

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

議題	<p>議題</p> <p>(1) 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(答申)(案)</p> <p>報告</p> <p>(1) 空き家利活用シンポジウムの開催報告について</p> <p>(2) 平成30年度のスケジュールについて</p>
日時	平成30年3月28日(水) 14時00分～15時35分
場所	本庁舎4階会議室1
出席者氏名	<p>【委員】</p> <p>竹内委員長、加藤副委員長、細田委員、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、神谷委員、山本委員、松本委員、野口委員、羽太委員</p> <p>【欠席委員】</p> <p>入原委員、矢島委員</p> <p>【事務局】</p> <p>〈都市政策課〉関野課長、後藤主幹、石川主査、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>
会議資料	<p>【議題資料】</p> <p>(1) 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(答申)(案) <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">資料1</span></p> <p>【報告資料】</p> <p>(1) 空き家利活用シンポジウムの開催報告について <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">資料2</span></p> <p>(2) 平成30年度のスケジュールについて <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">資料3</span></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(答申)(案) 目次</p> <p>※2/15 空き家利活用シンポ参加者との懇談(報告)</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 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>
会議の公開・非公開	公開
非公開の理由	
傍聴者数	なし

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3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、年度末のお忙しい中、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。

それではまず、会議の開催にあたりまして、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、入原委員と矢島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)「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(答申)(案)」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ご説明いたします。

報告(1)といたしまして、「空き家利活用シンポジウムの開催報告について」でございます。

そして報告(2)といたしまして、「平成30年度のスケジュールについて」でございます。

よろしくご審議の程、お願いいたします。

なお、本日の会議時間につきましては、概ね15:30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)「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(答申)(案)」として資料1がでございます。

報告(1)「空き家利活用シンポジウムの開催報告について」として資料2がでございます。

そして報告(2)「平成30年度のスケジュールについて」として資料3がでございます。

その他、資料1「目次」と、茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会委員名簿と、座席表を机に置かせていただいております。加えて、右上に野口委員からの資料「2/15空き家利活用シンポ参加者との懇談(報告)」がでございます。

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。

ありがとうございます。

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したいと思います。

○竹内委員長

皆様こんにちは。只今から平成29年度第3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。

審議を進めるにあたって最初に、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1名を指名させていただきます。松本委員にお願いしたいと思いますがいかがでしょうか。

[異議なしの声]

それでは、松本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とおり、今回議題として1件、その他報告案件が2件ございます。議論の中心は議題(1)の「答申(案)」についてですが、積極的なご意見のほど、ご協力をお願いいたします。

それでは、早速ですが、議題(1)「答申(案)」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

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き市長より諮問を行い様々な協議をお願いしてまいりました。今回は平成28年度から平成29年度に検討してきた内容をまとめ、答申(案)について協議いただきますのでよろしくお願ひします。**資料1**は前回構成案としてご意見をいただいた内容について、答申案として取りまとめた資料になります。答申につきましては取りまとめた後、各委員に送付させていただきます。また、市長への答申につきましては別途日程調整させていただきますが、お時間いただける委員におかれましては、ご出席をお願いいたします。

説明にあたり、本委員会前に市役所庁内の会議で開催されました意見を参考とし当日資料として目次を用意いたしましたので併せてご覧ください。

本答申の構成としては、「1 はじめに」として本委員会での検討内容、用語の定義を記載し、「2 茅ヶ崎市における住宅に関する取組の展開」にて「これまでの取組のまとめ」と「取組の達成状況と今後の方向性」について記載しております。また「3 今後の住宅政策の展開について」では来年度以降、「住まいづくりアクションプラン」を推進するにあたっての留意事項について記載しております。

それではお手元の2頁をご覧ください。画面でも抜粋を写しております。本答申は2年間で議論いただいた、「住まい」に関する相談に関する事、空き家の利活用に関する事、高齢社会における「住まい」のモデル事業に関する事、茅ヶ崎らしい住まいのあり方に関する事、公的賃貸住宅のあり方に関する事、の5つのテーマについて取りまとめるとともに、来年度以降の取組に向けた留意点について整理しております。

次に3頁でございます。住まいに関する相談については「①これまでの取組と現在の達成状況」については、住まいの相談窓口を平成29年1月25日に開設し、庁内関係課及び10の協定団体と連携し対応しております。平成30年1月末現在で98件の相談が寄せられてうち18件について協定団体につないでおります。団体別ではかながわ住まいまちづくり協会へつなぐ案件が6件と最多です。次いで神奈川県弁護士会5件、建設業協会4件となっております。相談内容の特徴としては居住支援に関する相談が多く常に3割から4割で推移しております。特に高齢者の賃貸住宅から賃貸住宅への住み替え相談が多く、高齢のため1階に住み替えたい、建て替えに伴う立ち退きを求められている等個別に様々な事情を抱えております。今後については、都市政策課窓口での対応については限界があるため、相談窓口の総合的な対応が可能なNPO等の委託や専門アドバイザー制度の創設等新たなサポートシステムを組み込むことが必要と考えております。また、増加する居住支援に関する相談については、現状かながわ住まいまちづくり協会へのつなぎを基本としておりますが、市独自の居住支援協議会の設立等を検討してまいります。

