

参考資料4

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)

令和3年4月

茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会

# もくじ

## はじめに 1

### 1 茅ヶ崎市における住宅に関する取組の展開 2

#### 1-1 これまでの取組のまとめ 2

#### 1-2 取組の達成状況と今後の方向性 3

- (1) 取組1 高齢者など住まいの相談窓口と情報提供 ..... 3
- (2) 取組2 地域包括ケア、地域コミュニティと専門家が連携した住まいのセーフティネット構築.. 4
- (3) 取組4 住環境の保全と安全対策 ..... 6
- (4) 取組5 特に高齢化が進捗する地区でのモデル的取組 ..... 8
- (5) 取組9 「(仮称) 住まい・まちづくりアドバイザー」制度の充実 ..... 9
- (6) 取組10 住まい政策と庁内連携の強化..... 10

### 2 今後の課題 12

#### 2-1 住宅セーフティネットの構築 12

- (1) 居住支援の新たな仕組みの普及・拡大 ..... 12
- (2) 空き家対策と居住支援との連携強化 ..... 12
- (3) 居住支援協議会の設立 ..... 12

#### 2-2 地域・地区レベルでのモデル的な取組の推進 13

#### 2-3 次期アクションプランの策定 13

### 3 参考資料 14

#### 3-1 茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会 規則・運営要綱 14

- (1) 茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会規則 ..... 14
- (2) 新型コロナウイルス感染症対策のための茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会運営要綱. 15

#### 3-2 茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会 委員名簿 16

#### 3-3 検討の経過 17

#### 3-4 住宅確保要配慮者のボリュームについて 18

- (1) 住宅確保要配慮者のボリューム検討 ..... 18
- (2) 推計結果のまとめ ..... 21

## 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(平成30年10月)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、住まいのセーフティネット構築、空き家の利活用、高齢化が進む地区でのモデル的取組、「(仮称)住まい・まちづくりアドバイザー」制度、住まいに関する庁内連携の強化、住宅斡旋の新たな仕組みづくり、の7つのテーマについて、本委員会で、平成30年度～令和2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みます。

また、新型コロナウイルス感染症の拡大等により、住宅困窮者の増加や居住地の郊外化などの状況も見られるなど、住宅施策をめぐる状況も変化しています。そのため、令和5年度に迫るアクションプランの期間の満了も見据えながら、次期アクションプランの策定に向けた準備を進めていくことも必要と考えます。

### ■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。

# 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

茅ヶ崎市は、東京都心部や横浜・川崎といった県内の中心的都市とも比較的近く、海やみどりなどの資源も豊かであり、市民等による様々な活動も活発に行われているなど、住まいの場として高いポテンシャルを持った地域といえます。

こうしたポテンシャルを生かすべく、アクションプランでは3つの方針と17の取組を掲げ、平成26年度から継続した取組を展開しています。

平成30年度から令和2年度までの3年間では、平成30年3月の答申での留意事項や課題を踏まえて、セーフティネット構築や空き家対策、高齢化が進捗する地区でのモデル的取組などについて重点的に検討を進めました。また、令和2年度は新型コロナウイルスの感染拡大の影響もあり、住宅確保要配慮者の増加への対応から、セーフティネット構築のうち新たな住宅斡旋の仕組みづくりを中心に取組を行いました。

### ■平成30年度～令和2年度の実施内容

取組1 高齢者など住まいの相談窓口と情報提供

【施策1】「住まいの相談窓口」の開設

取組2 地域包括ケア、地域コミュニティと専門家が連携した住まいのセーフティネット構築

【施策3, 23】「(仮称)茅ヶ崎市住まいづくり連絡協議会」の設置

取組4 住環境の保全と安全対策

【施策7】空き家の適正管理

【施策8】空き家活用方策の検討

取組5 特に高齢化が進捗する地区でのモデル的取組

【施策9】高齢社会での「住まい」モデル事業

取組9 「(仮称)住まい・まちづくりアドバイザー」制度の充実

【施策4, 16】高齢者など住まいのアドバイザー派遣

【施策10, 17】まちづくりアドバイザー派遣

【施策18, 27】アパート改善建て替えアドバイザー派遣

【施策19, 29】マンションアドバイザー派遣

取組10 住まい政策と庁内連携の強化

【施策20】高齢者などへの住まいの制度の周知と活用促進

【施策21】庁内連携のしくみづくり

## 1-2 取組の達成状況と今後の方向性

### (1) 取組1 高齢者など住まいの相談窓口と情報提供

【施策1】「住まいの相談窓口」の開設
--------------------

#### ①相談件数や相談内容の傾向について

##### ア) 新たな団体と協定締結

- 令和2年1月14日に、11団体目の協定団体として一般社団法人神奈川県マンション管理士会と協定を締結しています。

##### イ) 相談実績

- 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。
- 令和元年度は183件の相談が寄せられ、うち71件については協定団体に繋いでいます。
- 令和2年度は154件の相談が寄せられ、うち62件については協定団体に繋いでいます。  
(令和3年2月末時点)

##### ウ) 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、相続、相続した空き家の売却、リフォームに関する事などが多くなっています。
- 相談内容は多岐にわたっていますが、賃貸住宅から賃貸住宅への住み替え(居住支援)、相続等の問題(権利調整)、空き家の売却や住宅改善(流通・リフォーム)、空き家管理や活用(空き家問題)などが多くなっています。令和元年度(183件)の実績でみると、居住支援36%が最も多く、次いで権利調整21%、流通・リフォーム19%、空き家問題10%と続き、これらで9割近くを占めています。
- 居住支援に関する事では公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会を、相続に関する事は神奈川県司法書士会や神奈川県弁護士会のほか、市民相談課で実施している税務相談や司法書士相談、法律相談をご案内しています。

#### ②今後の相談窓口のあり方

- 居住支援以外に関する相談については、所管部署や協定団体に繋ぐことで解決している事案が多く、大きな成果が見られます。
- 居住支援に関する相談については、住宅確保の問題だけでなく、生活支援などの福祉的な支援が必要なケースもあることから、引き続き福祉部局との連携を強化していくことが必要です。
- また今後、住まいに関する相談が増加した場合、行政職員だけで対応することが困難になる事態も想定されることから、地域の専門家や民間事業者などとの連携も含めて、効果的な住まいの相談窓口のあり方を検討していくことが必要といえます。

