

平成30年度 第2回 茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会 会議録

議題	<p>報告</p> <p>(1) 10年後の松風台の住環境についてワークショップ</p> <p>(2) 「住まいと終活セミナー」</p> <p>議題</p> <p>(1) 重点取組についての方向性及び優先順位について</p> <p>①高齢社会での「住まい」モデル事業について</p> <p>②居住支援のあり方について</p>
日時	平成31年2月1日(金) 10:00~12:00
場所	茅ヶ崎市役所本庁舎4階 会議室5
出席者氏名	<p>【委員】</p> <p>新倉委員、林委員、青木委員、仲谷委員、石井委員、矢島委員、桑水流委員、後藤(光)委員、廣木委員、竹内委員長、山本委員、加藤副委員長、野口委員、羽太委員、入原委員</p> <p>【欠席委員】</p> <p>鈴木委員、松本委員</p> <p>【事務局】</p> <p>大野木都市部長</p> <p>〈都市政策課〉後藤課長、石川担当主査、今井副主査</p> <p>〈株式会社日本能率協会総合研究所〉岸田</p>
会議資料	<p>資料1 松風台WSについて</p> <p>資料2 「住まいと終活セミナー」</p> <p>資料3 茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン 重点取組の方向性について</p> <p>参考資料1 平成30年度第1回住まいづくり推進委員会 議事録</p>
会議の公開・非公開	公開
非公開の理由	-
傍聴者数	0名

午前10時00分開会

○事務局

定刻になりましたので、平成30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、本日欠席の御連絡をいただいております委員のご紹介をさせていただきます。松本委員、鈴木委員でございます。また、竹内委員長より遅参の旨、連絡いただいております。

本日の委員会開催に当たりましては、委員17名のところ、現在14名のご出席をいただいております。従いまして、茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会規則第5条第2項の規定を充足し、本日の会議が成立しておりますことをご報告させていただきます。

ここで、前回第1回目に委員委嘱以降に出席いただいている委員を紹介させていただきます。

一般社団法人茅ヶ崎建設業協会 桑水流委員でございます。

○桑水流委員

桑水流でございます。よろしくお願い申し上げます。

○事務局

茅ヶ崎市介護サービス事業者連絡協議会 後藤委員でございます。

○後藤委員

後藤と申します。よろしくお願いいたします。

○事務局

都市プランナー 横浜商科大学兼任講師 野口委員でございます。

○野口委員

野口です。よろしくお願いいたします。

○事務局

それでは、ただ今から本日の議題に入らせていただきます。なお、本日の会議時間につきましては、概ね12:00終了の予定としておりますので、よろしくお願い申し上げます。

本日の議題につきましては、まずは報告を2件した後に、議題を1件ご協議いただきたいと思っております。報告については、

- (1) 10年後の松風台の住環境についてワークショップ
- (2) 「住まいと終活セミナー」をご報告いたします。

続いて議題につきましては、前回の住まいづくり推進委員会で茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの施策を推進させるために、優先順位をつけて検討した方が良いのではないかとのご意見を受けまして、「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン重点取組の方向性について」を議題としております。

多岐に渡りますが、よろしくご審議の程、お願いいたします。

それでは、事前に送付しました資料を確認させていただきます。

資料1は松風台ワークショップで使用した資料となります。

資料1-1「松風台ワークショップ次第」

資料1-2「松風台ワークショップの開催趣旨」

資料1-3は、基調講演いただいた加藤副委員長の資料となります。

資料1-4「松風台の市街地状況」

資料1-5「グループワークの進め方」

資料1-6「ワークショップアンケート」

資料1-7「グループワークで出された意見をとりまとめたもの」

資料2「住まいと終活セミナーのチラシ」でございます。

資料3「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン重点取組の方向性について」

参考資料1「平成30年度第1回住まいづくり推進委員会議事録」となっております。

なお、資料3につきましては、一部修正させていただいたため、本日お配りしました資料と差し替えていただきますようお願いいたします。

また、座席表を机に置かせていただいております。

資料は、ご確認いただけましたでしょうか。

(資料確認)

会議の進行は竹内委員長にお願いするところでございますが、まだいらしていませんので、茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会規則第4条第3項の規定に基づき、加藤副委員長に委員長席へお移りいただき、進行をお願いいたします。

○加藤副委員長

それでは、この委員会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。委員会等の長と委員会等の長が指名した委員が署名するというところでございます。

本日、議事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。桑水流委員にお願いしたいと思います。よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

それでは、桑水流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、報告を2件受けた後に、議題を1件協議いただきます。効率的な進行をし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、報告(1)10年後の松風台の住環境についてワークショップを事務局から説明をお願いします。

○事務局

それでは、報告（１）を説明いたします。お手元の資料１－１をご覧ください。

本ワークショップは、茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランにおける、高齢社会での「住まい」モデル事業の一環として実施します。本ワークショップを通じて、自治会では課題の把握と取組の実践に向けた一歩となるように、行政は高齢者が地域で住み続けられることができるための取組を、松風台をモデル地域とし先行的に実施し、他地域へ展開を図るため、昨年１２月９日に開催し、第２回を２月２３日に開催予定です。

ワークショップ当日は、自治会役員及び松風台に居住の方々約３０名近くの方に参加いただき、本委員会からは加藤副委員長と山本委員にご参加いただきました。

資料１－３をご覧ください。本委員会の加藤副委員長に社会変化や未来を見据えて検討したい課題などを説明いただき、各地の事例を交えて、計画的郊外住宅地の今後についてご講演いただきました。

続いて資料１－４をご覧ください。市から松風台の市街地の状況について説明しました。松風台の開発当時の写真を見ていただき、１６ページから１８ページで人口特性についてご説明しました。高齢化率が４８％で、市全体の２５．８％と比べて２倍近くになっていること、家族構成について６５歳以上の世帯員だけで構成されている世帯が市全体の２２％の２倍の４４％であることから、今後急速に住民の入替等が起こる可能性があることをご説明しました。

１９ページから２３ページでは、土地・建物の現況について説明し、旧耐震基準の建物が半数あること、松風台の周辺にはまだ農地や公園等が残っていることを説明しました。

また、２６ページ以降では災害危険性について説明し、建物倒壊危険度が周辺地区の中では少し高いこと、液状化の可能性が高いことを説明しました。

また、お手元に資料はございませんが、松風台自治会から地域での取組事例と課題を説明いただきました。

その後グループワークを実施し、なぜ松風台に居住したのか、松風台に住んでみた感想、地域資源や住み続けていく上での課題を話し合っただき、会場で共有しました。

資料１－７が各グループから出された意見を取りまとめたものです。いくつかご紹介いたします。

松風台を居住場所として選択した理由につきましては、通過交通が少なく静かな環境、街並みがきれい、子育てしやすい環境等の理由の方が多くいらっしゃいました。

松風台に住んでみた感想につきましては、良い点では静かな環境や道路が広い、帰ってくるとほっとする、自治意識が高い等が挙げられた一方、課題としては高齢化が進んでいること、買い物不便、入居時期でコミュニティが異なる等の意見が出されました。

地域資源につきましては、公園があることや道路が広くゆとりのある住環境が良いなどのハード面の意見と、人材が豊富で、地域活動が活発等のソフト面の意見が出されました。

住み続けていく上での課題については、高齢化に伴う自治会等の世代交代や戦力の集中が必要、買い物の不便さ、景観の残し方等が挙げられました。

第1回の結果を踏まえ、第2回ではまち歩きを実施し、課題の解決方法の検討や、魅力あるまちであり続けていく方法等を検討するためのグループワークを実施していくことを考えております。

報告（1）についての説明は以上です。

○加藤副委員長

ただいま報告（1）の説明がございました。

ご質問、ご意見がございましたらお願いいたします。

○石井委員

大変興味深い活動だと思うので教えていただきたいのですが、販売会社は東急不動産ですよね。東急不動産がこれまでどのような役割を果たしておられるかということの確認と、それから、住まいのまちなみコンクールを受賞したということでした。私も資料を拝見したのですが、まちづくり運営委員会の活躍というものがキーポイントになると思うのですが、そのまちづくり運営委員会の業務は、確認申請前の事前説明を受けて的確な指導をされているということでした。そのまちづくり運営委員会に対して、どういった体制でサポート、支援されているかということです。東急不動産が関与しているのか、あるいは、外部の先生がご指導されているのでしょうか。まちづくり運営委員会は自治会の方やそのOBの方がなさっていますけれども、その方だけでは難題が多いのではないかと予想します。その辺りの支援体制みたいなことを確認させていただきます。

