

参考資料3

令和4年度第1回

茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会

茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランに基づく施策
の推進に関する事項について（答申）

平成30年7月

茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会

はじめに

「茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会(以下、「本委員会」という)」は、平成 26・27 年度に空き家対策等を中心に議論を進めてきた「住まいづくり連絡協議会」を改編し、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組織として、平成 28 年度に立ち上げられたものです。

本答申書は、市長からの諮問を受け、「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン(以下、「アクションプラン」という)」の計画内容のうち、「住まい」に関する相談に関する事、空き家の利活用に関する事、高齢社会における「住まい」のモデル事業に関する事、茅ヶ崎らしい住まいのあり方に関する事、公的賃貸住宅のあり方に関する事、の5つのテーマについて、本委員会で、平成 28・29 年度に協議し、取り組んできた内容及び来年度以降の取組に向けた方向性や留意点をとりまとめたものです。

住宅施策については、市民生活に直結するとともに、成果が現れるまでに長い時間のかかる息の長い取組であることから、本答申書の内容を踏まえ、来年度以降も着実な推進を望むものです。

■用語の定義

なお、本答申書で使われている用語は、アクションプランにおける用語の定義によりますが、主な用語の定義は次に示す通りです。

※本答申で使われている用語の定義

- ・住宅：社会構成単位である人とその家族の居住の用に供される建築物。
- ・住まい：建築物としての住宅と、そこで営まれる生活を含む概念。
- ・住まい方：個々の価値観に基づき、主体的に選択される住まい形式。

茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会
委員長 竹内 陸男

もくじ

はじめに

1 茅ヶ崎市における住宅に関する取組の展開	1
（1）これまでの取組のまとめ	1
ア これまでの取組状況の概略	1
イ 茅ヶ崎市を取り巻く状況の変化と新たな課題への対応	1
（2）取組の達成状況と今後の方向性	3
ア 「住まい」に関する相談について	3
イ 空き家等の対策について	5
ウ 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	7
エ 茅ヶ崎市の地域特性を活かした茅ヶ崎らしい住まいのあり方について	8
オ 公的賃貸住宅のあり方について	9
2 今後の住宅政策の展開について	11
（1）段階的かつ横断的な取組の推進	11
（2）地区レベルでのモデル的な取組の推進	11
（3）民間活力の活用拡大	11
（4）居住支援協議会の設立	11
〔参考資料〕	12
（1）茅ヶ崎市における住まいや居住者の変化	12
ア 居住者の変化	12
イ 住まいの変化	15
ウ 住宅政策における国・県等の動向	18
（2）検討経過	23
ア 茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会 設置要綱	23
イ 茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会 委員名簿	25
ウ 検討の経過	26

1 茅ヶ崎市における住宅に関する取組の展開

(1) これまでの取組のまとめ

ア これまでの取組状況の概略

「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン」に基づく住宅施策については、これまで特に「短期（平成 26～28 年度）」に位置づけられている施策を中心に進められてきており、一定の成果を得ています。

本委員会の任期である平成 28～29 年度では、特に今後の茅ヶ崎市で大きな課題となる少子高齢化や人口減少等に対応するために重要となる次の 5 項目について中心的に議論し、かつ取り組んできました。

ア 「住まい」に関する相談について

【施策 1】「住まいの相談窓口」の開設

イ 空き家等の対策について

【施策 7】空き家の適正管理

【施策 8】空き家活用方策の検討

ウ 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

【施策 9】高齢社会での「住まい」モデル事業

エ 茅ヶ崎市の地域特性を活かした茅ヶ崎らしい住まいのあり方について

【施策 13】住宅性能表示制度などの活用促進

【施策 14】「(仮称)湘南茅ヶ崎住宅」のガイドラインの作成

【施策 15】「(仮称)湘南茅ヶ崎住宅」の性能表示のしくみづくり

【施策 30】「湘南茅ヶ崎の住まいと暮らし」の情報発信

オ 公的賃貸住宅のあり方について

【施策 11】市営住宅の有効活用

【施策 12】UR などの公的賃貸住宅との連携

「ア」、「イ」については、「住まいの相談窓口」や「空き家活用等マッチング制度」などの制度に関する取組であり、制度の立ち上げは完了し、運用段階での試行錯誤を踏まえた制度の改良を図る段階となっています。一方、「ウ」、「エ」、「オ」は、アクションプランの中核をなす重要な取組で、実施に向けた準備段階にある取組です。特に「ウ」のモデル事業については、コミュニティ行政や福祉行政等とも関連し、波及効果が大きいことから、入念な準備が進められています。

イ 茅ヶ崎市を取り巻く状況の変化と新たな課題への対応

近年の居住者や住まいの変化に伴って生じた、新たに対応することが求められる問題点や課題は以下のように整理できます。

(ア) 急速に進む少子高齢化への対応

- 茅ヶ崎市では、まだゆるやかな人口増加が続いていますが、少子高齢化は進行しており、特に 65 歳以上人口は平成 22 年から平成 27 年の 5 年間で 9,000 人以上増加しています。
- また、高齢化が進むことで、地区によっては、地域コミュニティの担い手不足等の問題も

発生しており、コミュニティの活力低下も懸念されます。

- 地域コミュニティを維持するためには、地域に子どもから高齢者までがバランスよく居住し、世代交代が円滑に進むことが必要であることから、若年ファミリー層などが暮らしやすい住まいや住まい環境形成を推進していくことが求められます。

(イ) 空き家の急速な増加

- 茅ヶ崎市では平成 20 年から平成 25 年にかけて急速に増加しており、こうした統計データは市民の生活実感とも合致しています。
- 空き家の問題は一義的には所有者の問題ですが、個人に任せていては問題解決が困難であることから、地域の問題として地域住民が主体的に取り組めるよう、アドバイザーやコーディネーターの派遣などの支援方策等について検討していくことが必要となっています。
- 空き家の活用にあたっては、住宅としての利用はもちろん、福祉やコミュニティ活動の場としての活用、民泊などの短期的な宿泊の場としての活用など、様々な方策が考えられ、国も空き家を活用しやすいように法制度を整備しつつあることから、国の動向をにらみつつ、茅ヶ崎市にあった活用方策について検討していくことが求められます。

(ウ) 高齢層の住み替えや居住支援ニーズへの対応

- 平成 20 年から平成 25 年にかけて特に 55 歳以上の層では戸建の持家率が低下し、共同住宅等の持家率が上昇していることから、広くて管理の大変な戸建から、マンション等への住み替えの需要が一定程度存在していることがわかります。
- また、住まいの相談窓口では、居住支援に関する相談が約 4 割を占めている現状があり、高齢者を中心として住まいの確保が困難な層が存在しています。
- そのため、宅建事業者等との連携を強化し、高齢者の住み替えや安定居住のための支援のあり方についてさらに検討を進めるほか、高齢者向け住宅の供給促進のための方策の検討など、ソフト・ハードの両面からの対応が求められます。

(I) マンション等の管理対策の充実

- 茅ヶ崎市の住宅は、戸建住宅が中心ですが、区分所有による持家の共同住宅も約 1 万戸あり、老朽化に伴うスラム化などの問題が発生することも懸念されます。
- また、民泊が制度化されたことで、制度への賛成・反対を巡り管理組合内でのトラブル発生等も懸念されます。
- そのため、マンション等の改修・建替えに関する支援や管理規約の改正にあたっての管理組合への支援策等について検討することが必要となっています。

