

資料2

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

評価書 資料編

(各項目の取組状況・効果・課題

10年後の目標の評価に関するデータ)



目次

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 ～

各項目の取組状況・効果・課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・1

10年後の目標の評価に関するデータ・・・・・・・・・・・・・・37

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・・・・・・・・・・・・・・・・・・45

10年後の目標の評価に関するデータ・・・・・・・・・・・・・・53

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～

各項目の取組状況・効果・課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・56

10年後の目標の評価に関するデータ・・・・・・・・・・・・・・60

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 ～

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)
----	----------------	---------------	---------------

取組 1 高齢者など住まいの相談窓口と情報提供

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

・「住まいの相談窓口」の開設（平成 28 年度～）

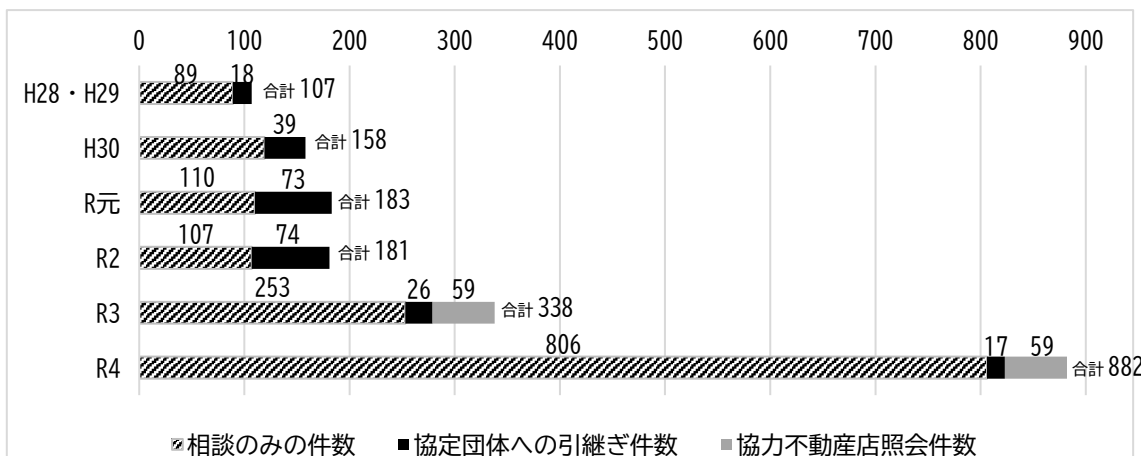
住まいに関する要望や相談を伺い、適切な部署、機関につなぐ「住まいの相談窓口」を開設しました。

【茅ヶ崎市住まいの相談窓口 チラシ（令和5年3月末）】



相談件数は、開設後より増加傾向にあり、特に「茅ヶ崎市協力不動産店登録制度※1」を開始した令和3年度にて大幅に増加している一方で、協定団体や居住支援協力不動産店にお繋ぎする件数は令和元年度以降横ばいです（図表1）。

図表1 「住まいの相談窓口」相談件数と協定団体等への引継ぎ件数



各年度における相談内容は、多くの項目で増加又は横ばいの傾向となっています（図表2）。特に「居住支援（相談のみ）」及び「居住支援（協力不動産店制度利用）」の件数が、令和3年度を境に大幅に増加していますが、前述した「茅ヶ崎市居住支援協力不動産店登録制度」を開始したことと併せて、「茅ヶ崎市居住支援協議会」の立ち上げに向けて、関係課及び地域包括支援センター等にヒアリング等を行ったことにより、「住まいの相談窓口」の知名度が上がったことが要因だと考えられます。

「リフォーム」については「居住支援」関係の相談に次いで相談が多く寄せられています（図表4）で示しているよう協定団体である「一般社団法人茅ヶ崎建設業協会」に引き継ぐような、実際に工事を考えている相談は一部であり、多くはリフォームに係る補助金の有無の確認となっています。

なお、「空き家の譲渡所得の3000万円特別控除^{※2}」は令和2年まで相談窓口としてカウントしていなかったため、斜線としていますが、各年度の申請件数は（図表3）の通りです。

図表2 「住まいの相談窓口」相談内容件数

	H29	H30	R元	R2	R3	R4
居住支援（相談のみ）	34	35	67	63	72(65)	183(149)
居住支援（協力不動産店制度利用）					147(53)	368(68)
相続	17	34	23	26	15(14)	8(6)
契約	0	0	0	5	2(2)	1(1)
流通（所有建物の売買、賃貸）	11	18	18	18	9(9)	28(10)
流通（転居先の相談）※居住支援を除く	0	0	0	4	1(1)	1(1)
リフォーム	10	6	18	19	30(29)	68(61)
空き家の適正管理	1	27	19	10	3(3)	30(24)
空き家の除却	6	2	4	5	1(1)	7(3)
空き家の利活用	14	15	4	1	11(8)	32(28)
建物等の調査	1	5	3	2	2(1)	2(2)
家財整理	1	5	4	9	11(11)	10(5)
権利関係	0	0	16	10	3(3)	4(4)
空き家の譲渡所得の3000万円特別控除					25(21)	94(70)
その他	12	11	7	10	6(6)	46(40)
計	107	158	183	181	338(227)	882(472)

※R3年度以降はカッコ内に相談者数を表しています。

図表3 空き家の譲渡所得の3000万円特別控除申請件数（家屋数）

H29	H30	R元	R2	R3	R4
15	24	20	16	32	41

また、時代等の変革に伴い、変化する相談者のニーズに対応するため、協定団体を増やしてきました（図表4）。

協定団体へ引継ぐ件数として、令和2年度までは、居住支援の内容で「公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会」への引継ぎが圧倒的に多い状況でしたが、令和3年度より「茅ヶ崎市居住支援協力不動産店登録制度」を開始したため、近隣市町村（藤沢市・平塚市・寒川町）以外の市町村への転居を希望した場合のみ「公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会」へ引継ぐこととしたため、数が減少しています。

「一般社団法人茅ヶ崎建設業協会」への引継ぎ件数は、例年一定数あり、その多くが「リフォーム」に関する相談となっています。

図表4 「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	R4
(公社)かながわ住まいまちづくり協会	6	14	25	22	1	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	2
(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	1
神奈川県弁護士会	3	1	2	7	0	0
神奈川県土地家屋調査士会	1	1	1	0	1	0
(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	0
(一社)茅ヶ崎建設業協会	5	3	20	15	10	12
(一社)家財整理相談窓口	1	5	4	9	6	1
神奈川県司法書士会	1	3	4	4	3	0
(公社)茅ヶ崎市シルバー人材センター	/	3	6	4	0	0
(一社)神奈川県マンション管理士会	/	/	0	0	1	0
(NPO)かながわ外国人すまいサポートセンター	/	/	/	/	0	0
(一社)全国保証機構	/	/	/	/	1	0
茅ヶ崎市緑化事業協同組合	/	/	/	/	/	5
計	18	39	73	74	26	22

※令和5年4月現在の協定団体です。

相談者の年代は、平成 30 年度以降、70 代以上の年代は全体の 30～40%の間を占めており、高齢者からの相談は、多い傾向にあります。また、30～40 代については、令和 2 年度より全体の 20%台を占めるようになり、その内容の多くが、ひとり親世帯からの居住支援に関する相談です（図表 5）。

図表 5 「住まいの相談窓口」相談者の年代

	H29	H30	R 元	R2	R3	R4
10代	0	0	0	0	2	0
20代	0	2	3	1	11	31
30代	3	2	8	16	33	91
40代	5	22	11	25	65	147
50代	7	31	23	32	50	151
60代	8	36	32	44	60	134
70代				43	74	215
80代	20	50	56	20	42	104
90代以上				0	1	9
不明	64	15	50			
計	107	158	183	181	338	882

※1 取組 14 施策 26（56～57 ページ）を参照ください。



※2 相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋又は除却後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3000万円を特別控除する制度です。当該控除を受ける場合、税務署で確定申告する前に、相続した家屋のある市町村で「被相続人居住用家屋確認申請書」の発行を受ける必要があります。

効果

- 「住まいの相談窓口」を開設したことで、市民等の住まいに関するあらゆる相談を一元的に受け、関係課が複数にまたがる相談を横断的につなぐことができるようになりました。
- 「茅ヶ崎市居住支援協力不動産店」や「茅ヶ崎市居住支援協議会」の設立に伴い、「住まいの相談窓口」の知名度が向上したことにより、関係課や地域包括支援センター、障がい者相談支援事業の窓口等にて、福祉的な相談を受け、住まいの問題を感知した際は、速やかに「住まいの相談窓口」に案内する体制を構築できました。
- 関係課とは、「居住支援」とは住まいを見つけることのみでは支援とならないという共通認識のもと、「住まいの相談窓口」に同席することや、日ごろよりそれぞれの状況を共有することで、庁内の横断的な連携を実現しています。
- 協定団体の協力があり、相談を引き継ぐ際も速やかな対応が可能となっており、相談者の安心につながっています。

遂行上の課題 → 【資料4 超高齢社会への対応（課題1）、
福祉部門と連携した民間賃貸住宅の活用促進（課題7）、
若者や子育て世代に配慮した住宅・住環境（新）】

- 協定団体に相談を引き継ぎ、協定団体の会員が相談者を訪問した際に、「見積もりまで取るつもりではなかった」や「家族と相談したら不要となった」など、訪問が不必要であることが判明することがあり、協定団体の会員の負担となっている場合があります。
- （図表1）に示している通り、「住まいの相談窓口」で話をうかがい、悩みが解消される相談が多くあります。特に「居住支援」に関する相談は、住まい以外の問題が複数重なっていることも多く、きめ細やか対応が求められるため、1件あたりの相談は平均1時間となっています。
- 「居住支援」に関する相談は、民間賃貸住宅に限らず、公営住宅についても併せて相談を受けることも多くあります。

取組	短期 (H27 まで)	中期 (R 元まで)	長期 (R5 まで)
取組 1 高齢者など住まいの相談窓口と情報提供			
2. 高齢者などへの住まい制度の周知と活用促進			
<p>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。</p>			
取組状況			
<p>・「住まい制度」ガイドブックの発行（平成 28 年度～）</p> <p>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（図表6）。</p> <p>なお、平成 28 年度は冊子での発行、平成 29 年度以降は冊子形式のデータを市ホームページで公開していましたが、関係課のホームページで最新情報が閲覧できるため、令和 4 年度より「住まい制度」ガイドとして、各事業のホームページリンク集と変更しました。</p> <p style="text-align: center;">【「住まい制度」ガイドブック 表紙（令和3年度版）】</p> <div data-bbox="624 1025 1038 1608" style="text-align: center;">  </div>			

図表6 「住まい制度」ガイド 令和4年度掲載事業

事業名	担当課
住まいの相談窓口	都市政策課
住まい探しお手伝いします	
市営住宅・県営住宅	建築課 等
母子・父子・寡婦福祉資金	子育て支援課
高齢者の施設・住まい	高齢福祉介護課
住宅購入時の税金・給付金	各窓口
新築住宅の固定資産税減額	資産税課
勤労者住宅資金利子補給金	雇用労働課
長期優良住宅の認定	建築指導課
長期優良住宅の固定資産税減額	資産税課
低炭素建築物の認定	建築指導課
建築なんでも相談	建築指導課
省エネ改修住宅の固定資産税減額	資産税課
合併処理浄化槽設置整備事業補助金	下水道河川建設課
水洗化奨励金制度	下水道河川総務課
水洗化等融資あっせん及び利子補給制度	
介護予防住宅改修費の支給	高齢福祉介護課
障がい者住宅改修費助成	障がい福祉課
障がい者自立促進用具購入費助成	
重度障がい者住宅改修費助成	
バリアフリー改修住宅の固定資産税減額	資産税課
家具転倒防止金具等取付支援事業	建築指導課
耐震改修適合住宅の固定資産税減額	資産税課
木造住宅耐震診断事業補助金	建築指導課
木造住宅耐震補強事業補助金	
耐震シェルター設置事業費補助金	
分譲マンション耐震診断事業補助金	
避難路沿道建築物耐震診断事業補助金	
危険ブロック塀等の撤去費補助金	
空き家等に関する相談	都市政策課、環境保全課、建築指導課 予防課、衛生課
空き家活用等マッチング制度	都市政策課
住まいに関する市民相談	市民相談課
生活困窮者自立支援制度	福祉政策課
感震ブレーカー設置費補助金	都市政策課

※担当課名は令和4年度時点のものです。

・「住まいの相談窓口」での高齢者などへの対応（平成28年度～）

5ページに記載のとおり、高齢者からの相談は、各年度で全体の30～40%を占めています。

70代以上の方からの相談内容は、特に「居住支援（相談のみ）」と「居住支援（協力不動産店制度利用）」が大幅に増加しており、立ち退きや退職に伴う家賃の負担増など、賃貸住宅に居住する高齢者が次の住まい探しに困ることが多くなっています（図表7）。また、「空き家の適正管理」や「空き家の除却」も増加傾向にあり、共に所有者としての相談のほか、「空き家の適正管理」については近隣からの問い合わせも増えています。

