

## 令和7年度第1回茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会 会議録

議題	<p>1 議題</p> <p>[協議事項]</p> <p>(1) 茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの施策の推進について</p> <p>(2) 茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの期末評価（短期）に向けて</p> <p>(3) 令和8年度のスケジュールについて</p> <p>[報告事項]</p> <p>(4) 住まいの終活セミナー&amp;個別相談会について（1/10 開催）</p>
日時	令和8年3月27日（金） 14時30分から16時40分
場所	茅ヶ崎市役所本庁舎4階会議室1
出席者氏名	<p><b>【委員】</b></p> <p>松本委員長、加藤副委員長、篠原委員、伊藤委員、山之井委員、若林委員、渡邊委員、鈴木修委員、小川委員、竹内委員、野口委員、大内委員、鈴木伸治委員、岬委員、入原委員</p> <p><b>【事務局】</b>〈都市部都市政策課〉</p> <p>深瀬都市部長、菊地課長、永野課長補佐、渡邊主査、古角副主査</p>
会議資料	<p>議案趣旨書</p> <p>資料 1-1 茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン施策進捗一覧</p> <p>資料 1-2 令和8年度における施策取組の方向性について</p> <p>資料 1-3 住まいの相談窓口開設状況</p> <p>資料 2 茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの期末評価（短期）に向けて</p> <p>資料 3 令和8年度のスケジュール</p> <p>資料 4-1 「住まいの終活セミナー&amp;個別相談会」開催概要</p> <p>資料 4-2 「住まいの終活セミナー&amp;個別相談会」参加者アンケート結果</p>
会議の公開非公開	公開
非公開の理由	—
傍聴者数	0名

## 14時30分開会

### ○松本委員長

お集まりいただきましてありがとうございます。それでは令和7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。

用意されました次第を確認しますと、議題が4つございますので、時間内に終わるよう努力して参ります。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施策の推進について」ということで、本来ならばもっと早い時期に第1回を開催して今年1年の成果の話をするべきなのかもしれませんが、本アクションプランが始まったばかりで、取り組みがまだということもあり、本日が第1回ということになりました。そのため、この1年の報告もあるかと思えます。それでは事務局からご説明お願いいたします。

### ○事務局（渡邊）

議題1の進行について初めにご提案をさせていただきたいのですが、本議題につきましては、内容が多岐にわたり、説明のボリュームがありますため、事務局が任意で説明を区切りますので、その区切りごとにご意見を伺わせていただきたいと思います。いかがでしょうか。

（ 異議なし ）

### ○松本委員長

それではご提案のとおりお願いいたします。

### ○事務局（渡邊）

ありがとうございます。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施策の推進について」ご説明いたします。

本件は、茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランに定めた施策について、今年度取り組んだ事業の実績を報告するとともに、次年度に取り組む予定の事業について説明し、ご意見をいただくものです。

資料1-1をご覧ください。茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン施策進捗一覧になります。左から、18の施策名と、それぞれの施策内容を記載しています。

その右の欄には、アクションプランにて定めた10年間の計画期間における各施策の実施計画を記したものに、現在地点を赤い点線で表示いたしました。

一番右側の欄、「令和8年3月時点での取り組み状況」では、二重丸で示したものが今年度を実施した施策の取り組み、黒丸で示したものが継続的に実施している取り組みと

なっております。

資料1-2をご覧ください。こちら「令和8年度における施策取組の方向性」は、資料1-1の一覧表から計画期間における実施計画を除き、文章にて施策取組の方向性をまとめたものです。施策名、施策内容の見出しの下、(1)は資料1-1の一番右側の欄、「令和8年3月時点での取り組み状況」と同等の内容を記載しています。加えて、(2)に今後の実施・検討事項に関する方向性を記載しました。

施策の進捗状況と、今後の方向性を一つの資料にまとめるにはボリュームが多過ぎたため、それぞれ表形式、文章形式にて資料を分けて作成いたしました。両資料には重複した内容がございますので、本議題に関する説明は資料1-2に沿って、(1)現在の取組状況の◎で示した、今年度を実施した施策の取り組みと、(2)今後の実施・検討事項を中心にご説明いたします。資料1-1は補足的に、施策内容の概略や、各施策の計画期間確認が必要な場合に適宜照合してください。

それでは、施策番号順に説明します。

施策1【「住まいの相談窓口」の充実】については、今年度「一般社団法人日本高齢者支援センター」と「特定非営利活動法人空家・空地管理センター」と新たに協定を締結しました。両団体は、空き家や不動産相続、住まいの終活などに関する悩みの解決に向けたワンストップ支援に強みがあるため、両団体との協定締結によって窓口の支援体制のさらなる強化を図ったものです。協定締結後には、早速「一般社団法人日本高齢者支援センター」に相談をお繋ぎした事例もあり、協定締結の拡充により、市民の相談に対する間口が広がったと実感しております。

資料1-3をご覧ください。こちらは施策1の中で継続して実施している取り組みである住まいの相談窓口について、令和6年度の開設状況を示したものです。例年、相談の半数以上が住まい探しの内容となっておりますが、特に令和6年度は8割近くが住まいに関するご相談でございました。よって繋ぎ先も居住支援協力不動産店が圧倒的に多い状況となっております。今後も、この住まいの相談窓口、居住支援協力不動産店登録制度の取組を継続して実施するとともに、適宜、既存の協定団体にはない新たな分野の問題解決を得意とする協定先の掘り起こしについても検討してまいります。

次に、施策2【「茅ヶ崎市居住支援協議会」の開催】については、今年度は2回の協議会を開催しました。来年度は、都市再生機構（UR都市機構）が新たに協議会会員として参画する予定で、これにより支援ネットワークの拡充を目指します。また、これまでは外部講師による講演や勉強会、会員同士による事例・情報の共有等は行ってきたところですが、来年度からの取組として、事業の実施及びツールの作成に関する部会をそれぞれ設置し、協議会として実施する事業や、居住支援の促進に繋がるツール作成について具体的に検討を進める予定です。現在の取組に加えて部会活動を開始することで更なる会員相互の関係深化も図り、顔の見える関係性を作ることにより、協議会活動をより活性化させてまいります。

次に、施策3【住まいに関連する施策等の周知と活用促進】については、住まいに関する情報の発信として、今年度に「住まいの終活セミナー&個別相談会」を実施いたしました。これについては議題4において、実施概要を詳細に報告いたしますが、本企画は住まいに関する課題の解決のため、アクションプランにて掲げる様々な施策を、総合的に、広い視点から促進するための取組として実施したもので、後に続く施策にも大きく関わっています。また、施策1にて取り組んでいる「住まいの相談窓口」に関する協定を締結している団体等のご協力のもと開催に至ったものであり、既存リソースを最大限に活用し、予算を抑制して本市が実施した「住まい」に関するイベントでは、最大規模の企画となりました。

施策1にてご説明した、新たに協定を締結した2団体は、空き家や不動産相続などを含めた総合的な終活への支援に強みがあることから、「住まいの終活」という本企画の主旨に対し非常に親和性が高く、イベントでも2団体へのご相談予約は多く、ご参加いただいた市民からの評価も良好でございました。

今後も、現在の取組を実施するのみならず、例として、住まいの相談窓口等を利用した方へのインタビューを広報紙に掲載するなど工夫を凝らし、住まいに関連する施策等の周知と活用を促進してまいります。

次に施策4【市営住宅の有効活用と公的賃貸住宅との連携】については、市営住宅の有効活用、県営住宅やUR賃貸住宅との連携につきまして、公営住宅の空き室の情報などを住まい探しの相談者に提供するなどの取り組みを継続して実施してまいりました。今後も現在の取り組みを進めるほか、都市再生機構（UR都市機構）の居住支援協議会参加によっても連携強化を図ってまいります。

