

施策8【マンション管理計画認定制度の活用促進】
施策9【分譲マンション管理組合等への情報提供】

マンション管理適正化法の改正に伴い、分譲マンションの管理適正化が求められています。また、本市の高経年※1マンションは急激な増加が予想されます。長期修繕計画の見直しのきっかけ等となる「マンション管理計画認定制度」を開始するとともに、マンション管理組合の情報把握等に向けたネットワークの構築や、居住されている方の意識を高める取組など、団体等と連携した活動の共有を行います。

※1:建設後40年以上を経たマンション。



(図表1) 高経年マンション戸数の将来推計

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】

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の結果では、今後の住宅施策として、世代にかかわらず「災害リスクへの対応力が高まる住宅施策」への期待が高いことが分かりました。

ハザードマップの周知など、自然災害に対する防災意識の醸成や、防犯性能の高い住宅・まちづくりに関する情報等、既存の施策をわかりやすく集約し発信します。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への取組を行います。



(図表2) 液状化ハザードマップ

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】

近年、「新たな日常」などを背景に、20~49歳の転入者数が増加していますが、市民アンケート調査の結果では、若年世代の今後の居住意向が低い傾向であることや、「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分かりました。

若者や子育て世代が、今後も住みたい・住み続けたいと思えるように、自分らしい住まい方の選択に向けて、多様な住まい方の情報発信を行うとともに、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、生活状況に応じた柔軟な住み替え等の支援を実施します。



(写真1)「茅ヶ崎ライフスタイルWebマガジン#ちがすき」より

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】

本市のこの10年間の世帯構成は、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など、高齢人口増加を背景に地域ごとに異なった様相を示しており、地域や市民主体の活動との連携など、地域ごとの対応が必要です。

住まいの側面から地域の抱える問題に寄り添い解決を目指すコーディネーターを派遣し、地域の実情に応じたワークショップの開催なども検討することで、地域住民・専門家・市等が連携するネットワークを構築し、持続可能な地域として次世代につなぎ、まちの魅力のさらなる向上を目指します。



(写真2) 本市の住宅地

1 プランの目的・位置づけ・期間

(1) 目的

「住生活基本計画(以下「全国計画」という。)」及び「神奈川県住生活基本計画(以下「県計画」という。)」との整合性を図るとともに、「マンション管理適正化推進計画」を包含した計画として、住まいという切り口から、福祉、子育て、環境、防災部門と連携を図り、将来像の実現を目指すプランです。

(2) 位置づけ

「茅ヶ崎市総合計画」、「ちがさき都市マスタープラン」などと整合を図り、その他の都市計画分野や福祉分野の個別計画や、これまで取り組んできた住宅に関する施策の連携等を行うことで、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とします。

(3) 期間

令和6(2024)年より10年間とし、施策の進捗状況や効果、社会経済情勢の変化や国・県の住宅政策の動向などに応じて、適宜見直しを図ります。



基準年度：令和6(2024)年度

目標年度：令和15(2033)年度

2 本市の住まいを取り巻く現状

(1) 人口・世帯

高齢人口の増加(課題1へ)	若者や子育て世代の減少(課題5へ)
<ul style="list-style-type: none"> 人口減少の一方、高齢人口のみ増加する予測 特に後期高齢人口の増加が著しい予測 単身高齢者が著しく増加した地域がある 	<ul style="list-style-type: none"> 0~64歳の人口は一貫して減少する推計 若年世代の今後の居住意向が他年代より低い 「子どもの安全や防犯に配慮した住環境」を重視

(2) 住宅の概況

空き家の増加(課題2へ)	分譲マンションの管理適正化(課題3へ)
<ul style="list-style-type: none"> 本市は全国・県と比べて持家率が高い 建物所有者の高齢化が進展している 管理不全の空き家がまちの魅力を下 	<ul style="list-style-type: none"> マンション管理適正化法がR4年4月に改正 分譲マンションは直近15年間で1.7倍に増加 高経年マンションはR12年には2.3倍へ
住まい探しに関する相談の増加(課題8へ)	社会情勢等の変化(課題6へ)
<ul style="list-style-type: none"> 「住まいの相談窓口」への転居に関する相談が増加している 相談者の年齢に偏りが無い 	<ul style="list-style-type: none"> 「新たな日常」を背景に全国計画・県計画が改定 「緑や景観・街並みの魅力が高まる施策」に多くの方が期待している

(3) 住宅政策に係る国・県の動向

激甚化・頻発化する災害(課題4へ)	脱炭素社会の実現(課題7へ)
<ul style="list-style-type: none"> 地震発生時は大規模延焼火災の危険性が高い 「災害リスクへの対応力が高まる住宅施策」が重要視されている 	<ul style="list-style-type: none"> 建築物省エネ法がR7年4月より施行 現在の住まいに関して「環境性能」に対する満足度が低い



3 茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの構成

短期…2年以内 中期…7年以内 長期…10年以内

凡例： 準備 試行 実施

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住環境整備の目指す方向と考え方を尊重し、「心地よく、住みよいまち」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。

住宅・住環境を取り巻く課題

●課題1
高齢人口増加への対応

●課題2
増加する空き家への対応

●課題3
マンション管理適正化への対応

●課題4
災害に強い住まいづくり

●課題5
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6
新たな住まい方への住宅戦略の構築

●課題7
環境への配慮

●課題8
福祉分野と連携した民間賃貸住宅の活用促進

将来像実現のための方針と取組

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。

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

取組2 空き家の発生予防や利活用などの一体的推進

取組3 マンション管理の適正化

取組4 安心・安全な住まいづくり

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、「茅ヶ崎らしい」住まい・住まい方の整備を進めます。

取組5 「茅ヶ崎らしい」住まい・暮らし方の推進

取組6 地域コミュニティの活性化促進

取組7 良質な住宅ストックの形成

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

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

施策1 【「住まいの相談窓口」の充実】(補強)

施策2 【「茅ヶ崎市居住支援協議会」の開催】(補強)

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構築】(補強)

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・安全な住まい・まちづくり】(新規)

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 【茅ヶ崎らしい住まい・暮らし方の発信】(補強)

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15 【人と環境にやさしい住宅ストックの形成】(補強)

施策16 【民間賃貸住宅活性化事業の構築】(補強)

施策17 【居住支援法人等のプレイヤー発掘】(補強)

施策18 【住み替え支援方策の構築】(補強)

実施計画

短期 中期 長期

短期	中期	長期

短期	中期	長期

短期	中期	長期

【市民・事業者等・行政の連携】

【茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会の開催】

全員協議会資料その2
令和5年12月22日

はじめに

茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン

2024-2033

(素案)

作成中

令和6年●月

茅ヶ崎市長 佐藤 光

目次

第1章 プランの位置づけ.....	1
1 茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの目的.....	1
2 住宅政策に係る国・県の動向.....	1
3 茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの位置づけと役割.....	2
4 茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの期間.....	3
5 前プランの期末評価における主な意見と計画への反映.....	4
第2章 住まいを取り巻く現状と課題.....	9
1 市の現状.....	9
2 住宅の現状.....	13
3 アンケート調査の結果.....	28
4 住まいの課題.....	33
第3章 住まい・住まい方に係る将来像実現のための方針と取組.....	36
1 住まい・住まい方に係る将来像と基本的な考え方.....	36
2 住まい・住まい方に係る将来像実現のための方針.....	37
3 茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの構成.....	38
4 個別の取組.....	39
5 茅ヶ崎市マンション管理適正化推進計画.....	49
6 各施策の実施計画.....	50
第4章 プランの実現に向けて.....	52
1 市民・事業者等・行政の連携.....	52
2 茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会の開催.....	52
参考資料.....	53
1 マンションの管理の適正化に関する指針（国土交通省告示第1288号）.....	53
2 茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会委員名簿.....	58
3 茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会における検討の経過.....	59
4 用語集.....	60

■注釈について

本文中に「*」で表示し、巻末に掲載します。

1 茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの目的

本市は、東京都や神奈川県等の都心部に比較的近く、海やみどりなどの資源も豊かであり、市民等による様々な活動も活発に行われているなど、住まいの場として高いポテンシャルを持った地域といえます。

こうしたポテンシャルを活かすべく、地域に根ざ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・行政の連携・協働による課題解決を目指すものとして「茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン」（以下「本プラン」という。）を平成26（2014）年3月に策定し、「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、時代に即した住宅施策を継続して展開してきました。

策定以降、この10年で本市を含む住宅施策をめぐる状況は変化しており、「新たな日常」に伴う住まい方の多様化のほか、気候変動に伴う自然災害の激甚化・頻発化等が急速に進行しています。本市では、これらの社会情勢の変化に的確に対応した住まいづくりを進めるため、「住生活基本計画（全国計画）」（以下「全国計画」という。）及び「神奈川県住生活基本計画」（以下「県計画」という。）との整合性を図るとともに、住まいという切り口から、様々な主体が将来像の実現に向けて、連携・協働して取り組む行動計画となるよう、本プランを改定するものです。

2 住宅政策に係る国・県の動向

我が国では、「住生活基本法」に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として全国計画を策定しており、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う「新たな日常」やDX*の進展、頻発・激甚化する自然災害への対応、脱炭素社会*の実現、老朽化が進むマンション等の住宅ストックへの対応等を見据えて、令和3（2021）年3月に全国計画を改定しました。

神奈川県でも、全国計画と同様に近年の社会情勢等の変化への対応を目指し、令和4（2022）年3月に県計画を改定しています。

国土交通省は、より地域に密着した行政主体である市町村が、地域特性を踏まえて住宅政策全般を対象とするマスタープランを策定するために、「市町村住生活基本計画の手引き 改訂版」を平成31（2019）年3月に示し、自然、歴史、文化等の地域特性に応じた住生活を巡る課題の設定や施策の方向性を示す基本的な計画を策定し、まちづくりや防災、福祉等の住民生活に深く関わる分野と連携して施策を実施することが必要であると示しています。

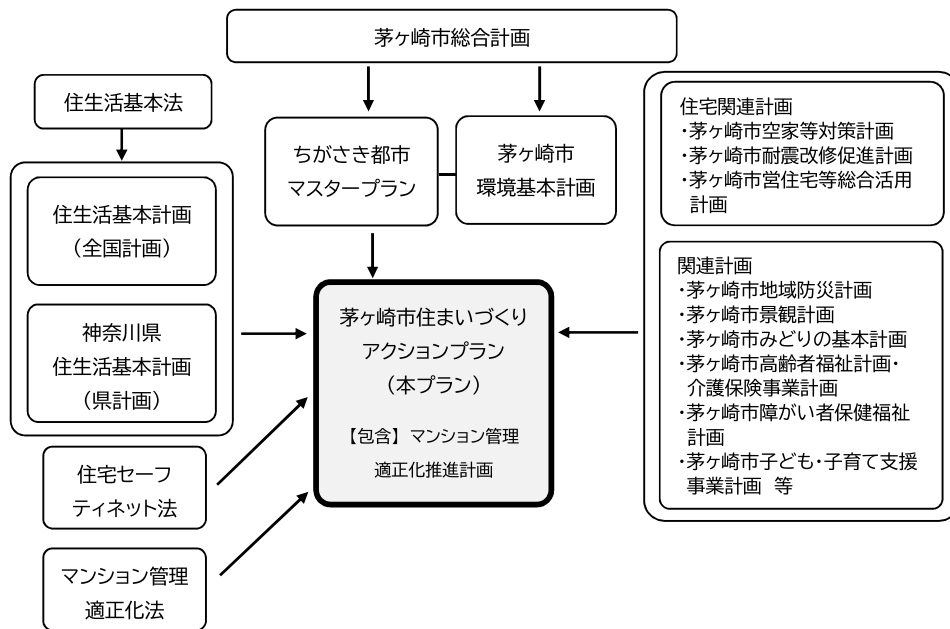
また、高経年マンション*の増加を見越した維持管理の適正化や再生に向けた取組の強化のため「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（平成12年法律第149号）が令和4（2022）年4月に改正され、マンションの適切な管理がより一層求められる新時代に入し、住民の安全、安心を基礎とした施策が求められています。

3 茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの位置づけと役割

住宅に関連する分野は、都市計画や福祉・子育て・環境・防災など、広範囲にわたります。本プランは、これまで取り組んできた住宅に関する施策の連携等を行うことで、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とします。また、本計画は、「マンション管理適正化推進計画」を包含する計画とします。

