

## 令和6年度第1回 厚木市住宅運営審議会会議録（要約）

### （会議概要）

会議主管課	都市みらい部住宅課
会議開催日時	令和6年11月14日（木曜日） 午前10時00分から午前11時10分まで
会議開催場所	厚木市役所第二庁舎4階 教育委員会会議室
出席者	住宅運営審議会委員 6人 事務局8人（まちづくり計画部長、住宅課長、住宅政策係長、住宅課管理係長、各係員）

---

### 案件

- （1）会長及び職務代理の選出について
- （2）市営住宅の概要について
- （3）厚木市住生活基本計画の進捗状況について
- （4）厚木市マンション管理適正化推進計画の進捗状況について
- （5）厚木市居住支援協力不動産店登録制度について

### （議事内容）

【事務局】 会長が選任されるまでの間、事務局で案件を進める。案件（1）「会長及び職務代理の選出について」を議題とする。

【委員】 事務局の案はあるか。

【事務局】 事務局としては、建築計画や都市計画分野に深い知見をお持ちである前会長の水上委員にお願いできればと考えている。

〈 委員 異議なし 〉

それでは会長を水上委員にお願いしたい。

〈 水上会長挨拶 〉

【会長】 ここから私の方で進めてまいりたい。

職務代理については、前期も委員として務めていただいた、神奈川県建築士事務所協会の内藤委員にお願いしたい。

なお、本日は欠席のため、事務局から伝達をお願いしたい。

《（2）市営住宅の概要について、資料に基づき事務局から説明》

【委員】 入居状況について、現在444世帯ということだが、全住戸数は481戸、40戸近く空きが出ている。しかも、今年度の募集戸数21戸に対し、応募者は67人でかなりの倍率である。高倍率になっているのに、空き家が40戸近くあることについて説明をお願いしたい。

【事務局】 ウクライナ難民と能登半島地震避難民の住戸で5部屋確保している。また、空きが出たら修繕の必要があるため、すぐに募集をすることは難しい。今年度は、比較的新しい上向原ハイツや戸室ハイツの単身者世帯向け住戸に空きが出たため倍率が高かった。募集をした住戸の中で、富士見町団地や吾妻団地、宮の里ハイツなど申込の無い住戸もあった。

【委員】 入居率は92%～95%ぐらいで推移しているのか。

【事務局】 令和4年度が89.6%、令和3年度が91.9%、令和2年89.8%、令和元年度86.7%であった。

【委員】 平均的な入居年数を教えてほしい。

【事務局】 一番古い吾妻団地で昭和47年に建設されており、建設当初から住んでいる方も居る。平均としては出していないが、1～2年で出る人もいるし昭和47年から住んでいる人もいる。調査して動向は確認したい。

【委員】 長寿命化計画の25ページ（4）に居住年数のアンケート結果が記載されているので参考になる。

【委員】 1月と7月の間で募集しているのはなぜか。

【事務局】 宮の里ハイツの1LDKは、市営住宅条例施工規則の中で世帯向け住戸となっているが、1LDKに申込があまりなく、2LDKや3LDKの方が人気である。そういった申込が少ない部屋だけで応募申込を受け付けた経緯があるが、特段大きな変化はなかった。

【会長】 入居率を上げるために臨時で募集したということか。

【事務局】 そのとおりで、応募の少ないタイプの部屋を、別の時期で申込を受け付けた。

【委員】 民間の賃貸だと1LDKタイプはすごく人気がある。この話を聞いて驚いた。広いリビングの方が圧倒的に人気はあって家賃も高くとれる。今ハウスメーカーはみな1LDK、2LDKである。その原因は検討しなければ

ならないと思う。宮の里ハイツ自体の入居率が高くなく、応募率が低いのか。それは1LDKだからか。

【事務局】 宮の里は2DK、3DKを含めて、他の住宅に比べると交通の便を考慮されて、入居状況、応募状況は低い。駅周辺の住宅の方が、申込は多い傾向にある。

【委員】 公募の仕方だが、金額は2DKと一緒になのか、単身の人と同じなのか、その辺りは考えた方がよい。

【事務局】 宮の里ハイツの1LDKは吾妻団地の3DKよりも面積が広い。居室が1つなので抵抗があるのかもしれない。募集する際に床面積を出して、1LDKでも面積が広いことをPRしていきたい。

【会長】 PRの仕方を検討されたい。

【委員】 市営住宅の中で高齢者と単身者の比率が高い。昨日の朝日新聞に載っていたが、全国的にそのような傾向がある。高齢単身者の対策は市としてどのように考えているのか。その中で、宮の里ハイツの人気の無いのはなぜか。住宅はすばらしくいい。私は実際に行ってみて、交通の便が悪いと思う。買い物ができない。医者も近くにない。コミュニティバスを通す計画はないか。鳶尾団地の方に聞いたら、コミュニティバスが通っている話を聞いた。宮の里ハイツで、例えば荻野運動公園行きの巡回バスルートがあるような施策を取れると入居率も高くなると思う。

