

「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン」の評価への
茅ヶ崎市住まいづくり推進委員からの意見

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

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

委員からの意見

- ・速やかな「住まいの相談窓口」の開設は、見事なものです。協定団体への引継ぎ件数について、令和3年に減少している原因は何でしょうか。
- ・茅ヶ崎建設業協会に繋がる相談事案において、相談者との間にギャップを感じる人が多いです。「住まいの相談窓口」に連絡してきている時点で、市役所に相談したい気持ちが高く、協会では、連絡→現場調査→見積の流れとなり、「実はそんなつもりではなかった」ということも珍しくありません。結果、成約率は低調だと肌で感じています。
- ・「住まいの相談窓口」を開設し、協定団体を徐々に増やし、様々な相談ニーズに対応可能な形になっていることは評価できます。相談数や対応時間にばらつきが生じるのは止むを得ないと思います。時代のニーズで”すき間の相談”に対応できる柔軟な組織体制を築くことが大切と考えます。
- ・いろいろな組織が相談相手となっているので、相談内容は複雑から合理的な対応ができるような仕組みを考えることが必要なのではないでしょうか。
- ・窓口開設は大きな成果です。この窓口は、福祉セクション等との庁内連携の突破口となり、また、同様に関係団体との連携のきっかけともなります。相談者の生の声を聞く機会でもあります。以上の視点でコメントをいただけることを希望します。
- ・「住まいの相談窓口」の開設は最も基本となった取組です。相談内容別件数の推移など全体が整理されているとわかりやすい。なお、協定団体への引継ぎ件数はその一部であることがわかるように記載すると理解しやすいです。

※資料構成についてのご意見

- ・「住まいの相談窓口」は1か所か？ 数か所あれば、設置している部署名があるといいのではないのでしょうか。

※資料構成についてのご意見

- ・協定団体は種別したリストにするとわかりやすいのではないのでしょうか。例えば、県レベル、不動産系、法律系、福祉系・・・等。

※資料構成についてのご意見

次ページに続く

- ・施策体系図のようにしておく、自治体施策として部署を超えた横断的施策であることが見える化して、わかりやすくなると思います。

※資料構成についてのご意見

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

委員からの意見

- ・相談件数が、令和3年度急増しているが、その要因を把握できていますか。また、相談に至った経緯を教えてください。

- ・相談先として認知される土壌は築けていると思います。65歳以上（高齢者）が直面する課題に対応できるような組織、連携が図られていくことが大切。こうした問題は、事態に直面して起こることが多く、対応に時間を様子が多いため、早い段階で困りごとをキャッチ（予防）の視点を加えていくと良いのでは？

- ・平成29年1月「住まいの相談窓口」の開設以降、相談件数の増加を含め、その取組は着実に実績を重ねて定着してきました。特に、令和3年4月の「居住支援協力不動産店登録制度」の開始以降（令和3～4年度）、全体の相談件数とともに「居住支援相談」の件数が飛躍的に伸びました。さらに、居住支援への対応として、令和4年4月に「居住支援協議会」が設立され、支援体制の基盤づくりも進んでいます。なお、令和3～4年度の登録制度利用者で入居あっせんの実績数は年間30数名、他の類似制度の比較でも少なくないです。