## (2) 取組2 地域包括ケア、地域コミュニティと専門家が連携した住まいのセーフティネット構築

### 【施策3, 23】「(仮称) 茅ヶ崎市住まいづくり連絡協議会」の設置

#### ①住宅確保要配慮者の推計について

- 住宅確保要配慮者となりうる世帯が現在どの程度市内に存在するかを把握するため、平成27年国勢調査と平成30年住宅・土地統計調査等のデータを使って、民間賃貸住宅に居住する世帯数等から推計しました。
- 属性別にみると最も数が多いのは年収200万円未満の単身世帯で、そのうちの約20%、約600世帯が年収200万円未満の高齢者単身世帯となっています。
- 第5期茅ヶ崎市障害者保健福祉計画策定アンケート調査結果によると、将来的に一人で自立した生活をしたいと考えている障害者は1,600人程度となっています。
- 住民基本台帳移動報告によると、市内には871世帯の外国人のいる世帯があり、住んでいる住宅の種別を神奈川県全体のデータから類推すると、約300世帯が民間賃貸住宅に居住しています。

※住宅確保要配慮者の推計については「3 参考資料」の「(4) 住宅確保要配慮者のボリュームについて」を参照。

#### ②居住支援(茅ヶ崎モデル)の新たな仕組みの立ち上げについて

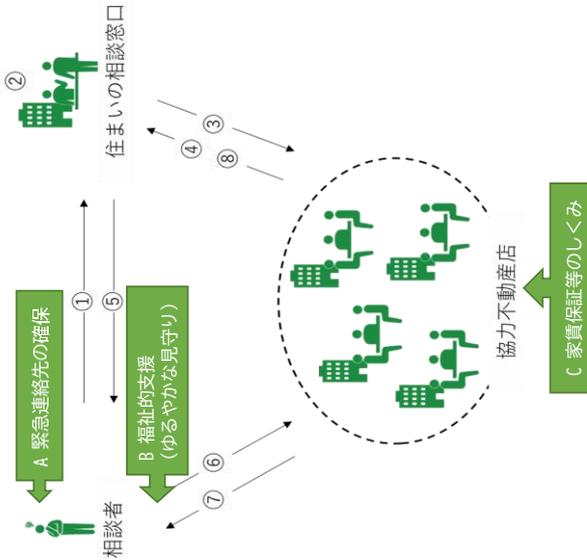
- 令和2年度については、新型コロナウイルスの感染拡大等の状況のなか、住宅確保要配慮者の増加が想定されたこと、これまでの「公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会」を通じた住宅斡旋の仕組みでは、市内の不動産店の登録が少ないことや、見守り等の福祉サービスの利用状況が不動産店に伝えることができないといった問題があったことから、新たな住宅斡旋の仕組みの立ち上げを中心に検討を進めてきました。
- 新たな住宅斡旋の仕組みでは、住宅確保要配慮者に住宅斡旋をしていただく「茅ヶ崎市居住支援協力不動産店(以下「協力不動産店」という。)」と直接やり取りすることで、入居先が決まる件数が増えることが期待されるほか、市に協力不動産店が直接登録する仕組み(協力不動産店登録制度)とすることにより、不動産事業者との連携強化が期待されます。
- また、一般社団法人賃貸保証機構と協定を結ぶことで、家賃債務保証※などの活用可能性が広がること、不動産店に相談者が行く際の送迎・同行などのサービスがあり、一人で不動産店に行くことへの不安や交通の便などの理由で不動産店に出向くことが難しい利用者の利用がしやすくなることも利点といえます。
- 住宅斡旋の新たな仕組みでは入居支援について効果が期待できることから、入居後の居住者の生活を支える生活支援の充実に引き続き取り組み、住宅斡旋と生活支援が両輪となる居住支援の仕組み(茅ヶ崎モデル)の構築が求められています。
- 生活支援については、情報提供活動やヒアリングなどを通じて、社会福祉協議会などの福祉団体や医療機関、地域で活発な活動を行っている市民団体などとの関係づくりを進めており、生活支援サービスを提供していただける担い手の発掘を進めています。

#### ※家賃債務保証

入居希望者が賃貸住宅の契約を締結する場合に、保証会社が借主の連帯保証人に近い役割を果たす制度のこと。借主が賃貸借契約の期間中に家賃等を滞納した場合に、保証会社が一定範囲内で立て替えを行う。

【新たな仕組み案】

市内及び湘南支部圏内へ転居希望



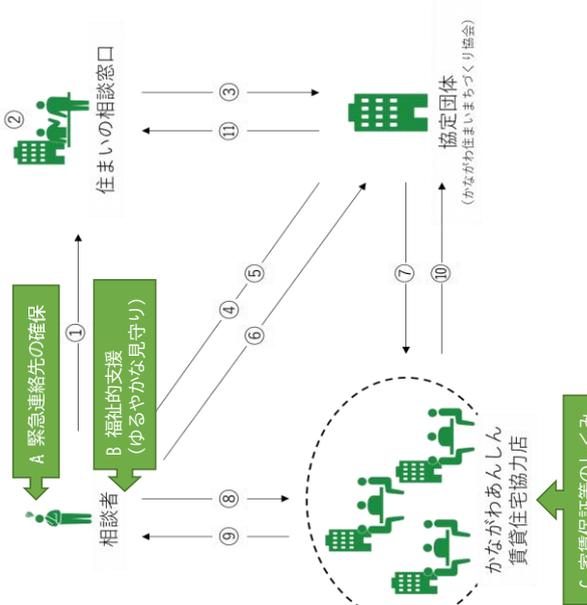
- ①相談：相談者が住まいの相談窓口を訪問
- ②作成：住まいの相談窓口にて相談シートを作成
- ③照会：協力不動産店へ相談シートを送り、照会をかける
- ④回答：条件に合う物件がある協力不動産店のみ回答
- ⑤報告：照会結果を報告
- ⑥訪問：物件があった場合はその協力不動産店へ訪問
- ⑦相談：物件が入居可能な場合相談を行う
- ⑧報告：入居可否等の報告を住まいの相談窓口へ行う