4頁「空き家等の対策について」につきましては、平成29年4月に茅ヶ崎市空家等対策計画を策定し、平成29年度より同計画に基づく空家等の適正管理を行っております。また平成29年1月25日より茅ヶ崎市空き家活用等マッチング制度を創設し市場に流通していない空き家の利活用を目指しておりますが相談件数、登録件数ともに伸びていない現状でございますが、直近で空き家所有者の登録が1件ございましたので、今後登録しているNPOとの引き合わせが出来ればと考えております。その他制度周知の取組として各種啓発資料の作成・配布。また空き家の利活用に向けた取組として平成30年2月18日に空き家利活用シンポジウムを開催しました。直近で空き家活用等マッチング制度に登録いただいた空き家所有者も本シンポジウムの参加者でございます。今後については様々な用途に応じた専門のアドバイザー等が入り空き家活用をサポートしていく仕組みづくりや民間主導での空家利活用促進の仕組み作り等を検討してまいります。また除却後の空き家活用については、地域のためのオープンスペース等の固定資産税減免等が今後の検討課題であると考えております。

6頁「高齢社会における「住まい」のモデル事業のあり方」につきましては、まずは住まい・住まい方に関するどのような相談が市民から寄せられているかを確認するため、地区ボランティアセンター、民生委員児童委員、子育て支援センター、地域包括支援センターにアンケート調査を実施いたしました。また民生委員児童委員については空き家の件数についても併せて調査させていただきました。本アンケートの調査結果を受けて特に問題の空き家が多い地区等を中心に5地区を対象としてグループヒアリングを実施しました。また空き家利活用シンポジウムを開催し、空き家活用の事例紹介や参加者同士の意見交換を実施しました。今後はグループヒアリングで活用可能な空家を持つ地区等でのワークショップの検討やシンポジウムで要望の多かった空き家所有者及び活用希望者の勉強会の実施検討等を通し、事例を積み重ねることでモデル的な取組を全市的に展開していくことを

目指しております。また空き家等の問題を地域で考えるきっかけづくりとして地域住民による空き家のリストづくり等は既に室田では進んでおり今後の全市的な展開が推奨できればと考えております。

7頁では「地域特性を生かした茅ヶ崎らしい住まいのあり方について」でございます。これまで、住宅性能表示制度周知資料の作成や他自治体の事例研究による湘南茅ヶ崎の住まいブランド化の検討や茅ヶ崎市の住まいと暮らしの魅力を特に若年層に伝えるための取組としてポータルサイトのあり方等について検討を重ねてまいりました。今後については、住まいづくり推進委員会の議論を踏まえ、例えば検討のための専門組織等を立ち上げ、住宅設計者等に入っただきながら検討を重ねる等により、さらに具体的な検討を進めてまいります。

8頁「公的賃貸住宅のあり方についてはこれまでの取組として茅ヶ崎市住宅ストック総合活用計画において平成32年度までの追加管理戸数を84戸とし現在までのところ40戸を新規供給し残り44戸を整備予定です。また、住宅セーフティネット法が改正され住宅確保要配慮者に対する登録住宅制度が平成29年10月より創設されております。今後については、住宅セーフティネット法改正の趣旨を踏まえ民間住宅活用の推進を目指し国や県の動向を注視しつつ必要な施策展開を図ってまいります。また市営住宅については更なる民間活力の利用について検討が必要であると考えております。

10頁「今後の住宅政策の展開について」は、来年度以降、「住まいづくりアクションプラン」を推進するにあたって、特に留意すべき事項や重点的に取組を進めていくべき事項として、(1)段階的かつ横断的な取組の推進、(2)地区レベルでのモデル的な取組の推進、(3)民間活力の活用拡大、(4)居住支援協議会の設立を記載しています。これまでの総論をまとめておりますが、(4)居住支援協議会については、県内では川崎市のみ設置しておりますが、住まいの相談窓口に居住支援に関する相談が多いこと、賃料等の問題により市営住宅や県営住宅等選択肢が限られる方もおられること、市営住宅の倍率が依然として高いこと等により、住宅部局の行政だけではなく福祉部局、宅建業界や居住支援団体との顔の見える関係づくり及び意見交換により住宅確保要配慮者への住居の確保について検討してまいります。

11頁以降で参考資料として、各種統計データを整理しております。①人口・世帯数の推移については平成27年度国勢調査により人口は239,348人、世帯数は97,951人で伸び率は低くなっております。また一世帯あたりの世帯人員は減少傾向が続いております。②高齢者のいる世帯の推移については、年々増加傾向でございます。特に単身高齢者及び高齢者世帯の増加が著しい状況です。③年齢別人口の推移については平成22年と比較し65歳以上では増加しておりますが、それ以外では減少しております。④町丁目別人口・世帯数状況については、15歳未満人口比率は香川駅北東部のみずき3丁目30%以上と高いほか、みずき1・2丁目や南湖7丁目でも25%以上となっております。また、65歳以上の人口比率は市北部の行谷で50%以上のほか浜見平や鶴が台、松風台

