

令和3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) 茅ヶ崎市居住支援協議会設立の進捗状況について</p> <p>議題</p> <p>(1) 令和4年度の取り組みについて</p> |
| 日時 | 令和4年3月30日(水) 10:00～11:45 |
| 場所 | 茅ヶ崎市民ギャラリーAB会議室 |
| 出席者氏名 | <p>【委員】</p> <p>竹内委員長 加藤副委員長 末松委員 青木委員 石井委員 後藤委員 海野委員 鈴木委員 石黒委員 松本(郁)委員 瀬川委員 入原委員 山本委員 松本(暢)委員 野口委員</p> <p>【欠席委員】</p> <p>渡邊委員 守屋委員</p> <p>【事務局】</p> <p>後藤都市部長 〈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 茅ヶ崎市居住支援協議会設立の進捗状況について</p> <p>資料2 令和4年度の取り組みについて</p> <p>参考資料1 令和3年度居住支援協議会伴走支援プロジェクト 【茅ヶ崎市】座間市居住支援協議会ヒアリング</p> <p>参考資料2 住まいの相談窓口開設状況 (令和3年4月1日から令和4年3月11日まで)</p> <p>参考資料3 居住支援協議会の内容(案)</p> <p>参考資料4 茅ヶ崎市居住支援協議会会則(案)</p> <p>参考資料5 住まいづくり推進委員会との関係</p> |
| 会議の公開・非公開 | 公開 |
| 非公開の理由 | |
| 傍聴者数 | 0名 |

10時00分開会

○事務局（深瀬課長）

皆様こんにちは。定刻となりましたので、ただいまから令和3年度第2回茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会を開催いたします。

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えます。

本日の委員会開催に当たりましては、2名の委員より欠席のご連絡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いたします。

それでは、ただ今より本日の議題に入ります。本日の議題につきましては、「報告（1）茅ヶ崎市居住支援協議会設立の進捗状況について」、「議題（1）令和4年度の取り組みについて」でございます。よろしくご審議の程、お願いいたします。

ここで、事前にお送りいたしました資料につきまして確認させていただきます。「資料1 茅ヶ崎市居住支援協議会設立の進捗状況について」「資料2 令和4年度の取り組みについて」、「資料3 茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの改定の方向性について」、「資料4 茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン・茅ヶ崎市特定空家等対策計画改定スケジュール」、「参考資料1 令和3年度居住支援協議会伴走支援プロジェクト【茅ヶ崎市】座間市居住支援協議会ヒアリング」、「参考資料2 住まいの相談窓口開設状況」、「参考資料3 居住支援協議会の内容（案）」、「参考資料4 茅ヶ崎市居住支援協議会会則（案）」、「参考資料5 住まいづくり推進委員会との関係」です。

また、本日机上に「茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会名簿」、「令和3年度第1回住まいづくり推進委員会会議録」を配布させていただいております。不足等ありませんでしょうか。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よりお願いいたします。

○竹内委員長

皆さん、おはようございます。本日は事務局より報告1件、議題1件が挙げられています。早速ですが、報告（1）について事務局より説明をお願いします。

○事務局（都市政策課 東）

報告事項（1）の「茅ヶ崎市居住支援協議会設立の進捗状況について」をご説明します。

資料1をご覧ください。

茅ヶ崎市居住支援協議会設立の「令和3年度の取り組み」として、「1) 予定会員へのヒアリング・意見交換」を行いました。こちらは、協議会の会員となつていただく庁内関係課や、福祉関係団体、不動産事業者に、昨年の6月から9月にかけて、直接、ヒアリングや意見交換を行ったもので、その概要を一覧にまとめています。

庁内関係課については、概ね、居住支援協議会の趣旨を理解していただき、令和3年度の取組に参加していただきました。また、福祉政策課の「重層的支援体制整備事業」との連携や、高齢福祉介護課の「基幹型地域包括支援センター」との連携の必要性について、認識しました。次のページに福祉関係団体の一覧がありますが、福祉関係団体も、概ね居住支援協議会の趣旨を理解していただき、令和3年度の取組に参加していただきました。不動産事業者は、茅ヶ崎市の「居住支援協力不動産店制度」に登録しており、既に居住支援について理解が深い不動産店6店に、令和3年度の取組に参加していただきました。

次に、3ページをご覧ください。「2) 座間市居住支援協議会視察」を行いました。座間市では、令和3年6月に居住支援協議会が設立され、第1回の協議会が7月6日に開催されるとのことでしたので、都市政策課の担当者2名で視察に行き、居住支援に関するヒアリングを行いました。神奈川県内の市で、設立済みの居住支援協議会は、座間市を含めて6市となりました。座間市の居住支援協議会は、福祉部局が中心となって設立しており、事務局は「生活援護課」となっています。座間市のヒアリングの詳細は、参考資料1をご覧くださいと思います。

次に、「3) 茅ヶ崎市居住支援協議会（設立前）の意見交換会」を行いました。令和3年10月21日（木）の午後に、文化会館の大会議室で開催しました。参加者は、協議会の会員となる、福祉関係、住宅関係の市職員および関係団体、不動産事業者の39名が参加しました。開催内容は、住宅セーフティネット制度や、居住支援について、国土交通省や、座間市の生活援護課と居住支援法人ワンエイドから、話をし頂き、その後、居住支援について意見交換を行ったものです。

次に、「4) 設立準備会」を行いました。令和3年11月16日（木）の午後に、文化会館の大会議室で開催しました。参加者は、予定会員となる、福祉関係、住宅関係の市職員および関係団体、不動産事業者の27名が参加しました。開催内容は、精神障がい者の住まい、社会福祉法人の居住支援の概要について、保健予防課や翔の会から、話をし頂き、その後、居住支援についてグループ討議を行ったものです。

次に、「5) 第2回設立準備会」を、2月3日（木）に開催する予定でしたが、新型コロナウイルスの感染拡大により、中止としました。新型コロナウイルスの感染者数の終息が読めないため、設立準備会の代わりに、協議会の活動内容について、書面で予定会員に送付して、意見聴取を行っているところです。

