

第16回 鶴岡市地域住宅協議会 会議録

○日 時 令和7年12月15日（月）14時00分～16時15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、菅原弘之委員、五十嵐收一委員
五十嵐久廣委員（代理出席）、秋野公子委員、廣瀬大治委員、和田吉和委員
渡邊健委員、栗本直美委員、三井圭子委員、長谷川洋行委員

○欠席委員 なし

○事務局主席者 建設部長、建築課長、都市計画課主幹、都市計画課専門員
建築課事業推進主査、建築課住宅支係

○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】

4. 報 告

鶴岡市営住宅の管理代行状況について【資料2】

5. そ の 他

今後の改定スケジュール

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 [事務局より鶴岡市営住宅の管理代行状況についての報告]

5. その他 [事務局より今後の改定スケジュールについて説明]

1. 住生活基本計画の改定について

①住生活基本計画改定案 「1. 目的と位置づけ」から「6. 基本方針」まで

[委員]

7ページにある「減少している職人技能者等の担い手の確保」について、市ではどのように考えているのかが1点。

あと、低所得者に関する記載があるが生活保護受給者に関してはないのか。今、家の修繕について見積もりを依頼されているが、生活保護受給者で持ち家の場合、修繕費の上限があるとのことで十数万円で雨漏りを直して欲しいとは言われているが、その金額では直せる状況になく、市営住宅では公社の方で修繕を行っているが、住宅部門と福祉部門が一緒にやって行くようやうな、そういう方向性はないものか意見をお願いしたい。

[事務局（建築課）]

住宅関連産業の減少している技能者の担い手の確保育成についての具体的な取り組みについては、現在、職人技能者の資格試験への補助を実施しているが、この場で今後こういった取り組みを行っていくとお話しできるものはない状況である。今後も人口減少が想定される状況の中、建築業界だけでなく他の業界でも人材不足、働き手不足になっていることもあり、具体的な取り組みをお話することはできないが、だからといって、見通しがないので計画から削除するのではなく、計画には方向性を盛り込んだうえで、今後、どういった進め方ができるのかなどについて協議していきたいと考えている。

生活保護関連については、生活保護を受給されてる方の家の修繕などについては月額の上限があるということについてはこちらでも把握はしており、上限額以内では出来ないというような状況もあると思われる。そういう場合は、福祉部局の方においてその方の住んでる家が実際直せない場合などは、市営住宅の申し込みは可能とはなっているため、福祉サイドと連携して進めていくような形になると思われる。

[委員]

4が課題の整理となっているが3でも現状と課題ということで整理してあるため重複している印象を受ける。3で整理している現状と課題と4の課題の整理の関連が分かりにくいと感じた。

②住生活基本計画改定案 「7. 基本目標及び基本施策」（基本方針1から基本方針3まで）

[委員]

11ページ、基本方針2の基本目標②の成果指標で地域産木材生産量を指標としているが、この生産量というのは供給する側からみてのまだまだ余裕があるという状況だと理解すればよいか。使って欲しい量が書いてあるとは思うが地域産材で供給できる量としてなのか。

[事務局（建築課）]

木材生産量については農林水産部の農山漁村振興課の方で計画を策定し進めているが、山林を管理していく上では、「伐って・使って・植えて・育てる」という森林資源の循環がないと山が荒れてしまうといったところがあり、森林資源の循環を行う上で、鶴岡市では年32,000m³ほどといった観点もあるのではないか。住宅などの建物を建てることを目標として必要な生産量というものではないと思われる。

[委員]

12 ページ、基本方針 3 基本目標①基本施策 1 の市営住宅の入居基準や募集条件の見直しについて、高層階の募集条件の見直しについての検討はどういった検討をするのか伺えれば。あわせて、基本目標②のストックの有効活用について、例えばエレベーターの設置などについて考えているのかそういったところを伺いたい。

[事務局（建築課）]

市営住宅の現状として、全体では 75% の入居率となっており 4 分の 1 が空いている状況だが、その中でも 4 階については入居率が低く約半分が空いてる状況となっている。

