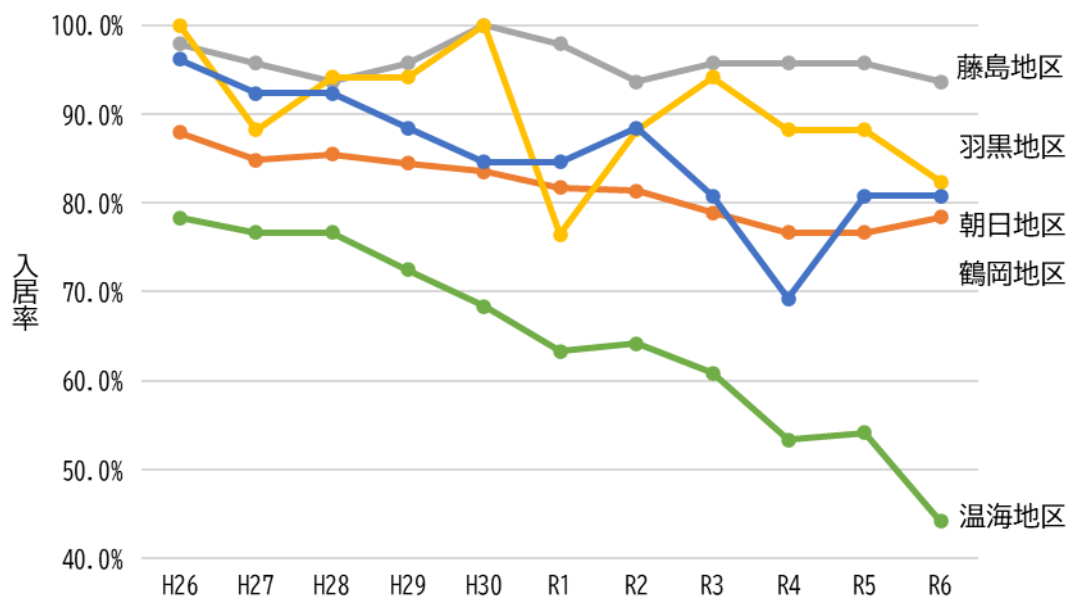
①市営住宅

・入居世帯数の減少

入居世帯数は年々減少しており、鉄筋コンクリートの団地では高層階からの退居後、募集しても新たな入居がない傾向にあり、退去世帯が入居世帯を超過している状況にあります。

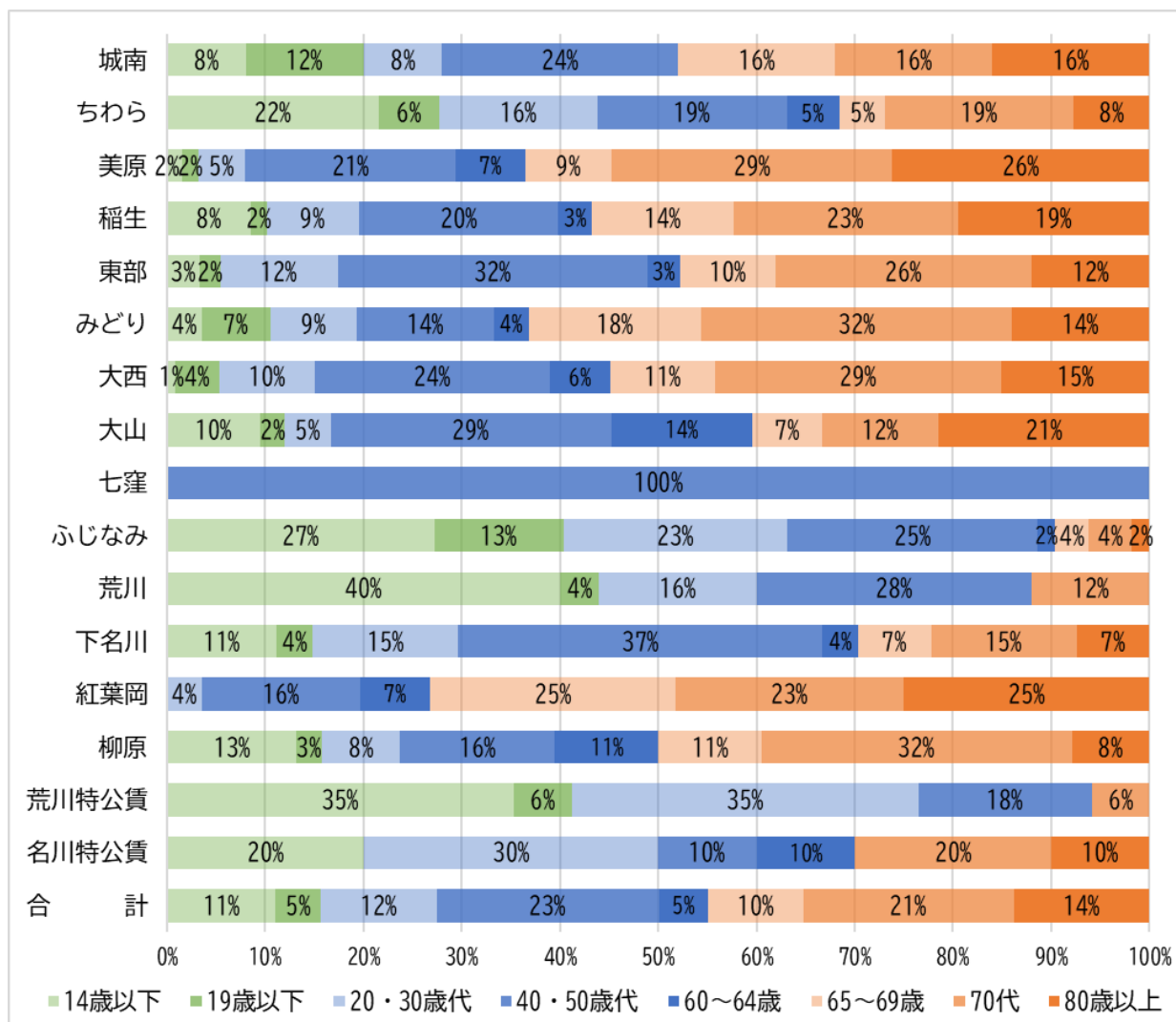


・地区別入居率



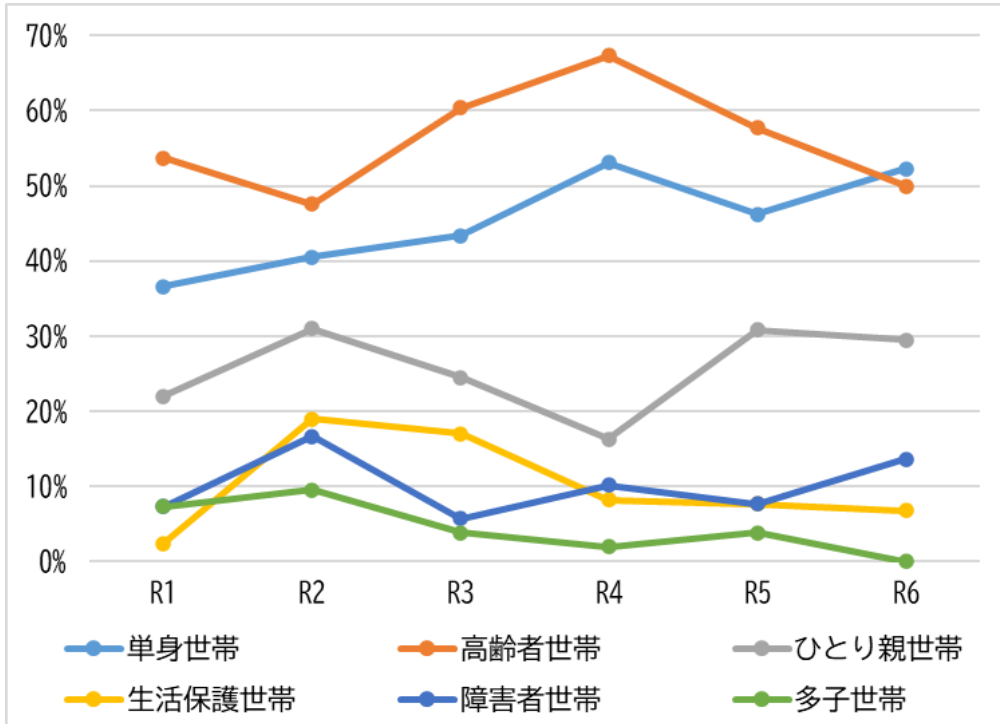
・入居者の高齢化

市営住宅全入居者の内 65 歳以上の高齢者の割合は 45.0%となっており、本市の高齢者割合の 35.3%に比べ一段と高齢化が進んでいます。中でも、紅葉岡住宅は 65 歳以上の割合が 70%を超え、美原住宅、みどり住宅も 60%を超えており、市営住宅の中でも高齢化が進んでいる状況にあります。一方、木造戸建ての住宅であるふじなみ住宅や荒川住宅、荒川特公賃住宅は子育て世帯を中心として比較的若い世代の入居者が多いことから、65 歳以上の割合が 20%以下となっています。



