

第14回 鶴岡市地域住宅協議会 会議録

○日 時 令和6年10月7日（月）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、伊藤忠委員、亀井栄一委員
五十嵐收一委員、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、成瀬智弥委員

○欠席委員 五十嵐久廣委員

○事務局 建設部長、環境課長、都市計画課長、建築課長、建築課課長補佐
建築課住宅支援係長、建築課住宅管理係主事

○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. 報 告

（1）令和6年度 市民アンケート（概要版）の報告 【資料1】

4. 協 議

（1）住生活基本計画の改定について 【資料2】

（2）市営住宅長寿命化計画の改定について 【資料3】

5. そ の 他

（1）今後の改定スケジュールについて 【資料4】

6. 閉会

○概 要

1. 開会 [進行：事務局]

2. 挨拶 [建設部長]

3. 報告 [事務局より令和6年度市民アンケート結果概要版の報告]

4. 協議 [事務局より住生活基本計画の改定及び市営住宅長寿命化計画の改定について説明]

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]

●令和6年度市民アンケート結果概要版について

[委員]

現居の将来の管理者の問いについて、「わからない」「特に考えていない」という回答があったという事だったが、回答者の年齢や住んでいる建物でも大きく変わると思われるためそのあたりどういう分布になっているのか。

[事務局]

今回の概要版では全体の集計として報告させていただいている。建築年代などで変わってくると思われるため、現在、年代別や地域別での集計をしており、今後分析予定としている。

[委員]

今回の報告は概要版であるため、他にも細かい集計があるということで考えて良いか

[事務局]

現在集計中である

[委員]

環境が整えば住み続けたいが9.9%となっているが、どういった環境が整えば出ていかない（住み続けられる）のかということが重要であり今後考えていかないといけない部分なのでは。

[事務局]

回答者が考えている環境についても回答してもらっているため、今後取りまとめる予定としている。

[委員]

便利なところに住みたいという回答について、土地の関係もあるとは思われるが新しく世帯を持たれた方は外に出ても車があるのでそんなに不便ではない。その点、高齢者は車を手放したりしてスーパーや医療機関が近くにないと不便だと感じる。回答者の年代によってそういう違いが出てくるのではないか。

[事務局]

現在集計中ではあるが、高齢の方はスーパーや医療機関が近いことを便利さと捉えている傾向にあると考えられ、若い世代は車があるため駐車場や道幅の広さなどを便利さと捉えているところもあり、年代によってもその便利さというのは変わってくるようである。

[委員]

集計結果については後日出るということで良いか

[事務局]

集計・分析に時間を要するため、年度末の計画策定に合わせて公表する予定としている。

●住生活基本計画改定計画素案について

①改定計画素案の構成や文言等について

[委員]

基本施策について、ここから具体的にどうしていくというものが無いと結局は改善していかないと思われる。推進する施策であれば具体的にどういうふうに推進するのかそういうところをもう少し知りたい。それを改善していかないと何回も同じことを話し合うことになると思われる。その先具体的にどうするとか、ここについては市役所ではできないから民間でこういう体制を整えてやっていこうとか、具体的な解決方法の提案みたいなものがあると協議が深まるのではないかな。

[事務局]

災害対策や環境、地域コミュニティなど住生活に関わる多方面に渡る課題がある中で、それらをどういう方向に持っていくかという方向性を示すまでがこの住生活基本計画づくりであると捉えている。

今回の改定で示した方向性の先には間違いなく、それを事業化し実現していく取り組みの具体的なところは必要になってくると思われるが、民間との整理や財源の関係もありこの計画の中でそれぞれの目標を達成するための細かい具体的などころまで示すことが出来るかという点で現段階では難しいと考えている。