等で40%以上でございます。

14頁「住まいの変化について」は住宅土地統計調査より住宅戸数は92,810戸で、平成20年に比べて約5,000戸増加しています。また、増加の多くは戸建住宅でございます。②住宅の所有者関係別世帯では、持家率はわずかに上昇しておりますが、多くが戸建住宅であり集合住宅はほぼ横ばいでございます。③年齢別住宅の所有者関係別世帯数については平成20年と比較し35～54歳の年齢層で持家率が低下しております。また一戸建て住宅に着目すると、平成20年と比較すると特に55歳以上では持家から借家への住み替えが一定程度確認されます。町丁目別持家率については④に訂正をお願いします。市の北部や南部で高い傾向が見られます。また平成22年の持家率と比較すると、海岸沿いの地区や茅ヶ崎駅や辻堂駅の周辺で上昇幅が大きくなっています。

16頁「空き家率の推移について」は⑤に訂正をお願いします。県内の空き家率11.2%を上回る12.1%となっており急速に空き家が増加しております。

17頁以降では国及び県等の動向について整理しております。こちらについては後程ご覧ください。

22頁では「住まい・住まいづくりに関する新たな問題点・課題」について整理しております。①急速に進む少子高齢化への対応については、統計データより人口増は続いておりますが、少子高齢化が進んでいるため、地域コミュニティの担い手不足の問題、活力低下が懸念されることから、若年ファミリー層が転入しやすい住まい環境を推進していくことが求められます。②空き家の急速な増加については、空き家を個人の問題のみとしてとらえず地域の課題として取り組めるようアドバイザー等の派遣等の支援方策について検討してまいります。

③高齢者の住み替えや居住支援ニーズへの対応については、住まいの相談窓口においては約4割が居住支援に関する相談であり、高齢者を中心として住まいの確保が困難な層が存在していることから、高齢者の住み替えや安定居住のための支援について検討が求められます。

④マンション等の管理対策の充実については本市でも区分所有による持家の共同住宅も約1万戸あることから今後の老朽化を見据えた施策の展開が必要となります。

なお、22頁については事前の庁内会議でご意見をいただき、参考資料ではなく本文に記載する予定でございます。

23頁以降では「検討経過」として住まいづくり推進委員会の規則及び委員名簿を掲載しております。議題(1)の説明は以上となります。

○竹内委員長

この委員会で2年間ご検討いただいた内容をまとめて市長に答申するものです。初年度は、住まいの相談窓口と空き家活用等マッチング制度の制定に関する議論を中心に、昨年4月に策定された「茅ヶ崎市空家等対策計画」に対してもご意見をいただきました。2年目の平成29年度は、相談窓口とマッチング制度の運用状況の点検に加えて、新しいテー

マを3つご議論いただきました。1つは、最も力点を置いて検討していただいた高齢社会における「住まい」のモデル事業について、2つ目は、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、3つ目は、セーフティネット法の改正を受けた形で、公的賃貸住宅等のあり方についてです。皆様からいろいろご意見をいただき、まとめていただいたかたちになっております。質問を含めて、補足すべき点など意見をいただければと思いますが、いかがでしょうか。

○松本委員

住まいの窓口相談の相談内容のうち、居住支援が4割ということでしたが、その内訳を教えてくださいませんか。また、それらの相談に対して住宅を整備するのか、それとも相談者へサービスを提供して解決するのかお教えいただけますでしょうか。

○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

相談窓口での内容については、冒頭に説明したとおり、低所得者層からの個人的な住み替えの内容でつらい立場での相談が多く、その中でも、かながわ住まいまちづくり協会へつなぐ件とその他の件に分かれます。あんしん賃貸住宅という制度の住宅がありますが、現在において市内に3か所しかなく、家賃の価格も安価ではありません。市営住宅・県営住宅についても募集は年に1、2回と限られており、空き物件が見つからない状況です。それから比較的家賃負担の少ないUR賃貸住宅については、鶴が台団地を紹介することもあります。空き住戸がほとんどないようです。なかなか斡旋できる物件がないという状況です。今後の対応は、セーフティネット法の改正で、登録住宅制度が始まり、登録住宅は県内でまだ3件ですが、登録住宅への斡旋と、市営住宅を利用しやすいように環境整備するように働きかけを行ってまいりたいと考えております。

○松本委員

ということは、低所得者向けの住宅整備が課題ということでしょうか。答申（案）の3頁で相談内容が98件とあり、18件は対応したと記載がありますが、残りの80件はどうしたのか、ということが気になります。今のお話では低所得者層への住宅の斡旋が課題になると理解しました。

○竹内委員長

私の理解では2つの課題があると思っています。1つは、高齢者が入居を拒否されずに一般の民間賃貸住宅へ入居できる仕組みを整えること、家賃負担が可能であるにも関わらず入居を断られてしまうケースをまずなくすことです。もう1つは、今回のセーフティネット法の改正による登録住宅の活用についてです。登録がなかなか進んでいないのが現状ということですが、今後の改善を含めて可能な取り組みを検討していくことです。2つの課題ともに、家主さんや宅建業者の方の理解・協力がもちろん必要です。また、入居後の支援についても、例えば、入居者が認知症になった場合等、家主さんの不安をなくすよう

な福祉的サポートについても事前に考える必要があります。今回の答申（案）は、高齢者や低所得者層への住宅斡旋について幅広く支援策を考えていくという方向での内容になっていると理解しています。よろしいでしょうか。

