

アクションプラン改定に 向けた検討資料

茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会

1 第2回住まいづくり推進委員会での論点

■改定アクションプランに盛り込む

具体的な施策の検討に向けて

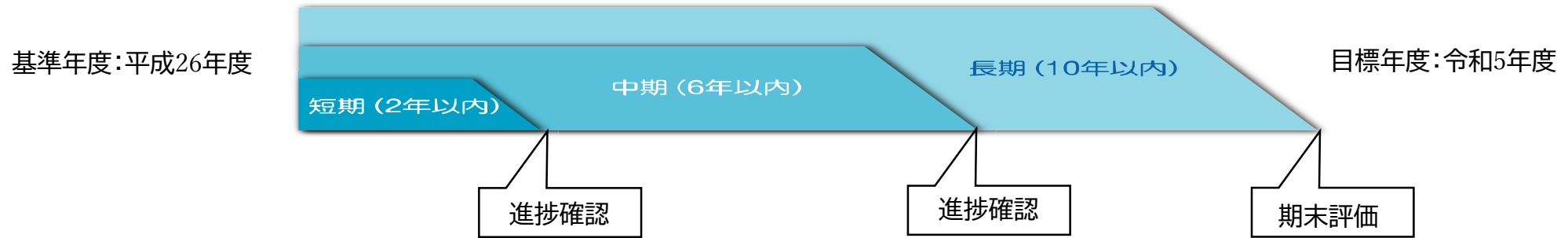
- 委員の皆様が日頃感じている住まいをめぐる課題などのご意見をいただき、「5 住まいの課題」について適切かどうか検討する。
- 課題を踏まえた「6 課題解決のための取組（案）」が適切かどうか検討し、具体的な施策についてご意見をいただく。

2 茅ヶ崎市の住宅をめぐる現状

(1) これまでの経過

平成26年3月に「すまいづくりアクションプラン」を策定し、茅ヶ崎市すまいづくり推進委員会にて進捗管理を行っていただき答申をいただいております。

◆ アクションプランの期間（10年間） ◆



※「茅ヶ崎市すまいづくり推進委員会」は、平成26・27年度に空き家対策等を中心に議論を進めてきた「すまいづくり連絡協議会」を改編し、茅ヶ崎市す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いて協議する組織として、平成28年に立ち上げられたものです。

(2) 現行施策の取組状況

- 平成26年～空き家適正管理を普及啓発
- 平成28年～空き家活用マッチング制度開始・住まいの相談窓口開設・住まい制度ガイドブック発行・茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会設置
- 平成29年～住宅セーフティネット登録制度を普及・啓発
- 令和 4年～茅ヶ崎市居住支援協議会設立
- 平成26年～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～借上型市営住宅を供給(令和 2 年度にかけて浜見平地区 計64戸)

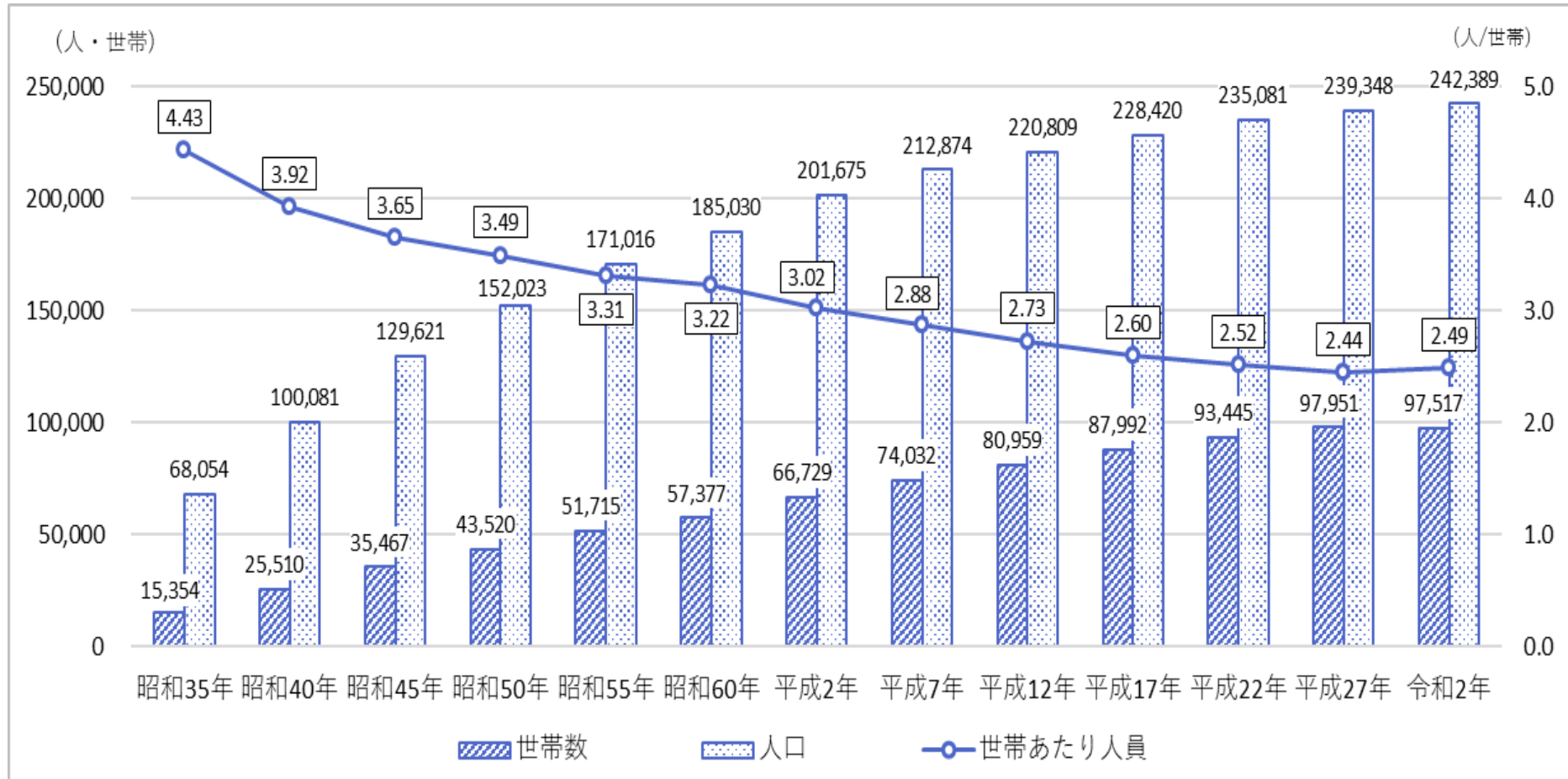
※アクションプラン改定に向けた調査

- 令和 4 年度・既往統計調査
 - ・住宅・住環境に関する市民アンケート調査（一般市民2,000人）
 - ・分譲マンションアンケート調査（マンション管理組合204団体）
- 令和 5 年度・空き家所有者アンケート調査（空き家所有者約1700人）実施予定
 - ・分譲マンションアンケート追跡調査（マンション管理組合約140団体）実施予定

(3) 本市の概況 1) 人口・世帯

- 人口及び世帯数について直近10か年の推移をみると、人口は微増傾向を維持していますが、世帯数はわずかに減少に転じています。また、世帯あたり人員はわずかに増加へ転じています。

◆ 人口・世帯の推移 ◆
(国勢調査)

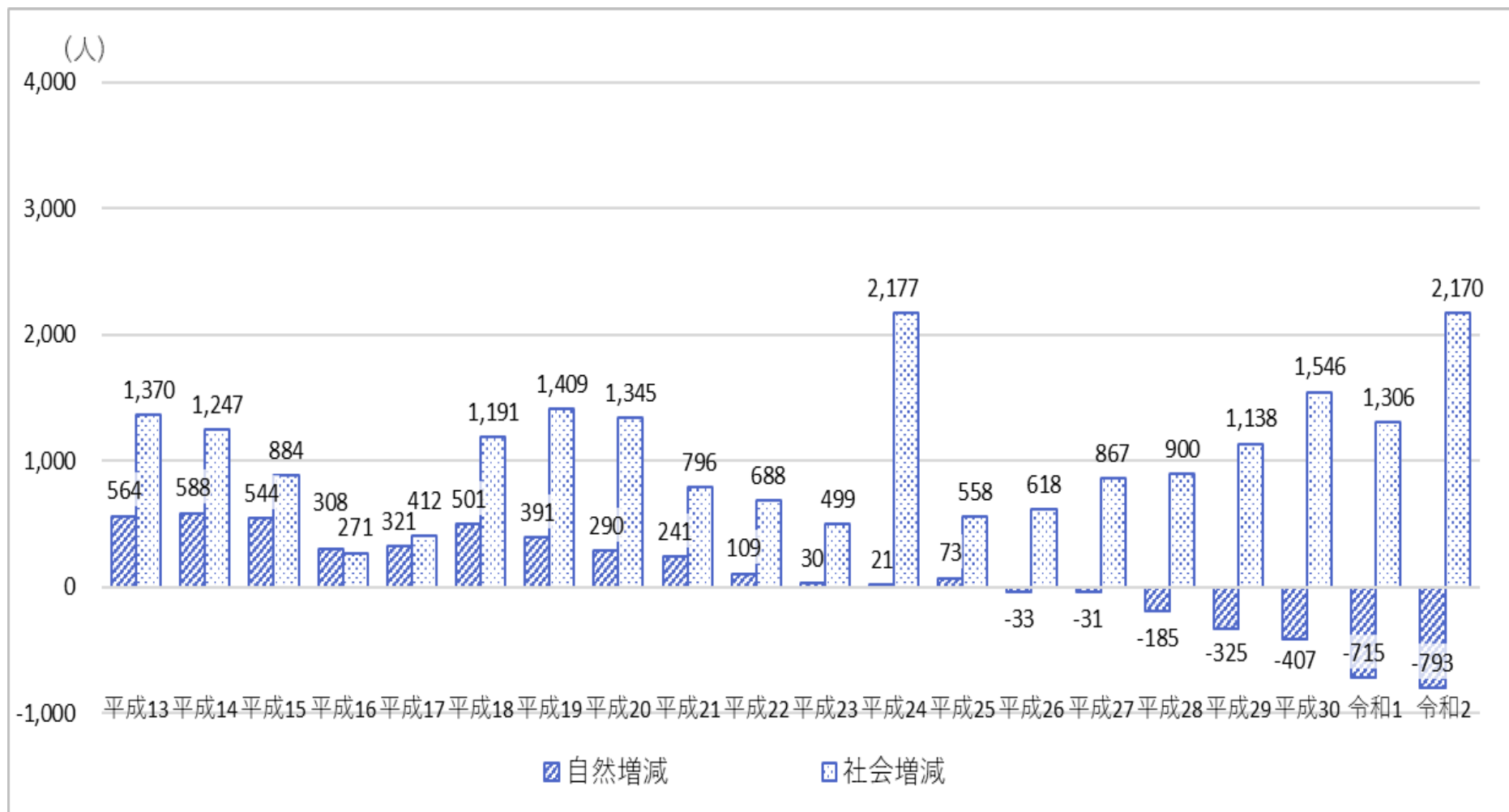


(3) 本市の概況 1) 人口・世帯

- 人口動態について、直近8か年の推移をみると、自然増減の減少傾向（出生数より死亡数が上回る状態）、社会増減の増加傾向（転出数より転入数が上回る状態）が次第に強まっています。

◆ 人口動態*の状況 ◆

（住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査）

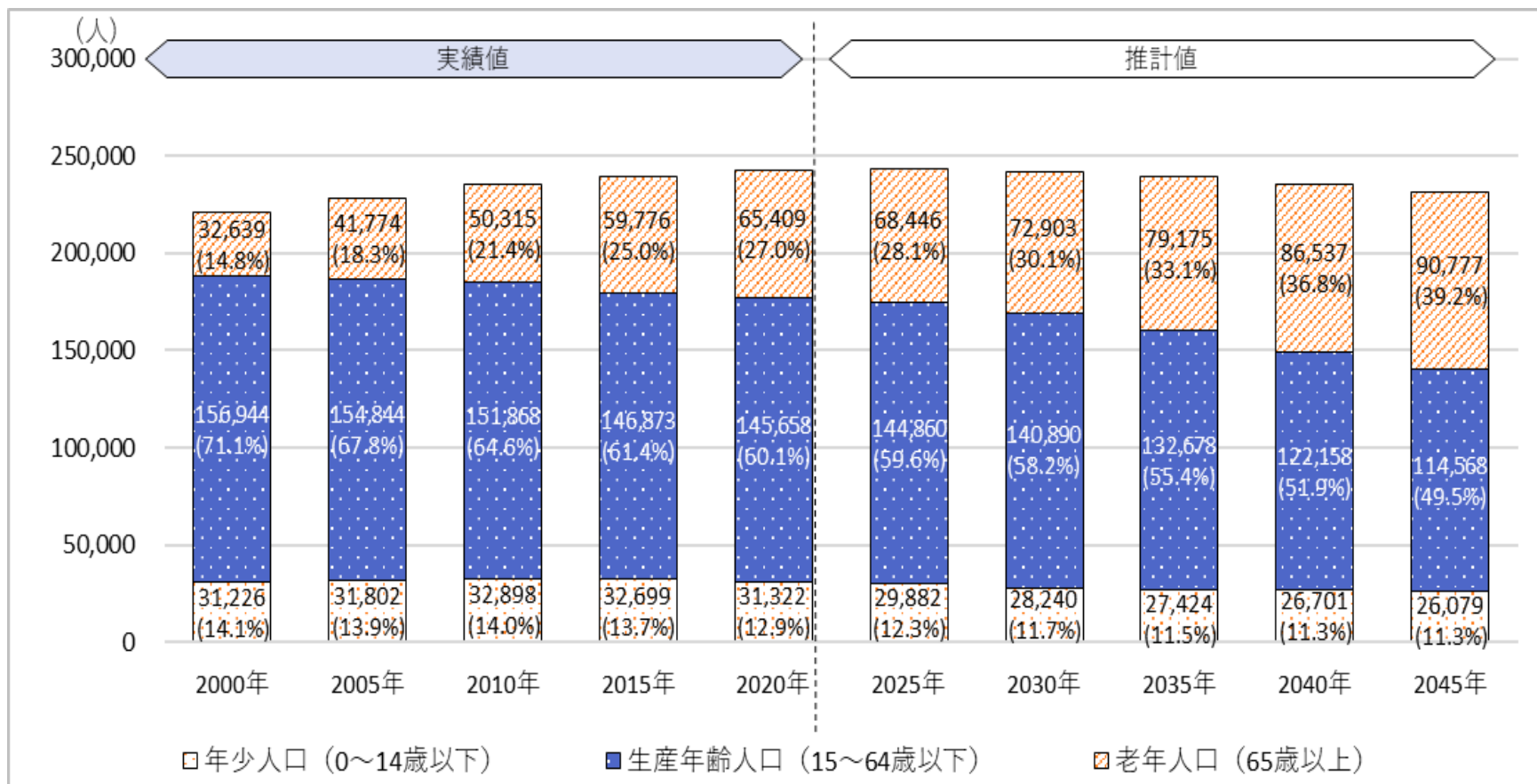


(3) 本市の概況 1) 人口・世帯

●平成12年から令和2年にかけて、年少人口（0～14歳）の割合は、14.1%から12.9%へ、また、生産年齢人口（15～64歳）の割合は71.1%から60.4%へと減少しています。一方、老年人口（65歳以上）の割合は14.8%から27.0%へと大幅に増加しています。

◆ 年齢3区分別人口構成の推移と将来見通し ◆

(国勢調査・茅ヶ崎市の将来推計人口(2022(令和4)年1月推計))

