

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

令和2年4月1日

# 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	令和 2 年度 ~ 5 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32万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、令和2（2020）年の約72万3千人をピークに減少へ転じ、令和42（2060）年にはピーク時の4分の3程度である約56万人まで減少すると推計されている。令和元（2019）年の本市の65歳以上高齢者人口割合は25.8%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30（2018）年住宅・土地統計調査によると、住宅総数は約35万戸で、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3万6千戸あり、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。

市営住宅は、全体で153棟2,826戸を供給しており、その内「直接建設」が2,525戸、「借上げ型」が301戸となっている。公営住宅は住宅セーフティネットの役割を担ってきたことから、既存ストックの計画的な維持管理が必要である。

## 2. 課題

### 【公営住宅等】

低額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構築を図るため、民間賃貸住宅の活用等が必要である。  
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。

### 【住環境】

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家等により防犯や防災、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。

### 【住生活】

少子高齢化や若年・子育て世帯の転出超過に伴い、子育て世帯や高齢者のニーズに合わせた住まいの提供が必要である。  
○安全で良質な住宅ストックを形成し、有効的に活用していく必要がある。

### 3 . 計画の目標

誰もが安全で安心して暮らしやすく、住み続けたいまちを目指します。

適正な公営住宅の安定供給及び既存ストックの計画的な維持管理等を行うとともに、民間賃貸住宅を含めた重層的な住宅セーフティネットを構築し、住宅セーフティネット機能の充実を図る。

空家等の適切な管理及び利活用を促進するとともに、空家等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。

子育て世帯のニーズに応える住宅・住環境を整備するとともに、住宅のリフォーム等により高齢者が住み慣れた地域で住み続けられるための安全で良質な住宅ストックの形成を図る。

### 4 . 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	基準年度	目標値	目標年度
公営住宅の長寿命化対策の推進	%	「相模原市市営住宅ストック総合活用兼長寿命化計画(R2-R11)」に基づく維持・改善計画(長寿命化型)に対する実施率	32%	2	69%	5
セーフティネット住宅の登録促進	戸	セーフティネット住宅の登録戸数	34戸	2	274戸	5
適切な管理が行われていない空家等の解決率	%	空家等の状態改善に向け、空家法に基づき対応した空家等の解決率の維持	48.6%	2	48.6%	5
住宅宅地の供給面積	m <sup>2</sup>	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	11,000m <sup>2</sup>	2	20,000m <sup>2</sup>	5

## 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 >

#### 【公営住宅等】

- 相模原市市営住宅ストック総合活用兼長寿命化計画に基づき、既存ストックの計画的な維持管理を行うことにより長寿命化を図る。
- 公営住宅等供給促進緊急助成事業補助金を受けて用地を取得した公営住宅(並木団地)について、今後の公営住宅の需要を勘案しながら、よりよい事業手法を検討する。
- 市営住宅の直接建設型一般向け住戸を高齢者向け住戸に改修するため、調査・研究等を行い、高齢者向け改修の工法確立を図る。  
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。
- セーフティネット住宅の登録及び改修を促進するため改修支援の情報提供を行い、住まいのセーフティネットの構築を図る。

#### 【住環境】

- 空家等の増加抑制及び活用促進を図るため、空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専門家を派遣する。
- 空き家(不良住宅)、空き家住宅又は空き建築物の除却(空家等の除却)  
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、以下の地域において、空家等の除却を推進する。  
除却を推進すべき区域: 相模原市全域(第2次相模原市空家等対策計画の対象地区)  
良好な住宅地を形成するため、居住環境基盤施設整備を行う。

#### 【住生活】

- 子育て世帯に対し中古住宅の取得や親との同居・近居のための改修費を補助することで、多様なニーズに応える住宅・住環境の創出を図る。  
高齢者等の住宅内における事故だけでなく、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を行うことで、安全で快適な住環境の形成を図る。
- 団地型マンションにおいて管理組合の高齢化や担い手不足等への対応、大規模修繕や耐震改修等の的確な実施に向け支援を行い、良質な住宅ストックの形成を図る。

## 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 セーフティネット住宅改修費補助	相模原市	105戸	150
2 公営住宅等ストック総合改善事業	相模原市	92棟	1,837
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	390
小計(Ak)			2,380.0 ...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 空家等相談員派遣事業	相模原市	-	6
2 子育て世帯等中古住宅購入・改修費補助	相模原市	-	60
3 健康住宅リフォーム改修費補助			12
4 団地再生コーディネート支援	相模原市	-	2
小計(Ac)			80 ...Ac
小計(A1 + Ak + Ac)			2,460.0

### (参考)関連事業

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必要があります。)

## 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。