

令和6年度第2回茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会 会議録

議題	1 議題 (1) 委員長及び副委員長の選任について (2) 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 2 報告 (1) マンション管理のセミナー&相談会について (2/11 開催) (2) 住宅セーフティネット法の一部改正の概要について 3 その他
日時	令和7年3月27日(木) 14時00分から16時05分
場所	茅ヶ崎市役所本庁舎4階会議室4・5
出席者氏名	【委員】 松本委員長、加藤副委員長、篠原委員、伊藤委員、山之井委員、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 【欠席委員】 若林委員、渡邊委員、鈴木修委員 【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、重田主事
会議資料	資料1-1 茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会規則 資料1-2 茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会名簿 資料2-1 茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン施策進捗一覧 資料2-2 令和7年度における施策取組の方向性について 資料2-3 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 資料2-4 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 資料2-5 令和7年度のスケジュール 資料3-1 マンション管理のセミナー&相談会 概要 資料3-2 マンション管理のセミナー&相談会アンケート集計表 資料4 住宅セーフティネット法の一部改正の概要について 参考資料1 令和6年度第1回茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会議事録
会議の公開非公開	公開
非公開の理由	—
傍聴者数	0名

14時00分開会

○事務局（高山課長）

定刻となりましたので、ただいまから令和6年度第2回茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会を開催いたします。

委員の皆様方におかれましては、お忙しい中お集まりいただきましてありがとうございます。

進行を務めさせていただきます、都市政策課長の高山と申します。

どうぞ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、3名の委員より欠席のご連絡を、1名の委員より、遅参されるご連絡をいただいております。現在、委員15名のところ、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。

次に11月1日付けで委員の改選がありましたので、事務局より、資料1-2の委員名簿順に委員の所属肩書き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。

公募市民委員の伊藤委員でございます。

公募市民委員の山之井委員でございます。

茅ヶ崎市地域包括支援センター管理責任者会の小川委員でございます。

シビックプランニング研究所代表の竹内委員でございます。

元東海大学工学部建築学科教授の加藤委員でございます。

大妻女子大学社会情報学部教授の松本委員でございます。

都市プランナーの野口委員でございます。

一般社団法人神奈川県マンション管理士会の大内委員でございます。

神奈川県県土整備局住宅計画課長の岬委員でございます。

公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会事業担当部長の入原委員でございます。

次に、横浜市立大学国際教養学部教授、鈴木伸治委員につきましては、遅参されるとのご連絡をいただいております。

また、社会福祉法人茅ヶ崎市社会福祉協議会事務局長の若林委員、一般社団法人茅ヶ崎建設業協会の渡邊委員、公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会湘南支部の鈴木修委員にご参画いただいておりますが、本日は欠席とのご連絡をいただいております。

委員の皆様方におかれましては、任期满了までどうぞよろしくお願いいたします。

次に職員のご紹介をさせていただきます。

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。

都市政策課課長補佐の永野でございます。

都市政策課副主幹の後藤でございます。

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。

本日の会議の次第、資料 1-1 茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会規則、資料 1-2 茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会名簿、資料 2-1 茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン施策進捗一覧、資料 2-2 令和 7 年度における施策取組の方向性について、資料 2-3 施策 12、13 の実施に係るヒアリングについて、資料 2-4 施策 14 の実施に係る課題地区選定の流れについて、資料 2-5 令和 7 年度のスケジュール、資料 3-1 マンション管理のセミナー&相談会概要、資料 3-2 マンション管理のセミナー&相談会アンケート集計表、資料 4 住宅セーフティネット法の一部改正の概要について、参考資料 1 令和 6 年度第 1 回茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会議事録でございます。

当日配布資料といたしまして、茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの冊子をご用意しております。

この冊子につきましては、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。

資料に不足等はございませんでしょうか。

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、各席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、丸ボタン押して、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。

またご発言後には速やかにボタンを押してオフにをお願いしてください。

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。

それでは議事に移りたいと思います。

資料 1-1 にございます、茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会規則第 5 条第 1 項の規定では、委員会の会議は委員長が招集し、その議長となるとありますが、議題（1）の委員長及び副委員長の選任につきましては、便宜上事務局が代理で進行させていただきますのでよろしくお願いいたします。

委員長及び副委員長の選任につきましては、茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会規則第 4 条第 1 項の規定により、委員長及び副委員長 1 人を置き、委員の互選により定めると規定しております。

なお、本日欠席されております、若林委員、渡邊委員、鈴木委員、また遅参される鈴木委員は、事前に連絡の上、議事の決定を、本日出席の委員の皆様にご委任していただいております。

委員長及び副委員長の選任につきまして、委員の皆様方、何か、いかがでございましょうか。

○入原委員

かながわ住まいまちづくり協会の入原です。

資料1-2を見させていただきまして、様々な立場の方とか職種の方がいらっしゃるの、こういった方々の意見を集約して、一つの方向性持っていくのは経験がないと難しいかなと思われまので、学識経験の方に委員長と副委員長になっていただければと思っています。

委員長さんは住宅政策に詳しい松本委員にお願いできればと思っています。

副委員長はまちづくりに詳しい加藤委員にお願いできればと名簿見て思いました。提案ということで、よろしくご検討いただければと思います。

○事務局（高山課長）

ありがとうございます。

委員長を松本委員に、副委員長を加藤委員に、ということですが、他にはいかがでしょうか。

ありがとうございます。

ご意見ないようですので、委員長に松本委員を選任することにご異議のない方は、挙手をお願いいたします。

ありがとうございます。

それでは、全会一致にて委員長に松本委員を選任したいと思います。

続きまして、副委員長に加藤委員を選任することにご異議のない方は挙手をお願いいたします。

ありがとうございます。

それでは、全会一致にて副委員長に加藤委員を選任したいと思います。

委員長が選任されましたので、茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会の規定によりまして、これより、本委員会の議事進行は松本委員長をお願いいたします。

松本委員長、委員長席へお移りいただき、ご就任のご挨拶と、その後、進行をお願いいたします。

○松本委員長

ただいまご選任いただきまして任期の間、委員長を務めます。どうぞよろしくお願いしま

す。

それでは、議事を進めていきたいと思います。

お手元の資料を見ますと、議題の2番目は、机上配布したアクションプランの進捗状況の確認ということになるかなと思います。

ご覧いただければ分かりますが、2024年から33年までの10年間の期間でアクションプランを策定しています。2023年には、このアクションプランを作るための見直しなど、これまでもいろいろやってきました。新たに2024年から始まったプランで、特に今年をどうやっていくのが本日の大きな検討事項だと思っております。

議題（2）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、事務局よりご説明をお願いいたします。

○事務局（永野課長補佐）

次の議題（2）の議事の進行につきまして、ご提案をさせていただきたいのですが、本議題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らせていただき、その区切りごとに意見を伺っていきたくと存じます。

いかがでしょうか。

○松本委員長

異議はありません。

○事務局（永野課長補佐）

ありがとうございます。

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施策の推進についてご説明いたします。

○事務局（重田）

資料2-1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。

資料内右側の欄において二重マルで示したものが、今年度を実施した施策の取り組みとなっておりますので、そこを中心にご説明いたします。

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、必要な措置において協議する体制を構築しています。

本年度は7月22日に開催した令和6年度第1回茅ヶ崎市居住支援協議会に続き、第2回会議を1月9日に開催し、住宅セーフティネット法や、生活困窮者自立支援法の一部改正についての情報提供や、本委員会の委員である、公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会の入原

委員より、居住支援についてのご講演をいただきました。

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るものの、結果的には、現段階では、登録実績はありません。

