

令和5年度第3回茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会

日時：2023/08/21 10:00～12:00

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、山本委員、野口委員、久米委員、入原委員、大内氏、都市政策課長、都市部長、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3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、後藤委員、久米委員、入原委員より遅参のご連絡をいただいております。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。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期末評価（案）」、資料2「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン改定（骨子案）」、資料3「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン改定（骨子案）体系図」。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」、「分譲マンションアンケート調査報告書（追加調査集計結果）」。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（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（骨子案）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

皆様、おはようございます。本日も前回に引き続きまして継続案件2件ということで、次第の通りでございます。どうぞ円滑な運営にご協力いただきますようお願いいたします。

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案についてということで、継続案件でございます。それでは、事務局より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（1）「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの期末評価（案）について」をご説明いたします。「資料1」をご覧ください。

こちらは、前半は、今年度第1回委員会などでお示ししておりました評価についてまとめ、併せて12ページ以降では、前回ご協議いただきました、市が示す今後の方向性を基に、茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会からいただく予定の「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」の答申案を挿入しており、本日はこの部分についてご説明差し上げます。

それでは、12ページをご覧ください。まず、答申とするため、前回、前々回にいただいた答申より踏襲し、3-1として「はじめに」を入れております。

また、3-2「今後の方向性について」は、前回までは現行プランの取組毎にまとめていたところ、施策のカテゴリー毎にまとめるかたちに修正しております。

内容については、大きく変更をしておりませんが、前回の委員会にて、委員の皆様よりいただいたご意見も踏まえ、加筆や修正を行っております。

修正した点としては、まずは、前回の委員会にて、セーフティネット住宅に対する方向性を示した方が良好等のご意見をいただきましたので、13ページの（2）、4つ目の「セーフティネ

ット住宅」から始まる段落について、「特優賃」の文言を入れておりましたが削除し、2行目に「本市に合ったかたちでのセーフティネット住宅のあり方など、既存のセーフティネット住宅に枠組みを超えた検討が必要です。」と追加いたしました。

また、カーボンニュートラルの視点からの記載として、14ページの(5)、3つ目の段落を追加いたしました。

最後に、15ページ(7)の一段落目の最終行にて、居住支援法人の設立と表現していたところを、居住支援法人の発掘と修正いたしました。

16ページ以降は、参考資料として、本委員会の規約や現在の委員名簿、前回の答申以降の検討の経過を記載しております。

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)ということで、前々回から検討してまいりました、このアクションプランの期末評価案というものです。特に、今日ご説明があった12ページ以降が、前回から少し整理がされたかと思えます。

こちらは委員会としての答申ということですので、皆様からのご意見を反映し、表現や文言を修正しています。私も、事前に事務局から相談をいただいて、やはりカテゴリーごとに少し整理した方が、受け取る側も読みやすいだろうということで、3-2の今後の方向性については1から7という形に修正いたしました。ただ、内容については今ご説明があったように、前回までの皆様方のご意見を踏まえたもので、大きく変えたものではありませんので、体裁を少し整えさせていただいたということです。

お手元に、本日机上配布の資料としてスケジュールがございまして、ご覧いただけますか。本日は第3回ということで、この委員会を行っているわけですが、この議題(1)の期末評価については、本日ここでご了解をいただき、今後、市長に答申ということになる予定です。そのため、ご意見、ご質問をいただいて、最終的に市長に答申できるようにしたいというふうに思っております。何かご意見やご質問はございますか。大丈夫ですか。

こちらは、私たちも何回も確認していきまして、ここで少し整理して、見やすくまとめられていると思っておりますので、特に、前回、ご意見がなかったものについてはこのままということでよいかと思えます。

先ほど、説明があった部分は追加したということで、カーボンニュートラルもこのような形で今回新たに入れておりますが、前回ご意見いただいた久米委員、いかがでしょうか。久米委員からセーフティネット住宅の件でご指摘いただいた点も少し配慮してあるのではないかなと思うのですが、いかがでしょうか。

○久米委員

わかりやすくまとめられており、良いかと思えます。

○松本委員長

それでは、こちらをまとめて、答申ということになるかと思っています。もし、こうして欲しいなどのご意見がなければ、この形で進めていきたいと思いますが、よろしゅうございますか。

それでは、答申については、本日のご意見を踏まえて、皆様方からご了解を得たということで、市長に提出する手続きを進めてください。

ありがとうございます。それでは、次が議題(2)です。こちらの議題(2)を始めます前に、やはりマンションのことが大事だというお話が前回、前々回などからあり、本日は、神奈川県マンション管理士会より、大内様にご出席いただくようお願いしております。では、お入りいただいて、よろしくお願いします。

○事務局（高山主幹）

それでは、本日お越しいただいております、一般社団法人神奈川県マンション管理士会に所属されているマンション管理士の大内様をご紹介します。

大内様は、一般社団法人神奈川県マンション管理士会や、特定非営利活動法人湘南マンション管理組合ネットワークに所属されているマンション管理士です。管理業務主任者や宅地建物取引士、測量士補などの資格も有しており、そのスキルを活かして、分譲マンション管理組合へのアドバイスのほか、神奈川県のマシヨン関係のセミナーへの出席や、自治体で実施するマシヨンに関する相談員などを務められております。

本日は、まずは大内さんより、湘南地域を中心に、最近の分譲マシヨンの事情についてご説明いただき、質疑応答の後、議題（2）の説明に入らせていただきます。それでは、大内さん、ご説明をお願いいたします。

○大内氏

ご紹介に預かりました大内です。よろしくお願ひいたします。

私をご紹介の中にもありましたが、神奈川県マシヨン管理士会に属してありまして、あとNPO法人湘南マシヨン管理組合ネットワーク、これは管理組合さんたちの団体なのですが、それも、そちらの中でも、活動させていただいております。

本日初めてこちらの委員会にはご出席させていただいておりますが、茅ヶ崎市のマシヨン事情について、最初にご説明させていただこうと思ひます。

茅ヶ崎市は、地域を三つに分けますと、134号線沿いなどの海沿いの地域と、市街地の方ですね、駅周辺の地域、それと北側の地域、その三つに分けられると思ひます。

海沿いの地域のマシヨンにつきましても、やはり以前から別荘としてお使用の方もいらっしゃるが、実は、築年数的に結構経ったものが、散見されます。茅ヶ崎市に関しては、この海沿いのマシヨン、要するに1号線、JRよりも南側のマシヨンが圧倒的に多いのです。皆さん、憧れの地として、海沿いの方に早くから住居を求めていらっしゃるということがあると思ひます。

あとは、市街地の駅周辺は、茅ヶ崎市に関しては、JRの茅ヶ崎駅と辻堂駅を利用することができます。茅ヶ崎駅周辺は北側も南側も、辻堂駅に関しては南側に、最近、割と新しいマシヨンができつつあります。ここ2、3年はコロナ禍ということもございまして、茅ヶ崎にサテライトオフィスを求められて会社を移転された方が、やはり茅ヶ崎市は非常に住みやすいところなので、住居もこちらということで、移り住まわれている方が結構多いと思ひます。

また、北側に関しては、こちらにも確かにマシヨンはいっぱいあるのですが、こちらに関しては、旧公団系が分譲したマシヨンが非常に多いです。こちらは団地型になってありまして、管理形態が総合管理ではなくて、一部管理、要はその会計や管理人業務などを管理会社に任せておいて、ほかの理事会運営などについてはご自身たちでやっているということが、こちらのマシヨンの特徴です。

竣工当時からこのような形で管理形態をしているので、ここに住んでいる方たちは、非常に管理の意識が高いです。知識もあるし、意欲もあるという方たちがお住まいなのですが、実はこれも30年を超えてきますと、どうしても高齢化という波が押し寄せてきて、今までは、そういった形で上手にまわしてきたのだけれども、今後世代が変わって、このご自身たちでまわしていくという方式が、どこまで続くのだろうかという、そういったご相談も今、結構あるような状況です。