図表7 「住まいの相談窓口」70代以上の方からの相談内容

	H29	H30	R元	R2	R3	R4
居住支援（相談のみ）	9	17	28	26	37(34)	76(63)
居住支援（協力不動産店制度利用）					55(17)	148(27)
相続	5	8	12	7	3(3)	2(1)
契約	0	0	0	0	0	0
流通（所有建物の売買、賃貸）	2	7	3	6	5(5)	15(2)
流通（転居先の相談）※居住支援を除く	0	0	0	1	0	1(1)
リフォーム	1	3	1	10	8(8)	23(22)
空き家の適正管理	0	8	4	3	0	16(11)
空き家の除却	3	2	1	0	1(1)	6(2)
空き家の利活用	0	1	0	1	3(2)	4(3)
建物等の調査	0	0	0	1	0	0
家財整理	0	1	2	4	3(3)	3(1)
権利関係	0	0	0	2	0	0
空き家の譲渡所得の3000万円特別控除					2(2)	15(8)
その他	0	3	2	2	0	19(14)
計	20	50	53	63	117(75)	328(155)

※R3年度以降はカッコ内に相談者数を表しています。

・「茅ヶ崎市居住支援協議会」の設立準備（令和3年度）

「茅ヶ崎市居住支援協議会」の設立に向けて、「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（図表8、図表9、図表10）。

図表8 「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」支援内容

支援内容	備考
ヒアリング先との調整・同行	座間市、(社福)碧、(社福)翔の会
本プロジェクト採択の他市との意見交換	10月5日(オンライン開催)
設立までの意見交換会等へのアドバイス・参加	10月21日 意見交換会 11月16日 設立準備会 2月 3日 勉強会 ※新型コロナウイルス感染拡大により中止
令和3年度伴走支援プロジェクト報告会	3月21日

図表9 「茅ヶ崎市居住支援協議会(設立前)意見交換会」開催内容

日 時	令和3年10月21日(木)13時30分~15時30分
場 所	茅ヶ崎市民文化会館 大会議室
参加者数	合計39名 福祉：行政職員10名、その他福祉関係者4名 住宅：行政職員6名、その他住宅関係者6名 その他：13名(伴走支援プロジェクトチーム含む)
内 容	(1)茅ヶ崎市の居住支援の現状 (都市政策課) (2)セーフティネット制度を知る(国土交通省安心居住推進課) (3)座間市の居住支援の取組 (座間市生活援護課・NPO法人ワンエイド) (4)他団体の活動内容紹介、意見交換 (一財)高齢者住宅財団、(公社)かながわ住まいまちづくり協会)
参加者感想 (一部)	・次回は別の者が出る予定だったが、予想以上に実のある会議だったため、次回も自分が出られるよう調整し、参加したい。 ・このように様々な業種の方とお会いできる機会がなかったので、非常に貴重な時間となった。今日をスタートとして、リアルな意見を言い合えるような場になることを期待している。 ・座間市生活援護課やNPO法人ワンエイドをお呼びいただき、事例のなかに実務で困っていることがまさに出ており、同じ状況に向き合っている方とお話できる機会となり、良かった。

当日の様子



図表 10 「茅ヶ崎市居住支援協議会設立準備会」開催内容

日 時	令和3年11月16日(木) 14時00分～15時30分
場 所	茅ヶ崎市民文化会館 大会議室
参加者数	合計27名 福祉：行政職員7名、その他福祉関係者4名 住宅：行政職員5名、その他住宅関係者5名 その他：6名(伴走支援プロジェクトチーム含む)
内 容	(1)精神障がい者の住まいについて (保健予防課) (2)社会福祉法人から見た居住支援について ((社福)翔の会) (3)グループ意見交換
意見交換内容 (一部)	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産屋さんに依頼する際、今までは壁があったが、理解のある貸主がいることがわかり、安心した。(住まいを探す立場より) ・長年福祉に携わり転居の際は困ることも多かったが、このような協議会ができ、住まいを探す立場、住まいを提供する立場が一堂に会して意見交換できるようになり、非常に嬉しい。(住まいを探す立場より) ・入居してから認知症になる方も多いが、そのような方へのサポートや繋ぎ先が今までわからず、不安だった。今回、行政や福祉系の団体より実施しているサポートなどを聞いて安心した。今後必要に応じて繋ぐ等していきたい。(住まいを提供する立場より)

当日の様子



・「茅ヶ崎市居住支援協議会」の設立(令和4年度～)

高齢者も含む住宅確保要配慮者、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、本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、「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、関係課だけでなく、関係する事業者等も会員となることで、情報共有ができるようになり、住宅確保要配慮者の居住支援について、協議会の会員へ広く制度の利用を促し、一体的な支援の連携体制を整えました(図表11)。

図表 11 「茅ヶ崎市居住支援協議会」会員一覧

不動産関係・協力不動産店等	茅ヶ崎市居住支援協力不動産店
福祉関係・居住支援団体等	社会福祉法人茅ヶ崎市社会福祉協議会
	社会福祉法人翔の会
	社会福祉法人碧
	一般社団法人茅ヶ崎介護サービス事業者連絡協議会
	公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会
	NPO 法人かながわ外国人すまいサポートセンター
	NPO 法人あんしん壱番館
茅ヶ崎市関係課	福祉部 地域福祉課、生活支援課、障がい福祉課、 高齢福祉課
	こども育成部 こども政策課、こども育成相談課
	都市部 都市政策課
	建設部 建築課
	保健所 保健予防課

設立初年度である令和4年度は、国土交通省「令和4年度共生社会実現に向けた住宅セーフティネット機能強化・推進事業 住宅確保要配慮者居住支援協議会が行う民間賃貸住宅等への入居の円滑化に係る活動の支援に関する事業」の採択を受け、設立総会のほか、会員内の情報共有や関係構築を目的としたグループワーク、「茅ヶ崎市居住支援協議会」の周知チラシの作成及び会員向けの講演会を開催しました（図表 12、図表 13、図表 14、図表 15）。

図表 12 「茅ヶ崎市居住支援協議会設立総会」開催内容

日 時	令和4年4月22日（金）10時00分～12時00分
場 所	茅ヶ崎市役所 本庁舎4階 会議室2
参加者数	合計 27 名（会員及び伴走支援プロジェクトチーム）
内 容	(1)会員紹介 (2)会長・副会長の選出 (3)令和4年度活動内容について (4)居住支援の必要性について （NPO 法人かながわ外国人すまいサポートセンター 理事長講演） (5)質問・意見交換

図表 13 「令和4年度第1回茅ヶ崎市居住支援協議会」開催内容

日 時	令和4年8月19日（金）14時00分～15時30分
場 所	茅ヶ崎市役所 本庁舎4階 会議室2～4
参加者数	合計27名（会員）
内 容	(1)事務局からの報告 (2)懸案事項のある相談者のケースの検討（グループワーク） (3)周知啓発チラシの作成について

図表 14 「令和4年度茅ヶ崎市居住支援協議会チラシ作業部会」開催内容

日 時	第1回 令和4年10月6日（木）10時00分～11時15分 第2回 令和4年10月20日（木）10時00分～11時15分 第3回 令和4年11月10日（木）10時00分～10時45分 第4回 令和4年11月24日（木）10時00分～11時15分
場 所	茅ヶ崎市役所 本庁舎4階 会議室1 ほか
参加者数	合計10名（会員の有志）
内 容	周知チラシの内容及びデザインについて検討

図表 15 「令和4年度第2回茅ヶ崎市居住支援協議会」開催内容

日 時	令和5年1月25日（水）13時30分～15時30分
場 所	茅ヶ崎市役所 本庁舎4階 会議室1・2
参加者数	合計18名（会員）
内 容	(1)チラシ作業部会検討内容について (2)次年度の国土交通省補助事業について (3)居住支援法人による居住支援について (株式会社あんど西澤共同代表・友野共同代表講演)

効果

- ・「住まい制度」ガイドの作成にあたり、関係課に掲載内容等の照会をかけるため、その照会が掲載内容の周知にも繋がり、日ごろの市民等からの問い合わせに対して、担当外であっても適切に担当課へ繋ぐことができています。
- ・「茅ヶ崎市居住支援協議会」設立や日頃の相談対応により、福祉関係課との連携体制が取れているため、「住まいの相談窓口」で相談を受けた際に、住まい以外の生活等に関する問題が発覚した場合は、速やかに担当課に繋ぐことができ、その後も対応経過の共有等を図っています。

- 「茅ヶ崎市居住支援協議会」設立にあたり、関係課のみならず、関係する事業者等も会員になることで、担当分野に限ることなく、幅広く顔の見える連携体制が構築でき、住まいや生活で不安な方がいる場合は、気軽に相談し合える関係となっています。

遂行上の課題 → 【資料4 超高齢社会への対応（課題1）、
福祉分野と連携した民間賃貸住宅の活用促進（課題7）、
庁内の横断的な連携強化（課題9）、
若者や子育て世代に配慮した住宅・住環境（新）】

- 現状、「住まい制度」ガイドブックとして冊子を発行することは難しく、市ホームページ上での公開となっているため、ホームページを閲覧しない方には情報が届きづらくなっています。
- 「住まいの相談窓口」にて高齢者からの相談を受ける際に、自身にとってはすぐにでも解決したい問題であるため窓口や協定団体等と話を進めるが、契約など意思決定をする場面になった際には、家族に発覚し反対され、契約等が白紙となることがあります。
- 民間賃貸住宅と公営住宅、生活に関する支援など複数の課が支援を行っている方も多くいますが、その方によっては、窓口が多くあり、どこに相談したら良いか混乱する場合があります。

取組	短期 (H27 まで)	中期 (R 元まで)	長期 (R5 まで)
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			
3. 「(仮称) 茅ヶ崎市住まいづくり連絡協議会」の設置	→		
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。			
取組状況			
<p>・「茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会」の設立(平成 28 年度～)</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(図表 16)。</p>			
図表 16 「茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会」の協議内容			
平成 28 年度	第 1 回	<p>議題</p> <p>(1)委員長及び副委員長の選任について</p> <p>報告</p> <p>(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</p> <p>(2)昨年度までの取り組みについて</p> <p>(3)空き家対策の進捗状況について</p> <p>(4)今年度以降の取り組みについて</p> <p>(5)その他</p>	
	第 2 回	<p>議題</p> <p>(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(諮問)</p> <p>(2)「住まいの相談窓口」の開設について</p> <p>(3)「空き家活用等マッチング制度」の創設について</p> <p>(4)優先的に取り組む施策について</p> <p>報告</p> <p>(1)空き家対策の進捗状況について(茅ヶ崎市空家等対策計画(素案)及び茅ヶ崎市特定空家等判定基準(素案)説明会における意見等について)</p> <p>(2)今後のスケジュールについて</p> <p>(3)その他</p>	

平成 28 年度	第 3 回	<p>議題</p> <p>(1)「住まいの相談窓口」開設状況について</p> <p>(2)「空き家活用等マッチング制度」の創設状況について</p> <p>(3)今後優先的に取り組む施策について</p> <p>報告</p> <p>(1)空家等対策計画の策定状況について</p> <p>(2)平成 29 年度スケジュールについて</p> <p>(3)その他</p>
平成 29 年度	第 1 回	<p>議題</p> <p>(1)「住まいの相談窓口」の相談内容の分析及び新たな協定先について</p> <p>(2)「空き家活用等マッチング制度」の創設状況について</p> <p>(3)今後優先的に取り組む施策について</p> <p>報告</p> <p>(1)（仮称）茅ヶ崎市の空き家対策便りの作成について</p> <p>(2)空家の発生予防・適正管理のチラシの作成について</p> <p>(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</p> <p>(4)平成 29 年度スケジュールについて</p>
	第 2 回	<p>議題</p> <p>(1)住まいづくり推進委員会「答申」の目次構成について</p> <p>(2)住まいづくりアクションプランの施策推進について</p> <p>報告</p> <p>(1)平成 29 年度スケジュールについて</p> <p>(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</p> <p>(3)特定空家等の状況について</p>
	第 3 回	<p>議題</p> <p>(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）</p> <p>報告</p> <p>(1)空き家利活用シンポジウムの開催報告について</p> <p>(2)平成 30 年度のスケジュールについて</p> <p>(3)その他</p>
平成 30 年度	第 1 回	<p>議題</p> <p>(1)委員長・副委員長の選任</p> <p>(2)平成 30 年度（下半期）以降の取り組みについて（案）</p> <p>報告</p> <p>(1)平成 28・29 年度の取り組みについて</p>

平成 30 年度	第 2 回	<p>議題</p> <p>(1)重点取組についての方向性及び優先順位について</p> <p>報告</p> <p>(1)10 年後の松風台の住環境についてワークショップ</p> <p>(2)「住まいと終活セミナー」</p>
	第 3 回	<p>議題</p> <p>(1)重点取組の方向性について（各種アドバイザー派遣に関する仕組みについて、居住支援のあり方について）</p> <p>報告</p> <p>(1)10 年後の松風台の住環境についてワークショップ</p> <p>(2)「住まいと終活セミナー」</p>
令和元年度	第 1 回	<p>議題</p> <p>(1)令和元年度の取り組みについて（案）</p> <p>(2)令和元年度～2 年度のスケジュールについて</p> <p>報告</p> <p>(1)平成 30 年度までの取り組みについて</p>
令和 2 年度	第 1 回	<p>議題</p> <p>(1) 委員長・副委員長の選出</p> <p>(2)令和 2 年度の取り組みについて</p> <p>報告</p> <p>(1)令和元年度の取り組みについて</p>
	第 2 回	<p>議題</p> <p>(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）について</p> <p>(2)「茅ヶ崎市居住支援協力不動産店登録制度」創設について</p> <p>(3)「住まいの相談窓口」協定締結について</p> <p>(4)「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」の改正について</p> <p>報告</p> <p>(1)居住支援に係る研修会開催について</p>
令和 3 年度	第 1 回	<p>議題</p> <p>(1)茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの現在の取組状況について</p> <p>(2)茅ヶ崎市居住支援協議会について</p> <p>(3)マンション管理適正化法の改正について</p> <p>報告</p> <p>(1)令和 2 年度の取り組みについて</p>

