

平成28年度第1回茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会 会議録

<p>議題</p>	<p>議題 (1) 委員長及び副委員長の選任について 報告 (1) 茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会の所掌事項について (2) 昨年度までの取り組みについて ① 住まいづくりアクションプランの概要 ② 平成27年度茅ヶ崎市住まいづくり連絡協議会議事録 (3) 空き家対策の進捗状況について ① 茅ヶ崎市空き家等対策の体系 ② 平成27年度茅ヶ崎市空き家実態調査結果 ③ 茅ヶ崎市空家等対策計画素案 ④ 茅ヶ崎市特定空家等判定基準素案 (4) 今年度以降の取り組みについて ① 住まいづくりアクションプランの施策の推進 ② 「住まい制度」ガイドブックについて ③ 住まいの相談窓口について ④ 空き家活用等マッチング制度について ⑤ 今後のスケジュールについて (5) その他</p>
<p>日時</p>	<p>平成28年10月11日(火) 10:00～12:07</p>
<p>場所</p>	<p>茅ヶ崎市役所分庁舎6階コミュニティホール会議室AB</p>
<p>出席者氏名</p>	<p>【委員】 細田委員、後藤(金)委員、仲谷委員、矢島委員、伊澤委員、須田委員、後藤(光)委員、神谷委員、竹内委員長、山本委員、加藤副委員長、野口委員、入原委員 【欠席委員】 山口委員、松本委員、塩川委員 【事務局】 大野木都市部長 〈都市政策課〉 関野課長、後藤主幹、高際主任 〈株式会社日本能率協会総合研究所〉 加藤</p>
<p>会議資料</p>	<p>茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会規則 資料1 住まいづくりアクションプランの概要 資料2-1 平成27年度住まいづくり連絡協議会議事録 資料2-2</p>

	茅ヶ崎市空き家等対策の体系	資料 3-1
	平成 27 年度茅ヶ崎市空き家実態調査報告書-概要版-	資料 3-2
	茅ヶ崎市空き家等対策計画素案	資料 3-3
	茅ヶ崎市特定空き家等判定基準素案	資料 3-4
	住まいづくりアクションプランの施策の推進	資料 4-1
	「住まい制度」ガイドブックについて	別冊
	住まいの相談窓口について	資料 4-2
	空き家活用等マッチング制度について	資料 4-3
	今後のスケジュールについて	資料 4-4
会議の公開・非公開	公開	
非公開の理由		
傍聴者数	1 名	

午前 10 時 00 分開会

○関野都市政策課長

平成 28 年度第 1 回茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会を開催させていただきます。私は都市政策課長の関野と申します。本日進行を進めさせていただきますので、よろしくお願い致します。本日は傍聴人の方がいらっしゃいます。審議会の内容については、原則公開となっておりますが、傍聴人の方はご発言できませんのでよろしくお願い致します。

はじめに、平成 28 年 10 月 11 日より本委員会委員が新たな任期となったので、委員の皆様について服部市長より委嘱させていただきたいと思っております。服部市長が皆様の席の前に伺いますのでよろしくお願い申し上げます。お手元の名簿の順に従って交付させていただきます。お名前を呼びますので、恐れ入りますがその場でお立ちください。

【市長による委嘱状の交付】

【本日欠席の委員の紹介】

欠席のご連絡をいただいている委員をご紹介します。茅ヶ崎市民生委員児童委員協議会山口様、大妻女子大学社会情報学部教授松本様、神奈川県県土整備局住宅計画課課長塩川様でございます。このお三方については、別途交付状を委嘱させていただきます。

今回は開催が初めての委員会なので、服部市長よりご挨拶をさせていただきます。

○服部市長

改めまして皆様、おはようございます。本日は大変お忙しい中、第 1 回茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会にご出席いただきありがとうございます。また、この度委員をご引き受けをしていただきましたこと重ねて御礼申し上げます。この委員会につきましては、課長

から話をさせていただきましたが、今回ここで改めて附属機関ということで設置をさせていただきます、このような形でスタートを切らせていただきました。これまで茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランを作成していただき、その進行管理を全体の委員会の中でも進めていただいていたわけですが、本格的にアクションプランの動きが進んでいく中で、皆様から行政における取り組みの評価をいただきながら、また今後の取り組みに対しての様々なご示唆を賜ればと思います。

本市は今、急速に高齢化が進んでおり、核家族世代が2世代目、3世代目に入っている中で、住まいの有り様が大変な勢いで変わろうとしています。こうした中でこれから変化する時代の中でも、それぞれの市民の方々がライフスタイルに合った住まいを確保して、それを街全体としてうまく活用していくことが求められていると考えています。その中で様々な法令の改正等に基づいて、市の中でも色々な動きがスタートしようとしています。そうした事柄についても、委員の皆様へ逐次報告をさせていただきながら、それらも踏まえてのご意見をいただければと思います。これから先、変化する茅ヶ崎の中で市民の皆様がより豊かさを感じ、生活ができる環境づくりが行政にとっても非常に大切なテーマであると考えています。各委員の皆様方の専門的な知識のもとでご示唆をいただければと思いますので、任期の期間中どうぞよろしくお願い致します。

○関野都市政策課長

服部市長は他の公務がございますので、退席させていただきます。委員の皆様におかれましては、2年間どうぞよろしくお願い致します。

【服部市長 退出】

[委員紹介]

次に推進委員会の事務局を担当させていただく職員等について紹介させていただきます。

[事務局紹介]

本日の推進委員会開催におきましては、先ほど説明した通り3名の委員の欠席の連絡をいただいております、委員16名のところ現在13名の方の出席をいただいております。茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会規則第5条第2項の規定を充足し、本日の会議が成立していることをご報告させていただきます。

本日の議題等の説明をさせていただきます。次第の「3 議題」として、「(1) 委員長及び副委員長の選任について」、「4 報告」として、「(1) 茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会の所掌事項について」、「(2) 昨年度までの取り組みについて」、「(3) 空き家対策の進捗状況について」、「(4) 今年度以降の取り組みについて」となっております。内容が多岐に渡りますが、よろしくご審議のほどお願い致します。本日の会議は12時までで終了しておりますのでよろしくお願い致します。

[資料確認]

それでは議題に入らせていただきたいと思います。議題「(1) 委員長・副委員長の選任について」でございます。委員長・副委員長が決まるまでの間の座長を決めたいと思いま

す。いかがでしょうか。

(「事務局一任」の声あり)

○関野都市政策課長

事務局一任というご発言を只今いただきました。事務局案としては、特に皆様のほうからご意見がなければ名簿の順で、細田委員に座長をお願いしてはいかがでしょうかと思います。よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○関野都市政策課長

ありがとうございます。それでは細田委員、座長席にお移りくださいますようお願い致します。

○座長(細田委員)

ただいま、座長にご指名いただきました細田です。よろしくお願い致します。着座にて失礼します。それでは、本日の委員会の委員長・副委員長が選任されるまでの間、座長を務めさせていただきます。ご協力よろしくお願い致します。それでは議題に入りたいと思います。

議題「(1) 委員長・副委員長の選任について」、茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会規則第4条第1項の規定において、委員長・副委員長は委員のうちから委員の互選により定められることになっております。この件につきまして適任者を推薦いただき挙手にて選任を行う方法で行いたいと思いますがいかがでしょうか。

○山本委員

これまでの委員会で委員長・副委員長を務められた学識経験者である竹内さん、加藤先生に今後も委員長・副委員長をしていただければよろしいのではないのでしょうか

○座長(細田委員)

ありがとうございます。推薦は挙手でよろしいですか。委員の皆様にご推薦いただきたいと思いますが、ご推薦いただきました通りでよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○座長(細田委員)

只今、委員長に竹内委員、副委員長に加藤委員のご推薦がありましたが、他に推薦の委員の方いらっしゃいますか。他にないようでありますので、挙手にて選任を行いたいと思いますが意義はありませんか。委員長に竹内委員を推薦することにご異議のない方は挙手をお願い致します。

[挙手]

○座長(細田委員)

ありがとうございます。挙手多数にて決定されました。副委員長に加藤委員が選任されました。以上で新委員長、副委員長を選任させていただきました。座長を委員長に交代させていただきますのでよろしくご協力お願い致します。ありがとうございます。

○関野都市政策課長

細田委員ありがとうございました。委員長に竹内委員、副委員長に加藤委員を選任いただきました。よろしくお願い致します。竹内委員には委員長席に移動いただき、就任の挨拶をいただきその後の進行をお願いしたいと思います。よろしくお願い致します。

○竹内委員長

ご推薦いただきました、竹内でございます。よろしくお願い致します。

昨年度と一昨年度の2年間に、空き家問題を中心に「住まいづくり連絡協議会」として議論を進めてきたところですが、改めて今回以降組織の性格が少し変わり、諮問機関と位置付けられ、新たなスタートとなりますのでよろしくお願い致します。会議を始める前に、議事録署名人を決めることになっております。委員長と副委員長が指名する委員の方2名がその都度の議事録署名人となっております。今回伊澤委員をお願いしたいと思います。よろしいでしょうか。

