

第15回 鶴岡市地域住宅協議会 会議録

- 日 時 令和7年2月25日(火) 13時30分～16時00分
- 会 場 鶴岡市役所 別棟2号館 21・22号会議室
- 出席委員 高谷時彦委員、高橋修二委員、蓮池昇委員、阿部馨委員
五十嵐收一委員、秋野公子委員、廣瀬大治委員、五十嵐久廣委員(代理出席)
和田吉和委員、栗本直美委員、三井圭子委員、成瀬智弥委員
- 欠席委員 渡邊健委員
- 事務局 建設部長、環境課長(代理 環境課主査)、都市計画課長、建築課長
建築課課長補佐、建築課住宅支係、都市計画課専門員
- 公開・非公開の別 公開
- 傍聴者の人数 0人
- 次 第
1. 開 会
 2. 挨拶
 3. 協 議
住生活基本計画の改定について【資料1・2】
 4. 報 告
(1) 令和6年度 市民アンケート結果について【資料3】
(2) 職人技術者の減少に関する現状について【資料4】
 5. そ の 他
今後の改定スケジュールについて【資料5】
 6. 閉会
- 概 要
1. 開会 [進行: 事務局]
 2. 挨拶 [建設部長]
 3. 協議 [事務局より住生活基本計画の改定について説明]
 4. 報告 [事務局より令和6年度市民アンケート結果、及び職人技術者の減少に関する現状についての報告]
 5. その他 [事務局より今後のスケジュールについて説明]

●住生活基本計画の改定について

[委員]

基本的には全庁的な協議が必要なものに関しては、来年度ということによいか

[事務局]

計画の内容に関しては来年度全庁的に行う予定としている。

[委員]

1点目は、今年度の改定というのはあくまでも基本方針を改正するということだが、今の計画を基にして、それに来年度肉付けをして新しいものをするということによいか。2点目として、計画期間が令和元年から10年までの10年間ということで、来年度改定すると2・3年でまた改定しなければならなくなるのかその辺を教えてください

[事務局]

今年度の改定はまずフレームを整えるという意味がある。来年度早々、専門部会開き、現在の計画に肉付けをしていくというような考えである。計画期間に関しては、概ね5年経過ごとに見直しを行いそこから10年間という計画期間の設定をしている。今回に関しては内容の大きな見直しはないことから、計画期間の変更は行わず、来年度、内容の改定を行った段階で、令和7年度から10年間というような形の改定を考えている。

[委員]

ZEHについては今から5年後の令和12年を目指しているわけだが、その真ん中令和10年まで1回、計画を鶴岡市でやって、次という意図でよいのか

[事務局]

来年度、内容の改定を行った場合は、令和7年度から17年度までの計画期間の改定も行うこととしている。今年度の改定は基本方針の組換えのみのため、計画期間は変えず令和10年度までということにしている。

[委員]

令和17年度までというと、ZEHやカーボンニュートラルを目指して、それらの目標年度と足並みをそろえるわけではないということか。

[事務局]

20年などの長いスパンとなると情勢が大きく変わってしまうため、計画期間は10年としており、その間の概ね5年で情勢が変われば見直し、そこから10年間とし、5年後にまた情勢が変われば、そのときに見直しを行うという考え方となる。

[委員]

今回の資料はよく分析されており、色々な現状と課題がわかる資料で良いなと思った。ただ、これをもう少し次の計画的な支援というか、課題に対してそれをどう解決するのかという視点をもう少し入れられるものであれば、せっかく分析した資料がさらに生きてくるという気がした。先ほど他の委員の方からもアンケートがとても良いという評価があったと思うが、じゃあどうするのかということを少しにらみながら、地域毎の課題もアンケートでもかなりわかってきたので、それをどう解決していくのかというイメージがちょっと持てるような内容に近づけばいいのかなという気がする。私の個人的な意見かも知れませんが、今の計画はどちらかというと守りの計画みたいな感じがあり、「こうなってはいけないのでここは注意しましょう」みたいなことが書いてあるが、こういうふうに進めていくみたいな部分があってもいいのかなと思う。わかりやすい例で言えば、つるおか住宅というのは、毎回気になっているところなのだが、地元でやるからつるおか住宅である

というだけではないと考えていて、地元でやって、地域の暮らしが今まであったものをうまく生かしているからとか、地域の住まい方にこういうふうフィットしているからとか、或いは地域の経済をこれだけ循環させることに役立つからとか、やはりもちろん理由があって、つるおか住宅というコンセプトがあると思うんですが、そういったポジティブな面をもっとどんどん出していった欲しいなと思いました。ハウスメーカーに持っていかれるから地元でやろうみたいな、若干守りの感じがしてしまう。それはすべてに於いて言えることで、公営住宅をどうするかという議論もありますが、公営住宅をつるおか住宅で建てては駄目なのかなど、そういった議論が出てきてもいいのかなど。攻めていく発想も入れてもらえたらどうなのかなと思う。