- ・達成度Aは手前味噌ですね。施策は実行したが効果がわかる指標がないので計測できません。一定の促進は図られたと思いますが、実績の数値の評価は難しいところです。

- ・施策1 or 施策2で、令和3年4月の「居住支援協力不動産店登録制度」の創設と実績について記述すべきです。→47ページ「施策26」とダブル？

※資料構成についてのご意見

- ・相談内容別件数に整理すると、体制の効果がさらに深く検証できることになります。

※資料構成についてのご意見

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.「(仮称)茅ヶ崎市住まいづくり連絡協議会」の設置
委員からの意見
<ul style="list-style-type: none"> ・「茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会」として立ち上げたことは、住宅の諸問題に対応していこうとする姿勢を感じます。
<ul style="list-style-type: none"> ・行政と社福、NPO が連携して「茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会」が立ち上がったことは、素晴らしいと思います。高齢者、障がい者、子育て世代などそれぞれの団体が名をつらねていることも良いと思いました。一般の不動産店の皆さんが協力的で、利益中心でない対応があること、理解あることを願っています。
<ul style="list-style-type: none"> ・各種団体がそれぞれの専門性を持ち寄り一体的に話し合い（議論）ができる形があることは評価できることだと思います。これだけの団体が関与（協力）していてもここから漏れる内容もあろうかと思えます。セーフティネットの網の目を細かくしていくことが求められると思います。
<ul style="list-style-type: none"> ・居住支援協議会の役割は、①物件探し・入居あっせん等の情報提供支援、②既存住宅の活用等によるセーフティネット住宅の供給促進、の2つが上げられます。当面は、前者を優先するとしても、今後の計画においては空き家の活用策を含めて後者の取組も視野に入ってきます。その際は、協議会の構成を含めハード面への支援・連携体制の強化が求められます。
<ul style="list-style-type: none"> ・施策1・2をうまく連携させ、実働的な居住支援協議会活動を期待します。県居住支援協議会や他市の居住支援協議会との情報交換を積極的に行うのも良いと思います。
<ul style="list-style-type: none"> ・居住支援協議会を設定したのでA評価でしょう。記述で、居住支援協議会の議論の紹介や施策推進上の効果があると有り難いです。
<p>※資料構成についてのご意見</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・居住支援協議会の会員名簿は、団体種別が示されていてわかりやすいです。
<p>※資料構成についてのご意見</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
施策4. 高齢者など住まいのアドバイザー派遣
委員からの意見
<ul style="list-style-type: none"> ・ 住まいのアドバイザーの人材確保とマンパワーの養成に期待します。 ・ 複数の団体が関与できる体制は良いと思いますが、役割の重複は結果として対応の非効率に繋がることになると思うので、役割を精査の上、重複を極力減らしていく（それぞれの役割を明確にする）ことが必要となると思います。 ・ 現在のアドバイザー派遣の状況は、住まい相談に際して協力団体に繋ぐ等で一部対応しているが、いわゆる派遣制度（従来の「景観まちづくりアドバイザー制度」のような位置づけ）としての仕組みづくりにはいたっていない。市場活動に近い領域での支援なのか、社会的な意義や政策的なてこ入れが必要な領域なのか、例えば、空き家の利活用（低家賃アパートの改善含む）、地域コミュニティ支援（まちづくり）の一環など、焦点を絞った専門家派遣（人的支援策）の制度化が求められる。
※施策4、10、16～19、27、29へ共通のご意見
<ul style="list-style-type: none"> ・ 協定団体＝アドバイザー、という考え方でよろしいと思います。 ・ 「福祉部門と建築部門が連携しながら」とありますので、今後は「住まいの相談窓口」と「居住支援協議会」との連携等についても検討できるのではないのでしょうか。 ・ 派遣効果についての記述がほしいです。
※資料構成についてのご意見

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5. 耐震化とバリアフリー化の促進	
委員からの意見	
・耐震やバリアフリー化において市の助成金制度があることを、調べて初めて知ったという経緯がありました（中古住宅所得に当たって）。市民の皆さんに広く周知されたら（回覧板などで）相談窓口につながるのではと思いました。	
・バリアフリー化と耐震化の専門的な内容は分かりませんが、長く住み続けられる安全な「住まい」を確保することが結果、空き家等を減らすことにも通じると思います。そのために大切な視点であることは広く周知を続ける必要があると思います。	
・相談件数の種類は、整理・分析されていますか。本件数が、バリアフリーに関する相談ではないのですか。	
※資料構成についてのご意見	
・「関係課」とは？部署名の記載があるとわかりやすいです。	
※資料構成についてのご意見	
・耐震化とバリアフリー化の促進、住宅改善の件数で評価すべきではないか。数値がないのであれば定性的に記述できないか。その上での達成度であると思う。	
※資料構成についてのご意見	

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	
委員からの意見	
・住環境の保全に関する相談は0件ということですか。	
・快適で安全な住環境づくりは建物（家屋）のみで成り立つものではないと思いますので、周辺環境の整備も含め、まちづくりの基礎的要素であることを理解していただけるように条例や制度を判りやすく示していく必要があると思います。	
・住環境の保全への効果はどうでしょうか。	

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
委員からの意見
<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者が抱える課題と「空き家」の問題は非常に密接な関係があると考えます。「空き家」に至る原因は正しく分析し、対策を講じていく必要があると思います。所有者がその責任をきちんと果たせるようバックアップする仕組みづくりが必要だと考えます。
<ul style="list-style-type: none"> ・ここ10年の空き家の進展はそれほど大きくなかったようです。この間、空き家適正管理に向けた基本的な取組が行われ（協議会設立、対策計画の策定、特定空き家への対応、市民啓発など）一応、施策推進の基盤は整えられました。空き家問題の本格化（地域性を含め）は、むしろ今後に予想され（団塊世代が後期高齢期に入り、一次相続・二次相続の機会が増えることなど）、最重要課題の1つであることに変わりないです。
<ul style="list-style-type: none"> ・「空家等対策推進協議会」の協議内容について把握することは可能ですか。また、「空家等対策の推進に関する特別措置法」第14条を教えてください。
※資料構成についてのご意見
<ul style="list-style-type: none"> ・空家数と適正に化管理されている件数（の増加）で評価すべきではないか。
※資料構成についてのご意見