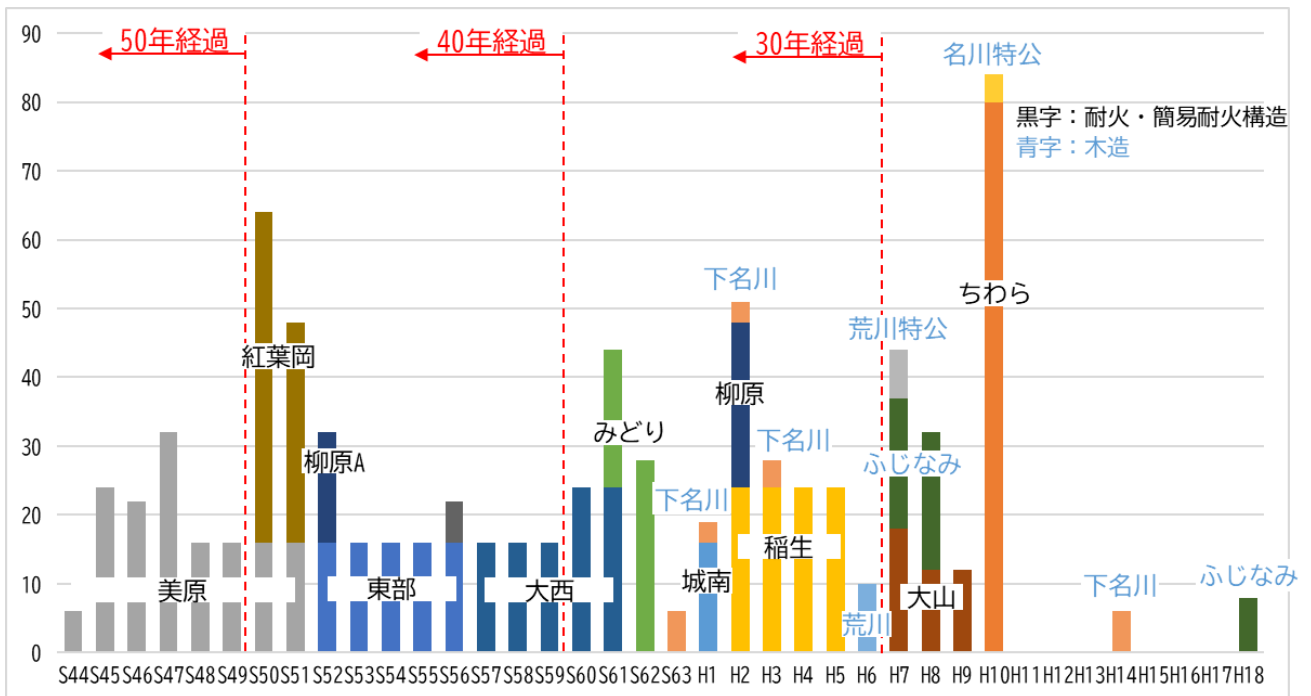
・応募状況

近年は応募者の半数以上が高齢者世帯となっており、単身者の応募も増加しています。



・住宅の老朽化

市営住宅の多くが昭和40年代後半から平成の初めに建設されており、建設後30年から50年以上が経過し老朽化が進んでいます。

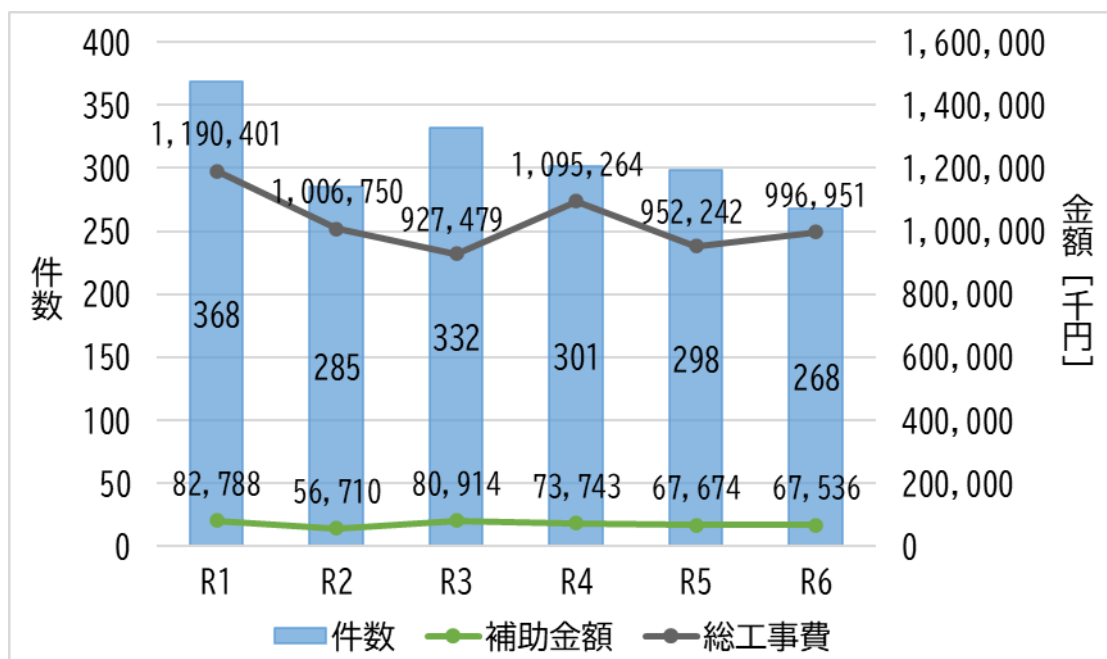


②住宅リフォーム

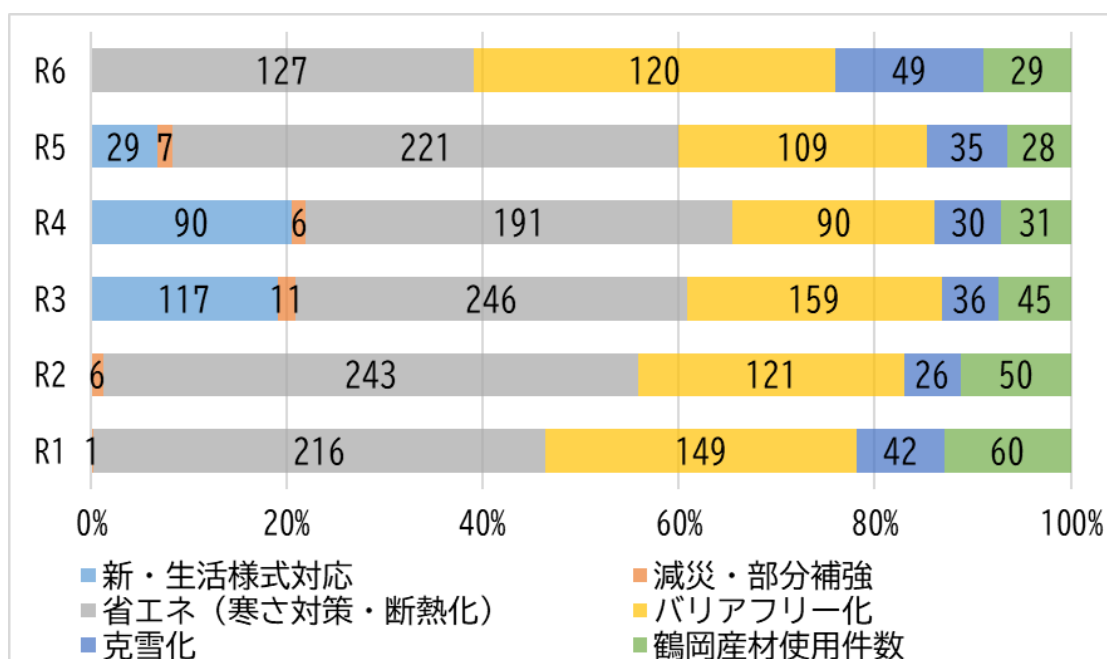
・住宅リフォーム支援事業

一定の要件工事（減災対策、断熱化、バリアフリー化等）を含む 30 万円以上の住宅リフォーム工事に対し、工事費の 10%または 20%（その他加算有）を支援しており、地元業者が行うリフォーム工事であることが要件の一つとなっていることから地元経済の活性化につながっています。