【共通】

- A.緊急連絡先の確保：連絡先となる団体等の確保⇒NPO等との連携の可能性検討
- B.福祉的支援(ゆるやかな見守り)：福祉団体や地域などによる日常的な見守りサービスの確保(既存の活動+地域コミュニティや新顔等集配サービス等民間事業者との連携)
- C.家賃保証等のしくみ：賃貸保証機構との協定締結

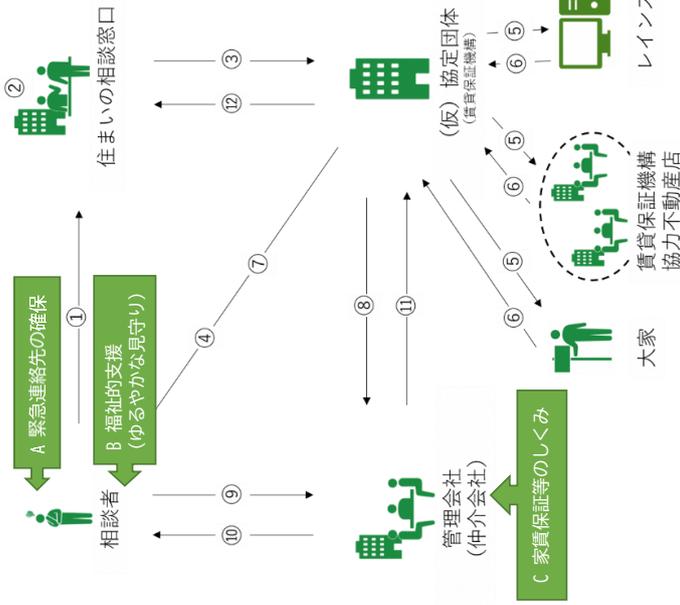
OR

県内(湘南支部圏外)へ転居希望



- ①相談：相談者が住まいの相談窓口を訪問
- ②作成：住まいの相談窓口にて相談シートを作成
- ③引継：協定団体へ相談シートを引き継ぐ
- ④確認：相談内容について確認
- ⑤送付：希望があればかながわ住まいの情報紙を送付
- ⑥報告：情報紙を確認のうえ訪問したい協力店を報告
- ⑦引継：相談者の情報等を共有し引き継ぐ
- ⑧訪問：希望の協力店へ訪問
- ⑨相談：内見等入居可能な場合相談を行う
- ⑩報告：入居可否等の報告を協定団体へ行う
- ⑪報告：入居可否等の報告を住まいの相談窓口へ行う

左記対応不可



- ①相談：相談者が住まいの相談窓口を訪問
- ②作成：住まいの相談窓口にて相談シートを作成
- ③引継：協定団体へ相談シートを引き継ぐ
- ④確認：相談内容について確認
- ⑤照会：さまざまなルートにて照会をかける
- ⑥回答：条件に合う物件がある場合は回答
- ⑦報告：照会結果を報告、同行・送迎の希望の確認
- ⑧引継：管理会社(仲介会社)へ引継ぐ
- ⑨訪問：管理会社(仲介会社)へ訪問(同行等希望の場合は協定団体同席)
- ⑩相談：内見等入居可能な場合相談を行う
- ⑪報告：入居可否等の報告を協定団体へ行う
- ⑫報告：入居可否等の報告を住まいの相談窓口へ行う

【変更後の効果】

- 協力不動産事業者へ直接繋ぐことができるため、緊急連絡先が身内でない場合も協力不動産事業者(家賃債務保証会社)によっては入居できる場合もあり、入居先が決まる件数が増えることが期待される。
- 市に登録してもらうことにより、協力不動産事業者と顔の見える関係を築くことができ、何かあった際にお互いに相談しやすくなる。
- 賃貸保証機構と協定を結ぶことにより、以下のメリットがある。
  - ① 保証会社で構成されているため、審査が難しそうな方でも会員会社にて審査に通る可能性があるため判断できる場合、その会社の保証が使える不動産店へ照会できる
  - ② 不動産店に行く際等に無料で送迎、同行してもらえらる。

### ③居住支援の仕組み構築に向けた今後の課題と方向性

- 住宅斡旋にあたっては、新たな仕組みが立ち上がったことから、仕組みを運用しながら修正を加え、住宅確保につなげていくことが求められます。また、緊急連絡先がないことで住宅を借りられないケースが多いことから、緊急連絡先の引受手となる居住支援法人等の確保を進めていくことが必要です。
- また、円滑な住宅斡旋を行っていくためには、住宅確保要配慮者が入居した後の見守りなどの生活支援についても充実させていくことが求められていることから、各地域で活動している福祉団体や市民団体、自治会などの協力を得ながら、取組を広げていくことが必要です。
- 現在、住宅に関して支援が必要となる可能性のある世帯は合計すると8,000世帯以上と多く、高齢者夫婦のみの世帯や高齢者と子どもの世帯など、配偶者や親の死亡等により経済状況が激変する可能性のある世帯も少なくありません。また、精神障害者の地域移行を国が推進しており、年齢や世帯の家族構成、障害の有無や状況など、対象者の属性ごとの対応策を検討し、必要に応じて適切な支援ができる住宅確保策や体制づくりを進めることが求められます。
- 市で実施している空き家調査では把握されていないアパートなどの空き住戸についても調査を行い、住宅確保要配慮者に供給可能な住宅としての活用を検討していくことが必要です。

## (3) 取組4 住環境の保全と安全対策

【施策7】 空き家の適正管理

【施策8】 空き家活用方策の検討

### ①空家等対策の推進に関する特別措置法及び茅ヶ崎市空家等対策計画に基づく適正管理の状況

- 法及び計画に基づき空家等の適正管理、発生予防及び利活用を進めています。法施行後、特定空家等に指定された物件は14件、うち勧告に至った物件は3件となっています。

