

平成29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</p> <p>(1)「住まいの相談窓口」の相談内容の分析及び新たな協定先</p> <p>(2)「空き家活用等マッチング制度」の創設状況について</p> <p>(3)今後優先的に取り組む施策について</p> <p>①平成27年度国勢調査結果について</p> <p>②住まいづくりアクションプランの施策推進について</p> <p>－1 高齢社会での「住まい」のモデル事業について</p> <p>－2 住宅性能表示制度などの活用促進について</p> <p>報告</p> <p>(1) (仮称)茅ヶ崎市の空き家対策便りの作成について</p> <p>(2) 空き家の発生予防・適正管理のチラシの作成について</p> <p>(3) 平成29年度に予定されている新規事業の経過について</p> <p>(4) 平成29年度スケジュールについて</p>
<p>日時</p>	<p>平成29年10月4日(水) 14時00分～16時00分</p>
<p>場所</p>	<p>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】</p> <p>竹内委員長、細田(光)委員、後藤委員、青木委員、仲谷委員、伊澤委員、須田委員、後藤(金)委員、神谷委員、山本委員、野口委員、羽太委員、入原委員</p> <p>【欠席委員】</p> <p>加藤副委員長、矢島委員、松本委員</p> <p>【事務局】</p> <p>〈都市政策課〉関野課長、後藤主幹、高際主任</p> <p>〈株式会社地域計画建築研究所〉黒崎、田中、遠藤</p>
<p>会議資料</p>	<p>【議題資料】</p> <p>(1)「住まいの相談窓口」の相談内容の分析及び新たな協定先 資料1</p> <p>(抜粋)</p> <p>(2)「空き家活用等マッチング制度」の創設状況について 資料2</p> <p>(3)今後優先的に取り組む施策について</p> <p>①平成27年度国勢調査結果について 資料3-1</p> <p>②住まいづくりアクションプランの施策推進について 資料3-2</p> <p>－1 高齢社会での「住まい」のモデル事業について 資料3-3</p> <p>－2 住宅性能表示制度などの活用促進について 資料3-4、資料3-5</p> <p>【報告資料】</p> <p>(1) (仮称)茅ヶ崎市の空き家対策便りの作成について 資料4-1</p>

	<p>(2) 空き家の発生予防・適正管理のチラシの作成について 資料4-2 -①、資料4-2-②</p> <p>(3) 平成29年度に予定されている新規事業の経過について 資料4- 3</p> <p>(4) 平成29年度スケジュールについて 資料4-4</p> <p><その他資料> (当日資料)</p> <p>※平成28年度第3回茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会 会議録 ※茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会会員名簿 ※平成29年度第1回茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会 座席表</p>
<p>会議の公開・非公開</p>	<p style="text-align: center;">公開</p>
<p>非公開の理由</p>	
<p>傍聴者数</p>	<p style="text-align: center;">なし</p>

午後14時00分開会

○関野都市政策課長

皆様こんにちは。定刻となりましたので、ただいまから平成29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。

委員の皆様方におかれましては、お忙しい中、お集まりいただきましてありがとうございます。

本委員会は、原則公開となっておりますが、本日は、傍聴の申し出はございませんので、このまま会議を進めさせていただきます。

それでは、議題に入る前に本年4月より「塩川委員」に代わり、神奈川県県土整備局住宅計画課課長の「羽太美孝委員」でございます。では、羽太委員、一言ご挨拶をお願いいたします。

○羽太委員

皆様こんにちは。神奈川県県土整備局住宅計画課課長の羽太と申します。よろしくお願いたします。茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会にこの度参加いたしました。住まいとのことで、居住支援や空き家ですとか、色々な問題をこの委員会で話し合っているのかなと思います。特に茅ヶ崎市につきましては、空家等対策計画を4月に策定したということで、県内の市町村の中でも積極的に取り組んでおられまして、神奈川県としても心強いと思っております。これまで、私も仕事の経歴で都市計画等に携わってきた経験がございます。この度は住まい支援ということで、改めて、微力ながら皆様のご協力できればと思えます。今後ともよろしくお願いたします。

○関野都市政策課長

ありがとうございました。よろしくお願いたします。そして、住環境整備事業を受託しております、株式会社地域計画建築研究所のコンサルタントを紹介いたします。

○株式会社地域計画建築研究所黒崎

はじめまして。ご紹介いただきました株式会社地域計画建築研究所、通称アルパックと言いますが、東京事務所の黒崎と申します。私の隣にいますのが、田中、そして遠藤です。よろしくお願いたします。

○関野都市政策課長

それではまず、会議の開催に当たりまして、委員の出欠席の状況をご報告させていただきます。委員16名のうち、矢島委員、加藤委員、松本委員より欠席のご連絡をいただいております。現在、委員16名のうち13名のご出席をいただいております。したがって、茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会規則第5条第2項の規定を充足しており、本日の会議は成立していることをご報告させていただきます。

それでは、本日の議題につきましてご説明させていただきます。

議題といたしまして、まず(1)本年1月25日に開設いたしました「住まいの相談窓口」の相談内容の分析及び新たな協定先について、同じく(2)本年1月25日に創設い

たしました「空き家活用等マッチング制度」の創設状況についてでございます。また（３）「今後優先的に取り組む施策について」を議題とさせていただくものでございます。

次に本日の報告事項につきましては、次第に記載の通り、報告（１）「（仮称）茅ヶ崎市の空き家対策便りの作成について」などを含め、４件の報告事項について説明をさせていただきます。

多岐に渡りますが、よろしくご審議の程、お願い申し上げます。

なお、本日の会議時間につきましては、概ね１６：００頃終了の予定としておりますので、よろしくお願いいたします。

続きまして、お手元の資料につきまして確認をさせていただきます。

最初に、事前にご送付しました資料から確認をさせていただきます。

議題（１）「住まいの相談窓口」に関する資料として資料１を使用いたします。

議題（２）「空き家活用等マッチング制度」の創設状況についてとして資料２がございました。

議題（３）優先的に取り組む施策についてとして資料３－１から資料３－５がございました。

続きまして、報告（１）（仮称）茅ヶ崎市の空き家対策便りの作成についてとして資料４－１、報告（２）空家の発生予防・適正管理のチラシの作成についてとして資料４－２、報告（３）平成２９年度に予定されている新規事業の経過についてとして資料４－３、そして報告（４）平成２９年度スケジュールについてとして資料４－４がございました。

そして、最後のその他資料として平成２８年度第３回茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会議事録を事前送付させて頂きました。

また、当日資料といたしまして、茅ヶ崎市空家等対策計画と茅ヶ崎市特定空家等判定基準の本冊の製本版、茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会会員名簿、空家等対策の推進に関する特別措置法関係の資料を閉じこんだファイルと、茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの冊子、「住まい制度」ガイドブック（平成２８年度版）の冊子、および座席表を机に置かせていただいております。