次に施策5【空き家の発生予防施策の実施】については、今年度は住まいの終活セミナー&個別相談会開催により、空き家の発生予防のために当事者意識を醸成する機会の提供を行いました。今後も所有する住まいの行く末を考えるきっかけを作り、空き家の発生予防につなげたいと考えています。また、空き家に関する広報紙のコラム掲載については、空き家対策以外の住宅施策情報との兼ね合いも考慮しつつ、機を見て情報発信していく予定です。

次に施策6【空き家の利活用方法の構築】については、継続して実施している空き家バンクなど既存制度についての周知啓発を続け、制度利用者の増加を図るとともに、若者・子育て世代や住宅確保要配慮者などの住まいとして活用できる方策など、効果的な空き家の活用促進方法を引き続き検討します。

次に施策7【マンション管理士等のアドバイザー派遣】については、今年度、神奈川県マンションアドバイザー派遣制度の活用実績が1件あったほか、住まいの終活個別相談会においても神奈川県マンション管理士会と連携し、所属マンション管理士による相談対応を実施いたしました。今後も要望に応じて、住まいの相談窓口事業を介したマンション管理士会への依頼を実施してまいります。

次に施策8【マンション管理計画認定制度の活用促進】については、マンション管理計画認定制度の認定件数は現在7件となりました。継続的に実施している固定資産税の減額の周知のほか、今年度はマンション関係法が改正されたことで、改正に伴う各種決議要件の緩和等に関する相談対応も複数実施しております。また、市広報紙にてマンション管理計画認定制度の周知啓発も行いました。今後もマンション管理計画認定制度の申請件数は増加が予想されるため、審査事務の着実な運用を図りつつ、当該制度の手続き事例を蓄積し、円滑な認定申請に向けた情報発信や相談対応の充実を図ってまいります。また、市内の不動産関係団体への、分譲マンション住戸の仲介に際してマンションの管理状況が売買に与える影響などのヒアリングを検討してまいります。

次に施策9【分譲マンション管理組合等への情報提供】については、今年度は神奈川県が主催するマンション管理組合交流会が茅ヶ崎会場でも開催されたことから、オブザーバーとして参加し、取扱いテーマや参加者の関心対象等を研究してまいりました。神奈川県マンション管理士会による講義に対し、参加された管理組合の方々がご質問された内容のほか、本交流会への参加動機、管理・運営の中での不安や課題についてなど、管理組合の方々の生の声を伺うことができる非常に貴重な機会となりました。今後も引き続き、マンション管理組合交流会等の他市事例などを研究してまいります。

次に施策10【各種制度による住環境の向上】については、引き続き適宜実施するものとし、施策14に関する施策の推進にあたり、地域課題の解決方法の一つとして、地区計画、建築協定、景観協定等の各種制度の活用を見据えたいと考えています。

次に施策11【災害・防犯等に配慮した安全・安心な住まい・まちづくり】については、災害により被災者が発生した場合に、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組として、事前復興まちづくり指針作成に合わせた関連事項の確認をいたしました。今後も、継続した取り組みであるハザードマップの周知をはじめ災害・防犯等に関する情報等の発信を実施してまいります。

ここまでが、アクションプランの方針1の部分についての説明となります。ひとまずここで説明を区切らせていただきます。よろしくご協議いただきますようお願いいたします。

#### ○松本委員長

「方針1 安心して住み続けられる住まいづくり」を目指して、施策が進んでいます。施作11までで、ご質問やご意見があればお願いします。

#### ○山之井委員

住まいの相談窓口の協定団体について、今何件の団体様がいらっしゃるのか、相談件数は何件なのか、確認をしたいと思います。また、掘り起こしという表現が多いですが、新規開拓団体はないのでしょうか。

○松本委員長

資料1-3にて住まいの相談窓口開設状況があります。1年間で504件の相談があったとのことですが、これについてももう少し詳細が知りたいということですよね。居住支援（相談のみ）と居住支援（制度利用）が圧倒的に多く、併せて79パーセントとなっています。協定先というものをどう考えるかだと思うのですが、今ある協定先ではなく、高齢者や住宅確保に困っている方のご相談が圧倒的に多いということであるならば、そういった事案に対応していただけるような手立てを考えなければならないということだと思います。どういうものをイメージして協定先を検討されているのかを知りたいということでしょうか。

○山之井委員

そうですね。掘り起こしというのは、以前にお付き合いがあったところを掘り起こすという意味ですか。

○松本委員長

具体的にどういう仕事をしていただきたいか、というところでのご質問ですね。

○事務局（永野課長補佐）

住まいの相談窓口事業として協定を結んでいる団体は、以前より協定締結していた14団体に加え、今年度新たに2団体を迎え、現在16団体あります。アクションプランの施策1の中で「様々な相談に対応できるよう新たな協定団体の掘り起こしを行い」と記載していることから、掘り起こしという言葉を使っていますが、新たに協定締結した2団体はかねてから事業内容のご説明をいただく機会がある中で、その事業内容が、住まいの窓口をさらに拡充させる内容であったため、新たにお迎えすることとなりました。

また資料1-3の一番下、繋ぎ先（件数）の表のうち、一番下の列にある居住支援協力不動産店は住まいの相談窓口とは枠組みが違う制度となりますので、この居住支援協力不動産店を除いた14団体の合計件数である50件が住まいの相談窓口制度にて協定団体にお繋ぎした実績となります。

これまで、相談者の問題解決にあたっては、既存の14団体のどこかでご対応いただける状況がほとんどでした。しかし最近は、何から手をつけていいか分からないという方や、複数の相談先に相談を展開していかなければならないという方もおられた中で、住まいの相談窓口がワンストップ窓口として機能するニーズがあることに着目し、空き家対策や終活関連の財産管理に強い2団体と新たに協定を結ぶ運びとなりました。新たな協定団体を含めた16団体による相談窓口の運用を行う中で、新たな課題等が出てきた際には、課題解決が可能な協定先の拡充を図りたいと考えております。

○竹内委員

資料1-3の相談内容を見ると、相談件数が504件となっています。これは、相談件数なのか、相談人数なのか。一人の方が何度か相談されるとどういうカウントになるのか教えてください。

2つ目に、相談件数は、前年度の実績を見ると1,000件以上あったようですが、今年度は504件となっています。この1年で半減した理由は何でしょうか。

3つ目に、居住支援協力不動産店に繋がった方は85件となっていますが、そのうち成約に至った件数は何件でしょうか。

4つ目として、相談内容は居住支援（相談のみ）と（制度利用）を併せて約400件と圧倒的に多いですが、居住支援協力不動産店へお繋ぎしたものの不成立となった方は、それぞれどういう内容、条件で成約に至らなかったのか、分かれば教えてください。その分析、整理を行わないと全体像が見えてこないように思います。

○事務局（永野課長補佐）

相談件数504件は、延べ数です。

また、昨年度の実績から半減した状況というのは当然把握しておりますが、その理由ははっきりとしていない状況です。基本的に全ての相談を記録するという前提で行っておりますが、もしかしたら担当者ごとに記録の取り方が違ったのかもしれない。それにしても2倍という開きは、これだけでは説明がつかないので、原因ははっきりしていないというご説明となります。

最後に、居住支援協力不動産店に繋がった85件の方は、実人数でのカウントです。つまり居住支援（制度利用）の287件を実人数にすると、85名ということになります。お一人の方に対し、何度も電話や窓口でご相談を重ね、最後に協力不動産店へお繋ぎするというパターンが多いので、数字の開きが出ております。居住支援協力不動産店へお繋ぎした中での成約数などですが、現状、制度の中で最終状況報告までを求めているため、市として把握ができておりません。以上となります。

