

資料1

令和5年5月31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

平成26年度～令和5年度

評価書（案）



令和6年 月

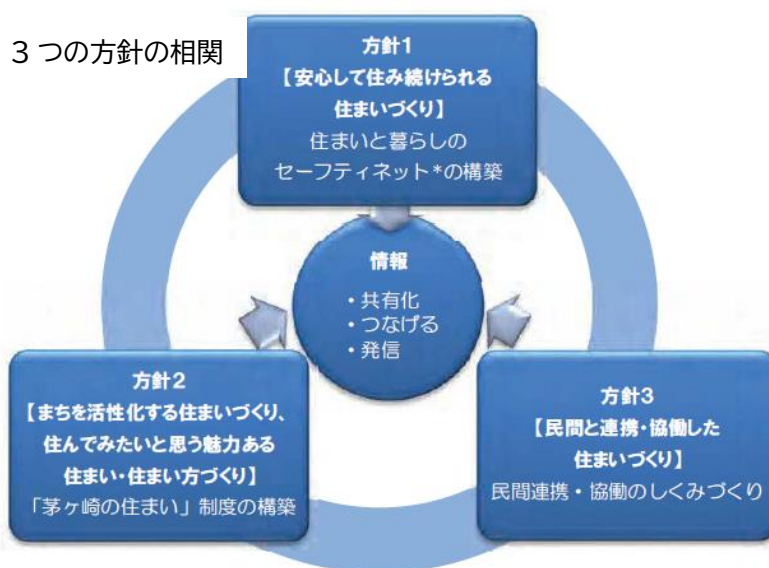
茅ヶ崎市

## 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。

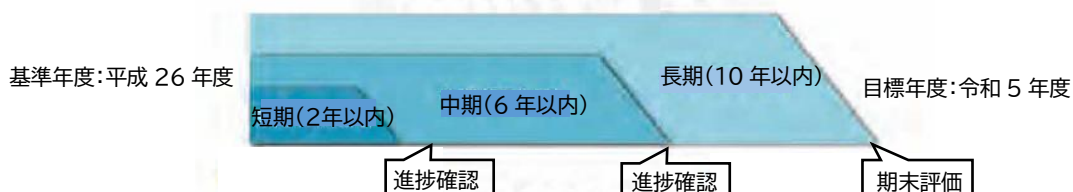


### (2) 評価の目的と手法について

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。

#### ◆本プランの期間(10年間)◆



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いただきます。

# 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、プログラムの実施状況、各項目の取組状況・効果・課題を確認します。

なお、各項目の取組状況・効果・課題シートについては、資料編にまとめます。

プログラムの実施状況シート例

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 ～				
プログラムの実施状況				
凡例： ……→ 検討・準備 → 試行 → 実施				
取組	短期 (H27まで)	中期 (R元まで)	長期 (R5まで)	
<b>取組 1 高齢者など住まいの相談窓口と情報提供</b>				
1. 「住まいの相談窓口」の開設	→	→	→	
2. 高齢者などへの住まい制度の周知と活用促進	→	→	→	
<b>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</b>				
3. 「(仮称)茅ヶ崎市住まいづくり連絡協議会」の設置	→	→	→	
<b>取組 3 既存ストックの耐震化とバリアフリー化の促進</b>				
4. 高齢者など住まいのアドバイザー派遣	→	→	→	
5. 耐震化とバリアフリー化の促進	→	→	→	
<b>取組 4 住環境の保全と安全対策</b>				
6. 各種制度による住環境の保全	→	→	→	
7. 空き家の適正管理	→	→	→	
8. 空き家活用方策の検討	→	→	→	
<b>取組 5 特に高齢化が進捗する地区でのモデル的取組</b>				
9. 高齢社会での「住まい」のモデル事業	→	→	→	
10. まちづくりアドバイザー派遣	→	→	→	
<b>取組 6 公的賃貸住宅の有効活用など</b>				
11. 市営住宅の有効活用	→	→	→	
12. URなどの公的賃貸住宅との連携	→	→	→	