(2) 取組の達成状況と今後の方向性

ア 「住まい」に関する相談について

■ 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

(ア) 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」を茅ヶ崎市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。
- 関係団体との連携強化
 - ・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3月末現在で107件の相談が寄せられ、うち18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4割を占めていますが、相談内容は多岐に渡っています。
 - ・土地家屋調査士会や家財整理相談窓口に繋ぐなど、これまでにない相談も増えており、複雑な問題のため一件の相談に時間を要する案件もあります。

(イ) 今後の展開の方向性

- 相談体制の強化について
 - ・これまでの相談内容をみると、居住支援に関する相談が約4割と多いものの、その他の相談では、家族関係などに起因する相談などもあり、不動産や建築、法律関係の専門家につなぐだけでは解決困難な案件も少なくありません。
 - ・問題の解決には、相談者に寄り添い、親身になって相談を受けることが必要であり、行政の対応では限界があります。
 - ・総合的な対応が可能なNPOなどの組織への委託やアクションプランに位置づけている専門アドバイザー制度の創設など、新たなサポートシステムを相談窓口に取り込んでいくことが必要と考えられます。
- 居住支援のしくみについて
 - ・相談の約4割を占める居住支援に関しては、公的賃貸住宅の量的な増加が見込めないなか、民間賃貸住宅をうまく活用していくことが必要となります。
 - ・川崎市や大和市などで取り組まれているような、協力不動産事業者を登録し、家賃の支払能力があるにも関わらず住宅が借りられない人をサポートする居住支援のしくみを導入することが考えられます。
 - ・また、居住支援にあたっては、市が独自に居住支援協議会を立ち上げ、居住支援協議会

を中心にしくみを構築していくことも考えられます。

- ・さらに、不動産関係団体、居住支援団体はもちろん、福祉関連団体等との連携も含めた住宅入居後のサポート体制のあり方など、住宅確保要配慮者が住み続けられるしくみづくりについても検討していくことが考えられます。

イ 空き家等の対策について

■ 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

(ア) 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、空き家の発生予防や適正管理を進めています。
- 「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」を茅ヶ崎市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 3 月末現在で寄せられた相談は 14 件、のべ登録件数は空き家所有者 2 件、空き家活用希望者 1 件となっており、引き合わせには至っていません。
- 制度周知の取組
 - ・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。

(イ) 今後の展開の方向性

- 空き家の活用について
 - ・空き家は耐震性に問題を抱える案件が多いほか、相続の処理や家財などの動産の取り扱いなどの問題があり、活用のハードルは高く、空き家活用等マッチング制度の登録件数が伸び悩んでいるのもそこに大きな要因があります。
 - ・空き家の利用にあたっては、住宅として利用する場合、シェアハウス的な利用では建築基準法や消防法など、法的にクリアすべき問題も多く、住宅以外の用途で利用する場合も同様であることから、専門のアドバイザーなどが入り、空き家利用をサポートしていくしくみが必要となります。

- ・空き家活用の場合、行政が介在することで、耐震適合要件の義務づけなど、利用に向けたハードルが高くなることから、行政が介在しないマッチングのしくみづくりも併せて検討し、民間主導での利用を促進していくことが必要となります。
- **空き家除却後の空き地活用の促進**
 - ・一般に、空き家活用はハードルが高いことから、空き家を除却して、地域のためのオープンスペースとして空き地を活用する場合などには固定資産税を減免する制度を創設するなど、空き家利用に拘らずに空間を有効活用することに投資することなども今後検討していくことが必要となります。

ウ 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

■ 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

(ア) 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

- ・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。

(イ) 今後の展開の方向性

● 空き家などの問題の「地域の問題」としての捉え直し

- ・空き家などの問題は、不動産所有者の個々の問題であるという認識から、地域の生活環境の悪化や不動産価値の低下などにつながる地域全体の問題であるという認識を持っていただけるよう、情報提供を進め、意識啓発を進めていくことが必要です。
- ・まずはモデル地区候補などで勉強会やワークショップ等を開催し、成功事例を積み重ねることで、モデル的な地区単位での取組を全市的に展開していくことが考えられます。
- ・また、空き家などの問題を地域で考えるきっかけとして、自治会や民生委員児童委員など、空き家などの地域の情報を把握している地域住民による空き家のリストづくりを推奨するなど、地域での機会づくりを促進することが必要です。

● 地域における空き家・空き地の「柔らかい管理」のしくみづくり

- ・管理不全の空き家や空き地を地域で出さないためには、要介護状態になる前からの不動産所有者に対する意識啓発が重要です。
- ・仮に空き家・空き地が発生したとしても、それらの所有者もしくは管理者の連絡先を把握しておくことが重要であることから、地域のルールなどとして、連絡先を登録するようなしくみを構築することなどが考えられます。

エ 茅ヶ崎市の地域特性を活かした茅ヶ崎らしい住まいのあり方について

■ 住まいづくりアクションプランでの関連施策

- 【施策 13】 住宅性能表示制度などの活用促進
- 【施策 14】 「(仮称)湘南茅ヶ崎住宅」のガイドラインの作成
- 【施策 15】 「(仮称)湘南茅ヶ崎住宅」の性能表示のしくみづくり
- 【施策 30】 「湘南茅ヶ崎の住まいと暮らし」の情報発信

(ア) これまでの取組と現在の達成状況

- 既往住宅性能表示制度の周知
 - ・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しました。
- 他自治体等の事例の研究による「湘南茅ヶ崎の住まい」のブランド化の取組
 - ・北海道で取り組まれている「北方型住宅」などの事例研究等を通じた検討のなかで、東京や横浜などの市外の人などの意見から茅ヶ崎らしさを見いだす必要性が確認されました。
 - ・茅ヶ崎市の地域性を活かした住まいのブランド化を進めるためには、住宅の設計者などを含めた研究会のような組織を立ち上げ、需要者と対話しながら進めることの必要性が確認されました。
- 茅ヶ崎市の住まいと暮らしの魅力を伝えるための取組
 - ・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が確認されました。

(イ) 今後の展開の方向性

- 茅ヶ崎市らしい住まいのブランド化
 - ・「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、「住まい」についても茅ヶ崎らしさを表現できる「海」や「風」などに関連した一定の基準を設定し、それを遵守することで、より魅力ある地域環境形成に貢献するような「住まい」のあり方を提案していくことが必要です。
 - ・住まいのブランド化にあたっては、例えば住まいづくり推進委員会の部会など、検討のための専門組織等を立ち上げ、住宅設計者などに入っていただきながら検討することが必要です。
- 茅ヶ崎らしい「住まい」、「住まい方」のPR
 - ・「住まい」や「住まい方」は、住宅だけでなくそこで営まれる暮らしを含む総合的なものであることから、そのPRにあたっては、茅ヶ崎市全体としてのシティプロモーションとしての「茅ヶ崎ブランド」づくりと一体的に取り組むことが重要です。

オ 公的賃貸住宅のあり方について

■ 住まいづくりアクションプランでの関連施策

【施策 11】 市営住宅の有効活用

【施策 12】 UR などの公的賃貸住宅との連携

(ア) これまでの取組と現在の達成状況

- 平成 32 年を目標とした追加供給戸数 84 戸の確保
 - ・「茅ヶ崎市営住宅ストック総合活用計画（平成 25 年 3 月）」において、目標管理戸数として、平成 32 年度までに追加管理戸数を 84 戸とし、合計で 534 戸を目標としており、これまでの取組として、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し、目標管理戸数は残り 44 戸となっています。
- 国の制度変更や先進事例等を踏まえた公的賃貸住宅の今後のあり方の検討
 - ・「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」の改正による新たな住宅セーフティネット制度の創設や他自治体等による先進的な取り組み等を踏まえ、今後の公的賃貸住宅のあり方を検討する必要があります。