住生活基本法に基づく全国計画及び県計画、並びに「茅ヶ崎市総合計画」、「ちがさき都市マスタープラン」などと整合を図り、その他の都市計画分野や福祉分野の個別計画とも連携するものとします。

◆ 本プランの位置づけ ◆



4 茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの期間

本プランの期間は、令和6(2024)年度を初年度とし、令和15(2033)年度までの10年間とします。

施策の「準備」「試行」「実施」を、短期(2年以内)、中期(7年以内)、長期(10年以内)に分けて表記します。

また、施策の進捗状況や効果、社会経済情勢の変化や国・県の住宅政策の動向などに応じて、適宜見直しを図ります。

◆ アクションプランの期間 ◆



基準年度: 令和6(2024)年

目標年度: 令和15(2033)年

SDGs*の目標(ゴール)への取組

持続可能な開発目標(SDGs)は、平成27(2015)年9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」に記載された、平成28(2016)年から令和12(2030)年までの国際目標です。持続可能で多様性と包摂性のある社会を実現するための17のゴール・169のターゲットから構成され、地球上の「誰一人取り残さない」ことを誓っています。

本プランにおいても、SDGsの目標達成に向けた取組を推進し、目標11「住み続けられるまちづくりを」はもとより、そのほかの目標も含め、SDGsの目標達成に向けた取組を推進していきます。



5 前プランの期末評価における主な意見と計画への反映

前プランでは、将来像の着実な実現に向けて「(仮称)茅ヶ崎市住まいづくり連絡協議会(現:茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会)」と連携しながら、進行管理を行うことが定められています。

令和4(2022)～5(2023)年度にかけて、「茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会」にて、前プランの評価を行い、令和5(2023)年8月に「茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会」より期末評価に対する答申を受けました。答申では、以下の点について意見があり、その意見を本プランに反映しました。

(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

「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。どんな世代も簡単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。

(対応方針) 第4章 取組1の施策への反映

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・連携を進めることとしました。



茅ヶ崎市居住支援協議会設立総会
(R4年4月)の様子



令和5年度第1回茅ヶ崎市居住支援協議会
(R5年8月)の様子

(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)

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す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」の枠組みを超えた検討が必要です。

(対応方針) 第4章 取組6及び取組8の施策への反映

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することとしました。

また、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ていきます。

(3) 安心して住み続けられる住まい・住環境づくり

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。一般社団法人移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借上げ制度*」の利用率は、本市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。

(対応方針) 第4章 取組4、取組6、取組7及び取組9の施策への反映

引き続き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、地域の魅力のさらなる向上を目的として、個々ではなく、地域の抱える問題に寄り添うコーディネーターを派遣することとしました。

引き続きライフステージに応じた柔軟な住み替えができるよう、仕組みの周知と検討について、施策を実施していきます。

(4) 官民連携による空き家情報収集と提供、活用促進

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、進めることが必要です。

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。

(対応方針) 第4章 取組2の施策への反映

「茅ヶ崎市空家等対策計画」と整合を図りつつ、空き家の利活用及び発生予防については、空き家を地域の資源と捉え、管理不全の空き家とならないよう一体的な取組を検討し、実施することとしました。



シンポジウム「空き家の活用をみんなで考えてみよう！」

(H31年2月)の様子

(5) 「湘南茅ヶ崎の住まい」ブランドづくり

「(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。

(対応方針) 第4章 取組5及び取組7の施策への反映

本市の自然的・文化的な特徴を活かした「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組を進めていくこととしました。

また、脱炭素社会の実現に寄与するため、「茅ヶ崎らしい」環境を活かした住まい・住まい方を検討していきます。

(6) 分譲マンション管理組合への運営支援

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、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。

(対応方針) 第4章 取組3の施策及び第6章への反映

引き続き関係団体と連携を図りマンション管理組合を支援するとともに、法に基づくマンション管理計画認定制度等の活用促進及び各種制度の情報提供を実施していきます。

また、本計画は「マンション管理適正化推進計画」を包含する計画としました。

第2章 住まいを取り巻く現状と課題

1 市の現状

1) 本市の概況

本市は、恵まれた自然環境と、四季を通じての温暖な気候から、住みやすく定住志向が強い、「まとまりのある生活圏*」があるまちです。また、「湘南」というイメージで対外的にも知名度があります。

●令和3(2021)年度に策定された「茅ヶ崎市総合計画」では、市の特徴として、「自然豊かなまち」、「コンパクトなまち」、「魅力的な住宅都市」が挙げられています。

◆ 本市の概況イメージ図 ◆



(7) 住まい政策の推進のための取組

「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や建物所有者に提供し、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。

「茅ヶ崎市住まいる推進委員会」を定期的に開催し、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る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。

(対応方針) 第4章 取組1、取組8の施策及び第5章への反映

市民のニーズに応えることができる体制への強化や、居住支援に関するプレイヤーの発掘・居住支援法人への登録を促進することとしました。

また、本プランの実現に向けて、市民・事業者等・行政の連携及び「茅ヶ崎市住まいる推進委員会」を引き続き開催していきます。



「住まいの相談窓口」チラシ

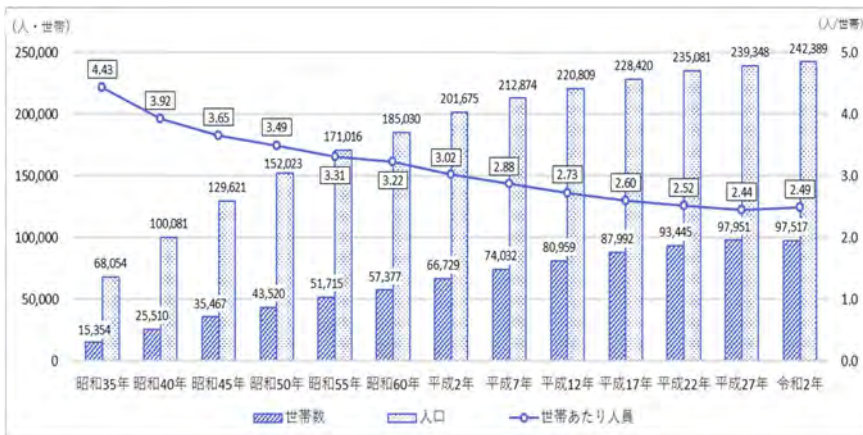


茅ヶ崎市住まいる推進委員会
(R5年10月)の様子

(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に転じています。
- 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・世帯の推移 ◆
(国勢調査)

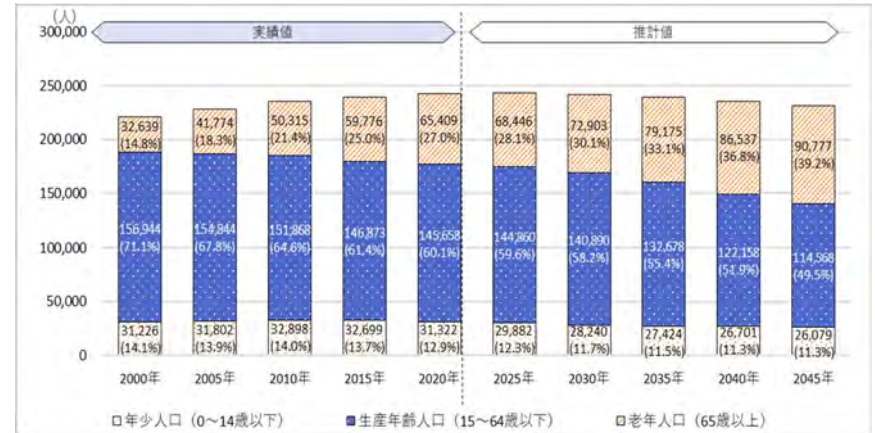


◆ 人口動態の状況 ◆
(住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査)



- 平成12（2000）年から令和2（2020）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60.1%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。

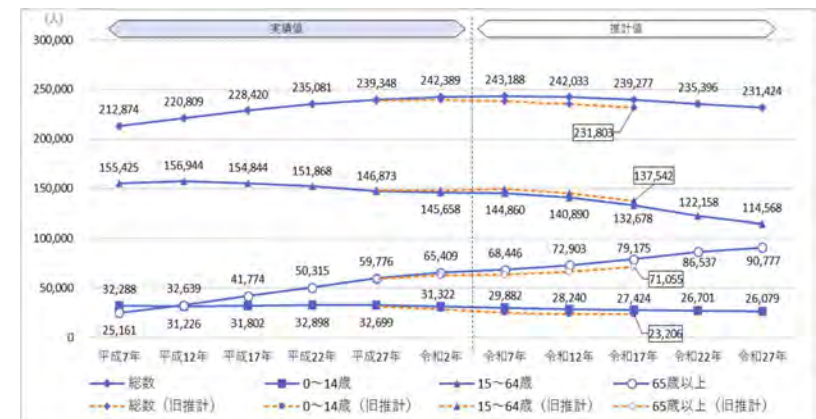
◆ 年齢3区分別人口構成の推移と将来見通し ◆
(国勢調査・茅ヶ崎市の将来推計人口(令和4(2022)年1月推計))



(2) 将来人口推計

- 将来人口について直近の推計(令和4(2022)年推計)をみると、旧推計(平成24(2012)年推計)に比べて人口の見直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」の人口は従来見直しを上回っていますが、「15～64歳」の人口は従来見直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(令和4(2022)年1月推計))

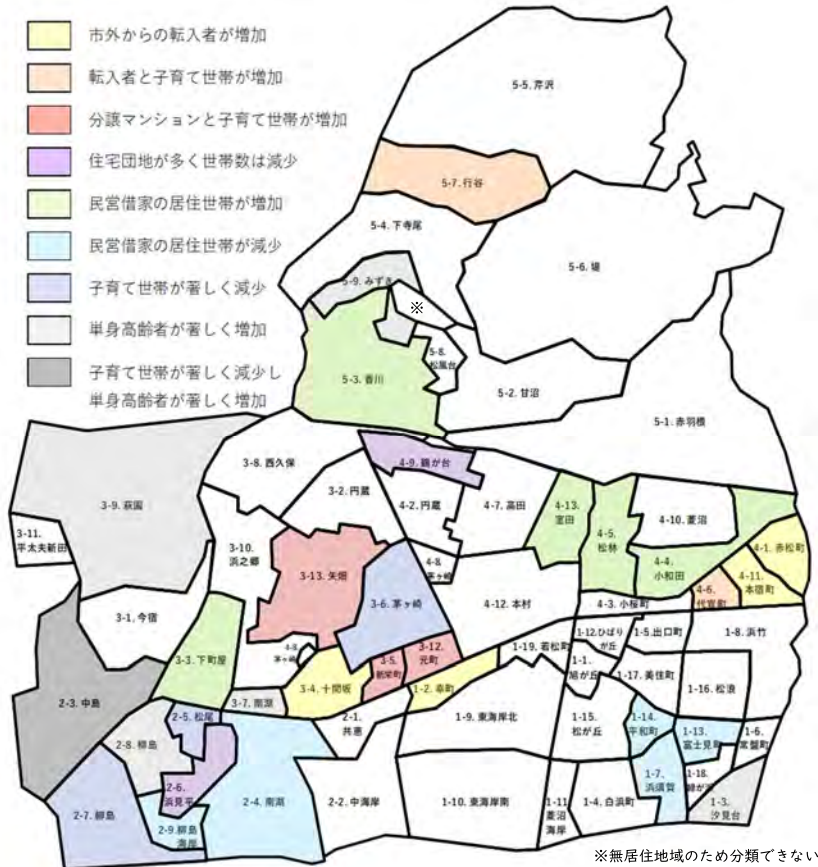


2) 地域別類型の特徴

- 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合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。
- 民間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。

◆ 地域類型の特徴 ◆

(平成 22 (2010) 年・令和 2 (2020) 年国勢調査に基づき地域区分別データを集計)