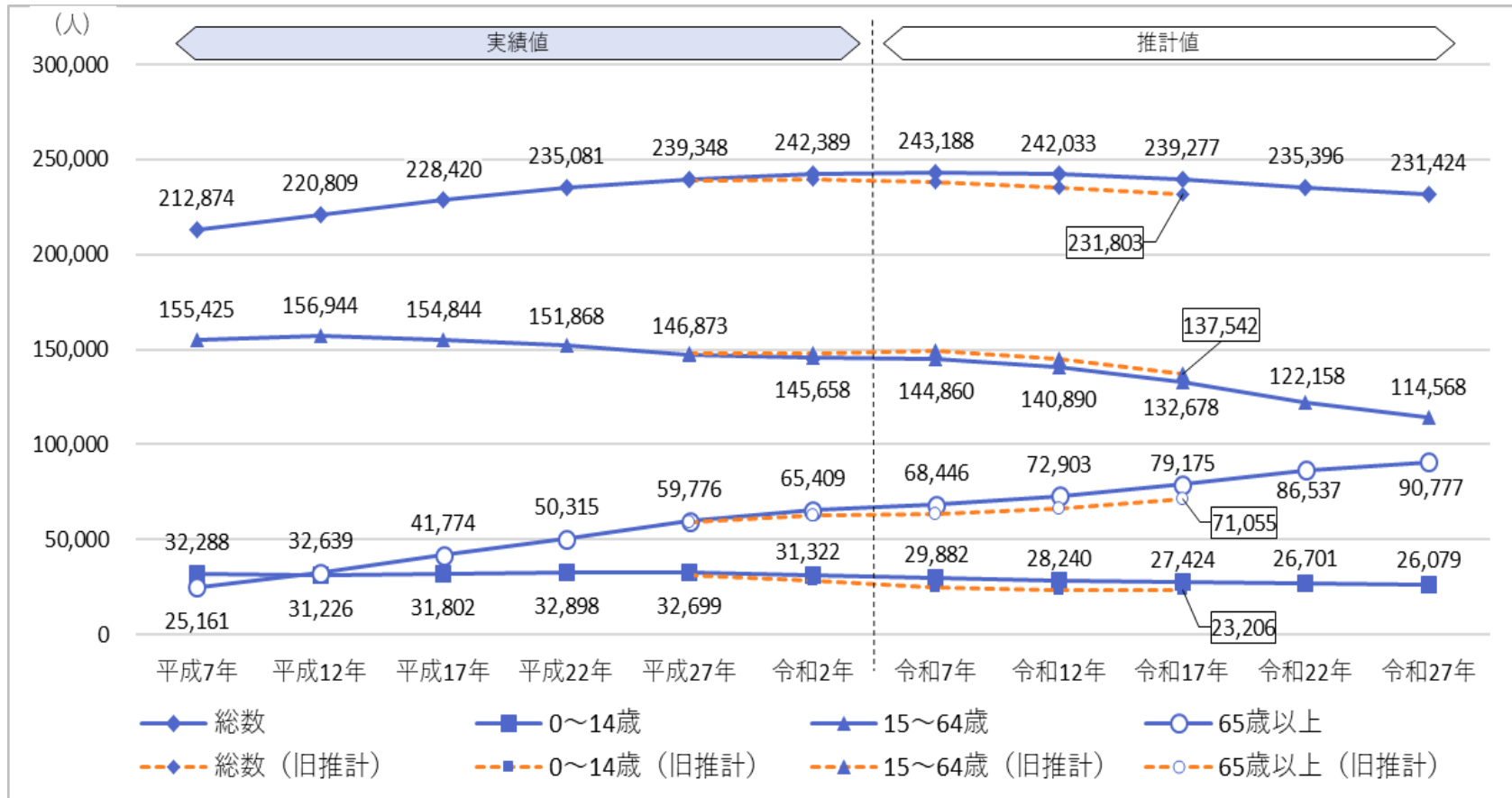


(3) 本市の概況 2) 将来人口推計

● 将来人口について直近の推計（令和4年推計）をみると、旧推計（平成24年推計）に比べて人口の見通しは上方修正されています。これを年齢階層別にみると、「0～14歳」及び「65歳以上」の人口は従来見通しを上回っていますが、「15～64歳」の人口は従来見通しを下回っています。

◆ 本市の将来人口推計 ◆

(国勢調査、茅ヶ崎市の将来推計人口(2022(令和4)年1月推計))



(3) 本市の概況 3) 地域別類型の特徴

◆ 地域類型の特徴 ◆

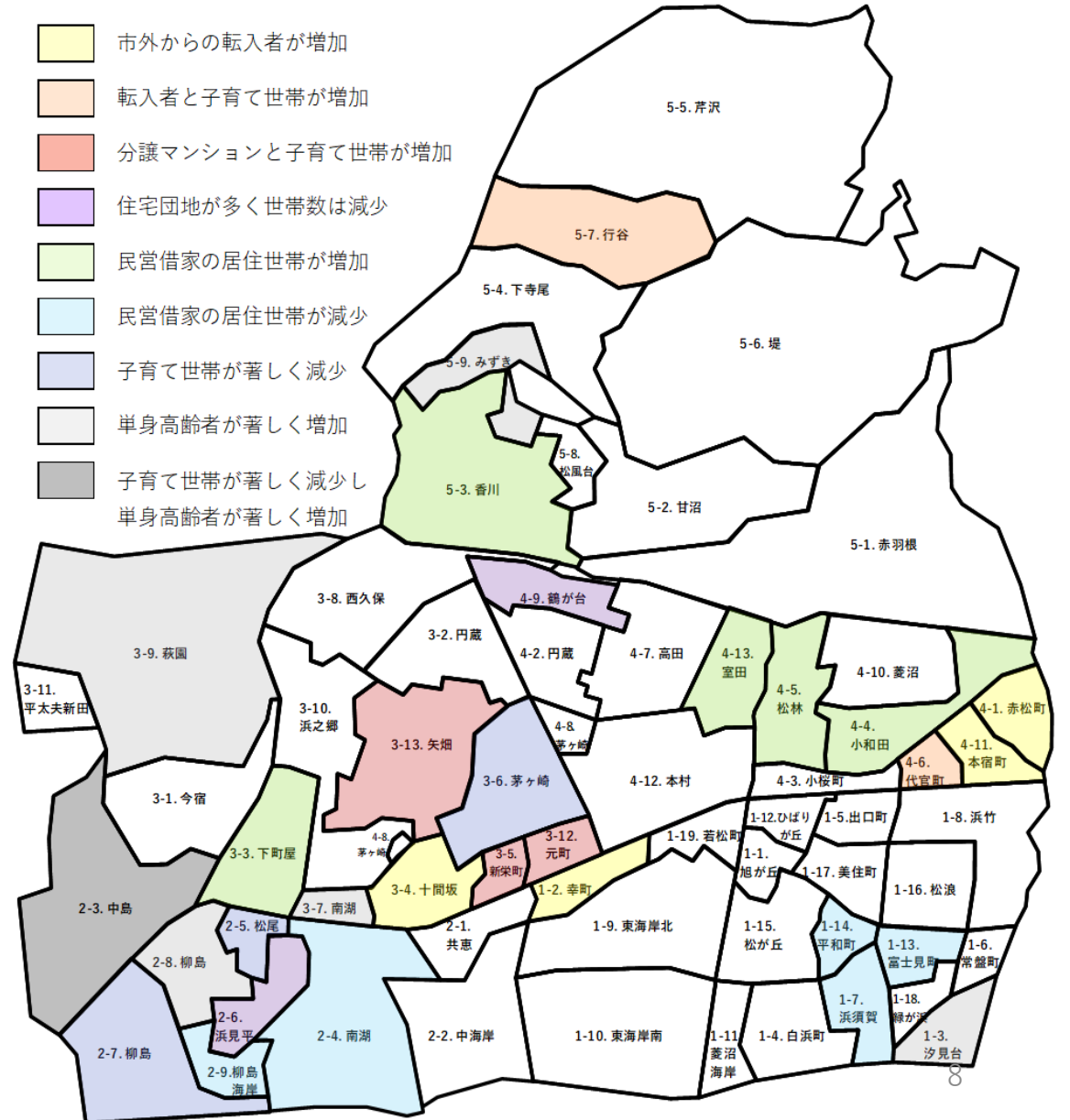
(平成22年・令和2年国勢調査に基づき地域区分別データを集計)

●平成22年から令和2年にかけての10年間に
おける地域別の動向を概観すると、およ
そ以下の通り要約することができます。

●JR茅ヶ崎駅、辻堂駅に近接した地域で、
市街からの転入者が増加傾向にあり、特
に、茅ヶ崎駅周辺では、子育て世帯、持ち
家世帯、共同住宅に居住する世帯があわせ
て増加しており、おもに分譲マンションの
立地が進んだ結果とみられます。

●民営借家に居住する世帯については、海岸
寄りの地域で減少傾向にあり、一方、JR東
海道本線以北では増加傾向にあります。

●世帯構成については、この10年間で子育て
世帯が著しく減少した地域や、単身高齢者
が著しく増加した地域があり、今後も同様
の地域が増加するものとみられます。

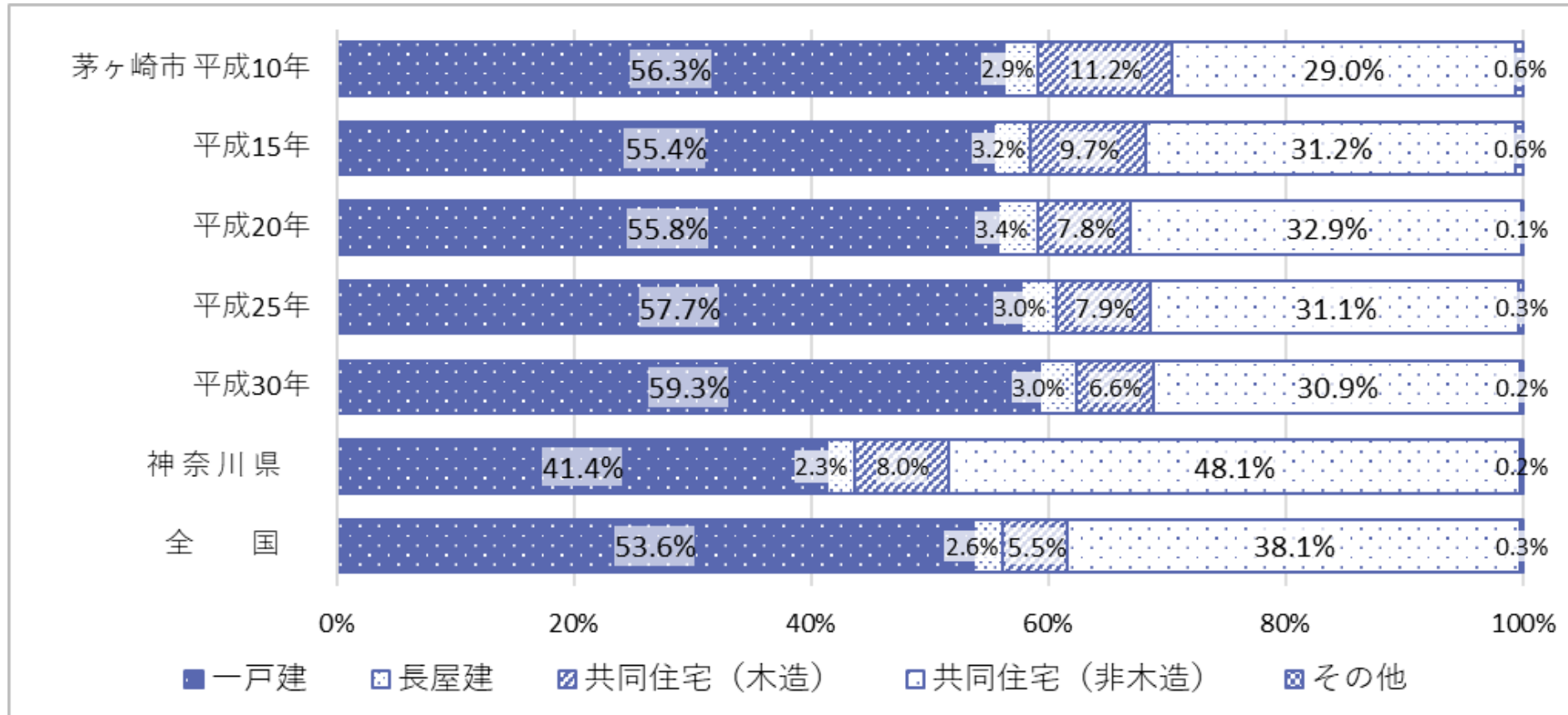


(4) 住宅の現状 1) 住宅の概況

① 建て方別住宅数の推移

●住宅の建て方について直近10か年の推移をみると、「一戸建」の割合は増加に転じ、「共同住宅（木造）」の割合は減少傾向にあります。全国及び神奈川県と比較して、本市は「一戸建」の比率が高い特徴です。

◆ 建て方別住宅数の推移
(住宅・土地統計調査) ◆

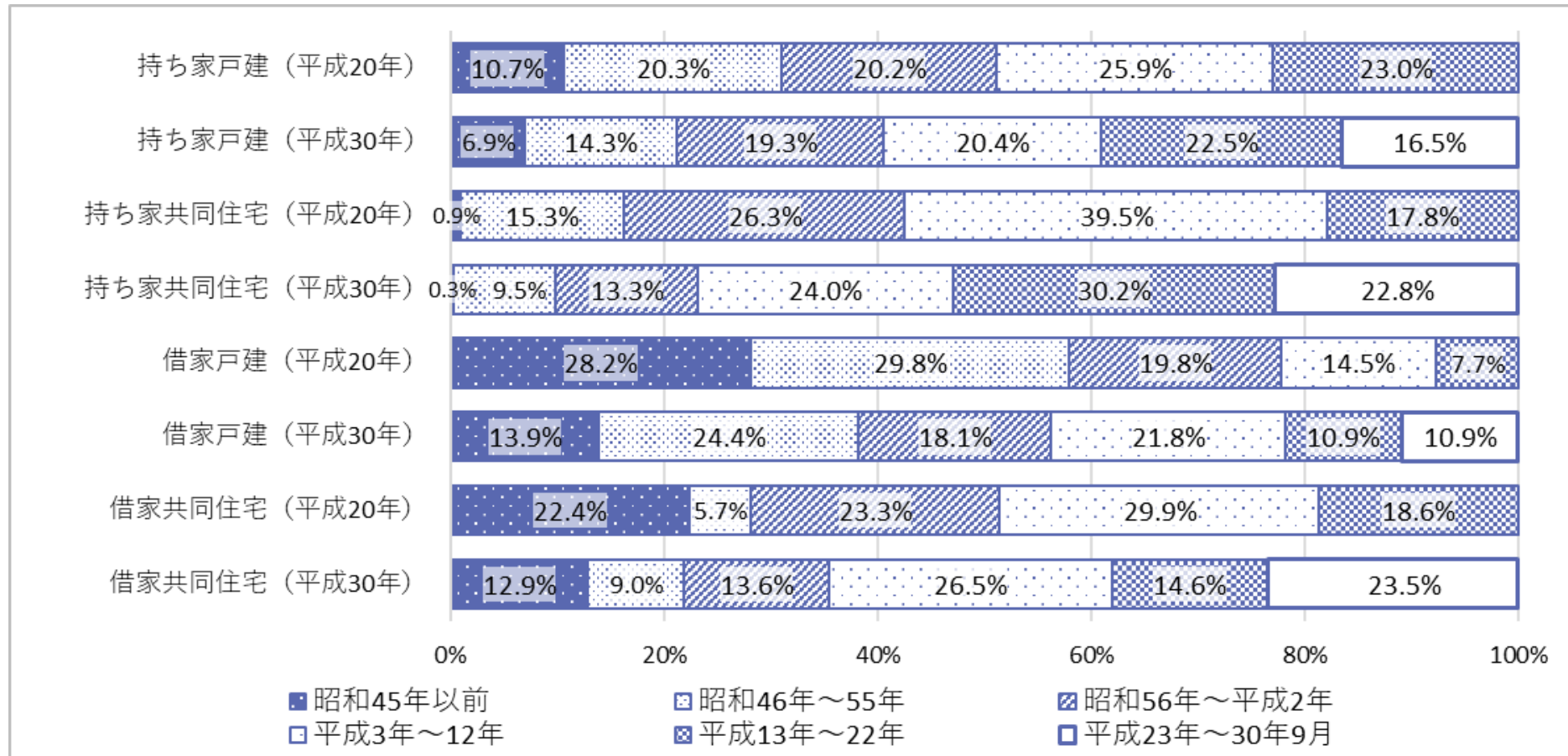


(4) 住宅の現状 1) 住宅の概況

② 建て方・所有関係の建築時期別住宅数

●住宅の建築時期について直近10か年の推移をみると、昭和45年以前に建築された「借家」（戸建・共同住宅）の割合が減少しています。一方、平成23年以降に建築された「共同住宅」（持ち家・借家）の割合が増加しています。

◆ 建て方・所有関係の建築時期別住宅数 ◆
(住宅・土地統計調査)