○加藤副委員長

ありがとうございます。2点質問がございました。

1つは開発の主体になりました東急とのかかわりについて。2つ目が、住民協定の運営委員会に専門家がいらっしやらないかもしれないということで、どのようなサポートシステムでやっているのかというご質問です。

○事務局

最初にいただきました東急不動産との関係につきましては、まちづくり運営委員会の皆様ともお話をさせていただく中で、基本的には開発当初に協定を結ばれて、そのまま来ているというところです。今の段階では特に東急の方とのつき合いはないと聞いております。

2番目のご質問のまちづくり運営委員会につきましては、市のほうで景観まちづくりアドバイザーというものがございまして、慶応大学の先生にいろいろアドバイスをいただきながら、住民協定やまちづくりを進める上でアドバイスをいただいていると聞いております。

○加藤副委員長

ありがとうございます。そのほかございませんでしょうか。

○野口委員

2つあります。1つは市のほうにお願いがありまして、松風台についてデータを知りたいです。65歳以上高齢者で区切ることについて、確かに65歳以上は高齢者です。私も前期高齢者に入ったところでありますが、高齢者というイメージを本人が持っていないので、課題があまりないです。少し遠くてもまだ買い物はできる、あるいは、庭の掃除もできます。ただ、75歳以上になると、ひとり暮らしの高齢者や、高齢者だけの夫婦が相当きつくなります。例えば台風が来て壊れてしまった樋の対応や、庭の手入れを含め、もう脚立に上がれません。相当きつくなります。そういう意味では、データ上65歳以上で区切るのはしんどいです。しんどいというのは、地域の実態がわからないためです。75歳以上や85歳以上が昔で言う高齢者扱いにしていいのではないかと思っています。

さらに、古い住宅団地の話で、65歳以上は確かに多いですが、75歳以上がいつ急激に増えていくのかというほうが、実は住宅問題を考えるときに問題です。そういう意味で、データの分析をお願いしたいです。大した分析ではないと思いますが、住民基本台帳で75歳、85歳という線で切っていただいたり、これは65歳以上のデータの話になりますが、夫婦ともに高齢者だけの世帯や、高齢者の独居世帯を調べていただいたら非常にありがたいです。

それから、地域についてです。アンケートをしないとわかりませんが、子どもが近くに住んでいるかどうかというのは意外と重要な問題です。子どもが遠くに住んでいると、なかなか家の管理もできない。むしろ近くに住んでいるとしょっちゅう来てくれていて、交流もあります。困ったらちょっと助けてと言える環境や、地元に入ってもらって視点で見れば、そういう家族関係も調べておくのも必要と思います。あまりアンケートは有効ではないような気はしますが、実態を知る・聞く機会を設けていただけたらありがたいと思っています。

もう1点は、空き家を含めた住まいという視点です。まだまだ元気な高齢者が相当いる団地では、住まいの問題はなかなか出てこないです。むしろ大きな問題は、買い物でしょうか。先ほど言った、近くに子どもがいない場合、やはり買い物は相当きついです。そういうことを含めた問題にもう少し焦点を当てていただきたいです。僕も今八王子の団地をやっているのですが、みんな元気なつもりなので、5年後は空き家になるなんてほとんどイメージしていません。今元気なので、それ以上はなかなか話題になりづらいです。むしろ買い物とか、金融機関、医療機関や困ったときの相談とかですね。将来の相続と言っても、必要に迫られないと考えませんし、必要になったら相続の思考ができないという感じになっていきますので、家族関係は大変です。

むしろ、高齢者の方がどういう生活をしていて、どこで苦労しているのかという視点で聞いていくほうが、突破口になったり、場合によっては住宅問題に入っていく可能性があるのではないかなと思います。空き家問題は、将来空き家になる可能性があることを含めて、ほとんど相続問題です。家族問題ですから、相当気をつけて聞かないといけ

ないし、聞かれても家の相続問題は言いたくないと言われると思います。

そういう意味では、住まいという視点で入っていくのは間違いではないと思うのですが、あまりこだわっていくと、率直な意見や課題が出てこない可能性があります。そこは注意して、可能であれば暮らし方で何が困っているとか、そういう導入にしたほうが介入しやすい気がします。

○加藤副委員長

いいでしょうか、2点ございます。ご説明の中では、パワーポイントで言いますと15ページか18ページあたりに人口のデータが入っています。人生100年と言われていまして、後期高齢者、それから85歳以上等の人口のデータと家族構成、高齢者のみの世帯がどのぐらいなのかとかですね。それから、近居というのでしょうか、ご親族の方が近くに住まれているスタイルのようなものを把握していくのかとか、それが1点目です。

2点目につきましては、日常生活で困っていることは一体何なのか。買い物、医療機関が近くにあるかどうかとか、そういう日常の暮らしについての押さえが必要だろうという、そういうご意見だったようですけれども、いかがでしょうか。

○事務局

昨年市で75歳以上の方を対象に実態調査を実施しております。松風台につきましては、まだ正式な数字は出ておりませんが、75歳以上の単身世帯の方が約1割いらっしゃるといところで聞いております。75歳、85歳以上のデータにつきましては把握していきたいと思っております。また、近居につきましては、確認ができる範囲で行えればというところで思っております。

また、買い物の話ですとか、生活面からの住環境というところの考えというところでしたが、ワークショップの資料1の中にも、既に買い物に苦労されている点や生活面の課題が出てきております。2回目のワークショップでそういったところも深堀りできるような形で、各班にファシリテーターが入っておりますので、やり方を工夫しながら進めていきたいと思っております。

○加藤副委員長

そのほかございますでしょうか。新倉委員、お願いします。

○新倉委員

この松風台の資料をいただいて、非常によく分析されており、読みやすくありがたいと思えました。資料のつくり方としては非常にわかりやすく、うれしい資料だという印象を受けたのをまず申し上げておきます。

茅ヶ崎市の中では、いわゆる住環境としては最もいい部分に属するわけですね。ほかの地域を見ればわかるのですが、計画的な家づくりではなくて、昔の農道みたいな、言ってみればアカー1台しか通らなかったような道にどんどん家が建っていった。大規模な宅地開発が本当にいいのかどうかは、私自身、確信はないのですが、茅ヶ崎の場合家が建ってしまっていて、今やどうにもならない。災害時の問題もアンケートの中で出

ていますけれども、まだ松風台の中の道を回ってくることができますよね。通り抜けることができます。ところが、実際に茅ヶ崎市内は入っていったら戻らない限り外の環境につながらない道路のほうが多いはずです。この問題を深堀していくことは、茅ヶ崎市にとっては、どういうふうに住まいづくりを進めていくのが望ましいかにつながっていないといけないのではないかと私自身は思っています。

基本的にこういう環境を保っているのは、外形的なものもそうですが、自治会の加入率が高いですよね。これは茅ヶ崎市で一番高いのではないかと思います。自治会の活動拠点を持ってらっしゃる。計画的に都市開発をしたから、公園もちゃんとある。なおかつ、近くにゴルフ場もあるし、幸いなことに、北側には相模川の左岸用水がまだ開いた形で通過していますよね。

だから、この住環境をもっとよくするには、将来に残すべき地域遺産的なものと住環境と、どうやって環境整備をして結びつけていくのかというのは将来の課題だと思えます。このアンケートの中にもあるように、いい自然環境があって、災害時には避難できる広いゴルフ場もあるのですが、行ってみるとわかりますが入れないです。鍵をあけないと入れないし、鍵をあけても道路は整備されていない。なぜ放っておくのだろうという感じもしますね。松風台の人たちにとってもそうだし、松風台周辺の人にとっても、もっと安全なまちにするために、お金をかけなくてもやれることがあるという印象を持っています。

先ほど言われた買い物のお話ですが、これだけの住宅地の中に日常生活に必要な物を買う商店はあまりないですよね。では、この人たちはどこに行っているのだろうと。鶴が台団地の近くのほう、南に戻ると大きなスーパーやお店があるし、日用品はそこまで行けば間に合うのかなと推測します。