○松本委員長

居住支援協力不動産店にご紹介したが物件が見つからなかったという方が、結局どうなったかが心配だということだと思います。おそらく成約率が高くないのではないかと。茅ヶ崎市ではまた少し違うのかもしれませんが、都内ではなかなか厳しいと伺うので、心配になりました。

○野口委員

方針1はアクションプランの中で重点的に市が取り組みを行い、それなりの成果が上ってきているものと思います。しかし次のステップに進むためには相談制度の中でネ

ックになっている部分を明らかにしないと、ということで竹内委員がご質問されているのだと思いました。

話を聞きながら、本アクションプランを作成した時の想いを思い出していました。例えば年齢を重ね、自分の家を誰かに貸したいけどどうしたら良いかわからないというご高齢の方、あるいは親の家を相続し、リノベーションや建て替えをしたいと考える方。しかし相続や権利関係が絡んでくると動きが難しくなり、整理できないから市に相談しようという気持ちになるのかなと思います。そういうことを件数や人数から把握できたらいいなと思いますし、当初の想いを考えると非常に興味もありますが、相談を受ける体制としては難しさもありますよね。複雑で多岐に渡る相談はほとんどないということならばやや安心ですが、不動産関係や弁護士、司法書士など、どれか一つに相談しても解決できないような相談が、まずは市に来るのかなと私は思うのですが、そういう難しい案件はほとんどないと思って良いのでしょうか。

○事務局（永野課長補佐）

感覚的な話にはなりますが、調整することがありすぎて行き詰まっているという相談は、多くはございませんが、全くないとも言えません。そういった状況もあり、新たに協定締結した日本高齢者支援センターに相続関係も絡んだご相談を今年度お繋ぎした実績もございます。

○野口委員

相続関係も絡んだ相談とは、単純に相続の問題だったということでしょうか。

○事務局（永野課長補佐）

相続の問題も含めた住まいに関するご相談でしたので、複雑な問題を包括して引き受けられる団体にお繋ぎしたということです。

○野口委員

そういった多岐に渡る相談に乗れる団体が、協定団体の中にいらっしゃるということですね。

○事務局（永野課長補佐）

そうです。新たに協定を結んだ日本高齢者支援センターという団体は、相続に絡んだ様々な事項について整理し、問題解決のためのコンサルティングができるような法人です。法人のネットワークの中に弁護士や司法書士、不動産関連の方がいらっしゃるので、相談をお繋ぎして包括的にご対応いただいたという状況です。

#### ○事務局（深瀬都市部長）

相談窓口には、一つの悩み事でいらっしゃる方もいますが、福祉の関係やお金の関係など、複合的な悩みを持っていらっしゃる方もおります。そういった相談に対しては、相談窓口制度の中でどこにお繋ぎするのが最適かを考えてお繋ぎしています。悩み事は一人一つということでもなく、相談者によっては複合的に絡まっている状況もございます。

#### ○入原委員

私どもの協会でも居住支援の相談を受けて不動産店をご案内したけども、成約できなかったという方はかなり多くいらっしゃいます。古い物件や安い家賃、駅から遠いところでも可とするなど、ご自身の中で整理されて不動産店に相談されますが、その条件下での物件を見てみると、現実を知るケース。部屋探しを諦めて、今の住まいがベストだと知っていただく方がほとんどです。理想と現実のギャップを埋める作業をしますが、ギャップが消えなかった方が、いわゆるこぼれ落ちていくのかなというイメージを持っています。

令和5年度が1,000件程で、今回504件ということについて、これを私なりに分析すると、今までは都市政策課に集中していた相談が、例えば生活困窮者自立支援制度の住まい相談に分散されるなど、窓口が増えたことも要因の一つとしてあるのではないかと思います。

居住支援からこぼれた人の対策というか、お部屋探しのイロハのようなことの普及啓発や、逆に、これからは貸す側の方に福祉の知識の提供が必要になってくることが課題になると思います。資料1-2の施策2の(2)に、今後、居住支援協議会の中で事業の実施及びツールの作成に関する部会を設置し、という記載があります。私は居住支援協議会に参加しているのですが、この部会を作ろうとしたきっかけは、会員さんからの声でした。今までは、有識者の方を呼んで話を聞く、ということを行っていたのですが、自分たちで何かやろうよという声が会員から上がってきまして、すごくいい雰囲気だと思っています。制度からこぼれる前に、ご自身でお部屋探しの流れを理解していただくためのツール作成や事業を、居住支援協議会の中でやっていくのだらうと、期待と応援を込めてのコメントとさせていただきます。

#### ○竹内委員

茅ヶ崎市の居住支援協議会の位置づけ、役割について伺います。居住支援協議会の取り組み方は、全国を見ても幅広いです。相談や事業実施のほか、福祉団体が運営するセーフティネット住宅の斡旋紹介をしている居住支援協議会もあるようです。茅ヶ崎市の居住支援協議会はこれまで情報交換の場だったようですが、ここで部会を設置して、事業の実施を考えていこうという動きだと思います。

市の居住支援協議会は、国の補助金を受けているのでしょうか。他の居住支援協議会も

そうですが、採算が合わない領域の課題がどうしても多いので、ボランティア精神でやられているところが多いと思います。協議会にはNPO法人や一般社団法人などの事業者も参加されていますが、事業者は利益を追求しなければならない。市場の中でうまく解決できるテーマとそうでないテーマがある中で、市場でうまく解決できないが、公的援助である部分をサポートすればうまく行くものもある、という領域を協議会で取り扱っているのかと思います。そういう事から、居住支援協議会の位置づけ、性格をはっきりすべきではないかというのが質問の趣旨です。

○事務局（永野課長補佐）

本市の居住支援協議会は、市の関係部署と、居住支援協力不動産店、福祉関係・居住支援団体等で構成しています。居住支援協力不動産店からは、制度にご参加いただいている不動産店のうち、7団体に参加をいただいております。

これまでの活動は、勉強会を通じて居住支援協議会への理解から始め、動きを活性化させることでどのようなことを解決していけるだろうかと模索していた段階であり、国の補助金や市財を含めた予算がない状況で運営しております。会員同士の顔が見える関係性を作り、会員内のどこかで起きた困りごとを持ち寄り、すぐに会員同士で相談ができるような体制を作る中で要配慮者の住宅確保に繋げ、将来的にはそれが空き家対策にも繋がればとの思いで取り組みを進めております。

この先の将来に、制度からこぼれてしまうような要配慮者がいたとき、今度は何が必要か、予算をかけての事業展開が必要か、といった検討を進めていくものと考えております。

○入原委員

私は神奈川県内の居住支援協議会の事務局も行っています。居住支援協議会とは、簡単に申し上げますと、行政内の住宅部局と福祉部局、民間企業と行政の壁、そういった縦割りに対して横串を刺すイメージを持っていただければと思います。

○事務局（深瀬都市部長）

今お話があったように、なかなか住む場所が見つからない案件に直面したとき、居住支援協議会という場で会員同士が顔を合わせることで、例えばこの会員の得意分野はこれ、などと会員の強みを知ることができます。居住支援協議会で行ってきた勉強会でも、こういう案はうちではこういった支援ができます、などと話し合ってきました。今後もそういう勉強会をしながら、どこに繋げることが出来るか、皆さんの得意分野を会員同士で共有する場所となっています。

○松本委員長

東京都内の居住支援協議会の事例では、行政担当者の熱意、協力不動産店のボランティア精神、貸してくださるオーナーさんの善意、そういうもので組み立てられてどうにかなっているという印象です。しかし不動産店は事業もありますので、仕組みとして大丈夫なのかと思うところがあります。行政担当者も大変だとは思いますが、継続性を考えると心配があります。なかなか住居が見つからなかった方や苦勞された案件を蓄積し、例えば公営住宅をうまく使うなど、仕組みとして結びつけていけたらいいと思います。

