

海老名市住宅政策審議会 会議録

- 【会長】 「住宅マスタープランの素案について」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】 何点か質問させてください。
- 1点目、今回のマスタープランの基礎資料とするため、アンケートと調査を実施したとのことでしたが、現在の素案に反映されているのか教えていただきたい。
- 2点目、市営住宅の施策で「高齢者・障がい者等の当選率の優遇」と「子育て世帯区分の設定による入居機会の拡大」の記載があるが、この違いを具体的に教えていただきたい。
- 3点目、空き家の種別について、「その他」とはどういった空き家を指すのか教えていただきたい。
- 4点目、建て方別の耐震化率について、市では個々の住宅の耐震性の有無を具体的に把握しているという理解でよいでしょうか。
- 5点目、基本目標4の施策に関してお聞きしたい。①「空き家バンク」の活用状況がどの程度なのか。②空き家の所有者への調査結果については、関連団体と共有できているのか。③「中古住宅を活用した居住誘導区域への住み替え促進の検討」について、特に「大谷・国分寺台地域」で人口減少が進むとの説明がありましたが、そういった市内の一部の区域を具体的に設定し、人口流入を図るものなのかそれとも、市街化区域という市内の広い範囲での施策展開を想定しているのか教えていただきたい。
- 【事務局】 1点目の調査結果の反映状況については、調査の集計作業が単純集計までしか終わっておらず、現時点ではすべての情報を確認・反映できていない状態です。ですが、現状の集計結果は想定していた内容となっており、そういった意味ではある程度は対応できているのではないかと考えています。今後、クロス集計などを行いながら、分析を進めて追加で反映をさせていただく予定です。
- 2点目の市営住宅の「当選率の優遇」と「子育て世帯区分の設定」ですが、施策の内容としては別個のものとなっています。「子育て世帯区分の設定」は、募集を行う時点で住宅ごとに応募できる世帯区分を設定するものです。「当選率の優遇」については、複数応募があった際に、抽選で当選者を決定することになりますが、その際に適用される当選の倍率が高齢者世帯や障がい者世帯は優遇がなされるというものです。
- 3点目、「その他」の空き家については、別荘などの二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅については利用目的から整理できる場所かと思いますが、「その他」はそれ以外の住宅を指しているもので、利用目的が定まっていない住宅となります。
- 4点目、こちらのグラフは統計的なデータより作成しているため、ご質問のような個々の住宅の耐震状況までは残念ながら把握できていないところになります。戸建て住宅の耐震化率が低い結果となっておりますので、今後も戸建て住宅の耐震化に注力が必要と考えているところです。

【事務局】

5点目の①、空き家バンクの活用状況については、現状、登録がない状況です。そのため今後、市としてもホームページを通じた制度の周知・PRや今回実施した調査対象となった空き家所有者等に対し、登録を促していきたいと考えているところです。

②調査結果の関連団体への共有についてですが、集計が途中であることから関連団体の方への情報共有はまだ行っておりません。見守り空き家業務に関して、今回の結果を踏まえ、対象となる空き家の追加などを検討していきたいと考えております。

③居住の誘導については、これから検討を進めるというものですので、この場で具体的な回答はできないところですが、人口減少地域への居住の誘導もできるような施策を考えていきたいと思っております。

【〇〇委員】

三世代同居・近居の話が出ましたが、どちらの需要が多いのかについては、今後アンケートを取るということによろしいでしょうか。また、近居については、空き家の利用や市内の老人ホームの立地状況などから、施策の範囲などを検討できると思いますので、意見として述べさせていただきます。

【事務局】

同居・近居の需要については、今回実施した「住まい・住環境に関するアンケート」の中で同居・近居に関する考え方を聞いております。結果は、「近居で別々に住むのがよい（徒歩圏内）」が51.5%となっており、近居の需要が高いことがわかります。また、同居の場合でも「生活空間を別にしたい」「同じ敷地内でも別々の家に住むのがよい」という考えが多くなっています。今後、この結果も踏まえながら施策の検討を進めてまいります。

老人ホームなどの福祉施設の立地については、海老名市立地適正化計画にて整理をされており、それによると市内全域で点在しているところです。南部地域が少ないような状況かと思われまます。施策範囲のご意見については貴重なご意見として承らせていただきます。

