

平成 27 年度第 1 回茅ヶ崎市住まいづくり連絡協議会 議事録

- 【日 時】 平成 27 年 7 月 1 日 (水) 10:00~12:10
- 【場 所】 茅ヶ崎市総合体育館 2 階 第 2 会議室
- 【出席者】 細田会員、後藤会員、青木会員、伊澤会員、瀬川会員、横濱会員、神谷会員、戸塚会員、山口会員、内山会員、入原会員、竹内会長、山本会員、加藤副会長、松本副会長、庄司会員 ※詳細は「別紙 出席名簿」を参照のこと。
- 事務局：茅ヶ崎市都市政策課（3 名）、(株) 日本能率協会総合研究所（1 名）

議事次第

- (1) 平成 26 年度と平成 27 年度の取組みについて
- (2) 「住まい制度」のガイドブックについて
- (3) その他

当日配布資料

- 資料 1 平成 26 年度と平成 27 年度の取組みについて
- 資料 2 「住まい制度」ガイドブックイメージ (案)
- 資料 3 平成 27 年度空き家実態調査について
- 参考資料 平成 26 年度第 3 回茅ヶ崎市住まいづくり連絡協議会 議事要旨
- 当日資料 1 平成 27 年度第 1 回茅ヶ崎市住まいづくり連絡協議会出席名簿
- 当日資料 2 平成 27 年度住まいづくり連絡協議会・空家利活用検討部会スケジュール (案)

1. 開会

事務局

[開会・資料確認]

平成 27 年度より会員の方の変更と新たな会員をお願いしました方がおられますので、その御紹介をさせていただきたいと思っております。

新たに空き家の利活用等で実際に地域に入って検討を行っていく予定で、都市プランナー、横浜商科大学兼任講師の野口さんに新たに会員に加わっていただきます。本日は所用で欠席のご連絡をいただいておりますので、紹介のみになります。

続きまして、一般社団法人茅ヶ崎建設業協会におきましては、昨年度小川会員にご出席していただいておりますが、今年度から伊澤会員に変更になりました。平成 27 年度の第 1 回目の会議ですので、後ほど、自己紹介兼団体等の活動内容等につきましてあわせてお話させていただきたいと存じます。

それでは、今お話したように今年度第 1 回目の会議ですので、自己紹介も兼ねまして、これまでの団体等の取り組み内容や、昨年度半年間この会議に参画いただいた上での、茅ヶ崎市の住宅政策全般の取り組みに対する思い・抱負について、1 人ずつ簡単にお話をいただければと存じます。よろしくお願い致します。

それでは、会長、よろしくお願い致します。

各会員

[自己紹介]

事務局

ありがとうございました。さまざまなお話をいただいて、大変ありがたく思っております。

皆さん、様々な知識・経験をお持ちなので、ぜひ茅ヶ崎市の住まいづくり連絡協議会に力を貸していただきたいと存じます。特に、昨年度から検討している住まいに関する相談窓口や空き家の相談窓口、空き家の利活用ということを引き続き今年度も考えていきます。また、空き家の利活用については、もう少し踏み込んでいきたいということで本日の資料でご説明しますので、よろしくお願い致します。

本日の朝日新聞にも空き家の記事が載っていましたので、やはり世の中どこでもそういった空き家対策というのが言われておりますので、遅れをとらないように茅ヶ崎市も進めてまいりたいと思います。よろしくお願い致します。

2. 議題

事務局

それでは、これから議事に入りたいと思います。

要綱第5条に基づきまして議事進行につきましては竹内会長にお願いしたいと思っております。会長、お願い致します。

竹内会長

それでは、次第に従って進めさせていただきます。

(1) 平成 26 年度と平成 27 年度の取組みについて

竹内会長

本日の議題は3つです。早速ですが、議題(1)「平成26年度と平成27年度の取組みについて」事務局より資料説明をお願い致します。

事務局

[資料1について説明]

竹内会長

今年度の取り組みは、前年度の議論を引き継ぎながら大きくみて次の2つ、一つは、来年1月ごろを目途にした「相談窓口の開設」に向けた準備、もう一つは、検討部会を設置して実践的に「空き家の利活用方策」について検討することです。

一つ目の相談窓口については2つの窓口、①よろず相談ともいべき幅広い内容を受け止める「住まいの相談窓口」と、②特定の専門相談ともいべき「空き家の総合相談窓口」が想定されています。両者は同じ相談窓口でも、その内容や対応の仕方、体制の組み方などが違って来るものと思われれます。

もう一つの空き家利活用方策の検討は、①仕組みとしての「マッチング制度」の検討と、②具体事例を通して「空き家利活用のモデル検討」を行うものとしています。①のマッチング制度の仕組みづくりは、市の役割や関与の仕方、協力団体や専門家等の関係などまだ十分詰めきれていない点も残されています。

これらの諸点について、実践的な議論を進め、できるだけ具体的な成果に結び付けたい、という説明であったと思います。それでは、どこからでも結構です。ご意見、ご質問等いただきたい。

瀬川会員

「たいあっぷ90」から実際の取組についての話になりますが、私どもは耐震診断相談窓口というのをコミュニティセンターなどで開設しておりますが、一昨年度までは朝から晩までずっと座っているだけで、誰も来ませんでした。

何故かと言うと、一昨年度までは、建築指導課が自治会長にチラシの配布を依頼し、自治会長が各家庭にチラシを配布してきた。昨年度は建築指導課が昭和55

年6月以前の建物を全て拾い出し、耐震改修を実施した建物を全て拾い出し、耐震改修を行っていない建物を把握した上で、全ての旧耐震建物に市役所の名前で手紙を出しました。これが当たりました。現在は相談者が非常に多くなっており、広報等で周知するよりも、このような手段を取ったほうが、効果は大きい。

我々の窓口では、耐震に限らず、住宅相談も受けており、空き家関連の相談も受けています。相談者と専門家が後日連絡をしながら対応をしているケースもある。ただし、毎月開催しているので、相談員は大変です。

竹内会長

耐震相談では、周知方法の工夫で呼びかけの効果が大きく違ったとの話です。テーマがはっきりしている場合は専門家に繋ぐことで一定の解決も可能です。相談内容によっては市の窓口で受け止めるという、関係団体との役割分担もありそうです。

入原会員

先ほど事務局の説明の中で人生相談などが多いということで「かながわ住まいづくり協会」の名前が出ました。実際、神奈川県居住支援協議会の空き家の相談や高齢者の方の住まい探しの相談等では、住まいの漠然とした悩みがあるが、話していくうちにだんだん何が何だかわからなくなる方も結構いらっしゃいます。多分地域包括の方とかもご経験があると思いますが、大体寂しい方が多いかなという気がします。ですので、相談窓口の一つの役割としては、この人が何で悩んでいるのかということを見きわめるテクニックというか、いろいろアンテナを張って、この人はどんなことで悩んでいるのかということ把握する経験と技術が必要だと思います。

うちで多いのは、やっぱり寂しい方が多く、いろいろ話を聞いていると、人との接し方、地域にどういった資源があるのかが分からず1人で悩んでいます。これが生活の相談であり、実はそれが自分自身で住まいの相談だと思い込んで連絡が来るというケースも多く、そういった方には社協のボランティアセンターを案内し、「この地域ではこういったボランティアがありますよ」という情報提供をしています。こういった情報提供をするためには、あらかじめ資料を取り寄せたりしています。地域のサークル活動や公民館の出し物の案内を、ただ単に「ここにこんな催し物があるから電話してくださいね」という誘導ではなく、まずそこに私が電話をして、どんなことをやっているのかを聞いてみます。その結果をまたお電話しますねというようなやり方で対応しています。

繋ぎ役といっても、ただ単に連絡先を教えるというだけではなく、一緒に考えるというか、付き添って相談するという心を掛けています。ですから、あらかじめいろんな資料を持って相談を受けているというわけではなく、相談を受けた中で一緒にいろんな資料を取り揃えられたということもありますので、そういった寄り添うということが大切だと感じています。