○仲谷委員

答申（案）の16頁の、空き家率の推移がありますが、平成20年から平成25年にかけての茅ヶ崎市の空き家増加率が神奈川県平均を上回っていることに何か特別な理由はあるのでしょうか。また、今後もこの傾向は続くのでしょうか。

○都市政策課後藤主幹

このグラフは総務省の住宅土地統計調査に基づくものですが、調査方法としては、市内の特定の場所1ヶ所をサンプルとして抽出し、市内全体の割合を推定した調査と聞いております。そういう意味では、雑駁な調査内容だと思われれます。市の南西部には浜見平団地という団地がありますが、建て替えを行わないまま空き物件が多い状況にあり、一部そういった地域の数字が影響して今回の調査結果になったと考えております。建て替えをせずに空き家となった物件が多い共同住宅が含まれている結果になっております。

○竹内委員長

住宅土地統計調査の方法は、国勢調査の調査区単位（50世帯程度）をベースに抽出して市の全体の傾向を反映させたかたちで統計的な処理を行っているので、誤差率を含め全体の平均にかなり近い値となっているはずです。ですので「雑駁な調査内容」という言い方は誤解をまねきません。県の空き家率の推移が横ばいに近い状態というのは、横浜市や川崎市の傾向が強く反映されたからだと考えますが、昭和40年代に住宅地の開発が進んだ茅ヶ崎市のような郊外地ではこの間、急激な変化がでてきていると読むのが適切ではないかと思えます。

○仲谷委員

ということは、今後とも、県の空き家増加率を上回っていくということでしょうか。

○竹内委員長

トレンドということでは、そうですね。

○青木委員

6頁（3）「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」、本年度は住まい・住まい方に関する相談内容アンケート調査を実施し、回収率が6割程度となっておりますが、先程の空き家増加率の調査とは異なる調査ということで良いのでしょうか。調査対象となった民生委員が、調査の趣旨を理解できていなかった可能性があり、本来であれば回答率は9割程度になっていたのかと思っております。

○竹内委員長

民生委員へのアンケートは市が独自に実施した調査であり、先の国の指定統計である住宅土地統計調査とは異なります。

○青木委員



では、②今後の展開の方向性の中段に、空き家等の問題を地域で考えるきっかけとして、自治会や民生児童員等の地域の情報を把握している地域住民による空き家のリストづくりを推奨するとありますが、自治会や民生委員を中心に来年度以降取り組んでいくということでしょうか。

○都市政策課後藤主幹

地域の皆様で解決していただければと考えておりますが、後方支援として行政でも情報提供を行っていきたいと考えております。具体的には、地域の空き家状況をマップにしている地域もありますので、そうした事例紹介をしていければと思っております。

○青木委員

お聞きした理由は、民生委員が把握している空き家の定義がわからなくて、月に1回空気の入れ替えに家族がくるのは空き家なのか、それとも家族全く来ないものが空き家なのか、空き家の定義を教えてくださいませんか。

○竹内委員長

空き家の定義は、国の法律（空家法）では「居住その他で1年を通して使用されていない」ことを1つの目安にしていますが、常時それを確認するのは難しいところです。また、先の住宅土地統計調査では「居住世帯のない住宅」をいくつかに分けて区分して空き家を定義していますが、調査時の空き家の判断は外観調査が基本ですから、実態的にはかなりあいまいな部分を含んだものとして理解されています。

○青木委員

わかりました。

○竹内委員長

ここでのポイントは、空き家問題は「所有者個人の問題」としてだけではなく、「地域の問題」として捉えること、進め方もモデル地区の3地区だけではなく、きっかけがあれば市内全域を対象に、市としても積極的にサポートしていこうという姿勢ですから、とても前向きな方向だと思います。

○青木委員

行政も一緒に考えていただいた方が情報は偏らないので、こちらとしてもありがたいと考えます。

○細田委員

空き家については、全ての地区で自治会も防犯・防災の面で注視しているのですが、空き家の利活用となると耐震性の問題があり、利活用しようとする空き家は旧耐震物件がほとんどで、改修するには費用がかかるため、結果として改修できずに空き家を利活用できないのが茅ヶ崎13地区で直面している現状だと思います。現実的な話として、この問題に対してどのように取り組んでいくのでしょうか。

○都市政策課後藤主幹

9割が旧耐震物件という結果がでており、耐震性が問題になっているところです。ただ、

平屋の物件も多く、そういう物件は若干の修繕で耐震基準がクリアされること、あるいは空き家を解体して更地にし、その空き地の空間利用を行うことも利活用として考えられますので、それらの選択肢を示して取り組むということだと考えています。

○竹内委員長

現段階では、市の空き家活用等マッチング制度を活用するとなると耐震化が前提であり、それが大きな壁になっているようですから、今後は、マッチング制度の中に耐震化助成を組み込むことも議論されてくると思います。ただし、耐震化の費用負担を貸し手・借り手のどちらが担うにしても、通常は採算がとれるビジネス型の利活用でない限り、新たな投資は難しいのが一般です。

