

## 令和5年度第1回茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会

日時：令和5年5月31日（水） 14:00～15:53

出席者：都市部長、都市政策課長、事務局（都市政策課高山）、事務局（都市政策課押本）、朝倉委員、宇佐見委員、後藤委員、若林委員、渡邊委員、鈴木委員、青柳委員、竹内委員、山本委員、加藤副委員長、松本委員長、野口委員、久米委員、入原委員

### ○都市政策課長

それでは、定刻となりましたので、ただいまから令和5年度第1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あたりましては、委員14名のところ、現在13名のご出席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。

本日は、今年度初めての委員会開催ですので、人事異動等に伴い、新たに委員となられた方もいらっしゃるため、事務局より、組織名とお名前をご紹介します。

茅ヶ崎市、知事から協議会連絡会、朝倉委員でございます。

公募の市民より宇佐見委員でございます。

同じく公募の市民より、後藤委員でございます。

社会福祉法人茅ヶ崎市社会福祉協議会より、今年度より委員を担っていただきます若林委員でございます。

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、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。

山本委員がただいま到着されました。同じく学識経験者の山本委員でございます。

同じく学識経験者の野口委員でございます。

同じく学識経験者であり、副委員長の加藤委員でございます。

同じく学識経験者であり、委員長の松本委員でございます。

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。

神奈川県住宅計画課の久米委員でございます。

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と申します。

都市政策課主幹の高山と副主査の押本、主事の重田でございます。よろしく願いいたします。

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評価書（案）、資料2茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン評価書資料編、資料3茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン今後の方向性（案）、資料4茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン改定に向けた検討資料。そして、本日机上にて配布しております、住まいづくり推進委員会名簿と推進委員会の規則でございます。不足ありませんでしょうか。よろしいでしょうか。

議題に入ります前に、皆様へお願いがございます。前回より導入しておりますが、本日も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押して、各ランプが点灯したことを確認してから、マイクに向かって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。どなたか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くなりますので、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の評価書（案）について、議題（2）茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの改定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にお願いいたします。

#### ○松本委員長

こんにちは。本日はご説明がございましたように諮問2件ということで、昨年度までのアクションプランの評価を検討してまいりました。この評価書についてが1件。あともう一つは、これからのアクションプランをどのように進めていくか。今後についてのご意見をいただくという1件となっております。皆様のご協力のもとに進めてまいりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

ではまず、市長から諮問をいただき、前回は検討いたしました議題（1）茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの評価書の案について、事務局よりご説明をお願いいたします。

#### ○事務局（都市政策課押本）

それでは、議題（1）茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの評価書括弧案についてご説明いたします。

初めに、資料の構成についてご説明させていただきます。前回の令和5年2月下旬に開催した委員会にて、委員の皆様より、評価案について資料構成などについてご意見をいただきましたので、内容は大きく変更せず、見せ方などの構成を修正しております。

資料1は、今回の評価の手法、アクションプランの三つの方針ごとのプログラムの実施状況及び10年後の目標の達成状況について記載しております。以前お示ししておりました評価案では、各プログラムと、10年後の目標について、AからDの指標を定め達成度を示しておりましたが、前回「目標に向かっての進捗状況で評価すべき」等のご意見をいただきましたので、各プログラムは、矢印にて実施状況、10年後の目標は、目標ごとにイラストにて進捗状況を表すよう修正しております。

なお、資料1の評価の根拠とする資料については、資料2の資料編にてまとめており、各プログラムの取り組み実績や効果と課題、また、10年後の目標の評価を裏付けした住宅土地統計調査の茅ヶ崎市のデータなどを掲載しております。

資料3につきましては、事務局である、都市政策課の振り返りと、今までの委員の皆様からのご意見をまとめ、委員会より答申をいただくにあたり、市の考えを示しております。答申については、委員会ですとまり、市で受理した後、資料1の冒頭に入れ込み、評価書の完成とする予定です。

本日は、先ほど申し上げました様、資料1と資料2の記載内容は大きく変更はしていないため、資料3についてご説明させていただきます。

資料3をご覧ください。資料3は、資料2に記載の効果や課題を踏まえ、方針のプログラムごとに、今後の方向性を記載し、あわせて、この10年での法改正や、委員会でのご意見から、今後、新たに取り組むべき事項も記載しております。

1ページ目の方針1につきましては、住まいの相談窓口や茅ヶ崎市居住支援協議会の設立、茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会での協議につきましては、方針や将来像実現の一助となる効果を果たしているため、今後も引き続き、時代の変化に対応しながら実施してまいります。

住まい制度ガイドや地域のモデル的な取り組みについては、実施しているものの、より効果的な施策とするため、取り組み内容や進め方の検討をして参ります。

また、耐震化、市営住宅や空き家等の多計画に定めている施策については、連携を進めていきます。

現行のプランの取り組みには定めておりませんが、令和2年6月のマンション管理適正化法等の改正に伴う推進体制の構築や、住宅確保用配慮者に供給可能な住宅の調査等についても、今後検討してまいります。

続いて2ページ目の方針につきましては、こちらも方針1と同様、他計画にて定めている施

策については、連携を進めてまいります。

(仮称)湘南茅ヶ崎住宅やアドバイザーに関する施策については、ニーズを把握した上で、取り組みの方向性や内容を改めて検討していきます。

なお、マンションアドバイザーについては、現在は住まいの相談窓口を通して、神奈川県マンション管理士会にお繋ぎをしておりますが、法改正を背景に、相談件数が増加する可能性もあるため、引き続き、効果的な対応ができるよう検討してまいります。

また、あらゆる世帯でライフステージに応じた住み替えが可能となるよう、引き続き関係課等と連携するとともに、あらゆる情報が住みかえを検討している方に届くよう、周知啓発を積極的に行ってまいります。

最後に、3ページの方針3につきましては、茅ヶ崎市居住支援協議会や、居住支援協力不動産店登録制度については、引き続き実施するとともに、居住支援法人の設立支援や住宅確保要配慮者が入居可能な住宅、住宅ストックの確保に向けて、関係団体や不動産事業者等への周知や情報の共有を行ってまいります。

また、持ち家率の高い本市の特徴を鑑み、元気なうちに、住まいの今後を考える住まいの終活について、NPOや団体、事業者等と連携した意識の啓発を実施してまいります。

なお、法改正に伴うマンション管理に関する内容については、分譲マンションの管理組合に対して一方的な周知啓発のみならず、情報交換を適宜行える体制の構築を検討してまいります。

説明は以上です。

#### ○松本委員長

ありがとうございます。前回の委員会で議論していただいた評価書というのがありましたが、前回の議論のなかで、わかりにくい点や、実施したこととそれから今後やらなければいけないことについて、もう少し整理して示した方が、今後の計画にも役に立ち、多くの方にわかっていただけるのではないかと話があったように覚えております。

その結果、資料1というのは、お手元にありますが、表紙は変わっていないように覚えていますが、中身は、方針ごとに、プログラムと10年後の目標ごとに評価するかたちに変更されています。この資料1の基となる資料が資料2であり、評価書を作るにあたっての資料となっています。そして、今後行っていく方向を、事務局で考えたものを含めて、資料3を作成されたということです。今回は、方針ごとに、課題や今後行うべきこと等が同一資料として書いてあったのですが、それは今ご説明いただいたよう整理し直して、3つの資料に分けているということです。

ある意味、市の考え方となるのではないかなと思いますが、資料1と資料2は、前回見ていただいたものを編集し直したということなので、むしろ今日はお時間もありませんから、この資料3から議論したいと思いますが、ご質問やご意見をいただけたらと思います。

そもそも資料1の構成の仕方がいかがですか。前回よりわかりやすくなったのか、かえってわからなくなったのか。そこはなかなか難しいところですが、評価書の本冊に、データをどういうふうな形で使ったかという裏付けになるようなものが入っていると、かえって実際に何が成果として行われ、何ができて、今後どうしなきゃいけないかが見えないということだったので、こちらの資料1のようにしたことで、割とわかりやすくしたということじゃないかと思います。いかがでしょう。では、現行の計画の策定に関わられていますので、これでいいかどうかという評価について、少しご意見を野口委員にいただきたいと思います。