そのため、過去に空き家所有者へ行ったアンケートで、利活用希望と回答した所有者31名に対して、茅ヶ崎市空き家バンク及び空き家活用等マッチング制度について文書を発送し、空き家所有者へ周知を行いました。残念ながら、その後の制度利用に繋がるご相談はまだありません。

次に施策7【マンション管理士等のアドバイザー派遣】、施策8【マンション管理計画認定制度の活用促進】、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、マンションにおける安全安心な居住環境の維持につなげることを目的として、2月11日にマンション管理のセミナー相談会を実施しました。

後程、報告（1）において詳細をご報告いたします。

次に、裏面をご覧ください。

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】、及び、施策13【茅ヶ崎らしい住まい・暮らし方の発信】につきましては、市民意見の把握のため、10月19日に開催された市民討議会に参加いたしました。

討議のテーマは、みんなで語ろう茅ヶ崎らしい住まい方のビジョンについてで、茅ヶ崎らしい魅力的な住まい方とはどんなものかについて討議し、今後どのような情報発信を行っていくことが良いかについて意見をいただきました。

当議会を経た所感を、前回会議で報告させていただきましたが、当議会の実施主体である市民討議会実行委員会が作成する報告書が、現段階で公表されておらず、報告書が完成しましたら、討議結果などの詳細を本委員会に改めて報告いたします。

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、12月21日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主催の学習会に参加いたしました。

本市の景観まちづくりアドバイザーである、慶応大学の高橋先生のコーディネートのもと、地域が準備した空き家、世代交代、住民協定といった三つの地域課題に関するテーマについて意見交換を行ったものです。

今年度を実施した施策の取り組みについての説明は以上となります。

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

ありがとうございました。資料2-1の18施策について昨年度から取り組んできたと、その

中でも特に右の欄、二重丸の部分についてご報告いただきました。

居住支援、空き家、マンションのことは、大分やるべきことが何か見えてきたかと思います。裏面では、どういうふうな新しい暮らし方や住まいというのが、或いは、景観まちづくりとして地区ごとに考えていくべき課題があるという議論も、このアクションプラン策定の時に少ししたかと思います。今年度、昨年4月からの1年間でやってきたこととしてご説明いただきましたが、ここまでのところでご質問やご意見はございますでしょうか。

○野口委員

よろしゅうございますか。

最初なので、継続している人間としてお話をしたいと思います。

この新しい計画の実施期間を見ると、ほとんどが短期から実線になっており、いくつかは中期から実線になるものもある、ということが特徴なのだろうと。

簡単に言うと、すでに短期から実線となっているものは、より深くやりたいということであらうと思いますが、前回の計画では実線にならなかった施策をどうするかが大きな課題ではないかと前回の計画の評価でも議論したところですが、短期の準備期間で、中期から実施していくためにどうするが令和6年から7年の大きな課題では。

ここから質問ですが、令和6年が終わろうとしています、来年度実線になるための見込みがないと、なかなか厳しくなるのではないかと思います。そのために来年度どういう取り組みをするか、細かいここをこうするという話ではなくて、準備としてどういうところに力を入れようとしているか、お話いただければありがたいと思います。

○事務局（永野課長補佐）

委員おっしゃる通りで、短期から実施段階に入っているものは、これまで議論いただいてきた前プランから継続し、現行プランに引き継いでいるものがかなり多いかと思います。

引き継いできたものを継続実施していきながらも、実施する中で改善点を模索しながら進めていきたいと考えております。

これからの新しい取り組みを、どうやっていくかが重要と考えております。この後説明させていただきますが、施策12、13、14は、前回のプランから類似の取り組みを行って参りましたが、なかなかうまく進まなかったところです。何とか今期のプランで形になるようにしていきたいと考えております。最終地点までのルートが見えない中、何とか先に進めるために次年度行っていきたい事柄については、この後ご説明をさせていただきます。

○野口委員

了解しました。

細かい話に入ったときに、もう一度質問したいと思います。

○松本委員長

それでは具体的な、個別の中身についてご説明をいただき、意見交換していきたいと思います。続いて、プランの説明に移ります。資料2-2、よろしくお願いします。

○事務局（重田）

続きまして資料2-2をご覧ください。

こちらは令和7年度における施策取組の方向性についての資料となります。

住まいづくりアクションプランに定める施策ごとに、(1)には現在の取組状況を記載しており、先ほどご説明した資料2-1と同様の内容が記載されております。(2)には、主に令和7年度における予定として、取組の実施・検討事項を記載しております。

施策番号順に説明いたします。

まず施策1【「住まいの相談窓口」の充実】の今後の実施・検討事項については、現在の取組を継続して実施するとともに、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を検討して参ります。

次に施策2【「茅ヶ崎市居住支援協議会」の開催】については、令和7年度も2回の協議会開催を予定しております。改正住宅セーフティネット法の施策に対応するための市の体制整備について報告するとともに、協議会で取り上げたい事柄などを会員へヒアリングするなどして、会員相互の関係深化を図っていく予定です。

次に施策3【住まいに関する施策等の周知と活用促進】については、現在の取組を継続して実施するとともに、今まで「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誌に掲載するなど、新たなPR方法を検討して参ります。

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、現在の取り組みを継続して実施する予定です。

次に施策5【空き家の発生予防施策の実施】については、終活セミナー開催等により、所有する住まいの育成を考えるきっかけを所有者に提供することにより、空き家の発生予防につなげたいと考えています。

また、広報誌に掲載している、今から始める空き家対策のコラムについては、連載から単発掲載へ変更し、空き家対策以外の住宅施策とともに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、空き家バンクなど既存制度についての周知啓発を継続し、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等の住まいとして、活用できる方策について検討します。

また、市内の不動産関係団体に対して、空き家予備軍の所有者からの相談があった場合に、関連制度をPRしてもらうよう依頼するとともに、効果的な空き家の活用促進方法についてもヒアリングをする予定です。

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、要望があれば、住ま

いの相談窓口事業を介して、マンション管理士会へ依頼して参ります。

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3件ですが、次年度以降に制度運用が本格化し、申請件数の増加が予想されるため、まずは審査事務の着実な運用を図っていきます。

そこから当該制度の手続き事例を蓄積することで、さらに円滑な認定申請に向けた情報発信や相談対応の充実も図って参りたいと考えます。

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参ります。

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、マンション管理組合交流会について、他市事例などを研究して参ります。

次に施策10【各種制度における住環境の向上】については、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、ハザードマップの周知をはじめ、災害防犯に関する情報等の発信も継続して実施するとともに、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り組みとして、事前復興まちづくり計画の策定に合わせた関連事項の調整を予定しております。

ここまでの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について今ご説明をいただきました。ここまでのところで質問、意見がございましたらちょうだいします。

最初のところの施策1の(2)、住まいの相談窓口も随分やってきて実績もありますが、ここで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の記載があります。居住支援団体かなと思いましたが、何を指すのでしょうか。

○事務局（永野課長補佐）

ご説明いたします。

既存の協定団体が得意としている分野における相談についてはかなり賄えていると感じています。

例えば、事例としてあったものですが、親の世代が持っていた空き家を突然相続することになり、どうしたらいいかわからない、何から手をつけようかという相談がありました。

住まいの相談窓口に関しては、用地を売却したい場合は不動産関係の団体にお繋ぎしま

すし、空き家をリフォームしたいという話であれば、建設業協会というところに繋がります。

空き家だった土地をどうしていくか明確な考えを持っておられる相談者には、ある分野の部署に繋がればそれで解決となりますが、本当にその建物や土地をどう扱えば良いか全く分からないという相談もあります。そういった方には、既存の協定団体のみでは対応が難しく、結果的に複数の分野の団体を紹介することとなり、相談者の負担が増えてしまうというようなこともあります。