(イ) 今後の展開の方向性

- 民間住宅活用の推進
 - ・高齢者の独り暮らし世帯の増加が想定される中で、今後、公的賃貸住宅に対するニーズは一定程度増加していくものと考えられますが、市が直接今後大幅に市営住宅を新規供給していくことは、財政的にも難しいと考えられます。
 - ・公的賃貸住宅の検討に当たっては市営住宅のみではなく、国でも、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」を改正し、高齢者、低額所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度など、民間賃貸住宅や空き家を活用した「新たな住宅セーフティネット制度」が創設されるなど、民間住宅の活用が進められていることから、茅ヶ崎市としても、今後も国や県の動向を注視し、これらと連携しながら、民間住宅の活用を進めていくことが必要です。
- 市営住宅の再整備
 - ・耐用年限を過ぎた市営香川住宅・市営高田住宅については、小和田地区に新たな市営住宅を整備するとともに、市営香川住宅を再整備することで、市営住宅の総戸数を確保することとしています。
- 市営住宅の管理面での民間活力の導入検討
 - ・市営住宅の整備については、借上型市営住宅という形で UR をはじめとする民間活力の導入が進められており、市営住宅の管理については、平成 27 年度から市営住宅の修繕業務に民間活力を導入し、平成 30 年度からは修繕業務に点検業務を加え、民間活力の幅を広げていくこととしています。
 - ・市営住宅入居者の高齢化や単身者の増加が進み、一層きめ細かな住宅管理が求められる中で、市営住宅の管理を市直営で担っていくことは難しい面があること、修繕業務や管理業務に精通した民間事業者を活用することで、より低コストで質の高い建築物の管理

ができる可能性があることなどから、今後は市営住宅での民間活力のさらなる活用について検討することが必要です。

2 今後の住宅政策の展開について

来年度以降、「住まいづくりアクションプラン」を推進するにあたって、特に留意すべき事項や重点的に取組を進めていくべき事項は次に示す通りです。

(1) 段階的かつ横断的な取組の推進

- これまで取り組んできた相談窓口の設置や空き家対策、高齢社会における住まいのモデル事業、(仮称)湘南茅ヶ崎住宅などの住まいのブランド化などは、相互に関連しあっており、全体を通じて茅ヶ崎市の持続可能性や魅力の高めていくものとなっていることから、それぞれをバラバラに進めるのではなく、総合的に進めていくことが必要です。
- また、特に高齢社会における住まいのモデル事業など、住民を巻き込んだ取組の推進にあたっては、問題の共有や住まいづくりを担う主体としての意識醸成など、時間をかけて進めていかないと頓挫する可能性もあることから、地域性を踏まえつつ、住民の意識レベルに合わせて段階的に実施ができる柔軟なプログラム作成が鍵となります。

(2) 地区レベルでのモデル的な取組の推進

- 今年度までの取組で、地区レベルでのモデル的な取組を実施する候補となる地区の選定までは進んでおり、来年度以降は実際に地区での取組を進めていく段階になります。
- 住まいづくりの取組は、行政だけでできる範囲には限界があり、地区レベルで住民がいかに主体的に取り組めるかが成功の鍵となっていることから、行政として地区に対して何が支援できるのかを見極めながら、効果的な支援方策を検討し、実施していくことが必要です。

(3) 民間活力の活用拡大

- 住宅施策は、住宅市場に近い民間が担える部分も多いほか、住宅を中心としつつも家族関係などが絡む問題もあるなど、行政だけでは解決が困難な問題も多いという特徴があります。
- 相談窓口での市民からの相談への対応はもちろん、地区レベルでのモデル的な取組や空き家の活用などにおいても専門家が入ることで、問題解決が進むことが期待できることから、提携可能な専門家団体やNPO等の団体、派遣可能なアドバイザー等のネットワークを拡大していくことが必要です。
- また、住宅セーフティネットの構築や公的賃貸住宅の確保・管理などの面でも行政だけの力では限界があることから、民間住宅や民間事業者が持つノウハウを積極的に活用する方向に転換していくことが必要です。

(4) 居住支援協議会の設立

- 住宅相談窓口における相談内容で居住支援に関する相談が約4割と多く、今後高齢化が進む中で潜在的なニーズも高まっていくことが想定されることから、市独自の居住支援協議会を設立し、住宅セーフティネットの構築を進めていくことが考えられます。
- 居住支援協議会については、人件費等を含めた国の補助制度や、運営を民間に委託するという選択肢もあり、市の実情を踏まえて組織づくりを検討し、立ち上げていくことが必要です。

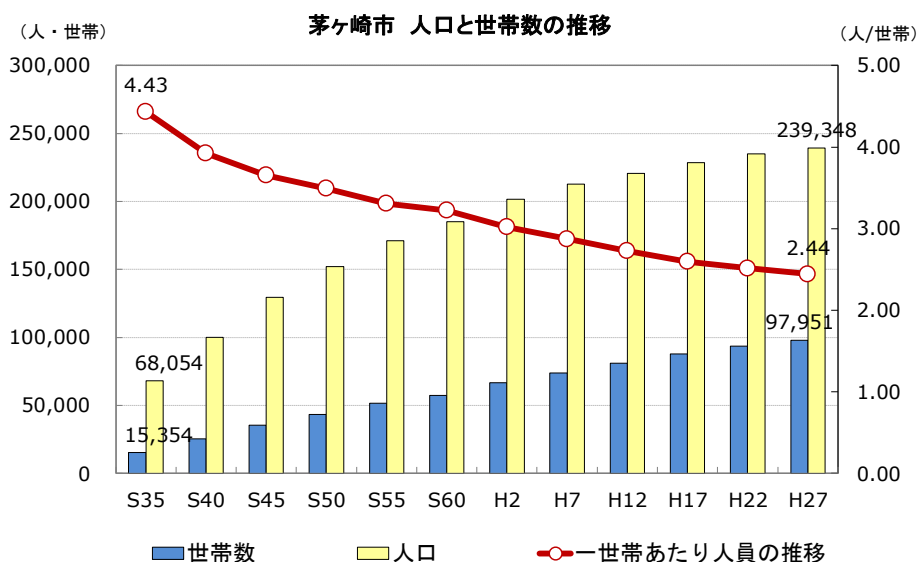
〔参考資料〕

(1) 茅ヶ崎市における住まいや居住者の変化

ア 居住者の変化

(ア) 人口・世帯数の推移

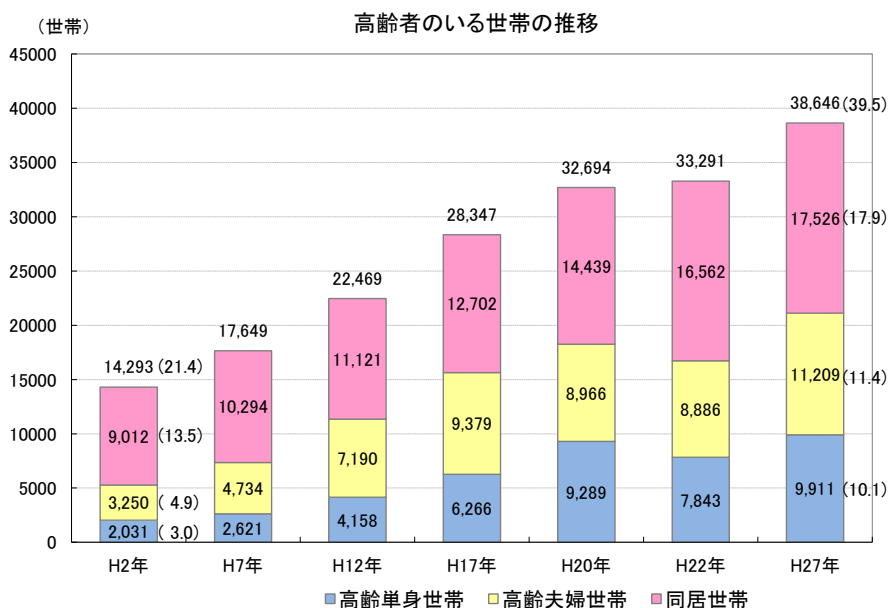
- 平成27年国勢調査における人口は239,348人、世帯数は97,951世帯で、伸び率は低くなってきているものの、増加しています。
- 一世帯当たりの世帯人員は、減少傾向が続いており、平成27年には2.44人となっています。