#### ○野口委員

アクションプランの策定時は、10年後どうなるかということ想像し、国勢調査の小地域で相当綿密に調査分析を行い、現状と、これがどう変わっていくのかをイメージしました。ちょっと施策が網羅的過ぎて、実力以上に作っちゃったというところはありますね。

ただ、やっぱりそういう予想のもとに今後10年、その時にあった施策となかった施策を出して、整理をしてきたのです。そういう意味で、やっぱりこの辺の細かい検討をするためには、10年後に一体どういう課題が生まれているかということ想像する必要があります。そのために、

この委員会は、様々な現場で活躍されている地域や業界でご苦労・ご活躍されている方が委員となられて、議論できるということが良いところだと思うので、ぜひその機会を設けていただければと思っています。

話が戻るのですが、改定に向けては、国勢調査の小地域での綿密な調査分析は、コロナ禍を反映していないということはあるかもしれませんが、それはイメージすれば補えるので、しっかり実施していただきたい。その上で、どういう課題があるから、どういう政策が必要だという組み立てで、ぜひ検討していただきたいと思っています。

また、ちょっと、ここはどうかと思ったのですが、方針1の空き家の利活用は、アクションプランではなくて、空家等対策計画で担うということは、当初、アクションプランで利活用をやって、その後も、大分難しかったですがチャレンジしたということは記憶しています。率直に言いますが、空家等対策計画に譲ると、ちょっと議論的に辛いなと思います。むしろ専門家は、こちらのアクションプラン関係のこちらの会議の方が僕は多いと思っていますので、そういう意味では、ここをどうやって橋渡しするかを含めて、議論いただきたいです。

特に空き家の利活用については、空家等対策推進協議会は法定委員会ですが、空き家になった場合にどうやって管理していくのかということや、あるいは特定空家等の対策についての議論が多いので、利活用については、余っている住宅をどうしていくのか、やっぱここで議論しないと駄目なんじゃないかなと。空き家の利活用は、福祉的な施策でもあるので、空家等対策推進協議会の対応ではないのではないかと私は思っています。

それから、マンションについては、ぜひ去年度の調査の詳細なレポートをいただければと思います。そのわけとして、実は他の自治体とも大分話をしているのですが、率直に言って、マンションの標準管理規約が改正についての理解がみんな間違っていて、行政は標準管理規約の改正等で、コミュニティはやってはいけないのだという理解をされていることが多いのですが、マニュアルではそんなことは特に書いていないのです。むしろ、お金の取り方が問題だとは書いてあるのですが、そこをマンションの管理組合も誤解しているし、マンション管理士も誤解していることが相当あるのですね。そこは、何とかしないといかんかと僕は率直に思います。今の時点で、コミュニティがしっかりできないと、将来駄目になることははっきりしているので、そこは考える必要があると思います。

詳細は言えないとのことですが、聞いた話では、ある自治体で、管理費や修繕積立金を一定以上にすることを目指して、マンションの管理組合を組織化するというのをチャレンジしているそうです。組織化は、やっぱり自治体、特に市町村しかできないので、ここは独自の施策への支障があるのではないかと思いますから、もうちょっと重視していただければありがたいかなと思っています。

あと、目玉としては、方針1は目玉も実績も大分ありますが、方針2と方針3の目玉がちょっと見えないなあという気がしています。とりわけこれは後で竹内委員から出ると思いますが、テーマ別は重要だと思うのですが、地区別にどう攻めていくのかということは、もっとずっと重要だと思います。この後、竹内委員が言われた部分について、ここを目玉にできるか、できないのであれば、どうするのかということ、しっかり考えていただければありがたいなど。

#### ○松本委員長

ありがとうございました。最初のデータの話は、計画を改定する時にやりなさいねということだと受けとめます。あと二つ目の話でいうと、資料3の方針1、下から四つ目に書いてある箇所は、表現の問題かなと思っています。これを読むと、空家等対策計画の中には定めることは定めるということですね。だけど、実施はこの委員会ですというふうに私は読んでしまったのですが、実際のところは事務局に確認しなければいけないかなと思っています。

あと、マンションの話も今後、アクションプランの改定ですごく大事になることで、考えていかなければならない課題として出てきたということですね。

#### ○野口委員

すいません。地区まちづくりについては、資料3にも書いてないですね、検討が必要だと思っているので、問題意識がないのであれば、ないと言っていた方がさっぱりするので

すよね。

○松本委員長

では、今の2点について、事務局はどう考えていらっしゃるかお願いします。

○事務局（都市政策課高山）

まず、空き家については、施策等については、空家等対策計画に定めると書かせていただいております。ただ、取り組みといたしましては、こちらのアクションプランで発生予防を中心に取り組んでいくなかで、私たちとしては、空き家だけれども、管理が不全な空き家にならないように、利活用していく、それを発生予防と考えてもおります。そのため、空き家になっているような状況の建物を何かに活用していくことについては、こちらの委員会で話していただくかたちでも良いのかなと考えております。

なかなかすみ分けが難しいというのが正直なところで、結局は、跨いじゃうということなのだと思いますが、方針的には、空家等対策計画に定めている状況ではございます。

○野口委員

大丈夫なのですか。だって委員会が違うんだから、こちらの委員会でそれは違うよと言われた立場なくなってしまうのではないかなと思います。

○事務局（都市政策課高山）

先ほどのお伝えしたことがちょっと混乱を招いたかもしれませんが、空家等対策計画で利活用の方針については、積極的に進めてまいります。例えば、空き家のマッチング制度等について進めておりますが、空き家バンクなどについても検討を進めてまいりますということを示しております。

一方、こちらのアクションプランの方では、発生予防について、中心に取り組んでいきたいと考えており、空き家の対策計画の方では発生予防については記しておりません。

こちらのアクションプランの住まいづくり推進委員会の方では、発生予防について検討していただきたいと考えております。

この区分けをさせていただいたのが、空家の特別措置法に定められている条文に当てはめて割り振らせていただいております。

○野口委員

もう少しこの委員会はフリーだと思います。空き家の利活用について、そもそもどうするんだという議論を、さらな形から、ここ10年見据えて議論しなければならないと僕は思っています。枠組みを先に与えられるということは、何を議論するのという感じはあります。

課題を我々に市から提起されて、今日はこれをやりたいので、検討してくださいと。その枠組みを市が先に作ってしまうわけで、そうではないのです。何が問題だということから議論しないと適切な施策が出てこないのではないかなと僕は思っています。

○久米委員

今の空き家のお話で、私も少し思うところがありまして、我々も県でいろいろ計画を作っていて、住生活基本計画、茅ヶ崎市だとこのアクションプランの話や、高齢者の居住安定確保計画、それから、県の中でのマンションの計画、あと賃貸住宅の計画です。結構計画がかなり出てきたので、ここでちょっとバタバタと、我々も令和4年の3月に作ったのですが、やっぱりその辺が非常に難しく、空き家と一言と言っても、先ほど言われたように、当然積極的に利活用していった地域活性化みたいな話もありますし、あるいはセーフティネット、民間賃貸住宅の空きを使った居住支援など、そちらに絡んでくる話もあったりします。あとは空家特

措法の関係ですと、適正管理の話や、今回また法改正というところもあったりなどして、結構、空き家も、高齢者の問題も、ものすごく密接に絡み合っているということが、私どもの実際やっていると実感ですね。

なので、空家等対策計画とこのアクションプランと、茅ヶ崎では二つあるのだと思うのですが、明確にうまく書き分けられるのかというと、そんな感じではちょっとないのかなという気もしています。ただ、やっぱり双方で言っていることがバッティングするということは良くないので、何らかの整合を図っていく方法を、検討していただく必要があるかなと思います。

しかし、やっぱり両方に書かざるを得ない、ラップする部分がどうしても出てくるのかなというイメージは持っております。

#### ○松本委員長

ありがとうございます。私からしますと、バッティングはするものだと思います。ただ、市の計画としてどっちが上というよりは、アクションプランの方が包括的なので、アクションプランできちんと書いておいて、ある部分は空家等対策計画の中にも書くという形なのではないでしょうか。

