

平成28年度第2回茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会 会議録

<p>議題</p>	<p>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関する事項について（諮問）</p> <p>（1）「住まいの相談窓口」の開設について</p> <p>（2）「空き家活用等マッチング制度」の創設について</p> <p>（3）優先的に取り組む施策について</p> <p>報告</p> <p>（1）空き家対策の進捗状況について 茅ヶ崎市空家等対策計画（素案）及び茅ヶ崎市特定空家等判定基準（素案）説明会における意見等について</p> <p>（2）今後のスケジュールについて</p> <p>（3）その他</p>
<p>日時</p>	<p>平成28年12月21日（水） 14:00～16:08</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集会室1</p>
<p>出席者氏名</p>	<p>【委員】 後藤（金）委員、青木委員、仲谷委員、伊澤委員、須田委員、後藤（光）委員、竹内委員長、山本委員、野口委員、塩川委員、入原委員</p> <p>【欠席委員】 細田委員、矢島委員、神谷委員、加藤副委員長、松本委員</p> <p>【事務局】 〈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>【議題資料】</p> <p>（1）「住まいの相談窓口」の開設について <span style="float: right;">資料1</span></p> <p>&lt;添付資料&gt;</p> <p>●住まいの相談に関する関係課の対応についての取り扱い（案） <span style="float: right;">資料1-1</span></p> <p>・「住まい制度」ガイドブック掲載内容 <span style="float: right;">別紙1</span></p> <p>・対応フロー <span style="float: right;">別紙2</span></p> <p>・相談記録 <span style="float: right;">別紙3</span></p> <p>●関係課からの意見について <span style="float: right;">資料1-2</span></p> <p>●住まいの相談に関する協定団体の対応についての取り扱い（案） <span style="float: right;">資料1-3</span></p> <p>・対応フロー <span style="float: right;">別紙1</span></p> <p>・情報共有シート <span style="float: right;">別紙2</span></p> <p>・協定団体別相談内容 <span style="float: right;">別紙3</span></p>

	<p>●協力団体からの意見について <span style="float:right">資料 1-4</span></p> <p>&lt;その他&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・茅ヶ崎市「住まいの相談窓口」の説明資料 <span style="float:right">参考 1</span></li> <li>・住まいの相談窓口協定団体無料相談内容一覧 <span style="float:right">参考 2</span></li> <li>・茅ヶ崎市「住まいの相談窓口」開設のお知らせ <span style="float:right">参考 3</span></li> </ul> <p>(2)「空き家活用等マッチング制度」の創設について <span style="float:right">資料 2</span></p> <p>&lt;添付資料&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●茅ヶ崎市空き家活用等マッチング制度実施要綱(案) <span style="float:right">資料 2-1</span></li> <li>●茅ヶ崎市空き家活用等マッチング制度 マニュアル(案) <span style="float:right">資料 2-2</span></li> <li>●空き家所有者の意向調査結果について <span style="float:right">資料 2-3</span></li> <li>●協力団体からの意見について <span style="float:right">資料 2-4</span></li> </ul> <p>&lt;その他&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・茅ヶ崎市空き家活用等マッチング制度開設のお知らせ <span style="float:right">参考</span></li> </ul> <p>(3)優先的に取り組む施策について <span style="float:right">資料 3</span></p> <p><b>【報告資料】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 空き家対策の進捗状況について <span style="float:right">(当日資料) 資料 4</span></li> <li>(2) 今後のスケジュールについて <span style="float:right">資料 5</span></li> <li>(3) その他</li> </ul> <p>&lt;その他資料&gt;(事前送付資料)</p> <p>※茅ヶ崎市空家等対策計画等(素案)パブリックコメント資料</p> <p><b>【茅ヶ崎市空家等対策計画(素案)及び茅ヶ崎市特定空家等判定基準(素案)】</b></p> <p>※第1回茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会議事録</p> <p>&lt;その他資料&gt;(当日資料)</p> <p>※茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会会員名簿</p>
会議の公開・非公開	公開
非公開の理由	
傍聴者数	なし

## 午前14時00分開会

### ○関野都市政策課長

定刻となりましたので、ただいまから平成28年度第2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。本会議は公開となっておりますが、本日は傍聴の申し出がございませんでしたので、このまま進めさせていただきます。

それでは、議題に入る前に新たに委嘱されました委員のご紹介をさせていただきます。茅ヶ崎市民生委員児童委員協議会より青木照夫様に委員をお願いすることになりました。それでは、青木委員、一言ご挨拶をお願い致します。

[青木委員（新任）の紹介]

### ○青木委員

茅ヶ崎市民生委員児童委員協議会の委員の改選が12月1日にごさいますて、常任理事に就任しました青木と申します。民生委員の中では特に空き家の問題があるというように聞いています。本日のこの会を含めまして、今後ヒントや参考になるようなことがありましたら、みなさんに伝えていきたいと思ひます。色々教えていただきたいと思ひますのでよろしくお願ひ致します。

### ○関野都市政策課長

ありがとうございます。それでは青木委員、約2年間よろしくお願ひ致します。続きまして前回この委員会を欠席されていた、神奈川県県土整備局住宅計画課課長・塩川委員より一言ご挨拶をいただきたいと思ひます。よろしくお願ひ致します。

[塩川委員（前回欠席）の紹介]

### ○塩川委員

神奈川県住宅計画課から参りました塩川でございます。現在、神奈川県でも住生活基本計画について、今年度末の改定を目指して作業を進めており、今週末から県民の皆様にご意見をいただくパブリックコメントを始めようとしているので、もし皆様お時間がございましたら、見ていただいて、たくさんのご意見をいただけたらと思ひます。どうぞよろしくお願ひ致します。なお、生まれも育ちも茅ヶ崎市でございます。

### ○関野都市政策課長

ありがとうございます。会議の開催にあたり、委員の出欠席の状況を報告させていただきます。この委員会の委員の方は全部で16名おられます。

本日は細田委員、矢島委員、神谷委員、加藤副委員長、松本委員より欠席のご連絡をいただひています。現在、委員16名のうち11名の出席をいただひています。従ひまして茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会規則第5条第2項の規則を充足しており、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。

本日の議題について説明させていただきます。

まず「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関する事項」を諮問させていただきます。前回、第1回茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会におきまして、昨

年度までの協議経過、及び、今後検討すべき施策について報告させていただいております。

今回の第2回茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会においては、茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会規則に基づき、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諮問させていただき、今後、委員の皆様の任期が終了するまでの期間で様々な協議をお願い出来ればと考えています。今回は施策の一つである、(1)「住まいの相談窓口」の開設、(2)「空き家活用等マッチング制度」の創設、(3)今後優先的に取り組む施策について、を議題としています。

次に、本日の報告事項の説明を致します。報告(1)空家対策の進捗状況について、現在パブリックコメントの実施と一緒に進んでいる、茅ヶ崎市空家等対策計画(素案)及び茅ヶ崎市特定空家等判断基準(素案)の説明会でいただいた意見について、本日配布した資料に基づいて説明して参ります。

報告(2)として、今後のスケジュールを説明致します。多岐に渡りますがよろしくご審議のほどよろしくお願い致します。本日の会議は概ね4時頃終了を予定しておりますので、よろしくお願い致します。

続きましてお手元の資料について確認させていただきます。

[資料確認]

それでは、茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会規則、第5条第1項に基づき、竹内会長に進行をお願い致します。