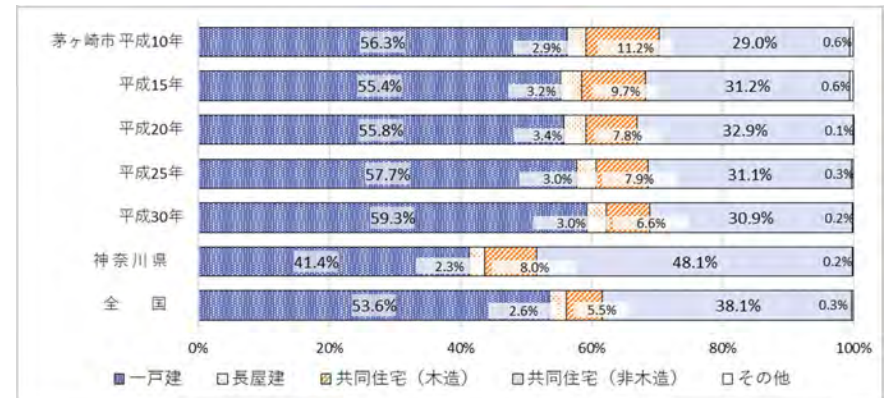
2 住宅の現状

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」の比率が高くなっています。

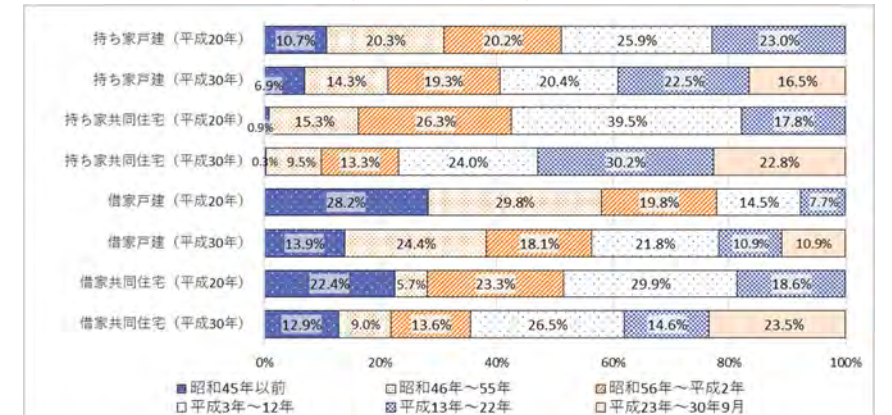
◆ 建て方別住宅数の推移 (住宅・土地統計調査) ◆



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 (1970) 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 (2011) 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。

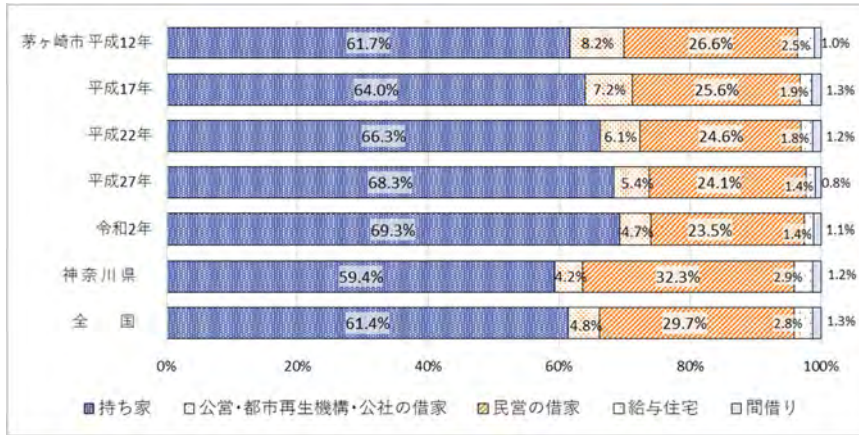
◆ 建て方・所有関係の建築時期別住宅数 (住宅・土地統計調査) ◆



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。

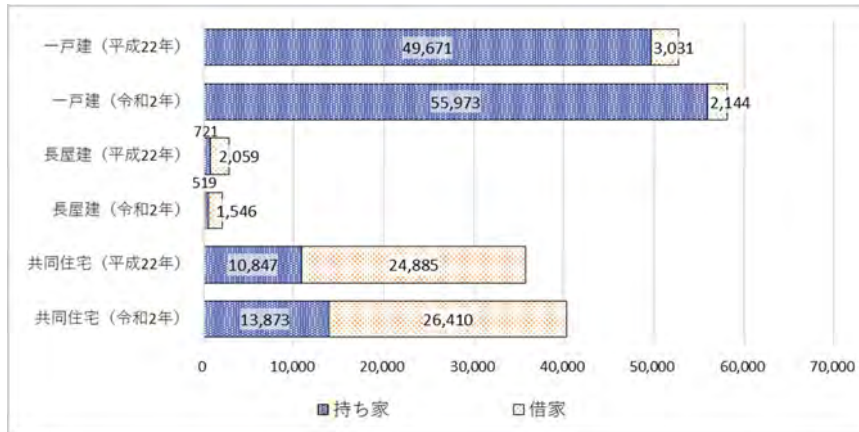
◆ 所有関係別割合の推移 (国勢調査)



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・所有関係別世帯数 (国勢調査)



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。

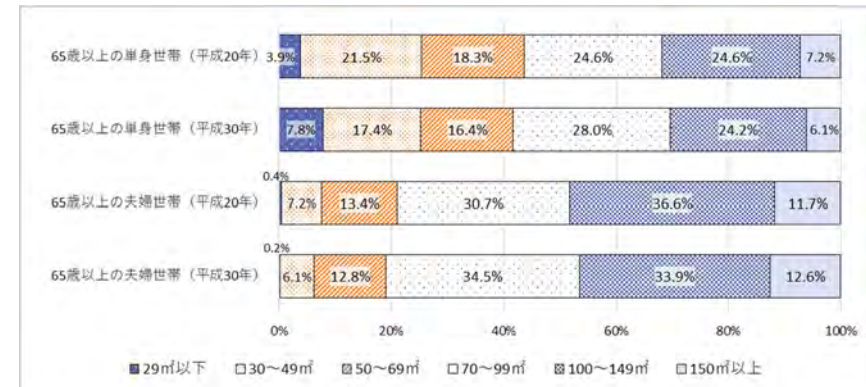
◆ 新設住宅の一戸あたりの床面積 (建築着工統計調査)



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。

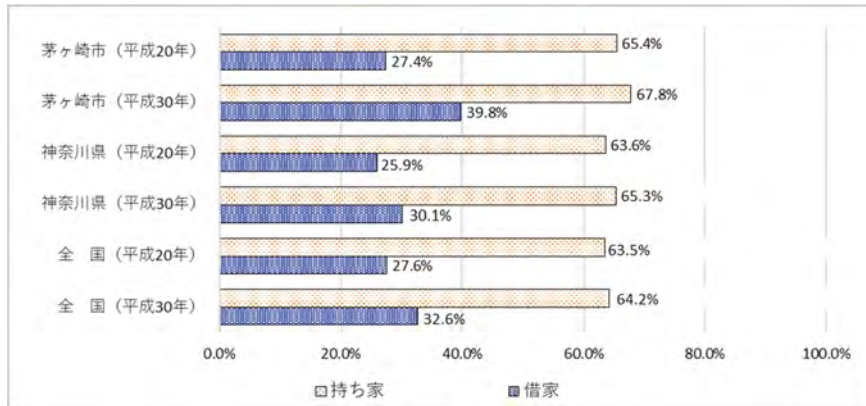
◆ 高齢者世帯の一戸あたりの床面積 (住宅・土地統計調査)



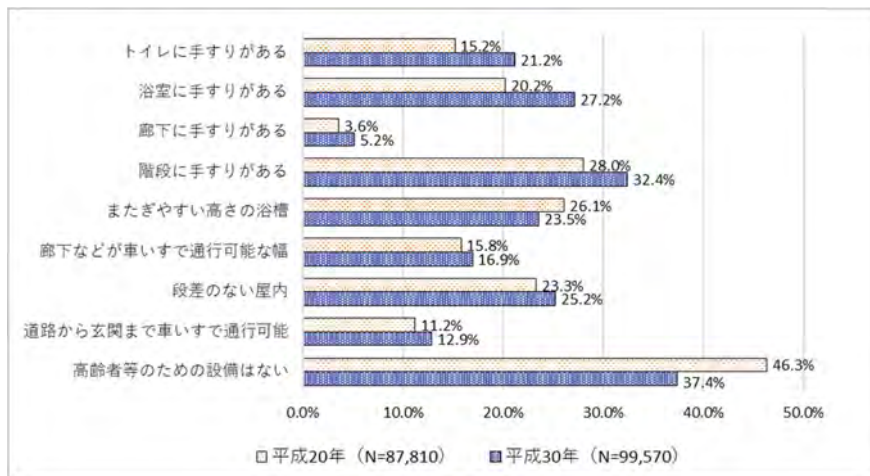
⑦ 高齢者のための設備を備えた住宅の割合

- 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、この10か年でさらに増加しています。
- 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を備えた住宅の割合 (住宅・土地統計調査) ◆



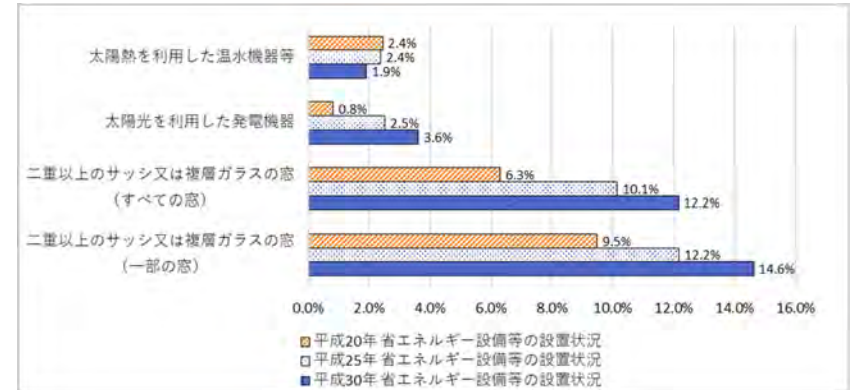
◆ 高齢者のための設備の設置状況 (住宅・土地統計調査) ◆



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。

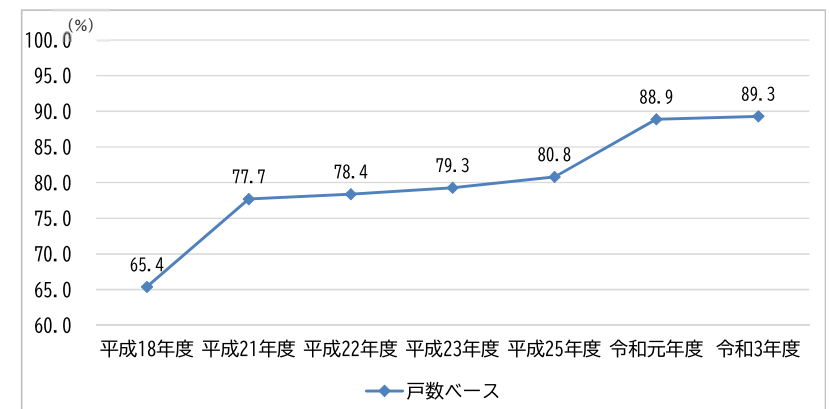
◆ 省エネルギー設備のある住宅の割合 (住宅・土地統計調査) ◆



⑨ 木造住宅の耐震化率

- 耐震化率について平成18(2006)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(2006)年の法改正以降、全ての種別にて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) ◆



⑩ 住宅の種類別住宅着工数の推移

●新設住宅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とれます。

◆ 住宅の種類別住宅着工数の推移 (建築着工統計調査)

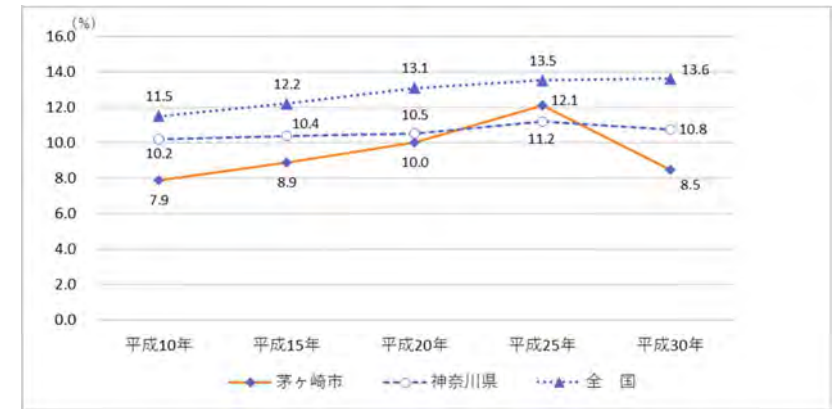


※「給与住宅」の供給は平成20,21,28,令和3年度のみで戸数も極端に少ないため表示しない

⑪ 空き家率

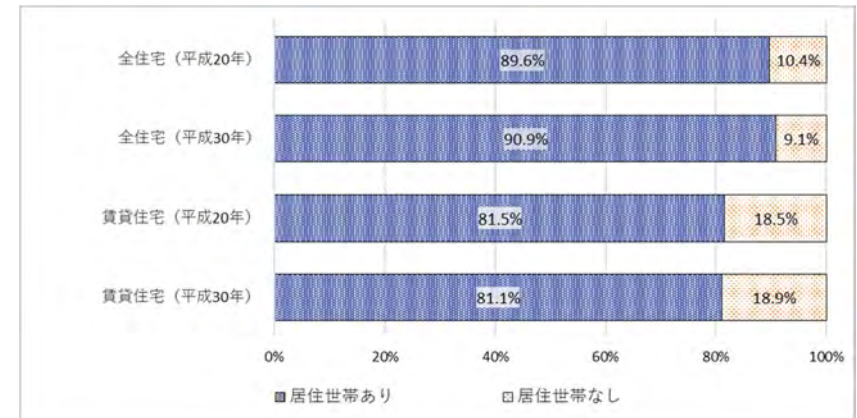
- 空き家率について平成25(2013)年までの推移をみると、平成15(2003)年以降、8.5%を超えて推移しています。
- 居住世帯の有無について直近10か年の推移をみると、全住宅で「居住世帯なし」の住宅割合は減少していますが、「賃貸住宅」に限ってみるとわずかに増加しています。