個別の分野の協定団体を複数紹介するというのではなく、相続財産のコンサルティングを得意とする団体と協定を結び、先ほどのような相談内容に対応して参りたいと考えています。

○野口委員

今の空き家の問題ですが、当初から空き家活用の事例が他の自治体よりも多かったと理解をしていますが、空き家の数としては減ってきている。施策として掲げ、市として努力しているという事実は知っていますが、難しい空き家もあった中で、面白い空き家活用が進んでいたのか、或いは減ってきたとすれば何で減ったのか。

空き家所有者へのアンケートを行ったが、活用まで至らなかったという事例がほとんどであったことに對し、なぜそうなったのかを反省しないとならない。

空き家バンクの制度を開始したところで、空き家活用が進まないのならば、空き家バンクの制度をどう攻めたらいいか、一緒に悩むという前提で、市或いは委員の皆さんがどう考えているのかお聞かせいただきたいです。

加えますが、全国的に空き家バンクはうまくいってない。茅ヶ崎だけがうまくいくとは思えないが、うまくいって欲しいなという期待もありますので、積極的に議論しませんかということです。

空き家をどうするのかという勉強会が市内で開かれたとの情報がある中で、なぜ空き家活用に結びつかないのかが分からないところであります。

○山之井委員

個人的な意見になってしまいますが、自分も、空き家ではありませんが、相続の経験があります。手続きが非常に面倒で、先ほど話があったとおり、相談者の負担がかかりすぎる。

どこに何を相談したらいいか、あっちへ聞いてくれ、向こうで聞いてくれ、という状況が少なからずあるのかと思います。

その中で空き家バンクがどこまで機能を果たせるか、調べておりませんが、その辺が難しいのかなと思います。

先ほどお話があった通り、相談者に対するコンサルティング、コーディネートをするような専門窓口があっても良いかなとは非常に思います。どこに何を相談していいか分からないうちに時間が経ち、面倒くさくなったから放ってしまう、という悪循環があるように私は

感じます。

○野口委員

なるほどな、と思います。

空き家バンクに期待をするということかと思いますが、一方、当初茅ヶ崎で空き家活用が多かった事例のほとんどが民間で成立していました。空き家の所有者と活用希望者マッチングがうまくいった事例には、福祉関係の方が介在していたという情報を聞いています。自分の空き家をうまく財産的に何とかしたいというより、公的に広域的に利用してほしいとの意向だと聞いています。茅ヶ崎の素晴らしいところだと私は理解していますが、こういうところを活性化するためにどうしたらいいか、なかなか難しいとは思いますが、いかがでしょう。

官庁でも行っていると聞いてはいますが、空き家がどうして発生するか、なぜ起きるか。

○山之井委員

一つは相続がございます。

相続が発生した時に親の土地、親の家を受け継いだが、自分たちは今そこに住んでいないからどうしようということが、一番大きな原因としてあります。個人のデリケートな問題かと思いますが、相続が発生したとき、空き家をなるべく作らせない、空き家を利用する方向の内容をお伝えする、ということをまず取り組んでいくしかないのでは。

すべての解決策とは思えませんが、第一段階としてそれを行っていくのも、一つの考えだと思います。

○松本委員長

公的な空き家バンクはなかなか難しいなというのは現実として他の自治体でもあると。今、茅ヶ崎は居住希望者が増えて、土地建物価格が上がり、賃料も上がってきている状況がありますが、そうするとマッチングも難しさがあるのではないかと想像します。本日は不動産関係の方がお休みなので確認できませんが、そういう背景もあるのではないかと。

私に関わっている世田谷区では、民間と協定を結び、民間の方に行っていていただき、区が直接やる体制にはなっていません。

公的な部門が直に出て行くよりは、民間やNPOなど、少し自由度があって、フットワーク軽く相談に乗ってくださるような方をお願いする方が上手くいくのかなと。後ろに公的な市がいる前提ではありますが、その方が借りる方も、貸す側も良いのではと思います。

空き家バンクの制度に登録していただいても、自らアクセスして借りるまで結びつくのは難しいと思うので、コーディネートしてくださるマンパワーなど、新たな分野の問題解決を図る協定団体みたいなところはないものか、今後の課題として考えていただきたいと思います。

○事務局（高山課長）

お答えいたします。

駅前の空き家であったお宅の子供食堂や、子育てサロンが生まれたころは、民々同士で折りがつき、貸し借りが成立して今も継続されている、地域に使っていただいているという、ありがたい状況だと思っております。

それに乗じ、こちらでも空き家のマッチング制度を開始いたしました。

貸し借りの関係の中では賃料の発生や、市が行うからには、というところで、この会議でも課題になりましたが、耐震性を有するという建物への条件もあります。また、地域への貢献性を考えて、NPO法人などの団体の条件などもあったことから、なかなかマッチングが進まなかった面がありました。

この点を反省したところで、マッチングからバンクへ、今年度運用開始したところです。バンクにつきましては売買も賃貸も、それぞれの条件でお互いが納得していただければというところから始めましたが、今のところ問い合わせが数件程度です。これはいいことなのか悪いことなのかで言うと、茅ヶ崎市の市場がまだ活況であるため、バンクに出てくるのではなく、普通に流通へ流れていっているという状況なのだとも考えております。

ただ、このまま続くとは限りませんので、今から周知をしっかりとするとともに、ご意見のとおり、こちらからの営業というのか、を考えていきたい、空き家の所有者調査の情報を掴み、空き家所有者さんにバンクを始めました旨のチラシをダイレクトで送付する取り組みもしております。

反響はまだ帰ってきておりませんが、そういうところをしっかりと捕まえて進めていきたいと考えております。

○野口委員

意見だけ、言いつばなしで終わります。

委員長の話にもありましたが、簡単に言うと、行政が関与するとハードルが高過ぎて進まないという事例は他にもたくさんあります。耐震化やバリアフリーなど。率直に言うと、行政を直接使わず、担える民間と連携をするのが良いと考えます。

情報をどこまで出すのが難しいですが、民間1団体でなくても良いので、幾つかの民間団体と連携しても良いと思います。耐震化ではなく、簡易耐震化でも良いなど、ハードルを下げないと行政主体の制度は進まないのではないかとの感想です。

例えば宝塚市は、ハードセクションの担当をやめて、活動支援のソフトセクションの担当にし、ハードについてはチェックしないとしたところ、事例が増えたという事例もあります。

○松本委員長

順次これから取り組んでいただく中で、ご意見を伺いながら、考えていただければと思います。

その他ありますか。

○入原委員

ヒントというかトピックというか、空き家に関しては、空き家バンクみたいなガチガチなものよりも、居住支援協議会の活用も一つ枠組みとしていいのかなと思います。

鎌倉市の居住支援協議会では空き家に関してはまだ何も議論、検討しておりませんが、居住支援の勉強会終了後に、不動産団体の方と、地域包括の方が話しているのを見かけました。何かと思ったら、包括の利用者の方が施設に移られるので、空き家になるお部屋を、協議会会員である不動産団体の方に取引してもらったというケースでした。居住支援協議会は、不動産団体や、福祉関係の方も構成員としていらっしゃいます。福祉関係の方は、利用者が施設に入った後の空き家の対策に困ることがあるようなので、福祉と住宅両方の団体で構成される居住支援協議会をうまく活用すれば、空き家の利活用という面でも何かヒントになるのではないかと感じましたので、トピックとしてご提供いたします。

○松本委員長

ありがとうございます。

○竹内委員

住宅セーフティーネット法の改正について後で説明されると思いますが、いわゆる居住サポート住宅に関連して、1つ教えてください。

協力不動産店登録制度は、住宅のあっせんの取組みですね。あっせんされた人に、もし何らかのトラブルがあったとき、例えば認知症になってしまったケースなど、こういう方への連絡はあるのでしょうか。

