

## 令和3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>報告</p> <p>(1) 令和2年度の取り組みについて</p> <p>議題</p> <p>(1) 茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの現在の取組状況について</p> <p>(2) 茅ヶ崎市居住支援協議会設立について</p> <p>(3) マンション管理適正化法の改正について</p>
日時	令和3年11月26日(金) 13:30~15:30
場所	茅ヶ崎市民ギャラリーAB会議室
出席者氏名	<p><b>【委員】</b></p> <p>竹内委員長 末松委員 石井委員 後藤委員 海野委員 渡邊委員 鈴木委員 石黒委員 松本(郁)委員 山本委員 加藤委員 松本(暢)委員 野口委員</p> <p><b>【欠席委員】</b></p> <p>青木委員 瀬川委員 守屋委員 入原委員</p> <p><b>【事務局】</b></p> <p>後藤都市部長</p> <p>〈都市政策課〉深瀬課長、東主幹、押本主任</p>
会議資料	<p>資料1 令和2年度の取り組みについて</p> <p>資料2 令和3年度の取り組みについて</p> <p>参考資料1 令和2年度第2回住まいづくり推進委員会会議録</p> <p>参考資料2 茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会規則</p> <p>参考資料3 「茅ヶ崎市で住まい探しをお手伝いします」チラシ</p>
会議の公開・非公開	公開
非公開の理由	
傍聴者数	0名

## 13時30分開会

### ○事務局（深瀬課長）

皆さん、こんにちは。定刻となりましたので、ただいまから令和3年度第1回茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会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。

進行を務めさせていただきます都市政策課長の深瀬と申します。よろしくお願いたします。

本日は、傍聴の申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たいと思ます。

続きまして、委員の改選後初めての招集での開催ですので、本来であれば委員の皆様にご挨拶いただくところですが、新型コロナウイルス及びインフルエンザ感染予防の観点から、事務局にて、お手元に配付しております名簿の順に組織名とお名前をご紹介します。座ったままで結構です。

茅ヶ崎市まちぢから協議会連絡会より、末松一豊委員でございます。

本日はご欠席の連絡をいただいております茅ヶ崎市民生委員児童委員協議会より、青木照夫委員でございます。

公募の市民より、石井勇委員でございます。

同じく公募の市民より、後藤美由紀委員でございます。

社会福祉法人茅ヶ崎市社会福祉協議会より、海野誠委員でございます。

一般社団法人茅ヶ崎建設業協会より、渡邊泰克委員でございます。

公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会湘南支部より、鈴木修委員でございます。

一般社団法人茅ヶ崎介護サービス事業者連絡協議会より、石黒秀樹委員でございます。

茅ヶ崎市地域包括支援センター管理責任者会より、松本郁委員でございます。

こちら本日も欠席のご連絡をいただいております地域生活支援センター元町の家より、瀬川直人委員でございます。

学識経験を有する方として、委員長を務めていただいております竹内睦男委員でございます。

同じく学識経験を有する方として、山本忠委員でございます。

同じく学識経験を有する方として、加藤仁美委員でございます。

本日、遅参の旨ご連絡いただいております、同じく学識経験を有する方として、松本暢子委員でございます。

同じく学識経験を有する方として、野口和雄委員でございます。

本日も欠席のご連絡をいただいております神奈川県住宅計画課より、守屋誠委員でございます。

また、欠席のご連絡をいただいております公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会

の入原修一委員でございます。

本日の委員会開催に当たりましては、3名の委員よりご欠席の連絡をいただいております。委員17名のところ現在12名のご出席となっております。1名の遅参の旨のご連絡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、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。

次に、職員の異動がございましたので、事務局を担当させていただく職員をご紹介します。

都市部長の後藤でございます。

改めまして、都市政策課長の深瀬でございます。

都市政策課主幹の東でございます。

都市政策課主任の押本でございます。

それでは、ただいまから本日の議題に入らせていただきます。

本日の議題につきましては、報告事項としまして、報告(1)令和2年度の取り組みについて、報告が終わりましたら、議題(1)茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの現在の取り組み状況について、(2)茅ヶ崎市居住支援協議会設立について、(3)マンション管理適正化法の改正についてでございます。多岐にわたりますが、よろしくご審議のほどお願いいたします。

それでは、事前にお送りいたしました資料につきまして確認をさせていただきます。資料1、令和2年度の取り組みについて、資料2、令和3年度の取り組みについて、参考資料1、令和2年度第2回茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会会議録、参考資料2、茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会規則、参考資料3、「茅ヶ崎市で住まい探しお手伝いします」のチラシでございます。あと、茅ヶ崎市住まいづくり推進委員名簿となっております。不足等はございませんでしょうか。よろしいでしょうか。ありがとうございます。

それでは、会議の進行は竹内委員長をお願いいたします。委員長、よろしくをお願いいたします。

○竹内委員長

皆さん、こんにちは。前2回の委員会は書面会議でしたが、今回は対面です。書面会議では十分な議論ができなかった点もあったかと思いますが、今日はその分を含めて積極的なご意見、よろしくをお願いいたします。

冒頭、事務局から今日のテーマとして、報告1件、議題3件を挙げていただきました。早速ですが、報告について事務局から説明をお願いします。

○事務局(都市政策課 東)

報告(1)の令和2年度の取り組みについてをご説明します。

お手元の資料1、1ページ目をご覧ください。こちらは住まいづくりアクションプランの施策であります住まいの相談窓口の取組と実績について書いてあるものです。住まいの相談窓口につきましては、平成29年1月に設立しました住まいに関する相談を受ける窓口

です。専門的な相談も多いため、現在は13の団体と協定を締結し、相談内容に応じて各団体に相談をつないでいます。

令和2年度の住まいの相談におきましては、181件の相談が寄せられました。1ページ目の上段、図1相談内容分類の円グラフをご覧ください。181件の相談のうち、35%が居住支援の相談となっています。こちらに件数は書いていませんが、お伝えしますと居住支援の相談件数は63件ございました。分類の次に占めますのは相続の14%、リフォームの10%、それと流通の10%の順となっております。

続いて、1ページ目の下段の図2協定団体の繋ぎ先の円グラフをご覧ください。181件の相談に対しまして74件を協定団体につなぎました。つないだ先の団体で一番多かったのが、濃い青色で30%として示しております公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会となります。これは居住支援の相談で、具体的に転居先を探す場合につないだものです。次に、ピンク色で20%数として示しております一般社団法人茅ヶ崎建設業協会となります。こちらは住まいの修繕やリフォームの相談をつないだものです。

続いて、2ページ目をご覧ください。上段の図3世代別相談分類のグラフにつきまして、相談内容ごとの世代の割合を示したものでございます。全体としましては、40代以上からの相談が多い傾向にあります。グラフの一番上のほうに居住支援について書いておりますが、居住支援については60代以上の高齢者からの相談が半数以上を占めています。しかし、ほかの相談とはまた異なりまして、30代からの相談が多いものとなっております。

続いて、2ページの下段のほうの図4居住支援相談内訳のグラフをご覧ください。こちらは全体の35%を占めます63件の居住支援の相談内容の割合を示したものです。立ち退きに関する相談が19件で約3割を占めており、主に高齢者の方からの相談で、現在居住しているアパートが古くて取壊しとなり立ち退きを求められている、次の更新ができないなどの相談がありました。また、最近の傾向として増えている相談が、図4のグラフの下から3つ目にあります離婚です。先ほどの上段の図3のグラフでは、居住支援の相談に30代からの相談が多かったのですが、その理由はこのためです。離婚に伴いまして経済状況が変わり、今住んでいる住宅の家賃が払えず安いところに住み替えたいなどの相談が多い傾向となっています。なお、協定団体のかながわ住まいまちづくり協会につないだ22件のうち、転居先が見つかったのは4件となっております。

次に、3ページ目の図5相続相談内訳をご覧ください。相続の相談内容の割合を示したのですが、死亡届の提出で市役所に来られた際に、被相続人所有の土地建物の相続について相談が多くなりました。

次に、3ページ目の真ん中、図6流通相談内訳をご覧ください。居住物件の売却や所有している空き家の売却の相談が多く、不動産関係の協定団体に相談をつないでおります。古い空き家については、売却する前に修繕が必要となることがあり、売却まで結びつかないことがあります。

最後に、3ページ目の図7リフォーム相談内訳をご覧ください。昨年度は大きな台風がな

かったこともあり、経年劣化による修繕についてのご相談が多い傾向でした。

4 ページ目をご覧ください。先ほどご説明しました居住支援の相談の割合は全体の3割ほどを占める傾向にあるため、一昨年度に引き続き、昨年度も居住支援の在り方について検討をしました。

まず、高齢者や障害者、母子家庭、外国人など、自分の力では民間の賃貸住宅を探すことが困難である方を住宅確保要配慮者といいますが、本市における住宅確保要配慮者の割合を平成27年の国勢調査と平成30年度の住宅土地統計調査に基づいて推計しました。その結果、公営住宅以外の賃貸住宅に居住する世帯のうち、年収200万円以下の世帯は約20%を占めており、特に65歳以上は立ち退き等で転居の心配が生じた際には30%弱の世帯が住宅確保要配慮者になる可能性があることが分かりました。

これに基づき、本市では、居住支援の施策の拡充が必要と考え、茅ヶ崎市版居住支援モデルを立ち上げるために、不動産事業者及び地域包括支援センターにヒアリングを実施しました。ヒアリングの結果、不動産事業者はまず大家に安心してもらうことが最重要であり、安心材料が提示されれば高齢者等の入居の可能性も広がることが分かりました。また、地域包括支援センターでも、相談者との関わり合いの中で住まいの問題が明らかとなり対応する場合がありますが、どこの不動産屋に行ったらいいか分からないという声をいただいております。

