

日時：2023/07/10 10:00～12:10

出席者：松本委員長、加藤副委員長、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、野口委員、山本委員、久米委員、入原委員、都市部長、都市政策課長、事務局（高山主幹）、事務局（押本副主査）

○都市政策課長

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5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。進行を務めます都市政策課長の深瀬と申します。よろしくお願いたします。

本日は、傍聴の申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、委員14名のところ、現在、12名の委員にご出席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、事前にお送りしております資料を確認いたします。

・次第

・資料1 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2 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

また、本日、机上にて配布しております

・茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン期末評価と改定について

前回の資料として配布し、本日お持ちいただいております

・茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン評価書 資料編

不足等はありませんか？ありがとうございます。

それでは、ただ今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期末評価について、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。よろしくご審議の程、お願いたします。それでは、会議の進行は松本委員長よりお願いたします。

○松本委員長

おはようございます。本当にお暑い中、今日はずっと高い温度が高くなりそうなので、大変なお集まりいただきましてありがとうございます。

今、お話がありましたように、諮問2件について、前回に引き続き、議題として取り上げて議論していきたいと思っております。ご協力どうぞよろしくお願いたします。

それでは、継続で取り組んでできました、諮問1号、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、事務局よりご説明をお願いたします。

○事務局（押本副主査）

議題（1）のご説明の前に、まずは本日机上にて配布しております「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン期末評価と改定について」をご覧ください。

こちらは、前回の第1回を含む、今年度の本委員会での検討内容をお示ししたものです。前回は、茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの期末評価として、市の現状やアンケート結果、取組状況を踏まえた課題及び今後の方向性（案）について、また、改定に向けて方針案をご説明し、ご議論いただきました。

今回第2回につきましては、太枠にて囲っていますが、次第にもあります通り、議題（1）にて期末評価として、前回のご意見を踏まえ修正いたしました今後の方向性（案）についてご議論いただき、議題（2）では改定に向けて、課題と取組（案）、具体的な施策についてご議

論いただきます。

次回第3回につきましては、8月21日（月）10時～開催させていただきます。第3回は、期末評価としては最後の討議となり、答申としての提案書（案）について内容を確認させていただきます。また、改定に向けては、本日皆様よりいただくご意見を踏まえ、アクションプランの改定（骨子案）を作成しご議論いただくとともに、今年6月に実施いたしましたマンション管理組合へのアンケート調査の速報結果のご報告、また、神奈川県マンション管理士会より本市を含め幅広くマンションへのアドバイスをされている方をお呼びし、お話いただく予定です。本日もご議論いただいた課題や取組、具体的な施策について、実態とマッチしているのか等についておうかがいできればと思います。

第4回につきましては、10月頃に開催予定で、改定に向けての答申としての提案書をご確認いただくとともに、来年1月頃に実施予定のパブリックコメントの手続き等についてご説明させていただきます。

今年度の委員会開催は第4回までを予定しておりますが、パブリックコメントの結果及びパブリックコメントを踏まえ作成するアクションプランの改定（案）については、書面にて来年3月頃にご報告させていただきます。

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期末評価について」ご説明いたします。「資料1」をご覧ください。

こちらは、前回委員の皆様よりいただいたご意見を反映し、取組毎に「実施したうえで、見えてきたこと」、「実施したけど、できなかったこと」、「実施できなかったこと」の観点で、今後の方向性を記載するかたちに修正しております。また、黒い丸毎の文末に、後ほど議題（2）にてご説明いたします「資料2」の関連する取組を記載しています。

1ページ目をご覧ください。「取組1」の「住まいの相談窓口」については、居住支援協力不動産店や居住支援協議会の立ち上げに向けて、庁内外問わず様々なところへヒアリング等をしたこともあり連携はかなり進んでいます。今後も変わりゆく市民のニーズに対応しながら、実施してまいります。

また、「住まい制度」ガイドについては、茅ヶ崎市における住まい制度の周知として、当初は「住まい制度」ガイドブックを発行しておりましたが、冊子での発行が難しくなったことより、HPでのアップ等にて周知していました。多くの方への周知には繋がらなかったため、今後はどんな世代にも伝わる媒体を検討してまいります。

「茅ヶ崎市居住支援協議会」については、引き続き連携が進められるよう定期的な開催、情報共有等を行うとともに、住まいに関する相談は、幅広い知識が必要であり、市民や相談者にとってわかりやすい相談体制となるよう、専任部署の設置を検討してまいります。

次に、「取組2」及び「取組12」については、こちらの茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会を定期的に開催し、皆様にご審議いただくことで、より効果的な施策の推進につながっております。今後も2年に1回の改選をはさみながらも、引き続き開催していきたいと考えております。

「取組3」については、関係課の事業において、耐震化やバリアフリー化は進んでいます。今年度より空き家も耐震診断や耐震性のない建物の解体について補助金の対象になりましたので、そのような情報の発信等について、引き続き関係課と連携し、ニーズにあった施策の利用を促してまいります。

「取組4」及び「取組13」については、景観資源の指定を行うことで、良好な市街地環境の形成を実現しています。景観については、市民アンケートの結果、期待値が高い施策であることが判明しておりますので、引き続き関係課と連携を図ってまいります。

また、2ページ目の「空き家の適正管理」については、空き家の特措法に基づき、適正に管理されていない空き家の所有者への通知や、チラシ等の発行等により周知啓発を図っています。今年度は法改正が可決されていますので今後の動向に留意しながら、適切に進めてまいります。

「空き家の利活用」については、活動用のほか、居住や事業を目的とした問い合わせも寄せられるため、ニーズに合った利活用が進むよう、施策を検討してまいります。

「空き家の発生予防」は、持家率の高い本市としては、非常に重要な施策だと考えております。今後も「住まいの終活セミナー」などを通して、自宅の今後を考える重要性について、事業者等と連携し、啓発を行ってまいります。

「取組5」については、地域での取り組みを進めるにあたり、民生委員さんなどにヒアリングをしたうえで、地域を選定し、ワークショップ等を行いました。開催の後地域主体での取り組みには至っていないため、地域が主体のまちづくりを目指せるような取組を検討してまいります。

「取組6」については、市営住宅の建て替え、借り上げ型市営住宅の新規供給により、対象者に住宅を供給することができていますが、住まいの相談窓口にいらっしゃるような、すぐに転居する必要のある方などにはタイミングが合わないことが多いです。そのため、民間賃貸住宅の空き住戸についても調査等を行い、ニーズに合った住宅をご案内できるよう、検討してまいります。

「取組7」、「取組8」、「取組16」については、住宅性能表示などは、関係課の事業において、着々と進んでいるため、今後も連携を図ってまいります。

また、「(仮称)湘南茅ヶ崎住宅」については、市域全体での住宅の品質や性能の基準の確立は難しかったため、施策の方向性を再度検討し、茅ヶ崎らしいの住まい方の発信等を行ってまいります。

「取組9」、「取組15」は、アドバイザーについては、地域等のニーズを改めて把握したうえで、アドバイザーとなる人材などについて幅広く検討してまいります。

また、マンションについては、現在も「住まいの相談窓口」にて、県マンション管理士会を通してマンション管理士を派遣する取組を行っておりますが、マンション管理適正化推進法の改正に伴い、本市においてもマンション管理適正化計画の策定等を行うことより、分譲マンションの管理組合の関心も高まっていることが予想されるため、改めて本市の施策や計画等について周知等を行ってまいります。

「取組10」については、居住支援を中心に、担当職員間で密に連携を取り、相談者に寄り添った連携体制を築くことができています。先日も、ひとり親世帯の住まい探しにおいて、子ども部局や福祉部局などと連携し、転居まで、そして転居後も安心して住み続けられるよう、支援体制を築いております。このように、住宅政策は課を横断して対応や推進することが多く、幅広い知識が必要です。そのため、一元的な窓口を担うような専任部署の設置について検討するとともに、行政に限らず様々なところから支援できるよう、居住支援法人の設立に向けても、積極的な啓発等を行ってまいります。

「取組11」、「取組17」については、一般社団法人移住・住み替え支援機構の「マイホーム借り上げ制度」の本市の利用率は、県内でも上位であり、制度の活用は進んでいるところですが、多くの方が住み替えを実現できるよう、幅広く制度等を周知してまいります。

最後に、4ページ目「取組14」については、「居住支援協力不動産店登録制度」を創設したことにより、市内のみならず協力不動産店等の事業者との連携も図ることができており、多くの相談者の転居が可能となっています。今後も引き続き連携を図るとともに、住宅確保要配慮者が入居できる物件には限りがあるため、「セーフティネット住宅」を含めた民間賃貸住宅の空き室解消策に踏み切れるよう、賃貸人への周知啓発等も行ってまいります。

また、現在も神奈川県宅地建物取引業協会湘南支部及び全日本不動産協会神奈川県本部湘南支部の不動産事業者団体とは、「住まいの相談窓口」の協定などを通して、連携を図っておりますが、多様化する居住ニーズや適切な住宅供給に関する最新の情報は不動産事業者の皆様がお持ちかと思っておりますので、今後も良質な住宅ストックの形成や有効活用等ができるよう、不動産事業者団体との連携を強化してまいります。

説明は以上です。

○松本委員長

ありがとうございました。ただいま議題1について説明していただきました。

今の説明にありましたけれども、前回の委員会で、皆様方からいただいたご意見等を踏まえて、こういう形に修正し、表現も変えております。前回も申し上げましたが、市の事務局がまとめたものですので、今後は、当日配布資料にありましたように、次回、これを決定して答申としていくというふうな手続きになりますので、今日ご意見をいただいて、より最終案に近いようなものになっていけばいいかなと思っております。

細かい表現は気になるところがあるかと思いますが、それはまた随時行っていただくとして、内容としては、こういう形で進めたいという、事務局の整理になっておりますが、どうでしょう。

