

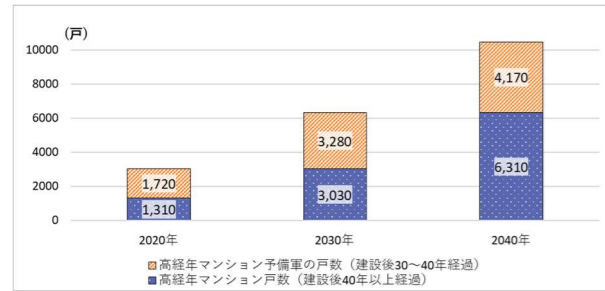
## 4 新規施策について

施策8【マンション管理計画認定制度の活用促進】  
 施策9【分譲マンション管理組合等への情報提供】

マンション管理適正化法の改正に伴い、分譲マンションの管理適正化が求められています。また、本市の高経年<sup>※1</sup>マンションは急激な増加が予想されます。

長期修繕計画の見直しのきっかけ等となる「マンション管理計画認定制度」を開始するとともに、マンション管理組合の情報把握等に向けたネットワークの構築や、居住されている方の意識を高める取組など、団体等と連携した活動の共有を行います。

※1:建設後40年以上を経たマンション。

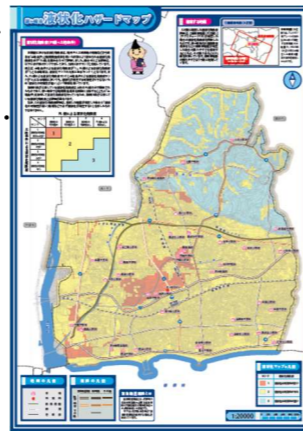


(図表1) 高経年マンション戸数の将来推計

施策11  
 【災害・防犯等に配慮した安全・安心な住まい・まちづくり】

本市では自然災害への対応として「災害に強いまちづくり」に努めてきましたが、市民アンケート調査の結果では、今後の住宅施策として、世代にかかわらず「災害リスクへの対応力が高まる住宅施策」への期待が高いことが分かりました。

ハザードマップの周知など、自然災害に対する防災意識の醸成や、防犯性能の高い住宅まちづくりに関する情報等、既存の施策をわかりやすく集約し発信します。また、災害により被災者が発生した場合は、生活の再建に必要な恒久的な住まいの速やかな確保への取組を行います。



(図表2) 液状化ハザードマップ

施策12  
 【若者や子育て世代が魅力を感じる住まいや住まい方の整備】

近年、「新たな日常」などを背景に、20~49歳の転入者数が増加していますが、市民アンケート調査の結果では、若年世代の今後の居住意向が低い傾向であることや、「子どもの安全や防犯に配慮した住環境」を重要視していることが分かりました。

若者や子育て世代が、今後も住みたい・住み続けたいと思えるように、自分らしい住まい方の選択に向けて、多様な住まい方の情報発信を行うとともに、安心して子育てができる住まいの確保と住環境の実現を目指し、時勢のニーズを把握しながら、生活状況に応じた柔軟な住み替え等の支援を実施します。



(写真1)「茅ヶ崎ライフスタイルWebマガジン#ちがすき」より

施策14  
 【地域コミュニティ創出に向けたコーディネーターの派遣】

本市のこの10年間の世帯構成は、子育て世帯が著しく減少した地域や、単身高齢者が著しく増加した地域など、高齢人口増加を背景に地域ごとに異なった様相を示しており、地域や市民主体の活動との連携など、地域ごとの対応が必要です。

住まいの側面から地域の抱える問題に寄り添い解決を目指すコーディネーターを派遣し、地域の実情に応じたワークショップの開催なども検討することで、地域住民・専門家・市等が連携するネットワークを構築し、持続可能な地域として次世代につなぎ、まちの魅力のさらなる向上を目指します。



(写真2) 本市の住宅地

# 茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン

## 2024-2033(概要版)

### 1 プランの目的・位置づけ・期間

#### (1) 目的

「住生活基本計画(以下「全国計画」という。)」及び「神奈川県住生活基本計画(以下「県計画」という。)」との整合性を図るとともに、「マンション管理適正化推進計画」を包含した計画として、住まいという切り口から、福祉、子育て、環境、防災部門と連携を図り、将来像の実現を目指すプランです。

#### (2) 位置づけ

「茅ヶ崎市総合計画」、「ちがすき都市マスタープラン」などと整合を図り、その他の都市計画分野や福祉分野の個別計画や、これまで取り組んできた住宅に関する施策の連携等を行うことで、より合理的かつ効果的に住宅政策を進めるための行動計画とします。

#### (3) 期間

令和6(2024)年より10年間とし、施策の進捗状況や効果、社会経済情勢の変化や国・県の住宅政策の動向などに応じて、適宜見直しを図ります。



基準年度：令和6(2024)年度

目標年度：令和15(2033)年度

### 2 本市の住まいを取り巻く現状

#### (1) 人口・世帯

高齢人口の増加(課題1へ)	若者や子育て世代の減少(課題5へ)
<ul style="list-style-type: none"> <li>人口減少の一方、高齢人口のみ増加する予測</li> <li>特に後期高齢人口の増加が著しい予測</li> <li>単身高齢者が著しく増加した地域がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>0~64歳の人口は一貫して減少する推計</li> <li>若年世代の今後の居住意向が他年代より低い</li> <li>「子どもの安全や防犯に配慮した住環境」を重視</li> </ul>