また、設立総会も3月に開催する予定でしたが、新型コロナウイルス感染拡大の状況により、1ヶ月延期とし、令和4年4月中の開催予定としております。

居住支援協議会設立の進捗状況の報告は、以上となります。

○竹内委員長

居住支援協議会設立に向けて準備されてきた状況について、後の議題でも出てくるのですが、協議会会員の意見や座間市への視察等について説明いただきました。

ご質問、ご意見ございましたらお願いします。

○松本（暢）委員

今までの準備会等に参加された方にも意義を感じていただいているようで、着々と設立に向けて進んでいるという感じがします。ただ、ご提供いただいている資料には、不動産店からの意見や感触についてあまり記載がないのですが、実際の温度感等はどうかでしょうか。教えてください。

○事務局（都市政策課 押本）

不動産店につきましては、前回の委員会でもご報告しておりますが、令和3年度4月1日より「茅ヶ崎市居住支援協力不動産店登録制度」を開始しており、現在市内外より22店舗にご登録いただいております。当制度を活用する相談が、本日現在で63件受け付けており、相談毎に物件の照会等を行うことで、居住支援に関するコミュニケーションもとっているところがございます。

しかし、居住支援協議会への参加意向については、ご登録いただいている22店舗のうち6店舗のみよりいただいている状況であり、居住支援協力不動産店の中でも、居住支援に対する意識の統一はできておりません。後ほどの議題のなかでもご説明いたしますが、今年1年制度を運用することで、居住支援に対する意識が不動産店により異なることがわかっておりますので、来年度はコミュニケーション等を取りながら、意識の統一を目指してまいりたいと考えております。

○松本（暢）委員

おそらく、不動産店の意識がとても重要で、6店舗は居住支援協議会の会員となっていたことなのですが、その6店舗とその他の店舗との関係などをしっかり確立していく必要があると思います。

また、福祉関係の方の実務などを聞いて今後について考えられていると思うので、今度は不動産店として居住支援に関わっている他市の方よりお話を聞くことなども行っていただき、全体としてうまく回っていくようにする必要があると思います。

加わった6店舗だけが頑張っても難しいですし、仕事として住宅のあっ旋をされていますが、安い住宅がどうしても多くなるので手数料はすごく少ないですし、不動産のお仕事としては難しい面もあると思います。だからこそ、仕組みの部分をしっかり理解していただい

て、やってくださるような方を増やすことが大事だと思います。気持ちだけではどうしても続かないので。その辺は市でも努力なさるとのことですので、これから期待しております。

○末松委員

不動産事業者と連携ができているという話ですが、私ども自治会としては、近年、不動産事業者が間に入っているということを、非常にありがたく感じるようになりました。

今までは、自治会の加入やごみの処理について、なかなかご理解いただけない方も多く、日常的に四苦八苦しておりました。しかし、少しずつ管理されている不動産事業者のなかで行政の情報等を伝えるという動きがあるようですので、その点では非常に助かっています。

一方で、オーナーさんが直接やっており、管理会社が入っていないというところは、どうしても自治会とは遠いところもまだまだあります。特にこのようなところには、行政でもう少し入り込んでいただき、転居した時に自治会やごみについてきちんと説明していただく、もしくは自治会へ繋いでいただくというのは必要かなと個人的には思っています。

○竹内委員長

茅ヶ崎市居住支援協力不動産店に関連した質問です。茅ヶ崎市内の協力店の店舗数と、茅ヶ崎市全体内の不動産店の数を教えていただけますか。

○事務局（都市政策課 押本）

今ここでは、茅ヶ崎市内の店舗数を把握しておりませんが、湘南支部管内ですと、全日本不動産協会及び宅建協会それぞれで400ほどだったと記憶しております。

○鈴木委員

宅建協会は、480ですね。

○事務局（都市政策課 押本）

ありがとうございます。こちらの茅ヶ崎市居住支援協力不動産店を新たに募集する際には、全日本不動産協会湘南支部及び宅建協会湘南支部にご協力いただき、全会員店舗にファックスにて募集のチラシをお送りいただいております。

○竹内委員長

全日本不動産協会と宅建協会の2つの湘南支部団体の会員の一部分が、協力していただいているということですね。もう少しこの仕組みが浸透してくると、協力店舗数も増えるかもしれないということですね。

○野口委員

湘南支部のエリアを教えてください。

○鈴木委員

宅建協会は、茅ヶ崎市、藤沢市、寒川町です。全日本不動産協会は、もう少し広いエリアです。両方足すと、800くらいの会員がいたと思います。

○入原委員

全日本不動産協会は、350と聞いたことがあります。全日本不動産協会は、宅建協会のエリアに加えて、確か昨年か一昨年に小田原方面の西湘支部とくっついて湘南支部となり、会員が350になったとうかがっています。現在はもしかしたら変わっているかもしれませんが。

○鈴木委員

先ほど言われたごみの問題なんですけれども、不動産店としては契約するときは必ずごみの出し方や自治会の加入については重要事項で説明いたしますので、仲介で入っている分には安心かと思います。オーナーさんが直接管理されていると、なかなか難しい問題ですよ。

○末松委員

古い建物ほどオーナーさんが直接管理する傾向が強いです。契約者も長い方が多いので、そのままずっと現在までという状況です。新築の場合のように、不動産店が仲介として入っていて、地域と繋げていただくということが大事だと思います。

○竹内委員

座間市の取組について参考資料にある議事録を見ると、座間市の場合は相談窓口にもNPOも入っているようですが、座間市とそのNPOはどのような関係なのでしょう。

○事務局（都市政策課 東）

座間市は、生活援護課で生活保護や生活困窮の相談を受けているなか、繋ぐ先としてNPO法人があるという感じです。市役所の中に住宅の相談窓口はありません。

○入原委員

実は私、この国土交通省居住支援協議会伴走支援プロジェクトのメンバーになっておりまして、座間のヒアリングにも同行させていただきました。座間市の居住支援協議会は、生活援護課という生活困窮者の自立支援を担当されている部署が事務局を担っており、設

立前に生活困窮者の様々な相談を受けるなかで、やはり住まいの相談が多いということで問題意識をお持ちになり、居住支援協議会の発足に踏み切ったと聞いています。NPO法人ワンエイドは、生活困窮者自立支援制度の相談窓口を市より委託されている団体と伺っています。NPO法人ワンエイドは、理事に不動産事業者がおり、フードバンクなど住まいと生活について幅広く活動されている団体です。

○竹内委員長

座間市は、生活困窮者への支援といった対象限定型のアプローチですが、茅ヶ崎の場合は、住まいに困っている全ての市民を対象とした間口の広い相談窓口を入口としているところが大きな違いですね。