○野口委員

時間はどのくらいで行けるのでしょうか、何分ぐらいとか。

○新倉委員

時間は歩いて10分か15分で行けるはずですが、そこへ行くのに安全に行けるかどうかは別な話です。最近道路整備がされたので、前よりはよくなっているとは思いますが。おっしゃられたように、75歳以上の人が増えていったときに、多少遠くても歩けば行ける、安心して行ける環境があるのかというようなことを含めて、将来像をどう考えているのかという意見を住民の人に聞きたいなと思います。

一番印象深いのは、やはり自治会がきちんとしていて、そこで、皆さんが入って、いろいろなことをやっているし、この資料の中で、松風台音頭ですか、踊りをつくった。盆踊りをやっている人はわかりますけれども、茅ヶ崎の盆踊りは何だろうと。ふるさと音頭とかね、いろいろなものがありますよ。南湖には古くからの踊りがあるけれども、地域全体のみinnで楽しんで残していこうというものは意外と少ない。それをないならつくろうということをつくったのだと思います。そういう、皆さんで話し合っつけて上げていく、動きを援助してあげるのが、今の茅ヶ崎市にとっては一番いいのかなとい

う印象を受けました。

○加藤副委員長

ありがとうございました。松風台の様子がよく理解できました。

茅ヶ崎市の中でも、代表的と言うかわかりませんが、計画的な住宅地だと思いますね。そのほかのスプロールで広がったところをどうするかというのは1つの大きな課題としてあるわけで、モデル的に選んだ市の考えもあると思うのですが、その辺りをどう考えるかというのはあるかなと思いました。

それから、先ほどおっしゃっていた話です。ワークショップの中で出てきておりまして、もっと周辺と手をつなぐような、計画的住宅地でもあり得るのではないかというお話や、交通手段としてもコミュニティバスが欲しいとご意見も出ていました。何よりも重要なのは、自治会加入率がものすごく高いのですけれども、これから住民協定を運営していく面でも、非常に次の世代への継承が大きな課題となっているというお話でございました。年齢構成のこともあると思うのですけれども、いろいろな課題は出て来ていたかなとは思いますが。

○事務局

今回松風台をモデル地区にさせてはいただきましたけれども、おっしゃっていただいたように、計画的につくられた住宅地というところで、茅ヶ崎市においては、地域特性によって、アパート、マンション、いろいろと混在している地域もございます。次の議題でご説明させていただく予定だったのですが、来年度以降どのような形でこの取組をしていくのかというところを1つのポイントとして考えております。今回は松風台で実施させていただきましたが、新倉委員がおっしゃっていた地域で、取組がどのような形でできて、それをどのように展開できるのかといったところも含めて、来年度以降検討してまいりたいと考えております。

○加藤副委員長

ありがとうございました。その他にはよろしいでしょうか。

それでは次に、報告（2）「住まいと終活セミナー」について事務局より説明よろしくお願いたします。

○事務局

続きまして、報告（2）「住まいと終活セミナー」について説明させていただきます。資料2をご覧ください。超高齢社会・人口減少社会を見すえ、市民にとって安心して住み続けられる住まいづくりを目指すため、「終活」をとおして、住まいについての基礎知識を得ることで、参加者自身とご自宅の今後のことを考えるきっかけとなることを目的とした「住まいと終活セミナー」を2月17日（日）に開催します。

本セミナーは、「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン」の17ある取組みのうち、「取組1 高齢者など住まいの相談窓口と情報提供」「取組3 既存ストックの耐震化とバリアフリー化の促進」「取組4 住環境の保全と安全対策」「取組10 住まい政策と庁内連携の強化」「取組11 ライフステージに応じた住み替え対策の検討」の一環とし

て開催するものです。

まず、基調講演に「人生100年時代をどう生き抜くか」と題しまして、一般社団法人終活カウンセラー協会代表理事の武藤頼胡氏より、終活全般のことと住まいに関することについて講演いただきます。裏面に移っていただき、一部の参加団体様から住まいや終活に役立つ情報を伝えるミニセミナーを実施いたします。また、関係団体・専門家の方に相談できる個別相談会も実施いたします。

本委員会からは、かながわ住まいまちづくり協会様、茅ヶ崎建設業協会様、神奈川県宅地建物取引業協会様にご協力いただいております。

1月15日から受付を開始し、基調講演は当初100名までとじていましたが、1週間で100名を超える応募をいただきましたので、200名まで応募を増やして受け、現在190名を超える応募をいただいております。

基調講演のみ応募いただいている方も多く、その方々のお話しをお聞きしますと、まずは「終活」がどういうものなのか、何から始めるのかを知ってから、住まいなど具体的なことの今後について考えていきたいという方が多く、基調講演時に「住まいの相談窓口」のチラシを同封するなど、本セミナー後に繋ぐようにしていきたいと考えております。

会場では、住まいに関するチラシの配架や、アンケートも実施する予定ですので、このセミナーで得たデータ等を活用し、今後の施策の推進につなげたいと考えております。

また、チラシを配架するスペースを設けておりますので、配架のご希望がございましたら事務局までご連絡いただければと思います。

報告（2）についての説明は以上です。

○加藤副委員長

ただいま報告（2）の説明がございました。

ご質問、ご意見がございましたらお願いいたします。

○羽太委員

茅ヶ崎市のほうで終活セミナーというのは、今までやってみたことはありますか。

○事務局

都市政策課が開催するのは初めてですが、他の部局で終活については、一昨年一度やっていたというところで確認しております。

○羽太委員

そのときも結構人気が高かったですか。今回、かなり人気が高いようですが。

○事務局

今回ほど大規模に実施したということではないようですが、やはりある程度、満席に近いところであったと聞いております。

○羽太委員

アンケートをとられると思いますが、参加されている方の意識ですとか、そういったところをまたご報告いただければと思います。非常に興味深いところで、人気が高いということで。

○加藤副委員長

その他によろしいでしょうか。

○事務局

竹内委員長がいらっしゃいましたので、委員長席へお移りいただき、進行をお願いいたします。

○竹内委員長

遅れまして、ご迷惑おかけいたしました。加藤副委員長、ありがとうございました。では、議題（１）に入りたいと思います。

前回は、基本テーマを５つ挙げていただいて、全体的なご意見をいただきました。今回は焦点絞って重点取組の方向性についての議論ということでございます。

２つのテーマが挙げられております。１つは、高齢社会での「住まい」のモデル事業について、もう１つは、居住支援—住宅セーフティネット制度の枠組みへの対応についてです。この２つのテーマは、前回挙げていただいた５つの中の４つぐらいは結果的に関係してくるように思いますが、施策のプライオリティを踏まえての議論ということでございます。よろしくお願い致します。

では、議題（１）重点取組についての方向性及び優先順位について事務局から説明をお願いします。

○事務局

それでは、議題（１）重点取組についての方向性及び優先順位について説明いたします。茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランでは、１７の取組と３１の施策を位置づけており、現在既に進行しているものと、これから検討していく施策があり、今年度以降に高齢社会での「住まい」モデル事業の展開、アドバイザー派遣、公的賃貸住宅の今後のあり方、居住支援のあり方、湘南茅ヶ崎の住まいブランドの５点の展開の方向性を検討する必要があることを前回の委員会でご説明させていただき、優先的に取り組む施策を示して欲しいとご意見をいただきました。

そこで、本日の委員会では、今後優先的に取り組む施策の概要と施策の実施のために必要な仕組み等について考え方を示し、ご意見をいただきたいと思います。

それでは、今後優先的に取り組む施策の概要についてご説明いたします。資料３をご覧ください。

こちらは「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン」の重点取組の方向性について、優先的に取り組みたい施策を記載したものとなっております。

資料の左側をご覧ください。こちらには、「住まいづくりアクションプラン」に記載されております９つの課題と、都市政策課内に設置している住まいに関する悩みを関係課、

関係団体におつなぎする「住まいの相談窓口」の相談の多い事項を載せております。「住まいの相談窓口」で相談の多い事項としまして、高齢者等に対して、住まい探しの支援を行う「居住支援」、親族が亡くなったことにより発生する相続等の相談である「権利調整」、空き家の適正管理や利活用の相談、所有している土地等の売却や賃貸に関する相談の4つの事項に関係するご相談を多く受け付けております。

2ページ目をご覧ください。平成29年度と平成30年4月から12月までの住まいの相談窓口の受付の内訳を記載しております。平成29年度は95件のご相談、平成30年4月から12月までで127件のご相談をいただいております。

