

令和4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>議題</p> <p>(1) 茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの期末評価について 報告</p> <p>(1) 住宅・住環境に関する市民アンケート調査及び分譲マンションアンケート調査の結果について</p>
日時	令和5年2月27日(月)
場所	茅ヶ崎市役所 本庁舎4階 会議室1
出席者名	<p>委員長：松本 暢子</p> <p>副委員長：加藤 仁美</p> <p>委員：朝倉 哲男・後藤 美由紀・渡邊 泰克・鈴木 修 青柳 雅之・竹内 陸男・山本 忠・野口 和雄・入原 修一</p> <p>(欠席) 宇佐見 祐樹・海野 誠・久米 邦明</p> <p>事務局：都市部長・都市部都市政策課</p>
会議資料	<ul style="list-style-type: none"> ・次第 ・資料1 茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン期末評価報告書(案) ・資料2 住宅・住環境に関する市民アンケート調査結果(速報) ・資料3 分譲マンションアンケート調査結果(速報) ・参考資料 「空き家の解体 急ぐべき3つの理由」チラシ ・参考資料 住まいの終活ガイドブック ・当日配布資料1 茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの評価への茅ヶ崎市住まいづくり推進委員からの意見 ・当日配布資料2 令和5年度住まいづくりアクションプラン改定スケジュール ・参考配布資料 茅ヶ崎市空家等対策計画(素案)概要版 ・参考配布資料 茅ヶ崎市営住宅等総合活用計画(素案)概要版 ・参考配布資料 茅ヶ崎市耐震改修促進計画(素案)概要版 ・参考配布資料 居住支援体制構築のためのポイント集 ・参考配布資料 茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会名簿
会議の公開・非公開	公開
非公開の理由	—
傍聴者数	0人

15時00分開会

○事務局（都市政策課長深瀬）

皆さんこんにちは。ただいまから、令和4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、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。よろしく願いいたします。

本日は、感染防止対策を取りながら開催いたします。すでにご協力をいただいておりますが、改めて次の4点についてご理解ご協力をお願いいたします。①会議室への入退場時には、アルコール消毒液による消毒をお願いいたします。②会議中はマスクの着用をお願いいたします。③室内の換気のための窓を開けております。④体調が崩れない場合は、事務局へ速やかにお知らせください。

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。

本日の委員会開催に当たりましては、1名の委員より欠席のご連絡をいただいておりますが、現在2名の方が遅参ということでございますので、委員14名のところ現在11名にご出席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五条第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。

初めに、令和4年11月1日より、本協議会委員の新たな任期となり、新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、事前に送付させていただきました。本来であれば、委員の皆様より一言ご挨拶をいただくところですが、事務局より組織名とお名前をご紹介します。

茅ヶ崎市まちぢから協議会連絡会より、今回初めて委員を担っていただきます、朝倉委員でございます。

公募の市民で、後藤委員でございます。

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、今回初めて委員を担っていただきます、青柳委員でございます。

学識経験者の竹内委員でございます。

同じく学識経験者の山本委員でございます。

法政大学大学院講師の野口委員でございます。

公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会より入原委員でございます。

大妻女子大学社会情報学部教授の松本委員長でございます。

学識経験者の加藤副委員長でございます。

本日の欠席の連絡をさせていただきます、神奈川県住宅計画課の久米委員でございます。

また、宇佐見委員と海野委員は遅参とのことです。（欠席となりました。）

それでは次に、事務局を担当しております職員を順番に紹介させていただきます。

都市部長の後藤でございます。

改めまして、私、都市政策課長の深瀬でございます。よろしく願いいたします。

都市政策課主幹の高山と副主査の押本でございます。

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させていただきます。**資料1**茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン期末評価報告書（案）、**資料2**住宅・住環境に関する市民アンケート調査結果（速報）、**資料3**分譲マンションアンケート調査結果（速報）、**参考資料**空き家の解体 急ぐべき三つの理由 チラシ、**参考資料**住まいの終活ガイドブック。

また、当日配布として、本日机の上に置かせていただいております。当日配布資料1茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの評価への茅ヶ崎市住まいづくり推進委員からの意見、当日配布資料2令和5年度住まいづくりアクションプラン改定スケジュール。現在、パブリックコメント期間中でありませす「茅ヶ崎市空家等対策計画」、「茅ヶ崎市営住宅等総合活用計画」、「茅ヶ崎市耐震改修促進計画」素案の概要版です。また、居住支援体制構築のポイント集。茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会名簿を配付しております。不足等はありませんでしょうか。よろしいでしょうか。ありがとうございます。

それでは議題に入ります前に、皆様へ一点お願いがございます。本日は、AIにて議事録を作成するため、各委員にマイクを設置しております。ご発言の際はマイクにありますボタンを押して、赤くランプが点灯したことを確認してから発言をお願いいたします。また、ご発言後は、速やかにボタンを押してオフにしてください。どなたのマイクがオンになりますと、他の方のマイクが使えず、発言ができないようになりますのでご協力をお願いいたします。

それではただいまより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、議題（1）茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン期末評価書について、報告（1）住宅・住環境に関する市民アンケート調査及び分譲マンションアンケート調査の結果についてでございます。よろしくご審議のほどお願いいたします。それでは会議の進行は松本委員長よりお願いいたします。

○松本委員長

皆様こんにちは。お集まりいただきましてありがとうございます。

それでは、本日議題が1つ、報告が1つということですが、まず議題1について、茅ヶ崎市の住まいづくりアクションプランの期末評価ということですが、皆様方には書面会議でいろいろご意見いただいておりますし、この件について議題といたします。

それでは事務局の方から説明をお願いいたします。

○事務局（都市政策課主幹高山）

茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの期末評価につきまして、事前に委員の皆様にご意見をいただいております。お時間をいただきましてありがとうございました。

本日は方針1から順に方針ごとに、事務局から評価と皆様からのご意見をご説明いたしますので、方針ごとにご議論をお願いいたします。

また、今後のスケジュールといたしましては、当日配布資料2をご覧ください。現行のアクションプランの評価につきましては、令和5年度の第1回目、第2回目でまとめていきたいと考えております。また、次期アクションプランにつきましても併行して進め、第4回目でまとめていきたいと考えております。直近としては、本日のご議論を踏まえ、事務局にて期末評価の修正、また方針ごとのご意見や課題等をまとめ、次回の令和5年度第1回目の委員会にてお示ししていきたいと考えております。

それでは、資料1をご覧ください。茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン期末評価報告書（案）についてです。方針1についてのご説明をさせていただきます。

1ページ目、住まいづくりアクションプランにつきましては、湘南茅ヶ崎らしい様々なライフステージに応じた住まい方ができるまちを将来像として、その実現のための3つの方針と、10年後の目標、17の取り組みを定め、施策を推進してまいりました。期末評価の手法につきましては、1回目の書面会議の際に、皆様にご承認いただいた内容で進めて参ります。

4ページ目から18ページまで、方針1【安心して住み続けられる住まいづくり】～住まいと暮ら

しのセーフティネットの構築～について、施策1から施策10の達成度を検証しております。

施策1から3では、「住まいの相談窓口」の開設や、「住まい制度ガイドブック」の発行、「茅ヶ崎市居住支援協議会」の設立など、住まいに関する要望や相談を伺い、適切な機会につなぐことや、住宅確保要配慮者が円滑に入居できるような連携体制などを構築して参りました。

施策4のアドバイザーの派遣に関しましては、仕組みの検討などを進めましたが、一方で、住まいの相談窓口により、協定の締結先である専門家へつなぐなどといった状況も発生しております。

施策5から12では、耐震性やバリアフリーなど、相談者の住宅改善のニーズに合った助成金と施策のご案内を進め、また、公営住宅やURにつきましても、建て替えや新規の借り上げなど、高齢者などが安心して住める住まいの確保が図られております。

空き家につきましては、マッチング制度を開設しましたが、登録数は伸び年度より、利活用推進につきましても検討の必要があると考えております。達成度につきましては、すべてAとしております。

方針1の10年後の目標の達成度につきましては、19ページ以降で検証しております。

高齢者や障がい者が安心して住み続けられるような住宅改善やネットワークの形成など、様々な側面から増加が見られましたが、低廉な家賃での民間賃貸住宅数につきましては、ばらつきがあり、横ばいの状況として、達成度をBとしております。

皆様から事前にいただいたご意見をまとめまして、当日配布資料1として机の上に置かせていただいております。そちらの1ページ目の方をご覧ください。

方針1の施策1「住まいの相談窓口」の開設について、評価をいただいておりますが、相談者と協定団体とのギャップについて、また、協定団体や関係課との連携体制の見える化などについてご意見をいただいております。なお、令和3年度の減少は、このタイミングで居住支援局へ協力不動産店登録制度を創設し、居住支援の相談につきましても、協力不動産店につなぐことが多かったためと考えられます。なお、「住まいの相談窓口」は、都市政策課が窓口として実施しております。

2ページ、施策2 高齢者等への住まいの制度の周知では、高齢者等への対応について、連携強化や不動産協力不動産店の創設などの追記、相談内容別の件数整理など、資料構成のご意見がありました。全体を通しまして、資料構成のご意見につきましては、この先対応の検討を進めて参ります。

3ページ目、施策3 住まいづくり連絡協議会の設置では、住まいづくり推進委員会と居住支援協議会の設立の評価をいただきつつ、今後の役割についてご意見をいただいております。

4ページ、施策4 住まいのアドバイザー派遣では、役割の重複について整理の必要性などのご意見があり、社会福祉協議会で行っている住宅改修相談など、他団体で実施されているアドバイザー派遣もあることから、その必要性について検討する必要があると考えております。

5ページ、施策5 耐震化とバリアフリー化の促進について、資料の表は住まいの相談窓口総数であり、耐震化やバリアフリーだけの数ではないため、ご意見を踏まえまして、住宅改善に係る記述に修正していきたいと考えております。また全体を通しまして、こちらの関係課を表記していきたいと考えております。

