

平成29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>議題</p> <p>(1) 住まいづくり推進委員会「答申」の目次構成について</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「施策9 高齢社会での「住まい」モデル事業」について</p> <p>②「取組16 「湘南茅ヶ崎の住まいと暮らし」のPR」について</p> <p>③「取組6 公的賃貸住宅の有効活用など」について</p> <p>報告</p> <p>(1) 平成29年度スケジュールについて</p> <p>(2) 「住まいの相談窓口」及び「空き家活用等マッチング制度」の状況及び新たな協定先について</p> <p>————— ここまで公開 —————</p> <p>(3) 特定空家等の状況について</p>
<p>日時</p>	<p>平成29年12月20日(水) 10時00分～12時08分</p>
<p>場所</p>	<p>分庁舎5階特別会議室</p>
<p>出席者氏名</p>	<p>【委員】</p> <p>竹内委員長、加藤副委員長、細田委員、後藤(光)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、矢島委員</p> <p>【欠席委員】</p> <p>松本委員</p> <p>【事務局】</p> <p>〈都市部〉大野木部長</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〉田中、遠藤</p>
<p>会議資料</p>	<p>【議題資料】</p> <p>(1) 茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会 答申書 構成案 資料1</p> <p>(2) 「茅ヶ崎市住まい・住まい方に関する相談内容アンケート調査結果(概要)」／「住まい・住まい方に関する相談アンケート調査結果に基づくヒアリング調査について」／ 住まい・住まい方に関する相談アンケート 地区別ヒアリング 結果まとめ／今年度の展開イメージ(高齢社会での「住まい」モデル事業) 資料2</p> <p>(3) 取組16 「湘南茅ヶ崎の住まいと暮らし」のPR」について 資料3</p> <p>(4) 「取組6 公的賃貸住宅の有効活用など」について 資料4</p> <p>【報告資料】</p>

	<p>(1) 平成29年度スケジュールについて 資料5</p> <p>(2) 「住まいの相談窓口」及び「空き家活用等マッチング制度」の状況及び新たな協定先について 資料6</p> <p style="text-align: center;">————— ここまで公開 —————</p> <p>(3) 特定空家等の状況について 資料7</p> <p><その他資料> (当日資料)</p> <p>※平成29年度第3回茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会 会議録</p> <p>※茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会会員名簿</p> <p>※平成29年度第2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;">一部非公開</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10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。

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。

○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、松本委員より欠席のご連絡をいただいております。山本委員は遅参するというので、現在、委員16名のうち14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)住まいづくり推進委員会「答申」の目次構成について、同じく(2)住まいづくりアクションプランの施策推進について議題とさせていただきます。

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)平成29年度スケジュールについてなどを含め、3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12:00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)住まいづくり推進委員会「答申」の目次構成についてに関する資料として資料1を使用いたします。

議題(2)①「施策9 高齢社会での「住まい」モデル事業」についてに関する資料として資料2がございました。

議題(2)②「取組16 「湘南茅ヶ崎の住まいと暮らし」のPR」に関する資料として資料3がございました。

議題(2)③「取組6 公的賃貸住宅の有効活用など」についてに関する資料として資料4がございました。

続きまして、報告(1)平成29年度スケジュールについて資料5、報告(2)「住まいの相談窓口」及び「空き家活用等マッチング制度」の状況及び新たな協定先について資料6、

そして、その他資料として平成29年度第1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いただきました。

また、当日資料といたしまして、報告(3)特定空家等の状況についてといたしまして、机上に用意した資料7がございますが、個人情報に記載されておりますので、会議終了後に回収させていただきますのでよろしくお願いいたします。また、座席表及び委員名簿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。

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

皆様おはようございます。只今から平成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、山本委員にお願いしたいのですが、まだいらっしゃっておりませんので、最後に確認させていただきたいと思います。

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3件ございます。今回と次回で、委員会も一つの区切りとなりますので、活発なご議論にご協力をお願いいたします。

それでは、まず議題(1)について事務局から説明をお願いします。

○都市政策課後藤主幹

それでは、議題1「住まいづくり推進委員会「答申」の目次構成について」について説明させていただきます。

まず、資料1に「茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会 答申書 構成案」をご用意しております。

住まいづくり推進委員会につきましては、「茅ヶ崎市住まいアクションプラン」に基づく施策の推進に関する事項につき市長より諮問を受け様々な協議をお願いしてまいりました。本年度末に平成28年度から平成29年度に検討してきた内容をとりまとめ、平成30年3月の第3回住まいづくり推進委員会にて答申を行う予定としております。また来年度の1回目につきましては委員任期満了につき改選を予定しております。資料1は答申書の構成案となります。

構成は5つの章立てとなっております。

序章では、答申書の位置づけや答申書の中で使用している用語の定義等について記述します。

第1章「茅ヶ崎市における住まいや居住者の変化」の(1)「住まいの変化」、(2)「居住者の変化」では、新たに統計が発表された住宅・土地統計調査及び国勢調査から茅ヶ崎

の現況について、(3)「住宅政策における国・県等の動向」では法制度の制定・改正や本市の計画の策定について整理します。(4)「茅ヶ崎市における住宅・住環境に関する問題点・課題」では、これら(1)～(3)の分析結果から読み取れる問題点・課題を整理します。

第2章「茅ヶ崎市における住宅施策」では、平成28・29年度で重点的に検討してきた同章(2)～(6)の5項目について、これまでの取組状況及び今後の展開について記述します。(2)は『「住まい」に関する相談について』、(3)は「空き家の利活用について」、(4)は『高齢社会における「住まい」のモデル事業のあり方について』、(5)は「茅ヶ崎市の地域特性を活かした茅ヶ崎らしい住まいのあり方について」、(6)は「公的賃貸住宅のあり方について」です。(1)「これまでの取組のまとめ」では、第2章を総括する内容を記述します。

第3章「今後の住宅政策の展開について」では、来年度以降の住宅政策の展開についての提言を記述します。

最後に、第4章では、参考資料として2～3ページ程度で本委員会の設置要綱及び委員名簿及び検討の経過を掲載する予定です。**資料1**の説明については以上です。

○竹内委員長

この委員会は昨年市長から「アクションプランの推進について」という諮問をいただいています。委員会としても長期の取組ですが、2年間を一区切りに、議論したことを着実に積み上げていくために、その都度答申をすることにしています。次回の委員会ではこの2年間の成果を答申案としてまとめたいということで、今回はその目次を事務局から提示していただきました。

1章は、実態編としての住まいと居住者の状況について、2章は、プラン推進の本論にあたる部分で、そのうち(2)及び(3)は前年度の委員会で議論してきた内容を中心に、(4)(5)(6)は本年度において新たに取上げたテーマを中心にしたものです。

