

アクションプラン改定に向けた検討資料

資料4
令和5年5月31日
茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会

将来像

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ができるまち

基本的な考え方1

ちがさき都市マスタープランの基本的考え方を尊重し、住まいという切り口から「みんなでつくる 住み続けたいまち ちがさき」の実現に向けて、取り組んでいく。

基本的な考え方2

将来の人口減少期を見据えたこれからの住まいのあり方を検討し、取り組んでいく。

基本的な考え方3

地域活力の維持・形成と地域の個性や魅力を活かした都市づくりを推進し、持続可能な都市づくりに向けて取り組んでいく。

アクションプラン改定の目的と考え方

茅ヶ崎市では、平成26年3月に「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン（以下、「アクションプラン」という。）」を策定し、住宅施策及び事業を推進しています。

一方、国では令和2年6月に「マンション管理適正化法」、令和3年3月に「住生活基本計画（全国計画）」を改定し、また、神奈川県においても令和4年3月に「神奈川県住生活基本計画」が改定されました。

このような上位計画を踏まえ、福祉、環境、防災部門と整合・連携を図りつつ、「多世代が共生している住みたい、住み続けたいまち」の実現に向けて、アクションプランの改定を行います。

改定にあたっては、現行計画の評価や本市における各種調査等から住まいの課題を明らかにしたうえで、住宅施策のあり方を検討します。また、「マンション管理適正化推進計画」を兼ねることとします。

アクションプラン改定に向けた課題整理

現行施策の取組状況

- 平成26年より空き家適正管理を普及啓発、平成28年より空き家活用マッチング制度を開始
- 平成28年より住まいの相談窓口を開設、住まい制度ガイドブックを発行、茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会を設置
- 平成29年より住宅セーフティネット登録制度を普及・啓発、令和4年より茅ヶ崎市居住支援協議会を設立
- 平成26年より木造住宅の耐震、高齢者及び障がい者の住宅リフォームに係る補助金を周知
- 平成27年～令和元年にかけて借上型市営住宅を供給(浜見平地区 計64戸)

住宅・住生活に関する統計

- 令和27年に年少人口(0～14歳以下)の割合が11.3%まで減少し、老年人口(65歳以上)の割合が39.2%まで増加する見通し
- 令和2年時点で耐震性を満たす住宅は91,206戸(耐震化率86.1%)まで普及
- 二重サッシ等の導入は全戸数の12.2%であり、省エネルギー設備普及の余地が大きい
- 平成30年の空き家総数のうち利用実態がない空き家は2,760戸と依然として多い
- 平成30年の持ち家総数のうちリフォーム済みは28.5%とリフォームニーズが存在
- 高経年マンション(建設後40年以上経過)は令和12年に現在の2.3倍へ増加すると推測される

住宅・住環境に関する市民アンケート

- 住まいの省エネ化など環境性能に対する満足度が低い
- 子どもの安全や防犯に配慮した住環境が求められている
- 空き家にならないよう高齢世代は相続などの対策を考えたい意向
- 既存住宅のリフォーム、リノベーションに対する一定のニーズがある
- 緑や景観、街並みの魅力が高まる施策が期待されている
- 災害リスクへの対応力が高まる施策が期待されている

分譲マンションアンケート

- 建設後の経過年数が多くなると空き室化、賃貸化が進む傾向にある
- 高経年マンションでは大規模修繕を定期的に行っているケースと全く実施していないケースに二極化している
- 比較的新しいマンションでも住民によるルール順守やマンション管理に対する関心の低さが問題となっている
- マンションの健全な管理のために必要な対策として建物の長寿命化対策、修繕積立金の確保、中長期的な資金計画の見直し、管理組合活動の改善などが挙げられている

住宅・住環境を取り巻く課題

- 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）
- 住宅戦略の構築（課題3）
- 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）
- 増加する空き家への対応（課題8）
- 市内の横断的な連携強化（課題9）
- 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）
- マンション管理の適正化に向けた対策（新）

将来像実現のための方針と考え方

方針1 安心して住み続けられる住まいづくり

今後、増加する高齢者や障がい者などが安心して地域で住み続けられるよう、住まいと暮らしのセーフティネットを構築します。

- 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の活性化（課題4）
- 災害に強い住まいづくり（課題5）
- 増加する空き家への対応（課題8）

新たな検討事項

- マンション管理の適正化に向けた対応（新）

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

持続可能な地域社会をつくるためには、多様な世代が暮らしていることが必要です。市は制度づくり、体制づくりを進めるとともに、市民や民間事業者と行政が連携・協働して取り組むことにより、湘南茅ヶ崎らしい「茅ヶ崎の住まい」制度の構築を進めます。

- 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）
- 市内の横断的な連携強化（課題9）

新たな検討事項

- 若者や子育て世代に配慮した住宅・住環境（新）
- 新たな住まい方への対応（新）

方針3 民間と連携・協働した住まいづくり

民間連携・協働のしくみをつくり、民間市場における多様な住まいの供給と改善を進めます。

- 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促進（課題7）