施策6 各種制度における住環境の保全では、制度のわかりやすい周知についてご意見をいただいております。また、住環境保全の相談では、住まいの相談窓口の中で、空き家に対する相談として受け付け実績がございます。

6ページ、施策7 空き家の適正管理では、今後空き家の増加が予測される中での発生予防の取り組みや、空き家の把握についてご意見をいただいております。「空家等対策推進協議会」では、周辺への影響を及ぼす恐れのある空き家を特定空家等に判定する際に、ご意見をいただいております。特定空家

等とは、空き家の特別措置法の第10条に定められているもので、机上には参考に法令を置かせていただいておりますが、評価の資料の中に、条文等を添えさせていただきます。

7ページ、施策8 空き家活用方策の検討では、マッチング制度の先行事例紹介など、ご提案をいただいております。

8ページ、施策9 高齢社会での住まいのモデル事業では、終活セミナーやワークショップについて評価をいただいております。空き家につきましては、地域の問題として、窓口の相談も増えつつあり、地域との取り組みについて検討していきたいと考えております。

9ページ、施策10 まちづくりアドバイザー派遣では、モデル地区への派遣や展開についてご意見をいただいております。モデル地区には、外の枠組みではありますが、景観まちづくりアドバイザーを派遣し、地区の良好な景観の維持について、継続的にまちづくりを進めております。

施策11 市営住宅の有効活用として、市営住宅につきましては、国の算定プログラムにより、目標管理戸数が算出されており、本市におきましては、バリアフリー対応の借り上げ型住宅を含め、現在482戸と、その数を充足しております。

10ページ、施策12 URなどの公的賃貸住宅との連携では、URの管理委託についての相談は把握しておりませんが、浜見平団地の一部を市営住宅として借り上げて管理しております。低価格で利用できる住まいについては、国の算出方法により、URや県営住宅を含め、充足している結果となっております。

11ページ、10年後の目標につきまして、①について評価をいただいておりますが、耐震改修の必要性や、絶対数として不十分といったご意見をいただいております。

12ページ、②につきましては、その他の項目に着目するなどといったご意見をいただいております。また表記方法の工夫について検討して参ります。

13ページ、③について、民間賃貸住宅の減少の懸念や、表記方法についてご意見をいただいております。バリアフリー化につきましては、障害福祉課による助成年度などもありますため、積極的にご案内していきたいと考えております。

④の居住支援の内訳のデータ分析など資料構成について、ご意見をいただいております。

⑤につきまして、緑地の増加につきましては評価をいただいておりますが、利用実態や、必要な地区における割合など調査を進めていきたいと考えております。

方針1に関するご説明は以上です。よろしくお願いたします。

○松本委員長

ただいま議題として、方針1についてご説明をいただきました。これからご意見、ご質問をいただきますが、その前に、先ほどの当日配布資料2をご覧ください。資料によると、本日は今年度の第2回目なので、本日を除いて、来年度の第1回住まいづくり推進委員会が5月、その後もう1回ございますので、評価については、もう少し議論ができることがわかります。

そのため、本日は、皆さんに書いていただいたものを当日配布資料1としてお配りしているのですが、もう一度書いた時のことを思い出していただき、本日、結論を出すということではなく、皆様のご意見を踏まえて少し意見交換をするということが、本日の委員会の目的かと思えます。意見交換までできなければ、また少し事務局で資料を加えた後に、次の委員会で意見交換ということも可能です。

今回の委員会を受けて、先ほどの当日配布資料2の予定でいきますと、評価についての答申は7月の終わりぐらいですから、まだ少し時間があります。ですので、本日は皆さんのご意見を伺いなが

ら、今後事務局がまた少し考え、最終的な評価を作っていくことになるということが前提です。

個人的なところだと、かなり方針1については、随分頑張られたなという印象を持っています。やはりなかなか居住支援協議会を作りましょうとか、相談窓口作りましょうと言っても、なかなか難しいと思うのです。それを頑張られて、形になったということがまず大きな点ですし、それを元に、また次の施策、次の段階へということで、今後、次期の計画を作っていくことにはなると思うのですが、何かありますか。

○野口委員

意見が活発になるように、最初に申し上げます。

全体の印象は、窓口ができたりして、相当前進したということは間違いない。ただ、このアクションプランは、効果について指標がないので、なかなか効果がはかりづらいです。どういうことを言ってるかということ、例えば、バリアフリーがどのぐらい進んでるかということは、住宅土地統計調査等で出てきたデータを見るしかないのかなと思っていて、ただ、割合としてはそんなに進んでないことを、どう評価するか。なかなか難しいです。あるいは、空き家の活用についても、行政として確かに検討はしたんだけど、なぜ事例がないのかということについて、資料1では必ずしも評価をしていない。

その評価した上でどう見直すかという話でいけば、なかなかこの10年でやったことは、確かに検討はしたのだけど、検討が足りないのではないかということが、率直に言って、あります。

それから、実は空き家については、茅ヶ崎は、とりわけ民間がよくやられてるという印象があって、加藤先生は具体的に調査されていましたし、僕は何人かと会って、具体的に現場まで行きました。ただ、コロナで何店舗か、何施設が閉じてるという実態があるのだけど、そのフォローがどうなってるかみたいなこと含めて、知りたいです。

繰り返しますが、確かに検討はしたよね、会議はやったよね。それがA評価ということが、正しい評価なのかどうかっていうことについて、ぜひちょっと検討して欲しいなど。こういう評価の仕方を、茅ヶ崎市としてやってるのだとすれば、ちょっとやっぱり行政評価としては、余りにも手前味噌なのではないかなというように、私は思っています。会議を1回やっただけでA評価ということは、それはないんじゃないのというのが一般的な、市民的な意見なんじゃないかな。それについて、どういうふうに考えるか、市から意見が欲しいなと思います。

○事務局（都市政策課主幹高山）

市では、総合評価を元に、まずは実績、そして大体80%ぐらい実施できたことに対して、A評価ということで考えております。ただ、指標がないアクションプランでは、その80%以上を実施できたということが難しいなというところから、効果という少し曖昧な言葉に変えさせていただいております。市としては、80%ぐらいは達成できた。それ以下、効果がこの先見込めるかどうかというやり方で進めているところでございます。

方針1につきましては、設立といった目標が多い中で、設立まではまずはしっかりしています。また、その中で対応実績も増えてきており、ご案内も増えてきているというところでは、Aという評価をさせていただいてるところでございます。

○野口委員

今おっしゃったのは、事業評価でA評価になるという話だろうというふうに思うのですが、行政に

とって大切なことは政策評価でありまして、政策がどれだけ達成したのかということは、必ずしも数値では把握できないという部分はわかります。しかし、まさに政策評価ができるかどうかというところが重要なんです。厳しい話ですが、行政能力や政策能力は関わる話なので、ここについては、やっぱりいろいろと考えて欲しいなという気がします。これは、言っぱなしにしますので、回答はいいません。

○松本委員長

ちょっと厳しいご意見もいただきました。なかなか難しいところですが、次期のことを考えると、何かしら指標を置いて評価できるようなことも考えなきゃいけないかもしれません。ただし、全部に指標が上手く当てはめ、その数字だけを合わせるようなことであってもちょっと困りますよね。そこについては、これから今後のことについて考えているというふうにしたいと思います。

ただ、この場については、評価についてどう考えるかということは、野口委員からこれ以上市に回答を求めないとのことですので、皆様方でご意見をいただけたらと思いますが、ご意見や感想とかでも構わないんですけど、いかがでしょうか。

○竹内委員

野口委員の話とも関係しますが、基礎自治体レベルで住宅政策をどう展開するか、自治体固有の政策としてどう確立・定着させるか、というテーマは、個人的にはライフワークとして40年あまり考え続けてきたことです。住宅政策＝国の政策という理解が一般的ですし、今でも構造的にはそう大きく変わらないと思いますが、大都市自治体ではこの30年ぐらい前から、中小自治体ではここ10数年ぐらいから、公営住宅の供給・管理を中心とした施策展開から、新たな取組を加えるなど施策領域の拡大が徐々に進められてきた、というイメージがあります。20万都市の茅ヶ崎市では後者に当たりますが、この10年を住宅政策のキックオフの段階だとみれば、限られた職員のなかで、盛りだくさんのアクションプランを丁寧に議論され、個々の事業の成否は別としてよく頑張られてきたという印象を持っています。担当者レベルの熱意に対しては満点あげてもいいと思っています。

しかし、政策や事業の評価・達成度という話になると、キックオフ段階のそれは、どう評価すべきか、どう理解すべきか、とても悩むところで、やってきたこと、それから取り残したことを丁寧に整理するというのが最初の取組として必要だろうと思います。そして、取り残したものを次の展開として、どう活かしていくのかという視点でまとめる方が、今後に向けて有効でありバランス上もいいように思います。茅ヶ崎住宅政策は、他の政策領域と比べてもまだまだ第一歩の段階であり、いくつかの取組・事業を束ねた対策レベルであるという自覚を持ちながら、固有の政策レベルの達成に向け丁寧に積み上げていくという姿勢が、今回の整理においても基本だと思います。以上は大きな意味の政策をどうみるかの話です。

今回の実施事業の評価については、まず施策ごとの評価は、それへの意見を書くにしてもなかなか難しいと感じました。野口委員が指摘された「指標がないので、効果はわかりづらい」ことも大きな1つです。また各施策にはもともと事業の優先性や達成目標の置き方、実現の難易、手法の違いなどの政策的な濃淡があり、横並びの記述方法では焦点を絞っての整理も難しい。

例えば、「住まいの相談窓口」については、評価されるべき取組もあれば、そんなに成果を上げなかったものもあり、相談内容によってかなりバラついていてそれぞれの評価は分れるところでしょう。相談を受けた内容が、本当に相談されたことに返したかどうかという視点で整理し、ここから何の教訓を引き出すかが大事な点だと思います。