そういったものはやっぱり難しいのか、そういった計画ではないのか。

[事務局]

住生活基本計画については、住生活に関する大きい方向性や目標を示すという位置付けにしており、今お話しいただいたアクションプラン（目標を達成するための具体的な計画）的な計画は、市営住宅を例にすると、市営住宅長寿命化計画というものがあり、その中で位置付けながら具体的にどうするかというような、アクションプラン的な計画に繋げていくようなイメージである。よって、住生活基本計画については住生活全般のすべての実施計画を位置付けていくというよりも、方向性を打ち出し、目標を整理したうえで、市の関連する計画、実施に向けたアクションプランとなる計画がそれぞれありますので、そこに如何につなげていくかというような意味合いとして考えている。

今回のアンケート調査結果についても、こういった課題があるということを通認識し、住生活計画基本計画の中でどう盛り込めるかといったことや、その方向性について、市の施策も含めて皆さんから意見を頂きながら方向付けしながら、具体的な事業については、アクションプランとなるような計画で実施事業としてどうあるべきかというのはまた次のステップであり、その計画の中で具体的に位置付けていくというような計画づくりとしたいと考えている。

●市民アンケート結果について

[委員]

温海の場合は海岸から山間部まで、場所によって回答が随分違ってくると思われる。特に海岸線沿いは密集し戸数も多いが、山間部に行くと、広くて戸数も少ないということで、まるっきり違う答えが出る可能性もあると考えられる。ただ空き家が多いというのは、共通して感じており同じだと思われる。

[事務局]

今回の710という回答数は、鶴岡市全体の傾向を見る上では十分な数ではあるが、各地区の回答数では、藤島地区だと49、羽黒30、櫛引34、朝日23、温海47という回答数になっており、各地区の傾向をある程度の精度・信頼度でみる場合には、各地区の回答数を増やさないと精度のあるものにはならない。

今回の報告書では年齢別地区別に分けたものも集計しているが、大きな傾向としてはそうそう、間違っていないところもあるが、この結果をもって「その地区の傾向である」というところは言えないところもある。

[委員]

事業の周知状況の設問では、一番知られているリフォームでも約3割程度となっている。事業評価の設問は全員回答であると思うが、知らない人が多いため普通が多い結果となっているのではないかと。事業を知らない人も回答しているため評価値が3（普通）に近くなってくるのは当然の結果であって、知っている事業に対して評価してもらったほうが良かったのではないかと。

[事務局]

その可能性はあり得ると思われるため、知っている人からの回答にした方が良いのかについて、サンプル数が大丈夫なのかも含め検討させていただきたい。

[委員]

多くの高齢者が一人暮らしをしている結果をみると、その方たちがだんだん亡くなって、世代交代していくときに空き家が増えていくということがわかった。また、建築年代が古く、リフォームなどが出来にくい家にも80代・90代以上の方が住まわれているのかなと思った。空き家の今後として、売りたいという人と解体すると回答した方もいたりということであったが、同居していたり、近くに家族がいる方たちは、一人暮らしであっても家族が解体してくれるっていうものもあるが、自分が亡くなったら家を解体する費用はどうしようという方もたくさんいるのではないかな。

今後の空き家については、中心市街地では買ってくれる年代の建物であれば、利活用するために、補助金などを活用してどんどんリフォームして利活用していけると思うが、例えば高齢者の方が住んでいる昭和55年以前の建物となった時に、家族が責任を持って解体してくれたりすればいいが、そうはならない空き家というのが多分たくさん出てくるのではないかと不安を感じた。生まれ変わる空き家と、そうでない空き家をもうちょっと細かく分類してそういったところの対策みたいなものも結構丁寧にやらないと、廃墟の町みたいなものが出来てしまうのではないかな。

[事務局]

将来の管理者がいない方から将来の意向を回答してもらったが、空き家として管理してもらい、誰から借りてもらい、もらい、もらいたいというような意向や、特に考えてないという回答も過半数となっていることから、これから空き家については、ちゃんと管理し活用できる空き家、活用できない空き家についてはどうしていくのか、現状で活用できない空き家は、正直解体していくしかないと思われるが、解体に関しては市の補助があるものの、この制度についても、補助金が少ないという良くない理由として事業評価もあった。空き家の実態調査や今回アンケートの結果も含め、今後、どう進めていくか話していかなければならないと考える。

