

---

## 令和元年度の取り組みについて（案）

---

令和元年 10 月 31 日

第 1 回 茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会



## はじめに

---

令和元年度「茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会」では、以下の4点について、今後の展開の方向性を検討することとします。

### 【検討事項（案）】

1. 居住支援のあり方検討
2. アドバイザー派遣に関する仕組み検討
3. 住まいと終活セミナーの実施
4. 空き家の発生予防、適正管理に係る勉強会の実施

# 1. 居住支援のあり方検討

---

- ・誰もが住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるように、既存ストックを活用し居住支援を充実することで、福祉の向上と豊かで住みやすい地域づくりに寄与することを目的とする。平成30年度に引き続き、協議会設立の検討を含め、居住支援のあり方を検討します。

## (1) 課題・検討項目に対する取組

- ・関係団体及び関係部局の居住支援に関する相談体制や内容等の実態を把握するため、庁内関係各課、社会福祉協議会、福祉相談室等へヒアリングを実施しました。居住支援に関する課題の概略について把握できたものの、全ての関係団体へのヒアリングは実施できておらず、引き続き、課題を把握する必要があります。
- ・また、障害者相談支援事業委託団体等へヒアリングを実施し、住まいに関する相談状況、見守りの現況、民間賃貸住宅に入居する際の課題等について把握したところです。
- ・不動産事業者等の貸主側の課題等については、今後把握していく必要があります。

## 《 障害者相談支援事業委託団体等ヒアリング実施概要 》

### ①ヒアリング先

- ・障害者生活支援センター（茅ヶ崎市社会福祉協議会内） 身体障害者・知的障害者
- ・相談支援センターつみき 障害児者
- ・生活相談室とれいん 知的障害者
- ・元町の家 精神障害者
- ・茅ヶ崎市障害福祉課

### ②ヒアリング事項

- ・住まいに関する相談状況、見守りの現況、民間賃貸住宅に入居する際の課題 等

### ③ヒアリング結果（概要）

- ・全体として住まいに関する相談件数は少ないが、精神障害者は、一人暮らしを望む方も多く、不動産事業者へ相談員が一緒に行く場合もある。
- ・知的障害者は、グループホームに住んでいることが多く、グループホームからサテライトに移り、一人暮らしができるようであれば、民間賃貸住宅に居住することを検討する場合もあるが、件数としては非常に少ない。サテライトから移る際の課題はグループホームが把握している。
- ・グループホーム等で集団生活ができないため、一人暮らしを余儀なくされている方もいる。物音等の心配があり、なかなか決まりづらいが、今までは厚意にしてくれた長年の付き合いの不動産事業者へお願いしていた。その不動産事業者が先日閉めてしまったため、今後同様の案件があっ

た際が心配である。

- 身体障害者は、身体障害者対象のグループホームが市内で少なく、やっとの思いで入所できても、知的障害の方の声や生活リズムの違いなどからストレスに感じ、退所の意向がある方が多い。しかし、バリアフリー対応の民間賃貸住宅は少なく、所得の制限もあるため、退所後の入居先に苦慮することが多く、公営住宅への入居を目指しても、空きがなく、希望にあった入居先にすぐに転居できることは少ない。
- 失明された方は、技能習得に困難な場合が多く、訓練施設に1年ほど入所して、日常生活に必要な技能の習得をする。訓練施設への入所には、技能習得後の入居先が決まっていることが必須であり、1人暮らしの方は現在暮らしている民間賃貸住宅の家賃を訓練施設入所中も支払い続けている状況である。視覚の障害については、訓練すれば日常生活に支障はないが、賃貸人にはその実情を知っていただけていない現状もあり、新たに入居先を決める際は苦慮することが多い。
- 相談室の1つでは、緊急連絡先が頼めるような親族等がない場合は、相談室の事務所又は相談員の個人の連絡先を提供していることがある。(その他の相談室では、緊急連絡先となっていることはない。)
- 福祉サービスの活用の仕方は人それぞれであるが、障害の度合いが高いほど、相談室以外のヘルパーや看護師等も含むサービス全体で訪問する回数が多い。そこまで重度ではない方が心配であり、火の心配など生活上の心配があるが、重度の方と同等に訪問することは、人手の問題や本人が拒否する場合等もあり、難しい。