資料：国勢調査

(イ) 高齢者のいる世帯の推移

- 茅ヶ崎市の高齢者のいる世帯の数は年々増加する傾向にあります。
- 総世帯数に占める、高齢者のいる世帯数の割合は、平成2年時の21.4%から平成27年39.5%へ18.1ポイント増加しており、特に、高齢者単身世帯と高齢者夫婦世帯の増加が著しくなっています。

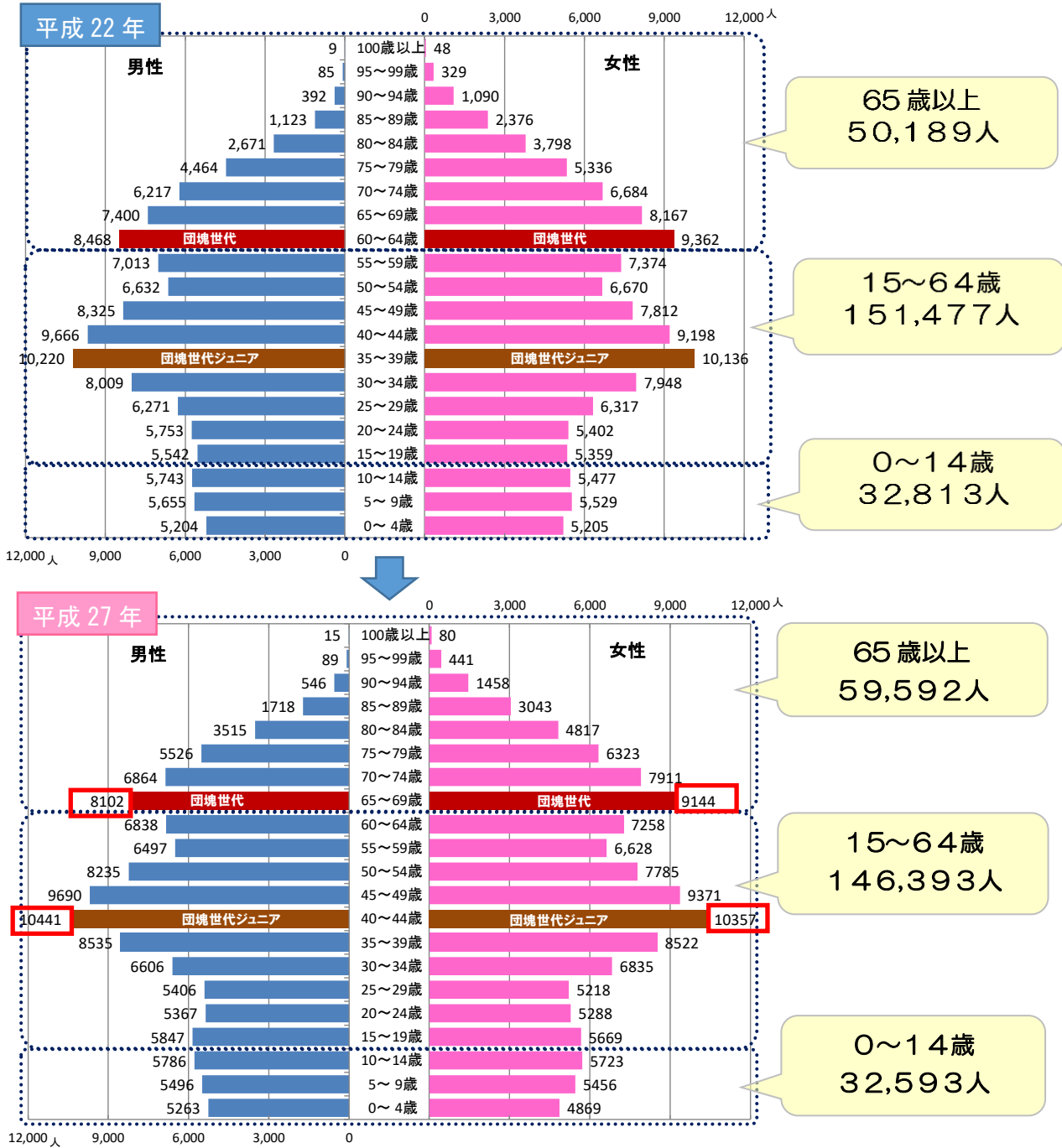


※ () 内は茅ヶ崎市の総世帯数に対する割合

(ウ) 年齢別人口の推移

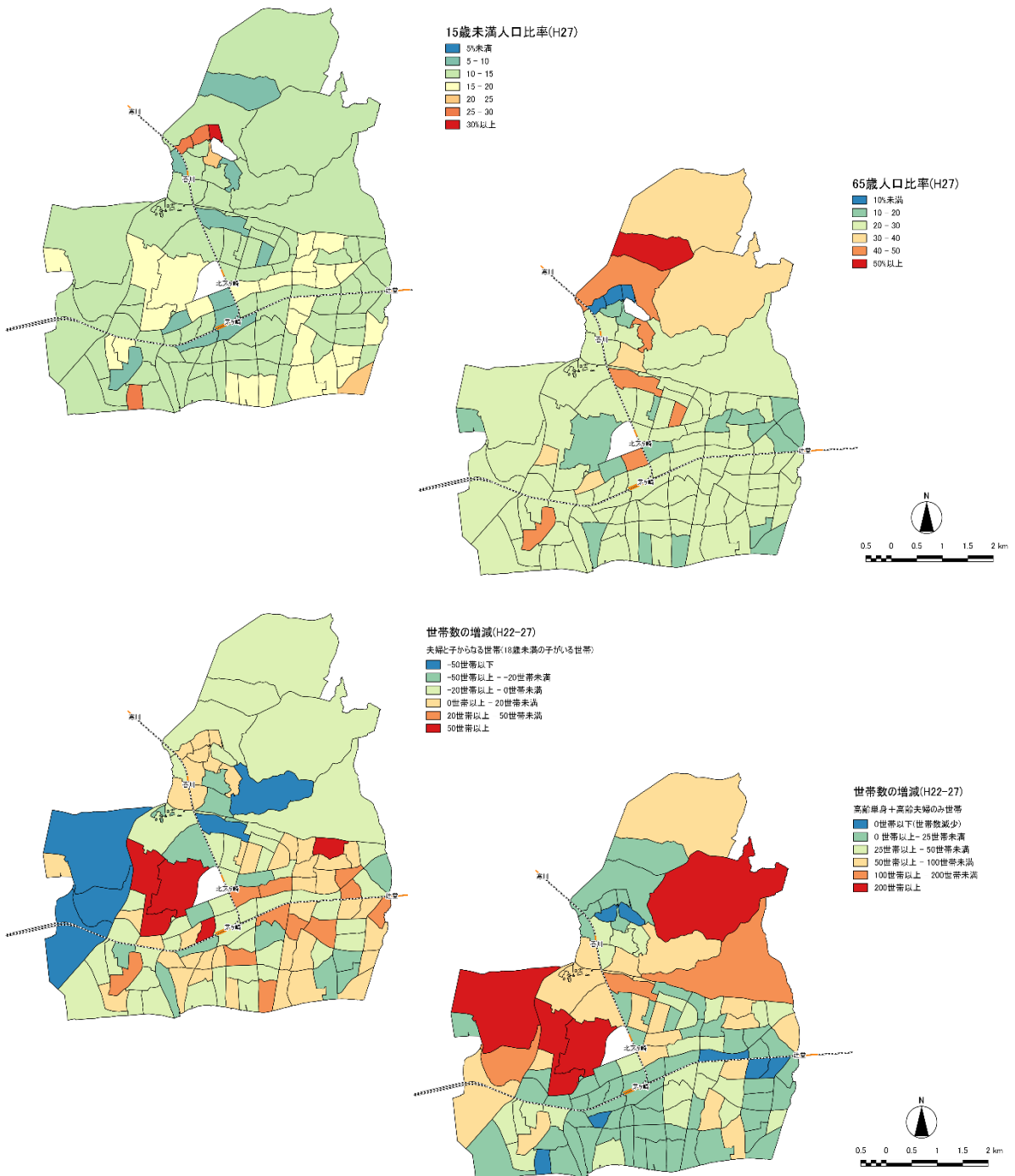
- 本市の年齢人口構成をみると、40～44歳の団塊ジュニア世代と、60～64歳の団塊の世代が多く居住していることがわかります。
- 平成22年国勢調査時と比較すると、0～14歳で220人、15～64歳では5,084人減少していますが、65歳以上では9,403人増加しています。

