

令和 7 年度第 1 回

海老名市住宅政策審議会 次第

日 時 令和 7 年 6 月 27 日（金）
午前 10 時～
場 所 全員協議会室

1 開 会

2 会長あいさつ

3 議 題

住宅確保要配慮者に係る賃貸住宅供給促進計画の策定について

4 報 告

住宅施策の進捗状況について

5 その他

6 閉 会

（配付資料）

- 資料 1 説明資料
- 資料 2 海老名市住宅マスタープラン改定案
- 資料 3 （概要版）管理不全空家等・特定空家等の判断基準
- 資料 4 断熱改修促進事業リーフレット
- 資料 5 木造住宅耐震化促進関係補助金リーフレット一式
- 資料 6 住まいの改善手引き
- 参考資料 1 住宅政策審議会条例
- 参考資料 2 住宅政策審議会委員名簿

令和7年度 第1回 海老名市住宅政策審議会

令和7年6月27日

議 題

住宅確保要配慮者に係る賃貸住宅供給促進計画の策定について

- ▶ パブリックコメントの実施結果
- ▶ 今後のスケジュール

報 告

住宅施策の進捗状況について

- ▶ マンション施策について
- ▶ 空家対策について
- ▶ 住宅断熱改修促進事業補助金について
- ▶ 木造住宅耐震化促進関係補助金について
- ▶ 住まいの改善手引きの作成について

＝ 議 題

住宅確保要配慮者に係る賃貸住宅供給促進計画 の策定について

… P. 3

▶ パブリックコメントの実施結果

… P. 3

▶ 今後のスケジュール

… P. 5

＝ 報 告

住宅施策の進捗状況について

… P. 7

▶ マンション施策について

… P. 7

▶ 空家対策について

… P. 11

▶ 住宅断熱改修促進事業補助金について

… P. 14

▶ 木造住宅耐震化促進関係補助金について

… P. 16

▶ 住まいの改善手引きの作成について

… P. 18

(1) 住宅確保要配慮者に係る賃貸住宅供給促進計画の策定について パブリックコメントの実施結果

- 実施期間は3月3日（月）～4月4日（金）の33日間
- 改定案を市の窓口やホームページ上で公開し、意見を募集
- 結果、意見等の提出はありませんでした

住宅マスタープランの改定（住宅確保要配慮者に係る賃貸住宅供給促進計画の策定）にあたり、広く市民の意見を反映するため、海老名市市民参加条例第9条の規定に基づき、パブリック・コメントを実施

期 間	令和7年3月3日（月）～ 令和7年4月4日（金） 33日間
周知方法	広報えびな（3月1日号）及び市ホームページ
閲覧方法	市役所（住宅まちづくり課窓口・情報公開コーナー）、市ホームページ
意見提出	郵送、ファックス、市ホームページ、市公式LINEからも可能

— 議 題 —

住宅確保要配慮者に係る賃貸住宅供給促進計画 の策定について

… P. 3

- ▶ パブリックコメントの実施結果 … P. 3
- ▶ 今後のスケジュール … P. 5

— 報 告 —

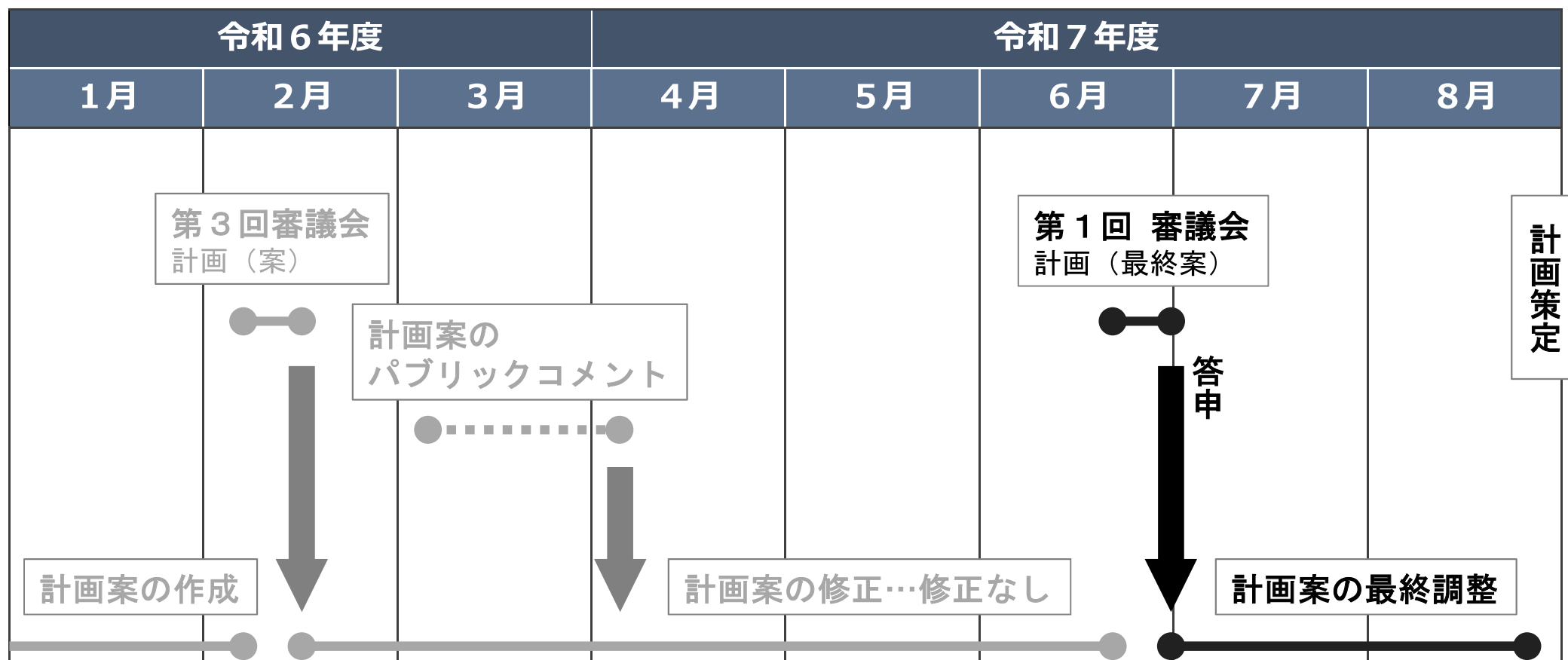
住宅施策の進捗状況について

… P. 7

- ▶ マンション施策について … P. 7
- ▶ 空家対策について … P. 11
- ▶ 住宅断熱改修促進事業補助金について … P. 14
- ▶ 木造住宅耐震化促進関係補助金について … P. 16
- ▶ 住まいの改善手引きの作成について … P. 18

住宅確保要配慮者に係る賃貸住宅供給促進計画（案）について 今後のスケジュール

- 住宅政策審議会での答申を受けて、最終調整を実施
- 令和7年8月中には住宅確保要配慮者に係る賃貸住宅供給促進計画を策定
- 計画の策定と並行して住宅セーフティネット制度の周知や
大家・入居者への経済的支援（家賃低廉化や改修費の補助）の実施に向けた準備を行う



— 議 題 —

住宅確保要配慮者に係る賃貸住宅供給促進計画 の策定について

… P. 3

- ▶ パブリックコメントの実施結果 … P. 3
- ▶ 今後のスケジュール … P. 5

— 報 告 —

住宅施策の進捗状況について

… P. 7

- ▶ マンション施策について … P. 7
- ▶ 空家対策について … P. 11
- ▶ 住宅断熱改修促進事業補助金について … P. 14
- ▶ 木造住宅耐震化促進関係補助金について … P. 16
- ▶ 住まいの改善手引きの作成について … P. 18

住宅施策の進捗状況について

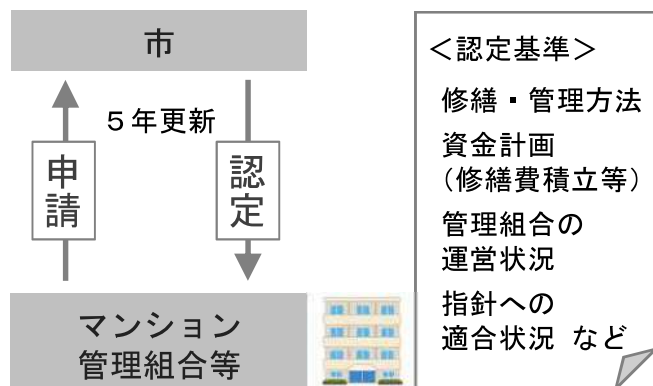
マンション施策について① ～管理計画認定制度の概要

- 各マンション管理組合等の管理計画を市が認定する制度
マンション管理適正化計画内の認定基準に基づき令和6年10月より制度を実施。
- 「適正管理の好循環が生まれることによる市場評価の維持」や
「融資の金利優遇」等の認定に伴う管理組合等のメリットがある。
- 管理計画の認定はマンションの適正管理を促すことから、
マンションの区分所有者・居住者のみならず、近隣住民にもメリットとなる。

管理計画認定制度の概要（イメージ）

申請・認定の流れ

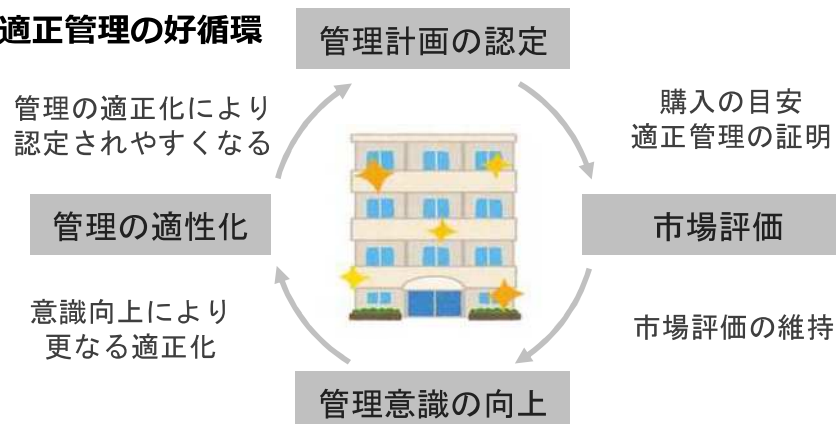
- 推進計画を作成した市に、
管理計画等を添付して申請
- 基準を満たす計画を市が認定



管理計画の認定メリット

- 適正管理が行われるため区分所有者・居住者・近隣住民にもメリットとなる
- 融資などの金利のメリット等の金銭面での支援も存在

適正管理の好循環



その他のメリット

- フラット35の金利引き下げ
- 共用部のリフォーム融資の金利引き下げ
- マンションすまい・る債の利率上乘せ
- マンション長寿命化促進税制

住宅施策の進捗状況について

マンション施策について② ～県マンション管理士会と協定を締結～

- 令和6年7月26日 県マンション管理士会を指定認定事務支援法人として指定。
- 令和6年10月9日 県マンション管理士会と協定を締結。
- 令和7年4月1日 管理計画の変更・更新申請時の審査を県マンション管理士会に委託。

指定認定事務支援法人制度とは

マンションの管理の適正化の推進に関する法律(指定認定事務支援法人)第五条の十二
マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等は、事務の一部を、当該事務を適正に実施することができると認められるものとして計画作成都道府県知事等が指定するものに委託することができる。(一部省略)

⇒海老名市が管理者等から管理計画の認定の申請を受けた際、必要に応じて管理計画の認定に関する事務の一部を指定認定事務支援法人に委託することができる制度。

海老名市におけるマンションの適正管理の促進に関する協定書

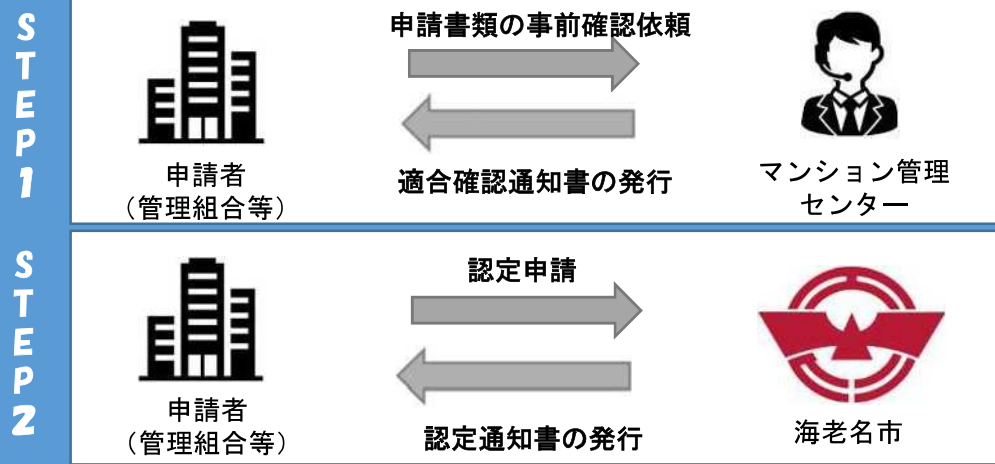
【協定書に基づく2つの事業】

- ・分譲マンションを対象にした相談会の開催
- ・マンション管理計画認定事務支援事業(変更申請・更新申請)

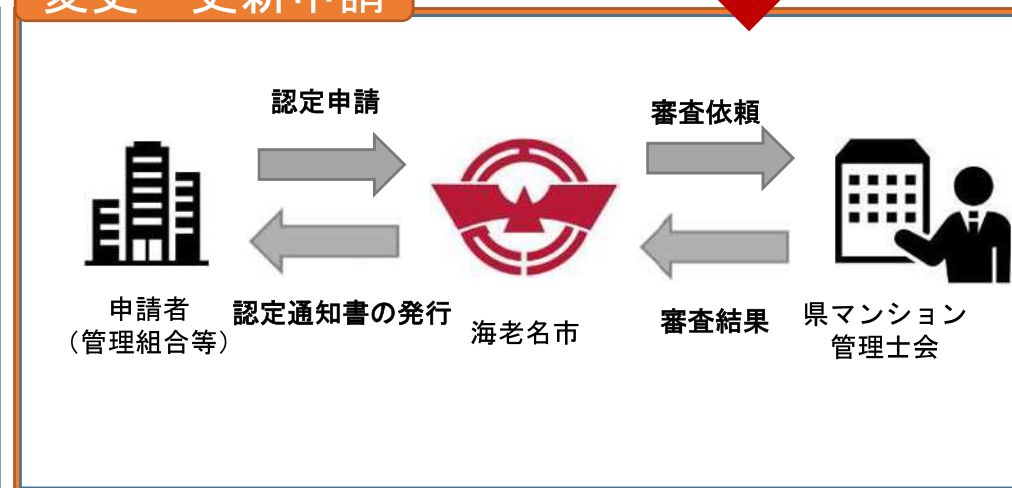


審査委託

新規申請



変更・更新申請



マンション施策について③ ～管理計画認定制度講演会等を実施～

■ 令和6年10月からスタートしたマンション管理計画認定制度の周知を図ることを目的に、市内の分譲マンションの管理組合を対象とした、講演会・相談会を開催しました。

講演会

- ◆ 日 時：令和7年3月15日（土）10時～11時10分
- ◆ 場 所：市役所703会議室
- ◆ 参加者：25名（15管理組合）
- ◆ 講 師：神奈川県マンション管理士会 理事 岡本 恭信 氏

相談会

- ◆ 日 時：令和7年3月15日（土）11時20分～12時20分
- ◆ 場 所：市役所702会議室
- ◆ 参加者：3管理組合
- ◆ 相談員：神奈川県マンション管理士会 理事 岡本 恭信 氏 他、2名



◆ 秋にも講演会を実施するなど、引き続き制度の周知を図ります。

— 議 題 —

住宅確保要配慮者に係る賃貸住宅供給促進計画 の策定について

… P. 3

- ▶ パブリックコメントの実施結果 … P. 3
- ▶ 今後のスケジュール … P. 5

— 報 告 —

住宅施策の進捗状況について

… P. 7

- ▶ マンション施策について … P. 7
- ▶ 空家対策について … P. 11
- ▶ 住宅断熱改修促進事業補助金について … P. 14
- ▶ 木造住宅耐震化促進関係補助金について … P. 16
- ▶ 住まいの改善手引きの作成について … P. 18

空家対策について① ～管理不全空家等・特定空家等の判断基準～

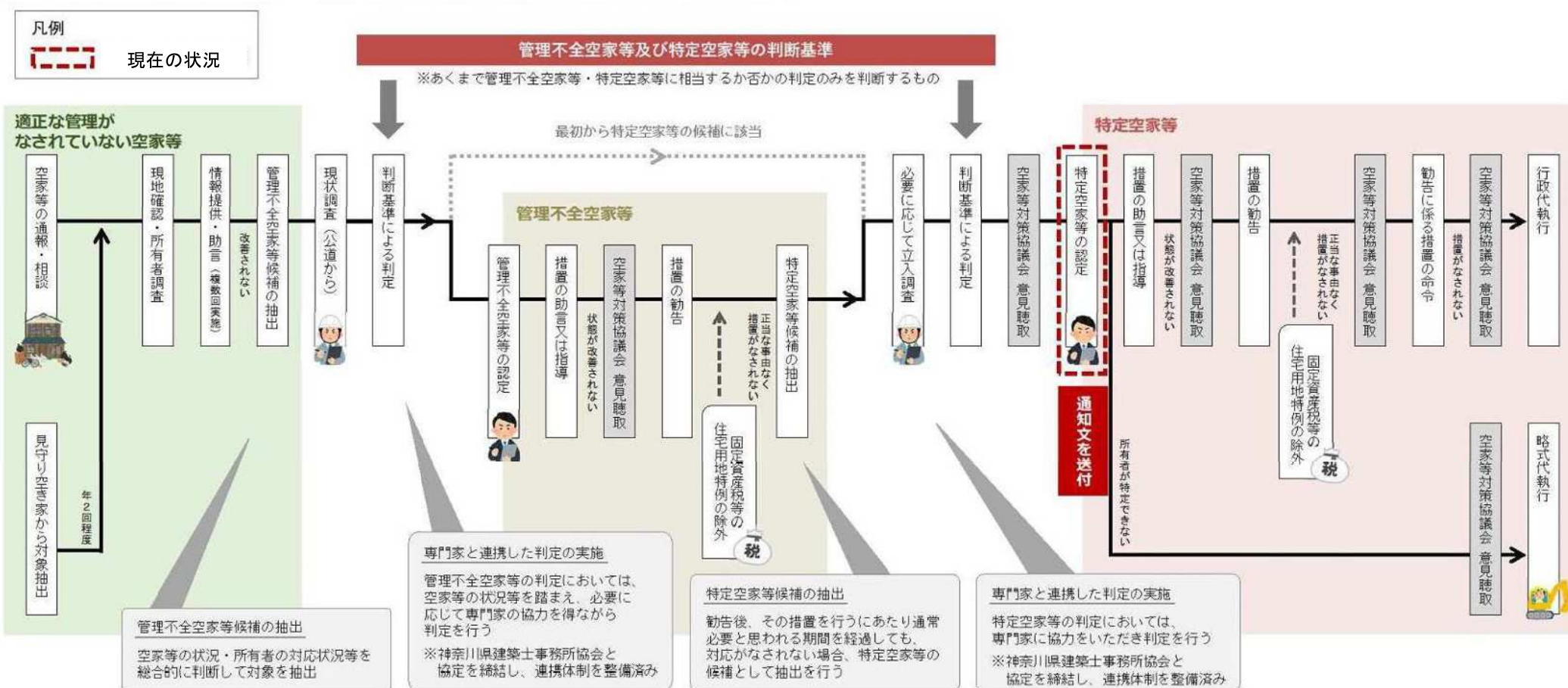
- 詳細は資料3をご覧ください

住宅施策の進捗状況について

空家対策について② ～特定空家等の認定～

- 令和7年3月31日、市内3住宅を特定空家等として認め、その旨を通知
- 法第22条第1項の規定に基づき助言又は指導を行い、状態の改善が認められない場合は法第22条第2項の規定に基づき、勧告するなど、特定空家の解消を目指します

法に基づく空家等への対応フロー図（空家等の通報・相談～特定空家等の行政代執行の流れ）



— 議 題 —

住宅確保要配慮者に係る賃貸住宅供給促進計画 の策定について

… P. 3

- ▶ パブリックコメントの実施結果
- ▶ 今後のスケジュール

… P. 3

… P. 5

— 報 告 —

住宅施策の進捗状況について

… P. 7

- ▶ マンション施策について
- ▶ 空家対策について
- ▶ 住宅断熱改修促進事業補助金について
- ▶ 木造住宅耐震化促進関係補助金について
- ▶ 住まいの改善手引きの作成について

… P. 7

… P. 11

… P. 14

… P. 16

… P. 18

住宅施策の進捗状況について 住宅断熱改修促進事業補助金について

令和7年度より既存の住宅における開口部（外気に接する窓又はドア）、躯体等（外壁・屋根・天井・床）、設備等の省エネ改修工事に要する費用の一部を補助し、「居住環境の向上」「居住者の健康寿命の延伸」「住宅の省エネルギー性能の向上」に取り組んでいます。

補助対象住宅

◆海老名市内にある

- 戸建住宅
- 長屋住宅
- 店舗等併用住宅



※対象住宅は原則、昭和56年6月1日以降に着工した住宅であること
※申請時点でZEH水準を満たした住宅でないこと

補助対象者

以下の条件を全て満たす方が対象となります

- ◆ 住宅の所有者（共有者がいる場合は同意が必要）
- ◆ 申請時点で1年以上その住宅に居住している者
- ◆ 過去に以下の補助金の交付を受けていない者

- ①海老名市住宅断熱改修促進事業補助金（本補助金）
- ②海老名市住宅改修支援事業補助金



補助率・限度額

改修後の省エネ性能	補助率	補助限度額
省エネ基準相当 (省エネ性能:小)	2/5	20万円/戸
ZEH水準相当 (省エネ性能:大)	4/5	50万円/戸

※設備の効率化工事で補助対象となるのは開口部及び躯体等の断熱改修工事に係る費用の合計額と同額以下まで

補助対象工事

補助金の交付を受けるには必須工事（2箇所以上の開閉可能な開口部の断熱化）を実施する必要があります

必須工事	外気に接する開口部の断熱化	2箇所以上の開閉可能な開口部の断熱化
		- 窓ガラスの交換 - 内窓設置 - 外窓交換 - ドア交換
付随工事 …必須工事を行った場合、併せて対象にできる工事	外気に接する開口部の断熱化	- 窓ガラスの交換 - 内窓設置 - 外窓交換 ※開閉できない開口部も対象にできます
	躯体等の断熱化	- 外壁の断熱改修 - 屋根の断熱改修 - 天井の断熱改修 - 床の断熱改修
	設備の効率化	- 高効率給湯器の設置 - 太陽熱利用システムの設置 - 高断熱浴槽の設置 - 節湯水栓の設置 ※設備によっては、単独では補助対象にならないものがあります 設備の組合せ等の詳細は3ページを参照ください



詳細は資料4をご覧ください

— 議 題 —

住宅確保要配慮者に係る賃貸住宅供給促進計画 の策定について

… P. 3

- ▶ パブリックコメントの実施結果 … P. 3
- ▶ 今後のスケジュール … P. 5

— 報 告 —

住宅施策の進捗状況について

… P. 7

- ▶ マンション施策について … P. 7
- ▶ 空家対策について … P. 11
- ▶ 住宅断熱改修促進事業補助金について … P. 14
- ▶ 木造住宅耐震化促進関係補助金について … P. 16
- ▶ 住まいの改善手引きの作成について … P. 18

住宅施策の進捗状況について

木造住宅耐震化促進関係補助金について

■ 安全安心なまちづくりに向けて、木造住宅の更なる耐震化を促進するため、以下のとおり支援を行っています。

補助対象住宅

◆海老名市内にある

- ・ 戸建住宅
- ・ 長屋住宅
- ・ 店舗等併用住宅



※在来工法による2階建て以下の木造住宅であること

補助対象者

以下の条件を全て満たす方が対象となります

- ◆ 当該住宅を「所有している個人」又は「その親族」の方
- ◆ 滞納のない方
- ◆ 過去に同一の補助金の交付を受けていない方
- ◆ 3月19日までに各補助事業（耐震診断、改修工事など）を実施し、実績報告を行える方



補助メニュー

詳細は資料5をご覧ください

		簡易耐震 診断費補助金	耐震診断費 補助金	耐震改修計画書 作成費補助金	耐震改修 工事等補助金	解体工事補助金	防災ベッド等	
補助率・補助額		最大3万円	最大10万円	計画書作成費 の1/2 最大5万円	工事費の1/2 最大90万円 現場立会費の1/2 最大3万円	工事費の1/2 最大50万円 (基本額30万円+加算額各10万円) <加算条件> (1) 非課税世帯の場合 (2) 空き家の場合	設置費の2/3 防災ベッド: 最大30万円 耐震シェルター: 最大45万円	補助額 UP
建築着手 年月日	昭和56年5月31日 以前 (旧耐震基準)	○	○	○	○	○	○	
	昭和56年6月1日～ 平成12年5月31日 (新耐震基準) NEW	-	○	○	○	-	○	

○：補助対象 -：対象外

※新耐震基準への補助は令和7年7月1日～を予定

— 議 題 —

住宅確保要配慮者に係る賃貸住宅供給促進計画 の策定について

… P. 3

- ▶ パブリックコメントの実施結果
- ▶ 今後のスケジュール

… P. 3

… P. 5

— 報 告 —

住宅施策の進捗状況について

… P. 7

- ▶ マンション施策について
- ▶ 空家対策について
- ▶ 住宅断熱改修促進事業補助金について
- ▶ 木造住宅耐震化促進関係補助金について
- ▶ 住まいの改善手引きの作成について

… P. 7

… P. 11

… P. 14

… P. 16

… P. 18

住宅施策の進捗状況について 住まいの改善手引きの作成について

市では、令和4年3月に住宅マスタープランを策定して以来、居住環境の向上や定住を目的に住まいの改善に関する様々な支援に取り組んでいます。また、福祉・環境・防災等の視点から取り組んでいる住まいに関する支援制度も多くあることから、これら支援制度を広く市民に周知するため、リーフレットを作成しました。

掲載内容

- ◆ 住宅購入・入居支援・家賃
- ◆ 防災（地震・火災など）
- ◆ リフォーム・設備設置
- ◆ 各種相談
- ◆ その他

周知方法

- ◆ 市ホームページ
- ◆ 住宅まちづくり課窓口にて配布

詳細は資料6をご覧ください



海老名市

住 宅 マ ス タ ー プ ラ ン

誰もが安心して暮らせる
住みやすく住み続けられるまち えびな



令和 7 年 ● 月（改定）
海 老 名 市

はじめに

生活の三大要素である「衣・食・住」という言葉があるように、「住宅」は人々の生活基盤であり、社会生活や地域コミュニティの活動を支える拠点として「まち」を構成する重要な要素の一つです。また、個人の資産という一面もありますが、市の持続的な発展と安定につなげる上でも重要な役割を担っています。



近年の急速な少子高齢化や人口減少が進んでいる中、本市では現在も人口が増加の傾向にあります。が、今後は人口減少時代が到来し、大きな転換点を迎えます。また、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、新しい生活様式が生まれるなど、社会・経済・生活に様々な変化が生じています。

こうした市を取り巻く状況の変化や課題へ対応するには、住宅施策全般を総合的かつ計画的に推進する必要があることから、『海老名市住宅マスタープラン』を策定しました。この計画では、今後10年間の海老名市の住宅・住環境についての基本的な方向性を定めており、これに基づき、関連計画などとの整合・連携を図りながら、住宅施策を展開してまいります。

令和3年11月1日に市制施行50周年を迎えた海老名市において、今後の50年を意識しながら、より安心して住みやすく、住み続けたいと思っていただける住環境の実現を目指し、計画を策定するものです。

結びに、本計画の策定にあたり、アンケート調査等を通じ貴重なご意見をお寄せいただきました市民の皆様と、計画策定にご尽力いただきました海老名市住宅政策審議会の委員の皆さんに心から感謝申し上げます。

令和4年3月

海老名市長

内 野 優

目 次

第1章 計画の目的・位置付け	1
1 計画策定の目的	1
2 計画の位置付け	2
3 計画の構成と期間	3
4 住宅に関連する個別の実行計画	4
5 地域の区分	5
第2章 住宅・住環境の現状と課題	6
1 住宅・住環境を取り巻く現状	6
2 公的賃貸住宅の現状	14
3 住宅・住環境等に関するアンケート・意向調査の結果	20
4 分譲マンション実態把握調査	32
5 住宅・住環境を取り巻く課題	35
第3章 基本理念・基本目標	45
1 基本理念	45
2 基本目標・基本方針	46
第4章 施策の展開・成果指標	49
海老名市住宅マスタープランの計画体系	49
視点1 人・世帯の視点	51
【基本目標1】誰もが安心して快適に暮らせる環境の整備	51
基本方針（1） 若年・子育て世帯が安心して暮らせる環境の実現	51
基本方針（2） 高齢者が安心して暮らせる環境の実現	52
【基本目標2】住宅確保要配慮者の安定した居住の確保	53
基本方針（3） 市営住宅の安定した供給計画の推進	53
基本方針（4） 重層的な住宅セーフティネット機能の向上	54
視点2 住宅の視点	55
【基本目標3】多世代にわたり暮らせる住宅ストックの形成	55
基本方針（5） 良質な住宅供給	55
基本方針（6） 既存住宅の活用促進	57
【基本目標4】空き家の適正管理及び利活用の促進	58
基本方針（7） 空き家の適正管理の促進	58
基本方針（8） 空き家の利活用の促進	59

視点3 地域の視点.....	60
【基本目標5】地域の暮らしを支えるまちづくり.....	60
基本方針（9）持続可能な住環境の実現.....	60
基本方針（10）地域の魅力の維持・向上.....	62
【基本目標6】大規模災害への備え.....	63
基本方針（11）災害対策の促進.....	63
基本方針（12）災害時の住宅確保.....	64
成果指標.....	65
第5章 市営住宅の整備・管理方針.....	66
1 将来的な市営住宅の管理戸数の方向性.....	66
2 市営住宅の整備・管理に関する基本方針.....	67
3 整備・管理に関する取組内容.....	68
第6章 マンション管理適正化推進計画.....	69
1 計画の目的・位置付け.....	69
2 マンションにおける現状・課題.....	70
3 管理の適正化に関する基本的な指針・目標.....	71
4 管理の適正化の推進を図るための施策.....	73
5 管理の適正化の推進に関する成果指標.....	75
第7章 住宅確保要配慮者に係る賃貸住宅供給促進計画.....	76
1 計画の目的・位置付け.....	76
2 住宅確保要配慮者の範囲.....	78
3 住宅確保要配慮者の現状・課題.....	79
4 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給に関する目標.....	80
5 住宅確保要配慮者の円滑な入居の促進を図るための施策.....	81
第8章 計画の実現に向けて.....	85
1 重点施策.....	85
2 計画の推進方策.....	90
3 持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals）.....	92
資料編.....	93
1 用語解説.....	93
2 海老名市住宅政策審議会.....	97
3 パブリック・コメントの実施.....	100

第1章 計画の目的・位置付け

1 計画策定の目的

住宅施策は、住宅の「量の確保」から「質の向上」へと転換が図られてきています。国においては、本格的な人口減少や少子高齢化社会が到来する中、近年、気候変動の影響とも考えられる自然災害が頻発・激甚化しており、住宅や地域の安全・安心の確保に向けた取組が一層求められています。また、急速な技術革新、脱炭素社会への実現、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う、「新たな日常」への対応等も求められており、それらをポイントとした全国計画が令和3年3月19日に策定されました。

国の施策方針や県計画の改定が行われる中、本市においても今後見込まれる人口減少、少子高齢化及び空き家の増加等の状況は同様に变化しており、地域の魅力向上や災害対策などにおいては、市民・地域に最も近い市区町村が主体となって取組を進めていくべきものであり、それぞれの地域に応じた施策展開が求められています。

このような社会情勢の変化への対応や地域に根差した施策展開を行い、誰もが安心して快適に暮らすことができる環境を実現するには、住宅施策全般を総合的かつ計画的に推進していく必要があることから、本市では海老名市住宅マスタープラン（以下「本計画」という）を策定することとしました。

本計画は、住生活基本法の趣旨や国・県などの方針を踏まえ、今後10年間の海老名市の住宅・住環境についての基本的な方向性を示すことを目的としています。

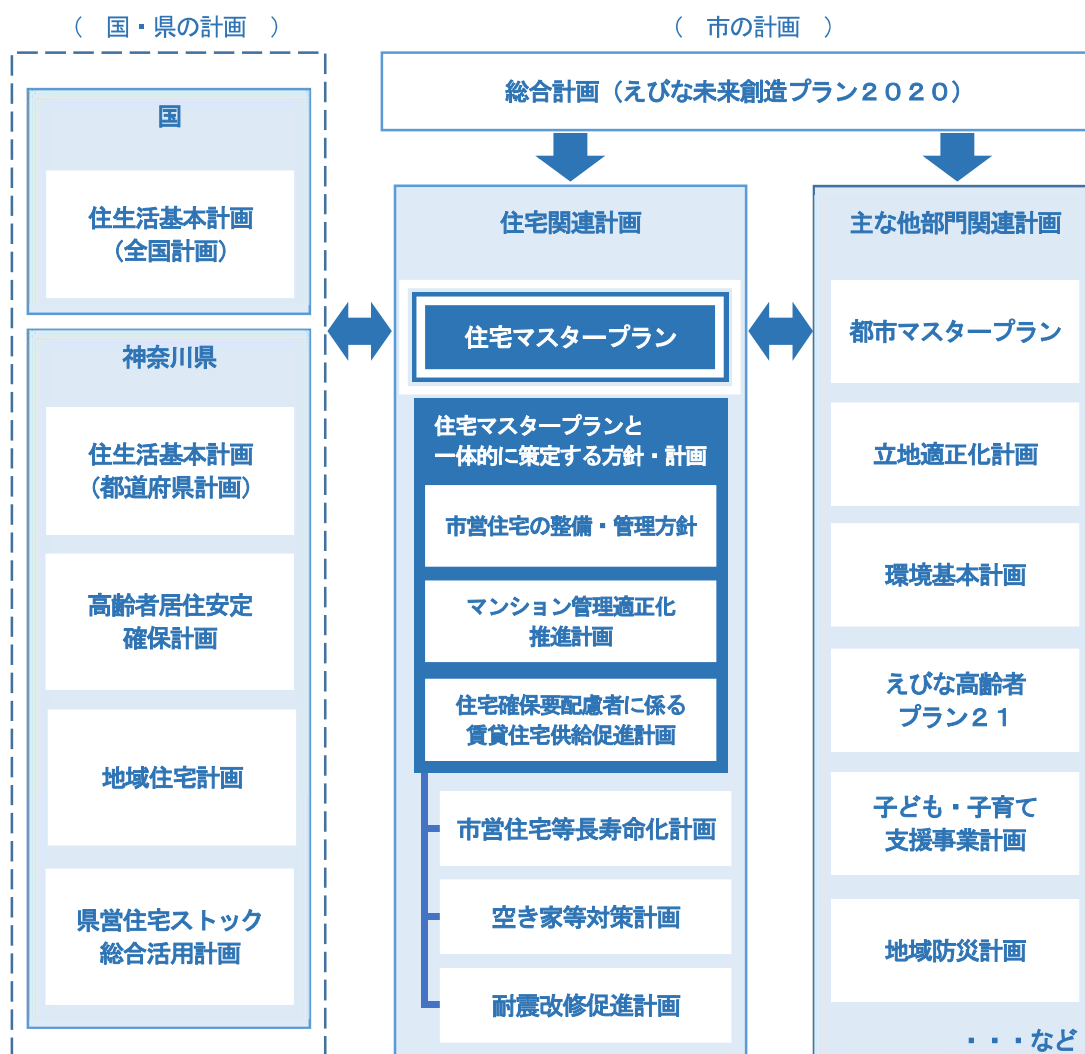
2 計画の位置付け

本計画は市の総合計画である「えびな未来創造プラン2020」の個別計画の1つであり、本市の住宅・住環境に関する基本計画として位置付けられるものです。

住宅・住環境にかかわる関連分野は、都市計画や福祉、環境、防災部門など広範囲にわたります。本計画はこれらの関連する計画との整合・連携を図るとともに、住宅・住環境に関わる施策を展開するにあたっての総合的な方針となります。

本計画は国や県の住生活基本計画を踏まえながら、これらの計画に準ずるものとして位置付け、整合・連携を図ります。

本計画の第6章「マンション管理適正化推進計画」は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「マンション管理適正化法」という。）第3条の2に基づく計画として、第7章「住宅確保要配慮者に係る賃貸住宅供給促進計画」は、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（以下「住宅セーフティネット法」という。）第6条第1項に基づく計画として本計画と一体的に定めるものです。

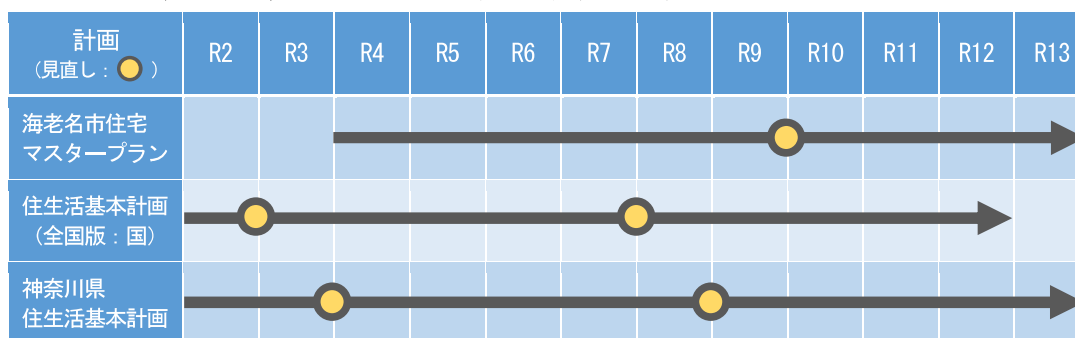


3 計画の構成と期間

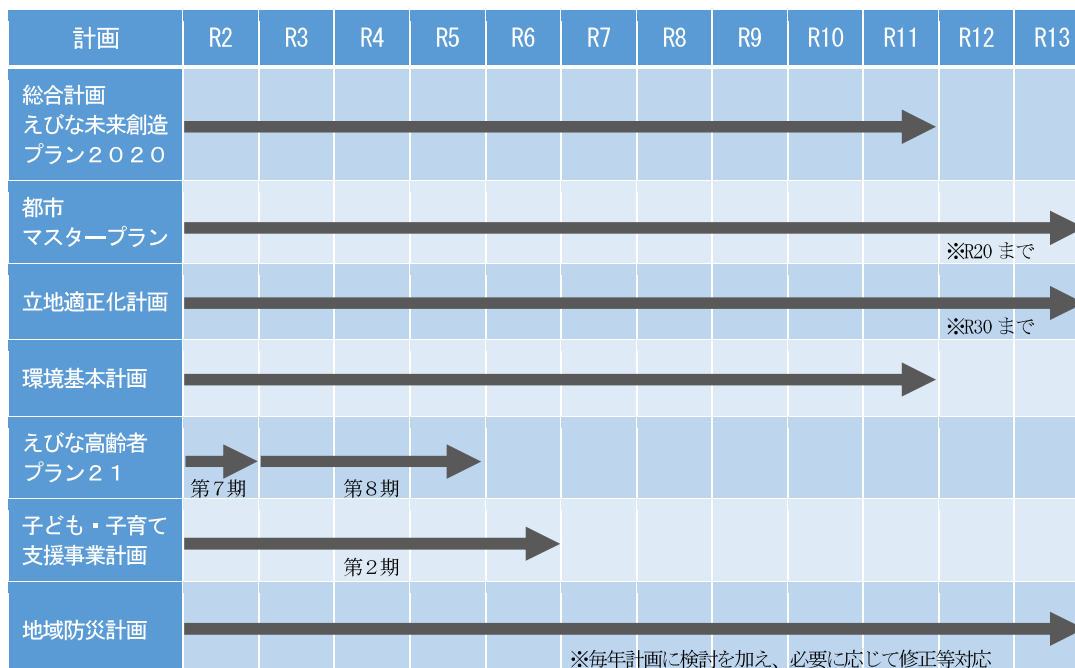
本計画は、第1章「計画の目的・位置付け」、第2章「住宅・住環境の現状と課題」、第3章「基本理念・基本目標」、第4章「施策の展開・成果指標」、第5章「市営住宅の整備・管理方針」、第6章「マンション管理適正化推進計画」、第7章「計画の実現に向けて」、「資料編」で構成します。

本計画の計画期間は、国や県の計画と同様に10年間とし、令和4年度から令和13年度までとします。なお、社会経済情勢の変化に的確に対応していく必要があることから、概ね5年ごとの見直しを予定していますが、国・県の計画の見直し内容を踏まえ、市計画の対応を行うため、直近の見直しは令和9年度を予定しています。

■ 本計画と国・県の住生活基本計画の改定・見直し時期



■ 市の総合計画と主な他部門関連計画の期間



4 住宅に関連する個別の実行計画

本計画とも関連性が強い「海老名市市営住宅等長寿命化計画」、「海老名市空き家等対策計画」、「海老名市耐震改修促進計画」「海老名市マンション管理適正化推進計画」については、住宅マスタープランの個別実行計画として位置付けることとし、本市を取り巻く課題や社会経済情勢の変化に対して、個別計画ごとに柔軟に対応し、計画を推進します。

また、従前の「海老名市市営住宅管理計画」については、市営住宅の基本方針を示すものであることから、本計画第5章にて「市営住宅の整備・管理方針」として統合します。

海老名市市営住宅等長寿命化計画

目 的	長期スパンにおける修繕・改善計画による市営住宅のライフサイクルコストの縮減を推進し、住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図る
計画期間	令和2年度～令和11年度（計10年間）
履 歴	平成22年3月（策定）、平成29年3月（改定）、令和2年3月（改定）

海老名市空き家等対策計画

目 的	空き家等対策の推進に関する特別措置法に基づく計画として位置付け、本市が取り組む空き家への基本的な考えを示し、様々な施策によって市民の生命・身体及び財産を保護することにより、まちづくり活動の活性化を図る
計画期間	平成5年度～令和14年度（計10年間）
履 歴	平成31年3月（策定）、令和5年3月（改定）

海老名市マンション管理適正化推進計画

目 的	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計画として位置付け、管理の適性化に関する施策の方針・内容などを定める
計画期間	令和6年度～令和13年度（計8年間）
履 歴	令和6年3月（策定）※本マスタープランの第6章として構成