補足しますと、2(2)、(3)は現在実施・検証段階の施策であり、取り組みの評価と課題をしっかりとまとめること。2(4)は本委員会のメインテーマとして議論しながら進めてきたもので、ようやく軌道に乗り始めたという状況での途中まとめになると思います。2(5)は内容・方向について幅広く議論してきましたが、まずは実践することも大事な視点であること、2(6)は最もベーシックなテーマであり、市のレベルだけで議論するには難しい面もありますが、空き家を含む民間住宅の活用をどのように組み込んでいくか、今後の施策の方向性をまとめるような内容になるかと思っています。

目次構成だけでは議論はしにくいと思いますが、ご意見いかがでしょうか。

○野口委員

2(5)の「茅ヶ崎市らしい」については、市内の住民と市外の方で感じ方が異なると思われます。人口減少が予測される中で、市外の方が茅ヶ崎市に住みたいとなった場合に、

茅ヶ崎市の住環境を含めた住まいの何に魅力を感じているのかということ把握してないと思われまますので、急いで行く必要はないとは思いますが、中長期的には調査した方がいいと思います。総合計画を策定する際に市外の方に市のイメージについて調査をしていることもあるかもしれませんが、調査していないのであれば、今回の委員会では難しくても、いずれは実施すべきということ答申に記載してもいいのではないかと思います。

前回の委員会でも話題提供をしましたが、流山市は「都心に一番近い森」をスローガンにしている、最近母になるなら流山、父になるなら流山と言われて人気を集めている。流山市内には昔から樹林地があり、その樹林地から吹く風が住宅地に冷気として入り込んでくる。それを受けて、住宅は冷気が住宅内に入り込むように間取りを含めて、行政が段階的に建築指導を行っており、エコ対策にもなることもあり評判がいいと言われている。つくばエクスプレスに乗車していると、流山駅周辺では突然森が現われてくるため、市外の人たちの中で注目されていて、柏市含めて周辺自治体から移り住んでくる若い世代が多いと聞きます。それが何故なのかを考えて、茅ヶ崎版で同じようなことを考えるとそれは何になるのかイメージをしています。そのため、市外に住んでいる方が茅ヶ崎に対してどういうイメージを持っているのかを検討していくことは重要なことだと思います。可能であれば、こういうことが必要だと、答申に入れていただければと思います。

2(6)は委員長が言われたとおり市だけでは解決できないと思いますが、高齢者対応を含めて議論することになると思われまますので、2(4)、(6)の扱う内容の役割分担を考えていく必要があると思います。そうした部分は委員長のご意見を伺いながらと思っています。

○竹内委員長

2(5)の「茅ヶ崎市らしい」を中心に、2(4)、(6)を含めてご意見いただきました。流山の事例は参考になりますね。子育て世代、特に、若めの子育て世代が住むのに魅力的で多く移り住んできているという話を聞いたことがあります。

○野口委員

若めの子育て世代が集まりすぎていて子育てができないという声が出る程、若めの子育て世代が集まっているようです。

○竹内委員長

それは、住まいサイドからのアプローチというより、むしろ、立地性や働く環境の良さなど、暮らしやすさをベースに、それにうまく住まいの問題を重ねながら魅力創出を図る、というイメージですか。

○野口委員

集合住宅建設の際に建設業者に対して緑化の仕様や間取りのつくり方や、住戸タイプといったことについて市長が指導をしているため、集合住宅は一定の質が保たれていると思います。そうした点は住まいに関係するのではないかと思います。

○竹内委員長

後ほど引き続き議論していきたいと思います。他にご意見ございますか。

○加藤委員

2(4)ですが、空き家の利活用や空き家活用等マッチング制度を受けてのことだと思うが、茅ヶ崎市を歩きまわって感じたことだが、市の施策と地域の取組とで情報共有が十分にできていない部分があるのかと思っています。地域の取組みを市の施策に取り込んでいくということが必要になっていくかと思っています。後ほどの議論に出てくるかと思いますが、それに期待したいと思っています。

○竹内委員長

他にございますか。答申案の構成については、概ね事務局が提案したもので問題ないということではよろしいですか。それでは、次の議題に進みたいと思います。

○関野都市政策課長

議事の進行中に申し訳ありません。冒頭の説明で漏れていた点について補足させていただきます。資料7の特定空家等の状況についての資料については、個人情報の関係で会議後に回収するというで説明させていただきましたが、会議自体は非公開とすることと、議事録には載せないということでもよろしくお願いいたします。

○竹内委員長

わかりました。それでは、議題(2)①について事務局より説明をお願いいたします。

○都市政策課高際主任

それでは、議題(2)「住まいづくりアクションプランの施策推進について」の①「施策9 高齢社会での「住まい」モデル事業」について、について説明させていただきます。

資料2の4ページをご覧ください。「施策9 高齢社会での「住まい」モデル事業」については、本年度の展開イメージとして4つのステップで考えておりまして、灰色の項目は実施済み、青色の項目は今後実施していく予定のものを示しています。

本年度はシンポジウムを開催し、本市のいくつかの地区で、空き家を活用した地区での主体的活動の機運を醸成することを目指します。そのために、今後については、対象地区(案)として挙げている、海岸地区 北1丁目、南湖地区 下町、湘北地区 松風台、を候補として地元協議の場を設定し、地区での継続的な意見交換が可能かどうかを検討して予定でございます。

この3地区を選定するにあたっては、まず資料4の1ページにございます「住まい・住まい方に関する相談内容アンケート調査」を地区ボランティアセンター、民生委員児童員、子育て支援センター、地域包括支援センターを対象に8月に実施した結果から、「民生委員・児童員からの空き家情報の数が多い地区」、「空き家のうち管理不全の空き家が多い地区」、として選んだ5つの地区に対してヒアリングを実施し、その結果から選んでおります。

ヒアリングでの主な質問項目につきましては、2ページにございます。「担当する地区の

特徴と住民が困っていること」、「地域での空き家発生・管理状況や空き家活用の可能性」、「自治会などの活動の状況」、の3つです。その結果については、「空き家活用ニーズ」として、海岸地区 北1丁目では、「自宅にある未利用建物を地域活動に使ってほしい」、南湖地区 下町では、「地域包括とボラセンの活動の場として空き家活用をしたい」、湘北地区 松風台では、「地域の居間としての活用」、茅ヶ崎地区 矢幡南では、「自治会館としての活用」があり、「地域活動の状況」では、湘北地区 松風台では「地区独自のまちづくりルールを運用している」、南湖地区 下町では、「若いファミリー世代の自治会活動への主体的な参加がある」、海岸地区 北二丁目などでは、「まちぢから協議会の設立により自治会が活性化した」という結果を得ることができました。

