

## 海老名市住宅政策審議会 会議録

- 【会長】 議題「住宅確保要配慮者に係る賃貸住宅供給促進計画の策定について」事務局からの説明を求めます。
- 【事務局】 (資料1、2に基づき、事務局より説明)
- 【会長】 事務局からの説明が終わりました。これより質疑に入ります。
- 【〇〇委員】 1点目は計画を改定する機会に空家等を含めた市内の民間住宅ストックのさらなる有効活用など、計画に記載される数値等を適時見直していくことも必要と考えます。2点目として、令和6年度第2回住宅政策審議会にて、居住支援協議会の設立について検討を進めると資料に記載されていました。本市を拠点に活動している居住支援法人がないという現状を踏まえ、福祉部局と連携した居住支援に係る取り組みを強化していくという方針であると考えますが、現在の進捗状況を伺います。
- 【事務局】 当市における居住支援法人の設立について、お答えさせていただきます。現在、当市を拠点として活動する居住支援法人はございません。それを理由のひとつとして、当市では居住支援協議会を設立しておりません。
- こうした状況を補完するため、本市では、要配慮者の居住安定確保の観点から、昨年度に「障がい者及び高齢者の民間賃貸住宅居住支援に関する協定（4者協定）」を関係団体と締結するとともに、住宅部局と福祉部局の連携を強化して、個別のケースの状況や法制度について情報共有を図っているところです。その取り組みの一環として、事務局の居住支援担当者が生活困窮、高齢者、障がい者を所管するそれぞれの課と居住支援の取り組み状況について協議を行いました。
- また、国に対して居住支援協議会の設立について聞き取りを行いました。もちろん設立は努力義務ではありますが、大切なことは協議会を作ること以上に、住宅部局、福祉部局の担当者同士が顔の見える関係性を築くことや、円滑な情報共有を図ることであると伺っております。
- つきましては居住支援協議会の設立予定はございませんが、実務的な連携については今後も深めていきたいと考えております。
- 【〇〇委員】 令和6年11月21日に「障がい者及び高齢者の民間賃貸住宅居住支援に関する協定（4者協定）」と「すまいの支援の連携に関する協定（2者協定）」が開始されているので、福祉関係者も巻き込みながら、それぞれの強みを活かした居住支援の取り組みが進んでいくことを大いに期待しております。
- 【〇〇委員】 パブリックコメントの結果について伺います。閲覧数やアクセス数については把握されていますか。市民の関心がどの程度あったのかという視点でお伺いします。
- 【事務局】 閲覧数・アクセス数については現時点では不明のため、後日回答いたします。  
(シティプロモーション課に確認：総閲覧数93回、総閲覧者数67人)

- 【〇〇委員】 賃貸住宅供給計画を定める上で様々な統計データ等を考慮していると思いますが、想定外のことや議論してこなかった事態が発生することもあると考えます。その際には適時ご対応を頂きたいと思います。
- 【事務局】 計画策定後、実際にどのような政策をしていくかについては事務局として本日頂いたご意見も踏まえながら、しっかりと検討していきたいと思います。
- 【会長】 他に意見・質疑なければ、議題「住宅確保要配慮者に係る賃貸住宅供給促進計画の策定について」については以上とさせていただきますと思いますが、よろしいでしょうか。
- 【会長】 それでは異議なしとさせていただきます。本日の審議会において、市からの諮問について答申をしたいと考えております。答申については会長・副会長に一任いただければと思いますがいかがでしょうか。
- 【会長】 異議なしと認めます。ありがとうございます。  
審議会終了後に副会長と相談し、住宅確保要配慮者に係る賃貸住宅供給促進計画の策定の内容については妥当である旨の答申をまとめさせていただきますのでよろしくお願ひします。
- 【会長】 次第4、報告「住宅施策の進捗状況について」事務局から説明をお願いします。
- 【事務局】 (資料1及び資料3～6に基づき、事務局より説明)
- 【会長】 事務局からの説明が終わりました。これより質疑に入ります。
- 【〇〇委員】 説明の中で特定空家を3戸認定したとのことですが、これは今後も改善が見込めないケースでしょうか。また、その場合は行政代執行を検討することになると思いますが、どのようなスケジュールで考えていますでしょうか。
- 【事務局】 令和6年度の3月に特定空家等として認定しまして、令和7年度は助言・指導、また措置の勧告、最終的には措置の命令までを経過を注視しながら進めて参りたいと思います。  
なお、それでも状況が改善されない場合には、令和8年度に行政代執行の実施を見据えて対応したいと考えております。
- 【〇〇委員】 今年の3月にマンション管理計画認定制度について説明会を実施したとのことですが、参加者の制度の利用意向がどのようなものだったのかお伺ひします。  
もう1点として、「住まいの改善手引き」を作成いただきありがとうございます。フローチャート図等を用いて、自宅の現状に合わせて、どの制度が利用できるかを視覚的に分かりやすくすると市民にとってより見やすいのではないかと思います。予算が限られているとは思いますが、ご検討をお願いします。

