

資料1
令和5年2月27日
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
期末評価報告書
(案)

令和5年●月

もくじ

1. 「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン」の評価について

- (1) 「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン」について ……………1
- (2) 評価の目的と手法について

2. 方針1【安心して住み続けられる住まいづくり】～住まいと暮らしのセーフティネットの構築～

- (1) 実施事業の評価について ……………4
- (2) 10年後の目標の評価について ……………20

3. 方針2【まちを活性化する住まいづくり、住んでみたいと思う魅力ある住まい・住まい方づくり】

～「茅ヶ崎の住まい」制度の構築～

- (1) 実施事業の評価について ……………28
- (2) 10年後の目標の評価について ……………39

4. 方針3【民間と連携・協働した住まいづくり】～民間連携・協働のしくみづくり～

- (1) 実施事業の評価について ……………44
- (2) 10年後の目標の評価について ……………53

5. 住まいづくり推進委員会による答申

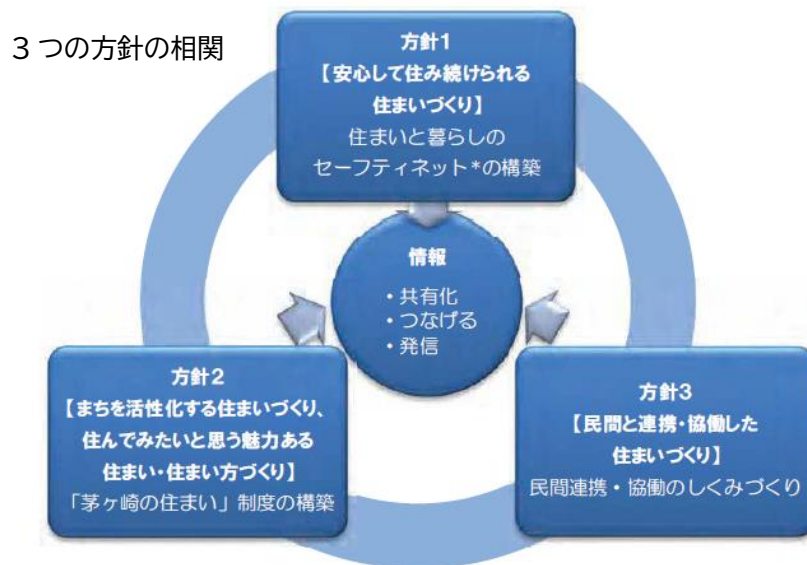
- (1) 各方針への評価と今後の方向性について……………58

1.「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン」の評価について

(1)「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン」について

地域に根差した住まいづくりを展開するため、住まいに係る課題を明らかにし、市民・民間事業者・行政が連携、協働しながら課題の解決をめざす「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン」(以下「本プラン」といいます。)を平成26年3月に策定しました。

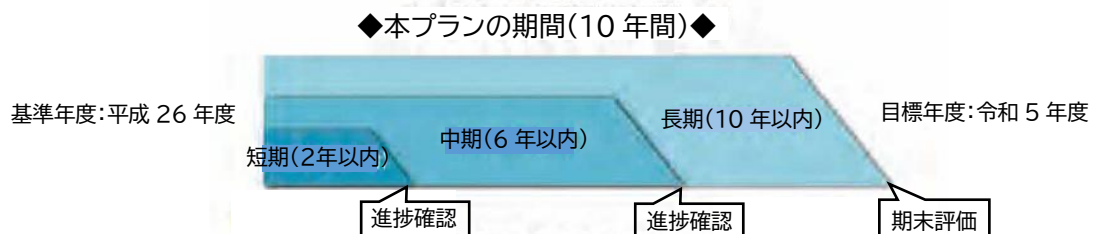
本プランは、都市計画や福祉・環境・防災など広範囲に渡る住宅に関連する分野について、より合理的かつ効果的に住宅政策を進めるための行動計画であり、「湘南茅ヶ崎らしい様々なライフステージに応じた住まい方ができるまち」を将来像として、その実現のため3つの方針と、10年後の目標、17の取組を定め、施策を推進してまいりました。



(2)評価の目的と手法について

本プランは平成26年度から令和5年度までの10年間を計画期間とし、17の取組に基づく施策の「検討・準備」「試行」「実施」について、短期(2年以内)、中期(6年以内)、長期(10年以内)と定めております。

短期末や中期末においては、施策の推進確認について、附属機関である「住まいづくり推進委員会」に諮問し、答申をいただいております。



期末評価は、本プランでの成果や問題点などを考察し、次期プランへの課題としてつなげることを目的に、市による、施策や目標への達成度について検証を行います。そのうえで、「住まいづくり推進委員会」による検証内容の確認や今後の方向性について答申を受けるものです。

1)実施事業の評価手法について

本プランのプログラム(スケジュール)に基づき10年間で行うとした3つの方針における17の取組に基づく施策を対象に、事業の取組状況を検証します。

達成度の指標

- A:事業をおおむね実施し、成果があがった
- B:事業をおおむね実施し、今後成果は見込める
- C:事業を実施したが、成果はあがらなかった
- D:事業を実施できなかった

評価シート例

方針1【安心して住み続けられる住まいづくり】																				
取組1 高齢者など住まいの相談窓口と情報提供	達成度	A																		
施策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、活用の促進を図ります。																				
取組状況	<ul style="list-style-type: none"> ・「住まい制度」ガイドブックの発行 平成28年に住まいに関する市の制度や支援メニューを中心にまとめた冊子「住まい制度」ガイドブックを発行しました。 毎年情報の更新を行うとともに、市HPへの公開や関係課への送付を実施することで、広く市民に活用され、住宅・住環境向上の一役を担いました。 ・「住まいの相談窓口」の周知 住まいに関する要望や相談を伺い、適切な部署、期間につなぐ「住まいの相談窓口」（平成28年度開始）での対応について、関係課や地域包括支援センターに制度の周知を行うことで、高齢者の利用割合が年々増加し活用の促進につながりました。 <div style="text-align: center;"> <table border="1" style="margin: 10px auto; border-collapse: collapse;"> <caption>「住まいの相談窓口」件数</caption> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>相談件数</th> <th>60代以上の件数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H29</td> <td>107</td> <td>28</td> </tr> <tr> <td>H30</td> <td>158</td> <td>86</td> </tr> <tr> <td>R元</td> <td>183</td> <td>85</td> </tr> <tr> <td>R2</td> <td>181</td> <td>107</td> </tr> <tr> <td>R3</td> <td>338</td> <td>176</td> </tr> </tbody> </table> <p>※H29年1~3月分は、H29年に含まれています。</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> ・「茅ヶ崎市居住支援協議会」の設立 令和4年4月に設立した「茅ヶ崎市居住支援協議会」では、高齢者への居住支援について、協議会会員へ広く制度の利用を促し、連携体制を整えました。 		年度	相談件数	60代以上の件数	H29	107	28	H30	158	86	R元	183	85	R2	181	107	R3	338	176
年度	相談件数	60代以上の件数																		
H29	107	28																		
H30	158	86																		
R元	183	85																		
R2	181	107																		
R3	338	176																		
取組遂行上の課題	本市は、人口のピークを間近に控える中、年齢偏差では、65歳以上の高齢者が増加しております。居住支援協議会を活用し、地域の専門家や民間事業者などの連携も含めて、高齢者などへの住まいの制度の積極的な周知を進めることが必要です。																			

2)10年後の目標達成状況の評価手法について

本プランが示す3つの方針における10年後の目標について、市民意識調査や統計データに基づき、住まいを取り巻く本市の状況や市民の意識の変化を確認し、成果を検証します。

達成度の指標

A:アクションプラン策定時から値が上昇

B:アクションプラン策定時から値が横ばい

C:アクションプラン策定時から値が下降

評価シート例

方針1【安心して住み続けられる住まいづくり】	達成度	A
<p>【10年後の目標】</p> <p>①高齢者や障害者が居住する住宅の耐震化やバリアフリー化が進んでいる。</p>		
<p>住宅において耐震化率は本プラン策定以降上昇しています（図表1）。また、バリアフリーに関する設備の設置状況におきましても、全体数が増加しており（図表2）、一定の目標を達成しております。</p>		
<p>（図表1）建築物の種類別耐震化率の推移</p>		
<p>【出典】茅ヶ崎市耐震改修促進計画改定資料より</p>		
<p>（図表2）専用住宅における高齢者のための各設備の設置状況の推移</p>		
<p>【出典】H25・H30住宅・土地統計調査</p>		

2. 方針1【安心して住み続けられる住まいづくり】～住まいと暮らしのセーフティネットの構築～

(1) 実施事業の評価について

方針1【安心して住み続けられる住まいづくり】 ～住まいと暮らしのセーフティネットの構築～		達成度	A																																																																																																
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																																																																																																			
民間と行政が連携・協働し、高齢者や障がい者が気軽に相談できる「住まいの相談窓口」を開設します。																																																																																																			
取組状況	<p>・「住まいの相談窓口」の開設</p> <p>平成28年度に、住まいに関する要望や相談を伺い、適切な部署、機関につなぐ「住まいの相談窓口」を開設しました。</p> <p>住まいに関する様々な団体と協定を締結し、多様な要望や相談に対応できるよう制度の更新を図ることで、相談者のニーズに対応することができました。</p> <p>「住まいの相談窓口」協定団体への引継ぎ件数</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>H29</th> <th>H30</th> <th>R元</th> <th>R2</th> <th>R3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(公社)かながわ住まいまちづくり協会</td> <td>6</td> <td>14</td> <td>25</td> <td>22</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>(公社)神奈川県宅地建物取引業協会湘南支部</td> <td>0</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>(公社)全日本不動産協会神奈川県本部湘南支部</td> <td>1</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>5</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>神奈川県弁護士会</td> <td>3</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>7</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>神奈川県土地家屋調査士会</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>(一社)神奈川県建築士事務所協会茅ヶ崎寒川支部</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>(一社)茅ヶ崎建設業協会</td> <td>5</td> <td>3</td> <td>20</td> <td>15</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>(一社)家財整理相談窓口</td> <td>1</td> <td>5</td> <td>4</td> <td>9</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>神奈川県司法書士会</td> <td>1</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>(公社)茅ヶ崎市シルバー人材センター</td> <td>/</td> <td>3</td> <td>6</td> <td>4</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>(一社)神奈川県マンション管理士会</td> <td>/</td> <td>/</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>(NPO)かながわ外国人すまいサポートセンター</td> <td>/</td> <td>/</td> <td>/</td> <td>/</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>(一社)全国保証機構</td> <td>/</td> <td>/</td> <td>/</td> <td>/</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>茅ヶ崎市緑化事業協同組合</td> <td>/</td> <td>/</td> <td>/</td> <td>/</td> <td>/</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>18</td> <td>39</td> <td>73</td> <td>74</td> <td>26</td> </tr> </tbody> </table> <p>※令和4年10月現在の協定団体です。</p>				H29	H30	R元	R2	R3	(公社)かながわ住まいまちづくり協会	6	14	25	22	1	(公社)神奈川県宅地建物取引業協会湘南支部	0	4	5	6	1	(公社)全日本不動産協会神奈川県本部湘南支部	1	4	5	5	1	神奈川県弁護士会	3	1	2	7	0	神奈川県土地家屋調査士会	1	1	1	0	1	(一社)神奈川県建築士事務所協会茅ヶ崎寒川支部	0	1	1	2	1	(一社)茅ヶ崎建設業協会	5	3	20	15	10	(一社)家財整理相談窓口	1	5	4	9	6	神奈川県司法書士会	1	3	4	4	3	(公社)茅ヶ崎市シルバー人材センター	/	3	6	4	0	(一社)神奈川県マンション管理士会	/	/	0	0	1	(NPO)かながわ外国人すまいサポートセンター	/	/	/	/	0	(一社)全国保証機構	/	/	/	/	1	茅ヶ崎市緑化事業協同組合	/	/	/	/	/	計	18	39	73	74	26
		H29	H30	R元	R2	R3																																																																																													
	(公社)かながわ住まいまちづくり協会	6	14	25	22	1																																																																																													
	(公社)神奈川県宅地建物取引業協会湘南支部	0	4	5	6	1																																																																																													
	(公社)全日本不動産協会神奈川県本部湘南支部	1	4	5	5	1																																																																																													
	神奈川県弁護士会	3	1	2	7	0																																																																																													
	神奈川県土地家屋調査士会	1	1	1	0	1																																																																																													
	(一社)神奈川県建築士事務所協会茅ヶ崎寒川支部	0	1	1	2	1																																																																																													
	(一社)茅ヶ崎建設業協会	5	3	20	15	10																																																																																													
	(一社)家財整理相談窓口	1	5	4	9	6																																																																																													
	神奈川県司法書士会	1	3	4	4	3																																																																																													
	(公社)茅ヶ崎市シルバー人材センター	/	3	6	4	0																																																																																													
	(一社)神奈川県マンション管理士会	/	/	0	0	1																																																																																													
	(NPO)かながわ外国人すまいサポートセンター	/	/	/	/	0																																																																																													
	(一社)全国保証機構	/	/	/	/	1																																																																																													
茅ヶ崎市緑化事業協同組合	/	/	/	/	/																																																																																														
計	18	39	73	74	26																																																																																														
取組遂行上の課題	<p>相談者のニーズに対応するため、「住まいの相談窓口」開設後、協定団体を増やしてきましたが、協定団体によって、相談数が異なるため、対応に時間がかかる場合があります。協定団体と密に連携が取れるよう、相談数に関わらず、担当課からのアプローチが必要です。</p>																																																																																																		