資料等は以上でございます。ご確認いただけましたでしょうか。

○仲谷委員

ファイルの資料がないようですが。

○関野都市政策課長

机上に置かせてもらった資料は冊子関係と座席表で、ファイル資料は前回配布したものです。もしご利用になる時はこちらからお渡しさせていただくようにいたします。

それでは、これからの進行は茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会規則第５条に基づきまして、竹内委員長にお願いいたします。

○竹内委員長

皆様こんにちは。前回からしばらく間が空きましたが、平成２９年度第１回茅ヶ崎市住ま

いづくり推進委員会の審議を始めさせていただきます。

審議を進めるに当たって最初に、議事録署名人を指名するという手続きがございます。委員会等の長が指名した委員が署名するということでございます。

本日、会議録に署名をいただく委員として、神谷優子（かみやゆうこ）委員にお願いしたいと思いますがよろしいでしょうか。

（「異議なし」の声）

それでは、神谷優子（かみやゆうこ）委員に議事録署名人をお願いいたします。

冒頭に事務局から説明がありましたが、今回の議題として3件、その他報告案件が4件ございます。少し盛りだくさんということで、できるだけ焦点を絞りながら進めていきたいと思っておりますので、ご協力をお願いいたします。

それでは、まず議題（1）及び議題（2）について事務局からまとめて説明をお願いします。

○都市政策課高際主任

それでは、議題（1）及び議題（2）についてまとめてご説明させていただきます。

まず、**資料1**に、住まいの相談窓口7月末の実績状況及び考察をご用意しております。

「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を紹介する制度でございます。

まず、これまでの経過についてご報告いたします。

庁内関係課につなぐ場合のつなぎ方、記録の残し方、情報共有のしかた等については、昨年度、庁内関係課や9つの協力団体との詳細内容について協議を行い、マニュアルの整備を行い平成29年1月25日より相談窓口を都市政策課内に開設しております。

7月末時点での相談状況につきましては、計49件の相談が寄せられ、うち8件については協定団体にお繋ぎをいたしました。また今年度初めには協定団体に個別にヒアリングを行いお繋ぎ出来る相談内容の範囲を拡大しております。今後は新たな協定団体を検討し市民の皆様により多岐に渡りお繋ぎできるよう制度改善を図ってまいりたいと考えております。また別紙1に単純集計及び年代、性別、対応窓口別の相談内容を集計しております。開設後約半年の傾向といたしましては、相談内容の約3割が居住支援に関する相談でございます。多くが高齢者の賃貸住宅から賃貸住宅への住み替えに関する相談で低所得者層の方のご利用が多い状況でございます。これらの相談について可能であれば協定団体である「かながわ住まいまちづくり協会」にお繋ぎし、高齢者であることを理由として拒まない賃貸住宅のご紹介をしていただいておりますが、現状成約はございません。理由といたしましては、ご紹介出来る物件が少なく、また家賃が必ずしも安いわけではないため、初期費用の用意が難しい案件もございました。また、緊急連絡先、連帯保証人等の確保についても課題となっております。また別紙2では協定団体の主な意見を記載し、いただいたご

意見を基に別紙3で具体的な運用項目に追記をしております。赤字が追記部分であり、かながわ住まいまちづくり協会等では、高齢者の自宅のバリアフリー化について相談したいという案件について整理しています。今後とも具体的事例を通して協定団体にお繋ぎできる項目を増やしていきたいと考えております。別紙4では横浜市及びシルバー人材センターの空家管理の協定を紹介しております。本市でも現在協定内容について調整を行っており、今年度中の締結を目指しております。

次に、**資料2**に、「空き家活用等マッチング制度7月末の実績状況及び考察」をご用意しております。

「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」（NPO団体）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に合う物件を、市が立会いのもと、空き家所有者へ引き合わせをする制度です。その後、契約に向けての意向が見いだせた物件については、協定団体の推薦する宅地建物取引業者が交渉・契約の業務を行うこととしています。

まず、これまでの経過についてご報告いたします。

市内の関係する課及び協定先2団体への周知、特に利活用が想定される用途に変更する場合の法規制に関して関係部局や市民協働を推進する部局等への協議を行い、制度の詳細内容の説明、どのような状況になった時に協力を依頼するか、等の取り決めを協議し平成29年1月25日より制度を創設しております。7月末現在の状況につきましては、事前相談が10件、空き家活用希望者の登録が1件、空き家所有者は一時登録がございましたが現在は0件でございます。今後については事前相談も所有者側が特に少ないため、市で把握している空き家所有者向けにチラシの配布を検討しております。また本制度は耐震改修を必須としておりますが、市で把握している空き家のほとんどが旧耐震物件でございますことから、今後は制度を活用する空き家向けの耐震改修工事に係る費用助成の検討を行ってまいります。

議題（1）及び議題（2）の説明については以上でございます。

○竹内委員長

「住まいの相談窓口」と「空き家活用等マッチング制度」について、およそ半年ほどの実績状況を中心に説明をいただきました。窓口相談の件数は合計49件ですから月8件程度の相談が寄せられたということです。マッチング制度については、現在登録が1件、事前相談レベルでは10件、そのうち9件が利用希望者ということですが、なかなかハードルが高そうです。ご意見いかがでしょうか。

○野口委員

ただいま、竹内委員長から話があったマッチング制度について、個人登録が難しいという話があります。もう一つは、実は耐震化していない物件があつて、補助金を活用して耐震化してくださいという話ですが、資産がない高齢者も多いため耐震化できないというこ

とがあります。今後はこうした事例が増えてくると思います。

こうした案件は窓口へ相談にいても解決ができないため、何かしら解決する道筋をお示しすることが必要になってくるのではないかと思います。市に対応できる制度がないというのはわかりますが、市がどうしたらいいのかということについて、不動産会社に聞いてくださいといっても、不動産会社も売却費が安いとめんどろと扱ってくれないというのが現状です。ですので、制度としての間口を広げるか、別の方策を考えるか。別の方策というのは民間と民間の間に行政が入って、行政は相手を紹介するということです。他の自治体でも取組んでいるようですが、行政が民間と民間の間に入るのが難しいと聞いていて、何か手立てを考える必要があるように思います。

それから、具体的に話をお伺いしたいのですが、民事に関係する話がいくつかあって、嫌な話ですが、例えば、別居、離婚、DV、こういう事態にどう対応していくのか。といいますのも、弁護士に相談しても解決できない部分があるので、せつかく行政に相談されるので、民事不介入で終わらせるのではなく、要望に半分くらい答えるようなことをやっていかないと、市民から不満がでてくる可能性があります。例えば、民事に関する話でいえば、弁護士が主体となって無料でサービスしている法テラスを紹介するなどの対応が必要ではないでしょうか。弁護士は一般市民からすると相談するにはハードルが高いので、繋ぎ方を考えた方がよい。そういった部分について、これまで協議をしてきた内容についてお教えていただけないでしょうか。