少し整理をするという意味では、アクションプランでは全体のフレームが見えるように書いておかないといけないのかなと。これはあっちです、あれはこっちですということではなく、特に資料3の今後の方向性を書くにあたっては、何が問題で今後こうふうにしなきゃいけないということを書くので、あまりその中をどうするということは、アクションプランの改定の段階で、書き方とか、市町内でのいろいろ対応の仕方などについて、これからちゃんと検討していただくことになるのだと思います。

今日のところでは、ちょっと表現の問題もあるのですが、今後評価していった結果、こういう問題がありましたと、今後こういうふうにしていきたいということをごちらに書くので、あんまり誰がどこでやるかなどのお話ではないのかなと。それについては、次のステップであるアクションプランの改定のなかで、どういうふうに行っていきましょってことになった方がいいのではないですかね。

拙速にそういうふう理解したのですが、それでよろしゅうございますか。とは言っても、いきなり今整理できないでしょうから、どういうふうに進めるべきか、どこが効果的かというふうなことは、おそらく空家等対策計画を作り、そこで進めていることとの関係だと思います。

ただ、私も野口委員がおっしゃったように、少しいろんなことが絡み合っているということであると空家等対策計画の方は割とストレートに、空き家といっても特定空家等の認定などの話の方が多く印象です。こちらのアクションプランでは、やはりもう少しソフトな市民の皆様もご協力いただいたり、そういう中での空き家の利活用とか、管理不全なものをどうやって少なくしていくかという話をしていくので、機械的に切り分けるということは、よく考えてなさった方がいいのかなと思います。空き家について、空家等対策計画もあることは書いておくことは大事ですけど、じゃあ誰が何をしますみたいな話ではないのかなと思います。そんな感じがいかがでしょうか。

#### ○後藤委員

ちょっと市民の意見として、私、空家等対策推進協議会の委員を何年か担っていたのですが、その時には、特定空家等の判定のことがほとんどで、利活用のマッチングなど、そういうことに関しては全く協議がなかったのです。私はどちらかというところがやりたくて、市民委員に立候補したものですから、それを事務局にご相談したら、こちらの委員会の方が、そういうソフト的なことを話をすることであろうか、わざわざ変更したのです。

なので、今のお話だと、利活用のマッチング制度に関しては空家等対策推進協議会となると、エッという感じで違和感があります。全然そういう話ではなかったもので、ちょっと混乱しちゃったのですが、今お話をうかがって、包括的に色々なことがあって、これからだということなので、ちょっとあんまりここから切り離して欲しくないと感じました。

○山本委員

今、野口委員や後藤委員が言われたようなことを整理すると、空き家という大きな社会的問題があると、今ここでは議論し、ここでやると。もう一つの空家等対策推進協議会でやっていることは、空き家が発生した後の話なのですね、空き家になった後どうするかということですよ。それはそれぞれで良いのですが、根本的な話は、空き家が起これないためには何をすべきなのかという問題ですよ。

僕は以前この委員会でも話したと思うのですが、税金の問題がかなり大きいわけですよ。例えば、特定空家等になって、勧告されて固定資産税の住宅用地特例が外されて、建物を壊すと。壊したのに、ボンと税金が跳ね上がる。一番根本的な空き家そのものの発生を少なくすることについての話を、逆に市に聞きたいのですが、市の中で考えられているのですかね。これは市だけじゃなくて国としても大きな問題だけど、議論だけでもきちんとある程度必要なのではないでしょうか。こういうふうにしたら空き家はこのぐらい減るだろうとか、そのような整理があって、それから、現象として考えていくべきじゃないでしょうか。

○野口委員

僕もそういう認識でいます。その根本の話って市の内部どこかでやっているのでしょうか。

○事務局（都市政策課高山）

空き家の解体後の税制の関係につきましては、まだそれがメインで話すような議題にはなっておりません。

ただ、今年度から、茅ヶ崎市の広報紙で、空き家のワンポイントみたいな形でコラムを書かせていただいております。その中で税制についても、いろいろ空き家については言われているけれども、壊したり、処分したり、どなたかにお繋ぎした方が、結果的には良い方向になるみたいなことを掲載させていただく予定です。

このような周知の取り組みはしておりますが、まだ税制について内部の協議というのは進んでいるところではございません。

○山本委員

やっぱりそういう根本的なこと、この委員会の所掌事項ではないかもしれないけど、ぜひやって欲しいなと思います。税制だけじゃないのだけど、一つの例としてお伝えしました。なぜ近年空き家が多く出てきたのかという、原因がわからないと本来の対策は難しいです。ここはその協議する場ではないということはわかっていますので、市によろしくお願ひしたいです。

○加藤副委員長

私自身、空家等対策推進協議会の委員でもありまして、なおかつ藤沢でもやらせていただいているのですけれども、その中でやはり思うことがございます。

より住宅政策的に、やっぱり包括的にきちんと見て、空き家の発生がないように、むしろ人口を流動させていくとか、若い転入者を多くしていくとか、それがやっぱり住宅政策だと思います。それが基本にあって、それでなおかつ特定空家の対応を行うということだと思います。そういう動きを住宅政策的にきちんと位置付けていくことが大事だと思っています。

後藤委員と確かご一緒でしたね。以前、空家等対策推進協議会の帰り際に、そういう話をされていたことがすごく印象的だったのですけれども、実は藤沢市の方でも、空き家のマッチングシステムを持っておりまして、これがまたなかなか大変で、要するに耐震診断を受けてないものは駄目。補助金は出せない。補助金の中で耐震診断すればいいわけなのですけれども、なかなかハードルが高いのです。

茅ヶ崎市と藤沢市の両方をやっているとありますが、包括的なベースがないといけないと思いますし、行政によるマッチングでは、法律的問題が大きくなります。民々で解決しているところは結構あると捉えています。学生の卒論で調査したこともあります。

ですから、そういうことも含めた大きなベースの中の住宅政策があって、行政がやるべき公

的な立場としてやるべきことと、きちんと分けていくべきかというふうに思っております。

#### ○竹内委員

せっかく資料を整理していただいたので、各資料について少し感想を交えてお話させていただきます。

まず資料1について、目標像の評価ということで、三つの方針とともに、10年後の目標項目が全部で11、そのうち、「とても進捗している」が四つ、「進捗が見られない」が三つ、両者の中間的な評価で「(まあまあ)進捗している」が四つとなっています。少し気になったのは、方針3の目標項目三つのうちの二つが「とても進捗している」と高い評価です。高い評価の一つは「子育てファミリー層の増加」、もう一つは「ライフステージにあった住み替え」です。前者は政策的評価というより茅ヶ崎市の立地性の側面が強い。後者は一般的な意味での「住み替え」というより、住まいの相談を通じた高齢者等への入居あっ旋という対象も限られた個別施策に対する評価といえます。つまり評価軸の見方を変えると、評価の仕方も変わるということで、特に方針3の評価にやや違和感があると思いました。

次いで資料2について、ここでは個々の施策実績と課題が整理されていますが、大きく見ると、三つぐらいのポイントに分けて見ることができると思います。

一つは「プログラム上ほとんど手がつけられなかったもの」で次の二つの取組み、①アドバイザー派遣と②茅ヶ崎版住まいのブランドづくりです。検討しようとしたけれども結果として、先送り課題になりました。

二つ目は「手をつけたけれどもなかなか思ったような成果が出なかったもの」で、これも次の二つの取組みが挙げられます。①松風台をモデルにした地域的な取組みと②空き家の利活用問題です。前者は、高齢化が進む地域での住まいを中心としたまちづくり展開の可能性を試みたものですが、時間的に余裕がなかったこともあり、途中で打ち切られ、大きな成果は得られませんでした。後者については先程より話題になっているところです。早い段階で「空き家活用等マッチング制度」を立ち上げ、いくつか事例ができましたが、制度対象の限定や耐震性の縛りなどハードルが高く、期待ほどには動きませんでした。

