

令和4年度の取り組みについて

(1) 住まいの相談窓口1) 相談対応

住まいに関するあらゆる相談について昨年度に引き続き相談を受け付けます。また、令和3年度より開始している「茅ヶ崎市で住まい探しお手伝いします（居住支援協力不動産店登録制度）」を都市政策課の「住まいの相談窓口」にて引き続き実施します。

ア) 「住まいの相談窓口」概要

- ・ 受付日時：開庁日の 9:00～17:00
- ・ 受付内容：居住支援、相続、契約に関する相談、流通（所有物件の売却、賃貸）リフォーム、空き家適正管理、空き家の除却、空き家利活用、建物調査、家財整理、権利関係等の住まいに関するあらゆる相談
- ・ 対応方法：都市政策課職員が、相談内容を整理し、必要に応じて担当課や協定団体へお繋ぎする。
- ・ 協定団体：以下の表のとおり。

	団体名	主にお繋ぎする相談
1	(公社)かながわ住まいまちづくり協会	茅ヶ崎から離れた場所へ転居希望の場合の居住支援
2	(公社)神奈川県宅地建物取引業協会 湘南支部	所有物件の売却、賃貸の希望
3	(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 湘南支部	
4	神奈川県弁護士会	権利関係（他の相続人とのトラブル、契約時のトラブル等）
5	神奈川県土地家屋調査士会	所有している土地等の調査
6	(一社)神奈川県建築士事務所協会 茅ヶ崎寒川支部	建て替え、耐震補強
7	(一社)茅ヶ崎建設業協会	リフォーム
8	(一社)家財整理相談窓口	家財整理
9	神奈川県司法書士会	相続登記、成年後見制度、遺言書
10	(公社)茅ヶ崎市シルバー人材センター	空き家の管理
11	(一社)神奈川県マンション管理士会	分譲マンションの管理
12	NPO 法人かながわ外国人すまいサポートセンター	外国人への居住支援
13	(一社)全国保証機構	保証会社の審査が通らない

イ)「茅ヶ崎で住まい探しお手伝いします（居住支援協力不動産店登録制度）」概要

- ・受付日時：「住まいの相談窓口」と同様（「住まいの相談窓口」にて受付）
- ・受付内容：自身で不動産店へ行っても見つからない場合等の居住支援
- ・対応方法：都市政策課職員が、相談内容を整理し、居住支援相談シートを相談者に記載いただき、その内容を茅ヶ崎市居住支援協力不動産店（以下、「協力店」という）に送付し、物件の有無について照会をかけ、その結果を相談者に伝える。
- ・協力店：以下の表のとおり。

	事業者名	所在地 (市町村名)
1	(株)稲岡ハウジング	茅ヶ崎市
2	(株)稲岡ハウジング 北口支店	茅ヶ崎市
3	(株)稲岡ハウジング 南口支店	茅ヶ崎市
4	リフティングパートナー(株)	平塚市
5	(株)裕山	茅ヶ崎市
6	(有)アドワーク	茅ヶ崎市
7	センチュリー21 住宅流通センター	茅ヶ崎市
8	(株)シー・エフ・ネッツ	鎌倉市
9	合同会社にゃー企画	藤沢市
10	(株)ティーズエステート	茅ヶ崎市
11	(株)不動産辻堂壺番館	藤沢市
12	(株)新生住宅販売	藤沢市
13	富士リアルティ(株)	藤沢市
14	(株)シーブリーズ	茅ヶ崎市
15	(株)クレールスピティ	茅ヶ崎市
16	(株)伊勢屋材木店	茅ヶ崎市
17	進和開発(株) 駅前支店	茅ヶ崎市
18	(有)原不動産	茅ヶ崎市
19	幸友ホーム(株)	藤沢市
20	(株)菊池不動産 駅前支店	寒川町
21	(株)ハウスステーション	寒川町

2) 検討事項

「住まいの相談窓口」及び「茅ヶ崎市で住まい探しお手伝いします（居住支援協力不動産店登録制度）」について、協定団体及び協力店への依頼事項や情報共有方法、新たな協定先の追加について検討していきます。