[委員]

1つは、近所付き合いの設問で感じたこととして、今の子供たちに「おはよう」と声を掛けて良いのか悪いのか、なんとなくではあるが最近あまり声をかけないようになってきているのか。子供たちのほうから声をかけてもらえばこちらでも挨拶はするのだが、いつからか「変な人に声をかけられたよ」みたいになると悪いので、挨拶は控えるみたいになつき合いになっている。

もう1つは、計画期間が10年間となっているが、省エネ関係であればZEH基準の水準引き上げが5年後の令和12年に予定されており、また、ゼロカーボン宣言では2050年までとなっているが、この現在の計画期間ではその前に計画期間の終期を迎えることになるが、そのあたりとは関係なくこの計画を進めていいのか教えてほしい。

[事務局]

挨拶の関係について、学校にもよるかもしれないが今の子供たちは昔よりは結構挨拶をしているのではないかなと思っている。地域や学校によって違いはあるかもしれないが、全く知らない子であってもすれ違えば挨拶を割としてくれていると感じている。しかしながら、挨拶以上のこととなると、その内容によっては、知らない人から声をかけられたとなる場合もあるため気を付けているところはあある。

[委員]

建築基準法の改正の講習会を受けられて、おそらく4月から大きく変わるという話にはなるが、県の方でもZEH（ネットゼロエネルギーハウス）の住宅づくりに力を入れていくという方向にはあり、健康住宅というのを進めながら最終的にはゼロエネルギーにもっていくという方向性としてはそういう進み方をしている。実際健康住宅の普及状況としては、やはり山形市周辺、村山総合支庁管内と庄内も若干多く、最上と置賜が少ない極端な例になっている。現状では同じ工務店、大体似たような工務店からしか出てきていない状況にある。ただ、補助を使わないでそういう住宅を建て

ようとしている状況なのかは分からない。これが、全体の大きい流れの1つであって、もう1つは耐震性が少し強化される予定になっており、断熱材を入れることによって建物が重くなるなどそういったものを考慮して国の方で耐震能力の強化などの法改正が予定されているという現状がある。

基本方針でゼロカーボン省エネ対策と書いてはあるが、現状的に地元の工務店さんが果たしてそういう対応ができるかというところがちょっと心配な部分は正直今思っており、同じ工務店さんが結構出してくるため、果たして本当の大工さんの技能なのかという別の問題で、意見ある方も結構多く、それとは反対に省エネ対策も技能の一つという考え方があるようである。

今後は、2階建ての住宅は割と簡単に建てられたのですが4月からかなり計算が必要になったり、確認申請も逆に必要になるようになってくる。一方、平屋は割と法規制が緩く確認なしで出来る建物になって、そのあたりの全体の動きも含めどうしていくかというところは、確かに計画を考えたほうがいいのかという感想である。

●職人技術者の減少に関する現状について

[委員]

大工職人の現状について、10代は田川地区で1名、山形県で3名、20代が田川地区で7名、山形県が78名、30代が田川地区で22名、山形県で153名、40代が71名、山形県で474名、50代が田川地区で61名、山形県で330名、60代が126名、山形県が611名、70代が田川地区で244名、山形県で1167名という、70代がほとんど全てという状況となっている。よって、リフォーム・新築にしても建てる人がいないと話にならないという、都市計画や空き家対策をやろうと思ってもその土台になる人が少ないということで、山形県でも田川建労でも一生懸命動いてはいるが、なかなか給料の面とか働き方もあるのでなり手が少ないということだと思われる。

昔、田川建労では親子で入っている職人が多かったが、今70歳代のかたは、やはり子供や孫は職人はさせたくない、ちゃんと保険や休暇があるところに勤めさせたいという方が大半となっている。親子で工務店をやっている方は違うが、弟子を取るという文化もなくなり、社員として雇った場合は仕事が出来なくても最低賃金として年間300万円払わなければならないという状況もあり、それに耐えられる工務店というのは本当少なくなっている。

それに対して、法令改正など、例えばアスベストの処理に関して100万円以上80平米以上は、県や市、労働基準監督署局の方に届け出をしなければならなくなるなど、今まではなかった業務も増えている。職人にそういう資格がなければ作業員、作業主任者を置かなければ仕事が出来ない、そういう多分鶴岡市のリフォームもそうですし、そういう手続きしないと補助がもらえないような仕組みになってきている。そうすると、1人親方からすると煩雑でやっていられないということが始まっている。以前は子供たちの将来就きたい職業として大工さんは常にベスト10に入ったが今は人気がなく、そのあたりから育てていかないとこの問題は解決しないのではと考えている。まづもって、職人の確保から進めていかないと、大きな活性化を目指すとしてもついていけないのかなと感じている。