海老名市耐震改修促進計画

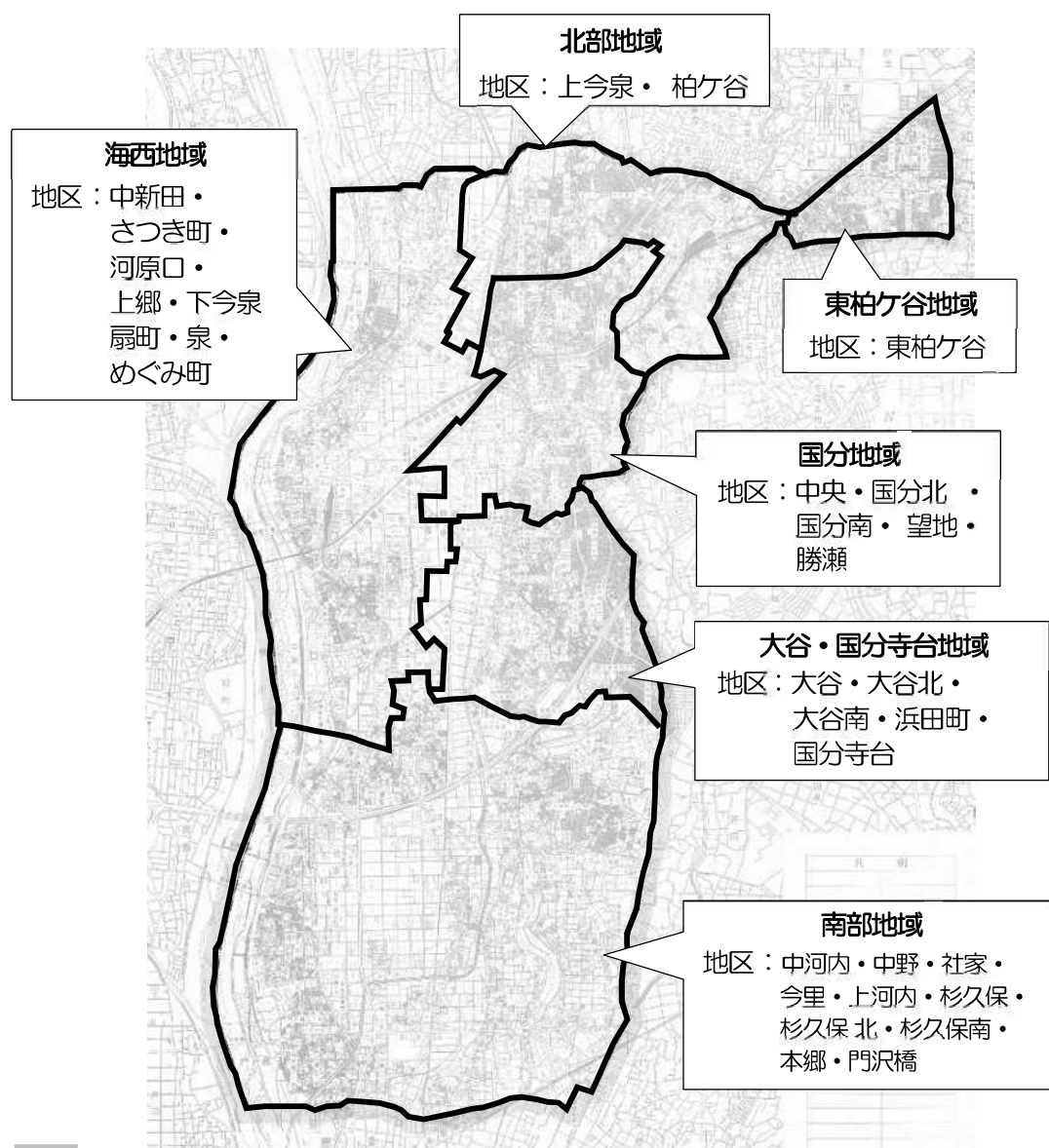
目 的	建築基準法の新耐震基準が導入される以前（昭和56年5月31日以前に建築工事に着手）の既存建築物の耐震化を図ることにより、建築物の耐震に対する安全性の向上を計画的に促進する
計画期間	令和4年度～令和12年度（計9年間）
履 歴	平成21年4月（策定）、平成28年10月（改定）、令和3年4月（改定） 令和4年4月（改定）



5 地域の区分

本市では、住宅地は東の丘陵や西の相模川沿いに形成され、農地は市域中央部を南北に展開、商業地は海老名駅などの鉄道駅周辺、工場地は相模川沿いや南部地域に多く見られています。このような地理的特徴、生活利便施設・医療施設などの立地は、住宅・住環境に大きく影響することから、これらを踏まえた施策を展開していく必要があります。

本計画においては、人口の推移も深く関連があることから、「海老名市人口ビジョン」で設定している東柏ヶ谷地域、北部地域、国分地域、大谷地域、海西地域、南部地域の6区分に基づき、現状・課題の分析などを行います。なお、人口ビジョン策定後に誕生した泉地区とめぐみ町地区については海西地域に含めることとし、将来的な人口推移として、人口の変化率が高い「大谷地域」を「大谷・国分寺台地域」と表記することとします。



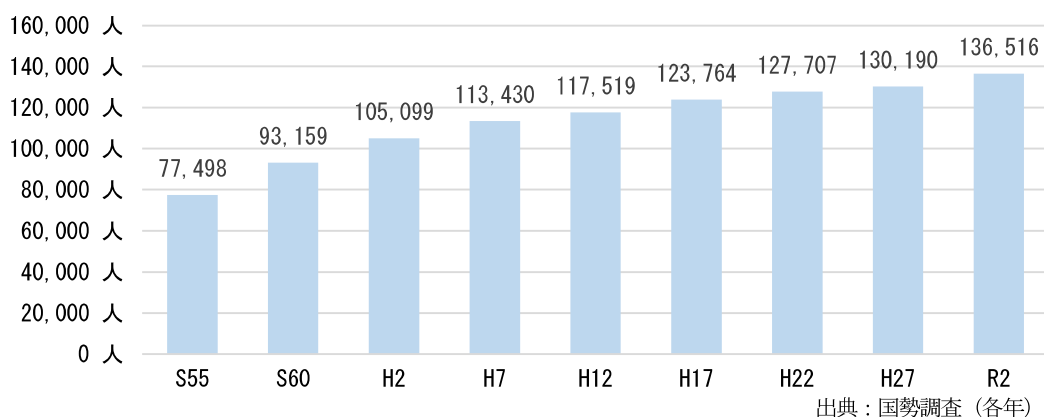
第2章 住宅・住環境の現状と課題

1 住宅・住環境を取り巻く現状

人口の推移

昭和55年以降の推移をみると、本市における人口は現在のところ増加傾向であり、平成27年の130,190人に対し、令和2年は136,516人と約4.9%の増加となっています。

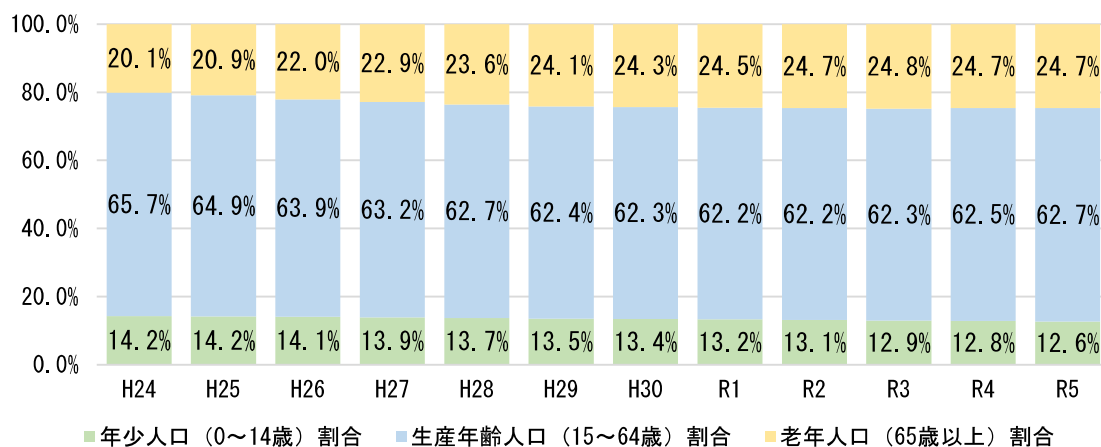
■人口の推移



年齢区分別の人口構成比の推移

年少（0～14歳）、生産年齢（15～64歳）、老年（65歳以上）の年齢3区分別人口比の推移では、老年人口の割合が増加し、生産年齢人口及び年少人口の割合が減少しており、少子高齢化の傾向が見られます。

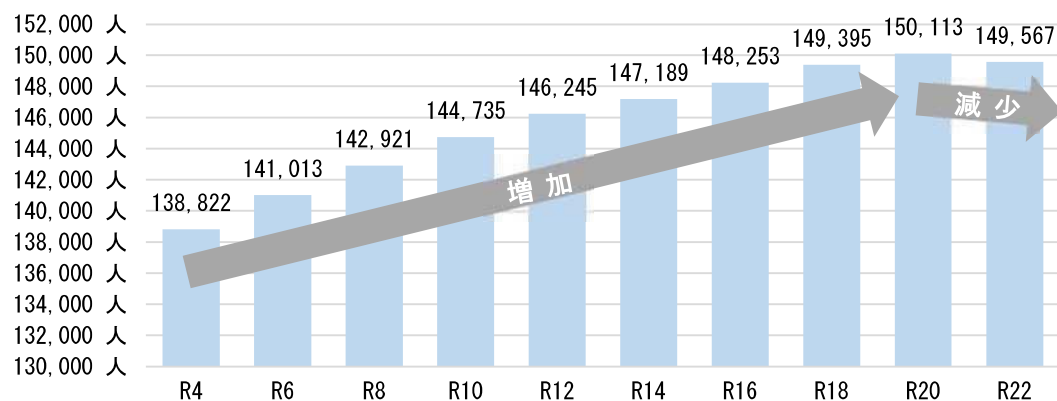
■年齢3区分ごとの人口構成比の比率



将来人口の推計

えびな未来創造プラン2020では、各種施策の推進による更なる転入増を見込み、計画期間内の目標人口を「145,500人（令和11年）」に定めるとともに、将来的な目標人口を「150,000人（令和20年）」としています。それ以降の人口は減少に転じることが推計されています。

■将来人口の推計

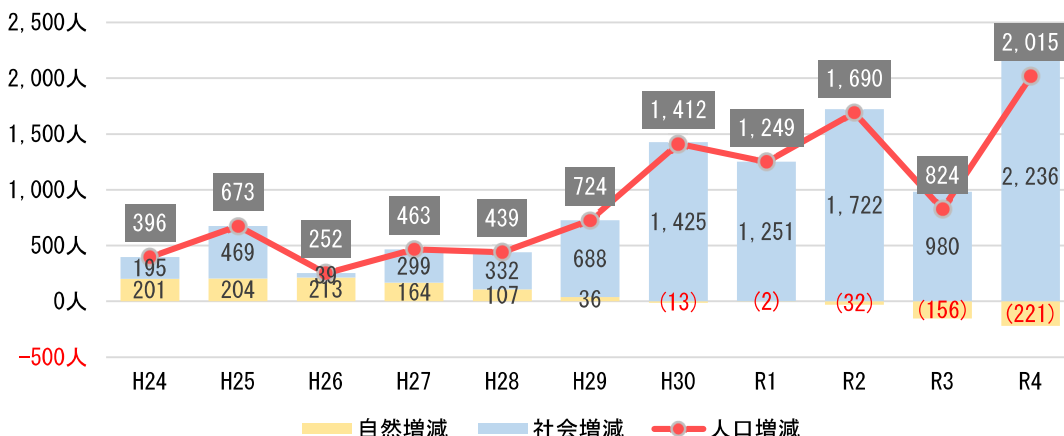


出典：本市による人口推計（住宅まちづくり課にてデータを加工）

自然増減（出生者数と死亡者数の差）・社会増減（転入者数と転出者数の差）の状況

近年の人口増加の主な要因は社会増減（転入者数の増加）にあります。特に平成29年以降の増加については、海老名駅周辺のマンション開発の影響が考えられます。自然増減は平成30年から死亡者数が出生者数を上回っているためマイナスに転じており、少子高齢化の影響が出ています。

■人口増減の状況

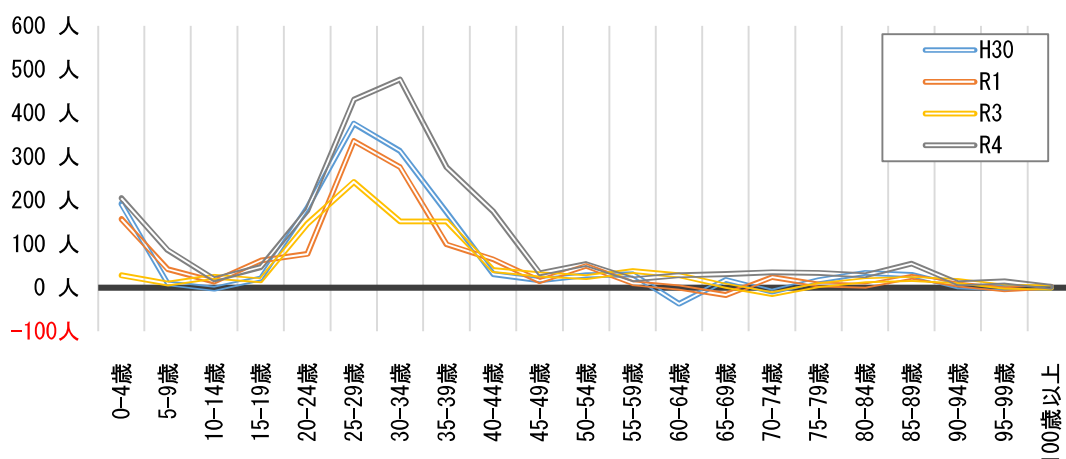


出典：神奈川県年齢別人口統計調査（各年）

年齢別転出入（社会増減）の推移

0～9歳、20～49歳では、転入者数が転出者数を大幅に上回る傾向となっており、駅周辺でのマンション開発や市の取組の成果が現れ、若年・子育て世帯が増加しています。また、50歳以降は経年比較では変化が見られず、転入出が少ないことから、市内に長く定住していることが確認できます。

■年齢別転出入

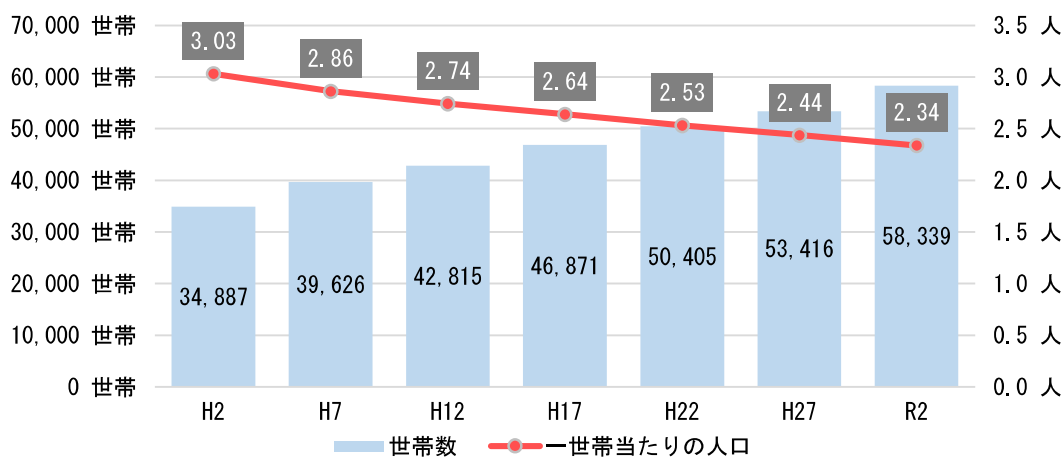


出典：神奈川県年齢別人口統計調査（各年）※令和2年度は未実施

世帯数の推移

本市の世帯数は増加傾向にあります。一世帯当たりの人口は減少しており、世帯の小規模化が進んでいる傾向にあります。

■世帯数と1世帯当たりの人口

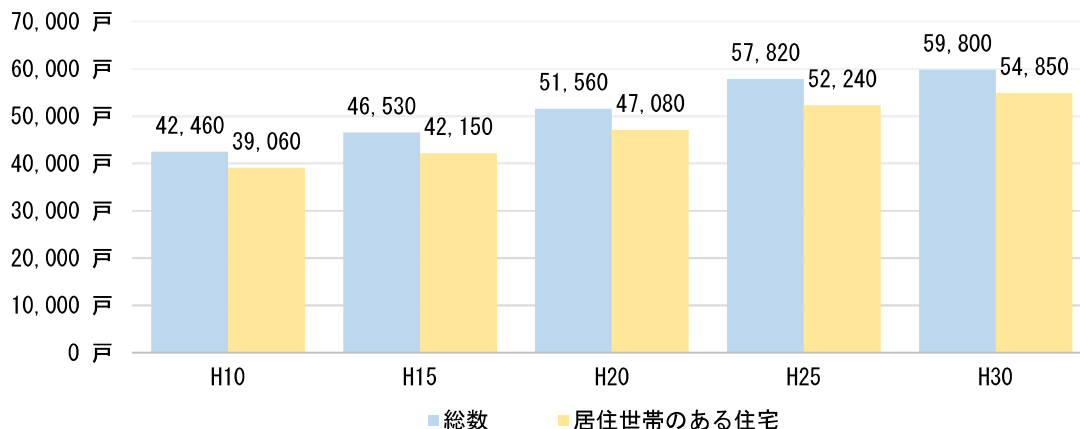


出典：国勢調査（各年）

住宅総数と居住世帯のある住宅数の推移

人口が増加している本市においては、住宅の総数、居住世帯のある住宅数は増加の傾向となっています。今後訪れる人口減少時代に向け、住宅総数と居住世帯のある住宅数の差に注視していく必要があります。

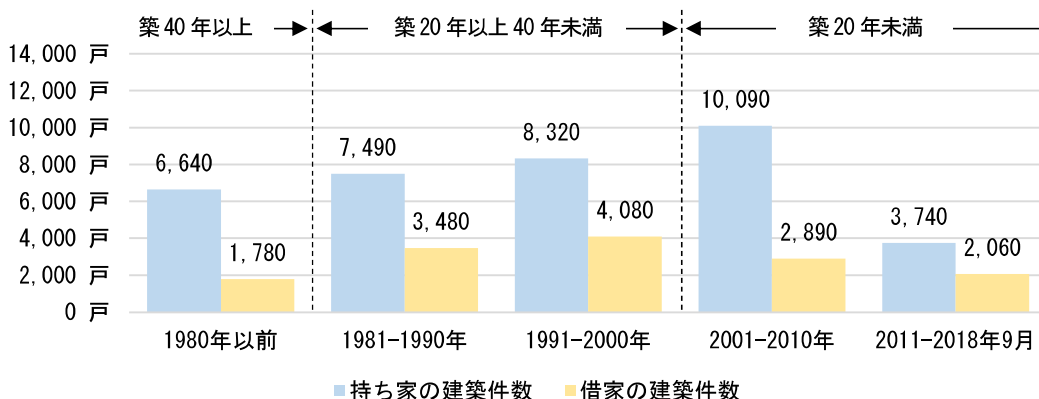
■住宅総数と居住世帯のある住宅数の推移



持ち家・借家の建築時期別の件数

持ち家・借家ともに築20年以上40年未満が3区分の中で最も多くなっています。築40年以上の戸数については、持ち家全体の2割、借家全体の1割となっています。

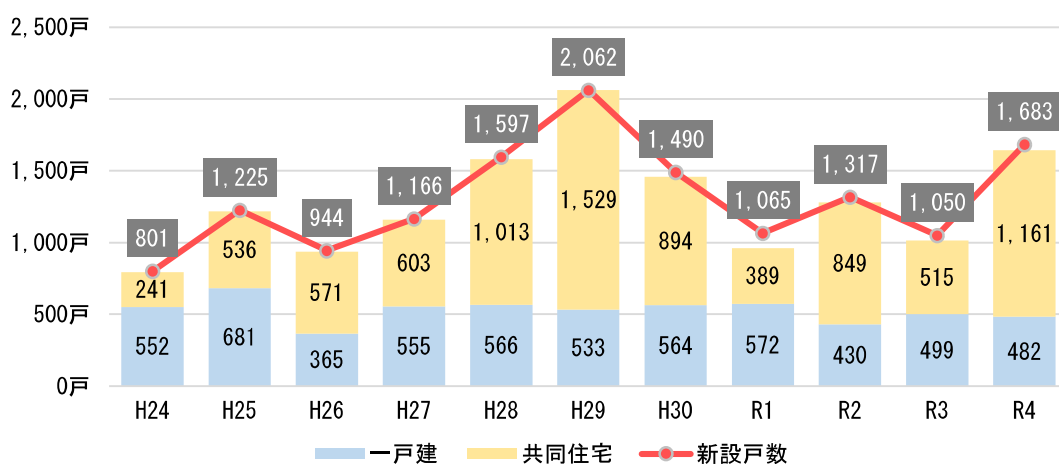
■持ち家・借家の建築時期別の件数



建て方別の住宅着工戸数の推移

一戸建ての住宅は年間 500～600 戸程度着工されています。共同住宅の新設住戸は年度ごとに大きく変動しています。共同住宅は集中的な人口増加を見込むことができますが、築年数を重ねるごとにマンション管理や空き住戸などの問題が生じることから注視する必要があります。

■建て方別の住宅着工戸数の推移

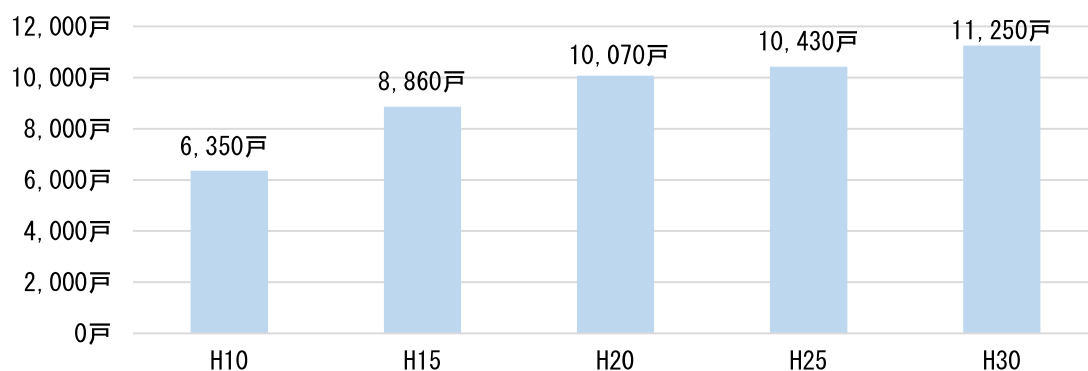


出典：建築着工統計調査（各年）

分譲マンションの戸数の推移

分譲マンションは増加傾向となっています。平成10年時点で6,350戸だったものが、平成30年時点で11,250戸に増加しており、20年間で約1.8倍となっています。

■分譲マンションの戸数の推移



出典：住宅・土地統計調査（各年）

H10～H15：持ち家・共同住宅の住戸を計上

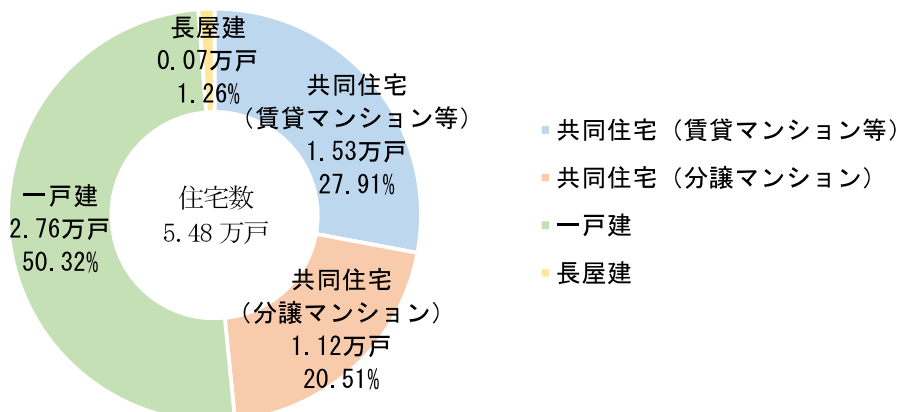
H20～H30：持ち家・共同住宅・非木造・3階建て以上の住戸を計上



分譲マンションのストック数

平成30年時点で本市の居住世帯のある住宅数は約5.48万戸となっています。このうち、分譲マンション（持ち家・共同住宅・非木造・3階以上）は1.12万戸で全体の約20%を占めている。

分譲マンションのストック数



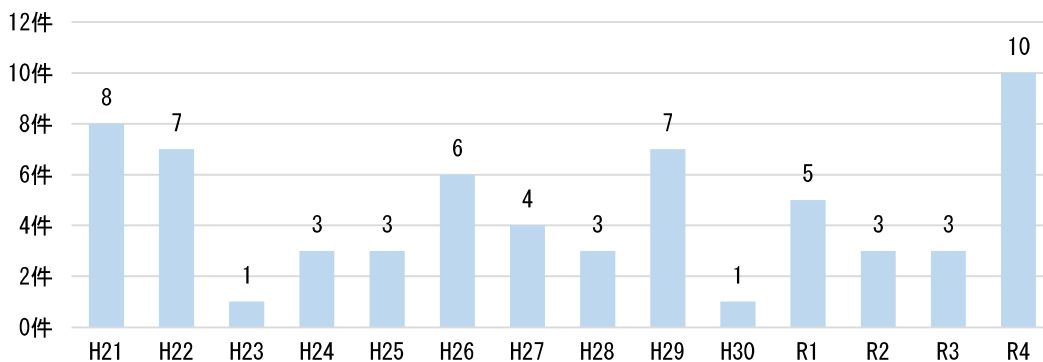
出典：住宅・土地統計調査（平成30年）
持ち家・共同住宅・非木造・3階建て以上の住戸を計上

分譲マンション管理相談の状況

平成21年より市が実施しているマンション管理士によるマンションの管理相談会では、年間相談件数の平均は約4件となっています。直近の令和4年度は10件で、国による適正管理の促進に関する働きかけ等の影響が見受けられます。

相談内容については、管理会社との契約内容などの「管理委託に関すること」、駐車場の管理や修繕積立や管理委託料の妥当性などの「管理組合に関すること」が主となっています。

マンション管理相談会の相談実績の推移

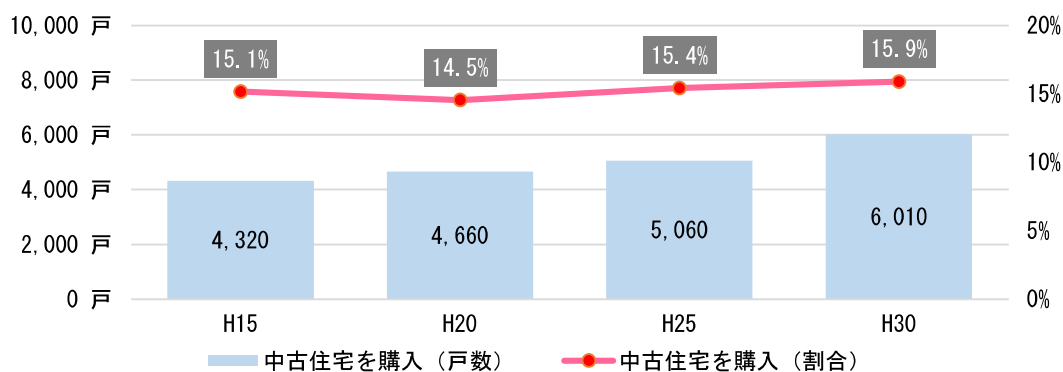


出典：海老名市 住宅まちづくり課（各年）

中古住宅の取得状況の推移

中古住宅の購入は平成25年～平成30年までの5年間で950件増加しており、年平均約200戸の取引がされています。

■中古住宅の取得状況の推移



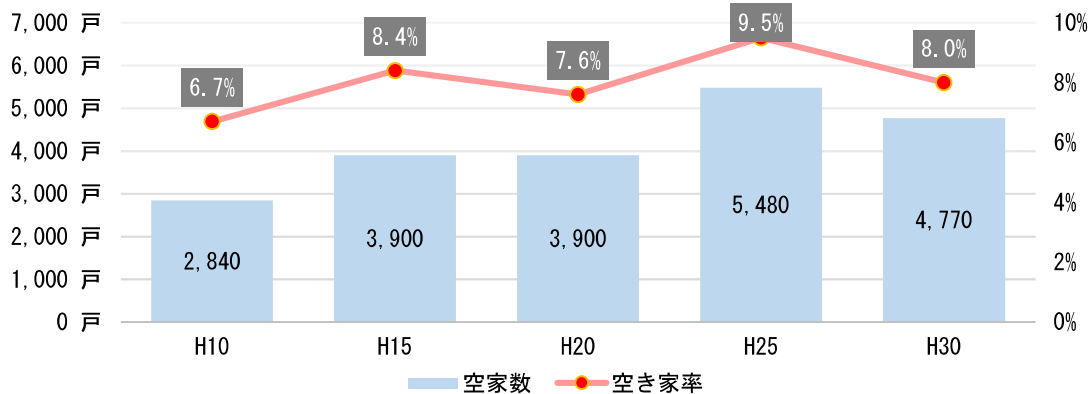
※中古住宅の購入（割合）：持ち家の総数に占める中古住宅の購入（戸数）の割合

出典：住宅・土地統計調査（各年）

空き家数と空き家率の推移

国による統計調査では、空き家率については増減を繰り返しています。直近の平成30年において、空き家数は4,770戸、住宅全体に対する空き家の割合は8.0%となっています。

■空き家数と空き家率の推移



※空き家率：市内の「住宅総数」に対する「ふだん人が居住しておらず、空き家となっている住宅数」の割合

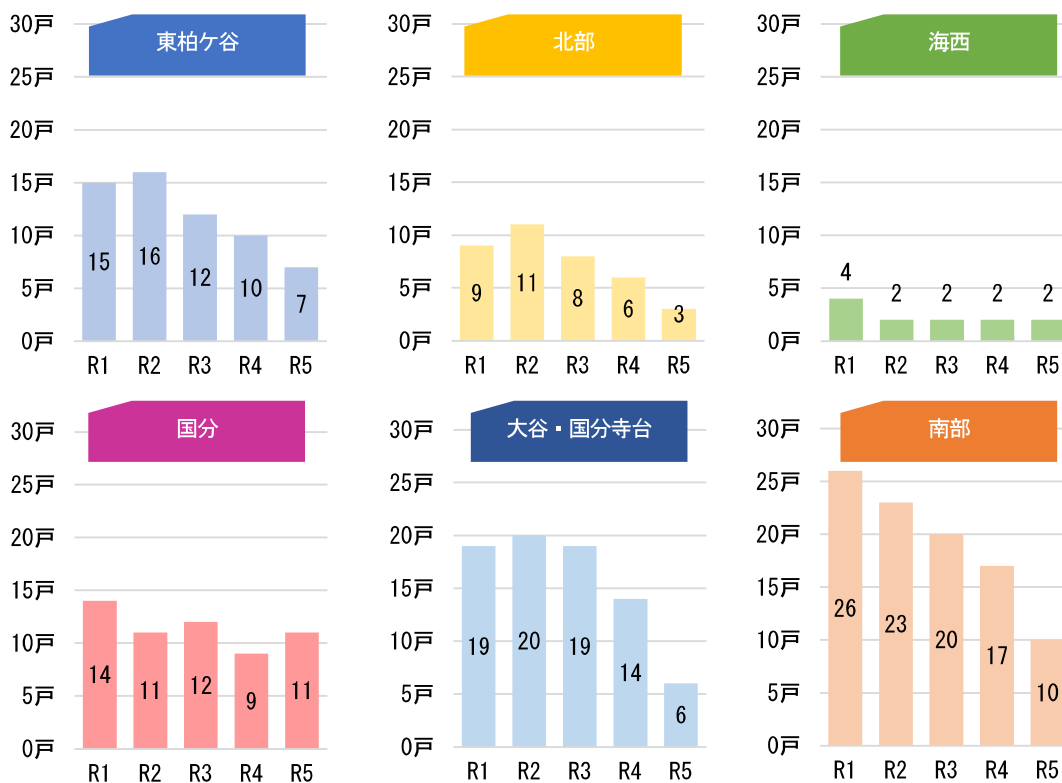
出典：住宅・土地統計調査（各年）



地域別の見守り空き家の推移

市では、国による統計調査とは別に空き家の実態調査（以下、「市独自調査」という。）を「海老名市空き家等対策計画」の策定・改定にあわせて実施しています。この市独自調査で把握した市内の空き家のうち、動向を注視する必要がある空き家として「見守り空き家（※）」を定めています。見守り空き家については、家屋の売買や状態の改善により減少していく一方、市民等からの情報提供等により増加する場合もあり、平成28年に開始して以降は全体的に減少傾向にあります。令和3年度に実施した市独自調査の結果を踏まえ、対象となる空き家の追加・見直し等を実施し、今後も市内の状況把握等を実施します。

■地域別の見守り空き家数の推移



出典：海老名市 住宅まちづくり課（各年）

【（※）見守り空き家とは】

市内全体の空き家のうち、「家屋に損傷が見受けられる」「苦情などの対応をされていない家屋」など、継続して見守っていく必要があると判断され、空き家対策に関して協定を締結している宅建業者協力会で年2回の現地確認（見守り）を行っている空き家を指します。

2 公的賃貸住宅の現状

市内における公的賃貸住宅は、約900戸存在しており、その内訳は市営住宅117戸、県営住宅510戸、UR賃貸住宅250戸となっています。本項目においては、そのうちの市営住宅、県営住宅（P.18～）の現状について記載します。

市営住宅

○市営住宅：整備状況



No	住宅名	戸数	建設年度	所在地	借上期限
①	国分北三丁目住宅	22 戸	平成 5 年度	国分北 3-2-15	—
②	中新田住宅	8 戸	平成 9 年度	中新田 2-20-12・13	—
③	ルーミナス海老名(借上住宅)	18 戸	平成 19 年度	上郷 1-8-35	令和10年 2月末
④	パーシモン ガーデン(借上住宅)	12 戸	平成 21 年度	勝瀬 2-6	令和12年 3月末
⑤	ブランドールかしわ台(借上住宅)	12 戸	平成 23 年度	柏ヶ谷 544-4	令和13年 10月末
⑥	ニュー フローラ(借上住宅)	10 戸	平成 23 年度	中野 1-21-30	令和13年 11月末
⑦	上河内住宅	35 戸	平成 26 年度	上河内 240-2	—
合計		117 戸	—	—	—

○市営住宅：住宅概要

2階から3階建ての低層な住宅が多く、国分北三丁目住宅A棟（5階建）、ルーミナス海老名（3階建）、上河内住宅（5階建）ではエレベーターが整備されています。専有面積は平均して約60㎡/戸となっています。また、上河内住宅においては、車いす対応住戸や障がい者対応住戸が設けられています。

■各市営住宅の設備・部屋構成

No	住宅名	構造	E V	部屋構成	専有面積	戸数	備考
①	国分北 三丁目住宅	A棟 RC造 5階建	あり	3DK	65.91㎡	10戸	
		B棟 RC造 3階建	なし	3DK	66.71㎡	12戸	
②	中新田住宅	A棟 RC造 2階建	なし	2DK	51.63㎡	4戸	
		B棟 RC造 2階建	なし	2DK	51.63㎡	4戸	
③	ルーミナス海老名	RC造 3階建	あり	3DK	65.53㎡	3戸	
				2LDK	63.68㎡	3戸	
				3LDK	65.64㎡	12戸	
④	パーシモン ガーデン	S造 2階建	なし	2LDK	52.95㎡	12戸	
⑤	ブランドール かしわ台	S造 2階建	なし	2LDK	57.45㎡	2戸	
					52.58㎡	8戸	
					52.67㎡	2戸	
⑥	ニュー フローラ	S造 2階建	なし	2LDK	58.87㎡	10戸	
⑦	上河内住宅	RC造 5階建	あり	1DK	54.00㎡	3戸	車いす用
				2DK	72.00㎡	1戸	車いす用
				2DK	54.00㎡	2戸	障がい者用
				3DK	72.00㎡	1戸	障がい者用
				2DK	54.00㎡	20戸	
				3DK	72.00㎡	8戸	

【最低居住面積】

健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する基準
その面積は、住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に以下のとおり

- (1) 単身者 25㎡
- (2) 2人以上の世帯 $10\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 10\text{㎡}$
(例：2人世帯＝30㎡、3人世帯＝40㎡…)

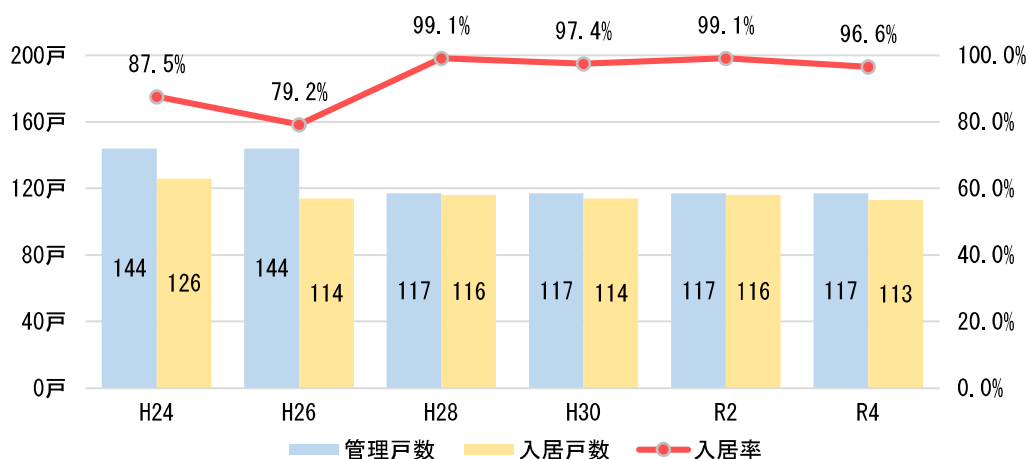
※その他の詳細な規定は住生活基本計画（全国計画）を参照

出典：住生活基本計画（全国計画）より抜粋

○市営住宅：入居状況

管理戸数の増減があるものの、平成28年以降は市営住宅の空きはほとんどなく、90%後半の入居率を維持できており、住宅のストックを無駄なく活用できています。

■市営住宅の入居状況の推移

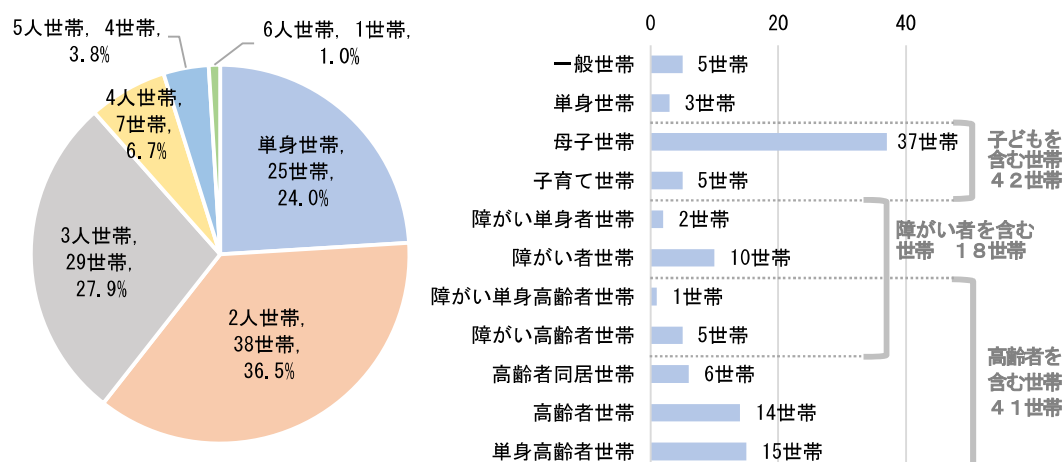


出典：海老名市住宅まちづくり課調査（各年）

○市営住宅：世帯人員数別の世帯数、世帯種別ごとの世帯数

世帯人員数としては単身世帯が25世帯で全体の24%を占めています。世帯種別の中では、入居募集時の子育て世帯区分の設定により、子育て世帯や母子世帯が42世帯となり、全体の約40%を占めています。

■市営住宅の世帯人員数別の世帯数、世帯種別ごとの世帯数

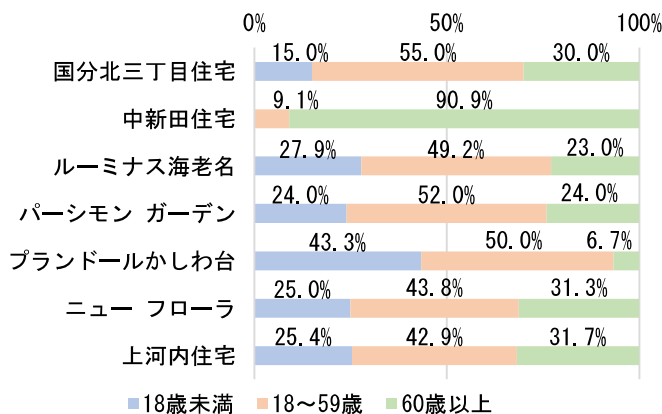
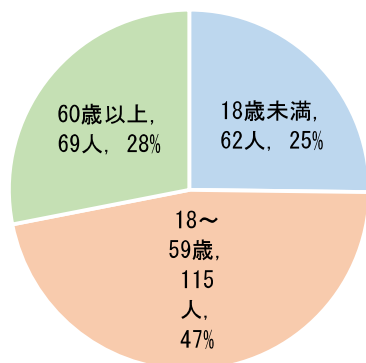


※市営住宅においては、60歳以上を高齢者として定義しています。
出典：海老名市住宅まちづくり課調査（令和5年10月1日時点）

○市営住宅：入居者の年齢割合

入居者の年齢割合は、60歳以上が69人で28%、18歳未満が62人で25%となっています。住宅ごとに割合をみると、中新田住宅での60歳以上の入居者の割合が90.0%を超えている以外では、バランスの取れた入居割合となっています。