こちらのいただいた資料の中にもあるのですが、マシヨンに関しては、建物の老朽化と、あと住まわれている方の高齢化、二つの老いということが、最近言われているのですが、二つの老いと言ったとしても、建物は、それはもう築年数が経ってしまえば当然老朽化してきますし、あと人間の方も老いることが決して悪いわけではないと考えています。逆に言うと、マシヨンに一生住み続けたいという表れなので、これは決して悪い方向ではないのではないかなというふうに考えています。

そういった中で、実際の住まいに関してのお話なので、こういった形で今後より良い方向に持っていければいいかということ、一緒に考えさせていただきたいと思ひます。どうぞよろ

しくお願いいたします。以上です。

○事務局（高山主幹）

大内様ありがとうございます。

なお、当日配布資料として置いております分譲マンションアンケート調査報告書ですが、これは追加調査集計結果となっております。アンケートより把握した本市の分譲マンションの実態を示しております。

それではまず、委員の皆様より、大内様へのご質問等がありましたらお願いいたします。

○松本委員長

皆様からご質問が出る前に、質問させていただければと思います。

先ほどおっしゃっていましたが、一生住み続けたいということを実現するということですよね。それはすごく私も思っていて、住みやすさなど、そこに様々なメリットがあるから住もうと思っていらっしゃるわけで、それは良いことだと思うのですが、高齢化などにより、それがなかなか難しくなっている中で、それを実現するために、特にどの部分に留意して考えていかなければならないのでしょうか。

個々の問題はあるにしても、この委員会では茅ヶ崎市全体のマンションのことを考えなきゃいけないということもあって、二つの老いという点でもそうですけれども、私は全体がよくわかっていないところもあるので、普段よりマンションの管理に関わっていらっしゃる大内様より、特にこんな点をこれから頑張っていかなないと心配だとか、或いはこう進めていけば頑張れる、行政でもこういう応援をすると皆さんやれるとか、その辺りのヒントをいただけると嬉しいです。

○大内氏

マンションの築年数の区切りとしては、新築当時、それから20年から40年ぐらい、それ以上というふうになっていると思うのですが、まず、新しいマンションあまり相談がないです。

ただ、これが良いかどうかということではなく、やはりマンションに住まわれている方は、ホテルライクの生活をしたいということで、お隣等の関係性にあまり重きを置きたくないという方が多いです。そのような状態でも、なにもないときは良いのですけれども、いざ災害が起きる、どなたか支援しなきゃいけないなくなった場合に、果たしてこれが良いのだろうかということが、最近問題になっています。

そのため、別に無理にとは言わないのですが、どういった形でも良いので、ある程度のコミュニティを、なるべく早目に作っておくということが、今後のポイントになるかなというふうに考えています。

それから、やはりもうその時期は過ぎてしまって、実際住まわれている方が高齢化してしまっているというようなマンションに関しては、隣の方が認知症になってしまって、私不安ですというご質問が結構あります。こういうお話になると、個々の問題なので、マンションの相談だけでは解決できなくて、やはり行政さんとの連携や、場合によっては警察、病院にも入っていただく必要があります。

そのため、やはり管理組合と行政の連携が、今後やっぱり必要になってくるのではないかなというふうに思っています。

○松本委員長

ありがとうございます。多分、経済的な問題はまた別にあるのかもしれませんが、それはちょっと置いておきますと、今おっしゃったコミュニティ形成の問題、特に別に仲良くなるなど、そういうコミュニティじゃなくても良いと思うのですが、管理については、当事者意識を持っていただくということが、一番大事ななと思っています。

マンションにお住まいの方にお話をうかがうと、初めて役員になってみてこんなに大変だった、こんなに大事な問題だということがわかったという方が多いので、やはり、なるだけ早く

そういうふうに皆さんがなっただけだと、またちょっと違うのかなというふうな気がいたします。

新しいマンションができたときに、管理の大切さなどを住まわれたときから感じていただけるような、意識していただけるようなことが重要なのかなと思いました。

旧公団系が分譲した団地は、やっぱり入居するときに、ある程度こういうふうな管理をしていきましょうみたいなことを周知しているのですか。

○大内氏

新築当時のことは、ちょっとわからないのですが、言い方が悪いかもしれませんが、そもそも総合管理のマンションは、組合の中で理事長になろうが、理事になろうが、名ばかりというかたちで、管理自体はもう管理会社に丸投げという感じです。

ただ、旧公団系の分譲したマンションに関しては、そもそも委託契約が部分契約のため当初から、住民が自治会と管理組合を両方立ち上げて、これは管理組合の仕事これは自治会の仕事と、ある程度分けて、最初からきちんとやられているようなかたちです。そのため、総合管理のマンションとは、そこに住んでいらっしゃる方全員の意識が違うような感じなので、そこはもう全く違うかなというふうに考えています。

団地型マンション全体としては、管理意識が高めですね。皆さんがいろんなことをよくご存知です。どうしても自分のところに、理事などが輪番制で回ってくると、やらざるをえないという土壌が最初からあるので、日頃からそういう感じでお住まいの方たちが多いので、意識は高いとは思いますが。

○朝倉委員

ちょっと的が外れているかもしれないのですが、前もってお断り申し上げます。

大内さんのようなマンション管理士さんは、個別のマンションの中でも、例えば、2階建ての8戸ぐらいのマンション。そういったものと、それから150戸ぐらいの三階建てのマンション。それから8階以上の大型マンション。そういった様々なマンションの管理について、どんなマンションでも相談に乗ってもらえるのかということをもっと1点お聞きしたいと思います。

それと、もう1点として、マンションを建築していく段階での指導は、マンション管理士さんのお仕事の中には入っていらっしゃらないのでしょうか。教えてください。

○大内氏

ありがとうございます。ご相談は、管理組合さんからご依頼されることがほとんどです。例えば音がうるさいとか、隣の人が騒いでいるとか、そういった個人の方からのご相談ももちろんあるのですが、基本的には管理組合さんからほとんどです。

管理会社さんに委託しても、時々不具合が起きてしまうことがあり、お金の問題が多いのですが、そういったことについての管理組合さんからのご相談は、非常に多いです。

また、管理組合さんと管理会社さんとで、管理委託契約を結んではいるのですが、実は管理会社の事情もあり、管理人さんが見つからない、1人のフロントさんが何十組合を持つという事情が発生してしまっているのが、管理組合さんからすると、お金をいっぱい払っているのに、なかなかやってもらえないじゃないかというようなご相談も、非常に多くあります。この場合は、管理会社さんがいらっしゃるマンションの管理組合さんからのご相談が多いように感じます。

それと、マンション管理士の仕事というものは、やはり組合の指導ということが主になってしまいますので、建てる時のご相談、建物に関してのご相談は、我々の業務から外れてしまうのかなと思います。ただ、管理組合の形成などであれば、もちろんご相談に乗らせていただけるかと思っています。

○朝倉委員

ありがとうございます。ちょっと補足するのですが、気になっているのは、茅ヶ崎市内だったら多分大丈夫だと思うのですが、高層マンションで、大雨により下に降りられないような事例が、都内や横浜あたりでかなり頻繁に出ていますよね。茅ヶ崎市のマンションでも、入口が下がっている等の建て方をなさっているところも見ますので、住んでから不安に思った箇所などの細かな個別の事例について相談したいという場合にも、相談に乗ってもらえるということによろしいですか。

○大内氏

実は同じような相談を受けたことがございます。中古のマンションを買ったのだけれども、1階にお住まいの方だったので、雨が降ると、家の中に水が入ってきてしまい、どうしようと。

やり方はいくつかあると思うのですが、やっぱり買われた方のご意思を一番重視しなきゃいけないので、どうされますかという話をしたら、争いごとを起こしたくないと。だけど、せっかく買ったマンションなので、長く住みたいというご希望をいただきました。

要するに、この問題の原因は共用部分の話になりますので、この方の意思だけで、工事をやりましょうというわけにはいなくて、実は、ご相談をいただいて、解決まで3年ぐらいかかりました。

最終的には、この方が管理組合にお願いして、管理会社の方ともちょっとお会いさせていただいて、全体的に大きく変えることはできないので、その問題の部分に関して、どう修繕していけばよいか造園業者さんとお話し、管理組合の費用で修繕することになりました。

