

資料1

令和5年8月21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 期末評価（案）

茅ヶ崎市

# もくじ

1	「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン」の評価について .....	3
1-1	「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン」について .....	3
1-2	評価の目的と手法について .....	3
(1)	実施事業の評価手法について .....	4
(2)	10年後の目標達成状況の評価手法について .....	5
2	方針毎のプログラム及び10年後の目標達成状況の評価について .....	6
3	茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会による答申（案） .....	12
3-1	はじめに .....	12
3-2	今後の方向性について .....	12
3-3	参考資料 .....	16
(1)	茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会 規則 .....	16
(2)	茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会 委員名簿 .....	18
(3)	期末評価検討の経過 .....	19

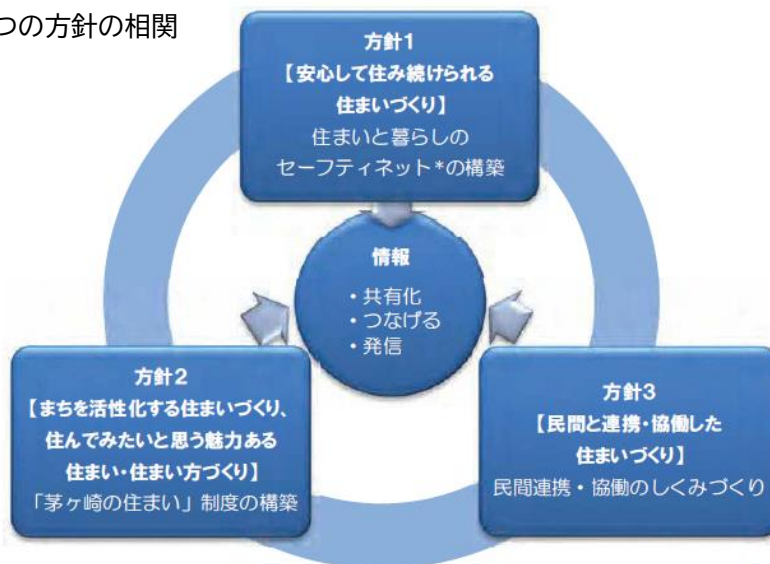
# 1 「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン」の評価について

## 1-1 「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン」について

地域に根差した住まいづくりを展開するため、住まいに係る課題を明らかにし、市民・民間事業者・行政が連携、協働しながら課題の解決をめざす「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン」(以下「本プラン」といいます。)を平成26年3月に策定しました。

本プランは、都市計画や福祉・環境・防災など広範囲に渡る住宅に関連する分野について、より合理的かつ効果的に住宅政策を進めるための行動計画であり、「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方ができるまち」を将来像として、その実現のため3つの方針と、10年後の目標、17の取組を定め、施策を推進してまいりました。

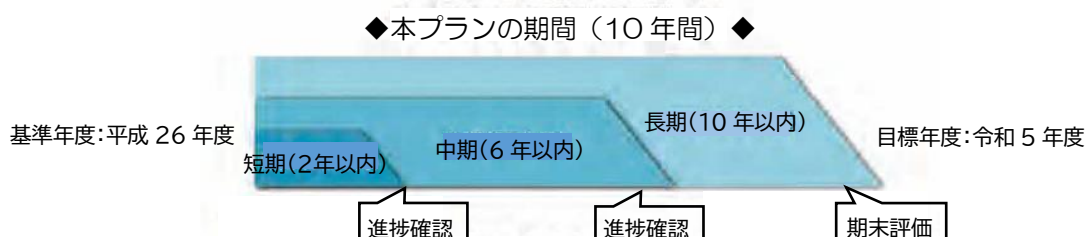
3つの方針の相関



## 1-2 評価の目的と手法について

本プランは平成26年度から令和5年度までの10年間を計画期間とし、17の取組に基づく施策の「検討・準備」「試行」「実施」について、短期(2年以内)、中期(6年以内)、長期(10年以内)と定めております。

