

鶴岡市住生活基本計画（案）

令和元年6月策定

令和4年9月改定

令和 年 月改定

鶴 岡 市

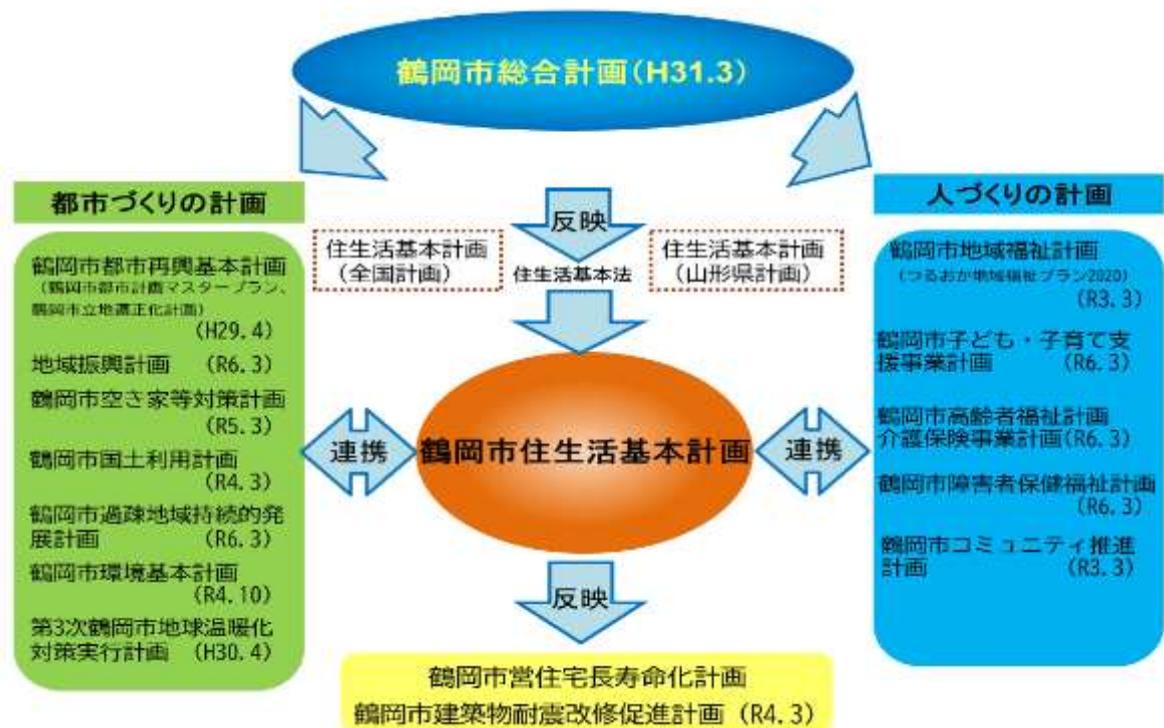
目次

1. 目的と位置付け.....	- 3 -
2. 計画の期間.....	- 3 -
3. 現状と課題.....	- 4 -
(1) 新たな課題.....	- 4 -
(2) 人口と世帯の推移.....	- 5 -
(3) 高齢者の状況.....	- 6 -
(4) 住宅概況.....	- 6 -
(5) 課題の整理.....	- 8 -
4. 基本理念.....	- 9 -
5. 基本方針.....	- 10 -
(1) 基本方針1.....	- 10 -
(2) 基本方針2.....	- 10 -
(3) 基本方針3.....	- 10 -
(4) 基本方針4.....	- 10 -
(5) 基本方針5.....	- 11 -
(6) 基本方針6.....	- 11 -
6. 基本目標及び基本施策.....	- 12 -
(1) 基本方針1 防災対策.....	- 12 -
基本目標① 災害に強い安全・安心住宅の整備促進.....	- 12 -
基本目標② 高品質・高性能な安心住宅 長期優良住宅の建設推進.....	- 13 -
(2) 基本方針2 ゼロカーボン・省エネ.....	- 14 -
基本目標③ 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.....	- 14 -
基本目標④ 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.....	- 14 -
(3) 基本方針3 住宅セーフティネット.....	- 15 -
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.....	- 15 -
基本目標② 市営住宅の長寿命化利用とストック有効活用.....	- 15 -
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.....	- 16 -
基本目標④ 高齢者・子育て世帯が暮らしやすい住環境の整備.....	- 17 -
(4) 基本方針4 空き家対策.....	- 18 -
基本目標① 空き家、空き地、狭あい道路を一体的に整備する住環境づくりの推進.....	- 18 -
基本目標② 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.....	- 18 -
基本目標③ 空き家の有効活用による地域活性化.....	- 18 -

1. 目的と位置付け

鶴岡市住生活基本計画は、令和元年度から令和10年度までの10年間における本市住宅施策の総合的な計画として位置付け、国・県計画との整合性を図り、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策定しており、5年を経過していることから、全国計画、山形県計画の見直しに伴い見直すものである。

また、「鶴岡市総合計画」を上位計画とし、「鶴岡市都市再興基本計画」や、「鶴岡市地域福祉計画」等との関連計画との整合を図り策定している。



2. 計画の期間

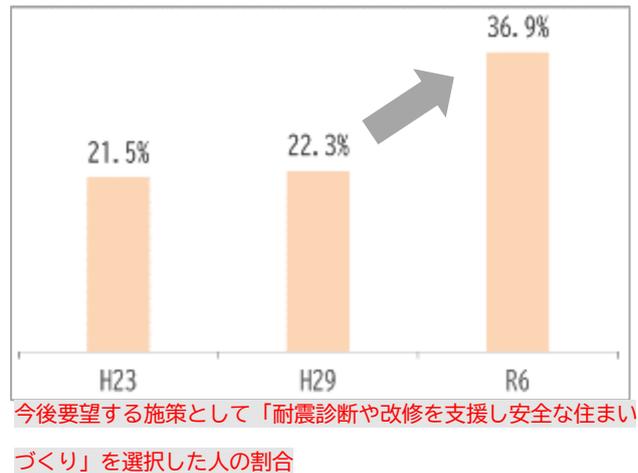
- ・ 計画期間：10年間（令和元年度から令和10年度まで）
- ・ 事業評価：5年経過後の令和6-7年度に5年間の事業評価を行う。

3. 現状と課題

(1) 新たな課題

① 土砂災害や地震などの自然災害への対応の強化

近年は、自然災害が頻発化・激甚化しており、山形県沖地震や西目地内土砂災害、能登半島地震など、災害がより身近なものとなりこれまで以上に防災意識が高まっています。令和6年5月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、前回調査から大幅に増加していることから安全な住まいづくりへの支援が求められています。



② 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異常気象や、これ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みを進めていく必要があります。

追加

(2) 人口と世帯の推移

本市の人口は、平成12年度以降、毎調査5千人以上の減となっており、減少に歯止めがかからない状況にある。

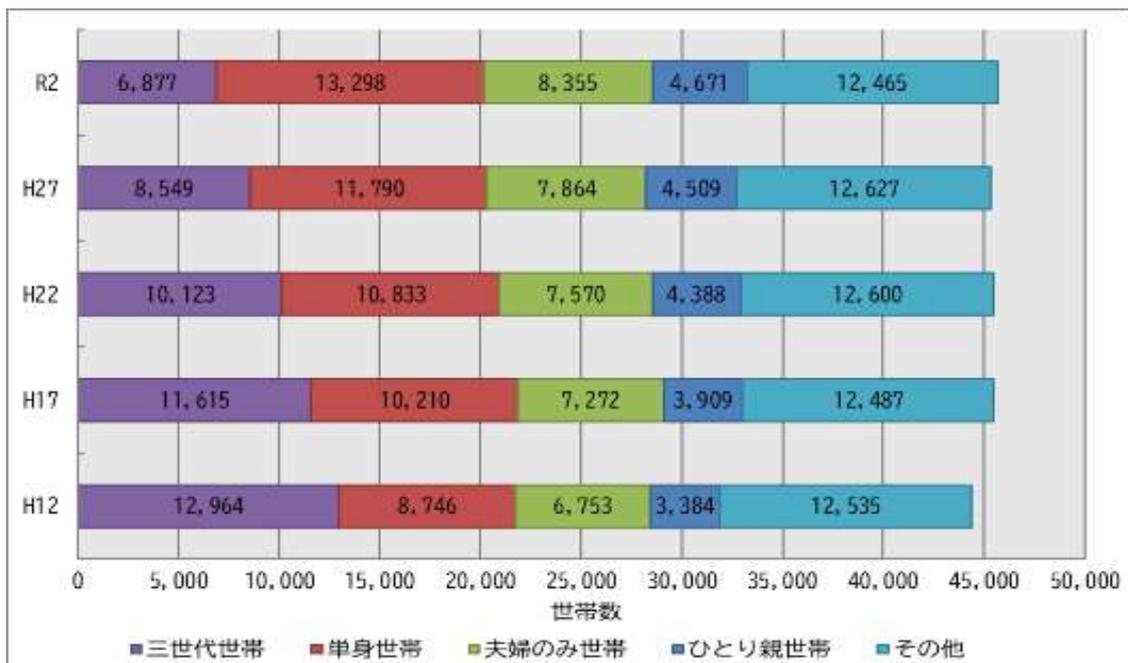
世帯数については、平成~~22~~17年度調査までは増加の傾向であったが、~~平成27年度調査ではわずかに減少に転じている。~~平成22年度調査以降はほぼ横ばいとなっている。(図1)

図1 鶴岡市の人口と世帯数の推移



また、類型別世帯数では、三世帯世帯が減少の傾向であり、逆に単身世帯や夫婦のみ世帯は増加の傾向となっており、核家族化が進んでいる。(図2)

図2 類型別世帯数の推移 (国勢調査結果)



※H12以前の数値は旧鶴岡市の数値

(3) 高齢者の状況

年少人口（0～14歳）は前回調査比▲12.4%、生産年齢人口（15～64歳）は前回調査比▲9.3%と減少の傾向であり、高齢者人口（65歳以上）は前回調査比4.5%と増加の傾向であり、高齢化が進展している。また、H27年度調査で~~はじめて~~、人口に占める高齢者の割合が30%を超え~~ている~~。R2年調査では35.3%となり、全国の29.1%（令和6年版高齢社会白書）よりも高く少子高齢化が進んでいる。（図3）

図3 高齢者数、人口に対する高齢者割合の推移



(4) 住宅概況

① 空き家の状況

市内には、令和2年度末現在3,582棟の空き家が存在することが判明している。空き家実態調査は、23年度に2,273棟であったものが27年度は2,806棟、28年度末には3,171棟、29年度末には3,402棟と増加の一途となっている。（図5）

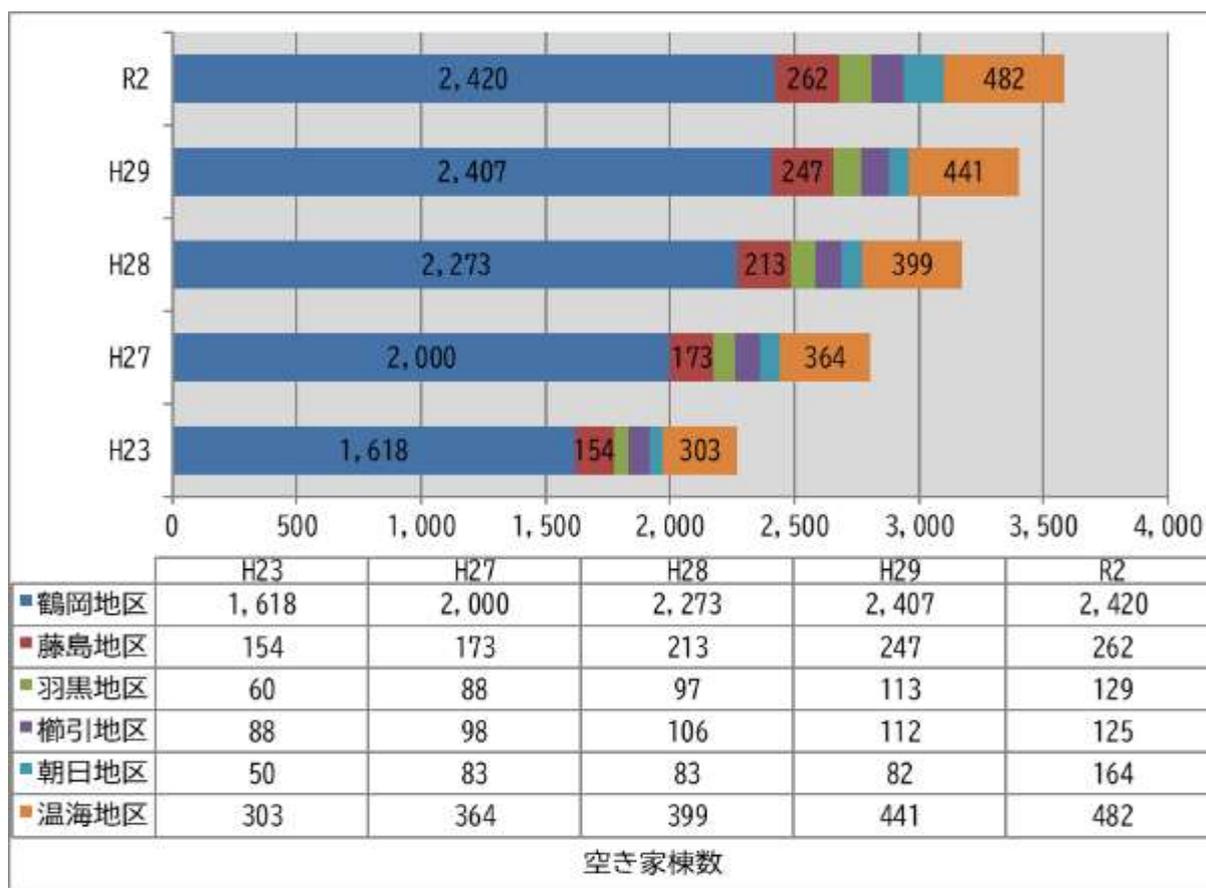
地域別には、鶴岡地域が2,420棟と約70%を占めており、次いで温海地域が482棟で約14%となっている。（図4）

図4 地域別空き家棟数の割合



R2 鶴岡市空き家実態調査結果

図 5 空き家地域別件数の推移

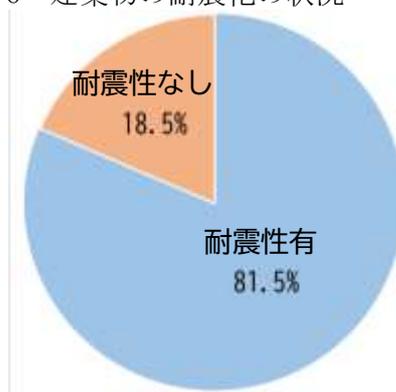


②耐震化の状況

耐震化率については、昭和56年以前のものであっても耐震診断の結果、耐震性を満たすものがある場合も考えられ、県の住宅耐震化率算定に準じた方法により推定しており、令和5年度末の耐震化率については下記のとおりとなる。~~(平成29年3月—鶴岡市建築物耐震改修促進計画より)~~

昭和57年以降建築及び耐震性を満たすもの **37,160**戸 A
 鶴岡市住宅総数 **45,614**戸 B
 耐震化率 A : **37,160**戸 ÷ B : **45,614**戸 = **81.5**%

図 6 建築物の耐震化の状況



(5) 課題の整理

① 防災対策

近年は、自然災害が頻発化・激甚化しており、山形県沖地震や西目地内土砂災害、能登半島地震など、災害がより身近なものとなりこれまで以上に防災意識が高まっている。令和6年5月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、前回調査から大幅に増加していることから安全な住まいづくりへの支援が求められている。

② ゼロカーボン、省エネ対策

地球温暖化による気候変動の影響と考えられる異常気象や、これ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る。地球温暖化対策が世界的な課題となっている中、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、本市においても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」を令和3年4月に宣言し、第2次鶴岡市環境基本計画においても「ゼロカーボンシティへの挑戦」を計画のテーマとして脱炭素化社会実現に取り組んでいる。

③ 住宅セーフティネット

住宅セーフティネットとしての市営住宅は、昭和40年代から60年代にかけて建設されており、40年以上経過している住宅は老朽化が進んでいる。

また、応募者が単身又は二世帯が多く、家族向けの間取りとなっている市営住宅とミスマッチが生じている。

さらには、応募者が募集定員を下回っており、空き住戸が生じている状況がある。

④ 空き家対策

全市を対象とした空き家実態調査の結果、依然空き家件数が増加している。人口減少の影響と市街地においては車社会に適應できない住環境が、不動産流通に影響し、空き家が生じている。

管理不全な空き家は、建材が風などにより飛散したり、草木が繁茂したりすることから、近隣住民へ悪影響を与えている。

⑤ 地域の住まい方

中山間地域や郊外の地域においても人口減少と少子高齢化が進み、コミュニティの維持、地域活性化が問題となっている。

⑥ 住宅産業

住宅関連産業に従事する職人が高齢化し、後継人材の問題もあり、減少傾向となっている。また、住宅の耐震化や省エネ化についても不十分な状況にある。

追加

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

鶴岡市の豊富な森林資源である杉の地域産材を住宅建設や住宅リフォームに積極的に活用し、間伐材は薪やペレット用材などの環境資材として有効利用が可能である。さらに伐採と植樹を繰り返す森林資源の循環は、森林は二酸化炭素の吸収により地球温暖化を防止し、また、森林がもたらす腐葉土は川を流れ、海のプランクトンとなり、魚を守ると言う生態系循環システムにより地球の環境保全に貢献する。

また、空き家、空きアパート、空きビルなど大量の住宅余剰ストックが、木造の30年、非木造の70年の耐用年数を待たずに放棄された状態となっており、充分使える建物でも、住み手や使い手の不在により、空きストックとなっている。これらを、住宅を必要とする住宅確保要配慮者(高齢者、障害者、低所得者等)に提供することで資源の有効活用と経済コストの縮減を図る。

さらに、市街地、農漁村、中山間地いずれも高齢者世帯が急増し、家族や地域住民による支え合いのシステムが無ければ、暮らしが成り立ちにくい時代となっており、家族の同居や近居、地域コミュニティの支え合いを推進していく必要がある。

加えて、鶴岡市では、地域ごとの特性が強く、市街地への一方的な人口集積による都市政策は馴染まない。20年間に20%が人口減少しても、市街地、農漁村集落、中山間地いずれも均衡に人口が減少しながらも、それぞれが生活圏を維持し、共存できる住環境を整備することが重要となる。

以上のように、地域の森林資源が循環し、住宅ストックが効率的に活用され、家族や地域住民が高齢者世帯等の暮らしを支えることで、市街地、農漁村、中山間地のどこか一地域に偏ることなく共生できる持続可能な住まいづくりを基本理念とする。

5. 基本方針

46つの基本方針を以下に定める。

(1) 基本方針1

「自然災害に強い住まいづくり」(防災対策)