令和3年度	第2回	議題 (1)令和4年度の取り組みについて 報告 (1)茅ヶ崎市居住支援協議会設立の進捗状況について
令和4年度	第1回	議題 (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 報告 (1)令和3年度から令和4年度上半期までの取組について (2)茅ヶ崎市の住生活及び住宅ストック等の状況について
	第2回	議題 (1)茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの期末評価について (諮問) 報告 (1)住宅・住環境に関する市民アンケート調査及び分譲マンションアンケート調査の結果について

・市内の住宅確保要配慮者数の推計（令和2年度）

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のか把握するため、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により推計しました（図表17、図表18、図表19）。

推計によると、属性別で最も数が多いのは、年収200万円未満の高齢者以外の単身世帯であり、次いで年収200万円未満の高齢者単身世帯が多い結果でした。しかし、年収300万円以上の高齢者世帯の現在の生活は困窮している可能性が低い一方で、特に、高齢者のみの夫婦世帯は、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ります。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るため、支援策を確立することが急務であることがわかりました。

図表17 「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

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

図表 18 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

	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

図表 19 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

	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

・「茅ヶ崎市居住支援協議会」の設立(令和4年度～)

※取組1 施策2(8～13ページ)を参照ください。

効果

- ・「茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会」を設立し、定期的に審議等をいただくことで、より効果的な施策の推進に繋がりました。
- ・住宅確保要配慮者数の推計を行うことで、まだ相談には来ていないが、今後相談に来る見込みがある世帯を把握することができ、今後、さらなる支援施策の検討や関係課及び団体との連携の強化が必要であることがわかりました。
- ・「茅ヶ崎市居住支援協議会」設立にあたり、関係課のみならず、関係する事業者等も会員になることで、担当分野に限ることなく、幅広く顔の見える連携体制が構築でき、住まいや生活で不安な方がいる場合は、気軽に相談し合える関係となっています。

遂行上の課題 → 【資料4 超高齢社会への対応（課題1）、
市民・民間事業者・行政の連携（課題2）、
若者や子育て世代に配慮した住宅・住環境（新）】

- 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があり、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ます。
- 住宅確保要配慮者や上記のような予備軍が多くいることが予想されるなか、大家が安心して貸すことができ、特に介護認定等の取得には至らない高齢者や障がい者などが安心して居住継続できるための支援が足りません。

取組	短期 (H27 まで)	中期 (R 元まで)	長期 (R5 まで)																						
取組 3 既存ストックの耐震化とバリアフリー化の促進																									
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の検討</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>機能として、「住まいの相談窓口」で受けた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ることや注意した方が良いことを客観的に歌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必要であり、「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」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あると、委員よりご意見をいただき、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>・「住まいの相談窓口」の協定団体への引継ぎ</p> <p>現状「住まいの相談窓口」では、相談内容に応じて協定団体等を市から引継ぎ、協定団体の会員が相談者に直接対応をしているため、協定団体等が、住まいに関するアドバイザーを担っている側面もあります。</p> <p>・「景観まちづくりアドバイザー」の派遣</p> <p>景観みどり課では、景観まちづくり協議会や景観まちづくり市民団体の要請により、良好な景観の形成を進めるために情報の提供や助言を行っており、良好な景観の形成・保全に努めています（図表 20）。</p> <p>図表 20 景観まちづくりアドバイザーの派遣回数（累計）</p> <table border="1"> <caption>図表 20 景観まちづくりアドバイザーの派遣回数（累計）</caption> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>アドバイザー派遣回数（累計）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2013 (H25)</td><td>15</td></tr> <tr><td>2014 (H26)</td><td>50</td></tr> <tr><td>2015 (H27)</td><td>76</td></tr> <tr><td>2016 (H28)</td><td>94</td></tr> <tr><td>2017 (H29)</td><td>109</td></tr> <tr><td>2018 (H30)</td><td>117</td></tr> <tr><td>2019 (H31/R1)</td><td>123</td></tr> <tr><td>2020 (R2)</td><td>129</td></tr> <tr><td>2021 (R3)</td><td>132</td></tr> <tr><td>2022 (R4)</td><td>133</td></tr> </tbody> </table>				年度	アドバイザー派遣回数（累計）	2013 (H25)	15	2014 (H26)	50	2015 (H27)	76	2016 (H28)	94	2017 (H29)	109	2018 (H30)	117	2019 (H31/R1)	123	2020 (R2)	129	2021 (R3)	132	2022 (R4)	133
年度	アドバイザー派遣回数（累計）																								
2013 (H25)	15																								
2014 (H26)	50																								
2015 (H27)	76																								
2016 (H28)	94																								
2017 (H29)	109																								
2018 (H30)	117																								
2019 (H31/R1)	123																								
2020 (R2)	129																								
2021 (R3)	132																								
2022 (R4)	133																								

効果

- 「住まいの相談窓口」で、市のみで相談を終了することなく、相談内容に応じて協定団体に引き継ぐことで、相談の解決に向けて的確なアドバイス等を行うことができます。

遂行上の課題 → 【資料4 超高齢社会への対応（課題1）、
昭和40年代の住宅開発地などの地域活性化（課題4）、
災害に強い住まいづくり（課題5）、
自然環境への配慮と地域とつながる住まいづくり（課題6）、
福祉分野と連携した民間賃貸住宅の活用促進（課題7）、
若者や子育て世代に配慮した住宅・住環境（新）】

- 「景観まちづくりアドバイザー」など、既存の施策と重複があります。
- 取組5施策9にて、地区別ヒアリングやワークショップ等を実施しましたが、アドバイザー派遣のニーズは把握できていません。

取組	短期 (H27 まで)	中期 (R 元まで)	長期 (R5 まで)
----	----------------	---------------	---------------

取組 3 既存ストックの耐震化とバリアフリー化の促進

5. 耐震化とバリアフリー化の促進	➔		
-------------------	---	--	--

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。

取組状況

・関係課所管の施策についての紹介と案内

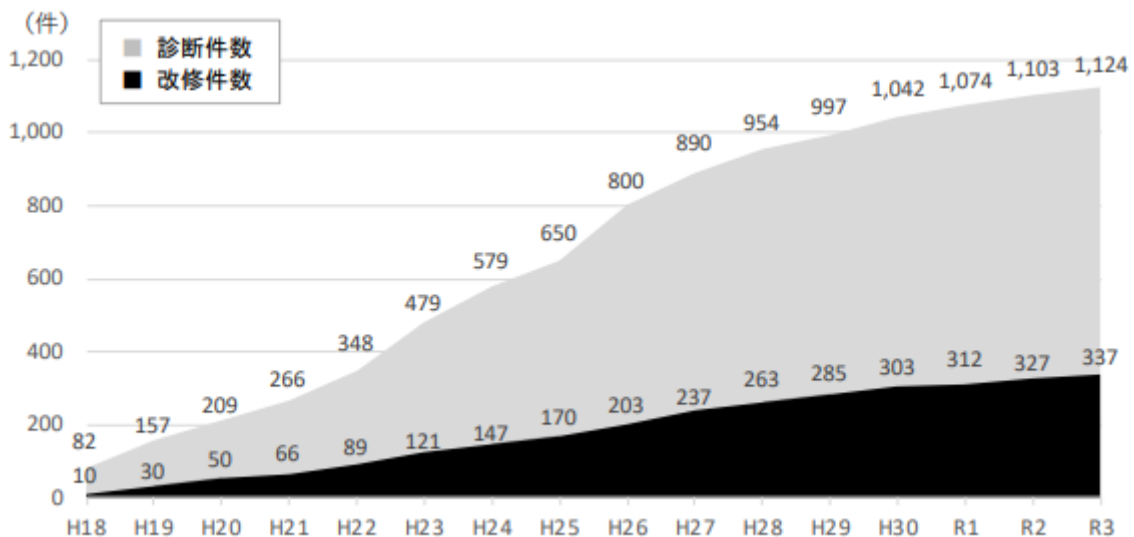
「木造住宅耐震改修促進事業補助金」、「障がい者住宅改修費助成」や「介護予防住宅改修費の支給」等の関係各課所管の施策について、「住まい制度ガイド」にて紹介しました。また、「住まいの相談窓口」では、相談内容に応じて関係課に案内しました。

・「木造住宅耐震改修促進事業補助金」の交付（平成18年度～）

建築指導課では、昭和56年5月31日以前に建築された木造の住宅に対して、市に登録している耐震診断士が専門家の目で診断する「耐震診断補助金」、耐震診断の結果、上部構造評点が1.0未満で、建物の倒壊の危険性がある場合は「耐震補強工事補助金」を交付しています。令和3年度末までに耐震診断は1,124件、耐震改修は337件に補助を行いました（図表21）。

また、非木造の共同住宅については、分譲マンションに対する耐震診断補助を実施しており、平成24年以降で5件（308戸）の実績があります。

図表21 木造住宅の耐震診断・耐震改修補助実績



※茅ヶ崎市耐震改修促進計画より抜粋。

・「居宅介護（介護予防）住宅改修費」及び「重度障がい者住宅改修費」の助成

介護保険課及び障がい福祉課では、それぞれ介護保険被保険者や重度障がい者の住宅改修費用について助成しています（図表 22）。

図表 22 「居宅介護（介護予防）住宅改修費」・「重度障がい者住宅改修費」助成実績数

	H30	R元	R2	R3	R4
居宅介護（介護予防）住宅改修費	725	708	745	873	742
重度障がい者住宅改修費	14	3	3	4	7

効果

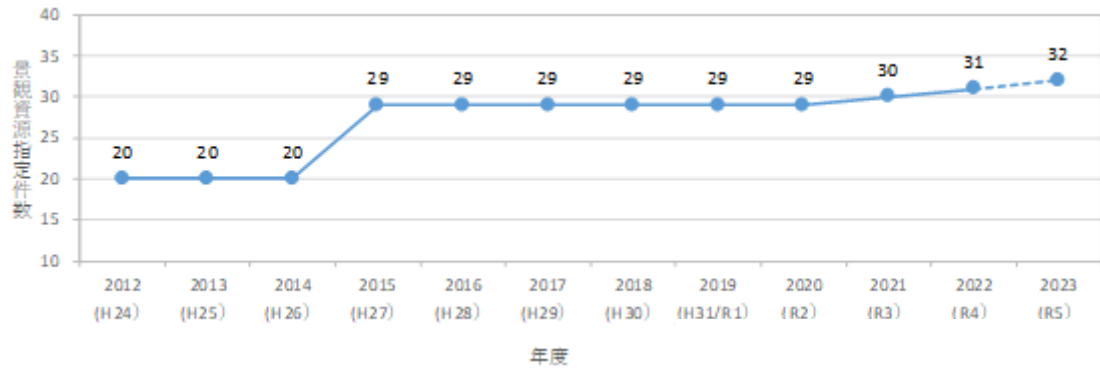
- ・関係課に速やかに案内することで、相談者の住宅改善のニーズに合った施策の利用を促すことができました。
- ・「茅ヶ崎市耐震改修促進計画」策定時の平成 18 年では耐震化率が 65.4%でしたが、令和 3 年度では 89.3%まで上昇しました。また、非木造の共同住宅（マンション等）の耐震化率は 98.5%となっています。
- ・それぞれの助成の条件に合った高齢者や障がい者の住宅改修を可能としています。また、日常生活をよく知るケースワーカーと各課が連携することで、その方に本当に必要である住宅改修を行うことができます。

遂行上の課題 → 【資料 4 災害に強い住まいづくり（課題 5）】

- ・耐震化やバリアフリー化に関する施策については、それぞれ対象となる要件等があり、思い立った時に速やかに活用できないことがあります。
- ・相続等により住宅の所有者となった方で、耐震化を進める資金の捻出が困難であることや、建物の解体を行うと固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されるため、改善に踏み切れない課題が挙がっています。
- ・一部の共同住宅は、長期の資金計画が立てられない等、資金調達の困難さ及び管理制度等による意見集約の困難さがあり、耐震化の検討まで至らないとの声が挙がっています。
- ・各施策は、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。