三つ目は「まったく手が負えなかったもの」として、民間住宅を活用したいいわゆる「セーフティネット住宅」の取組みです。例えば、民間アパートや戸建ての空き室などの活用により、比較的低家賃の住宅を確保する取組みです。住まいの相談と協力不動産登録制度により既存住宅の入居あっ旋は大きな成果を上げましたが、既存の比較的low賃の民間住宅は多分これからも徐々に少なくなっていくことが予想されますから、一方でlow賃住宅のストックを増やす取組みが欠かせなくなります。ちなみに、国の制度的な民間住宅活用のセーフティネット住宅は、一定の質水準の確保と家賃補助が組み込まれていますが、自治体にも一部負担が必要な仕組みで、なかなかハードルが高い取組みです。この制度的セーフティネット住宅と、特に要件に縛られない既存住宅の入居あっ旋との間を繋ぐ、いわば茅ヶ崎版セーフティネット住宅をイメージすることがとても大事な施策課題と考えます。

資料3については、内容というよりまとめ方が気になりました。方針別に「今後の取組の方向性」が整理されていますが、方針中の取組自体に再掲や施策上の重なりがあるもの donc、各方針のまとめの内容も繰り返しが多くて読みにくいです。わかりやすくするには、方針別ではなく一つにした形で「今後の取組の方向性」をまとめ、必要ならば、各まとめの文章の最後に(方針1)(方針3)など関連する方針番号を加える方がすっきりするように思いました。

#### ○松本委員長

ありがとうございます。

よく見ると、方針1にセーフティネットの構築と書いてあるのに、その下の方には地域のモデル的な取組みって書いてあり、それはセーフティネットの話かなというようなものが入っていたりとかしますよね。

この方針のタイトルと、ここに入っているものが、こちらではなくてあちらだったりとか、重なっていたりとかいろいろするので、結構苦労なさったのだろうと思います。

### ○野口委員

やっぱりそもそものアクションプランの作り方をどうするかということが、やっぱり10年経って、ちょっと枠組み自体からちょっと考え直した方が良いのではないのかなと思います。竹内委員のご指摘のところ、実は僕もそう思ったのです。

これ、実は最初にゴールを書いて、その戦略を書いて、そのあと施策とすると、行政の常で、施策の評価から入っちゃうので、これができたということになっちゃうのですよね。

でも、ゴール、その10年後の状態を本当は示しているのだけど、この状態になっているという評価だとすれば、竹内委員みたいに、辛口の評価になるということがあって、そういう意味では、ちょっと書き方や組み立て方を含めて議論させてもらったほうが良いかなと思います。

その時に、行政からも遠慮なくやっぱり、これだと行政やったら駄目よという意見も、あってしかるべきだし、他のセクションとの調整がやっぱりうまくいかない施策もあったと僕は聞いているので、そういうことを前提にやっぱり組み立てていかないと、10年後また同じ轍を踏むのではないのかなと。

10年後のためにも、少し枠組みから変えていったら良いのかなというのを思いました。

### ○松本委員長

結局、その枠組みを基にこの方針1、方針2、方針3で、今後の方向性を整理して書いているので、やっぱりちょっと書きにくく、時代が変わって、その方針自体がちょっと今とフィットしない部分が出てきているにも関わらず、その枠組みで作っているのが結構苦労してらっしゃる。むしろ、上手にできなかったことや、できたことと、やらなかったことということで、先ほど竹内委員が説明してくださったようなことで、今後の方向性ということを書いてもいいのかもしれないのですが、事務局としてはいかがですか。検討していただけますか。

### ○朝倉委員

今10年後の話が出ましたが、私10年前にはここに参加していないので、逆に当初お作りになったときに、アクションプランの方針1、2、3を皆さんで数字立てられていると思うのですが、最終的に10年経ってどうなのということは、既にできている方針について、一つ一つできたのかできなかったのかと。単純に言うと、それを書いていただければわかりやすいかなというふうに思ったのです。

ところが、今の資料3を見ますと、同じような文言が随所に出てきて、加えて検討が必要ですか、そういう言い方が非常に多すぎる。検討が必要なのは当たり前で、やりだしたのだから、それを今更言って何なのでしょうと、そういう話だと思うのですね。

ですから、検討を皆さんでやってきた中で、ここまで来たけどどうなのですかと、そこを書いて欲しいと、そういうふうに思います。

それで、先ほど話がありましたけども、利活用はこれ両方に併記ですよ。両方やっぱり書かないと、予防、それから起きてしまったケアについて、やっぱり両方ないと、政策として成り立たないので、これはこの課だけではなくて、市全体のいろんな課を総合的に福祉的なサイドも入れながら検討されるということで、これは検討でもしょうがないのかな。検討ということは、何もやっていないことに等しいですから、できれば、検討が必要となると、もっと後退してしまっていますので、表現はぜひ、もっと前向きに変えていただきたいかなと思います。

これだけ層々たるメンバーの先生方がいらっしゃるのですから、もう少し、10年間で成果が上がっているよということが欲しいかなと思いました。

### ○事務局（都市政策課高山）

様々なご意見ありがとうございます。資料3につきましては、しっかりまとめて、また皆様にご覧いただけるようにしたいと思います。よろしく願いいたします。

あとすみません。先ほどのご質問でお答えしていなかったのですが、地域まちづくりにつきましては、方針1の今後の方向性として、記載させていただいております。方針1の1

ページ目の下から三つ目のセンテンスです。地域でのモデル的な取り組みにつきましては、進め方を含めて検討が必要というようなことで書かせていただいております。こちらとしても問題ととらえておりますので、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。多分、皆さん理解は割と共有されているので、もっとなんでしょう。ストレートに、やったことはやったと。だから、居住支援って、すごく頑張られて窓口もできたし、取り組みもしていらした。これから成果を上げていくということでしょうけど、取り組まれたということは、やっぱり大事なことですよね。ちゃんとわかるように書かれたらいいと思うのですね。

その代わり、ちょっとできなかったこともあるということで、できなかったこととしてこうだっということ書かれるということが、謙虚になり過ぎてはいけないし、かといって、あまり取り組んでなかったことについて、検討をこれからものような曖昧にするよりは、これからやることに向けてちゃんと書かれた方が、価値があるような気がするので、あんまり難しく考えずに、ここで共有されたこと、素直に書かれたらいいかがでしょうか。

今後の方向性の案として出ているこの資料3は、ここでの委員会答申として出すのだそうです。だから、ここでの委員会の合意ということで、今回こういう評価をして、その結果どうでしたということを書いて、市長にこうでしたと報告をするものになるので、少し素直にそういうふうなかたちで書いていただいて、進めていけたらいいなと思います。

今後は、次回にこれをもう1回、皆様のご意見を含めてバージョンアップしたものが出てきて、それで皆さんに検討していただいて、できればそこで決めて市長にお渡しできればというふうに思っております。

いかがでしょう。他に何かこの際です。

#### ○入原委員

委員長から、できたこととできなかったことという話があったのですが、特に居住支援については連携体制を作ることができたことが大きな成果だと思うのですが、その成果によって、発見できたこともあったと思うのですね。

例えば、相談受ける体制ができたのだけでも、実際具体的に相談者に対して物件を紹介しようにも、なかなか対応できる不動産店や該当する物件がなかったという課題があったので、できたこと、できなかったこともそうですけども、できたことによって、発見したことも記載すると前向きな今後の方向性なのかなということを感じました。

#### ○松本委員長

はい、ありがとうございました。

結構頑張られたと私は思っています。この10年間でこのアクションプランに、そんなにたくさんの方が関わったわけでもなく、こんなに実施されたということは、頑張られたことだと思うので、その辺はちゃんとあまり謙虚になりすぎずに、ちゃんとやりましたと出していただいた方が良くと思います。

それは多分、市だけじゃなく、多くの事業者やいろんな方に関わっていただいて連携もできてきたということは、非常に評価ができることですし、それを踏まえて今、入原委員よりおっしゃっていただいたような、そこをやったからこそ、次のステップが見えましたということを素直に書いてまとめていただけたらいいのではないかなと思います。

ですので、よろしゅうございますか。次回にまたバージョンアップして出てきて、それまでの間にご意見があれば、事務局まで寄せていただいて、それでよりよいものにして、この委員会の答申として、最終的に私も見ますけども、皆さんの合意の上で出したいと思っております。

#### ○朝倉委員

ごめんなさいちょっと、失礼な言い方を先ほどしちゃったので、ちょっとそここのとこだけ、訂正させていただきたいなと思って、方針1の2番目のポチありますよね。私これをいただい