竹内会長

相談者に付き添い一緒になって考える、という基本的な姿勢についての指摘だと思います。事務局いかがですか。

事務局

ご指摘のとおり、ただ繋ぐだけだと誰でもできる話なので、恐らく寄り添っていかねばいけないということは考えています。そのためには体制も整えていかないとと思いますが、今回試行という形で窓口をやっていくので、少しずつ体制

庄司会員

を整えていければと思います。

非常にいい取り組みだと思いますが、マッチングの制度で2つ確認したいことがあります。

このマッチングというのは、神奈川県内の他の自治体では空き家バンクという名称を使って、それはどちらかというとき空き家対策というよりも定住対策で行っています。茅ヶ崎市の場合、定住対策の視点はあるのでしょうか。と言いますのも、「利用希望」と言っているのは賃貸をイメージしていると思いますが、売ってしまうというイメージは無いのかということを確認させていただきたいと思います。

もう一つ、当事者間での交渉・契約について、市場に出回らない物件は交渉・契約が非常に難しい物件だと思います。それを、不動産の素人である空き家利用希望者が借りる、あるいは買うとなった場合、当事者間での交渉・契約というのがスムーズにいくのでしょうか。本日、宅建業協会の方は来られていませんが、むしろ交渉・契約の場面にこそ、本当はプロが必要で、交渉・契約における仕組みを作っておかなければ、トラブルになる可能性があると思います。その辺りについて、事務局ではどういう議論をされているのでしょうか。

この2点を確認させて下さい。

事務局

現在、考えている空き家の賃貸について、基本的には一般の方に貸すのではなく、地域のために使ってくれるようなところに繋げていくことを考えています。市場に出回れるような物件は想定しておらず、今考えているのは、一般の方に貸したくないというような物件です。「自分の隣家にお父さんが住んでいたが入院してしまい、でも隣家に貸すのに変な人が来たら嫌だ」「将来的には息子をそこに住まわせたい」という人等、なかなか一般には貸し難いというような意見もあり、そういった方ターゲットとして考えています。そのため、定住というよりも、空き家の活用をまずは地域の活性化に繋げていきたい。その先に、人口減少が進むようであれば、定住化対策も視野に入れる必要はあると考えています。

当事者間の契約については、今言われた通り専門的な範疇なので難しいと思っています。今回、茅ヶ崎市が協定を結ぶ司法書士会や弁護士会、宅建協会、不動産協会などに協力いただきながら、契約をつないでいく形にしていけたらと考えています。

竹内会長

空き家活用策は大別すると「市場での流通促進（賃貸・分譲）」と「地域的な利活用」の2つに分けられますが、当面の取り組みは後者の地域利用型に焦点を当てたいということですね。しかし、実際の空き家相談となると、所有者の意向もいろいろですし、地域利用を考えていても不動産流通を選択肢とする場合も想定されます。また、地域的な利活用は数としても多分限られ、市場に乗りにくい空き家の流通促進が対策の基本のように思います。

もう一つ、相談支援体制に関連して、空き家問題は個々の事情に即した対応が必要で、例えば、司法書士や不動産関係、業者の方に繋ぐとしても、所有者と利用者を含めそれをトータルでコーディネートできる第三者的な専門家による仲介が重要な役割を担うものと考えます。このことはこれまで山本さんが何度か強

調されていた点です。

山本会員

今お話を伺っていて、今後市がいろんな業界と協定を結ぶということですが、ポイントは不動産事業だと思います。不動産というのは、ご存じのようにおっかない世界で、仲介や契約などは業界の中でのルールに則ってやって下さいというようにしたほうがよい。最初は儲けにならないような取引でも、商売になる話になると、業界がこぞって取り合いを始めると思います。

こういった不安があるので、入り口で仕組みをもう少し詰めたほうがよいと感じています。協定を結ぶのもよいですが、最後はお金の問題で、商売になる話です。今は、良い意味で社会的に空き家を活用してもらうための仕組みを検討しており、これはどちらかというところすぐ商売にはならないですが、本当に商売になり出すとかなり業界の中でもいろいろな取引が出てくるのが気になります。

後藤会員

2点あります。1点は相談窓口から繋ぐということで、非常に良い話かと思いますが、結果的には押しつけにならないようにお願いしたいです。加えて、空き家の利活用の問題ですが、竹内会長からお話がありましたように利用する組織というのは限られた部分で、将来的に何年もこういう取組みが続くということは難しいと思います。我々地域としては、先ほど山本さんからもお話があったように、お化け屋敷になったとかね、そういう地域の中で問題があるわけで、利活用も必要なことですが、基準を決めて、「傾きが何度になったら取り壊す基準だ」等、管理する視点を窓口でもしっかり持つておかなければいけないと思う。「利活用を進めます」というと、今の人は、「じゃ行政に頼めばいいや」というような感覚になってしまうため、もう少し厳しいことも考えていってほしい。窓口で一生懸命やりますということだけではなく、もう一つの管理の方法もきちっと出しておいたほうがよいと思います。

竹内会長

空き家の活用促進を図る一方で、所有者の管理責任を含めて、空き家の適正管理に向けた取組みを進める必要があるという指摘は、その通りだと思います。空き家のデータベース化も予定されており、また、特定空き家への対応もいずれ必要になってくるものと思いますが、事務局の考えはどうか。

事務局

一応、今年度空き家の全戸調査を実施し、実態を把握した上で、適正管理や特定空き家の基準の検討が可能となると思うので、実態調査をした上で対応すべき部分と考えています。

まずはこの実態調査が終わって、調査実施中でもよいのですが、空き家や特定空き家になりうる空き家についての実態を把握した上で、今後進めていきたいと考えています。

山口会員

住まいの相談窓口について、現実問題として高齢者の話も出てくると思いますが、1カ月前に民間アパートで孤独死されたという連絡が入りました。大家さんからの意見で「だから私はお年寄りには貸したくなかったのよ」という話が私の耳に入ってきました。確かに大家さんにしてみれば、人が亡くなった部屋の後をどうするかという問題もあろうかと思えます。

89歳の方からの相談で、「やはり私はこの民間アパートから出ることは絶対で

きない」という話がありました。もし大家さんが建て替えなどで、退去してくれと言われたときに、どうしたらよいかという相談を受けています。「もうこの歳になったら民間アパートには絶対入れない」と、相当悩んでいる方もいます。

大家さんからしてみると、「お年寄りには貸したくない」、高齢者からすると「借りたい」という中で、やはり大きなスペースでなくとも、例えば6畳と台所とトイレとお風呂があるような小さい間口というものも今後物件として出てくるのではないかと思います。高齢化が進んでいる中で、ガイドブックの中にも書いてありますが、高齢者対策が必要になります。また、その辺の悩みが今後も多くなっていくということを感じています。

伊澤会員

前提として住まいの相談窓口と空き家の窓口と2つ設けるということですか。行政側の縦割りは分かるのですが、課が違うから作るということも分かりますが、市民側からすると幾つもあって訳が分からないと思います。本当は一本で振り分けをきちっとしていただいたほうがよい。病院でいう総合受付がないとうまく回らないというのは分かります。先ほどの建て替えの話もそうですが、耐震診断あつての中の解体とかに繋がるわけで、空き家対策も含めて相談窓口の一本化を目指していただいたほうがよいと思います。行政の縦割りは承知していますが、市民の目から見ると、余り良い方向に進まないような気がします。

今の段階では難しいと思いますが、ゆくゆくはどこかで窓口を一本化して、振り分けるという体制を作っていないと、窓口ばかり増えて、お金も含めて訳がわからなくなってくると思います。

事務局

2つの窓口の実体はどちらも都市政策課で、ここには別々の窓口という形で書いていますが、その出し方はもう少し考えます。窓口としては都市政策課のカウンターという形になっています。

ただ、その中で住まい全般に関することと空き家に関することの相談を受けますよという形なのですが、資料の中では分かり易く分けて書きました。

伊澤会員

建築指導課ともうまくタイアップしてもらい、耐震も絡めたほうがよいと思います。空き家を紹介できないとかいろいろな問題があると思いますが、そこがちよっとずれていくんじゃないのかと感じています。

