

令和 2 年度

第 1 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) 委員長・副委員長の選出について</p> <p>(2) 令和 2 年度の取り組みについて</p> <p>報告</p> <p>(1) 令和元年度の取り組みについて</p>
日時	令和 3 年 1 月 2 8 日 (木)
場所	書面会議による
出席者名	<p>委員長：竹内 陸男</p> <p>副委員長：加藤 仁美</p> <p>委員：末松 一豊・青木 照夫・石井 勇・後藤 美由紀</p> <p>矢島 啓志・渡邊 泰克・鈴木 修・石黒 秀樹</p> <p>松本 郁・瀬川 直人・山本 忠・松本 暢子</p> <p>野口 和雄・守屋 誠・入原 修一</p> <p>(事務局) 都市部都市政策課</p>
会議資料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 令和 2 年度第 1 回茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会次第 ・ 資料 1 令和元年度の取り組みについて ・ 資料 2 令和 2 年度の取り組みについて ・ 参考資料 1 令和元 (2019) 年度茅ヶ崎市空き家実態調査等業務報告書概要版 ・ 参考資料 2 民間賃貸住宅に関するアンケート調査結果 ・ 参考資料 3 住まい・住まい方に関する相談内容アンケート調査結果 ・ 説明資料 議案書及び議案説明資料 ・ 追加資料 1 茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会会員名簿 ・ 追加資料 2 茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会規則 ・ 追加資料 3 意見・質問シート (1 月 8 日締め切り分) ・ 追加資料 4 意見・質問シート (1 月 1 9 日締め切り分) ・ 追加資料 5 令和 2 年度第 1 回茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会表決書 (1) ・ 追加資料 6 令和 2 年度第 1 回茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会表決書 (2) ・ 追加資料 7 書面会議時のスケジュール等について ・ 追加資料 8 神奈川県居住支援協議会 市町村居住支援協議会設立準備会議 (茅ヶ崎市) 企画 ・ 追加資料 9 令和 2 年度第 1 回茅ヶ崎市住宅政策庁内調整会議議事録 ・ 追加資料 1 0 新型コロナウイルス感染症対策のための茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会運営要綱

会議の公開・非公開	公開
非公開の理由	
傍聴者数	なし

(会議の概要)

1. 議題（１）委員長・副委員長の選出について

- ・委員の互選により、竹内委員が委員長に選出された。
- ・委員の互選により、加藤委員が副委員長に選出された。

2. 議題（２）令和２年度の取り組みについて

承認する	承認しない	合計
17名	0名	17名

⇒承認のため、令和２年度の取り組みを実施する。

意見等については次のとおりとなり、事務局の意見を記載させていただきます。

・意見等（１月８日締め切り分）

（名簿順）

発言者	内容	事務局の意見
青木委員	<p>特にアパートに住んでいる障害者、一人暮らしの高齢者に対する見守り体制について、福祉部と都市部が情報共有できる場をもつことは、有効と考えますので、是非協議を進めて下さい。</p> <p>また、生活支援について関わる方が共通の認識を持つことができるよう、地域包括支援センター等と情報共有する体制も含めて、検討を希望します。</p>	<p>障害者、高齢者に対する見守りにつきましては、不動産事業者や福祉事業者へのアンケート調査・ヒアリング結果から、その必要性と課題を把握しております。</p> <p>「生活支援」につきましても、「入居支援」以上に重要であり、その支援に関わる方が共通認識や情報共有しながら進めていくことが必要ではないかと考えております。</p> <p>福祉部、都市部等を構成員とした住宅政策庁内調整会議を通じて、今後も引き続き情報共有を図りながら進めてまいります。</p>
石井委員	<p>居住支援については、コロナ禍であろうとなかろうと、命に係わる事項であることから喫緊の課題であり、そのサイン（例：新聞・郵便部の滞留、水光熱費の未払い等）の庁内における情報共有そして庁内の横断的・統一的なアクションの実施へのさらなる尽力を切にお願いしたいです。</p>	<p>住宅確保要配慮者の住まいを確保する際に、「生活支援（見守り等）」を行うことは「入居支援」以上に重要であると考えております。</p> <p>一方で、福祉関係団体等がこれ以上の頻度で「見守り」等を実施していくことは、担い手不足等により困難な状況であることをアンケート調査・ヒアリングより把握しております。</p> <p>関係部局で既に実施している郵便局等との提携に加え、「見守り」等に類するサービスを把握し、庁内関係部局と連携しながら持続可能な生活支援の仕組みを検討してま</p>

