

令和3年度 第1回 海老名市住宅政策審議会

令和3年8月12日

議 題

(1) 住宅マスタープランの素案について

- ▶ 素案の概要
- ▶ 市営住宅の整備・管理方針
- ▶ 策定までのスケジュール
- ▶ 住まい・住環境に関するアンケート
- ▶ 住宅・土地利用状況調査

議 題

(1) 住宅マスタープランの素案について	… P. 3
▶ 素案の概要	… P. 3
▶ 市営住宅の整備・管理方針	… P. 2 1
▶ 策定までのスケジュール	… P. 2 6
▶ 住まい・住環境に関するアンケート	… P. 2 8
▶ 海老名市 住宅・土地利用状況調査	… P. 3 5

(1) 住宅マスタープランの素案について

素案の概要 計画の構成

- 全6章構成を予定 本日は第4章の施策の展開までを配布
現時点の範囲でご意見をいただき、今後の計画案作成時に意見を反映
- 今年度実施した『市民アンケート』や『住宅・土地所有者への意向調査』の結果は第2章に記載予定（現在、外部委託にて集計・分析を実施中）

計画の構成（目次より抜粋）

- 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
 - …住宅・住環境を取り巻く現状
 - …住宅・住環境等に関するアンケート・意向調査の結果
 - …住宅・住環境を取り巻く課題
- 第3章 基本理念・基本目標
- 第4章 施策の展開
- 第5章 市営住宅の整備・管理方針
- 第6章 計画の実現に向けて
- 資料編（用語解説、パブリック・コメントの結果 など）



今回の審議会のご意見を踏まえ、今後作成予定

背景・目的

- 住宅政策は『住宅の量の確保』から『質の向上』へ転換
 - 国は新たな「住生活基本計画（全国計画）」を令和3年3月に閣議決定
 - 県も今年度中に同計画の改定を予定
-
- 人口減少、少子高齢化、空き家の増加等、市を取り巻く状況の変化への対応、地域の魅力向上や災害対応など地域に根差した施策展開が求められている
 - 誰もが安心して快適に暮らすことができる住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



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する

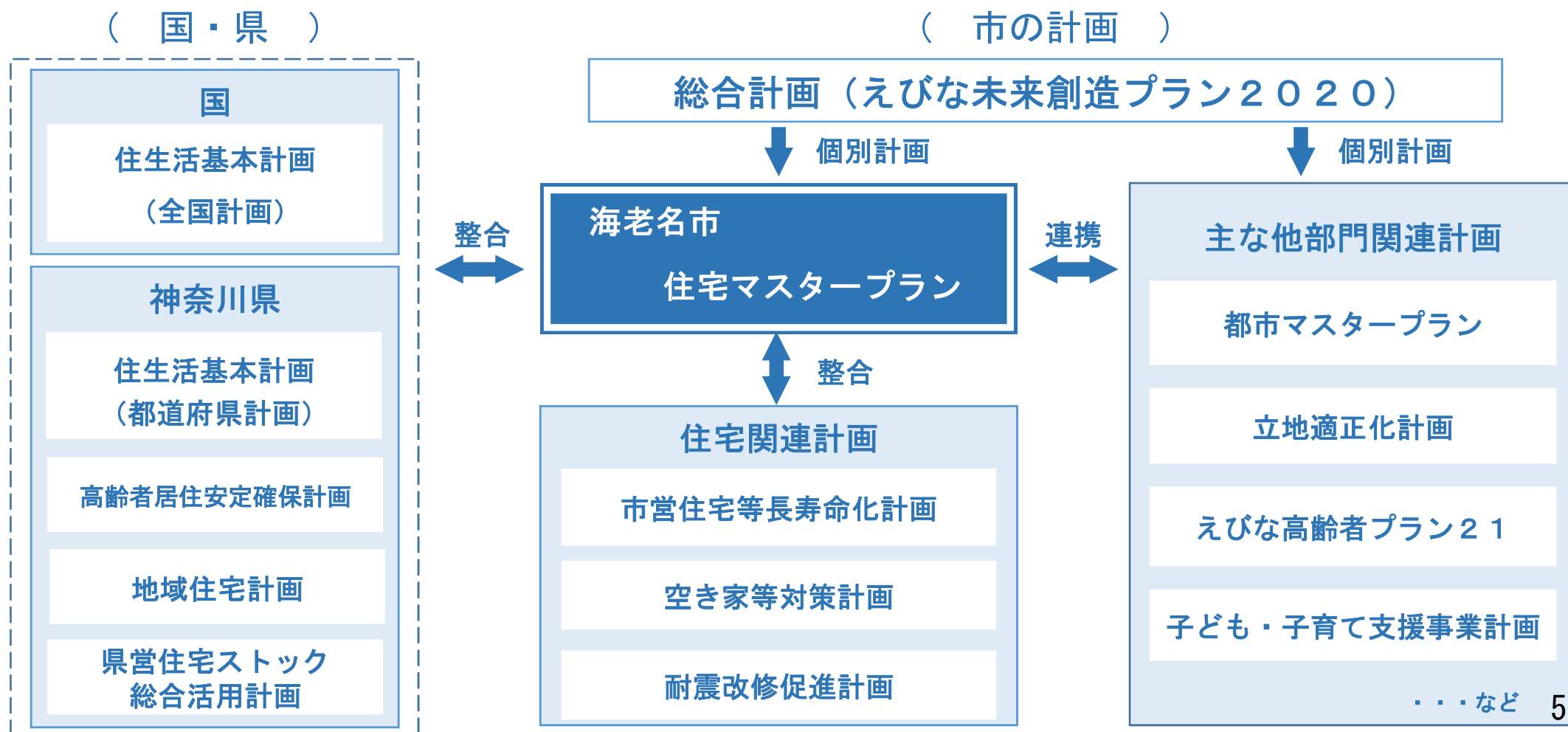
計画期間

令和4年度～令和13年度（10年間）

※社会情勢等への対応や国・県の動向を確認しつつ、適宜計画については見直しを行う

計画の位置付け

- 総合計画の個別計画の1つであり、住宅・住環境に関する基本計画として位置付け
- 住宅・住環境にかかわる関連分野は広範囲にわたるため、関連計画と整合・連携を図る



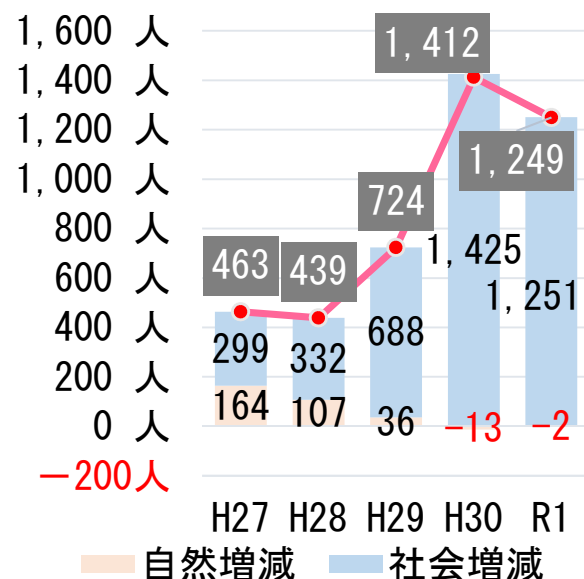
住宅・住環境を取り巻く課題

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、増加の主要因は転入増であり、出生数は減少
- 転入出の多い若年世帯は転入超過であるが、転出も多い状況

子育て世帯及び子育てを考えている若年世帯が安心して子育てできる環境を選択し、地域の中で安心して暮らせる住環境の整備が必要

■ 自然増減・社会増減の状況

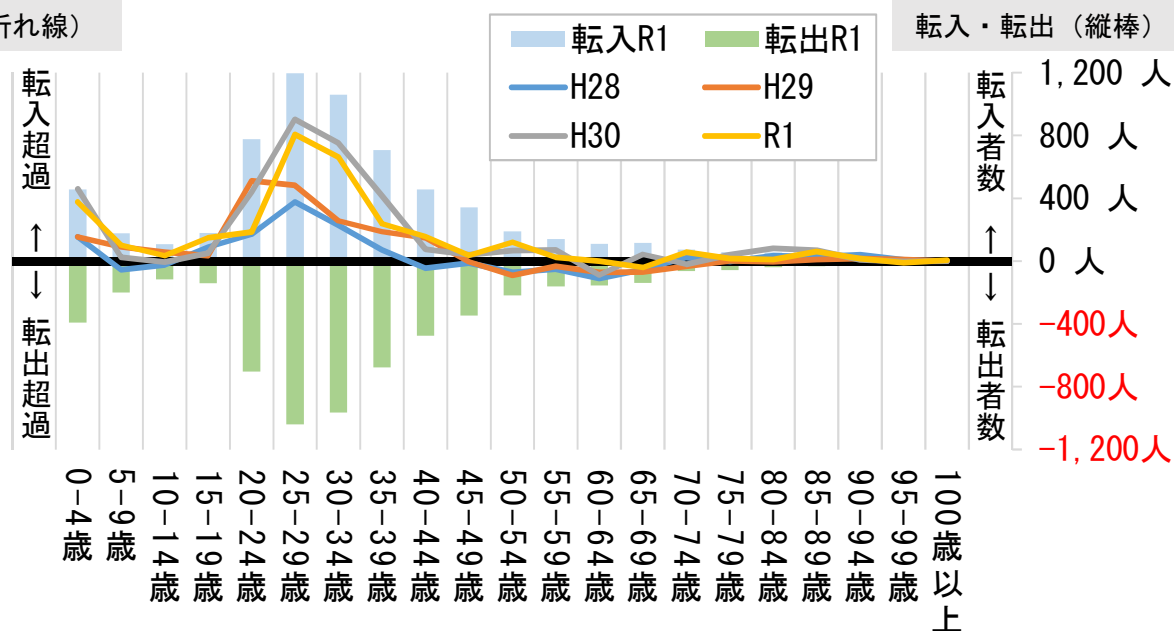


出典：神奈川県年齢別人口統計調査（各年）

■ 年齢別 転出入の推移と令和元年度の転出・転入数

転出入 (折れ線)

転入超過
↑
↓
転出超過



出典：神奈川県年齢別人口統計調査（各年） 6

住宅・住環境を取り巻く課題

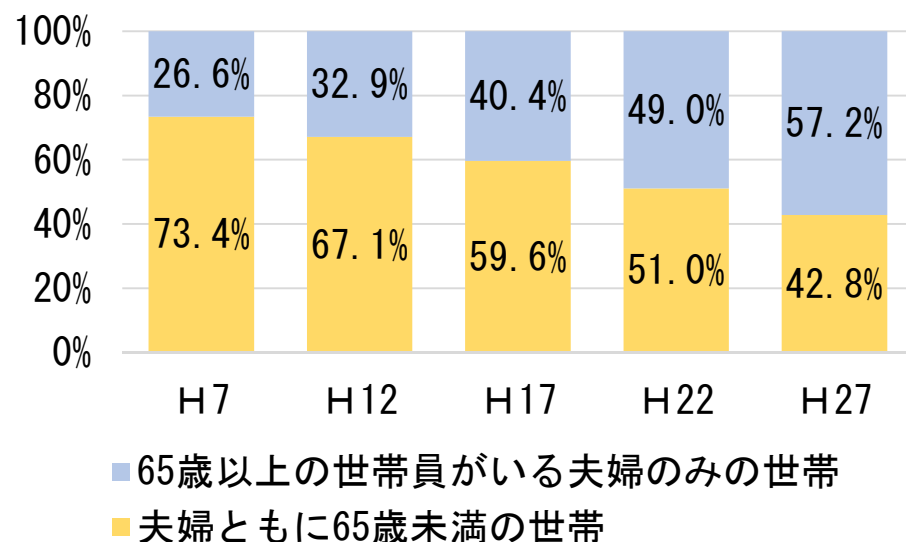
課題2

高齢者のいる夫婦のみ世帯・単身高齢者世帯の増加

■ 高齢者のいる夫婦のみ世帯・単身高齢者世帯の増加

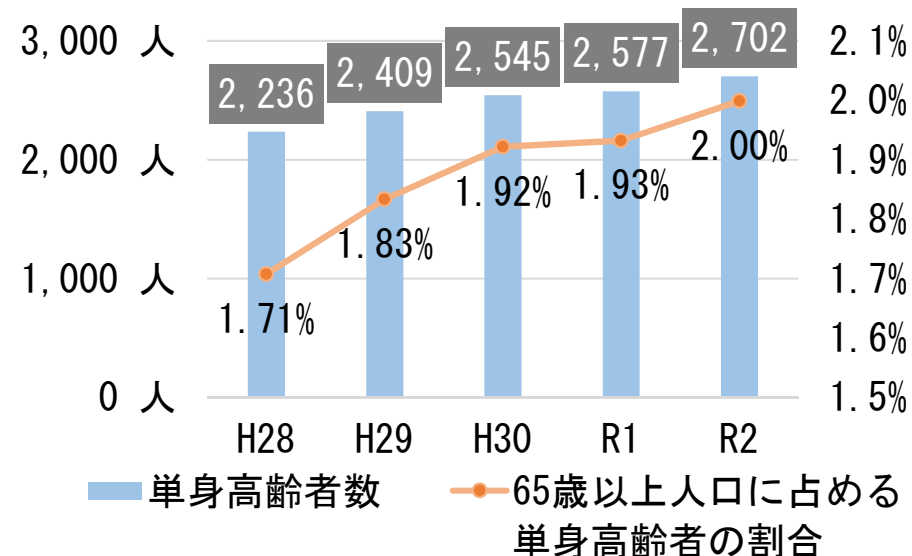
高齢者が住み慣れた地域で暮らし続けるためには、
 「心身ともに健康な状態で自立した生活が続けられる障害のない住環境の整備」や
 「将来的に必要な介護等にも対応できる住宅の確保」、
 「地域による見守りなどが行われる住環境の実現」が必要

■ 年齢別夫婦のみ世帯割合の推移



出典：国勢調査（各年）

■ 単身高齢者数の推移



出典：統計えびな 7

住宅・住環境を取り巻く課題

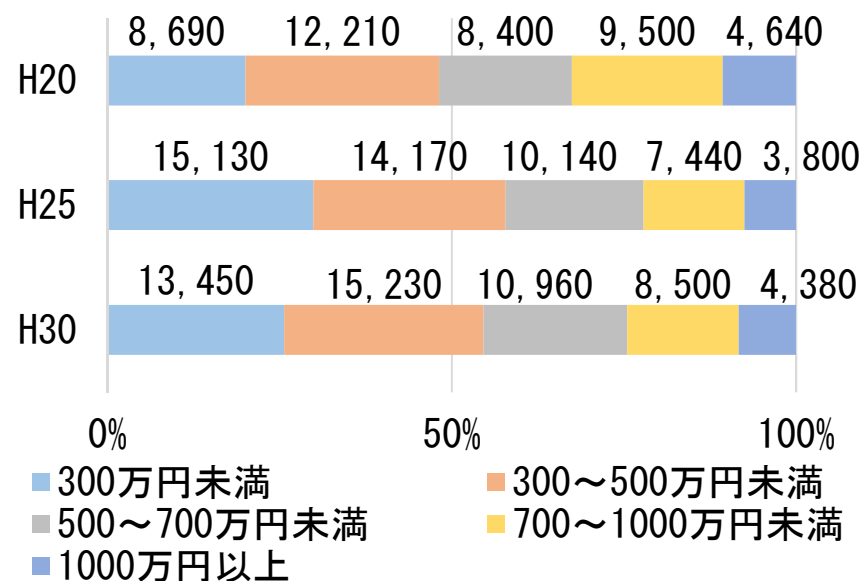
課題3

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、単身高齢者、障がい者、外国人は増加傾向
- 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る

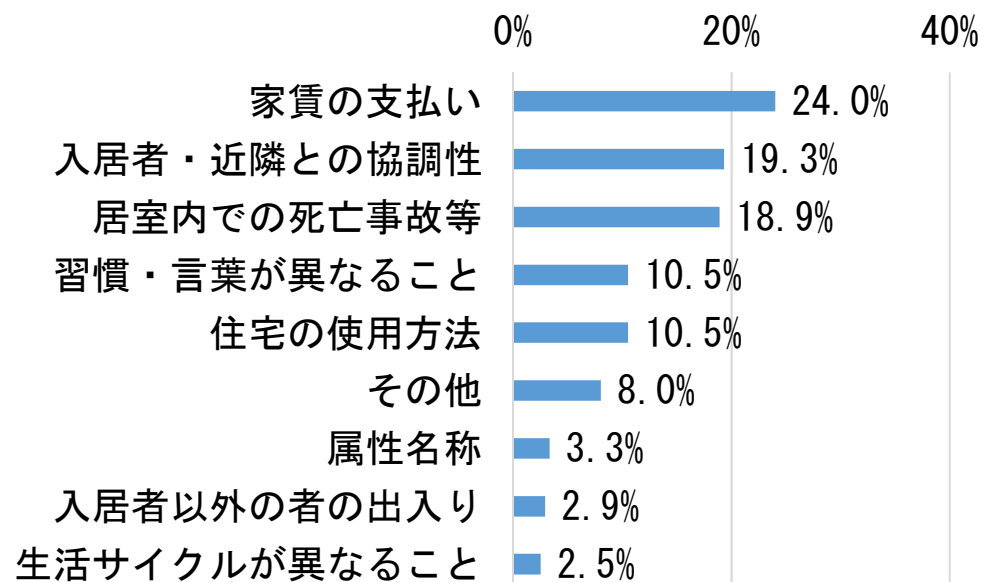
➡ 行政と民間が連携・役割分担をしながら、住宅の確保に配慮を必要とする方が円滑に入居できる仕組みづくりや入居後の見守りなどの居住支援が必要

