

## 第4回 鶴岡市地域住宅協議会

- 日時：平成27年3月23日（月） 15:00～16:30
- 場所：鶴岡市役所 6階 大会議室
- 参加者：別添名簿参照

### 次 第

1. 開 会
2. 挨拶
3. 協 議

#### (1) H26年度 鶴岡市住生活基本計画に基づく施策報告（資料1）

〔※個別に事業報告後に評価・意見をお聞きします〕

##### 1) 住宅セーフティネット事業

・市営住宅新営改良事業 ・空き家を活用した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

・鶴岡市地域住宅リフォーム支援事業 ・つるおか住宅活性化ネットワーク事業  
・鶴岡市木造住宅耐震工事助成事業

#### (2) H27年度事業に対する意見・要望

〔説明〕H27年度住生活基本計画事業の主要業務について（資料2）

##### 1) 住宅セーフティネット事業

・市営住宅新営改良事業 ・空き家を活用した住宅セーフティネット事業

##### 2) 鶴岡市空き家対策事業

・中心市街地居住促進事業 ・空き家実態調査業務 等

##### 3) 地域住宅活性化事業

・鶴岡市地域住宅リフォーム支援事業 ・つるおか住宅活性化ネットワーク事業

#### (3) その他

4. そ の 他
5. 閉 会

## 鶴岡市 地域住宅協議会 委員名簿

### ■委員

NO	所 属	職 名	氏 名	代理者職氏名	備考
1	東北公益文科大学院	特任教授	高谷時彦		
2	鶴岡市町内会連合会	常務理事	三矢正士		
3	櫛引区長会	会長	渡部俊美		欠席
4	朝日地域駐在員連絡協議会	会長	佐藤 正		
5	温海地域自治会長会	会長	奥井 厚		
6	山形県建設業協会鶴岡支部	支部長	佐藤友和	技術検討委員 三浦眞	
7	山形県建築士会鶴岡田川支部	支部長	斎藤留吉		
8	公益社団法人山形県宅地建物取引業協会	鶴岡地区長	阿部俊夫		
9	田川建設労働組合	執行委員長	三浦一男	事務局長 重原知幸	
10	鶴岡市社会福祉協議会	会長	難波玉記		欠席
11	NPO鶴岡城下町トラスト	理事	栗本直美		
12	合同会社クオレ	代表社員	三井圭子		欠席
13	山形県庄内総合支庁建設部	建築課長	桜井 信		

### ■ 事務局

NO	所属	氏名	代理出席	備考
1	鶴岡市	建設部長	五十嵐正一	
2		建築課長	佐藤 真	
3		東部建設事務室室長	高橋親孝	
4		南部建設事務室室長	伊藤哲哉	
5		温海建設事務室室長	佐藤伸一	
6		建築課長補佐	村上良一	
7		建築指導主査	坂井正則	
8		住宅管理主査	白井 覚	
9		住宅管理係長	斎藤剛志	
10		住宅管理専門員	斎藤裕之	
11		住宅管理係主任	佐藤恭子	

# 鶴岡市住生活基本計画 事業報告書

年度	H26年度
----	-------

事業名	1) 住宅セーフティネット事業(市営住宅新営改良事業)
-----	-----------------------------

## 事業概要

市営住宅の住環境改善及び長寿命化を図った。

## 事業内容

1. 青柳住宅解体工事 工事費63,936千円  
行財政改革により廃止の方向が示されたことから、本年度解体工事を実施。17棟84戸を解体。
2. 大西住宅1号棟用途廃止  
H26年6月議会において、鶴岡市営住宅設置及び管理条例の改正を行い、大西住宅1号棟について市営住宅の用途を廃止した。
3. 大西住宅1号棟解体工事 工事費22,140千円  
昭和40年に建設し、老朽化が進んだため、入居していた5世帯には他の住宅へ住替え引っ越しをしていただき、1棟16戸を解体した。



