

# 相模原市住宅基本計画

〈概要版〉

(案)

相 模 原 市

# 1. 計画の目的と位置づけ

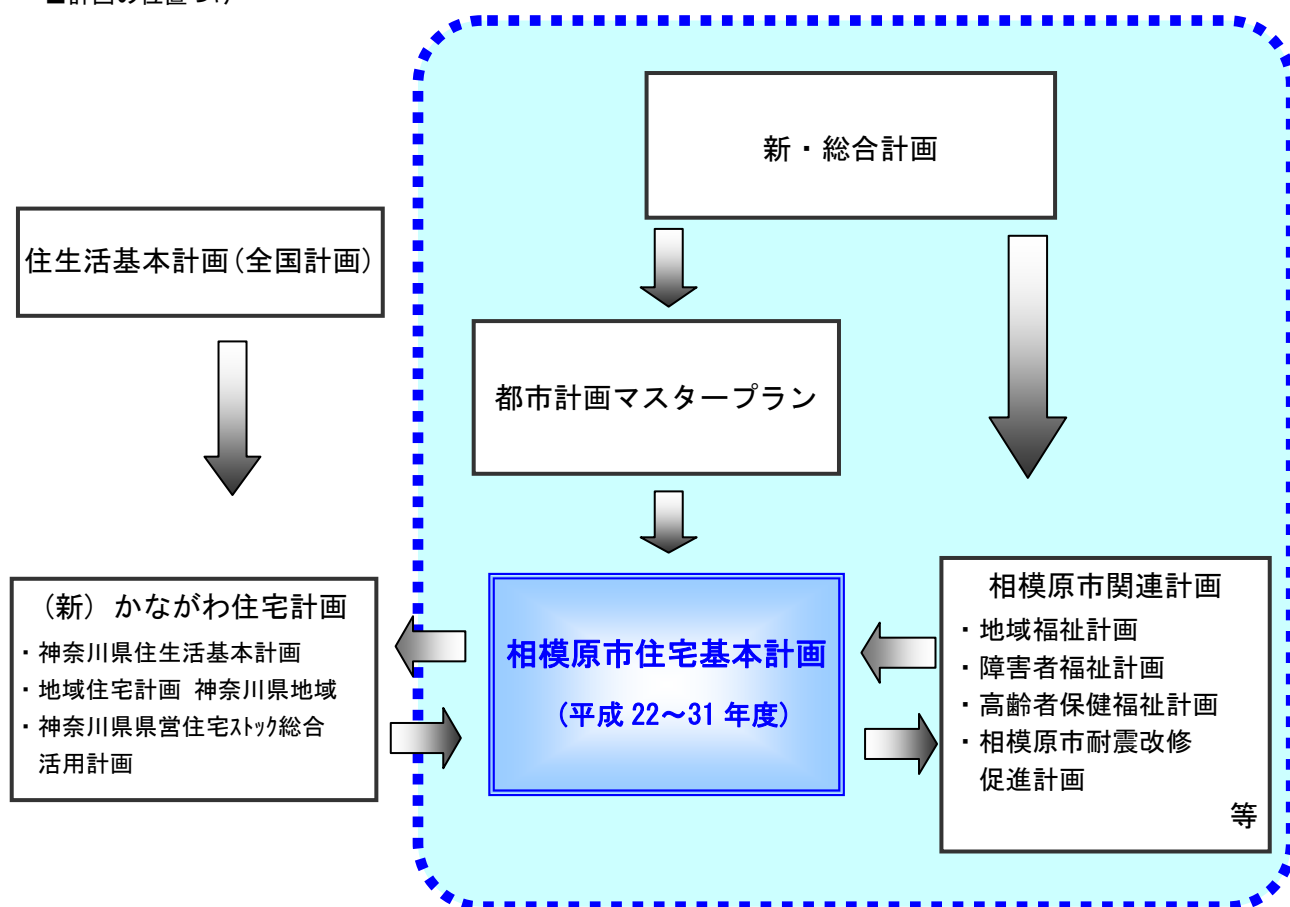
## 1 計画の目的

本市では、「豊かなライフスタイル都市 相模原」を基本理念とする相模原市住宅基本計画を平成10年3月に策定し、良好な住まい・まちづくりに取り組んできましたが、津久井地域との合併による生活圈・市勢の拡大、社会経済情勢の変化、国・県等における住宅政策の転換等を踏まえた、新たな住まい・まちづくり施策の展開が求められています。