#### (2) 住宅の概況

空き家の増加(課題2へ)	分譲マンションの管理適正化(課題3へ)
<ul style="list-style-type: none"> <li>本市は全国・県と比べて持家率が高い</li> <li>建物所有者の高齢化が進展している</li> <li>管理不全の空き家がまちの魅力を下</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>マンション管理適正化法が令和4年4月に改正</li> <li>分譲マンションは直近15年間で1.7倍に増加</li> <li>高経年マンションは令和12年には2.3倍へ</li> </ul>

住まい探しに関する相談の増加(課題8へ)	社会情勢等の変化(課題6へ)
<ul style="list-style-type: none"> <li>「住まいの相談窓口」への転居に関する相談が増加している</li> <li>相談者の年齢に偏りが無い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>「新たな日常」を背景に全国計画・県計画が改定</li> <li>「緑や景観・街並みの魅力が高まる施策」に多くの方が期待している</li> </ul>

#### (3) 住宅政策に係る国・県の動向

激甚化・頻発化する災害(課題4へ)	脱炭素社会の実現(課題7へ)
<ul style="list-style-type: none"> <li>地震発生時は大規模延焼火災の危険性が高い</li> <li>「災害リスクへの対応力が高まる住宅施策」が重要視されている</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築物省エネ法が令和7年4月より施行</li> <li>現在の住まいに関して「環境性能」に対する満足度が低い</li> </ul>



### 3 茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの構成

短期…2年以内 中期…7年以内 長期…10年以内

凡例： 準備 試行 実施

#### 将来像

湘南茅ヶ崎らしい様々なライフステージに応じた  
住まい方ができるまち

#### 基本的な考え方1

ちがさき都市マスタープランの住環境整備の目指す方向と考え方を尊重し、「心地よく、住みよいまち」の実現に向けて、取り組んでいく。

#### 基本的な考え方2

将来の人口減少期を見据えたこれからの住まいのあり方を検討し、取り組んでいく。

#### 基本的な考え方3

地域活力の維持・形成と地域の個性や魅力を活かした都市づくりを推進し、持続可能な都市づくりに向けて取り組んでいく。

#### 住宅・住環境を取り巻く課題

- 課題1 高齢人口増加への対応
- 課題2 増加する空き家への対応
- 課題3 マンション管理適正化への対応
- 課題4 災害に強い住まいづくり

- 課題5 若者や子育て世代に配慮した住まい・暮らし方の促進
- 課題6 新たな住まい方への住宅戦略の構築
- 課題7 環境への配慮

- 課題8 福祉分野と連携した民間賃貸住宅の活用促進

#### 将来像実現のための方針と取組

##### 方針1 安心して住み続けられる住まいづくり

今後、増加する高齢者や障がい者などが安心して地域で住み続けられるよう、住まいと暮らしのセーフティネットを構築します。

- 取組1 誰もが安心して住むことができるセーフティネットの構築
- 取組2 空き家の発生予防や利活用などの一体的推進
- 取組3 マンション管理の適正化
- 取組4 安全・安心な住まいづくり

##### 方針2 まちを活性化する住まいづくり、住んでみたいと思う魅力ある住まい・住まい方づくり

持続可能な地域社会をつくるためには、多様な世代が暮らしていることが必要です。市民や民間事業者と行政が連携・協働して取り組むことにより、「茅ヶ崎らしい」住まい・住まい方の整備を進めます。

- 取組5 「茅ヶ崎らしい」住まい・暮らし方の推進
- 取組6 地域コミュニティの活性化促進
- 取組7 良質な住宅ストックの形成

##### 方針3 民間と連携・協働した住まいづくり

民間連携・協働のしくみをつくり、民間市場における多様な住まいの供給と改善を進めます。

- 取組8 官民連携による民間賃貸住宅の活用促進
- 取組9 ライフステージに応じた住み替え対策の検討

#### 施策

- 施策1 【「住まいの相談窓口」の充実】(補強)
- 施策2 【「茅ヶ崎市居住支援協議会」の開催】(補強)
- 施策3 【住まいに関連する施策等の周知と活用促進】(継続)
- 施策4 【市営住宅の有効活用と公的賃貸住宅との連携】(継続)
- 施策5 【空き家の発生予防施策の実施】(継続)
- 施策6 【空き家の利活用方法の構築】(補強)
- 施策7 【マンション管理士等のアドバイザー派遣】(継続)
- 施策8 【マンション管理士画定制度の活用促進】(新規)
- 施策9 【分譲マンション管理組合等への情報提供】(新規)
- 施策10 【各種制度による住環境の向上】(継続)
- 施策11 【災害・防犯等に配慮した安全・安心な住まい・まちづくり】(新規)
- 施策12 【若者や子育て世代が魅力を感じる住まいや住まい方の整備】(新規)
- 施策13 【茅ヶ崎らしい住まい・暮らし方の発信】(補強)
- 施策14 【地域コミュニティ創出に向けたコーディネーターの派遣】(新規)
- 施策15 【人と環境にやさしい住宅ストックの形成】(補強)
- 施策16 【民間賃貸住宅活性化事業の構築】(補強)
- 施策17 【居住支援法人等のプレイヤー発掘】(補強)
- 施策18 【住み替え支援方策の構築】(補強)

#### 実施計画

短期 中期 長期

施策	短期	中期	長期
施策1			
施策2			
施策3			
施策4			
施策5			
施策6			
施策7			
施策8			
施策9			
施策10			
施策11			
施策12			
施策13			
施策14			
施策15			
施策16			
施策17			
施策18			

#### 実現に向けて

【市民・事業者等・行政の連携】

【茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会の開催】