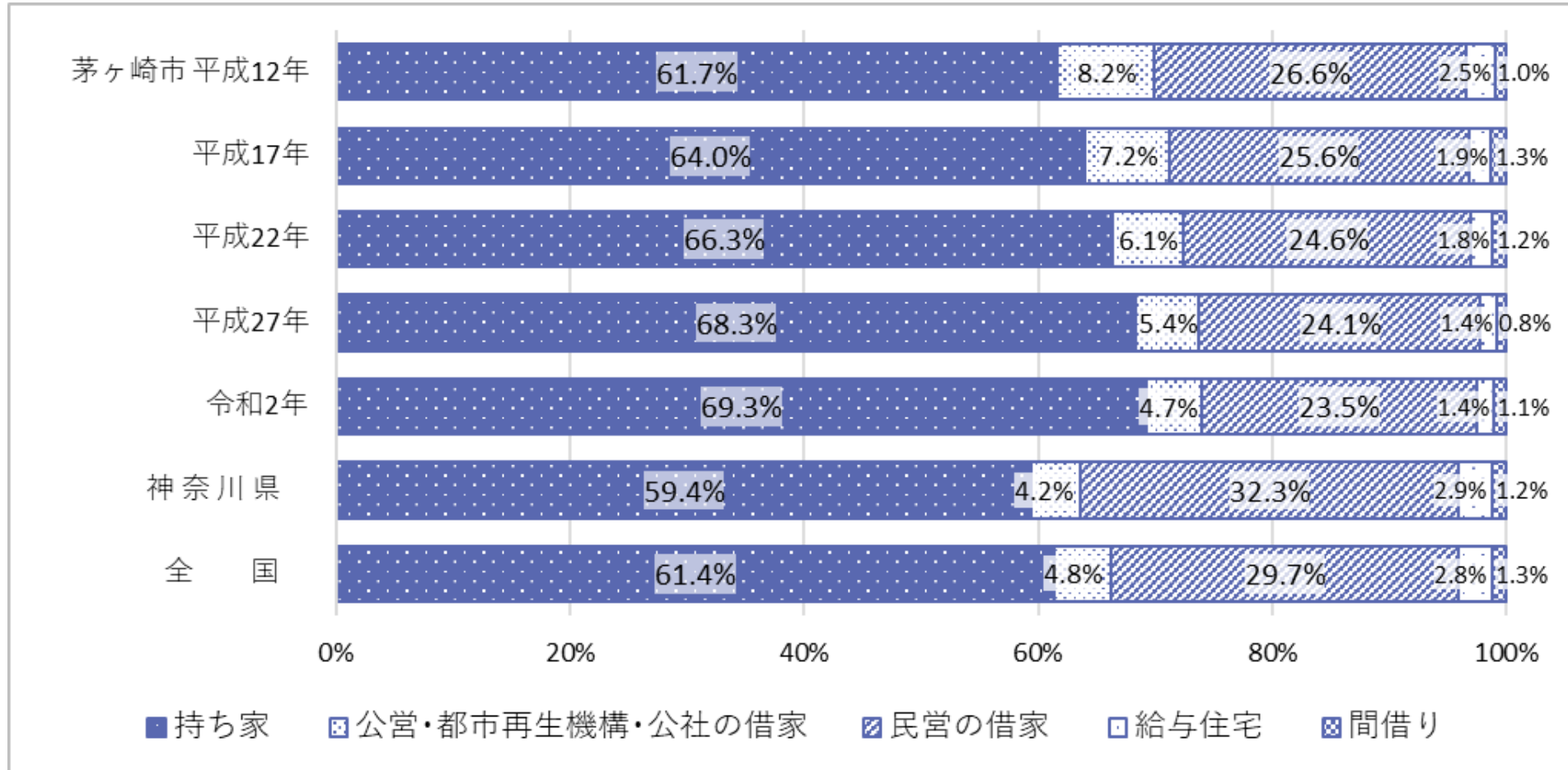


(4) 住宅の現状 1) 住宅の概況

③ 所有関係別割合の推移

●住宅の所有関係について直近10か年の推移をみると、「持ち家」住宅の割合は増加を続けていますが、「借家」住宅の割合は総じて減少傾向にあります。全国及び神奈川県と比較して、本市は「持ち家」の比率がやや高くなっています。

◆ 所有関係別割合の推移 ◆
(国勢調査)

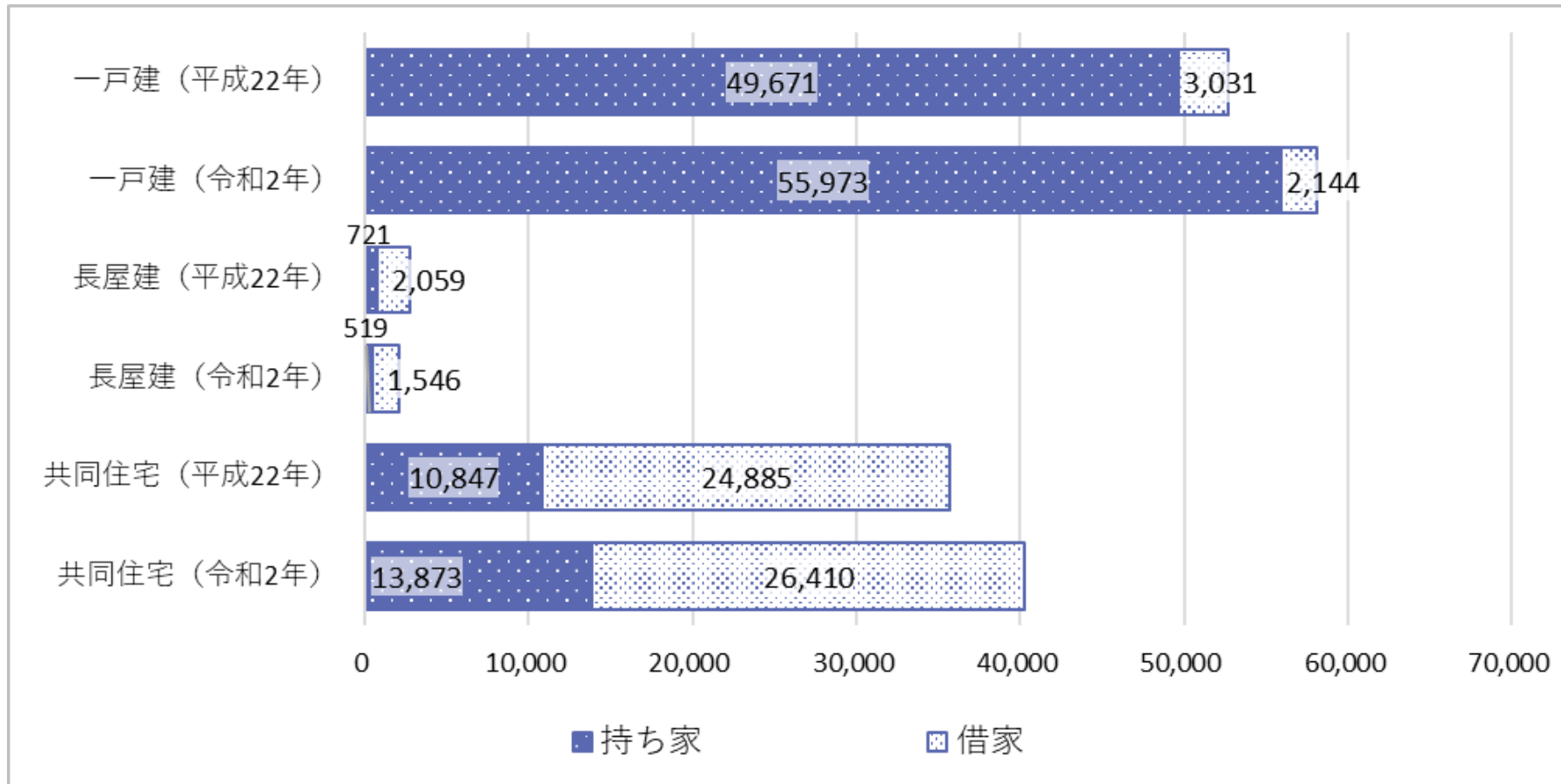


(4) 住宅の現状 1) 住宅の概況

④ 住宅の建て方・所有関係別の世帯数

●住宅の建て方・所有関係について直近10か年の推移をみると、「持ち家一戸建」の増加（この10年で約13%増加）と、「持ち家共同住宅」の増加（この10年間で約28%増加）が顕著になっています。

◆ 住宅の建て方・所有関係別主世帯数 ◆
(国勢調査)

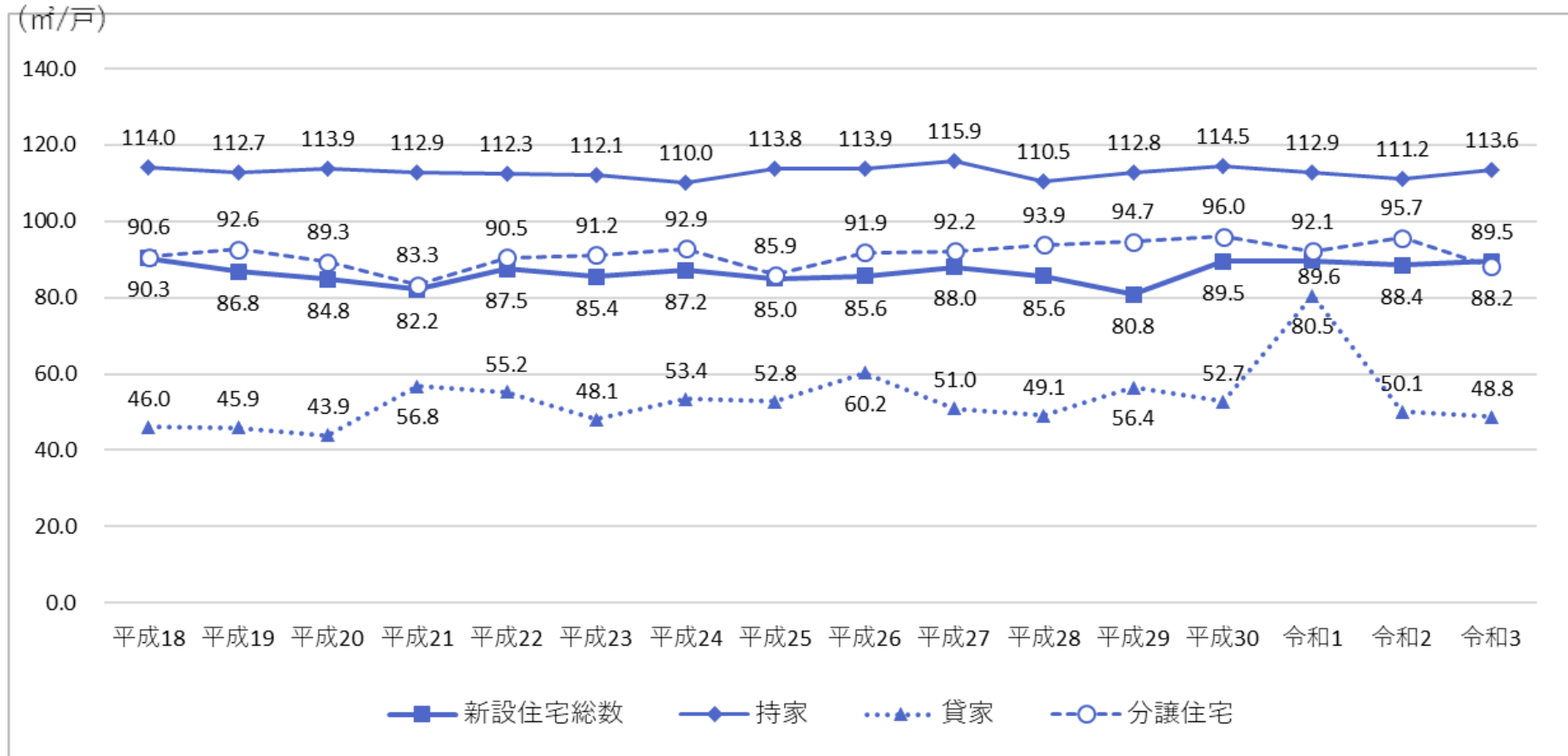


(4) 住宅の現状 1) 住宅の概況

⑤ 新設住宅の面積の推移

●新設住宅の一戸あたり床面積について概ね直近10か年の推移をみると、床面積の規模に大きな変化傾向はみられず、持家・分譲住宅のいずれについても、ほぼ横ばいで推移しています。

◆ 新設住宅の一戸あたりの床面積 ◆
(建築着工統計調査)

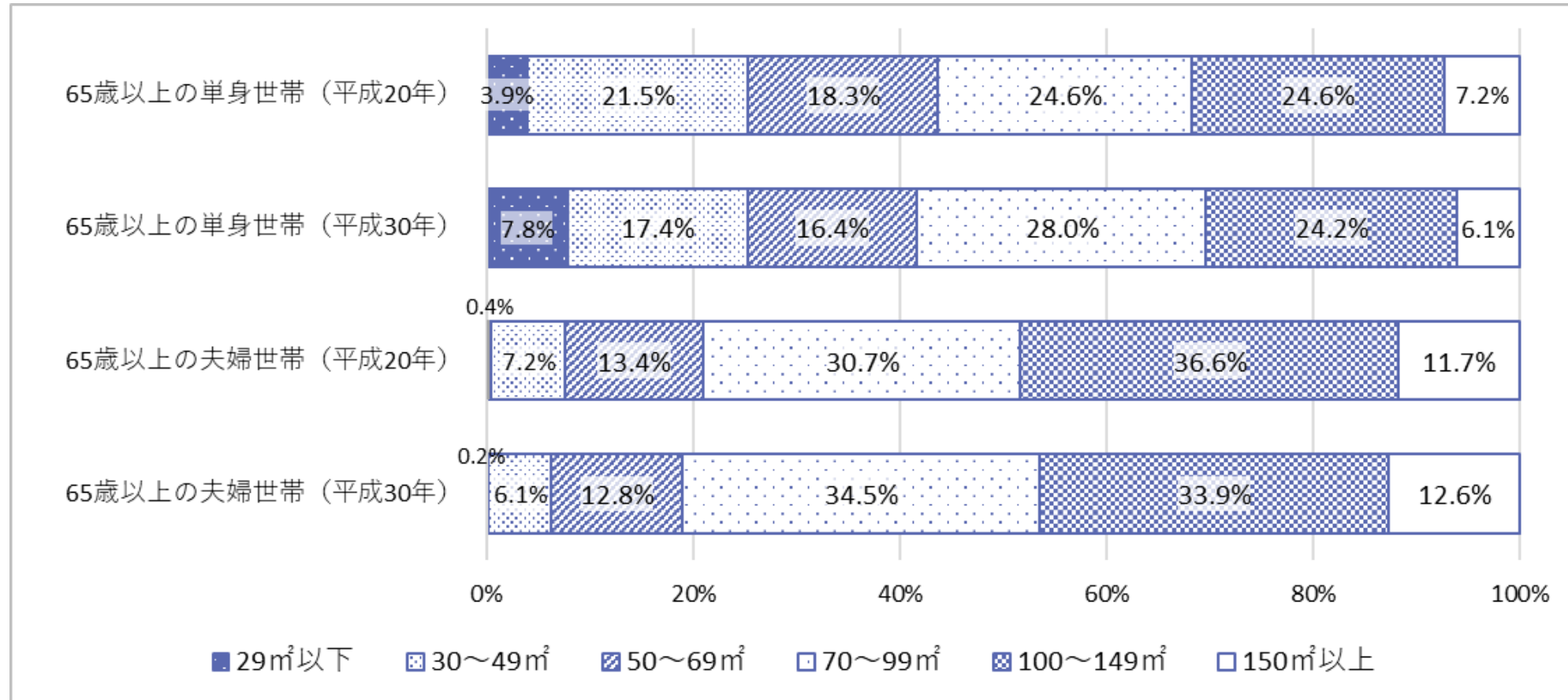


(4) 住宅の現状 1) 住宅の概況

⑥ 高齢者世帯の住宅面積

●高齢者世帯の一戸あたりの床面積について直近10か年の推移をみると、「29㎡以下」の住宅に住む「65歳以上の単身世帯」の割合が増加しています。一方、「70～99㎡」の住宅に住む「65歳以上の世帯（単身・夫婦）」の割合が増加しています。

◆ 高齢者世帯の一戸あたりの床面積 ◆
(住宅・土地統計調査)