		います。
石黒委員	<p>高齢者支援をしており、住み替えとなるとご本人はアパート等の民間賃貸住宅を希望することもあります。物件が見つからないことも多く、高齢者施設を中心に検討していくことが多い状況です。</p> <p>福祉関係者と不動産関係者の接点も少ないため、「住まいの相談窓口」があることを居宅介護支援事業所等の福祉関係者に周知する必要があると考えます。</p> <p>また、地域包括支援センターは、広く市民の皆様や福祉関係者に認識されていますので、「住まいの相談窓口」の情報提供の場の一つとして活用することはできないでしょうか。</p>	<p>各地域包括支援センターに「住まいの相談窓口」のチラシ配架を依頼している一方、居宅介護支援事業所等の福祉関係者の皆様には周知が徹底できていないため、周知してまいります。</p> <p>引き続き福祉部や地域包括支援センター等と情報共有を行い、「住まいの相談窓口」の活用を促進し、居住支援に努めてまいります。</p>
瀬川委員	<p>障害をお抱えの方の多くが、親亡き後住宅確保要支援者となる可能性を抱えています。障がい理解の不足、未就労・所得補償がない、生活保護受給が必要な方は、自宅を相続しても売却を求められるなどが理由としてあげられるためです。また障害当事者及び支援者に、住宅確保に関する制度や仕組みが行き届いていない事も、原因の一つになっていると思われまます。</p> <p>不動産事業者（大家様）と障害を抱えている方々を支援している機関、双方の理解・すり合わせが必要ではないかと考えます。方法として双方の事例（困った案件や、好事例）を持ちより、理解に努めてはと思います。</p>	<p>障害者の方の転居につきましては、不動産事業者や福祉関係団体へのアンケート調査・ヒアリング結果から、その支援の必要性と課題を把握したところです。</p> <p>これから創設する「協力不動産店登録制度」において、協力不動産店と障害者や高齢者等を支援している福祉関係団体、行政等が共通認識を持ちながら居住支援を進めていくことが必要であると考えております。</p> <p>今後、不動産事業者・福祉事業者の皆様に参加いただけるセミナー等において、共通認識を持てるよう進めてまいります。</p>
竹内委員	<p>今回立ち上げる制度のスキームにはフォロー体制が見えにくいため、入居後のフォロー体制をもっとクリアに明示した方がいいのではないのでしょうか（共通事項ABCの具体イメージ、主体の役割・関係性等）。</p> <p>特にAの「緊急連絡人の確保」は、保</p>	<p>入居後のフォロー体制につきましては、次のように考えております。</p> <p>A「緊急連絡先の確保」につきましては、緊急連絡先がない方が増加傾向にある一方で、担い手がいないことは本市だけの課題ではないと認識しております。何かあった時の対応につきましては、保証会社や少</p>

竹内委員	<p>証人はもちろん緊急連絡人もいない高齢者が増えており、何かあった時（例：病気、認知症、孤独死など）の対応が必要で、支援システムが欠かせません。</p> <p>またCの「家賃保証等のしくみ」に関連して、入居時及び入居後の家賃支払いの困難に対して、生活保護（一般的な家賃補助制度がないわが国では住宅扶助が唯一の制度）の申請を容易にできる福祉部局との連携が欠かせません。ちなみに、横浜市の同種制度（平成16年制定「民間住宅あんしん入居事業」）の初期の実績をみると、その約8割が生活保護受給者であり、生活困窮者を中心とした入居あっせんに特徴があります。なお、仕組み全体の運営管理や情報整理に関して、市の内部組織（例：都市政策課）がこれを担うという方法もありますが、他市町村の事例（横浜・川崎など）では、公社等の第三セクターに委ねています。茅ヶ崎市の場合、仮に「居住支援協議会」をつくるなら、公社のような役割を担うことも考えられます。</p>	<p>額短期保険により不動産事業者・大家の皆様に一定程度補償されていると認識しておりますが、既存制度がどのように活用できるのかも含めまして不動産事業者等と共有していきたいと考えております。</p> <p>B「福祉的支援（ゆるやかな見守り）」につきましては、福祉部局と密に情報交換を行うことと併せまして、地域包括支援センター、その他福祉関係事業者等とも関係を構築し、既存の活動及び民間事業者等のサービスを組み合わせ、ゆるやかな見守りの構築を目指してまいります。</p> <p>C「家賃保証等のしくみ」につきましては、一般社団法人賃貸保証機構との協定締結により、会員会社の審査が通る可能性がある物件を紹介いただける体制を構築しますが、併せて生活保護を担当している部局と連携し、市に相談があった際のみならず、協力不動産店に生活保護の窓口を周知することにより、入居してから不安等が生じた場合にも、円滑に担当部局へ相談できる体制を構築を目指してまいります。</p> <p>なお、仕組み全体の運営管理や情報整理につきましては、現時点では担い手がいないと認識しており、当面は行政で対応していく必要があると考えております。</p>
	<p>新しい仕組み案を利用者側から考えると、手続きの簡素化を含め、制度を利用しやすくするためのハードルをいかに下げるか、物件を貸す側としては、相談者が入居することによる不安材料をいかに軽減していくかがポイントになります。この2つの切り口から、新しい仕組み案がどの程度有効であるかが決まるものといえます。また、もともとの取り組みは、公営住宅の補完的制度であり、新しい仕組み案がどの層をどの程度カバーする制度なのか、ある程度イメージしておくべきでしょう。1つの居住支援策であって、もちろん万能ではない</p>	<p>新たな「協力不動産店登録制度」につきましては、相談者より市が情報を伺うことにより、不動産事業者が貸し出す際のハードルとなる情報等を予め市で伺うことにより、相談者が不動産事業者に行った際は必要最小限の情報にて入居に向けて相談でき、不動産事業者も必要な情報があるため大家等に交渉しやすく貸しやすくなるというメリットが生じることを期待しております。</p> <p>委員ご指摘のとおり、高齢化の進展等により、緊急連絡先の確保が困難な方、家賃の支払いが困難な方が増えております。住宅確保要配慮者の対象者数の多少はありま</p>