評価書にいろいろな課題が記載されていましたが、そこから次のアクションプランに向けての今後の方向性というまとめ方になっております。ですので、今日の議題2の方にも繋がるような取り組み、今まで十分にやったものもあるけどできなかったものとか、見直して再度取り組むものとかそういうことについても、それぞれ記述がありまして、今後のアクションプラン改定の中でやっていきますという書き方になっているかと思います。

○入原委員

3ページの取組10の黒ポチの下から2行目なのですが、「居住支援法人の設立に向けて積極的な啓発等が必要です」というところで、『設立』という言葉だと、ゼロから法人を立ち上げるように見えるのですが、過去に事務局と一緒に社会福祉法人などを回ったときに、社会福祉法人等で、居住支援と同じような取り組みを既にやっていますという団体もありましたので、設立というよりも『発掘』という表現にした方がいいのかなという印象を持ちました。これは、資料2にも通じるころだと思っておりますが、一応今、発言させていただきます。

○松本委員長

そうですね。何もやっていらっしゃらないように捉えられてしまいますと、実際にはやってらっしゃる方たちがいるので、その方たちが居住支援法人になってくださるように、また、市としても働きかけていくということですから、むしろ、適切な表現というか、現実に即した表現にさせていただく方が良いかと思います。

ちなみに、そういう居住支援法人になっていただくような、そのようなお仕事をさせていただきそうな方たちがいらっしゃるということですね。

○事務局（高山主幹）

居住支援協議会のメンバーでもある社会福祉法人の中には、こういった取り組みをやっている方もいらっしゃって、居住支援法人になっていただくまで、もう一歩というところを感じているところでございます。

○松本委員長

いらっしゃるのであれば、やっぱり今のお答えになられた形で書かれた方がわかりやすいですし、現実にじっくりくると思います。設立という表現だと、ないものを作るみたいに見えるので、やはりそれはやってらっしゃる方からしても少し気持ちの悪い感じなのかなと思います。表現を適切にお願いします。

○久米委員

2点ほどございます。1点目は、全体的な話なのですが、取組11あたりの話かと思いますが、カーボンニュートラルについて、全体の方向性からすると、少し薄いかなという気がしています。カーボンニュートラルは、これから住宅の話としてはかなり大きな要素になってくるのかと思いますので、その辺の書き口を少し厚くしておいた方がいいかと思います。

2点目は、細かいお話なのですが、4ページの取組14について、中段に特定優良賃貸住宅の神奈川県の話が入っているのですが、実際、神奈川県がやったことは、どちらかというとセーフティネットというよりは、中堅所得者層向けの施策としてやっておりました。バブルの時の土地が非常に高騰した際に、中堅の方も、家を買えないなんていうような、そういった時代背景でやっていた事業ですので、ここのセーフティネットの代わりというところと少し違うのかなという感じもします。表現を考えていただければと思います。

○松本委員長

1点目は、現行のアクションプランで書いてあるところではどうなのかご確認いただいて、そこでどれだけやれたか、或いは、現行ではあまりそこに触れていないとすると、今後何かしなければいけないと新たに書くことになるかもしれません。そこは少し見直しが必要です。

神奈川県についてはあまり詳しくないのですが、東京都だと環境条例で、戸建住宅の太陽光発電の義務化などが出てきています。神奈川県としてもいろいろと取り組んでいらっしゃる方向があると思うので、茅ヶ崎としてもどうするのかということについては考えていかなければならないですし、おそらく現行のアクションプランでそこまでは言っていませんので、今後ということで課題となるかもしれませんので、要検討ですね。

あと、最後の4ページの特定優良賃貸住宅とセーフティネット住宅について、私もここをどういう意図でこのような表現で書かれているのか気になっていたのですが、確かにご指摘の通りで、これはむしろ、管理期間が終了し、民間賃貸住宅として民間で運営されていらっしゃるわけですね。それとセーフティネット住宅と一緒に書くことにちょっと違和感があるということは確かで、それなりの考えがあるならば説明すべきだし、そうではないのであれば、切り分けないと不自然だと思います。どういうふうな意図で書かれているのか説明していただけませんか。

○事務局（高山主幹）

ご指摘の通り、特優賃は中堅所得者向けの制度ということで捉えておりました。当時、特優賃の管理期間の終了を迎える物件につきまして、そちらの物件に対して、所有者の協力を得てセーフティネット住宅への転換等を促していきたいといったような内容の取り組みを考えておりました。

しかし実際は、引き続き住まい続けているというところで、所有者へのアクションなども、こちらとしては満足にできなかったというところもございまして、そういった反省点がございます。

ですので、特定優良賃貸住宅の代替としてというところを削除させていただき、セーフティネット住宅をどのように増やしていくのか、そういった内容に記述を変えていきたいと考えております。

○久米委員

ありがとうございます。ちょっと補足ですけども、実は、セーフティネット住宅は制度的にはできているのですが、県内でもそんなにまだ普及されていません。実際に、家賃が低廉化されているところも横浜市ぐらいしかなくて、なかなか全国的に見ても皆さん苦戦しているというところが実態だと思っています。

国の方もいろいろ分析しているみたいですけども、やはりオーナーさんとか賃貸の持ち主さんの意向が、あまりうまく制度に反映されていないのではないかとということで、国も制度の改善をしようとして、毎年ちょっとずつは変更しているようなのですけれども、現状の課題としては、やはりオーナーさんの理解についてが、これからの難しいところなのかなと思っています。結論的には多分すぐ出る話ではないと思うので、今後の検討課題という形で、残していくのかなという印象です。

○松本委員長

ありがとうございます。

多分この文書をよく読むと、結局は後半の民間賃貸住宅増やすためにはという、そこがきっと主題ですね。なので、その上の特優賃の話をごここに持ってくるから難しくなっているので、それはそれなのですが、特にこの主題は、民間賃貸住宅をやっぱセーフティネット住宅も含めて増やしていかなければならないということですね。

ぎりぎりの、本当に今借りたいと言ってらっしゃる方もですが、それ以外にも、例えばURの賃貸にしてもちょっとお安い住宅ないかしらとか、様々な相談があると聞いていますし、そのような様々な方たちのためには、ぎりぎりではなくても、もう少し民間賃貸住宅に住みたい方の住宅をどうするのかという、そういう問題がここに書かれるので、特優賃を絡めたのは少し方向性が違うように感じます。

意図はあるのでしょうか、書き方として主題がわかるように、今、久米委員がおっしゃったようなかたちで少し整理して書いていただくという方がいいのかなと思います。もしかしたらそこに、もう少し頑張るとすると、民間賃貸住宅どう増やすかみたいな話もあるのかもしれませんが、いずれにしても今後の取り組みとしてどうするかということを考えながら、ある程度書いておくことが良いのではないのでしょうか。

○野口委員

今の話の分野について、あまり専門でないところなので、もう少し詳しく分解をお願いしたいのですが、民間のオーナーが自分の資産経営のために、安く貸したくないということは当然のことですよね。一方で、アパートの空き家が相当全国的に増えているという市場の矛盾があるのだけど、やや経済的には当たり前なことで、それを突破するのは大変だと国も考えているということですよ。

突破が大変なことを書いてしまっているのでしょうか。正直言って、20年後を考えたときに、この経済原理は変わらないはずなので、書くのであれば、慎重に書かないと15年、10年後の担当者が偉い大変になると思います。以前からここが課題になっていることは、特に竹内委員から言われていてよくわかるのですが、その辺りについて、専門家としてのご意見を皆さんからお伺いできたらと思います。特に民間賃貸を預かっている方の意向などを聞きたいなど。

○松本委員長

他の市で、賃貸住宅のオーナーさんに調査したことがあります。その結果、オーナーさんは、ビジネスとして考えているというよりは、空いているよりはお貸しできるならその方がいいような回答はなさるのですよね。それが現実かどうか、本当になさるかどうかは別としても、回答としては、宅建さんの方がもう少し現実的なのかもしれません、宅建さんが、オーナーさんがそうは言ってもなかなか貸し借りできませんよねという回答になっている感じでした。

そこをどうしたらいいのかなということは、なかなか難しいところなのですが、そこから家賃補助などの話が出てくることや、或いは、先日聞いた話ですが、品川区で居住支援協議会を通して賃貸住宅を借りる方がいた場合は、宅建さんに手数料を出しているそうです。家賃が安いことが多いので、居住支援協議会の宅建の方たちが一生懸命頑張っても、あまりお仕事としては手数料が少なくなるので、品川区が1回幾らというふうに手数料を出すこととしたら、非常に成約率が上がり、予算いっぱい制約があったという話がありました。

手数料などは現状市から出せないという話はあると思いますが、ただ、茅ヶ崎は結構アパートの空き室がたくさんありますよね。その状況をお伺いさせていただきませんか。

○鈴木委員

確かに、駅から離れますと、アパートの空き室は結構ありますよね。それもほとんど古い建物ですね。

だから、このセーフティネット住宅の基準があまりよくわからないですが、よく言われている耐震性がないとか、そういうことを言われてしまうと、古い建物は当てはまらないので、多分市でも斡旋はできないのではないかと思います。

多分大家さんは、確かに空いているよりは安くてもいいから貸したいのです。耐震性などの制限がなければ、結構皆さん貸すのではないかなと思っております。

あと、家賃が安くても手数料が少ないからやらないという不動産事業者はいません。2万円、3万円でも必ずやりますので、このセーフティネット住宅の内容や要件をはっきりし、それに当てはまるか当てはまらないかというところが一番ネックになっているのではないかと思います。

ります。

○野口委員

よくわかりました。

ちょっと市にお伺いしたいのですが、公営住宅を新規供給するよりも、財政的な支援をした方が効率的だと考えるのであれば、この方向で書いてしまって構わないと思うのですが、今のところ支出するつもりはないのですよね。それだと、やっぱり大変だなと思います。市に聞いた方が良いのか、竹内委員に聞いた方が良いのかよくわかりませんが、すいません。教えてください。