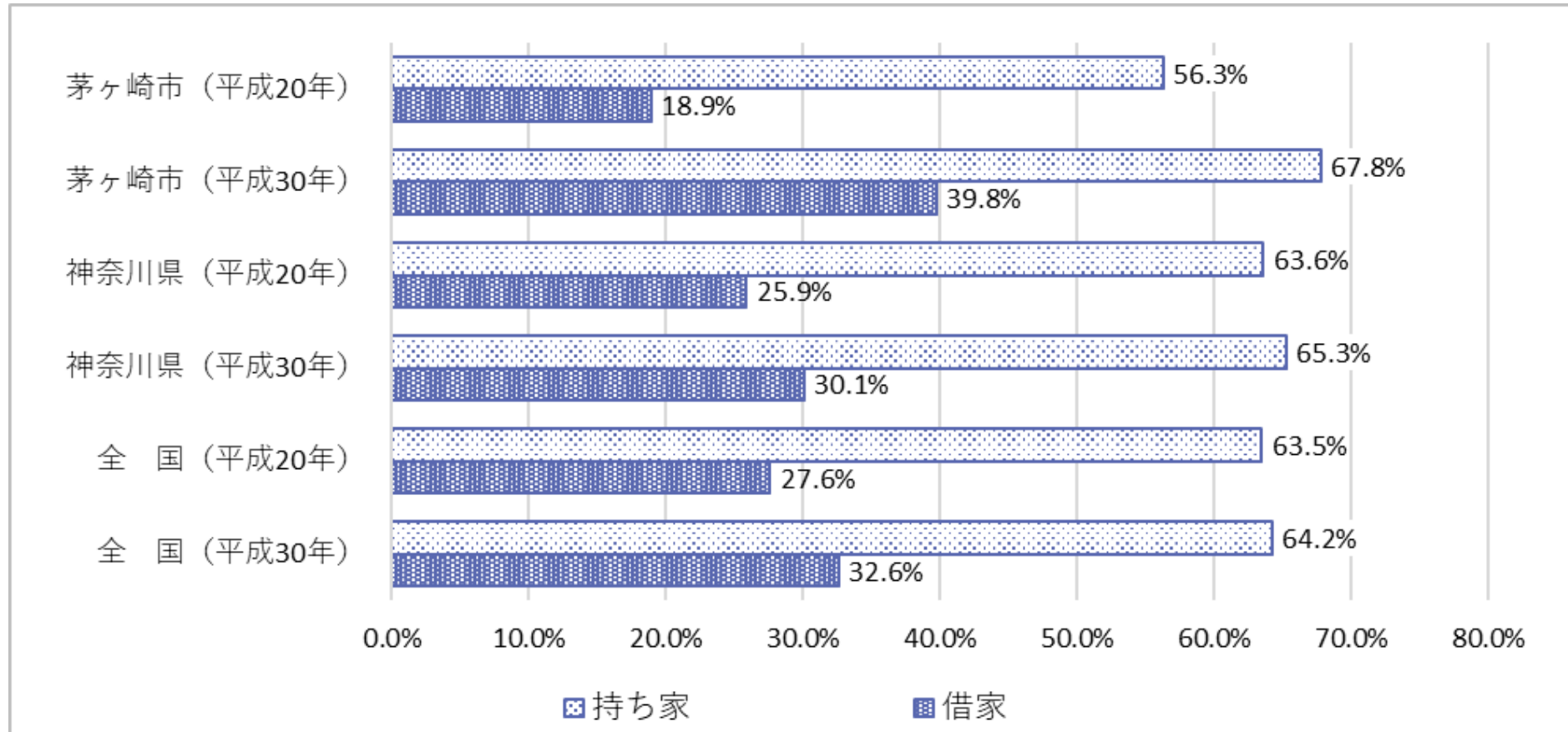


(4) 住宅の現状 1) 住宅の概況

⑦ 高齢のための設備を備えた住宅の割合

●高齢者のための設備の設置状況について直近10か年の推移をみると、「持ち家」、「借家」とともに「高齢者のための設備を設置」した住宅の割合が増加しており、以前は全国及び神奈川県を下回っていたものが、この10か年で大きく上回る結果となっています。

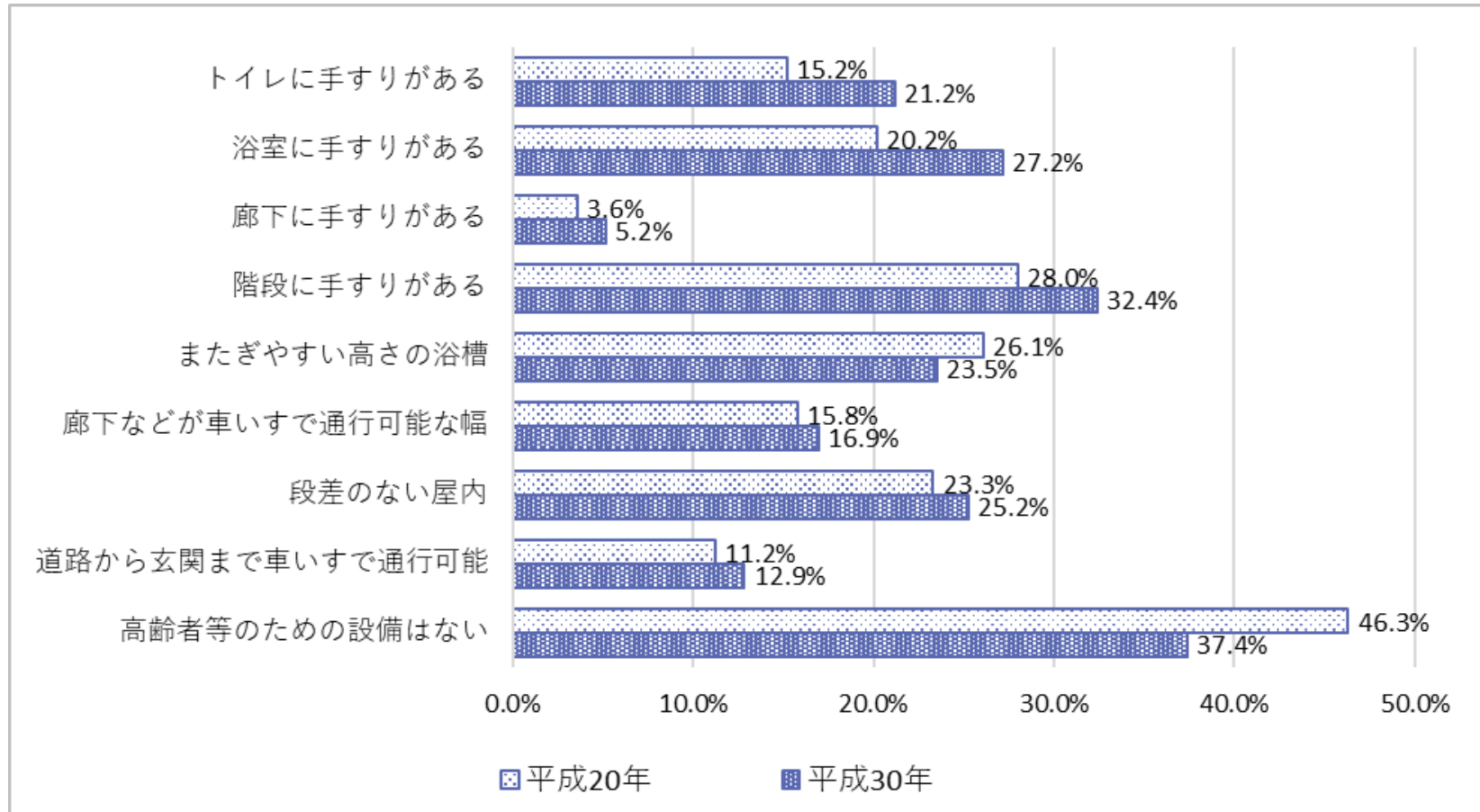
◆ 高齢者のための設備を備えた住宅の割合 ◆ (住宅・土地統計調査)



(4) 住宅の現状 1) 住宅の概況

●高齢者のための設備の種類については、ほとんどの設備種類について設置割合が増加しており、特にトイレ・浴室の手すりを設置した住宅の割合が伸びています。この結果として「高齢者のための設備はない」住宅は、以前の約46%から約37%へと減少しています。

◆ 高齢者のための設備の設置状況 ◆ (住宅・土地統計調査)

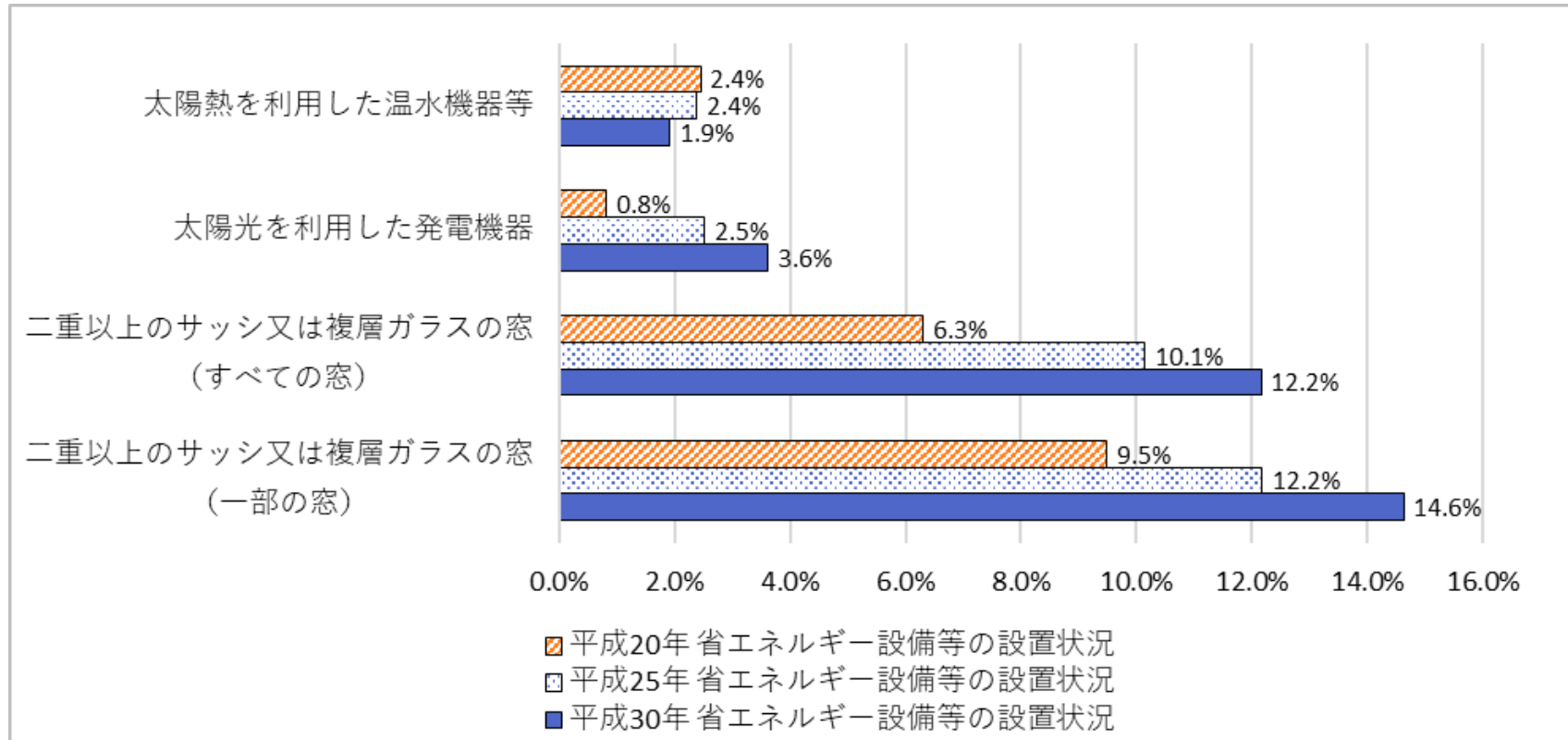


(4) 住宅の現状 1) 住宅の概況

⑧ 省エネルギー設備を備えた住宅の割合

●省エネルギー設備のうち最も設置が普及しているのは「二重サッシ又は複層ガラスの窓」であり、「すべての窓」に設置している住宅は全体の12.2%で、「一部の窓」に設置している住宅も全体の14.6%となっていますが、「太陽光を利用した温水機器等」を設置している住宅は全体の1.9%、「太陽光を利用した発電機器」を設置している住宅は全体の3.6%にとどまっています。

◆ 省エネルギー設備のある住宅の割合 ◆ (住宅・土地統計調査)

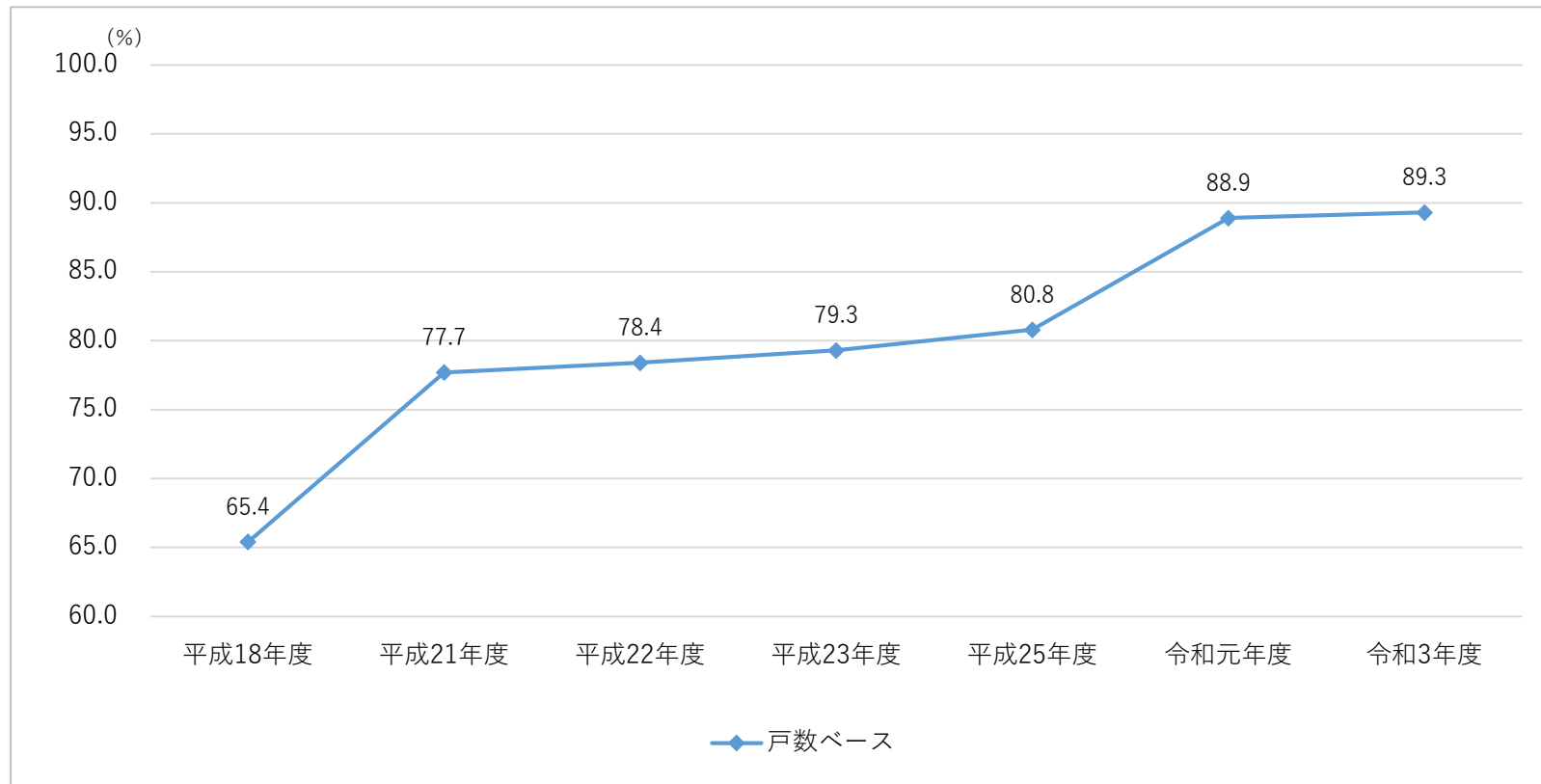


(4) 住宅の現状 1) 住宅の概況

⑨ 木造住宅の耐震化率

●耐震化率について平成18年以降の推移をみると、「茅ヶ崎市耐震改修促進計画」に基づく施策の進捗効果もあり、平成18年の法改正以降、全ての種別で上昇傾向で推移しているものの、鈍化しています。

◆ 耐震化率の状況 ◆
(茅ヶ崎市耐震改修促進計画(令和5年3月))