### ②空き家実態調査の概要

- 空き家に対する適切な施策の実施を検討するために、令和元年度に全ての戸建住宅及び全室空き室となっている共同住宅等を対象として、「茅ヶ崎市空き家実態調査」を実施しています。この調査で空き家と想定される物件は1,575戸で、平成27年度の前回調査から217戸増加し、空き家率は2.7%と、前回調査から0.3%増加しています。
- 平成30年の住宅・土地統計調査(総務省)での茅ヶ崎市の戸建て住宅のみの空き家率は3.9%となっており、茅ヶ崎市空き家実態調査とは乖離があります。

※住宅・土地統計調査は抽出調査であり、戸建て住宅及び全室が空き室となっている共同住宅等を対象とした茅ヶ崎市空き家実態調査とは調査方法が異なることが調査結果の違いの要因と考えられます。なお、平成30年住宅・土地統計調査での集合住宅を含めた市全体での空き家率は8.5%となっています。

- 空き家実態調査結果において把握された空き家の所有者に対して実施したアンケート調査では、40%弱の所有者が将来的な利活用を希望しています。

### ③空き家活用等マッチング制度の状況

- 平成 29 年度に開設した「空き家活用等マッチング制度」の令和 2 年 3 月 10 日までの運用状況は、空き家所有者で相談 8 件、申請 2 件、空き家活用希望者で相談 18 件、申請 3 件となっています。
- これまでの成約件数は 1 件で、集いの場や外国人支援、フードバンク等の拠点として活用されています。
- 制度の周知を図るとともに、空き家の発生予防等の観点より「我が家の終活について、考えてみませんか？」を民間と共同で発行し、市の窓口等で配布しています。

※茅ヶ崎市空き家利活用等マッチング制度 利活用事例について

#### (1) 物件の概要

##### ①所在地

- ・茅ヶ崎市南湖
- ・東海道本線茅ヶ崎駅より徒歩 20 分



##### ②建物

- ・昭和 44 年築
- ・一戸建て（木造 2 階建て）
- ・耐震改修済み



##### ③間取り

- ・ 6 LDK
- ・延床面積 137.88 ㎡

#### (2) 利活用内容

地域の交流拠点として、様々な世代の活動の実施。

- ・市内で活動する団体（「サンチャイ・ネパールねばるぱ」）の活動拠点として、ネパール支援、不登校の子ども活動支援、障がい者の活動づくりの実施
- ・リトミック、ヨガ、子どもの学習の場など、「ふらっとパル茅ヶ崎」で活動する団体や個人の活動の場としての提供
- ・ひとり親支援やフードバンク活動等の場（「ビーバーリンク茅ヶ崎南湖」）として活用
- ・近隣の方等より不要となった着物や和装小物の寄付を募り、和室にて「ユーズド着物フェア」、「お習字体験会」や「ミニお茶席」を実施

#### (3) 課題

- ・活動内容等について、地域や対象者への情報発信
- ・地域の交流拠点として活用しており、現実的、継続的な利用を想定した地域住民等を巻き込む方法

#### ④今後の取組の方向性

- 市が実施している空き家実態調査では賃貸住宅が調査対象となっていないため、今後については賃貸住宅の空き住戸についても調査を実施し、活用できる空き住戸を把握することが必要です。
- 空き家・空き室の活用は、社会福祉協議会やNPO法人、市民活動団体などにより、コミュニティサロンや子ども食堂などの場としての活用が進んでいることから、こうした活用を促進していくことが必要です。
- 耐震性の問題が活用の妨げになっていることから、公共的・公益的な利用を前提とする場合などについては、空き家でも耐震改修補助の対象とするなど、制度を見直すことが必要です。
- 空き家の発生予防の視点から、社会福祉協議会などの福祉団体等と連携しながら一人暮らしや夫婦のみの高齢者に対するアプローチなどについても検討していくことが必要です。

#### (4) 取組5 特に高齢化が進捗する地区でのモデル的取組

##### 【施策9】高齢社会での「住まい」モデル事業

#### ①住まいと終活セミナーの実施概要

##### ア) 住まいと終活セミナー

- 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て、平成31年2月17日と令和元年11月9日に「住まいと終活セミナー」を開催しています。
- 令和元年度のセミナーには140名が参加するなど市民の感心の高さがうかがえます。
- 参加理由としては、「終活に興味があったから」「終活をしているから」「終活をして欲しい人がいるから」が全体の95%以上を占めており、終活に対する関心が高くなっています。
- 同時に開催した4つのミニセミナーについては、家財整理相談窓口による「今からはじめる生前整理のポイント～安心して依頼できる事業者の選び方～」の参加者数が28名と最も多く、その他のミニセミナーについても20名前後の参加があった。
- そのほか個別相談会も開催し、相続や生前の家財整理に関する相談が寄せられました。

##### イ) 住まいと終活セミナー in 海岸地区

- 生前や相続後の住まいの活用・売却方法等をテーマに、令和2年2月21日に「住まいと終活セミナー in 海岸地区」をうみかぜテラスにて開催しています。
- セミナーには海岸地区の居住者を中心に23名が参加し、「生前や相続後の住まいの活用・売却方法」についての講演や「エンディングノートの書き方講座」などを実施しています。
- 参加者へのアンケートでは約半数が「住まいの相談窓口」を利用したいと回答しています。

#### ②モデル的取組のあり方検討（松風台ワークショップ）

- 地域における住民主体での住まいづくりを進めるため、住まいの課題（自分・地域）について、どのような課題があるか再認識するとともに、課題解決のための取組について考え、実

行につなげるためのワークショップを松風台地区で平成 30 年度に 2 回実施しています。

### ③今後の取り組みの方向性

- 地域でのモデル的な取組については、平成 30 年度、令和元年度と 2 年にわたり取り組んできたものの、まだモデル的な取組には至っていない状況があることから、進め方等について検討することが必要です。
- 地域での取組は、総合的なものになるため、まちぢから協議会との連携なども視野に入れつつ、福祉部局など庁内の横断的な連携などについても検討することが必要です。