【事務局】 近くにスーパーがないという声はある。移動販売はやっているが、募集時にPRできていないので、今後は移動販売の周知も行い、少しでも生活の不便さを解消できるよう考えていきたい。

【事務局】 補足であるが、宮の里については生活利便施設立地促進事業の対象区域で、スーパーであれば1億円、ドラッグストアであれば5千万円、診療所は2千100万円の補助事業を行い、不足している地域に誘導しようという事業を行っている。宮の里地区については、東名厚木病院の協力を得て、本補助事業を活用して診療所が一つできている。

都市計画としては、1日片道30分以上のバス路線について、公共交通利便性強化路線として位置付けをし、その路線に居住と生活利便施設、産業をゆるやかに誘導するコンパクト・プラス・ネットワークというまちづくりをしている。バス路線から離れているところは、コミュニティ交通を検討していて、宮の里については、地域の皆様と来月勉強会を開くことをホームページで公開している。宮の里地区にどの

ようなコミュニティ交通が必要か皆さんと勉強会を行って考えていきたい。

**【委員】** 高齢者が多いところであるが、防災対策はどのように考えているか。厚木市のハザードマップを見ると、例えば、旭町、富士見町、妻田東、吾妻町は浸水地域になっている。高齢者が多くて河川も近いため、防災対策がどのような施策なのか聞きたい。

**【事務局】** 昨年度に防災都市づくり計画を策定している。今までは防災で、ハード面で災害を防ぐことを考えていたが、激甚化や頻発化する災害に対して、全く被害を起こさないことは、東日本大震災で教訓を得ていることから、これからは防災と減災対策、ハードとソフトを組み合わせた中で取り組むとともに、もし万が一災害が起こったときにどう復興したらいいかをイメージしておくだけで、復興のスピードが全然違うと言われていたので、そういったことを念頭に入れながら復興まちづくり訓練を、今後、地域で実施していきたいと考えている。こうした取り組みが、国にも認められて厚木市の防災都市づくり計画が、事前復興のまちづくり計画検討のためのガイドラインも記載していただいたところである。

また、あつぎ3Dデジタルマップというものがあり、ホームページからワンクリックで直感的に災害リスクを視覚化できる。例えば建物をクリックすると、市役所の高さが、36mのうち2.5mまで浸水するというのが3Dで分かり、市内の住宅もクリックすれば分かるようになっていたので、小学校のPTAや学校の先生などに説明会等を行っていて、これをきっかけにマイタイムラインを作るきっかけになるよう取り組んでいる。今後についても、防災・減災対策を市民の皆様と一緒に取り組んでいこうと考えている。

**【会長】** 減災に対する啓発活動が大事。例えば玉川にもライブカメラが付いており、大雨時の増水状況が確認できる。ここまできたら危ないということを啓発すれば逃げるタイミングが分かる。啓発活動をお願いしたい。

### 《(3) 厚木市住生活基本計画の進捗状況について、資料に基づき事務局から説明》

**【委員】** 住環境整備では市営住宅はうまくいっている。全ての市営住宅を見て回って、同時に県営住宅、公団住宅、県の住宅供給公社など、公的賃貸住宅を見て比較した。市営住宅は管理がうまくいっていると感じている。この管理そのものは、市がやっているのか聞きたい。私は集合住宅で管理組合の役員をやっていて、修繕などの住宅管理をしている。市営住宅の場合は、住宅課が管理を行っているという解釈でよいか。