そこで、5 ページ目の中ほど辺り、ウ) に記載のとおり、住宅確保に関する課題と対応方策を整理しまして、茅ヶ崎市版居住支援モデルを構築しました。従来は、窓口で居住支援の相談を受けると、協定先のかながわ住まいまちづくり協会より不動産店を紹介していました。しかし、転居先が見つかるケースが少ないものでした。

新たな茅ヶ崎市の居住支援モデルでは、6 ページのA3見開きをご覧ください。こちらは3つに分かれておりまして、一番左が市内及び湘南支部圏内への転居希望、真ん中が県内で湘南支部圏外へ転居希望の場合、一番右がそれ以外の場合の3つのモデルケースとなっております。

一番左の市内及び湘南支部圏内へ転居希望に記載されております「C 家賃保証のしくみ」として、新たに協力不動産店の登録制度を設けました。まず、市の住まいの相談窓口で相談者へヒアリングを行い、福祉的な支援も含めて転居の希望内容を詳しく伺うものです。その後、今度は市から協力不動産店へヒアリングの内容を伝えて物件情報を求めることとしております。その後、市に集まった物件情報を相談者へお見せして、希望に合った物件があった場合には協力不動産店へつないで内見などの話を進めることとなります。

なお、県内に転居を希望する場合は、真ん中に記載の県内で湘南支部圏外へ転居希望のとおり、従来の方で行うものとなっております。

この2つの方法で転居先が決まらない場合には、今年4月に協定を締結しました一般社団法人賃貸保証機構に相談をつなぎます。この賃貸保証機構の名称は、現在は全国保証機構に変わっております。この団体に所属する会員は、賃貸契約の保証人の代わりに務める保証

会社となっております。この団体に相談をつないだ場合は、所属する会員の保証商品を利用して、審査が通る可能性があるかを事前に審査していただき、審査が通る可能性が高い場合は、その保証商品が使える物件を逆引きして探すものです。

このような段階を踏むモデルとすることによって、住まいのセーフティネットの制度の拡充を狙っていきます。しかし、各モデルの図に、「A 緊急連絡先の確保」とありますが、緊急連絡先がない場合や、「B 福祉的支援（ゆるやかな見守り）」とありますが、マンパワーに限られる中、入局後の見守りサービスの確保ができない場合など、やはり課題が残っている部分もございます。しかし、今年度よりこれらの居住支援モデルを開始しまして見えてきた課題もございますので、この件につきましては後ほど議題（2）にて説明させていただきます。

それでは、最後に7ページの（3）空き家等の対策について説明いたします。

住まいづくりアクションプランの施策では、空き家の適正管理や空き家活用方策の検討がございます。都市政策課では、関連部署である環境保全課、建築指導課、消防本部予防課、保健所衛生課と連携しまして、空き家の特措法に基づき、空き家の適正管理を促しております。

昨年度につきましては、特に管理の状態が悪くて重大で切迫性のある危険な状況で周囲に大きな影響を与えている空き家を特定空き家としまして、2件指定しております。また、空き家に関する苦情については75件受け付けております。なお、この特定空き家2件につきましては、今年度に入りまして空き家の所有者の意思により解体が行われ、現在は更地となっていることを確認しております。

また、平成29年1月より開始しております空き家活用等マッチング制度につきましては、民業圧迫の観点より、空き家に耐震性等を求め、利活用希望者も非営利団体に限定していることもありまして、昨年度の登録件数についてはゼロ件でした。

以上をもちまして令和2年度の取り組みの説明となります。ご審議のほうをお願いいたします。

○竹内委員長

説明、ありがとうございます。

前2回の書面会議の主要テーマが、令和3年度以降の施策推進に向けた答申の検討、個別テーマでは、茅ヶ崎版の居住支援モデルの構築や空き家対策などを中心に検討してきたわけですが、そのおさらいということで説明していただいたかと思えます、それではご意見、ご質問等があれば、よろしく願いいたします。

○野口委員

2点質問があります。3ページの相続で、被相続人死亡後の流れとは具体的にどんなことだったのかということと、相談を司法書士あるいは弁護士に振るといことなんですが、振り方がなかなか、この2つの業種とっては、すみません、専門家は難しく、簡単に言えば、係争事件であれば弁護士さんで、事務的な説明は司法書士で済むものですが、ここをど

う使い分けているとかというので、ちょっと教えていただければ。というのは、実は、ご存じのとおり、相続を含めて登記が義務化されるので、これからここが増える可能性が非常にあると思うので、ここの相談が結構、分野をまたいで難しいなと思っていて、ちょっと今の時点でどんな感じなのか教えてください。

もう1点は、空き家のマッチングは、どこでも実際うまくいっていないんですが、うまくいかない最大の原因は何なのか、ちょっと教えていただければありがたいです。

以上、2点です。

○事務局（都市政策課 東）

相続人死亡後の流れについてですけれども、実際にお亡くなりになられて、窓口に来られまして、住宅の話ですので、どのような手続をすればいいんですかという漠然とした相談が、手続上の相談等が多い状況ではあります。

○野口委員

当事者の紛争みたいな話だったり、奥さんの居住権みたいな話にはならないですか。

○事務局（都市政策課 東）

権利関係というよりは手続のご相談、具体的にどのような手続が必要なのかという相談が多くて、我々は協定団体のほうに内容に応じたおつなぎをするという上では司法書士会さんのほうに手続上のご相談をおつなぎするんですけれども、弁護士さんにつないだ内容につきましては、トラブルとかそういうものではない状況で、あまり深く考えずに弁護士会さんのほうにつないでるという状況になっています。

○野口委員

司法書士がうまく処理してくれるなら。

○事務局（都市政策課 東）

そうですね。

それと、あと空き家のマッチングの件ですけれども、実際に登録件数がゼロ件となっている状況です。先ほどご説明したとおり、住宅市場を奪うということは我々も想定しておりませんので、我々のマッチング制度におきましては、耐震性と利用者のNPO団体という条件をつけてやっているんですけれども、実際にやはり老朽化した空き家が多くて、なかなか耐震性のところで登録物件が出てこないということを薄々は気がついておりまして、今後やはり制度は見直していかなければいけないと思っております、検討を進めていくというふうに考えております。

○野口委員

多分空き家はそうだろうと思っておりますが、ほかの自治体だと、空き家の都市関係セクションは関わらないで、市民活動支援セクションが使って、空き家の補助ではなくて、活動補助として支援すると、紹介者の瑕疵の問題は出てこないということを宝塚市から聞いておりまして、ぜひ、場合によって紹介する窓口を変えたほうが促進されるんじゃないかなという気がするので、ここはまちぢからに關係しうるので、ちょっと庁内調整が必要かな

とも思っています。私の意見です。

○松本（暢）委員

181件というのは、そもそも多いのか少ないのかということがちょっとどうなのかなと思いつつ、あまり多いと本当に担当の方が大変だとちょっと思いました。その中で、後で出てくる居住支援のこともあるんですが、63件をプラスということで、かながわ住まいまちづくり協会へ引き継ぐということだったのですけれども、そうすると、残りはどうなされたのかなということが聞きたいです。

そもそも、それで結局4件だったということは、22件つないで、基本的には4件しか見つからなかったということ、何か困ったことがあったとか、そのようになってしまったということで、今後の居住支援協議会をつくって少し頑張ればと思うんですけれども、なかなか大変だなと思います。ちょっとその辺で、立ち退きが多いというのは何か背景があるのかなということが質問としては3点目です。ちょっとその辺を教えてください。

○事務局（都市政策課 東）

181件の件数につきましては、例年そのぐらいの件数ではございますが、徐々に年度がたつたびに増えてきているという状況ではございます。そのうちの3割ぐらいが居住支援相談が占めておりまして、令和2年度の段階では、我々の居住支援モデルはまだ検討中ではございましたので、かながわ住まいまちづくり協会の協定団体に相談物件をおつなぎしているところではありました。

かながわ住まいまちづくり協会さんでは、そちらであんしん賃貸住宅協力店という制度を設けておりまして、不動産屋さんの登録制をしております。そこで登録協力店の冊子をつくっておられまして、その冊子を相談者に送りまして、相談者はその冊子を見てから協力店を選んで、もしうまく協力店が不動産物件のご契約まで進めば、その結果をまたまちづくり協会に連絡されて、まちづくり協会から我々にその相談結果の連絡が来るという、ちょっと長いプロセスを踏んで相談の内容が最後まで行ったかどうか分かる状況になっております。

実際には4件しか、相談の結果、住まいが見つかったという実績がないのは、残りの18件は、恐らく相談者に協力不動産店の冊子を送ってはいるのですけれども、相談者の方は、冊子を見て、何かそこでもう話が終わっているような感じにも思います。もしくは、相談者がその冊子を見て、直接もう不動産店に足を運んで、不動産店の物件を見つけ出すという動きをされているんじゃないかなと思っております。そうすると、うまく話が進んだとしても、その相談結果がちょっと我々の手元まで帰ってこなくなってしまうと、相談結果の追跡がなかなかできていないというのが実情でございます。追跡調査をすれば、もうちょっと成約件数が増えていたんじゃないかなというふうには思っております。

○竹内委員長

居住支援の相談内容で、立ち退きを理由とする件数が多いようですが、どういう事情があるのでしょうか。傾向として以前も同じなのか、それとも多くなってきているのか。それは