取組	短期 (H27 まで)	中期 (R 元まで)	長期 (R5 まで)																								
取組4住環境の保全と安全対策																											
6. 各種制度による住環境の保全	➔																										
<p>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。</p>																											
取組状況																											
<p>・ 関係課所管施策等についての案内</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、関係課や団体を案内しました。</p> <p>・ 地区計画制度の活用</p> <p>地区計画制度は、平成 24 年度以降、利用は増加傾向にありましたが、平成 27 年度からは活用されていません（図表 23）。なお、本市では、上の田地区、柳島地区、室田二丁目地区、香川・下寺尾地区、茅ヶ崎漁港地区、浜見平地区、美住町地区、茅ヶ崎一丁目地区、茅ヶ崎漁港周辺地区、赤松町地区及び上ノ前地区の 11 箇所、合計面積約 86.9ha について地区計画を定めています。</p> <p style="text-align: center;">図表 23 地区計画の地区数（累計）</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <caption>図表 23 地区計画の地区数（累計）</caption> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>地区数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2012 (H24)</td><td>8</td></tr> <tr><td>2013 (H25)</td><td>9</td></tr> <tr><td>2014 (H26)</td><td>10</td></tr> <tr><td>2015 (H27)</td><td>11</td></tr> <tr><td>2016 (H28)</td><td>11</td></tr> <tr><td>2017 (H29)</td><td>11</td></tr> <tr><td>2018 (H30)</td><td>11</td></tr> <tr><td>2019 (H31/R1)</td><td>11</td></tr> <tr><td>2020 (R2)</td><td>11</td></tr> <tr><td>2021 (R3)</td><td>11</td></tr> <tr><td>2022 (R4)</td><td>11</td></tr> </tbody> </table> <p>・ 景観資源の指定</p> <p>景観みどり課では、建築物、工作物その他の物件、樹木若しくは樹林またはこれらのものが一体をなしてその価値を形成している区域等で良好な景観の形成に重要な価値があると認められるものを、茅ヶ崎市景観条例第 15 条第 1 項に基づきちがさき景観資源として指定しています。令和 3 年度に鉄砲道（雄三通り中央～平和学園前交差点）、令和 4 年度に浄見寺周辺の歴史・文化交流エリアを加え、現在、31 件を景観資源に指定しています（図表 24）。</p>				年度	地区数	2012 (H24)	8	2013 (H25)	9	2014 (H26)	10	2015 (H27)	11	2016 (H28)	11	2017 (H29)	11	2018 (H30)	11	2019 (H31/R1)	11	2020 (R2)	11	2021 (R3)	11	2022 (R4)	11
年度	地区数																										
2012 (H24)	8																										
2013 (H25)	9																										
2014 (H26)	10																										
2015 (H27)	11																										
2016 (H28)	11																										
2017 (H29)	11																										
2018 (H30)	11																										
2019 (H31/R1)	11																										
2020 (R2)	11																										
2021 (R3)	11																										
2022 (R4)	11																										

図表 24 景観資源の指定件数（累計）



効果

- 関係課に速やかに案内することで、相談者のニーズに合った施策を紹介することができました。
- 地区計画制度の活用や景観資源の指定を行うことで、良好な市街地環境を形成することができました。

遂行上の課題 → 【資料4 災害に強い住まいづくり（課題5）】

- 各施策は、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。

取組	短期 (H27 まで)	中期 (R 元まで)	長期 (R5 まで)
取組4住環境の保全と安全対策			
7. 空き家の適正管理	—	—	—→
<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>			
取組状況			
<p>•「茅ヶ崎市空き家実態調査」の実施（平成27年度、令和元年度）</p> <p>空き家に対する適切な施策の実施を検討するために、全ての戸建て住宅及び全室空き家となっている共同住宅を対象として、「茅ヶ崎市空き家実態調査」を実施しています。</p> <p>直近の令和元年度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27%と、前回調査から0.3%増加しています。</p> <p>また、令和元年度の本調査での空き家の所有者に対するアンケート調査では、発送数のうち、茅ヶ崎市内への発送が70.5%でした。回答率35.8%であり、回答のあった所有者のうち、「住まいの相談窓口」は74.0%、「空き家活用等マッチング制度」は81.1%が制度を知らないとの回答でした。</p> <p>•「茅ヶ崎市空家等対策推進協議会」の設立（平成28年度～）</p> <p>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、「茅ヶ崎市空家等対策推進協議会」を設立しました。</p> <p>•「茅ヶ崎市空家等対策計画」の策定（平成29年度策定、令和5年度改定）</p> <p>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、その後計画期間満了に伴い、国のガイドライン等の改正を踏まえ、本市の取り巻く状況や社会情勢、ニーズの変化を捉え、総合的な空き家対策をより一層推進するために、令和5年4月に改定しました。本計画を基に、空き家の適正管理や利活用に向けた施策を行っています。</p> <p>•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（平成29年度～）</p> <p>市民への周知を目的に、「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。また、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。</p> <p>併せて、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>			

効果

- 空き家は時間の経過に伴い状況が変化するため、「茅ヶ崎市空き家実態調査」を都度実施することにより、効果的な空き家の対策に関する施策を検討することができています。
- 「茅ヶ崎市空き家等対策推進協議会」の設立により、法第 14 条に基づく特定空き家等への措置等について適切に行い、特定空き家等を含めた空き家への対応に寄与しました。
- 「茅ヶ崎市空き家等対策計画」の策定により、市民の生命・身体及び財産を保護することにより、安全に、かつ、安心して暮らすことのできる生活環境の確保に寄与しています。
- チラシ等の発行や講座を開催することにより、空き家の所有者に限らず、広く市民にも空き家の適正管理の重要性について周知することができています。

遂行上の課題 → 【資料4 増加する空き家への対応（課題8）】

- 所有者の高齢化が進み、施設の入所等、所有者のライフステージの変化により、今後空き家の増加が懸念されます。また、空き家の所有者の中には、自身が所有している建物の現状や今後について、把握及び検討していない方もいます。
- 「住まいの相談窓口」や「空き家活用等マッチング制度」では、専門の団体等と協定を締結し、課題解決を目指す環境整備を進めていますが、認知度が低く、利用率は低いまま推移しています。
- 「空き家の適正管理」については、空家等対策の推進に関する特別措置法に定められている事項であるため、「茅ヶ崎市空き家等対策計画」でも定められており、内容が重複しています。

取組	短期 (H27 まで)	中期 (R 元まで)	長期 (R5 まで)
取組4住環境の保全と安全対策			
8. 空き家活用方策の検討→	————→	————→
<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>			
取組状況			
<p>・「空き家活用等マッチング制度」の開設（平成28年度～）</p> <p>市場に流通していない又は借り手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、「空き家活用等マッチング制度」を開設しました。</p> <p>累計登録件数は空き家所有者3名、活用希望者4団体であり、マッチングは令和元年度にサロンやフードバンクとして1件、令和3年度に子育てママ向けサロンとして1件、合計2件が成立しました。</p> <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ました。</p>			
効果			
<p>・「空き家活用等マッチング制度」により、わずかですが、地域の活性化を図ることを目的とした団体と所有者をマッチングすることができ、空き家の活用に繋ぐことができました。</p> <p>・「空き家利活用シンポジウム」を開催したことで、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、多方面からアイデアを出し合うことができました。</p>			
遂行上の課題 → 【資料4 増加する空き家への対応（課題8）】			
<p>・「空き家活用等マッチング制度」については、耐震性を求めていることや活用の目的を絞っていることが活用の妨げになっている場合があります。</p> <p>・「空き家の利活用」については、空家等対策の推進に関する特別措置法に定められている事項であるため、「茅ヶ崎市空家等対策計画」でも定められており、内容が重複しています。</p>			

取組	短期 (H27 まで)	中期 (R 元まで)	長期 (R5 まで)
取組5特に高齢化が進捗する地区でのモデル的取組			
9. 高齢社会での「住まい」のモデル事業→	————→	————→
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。			
取組状況			
<p>• 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（平成29年度） 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、地区ボランティアセンターのボランティア、民生委員児童委員、子育て支援センター相談員、地域包括支援センターのケアマネー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。</p> <p>• 地区別ヒアリングの実施（平成29年度） 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、①海岸地区 東海岸北1丁目、②南湖地区 下町、③湘北地区 松風台を、モデル地区候補として抽出しました。</p> <p>• 松風台ワークショップによるモデル的取組のあり方の検討（平成30年度） 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2回実施しました。</p> <p>• 「住まいと終活セミナー」の開催（平成30年度、令和元年度） 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（高齢者世帯とその子ども世帯）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30年度から2年連続で「住まいと終活セミナー」を開催しました。 令和元年度のセミナーには、140名の参加があり、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」「終活をしてほしい人がいるから」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ることがうかがえます。 また、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名前後の参加がありました。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。</p>			

【令和元年度「住まいと終活セミナー」チラシ】

住まいと終活セミナー

～終活を通して、自宅と自分の今後を考えるきっかけに～

参加費無料 【日時】▶▶▶ 11月9日(土) 13:00～16:30
※開場時間 12:30
皆さんのご参加を待っています 【会場】▶▶▶ 茅ヶ崎市役所分庁舎5・6階
コミュニティホール
(茅ヶ崎市茅ヶ崎一丁目1番1号)

基調講演 13:00～14:30(場所:分庁舎6階)
「人生100年時代をどう生き抜くか」
【講師】武蔵 頼朝 氏

講演内容
これから、どこで暮らし、どのように生活したいか
考えてみる
-各年代の意識を整理し、次世代へ引き継ぐコツ
-生前に相続で残しておくこととその話し方
-エンディングノートの紹介

先着150名様(事前予約制)

ミニセミナー、個別相談会も開催(表裏に記載)

申込方法 下記申込先に、住所、氏名、電話番号、希望する講演等をお知らせください
申込期間:10月1日(火)～10月25日(金)
☎ 0467-82-1111 ☎ 0467-57-8377
申込先・お問い合わせ:茅ヶ崎市都市部市政課

ミニセミナー 14:45～16:30

場所:分庁舎6階 D会議室・E会議室
各専門団体より住まいに関するセミナーを実施します(原則お一人1セミナーまで)
事前予約制(先着30名様)

14:45～15:30	15:45～16:30
東京地方税理士会 相続時に発生する税金について	家財整理相談窓口 寺から始める生前整理の仕組み ～家財を整理して相続者の負担を減らす～
高齢福祉介護課 お金の使い方や遺言の作成方法 ～生前贈与やエンディングノートの活用方法 ～相続対策の相談～	神奈川県司法書士会 令和元年の相続法改正のポイントと 遺言書について

個別相談会 14:40～16:30

場所:分庁舎6階 集金室2
各団体に15分ずつ住まいに関するご相談ができます(原則お一人1団体まで)
事前予約制(先着無制限) ※団体により受付人数が異なります

かながわ住まいまちづくり協会 高齢者の住まいと生活の質、方法	神奈川県弁護士会 法律相談	神奈川県土地家屋調査士会 財産の整理、土地の測量、境界の測定、地籍簿等
神奈川県司法書士会 成田社、長門社、相沢、渡辺、青	家財整理相談窓口 生前整理、遺言の作成、相続、任意売却	神奈川県地籍測量士会 不動産の売却、買値
全日本不動産協会 不動産の売却、買値	神奈川県遺言執行者協会 遺言、ワザム、信託の相談	茅ヶ崎建設業協会 解体、建て替え、リフォーム
茅ヶ崎暮らしサポートセンター 空家の活用相談 空家の活用(70)の事例の紹介	住宅金融支援機構 お住まいに関する金融相談 お借りの住宅ローンについて	東京地方税理士会 相続時に発生する税金について

・「住まいと終活セミナー in 海岸地区」の開催(令和元年度)

生前や相続後の住まいの活用・売却方法等をテーマに、「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ました。

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、「エンディングノートの書き方講座」や「住まいの相談窓口の紹介」を行いました。

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。

【「住まいと終活セミナー in 海岸地区」チラシ】

～自宅と自身の今後を考えるきっかけに～
住まいと終活セミナー in 海岸地区

終活はじめてみませんか?
相続
成年後見
家族信託
エンディングノート

終活は、ご自身のこぼれもあらう、ご自宅などの資産も含めて準備しておくことが大切です。セミナーでは、相続をはじめ、家族信託・成年後見制度を利用した自身の今後の生活方法やエンディングノートなど、終活をはじめると役立つ様々な講座を行います。

参加費無料
定員30名
事前予約制
(2/21日～2/14日)

2月21日(金) 13:30～15:30
茅ヶ崎公園体験学習センターうみかぜテラス2階2集金室

自宅の売却や相続の方法 司法書士 尾上美子さん 生前から様々な準備ややりかたなど、自宅を売却したり、相続する際の「誰か」となる方があります。思いがけないお金の発生についてもお話しします。	エンディングノートの紹介と書き方 高齢福祉介護課 職員 茅ヶ崎エンディングノート「わたしの家と暮らし～相続のめざす～」の書き方をご紹介します。	住まいの相談窓口のご案内 都市政策課 職員 住まいに関するお悩みを解決する相談窓口でお待ちしております。個別相談窓口で受け付けています。相談窓口の開催をご案内します。
--	--	--

お申込み期間:2月3日(月)～2月14日(金)
※お申込みは下記電話先へ、住所、氏名、電話番号をお伝えください。
お申込みお問い合わせ:茅ヶ崎市都市部市政課 ☎ 82-1111

効果

- 民生委員児童委員等の地域をよく知っている方々にヒアリングをすることで、地域の実情や実態を知ったうえで、ワークショップやセミナーを開催することができました。
- ワorkshopを開催することにより、自治会と顔の見える関係を作ることができ、心配な空き家の情報等が積極的に寄せられるようになりました。
- 「住まいと終活セミナー」に多くの方が参加していただいたことにより、ご自身の住んでいる住宅の今後について、早めに考えることが必要だと認識していただくことができました。

遂行上の課題 →【資料4 超高齢社会への対応（課題1）、
昭和40年代の住宅開発地などの地域活性化（課題4）】

- 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、現在まで地域主体の取組には至っていない状況です。
- 大きな会場でのセミナーは、受け身での参加となることが多く、その後の行動に移す方が少ない傾向にあります。

取組	短期 (H27 まで)	中期 (R 元まで)	長期 (R5 まで)
取組5特に高齢化が進捗する地区でのモデル的取組			
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・効果・遂行上の課題			
<p>※取組3 施策4 (20~21 ページ) を参照ください。</p>			

取組	短期 (H27 まで)	中期 (R 元まで)	長期 (R5 まで)
取組6 公的賃貸住宅の有効活用など			
1.1. 市営住宅の有効活用			→
<p>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。</p>			
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（図表25）。</p> <p>本施設は、市営住宅のほか、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>なお、市営住宅全体の入居者募集の倍率は、平成30年度の空き家募集は2倍、補欠募集は1.6倍、令和元年度の空き家募集は5.5倍、補欠募集は1.9倍、令和2年度の空き家募集は4.1倍、補欠募集は0.5倍、令和3年度の空き家募集は2.25倍、補欠募集は1.29倍でした。</p>			