国においては、住宅ストックの充足や本格的な少子高齢化と人口・世帯減少などの著しい変化を背景に市場活用とストック活用を中心とした住宅政策への転換を図ることとし、平成18年度に「住生活基本法(平成18年法律第61号)」が制定され、10年間の住生活基本計画(全国計画)が策定されました。その全国計画の中で、地方自治体においては、民間賃貸住宅を含めた住宅セーフティネットによる高齢者等住宅困窮者の居住の安定や少子化対策に資する居住環境の整備、住宅ストックの質の向上と活用などの諸課題を踏まえて、行政・事業者・居住者の連携と協力のもとで施策を推進すべきことが示されています。

このようなことから、本市の住まい・まちづくりを巡る社会情勢等の変化に対応するため、本市の住宅基本計画の見直しを行い、住宅政策を総合的かつ計画的に推進するために策定したものです。

### ■計画の位置づけ



## 2. 住宅・住環境に関する現状

### (1) 人口・世帯数の変化

- 本市全体では人口・世帯数ともに増加しているが、地域別では津久井地域の旧 4 町で人口が減少しているものの、世帯数は微増傾向である。
- 人口増加のピークは全国のピーク（平成 16 年）から 17 年遅い平成 33 年と予測される。
- 子育て世帯の 30 歳代と団塊世代の人口が多い。

### (2) 少子・高齢化の進行

- 少子・高齢化が進行し、65 歳以上の割合は 20 年間で 8.8 ポイント増加している。
- 4 世帯に 1 世帯が高齢者がいる世帯で、津久井地域では 3 割以上となっている。
- 高齢者世帯の世帯構成は単身世帯、2 人世帯が合わせて約 6 割を占めている。

### (3) 世帯の家族類型

- 核家族が 6 割、単身世帯が 3 割となっている。
- 20 歳代世帯主の 7 割、80 歳代以上の 4 割は単身世帯となっている。

### (4) 住宅戸数の推移

- 住宅戸数が世帯数を上回り、住宅戸数の 8.9%が空き家になっている。
- 空き家の多くは賃貸用の住宅が占めている。

### (5) 住宅の所有状況

- 持ち家世帯が約 6 割であり、津久井地域では 8 割以上となっている。
- 借家では民営の借家が多く、借家住宅の約 8 割を占め、公的住宅は約 1 割となっている。
- 世帯数全体に占める 60 歳以上の世帯数の割合が、5 年間で 5.3 ポイント増加している。

### (6) 住宅の建て方状況

- 共同住宅に住む世帯が一戸建てに住む世帯を上回り 5 割以上となっている。
- 共同住宅の高層化が進んでおり、高層ほど分譲が多くなっている。

### (7) 耐震化の状況

- 住宅総棟数の 72.7%が耐震性を有するものとなっている。

### (8) 民間賃貸住宅の家賃と借家世帯の収入

- 収入の低い世帯が増加している反面、民間賃貸住宅の家賃水準は高い。
- 家賃の安い狭小な住宅に多人数の世帯が居住することによる居住水準の低下が予想される。

### 3. 理念

## みんなではぐくむ ゆとりと安らぎの 住まい・まちづくり

住まい・まちづくりでは、“ゆとりと快適”、“安全・安心”、“市民主体” をキーワードとする新たな3つの基本目標の実現を目指して、誰もが安全で安心でき、ゆとりある快適な住まい・まちづくりを地域のなかで市民が主体となつてつくることのできる“さがみはら”を創造していきます。

### 4. 基本目標

- ゆとりある生活と快適な住宅・住環境の実現を目指した住まい・まちづくり
- 誰もが安心して暮らせる安全な住まい・まちづくり
- 地域特性を生かした市民主体の住まい・まちづくり