たときに、これ方針3にも出てくる全く同じもの出てくるのですけども、基本的にはこれが最初の成果なのだろうなと思いました。

これを基にして、こちらの皆さんがいろいろ議論を膨らませて行って、行政の方に働きかけてきたのだなっていうふうに理解させていただいています。ですから、まず、この委員会を作ったこと自体が成果なのですけども、こういったことをまず前もって、一つ一つ一歩ずつ進んでいるよということを受けながら、個別の後の10年後の目標に落とし込んでいけば、それなりのまとめができるのかなんて、そういうふうに感じておりますので、先ほどごめんなさいね。

何もやってないなんていう言い方、そういう意味じゃないですからね。よろしく理解してください。

#### ○松本委員長

はい、ありがとうございます。

多分、書きにくいのは、これはこの委員会の答申として出すものなので、多分事務局の方の考えで書いてくださっているのですが、表現などは書きにくいのだと思います。また少しバージョンアップしてここで出てきたものについては、この委員会の答申ですから、皆さん方にもよく読んでいただいて、それでよいというものを作りたいと思います。それでは、何かありますか。

#### ○竹内委員

先に資料2の施策実績と課題について、三つのポイントに分けて、問題や宿題のような形で述べましたが、取組みの中にはもちろん「とても進捗している」ものもあり、そのことについて特に触れませんでした。資料3の「今後の方向性」では、全体を総括するわけですから、よく頑張った部分や残された問題を含めて課題整理されるべきでしょう。よく頑張った取組みは今後も引き続き充実・発展させるべき課題ですし、特に住まいの相談と協力不動産登録制度による居住支援や居住支援協議会の設立による体制的な基盤づくりは、全国レベルの典型事例にもなる取組みとして評価されると個人的に思っていますが、そこもしっかり書いていただいた方が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。

では、とてもよく頑張ったというところをきちんと書いていただいた上で、課題を少し考えていただくということにしていきたいと思います。よろしゅうございますか。

そしたら、議題が二つありまして、だんだんと次のことが気になってきていて、さっきの野口委員から、枠組み自体が変えた方がいいのではないかなどいろんな話が、ちょっとチラッとありました。

ですから、諮問2号「議題2 茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの改定について」に移りたいと思います。実は、これについても、実は市長から諮問という形でいただいております。次のアクションプランの改定についてということで、推進委員会の規則第2条の規定により諮問しますということで、アクションプランの改定についていただいております。

従いまして、このアクションプランについて、事務局の方から、じゃあこれからどういうふうに、課題を踏まえたなかで、次について考えていくということについて、資料4にてご説明をいただけたらと思います。よろしくをお願いします。

#### ○事務局（都市政策課高山）

それでは、「議題2 茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの改定について」ご説明いたします。資料4をご覧ください。

アクションプラン改定に向けた検討資料としてまとめております。まず、本アクションプランの改定の目的ですが、平成26年3月に策定し、十年間の計画、計画期間の中で、評価の資料にもありましたように、様々な取り組みを進めてまいりました。

今回、計画末を迎える中で、国や県の住生活基本計画の改定や、マンションの適正管理につ

いても、法改正があったことから、改定にあたっては、これらを踏まえ、また現行プランの取り組み状況の評価、各種統計データ、昨年度実施いたしました住宅住環境に関する市民アンケートや分譲マンションアンケートなどから、課題を明らかにし、将来像実現のための取り組みを検討してまいります。

アクションプラン改定に向けた課題整理につきましてご説明いたします。現行プランの取り組み状況では、空き家利活用マッチング制度や、住まいの相談窓口、居住支援協議会の設立などに取り組んでまいりました。住宅・住生活に関する統計では、令和20、27年度は、年少人口が11.3%まで減少し、老年人口が39.2%に増加する見通しや、空き家総数の増加、高経年マンションは令和12年には、現在の2.3倍に増加すると推測されております。各種アンケート結果では、子供の安全や防犯に配慮した住環境や、緑や景観、町並みの魅力が高まる施策が期待されていることがわかりました。高経年マンションでは、大規模修繕を定期的に行っているケースと全く実施していないケースの部局間や、マンション管理に対する関心の低さなどが見受けられました。

このようなことから、住宅、住環境を取り巻く課題としまして、現行プランの課題1から9までは、改めて課題として挙げておりますが、加えて、新たな住まい方、若者子育て世代に配慮した住宅住環境、三つ目にマンション管理の適正化が挙げられると考えます。その中で将来像実現のための方針と考え方につきましては、アクションプラン改定に向けて、現行プランと同様の三つの方針の中で、それぞれに当てはまる課題を置きました。この考え方で、課題に向けた施策について、具体的な取り組みを検討していきたいと考えております。説明は以上です。よろしくお願いたします。

#### ○松本委員長

ありがとうございます。

先ほど、この枠組み自体がどうなのだという話もありましたが、本日の検討資料である資料4では、一応、今までのアクションプランの枠組みの形で、そこに必要となる課題を整理しているということですが、いかがでしょう。

これについて、骨子というのでしょうか。そういう形になっているのですが、改定に向けて最初の資料ですので、ご意見などいただけたらと思います。

#### ○野口委員

一つは、住宅・住生活に関する統計の中で繰り返しますが、国勢調査をひいたらどうかという話なのですが、全体のこのシートの中で、課題のところまではしっかり議論したらどうかなあと考えていて。その次の部分は、皆さんが言われている通り、率直に言って、組み立てでいくと、どういう作りがいいですかという議論から入っていった方が、その課題を議論する中で次どうしたらいいかということが見えてくる可能性があるなというふうに思っています。これはできれば、ぜひそのようにして欲しいということです。

二点目は、課題のところちょっと言葉の問題なのですが、住宅や、住まいと言っているということについて、書く必要はないのですが、定義があまりわからないなど。僕のみたては、住宅とは箱物。住まいとはまさに生活の仕方。あなたがもうちょっとうまく住んでいるということも重要なことなのです。住まいといった場合ですね。

住宅戦略というか、住まいの戦略ということについては、よく検討して欲しいですし、どちらを言っているのかはよく聞きたいなと思います。

あと、マンションについてですが、国はマンション管理と言っているのですが、僕は先ほど言った通り、今問題になっていることは、実は居住者コミュニティと所有者コミュニティの両方が課題になっているそうです。コミュニティがしっかりしているところでは、管理が比較的しっかりしているという特徴があって、そこが今崩れていっているということに大きな課題があると思います。だから、繰り返しますが、住宅というマンションではなくて、マンションという箱物の住まい方という視点で、せつかくこのアクションプランは住まいづくりとなっているので、ちょっとやわらかく書くような課題設定をしていただければありがたいなと思っています。

○松本委員長

はい、ありがとうございます。

そうですねちょっと言われてみると確かにこの課題のところが見出しだけだから、どういう意図で書かれたかはいろいろなのでしょうけど、ちょっと曖昧なところがありますね。災害に強い住まいづくりと言った時に、住宅そのものの建築情報とかそのハード的な話と、あるいはそこに防災のコミュニティなり、住んでいる方たちのいろんな避難のことなども含まれる災害に強い住まいづくりというふうになるのだらうと思うのですが、そのところが、両面あるということも含めて、課題を検討していかなくちゃいけないですよ。それなのにマンションだけはマンションって書いてあるってことは気に入らないということでしょうか。

何か他にご意見などはございますか。

また、新しい課題として三つ挙がっているので、事務局から、ちょっとこの新しい課題についてご説明いただけますか。

○事務局（都市政策課高山）

ご説明いたします。

新たな三つの課題というのが資料4の中ほど下から三つにそれぞれ並べております。

まず、新たな住まい方への対応というところですが、コロナ禍では茅ヶ崎の地域性といえますか、かなり移住も進んでおりまして、リモートワーク等も盛んになり、そういった方々は、都心から離れて、海が近い山が近い茅ヶ崎市に住んでいただき、仕事もここでできるというような状況です。そういった方々への住まい方の提供や提案、そういったことが必要なのかなど。そのようなものを提案して、さらに住んでいただける方を増やしていく。シティプロモーションと言っているところもありますが、そういったものについても考えていきたいと思っております。