例えば、相談内容で件数が多い①居住支援相談と②耐震改修・リフォーム相談について少し補足しますと、①の居住支援はとても成果を上げた取組です。もう20年あまり前ですが、同じような制度をチェックしたことがあります。例えば300万人都市の横浜市での物件の斡旋実績が年間130件程度です。100万人都市の川崎市が80件台程度。80万人都市の世田谷区では30数件ぐらいでした。最近1～2年の茅ヶ崎市の実績は時期が違いますが、斡旋件数が年間30数件。20万人都市としては相当な実績だと見ていいでしょう。有効な協力不動産店の制度を作られ、全国レベルの取組として自画自賛しても決して恥ずかしくない結果だと思います。

後者の②耐震改修・リフォームについては、茅ヶ崎建設業協会さんへの引継ぎ件数で2番目に多い相談となっています。しかし成約率はそんな高くないという状況のようですが、あまりこの部分について分析が掘り下げられていない印象です。耐震化やリフォーム・バリアフリー化については市の助成制度がいくつかありますがこれら制度の実績や、確か、耐震改修推進協議会（茅ヶ崎たいあつぷ推進協議会）があつていろいろアドバイスされていると聞きますが、庁内担当課で対応される部分や耐震関係の協議会に繋いでサポートされる部分、そして建設業協会への引継ぎ部分など、これら全体の関係性、加えて耐震やバリアフリー化の内容を含めて総括的に説明していただくと、もっと理解しやすいと思えました。

ですので、ポイントとなる取組実績の整理を基本に、どちらかという総括的・定性的評価としてまとめ、達成度評価については、施策ごとの評価は難しいので、場合によっては取組ごとの評価（17の取組）に変えるなどの工夫があつていいのではないかと考えます。

○松本委員長

ありがとうございます。私も資料1を拝見しており、めくっていますと、いろんなページに少しずつ実績などが書いてあつたりするので、どう理解するのかというページがちょっとありました。あとは、具体的な話になりますが、バリアフリーといっても、どのくらい、どんな形のバリアフリーなのかなとか。評価報告書を書くうえで、もう少し丁寧に実施したことが見えるように書かれた方が、せっかくやるんだつたら、今後に繋がりますよね。

次の計画を策定する時に、現行では何が足りなかったのか、今後はどうしたらいいのか。実行性があるようなことを、次はやりたいと思った時に、今回のこの評価が生きてくるように作られるといいと思います。

多分、それぞれの取組で関連された方たちは、お仕事をなさった方もいらっしゃるんだと思うのですが、どういうことをされたのか、中身がこの資料構成だと見えないです。数だけの表示なので、例えば、先ほどのバリアフリーについても、どのくらいご相談があつて、そのうちどのくらいをお繋ぎしたのかとか、実際にどうなったのかというふうなことだとか、もうちょっと見えるような形にした方が良さと思います。竹内委員の話聞いて、今回の評価でも重要ですし、次の策定でどうするかということを考える材料になるのかなという気がいたします。

公募の市民の後藤委員は、どんな感想を持たれますか。

○後藤委員

施策9の高齢社会での「住まい」のモデル事業で、住まいと終活セミナーがあると思うのですが、私はそこに参加してきました、非常に盛況だったんですね。

基調講演の先生が、急病でこれないこともあつたのですが、パネルディスカッションや相談できる窓口が幾つもありました。私も気になるところで幾つか相談ができて、すごく良かったんです。その

後、コロナになってしまって、そういうセミナーができなくなってしまったかと思うのですが、多くの方がすごい関心があるんだなと。その時は、私は空家等対策推進協議会の委員をしていたのですが、多くの人の反応を見て、すごい皆さん関心が高いんだなと思いましたし、コロナも落ち着いてきたら、そういうものを再開されたらいいかなと思ひまして。

シンポジウムみたいなものの評価を、本当に素人の私がどのくらい評価するのかと思うところはあるのですが、すごい良かったなというのはありましたので、何かそういう取り組みを続けていただけたらいいんじゃないかなと一般市民として思ひました。

○松本委員長

ありがとうございました。例えば、市民としての評価を指標にしてるところもありますよね。市民のモニターに、そういう評価をしていただくことも手としてあるのかもしれないね。

市民から見て、どういうふう施策ができたかという話と、それから、竹内委員がおっしゃったような、実際に政策としてどうなのかっていうことと、両面あるかなと思ひます。評価の方法も気になりますね。

朝倉委員は、いかがですか。感想で結構です。

○朝倉委員

私にとっては、初めての会議なもんですから、何から掴んでいいかということは、よくわかってません。

ただ、市の捉え方というのは、やはり空き家の問題一つにしてもそれから、住宅建築の問題にしても、物事のとらえ方、かなり即時性に乏しいですよ。すごく時間が経っているデータを基にして、いろいろな表現をされてる。もう少し即効性のある評価をしていただかないと、せっかくこれだけのこんないいものを作っていただいても、それが世の中にまかり通った時には、それはもう時代遅れになってしまってるっていう感が、すごくします。

私たち町の人間としては、やっぱり一番興味持ってることは、空き家の問題です。介護保険がこういうふうな状況になってきて、在宅の高齢者がどんどんどんどん減っていつてる中で、じゃあその家はどうなるかという、結局、残った1人が、なんとか管理してるか、それとも空き家になってしまうか、道は2つに1つしかないということは、もう目に見えてるんですよ。

それに対して、空き家の対策をいろいろ考えてらっしゃるんだけど、基本的にどういふ空き家の実態にあるかということすらも、関係機関を横1列、用意ドンで一斉に調査とかというのはできないままです。私たちが責任があるんだけど、やはり行政は、こういう空き家の問題を何とかしなきゃいけないと、もし本当に思ってるのであれば、基本はやっぱり、今どこに何軒空き家があるか。そこを即、明らかにしていただかないと、評価云々というところまで繋がってないんじゃないかなという気がすごくします。

各先生がご指摘のように、手前味噌の評価がすぎるんじゃないかという、そういうお話がございませうけれども、私は行政の評価だからこれはこれでしょうがないかなと思ひます。ただ、町のみんがを見た時に、Aって何。ここにあるCって一体何。これだけ見ても、正直よくわかりませう。コメントと評価の単位にずれがあります。ですから、それはもうこれからの、何年間かの、この計画の進行状況を私たちが見ていくしかないんだろうと思ひます。

何を言いたいかと言いますと、やはり、即効性をもってそのときそのときのタイムリーな、その話題って言う言い方はちょっと語弊がありますかね。そのテーマに対して、やはり、この委員会も、き

ちっと対応できるような仕組みにしていかなければならないのかなあということ、すごく感じました。

本当に来たばかりで生意気なことを言っちゃいましたけども、アクションプランを読ませていただいても、そんな印象がありますので。あと建築状態も、建物がいっぱい余ってるにもかかわらず、その辺の縛りをどういうふうにしていくのか。その辺のことをしっかり考えていかないと、空き家が増えていく状態になるだろうと、これもゆゆしき問題だなというふうに感じております。

ちょっと感想めいたことになってしまって申し訳ないんですけども。そんな印象を持ちましたので、方針1に関しては、そのくらいで留めさせてもらいます。よろしく願いいたします。

○野口委員

竹内先生からどう評価するかという評価の仕方の議論もあって、一方で、どう直近の課題を解決していくのかということもあると思うんですね。

実は、アクションプランを作ったときに、僕はコンサルとして関わっていました。この最初の10年後の目標を見ていただきたいのですが、10年後の状態を書いたんですね。だから、やっているやっけてないという話ではなくて、ここまで進んでると。10年後の目標というのは、5つ書いてあるのですが、状態をイメージしてますので、そこにABCではなくて、30%とか50%、60%という、どこまで到達してるのかということ、本当は議論したいなと思ったんです。

この方式は実は、ちょっと専門用語ですが、バックキャスト方式と言いまして、10年後の目標を描いて、どこまで到達できるかというやり方です。課題があって、これを1つずつ解決しないとけないという考え方は、フォーキャストといいます。フォーキャストでは、1つ1つ解決して、10年後に到達しても、目標に到達しないということがあるので、両方の対策が必要かなと思います。

とりあえず、これを10年後のアクションプランとしたのは、10年後こんな状態になっていたら、みんな幸せだよねという状態を、ちょっと描いてみたということです。細かい施策に、やっぱり分割しないと、何をやるかわからないので、とりあえず分割して、その分割するときには、うまくネットワークができてるということは、それは余りにも10年後としては大変なので、とりあえず着手してるねというような、いろんな言い方をして、後で評価しやすいような文章にしたというところはあります。

繰り返しますが、やっぱりABCで評価はなかなか厳しいし、評価してどうなるんだっていうことがあって、むしろ、頑張ったんだけど、なかなかこの目標到達できないねという課題を言った方が、お互いに良いんじゃないかなという気はするんですけどね。

先ほどの言い方がちょっと厳しい言い方だったので。もうちょっと、何か、どうやったらいいプランになるかなと、あるいは、どうやったらうまく見直せるのかなという視点で、ちょっと話させていただきました。

○事務局（都市政策課主幹高山）

評価につきましては、別の意見としましても、この施策をやったやらないというところ、10年後の目標というところについては、ABCDではなく、別の表記をした方がいいんじゃないかというご意見もいただいております、今皆様がおっしゃるところも理解させていただきました。

例えばですが、他の市町ですと、施策については、成果ではなく、本当に、やったやらないっていう〇×を書かせていただき、例えば、10年後の目標のような目標に対してはどのくらいまで達成できたのかという意見でまとめさせていただいているところもあるようです。こちらとしては、このよ

うなやり方もあるかなあとは考えております。いかがでしょうか。

○加藤副委員長

ただいまのご意見に、どちらかという賛成です。

私これ見てですね、学生の成績じゃないので、ABCを一体どういうふうにつけるのか。これは非常に厳しいぞというふうに思いました。むしろ、この取り組み状況、それから遂行上の課題、それから、将来に向けてこういう課題があるとか、その3段階ぐらいに分けて、私は、文章できちんと書けばよろしいんじゃないかなというふうに思っています。