解体前の青柳住宅



解体後の青柳住宅

4. 柳原住宅A棟外壁改修工事  
東部1, 2号棟屋根改修、美原5,6,10号棟軒先、屋根改修工事を予定していたが、柳原住宅A棟の外壁の劣化が進んでいることから、柳原住宅A棟外壁工事を優先することとした。
5. 稲生住宅・柳原住宅風呂釜交換 整備費3,627千円  
稲生住宅の1号棟から4号棟及び柳原住宅B棟において、平成2年度～5年度に整備してから22年以上が経過し、耐用年数を大幅に超えていることから、未更新の風呂釜34台を整備。
6. 高齢者等住戸への簡易バリアフリー整備 289千円  
高齢者、障害者の入居者のうち、建設年度の古い住宅の手すりの必要な度合いが高い3世帯に対し、設置工事を行う。次年度以降も継続して、簡易的なバリアフリー工事を行う。
7. 居住支援協議会によるニーズ調査及び民間住宅情報の紹介  
住宅の確保に配慮が必要な高齢者、障害者等の住宅セーフティネットについて、どのようなニーズがあるかを需要者及び供給者双方に対してアンケート調査を実施した。

## 目標値

当初(H23年度)	市営住宅の高度なBFの 施行率	9.80%
H26年度		14.18%
H33年度		18.90%

## 今年度成果

- ①H26年度においては、バリアフリー工事は実施せず。市営住宅の高度なバリアフリーの施行率上昇は、大西住宅1号棟の廃止による母数の減少によるもの。
- ②ちわら住宅の応募・入居状況(5月、7月、9月、11月、1月募集)  
バリアフリー住戸:5戸募集 応募10戸 入居4戸(2倍) 子育て世帯向け住戸:15戸募集  
応募4戸 入居3戸(0.27倍)

## 地域住宅協議会委員の評価

--

## 鶴岡市住生活基本計画 事業報告書

年度	H26年度
----	-------

事業名	1)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)
-----	--------------------------------------

## 事業概要

居住支援協議会においてニーズ調査、困窮者向け物件紹介を実施した。

## 事業内容

## 1. 居住支援協議会の設立

鶴岡市居住支援協議会 H26.3.24に設立。山形県宅地建物取引業協会鶴岡地区、鶴岡市民生児童委員協議会連合会、鶴岡市社会福祉協議会及び市の関係部署(福祉課、長寿介護課、包括支援センター、子育て推進課、建築課)で構成。

## 2. ニーズ調査の実施

需要者側のニーズ調査にあたっては、協議会を構成する各課・各団体の他、各地区の包括支援センター、各病院の相談室などの窓口に調査協力をお願いし、昨年8月以降の半年間に寄せられた「住居」「住替え」に関する相談122件を基に集計・分析を実施した。

供給者側については、宅地建物取引業協会鶴岡支部を通じて、賃貸物件を扱う68社に対し、バリアフリー等の改修費用に対する国の補助制度などの支援内容や、需要者との契約にあたっての課題、また、その対策などの内容について調査を実施した。(詳細は別添の資料を参照)

## 3. 要支援者への情報提供

賃貸住宅の入居に際し、支援が必要な高齢者、障害者等へ宅建協会からの物件情報を紹介した。依頼件数:23件、紹介件数:20件、成約件数:6件

## 目標値

当初(H23年度)	民間住宅活用型住宅	0戸
H26年度	セーフティネットの整備戸	3戸
H33年度	数	60戸

## 今年度成果

賃貸住宅の供給者、需要者双方のニーズがどのようなものであるか把握でき、次年度以降の施策の検討に反映させることができる。

## 地域住宅協議会委員の評価

--

# 鶴岡市住生活基本計画 事業報告書

年度	H26年度
----	-------

事業名	2) 鶴岡市空き家対策事業(空き家有効活用支援事業)
-----	----------------------------

## 事業概要

平成26年度新規事業として、鶴岡市移住推進等空き家利活用支援事業補助金(交付決定2件)及び鶴岡市中心市街地居住促進事業(寄付採納2件)の2事業を実施している。  
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・バンクとともに空き家相談会等を実施し、空き家解消のため有効活用に努めた。

## 事業内容

### 【鶴岡市移住推進空き家利活用支援事業補助金】

県外からの移住希望者や新婚世帯、若者世帯が「つるおかランド・バンク」を利用して、空き家を購入または賃借し、その空き家を改修した場合に、その工事費の一部に対して補助するもの。年間予定件数3件中2件交付決定。