○竹内委員長

本日は第2回茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会ということで、よろしくお願い致します。最初に議事録署名委員を決めることになっています。須田委員にお願いしたいと思っておりますがいかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○須田委員

承知しました。

○竹内委員長

ありがとうございます。それでは、須田委員よろしくお願い致します。冒頭に諮問についての説明がありました。「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関する事項について」の諮問でございます。これまで2年間住まいづくり推進に関して議論して参りましたが、本会はそれを引き継ぐ形で、アクションプランの推進、施策の実施について議論することになります。

本日の議題は3つです。「住まいの相談窓口」の開設、「マッチング制度」の創設、優先的に取り組む施策について、前回に引き続き議論をいただきます。また報告事項として、空き家対策の進捗状況等について説明していただくことになっています。

それでは早速ですが、議題(1)「住まいの相談窓口」の開設について、事務局から説明をお願いします。

○都市政策課高際主任

事務局から説明させていただきます。

[資料1]の説明]

それではまず議題（１）住まいの相談窓口の開設につきまして事務局より説明させていただきます。資料1といたしまして添付資料の目次を示しております。

この中の資料1-1及び資料1-2については庁内関係課用、資料1-3及び資料1-4については協定団体用と分け、庁内関係課及び協定団体に照会を行い、それぞれ修正点を反映した内容となっております。なお参考1から参考3にお示しする資料は庁内及び協定団体に係る資料となります。

資料1-1につきましては、庁内関係課の対応についての取り扱いでございます。

前回の推進委員会にて既にご報告させていただいた内容ですが、住まいの相談窓口とは住まいに関する悩みを持つ方に対し、相談内容を整理し、庁内の関係課または協定団体に繋ぐ役割を担う制度で、平成29年1月下旬に開設する予定としております。

1 ページの「②基本方針」については関係課が相談を受けた場合、別紙1の住まい制度ガイドブック掲載内容を確認し別紙2の対応フローに基づき対応課に誘導することを記載しております。また繋ぎ先が不明な場合については都市政策課に設置する住まいの相談窓口に誘導する方針としております。

「③相談記録の作成」については、都市政策課で別紙3の相談記録を作成すること、庁内関係課には都市政策課で作成した相談記録の加筆のみお願いすることとしております。

2 ページの「④『住まいの相談窓口』の周知の方法」といたしましては、関係する課及び出先機関におけるチラシ掲示、HP、1月15日号の広報紙への掲載、開始直前の記者発表等を予定しております。

「⑥相談内容が複数課にまたがる場合の対応」については、個別対応として、相談者の負担軽減の観点から、相談課に関係課職員を呼んで対応することもできることとしております。

3 ページの別紙1については住まい制度ガイドブックの内容を一覧で確認できるよう作成しております。関係課では具体的な相談内容を参考として、相談者から相談を聞き関係課に繋ぐツールとして活用を想定しております。なお、現在でも市民相談課におきまして市民相談事業を推進しております。都市政策課経由で協定団体に繋ぐ場合との住み分けにつきましては、市民に対して予約をした上、市役所で月1回相談を受けてもらうのがよいか、協定団体からの連絡がよいか、の選択をしてもらうことを想定しております。

6 ページの別紙2対応フロー、別紙3相談記録は既にご説明した内容となりますので説明は省略させていただきます。

資料1-2では庁内に照会した際の主な意見の内容を記載しております。各意見については既に当該資料に反映しております。

つづきまして、資料1-3についてご説明させていただきます。（初めに資料の修正をお

願います。項番②が二つありますので、情報共有シートの作成については③、以降順番に修正をお願いします。)

資料については、すべて協定団体に照会を行い、ご指摘を修正した内容となっております。基本的な方針等は庁内資料と変更ありませんので協定団体に係る方針について触れさせていただきます。

**資料 1-3**裏面の「③相談内容に応じた繋ぎ先の判断の方針について」をご覧ください。  
(方針1) 相談者の相談内容を整理した上で**別紙3**協定団体別相談内容(案)に基づき可能と想定する協定団体を選定し、(方針2)に基づき対応可能な案件であるか順番に協定団体に確認し引き継ぎを行います。

**別紙1**及び**別紙2**については前回資料より変更ございません。

**別紙3**をご覧ください。協定団体のご意見を反映し市が想定する具体的な相談内容及び連絡先をまとめた一覧となります。住まいの相談窓口で受けた相談内容を都市政策課で整理し、**別紙3**記載の「市が想定する具体的な相談内容」を参考に、協定団体に連絡することで協定団体と調整しております。**資料1-4**については修正内容の一覧となります。説明は省略させていただきます。

○竹内委員長

ありがとうございます。来年1月からのスタートで、事前の準備をいろいろされてきたということですが、ご意見いかがでしょうか。

○仲谷委員

市役所の中で物事が進むときには問題がないと思いますが、協定団体等に案件を回すときに、お金の問題が発生することがあるのではないのでしょうか。特定の企業・団体に利益が偏らないような方策が出来ているのかどうかをお聞きしたいです。

○都市政策課後藤主幹

**資料1**の一番最後、**参考2**「住まいの相談窓口協定団体無料相談内容一覧」をご覧ください。協定条件として、料金については初回の対応は無料をお願いするということを協定の中で、取り交わさせていただきました。それ以降につきましては、各団体にはノウハウもあるので、相談者と協定団体で協議調整してもらおうという対応を考えております。

○竹内委員長

初回は無料で、その後は必要に応じて費用面を含め事業者の方と相談者の方が話し合っ

て決めるということですね。いかがでしょうか。

○山本委員

今のお話は、市民が市に相談をして、協定団体に紹介するまでを市が行い、初回は無料ということですね。団体を紹介した後は、全部個人で相談にきた市民が相談事を直接専門家に対して相談する。1回目の相談は無料となっているが、色々なことを想定しておかなければならない。1度目に色々なことを相談することもあるかもしれない。個人と団体ですっきりうまくいくのかどうか。

○竹内委員長

協力団体を紹介する場合には、市も相談内容についてある程度見通しを立てて対応するものと思いますが、その辺り、事務局いかがでしょうか。

○都市政策課後藤主幹

協定団体に相談する内容によっても、初回の範疇なのかどうかということでトラブルは想定されます。相談者から相談を受けて協定団体に繋ぐにあたっては、相談者には「初回は無料」ということ、相談内容によって無料になるかどうか初めに十分に念押ししていきたいと思います。

○山本委員

仰ることはよく分かるのですが、我々も相談を受けて、「こういうことですよ」とずっと終わる人もいれば、相談内容が広がる場合もあります。一緒にいけば、「もう少し具体的な対策にしましょう」と言えるが、相談に来た個人と、協定団体がどこまでやっているのか。相談に来て、頭の中を整理して相談に来ていないと思う。実際に相談に来て、相続税の相談をしても、1度や2度では相談は終わらない。話していくと、色々なことを言われて話が広がってしまう。1度目でどのくらい相談に対応できるのか、フィードバックがあるのかなどちょっと気になってしまいました。

○竹内委員長

入原委員におうかがいします。住まいまちづくり協会での相談受付ではその回数についてはどのように扱っておられますか。

○入原委員

かながわ住まいまちづくり協会では、マンションの管理相談をやっていますが、同じように初回無料、2回目以降は有料という線引きをしたが、2回目をどこで判断するのかという部分で、人で判断するのか相談内容で判断するのかという問題がありました。結構リピーターが2・3年前からいらっしゃり、同じ方がいろいろな相談をしてしまっていて、というケースがあった。そこは、線引きした方がいいと思います。ちなみに住まいまちづくり協会では、相談する人によって2回目以降を判断しています。

