

令和6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 (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 報告 (1) 市民討議会の速報について (2) 今後のスケジュールについて</p> <p>3 その他</p>
日時	令和6年10月25日(金) 14時20分から16時15分
場所	茅ヶ崎市役所本庁舎4階会議室1
出席者氏名	<p>【委員】 松本委員長、篠原委員、後藤委員、若林委員、小川委員、竹内委員、山本委員 野口委員、岬委員</p> <p>【欠席委員】 宇佐美委員、渡邊委員、鈴木委員、加藤委員、入原委員</p> <p>【事務局】〈都市部都市政策課〉 深瀬都市部長、高山課長、永野課長補佐、後藤副主幹、平山主査、重田主事</p>
会議資料	<p>資料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2 市民討議会開催結果概要(当日資料)</p> <p>資料3 令和6年度のスケジュール(案)</p> <p>資料1-1 住まいの相談窓口開設状況</p> <p>資料1-2 茅ヶ崎市の住まい探しケース事例(令和5年度)</p> <p>資料1-3 令和6年度第1回居住支援協議会議事録(抜粋)</p> <p>資料1-4 空き家バンク制度の運用について</p> <p>資料1-5 マンション管理計画認定制度の運用について</p> <p>資料1-6 住まいづくりアクションプラン 施策12,13の取り組みイメージ</p> <p>資料1-7 住まいづくりアクションプラン 施策14の取り組みイメージ</p> <p>参考資料1 令和5年度第5回茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会議事録(主な意見)</p> <p>参考資料2 「子育てにやさしい住まい」認定基準(ミキハウス)</p> <p>参考資料3 ちがさき都市マスタープラン(抜粋)</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20分開会

○都市政策課長

ただいまから令和6年度第1回茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会を開催いたします。

委員の皆様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。

進行を務めさせていただきます都市政策課長の高山と申します。

よろしくお願いいたします。

本日は傍聴の申し出はございませんので、このまま会議を進めさせていただきます。

本日の委員会開催に当たりましては、4名の委員より欠席のご連絡をいただいております、委員14名のところ現在8名に出席いただいております。

また、竹内委員は遅参のご予定です。

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項の規定を充足しており、本日の会議が成立しておりますことをご報告いたします。

本日は、今年度初めての委員会開催です。

人事異動に伴い、新たに委員となられた方がいらっしゃるため、事務局より組織名とお名前をご紹介します。

まちぢから協議会連絡会、篠原委員でございます。

茅ヶ崎市地域包括支援センター、小川委員でございます。

神奈川県住宅計画課の岬委員でございます。

よろしくお願いいたします。

次に、本年4月に職員の異動がございましたので、事務局を担当させていただく職員をご紹介します。

都市部長の深瀬でございます。

改めまして私都市政策課長の高山です。

よろしくお願いいたします。

都市政策課課長補佐の永野です。

都市政策課副主幹の後藤でございます。

都市政策課主査の平山でございます。

都市政策課主事の重田でございます。

どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、事前にお送りいたしました資料につきまして確認させていただきます。

本日の会議次第の次に資料1として、茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン施策進捗一覧及びその関連資料として、資料1-1から資料1-7。

参考資料1から参考資料3がございます。

これらの資料の名称は省略いたしますが、次第の裏面に資料名称を記載しておりますので、ご確認ください。

次に資料3 令和6年度のスケジュールでございます。

また当日配付として、本日机上に茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会名簿、資料2 市民討議会開催結果概要(当日資料)及び茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの冊子を用意しております。

茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの冊子は、会議後回収させていただきますので、お帰りの際には、机の上に置いたままとしていただきますようお願いいたします。

資料に不足等はありませんでしょうか。

ご確認ありがとうございます。

議題に入ります前に、皆様へお願いがございます。

AIにて議事録を作成するため、各委員にマイクを設置しております。

ご発言の際には、マイクにありますボタンを押して、各ランプが点灯したことを確認してから、マイクに向かって発言をお願いいたします。

また、ご発言後は速やかにボタンを押してオフにしてください。

どなたかのマイクがオンになりますと、他の方のマイクが使えず、発言ができないようになりますので、ご協力をお願いいたします。

それではただいまより、本日の議題に入らせていただきます。

本日の議題につきましては、議題(1)茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの施策の進捗について、報告(2)市民協議会の開催について、報告(3)今後のスケジュールについてでございます。

よろしくご審議のほどお願いいたします。

それでは、会議の進行は松本委員長よりお願いいたします。

○松本委員長

松本でございます。

今ご紹介がありましたように、議題は1件で、報告が2件ですのでわかっていただけるかなと思いますが、この議題が、昨年度から引き続きの方はご存知かと思いますが、アクションプランを、年度末にまとめたという形になりましたが、それに基づいて今年度は進めてきたはずで、それについて今後どうやってこれを進めていくかということも含めて、ご意見をいただきたいと思っております。

どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、今申しました議題(1)、茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの施策の推進についてということで、事務局からご説明お願いいたします。

○事務局(平山)

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。

資料1をご覧ください。こちらは、前回までご協議いただき昨年度に改訂いたしました「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン」の各施策ごとの現時点での取組状況を一覧にした資料でございます。

本日の委員会では、資料1にある施策の中から、主に動きが見られる施策について、抜粋して説明いたします。具体的には、施策1【「住まいの相談窓口」の充実】、施策2【「茅ヶ崎市居住支援協議会」の開催】、施策6【空き家の利活用方法の構築】、施策8【マンション管理計画認定制度の活用促進】、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】、施策13【茅ヶ崎市らしい住まい・暮らし方の発信】及び施策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】についてご説明させていただきますが、説明のボリュームがあるため、いくつかの施策毎にご説明を区切らせていただきます。

まず、施策1【「住まいの相談窓口」の充実】については、平成28年度に「住まいの相談窓口」を開設して以来、継続して実施しており、令和3年度に「茅ヶ崎市居住支援協力不動産店登録制度」を開設して以来、協力不動産店による住まい探しの支援を継続して実施しています。

資料1-1をご覧ください。資料1-1には住まいの相談窓口開設状況を示しており、令和5年度において相談の半数以上が住まい探しの内容でございました。

次に資料1-2をご覧ください。茅ヶ崎市の住まい探しケース事例を示しております。多く受ける相談として、①から③まで記載しております。①として生活保護を受給している方が家賃の低い住居に転居希望されているケース、②として家賃滞納で退去を求められ転居希望されているケース、③として転居したいが貯蓄がなく初期費用や家賃が払えないケース、等の相談を多く受けております。住宅確保要配慮者の相談に乗っていただける協力不動産店につなが業務を行っておりますが、高齢者が独居を希望する相談も増えております。80代以上の高齢の相談者に対しては紹介できる物件がほとんどないのが実情でございます。

次に、施策2【「茅ヶ崎市居住支援協議会」の開催】については、令和4年度に茅ヶ崎市居住支援協議会を立ち上げ、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関し必要な措置について協議する体制を構築しています。本年度は「令和6年度第1回茅ヶ崎市居住支援協議会」を7月22日に開催しました。資料1-3をご覧ください。ここで資料の訂正がございます。出席者の上から4番目に居住支援法人等と記載しておりますが、居住支援団体等の誤りです。大変申し訳ございませんが、資料を修正していただければと思います。資料1-3では、協議会概要を示しております。詳細の説明は割愛しますが、会議には、本市の関係部局も含めて、居住支援法人、福祉関係団体、社会福祉法人、協力不動産店など、14団体27名の参加がありました。その中で、居住支援法人による講演や、相談対応事例の紹介、その他意見交換なども行いました。

施策1及び施策2の説明は以上です。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

ありがとうございました。

今の方針 1 施策 1、施策 7 でやってきたこれまでのことをご報告いただいたわけですが、何か資料や、このことについてご質問やご意見はありますか。

○野口委員

極めて単純だけど深い質問です。

資料 1-2 で、いっぱいアパートの空き家があるにもかかわらず、80 歳以上の独居相談者に紹介できる物件が何も無いというのはなぜなのでしょう。

どうしたらいいのでしょうか。教えていただければと思います。

○事務局（永野課長補佐）

80 代以上の独居のご高齢の方に対して空き住戸があるにもかかわらず、なかなか入居が難しいというのは、一番の要因は、大家さんのご理解というのがまだまだ得られてないのかなというところにあると思います。

過去の取り組みとして、大家さんも含めた、居住支援のケース検討も行わせていただいて、大家さん側がどのような行政からの支援があれば、ご高齢者に、高齢者以外もそうですけれども、住宅確保要配慮者に対する入居を促進できるかというところについて、お話を伺ったこともあります。

まだまだ行政の制度に関しても、大家さんに対する支援制度や、支援体制というものなかなか整ってない状況でございまして、今現状はなかなか高齢者の入居が進んでいないというところです。

○野口委員

すみません。期待していた回答と一緒になんですが、嫌みでも何でもなくてですね、一つは、オーナーの方が多分減価償却が終わっているアパートで、無理してまでも入居者を入居させる必要はない。むしろそっちでいいですが 80 歳以上の高齢者はリスクが高いんで、逆に入れたくないという意思が働いてるのかなあと。