市営住宅については「同居親族がいること」を原則としているが、高層階の募集条件の見直として、3・4 階の高層階については国で示している 2 人世帯の最低居住面積未満の住宅については単身入居可とする見直しを行っている。それでも、入居率が改善しないというようなところもあるため、見直しに伴う検討の 1 つとしては、最低居住面積にかかわらず、高層階については単身入居可とするというようなことが考えられるが、本当に必要な方の入居を阻害しないかも検討した上での見直しとなる。

ストックの有効活用については、4 階建て団地につきましては、ほぼエレベーターがない状況にあり、鶴岡市では 1 つだけ、5 階建ての住宅についてはエレベーターを設置しているが、エレベーター設置にも多額の費用を要することから、今ある団地にエレベーターを設置していくという方向性よりは、建築するというのであれば低層階の住宅を建てるといった方向になっていくのではないかと思われる。また、民間のアパートを借り上げて市営住宅とする制度もあるため、建てるのであれば低層階になると思われるが、そういった民間のストックも活用することも検討していかなければならないと考えている。

③住生活基本計画改定案 「7. 基本目標及び基本施策」（基本方針 4 から基本方針 6 まで）

[委員]

私どもの地域でも空き家の方が多くなっており、地域で周りの雑草とかそういうものを管理するようなところである。私住んでるところでは少しづつ空き家は増えてはいるようだが、まだ荒れてきてるといった状況はない。

高齢者世帯がだんだん多くなっており、空き家がだんだん増えてきているという部分については今後避けられない問題だと思われるが、自治会の方でどうにかしようとしても自治会も高齢化が進み大変である。かといって今後協力してくれる人がいるかというと、片や農家世帯、片やサラリーマン世帯ということでなかなかそういう協力をしていただけるような状況でもなく頭を悩ませている。

[事務局（都市計画課）]

ただいま自治会の方での管理が大変になって来るというお話をいただいた。鶴岡市では 5 年に 1 度の空き家実態調査を行っており、その中で空き家の所有者について、町内会や自治会への連絡先の情報共有を積極的に図らせていただき、町内会・自治会と協定を結ばせていただいた上で情報共有を図り、迅速な空き家の適正管理に取り組んでいきたいと考えている。

[委員]

当方の地区にも危険な空き家があり、何年も前から市の方には要望は出しているのだが、所有者も遠方により自治会で解体するわけにもいかない。その空き家は国道脇にあるのだが、以前 1 軒國の方で解体した建物があったのだが、そういう形で解体できれば地元としてはありがたい。法的な手続きなどいろいろ煩雑だとは思われるが、国道もあり通学路にもな

っているため、崩れそうな建物に対しての緊急の対処をお願いできればありがたいと思っている。

[事務局（建築課）]

危険空き家解体補助制度の活用というところで、個人の所有者が行う解体に対する補助と、地域団体の方々が行う地域団体支援型の補助制度がある。平成29年度から行っている制度だが、地域団体支援型として10件程度行っており、補助の内容については、地域団体支援型では上限が75万円となっている。

空き家の放置により周辺住民の人身・財産に危険が切迫した場合には、市空家条例に基づき応急措置等を行っているため、地域庁舎担当とも話し合いながら状況を確認していきたい。

[委員]

15ページの基本方針4基本目標①基本施策1空き家の適正管理と解体誘導の促進について、管理者意識の醸成とは所有者の管理者意識の醸成という解釈で良いのか、そうすると、文章終わりの方では町内会・自治会を対象にした空き家研修会という表現もあり、空き家所有者に関する内容だとすれば文章的に違和感があるため検討をお願いしたいのが1点。

19ページの基本方針5基本目標②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で、最後の方にある表現が、「今後は一定規模の宅地開発や区画再編を行う箇所について積極的にやっていく」とあるが、一定規模の宅地開発をやればやるほど中心商店街などは風化しているため、文章表現としては「区画再編を行いながら、一定規模」という、前後を入れ替えた方が文章表現上は良いのではないかと思ったが当局のお考えをお聞きしたい。

[事務局（建築課）]