■市営住宅の入居者の年齢割合、住宅ごとの年齢割合

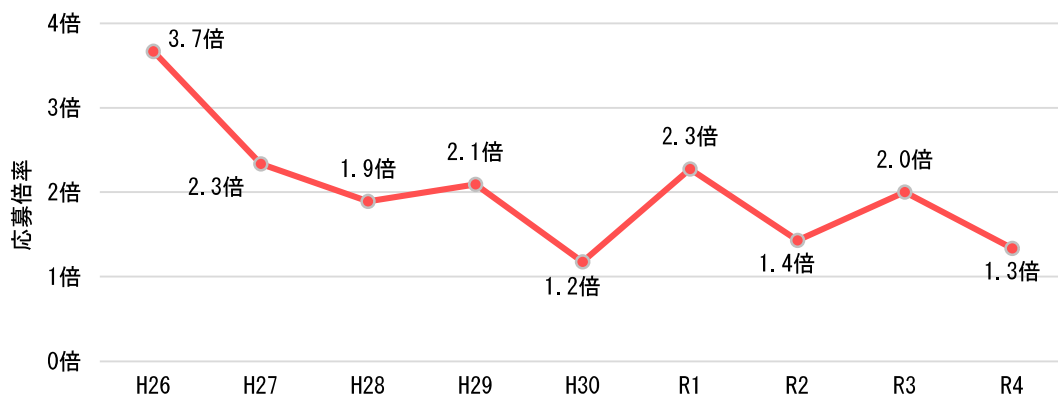


出典：海老名市住宅まちづくり課調査（令和5年10月1日時点）

○市営住宅：応募倍率

直近の応募倍率では低い水準で増減を繰り返しながら、倍率が下がる傾向にあります。一方で前述のとおり入居率については、高い水準を維持できており、需要と供給のバランスが取れてきているものと考えられます。

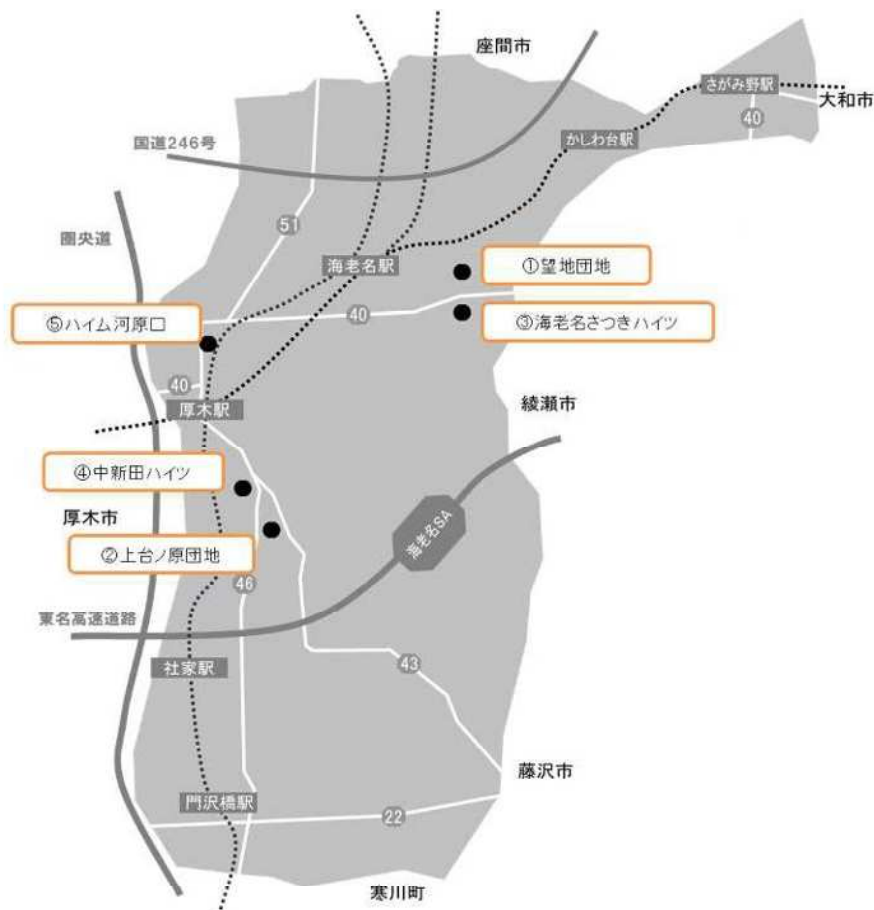
■市営住宅の応募倍率の推移



出典：海老名市住宅まちづくり課調査（令和4年度）

県営住宅

○県営住宅：整備状況



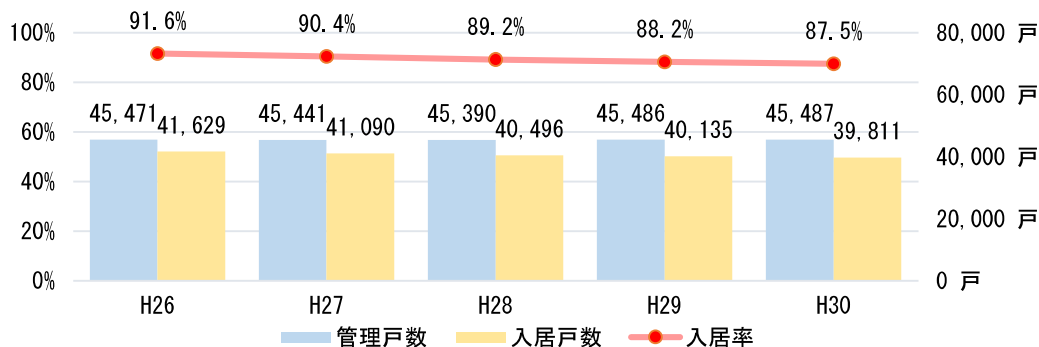
No	住宅名	戸数	建設年度	所在地
①	望地団地	132 戸	昭和 49 年度	望地 2-14
②	上台ノ原団地	190 戸	昭和 53 年度	中新田 4-4-1 外
③	海老名さつきハイツ	73 戸	昭和 56 年度	望地 1-5-1
④	中新田ハイツ	16 戸	平成 3 年度	中新田 3-17-77 外
⑤	ハイム河原口	99 戸	平成 7 年度	河原口 4-1-10
合計		510 戸	—	—



○県営住宅：入居状況

県内全域における県営住宅の入居率は、減少傾向にあります。今後、県営住宅においては、建替えなどの時期を迎える住宅が多くあり、円滑に進めるために募集を停止している住戸などもあることなどから減少傾向であると分析されています。

■県営住宅の入居状況の推移

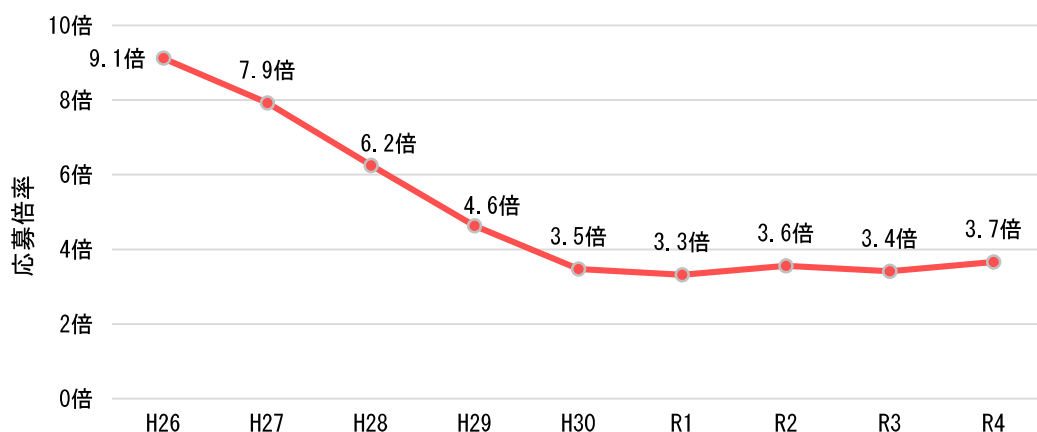


出典：神奈川県県営住宅 健康団地推進計画（平成31年）

○県営住宅：応募倍率

県営住宅の応募倍率は平成26年度以降、急激に下降していますが、平成30年度以降は3.5倍の前後を推移しています。応募倍率は低下しているものの、依然として3倍を超える倍率となっています。

■県営住宅の応募倍率の推移



出典：かながわの住宅（令和5年度版）

3 住宅・住環境等に関するアンケート・意向調査の結果

本計画を策定するにあたり、「市民を対象とした意識調査」及び「住宅の所有者を対象とした住宅の利用状況調査」を以下のとおり実施しました。

(1) 住まい・住環境に関する市民アンケート

アンケート概要

目 的	住生活に関する総合的な計画を策定する際の基礎資料として活用するため、住まいや住環境に関する市民の意識調査を実施
実施期間	令和3年4月26日～5月24日
調査対象者数	3,000人
対象抽出方法	以下、条件による無作為抽出 ・20歳以上の市民（1世帯1人） ・居住地区ごとの構成比をもとに、年齢及び居住地区別の調査対象人数を抽出
回答数・回答率	回答数 1,413件 回答率 47.10%

地区別配布・回答数

地区	調査対象者数	回答者数	回答率
東柏ヶ谷地域	332	132	39.76%
北部地域	458	212	46.29%
海西地域	663	334	50.38%
国分地域	572	267	46.68%
大谷・国分寺台地域	361	179	49.58%
南部地域	614	277	45.11%
※地域の設問で未回答	—	12	—
	3,000	1,413	47.10%

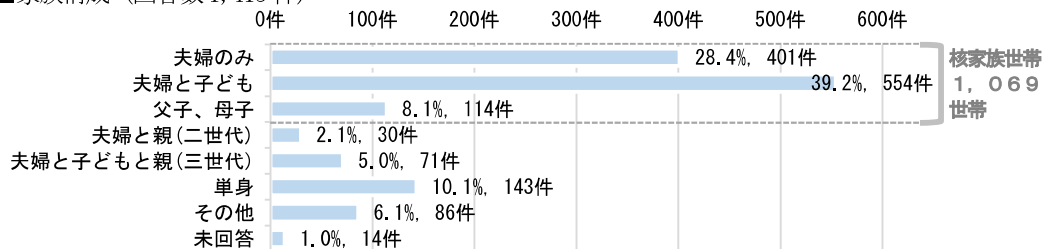


アンケート結果の概要

① 家族構成について

家族構成は、「夫婦のみ」が28.4%、「夫婦と子ども」が39.2%、「父子、母子」が8.1%と核家族世帯に該当する回答者が全体の7割強を占めています。単身世帯は3番目に多く10.1%となっています。

■ 家族構成（回答数1,413件）



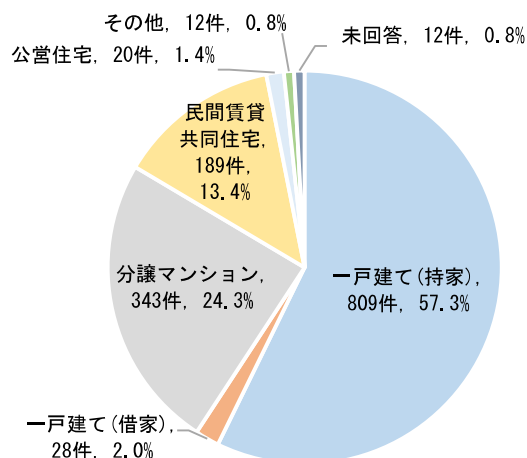
② 現在居住している住宅について

○住宅種別

現在居住している住宅の種別は、「一戸建ての持家」が57.3%、「一戸建ての借家」が2.0%で、一戸建ての割合が全体の約6割を占めており、市内における一戸建ての割合が高くなっています。

また、賃貸住宅に居住している割合は、16.8%となっています。

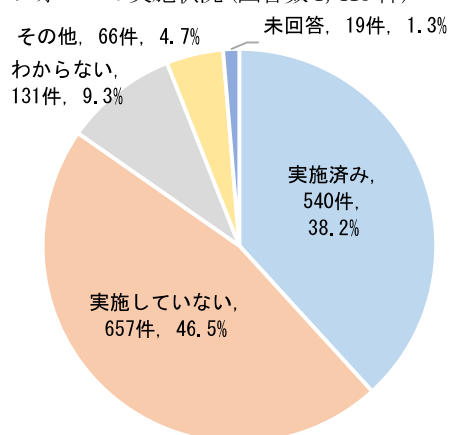
■ 住宅種別（回答数1,413件）



○リフォームの実施状況

リフォームの実施状況は、「実施していない」が46.5%、「実施済み」が38.2%となっています。

■ リフォームの実施状況（回答数1,413件）

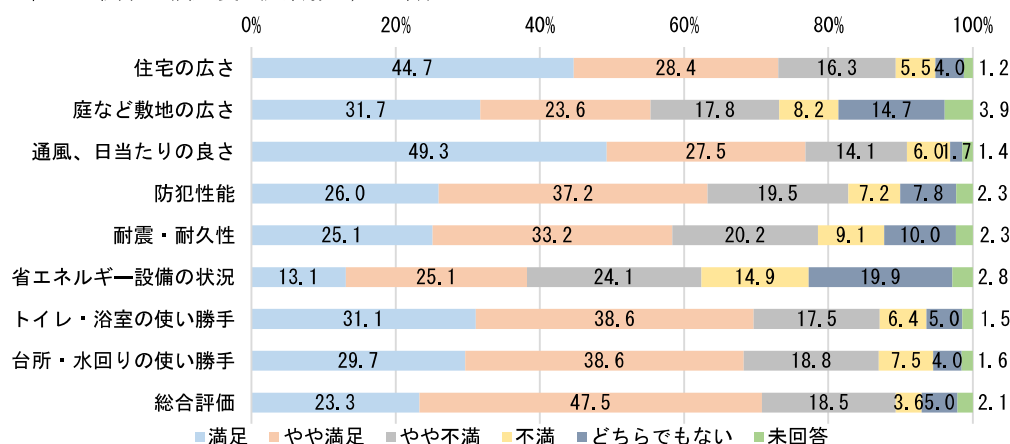


③ 住宅や住環境について

○住宅に関する満足度

「省エネルギー設備の状況」を除き、各項目で「満足」「やや満足」と回答した割合が過半数を超えており、現在居住する住宅に対しての満足度が高い状況です。特に満足度が高い項目は「通風、日当たりの良さ」「住宅の広さ」「トイレ・浴槽の使い勝手」となっています。満足度が低い項目は、「省エネルギー設備の状況」「耐震・耐久性」「庭などの敷地の広さ」となっています。

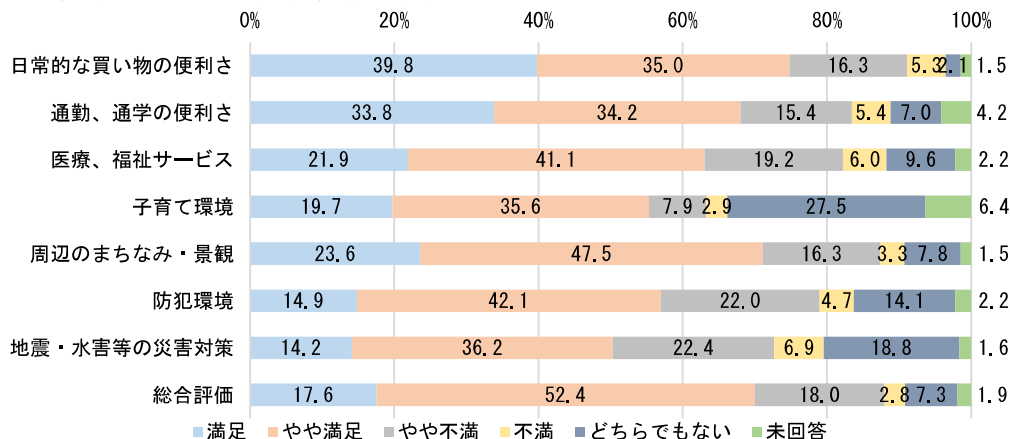
■住宅に関する満足度（回答数1,413件）



○地域に関する満足度

すべての項目において「満足」「やや満足」と回答した割合が過半数を超えており、地域に対しての満足度が高い状況です。特に満足度が高い項目は「日常的な買い物の便利さ」「通勤、通学の便利さ」「周辺のまちなみ・景観」となっています。満足度が低い項目は「地震・水害等の災害対策」「防犯環境」「医療、福祉サービス」となっています。

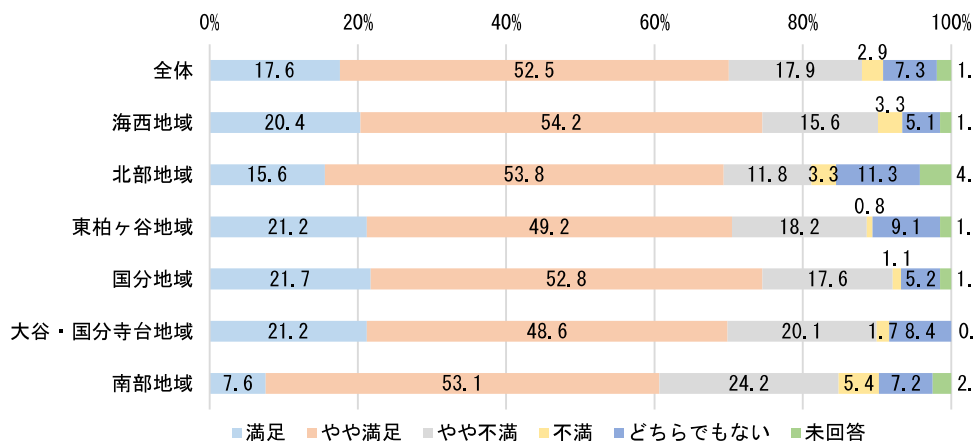
■地域に関する満足度（回答数1,413件）



地域の総合評価について、地域別にクロス集計を行ったところ、海西地域、国分地域での満足度が高く、南部地域が一番低くなっています。

項目ごとに地域別の集計結果をみると、「日常的な買い物の便利さ」で北部地域、大谷・国分寺台地域、南部地域、「周辺のまちなみ・景観」で東柏ヶ谷地域、南部地域、「防犯環境」で東柏ヶ谷地域、国分地域、南部地域で満足度が低い結果となっています。

■地域別の地域の総合評価（回答数 1,413 件）



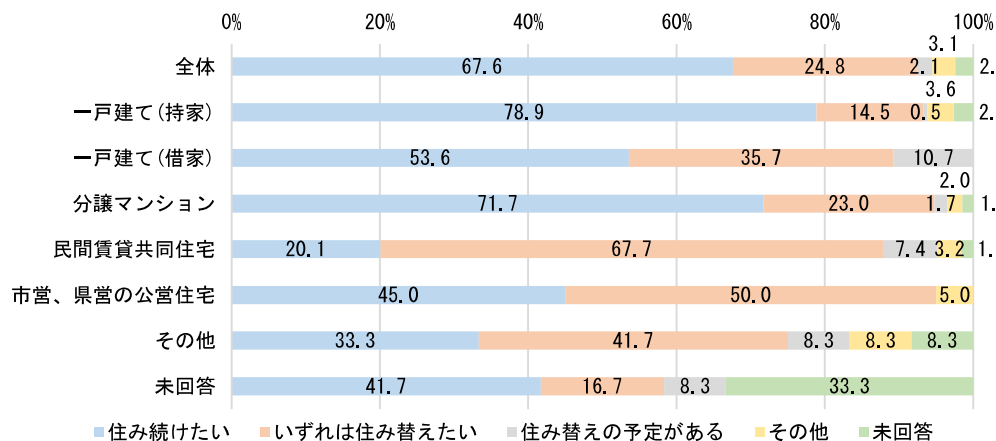
④ 定住・住み替えの意向について

○現在住んでいる住宅に住み続ける意向

全体の回答では、現在住んでいる住宅に「住み続けたい」の割合が 67.6%となっており、「いずれは住み替えたい」「住み替えの予定がある」は 26.9%となっています。

「現在住んでいる住宅に住み続ける意向」と「現在居住している住宅の種別」のクロス集計を行ったところ、民間賃貸共同住宅に居住している方の 67.7%が「いずれは住み替えたい」となっています。また、「一戸建ての借家」「市営、県営の公営住宅」に居住している方は半数近くが「住み続けたい」と考えている結果となっています。

■「現在住んでいる住宅に住み続ける意向」と「現在居住している住宅の種別」（回答数 1,413 件）

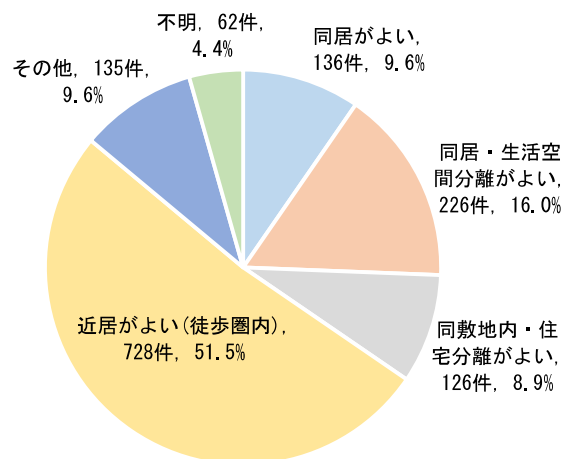


⑤ 親世帯と子世帯の同居・近居について

○同居・近居に対する考え

親世帯・子世帯の同居・近居に対する考え方の割合は、「近居で別々に住むのがよい（徒歩圏内）」が最も多く 51.5%となっています。また、同じ敷地内に住むのがよいとした回答は3割強を占めるが、そのうち生活空間や家そのものを分離したほうがよいとの考えが半数以上となっています。

■同居・近居に対する考え（回答数1,413件）



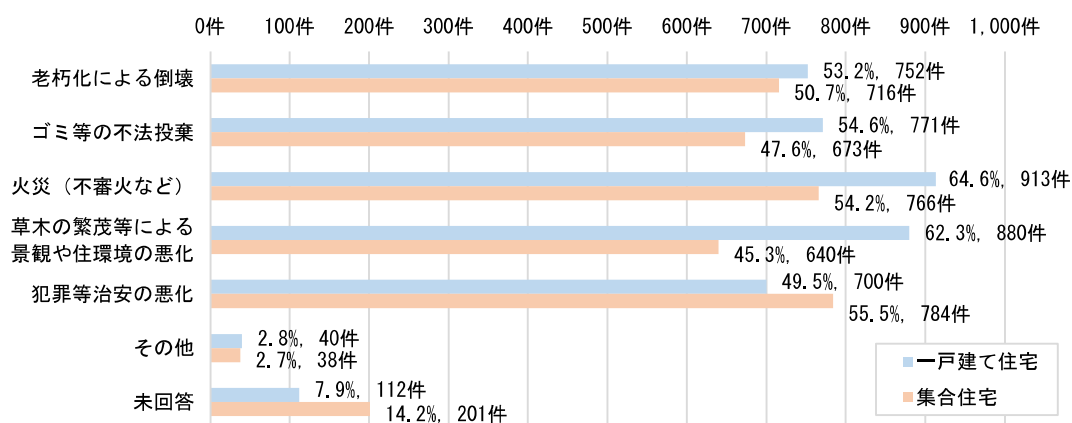
⑥ 空き家について

○空き家に対して感じる不安

一戸建て住宅の空き家に対して感じる不安としては、「火災（不審火など）」「草木の繁茂などによる景観や住環境の悪化」「ゴミ等の不法投棄」の順で多く挙げられています。また、集合住宅の空き家に対しては、「犯罪等治安の悪化」「火災（不審火など）」「老朽化による倒壊」の順に多くなっています。

それぞれの住宅の結果を比較すると、一戸住宅では草木の繁茂や火災に対して、集合住宅では治安の悪化に対して不安を感じているとの回答が多くなっています。

■空き家に対して感じる不安（回答数1,413件）

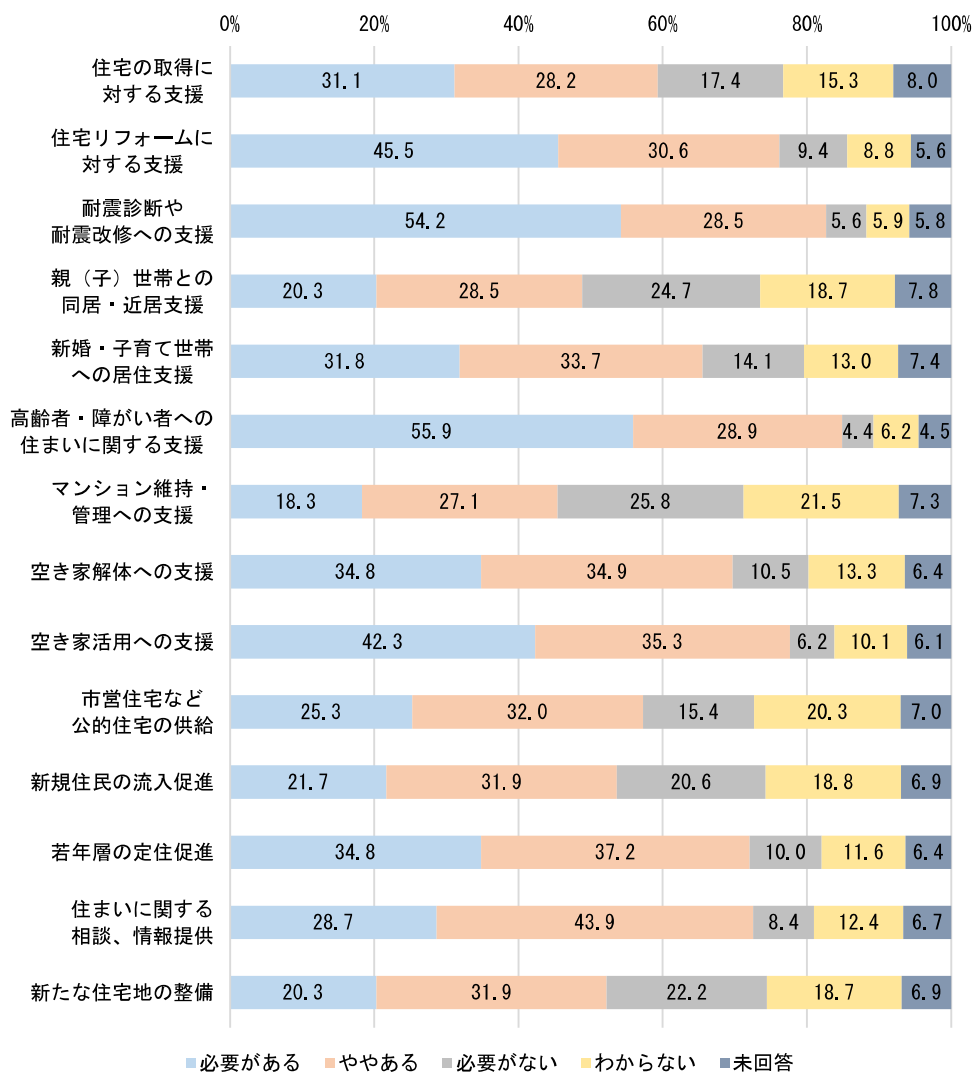


⑦ 住宅に関する取組について

○市が今後取り組む施策の必要性

すべての施策について「必要がある」「ややある」との回答が過半数を超えるか、過半数近く挙げられています。「必要がある」との回答が多かった施策は、「高齢者・障がい者への住まいに関する支援」「耐震診断や耐震改修への支援」「住宅リフォームに対する支援」「空き家活用への支援」となっています。

■市が今後取り組む施策の必要性（回答数1,413件）

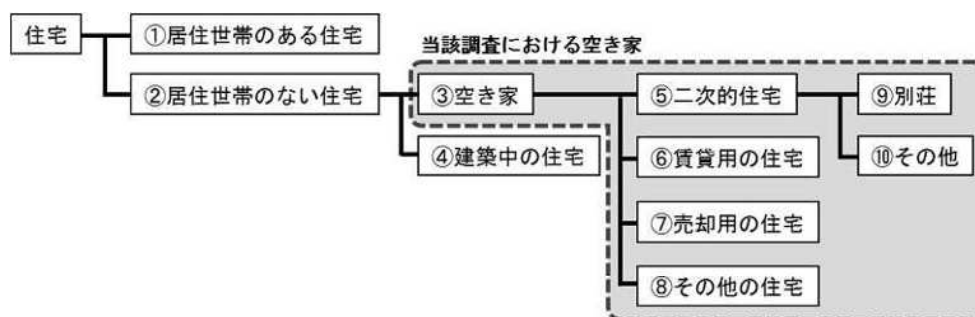


(2) 住宅利用状況調査（空き家関連）

調査概要

目 的	住生活に関する総合的な計画を策定する際の基礎資料として活用するため、空き家と思われる住宅の所有者等を対象として、現在の利用状況や懸念事項、今後の利用意向などについて調査を実施
実施期間	令和3年6月9日～6月25日
調査対象数	482件
対象抽出方法	市内の水道の閉栓情報や自治会から提供された情報等により対象となりうる住宅を抽出
回答数・回答率	回答数 371件 回答率 76.97%

■当該調査における空き家



⑤二次的住宅	別 荘・避暑・保養等に使用され、ふだんは人が住んでいない住宅 その他・仕事で遅くなった時などに寝泊りしている住宅
⑥賃貸用の住宅	賃貸のために空き家になっている住宅
⑦売却用の住宅	売却のために空き家になっている住宅
⑧その他の住宅	上記以外の人が住んでいない住宅 例) 特に利用していない、転勤による長期不在、取り壊し予定など



調査結果の概要

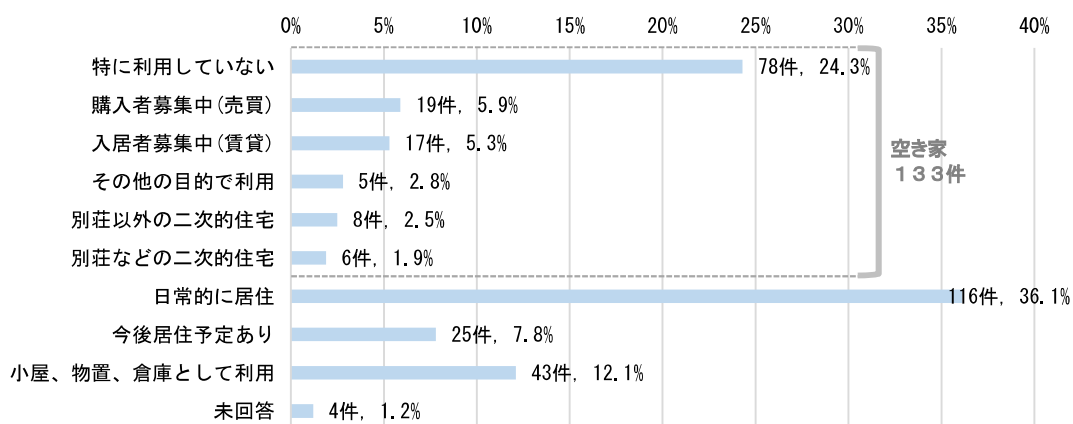
① 現在の利用状況・経過

○現在の利用状況

「日常的に居住」「今後居住予定あり」「小屋、物置、倉庫として利用」以外を選択したものを空き家として定義し、これ以降の設問については空き家のみを対象としています。

空き家 133 件のうち、最も回答数が多かったのは「特に利用していない」であり、所有者等としての利用目的がはっきりしていない空き家が多い状況が推測されます。

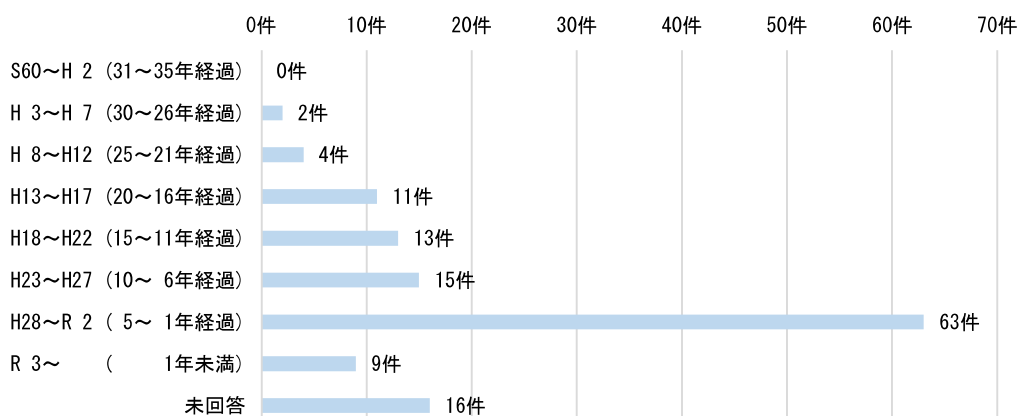
■現在の利用状況（回答数 321 件）



○空き家になった時期

1～5年経過している空き家が最も多く 63 件となっており、それに対し 6～10 年経過している空き家は 15 件と大きく差がついています。これは 1～5 年以内の空き家であればある程度は空き家が解消される一方、6 年以上経過した空き家はその状態が長く続くことが想定され、年数の経過した空き家への支援が必要であると考えられます。

■空き家になった時期（回答数 133 件）

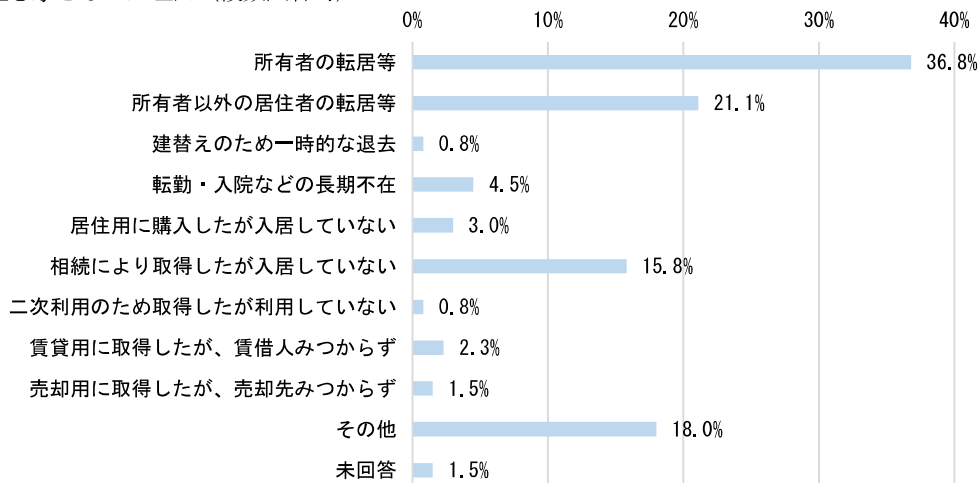


② 空き家となった理由・現在も空き家としている理由

○空き家となった理由

空き家となった理由について、「所有者の転居等」が最も多く 36.8%、次いで「所有者以外の居住者の転居等」が 21.1%、「相続により取得したが入居していない」が 15.8%となっています。

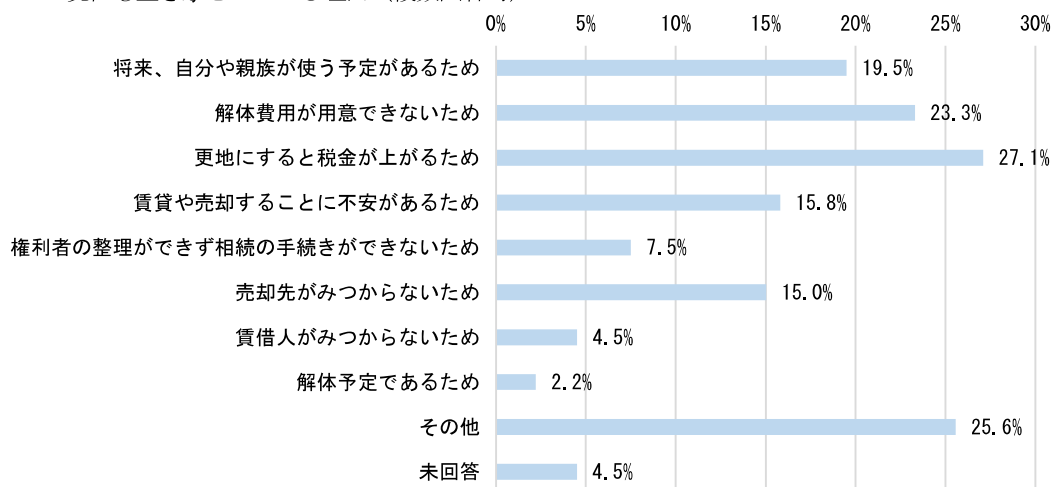
■空き家となった理由（複数回答可）



○現在も空き家としている理由

空き家のままとしている理由で最も多いのは、「更地にすると税金が上がるため」27.1%で、次いで「解体費用が用意できないため」23.3%となっています。「その他」では、回答数は少ないものの、「解体や売却に向けてどうすれば良いかわからない」という回答もあり、対応に苦慮している所有者等がいることがわかります。

■現在も空き家としている理由（複数回答可）

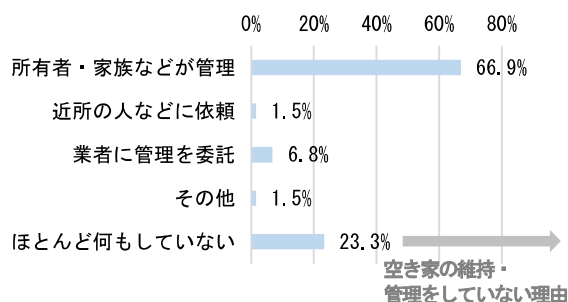


③ 維持・管理状況

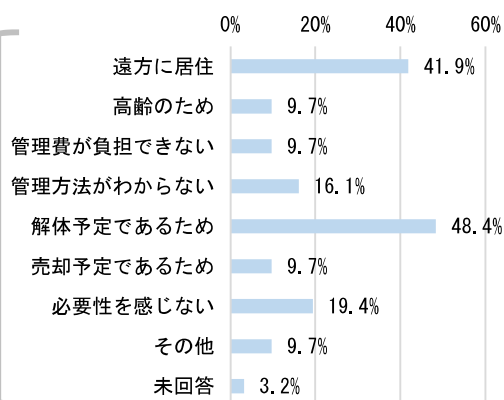
○空き家の維持・管理の方法、維持・管理をしていない理由

維持・管理の方法としては、「所有者・家族などが管理」が最も多く 66.9%、次いで「ほとんど何もしていない」が 23.3%となっています。このうち「ほとんど何もしていない」理由については、「解体予定であるため」が最も多く 48.4%、次いで「遠方に居住」が 41.9%となっています。

■維持・管理の方法（回答数 133 件）



■維持・管理をしていない理由（回答数 31 件）

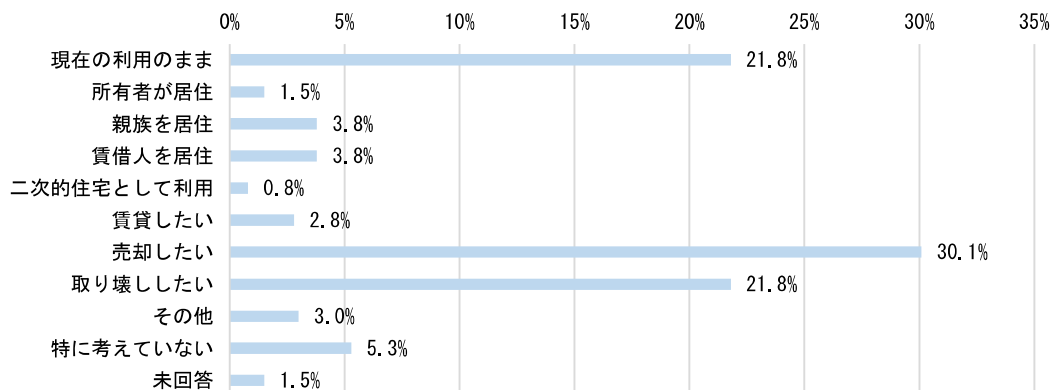


④ 今後の利用意向

○今後5年間で利用意向

今後5年における利用の意向については、「売却したい」「現在の利用のまま」「取り壊したい」の順で多くなっています。特に売却・取り壊しは、空き家の解消に直接的につながることから、このように所有者等が考えている段階で後押しができる体制が必要と考えられます。

■今後5年間で利用意向（回答数 133 件）

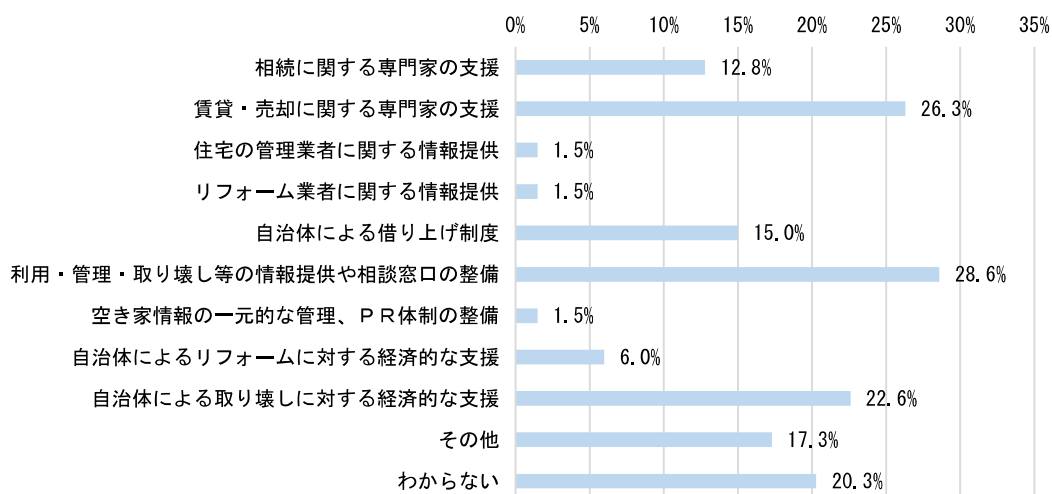


⑤ 空き家対策施策

○空き家に対して必要な施策

空き家に対する必要な施策として意見が多かったのは、「利用・管理・取り壊し等の情報提供や相談窓口の整備」「賃貸・売却に関する専門家の支援」「自治体による取り壊しに対する経済的な支援」となっています。

■空き家に対して必要な施策（複数回答可：最大3つまで）

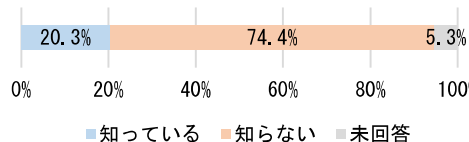


○空き家バンクの登録意向

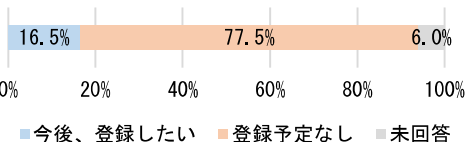
空き家バンク制度を知っている割合は、20.3%となっており、空き家所有者等への制度の周知が必要となっています。