ただこれ明らかに差別なんでですね。その誘導施策がないと、どうしようもないのか、誘導施策を講じないとすれば、何で法律があるのかみたいな話なのですが。もう一つは、どういう誘導施策を講じたらいいのか、これまでの 10 ヶ年の中でも色々やってきたというふうに思うんですが、それでも足らなければ、次の手立てを考えないといけないということになると思うんですが、まさにこれから、次回からの 10 ヶ年での大きな宿題かなと思っていて、そういう意味では何をやるかということに少し、アイデア等々があれば、

市として、可能性がある施策があるとすれば、別に今日言ったから責任をとれとか言いませんので、少しお考えをお示しいただければ非常にありがたいと思いますし、さらに言えば、別に市だけではなくて、今日参加の団体さんとか、神奈川県として、他の自治体はどうしてるのかとか、福祉団体はどうするのかとか、色々とアイデアをお聞かせいただければありがたいなと思います。

極めてこの資料1-2は本質的で根幹的な多分悩みで、他の自治体も同じ悩みを、仲介業者さんも同じ悩みを持ってんじゃないかなと推察しますので、ちょっと初っ端から重たい質問で申し訳ありませんが、お話いただければありがたいです。

○岬委員

県の住宅計画課長岬でございます。私自身も4月に着任したばかりで、こういった住宅政策に携わるのは正直言って初めてでございます。まだまだ勉強中というところで、お役に立てるかどうかわからないところですが、この半年色々と見てきた中で感じたこととか、今後の法改正を受けた各市町村や県の取り組みをご紹介させていただきます。セーフティネット法の改正は、今年6月に公布されまして、施行は来年秋ごろと聞いています。

まだ制度の詳細が、国の説明会を聞いていても、細かいことがわからないのですが、今回大きく変わった点として、これまでのセーフティネット法は、国土交通省の所管だったところ、改正で厚生労働省と国土交通省の共管になったということです。これにより、色々な審査ですとか、取り組みにあたっては、住宅部局と福祉部局が連携して取り組むこととなります。

その中で、今回、先ほどの80歳以上の高齢独居の方がなかなか適当な物件がないという話と通じるのですが、新たな制度として、居住サポート住宅という、住宅確保要配慮者の入居の支援、それから入居した後の様々なお困りごとの支援を居住サポートするという、そういう住宅を認定するという制度が創設されます。

今の状況を見ますと、市の区域においては、市でその認定を行いまして、私ども県は、おそらく町村部の認定をやることになるかと考えているのですが、どのような基準で何をどう審査するかというのが、まだ見えてこない状況です。

大家さんの一番の抵抗感ということについて、国のアンケートを見ますと、孤独死に対するリスクがあげられています。これに対し、見守りをしっかりやることによって、万が一亡くなられた場合でも、なるべく早くそれが認知できて、特殊清掃といったことをやらずに次の方に貸せるというような状況を生み出すためのサポートを行うというところがおそらく肝になるのだと思います。

なかなか細かいところは、まだ紹介できる段階ではないのですが、今回の法改正で目指すところというのは、こういうこととなりますよ、ということをご紹介させていただきました。

○松本委員長

ありがとうございました。

来年、そのような住宅の登録認定を市が行わなくてはいけない中で、準備もしていかななくてはいけないのかなと思っています。

制度ができましたので、80歳代以上の方に、「アパートを探してください。はいどうぞ」という訳にはいかないのです、このような仕組みができた時に、貸してくださる住宅をある程度、オーナーさん含めて、認定をするにあたって、市としてはどのようなものを認定するのか、そういうものになり得るものがどのくらいあるのか等、色々準備はしていかななくてはならないと思っています。

恐らくどこでも、これは困った問題ですので、こういう形で少しやってみようということです。認定する数も、出ましたよね。全体で年間1万戸でしたっけ。

○岬委員

国の目標数値ですよ。

○松本委員長

割り算をすると、神奈川県は沢山やらなくてはいけないのかなと思いますが、そういう目標値も挙げられているので、ある程度どういう形で市がそれについて考えて用意をしていくのかというのは、ここでも少し考えたことをご議論いただきながら、少し意見交換をしていく中身かなと思います。

ですので今までは割と、オーナーさんにご協力いただいていたのですが、なかなかそうもいかないでしょうし、実際に茅ヶ崎市はどうなっているか具体的にわからないですが、やっぱりそういう年配の方に貸して下さった場合には、少し何らかの形で福祉サービスなり何かしていかないと、両者心配ですよ。

それからハードでも、都内では、例えば電球に通信機能をつけておいて、余りにも電気をつけられないようでしたら、連絡が行く等、色々ハードの方も含めて、1人でお住まいの方にお貸しする住宅については少し考えていかななくてはいけないというのがありますが、今回はこのようなご相談で、福祉部局かなんかに行ってご相談するんですよ。

もう一つ思ったのは、多分80歳以上のお一人暮らしの方は、自分でどこか探さなくてはいけなくなり、困って不動産屋に行くのではなく、色々な選択肢があることも含めて、相談に乗ることが大事なことかなと思います。

必ずしもアパートを探して、ひとり暮らしを続けるのがいいのか、それとも、まだないですが居住サポート住宅に近いものはあるので、そういうものを探すとか、ご家族でというのは難しいでしょうけど、何かそういう可能性もあるのかとか、今後どうするかということの中で、一人暮らしをずっと続けて、この形でいきますという以外の選択肢もありますよ、というのも含めて、ご相談に乗りながら、一番いい形、もしかしたらお1人で住まわれてもいいかもしれませんし、お住まいの住宅を見つけて差し上げるだけではない、色々な選択肢も

含めたご相談というのものもあるのかなと思います。

それによってまた考えられて、やはり、ということもあるでしょうし、ちょっと違う探し方もあるかもしれない。

23区だと、相談にいらした方のその後が、よくわからないという話がありまして、そうしたらどうも、相談に乗っていただいた後、色々考えて、自分でも探しに行くし、それから何らかの他の手立ても考えるというふうなことで、解決という訳ではないでしょうけど、相談することにすごく意義があるのかもしれないとちょっと思ったりはしていますので、できれば何か一番いい形のものが用意できればもっといいんですけど。

それはこれからどうするかということでご検討いただきたいなと思います。

いかがでしょうかね。

○若林委員

生活保護のケースワーカーをやっていたことが、20年以上前にありまして、この①を見て何かちょっと違和感があったのは、低額な家賃の住宅に転居を希望と書いてあるんですけど、実は高齢者のほとんど多分希望はしてないです。というのは、生活保護は、各世帯に処遇方針っていうのが定められていまして、その処遇方針を目指して、ケースワーカーが指導しなくてはいけない。多分この世帯はですね、高額家賃なんですね。というのは、生活保護は多分茅ヶ崎市は4万6000円がアッパーだと思います。それが家賃5万円で生活保護を受けていると、高額家賃ということで転居指導されるんですよ。

指導しているのは福祉事務所なんですよ。ほとんどというか、まず自分のとこにいたいですから高齢者は転居したいと思っていないんですね。

ですから福祉事務所の指導で転居しなくてはいけないということであれば、何らか福祉行政の方でのサポートがないと見つからないです。

私も高額家賃の高齢者の転居をやりましたが、転居費用は福祉事務所が出しますけれども、簡単じゃないですね。やはり街中で本当に細々とやってらっしゃる不動産業者で、福祉関係に理解のある不動産会社の方とかですね、そういったところが協力してやってもらって、そこへ泣きつくみたいなのが茅ヶ崎の実情で、セーフティネットの中で様々な、新たな法改正で、新たな媒体ができて、果たして本当にうまくいくのかなという気持ちがとてもします。

転居が難しい方もいらっしゃいます。茅ヶ崎の実情はそんな感じです。

○松本委員長

ありがとうございます。

茅ヶ崎は家賃が上がっているという話も伺っているので、それも含めて、実はそういうアパート自体が、どうも建替えによってだんだん安いアパートがなくなってる。だから、そういう方に貸したい方の数もすごく少なくなってしまうと難しいというのも実際にはあるみ

たいなので、ちょっとそこも頭に入れながら、今後市としてどうやっていくかを考えて準備をしていただきたいと思います。

何か他にご質問はありますか。

○山本委員

今のお話は80歳になったと、私ちょうどなったばかりなんですけど、幸か不幸か家があるんですけど、要は80歳以上みたいな話が前提ですけど、予備軍がずっといるんですよ。年齢ですから。

前もってこれからどうやって仕組みを作るかにしても、せめて75歳以上の人についても、必ず起こってくる話だから良くわかりにくい個人情報の難しい問題もあると思うんですけど、予備軍ですよ。どのぐらいあってということもバックに持っておかないと、80歳になったから慌ててやるという話ではないと思います。ちょっとそれが気になりました。

○竹内委員

資料1-1の「住まいの相談状況」は今の議論のベースになる内容で、その傾向について私はいつも興味深く見えています。確認の意味ですが図の表記について教えてください。相談内容の図で件数、%が表記されていますが、例えば一番多い「居住支援（制度利用）」では553, 54%と書かれています。また「その他」については30, 3%となっています。これをそのまま件数、割合の%と理解していいのか、もしそうなら相談総数は1000件ぐらいという計算になりますが、それでいいのでしょうか。