取組4 住環境の保全と安全対策
施策8. 空き家活用方策の検討
委員からの意見
<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家の実態把握はどのようになっていますか。「空き家活用等マッチング制度」の直近の登録件数を教えてください。 ・ 近年在宅ワークや多様な働き方が浸透しつつあり、本職を持ちながら自分のやりたいことを始める方や起業する方が増えています。そのような市民の方々にも空き家という資源を最大限活用して頂けるよう、一般の市民の方だけでなく、NPO・市民団体や個人事業主・中小企業などの方々への情報発信を所管部署と連携しながら行っていくことで活用が促進されます。また、この制度によって空き家を取得した方々の活用事例なども発信できると良さそうだと思います。 ・ 「空き家利活用等マッチング制度」は、コロナだったこともあり、実績が進んでいない点も多くあったのではと思います。「空き家活用シンポジウム」の再開で、利活用のアイデアが双方（借りる・貸す）のニーズなど知れるのではないのでしょうか？Air B to Bのような民泊的な使い方でも、茅ヶ崎なら人気があると思います。私も個人的に関心があるので、今後に期待します。 ・ 空き家の有効活用が進んでいないという現実がある一方、地域では「居場所作り」のニーズが高いことも事実です。「空き家」の活用について、法律上の緩和策も必要かも知れませんが、イメージを変えていくような働きかけ（「空き家」＝古い、汚い等）も重要だと考えます。 ・ 現行のマッチング制度は、耐震化要件をはじめ、利用施設・利用者の条件など縛りが強くハードルが高い取組です。空き家の利活用は、空き家の適正管理とともに大きな施策の柱であり、いずれ「セーフティネット住宅の供給促進」とも関係する取組です。支援策を含む柔軟で幅広い利活用策と見直すこと（試行錯誤的な取組）が必要です。 ・ 空き家の活用は、まず住宅として活用できるような襁を作っていく必要があるのではないのでしょうか。 ・ マッチング制度による成功事例をコラム的に紹介するといいいのではないのでしょうか。 ・ マッチング制度は実施したが、効果が薄い、という点についての評価を行なう必要があります。それにより今後の施策が検討できます。
※資料構成についてのご意見

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」のモデル事業	
委員からの意見	
・13地区内の空き家の把握を自治会、まちのちから協議会（まちぢから協議会）、民生委員児童委員協議会、市社会福祉協議会等に働きかけたことはありますか。	
・「住まいと終活セミナー」は、平成30年、令和元年と参加しました。大変にぎわっており、私もいくつかのブースで相談させていただいて、大変心強かったです（住宅ローンについてでした）。コロナ禍で、その後の開催ができなかったと思いますが、今後また開催することで、啓蒙する良い機会となると思います。	
・既にモデル地区の選定やそこでのワークショップの開催にて、課題の掘り起こし等が十分になされている結果は評価できると思います。こうした取り組みを行うことで新たな具体的な課題も発見（抽出）されると思いますので、そこをどのように丁寧に扱っていくかが鍵になるのではないのでしょうか？	
・住まいや暮らしの問題を「地域を通して考える」という視点は大事であり、引き続きモデル的な取組とともに、地域への働きかけを中長期的な視点で取組むべきものと考えます。	
・基調講演のタイトル等を紹介するとわかりやすいのではないのでしょうか。	
※資料構成についてのご意見	
・モデル地区で実施したが、継続的自走的取組みとなっていない、他地区への広がり欠ける理由を記述することが必要です。	
※資料構成についてのご意見	

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
委員からの意見
<ul style="list-style-type: none"> ・モデル地区にアドバイザーを派遣した例はありますか。 ・アドバイザーは個別の相談に応じる仕組みとして必要だと思います。可能であれば個別相談の枠を超えてアドバイザー相互の意見交換、課題共有ができるとアドバイザー派遣の効果は更に質の高いものになるのではないのでしょうか？（もうそうした仕組みも既にあるのかも知れませんが…） ・取組5施策9とあわせて、地区での展開について施策の趣旨を理解した上での評価を望みます。全体に地区レベルの展開については不十分ではないか、その理由も検討する必要（という議論をしてきたと思います）があります。

取組6 公的賃貸住宅の有効活用など
施策11. 市営住宅の有効活用
委員からの意見
<ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅の適切な戸数とは、どのように判断して決定しているのですか？今後は、借り上げ型に移行するのですか。 ・高齢者のみならず、若年層・子育てファミリー層や近年増加している外国人などお値打ちな住宅を求めている住民は多いです。子育てファミリー層については後述しますが、外国人住民は人口減少が続く日本だけでなく今後人口減少が見込まれる茅ヶ崎市にとっても重要な地域の構成員です。茅ヶ崎市においては2010年からの10年間で約7000人増、市民全体の1割を占めています。彼らは民間の賃貸を借りようとしても断られるケースもあり、身内がいないことも多いため住宅探しに苦労しているケースも多いです。市営住宅・公営住宅が彼らにも行き渡るよう国際交流協会などと連携した施策デザインと情報発信が望まれると思います。 ・市営住宅等の建て替え等は着実に前に進んでいる印象はあります。「住まい」の機能を果たすために、連携が必要な機能を兼ね備えるという視点で考えると「複合型」施設の考え方は理に叶っているとも思います。当面の需給バランスを維持するために借上型市営住宅の必要性も重要なのではないかと思います。 ・必要量に対する充足度（供給量）という視点ではどのような評価となりますか。

