

第12回 鶴岡市地域住宅協議会

■日時：令和4年12月22日（木）10:00～

■場所：鶴岡市役所 別棟2号館21・22号会議室

■参加者：別添名簿参照

次 第

1. 開 会

2. 挨拶

3. 会長及び副会長の選任について

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 【資料1】

(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 【資料2】

5. 協 議

(1) 令和4年度事業に関する評価・ご意見

(2) 令和5年度以降事業に対するご意見・ご要望

(3) 市営住宅の入居者資格等の見直しについて 【資料3】

6. その他

7. 閉 会

住生活基本計画で掲げる成果指標

基本方針	基本目標	基本施策	成果指標	計画書成果指数			
				計画当初	現在値	目標値	
				R1	R4(見込)	R5	R10
1.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	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	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	① 住宅確保要配慮者向け登録住宅戸数	24戸	755戸	745戸	770戸
	高齢者・子育て世帯が暮らしやすい住環境の整備	一般住宅のバリアフリー化の推進と支援	② 一般住宅のバリアフリー化率の向上	20.20% 6,460戸	※21.5% 7,360戸	23.60% 7,532戸	26.00% 8,300戸
2.空き家の有効活用と適正管理による安全・安心な住まいづくり	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	市街地再編事業(ランド・バンク事業)の推進・支援	③ 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	13箇所	21箇所	29箇所
	空き家の有効活用による地域活性化	空き家コンバージョン事業による有効活用	④ 空き家コンバージョン事業実施数	8箇所	11箇所	14箇所	22箇所
		空き家・空き地を活用した中心市街地への居住促進	⑤ 中心市街地居住促進事業による解体数	4箇所	6箇所	11箇所	19箇所
3.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	家族や地域コミュニティが支え合う住環境づくり	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	⑥ 地域別住宅着工件数の予想値	334件	273件	338件	343件
	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	出羽三山などの歴史資源、観光資源と共存してきた住み文化の継承	⑦ 「現在の住み」に関する満足度 「周辺の住環境」に関する満足度	46.2% (2017)	—	48.20%	50.20%
4.環境に配慮した、災害に強い住まいづくり	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	在来工法による木造住宅の職人技能者の育成	⑧ 登録職人技術者数	1,717人 (2018)	1,489人	1,650人	1,600人
	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	地域産木材を活用した住宅リフォームの推進	⑨ リフォーム工事における地域産木材使用量	183m ³ (2018)	106m ³	233m ³	298m 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	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	⑩ 二重サッシの住宅割合	16.00%	※20.5%	20.00%	25.00%
	災害に強い安全・安心住宅の整備促進	木造住宅耐震改修の促進	⑪ 木造住宅耐震化率	74.9% (2018)	81.80%	80.00%	95% (全国計画)
	高品質・高性能な安心住宅 長期優良住宅の建設推進	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	⑫ 地元木造住宅に占める長期優良住宅の割合(規格住宅を除く)	4.2% (2017)	8%	10%	15%

※ H30住宅土地統計調査結果数値(5年毎)

鶴岡市住生活基本計画 事業報告書

年度	令和4年度	事業名	住宅セーフティネット事業(市営住宅新営改良事業)
----	-------	-----	--------------------------

基本方針	1 「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)		
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
			2 市営住宅の高齢者向けバリアフリー住戸改修

事業概要

市営住宅の長寿命化対策として、既存住宅の老朽化対策、機能の維持を図るために、建物及び給水設備の改修を緊急度の高い住宅から実施した。

事業内容

1. 大西住宅3・4号棟給水設備改修工事 工事費14,872千円(工事中)
大西住宅3・4号棟はS58・59年に建設、揚水ポンプは平成8年に更新しているが、設置から約25年経過しており更新が必要な時期となったことから、給水方式を高置水槽を経由しない直圧方式へ変更をする改修工事を行う。
2. 東部住宅バリアフリー化改修工事(1戸) 工事費3,520千円(工事中)
入居希望が多い1階住戸について、住戸内の段差が大きいことから住戸内のバリアフリー化を行い、あわせて衛生設備の改修を行う。
3. 東部住宅・美原住宅浴室改修工事(各1戸) 工事費3,388千円
入居希望が多い1階住戸について、高齢者等が安全に使用できる給湯器を設置し、あわせて浴室の老朽化部分の改修を行う。