○事務局（永野課長補佐）

ご説明いたします。

大変見にくい資料で申し訳ございません。この数字の意味合いといいますのは、カンマの前後で数字が仕切られているかと思うのですが、カンマの左側が相談の件数になります。カンマの右側が割合%で表示をさせていただいております。先程カンマのあとの3%というのは、丸の一番上側に来る部分のことかなと思いますが、こちらについては、その相談の属性内容としては、その他という形で分類させさせていただいております。どの分野にも属さないような相談であるという位置付けではあるんですけども、具体的にどのような相談があったかというところは、申し訳ありませんが今時点でご説明がちょっと難しいですね。

○竹内委員

とすると、相談の件数は全体で1000件程度ということですよ。

○事務局（永野課長補佐）

はい。そうなりますね。

○竹内委員

この資料を見て、まず注目したのは相談件数が大きく増えていることです。前年度の令和4年の実績値は正確な数は覚えていませんが総数500件程度だったのでしょうか、確かこの時もそれ以前と比べて倍以上、飛躍的に伸びたと記憶しています。今回の令和5年の相談総数はさらに増えており、そのニーズが一段と高くなったことを示しています。

件数がもっとも多い「居住支援」に注目すると、相談のみ191件、制度利用553件、合わせて744件です。また制度利用553件のうち居住支援協力不動産店へ繋いだ件数は145件ですが、その全部が成約に至ったわけではなく、成約数は2、3割程度、その数多くて30～40件ほどと聞いています。つまり、居住支援の相談744件に対して、実際の斡旋・成約数はごく限られているというのが実情でしょう。

協力不動産店との連携による住宅斡旋の取組みは、類似の制度を実施している自治体と比較してみても茅ヶ崎市のその実績はかなり多く、頑張っておられること評価されます。しかし、民間住宅市場での斡旋型取組みにはもともと限界があり、民間住宅の活用においても公的支援をいかに図るかは、前々から課題として指摘されてきたことです。

その1つは、先に話があったセーフティネット住宅ですが、全国的にみてもこれまであまり実績が上がっていません。住宅や入居者の要件にミスマッチがあり、市場ではうまく機能してこなかったといわれているところです。法改正によるセーフティネット住宅(居住サポート住宅)も多分、国交省施策であることから耐震性等の住宅要件は変わらず、それが住宅確保要配慮者にマッチするかは、なかなかハードルの高い取組みと予想します。

もう1つは、今回のアクションプランの施策16で挙げられた民間住宅活用につながる家賃補助制度の導入についてですが、個人的にはこの取組みに期待しています。

支援策の方向でいうと、「耐震住宅等の住宅の質確保を前提とするセーフティネット住宅の供給」と「特に耐震の要件を問わない協力不動産店斡旋による住宅確保」の2つの取組みに加えて、両者の中間で現実的な取組みとして、簡易耐震や家賃補助をキーワードとした支援策が今後の取組みのポイントになると考えています。

余談ですが、いわゆる孤独死の問題、高齢単身化が進む時代ですから、孤独かどうかは別にして、ごく普通のこととして、社会的な役割を担う家主さんもそれへの対応を、地域的なサポートを含め、当たり前を受け止めるべきと思います。

あれこれ話が飛びましたが、議論のベースになる資料1-1、資料1-2については、相談の内容や経過など事例的にもう少し詳しく分析していただくと、とても参考になります。

○松本委員長

ありがとうございます。

ですからこれはすごく重い課題だということなんです、今日は一応ご意見を伺ったということで今後多分どうするかという相談をまたしながら、本当に進めていく問題になっ

ていくのではないかなと思います。

次に行きたいと思います。お願いします。

○事務局（平山主査）

次に、施策6【空き家の利活用方法の構築】については、本年4月1日より空き家バンク制度を開始いたしました。資料1-4をご覧ください。本年度上半期の経過及び周知チラシを示しております。空き家所有者、空き家活用希望者双方からの問い合わせがありましたが、結果的には現段階で登録実績はありません。周知方法に課題があるものと考えており、今後の方針としては、空き家実態調査を行ったときに利活用希望のある回答をした空き家所有者へアンケート用紙を送付し、制度利用の意向確認をするとともに、空き家バンクのPRをする、もしくは市内の不動産関係団体宛てに、空き家予備軍の所有者からの相談があった場合に、市の空き家バンク制度をPRしてもらうよう依頼することも検討いたします。

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、本年4月1日よりマンション管理計画認定制度を開始いたしました。資料1-5をご覧ください。本年度上半期の経過及び周知チラシを示しております。マンション管理組合等からの問い合わせがありましたが、結果的には現段階で認定実績は1件にとどまっています。認定取得のメリットも含めた制度の周知方法に課題があるものと考えております。今後の方針としては、制度を開始した今年度は管理組合の準備期間かと思われますので、次年度以降の状況を見ながら具体的な措置を検討するとともに、市内の不動産関係団体宛てに、分譲マンションの所有者からマンション管理の相談があった場合に、市のマンション管理認定制度をPRしてもらうよう依頼することも検討します。

施策6及び施策8の説明は以上です。再度、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

ありがとうございます。

今の空き家の利活用の話と、マンション管理の話ですが何か、それについてご意見はありますか。

○野口委員

率直に言いますが、空き家バンク制度をやっている自治体を幾つか知っているし、応援しているんですが、全てとは言いませんが、どれもこれも上手くいっていません。

原因がはっきりしているんです。ぜひ事例を含めて原因をよく追求しないと、啓蒙では進まないの、幾ら啓蒙して知ってもらっても、使われないですね。そういう意味では実績で何でなのかというのを、神奈川県下でもやっているところがあるので、率直に担当者間で聞いてみたらどうかと思います。

僕も困っているところで、全くとは言いませんが、進んでいないというところです。

マンション管理計画も同様な話で、啓蒙しても制度が悪いもんですね、啓蒙しても使われないんですね。やるのだとすれば、何かその決定を補うようなことを茅ヶ崎市と考えないといけないんだけど、これは相当本質的に区分所有マンションの本質的な問題なので、なかなか難しいなというふうに思いますが、ただ、時間的にまだ余裕があるので、少しですね、今後、国も民法含めて一層考えるはずなので、そういう動向を探りながら、可能な限り、無理せずやったらどうかと、こう思っています。

○松本委員長

そうですね。空き家の方は、正直言って今、茅ヶ崎は移住の方もいらっしゃるし、借りたい方が沢山いる中で、持ってる方が、奇特的な方で、お貸ししましょうという話には、なかなかなくて、多分持ってる方は、何らか、貸すつもりがあれば、不動産業者を通じてお貸しするというふうな方向にやっぱり行くので、なかなかこの空き家バンクって首都圏で住宅需要があって、借り手があるようなところで、これを何かっていうのはなかなか難しいかなとちょっと思っています。

茅ヶ崎でも北の方で空いてるという話もあるけれど、多分持っていて貸したくない方もいらっしゃるし、私はむしろ、空き家で管理不全にならないければ、管理で問題が起きて、周りにご迷惑をかけるようなことにならないならば、それはそれであまりこの利活用を頑張っても、エネルギーを色々なところにかけてはいけない中では、今のところそんなに頑張らなくてもいいかなとちょっと思ったりもしていますが、首都圏で特に住宅需要があったり、借りたい人がいるようなところでは、ちょっとこれは難しい話だなあと思っております。というのが一つ。

マンションは、これは多分管理組合さんが考えるので、管理組合のセミナーとか、何か繋がりがありませんでしたっけ。

管理組合のネットワークみたいなものを作るという話とか、何かそういう管理組合さん達の中で、ちょっと勉強していただきながら、前に管理士の方にお話伺いましたよね。なので少しお知恵をいただきながら、少しずつ増やしていけば、慌てて何かやらなくてはいけない話ではないかなと思います。

この間、世田谷の会議でも、認定をしたのが1件か2件で、そこで質問が出てきたのは、総会をやらないと進められないので、多分今年度総会をやって、これから出てくるかもしれないという話でした。

あと古いのはやはりなかなか厳しいので、準備も大変なので、そう簡単じゃないよね、という話も出て、そういうことがあるので、ある程度マンション管理士会の方に少し考えていただきながら、一緒に進めていく話かなと、ちょっと思っております。

いかがでしょう。

何かご質問とかご意見とかありますか。

○岬委員

事務局にちょっとお聞きします。

空き家の関係で、ちょっと今日の議題とずれるかもしれませんが、空き家の実態調査をやられているということですが、これは全域で実数を把握されているということによろしいでしょうか。

市によっては余りにも多いので、サンプルで地域を絞ってやっていることもあるので確認のためお聞きします。

○事務局（永野課長補佐）

お答えします。

市内全域で実数を把握しております。実態調査自体は、令和元年度に実施しております。

○岬委員

それでは、国の住宅土地統計調査の令和5年の分が公表され、空き家数も市町村ごとに出ていると思いますが、それと比べてどうか教えていただけますか。

○事務局（永野課長補佐）

それと比べては、空き家の実数を把握する調査ですので、空き家率としてはかなり低くなっております。

○岬委員

実態の方がかなり低い感じですね。

○事務局（永野課長補佐）

そうですね。

○岬委員

わかりました。

○事務局（永野課長補佐）

平成30年度の住宅土地統計調査と、令和元年度の空き家実態調査の比較になりますが、その当時に空き家率が、住宅土地統計調査が8.5%、市の実態調査が2.7%という形になっております。ただ最近の調査結果を踏まえて、現状、住宅土地統計調査が9.2%まで上がっておりますので、若干市の実態数も上がっているのではないかというふうには推測はしております。