建物の老朽化が進んでいるという理解でいいのでしょうか。

○鈴木委員

それはやっぱり老朽化と相続の発生で、どうしても相続税を払ったときにアパートを壊して処分されるということが一般的に多い事例ですね。

○竹内委員長

全体的にみた相談内容と対応の状況は、令和元年度と比べても、ほぼ同じような傾向を示しているように思いますが、居住支援に関する立ち退き問題は、これからも増えていくのではないかと予想させますね。

○松本（暢）委員

あとは、居住支援協議会がつくられて、これをもう少し丁寧にフォローしていくということなので、それを期待するということではあるかなと思いますけれども、なかなかそれはそれで大変なことなので、ちょっと今日、後でまた考えたいと思います。

○野口委員

立ち退いてくださいといたって、立ち退きの正当事由にはなりませんよね。

○鈴木委員

ならないです。6か月間の猶予はあるけれども、6か月間粘る人もいるけれども、やはり最終的には1年ぐらい。1年しないうちにやっぱり出ていかれる。結局、みんな古いアパートだから、家賃が安いんですよ。それ以上安いところなんてないんですよ。だから、転居先が見つからないから、どうしても出ていけないという悪循環です。

○松本委員

4ページで先ほど推計をして、住宅確保要配慮者についての推計のお話ですが、今はないという話があったように、今度それを受け止めるような住宅が、今、茅ヶ崎なりその周辺にどのぐらいあるのかということは把握していらっしゃるのでしょうか。

○事務局（都市政策課 東）

事務局のほうではちょっと把握し切れていない件数でございます。

○松本委員

その辺がやっぱり、どのくらいそういう人がいるという話と、それを探してさしあげるとい、こちらがないと、幾ら頑張ってもつなぎ合わせることができないので、こちらがどれぐらいあるかということとのバランスでなにかという話になるので、こちらも少し何か把握しておく必要があるのかなという気がします。

○鈴木委員

あと、空き家をうまく利用して、空き家に住ませるような、住んでもらってシェアして、そういう方法がとれないかなと思っているのでしょうかけれども、市役所で耐震性がないと駄目なんていうばかなことを言っているので、これは53年以前のアパートが多いから、家が悪いのでみんな耐震性がないんですよ。そうすると貸せないとかいうと、まずどこもなくなってしまう。耐震性の問題はもう無視しても。

○野口委員

簡易耐震をやられているグループがあって、木を使って、それがやっぱり行政がなかなか認知してくれなくて困っているという。

○鈴木委員

そうですね。

○野口委員

ちょっと有名な人がやっていますが。

○鈴木委員

簡単にちょっとできるものもあるのですね。

○野口委員

安ければ多分耐震化も可能かなと。

○鈴木委員

そうすれば、空き家の方もそうやって貸せば助かるのにね。

○竹内委員長

制度問題に関しては、建前の話と本音の話があるようですね。例えば、要配慮者向けのセーフティネット住宅の整備がなかなか進んでいません。旧建設省の建前として「住宅の質向上」がお金を出す唯一の根拠で、それが外せない。質の向上を要件とすると、耐震化への助成や収入ギャップを埋める家賃補助も組み込むような制度設計ができる。しかしそういう「物対応」を重視した建前論から、結果としてハードルが高い制度になっている。

一方、今日話題になっている居住支援の取り組みは、もともと自治体から発想された制度です。現に住宅に困っている人がいて、なんとか入居できる住宅をあっせん・確保しよう、公的住宅が少ないので、市場の中でなんとかうまく探し出すことができないか、といったどちらかという福祉的な「人対応」の取り組み、いわば本音の側面が強いです。

マッチング制度も、後の議論になるかと思いますが、その要件設定に関しては同じ溝にはまっているように思います。

○野口委員

国交省マターじゃなくて、厚労省マターでやっちゃったらと思うんですが。

○後藤委員

1ついいですか。今ちょうどマッチングの話が出ましたので、私、市民で委員をさせていただいているんですけども、昨年までは空家等対策推進協議会の委員をさせていただいていました。やはり空き家が増えてきて、それを活用するということが非常に興味があったので、こちらを希望させていただきました。

マッチング制度についても、空家等対策推進協議会の委員のときにお話を随分聞いたんですが、NPO法人だけに任せているというところに、やっぱり少し窓口を広げたほうがいいのではないかなというふうに思っています。

例えば鎌倉とかは空き家がいっぱいあって、耐震がどうなっているか。多分そんなに新し

いものでは全然ないんですけれども、そういうものは大学生のサークルとかにお貸しして活性化させたりとか、市のほうが協力して空き家を2つ使ってくださいとかという話でやっていると聞いたことがあります。

令和元年度の茅ヶ崎市の空き家実態調査では、空き家とかを貸したいというアンケートも取っていて、一定数の人が貸したい、貸してもいい、活用してもいいという答えをいただいていたと思います。はっきり覚えていないんですけれども、4割から6割ぐらいの方は貸してもいいということだったので、そうしたら、例えば、外国人だとか、シングルマザーの方とか、老人の方とか、うまくそういうものを活用していかれたら、どんどん空き家だけでも、活用の仕方に関してはそういうところを見直していただく、マッチング制度を見直していただくということがすごく必要なんじゃないかなと思っておりました。

#### ○竹内委員長

マッチング制度の改善については、これまでもずいぶん議論されてきましたが、なかなか前に進んでいません。現行の市のマッチング制度は、自前の耐震化を要件に、それも市場との競合を避けて、という縛りで、行政にとって建前が強い内容となっています。それでももう少し柔軟な仕組みとして見直すべき、という意見が出されていました。

例えば、対象住宅はアパートの活用や戸建ての空き部屋活用を含め、また耐震化も助成措置を含めて簡易耐震等の許容の是非、利用も地域施設のみでなく住宅確保をその目的に加えること、さらにマッチングを支援する活動費助成を組み込むなど、幅広い活用策として組み立て直すべき、といった意見です。

#### ○鈴木委員

結局、アパートも古くなると入居者が募集しても来ないわけですよ。だから、10世帯でも2世帯ぐらいしか入っていない。結局建て替える費用もない。そういうアパートも結構茅ヶ崎市内であります。だから、そういうものも例えば市で補助を出して、一括で借り入れて、そこにこういう居住支援を進めていったらいいんじゃないか。

あと、不動産屋に行ってもなかなかやっぱり断られる。年取と、保証人と、あとやはり最後の面倒、何かあったときにどうするか。

#### ○野口委員

茅ヶ崎市で今までアンケートもやっているんですが、交渉を始めると、実はやっぱり一定の家賃を所有者の方が欲しがるので、それで、すみません、NPOの方とか、活動をやりたい方が借りられるような家賃ではないので崩れたり、僕はちょっと東京都内でもやっているんですが、家族の相続問題、息子が嫌がったり娘さんが嫌がったりするので、そうすると、おじいちゃん、おばあちゃんとしては、ちょっとやっぱり貸せないねという話になっていて、なかなか成立しないというのが一般的な感想です。それを司法書士に相談したら家族問題なんかには踏み込まないほうがいいと言われて諦めた経験がたびたびあるんです。多分なかなかマッチングがうまくいかないというのは、ハードの問題と、やっぱり貸し手の問題が大きいんじゃないのかなと。

実はヨーロッパは空いていれば勝手に使っていいという法律があるんです。日本は所有権が強いので、なかなか勝手に使えないという問題があって、その意味で、何かうまく、軟らかくできないかなということですよ。

○事務局（都市政策課 深瀬）

一応マッチングの中で、やっぱり今、野口さんが言われたように、安価な形で貸してもらいたいという話はしているんですが、結局のところ、NPOと1件結んだやつに関しても、最終的には相場と変わらないんです。そうなってくると、結局市場で借りるという形と変わらないので、どうしてもそういったところでなかなかつながっていかない。やっぱり交渉の中で、大家さんはお金が少しでも高いほうがいいので、つり上がっていくという傾向はあります。

○竹内委員長

先に空き家実態調査の話が出ましたが、初期の調査でも地域貢献のために使っていいという家主さんが一定程度おられた。どのような条件ならそれが可能か、いくつか事例的に家主さんと話を進めていた経緯もあります。市の方のハードルが高かったのか成果には至りませんでした。改めてその機会や接点をつくり、家主さんと直接個別の形で条件を細かく詰めていくような取り組みはこれからも必要だと思いますね。

○野口委員

茅ヶ崎でも空き家活用でNPOが使っている事例をよく聞くと、やっぱり間に入っていた方が信用があって、貸したい人もよく知っているし、借りたい人もよく知っているので、間をつないでくれたと。社会貢献として理解があったというよりも、近隣の町でも同じようなことやっているんですが、この場合もやっぱり、もう使っていないので、社会貢献だから、ここは1万円でもいいから貸してあげるよと。そのときに間に入っている方が信用できるかどうかですね。あの人だったら問題ないというふうに口頭で約束してくれたというやっぱり人間関係というか、コミュニティってやっぱり重要だなとそのとき思いましたけれども、どうですかね。

○竹内委員長

当初、それをアドバイザー制度でうまく動かしていこうという計画でした。派遣費の捻出が難しいということで実現しませんでした。後で触れられる居住支援協議会への国の支援事業の活用が考えられるかもしれません。活性化型の居住支援協議会として応募・登録すれば、専門家派遣の費用が出てくるという道もあります。

○山本委員

今のお話は私もずっと参加はしていて、やっぱりもう一度原点に戻って、その空き家を使ってもらう、あるいは、普通の住民に貸したり、そういうことに、今お話ししますと、いろんな課題があったわけです。相続に関しての絡みもあり、いろんな要素でうまくいかないという根本は、さっきもあったように、家賃をやっぱり幾らにするか。残念ながらやっぱり、住宅で耐震が満たないで貸している。それで家賃が安いかというと、多分あんまり関係ない