各項目の取組状況・効果・課題シート例




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～				
各項目の取組状況・効果・課題				
取組	短期 (H27まで)	中期 (R元まで)	長期 (R5まで)	
<b>取組 7 「湘南茅ヶ崎の住まい」ブランドづくり（住宅性能、環境性能などの指針）</b>				
13. 住宅性能表示制度などの活用促進	→	→	→	
住宅性能表示制度など、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。				
<b>取組状況</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>住宅性能表示制度などの紹介冊子作成（平成29年度）</b> 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」にて配布しました。</li> <li>• <b>国交省等の補助金に関する周知（平成28年度～）</b> 国交省等で行う補助事業について、情報積極的に収集し、「住まいの相談窓口」などでリフォームに関する相談があった際は、積極的にご案内しています。</li> <li>• <b>「住まいの相談窓口」にて対応（平成28年度～）</b> 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。</li> </ul>				
<b>効果</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 関係課や補助金を速やかに案内することで、相談者のニーズに合った制度を紹介することができました。</li> </ul>				
<b>遂行上の課題</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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。</li> <li>• 各種制度は、本プランと連携を図っている計画に基づき実施している施策であるため、他計画にて施策の詳細等が定められています。</li> </ul>				

## 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、プログラムの取組状況等に基づき、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、進捗状況を検証します。

なお、10年後の目標の評価に関するデータについては、資料編にまとめます。

### 達成度の指標

 : とても進捗している
  : 進捗している
  : 進捗が見られない

### 10年後の目標の達成度シート例

10年後の目標の達成度	
10年後の目標	達成度
<p>凡例： とても進捗している  進捗している  進捗が見られない</p> <p>●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。</p> <p>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。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。</p>	
<p>●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>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。</p>	
<p>●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。</p> <p>借家居住世帯の1か月当たり家賃4万円未満の世帯は、横ばいです。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4割弱であり、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。</p>	
<p>●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を確立しています。</p>	

2. 方針毎のプログラム及び10年後の目標達成状況の評価について

**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 ～**






**プログラムの実施状況**

凡例： ……→ 検討・準備    → 試行    → 実施

取組	短期 (H27 まで)	中期 (R元まで)	長期 (R5 まで)
<b>取組 1 高齢者など住まいの相談窓口と情報提供</b>			
1. 「住まいの相談窓口」の開設	……→	→	→
2. 高齢者などへの住まい制度の周知と活用促進	……→	→	→
<b>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</b>			
3. 「(仮称) 茅ヶ崎市住まいづくり連絡協議会」の設置	→	→	→
<b>取組 3 既存ストックの耐震化とバリアフリー化の促進</b>			
4. 高齢者など住まいのアドバイザー派遣	……→	……→	→
5. 耐震化とバリアフリー化の促進	→	→	→
<b>取組 4 住環境の保全と安全対策</b>			
6. 各種制度による住環境の保全	→	→	→
7. 空き家の適正管理	→	→	→
8. 空き家活用方策の検討	……→	→	→
<b>取組 5 特に高齢化が進捗する地区でのモデル的取組</b>			
9. 高齢社会での「住まい」のモデル事業	……→	→	→
10. まちづくりアドバイザー派遣	……→	……→	→
<b>取組 6 公的賃貸住宅の有効活用など</b>			
11. 市営住宅の有効活用	→	→	→
12. URなどの公的賃貸住宅との連携	→	→	→

## 10年後の目標の達成度

凡例：😊 とても進捗している    😊 進捗している    😐 進捗が見られない

10年後の目標	達成度
<ul style="list-style-type: none"> <li>●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。</li> </ul>	
<p>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。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。</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>●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。</li> </ul>	
<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。</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>●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。</li> </ul>	
<p>借家居住世帯の1か月当たり家賃4万円未満の世帯は、横ばいです。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が、そのうち借家は4割弱であり、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。</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>●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。</li> </ul>	
<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を確立しています。</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>●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。</li> </ul>	
<p>都市公園等の施設緑地は、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～

