

茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン



2024－2033

はじめに

本市は、南部に広がる海浜と北部に広がる丘陵の緑、四季を通じて温暖な気候風土などを背景に、おおらかで豊かな自然環境に恵まれており、都心から車や電車でのアクセスも良い湘南のまちです。昨今は、コロナ禍を契機とした「新たな日常」に伴う住まい方・働き方などの変化により、環境に恵まれた本市に注目が集まり、多くの方が市外から転入されていますが、将来人口推計では、令和7（2025）年をピークに減少に転じるものと予想しており、少子化と高齢化を伴って人口減少が進むことが考えられます。

本市では、人口・世帯の減少期を見すえた住まいや住まい方についての基本的な方向性と施策を定めた「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン」（以下「本プラン」という。）を平成26（2014）年3月に策定し、「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」を将来像として掲げ、施策を通じて市民の皆様のニーズを把握することで、事業者などと連携し時代に即した様々な住宅政策を推進してきました。

本プラン策定から10年が経過し、本市の住生活を取り巻く状況は、大きく変化しており、コロナ禍を契機とした「新たな日常」等に伴うDX化の急速な進展や、自然災害の激甚化・頻発化、脱炭素社会の実現に向けた対策の加速化などへの対応が求められています。本市においても、この10年間で単身高齢者が著しく増加した地域があることなどから空き家の増加が懸念されており、併せて高経年マンションの増加も予測されています。また、台風や発達した低気圧により市民の皆様の生活に大きな影響を及ぼすなど、これらの時勢に的確に捉えた住宅政策を進める必要があるため、昨今の住生活を取り巻く状況の変化に対応できるよう、本プランを改定しました。

今後は、本プランに掲げる将来像の着実な実現に向けて、市民の皆様をはじめ、事業者や行政等の連携を強化し、時代に即した住宅政策をより一層進めてまいります。

最後に、本プランの改定にあたりご尽力をいただきました「茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会」の委員の皆様をはじめ、パブリックコメントを通じて貴重なご意見をお寄せいただきました市民の皆様にご心より感謝申し上げます。

令和6（2024）年3月

茅ヶ崎市長 佐藤 光



目 次

第1章 プランの位置づけ	1
1 茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの目的.....	1
2 住宅政策に係る国・県の動向.....	1
3 茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの位置づけと役割.....	2
4 茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの期間.....	3
5 前プランの期末評価における主な意見と計画への反映.....	4
第2章 住まいを取り巻く現状と課題.....	9
1 市の現状.....	9
2 住宅の現状.....	13
3 アンケート調査の結果.....	28
4 住まいの課題.....	33
第3章 住まい・住まい方に係る将来像実現のための方針と取組.....	36
1 住まい・住まい方に係る将来像と基本的な考え方.....	36
2 住まい・住まい方に係る将来像実現のための方針.....	37
3 茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの構成.....	38
4 個別の取組.....	39
5 茅ヶ崎市マンション管理適正化推進計画.....	49
6 各施策の実施計画.....	50
第4章 プランの実現に向けて	52
1 市民・事業者等・行政の連携.....	52
2 茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会の開催.....	52
参考資料.....	53
1 マンションの管理の適正化に関する指針（国土交通省告示第1288号）.....	53
2 茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会委員名簿.....	58
3 茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会における検討の経過.....	59
4 用語集.....	60

■注釈について

本文中に「*」で表示し、巻末に掲載します。

第1章 プランの位置づけ

1 茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの目的

本市は、東京都や神奈川県都心部に比較的近く、海やみどりなどの資源も豊かであり、市民等による様々な活動も活発に行われているなど、住まい*の場として高いポテンシャルを持った地域といえます。

こうしたポテンシャルを活かすべく、地域に根ざした住まいづくりを展開するため、住まいに係る課題を明らかにし、市民・民間事業者・行政の連携・協働による課題解決を目指すものとして「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン」を平成26(2014)年3月に策定し、「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」を将来像として、その実現のため、時代に即した住宅施策を継続して展開してきました。

策定以降、この10年で本市を含む住宅施策をめぐる状況は変化しており、「新たな日常*」に伴う住まい方の多様化のほか、気候変動に伴う自然災害の激甚化・頻発化等が急速に進行しています。

本市では、これらの社会情勢の変化に的確に対応した住まいづくりを進めるため、「住生活基本計画(全国計画)」(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、住まいという切り口から、様々な主体が将来像の実現に向けて、連携・協働して取り組む行動計画となるよう、本プランを改定するものです。