方針1【安心して住み続けられる住まいづくり】 ～住まいと暮らしのセーフティネットの構築～	達成度	A
取組1 高齢者など住まいの相談窓口と情報提供		
施策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、活用の促進を図ります。		

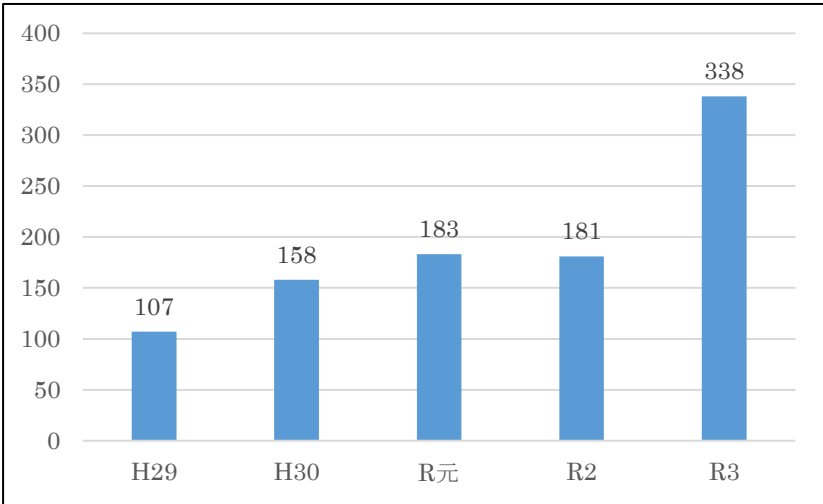
取組状況	<p>・「住まい制度」ガイドブックの発行</p> <p>平成28年に住まいに関する市の制度や支援メニューを中心にまとめた冊子「住まい制度」ガイドブックを発行しました。</p> <p>毎年情報の更新を行うとともに、市HPへの公開や関係課への送付を実施することで、広く市民に周知され、住宅・住環境向上に寄与しています。</p> <p>・「住まいの相談窓口」の周知</p> <p>住まいに関する要望や相談を伺い、適切な部署、機関につなぐ「住まいの相談窓口」（平成28年度開始）での対応について、関係課や地域包括支援センターに制度の周知を行うことで、高齢者の利用割合が年々増加し、活用の促進につながりました。</p> <p>「住まいの相談窓口」相談件数のうち60代以上の件数</p> <table border="1"> <caption>「住まいの相談窓口」相談件数と60代以上の件数</caption> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>相談件数</th> <th>うち60代以上の件数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H29</td> <td>107</td> <td>28</td> </tr> <tr> <td>H30</td> <td>158</td> <td>86</td> </tr> <tr> <td>R元</td> <td>183</td> <td>85</td> </tr> <tr> <td>R2</td> <td>181</td> <td>107</td> </tr> <tr> <td>R3</td> <td>338</td> <td>176</td> </tr> </tbody> </table> <p>※H29年1～3月分は、H29年に含まれています。</p> <p>・「茅ヶ崎市居住支援協議会」の設立</p> <p>令和4年4月に設立した「茅ヶ崎市居住支援協議会」では、高齢者への居住支援について、協議会会員へ広く制度の利用を促し、連携体制を整えました。</p> <p>なお、設立にあたっては「令和3年度国土交通省居住支援協議会伴走支援プロジェクト」に採択され、国土交通省の支援を受けながら、会員となる関</p>	年度	相談件数	うち60代以上の件数	H29	107	28	H30	158	86	R元	183	85	R2	181	107	R3	338	176
年度	相談件数	うち60代以上の件数																	
H29	107	28																	
H30	158	86																	
R元	183	85																	
R2	181	107																	
R3	338	176																	

	<p>係課や関係団体へのヒアリングや意見交換会等を行い、土壌づくりを行いました。</p>
<p>取組遂行上の 課題</p>	<p>本市は、人口のピークを間近に控える中、年齢偏差では、65歳以上の高齢者が増加しております。居住支援協議会の取組の中で、地域の専門家や民間事業者などの連携も含めて、高齢者などへの住まいの制度の積極的な周知を進める必要があります。</p>

<p>方針1【安心して住み続けられる住まいづくり】 ～住まいと暮らしのセーフティネットの構築～</p>	<p>達成度</p>	<p>A</p>
<p>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</p>		
<p>施策3.「(仮称)茅ヶ崎市住まいづくり連絡協議会」の設置</p>		
<p>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、市民や民間事業者と行政が協働して取り組むため、「(仮称)茅ヶ崎市住まいづくり連絡協議会」(セーフティネット部会)を設置します。</p>		
<p>取組状況</p>	<p>・「茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会」の設立</p> <p>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、又は建議することを所掌事項として、平成28年度に「茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会」を設置しました。</p> <p>本委員会を年に2～3回開催し、委員に審議等いただくことで、より効果的な施策の推進に繋がりました。</p> <p style="text-align: center;">「茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会」主な協議内容</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> ・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（諮問・答申） ・「住まいの相談窓口」の開設状況及び協定団体について ・「空き家活用等マッチング制度」の開設状況について ・空き家利活用シンポジウムの開催報告について ・10年後の松風台の住環境についてワークショップの開催報告について ・住まいと終活セミナーの開催報告について ・本市における居住支援のあり方について ・茅ヶ崎市居住支援協力不動産店登録制度の創設について ・茅ヶ崎市居住支援協議会の設立について ・各種アドバイザー派遣に関する仕組みについて ・マンション管理適正化法の改正について </div> <p>・「茅ヶ崎市居住支援協議会」の設立</p> <p>住宅確保要配慮者又は民間賃貸住宅の賃貸人に対する情報の提供その他の住宅確保要配慮者の円滑な入居の促進に関し必要な措置について協議することにより、茅ヶ崎市における市民の健やかな暮らしと豊かで住みやすい地域づくりに寄与することを目的に、令和4年度に「茅ヶ崎市居住支援協議会」を設置しました。本協議会の設立により、行政だけでなく、関係する事業者等とも情報共有ができるようになり、住まいにお困りの方への支援を一体と</p>	

	<p>なり行うことができました。</p> <p style="text-align: center;">茅ヶ崎市居住支援協議会 会員</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> ・茅ヶ崎市居住支援協力不動産店 ・(社福) 茅ヶ崎市社会福祉協議会 ・(社福) 翔の会 ・(社福) 碧 ・(一社) 茅ヶ崎介護サービス事業者連絡協議会 ・(公社) かながわ住まいまちづくり協会 ・(NPO) かながわ外国人すまいサポートセンター ・(NPO) あんしん壺番館 ・茅ヶ崎市 福祉部 福祉政策課、生活支援課、高齢福祉介護課 ・茅ヶ崎市 こども育成部 子育て支援課、こども育成相談課 ・茅ヶ崎市 都市部 都市政策課 (事務局) ・茅ヶ崎市 建設部 建築課 ・茅ヶ崎市 保健所 保健予防課 </div> <p style="text-align: right;">※令和5年1月現在の会員です。</p>
<p>取組遂行上の課題</p>	<p>住まいに関する適切な支援のあり方について、居住支援協議会会員を中心とした連携体制は構築されつつあるものの、貸主側は連携体制について知らないことも多く、高齢者などの住宅要配慮者の入居に不安を覚える場合もあるため、連携体制等について広く周知する必要があります。</p>

方針1【安心して住み続けられる住まいづくり】 ～住まいと暮らしのセーフティネットの構築～		達成度	A
取組3 既存ストックの耐震化とバリアフリー化の促進			
施策4. 高齢者など住まいのアドバイザー派遣			
高齢者や障がい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します。			
取組状況	<p>・アドバイザー派遣に関する仕組みについて検討</p> <p>アドバイザー派遣の仕組みについて検討し、「茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会」にて協議を行いました。</p> <p>高齢者に特化したアドバイザーではなく、本プランに位置付けている他のアドバイザー派遣と合わせて検討する必要があると委員よりご意見をいただいております。既存の施策や他市の状況等を調査し、アドバイザーの担い手やニーズの有無について検討しました。</p> <p>そういった中で、「住まいの相談窓口」では、相談内容に応じて、協定団体等をご案内しており、住まいに関するアドバイザーを担っていただいております。</p>		
取組遂行上の課題	<p>景観まちづくりアドバイザーなど、市の既存施策との重複も見受けられるため、事業の必要性も含めて検討の必要があります。</p>		

<p>方針1【安心して住み続けられる住まいづくり】 ～住まいと暮らしのセーフティネットの構築～</p>	<p>達成度</p>	<p>A</p>												
<p>取組3 既存ストックの耐震化とバリアフリー化の促進</p>														
<p>施策5. 耐震化とバリアフリー化の促進</p>														
<p>耐震化とバリアフリー化が連携した住宅改善を促進します。</p>														
<p>取組状況</p>	<p>・関係課所管の施策について紹介</p> <p>「木造住宅耐震改修促進事業補助金」等の関係各課所管の施策について「住まい制度ガイドブック」にて紹介するとともに、「住まいの相談窓口」では、相談内容に応じて関係課に案内することで、相談者の住宅改善のニーズに合った施策の利用を促すことができました。</p> <p>「住まいの相談窓口」相談件数</p>  <table border="1" data-bbox="507 734 1334 1236"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>相談件数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H29</td> <td>107</td> </tr> <tr> <td>H30</td> <td>158</td> </tr> <tr> <td>R元</td> <td>183</td> </tr> <tr> <td>R2</td> <td>181</td> </tr> <tr> <td>R3</td> <td>338</td> </tr> </tbody> </table> <p>※H29年1～3月分は、H29年に含まれています。</p>		年度	相談件数	H29	107	H30	158	R元	183	R2	181	R3	338
年度	相談件数													
H29	107													
H30	158													
R元	183													
R2	181													
R3	338													
<p>取組遂行上の課題</p>	<p>耐震化とバリアフリー化に関する施策については、それぞれの施策の対象となる要件等が異なるため、連携し同時に行うことが難しい場合が多くあります。そのため、既存の施策の紹介に限らず、住み慣れた住宅に長く住むために必要な改善であることを広く周知することが必要です。</p>													

方針1【安心して住み続けられる住まいづくり】 ～住まいと暮らしのセーフティネットの構築～		達成度	A
取組4 住環境の保全と安全対策			
施策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ます。			
取組状況	<p>・「住まいの相談窓口」にて対応</p> <p>各種制度について「住まいの相談窓口」へ相談があった際には、関係課や団体をご案内し、制度の詳細をご紹介し、住環境の保全について周知を行いました。</p> <p>※「住まいの相談窓口」の相談件数は、取組3 施策5をご覧ください。</p>		
取組遂行上の課題	<p>各種制度について問い合わせ数が少ないため、住環境の保全に必要な制度を改めて整理し、広く周知する必要があります。</p>		

<p>方針1【安心して住み続けられる住まいづくり】 ～住まいと暮らしのセーフティネットの構築～</p>	<p>達成度</p>	<p>A</p>
<p>取組4 住環境の保全と安全対策</p>		
<p>施策7. 空き家の適正管理</p>		
<p>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ます。</p>		
<p>取組状況</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・「茅ヶ崎市空家等対策推進協議会」の設立 空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）に基づき、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項につき協議を行うため、平成28年度に「茅ヶ崎市空家等対策推進協議会」を設立しました。本協議会の設立により、法第14条に基づく特定空家等への措置等について適切に行い、特定空家等を含めた空き家への対応に寄与しました。 ・「茅ヶ崎市空家等対策計画」の策定 空き家が周辺へ及ぼす影響から市民の生命・身体及び財産を保護し、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、空き家の活用を促進することにより、まちづくりの活性化を図ることを目的に、平成29年度に「茅ヶ崎市空家等対策計画」を策定しました。本計画の策定を機に、空き家の適正管理や利活用に向けた施策を行っております。 ・適正管理に関するチラシ等の発行、市民まなび講座での講演 市民への周知を目的に、平成29年度より「茅ヶ崎市における空き家問題と予防方法」や「茅ヶ崎市の空き家対策だより」を作成し、発行しました。平成30年度からは、官民協働にて空き家の適正管理や住まいの終活に関する冊子を発行しています。また、地域からの依頼により市民まなび講座を開催し、空き家の適正管理等について講演を行い、空き家の適正管理の重要性について周知を行いました。 	
<p>取組遂行上の課題</p>	<p>持ち家率の高い本市においては、空き家の適正管理のほか、現在住んでいる住宅を空き家としない発生予防についても、その住宅の所有者の責任で行われるべきものであることについて、多くの市民に知っていただき、相続の発生時などに適切な管理を行うことのできる必要があります。</p>	