今年度の成果

- ①給水設備改修工事に合わせ、給水方法を直接各住戸に給水する直圧方式に変更することにより、衛生的な給水、及び停電時の断水の心配がなくなった。また、高置水槽や揚水ポンプの維持管理経費の削減が見込まれる。
- ②住戸内のバリアフリー化、浴室改修の実施により、1階住戸を必要とする高齢・障害者等が安全に安心して生活できる住環境を整備した。

鶴岡市住生活基本計画 事業報告書

年度	令和4年度	事業名	住宅セーフティネット事業(空家を活用した住宅セーフティネット事業)
----	-------	-----	-----------------------------------

基本方針	1 「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)		
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	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
			3 居住支援事業の推進

事業概要

住宅セーフティネット法(『住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律』)に基づく『鶴岡市居住支援協議会』を組織し、高齢者・障害者・母子世帯等の民間賃貸物件への円滑居住をサポートするとともに、空き家等を利用した民間ストックの整備・推進を図る。

事業内容

1. 鶴岡市居住支援協議会

H26.3.24設立。県宅建協会鶴岡、民協連合会、障害者相談支援センター、市社協及び行政で構成。(福祉課、長寿介護課、子育て推進課、建築課、都市計画課、地域包括ケア推進室) 会議は年1回開催。

2. 要支援者への情報提供(セーフティネット住宅紹介事業)

民間賃貸入居に際し、支援が必要な高齢者、障害者等へ宅建協会を通じ物件情報を紹介した。

【R3年度及びR4年度(実績見込)】

R3 依頼件数:47件、紹介件数:32件(68.1%)、成約件数:3件(9.4%)

R4(11月まで) 依頼件数:19件、紹介件数:12件(63.2%)、成約件数:1件(8.3%)

前年同月 30件 20件 3件

くらしから依頼件数が△5件、障害者支援センター△3件。理由としては急な依頼が多く、エントリーシート のタイムラグを気にして、自ら不動産業者にアウトクケースが多いとの事。

3. 新たな住宅セーフティネット制度の推進と住宅確保要配慮者向け登録住宅の増加に向けた取り組み

H29年度から開始された「新たな住宅セーフティネット制度」により、住宅確保要配慮者向け登録住宅制度が開始されている。

登録は山形県に各物件所有者が申請して行うこととなり、鶴岡市では現在755戸が登録されている。あわせて登録住宅の改修に対する補助(最大工事費の2/3、上限100万円(耐震改修、間取り変更を伴う場合は200万円、補助内訳:国1/2、県1/4、市1/4)、及び低所得者の入居に際し家賃及び債務保証料の低廉化を行う場合、本来家賃との差額分の補助をR元年度から実施している(補助内訳:国1/2、市1/2)

●事業実績

[金額:千円]

年度	登録住宅数	改修費補助		家賃低廉化補助		保証料低廉化補助	
		部屋数	金額	世帯数	金額	世帯数	金額
H30	24	2	2,020	-	-	-	-
R1	12	2	2,321	2	532	2	37
R2	661	2	4,000	5	1,890	2	50
R3	38	2	4,000	6	1,678	1	17
R4	20	1	2,000	5	1,886	1	19
計	755	9	14,341	18	5,986	6	123

目標値

R1年度(当初)		24戸
R4年度(実績見込)	住宅確保要配慮者向け登録住宅戸数	755戸
R5年度(目標)		745戸
R10年度(目標)		770戸

今年度成果

居住支援協議会の主事業であるセーフティネット住宅紹介事業では、紹介依頼件数は年度によって変動があるが、紹介件数については率にして前年比17.4%減、成約件数について81.8%減となっている。