○伊澤委員

承知しました。

○竹内委員長

それでは伊澤委員に議事録署名人をお願い致します。本題に入りますが、議事次第に従って進めさせていただきます。報告事項が4点あり、資料も盛りだくさんですが、活発なご議論のほどよろしくお願い致します。早速ですが、報告（1）、（2）併せて事務局から説明をお願いします。

○都市政策課高際主任

それではまず資料の説明に先立ちまして、報告案件4件の位置づけをご説明させていただきます。報告（1）から報告（2）については前年度までご協議いただきました、住まいづくり連絡協議会の振り返りとなります。報告（3）については同じく附属機関である茅ヶ崎市空家等対策推進協議会の方で議論いただいておりますので報告させていただきます。報告（4）については本委員会の今年度以降の主な協議内容となりますのでよろしくお願い致します。

それでは報告（1）につきまして事務局よりご説明いたします。**資料1**茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会規則をご覧ください。

本委員会の位置づけにつきましては、従前より茅ヶ崎市住まいづくり連絡協議会として運営しておりましたところでございますが、会議体の位置づけをより明確化することにより、本年6月の市議会定例会にて承認を受け、茅ヶ崎市附属機関設置条例に定めた委員会でございます。あわせて会議の所掌事項、組織及び運営に関し必要な事項を規則により定めたものでございます。

規則第2条の所掌事項といたしまして、本委員会は、茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの策定及び変更並びに当該計画に基づく施策の推進に関する事項について市長の諮問に応じて調査審議し、その結果を答申し、又は建議するものでございます。

組織の構成は市民、学識経験を有する者のほか第3条に記載のとおりでございます。

第4条の協議会の委員長及び副委員長は、先ほど委員長が竹内委員長、副委員長が加藤副委員長に決定させていただきました。

また、第5条第2項におきまして、委員会は委員の過半数が出席しなければ開く事ができない。第5条第3項におきまして、委員会の議事は出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。としております。

委員会の所掌事務についての主な内容は以上でございます。

ひきつづきまして、報告(2)昨年度までの取り組みについて説明させていただきます。

次の資料2-1をご覧ください。

本委員会の所掌事務でございます「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランに基づく施策の推進」について、昨年度まで従前の連絡協議会にてご議論いただいております。

住まいづくりアクションプランの目的といたしましては、人口・世帯の減少期を見すえた今後10年間の、住まいや住まい方についての基本的な方向性と施策を定め、快適な住環境の形成をめざすことを目的としております。

実施に向けた方策につきましては、将来像を実現するための3つの方針を定め、さらに17の具体的な取り組みを位置づけております。

計画期間につきましては、平成26年度を初年度とし、平成35年度までの10年間としており、現在は3年目ということで、中期が始まった段階でございます。

17の具体的な取り組みにつきましては、2ページから4ページに記載しております。

丸印のついている部分の施策(仮称茅ヶ崎市住まいづくり連絡協議会の設置)については、すでに会議体が発足しておりますが、それ以外の施策については、まだこれからのもの、現在進行中のものもございますので、詳細につきましては、報告(4)「今年度以降の取り組みについて」でご説明させていただきます。

なお、資料2-2におきまして、昨年度2回行いました「平成27年度住まいづくり連絡協議会」の議事録を添付しております。

1回目(平成27年7月1日開催)の議事概要につきましては、昨年度平成27年度については「住まいの相談窓口」の開設に向けた調査・研究、「空き家の利活用」方策について検討すること、「住まい制度」ガイドブックについては市民の目線でのわかりやすい内容とすること等の議論がございました。

また、2回目(平成27年11月4日開催)の議事概要につきましては、住まいの相談窓口の開設に当たり、相談者からの相談をどのように受け止めてどのように協力団体に仕分けていくのかを、しっかりコーディネートしていくこと、空き家の利活用についてマッチングの協議の場にどこまで行政が関与すべきなのかをしっかりと考えておくこと、等のご意見がございました。

報告(1)、報告(2)については以上でございます。

○竹内委員長

ありがとうございます。ただいま、本委員会の規則及びこれまでの取り組み経過について説明をいただきました。昨年度までは住まいづくり連絡協議会として主に次の2つ、ひとつは相談窓口の開設とそれに関連してのガイドブックづくりについて、もうひとつは空き家の利活用方策に関連して、モデル検討を含むマッチング制度の仕組みづくりについて検討されてきました。報告(1)(2)の説明について、何かご意見・ご質問はありますか。

○野口委員

空家等対策計画の協議会について、若干所掌事務が重複すると思います。空家等対策計画の協議会は特定空家を認定してそこをどう強制執行するかというところだと思えます。

特定空家については、こちらの案件ではないと思いますが、空き家のマッチング等々を含めて、やはり重複すると思います。ここの処理をどうするのか、片方は法定の組織で、こちらはどちらかというところ独自の組織なので、なかなか関係が難しいと思うのですがどうでしょうか。

○都市政策課後藤主幹

お答え致します。資料3-1で改めて説明させていただきたいと思いますが、住まいづくりアクションプランと茅ヶ崎市空家等対策計画の所掌事務を示した体系図をご確認下さい。住まいづくりアクションプランについては、住宅政策、その他に空き家対策が記載されています。空家等対策計画については、主に特定空家等の判定等について記載されています。空き家の発生予防・適正管理・活用方策についてはアクションプランと空家等対策計画で重複しているところになります。住まいづくりアクションプランについては住まいづくり推進委員会、空家等対策計画については空家等対策推進協議会が進行管理することになります。空家等対策推進協議会の中で協議した内容を住まいづくり推進委員会に報告をして、その流れについて意見をいただければそれを反映していきたいと考えております。

○野口委員

非常に難しいですね。決定権限は空家等対策推進協議会の組織、こちらは、そちらで検討したものをこちらに下ろされて、いいか悪いかを検討すると、ボトムアップの体制というのはできるのでしょうか。

○都市政策課後藤主幹

空家等対策推進協議会につきましては、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づいた協議会ですので、協議会の中で協議する内容が法の中で定められています。法に基づく協議会で決定していくこととなりますが、その他各方面からのご意見は取り入れていきたいと思えます。

○竹内委員長

本委員会と空家等対策推進協議会との守備範囲や両者の関係についてのご質問です。特に重複部分の扱いについて、もし議論の方向が違えばどのように処理されるのか、といった手順問題にも関係しそうです。本委員会は、住まいづくり全般を対象に、アクションプランに基づく施策の推進について幅広く議論を進めていくという立場です。もちろん空き

家問題もその1つです。一方、この空家等対策計画（案）はこの間、空家特措法に基づいて新たに設置された空家等対策推進協議会によって検討されているものです。この間の経過をご存知のない方は少し混乱するかもしれません。で本委員会は、これまで先行して議論してきた経緯もあって、この空家等対策計画の策定にあたって、意見反映できるように位置づけられた、ということかと思えます。重複部分は両者でいい知恵を出しましょうという関係で、前向きに捉える、そういうことでよろしいでしょうか。

○野口委員

加藤委員が大変ですね。

○竹内委員長

加藤委員は空家等対策協議会の委員でもありますかどうか。

○加藤委員

空家等対策推進協議会は2回目を開催したところです。基本的な方針みたいなものが第2回会議で出てきております。

あくまでも法に基づく対策を考えていくということになっています。例えば、つい先日も協議会があったのですが、アクションプランで重ねてきたことをきちんとお伝えして、実際どのように空き家対策を練っていくかを考えてほしいと伝えたところです。私としては、住まいづくり連絡協議会で前年度、前々年度とやってきたことが生きてきたのかなと思っております。最初に特措法に基づく空き家対策が動いていくのではなく、茅ヶ崎市の実態を踏まえた上で、アクションプランがある中で、空き家の議論ができるのは非常にいい方向だと思っております。

○竹内委員長

実際の施策の内容でみると、空家等対策推進協議会では特措法の制定趣旨からして、特定空家への対応がメインの取り組みと考えられますが、その他の施策課題については、例えば情報提供や相談体制、マッチング制度などの予防策や利活用方策に関わる部分については、こちらの委員会でも積極的に議論し、提案していく必要があると思います。施策領域が重なっている部分ではありますが、議論の幅を広げることの意義を含めて、協調をはかりながらと思っておりますがいかがでしょうか。

○後藤（光）委員

何も分からないのですけれども、こちらの空家等対策推進協議会は初めて聞いたのですが、どういった方が委員になっていますでしょうか。

○都市政策課後藤主幹

資料3-3の27ページに名簿がございます。

○竹内委員長

協議会の委員名簿というのがこちらにあります。学識経験者の方及び市長、地域の諸団体、特に弁護士、司法書士、宅地建物取引士、土地家屋調査士、建築士などの専門的な立場の方となっています。委員構成としてはこの会議と似ていますが、法律関係の方を含