・件数、補助金額、総工事費（鶴岡市リフォーム支援事業実績）

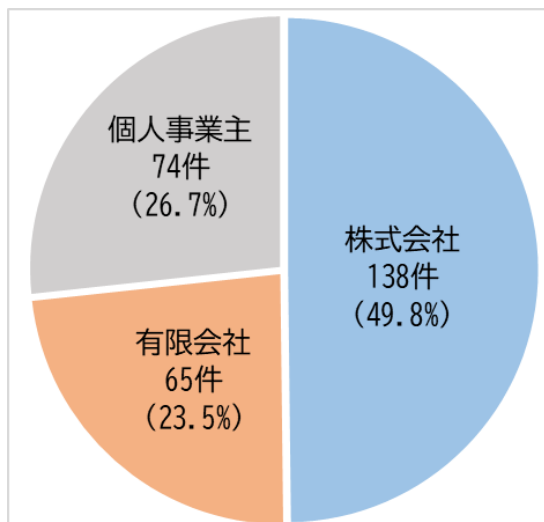


・要件工事別件数（鶴岡市リフォーム支援事業実績）

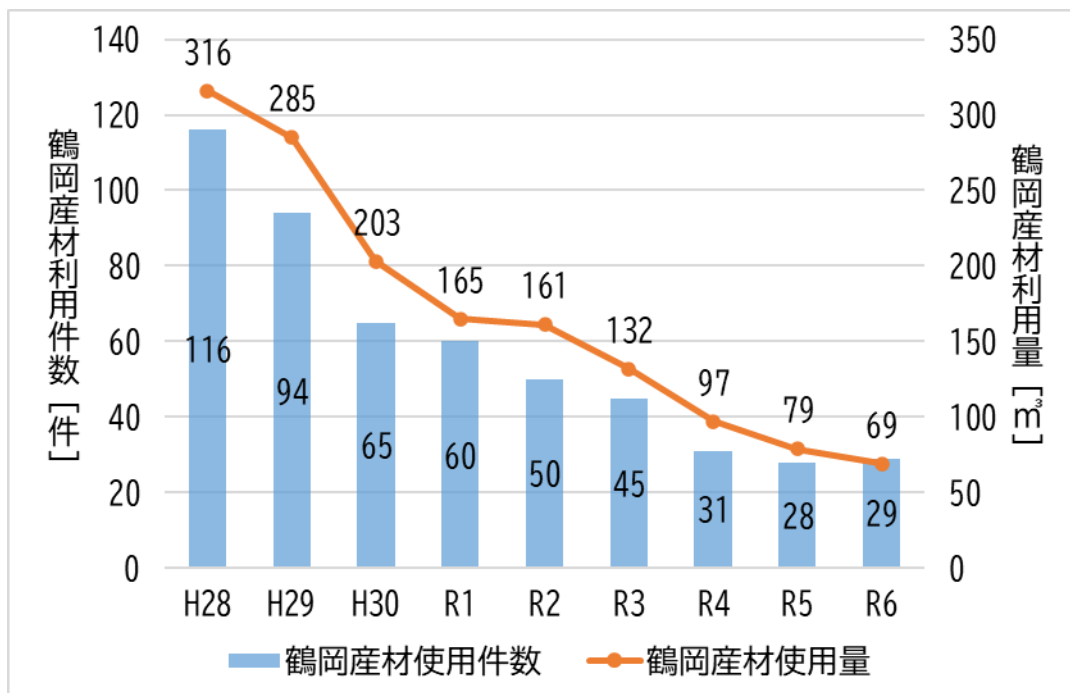


※新・生活様式対応は R3～R5 のみ

・ 施工業者会社別受注状況（鶴岡市リフォーム支援事業実績）



・ 地元産材の利用状況（鶴岡市リフォーム支援事業実績）



(4) 令和6年度市民アンケート調査結果（概要版）

R6 年度鶴岡市住生活基本計画市民アンケート調査概要

| | |
|----------------|---|
| 1 実施主体 | 鶴岡市建設部□建築課 |
| 2 実施目的 | 住生活に関する現時点での意識、実態、動向について調査を行い、前回アンケートとの比較による経年変化の状況を把握することにより、住生活基本計画の事業評価や、今後の施策の検討や事業推進のための基礎データとする。 |
| 3 対象者 | R6.4.1 時点で20歳以上の鶴岡市民□2,000名 |
| 4 抽出方法 | 住民基本台帳より無作為抽出 |
| 5 アンケート方法 | 郵送によるアンケート調査 |
| 6 実施期間 (予定) | 発 送:令和6年4月22日 締 切:令和6年5月17日 集 計:令和6年6月 |
| 7 アンケート項目 | <ul style="list-style-type: none"> ①世帯について□(世帯構成、高齢者との同居等) 2問 ②住まいについて(住まいの区分、構成、規模、満足度等) 13問 ③将来の居住動向について(居住予定、その理由、希望住宅の形態) 3問 ④新築・増改築の計画について(計画の有無、予算、選考基準等) 6問 ⑤近隣関係について(近隣との関係、町内会活動への参加) 3問 ⑥住宅の地震対策について(耐震性の認識、耐震改修の予定) 4問 ⑦市の住宅施策について(認知度、施策の評価、要望) 3問 |
| 8 結果の公表 | 建築課ホームページ、及び R6 年度改定予定の「鶴岡市住生活基本計画」の資料として公表。 |

1. アンケート送付・回答状況

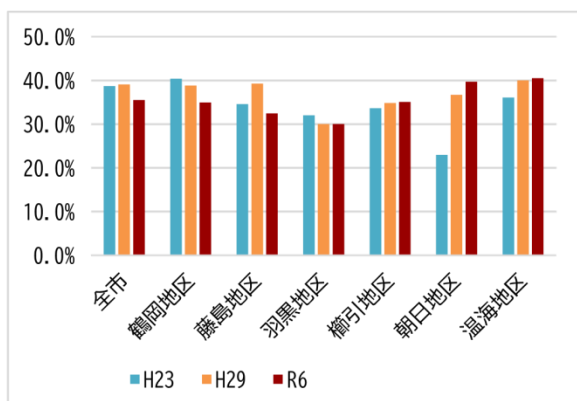
(1) 全体

2,000件の送付に対し710件の回答があり、回答率35.5%、前回比-3.6%となった。

| | R6 | H29 | H23 |
|-----------|--------|--------|--------|
| アンケート送付件数 | 2,000件 | 2,000件 | 2,000件 |
| アンケート回答件数 | 710件 | 781件 | 773件 |
| 回答率 | 35.5% | 39.1% | 38.7% |
| 前回比 | -3.6% | 0.4% | - |

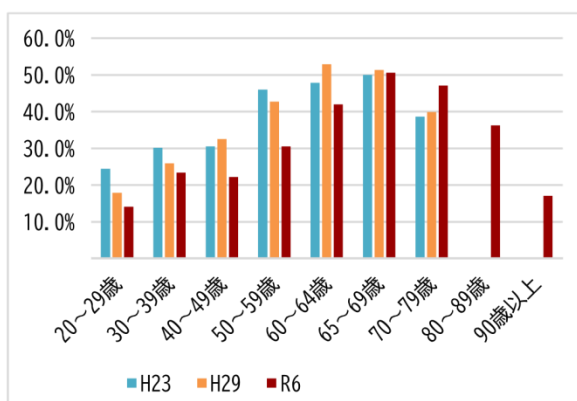
(2) 地区別回答率

榑引、朝日、温海地区において上昇傾向にあるものの、鶴岡、藤島、羽黒地区において低下傾向にあり、全体的に低下している。



(3) 年齢別回答率

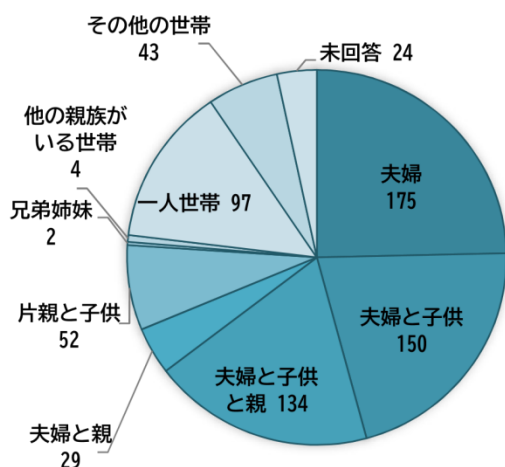
65歳未満の各年代について回答率が低下している。また、若い世代ほど回答率が低くなっている傾向にある。