1つの考え方として、空き家活用と耐震化促進を切り離して、市民（貸して・借り手）の判断に委ねることも「あり」ではないかと思っています。例えば、耐震化が可能な場合はもちろんそれとして、簡易耐震の場合や利用する部屋だけ耐震化する部分耐震（シェルター方式）も、また実際には、耐震化を行わずにそれぞれの責任・判断で利用しているという事例も多くあり、それも資源の有効活用の面から評価すれば社会的な意味があります。これらのいずれを選択するかは利用者に委ねるといふ、幅のある柔軟な枠組みを考えてもいいのではないかと、これは個人的な意見です。

○後藤（光子）委員

今の話に関連して、先日の空き家利活用シンポジウムでお話させていただきましたが、子ども食堂では出入り口のドアを開けておくこと、消火器を置いておくということに加えて、すぐ隣に広い駐車場があり何かあったらすぐ逃げ出せる環境にあります。このように安全性を考慮して活動を行っておりますので、そうでない場所では、やはり安全性を考えていかなければいけないのかと考えております。

○竹内委員長

他にいかがでしょうか。

○加藤委員

冒頭部分の話に戻りますが、高齢者や低所得者の入居後の支援に関する記述があまり見受けられませんので、例えば、「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」あるいは、民生委員や自治会との連携の部分に入れる等が考えられるかと思います。

○都市政策課後藤主幹

高齢者が住み続けられる施策については、ご指摘のとおりかと思っておりますので、場所としては、3頁の「今後の展開の方向性」の最下部に入ることになるかと思っております。修正させていただきたいと思っております。具体的には、追跡調査をしていくということになると思いますが、福祉部局と連携して情報を得るのか等、検討事項についても記載したいと考えております。

○竹内委員長

居住支援協議会で検討していく内容については不動産関係の方と福祉関係の方にご参加

いただき、そこで個別の案件をどう考えるのかということが検討されると思います。もう一つは、地域の中で、高齢者の方の介護事情等で施設に入ることとなり空き家になりそうな住宅を民生委員の方などの協力で、その後の対応を考えるという切り口もあります。

○後藤（光）委員

松林ケアセンターという市営住宅があり、私はそこで長いこと勤めていましたが、1階に保健施設があり、2～4階は60歳以上の自立した方と障害をお持ちの方を対象とした市営住宅となっています。介護が必要になった時にデイサービスに行く、あるいはヘルパーさんにきてもらうかして、誰かの助けを借りながら一人で暮らしていける間は住み続けて良いという素晴らしい住宅です。私が勤めている間では、どうしても一人では住めないという方が一人いらっしゃいまして、退去しなければいけないという条件はありませんが、主治医のアドバイスで独居では危険で住み続けられないとのことでしたので、親戚の方と話し合っただけで施設に入所されたということがありましたが、その他の入居者は住み続けていました。

○竹内委員長

ありがとうございます。高齢化が進むと言っても要支援要介護の方は2割程度なので、大半は元気な方です。これらの方が快適に住み続けられるということと、要支援や軽介護でしたら地域でサポートしていくという視点で考えていくことが基本だと思います。

○後藤（金）委員

空き家の利活用の話でNPO法人等による活用を考えるということでしたが、私はUR浜見平団地の近くに住んでおりますが、建て替え工事を行うとなると、3～5年で団地を取り壊すので、それまでの5年間は月額2万5千円で入っていただければ結構ですというような提案があったそうです。このように、低所得者等をはじめとして、価格の下がった物件をご案内すれば空き家の維持管理にもなります。そういう提案も良いのではないかと感じております。

○竹内委員長

UR賃貸住宅の活用や今回のセーフティネット法の改正による民間住宅の活用についてのご意見だと思います。改正セーフティネット法では改修費補助や家賃補助制度が導入されました。家賃については国と自治体から一定の割合の補助金が出されます。今後は高齢者の入居を前向きに受けとめないと市場が成り立たなくなる時代ともいえますので、民間住宅をどのように活用していくのかは重要なテーマになってくると思います。

○羽太委員

セーフティネット法改正の登録住宅の話が出ましたが、該当戸数は3物件ということでした。登録住宅を増やしていくためには、大家が登録住宅をどのように考えるかが重要で、低所得者や高齢者の入居を受け入れるという考えがないと登録件数は増えていかないと思われます。もう一つは、登録申請のハードルが高いということで、安心賃貸住宅とは異なり、登録住宅の場合は耐震化されていない物件は申請の際に図面を付けるということにな

っておりますので、そこで申請しづらい部分があるのかと思います。

また、登録住宅には居住支援があることを認識してもらえれば大家の理解も進み登録も増えていくのではないかと思います。居住支援があることが見えづらいことがハードルになっており、県でも議論になっております。本市も居住支援協議会を市で立ち上げるとい話もありましたので、大家へ居住支援について認識してもらわないと登録も進みづらい状況になるのではないかと思います。

○後藤（金）委員

今の話で感じたのが、青木委員のお話にありましたが、民生委員、自治会の役員が地権者との関係を築いているんですね。私は、民間の不動産を通さずに物件を安く借り上げて地域のボランティアセンターを立ち上げました。野口委員が作成された資料にもありましたが、地権者からの依頼で土地管理の協力をするという話があるようですが、そういう動きができるのではないかと思います。民生委員や自治会の協力もこれから必要になるのではないかと感じております。

