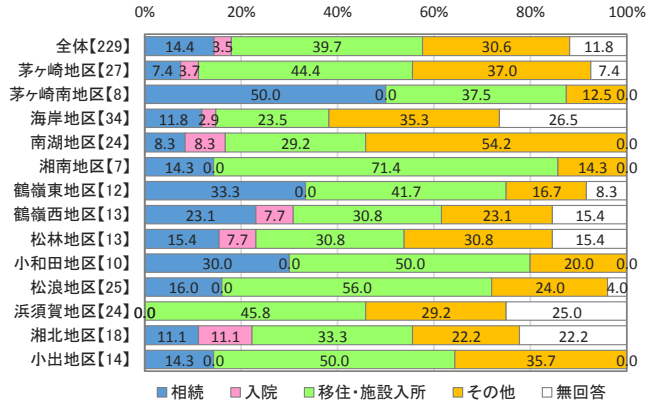
資料２

茅ヶ崎市住まい・住まい方に関する相談内容アンケート調査結果（概要）

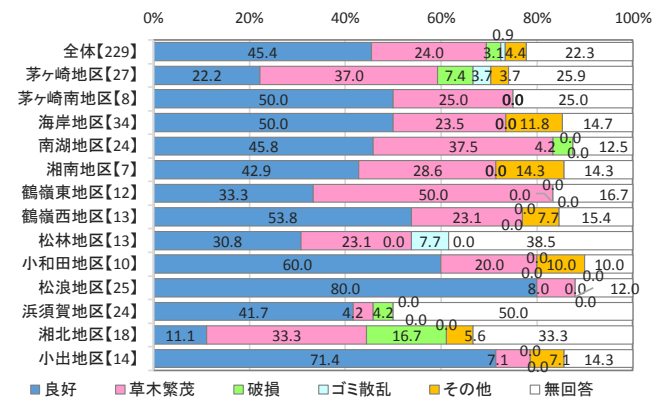
〈表 1〉相談内容と相談者属性（地区別）

		全体（票数）	相談内容									相談者属性								
			周辺環境（近隣の雑草等の繁茂、ゴミ問題、空き家）に関する悩み相談	法律相談（相続、権利義務、賃貸・売買）	管理相談（自宅及び管理する住宅の雑草等の繁茂、植木の剪定、空き家）	建て替え、リフォーム相談	生活の支援に関する相談（掃除、買い物、話相手）	住まいの活用相談（建物所有者）（空き家活用、空き室活用）	住まいの活用相談（建物利用者）（空き家活用、空き室活用）	住み替えに関する相談	その他市民からの住まいに関する苦情・相談等	単身高齢者	高齢者世帯	低所得者	障害者	子育て世帯	単身若年層	外国人	その他	無回答
		件	%									%								
全体		282	66.3	12.1	40.8	8.5	56.0	2.5	0.7	16.3	18.8	62.4	62.8	11.7	13.5	8.5	1.4	0.7	8.5	8.5
団体のある地区	茅ヶ崎地区	33	48.5	6.1	45.5	15.2	48.5	–	3.0	18.2	6.1	60.6	48.5	3.0	6.1	27.3	–	–	6.1	–
	茅ヶ崎南地区	15	80.0	6.7	13.3	6.7	26.7	–	–	13.3	20.0	40.0	33.3	–	6.7	–	–	–	26.7	26.7
	海岸地区	23	73.9	8.7	34.8	8.7	52.2	–	–	13.0	30.4	69.6	65.2	4.3	17.4	8.7	–	–	8.7	8.7
	南湖地区	18	66.7	16.7	22.2	16.7	38.9	–	–	38.9	16.7	55.6	50.0	16.7	5.6	5.6	–	–	16.7	–
	湘南地区	19	68.4	21.1	21.1	–	63.2	–	–	31.6	26.3	57.9	57.9	31.6	5.3	–	–	–	5.3	26.3
	鶴嶺東地区	23	56.5	13.0	43.5	4.3	65.2	4.3	–	–	4.3	43.5	73.9	13.0	21.7	4.3	4.3	4.3	4.3	21.7
	鶴嶺西地区	23	73.9	4.3	60.9	–	56.5	13.0	4.3	17.4	13.0	73.9	65.2	8.7	26.1	–	–	–	–	–
	松林地区	14	57.1	–	42.9	–	57.1	–	–	7.1	35.7	50.0	71.4	–	21.4	7.1	7.1	–	14.3	7.1
	小和田地区	21	85.7	14.3	47.6	9.5	66.7	–	–	19.0	14.3	81.0	71.4	9.5	14.3	–	–	–	19.0	–
	松浪地区	25	48.0	12.0	48.0	8.0	48.0	8.0	–	20.0	32.0	64.0	80.0	8.0	12.0	4.0	–	–	4.0	4.0
	浜須賀地区	21	81.0	4.8	42.9	4.8	66.7	4.8	–	–	14.3	66.7	71.4	19.0	14.3	9.5	4.8	–	9.5	4.8
	湘北地区	32	65.6	18.8	43.8	9.4	71.9	–	–	18.8	21.9	65.6	56.3	21.9	12.5	9.4	3.1	3.1	3.1	12.5
	小出地区	14	71.4	35.7	42.9	28.6	50.0	–	–	14.3	21.4	71.4	71.4	14.3	14.3	21.4	–	–	7.1	7.1