### 【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基金化し、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。応募件数4件に対し2件を選定し、寄付採納済み。うち1件は解体済み。

### 【空き家相談会の実施】

6月と8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21件、8月16件、計37件の相談を受け付けている。

### 【つるおかランド・バンク事業】(平成26年度上期現在)

- ①ランド・バンク事業 相談件数:88件
- ②空き家バンク事業 46件登録希望 新たに12件ホームページに掲載 現在18件掲載中
- ③空き家管理受託事業 受託件数:10件(うち定期的な見回り5件)
- ④空き家コンバージョン(用途転換) 1件 留学生向けシェアハウス
- ⑤空き家解体 相談件数:4件 成約:0件

## 鶴岡市中心市街地居住促進事業の実施状況



解体前



解体後

## 【空き家民間住宅活用型住宅セーフティネット事業】(再掲)

鶴岡市居住支援協議会 H26.3.24に設立。山形県宅地建物取引業協会鶴岡地区、鶴岡市民生児童委員協議会連合会、鶴岡市社会福祉協議会及び市の関係部署(福祉課、長寿介護課、包括支援センター、子育て推進課、建築課)で構成。

## 目標値

当初(H23年度)	密集住宅地での小規模連	0箇所
H26年度	鎖型区画再編事業の実施	0箇所
H33年度	箇所数(箇所)	29箇所

当初(H23年度)	市内の空き家棟数の増加の抑制(棟)	2,200棟
H26年度		2,000棟+α
H33年度		2,352棟

## 今年度成果

・新規事業として、移住推進等空き家利活用支援事業及び鶴岡市中心市街地居住促進事業を実施し、空き家対策と同時に人口減少対策、住環境整備の促進を図った。  
 ・固定資産税の納税通知書に条例施行のおしらせと空き家相談会の予定チラシを同封し、空き家の適正管理、有効活用意思啓発を行った。本年度リサイクル法に基づく空き家除却の届け出が37件49棟となっている。

## 地域住宅協議会委員の評価

--

## 鶴岡市住生活基本計画 事業報告書

年度	H26年度
----	-------

事業名	3) 地域住宅活性化事業(地域住宅リフォーム支援事業)
-----	-----------------------------

## 事業概要

住宅のリフォーム工事の際に鶴岡産木材の活用、部分補強、省エネルギー、バリアフリー、克雪化の要件を満たす場合、建築主に対し補助を行うほか、更に一定量以上の鶴岡産木材の活用や中古住宅購入、婚姻・出産の場合は上乘せ補助を行い、地域住宅の質の向上、地元住宅関連産業の振興、地域経済の活性化を図る。

鶴岡市内の自己が所有し居住する住宅のリフォーム工事を行う者に対する補助

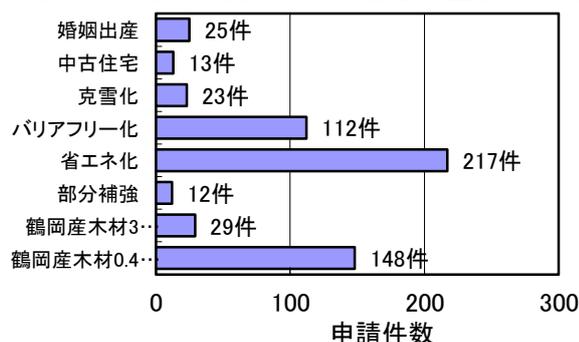
※要件あり: 地場産木材使用、部分補強、省エネ、バリアフリー、克雪化

施工者は、鶴岡市内に本店があるまたは住所を置く個人事業者と契約を行う。

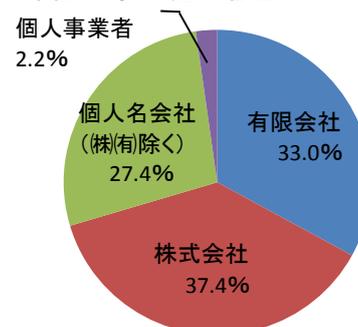
※工事費の10%かつ上限20万円、

鶴岡産木材を0.4m<sup>3</sup>以上使用した工事や中古住宅を購入してリフォームする場合、婚姻・出産によるリフォーム工事の場合は、それぞれ工事費の5%かつ上限10万円の補助を上乘せ