○事務局（高山主幹）

市営住宅は、総合管理活用計画を立てまして、20年後あたりまでの目標管理戸数を定めて、この後整備していく予定を立てております。ただ、国のプログラムに基づく数字の中では、世帯数に応じて縮小していくといった内容の数字でございます。しかも、その中には老朽化している市営住宅、耐用年限を迎える市営住宅、また、借り上げで契約年限を迎える市営住宅などが含まれておりまして、そこで一気に20戸、10戸などが急に少なくなり、目標管理戸数よりも下回る状況がたびたび生じてしまいます。

そういったところを勘案するためには、家賃補助も考えなくてはならないと、計画の中でも検討する材料として規定しておりますので、絶対やらないというわけでもないとは考えております。その時その時の状況次第と考えております。

○松本委員長

家賃補助しないわけでもないというお話がありましたし、そうなのであれば、ここの書き方として、セーフティネット住宅も含めて民間賃貸住宅をどうするのか、いろんな方法はあるところも覚悟して、課題としてあげておく。やれること、やれないことは多分あると思うので、ここで私たちがどうしろという話は、なかなか言いにくいですよ。ただ、長期的に見て、どうしていくということは、ある程度考えていかなければならないし、一方、今日明日で決まる話ではないので、継続的に民間賃貸住宅について考えていくかたちですね。周知啓発と書いてありますが、そこも含めて次のアクションプランの中で、ちゃんとした方向性を記載して、検討していくということもあるかもしれません。

○竹内委員

久米委員はよくご存知だろうと思いますが、ちょうど今、国交省と厚労省、それに法務省の3省連携で、住宅確保要配慮者に対する居住支援のあり方について改めて検討が始められています。国の方でもセーフティネット住宅や福祉との連携が今後の大きな課題の1つだという認識は持っているようですね。

そもそもの話になりますが、わが国の住宅政策ではいわゆる居住権保障についてはまだ十分な国民的コンセンサスが得られていないとのスタンスにあり、最低限住宅の確保（憲法25条の趣旨）に対しては現行の公営住宅制度等で応えることを基本としています。しかし一方で、公営住宅は建設戸数の縮減や国庫補助対象の限定化の方向にあり、自治体としても積極的に対応するという状況にはなっていないようです。また、市場重視型の政策では、公営住宅等の箱物提供でない場合は、家賃補助制度に切り替えることが素直な見方ですが、まだそこまで割り切った政策手段の転換には至っていないというのが、現状です。

ですので、今回の国の方での検討が、どのように着地するのかその成り行きに注目したいところですよ。

民間住宅を活用したセーフティネット住宅の供給をメインの方向と考えるなら、段階的な取組みとして、国基準のセーフティネット住宅（一定の水準確保を要件に建設費+家賃の補助）と市の協力不動産店登録制度による居住支援住宅（特に住宅要件なし）の両者の中間を埋めるような取組み、例えば、アパートの空き室を有効に使えるような仕組みや少し改善して使い勝

手を良くする支援など、現在の居住支援策のプラスアルファの取組みが現実的な対応ではないかと思えます。

○鈴木委員

空き室対策も関連しているかもしれませんが、アパートを持っているオーナーさんが、心配していることは、高齢者のひとり住まいです。亡くなると家賃が安くなりますので、そこを非常に危惧しています。どうやら横浜市かどこかは、すぐにわかるような対策を何かとっているみたいなのも聞いております。

不動産の方も、告知事項というのがあって、例えば、このアパートはこういう事故があったということを知らせなきゃならないということがあります。でもこれも、今年の3月ぐらいにすごく緩やかな法律になりました。

しかし、まだまだオーナーさんは1人住まいだったら遠慮するということがありますので、その対策もよく検討していただきたいなと思っております。

○山本委員

今のお話聞いていて、家賃というものは、まず基本的に市場で決まっていくという前提があると思えます。それ以外だと、市が建てて、所得に応じて家賃をいただくという、まさに公営住宅です。なので、一般市場の家賃と公営住宅では全然概念が違います。

その整理をまずやっていかないと、今おっしゃったように、1人住まいだからどうだこうだっって少し違った次元の整理をしてしまいます。あくまでも市場の価値で世の中動いているわけだから、その中で、どういう条件をつけて、茅ヶ崎市として、市民に何かしてあげられるか。

要は、さっきから言っているように、古い賃貸住宅をフォローしてあげて、並みの家賃でみんなが入るようにするのかと。そういう整理が最初じゃないかなと思えます。現実的な話ばかりしちゃうと、体系がよくわかんなくなってしまう。ぜひ次回までに、やるといいなと思っております。

最後におっしゃったような違った次元の話は、不動産の問題だけではなくて社会の問題かもしれないし、そういうものに対してどういうふうに茅ヶ崎市が考えていくかですよね。最初からあんまり現実的な話だと、難しい話になってしまうので、ぜひまずは整理からやったらいいなと思っております。

○鈴木委員

家賃が相場で決まっているから、その家賃でないと入れないということは、そんなことは実際ないです。例えば、8戸ある中で3戸しか入っておらず、ほかはもうずっと入らない。そうやってきますと、相場より相当安くてもオーナーさんは入れたいのです。入れたいのですが、先ほどのひとり住まいの問題や、セーフティネットの住宅の規定などがあって、市役所でも斡旋できないということだと思います。

オーナーさんは、安くても入れたいと思っているということは事実です。

○山本委員

要は、そういう貸し手に対して定期借家という制度ができていて、どのぐらい進んでいるか正直よくわかっていないのですが、やっぱりそういう組み合わせで少しでも整理していくことによって、今おっしゃった市場が動くようにしていかなければ。政策という中の非常に大きな壁にぶつかってしまうのではないかなと。だから、定期借家というものをもう少し広めて、みんな考えていくということも重要なことではないかなと思えます。

アパートに定期借家はありますか。

○鈴木委員

定期借家は、共同住宅一軒としてはあると思うのですが、アパートはないですね。

○松本委員長

ここは今後の課題ですので、課題があるということを書きおき、市として、検討するとしたらどんなことを検討していくのか。すぐにできること、できないことがありそうな感じがしますので、少しその整理をして表現していただくかたちですかね。

○野口委員

資料では、周知啓発活動というのが結論なのですが、ここにこだわらないという感じで今おっしゃっていたと思うのですが、そういう理解でよろしいですか。

○松本委員長

私としては、資料では周知啓発活動のみになっていますが、やっぱり今の議論をしていかなければならないので、課題としてどういうふうにやっていくのかという議論はしなければならぬかと思いました。

民間賃貸住宅の話はやっぱり考えていかなければならない話ですし、鈴木委員がおっしゃったように、たくさん空いているわけですね。やっぱりオーナーさんとしても、それから事業者さんとしても、借りてくださる方がいれば良いでしょうし、一方で、セーフティネット住宅の要件がなかなか難しい中で、そこをどうやって埋めて、うまく借りていただけるかということは、先ほど居住支援法人の話がありましたが、そういうものが色々揃ってくると、ある程度貸して下さったりとかするのではないのでしょうか。

やっぱり、居住支援法人の話、それからあと設備的にも、公営住宅がどうなっているかわからないですけれども、高齢者に貸すときには、設備的に人感センサーのようなものをつけるとか、何かあった時の連絡の仕組みを作るとか、いろいろ手はあると思いますし、そういうことがあれば貸し借りが少し増えるということもあると思います。あと家賃補助の話も含まれるのでしょけれど、何かそういうところで、空いている賃貸住宅をうまく借りていただけるような、どちらにも問題がないようなものは、そうなかなかないのでしょうか、少しうまくいくようなことを、茅ヶ崎なりにどこを支援すればうまくいくのか、或いは何が一番重要なのかということを考えるということが、今後の課題ということでしょうか。

今ここで、こうしようということは、まだちょっと難しいので、今後のアクションの中で、実際にやるべきことを見つけていくというふうな書き方なのかと思います。

そろそろ次期アクションプランの方が気になってきましたが、一応、事務局から一任を取るように言われているので、早めに、何かお気づきの点があれば、お寄せいただいて、それを踏まえて、次回に事務局と相談したものを提案という形で最終的なものを提出したいと思います。それでよろしゅうございますか。

それでは二つ目の議題ですが、アクションプランの改定についてということでご説明をお願いいたします。

○事務局（押本副主査）

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２」を１枚開き、１ページ目をご覧ください。

まずは、本日ご議論いただきたい内容を記載しております。本日は、改定アクションプランに盛り込む具体的な施策の検討に向けて、これからこちらの資料についてご説明をしたのち、まずは委員の皆様が日頃感じている住まいをめぐる課題などについてご意見をいただき、資料の３５～４２ページに記載の「５ 住まいの課題」について適切かどうか検討していただきたく考えております。次に、その課題を踏まえた資料の４３～４８ページに記載の「６ 課題解決のための取組（案）」が適切かどうか検討いただき、具体的な施策についてご意見をいただきたく考えておりますので、ご協力いただきますようお願いいたします。

２ページをご覧ください。茅ヶ崎市の住宅をめぐる現状として、まずはこれまでの経過をま

とめております。平成26年3月に10年計画として「住まいづくりアクションプラン」を策定し、本委員会にて進捗管理等を行っていただき、平成30年に短期、令和3年に中期の進捗確認として、本委員会より答申をいただいております。今年度、令和5年度が変更プランの最終、目標年度となっております。

3ページについては、現行施策の取組状況をまとめており、議題(1)にてご説明した内容と重なるため、説明は省略いたします。

4ページをご覧ください。ここからは、国勢調査等による本市の概況をご説明いたします。人口と世帯数について直近10か年の推移をみますと、人口は微増傾向を維持していますが、世帯数はわずかに減少に転じています。また、世帯当たり人員は平成27年が一番少なくなっており、令和2年ではわずかに増加に転じています。