ヒアリング調査についての結果一覧は3ページを添付しております。

またシンポジウムの企画内容については、5ページをご覧ください。「(仮称) 茅ヶ崎市空き家活用シンポジウム」の日時は平成30年2月18日(日)午後1～午後4時を予定しており、テーマは「空き家を活用しよう!」でございます。

「位置づけ・目標」につきましては、「市内の各地域の現状や市の施策、先進的な取組事例などの紹介をつうじて、自分たちの地域でも将来起こりうる課題や、自分たちでも取組める地域の活動などの情報を共有することを目指すこと」、「地域のまちづくりに空き家を活用するための方策等について、市民同士で意見交換することをつうじて、空き家活用に向けた活動・情報・人がつながるための方向性やアイデアを共有することを目指すこと」、「『住まいづくりアクションプラン』を市民とともに具体的に進めていくにあたってのきっかけとなることを目指すこと」、の3点としております。

参加者につきましては、「アンケート調査及びヒアリング調査に協力していただいた団体をはじめ、空き家活用の課題に取り組んでいる市民・団体等に参加を呼びかける予定」で、一般参加も受け付ける予定でございまして、一般参加を受け付ける予定でございます。おおよそ、50名程度の参加を想定しております。

参加者募集のPRにつきましては、「市ホームページ及び市広報紙等によるPR」と、「アンケート協力団体である民生委員児童委員、地域包括支援センター、子育て支援センター、ボランティアセンター及びまちぢから協議会及び自治会へはチラシ配布」を予定しております。自治会は回覧を依頼させていただき予定でございます。

シンポジウムの内容(案)につきましては、基調講演、事例発表、グループ討議・グループ発表、全体討議等を予定しております。基調講演では、住まいづくり推進委員会にご協力いただいております東海大学建築学部教授 加藤 仁美委員にご協力いただき、現状仮題となりますが「茅ヶ崎市の住まいと暮らしに関する地域課題と解決方法」をテーマに、将来、茅ヶ崎市でも発生する可能性が高い地域の課題や、その解決に向けた全国の先進事例などについてお話いただく予定でございます。

事例発表については、空き家を活用した地域活動に取り組んでいる市内外の団体(2団体程度)から参考となる事例を報告いただく予定でございます。

グループ討議・グループ発表では、少人数のグループに分かれて、基調講演、事例発表などの内容を踏まえて、「空き家を活用して地域で取組みたいこと」、「空き家を活用して地域で取り組むにあたって自分たちでできること」などについて意見交換をおこない、グループでの討議結果をそれぞれ発表して全体で共有する予定でございます。

最後に、グループ発表の結果を受けて、住まいまちづくり推進委員の学識経験者の皆さまからのコメントや時間があれば質疑等を予定しております。委員の皆さまについても傍聴可能となっておりますので、是非ご参加いただきますようお願いいたします。

議題（２）①については以上でございます。

○竹内委員長

「高齢社会での「住まい」モデル事業」については、今期委員会のメインテーマと先ほどいいましたが、最も時間をかけて議論され、手順を踏んで作業を進めてきたテーマです。関係団体へのアンケート調査にはじまり、民生委員の方にはさらにグループヒアリングにご協力いただき、それを踏まえて、３地区の候補（案）があげられ、来年度以降にモデル地区として地元協議の場を設定するという提案です。地区ヒアリングの結果まとめでは、地域ごとの特徴や課題がはっきり出ていて、とても貴重な資料になっています。

また、本年度中に実施予定の「空き家活用シンポジウム」については、最初のきっかけづくりとしてのアクション企画で、興味深い内容が提案されています。

先の３つの地区に絞り込んだ結果が妥当かどうかということを含めて、どこからでも結構ですので、ご意見いかがでしょうか。

○野口委員

市内の３地区の特徴を簡単にご説明いただくと助かります。

○後藤主幹

事務局より、海岸地区 東海岸北１丁目、南湖地区 下町、湘北地区 松風台の３地区について説明いたします。

海岸地区 東海岸北１丁目については、ヒアリングを実施した対象者で自分の敷地の離れが空き家になっているので利活用を考えているという話がありました。その他にも利活用できる空き家等があればいいという声がありました。どちらかというと、線路より南で、かつ、海からは少し離れていて、駅から近い立地となっています。アパートの空き家が比較的多い傾向にあると聞いています。

それから、南湖地区 下町については、昔からの漁師町で狭い道路が残る密集地となっていて、災害時には課題がある地区と言われていています。そうした状況で適正に管理できていない空き家が多いということもあり、住民の方も関心が高くなっているところかと思えます。

松風台については、昭和に建設された分譲住宅街で、地区計画は策定されていませんが、住民独自で建築協定を策定し、独自の土地利用のコントロールをされている地区となっています。以上でございます。

○竹内委員長

地区選定の要件は、資料2 3ページの右端の「地域の自治組織の状況」にみるように、自治活動が活発な地区がその前提となる要件、もう1つは、具体的な利活用物件や利活用ニーズがある地区、といった2つの要件があげられると思います。

後者の要件では、今回の地区ヒアリングで、空き家を活用してほしいという物件が1件あったこと、空き家を利用したいというニーズ側の意見もいくつかあったようです。

また、空き家問題への対応については、利活用の話だけでなく、もう少し広げて地域的な管理や空き家予備軍への啓発の視点も大事だと思います。例えば、植木の管理なども個人の問題としてではなく、地域の問題として所有者と一緒に考えていくことが地域環境を維持していく上で重要なテーマになります。

そういったことを含めて、今回の3地区が評価され、選定されたものと理解できます。

○野口委員

非常に興味深い資料になっていると思います。そこで2つ意見を述べさせていただきます。海岸地区 東海岸北1丁目の事例は、一つの敷地に自宅以外の空き家があるということであれば、敷地面積は広いということでもよろしいでしょうか。もう一つは、南湖地区 下町の事例で、シェアハウスは空き家活用で重要な需要だと思いますが、建築基準法ではシェアハウスは寄宿舍扱いになりますが、どのように対応させているのかという点です。前後の文脈から推測するとサーファーが住人なのかと思いますが、豊島区で空き家を活用してシェアハウスに改修するための制度をつくるという話がありまして、その際に、寄宿舍とならないようにするためにはどうするか、ということに頭を悩ませていると聞いています。この寄宿舍への適合の対応については自治体が対応しようとする大変な部分があるかと思いますが、現在の状況について、お聞かせいただけないでしょうか。