ある自治体では、困った方たちを困った所に入居させて生活保護を出させるという、とんでもないビジネスが成り立っている残念な例もあります。こういう事態にならないためには、本当に困ってどうにもならない方を把握し、どうしていくかを準備する仕組みが必要です。

茅ヶ崎市ではそこまでではないのだと思いますが、都内では家賃が上がり、賃貸したいと思っても貸せなくなったということもあるようで、不動産店もずいぶん悩んでいらっしゃるようです。関わる方々の誠意で成り立つ体制に頼らない仕組みを作るために、次のステップとしてどうしていくかという準備をしなければいけないのかなと思いました。

#### ○野口委員

このアクションプランの前計画を2014年プランと言ったでしょうか。その計画時では、数年後には人口が減るという予想から、空き家が相当増えていくはずだという危機感があり、とりわけ方針1についてしつこく議論して作成した記憶があります。幸いなことにまだ人口は微増という状況ですね。

#### ○事務局（深瀬都市部長）

当初の予想より伸びましたが、ここで落ち込みました。

#### ○野口委員

ようやく落ちた、いよいよという感じだろうと思います。これまで茅ヶ崎は需要がまだあり、空き家が大量に出る状況の一步寸前で留まっていたということですね。一般的には一人暮らしの高齢者が非常に増えてきて、一人暮らしの戸建て、一人暮らしのマンションも増えてきています。そこで重要になってくるのが、昨年実施された国勢調査の結果だと考えています。

空き家になる前の、空家予防というのが非常に重要です。以前、社会福祉協議会が民間の住宅で開催しているお茶会が多いという報告があったと記憶しています。このお茶会に一人暮らしの高齢者が集まってくる可能性があるので、空家予防のための非常に重要な窓口になると思っていました。社会福祉協議会が実施している民間住宅でのお茶会は何件あるか、どなたか教えていただけますでしょうか。

もう1点、当時茅ヶ崎市の空き家活用は非常に先進的で、駅前の個人宅と、コロナの影

響で閉じてしまったと思いますが香川7丁目で特定のグループが行っていた空家活用があった記憶があります。空き家になりそうな物件の情報と、空き家を使いたい方が繋がって実現したのが、駅前の個人宅や香川7丁目のお宅の活用でした。この事例がうまく広がっていけば良かったのですが、民間で行われている空家活用の状況があれば、教えてください。駅前の個人宅の活用はまだ続いているのでしょうか。

○事務局（深瀬都市部長）

まだ続けております。

○野口委員

そうですね。そういった情報も引き続き伺いたいです。

あと、マンションの空き家が一番把握できないはずですが、マンションでの一人暮らしの方の数は相当増えてきています。茅ヶ崎市は区分所有マンションの数が東京ほど多くないので表面化しておりませんが、以前いただいたデータでは、老朽化したマンションも相当数あるという実態が出ていました。問題が表面化した時では遅いと思っているので、どうやって事前に情報を把握していくかが極めて重要だと思います。

○事務局（深瀬都市部長）

香川の空家活用が終了してから2軒、松浪と南湖で空き家のマッチングがありました。南湖の案件の活用希望者はNPO法人だったのですが、賃料の面で空き家所有者側に欲が出てきて、家賃が一般の市場相当に近づいてしまったようでした。そうするとNPO法人としては運営に難しさがありマッチング終了となりました。

もう一軒の松浪は、駅前の空家活用をされている方のご関係者が、駅前の空家活用と同様、子供たちに食事を出すような形態で行っています。最新の情報が手元にございませませんが、おそらく現在も継続されています。所有者側は、空き家を使ってもらいたいという思いからとても安価な家賃設定をし、松浪の事例に関しては光熱費も負担されていたような記憶があります。こういった応援の気持ちがあって続けられているので、マッチング制度の事例としては少ないのが現状です。

ただし、茅ヶ崎市の場合は空き家も不動産市場で通常に取り引きされていますし、空き家の率も他の市町村より少ないことから、空き家問題に関してはそこまで悪くない状況です。空き家の利活用は、所有者側の思いがあって初めてマッチするという面もございます。

○野口委員

市の制度で繋げるには、耐震改修工事実施済みでないといけないなどの条件が発生するので、逆に市が間に入らない方がいいケースもあります。そういったことから、確か宝

塚市では民民同士でのマッチングを支援するようなソフト支援を実施されていたはずですので、頭の片隅にでも検討していただければと思います。

○事務局（永野課長補佐）

市ではマッチング制度に加えて、令和6年度から空き家バンクという制度も始めております。不動産のポータルサイトの空き家特化版というイメージのもので、茅ヶ崎市の場合はアットホームという会社のプラットフォームをベースに展開しております。しかし、先ほども話があったように、茅ヶ崎市では人口が減少し始めたところですが、不動産市場はまだ好況が続いていることもあり、物件の登録自体が無い状況です。

以前、この空き家バンクに物件登録が一件あったのですが、登録しようとした建物所有者が別の不動産屋でも建物運営の相談をした際、そちらで先に話がついたため、登録を削除したという経緯もございます。

○野口委員

何が言いたかったかという点、茅ヶ崎市では制度利用以外で空き家活用の実績があったため、民民同士で繋がっていくような支援も考えないとならないことを、暗に伝えたかったということです。

○事務局（深瀬都市部長）

委員がおっしゃるとおり、空き家マッチング制度は耐震改修ができてないと登録できない制度のため、市の制度を介さずに両方で交渉し、利活用が図られたという事例がありました。空き家バンクは民民同士でやり取りを行っていただくので、そういった制度もあるというご紹介です。

○松本委員長

それでは時間も押しておりますので、方針2のご説明をお願いします。

○事務局（渡邊）

続きまして、方針2をご説明させていただきます。

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】、と施策13【茅ヶ崎らしい住まい・暮らし方の発信】について、併せてご説明いたします。施策の12、13は今期のアクションプランの中でも新たに又は拡充して実施していく目玉の施策として、本委員会でもご意見をいただき、試行錯誤しながら取り組んでおります。

昨年度は市民討議会という手法にて市民意見を抽出すべく参加に至り、昨年度第1回の本委員会でも所感をご報告し、本年1月下旬には市民討議会実行委員会作成の報告書とともに討議テーマの提供課である都市政策課としての分析結果を報告書として送付させ

ていただきました。報告書にも記載のとおり、市民のイメージする「茅ヶ崎らしい住まい・住まい方」は、住宅政策を超えた子育て支援や地域コミュニティづくり、インフラ整備などの総合的なまちづくりという視点であり、個人の価値観の中で重要としていることや豊かに感じるものを、地域や公共の仕組みで下支えすることを求めているという観念も抽出され、狙いとしていた建築物としての住宅にフォーカスした住まいや住まい方という定義を共有した上であっても、「茅ヶ崎らしい住まい・住まい方」を討議することに難しさがあったことも表面化しました。また、今年度は管理が不全な空き家の対応に注力する必要があり、当該事業に対して例年にない事務を遂行しなければならなかったという事情も相まって、施策の推進に苦慮し、目立った動きが取れずにおりました。

今後は、抽出されたコア観念とキーワードを参考に、引き続き当委員会での議論を重ね、政策展開の方向性を見出していきたいと考えております。また、転入促進に関するシティプロモーションに取り組み、様々なライフスタイルに触れている庁内関係課や、若者や子育て世代のニーズをキャッチしている外部団体らの見解を聞き、外からみた茅ヶ崎という視点、茅ヶ崎らしさを知る機会も得るなど、今年度進捗が図れなかった取り組みについても精査しながら、住宅政策としての関り方を模索し続けてまいります。

