

資料1

令和5年7月10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）



## 取組1 高齢者など住まいの相談窓口と情報提供

- 「住まいの相談窓口」は、継続的に行うことで、関係課のみならず、外部の機関との連携も進んでいます。特に居住支援については、「茅ヶ崎市居住支援協議会」の会員を中心に、共通認識を持ち、日ごろよりそれぞれの状況を共有することで、横断的な連携を実現しています。また、居住支援以外の相談についても、協定団体の協力の基、相談を引き継ぐ際は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。

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。

【方針1 取組1 関連】

- 「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、紙媒体での配布やHPへのアップなどを行いましたが、多くの方への周知には繋がりませんでした。

どんな世代も簡易に情報収集できる媒体などを検討してまいります。【方針1 取組1 関連】

- 「茅ヶ崎市居住支援協議会」の設立により、関係課、関係団体及び事業者等で連携を進め、他課管轄の相談があった際は速やかに担当課へ繋げています。

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。

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を検討してまいります。【方針1 取組1 関連】

## 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 取組1 2 住宅供給に係る官民連携組織

- 「茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会」を定期的を開催し、審議等をいただくことで、より効果的な施策の推進につながりました。今後も、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。【プランの実現に向けて】

## 取組3 既存ストックの耐震化とバリアフリー化の促進

- 耐震化やバリアフリー化については、関係課の事業において、着々と進んでいます。今後も、関係課と連携し、適宜ニーズにあった施策の利用を促してまいります。【方針1 取組4 関連】

## 取組4 住環境の保全と安全対策

### 取組1 3 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）

- 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。今後も関係課と連携し、住環境の保全に努めます。【方針2 取組5 関連】

- 空き家の適正管理については、「茅ヶ崎市空家等対策計画」に基づき、適宜所有者への通知や、チラシ等の発行、講座の開催を行うことにより、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。引き続き、法改正などに留意しながら、進めてまいります。

【方針1 取組2 関連】

- 空き家の利活用については、「空き家活用等マッチング制度」の開設や「空き家利活用シンポジウム」の開催を行うことで、少しずつですが、利活用の機運が広まっています。

今後は、空き家の対象を明確にし、社会のニーズに合った利活用が進むよう、検討してまいります。【方針1 取組2 関連】

- 所有者が住んでいるうちから、将来自宅をなるべく空き家にしないよう当事者意識を持つことを目指し、「住まいと終活セミナー」などを開催し、啓発に努めています。

今後も、自宅の今後を考え、それを家族に共有することの重要性について、空き家の対策に取り組む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ってまいります。【方針1 取組2 関連】

#### 取組5 特に高齢化が進捗する地区でのモデル的取組

- 地域での取り組みを進めるにあたり、民生委員児童委員等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、ワークショップや住まいと終活セミナーを開催することができました。開催の後、地域主体での取り組みには至っていないことから、まちづから協議会や関係課などとの連携も視野に入れつつ、地域が主体となりまちづくりを目指せるような取組を検討してまいります。【方針2 取組6 関連】

#### 取組6 公的賃貸住宅の有効活用など

- 市営住宅の建替や借上型市営住宅の新規供給により、高齢者を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が、すぐに転居する必要がある方の入居には適していません。

アパートなど民間賃貸住宅の空き住戸についても調査を行い、転居を急ぐ方を含めた住宅確保要配慮者に供給する住宅としての活用を検討してまいります。【方針1 取組1 関連】

#### 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）

#### 取組8 「湘南茅ヶ崎の住まい」ブランドの普及啓発

#### 取組16 「湘南茅ヶ崎の住まいと暮らし」のPR

- 住宅性能表示などの制度については、関係課の事業において、着々と進んでいます。今後も、関係課と連携し、適宜ニーズにあった施策の利用を促してまいります。【方針2 取組7 関連】

- 「（仮称）湘南茅ヶ崎住宅」について、市域全体での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した。そのため、施策の方向性を再度検討し、その結果、ハード的なプラン

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を目指します。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を検討してまいります。【方針2取組5関連】

#### 取組9 「(仮称) 住まい・まちづくりアドバイザー」制度の充実

##### 取組15 分譲マンション管理運営支援

- アドバイザーに関する施策については、関係課の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解決できる課題について改めて検討し、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、幅広く検討してまいります。【方針2取組6関連】
- マンションアドバイザー派遣については、「住まいの相談窓口」にて県マンション管理士会と協定を締結し、相談を引き継ぐ体制を構築しました。  
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、引き続き周知を進めるとともに、時代の変化に対応できるよう、効果的な施策の検討を行います。【方針1取組3関連】
- マンション管理適正化推進法の改定に伴い、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、推進体制の構築を行います。また、計画等の内容について、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を目指してまいります。【方針1取組3関連】

#### 取組10 住まい政策と庁内連携の強化

- 「住まいの相談窓口」や「茅ヶ崎市居住支援協議会」の設立により、担当職員間で密に連携を取り、相談者に寄り添った連携体制を築くことができています。  
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、幅広い知識が必要です。市民や相談者等にとってよりわかりやすく、住まいに関する一元的な窓口を担うような、専任部署の設置について検討してまいります。また、「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。【方針1取組1関連】

#### 取組11 ライフステージに応じた住み替え対策の検討

##### 取組17 市場を活用した住み替え対策の検討

- (一社)移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借り上げ制度」の利用率は、本紙は県内で上位であり、住み替えが進んでいます。今後もライフステージに応じた住み替えが実現できるよう、住み替えを検討している方へ広く周知してまいります。【方針3取組9関連】

#### 取組14 民間賃貸住宅改善、建て替え支援

- 「居住支援協力不動産店登録制度」を創設したことにより、関係課のほか、居住支援協力不動産店とも連携が容易となり、住宅確保要配慮者の円滑な入居を可能としています。  
今後も引き続き制度を実施していくとともに、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してまいります。【方針3取組8関連】
- 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、民間賃貸住宅として貸出を継続している状況です。  
特定優良賃貸住宅の代替として、「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。【方針1取組1関連】
- 「住まいの相談窓口」にて、(公社)全日本不動産協会神奈川県本部湘南支部や、(公社)神奈川県宅地建物取引業協会湘南支部と協定を締結し、相談をつなぐほか、適宜情報交換を行っています。  
今後も多様化する居住ニーズを不動産事業者等が的確に捉え、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してまいります。【プランの実現に向けて】