<p>方針1【安心して住み続けられる住まいづくり】 ～住まいと暮らしのセーフティネットの構築～</p>	<p>達成度</p>	<p>A</p>				
<p>取組4 住環境の保全と安全対策</p>						
<p>施策8. 空き家活用方策の検討</p>						
<p>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します。</p>						
<p>取組状況</p>	<p>・「空き家活用等マッチング制度」の開設</p> <p>市場に流通していない又は借りてのつかない空き家の所有者と、地域等の活性化や課題解決を図りたいと考える利活用希望者をつなぐことにより、地域の活性化を図ることを目指し、平成28年度に「空き家活用等マッチング制度」を開設しました。</p> <p style="text-align: center;">「空き家活用等マッチング制度」登録件数</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>空き家所有者：3名</td> </tr> <tr> <td>活用希望者：4団体</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">「空き家活用等マッチング制度」マッチング実績</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>令和元年度：1件（サロン、フードバンク）</td> </tr> <tr> <td>令和3年度：1件（子育てママ向けサロン）</td> </tr> </table> <p>・「空き家利活用シンポジウム」を開催</p> <p>空き家の利活用について、活用を希望する団体等の方に考えていただくきっかけの創出を目的に、平成29年度に「空き家利活用シンポジウム」を開催しました。当日は、地域における空き家の利活用についての基調講演のほか、空き家の活用経験のある団体より発表を行った後、参加者を含めてパネルディスカッションを行い、利活用を行うために、どのように課題を解決し、取組を推進していくのかアイデアを出し合うことができました。</p>		空き家所有者：3名	活用希望者：4団体	令和元年度：1件（サロン、フードバンク）	令和3年度：1件（子育てママ向けサロン）
空き家所有者：3名						
活用希望者：4団体						
令和元年度：1件（サロン、フードバンク）						
令和3年度：1件（子育てママ向けサロン）						
<p>取組遂行上の課題</p>	<p>「空き家活用等マッチング制度」の登録数は伸び悩んでおり、空き家の利活用について、改めて所有者と利活用希望者のニーズを的確に把握する必要があります。</p>					

<p>方針1【安心して住み続けられる住まいづくり】 ～住まいと暮らしのセーフティネットの構築～</p>	<p>達成度</p>	<p>A</p>
<p>取組5 特に高齢化が進捗する地区でのモデル的取組</p>		
<p>施策9. 高齢社会での「住まい」のモデル事業</p>		
<p>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ります。</p>		
<p>取組状況</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・「住まい・住まい方に関する相談内容アンケート」の実施とモデル地区の設定 市民から日々寄せられる住まい・住まい方に関する相談内容を把握することを目的に、地区ボランティアセンター、民生委員児童委員、子育て支援センター、地域包括支援センターを対象に、平成29年度に「住まい・住まい方に関する相談内容アンケート」を実施しました。 アンケートの実施により、「何らかの問題のある空き家」が6軒以上ある地区として5地区を選定し、ヒアリングを実施し、活用について具体的な意見が出ていた「海岸地区 東海岸1丁目」、「南湖地区 下町」、「湘北地区 松風台」をモデル地区として設定しました。 ・「10年後の松風台の住環境についてワークショップ」の開催 今後ますます高齢化が進む中で、地域に住む多世代の方々が協力しながら、安心して住み続けられる環境をつくることを目指し、平成30年度に、モデル地区である松風台にて「10年後の松風台の住環境についてワークショップ」を開催しました。 ・「住まいと終活セミナー」の開催 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、セミナー参加者が終活等の基礎知識を得ることで、自宅の今後のことを考えるきっかけとすることを目的に、平成30年度（講師体調不良により縮小開催）及び令和元年度に、市役所にて「住まいと終活セミナー」を開催しました。 令和元年度「住まいと終活セミナー」については、終活カウンセラーによる基調講演は定員150名のところ163名からの申し込みがありました。また、税理士、家財整理相談窓口、高齢福祉介護課及び司法書士によるミニセミナーについても、全て定員30名を超える申し込みがあり、終活への関心が高いことがわかりました。 また、令和元年度は、モデル地区である東海岸1丁目を含む海岸地区にて「住まいと終活セミナーin 海岸地区」も開催しました。 当日は、司法書士による相続についての講演のほか、高齢福祉介護課職員によるエンディングノートの書き方講座を開催し、28名の申し込みがありました。 	

取組遂行上の 課題	モデル地区に選定した各地区にて、セミナーやワークショップ等を行い、特に地域と共に考えるワークショップでは、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、実際には現在の活動や組織の継続性等の直近の課題についてのご意見が多く、手法について検討が必要です。
--------------	---

方針1【安心して住み続けられる住まいづくり】 ～住まいと暮らしのセーフティネットの構築～		達成度	A
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します。			
取組状況	※取組3 施策4参照		
取組遂行上の課題	※取組3 施策4参照		

方針1【安心して住み続けられる住まいづくり】 ～住まいと暮らしのセーフティネットの構築～	達成度	A
取組6 公的賃貸住宅の有効活用など		
施策1 1. 市営住宅の有効活用		
既存の市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ります。		
取組状況	<p>・市営住宅の建替に係る事業</p> <p>耐用年限を迎えた市営香川住宅2階建て及び市営高田住宅2階建ての建替として、市営小和田住宅50戸を整備し令和2年11月より供用開始しました。単身世帯から子育て世帯まで幅広く対応するため、50戸の内訳は1DK22戸、2DK18戸、3DK10戸とし、神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例の適合基準に基づき設計し整備しました。</p> <p>本施設は、市営住宅のほか、小和田地区内に点在していた児童クラブ、地域包括支援センター、及び小和田地区社会福祉協議会みんなのこわだボランティアセンターを複合化した施設で、小和田地区内の福祉事業所が複合化したことにより、高齢者などが安心して住める住まいの確保を図りました。</p> <p>・借上型市営住宅の供給</p> <p>市営住宅の需要の状況に対して適切な対応を図るために、需要動向に応じた借上型市営住宅の供給等を計画的に進めており、平成27年度及び令和元年度に、浜見平地区（UR 浜見平団地）にて64戸を借上型市営住宅として供用開始しました。</p>	
取組遂行上の課題	<p>今後の市営住宅の供給にあたっては、適切な住戸数を確保するために、借上型市営住宅の契約期間満了時の再借上げや、民間賃貸住宅の空き家の利活用等との連携、家賃補助制度やPPP、PFI等の民間活力の導入可能性について、中長期的な視点から考えていくことが必要です。</p>	

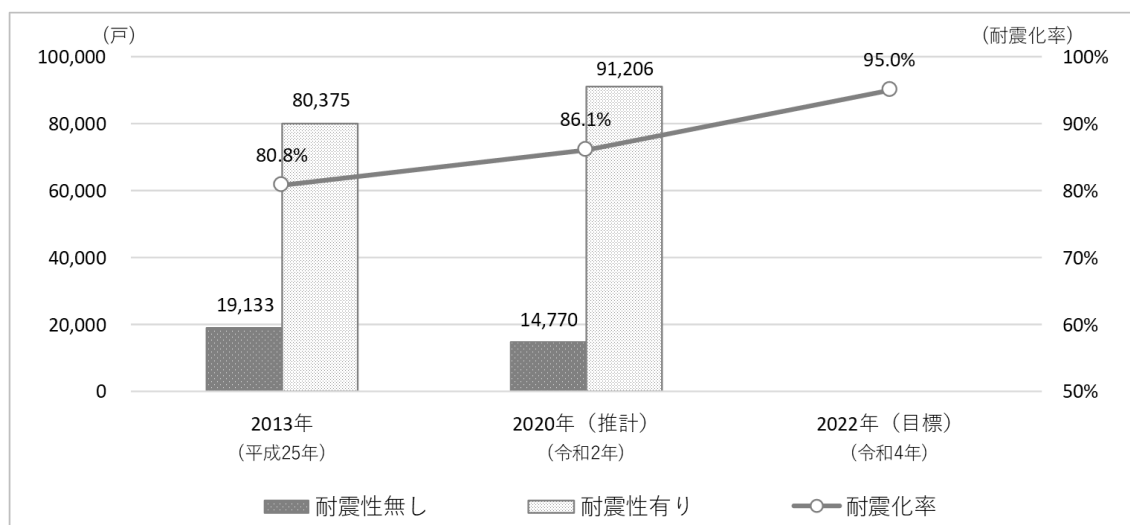
方針1【安心して住み続けられる住まいづくり】 ～住まいと暮らしのセーフティネットの構築～		達成度	A
取組6 公的賃貸住宅の有効活用など			
施策12. URなどの公的賃貸住宅との連携			
高齢者などが安心して住み続けられるように、公的賃貸住宅とも連携し、取組を検討します。			
取組状況	<p>・県、都市再生機構との連携</p> <p>県は広域的な行政主体として、県域において、45,256戸、うち茅ヶ崎市393戸（令和4年度神奈川県営住宅一覧表参照）と、多くの県営住宅を管理運営しています。このことから、県と本市は相互に連携し、住宅に困窮する世帯の入居について、入居者や募集の際の情報交換等を進めてまいりました。</p> <p>また、本市には都市再生機構の大規模団地があり、鶴が台団地においては、総戸数2,355戸と、築年数が経過していることで比較的低廉な家賃となっている住宅も多くあることから、居住支援について連携を進めております。</p>		
取組遂行上の課題	<p>県営住宅については、居住の安定を図る上で重要であり、本市に存在する県営住宅の管理戸数の維持について県への働きかけを行うことが必要です。</p>		

(2)10年後の目標の評価について

方針1【安心して住み続けられる住まいづくり】 ～住まいと暮らしのセーフティネットの構築～	達成度	A
【10年後の目標】 ①高齢者や障がい者が居住する住宅の耐震化やバリアフリー化が進んでいる。		

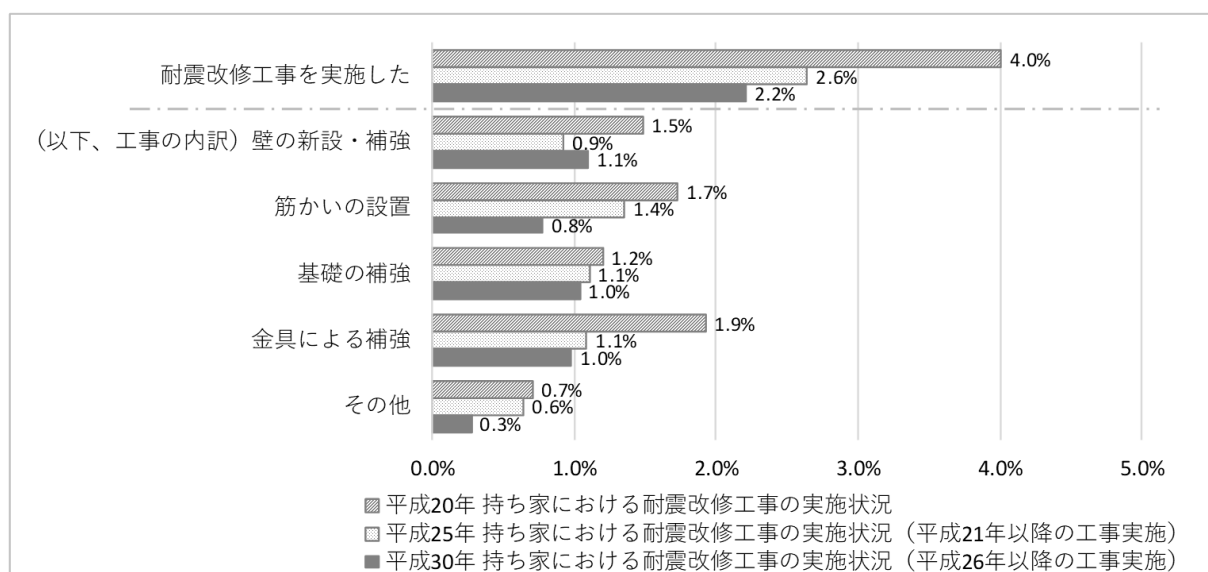
住宅において耐震化は進んでおり、耐震化率は本プラン策定以降上昇しています（図表1、2）。また、高齢者等のための設備が1つ以上ある住宅も、増加傾向にあります（図表3）。