短期末や中期末においては、施策の推進確認について、附属機関である「住まいづくり推進委員会」に諮問し、答申をいただいております。



## (1) 実施事業の評価手法について

本プランのプログラム（スケジュール）に基づき 10 年間で行うとした 3 つの方針における 17 の取組に基づく施策を対象に、プログラムの実施状況、各項目の取組状況・効果・課題を確認します。

なお、各項目の取組状況・効果・課題シートについては、資料編にまとめます。

プログラムの実施状況シート例

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 ～				
プログラムの実施状況				
凡例： ……→ 検討・準備 → 試行 → 実施				
取組	短期 (H27まで)	中期 (R元まで)	長期 (R5まで)	
<b>取組1 高齢者など住まいの相談窓口と情報提供</b>				
1. 「住まいの相談窓口」の開設	→	→	→	
2. 高齢者などへの住まい制度の周知と活用促進	→	→	→	
<b>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</b>				
3. 「(仮称) 茅ヶ崎市住まいづくり連絡協議会」の設置	→	→	→	
<b>取組3 既存ストックの耐震化とバリアフリー化の促進</b>				
4. 高齢者など住まいのアドバイザー派遣	→	→	→	
5. 耐震化とバリアフリー化の促進	→	→	→	
<b>取組4 住環境の保全と安全対策</b>				
6. 各種制度による住環境の保全	→	→	→	
7. 空き家の適正管理	→	→	→	
8. 空き家活用方策の検討	→	→	→	
<b>取組5 特に高齢化が進捗する地区でのモデル的取組</b>				
9. 高齢社会での「住まい」のモデル事業	→	→	→	
10. まちづくりアドバイザー派遣	→	→	→	
<b>取組6 公的賃貸住宅の有効活用など</b>				
11. 市営住宅の有効活用	→	→	→	
12. URなどの公的賃貸住宅との連携	→	→	→	

各項目の取組状況・効果・課題シート例

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～				
各項目の取組状況・効果・課題				
取組	短期 (H27まで)	中期 (R元まで)	長期 (R5まで)	
<b>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）</b>				
13. 住宅性能表示制度などの活用促進	→	→	→	
住宅性能表示制度など、住宅の品質と性能の向上に関する制度のさらなる活用を促進します。				
<b>取組状況</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>住宅性能表示制度などの紹介冊子作成（平成29年度）</b> 制度の内容、対象の範囲、申請時期、支援内容を確認できる冊子を作成し、「住まいの相談窓口」にて配布しました。</li> <li>• <b>国交省等の補助金に関する周知（平成28年度～）</b> 国交省等で行う補助事業について、情報積極的に収集し、「住まいの相談窓口」などでリフォームに関する相談があった際は、積極的にご案内しています。</li> <li>• <b>「住まいの相談窓口」にて対応（平成28年度～）</b> 各種制度について「住まいの相談窓口」へ相談があった際には、関係課や団体をご案内し、制度の詳細をご紹介しました。</li> </ul>				
<b>効果</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 関係課や補助金を速やかに案内することで、相談者のニーズに合った制度を紹介することができました。</li> </ul>				
<b>遂行上の課題</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 各種制度について問い合わせ数が少なく、関心や認知度が低い可能性があります。</li> <li>• 各種制度は、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、他計画にて施策の詳細等が定められています。</li> </ul>				

## (2) 10年後の目標達成状況の評価手法について

本プランが示す3つの方針における10年後の目標について、市民意識調査や統計データ、プログラムの取組状況等に基づき、住まいを取り巻く本市の状況や市民の意識の変化を確認し、進捗状況を検証します。

