

- 【会長】 「住宅マスタープランの計画案について」の事務局からの説明を求めます。
- 【事務局】 (資料1及び追加資料に基づき、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】 1点目、資料2の4ページ「住宅に関連する個別の実行計画」において、「海老名市空き家等対策計画」の記載があり、計画期間が令和4年度までの5年間となっています。2025年には団塊の世代が75歳以上となり、後期高齢者も多くなる中で、相続の問題も多くなってくると思われます。子どもの世代は、それぞれ自分の住宅を所有しており、問題が先送りされるような空き家が増えてくるのではないかと考えています。そういった懸念や空き家数の増加傾向から、「海老名市空き家等対策計画」は、令和4年度で終了することなく、追跡・継続期間が必要と考えます。
- 2点目、基本目標・基本方針についてです。素案では、「誰もが安心して快適に住める環境」から「誰もが安心して快適に暮らせる環境」等の修正が入っており、地域防災に関しても非常に広範囲にわたる計画となっていると認識しています。市役所内での「関連部署」及び「関連する審議会、委員会の事務局」と連携をしながら、プラスになる部分は、住宅マスタープランに盛り込めばよいと考えています。連携という説明がありますが、その連携が実際にできていなければ意味がなくなってしまいます。例えば、災害対策と公園が連携した「かまどベンチ」は、地域住環境の連携の身近な良い例だと思っています。
- 3点目、マスタープランの具体的な取り組みとして、「都市機能増進施設の立地誘導」がありますが、この具体的な候補地などの制度立案はあるのでしょうか。
- 【事務局】 1点目の「海老名市空き家等対策計画」については、委員ご発言のとおり令和4年度までの計画となっています。こちらにつきましては、令和4年度に改定作業を進めていきたいと考えています。今年度、空き家等の実態調査を実施しており、この結果を踏まえ、来年度の住宅政策審議会にて諮問をさせていただきながら、計画の改定を進めていきたいと考えています。
- 2点目の関連部署との連携については、今回の計画案を作成するにあたり、関連する部署に計画案の内容確認や意見照会をしているところで、今後も整合・連携を図っていききたいと考えております。また、個別計画に関する内容は、それぞれの計画に記載いただくものと考えており、その計画と連携していくという大枠の表現を住宅マスタープランの中では記載をさせていただくものと整理しています。
- 3点目の都市機能を誘導する具体的な候補地については、「海老名市立地適正化計画」の中で誘導区域を定めており、そちらの計画と連携してまちづくりを進めていきたいというものになります。2点目と同様に個別の計画に記載されている内容については、連携をしていくというのが、住宅マスタープランの立ち位置になるものと考えております。

- 【〇〇委員】 厚木駅の再開発は実際に進んでいるところかと思いますが、市役所周辺に3,500人規模のコンパクトシティをつくるという話を聞いたことがあります。警察署・消防署・病院もあり非常によい立地だと思いますが、市街化調整区域だから進んでいない等のことも視野に入れての計画ということでしょうか。
- 【事務局】 厚木駅前の再開発事業や市の一般保留区域として指定されている市役所周辺については、「海老名市都市マスタープラン」に記載されております。また、土地利用の内容や都市機能の誘導に関しては、「海老名市立地適正化計画」にて位置付けがなされているものとなります。そういった計画と住宅マスタープランは関係性が深いため、それらとの連携はしっかりとしていくという考えでいます。
- 【〇〇会長】 「三世代同居・近居の際における住宅購入費用の支援」という新規事業のイメージの説明がありましたが、具体的にはどのようなものとなるのでしょうか。
- 【事務局】 同居・近居をする方、子育てをする方を対象として、住宅を取得する際の支援を行うものとなっております。対象となる住宅については、先ほども説明の中で触れたとおり、空き家の定義の整理が必要かと考えているところとなります。具体的な補助額などはこれから詰めていくところなので、この場ではお答えできませんが、空き家がうまく流通していくことを目指していきたいと考えております。
- 補助の対象について、「築年数のある住宅を対象としたい」として説明をしましたが、海老名市においては人口が増加傾向であり、駅周辺のマンション開発や戸建て住宅の開発もまだ盛んです。このような状況を踏まえ、空き家抑制という観点から新築住宅等についてはできれば対象から除いて、中古住宅を対象としていきたいと考えているところになります。
- 【〇〇会長】 分譲マンションについても、中古住宅で考えているということで理解しました。
- 【〇〇委員】 住宅取得支援事業についてですが、先ほども話題になったとおり、空き家対策として本来対象にすべき物件との乖離が無いように、定義を明確にしていく必要があると思います。空き家という言葉で一括りにしないで、しっかりと分析をして要件を明確にしていくことが必要だと考えています。それに関連して、「傷んでしまっている空き家」と「高齢者の居住支援」との組み合わせの中で、うまく要件を整理していただきたい。
- 【事務局】 今もお話しがありましたとおり、空き家の定義をどのように設定するのが、この制度を考えていくうえで、課題になるものと認識しています。そちらについては、制度をつくっていく中で、検討を進めていきたいと考えています。
- 【〇〇委員】 市営住宅の管理戸数の関係ですが、20年後に約180戸不足するとのことで、著しく住宅に困窮する世帯が増加するようでしたが、これは高齢者が中心なのでしょうか。
- 【事務局】 特に単身の高齢者世帯が増加傾向であり、ご認識のとおり、そこが大きな要因となっているものと思われます。