○竹内委員長

ありがとうございます。住まいまちづくり協会では2回目以降については「相談内容」というより、「相談する人」によって判断するとのことでした。

○野口委員

全体的な窓口になる市が、**参考2**の各資格者・明確な資格区分があるものに対して、どの資格者に相談すればいいか理解していないと対応を間違える可能性がある。税理士、司法書士、行政書士、弁護士では、明確な各士法による区分がある。例えば、係争事件のような相談は行政書士では受けられないですが、行政書士を紹介してしまうとえらいことになる。弁護士はオールマイティで平気ですが、税理士などは相談できる内容が限られる典型になると思います。他の資格を持っている人が税務相談に答えてしまうと税理士法違反

になるということになる。明確に士法を学習しておかなければ、間違っただけに紹介してしまうのが怖いという不安があります。

もう一つは、この資格の中で比較的日常的に相談にのっている弁護士や司法書士は、ここまでは無料でここからは有料だということが、きちっと言えるはずですのでいいのですが、やや不安なのが「自分の仕事に繋がりそうで、相当深く相談にのって、内装等の工事の受注につながりそうだ」ということになると相当相談者を説得するようになる、ということになりかねない。こういった専門家に対して、どのようにたがをはめて、ここまではしてよいということ、どう工夫するのは相当訓練がお互いに必要であると思いますが、市としてはどうしたらよいと思いますか。

#### ○竹内委員長

市は紹介する各協力団体の守備範囲をしっかりと理解すべきこと、仕事に繋がるケースでは事業者はどこまで相談者の立場に立って相談にのれるか、といったご指摘です。

#### ○都市政策課後藤主幹

資料1-4に、9団体の協定書の記載内容に関して、こういった事案に対してはこういった対応をするという区分けを掲載しています。この区分けの中で、相談内容を判断することになります。市が、まず相談者から窓口で相談を受けた場合に、協定先事務局に情報共有シート等を送付し、「このような相談なのだが相談にのれるか」という問い合わせをします。

協定先団体の事務局の事業者が相談にのれそうということであれば、協定団体傘下の協定事業者の方を紹介していただき、協定事業者から相談者に連絡を入れてもらう、という体制を取りたいと考えています。まずは協定団体に意向を出し、相談内容を記述したカードと一緒に問い合わせをしたうえで、対応をお願いしたいと考えています。

無料・有料については、協定団体の方でもここからは有料、違う相談があった場合は有料となることもあるかと思っています。協定団体にはここまでは無料、ここからは有料という区分けを早い段階で相談者にお知らせするように、周知したいと思っております。

#### ○野口委員

弁護士・行政書士・司法書士は対応できる分野で重なる部分が相当あり、どの専門家が対応するのかを判断することはなかなか難しいと思っています。

#### ○竹内委員長

もう1つ指摘がありました。協力団体による相談が仕事に繋がる場合の話です。例えば、耐震やバリアフリー化の相談で建築士事務所協会を紹介し、それが設計業務に結びつくようなことが想定されます。当面はそれでお互いで了解しながら、先に進むということで良いように思います。互いの信頼について経験を積むことでしょうか。

#### ○山本委員

協定先の9団体について、市の担当者が、相談を聞いて団体に相談させてくださいと連絡するわけですね。それを、市の職員はそんなに多くない中で、一人で担当するのか、



複数で担当するのかについてはどうなのでしょう。紹介する団体については、最初は担当者間で話し合っ、決定する仕組みがあったほうがよいと思います。特に、最初は相談内容全てを把握している訳ではないので、そのあたりの仕組みを考えた方がよいと思います。

○都市政策課後藤主幹

**別紙1**（「住まい制度」ガイドブック掲載内容）に記載しておりますが、現状においても、市民相談課で弁護士・司法書士・税理士などに対して相談を受けている「予約制の市民相談」という制度があります。予約制ということで、相談内容に応じて予約をしてから調整し、専門家に相談していただくという体制をとっています。こちらは従前から業務を行っておりますので、今後は「住まいの相談窓口」で協定団体に繋ぐという流れと、二本立てになってくるということになります。すぐに相談したいという方については、住まいの相談窓口から協定団体に繋ぐという方法をとる想定でいます。どちらに繋ぐのかということは、まずは、相談者に選択をしていただくという流れで考えています。協定団体に繋ぐ場合については、市民相談窓口というものもあるということを紹介した上で、相談者の意見を聞きながら個別に判断していきたいと思っています。

○山本委員

協定団体に繋ぐ場合、担当者一人で紹介先を決定するのか、課内で協議して決定するのか、決め方のルールを決めておいた方がよいのではないのでしょうか。

○都市政策課後藤主幹

課の職員も人数がないので、市民相談課の中で相談を受ける体制を取っていただく、もしくは都市政策課の方でも相談を受ける体制はとっていききたいと考えています。

○竹内委員長

スタート段階での窓口体制についてのご意見です。相談内容に的確に対応するには、特に最初の段階では課内協議の仕組みを考えるなど丁寧に対応すべきとのご指摘です。そして市の方では限られた職員の中でもできるだけ効果的な体制をとっていくとのことですが、今後も引き続き議論していただく話題と思います。

○後藤（光）委員

空き家を売りたい、貸したい、壊したいと、相談内容がはっきりしていれば、振り分けはできると思います。要介護者の相談では、何を聞いてよいのか分からない、どうしていいか分からないということもあると思います。分からない中で、相談に来た人たちが1度で、「あー、そうか」と解決することにはならないと思います。1回の相談ではとてもではないが、悩みを抱えて帰ってしまうということになるのではないかと思います。1回の相談で、市役所の方では何度でも対応いただけるのでしょうか。事業を進めるわけで、大きなお金が動くわけなのでそういった場合はどのように対応するのか、そのあたりの相談というのがどこまで市がやり、あとは事業として協定するところに繋ぐのか、最初の部分がちょっと見えないのですが、どうお考えでしょうか。

○竹内委員長

事務局、いかがでしょうか。

○都市政策課後藤主幹

「何を相談していいかわからないがとにかく聞いてほしい」というような相談もあると思います。まず、そういった意味で相談窓口を利用していただくのですが、相談窓口に来ていただいて、何が問題なのか、相談内容についてきちっと整理をするところまで、相談を受けようと思っています。仮に多岐に渡る場合については、関係課の職員を集めて話を聞くということもあると思います。その中で、庁内で解決できるのであれば庁内の関係課で解決し、どうしても各協定団体に繋ぐ相談については、このような問題点が相談の中にあるということを協定団体に繋いだ上で、対応していただくというようにしていきたいと考えています。

○竹内委員長

相談に来られる場合はそれなりの意識をもって来られるでしょうからまだいいとして、問題を抱えていても「何を聞いていいかわからない」「相談にも行けない」といった人たちをどのように掘り起こしサポートするかは大事な視点です。地域的なネットワーク支援をどう生かしていくかがポイントだと思いますが、次の段階の大きなテーマと考えていいように思います。また、相談記録を取るようになっておりますので、定期的に検証しながら改善していただくということで、よろしいでしょうか。