2 住宅政策に係る国・県の動向

我が国では、「住生活基本法」に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として全国計画を策定しており、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う「新たな日常」やDX*の進展、頻発・激甚化する自然災害への対応、脱炭素社会*の実現、老朽化が進むマンション等の住宅ストックへの対応等を見据えて、令和3(2021)年3月に全国計画を改定しました。

神奈川県でも、全国計画と同様に近年の社会情勢等の変化への対応を目指し、令和4(2022)年3月に県計画を改定しています。

国土交通省は、より地域に密着した行政主体である市町村が、地域特性を踏まえて住宅政策全般を対象とするマスタープランを策定するために、「市町村住生活基本計画の手引き 改訂版」を平成31(2019)年3月に示し、自然、歴史、文化等の地域特性に応じた住生活を巡る課題の設定や施策の方向性を示す基本的な計画を策定し、まちづくりや防災、福祉等の住民生活に深く関わる分野と連携して施策を実施することが必要であると示しています。

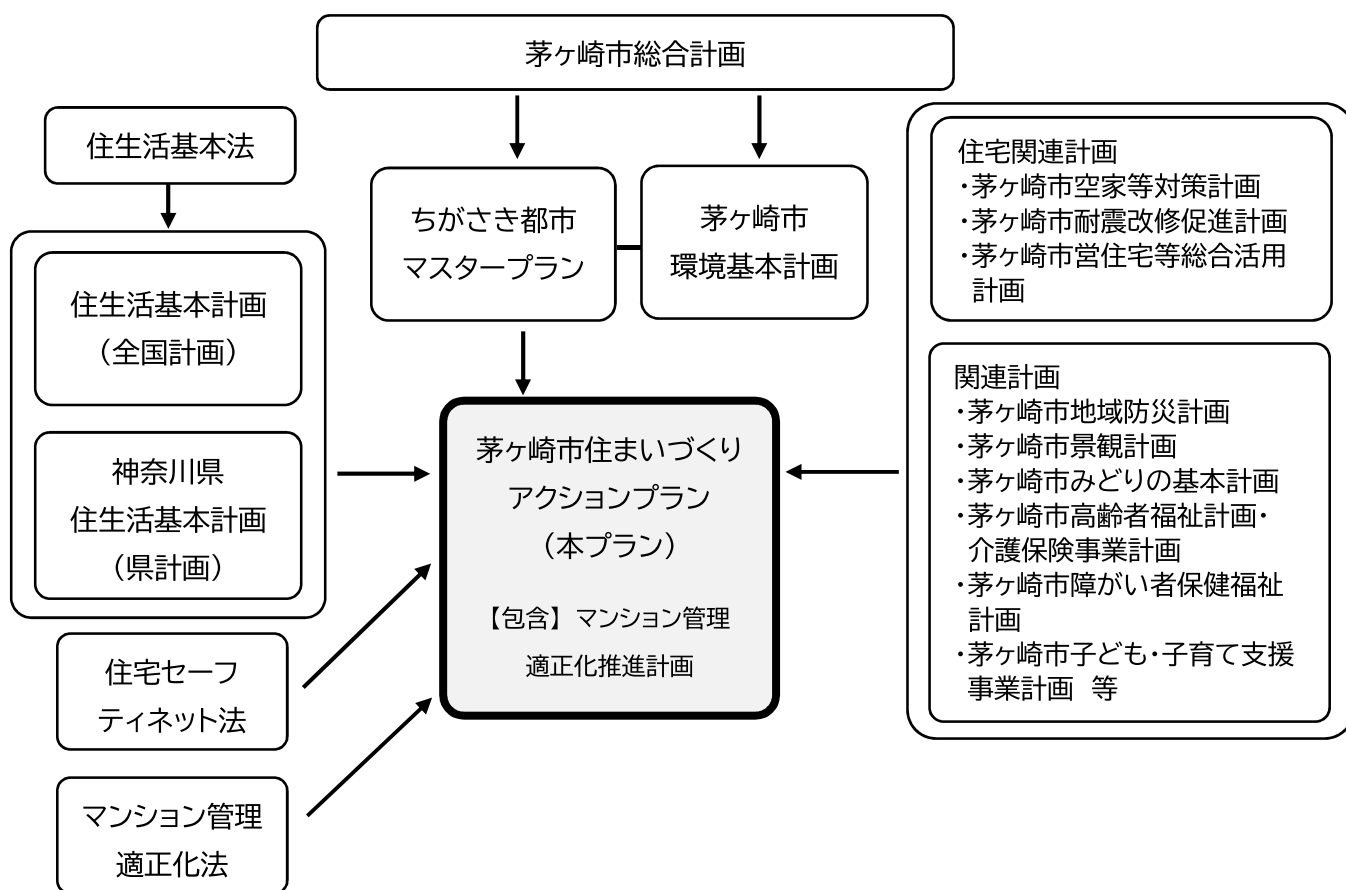
また、高経年マンション*の増加を見越した維持管理の適正化や再生に向けた取組の強化のため「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(平成12年法律第149号)が令和4(2022)年4月に改正され、マンションの適切な管理がより一層求められる新時代に突入し、住民の安全、安心を基礎とした施策が求められています。