その中で、重要な部分については線を引くとかですね、そういうことにして、定性的にきちんとフォーカスできるような形の方がよろしいのではないかなというふうに思いました。それを全体読んでみて、ABCなんだろうと思いつつながら、読んでいた次第でございます。

○松本委員長

このABCについて、私、茅ヶ崎市のフォーマットがあって、つけなきゃいけないものだと思っていたから、あまりそこについて考えませんでした。事務局、どうなのでしょう。

○事務局（都市政策課主幹高山）

フォーマットまではいかないんですが、そうですね総合計画などでは、また、実施した評価につきましてもABCDというのがありまして、一旦はちょっと倣わせていただいたところなんです、なかなかこのアクションプランではそういった表現の仕方が、やってもやはり困難かなとは思っているところがございます。

○松本委員長

今日が結論ではないので、少し考え、事務局としても考えて、どういう形があるかということもあるかと思うのですが、そもそも、朝倉委員がおっしゃったように、何をいくつやられたかとか、何が行われたかが見えにくいという部分があり、実は、空き家についても、市は大分いろいろとやられていて、どのくらいあるかという調査は、空き家対策の方でちゃんとやってらっしゃるし、そういうことが、もう少しここで見えるような形の報告はした方がいいなということは思いました。

やっぱり、市民の方がご覧になってわからないのではしょうがないので、ちょっと言葉足らずの部分がありますから、そこはきちんと、次期の計画に考えながらちゃんと表現すべきです。そして、加藤先生がおっしゃったように、それについて、実績を上げて、なおかつ自分なりの自己評価、その後、今後の課題ということで、次どうするというところに、つなげていかれるようなまとめ方はないかなと思います。

その方が多分、読む方もストレスなくなるかと。今の資料構成では、実態が見えたような見えないようなところが多いんですね。例えば先ほど、終活セミナーにたくさん人がいらっしまったという話がありました。こういうことって、ものすごく大変。やるのも大変だし、来た方には、いろいろとそれなりの満足感をあつたろうし、解決された方もいらっしまったと思うので、そういう何か取っかかりにもなっているはずなのに、そういうものの評価がここではあまりちゃんと出てこない。こういうことも含めて、それが見えるような、作り方はあるかなと思いました。

時間がありますので、方針2へ進もうと思います。事務局、お願いします。

○事務局（都市政策課主幹高山）

27ページ、方針2「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・住まいづくり」茅ヶ崎の住まい制度の構築について、施策13から22の達成度を検証しております。

施策13から15の湘南茅ヶ崎の住まいブランド関連では、ハード面、ソフト面の検討を進めましたが、ガイドラインの作成やブランド化には至らず達成度はCとしています。すでに茅ヶ崎のイメージ、ブランドが形成され、シティプロモーション等進められているので、十分といった意見も出ております。

取組16から19のアドバイザー制度関連では、「住まいの相談窓口」からマンション管理について、アドバイザーの派遣など実施しております。施策20から22では、庁内連携や、関係機関との連携の強化をはかるなど、ライフステージに応じた住み替えの実現に向けて取組を進め、達成度は全てAとしております。

方針2の10年後の目標の達成度につきましては、38ページ以降で検証しております。省エネルギー性を高めた住宅や、民間と行政の連携・協働による住み替えの支援等は増加しておりますが、多様な賃貸住宅の供給数については横ばいであることから、達成度をBとしております。

方針2の皆様から事前にいただいたご意見につきましては、15ページ以降をご覧ください。

施策13「住宅性能表示制度などの活用促進」ですが、ブランド化についてご意見をいただいております。

16ページ、施策14「湘南茅ヶ崎住宅」ガイドラインにつきまして、ブランドづくりの困難さの、一方、様々なアピールポイントなどについてご意見をいただいております。現在、シティプロモーションの担当から、茅ヶ崎のイメージや住まい方についても、発信しているところです。

17ページ、施策15「湘南茅ヶ崎住宅」の性能表示について、長く愛着を持って住まうことについて、ゆるやかな奨励など、代替え案についてご意見をいただいております。

施策16「高齢者など住まいアドバイザー」について、建築部門のアドバイスの必要性についてご意見をいただいております。

施策17「まちづくりアドバイザー」について、「住まい」を中心にグローバルな視点でのアドバイスについてご意見をいただいております。

18ページ、施策18「アパート改善建替えアドバイザー派遣」の必要性のご意見をいただいております。

施策19「マンションアドバイザー」について、マンション管理が今後の問題となりうる中でのご意見をいただいております。

施策20「高齢者などへの住まい制度の周知と活用促進」について、当事者意識の醸成についてご意見をいただいております。

19ページ、施策21「庁内連携のしくみづくり」について、庁内連携の軸や、専任部署についてご意見をいただいております。

施策22「住み替え支援方策の検討」について、住み替えの際の支援についてご意見をいただいております。

20ページ、10年後の目標につきましては、①増えているものの、未だ低く、正しい内容の周知を進める必要性など、ご意見をいただいております。

②住み替えについて、相談ニーズに的確に対応できる必要性、また、住まいの相談窓口のみとなっている点について課題としてご意見をいただいております。

21ページ、③につきましては、賃貸住宅の選択肢を増やす取組、また、目標達成の判断が難しい、といったご意見です。

方針2のご説明は以上です。よろしくお願いたします。

○松本委員長

ただいま、方針2についてご説明をいただきましたが、これらをご覧になって、ご意見やご質問はありますか。

○野口委員

ここは非常に難しい方針ですね、方針1は、どちらかという住宅政策としてのベースの施策で、非常にはっきりしてると思うのですが、方針2は、実は当時、茅ヶ崎市の人口減少が間近にあるという話が背景にあって、近隣の鎌倉、逗子、葉山、藤沢に対抗して、茅ヶ崎が人口減少にならないようにするためには、どうしたらいいかという話がありました。そこでは、とりわけ若い人が、住宅に魅力があって住んでいただくというようにできないだろうかという、ちょっとハードルが高いイメージをして、方針を書いたというところなんです。

方針2の10年後の目標は3つ書いてあるのですが、実は、当時の職員の方と相当議論して、イメージが湧かないというところもありました。そのため、まず1つは、極めて原則的な環境住宅性能を、ちゃんとやろうねと。これは、東京都が環境確保条例というものでやっていて、ラベルまで住宅に貼ってやっているのですが、少なくともそこはベースだよねと。

その上で、茅ヶ崎で、どのような住宅を作ってもらおうのかというところで、その時に参考にお話をしたのが流山市です。流山は、森があって、その風が通りを通って住宅の中を通っていくと、これによって、環境配慮しようみたいな話がありまして。それ考えたら、茅ヶ崎って、立派な海と里山があって、ここの風ってすばらしいんじゃないかなという話になりました。そういう住宅の性能、かたや間取りも含めて、どういうものかということアプローチマップで作りたいよねという話があったのですが、なかなかそこまでは書けなかったんで、ブランド化とあえて言いました。

だから、ここでは、茅ヶ崎のブランド化ではなくて、茅ヶ崎の住宅自体をブランド化していくというような話で書いたつもりなんだろうと思うのですが、そういう意味では、今どこの自治体もやっているような、茅ヶ崎の全体としてやっているブランド化の話とはちょっと違って、住宅、住まい自体を、アパートマンションも含めて、茅ヶ崎の住まいはすごいから、ここで若い人たちも住みたいよねというような感じにならないかなとイメージしていました。

大変難しい方針だということで、残念ながら、なかなかこの方針2は議論が進まなかったんだという僕の間接的な話がありまして、そういう意味では、ABCで表せる話ではなく、まさに、何でこの方針は、施策として、きちっと確立できなかったのかというところに遡って議論しないと、次どうするんだという話が見えてこない気はしています。

○松本委員長

ありがとうございます。ご意見をたくさんいただきました。

渡邊委員。茅ヶ崎の住宅というのは、何かある種イメージが、新しく移り住んでいらっしゃる方がお持ちのものや、建売業者さんが作ってるものとか、いろいろあるのではないかなという感じがするのですが、建設業協会としてどんなものなのでしょう。

○渡邊委員

ありがとうございます。建設業協会から来ております渡邊です。

一般の住宅に関しては、いろんなデベロッパーさんも入ってきていますし、それぞれいろんな、自分たちの会社の住宅の差別化をするために、いろんな手を加えてたりするのですが、茅ヶ崎の住宅のブランドって、僕もこの資料を見た時に、なんなのかなとずっと思ってたんですけど、なかなか難しいなっていうのは正直なところですよ。

住宅とは、住まう人の趣味嗜好が盛り込まれてるものもあれば、そうでないものもあるとは思いますが、それを茅ヶ崎のブランドとして通そうとすると、ちょっと無理があるのかなと正直思っています。今野口さんがおっしゃったように性能表示とかであれば、茅ヶ崎ってそういう意味では海から近いところですので、夏は南から、冬は北からの風なんていうところで、性能を高くして、環境も良いんですけど、住宅もそういうところまできちんと町を挙げてそういうふうな取り組みをされていて、より生活しやすいというアピールはできるかなとは思っています。

住宅のブランド付けは、なかなか地域では難しいのかなと思います。例えば、行政が、地域のなんとか井のようなイメージで、ウッドデッキがあつて、吹き抜けの家があるのが茅ヶ崎の住宅のブランドですよみたいな認定をすれば、もしかしたらそうなるのかもしれないんですけど、なかなかそれって、じゃあそうすることで住む人ってメリットあるんですかみたいなところもあるし、それは自分たちの好きなようにしたいですみたいなところもあると思います。