5ページをご覧ください。人口の規模を変化させる出生・死亡・転出・転入の数で把握する人口動態の状況は、出生数より死亡数が上回る状態は続いておりますが、転出数より転入数が上回る状態が次第に強まっています。

6ページをご覧ください。年齢3区分別の推移としては、2000年から2020年にかけて、64歳以下の年少人口及び生産年齢人口の割合は減少傾向ですが、65歳以上の老年人口は、大幅に増加しています。

7ページをご覧ください。平成24年の推計と比べて、令和4年の人口推計は、上方修正されており、0～14歳の年少人口、65歳以上の老年人口の人口は平成24年推計を上回っておりますが、15～64歳の生産年齢人口の見通しは、平成24年推計を下回っております。

8ページをご覧ください。本市の平成22年から令和2年にかけての10年間における地域別の特徴を示しております。黄色で示している十間坂、幸町及び本宿町、赤松町については、市外からの転入者が増加しており、また、赤で示している矢畑、新栄町、元町は分譲マンションと子育て世帯が増加しています。また、薄いオレンジで示している代官町と行谷は転入者と子育て世帯が増加しており、行谷を除くすべての地域がJR茅ヶ崎駅または辻堂駅に比較的近接した地域となっております。また、薄い水色で示している柳島海岸、南湖、平和町、浜須賀、富士見町では民営借家の居住世帯が減少しています。一方、薄い緑で示している香川、下町屋、室田、松林、小和田は民営借家の居住世帯が増加しており、海岸よりの地域は減少、JR東海道線の線路より北は増加傾向にあることがわかります。灰色や薄灰色で示している萩園、中島、みずき、汐見台については、子育て世帯が著しく減少した地域や単身高齢者が著しく増加した地域であり、今後も同様の地域が増加するものと考えられます。

9ページをご覧ください。ここからは、住宅・土地統計調査等による住宅の現状をご説明いたします。住宅の建て方別の数を示しており、グラフの上から5段目までが、平成10年から30年までの本市の推移、下から2番目の神奈川県、最下段の全国は平成30年の調査の結果を表しております。直近10か年の本市の推移をみると、「一戸建て」の割合は増加傾向であり、全国及び神奈川県と比較して、本市は「一戸建て」の比率が高いことがわかります。

10ページをご覧ください。こちらは、「持ち家戸建て」、マンションなどの「持ち家共同住宅」、「借家戸建て」、「借家共同住宅」に分けて、それぞれ平成20年と平成30年における建築時期別の住宅の割合を示しております。どの区分も昭和45年以前に建てられた住宅は著しく減少しており取り壊し等が進んでいること、一方「共同住宅」においては、持家・借家問わず平成23年以降に建築された建物の割合が多くなっておりマンション等の建設が多くなっていることがわかります。

11ページをご覧ください。上から5段目までは本市における所有関係別の住宅の割合、下から2番目の神奈川県及び最下段の全国は令和2年の割合を示したものです。本市においては、持家の住宅の割合が増加し続けており、一方民営借家の割合は減少傾向にあります。また、本市は全国及び神奈川県と比較して、持家の比率が高いことがわかります。

12ページをご覧ください。住宅の建て方別に平成22年と令和2年の所有関係別の数を示したものです。一戸建て及び共同住宅の持家が増加傾向となっております。

13ページをご覧ください。新設住宅の一戸あたりの床面積を示しておりますが、持家、貸家、分譲住宅すべてに大きな変化はみられません。

14ページをご覧ください。65歳以上の単身世帯及び夫婦世帯の平成20年と平成30年における一戸あたりの床面積を示しております。単身世帯では、29㎡以下の住宅に住む割合

が増加しており、収入等に応じた住宅に移り住んでいることなども考えられます。また、単身・夫婦世帯共に100～149㎡の住宅に住む世帯は減少しており、70～99㎡の住宅に住む世帯が増加しています。

15ページをご覧ください。茅ヶ崎市、神奈川県、全国の平成20年と平成30年時点の手すり等の高齢者のための設備を備えた住宅の割合について示しております。いずれもこの10年間で増加しており、本市においては平成20年時点では神奈川県、全国の割合を下回っていましたが、平成30年時点では神奈川県、全国の割合を上回っています。

16ページをご覧ください。こちらは、平成20年と平成30年における高齢者のための設備の設置状況を示しております。ほとんどが増加傾向にあり、特にトイレや浴室での手すりの割合が伸びていることがわかります。

17ページをご覧ください。平成20年、平成25年、平成30年における省エネルギー設備のある住宅の割合を示しております。二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓については、すべての窓、一部の窓共に増加傾向にあり、割合も徐々に増えていますが、太陽熱を利用した温水機器等については、減少傾向にあります。

18ページをご覧ください。本市の耐震化率の状況を示しております。上昇傾向で推移しているものの、近年は鈍化している状況です。

19ページをご覧ください。住宅の種類別の着工数の推移を示しております。ばらつきはあるものの、大きな変化はみられませんが、新設住宅の総数が2,000戸を超えるような年度においては、マンション等のまとまった分譲住宅開発が見て取れます。

20ページをご覧ください。空き家率を示しております。本市の空き家率は、8.5%を超えて推移しています。なお、平成25年においては、空き家率が増加していますが、建て替え期間中の浜見平団地が調査対象に抽出されており一時的な空き室が含まれているため、空き家率が増加しております。

21ページをご覧ください。平成20年と平成30年における全住宅と賃貸住宅の空き家率を示しています。全住宅で見ると居住世帯がない世帯は減少していますが、賃貸住宅のみをみると増加傾向にあります。

22ページをご覧ください。平成20年と平成30年における建築時期別住宅数を示しています。旧耐震と呼ばれる昭和55年以前に建築された住宅の減少が著しく、昭和45年以前に建築された住宅は約38%、昭和46～55年に建築された住宅は約11%がこの10年間で滅失されています。

23ページをご覧ください。開設以来の「住まいの相談窓口」の相談件数を示しています。各年度において、多くの項目で増加または横ばいの傾向となっており、特に「居住支援」は大幅に増加していますが、リフォームや空き家の適正管理、利活用、その他（家財整理、樹木の剪定等）の相談も増加傾向にあり、住まいに関する相談は多岐に渡っていることがわかります。

24ページをご覧ください。平成20年、平成30年における世帯主の年齢構成の推移を示しています。この10年では、「持ち家」、「借家」、「戸建て」、「共同住宅」に関わらず、65歳以上の割合が増加しており、世帯主の高齢化が進んでいることがわかります。

25ページをご覧ください。平成20年と平成30年における世帯主が65歳以上の世帯類型を示しています。総じて「夫婦と子供」の世帯の割合が減少しています。「共同住宅」においては、「持ち家」・「借家」問わず「夫婦のみ」の世帯も減少している一方、「単身」世帯の割合は増加しています。

26ページをご覧ください。平成20年と平成30年における借家1か月あたりの家賃の推移を示しています。総じて「6万円未満」の住宅の割合は減少しており、一方、共同住宅では「8万円」、「10万円」以上の家賃の住宅の割合が増加しています。

27ページをご覧ください。平成20年と平成30年における世帯年収の状況を所有関係別に示しています。「借家」全体としては、年収「200万円未満」の世帯は微増傾向ですが、そのうち「公営の借家」においては、年収「200万円未満」の世帯は、大きく増加しています。

28ページをご覧ください。平成20年と平成30年における共同住宅の所有関係別の階高の割合を示しています。総じて高層化が進行しており、特に「持ち家共同住宅」の6階建て以上の割合が大幅に増加しており、高層の分譲マンションが増加していることがわかります。

29ページをご覧ください。マンション戸数の推移を示しています。下から2段目の賃貸マンションはほぼ横ばいに推移していますが、最下段の分譲マンションについては、この15年間で約1.7倍に増加しています。

30ページをご覧ください。分譲マンションの階高別の戸数を示しています。先ほどもご説明いたしましたが、高層化は進んでおり、特に11階建て以上が急激に増加していることがわかります。

31ページをご覧ください。建築時期別の平成30年時点での建築時期別の分譲マンションの戸数を示しています。昭和55年以前に建築されている旧耐震マンションは全体の9.7%となっていますが、平成3年～平成12年までに建設されたマンションが多いため、建設後40年以上を経過した高経年マンションは、今後増加していく見込みです。

32ページをご覧ください。高経年マンションの将来推計を示しています。こちらは、平成30年住宅・土地統計調査による値をストックとして固定し、老朽化したマンションも取り壊さず残存すると仮定した場合の推計です。高経年マンションは増加傾向にあり、10年ごとに大幅に増加していくことが予想されます。

33ページをご覧ください。ここからは、昨年度に実施したアンケートの結果について、概要をまとめております。市民アンケート調査結果の特筆すべき点は列記した通りですが、特に下から2つ目の「緑や景観、街並みの魅力が高まる施策」への期待は、どの世代からも高い結果となっています。

34ページをご覧ください。マンションアンケート調査結果についても、列記した通りですが、回答のあった全体の32.8%のマンションについては、比較的問題のない、適切に管理されているマンションが多い印象です。マンションアンケートについては、昨年度と同様の内容を、回答がなかったマンションに今年6月に再度お送りしており、現在集計中です。その結果については、次回速報をご報告いたします。

35ページをご覧ください。ここからは、只今ご説明いたしました統計や事業の実施等から見える本市における住まいの課題を記載しております。現行のプランの24ページ、25ページに記載の課題をベースにしておりますが、この10年の変化を踏まえ、若干変更や新たに追加を行っております。まず、「課題1 超高齢社会への対応」については、6ページにてお示ししておりますが、本市の人口は令和7年をピークに減少する予測となっているものの、65歳以上は増加する見込みとなっております。また、8ページにてお示したとおり、既にこの10年間で、子育て世帯が著しく減少した地域や、単身高齢者が著しく増加した地域もあり、今後もこのような地域が増加することが予想されます。そのため、本市においては、既に地域や市民主体の活動があり、65歳以上の方がその中核を担っていることも多くありますが、今後も魅力的で持続可能な地域として次世代につないでいくためには、世帯構成等に応じた住まいの選択、現在活躍されている65歳以上の方も含むあらゆる世代が支えあうことができる住まいまちづくりなど、地域コミュニティの創出や向上のための住宅施策を展開する必要があります。