なお、10年後の目標の評価に関するデータについては、資料編にまとめます。

### 達成度の指標



とても進捗している



進捗している



進捗が見られない

### 10年後の目標の達成度シート例

10年後の目標の達成度	
10年後の目標	達成度
<p>凡例： とても進捗している  進捗している  進捗が見られない</p> <p>●高齢者や障がい者が居住する住宅の耐震化やバリアフリー化が進んでいる。</p> <p>住宅において耐震化は進んでおり、耐震化率は本プラン策定以降上昇しています。また、高齢者等のための設備が1つ以上ある住宅も、増加傾向にあります。</p>	
<p>●特に高齢化が進む地域で、高齢者や障がい者が住み慣れた地域で安心して住み続けられるように、市民組織や地域の事業者、NPOなどと連携・協働した“見守りネットワーク”が形成されている。</p> <p>市民への意識調査にて、茅ヶ崎市の魅力として「若後も安心して暮らせる」を選んだ割合は、本プラン策定の平成26年度調査と比べ、令和3年度調査では、6.1ポイント増加しており、全体の順位としても上がっています。</p>	
<p>●高齢者や障がい者が安心して住み続けられるように、バリアフリーで低廉な家賃の民間賃貸住宅が増えている。</p> <p>借家居住世帯の1か月当たり家賃4万円未満の世帯は、横ばいです。一方、高齢者等のための設備の設置状況は増加傾向にありますが、そのうち借家は4割弱であり、借家においては高齢者等のための設備の設置は低い傾向にあります。</p>	
<p>●高齢者などの悩みや生活設計にあった気軽な住み替え相談システムがある。</p> <p>「住まいの相談窓口」での、居住支援に関する相談件数は増加傾向にあり、相談者のニーズにあった相談システムを確立しています。</p>	

## 2 方針毎のプログラム及び10年後の目標達成状況の評価について

### 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 ～






#### プログラムの実施状況

凡例： ……→ 検討・準備      —→ 試行      —→ 実施

取組	短期 (H27 まで)	中期 (R元まで)	長期 (R5 まで)
<b>取組 1 高齢者など住まいの相談窓口と情報提供</b>			
1. 「住まいの相談窓口」の開設	……→	—→	—→
2. 高齢者などへの住まい制度の周知と活用促進	……→	—→	—→
<b>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</b>			
3. 「(仮称) 茅ヶ崎市住まいづくり連絡協議会」の設置	—→	—→	—→
<b>取組 3 既存ストックの耐震化とバリアフリー化の促進</b>			
4. 高齢者など住まいのアドバイザー派遣	……→	……→	……→
5. 耐震化とバリアフリー化の促進	—→	—→	—→
<b>取組 4 住環境の保全と安全対策</b>			
6. 各種制度による住環境の保全	—→	—→	—→
7. 空き家の適正管理	—→	—→	—→
8. 空き家活用方策の検討	……→	—→	—→
<b>取組 5 特に高齢化が進捗する地区でのモデル的取組</b>			
9. 高齢社会での「住まい」のモデル事業	……→	—→	—→
10. まちづくりアドバイザー派遣	……→	……→	……→
<b>取組 6 公的賃貸住宅の有効活用など</b>			
11. 市営住宅の有効活用	—→	—→	—→
12. URなどの公的賃貸住宅との連携	—→	—→	—→

## 10年後の目標の達成度

凡例:  とても進捗している  進捗している  進捗が見られない

10年後の目標	達成度
<p>●高齢者や障がい者が居住する住宅の耐震化やバリアフリー化が進んでいる。</p>	
<p>住宅において耐震化は進んでおり、耐震化率は本プラン策定以降上昇しています。また、高齢者等のための設備が1つ以上ある住宅も、増加傾向にあります。</p>	
<p>●特に高齢化が進む地域で、高齢者や障がい者が住み慣れた地域で安心して住み続けられるように、市民組織や地域の事業者、NPOなどと連携・協働した“見守りネットワーク”が形成されている。</p>	
<p>市民への意識調査にて、茅ヶ崎市の魅力として「老後も安心して暮らせる」を選んだ割合は、本プラン策定の平成26年度調査と比べ、令和3年度調査では、6.1ポイント増加しており、全体の順位としても上がっています。</p>	
<p>●高齢者や障がい者が安心して住み続けられるように、バリアフリーで低廉な家賃の民間賃貸住宅が増えている。</p>	
<p>借家居住世帯の1か月当たり家賃4万円未満の世帯は、横ばいです。一方、高齢者等のための設備の設置状況は増加傾向にありますが、そのうち借家は4割弱であり、借家においては高齢者等のための設備の設置は低い傾向にあります。</p>	
<p>●高齢者などの悩みや生活設計にあった気軽な住み替え相談システムがある。</p>	
<p>「住まいの相談窓口」での、居住支援に関する相談件数は増加傾向にあり、相談者のニーズにあった相談システムを確立しています。</p>	
<p>●密集した住宅地には、空き地などを活用した、明るく開放的な広場が徐々に整備されている。</p>	
<p>都市公園等の施設緑地は、中央公園や県立茅ヶ崎里山公園、身近な公園である街区公園などの都市公園のほか、青少年広場、緑地などがあり、平成20年と比較して、平成30年で一人当たりの面積が増加しています。</p>	