- 【事務局】 管理組合はないが管理人はいる。共益費などは各団地で管理している。
- 【委員】 管理人は住人の中から選ばれているのか、それとも外部の人か。
- 【事務局】 管理人は住人の中から選定している。建物の修繕は市が行っている。
- 【委員】 共用部の電気代は誰が負担しているのか。
- 【事務局】 共益費から支出している。共用部の除草や灯具の電球交換費用なども共益費で負担している。
- 【会長】 管理人はいるが、大きく修繕したりするときは、市がやっているということが分かった。
- 【委員】 市営住宅に管理人がいることを初めて知った。住宅運営審議会の委員として参加してもらったら良いのではないか。
- 【事務局】 住宅運営委員会の審議会は、市営住宅の審議事項だけではなく、厚木市住生活基本計画など多岐に渡って、市と住宅政策について検討いただく場である。市営住宅の件で住人の意見が必要な場合には、アンケート等で声を聞くという手段を取れるし、必要であれば会議に招くことはできる。委員として広範な住宅政策の意見を求めることは難しいので、必要に応じて考えたい。
- 【委員】 表の中の2-A、コンパクトで持続可能なまちづくりの推進が唯一目標を達成している。この目標の推移が、平成27年で81%、令和8年で79.4%。令和14年度で78.8%と数字が下がっている。上げる必要はないのか。なぜ下がっているのか。
- 【事務局】 人口密度の設定については、人口減少社会なので基本的には下がる。対策しないともっと下がるので、政策を進めて減少を押しえていくという取組である。厚木市では人口ビジョン総合戦略があり、20代30代の若年世代が転出傾向なので、新しく住宅を購入された若年世帯、子育て世帯の方に、基本額20万円、最大で40万円の補助を実施するなど、人口減少を緩やかにする取組をしている。
- 【委員】 身体障害者福祉協会の出前講座で空き家対策のことを勉強したが、草木が繁茂していたりハクビシンが入ってきたりと苦勞している方がいた。市の担当者は、期間があるためすぐには対応できないと言っていたが、緩和できるようなことはないのか。国の決まりなのか市の決まりなのか

分からないが、説明を聞きたい。

【事務局】 空き家対策の特別措置法があり、定義としては1年以上居住実態が無いものを空き家とみなし、対応できることになっている。令和5年度末現在で649戸の空き家を把握しており、そういった空き家に対しては所有者の課税情報などの個人情報調査できる。1年に満たないものは、法律の根拠に基づいた調査はできないが、市に連絡いただければ、毎年職員が見に行く定期調査の対象とすることはできる。その後1年経過したものは、所有者等を調査して、適正管理の助言指導をする。例えば草木の繁茂であれば生活環境課、建物については建築指導課、火災の関係については消防と連携し、住宅課だけではなく庁内横断的に対策している。

【委員】 見て諦めるではなく、何でも相談すると良いと思う。

【委員】 賃貸住宅を貸し出す際にハザードマップの説明をしなければならないが、厚木市は河川が多いので気にする人が多いため、避難場所を確認している。愛甲石田は土地が高いため、ハザードがかかる場所は少ないが、最寄りの避難場所が愛甲公民館や愛甲小学校で河川の隣にある。地震対策の関係でそのような場所を設けていたのだと思うが、今後、市で水害対策として逃げられる場所を改めて検討し直す計画はあるか。

【事務局】 危機管理課が所管なので、確認して会議録等で回答したい。

(危機管理課回答)

市民の安全をより一層確保するために、浸水想定区域外に新たな避難場所の設置を進めることは大変重要なことであると思うので、今後検討を進めたい。愛甲石田周辺の風水害における避難場所としては、愛甲原児童館や船子老人憩いの家、愛甲小学校（2階以上）が指定されているが、早期に避難することによる他の避難場所も視野に入れ検討いただきたい。ただし、どの避難所が開設されるかは警戒レベル等で異なり、上記避難場所が開設されていない可能性もあるので、避難所の開設状況については防災行政無線やメールマガジン、市ホームページ等で確認されたい。なお、状況によっては避難場所に避難することが危険な場合もありますので、建物の2階以上に避難するといった垂直避難も考慮し日ごろから、避難場所や避難方法について検討いただきたい。

【会長】 市の住生活基本計画は、目指すべき方向に向けた指針として作成し、今回は目標値に対して実績が出た。今後この数字の推移に注目したい。

《(4)厚木市マンション管理適正化推進計画の進捗状況について、資料に基づき事務局から説明》

【委員】 マンションアドバイザーは具体的にどういう関係の方で、どういうことをアドバイスする方なのか。

【事務局】 マンションアドバイザー派遣は、マンション維持管理に課題を抱えているマンション管理組合に対して、マンション管理士会から専門家をアドバイザーとして派遣する制度で、適正管理に向けた具体的な支援を行っている。内容は、長期修繕計画の関係や改修工事に関する事など、マンション管理組合で課題となっていることの相談を受けている。

【会長】 不安なのでアドバイスを受けようということはあるかもしれないが、長期修繕計画だと直せばこれだけ良くなるという啓発活動が大切となる。そうすれば数値は上がると思う。引き続きお願いしたい。

《(5)厚木市居住支援協力不動産登録制度について、資料に基づき事務局から説明》

【委員】 〈質問なし〉

【会長】 案件は以上なので、進行を事務局にお返しする。

【事務局】 次に5「その他」として、事務局からの連絡事項となるが、次回の会議の予定は現在のところ未定である。開催時には書面で通知するので、協力をお願いしたい。

【事務局】 以上をもって、厚木市住宅運営審議会を閉会とする。

《閉会》