○事務局（永野課長補佐）

協力不動産店制度を所管している都市政策課の住宅担当部局としては、入居された方の相談時点でのご連絡先は把握しておりますが、転居後にどうなっているかまでは把握できておりません。

○竹内委員

福祉系に繋ぐこともやっていない、という理解でよいのでしょうか。

○事務局（永野課長補佐）

はい。

転居の相談があった際、その方が抱える心身のご事情が判明していれば、単に住まいを探すということだけではなく、福祉も含めて対応してくということを行っています。

ただ、入居のときには特に何の問題もなく、単純に住まいを探すだけという状況であったが、その後に何らかの問題が生じ、福祉や公的サービスなどの扶助が必要になった場合、その情報はなかなか住宅の方には入ってきていないという点があります。

○松本委員長

おそらく高齢の方が多いのですが、ある程度フォローしないと、気が付いたら大変なことになるということにはならないのかなと心配です。どこで対応されるか分かりませんが、やはり居住支援の一環として、家を見つけるだけではなく、その後暮らしていくための見守りや、孤独死にならないよう複数日電気が付かない時には連絡が来るとか、様々な仕組みを使って安否確認をやっているところは多いです。

○事務局（高山課長）

お答えいたします。

協力不動産店制度は、そういったことにも配慮しながら、住んでくださって構いません、との同意していただいている不動産店です。

そのため、私たちがお繋ぎするお客様は、そういった心配が少なからずあるという状態でご紹介しています。入居後の心配事が、大家さんや不動産店に出てきた時には、市にも連絡が来ることがございますし、速やかに福祉部局に入居者を繋いでくれるような不動産店ということになっております。

○入原委員

他の自治体の居住支援協議会は、不動産団体の各地域支部が会員になっているケースが多いですが、茅ヶ崎市の居住支援協議会はそういった不動産団体の支部が会員ではなく、協力店が直に会員になっています。都市政策課長がおっしゃったように、ある程度意識が高いというか、困ったことがあればどこに繋がればいいのかを把握されているので、分からなかったら協議会の事務局に相談すればいいとか、協力不動産店から相談をして、入居者のフォローも見据え、受け入れていただいている点が特徴かと思います。

○岬委員

竹内委員の発言は、認知症の進行や、体が悪くなった時にどこの福祉に繋ぐのかという心配だと思います。住宅セーフティネット法でいうところの居住支援法人、これはNPO団体や福祉の団体、不動産団体が指定される場合もありますが、そういった法人がやっていることがあります。

この後報告があるかと思いますが、法改正により新たに始まる制度は、入居中の見守りや

安否確認、福祉サービスへのつなぎ等の居住サポートの部分と住宅をセットにして認定する制度です。大家さんが貸し渋ることがないようにしたいという狙いの中で出来た制度だと承知しております。

○松本委員長

ありがとうございます。

茅ヶ崎の居住支援協議会の特徴である、ご協力いただいている不動産店の方の努力によって成り立っているということなのか、そこが続けていけるといいなと思います。

今の説明について、他に何かありますか。なければ方針2の説明をしていただこうと思います。

また後で、もしあれば質問いただきます。

○事務局（重田）

続きまして方針2について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】、施策13【茅ヶ崎らしい住まい・暮らし方の発信】については、第1回の本委員会でも、ご報告いたしましたが、市民の意見や考えを把握するため、市民討議会に参加しました。

今後の実施、検討事項については、それぞれ庁内関係課や外部団体等へのヒアリングを通して、若者、子育て世代のニーズや茅ヶ崎らしさを把握し、住宅行政としての関わり方を模索していきたいと考えています。

具体的な内容は、資料2-3をご覧ください。

こちらの裏面は前回会議の資料となっています。

この資料は施策12、13の実施に係るヒアリングについて記載したものです。

これまでの経緯として、平成29年から30年にかけて、仮称湘南茅ヶ崎住宅のガイドライン作成や、ハードとソフト両面での茅ヶ崎における建築物のブランディングを検討いたしましたが、その後の事業展開に行き詰まった経緯がございます。

今後は市民が考える茅ヶ崎らしさと若者、子育て世代が魅力を感じるものごとを改めて把握し、これらを住まいや住まい方に落とし込んだ場合にどのような住宅施策の展開ができるかを検討することで、住まいづくりアクションプランの将来像実現に近づけて参ります。

令和7年度においては、まず市民討議会の報告結果の内容整理を踏まえて、庁内関係課へヒアリングを行い、外部団体へのヒアリングを広げていくとともに、ヒアリングを通じて、様々な団体等との関わりを持つ中で、新たな気づきを得るとともに今後の事業展開における手がかりを模索していきたいと考えます。

(1) として、ヒアリングしていきたい内容につきましては、各ヒアリング先共通として、茅ヶ崎において子育て環境が優れている、或いは劣っていると感じることは何か、茅ヶ崎は

どのような街だと思うか、茅ヶ崎らしさとはどのようなものだと思うか、といったことなどのヒアリングをしていく予定です。

当然にヒアリングする内容はさらに精査し、増やしていこうと考えていますが、ヒアリングしていくべき事柄について、本委員会でもご意見をいただければ幸いです。

(2) として、想定しているヒアリング先を記載し、ヒアリング先とした狙いについても下線を引いて記載させていただきました。

まず、広報シティプロモーション課については、転入促進に関するシティプロモーションに取り組んでおり、茅ヶ崎の魅力を発信するライフスタイルウェブマガジンちがすきを運営していることから、様々なライフスタイルに触れている立場からの見解を聞くとともに、インタビューした移住者等にもヒアリングの枠を広げていきたいと考えています。

また、施策13に関する情報発信を見据えて、アクションプランで進める住宅政策との共通点を見出し、或いはすみ分けが必要な物事の整理も行いたいと思います。

次に産業観光課については、産業観光を通じた地域復興を担っており、道の駅の整備に合わせて、オリジナルブランドChoice!CHIGASAKIを立ち上げ、茅ヶ崎全域のものことについて、ブランド化しての発信を行っています。

ブランド認定に際して、審査項目として、茅ヶ崎のオリジナリティを一つの柱にしていることから、茅ヶ崎らしさを図る具体的な事項について、考え方を確認していきたいと思います。

また協力不動産店については、地域に根づき、住まい探しにおいて、顧客が茅ヶ崎に求めているニーズをいち早く掴んでいる立場であるため、そのニーズについて聞き取りをするとともに、戸建てやマンションなどの選択される住まい形式による違いなども確認していきたいと考えています。

最後に移住促進や地域コミュニティ形成に取り組んでいる企業団体等については、詳細は未定であるものの、地域の活性化を目指し、茅ヶ崎という土地に愛着を持って活動する団体等を想定しています。

土地への愛着は、好まれる茅ヶ崎らしさと仮定して、団体等の活動の動機や目標とする地域の将来像について確認したいと考えています。

次に、資料2-2に戻りまして、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、課題を抱えている地区に目星をつけて、地域自治体などに接触し、ヒアリングを行うことで、実践実態を把握するとともに、課題解決のための取り組み意向を確認していきたいと考えております。

具体的な内容は資料2-4をご覧ください。

こちら裏面は前回会議の資料となっています。

この資料は、施策14の実施に係る課題地区選定の流れについて記載したものです。

これまでの経緯として、平成29年から30年にかけて、地域団体へのヒアリング等を参考に、3地区に絞り込んで進めようとしたのですが、コロナの影響で休止した経緯があります。