（図表1）耐震性の有無別にみた住宅戸数の推移



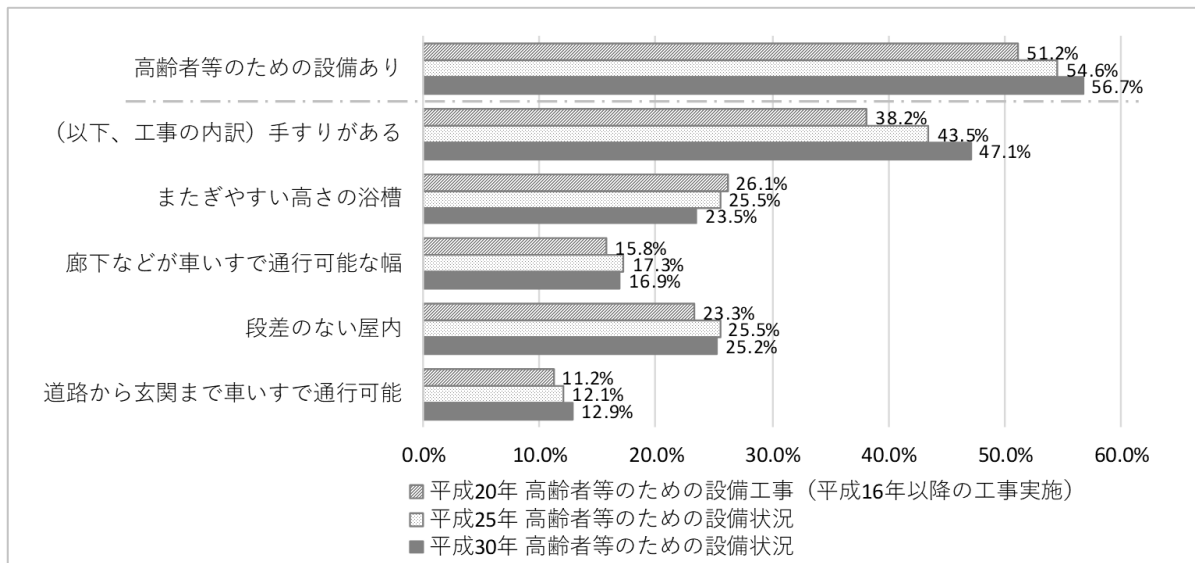
【資料】 「茅ヶ崎市耐震改修促進計画」 （令和2年12月改訂、計画期間は令和4年度まで）

（図表2）持ち家における耐震改修工事の実施状況（平成20、25、30年比較）



【資料】 各年「住宅・土地統計調査」

(図表3) 高齢者等のための設備状況 (平成20, 25, 30年比較)

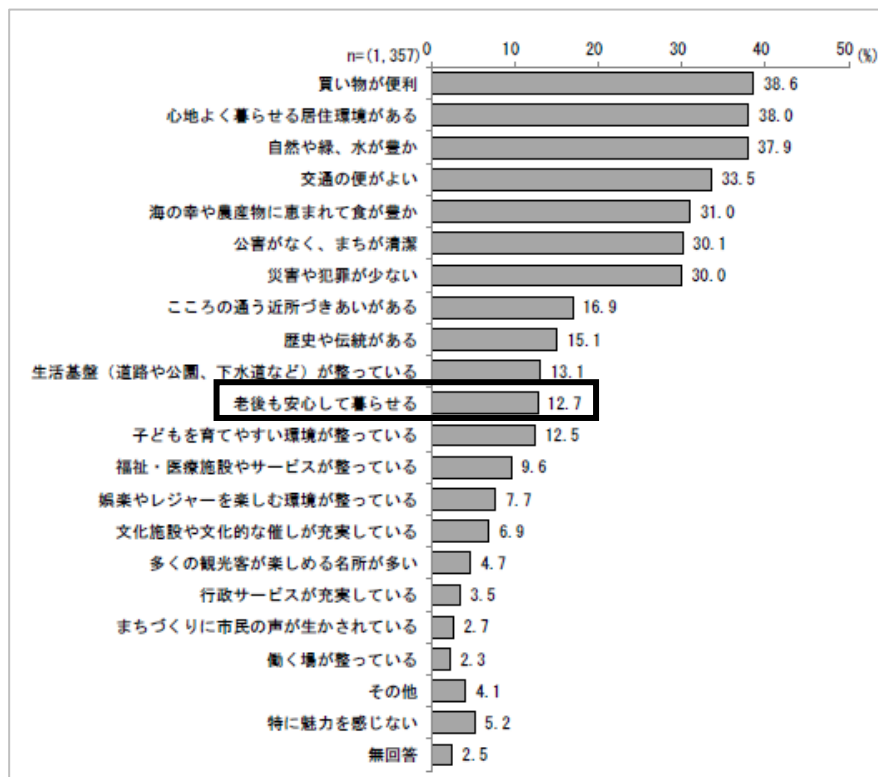


【資料】 各年「住宅・土地統計調査」

<p>方針1【安心して住み続けられる住まいづくり】 ～住まいと暮らしのセーフティネットの構築～</p>	<p>達成度</p>	<p>A</p>
<p>【10年後の目標】 ②特に高齢化が進む地域で、高齢者や障がい者が住み慣れた地域で安心して住み続けられるように、市民組織や地域の事業者、NPOなどと連携・協働した見守りネットワークが形成されている。</p>		

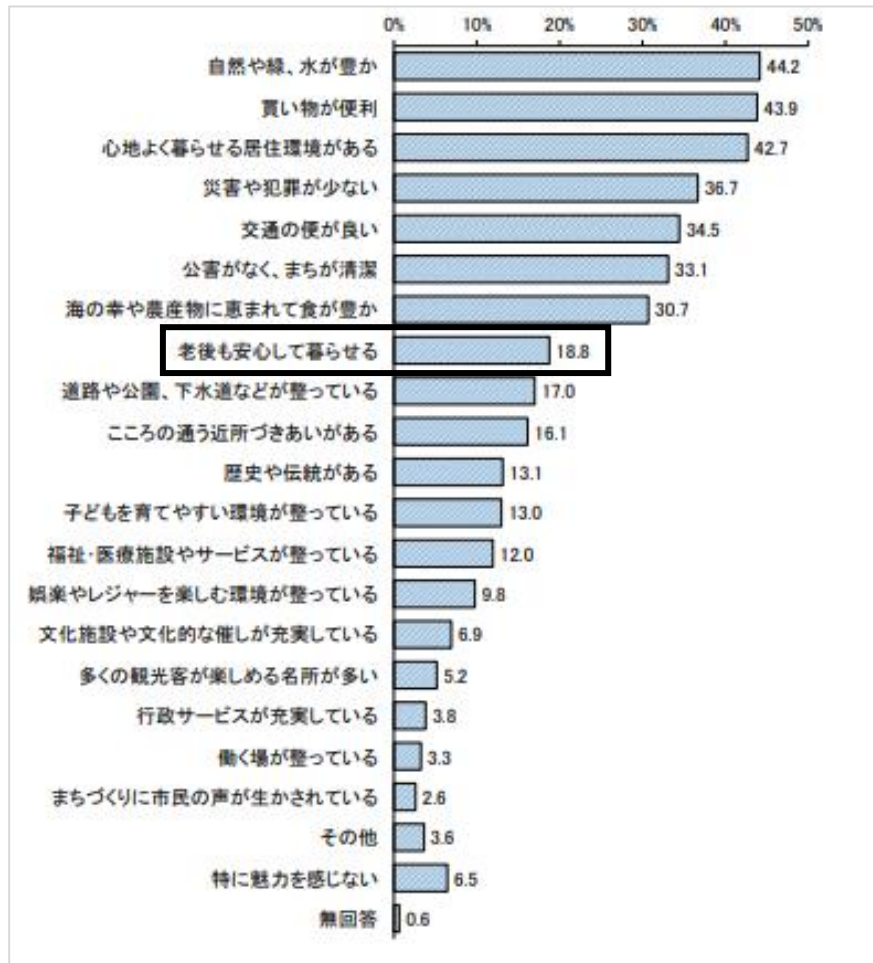
市民への意識調査にて、茅ヶ崎市の魅力として「老後も安心して暮らせる」を選んだ割合は、本プラン策定の平成26年度調査と比べ、令和3年度調査では、6.1ポイント増加しており、全体の順位としても上がっています（図表4、5）。

（図表4）茅ヶ崎市の魅力を感じているところ（H26）



【資料】「平成26年度茅ヶ崎市のまちづくり市民満足度調査」

(図表5) 茅ヶ崎市の魅力を感じているところ



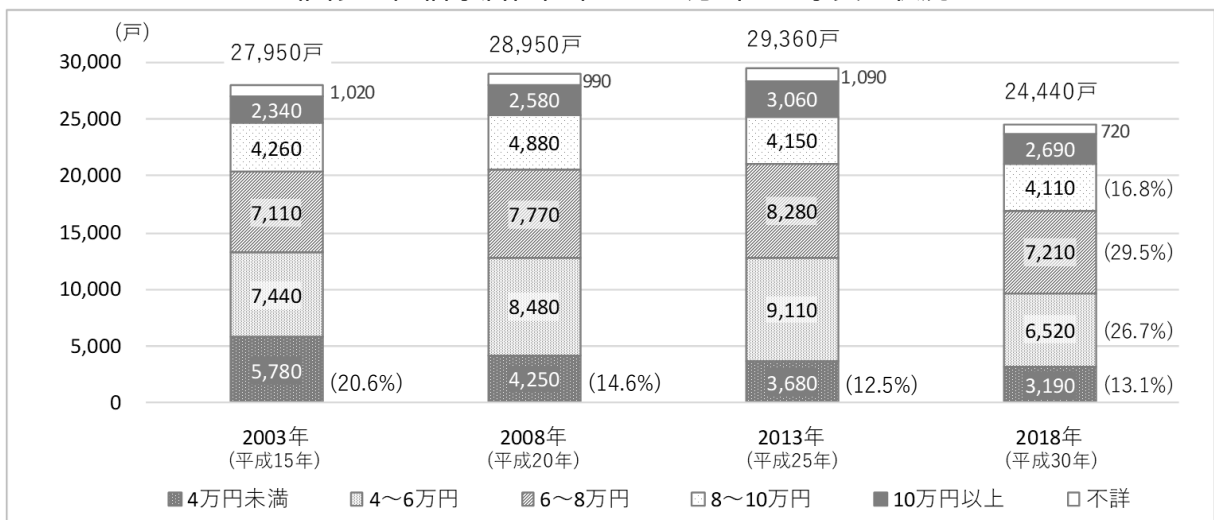
【資料】「令和3年度 茅ヶ崎市市民意識調査」

方針1【安心して住み続けられる住まいづくり】 ～住まいと暮らしのセーフティネットの構築～	達成度	B
【10年後の目標】 ③高齢者や障がい者が安心して住み続けられるように、バリアフリーで低廉な家賃の民間賃貸住宅が増えている。		

借家居住世帯の1か月当たり家賃の状況をみると、家賃4万円未満の世帯は、横ばいであることがわかります（図表6）。

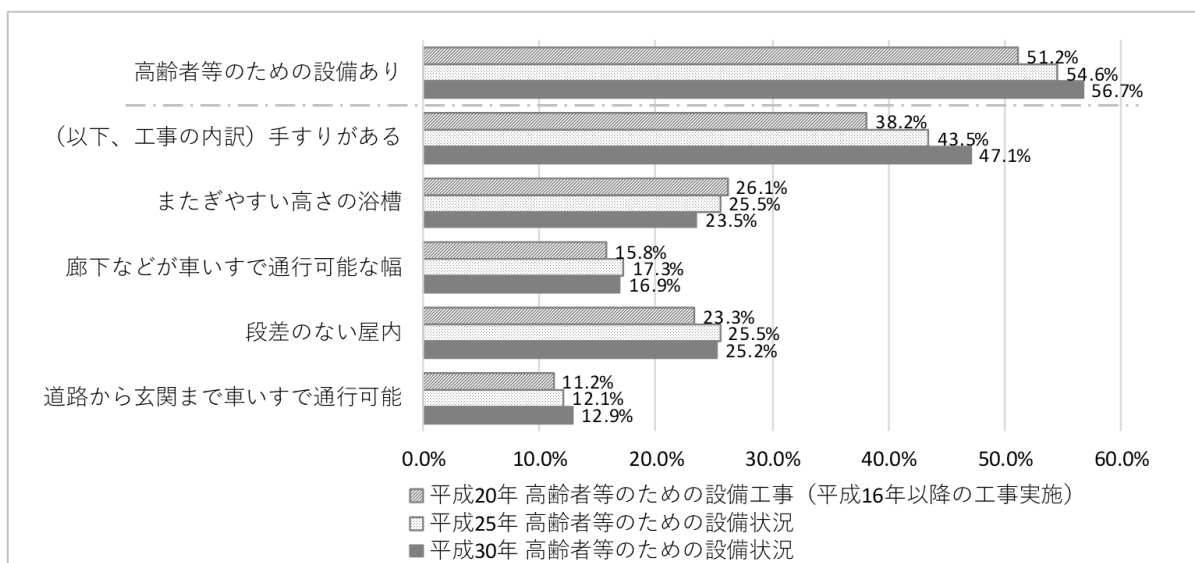
一方、高齢者等のための設備の設置状況は増加傾向にあります。そのうち借家は39.8%となっており、借家においては高齢者等のための設備の設置は低い傾向にあります（図表7、8）。