図表 25 市営直接建設型住宅の内訳等

団地名	住棟	構造	階数	戸数	間取り	専有面積 (㎡)	建設年度	耐用年限 経過年度	バリアフリー化 エレベーター 設置の有無	改善履歴
香川住宅 (118戸)	1号棟	準耐	2階	7	3DK	50.20	S41 (1966)	H23 (2011)	×	S55 増築
	2号棟	準耐	2階	6	3DK	53.70	S41 (1966)	H23 (2011)	×	S55 増築
	3号棟	準耐	2階	5	3DK	53.70	S41 (1966)	H23 (2011)	×	S54 増築
	4号棟	準耐	2階	6	3DK	53.70	S42 (1967)	H24 (2012)	×	S55 増築
	5号棟	耐火	5階	30	3DK	46.60	S52 (1977)	R29 (2047)	×	
	6号棟	耐火	5階	30	3DK	51.10	S52 (1977)	R29 (2047)	×	
	7号棟	耐火	5階	34	3DK	51.10	S53 (1978)	R30 (2048)	×	
高田住宅 (118戸)	1号棟	準耐	2階	6	3DK	54.50	S43 (1968)	H25 (2013)	×	S59 増築
	2号棟	準耐	2階	6	3DK	54.50	S43 (1968)	H25 (2013)	×	S59 増築
	3号棟	準耐	2階	6	3DK	54.50	S43 (1968)	H25 (2013)	×	S60 増築
	4号棟	準耐	2階	7	3DK	54.50	S43 (1968)	H25 (2013)	×	S60 増築
	5号棟	準耐	2階	5	3DK	54.50	S42 (1967)	H24 (2012)	×	S59 増築
	6号棟	準耐	2階	5	3DK	54.50	S42 (1967)	H24 (2012)	×	S59 増築
	7号棟	準耐	2階	6	3DK	51.00	S43 (1968)	H25 (2013)	×	S59 増築
	9号棟	準耐	2階	6	3DK	51.00	S43 (1968)	H25 (2013)	×	S60 増築
	10号棟	準耐	2階	6	3DK	51.00	S43 (1968)	H25 (2013)	×	S60 増築
	11号棟	準耐	2階	5	3DK	51.00	S42 (1967)	H24 (2012)	×	S59 増築
	12号棟	準耐	2階	5	3DK	51.00	S42 (1967)	H24 (2012)	×	S59 増築
	13号棟	準耐	2階	5	3DK	51.00	S42 (1967)	H24 (2012)	×	S59 増築
	14号棟	準耐	2階	5	3DK	51.00	S44 (1969)	H26 (2014)	×	S60 増築
	15号棟	準耐	2階	5	3DK	51.00	S44 (1969)	H26 (2014)	×	S60 増築
	16号棟	耐火	5階	20	3DK	37.00	S44 (1969)	R21 (2039)	×	
	17号棟	耐火	5階	20	2DK	33.80	S44 (1969)	R21 (2039)	×	
	菱沼住宅 (40戸)	1号棟	耐火	5階	20	3DK	37.00	S45 (1970)	R22 (2040)	×
2号棟		耐火	5階	20	2DK	33.80	S45 (1970)	R22 (2040)	×	
今宿住宅 (40戸)	1号棟	耐火	5階	20	3DK	57.30	S63 (1988)	R40 (2058)	×	
	2号棟	耐火	5階	20	3DK	57.30	H1 (1989)	R41 (2059)	×	
松林住宅 (15戸)		耐火	4階	9	1DK	43.60	H10 (1998)	R50 (2068)	○	
	6			2DK	53.90					
小和田住宅 (50戸)		耐火	6階	22	1DK	38.39 39.44 40.27	R2 (2020)	R72 (2090)	○	
				18	2DK	52.55 52.85				
				10	3DK	64.09 64.13 67.43				
合計				381						

※令和4年4月1日現在

・借上型市営住宅の供給

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（図表 26）。

図表 26 市営借上型住宅の内訳等

団地名	構造	階数	戸数	間取り	専有面積 (㎡)	建設年度	20年間の借上満了年度	バリアフリー化エレベーター設置の有無
つつじハイム香川 (20戸)	耐火	5階	5	1LDK	40.70	H14 (2002)	R4 (2022)	○
			5	2LDK	54.90			
			10	3LDK	65.70			
つつじハイム菱沼 (20戸)	耐火	5階	5	1DK	40.00	H16 (2004)	R6 (2024)	○
			5	2DK	54.00			
			10	3LDK	65.00			
つつじハイム松林 (12戸)	耐火	3階	3	1DK	39.30	H18 (2006)	R8 (2026)	○
			6	2DK	54.40			
			3	3DK	66.90			
つつじハイム萩園 (12戸)	耐火	3階	3	1LDK	41.70	H21 (2009)	R11 (2029)	○
			6	2LDK	52.50			
			3	3LDK	64.80			
つつじハイム萩園第2 (15戸)	耐火	3階	6	1DK	30.70	H21 (2009)	R11 (2029)	○
			3	2DK	46.50			
			3	2LDK	50.90			
			3	3LDK	61.60			
つつじハイム香川第2 (20戸)	耐火	3階	6	1DK	41.70	H22 (2010)	R12 (2030)	○
			4	2DK	48.8			
			5		48.9			
			2	3DK	65.4			
3	65.5							
コンフォール茅ヶ崎浜見平 (20戸)	耐火	8階	7	1DK	44.50	H22 (2010)	R12 (2030)	○
			7	2DK	54.30			
			6	3DK	66.00			
つつじハイム西久保 (20戸)	耐火	3階	6	1DK	35.60	H24 (2012)	R14 (2032)	○
			9	2DK	53.30			
			5	3DK	71.30			
コンフォール茅ヶ崎浜見平第2 (20戸)	耐火	8階	7	1DK	44.14 44.64	H27 (2015)	R17 (2035)	○
			7	2DK	54.30			
			6	3DK	66.00			
コンフォール茅ヶ崎浜見平第3 (44戸)	耐火	8階	5	1DK	44.26	R1 (2019)	R21 (2039)	○
			10	1LDK	44.34			
			14	2DK	54.56			
			15	3DK	67.60			
合計			203					

※図表 25,26 とともに茅ヶ崎市営住宅等総合活用計画より抜粋。

効果

- 市営住宅の建替や借上型市営住宅の供給により、高齢者も含む低所得者に対して住宅を供給することができています。
- 収入や年齢、親族との関係等により、民間賃貸住宅を借りることが難しい方に対して、住宅を供給することができています。

遂行上の課題 → 【資料4 超高齢社会への対応 (課題1)】

- 市営住宅は戸数や募集時期、入居時期が限られているため、すぐに転居する必要がある住まいに困っている方が入居する物件としては適していません。

取組	短期 (H27 まで)	中期 (R 元まで)	長期 (R5 まで)
取組6 公的賃貸住宅の有効活用など			
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>			
効果			
<p>・県や都市再生機構と連携することで、住宅に困窮する世帯それぞれに合った住宅の種類を勧めることができています。</p>			
<p>遂行上の課題 → 【資料4 超高齢社会への対応（課題1）、 若者や子育て世代に配慮した住宅・住環境（新）】</p>			
<p>・県営住宅についても、戸数や募集時期、入居時期が限られているため、すぐに転居する必要がある住まいに困っている方が入居する物件としては適していません。</p> <p>・URの住宅は、最低月収額などの規定があるため、生活困窮者や生活保護受給者は入居が難しい場合があります。</p>			

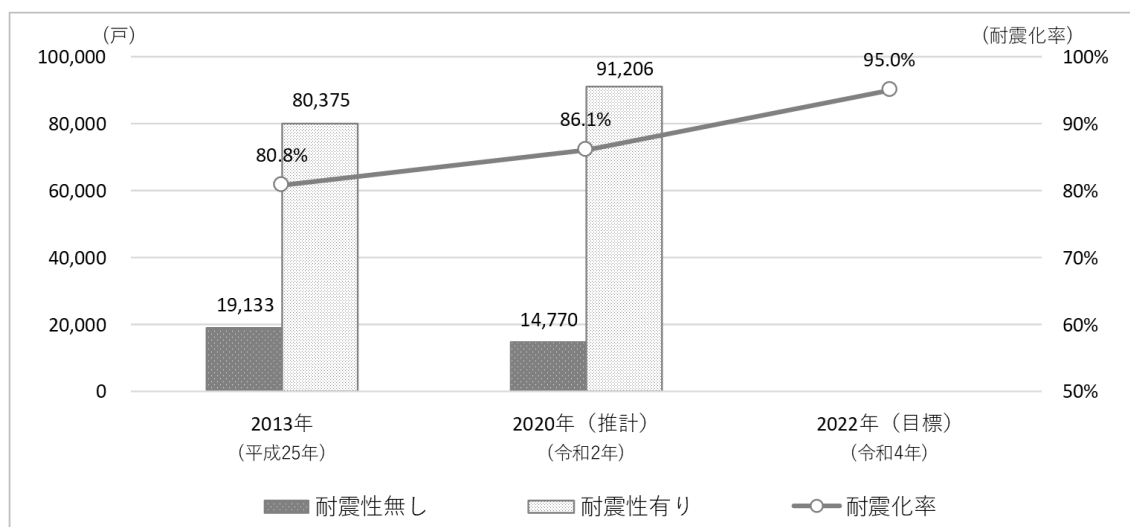
10年後の目標の評価に関するデータ

●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。

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 27、28）。

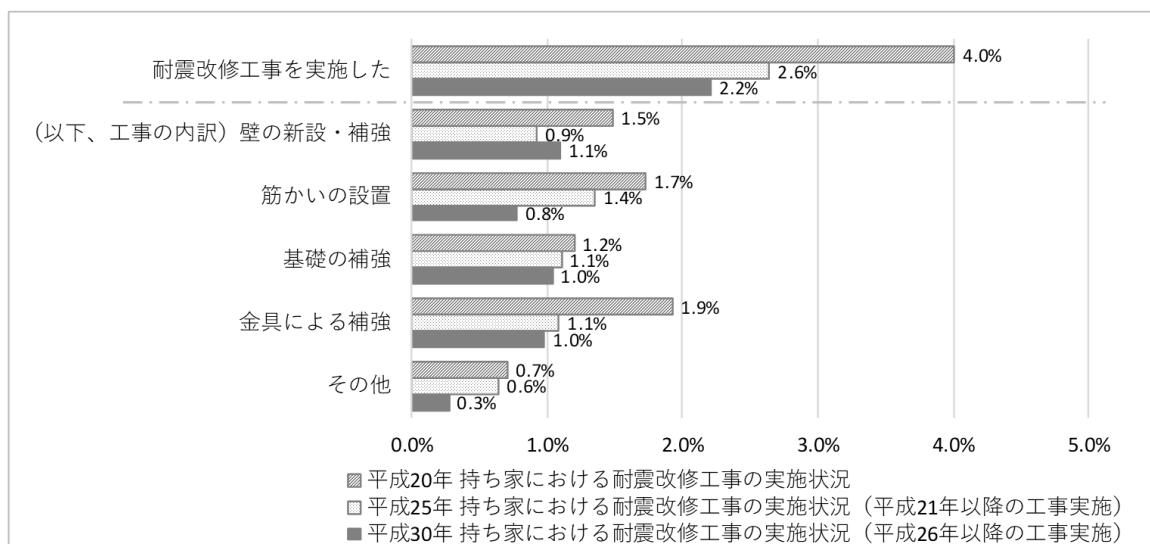
また、高齢者等のための設備が1つ以上ある住宅も、増加傾向にあります（図表 29）。

（図表 27）耐震性の有無別にみた住宅戸数の推移



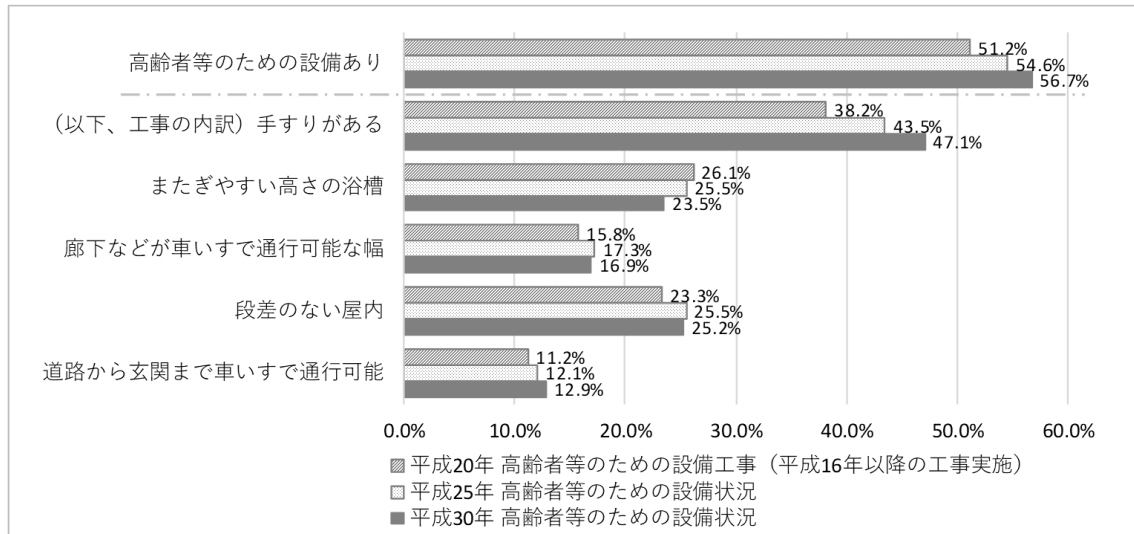
【資料】 「茅ヶ崎市耐震改修促進計画」 (令和2年12月改訂、計画期間は令和4年度まで)

