

茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン 改定（骨子案）

茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会

目次

- 1 第3回住まいづくり推進委員会での論点・・・・・・・・・・ 2
- 2 茅ヶ崎市の住宅をめぐる現状・・・・・・・・・・ 3
- 3 住宅・住環境に関する市民アンケート調査結果・・・・・・・・ 3 2
- 4 分譲マンションアンケート調査結果・・・・・・・・・・ 3 3
- 5 住まいの課題・・・・・・・・・・ 3 4
- 6 将来像実現のための方針と取組・施策（例）・・・・・・・・ 4 3
- 7 プランの実現に向けて・・・・・・・・・・ 7 7

1 第3回住まいづくり推進委員会での論点

■アクションプランの改定に向けて

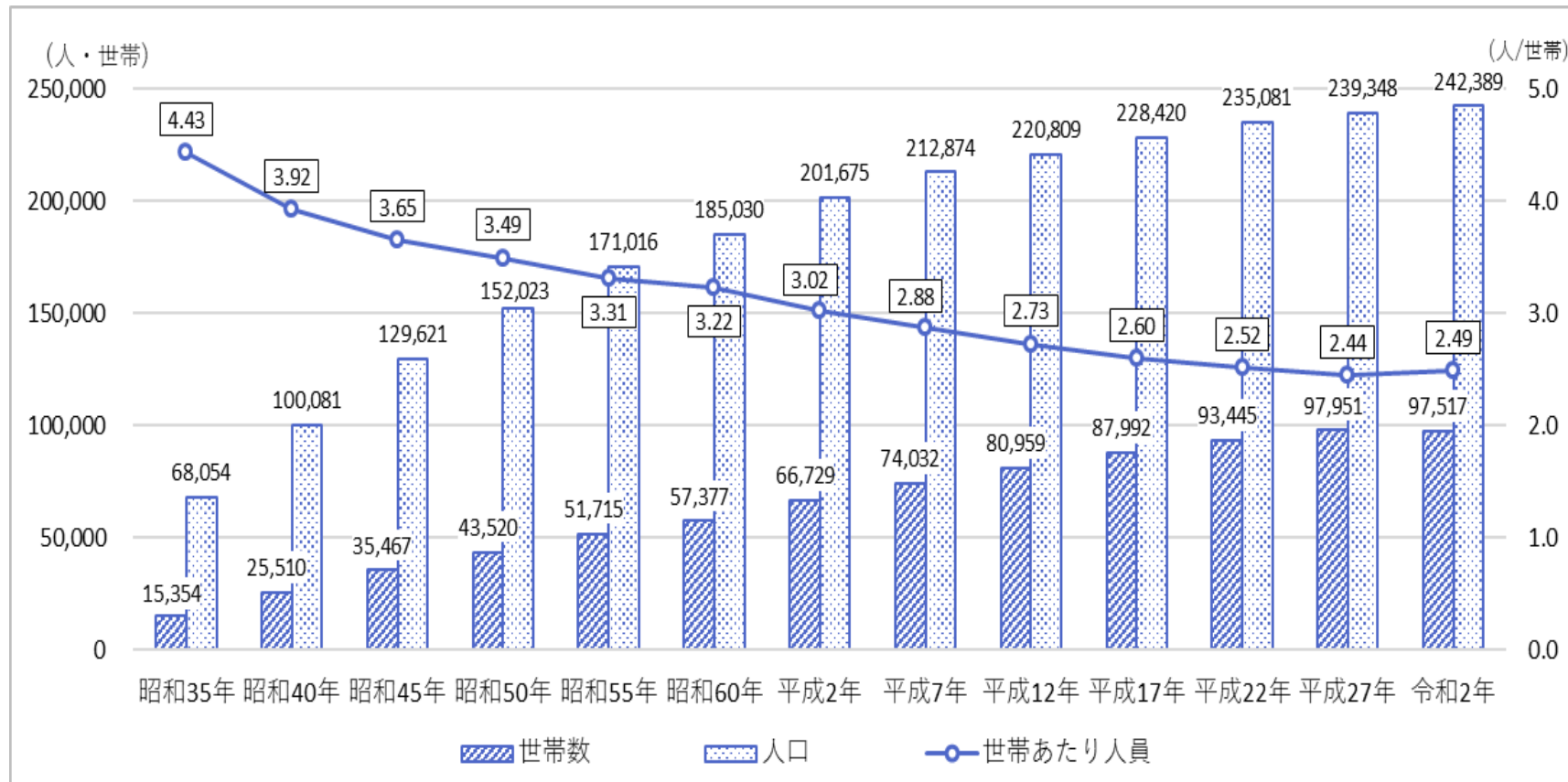
- 「6 課題解決のための取組（案）」に記載の各施策が適切か検討し、10年後の目標についてご意見をいただく。

2 茅ヶ崎市の住宅をめぐる現状

(1) 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)

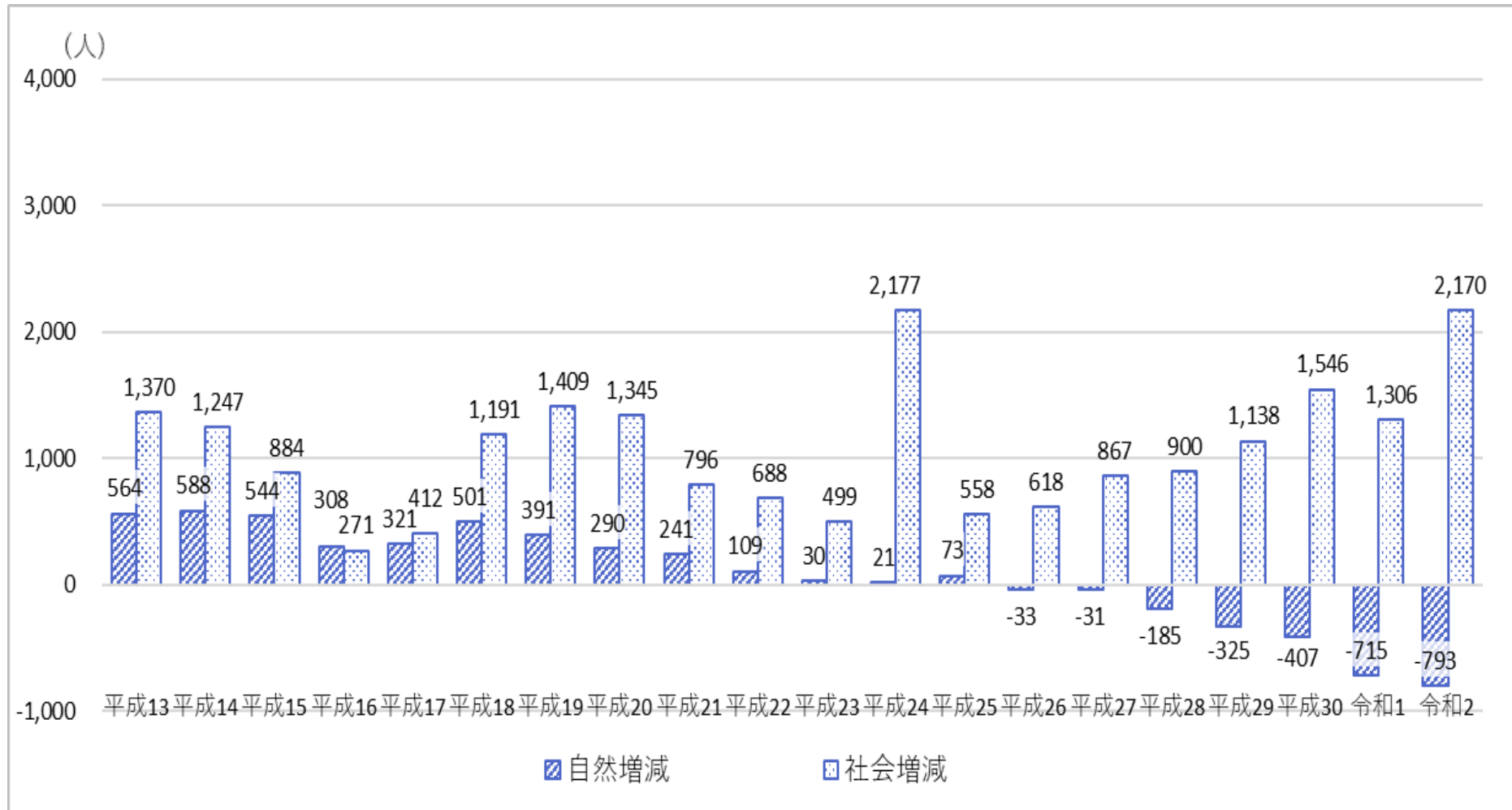


(1) 本市の概況 1) 人口・世帯

●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）

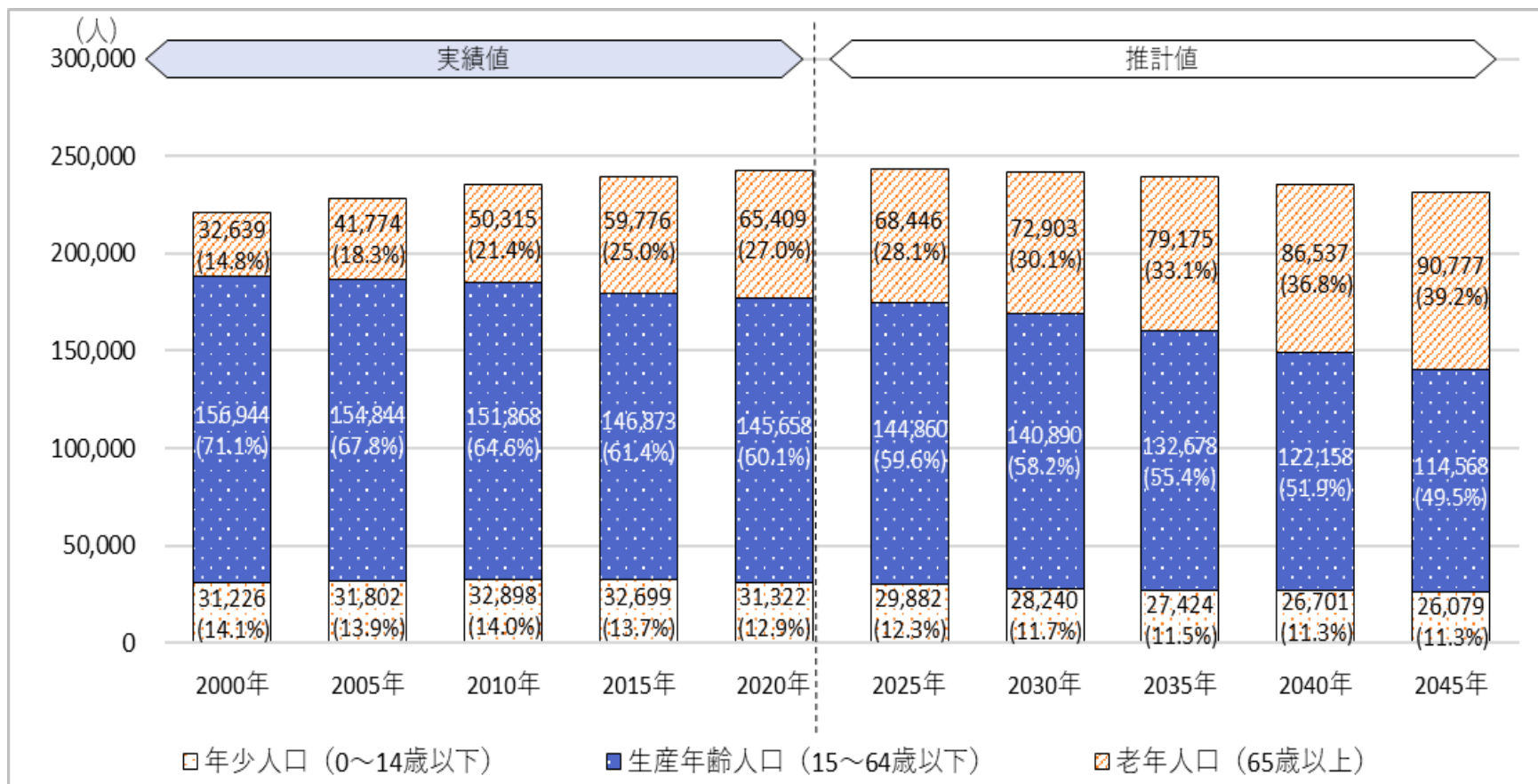


(1) 本市の概況 1) 人口・世帯

●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))

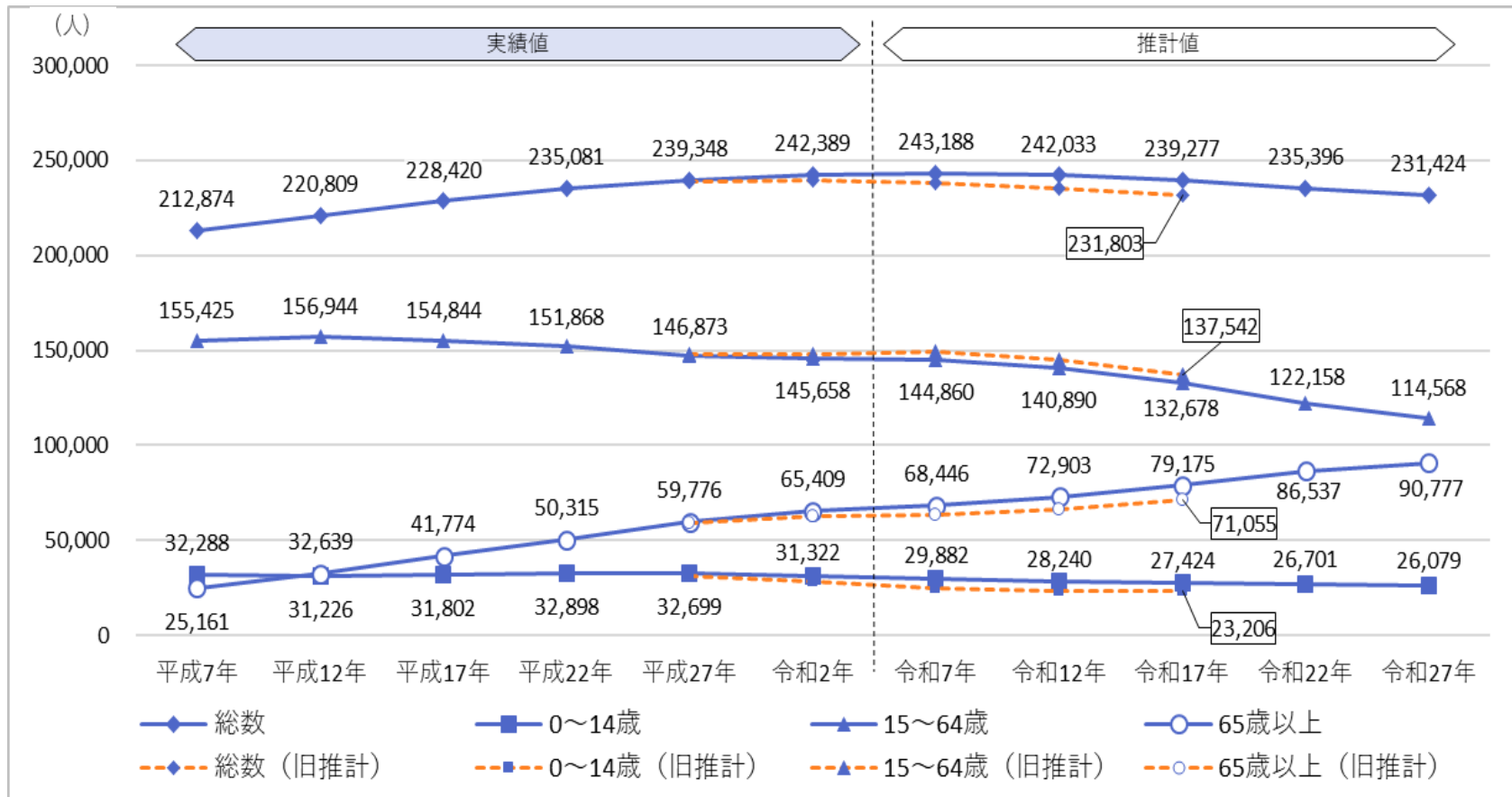


(1) 本市の概況 2) 将来人口推計

● 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))