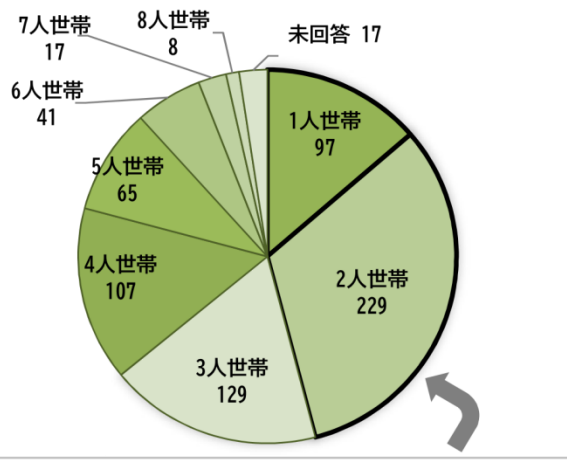
回答率：送付数に対する回答数の割合

2. 世帯について

(1) 家族構成



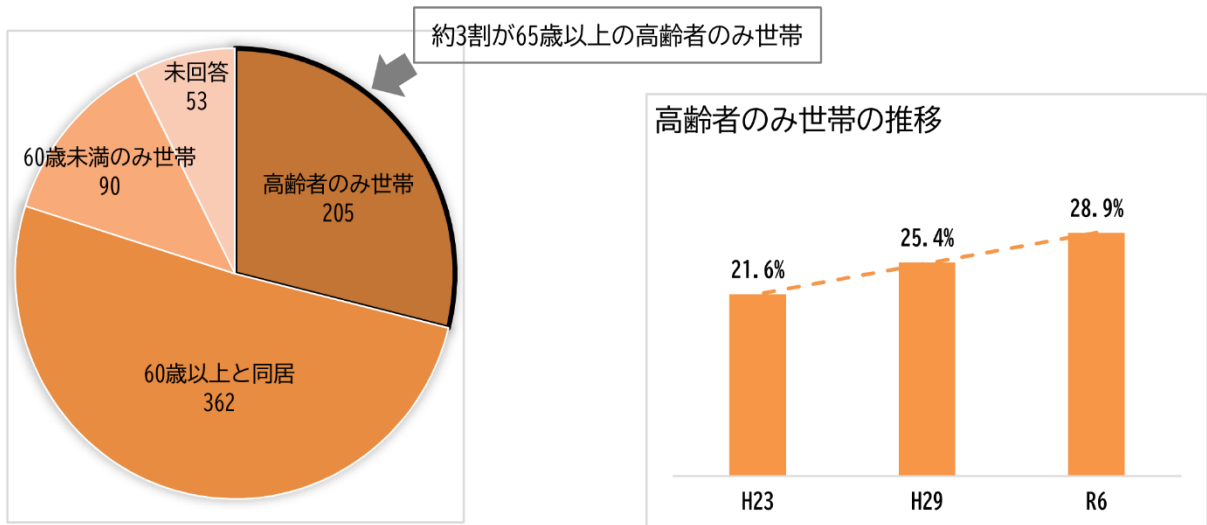
(2) 家族数



約半数が1・2人世帯となっており、1人世帯の約7割が65歳以上の高齢単身世帯、2人世帯の約半数が高齢夫婦世帯

(3) 世帯の状況

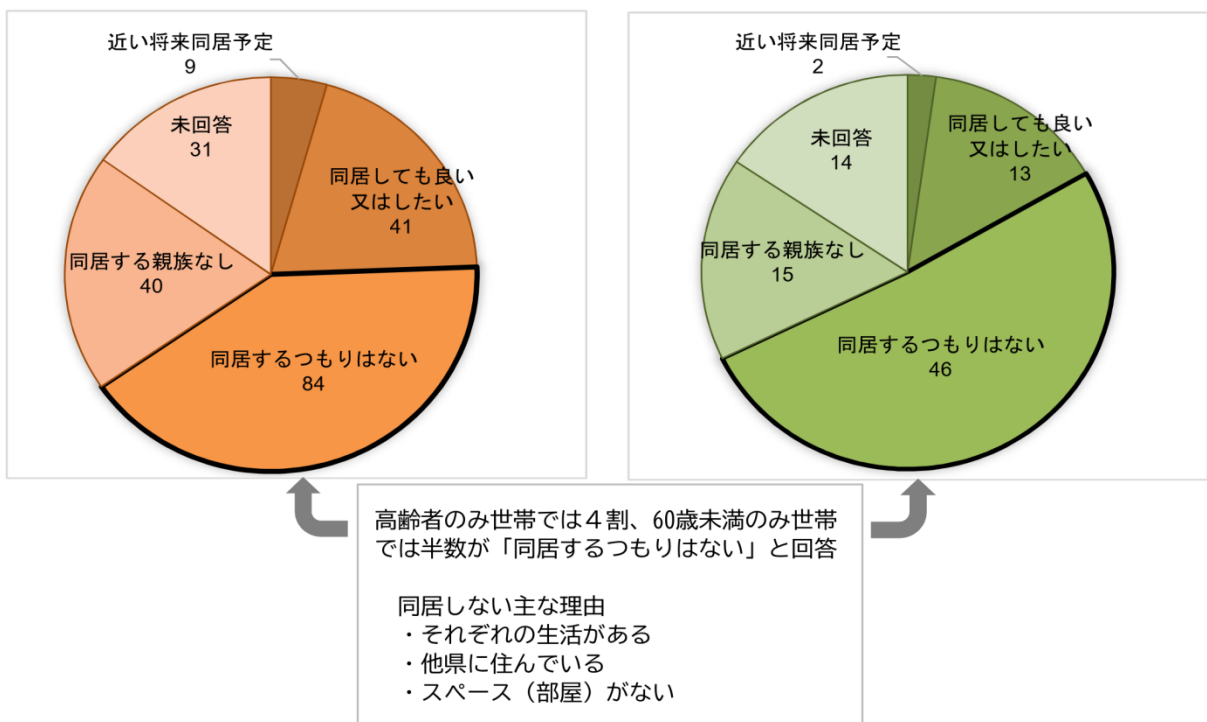
回答者数：657



(4) 同居の意向

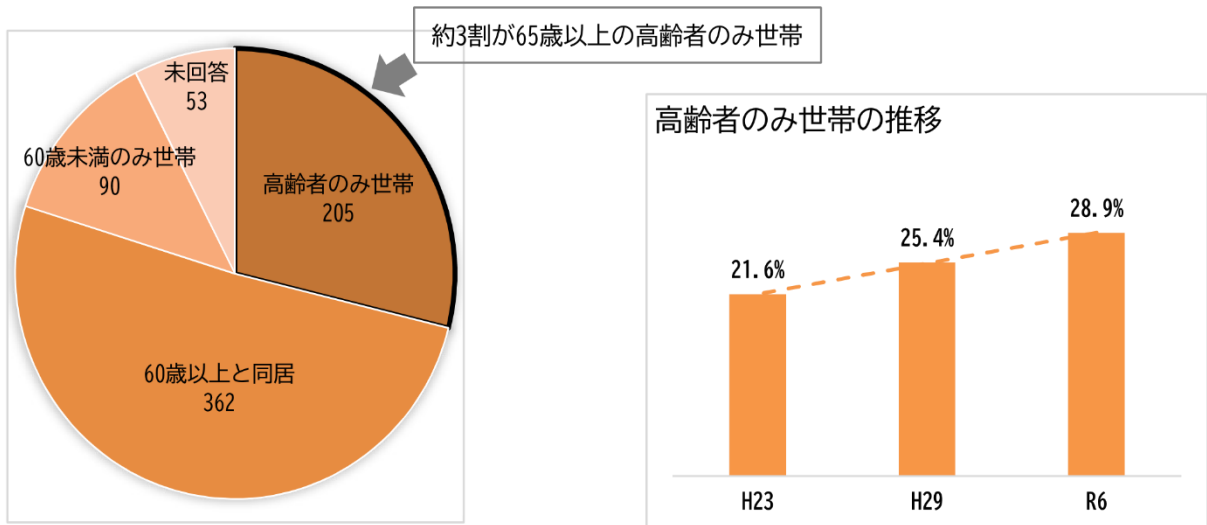
①高齢者のみ世帯
回答者数：205

②60歳未満のみ世帯
回答者数：90



(3) 世帯の状況

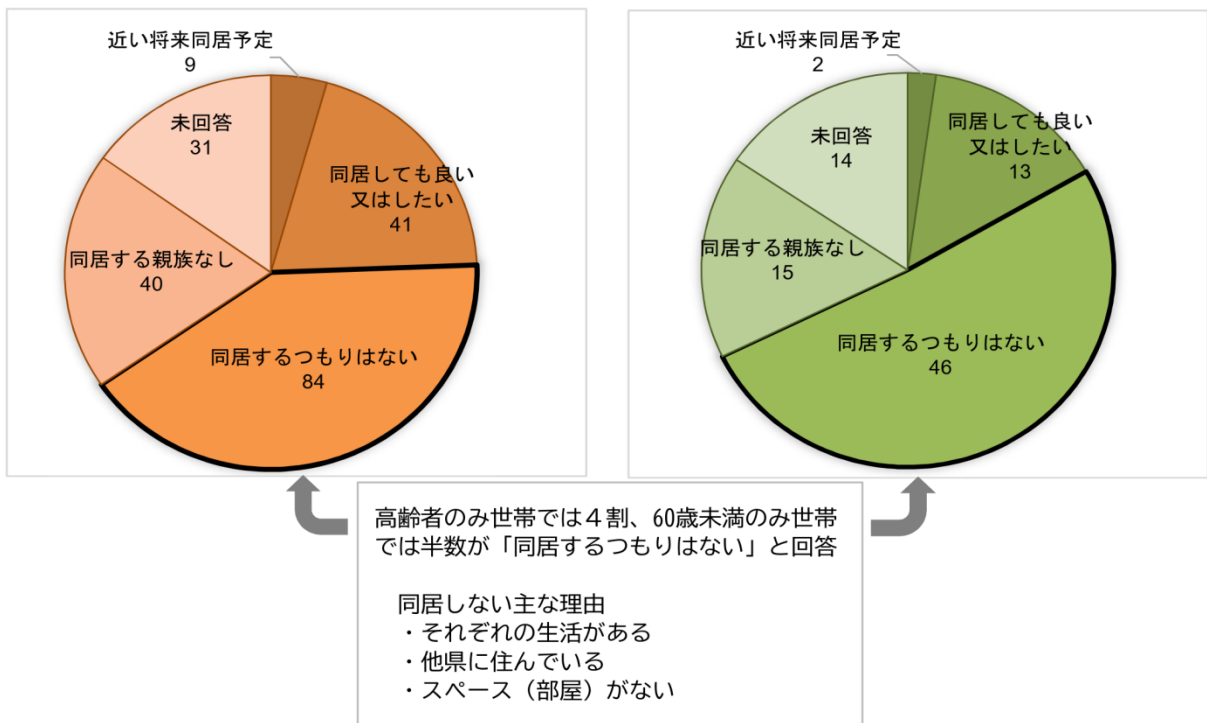
回答者数：657



(4) 同居の意向

①高齢者のみ世帯
回答者数：205

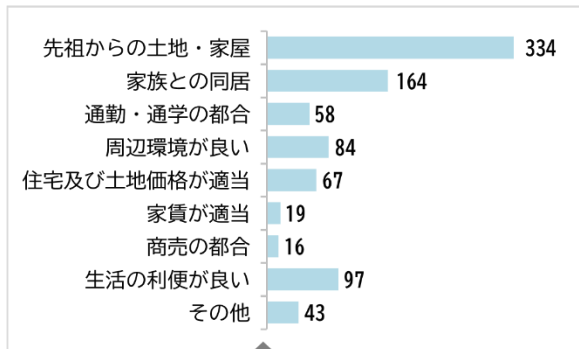
②60歳未満のみ世帯
回答者数：90



3. 住まいについて

(1) 現在の住まいに住む理由

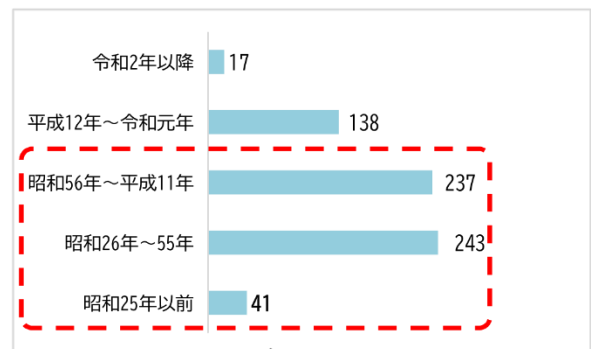
回答者数：690（複数回答）



その他の主な理由
 ・家庭や自分の都合
 ・実家である、実家が近い
 ・持ち家、土地があった

(2) 建築年代

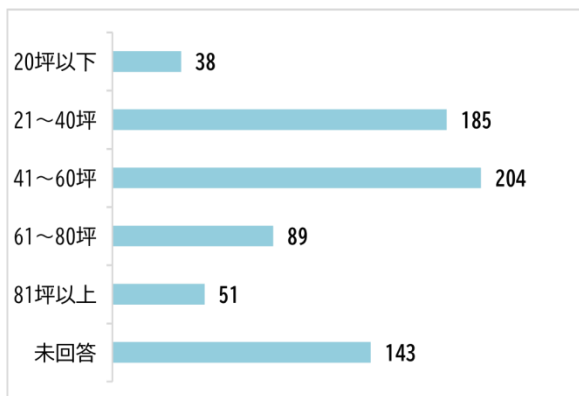
回答者数：676