竹内委員	<p>この理解も必要です。</p> <p>同種の制度が始まった20年ほど前であれば、家賃債務保証、緊急連絡人確保、協力不動産店をキーワードにした枠組みで、事故率も低く、ある程度有効であったといえますが、状況は年々厳しくなっています。保証人を含め緊急連絡人の確保が困難、家賃の支払いが困難（生活保護を受けていない基礎年金のみで生活する高齢者等）、高齢化とともに介護が必要など、従来の自力生活者（自力階層）を建て前とした取り組みではかなり限界に近いように思います。</p>	<p>すが、各層への対策を順次検討・実施していきたいと考えております。</p> <p>財政状況等から公営住宅の大幅な供給増は見込めないことから、民間事業者等との連携を図りながら、住宅セーフティネット法の登録住宅、公営住宅、公的賃貸住宅、民間賃貸住宅など重層的な住宅セーフティネットを構築してまいります。</p>
山本委員	<p>現状の制度は、最初に「住まいの相談窓口（以後、「相談窓口」）」から個人情報をお細かく聞かれて、さらに協定団体から同じように聞かれると、相談者は嫌になってしまうのではないのでしょうか。相談窓口と協定団体で確認することを整理した方がいいのではないのでしょうか。</p>	<p>現状制度では、市で伺った情報を「情報共有シート」に記載し、協定団体へお繋ぎしておりますが、必要に応じて同様の情報を確認していることがあります。</p> <p>今後は同一の内容を確認することが少なくなるよう、協定団体及び協力不動産店等と「情報共有シート」を修正すること等により、相談者の負担軽減を図ってまいります。</p>
	<p>相談窓口で相談者から話を聞いたら、たらい回しにならないよう、組織全体として適切に対応する必要があります。</p>	<p>福祉部局等の関係部局と情報交換や情報共有を行いながら、適切な関係部局、関係機関へご案内ができるよう体制を整えてまいります。</p> <p>「協力不動産店登録制度」立ち上げ後も適切に対応してまいります。</p>
	<p>協定団体に登録している不動産業者のカルテをつくってはどうか。</p> <p>不動産事業者にも得手不得手があり、相談者の条件によって対応するしないがあります。たらい回し防止のため、カルテは細かく作ることが重要です。</p> <p>項目は、所得金額・保証人の有無・障害の種類などが考えられます。また、協定団体や協力不動産店を集め、半年に1回などの頻度で情報共有のための話し合いの場を設けることも必要ではないのでしょうか。</p>	<p>協力不動産店の登録条件等の詳細につきましては、他市町村等で実施している事例を参考にしながら検討を進めており、委員のご意見を参考にしながら、体制を整えてまいります。</p> <p>また、昨年度から今年度にかけて実施しましたアンケート調査・ヒアリングについて、アンケート調査だけでは把握することができなかった情報をヒアリングで得られていることから、引き続き情報共有・情報収集を図るための機会を創出してまいります。</p>