○竹内委員長

ありがとうございます。大変心強いご意見でした。本市のように20万人規模の都市は行政と地域との距離が近いので、協調的取り組みは期待できると思っております。

○須田委員

宅建業者として低所得者の入居について発言したいのですが、家賃保証会社が多くありまして、家賃保証を利用することで、オーナーにとって安心できるということで、認知症の入居者も受け入れているという話を聞きます。ただ、独居生活で元気な時期はいいのですが、認知症が始まった場合が課題となっております。緊急連絡先を聞いておくということが最低条件となっております。家賃保証会社がありますので、連帯保証人がいなくても低所得者が入居できる状況となっております。また、家賃保証のサービスで、最悪の場合に孤独死となった場合でも火葬場まで面倒見するというサービス内容もあるようです。

○竹内委員長

家主さんが安心して貸し出せる仕組みづくりの話題ですので、居住支援協議会の中でさらに深めていただきたいと思います。

いろいろご意見をいただきました。答申（案）に反映できる部分はその補強等、事務局の方でよろしく願います。また、先程事務局による資料説明で「4 参考資料」22頁の内容を本文に入れるという説明がありました。2頁の②の部分を詳しく書いたものが22頁の内容となっておりますので、これを差し替える形で本文に入れても良いように思います。こちらも問題ないようであれば、事務局で修正していただきます。それでは「2報告」（1）に移りたいと思います。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** 空き家利活用シンポジウムの開催結果につきまして、ご説明させていただきます。

2018年2月18日の日曜日に「空き家利活用シンポジウム」を開催させていただきます。

した。当日のシンポジウムの状況、アンケート集計結果等を記載し、「茅ヶ崎市の空き家対策便り第2号」としてとりまとめましたので、ご報告させていただきます。

まず1頁をご覧ください。開催趣旨といたしましては、近年増加傾向にある空き家が、良好な住環境を脅かす事例も見受けられるようになってきている背景より、空き家の利活用の促進という観点から、地域の皆様による地域課題解決のためのきっかけづくりを目的として開催したものでございます。当日の参加者は48名、傍聴者も約50名ご来庁いただきました。

空き家利活用シンポジウムのプログラムといたしましては、地域における空き家の利活用をテーマとした基調講演、市内外の空き家活用事例紹介、市の施策の紹介、パネルディスカッション、参加者同士によるグループディスカッションを行いました。

次に2頁をご覧ください。基調講演では、本市の空き家率は県の平均を相当程度上回っていること、空き家をコミュニティースペースとして活用することの利点についての説明、厚木市の大規模分譲地における空き家活用事例についてご紹介いただきました。

次の事例紹介では、市内の事例として菱沼で空き家を活用した子ども食堂、空き地を活用した農園についてご紹介いただきました。

また右面3頁の市外の事例発表として、空き家を借りたい人と貸したい人をつなぐ中間支援について実際に横浜で実施した事例をご紹介いただきました。

パネルディスカッションでは学識経験者及び事例発表者にご登壇いただき、参加者からの質問にお答えするかたちで進めていただきました。活動の動機や収益性について関心をお持ちの参加者が多い状況でございました。

4頁をご覧ください。空き家・空き地を利活用し、茅ヶ崎を魅力的なまちにするアイデアを参加者同士で出し合っていたいただきました。終始活発な意見交換をいただき空き家・空き地で困っていること、活動内容、どのような団体等と取り組むか、何から始めるか等参加者同士で意見交換をしていただきました。また最後に各グループより発表をいただき、全体で情報共有を図りました。

5頁では参加者及び傍聴者に回答いただきましたアンケートの集計結果を記載しております。空き家活用を希望する側の参加・傍聴が多く、またプログラムの内容につきましては概ね満足されているという結果でございました。

6頁をご覧ください。今後あるといいと思う集まりについては空き家・空き地についての地域での取組に関する意見交換会等に関心を持たれている方が多い状況です。

7頁以降については、参加者よりいただきました質問事項と市の考え方について記載しております。市からの財政支援、空き家物件の公開希望等、様々なご質問をいただきました。また8頁の質問6で民泊に関する質問がございました。民泊につきましては、民泊新法（住宅宿泊事業法）が昨年6月に公布されており、民泊を行う場合につきましては、本市では保健所環境衛生課にて3月15日より届出が開始されており、特にその中で分譲マンションの一室を民泊とする場合につきましては、管理規約の改正等必要な対応がある旨

を記載しております。

今回のシンポジウムにおける地域の皆様の話し合い、様々なご意見・ご質問等につきましては、今後の市の取組の参考とさせていただくとともに、地域の皆様による地域課題解決のきっかけとなればと考えております。本資料につきましては、HPでの公開と併せて各出先機関で配布を行っております。

説明は以上でございます。

#### ○竹内委員長

48名の参加者があり、傍聴者も50名いらっしゃったということで、盛り上がったシンポジウムでした。資料2のグループワークやアンケートの結果を見ても大変興味深い内容です。シンポジウムに関連して野口委員から資料が出ていますのでその紹介をいただきたいと思います。