(1) 本市の概況 3) 地域別類型の特徴

◆ 地域類型の特徴 ◆

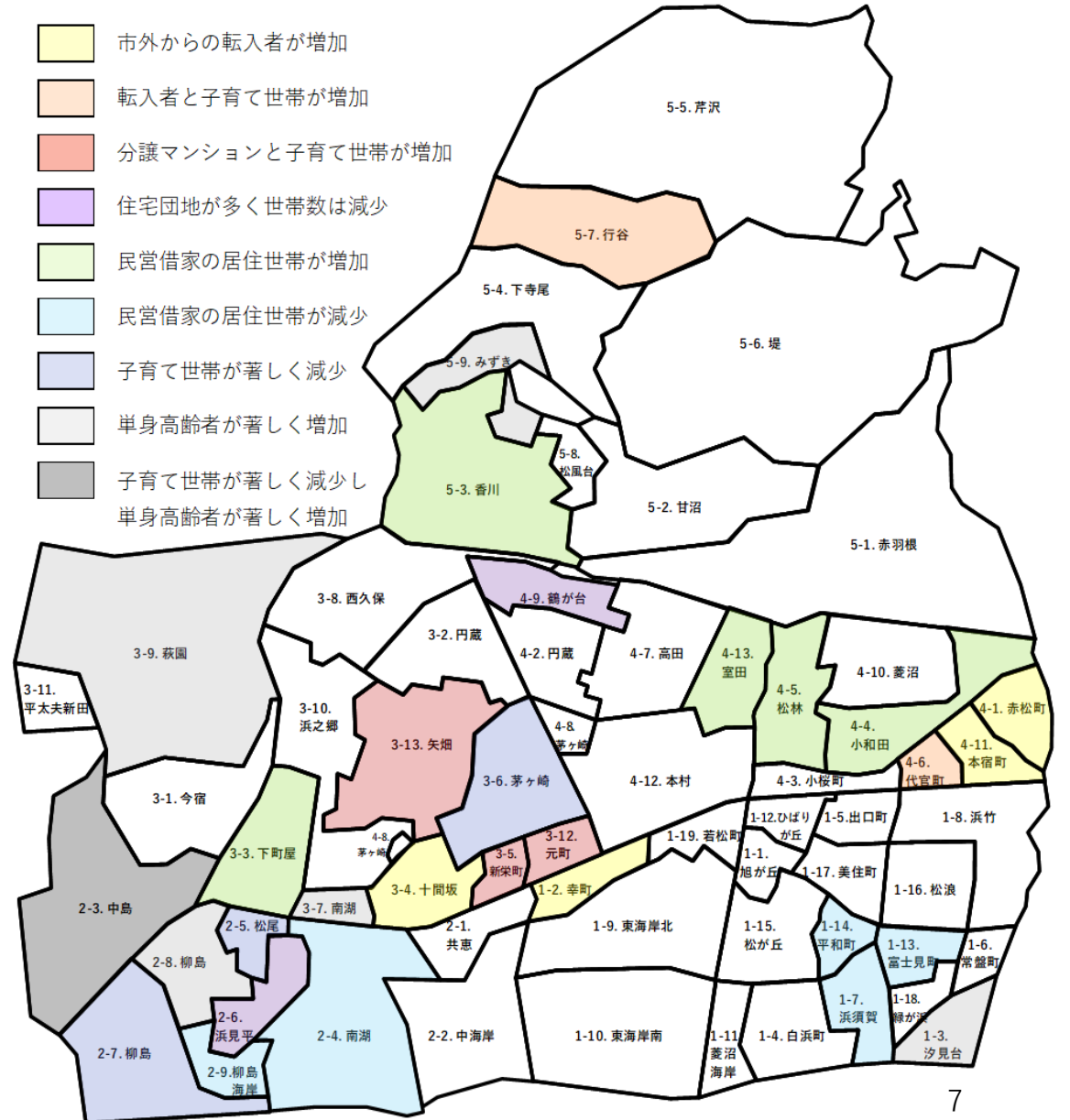
(平成22年・令和2年国勢調査に基づき地域区分別データを集計)

●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、
市外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。

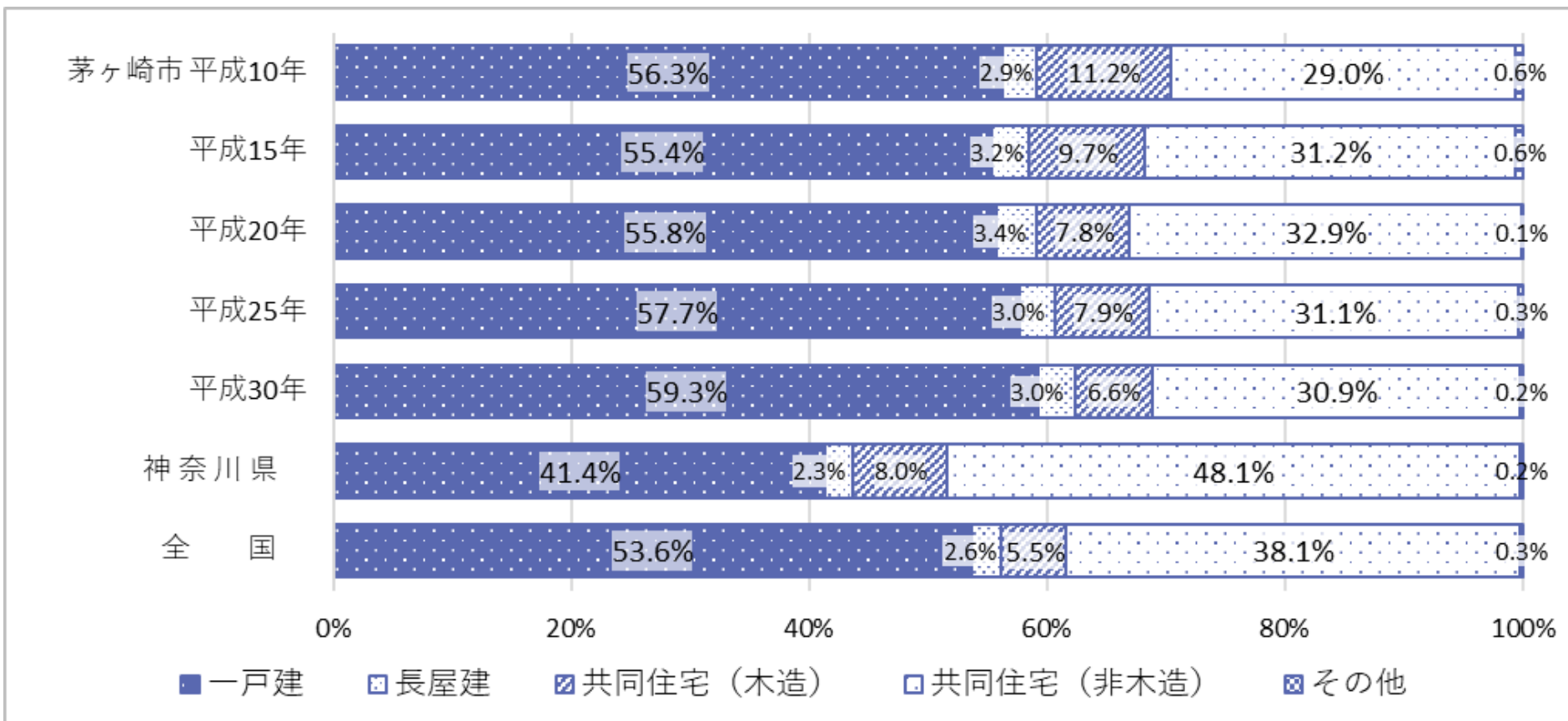


(2) 住宅の現状 1) 住宅の概況

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) ◆

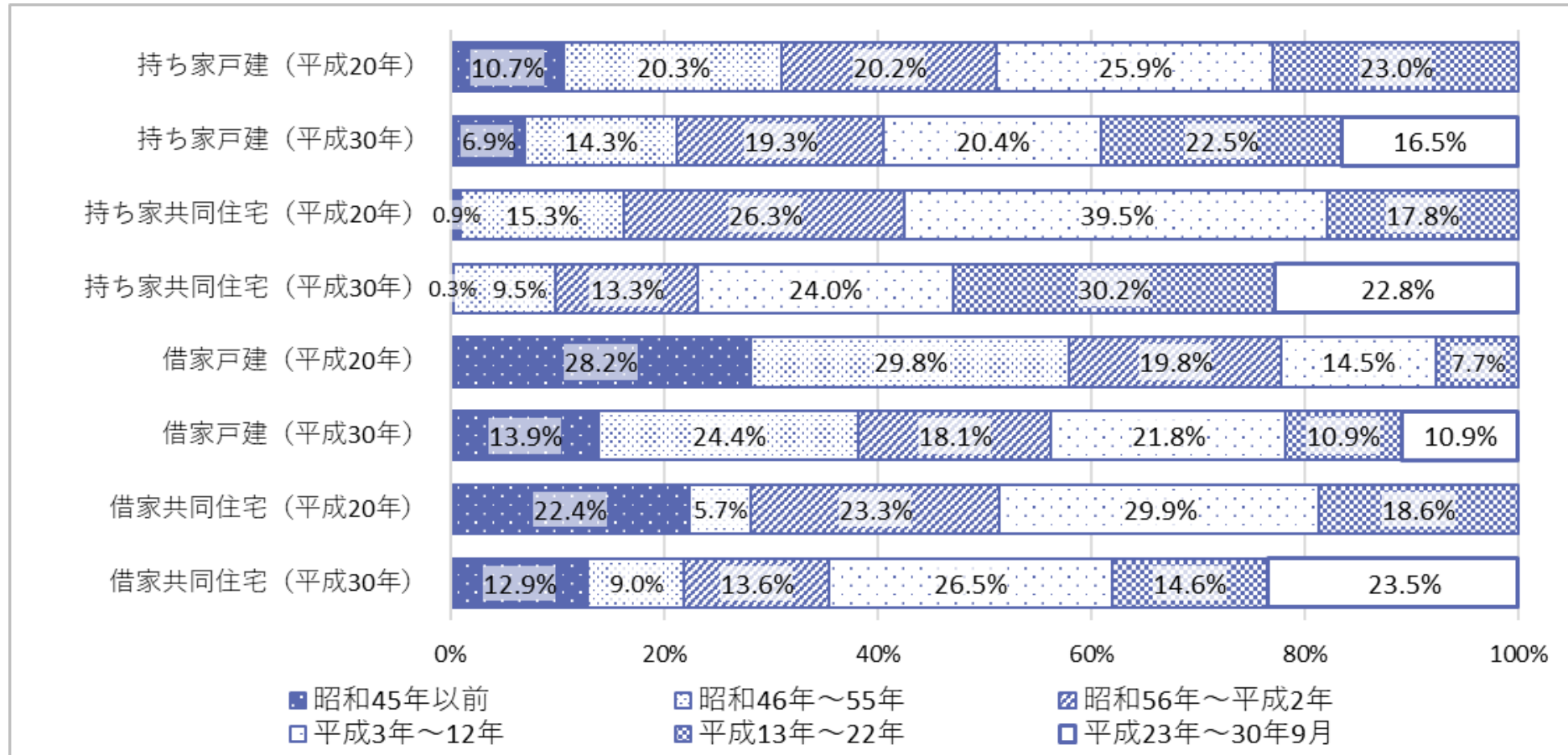


(2) 住宅の現状 1) 住宅の概況

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)

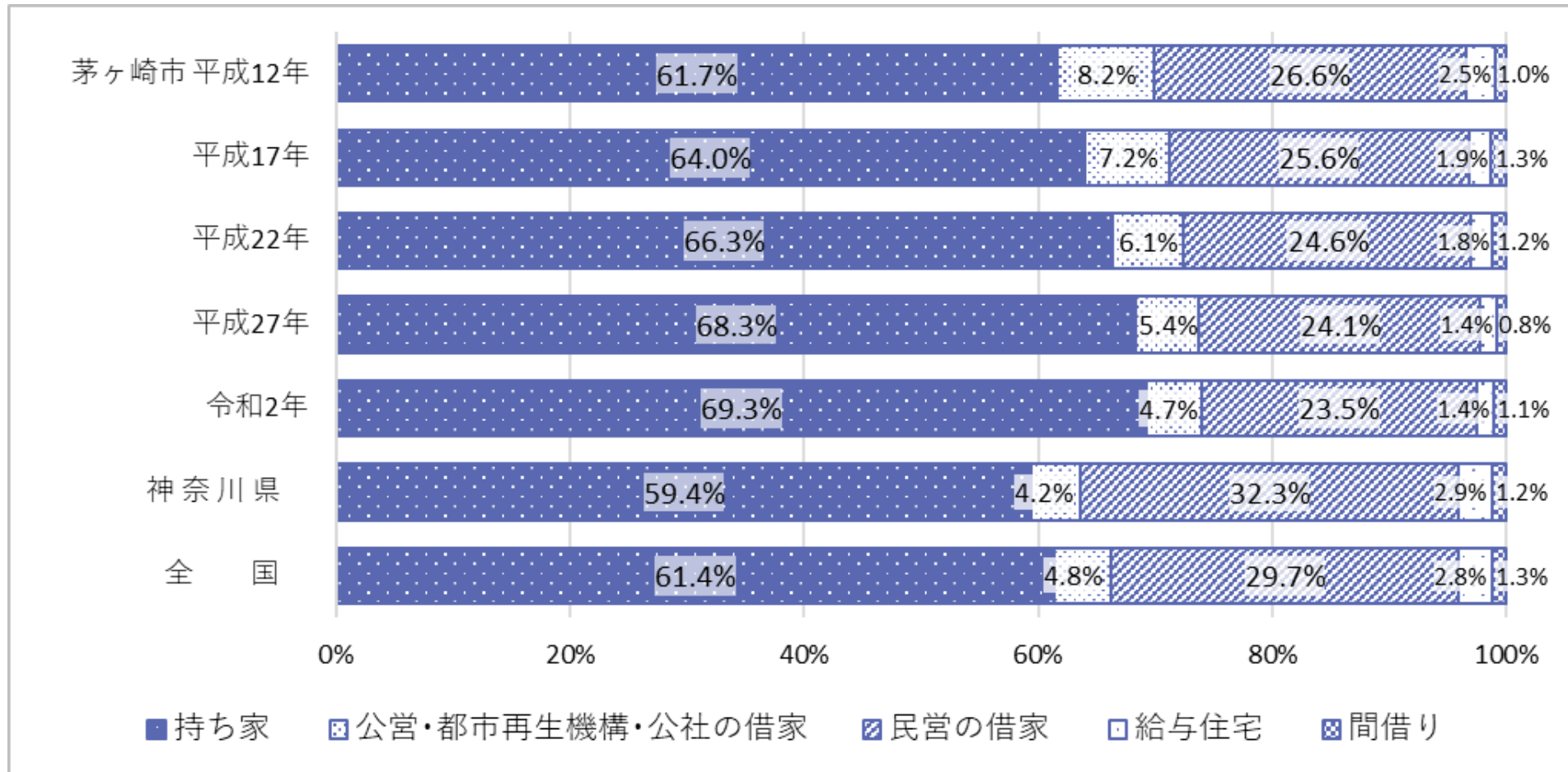


(2) 住宅の現状 1) 住宅の概況

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)