〈グラフ 1〉空き家になった経緯（地区別）



〈グラフ 2〉空き家の状態（地区別）



〈図 1〉各地区の位置図

住まい・住まい方に関する相談アンケート調査結果に基づくヒアリング調査について

1　調査目的

●問題を抱えつつも地域組織がしっかりとした地域の発掘

●地域のキーマンの発掘

●上記を踏まえて、空き家発生予防や管理、活用等に向けた取組の検討がされそうなモデル地区を選定する。そして、そのモデル地区が地元協議の場を設定し、空き家問題について継続的な意見交換を行っていくことが可能かどうかを模索する。

2　調査方法

対象：民生委員児童委員に対するアンケート調査の問 10 で寄せられた空き家情報のうち「何らかの問題のある空き家」が６軒以上ある地区を５地区を選定（茅ヶ崎地区／海岸地区／南湖地区／鶴嶺東／湘北地区）

調査方法：グループヒアリング（１グループ１時間×５地区）

3　調査実施日

対象地区	日時	参加人数
茅ヶ崎地区	平成 29 年 10 月 23 日（月）14:00 ～ 15:00	８名
海岸地区	平成 29 年 10 月 20 日（金）13:30 ～ 14:30	４名
南湖地区	平成 29 年 10 月 23 日（月）10:00 ～ 11:00	４名
鶴嶺東地区	平成 29 年 10 月 20 日（金）16:00 ～ 15:00	６名
湘北地区	平成 29 年 10 月 20 日（金）10:00 ～ 11:00	６名

4　主な質問項目

①担当する地区の特徴と住民が困っていること
②地域での空き家発生・管理状況や空き家活用の可能性
③自治会などの活動の状況

5　グループヒアリング結果のまとめ

●高齢化が進行している地区が多い一方、敷地分割等でファミリー層が多数転入している地区もある

・子ども達が世帯分離して転出し、親世代だけが留まることで高齢化が進行（茅ヶ崎地区 矢畑南・浜之郷）
・高齢者単身世帯は、知り合いがいない人も多い（茅ヶ崎地区 円蔵／湘北地区 松風台）
・広い戸建住宅が３～５分割されて建てられた住宅に若いファミリー世帯が転入（海岸地区 北１・５丁目）