各年度の右側の上から3段目の相談内容分類をご覧ください。両年度とも、相談件数が多いのは、居住支援、流通（売却、賃貸）、権利調整、空き家利活用、適正管理となっております。特に相続等のご相談である権利調整と空き家の適正管理につきましては、昨年度の2倍近くの比率となっております。

また、表の最下段にあります「協定団体別繋ぎ状況」については、昨年度18件お繋ぎしましたが、今年度は既に31件お繋ぎしており、両年度とも公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会へ一番多くお繋ぎしており、居住支援に関する相談が多いことが伺えます。今年度は昨年度と比べまして、多くの協定団体へお繋ぎしておりまして、ご相談内容が多岐に渡ってきていると感じております。

1ページ目の資料左側にお戻りください。ただいまご説明しました相談内容が多い4つの事項などを踏まえまして、「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン」に記載されている課題が9つある内の、実線で囲まれている「超高齢社会への対応」、「市民、民間事業者・行政の連携」、「昭和40年代の住宅開発地などの地域活性化」、「福祉分野と連携した民間賃貸住宅の活用促進」、「増加する空き家への対応」、「市内の横断的な連携強化」の6つを優先的に取り組む必要があると事務局では考えております。

その課題解決の取組として、表の右側の黒い四角で示しています「高齢社会での「住まい」モデル事業」と「居住支援」を優先的に取り組みたいと考えております。

まず高齢社会での「住まい」のモデル事業の推進についてご説明します。高齢社会での「住まい」モデル事業とは、高齢者の方が地域で住み続けられるための取組のことで、住宅単体で考えるのではなく、もう少し広く住環境に関する取り組みを検討するものとなります。本施策を推進するにあたり、今年度は先ほど説明しました報告（1）「松風台ワークショップ」では、松風台という地域が昭和40年代に住宅開発され、高齢化率が他地域と比べて高く、空き家が一気に増える可能性がある課題がある一方で、住民協定など自治意識が高く市民活動が活発なことから、先駆的な取組の把握と、地域のキーマンの発掘、さらなる地域活性化のための支援という観点からワークショップを実施しております。

また、報告（2）で説明しました「住まいと終活セミナー」は、超高齢社会・人口減少社会を見据え、市民にとって安心して住み続けられる住まいづくりを目指すため、「終活」をとおして、住まいについての基礎知識を得ることで、参加者自身とご自宅の今後

のことを考えるきっかけとなることを目的として開催するものです。

来年度は、今年度のセミナーやワークショップの実施結果を検証し、どういった手法で他地域へ展開していくのかを検討し、市民が実施する施策の推進を支援し、将来的には地域住民主体による施策推進を実現したいと考えております。

続いて資料の中段に記載しました「居住支援」についてご説明いたします。都市政策課で「住まいの相談窓口」を平成29年1月から開設しておりますが、住まいの課題と住まいの相談窓口で多い相談事項に対応するため、機能の拡充と連携強化を図る必要があると考えております。

機能の拡充としましては、「1. 各種アドバイザー派遣に関する仕組みの検討」が考えられます。「まちづくりアドバイザー」につきましては、地域の住まいづくりや、まちづくりを支援するためのアドバイザーのことで、個人というよりは地域や市民団体へアドバイザーを派遣し、地域一帯の住まいづくりを支援する制度であり、高齢化が進んでいる地域の住環境の改善を促すようなアドバイザーの派遣などが考えられます。

続いて、「高齢者など住まいのアドバイザー」「アパート改善建て替えアドバイザー」「マンションアドバイザー」につきましては、これまで同様に「住まいの相談窓口」でご相談に対応しているなかで、複雑な問題についてはアドバイザーを派遣したり、専門家を招いて相談会を実施することで課題解決を図ることができることが考えられます。

アドバイザー派遣についてご協議いただきたい点につきましては、アドバイザーを行政から派遣となりますと、どのような方にアドバイザーとして登録いただくかが重要になります。また、登録いただいたアドバイザーを積極的に派遣するのか、それとも必要な時だけ派遣するのか、派遣費用は誰が負担するのかなど検討する必要があります。仮に行政が派遣費用を負担する場合はアドバイザーの派遣回数に上限を設ける必要もございます。また、アドバイザー派遣ではなく、専門家を招いて相談会を開催することも機能拡充として考えられますので、どのような仕組みで実施することがよいかご意見をいただければと思います。

続きまして、連携強化としましては、「2. 居住支援協議会と同等の役割を担う仕組みの検討について」が考えられます。平成29年10月施行の「住宅セーフティネット法」では、高齢者、障害者、低額所得者、子育て世帯、外国人等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度など、民間賃貸住宅や空き家を活用した「新たな住宅セーフティネット制度」が本格的に始まりました。

住宅確保要配慮者を支援する方法として、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等で構成される居住支援協議会というものがあります。居住支援協議会の主な活動は、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施することがあります。「住まいの相談窓口」などでも解決できない事案を、協議会の場で福祉事業者の方と不動産関係団体の方が協議することで、解決を図ることも期待されています。

「住まいの相談窓口」だけでは対応しきれない事案とは、例えば、高齢者の方で年金

収入だけでは暮らすことが難しい事案や、障害があつて通常の賃貸住宅では住むことが困難で、福祉サービス付きの住居等の紹介を求められる事案等があります。真に住宅のことだけでご相談に来られる方は少ない状況であり、相談者の背景にあります様々な事情を考慮して居住支援を行う必要があります。また、福祉部局の担当課、地域包括支援センターやソーシャルワーカーの方から都市政策課へ直接相談されることもあり、「住まいの相談窓口」で対応しきれない相談につきましては、関係各課と連携しながら対応しておりますが、今後解決に至らない相談が出てくることも予想されることから、居住支援のあり方を検討したいと考えております。

仮に居住支援協議会を設立する場合、居住支援団体となり得るNPO法人等が市内にあることがきめ細やかに対応するためには必要だと考えております。当課で確認しているところでは、市内全域で居住支援を実施しているNPO法人等がないことから、市内だけでは担い手が不足している状態と考えております。また、相談体制につきましても、都市政策課に「住まいの相談窓口」を設置しており、居住支援に関する相談をどのように受付するのかも検討しておく必要があると考えております。

既に本市では付属機関である「茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会」に不動産関係団体や福祉事業者の方がいらっしゃること、市内では福祉部局と連携を図っており、相談は「住まいの相談窓口」で受付していることから、一定程度の居住支援の機能は有していると考えておりますが、更にきめ細かな対応や各団体の連携強化を図る必要がある場合につきましては、居住支援協議会の設立を検討する必要があると考えております。

県内では平成28年に川崎市、昨年10月に横浜市が居住支援協議会を設立しており、今年度中に鎌倉市、来年度以降に藤沢市も設立予定と聞いております。

今後の取り組みとしましては、来年度以降に民間福祉事業者、不動産関係団体の皆さまにヒアリングや協議を行わせていただきながら、どのような仕組みで居住支援を実施していくのか本委員会で協議させていただきたいと考えております。

本日は居住支援のあり方について、現在の体制をご説明させていただき、今後どのような取り組みが必要なのか考え方を示したものです。

お示ししました枠組みや考え方へのご意見、居住支援について現在取り組んでおられることなどについてご教示いただき、今後連携を図ることができるものがあるかなど、ご意見をいただければと考えております。

議題（1）の説明は以上です。

○竹内委員長

ただいま議題（1）の説明がございました。

私からの質問ですが、資料3の下の部分で「居住支援」の右に重点的に検討する事項とあります。これはどういう意味でしょうか。上の「住まい」のモデル事業と居住支援と比べた場合に、居住支援の方が重点的項目であるというご提案なのでしょうか。

○事務局

2つ挙げさせていただきましたが、居住支援のほうが重点的に取り組む必要があると

認識しております。

○竹内委員長

ありがとうございます。

2つのテーマということで、それぞれ分けて議論したいと思います。まず、高齢社会での住まいのモデル事業についてです。

このテーマに関連して、既に29年度までに、民生委員の方や関係団体の方たちにアンケート調査や地域活動団体へのヒアリング等、さらに空き家利活用シンポジウムの開催などいくつかの取組を進めてきています。そして今年度は先の報告のとおり、地域展開として1地区（松風台）を対象にしたワークショップの開催、全市的な対応としてセミナー開催、という流れで取組まれているところです。