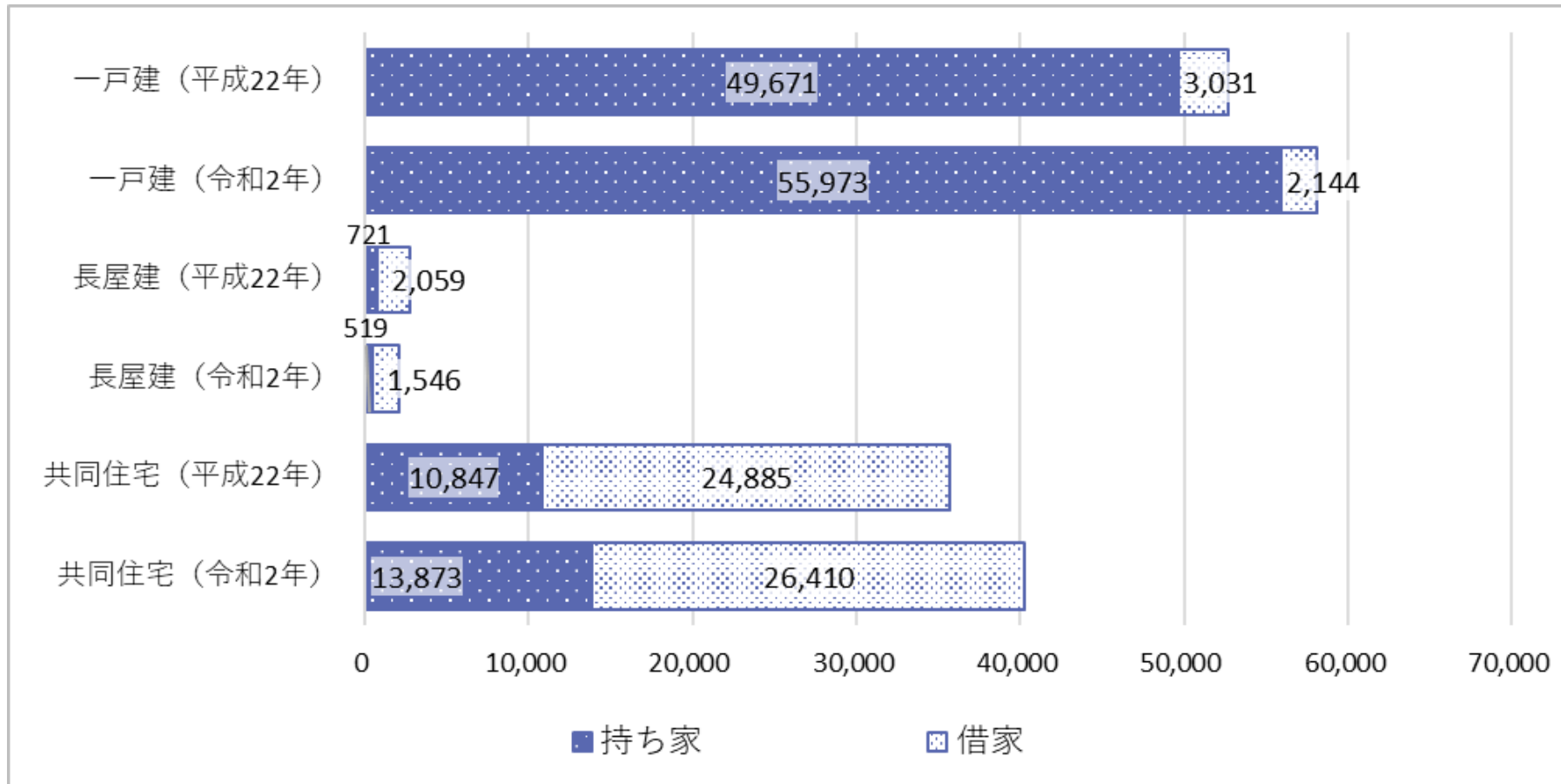


(2) 住宅の現状 1) 住宅の概況

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)

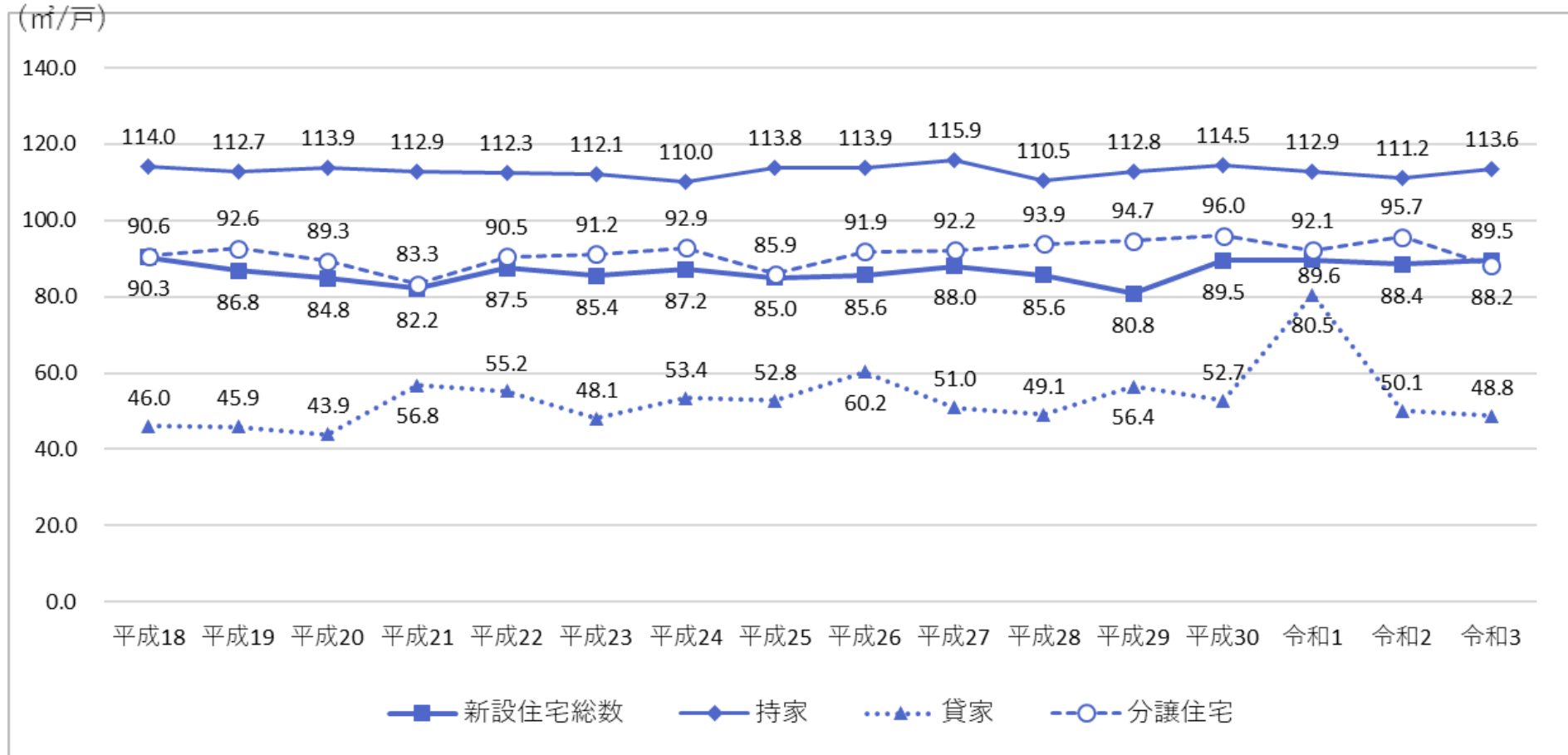


(2) 住宅の現状 1) 住宅の概況

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)

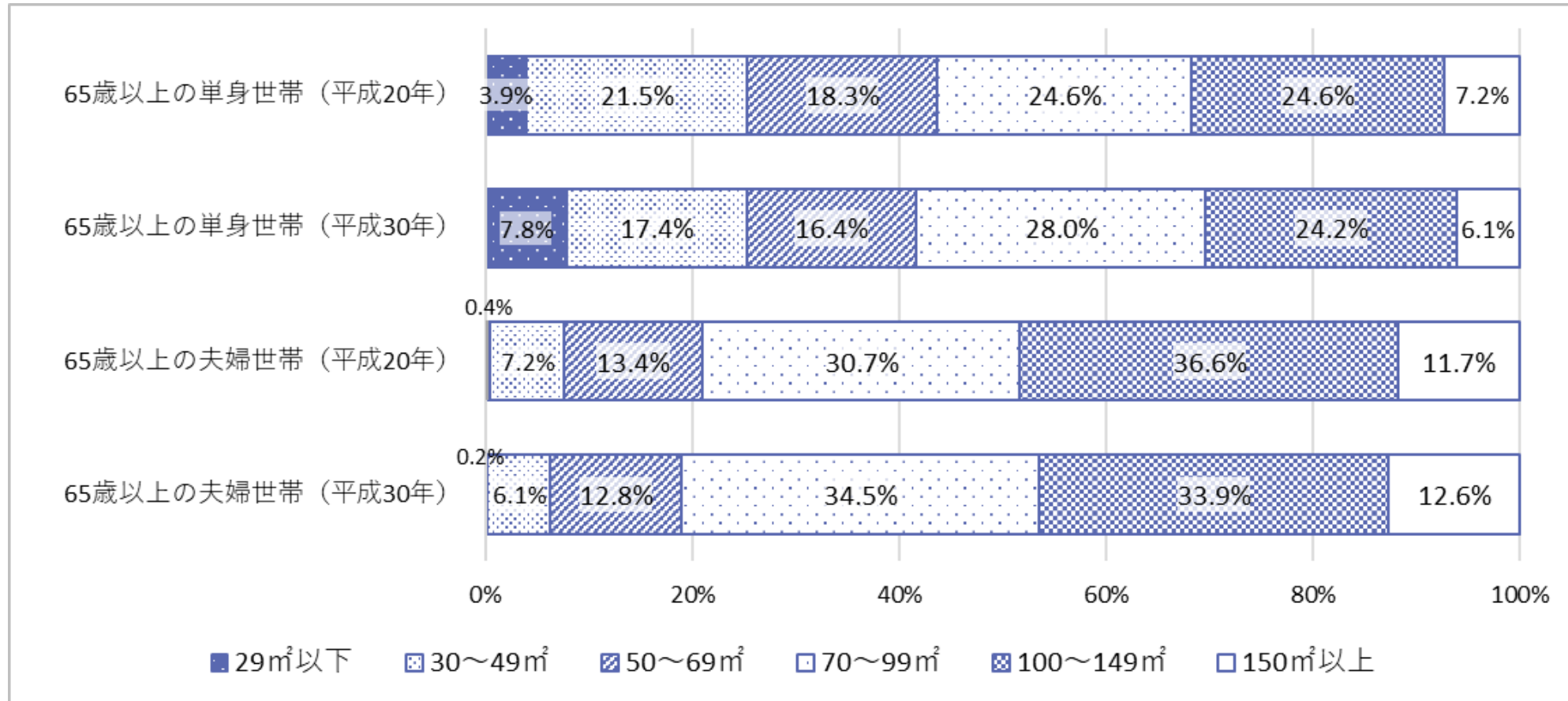


(2) 住宅の現状 1) 住宅の概況

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)

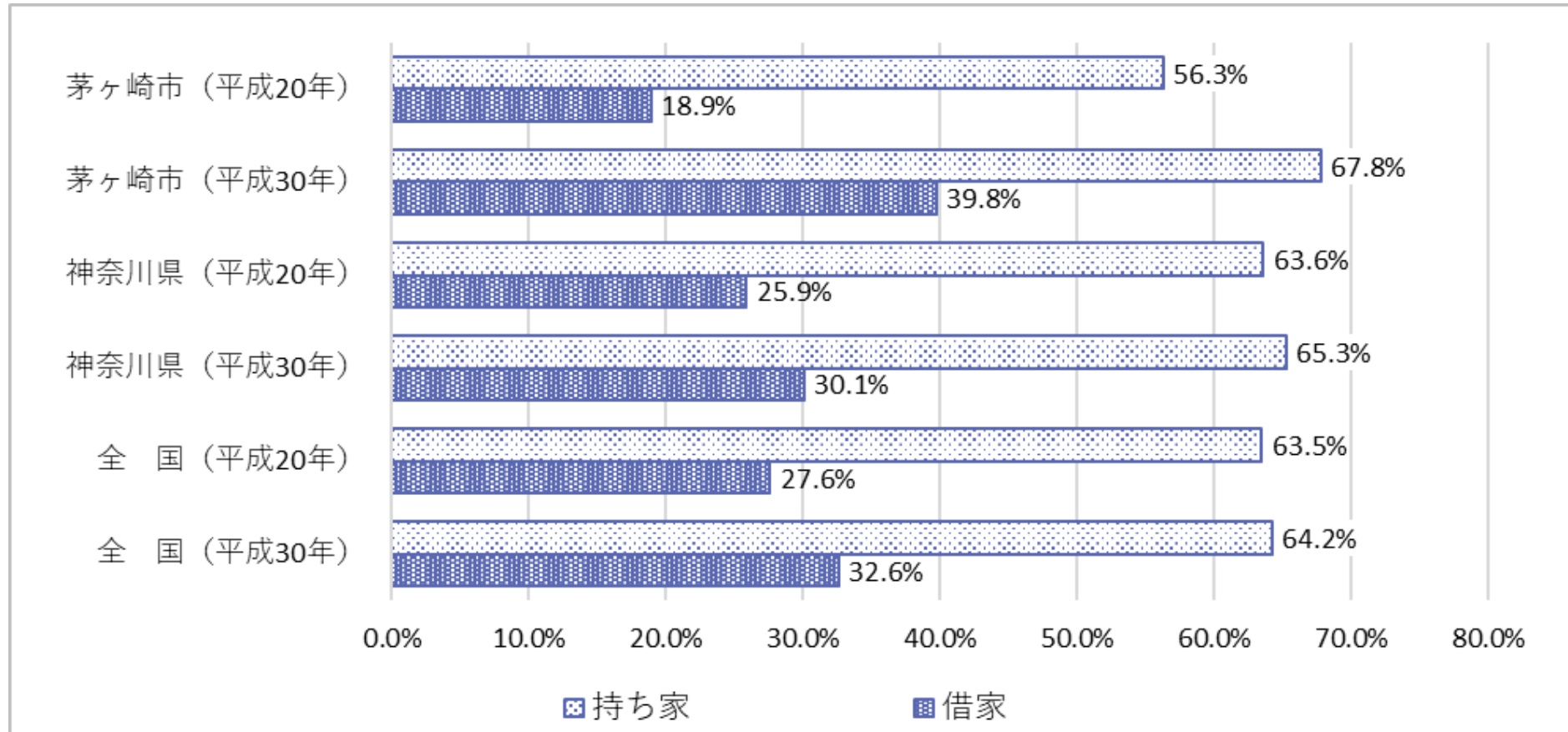


(2) 住宅の現状 1) 住宅の概況

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。

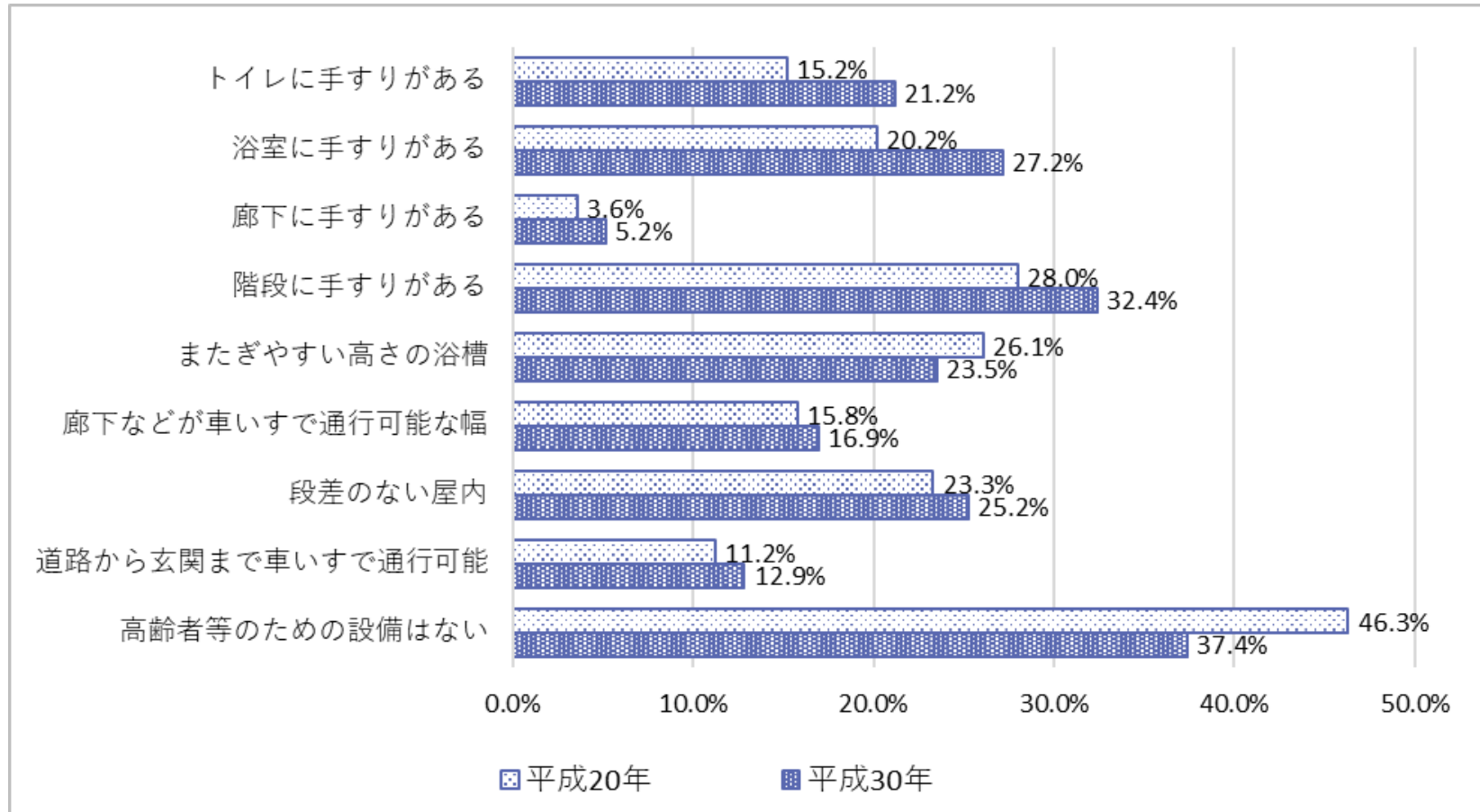
◆ 高齢者のための設備を備えた住宅の割合 ◆ (住宅・土地統計調査)