■ 年間収入別の世帯数



出典：住宅・土地統計調査（各年）

■ 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）8

住宅・住環境を取り巻く課題

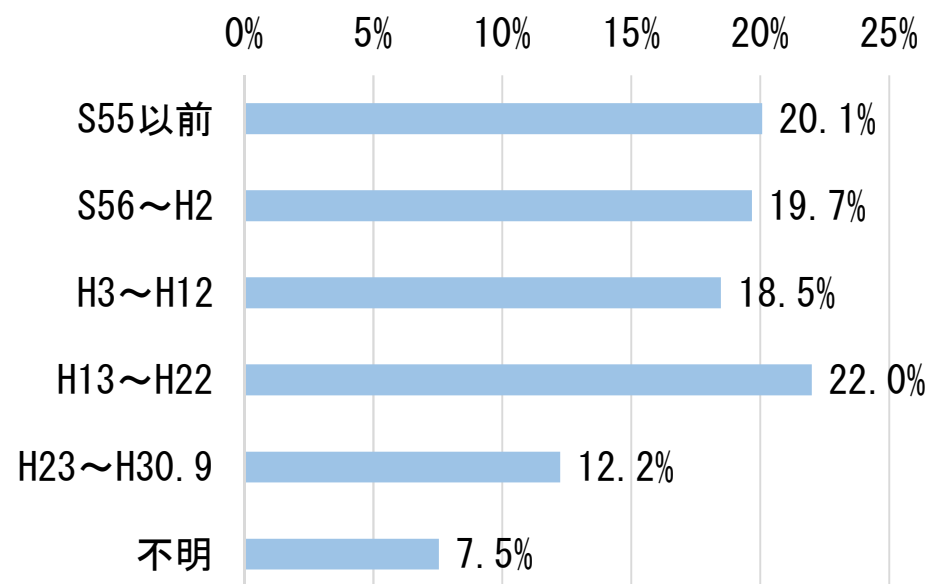
課題4

住宅の老朽化

- 築年数の古い住宅が増加傾向
- 環境にやさしく持続可能で長期にわたり継続して居住できる安全で良質な住宅が必要

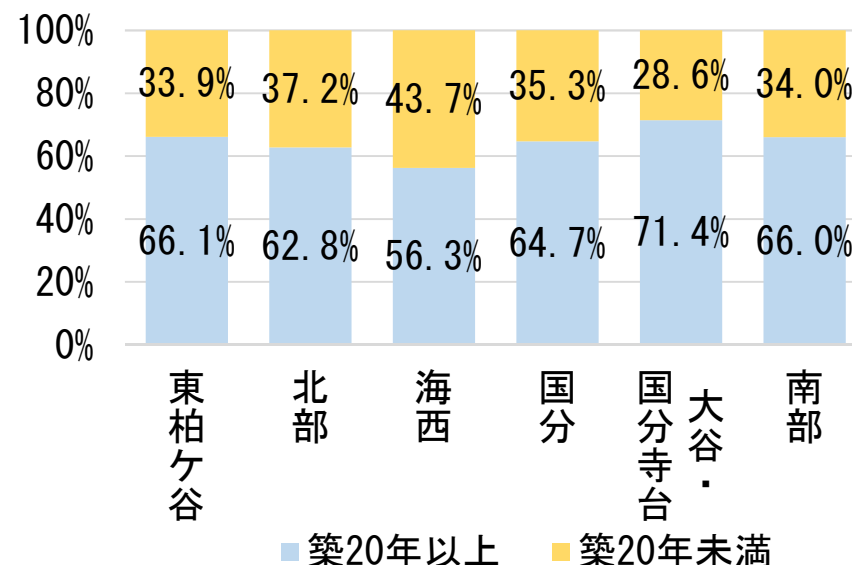
➡ 新築住宅：長期優良住宅の整備促進
既存住宅：適正な維持管理、建替え・リフォームなど住宅の機能性向上 が必要

■ 建築時期別の一戸建て住宅の割合



出典：住宅・土地統計委調査（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）

住宅・住環境を取り巻く課題

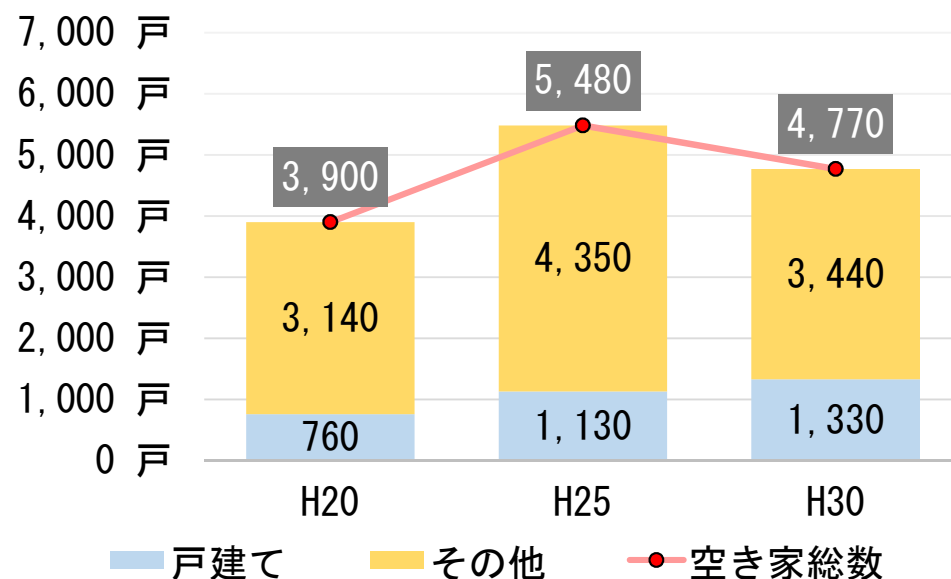
課題5

空き家の増加

- 住宅ストックが増加する一方で、居住目的のない空き家も増加

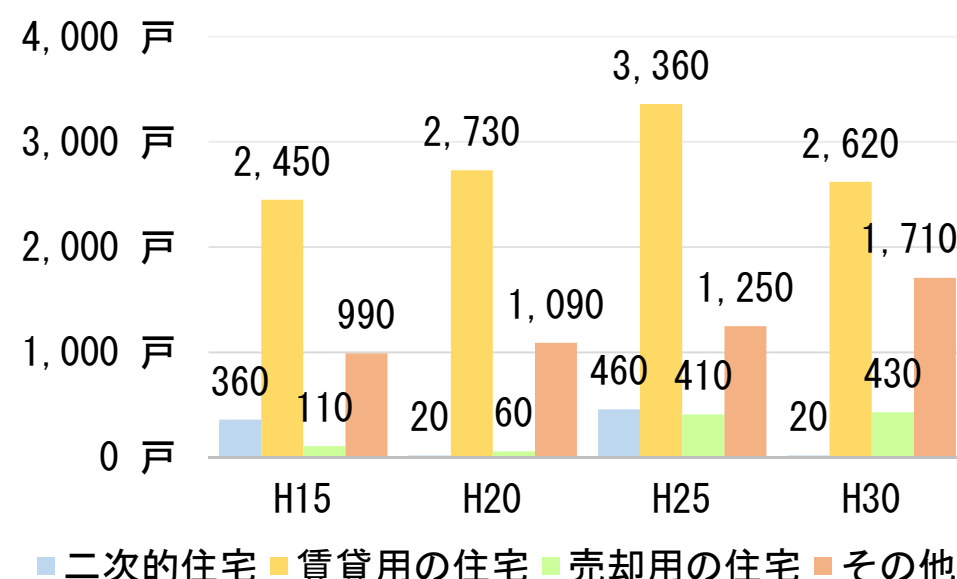
市内の空き家の実態把握
 空き家所有者等へ適切な管理をするように働きかけ、危険な空き家の発生を防止
 空き家の利活用を促進する仕組みづくり
 が必要

■ 建て方別の空き家数の推移



出典：住宅・土地統計委調査（各年）

■ 種類別の空き家数の推移



出典：住宅・土地統計委調査（各年）10

住宅・住環境を取り巻く課題

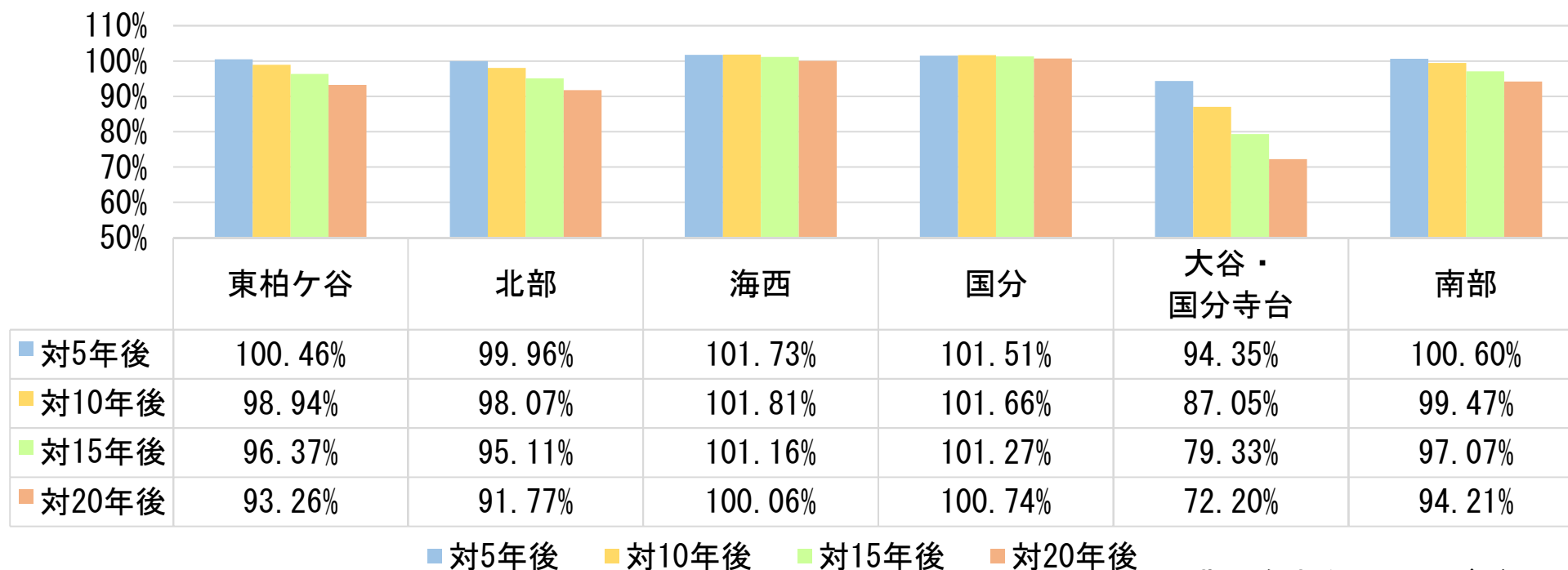
課題6

持続可能な住宅地・住環境の形成

■ 人口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

➡ 住みよく住み続けられる住宅地・住環境を形成するため、都市機能の適正配置
地域と協働・連携したまちづくりが必要

■ 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）



出典：海老名市人口ビジョン

住宅・住環境を取り巻く課題

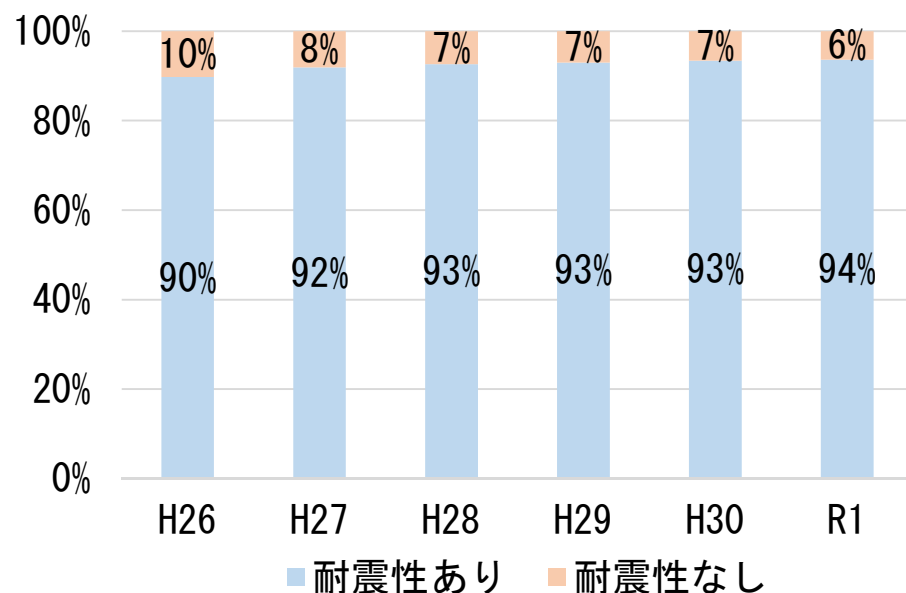
課題7

災害に強い安全安心な住宅、住環境の整備

- 大規模地震発生等の切迫性が指摘されている
- 近年では地震以外にも台風や豪雨などの様々な災害が発生

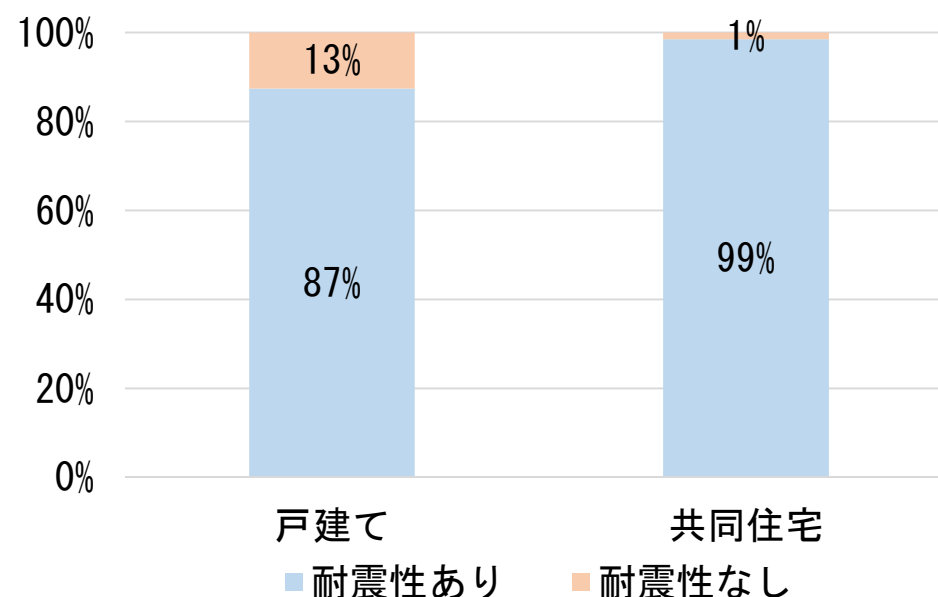
➡ **住宅・建築物の耐震化促進**のため、より一層の働きかけの実施
多様な災害に対応できる災害に強いまちづくり・市民の意識づくり が必要

■ 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（令和元年）12

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

基本目標

基本目標

人・世帯の視点

- 1 誰もが安心して快適に住める環境の整備
- 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 多世代にわたり住め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

(1) 住宅マスタープランの素案について

素案の概要 第4章 施策の展開 (基本目標1)

資料2 P. 29、30

- 「子育て世帯」「これから子育てを考えている若年世帯」「高齢者世帯」を対象に転入・定住促進の検討や住宅の改修助成、高齢者への居住支援などを実施
- 「子育て世帯への転入・定住促進支援」や「近居支援」の検討を新規施策として設定

基本目標		基本方針		施策方針	具体的な取り組み
1	誰もが安心して快適に住める環境の整備	(1)	産み育てやすい環境の実現	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)
		(2)	高齢者が安心して住める暮らしの実現	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
				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
					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

(1) 住宅マスタープランの素案について

素案の概要 第4章 施策の展開 (基本目標2)

資料2 P. 31、32

- 低額所得者、高齢者、障がい者などの住宅の確保に配慮が必要な方に対し、市営住宅を活用した居住支援や神奈川県居住支援協議会等との連携などによる住宅セーフティネット機能の向上を図る
- より幅の広い住宅セーフティネットを構築するために、福祉・住宅部局による総合的な相談・支援体制の構築を検討

基本目標		基本方針		施策方針	具体的な取り組み
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	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
					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
				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
					災害時の移送体制の整備
		(4)	重層的な 住宅セーフティ ネット機能の 向上	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
				⑧ 相談・支援体制の 整備	福祉・住宅部局での 総合的な相談・支援体制の構築を検討

- 住宅ストックにおいては新築・既存の両方の住宅に対し、施策展開が必要
- 持続可能な社会の実現のため環境に配慮した住宅の普及をはじめ、既存住宅の活用や改修を促進し、多世代にわたり住める住宅ストックの形成を実現

基本目標		基本方針		施策方針	具体的な取り組み
3	多世代にわたり住める住宅ストックの形成	(5)	良質な住宅供給	⑨ 環境に配慮した住宅の普及	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
				⑩ マンションの管理・運営支援	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
		(6)	既存住宅の活用促進	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)
					三世代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)