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
委員からの意見
<ul style="list-style-type: none"> ・市内393戸の経営住宅について、茅ヶ崎市への管理委託計画はありますか。あるとすれば、茅ヶ崎市の見解はいかがですか。 ・高齢者で高額に住居費を負担できない層も一定程度存在することから、低価格で利用できる「住まい」も必要であり、それを管理する県との連携も密接に行われる必要があると思います。 ・必要量に対する充足度（供給量）という視点ではどのような評価となりますか。

(2)10年後の目標の評価について

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。
委員からの意見
・今後、自宅（持ち家）の老朽化に備えて、耐震、バリアフリーの件数は増加すると思われます。公的補助金の申請や、その存在をアピールしていかれたら良いのではと思います（条件等も知らない人が多いと思います）。
・大地震の発生リスクが相当程度高まっている現状で「耐震化」にスムーズに対応すべきことは言うまでもないことと思います。推移では順調に実績が伸びていますが、なるべく速やかに進めていくことが大切だと思います。高齢者のピークは2025年と言われているので、10年後の目標でも良いとは思いますが、少しでも早める努力は続けるべきだと思います。
・リノベーションによる長期使用化住宅が増えていることから、耐震改修の必要性は向上していると感じます。これらを推進するためにも、特に木造の耐震診断を行う要員を増やしていくことも大切だと思います。
・進んではいるが、割合、絶対数は不十分、という評価ではないでしょうか。
・図表1で2020年と2013年を表示した理由はなんですか。2022年（直近）はないですか？図表6のように5年ごとの数値が比較しやすいと思います。また、図表2・3は、24～25ページの図表7・8と同一の表なので、表示方法を工夫してほしいです。
※資料構成についてのご意見
・耐震改修工事件数が減少しているのは何故でしょうか？（新築改築が増加？）コメントがあるといいです。
※資料構成についてのご意見
・図表6「高齢者等のための設備」→「高齢者等のためのバリアフリー設備」がよろしいかと思います。
※資料構成についてのご意見

<p>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>
<p>委員からの意見</p>
<p>・「老後を安心して暮らせる」との回答動機が、「住まい」の充実を示唆しているものなのか？このアンケート結果からのみでは読み取れない部分もあるのではないかと思います。住環境が整って「安心」と思えると思うので、制度や支援が充実した街であることがアピールできるような働きかけが必要と思います。</p>
<p>・子どもを育てやすい環境の評価が低いので対応策を検討する必要があるのではないのでしょうか。</p>
<p>・推進してはいるが、10年後の状況を記述しているので、「ネットワークが形成れている」までの状態ではないのではないのでしょうか。</p>
<p>・「こころの通う近所づきあいがある」という項目にも着目してはいかがでしょうか。</p>
<p>・図表4・5について【資料】としてそのまま表示するよりも、この2つの表を合わせて、平成26年度を上段、令和3年度を下段に表示することはできないのでしょうか。（6.9%未満は、「その他」として合計するなど）こちらも54・55ページと同一表なので、表現を工夫してほしいです。</p>
<p>※資料構成についてのご意見</p>
<p>・「老後も安心して暮らせる」11位→8位、は大きいです。背景や要因を記述したいですね。</p>
<p>※資料構成についてのご意見</p>

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。
委員からの意見
<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者に住みやすいバリアフリー機能を兼ね備えた住居はどうしても高額にならざるを得ないと思います。しかし、現実に負担できる家賃は4万円未満という現実を踏まえ、国や市等（公的）な仕組みのフォローが必要だと思います。
<ul style="list-style-type: none"> ・図表6（借家世帯の家賃状況）をみると、平成30年の借家数が減少しているのがやや気になります。またその減少はもっぱら低家賃住宅（6万円未満住宅）で減少しており、要配慮者（高齢単身世帯等）の住宅確保の難しさが一段と進むことも予想されます。
<ul style="list-style-type: none"> ・民間賃貸住宅におけるバリアフリーについて、資金助成の検討をしてもいいのでしょうか。
<ul style="list-style-type: none"> ・10年後の状況を記述しているので、「増えている」までの状態ではないのでしょうか。
<ul style="list-style-type: none"> ・図表6のように、2023年（平成15年）と表示されると読みやすく、5年ごとの比較データはわかりやすいです。達成度のコメントにて「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」とありますが、全戸数が減少していることをみると「減少している」とし、「高額化している」と表すのはいかがでしょうか。
※資料構成についてのご意見

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。
委員からの意見
<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者が住み替えを検討する必要性が生じたとしても、なかなか自ら判断することは難しいと思われ、相談機能の充実は当然に求められることだと思います。「住まい」は生きて行くための最も基本的なニーズの一つと思われるので、相談したい時に頼れる相談機関があることを維持して行くことが重要だと思います。
<ul style="list-style-type: none"> ・ニーズにあった相談システムとなっていますか？
<ul style="list-style-type: none"> ・図表9から読み取れることを分析していただきたいです。一例として、令和2年から令和3年では相談件数が大幅に増え（高齢者の相談については6ページの表を本表に加える）、居住支援相談の増加が要因となっていることを表すなどはいかがでしょうか。
※資料構成についてのご意見
<ul style="list-style-type: none"> ・居住支援相談件数の内訳の記載があるとわかりやすいです。
※資料構成についてのご意見

