

海老名市住宅政策審議会 会議録

- 【会長】 「住宅政策の方向性について」の事務局からの説明を求めます。
- 【事務局】 (資料1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。ご意見のある方は挙手をお願いいたします。
- 【〇〇委員】 今回説明された三つの視点、課題、基本目標の流れの後に、具体的な実施計画や管理目標などが示されるものと思われませんが、そのための有効なツールとして、市民アンケートやパブリックコメントをしっかりと実施していただきたいと思います。
- また、一般住宅を対象としたリフォーム助成制度につきましては、利用回数を増やすなど、より充実した内容にして、魅力ある住宅を増やしていただきたい。
- 最後に空き家問題ですが、見守り空き家は減ってきている説明を受けましたが、国勢調査の結果として市内の空き家数はどうなっているのか、また、宅建業者協会との協定の成果はどうなっているのかお伺いします。
- 【事務局】 現在のリフォーム助成につきましては、持ち家の方を対象としていますが、賃貸の方とのバランスを考えていく必要があると思っています。一方で、長く住むためには何度もリフォームが必要であることも理解できますので、まずは、この制度がどこまで皆様に浸透しているのか、浸透してきた状況で2回目があるのかどうかを考えていく必要があります。
- 【事務局】 空き家の問題ですが、昨年実施した国勢調整の調査結果が公表されるのは令和3年度以降になりますので、注視してまいりたいと思いますが、住宅・土地統計調査というものがないので5年おきに実施されておまして、平成25年と平成30年の結果によりますと、海老名市の戸建ての空き家は増加傾向となっております。
- また、海老名市の空き家調査も平成25年度に実施しておまして、当時799件ありまして、当時と同じ方法で令和3年度にも空き家調査を実施する予定です。調査につきましては、県営水道の閉栓状況や地元の方々からの空き家情報の提供等をいただきながら、令和3年度の実数を把握していきたいと考えています。
- 宅建業者協会との協定の成果ですが、協定開始当初は約120件の見守り空き家がありましたが、現在では約80件まで減っております。しかし、協定に伴う不動産取引の促進という面では、宅建業者協会からは6件の提案がありまして、空き家解消に至ったものは1件となっております。
- こちらにつきましては、空き家に関する取り組みの強化としまして、神奈川県司法書士会と協定をあらたに締結していくところです。今後は宅建業者協会と行政書士会も含めた三者での協定となりますので、連携を図りながら空き家所有者への相談支援の充実をしながら、空き家解消につなげていきたいと考えています。
- 【〇〇委員】 二つ質問があります。
- 一点目に、大谷地区の人口減少の要因はなにか。
- 二点目に、住宅確保要配慮者の居住の確保として、空き家の利活用をつなげることはできないか。

【事務局】

一点目の大谷地区の人口減少につきましては、成熟した住宅が多く、早いうちに住宅地として整備された地区となります。当時は人口が集中していましたが、高齢化となり、子ども世代が巣立っていったというようなことから、世帯数が減っているというよりは、若い世代が流出しているものと考えています。

二点目の住宅確保要配慮者の居住確保ですが、市営住宅だけでなく、民間の賃貸住宅や空き家などの活用を検討して、住宅セーフティネットの機能向上を図っていきたいと考えています。また、神奈川県居住支援協議会という団体に海老名市は参加しておりまして、その中に「空き家問題対策分科会」もありますので、そういったところと連携してまいります。

お配りしている資料では、住宅確保要配慮者の内容と空き家の内容が別の目標としてご提示しておりますが、より具体的な施策の部分におきましては、連携した対応を考えていきたいと思っております。

【〇〇委員】

空き家所有者の利用意向のうち、「特に考えていない」と回答された方が多いようですが、来年度実施される空き家調査では、こういった利用意向が不透明な方について深掘して調査していけるように設問を工夫していただきたいと思っております。

【事務局】

令和3年度の調査につきましては、これから内容を詰めていくところでありまして、ご意見を参考にしていきたいと考えております。

【〇〇委員】

海老名市内に倒壊してしまうような空き家はありますか。

【事務局】

市内の空き家につきましては、所有者が特定できておりまして、連絡が取れる状況にはなっています。また、倒壊してしまうような危険な状態の空き家はない状況であります。草木の繁茂など、適正に空き家を管理されていないような状況であれば、海老名市から空き家所有者に対して、適正管理を促す通知をさせていただいています。

【〇〇委員】

資料の中でも中古住宅の市場が抵抗なく受け入れられる土壤ができているようにみえるので、宅建業者協力会と売買や賃貸など市場流通促進の議論を深めていき、連携の目的を、危険な空き家管理から流通促進の方向にできないか検討する必要があると感じます。

また、大谷地区の人口が減少し、地域によっては魅力が薄れているというところがあるなら、今後を見据えた取り組みが必要ではないでしょうか。

【事務局】

宅建業者協力会と定例会を開いておりまして、その中でもより積極的に空き家対策の事業に取り組んでいく必要があるという話はでておりますので、前向きな協議をしているところでもあります。

また、大谷地区などの人口減少が見られている地区の活性化につきましては、住宅地としては成熟した住みやすい地区であると考えていますので、今後、近居支援など、新たな転入促進施策の導入を検討していき、そういうところに人を呼び込めるようにしていきたいと考えています。

- 【〇〇委員】 民間アパートの大谷さんが高齢者の入居用にリフォームしたいと考えている場合に、市が助成していくような取り組みは考えていられるでしょうか。
- 【事務局】 住宅確保要配慮者向けの改修に伴う助成制度は国でも設けておりますので、そういった制度を周知していく必要があると考えています。
- 【〇〇委員】 地域の視点のなかの「災害時の住宅確保」につきまして、住宅被災者支援と思われませんが、市の現状はどのようになっていますか。
- 【事務局】 海老名市としましては、市営住宅に空きがありましたら一時使用という形で入居していただくといった対応を取っております。
- 【〇〇委員】 来年度もリフォーム助成制度はありますでしょうか。
- 【事務局】 令和3年度につきましても、市が実施しております「三世代同居支援リフォーム助成」や「空き家活用支援リフォーム助成」、海老名商工会議所が実施しております「魅力ある住宅づくり支援事業」は継続する予定でございます。
- 【会長】 ありがとうございます。他に質疑がないようですので終了いたします。次に、「その他」について委員の皆様から何かございますでしょうか。特にないようですので、事務局に進行をお返しいたします。
- 【事務局】 ありがとうございます。次回の開催は7月に予定しております。住宅マスタープランの骨子案につきましてご審議いただきたいと考えております。耐震促進改修計画が令和3年度改定予定となっておりますので、こちらのご意見につきましてもお伺いしたいと思いますのでよろしくお願いたします。また、4月以降につきましては、機構改革がありまして、住宅公園課が住宅部門と公園部門に分かれまして、住宅部門はまちづくり指導課と一緒にになりまして、新しく「住宅まちづくり課」となります。耐震関係が新たに加わったなかで事業を進めてまいりますのでよろしくお願いたします。