(1) 住宅マスタープランの素案について

素案の概要 第4章 施策の展開 (基本目標4)

資料2 P. 35、36

- 空き家所有者に対し、適正管理を促すとともに利活用を促進する取り組みを実施
- 新規施策として、宅建業者・行政書士・司法書士といった専門家との相談会の検討や空き家の取り壊し補助を検討
- 空き家の利活用をさらに促進するため、官民で連携した中古住宅の流通促進の検討や立地適正化計画における居住誘導区域への住み替え促進を検討

基本目標		基本方針		施策方針	具体的な取り組み
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	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
				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）
		(8)	空き家の 利活用の促進	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
				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）					

- 都市機能の適正配置や地域と協働・連携した住環境づくりを実施
空き家を活用したコミュニティ活動拠点の検討なども行い、地域に根差した施策を展開
- 地域にある公共施設の活用、市民参加型の景観形成を促進し、地域の魅力を維持・向上

基本目標		基本方針		施策方針	具体的な取り組み
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	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などの促進（再掲）
					三世帯同居や近居支援の検討（新）（再掲）
					都市施設の立地誘導
				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
		(10)	地域の魅力の維持・向上	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の場の提供
				②⑩ 景観形成の推進	公園等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

- 住宅等の耐震化といった地震災害への対応をはじめ、災害時の被害を予防・最小化するための情報提供や費用助成を実施
- 市営住宅をはじめとした災害時の住宅の確保に関し、有事の際に迅速な対応ができる情報収集体制・対応体制を整備

基本目標		基本方針		施策方針	具体的な取り組み
6	大規模災害への備え	(11)	災害対策の促進	②1 耐震診断及び耐震改修への支援	木造住宅の耐震診断及び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
				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
		(12)	災害時の住宅確保	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
				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
					被災宅地危険度判定の実施体制の整備

議 題

(1) 住宅マスタープランの素案について	… P. 3
▶ 素案の概要	… P. 3
▶ 市営住宅の整備・管理方針	… P. 2 1
▶ 策定までのスケジュール	… P. 2 6
▶ 住まい・住環境に関するアンケート	… P. 2 8
▶ 海老名市 住宅・土地利用状況調査	… P. 3 5

(1) 住宅マスタープランの素案について

第5章 市営住宅の整備・管理方針（案）の概要

- 住宅マスタープラン第5章にて「市営住宅の整備・管理方針（案）」を記載
- この基本的な方針に基づき、市営住宅の施策展開を今後、検討・実施する

「第5章 市営住宅の整備・管理方針（案）」の構成

① 公的賃貸住宅等の必要戸数の推計

- 市営住宅の今後の方針を定めるには、将来的に公的賃貸住宅等による対応が必要となる世帯数（＝戸数）の推計が必要不可欠

② 整備・管理に関する基本方針（案）

- ①の推計値や前章までで述べてきた社会情勢等の変化を踏まえ、市営住宅の整備・管理方針を設定

③ 整備・管理に関する取り組み内容

- 基本方針に基づき、今後取り組む施策などを記載

① 公的賃貸住宅等の必要戸数の推計

- 国土交通省 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
- 上記指針に基づき、公的賃貸住宅等の必要戸数として公営住宅の施策対象世帯数のうち、著しい困窮年収未満の世帯数を想定（外部委託にて詳細を精査予定）

STEP①

将来世帯数の推計

STEP②

借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

STEP③

公営住宅の収入基準を満たす世帯のうち
「公営住宅の施策対象世帯数」の推計

STEP④

STEP③の対象世帯数のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

概算では、現在の公的賃貸住宅や民間賃貸住宅の活用により対応可能となる見込み

② 整備・管理に関する基本方針（案）

- 「将来人口の減少」「市の財政負担」「住宅ストックの増加」といった長期的視点
⇒ 公的・民間賃貸住宅等の既存ストックを活用し、住宅確保要配慮者の居住の安定を確保
- 市営住宅は、火災・地震被害の際の一時避難場所としての一面もあることから、一定の戸数を継続して確保していく必要がある。
- 多様化する住宅確保要配慮者への対応のため、パートナーシップ制度導入の検討などを実施

基本方針 本文（案）

住宅確保要配慮者は増加傾向にありますが、長期的な視点で見た際の将来人口の減少、市の財政的負担や市内の住宅ストックの増加傾向を考慮し、神奈川県等の公的賃貸住宅や民間賃貸住宅の既存ストックの活用により、居住の安定確保を図ります。

一方で市営住宅は、住宅セーフティネットの根幹を支えるものであり、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、長寿命化計画に基づく修繕等を的確に行い、公的な住宅ストックの維持を引き続き行います。

また、住宅確保要配慮者の多様化が進んでおり、社会情勢を的確に見極め、市営住宅の役割の観点から対応が求められています。パートナーシップ制度の導入を行うとともに、子育て世帯区分の設定による入居機会の拡大等に取り組めます。

③ 整備・管理に関する取り組み内容

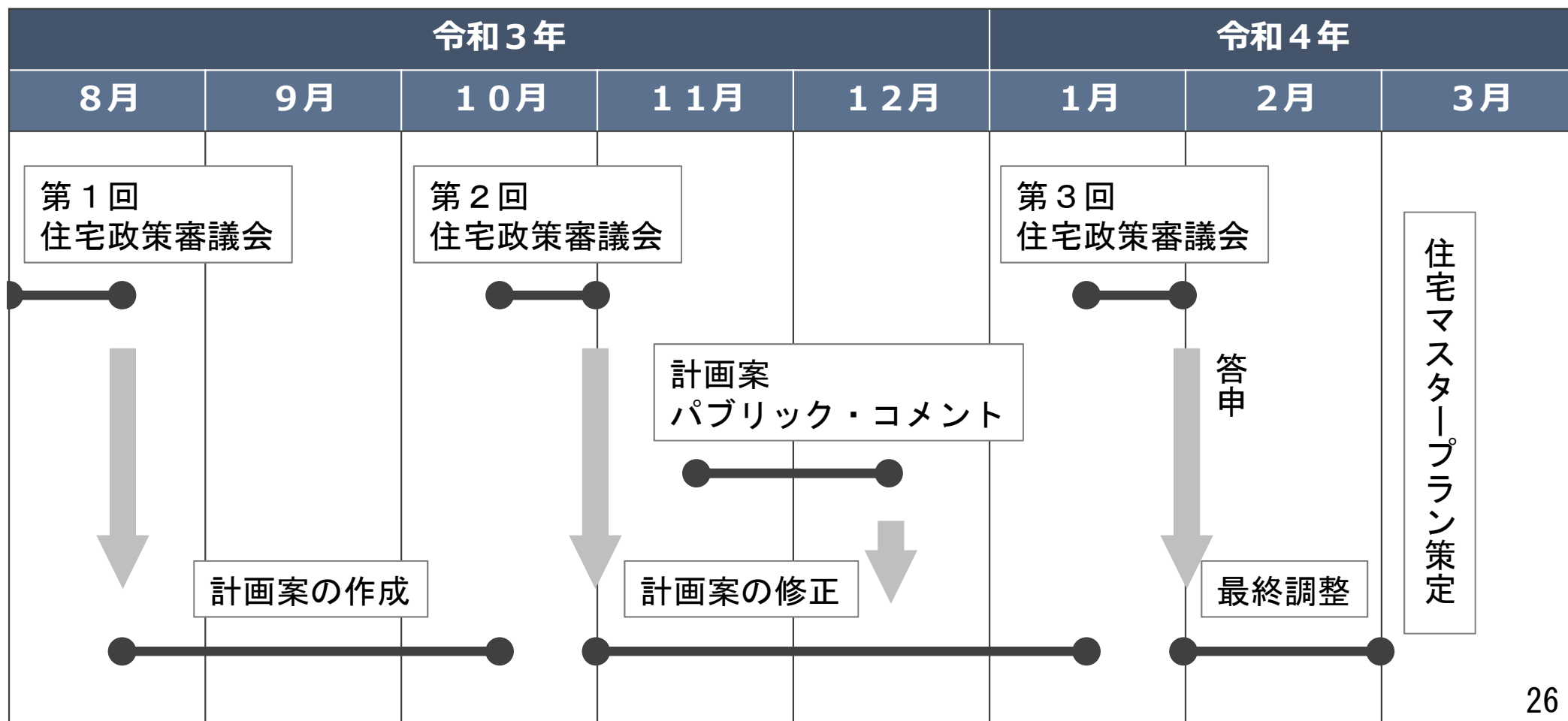
整備	○ 県営・UR等の公的賃貸住宅との連携・活用の促進
	○ セーフティネット住宅やあんしん住宅等の制度による民間賃貸住宅の活用促進
	○ 市営住宅の長寿命化や既存借上げ住宅の契約期間満了に伴う対応の検討
管理	○ パートナiership制度導入の検討
	○ 期限付き入居制度の実施
	○ 高齢者・障がい者等の当選率の優遇
	○ 子育て世帯区分の設定による入居機会の拡大
	○ 同居及び承継の承認
	○ 入居者募集期間後の再募集
	○ 他の入居者への迷惑行為（ペット禁止など）

議 題

(1) 住宅マスタープランの素案について	… P. 3
▶ 素案の概要	… P. 3
▶ 市営住宅の整備・管理方針	… P. 2 1
▶ 策定までのスケジュール	… P. 2 6
▶ 住まい・住環境に関するアンケート	… P. 2 8
▶ 海老名市 住宅・土地利用状況調査	… P. 3 5

(1) 住宅マスタープランの素案について 策定までのスケジュール

- 住宅政策審議会は、第2回を10月末、第3回を1月末に開催を予定
- 計画案に関するパブリック・コメントは11月中旬～12月中旬（約1か月）を予定
- 計画は今年度中に策定し、令和4年度以降、計画に基づき施策展開を予定



議 題

(1) 住宅マスタープランの素案について	… P. 3
▶ 素案の概要	… P. 3
▶ 市営住宅の整備・管理方針	… P. 2 1
▶ 策定までのスケジュール	… P. 2 6
▶ 住まい・住環境に関するアンケート	… P. 2 8
▶ 海老名市 住宅・土地利用状況調査	… P. 3 5

(1) 住宅マスタープランの素案について 住まい・住環境に関するアンケート 概要

- 住まい・住環境に関するアンケートを実施 回答者数 1, 4 1 3 件 (4 7. 1 0 %)
- 現在、外部委託にて集計作業を実施中
- 単純集計やクロス集計を実施し、結果を分析してマスタープランへ反映

目 的	住まいや住環境に関する市民の意識調査を実施し、住生活に関する総合的な計画を策定するための基礎資料として活用するため	
実施期間	令和3年4月26日～令和3年5月24日（計29日間）	
調査対象者数	3, 0 0 0 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, 4 1 3 件	回答率： 4 7. 1 0 %
調査項目	○世帯（家族構成や勤務地など） ○現在の住まい（築年数やリフォーム実績・意向など） ○住宅・地域環境（それぞれの環境の満足度） ○定住・住み替え（定住意向や親・子世帯の同居に対する考えなど） ○空き家（空き家に対する不安） ○住宅施策の必要性（支援施策などに対する必要可否の考え）	

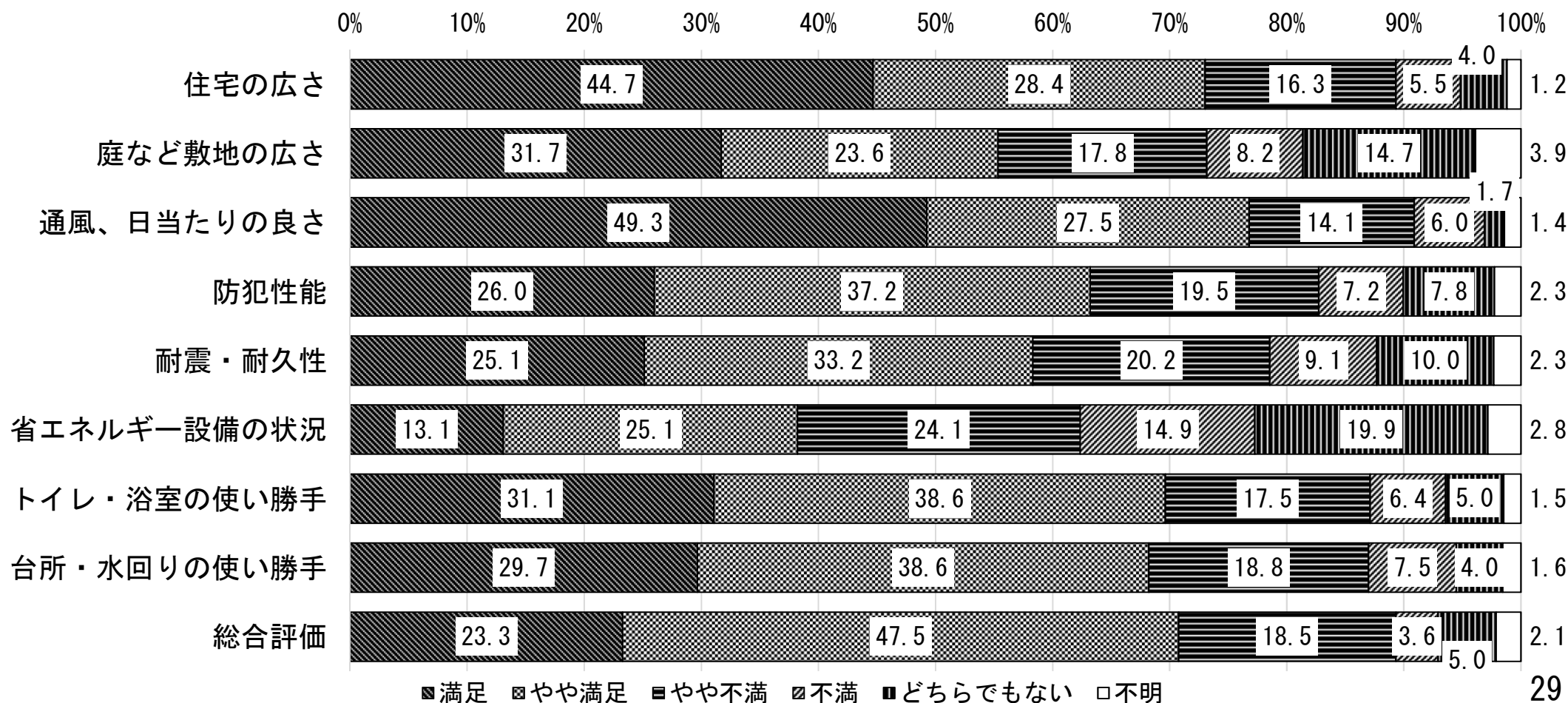
(1) 住宅マスタープランの素案について

住まい・住環境に関するアンケート 単純集計①

資料4 P. 22

- 「省エネルギー設備の状況」を除き、全項目において「満足」「やや満足」が過半数以上
- 「不満」「やや不満」を合算すると「省エネルギー設備の状況」39.0%、「耐震・耐久性」29.3%、「防犯性能」26.7%の順で多くなっている