こういった経験もございますので、個別のことに関しても、もちろんご相談にはのっております。

○青柳委員

私は、市内の地域包括支援センターの代表ということで、こちらの会議に出席させていただいていますが、同時に自分の主たる仕事としては、社会福祉施設の管理者をしています。

今の朝倉委員からの質問に似ているところがあるのですが、高層マンションの場合、特に上層階に住んでいる方が介護などを必要としたときに、様々な公的なサービスを使っていくということになるのですが、その時に、垂直移動が問題になることがあります。エレベーターがあれば良いのですが、ないこともあって、エレベーターがないマンションの場合、下まで迎えに行くのだけれども、そこまで降りてこられない。そのため、介護サービスそのものが使えなくなってしまうというケースが事業を運営していると、結構あります。

また、エレベーターがあったとしても、車椅子などにお乗りの場合は、エレベーターの広さが十分でなかったりとか、特に古いマンションや団地等では、エレベーターあるにしても、かなり老朽化しているということで、移動の手段に使えなかったりとかというケースが結構あって、本人の状態云々というよりも、エレベーターがない、使えないことが、その家で住み続けることの障壁になってしまうというようなケースが結構体験を通じてあります。

このような場合に、エレベーターの改修や新設などについては、多管理全体の問題なのかと思うのですが、そういった年数が経つにつれて問題が出てきた物件が、そこに住まわれている方たちの声で改修などを図られるようなことが、実際にあるのでしょうか。

もしないのだとすると、実際二つの老いが進んでいったときに、そこがネックになって住み続けられないということがケースとして多くなってくると思うので、その辺りはどうなのかお聞きできればと思います。

○大内氏

ありがとうございます。エレベーターを新設でつけるとなると、かなり莫大な費用がかかってしまいます。特に団地型のマンションですと、一部の棟だけにつけるということにはいかないため、全部の棟につけなきゃいけないとなると、費用が潤沢にあれば良いのでしょうけれども、なかなかそうはいかないことが多いです。

ただ、どうしても困っているといったお話はあって、その場合は、管理組合さんと相談し、階段を降りられるスロープのような器具をつけられているところもあります。

このような話で、どうしても問題になるのが、階段などの共用部分を改修しようとする、やはり4分の3の同意が必要になってしまったりするのでその決議の問題と、あと費用の問題が顕著になっていると思います。皆さん決してこういったことをやりたくないというわけではないのですけれども、どうしてもこの二つの問題が出てきてしまうということがあります。

それと、ご高齢になっても、そこに長く住まわれている方は、同じ地域で生活したい。これ誰でもそうだと思うのですが、そこを目指すと、例えば5階階段の建物の、5階にお住まいの方が、1階が空いたときに、その同じ建物の中で、1階にお引越される方もいらっしゃるの、そういった考えもあるのかというふうには見えています。

○青柳委員

ありがとうございました。実際に私が経験したケースでも、3階に住んでいて、お父さんは、他にもいろいろ理由があったとは思いますが、その当時下にも降りられないということで、どうしても施設に預けることとなり、お父さんのそういう状況を見て、自分も、将来難しくなるのであれば、下の階の部屋が空いたので移ったということがありましたので、そういう手段も一つの解決かなと思いました。

○竹内委員

二つの老いという話をさせていただきましたが、多分このような状態は区分所有法の制定当初は想定されていなかったらと思います。この二つの老いの行く先をどうイメージされているのかということと関連して、二つほどおうかがいします。

もともとマンション管理というのは、管理組合の住民自治による共同管理の方式を基本と考えて、それをどう育てていくか、そのためのサポートをどう図るかが管理問題の主要課題だったように思います。しかし、近年の二つの老いの中で、例えば管理会社が管理を一手に引き受ける、いわゆる第三者管理の動きも出てきています。今後のマンション管理のあり方、方向性として、あくまでコミュニティ形成をベースと考えるべきか、管理の外注化はやむなしと考えるのか、どのようにイメージしておけばいいのでしょうか。

もう一つは、これは多分、不動産の所有権問題の話とも関係すると思いますが、規約の変更をはじめ、共用部分の変更や建て替え決議など、当初は全員一致を原則としていました。それがだんだん緩和されてきて、例えば5分の4、4分の3、半分とか。さらにここに来て、所有者不明分は母数から外す、決議不参加の場合は母数から外すといった提案が。つまり判断ができる人たちだけで、物事を決めざるをえないという状況があるのですが、不動産を所有している立場から考えてみて、そういう決議が望ましいのか望ましくないのか、現実的にやむを得ないのか。将来的にはこれをどう考えていけばいいのか、感想でも良いのですが、お聞きしたいと思います。

○大内氏

なかなか難しい問題だとは思いますが。

まず一つ目のご質問の方なのですが、管理のあり方についてご質問をいただいたのですが、当日資料として配布されているアンケートも拝見し、管理会社がやってくれるから良いわという方が半数以上という結果もあったようです。

もちろん、ベースが全くない中で全部住民の皆さんでやってくださいと言ったところで、やっぱり区分所有法という問題があるので、みんながみんな全部できるわけではないですし、ある程度は管理会社に頼ってやっていくということが現実問題だとは思いますが、やはり管理会社も収益を上げなきゃいけない会社なので、そこが行き過ぎてしまうと、管理組合にとって非常にデメリットな問題が出てきてしまうということが、現実問題としてあります。

その辺をどうやって調整していくか、もっと言うてしまうと、やはり居住されている方の意識を、ちょっとでも上げていくということが、我々から見ると良い方向じゃないかと思ってい

るのですが、ただ一方で、管理会社による第三者管理とし、理事会も置かないで管理していきましようという方向性もあるようです。

どうしても管理会社が第三者管理をすると、管理組合さんの財産が全部わかってしまっているわけで、当然利益相反の話が出てきます。国もこの辺は規制するかという方向にはあるようなのですが、流れからすると、第三者管理方式に持っていこうとする動きがちょっとあるのかなというふうには思います。

これについては、ご判断するのはもちろん管理組合さんなのですが、一回第三者管理方式をやってしまうと、普通の今まで通りの管理に戻すということが、やはりおっしゃられたように議決権の問題がありますので非常に厄介で、気づいた時には戻しづらいという管理組合さんもあるので、ちょっとこの辺はしっかり管理組合が考えていただく必要があるのかと思っています。

それと、おそらく建て替えや何かの時の決議の方法ということなのですが、やはり建て替えなどを進めていくためには、どうしても議決権の問題が出てきてしまうので、考えてしまえば、そこを減らしてしまえばという考えも確かにあるようですね。ただ、もっと考えると、建て替えなどが進まないのは、議決権の問題だけなのかということもありますので、ごめんなさい。ちょっと回答にはなっていないとは思いますが、そこは注視していかなければいけないと考えています。

○野口委員

この会で重要なことは、マンションの管理組合がある場合、管理組合に自治体が直接アウトリーチできないと厳しいと思っています。このようなことは今問題になっていて、様々な自治体で条例を作ろうと、京都だと空き家条例にマンションも入れるということ考えていますが、どうやったら、管理組合があるマンションに自治体がアクセスできるか。そこに何か定期的に連絡を取り合うようなシステムがあると、非常に施策が行き届きやすいのではないかと思います。特に法人格にしていらない管理組合の場合は、登記もされていなかったりしますよね。

簡単に言うと、マンションの管理者と自治体が関係を持っていく方法について、何か良いアイデアがあれば教えていただきたいです。

もう一つは、茅ヶ崎だとあんまりないようなのですが、居住用マンションでも最近賃貸が始まっていると聞いていて、そうすると所有者自治と居住者自治は、やっぱり議論を分けないといけないのではないかと考えています。さらに言えば、いろんなデータより、管理組合が必ずしも居住者を把握していないという場合もあると聞いています。そういう意味では、そこに住んでいない所有者がいるほど管理が大変ですし、一方で、住んでいる人の自治についても、市内では幾つか事例が出始めているのかどうか、比較的うまくやっているのかどうかという話をお聞きしたいです。