建設業協会といっても、ビルをやってる人もいるし、住宅もやってる人もいるのですが、私はどちらもやっていますが、なかなか難しいですよ。

○野口委員

例えば、さっき言った流山では、森の冷たい風が通りを通過して、家の中を通過して、隣の方までちゃんと突き抜けていくっていう間取りにしてくださいということで、少し間取りのタイプまで書いてですね、マンションも含めて作る時にこれを、窓口でお願いをしているそうです。ただ、具体的な間取りは当然業者さんによって違うんだけど、ここに配慮してくださいという、非常にわかりやすい。都心に近い森のまちっていうなキャッチフレーズを作り、こういうことをやってるだけでやっぱり、住宅の中の設備はだいぶ変わってくる。クーラーをあんまりつけっ放しにしないとかですね変わってくるはずだと。

長野でいえば、断熱性能を高めて、ちょっとした空調ですと、17度18度が保てると。いうふうになると実は、お年寄りで亡くなる割合が極めて激減するという努力を長野県としてやっぱりしていると、要するに断熱性能を高めると。

そうすると茅ヶ崎なんだっていうことを考えたんですね。例えば、若い人に対象でいけば、海岸側の行くと、やっぱりサーフィンできるような設えを、アパート結構やっていますよね。簡単に言えばラックを作って、シャワーを浴びれるようにしたり、里山に近いところと言えばさっき言った流山みたいなことは十分考えられるし、逆に畑仕事やって、手足をちょっと洗っていくっていう、外に水回りをちょっと作ってあげるとか、そういう少しアイデアでも出せるんじゃないのかなと僕は思っています。

ただ、そういう議論を、お住まいの方と少し議論していけば僕はいろんなアイデア出てくるんじゃないのかなっていう気はしてるんですけど、いかがですかね。

○渡邊委員

本当にそう思います。今お話聞いて、レギュレーションをどういう形でやるか、細かいところまで落とし込むことはなかなか難しいと思うんですけど、さっき言ったように、今話に出ていた省エネの

観点から、例えば良い風が入るんですと。南は良い風がある。北側も季節によってこういう形になりますというところで、換気の係数を少し考え直してみたり、光の入り方を推奨したりとか。

おっしゃるようなことで、大きく言っちゃうと省エネ・長寿命化みたいなことをするために、こういうことをして取り組んでますみたいなものを取り入れると、よりプラスになるのかなとお話聞いて思いましたし、そういうことなら何かできそうな気がするかなと。

どうしてもちょっと近視眼的になってしまって、細かいところを見落として、いろいろ近いところで見ようとしちゃってるのですが、今、野口さんおっしゃられたようなことであれば、何かこう議論をしていく価値があるのかなっていう気はしました。本当に。

○松本委員長

ありがとうございます。

ブランド化については、今まであんまり議論さえしなくて、書いてあるブランド化というフレーズに、みんながちょっと異なるイメージを持ってしまっていたかもしれないね。

できれば、業界の方たちや、お住まいの方、これから住みたい方も含めて実施できれば、先ほど別のセミナーの話もありましたけど、市民の方たちにとっても、例えばリフォームなども絡めることができれば、もっと住まいが良くなると言えますよね。今で言えば、ヒートショックなどに対してどうするのかというふうなことも含めて、業界にも考えていただいて、実施できると良いかなと。

ブランド化という、ちょっと違ったイメージを持ってしまうので、むしろ性能などによって住まいの質を上げる。全体として、皆様が長く住まわれるようにとか、そういうふうなことに繋がってくのもあるかなと、ちょっと思いました。業界の方でもちょっと考えていただくといいのかもしれない。

ここではたくさん意見が出ているんですが、何かお気づきの点や、私はここでこういうふうに書きましたがいかがでしょうか、というふうなこともあれば、ご意見いただければと思いますが。

○野口委員

ちょっとアドバイザーの話は竹内さんに振って欲しいなと。ご意見が多分あるはずなんですよ。

○松本委員長

アドバイザーは、難しいですよ。やっぱり。

○竹内委員

アドバイザー派遣はいくつかのテーマごとに掲げられ、今回のアクションプランの1つの柱であったと理解しています。要するに、専門的なマンパワーを生かして、放置すれば社会的な負の財産となるものを地域資源として最大化に繋げようとする取組です。代表的なところは「まちづくりアドバイザー」ですが、テーマ的には、「方針1-取組5（特に高齢化が進捗する地区でのモデル的取組）」がこれに当たります。

茅ヶ崎市にはすでに「景観まちづくりアドバイザー」の制度がありますが、従来のまちづくりは、いわば街の拡大・発展期における住環境の良質化を目指したハード面を主とした取組です。しかし現在のまちづくり課題は、まちの衰退期を見込み、暮らしを支え、小さな住まいの変化にも目を配り、地域全体としてできる限り長く住み続けられるようなハード・ソフト両面に対応する「地域の見守り・修復型」のまちづくりが中心課題になってきています。こうした時代的变化に合わせたアドバイ

ザー派遣の提案がアクションプランの中で意図されたと思いますが、残念ながら前に進みませんでした。

進まなかった理由は、モデル地区（例：松風台）での試みが思うように続かなかったこと、地域的なまちづくりの取組に行政としてあまり慣れてなかったこと、たぶんその結果、空き家を含む地域の住まいづくりが＝まちづくりの中心課題になるという時代状況の変化に対して、庁内的なコンセンサスが十分に得られなかったものと考えます。

なお、まちづくりアドバイザーと地域展開に関連して補足しますと、アドバイザー派遣に参加してくれる専門家は、その多くは地域貢献に理解があり、業務の一環というよりボランティア的活動として協力している場合が通例です。また、地域まちづくりの展開は、1年、3年、5年と数年にわたるのが一般的であり、それも10やって3つぐらいがうまく動くという領域ですから、地道な積み重ねや地元との信頼関係、地域に対する謙虚さや大らかさなども大事なことです。

従来の「景観まちづくりアドバイザー派遣制度」の再編等を含めて、次へ引き継ぐべき大きな課題の1つとして、地域的なアドバイザー派遣の具体化を期待するところです。

○山本委員

今、私が今回これ全部読ませてもらって感じたのは、やっぱりどうしても行政が仕組みを作ると難しい。

資料1の4ページで、いろんな関係する業界の皆さんと協定結んだりされているのですが、多分分断型になっていて、不動産というのは非常に人間の活動の元だから、人間関係がみんなあるわけですよ。空き家の1つを取っても、需要は個々で違うし。メールで意見は回答させてもらったのだけど、やっばこういう外にいろいろ相談してる場合は、分断でどうもお願いしているのではないかなと勝手に思ってるんです。

今、竹内さんが言ったアドバイザーの仕事。実は僕は住宅じゃなくて、区画整理のアドバイザーを長年やっていて、国の立場でのアドバイザーや、ちょうどこの間から来年再来年の2年間の委員になってくれという話もいただき、僕はもう年だから断りたかったんですけど、神奈川県和市街地整備アドバイザーということをやっている、そこで話していると、まずフォーマットがあって、申請してくれと、それを送ってくるのですよ。中身は、あなたは区画整理のどれができますかと、資金計画や換地設定などの項目にマルをつけるんですね。そうすると、こちらとしては、いっぱい書かなきゃいけない。トータルなことをアドバイザーとしてやってるつもりだから、それは行政のある意味欠陥かなと思います。仕組み上、いろんな部署があって、この委員会ができた時から申し上げてるように、セクショナリズムにどうしてもなっちゃうので、これが作業の分断を生んでしまう。これはやっぱり、今回の住宅政策をやろうとされる茅ヶ崎市はぜひ乗り越えて欲しいということ、最初の頃にお話したことがあると思うんですね。

だから、ある相談が来たら、すぐ渡すのではなくて、その人の相談をまず聞いたら、いろんな関係者が集まって、どういうふうに対応しようかという立場で、アドバイザーというか相談窓口を作って行って欲しいと。そして、皆さん努力されてね。要はどこも行きなさい、そういう問題じゃここですよということはやめようということで、相談者のところに逆に来てもらう。他の課、福祉の問題が起これば福祉の課から来て、一緒にその相談者に会うという仕組み。これは、もうやられてるように聞いてます。

よその市町村で、僕もよく他のところやってきたけど、なかなかそれはできないのですよ。茅ヶ崎の皆さんはよく理解されて、努力しましょうということでやっておられると思うので、さらに進め

て、いろんな人に相談する、お願いするにしても、そのマネジメントを誰がやるか。投げっ放しでは駄目。それでは将来に渡って、やはり市民のための相談業務ができないと昔から思っているのも、むしろ原点に帰って、みんなで議論をやれば良いなと思います。

○松本委員長

多分、相談窓口をワンストップにしているということは、普通なら相談の中身によっては他課にお願いしますとなってしまうがちなのですが、例えば高齢者であれば、お住まいの相談でも、お金のことなのか、それとも介護のことなのか、他の相続のことなのか、いろいろな要素があって、どれか1つという相談ではなくて、それらがトータルにくっついているので、その方の相談としては、どれかが解決すれば全部 OK ではなくて、多分、どこら辺が一番その人にとって良いのかというところを、福祉のケースワークみたいな形でやっていかないと、解決できないような問題が多いのではないかなと思うのですね。

なので、このアドバイザーというのは、確かにわかりやすい問題についてはアドバイザーにお願いできるのだけど、最初の相談のところで、どういうふうに対応していくのが良いかということは、人それぞれの話なので、福祉的なそういう対応の仕方も取り入れていかなければならないのではないかなと思います。アドバイザーってなかなか難しいなと。

○野口委員

多分、山本さんが言われてることは、総合病院は大きくて様々な科があって、腹痛いのに実は心筋梗塞だったという話がよくあるのですが、そのような人を胃腸科に連れて行ったとしても、何にも解決しないのですよね。むしろ、町医者が、これは実はここが悪いのかもしれないと診察するような、そういうアドバイザーが必要だよなとこう言われてるわけですよね。