## (5) 取組 9 「(仮称) 住まい・まちづくりアドバイザー」制度の充実

【施策 4, 1 6】 高齢者など住まいのアドバイザー派遣  
【施策 1 0, 1 7】 まちづくりアドバイザー派遣  
【施策 1 8, 2 7】 アパート改善建て替えアドバイザー派遣  
【施策 1 9, 2 9】 マンションアドバイザー派遣

### ①アドバイザー派遣の取組の概要

- 令和 2 年 1 月 14 日に、「住まいの相談窓口」の 11 団体目の協定団体として一般社団法人神奈川県マンション管理士会と協定を締結し、「マンションアドバイザー派遣」については専門家へ相談できる体制を整備しました。
- 既存の施策との重複もあるため、事業の必要性も含めて検討しています。

### ②アドバイザー派遣制度の課題と今後の取組の方向性

- 機能として、相談窓口で受けて繋ぎ先に困る相談を、経験豊富なアドバイザーが内容を仕分けられることや注意した方が良いことを客観的に伝えることも重要であるため、広く様々な知見や知識を持ったアドバイザーが重要であり、「高齢者など住まいのアドバイザー派遣」・「まちづくりアドバイザー派遣」・「アパート改善建て替えアドバイザー派遣」については、別々のアドバイザーを派遣するのではなく、例えばコンサルタントの経験や宅地建物取引士の資格をもった人材等が適任の可能性が考えられます。
- アドバイザーを仕組みとして用意しておくことが重要であり、まずはアドバイザーのリストを作成し、試験的に窓口配置し、どのような相談があるか需要を探るなどの方法をとることも必要です。
- アドバイザーを依頼する人材については、現在市と関わりのある専門性のある人材はもちろん、地域の活動団体や中間支援団体、民間事業者の人材など、幅広く検討していくことが必要です。
- 空き家の活用については、専門家にアドバイザー等として加わっていただき、地域の資源の掘り起こしやマッチングを行う仕組みなどについても検討することが必要です。
- 地区のモデル事業の展開にあたっては、総合的な支援が必要となることから、専門家にアドバイザーとして加わっていただくことも検討する必要があります。

## (6) 取組 10 住まい政策と庁内連携の強化

【施策 20】 高齢者などへの住まいの制度の周知と活用促進

【施策 21】 庁内連携のしくみづくり

### ①不動産事業者や福祉関係団体等へのアンケート・ヒアリング調査結果の概要

#### ア) 不動産事業者へのアンケート・ヒアリング調査結果の概要

- 「高齢単身世帯」「高齢者のみの世帯（65歳以上の夫婦など）」「身体障害者のいる世帯」「知的障害者のいる世帯」「精神障害者のいる世帯」「外国人世帯（留学生含む）」「低額所得世帯（生活保護受給者含む）」の入居を「条件付き」または「制限している」としている事業者が多く、「ひとり親世帯」を「条件付き」としている事業者もいます。
- 制限または条件付きとしている理由は、一部の「高齢単身世帯」「高齢者のみの世帯」では、「孤独死などへの不安」「事故や火災など使用方法の不安」「保証人・緊急連絡先がない」、一部の「身体障害者のいる世帯」「知的障害者のいる世帯」「精神障害者のいる世帯」では、「他の入居者との協調性の不安」「事故や火災など使用方法の不安」、「外国人世帯」では、「異なる習慣や言語への不安」「保証人・緊急連絡先がない」「他の入居者との協調性の不安」を理由として挙げています。
- 賃貸住宅に関する制度やサービスなどについて、「見守りサービス」や「孤独死などの事故を未然に防ぐ仕組みや支援（見守りなど）」、「入居中に何かあった際のフォロー体制の構築（死亡時の残存家財処理など）」が必要だという意見が多くなっています。

#### イ) 福祉関係団体へのアンケート・ヒアリング調査結果の概要

- 福祉関係団体への相談については、「家賃の支払いに対する不安」「入居できる物件がない」「保証人や緊急連絡先等が不在」といった内容が多くなっています。
- 福祉関係団体では、入居支援に関しては「関係者や関係機関との調整」「居住生活を開始する方の課題の整理と把握」「生活保護や住居確保給付金等の申請の支援」「不動産業者の紹介」を行っている団体が多くなっています。
- 生活支援に関しては「定期または随時の訪問」「居住生活に関する支援プランの作成やケース会議の実施」「定期または随時の電話や手紙の送付」等を行っている団体が多くなっています。
- 住宅確保要配慮者が賃貸住宅へ入居するために必要だと思う取組や仕組み、支援については「緊急連絡先や保証人を確保するための仕組みや支援」「家賃滞納が発生しない仕組みや支援（家賃債務保証の情報提供など）」「入居中に何かあった際の福祉系団体以外も含むフォロー体制の構築」を望む意見が多くなっています。
- 今まで住んでいた賃貸住宅の建替え、取り壊しなどで住む場所がなくなるケースが増えています。
- 緊急連絡先がない方が増えている状況があるほか、精神疾患については大家の理解を得ることが難しいとの意見があります。

## ②住まいや住まいづくりの課題解決に向けた方向性

- 相談者（借りる側）、不動産事業者（貸す側）ともに「連帯保証人・緊急連絡先がない」ことを不安としてあげている意見が多く、緊急連絡先となってくれる居住支援法人等の担い手を確保することが喫緊の課題といえます。
- また貸す側では、「事故や火災など使用方法」や「他の入居者との協調性」を不安視する意見が多いことから、見守りなどの生活支援サービスの提供も必要です。
- 庁内の連携については、住まいの相談窓口等の取組を通じて、福祉部局や地域包括支援センターなどとは進んでいますが、現状では担当者レベルでの関係構築が中心であることから、異動などによっても関係が継続できるよう、仕組みとしての連携体制を構築することが必要です。

## 2 今後の課題

平成30年3月の答申では、今後の住まいづくりを進めていく上での留意事項として、(1)段階的かつ横断的な取組の推進、(2)地区レベルでのモデル的な取組の推進、(3)民間活力の活用拡大、(4)居住支援協議会の設立の4点を指摘し、それに基づいて平成30年度～令和2年度までの3年間取組を進めてきましたが、少しずつ成果はあがっているものの、課題の解決までは至っていません。

