

令和4年度茅ヶ崎市地域再生計画評価書

1 地域再生計画の名称

第2期茅ヶ崎市まち・ひと・しごと創生推進計画

2 評価対象事業の名称（企業版ふるさと納税受領事業）

茅ヶ崎市まち・ひと・しごと創生推進事業

ア 結婚・出産・子育ての希望をかなえ、茅ヶ崎への人の流れをつくる事業

- ・子育て世代の本市への継続的な転入を維持するため、若い世代が参加しやすく、本市でのライフスタイルへの興味を深めるきっかけづくりなど、子育て世代に向け、本市での暮らしのプロモーションに取り組む事業

【実施事業】

- ・子育て世代の転入促進プロモーション事業 等

3 地域再生計画に掲げる評価方法

毎年度12月までに地元の経済に知見を持つ外部有識者による効果検証（ヒアリング）を行う。

4 効果検証（ヒアリング）結果

【外部有識者】

- ・横浜銀行 茅ヶ崎支店 支店長 宮本 英義 様
副支店長 渡邊 祐司 様
- ・湘南信用金庫 茅ヶ崎営業部 部長 菅野 敦 様

【ヒアリング日】

令和4年12月26日（月）

【ヒアリングの視点】

- ・令和3年度に行った施策の効果及び今後の施策展開に向けた知見を得るため、市内の不動産市場の動向、及び新型コロナウイルス感染症の影響を受けた市内経済の状態についてヒアリングを行った。

【ヒアリング内容】

横浜銀行 茅ヶ崎支店 支店長 宮本 英義 様、 副支店長 渡邊 祐司 様

市内の
不動産市場

- ・住宅ローンは申し込み件数や単価平均も伸び、好調である。茅ヶ崎は、都内や神奈川県中心部と比べて戸建ての一区画が広く、大きな家を建てることができるのが特徴であるため、住宅購入が増えている要因の一つといえる。
- ・住宅価格の高騰により、30代の家族世帯への融資金額は高い状況だが、これ以上価格が高騰すると、返済比率等が厳しくなり購入者の負担が増えてしまう。
- ・茅ヶ崎の南側の土地は頻繁に動かないが、相続による土地の売却により動く傾向がある。
- ・南側エリアと北側エリアでは、住宅価格や販売スピードに差が出ている。

市内の
経済状況

- ・不動産業界は、仕入単価の上昇等の影響を受け、勢いは衰えてきている印象である。
- ・一部の製造業は半導体不足の影響を受けている。
- ・中小企業が脱炭素に向けて、気候関連情報の情報開示や、温室効果ガス排出量の達成すべき目標について、意識して対応する必要性が生じている。自動車産業の下請けがカーボンニュートラルの影響を受けているが、自社の温室効果ガス排出量だけでなく、他社の排出量まで算定評価することが標準となってくると、サプライチェーンの一部となっている市内の運送業・物流産業なども、近い将来厳しい対応を求められる可能性がある。
- ・窓口での創業相談は多くない。市外から移転してくる企業は、IT産業が多い。
- ・企業への融資において、投資に興味をもつ企業があるが、移転先の土地がない。土地の用途としては、オフィスよりは、製造・物流の工場などのニーズが強いが、その場合は広い土地が必要となるため、市内ではなかなかマッチングしていない。

その他	<ul style="list-style-type: none"> ・茅ヶ崎に住み続けたいという市民の声が多いので、茅ヶ崎のブランドイメージを確立し、地域に根を張ってもらえるかが鍵である。
-----	--

湘南信用金庫 茅ヶ崎営業部 部長 菅野 敦 様	
市内の不動産市場	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産の値段は高止まりしており、融資が追いついていない。 ・海側の価格は高いが、移住者の購入により埋まっている。東京からの移住者における住宅購入は減っており、一段落している印象である。 ・通常引越し先で融資を受ける個人への融資は、減少傾向である。 ・都内居住の方が、セカンドハウスとして茅ヶ崎に住宅購入するケースもある。
市内の経済状況	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産業界は好調である。 ・製造業は下請けが多く大手企業の業績の影響を受けるが、そのような場合は稼働日数を減らすなどして対応している。 ・創業は、資金の申込が前年に比べて増えており、ネット販売など、IT業種を在宅で開業するケースが増えている。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・コロナ禍に融資をした企業への据え置き期間が終わり、令和5年3月から返済が始まる。 ・茅ヶ崎市は、のんびりとした風土など良いイメージを持たれているので、維持していくことが重要である。

5 総括

市内の不動産市場は好調であり、子育て世代などを対象とした移住・定住促進を強化する事業目的は、本市にとって適切であるとの評価をいただいた。

住宅用地の供給不足や住宅価格が高騰している状況であるため、コロナ禍からの転入需要を保っていくためには、今後の不動産市場の動向を注視しながら、本市の住環境や風土、強みを維持・発展させるべきとのご意見を踏まえ、引き続きプロモーションや、移住・定住したくなる地域づくりに取り組んでいく。