○松本委員長

相談の対応をワンストップにしてやってるのだけでも、今後どういう相談が来るかはわからないので、相談の中身によってちょっと対応の仕方も考えていく必要がありますよね。まず、町のお医者さんみたいな方がいらっしやらないといけないというふうなこともあったりして、ちょっと難しさがあるのかなと思います。方針2について、他にいかがでしょう。

それこそ宅建の方に伺いたいと思っているのですが、最近転入が多いというふうには聞いているのですが、若い方の転入とか、どんな感じの印象でしょうか。先ほどブランド化とていう話もありましたが、どういうふうに感じていて、どういうふうに見てらっしゃるのか教えていただけたらいいなと。

○鈴木委員

昨年まではテレワークの影響で、横浜、東京の方から茅ヶ崎に転入してきた方が多いですね。それもやはり家族連れが非常に多いのではないかなと思います。単身者ではなくて、やはり子供が2人ぐらいいる感じですね。ただ、やっぱり海側と山側とは相当値段が違います。その辺がネックになって、さっきの住宅のブランド化の問題も、非常に難しいのではないかなと思います。

茅ヶ崎には景観法があるのですが、全市的に景観は成功されていますが、例えばもう少しきつくして、やりとりを統一する、色を統一する、そのあたりまでできれば、確かにブランド化が達成されるんじゃないかなと思っています。

東京都では、来年度から年間何棟以上つけるデベロッパーでは、太陽光発電を強制的につけるとい

うようなことをやるそうです。予算があるからやっているのだと思いますので、茅ヶ崎市はちょっと無理だなと思っていますけれども。ブランド化は難しいなあと。

最近、デベロッパーが、30坪あると15坪に切って2件家を建てるような状態ですので、細かい小さな土地もどんどん増えていって、海側は100平米規制があるので、それができないので、だから、差別化が、線路から南と北で、非常に大きくなってきているというような感じがしています。その辺もだから同じ茅ヶ崎でも、なんかもう少し統一できないかなという思いです。

○松本委員長

なかなかブランド化とは言わないけど、今おっしゃったような全体の質が上がるような施策を考えていく。種はありそうですね。

○竹内委員

ブランド化の問題とも関わりますが、前回の質問で、茅ヶ崎市における人口・世帯の推計についておたずねしました。人口推計はマニュアル化されているようですが、独自の世帯推計はされていないようです。人口と世帯の動きは、大きく分けて3つの段階、これまでのように①人口・世帯が共に増加する時期、やがて来る②人口減少・世帯増加の時期、そして最終形の③人口・世帯が共に減少する時期です。現在、地方の多くは第3段階に入りつつあるところ、首都圏近郊の茅ヶ崎の場合は第2段階目前の時期と考えられます。第2段階の世帯構造の変化は、世帯数の減少とまではいかないが、世帯構成の縮小化（例えば、3人世帯が2世帯に、2人世帯が1世帯に）が順次限界まで進み、世帯の自立度が大きく落ちてくるいわば過渡期で、その後は世帯数の減少期に入るといったパターンです。

茅ヶ崎市のこれまでの第1段階では、若年ファミリー層の住宅地選定として比較的人气都市でもあり、人口呼び込み的なブランド化の話はなかなか政策化されにくいという事情があったように思います。しかし、これからの第2段階では、世帯構成の縮小化が進み、地域によって自立度の差が一段と見えてくる。そうすると他市との地域的な競争の面もあって改めて住宅のブランド化や暮らしやすさ・住まいやすさのPRも課題として前面に出てくるように思います。そういう時期であることを踏まえて、世帯構造の変化を把握することは大事な基礎的作業であることを強調しておきます。

○野口委員

プラン策定の際に、世帯推計は課題で、一応見込んだのですが、実は、このアクションプランの12ページに、地域別累計の特徴を掲載していて、これ結構大変な作業だったのですが、これを国勢調査ごとにちゃんとやっていると、茅ヶ崎がどう変わって、どの層がどこに入ってきて、どういう生活を送っているのかということが見えてくるのではないのかなと思ってやってみました。相当これは苦労したのですが、逆に言えば、これをやったから、実は茅ヶ崎全体ではなくて、南側の南湖はどうなのかとかですね、相当細かく考えられたということもあるので、世帯数計と共に、やっぱりこういう基礎的な作業はやっておいた方が、本当は総合計画にとっても、良いのではないかなという気はするのですが。

○竹内委員

技術的な話になりますが、世帯主年齢×世帯人数×持ち家借家別の実績と将来予測を行い（ライフサイクル・マトリックス法＝住宅需給構造の研究者三宅醇先生考案の手法）、それぞれのブロックでどう変化していくかというものを作ります。そうすると例えば、高齢借家の単身者が、若いファミリー

持ち家世帯が、それぞれどう動いていくのかということも、ある程度の傾向がわかります。世帯推計をしっかりとすると、この作業も可能です。

○松本委員長

その話は、次回に。今回の評価ではなく、次の課題ということで。

ただ、さっきの空き家の話なんかはその通りで、今高齢で2人いらっしゃる、それが1人いなくなる。そして空き家になるという話が見えてきてるということが、どのくらいボリュームとしてあるのか、やっぱりある程度わかった方が良いのかなと思います。

あるいは、その地域ごとにモデル地区をやりたいという話があって取り組んでみたものの、なかなか難しかったということがありましたが、どんなことをやってみたものの、なぜうまくいかなかったのか。今回、なぜその評価となったのか。

このプランは、住まいだけじゃなくて、見守りネットワークなども込みで考えていくというふうなことも随分と書かれていて、それで試しにモデル地区を作ろうと言ってやりましたが、一応やったから、評価としてはやったということになっていますが、それがうまくいったかという、なかなかやっただけになっているので、それをどこの地区でも、あまり無理のない形で、その地区はどのような地区で、どういう方がそう住んでいて、その方たちにも参加していただきながら、相互扶助的に暮らしていける部分と、それからやっぱり公的に何かしなきゃいけない部分と、そういうのが少しわかってくと、やり方があるのかと思います。朝倉委員は、どう考えられますか。

○朝倉委員

先ほどのアドバイザーさんのお話と繋がってくるのですが、私たちやっぱり地域の中では、行政や地域包括支援センターなど、そういったところの窓を叩いてまず相談に行く、そういう体制がきちっとしていれば、アドバイスがあろうがなかろうが、大丈夫だと思っています。茅ヶ崎市の窓口って、どこ行ってもすごい親切なのですよ。

これは本当に住んでみて、私もそう感じてるのですけども、その中で、関係機関とどういうふうに関係を築いていくのかということが、皆さんがおっしゃる通り、本当にどこまでつなげていくのかなということが、今一番の課題だなと。

だからそこで、アドバイザーなくたって繋ぐ先はちゃんとできてるよねっていうそういう意見もあるし、逆にそれが1人1人のアドバイザーになっていくのかなという気もするし。だから、先ほどタイムリーじゃないということをお話したのですけども、こういうタイムリーな話も一方ではあるので、そういったものもこういう計画の中に取り込んでいただけると、すごく嬉しいなと思います。もっともってやっていることはいっぱいあって、書ききれていない部分もあるはずなので、そこは今委員長がおっしゃったように、いろんな部分について、これからまた10年後、その辺も捉えた上で作っていければ、一番いいんじゃないかなというふうに思います。

それと、1つだけ。以前は、ここの委員会の中に、地域の民生委員児童委員という代表が入ってたはずなんです。今回名簿を見せてもらいましたら、入っていない。組織の方の都合があたりだというふうな、事務局から伺ってますけれども、これは絶対駄目ですよ。やっぱり、一番福祉的なこと、空き家、高齢者、障がい者、ひとり親、こういったことを地域で一番わかってる人は民生委員しかいないのですよね。だから、その人たちが自分たちの組織の都合で出れないよってことにはならないだろうと。茅ヶ崎市では300人以上民生委員はいるのですから、そのうちの、住宅等について興味を持ってる委員さんには、やっぱり1人ぐらい出て欲しいなと。これ本当にお願いです。ぜひ、委員長の

声でひとつ、呼び戻していただきたいなと思いますので、ぜひよろしく願いいたします。

○松本委員長

事情があるのかもしれませんが、事務局は、今ご依頼がありましたので、ご検討ください。

以前は、民生委員の方もいらしていただいて、いろんなことをお話しくくださったので、やっぱりそれは大事ななと思います。

それでは、方針2については、何かあれば後でいただくとして、方針3のご説明をお願いします。

○事務局（都市政策課主幹高山）

43ページからは、方針3「民間と連携・協働したまちづくり」民間連携・協働のしくみづくりについて、施策23から31の達成度を検証しております。

施策23から25では、官民連携での空き家対策の強化を進めました。施策26から29では、居住支援協力不動産店など、民間賃貸住宅の活性化を進めました。施策30、31では、茅ヶ崎ライフスタイルを開設し、情報発信を進めております。達成度は全てAとしております。

方針3の10年後の目標の達成度につきましては、52ページ以降で検証しております。子育てファミリー層やライフステージに合った住み替え支援体制など増加しておりますが、ライフステージにあった住宅につきましては、横ばいとして達成度をBとしております。

方針3の皆様から事前にいただいたご意見につきましては、22ページ以降をご覧ください。

施策23「住まいづくり連絡協議会」の設置につきまして、官民の枠を超えた話し合いの場として、評価をいただいております。

施策24「空き家の適正管理」について、実態調査につきましては、国の補助をいただきながら、実施しておりますが、地域も防犯上などの問題として取り上げつつあり、防犯部会などで、空き家の調査を実施し、市にも情報提供をいただいております。

23ページ、施策25「空き家活用方策の検討」について、利活用の更なる検討について意見をいただいております。なお、空き家バンクやマッチングの取組に関しましては、空き家等対策計画の中で検討してまいります。

施策26「民間賃貸住宅活性化事業の検討」につきまして、居住支援協力不動産店について評価をいただいております。高齢者、子育て、福祉部門等の連携や、「住まいの相談窓口」と居住支援のすみ分けなど、ご意見をいただいております。

