
平成30年度までの取り組みについて

令和元年10月31日

第1回 茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会

1. 茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン施策一覧及び平成30年度までの取り組みの概要

表1 茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン 施策一覧及び平成30年度までの取り組みの概要 ※赤字部分は平成30年度の取組

凡例： 検討・準備 → 試行 → 実施

取組	施策名	施策内容	実施時期 ※計画策定時			平成30年度までの取り組み
			短期(H26~27)	中期(H28~31)	長期(H32~35)	
取組1	1 「住まいの相談窓口」の開設	民間と行政が連携・協働し、高齢者や障害者が気軽に相談できる「住まいの相談窓口」を開設する。	→	→	→	●平成29年1月25日に「住まいの相談窓口」を都市政策課窓口へ開設
	2 高齢者などへの住まい制度の周知と活用促進	市の担当課やその他の関連機関で取り組んでいる、高齢者などへの住まいに関する制度を、わかりやすく紹介するとともに、活用の促進を図る。	→	→	→	●「住まい制度」ガイドブックによる周知を実施
取組2	3 「(仮称)茅ヶ崎市住まいづくり連絡協議会」の設置	高齢者などの住まいに関する課題を把握し、適切な支援のあり方を検討し、市民や民間市場と行政が協働して取り組むため「(仮称)住まい・まちづくり連絡協議会(セーフティネット部会)」を設置する。	→	→	→	●平成28年度に「茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会」を設置 ●平成30年度に「居住支援のあり方について検討」
取組3	4 高齢者など住まいのアドバイザー派遣	高齢者や障害者の住まいに関する悩みにきめ細かく対応するため、福祉部門と建築部門とが連携しながら、高齢者など住まいのアドバイザーを派遣する。	→	→	→	●平成30年度、アドバイザー派遣に関する仕組みについて検討
	5 耐震化とバリアフリー化の促進	耐震化とバリアフリー化が連携した住宅改善を促進する。	→	→	→	●補助金等により耐震化とバリアフリー化を促進
取組4	6 各種制度による住環境の保全	建築協定や地区計画制度、景観条例など、各種制度をさらに活用することで、良好なまちづくりと建築物の誘導を図り、住環境の保全に努める。	→	→	→	●チラシ等により周知を図るとともに、説明会や出前講座等に制度の周知を図った。
	7 空き家の適正管理	空き家の発生による地域の防災・防犯上の安全性の低下を防止するため、空き家の適正管理に努める。(条例等)	→	→	→	●平成29年4月に、安全かつ安心して暮らせる生活環境の確保と空家等の活用促進によるまちづくり活動の活性化を目的として「茅ヶ崎市空家等対策計画」を策定 ●平成30年1月に空き家発生予防の周知・啓発のため、チラシ「茅ヶ崎市における空き家問題と予防方法」及び「あなたの空き家大丈夫ですか？」を作成し、市の窓口等で配布しているほか、空き家発生予防の啓発や、空き家の利活用の促進を目的に「茅ヶ崎市の空き家対策便り」を創刊
	8 空き家活用方策の検討	空き家を地域の資源と考え、空き家を活用した地域の福祉や活力の向上を支援する施策を検討する。	→	→	→	●平成29年1月25日に「空き家活用等マッチング制度」を茅ヶ崎市都市政策課窓口へ開設 ●平成30年2月18日には、空き家利活用シンポジウムを開催し、空き家活用の取組事例の紹介や、参加者同士による空き家の活用に関する意見交換等を実施
取組5	9 高齢社会での「住まい」のモデル事業	高齢者が地域で住み続けることができるための取組を、モデル地域で先行的に実施し、全市域への展開を図る。	→	→	→	●住まい・住まい方に関する相談内容アンケート調査の実施 ●地区別ヒアリングの実施 ●「空き家利活用シンポジウム」の開催による市民の意識啓発 ●自宅と自分の今後を考えるきっかけづくりのため平成31年2月に「住まいと終活セミナー」を実施 ●平成30年度、松風台を対象に2回のワークショップを開催し、地域資源や住み続けていく上での課題、地域でお互いに行えることについて話し合いを実施
	10 まちづくりアドバイザー派遣	地域の住まいづくり、まちづくりを支援するためのアドバイザーを派遣する。	→	→	→	●平成30年度、アドバイザー派遣に関する仕組みについて検討
取組6	11 市営住宅の有効活用	既存の公営住宅のリニューアルや借り上げ型市営住宅の整備により高齢者などが安心して住める住まいの確保を図る。	→	→	→	●平成25年度に西久保地区に20戸、平成27年度にURと連携して浜見平団地に20戸の借上型市営住宅を供給
	12 URなどの公的賃貸住宅との連携	高齢者などが安心して住み続けられるように、公的賃貸住宅とも連携し、取組を検討する。	→	→	→	〃
取組7	13 住宅性能表示制度などの活用促進	住宅性能表示制度など、住宅の品質と性能の向上に関する制度のさらなる活用を促進する。	→	→	→	●国や県が推進している長期優良住宅の認定制度などの既往の住宅性能表示制度について、制度の概要をまとめた資料等を作成し市民に対して周知
	14 「(仮称)湘南茅ヶ崎住宅」のガイドライン*の作成	本市の特性にあった「(仮称)湘南茅ヶ崎住宅」のガイドラインを作成し、住宅の品質と性能の向上を図る。	→	→	→	●「湘南茅ヶ崎の住まい」のブランド化に向けた他自治体等の事例研究等
取組8	15 「(仮称)湘南茅ヶ崎住宅」の性能表示のしくみづくり	良質な住宅として、「(仮称)湘南茅ヶ崎住宅」の性能表示するためのしくみをつくり、「湘南茅ヶ崎の住まい」ブランド化をめざします。	→	→	→	〃