また、登録の意向についても確認したところ、「今後、登録したい」が16.5%となっています。

■空き家バンク制度の認知率（回答数 133 件）



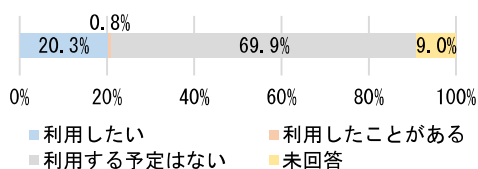
■空き家バンクへの登録意向（回答数 133 件）



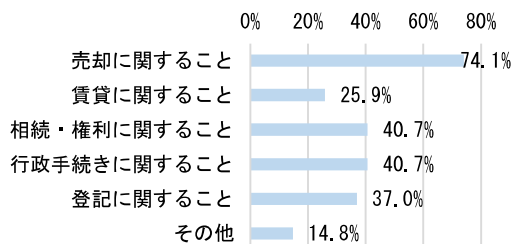
○不動産・相続などの専門家を紹介する制度の利用意向

空き家の問題解決に向けた専門家の紹介制度の利用意向は、「利用したい」が20.3%となっています。また、相談したい内容については、「売却に関すること」が最も多く、次いで相続や行政手続きに関する項目が挙げられています。

■紹介制度の利用意向（回答数 133 件）



■相談したい内容（複数回答可）



4 分譲マンション実態把握調査

第6章のマンション管理適正化推進計画の策定にあたり、市内分譲マンションを対象に実態把握調査を実施しました。

調査概要

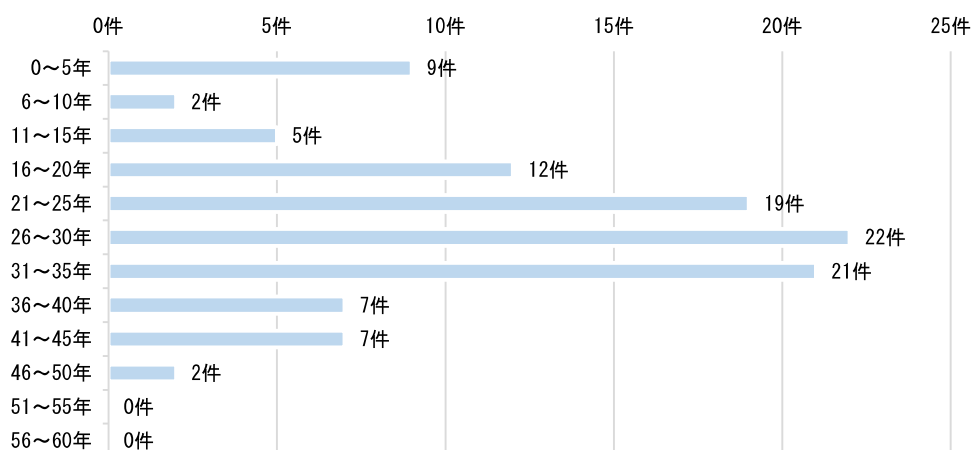
目 的	分譲マンションの管理などに関する実態を把握し、その結果をマンションの管理に関する基本的な方針の策定に係る基礎資料とするため
実施期間	令和4年10月6日～11月15日
調査対象	市内分譲マンションの管理組合等 (152管理組合等：14,209戸分)
回答状況	<管理組合等ベース> 106管理組合等／152管理組合等（回答率69.74%） <戸数ベース> 11,692戸／14,209戸（回答率82.29%）

調査結果の概要

① 築年数

築40年超の高経年マンションは9件（8.49%）に留まっています。一方、今後20年で築40年超となるマンション（築21年～築40年のマンション）は69件（65.09%）と多く存在しています。

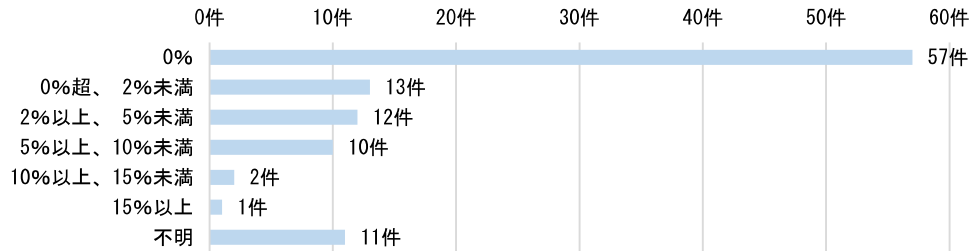
■ 築年数（回答数106件）



② 総戸数に対する空き住戸率

57件（53.77%）の管理組合等において、空き住戸なしとの回答となっており、総戸数に対する空き住戸率の平均値は1.5%と低い状態となっています。

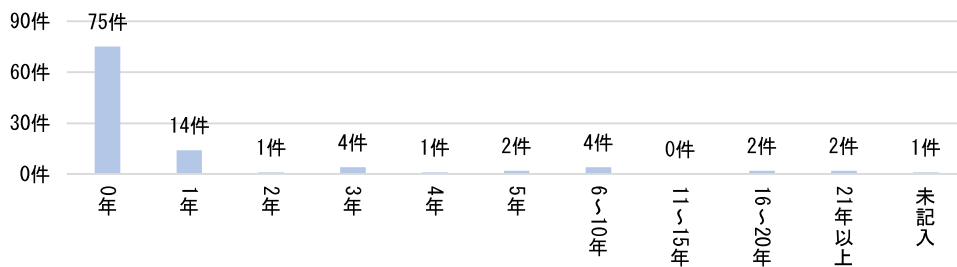
■ 総戸数に対する空き住戸率（回答数 106 件）



③ 管理組合理事長の任命後の経過年数

管理組合理事長等の役員の任期は1年程度の管理組合が多く、輪番制での役員を回している状況が見受けられます。

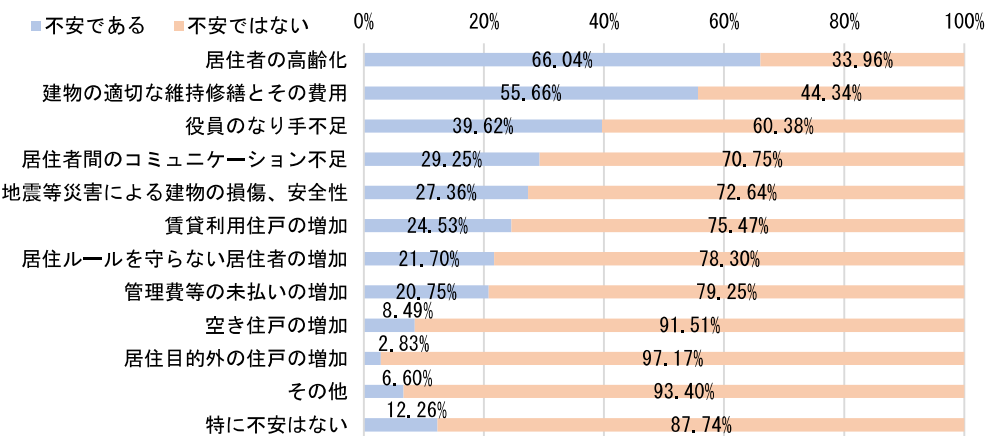
■ 管理組合理事長の任命後の経過年数（回答数 106 件）



④ 管理組合の運営において将来不安なこと

「居住者の高齢化」「建物の適切な維持修繕とその費用」について不安を感じている管理組合等が全体の半数以上を占めています。

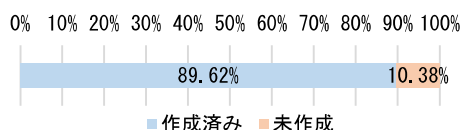
■ 管理組合の運営において将来不安なこと（回答数 106 件）



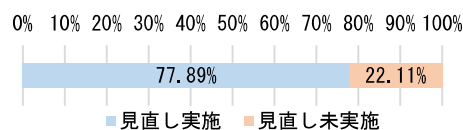
⑤ 長期修繕計画の作成状況

9割弱にて長期修繕計画が作成されています。そのうちの8割弱で計画の見直しを実施した実績があり、社会情勢等の変化を踏まえた対応がなされているものと思われます。

■ 長期修繕計画の作成状況（回答数 106 件）



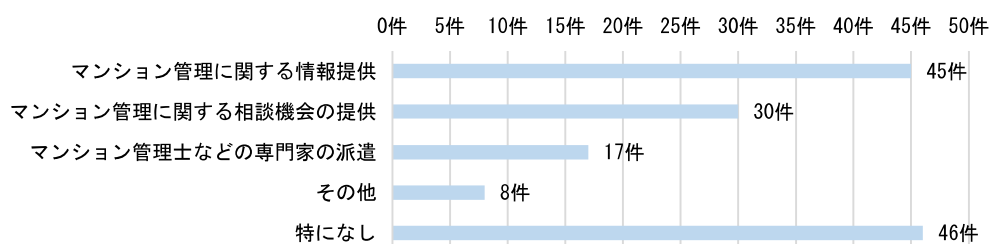
■ 長期修繕計画の見直し状況（回答数 95 件）



⑥ 管理組合として行政に希望する支援

「管理に関する情報提供」「マンション管理に関する相談機会の提供」を希望している管理組合等が多く存在しています。

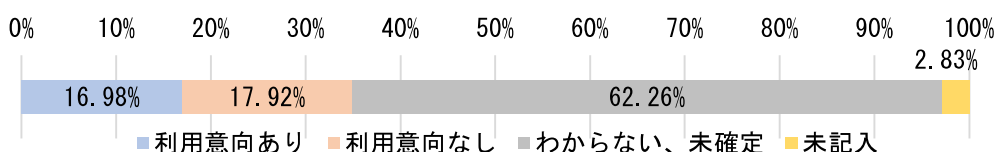
■ 管理組合として行政に希望する支援（複数回答可）



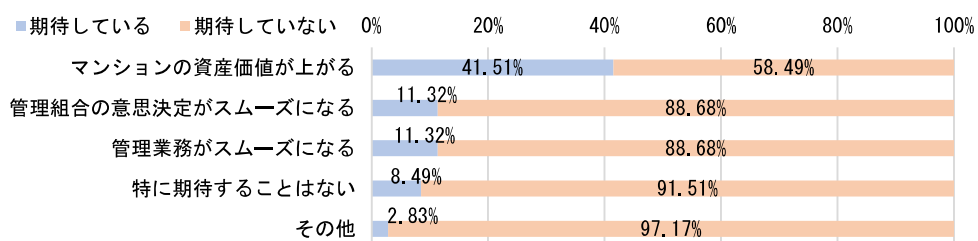
⑦ 管理計画認定制度

調査時点で認定制度の利用意向があるマンションは18件（16.98%）に留まっている一方で、「わからない、未確定」の回答が過半数を超えており、制度の周知が必要と考えられます。認定制度に期待していることでは、「わからない」を除くと、「マンションの資産価値が上がる」が最も多くなっています。

■ 管理計画認定制度の利用意向（回答数 106 件）



■ 管理計画認定制度に期待していること（回答数 106 件）



5 住宅・住環境を取り巻く課題

課題1 子育て世帯・若年世帯の転出

市全体の人口は増加しているものの、増加の主な要因は転入増であり、出生者数は減少しています。また、転入出の多い若年世帯は現状では転入者数が転出者数を大幅に上回っているものの、転出者数も多くなっています。

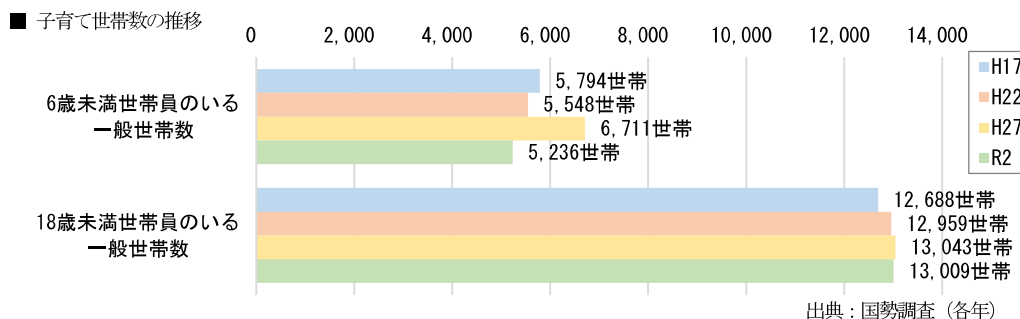
子育て世帯及びこれから子育てをしようと考えている若年世帯が、安心して子育てができる住まいを選択し、地域の中で安心して暮らせる住環境の整備が必要です。

○ 子育て世帯数の推移

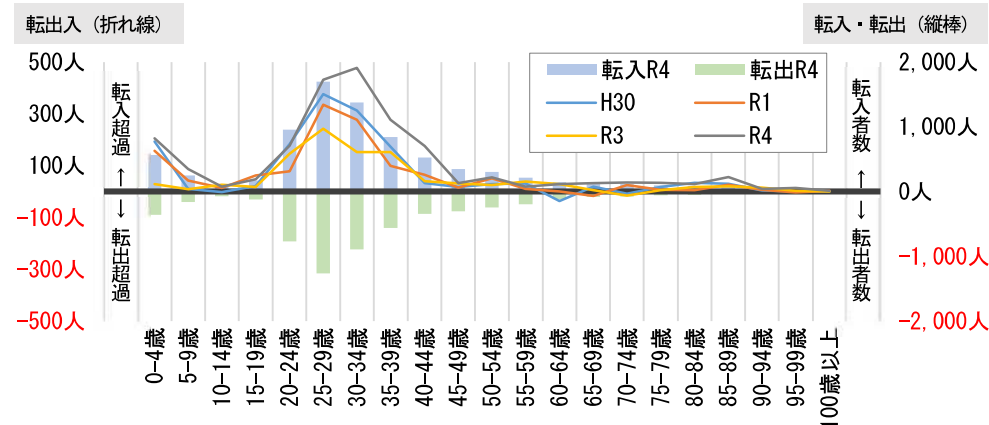
- 子育て世帯数は増加傾向にあります。平成27年の調査時点では、特に6歳未満のいる世帯数が大幅な増加となっており、その要因は駅周辺の開発や市の取組による成果と考えられます。

○ 年齢別の市外への転出状況

- 転出は転入と同様に0～9歳、20～49歳の世代で多くなっています。この年齢を鑑みると「子育てを始める時期」と「子どもが大学進学・就職をする時期」での転出が多くなっていることが推測されます。



■ 年齢別 転出入の推移と令和元年度の転出・転入数



課題2 高齢者のいる夫婦のみの世帯、単身高齢者世帯の増加

核家族化・少子化の進行などにより、高齢者のいる夫婦のみの世帯や単身高齢者世帯の増加など、高齢者の世帯構成が変化してきています。高齢者が安心して住み慣れた地域で暮らし続けるためには、「心身ともに健康な状態で自立した生活が続けられる障害のない住環境の整備」をはじめ、「将来的に必要な介護等にも対応できる住宅の確保」や「地域による見守りなどが行われる住環境の実現」が必要です。

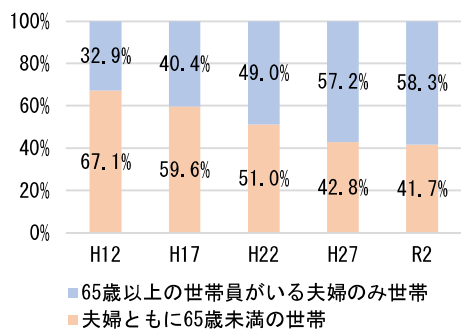
○ 高齢者のいる夫婦のみの世帯割合の推移

- ・「65歳以上の世帯員がいる夫婦のみの高齢者世帯割合」は増加傾向にあり、平成27年以降は5割を超えています。
- ・単身高齢者数の推移は増加傾向で、平成29年から令和3年までの4年間で約300人増加しています。
- ・世帯構成では「親族世帯のうち、核家族世帯」及び「単独世帯」が増加しており、世帯構成が変化しないまま高齢化が進んだ場合、世帯の高齢化や単身高齢者の増加につながるものと予想されます。

○ バリアフリー化率

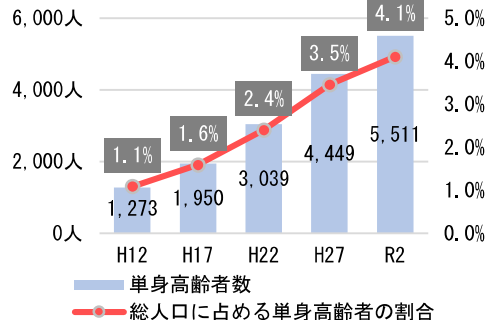
- ・高齢者のいる世帯の住宅を建築時期別に比較すると、建築時期が古い住宅ほどバリアフリー化された住宅の割合が低くなっています。

■ 年齢別夫婦のみの世帯割合の推移



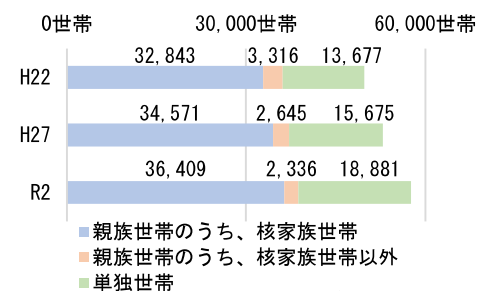
出典：国勢調査（各年）

■ 単身高齢者数の推移



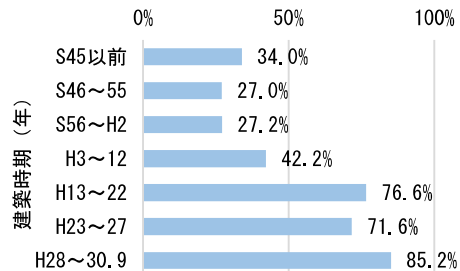
出典：国勢調査（各年）

■ 家族類型別の世帯数の推移



出典：国勢調査（各年）

■ 高齢者世帯員のいる住宅の建築時期別バリアフリー化率



出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

課題3 住宅の確保に配慮を必要とする方々への対応

低額所得者、高齢者、障がい者、外国人などは増加傾向であり、経済面や社会的信用面などで適切な住宅の確保が困難となる世帯の増加が想定されます。行政と民間が連携・役割分担をしながら、住宅の確保に配慮を必要とする方々が円滑に入居できる仕組みづくりや入居後の見守りなどの居住支援が必要です。

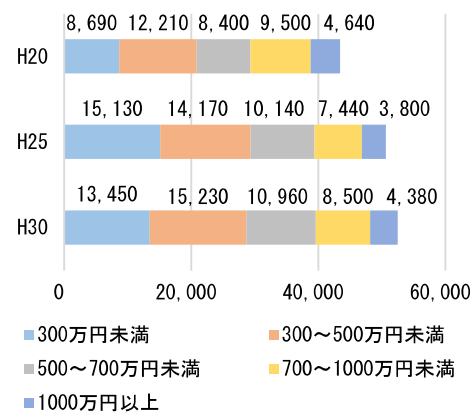
○ 低額所得世帯、単身高齢者、障がい者、外国人の推移

- ・年間所得 300 万円未満の世帯数は平成 20 年から平成 30 年までの 10 年間で増減していますが、昨今の新型コロナウイルス感染症の拡大等に伴い、所得が減少している場合も多く想定されるため、今後注視していく必要があります。
- ・単身高齢者数は増加の傾向となっており、平成 29 年から令和 3 年までの 4 年間で約 300 人増加しています。
- ・「障害者手帳」の取得状況から障がい者数の推移を見ると、障がい者は増加の傾向で、平成 27 年から令和 2 年の 5 年間で約 700 人増加しています。
- ・外国人人口は増加傾向で、平成 30 年から令和 5 年の 5 年間で約 700 人の増加となっています。

○ 住宅の確保に配慮を必要とする方々の入居に対する賃貸人の意識

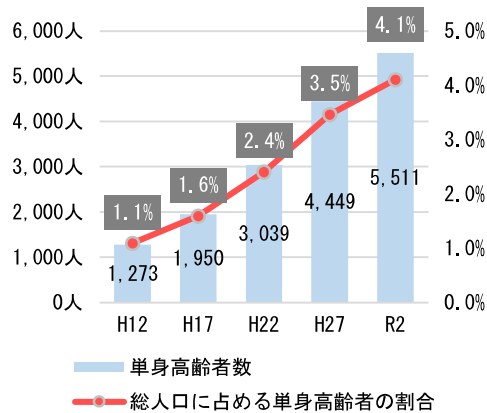
- ・高齢者や障がい者などの入居に対して拒否感を持っている賃貸人は、高齢者に対して約 8 割、障がい者に対して約 7 割、子育て世帯に対して約 1 割、外国人に対して約 7 割となっています。
- ・入居を制限している理由としては、「家賃の支払いに対する不安」が最も多く 24.0%、次いで「他の入居者・近隣住民との協調性に対する不安」19.3%、「居室内での死亡事故等に対する不安」18.9%となっています。

■ 年間収入別の世帯数



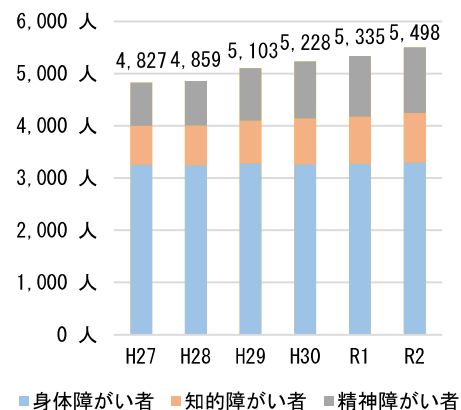
出典：住宅・土地統計調査（各年）

■ 単身高齢者数の推移（再掲）



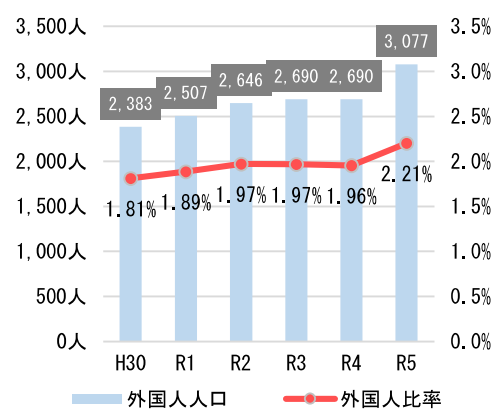
出典：国勢調査（各年）

■ 「障害者手帳」所持者数の推移



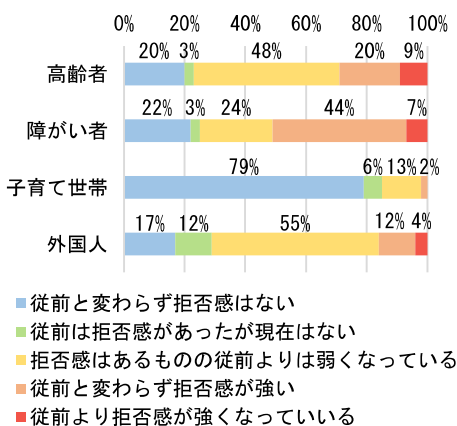
出典：海老名市障がい者福祉計画【第6期】

■ 外国人人口の推移



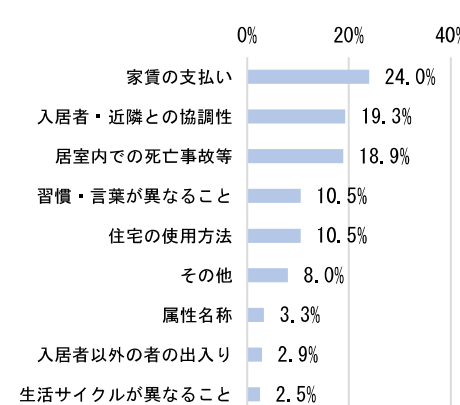
出典：統計えびな

■ 入居に対する賃貸人（オーナー）の拒否感



出典：国土交通省 住宅局（日本賃貸住宅管理協会調査報告）

■ 入居を制限する理由（賃貸人が不安に感じていること）



出典：国土交通省 住宅局（日本賃貸住宅管理協会調査報告）

課題4 住宅の老朽化

市内においては、築20年以上40年未満住宅の割合が多くなっています。環境にやさしく持続可能で、長期にわたり継続して居住することができる安全で良質な住宅を普及させるため、新築住宅に対しては長期優良住宅の整備促進、既存住宅に対しては適正な維持管理、建て替え・リフォームなど住宅の機能性の向上に取り組む必要があります。

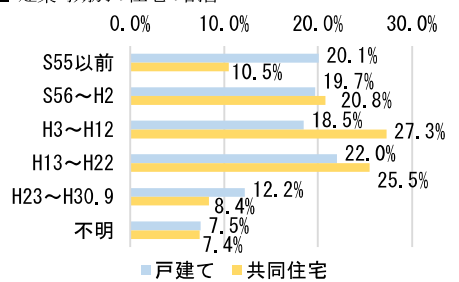
○ 住宅の建築時期

- 住宅の建築時期別の割合では、昭和55年以前の築40年以上の住宅（耐震性などの問題が危惧される住宅）は一戸建て住宅では約20%、共同住宅では約10%、築20年以上を経過している住宅は一戸建て住宅、共同住宅共通して約60%を占めています。
- 住宅の建築時期を地域別にみると、どの地域も半数以上が築20年以上経過しており、唯一、大谷・国分寺台地域は70%を超えています。一方、海西地域は築20年以上経過している住宅の割合が最も低く、海老名駅周辺での開発などの影響が出ています。

○ 既存住宅のリフォームの実施割合、中古住宅市場の推移

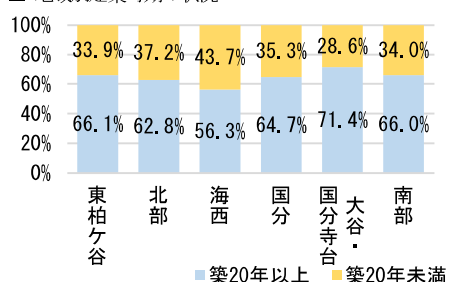
- 「住宅の増改築や改修工事」、「高齢者等のための設備の工事」といったリフォームを平成30年の直近1年間で実施した戸数は、市内持ち家の約30%となっています。
- 中古住宅の購入は平成25年～平成30年までの5年間で950戸増加しており、増加傾向にあるものの、更なる住宅ストックの活用を促進していく必要があります。

■ 建築時期別の住宅の割合



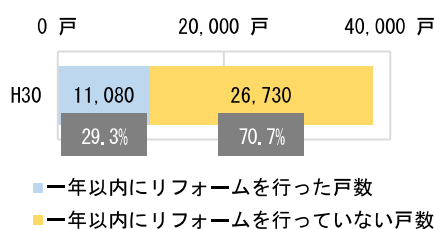
出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

■ 地域別建築時期の状況



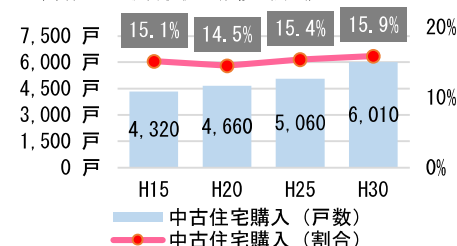
出典：海老名市住宅まちづくり課調査（令和2年）

■ 持ち家のリフォーム状況



出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

■ 中古住宅の取得状況の推移（再掲）



出典：住宅・土地統計調査（各年）

課題5 高経年の分譲マンションの増加

現在市内では、築40年超の高経年分譲マンションは少ない状況ですが、今後20年で築40年を超える分譲マンションは急増する見込みとなります。老朽化が進行する前から管理組合等による適正管理を促していく必要があると考えられます。

また、分譲マンションは1つの建物に対して住戸ごとに独立した所有権を設定する、いわゆる区分所有となっています。維持管理等に関しては、意識・価値観・経済力が異なる区分所有者間で意思決定を図る必要がある等の区分所有特有の問題もあります。

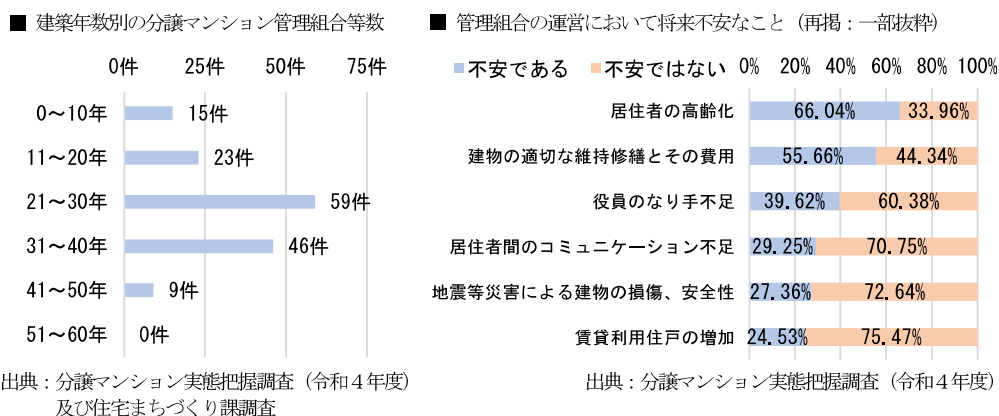
市で開催しているマンション管理相談会では管理委託、管理組合に関する相談が主であり、喫緊の問題にはなっておりませんが、将来を見据えた対策の実施が必要となります。

○ 高経年の分譲マンションの増加

- ・築40年超の高経年分譲マンションは全体の6%程度で、マンションの老朽化などの問題は、いまだ顕在化していません。しかし今後20年で築40年超となるマンションは100件を超え、それらが適正な管理が行われなかった場合、様々な問題に発展する可能性があります。
- ・「高経年マンションの急増」と「居住者等の高齢化」の「2つの老い」が進む中、マンションの適正管理を推進するためには、問題が顕在化する前に対策を講じるような予防的な施策展開が効果的と考えられます。

○ 分譲マンションにおける特殊性

- ・分譲マンションは1つの建物を複数の所有者が存在する区分所有となります。区分所有の建物においては、「維持管理などの意思決定に意識・価値観・経済力が異なる区分所有者間の合意形成が必要である点」「区分所有者の多くは建物の維持管理に必要な専門的な知識等を有していない場合が多い点」「適切な管理が行われなかった場合、戸建て住宅に比べ、周辺環境への影響が大きい点」等の特殊性があり、これが適正管理を更に難しくしていると考えられます。



課題6 空き家の増加

住宅ストックは一貫して増加している一方、居住目的のない空き家も増加しています。市内における空き家の実態を把握し、空き家所有者等へ適切な管理をするように働きかけるとともに、危険な空き家の発生を防止・抑制するためにも、利活用を促進する仕組みづくりや働きかけを行っていく必要があります。

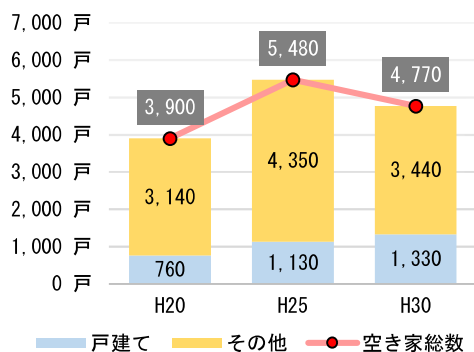
○ 空き家数

- ・平成25年と平成30年時点と比較すると空き家の全体数は減少しているものの、戸建て住宅の空き家は年々増加しており、空き家全体の3割弱となっています。
- ・空き家のうち、「二次的住宅（別荘など）」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」以外の空き家である「その他の住宅（利用目的のない空き家）」が平成15年から平成30年までの15年間で約700件増加しています。

○ その他空き家の破損・腐朽の有無

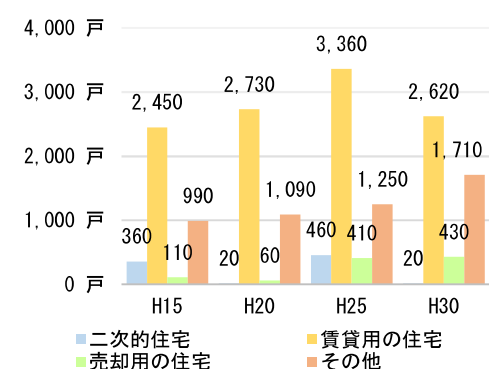
- ・平成30年時点で「その他空き家」の「戸建て」のうち、何かしらの破損や腐朽があるのは約23%、「その他（共同住宅など）」においては、戸建てと同様の割合で約23%となっています。

■ 建て方別の空き家数の推移



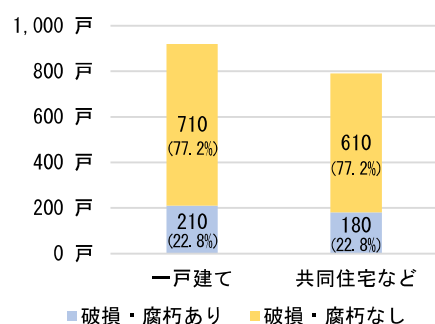
出典：住宅・土地統計調査（各年）

■ 種類別の空き家数の推移



出典：住宅・土地統計調査（各年）

■ その他空き家の破損・腐朽の有無



出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

※空き家の種類

- ・二次的住宅
…別荘・レジャー・仕事で遅くなった時などに利用する住宅
- ・賃貸用の住宅
…賃貸のために空き家になっている住宅
- ・売却用の住宅
…売却のために空き家になっている住宅
- ・その他
…上記以外の人が住んでいない住宅

課題7 持続可能な住宅地・住環境の形成

住みやすく住み続けられる環境を形成するため、都市機能の適正配置を行うとともに、地域と協働・連携したまちづくりが求められています。人口の減少や高齢化の進行は地域によって異なるため、地域の実情に合った対応が必要です。

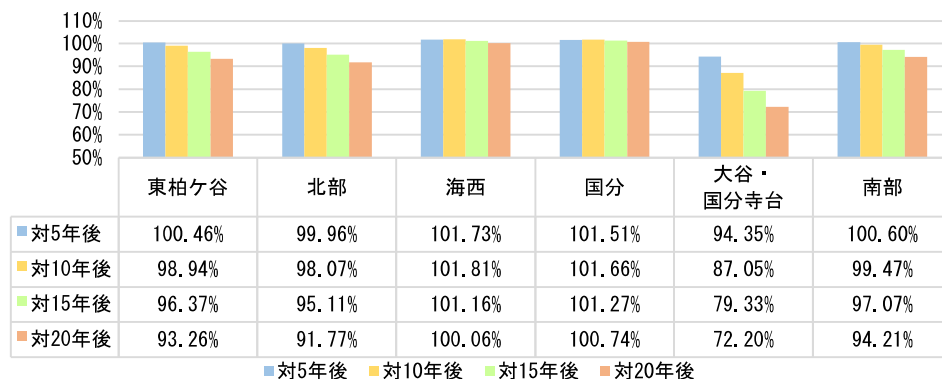
○ 地域別人口増減割合の推移

- ・20年後に現在より人口が増加する見込みである地域は、海西地域と国分地域のみとなっており、それ以外の地区については現在より人口が減少する見込みとなっています。とくに大谷・国分寺台地域の減少幅が大きく、20年後には現在に比べ、約3割の人口減が予想されています。

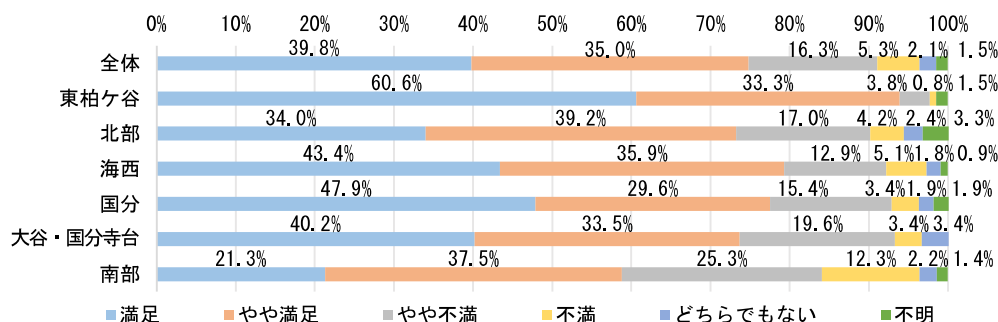
○ 地域特性を踏まえた施策の展開

- ・地域別の日常的な買い物の便利さに関する満足度においては、満足・やや満足を合わせると、どの地域においても過半数を超えており、東柏ヶ谷地域では、9割を超える結果となっています。南部地域が市内では最も低く、唯一6割を超えていない状況です。このような生活利便施設や医療施設の立地、地理的特徴、人口分布などを踏まえ、地域に応じた施策を展開していく必要があります。

■ 令和2年の人口と比較した地域別人口増減割合の推移（令和2年の人口を100%とした場合）



■ 地域別の日常的な買い物の便利さに関する満足度



課題8 災害に強い安全安心な住宅、住環境の整備

大規模な地震発生等の切迫性が指摘されていることから地震対策をはじめ、台風や豪雨などの災害に強いまちづくり・市民の意識づくりを継続して推進していく必要があります。

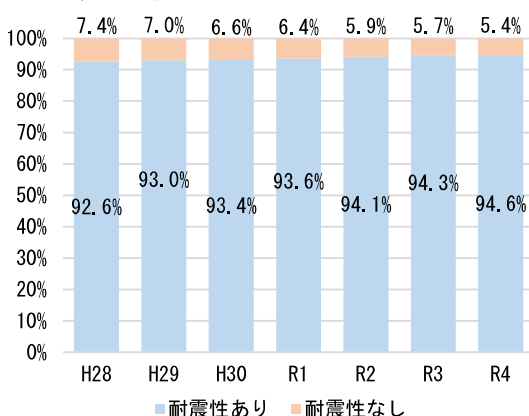
○ 住宅の耐震化率

- ・耐震性がないと思われる住宅は平成28年から令和4年までの間に約700戸減少しており、令和4年時点で耐震化率は約94%となっています。
大規模地震等の発生の切迫性が指摘されていることから、引き続き既存住宅の耐震化や建替え等の施策を検討・実施していく必要があります。
- ・建て方別に耐震化率をみると、共同住宅が98.5%となっている一方、戸建て住宅は89.4%となっており、戸建て住宅の所有者に対し、より一層の働きかけが求められています。

○ 災害発生時における連携体制の構築

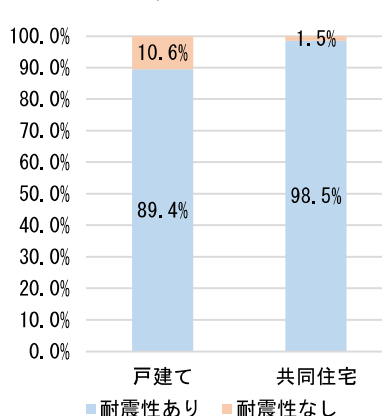
- ・大規模な災害発生時には、多くの市民が避難者となる可能性が高く、県と連携をした応急仮設住宅の対応が求められます。一方、県や避難者への円滑な情報提供や協力を実現するため、災害時だけではなく平常時から災害に備えた関連団体との連携・情報収集体制の構築などに取り組む必要があります。

■ 耐震化率の推移



出典：海老名市住宅まちづくり課調査（各年）

■ 建て方別の耐震化率



出典：海老名市住宅まちづくり課調査（令和4年）

第1章
計画の目的・
位置付け

第2章
住宅・住環境の
現状と課題

第3章
基本理念・
基本目標

第4章
施策の展開・
成果指標

第5章
市営住宅の整備・
管理方針

第6章
マンション管理
適正化推進計画

第7章
賃貸住宅供給
促進計画

第8章
計画の実現に
向けて

資料編



第3章 基本理念・基本目標

1 基本理念

誰もが安心して暮らせる 住みやすく住み続けられるまち えびな

全国的な人口減少や少子高齢化が進んでいく中で、本市においても今後は同様の変化が想定されます。他にも住宅の確保に配慮を要する方々の多様化や増加、市内の住宅ストックの老朽化、空き家の増加、激甚化する災害への対応など、住宅施策として求められるものは多くあります。

こうした市民の価値観・ライフスタイルの多様化、住宅の役割、近年の社会情勢の変化に対応することを踏まえ、本市では「人・世帯の視点」、「住宅の視点」、「地域の視点」の3つの視点から、以下の基本目標を掲げ、『誰もが安心して暮らせる 住みやすく住み続けられるまち えびな』を基本理念として定め、施策の推進を行ってまいります。

基本目標

人・世帯の視点

- 1 誰もが安心して快適に暮らせる環境の整備
- 2 住宅確保要配慮者の安定した居住の確保

住宅の視点

- 3 多世代にわたり暮らせる住宅ストックの形成
- 4 空き家の適正管理及び利活用の促進

地域の視点

- 5 地域の暮らしを支えるまちづくり
- 6 大規模災害への備え



2 基本目標・基本方針

視点1 人・世帯の視点

基本目標1 「誰もが安心して快適に暮らせる環境の整備」

基本方針（1） 若年・子育て世帯が安心して暮らせる環境の実現

- 若年世帯や子育て世帯が安心して子育てや生活ができる住環境を確保し、定住を促進するため、住宅取得支援などの取組を検討します。
- 若年世帯や子育て世帯の多様化するニーズに対応するため、三世代での同居や近居の実施に対する支援を検討します。

基本方針（2） 高齢者が安心して暮らせる環境の実現

- 健康な状態で自立した生活が続けられる障害のない住環境の確保や、将来的に必要な介護等に向けた住宅の改修支援や住宅相談体制を構築します。
- 高齢者が安心して住み続けられる環境を形成するため、見守り・生活援助などの居住支援を行います。
- 住み慣れた地域で暮らし続けられる住環境を整備するため、引き続き有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅などの基盤整備を適切に進めます。

基本目標2 「住宅確保要配慮者の安定した居住の確保」

基本方針（3） 市営住宅の安定した供給計画の推進

- 市営住宅を活用し、住宅に困窮している方へ公平かつ的確に住宅を提供するために期限付き入居制度や、住戸に世帯区分を設定するなどの制度運用を行います。
- 計画的な修繕による市営住宅の長寿命化に取り組み、管理戸数を維持することで居住の安定確保につなげます。
- 多様化する住宅確保要配慮者に対応するため、施設のバリアフリー化や非常時における対応体制を構築します。

基本方針（4） 重層的な住宅セーフティネット機能の向上

- 市営住宅だけに限らず、広く重層的な住宅セーフティネットを構築するため、民間賃貸住宅の活用を促進します。
- 安定的な住宅の確保を実現するため、社会的側面から住宅の確保が困難な単身高齢者に対し、見守り制度への加入支援等を検討します。
- 広く重層的な住宅セーフティネットを構築するためには、住宅部局だけでなく、福祉部局との連携も重要であることから、部局の垣根を超えた総合的な相談・支援体制の構築を検討します。