○野口委員

これはお願いなのですが、**参考資料1**のイメージ図「相談者」の右下に「地域の専門家や団体」と書いてあるので、このような仕組みが出来たということを相談者にわかりやすくする必要があります。先ほど後藤委員が言われた相談が必要な人たちには、市のホームページやチラシでの周知が届かないことが多いです。相談が必要な人たちにどのようにすれば届くかといえば、民生委員や地域包括支援センターの職員、場合によっては医者や看護師による情報提供であったりします。自治会や民生委員も含めて、相談が必要な方に情報を伝えやすい方に、このようなシステムが出来たということを説明することを1月にやっていただければと思います。相談者の掘り起こしではないですが、相談者の情報がそういう方を通して上がってくる可能性があるのではないのでしょうか。相談者の掘り起こしのためにとりあえず、あまり無理しないでやるということをやられてはどうかと思います。

○竹内委員長

イメージ図の説明を含めた周知のこと、よろしくお願いします。

○青木委員

民生委員の研修でも、旬な研修はお年寄りの方、困っている方の後見人の研修です。そういった研修会というのは年に1～2回必ずあります。研修では専門の司法書士会に所属されている方がきて、こういうところがあるという説明をするのですが、今お話を聞いて

私は混乱をしています。というのは、市に相談に行って何がメリットなのか、それとも直接後見人の研修を受けて、後見人が専門家のところに行くということとどういう違いがあるのか疑問に思いました。私が相談窓口を紹介する時には、市にまず行ってくださいと言うのか、直接専門家に行った方がよいと言えばよいのか。答えが分からなくなってしまうところがあります。

○都市政策課後藤主幹

民生委員・児童委員の方にも何らかの周知をしようとは考えていますが、どのようなタイミングで声をかけていくかということは改めて相談させていただきたいと思います。定期的に1月が不可能であれば、それ以降でも構いません。予定では1月25日から相談窓口の制度を開始しようと思っておりますので、周知方法について相談させていただければと思っています。

○竹内委員長

相談窓口とも関係しますが、次の議題(2)「空き家活用等マッチング制度」の創設についての議論に移らせていただきます。事務局から説明をお願いします。

○都市政策課高際主任

〔資料2〕の説明

「空き家活用マッチング制度」の創設についてご説明させていただきます。〔資料2〕といたしまして添付資料の目次を示しております。

本制度は空き家を地域の資源と考え、市場に流通していない空き家や市場で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りたいと考えている、空き家活用等希望者(非営利団体)を繋ぐことにより地域の活性化を図ることを目的としております。本制度設計に当たっては、他市でのマッチング制度及び空き家バンクの実施要綱等を参考に作成し協定団体に照会の上、取りまとめております。〔資料1-1〕及び〔資料2-2〕の中の参考資料(〔資料2-2〕においては、問い合わせに対するQ&Aのみ)につきましては公開していく予定としております。

制度設計に当たり昨年度実施した空き家実態調査のアンケート結果より、空き家の利活用を条件付きでも希望すると回答していただいた97名の方を対象に、マッチング制度設計に当たってのアンケート調査を実施いたしました。本アンケート結果を制度に反映していることから、資料の順番が前後致しますが先にアンケート結果よりご説明をさせていただきます。〔資料2-3〕平成27年度茅ヶ崎市空き家実態調査追加アンケート調査をご覧ください。本年10月26日に発送しアンケートの回答率は62.7%でございました。

問2において当該制度の利用意向をお聞きしたところ、6割程度が条件付きで利用意向があると回答いただいております。問6においては市民活動団体に貸し出す場合の1か月あたりの賃料についてお聞きしたところ、市場並みの家賃を希望する方が約7割を占めておりました。問10で所有する空き家の耐震基準についてお聞きしたところ、不明も含め9割が旧耐震基準でございました。

続きまして資料 2-1 茅ヶ崎市空き家活用等マッチング制度実施要綱をご覧ください。  
(第 2 条) 定義においては、対象とする空き家について、空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する空家等とは区別し、当該空き家が使用されていないことが常態でなくとも本制度が利用できるように規定しております。(第 3 条) 登録に当たっては、所有者又は活用希望者は必要書類を添付し市長に提出するものと規定しております。(第 4 条) 登録の審査については後程資料 2-2 で説明させていただきます。(第 7 条) 登録の取り消しに当たっては利用から 2 年間経過した場合、情報の入れ替えの観点から取り消しと規定していますが、再度の申請があった場合については再登録が可能な旨規定しております。(第 8 条) 情報提供において情報を市 HP で公開する旨を規定しております。(第 12 条) で不動産関係団体との連携について規定しております。なお制度登録時に様式第 3 号の誓約書を提出していただき、当該要綱の順守を誓約していただくことを想定しています。

続きまして資料 2-2 をご覧ください。1 ページ、「3 制度の実施体制」におきまして、  
①茅ヶ崎市空き家活用等マッチング制度実施要綱に基づき実施していくこと。  
②受け付けは都市政策課窓口で行うこと。  
③空き家所有者は要綱に基づき必要な書類を提出すること。  
④空き家活用等希望者は要綱に基づき必要な書類を提出すること。  
⑤マッチングが可能な場合には市が協議の場を設定し、基本事項について合意を図る。  
⑥交渉、契約については原則宅地建物取引業者が、仲介を行い市は契約締結に関して一切の責任を負わない。

このような①～⑥までの流れで制度を進めていくことを想定しております。2 ページの図 1 ではイメージフローを記載しております。

「4 協定団体との協定について」は既に 2 団体と協定を締結済みです。

3 ページの「5 登録要件」で、空き家所有者及び空き家活用等希望者の要件を整理しております。

(1)「ア 空家所有者」についての要件として本制度は市場に流通していない空き家を対象とすることから、登録時点において不動産業者を通じて営利目的での売買・賃貸の募集を行っていない事等を要件としております。

また、「イ 建築物」については老朽化が著しくないこと。旧耐震基準の空き家については耐震診断及び耐震改修が必要な旨を規定しております。なお、老朽化の程度につきましては、別紙の現地調査表により都市政策課住宅政策担当が現地で確認を行い、老朽化が著しい場合は個別対応することと致します。また、先ほどのアンケート調査では 9 割が旧耐震基準という回答がありましたが、耐震改修については都市部建築指導課にて、耐震改修の事業の促進を位置づけていることから、部内での整合を図るため必須要件としております。この耐震要件が確認出来る範囲で満たされている物件はアンケート調査結果では 3 件程度となっており厳しい状況であると考えております。

4 ページの「6 空き家の耐震診断、耐震改修工事及び修繕等が必要な場合の対応」で

も記載させていただいておりますが、今後の市の補助金の政策、国の補助金等の政策の検討が必要であると認識しております。

「7 制度運用」の流れにつきましては、5 ページで想定するフローを記載しております。

6 ページ③の下から三つ目の点で登録に当たり、希望賃料の設定ができない場合には協力事業者が相場賃料の情報提供を行っていただく予定で協定団体にはご了解いただいております。こちらに関しては、所有者アンケートを実施したところ、市場並みの家賃希望という回答が7割を超えていたことから、アンケート調査後から反映したものとなっております。

7 ページの「④市からの情報提供」については月に1回又は登録者が更新されない場合は更新され次第、登録者に対し情報提供致します。「⑧賃貸借契約締結」におきましては、手数料は賃料の1か月分とし空き家活用等希望者が負担することとしております。