改定計画素案では、目標を達成するために想定される市が行う主な事業を記載しているが、これだけで目標を達成できるのかということではなく、事業の見直しや新たな事業の掘り起こしもやっていかないと、変化する住宅情勢の改善にはつながっていかないというふうに考えている。市民のニーズも踏まえ、行政だけではなかなか進まない部分については民間といかに連携しながらまちづくりを行っていくかを考えていきたい。

[委員]

計画で具体的なところまで示すのは難しいということであったが、本日の協議の中でかなりシビアな現状認識が出てきたものと思う。それらを計画を改定するにあたっての協議会の認識として作ることには出来ないか。施策に反映させて実施するにあたっては財源など色々なものが必要になってくるとは思うが、協議会の認識をどこかで見えるようにしてもらえないかな。

[事務局]

アンケート調査の詳細な検証については、次回以降示させていただくと話をしたが、施策や目標に対する協議会の共通認識というところを示されるような計画にしたいと考えているため、アンケート調査の結果と併せて整理させていただければと思う。

[委員]

市民アンケートの結果分析も必要であるが、色々な施策がある中でそこに関わる業種の人たちからの声を聞くことにより、何が問題であるかが浮き彫りになってくるのではないかな。市民だけではなく、実際にそこで働いている人など多面的なアンケートをとらないと、課題や問題に対する解決方法が見えてこないと思われる。アンケートの分析の仕方もう少し多方面からの分析が加わると良い。

[事務局]

非常に大事な点であるため、各施策に関わる専門の方からの聞き取りやアンケートの必要性等も含めて整理したうえで、今後検討させていただきたい。

[委員]

具体的なことや先のことについては今後話し合うとのことであったが、資料を見せてもらうと先のことをやはり考えてしまうので、これをここにまとめていただくのを市役所の最終にしたい

いて、色々な方から聞き取りした結果、ここに繋がる、繋げていくということを考える会だと私としてはすごく考えやすい。まとめたものを見ると、これを達成するにはどうすべきかと自分の力だけでは結論が出ないような先のことを考えてしまう。

[事務局]

本日の協議でいただいた皆様からのご意見、事業提案や目標に対する進め方などを反映することが出来るのかも含め、今後事務局で検討した上で整理させていただきたい。

[委員]

基本施策を減らしているが、県や国の計画に合わせているということか。

[事務局]

県や国の計画に合わせてながらまとめられるところはまとめている。

[委員]

改定計画からコミュニティという言葉がなくなっている。何か意図あるのか

[事務局]

現計画では地域コミュニティ振興といった言葉で表していたが、今回の計画では地域振興計画に基づいた住環境の整備という記載としている。地域振興計画というのは市内各地域で、それぞれ独自の資源等を生かした取組みにより地域振興を図ることを目的とし策定しているものである。その中で、どの地域でも地域コミュニティの維持活性化について必ず触れていることから、改定計画では地域コミュニティも含めて地域振興計画に基づいた住環境の整備という記載としている。

[委員]

空き家の項目について、現計画では独立した1つの基本方針になっているが、素案だと環境や景観に配慮したという項目の中に入っている。改定計画では一緒にするのか。

[事務局]

空き家についても、景観に配慮して適正管理や有効活用していくという周辺環境に配慮した方針の1つではないかという判断で一緒にしたものである。

[委員]

素案では空き家の問題が地域の特性を生かした住環境づくりのなかの一つとして入っているが、空き家の問題と地域の特性を生かした住環境づくりというのは独立させた方が非常に施策としては明快に分かれて良いのではないか。空き家も環境といえば環境ではあるが一緒になっていると分かりにくいのではないか。

[事務局]

ご意見を踏まえ、基本方針を再度検討させていただきたい。

[委員]

依然是住宅リフォームを実施すると補助率の関係からか必ずと言っていいほど老人室があったのだが、ある時期から住宅に対するフェーズというか住まい方が変わり今に繋がっていると思うが、結婚するとその家の跡取りその家を繋いで暮らしていくという形が多かったものが、その世代毎に家を建て、そうすると高齢者社会になっただけではなく、そこで暮らし続けていくどの世代にとっても、子育てをしていた時代の家と子供が巣立った後の家の大きさにギャップが出たり、場合に