○大内氏

一点目の管理組合へのアプローチについては、ネットワーク会議などを開催していて、そこがやっぱり一番難しいと思います。なぜなら、建物は外から見てわかるのですけれども、建物は本当に綺麗なマンションで、管理が行き届いているように見えるマンションであっても、ちょっと中の話を聞いてみると、管理会社とのトラブルを抱えていることや、管理組合が二つに割れてしまっていて議論が先に進まないことなどもあります。

そのようなところが行くところまで行ってしまうと、それを元通りに戻すことは非常に大変なので、アドバイザーとして入りますとこちらから持ちかけたとしても、管理組合が二つに割れていると、お願いしますという方とこんな人要らないっていう方が出てきてしまい、進まないことがあります。そのため、もっと早くにアプローチできたらということは、私たちも非常に思っています。

ただ、早く見つけるか方法は、非常に難しいです。他の自治体さんは登録制としているところもあるようなのですが、そういった形で情報を吸い上げるということも一つなのかなと思っています。

あと、賃貸化の問題なのですが、近隣地域などでは、敷地がそんなにないところに、お1人

住まい向けの大体 30 平米から 40 平米ぐらいの分譲マンション、比較的高層マンションの 10 何階建てが目立っているような感じです。もちろん、そこにお住まいの方もいらっしゃるのですが、ほぼほぼ投資型のマンションというようになってしまっていて、そうなってくると投資型なので、そこに住んでいる方と、管理費とか修繕積立金を払われている方が全く違ってきますので、非常に管理が難しいような状態です。理事会を開いても、ほとんど投資型なので、お住まいが全然違うところであつたりするため、実際そこにお住まいの方と、投資で持っている方との意見が違うわけなので、この辺はやっぱり非常に難しい課題だと思っています。

JR 線の駅近くだと完成前から完売御礼という状況です。購入されている方がどんな方かわかりませんが、やはり投資目的で買われている方が多いだろうなというふうに思っています。

マンションの価格も、コロナ禍になって逆に上がっている部分もございます。コロナ禍の最初の頃は、湘南地域で中古マンションが結構底をついてしまって、売るのがなくなっちゃったというようなぐらい、実は人気がありました。それがまだ続いているような形なので、湘南エリアは資産価値とすれば、まだまだ非常に高く、中古マンションでも何でも売り買いできる地域だと思っています。

逆に言うと、中古マンションでも、今の時点では結構高い金額で売り買いできるということは、買う人がいるわけなので、ある程度の管理もできるのだらうと感じます。

○入原委員

そもそもの質問になってしまうのですが、自己紹介の中で、県マンション管理士会と、湘南マンション管理組合ネットワーク、両方に所属されているとうかがったので、相談を受けているだけでなく、マンションの管理組合さんに対して、どちらの会でも構いませんので、アプローチするような事業をやられているものがあれば、ご紹介いただきたいと思うのですが。

○大内氏

マンション管理士会に関しては、基本的にマンション管理士の集まりなので、あまり組合さんに直接というような事業はやってはいません。

ただ、茅ヶ崎市に関しては、県のアドバイザー派遣というものを受託しております。今年に関しては 6 月から来年の 2 月末までの期間なのですが、管理組合さんからオーダーがあれば、マンション管理士が 1 回出向いて行って、管理組合さんにアドバイスをさせていただくというようなことはやっております。私ももちろんそういった形で、茅ヶ崎市の管理組合さんにアドバイザーとして出向くこともあるのですが、やはり 1 回だけの話なので、本当に筋道だけこういう感じで考えてくださいねというぐらいのアドバイスをさせていただく形で行っております。

ネットワークに関しては、毎月 1 回、研修交流会というような形で、ミニセミナーを 1 時間ぐらい開催して、そのあと、そこにご参加された管理組合の役員さんや議題にご興味をお持ちの方たちで、うちはこれに関してはこんなことやっている、こんな方法もある、こんなことで困っているなど、自由に議論していただくということを行っています。

それと、ネットワークで年 3 回、割と大きなホールを借りまして、一応対象エリアは鎌倉から湯河原までの地域なのですが、所在が藤沢にあるので藤沢を会場として、一般の方向けのセミナーを開催しています。

あとは、出張セミナーというような形で、毎月 1 回ずつ公民館を回っています。ある一定の期間は、ここのエリアの公民館で無料相談やりますよ。何ヶ月かすると、場所を変えて、こちらの公民館で、無料相談やりますよというような形です。

○久米委員

県は所管しているエリアが、基本は町村部ということで、割と県の西の方に偏っているのですが、先ほど茅ヶ崎市では南側に多いという話がありましたけど、県の所管している町村部では、リゾートマンションが大体半分ぐらいあって、普通のマンションが残り半分のような感じです。

やはり一番困ったことは、先ほどからお話が出ていたように、管理組合とのコネクションをどうやって求めたら良いのか。実態把握ということが難しく、実はアンケート調査でも全部は当然返ってこないの、返ってこないところはどんな状況になっているのかということで、県が所管するところは数が少ないので、職員が現場を見に行くことや、そこにいる方に話して実態調査みたいなことをやらせていただいているのですが、やはり実態がなかなか把握できないことは非常にネックだと感じています。先ほどお話に出たように賃貸に出しているなどではさらに複雑な状態になってくるので、ますます難しくなってくるかと思えます。

また、茅ヶ崎市の南側で結構古いリゾート系のものが多いとなると、かなり老朽化している可能性もあるのかなと思いました。特に茅ヶ崎だと海からの風もあるので、マンションにとっては維持管理の大変な状況でもあるかと思うので、ボリューム感がどれくらいあるのか、その辺も少し考えておいて、茅ヶ崎市でどこにポイントを絞ってやっていくのかということを考えていかなければいけないのかなと思いました。茅ヶ崎市のリゾートマンションと、その管理状況の実態などがわかれば、少し教えていただけますか。

○大内氏

全部の管理組合の中に入っているわけではないのですが、建物の劣化状況については、見る限りでは、大規模修繕的なものが全く見られずどうなっているのだろうというところが、本当に数棟なのですが、見受けられるような感じです。そんなに数が多いとは思わないのですが、問題は、空き家が1件あったら、周りの方って結構あそこどうなっちゃうのだろうと心配だと思うのですが、マンションって、それがもう50戸とかってなってくると、当然そのエリアに与える影響が、非常に大きいのだろうと思っています。

ただ、これがすごく多いかという、数としては、そんなに手をつけなきゃいけないマンションがたくさんあるわけではないと思いますが、一応見受けられるのは数棟あります。

それと、海沿いのマンションの特徴として、いわゆる下駄履きマンション、1階がテナントになっていて、2階以上が居住のマンションというものが意外と多いです。このようなマンションを複合用途マンションというのですが、店舗が物販なら良いのでしょうけど、飲食などが入っていると、やはり管理が非常に難しいです。居住者とその飲食の店舗では、やっぱり生活している方と商売やっている方なので、その辺の意見調整が難しいと思われま。

そういったものが、茅ヶ崎市の海岸線沿いあたりに数棟あるので、こういった形で管理されているのかなということは、注視していかなきゃいけないのではないかなと思っています。

○久米委員

一つだけちょっと情報提供ですが、我々も実は昨年、ネットワークさんにご協力いただき、管理組合の方々の交流会を箱根の方でやったのですが、箱根は非常にリゾートマンションが多く、その管理組合の方にも来ていただきました。そうしたら、是非こういう交流会をまたやって欲しいなどの声をいただき、非常にそういうことに飢えている部分もあるのだと感じました。

やはり、無関心な方々もいらっしゃる一方で、そういうことに飢えている方々もいらっしゃるの、オールマイティーの方法ではないですけども、もう少しいろいろな方法を組み合わせ、管理組合の皆さんの情報をうまく吸い上げるようなことを考えると良いのかなと思いました。感想です。

○山本委員

私はマスコミで知った情報ですけど、最近、分譲マンションにかかる土地の固定資産税の問題が取り上げられていて、マンションが建っているところは、土地の価格がそれぞれまとまっていて価値があるが、区分所有者当たりの価格は安く評価されているのではという問題です。