○後藤主幹

海岸地区 東海岸北1丁目の事例については、敷地面積はかなり広いと思われます。南湖地区 下町のシェアハウスの事例については、おそらくは、サーフィンをされている方々の入居かと想定しています。実際に民泊状態になっている住宅が散見されるという話だったと思います。民泊については、年明けから民泊新法が施行されるということもあり、そういった使い方がされているという相談については、新法は登録制になっていますので、近隣とのトラブルを避けるというのは前提になりますが、新法を用いて住宅として扱われるように誘導していく措置を取る必要があると考えられると思います。

○野口委員

本市では、シェアハウスについては特別な指導を行っているということではなく、逗子葉山のように自然発生的にシェアハウスが増えているということでしょうか。本来は寄宿舍にするならば用途転換を行わなければならないが、建築確認が必要になるはずですが、現実的ではありませんので、対応が難しいということかと思いますが、どのように対応しているのでしょうか。

○後藤主幹

建築基準法の用途という観点では住宅か寄宿舍かで間取り等に影響してくることになりますけども、実際に使い方の問題で、住宅がシェアハウスとして利用されている現状になっているという話かと思しますので、使い方が改善されれば普通の住宅になる場合もあり、そういった部分での整理の話になるのかと思います。

○竹内委員長

豊島区でのシェアハウス改修の制度事例について、その経過等、加藤委員にお聞きしてもよろしいでしょうか。

○加藤委員

豊島区は、消滅都市としてクローズアップされたこともある場所ですが、池袋を中心として都市と郊外部と両面ありますが、子育て世代に住んでもらうことを想定して「家族的住まい」を認める条例となっています。「家族的住まい」というのは、知り合い同士及び留学生で住まう場合は住宅として認めるというものであるため、寄宿舍に適合させるための措置が不要になるというものです。ただし、委員会では建築基準法の扱いについては議論になりました。住まう当初に知り合いで住むことになったとしても、入居後に知り合い同士が住み続けるのかという点で担保はあるのかという問題です。例えば、留学生が入れ替わった時にどうするのかというものです。そこで、その担保については2つありまして、一つは、密集市街地が多い自治体でありますので、対象物件が建築基準法に適合するものなのか建築課で精査を行って問題にならないものについて認めていくというものです。もう一つは、条例に関わる審議会に部会を設けて、「家族的住まい」として認定したものを認定後も監視していくというものです。ただ、この2つの制度については、まだ制定されていません。現状では、「家族的住まい」の認定は比較的スムーズに行われているのが現状となっているように見受けられます。

○竹内委員長

シェアハウス問題への対応はまだまだ試行途上の段階ということでしょうか。先のシェアハウス事例が今後も増えていくようでは、市としてもいずれ実態を整理し、対応していくことが必要になるテーマだと思います。他にはいかがでしょうか。

○羽太委員

海岸地区 東海岸北一丁目の事例で、「地域の自治組織の状況」の欄で「自治会の役員が全員交代したため、自治会内の連携がとれていない」と記載がありますが、地元協議を進めるにあたってはそのような状況で問題はないか、事務局のご意見を聞かせていただけますでしょうか。

○都市政策課後藤主幹

自治会に加え、それを束ねる組織として自治会連絡協議会があり、また別にそれ以外の組織をまとめるまちぢから協議会というものが発足しています。まちぢから協議会が発足したばかりであるため連携がまだ十分にとれていないということを知っており、そこが課

題なのかと感じているところです。今後、シンポジウムの開催や地域ごとの課題の解決を模索するということでは、まちぢから協議会の中でもお話させていただきますが、今後、自治会にも個別にアナウンスをした上で対応していきたいと考えております。

○竹内委員長

ヒアリングの要点をまとめたものですが、誤解のないように、ということですね。

○細田委員

先ほどの海岸地区 東海岸北一丁目の「自治会の役員が全員交代したため、自治会内の連携がとれていない」という記述についてですが、任期がきて半分ずつ交代する自治会と、全員交代する自治会があって、自治会の成立ち等によって異なると思うのですが、全員交代の場合は、自治会内のやり取りでのこともあります。それよりも民生委員等の外部の組織の方々とのコミュニケーションが取れていないということかと思えます。私が自治会長を務めた際は、どうしても自治会の運営に力が入ってしまって、他の団体との連携は手薄になってしまう傾向があったかと思えます。おそらくこの部分のことを言われているかと思えますが、時間が経てば解消されるものだと思います。

○後藤委員

細田委員がおっしゃったとおりだと認識しています。自治会内のコミュニケーションが全く取れていないというように捉えられてしまいますが、そういうことではなく、役員が交代したことによりコミュニケーションを取るための体制を整えているという認識をしていただきたいと思えます。

○竹内委員長

海岸地区はもともと自治会活動が活発な地区だという理解でいいようですね。他にはいかがでしょうか。

○仲谷委員

湘北地区 松風台の「地域の自治組織の状況」で「自治会主体で建築制限などの自主条例を制定」とありますが、事例の具体的にどのような条例を結んだのか、法的に強制力があるものなのか、ということについて教えてくださいませんか。

○後藤主幹

ヒアリングの中でた言葉そのものを記載しておりまして、法的な拘束力のない内容のもので、任意協定となっています。

○大野木都市部長

補足をさせていただきますが、松風台は一体的に開発されたところですが、住民で地区計画の策定を検討しましたがそれができないということになったため、建築協定を検討してきたという経緯があります。さらに、建築協定の制定も合意形成がうまくいかなかったため、住民協定というかたちで住民の中で任意でルールを決めて運用をしているということです。

○竹内委員長

法的な規制がかかる地区計画や建築協定ではなく、紳士協定としての地域の自主ルールということですね。

○野口委員

細かいことを言うと、条例は行政しか制定できないので、修正をして差し替えた方がいいかと思います。

○後藤主幹

承知いたしました。差し替えさせていただきます。

○竹内委員長

地元協議の場を設定する地区を3つに絞られたわけですが、他にも検討するといわれる地区がいくつかあります。例えば、茅ヶ崎地区の本村2丁目は以前に、空き家の利活用を希望する所有者がいたとのことでしたが実現しなかったという事例です。所有者から申出があるというのはそう多くはありませんので、うまく対応し、工夫すれば利用ができたかもしれません。また、前回の委員会の説明で松林地区の室田では既に空き家問題に取り組んでいるということだったので、積極的に取組もうとする地区についてはそれへの支援を含めて、もう少し対象を広げてみてもいいのではないかと思います。これからの作業の中で、検討していただければと思います。他にいかがでしょうか。

○矢島委員

社会福祉協議会で課題になっているのが、通常の住宅を地域のコミュニティスペースとして利用しようとする、消防法や火災予防条例との兼ね合いがでてきて集会所として位置付けられてしまう、特に不特定多数の人が出入りすると更に規制が厳しくなるということで、防火設備を設けなければいけない、避難経路を確保しなければならないということがでてきて、設備をかえなければならぬ等の課題があります。空き家の利活用として地域コミュニティで使っていくいい取組がでてきているが、一方で消防法及び火災予防条例との絡みがでてくるということで、消防部局からは庁内連携がうまくできていないという声も聴くので、事務局では関連部署と連携を図って、どのようにすればよく活用できるのかということを検討していただきたいと思います。