○岬委員

ありがとうございます。

○野口委員

ちょっと補足で、実は市がやられる何年か前に、アパートも含めた、集合住宅も含めた空き家の実態を全戸数調べました。

目立ったのは、戸建は数パーセントで、率直に大したことない、問題がありそうな特定空家が数件見つかったのですが、これは市が対処されている。実はアパートの空き家で、相当多かったのがやっぱり木造賃貸の二階建てアパートと、古いRCのアパートでも古いやつが、庭木の繁茂含めてですね、ちょっと危険だなあとと思われるものが数件あったように思いました。

というように、やっぱりここでも、繰り返しますが空き家については、住宅統計調査で出てこないアパートの空き家がやっぱり実態として多いので、どこの自治体でもここをちゃんと調べておかないと、集合住宅は全部空き室にならないと空き家とは当然言わないんですね。ほとんど1人か1世帯か2世帯しか住んでないアパートが結構見られたので、そこが大きな課題かなと思ったということです。

○岬委員

茅ヶ崎さんの実態調査は戸建だけを調査されたのですか。それとも、アパートの空き室も調査されたのですか。

○事務局（高山課長）

お答えいたします。実態調査につきましては、やはり先ほど野口委員がおっしゃられたように、全戸数、空き室の場合には、空き家としてカウントしております。

○野口委員

前はアパートも含めて1戸、2戸の空き家も含めて、全戸じゃなくても空き家としてカウントして調べたのですが、同じような調べ方をしないと、実態が明らかにならないということ、前回の市の調査で課題が浮彫りにならないということをお伝えさせていただいたということです。

○事務局（高山課長）

補足ですけれども、住宅土地統計調査の方のパーセンテージは空き室が含まれているということで、やはりそういった8.5%という大きな数字になってくるのかなと捉えております。

○竹内委員

今回のアクションプランの中で大きな制度的な見直しの話は2つあると思っています。1つはこの空き家の利活用方法についてです。既存施策に「空き家活用等マッチング制度」があり、新規に「空き家バンク制度」が開始されたとのことですが、両者の関係や制度的なねらいが今ひとつすっきり頭に入ってきません。空き家の利活用は要するに、既存の住宅を、どう利用して、必要な人たちにどう提供するか、その仕組みをどう構築するかですから、住宅の要件、利用者の属性など制度目的をはっきりさせるべきと考えます。

先の居住支援の話に戻りますが、住宅斡旋型の協力不動産店登録制度があり、一方にはセーフティネット住宅制度の活用がイメージされています。居住支援の一環で仮に空き家の利活用を想定すると、冒頭のマッチング制度やバンク制度がどのように活かされるか。マッチング制度は、地区施設の利用が対象、しかも登録は耐震住宅が要件といったかなり限定的な制度となっています。そこで利用対象に住宅を加える、簡易耐震も許容する、場合によってはDIYでちょっと工夫する、これらをうまく使えるように住宅改修支援を組み込むなどと、若い人たちのニーズにも応えられるかも知れない。さらに家賃補助を組み込むと住宅斡旋に漏れた高齢者などもいくらかカバーできるかも知れない。といったストーリーを描くのですが、いかがでしょう。

また、バンク制度に関連してみるなら、民間の低家賃住宅が建替えなどで少なくなり、斡旋できる住宅もますます限られてくるのが目に見えています。先ほどの話で生活保護の住宅扶助費より実際の住宅家賃が上回り、低家賃住宅への転居を強いられるというのは、住宅扶助基準の制度的問題はともかく、転居物件探しは難しくなる一方です。空き家所有者が「家を貸したい、有効活用してもらいたい」という申し出があるなら、これを居住支援に活かさない手はないでしょう。バンク制度をきっかけに、空き家所有者と可能な事業プロジェクトをじっくり練り上げる仕組みも必要と思います。

野口さんが先ほど言われたように、この制度をどう周知するかという話ではない。繰り返しになりますが、国のセーフティネット住宅の活用と協力不動産店登録制度、その中間に住宅改修や家賃補助を組み込んだ居住支援策を構築し、これらをトータルにした茅ヶ崎版住宅バンク制度を構想していただきたい。

ついでにもう1つ、市の住宅耐震改修の助成は、居住住宅の耐震化が対象であると理解していたのですが、空き家もその対象になるのでしょうか、教えてください。

○松本委員長

確かに、空き家バンクは不動産屋さんも、関係がある訳だから、このようなことではなく、もうちょっと市民が、多分どこかに行くと、すべての住める可能性のあるものが探せて、その中で、その人に合ったものが見つかるというふうになるようにするにはどうしたらいいか。茅ヶ崎の公営住宅とか、その他もろもろも含めて、考えてみては思っているのです

が、今日、ここでいきなりは決められないので居住サポート住宅も含めて考えていきたいと思えます。

○事務局（永野課長補佐）

事務局より説明を加えさせていただきますと、竹内委員がおっしゃっているのは、例えば居住支援であったり、空き家対策であったり、それぞれが独立して、それぞれの対策をするということではなくて、もっと総合的に住宅というものに対して、あたっていけるような体制を構築すべきだということかなというふうに思ったところですが、資料が空き家バンクの内容になっておりまして、その空き家バンクの説明をちょっとさせていただきますと、空き家バンク自体は従来あった空き家のマッチング制度とはまた別で立ち上げられた制度でして、いわゆる民間で流通している民間の不動産サイトなりに載っているような、そういった流通してる住宅の空き家版というイメージになっておりまして、特に耐震性を求めるとかですね、そういった具体的な高いハードルを課しているものではないというところがまず一つあります。

あくまで空き家に特化した不動産流通サイトというところで、そこに不動産会社と、或いは住宅の貸主、借主との間に、市が入って、手続きを潤滑にするといいますか、貸主、借主の方にはその安心感を与えて、というところがまずこの空き家バンクの特徴になっているかなというところです。

関連でありました住宅の耐震改修は、同じ制度ではありませんが、耐震改修の補助については、別の部署になりますが、昭和56年以前の旧耐震の建物に対して、補助要件に合うものについては、空き家も含めてになりますけども、広く対応している状況です。

○松本委員長

ありがとうございました。

大きな話がありましたが、少し今後に向けて組み立てを考えていただけたらと思います。では、残りがあるので少し説明をしていただきたいと思います。

○事務局（平山主査）

次に、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】、施策13【茅ヶ崎らしい住まい・暮らし方の発信】については、今後重点的に進める施策と考えております。

資料1-6をご覧ください。施策12、13の取り組みイメージを示しております。

1の概要には、住まいづくりアクションプランに位置付けている方針、取り組み、施策について記載しております。

施策12にあつては、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の取り組みを行います。

施策 13 にあつては、「茅ヶ崎らしい」住まい・暮らし方について検討し、市内外を問わずあらゆる世代に情報発信できる媒体を活用し、ライフステージに応じた「茅ヶ崎らしい」住まい・暮らし方について周知するとともに、本市に住まうことのモチベーションにつながるような施策を検討します。

2 の短期的な実施方針としては、市民目線での「茅ヶ崎らしい」住まい・住まい方について把握する作業を行います。

3 の施策実行イメージでは、住まいづくり推進委員会の皆様と連携のうえ、まずは、関係団体や市民討議会にご参加の市民の方を対象として、子育て世代にやさしい住まいのあり方の課題や茅ヶ崎らしい住まい・暮らし方についてヒアリングを行い、つぎに、若者や子育て世代が魅力を感じる住まいや住まい方、茅ヶ崎らしい住まい・暮らし方の検討、上位計画であるちがさき都市マスタープランとの整合性の確認、推進方策や、市民への周知方法等を検討し、市民・関係団体との意見交換を繰り返し行っていくことで、将来像である「住み続けたいまち」「魅力的なまち」に近づけられるものと考えております。

資料 1-6 裏面に、参考として「旧住まいづくりアクションプランにおける検討履歴」をつけております。この施策につきましては、「旧住まいづくりアクションプラン」においても検討してきた施策でございます。平成 29 年度に「(仮称) 湘南茅ヶ崎住宅」のガイドラインの作成に向け検討し、また優良な住宅が認定を受けることで、補助金や金利等の優遇、税の特例などの支援を受けられる制度の比較検討を行ってまいりましたが、その後検討が進まず今日に至っております。これらの経験も踏まえて、改めて新たな施策を進めていきたいと考えております。

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、こちらも今後重点的に進める施策と考えております。資料 1-7 をご覧ください。施策 14 の取り組みイメージを示しております。

1 の概要には、住まいづくりアクションプランに位置付けている方針、取り組み、施策について記載しております。

施策 14 にあつては、地域の抱える問題に寄り添い、解決を目指すコーディネーター派遣を実施し、また、高齢化が進捗している地域や子育て世代が増加している地域、空き家が増加している地域など地域の実情に応じたワークショップの開催なども検討します。