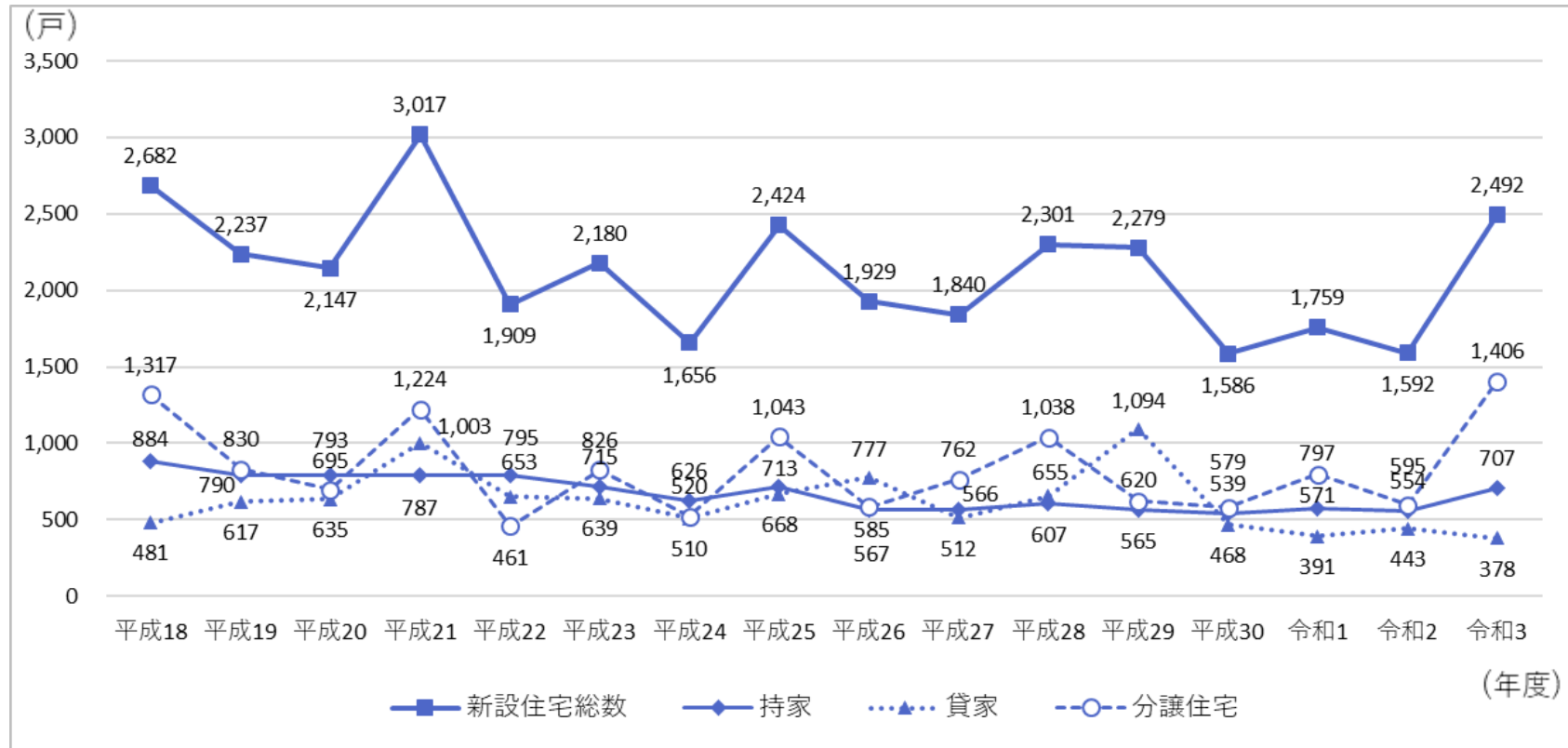


(4) 住宅の現状 1) 住宅の概況

⑩ 住宅の種類別住宅着工数の推移

●新設受託のうち新築着工戸数について概ね直近10か年の推移をみると、年度によってばらつきはあるものの、着工戸数の規模に大きな変化傾向はみられません。ただし、ひとつの傾向として新設住宅の総数が2,000戸を超えるような年度において、まとまった戸数規模（1,000戸程度）の分譲住宅開発がみて取れます。

◆ 住宅の種類別住宅着工数の推移 ◆
(建築着工統計調査)



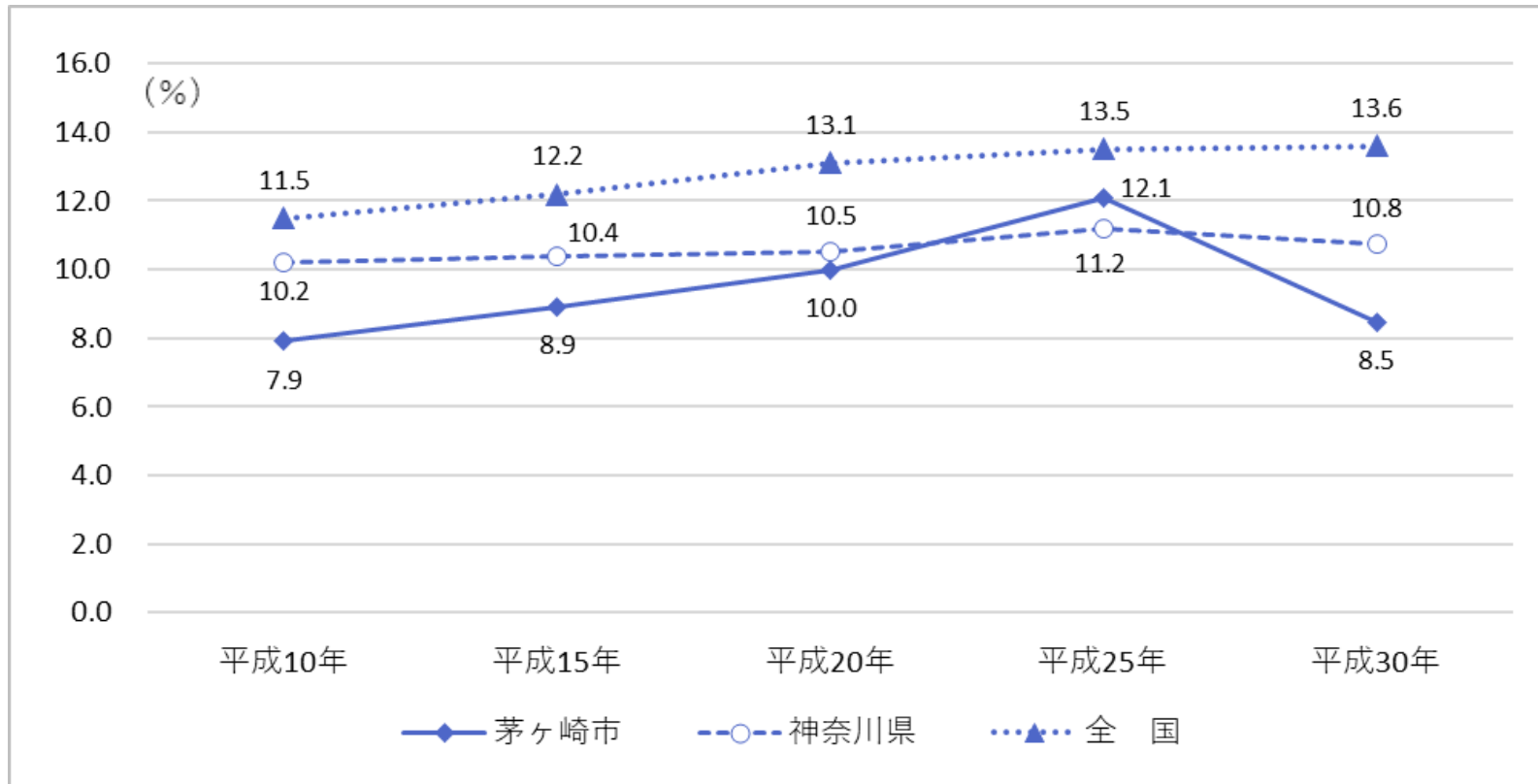
※「給与住宅」の供給は平成20,21,28,令和3年度のみで戸数も極端に少ないため表示しない

(4) 住宅の現状 1) 住宅の概況

⑪ 空き家率

- 空き家率について平成25年までの推移をみると、平成15年以降、8.5%を超えて推移しています。
- 居住世帯の有無について直近10か年の推移をみると、全住宅で「居住世帯なし」の住宅割合は減少していますが、「賃貸住宅」に限ってみるとわずかに増加しています。

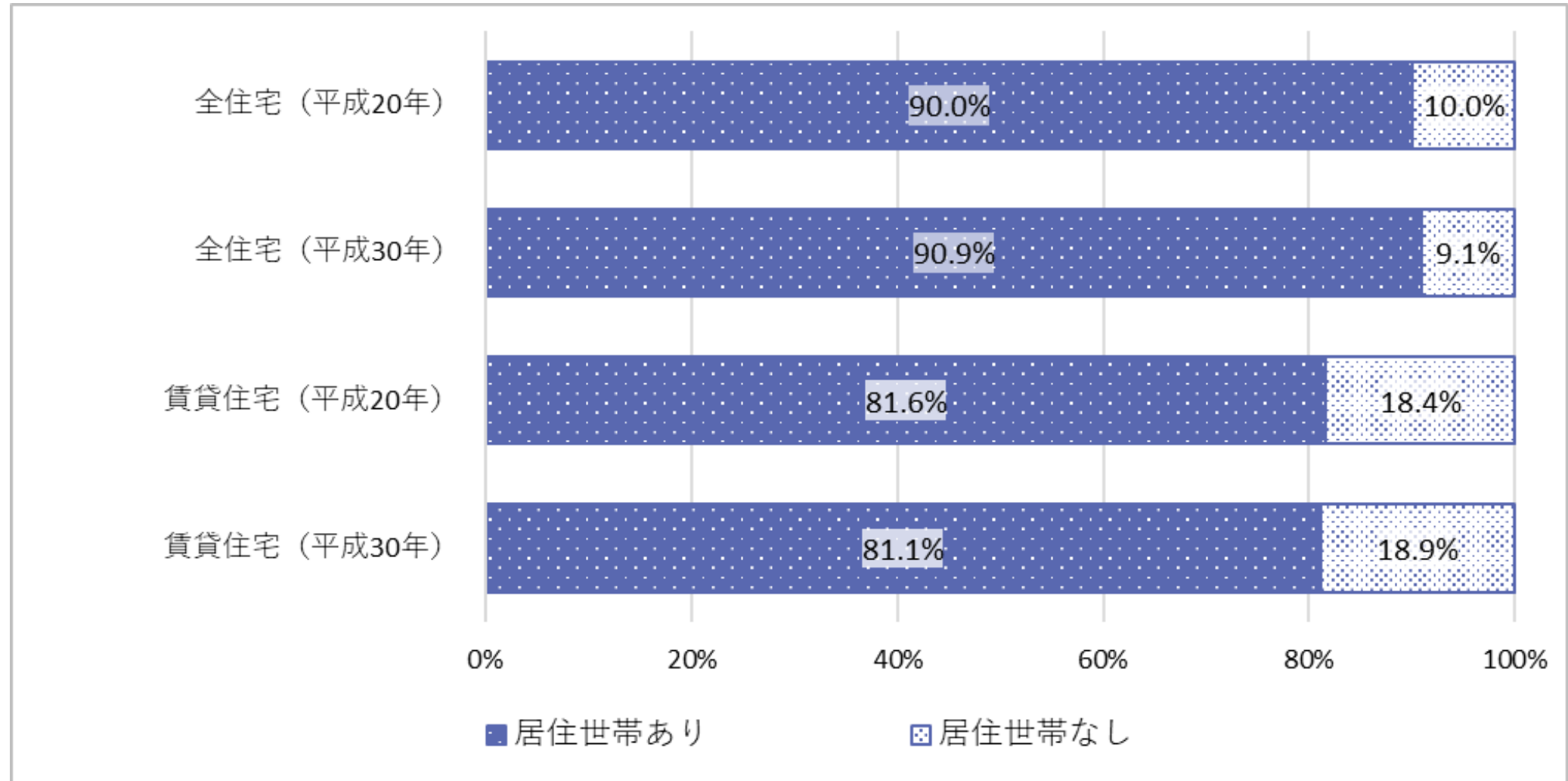
◆ 空き家率の推移 ◆
(住宅・土地統計調査)



※平成25年度住宅・土地統計調査では、浜見平団地が調査対象として抽出されており、建替による一時的な空き室も含まれています。

(4) 住宅の現状 1) 住宅の概況

◆ 全住宅と賃貸住宅の空き家率 ◆
(住宅・土地統計調査)

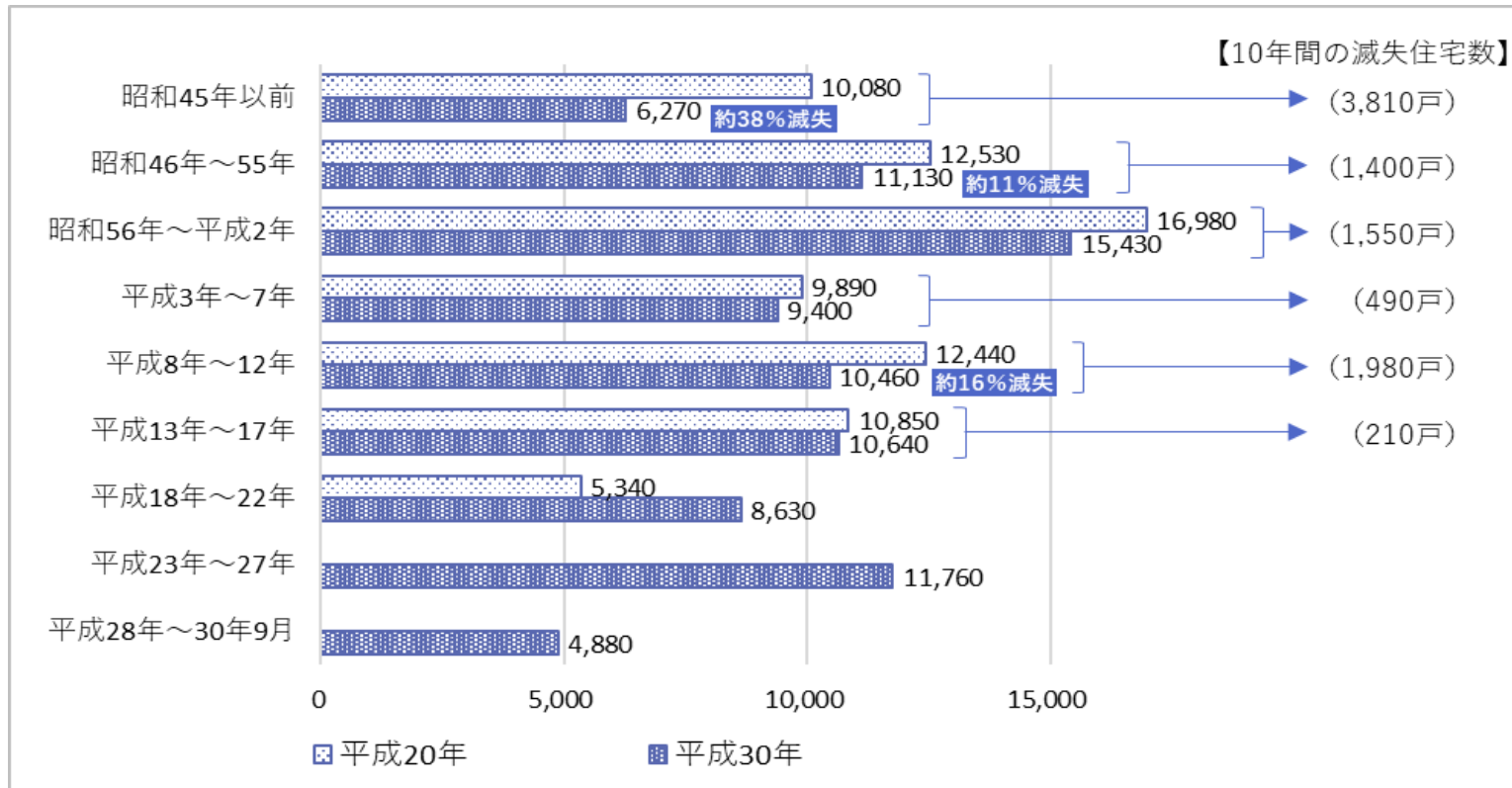


(4) 住宅の現状 1) 住宅の概況

⑫ 建築時期別住宅数

●建築時期別の住宅数について直近10か年の推移をみると、建築後40年以上を経過する昭和55年以前に建築された住宅の減少が著しく、昭和45年以前に建築された住宅の約38% (3,810戸)、昭和46～55年に建築された住宅の約11% (1,400戸) が滅失したものと考えられます。なお、その他の年代では、平成8～12年に建築された住宅の約16% (1,980戸) も滅失しています。

◆ 建築時期別住宅数 ◆
(住宅・土地統計調査)