1点目の15ページの管理意識の醸成について、建物所有者の方に対しては空き家の無料相談会を開催しており、その中で相談内容に応じた対応と合わせて、町内会・自治会を対象とした研修会も行い、空き家に関する理解を深めていただいたうえで地元に帰ってもらい、個々の方に広めていただくことでお願いできればと考えているものである。

[委員]

すでにどこの町内会でも空き家の問題については十二分にわかっているのではないか。町内会や自治会などの組織としての考え方としては、研修会を開催したからそれで良いとされることは困るところがある。

[事務局（建築課）]

空き家周辺の住民の方から相談があった場合には、所有者調査を行い、所有者の方には適正な管理をお願いするよう通知を出す等の対応はしている。

[委員]

それがなかなか上手くいっていないところがある

[事務局（建築課）]

町内会に任せることではなく、今後も適切に対応していく。

[事務局（都市計画課）]

地区計画については、これまで土地区画整理事業等大規模な事業を行った時に適用しているものである。今後そういう開発を郊外地で進めていくという趣旨ではなく、現在中心市街地の活性化などを含め、都市計画マスタープランや立地適正化計画の見直しをかけている

ところであり、そういった中であくまでも良好な住環境整備の推進にあたり地区計画制度等の導入を図っていくという趣旨である。なお、文書表現については誤解を招くようなことがないか、内部でもう一度検討させていただきたい。

[委員]

基本方針 4 基本目標②の成果指標にある、空き家バンク成約数については売買や賃貸が成約した件数ではなく空き家バンクへの登録数か。

[事務局（建築課）]

空き家バンク成約数については累計であり、空き家バンクへの登録数ではなく、登録された空き家が売買や賃貸といった契約が成立した数としている。

[委員]

次の目標で言うと 5 年間で 130 程のため年間 30 件に届かない位ではあるが、空き家バンクの性質（登録物件の状態等）からすると年間 20 件前後でも多い方だとは思う。実情はある程度わかっているが、すぐに使えない物件が多く 10 年以上放置されたものや屋根が一部崩落しているようなものもある。今後も、そういった物件が増えていくと思われるので、空き家実態調査の速報では 5,000 棟にいかない位だろうという話は伺ってはいるが、長期放置されている物件に関しては固定資産税の優遇を無くすなど、そろそろ少し強めの対策をしても良いのかなと思う部分はある。そのあたりはだんだん議論するレベルに上げて良いのではないか。

もう 1 つは、土砂災害や洪水に関するハザードマップは作成されており、不動産契約時に重要事項として説明されているが、鶴岡はかなり低い内水氾濫のマップが欲しいと感じる。側溝からのオーバーフローとかそちらの方も今後検討していただければと思っている。

[事務局（建築課）]

空き家対策の住宅用地特例の解除に関しては令和 5 年に空家の特措法が改正され、鶴岡市ではそのまま放置すれば特定空家等になる恐れのある管理不全空家に対する対応を今年度から実施しており、旧市内で 19 棟を調査しその内 8 棟を管理不全空家として認定している。認定した 8 棟の内、所有者の方が修繕したものが 1 棟、解体が 1 棟となっており、残りの 6 棟については来年度固定資産税の住宅用地特例の解除見込みである。今後は全市的に調査を行い適正な管理を促していくような対策を講じていきたいと考えている。

[委員]

空き家対策や地域特性を生かしたコミュニティの関係についていろいろ触れていただいており、今後は具体的な事業に期待していくという流れなのかなと感じている。

私どもが体験した事例としてお話しさせていただくと、空き家の適正管理について、先ほども管理者意識の醸成という話で出たが、令和 6 年度に空き家の研修会を開催したが、話は分かるのだがどうしても相続などの法的な問題にぶつかってしまう。所有者の親族はいるのだが代替わりしており、その方たちも首都圏など遠方にいたりでなかなか繋がりを深めていくことができないというのが 1 つ。

もう 1 点として、解体するにしても最終的にはお金の問題があるため、自治会で支える範囲を超てしまう部分があることから、自治会を対象にした研修会を開催してもそこで止まってしまう部分もあるのではないか。空き家の所有者の住所等を把握している自治会は多いと