ア)「住まいの相談窓口」現状の課題

- ・相談内容が偏っており、協定先によっては何年もお繋ぎすることがなく、対応を急に依頼しても、協定締結時のことを知っている担当者がおらず、お繋ぎしてから対応まで時間を要することがある。
- ・毎年実績を報告しているが、新型コロナウイルスウィルス感染拡大の影響により、近年では郵送での報告となり、相互にコミュニケーションがとりづらく、当窓口の市民のニーズや相談が増加している背景等について、協定団体としても知る機会が少なく、協定の必要性について疑問を抱く団体もある。
- ・相談をお繋ぎした後、協定団体の会員が相談にのることや訪問した場合、拘束時間は長いものの、その後の改善するための事業にはつながらない事例が多いことにより、団体より派遣される会員のモチベーションが低下している。
- ・空き家の適正管理について、現在（一社）茅ヶ崎市シルバー人材センターと協定を締結しているが、所有者が時期を見計らって自発的に依頼する仕組みとなっており、定期的な適正管理には繋がりづらい実態がある。

イ)「住まいの相談窓口」検討事項

- ・相談の有無に関わらず、協定団体へ「住まいの相談窓口」の仕組みの共有や実績、ニーズについて、定期的に情報共有を行えるよう、社会情勢を鑑みたより効果的な手法の検討。（郵送での場合、対面での場合等、社会情勢に合わせた効果的な手法）
- ・協定団体へお繋ぎする相談なのか、対応する都市政策課職員がある程度仕分けできるよう、課内での窓口対応方策の検討、共有。
- ・空き家の適正管理について、市内で多くの不動産事業者が空き家管理を事業にて行い始めているため、NPO との協定締結のほか、不動産事業者団体へのお繋ぎ内容に追加する等、現在の本市の状況に合った手法の検討。

ウ)「茅ヶ崎市で住まい探しお手伝いします（居住支援協力不動産店登録制度）」課題

- ・直接都市政策課の窓口相談に来た場合、生活に問題を抱えているにも関わらず、その解決方法や行政の支援を把握しきれず対応に苦慮し、適切な部署にお繋ぎし、生活の課題の解決を図りながら住まい探しのお手伝いをするのが困難な場合があった。
- ・現在の仕組みでは、希望に近い物件があった場合、相談者より協力店に連絡し、訪問することが多くなっておりますが、高齢者等の相談者によっては、自身で連絡することや協力店に訪問することが困難な場合もある。（協力店に連絡先を伝え、直接連絡が相談者に入るようにすることは拒否するが多い。）
- ・現在の仕組みでは、退居期限が迫っている等の期限が短いなかでも、全協力店に照会をかけるため、物件の有無を相談者に伝えるためには一定程度の期間が必要となり、相談受付時と物件照会結果をお伝えする際の2度来庁いただく必要がある。
- ・協力店の中でも居住支援に対する温度差があり、相談を繋いだ場合一定の協力店のみが対応し、その他は物件提供実績のない場合が多くある。実績のない協力店のなかには、住宅確保要配慮者が入居した場合のリスク回避方法等を把握しておらず、入居を制限していることもある実態が見えてきた。

- エ)「茅ヶ崎市で住まい探しお手伝いします（居住支援協力不動産店登録制度）」検討事項
- ・令和4年4月設立予定の茅ヶ崎市居住支援協議会にて、会員相互の事業内容等を共有することで、生活に課題を抱えている等の場合速やかに担当部局や団体にお繋ぎできるような仕組みの検討
 - ・退居期限が迫っている等の速やかに対応する必要がある相談に臨機応変に対応できる仕組みの検討
 - ・協力店への住宅確保要配慮者入居後のリスク回避方法等の情報共有方法の検討