(2) 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)

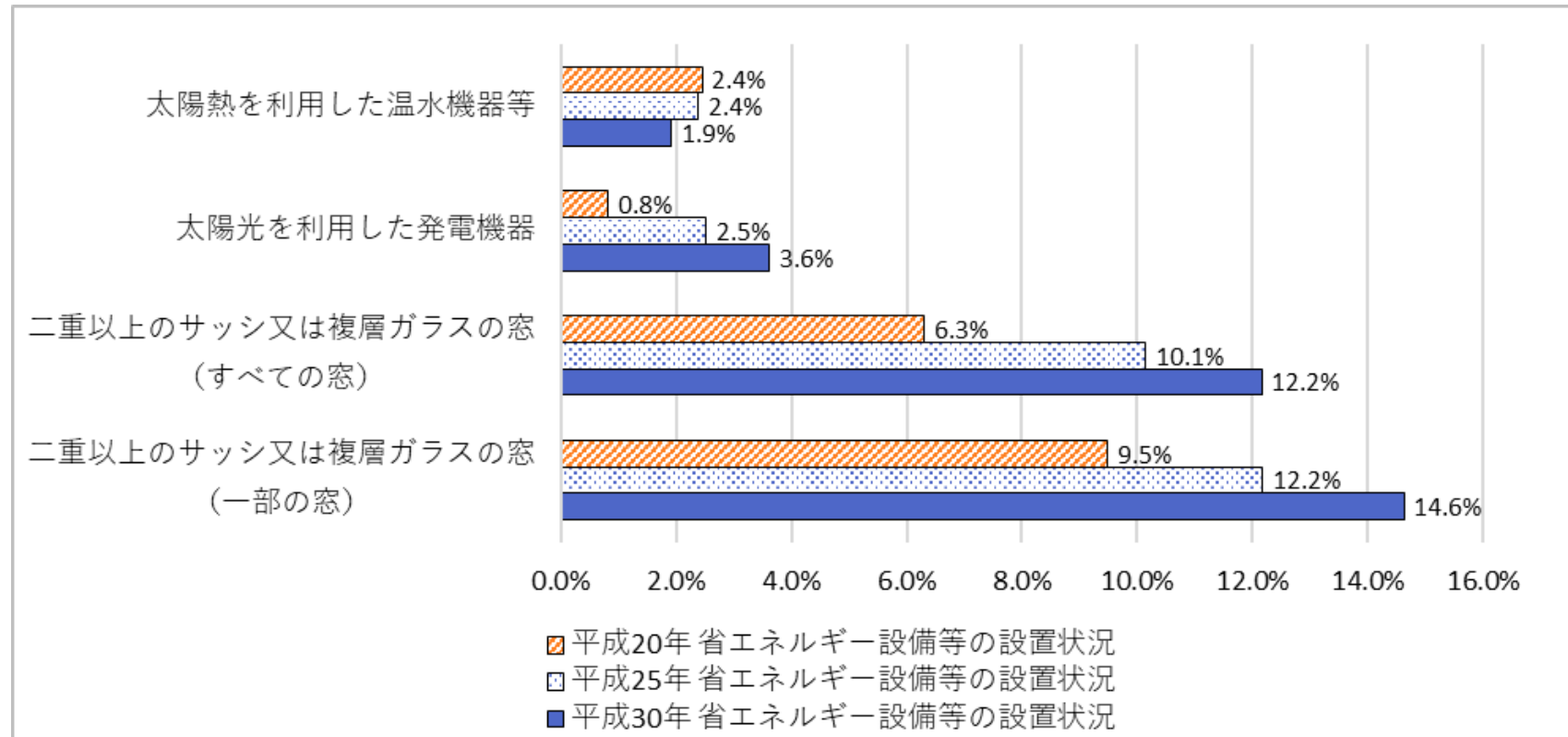


(2) 住宅の現状 1) 住宅の概況

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)

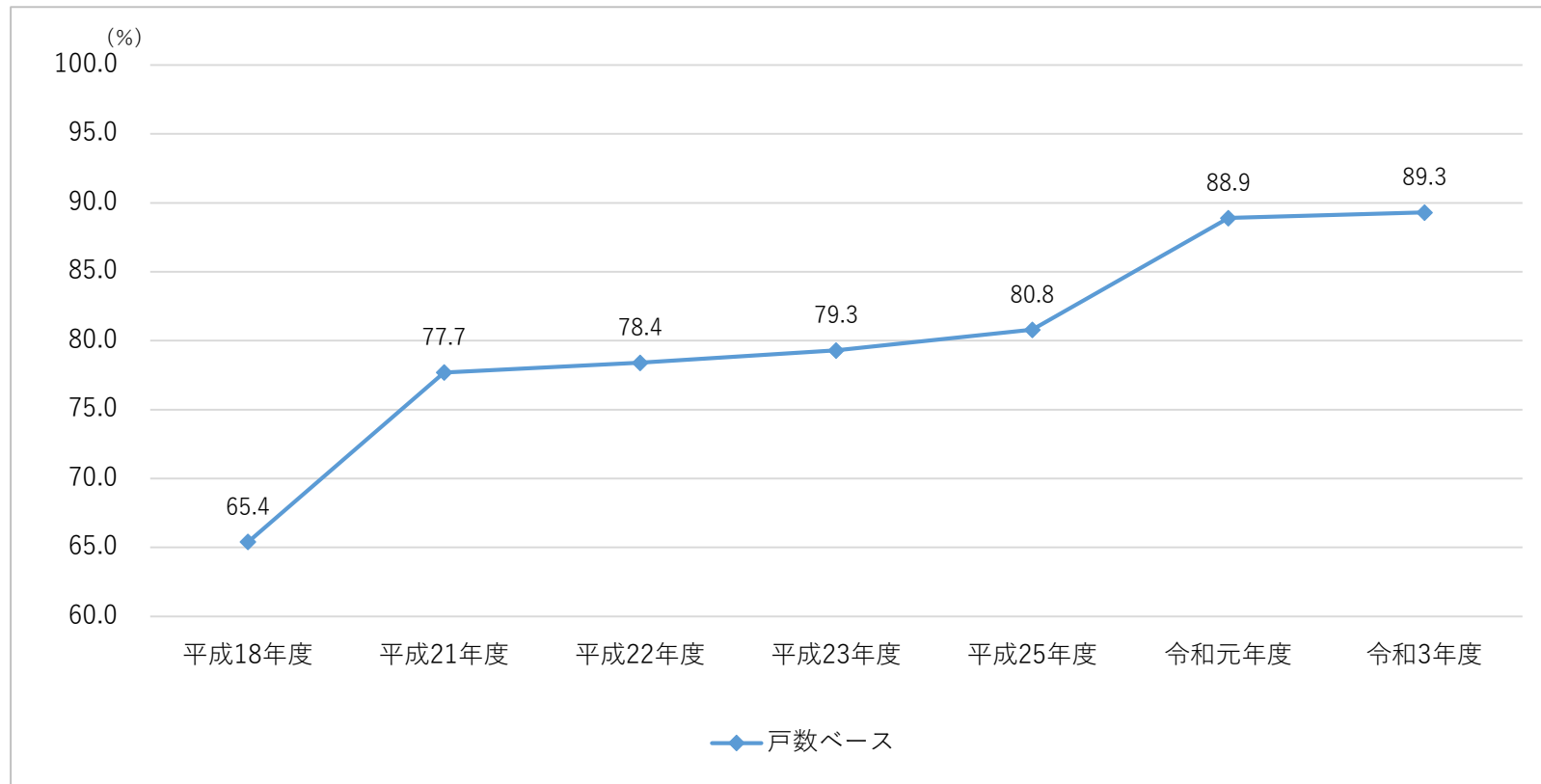


(2) 住宅の現状 1) 住宅の概況

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))

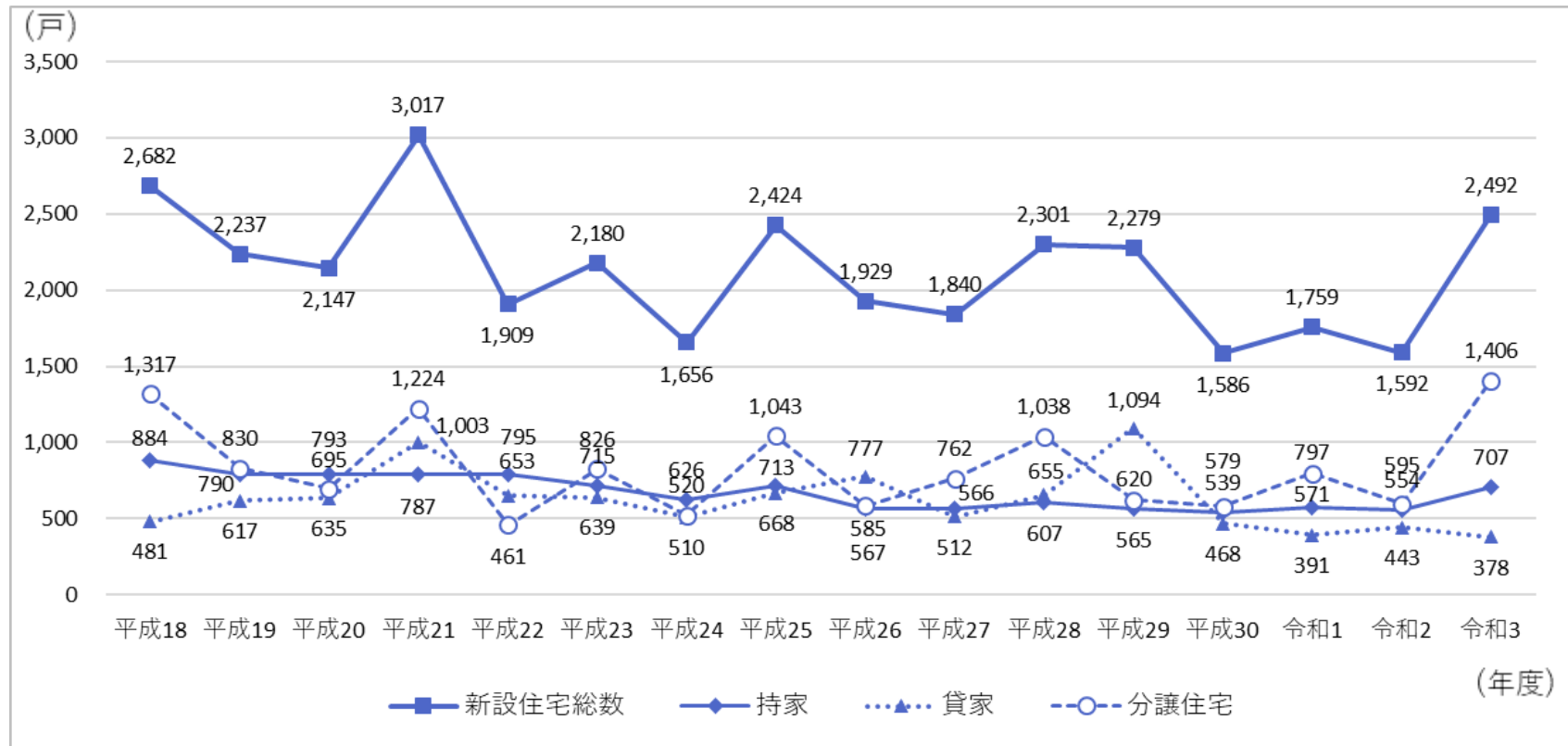


(2) 住宅の現状 1) 住宅の概況

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)



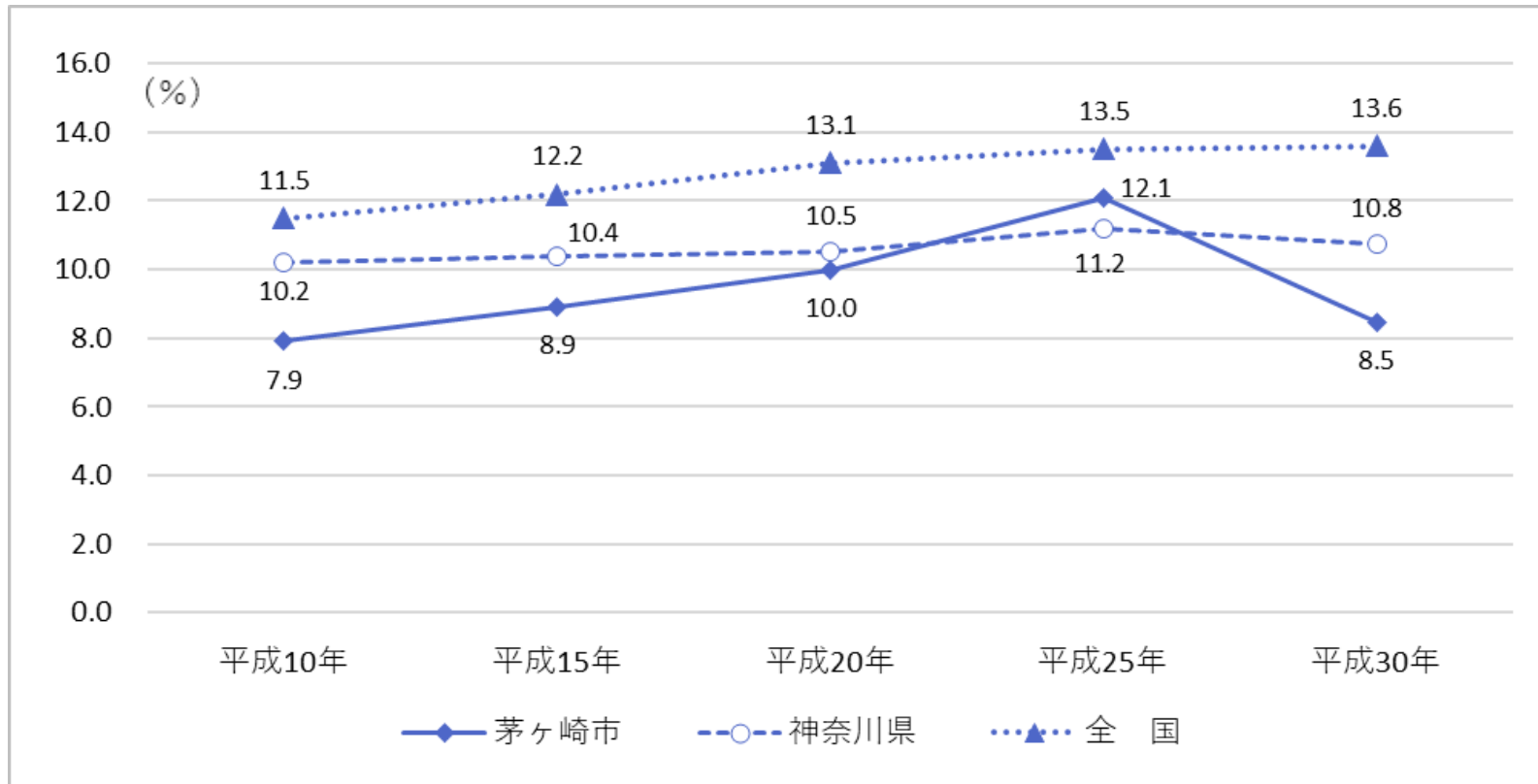
※「給与住宅」の供給は平成20,21,28,令和3年度のみで戸数も極端に少ないため表示しない