事務局

市でも総合案内がありますが、市民が例えば総合案内で住宅について質問したとしても、総合案内のほうが担当課に振ることができない状況です。そういったものを、住宅について分からなければ都市政策課に全部繋いでいただいて、住まいとかそういった住宅問題全般を都市政策課が総合案内として振り分けるようなイメージになります。例えば耐震の相談で都市政策課の窓口に来たときには、都市政策課のほうで建築指導課のほうに誘導するというような、ただ繋ぐだけになります。

ですので、現在は分けて書いていますが、住まいの総合案内のスタンスで考えています。

瀬川会員

空き家については、そこに住んでいる訳ではなく、所有者を相談する側として呼び込む必要がある。それはすごく難しいと思います。

だから、私たちは市民祭りなどでも相談を行い、「分からなければ市役所の5

階に行ってください」と言い、相談者を担当課に繋いでいます。

竹内会長

空き家の所有者に対するアプローチは、昨年も実施したように所有者アンケート等で意向把握を行い、利活用の可能性がある対象者に働きかけるのも一つの方法です。もう一つは、現在居住する所有者も今後の事情によっては転居する場合も想定され、それを地域の問題として捉え、適正管理や有効活用につなげていくというまちづくり的なアプローチも考えられる。取り組み方としてはその両方がイメージされていると思います。

青木会員

協定について、7月から準備を始めるということだが、これは事業者と締結するのか、団体や協会と締結するのか。どちらでしょうか。

事務局

協会や団体を想定しています。協定は協会や団体と結んで、その中で賛同してくれる事業者の登録リストを掲載したいと考えています。

(2)「住まい制度」のガイドブックについて

竹内会長

議題(2)「住まい制度」のガイドブックについて、事務局より資料説明をお願いします。

事務局

[資料2について説明]

竹内会長

「住まい制度」のガイドブックは、相談窓口での利用や情報提供の一つとして使われるものです。市民側からみた理解のしやすさも必要ですね。

松本副会長

これは市民向けですか。

事務局

市民向けにも配ろうと思っています。

松本副会長

現状の内容では、市民向けとしてはなかなか厳しいですね。

竹内会長

ガイドブックでは高齢者の住まいに関連する居住施設についてはふれていません。社会福祉協議会の方に伺いたいのですが、住まいの問題で相談されたときに、例えば有料老人ホームやグループホーム、特養などの話とかが出てくると思いますが、いかがでしょうか。

戸塚会員

全て把握しているわけではありませんが、地域の問題としては包括ケアの相談があります。私どもとしては、利害関係がありますので、特定の施設を紹介するわけにはいきません。そういった意味では地域包括ケアの紹介があります。「お宅の近くでしたらこういう施設があります」というところまでは言えますが、特定の施設の紹介、法人を紹介するというのは、公平性の問題から、なかなか難しいところがあります。

ただ、あとは、相談を受けたら「こういうところがあります」というように繋ぐことはできます。

竹内会長

高齢者の住まいについては、国レベルでは国交省と厚労省が一緒になって議論し、住宅と居住施設及びサービスを含めそれぞれ別のものではなく、一体的な枠組みとして検討されるようになってきています。茅ヶ崎市においても住宅と福祉の連携化の視点を強く意識して検討するのが基本と思います。

松本副会長

そういう点でいうと、茅ヶ崎市の場合は市営住宅ですが、県営住宅、公社とか公団とかもあるわけです。住宅を探している人は、多分困っていて、どこかに申し込むときには、公営住宅があれば一緒に相談を受けたい、公共的な住宅で

解決できるかもしれない。そういう制度も本来なら入っていていいと思います。あるいは今施設でいくとサービスつき高齢者住宅が普及してきており、茅ヶ崎市ではどうなっているか分からないが、そういうところもちょっと視野に入れておく必要がある。

ガイドブックは相談を受ける側には、ある程度使えると思うが、市民の方にとっては「どこに住もう」と考える中で、では「自分のところで住み続けていくためにはこれがある」「こういう状況ならこういうのがある」といった対応が必要であり、地域包括とかはそういった相談に対応していると思う。

相談についても、実は住宅が少ないといった問題もあり、そういう問題の実態を少し聞いた上で、どうしていくかという制度があってもよいと思う。また、今後相談していく中でいろんな相談の内容を集めて、相談内容というのを全部集約して分析して、フィードバックしていくような仕組みでフォローしたほうがよい。地域包括でも住まいの相談があったりすると聞いている。生活丸ごとの相談は、もしかしたら住宅がありませんとかだけでなく、何で困っているかというところで、「住宅そのもので困っていて、それを解決すればオーケー」という可能性もある。「いやいや、住宅以外のいろいろなケアとか他のものを揃えれば住み続けられる」といった解決の方法も考えられる。

竹内会長

参考まで、県の計画として高齢者居住安定確保計画が策定されていますが、ハード面では住宅と居住施設とを一緒に考えて組み立てる方向にあると思います。また、サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）は住宅として扱われますが、実態はその8割程は有料老人ホームです。ケアサービスを含め住宅と福祉とがますます切り離せなくなっている事例です。

戸塚会員

これは、住まいの制度のガイドブックということで、茅ヶ崎では今仰ったような老人施設とかのガイドブックがありますので、このガイドブックに盛り込む必要はないと思います。「こういった老人施設のガイドブックもあるので参考にしてください」といった方向性でもよいと思います。

今ハードの部分は対応できるのですが、心の部分にどう対応していくのかを考えておかないといけないと思います。来年1月から窓口試行をするので、それも試行という形で、市民からどんな要望が出てくるかということも見据えてやっていただければなどは考えています。

ガイドブックですので、全部を盛り込むと非常に分厚い、余計な内容を含んだものになってしまいます。ですので、いわゆる制度だけに特化した部分という形で、市民の方に聞かれたときに「こういった資料もあります」というような提示の仕方ができるもののほうがよいと思います。

(3) その他

竹内会長

議題(3)「その他」、今年度の空き家実態調査とスケジュール等について、事務局から説明をお願いします。

事務局

[資料3について説明]

山本会員

空き家判定の基準は電気メーターだけですか。電気メーターが動いているか、動

いていないかで判断されるということですか。

事務局
山本会員

はい。

私も過去に空き家を1件所有していて、電気と水道は基本料金を払い、ガスは止めていました。と言いますのも、ガスは2年か3年に1回チェックがあり、立ち会わなければいけません。私は、小田原から世田谷に行く必要があるので、ガスは止めてしまいました。半年に1回とか1年に1回ぐらい来る人は、トイレに行くので水道は続きます。電気も基本料金が安いので継続するケースがあります。しかし、ガスは危ないからということで、また逆にガスのチェックに立ち会わないといけないので止めるケースが多いと思います。ガスの閉栓データをチェックしたほうが、本当の意味での空き家の把握には適していると思います。

松本副会長
事務局

私もそうですね。やはりガスは止めて、水道と電気は時々行くのでそのままです。

わかりました。ガスメーターについても空き家の把握に使用することを検討します。ただし、オール電化の家もあるので、その点も考慮します。

竹内会長
事務局

協議会や検討部会のスケジュールについて説明してください。

[当日資料2について説明]

加藤副会長

第2回目の時にちょっとお願いしたいなと思ったのですが、今皆様のご意見を伺いまして、最初に御説明いただいた相談窓口について、これは住まいの相談窓口の中に空き家の総合相談窓口があるような、本来ならそういうダイアグラムかと思えます。このダイアグラムの前にデータベースがどうなっているかということを引きちんと押さえたほうが良いような気がいたしました。

それは、1つ市のほうでは建築指導課とか環境保全課とかいろいろ書いてありますが、先ほどの耐震の話とか、そういうデータベースも一応あった上でダイアグラムがあるという話にしたほうがよいと思います。それから本日不足していたのは地域の情報というのがどうなっているかという視点です。地域包括との関係かもしれないし、そこでどういう情報があって、両方を見ていって、多分空き家の利活用というのはすごく少ない、数件だと思います。でも、そういうものがあることによってそれが進んでいくという、何かその前提条件のところをもう少し御説明いただけるようにするとうまく解決してくるのかなということを感じております。