（図表 28）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 29) 高齢者等のための設備状況 (平成 20,25,30 年比較)

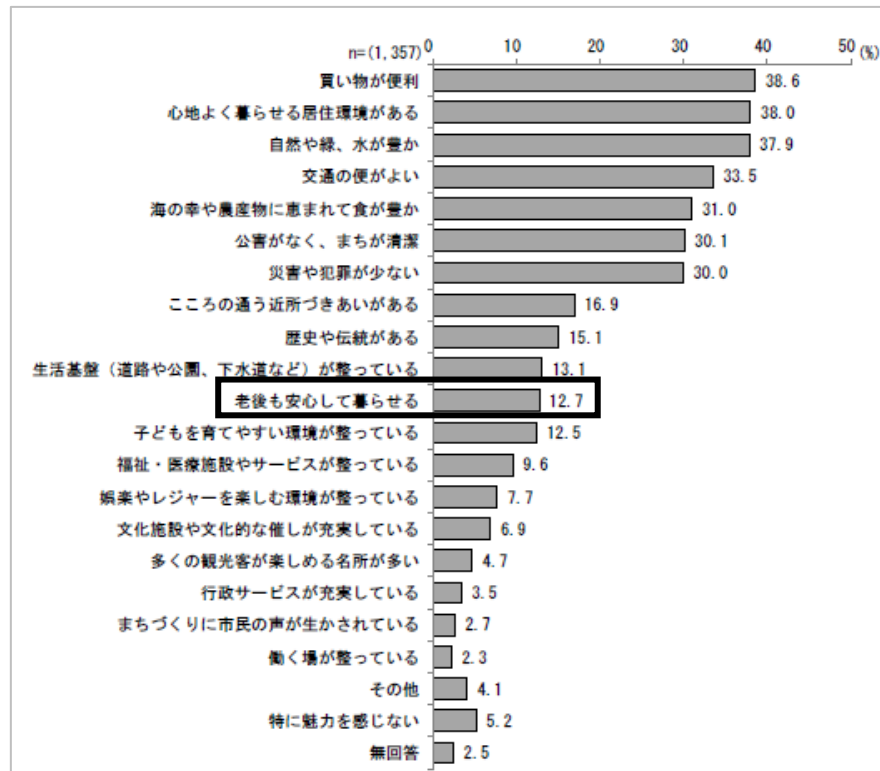


【資料】 各年「住宅・土地統計調査」

- 特に高齢化が進む地域で、高齢者や障害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。

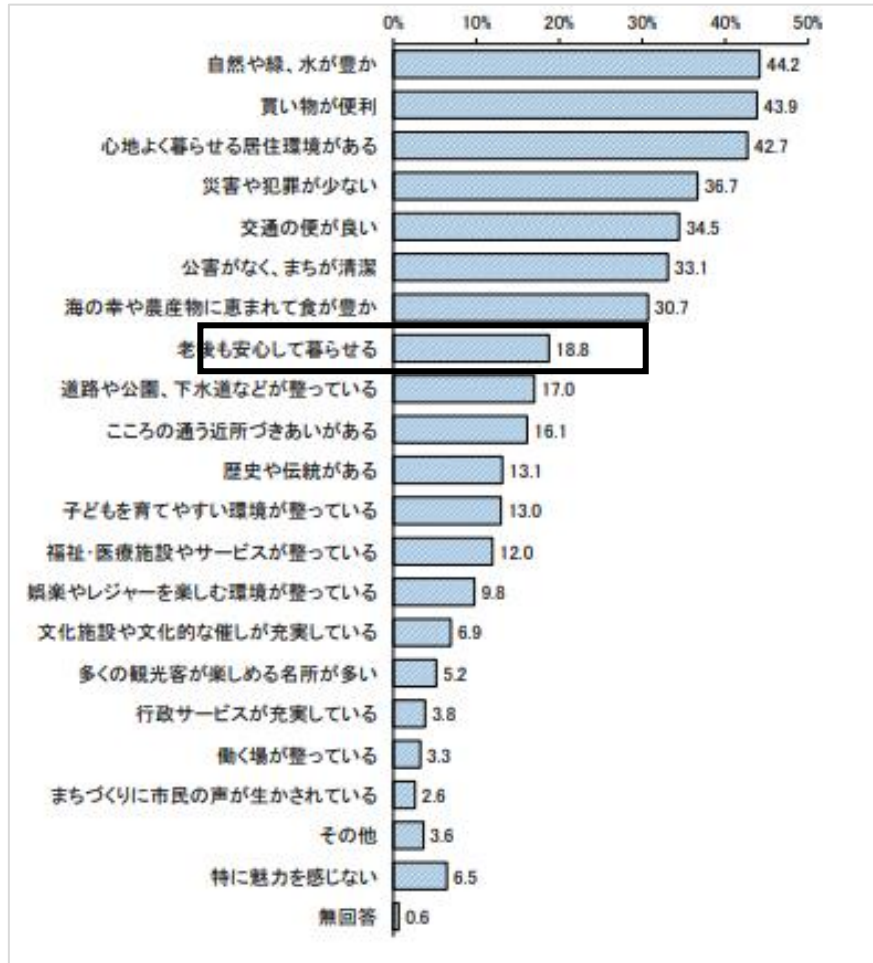
市民への意識調査にて、茅ヶ崎市の魅力として「老後も安心して暮らせる」を選んだ割合は、本プラン策定の平成26年度調査と比べ、令和3年度調査では、6.1ポイント増加しており、全体の順位としても上がっています（図表30、31）。

（図表30）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 31) 茅ヶ崎市の魅力を感じているところ



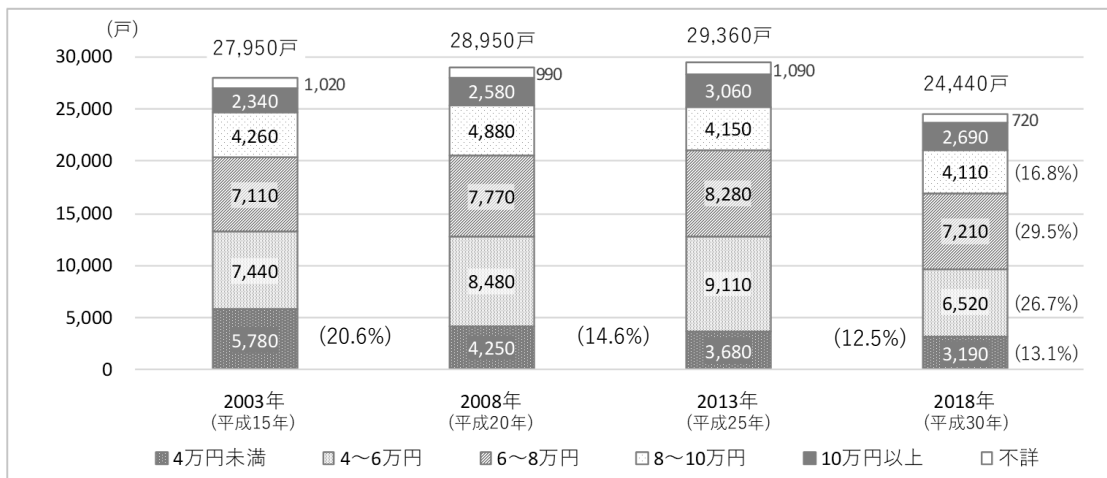
【資料】「令和3年度 茅ヶ崎市市民意識調査」

●高齢者や障害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見ると、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 32）。

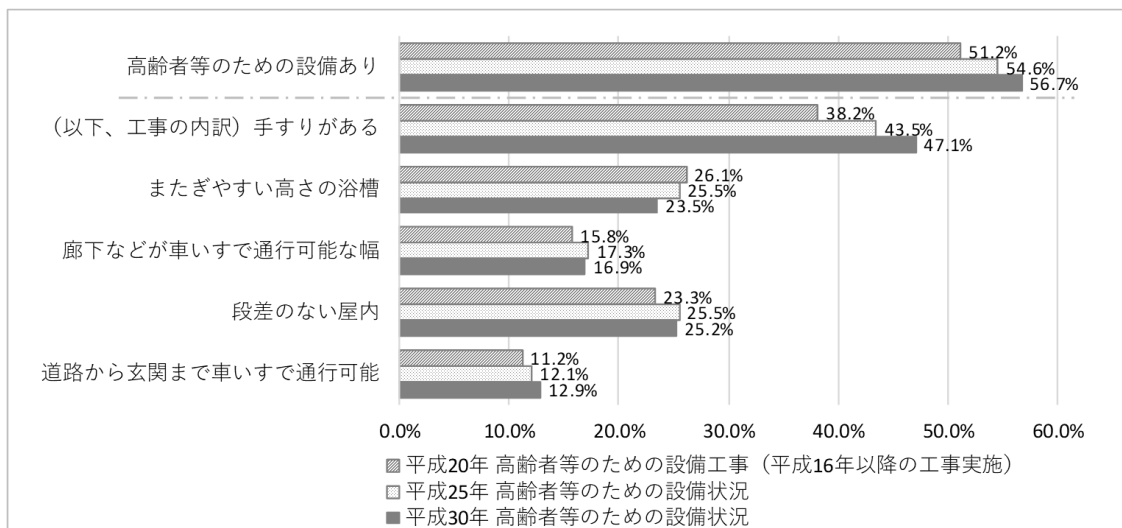
一方、高齢者等のための設備の設置状況は増加傾向にあります。そのうち借家は39.8%となっており、借家においては高齢者等のための設備の設置は低い傾向にあります（図表 33、34）。

（図表 32）借家居住世帯の1か月当たり家賃の状況



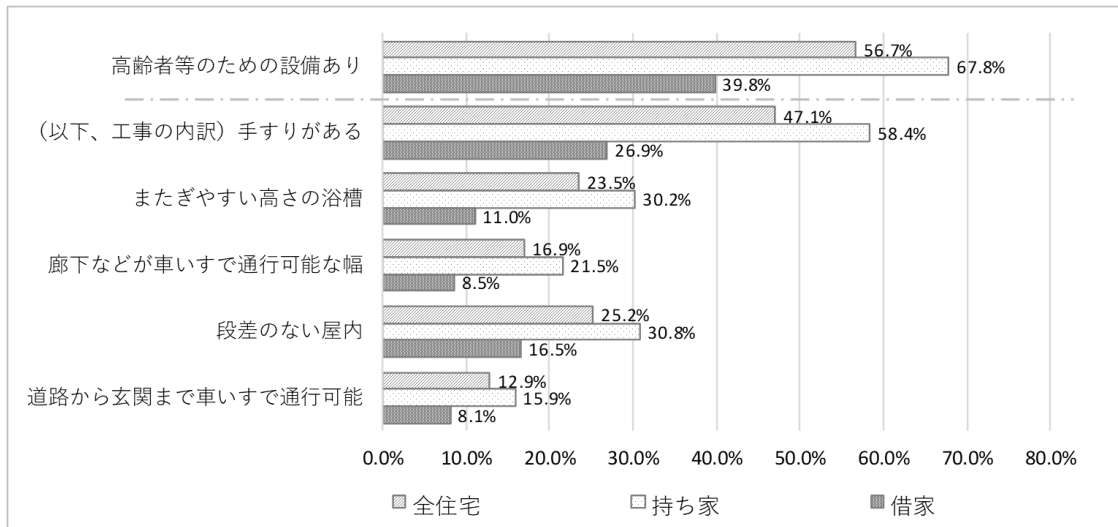
【資料】 「住宅・土地統計調査」

（図表 33）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 34) 高齢者等のための設備のある住宅の割合 (持ち家・借家別)

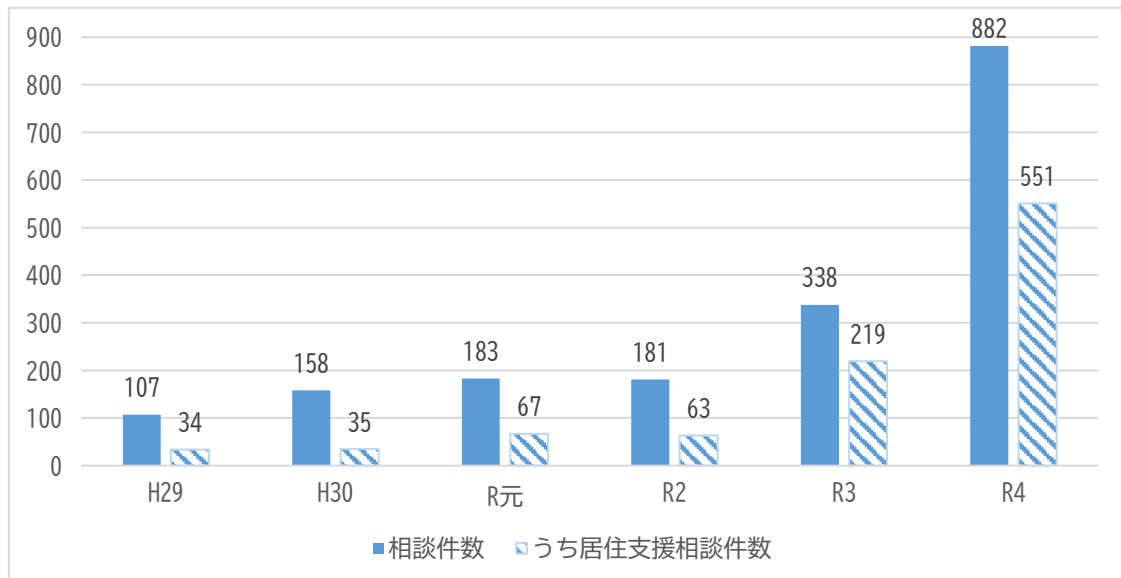


【資料】 「平成30年住宅・土地統計調査」

●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。

「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 35）。

（図表 35）「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」

- 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36)

