

## 第3回 鶴岡市地域住宅協議会

- 日時：平成26年3月17日（月） 13:30～15:00
- 場所：第2学区コミュニティ防災センターホール
- 参加者：別添名簿参照

### 次 第

1. 委嘱状交付
2. 開 会
3. 挨 拶
4. 協 議

(1) H25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〕

- |  |
|--|
| <ol style="list-style-type: none"><li>1) 市営住宅の整備状況</li><li>2) 鶴岡市空き家対策事業（ランド・バンク事業）</li><li>3) 鶴岡市住宅リフォーム支援事業</li><li>4) つるおか住宅活性化ネットワーク事業（家ネット）</li><li>5) 木造住宅耐震工事助成事業</li></ol> |
|--|

(2) H26年度以降事業に対する意見・要望

〔説明〕H26年度住生活基本計画事業の主要業務について（資料2）

- |  |
|--|
| <ol style="list-style-type: none"><li>1) 市営住宅新営改良事業<br/>・大西1号棟解体工事 ・東部1,2号棟屋根改修工事 等</li><li>2) 空き家を活用した住宅セーフティネット事業<br/>・鶴岡市居住支援協議会 民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業 等</li><li>3) 空き家有効活用支援事業<br/>・空き家除却管理等業務 ・移住推進空き家利活用支援補助 等</li><li>4) 地域住宅活性化支援事業<br/>・鶴岡市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</li></ol> |
|--|

(3) その他

5. そ の 他
6. 閉 会

# 鶴岡市住生活基本計画 事業報告書

年度	H25年度
----	-------

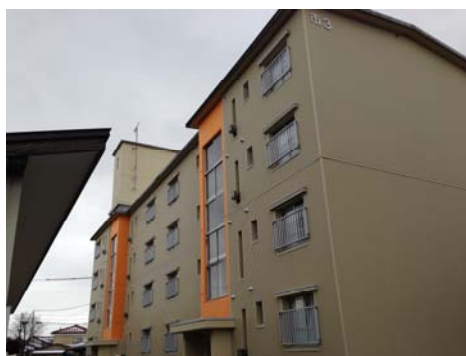
事業名	市営住宅の長寿命化関連改修工事
-----	-----------------

## 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、屋根、外壁、給水装置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2, 3号棟外壁改修工事 工事費45,444千円  
S57,58建設。築後32年を経過し、外壁の劣化が進んでいること。また、予防保全的な観点から躯体劣化防止(ひび割れ補修、塗装、防水)を図り、断熱性能を高めるため、改修工事を実施。外壁A=479㎡
2. 柳原住宅A棟屋根改修工事 工事費13,650千円  
S52年建設。築後35年を経過し、屋根の劣化が著しく、雨漏りや強風被害などがあることから、屋根材をカラー鉄板からステンレス鋼板へ変更し改修工事を行った。A=319㎡
3. 大西住宅5, 6号棟給水装置改修工事 工事費8,505千円  
S60,61年建設。築後28年を経過。装置の老朽化が進んでいることから、高置水槽方式から圧力タンク給水方式に設備を変更し、機能向上を図る。  
給水ユニットポンプ2台、給水配管敷設



4. 黒瀬住宅解体工事 工事費5,124千円  
S41年建設。木造平屋5棟。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

5. 黒瀬住宅、青柳住宅の用途廃止  
H25年12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、黒瀬住宅及び青柳住宅について市営住宅の用途を廃止した。

6. 市営住宅の長寿命化計画の策定  
既存市営住宅の老朽化に伴い、今後修繕などの経費が増高することが予想されることから、計画的に予防修繕的な改修を実施する長寿命化計画を策定した。

## 目標値

当初(H23年度)		9.80%
H24年度	市営住宅の高度なBFの 施行率	12.50%
H25年度		13.91%
H33年度		18.90%

## 今年度成果

①H25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、黒瀬住宅、青柳住宅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(2月、5月、9月、1月募集)  
バリアフリー住戸:34戸募集 応募33戸 入居27戸 (0.79倍) 子育て世帯向け住戸:29戸募集 応募7戸 入居3戸(0.10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	H25年度
----	-------

事業名	鶴岡市空き家対策事業
-----	------------

## 事業概要

鶴岡市の空き家対策事業として、NPO法人つるおかランド・バンクが設立され、空き家の有効活用を図る事業を市とともに実施し、空き家解消のため有効活用に努めた。

また、開発基準等のルールの見直しや空き家所有者の意向アンケート調査を実施し、空き家の有効活用に関する事業がより実施しやすいように努めた。

## 事業内容

**【鶴岡市の空き家等の管理と活用に関する条例】**(H24.12議決 H25.4.1施行)(適正管理)  
・空き家所有者の適正管理と老朽・危険空き家の解体誘導をルール化。「応急措置」、「代執行」の規定を盛り込んでいる。

### **【密集住宅地の開発基準等のルールの見直し】**

都市計画法の用途地域内での開発協議に要する開発基準のルールについて見直しを実施。

- 1)開発協議基準の見直し 密集住宅地内の道路幅員(6m)→(4m)
- 2)道路拡幅の際の基準 従前規定がなかったものを、既存道路中心線を基準として両側に3m(指定地域に限り2m)以上拡幅

