

## 第9回 鶴岡市地域住宅協議会 協議結果報告

### ■ 新型コロナウイルス感染症対策により書面協議による開催

資料配布日 令和2年3月10日（火）

提出期限日 令和2年3月25日（水）

### ■ 協議内容

#### 1 令和元年度 鶴岡市住生活基本計画に基づく各施策報告

(1) 住生活基本計画で掲げる成果指標

(2) 住宅セーフティネット事業

(3) 鶴岡市空き家対策事業

(4) 地域住宅活性化事業

#### 2 令和2年度以降事業に対するご意見・ご要望

(1) 住宅セーフティネット事業

(2) 鶴岡市空き家対策事業

(3) 地域住宅活性化事業

#### 3 その他

(1) 山形県沖地震による瓦屋根被害及び復旧状況について

(2) 市営住宅の留学生宿舎としての活用について

(3) その他

### ■ 委員

高谷時彦委員、佐々木貞一委員、小林幸一委員、遠藤初男委員、佐藤静夫委員、  
浅賀隆委員、斎藤留吉委員、阿部俊夫委員、川上清太郎委員、山木知也委員、  
栗本直美委員、三井圭子委員、佐々木満義委員

### ■ 事務局

建設部長、建築課長、都市計画課長、環境課長、  
都市計画課 都市計画係専門員、  
建築課 課長補佐、建築指導主査、住宅管理主査、住宅管理係専門員、住宅管理係主任

#### 1 令和元年度 鶴岡市住生活基本計画に基づく各施策報告

(1) 住生活基本計画で掲げる成果指標

・委員

つるおかランドバンクや市営住宅の留学生宿舎としての活用など、独自の取り組みが成果をあげていることを確認しました。

・委員

基本計画に基づく施策については、概ね順調に推移していることから、その成果を評価します。

- ・委員

住宅セーフティネット事業（空き家を活用した住宅セーフティネット事業）や鶴岡市空き家対策事業（空き家有効活用支援事業）は県内でも先進的な取り組みであり、その成果を評価します。

## （2）住宅セーフティネット事業

- ・委員

市営住宅の稼働率、家賃の未納割合、施設の老朽化によるクレームとその対策についてお尋ねします。

- ・事務局

市営住宅について、令和2年3月末時点の稼働率は約80%であり、現年度家賃の未納割合は約3.6%となっております。また、施設の老朽化に対しては、定期点検や修繕等に努め、入居者からの相談等については個別に対応を行っております。なお、施設については市営住宅等の長寿命化計画に基づき管理・運営を行っており、令和元年度には給水設備の改修工事・住戸改善工事を行い、令和2年度は、外壁改修工事・屋根改修工事・給水設備の改修工事を予定しております。

- ・委員

市営住宅については、建物の老朽化と人口の高齢化でハード面、ソフト面の両面から見直さなければならない点が多くなってきたように思われます。住民の声を聞き、そして市側で提案等をして、住まい方の変化についても理解、了解してもらうようにしなければならないのではないかと思います。

- ・事務局

建築課で今後検討していきます。

- ・委員

市営住宅において1階住戸の修繕を行い、1階を希望する高齢者の受け入れを可能とする部屋を確保する取り組みや住宅確保要配慮者向け登録住宅制度の取り組みは、今後更に件数を増やして、目標値を目指してほしいと思います。

## （3）鶴岡市空き家対策事業

- ・委員

被災、老朽化で近隣に危険を感じさせる空き家に対するアプローチについてお尋ねします。

- ・事務局

危険な空き家について、近隣の方からなどの相談があった場合や、市で発見した場合には、担当課（環境課、地域庁舎総務企画課）で現地を確認し、その所有者・管理者に対し

て、近隣であれば訪問して、遠方であれば手紙で適正管理に係る助言を行っています。

なお、令和2年度は、全市的な空き家実態調査を行うこととしており、危険な空き家に対して、同様に助言を行うと共に今後の活用などについてアンケート調査を行う予定です。

#### (4) 地域住宅活性化事業

##### ・委員

技能検定受験費補助事業について、制度がありながら申込者がなかった事は残念であります。

##### ・委員

若者世帯新築支援事業は、募集開始間もなく予定件数に達したとのことから、この事業が少しずつ浸透していると思います。多くの方々に知ってもらうことで、地元の活気につながる事業だと思います。

## 2 令和2年度 鶴岡市住生活基本計画事業の主要業務について

### (1) 住宅セーフティネット事業

##### ・委員

市営住宅については、老朽化が進むと共に、間取りも古く使いにくい。高齢者向けの住宅だけでなく、それに付属する施設も備えた小さな街を過疎地域に作った例もあります。

##### ・委員

市営住宅の老朽化が進んできて、これから先もまだその傾向は続くと思われます。高層階（3～4階）エレベーターなしの建物は高齢者には利用が厳しい状況です。人口減少を考えると国籍を問わず、入居者の減少を防ぐ方法も大事ではないかと思われます。ある程度手をかけて外国人の留学生、研修生、更には社会人の比較的若い人たちに利用してもらえたら外国の人も住みやすくなるのではないかと思われます。