○都市政策課後藤主幹

事務局よりお答えいたします。まずは空き家活用等マッチング制度の進捗が伸び悩んでいる点について、耐震化した物件でないと補助金の対象にならず、ハードルが高いということは重々承知しております。空き家所有者側と活用等希望者側の双方からの問い合わせが少なく、特に所有者側としては、問い合わせ自体がないという状況でございます。一つの原因としては、周知不足であると認識しており、その状況から改善していく必要があると考えています。具体的には、一昨年に空き家の実態調査を行っておりますので、その時に把握しました利活用を希望する所有者に対してアンケートをダイレクトメールなどを用いて送ってみて、それでも状況が変わらなければ制度を変えるというように、解決方法を模索していこうと考えております。

それから、住まいの相談窓口における相談内容については、切実な話が多い状況でございます。7月末の段階では49件、9月末では66件相談がありましたが傾向は同じでした。できるだけ相談者に寄り添うように対応していきたいと考えております。民事の案件では、3件弁護士に繋いでいます。引き続き、丁寧に対応しながら、必要に応じて協定団体に繋げていきたいと思っております。

なお、**資料1**の実際の相談案件については、個人情報も含まれているので、書類は会議終了後に回収させていただきたいと思っております。

○竹内委員長

空き家活用等マッチング制度について、市としては当面、空き家所有者への制度周知と耐震化助成の検討を行うとのこと。もう一つ大事な視点として、民間同士の了解による自主的な空き家活用について、契約面や建物耐震等で曖昧な部分が残るけれども、「空き家活用」自体が地域にとってプラスになることをどう評価するか。つまり、市の制度によるものと、民間同士で行うマッチングをサポートするという2つのアプローチを含む、間口の広い仕組みが構築できないか、という問題提起があったように思います。

住まいの相談については、「切実な話が多く、なかなか応え切れていない」とのことです。そうした状況がわかったことも、いい意味で次のステップになるように思います。

相談事例で繋ぎ先が「かながわ住まいまちづくり協会」になっているものが3件くらい出ているのですが、入原委員からご意見をお聞かせいただけますか。

○入原委員

「かながわ住まいまちづくり協会」の入原です。市から何件か繋いでいただきましたが、高齢介護福祉課という部署で企画して、「高齢者等住まい探し相談」というものを2ヶ月に1回、茅ヶ崎市の社協の部屋を借りて実施しています。タイミングが合えば、相談会をご案内しています。いずれも、部屋を探したいがどういう手順で進めたらよいかかわからないという、部屋探しをするきっかけを相談する方が多くなっています。あとは、簡単に探せるだろうと思っている人もいて、敷金礼金がかかること、保証人が必要なこと、そういうことからアドバイスをする、手順をアドバイスする、必要な条件をアドバイスする、借りる際の条件をアドバイスする、現在のところ、そういった相談を受けています。問題解決というよりは不安解消という部分が多いという印象を持っています。いきなりそういった相談をされる方が不動産店の窓口においても不動産店は困ってしまうと思うので、受け皿としては有効な窓口だと思っています。

○竹内委員長

相談内容も幅広いので、入り口の話で対応手順を整理してあげることは大事なことで、窓口相談の大きな役割の1つだと思います。

○後藤（光）委員

入原委員へ一つ伺います。相談しに来る人の中には認知症の人もだいぶ多いと思いますが、その時はそうでなくても、いざ、住み始めて2、3年が経つうちに、いろいろな問題が出てくる可能性があると思います。お年寄りのお住まいのことについて、気付いたことや実態を教えてくださいませんか。

○入原委員

認知症になっている方からの相談はありませんが、今後のことを不安に思っている方や、これから増えてくると思われるのが、認知症になってしまったが、どうしようかという大家さんからの相談だと思います。入居者が今のところ対応している案件は、子どもたちに迷惑かけたくないという方が多い印象です。引っ越した後も娘たちにも迷惑かけたくなくて、自分たちでなんとかかしてやっていきたいという方が増えていますが、探すためには、

保証人や緊急連絡先がどうしても必要になってきます。迷惑かけたくないといってもご家族にご協力いただくしかないですよ、万が一倒れた場合でも助かりますよ、家族との関わりは繋いでおいてくださいね、引き続き、地域の方とも繋がっていた方がいいですよ、というアドバイスを心掛けています。

○後藤（光）委員

ありがとうございます。

○竹内委員長

他にご意見は。なければ次の議題（3）に移りたいと思います。

それでは、事務局から説明をお願いいたします。

○都市政策課高際主任

議題（3）①平成27年度国勢調査結果について説明いたします。

資料3-1に「平成27年度国勢調査地域別データ分析について」を用意しております。

住まいづくりアクションプラン施策の展開に当たり前回の住まいづくり推進委員会で委員よりアクションプラン作成時の平成22年度データからの変化についてご意見をいただきました。今年度の施策の展開に先立ちご説明させていただきます。要旨としては市全体の人口は引き続き増加しているが人口の伸びは鈍化している。団塊の世代が高齢期に入ったことで、高齢者人口は急速に増加している。高齢単身世帯、高齢夫婦のみの世帯が増加し持家率が高い本市では空き家の問題が顕在化してくる可能性がある等が挙げられます。

3ページでは、本市の平成27年人口は239,348人、世帯数は97,951世帯1世帯当たりの世帯人員は2.44人となっております。5ページ近隣市との比較では人口については平塚との差が徐々になくなっております。世帯数においては藤沢市との差は拡大する傾向にあります。7ページ世帯増減率については近隣他市と比べると高い傾向にあります。10ページ地域別類型の特徴では国勢調査結果をクラスター分析により地域の傾向を分析しております。11ページでは類型をお示ししております。平成22年と分析項目が一致していないため、新たに②を追加し、⑤を④に統合しております。平成22年との比較については、東海道線沿線に多く分布していた③の多くが①や②として分類されています。また東海道沿線南側に多く分布していた⑤については従業地別集計のデータがないため、④として分類されております。

資料3-1については以上です。

○竹内委員長

平成27年国勢調査をもとにいくつか基本的な指標について分析をしていただきました。人口がまだ増加傾向にあること、団塊の世代が65歳を超えたことで高齢化が一段と上がったこと、高齢者のいる世帯も大幅に増加、特に、高齢単身世帯と高齢夫婦世帯の割合が増えていることなど、超高齢化が鮮明になっています。

住宅の所有関係をみると（9ページ）、圧倒的に持家が増えているのですが、公営・都市再生機構・公社等の公的借家や民間借家もわずかながら増えています。茅ヶ崎市の公的借

家の割合が比較的高いことも示されています。

クラスター分析の比較は（平成 22 年と 27 年の比較）は、集計項目の違いから今回はなかなか理解しづらいようですね。分析結果について、何か質問等ございますか。

○野口委員

データのご提供ありがとうございます。非常に参考になって興味深いです。4 ページについて、宅建業者の方に伺いたいのですが、4 ページのグラフを見て驚いたのが、団塊ジュニアの世代が 5 年間で伸びている。それから 0～4 歳を除いて、5 歳からは、通常は世帯が独立したり、家が狭くなって転居していき、徐々に人口が減っていくのですが、茅ヶ崎市の場合は、0～14 歳では微減ですが、5～14 歳の年齢は階層としてみると 5 年で 100 人とか 200 人単位で増えていて、この層が茅ヶ崎市のどの辺に住んでいるのか非常に興味があります。この傾向がしばらく続くのであれば茅ヶ崎市は元気があるということになるのですが。例えば、竹内委員長も指摘するようにクラスター分析では、駅周辺の部分の単身者が多い場所で、ファミリー層が増えていると見えるのですが、実感として、行政の方あるいは不動産物件を扱っている方に、感覚として、そういう理解でいいのか伺いたいです。