## 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～

### プログラムの実施状況

凡例： .....→ 検討・準備      ———→ 試行      ———→ 実施




取組	短期 (H27 まで)	中期 (R 元まで)	長期 (R5 まで)
<b>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）</b>			
13. 住宅性能表示制度などの活用促進	.....→	————→	————→
14. 「(仮称) 湘南茅ヶ崎住宅」のガイドラインの作成	.....→	.....→	.....→
<b>取組 8 「湘南茅ヶ崎の住まい」ブランドの普及促進</b>			
15. 「(仮称) 湘南茅ヶ崎住宅」の性能表示のしくみづくり	.....→	.....→	.....→
<b>取組 9 「(仮称) 住まい・まちづくりアドバイザー」制度の充実</b>			
16. 高齢者など住まいのアドバイザー派遣（再掲）	.....→	.....→	.....→
17. まちづくりアドバイザー派遣（再掲）	.....→	.....→	.....→
18. アパート改善建て替えアドバイザー派遣	.....→	.....→	.....→
19. マンションアドバイザー派遣	.....→	.....→	————→
<b>取組 10 住まい政策と庁内連携の強化</b>			
20. 高齢者などへの住まいの制度の周知と活用促進（再掲）	.....→	————→	————→
21. 庁内連携のしくみづくり	.....→	————→	————→
<b>取組 11 ライフステージに応じた住み替え対策の検討</b>			
22. 住み替え支援方策の検討	.....→	————→	————→

※再掲の項目は、取組状況・効果・課題について省略しています。



## 10年後の目標の達成度

凡例:  とても進捗している  進捗している  進捗が見られない

10年後の目標	達成度
<p>●太陽光の利用や断熱性の向上など、省エネルギー性を高めることで、耐久性があり快適で、健康的に住むことができる住宅が増加している。</p> <p>省エネルギー設備のうち、「太陽光を利用した発電機器」及び「二重サッシ又は複層ガラスの窓」は、増加傾向にあります。</p>	
<p>●市内の住宅改善や供給、市民のライフステージにあった住み替えにあたって、民間と行政との連携・協働が図られるようになっている。</p> <p>「住まいの相談窓口」に寄せられる住宅改善等の様々な相談を、協定団体へ引き継ぐ件数は、各年度一定数あり、ライフステージが変わることで生じる住まいの悩みなどへの解決に向けて、関係団体との連携を図ることができています。</p> <p>また、「住まいの相談窓口」での、居住支援に関する相談件数は増加傾向にあり、相談者のニーズにあった相談システムを確立することができています。</p>	
<p>●単身者用賃貸住宅、戸建賃貸住宅、ファミリー向けの賃貸マンションなど、ライフステージごとの多様な賃貸住宅の供給が進んでいる。</p> <p>新設着工住宅の戸数は、その年によって大きくばらつきがみられますが、毎年一定数の着工があり、特に、平成30年から令和2年までは少ない傾向にありましたが、令和3年にて大幅に増加しています。</p> <p>一方、「借家」の「最低居住面積水準」未滿に居住している世帯は、持ち家に居住する世帯に比べて多い傾向にあります。</p>	