○竹内委員長

地域施設として空き家の利活用を検討する際に、用途変更がともなう場合には建築基準法や消防法等の基準をどうクリアするかの問題がでます。また、改修を要する場合にはその費用をどう考えるのかという問題もでてきます。市がどこまで関わるのかはまだはっきりしませんが、モデル的な取組を重ねながら、具体事例を通して考えていこうというスタンスと理解されます。本年度予定のシンポジウム企画もその第一歩との位置づけです。当委員会の成果として考えていきたいと思います。

時間も限られておりますので、次の議題に移らせていただきます。議題(2)②について、事務局より説明をお願いします。

○都市政策課高際主任

議題（２）②「取組１６ 「湘南茅ヶ崎の住まいと暮らし」のPRについて」、について説明させていただきます。

「取組１６ 「湘南茅ヶ崎の住まいと暮らし」のPR」のうち、施策３０『「湘南茅ヶ崎の住まいと暮らし」の情報発信』に係る内容となります。

「アクションプランでの施策内容」につきましては、「(仮称)湘南茅ヶ崎住宅」の普及促進に加え、ライフステージに応じた湘南茅ヶ崎の住まい・住まい方に関する情報を分かりやすく紹介した冊子やホームページなどを作成し、市内外に発信する」、というもので、「施策目的」は「少子高齢化の急速な進行を抑制するとともに、税負担能力の高いファミリー層の転入を促進するため、これらの層に届く情報発信を行う」というものでございます。

PR方法については、「市ホームページにポータルサイトを設置するほか、市内の住宅仲介業者の事務所などにPRパンフレットを置かせていただき、住宅を探している若いファミリー層を中心に配布を依頼すること」、「冊子を作成すること」です。冊子の作成につきましては、QRコード等によるリンクから目的の情報に誘導するタイプのものし、気軽に手にとっていただけるようできるだけコンパクトなものとする予定でございます。

「PR内容のイメージ」として、「住まい」に関する情報と「暮らし」に関する情報を添付する予定です。「住まい」に関する情報については、本市が作成したものでは「住まいの制度ガイドブック」、民間が作成したものでは、JTIの「マイホーム借り上げ制度」等を掲載予定としております。

『「暮らし」に関する情報』に関する情報のうち、本市が作成したものでは「ちがさき子育て応援サイト Lei Aloha」、「茅ヶ崎市ホームページ「教育」に関するページ」、「シニアの情報をぎゅっと集めました」、その他として、住まいの周辺環境情報として幼稚園、保育園、病院、公園、大型スーパー、コンビニ等の位置情報が分かる情報の提供等を予定しております。民間が作成したものでは「ちがさきナビ」、「タウンニュース 茅ヶ崎版」などの観光情報サイトを掲載しております。

議題（２）②については以上でございます。

○都市政策課後藤主幹

事務局より補足をさせていただきます。「湘南茅ヶ崎住宅の住まいと暮らし」のPRについてですが、アクションプランでの位置づけとして、茅ヶ崎市は人口減少微増しているが、平成３２年をもって人口は減少に向かうということを受けて、若い世代はじめ人口を増やしていく施策をこうじる必要があります、そのために、湘南茅ヶ崎らしさというものを全面的にだしていくということになっております。

茅ヶ崎らしさとは何なのかということについてですが、現在、都市マスタープラン、景観計画、緑の基本計画の３つの計画を改定しているところですが、市民討議会や本市に転入してきた住民にヒアリングを行い、茅ヶ崎らしさを聞いておりまして、その中から、住宅政策に取り込んでいけるものなのかという点を検討していきたいと思っております。

また、野口委員からご指摘いただきました、市外の方から茅ヶ崎市のイメージについて調査するということについては、経済部でブランディング調査を行っています。その中で住宅政策として使えるものがあれば使用したいと思っています。不足するようなことがあれば補えるような調査を行っていきたいと思っております。以上です。

○竹内委員長

若い世代への魅力発信をいかに効果的に行うかの話題です。半世紀先の本市の立ち位置が問われてくるテーマともいえます。

いくつか都市マス等で転入者へのヒアリングや市外居住者の茅ヶ崎イメージの調査が行われており、不足する部分があれば住まいサイドからも補充調査を検討する、との報告でした。それでは、ご意見ありますでしょうか。

○山本委員

PRの方法について紹介いただいたが、どこの自治体もPRについては取組んでいると思います。茅ヶ崎らしさを何とか形として出して仕組みにしていって、最終的にはテレビの話題にしてもらえればいいと思います。ホームページは見る人は見るが見ない人は見ないと思いますので。最近では都市間競争といわれますが社会が採用してくれるような話題性のあるものにして、茅ヶ崎市でこういうことやっているのだとわかればテレビは扱ってくれると思います。それをみんなで考えていって、最後は専門家にネーミングしてもらえればいいと思います。市町村がテレビにでたらすごい影響力があるとよく聞きます。手前みそになりますが、私も一度NHKに出た時に、北海道から九州までの知り合いから反響があり驚きました。同じように茅ヶ崎市として、本委員会でも検討していることをなんとかみんなで考えていかなければと思います。

○野口委員

今の話と関連して、仲介業とうまく連携することが重要で、住宅を賃貸あるいは購入したい人は、この一帯の仲介業者のホームページを調べるので、そうすると、茅ヶ崎市だけではなく、平塚市、藤沢市等の周辺自治体の名前がでてくることになります。したがって、地元の仲介業者と相談しながら、茅ヶ崎市の情報をどのように入れてもらうのか、あるいは、茅ヶ崎市の物件を選んでもらえるような仕組みをどのように作っていくのかということが重要になると思います。その点について、須田委員にご意見をお伺いできたらと思います。

もう一つは、情報のリンクについてですが、自治体のホームページを開いてもトップページに見たい情報をすぐにみることができないことが多い傾向がありますので、ウェブデザイナーと相談して、情報の見やすい載せ方をお願いしたいと思います。もう一つは若い世代は口コミが極めてすごい。例えば資料でも紹介されている「ちがさき子育て応援サイト Lei Aloha」など、そういう団体とどのように連携していくかがポイントになるかと思いません。

○竹内委員長

今の質問を受けて須田委員にご意見を伺いたいのですが、よろしいでしょうか。茅ヶ崎市の情報を仲介業者と連携していかにその魅力をアピールするか、その仕組みをどう作っていけるのかという質問ですが、実際はどのようなになっているのでしょうか。