○竹内委員長

事務局いかがでしょうか。クラスター分析では、子育てファミリー層が駅周辺で増えているように見えるが、実態はどういう動きになっているか、わかりますか。

○株式会社地域計画建築研究所田中

市から説明がありましたが、平成 22 年と平成 27 年では前提となるデータが違っています。前回項目に含まれていた従業地などの項目が今回の国勢調査ではなくなっており、それらのデータを除いてクラスター分析を行っているため、単純に比較ができないということがあります。クラスター分析の特徴として、大きな特徴の際立っているところから順に集団を形成していき、似たような地域を固まりとして分類していくわけです。今回の場合だと、最初に、先ほど持家率が高いという話がありましたが、まず持家率で分かれていく、さらにそれが、戸建住宅なのか、集合住宅なのかでまた分かれていく。実は世帯や年齢というようなことは、今回のクラスター分析では、あまり影響がありません。ですので、どちらかという、11 ページの表でいうと真ん中の「住宅」の部分が大きな影響を与えていて、「人口・世帯」「生活」の影響は小さくなっています。単純に駅周辺で若い層からファミリー層に転換しているのかという、必ずしもそうと言い切ることができません。そのような分析結果になっています。

○野口委員

平成 22 年の調査では駅周辺に③青色が多いですが、平成 27 年では明らかに①橙色が増えています。これは今おっしゃった理由では説明しきれないというのか、ある程度は、傾向として掴めるものでしょうか。

○株式会社地域計画建築研究所田中

アパートがマンションに置き換わっているということはあるかもしれないです。

○野口委員

置き換わっているというのは正確にはどういうことですか。

○株式会社地域計画建築研究所田中

アパートを取り壊してマンションになっているということです。

○野口委員

わかりました。だから重要なのですね。

○株式会社地域計画建築研究所田中

そうです。世帯としてファミリー層が入ってきているのかは、このデータからは読み取ることができません。

○後藤（光）委員

前回と今回の結果は比較にはならないということなのでしょう。

○株式会社地域計画建築研究所田中

はい、単純には比較にならないということです。前提となるデータが違っていますので。

○後藤（光）委員

図を見るとピンクがなくなって橙が増えているので、変化したと思うのですがいかがでしょうか。

○株式会社地域計画建築研究所田中

そもそも基になっている国勢調査の集計の仕方が平成 22 年と平成 27 年で変わってしまっていますので、双方を比較してどのように変化したと言うことはできません。

○野口委員

分析の仕方のようなことではなく、大きい話として教えていただけたらと思います。若いファミリー層の人口がまだ増えているのか、そういった方々はどこにお住まいになっているか、この点が気になっています。通常、転居は市内での移動が多いのが普通ですが、この層の転居は、明らかに市外から移り住んできていまして、市外から移り住んでいるのであれば、なにか茅ヶ崎に魅力があって移り住んできていると考えることができ、茅ヶ崎市の住宅地はまだまだ活気がある、という理解ができると思います。なので、移り住んできている若いファミリー層が駅前でなければどこに住んでいるのか、戸建て住宅なのか、やはり相当数はマンションに住んでいるのか、地元で物件を扱っている方が一番よく知っているのではないかと考えていて、お話を伺えたらと思います。

○竹内委員長

データ上ではこの間、団塊ジュニア世代（35～40 歳→40～44 歳）の人口が増加していて意外と底堅いこと、また、5～14 歳もわずかながら増加しています。それが、ファミリー世帯向けのマンションやファミリー世帯向けの戸建住宅として、場所性を含めて、実際の建設にどのように現れているのか、といった質問ですが、いかがですか。

○伊澤委員

傾向としては、駅周辺はマンション物件が増えており、商業スペースが建て替わって、高層マンションになったりする傾向があります。直近だと、辻堂が大きく再編されたことによつて、それと周辺で、戸建住宅が増えてくるだろうと言われていています。藤沢の方が不動産価格が高いため、茅ヶ崎に逃げているというのが実態で、菱沼・小和田あたりが、戸建てがまた増えている。もともと畑が多い。茅ヶ崎では東なのに外れという地域と、辻堂が再開発されたというところで傾向が変わってきています。

○野口委員

ということは、相模川を超えない傾向にあるってということでしょうか。

○伊澤委員

そのとおりです。

○竹内委員長

若いファミリー層の動向に焦点を当て、魅力的な住宅づくりにつなげていく、というテーマはこれまでも何度か議論しています。大きなテーマの1つとして引き続き取り上げていくことにもなっています。他にいかがでしょうか。

○都市政策課後藤主幹

事務局から若干の補足をしたいと思います。

県内でまだ人口が伸びているところとしては、横浜市、川崎市、藤沢市、茅ヶ崎市がございす。残る県央部、県西部、三浦半島方面は既に人口減少が始まったということございす。一つにこのデータの中では団塊世代ジュニアの人口が伸びていることと、湘南ブランドでネームバリューもあるという気がしております。市内のどのエリアで人口が伸びているというデータはないので、さらに詳細は分析して検討していきたいと考えております。以上でございます。

○竹内委員長

○細田委員

私は東海道線の北側を担当しています。線路から北側の山の方面にかけて、一戸建てがすごく増えています。駅前のマンションの話もあると思いますが、テラスモール周辺で高層マンションが増えているのも事実です。それから、それ以外に茅ヶ崎の北部のゆったりしたところに住みたいという人が多いです。そういう話は度々各自治会からあがっている。自治会加入率や世帯数も増えていて、一戸建てが多いです。そういう傾向はこれからも続くだろうと思います。それは一つに、相続税に伴う宅地供給とか、今まで生産緑地だったところがなくなることによつて宅地化していく、こういった傾向が続いている。それから、ここに住んでいてよかった、という人が非常に多い。私が所属する上赤羽はちょうど赤羽根山の下、一番西側なんですけど、この辺もわずか10年足らずで300世帯近く増えている。毎年10世帯から、多いときで100世帯ぐらい増えている。当然若い世帯です。こうした傾向は続くと思います。これは現実の肌で感じることでございす。線路から南側は後藤（金）さんの方に替わります。