これらの取組を踏まえ、さて次の展開をどのように考えていくべきか、その方向性についてご意見いただきたいと思います。いかがでしょうか。

○野口委員

入口として、今までの実績の中で、委員長から言われた昨年のシンポジウムを行った後、幾つか典型事例、あるいは、他の分野で取り組んでいる事例が幾つか出てきました。後藤委員のお話を受けて、似たようなことを社協で行っています。社協をやられている方が、自分で空き家展開を始めたということや、その中で、実は社協自身がお茶会みたいなものを支援している。百数十件のうち、実は60件が民家でやっていて、その所有者は、高齢者だけで住んでいる。部屋が空いているので、そこを使ってお茶会みたいなことを社協の支援でやっているということで、空き家予防につながる非常にいい話でした。空き家になってからでは遅いので、空き家になりそうなきからちゃんと居住者とコンタクトをとって、お茶会でも行えば相談が出てきますね。なかなか相談問題は言いづらいけれども、お茶会をやっているところは、うちの息子はとか、娘だとか、話が出てきます。あるいは、家財をどうするかといった話が出てくるわけで、その中で僕は初めて展開できるような気がしています。

そういう意味では、ほかの地域と比べて明らかに茅ヶ崎はそういう活動が多い地域だと思いました。NPOが空き家を使っていろいろなことをやっていることを含めて、いい事例がいっぱいあります。そういうところがつながったので、もう少し社協さんが、先ほど言われた実施されている60件が、一体どういうところでなぜ活動されていて、活動主体がどういう方で、どういうところの人が集まってきているのかといった、前に加藤先生が調査されたような話が進んでいけば、具体的にどう展開したらいいかというのが見えてくる気がしています。そういう面では、今までの蓄積と、イベントをやって終わりではなく、つながっていくことを行っていったら、僕は広がっていくような気がする。茅ヶ崎はほかの地域よりか展望がある地域だと、主体になって頑張る市民がいる地域だと僕は認識しています。昨年の取り組みを行って、非常に茅ヶ崎の住まい対策に希望を持ったという感じがあるのですが、どうでしょうか。

○竹内委員長

社協での取組にヒントがあるとの話ですが、いかがですか。

○矢島委員

社会福祉協議会の矢島でございます。野口委員の発言を受けてということになります。今、細かいデータはありませんけれども、私どもが各地区等で展開しているサロン、それについては一覧でどういうところがあるかというのは押さえております。必要であればその情報はお出しできると思っております。

それから、先ほどの松風台のところで発言してもよかったですのですが、やはり野口委員のおっしゃった、高齢者の方で、何に困っていてどんな援助が必要かというのは、茅ヶ崎市内でも13地区ある各地区にボランティアセンターがあります。地区社協があり、地域のほうで草むしりをしてほしいとか、買い物をしてほしいという相談等が結構あって、実際にボランティアさんが活動しております。もしワークショップ等をほかのところでも展開するのであれば、そういうところからの情報もあると、その地域で何が困る人が多いのかというのがわかると思います。やはり海から山のほうまで、地域がそれなりにありますので、例えば、近くに店がないので、そこまで行けるような送迎があるといいなという地域もあり、それぞれ違いがあると思います。そういうものも一考すると、いろいろな問題が湧き上がってくるのかなと考えております。

○竹内委員長

ありがとうございます。ほかにご意見いかがでしょう。

○後藤委員

空き家でしばらくあいていたところにお話しして、そこを使わせていただいて子ども食堂が広がっているのですが、同じ地主さんが他にも持っている空き家がありました。寝泊まりは難しいということでそのままになっていたところ、先日若い人が畑でつくったものを商品加工するのに屋根のあるところがあったらなということで相談がありました。若い人は地域で畑をやっており、炭素循環がおもしろいので、どんどん広がっているそうです。地主さんのところに行きましたら、すぐには難しいけれども、税金分、保険分と車代ぐらいのところ、1万円ぐらいで使うならいいよというお話で、若い人の夢が叶っていくことができました。もちろん空き家に困ってはいたのですが、困りごとというよりは、本当に子どもたちや若い人に広がっていく空き家の使い方ができていくことがいいなと思って、ちょうどお話が出たのでご紹介しました。そういうことも皆さんに伝えていけたらとてもいいのではないかなと思いました。

○竹内委員長

貴重なご意見ありがとうございます。

少し整理しますと、地域展開といっても2つのレベルがあるようです。今回のモデル地区のような自治会レベルと、ひとまわり大きな範囲の13地区の協議会レベルです。社協や民生委員の方たちとの連携やボランティアセンター、地域包括支援センターなどの関係団体も含め、日ごろ抱えている問題を洗い出しながら次の展開を考えるような取組は、後者の協議会レベルがイメージされます。そして前者の自治会レベルは、先ほど

の事務局のお話では、モデル地区をもう1つ、2つ行いながらという話がありました。これらを並行しながら展開するのか、それとも優先性を考えて展開するのか、進め方の議論がありそうに思います。

もう1つ、利活用問題に関連して、マッチングのあり方が改めて問われているようです。マッチングの方法については二通りの考え方があります。きっちりしたマッチングと、緩やかなマッチングです。市の現在のマッチング制度は、前者のきっちりしたマッチングですが、社協の取組などは緩やかなマッチングです。先ほど野口委員からも紹介されましたけれども、社協の取組は茅ヶ崎ではかなり進んでいるということでした。選択肢と幅のあるマッチング制度に見直すことも必要と考えられます。

○入原委員

松風台のワークショップもこのモデル事業の一環というふうに伺いました。今日配っていただいた資料1-6に当日のアンケートが入っているのですが、アンケートの中の最後の2つの項目、「今後具体的なまちづくり活動に参加してみたいですか」という質問と、「今後地域で松風台のまちづくりの方向性について話ししていきたいですか」という質問で、「そう思う」と答えていらっしゃる方がどれくらいいらっしゃったのか、今後の地域のキーマンの発掘ということがありますけれども、そのキーマンの候補になるのかなという印象を受けました。感覚的でもいいですが、どれくらいいらっしゃったのかというのがわかれば教えていただけますでしょうか。

○事務局

今の具体的なまちづくり活動に参加してみたいという方は、正直あまりいませんでした。先ほど、実際ご参加いただいたのは30名弱というお話をさせていただいたのですが、その内訳としましては、まちづくり運営委員会という、住民協定を運営している方が5名程度で、自治会の役員の方が10人ぐらい、そのほかについては住んでいらっしゃる方々ということで、年代についても、30代、40代ぐらいの方が2、3名いらっしゃって、60代、70代ぐらいの方が多かったです。一番上の方が80代の方がお一人、2人いらっしゃったという状況でしたので、実際もう活動されている方については「そう思う」ということだったと思うのですが、それ以外の方についてはなかなか今のワークショップだけでは活動してみたいというところまでは行かなかったのかなというところがございます。

○竹内委員長

ほかにはいかがでしょうか。

○石井委員

ワークショップの参加者が30名というご説明がありましたよね。609所帯の自治会で30名の参加者というのは、一般的に考えても少ない。この参加者は、例えば、場所の制約等で何かの制限があった30名と考えてよろしいですか。

○事務局

会場の都合で、30名程度しか入らなかったためです。

○桑水流委員

建設業協会の桑水流と申します。本日初めてこの会議に参加させていただいて、今までお話を聞かせていただいたのですが、この会自体が10年計画のもう5年目ということで進められているとお伺いしました。今までにもヒアリングやアンケート調査をされているわけですが、結果はもう出ているわけですよね。結果が出ているのであれば、野口委員がおっしゃったように、実際に困ってらっしゃる80代とか、そういう方を第一優先に何とかしてあげなきゃいけない、住宅問題よりもそっちのほうを優先的に進めればいいのではないかと思います。

○竹内委員長

事務局いかがですか。

○事務局

これまで実施しておりますアンケートにつきましては、直接住民の方というよりは、民生委員・児童委員の方ですとか、地域包括支援センターの方にアンケート調査をさせていただきました。現状その地域の中で、例えば、空き家がどのようなところで発生しているのかですとか、その発生に至る経緯といったところをヒアリングさせていただいたところです。

いろいろ課題がある中で、昨年度につきましては空き家の利活用シンポジウムというところで開催をさせていただきました。今後につきましては、例えば、空き家の利活用という形のテーマに絞り、空き家というところでやっていくのかとか、お話をいろいろお伺いさせていただいている中で、やはり生活面に密着した、暮らしに密着したような形でのワークショップなのかセミナーなのか、やり方は検討させていただく必要があると思うのですが、そういった形で検討していく必要があるのかなと思っております。