【事務局】

3月に実施したマンション管理計画認定制度の説明会については、資料1の9ページにも記載のとおり15団体が参加されております。説明会後の相談会には3団体のみが参加されておりますが、当日都合がつかなかった団体が毎月定例的に開催している相談会に参加されたというケースもございます。現在までに相談会に参加された団体に聞き及ぶ限りでは、認定に向けて積極的に動かれているといった状況です。

秋にも説明会を実施するなど今後も制度周知を図り、認定制度を利用していただけるよう努めてまいります。

「住まいの改善手引き」についてもご意見ありがとうございました。

【〇〇委員】

特定空家等について判断をする際は住宅政策審議会において判断するものか。

【事務局】

空き家等対策計画については、住宅政策審議会にてご意見をいただきながら策定をいたしました。その中であった空家対策特別措置法に基づく法定協議会の設立をといったご意見も踏まえ、法定の空き家対策協議会を設置していることから、特定空家等の認定等については、空き家対策協議会でご意見をいただいております。

しかしながら、住宅政策審議会においても空き家等対策計画の策定にご尽力いただいた経緯もありますので、協議会の内容を報告させていただいているものです。

【〇〇委員】

特定空家等が3戸ということで、管理不全空家の認定や空家対策条例を制定することまでは考えていないということでしょうか。

【事務局】

海老名市内に一戸建ての空家等が約1,300戸ございます。その中で近隣住民の方などから適正管理に関するご要望を頂き、台帳として整理しているものが約170戸ございます。

この170戸を対象に調査等を行い、作成した基準と照らし合わせて、特定空家等または管理不全空家等に該当するか判断していくものです。

空き家等対策計画についてもスタートしたばかりということもあり、まずは空家等の中でも特に状態が悪く、近隣に迷惑をかける可能性が高いもの、倒壊する可能性が高いものから順次、特定空家等として認め、指導等の対応をしたいといった考え方で進めているものです。

【事務局】

補足をしますと、海老名市は交通の便が良いということもあり、経過観察中の空家等についても建て替えとなる案件が多くございます。

管理不全空家等及び特定空家等の判断基準についても、国の基準を分かりやすく採点方式として整理したものです。現状としては管理不全空家等として認めたものではありませんが、状況に応じて順次対応していきます。

また、条例については「海老名市空家等及び空き地の適正管理に関する条例」を策定しており、特定空家等のような状態が悪いものについては、市が所有者等に代わって緊急的に安全確保の措置を実施した上で所有者等に費用請求ができるような条文もございます。

先ほど、特定空家等の対応に向けたスケジュールについてご質問があり、事務局から回答させていただいておりますが、実例として、空家等の中には倒壊等の危険が差し迫っていたものもあり、そちらについては特定空家等の認定に先んじて、当該条文に基づいた緊急

(次項へ続く)

安全代行措置を実施して危険除去を行い、後に費用請求をするといったことをすでに行っているところです。

引き続き該当しそうな物件があれば、状況把握をして、順次手続きを進めてまいります。

【〇〇委員】

補助事業に関して、個人事業主の場合、補助額によっては税金に係る申告の必要が生じることもあるので、念のため注意喚起をして頂いた方がよいと思います。

【事務局】

ご意見ありがとうございます。耐震改修工事を実施した時に固定資産税が減額になるようなものについては、すでに周知をしておりますが、いただいたご意見も踏まえて事務局としても気をつけていきたいと思います。

【会長】

他にございますか。無ければ、これで質疑を終結したいと思います。

本日の議題及び報告を全て終了しました。進行を事務局へお返しいたします。