[委員]

大工職人に限らず職人がどんどん減少している現状はある。会社で職人を雇用しようとして1人親方の方を誘いたくても、給与の額や保険などの経費もかかり払うことが出来ない会社もある。また、給与体系なども優遇していかないと改善していかないのではないかというのが1つ。調べてみると、単純計算ではあるが、新たな職人が入らなかった場合大工職人では後9年位で0になるという、驚くような結果となり、左官職人も14・15年で誰もいなくなるという、そのような数字が出た。それに対してどう対応すればいいのかといえば、1人親方関係は社会保険関係に入らない、入れないといったことも多いため、自分の子供などが「そういったところで働いているのか」と捉えられてしまうのが現状だと思われる。そのあたりも改善していかなければならないだろうし、先ほど工期の話も出たが、公共工事に関しても適正工期の確保とい

う観点で、一応いろいろ配慮してくれて相談にはのってもらっている。ただ、例えば年度末の工事となれば当然そこに集中してしまい、職人が少ないなか集中するため、どこかを犠牲にしなくてはならず、どうしても負担がかかってくる。現場は残業しなくてはいけなくなり、世間から見ると「建設現場は土曜も日曜もまだ仕事している、残業しているのか」ということとなり、それではとても職人になりたくないというのが現状だと思われる。これについては致し方ない部分もあり難しい話ではあるが、そのあたりから改善していかないとなかなか成り手は増えないのではないのかと思う。

もう1点、公共工事の設計労務単価を毎年見て感じるのが、造作大工さんの単価がすごく安い、例えば令和7年度では、大工さんの設計労務単価2万9600円に対し型枠大工さんが3万2100円、他の職種を見ても2万円台は少なく、鉄筋工は3万3000円、塗装工で3万2000円など。大工は一人前になるのに時間かかり、まして、多くの工具が必要なのになぜこんなに安いのかとずっと思っていた。また、東北6県でも山形県が一番低い。そのあたりがなぜなのかずっと疑問に思っていた。

[事務局]

公共工事の設計労務単価は県の単価があり、市はそれを採用しているが建労さんから毎年いただいている資料から見ると、設計労務単価の実情が乖離しているというのはこちらも把握はしているところではある。設計単価は毎年5%平均で上がってはいるが、それが大工さんに限らず一般の職人さんや手元の人まで反映されてないことも理解している。一方、市と契約していない中でそれを役所としてどうどうするというものをなかなかできない難しい問題ではある。

[委員]

根本的なところの改善となると最終的には大工さんの単価になると思うが、年度末に工期が集中することによるものについては、何か、発注者、受注者で議論してもらおうとそういったところにじわじわと反映してくるかなと思うが、その辺はどう考えているか。

[事務局]

前までは、4月に発注して年度末工期というのがほとんどだったが、現在は1年で終わる工事自体が人手不足の影響によりほとんどない。ちょっとしたコミュニティーセンターであれば10ヶ月位でやっていたが、今は15ヶ月から16ヶ月位かけて、人手不足などの実情にあわせている。また、工事を発注するときには、建設業協会さん等に近隣市町の状況、民間の大型建築工事の有無などの人手が足りなくなる可能性の有無などを聞き取りしながら工期設定をしている。年度末工期については、小規模工事や工期が短いものに関しては多々あるが、大きい工事に関しては年度末になる場合もあるが、1年単位ではなく、2年3年の15ヶ月とか16ヶ月、多い場合は27ヶ月とかをかけて、地域の実情に合わせた工期設定を鶴岡市ではしている。

[委員]

スケジュールがあるためこの日まで完成してもらいたいという事情はわかるが、うちの会社でも2つの現場が3月完成となるだけでもものすごく大変で、それが現状。そういう現場の影響が一般住宅や小さい現場など全てに影響を及ぼすため職人も大変だと思う。大変なところが改善されないためいつまでたっても成り手が入ってこない。そういう悪循環がすごくあるのでは。

[会長]

この話はきちんとフォローしていかないといけないと思う。去年10月にもこういう案件が出ており、こうあって欲しいみたいな話はしたのでそれも参考に事務局の方でお願いしたい。

●今後の改定スケジュールについて

[委員]

先ほど出た職人の問題みたいなのは、どの辺の方々が議論する感じになるのか。

[事務局]

担い手の育成の関係ですと、インフラ部課でとは考えているが、インフラ部会の中でも建築課と関係課で別に進めていかなければならないのではと考えている。

[委員]

10月位に協議会で主な審議を行うイメージで良いか。

[事務局]

はい