○須田委員

業者として特定のものを特別に扱うというものはないのですが、業者が個々に茅ヶ崎市の良さを自分のホームページに載せるということはあります。私はよく地域でいろんな活動をしていますが、住んでいて楽しい町ということを常に心掛けています。本市に移り住んでくる人は多い。小さい子どもが楽しめるイベントを行えば親もついてくるので、雰囲気の良いイベントが増えているように感じています。茅ヶ崎市には昔からあるお祭りもあり、様々なイベントがあるかと思えますので、観光協会の方々とも連携して、イベントの良さをアピールしていただくような形になれば、茅ヶ崎市の良さが市外の方に伝わるのかなと思います。

○竹内委員長

ありがとうございます。いかに話題性のある話を伝えるか、女性のロコミの話は一つの重要な情報源となっていること、各種の関係団体との連携が大切なことなど、市の情報の出し方にもいろいろ工夫が必要とのことでした。

○後藤（光）委員

海があります。富士山があります。空気がきれい。そういう茅ヶ崎市の長所は十分にわかっています。そういうものをずっとPRしていくよりかは、移り住んでくる人にアンケートを実施して、子どもたちが移り住んで、毎日の暮らしについて、実感として茅ヶ崎市のいいところを聞いてみたらいいと思います。

○竹内委員長

ありがとうございます。他にございますか。

○入原委員

PRの一つのツールとして、有楽町駅前の交通センターにNPO法人ふるさと回帰支援センターというところがありまして、移住者を募集する行政のパンフレットが置かれているブースに移住を希望する人が来ていて、定期的にミニセミナーが行われているみたいでした。私が参加した際も20～30人程度参加者がいましたので、そういった場所を活用してみるもいいのではないかと思います。私が参加した時には、二宮町に移住した人の体験談を披露していて、移住というと都内に近い場所は見過ごされてしまいましたが、参加者のみなさんは意外と熱心に聞かれていました。

○後藤（金）委員

湘南ベルマーレのスタジアムが手狭になったということで2万人規模のスタジアムを整備するというのが最近話題となっているそうですが、サッカーだけではやっていけないということで、イベントを実施していく必要があるが、PRする際に、平塚や小田原という名前では人気が出ないということで、茅ヶ崎を使いたいと考えているという話を聞きま

した。そういうことがヒントになるのかと思いました。

○竹内委員長

ありがとうございます。時間も迫っていますので次の話題に行きたいと思います。議題(2)③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

議題(2)③「取組6 公的賃貸住宅の有効活用など」、について説明させていただきます。資料4の1ページをご覧ください。

茅ヶ崎市内の公的賃貸住宅の状況につきましては、「市内には市営住宅450戸、県営住宅843戸、特定優良賃貸住宅255戸、都市再生機構5,647戸、雇用促進住宅108戸、合計6,853戸の公的賃貸住宅がある」、「市営住宅は、市が直接建設した市営住宅が5箇所、計331戸、借上型市営住宅が7箇所、計119戸ある」、「直接建設の市営住宅は昭和40年代に建てられたものが多く老朽化が進んでいる」、「借上型市営住宅は、平成34年に借上終了年度が到来するものが20戸あるなど、借上期間の延長や終了後の住宅確保が課題となる。」、などを挙げるができます。2ページにつきましては公的賃貸住宅の位置、3ページについては市営住宅の概況をお示ししております。

4ページ市営住宅の今後の整備と活用方針につきましては、(1)平成32年までの目標供給量としては、『「茅ヶ崎市市営住宅ストック総合活用計画(平成25年3月)」に基づく平成32年時点での市営住宅の追加目標供給戸数は84戸となっており、現有の450戸と合わせると、目標供給戸数は534戸となる』、「また、現在借上型市営住宅として40戸(20個+20戸)を確保済であり、残り44戸は浜見平団地の第3期の中で確保予定となっている」、という状況でございます。

(2)既存直接建設市営住宅の活用方針については、「建替を行うのは香川住宅及び高田住宅2階建て棟の合計102戸のみとなっている」、「平成32年の竣工を目指して整備中の市営小和田住宅50戸は、高田住宅の78戸分の建替えであり、高田住宅の減少分28戸については、香川住宅の建替えで28戸を上乗せして整備することで、元々あった102戸を確保する予定」となっております。5ページには、市営小和田住宅外複合施設の計画案の計画概要について記載しております。

6ページ、7ページでは公営住宅をめぐる動向について記述しております。建替え・維持管理等の手法に関する動向については、公営住宅は全国的に老朽化が進んでおり、行政の財政余力減少、維持管理の人員不足などから、民間活力の導入が大きなトレンドとなっております。

行政サイドからみた民間活力導入のメリットとしては、「事業費の削減」、「財政負担の平準化」、「余剰地処分収入の最大化」、の3つを挙げるができます。民間活力導入の状況については、「施設整備」、「施設管理」、その両方である「施設整備+管理」の3つに分けることができます。6ページの中段からは平成26年度末時点での各実績について記載しております。7ページでは参考事例として伊丹市既存借上型市営住宅について記載してお

ります。制度概要として特徴的なものは、ファミリー層の入居を前提として整備された既存市営住宅に対して、入居ニーズは高齢単身世帯の割合が高まっていることから、1K～2DKの単身世帯向け住戸を中心とした借上げを図っていることとございます。問題点・課題については、平成25年度から制度を運用しているが、現時点での供給戸数は10戸（2棟）であり、供給目標（40戸）に達していない点等が挙げられます。

8ページ「公営住宅以外の住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する動向」につきましては、平成29年10月25日に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」が改正され、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として空き家等を都道府県等に登録する制度や「居住支援法人」による入居相談などの援助などが受けられるしくみが新たに創設されたこと、「登録をした住宅については、改修費への融資や家賃債務保証保険の利用などの支援策が受けられるほか、住宅要配慮者専用住宅として登録した住宅については、改修費の補助のほか、家賃・家賃債務保証料低廉化への補助等が受けられる」ことになっています。新たな住宅セーフティネット制度は、「国及び都道府県が中心となる制度であり、市町村としての制度利用のあり方や制度が活用されるための支援のあり方について検討していくことが今後必要になると考えられます。

10ページ市営住宅の「今後の方向性について」としては「今後、人口減少や世帯数の減少に伴い、必要な住宅戸数は減少していくものと推測される」、「その一方で、単身高齢者の増加など、住宅を確保するのが難しい層は増加していくことが予想され、住宅確保要配慮者に対する住宅供給ニーズは高まる」ものと考えられる、「生産年齢人口の減少などにより、今後、市財政は厳しさを増していくものと考えられ、公営住宅の戸数増加などは難しい状況にある」、「そのため、今後は公営住宅のあり方や維持・管理・更新の手法や、空き家等を活用した住宅困窮層向け住宅の確保方策等について検討していくことが求められる。」等が考えられます。