・申請工事の要件内訳(取下げを含み重複回答有)



・申請工事の施工者区分



## 目標値

年度	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)	使用量	(リフォーム補助事業でハイオマス燃焼機器(薪ストーブやペレット暖房機器)使用)	件数
当初(23年度)		204m <sup>3</sup>		7件
H26年度		246m <sup>3</sup>		2件
H33年度		270m <sup>3</sup>		145件

## 今年度成果

全体リフォーム補助申請件数 357件、補助対象工事費総額 1,000,267千円(うち、地場産木材使用リフォーム申請件数148件 使用地場産木材量245.7m<sup>3</sup>、地場産木材使用補助対象工事費総額 611,391千円)であり、地域の住宅関連産業の振興、活性化に繋がった。

地域住宅協議会委員の評価

--

# 鶴岡市住生活基本計画 事業報告書

年度	H26年度
----	-------

事業名	3) 地域住宅活性化事業(つるおか住宅活性化ネットワーク事業)
-----	---------------------------------

## 事業概要

鶴岡産木材をはじめとする、地域が有する人や物、自然、環境などの資源を活用した地域住宅建設を活性化することにより、地域の住宅関連産業と振興と良好な住環境形成を図ることを目的とする。

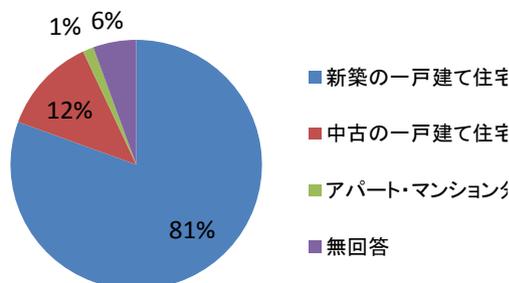
## 事業内容

平成26年度については「つるおか住宅活性化ネットワーク」が推進している地場産木材で地元設計者、施工者で建てられる「つるおか住宅」を継続的に受注できる仕組みや体制整備づくりを行ったほか、大産業まつりでのブースによる写真パネル展示や平成26年度版パンフレットの作成や「鶴岡市のまちづくりを考える」と題してのシンポジウムを開催し、周知活動をおこなったり、大工等の技術技能者の育成を図るため、技能検定試験への人材育成などへの活動に対して支援を行った。

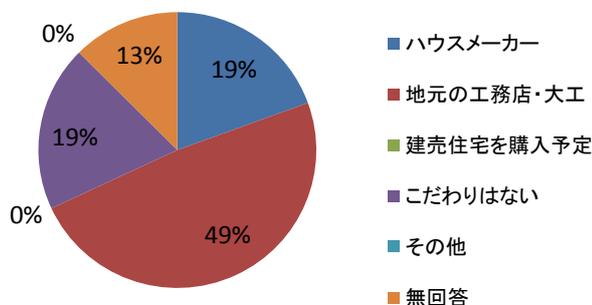
- ・大産業まつりでのブースによる写真パネル展示(10/18、10/19)  
会場 鶴岡市武道館 来場者アンケート 274名
- ・シンポジウム(2/14開催) 86名参加。



取得したい家はどちらですか



住宅はどちらの業者に建ててもらいたいですか



## 目標値

当初(23年度)	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)	1,963人
H26年度		1,876人
H33年度		2,000人

## 今年度成果

「つるおか住宅」建設 10戸(うち、補助件数5戸)、パンフレットの作成および配布(3,000部)をして、鶴岡産木材を使った地元大工等職人による「つるおか住宅」の良さをPRした。

## 地域住宅協議会委員の評価

--

## 鶴岡市住生活基本計画 事業報告書

年度	H26年度
----	-------

事業名	3) 地域住宅活性化事業(鶴岡市木造住宅耐震工事助成事業)
-----	-------------------------------

## 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う

## 事業内容

- ・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25%(上限60万円)
- ・募集件数:15戸 (申請実績:2戸)
- ・予算額:9,000千円 (執行額:1,200千円)