めて実務的な専門家の方にややウエイトがあると思います。

○後藤（光）委員

「これは壊さないといけない」というような空き家のことを市として考えていくというところですか。

○竹内委員長

そうです。特定空家の判定について、空家等対策推進協議会の意見を聞いて、市が最終判断するという手順です。特定空家の問題については、当委員会は直接には関わりません。

○後藤（光）委員

はい。ありがとうございます。

○竹内委員長

他よろしければ、次に移らしていただきます。報告（3）について説明をお願いします。

○都市政策課高際主任

それではまず資料3-1にございます、茅ヶ崎市空き家等対策の体系につきまして事務局よりご説明いたします。

まず、「空家等対策の推進に関する特別措置法の概要」についての資料をご用意しましたので、ご説明させていただきます。

背景・目的といたしましては、適切な管理が行われていない空家等が、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているケースが増えてきたことにより、何らかの対策が必要になってきたということを受けて、27年5月に特別措置法が施行されたものでございます。

この法律では、「空家等」と「特定空家等」という用語が出てきます。「空家等」とは建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地のことを指します。また、「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上・景観上・その他周辺環境上不適切である状態にあると認められる空家等を指しております。

市町村は法第6条による空家等対策計画を定め、法第7条による協議会を設けて空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うことにより、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施することができることとされています。

空家等対策計画を定める場合におきましては、画面に表示している1から9までの内容を盛り込む必要があるとされております。

その他、特定空家に対する措置として、特定空家と判定した場合の助言・指導・勧告・命令等の措置について等の規定が盛り込まれており、特に勧告を実施した場合にあっては固定資産税の住宅用地特例から除外されることが規定されてます。

特定空家等に判定する条件につきましては、国のガイドラインでかなり細かく示されております。建物の保安上、衛生上、景観上、その他周囲の生活環境が害される場合等の例示がございますが、のちほど説明させていただきます。

次に、茅ヶ崎市空家対策の体系図をお示ししております。

平成26年3月に策定しました、住宅政策全般の計画でございます「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン」を現在推進しているところでございます。その中には空き家の発生予防、適正管理、利活用方策等の施策も含まれておりますことから、現在別組織で進めております、特措法にもとづく「空家等対策推進協議会」と連携を取りながら進めてまいりたいと考えております。

ひきつづきまして、**資料3-2**にございます、空き家実態調査結果につきまして事務局よりご説明いたします。

27年5月に施行されました「空家特措法」により、自治体に取り組むべき空き家対策の方向性が示されたことを受けまして、本市における空き家の実態を把握し、空家に対する適切な施策の実施を検討するため、27年度に空き家実態調査を行いました。

調査方法といたしましては、1ページ目中段の「空き家調査の流れ」にありますとおり、調査対象物件の特定、現地調査の実施、所有者アンケート調査の実施、空き家等の評価の順に行いました。

市内の住居用戸建ての件数は、27年1月1日現在で55518件のうち、上水道の使用履歴及び共同住宅を除外した7927件を【現地調査対象物件】としました。この件数に対して現地調査を行い、現地で外観目視による調査を行い、1358件を【空き家と想定する物件】として絞り込みを行いました。

【空き家と想定する物件】1358件に対して、所有者アンケートを実施しましたところ、回答率は46.8%でございました。所有者アンケートの回答で、空き家であると回答のあった459件を【空き家】と判定いたしました。

1ページ目下段の「調査結果概要図」にありますとおり、【空き家と想定する物件】1358件は、市内住居用戸建て件数の2.4%で、【空き家】459件は、市内住居用戸建て件数の0.8%でございました。

2ページ目に【空き家と想定する物件】1358件の自治会連合会ごとの分布図を示しております。

3%以上と高くなっているところが、南湖地区と小出地区となっておりますが、際立って高くなっている地区はありませんでした。

3ページ目に所有者アンケートの主な結果を示しております。

持ち家の利用形態、今後の予定、維持・管理の頻度・期待する支援・利活用の意向等についてアンケートを行いました。

維持管理の頻度については、月に1回以上管理されている所有者が6割を超えています。期待する支援としては、取り壊しや修繕に要する費用の助成や、専門家への紹介を求める声が一定数ございました。

4ページ目に【空き家】所有者459件、及びその中で利活用の意向を持つ所有者9

7件を対象に、利活用評価を行いました。

縦軸は、建物の状態ごとに利活用が可能か否かを3分類したもの、横軸は駅、バス停、商業施設への近接性等の立地条件ごとに利活用しやすいか否かを3分類したものを、を表にして分類したものでございます。

表中の黄色で塗られている部分については、利活用の誘導が期待できる部分を示しており、全体の9割以上が該当しております。

今回の調査結果により、「空き家」についても一定数は利活用の意向があることが判明しました。

今年度に策定を予定しております「空家等策定計画」におきましては今回の調査結果を受けて、空き家の利活用の推進についても重点的な施策と位置づける予定としております。

ひきつづきまして、**資料3-3**にございます、茅ヶ崎市空家等対策計画素案につきまして事務局よりご説明いたします。

目次構成としましては、第1章から第4章までとなっております。

<計画書の1ページ>第1章は、茅ヶ崎市空家等対策計画の目的と位置づけです。

空き家が増加傾向にあること、26年に策定した住まいづくりアクションプランと整合を図っていること、空家対策法に基づく計画を策定することにより、市民の安全安心な生活環境を確保し、まちづくり活動の活性化を図ることを目的としております。

<計画書の2ページ>2 計画の位置づけにおきましては、茅ヶ崎市総合計画「第3次実施計画」や、住宅部門の基本計画である「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン」、都市計画の基本的な方針を示した「ちがさき都市マスタープラン」など、関連する本市計画と連携を図り、計画を推進していきます。

3 計画期間については、各種関連計画の見直し時期との整合を図るため、当初4年を計画期間とし、次期計画以降は5年後との見直しをすとしております。

<計画書の3～9ページ>の、第2章 茅ヶ崎市の空き家をとるまく現状におきましては、総務省の住宅・土地統計調査による各種結果を示しております。高齢化率、空き家率が増加しており、今後も増加傾向が予想される結果となっております。

<計画書の10～13ページ>には平成27年度に行った実態調査結果を示しております。

これらの結果から、<計画書の14ページ>におきまして、現在に至るまで本市で受けております空き家に関する相談件数等を示しながら、空き家の件数は着実に増加していること、また、空き家を利活用したいとの意向を持つ所有者も一定数おられること等を記述しております。

<計画書の15～16ページ>におきましては、これらの結果より浮かび上がってきた「空き家対策を進めていくうえでの課題」を大きく4つに分類して記述しております。

相続人が多数おり権利関係の整理が難しい、道路に接する長さが不足している等の理

由で建て替えが困難、等のケースがございます。

次に、＜計画書の17ページ＞の 第3章 空家等対策の基本的な方針については、茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランに位置づけております、将来像に向けての3つの方針をもとに、総合的な空家対策を実施していくことを記述しております。

1点目「安心して住み続けられる住まいづくり」として、空き家の調査の継続、発生予防、適切な管理の促進等を方針としております。

2点目「まちを活性化する住まいづくり、住んでみたいと思う魅力ある住まい・住まいづくり」として、空き家の利活用を位置づけております。

3点目「民間と連携・協働した住まいづくり」として、空き家に関する相談への対応、空き家対策の実施体制を方針としております。

なお、対象とする地区、空き家等の種類は18ページに記載の通りでございます。

次に、＜計画書の19ページ＞の 第4章具体的な施策についてでございます。第3章の基本的な方針を受け、各施策についての内容を記述しております。

「1 空家等の調査に関する事項」では、今後新たに発生する空き家の情報を市民や自治会等から把握し、都度適正管理に向けて対応していくことや、既に調査の終わっている空き家については、特定空家となりそうな物件や、利活用の意向のある物件の優先順位付けを行ったうえで対応していくことを記述しております。また、空き家情報については庁内でデータベース化し、関係課で共有していくこととしております。

＜計画書の20ページ＞「2 空家等の発生予防に関する事項」におきましては、空き家を予防する目的で、相談窓口を開設することや、インターネットや地域ごとに相談会を行うなどの啓発活動を行うこととしております。「3 空家等の適切な管理の促進に関する事項」におきましては、啓発チラシやパンフレットの配布や、地域における見守り事例の紹介、相談窓口等における改善指導等を行うこととしております。

＜計画書の21～22ページ＞「4 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項」におきましては、空き家活用等マッチング制度の創設や事例紹介を行うこと、また、空き家を除却した後にポケットパーク・防災倉庫等として活用できないか等の誘導策の検討を行うこととしております。

＜計画書の23ページ＞「5 空家等及び特定空家等の適用に関する事項」については当日差し替え資料をお願いします。当日修正点といたしましては、特定空家等の市の判定組織を明確にするため、茅ヶ崎市特定空家等判定委員会について事前配布資料に追記させていただきました。

空家等の判断は図表16の表をもとに、初動判定・外観判定による項目により総合的に判定するものとします。

特定空家等にあつては、勧告や命令ができる強い制限をかけることとなりますことから、最終的に特定空家等と判定する場合には、空き家等対策推進協議会を開催し、ご意見をいただいた上で、茅ヶ崎市特定空家等判定委員会が判定し市長が決定することとい