36ページをご覧ください。「課題2 福祉分野と連携した民間賃貸住宅の活用促進」については、本市では高齢化が進んでおり、25ページのグラフにてお示ししているとおり、特に借家共同住宅に住む65歳以上の世帯においては、その58.3%が単身世帯となっています。また、14ページにお示ししておりますが、65歳以上の単身世帯の一戸あたりの床面積は、29㎡以下の割合がこの10年で2倍ほどに増加しており、世帯構成の変化や収入等の減少に伴い、収入に見合った住宅へ転居していることも予想されます。このような状況のなか、住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住宅確保の仕組みを確立する必要があり、福祉分野とさらに連携し、民間賃貸住宅の空き室利用に向けた支援及び本市を拠点とした居住支援法人設立のための取組が求められています。

37ページをご覧ください。「課題3 若者や子育て世代に配慮した住まい・住まい方の促進」、こちらは現行のプランにはない新たな課題として記載しております。本市では、6ページの人口推計のとおり、0～64歳までの人口は減少する予測となっているため、子育て世帯も同じく減少が予想されます。実際にすでに子育て世帯が著しく減少している地域もあります。市民アンケートの結果では、18～39歳までの76.5%が「今後も住み続けたい」、「当分は住み続ける」と回答しているなか、「子どもの安全や防犯に配慮した住環境」を重要視し

ていることがわかりました。減少が見込まれる若者や子育て世代が今後も住み続けたいと思えるような住まい・住まい方を目指し、若者も暮らしやすく、子どもを産み育て、かつ安心して子どもが成長できる地域社会の創出に向けた施策の検討が求められます。

38ページをご覧ください。「課題4 増加する空き家への対応」については、本市の持ち家率は全国や神奈川県と比較してもやや高く、所有者の高齢化も進んでいることから、施設への入所や家族との近居等のライフステージの変化により、今後空き家が増加することが懸念されます。「住まいと終活セミナー」のような所有者が住んでいるうちから自宅を空き家にしなさいという当事者意識を持つことができるよう発生予防に向けた取り組みのほか、適切に管理されていない空き家は、まちの魅力低下につながるため、空き家を地域の課題として捉え解決を目指す体制の構築や、地域の福祉や活力向上のための空き家の利活用が必要となっています。

39ページをご覧ください。「課題5 新たな住まい方への住宅戦略の構築」については、本日お持ちいただいている前回資料の評価の資料編60ページに掲載していますが、本市ではコロナ禍によるテレワークの普及等により、本プラン策定時の平成26年から令和3年にかけて、20～49歳の転入者数が1.5倍に増加しており、働く場所に関わらず、住みたい場所に住むなど「新たな日常」が広がりつつあることがわかります。あらゆる世代が日中も住む場所に滞在するようになったことも影響し、昨年度実施した市民アンケートの結果では、「緑や景観・街並みの魅力が高まる施策」について、どの世代も35%以上が期待していると回答しています。ポストコロナにおける住まい方の多様化やデジタル環境向上へのニーズに応えつつ、人口減少を見据えて新たな住み手の受け入れ、新たな住まい方の提案等に取り組む必要があり、茅ヶ崎というまちの魅力を高める住まい方の発信など、住宅施策における「ちがさきらしさ」の魅力向上が求められます。

40ページをご覧ください。「課題6 災害に強い住まいづくり」については、近年災害が頻発・激甚化しており、本市においては大規模地震等により火災が発生し、消火活動ができずに放置された場合、範囲内のすべての建物が消失してしまう範囲である延焼クラスターが、東海道本線の南側に存在しており、建物全体の約80%が延焼する可能性があり、その規模は神奈川県最大規模ということが、地域危険度測定調査の結果判明しております。本市では、現在も防災・減災対策を推進していますが、市民アンケート調査では、今後の住宅施策として「災害リスクへの対応力が高まる住宅施策」が重要視されていることがわかりました。そのため、更なる安全・安心の確保に向け、耐震化の促進等の被害を未然に防ぐことができるような災害に強い住宅・住環境の形成及び被災後の速やかな住宅復旧・復興への対策として、災害によって住宅を失った被災者に対して、一時的な居住の安定確保が求められています。

41ページをご覧ください。「課題7 自然環境への配慮」として、最近では令和4年6月に建築物省エネ法が改正されており、令和7年4月に施行されたのちは、原則すべての新築住宅に対して省エネ基準の適合が義務付けられることとなります。本市においても、環境に配慮した様々な取り組みは行っていますが、市民アンケート調査では、今住んでいる住宅の省エネ化など環境性能に対する満足度が低いことが明らかになっています。そのため、事業者等と連携し、脱炭素社会の実現に向けた良質な住まいの供給や維持管理、流通を促すような環境づくりを目指す必要があります。

42ページをご覧ください。「課題8 マンション管理適正化への対応」、こちらも現行のプランにはない新たな課題として記載しております。本市の分譲マンション数は、29ページにてお示ししたとおり、この15年間で1.7倍に増加しており、高層化も著しく進んでいます。一方、本市においてもマンションの高経年化と区分所有者の高齢化という「二つの老い」が進行しており、市内の高経年マンションは令和12年には現在の2.3倍へ増加すると推測されており、維持管理を適切に行うことが困難なマンションの発生が懸念されます。そのため、マンションはもちろんです、その周辺における良好な居住環境の確保図り、安全で安心な住まいまちづくりを推進するため、マンション管理の健全化等を促進していく必要があります。

43ページをご覧ください。ここからは、只今ご説明いたしました課題を解決するための取組(案)を記載しており、各取組(案)の文末に関連する課題を示しています。こちらの取組とは、現行プランの取組、例えば現行プランの31ページ「取組1 高齢者など住まいの相談窓口と情報提供」と同じイメージで、各施策のまとまりを取組として記載しているため、改定後のプランでも、各取組の下に具体的な施策がいくつか入る想定です。また、各方針について

は、現行プランから変更せず、取組のみを変更しております。まずは、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～の取組として、4つ挙げております。「取組1 誰もが安心して住むことができるセーフティネットの構築」は、現行プランでは高齢者などをメインターゲットとして表現していたところ、「誰もが」と対象を広げ、高齢者や若者・子育て世代など誰もが安心して住むことができるよう、「住まいの相談窓口」や居住支援の取組を引き続き実施するとともに、住まいに関する情報をあらゆる世代に届くよう周知することや、民間賃貸住宅の空き室や増加する空き家等の居住用としての活用の方策についても、検討を進めていきます。また、特に高齢化が進捗する地区などにおいては、あらゆる世代が地域で住み続けられるよう地域のコミュニティ支援などの取組を展開していきたいと考えております。

44ページをご覧ください。「取組2 空き家の発生予防や利活用などの一体的推進」については、引き続き空き家の発生予防の取組を行うとともに、空き家を地域の資源と考え、空き家を活用した地域の福祉や活力向上を支援する施策を検討してまいります。

また、「取組3 マンション管理の適正化」は、市内の高経年マンションの増加が予想されるなか、マンション管理適正化推進法の改正に伴い、分譲マンションの管理適正化が求められています。そのため、「住まいの相談窓口」を通じた神奈川県マンション管理士会によるアドバイザー派遣や、マンション管理計画認定制度等各種施策について、管理組合への発信等を実施してまいります。

45ページをご覧ください。「取組4 安心・安全な住まいづくり」は、自然災害への対応として、引き続き住宅の耐震性の向上等、災害に対する居住環境の安全性の確保や、災害時における住まいの速やかな確保を図ります。また、若者や子育て世帯も安心して過ごすことができるよう、安全や防犯にも配慮した住まい・住まい方の促進を行っていききたいと考えております。

46ページをご覧ください。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・住まい方づくり】～「茅ヶ崎の住まい」制度の構築～の取組として、3つ挙げています。「取組5 「ちがさきらしい」住まいづくりの推進」は、新たな日常による新たに発生したニーズを捉え、まちの魅力を高める「ちがさきらしい」住まいづくりを発信し、多様なライフスタイルや暮らし方などの魅力を高める取組を進めていきます。また、子育て世帯に配慮したゆとりある住まいづくりの推進なども展開してまいります。

「取組6 地域コミュニティの活性化促進」は、今後も魅力ある持続可能な地域として次世代につなげていくため、コーディネーターの派遣等を通してネットワークを構築してまいります。併せて、地域の特性に合った支援を行うことで、地域コミュニティの活性化を促していけたらと考えております。

47ページをご覧ください。「取組7 自然環境へ配慮した住まいづくり」は、引き続き省エネルギー化などの普及を行うとともに、本市の特徴である温暖で恵まれた自然環境を活かし、太陽光や木を感じることができる住宅などを取り入れた、脱炭素社会の実現に向けた住まい・住まい方の推進が必要です。

48ページをご覧ください。方針3【民間と連携・協働した住まいづくり】～民間連携・協働のしくみづくり～の取組として、2つ挙げています。「取組8 官民連携による民間賃貸住宅の活用促進」は、引き続き「居住支援協議会」等にて福祉部局や民間事業者と連携し、だれもが安心して暮らすことのでき、同時に大家も安心して貸すことのできる仕組みを確立していきます。また、併せて居住支援法人の設立促進やセーフティネット住宅の登録促進などの支援を検討し、実施していききたいと考えております。

「取組9 ライフステージに応じた住み替え対策の検討」は、どの世代においても、世帯人員の増減などのライフステージの変化に応じて、希望に近い物件へ柔軟に住み替えができるような仕組みの検討を行うとともに、既存のマイホーム借り上げ制度等の周知も引き続き行います。また、多様な住み替えの選択肢として、事業者等と連携し、リフォームやリノベーションの促進を図ります。