次に、若者子育て世代に配慮した住宅住環境については、今まで居住支援、また高齢者などの方々への住まいの確保などを居住支援としては力を入れてまいりましたが、方針ですと3つに跨っているような子育て世代や若者の方々への住まいの提案等ができていなかったというところで、改めてここで具体的に課題として置かせていただいております。

三つ目、マンション管理の適正化ですが、先ほどご指摘がありましたように、やはり管理組合がもう全く機能していないことや、あるのかないのかもわからないといったところは、茅ヶ崎にもあると考えております。そういったところは、外見だけでも見る限りはあまりよろしくない状況っていうのもあるのかなっていうのは、ちょっと正直ありまして、まさに最近、そういうのが向けられ始めたというところで、この先10年20年考えたところでも、今ここに置くことが大事だと考えており、新たに置かせていただきました。

もう一点、資料2の評価の資料編をまとめておりますが、それぞれの取り組みの効果の後に、遂行上の課題を記載しておりまして、それが資料4のどの課題に結びついているか、グレーの部分に書いております。例えば、評価書資料編の5ページをご覧ください。この取り組みの施行に当たりまして、課題を置いておりますが、その課題は、資料4挙げている課題1や新たな課題として結びつけているかたちにてまとめさせていただいております。

各課題の具体的な内容としてはここに挙げている状況でございます。現行のアクションプランの24ページ、25ページに、それぞれの課題の内容が記されております。ただ10年たった今、この具体的な内容は変わってきていると感じております。

○松本委員長

各課題について、資料2について説明がありましたが、いちいちこれを確認したくなってしまいますね。

資料4をパッと見ていると、課題1は何となくわかるのだけど、課題3の住宅戦略の構築は、これはどこから出てきたことなのだろうかと思っていました。非常に良いなど。何を言っているかなということもわかるのですけれど、何か課題3の辺りはすごく大事で魅力的な文字が出ている印象です。

先ほど、野口委員がおっしゃっていた、この課題について少しここで議論をしていって、アクションプラン改定のスケジュールが、私もそんなによくわかっていませんが、まだ大分時間があるので、何回かこの委員会で、この課題について少し議論して整理をしていって、どういう方針なるかは、その後ということでもいいですかね。今は、仮置で前と同じ方針123が並んでおりますが、その辺の整理の仕方を、おいおい考えていくという進め方でよろしゅうございますか。

その方が、先ほどの空き家の問題なども、方針にばらばらと入っていたりしますが、空き家の問題としてちょっと考えてみるというふうにして少し議論してみると、どういうことをしなきゃいけないか、市で何ができるかということが、少しわかりやすく共有できるかなと思いますので、そういう進め方でやらせていただければいいのかな。

#### ○朝倉委員

組み立てで基本的なところをちょっと教えて欲しいのですけども、なぜこれ10年の計画なのでしょう。先ほど野口委員がおっしゃったように、10年経ったら、どなたが残っているかわからないけど、佐藤市長になってからは、保健福祉計画などは、4年から7年計画が基本になっているのです。その保健福祉計画の中で、この計画を基本にして、他の計画についても整合性を持った形で細かくは書いていないのですけども、整合性を持った形で組み立てていきたいと。要するに、市として一貫したそういう方針を出したいのだという意向が示されているのですね。

私たちが今見ている現行のアクションプランは、前の市長ですよ。やっぱり10年も経つとそうになってしまうし、いわゆる、世界中で色々なことが起きて、難民のことをどうするか、そういったことももしかしたら将来的には問題として出てくるかもしれない。そういったところを捉えると、10年間とするということは、また10年経った時に、評価で大変な思いをするのかなという気がするので、もう少し短期間でやれないのでしょうか。素朴な疑問です。

#### ○野口委員

あの当時は思い出しながら、回答したいと思いますが、僕なりの回答で、市の理解が違いましたら言ってください。

そもそも、マスタープランはやめようという話が当時の課長さんとありました。なぜかという、マスタープランだと網羅的になってしまい、ある程度戦略や戦術が見えないというところがあって、まずアクションプランとして行動する計画にしよう。

そうなったときに、一方で、期間を短くしてしまうと住宅のアクションプランなので、数年で解決できる話ではないことが多くて、やっぱり10年はかかってしまうだろうと。5年も短いよねと。ただ、10年を漫然としてやるのではなくて、10年のうちにこれをやろうという作り方だと多分9年後に焦るはずなので、それはやめようということで、短期・中期・後期というふうに3~4年ぐらいで区切ってやっていこうとなりました。第1期目実施して反省したら、次の3年で、場合によっては施策も変えてもいいよねという感じですね。そういう積み上げをしながら、少し実験しながらやっていって将来的に制度ができることと良いのではないかなということ、当時課長さんと話してですね、こういう組み立て方にしたという記憶です。

#### ○都市政策課長

今のお話なのですけれど、結局まちづくりという観点で考えると、10年で大きく変わるかというと、なかなか変わらない。そういった考えではありましたが、このプランでは、社会情勢に応じて適宜見直しを行っていくという一文は入っております。なので、今後も大きく社会情勢が変化してくれば、やはりそこに合わせて直していくということも、考えていくべきなのかなと感じております。

#### ○松本委員長

そうしますと、一応10年ということ考えていきたいと思いますことなのですが、宇佐見委員はご意見がありますか。

若い方にも意見を言っていたらこうと思っていますので、何か気がついたことがありました

ら、どんどんご発言をお願いします。私が委員長を担うときは、ざっくばらんにやるというのが、モットーです。

#### ○宇佐見委員

初心者目線なことも言わせていただけたらと思っています。多分この課題の中で、私が一番興味のある部分でいくと、若者や子育ての世代に配慮した住宅・住環境です。やっぱり今人口が日本全体だと、すごく減っていったって、例えば50年後には人口が現在の3分の2になるという話もあったりする中で、今まさにこの2025年問題みたいに言われている今の時期が、一番この子育てや、子どもを増やすというところで重要な時期になるかなと思っています。

そのようななかで、やっぱりハードという部分もあり、ソフトという部分もあると思うのですが、それぞれの施策などをしっかりデザインしていくことで、茅ヶ崎市に今住んでいる方の満足度を上げるということもそうですし、そこで子どもを育てて、さらに人口が増えていくみたいな持続可能性のような部分にも配慮した施策になっていくといいなというふうに思っています。

個別具体の議論は多分この後出てくると思うのですが、私の中では今そういうところをすごく気にしているという感じです。

#### ○松本委員長

ありがとうございます。

資料1のニコニコマークを見ると、若い方が結構茅ヶ崎に住み始めているということなので、期待できる場所ですし、それをより着実に増やしていけるかどうか。維持していけるようなことに繋がる議論ができるといいですね。

その他、課題で足りないものや、あるいは課題としてこれはいらないだろうなど、何かお気づきのことがあれば、今ここでお出しただけるといいかなと思っています。

#### ○加藤副委員長

課題を見ていまして、今までの課題1~9というのは、ほぼ最後の新しく出した三つの課題に繋がるものだと思うのですね。そのため、ここを2段にして繋げるような表現もあるかなと思いました。

それから、感想なのですが、一番気になりましたのが最後のマンション管理の適正化に向けた対策です。非常に重要なのですが、戸建てでも管理は重要だという話があると思うのですね。耐震などももちろんですが、空き家の問題も繋がってくるので、マンションだけではない、いわゆる「住まい」の管理みたいなかたちにして広げてしまうという手もあるかなと思いました。全体の中でそれがふさわしいかどうか私にはわからないのですが、感じたところです。

#### ○松本委員長

ありがとうございます。

どこに入るのかな。課題8の対応でも、戸建住宅の管理は多くの方に意識していただきたいところになるのですかね。また、マンション管理の話は、やっぱり法律が変わったので、どうしてもやらなきゃいけない、今取り組まざるをえないということで、課題としてここに上がっていると思うので、また、戸建住宅の管理についても、どこかで議論をしていくことになるのかなと思います。

