

## 第12回 鶴岡市地域住宅協議会 会議録

- 日 時 令和4年12月22日（木）10時～12時
- 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（オンライン出席）、高橋修二委員、小林幸一委員、土田啓志委員、五十嵐伊都夫委員、五十嵐久廣委員（代理出席 加藤光壽）、石井徹委員、阿部俊夫委員、和田吉和委員、山木知也委員、栗本直美委員、石川敏昭委員
- 欠席委員 三井圭子委員
- 事務局 建設部長、環境課長、都市計画課長、建築課長、都市計画課都市計画係専門員、建築課建築指導主査、建築課住宅管理係長、建築課住宅管理係主任
- 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. 会長及び副会長の選出
  4. 報告
    - (1) 令和4年度 鶴岡市住生活基本計画に基づく施策報告
    - (2) 令和5年度 住生活基本計画事業の主要業務（案）について
  5. 協議
    - (1) 令和4年度 鶴岡市住生活基本計画に基づく施策報告
    - (2) 令和5年度 住生活基本計画事業の主要業務（案）について
    - (3) 市営住宅の入居者資格等の見直しについて
  6. その他
  7. 閉会
- 概 要
1. 開会 [進行：事務局]
  2. 挨拶 [建設部長]
  3. 会長及び副会長の選出  
[事務局]  
鶴岡市地域住宅協議会設置要綱により委員の互選によって会長・副会長を定めることとしておりますが、いかがいたしましょうか。特になければ、事務局案ということで提案させていただいてもよろしいでしょうか。
- [委員]  
全員了承
- [事務局]  
それでは事務局案といたしまして、会長には高谷時彦委員、副会長には石井徹委員にお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

[委員]

異議なし。

[事務局]

それでは、会長を高谷時彦委員、副会長を石井徹委員に決定いたします。

#### 4. 報告 [事務局より各事業の説明]

#### 5. 協議 [議長：高谷会長]

[委員]

空き家バンク事業について、186 件の登録があるということですが、4 年度では登録 38 件で成約 12 件と、全体数から見ると進まない状況はどういう理由なのでしょう。

リフォーム事業の中で、新型コロナ対策というのはどのような対策なのでしょう。

[事務局]

空き家バンクの登録件数に対して契約数が少ないということですが、ランドバンクでは、普通の市場に出回らないような前面の道路が狭いなどの売れにくい住宅を対象としているため、成約件数の方は少ない状況です。

新型コロナ対策とは、宅配ボックス、モニター付きのインターホンの設置、タッチレス水洗器具の設置、自動開閉式のトイレ便座への交換、住宅内や玄関脇に手洗い器の設置、通風式の玄関ドアへの交換、換気用の開口部など新たな窓の設置、テレワークを行うためのワークスペースへの改良工事となります。

[委員]

中心部の空き家に家を建てる際の補助の制度、子育て世帯や移住世帯等に対する助成金を利用した件数をお聞きしたい。

[事務局]

移住・新婚・子育て世代のリフォーム申請を行った 20 件のうち、移住世帯が 6 件、特別枠が 6 件です。

[委員]

新築では何件か。

[事務局]

若者世帯の新築支援事業に移住加算がありますが、そちらは令和 4 年度については利用された方はございませんでした。

[委員]

事業報告書ごとに、100 点満点の評価でどのくらいの評価がつけられるのかをお聞きしたい。例えば 80 点以下の場合、何が問題になっているのか。

[事務局]

100 点満点中の評価ですが、各事業によっていろいろな実情や状況があるため基準を定める必要があると考えます。各事業の評価について即答するのは困難かと思われますので、来年度に向けて、事務局の方で検討させていただきたいと思います。

また、成果指標の数値につきましては、数字を上げることを目的に事業を進めているのではなく、事業を進めていった成果として見ていただきたいと思います。事業の課題や個々の状況について、今後報告書の中で報告させていただきたいと思います。

[議長]

地域や基本方針ごと事業の進捗状況の理由や原因などのコメントが資料にあるとわかりやすいのではないかと思います。

[委員]

成果指標を見ると計画通り成果は出ていますが、どうやって次の段階に上げられるかが問題かと思えます。件数が増えただけではなく、それに対してどのような問題があるのか、どのように実際の成果につなげるかということをお知らせしていただくと委員の意見も出しやすく、議論しやすいと思えます。

[事務局]

資料については、来年度に向け、ポイントを押さえて改善していきたいと思えます。

[委員]