入原会員

1つ提案なんですけど、さっき山口さんから、高齢者の孤独死の経験をされて、大家さんが「だから入れたくなかったんだよ」という話がありました。ポイントは早期発見だと思います。お部屋の中で亡くなると問題になりますが、早く見つかって、病院で亡くなってしまうと、その部屋は別にまた貸せると思います。今のお話というのはオーナーさんの立場と地域の立場との意見交換というのが必要だと思うので、相談窓口の外でもよいですが、実際に相談を受けた内容のケーススタディーをする場というのを設けていただきたい。この協議会でもいいですし、別に設けたほうがいいのかという感想を持ちましたので、検討いただければと思います。

竹内会長

地域の取り組みとも関係してくる提案ですね。先に加藤さんも指摘された地域的な展開について、今年度の取り組みの中でもできるだけ組み込んで検討すべきとの意見だと思います。

細田会員

空き家予備軍というのが結構あります。最近出てきているのは、自分がいずれ子

供に、あるいは女房がいれば別ですが、1人だとどうしても面倒を見てもらわなければならない、予約型の老人ホームというものがあります。最近できるようになったのですが、月額 20 万円強ぐらいで 2 年後や 3 年後の予約をします。その時点になって自分が行きたいと思えばいつでも行けるわけです。ということは、自分の今の住まいをどう処分するのかという問題も生じます。

私も何件か相談を受けたのですが、本人の希望するときに老人ホームに行けられればよいですが、その前に認知症など、そういうところに入らなければならない状況になった場合は、基本的にはその場で住居が即空き家になってしまいます。家族、親族が最終的には相続人という形になるのですが、やはりその段階で現実的な対応を相続人は取れません。住居の問題を感じられているのは自分が必死になって最後はどこで、どうしようと考えている本人です。

ということは、そういうものがこれから空き家になってくるということも十分考えられるので、どこの自治会もそうですが、我々自治会の中では、最終単位では 10 世帯から 20 世帯ぐらいで全部組長さんあるいは班長さん、民生会員の方にも協力していただきながら地域の状況把握を行い、防災環境も含めて強化しているところです。そういう中で、将来的に空き家になるだろうと思われる方って非常に多いです。やっぱりそういうものも踏まえて物事を考えていかなければいけないということで、自治会でもいろいろと検討しているところです。

竹内会長

空き家対策のポイントは、「ご本人が元気なうちに家族で事前に相談しておくこと」とはよくいわれます。貴重なご意見ありがとうございます。

時間でもありますので本日はこれで終了とさせていただきます。事務局、なにかございますか。

事務局

1 点だけお願いさせて下さい。本日は大変貴重なご意見をありがとうございました。先ほども、議題（1）の中で説明致しましたが、相談窓口を設置する中で、いろいろと専門業者の方、また不動産関係の方と一緒に協定を結ぶ考えであります。また、業界団体の方には、ヒアリング等を実施させていただきます。是非そういった相談の体制や今後の仕組みづくりについて、団体に持ち帰っていただいて話し合ってもらっていただき、仕事プラスアルファの面もあると思いますが、その辺にどう関わっていただけるかをご検討下さい。行政だけではどうしても処理できない内容で、できれば市場に戻してあげることが空き家対策としては一番有効になります。関係する団体のご協力なくしては対策の実施が難しいということを思っておりますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

閉会

事務局

それでは、本日はお忙しい中ご出席いただきまして、誠にありがとうございました。これにて平成 27 年度第 1 回茅ヶ崎市住まいづくり連絡協議会を閉会させていただきます。

—以 上—

(別紙)

平成27年度茅ヶ崎市住まいづくり連絡協議会出席名簿(順不同 敬称略)H27.7.1.

構成	組織名等	会 員
市民	自治会連絡協議会 (松林地区自治会連合会・上赤羽根自治会)	会長 細田 勲
	自治会連絡協議会 (湘南地区自治会連合会・松尾自治会)	副会長 後藤 金蔵
建設業関連	一般社団法人神奈川県建築士事務所協会 茅ヶ崎・寒川支部	青木 崇浩
	一般社団法人 茅ヶ崎建設業協会	伊澤 敏典
	茅ヶ崎たいあっぷ90推進協議会	瀬川 豊代
不動産流通業者	公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会 湘南支部	欠 席 (須田 實)
高齢福祉関連	茅ヶ崎市介護サービス事業者連絡協議会	欠席 (後藤 光子)
	茅ヶ崎市地域包括支援センター 管理責任者会	横濱 寛之
	茅ヶ崎市身体障害者福祉協会	神谷 優子
	社会福祉法人茅ヶ崎市社会福祉協議会	事務局長 戸塚 浩章
	茅ヶ崎市民生委員児童委員協議会	山口 眞毅夫
子育て支援関連	茅ヶ崎市PTA連絡協議会	内山 聡
神奈川県居住支援協議会	公益社団法人かながわ住まいまちづくり 協会	事業課 総括担当課長 入原 修一
住宅に関連する専門家 学識経験を有する者	シビックプランニング研究所	代表 竹内 陸男
	株式会社 不動産開発研究所	顧問 山本 忠
	東海大学工学部建築学科	教授 加藤 仁美
	大妻女子大学社会情報学部	教授 松本 暢子
	都市プランナー/ 横浜商科大学兼任講師	欠 席 (野口 和雄)
神奈川県の職員	神奈川県県土整備局住宅計画課	課長 庄司 博之

平成27年度 第2回茅ヶ崎市住まいづくり連絡協議会 議事録

- 【日時】 平成27年11月4日(水) 14:00~16:30
- 【場所】 茅ヶ崎市民ギャラリー 5階 工作室B・C
- 【出席者】 細田会員、後藤(金)会員、青木会員、伊澤会員、瀬川会員、須田会員、後藤(光)会員、横濱会員、神谷会員、戸塚会員、山口会員、内山会員、入原会員、竹内会長、山本会員、加藤副会長、野口会員 ※詳細は「別紙 出席名簿」を参照のこと。
- 事務局：茅ヶ崎市都市政策課(4名)、(株)日本能率協会総合研究所(1名)

議事次第

- (1) 「住まい制度」のガイドブック最終案について
- (2) 団体ヒアリング結果について
- (3) 空き家の利活用について
- (4) 空き家実態調査中間報告
- (5) その他

当日配布資料

資料1 「住まい制度」ガイドブック(案)

資料2 団体ヒアリング結果について

資料3 空き家の利活用について

参考資料 平成27年度第1回茅ヶ崎市住まいづくり連絡協議会 会議での指摘事項・議事要旨

当日資料1 平成27年度第2回茅ヶ崎市住まいづくり連絡協議会出席名簿

当日資料2 平成27年度住まいづくり連絡協議会・アクションプラン スケジュール

1. 開会

事務局

[開会]

平成27年度第2回茅ヶ崎市住まいづくり連絡協議会を開催させていただきます。本日の会議は報告事項が主となりますが、1時間半程度を予定しておりますので、活発なご議論をよろしくお願い致します。

議事に先立ちまして、事務局より資料確認をさせていただきます。

[資料確認]

茅ヶ崎市都市政策課において人事異動がありましたので、紹介させていただきます。

[伊藤主査の紹介]

前回の会議で委員の増員をお知らせしておりますが、新たに空き家の利活用等で実際に地域に入って検討を行っていく予定で、都市プランナー、横浜商科大学兼任講師の野口さんに新たに会員に加わっていただいておりますので、ご紹介致します。

[野口会員の紹介]

2. 議題

事務局	それでは、これから議事に入りたいと思います。
竹内会長	要綱第5条に基づきまして議事進行につきましては竹内会長にお願いしたいと思っております。会長、お願い致します。
	それでは、次第に従って進めさせていただきます。