次に、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】については、昨年度の本委員会でもご説明差し上げてまいりましたが、課題を抱えている地区に目星をつけ、地域自治会などに接触しヒアリングを行うことで実態を把握するとともに、専門家のお力を借りながら課題解決のための取組意向を確認していきたいと考えておりました。昨年度、本委員会にて、地域の課題解決のためには複数年に渡る地域への伴走支援が必要であるとのことをご意見をいただいたことと、今年度が市の総合計画実施計画の策定期間で、今後5年間の事業実施手法及びスケジュールを検証し、必要性を踏まえた実施事業の選別を行う年であったことから、本施策について継続的な取り組みを行い、これをまた次のフェーズに移すための外部有識者等の招致費用をあらかじめ確保する必要があると考え、今年度はコーディネーター派遣のための予算確保等に向けて、内部にて調整を進めてまいりました。しかし、地域課題を把握する段階ならば、住宅政策の枠に捕らわれず、福祉などの他分野と連動して進めるべきとの政策的判断が下り、福祉部局との擦り合わせを試みましたが、地域設定の規模感や課題の認識度に大きな隔たりがあったことから、現状ではコーディネーター派遣のための財源確保に至らず、手法を再考する必要性にあるというのが現状です。

一方で、地域コミュニティの活性化のため、本年1月に景観まちづくり市民団体である「松風台まちづくり運営委員会」が主催した空き家をテーマとした学習会に参加し、地域課題について意見交換を実施した際に、住環境に関する地域課題の中で、空き家に関するお悩みは大きなウェイトを占めているということも実感いたしました。「まちの住環境」はそこで暮らす住民にとっても、また、住宅地の価値としても重要な因子ですが、空き家の存在はこれを損ねる要因となります。この課題解決のために参加者同士で様々な話し

合いが行われました。今後も、施策12、13と同様、本施策14についても展開を広げていきたいと考えているなかで、前回会議にて、地域包括ケアセンターや社会福祉協議会、民生委員などの地域団体が地域の高齢者等の情報を掴んでいるケースもある、と委員よりご意見をいただきました。地域課題の抽出のために、まずは地域に関わる事業者、例えば地域包括支援センターなどの地域団体に接触を図ってみたいと考えております。そこから、住まいや住環境に関する地域課題をヒアリング等の手段により把握し、財源に頼らない実施フェーズに移行できればと考えております。

次に施策15【人と環境にやさしい住宅ストックの形成】については、住宅の断熱性向上やバリアフリー化などの推進について、既存関連施策の効果的なPR方法を検討するとともに、施策13とも関連させた中で、「茅ヶ崎らしい」環境を活かした住まい・住まい方について検討してまいります。

続いて方針3について説明をさせていただきます。

施策16【民間賃貸住宅活性化事業の構築】については、民間賃貸住宅の家主が安心して貸すことができる住宅が普及するよう、令和7年10月より制度開始した居住サポート住宅の認定事務運用体制について庁内整備を行いました。今後も本市に合った民間賃貸セーフティネット住宅が活性化するような事業の構築に向けた検討を進めてまいります。

次に施策17【居住支援法人等のプレイヤー発掘】については、本市を拠点とする居住支援法人を発掘し、法人化を促進するため、居住支援協議会会員に対し、現法人の活動内容や知見を周知しております。今後も同様の取組を継続して実施してまいります。

施策18【住み替え支援方策の構築】については、今年度開催した住まいの終活セミナー&個別相談会で、JTI（一般社団法人移住・住みかえ支援機構）のマイホーム借上げ制度等の既存の制度の講演及び相談対応を実施しました。このマイホーム借上げ制度では、ご高齢の方が「貸したいけど貸せない」事情の解消のために「利用者サポートオプション」というサービスを開始するなど、制度の拡充も図られております。今後も継続し、機を捉えて、住み替え支援策の周知啓発を行う予定です。

方針2及び3についての説明は以上となります。よろしくご協議いただきますようお願いいたします。

#### ○松本委員長

個別の住宅というよりは、地域でコミュニティ形成するなど、モデル地域を作って関わりながら対応していきたいという方針ですが、なかなか難しさもあるということですね。何かご質問やご意見はございますか。

#### ○野口委員

茅ヶ崎にはケアマネージャーだけが集まるグループがあり、以前そのグループと議論

したことがありました。ケアマネジャーはやはり地域の課題もよくご存じですが、皆さん住宅支援の施策はあまり詳しくないとお話がありました。ケアマネジャーのグループにヒアリングしていただければ、非常に有意義な内容が掴めると思います。

○松本委員長

ケアマネジャーというキーワードがありましたが、関係の深い小川委員からご意見いただけますでしょうか。

○小川委員

茅ヶ崎市には事業者連絡協議会のケアマネ部会というのがあり、ケアマネジャーが集まって様々な勉強会を行っています。私は包括支援センターなので、ケアマネジャーたちの後方支援をするという立場にあります。ケアマネジャーは自分が関わっているケースの住宅に関しても色々な問題を抱えていると思いますが、実際どこに相談していかかわからないでいるというのは本当だと思います。例えば、家を処分して施設に入るまでを一括して相談に乗ってくれる民間の事業者もあり、営業に来られることもあるので、そういうところに相談される方もいらっしゃるのかと思います。

○野口委員

テレビやラジオでも最近はよく耳にしますね。

○小川委員

ただ、私たちは包括支援センターという公共の施設なので、特定の民間事業者はなかなか使えません。なので、実際は都市政策課にお繋ぎして、住まい探しを行っています。ケアマネジャーに情報を提供することはとても大事だと思いますので、野口委員のご意見はとてもいいなと思いました。ケアマネジャーにヒアリングする場の設定は、是非包括がやらせていただければと思います。

○松本委員長

先ほどの資料で、市への相談件数が504件とありましたが、それ以外に地域包括ケアセンターなどの現場でも住まいの相談があるのですね。ケアマネジャーが受けたご相談を現場で解決されていることもあるのだと思いますし、解決できない大変な問題もあると思います。ケアマネジャーの皆様が良ければ、情報交換だけでなく、こういう風に解決したら良いという具体的な解決策も提供できるかもしれないなと思いました。

また、こういう問題だと社会福祉協議会も関係することがあるかと思いますが、ご意見いただけますでしょうか。

#### ○若林委員

市内13地区に設置されている地区社会福祉協議会というものがあります。この地区社会福祉協議会のほか、民生委員、包括支援センターが参加するネットワーク会議というものがあり、地域での困り事という範疇については、多くがここで取り扱われています。なかなか解決しきれないような住宅に関しての困り事も、月に1回のネットワーク会議で出てきていることも散見します。解決の糸口や情報というものは、なかなか地域だけでは出て来ないため、現状は地元の不動産店に相談する形を取っているのかもしれませんが。本協議会に参加されている方からの情報提供は非常に有益ですし、我々としても助かる部分があると思います。

話題が戻ってしまいますが、先ほど空き家を活用してのサロンの話がありました。件数を確認したところ、社会福祉協議会が関わっている地域のミニデイサロンのようなものは、各地域で5~6カ所あり、全体で約100カ所あります。民家や自宅で開催しているものもあるのですが、それが空き家かというところまでは今すぐには分からず、また、そういった取り組みがあるという情報も近年は聞いたことがありません。民間のご自宅を使っているところも勿論ありますが、多くはコミュニティセンターや自治会館で開催されています。篠原委員は、茅ヶ崎南地区の社会福祉協議会の会長でいらっしゃいますが、いかがでしょうか。