今後国としては、固定資産税を上げようとしていると新聞には書かれています。分譲マンションの評価ってどうやっていくかという、まずはマンションの前の道路に設定されている路線価をベースに、マンション敷地の規模等を修正して評価額を求めます。建物は再建築し

たら幾ら、それに経年減価等をして求められます。このように固定資産税にどうも十分反映されていないということが、今の課題だと思うのですが、特に駅のそばの土地の価格の高いところで、管理組合の方々は、将来、固定資産税全体が上がるというような心配がいっぱいあるのではないかなと思うのですが、その辺の実態はどうなのでしょう。

○大内氏

固定資産税のご質問をいただくことは、あまりないのですけれども、駅近のマンションですと、固定資産税というよりも、ちょっと話は逸れてしまうのですが、車を持たない方が多くなっている一方で、建築時は附置義務があるので、何年か経つと、駐車場が半分以上空いているということが、これはもう茅ヶ崎市に限らず、どこでも特に駅近のマンションは、そういった実態がございます。そうした時に、やっぱり立体駐車場ってかなり費用がかかるものなので、駐車場を借りる方がいっしょにやらないと、もうその立体駐車場のメンテナンスのお金が払えないというようなことが多くて、ちょっとごめんなさい。固定資産税の話ではないけれども、やはり駅近マンションの特有の悩みについて、ご相談はいただいています。

最終的には、車を使われる方がすごく少なくなってきたので、立体駐車場をなくすという方向性が今の流れのようです。あとは最近だと、EV車の電源の導入を考えられるなどのいろいろな方法はあるのですけれども、やはりその辺は時代の流れですね。そもそも、もう車は要らないわという方が多いので、特に駅近のマンションでは問題になっていて、この立体駐車場が、思った以上の費用がかなりかかってしまうので、そのご相談はすごく多いように思っています。

○松本委員長

次の議題もありますので、そろそろ質問は一旦終わりということによろしいでしょうか。大内様、本日はご協力いただき、ありがとうございました。

○事務局（押本副主査）

時間の都合上、ここで一旦質疑応答は閉めさせていただきます。これから議題（2）の説明を私からさせていただきます。これからご覧いただく資料2と資料3には、マンションについての施策なども載せておりますので、大内様は最後までいらっしやっただけということですので、引き続き何かございましたら、説明の後にまたご意見も含めてお願いいたします。

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をさせていただきます。資料番号が前後し、大変申し訳ございませんが、まずは資料3をご覧ください。

こちらは、資料2の住まいづくりアクションプラン改定（骨子案）の体系図です。まず、上部にございます将来像、基本的な考えた方1～3、中央に記載の方針1～3につきましては、住宅政策は、成果が現れるまでに時間のかかる息の長い取組であることから、現行プランに記載のとおり、改定後も変更の予定はございません。次に、一番左側にございます「住宅・住環境を取り巻く課題」、中央にございます「将来像実現のための方針と取組」、また、一番右側にお示ししている「実現に向けて」は、前回の委員会にてご審議いただいているところです。

今回は、各取組を実現するための「施策（例）」を追加し、各施策については、新たに取組む（新規）、すでに取り組んでいる施策との連携や統廃合または内容を充実していく（補強）、既に取り組んでおり今後も継続していく（継続）と3つのカテゴリに分けてお示ししております。なお、現行プランでは、17の取組の基、31の施策を位置付けておりますが、再掲の施策が多くあったため、こちらの骨子案では、再掲は廃止し、取組と施策を最小限としております。本日は、時間の都合上、新規または補強として挙げている施策について、抜粋してご説明させていただきます。資料2の44ページをご覧ください。

方針1【安心して住み続けられる住まいづくり】には、取組1～4を位置付けており、取組1は継続の施策のみであるため、取組2よりご説明いたします。

50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」として、「施策5 空き家の発生予防施策の実施」を継続して行うとともに、52ページ「施策6 空き家

の利活用方法の検討」については、補強とし、空き家バンクへの参画のほか、コミュニティ・ビジネスの拠点や地域の集いの場、若者や子育て世代などの住まいとしての活用を検討します。

53 ページ「取組 3 マンション管理の適正化」は、「施策 7 マンション管理士等のアドバイザー派遣」を継続して行うとともに、55 ページ「施策 8 マンション管理計画認定制度の活用促進」は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律の改正を受けた新たな施策であり、その法律に基づくマンション管理計画認定制度を開始し、マンション管理組合が認定を目指すことができるような様々な支援策の周知を行います。

56 ページ「施策 9 分譲マンション管理組合等への情報発信」も、新規の施策として、市内のマンション管理組合へ法改正や各種セミナーなどの関連施策の情報提供を行うとともに、管理組合同士のネットワーク構築に向けての交流会の開催などを行います。

57 ページ「取組 4 安心・安全な住まいづくり」は、「施策 10 各種制度による住環境の向上」を継続して行うとともに、59 ページ「施策 11 災害・防犯等に配慮した安心・安全な住まいまちづくり」については、上位計画である全国版の住生活基本計画や神奈川県住生活基本計画にて、近年の改定で新たに組み込まれており、また、市民アンケートでは、子供の安全や防犯に配慮した住環境や、災害リスクへの対応力が高まる施策が求められていることより、新規で位置づけを行いました。自然災害に対応する防災意識の醸成や、災害による被災者が発生した場合は、生活の再建に必要な恒久的な住まいの速やかな確保に向けた取り組みを行い、防犯面においては、防犯性能の高い住宅やまちづくりに関する情報提供を行い、住まいの安全確保に取り組みます。

62 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・住まい方】には、取組 5～7 を位置付けております。

63 ページ「取組 5 茅ヶ崎らしい住まい・暮らし方の推進」の施策は、施策 12 を新規、施策 13 を補強としており、64 ページ「施策 12 若者や子育て世代が魅力を感じる住まいや住まい方の整備」は、現行プランでは高齢者に関する表現が多くありますが、近年、若年層の転入者が増加しており、市民アンケートでは子供の安全等に配慮した住環境が求められているため、新規の施策として位置付けております。若者が自分らしい住まい方を選択できるよう、多様な住まい方の情報発信を行うとともに、安心して子育てができる住まいの確保と住環境の実現を目指し、柔軟な住み替え等の支援を実施します。

65 ページ「施策 13 ちがさきらしい住まい・暮らし方の発信」は、補強として、既存の取組のほか、本市に住まうモチベーションにつながるような住まい・暮らし方の表彰制度の創設等の施策の検討を行います。

66 ページ「取組 6 地域コミュニティの活性化促進」については、施策 14 を新規とし、67 ページ「施策 14 地域コミュニティ創出に向けたコーディネーターの派遣」は、住まいの側面から地域の魅力を向上させるため、住まいに関する困りごとに寄り添うコーディネーターを派遣し、地域の実情に応じたワークショップの開催なども実施します。

68 ページ「取組 7 良質な住宅ストックの形成」は、施策 15 を補強とし、69 ページ「施策 15 人と環境にやさしい住宅ストックの形成」は、住宅の断熱性向上やバリアフリー化を図るとともに、脱炭素社会も目指し、既存の制度と併せて「ちがさきらしい」環境を活かした住まい・住まい方について検討します。

71 ページ方針 3【民間と連携・協働した住まいづくり】には、取組 8～9 を位置付けております。

72 ページ「取組 8 官民連携による民間賃貸住宅の活用促進」の施策は、施策 16、17 共に補強としており、73 ページ「施策 16 民間賃貸住宅活性化事業の検討」は、本市に合ったセーフティネット住宅等の方策や、民間賃貸住宅や空き家の活用につながる家賃補助制度について導入の可能性について検討します。

74 ページ「施策 17 居住支援法人等のプレイヤー発掘」は、現在は本市を拠点とした居住支援法人は県に登録がなされていないため、本市を拠点とする居住支援に関する活動を行う法人等を発掘し登録を促すとともに、活動の活性化を促進します。