田川建設労働組合による職種別人数というところなのですが、2018年から2022年で約250名も減少しており、特に大工と左官工事のところは結構減っていると現場からもすごく感じております。目標値がありますが、高齢の人が何年後にどのぐらい卒業されて、若い人が入ってくるという目標値になっているのでしょうか。

また、ハウスメーカーなどに押されて住宅の仕事が少なくなってきて、若い人たちが職に就けないという状況があるのかもしれないですが、そうした場合に若い人たちが希望を持ってその職人さんになれるという状況をどういうふうに進めているのか、地元の工務店などと提携して土地を確保していくなど具体的な考えがあれば教えていただきたい。

[事務局]

報告書に載せてもらっている内容は、民間の団体と一緒にやっている事業もありますが、安定的な事業としてやっている内容や田川建労から職人数をお聞きしながら報告させていただいております。

特に高齢化や職人不足というのは、全国的な大きな課題になっていますので、つるおか住宅活性化ネットワークという組織の中でも職人の専門学校も含めた若者の技術を学べる場所の確保など、ご意見をいただきながら検討している最中であります。

こういうアイデアもあるというところまでは今現在に至っておりませんが、やはり建築などは非常に民間の力がすごく大きいところもありますので、どのように行政側で支援すると一番地域的に活性化になっていくのか、今後ともこのつるおか住宅活性化ネットワークという組織の中で実際の声をお聞きしながら、現状の把握や課題を認識して進めていきたいというふうに思っております。

[議長]

つるおか住宅というものを進めることによって何が得られるのか、それによって職人も維持でき、どういう文化が繋がるのか、どういうふうに関係が回っていくのか、そういうところを議論する場があるといいのかなと思っています。

なかなか難しい議論ではありますが、仕事がないことで職人さんが減っていくという面ももちろんあると思うので、その辺りも考えていかないといけないのかなと思っています。

[委員]

田川建労でも約10年後の組合員の人数を計算しているのですがけれども、1200人ぐらいまで職人の数が減るという予測が立っております。相当数が60歳以上の高齢化になりまして、この2、3年で職人や大工というのはほとんどいなくなるのではないかと取り合いも少しずつ始まっているということも聞いております。

山形県内で訓練校なども今四つあり、若い職人を育てようと思っているのですがけれども、補助金も少ない状況であり、また、職人を育てるのも昔は弟子ということで4年間師匠について小遣い程度でやっていたのですがけれども、今の社会では最低賃金で行わなければいけませんし、今度働き方改革も出てくると、週休2日の8時間労働ということもできます。

全国的に今職人不足と言っておりますけれども、これから10年先には、和室の床の間とか日本の住宅をできる職人さんがいなくなる、左官屋さんが壁を塗れなくなるという二つ

を大きな問題と考えております。

[委員]

鶴岡市中心部の空洞化がひどい状況で、道路づげが悪かったり細かったりなど車社会に対応してないということで成約率も低いということですが、鶴岡市の再興計画、立地適正化計画でも中心部は居住誘導区域と設定してあるのですが、そちらの方に先ほどのような金銭的な補助金をつけてもやっぱり市民の人は魅力を感じてなく、住もうと思わないという声があります。金銭的な補助だけでなく、インフラ整備を含めた市の政策をぜひ考えていただきたい。

[委員]

市内の空き家が増え、空洞化が進んでいくことで、今後コミュニティを維持していくことができるのか、今後どうしたらいいかということ非常に悩んでいます。その辺もいろいろ議論をしていただければ大変ありがたいと思います。

[事務局]

お話がありました通り、空き家問題も含めまして、中心市街地の活性化、これからどうすればいいかということ今後考えていかなければならないと思っております。

かなり問題が多い課題が多いものと思っておりますので、今後、ご意見をお聞きしながら、インフラ整備等進めて参りたいと思っておりますので、どうぞご協力のほどよろしくお願いします。

[委員]

市営住宅の入居について、連帯保証人に対してどこまで求められるのかをお聞きしたい。

[事務局]

連帯保証人に関しましては、原則、入居者と同じであるというような形になっております。

家賃の未納があれば、まず入居者に指導を行います。どうしても納めていただけない場合は、連帯保証人に入居者へ指導をお願いするところから、最終的には連帯保証人に請求をさせていただくという形になります。

その他に関しましては入居者と同じ責務があるということから故意過失で住宅を破損した際に入居者から修繕していただけなかった場合は、連帯保証人に修繕していただくこととなります。そのため、使用証書を契約するときには入居者と同じ責務だということをお話した上で、契約をしていただき、入居説明会の時には、入居者と連帯保証人も一緒に参加していただき、禁止事項や責任などお話をさせていただいております。