視点2 住宅の視点

基本目標3「多世代にわたり暮らせる住宅ストックの形成」

基本方針（5） 良質な住宅の供給

- 持続可能な環境に配慮した住宅の普及を促進するため、再生可能エネルギーの利用や省エネルギー設備の導入を促進します。
- 長期にわたり居住できる優良な住宅の供給、流通を促進します。
- 特にマンションは住宅の設備や資産価値等を維持・向上していかなければ、適正な管理を行うことができなくなることも懸念されるため、専門家との相談体制の構築・耐震診断の支援等を行い、マンションの適正な維持管理を促進します。

基本方針（6） 既存住宅の活用促進

- 住宅ストックの活用を推進するため、住宅の改修支援をはじめ、空き家の活用や三世帯同居・近居の支援を行います。
- 健康な状態で自立した生活が続けられる障害のない住環境の確保や、将来的に必要な介護等に向けた住宅の改修支援や住宅相談体制を構築します。（再掲）

基本目標4「空き家の適正管理及び利活用の促進」

基本方針（7） 空き家の適正管理の促進

- 市内の空き家の実態を調査し、必要に応じて適正な管理を所有者に促すとともに関連団体と連携し、継続的な見守りを実施します。
- 維持管理や売買、相続などによる所有者の悩みを解決し、空き家解消を実現するため、専門家への相談機会を提供します。
- 古く傷んだ住宅は不動産価値及び市場性が低く、所有者も手だてがない場合が多いことから、空き家の解体支援などを検討します。

基本方針（8） 空き家の利活用の促進

- 空き家の売買や賃貸を希望する方と利用したい方をマッチングすることにより、既存住宅の流通促進を図ります。
- 環境性能や住宅の機能・価値を高めるリフォームなどを促進し、空き家の利活用につなげます。
- 空き家を活用した住宅等の適正配置の促進や、中古住宅の市場流通の促進方法について検討を行います。



視点3 地域の視点

基本目標5「地域の暮らしを支えるまちづくり」

基本方針（9） 持続可能な住環境の実現

- 住みやすく住み続けられる環境を構築するため、「海老名市立地適正化計画」と連動したまちづくり・住宅供給を促進します。
- 空き家を活用した地域コミュニティの拠点整備の検討や地域の事業者を活用する仕組みづくりを行い、地域の活性化を図ります。

基本方針（10） 地域の魅力の維持・向上

- 公共施設等を活用した地域の活動を推進し、地域コミュニティの活性化を図ります。
- 市民参加型の美化・緑化活動や景観法に基づく届け出による規制誘導などを行うことで、地域と連携した魅力ある景観形成を推進します。
- 特にマンションは建物の規模も大きく、居住する世帯も多いため、適正管理への取組がなされなかった場合には、当該マンションだけではなく、地域に与える影響も大きくなることから懸念されるため、適正管理を促進する取組を推進します。

基本目標6「大規模災害への備え」

基本方針（11） 災害対策の促進

- 住宅・建築物の耐震化、建替えの促進や耐震相談の機会を提供するなど、大規模な地震などによる被害を抑え、地域の防災力向上に関する取組を推進します。
- 災害時の物資輸送、避難経路の確保や被害を最小化・予防するための情報提供などの取組を推進します。

基本方針（12） 災害時の住宅確保

- 平常時より市営住宅をはじめとした公的賃貸住宅や民間賃貸住宅の応急仮設住宅への活用等を想定し、有事の際に迅速な対応ができる体制を整備します。
- 地震発生直後において、住宅・建築物の被害状況を迅速に確認し、余震等による倒壊や部材の落下等の二次被害を予防する必要があることから、危険度判定の実施体制の整備を促進します。



第4章 施策の展開・成果指標

海老名市住宅マスタープランの計画体系

視点	課題	基本目標	基本方針
人・世帯	市全体の人口は増加しているものの、増加の主な要因は転入増であり、出生数は減少しています。 高齢化の影響により、世帯の高齢化や単身高齢者世帯の増加など、高齢者の世帯構成が変わってきています。	1 誰もが安心して 快適に暮らせる環境の整備	(1) 若年・子育て世帯が安心して暮らせる環境の実現
			(2) 高齢者が安心して暮らせる環境の実現
	若者から高齢者まで、個々の事情にあった居住支援を検討していく必要があります。	2 住宅確保要配慮者の 安定した居住の確保	(3) 市営住宅の安定した供給計画の推進
			(4) 重層的な住宅セーフティネット機能の向上
住宅	市内全体の住宅の老朽化も進んでおり、建て替えやリフォームなどの支援を積極的に行っていく必要があります。 住宅ストックは一貫して増加している中、居住目的のない空き家も増加しているため、空き家の実態を把握し、適切に管理していく必要があります。	3 多世代にわたり暮らせる 住宅ストックの形成	(5) 良質な住宅供給
			(6) 既存住宅の活用促進
	住宅ストックを活用した空き家の新たな利活用の検討を進めていく必要があります。	4 空き家の適正管理及び 利活用の促進	(7) 空き家の適正管理の促進
			(8) 空き家の利活用の促進
地域	人口の減少や高齢化の進行は地域によって異なるため、地域の実情に合った住環境の整備が必要です。	5 地域の暮らしを支える まちづくり	(9) 持続可能な住環境の実現
			(10) 地域の魅力の維持・向上
	大規模地震等の発生の切迫性が指摘されていることから、耐震対策をはじめ、災害に強いまちづくりを継続して推進していく必要があります。	6 大規模災害への備え	(11) 災害対策の促進
			(12) 災害時の住宅確保

施策方針	具体的な取組	関連計画
① 子育て世帯への転入・定住促進支援	・子育て世帯への転入・定住促進支援の検討（新）	
② 三世帯同居支援や近居支援などの定住促進支援	・三世帯同居支援や近居支援の検討（新）	
③ 高齢者向け住宅の改修支援	・介護保険制度を利用した住宅改修助成 ・三世帯同居支援や近居支援の検討（新）（再掲） ・市民相談としての住宅相談	えびな高齢者プラン2 1
④ 高齢者への居住支援	・ふれあい訪問による安全確認やごみ出し補助 ・緊急通報システムの貸与など ・有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅などの基盤整備	えびな高齢者プラン2 1
⑤ 市営住宅を活用した居住支援	・親戚付き入居による入居機会の拡大 ・パートナーシップ制度導入の検討（新） ・入居募集時の抽選における当選率の優遇措置	市営住宅等長寿化計画 （旧）市営住宅管理計画
⑥ 市営住宅の適正な整備・運用	・長寿化及びライフサイクルコストの削減 ・災害時の移住体制の整備	
⑦ 民間賃貸住宅への居住支援	・神奈川県居住支援協議会等との連携 ・かながわあんしん賃貸支援事業の活用 ・ひとり親家庭への家賃助成	えびな高齢者プラン2 1 子ども・子育て支援事業計画
⑧ 相談・支援体制の整備	・単身者向け見守り支援事業の検討（新） ・福祉・住宅局での総合的な相談・支援体制の構築を検討	
⑨ 環境に配慮した住宅の腐朽	・長期優良住宅の普及促進 ・省エネルギー設備の導入・改修促進 ・太陽光発電などの再生可能エネルギーの導入の促進	第三次環境基本計画
⑩ マンションの管理・運営支援	・マンションの適正管理の推進（新） ・マンション管理相談の実施 ・マンションの耐震診断費用の助成	マンション管理適正化推進計画 耐震改修促進計画
⑪ 住宅の改築・改修への支援	・住宅ストックを活用したリフォーム等の促進	
⑫ 高齢者向け住宅の改修支援（再掲）	・介護保険制度を利用した住宅改修助成（再掲） ・三世帯同居支援や近居支援の検討（新）（再掲） ・市民相談としての住宅相談（再掲）	えびな高齢者プラン2 1
⑬ 空き家の実態把握	・市内全体の空き家実態調査 ・宅建業者協力会による空き家の見守り業務	空き家等対策計画
⑭ 空き家所有者への管理支援と相談体制の整備	・関連団体と連携した相談会の検討（新） ・空き家の取り壊し補助の検討（新）	空き家等対策計画
⑮ 空き家利活用への支援	・住宅ストックを活用したリフォーム等の促進（再掲） ・空き家バンクの活用 ・住宅支援機構との連携	空き家等対策計画
⑯ 中古住宅の流通及び活用の促進	・中古住宅を活用した居住誘導区域への住み替え促進の検討（新） ・官民で連携した中古住宅の流通促進の検討（新）	
⑰ 立地適正化計画と連動した住宅供給	・住宅ストックを活用したリフォーム等の促進（再掲） ・三世帯同居や近居支援の検討（新）（再掲） ・都市機能推進施設の立地誘導	立地適正化計画
⑱ 地域と協働・連携した住環境づくり	・空き家を活用したコミュニティ活動拠点の検討（新） ・住宅リフォーム事業の事業者登録制度 ・マンションの適正管理の推進（新）（再掲）	マンション管理適正化推進計画
⑲ 公共施設等を活用した地域活動の推進	・高齢者の地域サロンの推進 ・市営住宅集会所を活用した地域活動などの推進 ・小学校を活用した遊び場と自習場の提供	えびな高齢者プラン2 1 子ども・子育て支援事業計画
⑳ 景観形成の推進	・公園等及び地域の清掃や緑化活動への支援 ・美化啓発活動の実施 ・地域の景観形成への支援	第三次環境基本計画 緑の基本計画 景観基本計画
㉑ 耐震診断及び耐震改修への支援	・木造住宅の耐震診断・耐震改修の費用助成 ・マンションの耐震診断費用の助成（再掲） ・自治会集会所等の耐震改修費用の助成	耐震改修促進計画
㉒ 住環境の改善促進	・ブロック塀の撤去費用の助成 ・緊急輸送道路等の沿道建築物への支援 ・ハザードマップの活用 ・浸水対策の推進	地域防災計画 耐震改修促進計画 下水道総合計画
㉓ 市営住宅等を活用した住宅確保	・一時滞在先として市営住宅の活用 ・県と連携した応急仮設住宅の整備 ・災害時に活用可能な住宅ストックの把握体制の整備	地域防災計画
㉔ 危険度判定の実施体制の整備	・建築物応急危険度判定の実施体制の整備 ・被災地危険度判定の実施体制の整備	地域防災計画



視点1 人・世帯の視点

【基本目標1】誰もが安心して快適に暮らせる環境の整備

現状・課題

○子育て世帯は現状、増加傾向にありますが、今後の少子高齢化社会を見据え、更なる子育て世帯及びこれから子育てをしようと考えている若年世帯の転入・定住促進が必要です。それら世帯が安心して子育てができる住まいを選択でき、地域の中で安心して暮らせる住環境の整備が求められています。

○核家族化・少子化の進行などにより、高齢者のいる夫婦のみ世帯や単身高齢者世帯の増加など、高齢者の世帯構成が変化してきています。高齢者が安心して住み慣れた地域で暮らし続けるためには、「心身ともに健康な状態で自立した生活が続けられる障害のない住環境の整備」をはじめ、「将来的に必要な介護等にも対応できる住宅の確保」や「地域による見守りなどが行われる住環境の実現」が必要です。

基本方針（1） 若年・子育て世帯が安心して暮らせる環境の実現

取組の方向性

○若年世帯や子育て世帯が安心して子育てや生活ができる住環境を確保し、定住を促進するため、住宅取得支援などの取組を検討します。

○若年世帯や子育て世帯の多様化するニーズに対応するため、三世代での同居や近居の実施に対する支援を検討します。

取組内容

	具体的な取組 ○：すでに実施している施策 ◎：新規施策	取組概要
① 子育て世帯への転入・定住促進支援	◎子育て世帯への転入・定住促進支援	・子育て世帯やこれから子育てをしようと考えている若年世帯の多様なニーズに対応した住宅を取得する際の住宅購入費の補助や情報発信について検討を進めます。
② 三世代同居支援や近居支援などの定住促進支援	◎三世代同居支援や近居支援の検討	・子育て世帯の育児支援、高齢者の見守り、既存住宅の活用の観点から三世代同居や近居による転入・定住促進に対する支援等を検討します。

基本方針（２） 高齢者が安心して暮らせる環境の実現

取組の方向性

- 健康な状態で自立した生活が続けられる障害のない住環境の確保や、将来的に必要な介護等に向けた住宅の改修支援や住宅相談体制を構築します。
- 高齢者が安心して住み続けられる環境を形成するため、見守り・生活援助などの居住支援を行います。
- 住み慣れた地域で暮らし続けられる住環境を整備するため、引き続き有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅などの基盤整備を適切に進めます。

取組内容

	具体的な取組 ○：すでに実施している施策 ◎：新規施策	取組の概要
③ 高齢者向け住宅の改修支援		
	○介護保険制度を利用した住宅改修助成	・高齢者に対して介護保険制度による住宅改修費の支援を行います。
	◎三世代同居支援や近居支援の検討（再掲）	・子育て世帯の育児支援、高齢者の見守り、既存住宅の活用の観点から三世代同居や近居による転入・定住促進に対する支援等を検討します。
	○市民相談としての住宅相談	・住宅の改修・修繕などに関して専門家との相談体制を整備します。
④ 高齢者への居住支援		
	○ふれあい訪問による安否確認やごみ出し補助	・ふれあい訪問などの訪問型サービスによる高齢者世帯の安否確認やごみ出し補助などの福祉支援を実施します。
	○緊急通報システムの貸与など	・単身高齢者世帯の不意の事故や病気などの緊急時に通報を受け付け、緊急時以外にも健康相談や安否確認を行うことができる緊急通報システムの貸与などを実施します。
	○有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅などの基盤整備	・住宅・医療・介護などの関連業界や団体に対し、有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅の制度について情報提供や支援制度の紹介を行い、基盤整備を適切に進めます。



【基本目標2】住宅確保要配慮者の安定した居住の確保

現状・課題

○低額所得者、高齢者、障がい者、外国人などの住宅確保要配慮者は増加していることから、行政と民間が連携・役割分担をしながら、住宅の確保に配慮を必要とする方が円滑に入居できる仕組みづくりや入居後の見守りなどの居住支援が必要です。

基本方針（3） 市営住宅の安定した供給計画の推進

取組の方向性

- 市営住宅を活用し、住宅に困窮している方へ公平かつ的確に住宅を提供するために期限付き入居制度や、住戸に世帯区分を設定するなどの制度運用を行います。
- 計画的な修繕による市営住宅の長寿命化に取り組み、管理戸数を維持することで居住の安定確保につなげます。
- 多様化する住宅確保要配慮者へ対応するため、施設のバリアフリー化や非常時における対応体制を構築します。

取組内容

具体的な取組 ○：すでに実施している施策 ◎：新規施策		取組概要
⑤ 市営住宅を活用した居住支援		
○期限付き入居による入居機会の拡大		・期限付入居制度を適用し、住宅に困窮している方の入居機会の拡大を促進します。
○パートナーシップ制度導入の検討		・性別などに関係なく居住の安定を確保するため、パートナーシップ制度の導入を検討します。
○入居募集時の抽選における当選率の優遇措置		・住宅の困窮度合いを勘案し、高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯等に対して抽選時の当選率の優遇を行います。
⑥ 市営住宅の適正な整備・運用		
○長寿命化及びライフサイクルコストの削減		・「海老名市市営住宅等長寿命化計画」に基づき、耐用年限までの長期活用を目標とした長寿命化改修を実施し、ライフサイクルコストの縮減に取り組みます。
○災害時の移送体制の整備		・災害などによる避難時に交通インフラ、福祉などの関連団体と連携し、要配慮者の移送ができる体制を整備します。

基本方針（４） 重層的な住宅セーフティネット機能の向上

取組の方向性

- 市営住宅だけに限らず、広く重層的な住宅セーフティネットを構築するため、民間賃貸住宅の活用を促進します。
- 安定的な住宅の確保を実現するため、社会的側面から住宅の確保が困難な単身高齢者に対し、見守り制度への加入支援等を検討します。
- 広く重層的な住宅セーフティネットを構築するためには、住宅部局だけでなく、福祉部局との連携も重要であることから、部局の垣根を超えた総合的な相談・支援体制の構築を検討します。

取組内容

具体的な取組 ○：すでに実施している施策 ◎：新規施策	取組概要
⑦ 民間賃貸住宅への居住支援	
○神奈川県居住支援協議会等との連携	・県の居住支援協議会をはじめとした居住支援団体と連携し、住宅確保要配慮者への居住支援に取り組みます。
○かながわあんしん賃貸支援事業の活用	・高齢者世帯、障がい者世帯、外国人世帯、子育て世帯を受け入れる住宅として登録された民間賃貸住宅に関する情報提供や居住支援を行う「あんしん賃貸支援事業」と連携し、活用を促進します。
○ひとり親家庭への家賃助成	・ひとり親家庭等の生活の安定と自立を促進するため、賃貸住宅の家賃を支援します。
⑧ 相談・支援体制の整備	
◎単身者向け見守り支援事業の検討	・住宅確保がしやすい環境を促進するため、住宅の確保が困難な単身者に対して、安否確認サービスや現状復旧費用の保証制度への加入支援を検討します。
○福祉・住宅部局での総合的な相談・支援体制の構築を検討	・多様化する住宅確保要配慮者に対して広いセーフティネットを構築するため、福祉・住宅部局で連携した総合的な相談・支援体制の構築を検討します。



視点2 住宅の視点

【基本目標3】多世代にわたり暮らせる住宅ストックの形成

現状・課題

○市内においては築年数の古い住宅が増加する傾向にあります。環境にやさしく持続可能で、長期にわたり継続して居住することができる安全で良質な住宅を普及させるため、新築住宅に対しては長期優良住宅の整備促進、既存住宅に対しては適正な維持管理、建て替え・リフォームなど住宅の機能性の向上に取り組む必要があります。

○現状市内では、築40年超の高経年マンションは少ない状況ですが、今後20年で築40年を超えるマンションは急増する見込みです。マンションは区分所有であり、意思決定においては意識・価値観・経済力の異なる所有者間で合意を図る必要がある等の特有の問題もあります。適正な管理が行われない場合、住宅の設備の老朽化、資産価値の低下につながり、空き住戸の増加、修繕積立金等の徴収に問題が発生するなどの負の連鎖が想定されます。市が実施しているマンション管理相談会では管理委託、管理組合に関する相談が主であり、喫緊の問題にはなっていますが、悪循環に陥らないためには、老朽化が進む前から適正管理を行う体制づくりが重要であり、管理組合等への支援等に取り組む必要があります。

基本方針（5） 良質な住宅供給

取組の方向性

○持続可能な環境に配慮した住宅の普及を促進するため、再生可能エネルギーの利用や省エネルギー設備の導入を促進します。

○長期にわたり居住できる優良な住宅の供給、流通を促進します。

○特にマンションは住宅の設備や資産価値等を維持・向上していかなければ、適正な管理を行うこと自体ができなくなることも懸念されるため、専門家との相談体制の構築・耐震診断の支援等を行い、マンションの適正な維持管理を促進します。



取組内容

	具体的な取組 ○：すでに実施している施策 ◎：新規施策	取組概要
⑨	環境に配慮した住宅の普及	
	○長期優良住宅の普及促進	・長期優良住宅の優遇措置や補助金などの制度について、情報提供を行い、普及を促進します。
	○省エネルギー設備の導入・改修促進	・住宅のZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）化の普及、既存住宅の省エネルギー化の改修を推進します。
	○太陽光発電などの再生可能エネルギーの導入の促進	・太陽光発電施設などの再生可能エネルギーの住宅への導入を推進します。
⑩	マンションの管理・運営支援	
	◎マンションの適正管理の推進	・海老名市マンション管理適正化推進計画に基づき、情報提供体制の構築やマンション管理計画認定制度の実施など、マンションの管理組合等による適正管理を促進するための取り組みを行います。
	○マンション管理相談の実施	・マンションの管理、運営を支援するため、専門家との相談機会を提供します。
	○マンションの耐震診断費用の助成	・マンションの耐震化を促進するため、マンションの耐震診断費用を支援します。



基本方針（6） 既存住宅の活用促進

取組の方向性

○住宅ストックの活用を推進するため、住宅の改修費支援をはじめ、空き家の活用や三世
代同居・近居の支援を行います。

○健康な状態で自立した生活が続けられる障害のない住環境の確保や、将来的に必要な
る介護等に向けた住宅の改修支援や住宅相談体制を構築します。（再掲）

取組内容

	具体的な取組 ○：すでに実施している施策 ◎：新規施策	取組概要
⑪ 住宅の改築・改修への支援	○住宅ストックを 活用したリフォーム等 の促進	・多様化するライフスタイルへの対応などの際に、住宅ス トックの有効活用を促すため、改修費の支援等を行います。
⑫ 高齢者向け住宅の改修支援（再掲）	○介護保険制度を 利用した住宅改修助成 （再掲）	・高齢者に対して介護保険制度による住宅改修費の支援を行 います。
	◎三世代同居支援や 近居支援の検討 （再掲）	・子育て世帯の育児支援、高齢者の見守り、既存住宅の活用の 観点から三世代同居や近居による転入・定住促進に対する 支援等を検討します。
	○市民相談としての 住宅相談（再掲）	・住宅の改修・修繕などに関して専門家との相談体制を整備 します。

【基本目標4】空き家の適正管理及び利活用の促進

現状・課題

○住宅ストックは一貫して増加している一方、居住目的のない空き家も増加しています。市内における空き家の実態を把握し、適切な管理を働きかけるとともに、利活用の促進が必要です。

基本方針（7） 空き家の適正管理の促進

取組の方向性

- 市内の空き家の実態を調査し、必要に応じて適正な管理を所有者に促すとともに関連団体と連携し、継続的な見守りを実施します。
- 維持管理や売買、相続などによる所有者の悩みを解決し、空き家解消を実現するため、専門家への相談機会を提供します。
- 古く傷んだ住宅は不動産価値及び市場性が低く、所有者も手だてがない場合が多いことから、空き家の解体支援などを検討します。

取組内容

	具体的な取組 ○：すでに実施している施策 ◎：新規施策	取組概要
⑬	空き家の実態把握	
	○市内全体の空き家実態調査	・自治会などの地域団体や不動産関連団体と連携し、空き家の所在や状態などの調査を実施します。
	○宅建業者協力会による空き家の見守り業務	・宅建業者協力会と連携し、市内の継続的に経過を観察する必要がある空き家の見守りを実施します。
⑭	空き家所有者への管理支援と相談体制の整備	
	◎関連団体と連携した相談会の検討	・空き家の適正管理及び利活用促進のため、協定を結んでいる不動産、相続などの専門家団体と連携し、各専門家との相談機会の提供を検討します。
	◎空き家の取り壊し補助の検討	・空き家が立地する土地の有効活用を促進するとともに、市内の不動産流通を活性化させるため、空き家の取り壊し費用の支援を検討します。



基本方針（８） 空き家の利活用の促進

取組の方向性

- 空き家の売買や賃貸を希望する方と利用したい方をマッチングすることにより、既存住宅の流通促進を図ります。
- 環境性能や住宅の機能・価値を高めるリフォームなどを促進し、空き家の利活用につなげます。
- 空き家を活用した住宅等の適正配置の促進や、中古住宅の市場流通の促進方法について検討を行います。

取組内容

	具体的な取組 ○：すでに実施している施策 ◎：新規施策	取組概要
⑮	空き家利活用への支援	
	○住宅ストックを 活用したリフォーム等 の促進（再掲）	・多様化するライフスタイルへの対応などの際に、住宅ストックの有効活用を促すため、改修費の支援等を行います。（再掲）
	○空き家バンクの活用	・空き家の売買・賃貸を希望する方と活用したい方とのマッチングを促進するため、空き家バンクの活用について情報提供を実施します。
	○住宅支援機構との連携	・住宅金融支援機構と連携し、「フラット35」を活用して、中古住宅の取得について支援を行います。
⑯	中古住宅の流通及び活用の促進	
	◎中古住宅を活用した 居住誘導区域への 住み替え促進の検討	・空き家をはじめとした中古住宅を活用し、居住誘導区域内への住み替え促進を検討します。
	◎官民で連携した中古 住宅の流通促進の検討	・不動産関連団体と連携し、中古住宅の市場把握を行うとともに、流通促進の方法について検討を行います。

視点3 地域の視点

【基本目標5】地域の暮らしを支えるまちづくり

現状・課題

○住みやすく住み続けられる環境を形成するため、都市機能の適正配置を行うとともに、地域と協働・連携したまちづくりが求められています。人口の減少や高齢化の進行は地域によって異なるため、地域の実情に合った対応が必要です。

○現状市内では、築40年超の高経年マンションは少ない状況ですが、今後20年で築40年を超えるマンションは急増する見込みです。マンションは大規模な建物が多く、適正な管理がなされなかった場合、地域への影響が大きくなることが懸念されます。この影響を少なくするためにも、管理組合等によるマンションの適正管理を促す必要があります。

基本方針（9） 持続可能な住環境の実現

取組の方向性

○住みやすく住み続けられる環境を構築するため、「海老名市立地適正化計画」と連動したまちづくり・住宅供給を促進します。

○空き家を活用した地域コミュニティの拠点整備の検討や地域の事業者を活用する仕組みづくりを行い、地域の活性化を図ります。

○特にマンションは建物の規模も大きく、居住する世帯も多いため、適正管理への取組がなされなかった場合には、当該マンションだけではなく、地域に与える影響も大きくなることが懸念されるため、適正管理を促進する取組を推進します。



取組内容

具体的な取組 ○：すでに実施している施策 ◎：新規施策		取組概要
⑪ 海老名市立地適正化計画と連動した住宅供給		
○住宅ストックを 活用したリフォーム等 の促進（再掲）		・多様化するライフスタイルへの対応などの際に、住宅ストックの有効活用を促すため、改修費の支援等を行います。（再掲）
◎三世同居支援や 近居支援の検討（再掲）		・三世同居や近居のために居住誘導区域内へ住み替えをする際、既存住宅の改修費用等の支援を検討・実施します。
○都市機能増進施設の 立地誘導		・住環境の向上のため、都市機能増進施設の立地誘導を行います。
⑫ 地域と協働・連携した住環境づくり		
◎空き家を活用した コミュニティ活動拠点 の検討		・空き家を活用した地域交流の拠点や高齢者・子育て支援施設など、住宅以外の用途への転用について検討します。
○住宅リフォーム事業の 事業者登録制度		・住宅リフォーム事業の事業者登録制度を活用し、地域に根差した住環境づくりを促進します。
◎マンションの 適正管理の推進（再掲）		・海老名市マンション管理適正化推進計画に基づき、情報提供体制の構築やマンション管理計画認定制度の実施など、マンションの管理組合等による適正管理を促進するための取組を行います。



基本方針（10） 地域の魅力の維持・向上

取組の方向性

- 公共施設等を活用した地域の活動を推進し、地域コミュニティの活性化を図ります。
- 市民参加型の美化・緑化活動や景観法に基づく届け出による規制誘導などを行うことで、地域と連携した魅力ある景観形成を推進します。

取組内容

	具体的な取組 ○：すでに実施している施策 ◎：新規施策	取組概要
⑲ 公共施設等を活用した地域活動の推進		
	○高齢者の地域サロンの推進	・地域の憩いの場となるような人とのつながりや健康体操などで介護予防にもつながる地域サロンを推進します。
	○市営住宅集会所を活用した地域活動などの推進	・市営住宅にある既存の集会所等を活用することで、地域の高齢者や子どもをはじめとした多世代での交流が気軽にできる場を提供します。
	○小学校を活用した遊び場と自習の場の提供	・放課後の居場所づくりとして、市内13小学校の体育館・校庭・空き教室を利用して、児童の遊び・学習の場を提供します。
⑳ 景観形成の推進		
	○公園等及び地域の清掃や緑化活動への支援	・公園等及び地域において地域や市民団体等と連携した維持管理の仕組みづくりを進めるとともに、地域の緑化を推進する団体への支援や市民が美化・保全活動に積極的に参加することができる仕組みづくりを行います。
	○美化啓発活動の実施	・美化推進員によるポイ捨て等への指導や小学校等への出前講座を実施し、市民への啓発を図ります。
	○地域特性に応じた景観誘導	・住宅地の良好な住環境を維持、保全するために本市の特性に応じた景観誘導を図ります。



【基本目標6】大規模災害への備え

現状・課題

○大規模な地震発生等の切迫性が指摘されていることから地震対策をはじめ、台風や豪雨などの災害に強いまちづくり・市民の意識づくりを継続して推進していく必要があります。

基本方針（11） 災害対策の促進

取組の方向性

○住宅・建築物の耐震化、建替えの促進や耐震相談の機会を提供するなど、大規模な地震などによる被害を抑え、地域の防災力向上に関する取組を推進します。

○災害時の物資輸送、避難経路の確保や被害を最小化・予防するための情報提供などの取組を推進します。

取組内容

	具体的な取組 ○：すでに実施している施策 ◎：新規施策	取組概要
⑪ 耐震診断及び耐震改修への支援		
	○木造住宅の耐震相談会の実施	・木造住宅の耐震に関して、専門家に相談できる機会を提供します。
	○木造住宅の耐震診断・耐震改修の費用助成	・木造戸建て住宅の耐震化を促進するため耐震診断、耐震改修費用を支援します。
	○マンションの耐震診断費用の助成（再掲）	・マンションの耐震化を促進するため、マンションの耐震診断費用を支援します。
	○自治会集会所等の耐震改修費用の助成	・地域住民の活動拠点でもある自治会の集会所などの耐震改修費用を支援します。
⑫ 住環境の改善促進		
	○ブロック塀等の撤去費用の助成	・ブロック塀等の倒壊による被害を防止するため、ブロック塀等の撤去費用を支援します。
	○緊急輸送道路等の沿道建築物への支援	・災害時における緊急輸送道路の安全を確保するため、緊急輸送道路の沿道建築物の耐震診断費を支援します。
	○ハザードマップの活用	・ハザードマップを活用し、地震や大雨による浸水害などの災害時における被災想定の情報提供を行います。
	○浸水対策の推進	・特定都市河川の流域をはじめ、一定規模以上の開発行為における雨水貯留・浸透施設の設置指導等を行います。

基本方針（１２） 災害時の住宅確保

取組の方向性

- 平常時より市営住宅をはじめとした公的賃貸住宅や民間賃貸住宅の応急仮設住宅への活用等を想定し、有事の際に迅速な対応ができる体制を整備します。
- 地震発生直後において、住宅・建築物の被害状況を迅速に確認し、余震等による倒壊や部材の落下等の二次被害を予防する必要があることから、危険度判定の実施体制の整備を促進します。

取組内容

	具体的な取組 ○：すでに実施している施策 ◎：新規施策	取組概要
②③ 市営住宅等を活用した住宅確保	○一時滞在先として市営住宅の活用	・被災者の一時滞在先として市営住宅の活用を実施します。
	○県と連携した応急仮設住宅の整備	・県と連携し、災害時には応急仮設住宅の整備を行います。
	○災害時に活用可能な住宅ストックの把握体制の整備	・市内の不動産関連団体と連携し、災害時に応急仮設住宅として活用可能な民間賃貸住宅の把握を行い、迅速に情報提供ができる体制を構築します。
②④ 危険度判定の実施体制の整備	○建築物応急危険度判定の実施体制の整備	・被災した住宅、建築物の危険度を専門家が判定する応急危険度判定、被災宅地危険度判定の実施体制を構築します。
	○被災宅地危険度判定の実施体制の整備	



成果指標

本計画の推進にあたり、各施策の成果を把握・評価する成果指標を次のとおり定め、目標値を設定します。この指標を用いて、各施策の進捗確認や施策展開・見直しを行います。

No	成果指標名	現状値	目標値	更新頻度	出典
総括指標	1 定住意向のある 市民の割合	93.9% (R3)	現状維持 (R13)	2年	市政 アンケート
	2 子育て世帯における 誘導居住面積水準達成率	41.1% (H30)	50.0% (R10)	5年	住宅・土地 統計調査
基本目標(1) 誰もが安心して 快適に暮らせる 環境の整備	3 高齢者の居住する住宅の バリアフリー化率	38.6% (H30)	現状維持 (R10)	5年	住宅・土地 統計調査
	4 セーフティネット住宅の 登録戸数	904戸 (R3)	増加 (R13)	1年	市独自調査
基本目標(2) 住宅確保要配慮者 の安定した居住 の確保	5 最低居住面積水準の 達成度	95.1% (H30)	概ね達成 (R10)	5年	住宅・土地 統計調査
	6 新築住宅における 長期優良住宅の認定割合	7.7% (R2)	12.0% (R13)	1年	市独自調査
基本目標(3) 多世代にわたり 暮らせる住宅 ストックの形成	7 持ち家における 中古住宅の流通シェア率	15.9% (H30)	17.5% (R10)	5年	住宅・土地 統計調査
	8 戸建て空き家数	1,055戸 (R3)	1,580戸以下 (R13)	1年	市独自調査
基本目標(4) 空き家の 適正管理及び 利活用の促進	9 空き家バンク登録件数	0戸 (R3)	20戸 (R13)	1年	市独自調査
	10 居住誘導区域内の 人口密度	96.7人/ha (H27)	99.8人/ha (R7)	10年	海老名市 立地適正化計画
基本目標(5) 地域の 暮らしを支える まちづくり	11 まちなみ・景観の満足度	71.1% (R3)	増加 (R13)	5年	住宅施策 市民アンケート
	12 住宅の耐震化の達成度	94.07% (R2)	概ね達成 (R12)	1年	市独自調査
基本目標(6) 大規模災害 への備え	13 応急危険度判定士・被災 宅地危険度判定士の登録数	200名 (R2)	現状維持 (R13)	1年	市独自調査



第5章 市営住宅の整備・管理方針

1 将来的な市営住宅の管理戸数の方向性

著しく住宅に困窮する世帯数の将来推計

市営住宅の今後の整備・管理方針を検討するうえで、将来的に市営住宅等に対応すべき世帯数がどのように推移するのかを推計するため、国土交通省が示す『公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成28年8月「公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】』に基づき、推計を行いました。

当該指針では、住宅確保要配慮者の中から「低額所得者」「家賃負担が大きい」「最低居住面積水準以下」である「著しく住宅に困窮する世帯数」を対象に将来値を推計することとされており、令和22年時点で約800世帯が著しく住宅に困窮する結果となりました。

将来的な必要数への対応の方向性

現在（令和3年時点）、市内に整備されている公営住宅は、627戸（県営住宅510戸、市営住宅117戸）であり、公営住宅のみで対応する場合、約180戸の不足となります。

この約180戸は、公営住宅のみで対応する場合の不足数であり、今後の人口減少、市の財政負担、市内の住宅ストックの増加傾向を勘案すると、「現状の市営住宅の管理戸数の維持」「民間賃貸住宅等の住宅ストックの活用促進」の2つに取り組むことで、将来的な必要数を確保し、居住の安定化を図ります。この市営住宅の管理戸数に関する基本的な考え方を踏まえ、市営住宅の整備・管理に関する基本方針を定めます。

■将来的な必要数への対応の方向性

令和22年（2040年）時点
著しく住宅に困窮する世帯 約800世帯

現状の公営住宅
627戸

約20年後に追加で
約180戸必要

<方向性>

あくまで約180戸は、市内において追加で必要となる住宅数であり、公営住宅だけではなく、民間賃貸住宅等も活用して対応することが望ましい

① 市営住宅の管理戸数の持続的な確保

② 民間賃貸住宅等の活用促進（民間活力・市内住宅ストックの活用促進）



2 市営住宅の整備・管理に関する基本方針

市営住宅の今後の整備・管理に関して前ページの将来推計も踏まえ、以下のとおり、基本方針を定め、これに基づき、効果的な運用を行います。

基本方針1 住宅確保要配慮者の居住の安定確保

低額所得者をはじめ、単身高齢者、障がい者、外国人といった住宅の確保に配慮が必要となる可能性がある方は増加の傾向にあります。市の将来人口の推移、財政負担、市内の住宅ストックの増加などを考慮し、本市においては、市営住宅をはじめとした公的賃貸住宅の有効活用だけではなく、民間賃貸住宅における既存ストックの更なる活用を促進し、居住の安定確保を図ります。

基本方針2 市営住宅の継続的な住宅ストックの確保

市営住宅は、住宅セーフティネットの根幹を支える重要なものであり、火災や地震被害といった災害時における一時的な避難場所としての役割もあることから、一定数の住宅ストックの継続的な確保は必要不可欠であり、現状の管理戸数を維持する必要があります。本市ではこういった市営住宅の役割を踏まえ、「海老名市市営住宅等長寿命化計画」に基づき、修繕等を計画的に行うとともに、借上げ住宅の契約期間満了への対応検討などを行い、公的な住宅ストック数の維持を行います。

基本方針3 市営住宅の入居対象者の多様化、高齢化への対応

市営住宅の入居対象者において今後は、住宅確保要配慮者の多様化が進むことが予想されます。また、入居者の高齢化も進むことが懸念され、市営住宅の管理・運営においては社会情勢を的確に見極めた柔軟な対応が求められます。本市では、そういった状況を踏まえ、パートナーシップ制度の導入による性的マイノリティの方々の居住の安定確保や、子育て世帯区分の設定により、子育て世帯の入居機会の拡大等に取り組みます。



3 整備・管理に関する取組内容

整備に関する取組内容

取組内容など	取組概要
・公的賃貸住宅との連携・活用の促進	市営住宅のみではなく、県営住宅やUR賃貸住宅等の公的な賃貸住宅を活用し、住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図ります。
・民間賃貸住宅の活用促進	セーフティネット住宅やかながわあんしん住宅等の制度による民間賃貸住宅における既存ストックの活用を促進し、増加が見込まれる住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図ります。
・長期的な市営住宅の運営	「海老名市市営住宅等長寿命化計画」に基づく計画的な修繕、長寿命化を図るとともに、既存借上げ住宅の契約期間満了に伴う対応の検討を行い、持続的に市営住宅の量の確保を実現します。

管理に関する取組内容

取組内容など	取組概要
・パートナーシップ制度の運用	性別などに関係なく居住の安定を確保するため、パートナーシップ制度の適正な運用を行います。
・期限付き入居制度の実施	入居機会の拡大を図るため、入居期間に期限を設ける期限付き入居制度を実施します。
・当選率の優遇	住宅の困窮度合いを勘案し、高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯等に対して抽選時の当選率の優遇を行います。
・子育て世帯区分の設定	少子高齢化・人口減少が進んでいる中、次世代を担う若年層の子育て世帯が安心できる環境を実現するため、入居募集時に子育て世帯区分の住戸を設定し、入居機会の拡大を図ります。
・同居及び承継の承認	同居や入居の承継について、配偶者・高齢者・障がい者等の特に居住の安定を図る必要がある方を対象とし、真に住宅に困窮する方が市営住宅を利用できる制度運用を行います。
・入居者募集期間後の再募集	市営住宅の住宅ストックを有効活用するために、入居募集時に応募のなかった住戸に対し、期間を改めて再募集するのではなく、募集期間終了後も期間を延長し、継続した募集を行います。
・迷惑行為の禁止	入居者の良好な住環境を維持していくために、動物の飼育、騒音などの迷惑と思われる行為は原則禁止としています。



第6章 マンション管理適正化推進計画

1 計画の目的・位置付け

今後見込まれている「高経年マンションの急増」と「居住者等の高齢化」の「2つの古い」などの実情を踏まえ、マンションの適正化に関する施策の方針・内容などを定め、問題が顕在化する前に計画的に対策などに取り組んでいくことをマンション管理適正化推進計画の目的としています。

この計画はマンション管理適正化法第3条の2に基づく「マンション管理適正化推進計画」として策定するもので、本市の住宅・住環境についての基本的な方向性を示す「海老名市住宅マスタープラン」の個別実行計画の1つとして当該マスタープランと一体的に策定します。

また、計画期間は海老名市住宅マスタープランに準じるものとし、令和6年度から令和13年度の8年間とします。なお、見直しの時期なども同様とします。

この計画で対象とするマンションは、マンション管理適正化法第2条第1号に規定されるマンション（いわゆる、分譲マンション）とします。

マンション管理適正化法におけるマンションの定義（以下、法律の抜粋）

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

一 マンション 次に掲げるものをいう。

イ 二以上の区分所有者（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。以下「区分所有法」という。）第二条第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）が存する建物で人の居住の用に供する専有部分（区分所有法第二条第三項に規定する専有部分をいう。以下同じ。）のあるもの並びにその敷地及び附属施設

ロ 一団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

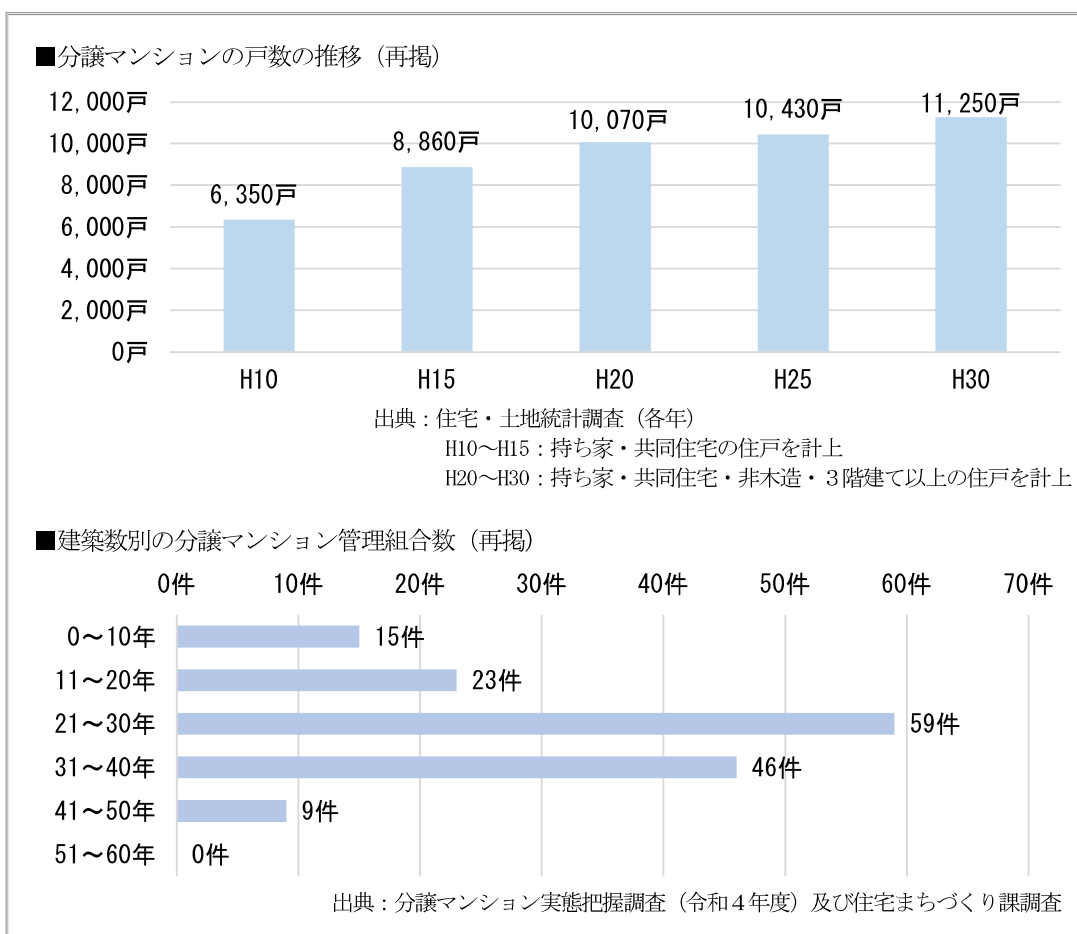
2 マンションにおける現状・課題

本市においてマンションは増加の傾向となっています。平成10年から平成30年の20年間で約1.8倍に増加している推計となっており、平成30年以降も駅周辺の開発に伴って増加が想定されます。また、市内の住宅戸数のうち、マンションは2割超となっており、本市における重要な居住形態の1つとなっています。