地震などの災害から人命を守るための取組みや、市民が安心して暮らせる災害に強い住まいづくりを推進する。

(2) 基本方針2

「自然環境にやさしいすまいづくり」(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まちづくりを推進する。

(3) 基本方針3

「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」(住宅セーフティネット)

高齢者、障害者、子育て世帯、低所得者等の住宅確保要配慮者が、入居しやすい市営住宅の条件づくりや、利用しやすい施設整備を行う。

また、空き家、空きアパート等にバリアフリー改修の支援を行い、身体が不自由な高齢者、障害者等の生活困窮者が入居し、安心して生活ができるよう民間の賃貸住宅を活用する住宅セーフティネットを推進する。

(4) 基本方針4

「空き家の有効活用と適正管理による安心・安全な住まいづくり」(空き家対策)

市内に約3,400棟ある空き家のうち、老朽・危険度の高い空き家については、所有者による適正管理と解体誘導を促進する。また、再利用可能な空き家の有効活用と空き家の発生抑制につながる住環境整備については、民間と行政の協働組織により、空き家、空き地、狭あい道路を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ランド・バンク事業を推進、支援する。

旧基本方針4(再生可能エネルギー、地域資源活用、防災対策)から独立

(5) 基本方針5

「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」(地域別住環境づくり)

市域を、中心住宅地、新興住宅地、新住宅地、農村郊外地、農村集落地、沿岸漁村地域、中山間地の7つに領域分けし、人口が減少しても、持続可能なまちづくりを目指し、それぞれの地域が均衡して生活を維持し、共存できるよう、地域実情に応じた特徴ある施策や整備事業を展開する。

(6) 基本方針6

「環境に配慮した、災害に強い地域産材を活用した地元大工・工務店による住まいづくり」(住宅関連産業の振興と担い手の確保)

豊かな森林資源のひとつである地場杉材を住宅の新築、増築、リフォームに活用することにより、地元大工・工務店が施工する地域住宅産業の経済循環システムをつくり、地元業者の受注機会の拡大と職人技能者の育成支援、地域産木材の普及を図る。

旧基本方針4(再生可能エネルギー、地域資源活用、防災対策)から防災対策、ゼロカーボンが独立したことに伴い、住宅関連産業の振興として修正

6. 基本目標及び基本施策

(1) 基本方針1 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

地震・大雨をはじめとした自然災害や火災などによる住宅に係る人的被害、財産の損失などの被害の低減が図られる災害に強い安全・安心な住宅及び居住環境の整備を図る。

基本施策1 木造住宅耐震改修の促進

本市の住宅の大部分を占める木造住宅について、「鶴岡市建築物耐震改修促進計画（平成29年3月策定）」に基づき、新耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有しない木造住宅の耐震化促進を図るため耐震診断支援などの環境整備を行う。

（目標年度） R元（2019）～ （事業主体） 市民（住宅所有者）、 行政支援

成果指数⑩	現在値 2018年	5年後目標値 2023年	10年後目標値 2028年
木造住宅耐震化率（市独自調査）	74.9%	80.0%	95.0%

基本施策2 災害ハザードマップを活用した住宅及び住環境整備の支援

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や津波や地震、洪水などの災害発生時の避難等に対応した住環境の構築を図る。

（目標年度） R元（2019）～

（事業主体） 市民（空き家、空きアパート所有者） 行政支援

基本施策3 雪に強い支え合いの暮らしづくり

中山間地域は豊かな自然に恵まれた住環境である一方、冬期間は除雪や雪下ろしなどその住環境を維持するため多くの労力と危険性を伴う作業を必要としてきた。克雪住宅や融雪装置の普及促進に努めるとともに、地域住民相互の見守り、共同除雪、市街地への車の同乗等の助け合い、支え合いで雪と共生できる住環境を推進する。

（目標年度） R元（2019）～

（事業主体） 市民（住宅所有者）、 地域、 行政支援

基本施策4 住宅内での事故の低減に繋がる住まいづくり

高齢者を中心とした住宅内での転倒や階段等からの転落、入浴時の事故等についての実態や、その防止に繋がる手すりの設置、段差の解消、住宅内の温度変化の緩和などの居住環境の改善・対策についての情報提供を行う。

（目標年度） R元（2019）～ （事業主体） 市民、 事業者、 行政支援

基本目標② 高品質・高性能な安心住宅 長期優良住宅の建設推進

住宅ストックが量的に充足し、環境問題や資源・エネルギー問題が深刻化する中、耐久性に優れ需要の変化にも対応できる良質な既存・新設住宅ストックの形成を図っていくための環境整備を進めていく。

基本施策1 市内住宅建設業者による住宅性能表示制度の普及と長期優良住宅の建設促進

戸建て住宅のほかアパートなどの賃貸住宅を含め、地元住宅建設業者・設計者による新設住宅建設に際し、住宅の耐久性・耐震性・省エネ性など各種性能を設計段階に明示しユーザーのニーズに対応する住宅性能表示制度を活用した住宅建設の普及を図るとともに、良質な住宅ストックの形成に繋がる長期優良住宅建設促進に努める。

(目標年度) R元(2019)～ (事業主体) 市民、事業者、行政支援

〔用語解説〕 「住宅性能表示制度」

住宅性能表示制度は住宅品質確保法にもとづき、共通の基準に則って外観や簡単な間取り図からではわかりにくい住宅の性能を10の分野にわたって等級や数値で表示し、第三者機関が評価や検査を行い、住宅性能評価書を交付する。共通の基準で評価しているため、住宅を買うときや建てるときに、住まいの性能を相互に比較したり、希望の性能を設計者や施工者に伝えることができる。

〔用語解説〕 「長期優良住宅」

長期優良住宅は「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性、居住環境、住戸面積、維持保全計画の9つの性能項目について一定の基準を満たし、所管行政庁(都道府県知事又は市町村長)が認定した住宅で、税制面での優遇などを受けられる。

成果指数⑫	現在値 2017年	5年後目標値 2023年	10年後目標値 2028年
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 (市独自調査)	11.6%	20% (15戸/年)	25% (20戸/年)

基本施策2 一般住宅リフォームの促進 (再掲)

新設住宅のほか、既存住宅についても耐震改修をはじめ、省エネ改修、バリアフリー改修などのリフォームによる居住環境の改善と適切な維持管理により優良な住宅ストックの形成を促進する。

(目標年度) R元(2019)～ (事業主体) 市民(住宅所有者) 行政支援

(2) 基本方針2 ゼロカーボン・省エネ

基本目標③ 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

家庭部門での二酸化炭素削減に繋がる太陽光などの再生可能エネルギーを活用した施設・設備の住宅への普及促進を図るとともに、鶴岡市の新築住宅の約半数が二重サッシ等の省エネルギー対策を講じていることを見据え、高い環境性能を有する新設住宅の建設とともに、既存住宅についても省エネリフォームの促進を国等の制度を活かしながら支援する。

基本施策1 エコ住宅の普及促進

太陽光、地中熱、木質バイオマスなどの再生可能エネルギーを利用した設備を導入し、LED照明や高断熱など高い省エネ性能・エコ性能を有する新設住宅の普及促進を図るため情報提供など支援を行う。

(目標年度) H24(2012)～ (事業主体) 市民、民間事業者、行政支援

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

良質な既存住宅のストック形成と居住環境の改善に繋がる住宅リフォームを促進するため省エネ設備の導入や住宅各部の高断熱化などその普及を支援する。

(目標年度) R元年が年齢31(2019)～ (事業主体) 市民、民間事業者、行政支援

成果指数⑩	現在値 2018年	5年後目標値 2023年	10年後目標値 2028年
すべての窓を二重サッシ等としている住宅の割合(住宅・土地統計調査)	16.0%	20.0%	25.0%

基本目標② 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

本市は豊かな森林資源を有している中、地元産木材の需要が少ないことなどから適切な管理が難しく森林の荒廃が危惧されている状況にある。

地元産木材を積極的に利用した住宅リフォームを推進することにより、地域の活性化と森林環境の整備を図るため、国や県の制度を活かしながら支援する。

基本施策1 地域産木材を活用した住宅リフォームの推進

木造住宅の増改築のリフォーム工事には、構造材や仕上げ材利用だけでなく、住宅設備工事においても下地材利用等で多くの木材が利用されることから、山形県リフォーム支援事業と歩調を合わせた鶴岡産木材の積極的な活用を図るための支援を行う。

(目標年度) R元(2019)～ (事業主体) 市民、民間事業者、行政支援

成果指数⑨	現在値 2018年	5年後目標値 2023年	10年後目標値 2028年
リフォーム工事における 地域産木材使用量 (m ³)	183	233	298

(3) 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

高齢者、障害者、低所得者等の住宅確保要配慮者が、入居しやすく、安心して暮らせるよう市営住宅の入居条件、募集要件、住み替えルールを定める。

また、住宅での生活を支援するため、福祉部門との連携を図る。

基本施策 1 市営住宅の入居基準、募集条件の見直し

市営住宅入居時の家賃保証制度の活用、狭い間取りへの高齢者世帯や単身者世帯募集、広い間取りへの子育て世帯募集等関係各所との連携による募集条件の見直し

(目標年度) R元(2019)～ (事業主体) 行政

基本施策 2 福祉部門との連携

長寿介護課、福祉課、子育て推進課等福祉部門との連携により、支援を必要とする高齢者世帯、ひとり親世帯への支援を推進する。

基本目標②市営住宅の長寿命化利用とストック有効活用

基本施策 1 市営住宅の長寿命化に向けた計画的改善と修繕事業

10年間(2028年度まで)の市営住宅供給戸数は 300戸とする

住宅の長寿命化を図ることを目的に屋根、外壁、設備を中心に、社会資本整備総合交付金等を活用しながら、計画的な改善事業と修繕事業を実施していく。

《主な改善・修繕事業》

	住宅	棟数	戸数	主な改善事業・修繕事業
1	城南	1	16	屋根改善
2	ちώρα	2	80	給水設備改善
3	美原	10	148	住戸修繕、給水設備改善
4	稲生	4	96	ガス管改修、屋根改善(1.2号)、外壁塗装
5	東部	5	80	給水設備改善
6	みどり	5	48	ガス管改修、屋根改善、外壁塗装
7	大西	6	96	給水設備改善、ガス管改修
8	紅葉岡	4	80	1階部の住戸改善(湿気対策)
9	柳原	2	40	給水設備改善、ガス管改修

基本施策2 市営住宅の高齢者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1階住戸については、要介護高齢者や身体障害者の入居に配慮した手摺り設置等の簡易的バリアフリーを実施する。

(目標年度) R元(2019)～ (事業主体) 行政

《市営住宅1階部分のバリアフリー(BF)住戸改善すべき目標住戸(未改修住戸)》

住 宅	BF目標戸数
美原	14
東部	20
大西	28
紅葉岡	16
合計	78

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

鶴岡市全域を対象として、民間の空き家、空きアパートを活用することにより、高齢者世帯、障害者世帯が入居、生活しやすい環境の整備、及び移住者や子育て世帯等の流入による人口減少対策に資するため、国の示す新たな住宅セーフティネット制度等を活用しながらバリアフリー等の改修を支援する。

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、要配慮者向け住宅の登録推進、登録住宅の改修費補助を行う。

(目標年度) R元(2019)～ (事業主体) 市民、民間事業者、行政支援

成果指数①	現在値 2019年	5年後目標値 2023年	10年後目標値 2028年
住宅確保要配慮者向け登録住宅戸数	24戸	47戸	70戸

[用語解説] 「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 空き家を活用した町の集会所、公民館等での生活支援施設整備の支援

空き家を活用して、高齢者世帯向けの配食サービスや共同炊事場の設置等、高齢者の生活支援設備を備える町集会所や町公民館を設置する場合の支援について検討する。

(目標年度) R元(2019)～ (事業主体) 地域(自治組織)、行政支援

基本施策3 居住支援事業の推進

平成25年度設立の居住支援協議会における住宅確保要配慮者への住宅のマッチング事業の継続と、必要とされる支援事業の実施の検討。

居住支援協議会が行う事業の例（保証人代行、家賃債務保証、緊急連絡先対応、見守り、金銭財産管理等）

基本目標④高齢者・子育て世帯が暮らしやすい住環境の整備

高齢者世帯や安心して暮らせるように、民間事業者と連携しサービス付き高齢者住宅の計画的配置と、子育て世帯が戸建て住宅を取得しやすいよう支援をする。

基本施策1 サービス付き高齢者住宅の計画的配置

戸建て住宅での単独生活が困難となってきた高齢者世帯が、介護サービス等の生活支援を受けながら安心して暮らせるよう「サービス付き高齢者住宅」の適正戸数と適正配置について、民間事業者との連携を深める。

（目標年度）R元（2019）～ （事業主体）民間事業者、行政指導

〔用語解説〕「サービス付き高齢者住宅」

サービス付き高齢者住宅とは、介護保険等と連携し、日常生活や介護に不安を抱く「高齢単身・夫婦のみ世帯」が、特別養護老人ホームではなく、住み慣れた地域で、安心して暮らすことが可能になるよう、「24時間地域巡回型訪問サービス」（介護保険法）などのサービスを組み合わせた仕組みの住宅です。

基本施策2 子育て世帯への空き家取得の支援

住宅確保に配慮を要する子育て世帯への支援と空き家活用のため、空き家を取得する子育て世帯に対し、空き家取得に対する国の支援策と連携した施策を検討する。

（目標年度）R元（2019）～ （事業主体）市民、行政支援

基本施策3 一般住宅のバリアフリー化の推進と支援

県の支援制度を活用したリフォームの補助支援の継続を図るなど、一般住宅のバリアフリー化を推進する。（鶴岡市住宅リフォーム支援事業補助金）

（目標年度）R元（2019）～ （事業主体）市民、民間事業者、行政支援

成果指数②	現在値 2019年	5年後目標値 2023年	10年後目標値 2028年
一般住宅のバリアフリー化率の向上（室内段差解消）（住宅・土地調査）	20.2% (6,460戸)	23.6% (7,532戸)	26.0% (8,300戸)

H25住宅・土地調査より 住宅総数(持家)31,930戸

(4) 基本方針 4 空き家対策

基本目標① 空き家、空き地、狭あい道路を一体的に整備する住環境づくりの推進

密集住宅の空き家、空き地、狭あい道路の問題を、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ランド・バンク事業（小規模連鎖型区画再編事業）を推進・支援する。

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、空き地、狭あい道路の問題について、特定非営利活動法人（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・解決していくランド・バンク事業を推進・支援する。

（目標年度）H24（2012）～ 継続（事業主体）民間事業者、NPO 法人

成果指数③	現在値 2019年	5年後目標値 2023年	10年後目標値 2028年
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	21箇所	29箇所

基本施策 2 密集住宅地の開発基準、道路条件等の見直し

ランド・バンク事業を円滑に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検討する。

（目標年度）R元（2019）～ （事業主体）行政

基本目標② 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

地域の重要課題となっている市内の危険空き家について、所有者等に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、適正管理と危険度の高い空き家の解体誘導を促進する。

基本施策 1 危険空き家の適正管理と解体誘導の促進

危険空き家について所有者による適正管理を求め、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する。また、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、危険空き家解体補助金制度を活用する等の解体誘導を促進する。

（目標年度）H25（2013）～ 継続（事業主体）行政

基本目標③ 空き家の有効活用による地域活性化

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

響もあるが、人口が減少することでの自治組織の活力低下も大きい。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 空き家コンバージョン事業による有効活用

NPO法人つるおかランド・バンクが行う利活用可能な空き家をシェアハウスや、公民館＋交流施設、カフェなど、まちの賑わいづくりに寄与する施設へのコンバージョン（用途変更）事業の普及を促進する。

（目標年度）H25（2013）～ （事業主体）民間事業者、NPO法人

成果指数④	現在値 2019年	5年後目標値 2023年	10年後目標値 2028年
空き家コンバージョン事業実施数	8箇所	14箇所	22箇所

基本施策2 空き家・空き地を活用した中心市街地への居住促進

中心市街地の不良住宅を、市が寄附を受け解体・整地し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する中心市街地居住促進事業を推進し、中心市街地への居住促進と住環境整備を推進する。

（目標年度）H26（2014）～ （事業主体）行政

成果指数⑤	現在値 2019年	5年後目標値 2023年	10年後目標値 2028年
中心市街地居住促進事業による解体数	4箇所	11箇所	19箇所

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

ライフステージに応じた間取りや大きさの空き家への住替えを推進するため、住替えのための空き家情報の提供、国、県、市の住替え助成制度（改修・リフォームの支援）の普及と拡充、高齢者世帯の住み替えのためのリバースモーゲージ制度等の普及を促進する。

（目標年度）H26（2014）～ （事業主体）行政、民間事業者＋行政支援

(5) 基本方針5 地域別住環境づくり

基本目標① 家族や地域コミュニティが支え合う住環境づくり

中心住宅地と中山間地域の人口減少と高齢化率は著しく、大幅な高齢者世帯の増加が予想される。家族のみならず自治組織等のコミュニティが見守り、生活支援をしていく住環境づくりを行う。

基本施策1 コミュニティを核とした地域ごとの居住環境整備計画の策定

市域6区分ごとの居住環境の問題は異なる。6つのエリア毎にコミュニティ組織と行政が連携し、それぞれの地域の状況に応じたよりきめ細かな住環境整備計画の策定を図る。

なお、地域区分ごとの住環境の整備方針については次項に定める。

(目標年度) H25(2013)～ (事業主体) 地域+行政

成果指数⑥	2011年 現在値	2017年 現在値	5年後目標値 2023年		10年後目標値 2028年	
			予想	目標	予想	目標
地域別住宅着工件数の予想値 (建築着工統計内「住宅着工統計」) (:木造住宅2F程度の新築物件)	235件	334件	333件	338件	333件	343件
鶴岡地域	204件	286件	285	289	285	294
藤島地域	10件	18件	18	18	18	19
羽黒地域	3件	11件	11	11	11	11
櫛引地域	11件	13件	13	13	13	13
朝日地域	0件	4件	4	4	4	4
温海地域	7件	2件	2	2	2	2

基本施策2 町内会等の自治組織が主体となった地域課題への取組み支援

地域コミュニティは福祉、防災、地域振興、教育など市民生活に密接な多様な機能を担うとともに、行政施策の推進においても重要な役割を果たす。そこで、「鶴岡市地域コミュニティ基本方針」、「地域コミュニティ推進計画」により、町内会等の自治組織が主体となり、地域課題の把握、解決に向けた取組みが実施できる推進体制の整備や地域の担い手となる人材育成の支援を図る。

(目標年度) H24(2012)～ (事業主体) 地域+行政

基本施策3 冬季間の高齢者向け生活支援機能の検討

中山間地域の冬季間は豪雪により交通機関も機能低下、買い物、医院への通勤等も不便となる。そこで、中山間地や農漁村集落地の高齢者世帯の住民を対象に冬季間の生活支援ハウスのあり方や支援機能の内容について、地区公民館、コミュニティセンター、社会教育施設等の既存施設機能と併用する形での有効活用策を検討する。