○入原委員

相談窓口や居住支援協力不動産店の登録などの事業を進めていながら、地に足をつけたかたちで事業者と連携を地道にとっていき、居住支援協議会を設立するというのは、他市ではなかなかない事例です。安定した設立の仕方だと印象を受けていて、すごく期待しているところです。

○竹内委員長

ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。

○加藤副委員長

先ほど、県内で居住支援協議会が設立されている自治体は6自治体とうかがったのですが、全ての自治体を教えていただけないでしょうか。

○事務局（都市政策課 東）

川崎市、横浜市、鎌倉市、相模原市、藤沢市、座間市です。

○加藤副委員長

ありがとうございます。

○竹内委員長

居住支援協議会については、後でも取り上げていただけるとのことですので、次に、議題1「令和4年度の取組について」ご説明をお願いします。

○事務局（都市政策課 東）

それでは、議題1について、まずは資料2の「住まいの相談窓口」についてご説明いた

します。

(1)住まいの相談窓口の「1)相談対応」は、引き続き令和4年度も行ってまいります。また令和3年度より開始した「住まい探しのお手伝い」(居住支援協力不動産店制度)も、併せて行ってまいります。

住まいの相談窓口では、「相談内容」に応じて、この一覧表のとおり、協定を締結している13の関係団体に繋いで、相談者の悩みを解決するようにします。次のページには、「住まい探しのお手伝い」の「協力不動産店の登録」の一覧表ですが、現在21店に登録していただいております。

次に、「2)検討事項」になります。ア)「住まいの相談窓口」の現状の課題は、4点ほどあります。1つ目は、協定先によっては相談が無かったため、何年も繋いでいない協定団体があります。久しぶりや初めて相談を繋ぐ協定団体だと、住まいの相談窓口で協定を締結していることを知らず、相談対応をしていただけるまでに時間を要することがあります。2つ目は、協定団体には、年度ごとに実績報告を書面でお伝えしている状況であり、市と協定団体とのコミュニケーションが不足してきている状況です。3つ目は、協定団体の相談対応が、相談者によっては時間がかかる場合もあるのに、その後の仕事に繋がらないことが多く、団体より対応して頂く会員のモチベーションが下がっています。4つ目は、空き家の管理の相談の場合、シルバー人材センターに相談を繋いでいますが、空き家の管理は、所有者がその都度、自主的に、シルバー人材センターに依頼をしないと、草木が生い茂ってしまうので、空き家の定期管理とはなっていない状況です。

次に、イ)「住まいの相談窓口」の検討事項は、3点ほどあります。1つ目は、協定団体へ、本市の「住まいの相談」の情報の共有を定期的に行うための手段を検討します。2つ目は、相談を初めに受ける市の職員が、相談内容に応じて、うまく対応ができるように、窓口対応の方策を検討します。3つ目は、空き家の管理の相談については、不動産業者や団体が「空き家の定期管理」の業務を始めているので、そのようなところと住まいの相談窓口の協定の締結を、検討します。

次に、リ)「住まい探しのお手伝いをします」(協力不動産店制度)の課題は、4点ほどあります。1つ目は、相談者が、都市政策課の窓口へ直接来た場合、都市政策課の担当者が、福祉制度の理解が浅く、相談の対応が上手くない場合があります。2つ目は、不動産店が提示する物件について、相談者と不動産店で直接やりとりして頂くものですが、相談者が高齢者や障がい者などの場合は、不動産店に直接問い合わせをすることが、困難な場合があります。3つ目は、相談者が退居の期限が迫っている場合、物件の照会をすべての不動産店にかけるので、提示された物件の取りまとめや回答に時間がかかり、相談者の要求する日時に間に合わない場合があります。4つ目は、登録した不動産店によっては、制度の理解が浅いためか、物件の照会をかけても、物件の提示が無い不動産店があります。

次に、エ)「住まい探しのお手伝いをします」(協力不動産店制度)の検討事項は、3点

ほどあります。1つ目は、設立予定の「居住支援協議会」で、会員それぞれが行っている居住支援の業務内容を、お互いが理解することで、相談者の相談内容に応じて、速やかに関係部署、関係団体に繋げることができる仕組みを検討します。2つ目は、期限のある相談で、速やかに対応する必要がある場合の仕組みを検討します。3つ目は、協力不動産店に対して、入居者が入居したあとの孤独死や家財整理などのリスク回避について、情報の共有を検討します。なお、後ろにあります添付資料に、「参考資料2」を付けており、令和3年度の住まいの相談窓口の状況を示しております。

以上が、(1)住まいの相談窓口の説明となります。

○竹内委員長

「住まいの相談窓口」について説明いただきました。ご意見等ございますか。いかがでしょうか。

○鈴木委員

資料を拝見すると、協力店は近隣も含めて21店舗しかないということですね。これでは物件を見つけることは難しいのではないのでしょうか。仲介、賃貸をやっている業者が全体の1/3くらいです。ほかはみんな売買を専門としていますので、ほとんど賃貸物件を持っていないです。

事務局に連絡していただき、宅建協会と全日本不動産協会の湘南支部から全会員に流すような方式を取れるようになれば、500社が探しますので、可能性は広がるのではないのでしょうか。賃貸専門でやっている業者も結構ありますので、そのような業者に流せるような仕組みが必要だと思います。1つでも2つでも空き部屋になっているところは必ずありますので、そういうところの大家さんであれば協力してくれると思います。

○竹内委員長

湘南支部の宅建業者を分譲と賃貸で専門を分けると、賃貸を主でやっているという業者は何社くらいあるのでしょうか。

○鈴木委員

具体的な数はわかりませんが、半分くらいは賃貸専門でしょうか。協力店の中にも、賃貸が専門ではないと思われる業者もいらっしゃいます。

先ほどの仕組みについては、私からも湘南支部に話しておきますので、直接湘南支部に相談していただければ、仕組みの確立を目指していけるとと思います。

○竹内委員長

協力店を増やしていくことはこの仕組みのポイントですから、今後とも積極的な対応を

よろしく申し上げます。

○末松委員

市外から転入してくる方は、業者も東京や横浜にお世話になっている方が多いという印象があります。そうすると、地元のことをよくわからないということが多く、後々トラブルになることもあります。

このような市外の方が転入してくる動機はなんなのでしょうか。

○竹内委員長

事務局、いかがでしょうか。

○事務局（都市政策課 東）

確かに遠方より住まい探しをしたいという相談は、私たちも何件かは受けています。

○末松委員

私どもの自治会は辻堂駅が近いのですが、駅周辺にある何店舗かの不動産業者にはお世話になっておらず、どうやら遠方の業者のようです。そのような業者は、茅ヶ崎の状況がどうなっているのかよくわかっていないようで、何か問題が起きても未解決のままの状態です。