H30年度から開始された住宅確保要配慮者向け登録住宅制度では、補助を活用しつつ、登録住宅の確保につとめ、新たに1件の改修と2世帯の低廉化補助を行った。

鶴岡市住生活基本計画 事業報告書

年度	令和4年度	事業名	鶴岡市空き家対策事業(空き家有効活用支援事業)
----	-------	-----	-------------------------

基本方針	2「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)		
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	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
	③ 空き家の有効活用による地域活性化		1 空き家コンバージョン事業による有効活用 2 空き家・空き地を活用した中心市街地への居住促進

事業概要

鶴岡市中心市街地居住促進事業にて老朽危険空き家を除却し、跡地を4件販売中となっている(累計6件解体、うち2件成約済み。)
また、空き家の有効活用を図る事業をNPO法人つるおかランド・バンクとともに連携して実施し、空き家相談会等を開催するなど空き家解消のための有効活用施策に努めた。

事業内容

【鶴岡市中心市街地居住促進事業】

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。建物解体後の土地を居住促進基金の財産とし、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る。令和3年度は条件付き採択となっていた物件の相続手続きが完了し、事業実施に向けた準備を進めている。また、令和3年度については、応募が1件であり、採択の可否を年度内に決定予定としている。



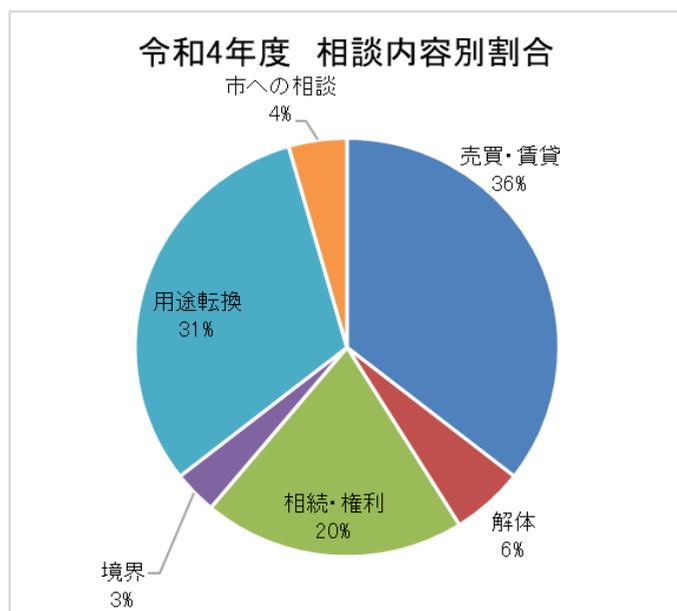
販売中の家中新町の解体後写真



販売中の家中新町の販促チラシ

【空き家相談会の実施】

6月、8月、11月につるおかランド・バンク及び構成団体の協力を得、空き家相談会を実施。6月は41組、8月は15組、11月は18組、計74組の相談を受け付けている。相談の中身としては売却の相談が最も多く宅建業の取扱いが多い。また、相続についてや解体についての相談も多い。



【つるおかランド・バンク事業】(令和4年4月～9月末現在)

- ①ランド・バンク事業 相談件数:99件
- ②空き家バンク事業 186件登録(紹介可能物件数)(令和4年度登録38件、成約件数21件)
- ③空き家管理受託事業 受託件数:29件
- ④空き家コンバージョン(用途転換) 実績なし
- ⑤空き家解体 相談件数:9件 成約:4件

目標値

当初(H29年度)		9箇所
R4年度(実績見込)	空き家・狭あい道路との一体的住環境整備の個所数	13箇所
R5年度(計画)		21箇所
R10年度		29箇所