※生活支援ハウス（生活支援センター）

地区名	施設名称	定員	利用料金
櫛引地域	櫛引高齢者生活福祉センター	10人	収入区分より0～50,000円（食費別）＋月12,600円
朝日地域	であい	10人	収入区分より0～50,000円（食費別）＋日額450円＋ α
温海地域	温寿荘	10人	収入区分より0～50,000円（食費別）＋日額400円

（目標年度） H27（2015）～ （事業主体） 地域+行政

基本目標② 都市と中山間地、市街地と中山間地の週末交流の拡大と交流居住の推進

中山間地域での人口減少と離農・離林業の影響で空き家と耕作放棄地の増加が課題となっている。これらの有効活用として、季節ごと、週末ごとに都市部や市街地との交流による人口の拡大をめざし、地域経済の活性化を図る。

基本施策1 雪に強い住まいづくりの支援と推進

豪雪地帯における「克雪住宅整備支援事業」の継続と対象地域の拡大を図るとともに、太陽光、地中熱、木質バイオマスなどの再生可能エネルギーを利用した雪に強いモデル住宅の開発について行政と民間事業者が連携して検討を行う。

（目標年度） H26（2014）～ （事業主体） 地域+民間事業者+行政

基本施策2 耕作放棄地を活用した都市部・市街地と中山間地域の住民、企業との交流活動

中山間地域における人口減少抑制策として交流人口の拡大がある。耕作放棄地を活用した週末農業や森林資源を活用した体験学習を組み合わせた空き家オーナー制度（クラインガルテン）、地元企業のCSR活動との連携、市街地自治組織との週末交流活動等について検討し、地域資源と交流を結び付け、合わせて地域産業の活性化を図る。

（目標年度） H26（2014）～ （事業主体） 地域、企業、行政支援

基本目標③ 出羽三山や城下町の歴史、文化、景観に配慮した住環境の保全と活用の支援

出羽三山、金峰山に囲まれ、城下町の歴史を辿った鶴岡市には重要な歴史的な景観や建造物が多く残されている。文化財的価値の有無に関わらず、これらの地域資源を後世に残す保全の仕組みづくりと市民の保全活動を支援する。

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、建築物の用途の制限、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、良好な住環境整備に大きく貢献している。今後は、一定規模以上の宅地開発や区画再編を行う箇所について積極的に地区計画制度の導入を図っていく。

(目標年度) H24(2012)～ (事業主体) 企業、行政

基本施策2 城下町や山間地域特有の景観を守る住宅街区的まちづくりの推進

出羽三山、金峯山、朝日連峰、摩耶山系の山々を見据えた地域の美しい景観を守り、低層、低密度な落ち着いたのある良好な住宅街区をつくるために、中心市街地の住宅街区的まちづくり指針の作成や、建築士を中心としたまちづくりの担い手を対象とした都市デザインの連続セミナーの開催、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。

山当てによる景観



(目標年度) H27(2015)～

(事業主体) 地域、企業、行政支援

〔用語解説〕「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、景観に影響を与える建築物等の初期設計段階で事業者と専門家による意見交換を行うこと。

基本施策3 良好な住環境の保全・形成につながる歴史的建造物の保存・活用をする民間まちづくり事業の支援

民間所有の歴史的建造物は、民間まちづくり活動として保存・活用され始めている。文化財価値の有無に捉われず、価値のある歴史的建造物の民間の保存・活用について、地域協働による事業を支援する体制整備を図る。

(目標年度) H27(2015)～ (事業主体) 地域、企業、行政支援

基本施策4 出羽三山などの歴史資源、観光資源と共存してきた住まい文化の継承

本市「歴史的風致維持向上計画」(H25.11月認定)の重点地区となる羽黒手向地区は山岳信仰の宿坊街である。宿坊文化の継承と、歴史的風致を感じさせる家並みの景観を整えるための街並み環境整備事業や無電柱化事業を推進する。

羽黒手向地区の景観維持活動



(目標年度) H24(2012)～

(事業主体) 地域、行政

成果指数⑦	2011年 現在値	2017年 現在値	5年後目標値 2023年	10年後目標値 2028年
「現在の住まいに関する満足度」(住生活基本計画市民アンケート調査)	42.9%	46.2%	48.2%	50.2%
「周辺の住環境に関する満足度」住生活基本計画市民アンケート調査)	37.3%	40.7%	42.8%	44.9%

※数値は概ね満足と回答した割合を示す

(6) 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

大工をはじめとし住宅建設に携わる有能な技能者も多い中、少子高齢化、人口減少社会を迎え新設住宅着工戸数も減少しており、地元技能者や地元工務店などが住宅建設に関わる機会も減少し、市民の住宅投資が地元経済の活性化につながりにくい状況の中、地元の設計者や大工などの住宅関連技能者や工務店等で構成した組織によって建てられる地域産木材を活用した住宅づくりを推進し、地域の活性化を図る。

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」を推進するため、若者世帯新築支援事業を継続し実施し、鶴岡産木材の利用促進と、鶴岡の設計者、施工者による住宅づくりの拡大を進めていく。

(目標年度) R元(2019)～ (事業主体) 民間事業者、行政支援

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」の促進を図り、地元受注件数を増加することで住宅関連に携わる職人技能者の育成と雇用の増加(対人口比での増加)を図る。

(目標年度) R元(2019)～ (事業主体) 民間事業者、行政支援

成果指数⑧	現在値 2018年	5年後目標値 2023年	10年後目標値 2028年
登録職人技術者数 (対人口比割合)	1,717人 0.01344	1,650人 0.01382	1,600人 0.01404

旧基本方針4(再生可能エネルギー、地域資源活用、防災対策)から、再生可能エネルギー・防災対策が独立したことによる修正

(4) 基本方針4 再生可能エネルギー、地域資源活用、防災対策

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

大工をはじめとし住宅建設に携わる有能な技能者も多い中、少子高齢化、人口減少社会を迎え新設住宅着工戸数も減少しており、地元技能者や地元工務店などが住宅建設に関わる機会も減少し、市民の住宅投資が地元経済の活性化につながりにくい状況の中、地元の設計者や大工などの住宅関連技能者や工務店等で構成した組織によって建てられる地域産木材を活用した住宅づくりを推進し、地域の活性化を図る。

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」を推進するため、若者世帯新築支援事業を継続し実施し、鶴岡産木材の利用促進と、鶴岡の設計者、施工者による住宅づくりの拡大を進めていく。

(目標年度) R元(2019)～ (事業主体) 民間事業者、行政支援

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」の促進を図り、地元受注件数を増加することで住宅関連に携わる職人技術者の育成と雇用の増加(対人口比での増加)を図る。

(目標年度) R元(2019)～ (事業主体) 民間事業者、行政支援

成果指数⑧	現在値 2018年	5年後目標値 2023年	10年後目標値 2028年
登録職人技術者数 (対人口比割合)	1,717人 0.01344	1,650人 0.01382	1,600人 0.01404

基本目標② 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

本市は豊かな森林資源を有している中、地元産木材の需要が少ないことなどから適切な管理が難しく森林の荒廃が危惧されている状況にある。

地元産木材を積極的に利用した住宅リフォームを推進することにより、地域の活性化と森林環境の整備を図るため、国や県の制度を活かしながら支援する。

基本施策1 地域産木材を活用した住宅リフォームの推進

木造住宅の増改築のリフォーム工事には、構造材や仕上げ材利用だけでなく、住宅設備工事においても下地材利用等で多くの木材が利用されることから、山形県リフォーム支援事業と歩調を合わせた鶴岡産木材の積極的な活用を図るための支援を行う。

(目標年度) R元(2019)～ (事業主体) 市民、民間事業者、行政支援

基本方針6 (住宅関連産業の振興と担い手の確保) へ組替え

基本方針2 へ組替え

成果指数⑩	現在値 2018年	5年後目標値 2023年	10年後目標値 2028年
リフォーム工事における 地域産木材使用量 (m ³)	183	233	298

基本目標③ 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

家庭部門での二酸化炭素削減に繋がる太陽光などの再生可能エネルギーを活用した施設・設備の住宅への普及促進を図るとともに、鶴岡市の新築住宅の約半数が二重サッシ等の省エネルギー対策を講じていることを見据え、高い環境性能を有する新設住宅の建設とともに、既存住宅についても省エネリフォームの促進を国等の制度を活かしながら支援する。

基本施策1 エコ住宅の普及促進

太陽光、地中熱、木質バイオマスなどの再生可能エネルギーを利用した設備を導入し、LED照明や高断熱など高い省エネ性能・エコ性能を有する新設住宅の普及促進を図るため情報提供など支援を行う。

(目標年度) H24(2012)～ (事業主体) 市民、民間事業者、行政支援

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

良質な既存住宅のストック形成と居住環境の改善に繋がる住宅リフォームを促進するため省エネ設備の導入や住宅各部の高断熱化などその普及を支援する。

(目標年度) R元年が年齢31(2019)～ (事業主体) 市民、民間事業者、行政支援

成果指数⑪	現在値 2018年	5年後目標値 2023年	10年後目標値 2028年
すべての窓を二重サッシ等としている住宅の割合(住宅・土地統計調査)	16.0%	20.0%	25.0%

基本目標④ 災害に強い安全・安心住宅の整備促進

地震・大雨をはじめとした自然災害や火災などによる住宅に係る人的被害、財産の損失などの被害の低減が図られる災害に強い安全・安心な住宅及び居住環境の整備を図る。

基本施策1 木造住宅耐震改修の促進

本市の住宅の大部分を占める木造住宅について、「鶴岡市建築物耐震改修促進計画(平成29年3月策定)」に基づき、新耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性を有しない木造住宅の耐震化促進を図るため耐震診断支援などの環境整備を行う。

(目標年度) R元(2019)～ (事業主体) 市民(住宅所有者)、行政支援

成果指数①	現在値 2018年	5年後目標値 2023年	10年後目標値 2028年
木造住宅耐震化率（市独自調査）	74.9%	80.0%	95.0%

基本施策2—災害ハザードマップを活用した住宅及び住環境整備の支援

—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や津波や地震、洪水などの災害発生時の避難等に対応した住環境の構築を図る。

—（目標年度）R元（2019）～

—（事業主体）市民（空き家、空きアパート所有者）行政支援

基本施策3—雪に強い支え合いの暮らしづくり

—中山間地域は豊かな自然に恵まれた住環境である一方、冬期間は除雪や雪下ろしなどその住環境を維持するため多くの労力と危険性を伴う作業を必要としてきた。克雪住宅や融雪装置の普及促進に努めるとともに、地域住民相互の見守り、共同除雪、市街地への車の同乗等の助け合い、支え合いで雪と共生できる住環境を推進する。

—（目標年度）R元（2019）～

—（事業主体）市民（住宅所有者）、地域、行政支援

基本施策4—住宅内での事故の低減に繋がる住まいづくり

—高齢者を中心とした住宅内での転倒や階段等からの転落、入浴時の事故等についての実態や、その防止に繋がる手すりの設置、段差の解消、住宅内の温度変化の緩和などの居住環境の改善・対策についての情報提供を行う。

—（目標年度）R元（2019）～（事業主体）市民、事業者、行政支援

基本目標⑤—高品質・高性能な安心住宅—長期優良住宅の建設推進

住宅ストックが量的に充足し、環境問題や資源・エネルギー問題が深刻化する中、耐久性に優れ需要の変化にも対応できる良質な既存・新設住宅ストックの形成を図っていくための環境整備を進めていく。

基本施策1—市内住宅建設業者による住宅性能表示制度の普及と長期優良住宅の建設促進

—戸建て住宅のほかアパートなどの賃貸住宅を含め、地元住宅建設業者・設計者による新設住宅建設に際し、住宅の耐久性・耐震性・省エネ性など各種性能を設計段階に明示しユーザのニーズに対応する住宅性能表示制度を活用した住宅建設の普及を図るとともに、良質な住宅ストックの形成に繋がる長期優良住宅建設促進に努める。

—（目標年度）R元（2019）～（事業主体）市民、事業者、行政支援

〔用語解説〕 「住宅性能表示制度」

住宅性能表示制度は住宅品質確保法にもとづき、共通の基準に則って外観や簡単な間取り図からではわかりにくい住宅の性能を10の分野にわたって等級や数値で表示し、第三者機関が評価や検査を行い、住宅性能評価書を交付する。共通の基準で評価しているため、住宅を買うときや建てるときに、住まいの性能を相互に比較したり、希望の性能を設計者や施工者に伝えることができる。

〔用語解説〕 「長期優良住宅」

長期優良住宅は「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性、居住環境、住戸面積、維持保全計画の9つの性能項目について一定の基準を満たし、所管行政庁（都道府県知事又は市町村長）が認定した住宅で、税制面での優遇などを受けられる。

成果指数⑩	現在値 2017年	5年後目標値 2023年	10年後目標値 2028年
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 （市独自調査）	11.6%	20% （15戸/年）	25% （20戸/年）

基本施策2 一般住宅リフォームの促進（再掲）

新設住宅のほか、既存住宅についても耐震改修をはじめ、省エネ改修、バリアフリー改修などのリフォームによる居住環境の改善と適切な維持管理により優良な住宅ストックの形成を促進する。

（目標年度）R元（2019）～（事業主体）市民（住宅所有者）行政支援

7. 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いた。

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た。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た。

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する。市域は、東西約43km、南北約56kmにおよび総面積は1,311.51km²となっており、東北地方の市町村で最も広く、全国では第10位となっている。

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る。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る。

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する。令和5年中の気候指標は平均気温14.3℃、最高気温38.7℃、最低気温-7.8℃、年降水量2,096mm、年間日照時間1,815.8時間となっている。

庄内地方は風の強い日が多く、特に冬期間は北西の季節風が強く吹き、地吹雪が生じるため、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る。