### 5. 基本方針

#### 基本目標1

ゆとりある生活と  
快適な住宅・住環境の  
実現を目指した住  
まい・まちづくり

#### 基本方針1

良質な住宅ストックの形成を目指した住まい・まちづくり

#### 基本方針2

良質な住環境の形成を目指した住まい・まちづくり

#### 基本方針3

地球にやさしい潤いのある住まい・まちづくり

#### 基本目標2

誰もが安心して暮ら  
せる安全な住  
まい・ま  
ちづくり

#### 基本方針4

誰もが安心して住み続けられる住まい・まちづくり

#### 基本方針5

防災・防犯に配慮した住まい・まちづくり

#### 基本目標3

地域特性を生かした  
市民主体の住  
まい・ま  
ちづくり

#### 基本方針6

地域特性を生かした個性的で魅力ある住まい・まちづくり

#### 基本方針7

市民を主役とし地域で支えあう住まい・まちづくり

## 6. 基本方針別の施策の展開

### ●理念

みんなではぐくむ ゆとりと安らぎの 住まい・まちづくり

#### ●主要課題

- ① ゆとりある良質な住宅の確保
  - ・借家世帯の居住水準の向上
  - ・世帯規模のミスマッチへの対応
- ② 住宅に困窮する世帯への対応
  - ・市営住宅の既存ストックの有効活用
  - ・市営住宅の質的確保と地域に密着した整備
  - ・民間既存ストックの循環利用の促進
- ③ 環境に配慮した住まい・まちづくり
  - ・環境に配慮した住宅建設への誘導・住環境の整備
- ④ 少子・高齢社会等への対応
  - ・高齢者世帯及び障害者世帯等への対応
  - ・子育て世帯の居住環境ニーズへの対応
- ⑤ 住まい・住環境の安全性の向上
  - ・耐震化の促進等による住宅の耐震性、安全性の確保
  - ・防犯性、安全性を考慮した住宅・住環境整備
- ⑥ 地域に応じた住環境整備への対応
  - ・地域特性に応じた住宅・住環境づくり
  - ・まちづくりと連携した住環境整備や市街地形成
- ⑦ 市民協働への対応
  - ・市民の主体的な取組への支援
  - ・市民・NPO・事業者との連携支援

#### ●基本目標

- I. ゆとりある生活と快適な住宅・住環境の実現を目指した住まい・まちづくり
- II. 誰もが安心して暮らせる安全な住まい・まちづくり
- III. 地域特性を生かした市民主体の住まい・まちづくり

#### ●基本方針

1. 良質な住宅ストックの形成を目指した住まい・まちづくり
2. 良質な住環境の形成を目指した住まい・まちづくり
3. 地球にやさしい潤いのある住まい・まちづくり
4. 誰もが安心して住み続けられる住まい・まちづくり
5. 防災・防犯に配慮した住まい・まちづくり
6. 地域特性を生かした個性的で魅力ある住まい・まちづくり
7. 市民を主役とし地域で支えあう住まい・まちづくり

#### ●施策の展開方向

- 良質な民間住宅供給の促進
- 良質な公的賃貸住宅の供給と改善の推進
- 住宅市場活性化の支援
- 魅力ある景観づくりの推進
- 市民との連携による住環境づくりの推進
- 低炭素社会の形成
- 資源循環型社会の形成
- ヒートアイランド対策の推進
- 高齢者、障害者世帯など誰もが安心して暮らせる住環境の創出
- 住宅に困窮する世帯の安定した居住の確保
- 災害に強いまちづくりの推進
- 安全性向上の促進
- 地域特性に応じた住まい・住環境づくりの促進
- 地域特性を生かしたまちづくり事業との連携
- 市民によるまちづくりへの支援
- 住宅情報のネットワーク化への支援
- 適切な分譲マンションの維持管理の促進

## 7. 住宅部門が重点的に担う施策

施策の展開方向のうち、次の3つの施策を住宅部門が重点的に取り組むべき施策と位置づけます。

### 重点施策1 住宅に困窮する世帯の安定した居住の確保

少子・高齢化の急速な進行や環境問題等、社会経済情勢が急激に変化し、多様化する中で、住宅困窮者への総合的な住宅施策の展開が求められています。

このような状況を踏まえ、市営住宅については、今後もセーフティネットの中心的役割を担うため、ストックの有効活用、供給を図っていきます。

また、民間活力の活用により、高齢者・障害者世帯などの安定した居住の確保に努めていきます。

#### ●市営住宅の計画的な供給

- 計画的な建替えや適切な維持管理の推進
- 津久井地域の老朽化した市営住宅整備の推進
- 敷地統合による効率的な建替えの検討
- 公営住宅と福祉施設の合築や併設の検討