（図表6）借家居住世帯の1か月当たり家賃の状況



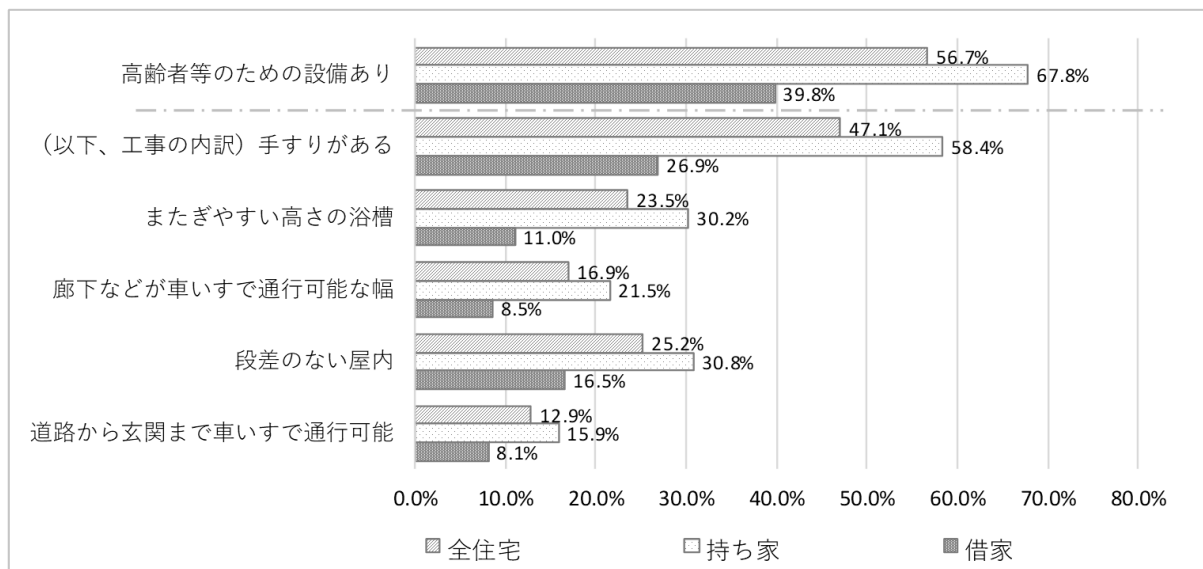
【資料】 「住宅・土地統計調査」

（図表7）高齢者等のための設備状況（平成20, 25, 30年比較）

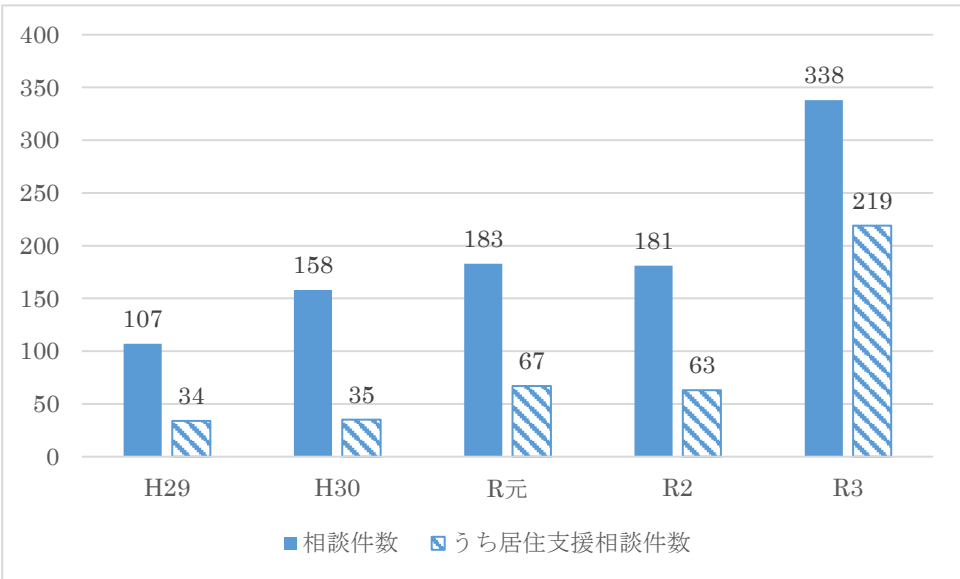


【資料】 各年「住宅・土地統計調査」

(図表8) 高齢者等のための設備のある住宅の割合 (持ち家・借家別)



【資料】 「平成30年住宅・土地統計調査」

<p>方針1【安心して住み続けられる住まいづくり】 ～住まいと暮らしのセーフティネットの構築～</p>	<p>達成度</p>	<p>A</p>																		
<p>【10年後の目標】 ④高齢者などの悩みや生活設計にあった気軽な住み替え相談システムがある。</p>																				
<p>「住まいの相談窓口」での、居住支援に関する相談件数は増加傾向にあり、相談者のニーズにあった相談システムが確立していることがわかります（図表9）。</p>																				
<p>(図表9)「住まいの相談窓口」の相談件数と居住支援相談件数</p>  <table border="1" data-bbox="331 622 1295 1198"> <thead> <tr> <th>年次</th> <th>相談件数</th> <th>うち居住支援相談件数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H29</td> <td>107</td> <td>34</td> </tr> <tr> <td>H30</td> <td>158</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>R元</td> <td>183</td> <td>67</td> </tr> <tr> <td>R2</td> <td>181</td> <td>63</td> </tr> <tr> <td>R3</td> <td>338</td> <td>219</td> </tr> </tbody> </table> <p>■ 相談件数 ■ うち居住支援相談件数</p> <p>【資料】「住まいの相談窓口実績」</p>			年次	相談件数	うち居住支援相談件数	H29	107	34	H30	158	35	R元	183	67	R2	181	63	R3	338	219
年次	相談件数	うち居住支援相談件数																		
H29	107	34																		
H30	158	35																		
R元	183	67																		
R2	181	63																		
R3	338	219																		

方針1【安心して住み続けられる住まいづくり】 ～住まいと暮らしのセーフティネットの構築～	達成度	A
【10年後の目標】 ⑤密集した住宅地には、空き地などを活用した、明るく開放的な広場が徐々に整備されている。		

明るく開放的な広場として、都市公園等の施設緑地につきましては、中央公園や県立茅ヶ崎里山公園、身近な公園である街区公園などの都市公園のほか、青少年広場、緑地などがあり、平成20年と比較して、平成30年で一人当たりの面積が増加しているのがわかります。(図表10)

(図表10) 緑地などの整備状況

種別	平成20年4月1日現在値		
	都市計画区域整備量		
	か所	面積 (ha)	m ² /人
都市公園	159	55.09	2.38
公共施設緑地	96	32.32	1.40
民間施設緑地	85	198.87	8.61
施設緑地 計	340	286.28	12.39



種別	平成30年4月1日現在値		
	都市計画区域整備量		
	か所	面積 (ha)	m ² /人
都市公園	174	81.46	3.37
公共施設緑地	96	38.08	1.58
民間施設緑地	122	201.37	8.34
施設緑地 計	392	320.91	13.29

【資料】「茅ヶ崎市みどりの基本計画」

住まいづくり推進委員からの意見

- ・快適な「住まい」と感じる要件の一つとして、「緑」や「自然」の要素は大きいと思います。イメージとしては緑地(山地)が減っているイメージがあったので、逆に一人当たり面積が増えている(こらからもそれを視野に入れて政策展開できる)ことはポジティブな内容だと感じました。
- ・民間施設緑地は大幅に増加しています。この10年で34.63ha増加していることを、どの程度の広さかを示してコメントしてはいかがでしょうか。

3. 方針2【まちを活性化する住まいづくり、住んでみたいと思う魅力ある住まい・住まい方づくり】
～「茅ヶ崎の住まい」制度の構築～

(1)実施事業の評価について

方針2【まちを活性化する住まいづくり、住んでみたいと思う魅力ある住まい・住まい方づくり】～「茅ヶ崎の住まい」制度の構築～	達成度	A
取組7 「湘南茅ヶ崎の住まい」ブランドづくり		
施策13. 住宅性能表示制度などの活用促進		
住宅性能表示など、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します。		
取組状況	<p>・住宅性能表示制度などの紹介冊子作成 制度の内容、対象の範囲、申請時期、支援内容を確認できる冊子を作成し、「住まいの相談窓口」にて配布し、市民への制度の周知に取り組みました。</p> <p>・「住まいの相談窓口」にて対応 各種制度について「住まいの相談窓口」へ相談があった際には、関係課や団体をご案内し、制度の詳細をご紹介しました。</p> <p>※「住まいの相談窓口」の相談件数は、取組3 施策5をご覧ください。</p>	
取組遂行上の課題	<p>各種制度について問い合わせ数が少なく、関心や認知度が低い可能性があります。市民それぞれが求める品質や性能の住宅に住むことができるよう、制度について広く周知する必要があります。</p>	

方針2【まちを活性化する住まいづくり、住んでみたいと思う魅力ある住まい・住まい方づくり】～「茅ヶ崎の住まい」制度の構築～	達成度	C
取組7 「湘南茅ヶ崎の住まい」ブランドづくり		
施策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ります。		
取組状況	<p>・他市や民間事業者の事例収集と検討</p> <p>北海道の北方型住宅や民間事業者が展開する湘南ブランドや子育てに優しい住まいと環境認定制度等の事例を調査し、「茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会」では、建物のハード的な部分とソフト的な部分で茅ヶ崎のブランディングを検討する必要があるとご意見をいただきました。</p> <p>ソフト面では、茅ヶ崎市景観計画の改定に合わせて「茅ヶ崎らしさの調査」をアンケートにて実施し、その結果、近くで自然、駅、商店、住宅などの様々な要素に触れられる環境が茅ヶ崎の価値や魅力となっていることがわかりましたが、ハード面においては、各地の住宅の特徴などを事例研究したものの、ガイドラインの作成やブランド化には至りませんでした。</p>	
取組遂行上の課題	<p>調査により把握した「茅ヶ崎らしさ」を参考にしながらも、市域全体において、統一した住宅の品質や性能の基準を確立していくことは困難であるため、施策の方向性を再度検討する必要があります。</p>	

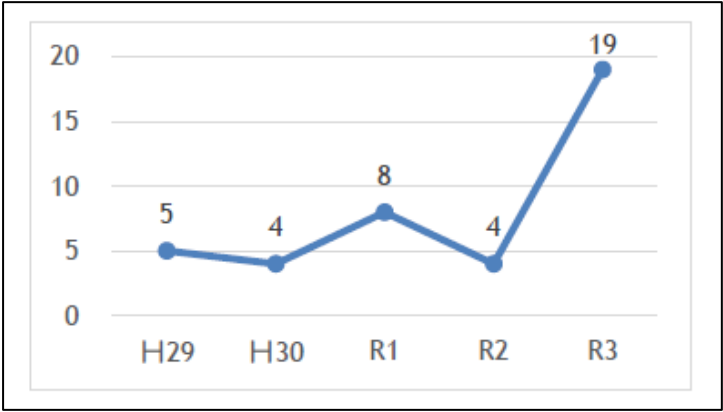
方針2【まちを活性化する住まいづくり、住んでみたいと思う魅力ある住まい・住まい方づくり】～「茅ヶ崎の住まい」制度の構築～	達成度	C
取組8 「湘南茅ヶ崎の住まい」ブランドの普及促進		
施策15. 「(仮称) 湘南茅ヶ崎住宅」の性能表示のしくみづくり		
良質な住宅として、「(仮称) 湘南茅ヶ崎住宅」を性能表示するためのしくみをつくり、「湘南茅ヶ崎の住まい」のブランド化をめざします。		
取組状況	※取組7 施策14参照	
取組遂行上の課題	※取組7 施策14参照	

方針2【まちを活性化する住まいづくり、住んでみたいと思う魅力ある住まい・住まい方づくり】～「茅ヶ崎の住まい」制度の構築～		達成度	A
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16. 高齢者など住まいのアドバイザー派遣			
高齢者や障がい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します。			
取組状況	※取組3 施策4参照		
取組遂行上の課題	※取組3 施策4参照		

方針2【まちを活性化する住まいづくり、住んでみたいと思う魅力ある住まい・住まい方づくり】～「茅ヶ崎の住まい」制度の構築～		達成度	A
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17. 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します。			
取組状況	※取組3 施策4参照		
取組遂行上の課題	※取組3 施策4参照		