8 ページの「8 庁内関係課及び協力団体の役割」については記載のとおりでございます。

また次ページ以降に記載しております「問い合わせに関するQ&A」につきましては、公開を予定しております。

**資料2-4**では各協定団体からの修正内容を記載しております。

また、参考資料でチラシを添付しておりますので、ご確認をお願いします。**資料2**の説明は以上になります。

○竹内委員長

ありがとうございます。「空き家活用等マッチング制度」は、先の「住まいの相談窓口」と同様に来年1月からのスタートが予定されています。ご意見はいかがでしょうか。

○後藤（光）委員

耐震が一番気になります。地域の人がいつでも立ち寄れる築50年の立派なおうちを借りて、仕事をしています。耐震というのがどこまで重要なのか分かりません。

○竹内委員長

空き家活用に際しての建物の耐震基準については、これまではっきりした判断は示されていなかった点ですが、今回のマッチング制度では耐震化が前提要件となっています。また今後、必要に応じて空き家活用に関連した耐震診断や耐震改修工事の補助等を検討するとされています。もっとも、アンケートをみる限り、現行耐震基準の空き家は少なく、また耐震改修実施の意向もそう多くないようです。いずれにしてもハードルは高いようです。

○後藤（光）委員

東京都で、オリンピックに向けて空き家を活用するという話があるという話を聞いたのですが、神奈川県の中ではどのような取り組みが行われているのでしょうか。

○塩川委員

空き家の利活用について、基本的には空き家バンクという制度を利用しているところが

あります。空き家を使う方ではなく、使ってくださいという制度があります。まさにマッチング制度のようなものがあります。

空き家の耐震化については、ハードルが高いと思います。市の考え方もありますが、空き家等マッチング制度自体の存続にかかるような話になるのかと思います。最初は耐震化を切り離して考えた方がよいと思います。空き家バンクでも、耐震化を規定しているところはなかなかありません。建設年度や耐震状況をきちっと示すことは大事だと思いますが、耐震化を前提条件にしてしまうと、なかなか成果があがらないのではないかと正直思います。

もう一つ、敷金・礼金等について、お金の話は民民の話になってくるので、あまり行政が言わない方がいいのかと思います。後藤委員のご質問に対して、空き家の利活用の事例としては、横須賀市と大学がタイアップして、大学の学生を安く住ませる代わりに学生に地域コミュニティに参加してもらうという事例はあります。

#### ○野口委員

実は、茅ヶ崎市内にいくつか事例があります。サードスペースとして、空き家・空き家になりそうなところの所有者の方と個人の繋がりがあって、貸してほしいという形でそこを使用しているいろんなことを展開しているということが、最近増えてきていると感じています。そういう方の契約形態は、民間の話ですので、賃貸借契約とは言えないような、微妙な曖昧な契約をしています。ただし、所有者も借り手も了解しているなら、それでいいのではないかとこのところがあるのだとすれば、そういう事例の関係者に、「こういう制度であれば使いやすいか、使いにくいか。使いにくければ、勝手にやるということでもいいかどうか」を聞いてはどうでしょうか。その上で、制度が広まっていくには、制度を運用しながら協議して、どうやってハードルを下げたらいいのかをきちんと考えなければならぬと思います。そうしなければ、制度を作ったのに一つも事例がなく、制度を使用しない空き家活用が増えてしまい、良くないと思います。そのあたりをうまく研究あるいは空き家活用を実際にやられている方に話を聞くなどして、どのようにハードルを下げたらよいかを検討したほうがよいと思います。

#### ○竹内委員長

耐震化を前提条件とすることや賃貸借契約に際しての要件などこの制度の縛りがかなりきついのではないかとのご意見、また使える制度となるよう運用しつつ見直していくべきといったご指摘をいただきました。さらに加えると、利用用途についての要件も地域のコミュニティ活動を中心とした施設利用といった公益目的に限定され、また協力団体に対しても社会貢献の一環として対応していただくことが前提で、全体として許容範囲が狭い仕組みとなっているようです。

もう一つ、先の相談窓口とマッチング制度のその間のニーズへの対応も抜けているように思います。相談窓口はどちらかというと広く浅く、マッチング制度は対象限定型ということで、例えば、民間の住まいを工夫して、社会的に有用なシェアハウスを検討するなど

は、専門家を含め事業者も入り知恵をだしながら取り組む領域ですが、こうしたニーズにはなかなか応えきれない。工夫すれば市場に乗るような空き家の利活用についての議論も必要になると思います。

○塩川委員

地方の方が茅ヶ崎に住みたいという連絡があったとき、今回のマッチングはそこには公益性がないからダメという判断になるのでしょうか。

○都市政策課後藤主幹

今回のマッチング制度においては、利用希望者側としてはNPOに限定しています。個人的に茅ヶ崎市の空き家に住みたいという問い合わせなどがあってもマッチング制度は利用できません。そういった意向は住まいの相談窓口で、相談を受けた中で繋ぐというやり方もあるのかと思っているところです。昨年以来、耐震改修を要件にすることはハードルが高いという意見をいただきました。公益性という点で、茅ヶ崎市の都市部局では耐震性向上に向けた施策を行っており、そのバランスも考え耐震改修を要件にしているところです。空家等対策計画策定後の国による補助をとれないか、建築行政で行っている耐震診断・耐震改修の補助で空き家への拡充が考えられないか等を考えているところであります。

○仲谷委員

住宅として建てた建物を、住宅以外の用途に使用することは、第一種低層住居専用地域でも可能でしょうか。公益性のある活動ということで子育て支援施設、保育施設、子供の学習指導に活用する施設などが書かれていますが、これらの施設に活用することが実際にできるのでしょうか。

○竹内委員長

施設利用の可能性についての質問ですが、いかがでしょうか。

○塩川委員

第一種低層住居専用地域だと相当難しいと思います。そういう問題も残っている。1番の問題だと思っています。

○野口委員

ファジーな要素がたくさんあります。子どもたちを集めて自分たちで密室を作って食事をし、食材一人300円といったものが飲食店なのかというと明らかに飲食店ではない。それをどう解釈するかということで、極めてファジーな要素がたくさんあります。いろいろな使い方が表れてきて、間に宅建業者が入った時は判断を迷う可能性があるのではないかと思います。ダメとも良いとも言えないのではないのでしょうか。

○仲谷委員

住宅地ですと、近隣の方々が活用に対して意見を言うことも多いという危惧があります。

○野口委員

特に、第一種低層住居専用地域では、相当周りから言われると思います。

#### ○後藤（光）

もし安く空き家が使えるのであれば、どのように使えるのかということで都市政策課では、住むだけではなく色々考えているのでしょうか。というのは、今働いているところで、借りている空き家の家賃は5万円です。その空き家はどう使ってもよく、耐震改修をしたければ自分ですればよい。返す時に元に戻す必要もありません。例えば、縁側にデッキを作って、地域の人が立ち寄って休みたければ、どうぞという形です。まだまだ人数は少ないのですが、子ども食堂、同じグループにレストランがあり、そこで衛生的に作ったものを人数分運ぶなど、ぼちぼちと活動を始めています。

これからは要支援・要介護の方が、出かけられるところが無くなった時に、ちょっと歩いて寄り道しておしゃべりするところが茅ヶ崎市の中にあちこち浸透して、無料で使えるのであればよいと思います。立ち寄ってくださる方が、なんでもよいので手伝いをし、少しでいいから人の役に立てることなどがあれば、張り合いが出てくるのではないかと考えてやっています。そういうものが茅ヶ崎市のあちこちにあるというのが出来ればよいと思っています。