そこを地域としては何とかしていきたい。オーナーさんが地域の業者ではなく、遠方の業者にお願いしてしまっている。そこに問題の所在があると思っています。そのあたりの全体の動きを把握されているようでしたら、教えていただきたく思います。

○竹内委員長

住まい探し全体で見ると、地域的な広がりを含めて多様なニーズがあると思います。その中で、市の相談窓口に来ている方は、身近に相談する人も頼る人もおらず、どこに相談したらよいかわからないといった「困っている方」が多いように思いますが、そのような方をサポートするのが「住まいの相談窓口」の役割ともいえます。ですから、もともと市で把握している情報もかなり限られているように思います。

○鈴木委員

おそらく東京や横浜の業者に頼むオーナーさんは、オーナーさんの居住地がその近辺なのだと思います。茅ヶ崎には住んでいませんので、地元の業者というのは難しいと思います。

○末松委員

出来るだけ専門知識があるような業者に手掛けていただけるとありがたいのですが。

○竹内委員長

参考資料2は令和3年度の相談記録ですが、居住支援についてはこれまで、かながわ住まいまちづくり協会に繋いでいたところが、今年度より協力不動産店に繋いでいる状況がよくわかります。ところで、居住支援以外の相談状況をみると、昨年度まではそれなりの数があったように記憶していますが、今年度の相談件数は少ないです。コロナ禍の特殊な状況が相談傾向を変えているのか、事情がわかれば教えてください。

○事務局（都市政策課 押本）

昨年度までは、相続については司法書士会、家財整理については家財整理相談窓口、リフォームについては建設業協会などにお繋ぎする相談も多く、全体の相談件数の割合では、居住支援に次いで上位を占めていました。今年度は、委員長がおっしゃる通り、理由は把握できておりませんが、特に相続の相談をあまり受けなくなったという印象です。特に昨年度より市が相続等の相談について変更している訳ではありませんが、相続等の相談件数が減少しており、一方で居住支援の相談が急激に増加しているため、差がはっきり出ています。

相続については、死亡届を出しにいらっしゃった際にこちらにも相談にくるという方も多いので、来年度は他課とも連携して、現在どのように相続人へアナウンスしているのか等を庁内で確認したいと思います。

○竹内委員長

参考資料2の左上「相談者の初期対応」には、都市政策課以外も入っていますが、これはどのようにカウントしているのでしょうか。

○事務局（都市政策課 押本）

こちらは、都市政策課に相談に来る前に他部局に相談しており、そこから紹介されて都市政策課へ来た場合には、他部局の名前でカウントをしております。例えば、赤の福祉部については、福祉部は生活保護や高齢の部局がありますが、生活保護について担当部局で相談にのっており、その後住まいの相談が必要となり、こちらの窓口へ来たあるいは私たちがその部局へ出向いた場合には、こちらの赤の福祉部でカウントをしている状況です。

○野口委員

電話で相談した場合、相談する方は、相談先がわかっている電話をしているのでしょうか。それとも、用件を交換に伝え、交換から担当課と思われるところに電話を繋いでいる

のでしょうか。

○事務局（都市政策課 東）

後者です。

○松本（暢）委員

そうすると、今年度は相続については別の課に繋がっている可能性がありますね。

○末松委員

市の窓口相談に来るとするのは、全体としてどれくらいの比率なのでしょうか。直接不動産業者へ行ってしまっていることも多いと思います。相続が発生したら売却だという話になりがちですね。そうすると、都市計画とは別のところで、少し広いお家が分割されて建売として売られてしまっています。

○野口委員

難しいですね。行政はセーフティネットの機能です。住宅は、個人の私的財産なので、民民で解決できるのであれば、それが1番良いのだと思います。民間の業者や団体を知らない、わからない人が、市役所に相談している状況ですね。そのため、現状でもセーフティネットは機能していると言えます。

○末松委員

持ち家に住んでいた方が、高齢となり施設に入る。ご子は、別の地で世帯を構えているため、戻ってはこない。その状況で相続が生じると、ご子が実家の売却を考えて業者に相談する状況が多いと思います。

○竹内委員長

なかには相続したまま放置される物件もあります。それが徐々に増えていくというのが空き家化予測です。問題が大きくなってくれば、どこかが対応しなければならない状況になりますが、今の状況は、まだまだ社会的に大きな問題として認識されていない段階ということでしょうか。

○野口委員

先日「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律案」が閣議決定されました。相続財産については登記しなければ罰則規定もあります。段々こちらが浸透してくれば、このような相談が増えてくる可能性もありますし、一方で民間がこの動きを察知し相談窓口をつくり、そちらに流れるという可能性もあります。相続人

が、行政に行かず知り合いの司法書士、近くの不動産業者に直接相談に行く可能性もあります。登記については義務化されますので、急に変わってくると思います。

○入原委員

市民相談として、相続や家族の問題について対応している窓口も、市に別途ある状況ですよね。

○事務局（都市政策課 押本）

ございます。

○入原委員

今年度は、相続に関する相談など、昨年度より大幅に減った相談については市民相談の担当課に流れているかもしれませんね。

○竹内委員長

市の相談窓口全体としてセーフティネットが機能しているということでしょうか。

○入原委員

もしかしたら、相談者が電話で交換に繋がり、「(空き家ではなく) 相続で困っている」と伝えているため、市民相談に繋がっているということがあるのではないかと思います。

○末松委員

地元として1番悔しいのは、今まで地域でずっと生活してきた人が地域を離れていってしまうことです。相続により世代が変わった際は、そのお家は他人のものになってしまう。

また、他人に売却されるまでの間には空き家や空き地となる場合もありますが、個人情報もありますので、なかなか踏み込んでいけないという悩ましい状況もあります。

○竹内委員長

協力不動産店登録制度の成果についての質問です。協力不動産店へ56件繋いだということですが、実際に転居先が見つかった件数はどれくらいでしょうか。

○事務局（都市政策課 押本）

20件ほどです。

○竹内委員長

半年前の報告でも確か20件ほどの成果があったと記憶していますが、この間の半年はなかなか成果に結びつかなかったということでしょうか。

○事務局（都市政策課 押本）

庁内含めてあらゆるところへ窓口の周知を図っていることもあり、最近はかなり困難な相談もお繋ぎしていただいている状況です。困難な相談の場合、シートを作成して送付するのみでは物件が見つかりづらいため、相談継続中の方が多くいらっしゃる現状です。