今後は例として、空き家等を地域課題として対策に取り組む地域があれば、勉強会やワークショップの開催により、問題解決の成功事例を積み重ね、最終的には課題解決のためのサイクルを、地域の活力のみで回していけるような状態を目標にしたいと考えており、目標に達した成功例をモデルケースとして横展開し、地域における課題解決にもつなげていければと思っております。

令和7年度においては、先ほど資料2-2で説明した通り取り組んでいければと考えます。

その方法ですが、まず手順（1）として課題地区の抽出としまして、高齢化が均等に進行している、大規模分譲地や地域の高齢化率の高い地区、空き家の多い地区等について、統計情報などをもとに目星をつけます。

この段階では、地区を1ヶ所に絞ることなく、複数地区を抽出したいと考えています。続いて手順の（2）では、特定の個人を対象に、地域住民へのヒアリングを行う予定です。

特定の個人は自治体の役員等の地域活動を担っている方を想定しており、地域の特徴や課題と思われる事柄に対する実感、解決に向けた地域への意向・意欲等についてヒアリングしたいと考えています。

その後、課題の内容や解決に向けた意欲などを適宜判断の上、次のステップへつなげていきます。

手順（3）として、地域の組織の対象に、地域住民へのヒアリングを行う予定です。地域の組織としては、自治会等を想定しており、地域の組織としての活動状況や課題への向き合い方や対策などについて考え、課題解決に向けてのワークショップ等への取り組み意向・意欲等をヒアリングしたいと考えております。

その後、課題解決に向けた地域のキーマンの存在や、当事者としての主体的な関与が期待できるかを勘案した上で、課題地区を決定し、ワークショップの開催など、地域と協働する取組の実施フェーズに移行できればと考えております。

次に、資料2-2に戻りまして、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生かした住まい・住まい方について検討して参ります。

方針2の説明は以上です。

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

はい、ありがとうございます。

先ほど野口委員から質問があった、今後どうするのかという問いへの答えかと思います。いかがでしょうか。

○野口委員

では追加して発言します。

施策12と13を掲げた背景として、前回の計画を作る時に、茅ヶ崎市では人口が減るという前提がありました。人口が減ると空き家が増える、高齢化も進むということで、人口減のスピードを落ち着かせ、停滞に持っていくというところまで考えていたのですが、実際はあまり人口が減らず、止まっている状況ですね。

さらに言えば住宅需給が相当活発で、さほど危機感を持って家を持つに至らなかったということがあります。

この担当セクションだけで施策12と13を行うのは、なかなか厳しかったのかなと思っています。担当がやるためには、住まいに落とし込まないといけないというところが、見えてこなかったのではないかと思います。

話を聞いていて、茅ヶ崎らしさについて、他の地域に住んでいる方は大体イメージがつくが、市内に住んでいる方の方が見えないのではないかと。自分のことを自分に聞いても分からない、人に聞かないと分からないのと同じで、茅ヶ崎らしさや、茅ヶ崎のいいところは市内の方に聞いても分からないかもしれない。

聞くとするならば、最近茅ヶ崎市に住んだ人に、生活を始めてみて、当初イメージしていた茅ヶ崎らしさと合致しているかを聞くなど、ターゲット絞らなければいけない。

もう1点は、できるだけ科学的に気候風土の違いをどこまで把握できるか。少なくとも埼玉県とは違うと分かるが、平塚市や藤沢市とは何が違うのか、これは非常に難しい。

他の事例からいくと、葉山らしさとか逗子らしさはある程度定着しつつあると思います。ターゲットを絞り、この気候風土を使ってどういう住まい方、住まいの作り方がいいかを検討しなければ、もう一歩先に進まないだろうという感想です。難しいとは思いますが。

施策14も非常に難しいですね。まちづくりのセクションがたくさんある中で、どのセクションがどういう視点でやるのか、これは確かに難しいなど。郊外の良好な住宅地である松風台では以前から検討を進めているので、もう一つ、古い密集地についても継続的にやっていかなければいけないと思う。手順1から3というステップを考えているとすれば、政策的に地域を絞ることが必要だと思います。

○松本委員長

はい、ありがとうございます。

何か他にご質問どうぞ。

○山之井委員

私は茅ヶ崎市に生まれ育って60何年経ちます。野口委員からもいろいろな方面からお話がありましたが、茅ヶ崎って何が売りなのか、何がいいところなのかを地元の人は分からないかもしれない。海が近いのは茅ヶ崎だけではないですが、サーフィン、浜降祭など特徴はいろいろありますね。

話題がずれてしまうかもしれませんが、茅ヶ崎はご存知の通り、6キロ四方の小さな土地です。2022年の7月のデータですが、世界のベストスモールシティの中で、茅ヶ崎市は世界5位になりました。これには様々な理由がありますが、茅ヶ崎市には海があり、山も近い。その狭い中でコンパクトに商業都市やご飯を食べられるお店もあることが非常に評価され、世界5位になった。これは、藤沢市や平塚市にないものなのでしょう。

何も考えていないという人もいるかもしれませんが、住んでいる我々が、もう一度考えるべきだと思います。若者や子育て世代に、茅ヶ崎市に転入していただくため、もう一度きちんと考えていくべきだと痛感しております。

○松本委員長

はい、ありがとうございます。

市民討議会に出席し、話題提供ということで話をしましたが、参加者は移住の方が多かったです。

最近入ってきた方で、ここが良くて引っ越してきたという方がほとんどだったので、これをこうして欲しいなどの気持ちが強かった。積極的に発言されていた方もいらっしやったので、断片的に討議されたものを聞くのではなく、どう考えてここへ引っ越してきたかをしっかり何人かに話を聞いて、整理していく方がいいのかなと。

討議会で話したもののエッセンスは出てきますが、実際にそのストーリーや意味を考える作業は、すごく大事です。

皆さん積極的に、かなり前向きにお話いただいていた。例えば、子供の遊び場の関係から公園の整備率の話、道路が狭いなど、もっと良くしたいという積極的な意味で、こうであって欲しいという気持ちだったと思います。

市民討議会に参加されるような方は、かなり意識が高い方だと思うし、参考になると思います。

あと、今日はいらしてませんが、前にこの会議で建築、建設業の方で長く茅ヶ崎市に住んでらっしゃる方がいたと思います。その方にじっくりと聞いてみるっていうのも一つ大事かと思います。

おまけで言うと、うちの学生が茅ヶ崎市を歩いたとき、南側にはシャーベットカラーの家が多いと言っていました。西海岸とまでは言いませんが、アメリカのような雰囲気、東京だったら絶対奇異に見えるような建物が結構並んでいて、町並みの面白さがあると言っていました。

○野口委員

前もお伝えしましたが、流山は都心に一番近い森の町という背景があります。道路にも住宅にも森の冷たい風を流すため、道路をどうしたら良いかが重要でした。そのため市長は、開発時の文書にも森から市街地に風が流れるように設計する旨を記載していた。この背景

が同じではないかと。

茅ヶ崎は、森と海の関係が非常に密接です。サザンが有名であることや文化がどうというより、気候風土からハードに落とし込む方法を考えるっていうのも一つの手法ではないかと。

共通概念でやってもなかなか出てこないのではないかと思います。これは意見だけに留めます。

○松本委員長

この件は引き続き進めていただき、考えるということですね。

もう一つ、施策14の方でご意見ございませんか。

○竹内委員

施策14について気になった点。1つはモデル地区の選定です。まちづくりは「千三つ」とまでは言いませんが、「十三つ」程度に考えるとちょうど良いように思います。10やって3つぐらい、つまり3つ4つやってそのうち1つがなんとかうまくいく感じ。

もう1つは取り組み期間です。私の経験では、一般的なエリアで取り組む場合、短くても3年はかかるイメージです。上手くいくとそれが5年10年と続きますが、それほど長いスパンで考えておくべきだと思います。