思われるため、先ほど自治会との情報の共有という話が出ていたが、どういう形で具体的に進めるのかは別として、その辺を協力していければ良いのではないかと感じた。

もう1つの事例としては、障害者や高齢者等に関する部分で令和7年度に関わった、障害をお持ちの20代の方に対する就労支援と住宅支援の事例として、就労には結びつかなかったのだが、住宅支援については最終的には福祉部門につなぎ行政の方でいろいろ聞いてもらいうべにアパートに入ることができた。ただ、自治会にそういった部分をいろいろと聞かれても、具体的な事業の情報などがないことから相談されても困ってしまうということもあったのだが、行政との繋がりを持つことができる会長さんであればまだ進めることができるのかなという部分もあるため、空き家や住宅支援についても、自治会長の方にこういう事業が対象になるというような中身を共有できるようなシステムを考えていただければというふうに感じた。

[委員]

20ページ、基本方針5基本目標②基本施策2にコミュニティアーキテクトがあるのだが、景観まちづくりを推進する上では、街の中に住宅が増えるのはとても良いことだとは思うが、中心市街地など街並み協定などがある場合は建物の建て方とかそういうことについて配慮することが大事である。

[委員]

これまであった建物が無くなりそこに新しい建物が建つと馴染むまで違和感を抱くことがある。それが慣れていないための違和感なのか、街並みとしての違和感なのかを日頃考えることはあまりないが考えなくてはいけないのかもしれない。また、高層階の建物が解体されたときとても圧迫感があったんだと解体されて気が付くこともある。中心商店街の店舗が閉店するとそこを通るたびに寂しく思うことがあるが、その次をみんなで生かしていくなければならない、その時には景観にも配慮することを建築士だけではなく意識して意見交換できることがとても大事なことではないか。

[委員]

昔の銀座通りは東北一の商店街だったと聞いている。その繁栄していた当時の大きな老舗のお店が何かなくなるっていうのは長く住んでいる者として寂しさを感じる。高齢者にとっては徒歩で買い物に行くことはとても大切であるが、銀座通りにあったスーパーマーケットも閉店してしまった。街並みというか街の形態が変わることとは仕方のないことなのかもしれないが、生活していく上でどういう形が住人や或いは経営者などそういう方にとって良いのかということを素人ながらに考えながら模索しているっていうのが今の状態。良い方法があれば皆様からもお話を伺えればと思っている。

[委員]

16ページ、空き家の流通促進と用途変更による有効活用で、空き家になっている家というのは、高齢者の家が多いとすると70坪とか結構大きい家が多いと思われる。今確認申請が不要な面積は200m²以下であるが70坪だと200m²を超えることになるので、そういう家を手放してシェアハウスなどに転用する場合確認申請が必要になる。空き家になっている家

で完了済証のない建物が結構見受けられるため、今の建築基準法に適合しているかを確認し法的に大丈夫であることを模索しながら空き家を利活用していくことになるのだが、4月で基準法が改正されどんどん基準が厳しくなっていくと、200 m²を少し超える程度の住宅を活用していくのがとても難しくなってくるのではないか。そうした時に空き家活用をもっと促進できるように市でも何らかの緩和ができるのであれば良いと感じた。

今空き家が増加しているため、今の段階でこの建物は何年ぐらいに建てられたものだとか、完了済証の有無などを整理し、利活用しにくい危険空き家や、利活用し易い建物が明確に分かれてると所有者も良いのではないかと感じた。

[事務局（建築課）]

建築基準法が4月から改正された関係で、既存の住宅に関しても大規模な修繕等の模様替えについては、増改築しなくても確認申請が必要な場合もあるが、それに関しては柱や壁、屋根などの主要構造部の過半を修繕する場合に確認申請が必要になるといった内容となっている。内装の変更や外壁だけなど、表面の材料を変えるような一般的なリフォームは確認申請の対象にはならない。4月以降、確認申請が必要になり提出されたものは4件となっており、確認申請が必要なのか不要なのかは実際に相談いただかないとわからない。相談を受けて必要ないような場合も結構ある。