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。
委員からの意見
<ul style="list-style-type: none"> ・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。
<ul style="list-style-type: none"> ・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。
※資料構成についてのご意見
<ul style="list-style-type: none"> ・公園緑地の利用実態（高齢者、若者、子ども連れ家族、等）がわかるといいですが、難しそうですね。
※資料構成についてのご意見
<ul style="list-style-type: none"> ・密集した住宅地！（必要な地区における割合）における割合は都市計画基礎調査で把握できるのではないのでしょうか。
※資料構成についてのご意見

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

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

委員からの意見

- ・「茅ヶ崎の住まい」のブランド化は、様々な場面で大きな効果を生むと思いますので、推進していくことが良いと思います。住居の経年劣化について、一定の品質維持、性能向上を図ることで、「住まいの世代交代」も速やかに進むのではないかと思います。関心を高められるような情報提供等を積極的にしていくことが大切ではないかと思います。
- ・性能表示制度の実績はどうでしょうか。レベルの表示等はしているのでしょうか（参考、東京都）。
- ・「関係課や団体への案内」とあるが、関連ページを記載（取組3，施策5等）するとわかりやすいです。

※資料構成についてのご意見

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
委員からの意見
<ul style="list-style-type: none"> ・気候や交通の便など、図表4・5によれば、とても恵まれた茅ヶ崎であると思います。お隣の Fujisawa SST と湘南 T-site は、ブランディングに成功している例だと思えます。今後、サステナブル、地球にやさしい、エコ、SDGs の視点を取り入れ、企業とも手を組んで広い視野で検討されてはいかがでしょうか？また、古民家のリユース、自然災害時の備蓄やシェルターなど、地震や津波に備えて、安心して住める政策も必要ではと思います。
<ul style="list-style-type: none"> ・ハード面におけるブランディングは、できれば非常に良い方向へ進むと思いますが、大手デベロッパーの進出が顕著な今、定着は厳しいと感じました。
<ul style="list-style-type: none"> ・茅ヶ崎市内の環境も様々であり、海岸地域と北部地域では住居に求められるものも変わってくると思います。統一した一つでブランドを作ることは、現実的に難しいかも知れませんが、一つの特徴を持った住居を「茅ヶ崎ブランド」としてアピールしていくことは可能ではないかと思えます。まずは茅ヶ崎の住まいで他とは違うポイントの整理をして行くことが必要ではないかと思えます。
<ul style="list-style-type: none"> ・この10年（平成20年と30年）の主世帯住宅の増加は11,760戸、持借別では持ち家12,600戸増加、借家4,510戸減少、つまりこの10年の住宅数の増加はもっぱら持ち家で進み、新築や新築購入（建売・分譲）が多く（図表14）、新規持ち家取得層にとって人気のエリアでありました。
<ul style="list-style-type: none"> ・これは手が着いていない施策です。
<ul style="list-style-type: none"> ・茅ヶ崎に住み続けたいという意識の中に、ブランド意識がありそうですが、根拠を明示するのはなかなか困難なのは。アンケート等に出てきたキーワードを挙げるか、工夫が必要です。
※資料構成についてのご意見

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
委員からの意見
<ul style="list-style-type: none"> ・施策の文中「ブランド化をめざします」については、これ以上に住宅乱立を防ぐ意味からも、狭あい道路の解消、緑化推進、茅ヶ崎の自然保護を重視した「住まいづくり」と改められないでしょうか？
<ul style="list-style-type: none"> ・「性能表示」やブランド化」をしていく目的は、長く愛着を持って「住まい」としていくことにプラスのイメージを作るためだと思いますので、その目的が果たせるような代替策も検討して良いのではないのでしょうか？
<ul style="list-style-type: none"> ・住まいのブランド化（地域の魅力化）は、今後の地域的衰退に向けた対応策と考えたい。なおハード面の指針づくりのほか、住まいや暮らしの豊かさを表現する物語を共有するような方向でのゆるやかな奨励的取組（例えば：住まい・暮らしの表彰制度）が馴染むように思います。
※施策 30へ共通のご意見
<ul style="list-style-type: none"> ・これは手が着いていない施策です。

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
委員からの意見
<ul style="list-style-type: none"> ・「住まい」は地域包括ケアシステムの中での基本デザインの一つでありながら、包括支援センター職員はその分野に必ずしも精通していないので、建築部門のアドバイスは当事者のみならず、非常に勉強になります。こうした制度（仕組み）は是非、継続して行けると良いと思います。
<ul style="list-style-type: none"> ・派遣効果についての記述がほしいです。