●各地区とも空き家は増加傾向、雑草・樹木の繁茂等の問題のある空き家も少なくない

・空家や独居高齢者の住宅での草木の繁茂（茅ヶ崎地区 本村４・５丁目、十間坂／湘北地区 甘沼、香川第２）

●空き家の利活用ニーズは多い。活用してほしい建物があるとの情報もあり

・自宅敷地内にある未利用建物を地域活動で使って欲しいとの申出あり（海岸地区 北１丁目）
・地域包括とボラセンの活動の場として空き家活用をしたい（南湖地区 下町）
・地域の居間として空き家を活用したい（湘北地区 松風台）
・自治会館として空き家を活用したい（茅ヶ崎地区 矢畑南）

●自治会等の主要メンバーの高齢化が進む地区が多いなか、一部では若い世代が活発に活動している例もある

・地区独自のまちづくりルールを運用するなど主体的なまちづくり活動を展開（湘北地区 松風台）
・若いファミリー世代か自治会活動に主体的に参加(南湖地区 下町)
・まちぢから協議会が設立されたことによる自治会活動の活性化(海岸地区 北２丁目など)

以上

住まい・住まい方に関する相談アンケート　地区別ヒアリング　結果まとめ

	各担当地区	地域の特徴	地域課題	その他（空き家の情報を含む）
茅ヶ崎地区	全体傾向		・自治会館がない地区が多いが、建てる土地がなく困っている ・若い世代の自治会への参加率の低迷が課題である	
	茅ヶ崎			・担当する地区に空き家が２軒あるが、身内により管理されている
	本村 （集合住宅）	・入居者の入れ替えも多く、様々な世代が転入している地域である	・高齢者単身世帯、高齢者夫婦が増えている（70 歳以上が 3 割弱） ・担当地区の分譲マンション５棟の住民の高齢化が課題である	・自治会では子ども会への加入を義務化している
	本村１丁目	・戸建て住宅が多い ・建て替え時に敷地が細分化される傾向にある		・担当する地区に空き家が１軒ある（所有者は亡くなっている）
	本村２丁目	・古い戸建住宅地で大きな敷地が多く、建て替え時に敷地が細分化され、若い世代が転入してくる傾向にある	・空き家の活用を考えていた物件があったが、管理運営の担い手と御手洗いの解放に課題があり、話が進まなかった	・担当する地区に空き家が２軒あるが、管理はされている
	本村４、５丁目	・敷地の大きい戸建て住宅が多い		・空き家が３軒あり、うち１軒は問題あり（草木の繁茂）
	矢畑南・浜之郷	・戸建て住宅地で高齢率が高い	・自治会館がなく、コミュニティスペースがない	・自治会館として空き家を活用したい（以前も自治会内で同様の話が出たが、御手洗いの解放が課題で実現にいたらなかった
	十間坂	・担当する集合住宅は少子高齢化が進行している		・担当する地区に空き家が１軒あり、新築だが草木が繁茂している
	元町	・茅ヶ崎駅北口商店街周辺は賃貸物件、集合住宅、戸建住宅が混在している	・商店によるごみ出しマナーが問題	
海岸地区	全体傾向	・低廉なアパートが多い地域である（特に２、４、５丁目）	・鉄砲通りから北側が比較的地域課題の多いエリアである	・鉄砲通りから北側では、近隣同士の付き合いは続いている
	東海岸北１丁目	・古い住宅地で高齢化した地区である ・建て替え時に敷地が細分化され、若い世代が転入してくる傾向にある	・狭隘道路（公道）と舗装されていない私道が多い ・コミュニティスペースの需要が高い（特に高齢者世代）	・自治会の役員が全員交代した ・自宅敷地内の未利用建物の地域活動への活用を希望する事例あり ・空き家が１軒ある（自治会で所有者の連絡先は把握している）
	東海岸北２丁目	・昔からの住宅地で、戸建住宅とアパートで雑多な状態 ・高齢化が進行している地域である（高齢者 200 人程度）		・自治会の活動が活発で、若い世代の参加も活発 ・担当する地区に空き家が 1、２軒ある（長期間空き家の状態）