○竹内委員長

転居先が見つかった20件ほどの数は、昨年度までと比べると飛躍的に伸びていますのでいずれにしても協力不動産店の仕組みは大いに評価される場所ですね。そして残された「困難な相談」については、今後の居住支援協議会が受け皿となって、解決の糸口を考えようという補完関係にあるということですね。よくわかりました

それでは、引き続き「(2) 茅ヶ崎市居住支援協議会について」の説明を事務局よりお願いします。

○事務局（都市政策課 東）

(2) 茅ヶ崎市居住支援協議会について説明します。4～5ページをご覧ください。

「1) 居住支援協議会の設立」ですが、令和4年4月下旬に設立する予定です。まず、ア)に設立総会の開催内容（案）を示しています(1)～(4)の内容で開催する予定です。また、イ)に会員および役割を、一覧表で示しています。5つの種別、「行政」「不動産事業者」「社会福祉法人」「居住支援法人」「都市政策課」に分けて、役割を記入しています。この役割を理解しながら、担当者は参加していただくことになります。

「2) 居住支援協議会の活動概要」ですが、令和4年度は総会を含めて2回の開催を予定しています。4月中に設立総会を開催し、その後6～10月の間で協議会を1回開催する予定です。なお、後ろにあります添付資料に、「参考資料3：居住支援協議会の内容」、「参考資料4：居住支援協議会の会則」「参考資料5：住まいづくり推進委員会との関係」を付けております。

参考資料5をご覧ください。本市の、「居住支援協議会」と「住まいづくり推進委員会」の関係について、図で概要を示したものです。「居住支援協議会」は、住宅セーフティネット法第51条に謳われているものですが、主な活動内容は、年に2回以上会員が集まり、居住支援に係る情報の共有や、相談の事例について解決策を話し合うものです。従って、参加する会員については、実務を行う担当者が集まることとなります。本市における会議体の取り扱いとしては、「特定の事業又は業務を実施するために組織する実行委員会等」に該当しますので、附属機関などの会議体には当たらず、「任意団体」の扱いとなります

ます。また、住まいづくり推進委員会では、「施策の推進に関する事項」について審議を行うものですが、17の取組（施策）のうち、2番目にある「住まいのセーフティネット構築」について、「居住支援協議会の設立」が含まれるものとなります。居住支援協議会は、地方公共団体の「住宅部局及び福祉部局」、「不動産事業者」、「居住支援団体」が参加して、協議会を開催しますが、住まいづくり推進委員会の事務局である「都市政策課」も協議会に参加し、また居住支援協議会協議会の事務局も兼ねるものですので、「都市政策課」が、協議会の活動状況を住まいづくり推進委員会へ「報告」して、住まいづくり推進委員会から「意見や助言」があれば、居住支援協議会に反映することになります。

以上が、(2)茅ヶ崎市居住支援協議会の説明となります。

○竹内委員長

次年度から立ち上げられる茅ヶ崎市居住支援協議会について説明いただきました。

私より1点、質問よろしいでしょうか。参考資料4に会則（案）が示されています。活動内容として、(1)居住の安定方策、(2)情報の提供、(3)賃貸住宅の供給促進など。これらは住宅セーフティネット法を引き継いだ内容かと思いますが、これまでの市の取組は(1)(2)に関連する入居あっせん・物件探しが主だったと思います。ところで、(3)賃貸住宅の供給については空き家の利活用策に重なる大きなテーマです。これを居住支援協議会の中でどのように取り上げようとしているのでしょうか。いわゆるセーフティネット住宅やそれに準ずる茅ヶ崎版セーフティネット住宅の検討にかかわるテーマで、これまでの委員会ではなかなか議論が進まなかった領域です。

(1)(2)の住宅あっせん型の居住支援に続き、(3)の民間住宅改善型の居住支援についても検討すべき段階にあると考えますが、そうすると協議会の会員として建築関係の人も参加すべきと思いますが、どのようなイメージでしょうか。

○事務局（都市政策課長 深瀬）

国の補助金のメニューとして、少しずつ居住支援に関して出てきています。先日、国交省がいらっしやり、家賃低廉化の補助金やURの活用方策等のメニューが出始めていると説明を受けました。本市の協議会としては、まだ駆け出しの段階ですので、メニューや事例を把握や研究したうえで、本市に合った方法を考えていきたいと思っています。

○竹内委員長

先ほどの話で、協力不動産店に繋いで転居先が見つかったのはおよそ1/3程度（56件のうち20件ほど）とのことでしたが、一般的には低家賃の社会住宅型のは圧倒的に少ないのが実態です。例えば、アパートを改善し市場よりも低家賃で、社会貢献的な住宅として何らかの支援を行っていくような取組がないと、うまくまわっていかないように思います。

○野口委員

以前もお話したことがあります。他市で簡易耐震をやられているグループがあり、バリアフリーについても実態に沿ったかたちになっています。簡易耐震が行政的に難しいということは認識していますが、木造賃貸住宅の簡易耐震という面でも、そのようなところに参考にお話を聞いても良いかもしれませんね。

○事務局（都市政策課 押本）

ありがとうございます。

○入原委員

居住支援協議会のメンバーとして建築の専門家が入ることはすごく良いと思います。しかし、実態としては、まだまだオーナーさんはハード面というより心のバリアがまだあり、高齢者への先入観や、障がいでも精神的な障がいのある方へのマイナスイメージがあり、ただ年齢を言っただけで拒否される、障害者手帳を持てますと言ったら拒否されるという状況です。今空いている民間賃貸住宅で生活ができる方であるにも関わらず、年齢や障がいがある、あるいは国籍が違うだけで拒否されるという、ソフト面でも障壁はまだあるというところで、居住支援協議会の活動を進めているところです。

オーナーさんや不動産店に普通に住めることを理解していただくための情報、あるいは何か困ったことがあった時はこんなサポートがあるという安心感を提供するということが、おそらく茅ヶ崎市で考えている居住支援協議会の役割だと思っています。

まずはそのバリアを崩してから、バリアフリーが必要な方へのサポートをプラスアルファで考えていくのかと思います。資料を拝見しても、オーナーさんや不動産店の拒否感に対して安心してもらえるように情報を提供し、空いている部屋に住宅で困っている人を入れていただくことに注力しているように感じますので、まずは段階を踏んで、拒否感をなくす1つの手段として、「こういった建築のサポートがありますよ」「福祉のサポートがありますよ」ということが言えると良いのではないかと思います。