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
委員からの意見
<ul style="list-style-type: none"> ・地域づくりやまちづくりという話になると、個別の「住まい」の集合体で、「住まい」以外の要素も大きく関わって行くと思うので、それこそ「住まい」を中心に考えながらも、よりグローバルな視点でアドバイスを受けられる仕組みであることが望ましいのではないかと思います。
<ul style="list-style-type: none"> ・派遣効果についての記述がほしいです。

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
委員からの意見
<ul style="list-style-type: none"> ・安価な価格帯での沈滞を希望する一定のニーズに配慮して、こうした物件の建て替え等について、気軽に相談できるアドバイザーの派遣は継続して行われることが望ましいのではないかと思います。 ・派遣効果についての記述がほしいです。

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
委員からの意見
<ul style="list-style-type: none"> ・マンション（集合住宅）には、個と集団、それぞれの権利義務（利害）が入り組んでいるので管理上も扱いが難しいのだと思います。「二つの老い」は”なるほど” と思いました。管理組合（法人）との折衝が個人の「住まい」に影響することも少なくないと思うので、こうした相談機関の存在は大きいのではないかと思います。 ・分譲マンションの管理運営、大規模修繕、建替え事例で、市内での好事例を紹介できるというのではないのでしょうか。 ・アドバイザーのアドバイスが適切であるか、問題が表面化していないので相談件数も少ない（将来的には問題があるが）がどうするか、多くのマンションで課題となっているところで、議論が必要です。 ・今後は、管理組合等の団体への働きかけもマンション施策を推進させるためには有効と考えられます。

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
委員からの意見
<ul style="list-style-type: none"> ・どの課題においても言えることですが、「当事者意識」の醸成が必要だと思います。「住まい」に関する関心が我が事として意識づけられていれば、それだけ迅速に動くこともできると思いますが、課題が生じてからとなると、対応もどうしても後手になってしまうのではないのでしょうか？

取組 1 0 住まい政策と庁内連携の強化
施策 2 1. 庁内連携のしくみづくり
委員からの意見
<ul style="list-style-type: none"> ・ 庁内連携を図る上で鍵になるのは調整の軸（イニシアチブ）をどうするのか？ということだと思います。課題に挙がっているように担当者レベルから一段引き上げ、関係各課内が統一した方針でまとまっている前提があつての庁内連携（他部署との連携）だと思います。調整の軸であることをしっかり示していくことが大切だと思います。 ・ 専任部署設置についてはどうでしょうか。 ・ 庁内連携（4～9ページ）が大きな成果でありました。これらのしくみを大きく図化して、わかりやすく伝えることが必要なのではないのでしょうか。
※資料構成についてのご意見

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
委員からの意見
<ul style="list-style-type: none"> ・ ライフスタイルの変化に合わせて柔軟に住み替えができることが理想形だと思いますが、現実にはなかなか難しいことなのではないかというイメージです。建て替えやリフォーム等も小さくない費用を伴いますし、こうした部分には個では解決しづらいので行政（公的）な手厚い支援（制度）があれば良いのでは？と思います。 ・ 「セーフティネット住宅」への意見交換は、取組 1 4 施策 2 8 と重複しているので、こちらからは削除してもよいのではないのでしょうか。
※資料構成についてのご意見
<ul style="list-style-type: none"> ・ この3機関につないだ事例数等、記載すると思います。
※資料構成についてのご意見

(2)10年後の目標の評価について

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。
委員からの意見
・自然環境を活用した「住まい」を実現する視点は大切だと思います。限りある資源を有効に活用する（できる）「住まい」が増えていくことで、結果的に持続可能性が高まると思うからです。太陽光パネル等にある商業イメージを払拭し、正しいエビデンスを伝えていくことが、省エネ政策に繋がるのではないかと考えます。
・増加はしているが、未だ低い割合ですね。
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。
委員からの意見
・図表12・13は、それぞれ4・26ページに掲載済なので、表示について工夫が必要です。図表13の令和3年に急増し、図表12の令和3年に減少したことをみると、仕組みや制度が令和3年から変わったということでしょうか。
・Fujisawa SSTのように「エコ&スマートな暮らし」サステナブルな町のモデルとなる目標やミッションを固めて、ハウスメーカーなどとも話し合っ、魅力的で茅ヶ崎らしい住まいとして、雑誌「湘南スタイル」なども非常に人気ですし、そのようなものにうまく掲載して、イメージ+実質で、ライフステージ応じた住み替えなどが円滑にできないでしょうか。もちろん、快適で健康的に住むことも推進できると思いました。
・相談ニーズに的確に対応できる機関に繋ぐことが、包括支援センターの役割の一つでもありますので、多様な相談主体が位置付けられ、住民等に周知できる体制がある（継続できる）ことが大切だと思います。
・施策の目的（・・・にあたって）が重要ですが、評価指標が「相談窓口」（だけ）になっている点については課題です。

