

資料3

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

今後の方向性（案）



## 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 ～

#### 方針1 今後の取組の方向性

- 「住まいの相談窓口」は、庁内や地域包括支援センター等の外部の機関との連携が進んでおり、今後も社会情勢等により変わりゆく市民のニーズ等に対応しながら、実施していきます。また、住まいに関する相談は、解決に向けて関係課を横断して対応や推進していくことが多く、幅広い知識が必要です。市民や相談者等にとってわかりやすい相談体制を目指し、住まいに関する一元的な窓口を担う専任部署の設置について検討が必要です。
- 「茅ヶ崎市居住支援協議会」の設立により、関係課のみならず、関係団体及び事業者等との連携が活発になってきています。「居住支援」に関する相談は、住まいを見つけるだけでは解決できないことも多く、複数の関係課が連携を図り解決を目指すため、今後も継続して連携できるよう、「茅ヶ崎市居住支援協議会」の定期的な開催、情報共有等を行っていきます。
- 「住まい制度」ガイドなどの住まい制度の周知と活用促進については、どんな世代も簡易に情報収集できる複数の媒体などを検討する必要があります。
- 「茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会」では、法改正や社会情勢等に応じた住まいづくりに関するご意見をいただけるよう、適宜委員の改選を行います。
- アドバイザーに関する施策については、既存の施策との重複もあるため、事業の必要性も含めて検討する必要があります。
- 耐震化やバリアフリー化、各種住環境の保全に関する各種制度、公営住宅等については、本プランと連携を図っている他計画で施策が定められているため、連携が必要です。
- 「空き家の発生予防」に関する施策については、本プランにて定め、実施することとし、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「空き家の適正管理」及び「空き家等の利活用」に関する施策については、「茅ヶ崎市空家等対策計画」にて定め、実施することとします。
- 地域でのモデル的な取組については、現在まで地域主体の取組には至っていない状況があることから、まちぢから協議会や関係課などとの連携も視野に入れつつ、進め方等について検討が必要です。
- マンション管理適正化法等の改正に伴い、本市においてもマンション管理適正化推進計画の策定や適切に管理の行われていないマンションへの助言・指導など、推進体制の構築が必要です。
- アパートなどの民間賃貸住宅の空き住戸についても調査を行い、住宅確保要配慮者に供給可能な住宅としての活用を検討していく必要があります。

## 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～

### 方針2 今後の取組の方向性

- 住宅性能表示制度については、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、本プランに位置付けるべき施策であるのか、検討が必要です。
- 「(仮称)湘南茅ヶ崎住宅」は、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。また、検討の結果、ハード的なブランド化を目指す場合は、住宅設計者などにも意見をいただく環境づくりが必要です。一方、ソフト的なブランド化を目指す場合は、「茅ヶ崎」という名前は全国的な知名度があり、ブランド力を持っていることから、より魅力ある地域環境形成に貢献するような「住まい方」などを提案していくことが必要です。
- アドバイザーに関する施策については、既存の施策との重複もあるため、事業の必要性やアドバイザーを派遣することで達成できる目標について検討することが必要です。検討の結果、アドバイザーを仕組みとして用意するのであれば、ニーズを把握したうえで、現在市と関わりのある専門性のある人材はもちろん、地域の活動団体や中間支援団体、民間事業者の人材など、幅広く検討していくことが必要です。
- マンションアドバイザー派遣については、法改正を背景に建物の高経年化及び住民の高齢化により問題に直面する分譲マンションの増加が懸念されるため、現状の施策での相談を引き続き受けられるよう周知を進めるとともに、時代の変化に対応できるよう、引き続き効果的な施策の検討が必要です。
- 住宅政策は、関係課を横断して対応や推進していくことが多く、幅広い知識が必要となります。市民や相談者等にとってわかりやすく、住まいに関する一元的な窓口を担う専任部署の設置について検討が必要です。
- 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。
- 公営住宅や「セーフティネット住宅」は「居住支援」での住まい先の候補になることが多く、現在でも密に連携を図っていますが、一元的な窓口を担う専任部署の設置について検討が必要です。また、「セーフティネット住宅」を含む住宅確保要配慮者が入居できる民間賃貸住宅を増やすためには、賃貸人の理解が必要であり、そのための周知啓発活動が必要です。

## 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～

#### 方針3 今後の取組の方向性

- 「茅ヶ崎市居住支援協議会」の設立により、関係課のみならず、関係団体及び事業者等との連携が活発になってきています。「居住支援」に関する相談は、住まいを見つけるだけでは解決できないことも多く、複数の関係課が連携を図り解決を目指すため、今後も継続して連携できるよう、「茅ヶ崎市居住支援協議会」の定期的な開催、情報共有等を行っていきます。
- 現在お住まいの方（所有者）の死後もなるべく空き家にしないため、自宅の取り扱いを検討し、それを家族に共有することの重要性について、空き家に対策に取り組むNPOや団体、事業者等と連携して、特に高齢の所有者に対して意識啓発を図ることが必要です。
- 「居住支援協力不動産店登録制度」を引き続き実施していくとともに、現状、住宅確保要配慮者が入居できる物件は限りがあるため、「セーフティネット住宅」の普及も含めた民間賃貸住宅の空き室解消策について検討が必要です。
- 特定優良賃貸住宅だった物件は、全て現在は民間賃貸住宅として貸出を行っているため、優良な住宅ストックとして他の物件の検討が必要です。ストックとして「セーフティネット住宅」を含む住宅確保要配慮者が入居できる民間賃貸住宅を増やすためには、賃貸人の理解が必要であり、そのための周知啓発活動が必要です。
- 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、内容や対象に応じた発信方法などを関係課と検討し、市民及び市外在住の茅ヶ崎に興味がある方に対して魅力的な内容とする必要があります。
- 不動産事業者等が、多様化している居住ニーズを的確に捉え、適切な住宅供給に必要な情報を土地所有者等に提供し、安全で安心な住宅の供給を行うとともに、良質な住宅ストックの形成と有効活用を図っていくことができるよう、行政と不動産事業者団体等との連携体制を強化する必要があります。
- 「居住支援」には、関係課のみならず専門組織を持った居住支援法人の支援も必要であることから、市内を支援対象とした居住支援法人の設立に向けて、積極的な啓発等が必要です。
- マンション管理適正化推進計画の策定に伴い、その内容等について、分譲マンション管理組合に対して周知・啓発及び適宜情報交換を行う体制の構築が必要です。