#### ○山本委員

例えば課題の5番目、災害に強いまちづくりについて、そういう災害に絡んだ部署、防災関係などですかね。茅ヶ崎ですと津波の問題などもそうですね。でも今、東日本大震災から10年経って、大分忘れられているのかもしれないけど、まず一つお願いしたいのは、庁内でどういう部署がどの課題に絡んで担当しているのか、そういうことを知りたい。そういうのがないと。

僕ら申し訳ないけど議論ができないと思うのだけよ。それはあっちなんて、よくある話だけど、言われたから集めるのではなくて、事前にそういう議論する材料が欲しいです。まさに課題9に庁内の横断的連携強化あったのですが、どういう分担なのか。そういうのもちょっと教えてもらえると、僕ら外の人間なのでわかんないのですよね。

当然庁内で一緒にやっているけれど、そうはうまくいかないということは、この委員会が始まった際によくわかったので。だからこういうアクションプラン作って、相談窓口を一本化しようとか。

色々な部署で様々なことをやられていることは良いのだけど、今回課題として残したと、あるいは新しく立てたものが、今申し上げたように、どういう部署でどんなことをやっていて絡むのかということ、いずれ議論する前にちょっと簡単に、ダイアグラムでもいいので欲しいなと思います。

本当にこれ、災害に強いまちづくりというのだけど、これもものすごい大きな問題ですから。どこまでこの委員会で議論するのかということは、ある程度みんながイメージを持っていないと、全然違う話になっちゃいますよね。ちょっと気になったのです。災害というものは、余りにも、最近は何となく気象災害なり、地盤の問題なり起こるので、どの辺までやるのか。議論をする前に、簡単に、こうしたいのだけどということを知りたいのだけよ。

#### ○松本委員長

今日ご発言いただけてない方、手が挙がっていない方はいかがですか。

#### ○鈴木委員

結局、ずっと聞いていたのですが、何をやって良いか全然わからないというのが現実です。

まず空き家の利活用については、予防対策をやるという話が出たりもしていますし。あと、先ほど市役所の方が、空き家を処分したほうが得だと言われたのだけど、どういう意味で得なのかちょっとわからないのですよね。多分相続の時に売ることが一番得なので。ただ売却すると、不動産の譲渡税が25%ぐらい掬えても、相続なら0%ですから。大体4000万円から0円ですから。大体は、所有者は東京にいて、茅ヶ崎に住んでいたお父さんお母さんが亡くなって空き家になっているわけです。相続が発生していないときに売れば損になる。しかも、解体してしまうと、固定資産税が6倍になっちゃうので、解体はできないと。だから、要するに、相続税が発生したときに売ろうということが、持ち主皆さんの考え方だと。

同時に、共同住宅も古いアパートが茅ヶ崎にはいっぱいあるのですよ。6坪もない住まい、これも結局本当は居住者支援で活用したいのですが、結局バリアフリーや耐震性がないと言う話になりますね。このように、なんらかの障害があってできないということもありますし、色々な問題があるので、どこから議論したらよいか。そしてこの委員会は何を議論するのかというところをはっきりと出してもらわないと、ただ議論の上で議論を重ねてみたいな感じだと思います。

#### ○松本委員長

この十年間の計画を作るということで、今年は議論しているのですが、私からの提案になるのですけれども、可能であれば次回以降は、例えば空き家の問題やマンションの問題、若者や子育て世代に配慮した住宅などとテーマを決めて、例えばマンションのことならばマンション管理士さんやマンションの管理組合の方など、適切な方が見つかるかどうかかわからないのですが、そういう方に来ていただいて、実情や課題を整理して、お話をうかがったうえで、こちらの委員会で意見を交換する。計画の改定に向けて、生の声を聞いたうえで、今後どうするかということに乗せていきたいなと思っています。

先ほどはマンションを例に出しましたが、ほかにも、以前はこの委員会に民生委員の方も委員を担っていただいて、高齢者のことなどを教えていただいていたのですが、今はいらっやらないので、現在も社会福祉協議会の方やほかにもご存知の方には入っていただいているのですが、お呼びするかたちで、ご存知の方に来ていただいて、こちらでテーマ別に議論をするようなことをやりたいです。

そのため、先ほどありました民間賃貸住宅が古くなっていることをどうするのかと。それはものすごく大きなテーマでして、それについても、どこかのタイミングで議論や意見交換をする機会を作りますので、やっぱりそのときにもご意見をいただければと思いますし、もしかしたら皆様にも、実情をお話いただきたいとお願いするかもしれません。

そのため、個別の話は、テーマごとにお話する時に、お話していただければと思います。ご理解いただけただけでしょうか。

#### ○鈴木委員

もうちょっといいですか。

茅ヶ崎市の人口はピークアウトする予定だったのだけど、ここ2~3年、20代と30代の人はかなり増えているのではないかと思います。でも、あと2年ぐらいでピークアウトするような状態で、10年先では、やっぱり相当人口が減っているのではないのでしょうか。もちろん生まれる人より死ぬ人の方が多いので、そういう自然の増減含めてですけれど。

だから10年先は本当にわからないなと思っています。ましては、空き家もどんどん増えてくるでしょうし、根本的な空き家の対策を、固定資産税を更地にしてもゼロにするとか、そういう対策をとらない限りは、空き家の問題はなくなるのではないかなと思います。

#### ○若林委員

社会福祉協議会の若林でございます。3月まで市職でおりまして、防災の担当部長をやっておりました。

これだけ住宅政策、住まいづくりに関する計画が、あらゆる分野に、多岐に渡っていているという状況の中で、やっぱり庁内、市役所内部も、しっかりと情報共有しながら連携していかないと立ち行かないなというところが感想です。

山本委員がおっしゃった通り、それぞれの課題がどの部局に突合していくのかということについては、やっぱりこの審議会の中でも明らかにしていただきながら、なおかつ庁内でも、この審議会で審議している内容について情報共有をしっかりとさせていただいて、しかるべき方向に計画を進めていくというようなことが必要なのかなというふうに感じています。

私も以前から気になっていることが、やはりこの課題の一番下の、興味があるという部分もあるんですけど、マンション管理の適正化に向けた対策を、市町村がどういうふうに受け入れていって、しっかりとやっていくのか、内部の体制をどう整えるのか。

住宅政策をどうしていくのかということや、内部での検討はこれから進むのだと思いますけれども、その辺をしっかりとやりませんと、都市部よろしくねになっちゃうのですよね、最終的にはね。それがよくわかるので、こういった審議会の中でのご意見を庁内に発信していくことも今後必要なのかなというふうに意見として、思います。

#### ○松本委員長

ありがとうございます。部長何かありますか。今いろんな意見いただき、いかがでしょうか。

#### ○都市部長

様々なご意見をいただきましたが、松風台で住まい・住まい方の何か課題があるかどうかというところで地元に入った時が、4年半前でした。その時に、松風台は昭和40年代に開発された分譲地でございます。その当時で高齢化率も48%を超えたということもございまして、かなり課題があるのかなというところに入ったわけだったので、結果といたしましては、地域が結構結束しておりまして。地区計画、建築協定等はないのですが、任意の住民協定の中で、地域が結束した中でさばいているというところで、まちづくりに関しての課題は特にないのだとのことでした。ただ、世代交代にあたっては、ちゃんと我々のことが引き継げるかどうか、唯一の課題なのですというようなお話をいただいたところがございました。

ということで、一応地域に仕掛けたのですが、そういった結果でしたので、何も課題は浮き出てこなかったという意味では、空振りに終わったということなのですね。それ以外の地域の課題発掘という意味では、ちょっと積み残しの部分なのかなというふうな気がいたしました。

そういった事例も含めまして、今までの振り返りをきちっとやったうえで、なかなか次につなげられないのかなというように考えておりますので、先ほどもお話出ておりましたけれども、取り巻く課題についての議論はしっかりいただいたうえで、今後につなげていきたいと考えております。

#### ○青柳委員

地域包括支援センターの代表として出席をさせていただいています。私が普段やっているところは、福祉というところなので、住宅や建築に関する専門的なことは全くわからない状態で、去年の年明けから、この委員のメンバーに加えていただいて、いろいろ資料を見させていただきました。その中で、こういうことが茅ヶ崎でしっかり行われているということ、成果としてもしっかり認識しましたし、その中で次のアクションプランの策定に向けて動いているということ自体が、もう私としては大きな成果なのではないかというふうに感じました。多分、ほぼ素人ですから、一般市民の方にほぼ近い感想なのではないかなというふうに思っています。