<p>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。</p>
<p>委員からの意見</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ライフスタイルは時代のトレンド等によって大きく左右されると思います。大切なことは”選択肢が（複数）あること”ではないかと思います。選択肢が十分ないと、結果として無理な枠に当てはめることになり、様々な支障を生じる原因となると思います。
<ul style="list-style-type: none"> ・図表14・15で判断するしかないでしょうか？（賃貸住宅で単身用、ファミリー向けの区別は居住面積で判断するしかない。戸建てはファミリー向けと考えるのか。・・）
<ul style="list-style-type: none"> ・政策に対応した施策が見つかりませんね。

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

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

委員からの意見

- ・「茅ヶ崎の住まい」のブランド化は、様々な場面で大きな効果を生むと思いますので、推進していくことが良いと思います。住居の経年劣化について、一定の品質維持、性能向上を図ることで、「住まいの世代交代」も速やかに進むのではないかと思います。関心を高められるような情報提供等を積極的にしていくことが大切ではないかと思います。
- ・性能表示制度の実績はどうでしょうか。レベルの表示等はしているのでしょうか（参考、東京都）。
- ・「関係課や団体への案内」とあるが、関連ページを記載（取組3，施策5等）するとわかりやすいです。

※資料構成についてのご意見

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
委員からの意見
<ul style="list-style-type: none"> ・気候や交通の便など、図表4・5によれば、とても恵まれた茅ヶ崎であると思います。お隣の Fujisawa SST と湘南 T-site は、ブランディングに成功している例だと思えます。今後、サステナブル、地球にやさしい、エコ、SDGs の視点を取り入れ、企業とも手を組んで広い視野で検討されてはいかがでしょうか？また、古民家のリユース、自然災害時の備蓄やシェルターなど、地震や津波に備えて、安心して住める政策も必要ではと思います。
<ul style="list-style-type: none"> ・ハード面におけるブランディングは、できれば非常に良い方向へ進むと思いますが、大手デベロッパーの進出が顕著な今、定着は厳しいと感じました。
<ul style="list-style-type: none"> ・茅ヶ崎市内の環境も様々であり、海岸地域と北部地域では住居に求められるものも変わってくると思います。統一した一つでブランドを作ることは、現実的に難しいかも知れませんが、一つの特徴を持った住居を「茅ヶ崎ブランド」としてアピールしていくことは可能ではないかと思えます。まずは茅ヶ崎の住まいで他とは違うポイントの整理をして行くことが必要ではないかと思えます。
<ul style="list-style-type: none"> ・この10年（平成20年と30年）の主世帯住宅の増加は11,760戸、持借別では持ち家12,600戸増加、借家4,510戸減少、つまりこの10年の住宅数の増加はもっぱら持ち家で進み、新築や新築購入（建売・分譲）が多く（図表14）、新規持ち家取得層にとって人気のエリアでありました。
<ul style="list-style-type: none"> ・これは手が着いていない施策です。
<ul style="list-style-type: none"> ・茅ヶ崎に住み続けたいという意識の中に、ブランド意識がありそうですが、根拠を明示するのはなかなか困難なのは。アンケート等に出てきたキーワードを挙げるか、工夫が必要です。
※資料構成についてのご意見

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
委員からの意見
<ul style="list-style-type: none"> ・施策の文中「ブランド化をめざします」については、これ以上に住宅乱立を防ぐ意味からも、狭あい道路の解消、緑化推進、茅ヶ崎の自然保護を重視した「住まいづくり」と改められないでしょうか？
<ul style="list-style-type: none"> ・「性能表示」やブランド化」をしていく目的は、長く愛着を持って「住まい」としていくことにプラスのイメージを作るためだと思いますので、その目的が果たせるような代替策も検討して良いのではないのでしょうか？
<ul style="list-style-type: none"> ・住まいのブランド化(地域の魅力化)は、今後の地域的衰退に向けた対応策と考えたい。なおハード面の指針づくりのほか、住まいや暮らしの豊かさを表現する物語を共有するような方向でのゆるやかな奨励的取組(例えば:住まい・暮らしの表彰制度)が馴染むように思います。
※施策30へ共通のご意見
<ul style="list-style-type: none"> ・これは手が着いていない施策です。

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
委員からの意見
<ul style="list-style-type: none"> ・「住まい」は地域包括ケアシステムの中での基本デザインの一つでありながら、包括支援センター職員はその分野に必ずしも精通していないので、建築部門のアドバイスは当事者のみならず、非常に勉強になります。こうした制度(仕組み)は是非、継続して行けると良いと思います。
<ul style="list-style-type: none"> ・派遣効果についての記述がほしいです。

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
委員からの意見
<ul style="list-style-type: none"> ・地域づくりやまちづくりという話になると、個別の「住まい」の集合体で、「住まい」以外の要素も大きく関わって行くと思うので、それこそ「住まい」を中心に考えながらも、よりグローバルな視点でアドバイスを受けられる仕組みであることが望ましいのではないかと思います。
<ul style="list-style-type: none"> ・派遣効果についての記述がほしいです。

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
委員からの意見
<ul style="list-style-type: none"> ・安価な価格帯での沈滞を希望する一定のニーズに配慮して、こうした物件の建て替え等について、気軽に相談できるアドバイザーの派遣は継続して行われることが望ましいのではないかと思います。 ・派遣効果についての記述がほしいです。