## 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～

#### プログラムの実施状況




凡例： ……→ 検討・準備      —→ 試行      —→ 実施

取組	短期 (H27 まで)	中期 (R元まで)	長期 (R5 まで)
<b>取組 12 住宅供給に係る官民連携組織</b>			
23. 「(仮称) 茅ヶ崎市住まいづくり連絡協議会」の設置 (再掲)	—→	—→	—→
<b>取組 13 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）</b>			
24. 空き家の適正管理（再掲）	—→	—→	—→
25. 空き家活用方策の検討（再掲）	…→	—→	—→
<b>取組 14 民間賃貸住宅改善、建て替え支援</b>			
26. 民間賃貸住宅活性化事業の検討	…→	…→	—→
27. アパート改善建て替えアドバイザー派遣（再掲）	…→	…→	…→
28. 特定優良賃貸住宅などの活用方策の検討	…→	…→	…→
<b>取組 15 分譲マンション管理運営支援</b>			
29. マンションアドバイザー派遣（再掲）	…→	…→	—→
<b>取組 16 「湘南茅ヶ崎の住まいと暮らし」のPR</b>			
30. 「湘南茅ヶ崎の住まいと暮らし」の情報発信	…→	—→	—→
<b>取組 17 市場を活用した住み替え対策の検討</b>			
31. 住み替え支援方策の検討（再掲）	…→	—→	—→

※再掲の項目は、取組状況・効果・課題について省略しています。

## 10年後の目標の達成度

凡例:  とても進捗している  進捗している  進捗が見られない

10年後の目標	達成度
<p>●地域の居住環境や、子育て環境にひかれて子育てファミリー層の居住が増加している。</p>	
<p>本プラン策定の平成26年と令和3年を比べると、新型コロナウイルス感染拡大による在宅ワークの増加等の影響で、20～49歳の転入者数が約1.5倍に増加しています。</p>	
<p>●独身から、結婚・出産・子育てを経て、子どもの独立により、再び夫婦のみとなること、また、老親との同居・近居を選択するなど、人生の様々な段階（ステージ）にあった住宅に住んでいる。</p>	
<p>市民への意識調査にて、茅ヶ崎市の魅力として「心地よく暮らせる居住環境がある」を選んだ割合は、本プラン策定の平成26年度調査と比べ、令和3年度調査では、全体の順位としては下がっていますが、4.7ポイント増加しています。</p>	
<p>●民間と行政の連携・協働により、ライフステージにあった住み替えができるしくみ（相談、支援体制）が用意されている。</p>	
<p>「住まいの相談窓口」での、居住支援に関する相談件数は増加傾向にあり、相談者のニーズにあった相談システムが確立しています。</p> <p>また、「居住支援協力不動産登録制度」の創設により、協力不動産店と連携し、住まいにお困りの方の円滑な入居を促進しています。</p>	

### 3 茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会による答申（案）

「茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会(以下「本委員会」という。)」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「住まいづくり連絡協議会」を改編し、茅ヶ崎市住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年度に立ち上げられたものです。

本答申書は、諮問「茅ヶ崎住まいづくりアクションプランの期末評価について（令和5年2月27日）」を受け、本委員会にて継続して審議を行っていただき、令和5年●月●日付けにて答申をいただいたものです。

#### 3-1 はじめに

令和3年4月「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランに基づく施策の推進に関する事項について」（答申）では、今後の住まいづくりを進めていく上での留意事項として、（1）住宅セーフティネットの構築、（2）地域・地区レベルでのモデル的な取組の推進、（3）次期アクションプランの策定の3点を指摘しました。それに基づいて、令和3年度～令和5年度までの3年間、取組を進めてきましたが、少しずつ成果はあがっているものの、十分な解決には至っていない課題も残されています。住宅施策については、市民生活に直結するとともに、成果が現れるまでに長い時間のかかる息の長い取組であることから、本答申書の内容を踏まえ、次期アクションプランを策定し、着実な住宅政策の推進を望みます。