### **【空き家所有者等意向アンケートの実施】**

1,477件の空き家所有者へ今後の意向及びランドバンク事業への協力について意思確認を行う。

回答件数597件、回答率40.4% ランドバンク事業へ協力の意思を示している所有者は、137件回答者の22.9%であった。

### **【空き家相談会の実施】**

12月と2月に空き家相談会を実施。13件の相談を受け付けている。

約半数の6件は、所有物件の売却、解体などの処分方法についての相談であった。

### **【つるおかランド・バンク事業】**

- ①ランド・バンク事業 相談件数:169件 成約:8件
- ②空き家バンク事業 50件登録希望 10件ホームページに掲載中
- ③空き家管理受託事業 相談件数:10件 成約:7件(うち定期的な見回り4件)
- ④空き家コンバージョン(用途転換) 相談件数:2件 成約:2件
- ⑤空き家解体 相談件数:17件 成約:6件

### **【つるおかランド・バンクファンドの実施】**

・市民、町内会、まちづくり団体等対象が行う 1)空き家の用途転換のための改修 2)狭あい道路の改修 3)空き地の有効活用に対する助成を行うための基金。

対象事業公募3回実施(8月、11月、2月)。審査委員会において2件応募に対し2件採択決定。対象地神明町、大宝寺町



**【空き家民間住宅活用型住宅セーフティネット事業】**

鶴岡市居住支援協議会 H26.3.24に開催を予定。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、建築課)で構成。

**【放棄空き家地域取得支援事業】**

管理者不在の放棄空き家を町内会や隣接住民等が取得する場合、相続財産管理人の選任申し立て等の諸手続き費用の一部を助成事業。対象案件なし。

**【空き家メセナ計画策定事業】**

民間企業の支援により、地域資源・特性を活かした中山間地の空き家活用のアイデア計画を作成する事業。地域振興課、地域庁舎総務企画課との調整を図るが、具体的な計画策定は実施できず。

**目標値**

当初(H23年度)	密集住宅地での小規模連鎖型区画再編事業の実施箇所数(箇所)	0箇所
H24年度		2箇所
H25年度		0箇所
H33年度		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
H24年度		測定不能
H25年度		46件58棟
H33年度		2,352棟

**今年度成果**

・ランド・バンク事業実施において、開発協議が必要な場合に適用されるルールの見直しを行い、事業の実施を推進した。  
 ・条例施行のおしらせと空き家所有者の意向アンケート調査により、空き家の適正管理、有効活用の意思啓発を行った。本年度リサイクル法に基づく空き家除却の届け出が46件58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	H25年度
----	-------

事業名	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、中古住宅購入等の要件を満たす場合、建築主に対し補助を行い、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

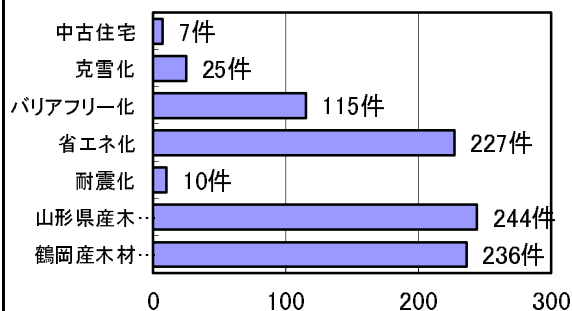
※要件あり: 地場産木材使用、部分補強、省エネ、バリアフリー、克雪化、中古住宅購入

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。

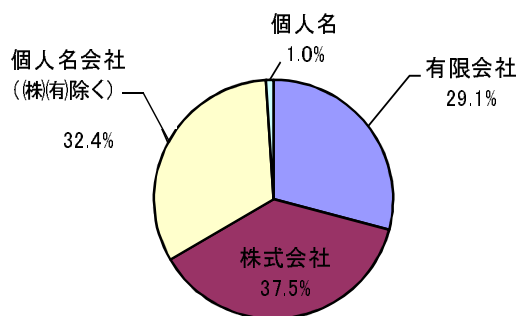
※工事費の10%かつ上限20万円、

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はそれぞれ工事費の5%かつ上限10万円の補助を上乗せ

・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

当初(23年度)	リフォーム工事における地	当初目標 479戸/予算額105,916千円 実績497戸/執行額102,929千円
H25年度	場産木材使用量336m <sup>3</sup>	
H33年度	(H24)⇒388m <sup>3</sup> (H25)	