表1 茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン 施策一覧及び平成30年度までの取り組みの概要(つづき) ※赤字部分は平成30年度の取組

凡例: 検討・準備 (赤矢) 試行 (黄矢) 実施 (青矢)

取組	施策名	施策内容	実施時期 ※計画策定時			平成30年度までの取り組み
			短期(H26~27)	中期(H28~31)	長期(H32~35)	
取組9	16 高齢者など住まいのアドバイザー派遣 (再掲)	高齢者や障害者の住まいに関する悩みにきめ細かく対応するため、福祉部門と建築部門とが連携しながら、高齢者など住まいのアドバイザーを派遣する。	→	→	→	● 施策4参照
	17 まちづくりアドバイザー派遣 (再掲)	地域の住まいづくり、まちづくりを支援するためのアドバイザーを派遣する。	→	→	→	● 施策10参照
	18 アパート改善建て替えアドバイザー派遣	福祉・子育て部門と連携して行う、主に中低層の賃貸アパートの改善や建て替えを促進するためのアドバイザーを派遣する。	→	→	→	● 平成30年度、アドバイザー派遣に関する仕組みについて検討
	19 マンションアドバイザー派遣	分譲マンションの管理運営や大規模修繕、建て替えなどを支援するためのマンションアドバイザーを派遣する。	→	→	→	● 平成30年度、アドバイザー派遣に関する仕組みについて検討
取組10	20 高齢者などへの住まい制度の周知と活用促進 (再掲)	市の担当課やその他の関連機関で取り組んでいる、高齢者などへの住まいに関する制度を、わかりやすく紹介するとともに、活用の促進を図る。	→	→	→	● 施策2参照
	21 庁内連携のしくみづくり	住宅政策の効果的・効率的な事業を推進するため、庁内の横断的な連携の強化を図るとともに、住まいに係る専任部署の設置等を検討する。	→	→	→	● 「住まいの相談窓口」開設による関係各課と連携
取組11	22 住み替え支援方策の検討	ライフステージの変化や世帯人員の増減などに応じて柔軟に住み替えができるよう、民間市場を通じた住み替えが円滑に行われるしくみづくりを検討する。	→	→	→	● 一般社団法人移住・住みかえ支援機構(JTI)との連絡体制を構築
取組12	23 「(仮称)茅ヶ崎市住まいづくり連絡協議会」の設置 (再掲)	高齢者などの住まいに関する課題を把握し、適切な支援のあり方を検討し、市民や民間市場と行政が協働して取り組むため「(仮称)住まい・まちづくり連絡協議会(セーフティネット部会)」を設置する。	→	→	→	● 施策3参照
取組13	24 空き家の適正管理 (再掲)	空き家の発生による地域の防災・防犯上の安全性の低下を防止するため、空き家の適正管理に努める。(条例等)	→	→	→	● 施策7参照
	25 空き家活用方策の検討 (再掲)	空き家を地域の資源と考え、空き家を活用した地域の福祉や活力の向上を支援する施策を検討する。	→	→	→	● 施策8参照
取組14	26 民間賃貸住宅活性化事業の検討	福祉部門や子育て部門と連携して、民間の賃貸住宅を活性化するための方策を検討する。	→	→	→	
	27 アパート改善建て替えアドバイザー派遣 (再掲)	福祉・子育て部門と連携して行う、主に中低層の賃貸アパートの改善や建て替えを促進するためのアドバイザーを派遣する。	→	→	→	● 施策18参照
	28 特定優良賃貸住宅などの活用方策の検討	供給計画の管理期間が終了した特定優良賃貸住宅などを、子育て世帯向けや高齢者向けなどの優良な住宅ストックとして協力を得るなど活用方策を検討する。	→	→	→	
取組15	29 マンションアドバイザー派遣 (再掲)	分譲マンションの管理運営や大規模修繕、建て替えなどを支援するためのマンションアドバイザーを派遣する。	→	→	→	● 施策19参照
取組16	30 「湘南茅ヶ崎の住まいと暮らし」の情報発信	「(仮称)湘南茅ヶ崎住宅」の普及促進に加え、ライフステージに応じた湘南茅ヶ崎の住まい・住まい方に関する情報を、分かりやすく紹介した冊子やホームページなどを作成し、市内外に発信する。	→	→	→	● 特に若年ファミリー層をターゲットに、茅ヶ崎市の住まいや暮らしの魅力を伝えるための冊子やポータルサイトのあり方について検討し、地域の不動産仲介業者との連携によるPR、NPO法人ふるさと回帰支援センターなどの活用、デザインやコピーライトのプロの活用などの必要性を確認
取組17	31 住み替え支援方策の検討 (再掲)	ライフステージの変化や世帯人員の増減などに応じて柔軟に住み替えができるよう、民間市場を通じた住み替えが円滑に行われるしくみづくりを検討する。	→	→	→	● 施策22参照