たします。その後の手続きとして、「助言」「指導」「勧告」「命令」の措置を講じ、状況が改善されない場合は「行政代執行」の措置を図るという一連の流れについて、23ページの本文中に記述しております。

また、特定空家等の判断については、24ページの表により行うものいたします。

24ページにつきましても当日差し替え資料において茅ヶ崎市特定空家等判定委員会及びその前段である庁内関係課協議に記載を修正させていただきました。特定空家等の判定に関する基準は、「茅ヶ崎市特定空家等判定基準」を別に作成しておりますので後ほどご説明いたします。

25ページ～27ページの各項目につきましては、それぞれ記述のとおりでございますが、庁内関係課と連携して、空き家対策に取り組むこと、また、発生予防や利活用については、相談窓口やマッチング制度を開設し、関係機関・関係団体との協力体制の下で進めていくこと等を記述しております。なお、当日差し替え資料として27ページに特定空家等判定委員会の名簿を追記しております。

また、「8 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項」におきましては、空き家を活用した宿泊施設の検討、共同住宅への適正管理に向けた啓発活動等を記載しております。

そして、最後の28ページに、施策一覧がございます。

居住の有無、管理の度合い、周囲への悪影響の度合い等によって住宅の状況が異なりますことから、その状況に応じて、空き家の発生予防・適切な管理の促進、利活用の促進等の適切な措置を講ずる必要があると考え、図のフローを基本として空き家対策を推進していきたいと考えております。

資料3-3の計画素案の説明は以上です。

つづきまして、資料3-4特定空家等判定基準素案をご覧ください。

資料3-3の空家等対策計画素案(案)におきましても、「空家等」「特定空家等」の適用に関する事項の中で、特定空家等判定基準を別に定めるものとしております。これを受けて判定基準を別に定め、対策計画と合わせて公表していく予定としております。

構成としては、判定基準作成に向けての課題点と方針、空き家特措法に基づく手続き方針、特定空家等判定基準でございます。

2ページ目の、「1 判定基準作成に向けての課題点と方針」では、地域の実情に応じた判定項目に見直したことや、所有者が同意しない場合の基準の明確化、判定基準や周囲への影響の度合いの明確化、是正措置の範囲や経過処理方法の明確化等を記述しております。

特に方針2の立ち入り調査ができない場合の基準の明確化では、所有者が同意しない場合には敷地外からの外観調査により判定する、侵入防止措置のある場合、既存構造物を破損しない範囲で立ち入り可能とする、というルールを記述しております。

また、方針3の判定項目ごとの判定基準を設定では、国等が出している公的な判断基

準の数値を採用して基準を作成するという、また判定項目の点数化は、点数設定の明確な根拠がないことから行わないとすること等を記述しております。

また、方針5の特定空家等判定後の経過処理については、判定により特定空家等に該当した物件において、法の手続きを手順を踏んで行っていくにあたり、時点によって現場の状況が変化することを考慮し、各手続きを行う前に特定空家等判定基準に基づく判定を再度行うこととする、特定空家等に非該当とした物件においても、現場の状況確認という観点から、適時特定空家等判定基準に基づく判定を行うこととすること等を記述しております。

続きまして4ページの、「2 空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく手続き方針」では、法に基づく立ち入り検査、その後の助言・指導・勧告・命令・代執行に至る流れと実施方針を記述しております。

そして最後のページに特定空家等判定基準を添付しております。具体的な判定基準を現場において判断しやすいよう建物全体、屋根、外壁、外構等のジャンルごとに入れ替えた表としております。

以上、報告（3）についての説明は以上でございます。

○竹内委員長

ありがとうございます。報告（3）は、特措法に基づく空家等対策計画や特定空家等判定基準の作成などについて、空家等対策推進協議会がこれまで検討されてきたことを中心に説明していただきました。いずれもまだ素案段階で、今年度中の策定となっています。空き家実態調査の結果報告を含めて、説明された資料の範囲は広いですが、どこからでも結構ですのでご意見・ご質問、いかがでしょうか。

○野口委員

茅ヶ崎市か副委員長の加藤委員に聞いたほうがいいのかもしれませんが、平成27年度調査では集合住宅は除いたということですよ。計画の方針や素案の18ページを見ると対象とする空き家の種類としては共同住宅が入ってきています。「空家等対策計画の対象は共同住宅を含む」と記載されています。次の19ページには調査対象地区全域を今後も追いかけていくと記載されています。そうすると、今あるデータは共同住宅・アパートが含まれないということになりますが、今後共同住宅・アパートを含んだ全戸調査をどこかでやるのでしょうか。また19ページには、今後逐次全域を調査します、ということが記載されています。平成27年度にやった大変な調査を数年ごとにやっていくのか、あるいはこの会議の場で全戸調査は大変なので、うまく町内会・自治会と組んだらどうかという意見が委員長からあったと記憶していますが、今後どうするのでしょうか。空き家を全戸把握するというのは小さい町・村ならそう難しくはないかもしれませんが、茅ヶ崎市ぐらいの規模になると実はとても大変なことです。現場に行かなければならず、さらに判定もしなくてはならない。とりわけ、アパートの場合は全部空いているものがこの場合空き家と考えるということですが、全部空いているかどうか、アパートを見ていくのは大変なこと

です。歩いて回らなければなりません、全戸廻るのは足がいたくなるほど大変なことです。2階建3階建のアパートもあります。また、中に入れない共同住宅も結構あります。マンションで全戸空き家になるということは、今の時点では想定できないことですが、少なくとも2階建のアパートで一戸だけしか入居していないという共同住宅は相当あるように思います。この辺りについてどう思っているのでしょうか。言うは易しですが、実際は困難だと思います。空家等対策協議会はどのような議論をされているのか、あるいは協議会の副委員長としてどうしたらよいのかという点について、こんなことを考えているというのであればご意見いただければと思います。

○竹内委員長

加藤委員、協議会の方ではどのような議論になっているのでしょうか。事務局にも答えてもらいたいと思いますが。

○加藤委員

事務局に答えていただいたほうがよろしいかと思います。当初この報告をいただいたときは、なぜ共同住宅を除いたのかという疑問を持ったので、そういう質問をしたと思いますが、事務局にお願いいただけますでしょうか。

○都市政策課後藤主幹

空き家対策計画の18ページに「全室空き家の共同住宅を対象とする」と記述してあります。基本的に全室が空室になっておらず、少しでも人が住んでいる共同住宅においては、管理という視点では、他の居住者により保全されているということで、除くものとしております。適切に管理されているかどうかは法の趣旨であるので、全室空き家の共同住宅のみを対象としたところであります。

今後の調査の予定は19ページの中で、逐次市内全域を考えています。地域的に空き家の割合が突出している地域はまだ見受けられないので、基本的には市内全域ということで今後の調査をしていきたいところです。全域を再調査するタイミングは明記しておりませんが、当初の計画期間として2ページに記載のとおり、本年度より4年間で計画期間となっておりますので、平成33年3月31日までの4年間で当初の計画期間とする中で、次の計画見直しの前年あたりにもう一度実態調査をかけて、どのくらい空き家があるのかを把握していきたいと考えています。

○野口委員

結構大変だと思います。平成27年度調査で費用がいくらかかったかを知りませんが、あの時は一斉に補助があったりして、財政的に助かったと思います。国から補助が見込めない場合、全域調査は結構大変なことなので、うまく効率的にできないのでしょうか。コミュニティの人というのはみんな空き家を良く知っているはずですが、調査した翌月にはすぐ埋まってしまうたり、壊されたということが今後頻繁に起こるのではないのでしょうか。アパートも全戸空き家となったかどうかを調べるのも相当困難だと考えています。そういった調査を行政としてお金をかけてしっかりやるのかどうか、率直に

思っているところであり、加藤委員に良いアイデアがあれば聞いてみたいと思っているところでもあります。

○加藤委員

先日この議論があったのですが、私が申し上げたのは、野口委員の言うとおりのことです。地域のことであれば自治会や近所の方がよくご存じです。ある住宅地域を調べた時、空き家だと思っていたものがいつのまにか建て替えられていた、隣の人が買った等の情報も、近所の方や自治会の班長さんと一緒に歩いていると聞こえてきます。やはり全部の調査を市で担うのではなく、基本的に自治会などと一緒に頑張ってやっていくのがよいと思います。ただ、そのシステムが難しいのであれば、一部モデル的な地域という形でやっていくこともありえるかもしれません。その中で、20ページにもある発生予防にも繋がり、適正な管理を事前に実現していく手段にもなると思います。口頭で言っても、体制としては難しいと思うのですが、それが実情だと思います。