当初(H29年度)		8箇所
R4年度(実績見込)	空き家コンバージョン事業実施数	11箇所
R5年度(計画)		14箇所
R10年度		22箇所

当初(H29年度)		4箇所
R4年度(実績見込)	中心市街地居住促進事業による解体数	6箇所
R5年度(計画)		11箇所
R10年度		19箇所

今年度成果

・成果指標「空き家・狭あい道路との一体的住環境整備の個所数」は、累計13箇所となり、R5年度計画値21箇所に対する達成率は61.9%となった。
 ・新たな成果指標としている「空き家コンバージョン事業実施数」「中心市街地居住促進事業による解体数」の今年度における実績は、コンバージョン事業は未実施だが、解体は1箇所実施して、現在4箇所を販売している。

鶴岡市住生活基本計画 事業報告書

年度	令和4年度	事業名	鶴岡市地域住宅リフォーム支援事業	
基本方針	1.「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)			
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	基本施策	3 一般住宅のバリアフリー化の推進と支援	
基本方針	2.「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)			
基本目標	③ 空き家の有効活用による地域活性化	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	
基本方針	4.環境に配慮した、災害に強い住まいづくり(再生可能エネルギー、地域資源活用、防災対策)			
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	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	
	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		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	
	⑤ 高品質・高性能な安心住宅 長期優良住宅の建設推進		2 一般住宅リフォームの促進	

事業概要

住宅のリフォーム工事の際に、要件工事となっている新型コロナ対策、減災・部分補強、寒さ対策・断熱化、バリアフリー化、克雪化、鶴岡産木材利用を含む、30万円以上の工事を行う場合、建築主に対して補助金を交付している。

申請する世帯の種類によって補助率、上限額が異なり、内容に応じて加算額も設定されている。また、市外からの移住者でかつ空き家を活用する場合は、特別枠として工事費の20%、上限200万円の補助金交付を行っており、移住定住対策、地域住宅の質の向上、地元住宅関連産業の振興、地域経済活性化等が図られる。

事業内容

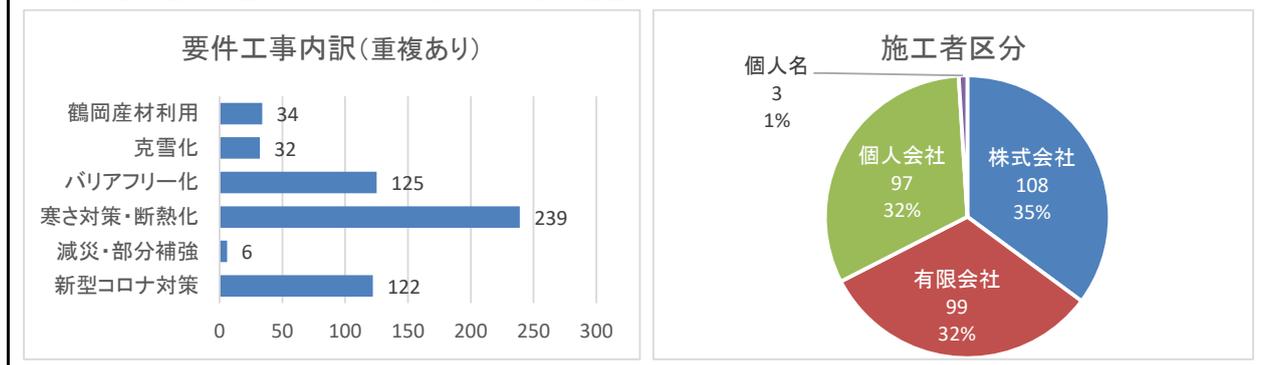
【移住・新婚・子育て世帯】
基本補助額：工事費の20% 上限30万円
【上記以外の一般世帯】
基本補助額：工事費の10% 上限20万円
加算項目：鶴岡産材1.5㎡以上または仕上0.3㎡以上使用、新型コロナ対策、空き家活用(共通)
工事費の5% 上限10万円
【特別枠】
補助額：工事費の一律20% 上限200万円