○竹内委員長

事務局のイメージはどうでしょうか。

○事務局（都市政策課 東）

入原委員がおっしゃるよう、設立当初は拒否感をなくすような取組を行い、その後ハードについて考えていけたらと思っています。全てを一気に行うと、逆に進まなくなるおそれがあると思います。

○松本（暢）委員

私もステップかなと思っています。おそらく公的住宅もあるので、そこでのバランスも含めて考える必要もあります。また、先ほどより空き家や空き室はたくさんある予想がされていますが、実際、茅ヶ崎市内に改修して住めるような空き家や空き室がどれくらいあるのかについての調査も必要だと思います。その把握をしていかないと進められないですよ。また、住む方のニーズの数も把握し、需要と供給のバランスを考えていくべきです。

まずはこれから居住支援協議会がスタートし、段階を踏んで活動する。個人的には不動産店の観点から考えても、やはり拒否感をなくすことは大事だと思います。現場で多くの不動産を扱っている方に、サポートがあるということを理解していただく。また、オーナーさんへも情報提供をすることで理解を促していく。そのような取組を行いながら、先ほど委員長がおっしゃったようなことを進めるためには茅ヶ崎としてどのようにしていくべきなのか考えていく、ということが今の茅ヶ崎市の段階なのではないかなと思います。

○野口委員

需要については、計算式があるのである程度は出せると思います。問題は供給数の把握方法ですね。

○松本（暢）委員

そうですね。しかも、使えるもの、使えないものの判断も必要となる。でも、ボリュームの把握は必須だと思います。方法については、専門の方にも意見をいただきながら、公的賃貸住宅の部局とも連携して出すことになるのではないのでしょうか。

○山本委員

今の話を受けると、居住支援協議会が対象としている方に対しては、物件としてどのくらいのものをターゲットとするのか。そこを考えていかないと、いざ改修となっても建築士は困ってしまうのではないのでしょうか。住宅の中身の議論はまず必要だと思います。それに対して、拒否感の払拭やバリアフリーを考えていくという流れですよ。

また、行政が入るとなると、耐震基準の問題もあると思います。どこまで居住支援の事業としてやるのか、はっきりしないときりがないですよ。イメージを最初に提示して議論してもらってからスタートしていかないと。

○鈴木委員

耐震性がないと、現在の制度では紹介できないのですか。耐震性を求めたら難しいですよ。

○事務局（都市政策課長 深瀬）

市としては、当初、居住支援ということで、住まいの相談窓口の中で住宅というハコを用意していました。しかし、ハコを用意しても、例えば施設に移ってしまった等、そこに住んでいた方が住めない状態になって転居してしまったということが多くあります。居住支援協議会の目的とは、そのような方も含めてハコだけでなく支援も提供することで、生活し続けられるようことを目指すということです。

では、その先のハコ自体についてはどうしていくのかという問題ですが、予算も含めてすぐに取り組める内容ではありませんので、まずは市営住宅の部局と私たちが連携して公営住宅に入居できるのか検討し、そこで救いきれないような方については、居住支援協議会で救っていく。支援があるから民間賃貸住宅でも住み続けられそうな場所を探すということをまずはやっていきたいです。

その先のハコモノの準備については、こちらの委員会で審議いただいている「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン」でも住まいのセーフティネットをうたっていますので、まずはこちらの委員会で協議していただきたく考えています。

○入原委員

探す方や探す方を支援している方への情報提供も必要だと思っています。全てオーナーさんや不動産店に負担をかけるということではありません。実際に相談を受けていても、実態と希望している住宅にかなりの乖離がある方がいます。市営住宅の感覚で民間賃貸住宅を探しているような。おそらく茅ヶ崎市の協力不動産店制度で見つからない方というのも、理想と現実のギャップが埋まり切っていない方が多いのかと思います。そのギャップを埋める作業というのも居住支援協議会では必要だと思います。

○竹内委員長

居住支援協議会の当面の役割と、茅ヶ崎版を含むいわゆるセーフティネット住宅の検討茅ヶ崎版を含むいわゆるセーフティネット住宅の検討とは分けて考えるということですね。前者は、住宅あっせん型の居住支援の成熟化（関係者の意識向上や情報の共有化）に力点を置き、後者は、本委員会において今後の検討課題として取り上げるという整理になると思います。また両者は、アプローチの難易があるとしてもどちらが優先というより補完関係にある取組ですので、建物の問題も併行して検討すべきだと個人的には考えます。

建物の問題といえば、セーフティネット住宅の要件である耐震化が高いハードルとなっています。一方、協力不動産店による住宅あっせんでは、特に耐震性を条件にしているわけではありません。つまり、両者の取組には大きな乖離があり、施策としての連続性がありません。この間を埋める取組が必要ではないかというのが耐震化に幅を持たせた茅ヶ崎版セーフティネット住宅の話題であったように理解しています。

○野口委員

耐震化についての議論は数十年前からずっとあがっていますよね。行政も内部の問題がクリアできないと前に進めない状況ですね。補助金の制度にも関係してきたりしますからね。

○鈴木委員

耐震の話が出てますが、津波や河川の氾濫などは良いのでしょうか。

○事務局（都市政策課長 深瀬）

委員長がおっしゃっている賃貸住宅の供給というところについては、会則案ではこのように記載しておりますが、居住支援協議会はあくまでも実行部隊だと思っています。耐震などの建物の問題などの施策については、どちらかというところの住まいづくり推進委員会で議論いただきたいです。居住支援協議会には、ヘルパーさんなども入ることが想定されますので、そこまで専門的な話はできないかなと。その点をご理解いただけますと幸いです。

○山本委員

参考資料5で示されている位置づけの通りですね。相談があった際に支援の必要を判断した際に、今までは内部で調整等を行っていたけれど、それを居住支援協議会にも委ねようと。先ほどのギャップについてのお話を聞いていると、1番大事なのは入口である住まいの相談窓口で、いかにそのギャップを埋められるかですね。どの職員も同じ対応ができるよう、職員として全体の知識は必要ですね。

○事務局（都市政策課長 深瀬）

おっしゃる通りです。住まいの相談窓口では相談を受け止めたうえで、基本的に今まで通りさばけるものはこちらで対応します。そこでは対応しきれないものを居住支援協議会にて協議するというイメージです。