○後藤（金）委員

私の担当は線路から南側ですけれども、クラスター分析の結果を見ると東海岸がピンク色になっています。やはり以前から住んでいる方が多くて、高齢化が進んでいて、一軒家の敷地を分割して3軒くらいの戸建住宅が建つという現状があります。海岸近くということで若い世代が買っていくという傾向があるのではないかと考えています。

○青木委員

私は柳島地区ですが、柳島もかなり家が増えています。まだ畑がありまして、スポーツ公園や道の駅がありますが、人口が増えているのは、一軒家が空き家になり、その土地を分割して3軒～5軒も庭もないような戸建住宅が建っているからです。どういうことが起きているのかと思い民生委員と話すと、お子さんが親の近くに寄り住んできている。ということは、土地はタダなので、建物だけ建てれば済む。ましてや金利は0ベースです。そういうなかで、浜見平もそうですが、今までお子さんと住んでいたのが、お子さんが大きくなって親元を離れ高齢化が進んで、そして、歳月がたってお子さんが近くに寄り住んできて、子育てをするようになって子育て世帯が増えているということなのかと考えています。

○野口委員

子どもが近くに住んでくれて高齢者対策にもなっているといいですね。

○青木委員

介護ができるのは、若い世代ですから、お互いに提供しあって、ということだと思いません。

○野口委員

孫育てにもちょうどいいでしょうね。ありがとうございました。

○竹内委員

子ども世帯の隣居・近居を含めて、若い世帯の転入がかなり続いているのではないかと、いったお話でした。それでは、次に移らせていただきます。議題3②—1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

議題3②住まいづくりアクションプランの施策推進について説明させていただきます。

資料3—2で住まいづくりアクションプランの施策一覧表を用意しております。優先的に取り組む施策を赤囲いで表記しており、平成28年度より様々な議論をいただいているところですが、今回は9高齢社会での「住まい」のモデル事業、13住宅性能表示制度などの活用促進及び14「(仮称)湘南茅ヶ崎住宅のガイドラインの作成」について資料を用意しております。その他の事項については次回以降議論をお願いしたいと考えております。

資料3—3高齢者の「住まい」のモデル事業については、昨年度の住まいづくり推進委員会の中で平成29年度についてはワークショップの検討をご報告させていただいたところ

ですが、委員より、ワークショップの前に様々な団体の意見を吸い上げる必要性についてご意見いただいたところでございます。そこでメリット・デメリット等を担当課で整理し形式的なワークショップの実施ではなく、より住民主体のモデル事業の実施のため今年度については主に課題把握に重点を置くことといたしました。まずは住民に接する機会の多い関係団体へアンケート調査を行いました。そこでどのような住まいに関する相談が寄せられているのかを把握し、調査結果を基に関係団体へのグループヒアリングを行い、地域の課題を深堀した上でシンポジウムを開催し課題を市民と共有したいと考えております。別紙1では具体的な想定スケジュールを記載しております。今年度についてはアクティブ市民発掘期とし可能であればシンポジウム開催まで行いたいと考えております。来年度以降については、意欲があり地域の実情を把握し自ら地域のために必要な施策を考え展開していく実行力がある担い手を市はサポートすることを主として想定しております。実行力のある施策の実現に向けて今後ともアプローチの仕方について検討を逐次行ってまいります。別紙2では市民に接する機会の多い4団体に実施したアンケート用紙を添付しております。調査の目的としてはどの地域で住まいに関するどのような相談が、どのくらいの件数よせられ、また相談者の属性についても確認しております。また民生委員児童委員におかれましては、空き家情報の提供についても併せてお願いしております。別紙3で9月7日現在の結果速報を記載しております。2ページ問4の相談内容については全体で「周辺環境（雑草の繁茂、ゴミ、空き家）」、「管理相談（自宅の雑草繁茂、空き家）」などが多いようです。地区別でも同様の傾向ですが、管理相談は鶴嶺西で特に多い傾向がございます。また、南湖、湘南では「住み替えに関する相談」、小出地区では「法律相談」がそれぞれ他地域に比べ多い状況です。3ページ問7では相談者の属性について整理しております。全体では単身高齢者、高齢者世帯が60%台と多い傾向でございます。それ以外では湘南で低所得者、鶴嶺西、鶴嶺東では障害者が、茅ヶ崎及び小出では子育て世帯の比率が他地区に比べ高い状況です。4ページ及び5ページで空き家の情報について記載しております。市全体で229件の空き家の情報提供がございました。空き家になった経緯としては移住・施設入所が約40%と多い状況です。空き家の状態としては全市では良好が最も多い状況ですが、茅ヶ崎、南湖、鶴嶺東、湘北では雑草の繁茂が割合として多く問題のある空き家も少なくないようです。別紙4では問8、問9、問10で記載のある回答を紹介しておりますが個別説明は割愛させていただきます。今後は本アンケート調査結果を材料にグループヒアリングを実施しアクティブ市民の発掘、シンポジウムの開催につなげていきたいと考えております。資料3-3の説明は以上となります。

○竹内委員長

「高齢社会での「住まい」のモデル事業」についての進め方と、その一環で実施された関係団体へのアンケート調査の途中報告をいただきました。別紙1をみると、今年度及び来年度以降のモデル展開のイメージが示されていて、今年は「アクティブ市民発掘期」、来年以降は「市民活動応援期」となっています。そして今年度は、シンポジウムの開催を想

定しながら、アンケート調査や関係者へのヒアリングを通して、アクティブ市民の発掘を行っていくというストーリーです。第1歩としての関係団体へのアンケート調査の結果は、個票レベルを含めて大変貴重なデータが整理されているように思います。この資料をどう生かすかも重要です。それでは、ご意見等いかがでしょうか。質問でも結構です。

○青木委員

民生委員が315名ということで一番多い。民生委員は回答率は50%と他と比べて低いが、回答数は177名と他と比べて一番多い数字になっています。

民生委員は各担当地域が決まっています。だからそれぞれの民生委員が同じ空き家を回答するというように重複することがありません。ただ、地域包括支援センターや地区ボランティアセンターの回答者が回答した空き家になると、民生委員のそれらと重複している可能性がある。なので、そこがデータとしてどうなのかと思うのですが、いかがでしょうか。例えば、自治会の人に調査票を渡して、民生委員の人にも渡して、それぞれが同じ空き家を回答してしまうということはあるのでしょうか。

○野口委員

それは数として処理をすると一人の回答が2軒分としてカウントされてしまうということでしょうか。

○青木委員

そうです。だから、民生委員だけに調査を行うと、一元的に空き家を拾ってもらえると思います。他の団体にも配布してしまうと、1軒が重複して4軒になる可能性があるのではないのでしょうか。

○野口委員

こういった意見を書いてもらう調査は数で処理するというのは適切ではなくて、それぞれ記載されている内容がどれだけ深刻なのかという視点で見ることが重要だと思います。なぜ問題は解決できないのだろうか、考えながら読ませていただいています。ですので、むしろ、回答をそれぞれ読んで、うまく分類していかないと、誤るという可能性もあると思っています。