#### ○野口委員

当日は、傍聴に千葉県流山市や東京都八王子市で同じように空き家利活用に関心のある方がいらっしゃっていたようで、茅ヶ崎も有名になりつつあるのではないかと感じております。それでは、資料につきまして簡単に説明させていただきます。グループワークで森貞さんという方が、後藤（光）委員のように大々的ではありませんが、空き家を活用した地域サロンを行っているということを知りましたので、一度活動のお話をお聞かせいただけないかとお願いし、一緒に活動されている方1名と社会福祉協議会の方にもきていただいて交流の機会をいただきました。資料はその内容をまとめたものです。

活動のきっかけは、地元の方から農地の管理依頼の相談があったので引き受けて農地の管理を行っていたところ、今度は畑と同じ敷地内にある住宅が空き家になったということを知ったので、森貞さんはうまく活用できないかということを考えていたところ、社会福祉協議会の活動で月に1回行っているサロン活動の場として利用できるのではないかと考え、メンバーに相談し、建物所有者の理解を得て空き家での活動が始まったとのことでした。活動内容は月2回の食事会を行うというもので、活動費は社会福祉協議会からの初回の立ち上げ準備費用の8万円と、毎年の活動費助成の2万円できているということです。森貞さんのご自宅から農地が近いとのことで、月2回の活動と畑の管理の他にまめに空き家の管理を行っているようで、所有者からも非常に喜ばれており、鍵も預かっているそうです。また、空き家の隣に住まわれているカナダ人の方は森貞さんへ何かと声を掛けてくださるようで管理の助けになっているとのことでした。活動については、空き家の管理で助かっていることもあり、家賃は支払わなくて良いことになっており、光熱費・水道料金は使用分のみのごくわずかな負担で済んでいて、食材は畑を耕してつくった野菜をはじめ、周りから提供してもらっているため、会費50円を参加者から集めるだけで活動は十分行えているという話でした。

この話の中で、社会福祉協議会の長谷川さんからは、社会福祉協議会の活動であるミニデイサロンで113件の活動のうち民家を借り上げて利用している活動が60件程度あると

ということで、考え方によってはこうした活動が空き家になることを防止しているのではないかと考えておりました、できれば社会福祉協議会と連携して約60件の活動拠点を調査すると空き家利活用に関する動きが広まっていく可能性があるのではないかと感じております。

もう一つは、社会福祉協議会の事務局がこのような経験を積まれており、法律的な問題にひっかからない方法等をコーディネートしてくださるので、活動団体は安心して自分たちの活動に取り組んでいるようですので、実は既に地域にコーディネーターがいると考えられるのではないのでしょうか。また、これらの活動は高齢者支援にも役立ちますし、空き家の防止にもなり、更に空き家の利活用にもつながるとということで、一挙両得になるのではないかと考えておりますので、社会福祉協議会の方と交流しながら活動を広げると良いのではないかと感じております。

なお、懇親会の後、後藤（光）委員が村長をしていらっしゃる元気村に伺いまして、医療施設の理事長にお会いする機会をいただいたのですが、「病気になって金をかけることになるなら、病気になる前に金を掛けた方が良い」というユニークなお考えの方でしたので、是非もう一度話し合いの場を設けられれば良いと考えております。

○竹内委員長

ありがとうございます。シンポジウムではセカンドリーグ神奈川というNPO法人のコーディネート活動についての事例紹介がありましたが、今のお話は、地元組織の社会福祉協議会がコーディネートを行っている事例ということです。実践的な土壌がすでに育まれていて、ますます期待が広がる話だったと思います。

シンポジウムの内容については、[資料2](#)できちんとまとめられておりますので、後程目を通していただければと思います。それでは最後になりますが、「2 報告」（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](#)平成30年度のスケジュールについてご説明させていただきます。表中最上段が住まいづくり推進委員会に係る部分となります。委員の改選を挟みまして、今年度同様な3回の開催を予定しております。それに併せ庁内会議についても年3回の実施を予定しておりますので引き続きご協力をいただきますようよろしくお願いいたします。議題につきましては引き続き、住まいづくりアクションプランの推進となります。説明は以上でございます。

○竹内委員長

表の一番上のアクションプランの推進の中では、モデル地区での取組や居住支援協議会の立ち上げといった内容を扱うことになると思います。もう一つは空家等対策推進協議会ですが、特定空家の指定の問題も検討されているようですので、来年度はそういった内容も報告していただけるものと思います。何かご質問はありますでしょうか。

○野口委員

お願いがありまして、シンポジウム参加者の多くは、自分が行っている活動で空き家を活用したい人と、自分が持っている空き家を活用してほしいという両方が多くいらっしゃって、グループワークではそれぞれ活発な議論がされていたと記憶しております。さらに言えば、シンポジウムで加藤先生が空き家利活用をしている団体として紹介されていた茅ヶ崎駅近くにある「さいとうさんち」の方も傍聴で来られていたということで、ネットワークが広がりつつあると思っておりますが、交流が十分ではないと感じておりますので、そうした方と交流を持ち続けて、定期的集まる場を設ければ、活動の輪はつながるようになり、行政の手を借なくても市民が自発的につながり解決に向けた活動が広まっていくのではないかと考えております。