問12 住宅の状況に関する満足度



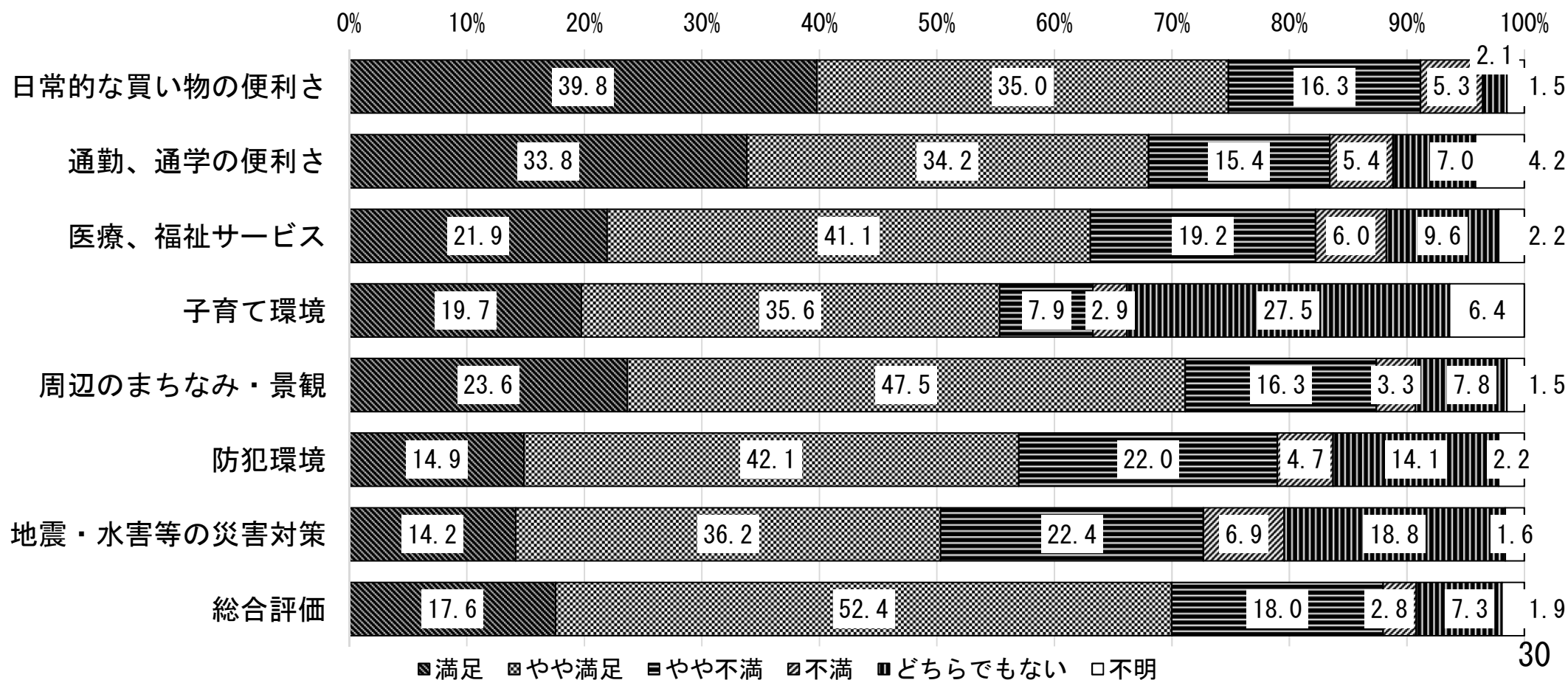
（１）住宅マスタープランの素案について

住まい・住環境に関するアンケート 単純集計②

資料４ P. 23

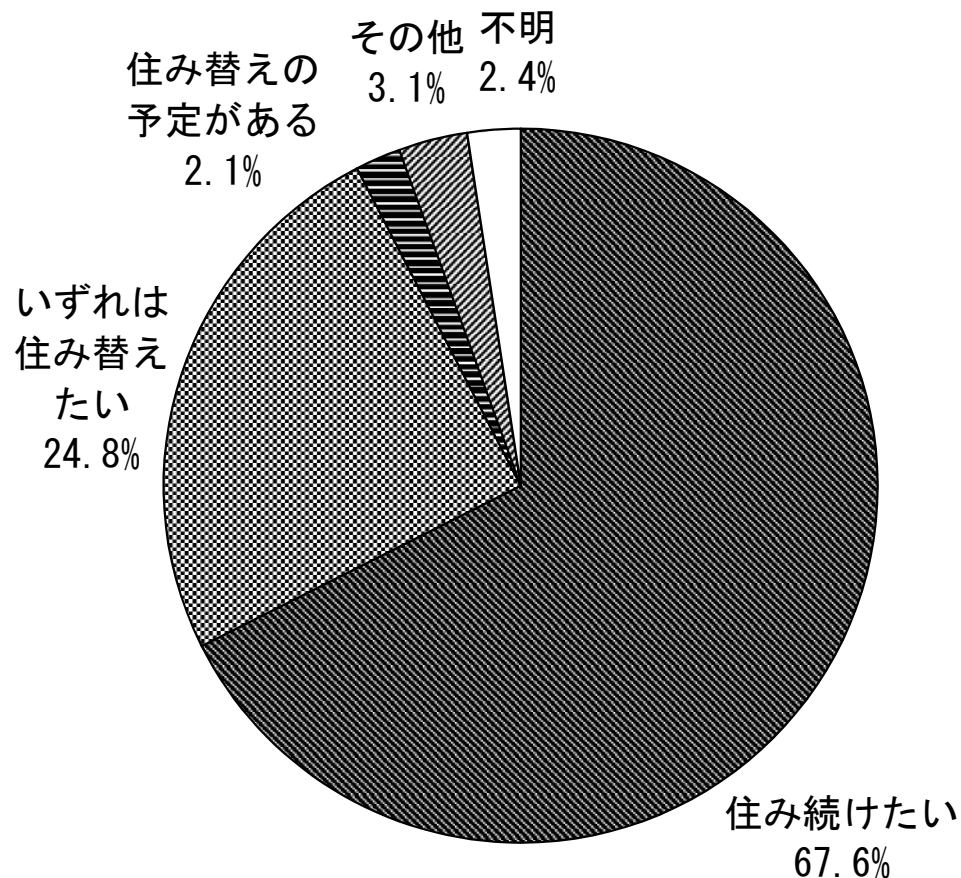
- 全項目において「満足」「やや満足」と回答した割合が過半数以上
- 「不満」「やや不満」を合算すると「地震・水害等の災害対策」29.3%、「防犯環境」26.7%、「医療、福祉サービス」25.2%の順で多くなっている

問１２ 地域の状況に関する満足度

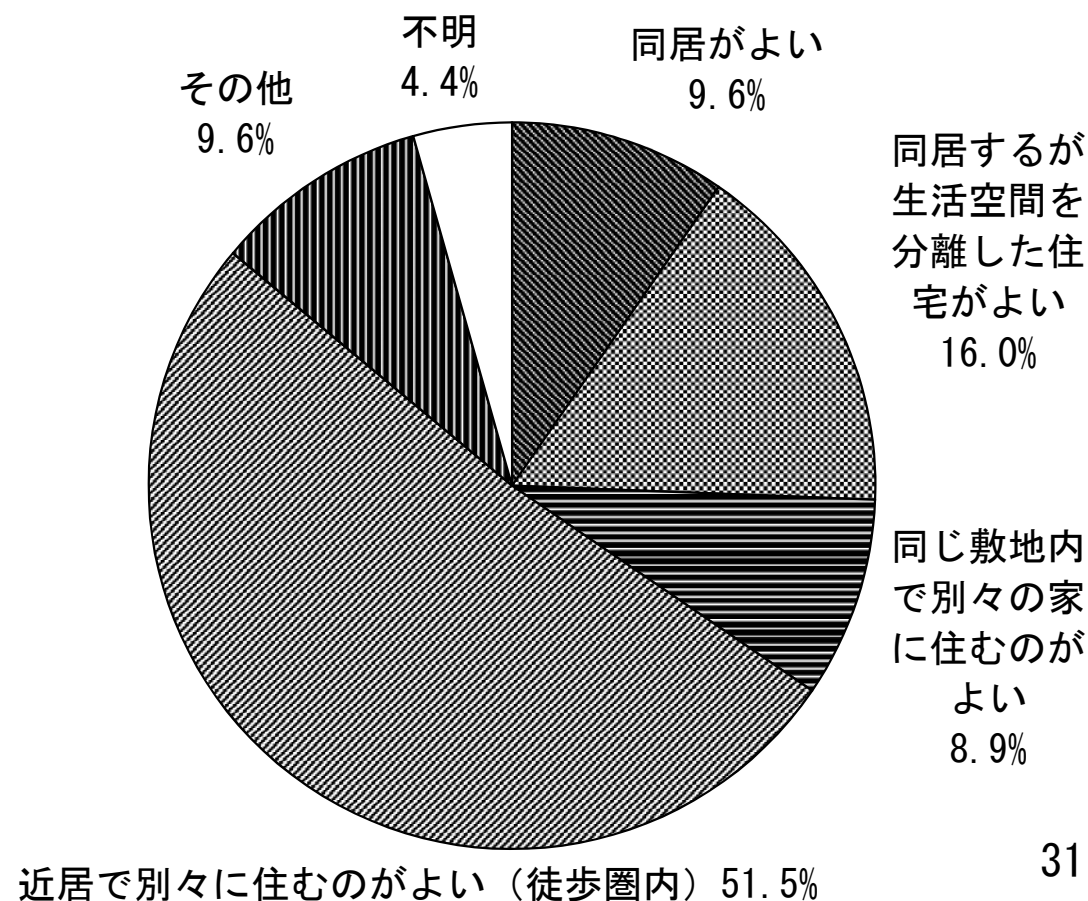


- 「住み続けたい」が全体の6割以上、「いずれは住み替えたい」「住み替えの予定がある」と回答した割合は3割弱となっている
- 「近居で別々に住むのがよい（徒歩圏内）」が5割、同敷地内に住むのがよいとしたのは3割強を占めますが、そのうち空間や家を別にした方がよいとの考えが半数以上となった

問13 今後の定住・住み替えの意向



問15 親世帯・子世帯の同居に対する考え



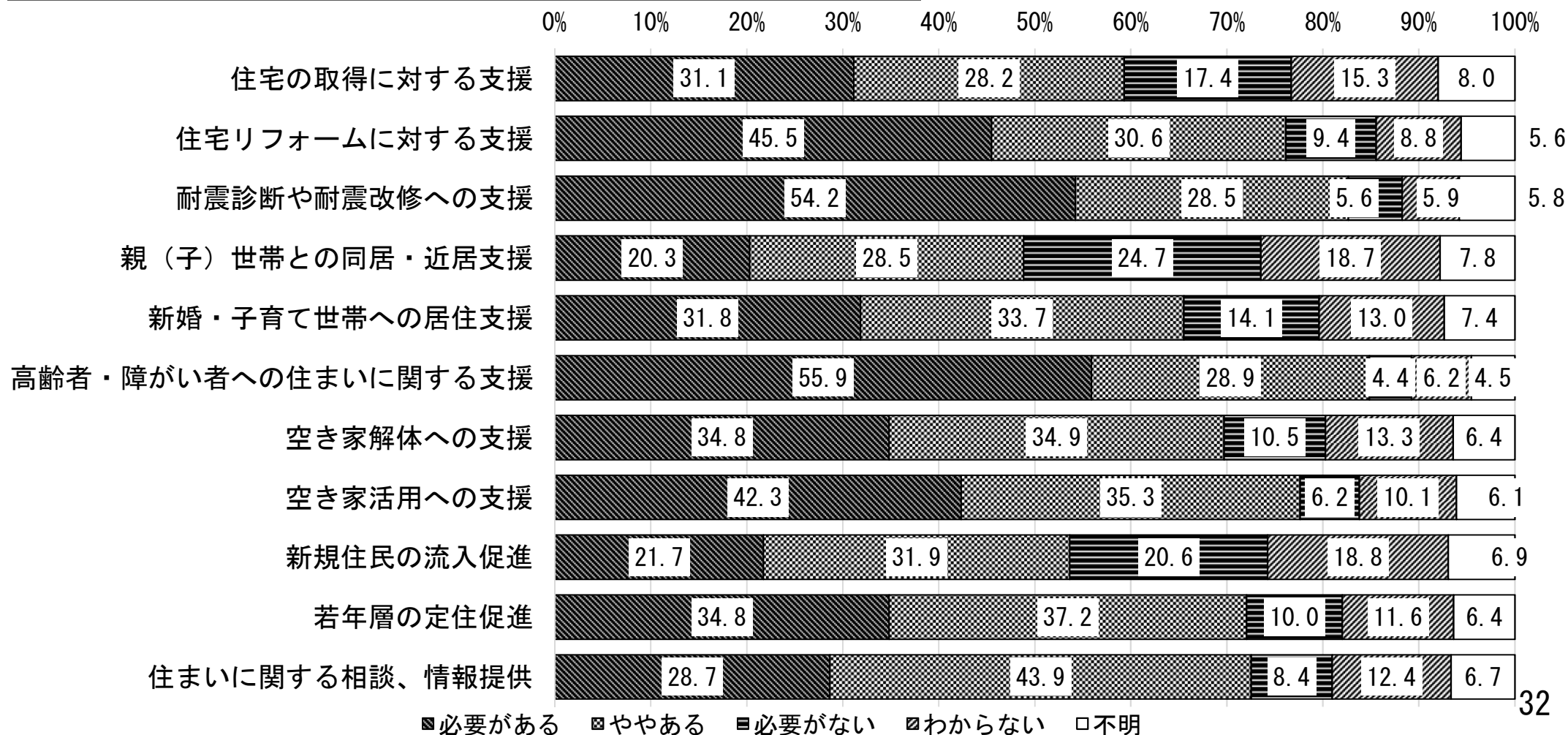
（１）住宅マスタープランの素案について

住まい・住環境に関するアンケート 単純集計④

資料４ P. 27

■「必要がある」「やや必要がある」を合算すると、「高齢者・障がい者への住まいに関する支援」84.8%、「耐震診断や耐震改修への支援」82.7%、「空家活用の支援」77.6%の順で多くなっている

問 18 市が今後取り組む住宅に関する施策について（抜粋）



(1) 住宅マスタープランの素案について

住まい・住環境に関するアンケート クロス集計

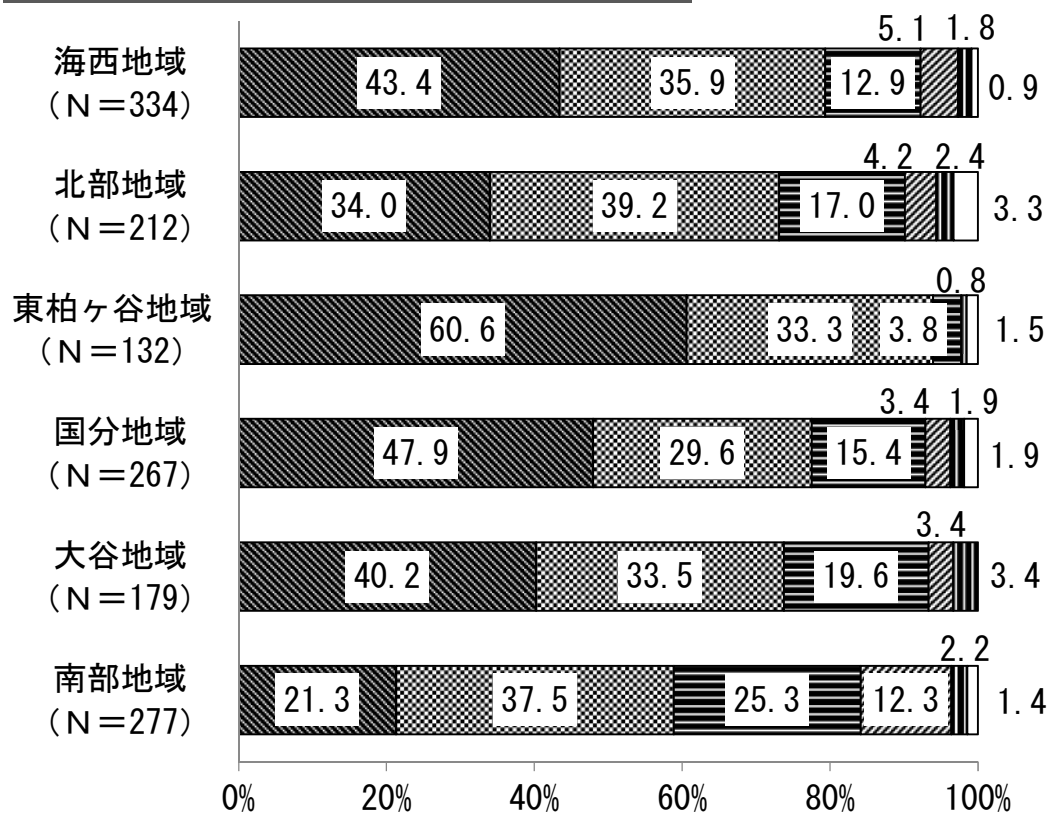
資料4 P. 38, 39

■ 地域別のクロス集計を先行して実施（資料4 P. 28以降）

■ 「満足」「やや満足」を合算すると、買い物の便利さが東柏ヶ谷地域で9割超

問3・12クロス集計 お住まいの地区 × 地域の状況に関する満足度（一部抜粋）

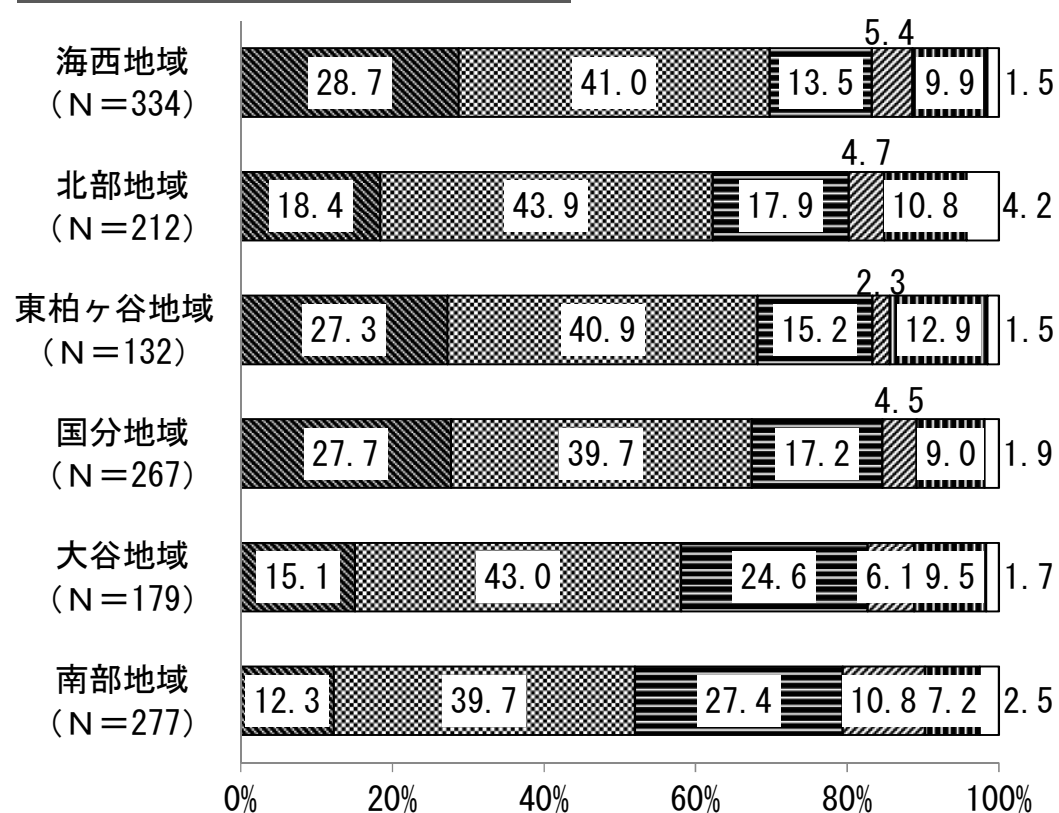
地域別 日常的な買い物の便利さ



（データラベルは%）

■ 満足 ■ やや満足 ■ やや不満 ■ 不満 ■ どちらでもない □ 不明

地域別 医療福祉サービス



（データラベルは%）

■ 満足 ■ やや満足 ■ やや不満 ■ 不満 ■ どちらでもない □ 不明

議 題

(1) 住宅マスタープランの素案について	… P. 3
▶ 素案の概要	… P. 3
▶ 市営住宅の整備・管理方針	… P. 2 1
▶ 策定までのスケジュール	… P. 2 6
▶ 住まい・住環境に関するアンケート	… P. 2 8
▶ 海老名市 住宅・土地利用状況調査	… P. 3 5