3 茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの位置づけと役割

住宅に関連する分野は、都市計画や福祉・子育て・環境・防災など、広範囲にわたります。本プランは、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。また、本計画は、「マンション管理適正化推進計画」を包含する計画とします。

住生活基本法に基づく全国計画及び県計画、並びに「茅ヶ崎市総合計画」、「ちがさ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とも連携するものとします。

◆ 本プランの位置づけ ◆



4 茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの期間

本プランの期間は、令和 6（2024）年度を初年度とし、令和 15（2033）年度までの 10 年間とします。

施策の「準備」「試行」「実施」を、短期（2 年以内）、中期（7 年以内）、長期（10 年以内）に分けて表記します。

また、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。

◆ アクションプランの期間 ◆



基準年度：令和 6（2024）年

目標年度：令和 15（2033）年

SDGs の目標(ゴール)への取組

持続可能な開発目標（SDGs）は、平成 27(2015) 年 9 月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」に記載された、平成 28（2016）年から令和 12(2030) 年までの国際目標です。持続可能で多様性と包摂性のある社会を実現するための 17 のゴール・169 のターゲットから構成され、地球上の「誰一人取り残さない」ことを誓っています。

本プランにおいても、SDGs の目標達成に向けた取組を推進し、目標 11「住み続けられるまちづくりを」はもとより、そのほかの目標も含め、SDGs の目標達成に向けた取組を推進していきます。



5 前プランの期末評価における主な意見と計画への反映

前プランでは、将来像の着実な実現に向けて「(仮称)茅ヶ崎市住まいづくり連絡協議会(現:茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会)」と連携しながら、進行管理を行うことが定められています。

令和4(2022)～5(2023)年度にかけて、「茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会」にて、前プランの評価を行い、令和5(2023)年8月に「茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会」より期末評価に対する答申を受けました。答申では、以下の点について意見があり、その意見を本プランに反映しました。

(1) 住まいの相談窓口と居住支援協議会*の連携による包括的対応

「住まいの相談窓口」は、継続的に行うことで、関係課のみならず、外部の機関との連携も進んでいます。特に居住支援については、「茅ヶ崎市居住支援協議会」の会員を中心に、共通認識を持ち、日ごろよりそれぞれの状況を共有することで、横断的な連携を実現しています。また、居住支援以外の相談についても、協定団体の協力のもと、相談を引き継ぐ際は速やかな対応が可能となっており、相談者の安心につながっています。今後も社会情勢等により変わりゆく市民のニーズ等への対応が必要です。

「住まい制度」ガイドなどの住まい制度の周知と活用促進については、紙媒体での配布やHPへのアップなどを行いましたが、多くの方への周知には繋がっていません。どんな世代も簡易に情報収集できる媒体の活用について検討が必要です。

「茅ヶ崎市居住支援協議会」の設立により、関係課、関係団体及び事業者等で連携を進め、他課管轄の相談があった際は速やかに担当課へ繋がられています。居住支援に関する相談は、住まいを見つけるだけでは解決できないことも多く、複数の関係課が連携を図り解決を目指すため、今後も継続して連携できるよう、「茅ヶ崎市居住支援協議会」の定期的な開催、情報共有等が必要です。

(対応方針) 第3章 取組1の施策への反映

高齢者や若者・子育て世代など誰もが安心して住むことができるよう、「住まいの相談窓口」や「茅ヶ崎市居住支援協力不動産店登録制度」、「茅ヶ崎市居住支援協議会」を引き続き実施するとともに、住まいに関する情報の周知や市営住宅、公的賃貸住宅*の活用・連携を進めることとしました。



茅ヶ崎市居住支援協議会設立総会
(令和4年4月)の様子



令和5年度第1回茅ヶ崎市居住支援協議会
(令和5年8月)の様子

(2) 地域包括ケア・地域コミュニティの連携に支えられた住まいづくり（セーフティネットの構築）

市営住宅の建替や借上型市営住宅*の新規供給により、高齢者を含む低所得者に対して住宅を供給することができていますが、すぐに転居する必要がある方の入居には応えられていません。転居を急ぐ方を含めた住宅確保要配慮者*に供給する住宅として、アパートなど民間賃貸住宅の空き住戸についても調査を行い、その活用を検討してください。