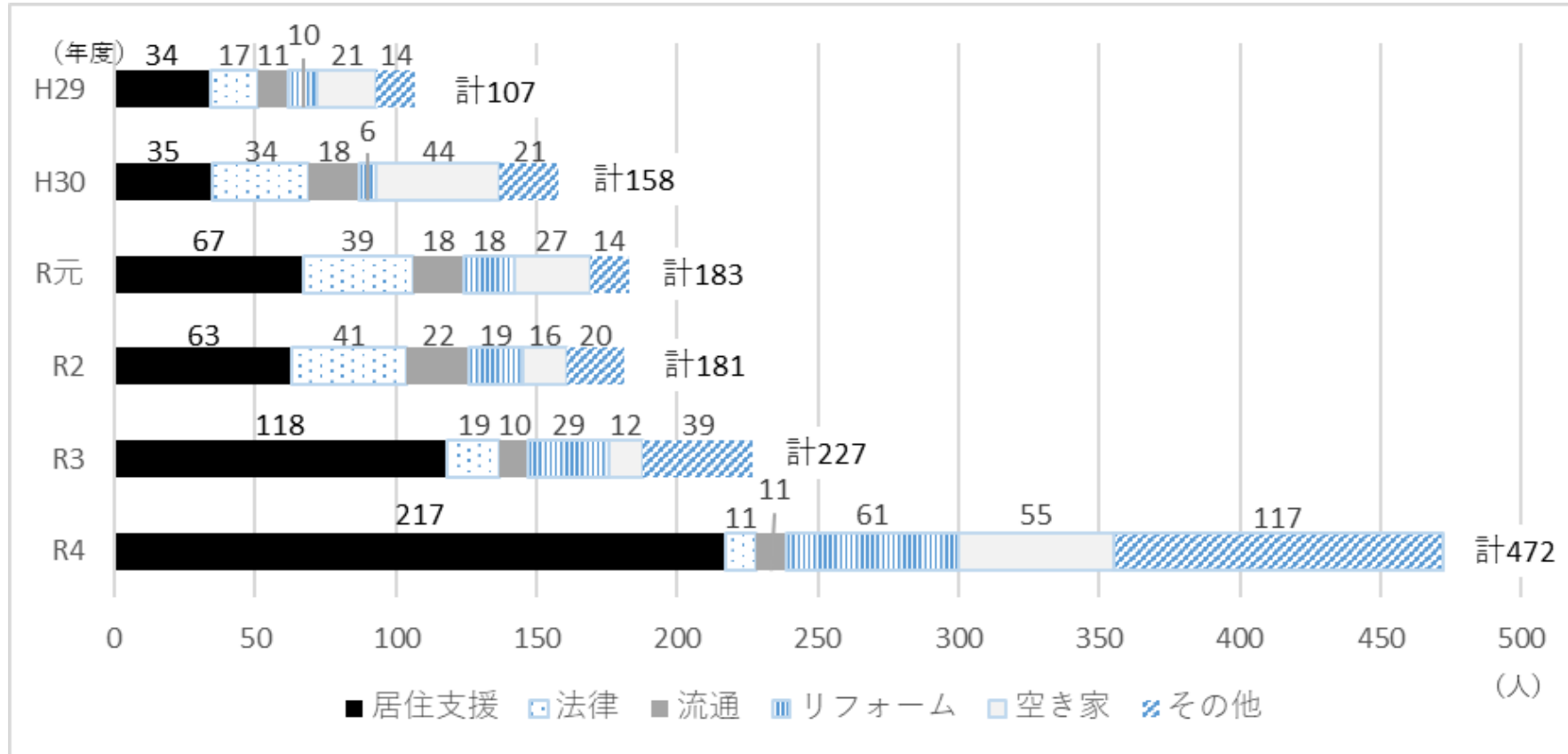


(4) 住宅の現状 1) 住宅の概況

⑬ 「住まいの相談窓口」の相談件数

●各年度における相談内容は、多くの項目で増加または横ばいの傾向となっています。特に「居住支援」の件数が、令和3年度を境に大幅に増加していますが、リフォームや空き家、その他（家財整理、樹木の剪定など）の相談も増加傾向にあり、相談内容は多岐に渡っています。

◆ 「住まいの相談窓口」の相談件数（人） ◆
（市都市政策課実績）



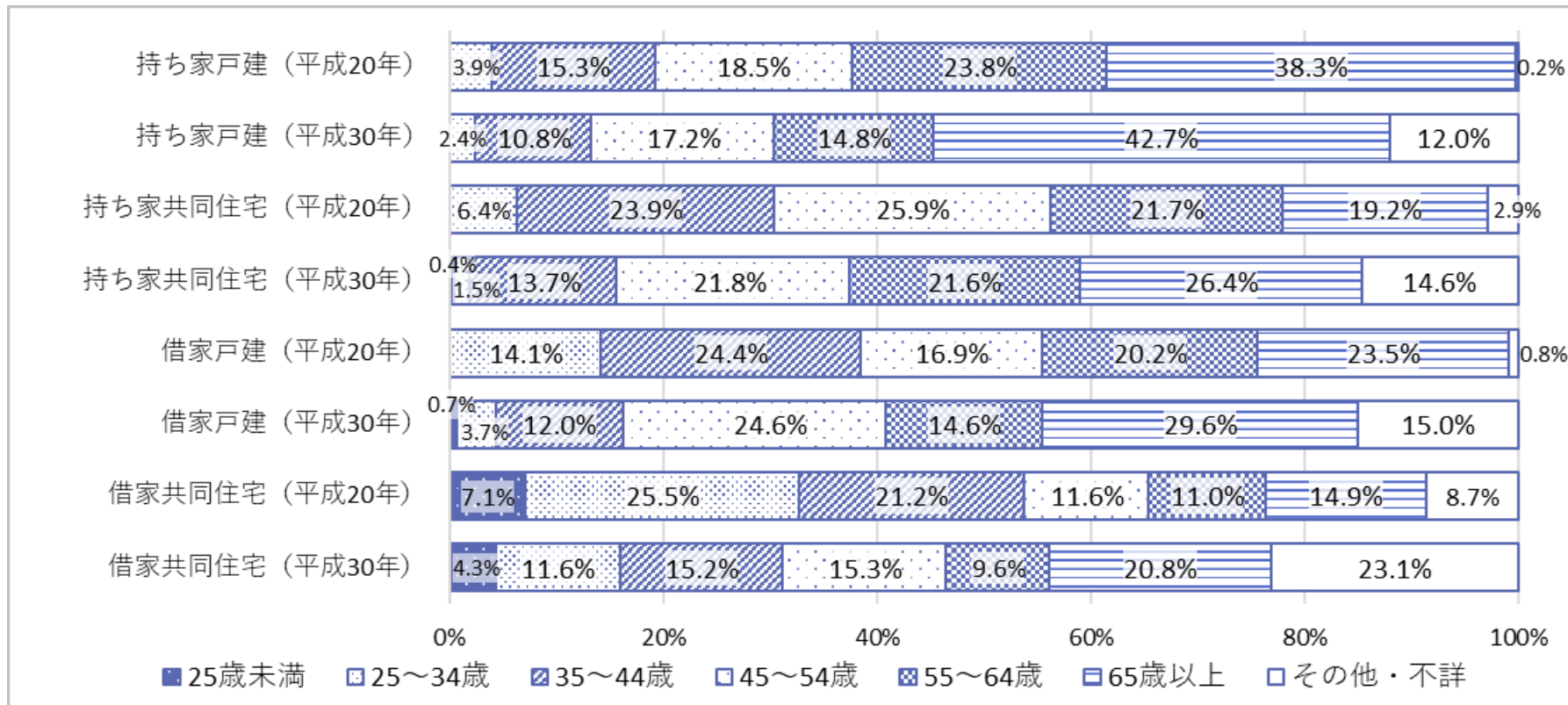
(4) 住宅の現状 2) 建て方・所有者別住宅の現状

(1) 持ち家戸建住宅

① 世帯主の年齢構成

●世帯主の年齢構成について直近10か年の推移をみると（平成30年統計の年齢「その他・不詳」が多いことを前提に）、「持ち家」・「借家」、「戸建」・「共同住宅」にかかわらず、世帯主が「65歳以上」の割合が増加しており、世帯主の高齢化が進行しています。一方、世帯主が「45歳未満」の割合は総じて減少しています。

◆ 所有関係・建て方別の世帯主の年齢構成 ◆
(住宅・土地統計調査)



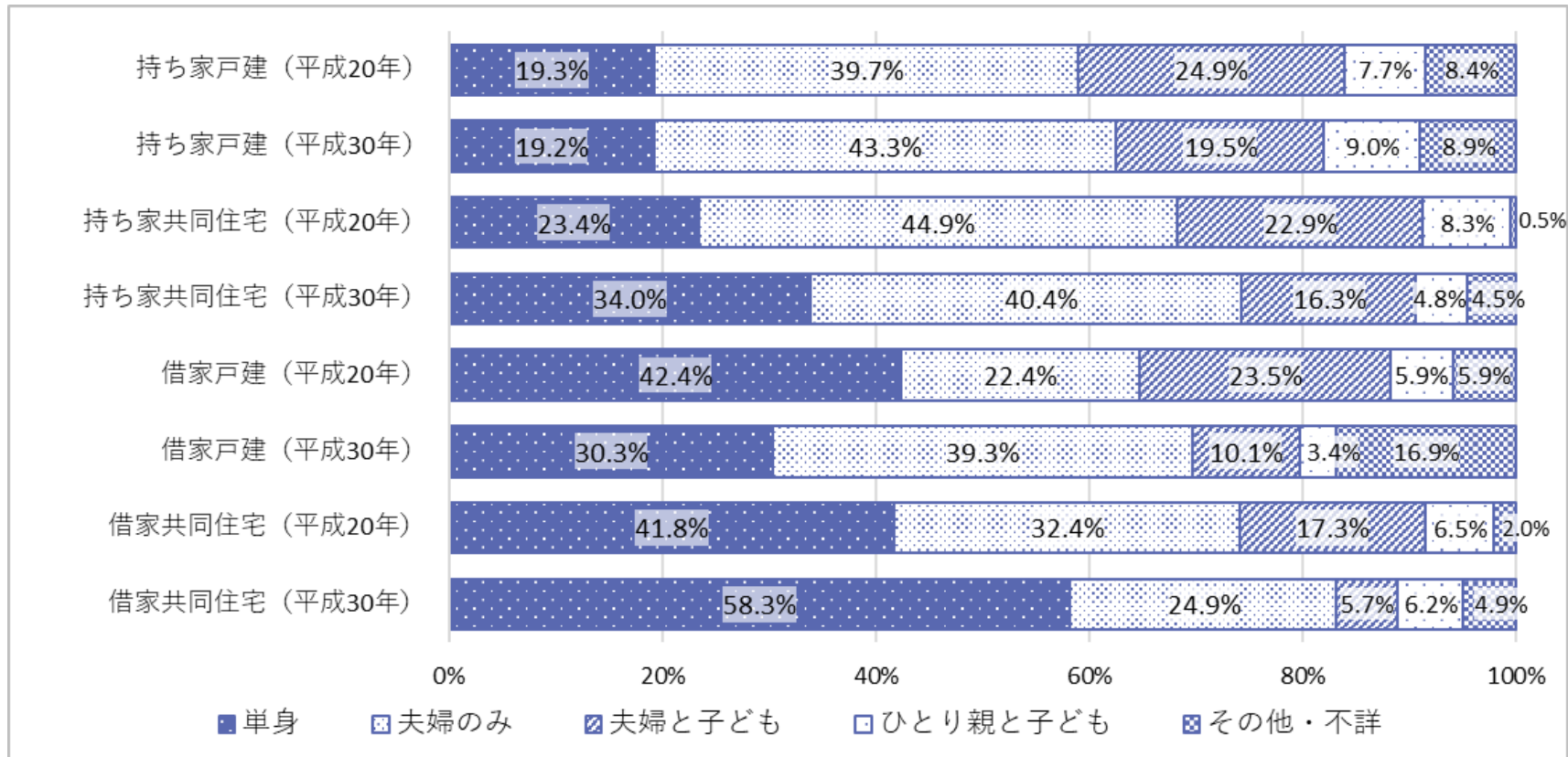
(4) 住宅の現状 2) 建て方・所有者別住宅の現状

(1) 持ち家戸建住宅

② 世帯主が65歳以上の世帯類型

●世帯主が65歳以上の世帯の家族累計について直近10か年の推移をみると、総じて「夫婦と子供」の世帯の割合が減少しています。さらに、「持ち家」・「借家」にかかわらず「共同住宅」において65歳以上の「夫婦のみ」世帯の割合が減少する一方、「単身」世帯の割合は増加しています。

◆ 世帯主が65歳以上の所有関係・建て方別の世帯類型 ◆
(住宅・土地統計調査)



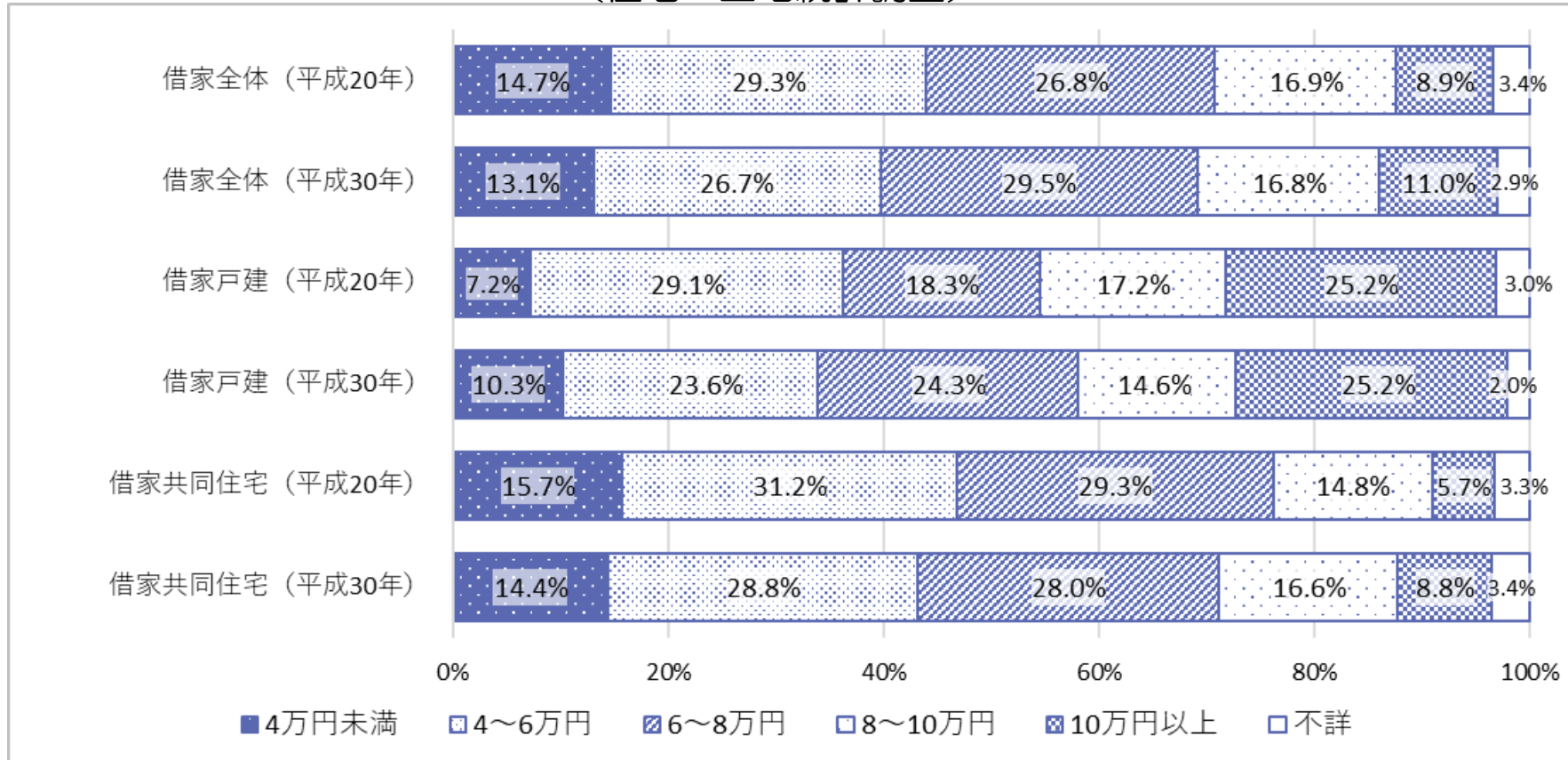
(4) 住宅の現状 2) 建て方・所有者別住宅の現状

(2) 借家戸建て住宅

① 家賃別構成

●借家1か月あたりの家賃について直近10か年の推移をみると、借家全般で「6万円未満」の低家賃の住宅割合は減少しています。一方、「民営借家の共同住宅」では「8万円以上」さらには「10万円以上」の住宅割合の増加がみられます。

◆ 借家戸建て住宅の家賃別構成 ◆
(住宅・土地統計調査)