49ページをご覧ください。最後にこちらの取組などプランの実現に向けての手法を、現行プランの46ページにあたる部分ですが、記載しております。1つ目としては、「住まいの相談窓口」では年々相談数が著しく増加しており、内容も多岐に渡ってきていますので、施策を

効果的に展開するため、「市民・民間事業者・行政の連携」を強化してまいります。2つ目としては、現在も行っていただいておりますが、今後も引き続き本委員会にてこちらのプランの進め方や改善点を検討し、連携・協働の在り方などについてご意見等を出していただき、進捗管理を行っていただきたく考えております。

長くなりましたが説明は以上です。

○松本委員長

資料2の説明をいただきました。

今後のスケジュールで言いますと、次回の8月21日には、この改定についてというものについても、ある程度完成したものが出てきて、ここで一応、それでいきましょうという決定をしなければならないということになっております。最終確認は次ということですので、今日のところは決めなくてもいいのですが、少しご意見をいただきたいと思っております。

資料の1ページに、二つ丸がついていまして、まず住まいの課題について、これでいいかどうかも考えて、ご意見いただきたいということ。それからその下に、課題解決のための取組が書いてあるのですが、このようなものでいいのかどうかということについて、ここでご意見をいただきたいということが書いてあります。

課題が35ページから上がっていきまして、8つの課題で考えているということですが、これでもよろしゅうございますかっていうことですね。

先ほどの今後の方向性のところで、議題1でもちょっと話題になったようなものも入っておりますし、まずはこのところでいかがでしょうか。このようなかたちでもよろしゅうございますか。

○野口委員

まずは、これまでお願いしていたことが検討されまして、ありがとうございますというお礼を言いつつ、いろいろと資料のデータを出していただいて非常に気になったことが、先ほどの議論の続きのようなところもあるのですが、単身高齢者が増えてきているということと、特に供給としての賃貸住宅は、空き家を活用したファミリータイプが多いのではないかなという印象を受けたのですが、そうすると完全にミスマッチですよね。単身者が住みたいと思っていたけれども、民間賃貸住宅を見てみたら、みんなファミリー型だったみたい。ミスマッチをどうしていくのかについて、どういう表現したらいいのかなと思っておりました。

書き口の問題なのだろうと思うのですが、検討する余裕はまだまだあるので、もう少し考えさせていただければと思います。このような問題意識で考えると、繰り返しますが、表現としては正しいのですが、具体的なデータなどで、需要層が単身高齢者、供給の方がファミリータイプで老朽化したものと完全にミスマッチしている状況を、どう対処したら良いかということイメージしていかないと厳しいなと思います。

それからマンションについては、明らかに老朽化マンションについては、高齢者が所有して居住しているという感じかなというデータが出てきました。そうすると、非常にこれも難しくなっていて、今、区分所有の改正を国がパブコメをやっていますが、そこでも想定はされていないのですが、自治体と管理会社、管理組合との関係できちっとその情報持っておかないと、実は、老朽化したマンションほどほとんど関与できないということがあります。ここについては、どうしたらいいか自治体は悩んでいるはずなのですが、率直に言いますが、啓蒙するだけでは無理なので、市として何か新たな政策を考えなければならないと思います。国がどうも考えてくれないので。他の自治体もここで苦勞して、いろいろな施策を展開しようとしているので、そこは共有し、考えていただきたいと思っております。

3点目は、環境問題について、茅ヶ崎の特性が書いてあるのですが、最近戸建ても含めてツーバイフォーが多くなったことで通風がとても悪くなって、しかも、クーラーにたより過ぎているということがあります。茅ヶ崎の良いところは風通しが極めて良いところですよ。CO2対策含めてこれは重要なのですが、一方で、茅ヶ崎らしさとなるとやっぱり、クーラーをあまり使わないようにするために通風をどうするかということは考えてほしいです。高齢者の夏場の

問題はあるとは思いますが、茅ヶ崎らしい課題としてはそういうことかなというふうに思っているのですが、うまく取りまとめて表現していただくとありがたいなと思っています。

それから、4点目は、官民連携の記載、ありがとうございます。官民連携で、これから需要が上がってくるものは、事業者ではなくて民間セクターとの連携だろうと私は思っていて、他の自治体でもやっているのですが、空き家活用などについては、必ずしも事業者ではなくて、民間セクターがいろいろな講習会を始めているので、事業者等と書いてあるので、等で読み込めなくもないのですが、民間セクター自体に発信していくためには、きっちり民間セクターと書いた方が、彼らも頑張ってくれるのではないのかなというふうに思います。

○松本委員長

ありがとうございます。

他にも何かどんどん出していただく方がいいかなと思いますが、いかがでしょうか。

○宇佐見委員

今回の資料の37ページの課題3というところについて、私が多分一番発言できるかなというところでちょっとお話させていただけたらと思います。

まず人口がすごく減っていくという話はここに書いてありますし、前回も、日本の人口自体が50年後には3分の2に減っていくっていう中で、どうしていくかという話をさせていただきました。多分、この資料見る限りだと、ちょっと減っていますねという表現ですよね。足元の数字は確かに少し減っていくのですが、今後のことを考えたときに、やっぱり今動き出さないと、もう少しギアを上げて対策を進めていかないといけないと思うので、何かそんなニュアンスが込められたらいいのかなというふうに思っています。

もう1点が、子どもを産み育てというふうには書いてあるのですが、もちろんその時には、安心安全な家が必要なこともそうなのですが、それ以上に、経済的負担をまず減らしていくことということはずごく重要かと思っています。今も、お子さんを欲しいと思っている方もいると思うのですが、その方達が例えば、今は経済的理由で1人しか産めないというところが、市の何らかの支援があることで、2人目3人目を考えられるようになった。例えばそういったことが起きていくと、この人口問題へ、住まいの支援というところで何かアプローチができるのではないかなというふうに考えています。

では、具体的に何をしていくかというところを考えたときに、経済的負担を減らすという観点なのですが、先ほど冒頭の方で皆さんが話されていた、例えば空き家の活用だったりとか、賃貸の空き家の活用だったりとか、そういったところを子育て世代に優先して分配をしていくなど、その限られた資産をどういうふうに分配していくかという話だと思っており、何かそんな制度設計になっていたらいいのかなというところを思います。

もう1つは、一番わかりやすいというところで、子育て支援として、子育て世帯に対する家賃手当のようなものがあると、子どもが2人目以降の世帯に対して支援をしていくなどというような制度設計にしていくと、もう1人頑張ってみようかなというきっかけになるかと思えます。

あと、人口減少をとめていくということの本気で考えたときに、子どもを2人ないしは3人などが想定されるかなと思っていて、その子どもを育てるために十分な広さの家が安定して供給されていく必要がありますよね。私は、市内にどういう家があって、賃貸や空き家について詳しいところまではわからないのですが、そういったところがうまく子育て世代に、特にたくさんお子さんがいる世帯に供給されていくと良いと思います。

そして、施策についてしっかり情報発信をして、支援を必要とされている方に、しっかり届けていくということが大事だと思います。

あと、小さな部分なのですが、例えばその課題5の緑や景観の街並みというところで、例えば緑を増やしていくということを考えてときに、以前、茅ヶ崎市で行われていたコンポストへの補助みたいなものがあったかと思うのですが、そういったところも復活していただくなども考えていただくといいのかなというふうに、思った次第です。

○松本委員長

ありがとうございます。

多分この課題3というのは、もうちょっといろいろなことがありそうだと私も思います。子育てをする方たちは、防犯、治安、家族、或いは教育の問題など、住宅そのものじゃないところで、結構いろいろ考えられて場所を選んで、子育てをしようということになることが多いので、そういう意味では、茅ヶ崎は結構いろんな良い要素を持っていると思います。なので、そこを打ち出すような、茅ヶ崎らしさにもう少しいろんな意味を込めて、子育て支援や、今言っていたいただいたことも含めて、もうちょっとストロングポイントになるように書かれると良いですよ。

出生数も多いですよ。それから、若い方たちの転入も結構多いじゃないですか。だから、オールジャパンは置いとくとすると、茅ヶ崎だけでももう少し頑張れることってあるのではないかなと。茅ヶ崎だと、それが可能かなと思います。いろんな条件がありそうな要素を持っているので、課題3は、もう少し他の課と子育てや、教育などそういうところも含めて考えていただくということも必要かなと思います。住宅そのものの話もあるけれど、どう住まうかなどは、その中で考えていけそうかなという気はいたしました。

○野口委員

今のお話に関連してなのですが、教えていただきたいのですが、個人的な感覚としては、人気のエリアはJRから南なのではないかとずっと思っていたのですが、数字を見ると、南側の方が衰退化しているじゃないかと。仮に僕が30代40代だったら、南側を選んで、豊かに子育てしながら、自然環境も良くというふうにイメージするのですが、そうではないというデータですよ。これは、原因は何なのですかね。

これがわからないと、施策が見つかっていかないと思います。

○鈴木委員

やっぱり、土地の値段が全然違いますね。南と北で、家賃も違いますから。どうしても北は安いので、そちらに住む方が増えるのです。

南側だと、そこでアパートをやってもあんまり利回りが回らないので、壊して売ることになると思います。

○野口委員

それは、藤沢茅ヶ崎平塚大磯あたりまでですかね。

○鈴木委員

平塚ぐらいまでですかね。ご存知のように、浜竹地区は日本で一番値上がりしたと話題になっていますよね。確か3番目が東海岸北でした。全国規模ですよ。そのぐらい上がっている地域なので、南側で多くの若い世代が暮らすことは難しいかなと思います。