(2) 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。

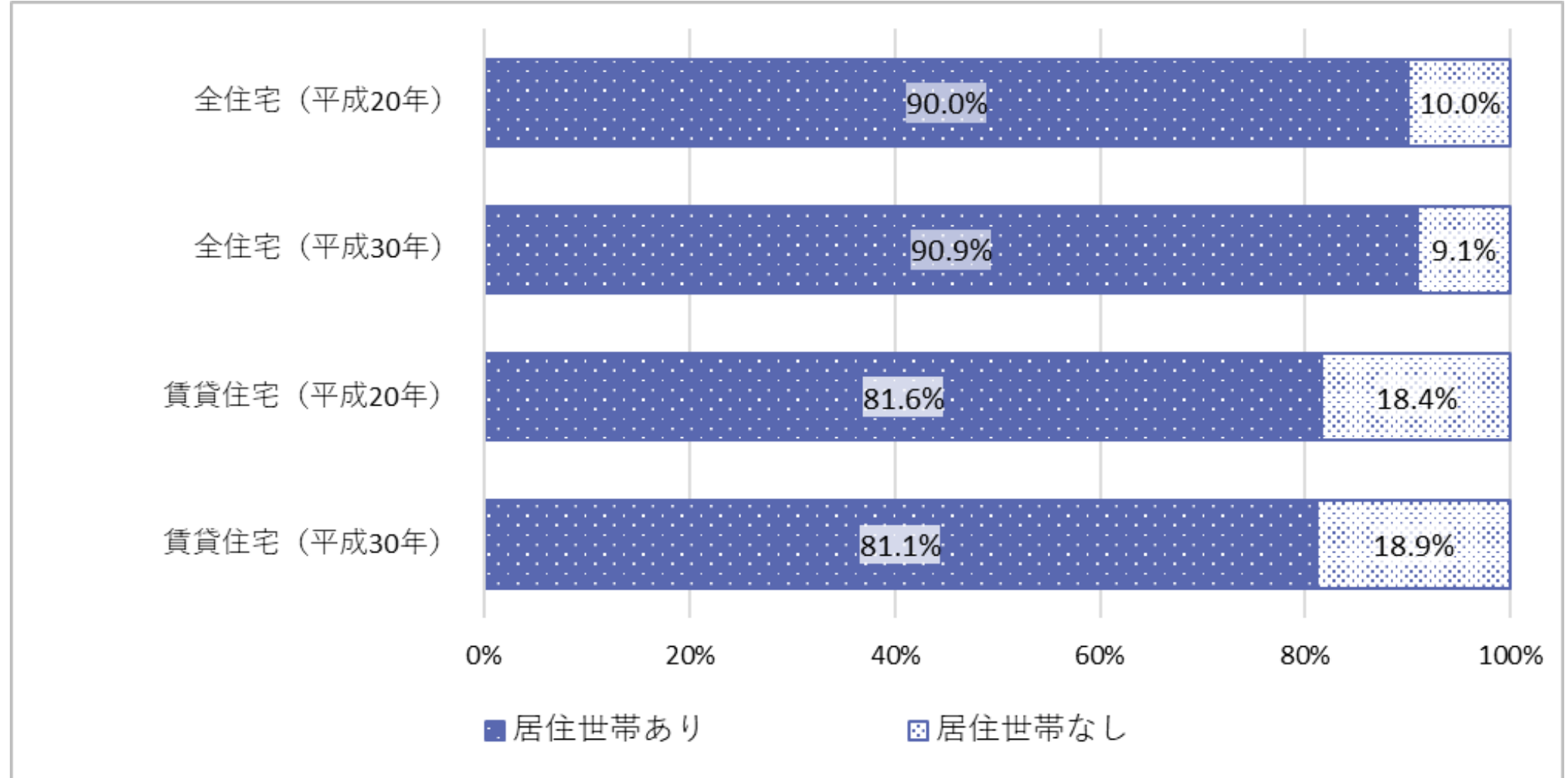
◆ 空き家率の推移 ◆
(住宅・土地統計調査)



※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。

(2) 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)

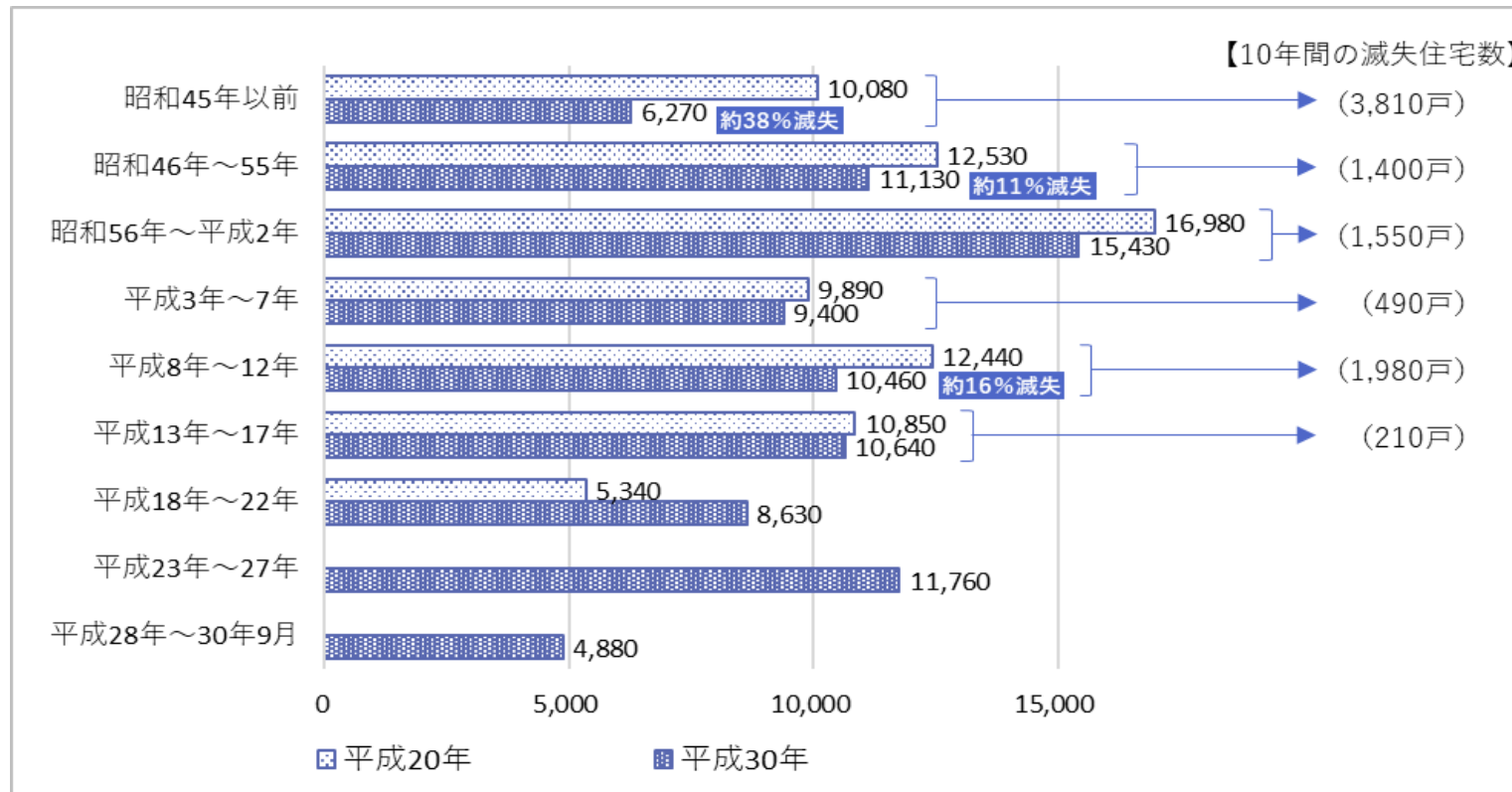


(2) 住宅の現状 1) 住宅の概況

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)

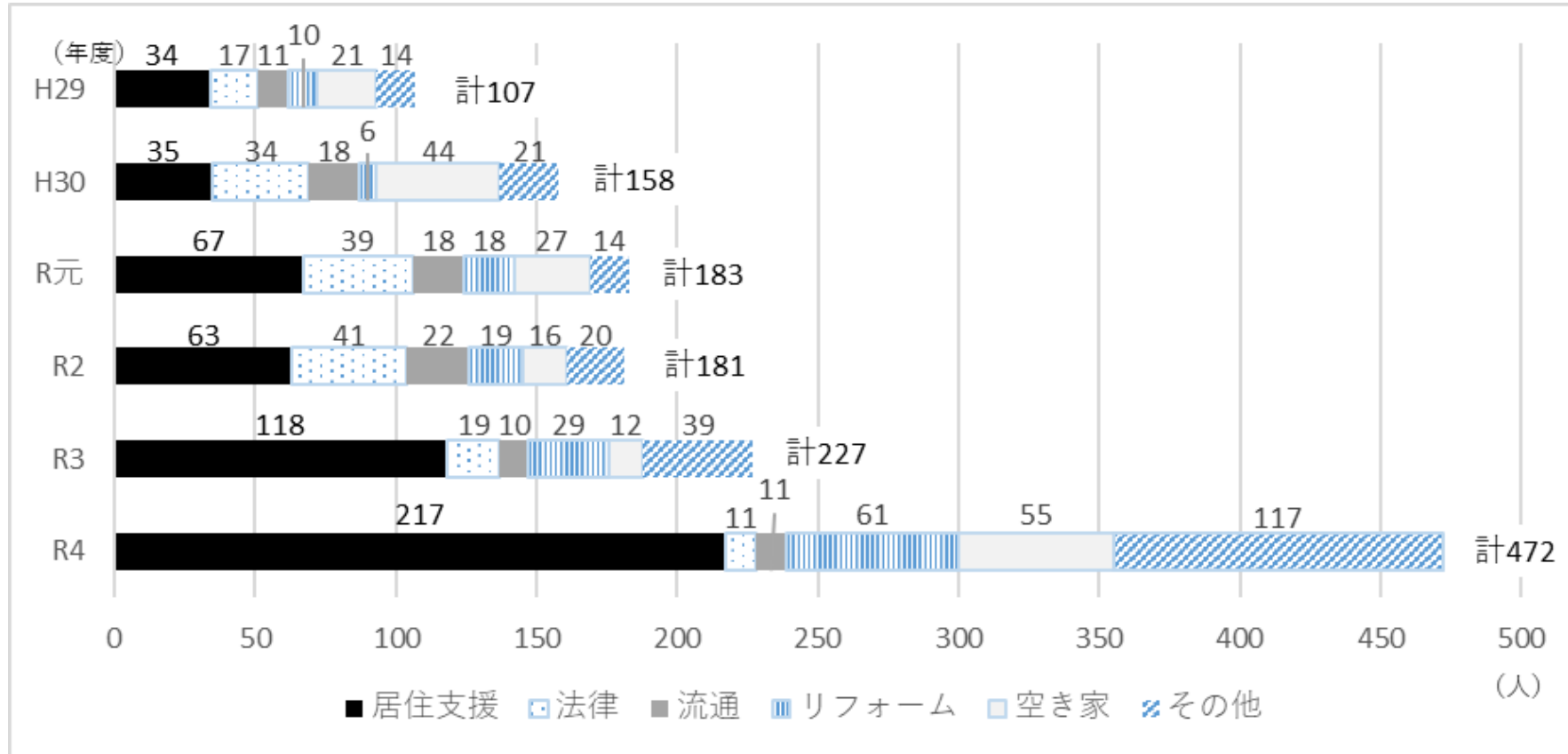


(2) 住宅の現状 1) 住宅の概況

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）



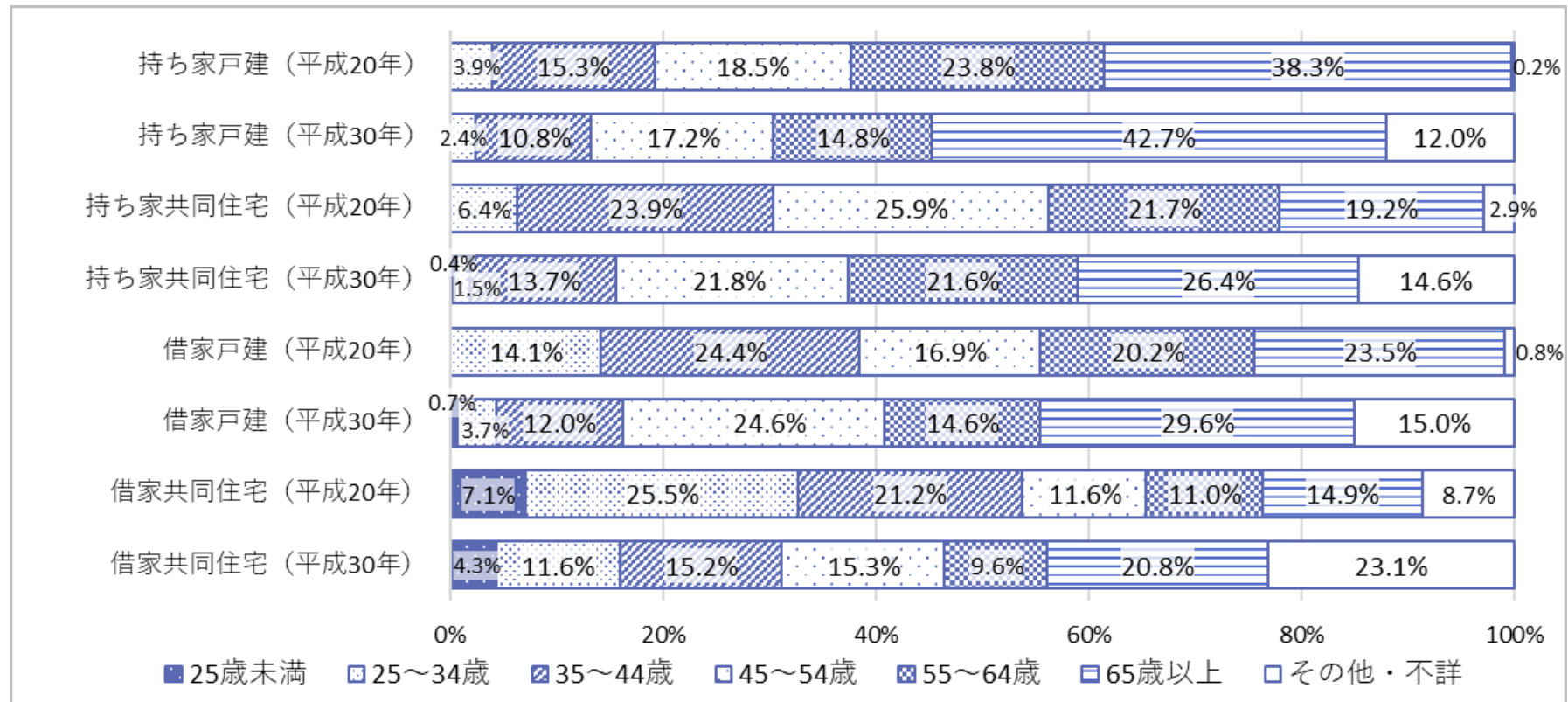
(2) 住宅の現状 2) 建て方・所有者別住宅の現状

(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）



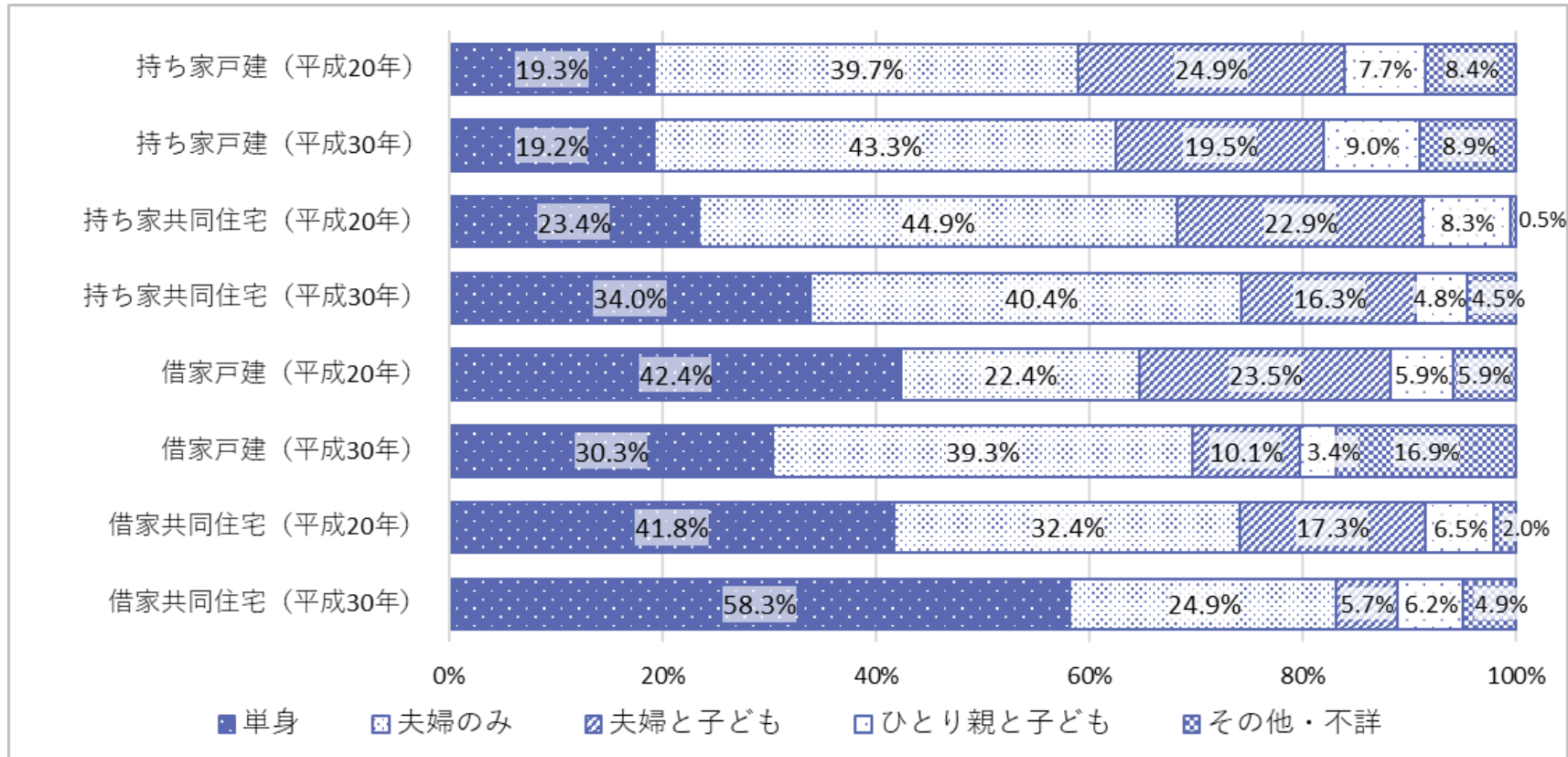
(2) 住宅の現状 2) 建て方・所有者別住宅の現状

(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類型について直近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)