約3/4が現行の耐震基準によらない住宅となっている

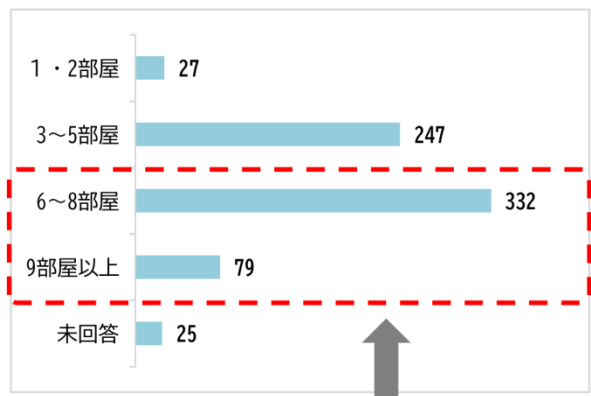
(3) 延床面積

回答者数：567



(4) 部屋数

回答者数：685

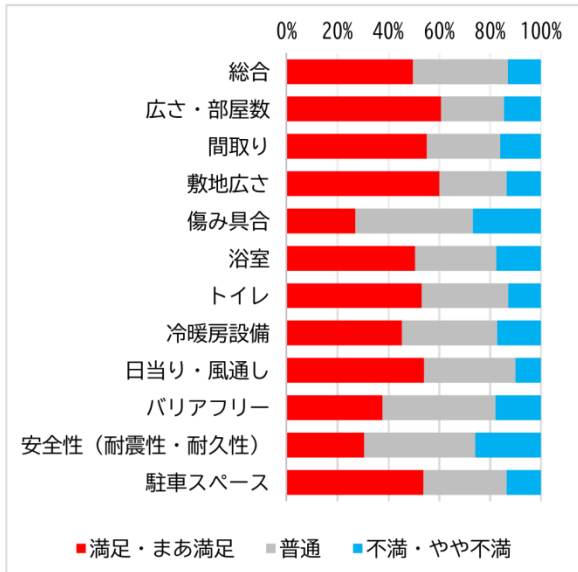


6割が6部屋以上ある住宅となっており、2人世帯以下が半数である事を考慮すると世帯人員と住宅規模にミスマッチが生じていることが想定される。

(5) 満足度 ※成果指標設定項目

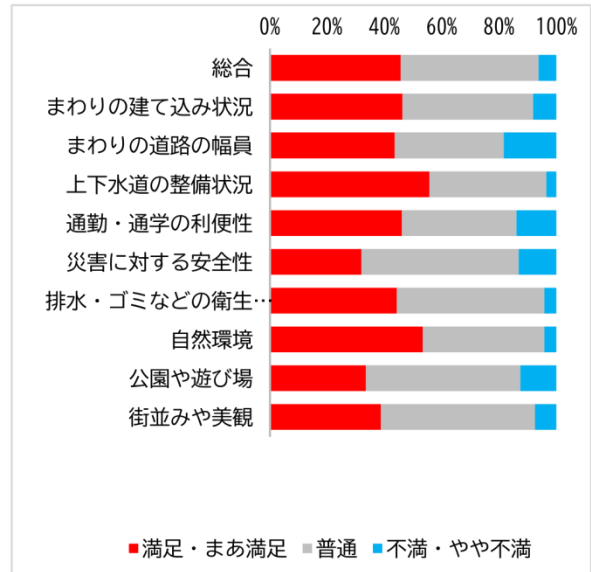
①住まいに関する満足度

回答者数：679～699

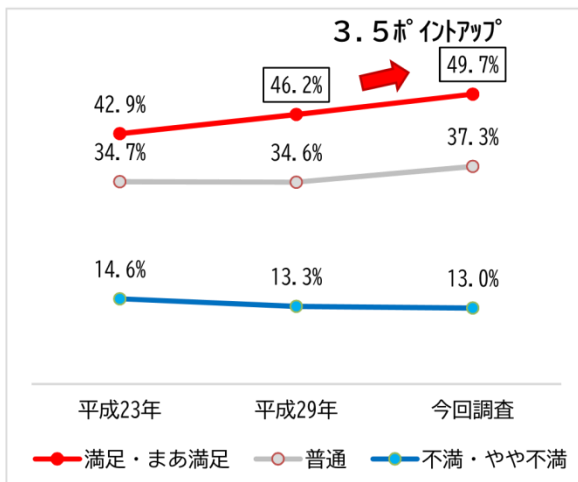


②周辺環境・立地条件の満足度

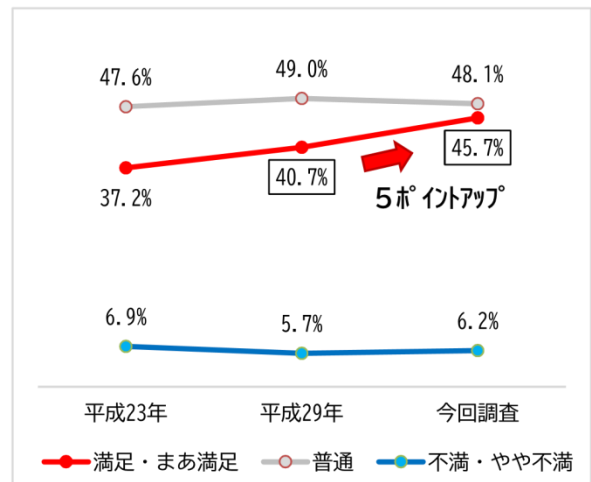
回答者数：680～694



住まいに関する満足度(総合)の推移



周辺環境・立地条件の満足度(総合)の推移



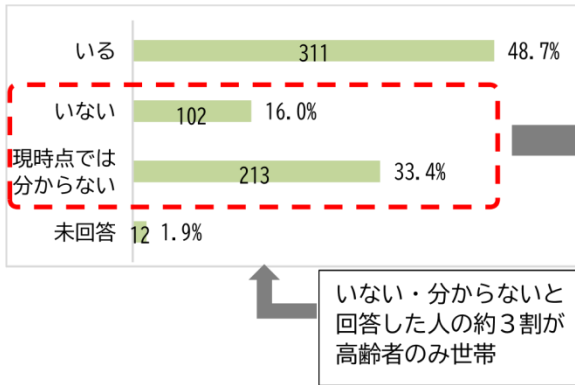
成果指標

| 成果指標 | 当初計画 | 目標値 | | 今回調査 |
|---------------|-------|-------|-------|-------|
| | | R5 | R10 | |
| 住まいに関する満足度 | 46.2% | 48.2% | 50.2% | 49.7% |
| 周辺の住環境に関する満足度 | 40.7% | 42.8% | 44.9% | 45.7% |