んじゃないか。古いというところはあるけどね。耐震性が基準を満たしていないから安いという話はあんまり聞かないですよ。だから、そういう整理もやったらどうですか。

それと、いろんな課題があって、相続絡みだとかいっぱいある。今後、我々茅ヶ崎市として整理をすれば、ここを追求しようという方向性が分かるじゃないですか。今、何かいろんな課題があり過ぎて、過去にもいろいろ聞いていても、難しいという方向に行ってしまう。市として、行政としては、多分気持ちは分かるわけで、法律的というか、国民の命を守るというために耐震基準を満たしていないのは、行政が間に入ってこれをやるのは駄目だよというのは、ある意味しょうがない問題で。そういうものをもう一回整理し直して、ターゲットを明確にして、その結果を求めないと、それを具体的にどうするかというのは、委員長が言ったように、そういう専門家に任せる。

やっぱりどうもこの話は行政が直接はできないということがほぼ分かってきたね。耐震基準を満たさないものにお金もそんなに出せるわけではないし、簡単な耐震補強では駄目みたいなお話を聞いているので、この点を解決することがまず第一じゃないですか。来年度にできれば一番いいと思いますが。

#### ○末松委員

まちぢからのほうで自治会長をやっていますけれども、ちょうど藤沢との市境なんですけれども、結構空き家がいっぱいあるんです。その空き家ができる条件が、必ずしもその経過がよく分からない。どうも、おばあちゃんがどこかへ行っちゃったとか、家にいないとか、空き家になったらしいなど。だけど、それを例えば民生委員さんが自治会長に伝えているわけではないし、我々がその家に行くと、変なことですが、不動産の関係で入れないことがありますね。だから、実際には、市のほうが空き家だと確定するまで、例えば1年間とか期間があって、なおかつ電気メーターが回っていないとか、水道を使っていないとか、そういうところからいろいろ押さえていって、空き家でしょうということなのだけれども、それを相続とか関係者に踏み込んでいくような仕組みにはなっていないので、ほとんどそのままずっとある。

そうすると、お年寄り施設に入っちゃっている。ご家族は都内に転勤しちゃって、そちらで居を構えちゃっている。それから、女性だったら結婚して、もう別の場所で住んでいる。こういうふうで、ほとんど放置された状態なわけです。そうすると、地元の自治会としては、空き家の防災や防犯や美観や、いろんなことで悩んでいるけれども、手は出せない。それがいつの間にか、施設のほうでお亡くなりになった。そうすると、今度は相続の問題で、いつの間にか不動産業者がそれを処理している。200平米とか300平米のかなり中規模な住宅地が3軒、4軒ぐらいに分割されて、小さい宅地となってしまう。

こういう問題は、地元としては非常に困っているんですけれども、そこにやっぱり行政も手を出せないし、地元の自治会も手が出せない。本人たちもどのようにするかを決めていない。こういう実態で動いていますので、時間を待っているしかない。そういうことがあるので非常に、状態としては、それを活用するその手前で全然動いていないというのが実態だ

と私は思っています。

それを何とかして、緑の空間を大きくしたり、公園とか緑地にしたり、そういうものに活用していただけないかなという一方の要求もあるんですけども、そういうものを問題として、どうしたらいいのか。どういう質問したらいいのか、ちょっと私、分からないんですけども、実態的には、空き家になっている状態が大抵分かっているけれども、それをどう新たにしていくか。

○竹内委員長

空き家も市場で回っている分にはまだいいのですが、回らなくなってだんだん積みあがってくると地域への影響など問題化します。空き家の適正管理について先ほど報告いただきましたが、特定空家等への対応はおよそ年に二、三件ほど、全体の空き家数が実態調査では1,500ぐらいですから、10年経っても特定空家等での対応にも限界があります。そうすると特定空家等に準ずる空き家に対しても何らかの対応が必要になってくる。

しかし、先の相談実績の中でも、空き家の利活用相談はほとんど出てこない。問題がないわけではなく、表に現れにくい。こうした問題への取り組み方は、待ちの対応ではなく、積極的な掘り起し型が基本になると思います。

空き家の適正管理の問題は、空家等対策推進協議会の守備範囲と思いますが、空き家の利活用問題は、当委員会のテーマとして今後ますます力を入れる必要があると思います。

○野口委員

法制審議会で所有者不明については登記所と住基ネット、要するに窓口と情報をリンクさせるということになったんですが、これも何十年経つか分からない。空き家については、行政職員が空き家だと分かれば水道契約とかを調べられるので、それぞれ動き始めてきているので、この情報をマッチングして、危険な空き家だよ、あるいは空き家だろうなという情報が地域から入ってくると、将来的にはこの3つの情報がうまくマッチングできるんじゃないかなと思っているんです。ただ、膨大な人件費が必要なので、ここをどうするかが多分課題で、ここ数年でこういう仕組みを必ず茅ヶ崎でつくる必要が僕は出てくるんじゃないのかな、こう思っています。

○竹内委員長

空き家対策は、これから大きな課題になっていくということで、いろいろご意見をいただきました。

それでは次の議題に移らせていただきます。よろしいでしょうか。

議題（1）について、事務局から説明をお願いいたします。

○事務局（都市政策課 東）

議題（1）茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの現在の取組状況についてを説明いたします。

資料2の1ページ目をご覧ください。

3点書いてございますけれども、まず1点目としまして、茅ヶ崎市住まいづくりアクション

ンプランにつきましては、平成26年から10年間のアクションプランを推進するものとなっております。令和2年度の時点で7年間が経過している状況でございます。

そこで、令和2年度までの取組状況につきまして、次の2ページの一覧表にまとめてありますのでご覧ください。

2ページ目の一覧表の一番左側の縦の列に住宅政策の目標（方針）を記入しております。目標（方針）は3つございますけれども、1つ目につきましては「安心して住み続けられる住まいづくり」となっております。2つ目は「まちを活性化する住まいづくり、住んでみたいと思う魅力ある住まい、住まい方づくり」となっております。裏面の3ページ目をご覧くださいと、目標（方針）の3つ目としまして「民間と連携・協働した住まいづくり」となっております。この3つの目標につきまして、各取り組み、すなわちアクションプランを定めております。

アクションプラン取り組みにつきましては、【1】から、裏面のページを見ていただくと【17】までございます。各取り組み、17項目に対しまして、この表の一番右側の縦列には令和2年度までの取組状況というものを記入しております。3つの目標（方針）に向かひまして、住まいの相談窓口の開設、住まい制度ガイドブックの発行、住まいづくり推進委員会の設置等、具体的な取り組みを各取り組み項目ごとに結果を書いているものです。

しかし、取り組みの【3】、【5】、【9】、【14】にございますアドバイザーの派遣につきましては、今のところ、検討は進めているんですが、まだ派遣制度を行っているわけではありません。ニーズの把握を踏まえながら、派遣の仕組みを引き続き検討していく状況でございます。また、取り組みの【7】及び【8】にございます（仮称）湘南茅ヶ崎住宅のブランドづくりにつきましても、同様に、検討までは行っているという状況であります。また実施までには至っていない状況でございます。3ページ目にあります取り組みの【14】にあります民間賃貸住宅改善、建て替え支援につきましては、活性化事業及び活性化方策の検討について、まだ手をつけていない、取り組みなしという状況でございます。これらの取り組みにつきましては、今後の不動産市場の動向や時代のニーズに注意しながら引き続き検討を進めてまいります。

1ページ目に戻りまして、2)としまして、新型コロナウイルスが世の中に蔓延しております。現在、感染拡大防止対策が取られているという状況となっております。これによりまして生活困窮者の増加やテレワークなどによつての居住地の郊外化など、居住環境の変化を現在行っているという状況だと思います。住宅政策をめぐる状況も変化が必要になってきている状況です。そのような状況もありまして、令和2年度につきましては、住宅セーフティネットの構築や空き家の対策について、重点的に取り組みを進めているという状況です。

最後の3)につきましては、今年度、令和3年度の取り組みですが、昨年度に続きまして、今年度は住宅セーフティネットのさらなる構築のために居住支援協議会の設立準備を行っているところです。この後の議題（2）で居住支援協議会の設立について詳しくご説明させ

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の現在の取組状況の説明については以上となります。よろしくご審議のほうをお願いします。

○竹内委員長

少し補足しますと、アクションプランの計画期間は10年間で、既に7年が経過しています。あと3年間のアクションプランのテーマ検討については、昨年度作業で令和3年4月答申としてまとめております。従ってここ数年は、答申の内容を踏まえた重点課題を設定し、課題検討を進めることとなります。またこれに並行して、次期アクションプランの策定に向けた計画の見直しについてもこの間に検討することとなります。

事務局から説明がありましたが、アクションプランで掲げられたテーマの中には、あまり進まなかった取り組みも含まれます。①各種アドバイザー派遣の制度化、②茅ヶ崎住まいのブランドづくり、③地域・地区レベルでの住まいづくりの展開などが代表的です。特に、②の住まいのブランドづくりは、要するに住まいの魅力化の話です。例えば、住まいの景観賞の取り組みを10年間ほど続けると、地道な取り組みですが、情報も集まり、茅ヶ崎ブランドのイメージも定着するでしょう。③の地域・地区レベルでの展開は、具体的にはまちぢから協議会の地域エリアと町丁目の地区レベルに分けられますが、こうした単位での住まいづくりの取り組みがなかなか進まなかったようです。