年齢別人口構成



(I) 町丁目別人口・世帯数の状況

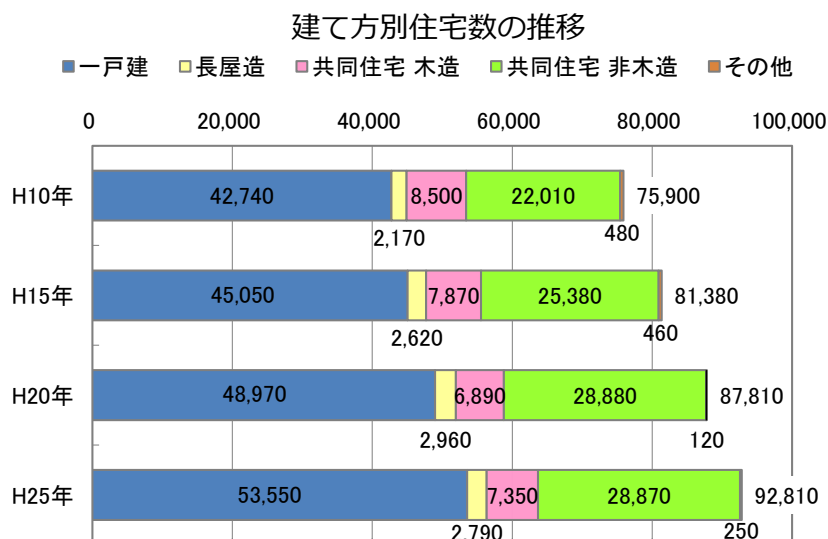
- 15歳未満人口比率は香川駅北東部のみずき3丁目、みずき1・2丁目や南湖7丁目などで25%以上と高くなっています。また、65歳以上人口比率は市北部の行谷で50%以上と高いほか、浜見平や鶴が台などの公的賃貸住宅が多い地区、松風台などの戸建住宅団地がある地区などで40%以上と高くなっています。
- 18歳未満の子と夫婦からなる世帯は、市西部の萩園、今宿、中島、市中央よりやや北の甘沼、鶴が台などでの減少が目立つ一方、浜之郷、矢畑、菱沼1丁目、新栄町などでは増加が目立ちます。
- 65歳以上の単身世帯・夫婦のみ世帯は、市の北西部と北東部で増加が著しい一方、東海道線沿線から南の地区や香川駅周辺などでは増加が少なくなっています。



イ 住まいの変化

(ア) 住宅戸数

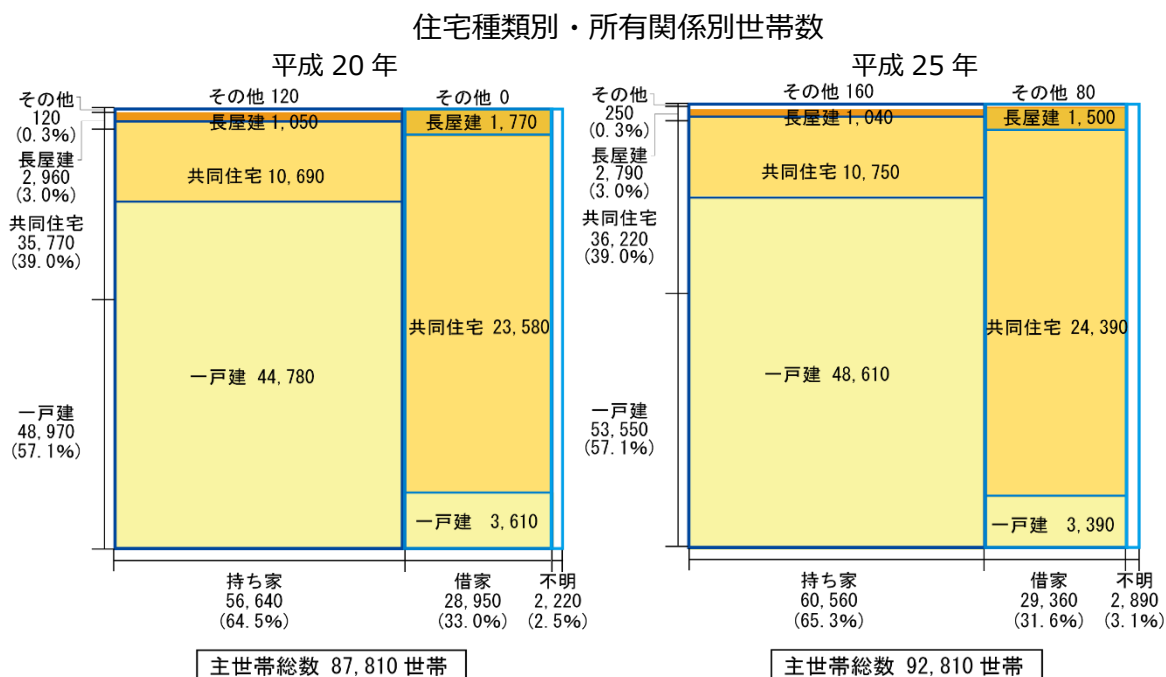
- 平成 25 年住宅・土地統計調査による住宅戸数は 92,810 戸で、平成 20 年に比べ 5,000 戸増加しています。
- 増加が著しいのは一戸建住宅で、約 4,600 戸の増加となっています。非木造の共同住宅はほぼ横ばいとなっています。