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たてられているものが多い。

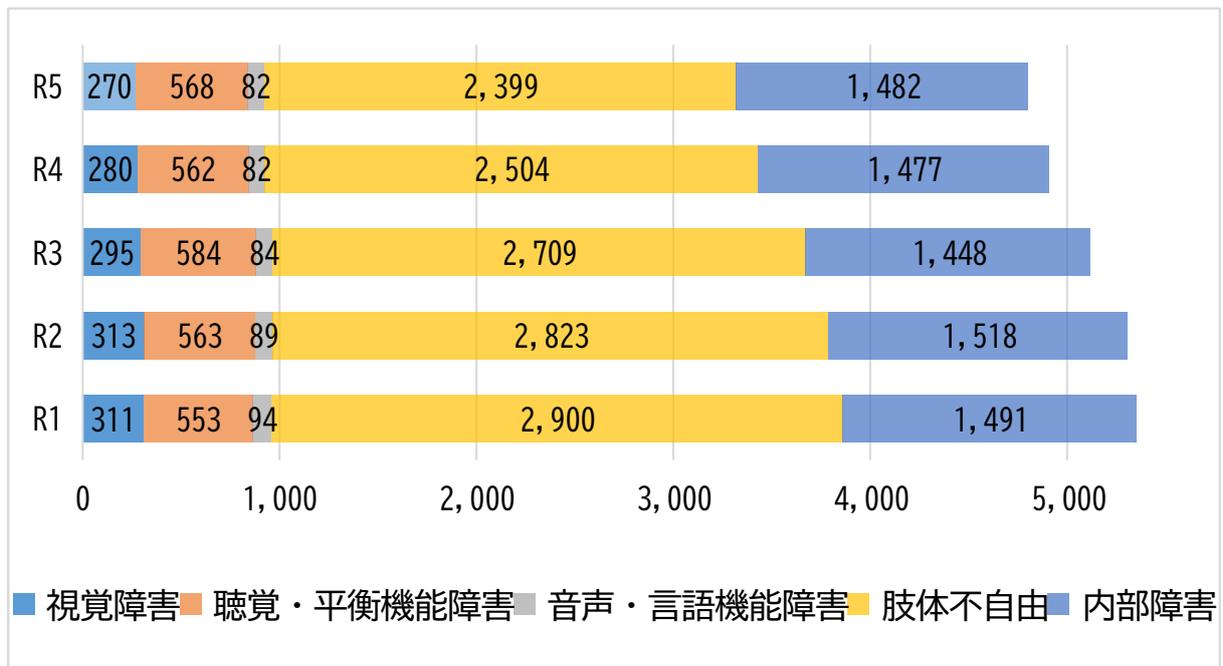
④少子化（合計特殊出生率）の状況



山形県少子化・次世代育成支援対策関係データ集（R6.12月）

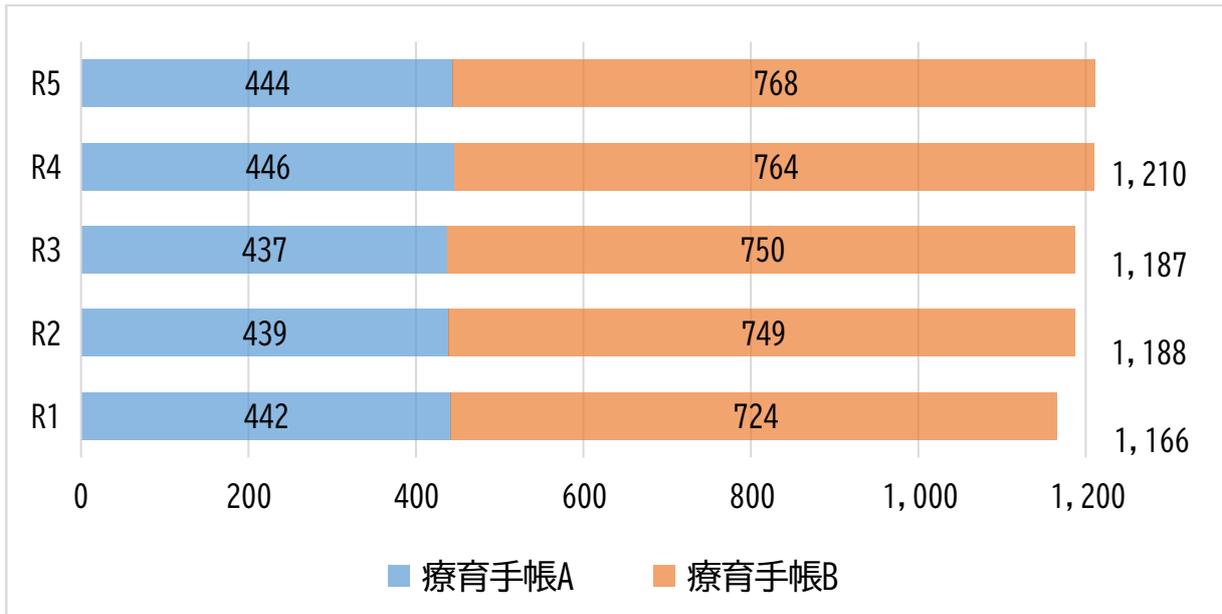
⑤障害者等の推移

- 身体障害者手帳の交付状況



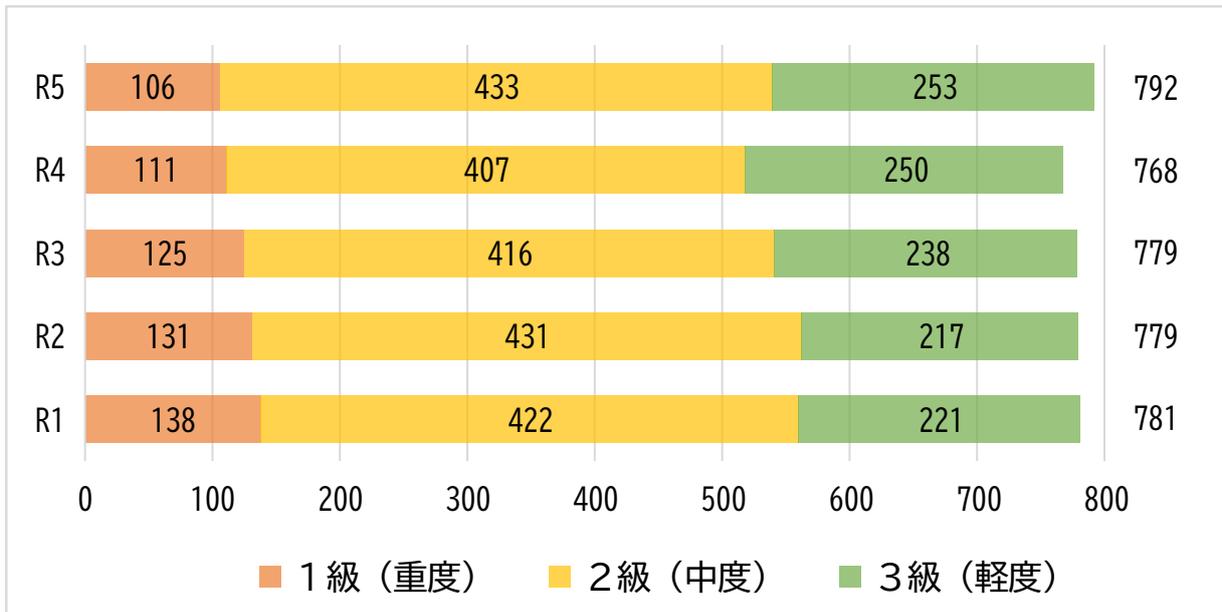
R1～R4：R5年度鶴岡市健康福祉の概要、R5：市健康福祉部福祉課データ

・ 療育手帳の交付状況（知的障害）



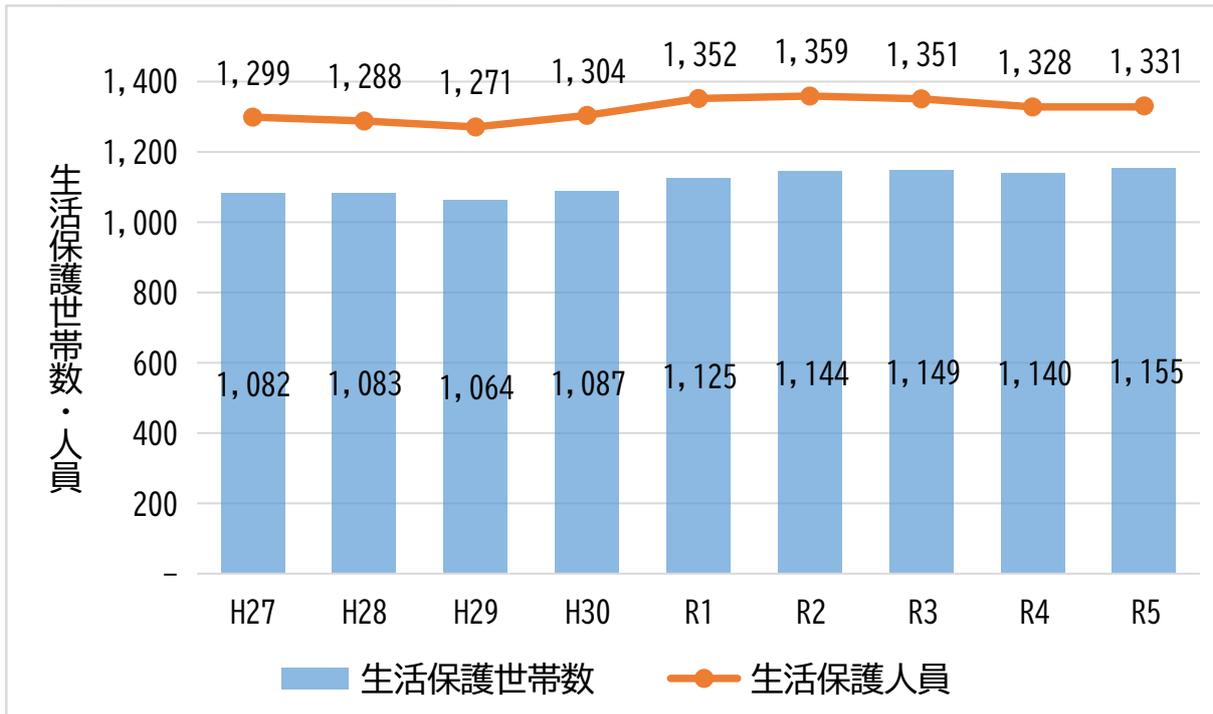
R1～R4：R5 年度鶴岡市健康福祉の概要、R5：市健康福祉部福祉課データ

・ 精神障害者保健福祉手帳の交付状況



R1～R4：R5 年度鶴岡市健康福祉の概要、R5：市健康福祉部福祉課データ

⑥生活保護受給世帯の状況

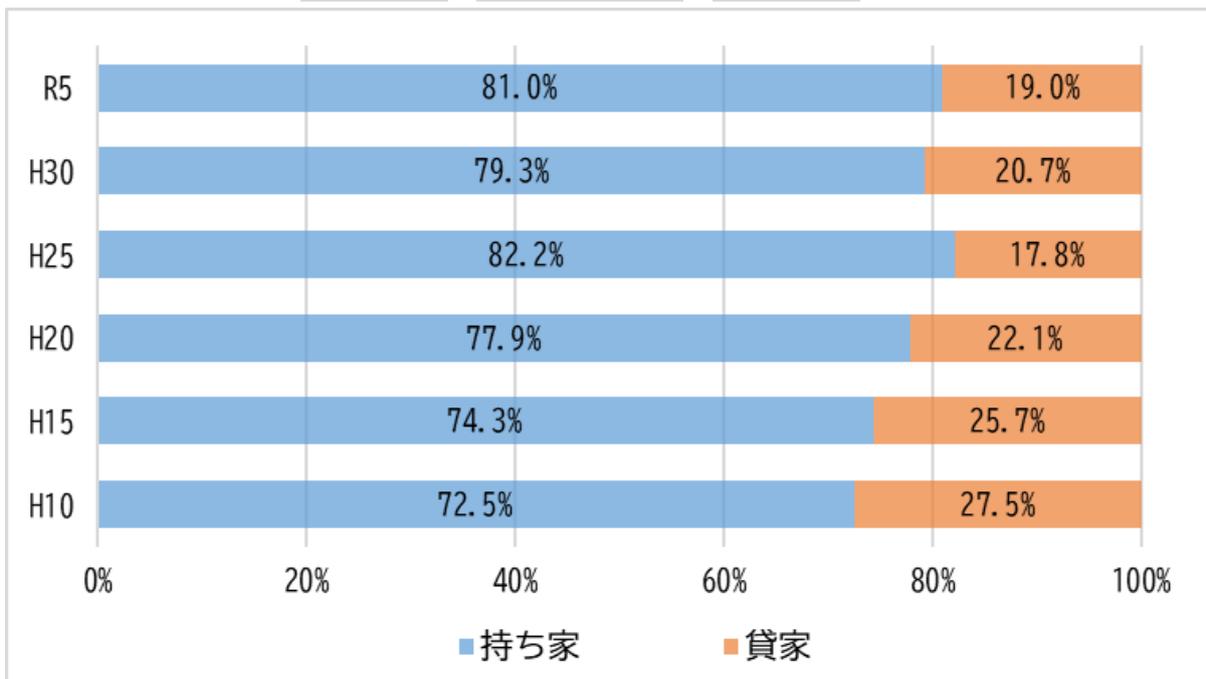


R1～R4：R5年度鶴岡市健康福祉の概要、R5：市健康福祉部福祉課データ

(2) 住宅概況

①持家所有率

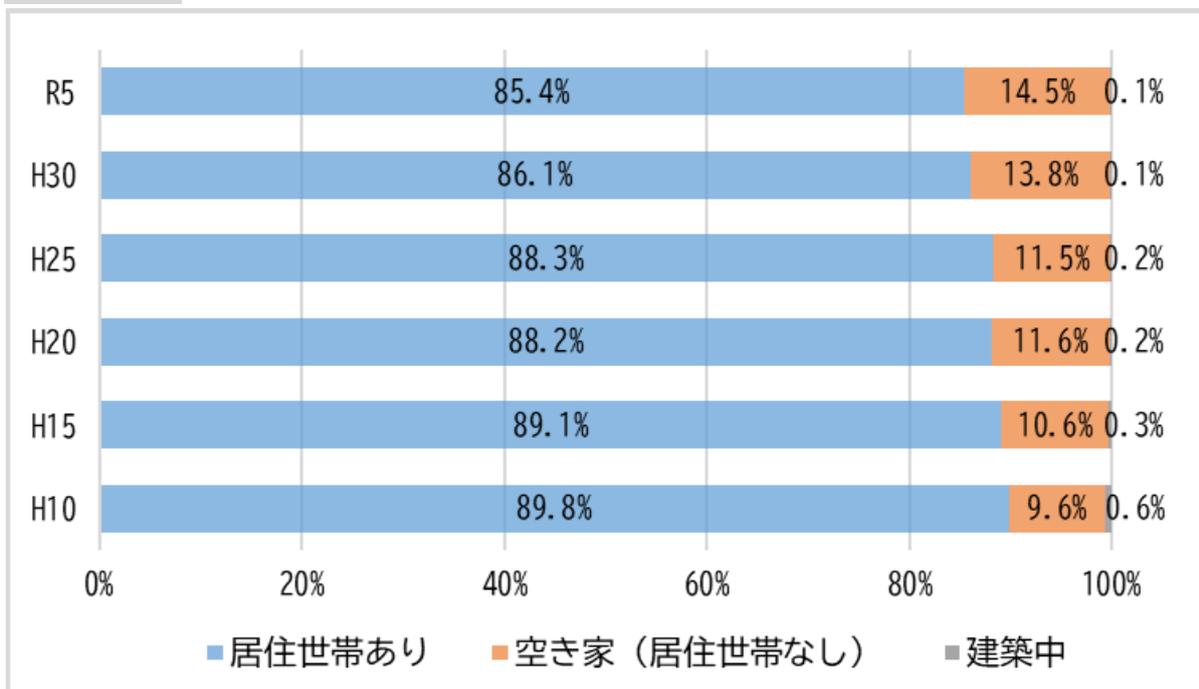
鶴岡市の持ち家率は令和5年度で35,270棟で81.0%にあたる。



令和5年住宅・土地統計調査

②空き家率

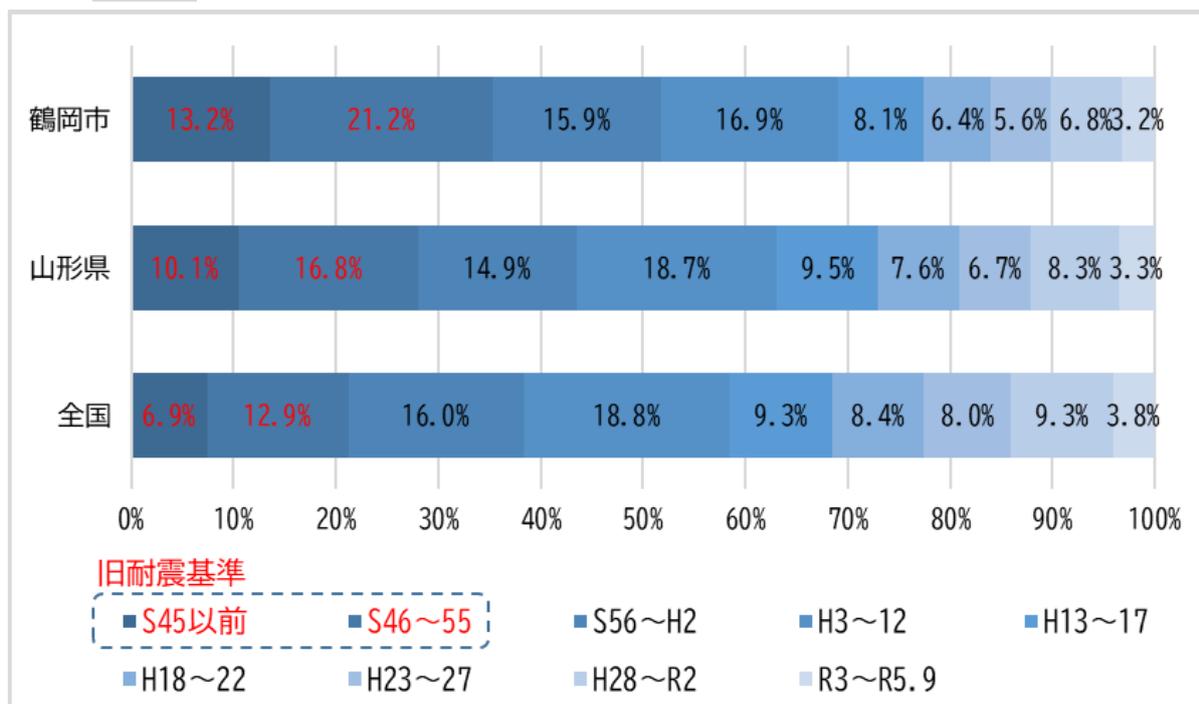
空き家率は年々増加している。空き家戸数は平成30年と、令和5年で比較するとわずかに0.7%上昇している。



令和5年住宅・土地統計調査

③建築年代別全国比較

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%、県が26.9%、全国が19.8%と本市では建て替えが進まない状況にあり、耐震性にも影響が生じている。

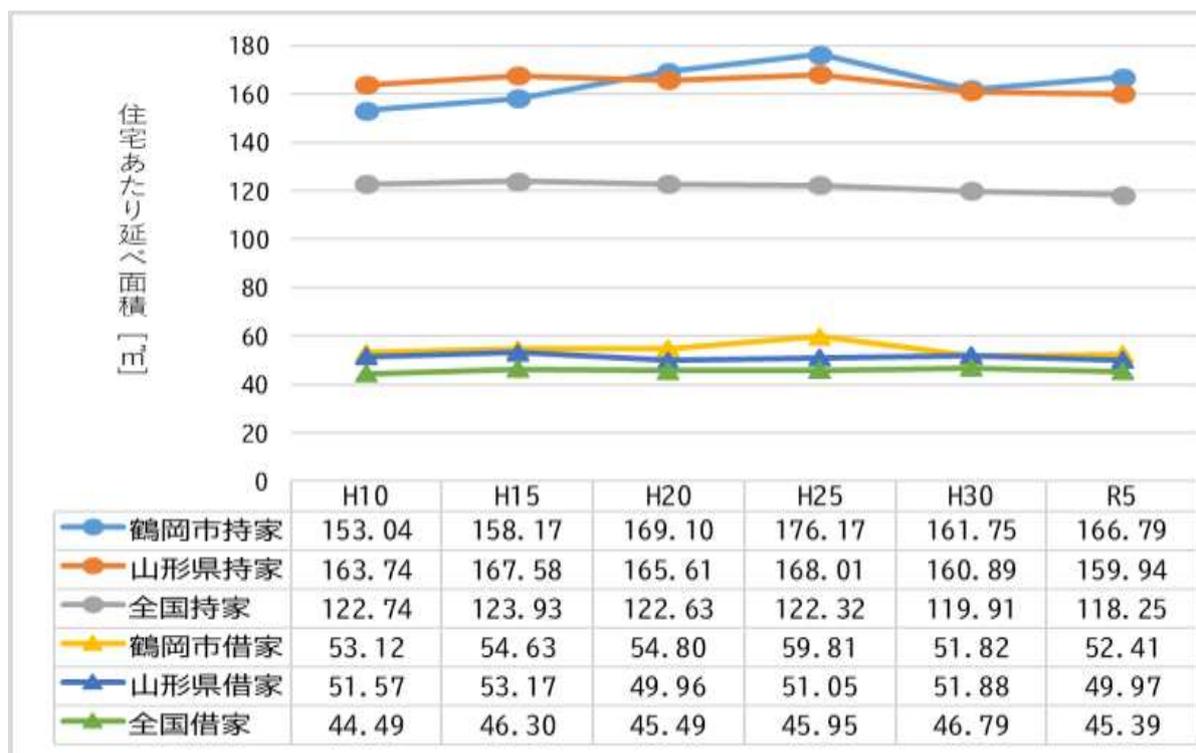


令和5年住宅・土地統計調査

全体の傾向として、持家の比率は徐々に上昇しているものの平成25年調査以降ほぼ横ばいとなっており、空き家は増加している。また、住宅耐震性が低いと思われる住宅は減少しているものの依然として35%近くあり、全国、山形県よりも多く、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る。

④一住宅当たりの延床面積の推移

本市の一住宅当たりの延べ床面積は、持家で166.79㎡、借家で52.41㎡と全国平均、県平均を上回っている。



令和5年住宅・土地統計調査

⑤所有関係別居住水準（令和5年住宅・土地統計調査）

住生活基本計画(全国計画)では、健康で文化的な生活を営むための基礎的な住戸専用面積を設定しており、最低居住面積水準（4人世帯の場合・住戸専用面積50㎡）は各種の住宅で約90%に達している。

誘導居住面積水準の一般型居住面積（4人家族の場合125㎡）では、持家は86%であるものの、賃貸住宅借家は10%に満たない状況程度となっている。

●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・・・単身 25㎡、2人以上 10㎡×世帯人数+10㎡