それでは全体的なテーマも含め、ご意見、ご質問等、いかがでしょうか。

○加藤副委員長

今のご紹介いただいた3点につきましてですけれども、私、地域の展開のところで、まちづくり協議会に非常に期待を持っています。今、空き家の問題を、実態をお知らせいただきましたけれども、やはり空き家の問題は地域の問題だと思うのです。

松風台の自治会では、定期的かどうか分かりませんが、空き家の調査をしていて、マップを作っているんです。だから、そういうことも地域でやっていかないと、活用といっても難しいですし、役所というか、行政レベルでやるマッチングはものすごく難しいと思っています。いろんな法律的な問題もありまして、既存不適格のものとか、防災上どうなのかとか、いろいろありますので、地域で展開するのが私は現実だと思っています。

たしか、茅ヶ崎市の場合は、駅の近くの空き家を、議員さんが中に入って活用されていたりしていますので、そういう仕組みをつくって行って、その中で、じゃ、行政ができることは何だろうみたいな話を導いていくのかなと。ちょっと道筋の話なんですけど、そんなことを思っています。

ですので、当初、数年前にまちぢから協議会のお話が出たときに、その辺のところを物すごく期待していたのです。システムとしてはちゃんと位置づけられているわけですので、そういうところで頑張っていただく手はあるかなと思っています。ただ、なかなか、個人情報の問題も権利の問題とかもありますので難しい面もありますけれども、じゃ、それに自治体が入っていけるかという、やっぱり無理だと思うんです。そういうソフトなところで積み



上げていくのが現実的かと思っています。ですから、先ほど空き家の利活用についても、ソフトで支援する方法もあるみたいなお話もありましたし、そういう中で検討していくのかなと思いました。

○竹内委員長

空き家の問題は地域の問題だ、というご指摘です。地域・地区レベルだとオーナーさんの顔の見える関係ですし、身近な人の関係の中でこそ具体的な話を進めることができます。空き家利活用の取り組み事例をみても、確かに地域的なつながりの中での成功例が多いようです。大事な視点だと思います。

○野口委員

委員長の整理の仕方と、もう一つ、よく考えたんですが、進んだ政策と進んでいない政策の決定的な違いがありまして、率直に言って、組織改編が伴うあるいは横串、セクション間の協力が必要なものについては、実は当初から大変だねと思っていたものがやっぱり進んでいない。都市政策課として、ここは担当者が数人で頑張れば突破できそうだなと思ったら突破できているという、率直に言って、感想です。

今までできていなかったものを進めるためには、今、まちづくりを含めて、もう一つ腕力が必要なのかなと思っています。ここは初代で、すみません、部長がいるから。ちょっと視点を変えて検討を始めないと、率直に言って難しい。なぜかといったら、アドバイザーという制度は、ほかのセクションがやっている。まちづくりはまちぢからのセクションがやっている。ここと連携しようといったって、それぞれが忙しいので、なかなか連携できない中で、よく居住支援とか、いろんな分野はよく頑張ったなど。あと、空き家の話ですね。特定空き家の話、ここはある種、都市政策課として頑張れちゃうので、お2人が頑張れば行けちゃうというところがあるんですが、どうもやっぱり組織のほかのセクションを巻き込んでやるということについては、相当きついなど。率直に言って感想で、ここをどうやっていくかということがこれから残された3年の課題だけれども、3年後が見えたので、その後を考えてどうするかという準備にちょっと入っていかないと辛いなど。

○竹内委員長

行政内でのセクション間の協力を要する政策はなかなか進まなかったのではないかと、とのご指摘です。地域の問題はある意味極めて総合的で、特に住まいづくりは、物対応と人対応の両方必要ですから、行政の縦割りでは力不足であったということでしょうか。行政横断的な課題への対応ということで、これは後藤部長にお答えいただいた方がいいですね。

○後藤都市部長

松風台のお話が出ましたけれども、たしか3年ほど前に松風台の地域に入って、住まい方のワークショップを開催しました。その中で、松風台に関しましては昭和48年ぐらいに開発された分譲地ということで、区画は整っているはいるんですけども、地区計画、建築協定等もかかっていませんで、住民協定はかけているんですけども、縦割りの問題ですとかといったところが背景には問題になっていたということもあったんですが、やはり地域

の結束としては固くて、住民協定の中で、建て替えの相談があった場合は代表の方のところに相談に行って、助言をもらってから建て替えてくださいとか、そういったようなシステムを構築されているというところがありました。

それで、それ以外は区画も整っていますので、そんなにうちは課題らしきものはないんだというようなことはおっしゃられていましたけれども、ただ、全体的に高齢化されていますので、その後の世代に引き継ぐやり方が分からないというような話が多かったのかなという気がいたします。空き家調査も独自でやっているとかいうところもありまして、地域の結束力が高かったわけですが、そういったところでそういうワークショップを都市政策課と、それから市民自治の担当のほうも一緒に参加して、共有はしていたのかなというところではあります。

それを他地区にも拡大して、情報を広く共有がなかなかできなかったところもありますけれども、ちょっとその辺は課題なのかなという気がいたします。

それと後ほどまた出てきますけれども、居住支援のほうです。都市部と福祉部、その他もろもろのところと連携を取って進めていこうとしておりますので、十分これからは横串を刺したような形で進めていければと思っております。

○竹内委員長

ありがとうございます。少なくとも部署内は部長さんの担当だから、地域の問題にかかわる部分での横串に配慮いただくと、ありがたいです。

○鈴木委員

先ほど末松委員が言われたんだけど、要するに300平米ぐらいの土地を4つぐらいに割ってしまうと。実は4つに割ることで4世帯となって人口が増えて、経済は活性化になるわけですよ。経済の活性化がいいのか、緑がいいのかという問題でも。

あとは、鎌倉と藤沢は、藤沢なんかは風致地区といって、隣から1.5メートルとか、道路から3メートル離れるんだよという規制の地域が、海岸沿いには結構多いんです。茅ヶ崎にはそういうのがないから、結構細かく切っていいわけだね。

3年ぐらい前に一部の地区は100平米を切つてはいけないというやつもできましたけれども、でも、まだまだ細かく切れるところはいっぱいあるので、緑がなくなって、松の木がなくなってしまうと寂しいんですけれども、人口や経済を取るかということなんだろうと思うんですけれども、難しい。茅ヶ崎版をどういう感じでやったらいいのか。

○竹内委員長

開発規制や環境保全にかかわるご意見です。地域の空き家問題に絡めてみると、今後は固定資産税への対応が1つのポイントと考えられます。例えば、更地にして一定期間、公園や緑地として利用する場合には固定資産税を減免するといった方策です。物理的な規制というルールづくりに依るほか、課税による環境誘導もやれる範囲で進めるべきと思いますが、いかがでしょうか。

○山本委員

提案あるいは要望なんですけれども、要は、先ほどから出ている古い建物で、今、日本では200平米以下は、建物が建っていると、6分の1に土地代が下がるんです。だから、空き家になっても家を壊さない。

ただ、前から固定資産に対しては、今、竹内委員長も言われたように、かなり市の独自性が出せられないわけではない。だから、要するに未利用地とか空き家とか、そういうものをターゲットに整理して、すぐにはできないですけども、建物を使っていない場合に、これに関する税の上乗せ、こういうのをやっぱり検討だけでも、社会にそういうことを茅ヶ崎市が訴えていったほうがいいと思います。

要は、やっぱり固定資産税というのは自治体の権限がまだあるので、今後もあると思うので、そのときに空き家に対してはこういうふうを考えて、ぜひやりましょうよと。茅ヶ崎発でほかの地域にも声をかければ乗ってくると思うのですが。そのようにしないと、茅ヶ崎市だけでといたって、何か言っているなで。それで終わってしまいます。

だから、今の空き家の大きな問題に対しては、手だてがないわけですよ。所有権が日本は強過ぎて、だから、それはやっぱりぜひスタートからしてほしいなど。庁内でね。そのために我々も提言して、それが少しでも、一歩、二歩進めば、将来必ずできると思うんです。

でも、どこも全然やらない。雪国ですが、例の危ない、雪が積もって道路をふさぐ家に対しては、行政が家の取壊しを行政代執行しているまちがあるんです。そういうものを参考にして、何か茅ヶ崎発でそういう新しい仕組みを目指していく。みんなでやったほうが良いなど。

○竹内委員長

ご意見ありがとうございます。

○末松委員

我々のところは2つある。1つは、戦後、昭和40年代から中規模の、中規模というのは300とか400とかぐらいの土地を買い求めて、ここに建てていった。その人たちの世代交代が、今、お年寄りになって施設に入っちゃった。先ほど申したように、子供どもんたちは独立して出ちゃった。住む人がいない。地元で住む人がいないから空き家になっちゃうというのは、その当事者であるおじいちゃん、おばあちゃんも、ほとんど自分で処理能力がないから考えない。お子さんたちも自分が独立したと思っちゃっているから、会えていない。そうすると、財産の処分しか考えていないわけです。だから、住宅に切り刻んでいっちゃうということで、どんどんと小規模になってしまう。

だから、その途中経過として、例えば小規模な公園をつくるとか、保存林にして税の減免措置をもらうとかということをやります。それから借地公園というのもやっているんですけども、これはやっぱり地価が高いためになかなか進まないんですね。なかなかマスタープランには乗ってこないところがある。それが一つです。