山本委員	アンケートだけで協定団体や協力不動産店の本音を把握することは難しいため、課題を情報共有し、市への要望や取り組みに関するアイデアももらえる場が必要になると思います。	
松本暢子 委員	<p>かながわ安心賃貸支援事業の協力店の中に、市内の協力不動産店はどの程度あるのでしょうか。</p> <p>県の組織に繋ぐのではなく、できる限り市内で対応していくことが重要ではないでしょうか。相談者も市内の住宅を求めていることが多く、市内の協力店との連携で対応できるようにはできないでしょうか。</p>	<p>かながわ安心賃貸支援事業の市内協力店は6事業者となっており、委員ご指摘のとおり市内事業者を中心に対応していく必要があると考えております。</p> <p>そのため、「協力不動産店制度」を立ち上げ、これまで以上に市内の不動産事業者との連携を図りながら、居住支援を進めてまいります。</p>
	<p>相談窓口の居住支援に関する相談件数67件の中には、福祉分野に関する課題も含まれていると考えられ、住宅の問題よりも先に市で対応しなければいけない案件（生活支援など）があると思います。茅ヶ崎市での相談内容は、どうなっているのでしょうか。</p> <p>調布市、多摩市、日野市で同じような取組をしていますが、転居に結びついた件数は相談件数のうち2割程度であり、生活支援や福祉的対応が必要な場合が少なくなかったです。</p>	<p>「住まいの相談窓口」において、福祉分野に関する課題も多く、生活保護担当課及び高齢者担当課等の福祉部局を中心に連携を図りながら対応しているところです。</p>
	<p>調布市では、居住支援の窓口も福祉部局との連携で対応しています。</p> <p>茅ヶ崎市の相談窓口の場合、住まいに関連することに限定されているので、相談に来た人をその後どこに繋ぐかがポイントになります。調布市では、窓口を地主家主協会のベテランが担っており、生活保護などの福祉部門へ繋ぐのか、住まいの斡旋をするのかを仕分けています。多摩市は茅ヶ崎市のような相談窓口をやめ、生活支援窓口にまとめました。</p> <p>つまり、マンパワーやキャパを考慮し、都市政策課の業務としてどこまでを担当とするのでしょうか。相談件数が</p>	<p>現状職員対応しているため、担当者により対応が異なることのないよう、担当者間で情報共有を行い、共通認識を持ちながら対応しております。</p> <p>今後、相談件数が増加した際に職員で対応していくことができるかという課題につきましては、現時点では相談機能を担うことができるNPO法人等がないと認識しており、当面は行政で対応していく必要があると考えております。</p>

<p>松本暢子 委員</p>	<p>100件を超えると職員では対応できなくなる可能性があるため、NPO法人に委託するなど、行政に代わる主体が必要となります。立川市内で民間の不動産事業者が通常の住居の斡旋をしながら高齢者に対する居住支援サービス（介護事業者でもある）も行っている例があります。</p>	
<p>野口委員</p>	<p>本委員会は、「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン」を実行するために設置されていますが、施策がセーフティネットにシフト、さらには福祉施策に深入りしすぎている気がします。</p> <p>新型コロナウイルスへの対応として、住宅困窮者対策は重要であり、福祉施策との連携は必要ですが、他の分野＝住宅供給、戸建てマンション民賃対策も含めてウイングを広く取っていただきたいです。</p> <p>住宅困窮者対策として、概ねの量を把握していただいて貴重な資料を提供していただきました。</p> <p>本委員会でどの層を対象として絞り込むのか。公営住宅との連携の検討もあります。</p> <p>公営住宅対象層、民賃対応層の区分をどうしていくのでしょうか？</p> <p>空家対策は、①予防、②マーケットを含めた空家活用、③空家管理、④危険な空家の除去と4つの対策があり、それは本委員会として了解し、「茅ヶ崎市空家等対策計画」にも記載されています。そこで、本委員会と「茅ヶ崎市空家等対策推進協議会」の棲み分け、扱う領域、連携についてどう考えているのでしょうか。</p> <p>なお、本委員会としては、これまで量</p>	<p>本委員会は「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン（以下「アクションプラン」という）」の施策の推進に関する事項について調査審議いただくため設置しております。</p> <p>今年度につきましては、新型コロナウイルス感染拡大の影響を鑑み、「アクションプラン」の「取組2 地域包括ケア、地域コミュニティと専門家が連携した住まいのセーフティネット構築」の居住支援に特化した施策の検討・実施を進めております。</p> <p>他の分野につきましても、社会情勢の変化を鑑みながら、引き続き取り組んでいく必要があると認識しております。</p> <p>住宅確保要配慮者の対象者数の多少はありますが、各層への対策を順次検討・実施していきたいと考えております。</p> <p>また、公営住宅層と民賃層の区別につきましては、財政状況等から公営住宅の大幅な供給増は見込めないことから、民間事業者等と連携を図りながら、住宅セーフティネット法の登録住宅、公営住宅、公的賃貸住宅、民間賃貸住宅など重層的な住宅セーフティネットを構築してまいります。</p> <p>「茅ヶ崎市空家等対策推進協議会」につきましては、状態が悪い物件である「特定空家等」や、それに類する状態の空き家に対してご意見等をいただいております。空き家に対するご相談が年々増加しており、会議時間の大半を空き家の適正管理に割いている状況です。したがって、当該協議会につきましては、今後も主に適正管理についてご意見をいただくことを想定しております。</p>