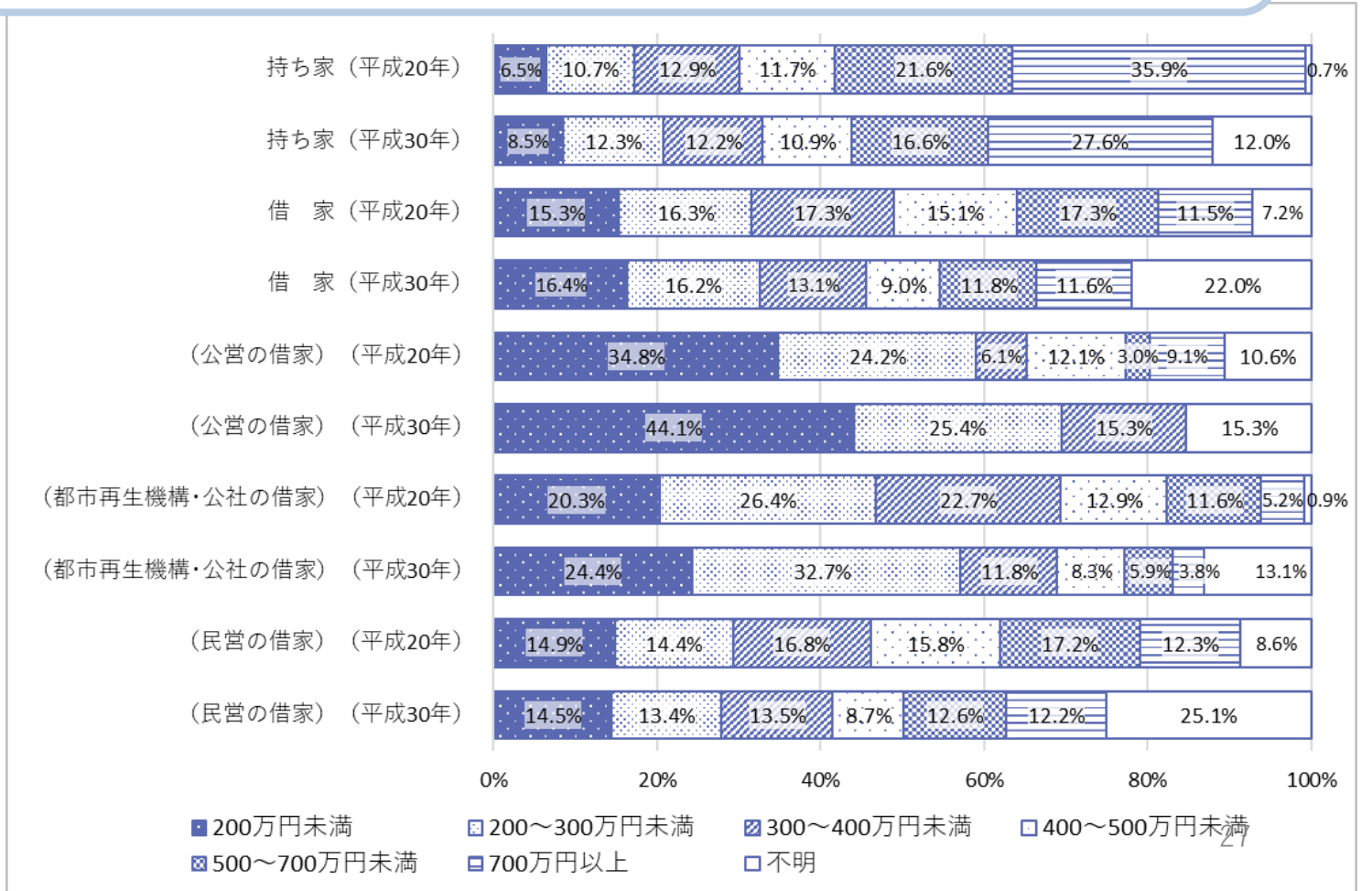
(4) 住宅の現状 2) 建て方・所有者別住宅の現状

(3) 公的賃貸住宅

① 所有関係別・世帯年収別の構成

●世帯年収の状況について直近10か年の推移をみると、「借家」において年収「300万円未満」の世帯の割合が増加しています。特に「公営の借家」では年収「200万円未満」の低所得世帯の割合が約35%から約44%へと大きく増加しています。

◆ 所有関係別・世帯年収別の構成 (住宅・土地統計調査) ◆



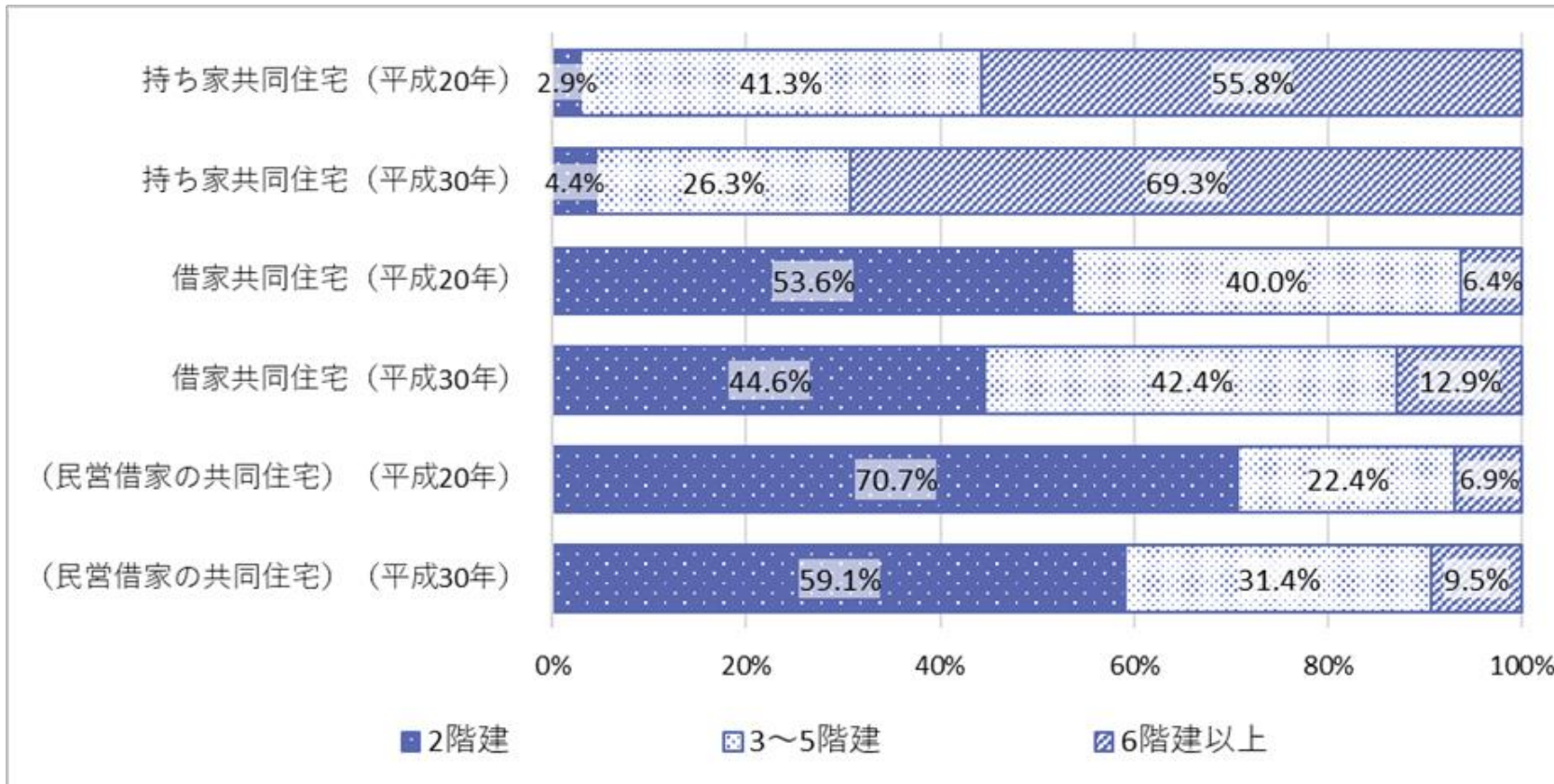
(4) 住宅の現状 2) 建て方・所有者別住宅の現状

(4) 共同住宅

① 共同住宅の所有関係別の階高

●共同住宅の階高について直近10か年の推移（戸数ベース）をみると、総じて高層化が進行しており、「持ち家共同住宅」では「6階建以上」の住宅の割合が増加しています。また、「借家共同住宅」では「2階建」の住宅の割合が減少し、「3階建以上」の住宅の割合が増加しています。

◆ 借家の階高別戸数比率 ◆
(住宅・土地統計調査)



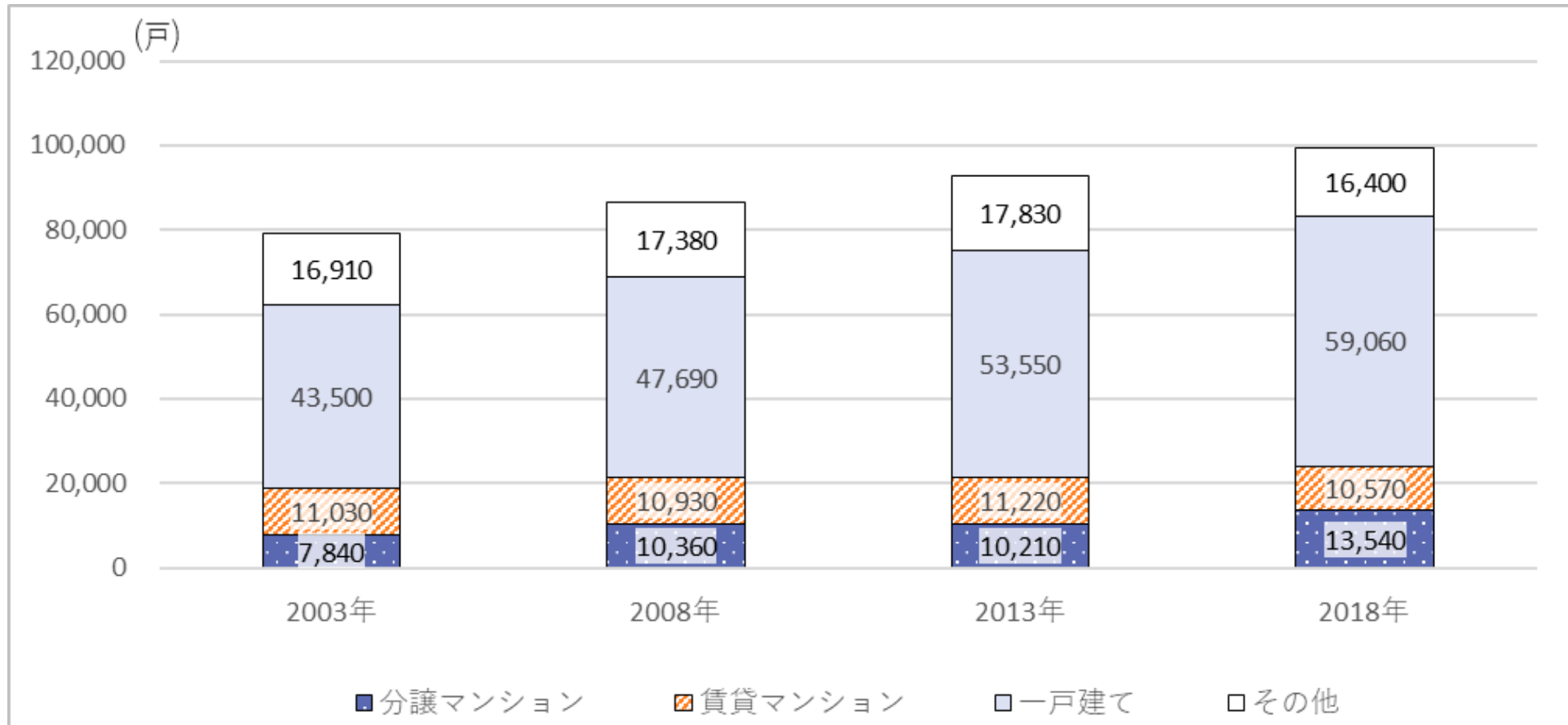
(4) 住宅の現状 2) 建て方・所有者別住宅の現状

(4) 共同住宅

② 総戸数と分譲・賃貸マンション戸数

●平成15年から平成30年にかけて、賃貸マンションは11,000戸程度で横ばいに推移していますが、分譲マンションは7,840戸から13,540戸へと、この15年間で1.7倍に増加しています。

◆ 総戸数とマンション戸数の推移 ◆
(住宅・土地統計調査)



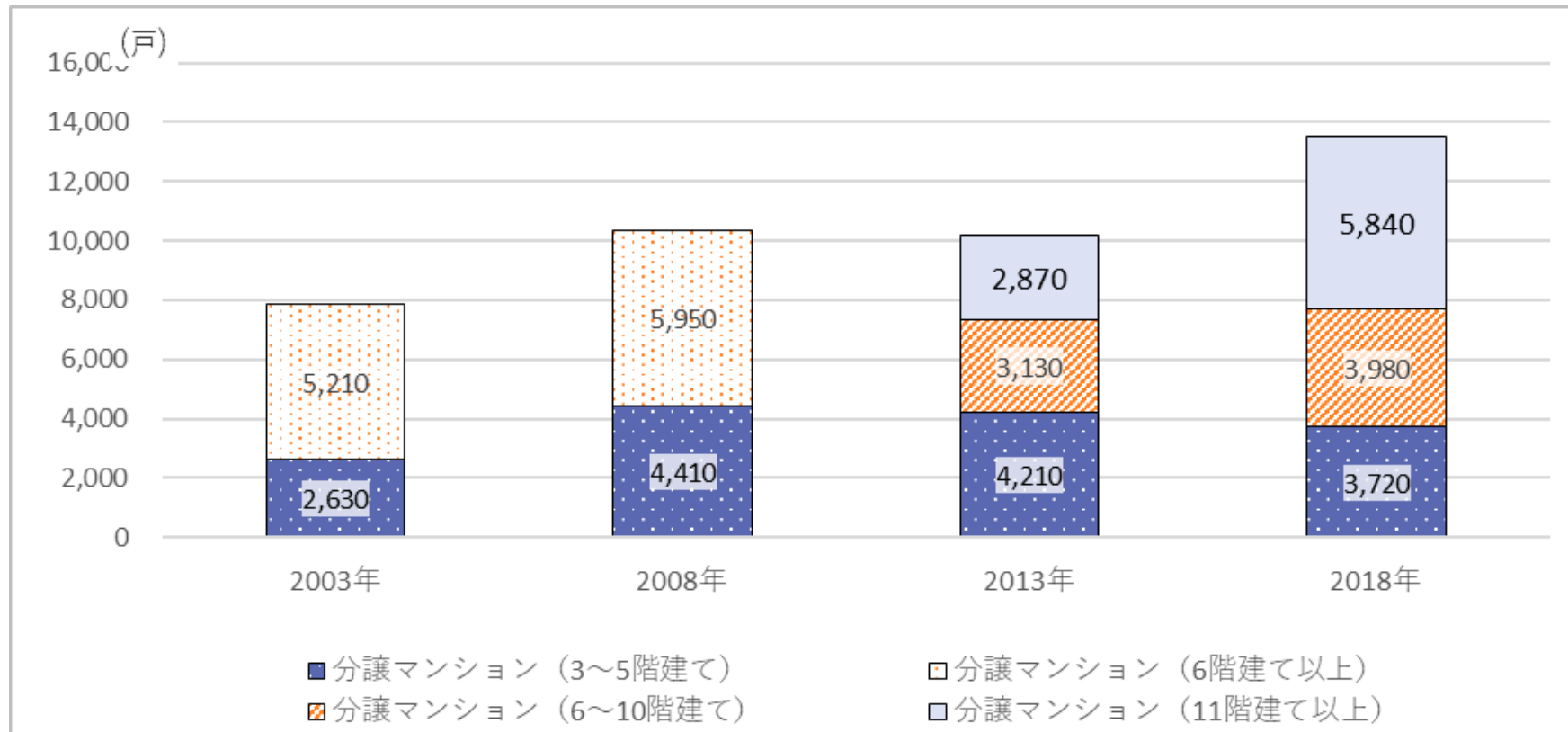
(4) 住宅の現状 2) 建て方・所有者別住宅の現状

(4) 共同住宅

③ 分譲マンションの階高別戸数

●平成25年から平成30年にかけて分譲マンションの階高をみると、3～5階建てが4,210戸から3,720戸へとやや減少し、6～10階建てが3,130戸から3,980戸へとやや増加する一方、11階建て以上は2,870戸から5,840戸へと2倍に増加しており、分譲マンションの高層化が著しくなっています。

◆ 分譲マンションの階高別戸数の推移 ◆
(住宅・土地統計調査)