【〇〇委員】

住宅の確保や入居後の相談に関して、どの程度の件数があるのか教えていただきたい。年々、住宅の確保に配慮が必要な方が増加しているという話もありますので、居住支援協議会設立についての今後のお考えをお聞きしたい。

「市営住宅集会所を活用した地域活動などの推進」は上河内住宅の集会所をイメージした施策かと思いますが、一般の市民も利用できることを、うまくPRしてもらえるとよいと思うので、ぜひ工夫をお願いしたい。

ブロック塀の撤去に関して、昔、市がシルバーに委託して調査を実施したなどの話を聞いたが、どのような状況と把握しているのか。撤去費用の助成を施策として記載してもらっていると思うので、データとしてわかれば教えていただきたい。

【事務局】

市民相談課にて住宅・建築の専門家に相談できる機会を提供しています。昨年度はコロナウイルス感染症の拡大の影響で件数は減っておりますが、年間9件と聞いています。例年では月1件以上はあるようです。ご質問の内容は住宅の確保が難しい方の相談という意味だと思いますが、そちらに関しては数の把握まではできていない状況かと思っております。福祉部局にも確認しないとわからない部分ですが、この場でお答えできる件数としては以上のとおりです。

【事務局】

協議会の設立については、まずは県の協議会との連携を更に進めていくことを考えているところです。住宅確保要配慮者は増加の傾向となっていますので、状況に応じて対応を考えていくことになろうかと思えます。

市営住宅の集会所の利用については、いただいているご意見のとおりかと思えます。そういう面もあり、施策に記載しているところですので、今後方法を検討してまいります。

ブロック塀の関係では、昨年度、市全域の調査を実施して、全体数の把握を行っているところです。また、ブロック塀の撤去費の助成について過去3年分の件数は、平成30年度が14件、令和元年度が10件、令和2年度が9件となっています。今後も、ブロック塀の撤去費用の助成は継続して取り組んでいく必要があると考えており、施策として記載している次第です。

【〇〇委員】

住宅の確保が困難な方は、生活困窮者・高齢者・障がい者をはじめ、援助を受けられない方や保証人がいないような方など、多くの課題を含んでいるかと思えます。また、バリアフリーが整っていない老朽化した住宅しか借りられないこともあるので、記載の施策のとおり、住宅部局と福祉部局で連携を密にして、住宅の安定確保が可能な環境を整備いただきたいと思えます。

【〇〇委員】

市営住宅の戸数ですが、世帯数に対する戸数はある程度、問題ないとの説明でしたが、実際の運用の中では入居要件を満たさなくなった場合であっても、なかなか出て行けないこともあるかと思えます。そういった中で、市営住宅全体の量について具体的な検討はどのように行うのかを教えてください。

【事務局】

住宅確保要配慮者に対する住宅としては、市営住宅・県営住宅といった公的な賃貸住宅を確保すべきところではありますが、一方で、民営の賃貸住宅も空きが出てきています。国や県の計画などでも既存ストックの活用について記載されており、住宅確保要配慮者向けの住宅に改修する費用を助成する制度もあります。また、神奈川県内の居住支援協議会においても、住宅確保要配慮者を対象とした住宅の登録制度があり、様々な制度が整備されているところです。そういった住宅なども踏まえた中で、全体計画を考えていくものとなります。

【〇〇委員】

転出入の状況について、駅前の開発などで転入超過となっているかと思えますが、転入した方、転出した方へのアンケートというのも良い基礎データとなると思えますが、その点はいかがでしょう。

【事務局】

現状、転入者、転出者を対象として行っているアンケートはなく、学生家賃の助成制度の対象者に行っているアンケート程度となっております。

【事務局】

転入の際は、市の魅力を感じて転入する場合や仕事の都合で転入する方もいらっしゃいます。転出の場合になると、海老名市のここが嫌で出ていくということではなく、仕事の都合などの様々な理由でということになると思えますし、転入出の手続きの際にアンケートなどを取ることが可能なかということにもなってくるかと思えます。委員のお考えはごもっともだと思いますので、貴重なご意見として承らせていただきます。