あと一ついいですか。高齢者が65歳ということが気になります。高齢者は75歳でいいのではないかと思うのですよね。もう100歳以上までみんな生きるのですから。だから、茅ヶ崎市は75歳まで元気で働ける街だということになれば、実際みんな75歳ぐらい働いていますので、そうすれば若い人たちの年金に対する負担も減ってきますし、その分若い人達の給与も増えてくるというふうな感じになると思います。全国的にも75歳ぐらいから高齢者と呼ぶ時代になってきたのではないかと考えております。

○青柳委員

今、高齢者というワードが出たので、包括を代表してきていますし、本業として施設の社会福祉施設の運営ということをやっているのです、そういった視点で私も高齢者について、65歳と

いう法律上の仕組みではありますけれども、この高齢者というワードにすべてを集約するというには無理があるかなと私も感じました。実際、年齢のこともそうですけど、高齢者の中には、我々が普段お預かりしているような、要介護要支援というような状況の方も含まれています。

例えば、居住支援法人という表現が何回か出てきているのですが、我々がいつもやっている施設運営も、社会福祉法人という法人の単位でやっていますけど、これも広く捉えれば、要介護の方の居住を支援しているというふうに考えると、そういう意味では我々も既に、その中の1つになっているのかなという認識は持ったところではあります。

実際、経済的な問題があったり、特養も定員がいろいろあったりなど、簡単に入ったりできないというイメージがやっぱり先行していると思うのですが、やはり施設に入りたいという方の多くの原因が、当然介護が必要だということもあるのですけれども、その次ぐらいにやっぱり経済的に困窮をきたしているというような状況があります。

私が普段見ている施設は、茅ヶ崎で一番古い施設なので、もう45年ぐらい建っている施設なのです。その後、特養が今は寒川も含めて13ヶ所あるのですけれども、最近できたところは個室であったりとか、ユニットというすごく小さい単位で介護をするというような仕組みでやっているのです、その分部屋代だったり人件費だったりもかかたりします。ですから、同じ介護が必要だという方でも、そういった施設を経済的な理由で使えないっていう方もたくさんいらっしゃるという状況があります。

そうすると、古いけれども、我々のようなところを希望して選ばれるという方も増えているので、連携していくことは我々もぜひやっていきたいのですが、介護保険制度という中でやっていると、制度の壁みたいなものがあって、なかなか適切な支援に繋がりにくいところもあります。先ほどの住宅形態のミスマッチという話と同じように、要介護で、しかも経済的に負担の少ないところを使いたいけれども使えないというようなミスマッチというの、福祉の分野ではあって、そういうところも課題として上げていくことが必要かなと思います。

もちろん、施設にできるだけ入りたくないと思う方もたくさんいるので、今、介護保険の中では、地域の中で住み続けるということが一つのテーマになっていて、包括でもそれを支援しているところなのですが、そのために、ここにも書いてある地域の方とコミュニティを作るということを我々も考えています。だからこそ、この書きぶり自体が、ちょっと漠然としすぎていて、イメージが湧かないというか、地域コミュニティをつくるのが大切だという認識はもちろんあるのですけども、じゃあそのコミュニティの中身って何なのか、どういうふうにしたら地域の方と連携がとれるのかというところを我々は日々悩みながらやっているようなところはあります。

多分、一番根本的なところにあることは、やっぱり顔の見える関係づくり、そういうところなのかなというふうに思うので、我々もなるべくセンターにとどまっているのではなく、地域に出て行って、地域の方と実際に対話をして、困りごとを引き出して、その中には、住まいのことであれば適切なおところに繋いでいくという、そういう試みを日々やっていますので、やはり、高齢者や居住支援法人とひとくくりせず、もう少し詳細な内容がわかるような書きぶりにするといいのかなというふうに思います。

あと、空き家の活用ということでは、実際うちの法人がもう10年前になるのですが、松波地区のかなりお庭も広くて、素晴らしい住宅だったので、そこに住む方が施設に入ったり亡くなったりということで空いたときにお借りして、今は小規模のデイサービスの事業所をやっています。

最初、様々な条件があって、もちろん中身はいろいろ基準に合うようにリフォームはしたのですが、一番難しかったことは、地域の方にそういった事業所だということを知ってもらうことでした。すごく大変で、要はイメージが悪いという状況でした。

ですので、法律上のいろいろな壁があると思うのですが、やはりそういうふうに地域にある資源を活用して、何かこう、事業というより、地域貢献につなげていきたいというような活動は、大体いろいろなところで結構やっていますので、その時に壁になるようなことを一つでも二つでも取り除いていけたら、そういう空き家の活用も進んでいくの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。

この会だからこそ、このような話を、いろいろな立場の方とか、或いはいろいろなセクションをつないで考えていくということができるのかなと思いますので、非常に貴重な話だったと思います。

一つは、高齢者と言った時に、この書きぶりではやっぱり65歳にこだわっているように読めてしまうので、やっぱり茅ヶ崎はそうじゃない。元気な高齢の方がたくさんいて、75歳以上だと要介護度が上がってくることもあるかもしれませんが、65歳くらいの方や、歳は重ねても元気だったらいいのではないかと。むしろ、そういう方たちが、生き生きと住める場所だよと、何かこういう支援などがあるよということが見えるように書いたらいかがでしょうかということですね。それは、市の考え方もあるでしょうけど、茅ヶ崎ならできるという感じもしますし、そういう条件ってやっぱりそろっている気もします。そういう方が活躍できる場所ですよということは、良いのではないですかね。

○朝倉委員

貴重な意見なのですが、今回このデータを積み上げているすべての基礎データが、やはり法律に基づいた形で整理されていますので、今委員長がおっしゃるように、茅ヶ崎らしさの65歳以上云々にあんまりこだわらずにやるということは、多分、担当課としては非常に厳しいのだと思います。すべてのデータを書き換えなければならないのですよ。

ですから、そこは基本的な国とのお約束の、高齢社会ということについてはこうだよという一般的な茅ヶ崎の論理と、それから茅ヶ崎だけではなくて、もう全国的に高齢者は65歳ではなくて、青柳委員がおっしゃっていただけでしたが、もっと上、もしかしたら75歳でもなくて85歳かもしれませんよね。

それから、その辺の区切りについて、この取り組みの中にどうやって活かせるかということは、私たちが研究しないと、きっと行政だけでは厳しいです。

それともう1点、私が気になっていることは、改定に向けた検討資料の細かなデータを作ったままながら、この基礎データが、この住まいの課題のところ具体的にどう落とし込んでいるのかがよくわからない。余りにも膨大なデータをいただいてしまったものですから、住まいの課題にどう展開しているのかということがよく見えないので、これもじっくり私自身も勉強させていただかないと無理なのですけれども、まず一番気になったのが、35ページの課題1の表題です。いきなり超高齢社会です。今まで高齢社会ということで、65歳以上の方を中心にずっと触れていらしゃったのですが、ここで21%超えたからいきなり超高齢社会とは違和感があります。しかも、いつ超えたのか、下を読んでもよくわからない。

実は、超高齢社会になったから、今まで高齢社会とどう違うのかということ、何も変わらないのです。もっともっと高齢者は比率的に増えていくはずなのですが、2世帯住宅でも高齢高齢の2世帯住宅ができているような、そういう状況ですから、やはり超高齢社会の問題点にあまりにこだわってしまうと、私たち今65歳になったばかりの人も高齢者に入れていこうよという国の約束があるわけですから、その辺をあまり無理して、先の先を見て超高齢社会ばかりに目がいってしまうと、茅ヶ崎は大変だねとなってしまいます。青柳委員がおっしゃっていただいて、全国平均でも超高齢化になっているのですけれども、全国と茅ヶ崎の仕掛けをどういうふうに違わせていくのかということについて、このせっかく作ってくれた調査のデータを、この課題の中にぜひ取り組んで欲しいなあというふうに思います。

○加藤副委員長

やはり茅ヶ崎市の住宅政策とは、先ほどの今後の方向性の取組1にあった茅ヶ崎市居住支援協議会の設立だったと思うのですね。それがもうまさに核で。だからこそ、これだけのことがわかってきて、今後の課題が出てきているのだと思います。そのキーワードが、何故かこの資料ですと、方針3の取組8のところに行きだけ書かれていまして、もったいない気がしていま

す。

また、いろいろご意見が出ていたマンションの管理組合や民間セクター、居住支援法人などについても、今までも繋がっていたかと思うのですけれども、それをまた今後どういうふうに繋いでいくかという話なのかなと思います。

さらに、私いつも思うのですけれども、専門部署ですね。現在も数人でやっていらっしゃることを、私は非常に不思議というか不自然に思っております。今も各課から代表を集めることや、そういう繋ぎはやっているのだと思うのですけど、きちんとした核となる部署を作って、それでこれらの課題、方針をつなげていくということが、何よりも重要な気がしています。

ですので、この取組に記載されている専門部署の設置を検討して参りますというところについて、ぜひ力を入れていただきたいというふうに思っています。

○後藤委員

先ほど、隣の宇佐見委員からのご意見を聞いて、私もすごく賛同するというか、今は子育て少し一段落つきましたけど、やっぱり夢中だった時って、やっぱり経済的なこともすごいあるじゃないですか。

空き家として、ファミリータイプが空いているということでしたら、もうぜひそれを、例えば子育て世代の方や、あと資料の課題5にあるのですが、転入者が1.5倍に増加しているということなので、そういう方々に広く開放していただけたらと思います。風通しが良い、古くからの大事に住んできたお家を、皆さんの子育てに使っていただけませんかのようなアプローチでアピールしていったら、マッチするのかなと感じています。

また、先ほど松浪で家を借りてサービスされているというお話があったのですが、デイサービスだとちょっと異なるかもしれませんが、私の父なのですが、大きなお家で、囲碁をやったり、カラオケしたり、そういう高齢者が集まるスペースみたいなものに通っていきまして、同じような形で地域の高齢者向けのサロンや子育てサロンみたいなものが、空き家を活用してできたら、顔が見える関係にもなるし、活用にもなるし、すごく良いのではないかなと思います。