よっては使わなくなったり維持管理をしていく繋ぎが無いために空き家になってしまったり。そういう、生活や家族の住まい方の形が変わったんだということを考えて、を考えたことを計画に盛り込んでほしいと思う。

[委員]

推進と支援という記載があるが何か使い分けしているのか。現計画では推進と支援だったものが改定計画では推進になっているものがあり、支援されていたものが無くなり推進だけになったということか。

[事務局]

改定計画から支援がなくなったからといって今後支援していかないというものではない。支援も含めた推進という考えではあるが、推進、支援という記載があるため、確認し整合性を取ることとしたい。

②個別施策について

②-1 市営住宅について

[委員]

(市営住宅の建替えについて) 減築(2階建て以上の建物の階数を減らす)という選択肢はないか。

[委員]

使わないのであれば上層階を減築するというのはよくあるので、4階・3階を無くして1・2階にしてテラスハウス(長屋)みたいな形にするなど、そういうやり方はあると思う。

[事務局]

躯体の状況等を判断した上で、減築の方が費用対効果などの面から良いと言う結果になれば、1つの選択肢にはなると思われるが、入居者の利便性も検討する必要があるため、その場所での減築で良いのかというのも検討しなければならないと考えている。

[委員]

公募倍率が0.11倍ということもあり、これは減築していくというのも手法の1つであると思われる。ゼロカーボンの宣言もしたということで、基礎を含めて解体した場合は多くのカーボンを排出することとなるためその辺りも考えていければ。

[委員]

市営住宅の1階の入居率はほぼ100%に近いということであったが、今後も高齢者が増えるという状況もあり市営住宅の2階以上に住めるような対策を考えているか。

[事務局]

2階以上に高齢者が住めるような対策として1つ考えられるのが、エレベーターを設置する方法。現在、5階建てのちわら住宅がエレベーター付きとなっており、市で建物を買取りした際にエレベーターを設置している。今ある団地にエレベーターを設置となると構造的に大きく変えなければならない状況もあり、ちわら住宅に関しては建物の構造を大きく変えずにエレベーターと外廊下を設置している。しかしながら、建築基準法上の制限もあり外廊下全体は囲われていないため、冬は雪の吹込みなど時期によっては入居者の方が大変なところもある。

また、エレベーターを設置するとなると、建物の真ん中に設置するには構造を大きく変えなければならないため片側につけるという形になるが、そうした場合エレベーターに近い部屋もあれば、

一番反対側は離れてしまう状況となり天気が悪いときは外廊下を歩いていかなければならないというところもある。

設置にそれなりの費用を要するため、エレベーター設置は選択肢の1つではあるが、現在の古くなった団地にエレベーターを設置するというのは可能性としては薄いのではないかと考えており、減築やどうしても使えなくなった団地に関しては解体し、低層階の住宅、長屋タイプの2階建て、戸建タイプの方が場合によっては主流になってくるのではないかと。

②-2 職人数の減少について

[委員]

職人の数について、現場でも職人の数が少なく工事期間にも影響が出ている。しかしながら、建築科の生徒に話を聞くと、例えば大工になりたいくても工務店との繋ぎが無い状況にあり、どうやったらなれるか、どうやって入っていくのかというところが分からないところもあったりするのだ、私たちも考えないといけないがその繋ぎの工夫というのを考えていただきたい。

[事務局]

直接高校生の方への工務店の紹介はしていないが、鶴岡工業高校の建築科さん向けに、建設業協会さんなどからご協力いただいて、工事現場の見学等させていただいている。

[委員]