方針2【まちを活性化する住まいづくり、住んでみたいと思う魅力ある住まい・住まい方づくり】～「茅ヶ崎の住まい」制度の構築～		達成度	A
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18. アパート改善建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します。			
取組状況	※取組3 施策4参照		
取組遂行上の課題	※取組3 施策4参照		

方針2【まちを活性化する住まいづくり、住んでみたいと思う魅力ある住まい・住まい方づくり】～「茅ヶ崎の住まい」制度の構築～	達成度	A
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します。		

取組状況	<p>・「住まいの相談窓口」にて県マンション管理士会と協定締結</p> <p>令和元年度に、(一社)神奈川県マンション管理士会と協定を締結し、「住まいの相談窓口」にて、分譲マンション等の相談が寄せられた際は、県マンション管理士会湘南支部の会員に繋ぎ、対応できるよう体制を整備しました。</p> <p>なお、令和4年12月末日現在、県マンション管理士会へお繋ぎした件数は1件です。</p> <p>・市民相談課にて「分譲マンション管理相談」の実施</p> <p>毎月第2金曜日の午後に、市民相談課にて「分譲マンション管理相談」を実施しています。県マンション管理士会より会員が派遣され、事前に予約のあった相談に対応しています。水漏れなどの住民トラブルや相続・贈与等、分譲マンションの住民からの相談に幅広く対応しており、相談件数は増加傾向にあります。分譲マンションの管理運営や大規模修繕、建て替えなどの相談は少ない状況です。</p> <p style="text-align: center;">分譲マンション管理相談件数</p>  <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>相談件数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H29</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>H30</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>R1</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>R2</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>R3</td> <td>19</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">※市民相談のまとめ(令和3年度版)より抜粋。</p>	年度	相談件数	H29	5	H30	4	R1	8	R2	4	R3	19
年度	相談件数												
H29	5												
H30	4												
R1	8												
R2	4												
R3	19												

取組遂行上の課題	<p>近年では、マンションの高経年化と区分所有者の高齢化という「二つの老い」が進行しており、適切な維持管理が困難なマンションの発生が懸念されています。このような状況を背景に、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律」が公布され、地方公共団体は、計画的にマンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じていくことが求められています。</p>
----------	---

	<p>一方、分譲マンションの管理運営や大規模修繕、建て替えなどについて、分譲マンションの住民から寄せられる市への相談は少なく、今後住民や管理組合が相談したい事柄が出てきた際に、速やかに相談できるよう、体制の確立及び制度の周知が必要です。</p>
--	--

方針2【まちを活性化する住まいづくり、住んでみたいと思う魅力ある住まい・住まい方づくり】～「茅ヶ崎の住まい」制度の構築～		達成度	A
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			
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、活用の促進を図ります。			
取組状況	※取組1 施策2参照		
取組遂行上の課題	※取組1 施策2参照		

方針2【まちを活性化する住まいづくり、住んでみたいと思う魅力ある住まい・住まい方づくり】～「茅ヶ崎の住まい」制度の構築～	達成度	A
取組10 住まい政策と庁内連携の強化		
施策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などを検討します。		
取組状況	<ul style="list-style-type: none"> ・「住まいの相談窓口」での関係課との連携 「住まいの相談窓口」について、庁内関係課や地域包括支援センターに積極的に周知を行うことで、居住支援やリフォーム等、各課で受けた相談を速やかに「住まいの相談窓口」に案内する体制を確立しています。 また、「住まいの相談窓口」にあった関係課の施策に関する問い合わせ等については、速やかに関係課へ繋ぐことで、相談者のニーズに合った情報を適切に提供しています。 ・「茅ヶ崎市居住支援協議会」への関係課の参画 居住支援に関連する関係課が「茅ヶ崎市居住支援協議会」に会員として参画しています。会員として参画することで、居住支援に関する情報等について共通認識を持つことができ、日ごろの相談対応でもスムーズに担当課に繋ぐことができます。 ※会員等については取組2 施策3をご覧ください。 	
取組遂行上の課題	配置替えが生じることがあるため、担当が変わった後も引き続き連携できるよう引き継いでいくことが必要です。	

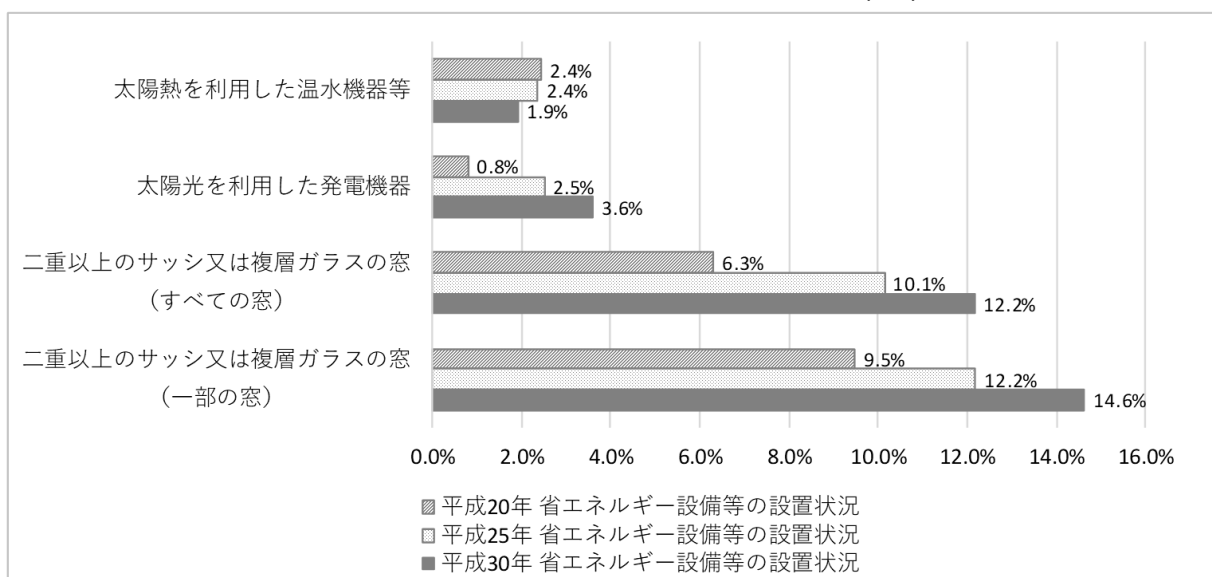
方針2【まちを活性化する住まいづくり、住んでみたいと思う魅力ある住まい・住まい方づくり】～「茅ヶ崎の住まい」制度の構築～	達成度	A
取組1 1 ライフステージに応じた住み替え対策の検討		
施策2 2. 住み替え支援方策の検討		
ライフステージの変化や世帯人員の増減などに応じて柔軟に住み替えができるよう、民間市場を通じた住み替えが円滑に行われるしくみづくりを検討します。		
取組状況	<ul style="list-style-type: none"> ・(一社) 移住・住み替え支援機構 (JTI) との連携 JTI の相談窓口として、「住まいの相談窓口」を登録しており、制度について説明できるよう、体制を整えています。 市民からの相談実績はありませんが、ハウスメーカーでの紹介や JTI が行う移住関係の雑誌への記事掲載等の効果により、茅ヶ崎市内で計10件の物件の登録実績があり、令和4年12月末時点では7件が貸し出しを行っています。(3件は登録廃止。) ・「茅ヶ崎市居住支援協議会」の設立 「茅ヶ崎市居住支援協議会」を設立し、ライフステージに応じて住み替えが円滑にできるよう、会員同士で情報共有や意見交換を行っています。 ・「セーフティネット住宅」への意見交換 「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」に基づき、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録されている「セーフティネット住宅」について、住宅確保要配慮者がより入居しやすい環境を目指して、令和元年度以降適宜、国土交通省や神奈川県との意見交換を行いました。 	
取組遂行上の課題	ライフステージに応じた住み替えが実現できるよう、現在の住まい及び住み替え先に関するあらゆる情報について周知する必要があります。	

(2)10年後の目標の評価について

<p>方針2【まちを活性化する住まいづくり、 住んでみたいと思う魅力ある住まい・住まい方づくり】 ～「茅ヶ崎の住まい」制度の構築～</p>	<p>達成度</p>	<p>A</p>
<p>【10年後の目標】 ①太陽光の利用や断熱性の向上など、省エネルギー性を高めることで、 耐久性があり快適で、健康的に住むことができる住宅が増加している。</p>		

省エネルギー設備のうち、「太陽光を利用した発電機器」及び「二重サッシ又は複層ガラスの窓」は、増加傾向にあります（図表11）。

（図表11）省エネルギー設備等の設置状況（平成20,25,30年比較）



【資料】 各年「住宅・土地統計調査」

方針2【まちを活性化する住まいづくり、 住んでみたいと思う魅力ある住まい・住まい方づくり】 ～「茅ヶ崎の住まい」制度の構築～	達成度	A
【10年後の目標】 ②市内の住宅改善や供給、市民のライフステージにあった住み替えにあたって、民間と行政との連携・協働が図られるようになっている。		

「住まいの相談窓口」に寄せられる住宅改善等の様々な相談を、協定団体へ引き継ぐ件数は、各年度一定数あり、ライフステージが変わることで生じる住まいの悩みなどへの解決に向けて、関係団体との連携を図ることができています（図表12）。

また、「住まいの相談窓口」での、居住支援に関する相談件数は増加傾向にあり、相談者のニーズにあった相談システムが確立していることがわかります（図表13）。

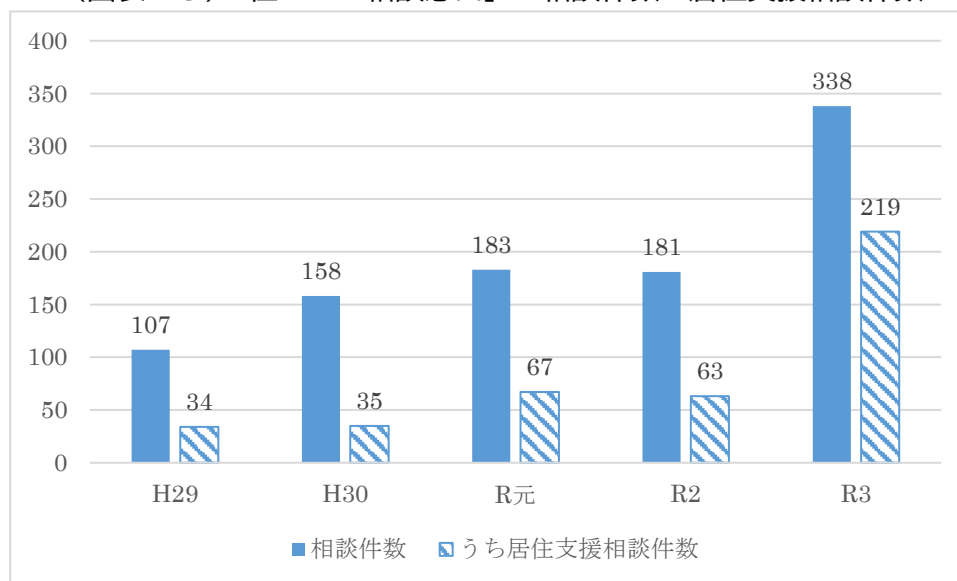
（図表12）「住まいの相談窓口」協定団体への引継ぎ件数

	H29	H30	R元	R2	R3
（公社）かながわ住まいまちづくり協会	6	14	25	22	1
（公社）神奈川県宅地建物取引業協会湘南支部	0	4	5	6	1
（公社）全日本不動産協会神奈川県本部湘南支部	1	4	5	5	1
神奈川県弁護士会	3	1	2	7	0
神奈川県土地家屋調査士会	1	1	1	0	1
（一社）神奈川県建築士事務所協会茅ヶ崎寒川支部	0	1	1	2	1
（一社）茅ヶ崎建設業協会	5	3	20	15	10
（一社）家財整理相談窓口	1	5	4	9	6
神奈川県司法書士会	1	3	4	4	3
（公社）茅ヶ崎市シルバー人材センター		3	6	4	0
（一社）神奈川県マンション管理士会			0	0	1
（NPO）かながわ外国人すまいサポートセンター					0
（一社）全国保証機構					1
茅ヶ崎市緑化事業協同組合					
計	18	39	73	74	26