目標値

R1年度(当初)		183㎡
R4年度(実績見込)	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(リフォーム補助事業で鶴岡産木材使用量)	106㎡
R5年度(目標)		233㎡
R10年度(目標)		298㎡

今年度成果

全体リフォーム補助申請件数 307件、補助対象工事費総額 11億3千242万円(うち、鶴岡産木材使用による加算33件 使用地場産木材量106㎡)であり、地域の住宅関連産業の振興、活性化に繋がった。



鶴岡市住生活基本計画 事業報告書

年度	令和4年度	事業名	つるおか住宅活性化ネットワーク事業
----	-------	-----	-------------------

基本方針	4.環境に配慮した、災害に強い住まいづくり(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	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
			2 在来工法による木造住宅の職人技能者の育成

事業概要

市内の建築関係者や鶴岡産木材をはじめ、地域が有する人、物、自然、環境などの資源を活用した住宅建設を促進することにより、地域循環型の住宅関連産業の振興と良好な住環境形成を図る。

事業内容

移住・婚姻・子育てのいずれかに該当する若者世帯(45歳未満)が「つるおか住宅」を新築する際に補助する「若者世帯新築支援事業」を継続して実施している。令和3年度の補助額は、1戸当たり20万円(移住世帯かつ、婚姻または子育て世帯の場合は+15万円、職人技能を活用した場合はさらに+5万円)。また、大工等の技術技能者の育成を図るため、技能検定試験の受験費用(1人上限1万円)を支援する事業を実施している。

※「つるおか住宅」:地域の風土を考慮し、地場産木材で地元設計者、施工者で建てられた住宅

〈若者世帯新築支援事業〉

- 要件
- 延べ床面積1㎡につき、0.1㎡を乗じた数量の80%以上の鶴岡産木材を使うこと
 - ネットワークが指定する市内事業者が設計・施工すること
 - 完成見学会を実施し、ネットワークが作成する販促カタログに掲載すること など

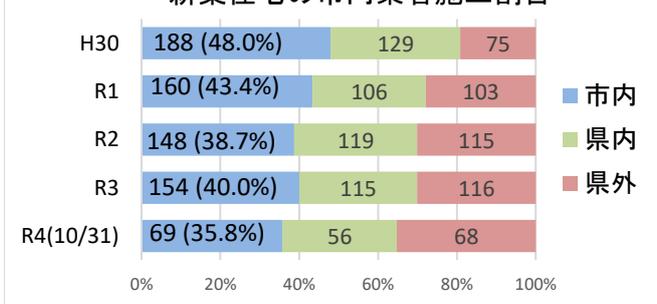
〈技能検定受験費補助事業〉

- 対象 ○職業能力開発促進法に基づいた「技能検定」の実技及び学科受験手数料

※田川建設労働組合による職種別人数

職種	2018年	2022年	2028年目標
大工	937人	764人	868人
左官	169人	127人	157人
板金工	112人	99人	104人
塗装工	84人	73人	78人
その他	425人	426人	394人
合計	1,727人	1,489人	1,600人

新築住宅の市内業者施工割合



目標値

R1年度(当初)	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(登録職人技術者数)	1,717人
R4年度(実績見込)		1,489人
R5年度(目標)		1,650人
R10年度(目標)		1,600人

今年度成果

「若者世帯新築支援事業」では、三隣亡や価格高騰の影響から申請数が少なく、9件の新築住宅への助成にとどまり、うち職人技能3件の加算を行った。「技能検定受験費補助事業」については、現在まで4件の申請があり、引き続き募集中である。

新築住宅の市内業者による施工については、大手ハウスメーカーのほか、資金力ある県内の中堅工務店等が件数を伸ばし、市内業者のシェアが低下しているため、コミュニティ紙とウェブを連動させた広報活動により、つるおか住宅の周知を図り、地元工務店の受注拡大を目指す。