(2) 茅ヶ崎市居住支援協議会

1) 茅ヶ崎市居住支援協議会の設立

令和4年4月下旬に茅ヶ崎市居住支援協議会設立総会を開催し、設立します。

ア) 茅ヶ崎市居住支援協議会設立総会開催内容（案）

- (1)居住支援協議会会則の制定について
- (2)居住支援協議会の会長・副会長の選出について
- (3)居住支援協議会の活動・令和4年度の活動内容について
- (4)会員意見交換

イ) 会員（出席予定）及び役割

種別	役割
行政 （福祉政策課、生活支援課、障がい福祉課、高齢福祉介護課、子育て支援課、こども育成相談課、建築課、保健予防課）	<ul style="list-style-type: none"> ・副会長を担う（福祉政策課長のみ） ・自課の支援施策等の紹介 ・居住支援が必要な困難な事例共有 ・求める居住支援について意見交換 ・出席者以外の課員への情報共有
不動産事業者 （茅ヶ崎市居住支援協力不動産店）	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産事業者のビジネスとして入居に必要な事項の共有 ・自社の事業の紹介 ・居住支援が必要な困難な事例共有 ・他の協力店への情報共有方法の検討 ・出席者以外の社員への情報共有
社会福祉法人	<ul style="list-style-type: none"> ・法人の事業の紹介 ・居住支援が必要な困難な事例共有 ・他の社会福祉法人等で居住支援に関心のある法人の情報共有 ・出席者以外の職員への情報共有
居住支援法人	<ul style="list-style-type: none"> ・法人の事業の紹介 ・困難であったが解決した事例の情報共有

	有 ・県内の居住支援法人等の動向共有 ・出席者以外の職員への情報共有
都市政策課	・会長を担う（都市政策課長） ・事務局を担う ・先進事例や国・県の動向の把握、共有 ・「住まいの相談窓口」での相談事例共有 ・自課の支援施策共有 ・会員情報等の発信、共有 ・必要に応じた調査 等

2) 茅ヶ崎市居住支援協議会活動概要

令和4年度は、設立総会后を含めて2回の開催を予定しています。

ア) 令和4年度第1回茅ヶ崎市居住支援協議会

- ・開催時期：令和4年6～10月にて調整
- ・開催時間：90分を予定
- ・開催内容：以下のとおり。
 - (1)会長・副会長挨拶
 - (2)居住支援の概要説明（国・県・市の事業案内）
 - (3)会員の事業の紹介（1～2会員）
 - (4)困難な対応事例の紹介（解決済みの相談）
 - (5)意見交換

(3) 茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン・茅ヶ崎市空家等対策計画改定

1) 茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン

住宅に関して分野ごとに行っていた取組を効率的かつ効果的に行うため、「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン」を平成26年3月に10年計画として策定しました。

計画策定時より8年が経過し、コロナ禍を契機とした「新たな日常」に伴う住まい方の多様化や、気候変動の影響などによる自然災害の激甚化・頻発化など、大きく変化した社会環境により新たな課題が発生している状況です。これからの住まいづくりは、新たに発生した課題を含めて解決を目指し、社会潮流により随時変化する市民ニーズを反映した取組が必要であり、あらゆる世代に「茅ヶ崎に住み続けたい」「住んでみたい」と思える茅ヶ崎の魅力を活かした住宅政策を展開することが求められています。

本プランの策定後の社会環境の変化に対応した「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」の実現を目指し、本プランの改定を実施します。

改定方針については、資料3「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの改定の方向性について」をご覧ください。

ア) 改定による効果

- ・ 変化する市民ニーズや人口構成を的確に捉えた取組を行うことで、本プランの将来像である「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」を実現できる。
- ・ 本市の特性を踏まえた災害に強いまちづくりの取組を行うことで、市民が安全・安心に暮らすことのできる住まいの選択、地域づくりの推進が可能となる。
- ・ 社会環境の変化に応じた住まいの取組を行うことにより、本市の魅力が向上し、あらゆる世代に「茅ヶ崎に住みたい」「住んでみたい」と思ってもらえることで、今後の人口減少や少子高齢化の緩和が期待できる。