## 改修結果

金額単位:千円

	現況評点	補強後評点	補強工事額
A邸	0.1	1.01	2,430
B邸	0.1	0.74	3,402
合計			5,832

- ・平均現況評点:0.1
- ・補強後平均評点:0.88
- ・平均補強工事費2,916千円



## 目標値

当初(23年度)	災害に強い安全・安心住宅の整備促進(木造住宅耐震化率)	69.96%
H26年度		71.37%(推定値)
H33年度		95%

## 今年度成果

募集枠15件予算枠9,000千円に対し、実施件数2件予算執行額1,200千円

## 地域住宅協議会委員の評価

--

# H27年度 住生活基本計画事業 主要業務

## 資料 2

(○: 予算執行課、単位: 千円)

種別	事業	事業所管	事業費
<b>住宅セーフティネット事業(市営住宅新営改良事業)</b>			
	市営東部住宅1, 2, 3, 4号棟屋根改善工事 建設から36年を経過し、ゴムシートが剥離する危険性が高くなっていることから、塩ビ系シート防水により改善を行う。	○建築課	72,600
	市営美原住宅5, 6, 10号棟屋根・軒先改善工事 築後41年を経過し、軒先、軒裏のコンクリート及び屋根シート防水についても劣化していることから改善を行う。	○建築課	
	市営大西住宅2, 3, 4号棟屋根改善工事 建設から32年を経過し、ゴムシートが剥離する危険性が高くなっていることから、塩ビ系シート防水により改善を行う。	○建築課	
	市営美原住宅5, 6, 7号棟給水設備改善工事 既存機器の老朽化に伴い、給水方式を高置水槽方式から圧力タンク給水方式に変更し、機能向上を図り改善を行う。	○建築課	
<b>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)</b>			
	鶴岡市居住支援協議会によるセーフティネットの構築 高齢者・障害者世帯等の住宅確保要支援者のために、福祉と住宅が連携した住宅支援協議会を組織し、民間住宅を活用した住宅セーフティネットを構築する。	○建築課	252
<b>鶴岡市空き家対策事業</b>			
有効活用	空き家実態調査業務 全市を対象に空き家の実態調査を行い、現状を分析するとともに、所有者等への意向調査を行う。併せて、調査で把握した情報をデータベース化する。	○建築課	9,000
	中心市街地居住促進事業 中心市街地の指定区域にある老朽危険空き家を寄付採納、除却し、更地になった土地を移住者、若者、子育て世帯に宅地供給する。	○建築課	17,280
	空き家バンク活用補助(移住推進空き家利活用支援補助) 若者、新婚、移住世帯がつるおかランド・バンクが実施する空き家バンクを利用して空き家を取得、賃貸し、改修する費用の一部を補助する。最大2/3を補助(限度額40万円)	○建築課	1,200
	遊休不動産利活用推進事業 中心市街地の遊休不動産をリノベーション手法により再生し活用を促すことにより、産業振興や雇用創出、コミュニティ再生を図るとともに、遊休不動産を活用するまちづくりの担い手の育成及び不動産所有者の啓発を行う。	○建築課	5,000
適正管理	空き家等審議会経費 「空き家条例」の規定により設置される審議会の開催諸費用	○環境課	3,155
	空き家対策委託事業 「空き家条例」の規定に基づき、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倒壊に対策のための雪下ろし委託等	○環境課	
<b>地域住宅活性化支援事業</b>			
	鶴岡市住宅リフォーム支援事業 県の補助制度のほか、本市独自に鶴岡産木材の一定量以上使用する場合や空き家発生の抑制に繋がる空き家活用リフォーム工事のほか、人口減少対策の取り組みの一環として、婚姻や出産に伴いリフォームを行う場合や市外からの移住者がリフォーム工事をする場合に支援制度の拡充を図る。また、建築物耐震改修促進計画に基づき、木造住宅の耐震化率を向上させるため、耐震改修補助を行い地震災害による被害の軽減を図る	○建築課	90,000
	つるおか住宅活性化ネットワーク 地場産木材の利活用や住宅産業を取り巻く課題を踏まえ、良好な住環境を構築するための地域住宅建設を活性化し、持続可能な地元住宅関連産業の振興を図る(技能技術者の育成支援、若者世帯への地元職人・地場産木材による「つるおか住宅」の建設支援)	○建築課	3,500