もう一つは、広大な土地が私有地になっているわけです。建築基準法でもって、建てるん

ですよ。だけど、そのときに道路ができる前提でありながら、建築基準法の道路のセンターから2メートルセットバックしてやりますよと。将来は、これは道路ができるようなイメージでつくっているんだけど、ほとんどそのとおりに進まない。私有道路になっている。その私道の道路もメンテナンスに行かない。その上、いろいろなところに空き地がいっぱいできていく。それを宅地事業者が400、500に満たない状態で切り売りする。それと結託していくディベロッパーもいるわけです。そこで、そういうところを細切れにやっていって、住宅が建ってしまう。せっかく空き地があっても、その空き地をどうやって活用していくかというプランの俎上にものっていない。

今、我々としては、そこが例えばアパートになったら、そこを例えば自治会のいろんな活動の拠点にしてほしいから、要求もしたいと思っているんですけども、所有権の問題とかいろいろありますから、踏み込んだ話ができない。そして、道路もきちんとできていない。空き家とかそういうちょっとした空間があっても使う方法を知らない。そのようなことでなかなか踏み込んだ発言ができない。そういうふうな2つの方面の要素が私どもの今の悩みとして持っているということです。

○竹内委員長

長期的に見れば茅ヶ崎市においても人口減少の波が到来する。そうすると地価の低下も場所によっては大きく出てくる。空き家問題が多分、それに絡まってくる。先ほどのテーマで地域の魅力化の話が出ましたが、地域の生き残り策としても、少しでも望ましい方向を考えることが、今、大事な時期ではないかと思えますね。

○末松委員

もう一つ、高齢者の介護とか障がい者の援護ですか、これらのお話で、避難行動要支援というのもやっているんですけども、結局、リストの人たちが、我々は個人情報でしか扱えないわけですね。その不動産とかいろんなことがタッチできないんですよ。それが要支援という格好でしかないときに、そのご本人とご家族と、いわゆる同居していない状態で、どうやって当事者として、この家とか皆さんの家族を守っていくか、こういうところがきちんと当事者意識がないと、自治会としてもフォローができない。要支援のところができない。そこが大事なところなんだけれども、単なる介護認定だけというものに終わってしまっている。今いろんな施策のところ結びついていないというようなことをちょっと不満に思っているところがあるんですけどね。それがこの空き家とかにも間接的に響くように思っています。だから、当事者として、この家をどうやって維持していくかという気持ちは、もう当事者の中でなくなってしまう。あとは不動産で処分してしまうという傾向になりがちだというのが実態じゃないのかなと思います。

○野口委員

解決策になるかどうか分からないけれども、実はこのアクションプランをつくるときに、いずれ人口減少は相模川を超えて茅ヶ崎に及ぶだろうという予測値のもとに、茅ヶ崎をやっぱり魅力的にして、地域のビルダーの方、工務店の方々も、需要があるからみんなよく

なるという社会をつくらないと、茅ヶ崎はいつの間にか相模川のあっちの都市と同じようになってしまう危険性が極めて高い。

しかも、近くには藤沢と逗子と葉山があって、あそこは若い女性に非常に人気があるエリアで、その狭間に入って、どっちを向くのかということの中には、やっぱり魅力づくりと一緒にやっていかないといけないねというのが多分発想だったんじゃないかなと思っています。

その意味では、福祉のこともそうだし、高齢者の方がまちに関心を持って、一緒になっていいまちにしようねというのが、やっぱり将来の子どもたちにとってもいいし、地域の経済にとってもいいのだというような視点にもう一度立ち返って、このアクションプランをどうしたらいいかというのをちょっと議論しないと、なかなか、一つ一つの対策を講じても総合的にうまくいかんというのが、どうも今の話を聞いていて、非常によく分かりました。

○加藤副委員長

私、事務局の方とお話を伺ったときに、居住支援協議会を立ち上げるに当たって、相当福祉の分野の方にヒアリングをなさって、連携するようなことで今動いていらっしゃる伺っておりますので、その辺を大いに期待したいなと思っております。

○竹内委員長

話が続きますが、次の課題に移らせていただきます。よろしいでしょうか。それでは事務局から議題（２）の説明をお願いいたします。

○事務局（都市政策課 東）

それでは、議題（２）茅ヶ崎市居住支援協議会設立についてを説明いたします。

資料２の４ページ目をご覧ください。先ほどの報告（１）令和２年度の取り組みで説明しましたとおり、本市の居住支援のニーズにつきましては一定程度あります。茅ヶ崎市版居住支援モデルを軌道に乗せるとともに、今年度は福祉的支援など足りない部分を補足できる仕組みの構築を目指しております。そこで、居住支援を行う部局や団体、あと福祉的支援を行う部局や団体が一堂に集まりまして、情報交換や困難なケースを協議するものとして住宅セーフティネット法第５１条に規定されております居住支援協議会を今年度末の令和４年３月に設立する予定です。

４ページ目の中央辺り、ウ）期待できる効果をご覧ください。今年の４月１日より茅ヶ崎市版居住支援モデルの協力不動産店登録制度を開始しました。本日の会議資料の参考資料３のほうに当制度のチラシを添付しております。このチラシの裏面には制度利用の流れというものを記載しております。都市政策課で居住支援の相談を受けて、相談者からの同意を得た上で、相談者が利用している福祉サービスなど、大家さんへの安心材料となり得る情報、緊急連絡先、物件の希望等を落とし込んだシートを作成しまして、協力不動産店に一斉に送付して、希望に近い物件がある場合は市役所に情報を送っていただく。その結果を相談者に伝えて、気になる物件がある場合に物件を提示した協力不動産店に相談をつなぐという制度になっております。

後ほどご説明はするんですが、昨年度と比べますと転居できた件数は上昇しております、居住支援は住宅を供給して終わるだけではなく、転居後の生活を支援しながら、安心して住み続けていただくことが重要な要素となっております。しかし、転居後の生活の支援まで現在つなげていることができていないという状況です。そこで、居住支援協議会を立ち上げることによりまして、住宅と福祉の政策を連携することで転居後の生活に対する支援につなげることを行っていきます。

居住支援協議会につきましては今年度末に設立する予定でありまして、会員は福祉政策課、生活支援課、障がい福祉課、あと高齢福祉介護課、子育て支援課、こども育成相談課、建築課、保健予防課の各部署の実務を担っている職員の参加をしていただくのと、あと、先ほど説明しました協力不動産店、県内で活動しております居住支援法人、それと茅ヶ崎市社会福祉協議会、社会福祉法人翔の会などに参加していただく予定となっております。既に10月と11月に設立に向けた意見交換会と設立準備会を開催して、協議会のメンバーとなる方に出席していただいております。今後、年明けの1月に2回目の設立準備会、それを経て3月に設立総会を開催する予定となっております。

ここで、今年度より開始しました茅ヶ崎市版居住支援モデルの協力不動産店制度の実績件数を報告します。

5ページの下側のグラフをご覧ください。11月5日現在で34件の居住支援の相談がございまして、今年度、12件が入居決定しております、3件が物件紹介なし、その他12件が相談者都合により相談終了となっております、残りの7件は相談継続中となっている状況です。左側の円グラフですけれども、相談者の年齢比を示しております。円グラフの左側半分が60代、70代、80代の色となっております。相談者の過半が高齢者となっております。年代別の区切りで見ますと灰色の40代が最も多く、こちらのほとんどは母子家庭となっております。その影響もありまして、右側の円グラフに示している男女比につきましては女性の方が多い傾向となっております。

6ページ目をご覧ください。上の円グラフにつきましては属性比となっております。右側の青色の41%は高齢者の単身世帯ですけれども、こちらが一番多くなっております。左側の黄色の20%のところは母子家庭の相談となっております。

6ページ目の中央にあります棒グラフは、相談した27件について属性別に示したものです。凡例が書いてありまして、青色の丸につきましては入居が決定したもの、オレンジ色のバツ印の凡例は物件が見つからなかったもの、灰色の三角が相談者の都合により相談を終了したものとなっております。一番左の棒グラフと左から2番目の棒グラフが高齢者世帯について示したものです、物件が見つからなかったことは現在はありません。左から3番目の精神障害者の方については、協力不動産店より物件の提案があっても、相談の途中で連絡が取れなくなってしまい、相談が終了しているというものです。

注目していただきたいのが中央に描いてあります母子家庭の部分です。オレンジ色の物件が見つからなかったものが他の属性に比べて多い状況となっております。母子家庭の希

望物件が見つかりにくい理由は、高齢者は広範囲のエリアや、物件に対する要望が広いのに対応して、母子家庭につきましては小中学校の学区の縛りや世帯の人数と収入に見合う部屋が見つからないことが考えられます。しかし、母子家庭からの相談では、精神障害があり不動産店とトラブルを起こして家賃の滞納が過去に何度もある方であって、自分で不動産店に行っても、新居を探しても断られ続けた方、協力不動産店制度を利用しても物件提案がなかった方がおられました。協定団体である全国保証機構で事前審査をして、保証商品が使える不動産店が協力不動産店制度の登録店でもありましたので、再度その協力不動産店に情報を共有し、希望の物件に転居できたという事例もございます。

7ページ目の一番上のエ) 今後の検討事項をご覧ください。4月より協力不動産店制度を開始して半年たちまして、見えてきた課題を書いております。高齢者自身や周りの家族は一人暮らしができると考え、当制度を活用して物件を見つけて転居するのですが、その後、ケアマネージャーなどにより施設への再転居を勧められる事例もあり、制度活用時に高齢福祉介護課や地域包括支援センターとの連携の必要性について検討をする必要があります。また、母子家庭の方は、希望に近い物件の提供が困難であり、一方で、事態は深刻な場合が多いため、本制度の活用以外の選択肢についても調査検討を進める必要があると認識しております。