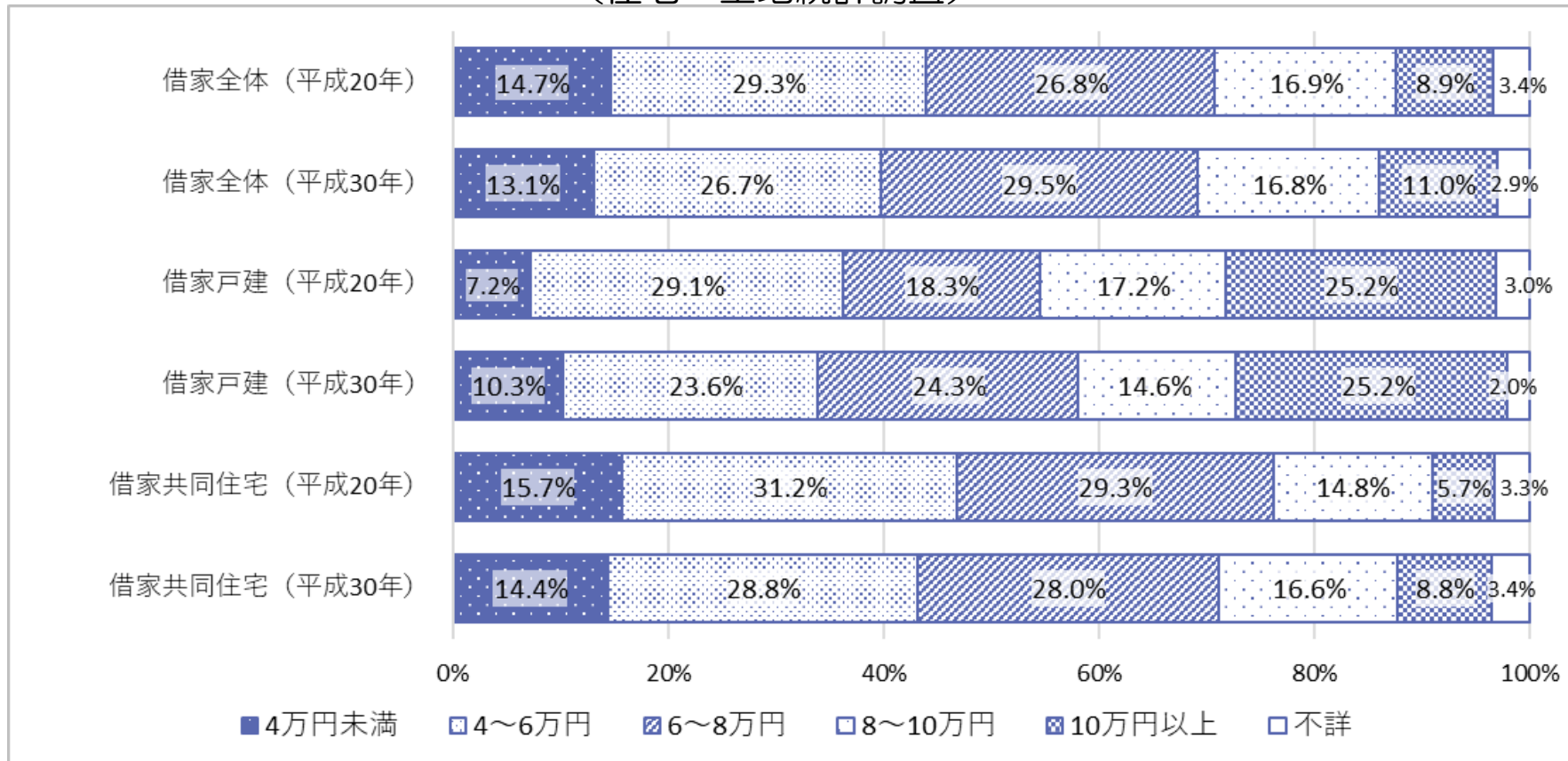
(2) 住宅の現状 2) 建て方・所有者別住宅の現状

(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)



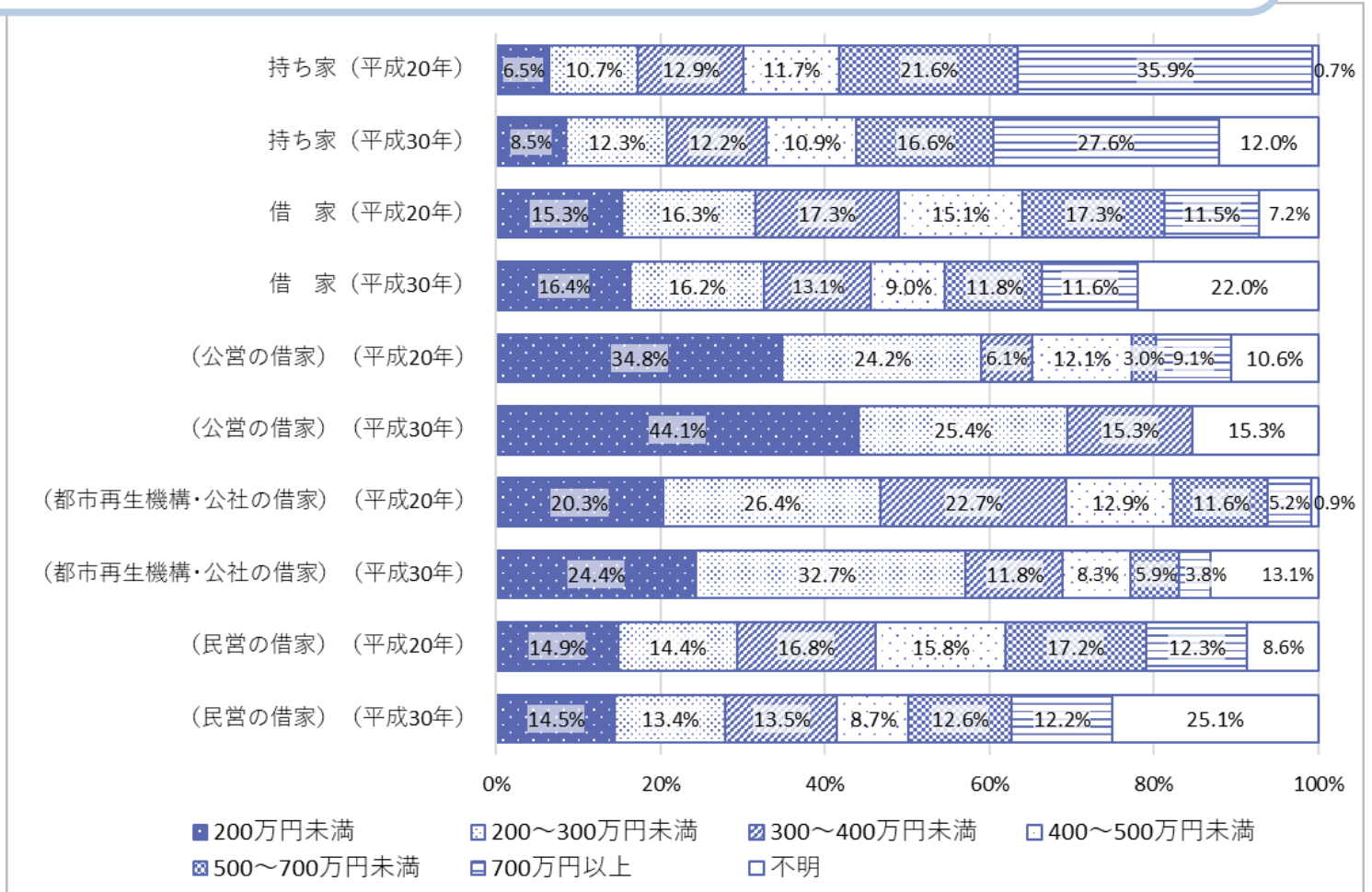
(2) 住宅の現状 2) 建て方・所有者別住宅の現状

(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) ◆



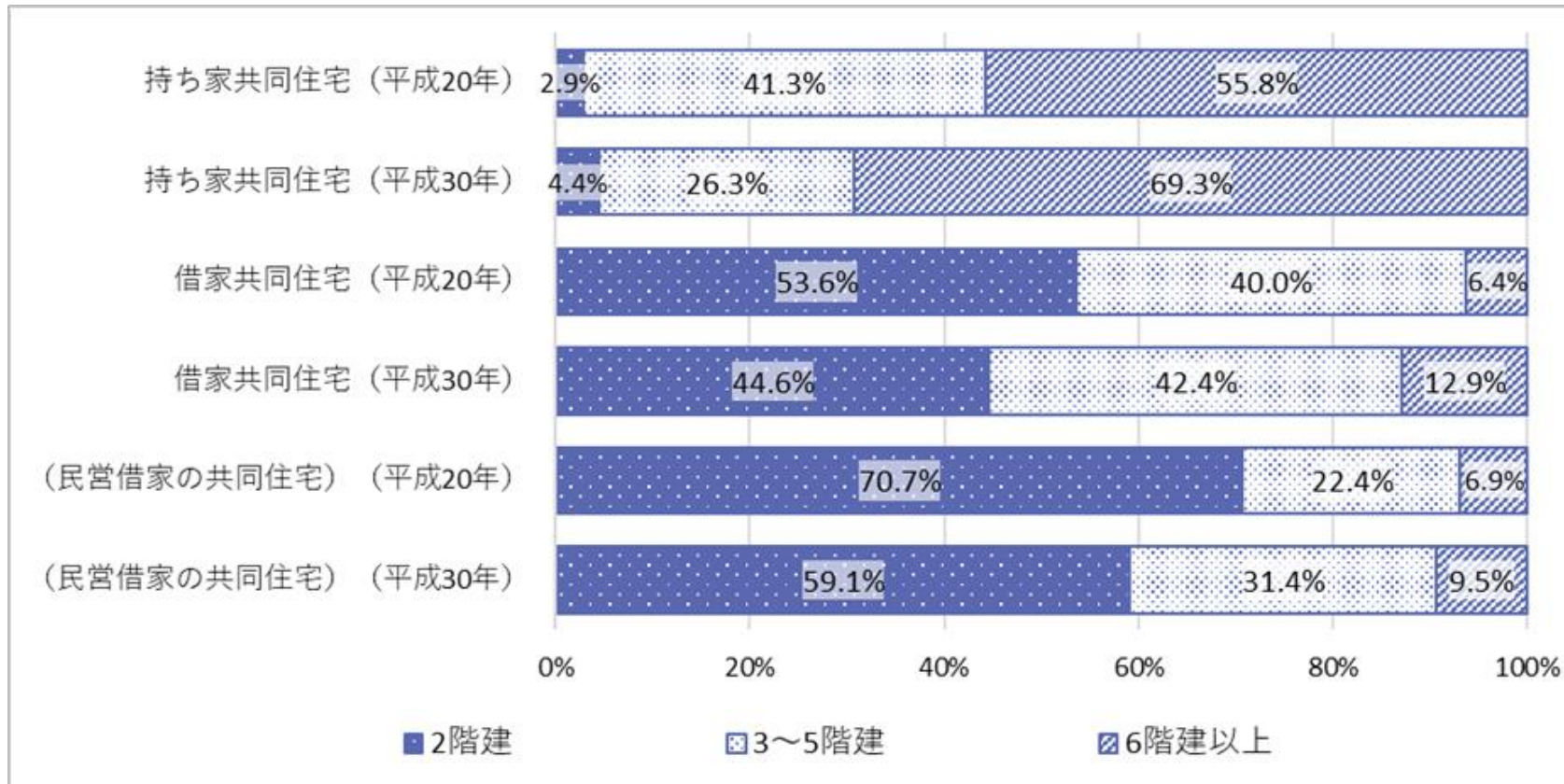
(2) 住宅の現状 2) 建て方・所有者別住宅の現状

(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)



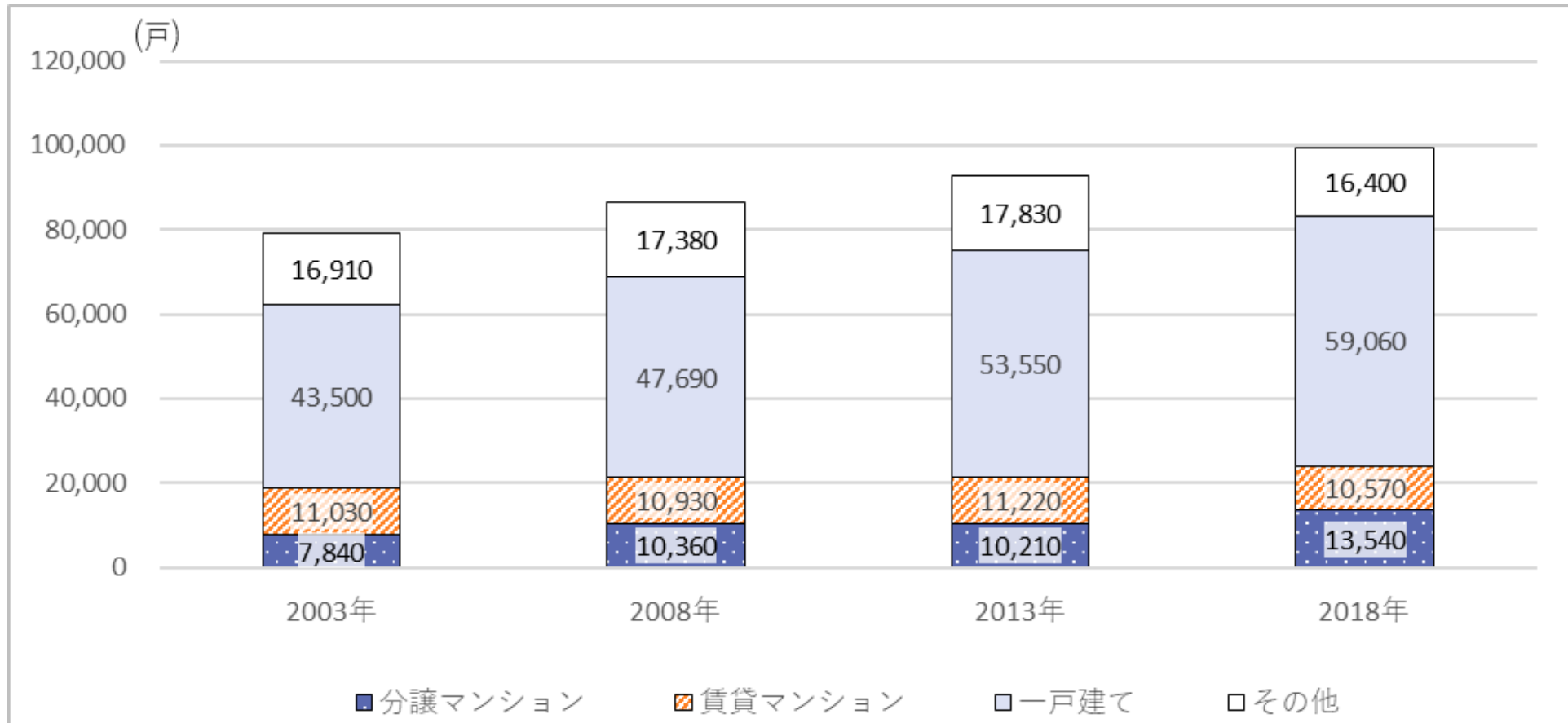
(2) 住宅の現状 2) 建て方・所有者別住宅の現状

(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)