(1)「住まい制度」ガイドブック最終案について

竹内会長	本日は議題が5つございます。報告事項が多いのですが、3番目の「空き家の利活用について」をメインに議論いただきたいと思っております。
	議題1の「住まい制度のガイドブック」最終案について、資料1を事務局よりご説明下さい。
事務局	[資料1について説明] (補足事項)
	「住まいの相談窓口」は平成28年1月から試行に合わせて、ガイドブックの印刷・配布を想定していたが、準備体制が整わないこと、新庁舎への引越しに伴い庁内の担当課の電話番号が変更になること等を理由に、窓口の試行、ガイドブックの印刷・配布は見合わせ、平成28年4月から窓口の開設、ガイドブックの印刷・配布を行う。
竹内会長	「住まい制度のガイドブック」について、項目を追加し、導入部を分かり易くしている構成となっています。一つ一つの項目が1頁にまとまっているので、制度が追加・変更されても、加除式で対応できるようになっている。
	これについて、ご意見をいただきたいと思いますが、いかがでしょうか。
野口会員	ガイドブックは何部くらい作成し、どこに配布する想定でしょうか。
事務局	市役所の本庁と関係各課、出先機関に配布しようと考えています。最初は施設毎に20部くらいではないかと思っております。
野口会員	細田会員・後藤会員にお聞きしたいのですが、ガイドブックができて上手く使えそうでしょうか。
竹内会長	使い勝手についてご意見下さい。
細田会員	自治会としては空き家のチェックをしているが、こういったガイドブックや相談を通じてどこまで空き家の問題が解決するかは別の問題と考えている。ただし、きっかけにはなると思っております。茅ヶ崎市全体で空き家の中身を調査しているが、地区毎に空き家軒数等が明確になると思っております。ガイドブックがあると、活用可能と考えますが、どこまで地元の間が相談に突っ込んで、対策を講じるかは別の話になると思っております。
	相続の問題が発生して上手くいかないケースもある。空き家を活用してほしいといった場合に家賃をどうするか、補修をどうするかといった問題が生じている。
野口会員	市の担当窓口がはっきりするので、相談し易くなるのではないかと。
細田会員	相談という場合、知り合いの専門家に相談するケースが多い。
後藤(金)会員	地域の専門家や団体に関して、ケアマネージャーや民生委員などを交えて、地域包括支援センターで地域の様々な問題を協議している。住宅問題に関して、地域

横濱会員	<p>包括支援センターを活用したほうが効果はあるのではないかと感じている。</p> <p>地域包括支援センターの横濱と申します。私どもの機関としては、高齢者の相談を受ける際に住まい探しの相談が一定割合あります。そういう意味では、分かり易いガイドブックとしてまとめてもらえており、ポータルサイトという点では有効かと思います。実際に高齢者をどういった物件とマッチングするかという点では個別具体的な話になるかと思いますが、まずはどこに相談すればよいかということが分かるという点ではよくまとまったガイドブックだと思います。</p>
後藤（光）会員	<p>茅ヶ崎市介護サービス事業者連絡協議会の後藤です。8月に定年退職し、9月1日から予防の観点から医療機関が運営している「ファインヴィレッジ げんき村」の村長をしている。げんき村はレストラン、シェアハウスなどの施設です。市ではこういった活動をしているということを知りやすく説明するカリキュラムを設けている。ガイドブックに掲載されている内容についても、住民はほとんど何も知らないと思うので、こういったことを住民に伝えることは重要だと思います。</p>
竹内会長	<p>入口としては使えるというご意見かと思いますが、ただし、ガイドブックによって全ての問題が解決するものではないということかと思っています。</p>

(2) 団体ヒアリング結果について

竹内会長	<p>それでは続いて、議題2について、「資料2 団体ヒアリング結果について」事務局より説明下さい。</p>
事務局	<p>[資料2について説明] (補足事項)</p> <p>「空き家の相談窓口」は平成28年4月の開設を予定している。そのため、平成28年3月までに現在ヒアリングを実施していない茅ヶ崎建設業協会も含めた9団体と協定を締結する予定。</p>
竹内会長	<p>空き家問題は市場流通、利活用、管理問題、住み替え等、間口が広い。それを相談窓口で総合的に交通整理しようという話かと思っています。いろいろな関連する協力事業者とネットワークを組むという話ですね。</p> <p>ひとつ事務局に確認させて下さい。耐震改修について、「茅ヶ崎たいあっぷ90推進協議会」との関連はどのようになるのでしょうか。</p>
事務局	<p>「たいあっぷ90」は事務局が建築指導課になっており、建設業協会、事務所協会、大工組合が参加している。メンバーも限られており、耐震診断で協力を得るのは難しいと考えている。一緒にPRを行えばとは考えている。</p>
竹内会長	<p>空き家問題について、ご質問・ご意見をお願いします。</p>
細田会員	<p>市で相談窓口を開設した場合、いろいろな種類の相談を受けると思う。その場合、相談者に対して窓口を紹介するのか、それともコーディネーターとして動くのかどのようにお考えでしょうか。</p>
事務局	<p>現状で考えているのは、相談者の問題解決に寄り添って、必要に応じて外部に繋ぐということを考えている。外部に関しては、都市政策課で相談を受けた上で、協力団体で対応ができるということを確認した上で、相談者を協力団体に紹介する形を考えている。</p>

細田会員	<p>その場合、協力団体のところに行って相談するのか、市の窓口で協力団体が来てくれるのか。</p>
事務局	<p>ケースバイケースとなります。茅ヶ崎市に来てくれる団体もあれば、例えば弁護士のように来てもらうことで高額な費用が発生してしまう場合もある。宅建協会や不動産協会は茅ヶ崎市に来てくれるという話も頂いている。茅ヶ崎市に来て相談に応じてもらえる団体には協定を通じて対応いただきたいと思いますが、全ての団体は難しいと考えており、相談者に団体に行ってもらうことになるかと思えます。</p>
細田会員	<p>相談者としては弁護士に相談に行くことは難しいかと思えますので、繋ぐだけでも効果はあると考えています。</p> <p>相談者はそういうところが一番心配です。相談をどのように受け止めて、どのように仕分けしてくれるのか。そうでないと、相談者は嫌になってしまうと思えます。難しい問題がある中で、上手くコーディネートしていただきたいと思えます。</p>
竹内会長	<p>ガイドブックを作っても、「(ガイドブックに記載されている)ここに行って下さい」では問題は解決しないと思えます。確かに全ての専門家に無料で対応してもらうわけにはいかないとありますが、相談者はそういったことは考えていませんので、ガイドブックを出すからには最終的にどのように解決するかを想定しておかなければなりません。</p> <p>核心部分に触れられていると思えます。おそらく試行錯誤で仕組みを作っていくのだと思えます。とりあえず、コーディネーター役は茅ヶ崎市が担うという話です。</p> <p>私も専門家の立場としては、コーディネーターを市が担うのは難しいと感じています。しっかりと1件1件の相談に対して、コーディネーターとして付いて、しるべき協力業者に繋ぐという関係です。市と事業者が直接やり取りをするのは責任問題が生じるので非常に難しく、市はそこまでは踏み込めない。そういったところも含めて、総合的な相談窓口なので、簡単に解決できる場合とそうでない場合があります。協力事業者もボランティアで1回相談に乗るならよいが、それほど簡単に解決しないので、相談が続くことになる。そうすると、協力事業者も有料で対応せざるを得ない状況にもなるので、当初の段階でどのように対応するか決定できず、市としても試行錯誤しながら対応方法を検討していくという話かと思う。</p> <p>徐々に明らかにしていかなければならず、スタートしたら混乱すると思う。核心部分の話かと思うが、スタートして問題は受け止めて対応するという姿勢かと思う。</p>
山元会員	<p>茅ヶ崎市では住宅問題に関わらず、弁護士等の市民の無料相談は実施していないのか。</p>
事務局	<p>定期的な弁護士の無料相談はあるが、月2回の予約制となっており、予約がいっぱいになると相談ができない。既存の無料相談とは棲み分けするが、相談者には基本的に既存の相談を紹介する。ただし、待てない相談者もいる場合が想定されるので、協定を結んだ中で弁護士協会に繋ぐこともあるかと思う。</p>
山元会員	<p>それほど急ぐ話をせずに、月2回の無料相談に合わせて、枠を確保するということもあり得るのではないか。何か、次のステップのイメージがあったほうがよい。</p>
竹内会長	<p>イメージ的にはいろいろと議論をして、積み上がってきている。とりあえず当面は市がコーディネーターの役割を担い、そこから更に発展せざるを得ないと感じる。</p>