#### ○青木委員

私の家から200mくらいのところに学童保育があります。若いお母さんは仕事に出かけるので、小学校1年生から6年生までが学童保育を利用しますが、希望者が入りきらず他のところに移動していたりします。そういった家庭が年々増えているという話を伺いました。そういう中で、空き家を学童保育にそのまま使っています。地元には庭や屋敷が大きいところがあるので、学童保育に使えます。それは各地域に1ヵ所だけで、限定されているのではないかと思います。茅ヶ崎市の11地区ある中で1ヵ所が空き家を活用しています。昔の建物ですが耐震改修をしていないと思います。身体障害者の方が空き家を利用するということもあり得ると思います。

#### ○都市政策課後藤主幹

現在パブリックコメントを行っている空家等対策計画の中にも、利活用についての施策を載せています。例えば、地域の活動拠点、社会福祉施設、地域の子育て支援施設等の利活用を記述していますが、そういった施設が市内どこでもできるのかというとそうでもありません。特に第1種低層住居専用地域については、建物用途の制限が厳しいところがあります。建物の用途には色々な分類があり、児童福祉施設、老人福祉施設、その中でも細分化されています。こういった施設なら、何㎡までならできるといったことが細かく定められています。よって「この施設はどうだ」というところまでは一義的には説明できません。

最近では民泊もありますが、現在では旅館やホテルといった種別になっており、住居系の地域だと難しいと言われています。今後、オリンピックに向けて、法律改正や新しい法律ができるという話もあります。市内どこでも建てられるというわけではなく、建物用途、規模によって異なってくるので、その辺は個別に判断していかなければならないと思います。そういった施設を作ることに對して、その近隣住民の意向などもある程度考慮して、



判断していかななくてはならないと思っています。

○野口委員

民泊法は来年通常国会で成立します。民泊の用途は住宅扱いで、第1種低層住居専用地域でも可能で、相当規制が緩いと聞いています。民泊は一気に広がってしまう可能性もあり、早めに対策を考えておいた方が安全かなと思います。少し危ない気がしています。

○竹内委員長

マッチングによる利活用の用途は基本的には施設系で住居系ではないですね。「限定する」「限定しない」はさておき、そのあたりははっきりさせておいた方がよいでしょうね。また宿泊施設に関して、第1種低層住居専用地域では寄宿舍・下宿も建築が可能で対象範囲が広いので注意が必要です。

○入原委員

マッチング制度の空き家は市場に流通しない空き家と書いてあり、第一種低層住居専用地域にある空き家は市場に流通する空き家であると想像しています。制度としては、市場に流通しない空き家や、市場では借り手のいない空き家ということでもよろしいでしょうか。

○都市政策課後藤主幹

市場に流通する空き家はあくまでも除外しています。

○塩川委員

市がやることですから、公益性があるということは分かるのですが、空き家問題は都市問題なので、それを解消すること自体公益性があるという判断の中で、少し踏み込んでもいいのではないかと思います。最初にハードルをどれだけ設定するのかということではなくて、ハードルを下げたおいて、トラブルが起きた時に、何かハードルを設けるというやり方の方がよいのではないかと思います。一番問題となるのは、市がマッチングしたけど、地元とトラブルがあり、施設が上手く機能しないということです。例えば、借り手側は市のマッチング制度を活用したのだから、という話の切り口の出し方もあるのではないかと思います。そういう場面において地元を受け入れなければならないという話にして、条件としてのハードルを下げたスタートするというのは、やり方としてはあるかと思います。

○竹内委員長

マッチング制度の制度設計自体のご意見です。事務局、いかがでしょうか。

○関野都市政策課長

ご心配をかけてすみません。市としても条件的に厳しいということは承知の上で動こうと思っています。空き家の所有者に話を聞くと、基本的にみなさんそれなりの家賃を欲しいという方が多いようです。普通に市場に流した物件として扱っていただきたいという方がほとんどで、追跡のアンケートをしてもそういった結果が出ています。そういった方は不動産物件として、市場に流していただいて活用していただくことを第一に考えていただいて構いません。老朽化が激しい、接道要件など、様々な要件でなかなか市場に流せない物件等について、低家賃でも地域のコミュニティスペースに使って、微々たる家賃で貸し

出しても構わないという空き家がマッチング制度の対象となります。そうした空き家の救いの手ではありませんが、市場に流れないものをまずは特定空家にならないような形で活用できればという気持ちで、制度を運用していこうと思っています。来年1月25日に制度を始めたいと思っており、今年度、期間は短いですが、試行という形で運用させていただき、振り返りつつ今後の展望を見据えながら、またこのような委員会の場でアドバイスを受けながら、来年度以降について考えさせていただきたいというのが現状です。相談窓口の件もそうですが、一度制度を動かしてみて、その中で対応を考えさせていただきたいのでよろしくお願い致します。

○竹内委員長

しばらく制度を運用してみて、その実績・効果等から必要に応じて制度の改善を検討していきたいとのことです。よろしいでしょうか。

○入原委員

一つ提案なのですが、マッチング制度の要綱などを見据えて、まず空き家の登録と活用希望者の登録をやってみて、情報収集して集めた情報を相談のほうに活かしていくという段取りを組んでいくと、ゴールに近づいていくのかと思います。その集めた情報を、空き家を活用したい、活用してほしいという方には、茅ヶ崎市から耐震診断・耐震改修等の情報を提供してあげるといったような流れでマッチング制度を進めていくと良いのではないかと思います。

○須田委員

登録要件で、建物の耐震関係について、「耐震改修工事を実施していること」と書いてありますが、資料2-2の4ページの6番の空き家耐震診断・耐震改修工事及び修繕等が必要な場合の対応で、「ただし、空き家利活用等希望者の意向により措置不要として合意した場合はこの限りではない」とありますが、これは、耐震工事をしなくても活用者がいいと言え、それは耐震工事をしていなくても使えるということでしょうか。

○都市政策課後藤主幹

「その他・・・」以降についての話であり、耐震改修は必要となります。

○山本委員

この制度は市が直接関与しないのに、条件を決めつけてしまってよいのでしょうか。市場に合わせてやるならそれがいいし、あるいは、こういうことが一つのモデル的な要件と考えているというような書き方ならそれでもよいと思います。建物の状況が全く分からない中で、かなりいい建物でやる場合と耐震改修が必要な建物でやる場合とで大きく変わってきます。決めつけるのはおかしいと思いますので、要件ではなく「目安とする」程度でよいのではないのでしょうか。

○竹内委員長

マッチング制度についていろいろ意見がでています。それだけ難しい取り組みともいえます。間口を狭くしてスタートするか、広くしてスタートするか、意見が分かれています。

ころです。これまでもこの数年、マッチングによる利活用のモデル調査が行われましたが、なかなか成果に結びつきませんでした。一番ハードルが高かったのは耐震化の問題です。それを踏まえて、耐震化への補助制度を検討することも組み込んで、とりあえずはこういった枠組みで1度スタートしたいとのことです。これについては今後も引き続き議論していきたいと思います。よろしいでしょうか。