## (2) 下半期の取り組み

- 上半期にヒアリングを実施できていない団体を含めた福祉関係団体を対象としてヒアリング調査やアンケート調査を実施し、福祉関係団体で抱える住宅確保要配慮者<sup>\*1</sup>の課題を把握するとともに、現状、住宅確保要配慮者に対して入居支援や生活支援を担う団体等がいるのか、また、今後、居住支援に関して担える役割があるのか等を把握します。
- あんしん賃貸住宅協力店等の不動産事業者を対象としてヒアリング調査やアンケート調査を実施し、住宅確保要配慮者に対する課題を把握するとともに、住宅確保要配慮者に対して入居支援に対して積極的に取り組む意向の事業者がいるのか、また、貸しやすい体制となるために求められている支援策等について把握します。
- 結果については、居住支援協議会設立を含めた居住支援のあり方を検討するための基礎資料とします。

※1：低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者



図1 「入居支援」と「生活支援」のイメージ

表1 福祉関係団体 アンケート調査内容（案）

項目	調査内容
(1) 団体概要	①団体名／②連絡先／③活動エリア／④支援対象者／⑤主な支援内容
(2) 団体の支援内容について	①入居支援の有無 ②生活支援の有無
(3) 支援している住宅確保要配慮者について	①住まいに関する相談の有無 ②入居を断られた経験の有無（その理由） ③必要としている支援内容
(4) 賃貸住宅に関する制度やサービスについて	①見守りサービスについての認知状況 ②家賃債務保証サービスの認知状況 ③少額短期保険の認知状況 ④生活保護受給世帯の代理納付制度の認知状況
(5) 神奈川県及び本市の住まいに関する施策について	①神奈川県居住支援協議会の認知状況 ②かながわ安心賃貸住宅の認知状況 ③「住まいの相談窓口」の認知状況 等

表2 不動産事業者 アンケート調査内容（案）

項目	調査内容
(1) 団体概要	①会社名／②連絡先／③営業エリア
(2) 住宅確保要配慮者の入居について	①入居を断った経験の有無／②断りを入れた段階／③断り方／ ④断った理由／⑤入居条件 ※④・⑤は高齢世帯、障害者のいる世帯、子育て世帯、低所得者世帯、外国人世帯別
(3) 住宅確保要配慮者世帯の受け入れについて	①受け入れ有無 ②受け入れた理由 ③家主や管理会社への相談状況 ④入居後に住宅確保要配慮者になり居住しているケースの有無 ⑤入居継続のための対応
(4) 賃貸住宅に関する制度やサービスについて	①見守りサービスについて期待する頻度 ②家賃債務保証サービスの認知状況 ③少額短期保険の認知状況 ④生活保護受給世帯の代理納付制度の認知状況
(5) 居住支援について	①入居打診があった場合の協力意向／②協力条件 等

## 2. アドバイザー派遣に関する仕組み検討

---

- ・「住まいの相談窓口」の協定団体や関係部局との連携強化を目指す。一方で「住まいの相談窓口」では解決できない案件もあることから、アクションプランにて掲げているアドバイザーについて、派遣を検討する必要があります。

### (1) 課題・検討項目に対する取組

- ・アドバイザーは、「住まいの相談窓口」との連携が多くなることが予想されるため、費用については「住まいの相談窓口」協定団体と同様とし、その範囲を超える相談については、相談者による費用負担を想定しています。
- ・各施策のアドバイザーの需要について、庁内関係各課及び関係事業者等にヒアリングした上で把握し、アドバイザーの選定や確保の方法及び連携方法等については、《検討結果まとめ》のとおり考えています。
- ・各施策のアドバイザーについて、現段階での当課としての認識は次のとおりです。

#### 【施策4】高齢者など住まいのアドバイザー派遣

- ・施設にすぐに入りたいなど差し迫った事象が生じた場合は、ご自身やご家族が条件が当てはまる施設等を探している場合が多く、アドバイザーを派遣する余地が少ないと認識している。
- ・高齢福祉介護課にて、介護度やその他条件に合った施設の紹介はしているが、条件に合う施設は同一に紹介しており、ある特定の施設の紹介は立場上できない。
- ・民間事業者等でアドバイスできる人材がいるのか不明。
- ・平成30年度に実施した「住まいと終活セミナー」は募集人数を大幅に上回る応募があり、市民の自身や住まいの今後について興味があることを把握できた。  
また、今年度には「住まいの相談窓口」にて、自身の資産や今後の居住についての相談もあった。  
このことを踏まえ、差し迫った悩みが発生する前の段階の方を対象としたアドバイザーはニーズがある可能性がある。(例：FP)