※令和4年10月現在の協定団体です。

【資料】「住まいの相談窓口」実績

(図表13)「住まいの相談窓口」の相談件数と居住支援相談件数



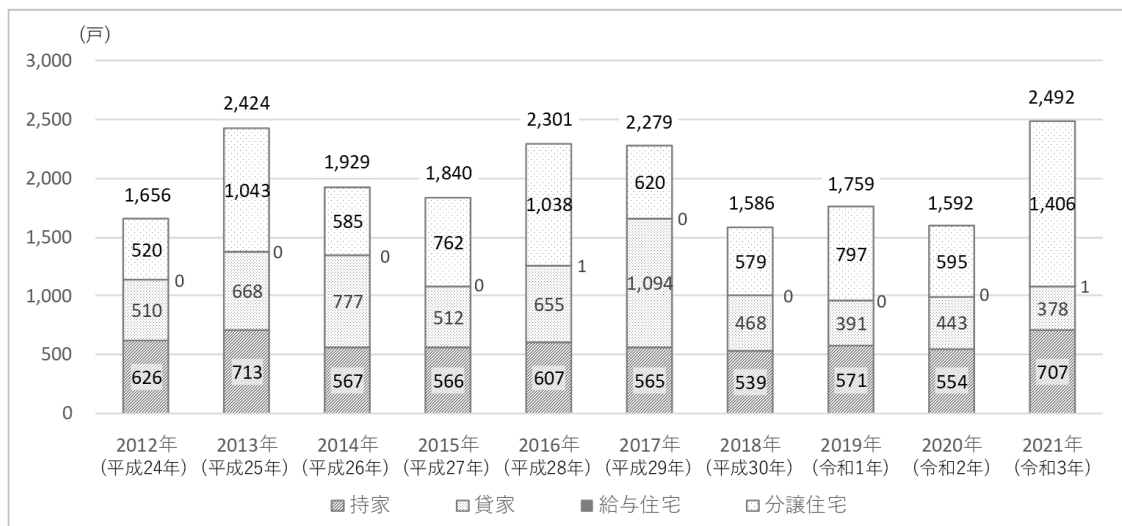
【資料】「住まいの相談窓口実績」

方針2【まちを活性化する住まいづくり、 住んでみたいと思う魅力ある住まい・住まい方づくり】 ～「茅ヶ崎の住まい」制度の構築～	達成度	B
【10年後の目標】 ③単身者用賃貸住宅、戸建賃貸住宅、ファミリー向けの賃貸マンションなど、ライフステージごとの多様な賃貸住宅の供給が進んでいる。		

新設着工住宅の戸数は、その年によって大きくばらつきがみられますが、毎年一定数の着工があり、特に、平成30年から令和2年までは少ない傾向にありましたが、令和3年に大幅に増加していることがわかります（図表14）。

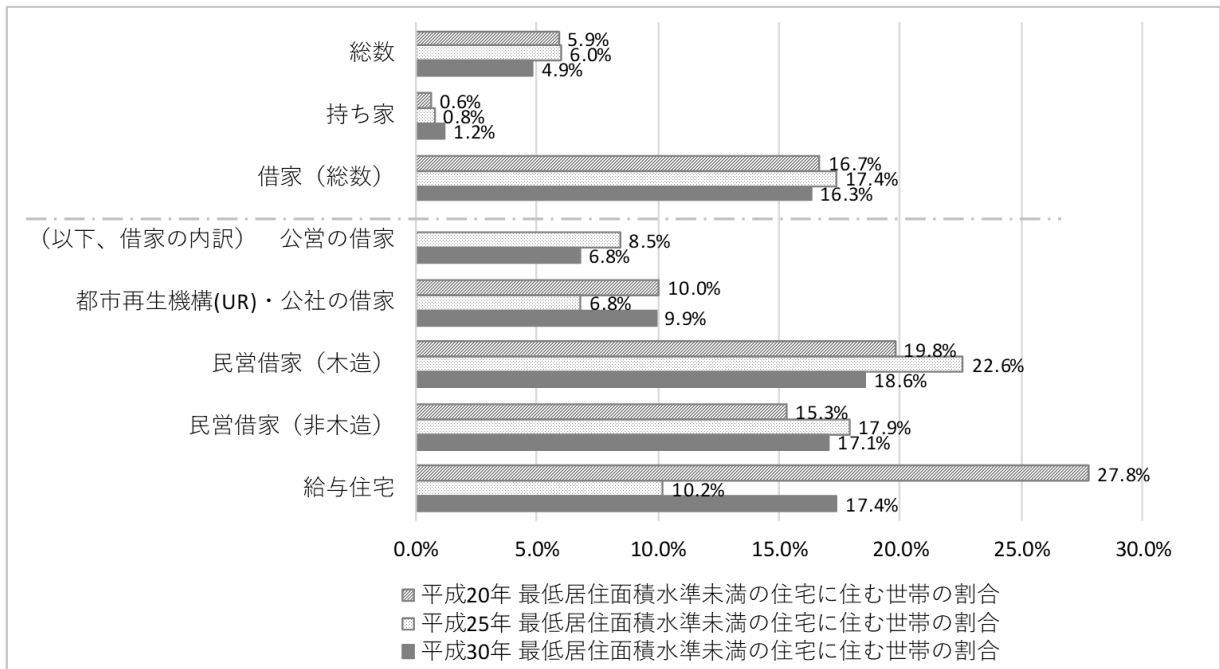
一方、「借家」の「最低居住面積水準」未滿に居住している世帯は、持ち家に居住する世帯に比べて多い傾向にあり、全体の16%前後を占めています（図表15）。

（図表14）新設着工住宅戸数の推移



【資料】 「神奈川県内建築着工統計」

(図表15) 住宅の所有関係別にみた最低居住面積水準未達の住宅に住む世帯の割合
(平成20, 25, 30年比較)



【資料】 各年「住宅・土地統計調査」 ※平成20年の「公営の借家」はデータ無し

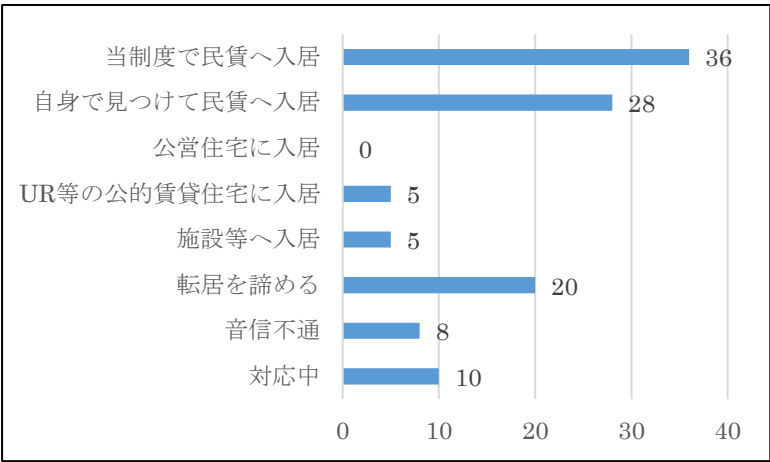
4. 方針3【民間と連携・協働した住まいづくり】～民間連携・協働のしくみづくり～

(1)実施事業の評価について

方針3【民間と連携・協働した住まいづくり】 ～民間連携・協働のしくみづくり～		達成度	A
取組1 2 住宅供給に係る官民連携組織			
施策2 3.「(仮称)茅ヶ崎市住まいづくり連絡協議会」の設置			
市民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、市民や民間事業者と行政が協働して取り組むため、「(仮称)茅ヶ崎市住まいづくり連絡協議会」(市場活用部会)を設置します。			
取組状況	※取組2 施策3参照		
取組遂行上の課題	※取組2 施策3参照		

方針3【民間と連携・協働した住まいづくり】 ～民間連携・協働のしくみづくり～		達成度	A
取組13 官民連携による空き家情報収集と提供、利活用促進 (地域コミュニティに資する施設)			
施策24. 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ます。			
取組状況	※取組4 施策7参照		
取組遂行上の課題	※取組4 施策7参照		

方針3【民間と連携・協働した住まいづくり】 ～民間連携・協働のしくみづくり～		達成度	A
取組13 官民連携による空き家情報収集と提供、利活用促進 (地域コミュニティに資する施設)			
施策25. 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します。			
取組状況	※取組4 施策8参照		
取組遂行上の課題	※取組4 施策8参照		

<p>方針3【民間と連携・協働した住まいづくり】 ～民間連携・協働のしくみづくり～</p>	<p>達成度</p>	<p>A</p>																		
<p>取組14 民間賃貸住宅改善、建て替え支援</p>																				
<p>施策26. 民間賃貸住宅活性化事業の検討</p>																				
<p>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します。</p>																				
<p>取組状況</p>	<p>・「居住支援協力不動産店登録制度」の創設</p> <p>令和3年度に、住宅確保要配慮者と賃貸人双方が安心することのできる賃貸借関係を構築するための仕組みとして、「居住支援協力不動産店登録制度」を創設しました。これにより、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進することができました。</p> <p>居住支援協力不動産店登録制度利用結果 (n=112)</p>  <table border="1" data-bbox="536 781 1310 1240"> <thead> <tr> <th>入居状況</th> <th>件数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>当制度で民賃へ入居</td> <td>36</td> </tr> <tr> <td>自身で見つけて民賃へ入居</td> <td>28</td> </tr> <tr> <td>公営住宅に入居</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>UR等の公的賃貸住宅に入居</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>施設等へ入居</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>転居を諦める</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>音信不通</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>対応中</td> <td>10</td> </tr> </tbody> </table> <p>※令和3年4月1日から令和5年1月20日現在の数値です。</p> <p>・「住まいの相談窓口」での関係課との連携</p> <p>「住まいの相談窓口」について、関係課や地域包括支援センターに積極的に周知を行うことで、居住支援等、各課で受けた相談を速やかに「住まいの相談窓口」に案内する体制を確立しています。</p> <p>※「住まいの相談窓口」の相談件数は、取組3 施策5をご覧ください。</p>		入居状況	件数	当制度で民賃へ入居	36	自身で見つけて民賃へ入居	28	公営住宅に入居	0	UR等の公的賃貸住宅に入居	5	施設等へ入居	5	転居を諦める	20	音信不通	8	対応中	10
入居状況	件数																			
当制度で民賃へ入居	36																			
自身で見つけて民賃へ入居	28																			
公営住宅に入居	0																			
UR等の公的賃貸住宅に入居	5																			
施設等へ入居	5																			
転居を諦める	20																			
音信不通	8																			
対応中	10																			
<p>取組遂行上の課題</p>	<p>住宅確保要配慮者の中でも、親族が近くにいらない等の様々な事情により、転居が難航する場合も多くあります。引き続き福祉部門や子育て部門の関係課と連携し、賃貸人が安心して貸すことのできるよう、既存の支援等について賃貸人へ周知する必要があります。</p>																			

方針3【民間と連携・協働した住まいづくり】 ～民間連携・協働のしくみづくり～		達成度	A
取組14 民間賃貸住宅改善、建て替え支援			
施策27. 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します。			
取組状況	※取組3 施策4参照		
取組遂行上の課題	※取組3 施策4参照		

方針3【民間と連携・協働した住まいづくり】 ～民間連携・協働のしくみづくり～		達成度	A
取組14 民間賃貸住宅改善、建て替え支援			
施策28. 特定優良賃貸住宅などの活用方策の検討			
供給計画の管理計画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します。			
取組状況	<p>・「セーフティネット住宅」への意見交換</p> <p>「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」に基づき、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録されている「セーフティネット住宅」について、住宅確保要配慮者がより入居しやすい環境を目指して、令和元年度より適宜、国土交通省や神奈川県との意見交換を行いました。</p>		
取組遂行上の課題	<p>神奈川県が管理する特定優良賃貸住宅は、すべての物件の管理期間が終了しており、市内の特定優良賃貸住宅だった物件は、引き続き民間賃貸住宅として貸出を継続しています。セーフティネット住宅など、特定優良賃貸住宅以外の優良な住宅ストックについて検討する必要があります。</p>		

方針3【民間と連携・協働した住まいづくり】 ～民間連携・協働のしくみづくり～		達成度	A
取組15 分譲マンション管理運営支援			
施策29. 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、マンションアドバイザーを派遣します。			
取組状況	※取組9 施策19参照		
取組遂行上の課題	※取組9 施策19参照		

方針3【民間と連携・協働した住まいづくり】 ～民間連携・協働のしくみづくり～		達成度	A
取組16 「湘南茅ヶ崎の住まいと暮らし」のPR			
施策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、市内外に発信します。			
取組状況	<p>・「#ちがすき」での情報発信</p> <p>令和元年度より「茅ヶ崎ライフスタイル」を開設しました。現在は「#ちがすき」と名称を変更し、茅ヶ崎をより楽しみ、もっと好きになるプロモーションWebマガジンとして、住人インタビューをはじめ、イベント・働き方・住まい・子育て・グルメ・観光情報など、茅ヶ崎の魅力を発信しています。</p>		
取組遂行上の課題	<p>ライフステージに応じた住まい・住まい方に関する情報について、発信する内容やターゲット、ターゲットに応じた発信方法などを、関係課と検討する必要があります。</p>		