野口委員	<p>として民賃で空家が多いと認識しており、第一に、民賃空家を活用した住宅困窮者対策に視点を当て検討していること、第二に、戸建て空家での高齢者世帯対策が重要と議論してきた気がします。更に、社協の対策、元気村やNPOによる空家を活用したサロン等の先進的取組みに注目してきましたが、今後はどのように進めるのでしょうか。</p>	<p>本委員会につきましては、これまで住宅困窮者対策、戸建て空き家における高齢者世帯対策及び空き家を活用したサロン等の取り組みについてご議論をいただいております、引き続き本委員会において、空き家の発生予防及び利活用についてご議論いただきたいと考えております。</p>
守屋委員	<p>①居住支援について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅確保要配慮者の推計 <p>県では、賃貸住宅供給促進計画において住宅確保要配慮者の定義を定めており、高齢者や障がい者、外国人等については全て要配慮者に該当します。この定義に当てはめると、本資料における「住宅確保要配慮者となる可能性が高い世帯」は、特に配慮を要する世帯、あるいは居住支援（民間賃貸住宅）の施策対象とする世帯などになるかと思えます。そのため、その旨分かるように表記するか、本資料における住宅確保要配慮者の定義を改めて定めた方がよいと思えます。なお、都市再生機構・公社の賃貸住宅については、全ての要配慮者の入居を拒まないこととしているため、外国人のみの対象世帯から除いた方がよいと思われれます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対応方策について <p>居住支援については、茅ヶ崎市居住支援協議会を立ち上げることにより、国庫補助（10/10）を活用し、住宅施策と福祉施策が連携した様々な取組が可能となるため、できるだけ早期に協議会を設置することを望みます。</p>	<p>ご指摘いただきました住宅確保要配慮者となる可能性が高い世帯という記載につきましては、特に配慮を要する世帯という観点から記載しておりましたので、その旨を記載します。</p> <p>また、都市再生機構・公社の賃貸住宅につきましては、外国人のみの対象世帯から除くこととします。</p> <p>居住支援協議会の立上げにつきましては、これまでも検討してまいりましたが、市内に居住支援法人となり得る社会福祉法人等や、相談機能を担うNPO法人等が見つかっていないなど、担い手不足等の課題があることから、立上げについて慎重に検討しているところです。</p> <p>引き続き居住支援協議会の立上げについて検討を進めるとともに、「住まいの相談窓口」やこれから創設する「協力不動産店登録制度」において、住宅施策と福祉施策が連携した取組みを進めてまいります。</p>
	<p>②答申案について</p> <p>今年6月に、マンション管理適正化法が改正されました（令和4年4月施行）。この法改正では、マンションの管理組合が作成したマンション管理計画が一定</p>	<p>マンション管理適正化法の改正に伴い、様々な管理組合から相談が寄せられる可能性があると考えており、令和2年1月に一般社団法人神奈川県マンション管理士会と「住まいの相談窓口」に関する協定を締結</p>

<p>守屋委員</p>	<p>の水準を満たした場合、市が優良な計画として認定できる新たな制度が設けられました。市内のマンション管理組合の方々がこの制度を活用するためには、市が、改正法に基づき、「マンション管理適正化推進計画」を策定する必要があります。計画策定は任意となっていますが、「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン」の「取組 15 分譲マンション管理運営支援」を推進するためにも、答申案の「今後の課題」において、「計画策定に向けた検討」について記載していただけないか御検討をお願いします。なお、県は、管理組合の方々が改正法施行にあわせて本制度を活用できるよう、令和三年度に、町村部を対象とした「マンション管理適正化推進計画」を策定する予定です。</p> <p>(マンション管理適正化法では、県の所管は町村部となっています。)</p>	<p>し、管理組合だけでなく市民の方からの相談体制を整備したところです。</p> <p>マンション管理適正化法の改正に伴い、管理組合からマンション管理計画が提出され、行政が優良な計画として認定できる制度が創設されるとともに、行政より管理組合に対して管理の適正化のために必要に応じて助言・指導を行うことができることとなっております。</p> <p>マンション管理につきましては、高齢化と居住者の高齢化等の課題があると認識しておりますので、まず実態把握から進めていく必要があると考えております。</p>
<p>入原委員</p>	<p>各種推計データ等で読み取れるものでありませんが、厚生労働省では精神障害者の地域移行支援の動きがあり、精神障害者の地域包括ケアシステムの構築が推進されています。こうした背景から、精神障害のある方が病院から地域へ移り住む相談も増えています。8050 問題による要配慮者の増加を予想されると共に、こうした背景（予想）も答申に反映してはいかがでしょうか。</p> <p>協力不動産店は市内の事業者に限定されるのでしょうか？（藤沢市辻堂周辺、寒川町香川周辺の事業者は市内に物件を管理している可能性があると考えます）</p> <p>協力不動産店の登録条件を決める際に、受入れ可能な要配慮者を予め整理しておく方が良いと思います（「高齢者は○だが障害者は△」という不動産店の取扱い）。現状の「あんしん賃貸協力店」は</p>	<p>昨年度から今年度にかけて実施しました福祉事業者へのアンケート調査やヒアリングの際に、精神障害のある方が病院等の施設から地域へ移り住む相談があるものの、入居がなかなか決まらないという課題があることを把握しております。</p> <p>このような背景も踏まえ、居住支援のあり方等を検討してまいります。</p> <p>協力不動産店につきましては、不動産団体の湘南支部と連携を図りながら進めていきたいと考えております。</p> <p>藤沢市及び寒川町の不動産事業者の皆様にも登録を呼びかけてまいります。</p> <p>協力不動産店の登録条件等の詳細につきましては、他市町村等で実施している事例を参考にしながら検討を進めており、委員のご経験を参考にしながら、体制を整えてまいります。</p>