#### 【施策10】まちづくりアドバイザー派遣

- ・平成30年度「茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会」より、まちづくりアドバイザーの所管する内容は、まちの景観から生活の悩みまで幅広いものというご意見をいただいた。
- ・景観みどり課にて「景観まちづくりアドバイザー」制度を設けており、まちづくりに関するアドバイザーがいる。
- ・生活の悩みを解決するアドバイザーとなる人材がいるのか不明。
- ・「景観まちづくりアドバイザー」は自治会の活用実績もあることから、現状は既存の「景観まちづくりアドバイザー」をまちづくりアドバイザーとすることが適切ではないかと考えている。
- ・「景観まちづくりアドバイザー」は、市で費用負担していることから、まちづくりアドバイザーの派遣を希望する相談者がいる際は、相談内容によって既存の「景観まちづくりアドバイザー」



を活用する。

### 【施策18】アパート改善建て替えアドバイザー派遣

- ・一部の不動産事業者にヒアリングしたところ、建替えをする場合、管理会社を通じて大手事業者  
に依頼していることが多いとのこと。
- ・平成29年1月に「住まいの相談窓口」開設以来、アパート建て替え等に関する相談はない。
- ・「住まいの相談窓口」にて需要の有無を確認していくものの、当該アドバイザーの派遣の必要性  
を見出させていない。

### 【施策19】マンションアドバイザー派遣

- ・神奈川県住宅計画課が実施している「神奈川県マンションアドバイザー派遣事業」（管理組合の  
理事からの相談が必須）において、市内の管理組合より、平成29年度に1件（外部専門家の役  
員幹事任用を可能とする管理組規約等変更について）、平成30年度に1件（反社会的勢力対策  
強化を目的とする規約改正について）活用している。
- ・市民相談課で設けている「分譲マンション管理相談（毎月第2金曜日午後）」（住民からの相談も  
可）は、平成29年度4回（相談5件）、平成30年度4回（相談4件）である（相談内容不明）。
- ・神奈川県マンション管理士会と「住まいの相談窓口」の協定を締結し、住民からの相談も受け付  
ける体制とし、アドバイザー派遣としたいと考えている。なお、県マンション管理士会からは概  
ね了承いただいている。

### 《 検討結果まとめ 》

- ①広く浅く様々な知見や知識を持ったアドバイザーが重要であり、施策4・10・18については、  
別々のアドバイザーを派遣するのではなく、例えばコンサルタントの経験や宅地建物取引士の  
資格をもった人材等が適任の可能性はある。
- ②機能として、相談の窓口で受けて繋ぎ先に困る相談を、経験豊富なアドバイザーが内容を仕分  
けられることや注意した方が良いことを客観的に伝えることも重要である。
- ③アドバイザーを仕組みとして用意しておくことがまずは重要。リストを作成し、試験的に窓口  
に配置、どのような相談があるか需要を探る等の方法もある。
- ④現段階から、困った相談が来た場合に頼れる人材を確保しておいた方が良い。

## (2) 下半期の取り組み

- ・アドバイザーとなりうる人材の掘り起こし及びその専門分野の整理について、下記事項を含め、検討することとします。

- ①コンサルタントの経験や宅地建物取引士の資格を持った人材は、さまざまな知見や知識を持っている場合もあるが、アドバイザーを担うことができる人材の有無の確認
- ②高齢者が今後の住まいを考える際（又は施設への入居を検討している際）などに、包括的な相談にのることができる人材の有無の確認

- ・神奈川県マンション管理士会と「住まいの相談窓口」の協定を締結し、管理組合や住民からの相談も受け付ける体制としていきます。

### 3. 住まいと終活セミナーの実施

- ・平成30年度に引き続き、住まいと終活セミナーを実施します。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し、セミナー参加者が終活等の基礎知識を得ることで、自宅の今後のことを考えるきっかけとします。
- ・平成30年度の内容をベースに実施内容を検討済みです。(チラシ参照)
- ・あわせて、令和元年11月9日(土)13:00~16:30の開催に向け、10月1日より広報紙(10月1日号)、自治会回覧、ホームページ掲載等にて周知活動及を実施中です。