資料：住宅・土地統計調査

(イ) 住宅の所有関係別世帯数

- 所有関係別にみると、持家率は平成 20 年の 64.5%から平成 25 年には 65.3%へとわずかに上昇しています。
- 住宅の種類別でみると、持家の一戸建てが 4,000 戸近く増加している一方で、持家の共同住宅はほぼ横ばいとなっています。

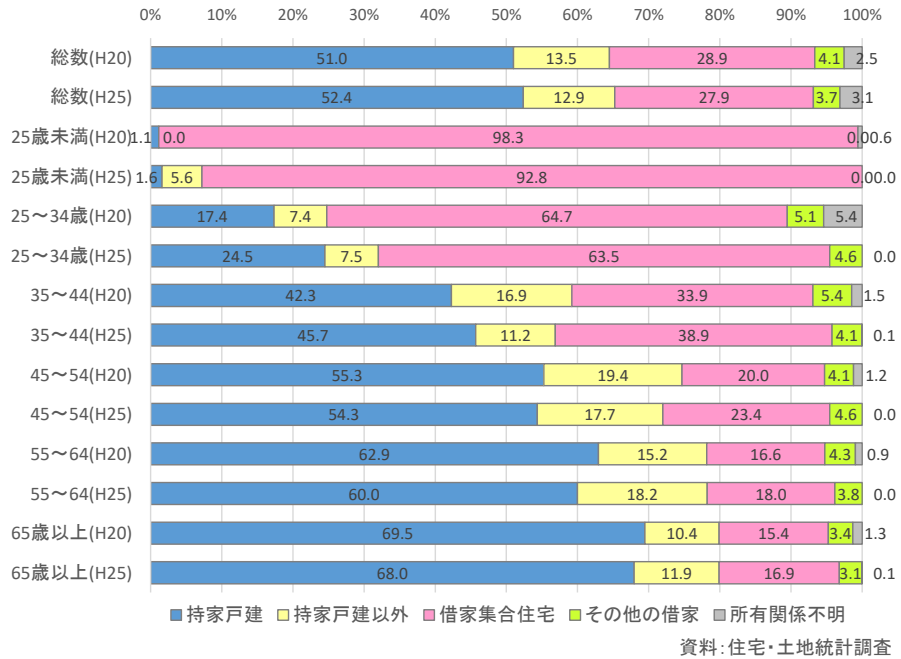


資料：住宅・土地統計調査

(ウ) 年齢別住宅の所有関係別世帯数

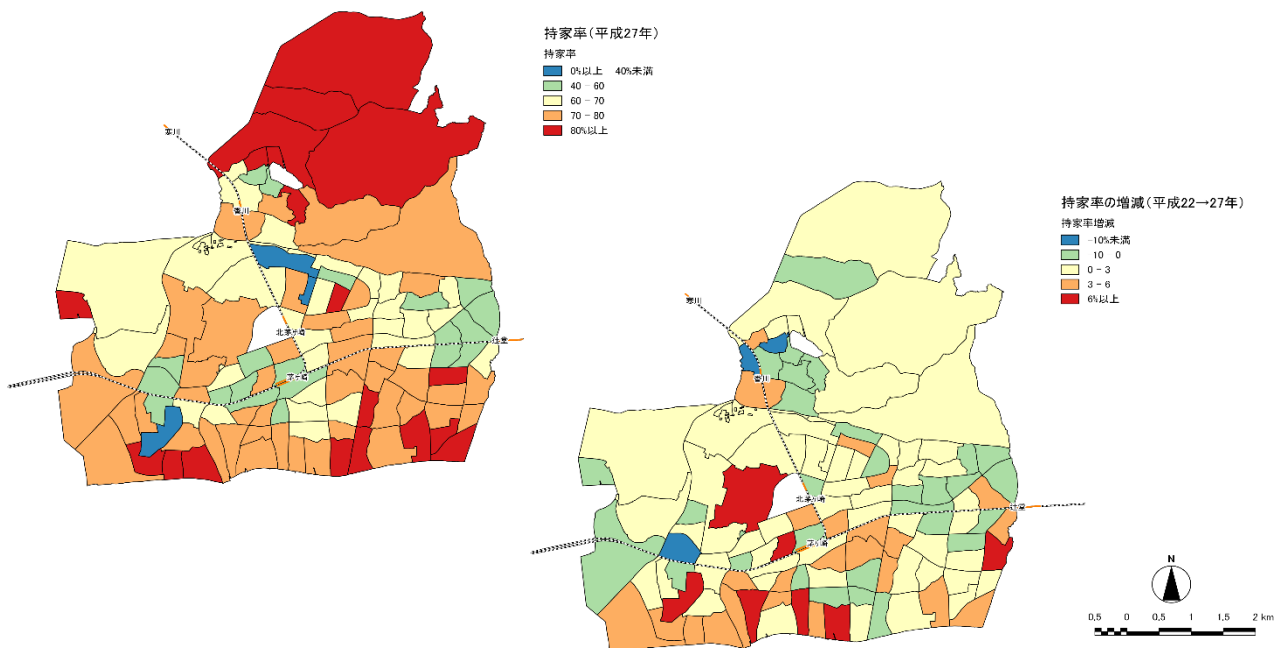
- 年齢別に住宅所有の状況をみると、高年齢層ほど持家の比率が高くなっていますが、平成20年と比較すると、特に35～54歳の年齢層で持家率が低下しています。
- 一戸建ての持家に着目すると、平成20年から25年にかけて、44歳未満では比率が上昇している一方、45歳以上では比率が低下しており、特に55歳以上では持家や借家の共同住宅への住み替えが一定程度あることを示しています。

年齢別・住宅の種類別・所有関係別世帯構成の推移



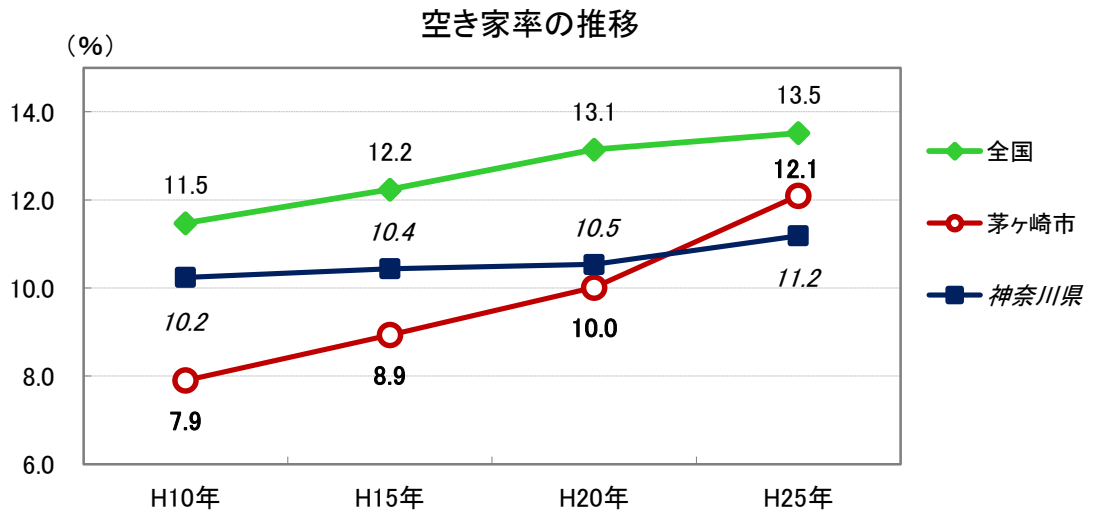
(I) 町丁目別持家率

- 持家率は市の北部や南部で高い傾向が見られます。
- 平成22年と27年の国勢調査での持家率を比較すると、海岸沿いの地区や茅ヶ崎駅や辻堂駅の周辺で上昇幅が大きくなっています。