- 【〇〇委員】 わかりました。それを踏まえて意見となりますが、今後、高齢者で身寄りのない方が割合として多くなるかと思えます。そういった方への支援は、社会福祉協議会が別組織として取り組んでいますので、そことの連携もしっかりとお願いしたい。
- 【事務局】 今ありましたとおり、身寄りのない方は民間賃貸住宅への入居がかなり厳しい部分があります。そういった方への支援として居住支援協議会が実施している見守り制度などもありますので、そのような制度の活用にも取り組んでいきたいと考えています。
- 【〇〇委員】 基本方針「産み育てやすい環境の実現」を「若年・子育て世帯が安心して暮らせる環境の実現」に表現を修正する旨の説明が事務局からありました。その部分に関して、「若年・子育て世帯」と「高齢者世帯」が安心して暮らせるという2項目になるかと思えますが、「障がい者」の記載が入っていないのには何か理由があるのでしょうか。
- 【事務局】 海老名市では「海老名市地域福祉計画」があり、大きく3つの柱で計画が構成されています。「障がい者」「高齢者」「子育て」の3つの柱は、個別に計画も策定されており、それらとも連携を図っていくところとなります。もし、それらの計画に定められているもので対応しきれない部分があれば、住宅マスタープランでの対応やそれぞれの計画の方で対応する等、いろいろな形で整合性・連携を進めていきたいと考えています。
- 【〇〇委員】 先ほど話があった単身高齢者世帯と同様に、障がい者も親に先立たれて独り身になってしまうことが今後は増えてくるかと思えますので、そういった方への対応についても考えていっていただきたいと思えます。
- 続いて質問なのですが、市営住宅の期限付き入居制度とはどのような制度になるのでしょうか。何年という決まりがあれば教えてください。また、入居者がその期限までに生活を立て直すことができなければ良いのですが、それができない場合にはその先は何か支援する仕組みがあるのでしょうか。
- 【事務局】 市営住宅の期限付き入居制度についてですが、期限は5年で設定をしています。この制度を導入した目的というのは、市営住宅に一度入居したらずっとそのままというわけではなく、定期的に入居要件を確認する制度を設けることで、適正な管理を図りたいということになります。
- 入居の時に「子育て世帯」と「それ以外の世帯」を分けて募集をしており、それ以外の世帯に関しては、入居の要件が満たされていれば更新が可能となります。また、子育て世帯については、「親が50歳未満で高校生以下の子どもがいる世帯」という整理をしており、収入が増える見込みがあるということから更新は原則1回としています。例えば、高校に在学している期間については延長を認めるなど、やむを得ない事情に関しては柔軟に対応をしているところです。ですので、条件から外れた方のみに退去をお願いしているということになります。