(1) 住宅マスタープランの素案について

海老名市 住宅・土地利用状況調査 概要

- 住宅・土地利用状況調査を実施 回答数409件（76.88%）
- 現在、外部委託にて集計作業を実施中
- 単純集計やクロス集計を実施し、結果を分析してマスタープランへ反映

目 的	空き家・空き地と思われる住宅・土地の所有者等を対象として調査を実施し、住生活に関する総合的な計画を策定するための基礎資料として活用するため	
実施期間	令和3年6月9日～令和3年6月25日（計17日間）	
調査対象者数	532件（住宅482件、土地50件）	
対象抽出方法	①住宅利用状況調査 市内の水道の閉栓情報や自治会から提供された情報等より対象となりうる住宅を抽出 ②土地利用状況調査 自治会や周辺住民から寄せられた情報等より対象となりうる土地を抽出	
回答数・回答率	回答数：409件（住宅370件、土地39件） 回答率：76.88%	
調査項目	○現在の利用状況 （利用状況から空き家・空き地を判定） ○調査対象物件の概要 （所有形態、建築時期） ○以前の利用状況 （以前の利用状況、空き家・空き地となった要因） ○維持管理状況 （管理方法、懸念事項） ○今後の利用意向 （利用意向、支援施策などに対する必要可否の考え）	

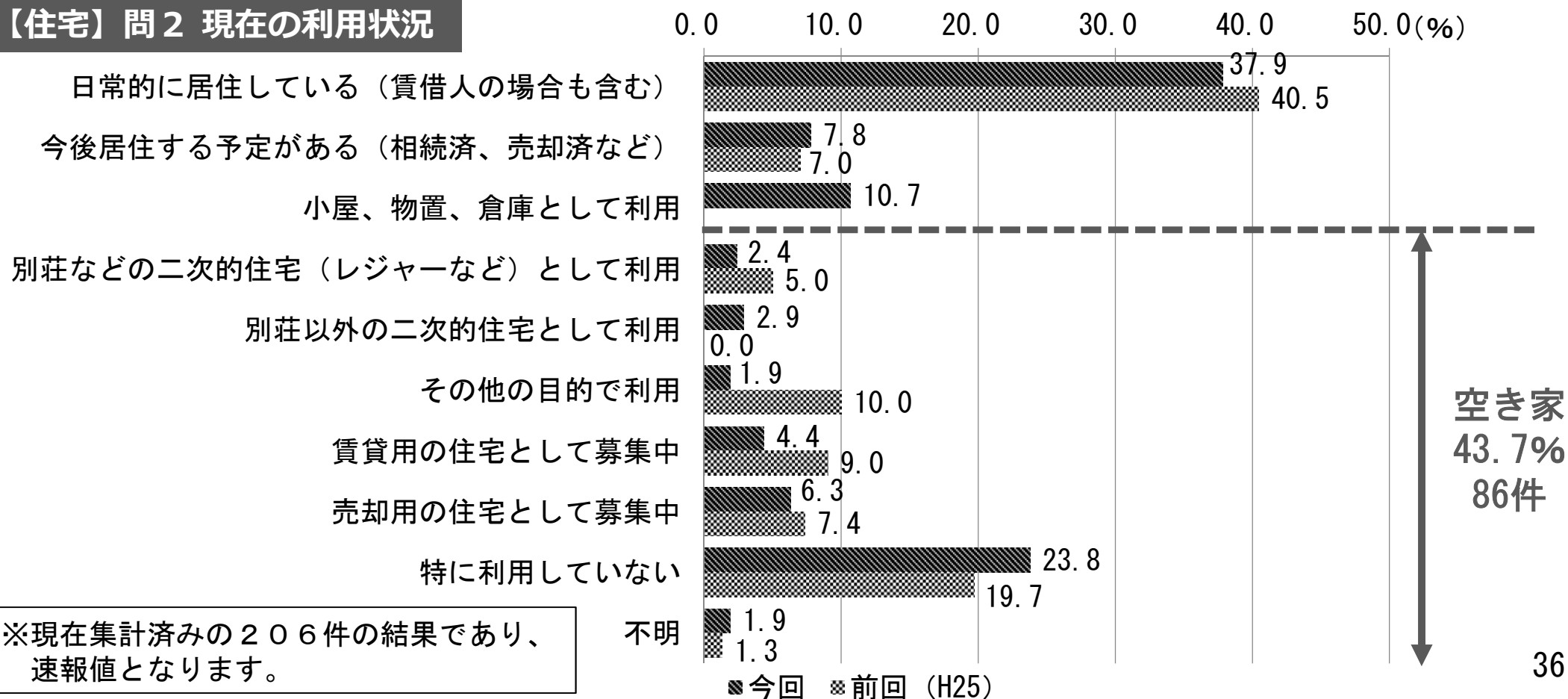
(1) 住宅マスタープランの素案について

海老名市 住宅・土地利用状況調査 単純集計①

資料5 P. 59

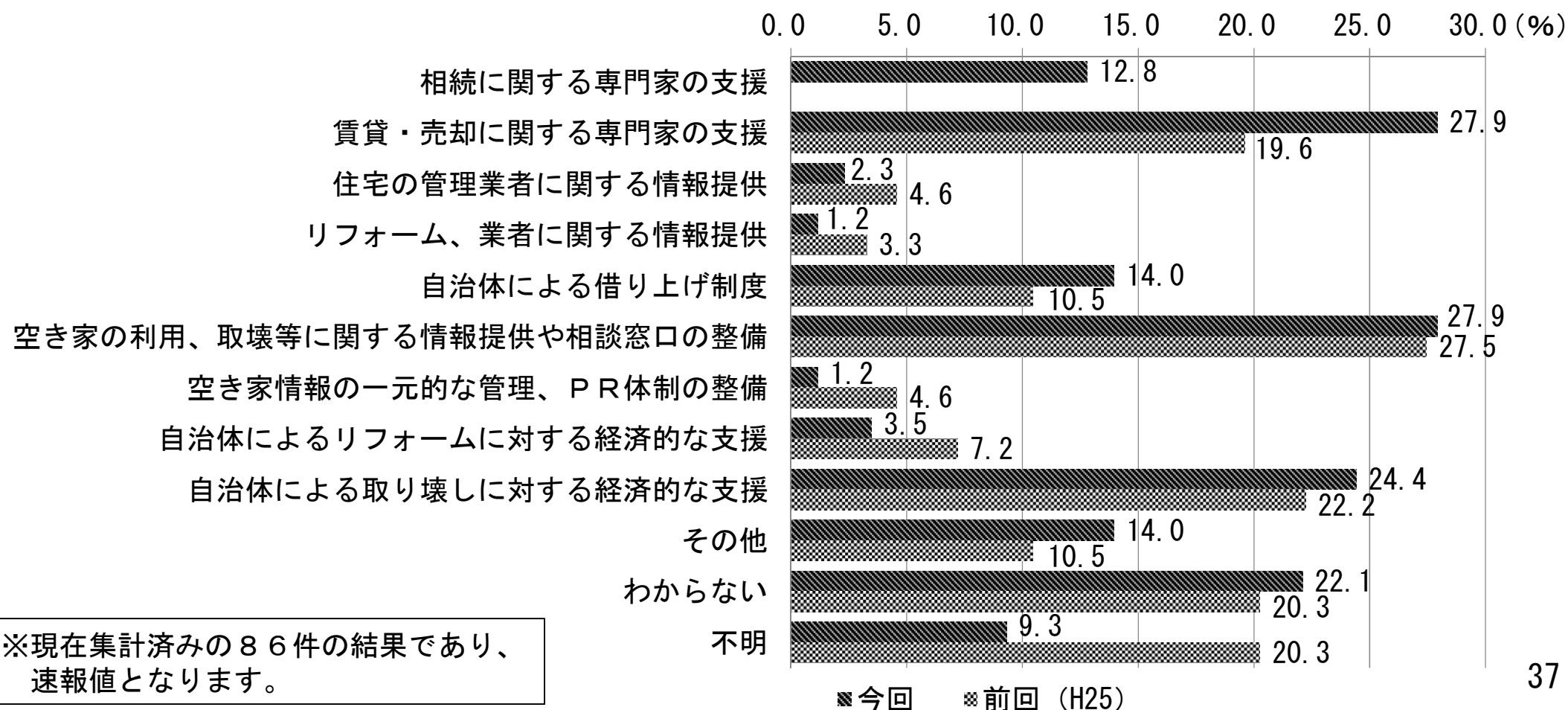
- 住宅・土地統計調査における空き家の定義を準用し、空き家数を調査
現時点の集計では、空き家は90件。引き続き集計作業を行うとともに、回答のなかった住宅について検討が必要
- 本調査では、小屋・物置などを空き家ではない整理としたが、空き家と同等の場合も想定されることから、この扱いについても整理が必要

【住宅】問2 現在の利用状況



- 「賃貸・売却に関する専門家の支援」「空家の利用、取壊等に関する情報提供や相談窓口の整備」が同数で27.9%、次いで「自治体による取り壊しに対する経済的な支援」が24.4%と多くなっている

【住宅】問16 所有する空き家に対してどのような支援が必要と考えますか（n=86、最大3つ回答可）



※現在集計済みの86件の結果であり、速報値となります。

(1) 住宅マスタープランの素案について

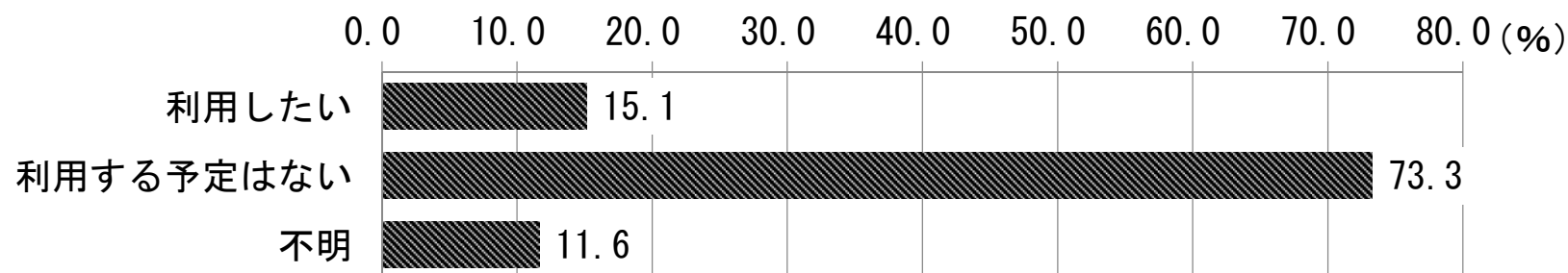
海老名市 住宅・土地利用状況調査 単純集計③

資料5 P. 77

■ 専門家への相談意向として 13件の利用意向あり

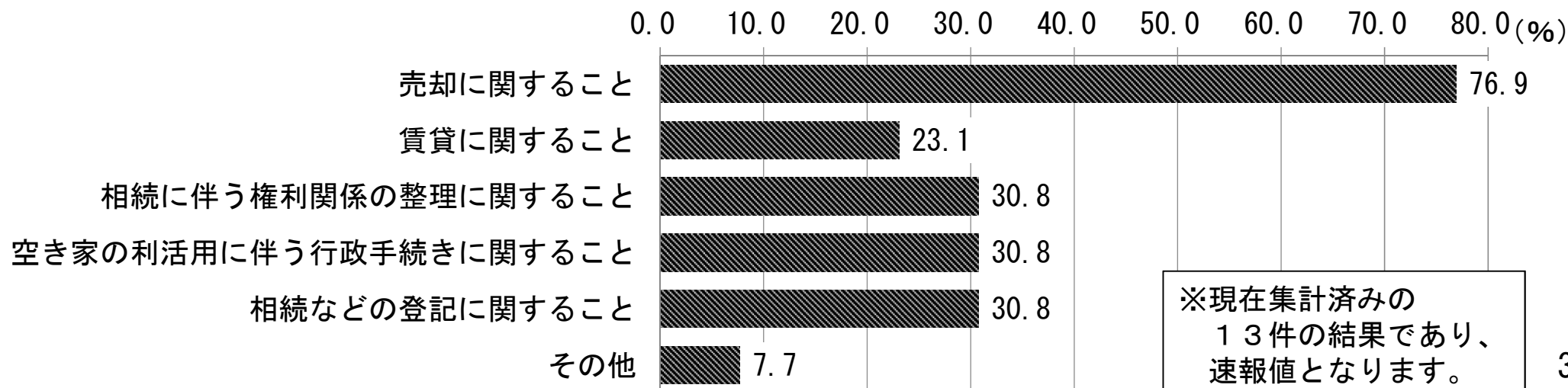
■ 利用意向のある方の相談した内容は「売却に関すること」が最も多く、76.9%となった

【住宅】問23 空き家の管理や今後の利活用などについての相談したいことがある場合、専門家を紹介しますが、今後その紹介制度を利用する予定はありますか（n=86）



※現在集計済みの
86件の結果であり、
速報値となります。

【住宅】問24 専門家の照会制度を利用して相談したい内容（n=13、複数回答可）

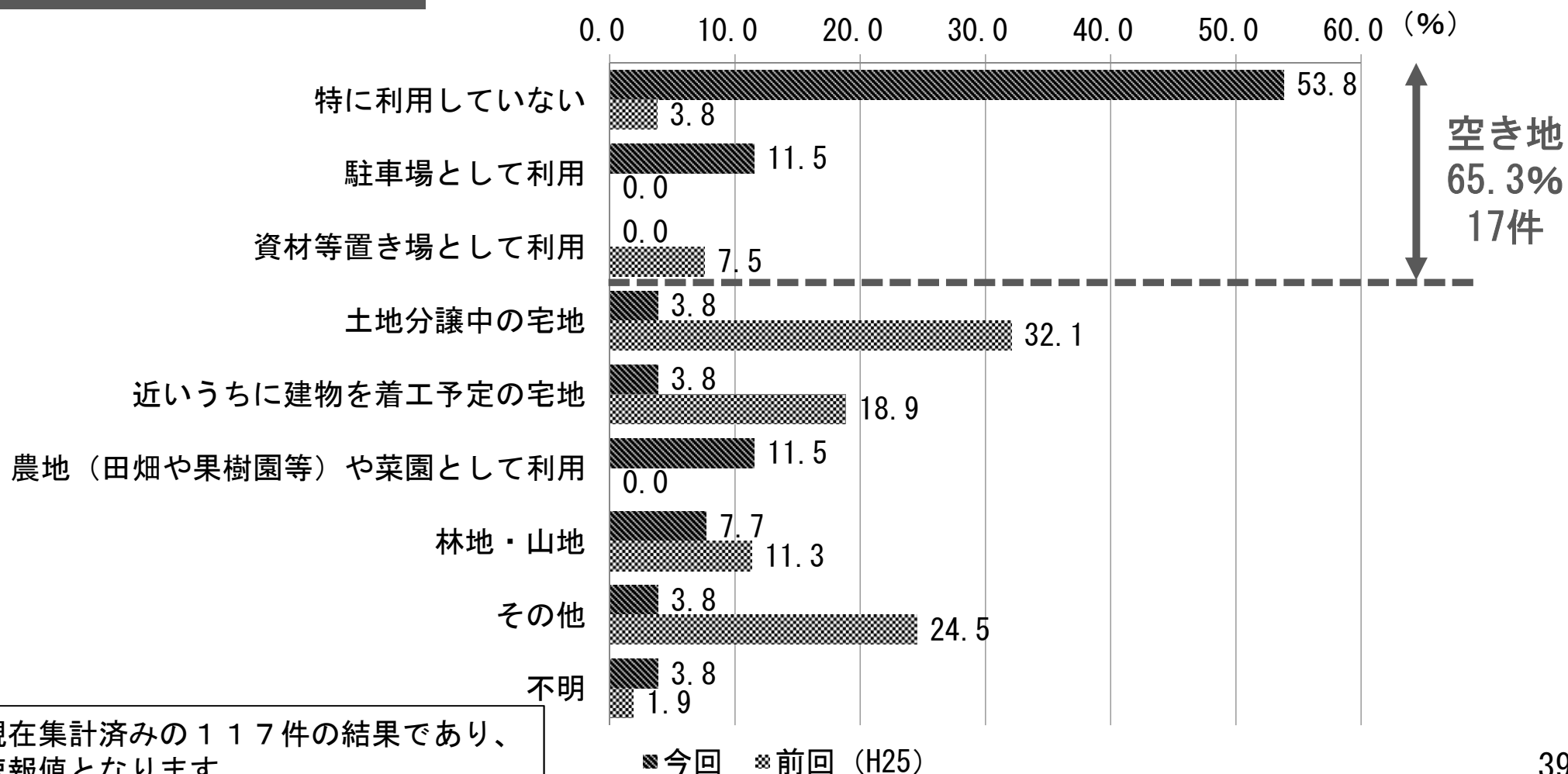


※現在集計済みの
13件の結果であり、
速報値となります。

■ 現時点の集計では、空き地は17件

■ 利用意向なども調査項目としているため、内容の精査を今後進めていく予定

【土地】 問2 現在の利用状況



※現在集計済みの117件の結果であり、速報値となります。

海老名市住宅マスタープラン
(素 案)