したがって、市は助っ人になり、市民が前面に立つというかたちをご検討いただければ良いのではないかと考えておりまして、竹内委員長にご経験からご意見をお聞きできればと思います。

○竹内委員長

答申（案）「3 今後の住宅政策の展開について」の中で4つのポイントとしてしっかりまとめられていると思います。1つは住民の主体性や協働の取り組みが基本であること、2つ目は地区レベルでの取り組みで行政の効果的な支援が大事なこと、3つ目は専門家・NPO等とのネットワーク形成が欠かせないこと、4つ目は1つの実践の場として居住支援協議会の活用を図ることなどで、当面の方向性がコンパクトにまとめられていると思います。よろしいでしょうか。

それでは、今期最後の委員会ですので、本日発言されていない委員の方に全体の感想でも一言お願いできればと思います。山本委員いかがでしょうか。

○山本委員

野口委員からお話があったように、参加した多くの人は問題意識を持っていたと感じておりまして、先程野口委員が言われたとおり、興味関心を持たれた人をどうやってつないでいくかが重要だと思います。今回のシンポジウムの第2弾、3弾をご案内しないと興味関心が薄れてしまいますので、行政は、テーマも担当課の人員も変わってしまっただけで今回の取組が流れるという状況になることは避けるべきだと思います。それから、答申ということでしたので、今後は高齢低所得者の安定した居住等の難しいテーマについても、市としてはこのように考えますと具体的に発信できるように議論して、このテーマについては抽象論で終わってしまう場合が多いのが現状ですので、何ができるのかを検討していくべきだと思います。そうした検討の中で、政策を1つでもつくれば良いと思います。

○竹内委員長

神谷委員いかがでしょうか。

○神谷委員

居住支援協議会を立ち上げるということですが、入居時の支援だけでなく、最後まで支援をしていただける体制を取れば、大家さんも安心して物件を貸してくれるのではない



かと思っております。それから、シェアハウスの利用について記載がありますが、先日テレビで藤沢のシェアハウスが取り上げられているのを観まして、建築基準法や消防法の関係で課題があるかと思いますが、高齢者向けのシェアハウスを本市にも立ててほしいと思っております。私の周りの意見でも施設入るまでいかなくても一人で暮らすのは不安なのでみんなと暮らしたいという声を聞きますので、シェアハウスについても頭に入れて来年度も議論していただければと思います。

○竹内委員長

ありがとうございます。それでは、伊澤委員いかがでしょうか。

○伊澤委員

竹内委員長がおっしゃるとおり、茅ヶ崎市は民間で動き出しているイベントや事業は沢山あって、行政に近い団体があるのですが、行政がある活動で旗揚げをしてもその後へ続かないという傾向があると感じております。今回についてもそうだと思いますが、ネットワークがつながっていかないと感じておりまして、もう1点は広報の情報の発信方法をもう少し検討していくべきなのではないかと思っています。地域活動の場所を必要としている人・団体は多くありますが横のつながりができていないことが、これからのまちづくりの課題かと思っています。

○竹内委員長

仲谷委員いかがでしょうか。

○仲谷委員

空き家を解消するためには、子育て世代を増やすことが一つの重要な方策かと思っています。共働き世帯が増えておりますので、学童保育や様々な子育て支援が必要になってくると思いますので、そうした施設を空き家を活用して進めていければと思います。

○竹内委員長

ご意見ありがとうございます。予定の時間を少し過ぎました。個人的には、答申（案）は2年間議論してきた内容を要領よくまとめていただいたという感想を持っております。この答申をもって来年度以降につなぐこととなりますが、大きく展開していくものと期待を持って2年間を締めくくれるのではないかと思います。

これをもちまして、今期委員会の審議を終了させていただきます。最後に事務局から連絡事項がありましたらお願いいたします。

○都市政策課後藤主幹

多岐にわたるご協議ありがとうございました。最後に委員の皆様から今後の展開についてどうするのかというご指摘をいただきましたが、シンポジウムでできたつながりを大事にしていくということ、そして、つながりを持ちつつ、積極的に仕掛けていければと考えております。シンポジウムでも話がありましたが、空き家の利活用では法律面で様々な問題があり、知識の底上げをしてほしいという意見もありました。そういった話を受けて、来年度は地域で勉強会等をワークショップ形式等で進めていければと考えております。

本日の委員会は2年間の任期で最後の委員会となります。皆様、2年間誠にありがとうございました。議題（1）の説明にもありましたが、答申（案）については事務局で修正して委員の皆様へ送らせていただきます。また、市長への答申については別途日程をご連絡いたしますので、ご都合のつく方につきましては、ご出席をお願いいたします。

先程の報告案件の説明にもございましたが、平成30年度の予定といたしましては、上半期に委員の改選手続を行い、次回平成30年度第1回茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会におきまして、新たに選出されました委員の皆様へ委嘱をさせていただきます。第1回委員会の開催は、本年10月上旬の予定とさせていただきます。

事務局からは以上でございます。

○竹内委員長

それでは、本日の委員会は終了といたします。長時間にわたりご協力いただき、ありがとうございました。

—以 上—

午後15時35分閉会

議事録署名人

竹内 陸男

---

松本 暢子

---