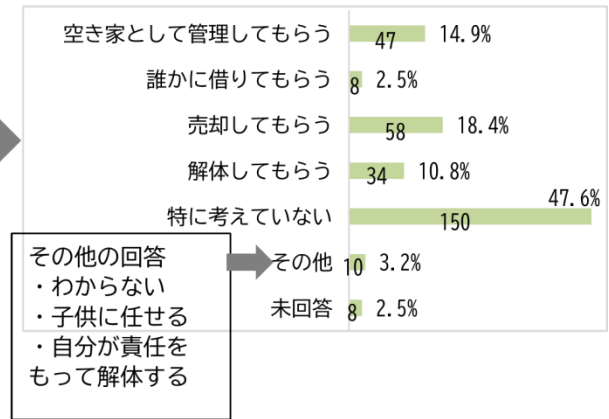
➡ 目標値達成

(6) 将来の管理者

①将来的に居住する人、又は管理する人の有無
回答者数：638



②いない、分からないと回答した人の意向
回答者数：638

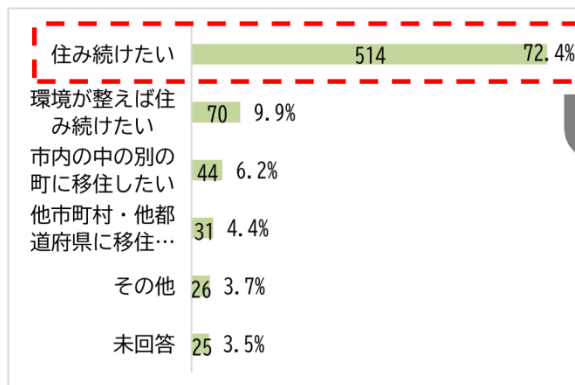


4. 将来の居住動向

(1) 将来の住まいについて

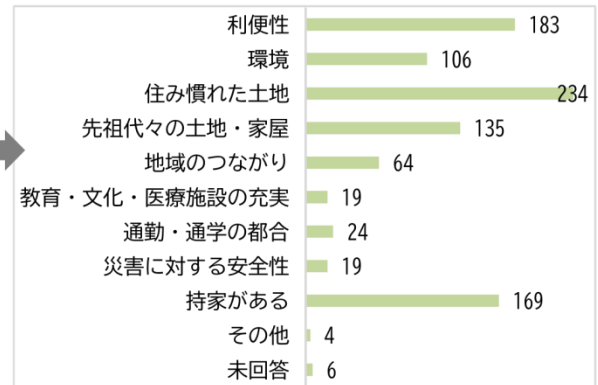
①居住意向

回答者数：685



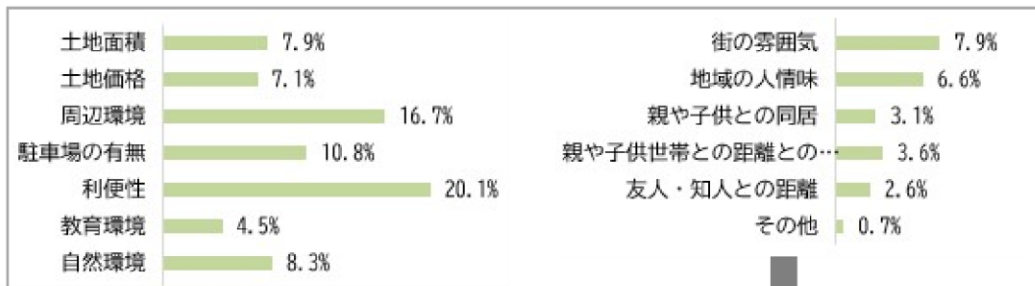
②住み続けたいと回答した人の理由

回答者数：508（複数回答）、回答数：957



(2) 周辺環境や立地条件で重要視すること

回答者数：636、回答数：2,382

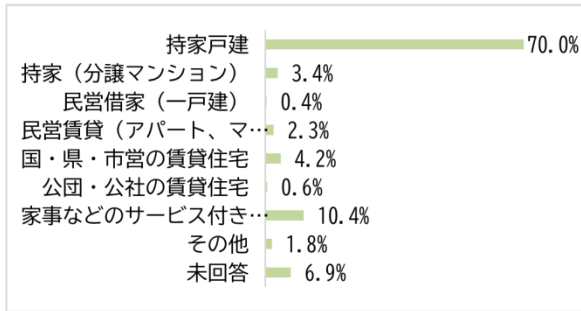


その他の回答
 ・考えたことが無い
 ・災害に対する安全性
 ・日常の買い物ができる
 ・交通環境
 ・働くところがある、職場に近い

(3) 高齢者（65歳以上）となった時の意向

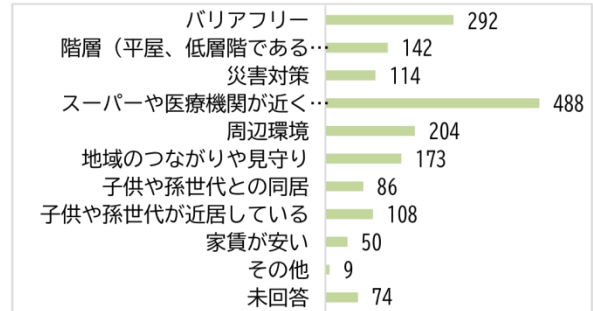
①希望する居住形態

回答者数：661



②高齢者となった時、住まいに関して重要視するもの

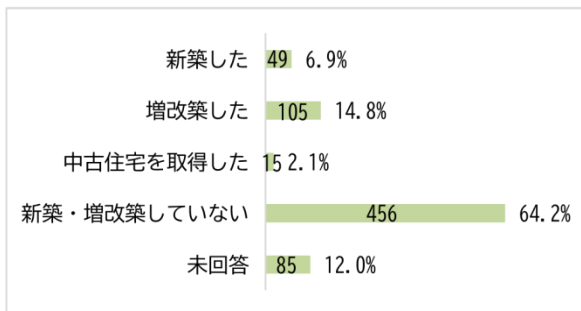
回答者数：671、回答数：1,666（複数回答）



5. 新築・増改築等の計画について

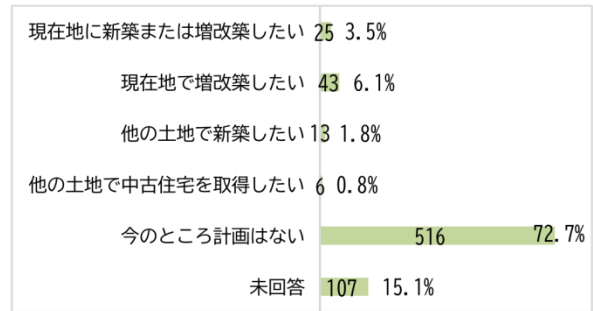
①過去10年の新築・増改築の有無

回答者数：625



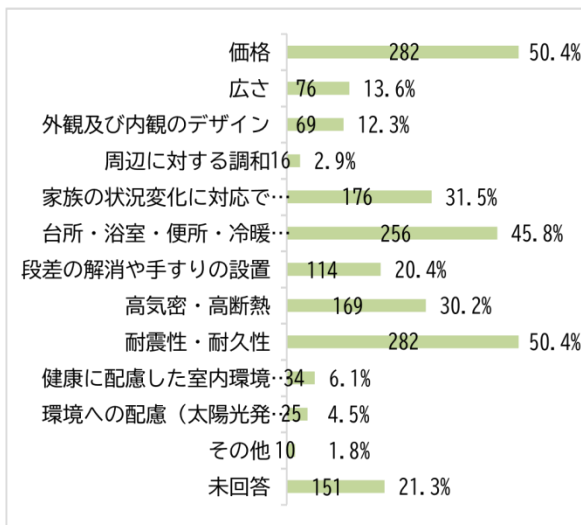
②今後(10年以内程度)の新築・増改築等の計画の有無

回答者数：603



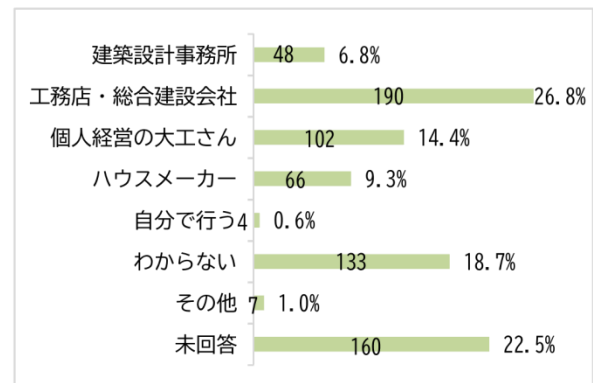
③新築・増改築する場合に重視する項目

回答者数：559、回答数：1,509（複数回答）



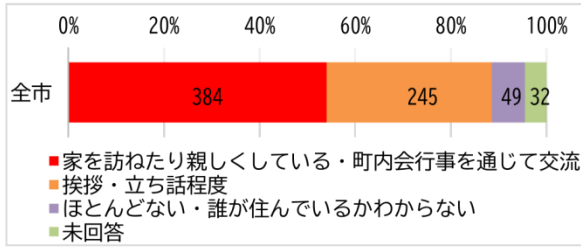
④新築・増改築する場合の依頼先

回答者数：550

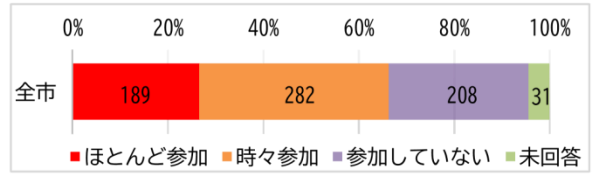


6. 近隣関係について

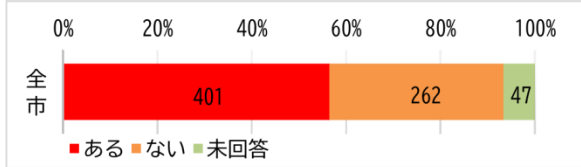
①近隣との交流状況



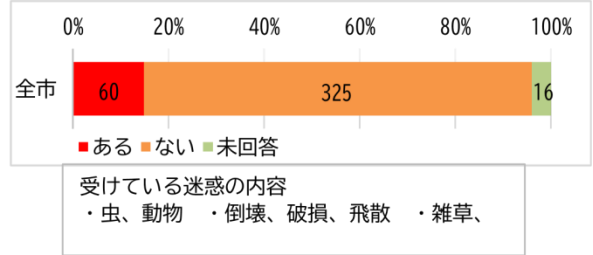
②町内会行事への参加



①空き家の有無

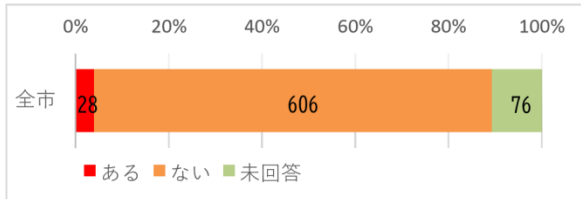


②空き家からの迷惑の有無



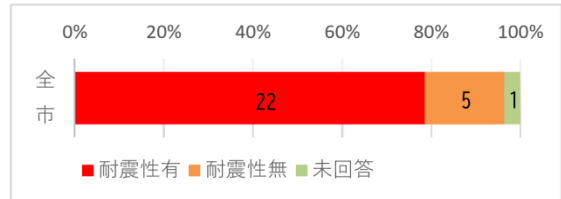
7. 住宅の地震対策について

①耐震診断の有無

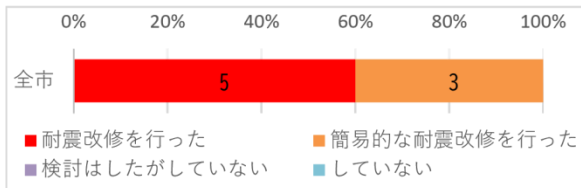


| あると回答した住宅の建築年代 | |
|----------------|----|
| S55年以前（旧耐震基準） | 5 |
| S56年～H11年以前 | 10 |
| H12年以降 | 13 |

②耐震診断結果

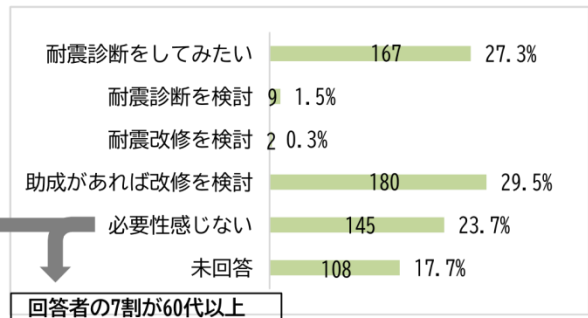


③診断後の改修について



- 必要性を感じない理由
- ・耐震性はあると思っている
 - ・建築して間もない
 - ・資金が無い
 - ・古くなりすぎている
 - ・今まで大丈夫だった
 - ・耐震改修をしても安心できない