鶴岡市住生活基本計画 事業報告書

年度	令和4年度	事業名	鶴岡市木造住宅耐震工事助成事業
基本方針	4.環境に配慮した、災害に強い住まいづくり(再生可能エネルギー、地域資源活用、防災対策)		
基本目標	④ 災害に強い安全・安心住宅の整備促進	基本施策	1 木造住宅耐震改修の促進

事業概要

木造住宅耐震診断の結果、耐震性が不足しているとされた木造住宅について耐震補強工事を行う際、建築主に対して工事費用の助成を行い、地域の安心・安全なまちづくりを図る。

事業内容

■ 木造住宅耐震診断事業

- ・対象住宅:旧耐震基準(昭和56年5月31日まで着工)の木造戸建て住宅
- ・補助条件:鶴岡市に登録した木造住宅耐震診断士が診断業務を行う
- ・診断費:13万円/戸(内、9割補助 自己負担額 1万3千円)
- ・募集件数:14戸 (申請実績:3戸)
- ・予算額:1,638千円 (執行額:351千円)
- ・診断結果:構造評点(平均)0.56
- ・耐震補強概算経費:工事費(平均)4,535千円

【構造評点】

- 1.0以上1.5未満:一応倒壊しない
- 0.7以上1.0未満:倒壊する可能性がある
- 0.7未満:倒壊する可能性が高い

■ 木造住宅耐震改修事業

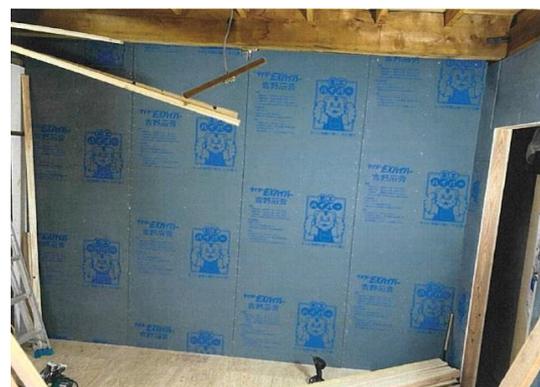
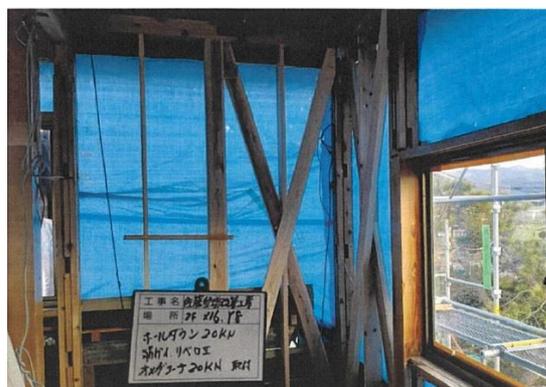
- ・対象住宅:旧耐震基準(昭和56年5月31日まで着工)の木造戸建て住宅で、評点1.0未満のもの
- ・補助条件:鶴岡市内に本店を置く法人または個人事業者と工事契約を行い耐震工事を行う

評点が0.7未満の場合、改修後の評点0.7以上、評点が0.7以上1.0未満の場合は改修後評点1.0以上

- ・補助内容:耐震補強にかかる工事費の1/3(上限60万円/戸)
- ・募集件数:5戸 (実績:2戸)
- ・予算額:3,000千円 (執行額:1,200千円)

金額単位:千円

改修結果	現況評点	補強後評点	延べ面積	補強工事額
A邸	0.29	0.72	233.72m ²	2,190
B邸	0.38	1.04	121.73m ²	1,979



目標値

R1年度(当初)		74.9%(推計値)
R4年度(R4.10末現在)	災害に強い安全・安心住宅の整備促進(木造住宅耐震化率)	81.8%(推計値)
R5年度(目標)		80%
R10年度(目標)		95%

今年度成果

広報誌、ホームページによる掲載により周知活動を行い、また年間を通して市建築課内での住宅耐震相談窓口実施により、耐震診断事業3件、耐震改修事業2件を行い、地震災害に強い安心・安全なまちづくりに繋がった。