今後の取組にあたっては、住宅セーフティネットの構築と地域・地区レベルでのモデル的な取組の推進を中心に、これまでの課題に加え、以下の課題の解決に向けた取組を進めていくことが必要と考えます。

なお、冒頭でも触れたように、住宅施策は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ため、来年度以降も引き続き取り組んでいくことが必要です。

### 2-1 住宅セーフティネットの構築

#### (1) 居住支援の新たな仕組みの普及・拡大

- 新たな住宅斡旋の仕組みを立ち上げたものの、当初は手さぐりでの運用となることが想定されます。直面する課題に柔軟に対応することで、試行錯誤しながら運用体制を徐々に整えていくことが必要です。
- 住宅確保要配慮者への支援は住宅の斡旋と同程度かそれ以上に入居後の生活支援が重要となります。茅ヶ崎市は市民団体などの活動が活発であることから、市内の様々な活動団体等の協力を得ながら、地域や地区レベルでサービスを提供していき、全市に拡大していくといった段階的な展開をめざしていくことが必要です。

#### (2) 空き家対策と居住支援との連携強化

- 今後さらに高齢化が進んでいく茅ヶ崎市にあっては、空き家の発生予防と活用が重要となるものと想定されます。
- 空き家対策については、セミナーや相談を通じた発生予防や空き家活用等マッチング制度での活用促進が取組の中心となっており、今後は空き家対策と居住支援の連携の視点を持つことも必要といえます。
- 今後は、民間賃貸住宅の空き住戸の量的な把握や、空き家・空き室を住宅確保要配慮者向けの住宅として活用するにあたっての課題の把握を進めるとともに、住宅所有者や不動産事業者等との連携を強化するなど、空き家等の活用に向けた取組を強化していくことが必要です。

#### (3) 居住支援協議会の設立

- 住宅セーフティネットを構築するためには、行政の都市部局や福祉部局等、民間の不動産事業者等との連携が不可欠です。国では居住支援協議会の設立を促進しており、協議会を設立することで資金的な支援も受けやすくなることから、居住支援協議会を設立することが必要です。

## 2-2 地域・地区レベルでのモデル的な取組の推進

- 地域・地区レベルでの取組については、終活などのセミナーやワークショップを開催していますが、終活などへの関心は高いものの、地域・地区レベルでの取組にはつながっていないのが現状です。
- 空き家の発生予防や空き家の適正管理及び空き家利活用の取り組みにあたっては、地域・地区レベルでの活動が不可欠であるほか、高齢者等の生活支援ともなる見守りといった地区でのゆるやかなつながりが重要となります。
- 茅ヶ崎市は市民活動が活発であることがひとつの特徴であり、市民の意識も高いと考えられることから、そうした力を住まいづくりに活かすべく、啓発などの活動を引き続き続けつつ、継続的な連携関係を構築する中で、地域での課題に即したモデル的な取組の実施を目指していく必要があります。

## 2-3 次期アクションプランの策定

- アクションプランは、計画期間が令和5年度までとなっており、本年度からはプログラムでいうと「長期」の期間に入っています。これまでの取り組みで、実現できたこと、できなかったことを整理し、残された計画期間の中で最大限の効果をあげるために、メリハリのある取組を展開していく必要があります。
- また、これまでの計画期間の中で、茅ヶ崎市の住宅施策をめぐる状況は大きく変化しています。例えば、総人口や高齢者人口はアクションプラン策定当初の予想よりも増加しているほか、気候変動に伴う災害の多発化、災害被害の甚大化、格差社会も急速に進行しています。令和2年の初頭からは新型コロナウイルス感染症が拡大し、これまでの生活様式が一変する事態にもなっています。
- また、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」や「住宅に関する新たな法律なども制定され、マンション管理適正化推進計画の策定が求められるなど、新たに対応すべき課題も現れています。
- 今後は計画期間の満了に向けて、茅ヶ崎市の住宅施策に関する課題について再検討し、アクションプランで対応可能性について検証しながら次期アクションプランの策定を進めていく必要があります。

## 3 参考資料

### 3-1 茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会 規則・運営要綱

#### (1) 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。

追加資料 2

(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。

## (2) 新型コロナウイルス感染症対策のための茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会運営要綱 (趣旨)

第1条 この要綱は、新型コロナウイルス感染症のまん延防止を図るため、茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会規則(平成28年規則第45号)第8条の規定に基づき、茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会の運営に関して必要な事項を定める。

(書面会議)

第2条 やむを得ない理由により茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会規則第5条に規定する会議を開催できず、茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会の運営に支障をきたすと委員長が認めるときは、書面会議の実施をもって会議の開催に代えることができる。

2 委員長は、書面会議の実施にあたり、次の各号に掲げる資料を委員に送付しなければならない。

- (1) 議事の内容を明らかにした議案書
- (2) 議事に対する委員の意見・賛否を明らかにするための表決書
- (3) その他書面会議の実施に必要な資料

3 委員長は、委員が表決書を提出する期限を定め、資料の送付にあたり、それを通知しなければならない。

4 書面会議は、前項の期限までに、委員の過半数の表決書が提出されたことををもって成立する。

5 委員長は、書面会議の結果を委員に報告する。

附則

(施行期日)

1 この要綱は、令和2年6月15日から施行する。

(この要綱の失効)

2 この要綱は、令和3年3月31日限り、その効力を失う。

### 3-2 茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会 委員名簿

順不同敬称略(R2.10.11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 （松浪地区まちぢから協議会副会長）	未松 一豊
	茅ヶ崎市民生委員児童委員協議会	青木 照夫
	公募市民	石井 勇
		後藤 美由紀
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	渡邊 泰克
	公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会 湘南支部	鈴木 修
市の区域内の社会福祉関係団体等の代表者（3人）	一般社団法人茅ヶ崎介護サービス事業者 連絡協議会	石黒 秀樹
	茅ヶ崎市地域包括支援センター 管理責任者会	松本 郁
	地域生活支援センター 元町の家	瀬川 直人
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 客員教授	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	守屋 誠
	公益社団法人かながわ住まいづくり協会 事業課長	入原 修一