既存建物の確認済証については、建築課に記録があるので問い合わせいただければ調べることが可能となっている。

[委員]

16ページにある成果指標の危険空き家の解体数について、先ほど管理不全空き家の話があったが成果指標にある危険空き家は管理不全空き家のことを言っているのか、特定空家のことなのか。

気になった点として、18ページの基本方針5基本目標①で、今まで出てこなかった「家族」という表現が出てくるので読んでいて気になったが何らかの意味があるのか。もう1点、20ページの基本施策3のところは文章が分かりづらいため整理した方が良いのではないか。

[事務局（建築課）]

16ページ成果指標にある危険空き家については、考え方としては特定空き家の方の部類に入る危険な空き家というような考え方である。

[事務局（建築課）]

18ページの基本方針5基本目標①について、確かに家族というのは標記が初めて出てくるが、持続可能な住環境づくりということで地域コミュニティよりももっと小さい単位である家族での支え合いもありながら、地域コミュニティの支え合いという意味合いで、最小単位の家族という形で記載もの。

20ページの基本施策3の文章表現については、最終的には市民の皆様が見る計画であるため、内部で再度確認し分かりづらい点については修正させていただきたい。

[委員]

「家族」という表現に関しては、今単身で住んでいる方が増えてきて、家族で住んでいるというよりも、個人が個々に住んでいるところでいろいろな課題が出てきているという傾向がある。それにも関わらず、これから住環境を支えるのが家族だつうふうに前面に出てきてるようにも捉えられるので、ちょっと違和感があるといえばあるのではないか。家族は大事だと思うのだが、これから高齢単身者が地域の中で増えていくときに住環境をどう支えていくのかというのが大事であるため、それを家族にお願いしますというふうに読めてし

まうのかもしれない。難しい問題であり、家族で支え合うことができれば一番いいのかもしれないが、実態としても3人以上の世帯が減少しているという説明もあり若干の違和感があるのでは。

[委員]

住まなくなった住宅を仙台や東京にある民間の買取会社に売却したということだったのだが、ガラスが割れたり屋根が落ちたり危険になっていることから、連絡先の分かる売った本人に連絡しても売却したので言われても困りますというような感じで、買取会社に問い合わせても回答がないという、そんな感じがこの頃多いと感じている。

また、空き家というと建設業として解体を頼まれて見積もりするのだが、人件費の高騰や建設リサイクル法の問題等あり、見積もりは出すけれどもやっぱり高いということで、何社か見積もりをしても結局解体しないでそのまま放置しているというような感じがすごく見受けられるというふうに感じている。

[委員]

空き家について、住宅以外のいわゆる空き事業所や倉庫、作業場とかそういうものも把握しているのかと、住宅について、相続放棄した空き住宅もあると思われるが、そういうものは把握しているのかについてお聞きしたい。

[事務局（建築課）]

住宅以外の事務所等の建物についても、今年度行っている空き家の実態調査の中で空き家としてカウントすることとしている。相続についてはこちらの方で全部把握しているわけではなく、事案に応じて課税部門に確認をしている状況である。

④鶴岡市営住宅管理代行業務の実施状況について

[委員]

資料2自体もホームページで公表するものと思われるが、最後の（2）②の管理代行移行に伴い良くなったかという箇所について、（1）は前後比較になっているが、（2）は円グラフが分かりづらいため、何か補足を入れるか標記の仕方を変えるなどした方が良いのではないか。

[委員]

市営住宅を管理委託しているところは良いことなのではないかと思うのだが、管理代行前後の差があんまりないのは、おそらく聞き方の問題もあるのではないか。不満の有り無しや満足か不満足かという問いただとそれほど不満は出てこないことが多いということと、何をやっても不満だという人も一定数いるため、悪く見えてしまうことがある。

今後もいずれかの方法では委託を続けたほうが良いと個人的には思うので、次からはアンケートの取り方も工夫した方が良いのではないか。

あと、古い団地は解体していくという方針がある程度示されたのは良いと思う。