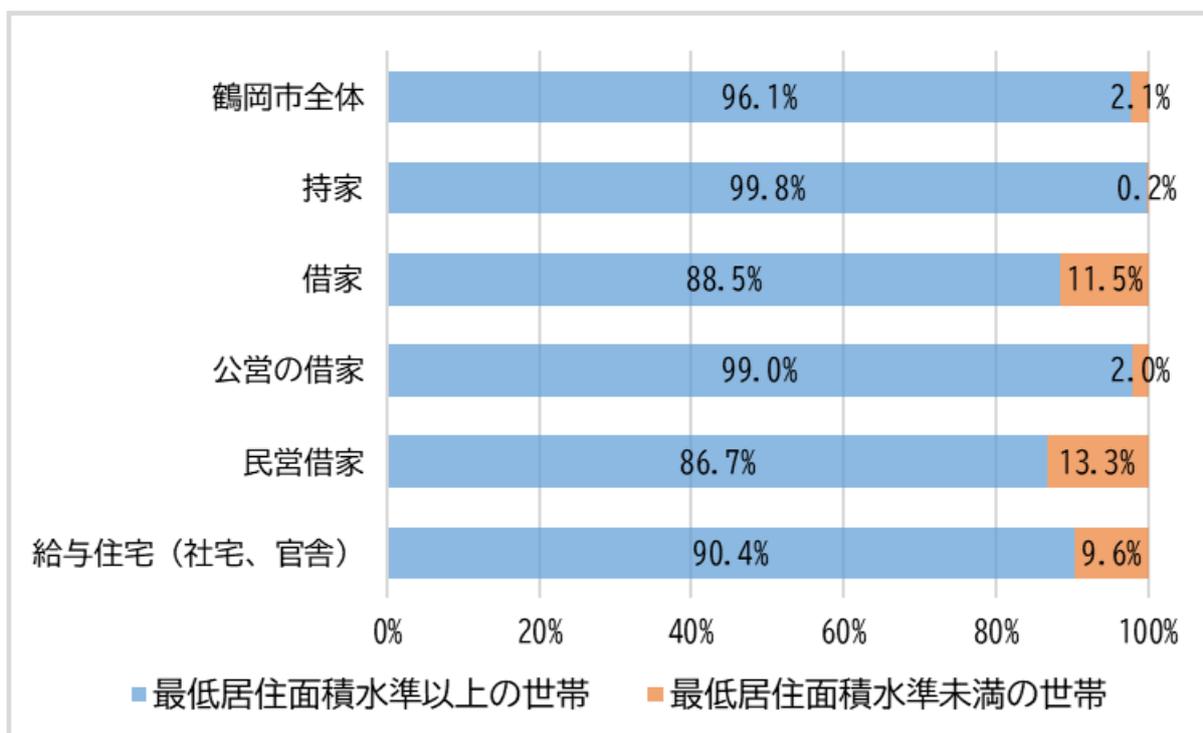
●誘導居住面積

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：単身 55㎡、2人以上 25㎡×世帯人数+25㎡

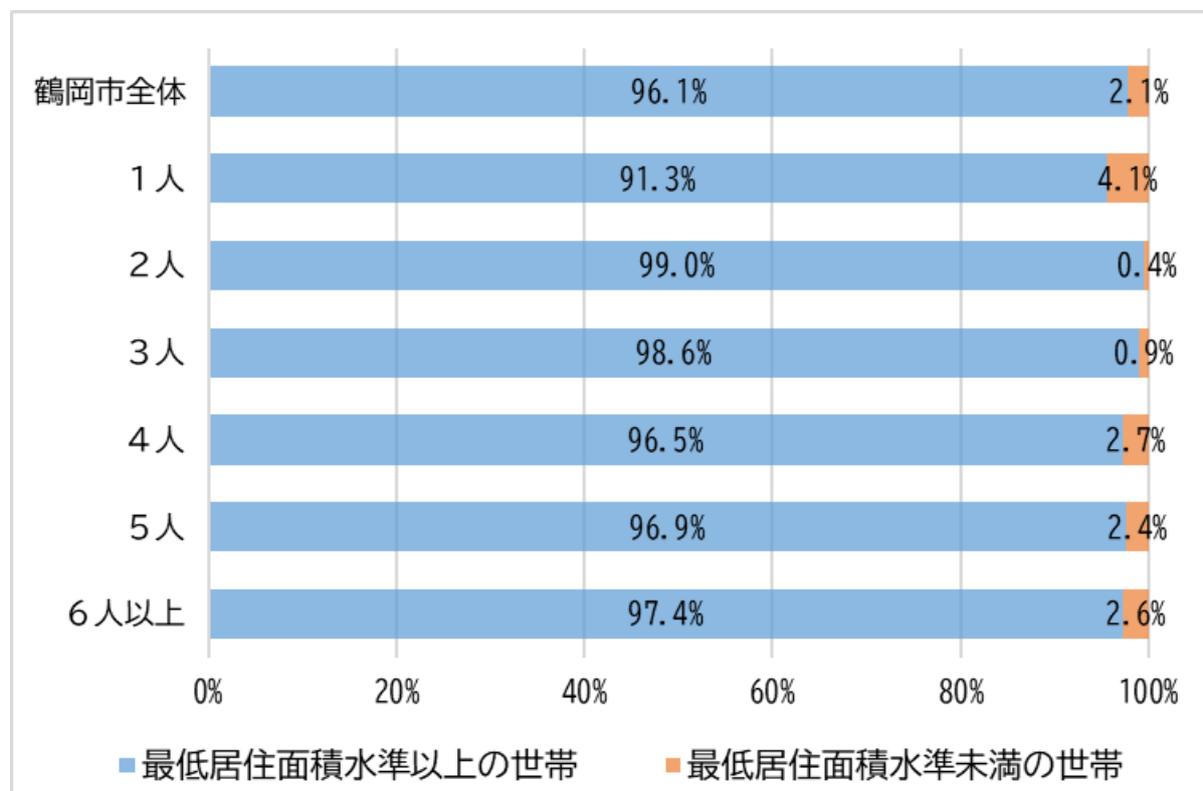
都市型：単身 40㎡、2人以上 20㎡×世帯人数+15㎡

・最低居住面積（住宅の所有関係別）



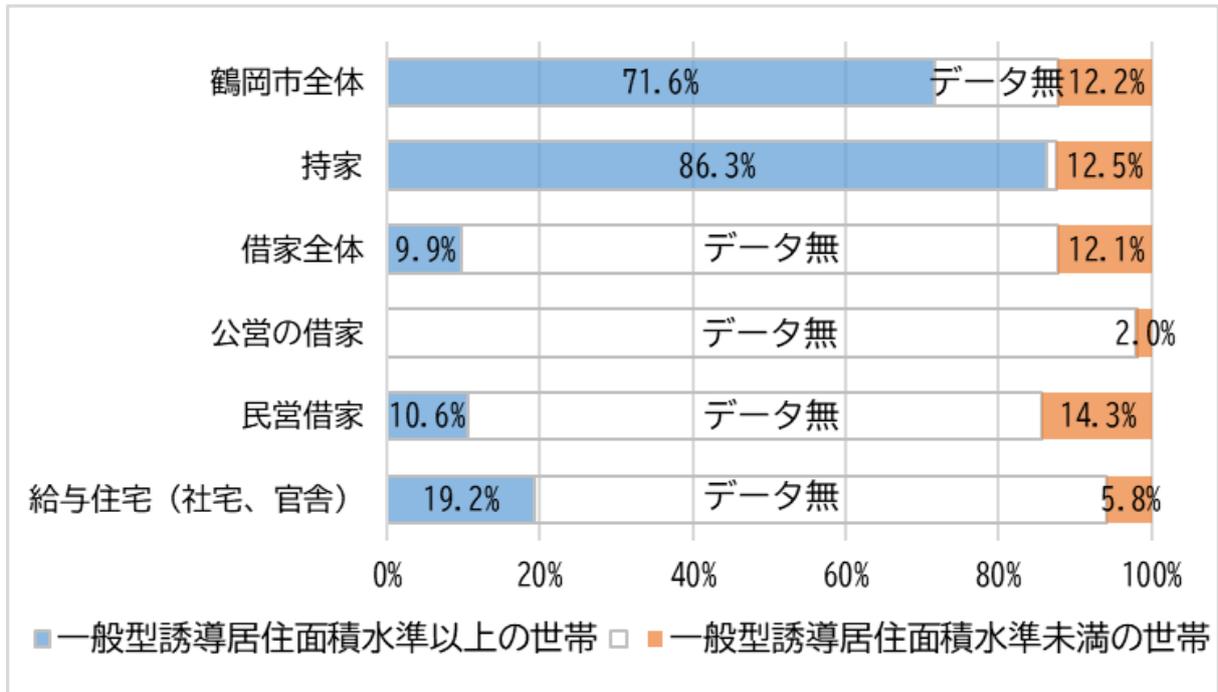
令和5年住宅・土地統計調査

・最低居住面積（世帯人員別）



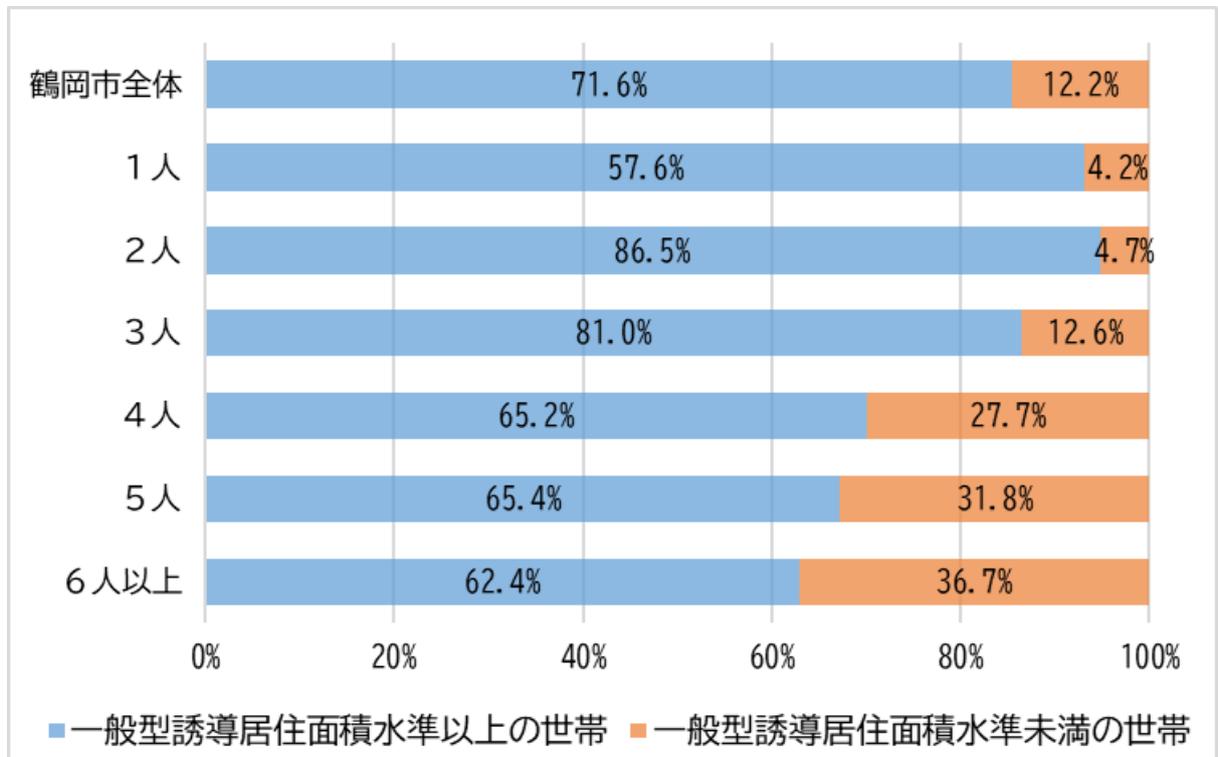
令和5年住宅・土地統計調査

・一般型誘導居住面積（住宅の所有関係別）



令和5年住宅・土地統計調査

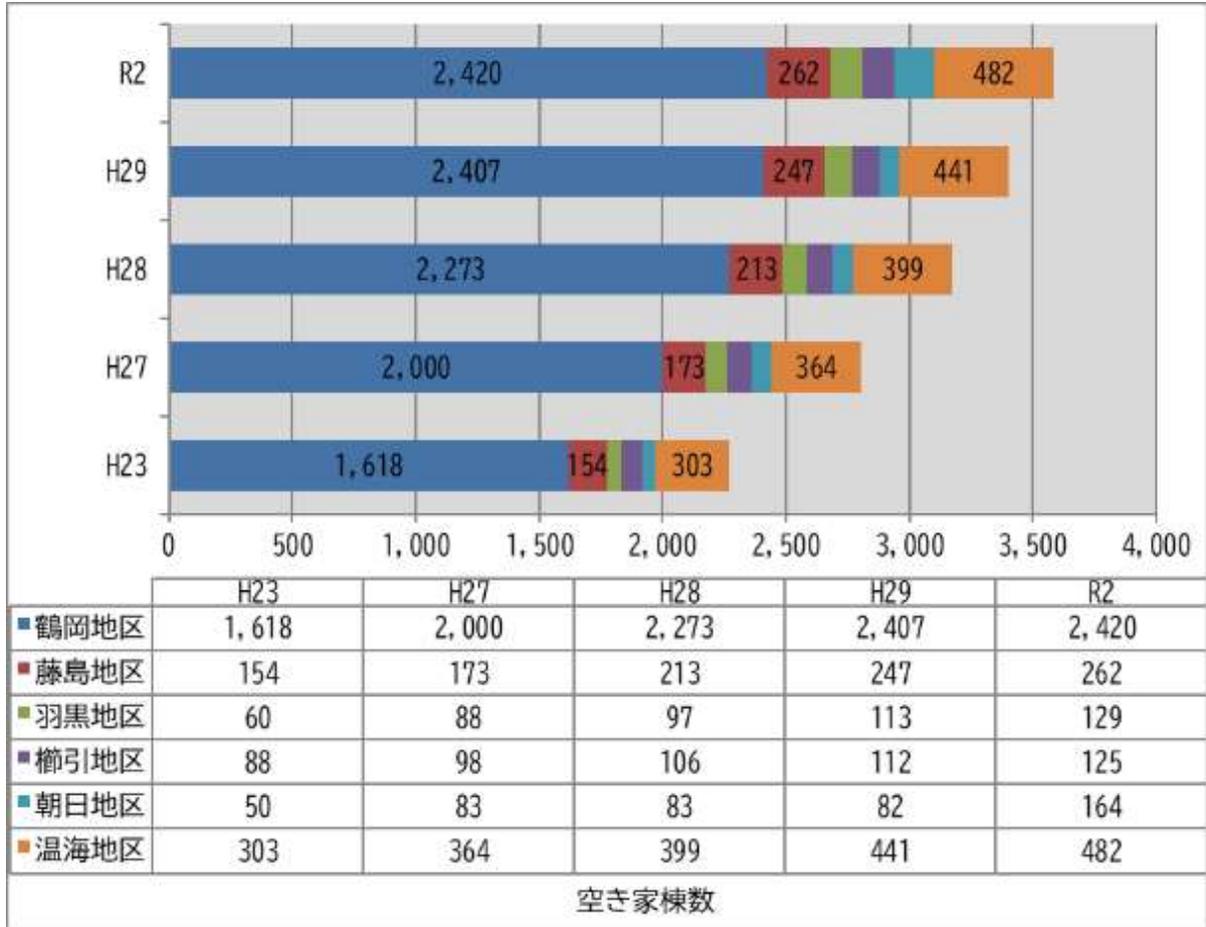
・一般型誘導居住面積（世帯人員別）



令和5年住宅・土地統計調査

空き家件数、地域ごとの増減

市独自の空き家実態調査によると、年々空き家が増加している。件数としては70%以上が鶴岡地区であるが、温海地域も約14%の割合であり、増加の傾向に歯止めがかからない状態である。



鶴岡市空き家実態調査

(3) 住宅

①市営住宅

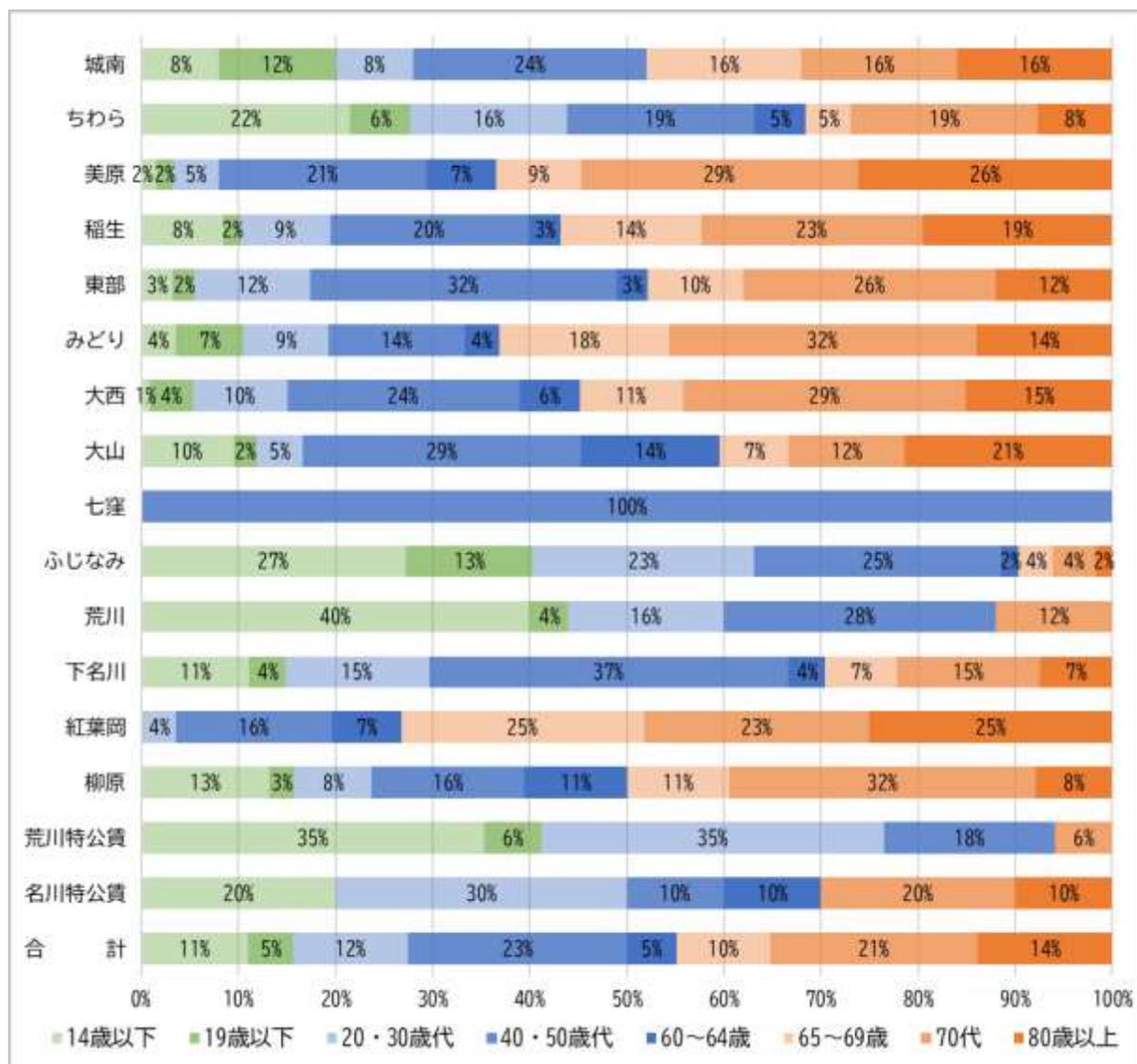
・管理団地・住棟・住戸数

令和5年3月31日現在

No.	住宅名	管理棟数	管理戸数	建築年	種別
1	城南住宅	1	16	H1	団地
2	ちώρα住宅	2	80	H10	団地
3	美原住宅	10	148	S44～51	団地、長屋
4	稻生住宅	4	96	H2～6	団地
5	東部住宅	5	80	S53～16	団地
6	みどり住宅	5	48	S61～63	団地
7	大西住宅	5	96	S57～61	団地
8	大山住宅	3	42	H7～10	団地
9	七窪住宅	1	6	S56	長屋
10	ふじなみ住宅	24	47	H7～9、H18	木造戸建、長屋
11	荒川住宅	10	10	H6	木造戸建
12	下名川住宅	17	22	S63、H1～3、H14	木造戸建、長屋
13	紅葉岡住宅	4	80	S50・51	団地
14	柳原住宅	2	40	S52、H2	団地
計		93	811		
15	荒川特公賃	7	7	H7	木造戸建
16	名川特公賃	1	4	H10	長屋
合計		101	822		