野口会員	<p>そこまでは議論が進んでおり、「やってみる」ということもあり得るとの話かと思う。</p> <p>この相談案件はどういった職能が必要なのかという視点が必要。素人は弁護士と司法書士の職能の違いを把握していない。係争なら弁護士、法的な実務処理であれば司法書士、あるいは行政書士でも大丈夫な場合がある。</p> <p>専門家といえども、いろいろなプロがいる。専門家のネットワークができ始めると上手くいくかもしれない。</p>
竹内会長	<p>行政が相談案件の交通整理をすることは難しいと思うが、そこは乗り越えてもらいたい。それに向けて仕組みを考えていくということかと思う。</p>
後藤（光）会員	<p>市が協定を結ぶ場合、協力業者の選定基準はどうか。</p>
竹内会長	<p>リスト化して一覧を作るような作業をイメージされているようです。</p>
後藤（光）会員	<p>リストに掲載される業者の選定は市が何を基準にするのでしょうか。</p>
事務局	<p>基本的には業界団体から業者を挙げてもらう形になるかと思います。茅ヶ崎市がこの業者が良い悪いということを手勝手に選定できない。業界団体として責任を持っていただける業者、市の考えに賛同してもらえる業者をリストアップしてもらう形を想定しており、お願いしている。</p> <p>リストができると市の相談窓口を通じて協力業者に辿り着くわけですので、市から紹介されたと受け取る相談者もいるかもしれない。そうならないように案内や位置づけ、運用を考えていきたい。</p>
後藤（光）会員	<p>市を通じて協力業者に辿り着くと市民として何でも無料とってしまう場合がある。</p>
須田会員	<p>神奈川県宅建協会では、本部において土日を除いて毎日会員の相談員2名が常駐で不動産関係の相談を受けている。相談員は講習を受けた上で、相談を受けている。茅ヶ崎市でも月1～2回、不動産の相談を受けている。コンサルタント協会というNPOも無料で相談窓口を開催している。</p> <p>そういった形で講習を受けた協力業者を選定した上で、茅ヶ崎市とも協定を結んでいくことになると思う。</p>
竹内会長	<p>協定を結ぶ中で緩やかなネットワークを作っていくことになるかと思うが、専門家に話を繋いだ場合に、有料なのか無料なのかを整理しておく必要があるという意見かと思う。</p>

(3) 空き家の利活用について

竹内会長	<p>議題3の空き家の利活用について、資料3の説明をお願いします。</p>
事務局	<p>[資料3について説明]</p>
竹内会長	<p>仕組みづくりの問題とモデル化に向けた事例の話となっていますが、事例を通じて一体何が問題なのかがはっきりしているかと思います。</p> <p>最初はモデル化の事例についてご意見をいただいたほうがよいかと思います。所有者・利用希望者の意向が分かり、話も詰まってきたが、建物の耐震性の問題で最後話が止まっているという話かと思います。</p> <p>入原会員にお話を伺いたいと思います。かながわ住まいまちづくり協会では、契約を協会が行うことが可能という話がありました。その場合、耐震性はどのように</p>

考えていますか。

入原会員

まちづくり協会では宅建免許を所有しておりませんので、契約についてはプロに任せようかと思っています。物件があり、利用者がいるので、マッチングは協会の会員である宅建協会等、もしくは登録事業者で不動産免許を持っている事業者にお願ひする。協会ではそういった場づくりをして、あとは民民の契約をしてもらうという形です。

竹内会長

契約は基本的には民民ですか。資料2のヒアリング結果について、まちづくり協会が所有者と契約し、まちづくり協会が利用者に転貸するという話がありました。転貸の場合の要件として、耐震改修の問題はどうなるのでしょうか。

入原会員

行政でも民間でもないまちづくり協会が借主となれば、空き家の利活用がやり易いという話であり、実現に向けては協会の定款の改正等が必要となり現状では行えていません。そのため、耐震問題の解決まで協議はできていません。

竹内会長

建築の専門家としてはいかがでしょうか。

瀬川会員

設計事務所としては、プロの立場としてIW値 1.1 以上の耐震が前提となります。責任問題として、法に規定された耐震改修がされていることが必要と考えます。

竹内会長

耐震改修促進法では、耐震改修は努力義務であり、IW値 1.0 以上であれば大規模な大地震を想定して、震度6強以上に耐えうる構造となっている。IW値 1.0 をクリアしたから、震災の被害が無いわけではない。一応の想定では、IW値 1.0 をクリアすればよい、望ましい。行政としては、施策の整合性として「IW値 1.0 未満でも大丈夫」とは言えない。行政が関与する場合、施策として耐震促進をしていて、空き家活用では「耐震については民民でやって下さい」とは言えないと思います。整合性を取るためには、耐震改修における行政の支援が必要かと思いますが、支援が無い場合に民民の取引に逃げようというのは後々問題になるかと思います。

しかし、耐震性そのものがフェージな部分で構成されているのも事実ですので、どう考えるかということになります。ある自治体では、福祉施設であれば耐震促進法に則って支援策を考えるというところもあります。部分改修でも、1階部分の耐震性を確保する、使う部屋だけの耐震性を確保する部分改修もしている。

しかし、IW値 1.0 未満ということは、行政が関与する場合は難しい。政策の問題としてどう考えるかということが問われている。

耐震性の問題に対する市の立場・支援策の話、空き家を自治会館にするという自治の話がある。これから各地域の施設を小さくするという話になった場合に、自分たちで自治会館を維持・管理する場合、今回の空き家活用のようなものにどうやって行政として支援していくかという話になる。現状の自治会館は建設や運営の補助がある中で、先ほどの事例については行政支援として、はっきりしたテーマを突き付けている。