## 今年度成果

地場産木材使用リフォーム申請件数244件 使用地場産木材量388.188m<sup>3</sup>、地場産木材使用工事補助対象工事費総額1,026,831万円、全体リフォーム補助申請件数 496件、補助対象工事費総額1,450,749万円

## 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	H25年度
----	-------

事業名	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。

## 事業内容

「つるおか住宅活性化ネットワーク」が行うモデルとなる住宅建設や、継続的な受注に向けた仕組み作り、体制整備など、持続的な住宅関連産業の活性化と良好な住環境形成に繋がる活動に対して支援を行っており、平成25年度についてはより親しみやすく関係者や市民に周知していただくよう新築を考えている建て主と地元設計者、施工者とのお見合会「家コン」の開催のほか、平成23年度から引き続きモデル住宅事業の実施やつるおか住宅シンポジウムを開催し、地域の住宅関連産業や地産材を使用等による地域活性化に資する事業を実施。

- ・お見合会「家コン」の開催(4/20、4/21)会場 エスモール 約200名が来場
- ・モデル住宅完成内覧会(11/30、12/1、12/7、12/8計4日間開催し延べ405名が見学)
  - 1)モデル住宅No.1 延床面積108.3㎡ 工事費(建築+設備+電気) 約2,200万円
  - 2)モデル住宅No.2 延床面積117.1㎡ 工事費(建築+設備+電気) 約1,830万円
  - 3)モデル住宅No.3 延床面積148.4㎡ 工事費(建築+設備+電気) 約1,920万円
- ・シンポジウム(2/15開催) 70名参加。



モデル住宅No.1



モデル住宅No.2



モデル住宅No.3

## 目標値

当初(23年度)	モデル住宅助成100万円	
H25年度	円×3戸(H23)⇒3戸	モデル住宅助成 3戸
H33年度	(H24)⇒3戸(H25)	

## 今年度成果

モデル住宅助成 3戸、パンフレットの作成および配布(3,000部)

## 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	H25年度
----	-------

事業名	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:16戸 (申請実績:17戸)
- ・予算額:9,380千円 (執行額:9,269千円)

## 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	0.26	0.78	3,213
B邸	0.09	1.41	2,434
C邸	0.38	0.94	2,700
D邸	0.15	0.71	2,562
E邸	0.52	1.26	2,782
F邸	0.21	0.71	2,517
G邸	0.25	0.71	2,520
H邸	0.13	0.87	4,591
I邸	0.89	1.06	1,386

金額単位:千円

	現況評点	補強後評点	補強工事額
J邸	0.18	1.01	3,360
K邸	0.34	0.73	1,782
L邸	0.62	0.84	775
M邸	0.29	0.78	2,625
N邸	0.26	1.08	4,055
O邸	0.40	0.74	2,422
P邸	0.37	0.71	2,672
Q邸	0.25	0.83	1,942
合計			44,338

・平均現況評点:0.33 ・補強後平均評点:0.89 ・平均補強工事費2,608千円



## 地域住宅協議会委員の評価

当初(23年度)	木造住宅耐震化率	
H25年度	69.96%(H23)⇒	17件
H33年度	70.20%(H25)	20件

## 今年度成果

募集枠16件予算枠9,380千円に対し、実施件数17件予算執行額9,269千円

## 地域住宅協議会委員の評価

--



# H26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>市営住宅新営改良事業</b>			
	市営東部住宅1, 2号棟屋根改修工事 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修を行う。	○建築課	58,000
	市営美原住宅5, 6, 10号棟屋根・軒先改修工事 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修を行う。	○建築課	
	市営大西住宅1号棟解体工事 大西住宅1号棟の用途廃止に伴い、既存RC造4階の解体・整地工	○建築課	
	市営黒瀬住宅解体に伴う付帯工事 黒瀬住宅の構築物、地下埋設物等の撤去工事	○建築課	
<b>空き家民間住宅活用型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	325
<b>空き家有効活用支援事業</b>			
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、地域人づくり事業(H26年度版 緊急雇用創出事業)	○NPO法人 (建築課・商工課)	2,540
	空き家除却管理等業務委託 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に委託する。	○建築課	12,960
	二地域居住促進事業業務委託 旅行商品とのタイアップを図り、観光客、移住希望者のいなか暮らしの体験拠点として郊外地の空き家を活用する業務を委託する。	○建築課	( - )
	移住推進空き家利活用支援補助 若者、新婚、移住世帯がつかうおかランド・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
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(中古住宅リフォーム助成事業) 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中古住宅購入リフォーム工事のほか、少子化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工事を行う場合に新たな支援制度の拡充を図る。	○建築課	80,000
	つか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・鶴岡産木材の利用促進)	○建築課	700