また、住まいの相談窓口等で、住まい、住まい方に関する相談というのは多く受けているところでございます。その中で、やはりその住まいに関する相談の背景には、住まい以外の根本、それ以外の内容も含まれているというのが多々ございます。そういった教育ですとか、家庭内のお話が背景にあるというところで、住まいの相談につながったという相談も多々ございますので、しっかり相談内容を受けた中で、しかるべきところにおつなぎする対応はさせていただいているところでございます。委員がおっしゃるとおり、背景にはさまざまな問題があるという認識はしております。

○竹内委員長

問題を抱えておられる方への対応として、1つは住まいの相談窓口、もう1つは、民生委員の方に持ちかけられた相談事に対して、どのような内容でサポートできるのか、その仕組みができればもう少し風通しがよくなる、といった議論まではしてきたように思います。

○青木委員

例えば、社協さんのほうのサロンとか、うちの地区ではサロンではなく、高齢者に対してイベントをやっています。民生委員の立場から言わせていただければ、出てくる人

は皆さん楽しんでる。でも、そこに来られない人が年々多くなっています。どうしてもアンケートとか、声が大きいほうで分析するというのが一般的にありまして、来られない人、今一番悩んでいる人は実は家にいて、歩けない人とか、そういう人たちのデータはとれていません。どうやってとったらいいか。民生委員のほうでとればいいということなのですが、かなりの労力になります。

ですから、前提がやはりしっかりしていて、目標がしっかりしていれば、寝ている人、歩けない人に対して助けるんだと、そういう中での情報が欲しいという大前提があるとやりやすいというのはあります。目標があってやりがいがあるということですから、ただ単に分析してお願いしますではなく、どういうメリットがあるとか将来の中での展望があれば、やりやすいのかなと思っています。

○竹内委員長

ありがとうございます。アンケートによる実態把握は、ほんとうに問題を抱える対象者にはなかなか届かないことが多いという限界もあります。ご意見の話は、たぶん高齢持ち家層の居住支援のあり方に関わるテーマにもなってくるように思います。

もう1つ、最初の問題で松風台の次の展開も気になるところです。これはこれで終わりというふうにするのか、別のところのモデル地区で改めて試みようという話なのか、その辺りのご意見はいかがですか。

○新倉委員

今何が起きているかということ、地域特性があって、市内でもいろいろな状況は必ずしも画一的ではないということです。私が住んでいるのは辻堂駅の近くの小和田地区というところですが、今年に入って不動産屋さんが3人訪ねて来られました。いずれも、今までの持ち主がそこを撤去して、住宅地を不動産会社に売ったのです。そこに5軒ぐらい分譲地ができますと。

なぜ自治会に来るかということ、茅ヶ崎市の場合、ごみの収集をするには、自治会長が収集場所を決めて、ここでいいよという承認の判子を押さなければ収集に来ないのです。これはこれで茅ヶ崎らしい、いつまで続くかわからないけれども優れたものだと思います。ただし、8軒分の分譲地を売ったときにはごみの集積場をつくらないといけないのですね。何が起きるかということ、8軒以下ならつくらなくていいわけで、頭のいい人だと、つながっている土地だけれども片方に5軒つくって、年度が変わったら、また5軒つくるということが起きています。

実際に地域では、ごみの集積場をつけないということは、みんな道路にごみを出すわけです。当然交通の問題からいろいろと出てくる。だから、ごみを集められる場所をつくってという話をせざるを得ない。したがって、私は不動産業者にたとえ5軒でも場所をつくってくださいとお願いするのですが、応じてくれる業者と応じてくれない業者がいます。

そのときに問題になるのは、誰が管理をするのかということですね。市に受け取ってもらえと言ったら、市はあまりうれしくないのだそうですね。部分的な狭い土地を市に

寄附することができてしまうと、話は別なのですが、これができない。相続だ何だといろいろ厄介な問題が出てくるというのが現実的に今起きています。起きているだけではなくて、まだ明らかに増えるだろうというのが何軒かもう目に見えていますね。

正直に言って、私の住んでいる地域では空き家問題イコール、土地を全部売却してしまっ、不動産会社に売り渡される。細分化されて住宅の密集地がつくられ、今住んでいる。正直に言わせてもらえば、この流れをどうやって止められるのかというのが最大の悩みです。

一方で、先ほど福祉の方が言われた高齢者サロンみたいなもの、社協の方がまさにそこに近い高齢者たちが集まるけれども、1つの地域がかなり広いので、あるところでサロンをやっても、そこまで行けない高齢者が出てきている。それで、中にはタクシーに乗ってコミュニティのサロンに通う人もいます。

では、増やしたらいいでしょうと。先ほどNPO法人の話にありまして、茅ヶ崎は進んでいると思いますよ。ただ、地域的に偏在していますね。あるところにはいっぱいあるけれども、ないところにはないですよ。それで、公共の場としてできるかということ、今度はお金がないというような話になってきます。実は小和田地区の場合には、パナソニックさんが100坪の建物をつくって市に寄附しました。公園もついています。

そこまではいいのですけれども、今度もらったほうは、運営するお金がないよという話になって、地域で運営をやってくださいという話です。現在どうなっているかと言いますと、一応地域でやっているのですが、とにかくお金がかかります。光熱費だけでも年間百万円はかかってしまいますから、それをどうやって地域で生み出して、皆さんに使ってもらえるかと。それを言っているときりがないのですけれども、地域特性があって、問題があるのはわかっていますので、いろいろな層の人が今どう思っているのかということ率直に語り合う場が何とか用意できないかと。

率直に言って、私が思うのは、個別の住宅も大問題ですが、茅ヶ崎の例えば鶴が台団地、それから小和田に公務員住宅がありまして、もう明らかに建て替えという問題があります。ここをどうしようとしているのか、正直言ってまずわかりません。都市計画のほうでわかっているらば教えてほしいけれども、どうするつもりかイメージが付きません。

一方では、どんどん小さい木造住宅が建っていきますから、子どもも増え、学校が足りないし、通学路は長くなるしと。この辺りが私と一般住民では感覚がずれていて違います。私の時代は香川、まさにこの松風台から小和田地区、松林小学校まで歩いて通っていました。だから、別にそれは当たり前だと思っている世代なのだけれども、今はもう狭い地域の中でも、うちは学校まで遠いと文句を言う時代ですから、これは基準にならない。ただ、地域がどういうふうに変わっていて、どうしてほしいのかというのが、実はわかっているようでよくわからないのです。

ごく最近実感したことを1つだけ言いますけれども、基本的に私は、例えば電気が壊れればまちの電気屋さんをお願いしますとか、灯油が足りなければあの店に頼めば持ってきてくれるとか、そういう生活をしてきました。ところが、今これらの受け皿が、み

んな高齢化で成り立たなくなっています。スーパーは便利だなんて言うけれども、行かなければいけないわけでしょう。まちの中小業者、建設業も同じです。前は台風が来ると言えば、近所の大工さんがみんな家を見てくれました。雨戸に釘を打ってくれた人もいるわけです。今はそういうのがもう成り立たないでしょう。だから、住まいの問題は、建物の問題だけじゃないでしょうというのが実感です。

○竹内委員長

ありがとうございます。生活実感からのご意見だと思います。

2つの論点がありました。1つは、まちづくりの取り組み方についてです。これまで市では「景観まちづくり」に力を入れてきましたが、「住まい」という暮らしを含むまちづくりに取り組む必要がある、それも地域によって課題も取り組み方も違うだろうという指摘です。それぞれの地域で一体何が今問題なのか、丁寧なアプローチができるような仕組みづくりが必要ではないか、ということが1つです。

もう1つは、社協でのサロン等の取組がかなり偏在しているという指摘です。他の同種の事例で、例えば、世田谷の「地域共生のいえ」の取組は、大変評価されている取組ですが、検討を含めれば20年ほど費やし、現在の事例数は20数件とのこと。世田谷は90万都市で20数件ということですから、茅ヶ崎の社協の取組はもっと積極的に評価されてもよいのではないかという印象を持ちました。

時間の問題もありますので、次の話題に移りたいと思います。居住支援について2つの検討事項が示されています。各種アドバイザー派遣の仕組みと居住支援協議会の仕組みについてです。ご意見いかがでしょうか。