特に高齢化が進捗する地区でのモデル的取組が必要です。地域での取り組みを進めるにあたり、民生委員児童委員等にヒアリングをすることで、地域の実情や実態を知ったうえで、ワークショップや住まいと終活セミナーを開催することができました。しかし、開催の後、地域主体での取り組みには至っていないことから、まちから協議会や関係課などとの連携も視野に入れつつ、地域が主体となりまちづくりを目指せるような取組の検討が必要です。

「居住支援協力不動産店登録制度」を創設したことにより、関係課のほか、居住支援協力不動産店とも連携することで、住宅確保要配慮者の円滑な入居を可能としています。今後も引き続き制度を実施していくとともに、住宅確保要配慮者が入居できる物件は限りがあるため、「セーフティネット住宅*」の普及も含めた民間賃貸住宅の空き室解消策について検討する必要があります。

「セーフティネット住宅」を含む住宅確保要配慮者が入居できる民間賃貸住宅を増やすためには、賃貸人の理解が必要です。賃貸人が安心して貸すことのできる環境整備に向けて、本市に合ったかたちでの「セーフティネット住宅」のあり方など、既存の「セーフティネット住宅」の枠組みを超えた検討が必要です。

(対応方針) 第3章 取組6及び取組8の施策への反映

持続可能な地域として次世代につなげていくために、まちの魅力のさらなる向上を目的とした地域住民・専門家・市等が連携するネットワークを構築することとしました。

また、誰もが安心して暮らし、住宅の家主が安心して貸すことができる本市に合った民間賃貸住宅の活用方策等を検討していきます。

(3) 安心して住み続けられる住まい・住環境づくり

住宅の耐震化やバリアフリー化については、関係課の事業において、着々と進んでいます。今後も、関係課と連携し、適宜ニーズにあった施策の利用を促し、良好な住宅ストックを長期に維持していくことが必要です。

地区計画制度*の活用や景観資源*の指定を行うことで、良好な市街地環境を形成することができました。今後も関係課と連携し、住環境の保全に努めてください。

「(仮称) 住まい・まちづくりアドバイザー」制度の充実も必要です。アドバイザーに関する施策については、関係課の既存の施策との重複もあるため、事業の必要性やアドバイザーを派遣することで解決できる課題について改めて検討し、ニーズを把握したうえで、現在市と関わりのある専門性のある人材はもちろん、地域の活動団体や中間支援団体、民間事業者の人材など、幅広く検討する必要があります。

ライフステージに応じた住み替え対策は、高齢化に伴い、必要となっています。一般社団法人移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借上げ制度*」の利用率は、本市は県内で上位であり、住み替えが進んでいます。今後もライフステージに応じた住み替えが実現できるよう、住み替えを検討している方へ広く周知することが必要です。

(対応方針) 第3章 取組4、取組6、取組7及び取組9の施策への反映

引き続き住環境の維持や保全を目的とする制度を活用して、住みよいまちづくりが進むよう周知啓発を行います。

また、地域の魅力のさらなる向上を目的として、個々ではなく、地域の抱える問題に寄り添うコーディネーターを派遣することとしました。

引き続きライフステージに応じた柔軟な住み替えができるよう、仕組みの周知と検討について、施策を実施していきます。

(4) 官民連携による空き家情報収集と提供、活用促進

空き家の適正管理については、「茅ヶ崎市空家等対策計画」に基づき、適宜所有者への通知や、チラシ等の発行、講座の開催を行うことにより、安全に、かつ、安心して暮らすことのできる生活環境の確保に寄与しています。引き続き、法改正などに留意しながら、進めることが必要です。

空き家の利活用については、「空き家活用等マッチング制度」の開設や「空き家利活用シンポジウム」の開催を行うことで、少しずつですが、利活用の機運が広まっています。今後は、空き家の対象を明確にし、社会のニーズに合った利活用が進むよう、さらに検討してください。

所有者が住んでいるうちから、将来自宅をなるべく空き家にしないよう当事者意識を持つことを目指し、「住まいと終活セミナー」などを開催し、啓発につながっていると思います。今後は、自宅の今後を考え、家族に共有することの重要性について、空き家の対策に取り組む NPO や団体、事業者等と連携して、特に高齢の所有者に対して意識啓発を図る必要があります。

(対応方針) 第3章 取組2の施策への反映

「茅ヶ崎市空家等対策計画」と整合を図りつつ、空き家の利活用及び発生予防については、空き家を地域の資源と捉え、管理不全の空き家とならないよう一体的な取組を検討し、実施することとしました。