○竹内委員長

時間の配分がまずくて申し訳ありません。残りの「(3)茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン・茅ヶ崎市空家等対策計画改定」「(4)空き家に関する施策の推進」についての説明をまとめて事務局よりお願いします。

○事務局（都市政策課 東）

次は(3)住まいづくりアクションプランと空き家対策計画の改定と、(4)空き家に関する施策の推進について説明します。5～7ページをご覧ください。

「1) 住まいづくりアクションプラン」の改定ですが、現計画は平成26年3月に10年計画として策定したものです。策定から8年が経過しておりますので、コロナ禍や、激甚化した自然災害など、社会環境の変化が生じています。住まいのニーズの変化を反映した取組が必要であり、あらゆる世代に「茅ヶ崎市に住みたい」「住んでみたい」と思える茅ヶ崎市の魅力を活かした住宅政策を展開することが求められており、本プランを改定を実施していきたいと考えています。

改定方針は、後ろに添付した「資料3」をご覧ください。ここには、上段に、「1. プランの概要」、「2. プランの期間」、「3. 改定スケジュール」を示しており、下段に「4. 現状の課題」を示しており、課題を三つお示ししています。

1つ目が「人口減少、人口構成の推移」です。本市の人口は、令和7年度をピークに減少する見込みです。また、後期高齢者人口は、令和2年から7年にかけて、大幅に増加する見込みです。しかし、コロナ禍の状況で、リモートワーク等による移住により子育て世帯の転入率が全国1位になるなど、人口が増加しているのに対し、住まい・住まい方の若年層への取り組みが限られています。したがって、新たな人口構成に対応した、住宅政策の展開が必要となります。

2つ目が「災害に強い住まいづくり」です。現プランの課題にも掲げていますが、住宅の耐震化やバリアフリー化の推進、将来の大規模修繕や、防災に対する知識の情報提供が必要となります。近年は自然災害が激甚化している状況ですので、さらなる推進が必要となります。また、「地震による地域危険度測定調査」の結果によると、大地震による火災発生で、広い範囲で燃え広がり、建物が消失することが予想されており、県内最大のクラスターエリアとなっています。

3つ目が「分譲マンション管理運営支援」です。マンション管理適正化法が令和2年度に改正されましたが、今後、老朽化が進むマンションの増加に備えて、地方自治体は計画的にマンションの管理適正化に関する施策を講じることや、管理不全のマンションに対して指導・助言を行い、能動的に対応することになります。また、現アクションプランの中でも、取組の一つに位置付けており、住まいの相談窓口にて、一般社団法人神奈川県マンション管理士会と協定を結び、相談の対応を行います。今後は、能動的にマンション管理組合と関わりをもち、特に高経年化した分譲マンションについて適切な管理を進める必要があります。

裏面に移りまして、3つの「現状の課題」に対しまして、現プランの主な取組内容を左欄に示しており、右欄には、改定の考え方を示しています。

1つ目が「人口減少、人口構成の推移」です。主な取り組みは、(1)から(7)に示すとおり、住まいの相談窓口の開設や、住まいのガイドブックの発行、委員会や居住支援協議会の設置、ワークショップやセミナーの開催、借り上げ型市営住宅の供給、協定団体との連携の取り組みとなります。改定にあたっての考え方は、住まいの相談窓口や居住支援などの、一定の効果が得られている取組については、継続して進め、後期高齢者が住み続けら

れる取り組みや、若年層世帯に向けた取り組みについては、アンケートや意見徴収により、検討を行います。

2つ目が「災害に強い住まいづくり」です。主な取り組みは、(1)から(6)に示すとおり、耐震化やバリアフリーの補助金の活用や、出前講座やチラシによる普及啓発、空き家等対策推進協議会での特定空き家の判定、情報提供に基づく管理不全空き家の適正管理の依頼、マッチング制度の活用、シンポジウムによる普及啓発、長期優良住宅認定制度、住宅性能表示制度の周知などの取り組みとなります。改定にあたっての考え方は、空き家の取組は、一定の効果が得られているので、令和5年度の改定計画と整合しながら、引き続き取組を継続し、耐震化等については、既存の補助金制度の活用を促進しながら、変化する人口構成に対応できる取組を検討します。また、その他の防災の取り組みは、災害の発生は予測ができないので、平時の地域への啓発について検討します。

3つ目が「分譲マンション管理運営支援」です。主な取り組みは、(1)のマンション管理士会との協定締結です。改定にあたっての考え方は、マンション管理組合の実態調査を行い、また、改正されたマンション管理適正化法を考慮して、分譲マンションへの取組の検討を行います。

資料2の6ページに戻りますが、「ア) 改定による効果」は、3点記入しておりますが、いずれも課題の解決を図ることにより、住まい・住まい方の質の向上を目指すものです。1つ目が、「様々なライフステージに応じた住まい方ができるまち」の実現。2つ目が、「安全・安心に暮らすことができる住まいの選択、地域づくり」の推進。3つ目が、「本市の魅力の向上により、住みたい・住んでみたいとなり、今後の人口減や少子高齢化の緩和」の期待。となります。

「イ) 改定作業の予算・検討組織・スケジュール」については、3点記入しております。1つ目は、来年度に行う、市民アンケート及びマンションヒアリング調査は、国土交通省の社会資本整備総合交付金を活用します。2つ目は、改定案については、既存の附属機関の「茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会」及び、庁内会議である「住宅政策庁内調整会議」を活用して、策定を進めます。3つ目は、スケジュールは後ろに添付しています「資料4」のとおり、進める予定です。

次に、「2) 茅ヶ崎市空き家等対策計画」の改定ですが、現計画は平成29年4月に策定しました。計画期間の令和2年度に改定予定でしたが、茅ヶ崎市の総合計画・実施計画の2年延期に伴い、本空き家計画の改定も2年延ばして令和4年度に行うこととしています。

平成27年度に続き、令和元年度に本市の空き家実態調査を行いました。空き家率は、微増の状況でした。今後も高齢者人口及び高齢者世帯は増加しますので、空き家の数も増加することが想定されます。現計画に基づく施策を進めることとなりますが、特定空き家に指定したものについて、空き家の所有者との協議がうまくいかないケース等を想定しながら、効果的な施策を検討して、改定案に反映する必要があります。しかし、空き家