#### ○篠原委員

私共もネットワーク会議にて地域で困っている方をどう救済するかについて話し合っています。しかし茅ヶ崎南地区では住宅の問題はほとんど出ず、認知症でゴミ出しがうまくできない方の代わりにゴミを出してあげるなどの相談が多い印象です。住宅の相談はなかなか出てこないですが、ネットワーク会議は毎月開催していますので、こういった問題があるかどうか、メンバーにも聞いてみたいと思います。

#### ○岬委員

施策16について2点質問いたします。まず、家賃補助制度導入の可能性への検討について、令和7年度は検討の実績はなかったということですが、昨今建設コストや賃料も上がっている中で、実際に外部から家賃補助導入の要望等があるのかを伺います。

もう1点は、令和7年10月に制度開始した居住サポート住宅について、認定のほか事前相談も含め、何か動きがあればお聞かせください。

#### ○事務局（永野課長補佐）

1点目の家賃補助制度導入に関しては、市民やその他関係者の方から具体的要望をいただいているものはなく、検討も全く進んでいない状況となっています。2点目の居住サポート住宅につきましても、居住支援協議会や市のホームページ等で制度開始の案内は

させていただいているところですが、具体的な相談はなく、申請についても0件です。

#### ○竹内委員

今の話題に関連して、居住サポート住宅の前の、セーフティネット住宅という制度がありますが、この登録件数は茅ヶ崎市あるいは県レベルでどの程度あるのでしょうか。居住サポート住宅は新耐震基準に適合していることが前提になっており、さらに福祉のサービスが付くということですが、例えば25平米の住居だとした場合、茅ヶ崎では福祉サービス料を含めてどのくらいの賃料となるのでしょうか。また、その家賃水準では、どの程度の収入層が入居できる可能性があるのか教えてください。

もう1つ、居住サポート住宅の認定事務の庁内整備をされたということですが、茅ヶ崎市で家賃低廉化補助をやるつもりで庁内整備をされているのかどうか。セーフティネット住宅を含めて居住サポート住宅も、市場家賃は少なくとも7、8万ぐらいになるでしょう。民間賃貸住宅の活用については、これは公営住宅法ではなく借地借家法の適用ですから、基本的には民間市場の契約で成り立っているわけです。制度の前提が全然違うなかで、市がこのシステムをどう運用していこうとしているのか、居住サポート住宅の認定事務運営体制を整備するという取り組みの着地点というか、どのあたりを狙っておられるのかをお聞かせください。

#### ○事務局（永野課長補佐）

居住サポート住宅の家賃設定については、民間の賃貸住宅の相場からかけ離れたものでなければ、申請事業者が任意で設定できることとなっています。これは近傍同種家賃という言葉で認定の基準の中で示されています。

また、住宅で提供するサービス料金の設定に関しても同様で、事業者が本来行っている事業料金に対し、居住サポート住宅でのサポート料金だけが乖離した金額を請求することは認められないとしているほかに大きな定めや基準はなく、基本的には申請事業者が設定できるものとなっております。

現状、居住サポート住宅に関する相談がないということもあり、茅ヶ崎市においては非常に需要が高いという状況ではないように感じております。需要が十分に確認できていない中で、居住サポート住宅に対する家賃低廉化補助を含めた支援制度を先に充実させることは慎重な検討を要します。引き続き、市民や事業者の声を掴みながら、居住サポート住宅の制度運用を検討していきたいと考えております。

#### ○竹内委員

国は公営住宅を増やす方針がなく、代わりに民間賃貸住宅を活用して、対応しようという方針です。これがセーフティネット住宅であり、居住サポート住宅です。しかし、残念ながら住宅の質水準と要配慮居住者の家賃負担水準がミスマッチであり、大きく展

開していないとされています。茅ヶ崎市は居住支援協力不動産店の取り組みを含めて、住まいの相談・あっ旋に力を入れ、評価されていると思っています。しかし、市場ベースで家賃負担できる方が前提となっていますので、負担できる程度の住宅が少なく、見つからない場合は、協力不動産店登録制度では救いきれません。

初めに、居住相談の対応からこぼれて落ちてしまう方はどうなっているのかという質問をしましたが、ここまでの話を伺うと、それをサポートする仕組みについては検討が進んでいないように感じます。その対応の一つが、市独自の家賃補助制度を導入すること、として方針に掲げられていたのだと思います。

家賃補助制度の導入については今のところ手をつけられていないということです。住宅相談の実態をもう少し詳しく検討してみたいかと思いますが、例えば介護保険行政ではケアマネージャーの方がおられて、申請者一人ひとりのリストを作成し、対策や計画を検討しています。住まいの相談窓口では延べ約500件の相談を受け付けているので、実人数なら100人程度でしょうか。この100人のリストを作成し、それぞれの対応を検討するぐらいのことをやらない限りは、なかなか進まないと思っています。民間住宅の活用ができるのかという議論は、茅ヶ崎市独自の家賃補助制度をどう組み立てればいいのかという議論に繋がっていると思うのですが、そのストーリーが描けていない、というのが率直な感想です。

#### ○入原委員

ご自身の収入がありながらも家賃が払えないケースを住宅政策だけで解消することは難しいと思っています。家賃が払えない方は、根本的には家計相談が必要なのかもしれません。このように、その方の生活全体の課題を捉えてから、住宅相談という方がスムーズに行くことが多いです。住まい相談からこぼれた方の対応を住宅政策で何とかするというのは厳しいので、例えば生活困窮者自立支援制度の中の住居確保給付金や、生活保護制度との連携を図るなど、福祉と連携することが解決策に繋がると個人的には思います。

#### ○竹内委員

生活保護の住宅扶助費は、茅ヶ崎市の場合単身世帯の上限が41,000円ですが、この金額で入居できる住宅は、少なくなってきています。セーフティネット住宅や、民間の賃貸住宅の活用とありますが、最低でも家賃5,6万円するでしょう。つまり生活保護の住宅扶助費では対応できない事態が民間住宅市場ですでに起きています。41,000円の住宅扶助費と賃貸料6万との差を生活保護費で補助することは制度的に難しい。さらに生活保護は受けていないが生活に余裕のない階層もますます多くなると予想されています。こうした層に対して、住宅政策としても考えていかなければというのが、いわゆる家賃補助制度の導入の話であっただろうと思っています。

○松本委員長

これは確かに悩ましい問題で、正確には捉えられない問題でもあります。もしかしたら茅ヶ崎市では心配しなくても良いことかもしれないし、しっかり掴んでおくべきことかもしれない、難しい問題ですね。

続いて、住まいづくりアクションプランの期末評価に関する協議事項に移ります。簡単にご説明をお願いします。

○事務局（渡邊）

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期末評価（短期）に向けて」をご説明いたします。本件は、茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランにおける実施時期の短期（２年以内）期間が終了することに伴い、その評価を行うための流れやスケジュールを説明し、ご意見をいただくものです。各施策が意図通りに進んでいるか、運用上の課題がないかなどを早期に確認し、残りの期間をより実効性の高いものとするを期末評価（短期）の目的としています。

資料２をご覧ください。令和６年３月に改定した「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン」は、令和８年３月に短期（２年以内）と定めた期間が終了します。このことから、短期終了の時点において、各施策が意図通りに進んでいるか、運用上の課題がないかなどを早期に確認し、残りの期間をより実効性の高いものとするため、短期期末における評価を実施します。

この評価の目的は、中期や長期（最終）で展開、又は導入すべき適切な取り組みの足がかりを得ることです。そのため、本評価は、各施策の２年間の実績を分析し、単に短期の進捗を確認するだけでなく、必要に応じた取り組みの軌道修正を図れるよう、次の３つの視点を持って実施したいと考えています。

１点目が「進捗の可視化」です。これは計画に掲げた各施策が、着実に準備・試行・実施されているかという視点です。２点目は「質的な評価」です。これは各施策が計画期間満了時に目標に達するような実効性の高い状態となっているか、という視点です。最後に３点目は「次期取組への反映」です。これは評価結果を中期や長期（最終）に向けた政策改善や今後の取り組みに反映させるものです。