(図表 36) 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」

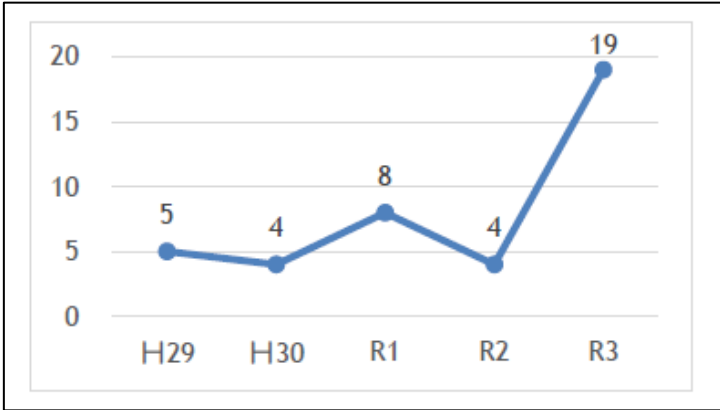
方針2【まちを活性化する住まいづくり、住んでみたいと思う魅力ある 住まい・住まい方づくり】～「茅ヶ崎の住まい」制度の構築～

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)
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）			
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。			
取組状況			
<ul style="list-style-type: none"> • 住宅性能表示制度などの紹介冊子作成（平成29年度） 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。 • 国交省等の補助金に関する周知（平成28年度～） 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。 • 「住まいの相談窓口」にて対応（平成28年度～） 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。 			
効果			
<ul style="list-style-type: none"> • 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。 			
遂行上の課題 → 【資料4 災害に強い住まいづくり（課題5）】			
<ul style="list-style-type: none"> • 各種制度について「住まいの相談窓口」への問い合わせ数は少なく、関心や認知度が低い可能性があります。 • 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。 			

取組	短期 (H27 まで)	中期 (R 元まで)	長期 (R5 まで)
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）			
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（平成28年度）</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>			
効果			
・事例収集及び検討を行うことで、茅ヶ崎らしさについて考えるきっかけとなりました。			
遂行上の課題 → 【資料4 住宅戦略の構築（課題3）、 自然環境への配慮と地域とつながる住まいづくり（課題6）】			
・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す。			

取組	短期 (H27 まで)	中期 (R 元まで)	長期 (R5 まで)
取組9 「(仮称) 住まい・まちづくりアドバイザー」 制度の充実			
18. 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・効果・遂行上の課題			
<p>※取組3 施策4 (20~21 ページ) を参照ください。</p>			

取組	短期 (H27 まで)	中期 (R 元まで)	長期 (R5 まで)												
取組9 「(仮称) 住まい・まちづくりアドバイザー」 制度の充実															
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（令和元年度）</p> <p>（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（図表37）。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;">図表 37 市民相談課 分譲マンション管理相談件数</p> <div style="text-align: center;">  <table border="1" style="margin: auto;"> <caption>図表 37 市民相談課 分譲マンション管理相談件数</caption> <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> </div> <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														
効果															
<p>• マンション管理組合等の相談先として、制度を整えたことで、法改正に伴う相談に対応する準備が整いました。</p>															

遂行上の課題 → 【資料4 災害に強い住まいづくり（課題5）、
マンション管理の適正化に向けた対策（新）】

- 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。
- 「住まいの相談窓口」へのマンションに関する相談件数は少ない傾向にあることから、法改正等に伴う各種施策について、マンション管理組合に情報が届いていない可能性があります。

取組	短期 (H27 まで)	中期 (R 元まで)	長期 (R5 まで)
取組1 O住まい政策と庁内連携の強化			
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			
<p>•「住まいの相談窓口」での関係課との連携（平成28年度～）</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。</p> <p>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。</p> <p>•「茅ヶ崎市居住支援協議会」への関係課の参画（令和4年度～）</p> <p>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。</p> <p>※会員等については取組1 施策2（8～13ページ）をご覧ください。</p>			
効果			
<p>• 関係課等から「住まいの相談窓口」に繋がることで、特に居住支援については、福祉的な相談と併行して住まい探しを行うことも多く、担当職員間で密に連携を取り、相談者に寄り添った相談体制を築くことができます。</p> <p>• 「茅ヶ崎市居住支援協議会」に、関係課が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。</p>			
遂行上の課題 → 【資料4 庁内の横断的な連携強化（課題9）】			
<p>• 居住支援、空き家及びマンション管理に関する施策については、関係課を横断して対応する必要があることが多くあります。</p>			

取組	短期 (H27 まで)	中期 (R 元まで)	長期 (R5 まで)
取組 1 ライフステージに応じた住み替え対策の検討			
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			
<p>・(一社) 移住・住み替え支援機構 (JTI) との連携</p> <p>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。</p> <p>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 件は売却等により登録廃止。)</p> <p>・「茅ヶ崎市居住支援協議会」の設立</p> <p>「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。</p> <p>※詳細は取組 1 施策 2 (8~13 ページ) をご覧ください。</p> <p>・「セーフティネット住宅」への意見交換 (令和元年度~)</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。</p>			
効果			
<p>・ JTI の登録及び借上げ件数については、本市は県内で上位であり、ライフステージに応じた住み替えが進んでいます。</p> <p>・ 特に高齢者は収入が年金のみと変わっていく等のライフステージの変化が多く生じるため、「茅ヶ崎市居住支援協議会」では変化に柔軟に対応できるよう、会員間で連携を図っています。</p>			
<p>遂行上の課題 → 【資料 4 住宅戦略の構築 (課題 3)、 新たな住まい方への対応 (新)、 若者や子育て世代に配慮した住宅・住環境 (新)】</p>			
<p>・ ライフステージに応じた住み替えが実現できる JTI 等の制度について、活用者は売却や建て替えの際に事業者から聞いていることが多いため、住み替えを検討中の方などへは情報が行き届いていない状況です。</p>			

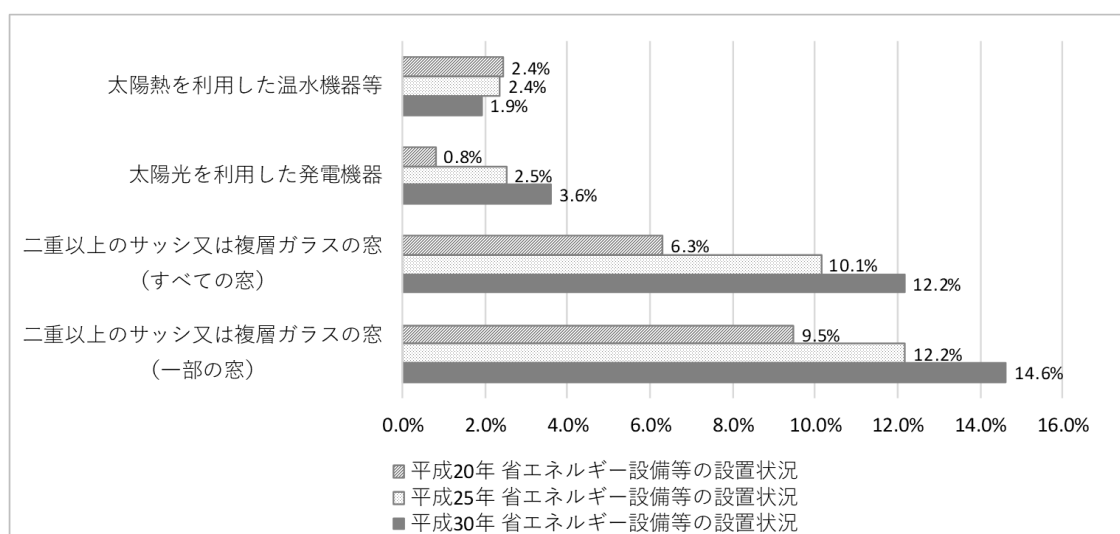
- 「セーフティネット住宅」については、茅ヶ崎市内に905戸（令和5年3月末現在）登録がありますが、その多くは入居中の物件かつ家賃は5万円以上であり、実際は住宅確保要配慮者が転居したい際に頼れる物件ではありません。

10年後の目標の評価に関するデータ

- 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。

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 38）。

（図表 38）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」

- 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。

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。

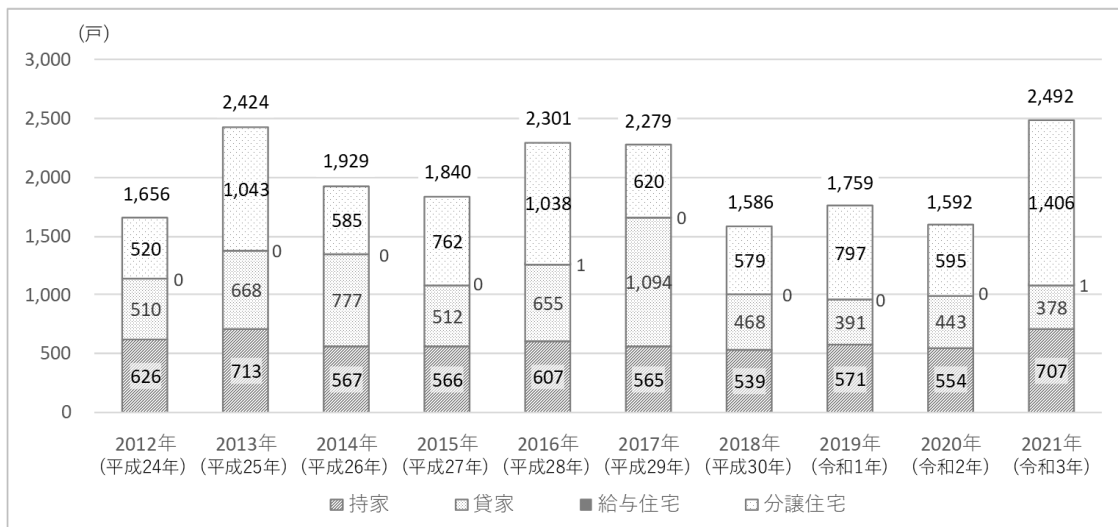
※詳細は、取組1 施策1（1～5ページ）を参照ください。

● 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41）。

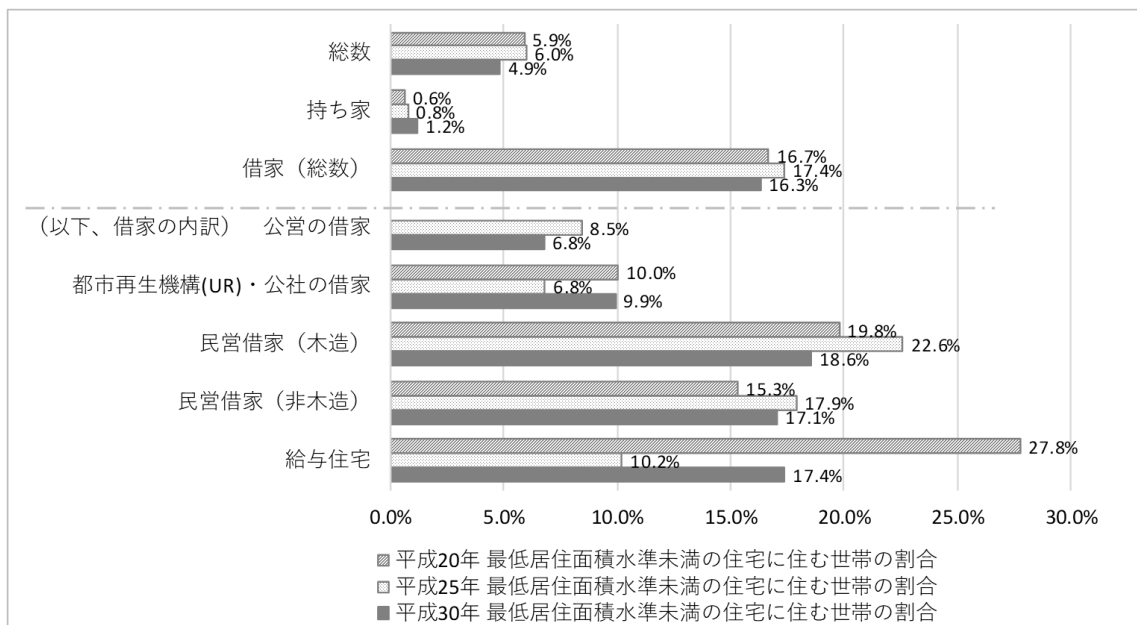
一方、「借家」の「最低居住面積水準」未滿に居住している世帯は、持ち家に居住する世帯に比べて多い傾向にあり、全体の16%前後を占めています（図表42）。

（図表41）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42）住宅の所有関係別にみた最低居住面積水準未滿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