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●年●月
海老名市

目 次

1		
2	第1章 計画の目的・位置付け	1
3	1 計画策定の目的	1
4	2 計画の位置付け	2
5	3 計画の構成と期間	3
6	4 地域の区分	4
7	第2章 住宅・住環境の現状と課題	5
8	1 住宅・住環境を取り巻く現状	5
9	2 住宅・住環境等に関するアンケート・意向調査の結果	11
10	3 住宅・住環境を取り巻く課題	15
11	第3章 基本理念・基本目標	23
12	1 基本理念	23
13	2 基本目標・基本方針	24
14	第4章 施策の展開・成果指標	27
15	海老名市住宅マスタープランの計画体系	27
16	視点1 人・世帯の視点	29
17	【基本目標1】誰もが安心して快適に住める環境の整備	29
18	基本方針（1）産み育てやすい環境の実現	29
19	基本方針（2）高齢者が安心して住める暮らしの実現	30
20	【基本目標2】住宅確保要配慮者の安定した居住の確保	31
21	基本方針（3）市営住宅の安定した供給計画の推進	31
22	基本方針（4）重層的な住宅セーフティネット機能の向上	32
23	視点2 住宅の視点	33
24	【基本目標3】多世代にわたり住める住宅ストックの形成	33
25	基本方針（5）良質な住宅供給	33
26	基本方針（6）既存住宅の活用促進	34
27	【基本目標4】空き家の適正管理及び利活用の促進	35
28	基本方針（7）空き家の適正管理の促進	35
29	基本方針（8）空き家の利活用の促進	36
30		

1		
2	視点3 地域の視点	37
3	【基本目標5】地域の暮らしを支えるまちづくり	37
4	基本方針（9） 持続可能な住環境の実現	37
5	基本方針（10） 地域の魅力の維持・向上	38
6	【基本目標6】大規模災害への備え	39
7	基本方針（11） 災害対策の促進	39
8	基本方針（12） 災害時の住宅確保	40

9

10

11

第 1 章 計画の目的・位置付け

1 計画策定の目的

○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、住宅や地域の安全・安心の確保に向けた取り組みが一層求められていること、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。

○以上の国の施策方針や県の改定に向けた動きの中、本市においても今後見込まれる人口減少、少子高齢化、空き家の増加等の状況は同様に变化しており、市としての対応が求められているところです。また、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り組み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住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、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。

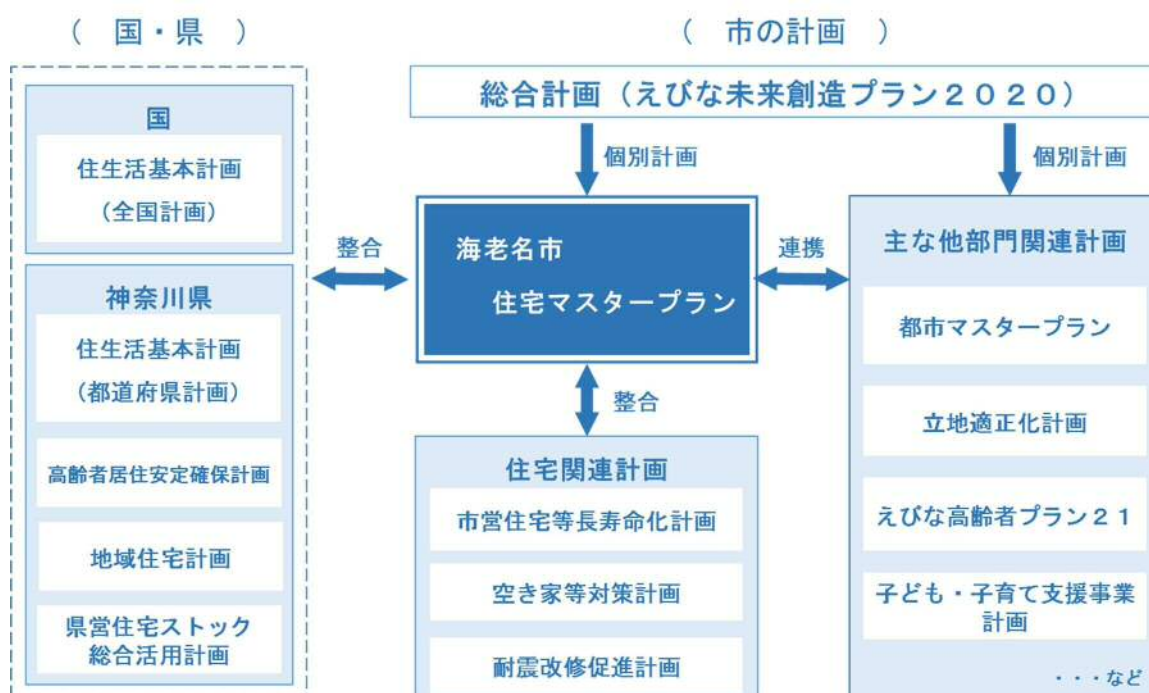
○本計画は、住生活基本法の趣旨や国・県などの方針を踏まえ、今後 10 年間の海老名市の住宅・住環境についての基本的な方向性を示すことを目的としています。

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ます。

○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と同様の計画として位置付け、整合・連携を図ります。

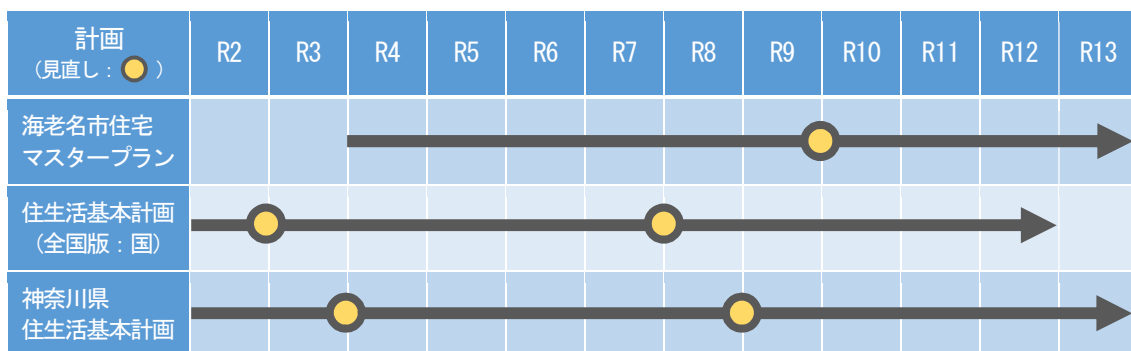


3 計画の構成と期間

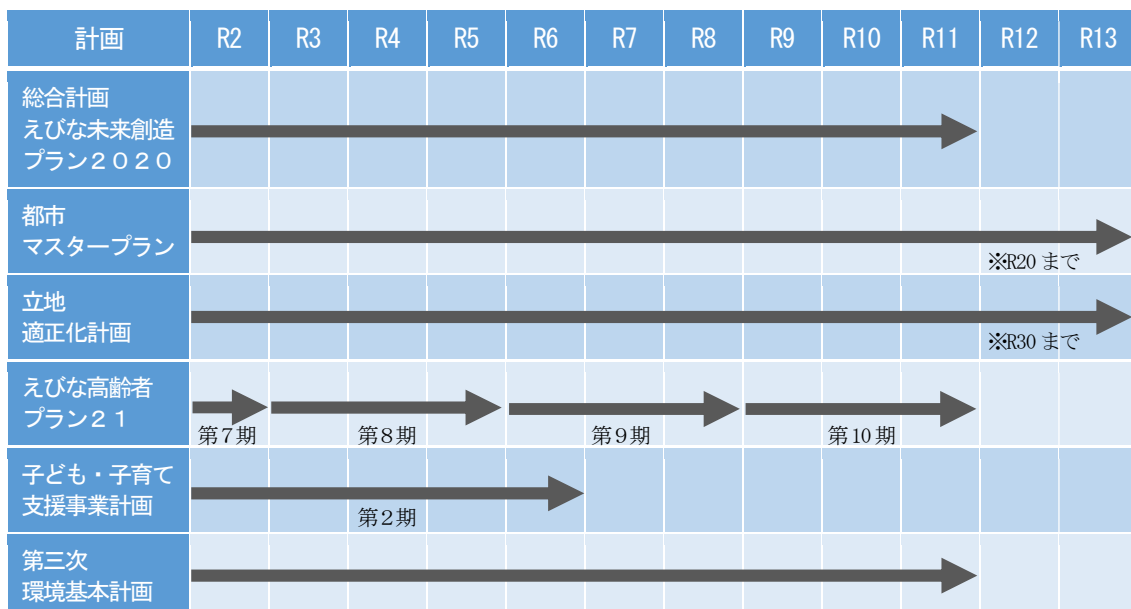
○本計画は、第1章「計画の目的・位置付け」、第2章「住宅・住環境の現状と課題」、第3章「住宅施策の理念・目標」、第4章「施策の展開・成果指標」、第5章「市営住宅の整備・管理方針」、第6章「計画の実現に向けて」、「資料編」から構成されます。

○本計画の計画期間は、国や県と同様に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、国・県の動向や計画の見直し時期を確認しつつ、適宜見直しを行います。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



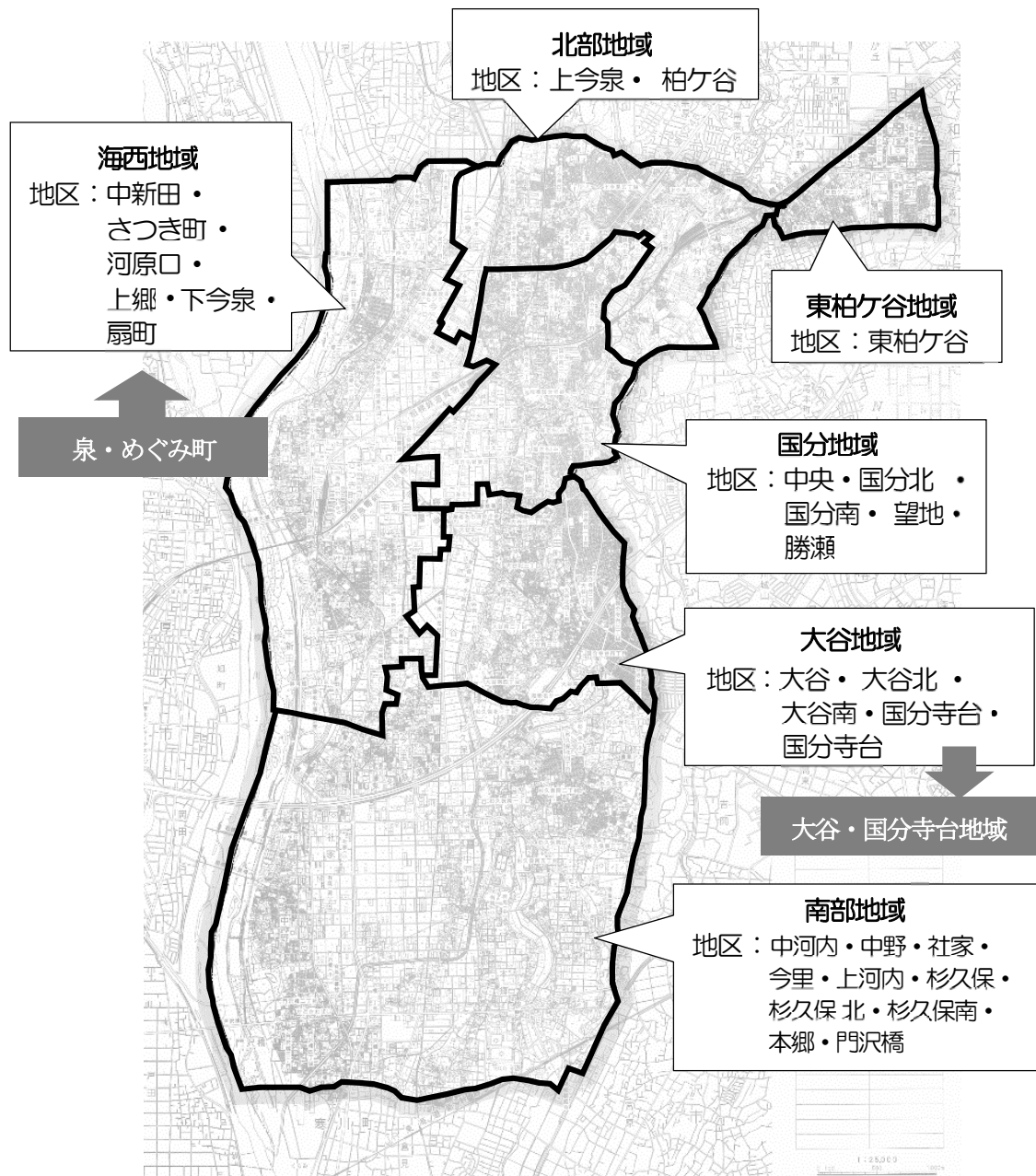
■ 本計画と特に関連性の高い各種計画の期間



4 地域の区分

○住宅・住環境については、地域の地理的特徴、人口の推移や生活利便施設・医療施設などの立地が大きく影響することから、海老名市人口ビジョンで設定している東柏ケ谷地域、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、海老名市人口ビジョンが策定された後に新たに生まれ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ます。また、人口減少・高齢化などの進行状況を踏まえ、住宅施策を考える際に、国分寺台が大谷地域に含まれていることがイメージしづらいと思われることから、本計画においては、「大谷地域」を「大谷・国分寺台地域」と表記することとします。



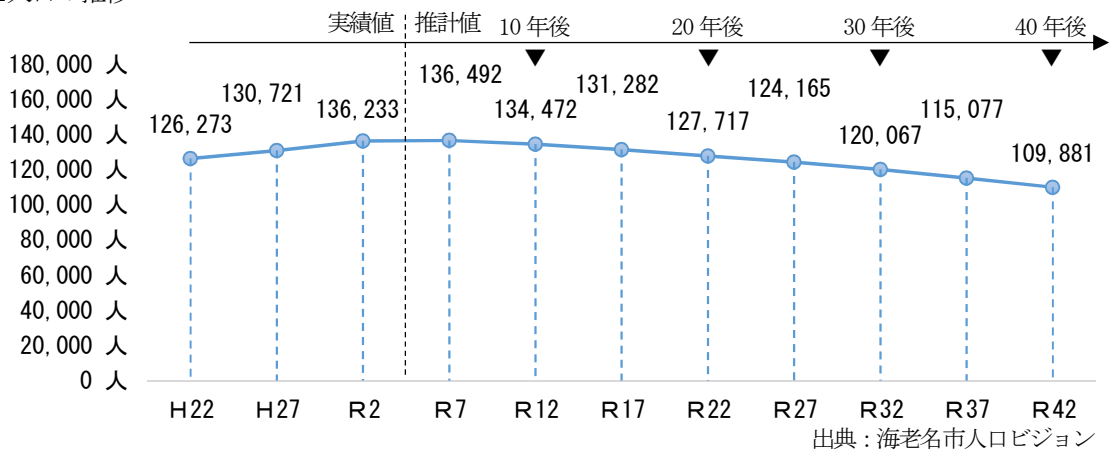
第2章 住宅・住環境の現状と課題

1 住宅・住環境を取り巻く現状

人口の推移

現在のところ人口は増加の傾向であり、令和7年の約13万6,500人をピークに減少する見込みです。40年後には令和2年に比べて約2万7千人の減少となり、2割減少すると予測されます。

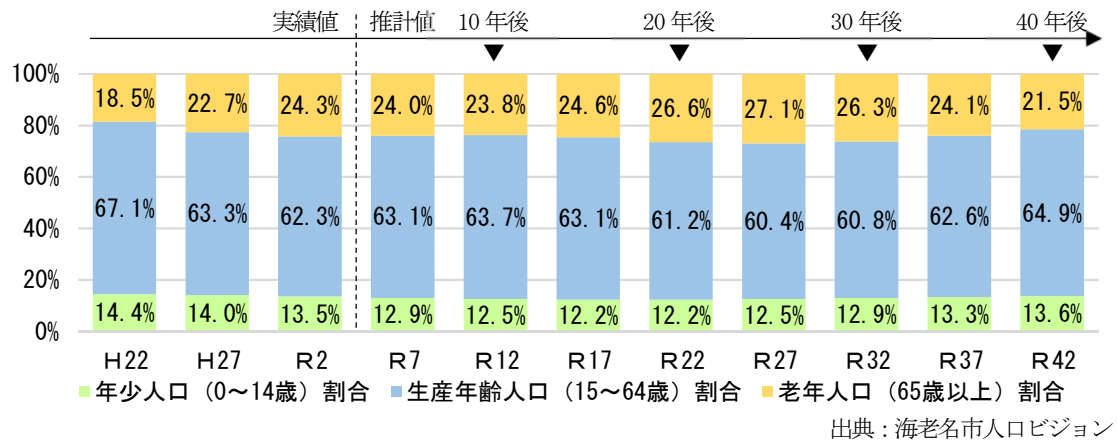
■人口の推移



年齢区分別の人口構成比の推移

年齢3区分別人口比の推移では、今後20年間で65歳以上の人口割合が増加し、15歳～64歳の生産年齢人口が減少する見込みとなっています。また、14歳以下の年少人口の割合は減少の幅は小さいものの生産年齢人口と同様に減少傾向となっています。