今年度は、本アクションプランの最終年度であり、アクションプランの改定にあたって、各取組の実施や目標達成の状況を検討しました。その過程で見えてきた課題を踏まえ、今後とも解決に向けた取組が必要です。そこで、次期アクションプランにおいて取り組むべき点を以下のとおりまとめました。

#### 3-2 今後の方向性について

##### （1）住まいの相談窓口と居住支援協議会の連携による包括的対応（取組1関連）

「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、協定団体の協力のもと、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への対応が必要です。

「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、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っていません。どんな世代も簡易に情報収集できる媒体の活用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、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がられています。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、情報共有等が必要です。

## (2) 地域包括ケア・地域コミュニティの連携に支えられた住まいづくり (セーフティネットの構築) (取組5, 6, 14関連)

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応えられていません。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、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、その活用を検討してください。

特に高齢化が進捗する地区でのモデル的取組が必要です。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。しかし、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、まちぢ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の検討が必要です。

「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することで、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する必要があります。

「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す。賃貸人が安心して貸すことのできる環境整備に向けて、本市に合ったかたちでの「セーフティネット住宅」のあり方など、既存の「セーフティネット住宅」に枠組みを超えた検討が必要です。

## (3) 安心して住み続けられる住まい・住環境づくり (取組3, 4, 9, 11, 17関連)

住宅の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、良好な住宅ストックを長期に維持していくことが必要です。

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てください。

「(仮称) 住まい・まちづくりアドバイザー」制度の充実も必要です。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

する必要があります。

ライフステージに応じた住み替え対策は、高齢化に伴い、必要となっています。(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することが必要です。

#### (4) 官民連携による空き家情報収集と提供、活用促進(取組4,13関連)

空き家の適正管理については、「茅ヶ崎市空き家等対策計画」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、進めることが必要です。

空き家の利活用については、「空き家利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、利活用の機運が広がっています。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、さらに検討してください。

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、啓発につながっていると思います。今後も、自宅の今後を考え、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る必要があります。

#### (5) 「湘南茅ヶ崎の住まい」ブランドづくり(取組7,8,16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を目指すかたちになるでしょう。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する必要があると思います。

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ください。

2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現に向けて、住宅や暮らし方においてもエネルギーの消費量を削減することに加え、住宅等の省エネ性能が確保され、太陽光発電設備等を活用してエネルギーを生み出し、効率的に使うことが全国的に求められているため、茅ヶ崎市での展開の方策について検討する必要があります。

## (6) 分譲マンション管理組合への運営支援（取組15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ています。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ってください。

マンション管理適正化推進法の改正に伴い、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。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も必要です。

## (7) 住まい政策の推進のための取組（取組2, 10, 12, 14関連）

「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、現在では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ください。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発掘に向けて、積極的な啓発等が必要です。

「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の強化が必要です。

「茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会」を定期的で開催し、施策の進捗管理を行うことで、より効果的な施策の実施および推進につながっています。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情報および意見交換し、施策の方向性や進捗管理の審議を行うしくみが必要です。

### 3-3 参考資料

#### (1) 茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会 規則

平成 28 年 6 月 30 日

規則第 45 号

(趣旨)

第 1 条 この規則は、茅ヶ崎市附属機関設置条例(平成 10 年茅ヶ崎市条例第 44 号)に基づき設置された茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会(以下「委員会」という。)の所掌事項、組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(所掌事項)

第 2 条 委員会は、茅ヶ崎市住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き市長の諮問に応じて調査審議し、その結果を答申し、又は建議するものとする。

(委員)

第 3 条 委員会の委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 市民
- (2) 市の区域内の公共的団体等の代表者
- (3) 市の区域内の建設関係団体の代表者
- (4) 市の区域内の社会福祉関係団体の代表者
- (5) 学識経験を有する者
- (6) 関係行政機関の職員

2 委員の任期は、2 年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

3 委員は、再任されることができる。

(委員長及び副委員長)

