

さがみはらしちいきじゅうたくけいかく
相模原市地域住宅計画

さがみはらし
相模原市

平成29年4月(当初)

平成29年10月(第1回変更)

平成30年2月(第2回変更)

平成30年4月(第3回変更)

平成31年1月(第4回変更)

社会資本総合整備計画

計画の名称	相模原市地域住宅等整備計画		地域住宅計画の名称	相模原市地域住宅計画		
都道府県名	神奈川県	作成主体名	相模原市			
計画期間	平成	29	年度	～	31	年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

当該地域は、神奈川県の北部に位置し、328.91平方キロメートルの地域に、約72万人、約31万世帯が居住している。

相模原市の人口は、今後もわずかながら増加を続け、平成31（2019）年の約73万2千人をピークに減少へ転じ、平成72（2060）年にはピーク時の4分の3程度である約54万人まで減少すると推計されている。平成27（2015）年の本市の65歳以上高齢者人口割合は23.2%で、全国平均と比較すると、高齢者人口の割合が低く、若い人の割合が多いものの、年少人口の割合は既に全国を下回っており、団塊の世代及び団塊ジュニア世代が高齢者人口の仲間入りをする今後は、急速な高齢社会に突入する可能性が高い。

住宅ストックの状況は、平成25（2013）年住宅・土地統計調査によると、住宅総数は約33万7千戸で、住宅戸数が世帯数を上回っており、量的には充足している状況にある。空き家は約3万5千戸あり、前回調査から2千戸以上増加し、その多くを賃貸用の住宅が占めている。住宅の所有の状況としては、約7割が持ち家世帯で、その内の7割が一戸建て住宅となっている。

公営住宅は、全体で157棟2,843戸を供給しており、その内「直接建設」が2,542戸、「借上げ型」が301戸となっている。津久井地域を中心に耐用年数を経過した公営住宅が多数存在するため、除却を進め再整備等を行う必要がある。また、住宅セーフティネットの役割を担うことから、既存ストックの計画的な維持管理が必要である。

2. 課題

低所得者等の住宅困窮者に対する住まいのセーフティネットの充実を図るため、良質な公的賃貸住宅の整備が必要である。

津久井地域を中心に耐用年限を経過した老朽化した公営住宅が多数存在するため、除却を進め再整備等を行う必要がある。

昭和40年代から50年代に建設された公営住宅が多数修繕周期を迎えるため、計画的に改善事業等を行い長寿命化を図る必要がある。

空き家が増加傾向にあり、そのうち管理不全な状態である空き家により防犯や防災、衛生上における問題が生じるなど市民生活に影響を及ぼしている。

住生活基本法に基づく重点供給地域である麻溝台・新磯野地区において、良好な居住環境を創出するため、基盤整備の促進を図る必要がある。

3 . 計画の目標

- 『公営住宅の供給及び既存ストックの計画的な維持管理等を行うことにより、住宅セーフティネット機能の充実を図る』
- 『危険な空き家住宅（不良住宅）、空き家住宅又は空き建築物を除却することにより、周辺住環境の改善を図る』
- 『土地区画整理事業（麻溝台・新磯野第一整備地区）により、居住環境の整備を行い、住宅宅地の供給の促進を図る』

4 . 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値		目標値	
				基準年度		目標年度
老朽化した公営住宅の除却の推進	%	老朽化した公営住宅の解消率	96%	29	100%	31
公営住宅の長寿命化対策の推進	%	「相模原市市営住宅等長寿命化計画(H22-H31)」に基づく維持・改善計画(長寿命化型)に対する実施率	15%	29	38%	31
除却を推進すべき区域内における危険空き家(不良住宅)、空き家住宅又は空き建築物の棟数	棟	除却を推進すべき区域内における危険空き家(不良住宅)、空き家住宅又は空き建築物の棟数 事業の対象となる可能性の高い空き家の棟数19棟(当市で把握している棟数)	19棟	29	16棟	31
住宅宅地の供給面積	m ²	土地区画整理事業により創出される住宅宅地の供給面積	7,000m ²	29	14,900m ²	31

5 . 目標を達成するために必要な事業等の概要

< 事業の概要 >

(1) 基幹事業の概要

公営住宅等供給促進緊急助成事業費補助金等を受けて用地を取得した公営住宅(並木団地)の整備等を推進する。
地域における住宅セーフティネットの機能向上を図るため、既存公営住宅の計画的な機能改善及び不良住宅等の除却を行う。

空き家(不良住宅)、空き家住宅又は空き建築物の除却

居住環境の整備改善に資するため、空き家再生等推進事業により、以下の区域において、危険空き家(不良住宅)、空き家住宅又は空き建築物の除却を推進する。
除却を推進すべき区域: 相模原市全域(相模原市空き家等対策計画の対象地区)

良好な住宅宅地を形成するため、居住環境基盤施設整備を行う。

次期相模原市市営住宅等長寿命化計画策定のための基礎調査等を行う。

(2) 提案事業の概要

次期住宅基本計画策定のための基礎調査等を行う。

高齢者等の住宅内における転倒等の事故だけでなく、災害時の避難の阻害要因を減少するバリアフリー改修の促進や環境負荷の低減を目的とした省エネルギー改修の促進を行うことで、安全で快適な住環境の形成を図る。

○空き家等の増加抑制及び活用促進を図るため、空き家所有者に対して管理、活用及び流通等に関する助言等を行う空き家の専門家を派遣する。

(3) その他

地域における空き家・空き室を有効活用し、住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅の供給の促進を図る。

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

A 基幹事業

(金額の単位は百万円)

A1 地域住宅計画に基づく事業(基幹事業A)			
事業	事業主体	規模	交付期間内 事業費
小計(A1)			0 ...A1
Ak 地域住宅計画に基づく事業(基幹事業K)			
事業	事業主体	規模	交付期間内 事業費
1 公営住宅等整備事業	相模原市	85戸	0
2 公営住宅等ストック総合改善事業	相模原市	673戸	637
3 空き家再生等推進事業	相模原市	-	3
4 住宅市街地基盤整備事業	相模原市	A=13.4ha	420
小計(Ak)			1,060.0 ...Ak
Ac 地域住宅計画に基づく事業(提案事業)			
事業	事業主体	規模	交付期間内 事業費
1 住宅基本計画策定事業	相模原市	-	9
2 住まいのエコ・バリアフリー改修費補助事業	相模原市	-	10
3 空家等相談員派遣事業	相模原市	-	2
小計(Ac)			21 ...Ac
小計(A1 + Ak + Ac)			1,081.0

(参考)関連事業

交付期間内事業費は概算事業費

事業	事業主体	規模

7. 法第6条第6項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

法第6条第6項に規定する公営住宅建替事業に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第12条に規定する施行要件の特例の対象となります。

8. 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

法第6条第7項に規定する配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第13条に規定する特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例の対象となります。（ただし、一定の要件を満たすことが必要です。）

9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

都市再生機構と連携した子育て賃貸住宅の供給
URが定めた供給計画に基づく、URによる子育て世帯向けの住宅供給を通じ、地域の子育て世帯向けの住宅供給を補完できるよう、必要な連携を図る。

「法」とは、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」をいう。