75 ページ「取組 9 ライフステージに応じた住み替え対策の検討」の施策 18 は補強としており、76 ページ「施策 18 住み替え支援方策の検討」は、柔軟に住み替えができる民間市場を通じた支援を検討します。また、事業者等と連携し、多様な住み替えの選択肢としてリフォーム

やりノベーションの促進も図ります。

なお、各施策においては、現在市の各課や神奈川県等にて実施している既存の関連施策を掲載しております。参考にご覧ください。

また、本日ご議論いただきたい内容につきましては、資料2の2ページに書かせていただいております。課題解決のための取り組み案として各施策についてご説明をさせていただきましたが、そちらを適切かどうか検討していただき、現行のプランに記載があります10年後の目標について、まだこちらの骨子案については記載しておりませんので、そちらにも繋がるようなご意見をいただければと思っております。説明は以上です。

○松本委員長

ありがとうございました。本日配布のスケジュールを見ますと、只今の議題、このアクションプランの骨子案というのは、次回の第4回に決定するというので、決定されたものをパブリックコメントにかけるそうです。そのため、次回最終的に、パブリックコメントとして市民に見ていただくものにしていくということなので、今日は、そういう意味では、気づいたこと、気になること、言っていただくと助かるということなんです。

いただいた意見を最終案として、次回お示しして、パブリックコメントということになるのですが、最後にありました10年後の目標というものがもともとあったわけですが、そういうものを皆さんと共有していけるようにしたらと思っておりますので、何かご質問とかご意見がございましたらお願いいたします。

○鈴木委員

10年後の目標ということなのですが、マンションの場合、確か134号線沿いに4棟ぐらい築後60年過ぎたマンションがあります。あと10年経つともう完全に耐震も問題ですし、あと設備関係の老朽化は、多分建て替えをしなければ無理じゃないかという状態になると思います。その場合には、建て替えの費用を、住民が出すのかということになるのですが、多分半分の人には出せないと思います。

その時に、マンションの容積率とか建ぺい率を増やすことで世帯数を増やして、その増やした世帯数を売って建て替えるという方法があるのですが、その場合に建ぺい率とか容積率の緩和が可能かどうか、自治体の考え方をちょっと教えてもらいたいなと思います。

○事務局（高山主幹）

現行の法律では、総合設計などの制度もあり、周辺の土地を地域に開放したりしつつ、上方に面積を上げていくなどのやり方もあります。実績としては、海岸に1棟そういったやり方で建て替えを済ませたマンションがあるかなというところですが、こういったモデルもございませぬため、成功事例として進めていければいいかなと考えております。

○鈴木委員

可能性はあるということですね。

○事務局（高山主幹）

まだしっかりとお答えはできない状態です。申し訳ございません。

○野口委員

所有者にとっては建て替えの際に、資金が厳しいので、高容積にしたいということはわかるのですが、一方で、実は周辺の住民にとっては、マンションを建てる時に、率直に言いますが、いろんなトラブルが起きていて、そんな状況のなか建て替えのときに、高容積にして行政として良いのかどうかという判断があるのではないかなと。

しかも、今度の改定プランの中には、一生懸命良いまちにすると書いてあり、それに反する

ことが出てくる可能性があつて、実はここがいろんなところで大問題になっています。例えば、高度地区設定するとき、1 回限り建て替え可能でそのときに少し容積上げを適用除外にしてあげるといふ方法をよくやるのですが、その適用除外の規定を入れる時もやっぱりトラブルが起きることが多々あるので、今のご質問はとても重要だと思います。

そろそろそういう案件があるとすれば、そういうことも想定して、自治体が支援して良いのかどうか、お金の支援をして良いのかどうか、容積率緩和の支援をして良いのかどうかということについて、真面目に考えておかないと、このツケは所有者と周辺住民に来る可能性があるんで、ぜひ慎重なご検討をよろしくお願ひしたいと思います。

○山本委員

今のお話で、今から 20 年ぐらい前だと思うのですが、まだ建設省（国土交通省）の委員会にたまたま呼ばれて参加していたときがありまして、マンションの建て替えが、テーマの委員会でした。2 年間やったのですが、当時の建設省は、基本的には容積の使用率が少ない（余剰容積がある）土地では建て替えがしやすいと考えていました。そのような土地ばかりじゃないよねと。ほとんど容積を使いきっている都心のマンションでは建て替えが難しい。どうすればよいかとことが会議の大きな目的で、当時の住宅金融公庫から貸付を安い金利で融資して建て替えを進めてみたらどうかということをして 2 年間議論しましたが、容積を新たに与える考えは出てきませんでした。野口委員が言われたように、容積を上乗せして建て替えをすることは私も個人的に問題だと思っています。

しかし都心の、平成 15 年ぐらいですかね、大手町の再開発に絡んで、容積がもともと 800% だったところが、1200% になりました。そのため、所有者の資産価値はものすごく上がり、固定資産税も少し上がったかもしれませんが、さらにそのあと、私が入居する土地の区画整理の委員を担っている時に、1200% をさらに上げ、上げる代わりに、敷地内に一般の人が入りやすい公園のようなもの（公開空地）を作れば、さらに 100 何十パーセントの容積をあげる仕組みがありました。確か私の記憶では、公開空地を作って結局 1340% に容積をアップしました。私は決まったという報告を受けただけでしたが。

その時も思いましたが、日本の再開発、まちづくりはどうしてすぐに容積を上げたがるのだろうか。失礼かもしれませんが、行政にとっては楽なのですよ。お金を出すよりも、容積を上げた方が、行政が一銭も出さずに建て替えを可能としますから。このことについては、ずっとこの世界に片足突っ込んだ人間としては、もういい加減にやめたいなと思っています。経済政策に都市計画を使うというのは、私はもつてのほかだと思っています。

○都市部長

一言コメントさせていただきますが、20 年ほど前にマンション建替円滑化法ができて、組合設立認可、権利変換計画の認可、その辺を実施して建て替えをしたマンションが、駅近くに 1 棟ございます。それは駅の近くですので、商業地域で容積率にもまだまだ余裕があったところで、床を余分に作ってそこを売却して立て替えたというところでした。

しかし、海に近い方の地域につきましては、住居系の用途地域が貼られていまして、高度地区も貼られています。建て替えするにあたっては、かなり影響が大きく、その辺の制限がしっかり効いてきてしまうということもあって、なかなか大変なのかなというところもあります。一方で、容積率のカウントの仕方は、従前から大分緩和されてきている経過はございます。

駐車場の部分は除いて良い。それから共用部分も、容積率の対象にはしないというようなことになっていますので、建て替えの時期に、そういった緩和の部分の床面積で、建て替えが進めるかどうかというところは、一つ考える余地があるのかと思っています。

いずれにいたしましても、規模の大きいマンションが、海岸沿いに出てきてしまいますと、やはり近隣住民からのトラブルというところもございまして、その辺も含めて、よくよく考えなきゃいけないことだという気がいたします。

○松本委員長

ありがとうございます。これは考えなきゃいけない大きな課題ということで、ここでこれを持続しても、答えがすぐに出る話ではないので、非常に重要なことだということを、皆さんに共有して記憶しておいていただいて、本題に戻りたいと思います。

今日課せられたのは、先ほどのご説明があった部分についてのご質問ということになるかと思いますが、今日あまりご意見をいただけない皆様より、順にご意見やご質問いただければと思います。

○宇佐見委員

先ほど説明があった部分だけでなく全体の話の中で、今まで割と人口が減少していく社会に対して、子育て世代への支援を行っていくことでそれが防げるのではないかという切り口でいろいろご提案をさせていただきました。

もう1個気にしなければいけないことがあると思っており、外国人の住居者への配慮が必要かなど。今茅ヶ崎市の大体1割ぐらいが外国人の住居者になっているのですが、これは約10年前から7000人ぐらい増えているというふうになっており、今後日本全体の人口が減っていく中で外国人の方の人口が増えていくと、相対的に全体の中での外国人の住居者の割合が多分、もっと増えていく可能性が高いかなと思っています。