シンポジウム「空き家の活用をみんなで考えてみよう！」

(平成31年2月)の様子

(5) 「湘南茅ヶ崎の住まい」ブランドづくり

「(仮称)湘南茅ヶ崎住宅」について、市域全体での統一した住宅の品質や性能の基準を確立していくことは困難でした。そのため、施策の方向性を再度検討し、その結果、ハード的なブランド化を目指す場合は、住宅設計者などにも意見をいただく環境づくりを目指すかたちになるでしょう。一方、ソフト的なブランド化を目指す場合は、「茅ヶ崎」という名前は全国的な知名度があり、ブランド力を持っていることから、より魅力ある地域環境形成に貢献するような「住まい方」などを提案していくことを検討する必要があると思います。

住宅性能表示*などの制度については、関係課の事業において、着々と進んでいます。今後も、関係課と連携し、適宜ニーズにあった施策の利用を促してください。

2050年カーボンニュートラル*、脱炭素社会の実現に向けて、住宅や暮らし方においてもエネルギーの消費量を削減することに加え、住宅等の省エネ性能が確保され、太陽光発電設備等を活用してエネルギーを生み出し、効率的に使うことが全国的に求められているため、茅ヶ崎市での展開の方策について検討する必要があります。

(対応方針) 第3章 取組5及び取組7の施策への反映

本市の自然的・文化的な特徴を活かした「茅ヶ崎らしい暮らし方」を発信し、多様なライフスタイルや暮らし方などの魅力を高める取組を進めていくこととしました。

また、脱炭素社会の実現に寄与するため、「茅ヶ崎らしい」環境を活かした住まい・住まい方を検討していきます。

(6) 分譲マンション管理組合への運営支援

マンションアドバイザー派遣については、「住まいの相談窓口」にて県マンション管理士会と協定を締結し、相談を引き継ぐ体制を構築しています。法改正を背景に建物の高経年化及び住民の高齢化により、問題に直面する分譲マンションの増加が懸念されるため、引き続き周知を進めるとともに、時代の変化に対応できるよう、効果的な施策の検討を行ってください。

マンション管理適正化法の改正に伴い、本市においてもマンション管理適正化推進計画の策定や適切に管理の行われていないマンションへの助言・指導など、推進体制の構築が必要です。また、計画等の内容について、マンション管理組合に対して周知・啓発及び適宜情報交換を行う体制の構築も必要です。

(対応方針) 第3章 取組3の施策及び「茅ヶ崎市マンション管理適正化推進計画」への反映

引き続き関係団体と連携を図りマンション管理組合を支援するとともに、法に基づくマンション管理計画認定制度等の活用促進及び各種制度の情報提供を実施していきます。

また、本計画は「マンション管理適正化推進計画」を包含する計画としました。

(7) 住まい政策の推進のための取組

「住まいの相談窓口」や「茅ヶ崎市居住支援協議会」の設立により、現在では担当職員間で密に連携を取り、相談者に寄り添った連携体制を築くことができています。住宅政策は、関係課を横断して対応や推進していくことが多く、幅広い知識が必要です。市民や相談者等にとってよりわかりやすく、住まいに関する一元的な窓口を担うような、専任部署の設置について検討してください。また、「居住支援」には、関係課のみならず専門組織を持った居住支援法人*の支援も必要であることから、市内を支援対象とした居住支援法人の発掘に向けて、積極的な啓発等が必要です。

「住まいの相談窓口」にて、(公社)全日本不動産協会神奈川県本部湘南支部や、(公社)神奈川県宅地建物取引業協会湘南支部と協定を締結し、相談をつなぐほか、適宜情報交換を行っています。今後も多様化する居住ニーズを不動産事業者等が的確に捉え、適切な住宅供給に必要な情報を土地や建物所有者に提供し、安全で安心な住宅の供給を行うとともに、良質な住宅ストック*の形成と有効活用を図っていくことができるよう、行政と不動産事業者団体等との連携体制の強化が必要です。

「茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会」を定期的で開催し、施策の進捗管理を行うことで、より効果的な施策の実施および推進につながっています。今後も、法改正や社会情勢等に応じた住まいづくりに関する情報および意見交換し、施策の方向性や進捗管理の審議を行うしくみが必要です。

(対応方針) 第3章 取組1、取組8の施策及び第4章への反映

市民のニーズに応えることができる体制への強化や、居住支援に関するプレイヤーの発掘・居住支援法人への登録を促進することとしました。

また、本プランの実現に向けて、市民・事業者等・行政の連携及び「茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会」を引き続き開催していきます。



「住まいの相談窓口」チラシ



茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会
(令和5年10月)の様子