築40年超の高経年マンションは市内にはまだ少ない状態ですが、一方、今後20年で築40年超となるマンションは多く存在し、老朽化等の問題が顕在化する以前から対策を講じることが効果的と考えられます。

また、マンションは建物を複数の所有者で区分して所有する形態をとっており、意識・価値観・経済力が異なる所有者間で意思決定を図り、維持管理をしていく必要がある等の区分所有特有の問題もあります。

なお、マンションにおける現状・課題（令和4年度に実施した実態把握調査の結果を含む）については、第2章にてグラフ等を用いて説明等を記載していますので、ご参照ください。



3 管理の適正化に関する基本的な指針・目標

「長期的な視野での修繕が計画・実施されていない」「意思決定を図るための管理組合等が存在しない」等の管理に関する課題が解決することなく、そのまま推移した場合、管理不全の老朽化マンションが発生し、当該マンションだけではなく、周辺の住環境にも悪影響を与えることが懸念されます。

このことから、本市においては管理不全の老朽化マンションが生じることのないよう、以下の3つの基本目標の達成に向けて、管理組合等による適正な管理を推進する予防的な施策を展開することを基本的な指針・目標とします。

また、本市では国のマンション管理適正化指針と同様の内容を「海老名市マンション管理適正化指針」とします。本指針は、海老名市の区域内におけるマンションの管理組合等に対し、マンションの管理の適正化に向けて留意が求められる事項を示すものであり、市が管理組合等に対して「助言・指導・勧告の実施」や「マンションの管理計画認定制度における認定」を行う際の判断基準となります。

基本目標

- 基本目標1 マンションの管理状況の的確な把握
- 基本目標2 管理の適正化に関する啓発及び知識の普及
- 基本目標3 管理組合による適正管理の推進



助言・指導・勧告を行う際の判断基準の目安

管理組合の運営	- 管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること - 集会を年に1回以上開催すること
管理規約	管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと
管理組合の経理	管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること
長期修繕計画の作成及び見直し	- 長期修繕計画を作成し、必要に応じ、その見直しを行うこと - 適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと

管理計画認定制度における認定基準

管理組合の運営	- 管理者等が定められていること - 監事が選任されていること - 集会が年1回以上開催されていること
管理規約	- 管理規約が作成されていること - マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要などの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること - マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（または電磁的方法による提供）について定められていること
管理組合の経理	- 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること - 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと - 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の三ヶ月以上の滞納額が全体の一割以内であること
長期修繕計画の作成・見直し等	- 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること - 長期修繕計画の作成または見直しが七年以内に行われていること - 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二回以上含まれるように設定されていること - 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと - 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと - 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること
その他	管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、一年に一回以上は内容の確認を行っていること



4 管理の適正化の推進を図るための施策

基本目標1 マンションの管理状況の的確な把握

取組の方向性

○施策の検討・展開を行っていくにあたり、マンションの現状を把握する必要があることから管理状況の把握を行います。

○定期的なアンケート調査による実態把握を基本としますが、マンションの適正管理を推進するうえでは、回答のあったマンションのみではなく、未回答のマンションへの対応も必要と考えられることから、対応について検討を行います。

取組内容

具体的な取組 ○：すでに実施している施策 ◎：新規施策	取組概要
○定期的な実態調査の実施	・市内の全マンションを対象に管理状況等を確認するため、アンケート調査を定期的 to 実施します。
◎実態調査未回答 マンションへの対応の検討	・実態調査に未回答であったマンションを対象に現地調査や聞き取り調査等による建物の劣化状況や管理状況の把握について検討します。

基本目標2 管理の適正化に関する啓発及び知識の普及

取組の方向性

○マンション特有の問題もあり、管理組合等だけでは解決が困難な場合も想定されることから、専門家等への相談機会を提供します。

○マンションの適正管理を推進するため、管理組合等の意識啓発や行政による取組等の情報提供を図っていくことも効果的と考えられることから、そのための体制を構築します。

取組内容

具体的な取組 ○：すでに実施している施策 ◎：新規施策	取組概要
○適正管理に関する 専門家への相談機会の創出	・管理組合等が抱える問題を解決するため、関連団体と連携し、専門家への相談機会を創出します。
◎適正管理に関する 情報提供体制の構築	・管理組合等への意識啓発、情報提供を行うため、市ホームページの作成やチラシ等の配布を行います。

基本目標3 管理組合による適正管理の推進

取組の方向性

○マンション管理の主体は、あくまでマンションの区分所有者等で構成される管理組合等となります。自主的な適正管理を促進するため、本市では管理意識の向上につながる管理計画の認定制度に取り組みます。

○マンション管理適正化法では、適正な管理がなされていない管理組合に対して、助言・指導・勧告を行うことができます。実態把握調査等においてそのような状況が確認できた場合には、必要に応じて助言等を行いながら適正管理を促していきます。

取組内容

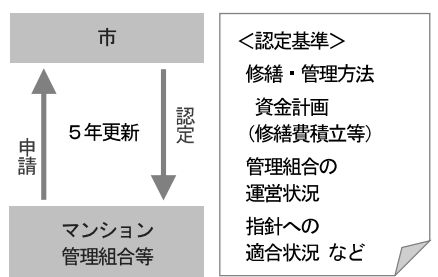
具体的な取組 ○：すでに実施している施策 ◎：新規施策	取組概要
◎管理計画認定制度の実施	・認定基準を満たす管理計画を認定し、マンションの管理水準の向上を図ります。
◎管理組合への助言・指導・勧告の実施	・適正な管理がなされていないマンションに対して、適時適切なタイミングで助言、指導、勧告を行い、問題の改善を促します。

マンション 管理計画認定制度

- 認定基準を満たす管理計画（管理組合等）を市が認定する制度
- 認定による「市場価値の向上」や「管理の適正化に向けた自主的な取組が推進される」等のメリットが期待される

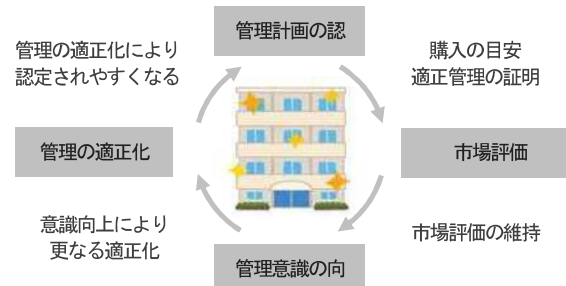
申請・認定の流れ

- 管理計画等の必要書類を添付して申請
- 基準を満たす計画を市が認定



管理計画の認定メリット

- マンションの売却・購入の際だけではなく、適正管理も行われるため区分所有者・居住者・近隣住民にもメリットとなる



その他のメリット

- フラット35の金利引き下げ
- マンションすまい・る債の利率上乗せ
- 共用部のリフォーム 融資の金利引き下げ
- マンション長寿命化促進税制



5 管理の適正化の推進に関する成果指標

計画の進捗を確認するため以下の2つの成果指標を設定します。

No	成果指標名	現状値	目標値	更新頻度	出典
1	マンションの 管理状況の把握割合	69.74% (R4)	100% (R13)	5年	実態把握調査結果・ 現地調査等
2	長期修繕計画の 策定割合	89.62% (R4)	100% (R13)	5年	実態把握調査結果

※指標2の対象：令和4年度分譲マンション実態把握調査にて回答のあったマンション



第7章 住宅確保要配慮者に係る賃貸住宅供給促進計画

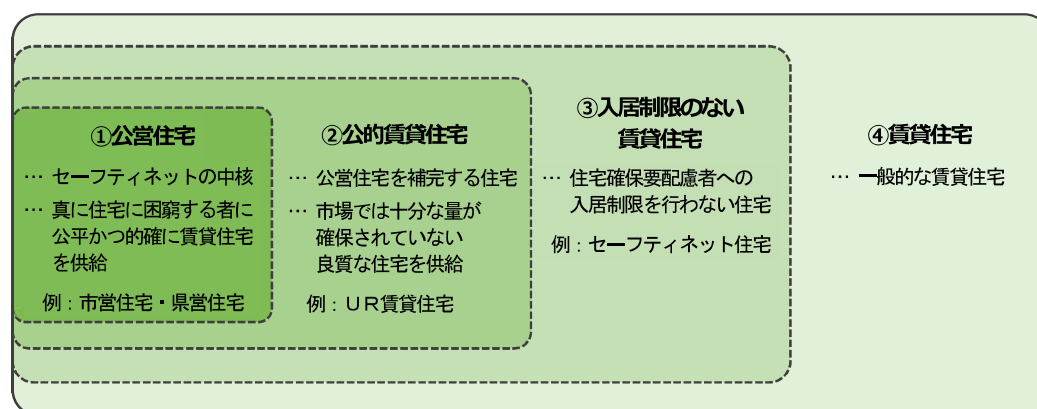
1 計画の目的・位置付け

低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者は、民間賃貸住宅への入居時に賃貸人（大家・オーナー）に拒否感を持たれること等があり、その属性に応じた適切な規模・構造等の住まいを確保しにくい状況があります。こうした住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るためには、市営住宅の適切な管理・運営を行うとともに、他の公的賃貸住宅との連携や民間賃貸住宅のストック活用による重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットを構築・充実させる必要があります。これらの課題への対応を行うため、本市における住宅確保要配慮者に係る賃貸住宅の供給促進を図ることを目的に施策の方針・内容等を定め、計画的に取り組を進めることを目指し、計画を策定するものです。

この計画は住宅セーフティネット法第6条第1項に基づく「市町村賃貸住宅供給促進計画」として策定するもので、本市の住宅・住環境についての基本的な方向性を示す「海老名市住宅マスタープラン」の個別実行計画の1つとして当該マスタープランと一体的に策定します。

また、計画期間は海老名市住宅マスタープランに準じるものとし、令和7年度から令和13年度までの7年間とします。なお、見直しの時期なども同様とします。

住宅における重層的なセーフティネットのイメージ



住宅セーフティネット制度

住宅セーフティネット法に基づいて整備されている制度で、主に以下の3つの仕組みで構成されています。

- ① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の登録制度（セーフティネット住宅）
- ② 登録住宅の改修・入居への経済的支援
- ③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

賃借人（入居者）と賃貸人（大家・オーナー）それぞれの不安要素を排除し、住宅確保要配慮者の円滑な入居の実現を目的とした制度で、「①登録制度」を軸として、「②経済的支援」と「③マッチング・入居支援」により、制度の普及促進を図っています。

住宅確保要配慮者への支援において、近年では入居後の支援も重要視されてきており、不動産関係団体や支援に取り組む法人との連携が求められています。

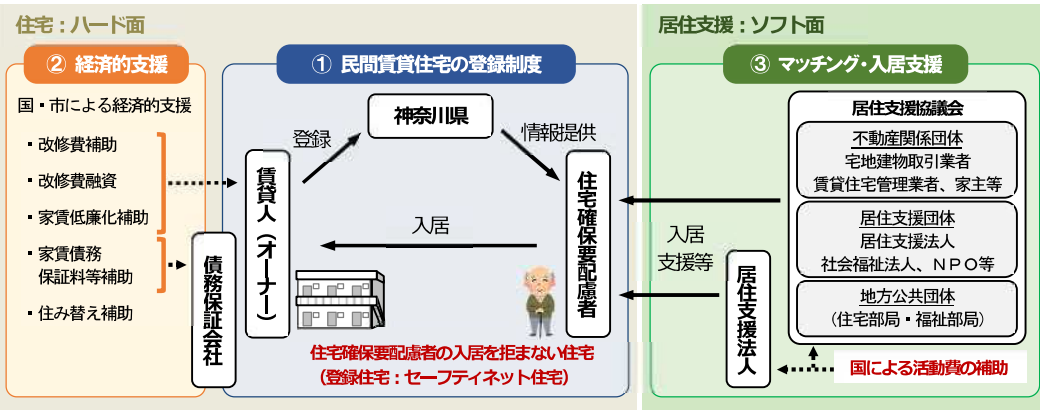
本市においてもこの制度を有効に活用し、住宅確保要配慮者が安心して暮らせる環境の実現に取り組んでいきます。

住宅セーフティネット制度

① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の登録制度（セーフティネット住宅）

② 登録住宅の改修・入居への経済的支援（改修費補助・家賃低廉化補助など）

③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援（居住支援協議会・法人による入居支援など）



2 住宅確保要配慮者の範囲

この計画で対象とする住宅確保要配慮者は、賃借人（入居者）の多様なニーズに応えるとともに、賃貸人（大家・オーナー）の選択の幅を広げるため、住宅セーフティネット法及び同施行規則に定められる者に加え、次のとおり広く設定します。

住宅確保要配慮者の範囲

- ① 住宅セーフティネット法（第2条第1項第1～5号）に定められる者
 - ・低額所得者
 - ・被災者（発災後3年以内）
 - ・高齢者
 - ・身体障がい者、知的障がい者、精神障がい者、その他の障がい者
 - ・子ども（高校生相当以下）を養育している者
- ② 住宅セーフティネット法施行規則（第3条第1～10号）に定められる者
 - ・外国人
 - ・中国残留邦人
 - ・児童虐待を受けた者
 - ・ハンセン病療養所入所者等
 - ・DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者
 - ・北朝鮮拉致被害者等
 - ・犯罪被害者等
 - ・更正保護対象者等
 - ・生活困窮者
 - ・東日本大震災による被災者
- ③ 住宅セーフティネット法施行規則（第3条第11号）に基づき、この計画で定める者
 - ・海外からの引揚者
 - ・新婚世帯
 - ・学生（高校生、大学生、大学院生、短期大学生、高専生、専門学校生）
 - ・原子爆弾被爆者
 - ・戦傷病者
 - ・児童養護施設退所者等
 - ・性的マイノリティ
 - ・UIターンによる転入者
 - ・住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者



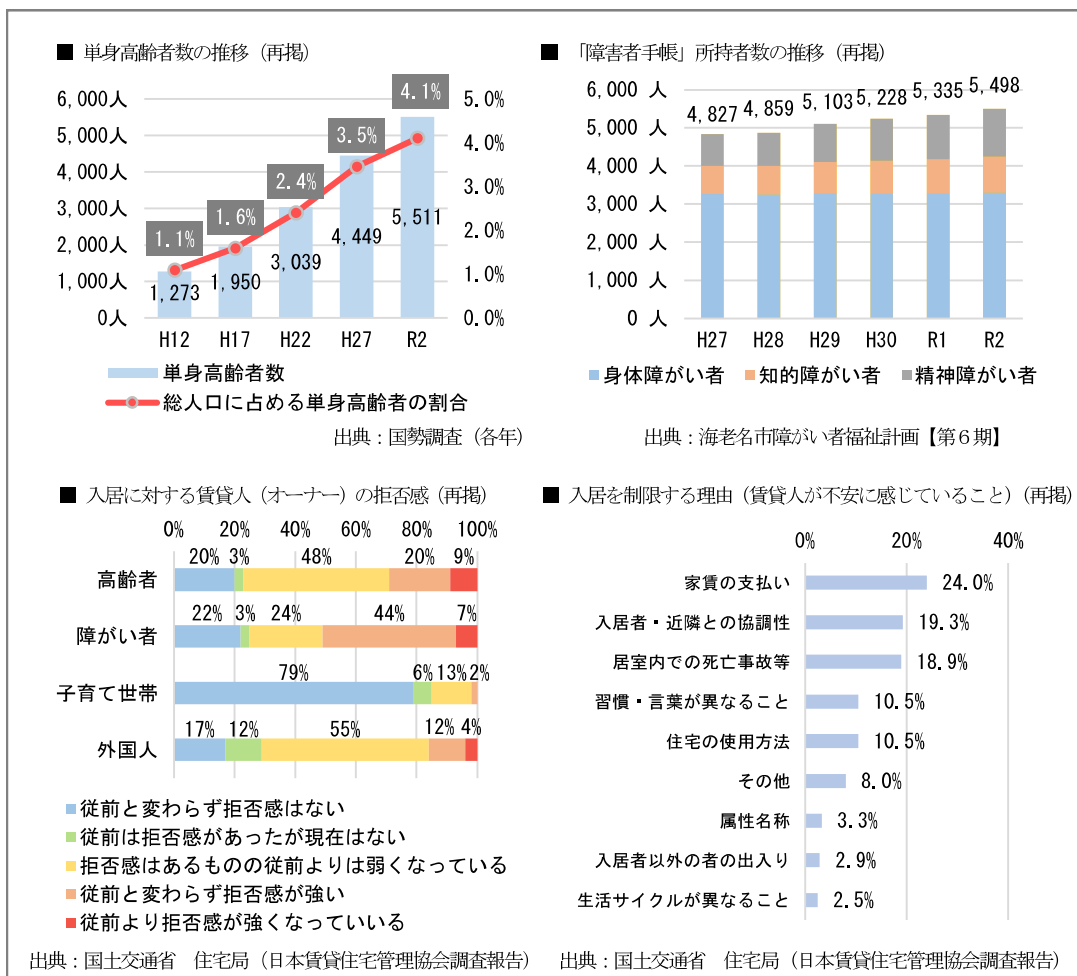
3 住宅確保要配慮者の現状・課題

住宅確保要配慮者は、「低額所得等の経済的側面」だけではなく、「保証人の確保等の社会的側面」や「世帯人数にあった住宅規模やバリアフリー設備等の住宅の性能的側面」が要因となって、住宅を確保することが困難な傾向にあり、今後もその数は増加すると想定されます。

また、住宅確保要配慮者への入居拒否感を持っている賃貸人（大家・オーナー）は、高齢者に対して約8割、障がい者に対して約7割と非常に多くなっています。入居制限の理由としては、「家賃の支払い」「入居者・近隣との協調性」「居室内での死亡事故等」が多く、賃貸人（大家・オーナー）への意識啓発や支援を行っていく必要があると考えられます。

居住の安定の確保に加え、こうした住宅が確保できた後の支援も重要であり、市として総合的な取組が求められています。

なお、住宅確保要配慮者に係る現状・課題については第2章においても記載がありますので、ご参照ください。



4 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給に関する目標

本計画の「第5章 市営住宅の整備・管理方針」では、著しく住宅に困窮する世帯が将来的に増加する見込みであること、市の将来人口の推移・財政負担、市内の住宅ストックの増加傾向等を踏まえ、以下の2つの方向性を示しています。

- (1) 市営住宅の管理戸数の持続的な確保
- (2) 民間賃貸住宅等の活用促進（民間活力・市内住宅ストックの活用促進）

これらの方向性や増加・多様化する住宅確保要配慮者の状況を鑑み、この計画では住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給に関する目標を以下のとおり設定します。

① 公的賃貸住宅の供給

○市営住宅は住宅セーフティネットの根幹を支える重要な住宅であり、継続的な確保が必要であることから、現状の管理戸数（117戸）を持続的に確保します。

○県営住宅やUR賃貸住宅との連携・活用を促進します。

② セーフティネット住宅の供給（民間賃貸住宅の活用促進）

○増加・多様化する住宅確保要配慮者への対応は、公的賃貸住宅の有効活用だけではなく、民間賃貸住宅における既存ストックの活用が必要不可欠であることから、民間賃貸住宅のセーフティネット住宅への登録を促進していきます。

③ 賃貸人（大家・オーナー）が安心して住宅を貸し出せる環境の実現

○住宅確保要配慮者の円滑な入居を実現するには、①②の住宅の供給も重要ではありますが、賃貸人（大家・オーナー）の不安解消等の環境づくりも重要な要素であると考えられます。そのような環境の実現に向け、「住宅セーフティネット制度、安否確認サービス、現状復旧・残存家財の片づけ費用の保証制度等の周知」や「住宅部局、福祉部局、居住支援団体等との連携」を促進します。

この計画では以上の目標達成に向け、基本方針を次のとおり3つ設定します。

基本方針

- 基本方針1 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進
- 基本方針2 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進
- 基本方針3 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化



5 住宅確保要配慮者の円滑な入居の促進を図るための施策

基本方針1 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進

取組の方向性

○市営住宅について、現状の管理戸数を継続的に確保します。また、多様化する住宅確保要配慮者への対応や入居機会の拡大に向けた取組を行います。

○市内の他の公的賃貸住宅（県営住宅及びUR賃貸住宅）との連携・活用を促進します。

取組内容

対象	具体的な取組 ○：すでに実施している施策 ◎：新規施策	取組概要
市営住宅	○長期的な運営	・「海老名市市営住宅等長寿命化計画」に基づく計画的な修繕、長寿命化を図るとともに、既存借上げ住宅の契約期間満了に伴う対応の検討を行い、持続的に市営住宅の量の確保を実現します。
	○期限付き入居による入居機会の拡大	・期限付入居制度を適用し、住宅に困窮している方の入居機会の拡大を促進します。
	○パートナーシップ制度の運用	・性別などに関係なく居住の安定を確保するため、パートナーシップ制度の適正な運用を行います。
	○入居募集時の抽選における当選率の優遇措置	・住宅の困窮度合いを勘案し、高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯等に対して抽選時の当選率の優遇を行います。
その他	○公的賃貸住宅との連携・活用の促進	・市営住宅のみではなく、県営住宅やUR賃貸住宅等の公的な賃貸住宅と連携・活用し、住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図ります。

基本方針2 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進

取組の方向性

○ハード面の支援のみではなくソフト面として居住支援についても更なる連携を行います。
また、住宅確保要配慮者に対して、より安心してセーフティネット住宅に居住できるように家賃低廉化、家賃債務保証料等の経済的支援を実施します。

○民間賃貸住宅のセーフティネット住宅への登録を促進するため、制度の普及・啓発、登録基準の緩和を実施するとともに、改修費用や家賃低廉化の補助を行います。

取組内容

種別	具体的な取組 ○：すでに実施している施策 ◎：新規施策	取組概要
居住支援	○住宅部局、福祉部局、居住支援法人等との連携	・住宅確保要配慮者の入居支援のみならず、入居後の支援も重要と考えられることから、関係部局や関係団体との更なる連携を行っていきます。（市と協定締結団体による障がい者や高齢者を対象とした民間賃貸住宅居住支援事業をはじめとした福祉による取組等との連携強化 等）
	◎セーフティネット住宅入居者等への経済的支援の実施	・セーフティネット住宅入居者等に対して、家賃低廉化補助、家賃債務保証料等※の補助、住み替え補助を行います。また、住宅確保要配慮者のうち、現在の住宅に住み続けることが必要な者についても、居住の安定を図るため、家賃低廉化補助の対象に含めるものとします。
セーフティネット住宅の登録促進	○セーフティネット住宅制度の普及・啓発	・不動産関連団体との連携等を行いながら、住宅セーフティネット制度の目的や制度内容の周知を広く実施します。
	○セーフティネット住宅登録基準の緩和	・既存住宅の活用を促進するため、登録住宅の規模に関する基準について「神奈川県住生活基本計画 第4章 賃貸住宅供給促進計画」の規定に準じて本市においても同様の取り扱いとします。
	◎セーフティネット住宅所有者等への経済的支援の実施	・セーフティネット住宅の登録に向けた改修費等の補助、家賃低廉化補助を実施します。

※ 家賃債務保証料等：家賃債務保証料、孤独死・残置物に係る保険料、緊急連絡先の引き受けに係る費用を指します。



神奈川県住生活基本計画（令和4年3月版）

第4章 賃貸住宅供給促進計画 よりセーフティネット住宅の登録基準に関する事項を抜粋 （本市においても県と同様の登録基準の緩和を行うこととします。）

登録基準に関する事項

ア 登録住宅（共同居住型賃貸住宅以外）の規模に関する基準について

住宅セーフティネット法施行規則第11条で定める基準を、2021年（令和3年）3月から次のとおり緩和しています。

各住戸の床面積の基準

建築確認を受けた時期	各住戸の床面積の基準
1995年度（平成7年度）以前	16 m ² 以上
1996年度（平成8年度）～2005年度（平成17年度）	18 m ² 以上
2006年度（平成18年度）以降	25 m ² 以上

台所、収納設備または浴室（もしくはシャワー室）が共用である各住戸の床面積の基準

各住戸の床面積の基準
13 m ² 以上

イ 共同居住型賃貸住宅（いわゆるシェアハウス）の登録住宅の規模に関する基準について

住宅セーフティネット法施行規則第11条ただし書き及び第12条第二号ロの国土交通大臣が定める基準（平成29年国土交通省告示第941号）第2条のとおり、次の面積としています。

種別	床面積の基準
共同居住型賃貸住宅の床面積の基準 ※ $A \geq 2$ （Aは共同居住型賃貸住宅の入居者の定員）	$15A + 10$ m ² 以上
各専用部分の床面積の基準	9 m ² 以上



基本方針3 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化

取組の方向性

○多様化する住宅確保要配慮者に対応するため、民間賃貸住宅の設備・構造等において良質な住宅の供給を促進します。

○住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人（大家・オーナー）の不安解消や意識啓発を行うことで、住宅セーフティネット制度のみに限らず、賃貸人（大家・オーナー）と賃借人（入居者）両者にとって安心して賃貸借ができる環境を実現します。

取組内容

具体的な取組 ○：すでに実施している施策 ◎：新規施策	取組概要
○民間賃貸住宅の質の向上	・賃貸住宅のバリアフリー改修等に関する専門家への相談体制の整備やセーフティネット住宅の登録に向けた改修費等の補助を行います。
○賃貸人（大家・オーナー）の不安解消・意識啓発	・住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人（大家・オーナー）の不安解消・意識啓発を行うため、各種制度の周知を行うとともに、不動産関係団体と連携し、セミナー等の実施について検討を行います。
○住宅セーフティネット制度の適正な運用	・セーフティネット住宅の登録・指導監督主体である神奈川県と連携し、制度の適正な運用を行います。



第8章 計画の実現に向けて

1 重点施策

本計画における基本理念と基本目標の実現に向け、以下の優先的に対応すべき4つの施策を重点施策として位置付け、民間事業者、市民等と一体となって取り組みます。

重点施策1 『三世代同居・近居支援』

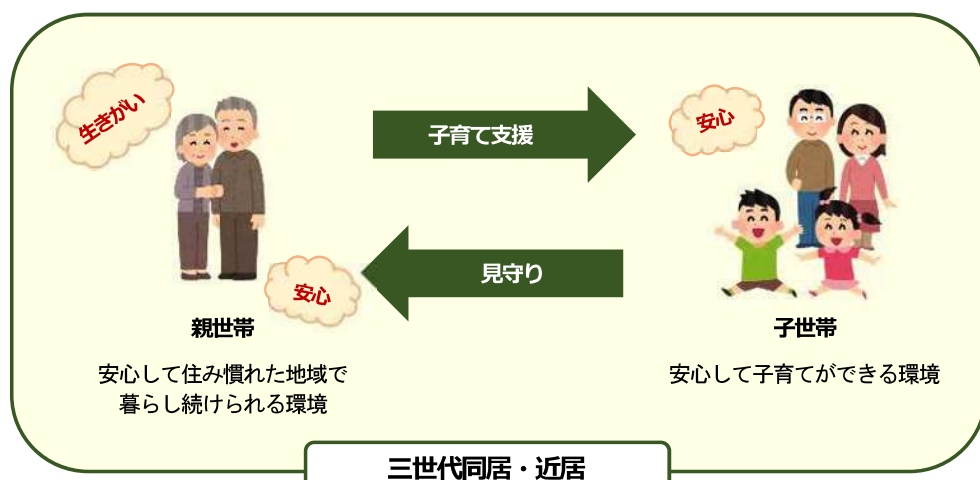
関連する視点：「人・世帯」「住宅」「地域」

全国的に人口減少にある中、本市では現在も人口増加の傾向にありますが、今後、減少することは避けて通れない状況となっています。この人口減少を緩和し、市の持続的な発展を実現するためには、転入・定住の促進や転出の抑制を図る必要があります。

三世代同居・近居支援は「子世帯からの日常的な見守り」、「親世帯からの育児支援」により、両世帯にとって安心して暮らせる環境が実現します。

また、将来を担う子どもを育てる子育て世帯の転入・定住にも繋がり、地域の活性化や多世代交流にもつながることから、本市では「三世代同居・近居支援」を重点施策に設定し、総合的に取組を推進します。

■ 三世代同居・近居支援



重点施策2 『住宅確保要配慮者への居住支援』

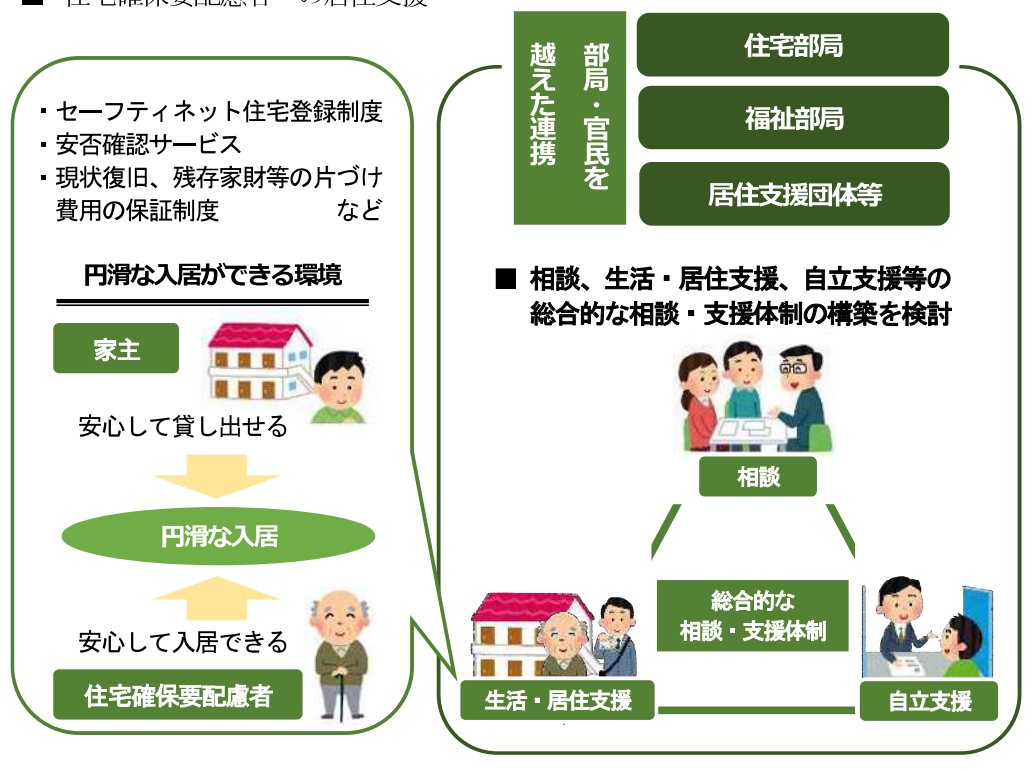
関連する視点：「人・世帯」

住宅確保要配慮者は、「低額所得などの経済的側面」だけではなく、「保証人の確保などの社会的側面」や「世帯人数にあった住宅規模やバリアフリー設備などの住宅の性能的側面」が要因となって、住宅を確保することが困難な傾向にあり、今後もその数は増加すると想定されます。居住の安定の確保に加え、住宅が確保できた後の支援も重要であり、総合的な取組が求められていることから、「住宅確保要配慮者への居住支援」を重点施策として設定します。

住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するためには、家主にとっては「安心して住宅を貸し出せる環境」、住宅確保要配慮者にとっては「入居できる住宅が探しやすく、入居しやすい環境」が必要となります。そのような環境を実現するため、セーフティネット住宅の登録制度、安否確認サービス、現状復旧・残存家財の片づけ費用の保証制度などの活用を促進します。

また、住宅部局のみではなく、福祉部局をはじめとした部局を越えた連携を行うとともに、神奈川県居住支援協議会や居住支援に取り組む民間事業者などとも積極的に連携し、住宅セーフティネットをより重層的に幅広く展開しながら居住支援を行います。

■ 住宅確保要配慮者への居住支援



重点施策3 『空き家の適正管理と利活用の促進』

関連する視点：「住宅」「地域」

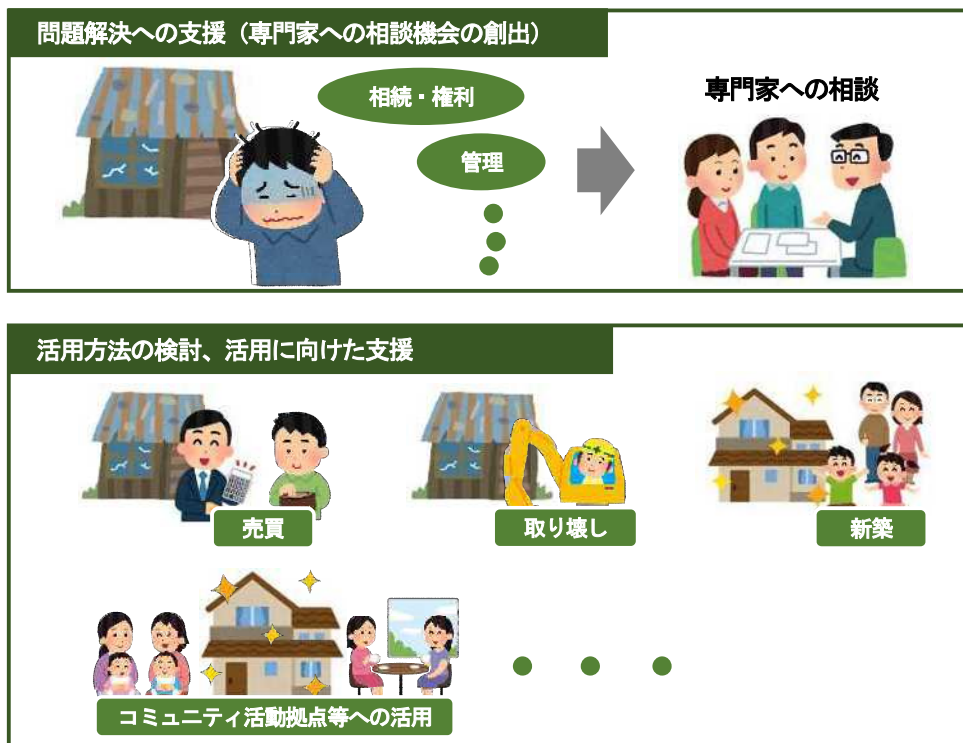
居住目的のない空き家数は年々増加の傾向にあります。今後、適切な管理がなされずに放置される住宅の増加し、防犯・防災・景観等の観点において周辺地域の生活環境に多大なる影響を及ぼす恐れがあります。

また、適正管理や利活用を行おうとしても、「所有者等が遠方に居住しており管理ができない」、「相続などによる権利問題により利活用ができない」などの問題を抱えている空き家が見受けられます。

このような状況に対し、将来を見据え、現時点から施策を総合的に展開するため、「空き家の適正管理と利活用の促進」を重点施策として設定し、本計画の方針に沿って個別計画である「海老名市空き家等対策計画」の改定を令和5年3月に行い、更なる施策の展開を図ります。

空き家の適正管理・利活用を促進するためには、その住宅が抱える問題の解決が必要不可欠です。本市では、そのような空き家の所有者等に対して、不動産や相続などの専門家への相談機会を創出し、問題解決を支援します。また、その後の利活用を促進するため、「活用方法の検討」、「空き家や土地の活用に向けた支援」等を行います。

■ 空き家の適正管理と利活用の促進



重点施策4 『分譲マンションの適正管理の推進』

関連する視点：「住宅」「地域」

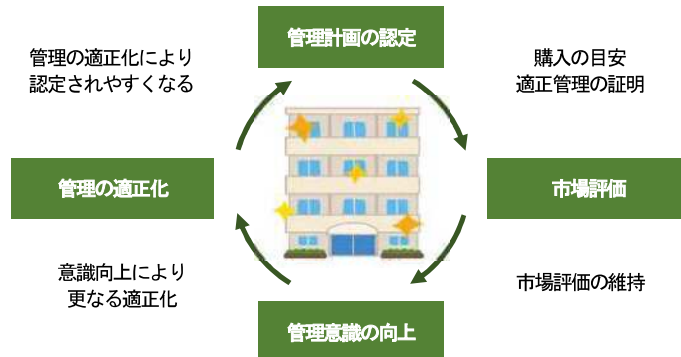
築40年超となる高経年分譲マンションは市内にはまだ少ない状況ですが、一方、今後20年で築40年超となる分譲マンションが多く存在しています。老朽化等の問題が顕在化する前から管理組合等による適正管理を促していくことが効果的と考えられます。

令和4年度に実施した実態把握調査の回答率は7割弱であり、今後は残りの3割の実態把握を行いながら、各分譲マンションの状況を踏まえ、必要に応じて適正管理を促していく必要があります。

その他の分譲マンションにおいても、国・県・市による支援情報や関連団体の取組等の情報発信を行うとともに関連団体と連携し、専門家への相談機会の創出等の取組を行い、管理組合等による適正管理を推進します。

また、マンション管理適正化法に基づく、管理計画の認定制度を本市においても実施し、「管理水準の向上」や「分譲マンションとしての資産価値の向上」を図りながら、自主的な適正管理を促していきます。

■ マンション管理計画認定制度による適正管理の好循環



重点施策5 『耐震化の促進』

関連する視点：「地域」

近年、自然災害においては頻発・激甚化の傾向が見受けられ、改めて災害への備えを強化していく必要があります。市内には耐震性の確保されていない木造住宅が一定数存在しており、これらの耐震化の促進が急務となっていることから、「耐震化の促進」を重点施策として設定し、総合的に取り組みます。

また、耐震化については国の目標として、令和12年度までに「耐震性のない住宅の割合を概ね解消」が示されており、本計画の方針を踏まえて改定を行う「海老名市耐震改修促進計画」に基づき、より積極的な施策展開を行います。

「耐震性のない住宅に関する相談会の実施」や「耐震改修などに向けた補助」などの支援を継続して行うとともに、耐震化を更に促進していくために現状の把握・分析を実施しながら補助の対象や内容について適宜見直しを行います。



2 計画の推進方策

本計画の推進には、広範囲の分野（都市計画、福祉・医療、環境、産業、地域活動など）との連携による、各施策の実施に向けた検討や効果的な仕組み、体制づくりが必要です。

計画の推進体制

体制づくりにおいては、市、民間事業者、市民・自治会等の各主体がそれぞれの役割を十分に認識した上で、更なる協働・連携を進めていくことが求められます。

○ 市の体制

民間事業者、市民・自治会、国・県・近隣自治体などの関係機関等との協働・連携を通じて、本計画における各施策などを計画的に推進します。また、海老名市住宅政策審議会へ進捗報告を行い、審議会からの意見等を踏まえながら更なる計画の推進に向けた取組の検討などを行います。市内部においては、部局を越えた連携を行い、総合的な施策の展開を行います。

○ 海老名市住宅政策審議会への報告

審議会は学識経験者、関連団体の代表者、市民公募による委員によって構成されており、住宅施策全般や市営住宅に関して審議することとされています。市による本計画の進捗報告に基づき、今後の施策の展開への助言を賜り、計画の見直しなどを検討します。

○ 民間事業者との連携

人口減少社会においては、住宅の新築だけではなく、既存ストックの更なる有効活用が必要となります。必要な住宅の性能が変化中、民間事業者においては社会情勢や市民ニーズに応じた事業の推進が求められます。本市は民間事業者との協働・連携を図りつつ、既存ストックを活用した社会の実現に向けた取組を推進します。

○ 市民・自治会との協働・連携

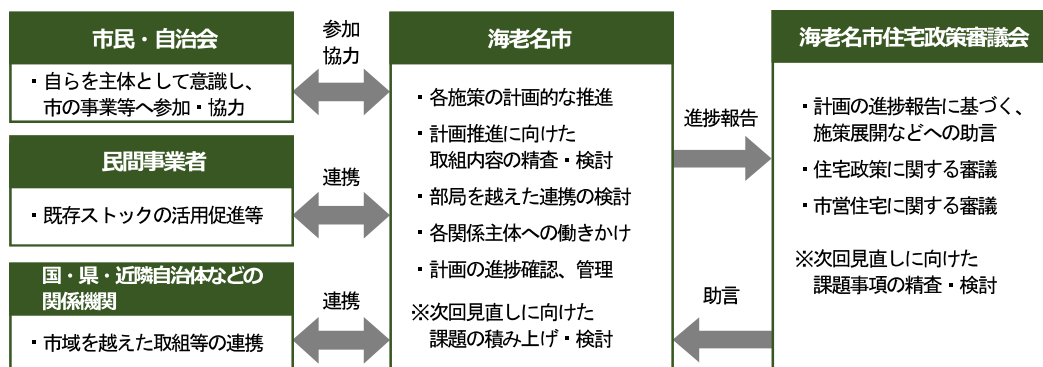
住宅施策は、行政や民間事業者だけではなく、市民・自治会が自ら主体となって住環境や地域のあり方について考えることが重要で、他人事ではなく、我が事としての意識を高め、市の事業等への参加・協力を促します。また、地域に根差した施策を展開するには、地域との協働・連携が必要であり、更なる関係強化を図ります。