それでは、次の議題（3）優先的に取り組む施策について、事務局説明をお願いします。

○都市政策課高際主任

〔資料3〕の説明

議題（3）〔資料3〕優先的に取り組む施策についてご説明させていただきます。本資料につきましては前回資料の中から、来年度事務局で実施検討を予定している施策をピックアップし、その他施策については参考として列記した資料となります。来年度に実施を予定する施策につきましては、年度末に開催予定の次回推進委員会で主要な議題としてあげさせていただく予定ですが、今回の議論を踏まえて事務局で次回提案できればと考えております。その他施策につきましても、自由に御議論いただければと考えておりますので、よろしく申し上げます。

では、初めに来年度実施を検討している施策として高齢社会での「住まいのモデル事業」について説明をさせていただきます。高齢化が課題となっているモデル地域において高齢者が地域で住み続けることができるための取り組みと併せて、今年度に茅ヶ崎市空家等対策計画の策定を予定しており、空き家問題・利活用についても取り上げたワークショップや検討会議の実施を検討しております。

ワークショップの目的としては、高齢化が問題となっている地域の課題解決を図る。また空き家に対する地域の認識を深めること（例えば空き家の危険性、空き家の地域での利活用の可能性等）。また、地域を中心に自由に意見交換を行い具体的な方向性の検討を想定しております。また自治会だけではなく、地域住民や中学生等を交えて多様な意見交換を行いたいと考えております。次回年度末の委員会開催までには案のような形でご提示できれば事務局で考えておりますが、ワークショップ等を進めていくにあたっての留意点や、その他ご意見を頂ければ幸いです。その他の施策につきましては参考で記載しておりますので、説明は省略させていただきますが、こちらにつきましてもご意見等いただければ幸いです。〔資料3〕の説明は以上になります。

○竹内委員長

ありがとうございます。来年度実施予定の施策として、高齢社会での「住まいのモデル事業」の検討を進めたいとの提案です。モデル地域で先行的に実施し、いずれ全市域への展開を図る、その最初の取り組みになります。地域的な展開は、その拡がりに応じて総合性が求められますから、他の取り組み課題とも関係してきます。例えば、取組3、取組5、取組9（住まい・まちづくりアドバイザー制度）など、場合によっては取組4の7（空き家の適正管理）も関連し、幅広い議論が必要です。

その他の取組では、前回、野口委員から、住まい方、暮らし方を含む「湘南茅ヶ崎の住まいのブランドづくり」の検討（取組7、取組8、取組16などの検討）が提案されています。市の都市マスタープランの見直しにおいて「茅ヶ崎らしさ」が取り上げられているようで、それに合わせる形での議論ということです。

もう一つ、茅ヶ崎市ではこれまであまり焦点を当ててきませんでした。先ほどのマッチング制度とも若干関連するのですが、国の居住支援策として、民間賃貸住宅を活用した準公営住宅の取り組みが検討されています。住宅改修費や家賃補助がどの程度のものになるかまだ分かりませんが、少なくとも生活保護や障害者などの要配慮者には対応できそうです。テーマとしては「取組14 民間賃貸住宅改善、建て替え支援」にあたりますが、居住の安心というベースは、先の茅ヶ崎ブランドとの対比でみて、バランス的にも必要ではないかと思います。

#### ○野口委員

茅ヶ崎ブランドを都市マスタープランで議論するのは間違いではないと思います。ただ、都市マスタープランの議論では、個別住宅がどうなったらいいかというところまで、ブレイクダウンしていません。住まい方、住まいとしてブランドを検討したほうがよいと思います。階層でいうと、住宅の支援が必要な層ともう一つアッパー層がいると思います。このアッパー層は厚い層としてあり、茅ヶ崎のブランド性を左右しているとする、アッパー層の住宅をブランド性のある住宅として維持し、更にアップしていくかというのが、地域性として重要なのではないかと思います。ミドルからアッパー層に焦点を絞ってもいいのではないかというイメージです。そこは、将来の人口減少になる前の茅ヶ崎のイメージをきちんとつくれば、ある程度将来の展望が見えてくるのではないのでしょうか。

葉山は人口が減少しません。30代40代の女性が多いです。女性は葉山だから住みたいという感じが強いようで、そのようなエリアの柱になるような、ブランド整備を出していけば、可能性があるかと期待しています。これは、今しかできないことだと思うのですが、淡い展望でしょうか。

#### ○竹内委員長

これまでは空き家問題に焦点を当ててきたことから、主に戸建住宅を中心に議論を進めてきましたが、いずれグループ居住への取り組みは避けられないと考えていて、共同住宅の問題、特に民間賃貸住宅の活かし方についての議論が必要になると考えています。アッパー層をイメージした茅ヶ崎の魅力化の取り組みは一つの大きな課題として、もう一つ「取り組むべき施策」を挙げるなら、階層的には要配慮層を対象としますが、共同居住へのとっかかりとしてはリアリティがあるのではないかと、という意見です。

#### ○山本委員

茅ヶ崎は一定の高級住宅のイメージがあると思います。一方で、中間層以下の住宅が茅ヶ崎は、他市に比べていいよということで、そこを底上げする。それを並行してやるのか、どちらかを先にやるのか、割り切ってやらないと中途半端になると思います。二つやるな

らやる。茅ヶ崎というのはこのような町であるというのをとりあえず前へ進めればよいのではないのでしょうか。

○後藤（光）委員

質問なのですが、ゴルフ場のところの開発の話があるということを知りましたが。共同住宅がどうなっていくのかお聞きしたい。

○関野都市政策課長

茅ヶ崎ゴルフ場の話は住宅政策よりもさらに大きな話になりますので簡単にご説明します。ゴルフ場は神奈川県が6～7割を保有している土地で、あとは、民間の茅ヶ崎ゴルフという共同の所有者がもっている土地になります。ゴルフ場経営が厳しく、ゴルフ場では家賃収入を確保することが難しい中で、土地利用転換を図れるような方向で神奈川県にも考えていただき、民間事業者にも入ってもらい、土地の活用方法も踏まえ、今後の周辺環境にも配慮し、都市防災機能にも問題がないような土地利用について、提案を出していただける業者をまずは選定している段階です。地元とも協議しつつ、神奈川県、茅ヶ崎市、専門的な学識者も入れて、事業についての方向性を定め、担っていただける事業者を選定している段階です。まだ、はっきりと決まっていませんが、新たに活用して活性化を図るという話、今のままにしておくという話の双方があります。今後方向性を検討していく中で、1点だけ話題になっているのが、ゴルフ場は広域避難場所に指定されており、戸建住宅がこれだけ密集している中で火災等が起きた時などの重要な役割を担っています。その辺の考え方を整理しつつ、活用していかなければならないというところで検討している最中です。

○竹内委員長

他にごいませんか。

それでは、時間も迫っておりますので、報告事項について（1）、（2）を一緒に、事務局から説明をお願いします。

○都市政策課後藤主幹

〔資料4〕の説明

報告（1）空き家対策の進捗状況についてご説明致します。現在、空家等対策計画については、パブリックコメントを実施しているところでございますが、合わせて同時期に説明会を開催しています。対策計画の内容は若干分かりにくい点がございますので、あらかじめ説明をさせていただき、正しく理解をしていただいた上で、意見をいただきたいという趣旨で、説明会を開催させていただいたところです。開催時期については12月6日～12月20日の期間で全7回行い、延べ28名の出席でした。説明会における質問・回答についていくつか紹介させていただきます。

1 ページ目12月6日では「Q4 空き家になっていて管理が行き届いているところは何も指導しないのか」というご質問に対して、「A4 管理が行き届いている点については、事前に管理不全を未然防止のためにも所有者へ情報提供、適正管理の周知等を行っていく」