それを踏まえて、今のアクションプランがそれを意識しているかというところと多分、そういう部分がまだちょっと入っていないのかなと思っていて、どこに入れるか、どんな施策をしていくと良いのかというところは今すぐには言えないのですが、例えば一つの方法としては、外国人の支援をされている国際交流協会とか、そういった方をこういった議論の場に入れるということもあるかなと思っています。

あともう1個は、外国人の方って結構、そもそも賃貸に入ろうとしても入れないことがあり、そういった部分のハードルがあつたりするので、そこに対する支援だったり、また、こういった既存の施策の情報がそもそも行き届いていなかったりするので、そういったところの支援をしていただけるといいのかなと思っています。

○事務局（高山主幹）

ありがとうございます。外国人への支援につきまして、ご指摘の通り、こちらの骨子案に関連する記載がなされていないということで検討してまいりたいと思います。

また方針1の施策1、2に関連としては、現在も外国人で住まいにお困りの方に対しては、居住支援協議会の会員である法人の皆様にもご協力いただき、住まいのご紹介などは進めている状況です。

ただご指摘のとおり、周知をより行い、皆様がスムーズにお住まいを探すことができるよう、また、魅力あるまちづくりとして茅ヶ崎らしい住まいについて、今後多くの方と考えていきたいと思っております。そういったメンバーにも、外国人の皆様も入っていただきたく考えております。

○野口委員

ちょっと今のご意見に関連して、東京にはありますが、茅ヶ崎ではほぼ外国人専用としての仲介業者があるのでしょうか。或いは茅ヶ崎と限定されず、いわゆる湘南と言われているエリアでしたら、多分あるかなという気はしているのですが、もしもあるのだとすれば、そのようなところとうまく連携ができないかなという気がしております。事実としてはいかがでしょうか。

○事務局（高山主幹）

市の中で外国人専門といったような不動産屋さんはない状況です。

ただ、県内におきましては、県に登録されているような不動産屋さんがありますので、居住

支援協議会などの連携により、そちらに繋いでご紹介いただいている状況です。

○鈴木委員

実際は、やはり中国人などの外国の方は、横浜の方の不動産屋さんを通して、こっちにくるといふ例が多いです。茅ヶ崎の地元の人で英語を話せる人は少ないので、多分、ほとんどが横浜や東京の仲介業者を通してこちらに来ている現状です。

○野口委員

低所得者層の外国人は、川口あたりでは近隣関係で問題になっていることがあって、学生のボランティアの支援が入っていますけども、茅ヶ崎にもそのような方々が居住する可能性があるのだとすれば、上手に関係を構築して、一緒になってコミュニティができるような住まい方があれば良いかと思ひます。この問題は、重要だと思ひます。

○後藤委員

初めて聞くようなお話がいっぱいあり勉強になりました。マンションもそうだと思いますが、お話をうかがって思ひたのですが、みんな茅ヶ崎に住みたいと思ひていらっしやるけれど、建物も、人も老朽化しているというところが一番の問題だということ、すごくよくわかりました。

二つ目の議題のことに関して言えば、いつも意見させていただいているのですが、52ページの空き家の利活用等について、若者や子育て世代などの住まいとして活用できる方策についても検討しますと記載があり、すごく前進したと感じ、嬉しい気持ちと併せて良かったと思ひました。

10年後のことを思ふと、先ほどのマンションの話もそうなのですが、やっぱり意識して管理されている方もいればそうじゃない方もいるし、住んでいる方もいればリゾートとして使っている方もいるし、多様ですよ。そうすると、やっぱり何か一つでも事例になるような成果などの突破口が一つでもあると、すごく励みになるのではないかという感じがしました。

前回の振り返りのときも、居住支援協議会ができたことはすごく大きなことだという話だったのですが、そのような茅ヶ崎ならではの悩みに寄り添えるようなもの、それをするこゝによって希望が見いだせるような施策があったら、私自身は、自分が興味のあるところなどについての1文だけでもすごく嬉しかったので、この先10年でこれというものがあつたら嬉しいなと思ひました。

○松本委員長

マッチング制度は今までもチャレンジはしていますよね。ただ、ここに書いた以上、何か考えていかななくてはということかもしれません。少し前向きに、仕組みという形にはならないまでもうまくいくように、もう少し実効性のある形にしていく。それは多分、行政だけではできないので、後藤さんも含めて皆さんのアイデアをいただいでいくことで、可能性をもう少し探っていければと思ひます。ありがとうございます。

○若林委員

マンション管理についてお話しいただき、ありがとうございました。

長年、私も茅ヶ崎の本当に海沿いに住んでいましたので、あそこだろうなここだろうなと、場所が目に浮かんだりしておりました。

そういう中で、10年後の目標を考えますと、恐ろしいなと思ひています。今回、今後の計画策定にあたって、個別具体的な枠組みとして施策の方向性について、行政が案として示してきているわけなのですが、やはり軽々に財政支出の話は行政としてはできないということ、理解はできますが、ただ、どこかでやはりこの案件については腹を決めないと、絵にかいたもちになった計画ができてしまう。その印象が非常に強いなと思ひます。

行政内部の中でも、やはりその辺の議論はしっかりとしなければいけませんし、我々委員会としても、しっかりと、この辺については意見を申し上げていかなければいけないと感じました。

○松本委員長

ありがとうございました。多分、行政の方はそう言っていただいて、助かるのではないのでしょうか。実際担当者としては、計画で、これもやりたいし、あれもやりたいという気持ちはある一方で、どうしても皆さんがおっしゃることも含めて、やりたいという気持ちと、それから実際にできることのバランスを取っていくことがやっぱり大事なので、そろそろその辺も詰めていただいく必要がありますね。

○渡邊委員

今日マンションの話聞いて、マンションが抱える闇みみたいなものに、非常に触れた気がしたのですが、一方で、今回新規になっているのですが施策 11、59 ページですね。これ、多分今まで多岐に渡って施策を展開してきたところを、一本化して新規とした形だとは思いますが、マンションの話でもありましたけど、高齢化が進むことは逃げられない現実でありますし、そういうところから考えると、今後やはり自助共助のような話は普通に出てくると思います。

ここで、災害、防犯という施策を一本化したことによって、より市民にダイレクトにアピールできる。こういったまちづくりって、やっぱり行政が中心になって進めていくことが、一番効率的ですし、発信力もあるのかなと思いました。今まで数多くやられてきた中で、この施策 11 を新規として据えた意味を、きちんと発信力に変えていけると良いかなと思います。

また、建設業協会としても、やはり防犯、災害も含めて、協会の取り組み、行政との協定がありますので、是非協力できていければなということも意見とさせていただきます。

○青柳委員

所属団体的に福祉の話が中心なっちゃうのですが、先ほどちょっと外国人の視点というお話もありました。今、介護や福祉で言うと、介護福祉人材の一つの柱として、外国人の方に今後お願いせざるをえないところが課題として挙がっています。例えば、うちの施設はまだそういった外国人の方を受け入れたりしていないのですが、市内の福祉施設では、結構既に外国人の労働者の方に活躍していただいている状況の中で、当然その方たちにもそれぞれ生活があるので、その方たちの生活もちゃんと見ていかなければいけないというところを感じているところなんです。

受け入れる施設である事業者側が、そういう生活の部分で、むしろ見ていかなければいけないというところがある中で、今、東南アジアから来られる方が多いので、言語も文化も全然違うにも関わらず、労働するために来ていただいている背景があり、基盤になる生活が成り立たないのでは、労働をする意欲もなかなか湧きづらいだろうと思います。受け皿がきちっとそろっていると、働く側としても、日本で福祉に携わりたいというような要望も増えてくるのかなと思います。

以前は、結構日本も必要としているし、海外の方も日本が労働する場所として魅力的に映っていたようなのですが、最近の状況を見ると、他の諸外国でも介護や福祉の労働力が不足している傾向が出てきているので、結構欧米でカナダとかそういったところに流れていっているという話も若干聞いたりするので、東南アジアだけじゃないですけど、そういった国の方々が労働する場として、日本を選んでいただけるような、その受け皿として、まずは茅ヶ崎では生活がきちっと支えてあげられて、労働をしていただけるというウィンウィンの関係になれば、すごく福祉としては、すごく助かると思いますので、そういうところで住まいと関連させて考えていくような方向性もあるとありがたいかなと思います。