○ 国・県・近隣自治体などの関係機関等との協力・連携

住宅に関する課題は、市域を越えた広域的な取組が必要であることから、国・県・近隣自治体などの関係機関等とも協力・連携関係の強化を図ります。



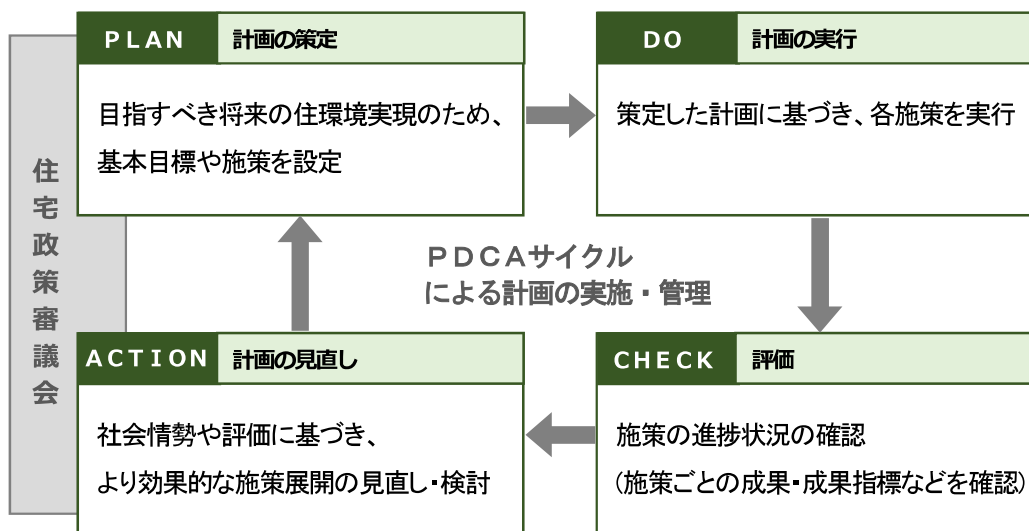
■ 計画の推進体制



計画の進行管理

計画の実効性や効果を高めるため、下図のとおり、「計画の策定」「計画の実行」「評価」「計画の見直し」を行います。計画の策定や見直しについては、学識経験者などにより構成される住宅政策審議会からの助言等を踏まえ、検討・実施します。

■ 計画の進行管理



3 持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals）



持続可能な開発目標（SDGs）とは、2001年に策定されたミレニアム開発目標（MDGs）の後継として、2015年9月の国連サミットで加盟国の全会一致で採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」に記載された、2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標です。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（leave no one behind）」ことを誓っています。

本計画と関連性が特に高いゴールは「目標11 住み続けられるまちづくりを」となりますが、本計画は広範囲に横断した計画となることから、他のゴールも含めた達成に向けて、市・民間事業者・市民・自治会等の相互連携を促し、更なる推進を図ります。



資料編

1 用語解説

あ行

○空き家

…居住・その他の使用がなされていない住宅。
なお、住宅・土地統計調査においては、住宅全体のうち、一時現在者のみの住宅、建築中の住宅以外の住宅のこと。

○空き家バンク

…地方自治体が、空き家の賃貸・売却を希望する所有者から提供された情報を集約し、空き家をこれから利用・活用したい方に紹介、マッチングする仕組み。

○応急仮設住宅

…「災害救助法」に基づき、住家が滅失した被災者のうち、自らの資力では住宅を確保することができない者に対し、住宅を仮設し一時的な居住の安定を図るための住宅のこと。

○応急危険度判定士

…地震により被災した建築物を調査し、その後に発生する余震による倒壊や落下物等による危険性を判定する者のこと。

か行

○かながわあんしん賃貸支援事業

…神奈川県居住支援協議会が実施。高齢者世帯、障がい者世帯、外国人世帯、子育て世帯の入居を拒まないこととして登録された民間賃貸住宅に関する情報提供や居住支援を行うことにより、高齢者等の入居をサポートする事業。

○居住支援協議会

…地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携して、住宅確保要配慮者の民間賃

貸住宅への円滑な入居の促進等を図ることを目的とした協議会。

○居住誘導区域

…人口減少の中にあっても、人口密度を維持し、生活サービス、コミュニティを持続的に確保するために指定する区域。

○近居

…親世帯と子世帯において住宅は異なるが、日常的に往来ができる範囲に居住すること。

○公的賃貸住宅

…公的機関などが供給する住宅。本市においては、市営住宅、県営住宅、UR賃貸住宅が存在している。

さ行

○サービス付き高齢者向け住宅

…介護・医療と連携し、高齢者の安心を支えるサービスを提供するバリアフリー構造の住宅。高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づく、都道府県知事等への登録制度がある。

○最低居住面積水準

…住生活基本計画（全国計画）に記載されている世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。

例) 単身者：25㎡

2人以上：10㎡×世帯人数＋10㎡

○住生活基本法

…国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定その他の基本となる事項に

ついて定めた法律。

○修繕積立金

…長期修繕計画において、将来計画されている修繕工事等を実施するために入居者等が負担する積立金。

○住宅確保要配慮者

…「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」(住宅セーフティネット法)において、住宅の確保に配慮を要するとされる者。低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを養育している者、日本の国籍を有しない者などのこと。

○住宅ストック

…ある一時点における全ての住宅の量や蓄積された既存住宅そのもののこと。新規供給と対比する意味で用いる場合もある。

○住宅セーフティネット

…住宅市場の中で独力では住宅を確保することが困難な者が、それぞれの所得、家族構成、身体の状態等に適した住宅を確保できるような様々な仕組み。

○住宅・土地統計調査

…住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする5年ごとに実施される調査。調査結果は、住生活基本法に基づいて作成される住生活基本計画、土地利用計画などの諸施策の企画、立案、評価等の基礎資料として利用されている。

○セーフティネット住宅

(住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅)

…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(住宅セーフティネット法)に基づき、規模や構造等について一定の基準を満たした住宅のこと。

た行

○長期修繕計画

…将来予想される修繕工事等を見込み、必要な費用を算出することで、計画的な修繕を実施するための計画。この計画に基づき、修繕積立金等を設定し、修繕に向けた費用の積み立てを行う。

○長期優良住宅

…長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅の建築・維持保全に関する計画を「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、認定するもの。認定された住宅は税制の優遇措置が適用される。

○同居

…同一の住宅に居住すること。

は行

○バリアフリー

…ハンディキャップに対する行動、生活の中における障害を取り除くように配慮すること。住宅においては、広い廊下幅への拡幅や段差の解消、手すりの設置などが考えられる。

○被災宅地危険度判定士

…大規模な地震・大雨等により宅地が大規模かつ広範囲に被災した場合に建物周りの宅地の地盤、擁壁及び斜面の被害状況から危険性を判定する者のこと。

○フラット35

…住宅金融支援機構と提携した民間金融機関において利用できる最長35年の全期間固定金利の住宅ローン。

ま行

○マンション

…第6章マンション管理適正化推進計画においては、区分所有法に基づき以下に掲げ

るものを指す。

- ①二以上の区分所有者が存する建物で人の居住に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設
- ②一団地内の土地又は附属施設が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

○マンション管理計画認定制度

…マンション管理組合は、管理方法・資金計画・管理組合の運営等の基準をクリアすれば、地方公共団体から適切な管理計画を持つマンションとして認定を受けることができる制度。認定を受けた場合は、金利の優遇等が受けられる。

○マンションすまい・る債

…住宅金融支援機構が国の認可を受けて発行している債権。マンション管理組合等が行う修繕積立金の計画的な積立てをサポートすることを目的としている。

○マンション長寿命化促進税制

…必要な修繕積立金の確保や適切な長寿命化工事の実施に向けた管理組合等の合意形成を後押しすることを目的とした制度。条件を満たした上で、長寿命化工事を実施した場合に、工事実施の翌年度の固定資産税が減額される。

○見守り空き家

…市内全体の空き家のうち、「家屋に損傷が見受けられる」「苦情などの対応をされていない家屋」など、継続して見守っていく必要があると判断され、宅建業者協会で年2回の現地確認（見守り）を行っている空き家。住宅・土地統計調査における空き家などに内包される物件ではあるが、定義が異なるもの。

や行

○誘導居住面積水準

…住生活基本計画（全国計画）に記載されている世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準

例) 一般型誘導居住面積水準

単身者：55 m²

2人以上：25 m²×世帯人数+25 m²

都市居住型誘導居住面積水準

単身者：40 m²

2人以上：20 m²×世帯人数+15 m²

※都市居住型は、共同住宅等を想定

ら行

○ライフスタイル

…生活の様式、営みの仕方。人生観や価値観、習慣などを含めた個人の生き方。

○ライフステージ

…人生をいくつかの期間に分けたときのひとつひとつの期間のこと。人間の一生では、幼年期・児童期・青年期・壮年期・老年期などのそれぞれの段階。住宅との関わりの中では、家族構成の変化に応じた各段階のこと。

○立地適正化計画

…人口減少時代の到来を見据えながら、総合計画等の目標都市像の達成に向けて、公共交通により繋がる地域の特性を踏まえつつ、住まいや買い物等の都市施設の適正な立地を提示するとともに、立地適正化を進めるための誘導を目的とした計画。

○リフォーム

…住宅の改築や改装を行うこと。主に局所的な増改築、内装や設備を新しく性能の良いものに取り換える工事。

OUR賃貸住宅

…独立行政法人都市再生機構が管理する賃貸住宅。当該法人では、市場において不足している高齢者や子育て世帯向けの住宅を供給しており、住宅セーフティネットの一環を担っている。

OZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）

…Net Zero Energy House の略称で、ゼッチと呼ぶ。外壁の断熱性能などの大幅な向上と効率的なシステム導入による室内環境の質を維持しながら、大幅な省エネルギーを実現するとともに、再生可能エネルギーを導入することで、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目的とした住宅。

2 海老名市住宅政策審議会

(1) 計画策定：令和2年度～令和3年度

計画策定における審議会の経過

		日 時	会 場	議 事
令和2年度	第1回	令和2年 12月18日	海老名市役所 全員協議会室	住宅政策の現状と取組について
	第2回	令和3年 3月30日	海老名市役所 全員協議会室	住宅政策の方向性について
令和3年度	第1回 (諮問)	令和3年 8月12日	海老名市役所 全員協議会室	住宅マスタープランの素案について
	第2回	令和3年 10月21日	海老名市役所 全員協議会室	住宅マスタープラン（案）について
	第3回 (答申)	令和4年 2月4日	海老名市役所 全員協議会室	住宅マスタープランの策定について

審議会委員名簿

(敬称略)

No	氏名	役職
1	前田 洋子	海老名市社会福祉協議会 会長
2	上堂蘭 和則	海老名市建築職組合 組合長
3	葛野 耕司	神奈川県建築士事務所協会 海老名支部 支部長
4	相原 京子 【会長】	神奈川県宅地建物取引業協会 県央東支部 支部長
5	氏家 康太	元市議会議員
6	後藤 純 【副会長】	大学特任准教授
7	橋田 健次郎	海老名市顧問弁護士
8	鴨志田 勝則	神奈川県司法書士会
9	遠藤 治夫	市民公募委員

(2) 計画改定（海老名市マンション管理適正化推進計画の策定） ：令和4年度～令和5年度

計画改定における審議会の経過

		日 時	会 場	議 事
令和4年度	第4回	令和5年 1月23日	海老名市役所 全員協議会室	分譲マンションをとりまく現状・ 今後の方向性について
令和5年度	第1回 (諮問)	令和5年 7月13日	海老名市役所 全員協議会室	マンション管理適正化推進計画（骨子） について
	第2回	令和5年 11月6日	海老名市役所 全員協議会室	マンション管理適正化推進計画（案） について
	第3回 (答申)	令和6年 1月31日	海老名市役所 全員協議会室	マンション管理適正化推進計画の策定 について

審議会委員名簿

(敬称略)

No	氏名	役職
1	前田 洋子	海老名市社会福祉協議会 会長
2	小池 正宏	神奈川県建築士事務所協会
3	下郡山 永一	神奈川県宅地建物取引業協会 県央東支部 支部長
4	氏家 康太 【会長】	元市議会議員
5	後藤 純 【副会長】	大学特任准教授
6	岡本 恭信	神奈川県マンション管理士会
7	石黒 祐功	神奈川県行政書士会 海老名・座間支部
8	橋田 健次郎	海老名市顧問弁護士
9	鴨志田 勝則	神奈川県司法書士会
10	遠藤 治夫	市民公募委員

(3) 計画改定（住宅確保要配慮者に係る賃貸住宅供給促進計画の策定） ：令和6年度～令和7年度

計画改定における審議会の経過

		日 時	会 場	議 事
令和6年度	第1回 (諮問)	令和6年 7月30日	海老名市役所 全員協議会室	住宅確保要配慮者に係る取組について
	第2回 (答申)	令和6年 11月20日	海老名市役所 全員協議会室	住宅確保要配慮者に係る取組の方向性 について
	第3回 (諮問)	令和7年 2月6日	海老名市役所 政策審議室	住宅確保要配慮者に係る 賃貸住宅供給促進計画（案）について
令和7年度	第1回 (答申)	令和7年 6月27日	海老名市役所 全員協議会室	住宅確保用配慮者に係る 賃貸住宅供給促進計画の策定について

審議会委員名簿

(敬称略)

No	氏名	役職
1	前田 洋子	海老名市社会福祉協議会 会長
2	小池 正宏	神奈川県建築士事務所協会
3	下郡山 永一	神奈川県宅地建物取引業協会 県央東支部 支部長
4	氏家 康太 【会長】	元市議会議員
5	後藤 純 【副会長】	大学特任准教授
6	岡本 恭信	神奈川県マンション管理士会
7	石黒 祐功	神奈川県行政書士会 海老名・座間支部
8	橋田 健次郎	海老名市顧問弁護士
9	鴨志田 勝則	神奈川県司法書士会
10	遠藤 治夫	市民公募委員

3 パブリック・コメントの実施

本計画の策定にあたり、広く市民の意見を反映するため、海老名市市民参加条例第9条の規定に基づき、パブリック・コメントを以下のとおり実施しました。

(1) 計画策定：令和2年度～令和3年度

実施方法・結果

実施期間	令和3年11月17日（水）～令和3年12月17日（金）（31日間）
閲覧方法	・海老名市役所 情報公開コーナー 住宅まちづくり課窓口 ・海老名市ホームページ
提出方法	持参、郵送、海老名市ホームページの問い合わせ専用フォーム
実施結果	意見等はありませんでした。

(2) 計画改定（海老名市マンション管理適正化推進計画の策定） ：令和4年度～令和5年度

実施方法・結果

実施期間	令和5年12月1日（金）～令和6年1月9日（火）（40日間）
閲覧方法	・海老名市役所 情報公開コーナー 住宅まちづくり課窓口 ・海老名市ホームページ
提出方法	持参、郵送、海老名市ホームページの問い合わせ専用フォーム、 市公式LINE「海老名市」
実施結果	意見等はありませんでした。

(2) 計画改定（海老名市賃貸住宅供給促進計画の策定） ：令和6年度～令和7年度

実施方法・結果

実施期間	令和7年3月3日（月）～令和7年4月4日（金）（34日間）
閲覧方法	・海老名市役所 情報公開コーナー 住宅まちづくり課窓口 ・海老名市ホームページ
提出方法	持参、郵送、海老名市ホームページの問い合わせ専用フォーム、 市公式LINE「海老名市」
実施結果	意見等はありませんでした。

海老名市住宅マスタープラン

令和４年３月策定

令和６年３月改定

令和７年７月改定

発行：海老名市

編集：まちづくり部 住宅まちづくり課

〒243-0492 海老名市勝瀬 175 番地の 1

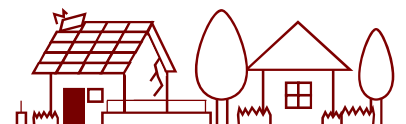
電話番号 046-231-2111（代表）

ファックス 046-233-9118

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

管理不全空家等 及び 特定空家等の 判断基準 (概要版)

令和6年8月
海老名市



第1章 背景・目的

基準策定の背景・目的

全国的に空家等は増加の一途を辿っています。本市においてもその状況は同様であり、周辺へ悪影響を与える空家等（空家等対策の推進に関する特別措置法における特定空家等や管理不全空家等）への対応が求められる可能性は、必然的に高まってきています。

そのような状況の下で、本市における管理不全空家等及び特定空家等への「基本的な考え方」や「判断方法」等を明確化し、適時適切な対応が可能となる体制整備を目的として本基準を策定するものです。

第2章 空家等対策の推進に関する特別措置法

空家等対策の推進に関する特別措置法

適切な管理が行われていない空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることを鑑み、制定された法律です。

法では、空家等の所有者が、空家等の適切な管理について第一義的な責任があることを前提としながら、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態等と認められる「特定空家等」、そのまま放置すれば特定空家等となるおそれのある「管理不全空家等」を定義し、それらに対する措置を規定しています。

法に定められている措置としては、助言・指導をはじめとし、それらを行っても適切な対応がなされない場合には勧告、命令を行い、最終的には行政が代わりに措置を行う行政代執行までが盛り込まれています。

<空家等の定義>

空家等

建築物又はこれに付属する工作物であって、居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）



管理不全空家等

適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態と認められる空家等



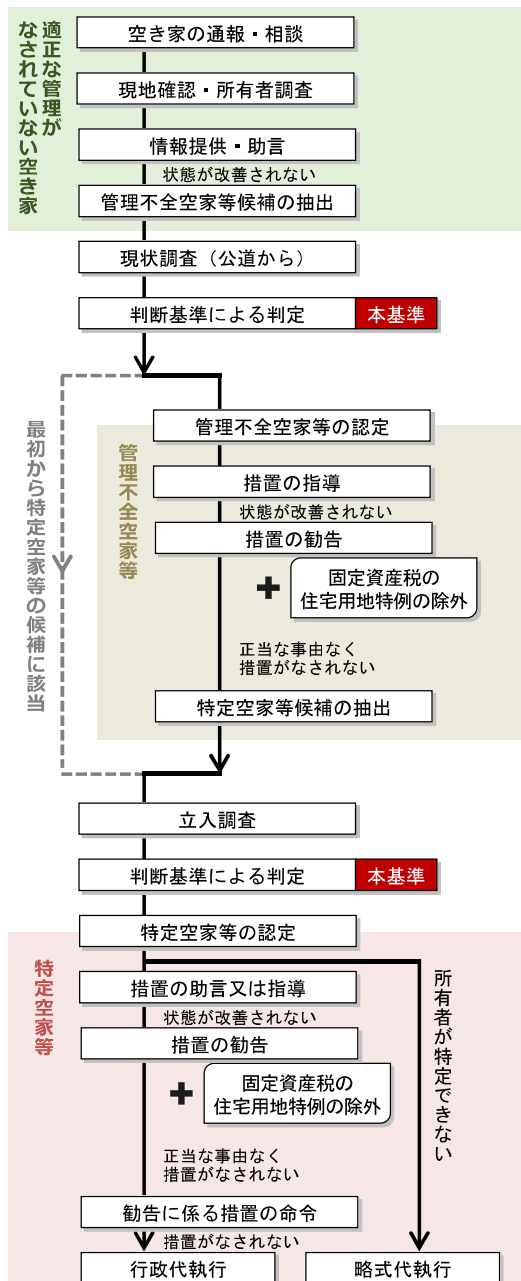
特定空家等

次の状態にあると認められる空家等

- ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態



法的措置の流れ



- ①建築物の保安上の観点 と ②衛生・景観・生活環境の保全の観点 の2つの観点から判定します。
 ■ 周辺への影響度も加味しながら管理不全空家等・特定空家等に相当するか否かの判定を行います。

① 建築物の保安上の観点

I 不良度

■ 対象物：建築物

※高さが60cmを超える 補強コンクリートブロック造の塀 又は 組積造の塀 の場合、⑥の基礎点を30点とする

避けるべき事象	対象	判断内容	基礎点	Aランク (×0.0)	Bランク (×0.5)	Cランク (×1.0)	評点
建築物の倒壊	建物	① 倒壊、落階	100	①なし	—	①あり	基礎点 × 掛率 合計(A)
		② 傾斜	60	②1/60未満	②1/60以上～ 1/20以下	②1/20超	
		③ 屋根全体の変形 又は 外装材の剥落、脱落	30	③なし	③軽度	③重度	
		④ 構造部材の 破損、腐朽、蟻害、腐食	30	④なし	④軽度	④重度	
		⑤ 雨水侵入の痕跡	10	⑤なし	⑤あり	—	
	門、塀、屋外階段	⑥ 傾斜 又は 構造部材の破損、腐朽	10※	⑥なし	⑥部分的、軽度	⑥過半、重度	
部材等の 落下、飛散	軒、バルコニー等 の突出物	⑦ 脱落、傾斜 ⑧ 支持部材の破損、腐朽	20	⑦なし ⑧なし	⑦なし ⑧部分的、軽度	⑦あり ⑧過半、重度	
	外装材、屋根ふき材、 看板、雨樋、給湯設備等	⑨ 剥落、脱落、破損 ⑩ 支持部材の破損、腐朽	20	⑨なし ⑩なし	⑨なし ⑩部分的、軽度	⑨なし ⑩過半、重度	

■ 対象物：建築物以外の工作物

避けるべき事象	対象	判断内容	基礎点	Aランク (×0.0)	Bランク (×0.5)	Cランク (×1.0)	評点
擁壁の崩壊	擁壁	① 崩壊 ② 土砂の流出	100	①なし ②なし、微量	①なし ②軽度	①あり ②重度	基礎点 × 掛率 合計(A)
		③ 部材の劣化、 水のしみ出し	60	③なし	③部分的、軽度	③過半、重度	
		④ 水抜き穴等の排水不良	10	④なし	④軽度	④重度	

■ 対象物：立木等

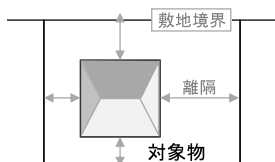
避けるべき事象	対象	判断内容	基礎点	Aランク (×0.0)	Bランク (×0.5)	Cランク (×1.0)	評点
立木等の倒壊	立木等	① 不自然な傾斜	100	①なし	①あり (根異常なし)	②あり (地際亀裂あり)	基礎点 × 掛率 合計(A)
		② 幹の腐朽	100	②なし	②あり (土壌隙間なし)	②あり (土壌隙間あり)	
枝等の 落下・飛散	枝	③ 大枝の脱落 ④ 大枝の折れ、腐朽	60	③なし ④なし	③なし ④あり	③あり ④上部であり	

II 周辺への影響度

前面道路・ 隣地との隔離	十分な隔離が 確保できている ※倒壊しても隣地への影響が ないことが明らかな場合	十分な隔離が確保できていない	
		通学路・緊急輸送道路・ 不特定多数が利用する施設等への隣接	
周辺への 影響度(B)	影響度① B=0.0	隣接していない	隣接している
		影響度② B=1.0	影響度③ B=1.2

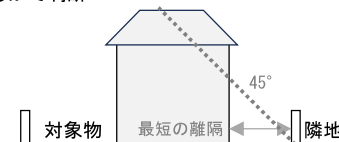
○前面道路・隣地との隔離

※敷地境界までの距離を隔離とする



○隔離と対象物の高さの基本的な考え方

※敷地境界から45度のライン上に対象物があるかで判断



III 総合判定

対象物ごとに総合判定を実施

I 不良度評点(A) × II 周辺への影響度(B) = 総合評価

■100点以上：「特定空家等」に相当

■100点未満・40点以上：「管理不全空家等」に相当

対象物	評点A	影響度B	総合評価 A × B
建築物	点	点	点
建築物以外 の工作物	点	点	点
立木等	点	点	点

② 衛生・景観・生活環境の保全の観点

I 不良度

項目ごとの状態に応じてランク付けを実施。ランク付けは表中の「項目」ごとに行うこととし、①～⑫の全12項目の評価を行う。

観点	避けるべき事象	項目	判断内容	Aランク	Bランク	Cランク
衛生	石綿の飛散	①石綿	ア 吹付け石綿の露出 イ 石綿使用部材の破損	ア なし イ なし	ア 周囲の外装材の破損 イ あり（飛散可能性が低い）	ア あり（飛散可能性が高い） イ あり（飛散可能性が高い）
		②汚水等	ア 排水設備等からの汚水等の流出 イ 排水設備等の破損	ア なし イ なし	ア なし イ 部分的、軽度	ア あり イ 過半、重度
	健康被害の誘発	③害虫等	ア 多数の蚊、ねずみ等の発生 イ 多量の腐敗したごみ	ア なし イ なし	ア なし イ 部分的、軽度	ア あり イ 過半、重度
		④動物等	ア 著しい動物の糞尿等 イ 常態的な動物の棲みつき	ア なし イ なし	ア なし イ あり	ア あり イ あり（アのおそれあり）
景観	景観の悪化	⑤外装材、屋根ふき材、看板等	ア 色褪せ、破損、汚損	ア なし	ア 部分的、軽度	ア 過半、重度
		⑥ごみ	ア 散乱、山積	ア なし	ア 部分的、軽度	ア 過半、重度
生活環境の保全	悪臭の発生	⑦汚水	ア 排水設備等の汚水等による悪臭 イ 排水設備等の破損	ア なし イ なし	ア なし イ 部分的、軽度	ア あり イ 過半、重度
		⑧動物の糞尿ごみ等	ア 動物の糞尿、腐敗ごみの悪臭 イ 動物の糞尿、腐敗ごみの放置	ア なし イ なし	ア なし イ 部分的、軽度	ア あり イ 過半、重度
	不法侵入の発生	⑨不法侵入	ア 不法侵入の形跡 イ 開口部等の破損	ア なし イ なし	ア なし イ 部分的、軽度	ア あり イ 過半、重度
	通行障害の発生、建築物等の破損	⑩積雪、落雪、屋根等	ア 頻繁な落雪の形跡 イ 屋根等の堆雪、雪庇 ウ 屋根の雪止めの破損等	ア なし イ なし ウ なし	ア なし イ 雪下ろし確認できず ウ 部分的、軽度	ア あり イ 著しい量 ウ 過半、重度
		⑪立木等	ア 枝等のはみ出し	ア なし	ア 部分的、軽度	ア 過半、重度（通行障害、建築物破損の可能性あり）
	騒音、侵入の発生	⑫動物等	ア 常態的な動物の棲みつき	ア なし	ア あり	ア あり（著しい頻度・音量の鳴き声、侵入確認）

II 周辺への影響度、特定空家等・管理不全空家等相当とする際の項目数

空家等の種別	住宅等への隣接	
	隣接していない	隣接している
特定空家等	Cランク：7項目以上該当	Cランク：5項目以上該当
管理不全空家等	Cランク・Bランク：合計で5項目以上該当	

観点	Aランク	Bランク	Cランク
衛生	項目	項目	項目
景観	項目	項目	項目
生活環境の保全	項目	項目	項目
合計	項目	項目	項目

○住宅等への隣接

※一面でも住宅等に面していれば「隣接している」と判定



※道路の対面にしか住宅等がない場合「隣接していない」と判定



※空地や農地など人が通常いない敷地のみに面している場合は「隣接していない」と判定



詳細な要件等は「市ホームページ」や「申請の手引き」等をご確認ください。

省エネ基準・ZEH水準の要件

改修後の省エネ性能	外気に接する開口部 及び躯体等の断熱化	設備の効率化
省エネ基準相当	改修部位が省エネ基準の仕様基準に適合すること (例：開口部の場合 $U_w \leq 4.7$)	性能要件に適合する太陽熱利用システム、高断熱浴槽、高効率給湯器又は節湯水栓を設置すること
ZEH水準相当	改修部位がZEH水準の仕様基準に適合すること (例：開口部の場合 $U_w \leq 2.3$)	性能要件に適合する太陽熱利用システム、高断熱浴槽、高効率給湯器又は節湯水栓を設置すること (組合せの要件あり)

※ U_w ：開口部の熱の出入りのしやすさの指標。値が小さいほど断熱性能が高い。(単位：W/m²・K)

■ 改修工事で使用する建材等は、以下のいずれかに該当する必要があります

- 国土交通省の「子育てエコホーム支援事業」又は「子育てグリーン住宅支援事業」において型番登録されているもの
- 所定の性能を有することがカタログ等により確認できるもの

工事を進める上での留意点

以下の(1)及び(2)の場合には、手続きが必要です

(1) 工事内容を変更する場合

⚠ **変更内容の工事に着手する前に、市への手続きが必要** です
手続きを行わずに工事を進めた場合には、補助金を交付できなくなります ⚠

- 交付決定後に、工事内容(工事箇所・範囲、建材の性能、工事金額等)を変更する場合には、当該工事に着手する前に変更承認申請の手続きが必要となります
※申請書式等は市ホームページをご確認いただき、市へ事前にご相談いただくようお願いします
- 変更承認申請には、「変更承認申請書」のほか「交付申請時に添付した書類のうち、変更に係る書類」を添付いただく必要があります(施工業者とも調整をいただき、ご準備をお願いします)
- 手続きが必要か否か判断に迷った場合は、以下の相談窓口・問い合わせ先までご相談ください

(2) 工事を中止する場合

- 交付決定後に工事を取りやめる場合には、**必ず補助事業中止(廃止)承認申請を行ってください**
※申請書式等は市ホームページをご確認いただき、市へ事前にご相談いただくようお願いします
※確保している予算を他の方へ回すことができますので、ご理解とご協力をお願いいたします

相談窓口・問い合わせ

海老名市イメージキャラクター
「えび〜にや」

海老名市 まちづくり部 住宅まちづくり課 住宅政策係

住 所：海老名市勝瀬175-1 市役所4階
受付時間：9:00~17:00(土、日、祝除く)
電話番号：046-235-9606

市ホームページQRコード



※申請の手引きや
申請書式については
市ホームページを
ご確認ください



既存住宅の

資料4

令和7年度

断熱化に係る改修費用等を補助します！

海老名市住宅断熱改修促進事業補助金



紙面の都合上、詳細な要件は省略して概要のみを記載しています
詳細な要件等は「市ホームページ」や「申請の手引き」等をご確認ください

- 既存の戸建・長屋住宅における断熱改修工事等(開口部の断熱化、躯体等の断熱化、設備の効率化)に要する費用の一部を海老名市が補助します

補助対象住宅

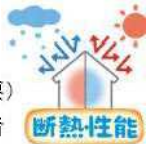
- 海老名市内にある

- ・戸建住宅
- ・長屋住宅
- ・店舗等併用住宅



補助対象者

- 以下の条件を全て満たす方が対象となります
- 住宅の所有者(共有者がいる場合は同意が必要)
 - 申請時点で1年以上その住宅に居住している者
 - 過去に以下の補助金の交付を受けていない者
 - ①海老名市住宅断熱改修促進事業補助金(本補助金)
 - ②海老名市住宅改修支援事業補助金



申請期間・募集件数

令和7年度は **15件の補助を予定** しています

- 令和7年5月12日(月)～令和7年12月26日(金) ※予定件数に達し次第、受付終了となります

補助率・補助限度額

ZEH水準相当の場合、**最大50万円の補助**が受けられます！！

改修後の省エネ性能に応じて、
補助率と補助限度額が変わります

※使用部材等によって省エネ性能が
異なりますので、施工業者とも
よく確認して準備を進めてください

改修後の省エネ性能	補助率	補助限度額
省エネ基準相当 (省エネ性能：小)	2／5	20万円／戸
ZEH水準相当 (省エネ性能：大)	4／5	50万円／戸

※設備の効率化工事で補助対象となるのは
開口部及び躯体等の断熱改修工事に係る費用の合計額と同額以下までとなります

補助対象工事

補助金の交付を受けるには必須工事(2箇所以上の開閉可能な開口部の断熱化)を実施する必要があります

必須工事	外気に接する 開口部の断熱化	2箇所以上の開閉可能な開口部の断熱化 ・窓ガラスの交換 ・内窓設置 ・外窓交換 ・ドア交換	
付随工事 …必須工事を行った場合、 併せて対象にできる工事	外気に接する 開口部の断熱化	・窓ガラスの交換 ・内窓設置 ・外窓交換	
	躯体等の断熱化	・外壁の断熱改修 ・天井の断熱改修 ・屋根の断熱改修 ・床の断熱改修	
	設備の効率化	・高効率給湯器の設置 ・高断熱浴槽の設置 ・太陽熱利用システムの設置 ・節湯水栓の設置	

※設備によっては、単独では補助対象にならないものがあります
設備の組合せ等の詳細は3ページを参照ください

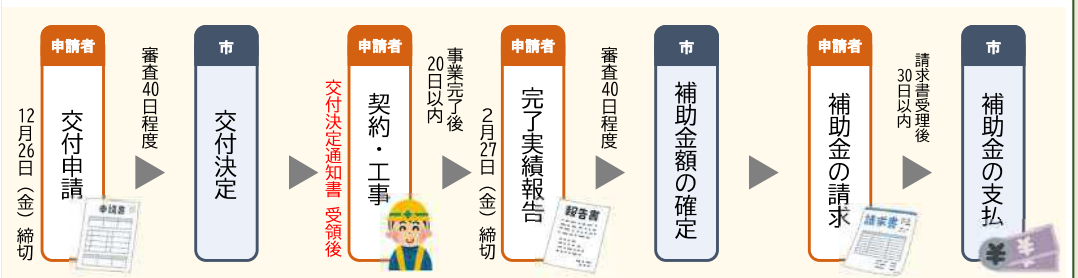
詳細な要件等は「市ホームページ」や「申請の手引き」等をご確認ください。

手続きの流れ

※令和7年度は15件の補助を予定 件数に達し次第、申請受付は終了となります

■ 補助金の手続きの流れは以下のとおりです

交付申請は**工事請負契約の前に行い、**
交付決定通知書が届いてから契約及び工事を実施してください



住宅・工事の要件

(1) 住宅の主な要件

- 海老名市内にある戸建住宅、長屋住宅または店舗併用住宅であること
- 対象住宅は昭和56年6月1日以降に着工した住宅であること
(昭和56年5月31日以前に着工した住宅の場合は、耐震診断により構造安全性が認められた住宅又は現行の耐震基準に適合させる改修工事済みもしくは本工事に併せて実施する住宅であること)
- 申請時点でZEH水準を満たした住宅でないこと

(2) 工事の主な要件

- 市の交付決定まで契約・工事着手しないこと
- 住宅断熱改修促進事業取扱事業者の登録を受けた者による工事であること
※市ホームページで取扱事業者の一覧を公開しています（新規登録も随時受付中）
- 1ページ目の必須工事（開閉可能な開口部2箇所以上を断熱改修する）が含まれる工事であること
- 他の補助制度と申請する工事箇所が重複しない工事であること
例：先進的窓リノベ2025事業、子育てグリーン住宅支援事業、給湯省エネ2025事業など

補助金額の計算方法

補助金額の算出に当たっては計算用の書式「補助対象事業費の内訳書」もありますので、市ホームページ等からご確認いただき、ご活用ください

以下の①～③のうち最も低い額が補助金額となります

① 実際の工事費（税抜額）の合計額 × 補助率

② モデル工事費（3ページに記載の工事費）の合計額 × 補助率

③ 補助限度額

補助金額の計算例

(1) 省エネ基準相当の例

① 実際の工事費（税抜額）65.0万円 × 補助率（省エネ基準）2／5 = 26.0万円

② モデル工事費 40.0万円 × 補助率（省エネ基準）2／5 = 16.0万円

③ 補助限度額（省エネ基準）= 20.0万円

補助金額 16.0万円

(2) ZEH水準相当の例

① 実際の工事費（税抜額）200万円 × 補助率（ZEH水準）4／5 = 160.0万円

② モデル工事費 54.4万円 × 補助率（ZEH水準）4／5 = 43.52万円

③ 補助限度額（ZEH水準）= 50.0万円

補助金額 43.5万円

モデル工事費・設備の組合せ

(1) 開口部の断熱化

対象	工事種別	工事規模	省エネ性能ごとのモデル工事費	
			省エネ基準相当	ZEH水準相当
窓	ガラス交換	大：1.4㎡以上	8.8万円／枚	11.2万円／枚
		中：0.8㎡以上 1.4㎡未満	6.4万円／枚	8.0万円／枚
		小：0.1㎡以上 0.8㎡未満	2.4万円／枚	3.2万円／枚
	内窓設置・外窓交換	大：2.8㎡以上	20.0万円／箇所	27.2万円／箇所
		中：1.6㎡以上 2.8㎡未満	16.0万円／箇所	21.6万円／箇所
		小：0.2㎡以上 1.6㎡未満	13.6万円／箇所	17.6万円／箇所
ドア	ドア交換	大：開戸1.8㎡以上 引戸3.0㎡以上	29.6万円／箇所	39.2万円／箇所
		小：開戸1.0㎡以上 1.8㎡未満 引戸1.0㎡以上 3.0㎡未満	25.6万円／箇所	34.4万円／箇所

(2) 躯体等の断熱化

部位	断熱材の区分	省エネ性能ごとのモデル工事費	
		省エネ基準相当	ZEH水準相当
外壁	A～C	14.9万円／㎡	20.1万円／㎡
	D～F	22.4万円／㎡	30.2万円／㎡
屋根・天井	A～C	5.3万円／㎡	7.2万円／㎡
	D～F	9.1万円／㎡	12.3万円／㎡
床	A～C	19.2万円／㎡	25.6万円／㎡
	D～F	28.8万円／㎡	38.4万円／㎡

(3) 設備の効率化

※設備の効率化では設備種別（①～④）あたり3万円を補助限度額とします（最大12万円）

設備種別		モデル工事費
① 太陽熱利用システム		49.8万円／戸
② 高断熱浴槽		41.6万円／戸
③ 高効率給湯器	電気ヒートポンプ給湯器（エコキュート）	27.3万円／戸
	潜熱回収型ガス給湯器（エコジョーズ）	
	潜熱回収型石油給湯器（エコフィール）	
	ヒートポンプ・ガス瞬間式併用型給湯器（ハイブリッド給湯器）	
④ 節湯水栓		5.8万円／戸

□ 設備の効率化を実施する際の組合せ（ZEH水準相当の場合のみ）

補助対象になる設備		左記の設備を補助対象にする際に併せて設置する必要がある設備			
		高断熱浴槽	エコキュート エコジョーズ エコフィール	ハイブリッド 給湯器	節湯水栓
高断熱浴槽	パターン①			○	
	パターン②		○		○
エコキュート、エコジョーズ、エコフィール		○			○
節湯水栓 ※浴室シャワー水栓に限る	パターン①	○	○		
	パターン②			○	

※太陽熱利用システム及びハイブリッド給湯器は単独で補助対象です

木造住宅の耐震化支援制度

事前に申請！



令和7年7月より
補助対象拡充

市では木造住宅の耐震化を促進するため、以下の支援を実施しています。

申込期間や申請方法等は「各補助制度のチラシ」や「市ホームページ」をご確認ください。

拡充

対象住宅の
主な条件

耐震改修 平成12年5月31日以前の建築基準のもの

解体 昭和56年5月31日以前の建築基準のもの

○ 市内にある在来工法・2階建て以下の木造住宅

※居住者のいない**空き家も申請可能**です！

補助制度等
案内ページ



無料耐震相談会（机上での簡易診断）年4回開催予定

令和7年度 6/5（木），7/14（月），8/23（土），10/2（木）

※**事前予約制** 予約状況等により日程を変更する場合があります。



耐震改修

① 耐震診断

（現地調査による耐震性の判定）

最大10万円を補助

② 耐震改修計画書作成

（改修箇所の検討・設計）

⇒計画作成費の1/2

最大5万円を補助

③ 耐震改修工事等

（工事・現場立会）

⇒工事費等の1/2

最大93万円を補助



解体

① 簡易耐震診断

（簡易的に倒壊の危険性を判定）

最大3万円を補助

※補助を受けずに自身による
診断も可能

② 解体工事

⇒工事費の1/2

最大50万円を補助

基本額30万円＋加算額各10万円

<加算条件>

(1) 非課税世帯の場合

(2) 空き家の場合



「耐震改修」「解体」のどちらも難しい場合

額UP

防災ベッド・防災シェルターの設置

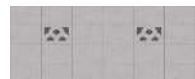
⇒設置費用の2/3 最大30万円（ベッド）、45万円（シェルター）を補助

ブロック塀等
撤去

地震時のブロック塀等の倒壊被害を予防するため、撤去費を補助します。

対象：道路に面する60cm以上の高さのブロック塀等

補助金額：最大20万円（通学路等は最大30万円）



問い合わせ

海老名市 住宅まちづくり課 ☎046-235-9392

〒243-0492 海老名市勝瀬175-1

R7.7作成

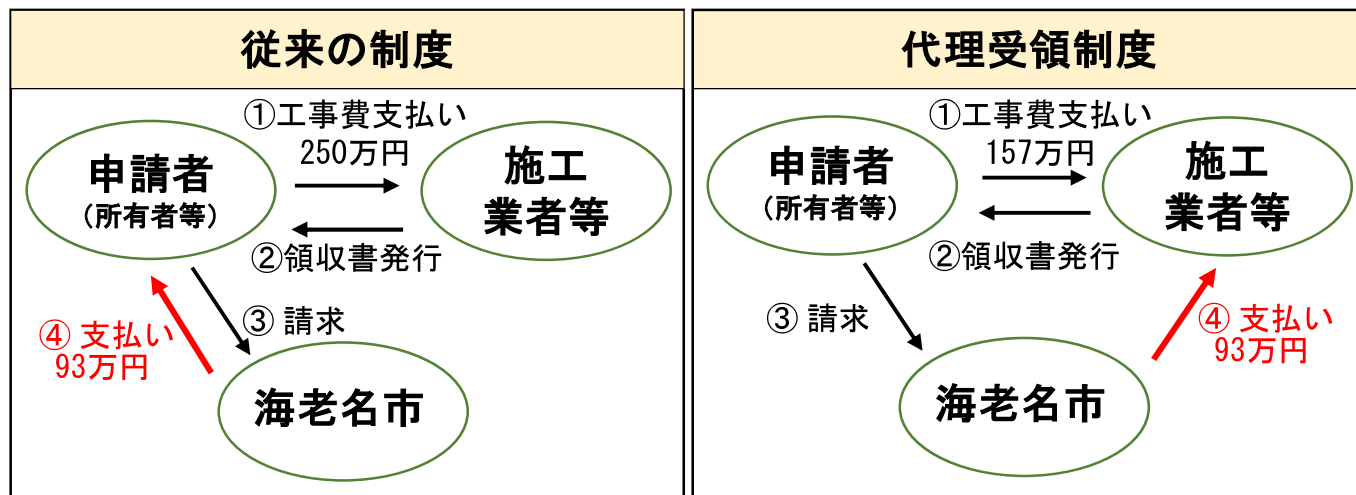
代理受領制度が利用できます※本チラシに記載されている補助金全てが対象

【代理受領制度とは】

令和7年度
から開始！

申請者の委任を受けた施工業者等が補助金の受領を代理で行うことができる制度です。代理受領制度を利用する場合は、申請者は施工業者等に工事費等と補助金の差額のみを支払うことになります。

※本制度を利用するには、施工業者等（診断士や施工者）との合意が必要です。利用を希望される場合は、契約する予定の方とよく話し合ってください。



（例）工事費250万円の例

【リ・バース60】

利子補給制度利用できます （令和7年7月1日～）

原則60歳以上の方が住宅の耐震改修工事を行うとき、土地や建物を担保に借入を行うことができる住宅金融支援機構の「リ・バース60」を対象とした利子補給制度を開始します。