続いて、２．評価の流れ及びスケジュール（案）を御説明します。まずはSTEP①、令和８年４月～９月にかけて、市で各施策の実施状況を整理・分析し、評価の素案を作成します。１０月にはSTEP②、評価について委員会へ諮問します。これは市から委員会に対し、計画評価の妥当性について意見や判断を求める作業です。そしてSTEP③令和８年度第１回の本委員会を開催し、委員の皆様には評価の素案をご確認いただき、素案に対するご意見を賜りたいと考えております。

いただいたご意見は、STEP④、１１月～令和９年２月にかけて市で整理・分析した

のち、評価の素案に反映させ、評価の案を作成します。この評価案をもって、STEP⑤、令和9年3月に、令和8年度第2回の本委員会を開催し、再度委員会にて評価の案の妥当性を確認していただきます。達成度を分析し、また、今後の委員会で議論すべき事項を可視化することで、令和9年度以引き続き協議・検討し、展開すべき重点施策を抽出します。

そして、STEP⑥、年度末までに委員会から市へ、諮問に対する最終意見を答申するという流れを想定しております。期末評価（短期）の説明は以上となります。よろしくご協議いただきますようお願いします。

○松本委員長

流れのご報告ですが、意見はございますか。

○山之井委員

現委員の任期はSTEP③の10月で終了となり、STEP⑤以降は新しく委員となられる方々で行うということになります。これではせっかく協議をしても中途半端になりやすく、同じ話をまた一からやるという非効率な流れになると思うので、もう一度検討していただいた方がよろしいかと思えます。

○松本委員長

委員が交代することに対する可能性をよく考えていただきたいと。新任の方が分からないままご参加いただくというのも申し訳ないので配慮していただきたい、合理的ではないので考え直したがよろしいというご意見です。これに基づいて令和8年度のスケジュールが組まれているのだと思いますが、事務局として意見はございますか。

○事務局（永野課長補佐）

令和8年の10月31日までで現任の皆様の任期が終わりますので、これ自体をずらすのは難しいところです。評価の時期については、2年間の短期と定める期間の終了時点から近い位置で実施したいとの考えによるものですが、いただいた意見を踏まえてスケジュールを見直せるか検討させていただきます。

○事務局（菊地課長）

先ほど申し上げた通り、委員の任期が10月31日までとなり、市民委員につきましては公募、各所属から選任いただいている委員につきましては、団体の方からの推薦という形になります。委員の再任も考えられますので、その辺りも見据えつつ、また、今回は中間評価でございますので、状況によっては諮問自体を新しい委員にお願いをする形、つまり11月に入ってから諮問するというスケジュールも検討させていただきます。

○松本委員長

要検討ですね。では、続いて令和8年度のスケジュールの説明をお願いします。

○事務局（渡邊）

議題の（3）「令和8年度のスケジュールについて」ご説明いたします。本件は、議題（1）及び（2）を踏まえ、令和8年度のスケジュールをご説明するものです。

資料3をご覧ください。こちらは「住まいづくりアクションプラン」と「空家等対策計画」の推進のため設置している3つの会議体の動きと、「住まいづくりアクションプランの短期期末評価」及び「空家等対策計画の改訂」という、令和8年度の住宅政策事業の中でも、各個別施策ではなく、計画全体に作用する2つの事業を表したスケジュールです。

1列目、本委員会については、先ほどの議題2にも関連しているためおおまかなスケジュールはご説明いたしましたが、現状では10月頃に第1回を、年度末の3月に第2回を予定しています。案件としては、現行プランの進捗報告や施策の方向性の継続検討を行うとともに、第1回ではアクションプランの短期期末評価の素案の確認を、第2回では短期期末評価の案を確認していただきます。この期末評価については、10月中に諮問を行い、3月中に答申をいただくことを予定しております。

また、住まいづくりアクションプランの期末評価（短期）は、第1回委員会で委員の皆様へ評価の素案をご確認いただくにあたり、事前に庁内関係各課へ住宅政策事業の進捗等を照会するとともに、住宅政策庁内調整会議を開催し、素案の作成を行う予定です。住宅政策庁内調整会議は、住まいづくりアクションプランにおける各施策を推進するための、庁内他課が所管する既存事業に関し、その進捗照会結果を踏まえ、事業の実施が住宅政策の推進に寄与していたか、その効果を多角的な視点で検証し、評価案作成に繋げるための調整を図るために開催するものです。

これら工程を経て作成した素案に対する、第1回委員会でのご審議内容を踏まえ、住宅政策庁内調整会議を再度設定し、評価の案へと発展させ、第2回委員会で再度ご審議いただき、最終的な評価として確定する予定です。

次に、居住支援協議会では、来年度から初めての取り組みとして、2つの部会を設置し、それぞれ月1回から2カ月に1回の部会活動を開始する予定です。これは部会活動を通じた協議会活動の更なる深化と、会員同士のより顔の見える関係性の構築を目的としています。居住支援協議会は年に2回開催することとし、従来行っている会員からの居住支援事例などの紹介や会員同士の意見交換のほか、部会活動を協議会に持ち帰り、協議会活動として展開させることで、関係団体との情報共有を図ることにとどまらず、協議会活動を更に活発化させ、底上げを目指してまいります。

続いて、空家等対策計画の運用に際し、空家等対策推進協議会は年2回開催し、特定空家等の判定、特定空家等への対応など空き家の適正管理について協議をいたします。最下段の列、空家等対策計画の改訂について、これは空家等対策の推進に関する特別措置法の

改正に対応するものです。年度当初より7月頃にかけて、管理不全空家等の判定基準を位置付けた改訂素案を作成し、これを第1回協議会にてご確認いただきます。協議会でのご意見と、10月以降に実施予定のパブリックコメントによる市民意見を踏まえ、改訂案を作成します。この改訂案を、第2回協議会にて再度ご確認いただき、最終的な改訂を実施する予定です。

令和8年度のスケジュール説明は以上となります。

○松本委員長

ご質問はございますか。

○野口委員

1点お願いします。去年実施された国勢調査のデータが来年度中には、小地域は再来年には出ると思います。前回の計画を作った時にも行ったのですが、国勢調査の分析をよくやってほしいと思います。予算措置が難しく、庁内で行うよう言われているとの話は聞いていますが、庁内で出来ない場合は委託するしかないですよね。ただ委託先を間違えるとつまらない分析になるので、ここはしっかり問題意識を持ってやっていただきたいと思います。

それからマンションの空き家状況についても、これは実態調査をやっても入り込めない部分がありますので、ぜひ管理組合向けのアンケート調査など、何か手立てを講じていただきたい。木造建物については十数年前に一度調べたことがあります。確か集合住宅については調査できていないという話を聞きました。住宅・土地統計調査でははっきり分からない木造賃貸アパート、それから民間の賃貸、マンション系の実態把握は市として重要だと思っています。来年度の予算措置が難しいのは承知しているので、再来年度に向けてデータ調査と分析をお願いしたいと思います。

○大内委員

確かに茅ヶ崎にも古いマンションはありますが、特に海岸地域は非常に人気のエリアなので、かなり市場において取引きされている状態で、そのため空き家の問題という発想があまりございませんでした。

個人的に懸念しているのは山側、特に公団系のマンションというか、団地が何棟かあるのですが、こちらは明らかに高齢化が進んでいる状態です。既に空き家になっている、相続人が不存在である、という状況までではありませんが、明らかに地域自体の年齢層が上がってきております。管理組合の結びつきが強いのでカバーできているようですが、海岸沿いに比べると人气が劣る地域ということもあり、注視していただきたいと思います。