(オ) 空き家率の推移

- 空き家率は平成 20 年の 10.0% から平成 25 年には神奈川県平均の 11.2% を上回る 12.1% に上昇しており、急速に空き家が増加していることを示しています。



資料:住宅・土地統計調査

ウ 住宅政策における国・県等の動向

(ア) 法制度の制定及び改正

a 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（セーフティネット法）【改正】

●施行日

平成 29 年 10 月 25 日

●改正のポイント

住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅の確保及び増加する空き家の対策のため、両者を結びつける「新たな住宅セーフティネット制度」を創設。

賃貸人は中核市以上の自治体または県に住宅確保要配慮者の入居を拒まない物件として一定要件（面積、耐震等）をクリアした物件を登録（集合住宅は一室から可）。国が広く情報提供を行い、住宅確保要配慮者に周知。改修補助、家賃低廉化補助等を実施。また民間の居住支援を行う団体を県が指定し、住宅確保要配慮者の入居のサポートを実施。

b 住宅宿泊事業法（民泊法）【制定】

●施行日

平成 30 年 6 月 15 日（予定）

●制定のポイント

訪日外国人旅行者急増を受け、多様化する民泊ニーズ及び違法の民間民泊に対応するための法制定。

住宅宿泊事業を営もうとする場合は保健所設置市以上（希望する場合）の市または県に届け出。家主不在型（空き家）の場合は住宅宿泊管理業者（国土交通大臣の登録）に住宅の管理を委託することを義務付け。

市または県は住宅宿泊事業者に対し監督を実施。宿泊者と住宅宿泊事業者との間の宿泊契約の締結を仲介する事業を営もうとする場合（住宅宿泊仲介業）は官公庁長官の登録が必要。

c 空き家所有者の情報提供に関するガイドライン【制定】

●施行日

平成 29 年 3 月

●制度のポイント

各地で増加する空き家に対応するため、空き家特措法の施行を受け、実態調査等で把握した自治体で保有する空き家所有者情報（法第 10 条に基づく課税情報等）の外部提供を行なうにあたっての指針となるもの。

空き家の解消のためには民間事業者との連携が不可欠であるため、関連法案（個人情報等）を整理し所有者の同意があった場合については外部提供が可能との指針（試案）を公表。

(イ) 上位計画の改定

a 住生活基本計画（全国計画）【改定】

●計画期間

平成 28 年度から平成 37 年度までの 10 年間

●計画策定のポイント

少子高齢化・人口減少等の課題を正面から受け止めた新たな住宅政策の方向性を提示

【ポイント 1】若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現

・「若年・子育て世帯」と「高齢者」の住生活に関する目標を初めて設定

・ひとり親・多子世帯等の子育て世帯や高齢者等を対象に民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット機能の強化策を検討

【ポイント 2】既存住宅の流通と空き家の利活用を促進し、住宅ストック活用型市場への転換を加速

・マンションの建替え等を昭和 50 年からの累計で約 500 件とする成果指標を設定

・「その他空き家」数を 400 万戸程度に抑制

【ポイント 3】住生活を支え、強い経済を実現する担い手としての住生活産業を活性化

・住宅ストックビジネスを活性化し、既存住宅流通・リフォームの市場規模を倍増し、20 兆円市場にすることを目標

●施策の基本的な方針

①「居住者からの視点」

目標 1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現

目標 2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

目標 3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

②「住宅ストックからの視点」

目標 4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築

目標 5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

目標 6 急増する空き家の活用・除却の推進

③「産業・地域からの視点」

目標 7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

目標 8 住宅地の魅力の維持・向上

b かながわ住宅計画

かながわ住宅計画は、「神奈川県住生活基本計画」、「神奈川県高齢者居住安定確保計画」、「地域住宅計画 神奈川県地域」、「神奈川県県営住宅ストック総合活用計画」の4つの計画で構成されており、4計画とも近年改定されています。

なお、「神奈川県県営住宅ストック総合活用計画」は、茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン策定前の平成25年9月に改定されていることから、割愛しています。

(a) 神奈川県住生活基本計画【改定】

●計画期間

平成28年度から平成37年度までの10年間

●計画の目的

- ・ 少子高齢社会、本格的な人口・世帯減少社会の到来を見据えた長期的展望に立つとともに、平成28年3月に国が決定した「住生活基本計画（全国計画）」に即して定め、魅力あふれ、質の高い住生活の実現をめざし、住まいまちづくりに関する施策を地域の実情に応じて総合的かつ計画的に推進することを目的として策定。
- ・ 神奈川県における、これからの住まいまちづくりの目標などを示すことで、県民やNPO、民間事業者、自治会、町内会、公的団体、行政等、様々な主体が連携、協働して取り組むための指針となることを目標。

●基本目標

- ・ 人生100歳時代に向けて、全ての県民が、安心して、安全で良質な住宅に住み、ともに支えあいながら、魅力あふれ、質の高い住生活が送れる住まいまちづくりの実現

●4つの視点と目標

- ・ 基本目標の実現に向けた住宅政策を、多様な視点に立って示し、地域の実情等に応じて総合的に実施するため、①「人（県民）からの視点」②「住宅からの視点」③「まちづくりからの視点」④「新しい住生活からの視点」の4つの視点から9の目標を設定

①「人（県民）からの視点」

- 目標1 若年・子育て世帯などが安心して暮らせる住生活の実現
- 目標2 高齢者の多様な住生活の実現
- 目標3 住宅確保要配慮者の居住の安定確保

②「住宅からの視点」

- 目標4 住宅の資産価値が低下しない仕組みについてのムーブメントの創出
- 目標5 安全で良質な住宅ストックの形成と有効活用
- 目標6 空き家の適切な管理と利活用の促進

③「まちづくりからの視点」

- 目標7 住生活に関連した地域経済の活性化
- 目標8 まち・住宅地の魅力の維持・向上と大規模災害への備え

④「新しい住生活からの視点」

- 目標9 多彩で多様な神奈川の魅力を活かした住生活の実現

(b) 神奈川県高齢者居住安定計画【改定】

●計画期間

平成27年度から平成32年度までの6年間

●計画の目的

- ・住宅施策と福祉施策の一体的な取組を総合的かつ計画的に推進することにより、高齢者の居住の安定を確保し、県民が安心して暮らせる社会を実現することを目的に策定

●基本理念

- ・「高齢者が住み慣れた住宅や地域で住み続けることができる環境の整備」

●基本方向

基本方向1：「地域力の強化」
基本方向2：「居住環境の向上」
基本方向3：「居住福祉の推進」

行政、高齢者向け住宅・介護サービス事業者やNPOなどの居住支援団体等による住宅施策と福祉施策の連携の充実・強化を図った中で、「健康」「居住コミュニティ」の2つの視点を織り込んだ「地域力の強化」「居住環境の向上」「居住福祉の推進」という3つの基本方向により、施策を総合的に組み合わせることで推進し、高齢者の居住の安定確保を実現。

●高齢者の居住の安定確保に向けた目標

【高齢者の居住の安定確保に向けた施策目標】

- ア 行政・住民・支援団体等の連携による新たなコミュニティ形成と地域力の強化
- イ 良質な高齢者向け住まいの確保と居住まちづくり1の促進等による居住
- ウ 住まいにおける適切なケアや情報の提供による居住福祉の推進