第 4 条 委員会に委員長及び副委員長 1 人を置き、委員の互選により定める。

2 委員長は、委員会の会務を総理し、委員会を代表する。

3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

4 委員会は、個別の事項を検討、協議するための部会を置くことができる。

5 部会の設置については、委員会において定める。

(会議)

第 5 条 委員会の会議は、委員長が招集し、その議長となる。

2 委員会の会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。

3 委員会の会議の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 委員会は、個別の事項を検討、協議するための部会を置くことができる。

5 部会の設置については、委員会において定める。



(意見の聴取等)

第 6 条 委員会は、その任務を行うため必要があると認めるときは、会議に関係者の出席を求め、その意見又は説明を聴くことができる。

(庶務)

第 7 条 委員会の庶務は、都市部都市政策課において処理する。

(委任)

第 8 条 この規則に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

附 則

この規則は、平成 28 年 7 月 1 日から施行する。

附 則

この規則は、令和 5 年 2 月 28 日から施行する。

(2) 茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会 委員名簿

順不同敬称略(R5. 4. 5 現在)

構成	組織名等	会員
市民 (3人)	まちぢから協議会連絡会 (浜須賀地区まちぢから協議会会長)	朝倉 哲男
	公募市民	宇佐見 祐樹
		後藤 美由紀
市の区域内の公共的団体等の代表者 (1人)	社会福祉法人茅ヶ崎市社会福祉協議会 事務局長	若林 英俊
市の区域内の建設関係団体等の代表者 (2人)	一般社団法人 茅ヶ崎建設業協会	渡邊 泰克
	公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会 湘南支部	鈴木 修
市の区域内の社会福祉関係団体等の代表者 (1人)	茅ヶ崎市地域包括支援センター 管理責任者会	青柳 雅之
学識経験を有する者 (5人)	シビックプランニング研究所 代表	竹内 陸男
	元株式会社 不動産開発研究所 顧問	山本 忠
	元東海大学工学部建築学科 教授	加藤 仁美
	大妻女子大学社会情報学部 教授	松本 暢子
	都市プランナー 法政大学大学院 講師	野口 和雄
関係行政機関の職員 (2人)	神奈川県県土整備局住宅計画課 課長	久米 邦明
	公益社団法人かながわ住まいづくり協会 事業課長	入原 修一

### (3) 期末評価検討の経過

年度・回	開催日	開催場所	検討内容
<b>令和3年度</b>			
第1回	令和3年 11月26日(金) 13:30~15:30	茅ヶ崎市民 ギャラリー3階 会議室A・B	1. 報告 (1) 令和2年度の取り組みについて 2. 議題 (1) 茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの現在の取組状況について (2) 茅ヶ崎市居住支援協議会について (3) マンション管理適正化法の改正について
第2回	令和3年 3月30日(水) 10:00~11:45	茅ヶ崎市民 ギャラリー3階 会議室A・B	1. 報告 (1) 茅ヶ崎市居住支援協議会設立の進捗状況について 2. 議題 (1) 令和4年度の取り組みについて
<b>令和4年度</b>			
第1回	令和4年 12月28日(水)	書面会議	1. 報告 (1) 令和3年度から令和4年度上半期までの取組について (2) 茅ヶ崎市の住生活及び住宅ストック等の状況について 2. 議題 (1) 「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン」の評価について
第2回	令和5年 2月27日(月) 15:00~17:11	茅ヶ崎市役所 本庁舎4階 会議室1	1. 議題 (1) 茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの期末評価について(諮問) 2. 報告 (1) 住宅・住環境に関する市民アンケート調査及び分譲マンションアンケート調査の結果について
<b>令和5年度</b>			
第1回	令和5年 5月31日(水) 14:00~15:53	茅ヶ崎市役所 本庁舎4階 会議室5	1. 議題 (1) 茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの評価書(案)について(継続) (2) 茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの改定について(諮問)
第2回	令和5年 7月10日(月) 10:00~12:10	茅ヶ崎市役所 分庁舎5階 D会議室	1. 議題 (1) 茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの期末評価について(継続) (2) 茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの改定について(継続)