なお、居住支援協議会の設立におきましては、国土交通省の伴走支援プロジェクトを利用して国土交通省及び高齢者住宅財団などからのアドバイスをいただきながら、設立を進めているという状況でございます。

議題(2) 茅ヶ崎市居住支援協議会設立についての説明は以上となります。ご審議のほうをお願いいたします。

○竹内委員長

2つの議題について説明をいただきました。1つは、茅ヶ崎市居住支援モデルの実績について、もう1つは、居住支援協議会の立ち上げについてです。前者は、報告(1)にあった住まいの相談窓口の中の「居住支援」に関する新しい取り組みに当たります。令和2年度の居住支援の相談案件22件のうち4件で転居先が見つかりましたが、今回の新しいモデルでは同相談案件34件のうち12件で入居先が決まっています。他の自治体の類似の取り組み事例をみても、これほど高い入居あっ旋率は珍しいと思います。これについては、まず松本(暢)委員から、感想を含めてご意見いただけるでしょうか。

○松本(暢)委員

そうですね。今、数字の上でも、やっぱり丁寧に対応なさってやっているのかなという感じがしますし、やっぱりそれが大事で、多分、昨年度までの対応を続けていても、実際にさっきおっしゃったような資料が来て、探している方がそれを見て自分でアクセスするというのは難しく、難しいからこういうところに相談にいらっしゃるといこともあるので、やっぱり身近なところで相談ができて、なおかつある程度身の回りで対応していただけるというのは非常に大事なことだと思います。

そういう意味では非常に結果が出て、大体このぐらいの感じで皆さん一生懸命自治体でやっているところは、大分頑張っていると思いますが、ここから先が大変だと思います。これも多分、かなり手がかかって、この数字になっていると思います。これはほかの、東京の私が関わっているところでも、かなり手厚くフォローしながらお声がけをして、一緒に探すということをやっている率を上げるということしかできないので、ただ、それはある意味、立ち上げのときは頑張るんですけども、継続性ということではなかなか考えなければいけないというふうに思っています。

そういう意味では、多分100%にはならないんです。やっていると分かるんですけども、何となく相場を知りたいとか、先行き不安だから何となく相談しておきたいとか、何かそういうのでいらっしゃる方も結構いらっしゃるし、今すぐの住まい探しというもので来ていらっしゃるという場合でもないで、このくらい来ればいいところだと。

むしろこれから先、さっきおっしゃったように、住み始めてどうなのかなとか、多分これからもっと増やすとすると、不動産屋さんがちょっと貸し渋っているような、オーナーが貸してくださらないような件がどういうものなのか。そこですぐにケアマネさんが登場して、うまくこちらに来ていただいたという例があるように、ちょっとその、やっぱり心配な方も含めてご相談に乗って、住宅が見つかったからよかったというばかりではなくて、どうしていくか。むしろ、そういう方がいると思うと、貸すほうとしては、今度貸せないですね。なので、貸せる方はちゃんと元気で心配ない方なのだと。

ちょっと心配な方をどうするかというところを、ある程度、相談のところで考えるということがやっぱり大事になってきて、今度、オーナーさんや不動産屋さんが貸してもいいよとおっしゃっていただけるような条件を市のほうでつくっていくということが一つあります。

例えば、いろんなところでやっているとありますが、やっぱり何かがあるときに連絡がすぐできるだとか、トラブルが起きないような手だてを持っていて、それがあれば多分貸していただけるという率が上がってくるのだと思います。

あと、どうしても家賃の問題があって、なかなかもうちょっと払えと物件が見つかることもあるので、その辺の、どういう方がどんな状況かということも少しずつ見ながら、どこかに住んでいただけるような応援の方法を考えていくということが大事なかなと思います。

ただ、なかなか難しく、さっきも言いましたけれども、今、世田谷で困っているのは、ちょっと人が動いているので借りられる物件の数はあるんですよ。データを見るとあるはずなんですけれども、なかなかそれでうまくつながらないので、どうするかということで、世田谷版の、さっき話したけれども、世田谷区がやるから耐震を無視するとは言えないですけども、世田谷版の基準を決めて、バンクをつくって、そこの中に登録をしていただいている形になっています。レイنزじゃなく、そこに登録していただいて、ここなら一応区が間に入って貸していただけるということで、仕組みを作っている。それでマッチングしよう



かという話になったんです。

やっぱり今までの努力でやってきたのではちょっと限界があって、いろいろな努力の中ではそういう形で貸してくださる。今、実は、セーフティネット住宅について世田谷区は3件とかだったんですが、その後大手が管理している物件は相当数登録があったものの貸してくれないので、入れないし、それで結局何もないと困るので、世田谷版をつくろうと。耐震はちょっと外せないと思うんですが、今基準を検討していらっしやっていて、登録していただける物件を出していただいて、それを一つやろうかという話があります。

あともう一つは、居住支援法人が、住み始めてとか、あるいはその前もですけども、住んでいかれる高齢者の方たちを見守ってくださるような何か手だてを用意していこうということで、機械的なものもあるでしょうけれども、それだけではなくて、少し人も、いろんな見守り支援、何か貸してくださる側の方が安心してくださるような手だてで、ご本人もちょっと安心できるというような設計をしています。

○鈴木委員

大家さんが一番心配しているのは、高齢者がその部屋で自然死した場合。そうすると、家賃が半分以下になる。

今度から告知義務は自然死についてはなくなったんですけども、それでもやはり、亡くなったと新しい人には説明しなければならぬだろうし、説明すると家賃が半分ぐらいになってしまうということなので、やはりそれが一番心配じゃないか。

だから、例えばドアを開けたらブザーが鳴るとか、そういうからくりとか何かをやってみただけでも、いろんなそういう方法があるので、安全に暮らしているというのが分かれば、そうすれば大家さんも結構安心して貸せるとかがあるんですよ。皆さん、お金がないから借りられないのではなくて、年をとって、孤独死されると困るということを結構心配される。

遺品整理は結構、身内さんが来て片づけるんですよ。ただ、そこで亡くなられてしまうと困るだけの話でね。

○松本（暢）委員

では、そうならないための手立てを。

○鈴木委員

そのためにどうするかというところ。

○松本（暢）委員

そういうのを茅ヶ崎版で考えていけたらというところですね。

調布などがうまくいっているのは、福祉部局がやっていることも一因としてあると思います。対応が良くて頑張られているので。ある意味、ケースワークみたいになっている。それが大事です。

○竹内委員長

茅ヶ崎市のケースを伺うと、家賃負担が難しい方については生活保護の申請に繋ぐこと

もやられているようです。昨年の暮れですが、厚労省は生活保護についてメッセージを出しています。生活保護の申請は憲法25条の生存権に基づく権利だと。我が国においては一般的な家賃補助制度がありません。将来的には生活保護の中の住宅扶助の部分が独立した形の住宅手当制に再編されるのではないかと、個人的には期待しています。ですので、生活保護受給をめぐる社会的状況もかなり変わってきているように思います。

もう一つは、大事なポイントとして緊急連絡先の確保についてです。これについては事務局から補足説明していただけますか。

○事務局（都市政策課 押本）

住まいの相談窓口で、担当2名で、今、居住支援相談については事務局のほうで対応させていただいております。今、委員長がおっしゃっていただいたように、緊急連絡先がいらっしゃらない方の相談も、この資料でご説明した34件のうち5件弱ぐらいはあったと記憶しております。今年度から始めました協力不動産店の中に1店舗、NPOも実施している不動産屋さんがございます、そちらの物件に入る場合は緊急連絡先をそのNPOで担っていただけるということをしてきていますので、緊急連絡先がないから物件が見つからなかったということは、本日現在まで一度もない状態でございます。

○竹内委員長

今までネックと言われていた家賃負担と緊急連絡先の確保という基本の部分が、新しい居住支援モデルではある程度クリアされています。居住支援制度については20年ほど前、川崎市でたたき台づくりに関わったことから、その後の動きにも関心を持ち続けてきましたが、茅ヶ崎版居住支援モデルはかなり使えるという印象です。

もう一つは、先ほど松本（暢）委員から世田谷区版のセーフティネット住宅の取り組みについて紹介いただきましたが、茅ヶ崎市においても居住支援の次のテーマは、自前の住宅確保策について検討する段階ではないかと考えます。

○松本（暢）委員

あともう一つは、前に立川でNPOをやっていたらっしゃる不動産屋さんがいらして、それが居住支援法人をやっている。普段ケアマネさんもそこにいらして、お宅に行っていたりして、古くなったお宅の、さっきのご心配みたいなどの高齢者に、その住宅をどうしますかということもやっていたらっしゃるんですよ。そういう流れの中で、その後のいろいろな話だとか、場合によっては、今はまだやっていないんですが、そこを借り上げられたらそこに住んでいただくか、別の方が住んでいただくとか、いろいろそれを考えながら、不動産経営をし、不動産屋さんをやりながら、NPOで福祉事業所もやりなんていうというグループがあるんです。

だから、本当はそういう方たちが茅ヶ崎にいらしたら、地域でいろんな方を巻き込んでやっていくということで、全部は解決できませんが、ある意味少し答えが見える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。

居住支援協議会についてはどうですか。

○野口委員

いいですか。お願いがあります。居住支援協議会ができることはいいことだと思いますが、空家等対策推進協議会、この住まいづくり推進委員会で3者の関係が、非常に不明確なので、規約の改正も含めて、どういう役割分担をするのかということを一整理していただきたい。新しい組織をつくとみんなばらばらになっていくので、総合化、統合など何か、うまくできる仕組みとか組織図とか役割分担とか、ここは課長さんの仕事だろうと思うので、よろしくお願いします。そうしないと、多分、お仕事の中で2人で3つの仕事をやらなきゃいけないし、我々も、この話はどこで議論したらいいのか分からなくなるので、よろしく検討をお願いしたいと思います。