【高齢者向け賃貸住宅及び高齢者施設等の供給目標】

- ア サービス付き高齢者向け住宅 12,500 戸
- イ 特別養護老人ホーム 37,374 人
- ウ 介護老人保健施設 20,603 人
- エ 介護療養型医療施設 2,166 人
- オ 有料老人ホーム 35,754 人
- カ 認知症高齢者グループホーム 12,847 人
- キ 軽費老人ホーム 2,139 人
- ク 養護老人ホーム 1,379 人

(c) 地域住宅計画 神奈川県地域【改定】

●計画期間

平成 29 年度から平成 33 年度までの 5 年間

●計画の目的

- ・地域の実情に応じた施策を推進するため、地域における住宅に対する多様な需要に応じた公的賃貸住宅の整備等に関して定める計画で、この計画に基づき実施される事業に対し社会資本整備総合交付金が交付

●計画の目標

- ・「人生 100 歳時代に向けて、全ての県民が、安心して、安全で良質な住宅に住み、ともに支えあいながら、魅力あふれ、質の高い住生活が送れる住まいまちづくりの実現」
- 目標 1 若年・子育て世帯などが安心して暮らせる住生活の実現
 - 目標 2 高齢者の多様な住生活の実現
 - 目標 3 住宅確保要配慮者の居住の安定確保
 - 目標 4 住宅の資産価値が低下しないしくみについてのムーブメントの創出、安全で良

質な住宅ストックの形成と有効活用

- 目標5 安全で良質な住宅ストックの形成と有効活用
- 目標6 空き家の適切な管理と利活用の促進
- 目標7 住生活に関連した地域経済の活性化
- 目標8 まち・住宅の魅力の維持・向上と大規模災害への備え
- 目標9 多彩で多様な神奈川の魅力を活かした住生活の実現

(2) 検討経過

ア 茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会 設置要綱

○茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会規則

平成 28 年 6 月 30 日

規則第 45 号

(趣旨)

第 1 条 この規則は、茅ヶ崎市附属機関設置条例(平成 10 年茅ヶ崎市条例第 44 号)に基づき設置された茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会(以下「委員会」という。)の所掌事項、組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(所掌事項)

第 2 条 委員会は、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き市長の諮問に応じて調査審議し、その結果を答申し、又は建議するものとする。

(委員)

第 3 条 委員会の委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 市民
- (2) 市の区域内の公共的団体等の代表者
- (3) 市の区域内の建設関係団体の代表者
- (4) 市の区域内の社会福祉関係団体の代表者
- (5) 学識経験を有する者
- (6) 関係行政機関の職員

2 委員の任期は、2 年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

3 委員は、再任されることができる。

(委員長及び副委員長)

第 4 条 委員会に委員長及び副委員長 1 人を置き、委員の互選により定める。

2 委員長は、委員会の会務を総理し、委員会を代表する。

3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第 5 条 委員会の会議は、委員長が招集し、その議長となる。

2 委員会の会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。

3 委員会の会議の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(意見の聴取等)

第 6 条 委員会は、その任務を行うため必要があると認めるときは、会議に関係者の出席を求め、その意見又は説明を聴くことができる。

(庶務)

第 7 条 委員会の庶務は、都市部都市政策課において処理する。

(委任)

第 8 条 この規則に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

附 則

この規則は、平成 28 年 7 月 1 日から施行する。

イ 茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会 委員名簿

茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会会員名簿(順不同敬称略) H29.12.20 現在

構成	組織名等	会員
市民（４人）	まちぢから協議会連絡会 （松林地区まちぢから協議会）	細田 勲
	まちぢから協議会連絡会 （湘南地区まちぢから協議会）	後藤 金蔵
	茅ヶ崎市民生委員児童委員協議会	青木 照夫
	公募市民	仲谷 亮
市の区域内の公共的団体等の代表者（１人）	社会福祉法人茅ヶ崎市社会福祉協議会	事務局長 矢島 啓志
市の区域内の建設関係団体等の代表者（２人）	一般社団法人 茅ヶ崎建設業協会	伊澤 敏典
	公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会 湘南支部	須田 實
市の区域内の社会福祉関係団体等の代表者（２人）	茅ヶ崎市介護サービス事業者連絡協議会	後藤 光子
	茅ヶ崎市身体障害者福祉協会	神谷 優子
学識経験を有する者（５人）	シビックプランニング研究所	代表 竹内 陸男
	元株式会社 不動産開発研究所	顧問 山本 忠
	東海大学工学部建築学科	教授 加藤 仁美
	大妻女子大学社会情報学部	教授 松本 暢子
	都市プランナー 横浜商科大学兼任講師	野口 和雄
関係行政機関の職員（２人）	神奈川県県土整備局住宅計画課	課長 羽太 美孝
	公益社団法人かながわ住まいづくり協会	事業課 総括担当課長 入原 修一

(計 16 人)

ウ 検討の経過

年度・回	開催日	開催場所	検討内容
H28年度			
第1回	平成28年 10月11日(火) 10:00~12:07	茅ヶ崎市役所 分庁舎5階 コミュニティ ホール会議室 AB	1. 議題 (1) 委員長及び副委員長の選任について 2. 報告 (1) 茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会の所掌事務について (2) 昨年度までの取り組みについて (3) 空き家対策の進捗状況について (4) 今年度以降の取り組みについて (5) その他
第2回	平成28年 12月21日(水) 14:00~16:08	茅ヶ崎市役所 分庁舎6階 コミュニティ ホール集会室1	1. 議題 (1) 「住まいの相談窓口」の開設について (2) 「空き家活用等マッチング制度」の創設について (3) 優先的に取り組む施策について 2. 報告 (1) 空き家対策の進捗状況について (2) 今後のスケジュールについて (3) その他
第3回	平成29年 3月29日(水) 10:00~12:00	茅ヶ崎市役所 分庁舎6階 コミュニティ ホール集会室1	1. 議題 (1) 「住まいの相談窓口」の開設状況について (2) 「空き家活用等マッチング制度」の創設状況について (3) 今後優先的に取り組む施策について 2. 報告 (1) 空家等対策計画の策定状況 (2) 平成29年度のスケジュールについて (3) その他
H29年度			
第1回	平成29年 10月4日(水) 14:00~16:00	茅ヶ崎市役所 分庁舎6階 コミュニティ ホール集会室1	1. 議題 (1) 「住まいの相談窓口」内容分析及び新たな協定先について (2) 「空き家活用等マッチング制度」の創設状況について (3) 今後 優先的に 取り組む施策について 2. 報告 (1) (仮称)茅ヶ崎市の空き家対策便りの作成について (2) 空家の発生予防・適正管理のチラシの作成について (3) 平成29年度に予定されている新規事業の経過について (4) 平成29年度スケジュールについて
第2回	平成29年 12月20日(水) 10:00~12:00	茅ヶ崎市役所 分庁舎5階 特別会議室	1. 議題 (1) 住まいづくり推進委員会「答申」の目次構成につて (2) 住まいづくりアクションプラの施策推進について 2. 報告 (1) 平成29年度スケジュールについて 資料5 (2) 「住まいの相談窓口」及び「空き家活用等マッチング制度」の状況及び新たな協定先について (3) 特定空家等の状況について
第3回	平成30年 3月28日(水) 14:00~16:00	茅ヶ崎市役所 本庁舎4階 会議室1	1. 議題 (1) 茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランに基づく施策の推進に関する事項について(答申)(案) 2. 報告 (1) 空き家利活用シンポジウムの開催報告について (2) 平成30年度のスケジュールについて