○青木委員

民生委員が協力するとなれば、全員が回答するはずですが、今日はアピールが足りなかったと思っています。それと、民生委員の定例会等で、聞いていることではなくて、自分自身で思っていることを書いてくださいということであれば、もっと回答者は増えていたと思います。民生委員も理事会を行っていますから、そういった機会でもう少し説明していただけたらと感じています。

○竹内委員長

事務局から補足していただけますか。

○都市政策課後藤主幹

民生委員と児童委員の協議会にお声がけをして、アンケートを実施させていただきます

た。最初に民児協の理事会にお願いさせていただき、それから地区の民児協に主旨を説明させていただいた後で、直接アンケートのお願いをさせていただきました。強制的にお願いするものではないとした上で、約 60%の回答が得られたと思っています。どこの地区でどのような課題があるのかということと、おおまかな傾向を掴みたいというところがありましたので、事前の団体への説明においては多少の齟齬があったかもしれません。また、他の団体との集計の重複に対する配慮等に欠け、やや乱暴であったということも認識しておりますが、大きな傾向を掴めれば、次に繋げていけるとと思っています。

○竹内委員長

今回の調査は、関係団体への遠慮があったのかもしれません。次回からはもう少し突っ込んだ形で取組んでいくということだと思います。データとしては、およその問題傾向は現れているようです。興味深いのは、先の「住まいの相談窓口」で出された内容とはやや違って、住まいと居住者の暮らし（要介護や認知症への対応を含め）が密接に関係している事例が多いことです。出された課題をどう解くか、なかなか簡単ではないことも十分うかがえます。他にいかがでしょうか。

○野口委員

民生委員がいかにか大変かということですね。中には、草の繁茂は自分で草刈を行ったということも書いてありました。

○青木委員

はい、ボランティアですから。

○竹内委員長

庭木や草の繁茂、ゴミ問題など周辺環境への影響として空き家問題が意識されている事例が多いですね。一部、空き家の利活用についての要望もありますが、これは後藤さんの話をお聞きしたい。

○後藤（光）委員

今、私は築 50 年の小さな家で子ども食堂を月 2 回やっています。去年くらいから子ども食堂があちこちでできていますが、そういう活動に空き家を使っていきたいのですけれど、お金がかかってしまうと、とてもやっていけないので、先日、子ども食堂を含めて、地域でどういう活動をしている人がいるのかというのを調べて地図を作りたいと考えている方と話しました。そういう人たちのグループが、空き家を使っていけたらいいなと思います。

それから、私が前に勤めていたところで 10 人規模のデイサービスが行える施設がありました。100 坪の敷地内に 30 坪くらいの空き家があり、月 1 万 5 千円くらいで、使ってくださいということでしたが、介護保険の事業ですのでいろいろな制約があり、やはり使えるまでに 1 千万くらいかかったということがありました。ですから、空き家をいろいろな地域の人に活用してもらいたいの、家賃が高かったりすると、いい仕事もなかなか継続できないというところがありますので、うまく地域の中で活用できるようになっていけばいいと思っています。

○竹内委員長

他はいかがでしょうか。

○羽太委員

アンケートですが、これから絞り込みをしていくかと思うのですが、事務局は今のところどのように対象を考えているのか、お聞かせいただけますでしょうか。

○都市政策課後藤主幹

事務局よりお答えいたします。個別の記述を見ると、相談内容の大半を草木の繁茂、ゴミ問題が占めています。その中で、住まいに関する相談の内容を抽出すると、住み替え時の家賃保証の問題、生活困窮者向けの安い家賃が少なすぎる、高齢者の転居時の低層階への移転希望、買い物に不便を感じるなどの相談が散見されます。そういった相談を受けた方々を追加でヒアリングして深掘りしていけたらと思っています。

○竹内委員長

相談内容でみると周辺環境の問題が一番多い結果になっています。ですので、自律的な地域管理の方向に話に落とし込むストーリーも必要です。例えば、マンションの管理組合は集合住宅としての管理ですが、同じように戸建住宅地としての地域管理をどう進めるのか。別紙1のモデル事業の1つのストーリーはここにポイントがあると理解しています。

よろしいでしょうか。それでは、次のテーマに移らせていただきます。議題(3)②-2について事務局から説明をお願いいたします。

○都市政策課高際主任

資料3-4住宅性能表示制度などの活用促進につきましては、国の制度ではございますが、湘南茅ヶ崎住宅の認定基準に活用することを前提として当該制度のさらなる活用を促進することを目指し市民向け資料を作成いたしました。ページをめくっていただきますと、まず制度一覧を網羅できるようになっております。こちらで制度の概要、対象の範囲、申請時期、支援内容を確認し、気になる個別制度については要点をまとめた資料を用意しております。より詳しい制度についてはリンクを張っており参照できるように作成しております。本資料を通じて住まいを購入する際の各種制度の参考となればと考えております。

続きまして**資料3-5**では湘南茅ヶ崎住宅のガイドラインの作成を記載しております。本市の特性にあったガイドラインを作成し、住宅の品質と性能の向上を図ることを目的としております。今後の取組としては、茅ヶ崎らしいブランドコンセプトを明確にする。またガイドライン策定に当たっては住宅性能表示制度よりブランドコンセプトに必要な制度の活用を検討を想定しております。

議題(3)②-2の説明は以上となります。

○竹内委員長

資料3-5はこれから茅ヶ崎版をどのようにつくっていくかということですね。具体的な作業については、まだよく見えないのですが、その補足はありますか。

○都市政策課後藤主幹

資料3-4の住宅性能表示制度の活用促進（補強）については、今ある制度を広く周知していくという施策です。資料3-5にある湘南の住宅を考えていくには、既存制度のうちいくつかの内容を含めつつ、さらに茅ヶ崎らしさというエッセンスを含めたもので、湘南茅ヶ崎というブランドをつくっていければと考えています。まだ、具体的にはお示しはしていませんが、基本的にはこういう方針で進めていきたいということで、ご紹介だけさせていただきます。

○竹内委員長

先ほどの話でも茅ヶ崎に住みたいという若い人たちのニーズがありましたが、利用者サイドからの切り口もあるし、もう一つは、設計、建設業者等の作り手サイドからの切り口もある。この二つの切り口でどのように整理されていくのかがわかりにくい。

○野口委員

会議のたびに同じことを言うのですが、今、竹内委員長から指摘がありましたが、一つはニーズの話と、若い世代が相模川の西側へ行かずに留まっている。平塚市は人口減少していて、藤沢はまだ不動産の価格が高く、電車も混む。それに比べると、茅ヶ崎は価格が安くなり始めていて若い人でも買え、環境がいい。北側は気候がよく、南側に行くと、まさに湘南茅ヶ崎の雰囲気がある。南側で驚いたのは、サーフボードのラックがついていて、ある物件ではシャワーまでついている。これはまさに、湘南茅ヶ崎の海側らしさのある住宅と言えらると思います。最近のマンションについているのかわからないのですが、こういったものを一つの特徴にしていくことが考えられるのではないのでしょうか。