あともう一つ、南口の若い世代などが減っているということに関しては、私は北口の、地盤が良いということで赤羽根に住んでいるのですが、子どもはずっと南口の学校に通っていたので、南口に住んでいる友達はたくさんいます。やはり、東日本大震災の津波で皆がすごく引いたというか、そこから出て行ってしまった方もいますし、南口の方は4階以上の建物が無いということで、逃げ場がない、津波来たら死ぬしかないというふうになっていました。だから、やっぱり災害対策に関して、茅ヶ崎駅の南口の方がすごく手薄であるというところで、例えば南口の方を集中的に取り組んでいただくとか、具体的な災害に強いまちづくりの取組がもう少し見えると、安心します。うちの周りも冠水がすごいところがあって、家が建ったので全部道路が綺麗になって直ったのですが、その前は、すごい時には近くに消防署があったので、そこで土のうをいっぱいもらうことができ助かったということがありました。例えば水はけについても、今でも多分陥没がすごいところとかもあると思うのですけど、あと、雨が降ると、南西の方でしたっけ、水が溢れそうだと必ず警報が出るところがありますよね。そのようなところなどに集中して、例えば災害に強くなるような対策などをしていただけないのかなという声はすごく聞いております。

茅ヶ崎は、警報鳴ると海近いし大丈夫かなとなることや、川が氾濫しているような連絡が来て心配になることがあるので、南口の方が転出していることは、私もデータを見てびっくりしたのですが、災害対策はしていただければと思います。

また、先ほど申し上げた空き家対策に関して、子育て世代中心または65歳から75歳くらいの元気な高齢者にも活用してもらえないかと思うのですので、これから取り組んでいただければ嬉しいなと感じました。

○渡邊委員

今のお話の中の一部だけですが、市役所の方が説明すればいいのかもしれないですけど、一応建設業協会より冠水の対応をお話させていただければと思います。

冠水の作業について、建設業協会と市が協定を結んでおりまして、実は今年も6月や7月の雨が結構ひどかった時もやっていたのですが、24時間体制で、建設業協会に属している会社すべてが、茅ヶ崎を五つか六つぐらいの地域に分けて、排水ポンプを積んで、排水活動しています。

我々も、そういった形で市の対応に協力はしているのですが、今おっしゃっているのは、もっと大きい話ですよ。南口の方の、災害に対することについては地域的には仕様がな部分はあるのですが、そういう部分のてこ入れをしていった方が良いということは、僕も思いました。

ただ、一応そういう活動も協会的にはしていることを、ここにいる方たちにだけでも認知してもらえると、今後の議論の中でも、そういう取組をもっと厚くしていこうというきっかけとなることなど、一つのキーワードになればいいなと思いました。やっていますという話だけではなくて、そういう仕掛けづくりもやっている中で、次のステップって何だろうねと話ができたらいいなと思ひ、ちょっと補足させていただきました。

○若林委員

ちょっと気になったところとして、40ページの課題6の災害に強い住まいづくりなのですが、いろいろご意見がありました。様々な災害リスクが茅ヶ崎市ではあるのですが、この資料では、地震災害、火災中心の課題で書いてあるなという気がするのですが、茅ヶ崎市のリスクとしては、津波もあれば、実は土砂災害もあります。水害もかなりリスクとして抱えている。その辺のところを少しく書いたほうがいいのかというふうに思います。

それと、課題6の最後の一行で気になるところがあって、住宅対策なのでそうなのでしょうが、住宅を失った被災者に対して一時的な居住の安定確保とは、何をイメージしているのでしょうか。災害のケースによって違うと思うのですが、まずは一時的に避難できる場所があれば、もう一つは学校等のグラウンドを使った一時的な仮設住宅みたいなもの。もっと言うのであれば、その後の災害公営住宅というふうに繋がっていくのですが、それを安定確保まで求められているのですが、課題として行政は感じているのかと考えたときに、この書き方では全く逃げ場所がなくなっちゃうのではないのかなと思います。その辺をちょっと考えた方が良くないでしょうか。以前、市民安全部長だったので、その辺が気になってしまいました。

○山本委員

二つありまして、1点目は、11階建て以上の高層の住宅が増えているというデータについて説明いただいたと思うのですが、そのことと、環境の問題、これどういうふう考えていけばいいでしょう。個人的には、周りが最大でも5階建てぐらいのところ、20階建てが建つと、違和感が起こると思います。このような事態は、景観を壊して環境が悪化すると僕は思うのですが、その辺について、茅ヶ崎市はどういうふうその問題を考えていくか。

今後、論理的には増えていくのですよ。なぜかと言うと、古い建物を建てかえようとすると、マンションの所有者も少しはお金出すかもしれないけど、結局、容積増やしたりして、要は階数を増やすことが想定できて、ますます高くなっていくことは世の中の流れ、経済的な論理だと思います。その辺に対して、どういうふう考えていくかということが、環境という視点のメインですかね。

それからもう1点も重要なことですが、取組8の3行目の終わりから4行目のところに、同時に大家が安心して貸すことのできる住宅確保の仕組みを確立していきますと、断言されているのだけど、先ほど鈴木委員と意見交換させてもらったけれど、そこまでいえるのかという不安があります。具体的な何かをバックに持っていないと、あとで偉い目に合うのではないかと。次回までに考えていただきたいと思います。

○竹内委員

大ざっぱな感想になりますが、茅ヶ崎市は住まいの問題に関してはとても恵まれた状況にあ

と思っています。格差問題を背景に、特に住宅に関しては、持ち家・借家の格差は相当厳しくなっていますが、幸いにして茅ヶ崎市は持ち家比率が高く、借家は比較的少ないです。

高齢単身化の問題は、全国共通でそれも持ち家・借家ともにそれが進んでいるのですが、住宅セーフティネットの主たる対象である高齢単身借家世帯がある程度押さえられているという状況で、住まいの相談・住宅あっ旋というソフトな取組みが有効に働き、比較的サポートしやすい事情にあるのではないかと感じています。そしてその延長として、空きアパートや戸建ての空き室などの有効活用の可能性にも期待されるところです。

一方でこの間、茅ヶ崎市は若い世帯や子育てファミリー世帯（20～40歳代）にも人気が、それも持ち家一次取得層の転入がメインで、持ち家比率の上昇につながっています。しかし今後の人口減少期においては、それがどれだけ続くのか、人口減の歯止めへの対応として「まちの魅力化・住みやすさ」の話題が改めて浮上するものと予想します。これまでは立地的な優位であまり努力する必要はなかったのですが、今後はより意識すべき課題と考えます。

また、住まいの問題は、市場重視型の政策の成り行きとして、国をはじめ自治体を含む公共のサポートがだんだん小さくなる傾向を予想します。これにどう対応していくかは、いわゆる地域力、地域のサポートで補完することが1つの方策です。そうした面からして、地域コミュニティの活性化や地域の住まいまちづくりの取組みがとても大きなポイントになってくると思います。

以上の3つの課題、①民間住宅を活用した茅ヶ崎版セーフティネット住宅の確保、②子育てファミリー世帯の住みよさへの対応、③地域コミュニティの活性化などが、取組むべき基本施策として強調されるべきであると考えます。

ほか、気になった点として、一つは、市で一番お金をかけている公営住宅や介護支援策の一環で実績もあるバリアフリー化の記載がどこにもないので、欠かせない施策事項としてどこかで位置づけていただきたい。もう一つは、取組1と8の2つの内容がかなり重なりますが、取組趣旨に沿う形で少し整理していただくと分かりやすくなるのではと思います。

○松本委員長

ありがとうございました。たくさんご意見をいただきました。次回までにまとまるのかしらとちょっと心配になりましたが、頑張っていたかかないといけないというところですね。ここで、今私が解決策を上手くまとめることはできないので、少し検討してどういうふうにまとめるか考えさせてください。1週間ぐらいの間に何かお気づきの点があればお寄せいただいて、とにかく次回にこれでいきますっていうものができるようにしたい、ということだそうです。何良い提案や、こうだということがあれば、ちょうだいしたいと考えております。次回までに、とにかくここで皆さんにご了解いただけるようなものを作るということで、努力するそうですので、どうぞよろしく願いいたします。

予定された議題はこれで、ちょっと時間が過ぎてしまいましたがおしまいです。

前回、皆様方にご相談いただきましたが、マンションの問題について、先ほどの説明ではマンションも古い建物はあるけど、そんな大した数はないということではあります、戸建ての空き家で問題になっているように、マンションの空き室の問題が出てきていて、それも戸建てよりも深刻かなというふうに心配しております。国でも、マンションの管理をちゃんとしてくださいということで、計画を作らなければいけないと。

そういうこともあって、アクションプランの中にマンションという文字もあったかと思いますが、やっぱりそれは取り組んでいかなければならないことなので、これからの計画にも関わっていくのですが、今回は、神奈川県マンション管理士会の方に来ていただいて、今のマンションの管理の状況や問題について少しお話をいただきたいと考えておりますので、どうぞご出席いただければというふうに思います。

事務局より最後に何かありますでしょうか。

○事務局（高山主幹）

ご審議いただきありがとうございました。次回の住まいづくり推進委員会は、お示ししております通り、令和5年8月21日月曜日10時からを予定しております。お忙しいところ恐縮で

すが、ご出席いただきますようお願いいたします。改めて通知等もお送りいたします。

また、委員長からもご紹介いただきましたが、今回は神奈川県マンション管理士会より、茅ヶ崎市内のマンションにもアドバイスをされている大内さんにお越しいただく予定です。これからお話いただく内容を調整いたしますので、大内さんにお聞きしたいことなどがありましたら、事前に事務局までご連絡ください。

本日の資料につきましても、ご提案等がございましたら、1週間程度でメールなどをいただけたらありがたいです。

事務局からは以上です。

○松本委員長

それでは、10分ほど過ぎてしまいましたが、これにて終了といたします。長い時間にわたりありがとうございます。