#### 市営住宅供給目標戸数

	平成 21 年(4 月 1 日)	平成 31 年度
市営住宅	2,582 戸	3,220 戸
(内、高齢者世帯向け住宅)	396 戸	660 戸

※平成 31 年の供給目標戸数は、本市で今後 10 年間に新たに発生が予想される要支援世帯数(最低居住面積水準かつ収入基準から公営住宅の支援が必要な世帯数)を推計し、県営住宅との供給割合を考慮した要支援世帯数が全て入居可能な市営住宅戸数

#### ●市営住宅の適正な管理

- 収入超過者対策をはじめとする入居管理の適正化の推進
- 収入超過世帯等の住替えの促進に向けた不動産事業者等との空き家などの情報交換や連携体制の充実
- 募集要件設定による入居時の住宅規模等のミスマッチの解消

#### ●高齢者・障害者世帯等の安定した居住の確保

- 高齢者・障害者世帯向けの住宅整備の推進
- 他の公的賃貸住宅の事業主体との高齢者向け住宅供給の連携
- あんしん賃貸支援事業の促進
- 母子・寡婦福祉資金(転宅資金)

#### 【 成果指標 】

老朽化した市営住宅の解消率 年度別管理戸数に対する 耐用年数を経過していない戸数の割合	平成 20 年度	平成 26 年度	平成 31 年度
	91%	95%	100%

## 重点施策2 地域特性に応じた住まい・住環境づくりの促進

本市は歴史や立地特性を背景として、多様な住宅市街地を形成してきました。また、津久井地域との合併に伴い、自然環境に恵まれたゆとりある郊外居住や生活利便性を重視したまちなか居住といった住まい方の選択が市内でも可能であるなど、地域特性はさらに多様なものへと変化しています。これらの地域特性を生かし、魅力ある住まい・住環境を形成するため、地域の住環境の現状を的確に把握し、地域の実情に即した住宅施策や地域の特性を生かした住まい・住環境づくりを進めます。

### ●地域の实情に即した空き家対策の推進

- 不動産事業者等との連携
- 各地域での空き家の有効活用方法の検討
- 求められている住宅や住環境ニーズの把握
- ニーズに応じた住宅への住替えができる仕組みづくりの支援の検討

### ●自然を生かした郊外型の住まい・住環境づくりの促進

- 郊外型等の住宅や住環境に関する市民の意識啓発の学習会の開催
- 自然環境と調和した住宅の誘導方策の検討
- まちづくり活動団体等との連携や協力による津久井地域の魅力の発掘とアピール

## 重点施策3 適切な分譲マンションの維持管理の促進

マンションは、都市への人口集中に伴う土地利用の高度化の進展により供給の増大が続き、本市でも重要な居住形態として定着するに至っており、快適な住生活の確保やストックとしての維持・向上は、重要な課題となっています。

このため、管理組合の適切な運営の下で、居住のルールや会計が明確化されるとともに、長期修繕計画等に基づく適切な維持・改善を支援します。

### ●マンション管理等の情報提供・相談体制・学習会の充実

- マンション管理の相談会・管理セミナーの充実
- マンションの管理・修繕・建替え等のマニュアルの普及
- マンションアドバイザー派遣等の支援
- マンション管理組合間の交流会の開催

### ●マンションの長寿命化・建替えの促進

- マンションの耐震相談の充実と耐震診断・改修の促進
- マンション管理士会、(社)かながわ住まい・まちづくり協会やNPO法人との連携強化
- 長寿命化・建替えに向けての支援