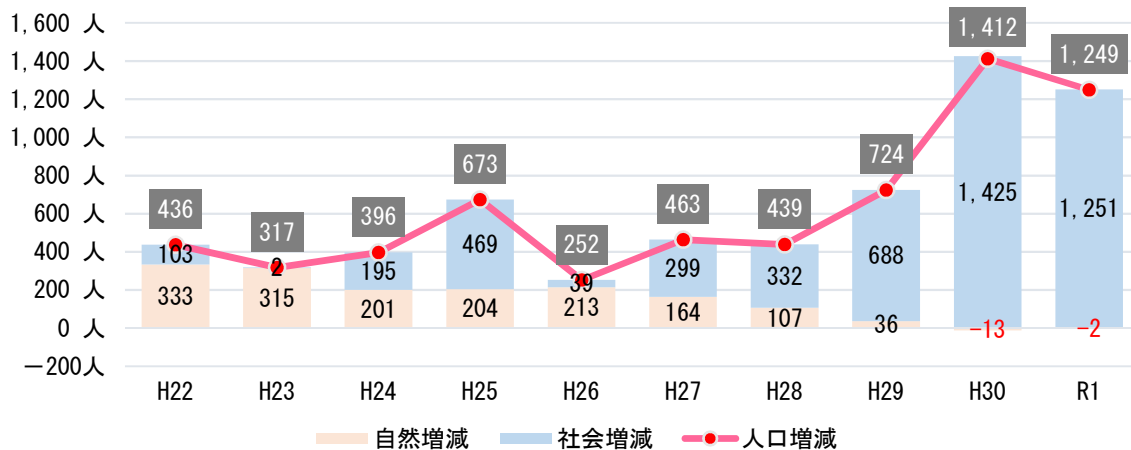
■年齢3区分ごとの人口構成比の比率



1 自然増減（出生数と死亡数の差）・社会増減（転入数と転出数の差）の状況

2 近年の人口増加の主な要因は社会増減にあります。特に平成19年以降の増加については、
3 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年から死亡数が
4 出生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。

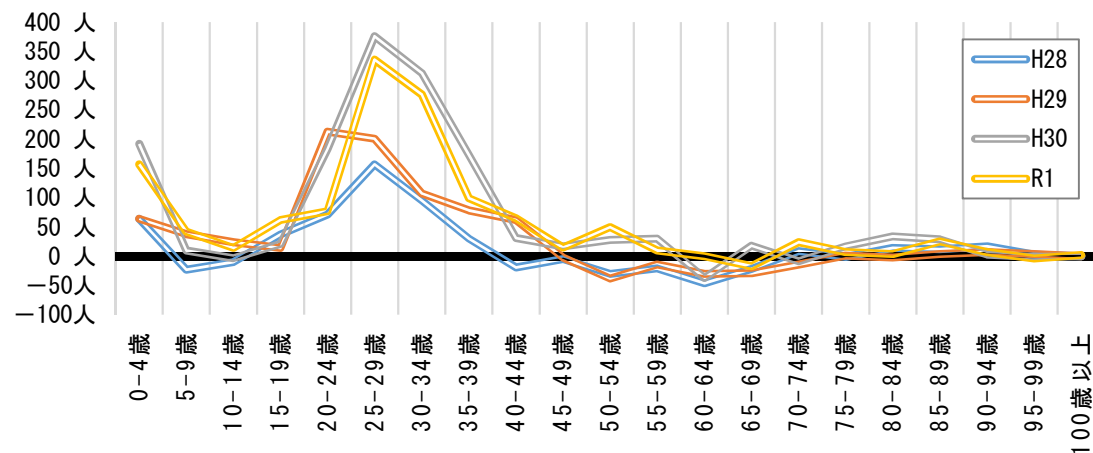
5 ■人口増減の状況



16 年齢別転出入（社会増減）の推移

17 20歳代～40歳代が転入超過の傾向となっています。平成28年に対し駅周辺でのマンシ
18 ョン開発や市の政策の成果が表れ始めた平成30年を比較すると主に0歳～9歳、20歳～49
19 歳での変化が大きく、まちの開発や市の政策によって大きく影響を受ける年齢層であるこ
20 とがわかります。50歳代以降は経年比較では変化は見られず、転入出が少ないことから、
21 市内に長く定住されていることが確認できます。

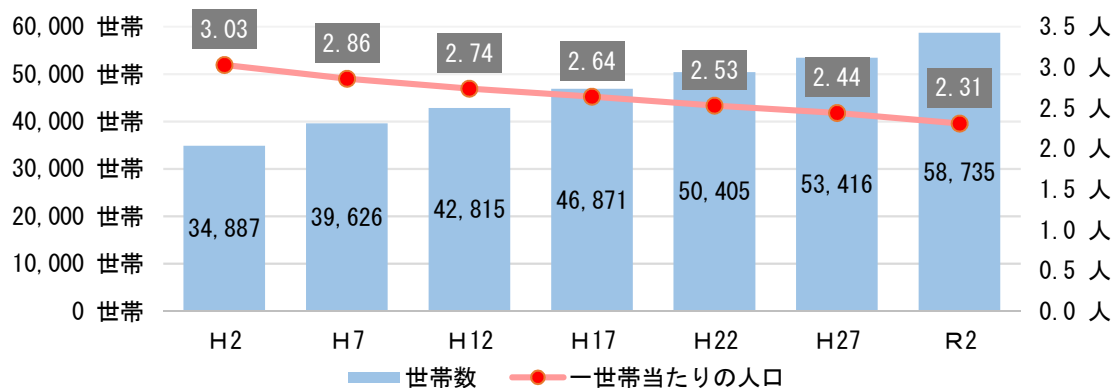
22 ■年齢別転出入



世帯数の推移

海老名市の世帯数は増加傾向にありますが、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

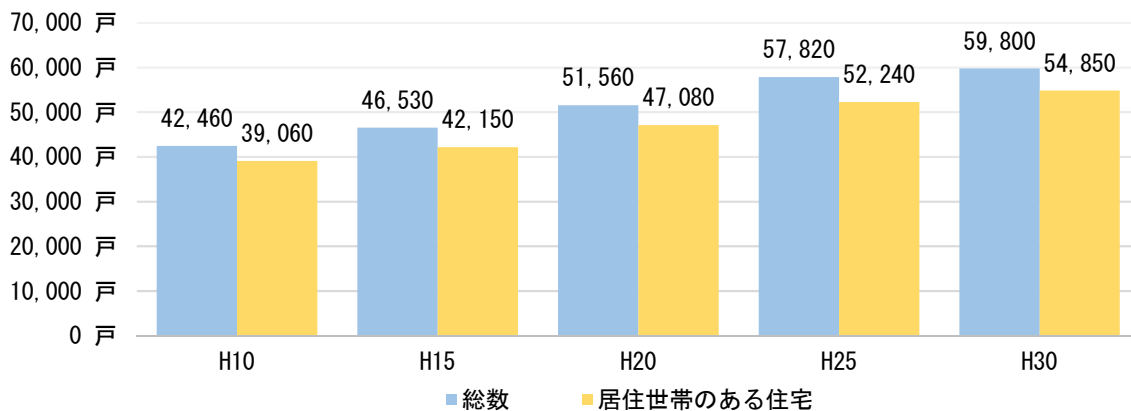


出典：国勢調査（平成2～27年）、統計えびな（令和2年）

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

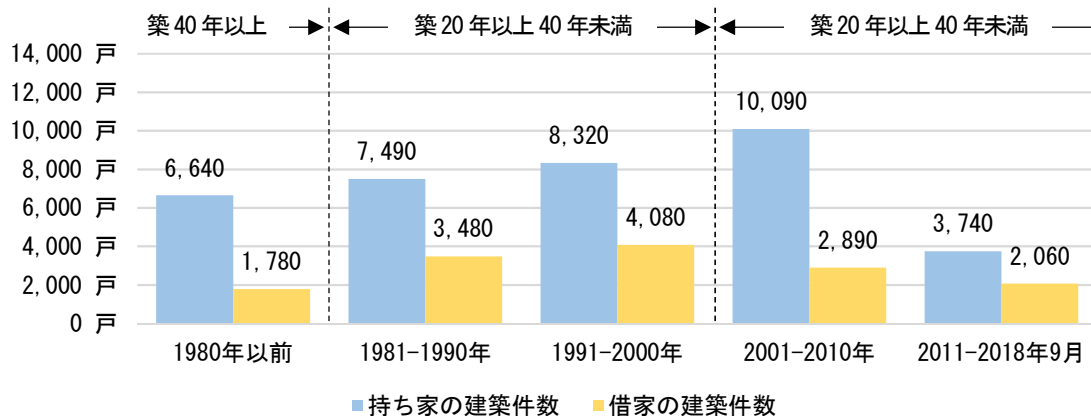


出典：住宅土地統計調査（各年）

持ち家・借家の建築時期別の件数

持ち家も借家も同じような傾向となっており、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

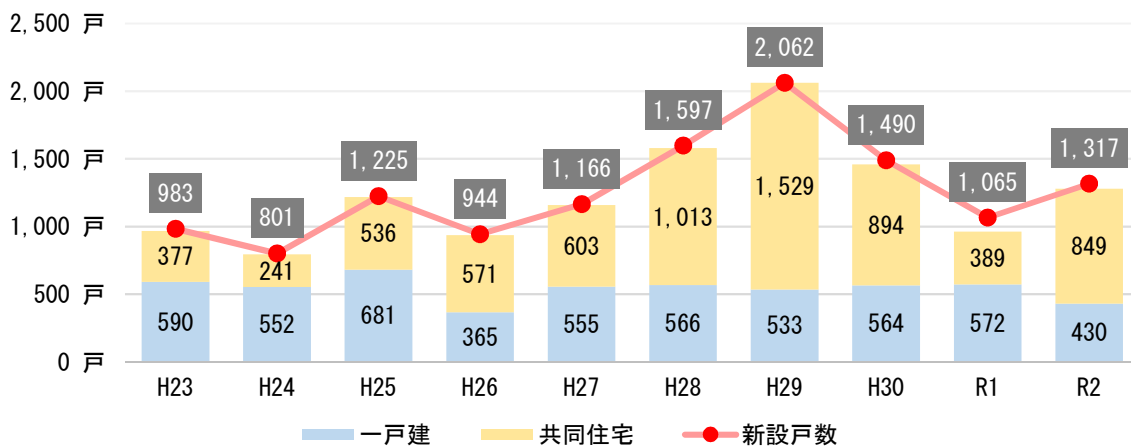


出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

新設住戸の建て方別着工件数の推移

一戸建ての新設住宅は年間500～600件程度着工されています。共同住宅の新設住戸は年度ごとで大きく変動しています。共同住宅は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。

■新設住戸の建て方別着工件数の推移

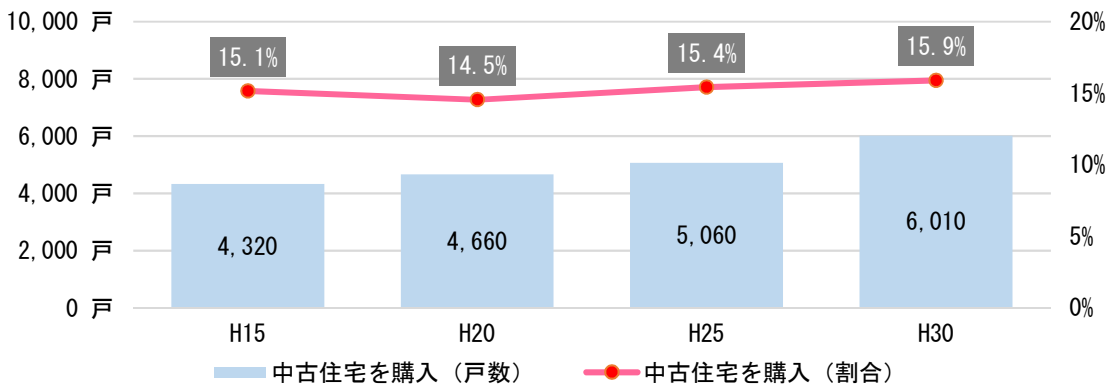


出典：建築着工統計調査（各年）

中古住宅の取得状況の推移

中古住宅の購入は平成 15 年～平成 20 年の 340 件に対し、平成 25 年～平成 30 年では 950 件となっており、中古住宅の購入は増加傾向にあります。

■中古住宅の取得状況の推移



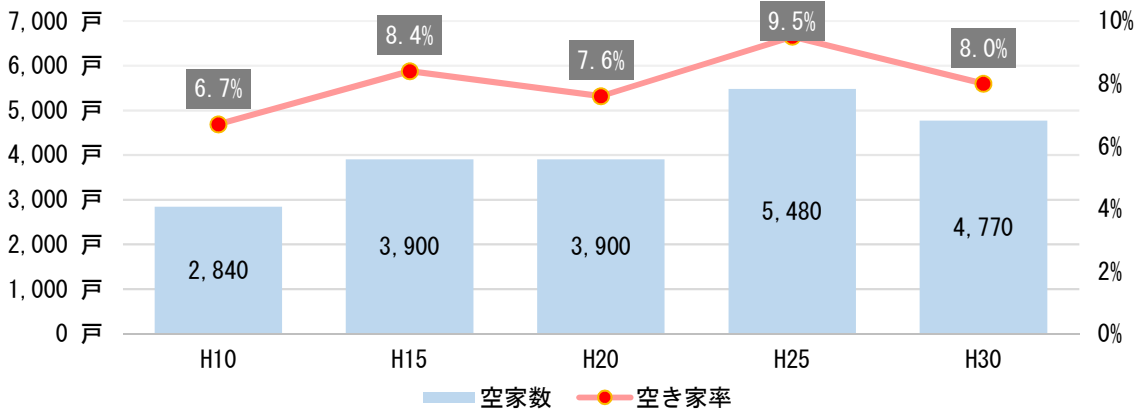
※中古住宅の購入（割合）：持ち家の総数に占める中古住宅の購入（戸数）の割合

出典：住宅土地統計調査（各年）

空き家数と空き家率の推移

空き家数と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



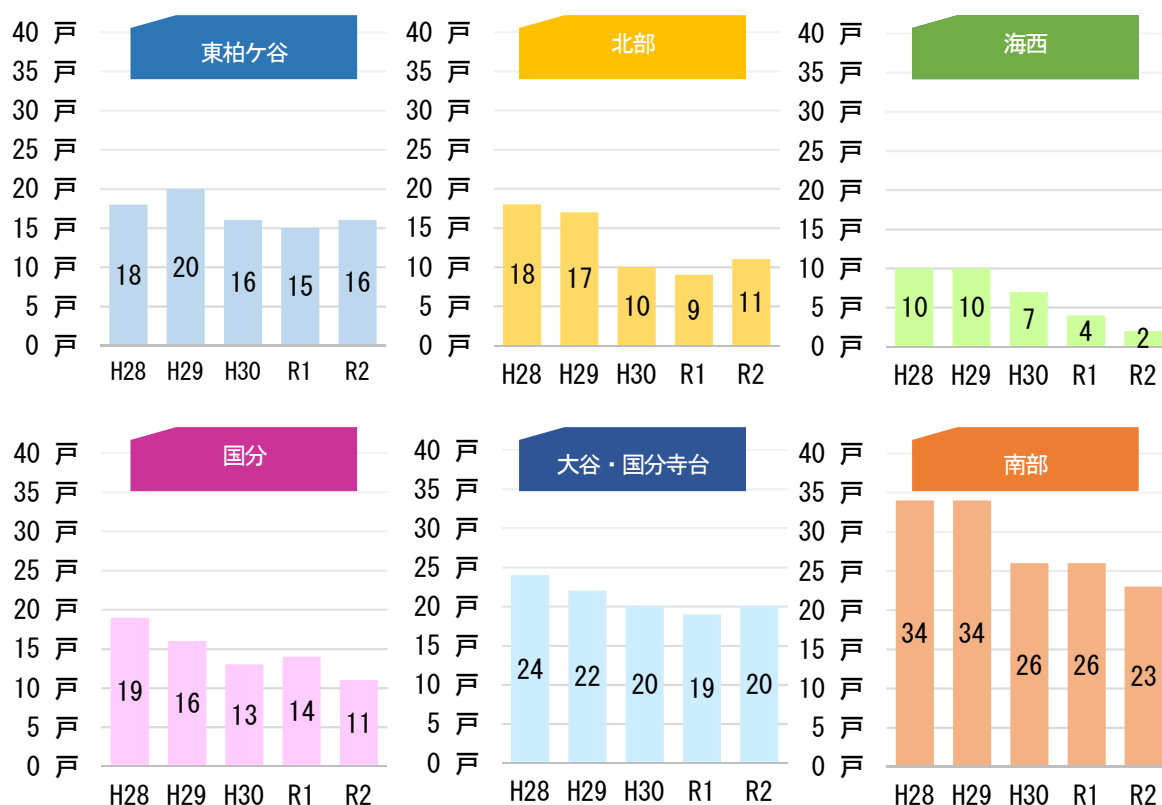
※空き家率：市内の「住宅総数」に対する「ふだん人が居住しておらず、空き家となっている住宅数」の割合