○竹内委員長

対象とする空き家は一戸建、長屋、共同住宅のすべて、うち共同住宅の場合は全室空き家の場合を対象とするということですね。計画の対象が広いということ自体には、幅広い施策展開の可能性という点からして特に問題はないように思います。重要なことは、空き家の実態調査は何のために行うのかその目的、例えば、空き家情報のデータベース化、特定空家の絞り込み、所有者の利活用意向の把握、といったいろんなねらいがあるはずで、そして一般には、単なる空き家情報の定期調査ではなく、何らかの施策に結びつく効果的な調査を考えていくことが必要で、地域的な積み上げ調査もその1つです。

空き家の適正管理や有効活用の面からすると、一戸建の「その他の住宅」に区分される空き家の問題にどう対応するかが当面の大きな課題として理解されてきたように思います。市場にも出されず、有効に使用もされず、そのままにされている空き家です。こうした空き家が一戸建住宅の空き家の中では最も多く、今後も増えていくと予想されています。それに焦点を合わせ、どのように市場に乗せられるのか、適正な管理ができるか、地域的な利活用が可能なのか、といったことを中心にこれまで議論されてきた経緯からすると、必要とする追加調査も絞られてくるように思います。

もともと空き家実態調査については、手探りといった面もあったように理解しています。20万人都市規模のところでは全市的な実態調査を実施しているところは今のところその例は少ないようです。平成27年度調査の前にも事例的調査を行っており、空き家の特定や所有者の利活用意向の把握など学ぶところが多かったことから、今回の全市的な調査（平成27年度）につながりその結果が期待されていたところです。事例調査と今回の全市的調査を比べてみると、いくつか同じような結果がみられます。特定した空き家でアンケートを実施すると、回収率は半分以下（事例調査は3割台、今回調査は4割台）、また回収されて回答があったものについても両調査とも4分の1ほどはすでに住宅として使われています。つまり、現地調査時とアンケート調査時のズレだけでこの間、一定の住宅が動いて

「空き家の特定」がかなり難しいことを示しています。所有者の利活用意向の把握などに使えても、的確な全市的空き家情報の把握には少し無理がありそうです。

また、空き家の実態調査に関連して「特定空家の絞り込み」についての議論もよくされます。特定空家に該当するおそれがあるものをどういう手順で絞り込むのか。統計上は、その目安として一戸建住宅で空き家種別「その他住宅」のうち腐朽・破損のある住宅数でその概数を把握します。しかし、都市部では一般に「腐朽・破損のある住宅」＝「特定空家」ではなく、現状では「特定空家」に該当するものはかなり限定されるものと予想されます。この場合も全市的調査によるデータベース化による絞り込みの手順ではなく、苦情・相談への対応や消防等の既存資料の活用など現実的な攻め方があるように思います。

野口委員からも指摘されましたが、地域的な展開を重視し、自治会等と連携しながら空き家情報を共有するような積み上げ型の仕組みが必要なこと、空き家所有者への対応とともに、空き家予備軍への対応を含めて地域的な取り組みが効果的であり、戦略としてもむしろ重要ではないか、そのことはこれまでも申し上げてきたところです。

○後藤（金）委員

今のお話の中に自治会という話がありました。私も自治会長をやっております、茅ヶ崎市では136自治会があり、世帯数では少ないところは40～50世帯、多いところは3600世帯以上の自治会があります。私の自治会は410世帯ですので、それほど大きくはないのですが、この会議に昨年、一昨年と参加して自治会の情報を使えないかという話もありましたので、自分でも自治会の加入率を向上しようということで全部調べました。自治会長はほとんど、空き家の発生状況を掴んでいると思います。なぜ空き家となっているのかをある程度把握している方が多いと思います。茅ヶ崎市として調査をやっているということですが、一度自治会に声をかけてお願いするというのもあるかと思います。私も茅ヶ崎市から声がかかるとして、自ら空き家マップを作っているのですが全然声がかからない。茅ヶ崎市はお金があるので、自ら調査をしているかと思って安心していました。

○山本委員

私は小田原に住んでいるのですが、橘団地という住宅地区ができてから相当経っており、空き家もあります。団地の中を何区画かに分けて組長を置くという仕組みがあり、私は今組長をしています。まさに今のお話について、自治会等で現実的に空き家をなぜ把握できるのかというと、5月頃に日赤の共同募金をお願いするものがありました。それは寄付なので、私が16件の各家を実際に歩いて廻りますが、そのうちの2件は実は空き家です。今やっているのが赤い羽根募金と歳末と両方一緒なのですが、回覧を回して書いていただいたところを廻りますが、こうした活動によって空き家を把握できます。

統計資料として母集団は重要ですが、現実的に母集団は絶対的なものではありません。ある程度の母集団があり、その中で状況が概ね分かってから、それに対して次のステップがあると思います。例えば、特定空家として措置するのか、我々が議論しているような利活用に進めるのかという点ですね。

小田原の場合、夫婦で75歳以上の家の一覧を組長から出してくれと言われました。市から自治会長にきて、それが我々組長に依頼がきたわけです。小田原の防災部は防災については熱心です。地震があった時に台所の電気の配電盤が落ちないようにする機械について、小田原市からの補助金が5万円あり、自治会費で整備してしまおうということで、我々の自治会では整備しました。そうしたものを整備する際に、各家の実態がわかるのです。防災のデータというのはとても重要です。茅ヶ崎市がどのくらい整備しているのか分かりませんが、自治会の方に頼むとそういういろんな情報があります。自治会の窓口は一本なので、各部の根っこは動かないので、毎月役員会をやっています。まずはそこからスタートの方がデータとして精度が高いと思いますし、間違っているとかどうかは問題ではなく、みんなが生活している場で一番知っている人の情報をデータベース化することが一番重要ではないでしょうか。空き家らしいという情報でよいのだと思います。その後に調べてはっきり分かればよいと思います。このようにすれば、継続的に毎年空き家の調査ができると思います。

○神谷委員

調査という件で、自治会という意見も出て、それも勿論大事ですが、民生委員を利用してもよいのではないのでしょうか。私も過去に民生委員をしていて定期的に一人暮らしの高齢者を見守るのですが、必ずそこで現状が分かります。3年に1回、高齢者実態調査があります。その際、65歳以上の各家庭を全員廻り、必ず息子や親せき、家族などの緊急連絡先を把握します。そういった民生委員の協力を得てもよいのではないかと思います。民生委員というのは高齢福祉介護課の所管になるのかもしれないですが、市としても民生委員などと横の連携をとっていくことも大切なのではないかと思います。

○竹内委員長

後藤委員、山本委員、神谷委員のお三方から、自治会での空き家調査協力の可能性、地元の人ならではの空き家把握の容易さ・正確さ、高齢者事情に詳しい民生委員との連携の大切さなどについてご意見をいただきました。いずれも地域の活動を通しての空き家調査は、空き家の変化状況や家族事情を含めて実態を把握する上で最も現実的かつ有効な取り組みであり、それを定期化して積み重ねる仕組みを考えることが必要ではないか、とのご意見であったと思います。これまでも地域のコミュニティの視点を大事にしようという議論を進めてきたように思いますが、改めての確認ということです。

もう1つ、今回の平成27年度空き家実態調査では、アンケート調査で459件もの空き家所有者から回答を得ています（前年の事例調査では31件）。貴重な資料となりますのでしっかり分析していただいて、今後の施策検討や利活用意向の情報提供などに是非いかしていただきたい。今回のアンケートは市外居住の方を含めて相当数の空き家所有者に対して実施されたものですので、少なくとも「市の空き家問題への取り組み」について所有者に周知されたことにもなり、スタート段階としての意義は十分あったと思います。また、少し気になって事前に確認したのですが、平成25年の住宅・土地統計調査では、一戸建

住宅の空き家総数はおよそ2500戸（一戸建住宅の空き家率4.6パーセント）となっていますが、今回の全市的調査では水道データからの抽出や現地確認によって空き家と想定された数は1300件台と両者でかなり開きがあります。全市的な空き家実態調査でどの程度の正確さで把握できるかを含めて次回からの調査を検討していただく、ということでもよろしいでしょうか。

○入原委員

各論から総論に移って申し訳ないのですが、かながわ住まいまちづくり協会では神奈川県居住支援協議会の事務局をしています。その協議会で今年度、茅ヶ崎市でも検討している、特定空家の判断基準等について、神奈川県全域で使えるようなマニュアルを作成しています。それに加えて、所有者を特定する特定手法のマニュアル、空き家の中の動産の処分・管理の手法の3つのマニュアル作りを協議会で実施しています。国の補助金を受けてマニュアル作りをしています。今年度を目途にある程度の形を作って、来年度からブラッシュアップしていくというスケジュールを考えています。協議会で作ったマニュアルと市で作っている基準等をすり合わせながら、うまく連携を取って活用できればと考えていますので、是非活用いただければと思います。

○竹内委員長

特定空家等の判定基準に関連したご意見です。かながわ住まいまちづくり協会でも事務局の立場で、県全域で使えるようなマニュアル作成を検討されているということで、市の基準等と合わせて活用していただければ、とのお話です。先の事務局説明にもありましたが、判定基準の詳細項目では定量的な点数設定は行われませんので、裁量による部分が多いです。物的な条件では、老朽化の程度など目安となる基準化はある程度可能としても、例えば、周辺の近隣住民の生活にどういった影響があるか、通行人にどういった危険があるかといったことは地域事情によっても違うし判断が難しい。積極的に対応するのかそうでないのかは自治体によっても差が出てくる場所です。その辺りを神奈川県全域で広域的な視点からバランスをとっていきたい、ということだと思います。