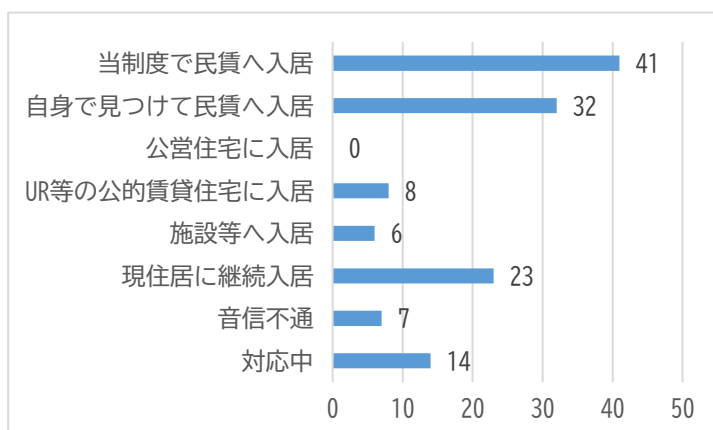
方針3 【民間と連携・協働した住まいづくり】

～民間連携・協働のしくみづくり～

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)																								
取組 1 4 民間賃貸住宅改善、建て替え支援																											
2 6. 民間賃貸住宅活性化事業の検討	————→																								
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。																											
取組状況																											
<p>・「居住支援協力不動産店登録制度」の創設（令和3年度～）</p> <p>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。</p> <p>「居住支援協力不動産店」は、（公社）全日本不動産協会神奈川県本部湘南支部及び（公社）神奈川県宅地建物取引業協会湘南支部に所属する会員で、本市のほか、及び藤沢市、寒川町、平塚市及び鎌倉市内の 22 店舗に登録いただいています。（令和5年3月末現在）</p> <p>当制度は、高齢者からの相談が多くを占めていますが、生活困窮者やひとり親世帯からの相談もあり、ニーズの高さがうかがえます（図表 43）。</p> <p>また、当制度で民間賃貸住宅に入居することができた方は、全体の 31%を占めており、自身で見つけて民間賃貸住宅に入居することができた方と合わせると、全体の 55%が入居することができています（図表 44）。</p>																											
<p>図表 43 「居住支援協力不動産店登録制度」相談者属性</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>属性</th> <th>相談者数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高齢者（単身）</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>高齢者（世帯）</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>身体障がい者</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>知的障がい者</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>精神障がい者</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>ひとり親世帯</td> <td>19</td> </tr> <tr> <td>子育て世帯</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>生活困窮者（生活保護以外）</td> <td>21</td> </tr> <tr> <td>生活保護受給者</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>外国人</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>7</td> </tr> </tbody> </table> <p>※令和5年3月末時点累計数（n=131）</p>				属性	相談者数	高齢者（単身）	45	高齢者（世帯）	10	身体障がい者	1	知的障がい者	1	精神障がい者	12	ひとり親世帯	19	子育て世帯	2	生活困窮者（生活保護以外）	21	生活保護受給者	10	外国人	3	その他	7
属性	相談者数																										
高齢者（単身）	45																										
高齢者（世帯）	10																										
身体障がい者	1																										
知的障がい者	1																										
精神障がい者	12																										
ひとり親世帯	19																										
子育て世帯	2																										
生活困窮者（生活保護以外）	21																										
生活保護受給者	10																										
外国人	3																										
その他	7																										

図表 44 「居住支援協力不動産店登録制度」 対応結果



※令和5年3月末時点累計数 (n=131)

・「住まいの相談窓口」での関係課との連携（平成28年度～）

※取組10 施策21（50ページ）を参照ください。

効果

・「居住支援協力不動産店登録制度」の創設前は「住まいの相談窓口」の協定先にお繋ぎしていましたが、本制度の創設により、都市政策課と居住支援協力不動産店、関係課の連携が容易となり、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。

・住居が見つからなかった場合や、自身で不動産店等に足を運び民間賃貸住宅に入居した場合も、「居住支援協力不動産店登録制度」を活用したことにより、関係課とつながることができ、福祉的な支援等を受けることができた事例もあります。

遂行上の課題 → 【資料4 市民・民間事業者・行政の連携（課題2）、福祉分野と連携した民間賃貸住宅の活用（課題7）】

・住宅確保要配慮者の中でも、緊急連絡先が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。

取組	短期 (H27 まで)	中期 (R 元まで)	長期 (R5 まで)
取組 1 4 民間賃貸住宅改善、建て替え支援			
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			
<ul style="list-style-type: none"> 「セーフティネット住宅」への意見交換（令和元年度～） ※取組 1 1 取組 2 2（51～52 ページ）を参照ください。 			
効果			
<ul style="list-style-type: none"> 国土交通省や神奈川県と意見交換することで、「セーフティネット住宅」や特定優良賃貸住宅などの住宅ストック等について、双方に相談及び情報交換しやすい関係を築くことができています。 			
遂行上の課題 → 【資料 4 福祉分野と連携した民間賃貸住宅の活用促進（課題 7）】			
<ul style="list-style-type: none"> 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。 			

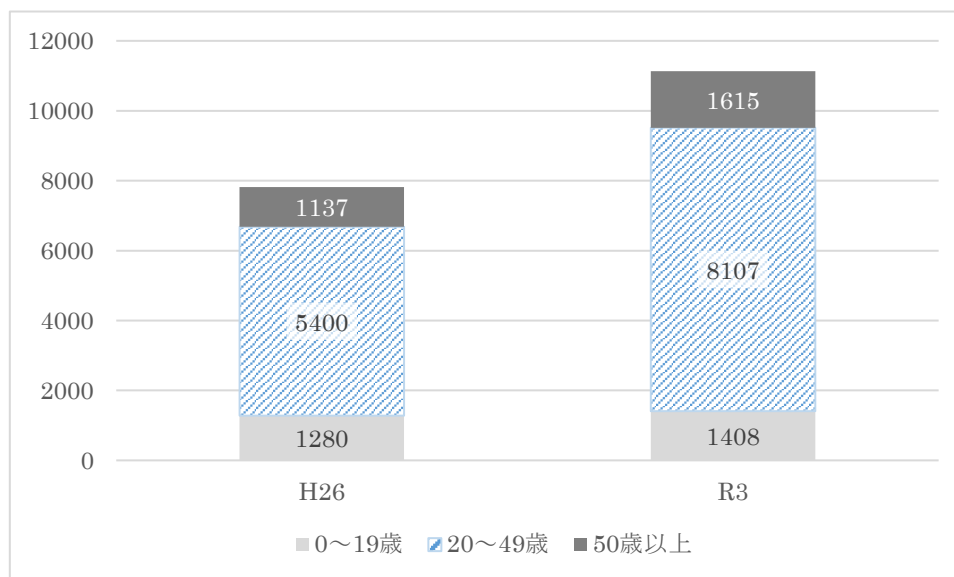
取組	短期 (H27 まで)	中期 (R 元まで)	長期 (R5 まで)
取組16「湘南茅ヶ崎の住まいと暮らし」のPR			
30.「湘南茅ヶ崎の住まいと暮らし」の情報発信			
<p>「(仮称)湘南茅ヶ崎住宅」の普及促進に加え、ライフステージに応じた湘南茅ヶ崎の住まい・住まい方に関する情報を、分かりやすく紹介した冊子やホームページなどを作成し、市内外に発信します。</p>			
取組状況			
<p>・「#ちがすき」での情報発信（令和元年度～）</p> <p>「茅ヶ崎ライフスタイル」を開設しました。現在は「#ちがすき」と名称を変更し、茅ヶ崎をより楽しみ、もっと好きになるプロモーションWebマガジンとして、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>			
効果			
<p>・茅ヶ崎のライフスタイルをWebマガジンで発信することで、市内外の多様な世代に発信することができ、コロナ禍のリモートワーク普及の効果もあり、本市の流入人口は増加しています。</p>			
<p>遂行上の課題 → 【資料4 住宅戦略の構築（課題3）、 自然環境への配慮と地域とつながる住まいづくり（課題6）、 若者や子育て世代に配慮した住宅・住環境（新）】</p>			
<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、web媒体のみの発信では、あまりwebを見ない世代には届いていない可能性があります。</p>			

10年後の目標の評価に関するデータ

- 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。

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45）。

（図表45）年代別転入者数

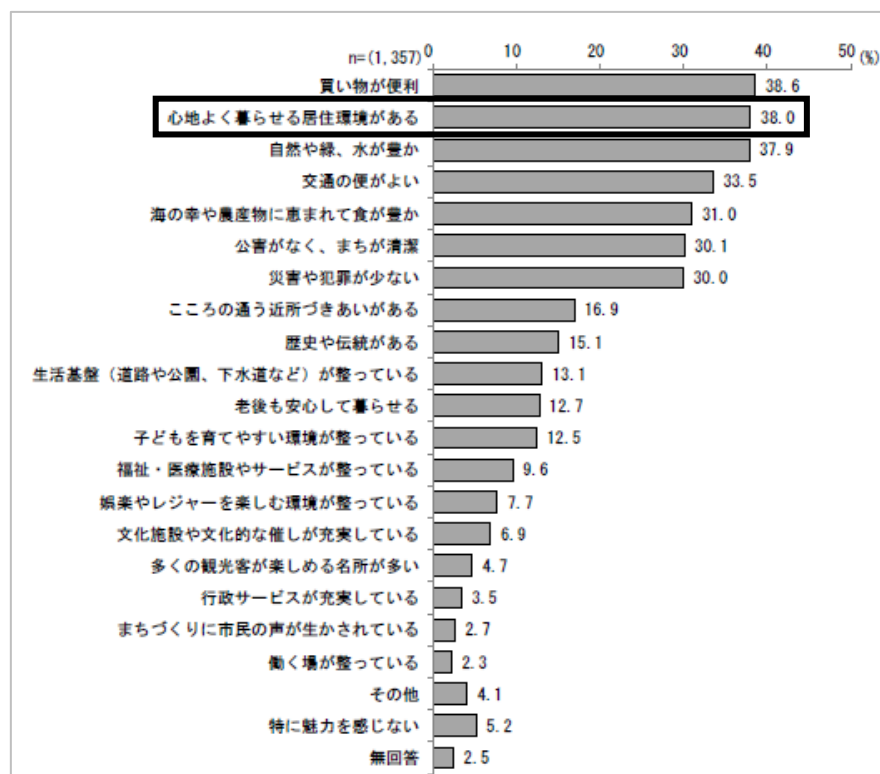


【資料】「2014年・2021年住民基本台帳移動報告」

- 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。

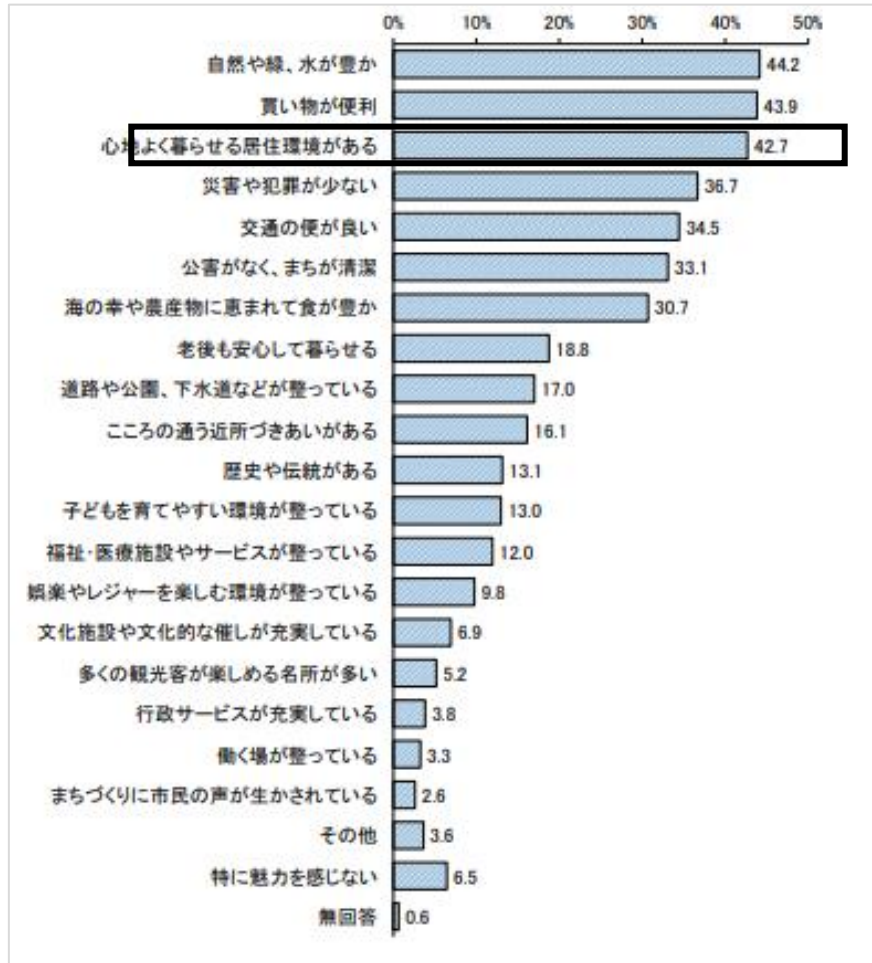
市民への意識調査にて、茅ヶ崎市の魅力として「心地よく暮らせる居住環境がある」を選んだ割合は、本プラン策定の平成26年度調査と比べ、令和3年度調査では、全体の順位としては下がっていますが、4.7ポイント増加しています（図表46、47）。

（図表46）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 47) 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」

- 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。

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。

※詳細は、取組1 施策1（1～5ページ）及び取組14 施策26（56～57ページ）を参照ください。