2 の短期的な実施方針としては、モデルケースとして課題地区を抽出して、個別の地域で課題解決に向けた取り組みを行います。

3 の施策実行イメージでは、住まいづくり推進委員会の皆様と連携のうえ、まずは、モデルケースとなりそうな地区の住民・自治会に地域の住まい・住まい方の課題ヒアリングをしたうえで課題地区を選定します。次に課題地区の住民を対象としてワークショップ開催、課題を共有し、勉強会やまなび講座等を通じて課題解決に向けて基礎知識を提供してまいります。地域住民や地域のキーマンとの意見交換を繰り返すことにより、課題解決に向けた地域主体の取り組みが可能となり、将来像である「住み続けたいまち」「魅力的なまち」に近

づけられるものと考えております。

資料 1-7 裏面の 4 の課題地区の抽出イメージ（案）としましては、高齢化が均等に進行している大規模分譲地、地域の高齢化率の高い地区、空き家の多い地区であること等を想定しております。

その下に、参考として「旧住まいづくりアクションプランにおける検討履歴」をつけております。

昨年度までの旧住まいづくりアクションプランにおいても検討してきた施策でございます。平成 29 年度に関係団体に住まい・住まい方に関するアンケート調査を実施し、対象地区を 3 地区に絞りました。平成 30 年度に対象地区を松風台地区に絞りワークショップを開催しましたが、地域住民のまちづくりに対する意識が高く、高齢化率の高い地区であるにもかかわらず現時点で課題は見いだせませんでした。住まい方や終活に関するセミナーを随時行いながら、令和元年度には対象地区を南湖地区下町に絞り地域との意見交換を予定しました。

令和 2 年度以降は新型コロナウイルス感染症対策の影響により事業未実施となり現在まで地域主体の取り組みには至っていない状況でございます。

そのため、改めて施策 14 の実施により再スタートを切りたいと考えております。

資料 1 の「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン」の各施策ごとの現時点での取組状況についての主要な部分の説明は以上でございます。

なお、重点施策の検討に参考となる資料ということで、参考資料の 1 から 3 を用意しております。

参考資料 1 は、前回住まいづくり推進委員会議事録の要約版

参考資料 2 は、ミキハウス子育て総研株式会社で作成した資料でございます、若者や子育て世代が魅力を感じる住まい・住まい方を考える上で参考となる「子育てにやさしい住まい」評価基準

参考資料 3 は、茅ヶ崎らしさが記載されているちがさき都市マスタープランの抜粋を示した資料です。適宜ご参照ください。

議題（1）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

ありがとうございました。

今日の議題の最後になりますが、今まで話してきたマンション管理までの話は、今までの委員会でも大分話してきてやってきたことで、取り組み始めたところというのがあります、今回の今年度からのこのプランの中で、特に、前にあまり十分できなかったとか、今後力を入れてやっていこうというのが、今ご説明があった資料 1-6、資料 1-7 辺りのお話だというふうに思います。

やはりそういうことは特に市民の方に考えていただきたいし、どうしたらいいんだと、

色々こういうふうにやりたいというイメージで、色々ご説明があって、過去のものとかを含めてご紹介があったわけですが。

今年、これからどうやってやっていくか、何かご質問とかご意見とかいただけたら嬉しいです。

篠原さんは、色々なことがあってびっくりなさってるかもしれないですが、篠原さんのところの自治会でどんな感じか、こういうことをやると言ったらやりますか。感想とか。

○篠原委員

住みやすい地域ということになると、今茅ヶ崎南地区でも、買い物難民が出るような、交通があまり上手く行っていない、地域の中入れない、或いは商店なんか皆シャッターを閉めているような状況なんですね。

本当に住みやすいとこで言うと、やっぱり独り暮らしであっても、高齢者が自由に自分の足で買い物ができるような街を作ってやらないと、やっぱり住んで良かったなという感じにはならないんじゃないかなということと、やはり独り暮らし高齢者がどんどん増えています。

高齢者が亡くなると、そこを誰か、子供さんがいても、子供さんは自分の子供がその地域にもう馴染んでるんですね。

お母さん、おばあちゃん達がいたところには戻ってこないんですね。みんな。

だからそういう中で、どういう格好で空き家対策をしていくか。うちの周りでも、空き家がいっぱいあるんですけども、亡くなった後、家を綺麗に片付けてあれば、貸家にもなるんでしょうけれども。

おばあちゃんが住んで、亡くなっちゃうと、もうそのまま放置されているという感じ。こういうものを、どこかで手を貸してあげて、本人たちはもう戻ってくる気はないけれども、壊しちゃうと税金が高くなるので、そのままに放つてあるというのが現実だと思うんですよ。

こういったものを、どんな形で行政と一緒に解決していくかというのが、非常に重要な課題になってくるかなというふうに思っています。

○松本委員長

報告案件で出てきますが、市民討議会というのに行ったら、皆さん結構色々な事をおっしゃってましたけど。

リタイアされた後に戻ってくるという方が結構多いと伺いましたけど、どうなんですか。

○篠原委員

やっぱりそうですね。自分がリタイアすると自分の子供が、その今住んでるところを継い

でくれると、歳をとった人が戻ってくる可能性はゼロではないのですが、どうしても、うまく回っていかないような状況が現実問題としてあるので、周りに空き家も相当あります。

戸建ての空き家は、言ってみるとやっぱりもう子供がここに住まない。なぜかと言うと、そのおばあちゃんの子供さんたちは自分の子供がこの地域で育つと、何も知らない地域で、子供が嫌だという話になると、結局本人も戻ってこないというような感じが、現実問題としてはあるということなんですね。

○松本委員長

どう新陳代謝していくかなんですかね。

後藤委員はどうですか。

○後藤委員

茅ヶ崎市内をもう18歳の頃からずっと住んでいて、もう30年、40年近いんですよ。市内の色々なところを転々として、子供はずっと海の方の学校に行っていたのですが、格差というか、今回の子育て世代にあったやり方というのと、今篠原委員さんがおっしゃった、高齢者が住んでいた、空き家が多いという地域の差がすごくあるような気がしています。

子育て世代でしたら、やっぱりそのイメージとか憧れとかで、海側の方にちょっとおしゃれにとか、市役所自体もすごく綺麗になりましたし、今日もこのカフェでコーヒーがすごく美味しいのをいただいて、なんかそういうイメージとかで、すごく引っ張っていけるというか、ちょっと公園があったり、私もすごく使わせてもらった子育て支援センターとか、前の意見にも書いたんですけど、そういうクッキングクラスを、自分でサークルをやったり、楽しく横で繋がりましょう、みたいなのが楽しかったんですけど、今、赤羽根に住んでいて、おっしゃっていたような、空き家があったり、ちょっと上の世代の人のお子さんが、南口の方に家を買って、東海岸の方に買って、もう赤羽根には戻ってこないという、そういう、話を聞いたりすると、何て言うんでしょう、これはどこに絞ったらいいのかなという感じがすごく、若者とか子育て世代が魅力を感じる住まいになって欲しいとすごく思うんですよ。次世代の人が。でも、そっちに特化すると、今の空き家とか色々な問題が置いてきぼりになっちゃうので、それを何か上手くそれこそ新陳代謝となると、私はすごくいいなと思ったのは、よく日曜日とかに、野菜や果物を売するような、地元の市場みたいなものを開催することが地域でありますよね。

辻堂の近くに住んでいるので、辻堂の例えば月の第3、第4の土曜日、日曜日は、ここに生産者の人が来て市場が出ますよとか、ああいうのがあると、すごく人も出るし、色々な世代も出るし、何かすごく活性化するのかなという、個人的にですけど、自分が行きたいと言ったら、どういうものかなと思った時に、そういった色々な人と交流ができて、自分が住んでいて、感じたこととしてはそういうところがあると面白いなみたいな感じです。

纏まらないですけど、そんな感じでした。

○松本委員長

資料1-6の方は考えながら、発信は何かやるわけですよね。少しずつは発信をしなくてという話だから、そうなんですけれど、前から言っている、この資料1-7の方の、場所によって違うとおっしゃったように、どこでも何かやれるという話ではないので、ちょっとやらなきゃいけないところとか、問題がありそうなところで何ができるというようなことを、どこかで頑張ってみるのはどうかしらというのが多分、この資料1-7にあるようなことで、全市で全部何かやりましょうというのは難しいので。どこか、こういうことを考えたいという地域があれば、何かそういうところで、そこに注目をして、何ができるかとか、何をしたらいいかというのを考えたらどうかというので、これまでも、平成29年度から裏に書いてありますが、少しずつやってきた経緯はあるのですが、コロナの後、やっていないので、今後もうちょっと茅ヶ崎を魅力的に何かと言うのであれば、どこか注目してやってみるのも。ことにより、さっきの篠原さんのところでやれるかしらって聞きたかった。

○篠原委員

茅ヶ崎南地区は、人口はどんどん増えて住みやすいというか海側ですからね、あれなんですけども、実際まちぢから協議会といっても、素人集団なんでね、この街をどう変えていくかというのは、やっぱりなかなか難しい、検討していてもいかない。