### (2) 鶴岡市空き家対策事業

##### ・委員

空き家空き地については、地域マネジメント主体が管理・活用できるように、計画策定や合意形成にかかる費用の援助を積極的に進められないかと思われます。

##### ・事務局

他の自治体で行っている事例がないか確認し、研究をさせていただきたいと思われます。

##### ・委員

近隣に危険を及ぼす空き家であっても、所有者が確認出来る場合、その解体は全て本人負担になっています。しかし、将来確認の取れない物件が増えることは確実です。今補助金等を考えた施策をする必要を感じます。

##### ・事務局

危険な空き家の解体については、補助金の制度がありますが、具体的にお困りの空き家

がある場合は環境課にご相談ください。

・委員

鶴岡市空き家対策事業について、つるおかランドバンクのストックをみると、中心市街地の物件が少なく、郊外の物件がより多く目につきます。中心市街地の物件が少ない原因を解決して、中心市街地に居住促進が進むように対策した方がよいと思います。

・事務局

この情報につきましては、つるおかランドバンクに情報提供いたします。

中心市街地居住促進事業として、中心市街地にある老朽危険空き家などの一定の要件を満たす空き家を寄付行為により取得し、建物解体後の土地を居住促進基金の財産として、まちなか居住希望の若者・市外からの移住者等に住宅用地として提供することにより、まちなか居住の促進と良好な住環境整備の促進を図っておりますが、ひきつづきまちなか居住促進に取り組んで参ります。

(3) 地域住宅活性化事業

・委員

技能検定受検費補助事業について、毎年受験を奨励しておりますが、対象人数が減少している状況であります。山形県沖地震など災害が多い昨今技術者不足にならないよう、引き続き補助事業の存続をお願いします。

・委員

若者世帯新築支援事業について、若者世帯（40歳未満）の年齢を上げた方がよいと思います。40代を若者と言わないのかもしれませんが、婚姻出産子育ての年齢があがっていて、同時に家を建てる年齢もあがってきているように思われます。

・事務局

つるおか住宅活性化ネットワークと情報共有を行い、今後検討していきます。

・委員

資料1－(1)にある「成果指標⑫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」も低いことから住生活基本計画 P.19 に沿った施策として在来工法での一層の技術力向上の新たな取り組みをお願いします。

・事務局

つるおか住宅活性化ネットワークと情報共有を行い、今後検討していきます。

3 その他

(1) 山形県沖地震による瓦屋根被害及び復旧状況について

・委員

山形県沖地震による瓦屋根復旧状況について、引き続き支援が必要な住宅59棟9%の方々の復旧の目途が立たないという課題の解決が進むことを望みます。災害の少ないと言

われる鶴岡市ではありますが、今年度の暖冬など異常気象に対する取り組みも求められると感じた一年でした。

(2) 市営住宅の留学生宿舎としての活用について

・委員

市営住宅を学生宿舎に利用することは、成功例であると思います。

(3) その他

・委員

ジャスコ跡地の住宅開発は、「地域住宅」の観点からどのような扱いになっていたのか、あるいは今後なるのか。「地域住宅」の推進にとってもプラスになるような視点が必要だと思えます。

・事務局

「旧ジャスコ跡地」については、昨年度「公募提案型売却事業者募集」を行いました、「応募者なし」という経過であり、今後の対応につきましては、「駅前全体の将来像を見据えた新たな活用を検討する。」といった状況であります。なお、昨年度の「公募提案型売却事業者募集」の際には、まちなか居住推進、景観配慮等の条件を次のように示しております。

○売却条件

- ・居住機能、景観・土地利用、事業スケジュール構築に対する条件を設ける。
- ・まちなか居住推進に資する良質な住戸確保のため、30戸以上・各戸床面積40㎡以上・1以上の居室等を条件とする居住空間整備
- ・鶴岡駅前広場から鶴岡駅前商店街方面に移動したときに感じられる開放的な広い空(スカイライン)の確保等の景観配慮

・委員

市営住宅は災害時の仮設住宅としてある程度のプールは必要と思います。

空き家については、当市だけでなく全国的な問題になっています。空き家バンクの施策もありますが、リフォームも多額を要し、新築の方が安い場合もあります。田舎暮らしの難しさから、移住も多くは期待出来ません。また、高速も出来て都会化したこの地に思い入れを持たなくなっています。まずは住みたいまちづくりの一つとして、地域振興に力を入れることも大事だと思います。

・委員

私の知っているお宅は、そこに住んでいた親が施設へ入所し、実質空き家になっている状態でしたが、他県に住んでいる子は「高齢ながら生きている親の家は解体できない」ということでした。

その他に、更地にすると固定資産税が高くなるので解体したくないという方、空き家を更地にするにしても道路に面する間口狭いため、価値が小さく解体費用が持ち出しになるという方もいらっしゃいます。思い出と現実「住人十色」の事情があるようであります。

・委員

山間過疎地域の高齢者の暮らしを考え、せめて冬期間だけでも住みやすい環境に一時移動することや、街中の一人住居のすまい方もリバースモーゲージ（最近の銀行、保険会社などの商品にみられる、生前は名義を変えずに土地、家を担保にする融資）を利用し移り住む方法なども考えていった方がよいと思います（残された家族への負担も軽減できる時もあると思います）。