例えば北側で考えるならば、市街化調整区域に里山があるので、里山の涼しい風が住宅に入ってくるので子育てするにはちょうどいい、あるいは農地を借りられる、あるいは農地を買って、耕作したものを家で処理する、処理できる、農家のような居間があるなどのイメージを持って、やや付加価値があると市場も動いていくのではないかと。それが茅ヶ崎市としてイメージできると今住んでいる若い人たちが住み続ける、市外から転入してくる、あるいは転入してきた人が転出しないというハッピーストーリーが描けるのではないかと思います。市場に迷惑をかけないようにですが。

一つの例として、つくばエクスプレスができて、多くの沿線のまちは思わしくないのですが、流山は相当若い人を集めてきています。それは福祉の政策もあるかと思いますが、流山の環境の良さを気に入って隣の柏市からわざわざ移り住んでくる若いバイオリニストがいると聞いたのですが、そういうように人を集めるまちづくりを行っていくことが特徴であって、そういう事例がいくつかあるようなので、住宅の中の性能だけでなく、環境、あるいは福祉政策とリンクすることもあります。どういう都市のイメージをつくっていくのかという視点で住まいづくりを柔軟に考えれば、イメージが出てきそうな気がします。それは、竹内委員長も言われたような、基準をつくる、あるいは民間に負荷をかけないで、どういう市民ニーズになるのか、民間建設業者にとってどうなのかという話になるのかと思います。その前に、イメージをみんなで固めていかないとなかなか本物にならないと思

っています。

○後藤（光）

私たちの娘の世代が親の側に戻ってきています。私も娘が2人いますが、今後、介護事業でもなかなか働く人がいないということで、健康寿命を延ばす取組が行われていますが、子どもが親の近くにいればちょっとの手助けでずっと自宅で暮らしていけるのではないかと思っています。

もう一つは津波の心配ですが、鎌倉市は少し心配という話を聞きましたが、茅ヶ崎は大丈夫ということのようで、子育てで親の家に戻ったり、近くに住んだりしているということ聞いています。

私は赤羽根山の下で働いているのですが、700坪くらいの畑があります。みんなお年寄りで作業ができないので、綺麗に使ってくれたら、無料で使っていいということで、友だち同士で場所を借りていて、それで、畑をやりたいと言って東京から引っ越してきた若い家族がこのあいだの日曜日にボランティアで手伝わせてほしいと言ってくださって、草取りを一緒にやりました。できなくなったところをみんなで、若い人も一緒にやっていく、そういうシステムができると、すごくいいと思っています。

○竹内委員長

お二人の話でいくつかキーワードとなるのは、茅ヶ崎の海の話、農地を含む山側の話、親子近居の話など、茅ヶ崎の住まい方のストーリーを共有化していこうという話ですね。

○後藤（金）

私の担当は湘南地区ということで、浜見平団地という大きな団地があつて、50年くらい経った建物なんですけど、半分くらいがURの団地の土地であと半分はURが民地として土地を売却する計画ですが、既に、野村不動産が一部土地を買って約300世帯のマンション建てています。子育て世帯向けの価格で売り出したことから、小学校の生徒が非常に少なくなっていた状況から子どもが急に増えて、とても助かったということがあります。

あとは、団地の中に城山公園というのがあつて、まだ半分程度しかできあがっていないのですが、今考えているのが、子どもたちの冒険遊びができる公園にしたいと思っています。NHKで世田谷でそういうところがあつて、廃材板を置いて鋸や、ナイフ、金槌を貸し出し、怪我をするのは自己責任という考え方で、子どもたちが自然の中で遊ばぶという事例がテレビで紹介されていました。ただ公園で遊ばせるというだけではなく、お母さんたちが自然の中で子どもを遊ばせたいというニーズに応えることも一つの魅力になるんじゃないかと感じていて、心配しながらもいい案だなと思いつめています。

○竹内委員長

マンション計画においてもある種のストーリーができ、それが茅ヶ崎市の住まいのブランド化につながっていけば、ということですね。例えば、マンションを計画している建設会社に対しても茅ヶ崎市のまちのイメージを伝えることができればきっと有効ですね。

○須田委員

湘南茅ヶ崎住宅ということで、ここ数年、新築の住宅で、LDKの間取りが広く取られている、吹き抜けのように天井を高く見せる、梁を見せるといった物件がだいぶ増えていて、尚且つ、子ども部屋から下を見るとリビングがあって、そういう夢のある住宅がでてきています。例えば、建物の延床面積も以前は80㎡程度だったものが100㎡と大型化している、通常1階に配置されるリビングを2階に配置するなど、お客さんがびっくりするようなものが出てきていて、建売の物件でも早く売れます。開放感があり、湘南茅ヶ崎住宅としてもいいのではないかと思います。

○竹内委員長

いくつか事例を挙げていただいたので、ヒントになると思います。

○後藤（光）

須藤委員の話をもとにイメージわいてきました。現在、学童の子どもたちと一緒に80坪程度の畑をやっているんですね。その周りが原っぱになっていて、地域の方々に草刈をやってもらっていて、大きな木にブランコをつくって、子どもたちは本当に喜んでブランコで遊んだり、トマトを植えたりしています。それで、その側で地域の方がピザ窯をつくって、年に2回くらい100人くらい集まってピザや焼き芋を焼いたりして、私たちも高齢者の会の施設ですから一緒になって、餅つきなどをするというのを楽しく続けている地域があります。地域でできるいろいろな楽しみがありました。

○神谷委員

息子が茅ヶ崎市に越してきましたが、先ほど話に出た、南側の外にシャワーがついている住宅、まさにそういう住宅に引っ越しました。100戸くらい開発した建売物件で、おそらく全てにシャワーがついているのではないかと思います。だから、建売でも徐々にシャワーが付いている住宅が増えていくのではないかと思います、湘南らしさになっていくのではないかと思います。

それから、アンケートの結果見ますと、若いお母さんが集まれる場所、子どもが遊べる場所がほしいというものがあつたと思いますが、広い空き家で、庭の砂場のような場所で子どもを遊ばせながら、お母さんが集まって子育ての悩みなどを話せる場所。後藤（光）さんがおっしゃったようなイベントを実施するなど、そういった取組みで空き家が活用されていくのではないかと思います。

○竹内委員長

庭をどうやって活用していくかという視点も大事ですね。空き家だけではなく、敷地全体の上手な活用の仕方もあるだろうと思います。

よろしいでしょうか。それでは、次に移らせていただきます。報告が4件ございます。事務局から説明をお願いします。

○都市政策課後藤主幹

報告事項についてまとめて説明させていただきます。

資料4-1 茅ヶ崎市空き家対策便りについては空家等対策計画に基づく施策となり

ます。民間での活動事例紹介と併せて本市の空き家対策の展開についても紹介する媒体としております。今後とも継続的に発行を予定しております。つづきまして一枚めくっていただき資料4-2-①をご覧ください。「茅ヶ崎市における空き家問題と予防方法」につきましては、空き家未然予防の啓発チラシでございます。