◆ 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。

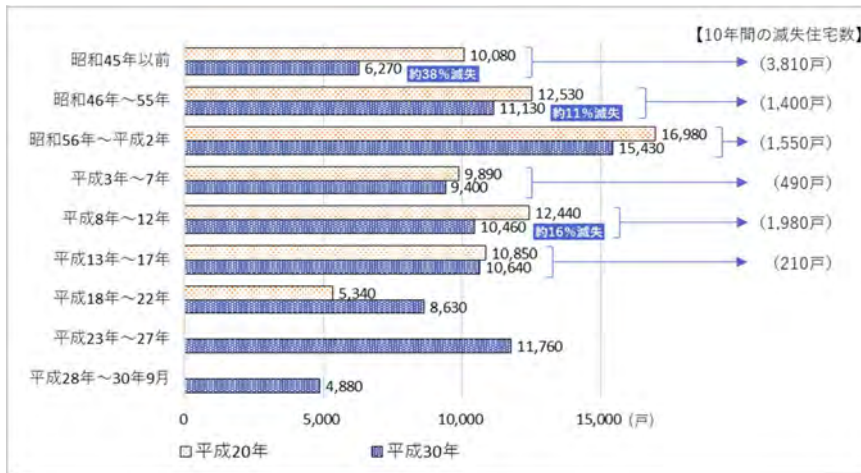
◆ 全住宅と賃貸住宅の空き家率 (住宅・土地統計調査)



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（1980）年以前に建築された住宅の減少が著しく、昭和 45（1970）年以前に建築された住宅の約 38%（3,810 戸）、昭和 46～55（1971～1980）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。

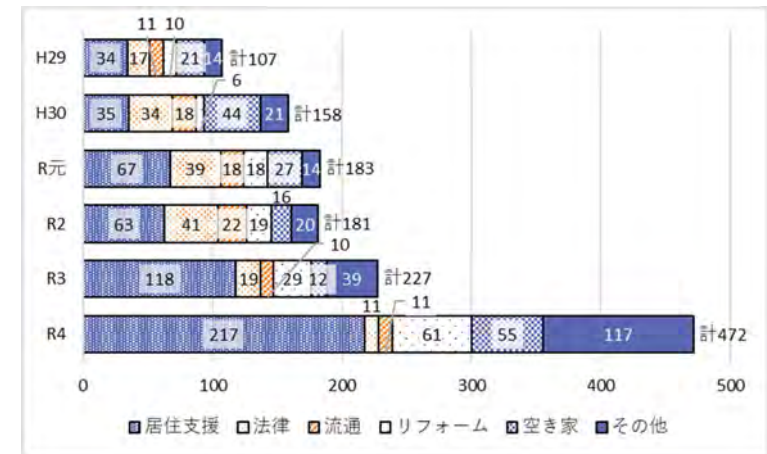
◆ 建築時期別住宅数 ◆
(住宅・土地統計調査)



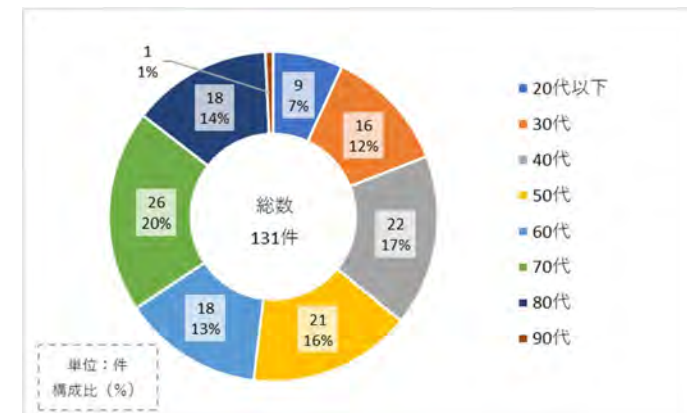
⑬ 「住まいの相談窓口」の相談件数等

- 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。
- 「居住支援」に関する相談者の年齢に大きな偏りが無い傾向にあります。

◆ 「住まいの相談窓口」の相談件数 (人) ◆
(市都市政策課実績)



◆ 「住まいの相談窓口」での「居住支援」に関する相談者の年齢 ◆
(市都市政策課令和 3～4 年度実績)

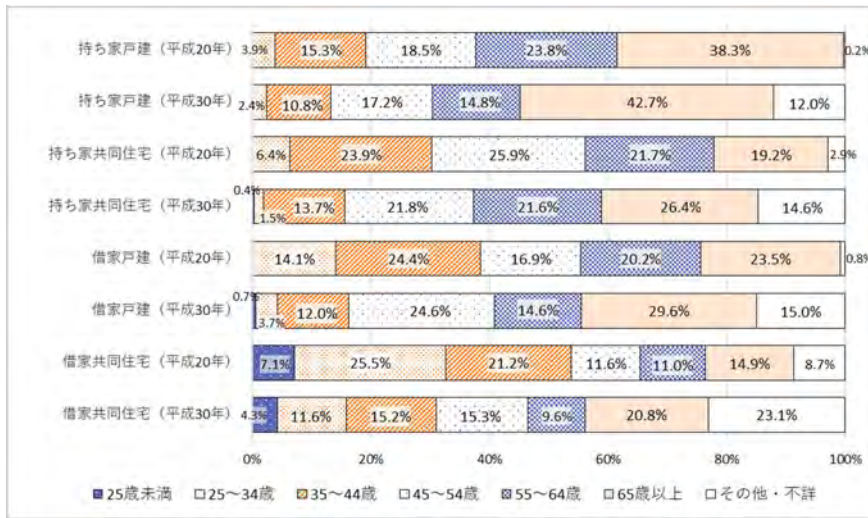


2) 建て方・所有者別住宅の現状

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（2018）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。

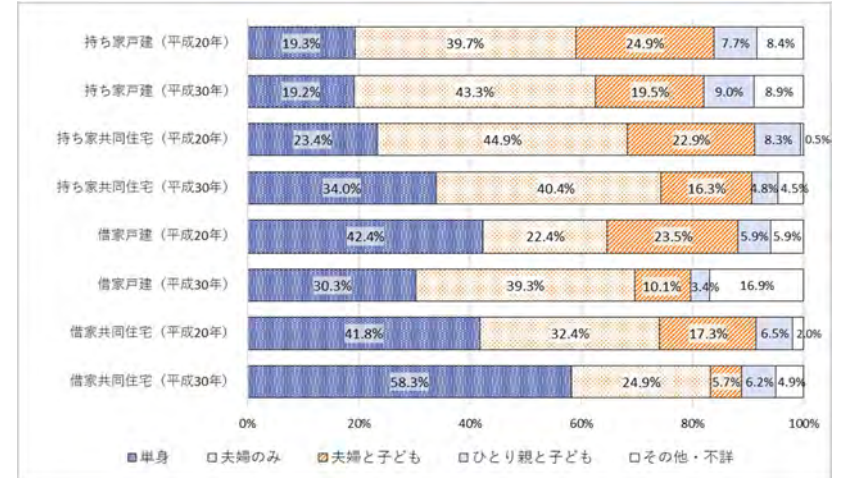
◆ 所有関係・建て方別の世帯主の年齢構成
（住宅・土地統計調査）



② 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「夫婦と子ども」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。

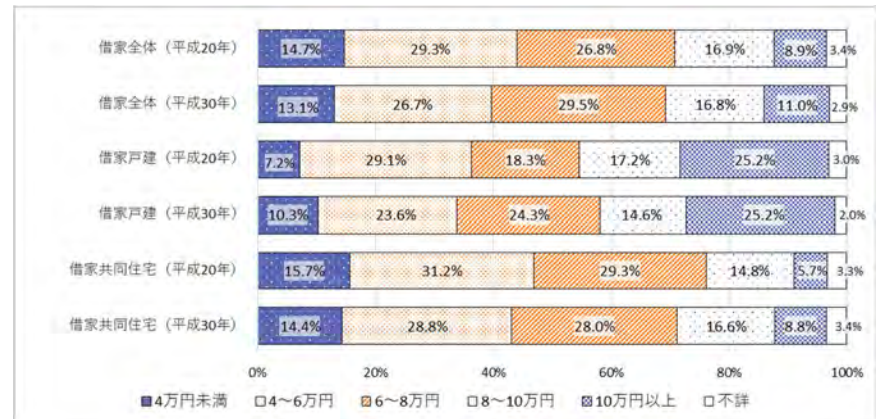
◆ 世帯主が65歳以上の所有関係・建て方別の世帯類型
（住宅・土地統計調査）



③ 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、「民間借家の共同住宅」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。

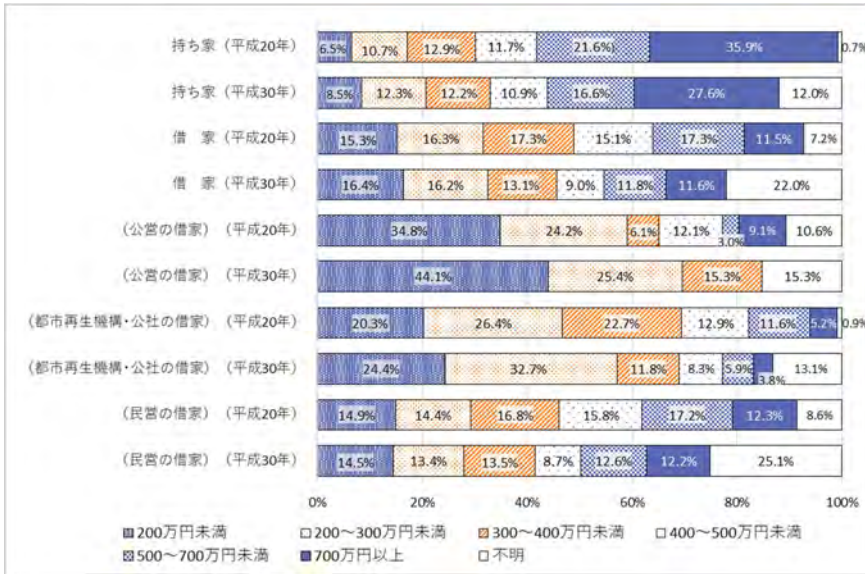
◆ 借家戸建て住宅の家賃別構成
（住宅・土地統計調査）



④ 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。

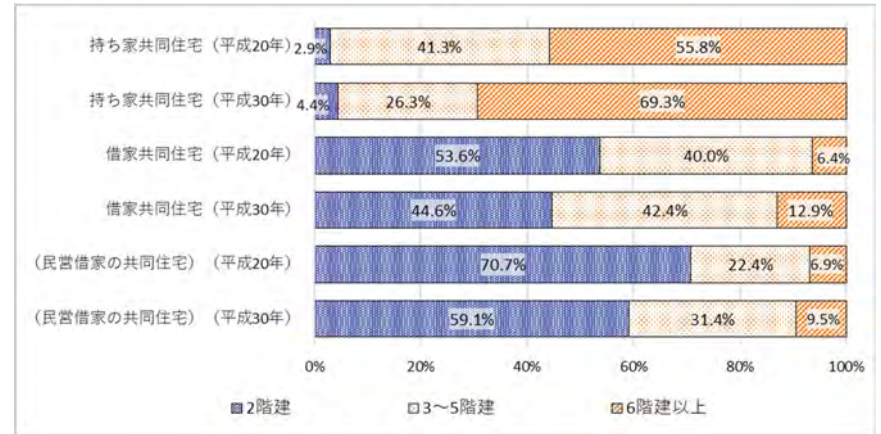
◆ 所有関係別・世帯年収別の構成 ◆
(住宅・土地統計調査)