○野口委員

アドバイザーの件ですが、縦割り型のアドバイザーは役に立たなくて、具体的に言うと、住まいのアドバイザー、マンションのアドバイザー、地区まちづくりのアドバイザーということですね。先ほど松風台も含めて、地域で起きていることは多様なので、ごみ捨てをどうするかも対応できないアドバイザーが行っても役に立たないわけですね。そういう意味では、そういうアドバイザー、例えばですけれども自治会だけが全てではないというのは明らかなのですが、ただ自治会に対していろいろな問題が起きていることについて、少なくともほかの自治会ではこういうことをやっていますよとか、こういう対応がありますよとか、行政のここに接触したら意外とうまくいきますよみたいなことをちゃんとアドバイスできる人が非常に重要です。そのときに専門的なアドバイザーだと、やはり率直に言って役に立ちません。そういう意味では、繰り返しますが分野を特定せず、もう少し自治会や高齢者の悩み、場合によっては、子育て中のお母さんが一番悩みを持っているので、こういうところに、全て解決できるのではなくて、ちゃんとつながられるようなアドバイザーがいると相当受け入れる側が受け入れやすいのかなと思っています。

今八王子にある自治会に、東京都のまちづくり公社からお金をもらって何回か行っていますが、やればやるほどそういう思いを感じ始めてきたところ。繰り返しますが、

各種アドバイザー派遣に関するというのは、各種というのはやめて、まちづくりアドバイザーで十分なのではないかと思っています。

○竹内委員長

包括的というか横断的に処理できるアドバイザー、コーディネーターが求められているのは確かですね。しかしそうすると人材の確保が難しいという問題もあります。追々、育成を含めそこまで考えるにしても、当面、住まいまちづくりアドバイザーという大きな枠組みでのアドバイザーの仕組みが必要ということでしょうか。

○山本委員

今のお話の中で、このアドバイザーというもの、実は私は神奈川県和市街地整備アドバイザーというのを何年もやっています。これは対象が、いろいろ開発事業をやる区画整理組合や再開発組合とかそういうところでの課題、あるいは、昔は仕込みや反対運動が盛んで、区画整理をやめてくれというところに頼まれて、一緒に行って講演したり、勉強会をあえてつくって行ったとかですね。

綾瀬のまちの中は鉄道がないので、いわゆるまちが核となるものをつくりたいと区画整理をやるのですが、十何年反対運動で進まない。たまたまその県の市街地整備アドバイザーとして頼まれて、話をしに行ったけれども、1回ではだめだから反対者も入れて勉強会をしようということになりました。最終的には、その反対者、梨農家の方と仲よくなって、事業はうまくいきました。

そういうアドバイザーは、区画整理の場合、県の登録中に何が専門ですとか、いろいろあるわけです。区画整理そのものの法律の専門家として登録する人もいるし、私みたいにやる人もいるし。アドバイザーは、野口委員が言われたように大事かと思うのですが、私の意見としては、アドバイザーをどういう段階で入れるかですね。アドバイザーにも2種類あると僕は思います。まずは、今市がつくられている相談。これは行政の方で対応されているので、もう少し深くやればいいときに第1段階のアドバイザーを入れて、一緒に会う。この場合も、市役所の中で会う場合もあるだろうし、場合によっては、地区やその近くで話をするかもしれません。

でも、私の感覚では、これはあくまでも住民に対する支援です。だから、お金は原則取らない。だけれども、そこで大体話はその土地の所有者なりそうな方が、「もうちょっと次のステップへ行きたい」と、例えばアパートを建て替えたときにどうなるのだろうかとか、事業化に向けて進みそうならば、市が進めようとしている人とかかわり合いを1回切って、そのアドバイザーなり含めて業界の人に委ねてそこからお金をもらおう。あるいは、市が入ってもいいのですけれども、お金をいただいて、そういう事業計画のもと、簡単な事業計画をつくるまでをやると。そこにまたアドバイザーが必要だと思うので、アドバイザーでも段階ごとに意味合いが違うのではないかと思います。

最初は野口委員が言われたように、かなり広い内容で、いろいろなことをおっしゃるから市の方も困って、どう整理しようかというところに相談を受けるアドバイザーもいます。次のステップでかなり整理ができて、具体化するときのアドバイザーもいます。

それから、その次は本当に事業化に行くための専門家、例えば建築ですと、設計はどうやって行い、どういう課題があるとか、そういった話ですね。大抵個人ですから、お金をもらってされたほうがいいのかと思います。

私が今県のものに行っているのは、私が行くとき、自治体と県が費用を半々で負担しています。そういう仕組みで今県の市街地整備アドバイザー、これはできたときからさせていただいて、あとは、国にも同じようなものがあります。市街地整備アドバイザーも神奈川県が最初ですね。それから、翌年に国がつくりました。区画整理促進機構をつくって、そこで行う。これは全額国が出しました。

以上のように、費用負担もある程度イメージ、アドバイザーの位置づけのイメージを整理していかないといけないと考えます。

○竹内委員長

アドバイザーの専門性や具体的な仕組み、費用問題も含めて、アドバイザー制度のイメージ提案をしていただくことが必要ですね。次回はたたき台をもとに議論するという話でいかがでしょうか。

もう1つの話題は、居住支援協議会と同等の役割を担う仕組みの検討についてです。

入原委員、お願いします。

○入原委員

アドバイザー派遣とも絡んでくるのですが、このアドバイザー派遣を誰がするかという主語をどう考えるかというところです。茅ヶ崎市がアドバイザー派遣をするのであればこの形でいいと思うのですが、これを、例えば居住支援協議会がアドバイザー派遣をすると、居住支援協議会を主語にして考えることもありなのかなと感じています。

先ほどから委員の方の話にもあるように、アドバイザーというのは各論であって、そのアドバイザーをつなげるためのコーディネーターが必要だというのは、先ほどからご意見いただいています。そのコーディネーターの育成だったり、アドバイザーはもう各論なので、ここにいるメンバーだったり、そういった関係は市のほうで、協定等を結ばれて築かれていますので、市役所を主語にするのか、居住支援協議会を主語にするのかというところで、アドバイザー派遣の考え方も変わってくるのかなという気がしました。

○羽太委員

アドバイザー派遣の件で1件、マンションアドバイザーにつきましては、神奈川県でもやっております。どのようなことをやっているかといいますと、分譲マンションの管理組合のほうにマンション管理士会の方や、そういった専門家をアドバイザーとして派遣しまして、例えば管理組合の運営についてですとか、大規模修繕の積立金の状況といったことを、マンション管理組合が悩んでいるところに行ってアドバイスするということです。恐らくアドバイザーとして派遣する先に何が困っているのかというのがあって、そこにうまく当てはめていくということになると思います。それぞれのアドバイザーはどのような方々を対象にするのか、何をするのかというのを、次回はっきりさせたほうが議論しやすいのかなと思います。

それから、居住支援ということで、居住支援協議会と同等の仕組みということでした。相談の中でやはり居住支援が多いという話がありましたが、どういう居住支援なのかというところが気になります。例えば大家さんが貸してくれないのか、何が問題なのかというところが、ここの居住支援協議会的なものがどう機能していくかというところになるかと思います。

神奈川県ではやはり同じように居住支援の話を考えています。大家さんが拒んでいるのはなぜかとアンケートをとりますと、やはり緊急時に対応する方がいないので貸せない、貸したくないと言う大家さんが非常に多いです。そうすると、緊急時に駆けつけてくれる人がいたほうがいいのか、それとも、緊急連絡先が必要なのか。そういった具体的にどうすればいいのか、そのためにどうするのかというところを考え始めています。

茅ヶ崎は茅ヶ崎の恐らく地域なりの悩み、問題があると思いますので、そういったところを議論しながらやっていったほうが良いと思います。

○竹内委員長

この資料による居住支援協議会の目的や位置づけがあまりはっきりしないので議論が拡散するようですが、内容的には、改正住宅セーフティネット法への対応を将来的には視野に入れながら、当面は高齢者等への民間住宅斡旋を不動産事業者との連携で支援を図りたい、といった辺りがポイントのように受けとめられます。その場合の前提となるのは、家主さんのリスクを軽減するための対応が必要で、具体的には家賃保証と生活支援の仕組みづくりです。先の羽太委員のご意見にも関係しますし、この種の支援制度は川崎市・横浜市を含め、都内区部自治体を中心に既に取り組みされています。