#### ■住まいと終活セミナー チラシ(表面)

～終活を通じて、自宅と自分の今後を考えるきっかけに～

**参加費無料**  
皆さんのご参加  
お待ちしております

**【日時】▶▶ 11月9日(土) 13:00~16:30**  
※開場時間 12:30~

**【会場】▶▶ 茅ヶ崎市役所分庁舎5・6階  
コミュニティホール  
(茅ヶ崎市茅ヶ崎一丁目1番1号)**

**基調講演 13:00~14:30(場所:分庁舎6階)**  
**「人生100年時代をどう生き抜くか」**  
**【講師】武藤 頼胡 氏**

**《講演内容》**

- ・これから、どこで暮らし、どのように生活したいか考えてみる
- ・保有不動産を確認し、次世代へ引き継ぐコツ
- ・生前に親族間で話しておくこととその話し方
- ・エンディングノートの紹介

**(プロフィール)**

- 一般社団法人終活カウンセラー協会 代表理事
- リンテアライン株式会社 代表取締役
- 終活カウンセラーの生みの親。『終活』という考えを普及するため、テレビ出演や行政などのセミナー講師として活躍中。
- 著書『元気なうちから始める! こじらせない死に支度』

**先着150名様(事前予約制)**

ミニセミナー、個別相談会も開催(裏面に記載)

**申込方法** ▶▶ 下記申込先に、住所、氏名、電話番号、希望する講演等をお知らせください  
申込期間:10月1日(火)~10月25日(金)

お申込みは  
お電話かFAXで

TEL 0467-82-1111 FAX 0467-57-8377

申込先・お問い合わせ:茅ヶ崎市都市部都市政策課

■住まいと終活セミナー チラシ（裏面）

ミニセミナー 14:45～16:30

場所:分庁舎5階 A会議室・B会議室  
各専門団体より住まいに関するセミナーを実施します(原則お一人1セミナーまで)  
事前予約制(先着30名様)

14:45～15:30

15:45～16:30

A  
会  
議  
室

東京地方税理士会

相続時に発生する税金について

家財整理相談窓口

今から始める生前整理のポイント  
～安心して依頼できる事業者の選び方～

B  
会  
議  
室

高齢福祉介護課

わたしの覚え書き～希望のわだち～  
(茅ヶ崎版エンディングノート)の紹介と書き方

※個別相談会も実施

神奈川県司法書士会

令和元年の相続法大改正のポイントと  
遺言書について

個別相談会 14:40～16:30

場所:分庁舎6階 集会室2  
各団体に1回15分で住まいに関するご相談ができます(原則お一人1団体まで)  
事前予約制(先着順※) ※団体により受付人数が異なります