⑤ 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、総じて高層化が進んでおり、「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。

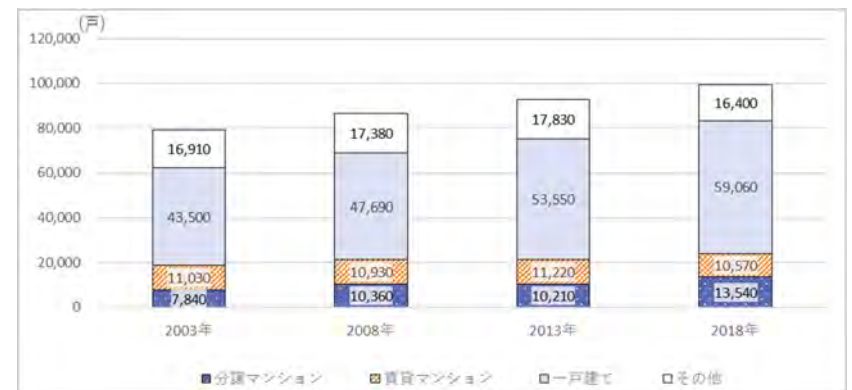
◆ 借家の階高別戸数比率 ◆
(住宅・土地統計調査)



⑥ 総戸数と分譲・賃貸マンション戸数

●平成15(2003)年から平成30(2018)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。

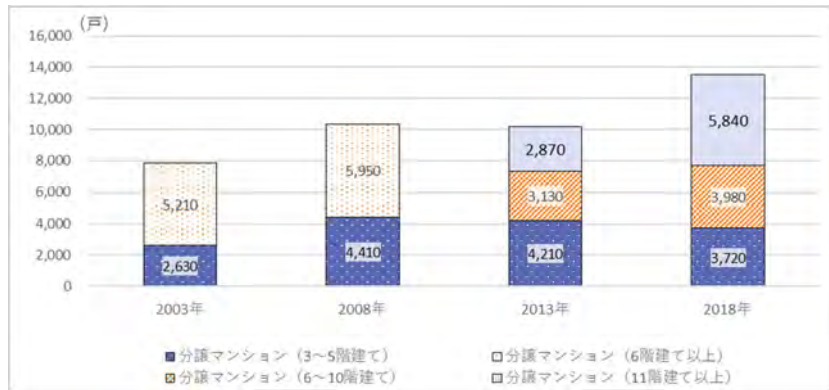
◆ 総戸数とマンション戸数の推移 ◆
(住宅・土地統計調査)



⑦ 分譲マンションの階高別戸数

●平成 25 (2013) 年から平成 30 (2018) 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。

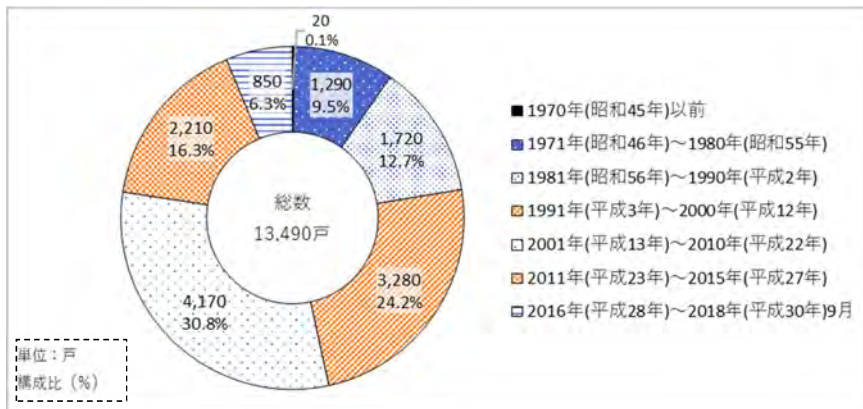
◆ 分譲マンションの階高別戸数の推移 (住宅・土地統計調査)



⑧ 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 (1980) 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 (2018) 年時点で 1,310 戸 (9.7%) あります。

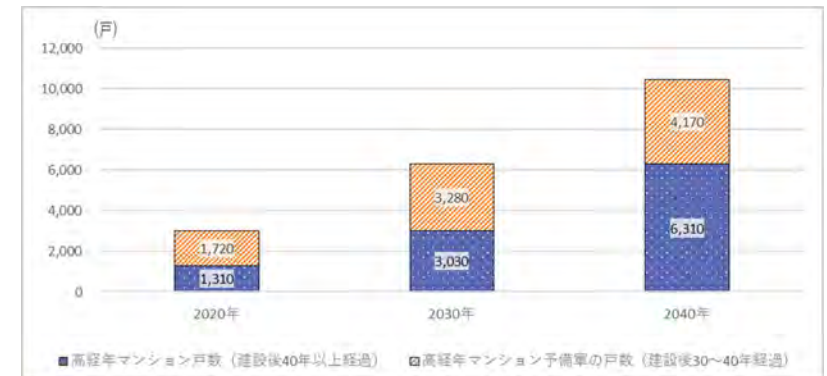
◆ 建築時期別の分譲マンションの戸数 (住宅・土地統計調査)



⑨ 高経年マンション戸数の将来推計

●平成 30 (2018) 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 (2030) 年に 3,030 戸 (現在の 2.3 倍)、令和 22 (2040) 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。

◆ 高経年マンション戸数の将来推計 (住宅・土地統計調査)



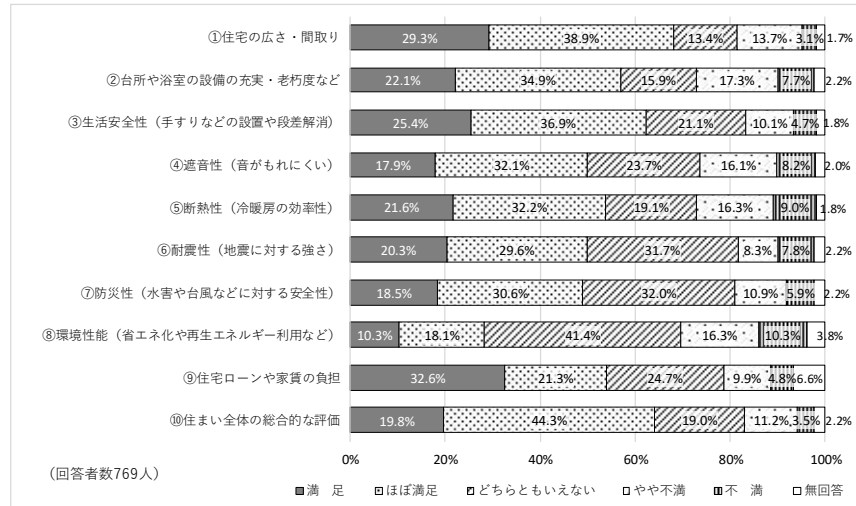
3 アンケート調査の結果

1) 住宅・住環境に関する市民アンケート

① 住まいの評価

●現在の住まいに対する満足度については、「住宅の広さ・間取り」、「住宅ローンや家賃の負担」、「生活安全性」に対する満足度が高い一方で、「環境性能」に対する満足度が低くなっています。

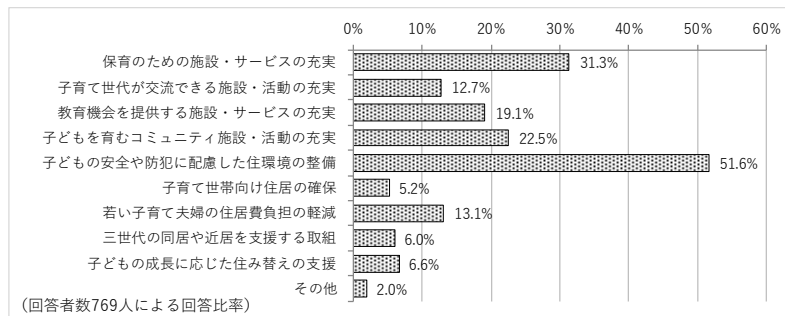
◆ 住まいの評価 ◆
(令和4年茅ヶ崎市住宅・住環境に関する市民アンケート調査)



② ライフステージの変化への対応

●子育て期における住まいや周辺環境の条件として、回答者の51.6%が「子どもの安全や防犯に配慮した住環境の整備」、31.3%が「保育のための施設・サービスの充実」を上げています。

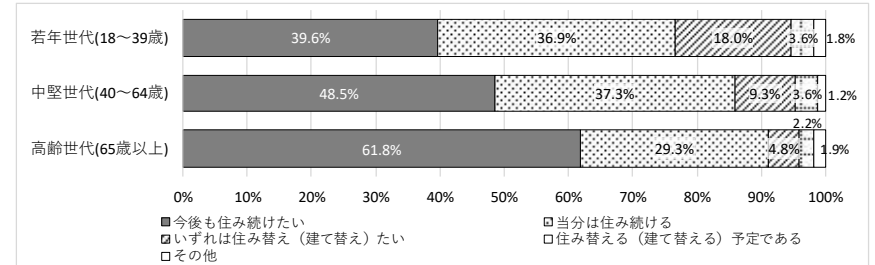
◆ 子育て期における住まいや周辺環境の条件 ◆
(令和4年茅ヶ崎市住宅・住環境に関する市民アンケート調査)



③ 今後の居住意向について

●今後の居住意向について世代別で見ると、どの世代も「今後も住み続けたい」、「当分は住み続ける」と回答している割合が75%を超えています。

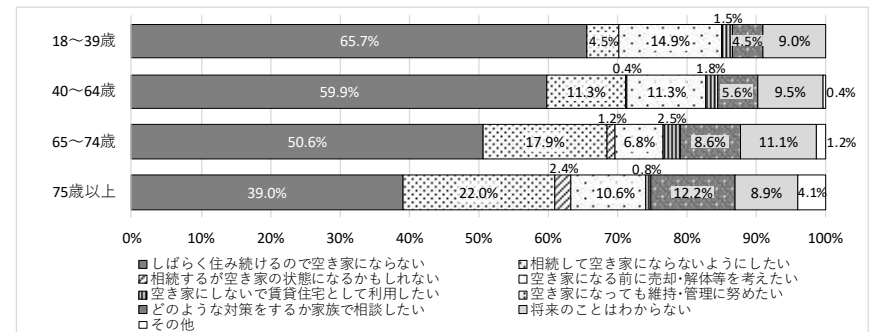
◆ 今後の居住意向(若年・中堅・高齢世代別) ◆
(令和4年茅ヶ崎市住宅・住環境に関する市民アンケート調査)



④ 自身の住まい(持ち家)の今後について

●空き家にならないための対策を年齢区別にみると、若年世代ほど「しばらく住み続けるので空き家にならない」と考える傾向にあり、高齢世代ほど「相続して空き家にならないようにしたい」と考える傾向にあります。

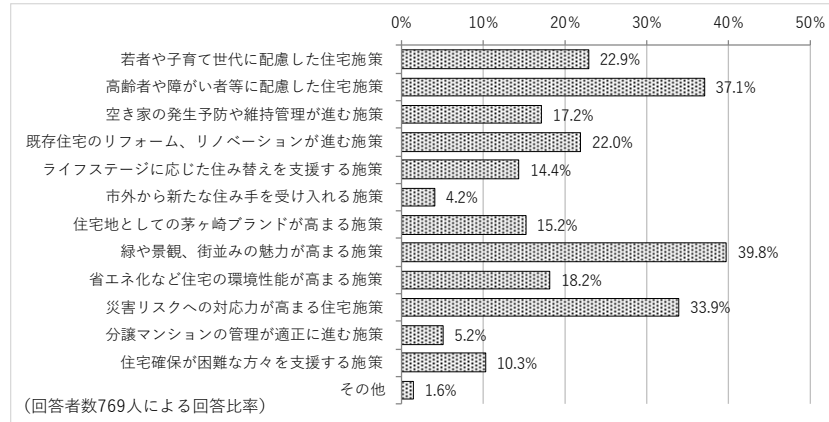
◆ 空き家にならないための対策(年齢区分別) ◆
(令和4年茅ヶ崎市住宅・住環境に関する市民アンケート調査)