	東海岸北４丁目		・コミュニティスペースの需要が高い（特に子育て世代）	・空き家は散見される（毛虫の発生で周囲から相談を受けた）
	東海岸北５丁目	・茅ヶ崎駅に近いため、利便性が高いが高齢者世帯多い ・分筆した宅地に戸建て住宅が建ち、子育て世帯が増加		・担当する地区に空き家が３軒ある（長屋とアパートと戸建て住宅）
南湖地区	全体傾向	・敷地の大きい戸建住宅が多く、アパートも増えている ・市内の海沿い地域の中では不動産価格が低く、サーファーに人気の地区（物件が売りに出されるとすぐに売れる）	・集合住宅をシェアハウスとして共同利用されるケースが増え、周辺への影響が出ているケースがある（入居者の入れ替わりが規制できないため、入居者以外の者が出入りして民泊状態になっている）	・自治会加入率は高く、高齢化率も高い ・子ども会が活発で、若い世代の自治会参加率が高い ・個人商店が高齢者向けコミュニティサロンを月１回実施（寿司屋） ・地域包括とボラセンの活動の場として空き家を活用したい ・担当する地区に空き家が１２軒程度ある
鶴嶺東地区	全体傾向			
	円蔵・鶴が台	・高齢者一人世帯、高齢者夫婦世帯が多い ・戸建て住宅（借家含む）が多く、若い世帯も多い ・狭隘道路が多い地域である	・高齢者一人世帯は、知り合いがいない人も多い ・自治会の加入率が低く（２割程度)、若い世代の参加も少ない	・担当する地区に空き家が３、４軒あり、うち１軒は問題あり（草木の繁茂）
	矢畑	・畑が宅地化され新規戸建住宅に若い世代が転入している	・人手不足で婦人会がなくなった	・空き家いくつか見られるが親族により管理はされている
	浜之郷	・戸建、集合住宅、木造アパートなど混在、高齢化地区 ・分筆した宅地に戸建住宅が建設され人口も増加傾向	・自治会の後継者（若い世代）がいない	・担当する地区に空き家が３軒ある
湘北地区	全体傾向			・自治会活動が活発
	甘沼	・戸建住宅地に一部アパートあり（２階建て） ・少子高齢化が進行している地域である		・自治会の加入率が高く、３０・４０代の会員の参加が活発である ・草木の繁茂で問題のある空き家も数軒ある
	松風台	・戸建住宅地に一部アパートあり（２階建て） ・新規住宅も増えている	・単身と高齢者夫婦世帯が多い（約４割） ・地域の居間として空き家を活用したいというニーズがある	・自治会主体で建築制限などの住民協定を制定した経緯がある ・児童６０人程度で子ども会が復活／７０代を中心に自治会運営 ・空き家は散見される（荒廃した感じではない）
	香川	・約２０年前から新築が増え続けている戸建住宅地 ・道が狭い	・ごみ問題（マナーの悪さ、認知症と若者）が課題である ・自治会では若い世代の参加が少ない	・担当する地区に空き家は２軒程度ある
	香川第２		・コミュニティスペースのニーズがある	・空き家が２軒程度ある（うち１軒は草木の繁茂、蜂の巣を確認）

今年度の展開イメージ（高齢社会での「住まい」モデル事業）

（～アンケート調査・ヒアリング調査結果を受けて～）

アンケート調査に基づくヒアリング対象地区の検討

●民生委員・児童委員からの空き家情報の数が多い地区
●空き家のうち管理不全の空き家が多い地区

●抽出地区：①茅ヶ崎、②海岸、③南湖、④鶴嶺東、⑤湘北

ヒアリングの実施

●アンケート調査でヒアリング協力の承諾をいただけた方を対象
●地区ごとに参加者を一堂に集めグループでヒアリング
●主な質問項目：①担当する地区の特徴と住民が困っていること
②地域での空き家発生・管理状況や空き家活用の可能性
③自治会などの活動の状況