[委員]

空き家の話になりますが、解体の際に結構な費用がかかるため、そのまま放置している方が多い状況であり、将来的に地区がなくなる可能性もあると考えているが、将来的にどうすべきなのかというような議論はされているのでしょうか。

[事務局]

本当に空き家が増えている状況であり、空き家の対策計画の見直しを進め、その中でもいろいろ取り組みをしていかなければならないと考えているところです。

現在、危険空き家を解体する際に市から50万円を補助する制度がございます。地域で解体を行う場合には75万円を補助し、実際に解体している事例がございます。

地域コミュニティに関しましては、危険空き家になる前に地域と市と現状の把握も含めてお話を伺いしながら、個別の対応ができないか検討するような取り組みを今まで以上にしていきたいと考えているところです。

空き家の管理については、鶴岡市から転出し、現状を見る機会が減ることにより責任感が薄れていくというようなことも原因の一つになっていると思います。今後、民法改正により相続登記が義務化になりますが、市のほうでも空き家は個人の財産物のため管理する責任があることをPRしていきたいと考えております。

また、空き家が崩れてくることで、隣の家に被害が出そうな場合や道路に被害がありそう場合につきましては、所有者がいるいないにかかわらず、市として応急処置として網掛けをする

などの対応をさせていただいております。

#### [委員]

空き家の問題について、地域で空き家を解体しないと住環境を維持することができないという事例がたくさんありますが、所有者へ負担をお願いしてもできない状態で、補助金だけでは整備も難しい現状です。

それから空き家を解体した場合、今度は空き地になり、次に草刈りなどの色々な問題が出てくるので、その辺も解決していかないといけないというふうに思っています。

また、固定資産税について、空き家でも建物が建っていると土地の固定資産税が安いというような話をお聞きしましたが、それも空き家の解体が進まない原因の一つではないかなと思います。その辺について教えていただきたい。

市営住宅について、家賃を払わない場合はどうなのか。また、更新手続きがなくなった場合の連帯保証人の責任はどうなるのか教えていただきたい。

#### [事務局]

補助金だけでは空き家を解体できないという話もありますが、個人の財産のため、個人で解体する方もいらっしゃる中、全額市でやることはどうなのか難しい問題と思っております。

様々な事例に対応してきた中、解決に結びついた事例を参考にしながら、また新しい事例も考えながら、解決に当たっていきたいと考えているところです。

固定資産税については、建物が建っている土地については、6分の1減免する制度がございます。空き家になってもすぐ減免を外すことにはなっていない状況であります。市内でも他市の事例を参考にしたり、勉強会を開催するなど、対応を検討しております。

空き地の除草の問題については、所有者の方にまずお願いをしております。また、前年そういう問題があったところについては、春の時点で所有者に手紙を出す取り組みをさせていただいております。

公営住宅の家賃の未納についてですが、規定上3ヶ月の未納があれば、明け渡し請求することができるということもございます。

明け渡しを請求する前には先ほどもお話しましたように、入居者に何回もお話し、あとは連帯保証人から指導していただき、その後連帯保証人へ請求させていただくというような対応をさせていただいております。

家賃の収納率は99%となっており、未納の方は数%程度ではございますが、できる限り色々と手続きを踏ませていただいて、請求しているような状況でございます。

また、連帯保証人について、3年の使用期間規定がなくなったことで連帯保証人の債務責任がなくなるというのではなく、変更手続きを踏まない限りは使用証書の連帯保証人が引き続き有効になります。これから入居する方に関しても、最初に取り交わすその使用証書の連帯保証人が変更ない限りは有効になるという形です。

更新の規定はなくなりますが、連帯保証人の資力がなくなっていたり、場合によってはお亡くなりになるということも考えられますので、毎年入居者から行っていただく収入申告の際に連帯保証人の状況を確認させていただきたいと考えております。

#### [議長]

この協議会は住生活基本計画に基づくいろんな事業の成果指標を評価するというのが基本的な役割だと思っておりますが、地域の方々や専門分野の方々もそろそろ場なので、もう少し議論を深めることもできるかというのかなと思いました。そのためには、議論の仕方あるいは資料の事前配布やまとめ方などについても、少しご配慮いただければいいのかなと思いました。

これで議論の方は終了します。

#### 6. その他 [事務局]

特になし

#### 7. 閉会 [事務局]