⑤ 住宅・住環境施策への期待

●期待する住宅・住環境関係の施策としては、回答者の39.8%が「緑や景観、街並みの魅力が高まる施策」、37.1%が「高齢者や障がい者等に配慮した住宅施策」、33.9%が「災害リスクへの対応力が高まる住宅施策」を挙げています。

◆ 期待する住宅・住環境施策 ◆
(令和4年茅ヶ崎市住宅・住環境に関する市民アンケート調査)

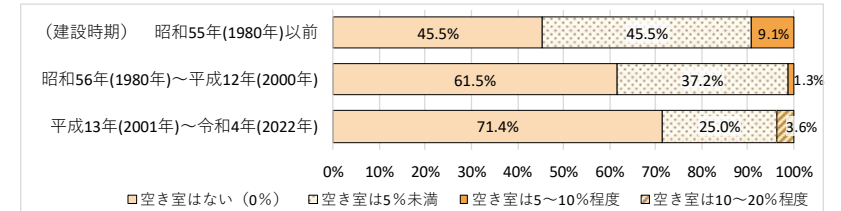


2) 分譲マンション管理組合へのアンケート

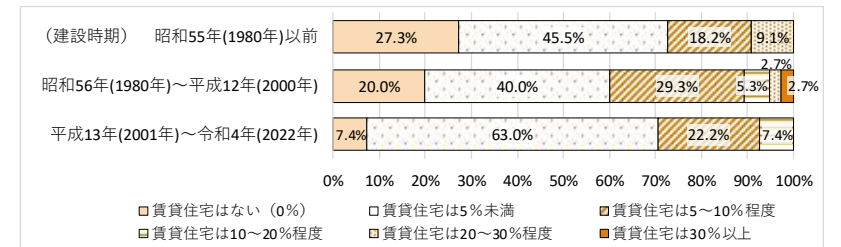
① 空き室・賃貸化

- 建設時期別に空き室の発生状況を見ると、昭和55年以前に建設されたマンションの9.1%において、全住戸の5~10%程度が空き室となっています。
- 建設時期別に賃貸住宅の発生状況を見ると、昭和56~平成12年にかけて建設されたマンションの40.0%において、全住戸の5%以上が賃貸住宅となっています。

◆ 空き室の発生状況(建設時期別) ◆
(令和4年茅ヶ崎市分譲マンションアンケート調査)



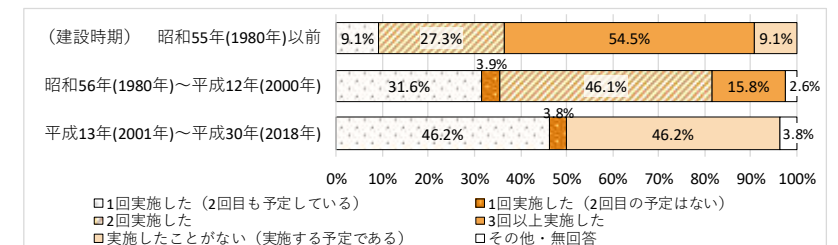
◆ 賃貸住宅の発生状況(建設時期別) ◆
(令和4年茅ヶ崎市分譲マンションアンケート調査)



② 大規模修繕工事の実施

- 建設時期別に大規模修繕工事の実施状況を見ると、昭和55年以前に建設されたマンションの54.5%において、既に「3回以上実施」している一方で、「実施したことがない(実施する予定である)」マンションが9.1%あります。

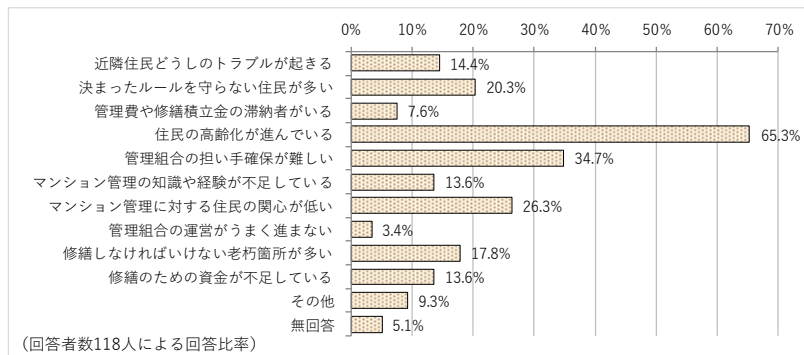
◆ 大規模修繕工事の実施状況(建設時期別) ◆
(令和4年茅ヶ崎市分譲マンションアンケート調査)



③ 健全に管理していく上での問題点

●マンションを健全に管理していく上での問題点として、「住民の高齢化が進んでいる」ことが65.3%と最も多く、次いで「管理組合の担い手確保が難しい」こと(34.7%)、「マンション管理に対する住民の関心が低い」こと(26.3%)の順となっています。

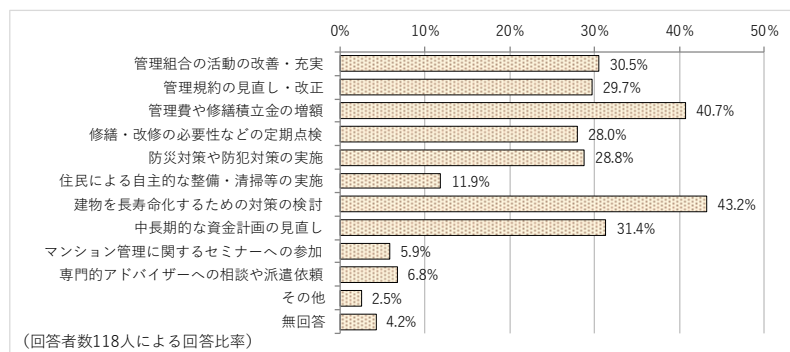
◆ マンションを健全に管理していく上での問題点 ◆
(令和4年茅ヶ崎市分譲マンションアンケート調査)



④ 健全に管理していくために必要なこと

●マンションを健全に管理していくために必要なこととして、「建物を長寿命化するための対策の検討」が43.2%と最も多く、次いで「管理費や修繕積立金の増額」(40.7%)、「中長期的な管理計画の見直し」(31.4%)の順となっています。

◆ マンションを健全に管理していくために必要なこと ◆
(令和4年茅ヶ崎市分譲マンションアンケート調査)



4 住まいの課題

第1章2の住宅政策に係る国・県の動向としては「激甚化・頻発化する災害」・「社会情勢等の変化」・「脱炭素社会の実現」への対策が急務となっています。また、本章1～3に掲載している本市の住まいを取り巻く現状として、人口・世帯においては「高齢人口の増加」・「若者や子育て世代の減少」、住宅の概況としては「空き家の増加」・「分譲マンションの管理適正化」・「住まい探しに関する相談の増加」があげられます。

以上のことより、住まいに係る主な課題として次の点があげられます。

課題1 高齢人口増加への対応

本市では、令和7(2025)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(2020)年から令和27(2045)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(2045)年には全体の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 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(61.4%)や神奈川県(59.4%)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3 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は令和12(2030)年には現在の2.3倍へ増加すると推測され、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。

課題4 災害に強い住まいづくり

近年、災害は激甚化・頻発化しており、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5 若者や子育て世代に配慮した住まい・暮らし方の促進

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、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。市民アンケートの結果では、18~39歳の「今後も住み続けたい」・「当分は住み続ける」と回答している割合は、他年代より低い傾向にあり、「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6 新たな住まい方への住宅戦略の構築

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(2014)年から令和3(2021)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「茅ヶ崎らしさ」の魅力向上が求められます。

課題7 環境への配慮

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。

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(2025)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。

課題8 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。なお、「住まいの相談窓口」での「居住支援」に関する相談は、年齢に偏りがなく、増加傾向にあります。

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発掘に向けた取組が求められます。

第3章 住まい・住まい方に係る将来像実現のための方針と取組

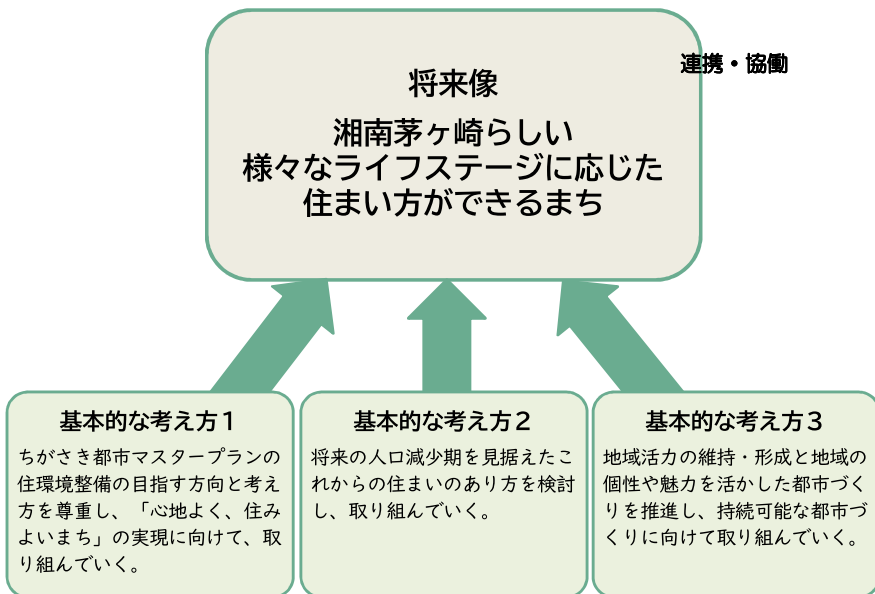
1 住まい・住まい方に係る将来像と基本的な考え方

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

○社会情勢の変化や課題を踏まえ、その解決を目指す基本的な考え方を、「1 心地よく、住みよいまちの実現」、「2 将来の人口減少を考慮した住まいのあり方の検討」、「3 持続可能な都市づくり」とし、市民・民間事業者・行政との連携・協働のもと展開していきます。

○基本的な考え方のもと、本プランが目指す住まい・住まい方に係る将来像を「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」とします。若者や子育て世代、高齢者、障がい者、外国人など、誰もがライフステージに応じて、茅ヶ崎の地域特性を活かした住まい方ができるまちをめざします。

◆ 基本的な考え方と将来像 ◆



2 住まい・住まい方に係る将来像実現のための方針

○基本的な考え方のもと第2章4の課題解決を目指し、将来像実現のため、3つの方針を掲げます。

【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。

住まいに関する相談窓口等を充実するとともに、空き家や分譲マンションを含む住宅の安全性を高め、安心して住み続けられるよう、方針を「安心して住み続けられる住まいづくり」として、取組や施策を展開していきます。（課題1～4への対応）

【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、「茅ヶ崎らしい」住まい・住まい方の整備を進めます。

若者や子育て世代が今後も住みたい・住み続けたいと思えるような取組の検討を行い、併せてポストコロナにおける住まい方の多様化等の社会情勢の変化に対応できるよう、新たな住まい方の提案やまちの魅力を高める住まい方の発信を行う必要があります。また、高齢人口増加を背景として、地域ごとに異なる世帯構成となっており、地域や市民主体の活動との連携を踏まえた施策の展開及び脱炭素社会の実現に向けた環境づくりができるよう、方針を「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」として、取組や施策を展開していきます。（課題5～7への対応）