地域の問題や課題の整理で1年、方針まで話が進むと取り組む内容もはっきりしてきて、自分たちの問題として主体的に担う人も出てきます。そこまで持っていく継続的なサポートが大事な点です。

いくつか地域を選ぶ際にはもちろん、うまく運びそうな地域にコンタクトを取るやり方もあるでしょうし、逆に例えば、空き家の利活用に取り組みたいとする地主さんがいるなど、それを議論する中で地域に広げていくという方法もあります。

入口やそのきっかけはいろいろありそうな感じがします。

○松本委員長

篠原委員はまちぢから協議会でいろいろな活動をされている中で、気持ちとやる気がありそうなのところがあつたらいいなと思ってしまいうのですが、ご意見をいただけますか。

○篠原委員

茅ヶ崎市の場合、あまり開拓されてないというか、町の道路にしても狭いまななので、大きな発展をしていないという点が逆に魅力となっている部分もあると思います。

家の周りにも空き家がいっぱいあります。お子さんが違う土地に住んで子育てをしている場合、子供の友達がいない土地に戻ってくことに反対します。そういったことから結局空き家になってしまったお宅もたくさんあります。

分譲による30坪ぐらいの敷地の家が増えていますが、クラスター地域だと言われながらも50センチ程度しか離れていない家がどんどん建っています。本当はあんまり良くないなと思っています。

あとは、道路整備、公園整備、本当は空き家が出たら市が買い取って小さな公園でも作ってくれたら素晴らしいまちになると思っていますが、そういった点はまだまだ遅れをとっている感じがしています。

○松本委員長

こういう話を伺いながら、皆で勉強しながら、少しずつ良くするためにやっていきたいということだと思います。なので、施策14について何かをどこかでやるという時にはご協力をお願いしたい。

少し思い出したのですが、神奈川県下で一番大きい木造住宅密集市街地が茅ヶ崎市にあった気がするのですが。

○事務局（深瀬都市部長）

茅ヶ崎市には、木造密集地域はありません。実際密集しているな、と感じるところはありますが。

ただ、南の地区の1種低層住居に関しましては、最低敷地面積100平米という規定をし、100平米以下に土地は分割できないよう規制をかけてはいるのですが、それ以上の大きさについては、民地ということもあり、そこまでの制限はできておりません。

○鈴木伸治委員

いくつかの場所を選ぶのであれば、一つぐらい、地域包括ケアと連携してできる場所を探してみるという可能性もあるかと思います。

自治体によって、地域包括ケアのまちづくりとの関連性が強いところと弱いところがありますが、私がおります横浜市は、地域ケアプラザというのを作って、中学校ぐらいの単位で事業者が張り付いて面倒を見ています。最近、社協や民生委員よりも地活のコーディネーターの方が地域の高齢者の情報を掴み始めているなど感じています。

また、空き家よりも問題なのは、準空き家、空き家になる手前の段階のものが大事ではないかと。空き家になってからでは、アプローチが全くできないので、お1人或いはお2人とかで住んでいらっしゃる高齢者に対し、空き家のアプローチをできないかという試みが少しずつ増えているように思います。最近、地域包括ケアを扱う地域ケアプラザで、空き家の勉強会が行われたりもしつつあります。

個人的にも、私の義理の母が施設に入り、父も体調が悪くなり、地域包括ケアのコーディネーターの方とこれからのことを相談した経緯があります。個人の状況に照らしても、そのプロセスの中に家のことも考えるというステップを織り込んでいく方が、現実的に情報が

集まる気もします。

すでにそういう準空き家に対してのアプローチがされているようでしたら、ご放念ください。

○松本委員長

はい。

どうぞ。

○加藤委員

敷地前の道路は2メートル接道しないといけないという規定ですが、規定に合致しておらず、どうしたら良いかという問題が建築審査会でよく議題に挙がります。

なかなか建て替えがしにくいから、結局空き地になったという土地も多くあります。

先ほどお話にもありましたが、東京都の文京区では、区がそういった土地を借り上げて、公園や防災の倉庫を設置したという事例があります。

茅ヶ崎市の場合は、人口が増えているので何とも言えませんが、そういうことも視野に入れて、まちを作っていくというやり方もあるかと思いました。

○松本委員長

いろいろと意見が出ましたが、時間もありますので、今の意見を受けとめていただくということで。

方針3の説明をお願いします。

○事務局（重田）

続いて方針3について説明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、民間賃貸住宅の貸し主が安心して住宅を貸せる状況を生むため、住宅セーフティーネット法改正に伴う居住サポート住宅認定制度の認定体制の整備を実施いたします。

また、市の広報紙掲載などにより、上記制度の周知啓発を行っていく予定です。

次に施策17【居住支援法人等のプレーヤー発掘】については、本市を拠点とする居住支援法人等の発掘のため、居住支援協議会において、会員に周知するとともに、現在の取り組みを継続して実施して参ります。

施策18【住みかえ支援方策の構築】については、住まいの終活セミナーの開催により、住みかえ支援策の周知啓発を行う予定です。

方針3についての説明は以上ですが、続いて今後のスケジュールについてご説明いたします。

資料2-5をご覧ください。

こちらは住宅政策及び空き家対策も含めた、令和7年度のスケジュール表になっております。

本委員会は10月頃に第1回を、年明け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、住宅セーフティネット法改正に関連した居住サポート住宅認定制度の実施体制等の報告。第2回ではアクションプランの短期期末評価に向けた方向性の整理を予定しております。

また、居住支援に関することとして、居住支援協議会を2回開催し、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。

茅ヶ崎市空き家等対策計画の運用に際して、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など、空き家の適正管理について協議をいたします。

方針3及び今後のスケジュール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

ご意見やご質問があるでしょうが、時間が迫っているので、報告も聞いてしまいたいと思います。続いて説明していただけますか。

マンション管理のセミナー&相談会概要のご報告、今年やられたことの報告だと思えます。よろしくお願いします。

○事務局（重田）

引き続き、報告の1マンション管理のセミナー相談会についてご説明いたします。

本議題につきましては2月11日の火曜日、祝日に開催しました、マンション管理のセミナー相談会の概要についてご報告をするものです。

本市では昨年度の住まいづくりアクションプラン改定時に、マンション管理適正化推進計画を包含する計画としており、アクションプランと同様に、令和6年度から令和15年度までの十年間を計画期間と定めています。

お手元のアクションプランの冊子49ページをご覧ください。

マンション管理適正化推進計画には、マンション管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項として、マンション管理の適正化に取り組む管理組合等を支援するため、マンションの管理に関するセミナーや相談会を実施するとともに、マンションの管理状況に応じて適切な手法や媒体を活用し、必要な情報提供を行うと定めております。

今回開催したセミナーは本計画に基づき実施した催しとなります。

資料3-1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ページ目は、催しの周知に使用したチラシ、3ページ目は催し当日のプログラムとなっております。

本催しは住まいづくりアクションプランの「取組3 マンション管理の適正化」における「施策7 マンション管理士等のアドバイザー派遣」、「施策8 マンション管理計画認定制度の活用促進」及び「施策9 分譲マンション管理組合等の等への情報提供」に関連し、マンション管理計画認定制度の周知啓発により、制度活用を促進し、マンション管理の適正化を図ることと、マンション居住者のみの身近にある問題の解決を支援することで、マンションにおける安全安心な居住環境の維持につなげることを目的として実施いたしました。