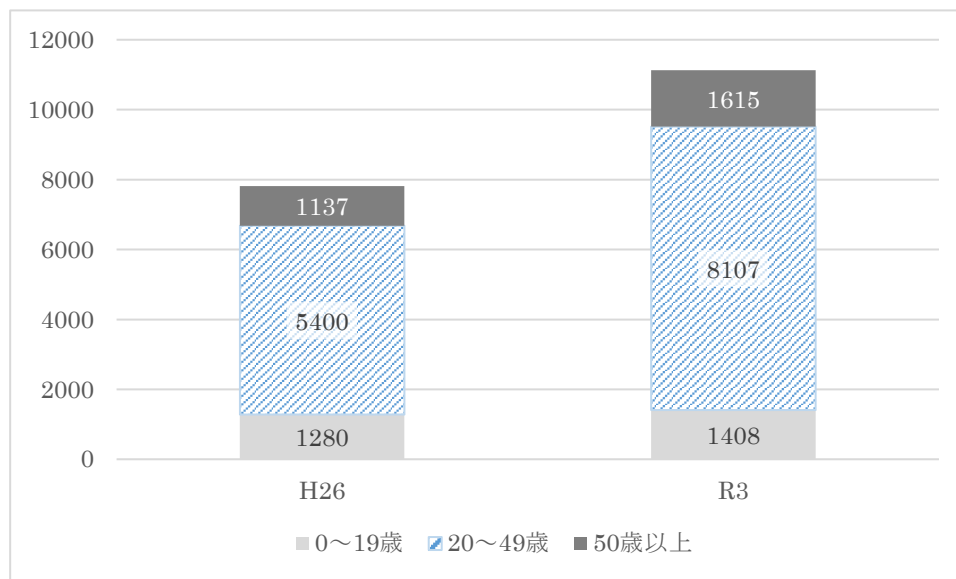
方針3【民間と連携・協働した住まいづくり】 ～民間連携・協働のしくみづくり～		達成度	A
取組17 市場を活用した住み替え対策の検討			
施策31. 住み替え支援方策の検討			
ライフステージの変化や世帯人員の増減などに応じて柔軟に住み替えができるよう、民間市場を通じた住み替えが円滑に行われるしくみづくりを検討します。			
取組状況	※取組11 施策22参照		
取組遂行上の課題	※取組11 施策22参照		

(2)10年後の目標の評価について

方針3【民間と連携・協働した住まいづくり】 ～民間連携・協働のしくみづくり～	達成度	A
<p>【10年後の目標】</p> <p>①地域の居住環境や、子育て環境にひかれて子育てファミリー層の居住が増加している。</p>		

本プラン策定の平成26年と令和3年を比べると、新型コロナウイルス感染拡大による在宅ワークの増加等の影響で、20～49歳の転入者数が約1.5倍に増加しています(図表16)。

(図表16) 年代別転入者数



【資料】「2014年・2021年住民基本台帳移動報告」

方針3【民間と連携・協働した住まいづくり】

～民間連携・協働のしくみづくり～

【10年後の目標】

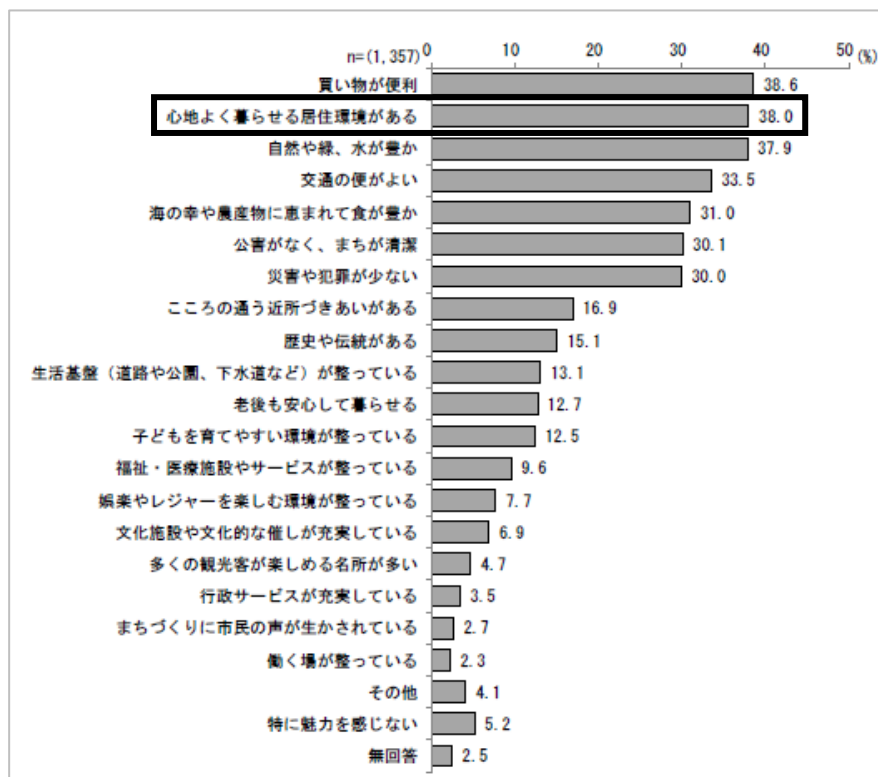
②独身から、結婚・出産・子育てを経て、子どもの独立により、再び夫婦のみとなること、また老親との同居・近居を選択するなど、人生の様々な段階（ステージ）にあった住宅に住んでいる。

達成度

B

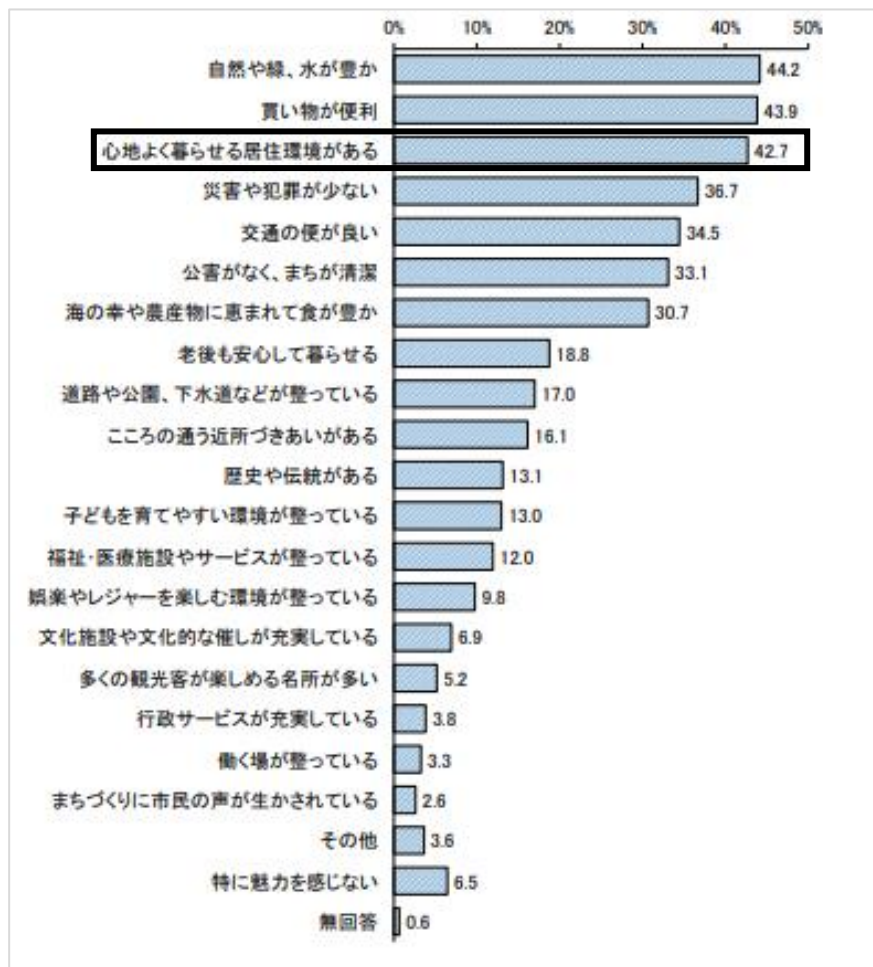
市民への意識調査にて、茅ヶ崎市の魅力として「心地よく暮らせる居住環境がある」を選んだ割合は、本プラン策定の平成26年度調査と比べ、令和3年度調査では、全体の順位としては下がっていますが、4.7ポイント増加しています（図表17、18）。

（図表17）茅ヶ崎市の魅力を感じているところ（H26）



【資料】「平成26年度茅ヶ崎市のまちづくり市民満足度調査」

(図表18) 茅ヶ崎市の魅力を感じているところ



【資料】「令和3年度 茅ヶ崎市市民意識調査」

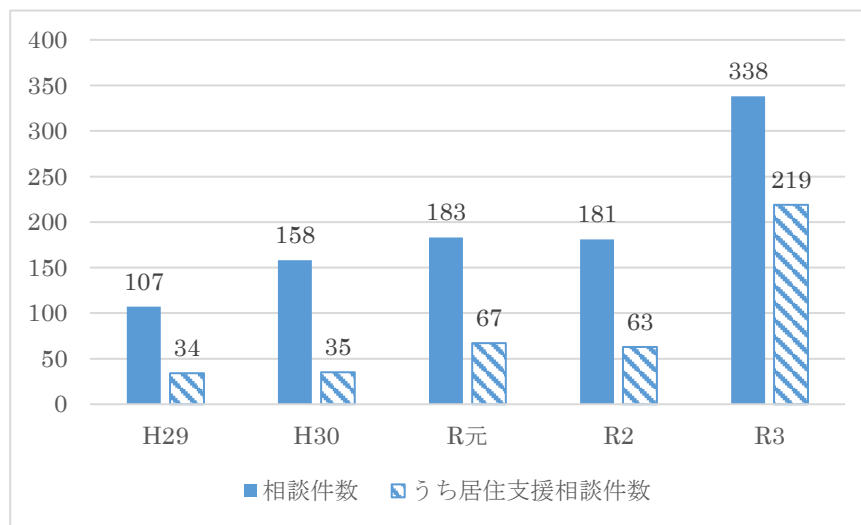
【資料】「住宅・住環境に関する市民アンケート調査報告書」

方針3【民間と連携・協働した住まいづくり】 ～民間連携・協働のしくみづくり～	達成度	A
【10年後の目標】 ③民間と行政の連携・協働により、ライフステージにあった住み替えができるしくみ（相談、支援体制）が用意されている。		

「住まいの相談窓口」での、居住支援に関する相談件数は増加傾向にあり、相談者のニーズにあった相談システムが確立していることがわかります（図表19）。

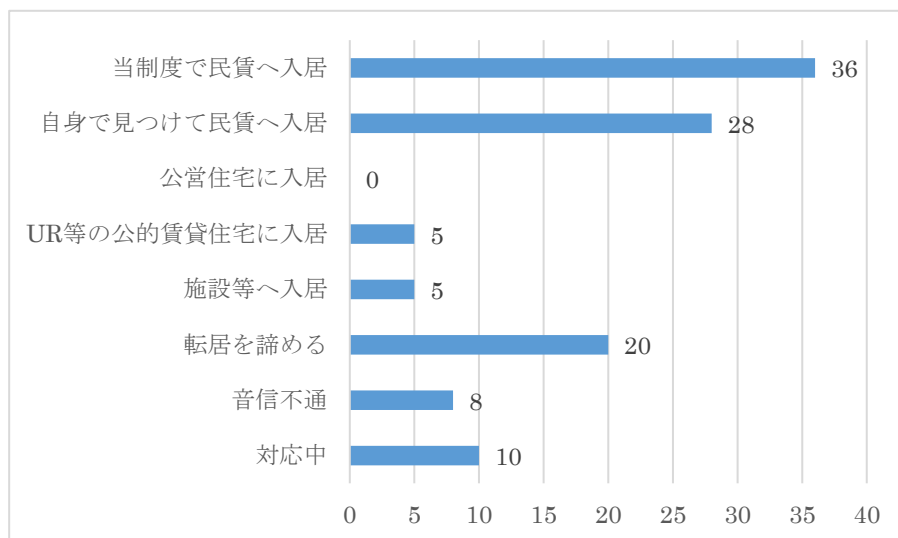
また、「居住支援協力不動産登録制度」の創設により、協力不動産店と連携し、住まいにお困りの方の円滑な入居を促進しています（図表20）。

（図表19）「住まいの相談窓口」の相談件数と居住支援相談件数



【資料】「住まいの相談窓口実績」

（図表20）居住支援協力不動産店登録制度利用結果（n=112）



※令和3年4月1日から令和5年1月20日現在の数値です。

【資料】「居住支援協力不動産店登録制度利用実績」

5. 住まいづくり推進委員会による答申
(1) 各方針への評価と今後の方向性について