職人数の減少の問題に関しては、せっかく入った若い大工さんが続けられない理由があり、昔は就職した本人の問題であったものが、社会保険に入っていない工務店さんなどがあると、親がそういったところに子供を預けられない（就職させられない）といったことが結構あるというのを聞いた。他に、道具を自分で買わなければならないと言っていた子もあり、そうすると少ない給料で保険も無く、道具も自分持ちとなると続けたくても続けられないというところがあるようなことを聞いたことがある。

そのあたりについて、職に就いた後に続けられるよう、保証をもう少し手厚く、若い大工さんたちが自分で道具を買える位までお給料を貰えるように、何らかの形で補填しながら保険等も入れてもらえたら良いのではないかと思います。

[委員]

大工の数は本当に少ない。能登地震でもそうだったが、鮭川村・戸沢村の仮設住宅の応援でもほとんどが60・70代と聞いている。田川からも12・3人応援に行ったがほとんどが70代位の年代だった。30・40代の大工は300人程度。

このような状況のため、地元の中堅工務店でも心配しており、こういった発想はいいのだが、建物を作るのは大工なので、こっちを最初にやっていかないと物が出来て進んでいかない。

仮設住宅の建設など多分一番早く必要となるのが大工であるため、人が足りないとうしようもないというのが1つある。また、20歳代の大工で、家庭を持ち子供も育て、今の給料で道具を揃えたりなどでは大工を続けられない状況のため、今の賃金体制でいくと若い人はほとんど入らない。

先日鶴岡工業高校で話をした時、22人いて半分の10名くらいは女性だったが、その中で大工になるっていう人は1人だった。皆さんにはハウスメーカーは組み立て屋さんですから組み立て終わったらいなくなります。ただ、地元の在来工法っていうのは、どこか故障したら直してくれる。そういうことを話してきたが、やはり休みと給料、そういったところを考えていかないとこれから若い人の獲得は容易ではない。全国的にも問題になっているが、発注しても大工さんが来てくれない、職人も同様。最初から教えていかないと、何千万円のリフォームをしても雨漏りがしたりそういう手抜きというかおさまりがわからない人も増えてくるため、

そういった部分も考えていかないといけない。

[事務局]

現在の直接的な支援については、職人さんが資格取得に対する検定費用について支援を行っているが、それ以上というものが現時点ではない。家族が養えないという問題が現実的にあるとする

と、どこまで支援できるのかっていうところはポイントにはなってくると思われる。どこまで出来るのかを市だけではなく、まず田川建労さんだったり建設業協会さんだったり、建築士さんだったり皆さんと考えていきたい。

[委員]

これからの課題ではあるが、現場で見ていると 50 代も少なくなっており、60 代・70 代の大工さんたちが主流になっている。この方たちが引退してしまうと教えてくれる人もいなくなる。教えてくれる人がいなくなると、整っても（若い人の獲得が出来ても）もう遅いということになってしまうため、社会保障的なところを何らかの形で整えてあげるとか、道具は引退する人からもらえるような道具バンクみたいなものを作るとか、何かそういったもので支援して何かやっていかないといけない。せっかくやりたいと言ってくれる人がいるのだったら、その人達をどうにか育てる、早急に育てていかないといけない。

[委員]

非常に大事に作ってくれた建物はハウスメーカーよりも高くても当たり前だという感覚がないと難しい。市役所ではなかなかできないと思うが、社会全体で、大工さんに作ってもらってずっとつき合ってもらっていくことに最初に投資する。施主さんにはハウスメーカーさんよりも費用はかかるが先々良いというのを理解してもらわないといけないとは思った。

②-3 空き家対策について

[委員]

危険空き家解体補助金について、4 割で 50 万円上限という内容だったが、その実績と参考までに危険空き家に認定する手順についてももう少し具体的に説明をお願いしたい。

[事務局]

市が補助金を支出する考え方として、空き家を解体するというのは本来、所有者の皆さんが行うべきものですが、その中でも物の飛散や、倒壊の恐れがあるなど周辺に悪影響を与えるものに対して、周辺の危険を排除するために補助を行うという考え方になる。