入原委員	その区別が無いため、たまに不都合が生じることがあります。	
------	------------------------------	--

・意見等（1月19日締め切り分）

（名簿順）

発言者	内容	事務局の意見
松本郁 委員	<p>緊急連絡先の確保について、NPO等との連携と記していますが、具体的にどのような団体を想定しているのかについて知りたいです（既存の身元保証会社なのか、新たに立ち上げるのか）。</p> <p>身元保証会社にした場合、ある程度の支払い能力がないと困難と思われませんが、低所得者に対しての、補助等を検討しているのかも教えてください。</p>	<p>緊急連絡先がない方が増加傾向にある一方で、緊急連絡先の担い手が不足していることにつきましては、本市だけに限らない課題であると認識しており、現時点では具体的な団体等を想定できておりません。</p> <p>また、低額所得者の方が身元保証会社を利用する際の補助等は検討していませんが、既存の制度がどのように活用できるのか、担い手を探すことと併せまして福祉関係団体及び不動産事業者等と共有していきたいと考えております。</p>
	<p>Bの福祉団体とは、どのような団体を想定されているのか教えてください。</p>	<p>入居後のフォロー体制B「福祉的支援（ゆるやかな見守り）」につきまして、資料内にて「福祉団体」と記載しております。</p> <p>具体的には、地域包括支援センター、福祉相談室、居宅介護支援事業所、社会福祉協議会等の既存の福祉事業者に加え、配食事業等の民間サービス提供者も組み合わせることで、ゆるやかな見守りを構築することを目指してまいります。</p>
	<p>相談シートに関しては、都市政策課・生活支援課・高齢、障害各課で共有できる仕様にされるのかどうか教えてください（縦割りにならないよう整備して頂きたい）。</p>	<p>相談シートにつきましては、協力不動産店へお繋ぎする目的で作成するシートではありますが、庁内関係課に繋ぐ際に参考となる情報を盛り込む予定です。</p> <p>相談シートをシステム上で共有すること等は現状できませんが、引き続き他部局と連携を図りながら対応してまいります。</p>
山本委員	<p>高齢者の方で賃貸住居に入れないことが想定されているため、例えば市営住宅に高齢者住居枠を創設できないでしょうか（現在ある市営住宅が満室ならば民間の賃貸住宅を市が借り上げて市営</p>	<p>市営住宅につきましては、所得が低く、住宅に困っている方のために、借上型市営住宅も含めまして整備しております。</p> <p>入居にあたっては、公営住宅法、茅ヶ</p>

山本委員	住宅とする)。	<p>崎市営住宅条例などによって収入基準をはじめ様々な規定があり、住宅によって「一般世帯」、「高齢者(単身)」、「高齢者(2人世帯)」、「身体障がい者(単身)」、「単身者(精神障害者・知的障害者等)」と申込区分を設けて募集を行っているところでございます。</p>
加藤委員	<p>アクションプラン「取組2：地域包括ケア、地域コミュニティと専門家が連携した住まいのセーフティネット構築」の中で、地域コミュニティについてはどのような機能をもたせるべきかが、あまり議論されていませんが、令和元年度報告の空き家利活用にも関連する気がするので、確認しておきたいです。</p> <p>以前の委員会で自治会町会等で構成する「まちぢから協議会」という地域コミュニティの体制づくりが紹介されていました。現状はそのような体制で、見守りや空き家対策等に機能しているのでしょうか。</p>	<p>住み慣れた地域で住み続けることができるよう、セーフティネットを構築する必要がある、その強化のためには、これからの「まちづくり」「地域づくり」のあり方を地域の皆様と考えていく必要があると考えております。</p> <p>「まちぢから協議会」は、地域の様々な団体で構成され、各地域に合わせた事業を行っており、昨年度、モデル地区において空き家の発生予防、適正管理及び利活用等に関する勉強会の開催に向けて協議を行いました。開催は見送ることとなりました。</p> <p>空き家の情報を地図等に落とし込み、安心安全な住環境づくりに取り組んでいる地域もございますので、既に取り組みを進めている地域にヒアリング等を実施し、地域での見守りや空き家対策の在り方について検討を進めていきたいと考えております。</p>
竹内委員	<p>(民間住宅あっせんについて)</p> <p>まずは、創設を検討されている「協力不動産店登録制度」を早期に着手し、動かしながら課題を見つけ、柔軟に修正・変更しながら拡充していくという進め方が現実的だと思います。なお、入居者の自立度により、必要な支援の程度に幅があり、貸す側にも過度なリスクは負えないことから、①常識的な範囲の入居あっせん制度(市場型)、もしくは②一定の社会的支援・公的支援を伴う入居あっせん制度(社会住宅型)のいずれかにシフトするものと予想されます。要配慮者に</p>	<p>「協力不動産店登録制度につきましては、制度を運用しながら必要に応じて修正・変更していきたいと考えております。</p> <p>住宅確保要配慮者の居住支援を進めていくにあたり、福祉事業者等へのアンケート調査・ヒアリングにより、マンパワー等限られている等の課題も把握しております。民間事業者が提供しているサービスも含めて、どのような支援をしていくことができるか整理し、できる限り多くの方に入居いただける制度にしたいと考えております。</p>