10ページ下段「今後の取組の方向性」については、公的賃貸住宅では、「民間活力を活用した老朽化住宅の建替え方策の検討」、「空き住戸を活用した公的賃貸住宅導入の可能性検討」、「管理代行や指定管理制度の導入など、民間活力を活用した公的賃貸住宅の施設管理方法の検討」、の3点を挙げるができます。空き家等を活用した住宅セーフティネットの構築では、「改正住宅セーフティネット法に基づく「登録住宅制度」等の活用方策の検討、②県あんしん賃貸支援事業の活用、居住支援協議会の設立等が考えられます。

議題（2）③の説明は以上となります。

○竹内委員長

「公的賃貸住宅の有効活用など」とタイトルではさらりと書かれていますが、このテーマはじっくり時間をかけて議論しないと、その方向性もなかなか定まりにくい内容のものです。2つに分けて議論すると少し分かりやすいと思います。1つは、いわゆる「公共賃貸住宅の有効活用」について、もう1つは「民間賃貸住宅の公的活用」についての議論で

す。市営住宅ストック総合活用計画等の報告は前者のもの、改正住宅セーフティネット法に基づく空き家活用や居住支援協議会をめぐる話題は後者のものです。

特に、後者の話題、空き家を活用した住宅セーフティネットの構築を、市としてどのように受け止め対応するか、もう一つは、居住支援協議会をとおして民間賃貸住宅の活用をいかに進めていくか、この2つがポイントと考えられます。

もちろん、これらは、国・県の施策の動向に合わせながら、ということになりますが、事前に伺ったところでは、市としても、居住支援協議会の設立や民間賃貸住宅の活用について、要援護者への対応も含めて検討する必要がある、との意向です。

もう一つ付け加えますと、横浜市や川崎市では、それぞれ民間住宅あんしん入居制度、居住支援制度を独自に定めています。民間賃貸住宅では、高齢者等の入居お断りがみられるのですが、少なくとも「入居を拒まない住宅」を確保していこうというものです。家賃は自己負担ですが、家主への家賃保証と入居者への生活支援を組み込んだものです。

前回の委員会では、住宅相談のかなりの部分が賃貸住宅の住み替えの問題で、その多くは回答できていない、との報告でした。こうした問題への対応といった側面もあるようです。

少し長くなりましたが補足意見です。それでは、質問を含めてご意見うかがいます。

○野口委員

公的賃貸住宅というと難しいテーマで、本年度である程度答申をするということで悩んでおりましたが、本市が整備しようとしている住宅の一戸あたりの費用は4,000万円程度かかりますが、その費用をかけるよりは、宅建業者と連携して、アパート等の空き家を活用して、高齢者や障害者のコミュニティの形成支援をあわせて家賃補助を行った方がいいという答申となるという理解でよろしいでしょうか。

○竹内委員長

個人的には、そういう方向が基本だろうと思っています。

○野口委員

そうすると、茅ヶ崎市はアパートの空き家が多いのですが、そうするとオーナーの方にとっては収入になっていいのか、それとも補助があっても厳しいということなのか、須田委員にお聞きしてもよろしいでしょうか。

○須田委員

オーナーとしては、お客様が入居していただければ有難いが、高齢者あるいは単身者は火を使ったり孤独死があったりすることが心配であり、敬遠されがちというのはあるかもしれません。市から補助も追加でありますので、そういった制度は利用していますが、オーナーさんは敬遠しがちかと思います。

○野口委員

ワンルーム賃貸などの単身物件は空き住戸が多いように感じています。単身高齢者にとってワンルームは住みやすいのではないかと考えております。

○須田委員

そうですね。

○後藤（光）委員

私のところは、シェアハウス形式の障害者や高齢者の方が住めるアパートを運営していますが、やはり一番は認知症の方の対応です。おうちに帰るといってエレベーターをこじ開けたり、大きな声でお話をしていたりしています。それは中々のもので、そういった状況から考えると、住戸が空いているから住んでもらうという話ではないように感じます。住戸が空いているからでは済まない。アパートで一人暮らしをしていて認知症になった場合は、大変なことになるのではないかと思います。

○竹内委員長

家主さんにとってのリスクは、家賃滞納と自立不安の2つが主なものです。先に紹介した横浜・川崎の制度は、このリスクを関係する団体と連携しながら分担する仕組みともいえます。前者の家賃滞納の発生率はそう高くはないし、保証会社との連携で対応するケースが多いようです。後者の自立不安の問題は、福祉の関係や地域の様々な団体の見守り活動を含めて、どこまでサポートできるのか。いずれにしても、入居拒否という事態を避けることを前提に、そこから何ができるのか、といったところから出発をしなければいけない課題だと思います。できることから一歩ずつ進めるように、緩やかな仕組みをつくっていくことが、当面の課題のように思います。

○入原委員

かながわ住まいまちづくり協会は神奈川県の居住支援協議会の事務局も務めておりまして、簡単に言うと居住支援協議会の役割は地域の顔の見える関係づくりということになります。県の協議会だと組織が大きすぎて地域でどのような課題があるのかわからない部分があるので、本市でも是非居住支援協議会を設立してほしいと思います。

資料4 11ページの図を見ると、居住支援協議会には様々な組織との連携が必要になるように理解してしまうのですが、委員長がおっしゃったとおり、各組織が緩やかにつながればいいのかとっております。例えば、不動産関係の人が孤独死や火の利用が心配ということなら、孤独死しないように、あるいは孤独死してしまった後すぐに気づけるような物件はどこだろうかということを市内で情報共有できれば、それで十分居住支援協議会の役割は果たされているのだと思います。

神奈川県の居住支援委員会では高齢者や障害者の入居は拒まない仲介業者の登録をしていて情報提供できますので、困った時の各主体の連絡先など細かい情報は各自治体の居住支援協議会でご対応いただいて、県の仕組みを適宜、活用していただければと思いますので、よろしく願いいたします。

○竹内委員長

居住支援協議会の役割等、大変貴重なご意見をいただきました。今後の重要なテーマの1つです。それでは、次の報告事項に移らせていただきます。

○都市政策課後藤主幹

それでは、報告1及び報告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5に平成29年度スケジュールをご用意しております。

表中最上段が本委員会に係るスケジュールとなります。次回第3回は来年3月28日(水)14時から16時で会場は第一会議室を予定しております。議題といたしましたは今回に引き続き具体的施策の進捗に関する協議、シンポジウムの開催報告、住宅政策に関する答申等を予定しております。