今年度4月から開始したマンション管理計画認定制度の運用について、来年度あたりから申請の増加を見込む中で、市としても、当該制度に関する情報提供の手段や機会を模索していたところ、今期から委員として参画いただいている大内委員を中心に、所属される一般社団法人神奈川県マンション管理士会から、セミナー等開催へ協力したいとお声をいただいたことが、開催の契機となったものです。

本催しは、マンション管理組合の理事、監事等の役員や、区分所有者、マンションへの住みかえを検討している市民等をターゲットとして、神奈川県マンション管理士会のご協力をいただきつつ、市による主催で実施いたしました。

当日のセミナーは3つのテーマに分けて講演等を行いました。

1つ目は、当課の職員よりマンションの高経年化と、住民の高齢化という二つの老いが進行する現状と、マンション管理計画認定制度の概要や、手続きの流れについて説明いたしました。

2つ目として、最近のトピックと題しまして、区分所有法の改正の見直しや、マンション標準管理規約長期修繕計画作成ガイドラインの改定などについて、マンション管理士会所属の管理士よりご講演をいただきました。

3つ目として、マンション管理の課題と解決のポイントと題しまして、マンショントラブルの現状や、管理会社とのトラブル、マンション売買の注意点等について、大口委員よりご講演をいただきました。

また、時間が押しをしていたこともあり、予定時間より短くなりましたが、講演後に質疑応答の時間を設けたところ、マンション管理計画認定制度の申請方法や認定基準変更申請の方法などの質問があり、マンション管理計画認定制度に関する参加者の関心が高いと感じました。

セミナーには33名の方が参加し、またセミナー後には、事前に申し込みをした希望者に対して、各回5組45分の相談会を二部実施し、計10組の個別相談に対して、5名のマンション管理士に対応していただきました。

次に資料3-2をご覧ください。

こちらはセミナー後の事後アンケート結果を集計したものになります。

ご参考にしてください。

説明は以上となります。

○松本委員長

ありがとうございました。

2月に開催されたということですが、大内委員は参加されて、ご感想などありますか。

○大内委員

他の市でも似たようなことを行っていますが、茅ヶ崎市は、先ほども割とコンパクトシティというお話がありました。マンションの数は他と比べてそこまで多くない中で、33名のご参加と10組のご相談があり、多くの方に集まっていたと思います。

マンションへの関心の高い方が多く、非常に素晴らしいなどの感想を持ちました。

先ほどから空き家の話も出ていますが、マンションに関しても非常に密接な問題になっています。戸建ての空き家のイメージが強いと思いますけれども、マンションもぜひ仲間に入れていただきたい。

資料3-2に出ておりますが、ご参加されたのは管理組合の理事長、役員がほとんどです。もちろん、ご参加いただけることは非常にありがたいですが、輪番制で変わってしまう方なので、なかなか継続されないという問題があります。ご参加いただける方は非常に意識が高い方だと思うのですが。

マンションは戸建てと違い、管理組合というものがあるので、空き家になっていることが非常に分かりづらい。空き家になったときに、流通ルートに乗れる金額のものであればいいですが、滞納がかさみ、築年数が経ってしまうと、流通ルートに乗れず、弁護士の関与もなくなり、空き家になってしまうということが現実に関り始めています。是非マンションに関しても、十分に検討していただきたいと思って聞いておりました。

○松本委員長

はい。

ありがとうございます。

私も実は空家等対策の推進に関する特別措置法は、わざわざ分譲マンションを除いており、やりやすいところだけやっているなという感じはしていました。今後マンションの空き家はすごく問題になるのではと心配しているところなので、多くの方に参加いただいて、なるべく皆様に理解していただきたいと思っています。資料3-2の間2を見ると、マンション管理組合への周知文書を見ていらした方が多いので、やはり的確に情報を出して継続的にやれるといいのだと思いました。

世田谷区では、マンション管理組合の交流会をやって、管理組合同士が自らネットワークを作り、情報交換や勉強をしていらっしゃいます。意識の高い理事長や管理組合がたくさんいらっしゃるようなので、そういう人達が集まってやれるよう市が応援するなど、何かの形

で続けていかれるといいのかなと思いました。

他に、これまでのところでご質問やご意見はございますか。

では最後、報告の2、住宅セーフティネット法の一部改正の概要について、資料4のご説明をお願いいたします。

○事務局（重田）

それでは報告2、住宅セーフティネット法の一部改正の概要についてご説明いたします資料4をご覧ください。

令和6年6月に公布されました、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律、いわゆる住宅セーフティネット法の一部改正の概要について、今回大きく変わった点としましては、これまでセーフティーネット法は、国土交通省の所管だったものが厚生労働省と国土交通省の共管になったということで、今後の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みなさいということが法改正の趣旨でございます。

資料4では、住まいづくりアクションプランと住宅セーフティネット法の関係について整理をしております。

住まいづくりアクションプランの「方針1 安心して住み続けられる住まいづくり」の「取組1 誰もが安心して住むことができるセーフティーネットの構築」の中の「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3 住まいに関連する施策等の周知と活用促進」の項目が、住宅セーフティネット法の内容に紐づいております。

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する施策を総合的かつ効果的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与する法の目的に合致しています。

次に、資料を1枚おめくりいただくと、別紙として、国土交通省の説明資料の抜粋を添付しております。

二つのスライドを、1枚にまとめたものになります。

右下のスライド番号1にあります、背景、必要性についてご説明いたします。

近年単身世帯、特に単身高齢者世帯の増加、持ち家率の低下等により、要配慮者の賃貸住宅への入居に対するニーズが高まることが想定されています。

単身高齢者にあっては、孤独死や死亡後の残置物処理等の入庫入居後の課題の不安が背景にあることから、大家さんも賃貸住宅への入居に拒否感を持つケースが多くなっております。

このような背景から、近年の要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居に向けて法改正がなされたものでございます。

法改正の主な内容としましては、資料2ページの下の部分に記述されております、1から3の3項目です。

まず項目1、要配慮者の双方が安心して利用できる市場環境、円滑な民間賃貸住宅の整備につきましては、スライド2に記載がございますのでそちらをご覧ください。

スライド2の左側に、大家さんが抱える不安が列記されております。

死亡時のリスクとして、残置物がある場合の処理や事故物件になった場合のリスク。

また、入居中のリスクとして、家賃滞納、滞納や入居者に代わって連絡や相談する人がいない場合、他の住民とのトラブル対応等のリスクなどが考えられます。

これらの不安を解消する方策として、右側の①から④までの仕組みを構築するものでございます。

①の“賃貸借契約が相続されない”仕組みの推進につきましては、終身建物賃貸借の認可手続きが、現在住宅ごとの申請となっており、高齢者が入居するかどうか分からない空室時に、認可や改修を行うことは、負担が大きいとの理由から、実際に終身建物賃貸借をするときまでに、住宅ごとではなく、事業者が認可を受ける仕組みに変更されるものです。

②の“残置物処理に困らない”仕組みの普及につきましては、居住支援法人の業務に、入居者からの委託に基づく残置物処理が追加されるもので、委託者である賃借人と、受託者である居住支援法人と、あらかじめ残置物の処理に関する契約を締結しておくことで、賃借人が死亡した場合でも、受託者が賃貸借契約の解除や残置物の処理を実施することを可能にするものです。

③の“家賃の滞納に困らない”仕組みの創設につきましては、国土交通大臣が認定する認定家賃債務保証業者制度を創設するものです。

さらに、家賃債務保証保険事業としてや家賃債務保証事業者がセーフティーネット登録住宅に入居する住宅確保要配慮者の家賃債務を保証する場合に、住宅金融支援機構がその補償の保険を指定し引き受ける制度も創設され、要配慮者への補償リスクの低減が図られるものでございます。