24ページ、施策27「アパート改善建て替えアドバイザー」について、オーナーにとって相談体制の重要性についてご意見をいただいております。

施策28「特定優良賃貸住宅などの活用方策」について、優良な住宅を軽い負担で借りられる公的賃貸住宅制度です。県が実施し、主に中堅所得ファミリー層向けに供給されておりました。県の制度は廃止となりましたが、現在も引き続き、貸出を継続されております。

25ページ、施策30「湘南茅ヶ崎の住まいと暮らし」の情報発信について、情報発信の継続性や、情報が届きづらい層への工夫についてご意見をいただいております。

施策31「住み替え支援方策の検討」について、民間活力の活用についてご意見をいただきました。

10年後の目標について、①子育て支援の重要性についてご意見をいただいております。②評価をいただいております、また、転入者の住宅型式についての考察についてご意見をいただいております。③評価について、なかなか困難ではあるが、市の魅力として受け取るのがいいとのご意見などいただいております。方針3のご説明は以上です。よろしく願いいたします。

○松本委員長

ありがとうございます。方針3ということで、民間と連携協働したということで、それこそ、なるだけ居住支援協議会が一番頑張られたかなと思いますし、そういうことが評価されて、いろんなご意見いただいたかと思いますが、何かこれについてご意見とか、ご質問とかございますでしょうか。

個人的に言いますと、分譲マンションの管理は、これから大問題になると思いますので、ここではマンションアドバイザーの派遣について、委員からの意見はなしということでしたが、やはりこれから戸建ての空き家だけでなく、マンションの空き室も出てきて、いろいろな問題がこれから出てくるというふうに言われておりますし、都内だと今、東京都から言われて、マンション管理のための管理組合の認定の制度についてや、管理についての調査をしたりするのですが、これも今後、少しずつ課題になってくるかなと思います。

○野口委員

市に質問をさせていただきます。社会福祉協議会に質問したかったのですが、今日はお休みなのですね。知っていれば良いのですが、実は、茅ヶ崎は、空き家活用については進んでいる方だと僕は理解をしています。行政の関与はなく、所有者と借り手の住民同士の協議調整をしている。それが一体、何でなのか。行政がタッチして、活用を促進するということは、やっぱり大変なのです。その理由を分析して、行政ではなく、民間同士で空き家活用をやっていくという市場ができれば、とてもここは素晴らしい世界になっていくと思います。なぜ茅ヶ崎でそのような事例が当初から進んでいたのか。僕は、ちょっと不思議に思うところがあって、市としての思いや見解などがあれば教えていただきたいなということが、1点目です。

もう1つは、そこの関係で、社会福祉協議会さんからお話を聞いたのですが、お茶会をやっているのだけど、そのうち、当時、数年前ですが、民間の普通の家でやっているお茶会が、60件あると言われていて。これは、実は空き家予防にとっては大変な施策だと、僕は思っていて、こういう情報をお互いに交換し、ちゃんと位置付けて、高齢者の終活を応援しながら、高齢者のお住まいのお世話をちゃんとしていくみたいな話があったら、これはすばらしい施策になるんじゃないかなと、ずっと思っていたのです。この2つについて、市としてご存知なことがあれば、教えていただければと思います。

○事務局（都市政策課長深瀬）

まず、市のマッチング制度が進んでいない理由としては、耐震性を求めているところが大きいと考えています。一方で、民間で進めるところに関しては、ほとんどが旧耐震といった状況です。そのため、今後茅ヶ崎市も、空き家バンクについて、国の支援を受けて始めていこうと思っていますので、空き家バンクになってくれば、その耐震の関係が外れてくると考えています。基本的に空き家バンクでは、登録した企業とやりとりする形になるので、今後はそれを活用していけば、まだ、やってみないので何とも言えないのですが、現状よりは進んでいくと感じてはおります。

また、お茶会、サロンという使い道については、コロナの影響もあり、若干今は減少していったような状況だと聞いております。

○松本委員長

マッチングは難しいです。それは他でも、耐震を求めると難しいというところだけでなく、やはり

実際に所有者の意向があつて、なかなか他の市でもやっけていて難しさはあります。

よく紹介される世田谷区の事例も、結局お持ちの方が居住や管理をしていらっしゃる状態の中ではやれるけれど、相続やその後になってくると、やはりなかなか難しいです。そういう意味で、ずっとやれるものでもないというところもあり、マッチングして住宅を貸すということは、なかなか厳しいなということが現実です。そういう意味では、幾つかそういうふうには上手く使われてるものがあるということは大事なのですが、今は少なくなっていますね。

それは多分、社会福祉協議会の海野委員がいらっしゃるんでわからないのですが、やっぱり社会福祉協議会からの、いろんな地域へのいろんな働きかけなどをやってきた成果だと思います。他の市でやはり、空き家の管理を社会福祉協議会がやっていることや、他にもいろいろなことをやっているところはあるので、福祉的な使われ方がないわけではないですよ。結構多い方かなと思いますけれども。

茅ヶ崎だと、南だと厳しいですね、北だと結構いけるかもしれないなどの事情もありそうですね。それから、市場でその空き家がちゃんと売買や賃貸されるような物件だと、大体の場合、市とうまくマッチングできそうかなと思うと、突然別の方が借りられることになったりして。市場に合わせた家賃をご希望することが多いので、なかなかそれは難しさがあります。市場で借り手がそう多くない空き家とか、持ち主が多くを求めないことや、うまくいくには、いろいろ条件がありそうですね。

○野口委員

そのあたりはわかってるのですが、でもやっぱり茅ヶ崎では民間の事例が数件起きていることは事実です。なぜその空き家がうまく活用できたということは、僕なりにヒアリングをしてわかっているのだけでも、その理由を共有化して、どういうことをやったらマッチングがうまくいくかということを考えていかないと、成果としてのマッチングはうまくいかないと思ってるんですね。

結論的には、竹内先生が言われるように、まちづくりが重要だねというのが多分結論なのかなと思っています。

○加藤副委員長

マッチングの話はですね、やはりなかなか、実は私も難しいと思っています。ただ、先ほど耐震の話がありましたけど、理由としてもう1つ、建築基準法もあると思うんですね。そういう中で、市が公的な立場で関与してということは、結構難しい面があるなというふうに私すごく思っています。

ただ、こんなことができるんだよという事例は、きちんと実態をとらえて、それでお互いに民間同士の関係でやっていくと、責任を持ってやっていただくとというそういう方向に持っていくということになるかなと思うんですね。茅ヶ崎市でそのような高齢の方が集まるスペースや、サロンのような活用の事例が結構あることは、私も5～6年前ですが把握しておりますので、そういう意味では、事例をきちんと共有すると、いろんな問題が解決するような気もするのですよね。

ですので、ぜひ実態をまず捉えて、それで交換していただくとありがたいなというふうに思います。

○山本委員

今回、もう一度原点に帰って考えてみたのですが、確かに、従来住宅だったところを、いろんな施設に変えて使われてるという実態について、ここでも聞きました。でも、大半の空き家、使われてない家というものは、元住宅ですよ。どうやって、茅ヶ崎の空き家を住宅としてもう1回再生してい

くのか。これを整理したほうがいいのではないかと思います。でないと、数的にはほんの一部が転用して、住宅以外として使っていることが話題になってしまうのだけど、原点に帰って、何で住宅として再度使われないのかという整理からする必要がある気がします。

家賃の問題とか工事費の問題は絡むのだけど、それをモデル的に1つ作って行って、市民、土地や住宅を持っている人に訴えていく。それしないと、例外ばかり話題になって良いように思うけど、僕は違うと思う。今回、じっくり考えさせてもらったときに思いました。

○竹内委員

前回もう1つ、公的住宅需要の推計について質問させていただきました。今回、参考配布資料として「茅ヶ崎市営住宅等総合活用計画（素案）概要版」が提供され、中長期的な市営住宅の需要推計の結果も示されています。茅ヶ崎市営住宅運営審議会できりまとめられている今後10年間（令和5～14年度）の計画ですから、当委員会では役割分担上、直接的な議題はしなかったテーマです。とはいえ「方針1-取組6」（公的賃貸住宅）の取組評価や「方針3-取組14」（民間賃貸住宅支援）については何度か話題として取り上げられてきましたので当委員会とまったく無関係でもありません。

あまり詳しいことはわかりませんが、少し気になる点として、先ほど世帯数は大事な指標だといいましたが、ここでの総世帯の推計では2023年度をピークに以降減少と想定しています。個人的なイメージでは、人口減少はそろそろ目前に迫っているといえますが、世帯数については、世帯構成の縮小を伴いながら引き続き世帯増加の傾向を（少なくともここ10年ぐらひは）示すものと思っています。

もう1つ、公的住宅需要層（真に住宅に困窮する世帯数）への対応住宅として、その6割台を（一定の質を確保した）民間賃貸住宅に依るものとしています。公営住宅（市営・県営）やUR賃貸等の公的住宅の数を積み上げて、その残りの分を民間賃貸住宅に、というふうに計算上のつじつまは合っているのですが、さて、この民間賃貸住宅への具体の対応策となると極めて不透明・曖昧な部分で、この種の計画で弱点だといわれてきたところです。同種計画の前計画版の内容を参照する必要もありませんが、場合によっては「方針3-取組14」（民間賃貸住宅支援）の評価とも関わってきます。この10年間の取組で、住宅供給の視点からみた空き家の利活用や民間賃貸住宅の改善などは、議論はしたけれど、一向に進まなかったのが正直な印象です。

当委員会でのスタンスを振り返ると、住宅困窮者世帯への対応は大きく次の2つ、①住宅情報提供や入居あっ旋等を主とする居住支援の充実、②いわゆるセーフティネット住宅（一定の質が確保された低家賃住宅）の供給に分け、段階的な進展として、前者を優先しつつ、後者はモデル的な取組を想定していたように思います。そして結果、居住支援（住宅の質はともかく、入居できる住宅のあっ旋）は、年間30数件に及び大きな成果を上げたが、一方の準公的民間低家賃住宅の供給は、力不足でそこまで手が届かなかった、というところでしょう。