また、居住支援協議会の設置は全国的にもいくつか行われていて、地域によってタイプもあります。一般的なタイプは、居住支援協議会の構成メンバーとして、不動産関係団体や社会福祉系の関係団体、それに市の関係課が加わるタイプですが、NPOの居住支援団体が主導的に運営するタイプもあります。先ほどの入原委員の話は、茅ヶ崎タイプとして、アドバイザーやコーディネーターの位置づけ方が1つのポイントではないかというご意見もいただきました。

松本委員がおられたらお聞きしたいところですが、調布市で実際に関わっておられます。居住支援協議会のオブザーバーもされています。週に1回、事前相談を受けつけて、3時間くらいとって行われるそうです。2年間で200件近く、毎回2、3名程度ということ。不動産業者の方が実際に紹介・斡旋するなど、実践型の協議会といえます。

内容的には、半分ぐらいはいろいろ話だけを聞くもの、物件を斡旋したのも半分ぐらい、しかし、成約に至るのは全体の2割ぐらいとか、残りの3割はなかなか条件が合わないということのようです。それでも2割の方は、相談を通して実際に住宅の確保ができたということで、一定の役割が果たされているという印象です。

○野口委員

組織ばかり多く、似たような議論をなぜ幾つかの協議会や委員会でやるのかが不思議です。住まいの問題について同じ議論をいろいろな委員会でやるというのは非常に不自

然です。しかも、たまらないのが、全てに関係する市民の方や、自治会の方や社協の方とか例えば会議に参加せざるを得なくなって、実は議論の中身が半分ぐらい重なっているのはよく聞く話です。行政は仕事なのでやむを得ないけれども、どう処理していくのかというのは重要です。例えば、具体的な耳に痛い話で言うと、この委員会ができた後、空き家特措法ができて、空き家の委員会か協議会ができた。でも、何を議論しているのか全然伝わってこない。ここで何を議論しているのかというのは伝わっているのか。空き家特措法に基づく空き家計画を読みましたが、ここで作った当初のレポートの何が変わっているのか、単に特定空き家について法的対処をどうするかが加わっただけではないかと。そうすると、同じ議論をなぜ違う協議会や委員会でやるのかという話と、また何か居住支援協議会をつくって市民が大変で、そこで何を議論しているかさっぱりわからないということに、僕は不満があります。こちらもまた不満として言いますが、高齢者の住まいの議論をしていて誰が一体調整するのかと。こういうことについて、どういう采配をしたらいいでしょうかね。

○竹内委員長

住まいの相談窓口で居住支援に関わる相談が多く、支援強化のために居住支援協議会を活用できるのではないかと受け止め方をしています。一般相談に対して特別相談の形で、そこにアドバイザー等に協力願うというイメージが考えられます。

○野口委員

実は都市計画でも似たようなことがありました。いろいろな委員会ができたので、都市計画審議会の元も部会にして、部会で話したことを都市計画審議会にちゃんと報告できるようにしようと思いました。都市計画法上、実施事務になっても何も問題ないと国交省がオーケーしましたね。そういった、簡単に言うと仕組みをちゃんとつくった上で、委員会の協議など決定を進めていかないと、全て知っているのは行政の職員だけという話になってしまう可能性があるのではないかと考えています。それは可能だというイメージでいいのでしょうか。

○竹内委員長

位置づけは、当委員会の特別部会でもいいように思います。現在の「住まいの相談窓口」を補完する形で、相談者にしっかり向き合い、サポートができる体制を考えていこうという趣旨です。委員会の皆さんに協力してもらおう形になるか、別途適切な人たちにご協力願うか、いくつか選択肢はあると思います。

○入原委員

茅ヶ崎市では、高齢者の住まいの相談については、私たちまちづくり協議会が高齢福祉介護課から受託をして、2カ月に1回、偶数月に社協さんの相談室をお借りして、宅地建物取引業協会さん、全日本不動産協会さんの方に相談員として来ていただいて、うちがコーディネートをして、相談会を半日の時間でやっています。1組30分で、最大5組ということで受付予約をしております。毎回大体2組、3組お見えになって、委員長がおっしゃったように、年間大体20組ぐらいお越しになっています。さまざまな相

談、お部屋探しに至らないケースも結構あるのですが、実際にお部屋を決められた方もいらっしゃると思います。お部屋探しはもう何から手をつけていいのかわからないと心配な方がいらっしゃって、話を聞いてみたら、高齢だから更新してくれるかどうか心配だと見えて、専門の方からお話していただいて、無事更新ができました。他にも、立ち退きだと言われて来たけれども、大家さんなり不動産屋さんがかわりの部屋を探してくれたことで丸く収まったケースも結構ありました。やはり2割か3割ぐらいは落ち着いて、お部屋探しの悩みは解消されたというケースが多くあります。

茅ヶ崎は先行してやっていますので、そういったことをどれだけ組み合わせるのかというところもあると思います。先ほど野口委員、委員長もおっしゃっていましたけれども、私個人的にはこの推進委員会にプラスアルファで行政の福祉部局の方、民生委員さん、ケアマネさんの団体はメンバーになっていますので、行政の福祉の高齢、障害、あと子育てといった部署の方が参加して構成すれば、もう居住支援協議会になってしまうという印象を受けています。あとは協議をする協議会にするのか、実際に行動する協議会にするのかという方針を固めていただければいいのかなと思っています。個人的には、県の協議会をはっきり言って協議の協議会なので、市町村の協議会はできれば行動部隊というか、実際に悩みを解決する協議会になってほしいなという思いがあります。

○竹内委員長

高齢福祉介護課での高齢者の住まいの相談についての紹介や行動部隊としての居住支援協議会を、とのご意見です、ありがとうございます。

○石井委員

一市民の相談する側に立って考えますと、私の悩みは一級建築士が解決してくれるのか、不動産鑑定士が解決してくれるのか、わからないわけですよ。ですから、私の悩みのコーディネートする場所が必要だというのは、野口委員も随分おっしゃっていますね。新倉委員みたいな方が相談に乗ってくれば万々歳だけれども、ああいう方を育てるといのはあり得ないので、そこのコーディネートするものが必要だと。そうすると、昨年度頑張ってこられた住まいの相談窓口、完璧かは別ですが、これを担ったわけですよ。ですから、この相談窓口で担って経験してきて、一体何が問題だったのか、何がやり切れなかったのかと。前回ご質問したように、相談者の満足度調査、どこまでやっているのか、みんないい顔して帰ってもらっていますかという、そこを踏まえて問題点を出すことが、アドバイザー制度ということの1つのきっかけになると思います。

感覚的にアドバイザー制度は、また名前を変えて何か派遣するな、結局どこかで橋渡しするなど、今までいろいろなアドバイザー制度を経験した中で、我々一般市民はそういうふうに取り扱ってしまいます。ですから、せっかく1年間頑張った相談窓口、一体何が問題でいけなかったのか。きつい質問になりますけれども、これを頑張って整理して、住まいづくり協議会でも何でも橋をつないで構いませんので、そういうところみんな相談できますよ、悩みをまずここに打ち明けてください、というストーリーだったら市民は納得できると思います。

○竹内委員長

ありがとうございます。はい、入原委員。

○入原委員

相談を受けたり、住まいの相談でお見えになっても、実際に話を聞いてみると家族の相談だったり、地域の相談だったりということも結構あります。受けている立場も、福祉の方のアドバイスを聞きたいなとか、社協さんの地域包括の方の意見を聞きたいなということも多々ありますので、そういう協議会があれば、例えば、ケース勉強会みたいなのできるでしょうし、こういった質問はこの方に聞けばいいということもだんだん把握できてくるので、おっしゃるとおり、相談を受けている側もそういった情報は必要だと思います。

○竹内委員長

時間になりましたが、よろしいでしょうか。

それでは、議題は全て終わりましたが、その他として、事務局から何かありますでしょうか。

○事務局

皆様、多岐にわたるご審議いただき、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は、3月の開催を予定しております。開催通知は別途通知させていただきますので、よろしくお願いいたします。

議題としましては、本日ご意見いただきました事項を反映し、「松風台ワークショップ」、「住まいと終活セミナー」の実施結果の報告や、住まいづくりアクションプランで優先的に進める施策についてご協議いただきたいと考えております。

事務局からは以上です。

○竹内委員長

それでは、本日の委員会は終了といたします。委員の皆様には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。次回は3月に第3回茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会の開催となりますので、よろしくお願いいたします。

—以 上—

12時00分閉会

議事録署名人

竹内 陸男

桑水流 興策