○竹内委員

2つございます。1つは、67ページ取組6の施策14。地域コミュニティ創出に向けたコーディネーターの派遣についてです。派遣の対象がやや狭い書き方なので、もし地域のそれぞれが抱えている課題に対応できるようなコーディネーター派遣を目指しているのであれば、もう少し幅広で、記述してもらえると良いと思います。例えば、資料1のこの委員会の答申案の13ページにおいて、「地域包括ケア・地域コミュニティの連携に支えられた住まいづくり」という提案をしています。特に高齢化が進んでいるようなところでは、地域の民生委員の方や包括ケアの方たちなど地域福祉関係の人たちが対人的なサービスを実際にやっておられるわけで、そういう方たちと、ハードとソフトをうまく繋ぐような福祉型のまちづくり展開が可能なような、そういう取り組みをもう少し強調してもらいたい。

もう1つは、73ページ取組8の施策16。ここで空き家の利活用に関連して「家賃補助制度の導入を検討する」としていて、とても評価しているところです。ところで、空き家、空き室等の利用に際して問題になることは、住宅の質水準と家賃負担水準の問題です。この二つの要素をこの仕組みを考えるとときに重要なのですが、個人的な意見になりますが、二兎を追わず、当面は「居住確保優先」で検討していただきたい。つまり、住宅の質水準については、現在のままで利用できるものがあればそれを利用する、DIYのように少し修繕して若い人たちなどに提供する、耐震化の要望があれば簡易耐震・部分耐震を許容し、例えばシェルター方式や1階部分の耐震化など、上部構造評点1.0以下でも今より少しでも良くなれば良いというゆるやかな発想がこの種の取組みのポイントではないかと考えています。住宅を再利用する、無理のない範囲で改修するという家主さんの意識を引き出しつつ、その状況に応じた柔軟な形で、入居者につなげていくという組み立てをぜひ検討していただきたい。現実的かつ有効な茅ヶ崎方式の家賃補助制度の提案を期待しています。

○事務局（高山主幹）

67ページの施策14のご意見につきましては、住まいに関する困りごとという記載をさせていただいておりますが、お話の通り地域の困りごと、福祉系であったり、地域の課題であったり、そういったことをお聞きしながら寄り添う役割として、コーディネーターという考え方をしていきたいと思いますが、詳細な内容についての考えを改めてご提示させていただければと思います。

また、73ページの施策16の家賃補助制度については、以前ひたちなか市や多治見市に勉強に行かせていただいておりますが、そちらの制度ですと、家賃補助後に市営住宅並みの家賃になるような住宅を市民の皆様が選んでくるかたちにされていきました。そのため、市民が納得されている内容のアパートなので、そこに耐震性を求めずに補助をされているスタイルもございました。そういったところも含めて、茅ヶ崎の家賃補助の考え方を検討していきたいと思っております。

○野口委員

時間もないので、回答は要りません。お願いだけです。全体に、皆さんおわかりのように、資料3を見ると、方針1が手厚くて、方針2と方針3が薄い感じになっていて、これはおそらく理由がありますよね。

方針1は今まで頑張ってきたのでイメージができています。ところが、方針2や方針3は掲げたのだけど、茅ヶ崎市全体としての施策の薄さがあって、なかなかイメージができないというところがあるのだろうなと思っています。そこは、次回までに時間はないのだけど、ここは協力しますので、どうかたちならできそうなのかという政策を、もうちょっと描きたいなど。

ただ、施策は増やしたくないので、竹内委員が言われたように、文章の意味を深く広く書き込んで、将来に施策展開できるように文章だけは入れておくことが重要なのかなと思っています。ここは協力しますので、ぜひお願いをしたいと思います。

もう1点、そういうことも含めて、あまり施策では言うことは難しいですよ。むしろ最後のプランの実現に向けてが重要で、今後おそらく人口減少、世帯減少が起きていくので、これ

を今のうちから描いていくことは大変なので、10年間の間に減少が起きそうだったらどうするかということ柔軟にできるように、方針では一般論を書いておいて、施策レベルは柔軟に展開できるようなやり方が必要なので、「最後の実現に向けて」にて、簡単に言えば、この事業のマネジメントができるように、課題に対して、新たな施策があれば施策展開を充実、変更できるような記載をしていただければありがたいと思っています。

○朝倉委員

大変勉強になりましてありがとうございました。

10年後の状況について、今野口委員がおっしゃったように、高齢者の状況や、それから子育て世代がどんどん増えているということで、若干今回の改定にあたりシフトが変わっているのですよね。

子育て世代のを中心に書かれていますので、高齢者をどうするのか、やはりきちんと評価した方が良いでしょう。全体のトーンとしては書いてあるのですよね。ですけども、基本的な柱として、もう超々高齢社会になってしまいそうで、多分30%超えると思うのだけど、そういったときに、何をできるのかということです。

要するに、住宅だけじゃないのですよね。いろんなソフト面も含めて、やっぱりこの会で意見を出して良いのかな、そんな気がします。その辺だけ、ちょっと飛び跳ねた意見になるかもしれないかもしれませんが、住宅のみということじゃなくて、例えば、町の整備など、そういったところも含めて、大きなことと言うと、茅ヶ崎市は海岸の財産がどんどんどんどん減っています。こういうことについては、ここでは多分言えないけれども、こういう財産の管理ということも含めていけば、まちづくりの中でそこまで見ていくのだよというような、そういうスタイルが欲しいかなあと私は思っています。

とにかく10年後に期待しますので、どうぞその辺、ちゃんと呼びかけることが一番いいかなと思っていますので、よろしく願いいたします。

○加藤副委員長

今のお話につながるかもしれないのですが、やはりキーワードは地域だと思います。

地域の中で、戸建てがあり、別荘もありそれからマンションもあると。そういう中でどういうまちを目指していくのかという方向を、きちんと茅ヶ崎市なりに作っていくことがネックかと思いました。

空き家となると、統計上は戸建てに限定されます。一方で、マンションの空き住戸の問題ももちろんやっていかなければいけないわけですし、マンションの建て替えなどをどうしていくという話とともに、地域全体としてどうしていくかという話を、まさに方針2の施策14あたりの話をきちんと整理していくことがいいのでは、と思いました。

それには、ソフトな部分が非常に重要で、先ほどから地域コミュニティ創出に向けたコーディネーターとか、そういうキーワードも出てきています。居住支援法人等のプレイヤーの発掘とありますが、具体的にはどういう法人かということ、思いをめぐらせているところです。そういうソフトの部分も、今後は充実させていただきたいということが重要だと思います。ハードもソフトも地域全体でどうしていくかという方向に向かっていけるといいかと思っています。

○松本委員長

ありがとうございました。ちょうど12時になりましたので約束の時間ですが、よろしいですか。

先ほど申しましたけど、予定にありますように、10月に第4回が予定されておりまして、その時に改定版のアクションプランを一応完成させると。パブリックコメントをいただき、市民の方に見ていただきますということですので、何かお気づきの点や、方針2や方針3がもっと施策の内容を考えていきたいので、リアリティを持ってこうしたらこうなるみたいなアイデアがあれば、9月の半ばぐらいですかね。あんまり遅くならないぐらいで、事務局までお願いいたします。

そうして10月に、こういうふうにいたしますと、皆さんに確認いただけるような、あと先ほどあった財政のことなど庁内のこともあると思いますので、そういうところも詰めたうえでの骨子を、次回お目にかけて、ここで了解いただくようになります。なので、申し訳ないですけどそのところ、ご協力お願いいたします。

では最後に事務局から何かございますでしょうか。

○事務局（高山主幹）

ご審議いただきまして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につきましては、令和5年10月上旬から中旬に開催を予定しております。日程が決まり次第、改めて通知をお送りいたします。

事務局からは以上です。

○松本委員長

ありがとうございます。

本日は県マンション管理士会より大内さんもいらしていただき、どうも本当にありがとうございました。

それでは本日の委員会は終了といたします。長時間にわたり、ご協力いただきましてありがとうございました。