かながわ住まいまちづくり協会

高齢者の住まいとその探し方

神奈川県弁護士会

法律相談

神奈川県土地家屋調査士会

隣家との境界、土地の測量、  
建物の新築、増築 等

神奈川県司法書士会

成年後見、任意後見、  
相続、遺言書 等

家財整理相談窓口

生前整理、遺品整理  
相続した住宅の家財整理

神奈川県宅地建物取引業協会

不動産の売却、賃貸

全日本不動産協会

不動産の売却、賃貸

神奈川県建築士事務所協会

建て替え、リフォーム、耐震改修

茅ヶ崎建設業協会

解体、建て替え、リフォーム

茅ヶ崎市シルバー人材センター

空家の状況確認、  
空家の敷地内の草木の手入れ

住宅金融支援機構

お住まいに関する金融相談  
60歳からの住宅ローンについて

東京地方税理士会

相続時に発生する税金について

## 「住まいと終活セミナー」アンケート(案)

本日はセミナーにご参加いただき、ありがとうございました。今後の参考にさせていただきますので、該当箇所に☑またはご記入ください。ご協力をよろしくお願いいたします。

- 1 お住まい  市内（ ） ※字名（元町、南湖など）を記載ください。  
 市外（ ）
- 2 ご性別  男性  女性
- 3 ご年齢  20代  30代  40代  50代  
 60代  70代  80代  90代
- 4 どなたとお越しになりましたか  
 1人  ご家族（ ）  ご友人  その他（ ）
- 5 お住まいについて、教えてください  
 持家（戸建）  持家（マンション・アパート）  借家（戸建て）  
 借家（マンション・アパート）  その他（ ）
- 6 所属する組織等がありましたら教えてください  
 民生委員児童委員  自治会役員  地域包括支援センター  
 介護施設職員  その他（ ）  該当しない
- 7 本日のセミナーは何でお知りになりましたか [複数回答可]  
 広報紙  回覧板  ホームページ  地域や知人の紹介  家族の紹介  
 市役所・公民館等の窓口  その他（ ）
- 8 本日のセミナーにご参加いただいた理由をお聞かせください  
 終活に興味があったから  終活をしているから  
 終活をして欲しい人がいるから  その他（ ）

裏面へ

■住まいと終活セミナー アンケート（裏面）

9 基調講演のご感想をお聞かせください

大変満足 満足 普通 やや不満 不満

10 持ち家の方にお聞きします。ご自宅の今後をご家族などとお話ししていますか

話している→（ご家族 ご友人 その他の方（ ））

話していない→理由（親族が遠方のため 話す必要がないため

その他の理由（ ））

11 現在のお住まいについて悩んでいることはございますか

ある ない 今はないが心配している

12 都市政策課の「住まいの相談窓口」があることをご存知ですか

知っている 知らない

13 今後参加したいテーマや本日のご感想などをお聞かせください

今後参加したいテーマ・内容・講師

ご希望の開催日時・場所

本日のご感想などその他

ご協力いただき、誠にありがとうございました。

## 4. 空き家の発生予防、適正管理に係る勉強会の実施

### (1) 作業進捗状況

- ・今後、増加することが予測される空き家について、「発生予防や適正管理を考える」「利活用を考える」の2テーマを想定（テーマは現段階で仮に設定）しつつモデル地区において勉強会（3回程度）を実施する方向で企画案を検討し、対象地区と実施に向けた協議を行いました。今年度の勉強会等の開催は見送ることとなりました。

### 《 空き家の発生予防、適正管理及び利活用における対応方策等を

### 検討するため勉強会 企画案（抜粋） 》

#### ①実施目的

- ・本市では、人口減少に伴う住宅の余剰、高齢化の進展による相続の発生や施設入所者の増加等により、今後空き家等のさらなる増加が予測されている。空き家等が適切に管理されないと、老朽化による倒壊、治安・景観の悪化など、多くの問題を引き起こすことが懸念されており、その対策が急務である。
- ・そこで、空き家の発生予防、適正管理及び利活用における対応方策等を検討することを目的に勉強会を開催し、地域の実情を把握しているまちぢから協議会委員などが空き家に関する課題及びその対応方策を検討することにより、より安心して住み続けることができる環境を地域でつくっていくことを目指す。

#### ②対象者

- ・「(仮) 発生予防や適正管理を考える」  
：民生委員、自治会役員 等
- ・「(仮) 利活用を考える」  
：自治会役員、社会福祉協議会、空き家マッチング制度への登録者、既存の空き家の利活用者 等

#### ③テーマ

- ・テーマ1 「(仮) 発生予防や適正管理を考える」では、空き家を見守る地区の組織づくり等を検討する。なお、空き家になった際に地域が困ることがないように、普段から住宅の所有者や親族の情報、また居住者のニーズなど、地域の状況を把握しておくことが理想である。そのため、居住者の状況をとりとまとめておく方法の検討も必要である。（地図上での整理等）
- ・テーマ2 「(仮) 利活用を考える」では、空き家を地区活動の拠点や、地区の居間として利活用しながら高齢者等の見守りの場とする等、地区の課題やニーズを踏まえながら利活用方法を検討する。空き家マッチング制度の登録物件が地域内にある場合、所有者の許可がとれれば、空き家を実際に見学し、地区の課題やニーズを踏まえながら利活用方法を検討する。

## (2) 下半期の取り組み

- ・引き続き、地域の実情や意向を踏まえながら、まずは、まちぢから協議会レベルで、空き家の発生予防、適正管理及び利活用に関して、「住まいと終活セミナー」の地域版など、啓発を目的とした取組を実施した上で、上記のようなプログラムを開催するなど、アプローチ方法を検討します。
- ・なお、アプローチ方法の検討如何に関わらず、地域から勉強会の開催について要望があれば、下半期に対応していくこととします。