そうなるそうといったことを学んできた、勉強してきた先生に講師に来てもらって、この街を一緒に歩いてね、こんなふうにしたらいんじゃないかというような指導を仰ごうかなということを、南地区では考えてます。

それともう1個、先ほどの資料1-6の方なんですけども、茅ヶ崎の場合は公園が非常にない。要するに大きなのはありますけれども、地域で子供を自分の近所で遊ばせる場所がない。

本当は空き家があるなら空き家を市が買って来て、そこに公園を作ってあげる。これが僕はねやっぱり子育てとしては一番大事なことなのかなというふうに思ってます。

○松本委員長

何か、どこかわかりませんが、どこかでそういうふうな形で、市民の皆さん住んでらっしゃる方も考えていながら、何かできるんじゃないかということを、多分この資料1-7はやっていく、そういうお申し出だったのかなと思って思います。

○野口委員

実は茅ヶ崎を歩いてみると、他の自治体と比べてですね、空き家活用は先進的に多いところだと僕は思ってます。

それから、いくつかの自治会で僕が見た限り自治会で、空き地になったところを花畑にし

て耕作をされてるっていう自治会もあります。

そういうことを含めて、住んでる方は意外とわからないんですが、他の都市と比べて、非常に市民活動を頑張っておられる。自治会さんも含めて。それは率直に言いますが、市がやれと言ってやってるわけではなくて、市民の方が自主的にそういうグループがいて、やられてるといところがやっぱりさすが茅ヶ崎だなと。

いや、さすが茅ヶ崎の市民だなと、こう思ったことがありますて、むしろそういうことを、事例を宣伝して後押ししてあげることが必要なのかなと。

茅ヶ崎市民はパワーを持った市民なんじゃないのかなあとというように実は思っていました。

多分それは茅ヶ崎の知的レベルの高さと活動レベルの高さと気候のせいだろうと思っていまして。やっぱり海岸が近いし、里山がすぐあって、いい風が吹いているっていう特徴があるんで、やはりこういうところを、意外と茅ヶ崎の市民の方は知らない。住んでいるところの良さって意外と住んでる人は気がつかないんで。これ前からお話してるんですが、市民の方に参加していいところを見つけることはとても重要なんですが。実は他の事例でちょっとお話したいと思いますがご存知だと思いますが、流山市が都心から一番近い緑の町とか都市とか、或いは、子育てするなら流山、母になるなら流山、父になるなら流山ということ全部スローガンで出したのは実は市民参加の結果ではなくて、市がある種プロモーション活動の一環として、やり始めたというところに特徴があって、そういう特徴っていうのはやっぱりなかなか市民参加からは、住んでる方は本当の良さに気がつかないので、そういうのを少し検討するようなことを、考えたらどうかと。

ただそれがこのセクションでやるべきなのかどうかって、他のプロモーションセクションあるんだと思うんですが、他のセクションと協議しながらですね、茅ヶ崎の住まいの良さみたいのを発見するような取り組みをやっぱりしたほうがいいんじゃないのかなあと思っています。

それを考えると繰り返しますが、海岸があって、いいところがあって、里山があって、良い風が吹いてくる。陸の風も海の風もですね、そういうところをもう少し調べた上で良さを出したらどうかと、こう実は思っているというところでもあります。

○松本委員長

ありがとうございます。

後でですが、市民討議会でしたっけ。報告があります。そういう話をいっぱい聞きました。

皆さん良くご存知で理解して、程良くあまりぎゅうぎゅうに混みたくないからこのぐらいがいいという方も結構多かったです。

ありがとうございます。

今日初めてですね、小川さんは何か突然こんなところに来た感じでしょうけども、何かこう

いうふうに新しいこの取り組みというのを進めようという中で、地域包括ですよ。お困りごとみたいな地域があったりとか、そうしたらそれをどうしたらいいかというのを、市民の方と一緒に考えると、なにかそういうことで考えられることでご意見とかあればお願いします。

○小川委員

今回初めて参加させていただいて、どういう委員会なのかというところもわからない中で、まずは包括支援センターで、都市政策課と関わったケースが何件あるかなというのを直近で1年間見てきたところなんですけど、やはり最初に皆さんからお話があったように、生活保護の方からの相談が3件、80代の方の立ち退きが1件。それから、高齢者で三階の階段、エレベーターがないところから、足腰が弱ってしまったので転居したいということで、計6件、この1年間で計6件あって、都市政策課の方にご相談させていただいて、資料をいただいてこういう空き物件があるよというのをいただいて紹介したというところがあります。

なので、関わりが持てるといっていいところなんですね。それが一つ。

今日ちょっと持ってきた資料としてはそうなんですけど、ここでお話を聞いた中で、高齢者の住まいを探す時になかなか物件がないという中で、先ほど、孤独死のところが一番ネックになるという話をされたと思うんですけど、やはり私の地域でも、平成27年に孤独死が3件ぐらい建て続いたんですね。それも、本当に孤独死をどう定義するかなんですけど本当に何日も経ってしまって、特殊清掃しなければいけないというようなケースがあって、これはいけないということで、地域の方たちに見守りをみんなで行っていきましょうと声をかけて、地域の方ってすごく力になってくださって。

ここ何年間は、本当に電気が点いて、付けっ放しだよとか、新聞が溜まっているよとか、すぐ報告をいただいて、そうですね、せいぜい2日、3日ぐらいのところ、私たちも一緒に民生委員さんと見に行ったりして、救急に繋ぐということができるようになっているので、やっぱり地域の方の力はすごいなというふうに感じているところです。

それと、私が住んでるところも、すごく今、URとか大和が入って、開発が進んでいて子育て世代の方がたくさん来てるところと、あと、バスもちょっと通ってなくて不便なところの地域を抱えているんですけども、その中でその不便なところからちょっと便利なところに行くバスをどうしようというところでやっぱりまちぢから協議会の方が、バスを地域の方たちが運用して、運転士さんもつけて、お出かけワゴンっていうのを作ってそこから何らか、運んでもらっているということをしています。

なので、やはり地域の方の力はすごいなというのを日々感じているところです。

ただ、先ほど篠原さんがおっしゃったように、でもやっぱり地域の方たちに任せていいのかっていうところもあって、そこをどう、私達とか、あと行政とか専門職の人が後押ししていったらいいのかが、やっぱり課題なんだろうなと思っていて、今日のお話を聞いて、なんか頭の中で色々なことが自分の日々の業務の中とか、色々なところに結びついて、課題であ

ったり、できているところもあるなというふう感じたところです。

いいお話が聞けたかなと思っていますし、これからも、もうちょっと地域の方とも連携していきたいと考えています。

○松本委員長

ありがとうございます。

バスが走ってるんですか。

○小川委員

バスはまちぢから協議会が作って、最初はどこからか補助金を地域の方が申請して、最初の2年ほどはその補助金を使ってやったんですけども。

運転士さんも募集して、講習に行ってもらって、添乗する人も募集してということでやり始めて、今は本当に予約を取るのが大変なぐらいになっているということです。

○野口委員

大型バスではなくて、普通免許でも乗れるようなものですか。

○小川委員

そうですね。

バスは確かどこからか寄付というか貸してもらって、福祉法人から貸してもらっているところだと思いますけれども。

なのでやっぱり地域の方の力はすごいなといつも感じてます。

○松本委員長

そうなんですか。

篠原さんのところでもやってらっしゃる。

○篠原委員

ないです。

○松本委員長

まちぢから協議会でも委員会かなにかでそういう話がありますか。

○篠原委員

まちぢから協議会も13地区ございましてね、孤独死を無くしたり、色々やっているんで、今は繋がりを作るために、挨拶運動を一生懸命やっています。

そして避難行動用支援者なんかもね、ご近所支援者を決めようってやっていると、ごみ出しを行っても挨拶しない人を、助けに行くんかという意見が出るわけですね。

これはやっぱり、顔が繋がらないと、本当に災害があった時に助け合いができないなというので今挨拶運動の展開を地区としてはやっております。

どんどんどんどん人口が、駅から南から海岸に沿ってはどんどん新しい建物ができるし、どんどん人口が増えているんですね。それだけに繋がりが非常に薄くなっている。

これをどういう格好で繋がりを作っていくかということで今四苦八苦していますけども。

とりあえず挨拶運動をして、のぼり旗を立てたり、色々しながら、PR をして、何とか繋がりのある街にしようということで頑張ってます。

○竹内委員

先に、このアクションプランの中で大きな制度的課題は2つあるといたしました。そのもう1つが、施策14の「地域コミュニティ創出に向けたコーディネーター派遣」の取組みです。

支援類型でみると、住宅改修や家賃補助などの資金的支援と情報や技術的支援を含む人的支援の2つに分けられますが、住まいづくり施策はどちらかというとも後者の人的支援、マンパワー支援のウエイトがますます大きくなりつつあります。人的サービスを主とする福祉的側面や地域コミュニティへの支援要請が強くなってきているからでしょう。例えば、取組1でみると、市営住宅の供給以外は、市の担当者による住まいの相談、関連団体との協定や協力不動産店の登録、居住支援協議会の開催など、いずれもマンパワー施策に類するものです。