個人に対しては解体費用の 4 割で上限 50 万円、町内会等地域団体で行う場合については 75 万円までとなる。解体費用の 4 割については、家の中にある残置物については補助対象外としており、残置物の搬出・処分については本人からやっていただいている。その他、解体後の土地が売れた場合にはその分が収入となることもあるため、固定資産の評価額をある程度加味して差し引くというような考えに方なっている。

年間の件数としては、近年では 4 件から 5 件程度が該当しており、7 件から 8 件程度の申請があるが、実際、申請後に資格のある方と一緒に市で現場確認に行き、家の傾きや、壁の抜けの有無、基礎の破損状況など、そういった内容を確認し、周りに対して悪影響があると判断した場合、該当するというような手順となっている。

[委員]

市内においても非常に空き家が多く、なかなか有効な手立てがないという状況で年々劣化もしている状況が見受けられる。なんとか行政と所有者で解体やリフォーム等しながら再利用できるようにするなど、施策の中に多く入れていただければありがたい。

[事務局]

空き家を地域の公民館や集会所に用途替えを行う空き家コンバージョン事業や、中心市街地の空き家、空き地を再編し、中心市街地への居住を促進する小規模連鎖型区画再編事業をつるおかランドバンクが中心となり取り組んでいる。

②-4 セーフティネット住宅について

[委員]

セーフティネット住宅は基本的に市営住宅で賄えないところの代替として使われているものと私も認識していたが、明らかにセーフティネット住宅が全く機能していないに近い状態というか、家賃低廉化補助も現時点で予算の上限に達し補助を受けられない状態であったり、セーフティネット住宅のためのリフォーム補助は1件分の予算を抽選するような使い方しかできなかったり、市営住宅の代替としての機能を果たせるような状態にそもそもなっていないと感じている。そういった状況であるにもかかわらず、素案では住宅セーフティネットを推進していくといった記載がされており違和感がある。

セーフティネット住宅については需要があると感じており、市として具体的にどうして行きたいのかがはっきり見えてこない。市営住宅の平衡化も必要ではあると思われるが、市営住宅の建替えや改善は直ぐにできることではないため、市としてセーフティネット住宅について今後どうしていくつもりなのか説明いただきたい。

[事務局]

鶴岡市としては、市営住宅に入居できる方に関しては空き住戸をできる限り活用し、1階の空きがなく市営住宅に入居できない高齢者の方など、市営住宅では不足している部分に関してセーフティネット住宅を活用していくというところで考えている。

セーフティネット住宅に関する予算規模はそう大きくない金額であるが、これから直ぐに大きく予算を増やしていくということは難しいところではあるが、需要に合わせた予算要求などについては進めていきたい。

[委員]

であれば、計画の基本理念に盛り込むのは疑問である。一生懸命やろうということを計画するはずなのに、後ろ向きなのはおかしいのではないかと素案を見て思う。

その他、つるおかランドバンクの事業がこの計画にも入っているが、これも同じようなことで、鶴岡市の計画に盛り込んでいるのに、実際に事業を行うのは民間というのは正直どうなのかと感じる。

[事務局]

セーフティネット住宅に関しては、セーフティネット住宅の整備支援ということで今回基本施策に上げている。また、市営住宅に関しては、建替えや減築などが方策の1つとしてあるが、他に、民間アパートなどの空きストックを公営住宅として借り上げて提供するというのも考えられることから、そういう方向性もあるということで施策として入れているものである。

[委員]

セーフティネット住宅を今後増やしたい、増やした暁には登録した住宅はセーフティネット住宅補助金で整備できると謳ってはいるが、実際は年1・2件整備できる程度しか予算措置されていない。増やしたいのであれば整備事業の予算措置をしなければならないし、措置出来ないのであれば増やす目標をそもそも立てる必要はないのではないかな。登録したところでセーフティネット住宅の家賃低廉化も改修の補助金も予算がなく受けられないのであれば何のために登録しているか分からない。であれば初めから増やすという目標を立てる必要もなくとも良いのでは。達成できるような目標を立てることがすでに目標化しているような気がする。