イ) 改定作業の予算・検討組織・スケジュール

- ・ 令和4年度のアンケート及び実態調査には、国の特定財源（社会資本整備総合交付金（補助率45%））を活用予定。
- ・ 改定案については、茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの策定及び変更並びに当該計画に基づく施策の推進に関する事項について協議する「茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会」及び「茅ヶ崎市住宅政策庁内調整会議」の議題に挙げ、協議していただく。
- ・ スケジュールについては、資料4「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン・茅ヶ崎市空家等対策計画改定スケジュール」を参照。

2) 茅ヶ崎市空家等対策計画

平成27年5月の「空家等対策の推進に関する特別法（以下、「法」という）」が完全施行されたことを契機に、市民の生命・身体及び財産を保護することにより、安全に、かつ、安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、空家等の活用を促進することにより、まちづくり活動の活性化を図ることを目的として、法第6条第1項に基づく「茅ヶ崎市空家等対策計画」を平成29年4月に策定しました。なお、計画期間到来の令和2年度に改定の予定でしたが、総合計画及び実施計画の改定時期を2年間延期する状況を踏まえ、改定時期を令和4年度としております。

令和元年度茅ヶ崎市空き家実態調査結果及び今後の人口減少及び高齢化等の社会情勢の変化も鑑みると、今後も空き家の増加が見込まれるため、引き続き計画に位置付けた施策を推進する必要があります。

また、国の交付金の受領にあたっては、計画策定や協議会の設置、地域の民間事業者等との連携が要件となっており、空き家の除却、活用、関連事業が補助対象となっています。現時点では行政代執行による空き家の除却が必要な案件はないものの、対応が困難な特定空家等も実在しているため、今後行政代執行の可能性も見越して、本計画の改定が必要です。

なお、平成30年住宅・土地統計調査や令和元年度空き家実態調査の結果から、空家は増加しているものの、増加率は大きくないことを鑑みると、現計画より大幅に計画改定する必要性がないと考えております。そのため、計画期間についても、現計画策定時は5年計画と定めていますが、総合計画の計画期間と同じ10年とし、法改正等の可能性も踏まえ、5年を目途に必要なに応じて見直すことを検討します。

ア) 改定による効果

- ・後期高齢者が大幅に増加することを踏まえ、将来の人口構成を見越したより効果的な施策を展開することができる。(発生予防)
- ・対応困難な特定空家等の解消への施策について、国の交付金の活用も視野に入れて実施することができる。(適正管理)
- ・空き家利活用等マッチング制度の成果や課題を踏まえ、本市の現状に合った利活用施策を展開することができる。(利活用)

イ) 改定作業の予算・検討組織・スケジュール

- ・予算は計上せず、都市政策課にて改定作業を行う。
- ・改定案については、法に基づき空家等対策計画の作成並びに実施に関する事項につき協議を行う「茅ヶ崎市空家等対策推進協議会」等の議題に挙げ、協議していただくことと併せて、「茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会」及び「茅ヶ崎市住宅政策庁内調整会議」に協議内容を報告する。
- ・スケジュールについては、資料4「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン・茅ヶ崎市空家等対策計画改定スケジュール」を参照。

(4) 空き家に関する施策の推進

1) 空き家利活用等マッチング制度

昨年度に引き続き、「市場に流通していない空き家や借り手のつかない空き家等の所有者」と「地域等の活性化や課題解決を図りたいと考える空き家活用等希望者」を繋ぎ合わせることを目的に実施します。

また、登録件数が伸び悩んでいることを踏まえ、他課の施策との連携も視野に入れ、本制度の目的達成のため、施策内容の見直しの必要性について検討します。

2) 空き家の適正管理

継続的にある近隣からの空き家の情報提供に関して、関係課と連携を図り、適正管理を促すとともに、周辺に重大で切迫性の高い危険をもたらす恐れのある空き家については、特定空家等の判定を行い、危険の解消を目指します。

また、昨年度に引き続き民間との共同により冊子を発行し、発生予防または適正管理の普及啓発を図ります。