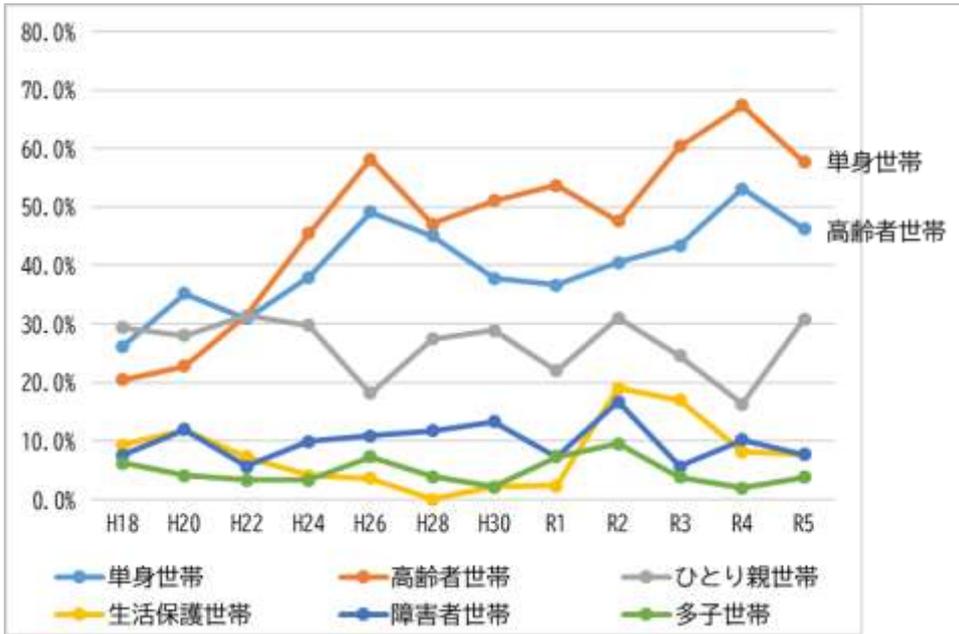
・入居者の高齢化

全体として、65歳以上の高齢者が45%となっており、高齢化が進んでいる。集合住宅の中でも古い、美原住宅や紅葉岡住宅は、65歳以上の割合が60%を超えている。木造戸建ての住宅であるふじなみ住宅や荒川住宅は60歳以上が20%以下であり、比較的若い入居者が多い。



・応募状況

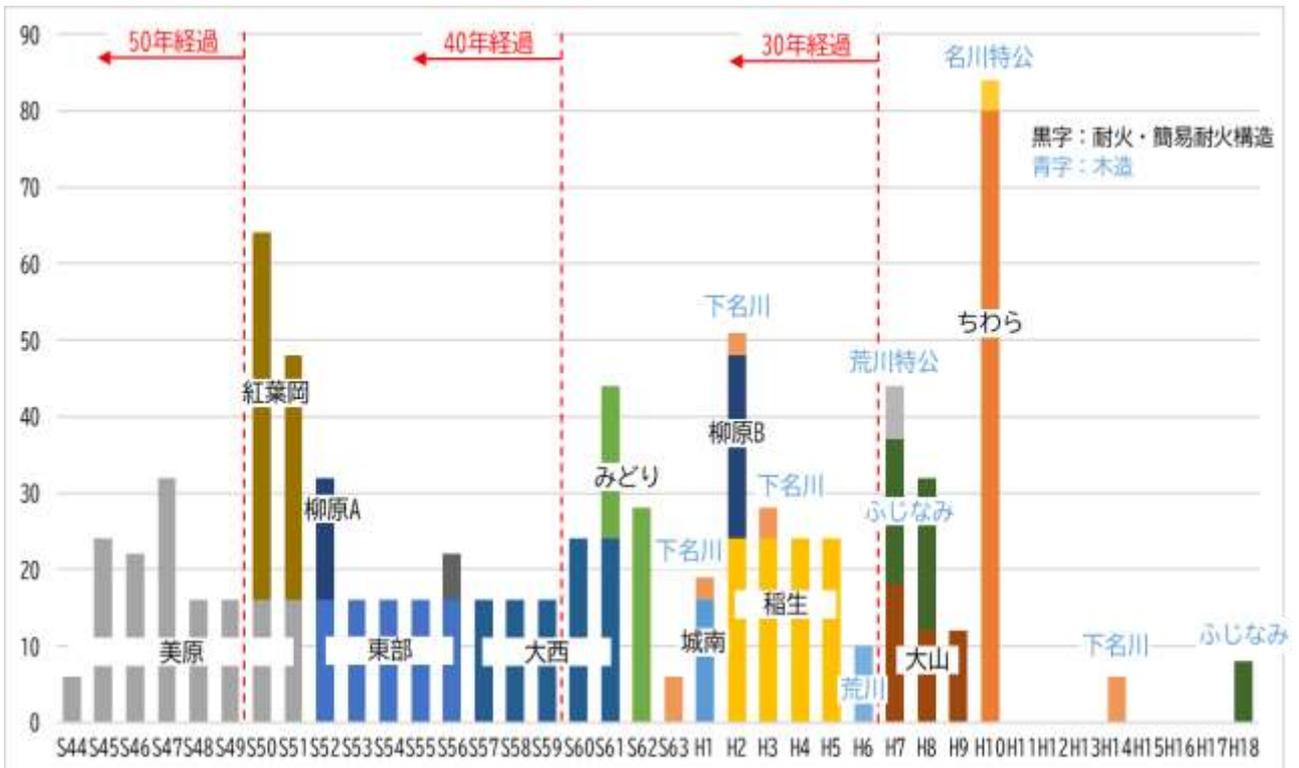
平成24年度以降、応募者の半数が単身世帯となっており、高齢者の応募も増加している。