そして今回、新規に施策14として「コーディネーター派遣」が取り上げられました。しかし、これがどのような時に派遣され、その内容、専門性といった面であまりはつきりしていません。前回のアクションプランで挙げられていたアドバイザー派遣に替わるものなのか、地域コミュニティの活性化に焦点を絞った支援策なのか、もし後者だとしたらいわゆるモデルコミュニティ型の展開がイメージされます。

既存の類似施策として景観まちづくりアドバイザー派遣制度がありますが、これは景観法を根拠とする取組みとして制度的にも位置づけやすく、一般にはその活動内容や派遣要件、アドバイザーの専門性や資格、登録制、報酬規定などを要綱や規則として定めています。さて同様の派遣制度として、住まいづくりや地域コミュニティづくりの領域でどのように規定されるのでしょうか。例えば「地域」といっても、まちぢから協議会エリアの他にもコミュニティの単位は大小幅があります。ワークショップ企画にしても、住まいづくりのテーマは多岐にわたり、ハード・ソフトを含むとなると専門分野も広がります。コーディネーター業務は専門性よりむしろオールラウンダーに適しているといわれますがそうした人材は数少ないです。派遣期間もワークショップや講師派遣のように短期から事業支援や地域サポートとなると中長期とか幅がありそうです。

制度化するにはあれこれ難しさもありそうですが、当面はモデル的に例えば、先ほど話が

あったまちぢから協議会において専門家を交えて、地域の問題や将来像を考える取組みや、空き家問題をめぐってその所有者や地域住民などを対象にワークショップを企画してきっかけづくりを試すなど、そしていずれの時期かに、幅広い内容で柔軟性を持つマンパワー派遣の仕組みづくりを構築することは、今回のアクションプランの1つのポイントだと思っています。

○野口委員

今のに関連して、10年間の反省として、今まで市は、その経過を含めて、派遣制度があって、それをうまく使っていこうみたいな話があったんだけど、竹内さんは、それとは別に、まさにそれぞれの分野で、もう一つ作らないといけないっていう話ですよ。

今まで他の制度を抱き合わせにしようと思ったけどうまくいかなかった理由って何なんですかね。みんなで考えようということなんです。

○竹内委員

住まいづくりやコミュニティの領域は、自己責任や地域の自主性に委ねられてきた面があって、行政的には問題がはっきりしない限り、人的支援に結びつく優先度が一般にもあまり高くないということでしょうか。居住支援協議会はあるし、協力不動産店の斡旋や色々な業界の方々のサポートもある。しかしそこだけでは対応できない一歩踏み込んだ専門的なサポートを要する課題がある。その踏み込む部分に対しての施策的判断が、自治体によって差がありますが、市としてあまり強く意識してこなかった、ないしは庁内のコンセンサスが得られなかったということかなと思っています。

○事務局（高山課長）

ご指摘のように、すでに景観まちづくりアドバイザーの制度がございまして、実際松風台の地域には景観まちづくりアドバイザーが派遣されております。まちづくりの方の取り組みを進めてございまして、今別の課題として空き家の課題がやはりそちらの地域でも発生している中では、下話としてはこちらの方で相談できないかみたいな話もいただいております。

ですので、景観まちづくりアドバイザーの枠組みの中でも派遣はできると考えてはおります。

またちょっと内容次第と考えております。

○竹内委員

景観まちづくりアドバイザーの場合は、基本的には景観形成に向けた物的環境の維持保全や改善といったハード面をベースとする支援ですよ。人的サービスの支援ではない。

住まいづくりの領域は、先の紹介で国交省と厚労省が連携して取り組むテーマということ

ですから、ハード・ソフトの両面でテーマ的にも幅広く、限定化された施策には馴染まない
というか、使い勝手が悪いように思います。

○野口委員

伊藤茂が、国交省と厚労省一緒になった方がいいと言ってた、まさにその話だよ。

○事務局（高山課長）

はい国交省と厚労省が一緒になってくれればというところもあるんですが、なかなかその
2つというのは色々分かれてる中では一緒にやるのも難しという実情もあります。

というのとあと、アドバイザーの話に戻りますと、かつては市営住宅の計画のアドバイザ
ーということで、松本先生にもなっていたこともございまして、柔軟性もあるのかな
あとっております。ハードだけではない、考えの中ですかね、そういったことにもアド
バイスがいただけるのかなと考えております。

○松本委員長

これは、ここでどうだって言ってもわからないので少し考えていただいて。

発見するという意味とか、誰をという話もあるんだけど、どういうやり方かなとか
あってありますよね。

何かこうアドバイザーっていうんじゃなくて多分これだと、まちぢから協議会の方たち
と一緒に勉強しながら、もうちょっと何だろう、物を作るというよりは、何かそういうふう
な活動を上手く回していくような何かお手伝いというのは、またちょっと趣旨が違うのか
なという気もして。何か他のハード系じゃないものもあるのかなと思うので、何かちょ
っと考えてみていただけたらいいのかなと。アドバイザーとコーディネーターってちょ
っと違うんですよ。役割も、それから求められているものも。なので、その辺はこれからどう
するか、ここには一応コーディネーターの派遣をし、新規に作りますみたいは、一応施策に
は書いてあるんですが、その時の中身とかやり方とかっていうのを、今あるものとどう差別
化するのか、一緒にして何か少し考えとか、これから進めていく中で、ちょっと考えて、
一番いい形で、一応新規で派遣や、こういう制度を作るようになっているように見えますの
で、ちょっとご検討いただいて。

南地区の方でちょっとやれそうなような雰囲気もあります。そういう時にどういう関わり
方とか専門家に来ていただきたいかっていうことで、またちょっと違うのかなと思いま
す。

何かやりながら考えるっていうところもあるかな。

これで今日の議論すべき議題は、一通りなんですけど、報告だけ時間が時間なので、報告
をまず伺って、最後またその他があるので、そこでまたご意見を伺うことにしたいと思いま
す。

では、報告ということよろしいでしょうか。

○事務局（重田主事）

それでは、報告（1）「市民討議会の開催について」ご説明いたします。

資料2（当日資料）をご覧ください。こちらは、先週10月19日の土曜日に行われました「市民討議会」の経過報告の速報でございます。「茅ヶ崎らしい住まい・住まい方とは何か」を議題として、市民の皆さんに討議をしていただきました。

都市政策課では、住まいづくりアクションプランの推進施策のうち、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」、施策13「茅ヶ崎らしい住まい・暮らし方の発信」を含む「取組5「茅ヶ崎らしい」住まい・暮らし方の推進」を進めるにあたり、茅ヶ崎らしい住まい方について市民の意見を把握する方法として市民討議会という手法を活用しました。

市民討議会とは、無作為抽出による市民が集まり、少人数のグループに分かれて、まちの課題について話し合い、そこで出された意見を集約してまちづくりに生かしていくものです。メンバーとなる市民を無作為で選ぶ方法は、幅広い層の潜在的な市民の声を市政に反映させていくための新たな市民参加の手法の1つとして注目を集めています。

討議会は、文教大学湘南総合研究所と公益社団法人茅ヶ崎青年会議所で構成される茅ヶ崎市「市民討議会」実行委員会と茅ヶ崎市との協働により開催され、都市政策課は討議テーマを提供するテーマ担当課として参加しました。

今回の市民討議会の討議テーマとしましては、先程説明しました取組5「茅ヶ崎らしい」住まい・暮らし方の推進を進めるために『みんなで語ろう！茅ヶ崎らしい「住まい方」のビジョン ～市民の経験とアイデアで紡ぐ「住まいる●」あふれる私たちの暮らし～』をテーマとし、市民の皆さんに討議をしていただきました。

市民討議会を終えて、茅ヶ崎らしさとして、海や山、歴史があり、静かで落ち着いていることや、茅ヶ崎市に住んでこそわかる良さがあること、都会過ぎず田舎過ぎない「ちょうど良さ」があること、人とのつながりやすさがあることなどが市民の意見として挙げられました。

また、若者や子育て世代が魅力を感じるまちにしていくためには、子供を預ける保育施設の充足や、子供を遊ばせる公園の充実を求める意見が多くありました。

全体として、どういった住まいでどんな住まい方をすることが茅ヶ崎らしいかということよりも、街として茅ヶ崎らしさを特徴づけているものに焦点を当てた意見が多かったと感じました。

今後の流れにつきましては、茅ヶ崎市「市民討議会」実行委員会にて今年度中に報告書が作成される予定です。その内容を踏まえて、討議結果を本委員会に改めて報告します。

説明は以上です。

○松本委員長

はい。ありがとうございました。

この市民討議会で、話題提供ということで、ちょっとずつお話をするという役割がありまして私行って参りました。。

なので、この19日の先週土曜日の午後、ここで、そういう皆さんとお話を少し話題提供して、皆さんに話していただくということで参加しました。

今、終えてってここに書いてあるようなことで。ここに書いてないことでいうと、さっきおっしゃった公園がないが、すごく出ました。

私もちょっと午前中に、うちの学生とちょっとだけ南の方歩いていたら、街区公園というか、身近なところで子供を遊ばせるような小さな公園がないし、ちょっとした路地とか広場とかそういうところ何もないですね。道路狭いので、車がピューピュー来るので、何かこう、子供が家の外でちょっと遊べるような空間が、本当に南側はないなというのは見てきたばかりで、そしたら皆さんがすごくおっしゃっていてびっくりしました。