令和5年度 住生活基本計画事業 主要業務(案)

種別	事業	事業所管
(1)住宅セーフティネット事業		
市営住宅新営改良事業		
	○市営ちわら住宅給水設備改修工事 建設から約25年が経過し老朽化が進んでいることから、これまでの受水槽・ポンプ圧送方式から直接各戸へ給水する直圧方式へ変更をする改修工事を行う。	建築課
	○市営東部住宅2号棟バリアフリー化改修工事(1戸) 住戸のバリアフリー化とそれに伴う衛生設備の改修を行い、住生活環境の向上を図る。	建築課
	○市営東部住宅浴室改修工事(3戸) 給湯器の設置、及び浴室の老朽化部分の改修を行い、住生活環境の整備を図る。	建築課
空家を活用した住宅セーフティネット事業		
	○鶴岡市居住支援協議会 高齢者・障害者等の住宅確保要支援者のために、宅建協会を通じ、民間住宅の物件紹介を行う。	建築課
	○民間賃貸住宅セーフティネット事業 新たな住宅セーフティネット制度による住宅確保要配慮者向け登録住宅に対する住宅改修費補助、低所得者の入居に対する家賃及び債務保証料の低廉化補助を行う。	建築課
(2)空き家有効活用支援事業		
有効活用	○ランド・バンク事業（中心市街地及び沿岸住宅地） 密集住宅地の連鎖的小規模区画再編事業のほか、空き家バンク、空き家管理受託、空き家コンバージョン事業。空き家コーディネーター活動支援(市補助金)	NPO法人 (都市計画課)
	○中心市街地居住促進事業 中心市街地の空き家の除却、整地、子育て世帯等への販売業務等を山形県住宅供給公社及びNPOつるおかランド・バンクに委託する。	都市計画課
	○空き家相談会 NPOつるおかランド・バンクと共同で6月、8月、11月に開催を予定。	NPO法人 都市計画課
適正管理	○空き家等審議会 「空き家条例」の規定により設置される審議会の開催	環境課
	○空き家対策委託事業 「空き家条例」の規定に基づく応急措置、代執行に対応するための補修、解体委託及び豪雪による空き家の倒壊防止対策のための雪下ろし委託等	環境課
	○老朽危険空き家解体補助 市内に存在する老朽危険空き家を所有者等が解体する費用の一部を補助する。	環境課
(3)地域住宅活性化支援事業		
	○鶴岡市住宅リフォーム支援事業(中古住宅リフォーム助成事業) リフォーム工事費の助成により地元住宅関連産業の振興と地域住宅の質の向上を図る。また、中古住宅を取得しリフォームを行う場合に市単独の嵩上げ補助を行い、空き家の発生抑制につなげる	建築課
	○つるおか住宅活性化ネットワーク 地域住宅の活性化を目指す地元の住宅関連業界により組織された「つるおか住宅活性化ネットワーク」の活動支援を行う。	建築課

市営住宅の入居者資格等の見直しについて

建築課 令和4年12月22日

●鶴岡市住生活基本計画に基づく取組み(計画書P9)

基本方針1、基本目標①、基本施策1:市営住宅の入居基準、募集条件の見直し

1 同居親族要件の見直し

① 同居親族要件と鶴岡市の取扱い

市条例で規定している入居者資格の1つで、入居にあたっては、**原則同居する親族がいることとされている**。高齢者や障害者、生活保護受給者など、特に居住の安定を図る必要がある場合を除き、**60歳未満の単身入居ができない状況**。

② 公営住宅法の取扱い・他自治体の状況

●H23年の法改正により、「同居親族要件」は廃止

●入居資格は、法で定められているもの(所得要件、住宅困窮)以外各事業主体の判断とされていることから、法改正以降も、同居親族要件を残している自治体もある。

他自治体の状況(47都道府県、20指定都市)