もう1つ、今年の3月にいただいたお話ですが、管理組合が形成できていない10戸以下のような戸数の少ない住戸で、区分所有になっているものが茅ヶ崎にもあるようです。

マンションの管理組合として把握できているものは、まだアプローチの仕方があると思うのですが、管理組合がそもそも形成していないので、修繕積立金を集めておらず、しかし高経年の建物が人気のエリアにあるという相談を受けました。市場での取引きという可能性もあるとは思いますが、やはり管理組合としてしっかりしていないと購入する方も不安になられる可能性があるので、管理組合が形成できていない区分所有建物を把握していただきたい、というお願いでございます。

○野口委員

十数年前の調査ですが、2階建てぐらいの低層で、南側にもいくつかありました。

○松本委員長

では、次に参ります。報告事項として、住まいの終活セミナー&個別相談会についてお願いします。

○事務局（渡邊）

本件は、茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランにて掲げる「施策3：住まいに関連する施策等の周知と活用促進」及び「施策5：空き家の発生予防施策の実施」の事業として開催した、「住まいの終活セミナー及び個別相談会」の開催概要及び参加者アンケートの結果をご報告するものです。

はじめに、お手元のアクションプランの冊子38ページをご覧ください。アクションプランでは、本市における住まいの課題として「課題1：高齢人口増加への対応」、「課題2：増加する空き家への対応」を挙げており、これらの課題解決を目指すための「方針1：安心して住み続けられる住まいづくり」を掲げています。

アクションプランの冊子41ページをご覧ください。そして方針1に対する具体的な施策の一つとして、「施策3：住まいに関する施策等の周知と活用促進」及び「施策5：空き家の発生予防施策の実施」を掲げ、住まいに関する情報を取得できるよう情報発信することや、空き家の発生予防や利活用の推進のため、セミナー等によるきっかけづくりを行うことと定めており、この度のイベントは本施策に基づき実施した催しとなります。

それでは資料4-1をご覧ください。1ページ目はセミナー等の概要を記載しております。「2. 企画概要」のとおり、当日は10:00~12:00にセミナーを開催するとともに、並行して11:00~14:00に個別相談会を開催いたしました。セミナーに参加してから個別相談会に参加されたい方や、相談目的が明確で個別相談会のみに参加されたい方などのニーズに応えられるよう検討し、時間設定いたしました。

「3. 実施内容及び定員」のとおり、セミナーには以前より講演機会の要望をいただいております「一般社団法人 日本高齢者支援センター」、「特定非営利活動法人 空家・空地管理センター」及び「一般社団法人 移住・住みかえ支援機構」の3法人様にご協力を

いただき、それぞれ30分程度「住まいの終活」に関するテーマでのご講演をいただきました。

アクションプランの冊子48ページをご覧ください。今回セミナーに御登壇いただいたうちの「一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）」は、「施策18：住み替え支援方策の構築」のため、制度周知を図るものとしております。今回のセミナーは「施策5：空き家の発生予防施策の実施」だけでなく、施策18を推進し、民間と連携・協力した住みづくりを促進する機会ともなりました。

講演後にそれぞれ質疑応答の時間を設けたところ、講演内容ごとに踏み込んだ質問が挙がりました。会場のキャパシティから、定員を60名と募集していたところ、当日は72名もの方にご参加いただき、「住まいの終活」というテーマへのニーズ、関心の高さが伺い知れました。

続いて、個別相談会には日頃より住まいや空き家等の相談に関する協定を締結している法人とセミナーに御登壇いただいた法人、併せて10の法人に御協力いただき開催しました。参加者の「住まい」に関する具体的な悩みに対し、専門性に応じた個別相談を行っていただきました。

個別相談会は、一枠30分で、事前に申し込みを受け付けましたところ、17組の方にお申込みをいただきました。また、専門団体の皆様の御協力により、事前申込がない枠の時間帯も相談ブースで控えてくださったことで、当日飛び込みの御相談10組にも応じていただき、計27組の方の個別相談を行いました。

皆様が一堂に会してくださったこの機会だからこそ、いくつかの団体へはしご相談をする参加者も見られ、例えば、家財整理をして、家を売却した後に、高齢となった自身の新たな住まい探しをしたい、といったような多角的な相談に対しても速やかに解決へ繋げることができました。

資料の2ページは催しの周知に使用したチラシ、3ページは当日のプログラムとなっておりますので、参考に御確認ください。

続いて、資料4-2をご覧ください。こちらは、事後アンケート結果を集計したのになります。まず、セミナー参加者については72名の参加者のうち62名、86%の方からご回答をいただきました。問1のとおり、参加者の属性は70代（19名）、80代以上（16名）が全体の半数以上を占めています。次いで60代も15名ご参加いただいていることから、ご自身の「住まいの終活」を検討する機会として本イベントに参加された方がほとんどであったことが推察されます。

問3及び問4では、それぞれ、9割以上が「よく理解できた」「だいたい理解できた」、8割弱が「とても満足」「やや満足」の回答を得ており、「理解できなかった」や「不満」は極少数で、問5においても、3法人様の講演が参加者にとってそれぞれ有意義であったことが分かります。問7. では、本イベントのテーマに呼応して「持家（戸建）」にお住まいの参加者が圧倒的に多いことが分かりますが、問8. 今後の活用については意見が分

かれています。具体的な活用方法や、方針が固まっていない層には継続的な情報提供にニーズがあると思われます。問9. 「住まいの終活」におけるハードルは、何が手続きを止めているのか、具体的な課題が浮き彫りになりました。課題を感じながらも「どこに相談してよいか分からない」という最も多い参加者層には、行政が主催する本イベントが一つの知見を得るきっかけとなったのではないかと思います。

続いて、個別相談会参加者について27組の参加者のうち22組、81%の方からご回答をいただきました。問3. セミナーへ参加について、事前予約の段階では若干個別相談会のみ参加者が少ないという状況でしたが、当日は飛び込み予約に対応できたことで、セミナーにも参加された方が多い結果となりました。問4及び問5では、それぞれ、9割弱が「解決」「少し解決」、9割が「とても分かりやすい」「分かりやすい」と回答し、「未解決」や「分かりにくい」は極少数でした。問6. 「終活」の進捗状況にて、セミナーと同様に「情報を集めている段階」という最も多い参加者層には、本イベントが安心して情報取得ができる機会に繋がったのではないかと思います。

セミナー及び個別相談会での自由記述欄では、また開催してほしいというご希望が多かったほか、相続や費用に関する事項も聞いてみたいとの意見を得ました。これらの結果を参考に、今後のセミナー開催にあたり、取扱うテーマについて検討していきたいと思えます。

#### ○松本委員長

イベントに参加された方からの評価がかなり良かったようですね。個別の感想を拝見しても、参加者あるいは参加者以外の方も含めて、暮らしの基盤である住宅に対するご相談へのニーズがあるということが分かりました。

何かご意見はございますか。

( 意見なし )

予定された議事はこれにて終了となります。最後に事務局からございますか。

#### ○事務局（永野課長補佐）

2点ご案内させていただきます。

先ほどのスケジュール説明にもありましたが、令和8年度は、10月頃に第1回住まいづくり推進委員会の開催を予定していたところですが、本日いただいたご意見を踏まえ、見直しをさせていただきたいと思えます。

場合によっては11月以降の開催となり、その場合は現委員での会議が本日最後となる可能性もございますが、スケジュールについては追ってご連絡させていただきますので、どうぞよろしく願いいたします。

2点目に、冒頭でもご案内しましたとおり、住まいづくりアクションプランの冊子は、机の上に置いたままとしていただきますようお願いを申し上げます。

長時間にわたりご審議いただき、ありがとうございました。

－以 上－

16時40分閉会