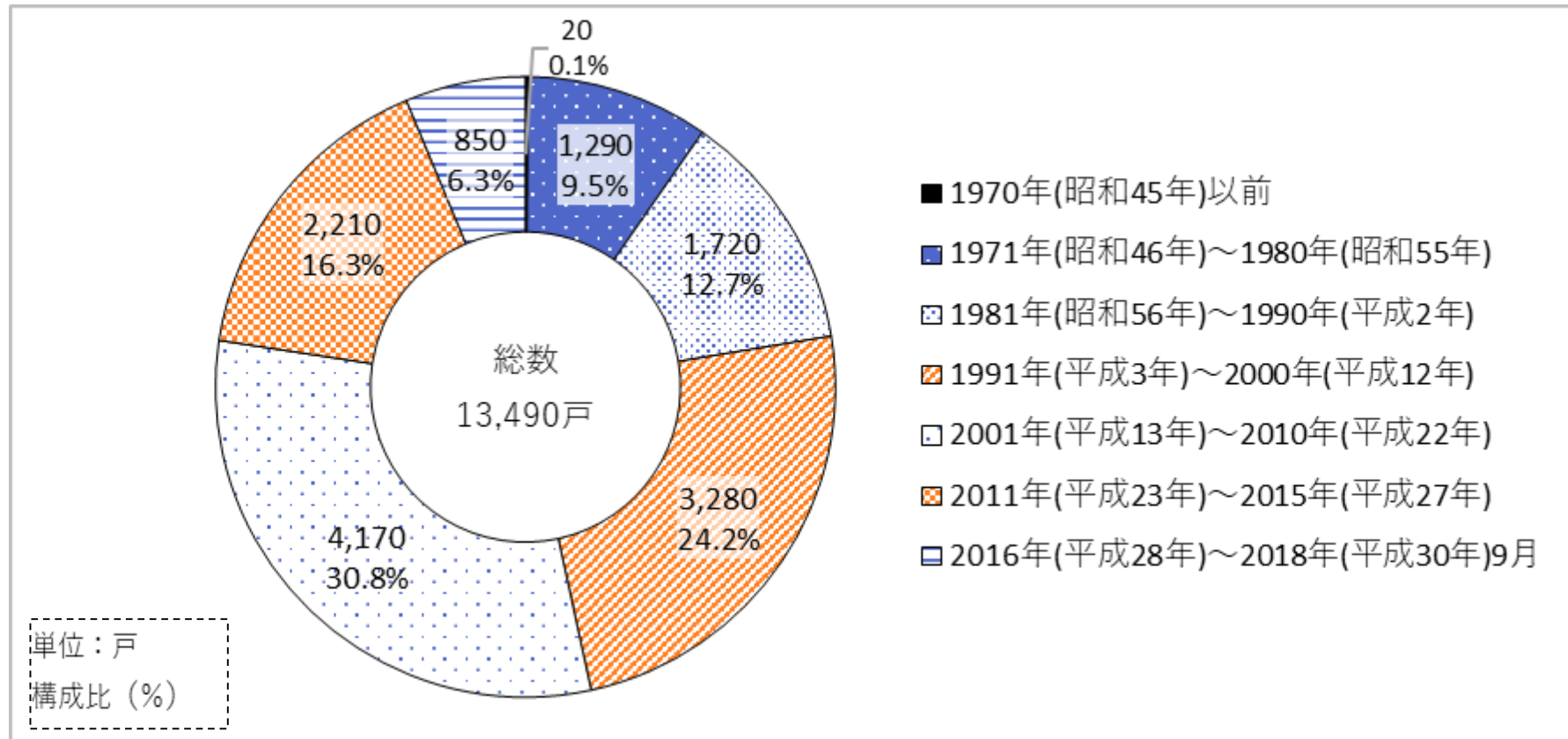
(4) 住宅の現状 2) 建て方・所有者別住宅の現状

(4) 共同住宅

④ 分譲マンションの建築時期

●分譲マンションの建設時期をみると、昭和55年以前に建設された高経年マンション（建設後40年以上経過したマンション）は平成30年時点で1,310戸（9.7%）あります。

◆ 建築時期別の分譲マンションの戸数 ◆
(住宅・土地統計調査)



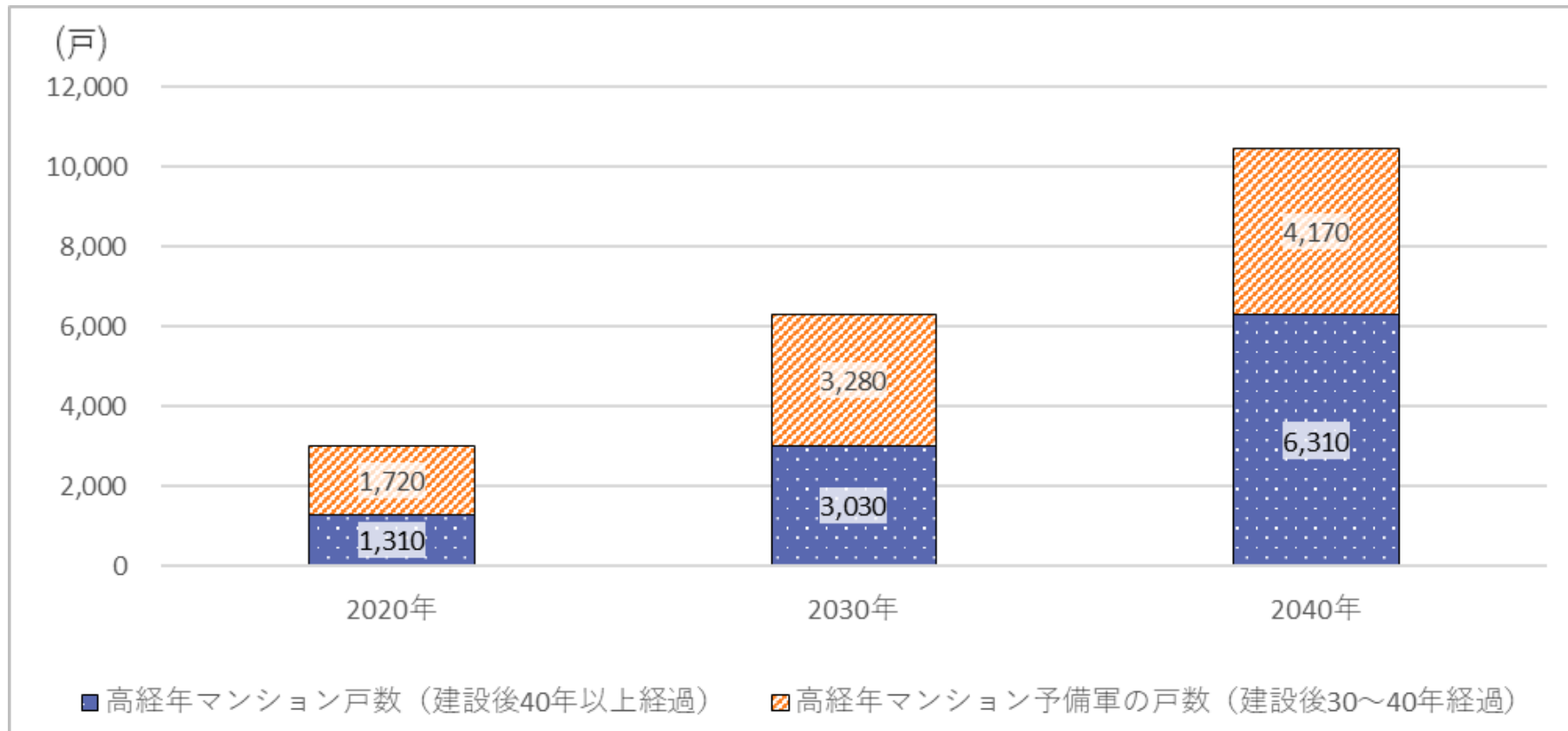
(4) 住宅の現状 2) 建て方・所有者別住宅の現状

(4) 共同住宅

⑤ 高経年マンション戸数の将来推計

●平成30年住宅・土地統計調査による統計値を現有ストックとして固定し経年推移する（老朽化したマンションが将来的に取り壊しを行わず残存する）と仮定した場合、高経年マンションは令和12年に3,030戸（現在の2.3倍）、令和22年に6,310戸（現在の4.8倍）へと著しく増加することが推測されます。

◆ 建築時期別の分譲マンションの戸数 ◆
(住宅・土地統計調査)



3 住宅・住環境に関する市民アンケート調査

- 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

4 分譲マンションアンケート調査

- 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

5 住まいの課題

課題1 超高齢社会への対応

本市では、令和7年をピークに人口は減少する予測となっており、年齢別にみると、令和2年から令和27年にかけては、0～14歳が16.7%、15～64歳は21.3%減少し、65歳以上のみが38.7%増加する予測となっています。世帯構成については、この10年間で子育て世帯が著しく減少した地域や、単身高齢者が著しく増加した地域があり、今後も同様の地域が増加するものとみられます。

本市においては、現在も地域や市民主体の活動が多くありますが、今後も魅力的で持続可能な地域として次世代につないでいくためには、世帯構成等に応じた住まいの選択、多世代が支えあう住まいまちづくりなど地域コミュニティの創出・向上のための住宅施策を展開する必要があります。

課題2 福祉分野と連携した民間賃貸住宅の活用促進

本市では、直近10か年で「持ち家」・「借家」、「戸建て」・「共同住宅」に関わらず、世帯主が65歳以上の割合が増加しており、特に、借家共同住宅に住む65歳以上の世帯においては、58.3%が単身世帯となっています。また、65歳以上の単身世帯の一戸あたりの床面積は29㎡以下の割合がこの10年で2倍に増加しており、収入等の減少に伴い、収入に見合った住宅へ移り住んでいることも予想されます。

このような状況のなか、住宅セーフティネット機能として、高齢者、障がい者、外国人等の住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住宅確保の仕組みを確立する必要があり、福祉分野と連携し、民間賃貸住宅の空き室利用に向けた支援や本市を拠点とした居住支援法人設立促進のための取組が求められます。

(新) 課題3 若者や子育て世代に配慮した住まい・住まい方の促進

本市では、今後人口が減少に転じ、0～64歳の人口は一貫して減少すると推計されているため、子育て世代の数は減少すると見込まれており、この10年間では、実際に子育て世代が減少している地域もみられます。また、市民アンケートの結果、18～39歳の76.5%が「今後も住み続けたい」・「当分は住み続ける」と回答しているなか、「子どもの安全や防犯に配慮した住環境」を重要視していることがわかりました。

若者や子育て世代が今後も住み続けたいと思えるような住まい・住まい方を目指し、若者が暮らしやすく、子どもを産み育て、かつ安心して成長できる地域社会の創出に向けた施策の検討が求められます。

課題4 増加する空き家への対応

本市では持ち家率が69.3%と、全国や神奈川県と比較してもやや高く、65歳以上の人口増加も予測されています。そのため、所有者の高齢化が進み、施設への入所や家族との近居等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。

所有者が住んでいるうちから当事者意識を持つことができるよう発生予防に向けた取り組みのほか、適切に管理されない空き家は、まちの魅力低下につながるため、地域の課題として解決策を検討する体制の構築や、地域の福祉や活力向上のための空き家の利活用が必要となっています。

課題5 新たな住まい方への住宅戦略の構築

コロナ禍を契機として、本市では、平成26年から令和3年にかけてテレワークの普及等により、20～49歳の転入者数が約1.5倍に増加しており、働く場所に関わらず、住みたい場所に住むなど「新たな日常」が広がりつつあります。

「新たな日常」により、あらゆる世代が日中も住む場所に滞在するようになったことも影響し、市民アンケートの結果では、「緑や景観・街並みの魅力が高まる施策」について、どの世代も35%以上が期待していると回答しています。

ポストコロナにおける住まい方の多様化やデジタル環境向上へのニーズに応えつつ、新たな住み手の受入れ、新たな住まい方の提案等に取り組む必要があり、まちの魅力を高める住まい方の発信など、住宅施策における「ちがさきらしさ」の魅力向上が求められます。

課題6 災害に強い住まいづくり

近年、頻発化・激甚化しており、本市においては大規模地震等により、木造建物が密集している地域では、建物の倒壊や同時多発的な火災の発生による大規模延焼火災の危険性が高くなっています。

本市では自然災害への対応として、ハード・ソフトの両面から防災・減災対策を推進していますが、市民アンケート調査では、今後の住宅施策として「災害リスクへの対応力が高まる住宅施策」が重要視されています。

更なる安全・安心の確保に向け、住宅の耐震化促進等によって被害を未然に防止できるよう、災害に強い住宅・住環境の形成、及び被災後の速やかな住宅復旧・復興への対策として、災害により住宅を失った被災者に対して、一時的な居住の安定確保が求められます。

課題7 自然環境への配慮

建築物省エネ法が改正され（令和4年6月17日公布）、令和7年4月に施行された後は、原則すべての新築住宅に対して省エネ基準の適合が義務付けられることとなります。本市においても、これまで環境に配慮したさまざまな取り組みを行ってきましたが、市民アンケート調査では、住まいの省エネ化など環境性能に対する満足度が低いことが明らかになっています。

事業者等と連携し、脱炭素社会の実現に向けた良質な住まいの供給や維持管理、流通を促すような環境づくりを目指す必要があります。

(新) 課題8 マンション管理適正化への対応

本市の分譲マンションの戸数は、直近15年間で1.7倍に増加しており、高層化も著しくなっています。一方、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、市内の高経年マンション（建設後40年以上経過）は令和12年には現在の2.3倍へ増加すると推測しており、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。

マンション及びその周辺における良好な居住環境の確保を図り、安全で安心な住まいまちづくりを推進するため、マンション管理の健全化、マンション維持再生等の取組を促進する必要があります。

6 課題解決のための取組（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 ～

取組1 誰もが安心して住むことができるセーフティネットの構築

（課題1～4）

高齢者や若者・子育て世代など誰もが安心して住むことができるよう、「住まいの相談窓口」や「茅ヶ崎市居住支援協力不動産店登録制度」、「茅ヶ崎市居住支援協議会」を引き続き実施するとともに、住まいに関する情報の周知や、民間賃貸住宅の空き室や増加する空き家等の活用の方策についても、検討を進めていきます。

また、特に高齢化が進捗する地区などにおいて、あらゆる世代が地域で住み続けることができるための地域へのコミュニティ支援などの取組を展開していきます。

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 ～

取組2 空き家の発生予防や利活用などの一体的推進

(課題4)

空き家の増加が懸念されているなか、本市の特徴として持ち家率が高いため、住んでいるうちから自宅を空き家にしないよう、「住まいの終活セミナー」の開催など、当事者意識を持って考えるきっかけづくりを行います。

また、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向上を支援する施策を検討します。

取組3 マンション管理の適正化

(課題8)

市内の高経年マンションの急激な増加が予想されているなか、マンション管理適正化推進法の改正に伴い、分譲マンションの管理適正化が求められています。

管理組合等によりマンションが適切に管理され、市民にとって安全・安心な居住環境となることを目指し、管理適正化に関する情報や、「住まいの相談窓口」を通じた県マンション管理士会によるアドバイザー派遣等について、管理組合への発信等を実施していきます。

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 ～

取組4 安心・安全な住まいづくり

(課題3,6)

近年、頻発化・激甚化している自然災害への対応として、引き続き関係課と連携し、住宅の耐震性の向上等による災害に対する居住環境の安全性の確保や、災害時における住まいの速やかな確保を図ります。

また、地域での安全・防犯対策をより進め、若者や子育て世帯も安心して過ごすことができ、子どもを産み育てたいと思うことができる安全や防犯にも配慮した住まい・住まい方の促進を行います。

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～

取組5 「ちがさきらしい」住まいづくりの推進

(課題5)

住まい方の多様化やデジタル環境向上などあらゆる世代の新たなニーズを捉え、まちの魅力を高める住まいづくりについて「ちがさきらしさ」を発信し、多様なライフスタイルや暮らし方などの魅力を高める取り組みを進めていきます。

また、子育て世帯に配慮したゆとりある住まいづくりの推進などを展開していきます。

取組6 地域コミュニティの活性化促進

(課題1)

今後も持続可能な地域として次世代につないでいくため、コーディネーターの派遣等を通して、まちの魅力のさらなる向上を目的とした市・専門家・地域住民等が連携するネットワークを構築していきます。併せて、高齢化が進捗する地域や子育て世帯が増加している地域、空き家が増加している地域など、それぞれの地域に合ったかたちでの支援を行うことで、コミュニティの活性化を促します。

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～

取組7 自然環境へ配慮した住まいづくり

(課題7)

本市の特徴である温暖で恵まれた自然環境を活かし、引き続き関係課と連携し、省エネルギー化や長期優良住宅などの普及を行うとともに、本市の特徴である温暖で恵まれた自然環境を活かし、風や太陽光などを取り入れた、脱炭素社会の実現に向けた住まい・住まい方の推進が必要です。

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～

取組8 官民連携による民間賃貸住宅の活用促進

(課題1～4)

高齢者や若者、子育て世帯などが安心して暮らすことのできる住まいの確保を目指し、「茅ヶ崎市居住支援協議会」の実施等により、福祉部門や民間事業者と連携し、住宅確保要配慮者が安心して暮らせる、同時に大家が安心して貸すことのできる住宅確保の仕組みを確立していきます。

また、民間賃貸住宅の空き室が利用できるよう、居住支援法人の設立促進やセーフティネット住宅の登録促進などの支援を検討し、実施します。

取組9 ライフステージに応じた住み替え対策の検討

(課題1～5)

どの世代においても、ライフステージの変化や世帯人員の増減などに応じて、希望の間取りや場所の住まいへ柔軟に住み替えができるような仕組みの検討を行うとともに、JTI（一般社団法人移住・住みかえ支援機構）のマイホーム借り上げ制度等の既存の制度の周知を行います。

また、多様な住み替えの選択肢として、事業者等と連携し、リフォーム・リノベーションの促進を図ります。

7 プランの実現に向けて

○市民・民間事業者・行政の連携

本市では、「住まいの相談窓口」を設置し、住まいに関する様々な相談を受け付けており、その相談数は著しく増加しており、内容も多岐に渡っています。施策を効果的に展開するため、市民・民間事業者・行政（庁内連携を含む）の連携を強化してまいります。

○茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会の開催

本プランに掲げる将来像の着実な実現に向けて、引き続き「茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会」にて取り組みの進め方や改善点を検討し、連携・協働のあり方などについて工夫や意見を出し合うことで、進行管理を行ってまいります。