### プログラムの実施状況




凡例： .....→ 検討・準備      ———→ 試行      ———→ 実施

取組	短期 (H27 まで)	中期 (R元まで)	長期 (R5 まで)
<b>取組 7 「湘南茅ヶ崎の住まい」ブランドづくり（住宅性能、環境性能などの指針）</b>			
13. 住宅性能表示制度などの活用促進	.....→	————→	————→
14. 「(仮称) 湘南茅ヶ崎住宅」のガイドラインの作成	.....→	.....→	.....→
<b>取組 8 「湘南茅ヶ崎の住まい」ブランドの普及促進</b>			
15. 「(仮称) 湘南茅ヶ崎住宅」の性能表示のしくみづくり	.....→	.....→	.....→
<b>取組 9 「(仮称) 住まい・まちづくりアドバイザー」制度の充実</b>			
16. 高齢者など住まいのアドバイザー派遣（再掲）	.....→	.....→	.....→
17. まちづくりアドバイザー派遣（再掲）	.....→	.....→	.....→
18. アパート改善建て替えアドバイザー派遣	.....→	.....→	.....→
19. マンションアドバイザー派遣	.....→	.....→	————→
<b>取組 10 住まい政策と庁内連携の強化</b>			
20. 高齢者などへの住まいの制度の周知と活用促進（再掲）	.....→	————→	————→
21. 庁内連携のしくみづくり	.....→	————→	————→
<b>取組 11 ライフステージに応じた住み替え対策の検討</b>			
22. 住み替え支援方策の検討	.....→	————→	————→

※再掲の項目は、取組状況・効果・課題について省略しています。

## 10年後の目標の達成度

凡例：😊 とても進捗している    😊 進捗している    😐 進捗が見られない

10年後の目標	達成度
<p>●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> <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。</p>	
<p>●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。</p> <p>「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。</p> <p>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を確立することができています。</p>	
<p>●单身者用賃貸住宅、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>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年にて大幅に増加しています。</p> <p>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～

#### プログラムの実施状況




凡例： ……→ 検討・準備    —→ 試行    —→ 実施

取組	短期 (H27 まで)	中期 (R元まで)	長期 (R5 まで)
<b>取組 12 住宅供給に係る官民連携組織</b>			
23. 「(仮称) 茅ヶ崎市住まいづくり連絡協議会」の設置 (再掲)	—→	—→	—→
<b>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）</b>			
24. 空き家の適正管理（再掲）	—→	—→	—→
25. 空き家活用方策の検討（再掲）	…→	—→	—→
<b>取組 14 民間賃貸住宅改善、建て替え支援</b>			
26. 民間賃貸住宅活性化事業の検討	…→	…→	—→
27. アパート改善建て替えアドバイザー派遣（再掲）	…→	…→	…→
28. 特定優良賃貸住宅などの活用方策の検討	…→	…→	…→
<b>取組 15 分譲マンション管理運営支援</b>			
29. マンションアドバイザー派遣（再掲）	…→	…→	—→
<b>取組 16 「湘南茅ヶ崎の住まいと暮らし」のPR</b>			
30. 「湘南茅ヶ崎の住まいと暮らし」の情報発信	…→	—→	—→
<b>取組 17 市場を活用した住み替え対策の検討</b>			
31. 住み替え支援方策の検討（再掲）	…→	—→	—→

※再掲の項目は、取組状況・効果・課題について省略しています。

## 10年後の目標の達成度

凡例： とても進捗している  進捗している  進捗が見られない

10年後の目標	達成度
<p>●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>	
<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。</p>	
<p>●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。</p>	
<p>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。</p>	
<p>●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。</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ます。</p> <p>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。</p>	