●空き家活用ニーズ
・自宅にある未利用建物を地域活動に使ってほしい（海岸地区　東海岸北１丁目）
・地域包括とボラセンの活動の場として空き家活用をしたい（南湖地区　下町）
・地域の居間としての活用（湘北地区　松風台）
・自治会館としての活用（茅ヶ崎地区　矢畑南）
●地域活動の状況
・地区独自のまちづくりルールの運用（湘北地区　松風台）
・若いファミリー世代の自治会活動への主体的な参加（南湖地区　下町）
・まちぢから協議会の設立による自治会の活性化（海岸地区　東海岸北２丁目等）

地元協議の場の設定

●空き家の発生予防や管理の話から入るのは難しい面があるため、活用についての具体的な意見が出ていた地区を中心に、自治会に話をしたうえで、地元協議の場を設定し、地区での継続的な意見交換が可能かどうかを模索。

●対象地区（案）：①海岸地区　東海岸北１丁目、②南湖地区　下町、③湘北地区　松風台

シンポジウムの開催

●市内各地区の将来状況（人口減少や少子高齢化等状況など）の問題提起とともに、空き家活用についての具体的な案件やニーズがあり、自治会等の活動も比較的しっかりしている上記３地区での取組なども紹介し、参加者によるグループ討議での議論、地区での主体的活動への機運醸成へとつなげる。

（仮称）茅ヶ崎市空き家活用シンポジウム　企画（タタキ台案）

◆**日時**：平成３０年２月１８日（日）午後１～午後４時

◆**場所**：茅ヶ崎市役所分庁舎６階コミュニティホール集会室Ｉ

◆**テーマ**：空き家を活用しよう！

◆**位置づけ・目標**

●市内の各地域の現状や市の施策、先進的な取組事例などの紹介をつうじて、自分たちの地域でも将来起こりうる課題や自分たちでも取り組める地域の活動などの情報を共有することを目指しします。

●地域のまちづくりに空き家を活用するための方策等について、市民同士で意見交換することをつうじて、空き家活用に向けた活動・情報・人がつながるための方向性やアイデアを共有することを目指します。

●『住まいづくりアクションプラン』を市民とともに具体的に進めていくにあたってのきっかけとなることを目指します。

◆**参加者**

●アンケート調査及びヒアリング調査に協力していただいた団体、空き家活用の課題に取り組んでいる市民に団体等に参加を呼びかけ。一般参加もあり。（５０名程度の参加を想定）

●参加者募集のＰＲについて

・アンケート協力団体（民生委員児童委員、地域包括支援センター、子育て支援センター、ボランティアセンター）及びまちぢから協議会、自治会はチラシを配布（自治会は会員に回覧を依頼）

・市ＨＰ、市広報紙等によるＰＲ　など

◆**内容（案）**

■基調講演

～　（仮題）茅ヶ崎市の住まいと暮らしに関する地域課題と解決方法　～

東海大学建築学部教授　加藤　仁美委員

・将来、茅ヶ崎市でも発生する可能性が高い地域の課題や、その解決に向けた全国の先進事例などについてお話いただく。

■事例発表

・空き家を活用した地域活動に取り組んでいる市内外の団体（２団体程度）から参考となる事例を報告いただく。

■グループ討議・グループ発表

・少人数のグループに分かれて、基調講演、事例発表などの内容を踏まえて、「空き家を活用して地域で取り組みたいこと」、「空き家を活用して地域で取り組むにあたって自分たちでできること」などについて意見交換をおこなう。

・グループでの討議結果をそれぞれ発表して全体で共有する。

■全体討議

・グループ発表の結果を受けて、住まいまちづくり推進委員の学識経験者委員や参加者全体での意見交換をおこなう。