### 3-3 検討の経過

年度・回	開催日	開催場所	検討内容
平成30年度			
第1回	平成30年 10月30日(火) 9:00~12:00	茅ヶ崎市役所 分庁舎5階 特別会議室	1. 議題 (1) 委員長及び副委員長の選任について (2) 平成30年度(下半期)の取り組みについて(案) 2. 報告 (1) 平成28・29年度の取り組みについて
第2回	平成31年 2月1日(金) 10:00~12:00	茅ヶ崎市役所 本庁舎4階 会議室5	1. 報告 (1) 10年後の松風台の住環境についてワークショップ (2) 「住まいと終活セミナー」 2. 議題 (1) 重点取組についての方向性及び優先順位について ① 高齢社会での「住まい」モデル事業について ② 居住支援のあり方について
第3回	平成31年 3月28日(木) 9:30~11:30	茅ヶ崎市役所 分庁舎6階 集会室1	1. 報告 (1) 10年後の松風台の住環境についてワークショップ (2) 「住まいと終活セミナー」 2. 議題 (1) 重点取組についての方向性及び優先順位について ① 各種アドバイザー派遣に関する仕組みについて ② 居住支援のあり方について
令和元年度			
第1回	令和元年 10月31日(木) 13:30~15:30	茅ヶ崎市役所 本庁舎4階 会議室2	1. 報告 (1) 平成30年度までの取り組みについて 2. 議題 (1) 令和元年度の取り組みについて(案) (2) 令和元年度~2年度のスケジュールについて
第2回	※新型コロナウイルスの市内感染のまん延防止を図るため、令和2年3月末まで市が主催する事業・イベント等については、感染拡大の防止という観点から、中止		
令和2年度			
第1回	令和3年 1月28日(木)	書面開催	1. 議題 (1) 委員長・副委員長の選出について (2) 令和2年度の取り組みについて 2. 報告 (1) 令和元年度の取り組みについて
第2回	令和3年 3月29(月)	書面開催	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) 「茅ヶ崎市居住支援協力不動産店制度」創設について (3) 「住まいの相談窓口」協定締結について 2. 報告 (1) 居住支援に係る研修会開催について

### 3-4 住宅確保要配慮者のボリュームについて

#### (1) 住宅確保要配慮者のボリューム検討

##### ①世帯年収や家族類型からの推計結果

平成27年国勢調査による年齢別、住宅種別、家族類型別世帯数と平成30年住宅・土地統計調査による公営の借家以外の賃貸住宅に居住する世帯を、家族類型別、年収別世帯数等から推計した結果を以下に示す。

年齢別・家族類型別では単身世帯の割合が多く、15～64歳及び65歳以上どちらも全体の約半数を占めており、年収200万円未満の世帯は全世帯合計3,427世帯である。また、65歳以上の夫婦のみの世帯も723世帯と一定の割合を占めている。一方、一人親世帯は65歳以上で302世帯、15～64歳で1,870世帯となっている。

表1 世帯年収別・家族類型別世帯数(民営借家に居住する世帯)

年齢	世帯類型	合計	世帯年収				
			100万円未満	100～200万円未満	200～300万円未満	300～500万円未満	500万円以上
15～64歳	合計	21,411	1,346	2,081	4,626	6,543	6,816
	単身世帯	11,255	1,011	1,472	3,284	3,251	2,237
	夫婦のみ世帯	2,886	111	204	482	792	1,297
	一人親世帯	1,870	128	236	483	583	439
	その他	5,400	95	168	377	1,917	2,843
65歳以上	合計	3,370	193	705	528	976	968
	単身世帯	1,909	135	494	370	529	380
	夫婦のみ世帯	723	29	105	79	212	298
	一人親世帯	302	19	68	51	90	74
	その他	436	10	37	28	145	216

出典：平成27年国勢調査、平成30年住宅土地統計調査

##### ②障害者・難病患者の状況

障害者・難病患者を年齢別にみると、身体障害者手帳所持者では65歳以上の方が7割以上と多い一方、療育手帳所持者及び精神障害者保険福祉手帳所持者では18～64歳が約6割及び9割弱と多い。

障害程度別にみると、身体障害では1～4級の重度～中度の方が多く、5・6級の軽度の方は少ない。知的障害では軽度の方が最も多い。精神障害では中度が最も多くなっている。

難病患者については総数以外の属性を把握可能な資料がないほか、障害者では、現在居住している住宅種別や住宅の所有関係、年収等を把握できる資料がない。

なお、複数の障害がある方は重複して手帳を所持しているため、下表の数値も重複を含むことに注意を要する。

表2 障害者・難病患者数の状況(令和元年度末)

	手帳等所持者(実数)							手帳等所持者(構成比)		
	総数	6歳未満	6～18歳未満	18～60歳未満	60～65歳未満	65～74歳未満	75歳以上	0～18歳	18～64歳	65歳以上
合計	11,106	113	624	3,757	497	1,451	2,973	6.6%	38.3%	39.8%
身体障害者手帳所持者	5,906	38	109	1,269	348	1,250	2,892	2.5%	27.4%	70.1%
療育手帳所持者	1,626	75	490	977	29	38	17	34.7%	61.9%	3.4%
精神障害者保健福祉手帳所持者	1,883	0	25	1,511	120	163	64	1.3%	86.6%	12.1%
難病患者	1,691	-	-	-	-	-	-	-	-	-

表3 身体障害者手帳所持者の障害程度別内訳

	1級	2級	3級	4級	5級	6級
視覚障がい	98	184	41	35	97	34
聴覚障がい		172	86	157		212
言語機能障がい			78	54		
肢体不自由	507	870	981	1,213	330	230
内部障害	1,433	17	216	473		