なぜ改めて、公的住宅需要層の話を持ち出したかということ、入居あっ旋による居住支援にも限界があり、マックスの成果は年間50件止まりの取組であり、今後はそれに加え、セーフティネット住宅への対応という住宅政策の基本に向き合う必要があると考えるためです。先の参考配布資料によると、困窮世帯の6割台は民間賃貸住宅で対応する計画となっていますが、空き家の再利用や民間賃貸住宅の改善が中心的課題として浮上してきます。自治体としては、費用負担の問題も生じますが、これまでの10年間の住政策力の蓄積を踏まえて、次の段階へとステップしていただきたい。そんなふうに思っています。

○松本委員長

段々この評価ではなく、次の話になっています。評価についてもご意見いただきたいのですが、いかがでしょうか。

○入原委員

居住支援の協力不動産登録制度なのですが、他の市も同じように協力不動産店の制度をやっているのですが、茅ヶ崎の特徴として、1つちょっと違うところが、趣旨に賛同した不動産等に直接登録を呼びかけて、数は少ないのですが、熱のある不動産店が直接登録されているというところが大きな特徴かなというふうに思っています。

他の市だと、お付き合いで登録されている店もあって、要配慮者の方がお店に行ったけども、協力店って書いてあるのに、門前払いされたなんていうことがあったりする。そのようなことが、他の市では問題になったりするので、その点、茅ヶ崎はピンポイントに協力いただける不動産店に登録していただいているということなので、ここはちょっと、達成度Aというところを、A⁺としても良いのかなという気はするんですね。

あと、これからの課題というところになると、せっかく協力いただいている不動産店に対して、プラスアルファの情報、レベルアップするための情報の提供とか、他方で、福祉関係の方々に対して、不動産店も常に物件があるわけではないことや、紹介された物件も、50件や100件、オーナーさんに問い合わせをして、やっと出てきた物件がその1物件2物件だったというような苦労や現状ということも、家を探しているの方々、あるいはその福祉関係の方々に理解していただくような情報提供ということも必要じゃないかなというふうに思っています。次のステップとしては、そういうことを重点的にやっていくと良いのかなというふうに思いました。

○松本委員長

評価の話に戻りましたが、ここまで、方針1、2、3についてお話を伺いました。今日伺ったことも含めて、事務局で報告書の案からバージョンアップしたものを、またお見せしてご意見をいただくということにしたいと思います。

時間をだいぶ過ぎてしまいましたが、報告事項の説明をお願いします。

○事務局（都市政策課副主査押本）

それでは、報告について、本日は時間の都合上、各アンケートの結果より抽出してご説明させていただきます。

まずは資料2「住宅・住環境に関する市民アンケート調査結果（速報）」をご覧ください。1ページ目、こちらの調査は、「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン」の改定に向けて、18歳以上の市民2,000人を無作為抽出し、実施いたしました。回収率は、38.5%です。

10ページ目より、本調査結果の集計及び分析を示しております。回答者の属性としては、40歳以上、「夫婦のみ」及び「夫婦と16歳以上の子ども」の世帯が多くを占めております。お住まいの地区に大きな偏りはありませんが、居住する住宅の種類は、「持ち家（一戸建て）」と「持ち家（分譲マンション）」が82.7%となっています。

19ページをご覧ください。今後の居住意向の結果を示しており、「今後も住み続けたい」と「当分は住み続ける」が85.5%を占め、特に年齢区別にみると、65歳以上は91.1%が住み続ける意向をお持ちです。

最後に、27ページをご覧ください。期待する住宅・住環境関係の施策として、「緑や景観、街並みの魅力が高まる施策」、次いで「高齢者や障がい者等に配慮した住宅施策」、「災害リスクへの対応力が高まる住宅施策」の順に回答を得ています。

29ページでは地域区分別の結果を示しており、東海岸北及び東海岸南より東を示す「南東部地域」では、「緑や景観、街並みの魅力が高まる施策」への期待が突出していることがわかります。

続きまして、資料3「分譲マンションアンケート調査結果（速報）」をご覧ください。1ページ目、こちらの調査も「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン」の改定に向けて、市内の分譲マンション管理組合等を対象に、実施いたしました。調査対象は204団体で、回収率は、32.8%です。

9ページ目より本調査結果の集計及び分析を示しており、10ページ目にお示ししている建設時期では、全体の10.5%が昭和55年以前に建設され、建設後40年以上経過した「高経年マンション」に該当します。

また、現在より10年後を考えると、平成2年以前の建設も「高経年マンション」に該当するため、急激に増加することがわかります。

14ページ目では、全体の60%以上のマンションが、最新の標準管理規約に準じた管理規約があり、長期修繕計画を作成して修繕積立金を積み立てていることがわかり、16ページ目上段では、全体の88.1%が定期的または計画通りに定期修繕を実施していることが読み取れます。

20ページ目には、マンションを健全に管理していくうえでの問題点をまとめております。「住民の高齢化が進んでいる」ことが76.1%と最も多く、回答のあった多くのマンションが高齢化に直面していることがわかり、22ページ目では、マンションを健全に管理していくために、全体の50.7%が「建物を長寿命化するための対策の検討」が必要だと回答していることより、住民の高齢化とマンションの高経年化という「2つの老い」が進行していることを回答者も実感していることが考えられます。説明は以上です。

○松本委員長

資料2と3をご説明いただきましたが、これは一応速報ということになっておりますので、きちんと精査した結果は、改めてご報告があるかと思えます。なので今日は見て、少し予習をしておいて、来年度に、次期のアクションプランを考えていくときに、これらの資料がベースになっていくということです。ご質問はよろしいでしょうか。

○野口委員

今からクロス集計を追加でお願いしたら、間に合わないか、データがあるから大丈夫か教えてください。

○事務局（都市政策課主幹高山）

クロス集計は、まだ引き続きさせていただきますので、何かありましたらご連絡ください。

○竹内委員

分譲マンションアンケートは、これはこれで必要な調査です。母数が200ほど、回収率は約3分の1ということです。母数が200ぐらいですので、全体をカルテ化するという作業が今後は重要な点だと思います。建築台帳等で基本的な概要はわかります。そういうものをベースにしながら、アンケートの結果をカルテに盛り込んでいく、中でも例えば「旧耐震マンション」については詳しくヒアリ

ング調査をするなどしてデータを積み上げていく、そんなアプローチが大事だと思います。

○松本委員長

それでは、今の資料2と3については、こういうことをしたらどうか、こういうことが必要かどうか、質問も含めてありましたら、事務局の方にご連絡いただければと思います。

議事としてはここまでです。事務局から連絡と、それから何かたくさん資料がありますが、その説明を含めて、よろしくをお願いします。

○事務局（都市政策課主幹高山）

現在、住宅関連の3つの計画、空き家対策を計画的に進めるために改定する空家等対策計画、現存する旧耐震基準の建築物の耐震化を計画的に進めるために改定する耐震改修促進計画、市営住宅の適切な維持管理運営を計画的に実施するため改定する市営住宅等総合活用計画、につきまして、今年度末や4月の策定を目指し、パブリックコメントを実施しております。概要版をお配りしておりますので、ご覧いただければと思います。

また、3つほど、パンフレットとチラシを置かせていただいております。まず、住まいの終活ガイドブックという緑色の冊子ですが、こちらは㈱ジチタイアドと協定を締結し、相続による空家の発生を予防するための冊子を発行しました。また、白い2つ折りのチラシ、こちらは、空き家の解体について、㈱クラッソーネとの協定締結により、解体費用やその後の土地の売却査定価格をAIにより算定するソフトの茅ヶ崎市版を、空き家の適正管理のきっかけづくりとして茅ヶ崎市のホームページから提供を開始しております。最後に、居住支援体制につきまして、ポイント集とA4チラシ、ポイント集は国土交通省が発行しており、茅ヶ崎市の取組が紹介されているページの抜粋。また、A4チラシは、居住支援協議会のメンバーが部会を作り、作成いたしました、居住支援協議会のチラシです。相談者の目に、また耳に入るように、地域包括支援センターや子育て支援センターなど、市の施設のほか、ケアマネ、民生委員、不動産事業者様などに配布を予定しております。ご参考までにご覧ください。

次回の住まいづくり推進委員会は本年5月ごろを予定しております。詳細が決まり次第ご連絡いたします。

また、最後に改めまして、当日配布資料2についてですが、来年度の住まいづくりアクションプランの改定スケジュールです。こちらは、先ほど申し上げた通り、現行のアクションプランの評価の取りまとめと、次期アクションプランの取りまとめというものを、来年度は併行して進めさせていただきます。

第1回目は来年5月に予定しておりますが、第1回、第2回の中で、現行の評価の取りまとめをしていただきたいと考えております。また、第1回目からは、そういったものを受け取りながら、次期のアクションプランの素案など、皆様に議論していただければと考えております。そして、第4回まで、次期アクションプランについて取りまとめをさせていただきたいと考えております。

1月、2月にはパブリックコメントなどを予定しております。最終の第5回では、そういった完成版のようなものを報告させていただければと考えております。事務局からは以上です。

○野口委員

一点お願いとして最後言おうと思ってたのだけど、評価のところ、施策が多すぎたよねなどということについても、担当レベルで構いませんので入れていただければと思っています。ぜひ担当者として、良い評価は別にして、やっぱりそもそもここに何か問題があったんだと。プラン自体にです

ね。ということがあれば、遠慮なく書いていただければありがたいです。

○松本委員長

それでは、本日の委員会は終了といたします。委員の皆様方、長い時間でしたが、どうもありがとうございました。お疲れ様です。

以上

17時11分閉会