その点では、協議会でどうすべきかを議論するテーマには馴染まないように思う。

入原会員

2年前に、厚生労働省から空き家の利活用をする際に耐震改修費用を補助する制度があったように記憶している。市以外の補助メニューを活用するという話はあると思う。

竹内会長	<p>そういった制度も含めて、どうサポートするかということは最低限考えておくべきである。もうひとつお願いしたいのは、他の自治体でも利活用の事例はあるが、公共がシステム・制度として空き家利活用に取り組む場合、耐震基準はどのように扱われているのか、他の自治体の例を整理した上で議論したほうがよい。</p>
野口会員	<p>民間のプロの立場からすれば、耐震基準を無視してよいとは言えない。</p> <p>空き家利活用に関する補助メニューは地方部ではあると思うが、首都圏では中々厳しいと思う。いずれにせよ、国の補助メニューを整理する必要がある。</p>
須田会員	<p>ソフト面でいくと、賃貸借契約できる物件は使い易い物件だと思う。事例をみると使用貸借契約の事例もあり、取引業者による契約締結の場合は、宅建業者よりも司法書士のほうがよいのではないかと。そうした点で、弁護士にどういった契約が安全なのかを聞いたほうがよい。</p>
須田会員	<p>市場に乗る物件は仲介業者も取扱い易い。茅ヶ崎市の事例を見ると、賃貸借契約が馴染む案件ではないような気がする。法律相談に乗ってくれる弁護士がいないと厳しいのではないかと。仲介業者が儲からない仕事に相談に乗っていただけるのか。</p> <p>私どもも「公益社団法人」ですので、消費者のために取り組んでいます。儲からない仕事については持ち帰って検討させて下さい。ただし、契約をする場合、書類作成に当たって有る程度の責任が生じる。</p>
後藤（金）会員	<p>賃貸借契約にあたり、耐震性が無くても契約を行っている。ただし、所有者の告知により、耐震調査をしているか、耐震性があるか等について把握した上で、契約している。</p> <p>空き家の利活用について、無償で貸してもらえる場合と賃貸で借りる場合の2種類があると思う。家賃を支払う場合、この事例でいくと自治会が行政に補助金をお願いして賃料の支援をいただくことになると思う。しかし、賃料の支援をするには行政では耐震改修を求めることになると思います。</p>
野口会員	<p>行政が空き家対策を進めていくのであれば、耐震補強が必要なかどうかの方向性を変えていく必要があると思う。耐震補強をしなければ補助金が出せないのであれば、空き家対策の話は進まない可能性が高いと思う。</p>
事務局	<p>宝塚市の事例でも同じようなことが問題になりました。建築関係の部署が前面に出ると耐震改修の問題が出てきました。福祉関係の部署が前面に出て、活動そのものを重視して補助金を出し、後は民民の取引ですという形にしたと聞いています。</p> <p>自治会館として活用する場合、市民自治推進課から半分補助金が出ます。市民自治推進課では耐震改修の有無は問わないという話をしている。どこまで腹を括れるかということになるが、基本的には耐震補強をしないと責任の問題になりかねません。市が間に入ると仲介業の立場になり責任性の問題が生じます。弁護士にも相談しましたが、市では仲介業はできず、場の提供しかできないと言われていました。場の提供だけであれば、耐震性の問題もクリアできると考えています。しかし、今回の場合は、要綱等を作らずに市が入り込んでいるので、あえいでいる状況です。</p> <p>今回の検討を通じて、茅ヶ崎市は少し引いたところでマッチング制度をやっている感じがして、逆になかなか進んでいないと感じています。逆にマッチング制度を上手く運用することで、耐震補強の問題はクリアできるのではないかと考えています。</p>

野口会員

不特定多数、特定多数に貸す場合は、条件を厳しくしておかないと危ないのではないのでしょうか。特定少数に貸す場合は、納得してもらえればよいかもしれませんが、仲介しないという前提でもある程度条件は厳しくしておいたほうがよいと思います。

竹内会長

仕組みとして、普通の建物の入居者とオーナーとの契約に持っていけるのかどうかというところが課題かと思います。地方では、マッチングに適した主体が育っているのかと思います。首都圏ではそこまでっていないと思います。マッチングで事業化できる段階になると責任を持ってどうやるのかという話になります。市でマッチングを促進させたいという取組の場合はやはり苦しいと思います。

山本会員

全体の話で、ガイドブックの「④住まい全般」において何が相談できるのかという話があります。空き家になる理由は相続が一番多かったと思います。相続の問題を解決するために、「売るのは嫌だ」「貸すのはお金がかかる」というような相談への対応が表に出てこずに、法律や税務の相談だけ行うのは不親切かと思います。

マッチングにあたっては、もう少し親切に説明してあげる必要があるかと思います。税金の問題については、貸すことで評価が低くなって相続税が減ることになる。そういう方に対して、どのように整理していくのか。詳細の相談内容ではなく、相続や税の一般的な話をガイドブックで紹介してあったほうがよいのではないかと。それをしないと、戸建ての空き家は減らないと思う。

「こういうところに相談しなさいよ」という案内だけでは不親切かと思います。と言いますのも、私自身も相続の問題で悩んだ経緯があるからです。「貸すと大変」と言いますが、貸さないと次の相続の時にもっと大変です。貸すことで内装費が発生しますが、相続税の減免に繋がるのに加え、賃料が入ってくることで相殺されます。そういう話をしてあげれば、空き家は減ると思います。

竹内会長

空き家の総合相談窓口があって、こちらにはいろいろな相談が来るのだと思います。利活用はかなり限定したマッチング制度をイメージしています。今のお話は、空き家の総合相談窓口の交通整理が簡単ではないという話かと思います。相談される方の立場に立って、どのように解決策を見いだしていくのかという取組のほうがメインだという話かと思います。

加藤副会長

住まいの相談窓口が一つあり、二つ目に空き家の総合相談窓口がありますが、これは別々に設けたいと思われているのでしょうか。私は一緒にして、住まいの相談窓口の中に空き家の総合相談窓口も組み込んでしまったほうがよいと思います。相談体制そのものは手探りという話でしたので、手探りの中でマッチングを検討していくことが現実的かと思います。

まず現状の問題、何に困っているのかを整理して、最後にマッチングの話がくるという考え方のほうがよいかと思います。

事務局

窓口は一つを考えています。住宅全般のものと、空き家に特化したものを設けるということではありますが、窓口は一つでやりたいと思います。

空き家を利活用していく上で空き家の総合相談窓口のところで問題を整理するための何かがあったほうがよいのかと思いました。ガイドブックは全般的な住まい全般の話ですので、空き家を放置しておくことのデメリットも整理した資料が必要

野口会員	<p>かと感じました。</p> <p>竹内会長が「交通整理が難しい」と仰ったのはその通りかと思います。土地が活用されていないところをどのように活用するのかの相談に乗るには、総合力が必要かと思います。一つのセクションが相談に乗っていくことは難しいかと思うので、手探りで、誰がどういう役割を担うかを検討していく必要があるかと思っています。</p>
山本会員	<p>私が指摘しているのは、相談の入口の話で、それほど細かい話ではありません。相続した時に、空き家になっている場合のメリット、デメリットを整理する必要があるという話です。貸すためには内装の改築が必要だという話、貸す際の家賃とのバランスとの話があって、フローが整理されていけばよいという話です。</p>
竹内会長	<p>今回の体制では、その交通整理をするのは市の担当で、一度やってみるという話かと思っています。</p>
山本会員	<p>ガイドブックでももう少し説明があって、その上で相談の行き先があったほうがよいかと思います。「こういう場合はここへ」という話があっても良いかと思います。</p>
入原会員	<p>そういった説明については、神奈川県居住支援協議会で作成した「空き家対策取り組みQA集」を参考にいただければと思います。素人でも分かりやすくできているかと思っています。マッチングまで検討する場合は、そのメリット・デメリットや耐震性も確保されていなければ難しいという話を理解して頂いた上で相談に乗っていただければよいかと思っています。懸案の耐震改修の問題も少しは緩和されるかと思っています。</p>
竹内会長	<p>マッチングまでに至る前にいろいろな事例があって、簡単な解決策もあるかと思っています。マッチングが一番ハードルが高いかと思っています。所有者も利用者もお互い了解し合った上で取り組まなければなりません。総合相談窓口とマッチング制度は簡単には結び付かないかと思っています。</p>
入原会員	<p>空き家の利活用について、一般の方に貸すのではなく、地域に活用してほしいというニーズはあるのですが、「そのためにはこれだけのハードルがある」ということを理解していただいた上で、耐震改修をするという提案になるかと思っています。何でも要望だけを聞くのが相談ではなく、提案しなければならぬかと思っています。</p>
後藤（光）会員	<p>これから市が介入して新しくやっていくとなると、他市の事例はあまりないかと思っています。実際に茅ヶ崎市の中で、空き家だったところが民民の取引であっても、利活用事例があるかと思いますが、茅ヶ崎市は把握していますでしょうか。</p>
事務局	<p>事例は把握しています。しかし、契約の面がグレーで、本来の有り方としてはまずいものもあります。継続した取り組みで良い事例もありますが、仕組みとして契約行為がそれでよいのか、問題が生じた時に対応できるかという面もあり、市としてはもう少し契約をしっかりとしなければまずいと思っています。</p>
野口会員	<p>そういった取り組みの課題は見えてきており、民民間で自分たちだけで契約をしてしまうとグレーな契約になってしまうので、仲介業者を間に入れた契約のほうがよいかと思っています。ただし、その場合は家賃1か月分が仲介手数料となりますが、賃料が安いと仲介業者の業務として成り立つのかという問題もあります。</p> <p>他の自治体からも相談がありますが、行政が関与する場合、建物の契約形態、消防・保健所との関係がグレーゾーンでクリアすべき課題となるかと思っています。民民間の取組の場合、グレーの下でやる分には問題も民民間で解決すればよいことにな</p>