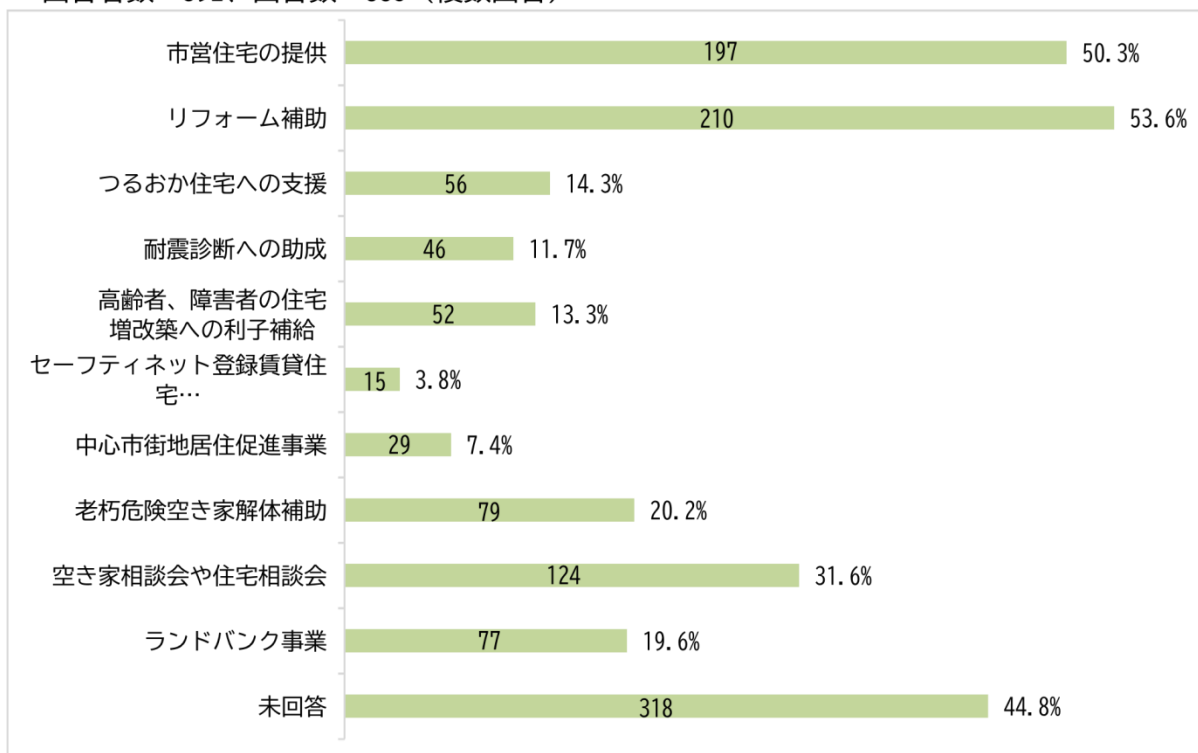
④耐震性の向上について



8. 市の住宅施策について

(1) 市の住宅施策・事業で知っているもの

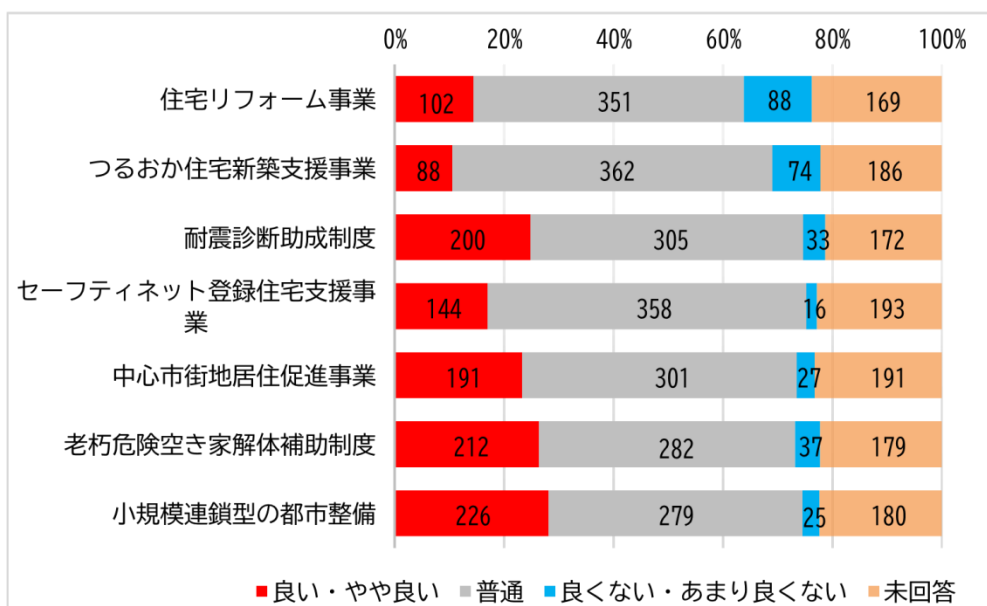
回答者数：392、回答数：885（複数回答）



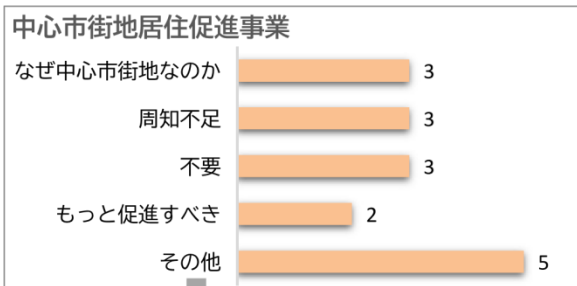
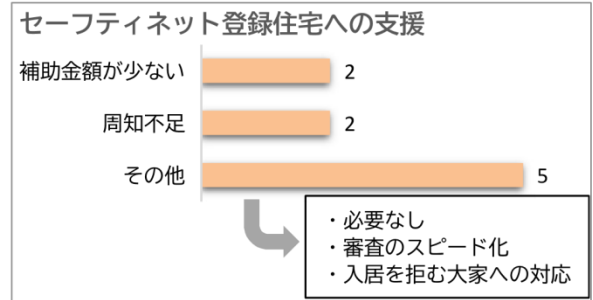
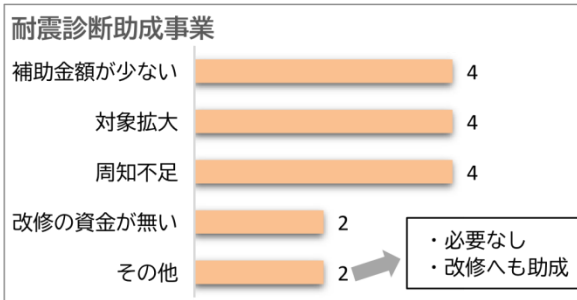
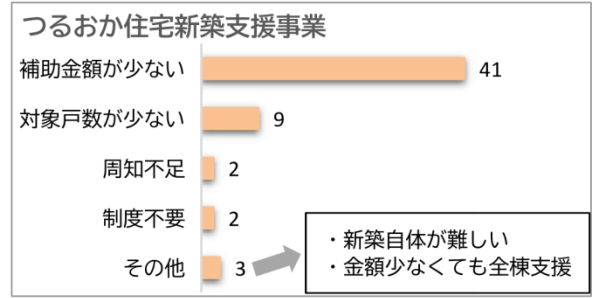
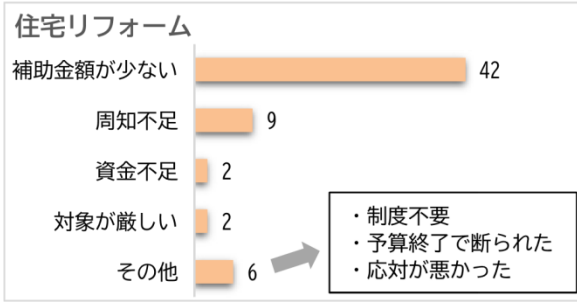
(2) 事業評価

①各事業の評価

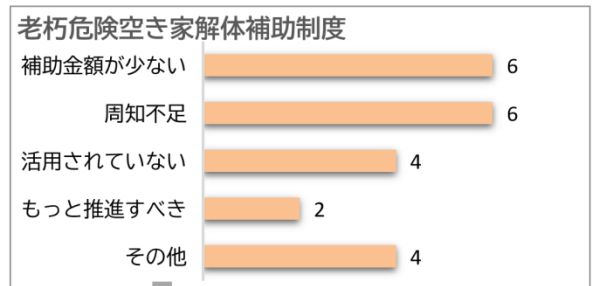
回答者数：517～542



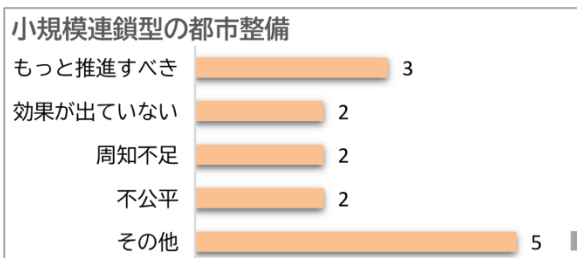
②良くない理由



・解体販売よりもリフォームして住みやすい家にして販売
・移住者に限定しなくても良いのでは
・生活苦の人に販売して欲しい
・続けられるのか
・大規模整地して対面通行できないと宅地としてはよくない



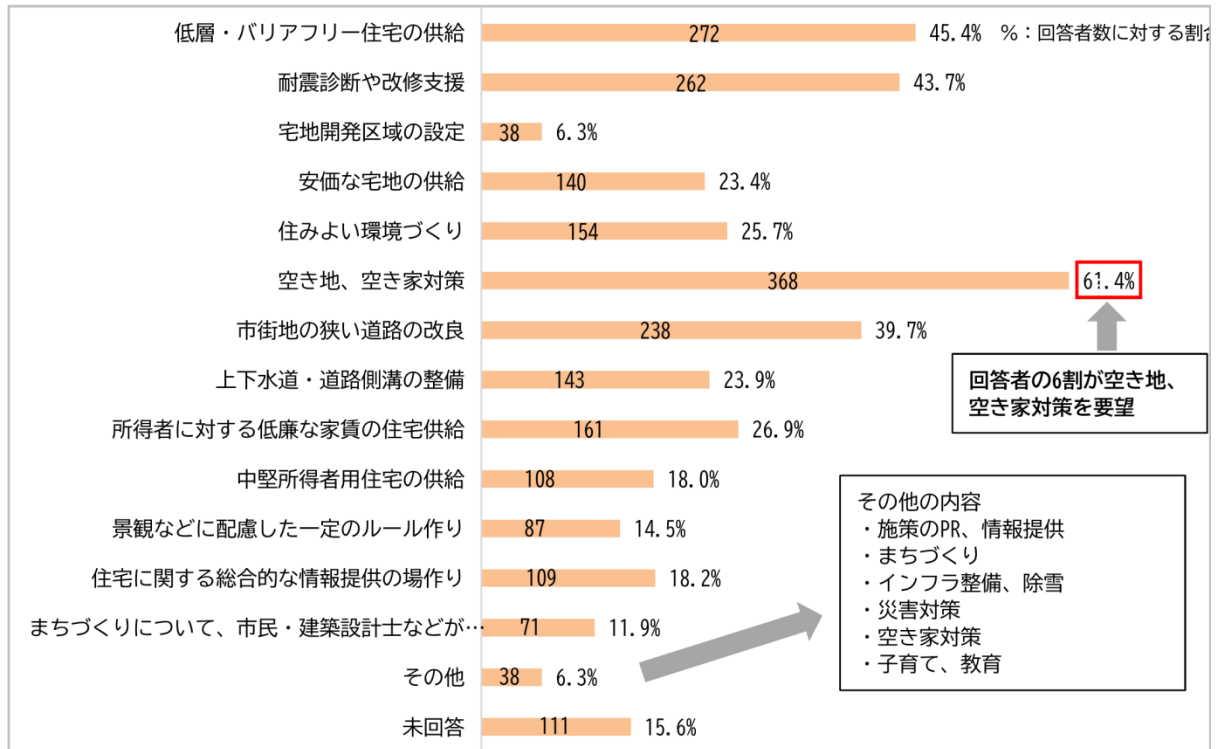
・住居以外（土蔵等）も老朽化して壊れている
・市外の空き家も対象としてほしい
・続けられるのか
・解体時期とスケジュールが合わず自己負担で解体となった



・周辺に施設が無いと住みたいと思わない
・理想的ではあるが、果てしない…
・売ってお金にしたいけど、5年もなるけど不動産からの連絡がまだ来ない

(3) 住宅施策への要望

回答者数：599、回答総数：2,189（複数回答）



(5) これまでの取組み

令和元年6月に策定した計画では、各施策を計画的に推進するため成果指標を設定しており、主な成果指標の令和6年度末時点の進捗状況は以下のとおりとなりました。

R10 目標達成：◎、R5 目標達成：○、未達 (R5 目標 50～90%)：△、未達 (R5 目標 50%以下)：×

| 成果指標 | 策定時 | R5 目標値 | R10 目標値 | 現状値 | 評価 |
|---|-------|--------|---------|-------|----|
| 基本方針1 防災対策 | | | | | |