意見というよりは、この部分をもう少し深掘りをしていただきたいというところを述べさせていただきます。

基本目標1の「誰もが安心して快適に住める環境の整備」の中を見てみると、子育て世帯と高齢者世帯の2者になっているので、もう少し若い働き盛りの世代や非正規雇用の方などについても盛り込んだ方が、『誰もが』の意味が伝わるのではないかと思います。

基本方針(1)の「産み育てやすい環境の実現」においては、夫婦揃って安定的に子育てができて世帯と家族がいる人は支えてもらえるが、そうでない世帯が住宅確保要配慮者に回されてしまう整理になっているかと思えます。シングルの方の中でも地域の方や公共サービス等に支えてもらいながら、パワフルに子育てをする人もいてよいのであって、そういった方についても記載があつてしかるべきと思っているところです。

家族がいることで安心できるというのも一つの考えではありますが、福祉サイドの考えでは、家族がいなくても地域の中で安心して暮らせるというものもあるので、海老名市としてそこをどのように考えるのかを深掘りしていくとよいと思います。

アンケートの内容を見ることができていないのですが、食事付き、サービス付き等の住宅への入居の考え方や有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅への入居意向についてお聞きできているのかが気になっているところです。

住宅の改修については、最近ではリハビリ職や宅建業者等の多職種での助言のもとに、どういった暮らしを継続できるのかを検討することが地域包括ケアでは主流となっているので、そういった点も踏まえると幅が広がるかと思えます。

住宅確保要配慮者に関しては、市営住宅における期限付き入居がどういったものかは気になっているところです。ほかに関しては記載のとおりだとは思いますが、要配慮者となる前段での支援や自立していく際の支援といった前後を含めた連続した支援をしていくことが重要で、そういったものを含めて住宅マスタープランとなろうかと思えます。公営住宅に入居して安心するのではなく、入ってから支援や自立していくまでの連続的な支援が大事になってくるかと思うので、そういった視点も加えていただけるとよろしいかなと思います。

既存ストックの活用や空き家の活用を促進するためには、エリアごとの状況を把握しているエリアマネージャのような立場の方が必要になってくるかと思えます。空き家が発生してから対応をするだけではなく、そういった立場の方が空き家発生の前から後までの時間軸で対応していくことが必要だと考えています。

都市機能の観点からすると、住宅地と移動の問題は切っても切り離せない内容であるので、住宅マスタープランでの対応は難しいかもしれませんが、病院や買い物に行く際の移動についても住宅マスタープランとしての考えが記載されているとよいと思います。

空き家に関して、登録が少ないとの話がありましたが、空き家のリノベーションなど若い世代や地域を巻き込んだ社会実験的なものがあつてもよいと思います。

ボリュームの認識が抜けているのかなという印象で、例えば、大きなお屋敷が空き家となった場合、敷地を分割して5軒の新築住宅が整備され、子育て世帯が入居すれば保育園や学童保育が足りないという話になります。高齢者が増加するのであれば、福祉施設が足りなくなります。基本的には、建て詰まりをしていくものだという認識ですので、施設やサービスが不足してしまう可能性がある点については、都市マスタープランの範疇なのか、住宅マスタープランの範疇なのかは整理していく必要があるかと思えます。

【〇〇委員】

今回の住宅マスタープランの理念は「誰もが安心して 住みやすく住み続けられるまち
えびな」ですので、施策同士のつながりなどもうまく見せていけるとよいかと思
います。

【事務局】

いただいたご意見について踏まえながら、計画の検討を進めてまいりたいと考
えております。また、市営住宅についても今後、考え方なども整理しながら進
めていきたいと思
います。ご意見ありがとうございました。

【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、議題「(2) その他」について委員の皆様から何かありますでしょうか。

【会長】

意見も出尽くしたようですので、事務局から何かありましたらお願いいた
します。

【事務局】

次回のスケジュールについてです。先ほど説明をさせていただきましたと
おり、次回は10月末を予定しております。本日のご意見を踏まえ作成した計
画案についてご審議いただきたく思
っておりますので、よろしくお願
いいたします。日程等が決まりましたらご
連絡をさせていただきます。

【会長】

質疑はないようですので、議題については承知ということでご了承
いただきたく思
います。これにて、本日の議題はすべて終了いたしました。