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
委員からの意見
<ul style="list-style-type: none"> ・マンション（集合住宅）には、個と集団、それぞれの権利義務（利害）が入り組んでいるので管理上も扱いが難しいのだと思います。「二つの老い」は”なるほど” と思いました。管理組合（法人）との折衝が個人の「住まい」に影響することも少なくないと思うので、こうした相談機関の存在は大きいのではないかと思います。 ・分譲マンションの管理運営、大規模修繕、建替え事例で、市内での好事例を紹介できるというのではないのでしょうか。 ・アドバイザーのアドバイスが適切であるか、問題が表面化していないので相談件数も少ない（将来的には問題があるが）がどうするか、多くのマンションで課題となっているところで、議論が必要です。 ・今後は、管理組合等の団体への働きかけもマンション施策を推進させるためには有効と考えられます。

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
委員からの意見
<ul style="list-style-type: none"> ・どの課題においても言えることですが、「当事者意識」の醸成が必要だと思います。「住まい」に関する関心が我が事として意識づけられていれば、それだけ迅速に動くこともできると思いますが、課題が生じてからとなると、対応もどうしても後手になってしまうのではないのでしょうか？

取組 1 0 住まい政策と庁内連携の強化
施策 2 1. 庁内連携のしくみづくり
委員からの意見
<ul style="list-style-type: none"> ・ 庁内連携を図る上で鍵になるのは調整の軸（イニシアチブ）をどうするのか？ということだと思います。課題に挙がっているように担当者レベルから一段引き上げ、関係各課内が統一した方針でまとまっている前提があつての庁内連携（他部署との連携）だと思います。調整の軸であることをしっかり示していくことが大切だと思います。
<ul style="list-style-type: none"> ・ 専任部署設置についてはどうでしょうか。
<ul style="list-style-type: none"> ・ 庁内連携（4～9ページ）が大きな成果でありました。これらのしくみを大きく図化して、わかりやすく伝えることが必要なのではないのでしょうか。
※資料構成についてのご意見

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
委員からの意見
<ul style="list-style-type: none"> ・ ライフスタイルの変化に合わせて柔軟に住み替えができることが理想形だと思いますが、現実にはなかなか難しいことなのではないかというイメージです。建て替えやリフォーム等も小さくない費用を伴いますし、こうした部分には個では解決しづらいので行政（公的）な手厚い支援（制度）があれば良いのでは？と思います。
<ul style="list-style-type: none"> ・ 「セーフティネット住宅」への意見交換は、取組 1 4 施策 2 8 と重複しているので、こちらからは削除してもよいのではないのでしょうか。
※資料構成についてのご意見
<ul style="list-style-type: none"> ・ この3機関につないだ事例数等、記載すると思います。
※資料構成についてのご意見

(2)10年後の目標の評価について

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。
委員からの意見
・自然環境を活用した「住まい」を実現する視点は大切だと思います。限りある資源を有効に活用する（できる）「住まい」が増えていくことで、結果的に持続可能性が高まると思うからです。太陽光パネル等にある商業イメージを払拭し、正しいエビデンスを伝えていくことが、省エネ政策に繋がるのではないかと考えます。
・増加はしているが、未だ低い割合ですね。
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。
委員からの意見
・図表12・13は、それぞれ4・26ページに掲載済なので、表示について工夫が必要です。図表13の令和3年に急増し、図表12の令和3年に減少したことをみると、仕組みや制度が令和3年から変わったということでしょうか。
・Fujisawa SSTのように「エコ&スマートな暮らし」サステナブルな町のモデルとなる目標やミッションを固めて、ハウスメーカーなどとも話し合っ、魅力的で茅ヶ崎らしい住まいとして、雑誌「湘南スタイル」なども非常に人気ですし、そのようなものにうまく掲載して、イメージ+実質で、ライフステージ応じた住み替えなどが円滑にできないでしょうか。もちろん、快適で健康的に住むことも推進できると思いました。
・相談ニーズに的確に対応できる機関に繋ぐことが、包括支援センターの役割の一つでもありますので、多様な相談主体が位置付けられ、住民等に周知できる体制がある（継続できる）ことが大切だと思います。
・施策の目的（・・・にあたって）が重要ですが、評価指標が「相談窓口」（だけ）になっている点については課題です。

<p>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。</p>
<p>委員からの意見</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ライフスタイルは時代のトレンド等によって大きく左右されると思います。大切なことは”選択肢が（複数）あること”ではないかと思います。選択肢が十分ないと、結果として無理な枠に当てはめることになり、様々な支障を生じる原因となると思います。
<ul style="list-style-type: none"> ・図表14・15で判断するしかないでしょうか？（賃貸住宅で単身用、ファミリー向けの区別は居住面積で判断するしかない。戸建ではファミリー向けと考えるのか。・・）
<ul style="list-style-type: none"> ・政策に対応した施策が見つかりませんね。