めくっていただき資料4-2-②の「空き家放置していませんか」というチラシにつきましては、民間事業者との連携により事業者公告を募り、市の持ち出しゼロで作成が可能となったものでございます。企業のPRのチラシも入りますが、今年度企業広告300部作成を想定しており、空き家所有者への適正管理の文書送付と合わせて送付を予定しております。資料4-3については、今後予定される国主導の新規事業の経過をまとめた資料でございます。新たなセーフティネット制度については、本年10月25日より施行を予定しており、高齢者等の住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅を確保し同時に空家を減らすことを目的として制度設計しております。一定要件をクリアした物件を県に登録し、広く情報提供を行い住宅確保要配慮者とマッチングを図ります。併せて改修補助、家賃低廉化補助等を実施し、地方が一部負担する交付金と国による直接補助の二通りがございます。これに伴う市の関連業務としては任意の供給計画の策定及び地方負担による補助制度の検討がございます。市としては現状中核市ではないため県に繋ぐことが主となりますが、制度施行後の状況を見定め必要な対応を検討することを想定しております。

住宅宿泊事業、いわゆる民泊については既に企画経営課主体で検討を実施しておりますが、市として今後住宅宿泊事業の事務処理希望の有無の検討が必要となります。空き家所有者情報提供に関するガイドラインについては、自治体の持つ空き家情報の外部提供については定めております。民間事業者と連携し空き家解消を目指すことを想定しており、関連法について所有者の同意があれば外部提供が可能との試案を公表しております。本制度については全国的にもまだ事例が少ない状況ですが、本市も空き家情報を取得しており、不動産事業者とも連携している状況であることから、状況を見定め必要に応じて検討を行ってまいります。次のページ以降に国の記者発表資料を添付しておりますが説明は省略させていただきます。

最後の資料4-4平成29年度スケジュールにつきましては、本日第1回目の庁内調整会議に引き続き、2回目を12月、3回目を3月に開催する予定としております。

議題といたしましては、住まいづくりアクションプランに位置付けております具体的施策の進捗方針に関する協議、その他住まいの相談窓口及び空き家マッチング制度の実績報告を予定しております。それから、シンポジウムを年度末に予定をしておりますので、今後ともご協力いただきますようお願いいたします。

報告につきましては以上でございます。

○竹内委員長

資料4-1の空き家新聞の2ページ目ですけれども、実際に地区で空き家問題をテーマに

取り組んでいる事例が紹介されています。興味深い取組みで、こうした取組みが広がっていくことが期待されます。

それから、3ページ目の空き家に関する調査結果ですが、民生委員の方々にご協力いただいたものですが、改めてそのパワーに感心します。空き家総数が229件というのは、回収率50%での数字ですね。ということは、回収率を上げれば、実際には500件近くの具体的な空き家情報の把握も不可能ではないということですね。民生委員の方の協力によるアプローチと、地域でのアプローチをうまく組み合わせると、空き家情報については相当程度の有効なデータになるのではないかと思います。

資料4-3の「今後予定される国主導の新規事業の経過について」についてですが、セーフティネット法の改正で、県がどのような取組みを進めているのか、補足していただけますでしょうか。

○羽太委員

神奈川県の実施予定としては、10月25日から法が施行されて、その日から住宅の登録受付を神奈川県、川崎市、横須賀市で行います。受付窓口はかながわ住まいまちづくり協議会にお願いしたいと考えています。登録住宅については、補助ができるという制度になっていますが、今のところ、神奈川県では実施予定の目途は立っていません。横浜市と川崎市で検討をしているという話がありますが、まだわからない状況です。

建物の改修や、入居される方の所得が低い場合は、家賃を下げた分を役所に申請できるという仕組みになっています。月収の低い方は県営住宅に入居されるように考えていまして、公営住宅との棲み分けを考えていかなければいけないかと考えております。業界も割と気にしているようで、施行後、いろいろ様子を見ていこうというところがございます。以上です。

○竹内委員長

住まいの相談窓口での相談内容の3割は賃貸住宅の住み替えの話でした。自治体が今回の制度を利用するには、財政負担の問題からあまり積極的でないという話もよくあります。茅ヶ崎市の場合は中核市ではないということですが、いずれにしても今後は、一般市町村が主体になるという話になっていくのでしょうか。

○羽太委員

県とか市町村とかは決まっていませんので、地方自治体でやるという話です。国が半分出すので、市が残る半分以上を工面してくださいということです。特に家賃補助については、茅ヶ崎市さんに家賃補助をご検討いただくということになろうかと思います。

○竹内委員長

テーマとしては、茅ヶ崎市の公的住宅の枠組みをどう考えていくのかということとセプトで考えていく基本的なテーマになりますので、順次、詰めていきたいと思っております。

時間があまりありませんが、他にありますか。

○入原委員

資料４－２－①及び資料４－２－②は実際に配布されているのでしょうか。また、配布計画はどのようなものなのでしょうか。

○都市政策課後藤主幹

来年の初頭に配布予定です。また、庁内、出先機関に置き自由にとっていただく予定です。

○入原委員

一つの事例ですが、京都府の精華町では、固定資産税の納付書に同封したり、死亡届けを提出してもらう際に、PRしたりしているということを知りましたので、そういった使い方も検討されてみてはと思います。

○都市政策課後藤主幹

ありがとうございます。参考にさせていただきます。

○竹内委員長

一つよろしいですか。本委員会の守備範囲ではありませんが、関連するものとして、特定空家等の指定がどのような状況になっているのか。数件、特定空家等に指定されるような対象もあると伺っておりますが、いかがでしょうか。

○都市政策課後藤主幹

空家等対策協議会を直近で10月2日に開催いたしました。そこで、特定空家等の指定に関する協議を開催し、市内で管理不全の空き家となっているものが8件ありました。そのうちの3件は特定空家等の判定をふまえて、指定に向けて進めていくにあたっての意見を協議会からいただいております。概略を次回の委員会では紹介させていただきたいと考えております。

○竹内委員長

特定空家等についての状況報告を次回も是非取り上げていただければと思います。他によろしいでしょうか。ないようでしたら、本日の審議はこれで終わらせていただきます。

事務局から何か連絡事項等ございますか。

○都市政策課後藤主幹

事務局よりご連絡いたします。多岐にわたるご協議ありがとうございました。次回の第2回住まいづくり推進委員会は12月20日（水）10：00から特別会議室で開催予定でございます。議事の中で申し上げましたが、資料1の中に一部個人情報が含まれておりますので、申し訳ありませんが回収させていただきます。そのまま席に置いてお帰りいただければと思います。お車でお越しの委員は、駐車券の配布をお配りしておりますので、事務局までお声がけいただけましたら対応させていただきます。

○竹内委員長

それでは、以上となります。ご協力ありがとうございました。

—以 上—

午後15時58分閉会

議事録署名人

竹内 陸男

神谷 優子