竹内委員	<p>幅広く対応できるように対象世帯をできるだけ広げる方向で、より後者に近い茅ヶ崎版「民間住宅あんしん入居制度」の構築を期待します。</p>	
	<p>(住宅セーフティネットについて) 上記の「民間住宅あっせん」の取り組みのみではなく、「重層的な住宅セーフティネットの構築が必要」との市の認識は心強い限りです。その際、いわゆる住宅セーフティネット法でいう「登録住宅(改善費・家賃補助あり)」のモデル的な取り組みの他、松本委員から紹介があった立川市の取り組み「活家(いきや)」の発想に似た幅広い民間住宅の登録制(市場に乗りにくい既存住宅の流通促進、空き家・空き室の利活用促進等)などによる、要配慮者向け民間住宅の確保について、「ウイングを広く取った(野口委員の発言)」形で専門家・協力団体等の活用を含めて、積極的な検討を期待します。もちろん空き家実態調査アンケートで把握された貸出意向の物件も有効活用の対象と考えます。</p>	<p>公営住宅の大幅な供給増は見込めないことから、民間事業者等と連携を図りながら、住宅セーフティネット法の登録住宅や、空き家等を活用していく必要があると認識しており、空き家実態調査等の活用や先進事例等も参考にしながら、重層的な住宅セーフティネットを構築してまいります。</p>
	<p>(居住支援協議会の活用について) 守屋委員の提案「早期に居住支援協議会を立ち上げることに同意です。担い手については工夫次第(関係団体・専門家等の協力)であり、何よりも費用面(100%国庫補助)で実験的な取り組みが可能です(例えば、山本委員の意見「協力不動産店等の定期的な情報共有の場づくり」、登録住宅制の検討や流通・利活用促進に向けたアドバイザー派遣など)。茅ヶ崎の実情に合わせた協議会を、関係する諸団体の知恵を借りながら「歩きながら考える」というスタンスで取り組むことが望まれます。</p>	<p>居住支援協議会の立ち上げにつきましては、協議のための協議会ではなく、住宅確保要配慮者の居住支援に結びつく協議会である必要があると考えております。国庫補助の活用という観点からも、現在は市で担っている相談機能等も含め、居住支援法人やNPO法人等に担っていただきたいと考えており、協力不動産店制度を運用していく中で、関係団体と情報共有の場を設ける等により、居住支援協議会の立ち上げに向けて検討してまいります。</p>

3. 報告（1）令和元年度の取り組みについて

意見等については次のとおりとなり、事務局からの意見を記載させていただきます。

・意見等（1月8日締め切り分）

（名簿順）

発言者	内容	事務局の意見
竹内委員	<p>住まいの相談「居住支援」について：令和元年度の相談実績（居住支援67件）以降、令和2年度（令和2年4月～12月）のコロナ禍での居住支援相談に従来とは違った状況（相談者の特徴、相談内容など）があったのでしょうか。</p> <p>ここ1～2年続くであろう異常時（コロナ禍）への対応は、例えば、公営住宅への優先入居、生活保護や住居確保給付金との連動、災害時借り上げ住宅の確保など、平常時とは違う対応が求められることも想定すべきでしょう。</p>	<p>令和2年度4～12月において、居住支援に関するご相談は41件お受けしております。その内2件が新型コロナウイルスの影響に関するご相談でしたが、家庭内暴力及び居室内を汚したことが転居の直接的な要因となっております。</p> <p>新型コロナウイルスの影響により、住宅確保給付金の申請が急増し、当該給付金の相談が多数寄せられております。</p> <p>新型コロナウイルス感染拡大の影響により、公営住宅の空き室提供や生活保護・住宅確保給付金等の担当部局と連携を図りながら、「住まいの相談窓口」の相談に応じてまいりました。</p>
	<p>住まいの相談「空き家利活用・相続空き家の流通等」について：対応策を考える上で、NPOやアドバイザーがサポートすることで一歩前に進むような相談事例があったのでしょうか。</p> <p>空き家の流通・利活用における「アドバイザー派遣」の仕組み検討に向けたテーマに関係します。</p>	<p>引き続き、関係部局との連携を図りながら、居住支援に努めてまいります。</p> <p>また、実家が空き家となり、市場価格にて貸し出したいという相談を受けております。</p> <p>その場合、現状では協定団体である不動産関係団体へお繋ぎしておりますが、建物の老朽化等により、市場に流通することが難しいと判断されております。</p> <p>また、空き家の利活用を進めるにあたり、所有者の売却意向も強く、利活用希望者とのミスマッチもあると認識しております。</p> <p>不動産関係団体へお繋ぎする前に空き家利活用を専門としているNPOやアドバイザーより相談者へ賃料やリフォームの必要性等をアドバイスいただけますと、空き家の利活用が促進される可能性がございます。</p> <p>今後は専門団体やアドバイザーを把握し、連携等について検討してまいります。</p>