利子補給制度とは？

市補助金を利用して、「リ・バース60」にて借入すると、借入申込時に70歳以上の方はご存命中月々の支払いゼロで自宅の耐震改修工事が可能になります。

詳しくは住宅金融支援機構までお問い合わせください。

【リ・バース60】

ダイヤル 0120-9572-60

倒壊したブロック塀等

過去の地震では、倒壊したブロック塀等の下敷きになる被害が発生しています。



大谷石の塀
（東日本大震災）



ブロック塀
（能登半島地震）

耐震シェルター・防災ベッド

地震により住宅が倒壊した場合でも安全な空間が確保できます。



耐震シェルター



防災ベッド

木造住宅の 耐震診断費補助金

令和7年7月より
補助対象拡充

最大10万円

自宅の耐震性を確認したい方、耐震改修工事を実施されたい方のために
「一般診断法」による木造住宅の耐震診断費用の一部を補助しています。

拡充

対象住宅の 主な条件

- 平成12年5月31日以前の建築基準のもの
 - 市内にある在来工法・2階建て以下の木造住宅
- ※居住者のいない**空き家も申請可能**です！

補助制度等
案内ページ



申請者の 主な条件

- 当該住宅を「所有している個人」又は「その親族」の方
 - 市税等を滞納していない方
- ※耐震診断の実施前に申請する必要があります。

木造住宅の耐震化に関する補助制度

いずれも事前の申請が必要

ご覧のチラシは「耐震診断」の案内です！

耐震診断（現地調査による耐震性の判定）

⇒最大10万円を補助

耐震改修の補助を受けるには、
耐震診断の結果「倒壊の可能性あり」
と判定される必要があります。

耐震改修計画書作成

（改修箇所の検討・設計）

⇒計画作成費の1/2

最大5万円を補助



耐震改修工事等

（工事・現場立会）

⇒工事費等の1/2

最大93万円を補助

ブロック塀等 撤去

地震時のブロック塀等の倒壊被害を予防するため、撤去費を補助します。
対 象：道路に面する60cm以上の高さのブロック塀等
補助金額：最大20万円（通学路等は最大30万円）



問い合わせ

海老名市 住宅まちづくり課 ☎046-235-9392
〒243-0492 海老名市勝瀬175-1

R7.7作成

木造住宅耐震診断費補助金 手続きの流れ

申請者	市
① 耐震診断を行う建築士の選定 <診断を行う建築士の条件> … 以下の2条件を満たす必要があります (1) 1級・2級・木造建築士のいずれかの資格を有する者 (2) 耐震診断資格者講習会等の修了者	
② 補助金の申請 <提出書類> ☐ 海老名市木造住宅耐震診断費補助金交付申請書 ☐ 建築確認通知書の写し 又は 固定資産(家屋)評価証明書 ☐ 市税等に未納がないことを証する書類(市外居住者のみ) ☐ 案内図(住宅の位置がわかるもの) ☐ 耐震診断の見積書の写し(※) ☐ 診断を行う者の建築士免許の写し(※) ☐ 診断を行う者の耐震診断資格者講習会等の修了証の写し(※) 所有者の親族が申請する場合 ☐ 所有者同意書 ☐ 親族関係を示す書類 無料耐震相談を受けた場合 ☐ 耐震相談の結果報告書の写し	申請 建築士から受け取り申請の際に添付してください
④ 診断の実施 「交付決定通知書」を受け取り後、実施	③ 審査・交付決定 提出書類等をもとに審査(審査期間: 約3週間) 「交付決定通知書」発送
⑤ 実績報告 診断代金の支払い後、20日以内(3月中旬まで) <提出書類> ☐ 海老名市木造住宅耐震診断完了実績報告書 ☐ 耐震診断結果報告書の写し ☐ 耐震診断費の領収書の写し 代理受領制度を利用する場合 ☐ 補助金代理受領委任状	通知 報告
⑦ 補助金の請求 「補助金確定通知書」を受け取り後、請求 <提出書類> ☐ 海老名市木造住宅耐震化促進関係補助金請求書	⑥ 審査・補助額の確定 提出書類等をもとに審査(審査期間: 約2週間) 「補助金確定通知書」発送
	⑧ 補助金の支払い 指定口座に30日以内に振込

問い合わせ

海老名市 住宅まちづくり課 ☎046-235-9392
〒243-0492 海老名市勝瀬175-1

R7.7作成

関連補助制度の紹介

ブロック塀等撤去

地震時のブロック塀等の倒壊被害を予防するため、撤去費を補助します。

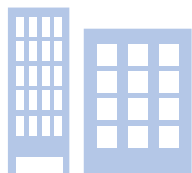
対 象：道路に面する 60 cm 以上の高さのブロック塀等

補助金額：最大 20 万円（通学路等は最大 30 万円）



木造住宅の 耐震改修計画書

令和7年7月より
補助対象拡充



作成費補助金 作成費の1/2 最大5万円



耐震改修工事を実施するためには、耐震化の方法等を検討・設計する必要があります。耐震改修計画書の作成費用の一部について補助をしています。

拡充

対象住宅の 主な条件

- 平成12年5月31日以前の建築基準のもの
 - 市内にある在来工法・2階建て以下の木造住宅
 - 耐震診断で「倒壊の可能性あり」と判定された住宅
- ※居住者のいない**空き家も申請可能**です！

補助制度等
案内ページ



申請者の 主な条件

- 当該住宅を「所有している個人」又は「その親族」の方
 - 市税等を滞納していない方
- ※耐震計画書作成前に申請する必要があります。

木造住宅の耐震化に関する補助制度

いずれも事前の申請が必要

耐震診断（現地調査による耐震性の判定）

⇒**最大10万円**を補助

耐震改修の補助を受けるには、
耐震診断の結果「倒壊の可能性あり」
と判定される必要があります。

ご覧のチラシは
「耐震計画書作成」の案内です！

耐震改修計画書作成

（改修箇所の検討・設計）

⇒計画作成費の1/2

最大5万円を補助



耐震改修工事等

（工事・現場立会）

⇒工事費等の1/2

最大93万円を補助

ブロック塀等 撤去

地震時のブロック塀等の倒壊被害を予防するため、撤去費を補助します。
対 象：道路に面する60cm以上の高さのブロック塀等
補助金額：最大20万円（通学路等は最大30万円）

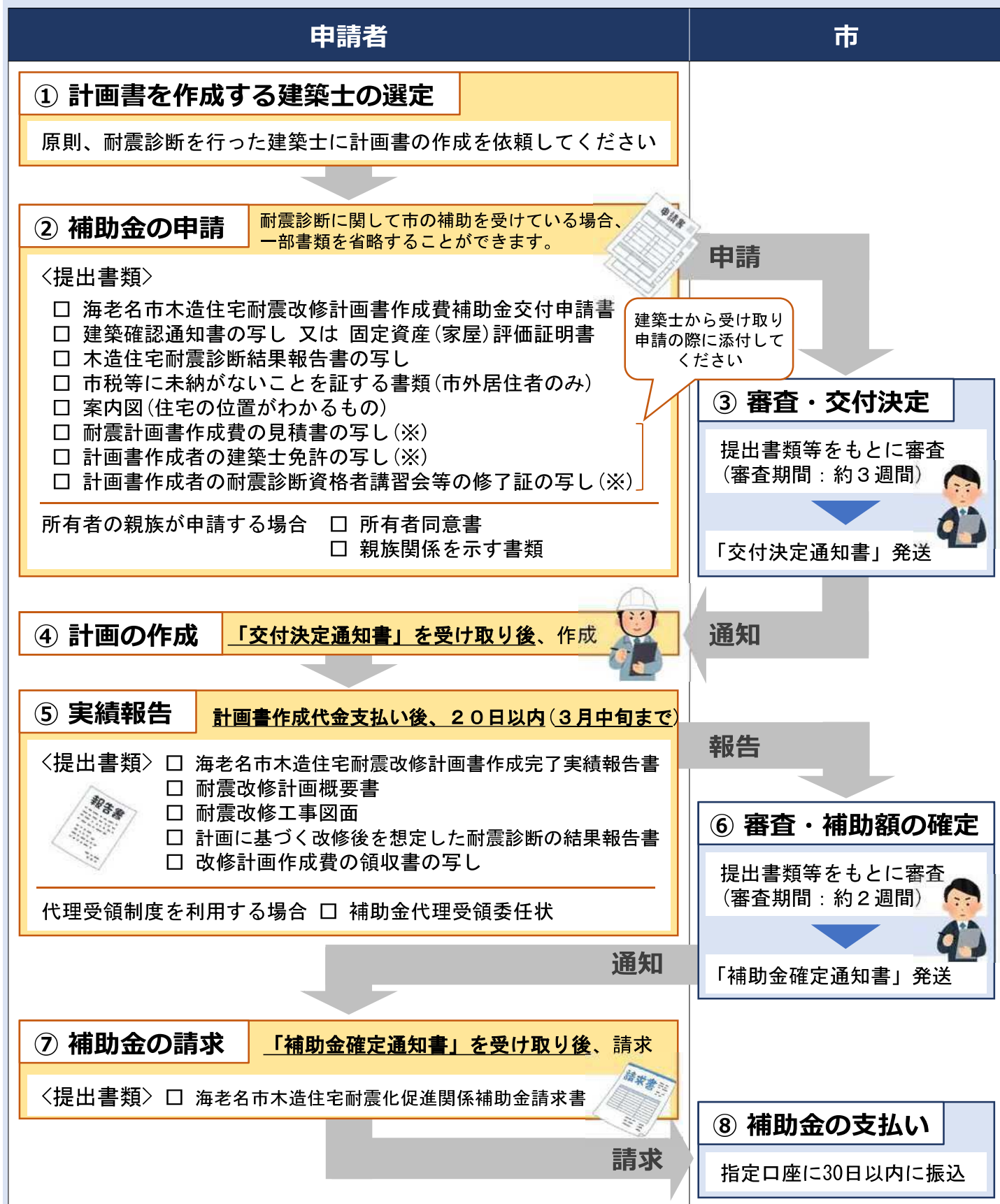


問い合わせ

海老名市 住宅まちづくり課 ☎046-235-9392
〒243-0492 海老名市勝瀬175-1

R7.7作成

木造住宅耐震改修計画書作成費補助金 手続きの流れ



問い合わせ

海老名市 住宅まちづくり課 ☎046-235-9392
〒243-0492 海老名市勝瀬175-1

R7.7作成

関連補助制度の紹介
ブロック塀等撤去

地震時のブロック塀等の倒壊被害を予防するため、撤去費を補助します。
 対象：道路に面する60cm以上の高さのブロック塀等
 補助金額：最大20万円(通学路等は最大30万円)

木造住宅の 耐震改修工事等補助金

令和7年7月より
補助対象拡充

工事費等の1/2 **最大93万円**※
(工事費の1/2 最大90万円 + 現場立会費の1/2 最大3万円)

※【リ・バース60】利子補給制度を活用する場合、補助金額が変更となります。

耐震診断及び耐震改修計画書の作成まで終了し、住宅の耐震性を確保するために耐震改修工事費等を実施する方に費用の一部を補助しています。

拡充

対象住宅の 主な条件

- 平成12年5月31日以前の建築基準のもの
- 市内にある在来工法・2階建て以下の木造住宅
- 耐震診断で「倒壊の可能性あり」と判定され、耐震改修計画書を作成している住宅

※居住者のいない**空き家も申請可能**です！

補助制度等
案内ページ



申請者の 主な条件

- 当該住宅を「所有している個人」又は「その親族」の方
- 市税等を滞納していない方

※工事着手前に申請する必要があります。

申込期間

4月1日（火）～12月26日（金）（土・日・祝除く）

木造住宅の耐震化に関する補助制度

いずれも事前の申請が必要

耐震診断（現地調査による耐震性の判定）

耐震改修の補助を受けるには、耐震診断の結果「倒壊の可能性あり」と判定される必要があります。

耐震改修 計画書作成

（改修箇所の検討・設計）



New!

ご覧のチラシは
「耐震改修工事等」の案内です！

耐震改修工事等※

（工事・現場立会）

⇒工事費等の1/2

最大93万円を補助

※【リ・バース60】利子補給制度利用可能



注意

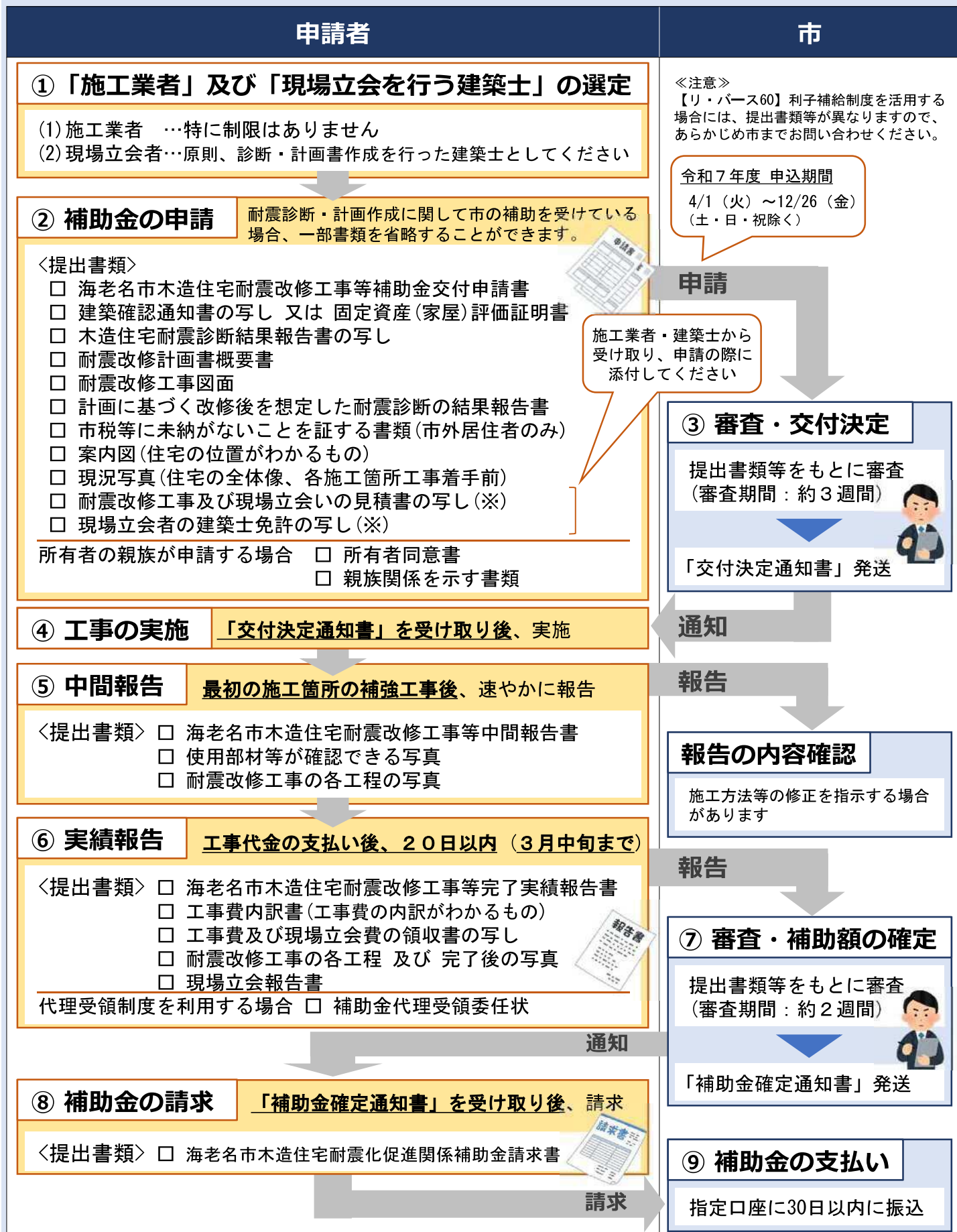
耐震改修以外の部分の工事は補助の対象外です。
(例：ユニットバスの交換、外壁塗装、設備機器の更新 等)

問い合わせ

海老名市 住宅まちづくり課 ☎046-235-9392
〒243-0492 海老名市勝瀬175-1

R7.7作成

木造住宅耐震改修工事等補助金 手続きの流れ



問い合わせ

海老名市 住宅まちづくり課 ☎046-235-9392
 〒243-0492 海老名市勝瀬175-1

R7.7作成

木造住宅の 簡易耐震診断費補助金

最大3万円

解体工事を実施する場合、「倒壊の危険性がある」ことを判定する必要があります。建築士による簡易耐震診断費用の一部を補助しています。

対象住宅の 主な条件

- 昭和56年5月31日以前の建築基準のもの
 - 市内にある在来工法・2階建て以下の木造住宅
- ※居住者のいない**空き家も申請可能**です！

補助制度等
案内ページ



申請者の 主な条件

- 当該住宅を「所有している個人」又は「その親族」の方
 - 市税等を滞納していない方
- ※耐震診断前に申請する必要があります。

木造住宅の解体に関する補助制度

いずれも事前の申請が必要

ご覧のチラシは「簡易耐震診断」
の案内です！

簡易耐震診断

(簡易的に倒壊の危険性を判定)

⇒**最大3万円**を補助

又は

耐震診断

(現地調査による耐震性の判定)

⇒**最大10万円**を補助

解体工事

⇒工事費の1/2 **最大50万円**を補助

基本額30万円 + 加算額各10万円

＜加算条件＞(1) 非課税世帯の場合 (2) 空き家の場合



ブロック塀等 撤去

地震時のブロック塀等の倒壊被害を予防するため、撤去費を補助します。

対象：道路に面する60cm以上の高さのブロック塀等

補助金額：最大20万円（通学路等は最大30万円）

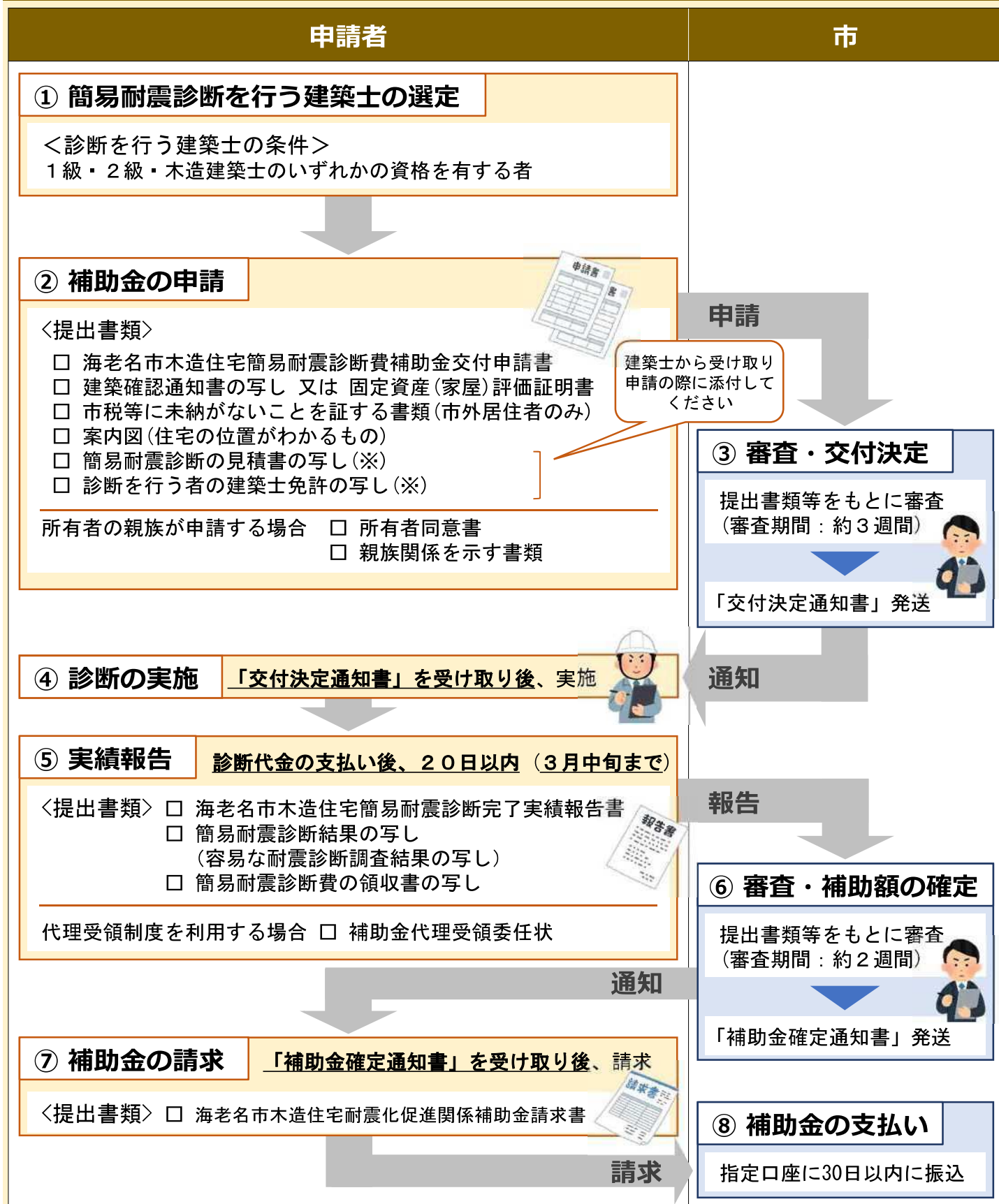


問い合わせ

海老名市 住宅まちづくり課 ☎046-235-9392
〒243-0492 海老名市勝瀬175-1

R7.7作成

木造住宅簡易耐震診断費補助金 手続きの流れ



問い合わせ

海老名市 住宅まちづくり課 ☎046-235-9392
〒243-0492 海老名市勝瀬175-1

R7.7作成

関連補助制度の紹介
ブロック塀等撤去

地震時のブロック塀等の倒壊被害を予防するため、撤去費を補助します。
 対象：道路に面する60cm以上の高さのブロック塀等
 補助金額：最大20万円(通学路等は最大30万円)

木造住宅の 解体工事補助金

工事費の1/2 最大50万円

補助上限額：基本額30万円 + 加算額各10万円

(加算条件 ①非課税世帯の場合 ②空き家の場合)

耐震性のない木造住宅の解体工事費用の一部を補助しています。

対象住宅の 主な条件

- 昭和56年5月31日以前の建築基準のもの
 - 市内にある在来工法・2階建て以下の木造住宅
 - 簡易耐震診断又は耐震診断で「倒壊の可能性がある」と判定された住宅
- ※ 居住者のいない**空き家も申請可能**です！

補助制度等
案内ページ



申請者の 主な条件

- 当該住宅を「所有している個人」又は「その親族」の方
 - 市税等を滞納していない方
- ※解体工事着手前に申請する必要があります。

申込期間

4月1日（火）～12月26日（金）（土・日・祝除く）

木造住宅の解体に関する補助制度

いずれも事前の申請が必要

簡易耐震診断

(簡易的に倒壊の危険性を判定)

又は

耐震診断

(現地調査による耐震性の判定)

解体工事の補助を受けるには、いずれかの診断の結果「倒壊の可能性あり」と判定される必要があります。

ご覧のチラシは「解体工事」の案内です！

解体工事 ⇒ 工事費の1/2 最大50万円を補助

基本額30万円 + 加算額各10万円

＜加算条件＞(1) 非課税世帯の場合 (2) 空き家の場合



注意

解体工事以外の工事等は補助の対象外です。
(例：家具の撤去、樹木の伐採伐根、庭石の撤去、物置の撤去 等)

問い合わせ

海老名市 住宅まちづくり課 ☎046-235-9392
〒243-0492 海老名市勝瀬175-1

R7.7作成

木造住宅解体工事補助金 手続きの流れ

申請者	市
① 解体工事を行う業者の選定 施工業者について、特に制限はありません。	
② 補助金の申請 簡易耐震診断・耐震診断に関して市の補助を受けている場合、自ら簡易耐震診断を行った場合、一部書類を省略することができます。 <提出書類> ☐ 海老名市木造住宅解体工事補助金交付申請書 ☐ 建築確認通知書の写し 又は 固定資産(家屋)評価証明書 ☐ 木造住宅耐震診断結果報告書の写し又は 簡易耐震診断の結果の写し（容易な耐震診断調査結果の写し） ☐ 市税等に未納がないことを証する書類（市外居住者のみ） ☐ 案内図（住宅の位置がわかるもの）、建物配置図 ☐ 現況写真（解体工着手前の住宅の全体がわかるもの） ☐ 解体工事費の見積書の写し（※） ☐ 診断を行った者の建築士免許の写し（※） ☐ 診断を行った者の耐震診断資格者講習会等の修了証の写し（※） 所有者の親族が申請する場合 ☐ 所有者同意書 ☐ 親族関係を示す書類 上限額の加算を受ける場合 ☐ 非課税世帯であることがわかる書類 ☐ 半年以上空き家であることがわかる書類	令和7年度 申込期間 4/1（火）～12/26（金） （土・日・祝除く） 申請 解体業者・建築士から受け取り、申請の際に添付してください
	③ 審査・交付決定 提出書類等をもとに審査（審査期間：約3週間） 「交付決定通知書」発送
④ 工事の実施 「交付決定通知書」を受け取り後、実施	通知
⑤ 実績報告 工事代金の支払い後、20日以内（3月中旬まで） <提出書類> ☐ 海老名市木造住宅解体工事完了実績報告書 ☐ 解体工事費内訳書（工事費の内訳がわかるもの） ☐ 解体工事の施工中 及び 完了後の写真（住宅・敷地全体がわかるもの） ☐ 解体工事費の領収書の写し 代理受領制度を利用する場合 ☐ 補助金代理受領委任状	報告 ⑥ 審査・補助額の確定 提出書類等をもとに審査（審査期間：約2週間） 「補助金確定通知書」発送
	通知
⑦ 補助金の請求 「補助金確定通知書」を受け取り後、請求 <提出書類> ☐ 海老名市木造住宅耐震化促進関係補助金請求書	請求 ⑧ 補助金の支払い 指定口座に30日以内に振込

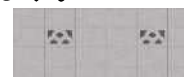
問い合わせ

海老名市 住宅まちづくり課 ☎046-235-9392
〒243-0492 海老名市勝瀬175-1

R7.7作成

関連補助制度の紹介
ブロック塀等撤去

地震時のブロック塀等の倒壊被害を予防するため、撤去費を補助します。
 対 象：道路に面する 60 cm 以上の高さのブロック塀等
 補助金額：最大 20 万円（通学路等は最大 30 万円）



令和7年7月より
補助対象拡充

木造住宅への 防災ベッド等設置費補助金

設置費の2/3 最大30万円（防災ベッド）

令和7年度から
補助額UP!!

最大45万円（耐震シェルター）

地震により木造住宅が倒壊した場合でも、安全な空間が確保できる防災ベッドまたは耐震シェルターの設置費用の一部を補助しています。



拡充

対象住宅の 主な条件

- 平成12年5月31日以前の建築基準のもの
- 市内にある2階建て以下の木造住宅
- 同一住宅における申請の限度は、防災ベッドは2台まで、耐震シェルターは1室までとする。

補助制度等
案内ページ



申請者の 主な条件

- 市内に住所を有し、当該住宅に「自ら居住する方」
 - 市税等を滞納していない方
- ※設置する前に申請する必要があります。

補助対象 補助金額



○防災ベッド

フレーム等による上部保護機能があるベッド（テーブルタイプも対象）
設置費等の2/3 最大30万円



○耐震シェルター

居室内部に組み立てるシェルター
設置費等の2/3 最大45万円

いずれも、東京都の「安価で信頼できる耐震改修工法・装置」の装置等部門で選定されたもの

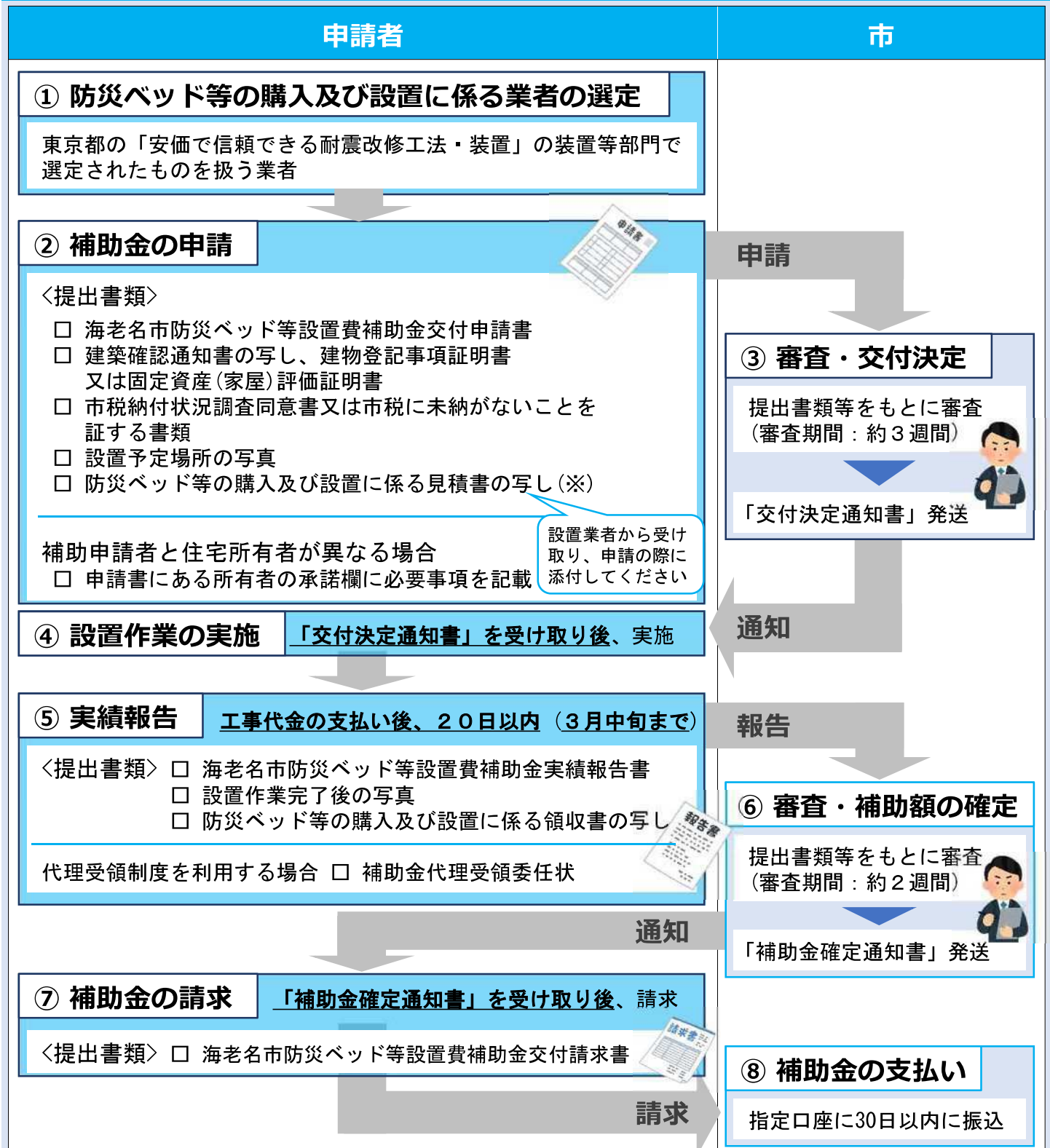
事前の申請が必要

問い合わせ

海老名市 住宅まちづくり課 ☎046-235-9392
〒243-0492 海老名市勝瀬175-1

R7.7作成

防災ベッド等設置費補助金 手続きの流れ



取扱業者一覧

(防災ベッド)

会社名	連絡先
(株)ニッケン鋼業	0545-73-0652
フジワラ産業(株)	06-6586-3388
新光産業(株)	046-256-7000
関西ポラコン(株) (テーブルタイプ)	06-6467-8333

(耐震シェルター)

会社名	連絡先
(株)一条工務店	0120-422-231
(有)ヤマニヤマショウ	0120-88-2420
(株)東武防災建設	048-970-3530
SUS(株)	03-5652-2393
(有)宮田鉄工	0587-37-1569

※表に記載のあるものに限らず、東京都の「安価で信頼できる耐震改修工法・装置」の装置等部門で選定されたものが対象となります。

4

各種相談

市民相談

無料相談

市民の皆様のお困りごと解消のお手伝いをするため、様々な専門相談を無料で実施（住宅に関連する相談内容を以下に抜粋：事前予約制）

住 宅：住宅の修理・リフォームに関する事 / 奇数月第2火曜日 9：00～11：30
不動産：不動産の売買、賃貸借に関する事 / 毎月第2火曜日 13：00～16：00
建 築：建築に関する事 / 毎月第3木曜日 9：30～12：00

問い合わせ先：市民相談課 ☎046-292-0880



耐震相談会

無料相談

住宅の図面を用いた建築士による机上での簡易診断を無料で実施
事前予約制：各日程の予約開始時期は広報えびなにて別途案内

令和7年度 ①6/5（木） ②7/14（月） ③8/23（土） ④10/2（木）
開催予定 いずれも13：30～16：30

問い合わせ先：住宅まちづくり課 ☎046-235-9392



空き家相談会・わが家を空き家にしないための相談会

無料相談

所有している市内の空き家やお住いのわが家について、空き家の管理・活用、住まいの管理・活用などの様々な相談に専門家が無料で対応（随時予約受付中）

宅 建 士：不動産の売買や賃貸に関する事
行政書士：様々な行政手続きに関する事
司法書士：相続や不動産の登記などに関する事

問い合わせ先：住宅まちづくり課 ☎046-235-9606



生活困窮に関する相談

生活保護 問い合わせ先：生活支援課 保護第1係 ☎046-235-4821 保護第2係 ☎046-235-8233

病気や失業等により収入が途絶えたり、蓄えが無くなる等、生活に困った場合に健康で文化的な最低限度の生活を保障し、就労・健康回復、その他自立を支援する制度

住居確保給付金 問い合わせ先：生活支援課 自立支援係 ☎046-235-9015

離職等により居所を失うまたは失うおそれのある方のうち、収入および資産要件などを満たす方に対し、住宅費を一定の期間において家主や収納委託業者に市から直接支給する事業

5

その他

スズメバチ類の巣の除去処理費助成金

補助金等※

スズメバチ類の巣の除去処理費用を助成
（1回につき最大11,000円）

問い合わせ先：環境政策課 ☎046-235-4912



海老名市イメージキャラクター
「えびなちゃん」



リフォーム
（間取り変更・外壁塗装等）

中古住宅購入

バリアフリー化

海老名市

住まいの 改善手引き

2025年度



各種相談・入居支援

ゴミの削減

地震対策（耐震化）



各事業については詳細な条件等が設けられています
※必ず事前に市ホームページや問い合わせ先に詳細を確認ください

海老名市 まちづくり部
住宅まちづくり課 令和7年4月発行

1

住宅購入・入居支援・家賃



住宅取得支援事業補助金

持ち家

補助金等※

中古住宅を購入した「子育て世帯」や「親世帯との近居・同居世帯」に
対して最大５０万円を補助

問い合わせ先：住宅まちづくり課 ☎046-235-9606



単身者賃貸住宅あんしんすまい保証制度補助金

賃貸

補助金等※

見守りサービスを利用する賃貸住宅に一人で住む方を対象にサービスの初回登録料
として最大１万円を補助

問い合わせ先：住宅まちづくり課 ☎046-235-9606



高齢者及び障がい者の民間賃貸住宅居住支援事業

賃貸

支援

高齢者・障がい者の民間賃貸住宅への居住支援を実施
①入居相談 ②見守り支援 ③関係機関と連携した幅の広い支援

問い合わせ先：地域包括ケア推進課 ☎046-235-4950 障がい福祉課 ☎046-235-4813



ひとり親家庭等家賃助成事業

賃貸

補助金等※

ひとり親家庭等の生活の安定と自立を支援するため、家賃の一部を助成

問い合わせ先：こども育成課 ☎046-235-7878



2

防災（地震・火災など）



木造住宅耐震化促進関係補助金

持ち家（空き家也可）

補助金等※

木造住宅の耐震化に向けて、耐震診断・耐震改修工事・解体工事等を補助
（耐震改修工事：最大９３万円、解体工事：最大５０万円 等）

問い合わせ先：住宅まちづくり課 ☎046-235-9392



ブロック塀等撤去費補助金

補助金等※

地震時の倒壊被害を予防するため、道路に面した高さ６０ｃｍ以上のブロック塀等の撤去工事費用を
最大３０万円を補助（空き地等も対象）

問い合わせ先：住宅まちづくり課 ☎046-235-9392



防災ラジオの販売

持ち家

賃貸

地震速報や気象情報（特別警報など）の防災行政無線を自動受信し、配信する
防災ラジオを販売（１台３，０００円）

問い合わせ先：危機管理課 ☎046-235-4501



住宅用火災報知器取付け・取替支援

持ち家

賃貸

支援

高齢者・障がい者の生命・身体・財産を火災から守るため、住宅用火災報知器の取付け・
取替を消防職員が支援

問い合わせ先：予防課 ☎046-231-0948



3

リフォーム・設備設置



住宅改修支援事業補助金

持ち家

補助金等※

外壁・屋根の塗装、水廻り・機械設備の改修等の住宅リフォームを補助
（一般住宅：最大２０万円、多世代同居住宅：最大３０万円）

問い合わせ先：住宅まちづくり課 ☎046-235-9606



住宅断熱改修促進事業補助金

持ち家

補助金等※

窓等の断熱化（複層ガラスへの交換等）を補助
同時に行う躯体（壁・天井等）の断熱化や設備の効率化も補助の対象
（省エネ基準相当：最大２０万円、ZEH水準相当：最大５０万円）

問い合わせ先：住宅まちづくり課 ☎046-235-9606



住宅改修費支給（介護保険）

持ち家

賃貸

補助金等※

要介護・要支援認定を受けている方で、介護が必要になった後も住み慣れた住宅で
生活を送るため、手すりやスロープ等を設置する小規模な住宅改修を補助
（原則、同一住宅で２０万円まで）

問い合わせ先：介護保険課 ☎046-235-4952



重度障がい者住宅設備改善費助成

持ち家

賃貸

補助金等※

障がい者（原則、視覚障がい又は肢体不自由）のために、玄関・台所・浴室・便所・廊下等を
その障がいの特性に応じた改善を行う工事に対して補助
（玄関・台所・浴室・便所・廊下その他の工事：最大８０万円 等）

問い合わせ先：障がい福祉課 ☎046-235-4812



環境保全対策支援事業（再エネ設備）

持ち家

補助金等※

再生可能エネルギー等の有効利用等の促進に向け、環境に配慮した設備
（太陽光発電施設・エネファーム・電気自動車等）の設置費用・購入経費
（リースも含む）を補助

問い合わせ先：環境政策課 ☎046-235-4912



生ごみ処理機設置費補助金

持ち家

賃貸

補助金等※

生ごみ減量化の一環として生ごみ処理機（電動式・手動式・コンポストなど）の
購入費用を補助（電動式：最大５万円、非電動式：最大２万円）

問い合わせ先：環境政策課 ☎046-235-4923



防犯対策補助金

持ち家

賃貸

補助金等※

防犯強化の促進、防犯意識の普及のため購入・設置した防犯用品
（録画機能付きドアホン・防犯カメラ・防犯フィルム・防犯砂利など）の
購入・設置費用を補助

問い合わせ先：地域づくり課 ☎046-235-4789



○海老名市住宅政策審議会条例

平成30年 6 月19日
条例第34号

海老名市住宅政策審議会条例

(趣旨)

第1条 この条例は、海老名市住宅政策審議会の設置、組織、運営等に関し、必要な事項を定める。

(設置)

第2条 市長の諮問に応じ、次に掲げる事項について調査審議するため、海老名市住宅政策審議会（以下「審議会」という。）を置く。

- (1) 住宅政策に関すること。
- (2) 市営住宅の管理、運営、活用及び入居者管理に関すること。

(委員)

第3条 審議会の委員は、10名以内とし、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験者
- (2) 弁護士
- (3) 司法書士
- (4) 市民
- (5) 前各号のほか市長が必要と認める者

2 委員の任期は、2年とする。ただし、再任することができる。

3 委員に欠員が生じた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第4条 審議会に会長及び副会長を置き、委員の互選により定める。

2 会長は、審議会を代表し、会務を総理する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第5条 審議会の会議は、会長が招集し、会長は会議の議長となる。

2 審議会の会議は、委員の半数以上が出席しなければ開くことができない。

3 審議会の議事は、出席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。

(意見の聴取等)

第6条 審議会は、必要があると認めたときは、委員以外の者に会議への出席を求め、その説明又は意見を聴くことができる。

(委任)

第7条 この条例に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、会長が審議会に諮って定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成30年7月1日から施行する。

(海老名市市営住宅運営審議会条例の廃止)

2 海老名市市営住宅運営審議会条例（平成9年条例第25号）は、廃止する。

(海老名市非常勤特別職等の職員の報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

3 海老名市非常勤特別職等の職員の報酬及び費用弁償に関する条例（昭和31年条例第40号）の一部を次のように改正する。

別表第2市営住宅運営審議会委員の項中「市営住宅運営審議会委員」を「住宅政策審議会委員」に改める。

(海老名市市営住宅条例の一部改正)

4 海老名市市営住宅条例（平成9年条例第24号）の一部を次のように改正する。

第2条第6号を次のように改める。

(6) 住宅政策審議会 海老名市住宅政策審議会条例（平成30年条例第34号）の規定により設置された審議会をいう。

第9条第3項中「市営住宅運営審議会」を「住宅政策審議会」に改める。

海老名市住宅政策審議会委員名簿

	役 職	委 員 氏 名
1	【学識経験者】 海老名市社会福祉協議会会長	マエダ ヨウコ 前田 洋子
2	【学識経験者】 神奈川県建築士事務所協会	コイケ マサヒロ 小池 正宏
3	【学識経験者】 宅建協会 県央東支部支部長	シモコオリヤマ エイチ 下郡山 永一
4	【学識経験者】 元市議会議員	ウジケ ヤスタ 氏家 康太
5	【学識経験者】 大学特任准教授	ゴトウ ジュン 後藤 純
6	【学識経験者】 神奈川県マンション管理士会	オカモト ヤスノブ 岡本 恭信
7	【学識経験者】 神奈川県行政書士会 海老名・座間支部	イシグロ ユウコウ 石黒 祐功
8	【弁護士】 市顧問弁護士	ハンダ ケンジロウ 橋田 健次郎
9	【司法書士】 神奈川県司法書士会	カモシダ カツノリ 鴨志田 勝則
10	【市民】 市民公募委員	エンドウ ハルオ 遠藤 治夫

任期：令和6年7月1日～令和8年6月30日