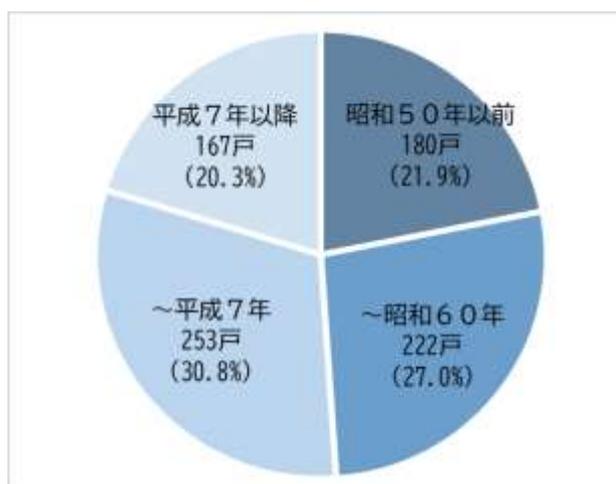
・住宅の老朽化

美原住宅、紅葉岡住宅、東部住宅、柳原A棟、大西住宅、みどり住宅は昭和の時期に建設され、35年以上が経過しており、老朽化が進んでいる。

建物の長寿命化を図る観点から、優先順位を考慮し、屋根や外壁、給排水設備などの改修を行っていくこととしている。

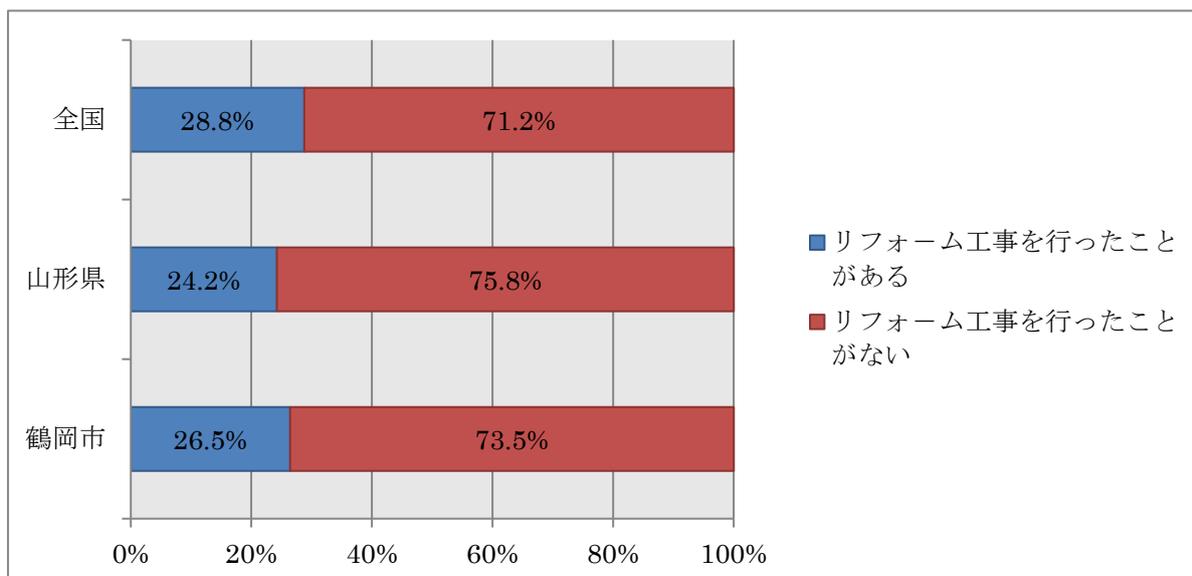


管理戸数を年代別に見ると、全体の約半数が昭和の時期に建設されている。

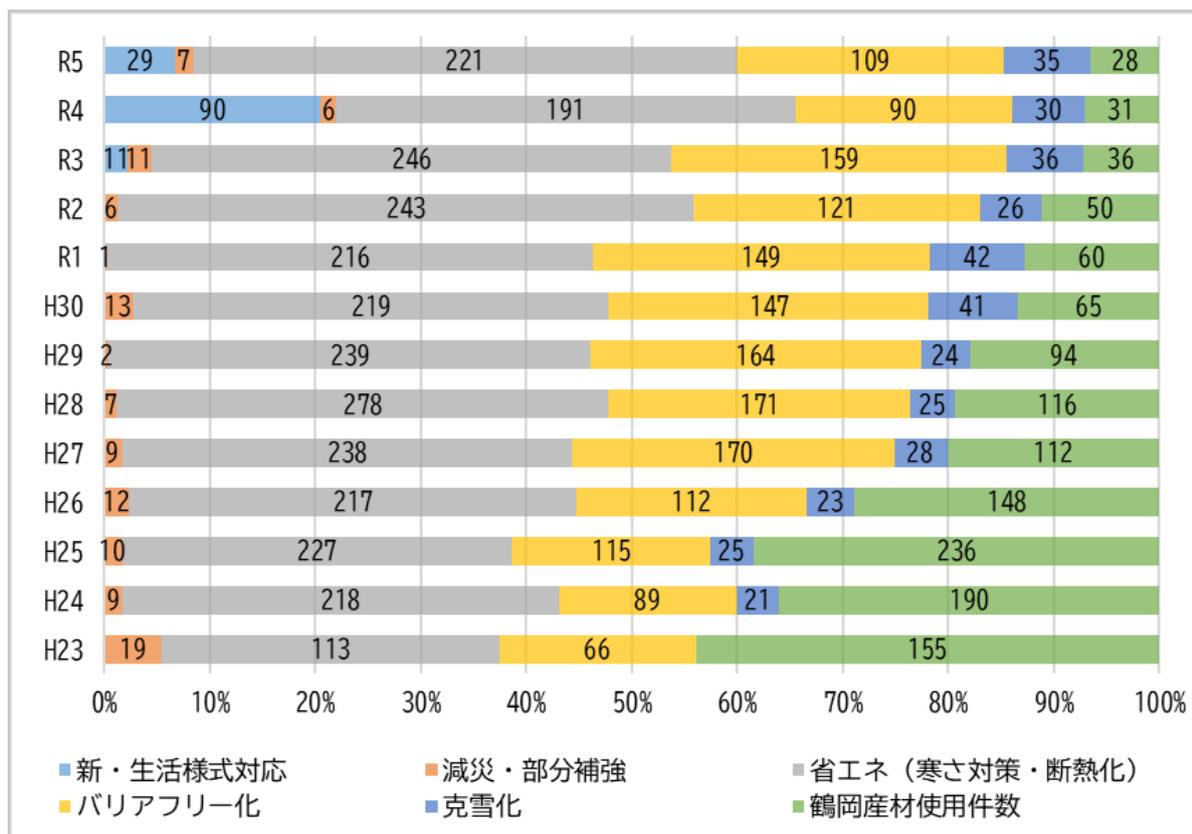


②住宅リフォーム補助制度

・リフォーム実施状況（平成25年住宅・土地統計調査結果）

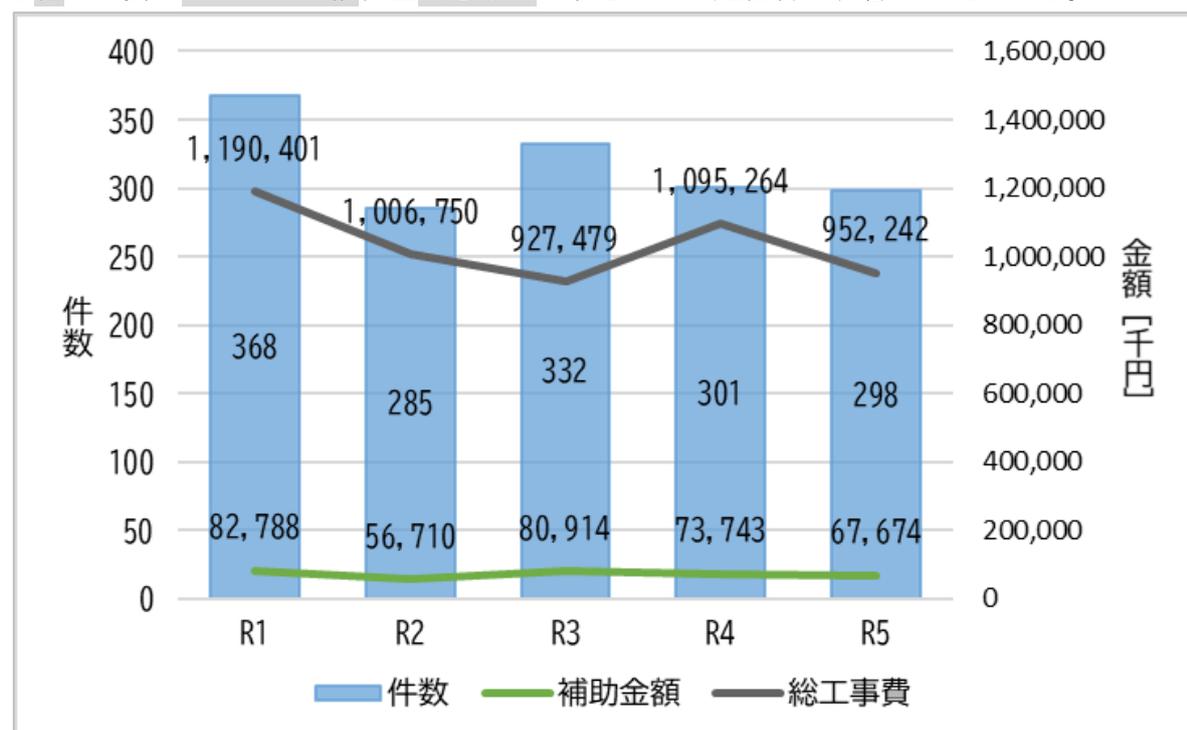


・リフォーム補助制度活用状況（鶴岡市リフォーム支援事業実績より）

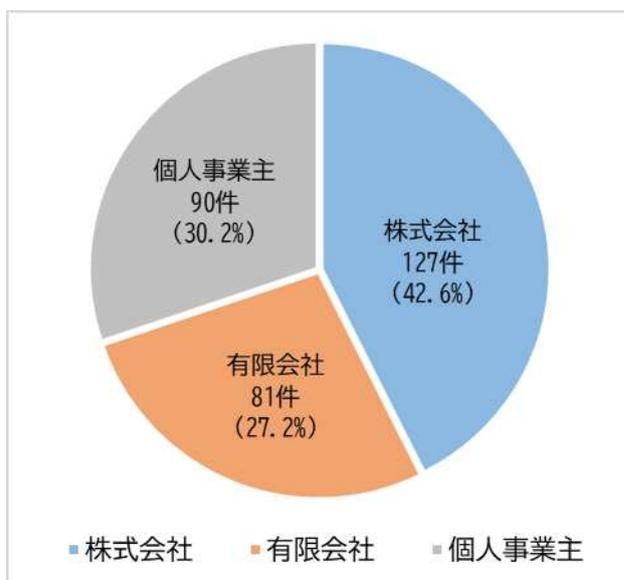


・リフォーム補助の金額と工事費

リフォーム支援事業として、市が支出している補助金額に対し、市内工務店が受注している総工事費は2ケタ10倍以上大きな金額となり地元経済に影響を与えている。

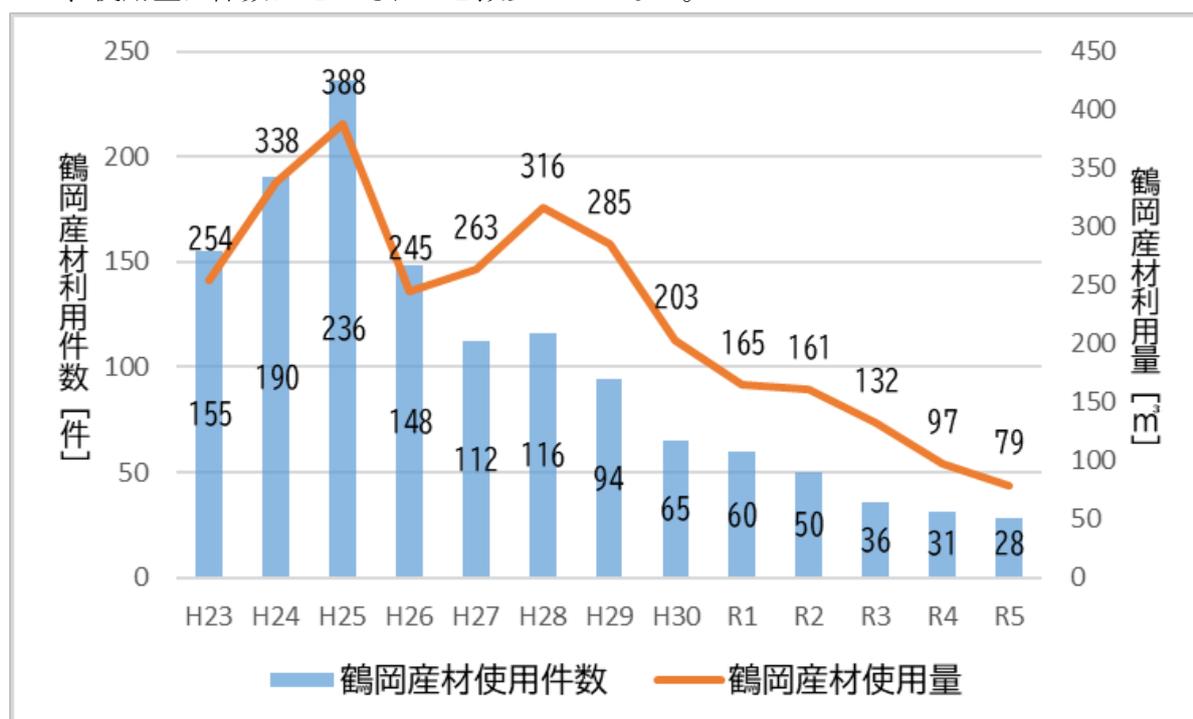


・施工業者会社別受注状況



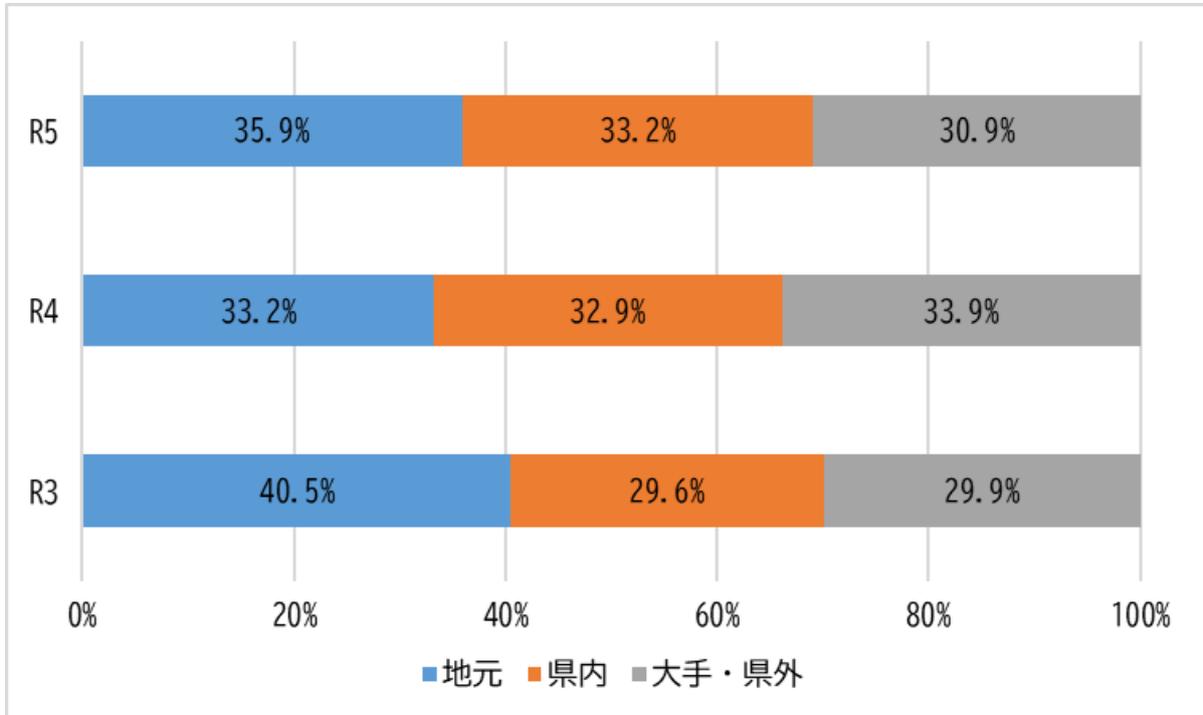
・地元産材の利用状況（鶴岡市リフォーム支援事業実績より）

H27年度以降は、対象となる条件を改定したため、使用件数はH26年度以前より少ないが、使用量は件数に比べそれほど減少していない。



・地元工務店受注率（確認審査申請件数より）

戸建て新築住宅の確認申請件数において、建築工事受注者の地元割合を確認したところ、平成27年度以降微減している。地元業者の受注率が減少し、県内・県外業者の受注率が増加している。



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 り: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

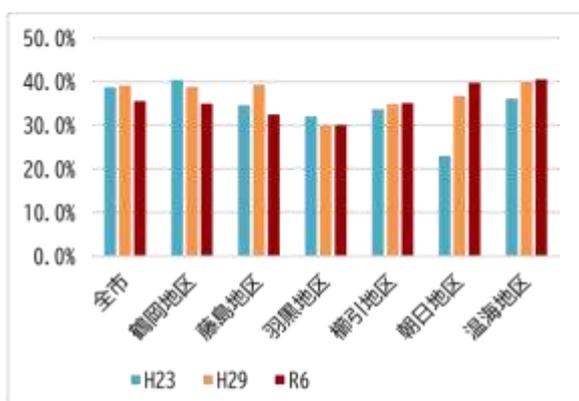
(1) 全体

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%	—

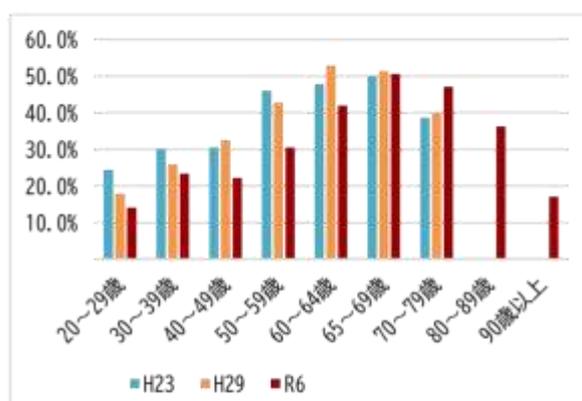
(2) 地区別回答率

櫛引、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

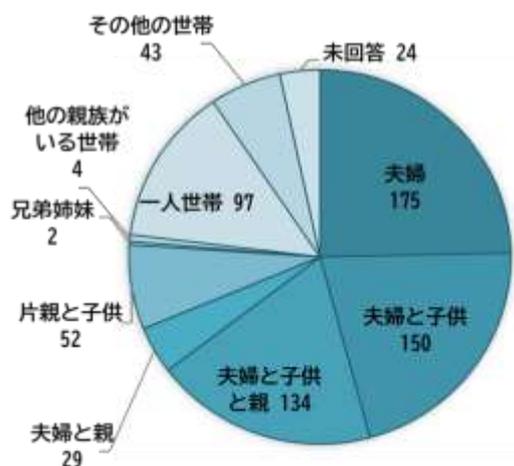
65歳未満の各年代について回答率が低下している。また、若い世代ほど回答率が低くなっている傾向にある。