これまでの話で、事務局として補足するところはありますか。

○都市政策課後藤主幹

実態調査については、昨年も市内全域で行いましたが、今後については財政面の問題もあり、なかなか行うことができないという可能性もあります。いろいろご意見いただいた通り、自治会、地域の皆様からの通報・相談の中では、空き家の情報もかなり把握できると思います。今後どういった調査が本当にふさわしいのかも含めまして、また自治会・民生委員等との情報交換をどのような形でやっていけばよいかということも、もう少し深く考えさせていただければと思います。よろしくお願い致します。

○竹内委員長

資料3-3の14ページに空き家に関する苦情・相談の件数が示されています。およそ年間50件ほどで、今後は増えていくものと予想されています。空き家に関する苦情・相

談は24ページの作業フローのように対応されますので、このような流れと自治会や民生委員等の協力による空き家に関する情報提供と並行していくと、特定空家への対応とともに利活用問題にもつながるように思います。

○後藤（光）委員

平成27年度の空き家の実態調査の報告書、**資料3-2**の4ページに利活用評価概要がありますが、空き家の活用というのは地域の活性化につながる本当に大事なことだと思います。評価の部分で、立地条件の評価について「駅、バス停や商業施設への近接性等を基に評価」とあります。評価の基準は非常に大切だと思いますが、私はNPO法人湘南元気村というところで働いているのですが、そこは空き家ではないですが地区50年の小さな借家で、地域の方たちがちょっと寄ってお話ができるように「ちょっと寄ってこ」というものを作りました。そこでは地域の道を通った人がちょっと立ち寄り、おしゃべりをしたり、地域の人を対象に陶芸教室をしたりしています。それともうひとつ、地域の子どもの食堂といって、子どもたちが一緒に集まって食事をするという「茅ヶ崎子ども広場」というものを立ち上げました。そういう地域の人が集まって話したりできる場所、何かを始めよう、生きがいを見つけようという場所のために空き家を活用できたらよいと思います。そういった場所があちこちあり、歩いても行ける場所にあつたら、それはとても良いのではないかと思います。細田委員も子ども食堂のほうで活発にやっていますが、私どものところでもそういった活動が始まって、本当に皆さん喜んでお立ち寄りして下さっています。歩いて来られる場所という、そういう使い方もあるので、評価の基準をどのようにするかというのは、とても大切ではないかと思います。

○都市政策課後藤主幹

資料3-2の空き家実態調査の概要版の4ページの表についてご説明します。横軸に立地条件、利活用しやすい場所なのかどうなのかとなっています。評価の内容ですが駅やバス停、商業施設が近いところにあるかどうかと合わせて、敷地の前面の道路がどれだけの幅があるのか、どれだけの間口があるのか、駐車場のスペースはあるのかも評価基準として、判定したものでございます。先ほどご提案いただきました、地域の方が集まる場所などに活用できるかということにつきましては、今後マッチング制度を創設していく予定でございますので、その中で、こういった使い方はどうかといったご提案をいただければありがたいと思います。また、空き家の所有者の方にもなんらかの利活用の方法で土地活用をしていただけませんかという周知をしていきたいと思っています。

○矢島委員

後藤委員の発言に関連すると思いますが、他の会議で出た話なのですが、空き家を福祉の活動に使いたくて、空き家を探していたということです。その情報をどこの窓口で聞いたらいいいのかわからなかったということです。窓口で「この辺に空き家はありますか」と問い合わせたところ、「個人情報なので教えられない」と言われたということです。そのあたりの、どこの地区に空き家があるという情報がある程度伝わると、もっと利活用の道

が開けるのではないかと思ったところでもあります。これからマッチング制度ができるということですが、それ以前の段階でどこにどの程度の空き家があるというのが、うまく情報として流れると、もう少しうまく広まるのかなと思っています。

○竹内委員長

空き家情報の問題は、地域的な配慮が必要なデリケートな面もあります。ある地域での話ですが、空き家の実態を調べても、その情報は「外に出してもらいたくない」というふうにいわれたことがあります。自治会の内部で把握している分には問題ないが、表に出るとなると、地域イメージやプライバシーのことを含め難色を示されます。いずれにしても、市の取り組みとしてしっかり位置づけ、地域の理解と協力を得るかたちで、できれば市と協力して地域の自主的な取り組みとして進めることが望ましい取り組み方だと思います。そうした取り組みを通すことでマッチング制度の活用にもつながるでしょうし、地域のいろいろな情報も活かされてくると思います。

参考までに、1点加えさせていただきます。資料3—3の8ページの中段に図表11があります。「住宅種別における空き家のうち腐朽・破損のある場合」という図表です。一戸建住宅の空き家「その他の住宅」で腐朽・破損のある住宅数がこれでわかります。少し計算が必要ですが、平成25年時点の一戸建住宅の空き家総数は2500戸ほど、そのうち空き家の種別で「その他の住宅」は約7割を占め1700戸ほどです。その1700戸のうちの38%が「腐朽・破損のある住宅」ということですから、およそ650戸がそれに該当します。他の自治体と十分比較したわけではありませんが、かなり多いように思います。先にも少しふれましたが、この650戸がイコール「特定空家」というものではありませんが、長期的にみるとその一部は「特定空家予備軍」になりえるものです。

○後藤（光）委員

すみません、「その他の住宅」というものは何でしょうか。

○竹内委員長

資料3—3の6ページを参照してください。用語の解説で空き家の種類を4つに分けて説明されています。別荘やたまに寝泊りで利用されている住宅を二次的住宅、市場に出されている賃貸用や売却用の住宅、これら以外の住宅を「その他の住宅」としています。例をあげますと、入院や施設入居などで長期に不在となっている住宅や相続されていても別のところに居住していて特に利用されず空き家のままになっている住宅などです。

つまり、市場にも出ておらず、二次的住宅としても使われていない空き家を「その他の住宅」としていますが、一戸建住宅の空き家の中では最も多いタイプです。先のデータで見ると、一戸建住宅の空き家2500戸ほどのうちの約7割、1700戸ほどが「その他の住宅」にあたります。これをどう活かしていくのか、市場にのせていくのか、空き家問題を考える上での1つのポイントと考えられています。また、そのうちの4割近く650戸ほどが「腐朽・破損のある住宅」となっており、ある程度老朽化も進んでいる住宅と言えます。市場に出したり、利活用を考えるには、修繕・改修等、売却するには更地化する

など何らかの手を加える必要があり、放置され続けると「特定空家」の予備軍になりかねない。統計上のデータとしてはそのように読み取れます。

○竹内委員長

よろしければ次に移ります。報告（４）について事務局より説明をお願いします。

○都市政策課後藤主幹

それではまず資料４－１にございます、「住まいづくりアクションプランの施策の推進」につきまして事務局よりご説明いたします。

資料４－１につきましては、住まいづくりアクションプランの今後の施策の推進について、取組項目ごとに順次列記し、今後いつどのような施策を展開していくのかの概要を記述した資料としております。順に概要を説明してまいります。

「取組１ 高齢者など住まいの相談窓口と情報提供」につきましては民間と行政が連携・協働し、高齢者や障害者が気軽に相談できる「住まいの相談窓口」を都市政策課窓口において平成２９年１月より開設する予定としています。後ほど資料４－２のところで説明させていただきます。２．【高齢者などへの住まい制度の周知と活用促進】につきましては市の担当課やその他の関連機関で取り組んでいる、高齢者などへの住まいに関する制度をわかりやすく紹介する（別冊：「住まい制度」ガイドブック～平成２８年度版～）を作成しました。別冊の当日資料としてご用意いたしましたので、ご参照いただければと思います。またこの資料は年度ごとに内容が修正されますので、差し替えができるよう加除式の資料としております。本年７月に庁内関係課に配布が済み済み、関係課窓口で活用しております。

「取組２ 地域包括ケア、地域コミュニティと専門家が連携した住まいのセーフティネット構築」３．【「(仮称)茅ヶ崎市住まいづくり連絡協議会」の設置】につきましては、平成２６年度に設置済みでございますが、セーフティネット部会の必要性については今後協議とさせていただきます。

「取組３ 既存ストックの耐震化とバリアフリー化の促進」４．【高齢者など住まいのアドバイザー派遣】につきましては、高齢者・障害者へのアドバイザー派遣のニーズがどのくらいあるのか。現行の耐震相談会（たいあっぷ９５）、バリアフリーリフォーム相談員（神奈川県建築士会から推薦された建築士）による派遣相談では不足か確認作業を行う予定です。５．【耐震化とバリアフリー化の促進】は、耐震診断や耐震化相談等の機会をとらえてバリアフリー化を誘導する、あるいはその逆も誘導するもので、高齢期を迎える前や資金に余裕がある段階での耐震化とバリアフリー化の一体的な改修を促すものです。現在所管課に周知・誘導をしてもらうよう依頼を想定しております。