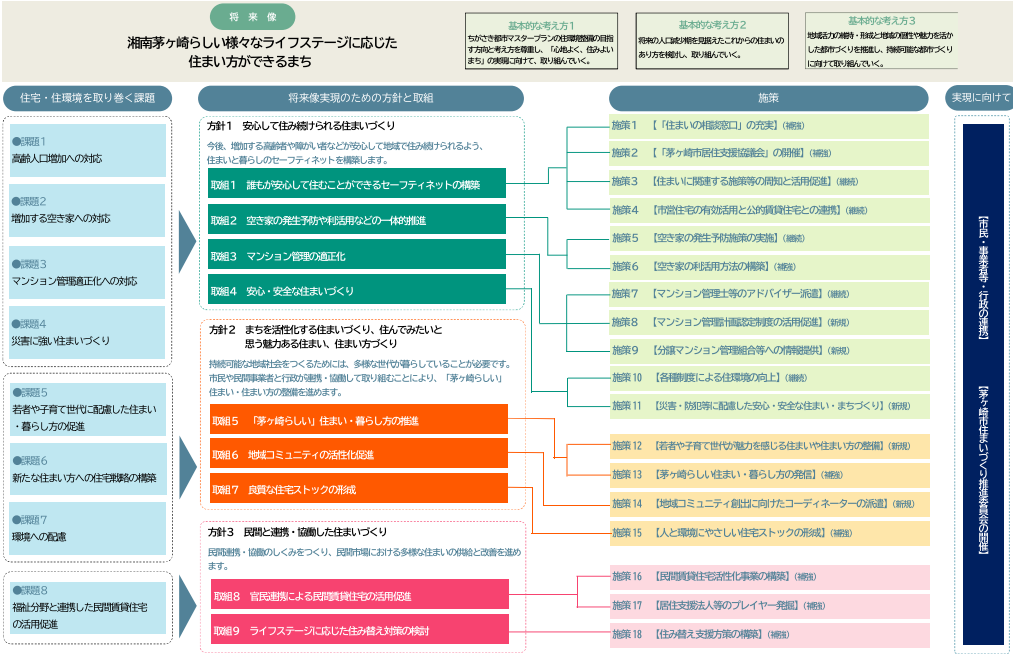
【方針3】民間と連携・協働した住まいづくり

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。

住宅確保要配慮者が安心して暮らすことができる住宅確保の仕組みを目指し、福祉分野も含む民間事業者等と連携し、民間賃貸住宅の空き室利用に向けた支援ができるよう、方針を「民間と連携・協働した住まいづくり」として、取組や施策を展開していきます。（課題8への対応）

この3つの方針は、相互に連携・協働した取組により効果が発揮されます。住まいに係る情報を共有し、分節化された情報をつなぎ、発信することが重要です。

3 茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの構成



4 個別の取組

方針1【安心して住み続けられる住まいづくり】

【10年後の目標】

- 誰もが安心して地域で住み続けられるような住まいと暮らしのセーフティネットが構築されている。
- 市民意識調査*にて、心地よく暮らせる居住環境があること、老後も安心して暮らせる及び災害や犯罪が少ないことについて、市の魅力として感じている市民が増加している。
- マンション管理計画認定制度の登録が進み、分譲マンションの相談体制が整っている。

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

高齢者や若者・子育て世代・外国人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。

1【「住まいの相談窓口」の充実】補強



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。

協定団体等と引き続き連携するとともに、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を引き続き実施していきます。

【既存施策】

- ・「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）

2【「茅ヶ崎市居住支援協議会」の開催】補強



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。

【既存施策】

- ・「茅ヶ崎市居住支援協議会」（都市政策課）

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で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）

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賃貸住宅との連携を継続して実施します。

【既存施策】

- ・「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）

◆ 施策の凡例について ◆

	◆ 施策の凡例について ◆	【各施策の実施計画】
新規	新たに取り組んでいく施策	短期 2年以内 中期 7年以内 長期 10年以内
補強	既に取り組んでいる施策の内容を充実していく施策	準備 試行 実施
継続	既に取り組んでおり、今後も継続していく施策	

取組 2 空き家の発生予防や利活用などの一体的推進

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。

5 【空き家の発生予防施策の実施】



持ち家率が高い本市の特徴を踏まえて、住宅の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）

6 【空き家の利活用方法の構築】



空き家を地域の資源と捉え、空き家を活用した地域福利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・子育て世代や住宅確保要配慮者などの住まいとして活用できる方策について検討します。

【既存施策】

- ・「茅ヶ崎市空き家活用等マッチング制度」（都市政策課）

取組 3 マンション管理の適正化

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・安心な居住環境を維持できるように、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。

なお、「茅ヶ崎市マンション管理適正化推進計画」は、第4章3に掲載しています。

7 【マンション管理士等のアドバイザー派遣】



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）

8 【マンション管理計画認定制度の活用促進】



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）

9 【分譲マンション管理組合等への情報提供】



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情報把握等のネットワーク構築に向けて交流会の開催や、居住されている方の意識を高める取組など、団体等と連携した活動についての共有を行います。

【既存施策】

- ・「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）

取組 4 安心・安全な住まいづくり

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、激甚化・頻発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。

10 【各種制度による住環境の向上】 継続



都市計画法等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）

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



ハザードマップの周知などの自然災害等に対応する防災意識の醸成や、防犯性能の高い住宅・まちづくりに関する情報等の既存の施策について、わかりやすく集約し発信します。

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。

【既存施策】

- ・「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）
- ・「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）
- ・「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】

【10年後の目標】

- 多様な世代が自分らしく暮らせる環境が整っており、「茅ヶ崎らしい」住まい・住まい方の整備が進んでいる。
- 市民意識調査にて、茅ヶ崎市は住みよいまちで、今後も住み続けたいと感じている市民が増加している。
- 市民意識調査にて、子どもを育てやすい環境が整っていること及びこのところの通う近所づきあいがあることについて、市の魅力として感じている市民が増加している。

取組 5 「茅ヶ崎らしい」住まい・暮らし方の推進

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・文化的な特徴を活かした「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。

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、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・隣居など、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）

1 3 【茅ヶ崎らしい住まい・暮らし方の発信】補強



本市の立地や環境条件を活かした「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。

【既存施策】

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

取組 6 地域コミュニティの活性化促進

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実施します。

1 4 【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、地域の抱える問題に寄り添い、解決を目指すコーディネーター派遣*を実施します。

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)

取組 7 良質な住宅ストックの形成

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。

1 5 【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。

【既存施策】

- ・「住宅改修費の支給(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)
- ・「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】

【10年後の目標】

- 官民連携により、民間市場における多様な住まいの供給と改善が進んでいる。
- 茅ヶ崎市を活動拠点とする居住支援法人が増加している。
- 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が用意されている。

取組8 官民連携による民間賃貸住宅の活用促進

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。

短期 中期 長期

16【民間賃貸住宅活性化事業の構築】

「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家主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。

民間賃貸住宅の空き家・空き室等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。

【既存施策】

- ・「茅ヶ崎市居住支援協議会」（都市政策課）

短期 中期 長期

17【居住支援法人等のプレイヤー発掘】

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）

取組9 ライフステージに応じた住み替え対策の検討

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。

短期 中期 長期

18【住み替え支援方策の構築】

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。

【既存施策】

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

5 茅ヶ崎市マンション管理適正化推進計画

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（平成12年法律第149号。以下「マンション管理適正化法」という。）第3条の2第1項に基づき、「マンションの管理の適正化を図るための基本的な方針（令和3年国土交通省告示第1286号）」のもと、茅ヶ崎市マンション管理適正化推進計画を以下のとおり定めます。

1 マンションの管理の適正化に関する目標

本プランで示す将来像を実現するために掲げた施策の方向性を踏まえ、マンション管理の重要性や方法等について普及啓発を図るとともに、専門家等と連携して適切に助言、指導その他の支援を行い、管理組合による自主的かつ適正な維持管理を推進していきます。

2 マンションの管理の状況を把握するために市が講ずる措置に関する事項

市内におけるマンションの管理状況を把握するため、計画期間内に現地調査や管理組合へのアンケート調査等を行うなど、実態の把握に努めます。

3 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

マンション管理適正化法に基づき、マンション管理計画認定制度に関する事務を実施します。また、必要に応じて、「マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針（国土交通省告示第1288号）（以下「マンション管理適正化指針」という。）」に即し、助言・指導等を行います。その他、本プランで示す施策の方向性や調査の結果等を踏まえ、マンションの管理の適正化を推進するための施策を実施します。

4 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針に関する事項

「管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針」は、国のマンション管理適正化指針（参考資料1参照）と同様の内容とします。

本指針は、マンションの管理適正化に向けて、留意が求められる事項を示すとともに、市が管理組合等に対して、助言及び指導等を行う基準となります。また、本指針は、「マンション管理計画認定制度」における認定基準の一つになります。

5 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

マンションの管理の適正化に取り組む管理組合等を支援するため、本プランで示した施策の方向性を踏まえ、マンションの管理に関するセミナーや相談会を実施するとともに、マンションの管理状況に応じて、適切な手法や媒体を活用し、必要な情報提供を行います。

6 計画期間

令和6（2024）年度から令和15（2033）年度までの10年間とします。

7 その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

マンションの管理の適正化を推進するためには、管理組合が必要とする多様な情報の提供及び法律や技術面での支援等が不可欠です。本市では、県や近隣市をはじめ、関係団体等と相互に連携を図り、施策等を実施していきます。

6 各施策の実施計画

方針1【安心して住み続けられる住まいづくり】

取組	短期 (2年以内)	中期 (7年以内)	長期 (10年以内)
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			
1 「住まいの相談窓口」の充実			
2 「茅ヶ崎市居住支援協議会」の開催			
3 住まいに関連する施策等の周知と活用促進			
4 市営住宅の有効活用と公的賃貸住宅との連携			
取組2 空き家の発生予防や利活用などの一体的推進			
5 空き家の発生予防施策の実施			
6 空き家の利活用方法の構築			
取組3 マンション管理の適正化（茅ヶ崎市マンション管理適正化推進計画の実施を含む）			
7 マンション管理士等のアドバイザー派遣			
8 マンション管理計画認定制度の活用促進			
9 分譲マンション管理組合等への情報提供			
取組4 安心・安全な住まいづくり			
10 各種制度による住環境の向上			
11 災害・防犯等に配慮した安心・安全な住まい・まちづくり			

凡例： 準備 試行 実施

◆ 準備・試行・実施とは？ ◆

- 準備・・・事業の実施に向けて、しくみや体制・取組方法について検討する段階
- 試行・・・事業の本格実施に向けて、しくみや体制の問題点、民間事業者などとの連携のあり方などを探り改善することを目的に、モデル的に実施する段階
- 実施・・・事業を本格的に実施する段階

方針2 【まちを活性化する住まづくり、住んでみたいと思う魅力ある住まい・住まづくり】

取組	短期 (2年以内)	中期 (7年以内)	長期 (10年以内)
取組5 「茅ヶ崎らしい」住まい・暮らし方の推進			
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			
13 茅ヶ崎らしい住まい・暮らし方の発信			
取組6 地域コミュニティの活性化促進			
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			
取組7 良質な住宅ストックの形成			
15 人と環境に優しい住宅ストックの形成			

方針3 【民間と連携・協働した住まづくり】

取組	短期 (2年以内)	中期 (7年以内)	長期 (10年以内)
取組8 官民連携による民間賃貸住宅の活用促進			
16 民間賃貸住宅活性化事業の構築			
17 居住支援法人等のプレイヤー発掘			
取組9 ライフステージに応じた住み替え対策の検討			
18 住み替え支援方策の構築			

第4章 プランの実現に向けて

1 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。

2 茅ヶ崎市住ま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。

各方針の10年後の目標を達成できるよう、市民意識調査の結果に留意しながら、進捗状況を確認していくこととします。



1 マンションの管理の適正化に関する指針(国土交通省告示第1288号)

我が国におけるマンションは、土地利用の高度化の進展に伴い、職住近接という利便性や住空間の有効活用という機能性に対する積極的な評価、マンションの建設・購入に対する融資制度や税制の整備を背景に、都市部を中心に持家として定着し、重要な居住形態となっている。

その一方で、一つの建物を多くの人が区分して所有するマンションは、各区分所有者等の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観を持った区分所有者間の意思決定の難しさ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなど、建物を維持管理していく上で、多くの課題を有している。

特に、今後、建築後相当の年数を経たマンションが、急激に増大していくものと見込まれることから、これらに対して適切な修繕がなされないままに放置されると、老朽化したマンションは、区分所有者自らの居住環境の低下のみならず、ひいては周辺の住環境や都市環境の低下など、深刻な問題を引き起こす可能性がある。

このような状況の中で、我が国における国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与するためには、管理組合によるマンションの適正な管理が行われることが重要である。

この指針は、このような認識の下に、管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するため、必要な事項を定めるものである。

また、マンションにおけるコミュニティ形成は、日常的なトラブルの防止や防災減災、防犯などの観点から重要なものであり、管理組合においても、建物の区分所有等に関する法律(昭和三十七年法律第六十九号)に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが望ましい。

参考資料

一 マンションの管理の適正化の基本的方向

マンションは、今や我が国における重要な居住形態となり、その適切な管理は、マンションの区分所有者等だけでなく、社会的にも要請されているところである。

このようなマンションの重要性にかんがみ、マンションを社会的資産として、この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とするべきである。

1 マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、マンションの区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが重要である。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされる必要がある。また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要がある。

2 管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。

3 マンションの管理は、専門的な知識を必要とすることが多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要である。

4 さらに、マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられるが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。