出典：茅ヶ崎市

表4 療育手帳所持者の障害程度別内訳

	A1 (最重度)	A2 (重度)	B1 (中度)	B2 (軽度)
療育手帳所持者	316	286	379	645

出典：茅ヶ崎市

表5 精神障害者保健福祉手帳所持者の障害程度別内訳

	1級 (重度)	2級 (中度)	3級 (軽度)
精神障害者保健福祉手帳所持者	211	1,118	554

出典：茅ヶ崎市

### ③外国人人口の状況

令和2年1月1日現在の住民基本台帳移動報告による外国人のいる世帯数は871世帯、そのうち外国人のみの世帯は487世帯と推計される。また、住宅の所有関係別では民営の借家が最も多く、間借りも含めた借家の世帯が全体の3/4を占めている。なお、外国人の年収等を把握できる資料がない。

表6 住宅の所有関係別外国人世帯の推計

	総世帯	外国人のみ
総数	871	487
持ち家	179	100
公営の借家	44	25
都市再生機構・公社の借家	49	27
民営の借家	470	263
給与住宅	39	22
間借り	42	24
住宅以外に住む一般世帯	48	27

出典：住民基本台帳移動報告（令和2年1月1日現在）、H27国勢調査

※国勢調査における外国人世帯の住宅の所有関係別の内訳は、都道府県もしくは政令市しかデータがない。そのため、神奈川県内の住宅の所有関係別世帯数の構成比が、茅ヶ崎市でも同様であると仮定して、市内の外国人世帯の内訳を推計している。

#### ④住宅確保要配慮者の推計

現在住んでいる住宅種別や家族類型、世帯収入、身体状況等から以下の条件を満たす世帯を住宅確保要配慮者となる可能性の高い世帯と設定し、推計した。

#### ア)「公営住宅」以外の賃貸住宅に居住する世帯で、年収 200 万円未満の世帯のすべて

表7 住宅確保要配慮者となる可能性が高い世帯数の推計(民営借家に居住する世帯)

年齢	世帯類型	合計	世帯年収					住宅確保要配慮者となる可能性が高い世帯
			100万円未満	100～200万円未満	200～300万円未満	300～500万円未満	500万円以上	
15～64歳	合計	21,411	1,346	2,081	4,626	6,543	6,816	3,426
	単身世帯	11,255	1,011	1,472	3,284	3,251	2,237	2,483
	夫婦のみ世帯	2,886	111	204	482	792	1,297	315
	一人親世帯	1,870	128	236	483	583	439	365
	その他	5,400	95	168	377	1,917	2,843	263
65歳以上	合計	3,370	193	705	528	976	968	898
	単身世帯	1,909	135	494	370	529	380	630
	夫婦のみ世帯	723	29	105	79	212	298	134
	一人親世帯	302	19	68	51	90	74	87
	その他	436	10	37	28	145	216	47

出典：平成27年国勢調査、平成30年住宅土地統計調査

#### イ) 茅ヶ崎市障害者福祉計画策定アンケート調査で、将来的に「一人で自立して暮らしたい」と回答した者

表8 住宅確保要配慮者となる可能性が高い障害者・難病患者の推計

	手帳等所持者									一人で自立して暮らしたい人の比率	住宅確保要配慮者となる可能性が高い方(世帯)	
	総数	6歳未満	6～18歳未満	18～60歳未満	60～65歳未満	65～74歳未満	75歳以上	18歳以上	65歳以上		18歳以上	65歳以上
合計	11,106	113	624	3,757	497	1,451	2,973	8,678	4,424	-	1,643	778
身体障害者手帳所持者	5,906	38	109	1,269	348	1,250	2,892	5,759	4,142	13.4	772	555
療育手帳所持者	1,626	75	490	977	29	38	17	1,061	55	12.4	132	7
精神障害者保健福祉手帳所持者	1,883	0	25	1,511	120	163	64	1,858	227	28.4	528	64
難病患者	1,691	-	-	-	-	-	-	-	-	12.5	211	152

※身体障害者手帳所持者及び療育手帳所持者は令和2年4月1日現在、その他の人数は令和2年3月31日現在

※「一人で自立して暮らしたい人の比率」は第5期茅ヶ崎市障害者保健福祉計画策定アンケート調査結果報告書(平成29年11月)の回答結果による

※難病患者は年齢区分のデータがないため、全員が18歳以上と想定して推計。65歳以上は、身体障害者の18歳以上に占める65歳以上の比率と同率として推計

出典：神奈川県、茅ヶ崎市

#### ウ) 外国人のみの世帯で、公営借家以外の賃貸住宅(間借りを含む)に住んでいる世帯

表9 住宅確保要配慮者となる可能性が高い外国人世帯の推計

	総世帯	外国人のみ	対象世帯
総数	871	487	335
持ち家	179	100	0
公営の借家	44	25	0
都市再生機構・公社の借家	49	27	0
民営の借家	470	263	263
給与住宅	39	22	22
間借り	42	24	24
住宅以外に住む一般世帯	48	27	27

出典：住民基本台帳移動報告(令和2年1月1日現在)、H27国勢調査

## (2) 推計結果のまとめ

属性別にみると最も数が多いのは年収 200 万円未満の高齢者以外の単身世帯の 2,483 世帯であり、次いで年収 200 万円未満の高齢者単身世帯が 630 世帯と多い。

年収 300 万円以上の高齢者世帯の生活は困窮している可能性が低い一方で、特に高齢者のみの夫婦は、世帯構成の変更により単身世帯となった際に収入等が減少し、生活に困窮する可能性が大いにある。今後も高齢化が続くことで、さらに高齢者単身世帯や高齢者夫婦のみ世帯が増加することが予想され、支援策を確立することが急務であると考えられる。

また、高齢者の一人親世帯やその他の世帯は、年収に関わらず 8050 問題を抱えている可能性もあり、その場合高齢の親の死亡等により世帯構成が変更した際に、その世帯の子どもがいきなり世帯年収 200 万円未満の単身世帯となることが予想される。世帯年収が 200 万円未満の 15～64 歳単身世帯の 2,483 世帯と、8050 問題等によるその予備軍と想定される 738 世帯の合計 3,221 世帯については、身体障害者手帳所持者や精神障害者保健福祉手帳所持者の一人での生活を望んでいる方及び高齢者以外のひとり親世帯と合わせて、支援策を検討する必要がある。