包括の代表として来ているというところで言うと、福祉のくくりの中では、地域包括ケアについて、資料にも一部説明がありますけれども、地域包括ケアや地域共生社会ということで、一つ一つの軸の中に、住まいという一つの項目があって、それも含めた福祉ということ、地域の中で作っていくということを目指しています。一つのリーダー的存在に、包括が担っているという仕組みがあるので、それを日々進めていく中なのですけども、そういう仕事に従事していて一番思うことは、やっぱり当事者意識というか、介護にしても医療にしても、住まいにしても、問題が発生したら、そのことについて色々な課題が出てきて、それに真剣に向き合わなきゃいけないという意識づけになるのですけど、そういう課題ができてくる前の時点では、やっぱり自分ごとになりきれなくて、他人ごとで終わってしまう。

そういうことの積み重ねが、なかなか全体として動いていけないということに繋がっているのではないかなと思うので、こういったプランを策定して、最終的にはこれを市民の方がしっかり自分のこととして受けとめて行動できるような中身にしていけたらいいと思います。

今日の話の中で一番私が印象に残った話としては、先ほど野口委員からありました、住宅と住まいが違うという捉え方は、すごく勉強になりました。住宅は、やっぱり箱物、ハードであって、それをどうにかしていくということは、もしかしたら行政や団体なのかもしれないのですけど、住まいの主役は、やっぱりそこに住んでいらっしゃる住民の方ですよ。その住宅という表現をするのか、住まいという表現をするのかということ、単純な言葉の選び方だけじゃなくて、すごく大切なことなのではないかと思ったり、そういったことを明確にすることで、多分、住まいの主役である地域の住民の方に伝わっていくのではないかなというふうに思いました。

#### ○松本委員長

ありがとうございました。

わざわざ、住まいづくりアクションプランってなっているということは、住宅づくりではないのですよね。そこが、この計画のすごく大事なところで、なので地域包括の方にも入っていただき、社会福祉協議会などいろいろなところから入っていただいて、住まいづくりというところに力点があるということ意識していただき、また進めていきたいと思ったり。

#### ○渡邊委員

建設業協会渡邊です。よろしくお願ひします。

私の場合は、側の話になってしまうかもしれないのですが、今回挙げられた12個の課題に関して、もうちょっと整理してもいいのかなと思っています。今回、アクションプランの立て付けとして方針が三つあって、その中に課題落とし込むというやり方だと思いますが、正直最初から思っていたのですけど、課題もそれぞれ粒も違うし深さも違うので、先ほど加藤副委員長がおっしゃられたように、二段階にするだとかはいかがでしょうか。例えば、課題3と、新しく挙がっています住まいの対応は、中身としては違うのかもしれないのですが、この課題の文言だけ見ると、どういう違いがあるのかよくわからないです。

あと、方針3は民間との連携ということですが、ここに庁内の横断的な連携強化も入れて、連携部分にフォーカスした枠組みにするということも、一つの考え方としてありなのかなと思っています。

そういうふうなところで、もうちょっと整理していくと、もしかしたら先ほどどなたかがおっしゃっていたように、方針も表現の仕方が変わってきたりすると、課題に対して方針ということが、ちょっとわかりやすくなっていくのかなと思いました。ここがわかりにくいと、議論も進みにくかったり、一方で、こっちの議論をしているけれど、全然違う議論が出てきたり、温度差があったりということもあると思います。でも、実は複雑に繋がっていたりすることもあるので、難しい部分ではあると思うのですが、もう少し、方針と課題を、今の出ている要素はいいと思うのですが、表現を整理したらいいような気がすると思いました。

#### ○松本委員長

ありがとうございました。事務局も頷いているので、多分何となく感じていたことが、今、クリアになってきたかなと思いますし、こうやって進めていくものかなと思います。

先ほどちょっと申し上げたのですが、私の提案ということになるのかな。この委員会の規則の中に、意見の聴取ということがありまして、先ほど申し上げたようなマンションのことを話すなら、マンション管理士さんや管理組合の方などに聞けたらなど。聞いたところによりますと、湘南だから、茅ヶ崎だけじゃなくて湘南エリアのマンションの管理組合が集まったグループもあるとのことなので、非常に管理について勉強するなど、いろいろやってらっしゃるといふ話もあるので、どういう方が良いかはわからないのですが、マンション管理については、そういう方にご意見や実情を話していただく。それ以外にも、ここにいらっしゃる方をお願いするかもしれませんが、そういうふうにして少しテーマを決めて議論をしていくようなことで進めていきたいと思っておりますので、事務局で適切な方を探して来ていただくということについて、よろしゅうございますか。お認めいただいたら、事務局と相談して進めたいと思います。

(異議なし)

そうさせていただきます。そのほかに何かありますか。

#### ○竹内委員

いくつか確認です。一つは、資料4の「アクションプラン改定に向けた検討資料」を見ると、タイトルの目標像から、基本的な考え方、課題の整理、取組の方向性といった政策全体の枠組みが整理されていますが、現在のアクションプランの簡易修正版というイメージを受けました。これからの10年は、これまでの10年と相当違う状況と予想されますから、ここは正攻法でどうか、現行施策の取組評価とともに、人口や住まいをめぐる現状と将来の動向を踏まえた「課題の整理」を白紙の状態ですっかり議論すべきではないかと思えます。

二つ目は、本アクションプランと他の計画との重なりについての扱い方です。例えば、先に話題になりました「空家等対策計画」やセーフティネットの議論にも関わる「市営住宅等総合活用計画」、他にも「耐震改修促進計画」やバリアフリー化については福祉の方でおやりになっている。実はバリアフリー化の取組について、介護予防住宅改修が年間700~800件台の実績があることに驚きました。また耐震改修の実績も10年前と比べて近年では半減しており、需要に大きく変化が見られます。何を言いたいかといいますと、関連する他の計画との役割分担を踏まえつつも、住まいに関連する全体的な動向分析は、この委員会が担っていることは再度確認すべきだと思います。

三つ目は、資料3の「今後の方向性」の中で、「一元的な窓口を担う専任部署の設置について検討が必要です」という文章が何度か記述されていますが、具体的に庁内ではどういう方向で議論されているのか、お話しできる範囲でお伺いできるでしょうか。

#### ○都市政策課長

組織改正については、住まいという切り口で、これまで進めてまいりましたが、やはり都市政策課でやっていくこと自体が、結構膨大になってきているなということを感じています。そ

ういった中では、今後新たな部署といったことも、当然検討してかなきゃいけないなど、うちの課としては考えておりますので、今後機構改革等も含めて、検討していければと考えております。

○松本委員長

はい、ありがとうございます。

正攻法でという話が竹内委員から出ましたが、先ほど渡邊委員がおっしゃったように課題を整理して、もう1回眺めて、どういうふうに組み立てるか、あるいは、課題は今後どう繋がって、どう取り組んでいくべきという内容について整理しながら考えていくかたちですかね。

そんなに簡単に、ここにぽっと入れるわけにはいかなくなってきているということは、多分事務局も感じているだろうと思いますけれども、まずは課題を見ながら、いくつかのテーマで、ここでお話いただきながら、それを整理していくっていうふうな形で進めていければと。

それでは、予定された議題が終わりましたので、次回までに課題を整理して、次回は、適切な方がいらっしゃれば呼び出して進めていくということで、事務局に手配していただこうと思っております。

私の方からはこれで、事務局から何か連絡があれば、よろしくをお願いします。

○事務局（都市政策課高山）

様々なご意見ありがとうございました。今いただきましたご意見を踏まえまして、改めて課題の整理、実現のための方針と考え方などについて具体的にまとめさせていただいて、ご提案させていただければと考えております。

次回の住まいづくり推進委員会につきましては、令和5年7月10日月曜日、十時から予定しております。改めて通知等をお送りいたします。

○松本委員長

それでは長時間になりましたが、本日の委員会はこれで終了いたします。ありがとうございます。