2. これまでの主な取組状況

2-1 「住まい」に関する相談について

(1) 住まいづくりアクションプランでの関連施策

【施策1】「住まいの相談窓口」の開設

(2) これまでの取組と現在の達成状況

● 「住まいの相談窓口」の開設

- ・平成29年1月25日に「住まいの相談窓口」を都市政策課窓口に開設しました。
- ・庁内関係各課と連携しつつ、居住支援団体、宅建事業者団体、建築士会、弁護士会、司法書士会等の9団体と協定を結び、市民からの相談を受け付けています。
- ・平成29年11月22日より10団体目の協定団体として公益社団法人茅ヶ崎市シルバー人材センターと協定を締結しました。

● 現在の達成状況

- ・平成30年度は158件の相談が寄せられ、うち38件については協定団体に繋いでいます。

● 相談内容の特徴

- ・相談内容は賃貸住宅から賃貸住宅への住み替えに関する相談など、居住支援に関する相談が約22.2%（35件）を占めていますが、相談内容は多岐に渡っています。相談者は60代以上の方からの相談がほとんどです。また、かながわ住まいまちづくり協会へ相談を引き継ぐケースが35件中14件となっています。
- ・相談内容として、次いで多いのが権利調整に関する相談で、21.5%（34件）を占めています。権利調整に関する相談については、40代、50代、60代、70代以上と各世代からほぼ均等に相談が寄せられています。
- ・次いで、空き家適正管理に関する相談が多く、15.8%（25件）を占め、草木の繁茂、建物の破損、動物など空き家の適正管理への対応に関する相談が内容として多くなっています。
- ・次いで、流通（売却、賃貸）に関する相談が多く、11.4%（18件）を占め、空き家の売却に関する相談が内容として多くなっています。