印象と随分違ったので、なんかそういうのありそうな気がしたんですけど、意外と南側にそういう場所がないということを確認して、市民の皆さんも、すごくおっしゃってたのが、あと道路が狭いという話、これが怖いんで、お子さんを外で遊ばせられないということも随分出てました。

○篠原委員

公園や何かね、マンションができれば本来だったら、この程度の規模のマンションを作る場合は、これだけの公園を提供してくれというふうなこと本当行政が作るときに、やってくれとね、公園も少しはできてくるんだろうけども、結局マンションだけができて、ここには子供さんを連れてる人がいっぱい来るわけです。

ところが遊ばすところがない、だから本当に何て言うか、子育てをして、茅ヶ崎っていいなということを感じるには、もう少しお母さんたちが、コミュニケーションができる、繋がりができると非常にいいなというふうに思っているんですけど、本当に公園がないです。

○事務局（深瀬都市部長）

都市計画法と条例で、3000平米以上を超えた場合は5%、基本は3%なんですけど、条例で上乗せをして、都市計画法は3%なんですけど、それに上乗せをして5%ってあるんですけど、それ以下の面積で結構マンションが建っちゃってるっていうのが実情というところなんです。

○松本委員長

でも市民の方の意見としてはすごく多くて、私、印象としてはそう思っていなかったのもっと緑もあるし、なんかちょっとそういう印象がなかったのも、歩いてみて、本当だって

ということがわかって。もういっぱい建ってますよね。

だから、意外と子育ての方達に住んで欲しいっていう話をしても、ちょっと子育てするには南側はしにくいとか、なんかそういうゆとりがちょっとないという話が結構出て聞いてたんですが、面白かったです。

さっき言いましたけど、市民力じゃないけど、こういうのに出てきてくださる方が、何か今年は多かったんで抽選をされたってことなんですよね。

だから、沢山の方に出てきて欲しいというので、色々とお便りを出して返ってくる数が結構多かったということで、割と若い方が多かったのいろんな意見が出て、皆さん、気に入ってはいらっしゃるんだけど、やっぱりそういう色々気に入ってるばかりに、色々なご意見も出て、でも繋がりがあってさっきの、ちょうどよさと書いてある話は非常に膨らみました。

だからあんまりこれより混むのも嫌だという話をしましたね。このくらいの程よい密度感がいいというふうなこともお話があったりとか、あと个性的なお店が沢山できているので、ちょっとまたお店の新陳代謝も、昔の商店街と違うようなお店ができてますよね。ああいうのもなんか良いと随分おっしゃってて、皆さんのそういう市民のいろんな意見って大事だし、何かそういうところに来て、何か言おうと思う方がいらっしゃるということは、何か良くしようということに関わっていきたいんだと思うので、非常に面白い話を伺ってきましたので、そういう力をつけたいと思います。

○山本委員

今お話にあった公園の話ですけど、私は小田原に住んでましてね、私は昔県の公社が開発した団地において、そこには当時作られた大きさもバラバラですけど、4つ程の公園があります。

問題は、今小田原市の問題だと逆に、比較的小さい公園は、もう管理が大変なんですよ。市の職員或いは業者にそのお金がかかるという、公園ボランティアという制度をね、市が作って年間2万円、1人じゃなくてチームに2万円補助する。3回は草刈してくださいという、要はね、草刈がもうできないと言うんですよ。

小田原市は、昔はやってくれてたんですけど、団地も高齢化、私の年齢よりも平均は上かもしれないけど、そうすると、自治会でやっていた草刈が、2ヶ月に1回ぐらいやってたんですよ。自治会としてね、もう今できないんで、しかも、やれる人だけ集まってくださいというのは、去年からやりだしたのかな。

それ以外に私は3回、理事会長から頼まれて、3ヶ所やってくれということで、もう3年、4年やっていますが、要はそういう問題が将来起こるよっていうことをね、私の経験から、良い意味でもっと公園作って欲しいという良い意味でやっても、次のステップも考えておかないと、作りっ放しになっちゃうと後でまた行政の費用負担がすごくなってくるのを、今実感しているの、ぜひそういうことも考えながら、今後の市の仕組みを、公園って大きい

ところはちゃんと予算を取ってやっているわけだけど、そういう団地の中のちょっとしたところは、なかなかどこもできないみたいです。

ぜひそういう私の経験からアドバイスになっちゃいますけど、よろしくをお願いします。

○松本委員長

ありがとうございます。

何も作らないほうが良いという市民の意見も出たんですよ。

最後にそうおっしゃる方がいて、みんなの前で、と思ってたけど、作ることも必要かもしれないのでそこは市民、皆さんと一緒に考えて作りましょうって話をしました。

○篠原委員

茅ヶ崎市も、ボランティアで老人会が受け持ったり、色々やっています。地域にボランティアセンターがあって、これはもう自発的にあの地域を綺麗にしたり、色々してますから、ちっちゃいけども公園があると、そこをその地域の老人会が受けて、若干市でも補助金が出て、現実やっています。

○松本委員長

ありがとうございました。

だから、さっきの資料1-7みたいな話も少しやりながら考えていくということで行けたらいいのかなとちょっと思っています。

それでは議題と報告とおしまいになりましたが、よろしいでしょうか。

○事務局（永野課長補佐）

もう1点報告事項がございまして、報告の2はこれからご説明させていただきます。

○事務局（重田主事）

それでは、報告2、今後のスケジュールについてご説明いたします。

資料の3をご覧ください。住宅政策及び空き家対策も含めた今年度のスケジュール表でございます。まず、委員改選手続きということで、本年10月31日で、委員の皆様の任期が終了することに伴い、改選手続きを行って参りました。

本年11月1日より新たな任期で委員の皆様には本推進委員会に参画していただくこととなります。第2回住まいづくり推進委員会は、今年度末に予定をいたします。

新たな任期での最初の推進委員会となりますので、案件としましては、委員長及び副委員長決め、現行プランの進捗報告、施策の方向性の継続検討、相談窓口、空き家バンク、マンション管理計画認定制度の実績報告等を予定しております。

住まいづくりアクションプランの推進方策のうち、住まいの相談窓口については、年間を

通じて継続して行い、問題点の洗い出し等を行い、適宜改善していきながら進めて参ります。

また、居住支援に関する事として、第2回居住支援協議会を年明け早々に開催し、居住支援事例などの講演会や会員同士の意見交換を行い、関係団体との情報共有を図って参ります。

空き家の適正管理の方策として、空き家等対策推進協議会を年間2回開催し、特定空き家等の判定、特定空き家等への対応について協議をいたします。

また、空き家等対策計画の推進方策として、本年4月から開始しています空き家バンク制度の周知啓発を継続して行い、あわせてすでに運用している制度である空き家活用等マッチング制度についても、問題点の洗い出し等を行い、適宜改善していきながら進めて参ります。

資料3、今年度のスケジュールの説明は以上となります。

○松本委員長

はい、ありがとうございました。

さっきの今話してた資料1-7のような辺りはどういうふうにするのかまた考えてここには予定には入っていないので。

○野口委員

聞きたいことがあるんですが。

被相続人居住用家屋等確認交付事務とは、大変なことをやるんだということがわかってですね、これどのぐらい忙しいんですか。繁忙期とか書いてあったのですが。

これ、非常に重要なことなんで、不明土地法とちょっと関係してるんで。

○事務局（後藤副主幹）

年間約40件程度の申請が出されてるようですね。それで2月の中旬から3月の中旬まで確定申告の時期ですので、その手前が一番繁忙期となると、そこに出す必要がありますのでね。

○松本委員長

よろしいでしょうか？

○後藤委員

今日で任期が最後ですので、とても勉強になりました。特定空家等推進協議会から、こちらの委員会に移ってきて、お世話になりました。とても勉強になりました。ありがとうございました。

○山本委員

私も10年くらい茅ヶ崎に通わせていただいて、勉強させていただきました。お世話になりました。ありがとうございました。

○事務局（永野課長補佐）

最後に、先程スケジュールの説明もさせていただきましたが、こちらから連絡事項をお伝えさせていただきたいと思います。

まず委員の皆様本日長時間の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は、年明けて令和7年の3月を予定しております。詳細の日時につきましては、改めて通知等をお送りいたしますのでよろしく願いいたします。

また本日机上に置かせていただきました、茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの冊子は回収させていただきますので、お帰りの際は机の上に置いたままとしていただきますようお願いいたします。

あと先程ごあいさつをいただきましたが、現委員の任期が今年度10月31日までというところですので、本日ご出席の委員の中から後藤委員と山本委員の方は、本日が最後の出席となります。これまで本市の住まいづくりに多大なるご協力をいただきまして、誠にありがとうございます。この場を借りまして御礼申し上げます。

事務局からは以上となります。

○松本委員長

それでは本日の委員会は終了といたします。

皆様には私が遅れたこともありましてお待たせしたりして、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15分閉会