と回答いたしております。

2 ページ目 12 月 7 日は参加者 0 人でした。

1 2 月 8 日では「Q 2 計画策定後に措置を行っていく場合、どのくらいのスピード感で対応していくのか」との質問がありましたが、これは何度か説明会で質問された事項です。回答としては「A 2 特措法に基づく手続き、は法に定める期間がどうしても必要になってきます。『空家等』『特定空家等』については、法に定めにある（期間）手順に基づき手続きを進めていくこととなります。『勧告』『命令』等の措置におきましては、所有者に通知を出して以降にも相当の猶予期限を設けることとなっていることから、法に定めのある期間は最低でも必要となります。このほかにも協議会の意見を聴くための期間、庁内での方針決定に要する期間等が考えられます。スピード感をもって対応するつもりでおりますが、このような期間がどうしてもかかってしまうことをご理解いただきたいと思います。」と回答しております。

「Q 4 緊急性を要する場合についても、法の手続きに従って進めていく場合、（時間がかかっている間に）実際に事故が起こってしまう可能性もある。条例等により緊急的な措置を作ってはどうか。」という質問に対する回答は「A 4 現段階では、市内に緊急性を要するほどの著しい管理不全状態の空き家はないものと認識しています。今後の空き家の発生状況を見ながら逐次検討してまいります。」と回答しております。

4 ページの「Q 2 茅ヶ崎ならではの施策があるのか。」という質問に対する回答は「A 2 空き家活用等マッチング制度を 29 年 1 月下旬より開始したいと考えています。これについては、事例として空き家バンク制度は他の自治体でもよく見られますが、実際の『空き家所有者』と『空き家活用等希望者（非営利団体）』をつなぎ、空き家の活用・流通促進や地域の活性化（地域コミュニティ）への“きっかけづくり”の役割を担う制度である「マッチング制度」としては、他自治体では京都市、東京都大田区、東京都世田谷区等で類似の制度があるほかは特に事例がない制度でございます。人口がまだ微増の状況で、転入してくる方もまだ多くいられる本市においては、空き家バンク制度より実効性が高いものだと考えています。」と回答しております。

「Q 3 空き家問題は高齢化や核家族化による原因もあると思うが、今後どの程度増えてくるのか。増加状況に合わせてどのように対策を立てていくのか。」という質問に対する回答は、「A 3 本市の人口は 24 万人で平成 32 年まではまだ微増で推移すると思われれます。また高齢化率は 25.9%で、1 年間で 0.2~0.3%ほど上昇していく状況です。高齢化率と空き家率は必ずしも相関関係はありませんが、今後地域によって空き家率が顕著に上昇していく場所が出てくる場合には、地域ごとの課題抽出のために個別のワークショップや説明会等の開催を考えております。」と回答しております。

#### 〔資料 5〕の説明

報告（2）今後のスケジュールについて、住まいの相談窓口、空き家活用等マッチング制度については、現在広報周知の準備をしており、「1 月 15 日号広報ちがさき」に掲載す

る予定です。また1月23日に記者発表し、報道機関に資料を送付する予定です。その後1月25日より「住まいの相談窓口」、「空き家活用等マッチング制度」を開始したいと考えております。今年度中は試行期間ということで、適宜、進捗状況を見ながら対応をしていきたいと思っております。第2回茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会については本日12月21日開催させていただきました。次回第3回茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会は、来年の3月末を予定しています。議題といたしましては、住まいの相談窓口、空き家活用等マッチング制度の状況報告、空家等対策計画の策定状況の報告、平成29年度の1年間のスケジュール等を予定しています。

空家等対策計画については、パブリックコメントを12月2日～1月5日で行っており、来年の1月にパブリックコメントのとりまとめを行った後、今年度末の策定を予定しています。報告については以上です。

#### ○竹内委員長

何かご意見あればお願いします。計画素案についての意見機会は今回が最後です。3月末の次回委員会では最終計画の報告となります。今回提示された計画素案は、前回のものからいくつか内容が変わっているところがありますね。ポイントを説明して下さい。

#### ○都市政策課後藤主幹

前回10月11日からは、全体構成を変更しました。その他、実際に庁議、議会等での指摘を踏まえて、修正したところです。大きくは、施策の推進に対して、3ページ目に現状と課題、方針、施策を整理した頁を1枚で作成しました。細かいところでは、16ページの「(図表15) 相談・苦情件数」を再確認したところ、1、2件の相違があったので数字を修正しました。その他の言い回し等、細かいところの修正を行いました。

#### ○竹内委員長

よろしいでしょうか。一つ加えますと、前回議論になった空き家の種類について(20ページ)、長屋の扱いが修正されています。前は長屋の空き家もその対象となっていました。今回は「長屋・共同住宅ともに全室空き家の場合を対象とする」と修正され、基本は「併用を含む戸建て住宅」とされています。

もう1つ気になるところは、4ページの第2章冒頭部分です。住宅・土地統計調査と市で実施した空き家実態調査の数値上の乖離について説明されていますが、少し誤解をまねきやすい表現です。「住宅・土地統計調査はサンプル調査による推計値であるため・・・乖離が生じている」という表現は、一方で「全数を対象とした平成27年度空き家実態調査の方が実態をよく示している」と説明しているように受け取られます。住宅・土地統計調査と今回の空き家実態調査は調査時期・調査方法等は違いますし、どちらがより実態に近いかは今のところ確認の仕様はありません。少なくとも、住宅・土地統計調査は抽出方法や誤差率を含め調査方法が確立していますが(例えば、20万人都市の抽出率は10%台、誤差率は推計値の大きさで数%の範囲など)、今回の空き家実態調査は調査方法自体がまだ確立されていないし、誤差の範囲もよくわかっていません。説明するなら、調査の違いを踏

まえて説明すべきです。いかがでしょうか。

○山本委員

住宅・土地統計調査の空き家と実態調査の空き家の定義は一緒なのでしょうか。

○野口委員

全然違います。

○関野都市計画課長

やはり、この部分については分かりにくいというご意見が多いです。住宅関係に携わっている方はそのような事例があるということ把握されています。住宅・土地統計調査には空き室も入ります。実態調査では、共同住宅で全室空き室ではないのは対象にしていななど、調査自体の条件も違いますので、その辺りも分かりづらいという部分で、調査自体が違うということ、言いたかったのです。文言については、もう一度ご指摘の内容を踏まえて考えたいと思います。

○竹内委員長

誤解のないよう説明していただくことで、よろしくをお願いします。他に何かありますでしょうか。なければ事務局にお返し致します。

○都市政策課後藤主幹

本日はありがとうございました。次回第3回茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会の開催日時は来年3月後半ということで調整させていただきたいと思います。日時は決定次第連絡させていただきたいと思いますので、よろしくごお願い致します。

議題につきましては、今回に引き続き、住まいの相談窓口開設状況、空き家活用等マッチング制度の開設状況について、を予定しています。また、先ほどご意見いただきました茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランに基づく施策に関して、優先的に取り組むべきもののうち、民間賃貸住宅の活用等についても盛り込んでご議論させていただきたいと思います。また、報告事項としては、空家等対策計画の策定状況について、を予定しています。事務局からは以上です。

○竹内委員長

それでは、本日の第2回茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会をこれで閉会致します。どうもありがとうございました。

—以 上—

16時08分閉会

議事録署名人

竹内 陸男

---

須田 實

---