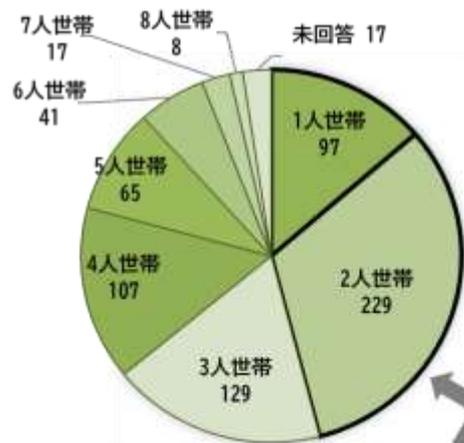
回答率：送付数に対する回答数の割合

2. 世帯について

(1) 家族構成



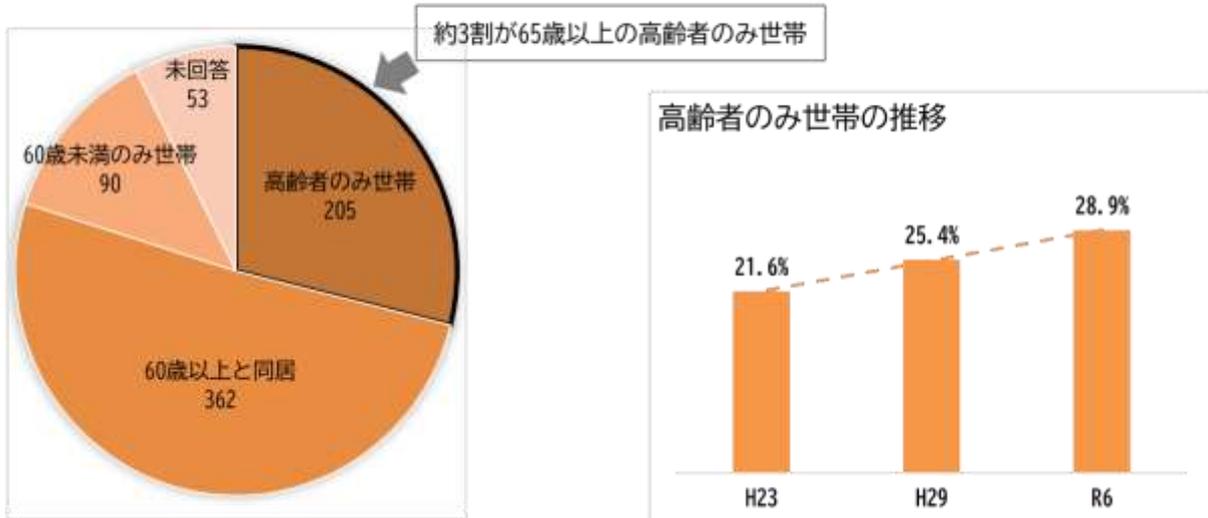
(2) 家族数



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



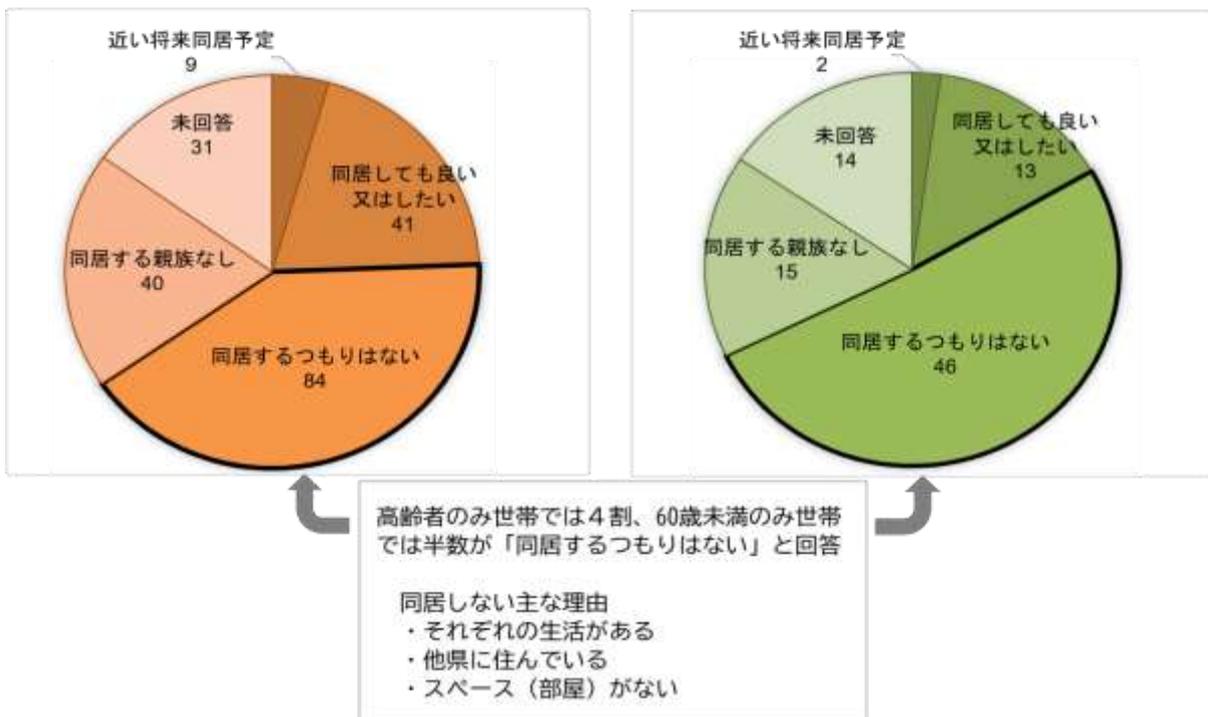
(4) 同居の意向

① 高齢者のみ世帯

回答者数：205

② 60歳未満のみ世帯

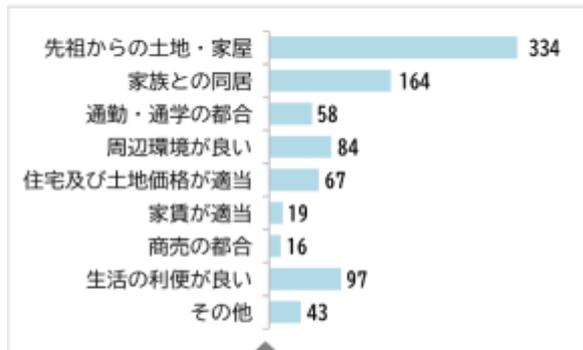
回答者数：90



3. 住まいについて

(1) 現在の住まいに住む理由

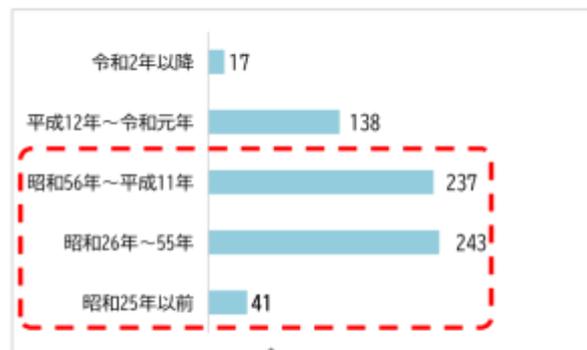
回答者数：690（複数回答）



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

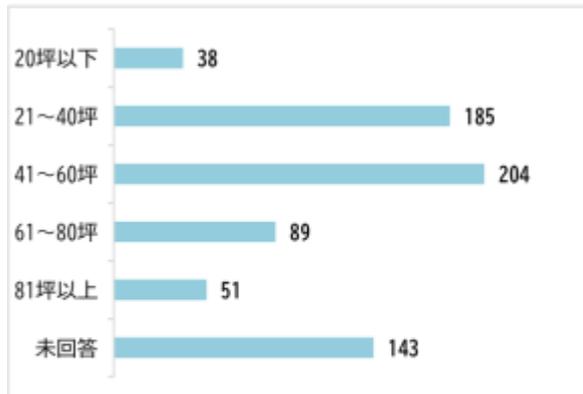
回答者数：676



約3/4が現行の耐震基準によらない住宅となっている

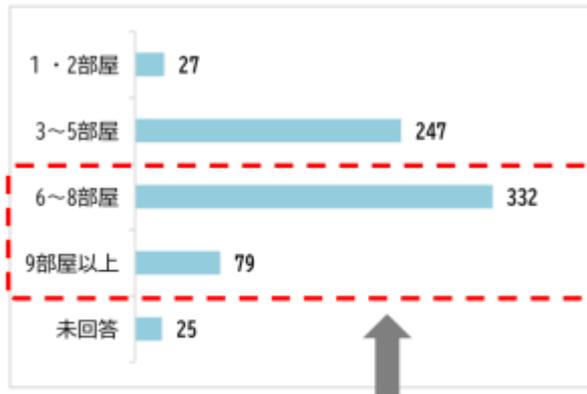
(3) 延床面積

回答者数：567



(4) 部屋数

回答者数：685

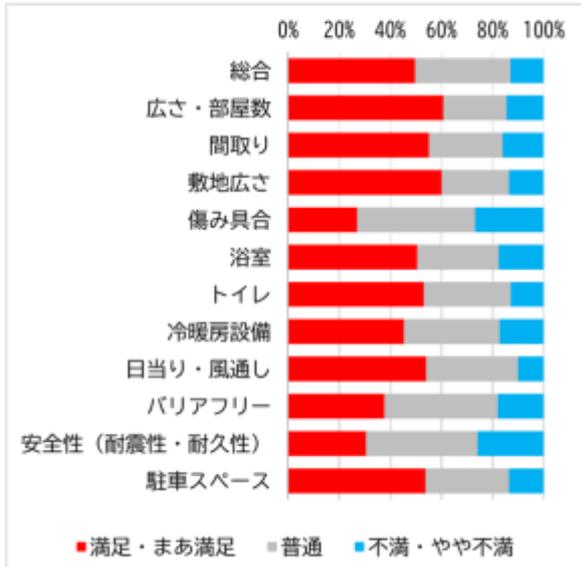


6割が6部屋以上ある住宅となっており、2人世帯以下が半数である事を考慮すると世帯人員と住宅規模にミスマッチが生じていることが想定される。

(5) 満足度 ※成果指標設定項目

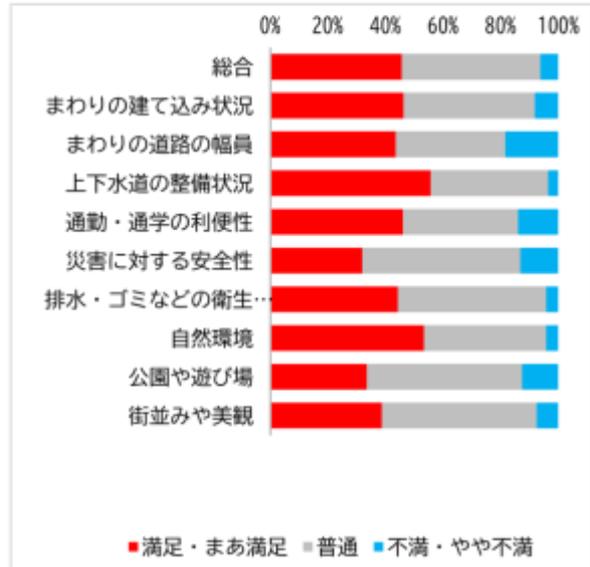
①住まいに関する満足度

回答者数：679～699

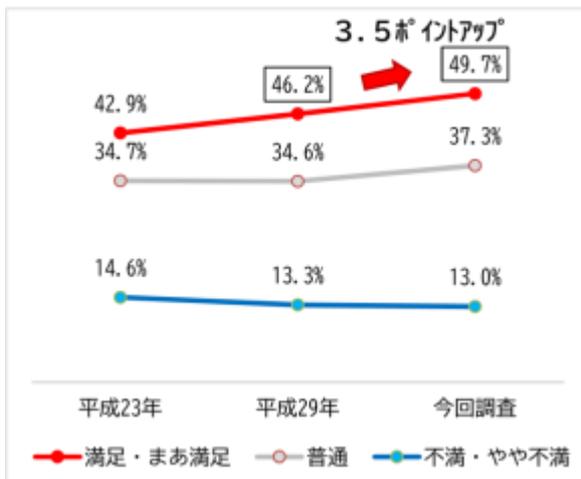


②周辺環境・立地条件の満足度

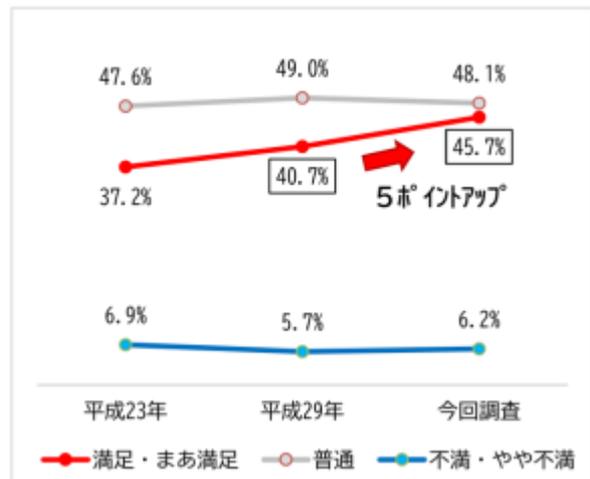
回答者数：680～694



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



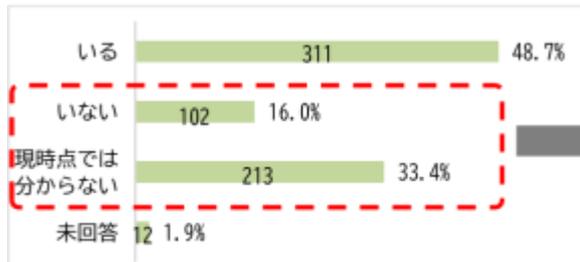
成果指標

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

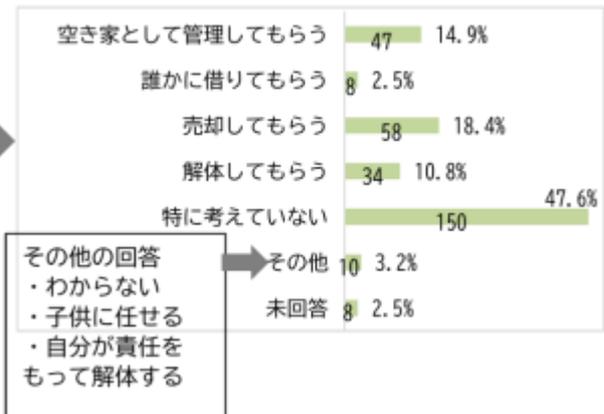
(6) 将来の管理者

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



いない・分からないと回答した人の約3割が高齢者のみ世帯

②いない、分からないと回答した人の意向
回答者数：638

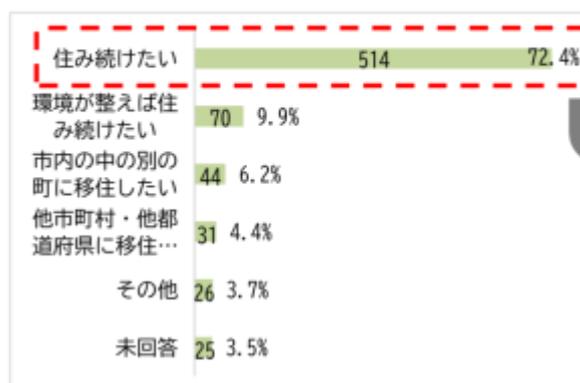


4. 将来の居住動向

(1) 将来の住まいについて

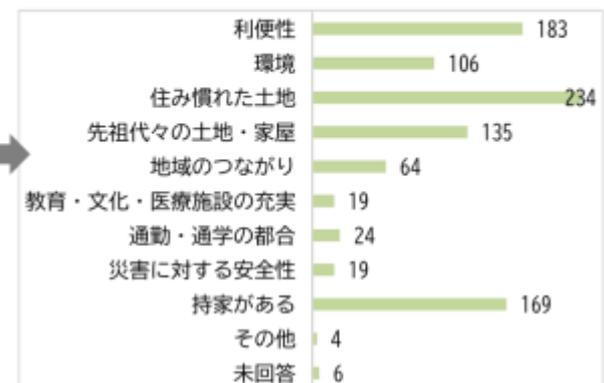
①居住意向

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

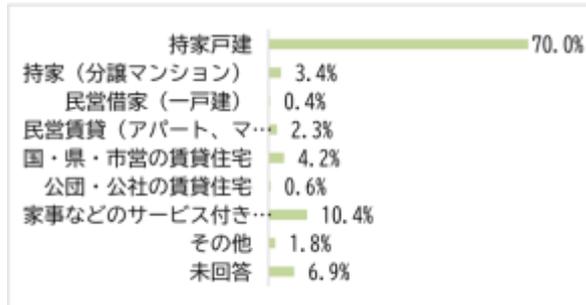


その他の回答
 ・考えたことが無い
 ・災害に対する安全性
 ・日常の買い物ができる
 ・交通環境
 ・働くところがある、職場に近い

(3) 高齢者（65歳以上）となった時の意向

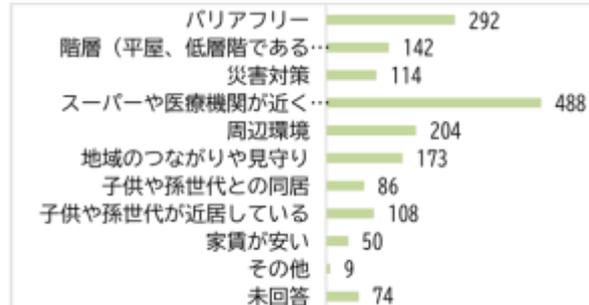
①希望する居住形態

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

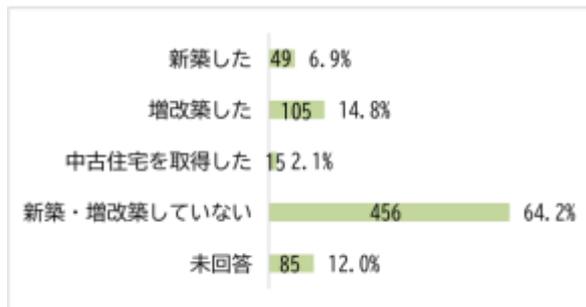
回答者数：671、回答数：1,666（複数回答）



5. 新築・増改築等の計画について

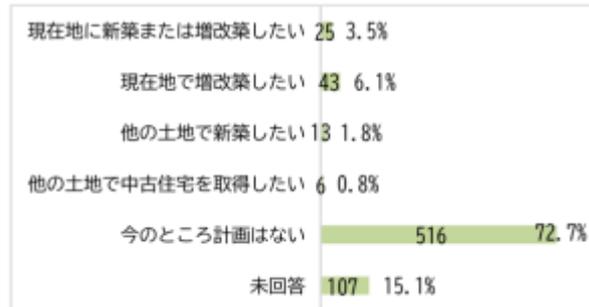
①過去10年の新築・増改築の有無

回答者数：625



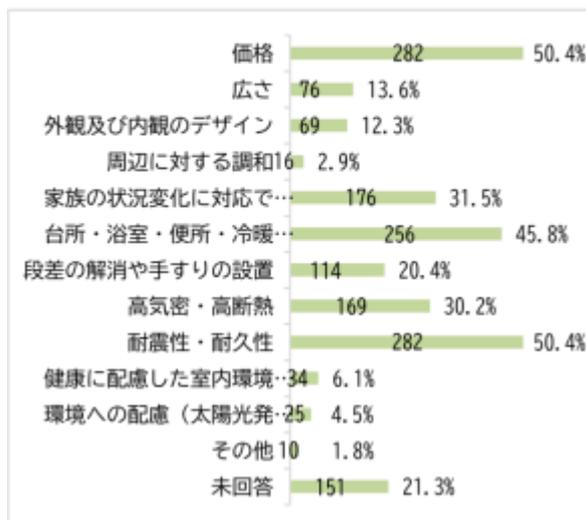
②今後(10年以内程度)の新築・増改築等の計画の有

回答者数：603



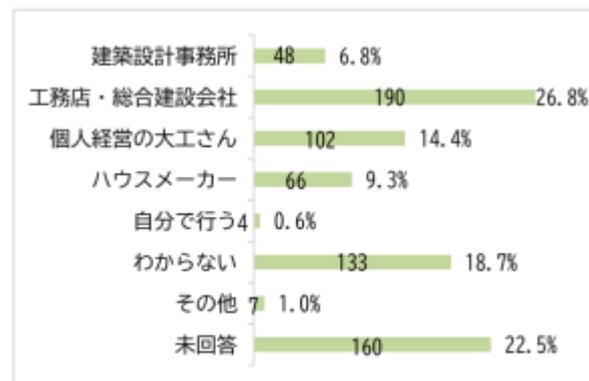
③新築・増改築する場合に重視する項目

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

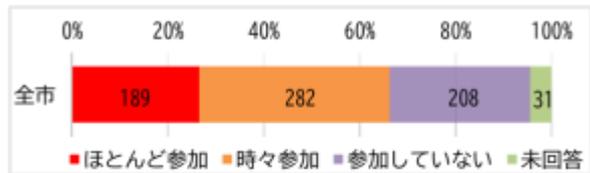


6. 近隣関係について

①近隣との交流状況



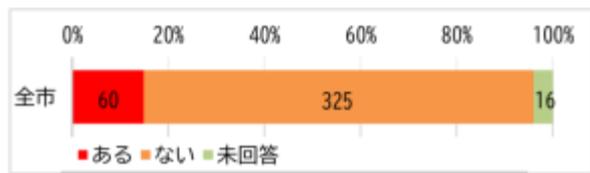
②町内会行事への参加



①空き家の有無



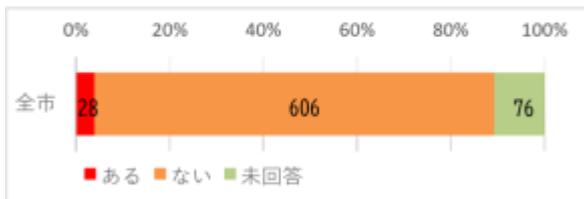
②空き家からの迷惑の有無



受けている迷惑の内容
 ・虫、動物 ・倒壊、破損、飛散 ・雑草、

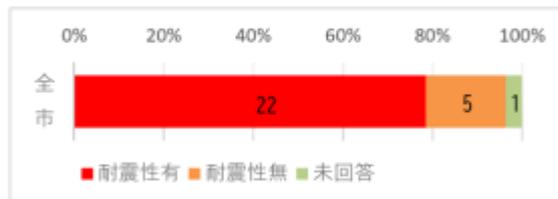
7. 住宅の地震対策について

①耐震診断の有無

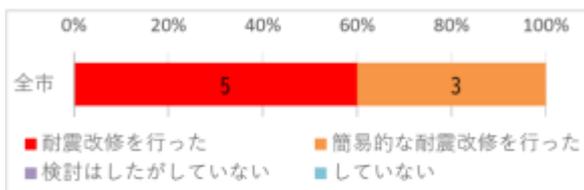


あると回答した住宅の建築年代
 S55年以前（旧耐震基準） 5
 S56年～H11年以前 10
 H12年以降 13

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

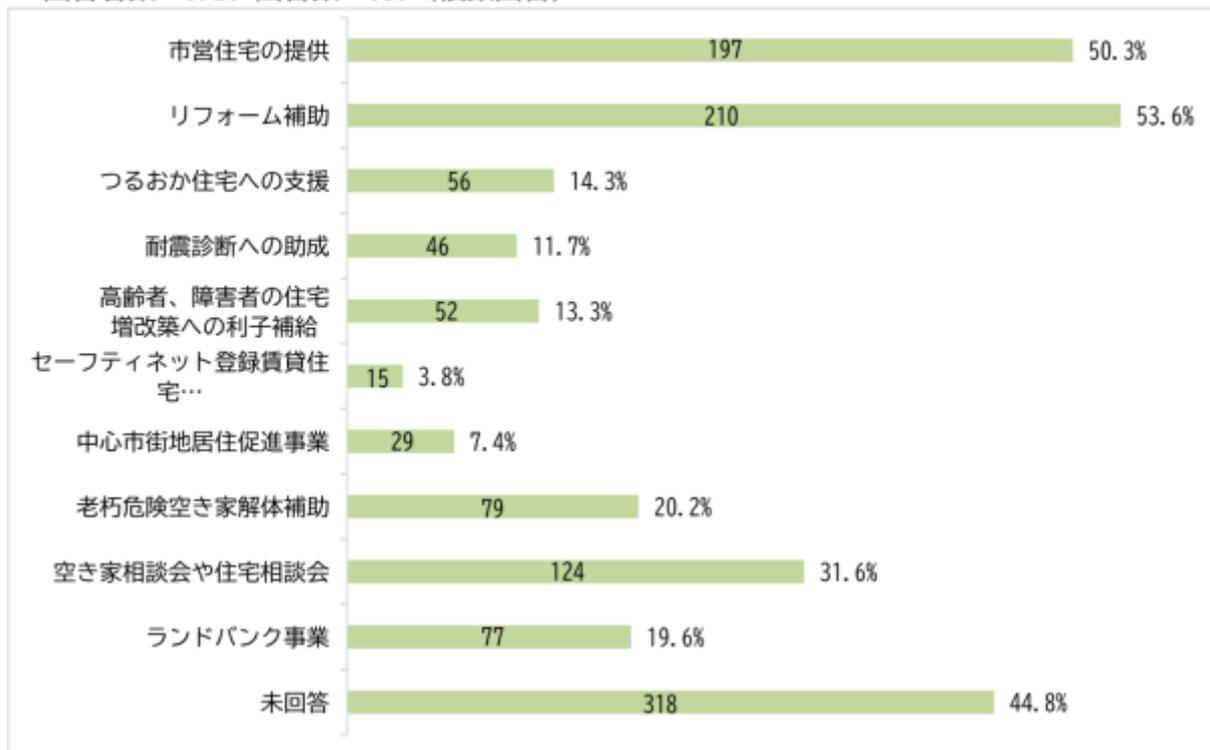
④耐震性の向上について



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

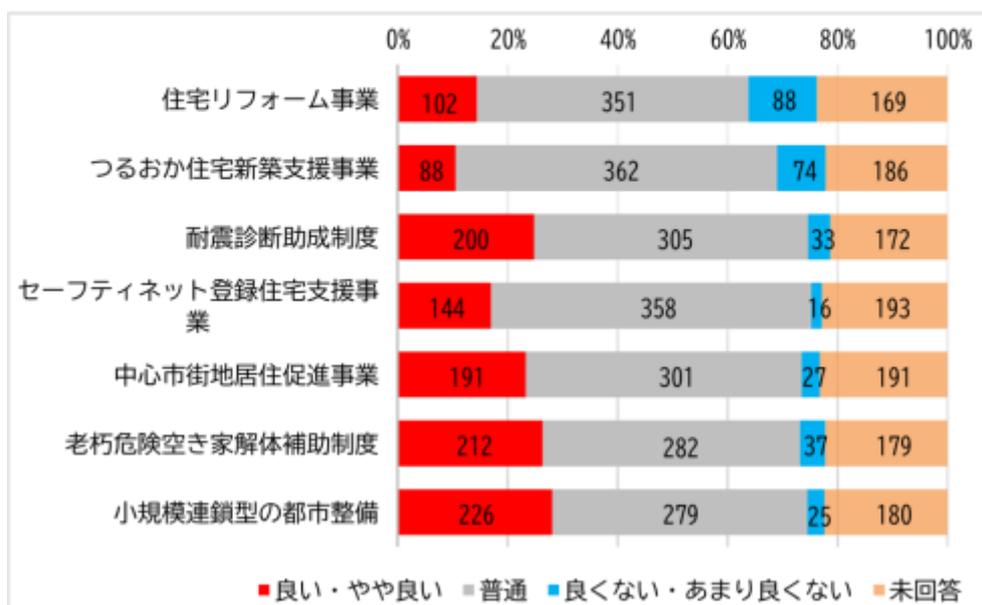
回答者数：392、回答数：885（複数回答）



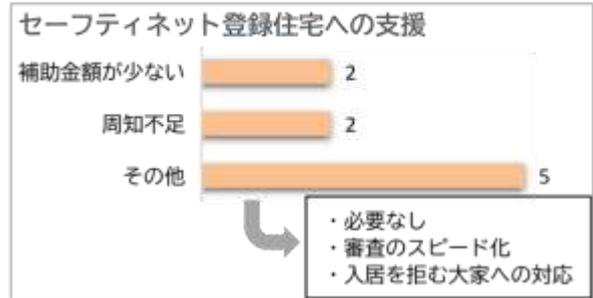
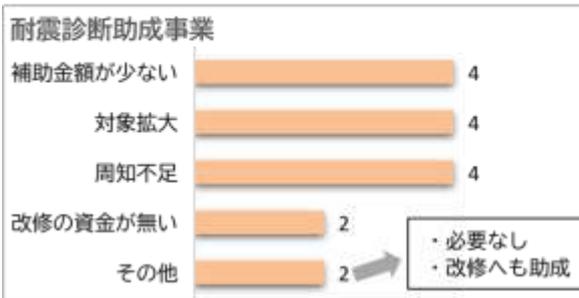
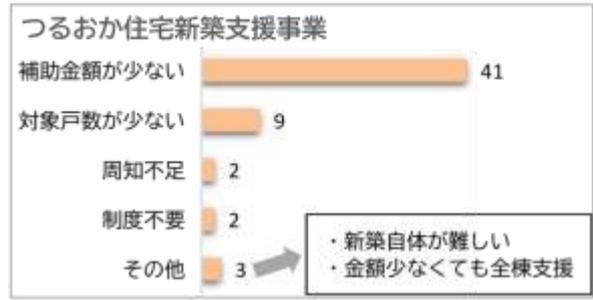
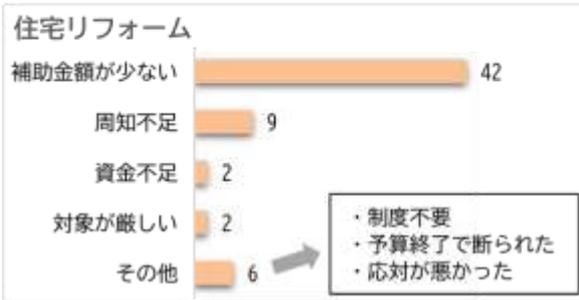
(2) 事業評価

①各事業の評価

回答者数：517～542



②良くない理由



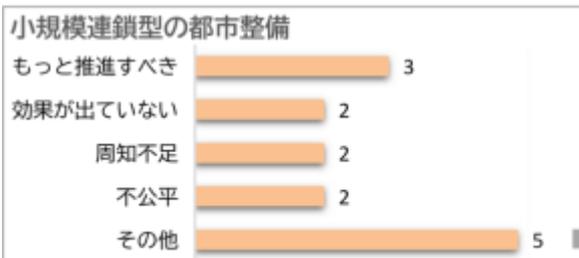
理由:

- ・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



理由:

- ・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



理由:

- ・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）