- 【〇〇委員】 耐震化について質問をさせていただきます。資料2の30ページに耐震化率の推移の記載がありますが、この耐震化率というのはどのように計算をしているものになるのでしょうか。旧耐震の住宅で耐震化されている住宅の割合などから全体の耐震化された住宅の率などを出して計算を行っているものになるのでしょうか。
- 【事務局】 ご認識のとおり、統計的に処理している部分がございます。市が実施している耐震化の補助制度の実績件数もありますので、そういった実績値から割合を計算し、耐震化率を算定しているものとなります。
- 【〇〇委員】 補助金の申し込みがあった件数ということでしょうか。
- 【事務局】 市の補助制度を利用して耐震化されているものも一定数ある中で、市の補助を受けないで耐震化している住宅もあると認識しております。そういった住宅に関しては、把握できない部分ですので、実績値や他の統計値を使って対応を行っているものになります。
- 【〇〇委員】 分母・分子が明確ではないと以前から考えています。旧耐震の住宅は市内には多いはずで、耐震補強を実施しない住宅が一定数存在しているので、94%という高い数値にはならないと考えているのですが、いかがでしょうか。
- 【事務局】 お示ししている耐震化率は、共同住宅いわゆるマンションも含まれた数値となっております。戸建て住宅と共同住宅を分けると戸建て住宅の方は、約88%と90%に届いていない状況で、1割以上の方が耐震化できていません。共同住宅においては、ほとんどの住宅が耐震化されており、全体的な割合を押し上げていることから割合が非常に高くなっていると考えています。
- 【〇〇会長】 民間の賃貸アパートの多くは平成のはじめに建設していて、33年が経過しようとしています。耐震化を進めていくということにはなっていますが、アパートの老朽化や相続なども発生しており、建替えや取り壊しをするにも入居者も長く居住している方が多く、苦慮しているところですので。そういった方の転居先として、セーフティネット住宅等も利用できるようになってくれば、良いと考えており、そういった利用等の機能向上についてもお願いしたいと思えます。
- 【〇〇委員】 成果指標についてですが、資料3の具体的な取り組み内容を成果指標化して13項目に事務局で絞り込んだものと理解しております。その成果指標において、「現状維持」や「増加」という目標設定を行っているものがありますが、できれば数値で示すなどの対応も一つの案かと思えます。海老名市では外部評価委員会というものがあり、その前段として内部評価を行うと思うので、そういった際に評価がしやすくなると考えています。特に居住環境の満足度や防災時の評価が高まれば、神奈川県内の自治体の中で海老名市の耐力順位が自然と上がってくると考えています。壮大な計画を作っていただいているので、いろいろな場面で対応できるのではないかと思います。

※欠席された委員からのコメントを事務局で読み上げ

【〇〇委員】

これまで「民間による住宅供給を基本として、結果として「住宅に困った」人には福祉的措置」という2つのベクトルが交差しなかった時代でした。しかし、現在は、いつ誰がどんな理由で住宅に困るかは明確な線引きができませんし、結果として困った状態に陥ってしまうとなかなか回復が不可能です。民間も行政も協力して早目の段階から当事者の自立を支援していくことが大切だと考えています。自立支援というと福祉的に聞こえますが、20代の若い夫婦が子供を育てるために家を買うので減税等で応援するというのも、若者世代の安定的な居住に対する自立支援の一つの形と思います。

また、このようなアプローチが、若い世代が低収入で住宅を購入できない時代・高齢化して空き家が増加している時代において、民間が新しい住宅市場を開拓するきっかけになると思います。今回の海老名市の住宅マスタープランでは、この点について議論のきっかけができたと思っております。今後計画が実行されていくなかで、更に具体的な対応が進んでいくことを期待しています。

【会長】

ありがとうございます。意見も出尽くしたようですので、終了といたします。
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】

特に無いようですので、事務局から何かありますでしょうか。

【事務局】

さきほどご説明いたしましたように、次回は1月頃の開催を予定しております。前回の審議会において、諮問させていただいた事項の答申をいただきたいと考えております。
日程等決まりましたら、お知らせいたしますのでよろしくお願いいたします。

【会長】

これにて本日の議題はすべて終了いたしました。