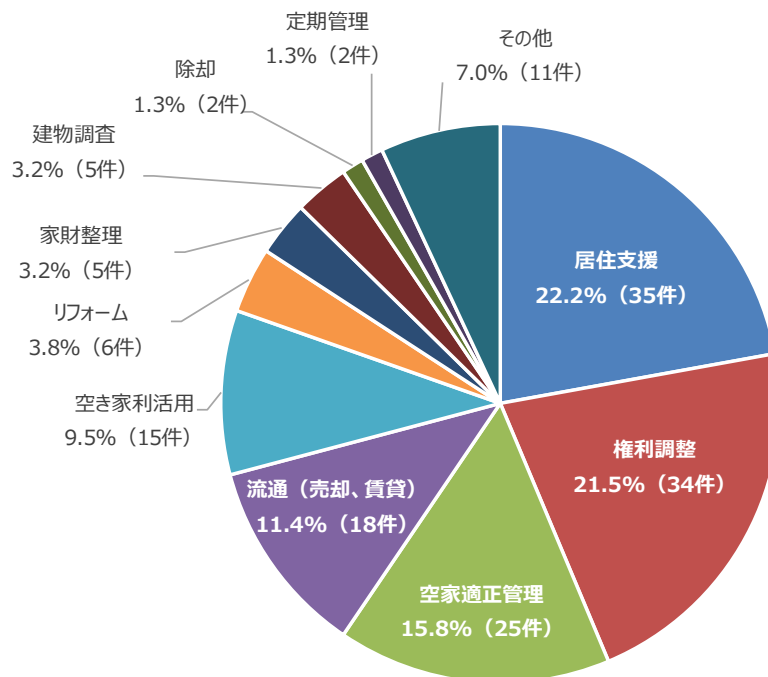


図1 平成30年度の相談内容（項目別）

表1 相談内容の内訳（上位4項目別）

《居住支援》

内容詳細	件数
賃貸住宅等の紹介希望について	26
高齢者向け住宅制度について	3
住み替え相談について	2
賃貸住宅を借りるに際しての支援有無について	2
緊急連絡先に関する相談	2
合計	35

《権利調整》

内容詳細	件数
相続について	28
空き家の売却等について	3
境界確定について	1
立ち退きに際して補償額の相談	1
土地所有者の調査方法について	1
合計	34

《空家適正管理》

内容詳細	件数
草木の繁茂及び建物破損への対処方法について	12
空き家の管理代行等、管理方法に関する相談	5
動物への対処方法について	3
所有者の照会方法について	2
防犯上の問題について	1
漏電火災に対する不安について	1
漏水に関する相談について	1
合計	25

《流通（売却、賃貸）》

内容詳細	件数
空き家の売却・賃貸について	8
売却中の物件について	2
居住用家屋の売却・次の居住用物件の購入について	2
市の空き家等に関する制度について	2
所有しているアパートの売却について	1
活用できるアパートの情報について	1
解体に伴う必要書類について	1
測量の適正価格について	1
合計	18

2-2 空き家等の対策について

(1) 住まいづくりアクションプランでの関連施策

【施策7】 空き家の適正管理

【施策8】 空き家活用方策の検討

(2) これまでの取組と現在の達成状況

● 「茅ヶ崎市空家等対策計画」の策定

- ・平成 29 年 4 月に、安全かつ安心して暮らせる生活環境の確保と空家等の活用促進によるまちづくり活動の活性化を目的として「茅ヶ崎市空家等対策計画」を策定しました。
- ・「空家等対策の推進に関する特別措置法」の適正な運用とあわせ、空家等の発生予防・適正管理及び利活用を進めています。

● 「空き家活用等マッチング制度」の開設

- ・平成 29 年 1 月 25 日に「空き家活用等マッチング制度」を都市政策課窓口に開設しました。
- ・市場に流通していない空き家や市場で借り手のつかない空き家を対象に、空き家所有者と地域等の活性化や課題解決を図りたい借り手（非営利団体）をつなぎ、空き家の利活用や流通促進、地域コミュニティ形成のきっかけづくりを目的としています。
- ・平成 30 年度の登録件数は、空き家所有者 1 件、空き家活用希望者 1 件となっており、マッチング件数は 0 件です。なお、非営利団体でない活用希望者等のため登録に至らなかった相談件数は 4 件となっています。

● 制度周知の取組

- ・平成 29 年 11 月に空家発生予防の周知・啓発のため、チラシ「茅ヶ崎市における空家問題と予防方法」を作成するとともに、「あなたの空き家大丈夫ですか？」を民間と共同で発行し、市の窓口等で配布しているほか、空家発生予防の啓発や、空き家の利活用の促進を目的に「茅ヶ崎市の空き家対策便り」（創刊号、第 2 号）を創刊し、同じく市の窓口等で配布、周知を図っています。

● 空き家の利活用に向けた取組

- ・平成 30 年 2 月 18 日には、空き家利活用シンポジウムを開催し、空き家活用の取組事例の紹介や、参加者同士による空き家の活用に関する意見交換等を実施しました。

● 民間による空き家活用の取組

- ・市内では、NPO 法人や市民活動団体などが、空き家を活用してコミュニティサロンや子ども食堂などを運営しているなど、空き家活用が民間ベースで進んでいます。

2-3 高齢社会における「住まい」のモデル事業のあり方について

(1) 住まいづくりアクションプランでの関連施策

【施策9】高齢社会での「住まい」モデル事業

(2) これまでの取組と現在の達成状況

● 住まい・住まい方に関する相談内容アンケート調査の実施

- ・平成 29 年度に、市内各地区で「住まい」や「住まい方」に関する相談等を受ける機会が多い①地区ボランティアセンターのボランティア、②民生委員児童委員、③子育て支援センター相談員、④地域包括支援センターのケアマネジャーを対象にアンケート調査を実施し、相談内容や各地区での空き家の発生状況等について把握することで、モデルとなる地区の選定に向けた基礎情報を収集しました。