「取組４ 住環境の保全と安全対策」６．【各種制度による住環境の保全】は、建築協定や地区計画制度、景観条例など、各種制度をさらに活用するというところで、現在、建築協定は建築指導課にて、地区計画制度は建築指導課にて、景観条例は景観みどり課にて周知啓発を行っております。出前講座等でも実績があるようですが、さらに積極的な周知を開

係課をお願いしているところでございます。7.【空き家の適正管理】は、平成27年5月の「空家等対策の推進に関する特別措置法」全面施行をうけ、現在「茅ヶ崎市空家等対策計画」を28年度末を目途に策定中でございます。空き家の適正管理については、平成29年4月よりこの計画に基づく運用開始を予定しております。8.【空き家活用方策の検討】につきましては、「空き家活用等マッチング制度」を平成29年1月より創設する予定としております。後ほど資料4-3のところの説明させていただきます。子育て世帯や若者の居住促進のための住宅、また地域の活動拠点や社会福祉施設・子育て支援施設等への利活用の可能性の検討も行っております。建物用途ごとに立地場所、建物の耐震性能、建物規模や必要諸室の制約もあるので、所管課が問い合わせを受けた場合には、上記制約について十分に説明した上で周知・誘導をしてもらう必要もあると考えております。

「取組5 特に高齢化が進捗する地区でのモデル的取組」9.【高齢社会での「住まい」のモデル事業】では、まず高齢化が課題となっている地域（昭和40～50年代の大規模分譲地等）をモデル地域として、ワークショップや検討会議を実施することにより、地域の課題解決を図ろうと考えております。地域における見守り活動の実施や、福祉団体等による介護予防の取り組み（体験教室や健康相談）等につなげたいと思っております。10.【まちづくりアドバイザー派遣】につきましては、現在景観みどり課所管の「景観まちづくりアドバイザー」がまちづくり部門のアドバイスの担い役となっております。都市計画、建築、色彩、ランドスケープデザイン、法律等の専門分野からアドバイザーを選出しています。これらのアドバイザーとの統合も含め今後のありかたを検討してまいります。

「取組6 公的賃貸住宅の有効活用など」11.【市営住宅の有効活用】につきましては、既存の市営住宅のリニューアルや借り上げ型市営住宅の整備により、高齢者などが安心して住める住まいの確保を図ります。現在、市営住宅の空き住戸不足が続いているなかで、建築課において借り上げ型市営住宅の整備の周知啓発活動を行いながら、住戸数確保にむけて進めております。ある程度の住戸数確保のめどがついてから、施策を推進する方向で検討しております。12.【URなどの公的賃貸住宅との連携】は、今後の課題でございますが、UR賃貸住宅や雇用促進住宅等の公的賃貸住宅と連携して、セーフティネットを構築するよう検討していくことといたします。

「取組7 「湘南茅ヶ崎の住まい」ブランドづくり（住宅性能、環境性能などの指針）

13.【住宅性能表示制度などの活用促進】は、住宅性能表示制度など、住宅の品質と性能の向上に関する制度のさらなる活用ということで、湘南茅ヶ崎ブランドの住まいモデルの指針に基づいた、市独自の認定制度の創設の検討をしていきたいと考えております。14.

【「(仮称)湘南茅ヶ崎住宅」のガイドラインの作成】は、本市の特性にあった「(仮称)湘南茅ヶ崎住宅」のガイドラインを作成し、住宅の品質と性能の向上を図るとしてありますが、平成28年度から30年度において、ちがさき都市マスタープランの見直し作業を実施する予定としており、見直しの視点として「茅ヶ崎らしさ」を盛り込むこととしておりますので、その成果を受けて「(仮称)湘南茅ヶ崎住宅」のありかたを議論していきたいと

考えております。

「取組 8 「湘南茅ヶ崎の住まい」ブランドの普及促進」 15. 【(仮称) 湘南茅ヶ崎住宅」の性能表示のしくみづくり】につきましては、取組 7 の 14 に同じ説明のため省略させていただきます。

「取組 9 「(仮称) 住まい・まちづくりアドバイザー」制度の充実」 16. 【高齢者など住まいのアドバイザー派遣】は、高齢者など住まいのアドバイザー派遣は高齢福祉介護課でも 29 年度より理学療法士にアドバイザーとなってもらい制度開始を検討しておりますので、そのほかにどのようなサポートができるのか、また、理学療法士によるアドバイザー制度とのすみわけについても検討する必要があると考えております。 17. 【まちづくりアドバイザー派遣】、18. 【アパート改善建て替えアドバイザー派遣】、19. 【マンションアドバイザー派遣】につきましては先ほどの「景観まちづくりアドバイザー」との統合も含め今後のありかたを検討してまいります。

「取組 10 住まい政策と庁内連携の強化」 20. 【高齢者などへの住まいの制度の周知と活用促進】は、市の担当課やその他の関連機関で取り組んでいる、高齢者などへの住まいに関する制度を、わかりやすく紹介するとともに、活用の促進を図ります。こちらについては取組 1 と同様でございます。 21. 【庁内連携のしくみづくり】は、住宅政策の効果的・効率的な事業を推進するため、庁内の横断的な連携を強化する内容で、平成 29 年 1 月より開設予定の「住まいの相談窓口」についての庁内連携は現在取り組んでいるところですが、その他の施策においても庁内連携が必要なことから、継続して取り組んでいきたいと考えております。

「取組 11 ライフステージに応じた住み替え対策の検討」 22. 【住み替え支援方策の検討】は、民間市場を通じた住み替えが円滑に行われるしくみづくりを検討するという内容でございます。移住・住み替え支援機構（JTI）の「マイホーム借り上げ制度」の活用を誘導して住み替えを促進することをまず考え、そのためには市内の不動産業者への事前通知、住まいの相談窓口における周知、所有者・利用希望者への周知等が必要と考えております。

庁内の協力体制としましては、高齢福祉介護課にあつては、マイホーム所有者（高齢者）に対する制度の周知、子育て支援課には、利用希望者（子育て世代）に対する制度の周知を依頼しております。

「取組 12 住宅供給に係る官民連携組織」 23. 【(仮称) 茅ヶ崎市住まいづくり連絡協議会】の設置】は、取組 2 の 3 と同様ですが、市場活用部会の必要性については今後協議とさせていただきます。

「取組 13 官民連携による空き家情報収集と提供、利活用促進（地域コミュニティに資する施設）」 24. 【空き家の適正管理】、25. 【空き家活用方策の検討】につきましては取組 4 と同様でございます。

「取組 14 民間賃貸住宅改善、建て替え支援」 26. 【民間賃貸住宅活性化事業の検討】

につきましては今後の課題でございますが、民間事業者、アパート個人経営者等を対象としてセミナー、アドバイザー派遣等と、国等の制度活用により、住宅困窮者層や子育て世帯などが借りやすい賃貸住宅の供給を促進することを検討しておきたいと思っております。27.【アパート改善建て替えアドバイザー派遣】につきましては取組9と同様でございます。28.【特定優良賃貸住宅などの活用方策の検討】につきましては今後の課題でございますが、特定優良賃貸住宅や、借り上げ型市営住宅の借り上げ期間終了後の活用方策について、検討してまいります。

「取組15 分譲マンション管理運営支援」29.【マンションアドバイザー派遣】につきましては取組9と同様でございます。

「取組16 「湘南茅ヶ崎の住まいと暮らし」のPR」30.【「湘南茅ヶ崎の住まいと暮らし」の情報発信】につきましては取組7と同様でございます。

「取組17 市場を活用した住み替え対策の検討」31.【住み替え支援方策の検討】につきましては取組11と同様でございます。

以上のように、住まいづくり推進委員会の運営、「住まい制度」ガイドブックの作成・関係課配布につきましては現在までに完了しております。今年度につきましては、「住まいの相談窓口」の開設、「空き家活用等マッチング制度」の創設、空き家の適正管理・利活用方策の検討について着手しております。それ以外の施策につきましては、次年度以降に順次検討に着手してまいりたいと考えております。

続きまして資料4-2をご覧ください。

「住まいの相談窓口」につきましては、どこに相談したら良いか分からない等の「住まいに関する悩み」を持つ方に対し、まずは都市政策課に開設する相談窓口にお問い合わせいただき、相談内容を整理し、適切な担当課や関係機関・団体につなぐことにより、住まいに関する様々な制度や支援メニュー等の紹介する制度で、平成29年1月の窓口開設を予定しております。

庁内関係課のほかに、資料4-2の1ページの下に示しています9つの関係団体と協定を締結しております。相談内容に応じてこれらの団体につなぐ作業を都市政策課窓口にて行っていく予定でございます。

庁内関係課、関係機関・団体との連携方法につきましては、3ページ以降に記述しております。説明は省略させていただきますが、新たに窓口を創設するにあたり、くれぐれも相談のたらいまわしが1つ増えることのないよう、相談を受けた課が適切な関係課または関係機関・団体へ誘導するよう努めていただくことで、現在庁内関係課や関係機関・団体との事前協議を進めております。