### 【 成果指標 】

マンション管理セミナーの新規出席者率	平成 20 年度	平成 26 年度	平成 31 年度
セミナー参加者総数に対する新規参加者数の割合	71%	76%	79%

※平成 18 年～平成 20 年のセミナーの初回参加率のトレンド推計による。

## 8. 計画の実現に向けて

行政、市民、住宅関連事業者等が、それぞれの責任に基づく役割を果たすとともに、連携して施策を推進していくことが必要です。そのための推進体制づくりを進めます。

### 1 市民や市民団体との連携

市民は、自らの生活の場である住まいやまちを安全・快適なものとし、次世代に継承していく責任があります。このため、本計画に対する理解のもとに、市民自らが、住み良い住宅及び良好な住環境の維持・改善に取り組んでいくことが必要です。

本市は施策の推進のため、広報さがみはらやホームページを活用して、本計画の周知を図り、計画の実現に向けた協力を呼びかけていきます。また、住宅施策に関する情報提供を積極的に行うとともに、市民の意見を聴取し、住宅施策の効果的な推進に反映していきます。さらに、地域の自主的な組織やNPO等によるまちづくり活動など、市民が協働して取り組む住まい・まちづくりに対して積極的な支援を行います。なお、市民の意見を迅速に反映する方策を検討し、市民のニーズや社会経済情勢の変化等を踏まえた施策の拡充・強化や見直しを機動的に行っていきます。

### 2 関連機関・民間団体等との連携

住宅関連事業者等は、住宅の供給及びサービス提供の担い手として、健全な住宅市場の形成や、よりよい住まい・まちづくりに取り組んでいく責任があります。このため、公正な取引等に基づく住み良い住宅の供給や良好な住環境の形成に努めるとともに、行政の取組への協力を求められることもあります。

市は、健全な市場の形成による住宅施策の推進に向けて、住宅の供給や流通に関連する民間事業者・団体に対して、本計画の周知や住宅施策に関する情報提供を行うとともに連携を図っていきます。

### 3 関連部局との連携

市は多様な居住ニーズに対応する住宅施策を推進するため、関連分野との連携や協力を行うことが重要です。このため、全庁的な取組も関連部局と定期的な調整等を図り、連携を強化していきます。

本市における住宅の課題に適切に対応していくためには、広域的な民間市場への対応や制度的な対応が必要となっています。このため、国や神奈川県と連携した取組を推進するとともに、国や神奈川県に対して、住宅関連法制度の整備や施策の拡充等について提案・要望を行っていきます。

---

#### 相模原市住宅基本計画〈概要版〉

～ みんなではぐくむ ゆとりと安らぎの 住まい・まちづくり ～

平成22年3月発行

編集・発行 相模原市都市建設局まちづくり計画部住宅課

〒252-5277 相模原市中央区中央2丁目11番15号

TEL 042-769-8256 FAX 042-751-9674

jutaku@city.sagamihara.kanagawa.jp

\*連絡先は平成22年4月以降のものです。

---

## 相模原市住宅基本計画（素案）に対する意見等と市の考え方

### 7. 住宅部門が重点的に担う施策について（1件）

意見等（要旨）	件数	市の考え方
<p>市営住宅のバリアフリーについて、防災、屋内の安全は住宅建設上、最も重要な課題であると考えている。</p> <p>理想の市営住宅は2階建て住宅で建設を願っている。</p>	1	<p>高齢者や障害者をはじめ、市民の誰もが快適で安心して暮らせるよう、居住の安定を確保するとともに、住宅の機能や設備の充実・改善に向けた新たな住まいづくりを展開します。また、住宅に困窮する世帯に対して、計画的に公的住宅の供給を推進するとともに、既設住宅のバリアフリー化を推進し、高齢者や障害者等の居住にかかわる安全性や快適性の向上を目指します。</p> <p>2階建ての市営住宅の建設につきましては、市民のニーズや敷地の有効利用の観点から、困難であると考えております。</p>

### その他について（1件）

意見等（要旨）	件数	市の考え方
<p>市営住宅の入居審査の基準を開示して欲しい。</p>	1	<p>市営住宅を申し込まれた方のうち入居者資格を満たしている方について「住宅事情」や「福祉的配慮」を考慮した住宅困窮度評価に基づいて点数化を行い、募集住戸ごとに住宅困窮度の順位をつけ、住宅審議会を経た上で決定しています。</p> <p>審査基準については、公開しております。</p>