● 地区別ヒアリングの実施

- ・住まい・住まい方に関する相談内容アンケート調査の結果を受けて、特に問題のある空き家が多い地区などを中心に、5 地区（茅ヶ崎地区、海岸地区、南湖地区、鶴嶺東地区、湘北地区）を対象としてヒアリングを実施し、活用可能な空き家等の有無や地区コミュニティの活動の活発性などから、次の3つの自治会をモデル地区候補として抽出しました。

- 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

● 「空き家利活用シンポジウム」の開催による市民の意識啓発

- ・「住まい」や「住まい方」に関する問題が、地域の問題であることを認識していただくことを目的として「空き家利活用シンポジウム」を開催し、空き家活用の事例紹介や参加者同士での空き家等の活用に向けた地域での取組に関する話し合いを通じて、市民意識の啓発に努めました。

● 松風台でのワークショップの実施

- ・平成 30 年度、松風台を対象に2回のワークショップを開催し、地域資源や住み続けていく上での課題、地域でお互いにできることについて話し合いを実施しました。10年後の「住まい方」や「暮らし方」についての方策の検討を目指しましたが、地域の方々からは、現在の活動や組織の継続性という直近の課題についてのご意見が多く、当初目指していた方向性への展開が難しい状況でした。どのように地域にアプローチをかけるのか、具体的なテーマ設定をした上で実施するのか等、手法についての課題が残りました。

● 「住まいと終活セミナー」の実施

- ・ 超高齢社会・人口減少社会を見据え、市民にとって安心して住み続けられる住まいづくりを目指し、セミナー参加者（高齢者世帯と子ども世帯）が住まいに関する基礎知識を得ることで、参加者と自宅の今後のことを考えるきっかけとすることを目的とし「住まいと終活セミナー」を平成31年2月17日に実施しました。また、自宅の今後を考えることで、空き家の発生予防に繋がることも目指しました。

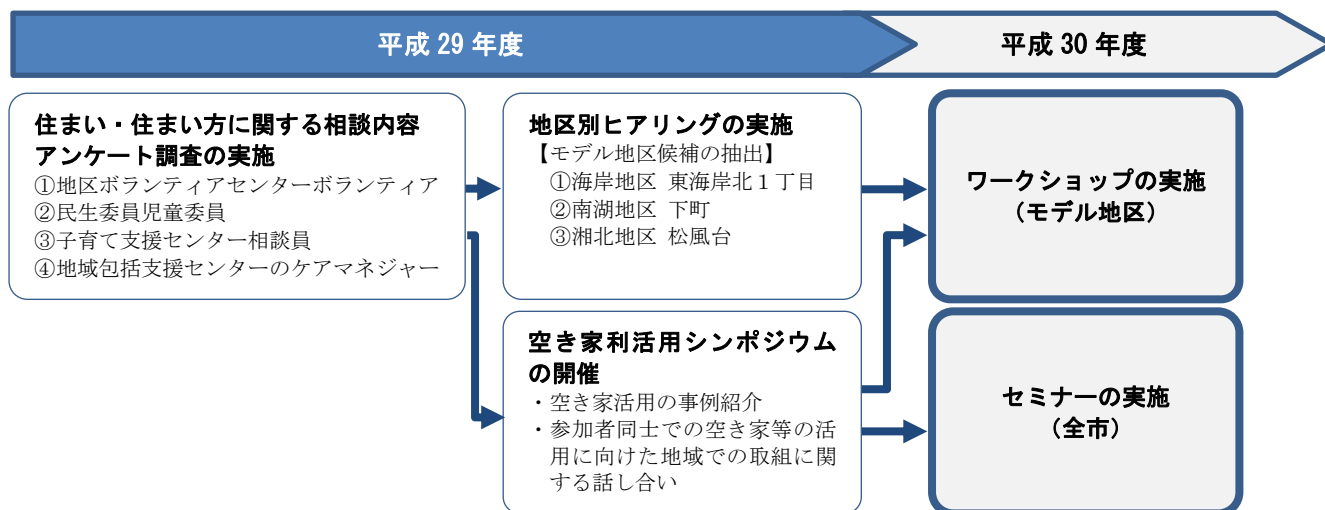


図2 これまでの取組の流れ等