同居親族要件	都道府県	指定都市	割合
なし(廃止)	7	0	10.4%
一部なし	12	7	28.4%
あり	28	13	61.2%

約4割が同居親族要件を見直している

●同居親族要件を見直した主な理由

- ①入居率の改善
- ②60歳未満の単身者のニーズへ対応
- ③住宅セーフティネットの強化
- ④公営住宅法の改正(同居親族要件廃止)

●同居親族要件を見直さない主な理由

- ①入居資格が拡大し、単身高齢・障害者等の入居に影響が出る恐れがある。
- ②応募倍率が高い団地もある中では簡単に要件廃止できない
- ③必要性が無い(単身世帯の割合が低い等)
- ④大半が家族向けの間取りとなっている

③ 鶴岡市の状況と見直しの必要性

鶴岡市の状況

項目	全体	低層階	高層階
入居率(R4.4.1)	80%	88%	68%
公募倍率(過去5年平均)	0.53倍	0.79倍	0.31倍
60歳未満の単身者の相談・問合せ	年間20件程度		

見直しの必要性

市営住宅の上層階は、

- 入居率が低い状況にあり、空室の有効活用が必要
- 公募倍率が低く、入居資格拡大による支障はないと考えられる
- 60歳未満の需要がある

④ 同居親族要件見直し(案)

●一部住戸について同居親族要件を不要とする

①エレベータが無い3階建て以上の団地の3・4階

②専用床面積が55㎡未満の住戸

※①②の両方を満たす住戸

対象住戸120戸(全戸数811戸の約15%)

⑤ 効果

- 60歳未満の単身者の住居確保
- 入居率の向上(上層階の活用)
- 団地コミュニティの維持

2 使用期間の見直し

① 鶴岡市の取扱い

市条例では、継続使用の意向や入居者や連帯保証人の状況確認を目的として、住宅の使用期間を3年と規定し、3年毎に更新の手続き(申請、許可)を行っている。

② 公営住宅法の取扱い・他自治体の状況

●法律上「使用期間」や「更新手続き」の規定はない

他自治体の状況(16都道府県、15市町村)

使用期間の規定	都道府県	市町村	割合
なし	16	11	87.1%
あり	0	4	12.9%

約9割の自治体で
使用期間の規定なし

↓
使用期間規定の必要性が
乏しいためと考えられる

③ 現状

- 更新手続きに伴い取交す使用証書については、連帯保証人の記名、実印の押印が必要となっているため、作成にあたり入居者の負担になっている。
- 必要性に比べ、更新対象者の管理や更新手続きに要する事務量が多い。
- 継続使用の意向や、入居者・連帯保証人の状況確認については、全入居者が毎年行う収入申告時に把握可能。

④ 使用期間の見直し(案)

使用期間の規定及び、更新手続きを廃止する。

⑤ 効果

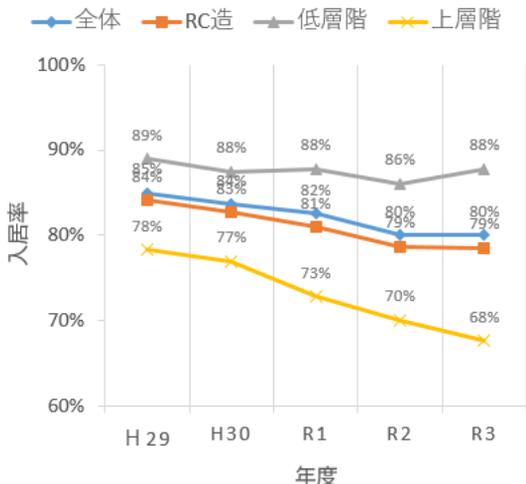
- 事務手続きの簡素化による入居者負担の軽減
- 管理事務の軽減

3 今後の予定

令和5年3月議会に上程し、令和5年4月から施行予定

※ 参考資料

入居率の推移



過去5年の公募倍率