竹内委員		す。
山本委員	<p>相談窓口に来て、市の対応を待たずに制度を利用しない人がいるはずだと思いますが、そういう相談者に対して、どう考えているのでしょうか。</p>	<p>協定団体には早急にご対応いただいておりますが、協定団体からの連絡を待つのであれば、ご自身で不動産店等に行ってみるという方もいらっしゃいます。</p> <p>「協力不動産登録制度」創設により、これまで以上に速やかに対応してまいります。</p>
松本暢子委員	<p>立川市で活動するNPOが「活家（いきや）」という取組で都から助成されています。</p> <p>物件所有者がこの制度に登録することで、NPOが登録者へ見守りをしながら、住宅活用に関する希望もヒアリングするという取組であり、空き家の予防・管理・活用・撤去の話とも繋がるかもしれません。</p>	<p>空き家の発生予防や適正管理につきましては、終活等の空き家になる前の行動と、空き家になる瞬間の把握や空き家になってからいかに早く次に向けた行動ができるかが重要であると考えております。</p> <p>「活家」の取組につきましては、空き家になる瞬間を予め把握でき、利活用したい方へ円滑にお繋ぎしやすくする取組であり、将来的には空き家の解消に向けて効果が期待できるのではないかと考えております。</p> <p>このような事業を実施するためにはNPO法人等の担い手が必要であり、様々な機会を捉えて関係団体等と関係構築してまいります。</p>
守屋委員	<p>「空き家活用等マッチング制度」について、とてもよい施策だと思いますが、空き家数（実態調査結果）1,575戸に対し、現在（R3.1/5）、空き家登録0件、空き家活用希望者2者となっています。制度の活用が進んでいない理由や課題、今後の対応策について御教授願います。</p>	<p>「空き家活用等マッチング制度」につきましては、民業圧迫等の観点から、耐震性を有した市場に流通しない空き家や借り手のつかない空き家を非営利団体に繋ぐことに限定しております。</p> <p>登録件数のみならず相談件数も伸び悩んでおりますので、今年度に入りまして、令和元年度空き家実態調査におけるアンケート調査にて把握した、貸出意向があり、本制度が活用できる空き家所有者に「空き家利活用マッチング制度」の活用等について働きかけているところです。</p> <p>以前から実施しております固定資産税等納税通知書へのチラシ同封、広報紙、ホームページ、その他様々な媒体で</p>

守屋委員	引き続き周知等を行ってまいります。
------	-------------------

・意見等（1月19日締め切り分）

（名簿順）

発言者	内容	事務局の回答
松本郁委員	<p>セミナーに関してはコロナ禍ではありますが、継続して行って頂ければと思います（オンラインでも可）。</p> <p>相続に関しては、土地・家屋共に、未登記のケースが散見されます（土地の境界が曖昧になってしまっている場合もあり）。登記に関しても、市民の方に情報提供して頂ける場があると良いと思います。</p>	<p>「住まいと終活セミナー」を開催し、市民の方の関心が非常に高い一方で、住まいの今後についてご家族と話していない方が多くいらっしゃるようになりました。</p> <p>住まいの今後について考えていただくことは空き家の発生予防等の観点からも重要であると認識しておりますので、引き続き取り組んでいきたいと考えております。</p> <p>また、相続登記の未登記に関する課題につきましては、国の附属機関において登記義務化に向けた議論がされているところであり、引き続き市民の皆様チラシ等で周知を図ってまいります。</p>
加藤委員	<p>空き家活用のマッチングは、行政のシステムより、地域の体制が重要な気がしています（特定空き家の防止も含めて）。地域コミュニティ（まちぢから協議会）の体制や活動等についてお教えください。</p>	<p>適正管理が必要な空き家につきましては、「まちぢから協議会」等の地域の方より情報を多くいただく一方で、空き家の利活用に向けた動きにつきましては、主にNPO等の方々が進められていると認識しております。</p> <p>空き家を利活用することで、地域が活性化することを目的に、「茅ヶ崎市空き家活用等マッチング制度」を創設しておりますので、引き続き地域への周知等も行いながら、取り組みを進めてまいります。</p>