また平成30年度につきましては、本年度同様3回の開催を予定しております。委員につきましても改選を予定しております。

資料5の説明は以上となります。

つづきまして、資料6「住まいの相談窓口」及び「空き家活用等マッチング制度」の状況及び新たな協定先について説明させていただきます。

住まいの相談窓口につきましては10月末現在で71件の相談が寄せられました。別紙1で単純集計を記載しております。傾向としては前回と同様に居住支援に関する相談が約4割を占めております。賃貸住宅から賃貸住宅への住み替えに関する相談が多い状況でございます。また協定団体である土地家屋調査士会や家財整理相談窓口に繋ぐ等これまでにない相談も増えておりますが相談内容としては複雑な問題により1件の相談に時間を要する案件も見受けられます。

また別紙2をご覧ください。11月22日には新たに公益社団法人茅ヶ崎市シルバー人材センターと住まいの相談窓口に関する協定を締結しました。これにより空き家の管理、除草・植木の剪定作業等の相談について繋ぐ体制を整えております。本協定により遠隔地にお住まいの空き家所有者や高齢により空き家の管理が難しい場合に相談をいただければ対応が可能となります。引き続き、今後とも周知に努めてまいります。

つづきまして、別紙3空き家活用等マッチング制度につきましては、制度についての問い合わせも少ないことから、昨年度実施した空き家所有者アンケートより利活用の希望意向があると回答をいただいていた30名について11月1日に周知チラシを送付いたしました。うち1件から問い合わせがございました。3戸の築50年の戸建借家を所有しており、現状全て空いているため、活用を希望されておりました。耐震改修については助成がない限り難しく、解体して駐車場を考えているが、住宅用地特例の解除によりどのくらい固定資産税が上昇するのか相談を希望したため資産税課にお繋ぎしました。また民泊についても検討されていたため制度についてご紹介いたしました。今後は所有者周知の範囲を拡大する等更なる周知を検討いたします。また別紙4で空き家所有者向けの各種制度のご案内の内容を整理した資料を作成しております。相談者の要望に応じて税金、改修費等の各種費用についてご紹介しております。主には窓口でのご案内用として活用を想定しております。

報告1、報告2の説明は以上でございます。

○竹内委員長

何か質問等ございますか。私の方から1点よろしいでしょうか。**別紙3**の空き家活用等マッチング制度の事前相談で、所有者から1件相談があったということですが、現行制度の紹介に留まっているようです。将来、空き家の数はもっと増えて、活用できる空き家とそうでない空き家を判断して、地域的な再整理を図ることが必要になってくるものと考えられますが、それをいったい誰が担うのか。行政が直接担える話にはならないと思いますし、宅建業者の方に委ねることもできない領域です。現在のところそこまで深刻な状況になっていないのですが、今回の事例のようにぼつぼつと出てくるのだと思います。せつかく窓口を設置しているので、この種の相談にはコーディネイト的な対応ができないものか、少し惜しいというのが正直な印象です。

○野口委員

所有者不明の土地についても同じ問題が起きていまして、アメリカではNPOのような組織が放棄された土地について行政に替わって権限をもってマッチングをするという制度があるのですが、空き家こそマッチングするのは行政ではなくNPOのような組織が行えばいいと考えております。ただ、NPOを住民で設立すると急に言っても難しいので、都市整備公社がある自治体があれば都市整備公社を使うということも考えられますが、この時代には考えにくのかと思いますので、NPOのような組織を中長期的に支援していくことを考えざるを得ないのかと思いますが、委員長はどのようにお考えでしょうか。

○竹内委員長

日本版NPOでは難しいのではないかと考えています。利活用できる部分は市場に乗けることが基本だと思いますが、それは不動産に価値がある時代だと成り立つ理屈ですが、価値がなくなってくる不動産を誰が整理・処分するのかという問題は多分、公的な介入・サービスが今以上に強くなしないと、対応できないのではないかと予感しています。

○野口委員

アメリカでは需要動向含めてNPOが担っているようで、そのNPOにどのような権限があるのかという点については国も注目している状況ですが、市場性がない中でどうするかというのは専門家でないと判断できないものだと認識しています。

○竹内委員長

空き家活用等マッチング制度の延長線上の話題として、このような議論も今後必要になってくるかもしれませんね。それでは、他にご意見ございますか。

○入原委員

別紙3の空き家活用等マッチング制度の利用希望者と所有者からの話があるなかで、今後これらの声をどのようにつないでいくのでしょうか。そこからは、使いたい人と貸したい人で直接話をするのか、市はどのように関わっていくのか、お聞かせいただければと思います。

○都市政策課後藤主幹

空き家活用等マッチング制度は現段階では、空き家利活用希望者は引き続き周知を行ったうえで双方の登録をケアしていきたいと考えております。そうした中で、引き合わせ作業を双方で行っていく予定ですが、家賃をはじめその他の条件について折り合いがついたところまでを本市が支援します。その後の契約に向けた具体的手続きは、協定仲介業者に委ねています。以上です。

○竹内委員長

空き家活用等マッチング制度の枠内で市が支援するものと、その枠にはまらないものに対してアドバイザー支援等に対応するといった2本立てで考えていくことが必要になると考えています。後者については、空き家が活用されること自体に社会的な意義があり、まちづくり支援やコミュニティ支援の一環で、民間同士の自由なマッチングを側面支援するというイメージです。行政ができることは限られますから、民間の知恵を活かし、利活用支援の間口を広げていくことが幅広い展開に繋がるものと思います。

○入原委員

安心して貸せるかという信用の問題があると思っております、そこに本市がどのように関わっていけるか、また、所有者が貸したいというものについては、NPOの人は建築専門の方ではないかと思っておりますので、どのように繋いでいくのかということだと思っております。例えば、本日の議論で集会所の話がありましたが、消防法の関係で規制ができた時に、専門知識を持つ人のサポートが必要になるのではないかと思います。県でもマッチング制度を検討していますので、引き続き、情報共有して進めていきたいので、よろしくお願いいたします。

○竹内委員長

次の話題は、非公開となっておりますが、説明はさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

————— ここまで公開 —————

○竹内委員長

資料7については、後ほど回収させていただきます。特に質問がなければ、本日の案件はこれで終わりとなります。議事録署名の件が残っていましたが、山本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。

○山本委員

承知いたしました。

○竹内委員長

その他、事務局から連絡事項はありますか。

○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3回住まいづくり推進委員会は3月28日（水）14：00から開催予定でございます。

資料2と資料7は机上に置いたままお帰りいただきますようお願いいたします。事務局か

らは以上となります。

○竹内委員長

それでは、これで本日の委員会は閉会とします。ご協力ありがとうございました。

—以 上—

午後 1 2 時 0 6 分閉会

議事録署名人

竹内 陸男

山本 忠