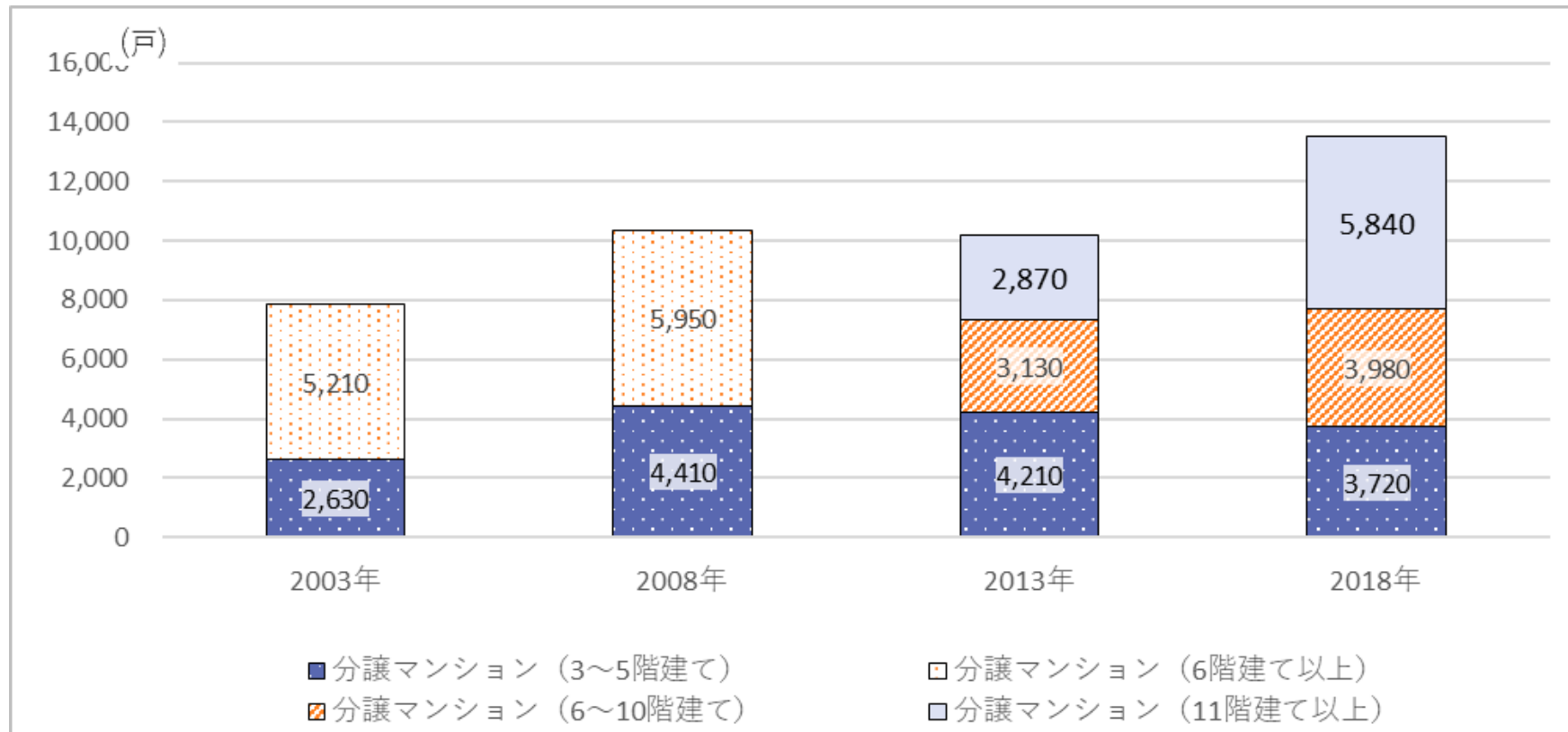
(2) 住宅の現状 2) 建て方・所有者別住宅の現状

(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)



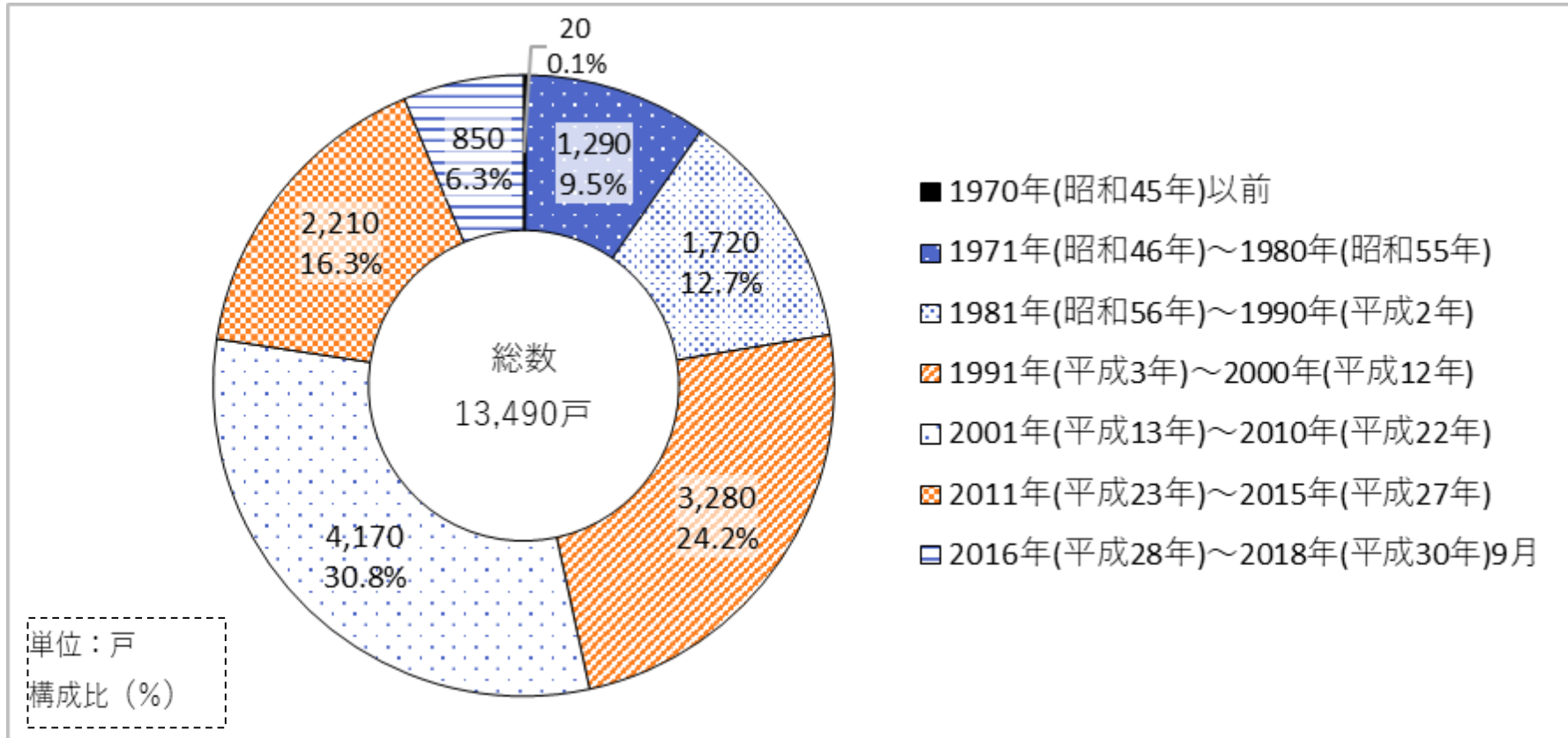
(2) 住宅の現状 2) 建て方・所有者別住宅の現状

(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)



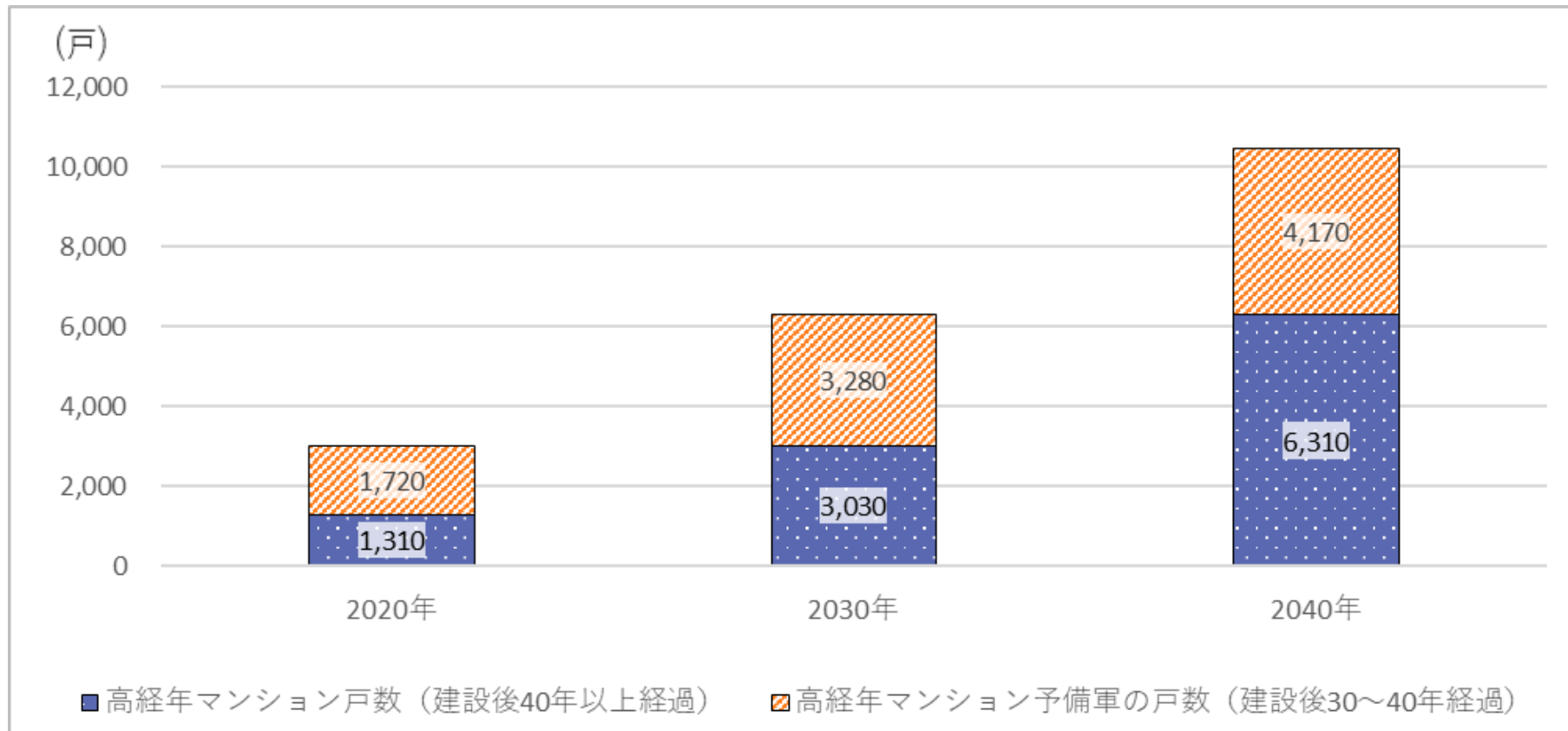
(2) 住宅の現状 2) 建て方・所有者別住宅の現状

(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結果

- 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結果

- 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実施し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 住まいの課題一覧

課題1 高齢人口増加への対応

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3 若者や子育て世代に配慮した住まい・暮らし方の促進

課題4 増加する空き家への対応

課題5 新たな住まい方への住宅戦略の構築

課題6 災害に強い住まいづくり

課題7 環境への配慮

課題8 マンション管理適正化への対応

5 住まいの課題

課題1 高齢人口増加への対応

(データ該当ページ) P.5 P.6 P.7 P.24

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。とりわけ後期高齢人口の増加は著しく、令和27年には全体22.4%が後期高齢者となる予測です。世帯構成については、地域ごとに異なった様相を示しており、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、地域ごとの対応を検討する必要があります。

このような状況において、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、地域や市民主体の活動との連携を踏まえた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

(データ該当ページ) P.13 P.23 P.24 P.25 P.26

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います。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推察されます。

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検討する必要があり、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に向けた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・暮らし方の促進

(データ該当ページ) P.4 P.5 P.6 P.7 P.8 P.32

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、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。一方、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。

若者が暮らしやすく、子どもを産み育て、かつ安心して子どもが成長できる地域社会の実現を目指し、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・住まい方を実現する施策が求められます。

課題4 増加する空き家への対応

(データ該当ページ) P.9 P.10 P.11 P.19 P.20

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、建物所有者の高齢化が進み、施設への入所や家族との近居等ライフスタイルの変化により、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管理不全の空き家の発生予防に向けた取組が必要です。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、地域の課題としての解決策の検討や、地域の福祉や活力の向上に向けた利活用等による空き家の減少策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

(データ該当ページ) P.4 P.32

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

(データ該当ページ) P.17 P.21 P.32

近年、災害は頻発化・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ると同時に、台風や発達した低気圧等の影響により、大雨や道路の冠水など市民生活に大きな影響を及ぼしています。

本市では自然災害への対応として、「災害に強いまちづくり」に努めてきましたが、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、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・復興への対策が求められます。

課題7 環境への配慮

(データ該当ページ) P.16 P.32

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まいりましたが、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。

一方、国では、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。

引き続き事業者等と連携し、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

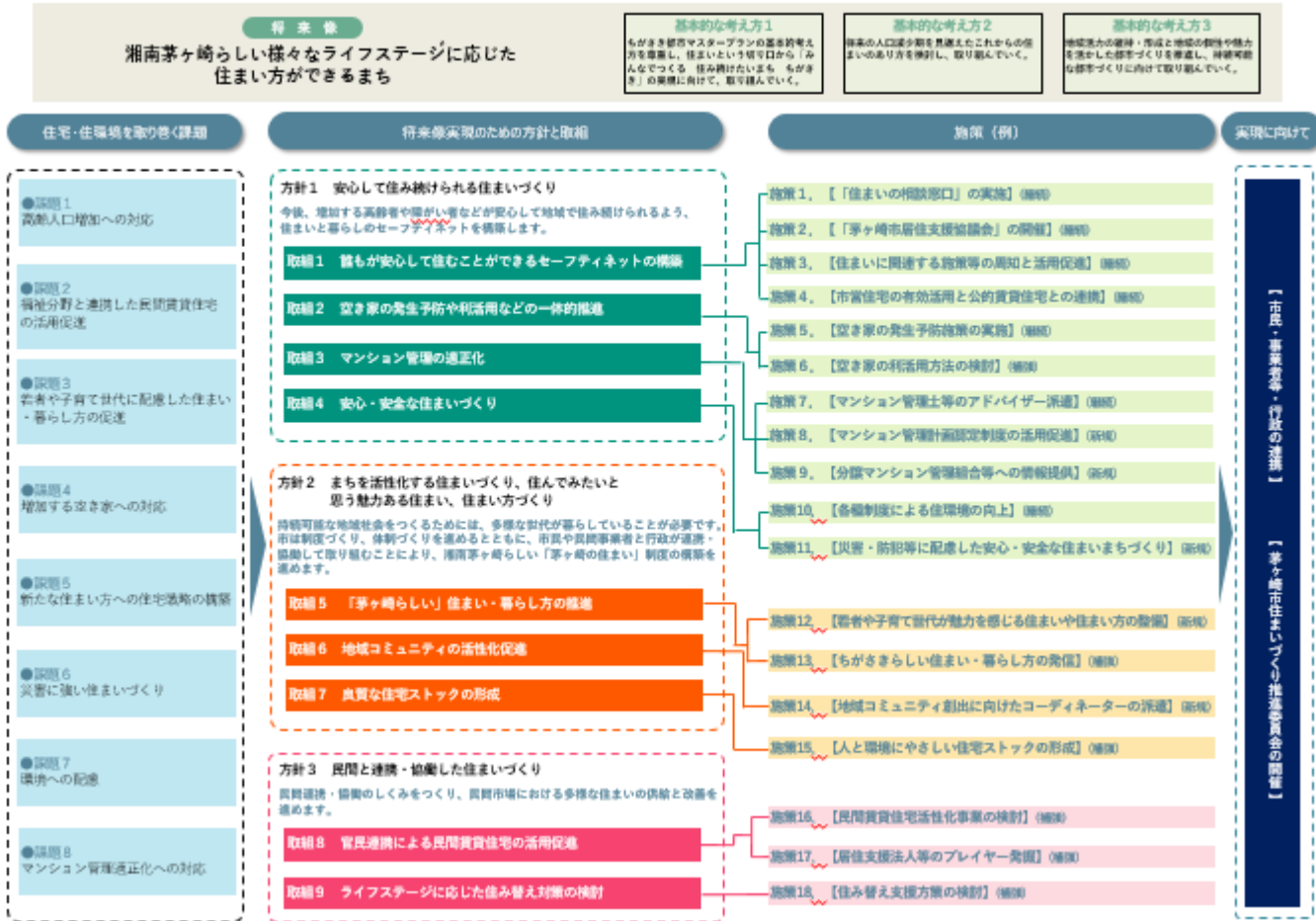
(データ該当ページ) P.27 P.28 P.29 P.30 P.31 P.33