| 木造住宅耐震化率 | 74.9% | 80.0% | 95.0% | 82.2% | ○ |
| 【評価の内容】 耐震改修工事の実施や住宅の解体・新築により、毎年0.3%～0.5%程度進捗している | | | | | |
| 【今後の方向性】 県計画に合わせ目標値修正 | | | | | |
| 基本方針2 ゼロカーボン・省エネ | | | | | |
| 二重サッシの住宅割合 | 16.0% | 20.0% | 25.0% | 22.0% | ○ |
| 【評価の内容】 住宅の省エネ化が進み、複層ガラスが標準的に採用されてきていることや、国の住宅省エネ補助や市リフォーム補助による断熱化により想定よりも進捗している | | | | | |
| 【今後の方向性】 目標値を上方修正 | | | | | |
| 基本方針3 住宅セーフティネット | | | | | |
| 住宅確保要配慮者向け登録住宅戸数 | 24戸 | 47戸 | 70戸 | 937戸 | ◎ |
| 【評価の内容】 大手企業の全国的な登録により大幅増となったが、大手企業を除いた登録数も進捗が見られる | | | | | |
| 【今後の方向性】 目標値を上方修正 | | | | | |
| 基本方針4 空き家対策 | | | | | |
| 空き家・狭あい道路との一体的住環境整備箇所数 | 9箇所 | 21箇所 | 29箇所 | 15箇所 | △ |
| 【評価の内容】 ファンド助成により推進してきたが、収益が上がらず想定より進捗していない | | | | | |
| 【今後の方向性】 ファンドを増やす取組みを検討しながら、現状も踏まえた箇所数に変更 | | | | | |
| 基本方針5 地域別住環境づくり | | | | | |
| 「現在の住まい」に関する満足度 | 46.2% | 48.2% | 50.2% | 49.7% | ○ |
| 「周辺の住環境」に関する満足度 | 40.7% | 42.8% | 44.9% | 45.7% | |
| 【評価の内容】※市民アンケートによる満足・おおむね満足と回答した割合 各種施策の進捗により住まい・周辺環境の満足度が想定より向上している | | | | | |
| 【今後の方向性】 目標値を上方修正 | | | | | |

R5・R10 目標を達成し順調に推移しているものもありましたが、進捗はみられるものの目標に達しておらず、現在の状況や今後の見込みによっては見直しが必要な項目も見受けられました。