④の“入居後の変化やトラブルに対応できる”住宅の創設については、居住サポート住宅という名称で、新たに創設されるものでございますが、次の項目2で説明いたします。

次に、スライド1の下の部分の項目に居住支援法人等を活用し、入居中サポートを行う賃貸住宅の供給の促進につきましては、スライド3に記載がございますので、そちらをご覧ください。

スライド3の上の四角囲いに居住支援法人等が大家と連携し、日常の安否確認や見守り、福祉サービスへのつながりを行う、居住サポート住宅を創設することとしています。

下の太枠、四角囲いに概念図が示されております。

居住支援法人等が訪問等による見守りのサポートを行うことと記載されていますが、実際にはサポートを行う人は、居住支援法人以外でも可能とされております。そして、要配慮者の生活や心身の状況が不安定になったときには、福祉サービスにつなぐこととされています。

大家さんの一番の抵抗感であると思われます、高齢者の孤独死に対するリスクへの対応として、普段から見守りをしっかり行うことに、万が一亡くなられた場合でも、なるべく早くそれを察知でき、特殊清掃などを行うことなく、すぐに次の方に貸せる状況を生み出す

ためのサポート、見守りを居住支援法人等が行うことができるよう、市の住宅部局と福祉部局が今まで以上に連携して、バックアップする仕組みを構築できるかがおそらく肝になるであろうと思っております。

その下の枠内に、市、市区町村、市区町村長等が国土交通省、厚生労働省の共同省令に基づき、認定することの記述がございます。

本市の場合は市が認定することとなりますが、現時点で省令が出ておりませんので、どんな基準で何をどう審査するかというのがまだ見えていない状況です。

また資料右下の特例のところに、入居する要配慮者については、認定保証業者が、家賃債務保証を原則引き受けることとなります。

次にスライド1の下の部分の項目3、住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化については、資料5ページに記載がございますので、そちらをご覧ください。

スライド4に市町村による居住支援協議会設置を促進とありますが、本市においては、すでに立ち上げております。

本文中に、住まいに関する相談窓口から入居前、入居中、退去時の支援まで住宅と福祉が連携した地域における総合的、包括的な居住支援体制の整備を促進とありますように、ハード、ソフトを織り交ぜて、居住支援に取り組んでいくために、協議会における関係機関同士の横連携がますます重要になってくるものと思っております。

次にスライド5として、今後の法改正が施行されるまでのスケジュールでございます。

改正住宅セーフティネット法は、すでに昨年6月に公布されておりますが、その施行は令和7年10月ごろに予定されております。

現在、国で省令や基本方針を作成しており、次年度に交付される予定となっております。

省令の中では居住サポート住宅の詳細な審査基準等が示されるものと思いますので、その段階で市の住宅部局と福祉部局の役割分担等も検討しているものと考えております。

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。

法が変わることで居住支援協議会の責任が重くなる部分がありますし、どう対応していくかをここで検討していかなければならないところもあるかと思います。

何かご質問とかご意見とか、いかがでしょう。

○竹内委員

個人的な意見ですが、住宅政策の最終的な目標は居住保障と理解しています。そもそもの話になりますが、わが国では包括的な意味での居住権保障については国民のコンセンサスを得ていないという立場を取っています。平たく言いますと、住宅は自己責任の問題だと。

憲法25条との関係では、個別施策の努力義務によって対応するという解釈です。

その個別施策は従来、公営住宅の供給を柱としていました。しかし人口減を背景に、直接供給の公営住宅は抑制・撤退の方針を取っています。ならば家賃補助に順次変えていくというのが一般的な政策のいろはですが、そういう方向性もはっきりさせていません。

だから今まで公営住宅で対応していたし、このセーフティネット法もそれだし、或いは居住支援によるサポートもそれだし、個別施策によって25条を対応しているという大変苦しい立場なのです。

昭和30年代の中頃、国民年金制度が創設されました。これは生活を中心としていて住宅費は含まずに設計されました。単身高齢者がどんどん増えていますが、国民年金のみで対応せざるを得ない世帯は住宅困窮に陥ることは目に見えています。基礎年金の底上げの議論や、かつては生活保護制度の住宅扶助の部分を独立させて、住宅手当制や家賃補助制に切り替えようという議論もありましたが、先送りされています。

目下のところ、市では住宅相談による居住支援に取り組み、国では民間住宅を活用してセーフティネット住宅の推進を奨励していますが、行政的な立場で言うと、その対応も極めて苦しい話の中で進めているということ、参考まで。

○松本委員長

はい、ありがとうございます。

今の話を伺うと、市がやれと言われても結構きつい話だとも思いつつ、それにしてもやらなければいけないことがあるということで、すべてが補償されるわけではないが、なるべく頑張る、という話にしかならないところありますね。

伊藤委員は今日初めてですね。

急に申し訳ないですが、今日の感想でも、一言お願いします。

○伊藤委員

私は自治会で副会長をやっておりますほか、環境指導員と防災リーダーもやっております。そういう立場から、これからどのようなお話が聞けるかなということで楽しみにしております。

よろしくお願いいたします。

○松本委員長

かなり多岐にわたる、広い範囲の話をしておりますが、今後とも市民の方に積極的に関わっていただいき、地元も含めて、考えて、活動していただきたいです。

○野口委員

このセーフティネットの5枚目の発言で、本市の住宅部局というふうに言われたかと聞

こえましたが、住宅部局とはどこのことですか。

○事務局（永野課長補佐）

主に都市政策課です。

○野口委員

そうなのですね。セクションを分けないと大変だろうと思って。

○松本委員長

その他、小川委員いかがでしょう。

○小川委員

地域包括ケアシステムの中でというお話がありましたが、私の立場としては、やはり高齢者の住宅問題は、高齢者を取り巻く問題の一つです。

住宅提供した時、そのあとの福祉はどうなるのかと言うと、包括に関わった場合は必ずどこかに繋がります。

借家に住まわれた時のサポートということで考えると、本来は民生委員がしっかり見ていくところですが、自治会に入っていない方が増えており、住宅の問題ではあるものの、大きな包括ケアシステムの中の住まいということで、包括は捉えていくべきところだと思いますので、本日の話を生かしていきたいと思います。

ありがとうございます。

○松本委員長

はい。

これで予定されたものが終了しました。

○山之井委員

感想になってしまいますが、私一般市民の立場として、取り組みに関してはね、これが今一番肝要だと思っております。

茅ヶ崎らしい住まい、暮らし方、住んでみたいと思う住まい方づくりの延長上に、住み続けたいまちというキーワードがあるかと思っています。

ご存知の方もいらっしゃると思いますが、24年度の資料では、住み続けたいまちランキングは福岡県の宗像市で、19番目に神奈川県の大和市が入っております。

神奈川県だけを見ると、一位が葉山町で、当茅ヶ崎は5番目です。

大事なのは、茅ヶ崎に住んでみたい、そしてそのまま茅ヶ崎にずっと住んでいたいって思わせるよう、皆で英知を集めて考えていきたいと思っています。次回は私もその辺をより重点

に、考えていきたいと思いました。

○松本委員長

ありがとうございます。

またご協力お願いいたします。

それでは事務局に戻します。

○事務局（永野課長補佐）

委員の皆様、長時間ご審議いただきましてありがとうございました。

事務局から2点ご案内をいたします。

次回の本会議、住まいづくり推進委員会は、令和7年10月頃を予定しております。

詳細の日時等につきましては、今後改めてご連絡させていただきますのでよろしくお願いいたします。

次に、本日机の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につきましては、事務局の方で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。

事務局からは以上です。

○松本委員長

それでは16時を少し過ぎてしまい申し訳ありません。

本日の委員会は終了といたします。

長い時間にあたってご審議いただきありがとうございました。

－以 上－

16時05分閉会