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必要があります。

6 将来像実現のための方針と取組・施策（例）一覧

茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン改定（骨子案）体系図



資料 3 参照

◆（新規）・（補強）・（継続）の説明◆

（新規）

新たに取り組んでいく施策

（補強）

すでに取り組んでいる施策との連携や統廃合または内容を充実していく施策

（継続）

すでに個別計画に基づき取組を行っており、今後も継続していく施策

6 将来像実現のための方針と取組・施策（例）

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害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。

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

（施策1～4）

取組2 空き家の発生予防や利活用などの一体的推進

（施策5～6）

取組3 マンション管理の適正化

（施策7～9）

取組4 安心・安全な住まいづくり

（施策10～11）

方針1 【安心して住み続けられる住まいづくり】

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市営住宅、公的賃貸住宅の活用・連携を進めます。

施策1. 【「住まいの相談窓口」の実施】(継続)

施策2. 【「茅ヶ崎市居住支援協議会」の開催】(継続)

施策3. 【住まいに関連する施策等の周知と活用促進】(継続)

施策4. 【市営住宅の有効活用と公的賃貸住宅との連携】(継続)

施策1. 【「住まいの相談窓口」の実施】（継続）

誰もが安心して住むことができるよう、住まいに関するあらゆる相談を受け付ける「住まいの相談窓口」を継続して開設します。

相談内容の把握、分析を行うことで、様々な相談に対応できるよう協定団体等と引き続き連携するとともに、新たな協定団体の掘り起こしを行い、市民のニーズに応えられる体制へと強化し、問題解決を目指します。

「茅ヶ崎市居住支援協力不動産店登録制度」による住まい探しの支援も引き続き実施していきます。

【既存の関連施策】

- ・ 「住まいの相談窓口」（都市政策課）
- ・ 「茅ヶ崎市居住支援協力不動産店登録制度（住まい探しの支援）」（都市政策課）

施策2. 【「茅ヶ崎市居住支援協議会」の開催】（継続）

住宅確保要配慮者の円滑な入居の実現に向けて、民間賃貸住宅の家主と入居者が安心して契約できるような情報の提供等について、「茅ヶ崎市居住支援協議会」で協議し、情報の充実や住まいのセーフティネットの構築を目指します。

【既存の関連施策】

- ・ 「茅ヶ崎市居住支援協議会」 （都市政策課）

施策3. 【住まいに関連する施策等の周知と活用促進】（継続）

本市に居住するあらゆる世代が、住まいに関する情報をいつでも取得できるよう、市や県、その他の関連機関等に取り組んでいる施策等について、市民のニーズに応えられるよう積極的に発信します。

庁内及び関係機関等にも周知することで、住まいに関する情報の一元的活用を目指します。

【既存の関連施策】

- ・ 「住まい制度ガイド」 （都市政策課）
- ・ 「住まいの相談窓口」 （都市政策課）

施策4. 【市営住宅の有効活用と公的賃貸住宅との連携】（継続）

住まいのセーフティネットの軸である市営住宅については、需要に柔軟に対応できる借上型市営住宅等との組み合わせの中で、住宅に困窮する世帯に対応します。

県営住宅やUR賃貸住宅との連携も継続して実施します。

【既存の関連施策】

- ・ 「茅ヶ崎市営住宅の供給」（建築課）
- ・ 「神奈川県営住宅の供給」（県）
- ・ 「UR賃貸住宅」（都市再生機構）

方針1【安心して住み続けられる住まいづくり】

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、民間賃貸住宅の空き室を含めた状況を調査し、管理不全の空き家とならないよう、発生予防や利活用などの一体的取組を検討し、実施します。

施策5. 【空き家の発生予防施策の実施】(継続)

施策6. 【空き家の利活用方法の検討】(補強)

施策5. 【空き家の発生予防施策の実施】（継続）

持ち家率が高い本市の特徴を踏まえて、住宅所有者が自宅に住んでいるうちから、自宅が空き家になる可能性があるという当事者意識を持つことができるようセミナー等によるきっかけづくりを行うことで、引き続き空き家の発生予防に努めます。

【既存の関連施策】

- ・ 「住まいと終活セミナー」（都市政策課）
- ・ 「今から始める空き家対策（広報ちがさき連載）」（都市政策課）

施策6. 【空き家の利活用方法の検討】（補強）

空き家を地域の資源と捉え、空き家を活用した地域福祉や地域活力の向上を支援する施策を検討します。例えば、空き家バンクへの参画などのほか、市民セクター等が実施するコミュニティ・ビジネスの拠点や地域の集いの場としての活用できる方策を検討します。

また、若者や子育て世代などの住まいとして活用できる方策についても検討します。

【既存の関連施策】

- ・ 「茅ヶ崎市空き家利活用等マッチング制度」 （都市政策課）

方針1【安心して住み続けられる住まいづくり】

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、マンションの管理の適正化の推進に関する法律の改正に伴い、分譲マンションの管理適正化が求められています。

マンション管理組合等によりマンションが適切に管理され、安全・安心な居住環境となることを目指し、マンション管理適正化に関する情報発信等を実施します。

施策7. 【マンション管理士等のアドバイザー派遣】(継続)

施策8. 【マンション管理計画認定制度の活用促進】(新規)

施策9. 【分譲マンション管理組合等への情報提供】(新規)

施策7. 【マンション管理士等のアドバイザー派遣】（継続）

マンション管理の適正化に向けて、市と「住まいの相談窓口」について協定を締結している（一社）神奈川県マンション管理士会等と連携を図り、必要に応じたマンション管理士等の派遣を行います。

【既存の関連施策】

- ・ 「住まいの相談窓口」（都市政策課）
- ・ 「相談事業（分譲マンション管理相談）」（市民相談課）
- ・ 「マンションアドバイザー派遣事業」（県）

施策 8. 【マンション管理計画認定制度の活用促進】（新規）

マンション管理組合による管理の適正化に向けて、マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づくマンション管理計画認定制度を開始します。また、マンション管理組合が管理計画の認定を目指すことができるよう、法制度をはじめ、様々な支援策の周知を行います。

【既存の関連施策】

- ・ 「長寿命化に資する大規模な改修を行ったマンションに対する固定資産税の減額」 （資産税課）

施策9. 【分譲マンション管理組合等への情報提供】（新規）

マンション管理組合へ法改正や各種セミナーなどの関連施策の情報提供を行うとともに、マンション管理組合のネットワークの構築に向けて交流会の開催や、団体等と連携した活動の情報提供を行います。

【既存の関連施策】

- ・ 「マンション管理・再生セミナー」 （県）
- ・ 「かながわマンション管理組合交流会」 （県）

方針1 【安心して住み続けられる住まいづくり】

取組4 安心・安全な住まいづくり

(課題3,6)

住環境の維持や保全を目的とする制度を活用して、住みよいまちづくりが進むよう周知啓発を行います。

また、頻発化・激甚化している自然災害への対応や地域での安全・防犯対策をより進め、安心して暮らせる住まい・住まい方の促進を行います。

施策10. 【各種制度による住環境の向上】(継続)

施策11. 【災害・防犯等に配慮した安心・安全な住みよいまちづくり】(新規)

施策10. 【各種制度による住環境の向上】（継続）

都市計画法による地区計画や建築基準法による建築協定など、住環境や景観の維持・保全に向けた法令等による各種制度について、周知啓発を行い、住環境を保全します。

【既存の関連施策】

- ・ 「地区計画制度の周知啓発（市民まなび講座,ちらしの配架等）」（都市計画課）
- ・ 「建築協定の認可」（建築指導課）
- ・ 「景観まちづくり地区・景観協定の推進」（景観みどり課）
- ・ 「マンションの建替え等の円滑化に関する支援」（都市計画課）

施策11. 【災害・防犯等に配慮した安心・安全な住まいまちづくり】（新規）

自然災害等に対応する防災意識の醸成等により、災害に強い住まいまちづくりを推進します。また、災害により被災者が発生した場合は、生活の再建に必要な恒久的な住まいの速やかな確保に向けた取組を行います。防犯面においては、防犯性能の高い住宅やまちづくりに関する情報提供を行い、防犯面からも住まいの安全確保に取り組みます。

【既存の関連施策】

- ・ 「感震ブレーカー等設置費補助金」（都市政策課）
- ・ 「防災“も”まちづくりワークショップ」、「防災”も”まちづくりシンポジウム」（都市政策課）
- ・ 「木造住宅耐震改修促進事業の推進」（建築指導課）

【既存の関連施策（つづき）】

- ・「耐震改修適合住宅に伴う固定資産税の減額」（資産税課）
- ・「危険ブロック塀等撤去費補助金」（建築指導課）
- ・「家具転倒防止金具等取付支援事業」（建築指導課）
- ・「建築なんでも相談（無料耐震相談）」（建築指導課）
- ・「防災リーダーの養成」（防災対策課）
- ・「指定緊急避難場所の指定（地震・津波・大規模火災）」（防災対策課）
- ・「移動式ホース格納箱の設置」（防災対策課）
- ・「各種ハザードマップの作成」（防災対策課、都市政策課）

【既存の関連施策（つづき）】

- ・ 「狭あい道路整備事業」（道路管理課）
- ・ 「子どもの安全を守る啓発活動等」（青少年課）
- ・ 「防犯灯事業」（安全対策課）
- ・ 「住宅用防災（火災）警報器の設置」（予防課）
- ・ 「住まいの相談窓口」（都市政策課）

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・協働して取り組みます。

取組5 「茅ヶ崎らしい」住まい・暮らし方の推進

(施策12～13)

取組6 地域コミュニティの活性化促進

(施策14)

取組7 良質な住宅ストックの形成

(施策15)

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】

取組5 「茅ヶ崎らしい」住まい・暮らし方の推進

(課題3, 5)

若者や子育て世代にとって魅力的で、安心して子育てができる住まい・住まい方を推進していきます。

また、本市の自然的・文化的な特徴を生かした「茅ヶ崎らしい暮らし方」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。

施策12. 【若者や子育て世代が魅力を感じる住まいや住まい方の整備】(新規)

施策13. 【ちがさきらしい住まい・暮らし方の発信】(補強)

施策12. 【若者や子育て世代が魅力を感じる住まいや住まい方の整備】（新規）

若者が、自分らしい住まい方を選択できるように、シェアハウスやテレワーク、職住近接等の多様な住まい方の情報発信を行います。
安心して子育てができる住まいの確保と住環境の実現を目指し、時勢のニーズを把握しながら、三世帯居住や近居など、子どもの人数や生活状況等に応じた柔軟な住替え等の支援を実施していきます。

【既存の関連施策】

- ・ 「本社移転・サテライトオフィス設置支援事業」 （産業観光課）
- ・ 「市内共同利用型サテライトオフィスの周知」 （産業観光課）

施策13. 【茅ヶ崎らしい住まい・暮らし方の発信】（補強）

「茅ヶ崎らしい」住まい・暮らし方について検討し、市内外を問わずあらゆる世代に情報発信できる媒体を活用し、ライフステージに応じた「茅ヶ崎らしい」住まい・暮らし方について周知します。

本市に住まうことのモチベーションにつながるような施策を検討します。

【既存の関連施策】

- ・ 「茅ヶ崎ライフスタイルWebマガジン#ちがすき」
（広報シティプロモーション課）
- ・ インスタグラムでの情報発信（@chigasaki_promotion,@chigasaki_nigiwaiなど）
（広報シティプロモーション課、産業観光課など）

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】

取組6 地域コミュニティの活性化促進

(課題1, 3)

持続可能な地域として次世代につなげていくために、まちの魅力のさらなる向上を目的とした地域住民・専門家・市等が連携するネットワークを構築します。

併せて、コミュニティの活性化を促すために、様々な課題を有するそれぞれの地域に合った支援を行うモデル的な取り組みを支援します。

施策14. 【地域コミュニティ創出に向けたコーディネーターの派遣】(新規)

施策14. 【地域コミュニティ創出に向けたコーディネーターの派遣】（新規）

住まいの側面から地域の魅力を向上させるために、住まいに関する困りごとに寄り添うコーディネーターを派遣します。

高齢化が進捗している地域や子育て世代が増加している地域、空き家が増加している地域など地域の実情に応じたワークショップの開催なども検討します。

【既存の関連施策】

- ・ 「景観まちづくりアドバイザー派遣制度」 （景観みどり課）
- ・ 「多世代居住のコーディネーター派遣」 （県）

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】

取組7 良質な住宅ストックの形成

(課題7)

本市の特徴である温暖で恵まれた環境を活かした住まい方や、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・住まい方など、良質な住宅ストックを形成します。

住み慣れた住まいや地域において暮らし続けるために、安心して暮らせる住まいづくりを推進していきます。

施策15. 【人と環境に優しい住宅ストックの形成】(補強)

施策15. 【人と環境に優しい住宅ストックの形成】（補強）

住む人が快適に暮らすことのできる住まいづくりを目指し、住宅の断熱性向上やバリアフリー化などを推進することで、良質な住宅ストックを形成していきます。良質な住宅ストックの長寿命化は、脱炭素社会の実現にも寄与するため、既存制度の活用促進と併せて、「茅ヶ崎らしい」環境を活かした住まい・住まい方についても検討していきます。

【既存の関連施策】

- ・ 「住宅改修費の助成（居宅介護・介護予防）」（介護保険課）
- ・ 「住宅改修費の助成（日常生活用具・重度障がい者）」（障がい福祉課）
- ・ 「高齢者等居住（バリアフリー）改修に伴う固定資産税の減額」（資産税課）
- ・ 「長期優良住宅の認定」（建築指導課）
- ・ 「長期優良住宅に対する固定資産税の減額」（資産税課）

【既存の関連施策（つづき）】

- ・ 「低炭素建築物の認定」 （建築指導課）
- ・ 「熱損失防止（省エネ）改修住宅に伴う固定資産税の減額」 （資産税課）
- ・ 「脱炭素型ライフスタイルの推進」 （環境政策課）
- ・ 「建築物温暖化対策計画書制度（CASBEEかながわ）」 （県）
- ・ 「ZEHの認証」 （国）

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。

取組8 官民連携による民間賃貸住宅の活用促進

(施策16～17)

取組9 ライフステージに応じた住み替え対策の検討

(施策18)

方針3 【民間と連携・協働した住まいづくり】

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)

誰もが安心して暮らし、住宅の家主が安心して貸すことができる本市に合った民間賃貸住宅の活用方策等を検討します。

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などを支援します。

施策16. 【民間賃貸住宅活性化事業の検討】(補強)

施策17. 【居住支援法人等のプレイヤー発掘】(補強)

施策16. 【民間賃貸住宅活性化事業の検討】（補強）

「茅ヶ崎市居住支援協議会」において福祉部門や民間事業者が連携し、住宅確保要配慮者をはじめとする誰もが安心して暮らし、同時に民間賃貸住宅の賃貸人が安心して貸すことができる本市に合ったセーフティネット住宅の普及等の方策を検討します。

民間賃貸住宅や空き家の活用につながる家賃補助制度についても、導入の可能性について検討します。

【既存の関連施策】

- ・ 「茅ヶ崎市居住支援協議会」（都市政策課）

施策17. 【居住支援法人等のプレイヤー発掘】（補強）

本市を拠点とする居住支援の活動を行う法人等を発掘し、居住支援法人への指定（登録）を促します。

法人が実施する相談事業や見守り活動などの支援についても「茅ヶ崎市居住支援協議会」の会員や福祉関係団体等に広く周知し、活動の活性化を促進します。

【既存の関連施策】

- ・ 「住宅確保要配慮者居住支援法人の指定」（県）
- ・ 「居住支援法人 補助事業」（国）
- ・ 「茅ヶ崎市居住支援協議会」（都市政策課）
- ・ 「神奈川県居住支援協議会」（県）

方針3 【民間と連携・協働した住まいづくり】

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)

ライフステージや世帯人員の変化に応じた間取りや住まう場所を柔軟に選択できる住み替えの仕組みを周知・検討します。

施策18. 【住み替え支援方策の検討】(補強)

施策18. 【住み替え支援方策の検討】（補強）

ライフステージの変化などに応じて、柔軟に住み替えができるよう、民間市場を通じた支援の強化を検討するとともに、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。

事業者や市民セクター等と連携し、多様な住み替えの選択肢としてリフォームやリノベーションの促進も図ります。

【既存の関連施策】

- ・ 「住まいの相談窓口」（都市政策課）
- ・ 「マイホーム借り上げ制度」（（一社）移住・住み替え支援機構）

7 プランの実現に向けて

○市民・事業者等・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、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・市民セクター・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。