他に、成果指標として「住み続けたい人の割合」が設定されているが、積極的に住み続けたいのか、消極的で住み続けざるを得ないのかが分からない。例えば、高齢の方などは今更引っ越せないから住み続けたいと回答している方もいるかもしれない。

目標を立てるのであれば、どうやったら達成できるのかは考えなければならないし、達成するためには財源が必要となる場合もある。出来ないのであれば計画から外したほうが良いのではないかな。市営住宅の方にシフトし、例えば借上げ型の市営住宅を将来的には何部屋分ぐらいストックするというような目標などを立てたうえで、もし出来なければ事情がこうであったため出来ませんで

したで良いと思う。登録数を増やしたところで機能しないセーフティネット登録住宅数を目標とするというのは納得しづらい。

〔事務局〕

登録住宅というのはあくまでも高齢者や障害をお持ちの方、低所得の方など、その世帯の属性を理由に入居を断らない住宅として山形県に登録した住宅であり、改修や家賃低廉化の補助を受けるために登録するものではないと認識している。改修費補助であれば高齢者などが安全に使い易くする改修が必要な住宅に対して、そういった住宅となるように改修費を補助するというような内容である。よって、改修した住宅を増やしていくという目標ではなく、あくまでもそういった世帯が、その属性によって断られない住宅を増やしていこうということで登録住宅の戸数を目標に設定しているものである。

〔委員〕

登録住宅を増やすというのは第一段階の目標であり、その次に実際に住めるようにするというのが行政の目標だと思う。第1段階の目標も必要であるが、実際にどれぐらいの困っている人たちに対応できるのか、すぐにやるやらないは難しいのかもしれないが、それを増やしていくということが成果指標になれば良いのではないかと。また、第一段階の目標であることがきちんと分かるようにしないと、登録住宅が一気に増加していることもあり、記載の仕方によっては「登録住宅分だけ受入れてもらえる」「改修できる」と誤解されてしまうところがあるのではないかと。

●長寿命化計画について

〔委員〕

市営住宅の入居者は退去時に原状回復を求められており 30 万円位かかるそうである。改定計画で優先的な用途廃止としている住宅もあるがそこにも入居者は居る。用途廃止予定で使う計画が無いのであれば原状回復は必要ないと考えるがどうか。

〔事務局〕

用途廃止を決定した場合には入居者の方に説明をしたうえで廃止に向けて進むということになるが、原状回復については他の住宅とは異なる取り扱いをしていくことになると考えられる。引き続き提供する場合の通常原状回復は求めないという方向にはなるが、荷物の搬出など最低限のものは必要となる。

〔委員〕

優先的な用途廃止住宅として警戒区域指定とあるが区域指定されているところに建てたという事ではなく、建設後に区域指定された経過であるため誤解しないようにお願いしたい。

この計画をした後に住民への説明という話であったが、自治会への影響というのはものすごく大きいと思われるため、今入居している人たちに対する移転対策も含めて説明をしないとなかなか住民は納得してくれないことも考えられる。計画ありきでなく、自治会へ対しても住民への対応の部分も含めて考えないと地元の人たちは納得しないではないかと。

〔事務局〕

用途廃止については具体的に何年に廃止するという事まで決定しているものではない。一番重要なのは現在入居している方の代替の住宅をどう準備するかということを含めて説明をしなければならない。

入居者の高齢化が進み、1階住戸の入居率も高い現状ではすぐに1階住戸を準備できる状況でもないことから、今後10年間の計画期間内はその方向で進めていくという方向性を示したものであ

るということをご理解いただきたい。