○事務局（深瀬課長）

はい、分かりました。

○竹内委員長

空家等対策推進協議会には加藤副委員長が入っておられるし、できれば居住支援協議会も当委員会からどなたかアドバイザーとして入っていただくと、情報が共有化しやすいので、そのように配慮いただけるとありがたい。

○事務局（深瀬課長）

はい、分かりました。

○竹内委員長

もう一つは、先ほどの居住支援伴走支援プロジェクトの中でも触れましたが、プロジェクトの内容で活性化部門に応募いただき、居住支援協議会への国の支援にマンパワー支援が組み込まれていますので、アドバイザーやコーディネーター派遣を絡ませていただくと、住宅入居あつ旋だけでなく、茅ヶ崎版登録住宅を確保するという課題についても動きやすくなるように思います。よろしく願いいたします。

時間が押していますので、急がせていただきます。次の議題（3）について事務局から説明をお願いいたします。

○事務局（都市政策課 東）

議題（3）マンション管理適正化法の改正についてを説明します。

資料2の8ページ目をご覧ください。こちらは住宅の居住形態の一つでありますマンションにつきまして、その全国のストック数は2019年末現在で666万戸にも上っております。国民の1割以上が居住する重要な居住形態としてマンションというものが広く普及している状況です。

マンションにつきましては私有財産でございますので、これまでマンション管理組合の自主的な管理に委ねられているという状況でございましたが、今後につきましては、建築し

てから相当の期間が経過したマンションが急速に増加することが見込まれますので、様々な問題が発生することが予想されます。具体的には、建物や設備の老朽化、区分所有者の高齢化、賃貸化、空き室化、管理組合の担い手不足、建替え等の再生に向けた合意形成の困難さなどの問題が生じることとなります。そこで、マンションの維持管理の適正化に向けた取組が必要となってきている状況です。そのために令和2年6月にマンション管理適正化法が改正されました。この法律では、より積極的に地方公共団体が関与しながら、マンションの管理水準を一層維持向上させていく仕組みとなっております。

8ページ目の中央よりちょっと上の黒い四角にあります地方公共団体による以下の措置というものを3点記載しております。

まず1つ目の黒いポチがありますけれども、マンション管理適正化推進計画制度でございます。地方公共団体による管理適正化推進計画の作成です。国の基本方針に基づきまして、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項を定める計画を作成することができますとなっております。

次に、2つ目の黒ポチの管理計画認定制度です。マンション管理適正化推進計画を策定した地方公共団体においては、適切で一定の基準を満たす管理計画を有するマンションを認定することができるというふうになります。

次に、3つ目の黒ポチにあります管理適正化のための指導・助言等です。地方公共団体は、管理適正化のために必要に応じて助言や指導等を行うことができるようになります。これらの内容を踏まえた国土交通省による基本方針が令和3年9月に策定されております。そこに目標の設定に関する事項も書いてあります。住生活基本計画における25年以上の長期修繕計画に基づいた修繕積立金を設定している管理組合の割合を、平成30年度54%であったのに対して、令和12年度までに75%の割合とするものです。この制度によりまして、管理組合が自らのマンションの価値の向上や住民の管理への関心、理解を向上させることができると期待されているものです。

茅ヶ崎市内にもマンションが増えてきている状況ですので、市内のマンションが適正に管理されていないと管理不全のマンションの対応に追われ、多大な時間と金銭的成本が生じるおそれがあり、トラブルが増えることとなります。

茅ヶ崎市の方針、8ページ目の一番下のほうに書いてありますけれども、住まいづくりアクションプランの計画期間が令和5年度に満了することに伴いまして、令和6年度からの次期アクションプランの改訂作業に向けて、来年度、令和4年度よりマンション管理に関する各種基礎調査、有識者ヒアリング等の実施、他市の先進的な事例収集、調査結果の分析や検討を行う予定です。ここでマンション管理組合へのアンケート等も実施しまして、実態を把握した上で調査や分析を行い、住まいづくりアクションプランの改訂に反映していきたいと思っております。

議題(3)マンション管理適正化法の改正についての説明は以上となります。ご審議のほうをお願いいたします。

○竹内委員長

マンション管理問題についてはアクションプランの方針3の15に挙げられたテーマです。概数でいいのですが、分譲マンションの棟数とそのうち1981年以前建築の旧耐震のものはどの程度の割合を占めているのか、わかれば教えてください。

○事務局（都市政策課 東）

事務局で把握している内容としましては、マンションの管理組合の個数につきましては、数年前に民泊法のとときにアンケート通知等を送ったことがございました。そのときには230管理組合程度存在しているというのは把握している状況です。ただ、そのうちの旧耐震のマンションの棟数につきましては、ちょっと今日のこの場では情報を得ていないという状況でございます。

○竹内委員長

野口委員が10年ほど前に調査したときのデータでは、分譲マンションは250棟ほど、その後も増えたとしても300棟ほどでしょうか。また旧耐震の割合は、平均的には1割程度といわれていますから、20～30棟ほどでしょうか。旧耐震については詳細な調査が必要になると思います。

○事務局（都市政策課 東）

旧耐震の棟数は20棟程度ということで、出ているとのことですよ。

○竹内委員長

そうですか。単棟が大部分だと思いますが、団地型はありますか。

○事務局（都市政策課 東）

はい、ございます。URがございます。

○竹内委員長

ああ、そうですね。

○野口委員

茅ヶ崎が難しいのが、長屋建ての区分所有マンションというか、長屋建てが海岸沿いにあった記憶があって、山側にも、数年前、空き家調査をやったらあって、それが相当古い、いわゆる昔の、なかなか環境上、僕から見るといいなと思うところが幾つかあって、ちょっと大変だなという気はしています。

という話と、鈴木委員にお伺いしたいんですが、全国的に見ると古く売れないマンションが目立ち始めています。まだ茅ヶ崎ではそんなことはないのでしょうか。

○鈴木委員

まだなっていないですね。1,500万円以下のマンションはないです。

○松本（暢）委員

一方で、最近、東京では管理費を皆さんが上げないため、そうすると管理費が安いので、管理会社からもう契約を断られるケースが結構出てきています。結局、そうすると自分たちでやるか、ほかの管理会社が見つからないという事態でちょっと大変だという話です。それ

は高齢化をしていって、皆さん管理費値上げというのは厳しくなっているんですが、そうすると、管理不全の可能性が高くなるという心配があります。

○鈴木委員

結局、昔、管理費を積み立てても、そんなに積み立っていないんですよね。修繕ができなくなる。だから、50年ぐらいたつと水道管なども老朽化して大規模な修繕が必要になってくるので、それをどうするのかねというところだね。

○松本（暢）委員

普通のときの管理費も足りない。値上げしてくださらないので、古い安い管理料のままだと。

○鈴木委員

昔の物価のままだからね。

○野口委員

特に茅ヶ崎は、海岸側のマンションが、潮風でやられている可能性があるのでは。

○竹内委員長

1971年以前建築の旧々耐震のマンションはありますか。

○鈴木委員

あります。海沿いにあります。

○竹内委員長

旧々耐震は、技術基準が旧耐震よりさらに弱い部分があるので、チェックが必要ですね。都心のほうでは結構数があります。

○山本委員

このマンションの管理の今の論理というのは、既にできた建物の管理が十分ではないものに対する対策ですね。そういう形に茅ヶ崎でプラスアルファをしたほうがいいと思うのは、今後、茅ヶ崎市で事業者が建てる区分所有の物件に対して、業者は、建てる側は、売りたいから建設コストか何かというのはみんな込みで、管理費とか維持修繕費の積立は誰にも相談しなくて、自分で勝手に決めるんです。

そうすると、競争の中で、さっきおっしゃったように、みんな安くなるんです。できないのが分かっているやっています。だから、そういうことを茅ヶ崎のマンションが今後そんな状況はいけないよと。茅ヶ崎のマンションというのは、今後、そういう問題が起こらないということを市が言えるようなチェックシステムを。僕はできると思うんです。

○鈴木委員

そして、管理費とか維持費とかいうのを法的に決める必要もあると思うんです。何年後に幾ら必要だと。それを徐々に払っていくというようなことをして販売しておかなければ。

○山本委員

やっぱりそういうのをプラスアルファでやる。そういう情報を流すことによって、茅ヶ崎では安心して買える。茅ヶ崎にどうぞと。

○竹内委員長

マンション管理について、実は、住まいの相談窓口では1件も出てきていません。民間住宅とはいえ、行政のほうで積極的に対応していかざるを得ないテーマともいえます。

○野口委員

前、アンケート調査をやったときに、たしかマンション居住者から、マンションについては相談に乗ってくれないのかみたいな質問が来たような気がします。

○竹内委員長

時間配分が悪くて予定時間が少し超過しました。多くの貴重な意見をいただきましたが、今日の議論はこれで終わらせていただきます。事務局、何かございますか。

○事務局（都市政策課 東）

本日はありがとうございました。

事務局からは、次回の協議会の予定ですが、年度末の3月を予定しておりますので、また時期が近づいてきましたら通知を出させていただきますので、ご参加いただきますよう、よろしく願いいたします。

以上でございます。

○竹内委員長

それでは、本日の住まいづくり推進委員会をこれで終了させていただきます。ありがとうございました。

—以 上—

15時34分閉会