率は微増ですので、計画内容を大幅に変える必要はなく、計画の期間についても、5年を10年に見直すことを検討する必要があります。

「ア) 改定による効果」は、3点記入しております。1つ目が（発生予防）、二つ目が（適正管理）、三つ目が（利活用）についてとなります。いずれも課題の解決を図ることにより、管理不全の空き家の発生を制御するものです。

「イ) 改定作業の予算・検討組織・スケジュール」については、3点記入しております。1つ目は、予算は特に計上していませんので、自前で改定作業を行います。2つ目は、改定案については、既存の附属機関の「空き家等対策推進協議会」を活用して策定を進め、「住まいづくり推進委員会」や「住宅政策庁内調整会議」では、進捗などを報告します。3つ目は、スケジュールは後ろに添付しています「添付4」のとおり、進める予定です。

最後に、(4)空き家に関する施策の推進について説明します。

「1) 空き家利活用等マッチング制度」ですが、引き続き、制度の利用促進を進めてまいります。登録件数が伸び悩んでいますので、他課との連携を視野に入れて、制度の見直しの必要性について検討します。

「2) 空き家の適正管理」ですが、こちらも、引き続き、関係課と連携を取りながら、適正管理を促して進めてまいります。重大で切迫性の高い空き家については、特定空き家の判定を行い、危険の解消を進めます。また、民間と協働で冊子を発行して、普及啓発を進めてまいります。

以上が、(3)住まいづくりアクションプランと空き家対策計画の改定と、(4)空き家に関する施策の推進の説明となります。

○竹内委員長

予定時間が既に5分過ぎております。ご予約等がある方はここで退席いただいて構いません。お時間に余裕のある方は、15分くらい延長させていただければと思います。よろしいでしょうか。

○野口委員

空家等対策計画改定の効果について、特定空家については理解できますが、発生予防や利活用についてはこの計画で明記されてしまうと、住まいづくり推進委員会と空家等対策推進協議会の両方で議論することになってしまうのではないのでしょうか。どちらの会でどこまで議論するのかははっきり示してください。

また、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律案」については、今年中に施行になると思います。国としては、管理不全の空き家そのまま所有者不明土地の繋がると考えているとのことですので、空き家と同じように協議会と計画を作らなければならない可能性があります。所有者不明土地について、どの部

局が担当していくのか。とても難しい話です。未接道敷地や借り手のつかないアパートの相続問題なども関係していますので、住宅の問題と離れているわけではありません。住宅政策として認識し、改定するアクションプランで位置付けることを目指し、庁内での調整を早めをお願いしたいです。

○竹内委員長

アクションプランの改定は来年度・再来年度の2か年、空家等対策計画の改定は来年度の1年にて作業していくということですね。

アクションプランの重点施策等については、来年度以降の議論となりますが、所有者不明土地についても大きなテーマになるだろうと思います。

もう1つ、空き家利活用等マッチング制度については、これまでも多くの意見をいただきました。あまり成果が上がっていない現制度をどう見直していくのか、是非、現実的かつ効果的な制度に見直していただきたいところです。

それでは、ご意見ご質問いかがでしょうか。

○加藤副委員長

先ほどの空き家利活用等マッチング制度についてですが、どの自治体も全く同じ状況です。耐震基準等を求めると、ほとんど難しいです。そのため、先ほどの議論の中でも出ております、耐震基準の緩和等についてどう考えていくのか、庁内調整は必要かと思いますが、そこに踏み込んでいかないとそのまま続けるのは難しいと個人的には思います。併せてその検討については、NPO等の利活用している団体のニーズも把握したうえで、茅ヶ崎ルールの検討も必要かと思いますが、検討をお願いしたいと思います。

○野口委員

空き家の計画の中でも空き家利活用等マッチング制度の成果と課題を埋めるとのことですが、来年度に空家等対策計画が改定されるということは、住まいづくりアクションプランより先行して空家等対策計画にて示されるということですよね。今私たちが行っている議論と合わないと思うのですが、事務局いかがでしょうか。

○事務局（都市政策課長 深瀬）

空家等対策計画については、特措法に基づき作成しています。空家等対策計画と住まいづくりアクションプランの双方に記載がある点はこちらでも課題と認識しております。今後内部で議論していきますが、個人的には空家等対策計画に基づく空家等対策推進協議会については、特定空家等の状態の悪い空き家について取り扱うイメージです。住まいづくりアクションプランについては、住宅全体の施策を記載しておりますので、特に空き家の利活用についてはこちらがメインとなると思います。現段階では、空家等対策計画に基

づく空家等対策推進協議会では皆さんが困るような空き家についてどうアプローチしていくか議論していく、住まいづくりアクションプランに基づく住まいづくり推進委員会では施策について議論していくかたちだと考えております。

○後藤委員

マッチング制度については、個人のお願ひではありますが、NPOに限定せずカフェなど営利を求めているところでも借りられるようにしていただきたいと思ひます。

○竹内委員長

空き家活用希望者の要件について、現在はNPO（非営利団体であること）に限定されています。近隣住民への配慮や地域の活性化等の要件をクリアする場合は、営利・非営利の区別はあまり現実的ではないとのご意見とも受け取れます。制度見直しに際しての参考意見と考えます。

○加藤副委員長

私は他市でも協議会の委員を務めています、特定空家が深刻になりつつあるということは実感としてありますので、空家等対策計画に基づく協議会ではまずはその解消というところになると思ひます。それから利活用については政策的に広げていくということになると思ひますので、私個人的には市の考えと同じです。

○竹内委員長

これまでの空き家利活用の取組は、地域施設の利用を主としたマッチング制度のように極めて限定的でそれもかなりハードルが高い取組だったようです。空き家利活用は住宅政策上から見ると今後の住宅供給のメイン施策となるもので、それもかなり手間がかかる社会住宅型の需要を掘り起こすような取組ともいえます。例えば、住宅の部分改修では300万円（耐震改修では500万円）ほどの費用がかかり、2年（同3～4年）くらいで回収が見込めます。オーナーの多くは高齢者なので初期投資に不安を持つのが一般的です。それをオーナーの事情を踏まえ、改修工事の程度、入居者の確保、賃料や契約など、全体をマネジメントできるNPO等の支援者とマッチングできるようになると可能性が広がります。こうした利活用施策を今後も順次広げていくべきとの方向性は示されたのではないかとと思ひます。

予定時間を超過しましたがご協力ありがとうございました。本日の議論はこれで終了とさせていただきます。お疲れさまでした。

11時45分開会