5 マンションの管理の適正化を推進するため、国、地方公共団体及びマンション管理適正化推進センターは、その役割に応じ、必要な情報提供等を行うよう、支援体制を整備・強化することが必要である。

二 マンションの管理の適正化の推進のために管理組合が留意すべき基本的事項

1 管理組合の運営

管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものである。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等、開かれた民主的なものとする必要がある。また、集会は、管理組合の最高意思決定機関である。したがって、管理組合の管理者等は、その意思決定にあたっては、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要がある。

管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、マンションの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要がある。

2 管理規約

管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、その作成にあたっては、管理組合は、建物の区分所有等に関する法律に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じ、その改正を行うことが重要である。さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことが肝要である。

管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、その是正又は排除を求める措置をとることが重要である。

3 共用部分の範囲及び管理費用の明確化

管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図ることが重要である。

特に、専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理及び駐車場の使用等に関してトラブルが生じることが多いことから、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲

及びこれに対するマンションの区分所有者等の負担を明確に定めておくことが望ましい。

4 管理組合の経理

管理組合がその機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されていることが重要である。このため、管理費及び修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、これらの費目を明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要がある。

また、管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があった時は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要がある。

5 長期修繕計画の策定及び見直し等

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持・向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことが重要である。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を策定し、必要な修繕積立金を積み立てておくことが必要である。

長期修繕計画の策定及び見直しにあたっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要がある。

長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させることが必要である。

管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要である。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるように配慮することが望ましい。

なお、建築後相当の年数を経たマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討することが望ましい。建替え等の検討にあたっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知させるなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進めることが必要である。

6 発注等の適正化

管理業務の委託や工事の発注等については、利益相反等に注意して、適正に行われる必要があるが、とりわけ外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合においては、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要である。

7 良好な居住環境の維持及び向上

マンションにおけるコミュニティ形成については、自治会及び町内会等(以下「自治会」という。)は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の使途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用することが必要である。なお、このように適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えない。

8 その他配慮すべき事項

マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえながら、全棟の連携をとって、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要である。

また、複合用途型マンションにあつては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要である。

三 マンションの管理の適正化の推進のためにマンションの区分所有者等が留意すべき基本的事項等

マンションを購入しようとする者は、マンションの管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項に十分に留意する必要がある。

また、マンションの区分所有者等は、マンションの居住形態が戸建てのものとは異なり、相隣関係等に配慮を要する住まい方であることを十分に認識し、その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、管理組合の一員として、進んで、集会その他の管理組合の管理運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会の決議等を遵守する必要がある。そのためにも、マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関する法律等に関する理解を深める必要がある。

専有部分の賃借人等の占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、マンションの区分所有者等が管理規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うことに十分に留意することが重要である。

四 マンションの管理の適正化の推進のための管理委託に関する基本的事項

管理組合は、マンションの管理の主体は管理組合自身であることを認識したうえで、管理事務の全部又は一部を第三者に委託しようとする場合は、その委託内容を十分に検討し、書面をもって管理委託契約を締結することが重要である。

なお、管理委託契約先を選定する場合には、管理組合の管理者等は、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理業者の行う説明会を活用し、適正な選定がなされるように努める必要がある。

また、管理委託契約先が選定されたときは、管理組合の管理者等は、当該契約内容を周知するとともに、マンション管理業者の行う管理事務の報告等を活用し、管理事務の適正化が図られるよう努める必要がある。

万一、マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、管理組合は、当該マンション管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じ、マンション管理業者の所属する団体にその解決を求める等の措置を講じることが必要である。

五 マンション管理士制度の普及と活用について

マンションの管理は、専門的な知識を要する事項が多いため、国、地方公共団体及びマンション管理適正化推進センターは、マンション管理士制度が早期に定着し、広く利用されることとなるよう、その普及のために必要な啓発を行い、マンション管理士に関する情報提供に努める必要がある。

なお、管理組合の管理者等は、マンションの管理の適正化を図るため、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の知見の活用を考慮することが重要である。

六 国、地方公共団体及びマンション管理適正化推進センターの支援

マンションの管理の適正化を推進するためには、「マンション標準管理規約」をはじめ必要な情報・資料の提供、技術的支援等が不可欠である。

このため、国及び地方公共団体は、必要に応じ、マンションの実態の調査及び把握に努め、マンションに関する情報・資料の提供について、その充実を図るとともに、特に、地方公共団体、マンション管理適正化推進センター、マンション管理士等の関係者が相互に連携をとり、管理組合の管理者等の相談に応じられるネットワークの整備が重要である。

さらに、地方公共団体は、マンション管理士等専門的知識を有する者や経験豊かで地元の実情に精通し、マンションの区分所有者等から信頼される者等の協力を得て、マンションに係る相談体制の充実を図るよう努める必要がある。

マンション管理適正化推進センターにおいては、関係機関及び関係団体との連携を密にし、管理組合の管理者等に対する積極的な情報・資料の提供を行う等、管理適正化業務を適正かつ確実に実施する必要がある。

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) 令和5年10月時点

区分	委員	所属・役職等
委員長	松本 暢子	大妻女子大学社会情報学部 教授
副委員長	加藤 仁美	元東海大学工学部建築学科 教授
委員	朝倉 哲男	まちぢから協議会連絡会 (浜須賀地区まちのちから協議会会長)
	宇佐見 祐樹	市民
	後藤 美由紀	市民
	若林 英俊	社会福祉法人茅ヶ崎市社会福祉協議会 事務局長
	渡邊 泰克	一般社団法人茅ヶ崎建設業協会
	鈴木 修	公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会湘南支部
	青柳 雅之	茅ヶ崎市地域包括支援センター 管理責任者会
	竹内 陸男	シビックプランニング研究所 代表
	山本 忠	元株式会社不動産開発研究所 顧問
	野口 和雄	都市プランナー、法政大学大学院 講師
	久米 邦明	神奈川県県土整備局住宅計画課 課長
	入原 修一	公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会 事業課長

3 茅ヶ崎市住まいづくり推進委員会における検討の経過

回・開催日	主な検討項目
第1回 R5(2023)年 5/31(水)	・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) ・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 7/10(月)	・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) ・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)
第3回 8/21(月)	・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(答申) ・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)
第4回 10/19(木)	・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(答申)
パブリックコメント(R6(2024)年1月9日~2月9日)	
第5回 R6(2024)年 3/28(木)	・パブリックコメントの結果報告 ・茅ヶ崎市住まいづくりアクションプランの報告

4 用語集

用語	解説
あ行	
新たな日常	新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の影響を受けて変化した、人々の新しい生活様式や働き方などのことを指す言葉。従来は会社に通勤する働き方が一般的であったが、テレワークやオンライン会議が一般化・定着し、物流・交通・買い物など生活の多様な場面で省人化・自動化が進む。
か行	
カーボンニュートラル	温室効果ガスの排出について、二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの排出量から、森林などによる吸収量を差し引いて合計を実質的にゼロにすること。
借上型市営住宅	民間賃貸住宅を借り上げる市営住宅。
居住支援協議会	住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（通称：住宅セーフティネット法）に基づき、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅などに円滑に入居できるよう支援するために、地方公共団体、宅地建物取引業者、賃貸住宅を管理する事業を行う者、居住に係る支援を行う団体などが、必要な措置などについて協議する組織。神奈川県では平成 22（2010）年 11 月に、茅ヶ崎市では令和 4（2022）年 4 月に発足した。
居住支援法人	「住宅セーフティネット法」に基づき、居住支援を行う法人として、都道府県が指定するもの。
景観資源	建築物、工作物その他の物件、樹木若しくは樹林またはこれらのものが一体をなしてその価値を形成している区域等で、良好な景観の形成に重要な価値があると認められるものを、本市では、茅ヶ崎市景観条例第 15 条第 1 項に基づきちがさき景観資源として指定している。
建築協定	住宅地としての環境や商店街としての利便を高度に維持増進することなどを目的として、土地所有者等同士が建築物の基準（建築基準法による最低基準を超えた高度な基準）に関する一種の契約を締結するときに、公的主体（特定行政庁）がこれを認可することにより、契約に通常の契約には発生しない第三者効を付与して、その安定性・永続性を保証し、住民発意による良好な環境のまちづくりを促進しようとする制度。
高経年マンション	建設後 40 年以上を経たマンション。国では、高経年マンションは、外壁等の剥落、鉄筋の露出・腐食、給排水管の老朽化など建物・設備に問題が生じ、所有者の高齢化等により管理組合による適切な修繕が困難なマンションが発生する可能性があるとしている。
コーディネーター派遣	国等の事業による外部専門家を活用して、総合的な見地から空き家や防災など地域の抱える問題の解決を目指す事業。

用語	解説
公的賃貸住宅	地方公共団体、地方住宅供給公社、独立行政法人都市再生機構などの公的機関が供給する賃貸住宅で、公営住宅、改良住宅、公社住宅、UR賃貸住宅（旧公団住宅）、特定公共賃貸住宅、また、民間事業者も公的資金を活用して供給する特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅などがある。
さ行	
住宅確保要配慮者	「住宅セーフティネット法」において、住宅の確保に特に配慮を要するとされる者。低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭、外国人、ホームレスなど、多様な属性の者が含まれる。
住宅ストック	ストック（Stock）とは、ある一時点において貯蔵されている量をいい、住宅ストックとは、ある一時点に存在している住宅（既存住宅）のこと。
住宅性能表示制度	構造耐力、遮音性、省エネルギー性などの住宅の性能を表示するための共通ルール（日本住宅性能表示基準など）により、住宅の性能を客観的に評価し相互比較をしやすくする制度。
市民意識調査	市民の方々の市政に対する満足度や重点を置くべき政策分野、市政やまちづくりに対する意見などを把握し、「茅ヶ崎市総合計画」の進行管理の基礎資料とすることを目的に実施するもの。
市民セクター	特定非営利活動法人、一般社団・財団法人、公益社団・財団法人、医療法人、特定公益増進法人（学校法人、社会福祉法人等）、協同組合、法人格を持たない地縁団体（自治会・町内会、婦人・老人・子供会、PTA、ボランティア団体等）等の民間非営利組織からなるセクター。
人口動態	二つの時点間の人口の変化のこと。人口の規模を変化させる出生・死亡・流出・流入と、人口の状態を変化させる結婚・離婚の数で把握する。ここでは結婚・離婚については割愛している。
住まい	建築物としての住宅と、そこで営まれる生活を含む概念。
住まい方	個々の価値観に基づき、主体的に選択される住まい形式。
セーフティネット住宅	「住宅セーフティネット法」に基づき、低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯等の住宅の確保に特に配慮を要する住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として、都道府県等に登録された賃貸住宅。
た行	
脱炭素社会	地球温暖化の原因となる二酸化炭素などの温室効果ガスの排出を実質ゼロにすること。なお、「実質」ゼロとは、排出される量と森林などに吸収される量が同じ量でバランスがとれている状態になることを指しており、この状態のことを「カーボンニュートラル」という。

用語	解説
地区計画制度	身近な街区や地区を対象に、都市レベルのマクロな計画との整合を図りながら、地区のみなさんで話し合い、建物の用途、高さ、形状、容積率、色彩などのルールや、地区道路、小公園の配置などについてきめ細かな計画を定め、良好な市街地環境を形成すること。
ま行	
マイホーム借上げ制度	一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）が行う事業で、空き家となっている住宅を借上げ、子育て世帯等に転貸する制度で、契約中は、空室が発生した場合も一定の賃料収入が保証される。
まとまりのある生活圏	自治会や小学校区などを単位とした“身近な生活圏”があるとともに、市域全体としても市街地が比較的コンパクトで、生活環境や、海や里山の自然環境が充実していること。
ら行	
ライフスタイル	仕事への取組や住まい方など、主体的に選択される生活の様式、生き方。
ライフステージ	人生の一生において節目となる出来事（就職や結婚、育児、退職など）によって区分される生活環境の段階。
アルファベット	
DX（デジタル・トランスフォーメーション）	将来の成長、競争力強化のために、新たなデジタル技術を活用して新たなビジネスモデルを創出・柔軟に改変すること。

茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン

令和6年（2024年）●月発行 300部作成

発行 茅ヶ崎市

編集 都市部 都市政策課 住宅政策担当

〒253-8686

神奈川県茅ヶ崎市茅ヶ崎一丁目1番1号

電話 0467-81-7181（直通）

FAX 0467-57-8377

ホームページ <https://www.city.chigasaki.kanagawa.jp/>

メールアドレス toshiseisaku@city.chigasaki.kanagawa.jp

携帯サイト
QRコード