竹内会長	<p>ります。サロンなどで食事を提供する場合は保健所の問題が出てきます。</p> <p>いろいろと問題があるということは分かりました。仕組みづくりについて、マッチング制度で所有者の要件、使用者の要件等が記載されています。空き家対策のマッチング制度となると、ある程度の要綱が必要かと思います。行政が関与する場合は、ハードルがありそうだということは分かりました。マッチング制度については「協議の場」を設けるという話が今回の資料で新しい部分かと思います。所有者と使用者を紹介する場を設けるということで、場を設けるまでには相談ごとの中身を詰める必要があると思います。協議の場でも、市がどこまで付き合っていくのかという点はあまり見えていません。</p>
事務局	<p>弁護士にも相談しましたが、協議の場には行政は関与してはならないとのことです。そこまで関与してしまうと、仲介業の立場になってしまうので、行政は入るべきではないとのことです。</p>
竹内会長	<p>その場合、おそらく第三者的なコーディネーターが協議の場に入ることになるのだと思います。</p>
事務局	<p>情報が繋がる場がありませんので、繋がる場を作るために情報を発信でき、利活用に繋がればよいと思います。</p>
竹内会長	<p>そうすると、入原会員のような立場の方が間に入って、振り分けるようなイメージになるのかと思います。</p>
横濱会員	<p>今までのお話を伺っていて、マッチングの話は個人や民間事業者を除外して、非営利団体や地域の団体が活用できればという話かと思います。そういった団体、自治会、民生委員の意見交換の中で感じることは、空き家の利活用に関心はあると思いますが、そういう方は業務を掛け持ちしているので、運営に携われる方が限られていると思います。そういった方々が活用できるのであればよいと思いますが、印象としてはそうした事例はごく稀だと思います。</p> <p>その一方で、親が亡くなったので空き家を活用してほしいという声は数として結構あると思います。その数のバランスが悪い中でのマッチングを行政でできるのかということは非常に難しいと思います。</p>
竹内会長	<p>利活用やマッチングは「更地にして売った方がよい」「利活用のためには耐震改修をして初めて検討できる」ということを所有者に分かって貰うプロセスとしては有効かと思いますが、このままでは利活用できないという結論になると思います。</p> <p>アクションプランは今後 10 年先を見据えている。空き家の問題が本当に深刻になるのは今後 10 年先、20 年先かと思います。現在ではマッチング、利活用が難しいという話ではなく、失敗してもよいから積み上げていくというスタンスでいかないと、この問題は解決しないと思います。紆余曲折をしながら、10 年間取組を積み上げていくべきかと思います。その上で、何ができるのかという話かと思います。現段階は試行錯誤の段階であるということ踏まえて、やるべきことをやる、難しいことを噛みしめることが空き家の利活用の取組かと思います。10 年先を見据えて積極的に調整して頂き、やれることをやるというスタンスでいかがでしょうか。</p>
山本会員	<p>空き家の利活用は耐震基準を満たしている建物に限ったほうがよいと思います。耐震基準の話はマッチングから外すべきだと思います。いろいろ検討して、やはり、</p>

瀬川会員	<p>市としては最後に「耐震基準を満たして貰わなければ」という話になると思います。</p> <p>平成 27 年度の耐震の住宅改修補助は現段階では全く残っていません。4 月の中旬に国・県から 17 軒分の補助が出ましたが、1 日で募集が終わってしまいました。9 月末にも追加分の補助がありました。7 軒のみでした。</p> <p>耐震の住宅改修補助はあくまでも住まいが対象かと思っておりますので、貸し家の場合には補助が出ないと思います。</p>
事務局	<p>他の市町村も同様かと思っておりますが、茅ヶ崎市の場合も所有者が居住していることが条件ですので、貸し家は補助の対象となりません。</p>
竹内会長	<p>現実はその通りですが、将来はどうなるか分かりません。地域の施設として利用する場合、施設系や福祉系からのアプローチも考える必要があるかもしれません。制約は多いと思いますが、将来のために事例を積み上げていくことが基本かと思っております。</p>

(4) 空き家実態調査中間報告 及び (5) その他

竹内会長	<p>ちょっと時間の関係で議題の (4) 及び (5) にいかせていただきます。空き家の実態調査とスケジュール関係について、事務局から報告をお願いします。</p>
事務局	<p>[空き家実態調査の中間報告について説明]</p> <p>[平成 27 年度 すまいづくり連絡協議会・アクションプラン スケジュールについて説明]</p>
山本会員	<p>スケジュールに「③空き家利活用」と記載されていますが、利活用ですと意味が広がるので、「③空き家マッチング制度」に修正したほうがよいのではないのでしょうか。そうしないと混乱すると思います。</p>
竹内会長	<p>説明いただいた中で空き家実態調査の話がありましたが、これは非常に重要な調査かと思っております。以前に百数十軒を対象にサンプル的に実施したアンケート調査でもいくつかの利活用物件が出てきています。今回実施している空き家実態調査は全数調査で、これから継続的に空き家管理を実施していこうという中での最初の取り組みですので、重要な作業で結果が楽しみです。</p>
横濱会員	<p>他、スケジュール等についてご意見あればお願いします。</p> <p>ガイドブックについて、文言の修正を 2 点お願いします。</p> <p>「住まいの相談窓口」の図中の「人生相談等」を「生活相談等」に変更下さい。また、6 頁の「⑥認知症対応型協働生活介護」の「協働」を「共同」に修正下さい。</p>

3. 閉会

事務局	<p>長時間に渡って活発なご意見をいただき、ありがとうございます。議論いただく度に、重い仕事であることを認識しております。なかなかウルトラ C のような方策はありませんが、行政だけでは対応が難しい部分もございますので、本日お集まりの皆さんが主体となって、今後ともいろいろとご意見をいただきながら進めさせて頂きますので、ご協力いただきますようお願い致します。</p> <p>本日は長時間にわたり、ありがとうございました。</p>
-----	---

—以 上—

(別紙)

H27. 11. 4.

平成27年度 第2回茅ヶ崎市住まいづくり連絡協議会出席名簿(順不同 敬称略)

構成	組織名等	会 員
市民	自治会連絡協議会 (松林地区自治会連合会・上赤羽根自治会)	会長 細田 勲
	自治会連絡協議会 (湘南地区自治会連合会・松尾自治会)	副会長 後藤 金蔵
建設業関連	一般社団法人神奈川県建築士事務所協会 茅ヶ崎・寒川支部	青木 崇浩
	一般社団法人 茅ヶ崎建設業協会	伊澤 敏典
	茅ヶ崎たいあっぷ90推進協議会	瀬川 豊代
不動産流通業者	公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会 湘南支部	須田 實
高齢福祉関連	茅ヶ崎市介護サービス事業者連絡協議会	後藤 光子
	茅ヶ崎市地域包括支援センター 管理責任者会	横濱 寛之
	茅ヶ崎市身体障害者福祉協会	神谷 優子
	社会福祉法人茅ヶ崎市社会福祉協議会	事務局長 戸塚 浩章
	茅ヶ崎市民生委員児童委員協議会	山口 眞毅夫
子育て支援関連	茅ヶ崎市PTA連絡協議会	内山 聡
神奈川県居住支援協議会	公益社団法人かながわ住まいまちづくり 協会	事業課 総括担当課長 入原 修一
住宅に関連する専門家 学識経験を有する者	シビックプランニング研究所	代表 竹内 陸男
	株式会社 不動産開発研究所	顧問 山本 忠
	東海大学工学部建築学科	教授 加藤 仁美
	大妻女子大学社会情報学部	欠席 (教授 松本 暢子)
	都市プランナー/ 横浜商科大学兼任講師	野口 和雄
神奈川県の職員	神奈川県県土整備局住宅計画課	欠席 (課長 庄司 博之)