続きまして資料4-3をご覧ください。

「空き家活用等マッチング制度」につきましては、「市場に流通していない空き家」や「市場での借り手のつかない空き家」等の所有者と、地域等の活性化や課題解決を図ろうとしている「空き家活用等希望者」との出会いの場を設けることにより、空き家の活用・流通

促進や地域の活性化へのきっかけをつくっていく制度で、平成29年1月の制度創設を予定しております。

資料4-3の1ページの下に示しています2つの関係団体と協定を締結しております。市としてどこまで踏み込んでいくにか、旧耐震の空き家物件については耐震改修を条件とするのか等の基本的な条件設定について、現在検討しているところでございます。

ひき続きまして資料4-4をご覧ください。

今後のスケジュールについてでございます。

表の最上段でございますが、次回第2回住まいづくり推進委員会は、12月21日または22日で調整させていただきますので、ご出席いただきますようお願いいたします。

今回の議題といたしましては、今後の施策推進体制の協議、29年1月より開始を予定しております、住まいの相談窓口・空き家活用等マッチング制度の開設直前の状況報告、空家等対策計画素案及び特定空家等判定基準素案の状況報告を提示させていただき、ご協議をお願いする予定でございます。また、スケジュール表の下段にございます空家等対策計画素案におきましては、さる10月3日の第2回茅ヶ崎市空家等対策推進協議会におきまして、空家等対策計画素案及び特定空家等判定基準素案についてご議論いただきました。

今後庁議を経て年末にパブリックコメントを行い、今年度末を目途に策定していきたいと考えております。住まいの相談窓口と空き家利活用マッチング制度を年明け1月を目途に開設したいと考えておりますので、それらの状況もあわせて報告させていただく予定としております。

以上長くなりましたが、報告(4)今年度以降の取り組みについての説明は以上でございます。

○竹内委員長

ありがとうございます。住まいづくりアクションプランの今後の施策の推進について、特に、住まいの相談窓口や空き家活用等マッチング制度が来年1月から開始されるということです。時間があまりございませんが、ご意見があればお願いします。

○野口委員

制度についてですが、空き家予備群軍市場になぜ流通していないのかということについて、大体が資金問題として耐震補強できるお金がないということがあります。加えて相続問題に関連した家族問題、家族の人間関係・権利のトラブルもあります。また、高齢化による判断能力が低下するという、ケアマネジャーの後藤委員がおっしゃったことで、上記の3つを突破するのはかなり困難だと思います。つまり通常のアドバイザーでは分からない分野、各専門家、つまりケアマネジャーや税制度が得意な人、住宅建築分野が得意な人がいるセットじゃないと上手くいかないのです。そういう意味では、こういったことを相対的に分かっている人が、アドバイザーというよりコーディネーターとなって筋道をきちんと立ててアドバイスしていくということになります。これを行政職員が担う場合、個人の問題が入り込んできますが、内緒の話が多いので相当対応が難しいことになります。そ

のような意味では、従来の景観アドバイザーのようなハードセクションが担っているアドバイザーでは全く機能しないということであり、ここは何が問題になってどういうアドバイザーが必要なのかというのを少し考えた方がいいと思います。この間に話をしたら山本委員が協力してもよいということもあり、そういう人材が高齢化の中でのいるはずなので、そういう人材を上手く使っていくと突破口が開けて、そういう人材を育てていけるのではないのでしょうか。まさにそのためにも、自治会長の後藤委員が良いお話をされましたが、自治会でまず入っていただいて、実験的に取り組み、どういう要求・需要があるのかというのをこちらから積極的に探して、しっかりマッチングしていくとすることをしないといけないと思います。待っていても恐らく何も出てこないのではないだろうかと思います。どういうアドバイザーにするか、あるいはそのために地域に入っていく、自治会と連携していくのはまさに重要だというのが先ほどの議論かと思えます。

竹内委員長は触れなかったのですが、住まいのブランド化は、「住まい方のブランド化」なので、なぜ藤沢を選ばずに茅ヶ崎を選んだのかという点に着目して、若い人が茅ヶ崎を選びたいというまさに住まい方、暮らし方のブランディングのイメージをしながら、住まいのブランド化を図っていかないとはいけません。そうでなければ、単に性能規定が良くなっただけでは、藤沢に住んだってよいわけで、みんな藤沢や鎌倉が良くてそちらに住んでしまうということになると思います。この点で、こういった分野のプロもいるのでじっくり練っていただきたいと思えます。

○竹内委員長

空き家の流通・活用には、資金問題・相続問題・高齢問題の3つの壁があること、これを解きほぐすにはコーディネーターの役割が大きいこと、具体的なニーズを引き出すためにも、モデル的な取り組みを自治会等と連携して地域で実践すべきことなど、大事な指摘をいただきました。地域でのモデル的な取り組みについては、[資料4-1](#)の住まいづくりアクションプランの取組5「特に高齢化が進捗する地区でのモデル的取組」にもあたりますので、今年度以降の重点的な施策推進の1つとしてぜひ取り上げていただきたいテーマです。また、「湘南茅ヶ崎の住まいのブランド化」について、それを住まい方や暮らし方の文化としてもう一度しっかり考えてみようという提案もいただきました。資料では取組7・取組8にあたるテーマです。ぜひ検討していただきたいと思えます。

「住まいの相談窓口」や「空き家活用等マッチング制度」については、これまでずいぶん議論してきたテーマですが、とりあえずスタートしてみて、問題があれば順次改善しながら前へ進めていこうという話になっています。特に、マッチング制度については、この枠組みで動くのかどうか、野口委員からは3つの壁の「突破は難しい」と厳しく指摘されましたが、実際によくわからないところです。空き家所有者に物件登録してもらい、地域で使いたい人にも登録してもらい。市の役割はマッチングの「きっかけづくり」に限定し、当事者間で条件を話し合ってもらい。「基本合意」ができれば協力事業者を紹介し、最終的には民民での契約という流れになっています。この流れの中でインセンティブとなる施策、

例えば、耐震化等の費用助成なども特に組み込まれていません。また、「基本合意」に至るまでのキーマンとなるコーディネーター派遣の仕組みも今のところ組み込まれていません。経験上からして、これは相当ハードルが高いというのが率直な感想です。

マッチング制度とも関係しますが、「住まいの相談窓口」の運営も実は意外と難しい取り組みです。川崎市の計画策定に際しても同じような議論があり、相談対応には大きくみて2つのタイプがあることを説明しました。1つは、相談内容を聞き取り整理して、窓口や庁内あるいはしかるべき専門家につなぐ形で処理する「前さばき型」の対応と、もう1つは、利活用事業などにつなげていく相談で個々のケースに応じてサポートする「寄り添い型」の対応です。茅ヶ崎市の相談窓口の場合は前者のタイプで、後者のコーディネータ的な支援は想定されていません。いずれにしても、まずスタートさせて、いろいろな経験を重ねていくことが大事なことだと思います。

○野口委員

前期2年で色々な資料が出来て、第1ステップは越えたなと思っています。第2ステップは4年の期間が取ってあります。なぜ4年かという、相当ソフトの面で苦勞するということがわかっていたので4年にしてあります。ここまでできたので無理をせずに、地域に入ってどういう必要があるのかを探りながら制度化していかないと、動かない制度を作っても仕方がないので、そういう面で、この4年間で重要であろうということです。その発端の今年度、課題がどういうところにあるのか、地域に入ってコーディネーター派遣して見つけていこうというような気持ちで、重たく考えずに進めた方がよいと思うのですが、委員長はどう思いますか。

○竹内委員長

地域での実践を含め、試行錯誤しながら、徐々にでも使える仕組みを工夫し、育てていくというスタンスでよいのではないかと思います。

時間も少しオーバーしました。その他の報告ということで次第にございますが、ほかに何かございますか。

○都市政策課後藤主幹

様々なご意見をいただきまして、ありがとうございました。次回、第2回茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会の開催についての説明でございますが、本年12月の後半ということで、現在21月21日又は22日で調整をさせていただいております。決定次第、皆様の方に通知を差し上げたいと思っておりますのでよろしくお願い致します。次回委員会の議題につきましては先ほどご説明した通りです。また、事務局より事前に送付させていただきましたマイナンバー関係の書類につきましては、机上に置いてお帰りいただけますようお願い致します。なお、本日用意させていただいた空家特措法関係の資料を盛り込んだ紙ファイル及びアクションプランの冊子、住まい制度ガイドブックの冊子につきましては、お持ち帰りいただいても、そのまま机上に置いていただいても結構でございます。事務局からは以上でございます。

○竹内委員長

ありがとうございます。本日の委員会は終了とさせていただきたいと思います。長時間ありがとうございました。

2年間続く会議ですので、今後もよろしくお願い致します。

—以 上—

12時07分閉会

議事録署名人

竹内 陸男

伊澤 敏典