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

市が過去に実施した空き家実態調査や周辺住民などからの情報に基づき、注視が必要としている空き家について、市内の宅建業者協力会員が定期的に見守りを実施しています。そうした見守り空き家の件数は、全体的に減少傾向にあるものの、依然として大谷・国分寺台地域と南部地域で件数が多い状況となっています。

■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。

国が実施している住宅・土地統計調査における空き家などに内包される物件にはなりますが、定義が異なるため、同一の物件を指しているものではありません。

2 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・土地の所有者を対象とした住宅・土地の利用状況調査」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	住まいや住環境に関する市民の意識調査を実施し、住生活に関する総合的な計画を策定するための基礎資料として活用するため
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
有効回答数・ 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			有効回答者数		
		男	女		男	女
東柏ヶ谷地域	332	166	166			
北部地域	458	231	227			
海西地域	663	334	329			
国分地域	572	現在、集計・分析中				
大谷・ 国分寺台地域	361					
南部地域	614	310	304			
	3,000	1,502	1,498			

1 アンケート結果の概要

2 ①家族構成

3

4

5 ②現在お住まいの住宅に関する設問

6

7

8 ③住宅や住環境に関する設問

9

10

11 ④定住・住み替えの意向

12

現在、集計・分析中

13

14 ⑤空き家に関する設問

15

16

17 ⑥住宅に関する取り組み

18

19

20

1 (2) 住宅・土地利用状況調査

2 調査概要

目 的	空き家・空き地と思われる住宅・土地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し、住生活に関する総合的な計画を策定するための基礎資料として活用するため	
実施期間	令和3年6月9日～6月25日	
調査対象数	532件（住宅482件、土地50件）	
対象抽出方法	①住宅利用状況調査 市内の水道の閉栓情報や自治会から提供された情報等より対象となりうる住宅を抽出 ②土地利用状況調査 自治会や周辺住民から寄せられた情報等より対象となりうる土地を抽出	
有効回答数・回答率	回答数 回答率	現在、集計・分析中

3

4

1

調査結果の概要

2

①現在の利用状況（空き家、空き地の件数）

3

4

5

②以前の利用状況

6

7

8

③空き家となっている要因

9

現在、集計・分析中

10

11

④維持管理状況

12

13

14

⑤今後の利用意向（市の施策の周知状況）

15

16

17

3 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超過であるものの、転出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。

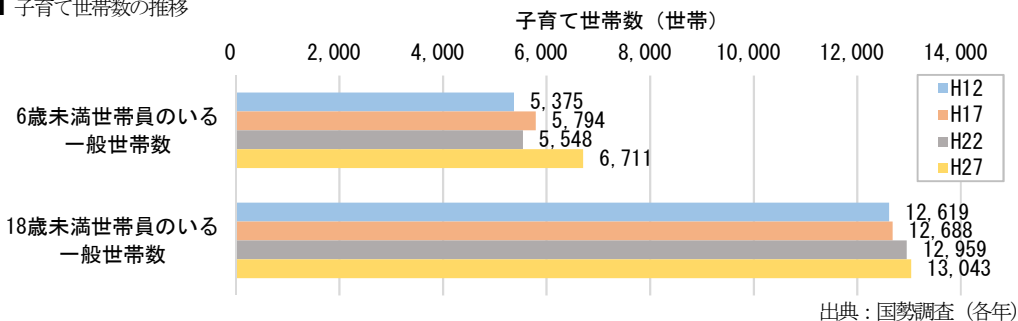
○ 子育て世帯数の推移

- ・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政策による成果と考えられます。

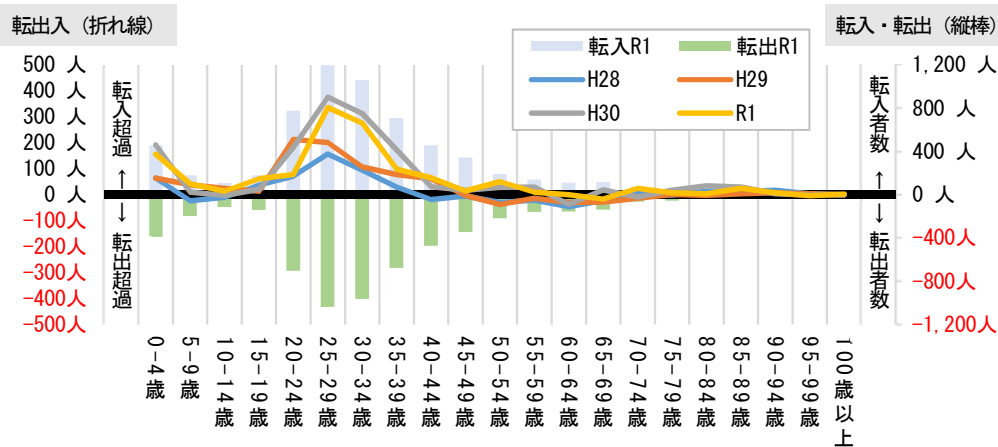
○ 年齢別の市外への転出状況

- ・年齢別の転出数については転出と転入の差をグラフ化したものと同じ傾向となっており、子育てを始めるタイミングと子供が大学進学・就職をするタイミングでの転出が多くなっています。

■ 子育て世帯数の推移



■ 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世帯、単身高齢者世帯の増加

家族の小規模化の影響により、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。

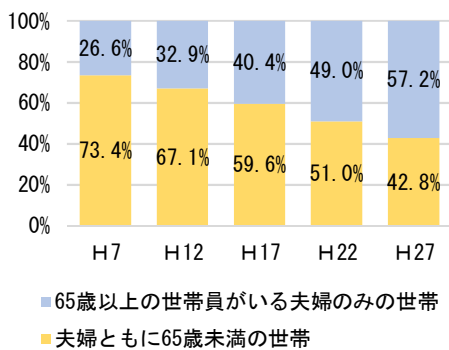
○ 高齢者のいる夫婦のみ世帯割合の推移

- ・「65歳以上の世帯員がいる夫婦のみの高齢者世帯」は増加傾向にあり、平成27年で初めて5割を超えています。
- ・単身高齢者世帯数は増加傾向で、平成28年から令和2年までの4年間で約500世帯増加しています。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、今後も高齢者のみ世帯や単身高齢者世帯の増加が予想されます。

○ バリアフリー化率

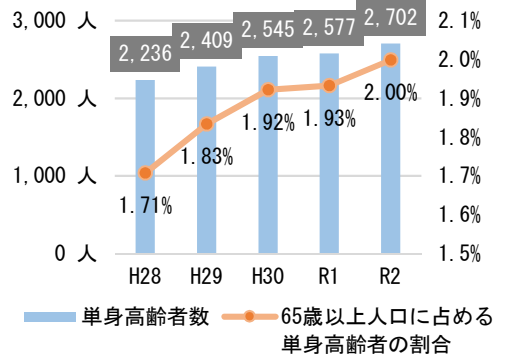
- ・高齢者のいる世帯の住宅を建築時期別に比較すると、建築時期が古い住宅ほどバリアフリー化された住宅の割合が低くなっています。

■ 年齢別夫婦のみの世帯割合の推移



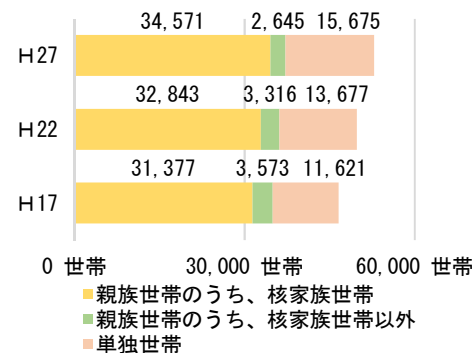
出典：国勢調査（各年）

■ 単身高齢者数の推移



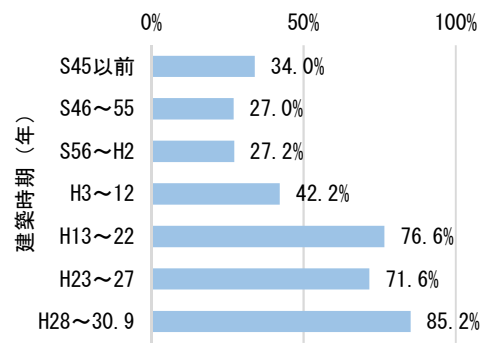
出典：統計えびな

■ 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

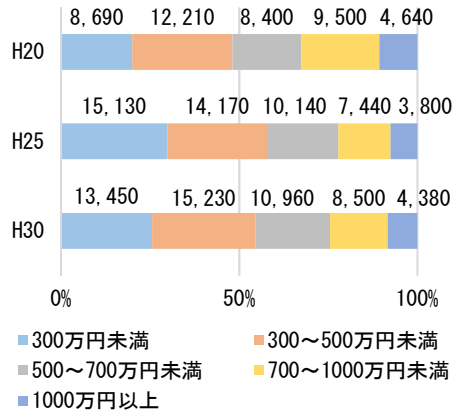
- ・年間所得300万円未満の世帯数は平成20年から平成30年までの10年間で増減していますが、平成20年と平成30年で比較すると約5,000世帯増加しています。また、昨今の新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、仕事を追われている場合も多く想定され、今後更なる増加が予想されます。
- ・単身高齢者世帯は増加の傾向となっており、平成28年から令和2年までの5年間で約500世帯増加しています。
- ・「障害者手帳」の取得状況から障がい者数の推移を見ると、障がい者は増加の傾向で、平成27年から令和2年の5年間で約700人増加しています。
特に精神障がい者の増加割合が高くなっています。
- ・外国人人口は増加傾向で、平成28年から令和3年の5年間で約500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、高齢者が約8割、障がい者が約7割、子育て世帯が約1割、外国人が約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%、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。

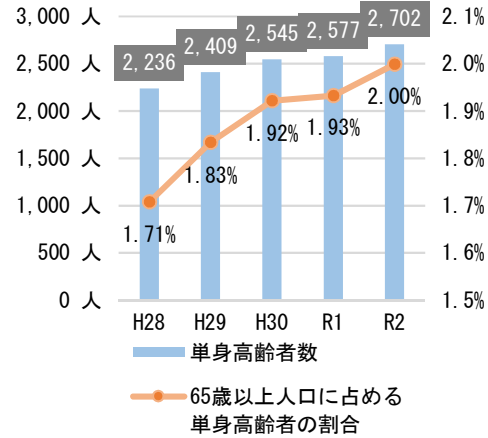
1
2

■ 年間収入別の世帯数



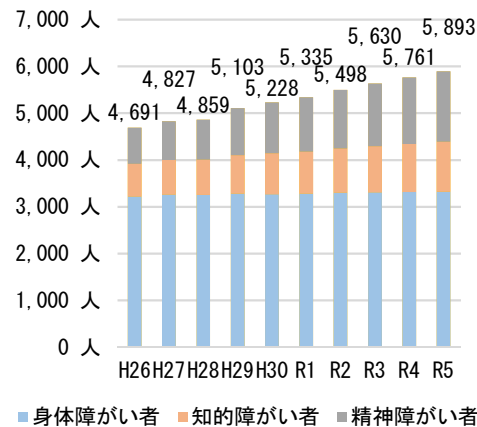
出典：住宅・土地統計調査（各年）

■ 単身高齢者数の推移（再掲）



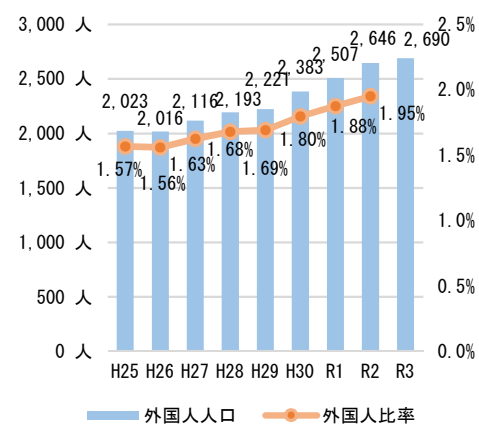
出典：統計えびな

■ 「障害者手帳」所持者数の推移



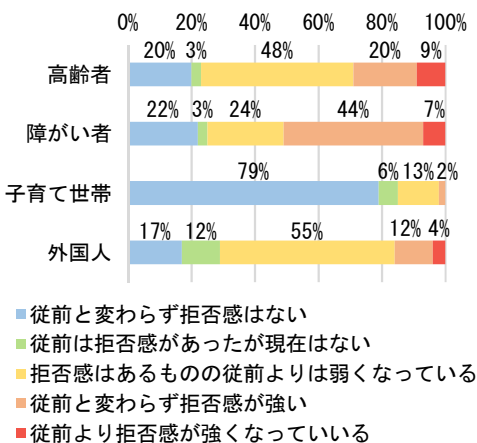
出典：海老名市障害者福祉計画【第6期】（R3以降は推定）

■ 外国人人口の推移



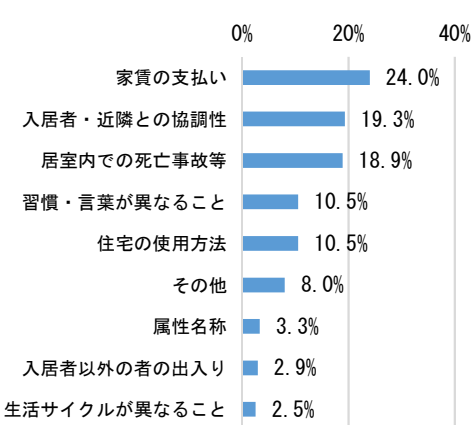
出典：統計えびな

■ 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。

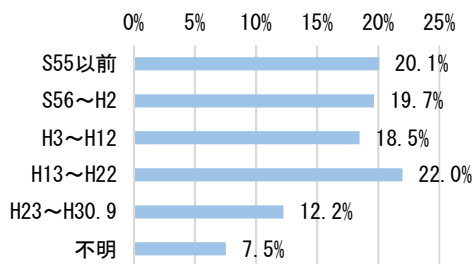
○ 住宅の建築時期

- ・一戸建ての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）は一戸建て住宅全体の約 20%、築 20 年以上を経過している住宅は一戸建て住宅全体の約 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建設から 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、海西地域は建設から 20 年以上経過している住宅の割合が最も低く、海老名駅周辺でのマンション開発などの影響が出ているものと思われます。

○ 既存住宅のリフォームの実施割合、中古住宅市場の推移

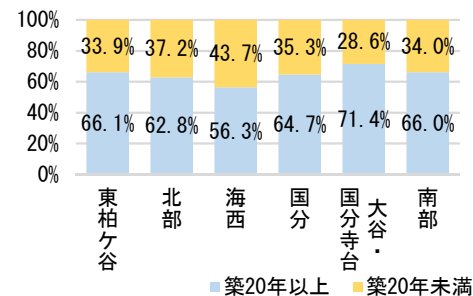
- ・「住宅の増改築や改修工事」、「高齢者等のための設備の工事」、「住宅の耐震改修工事」といったリフォームを平成 30 年の直近 1 年間で実施した件数は、市内持ち家の約 30%となっています。
- ・中古住宅の取得割合は平成 20 年の 14.5%から平成 30 年の 15.9%と増加傾向にあるものの、更なる住宅ストックの活用を促進していく必要があります。

■ 建築時期別の住宅割合



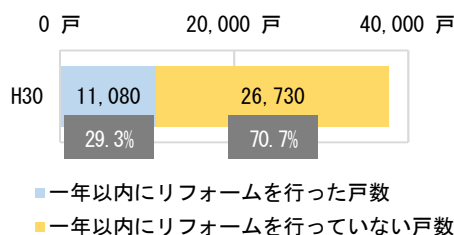
出典：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

■ 地域別建築時期の状況



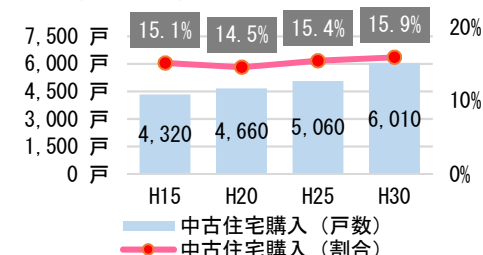
出典：海老名市住宅まちづくり課調査（令和 2 年）

■ 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 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。

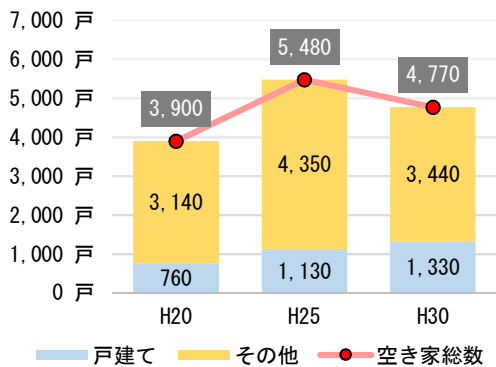
○ 空き家数

- ・ 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いる傾向にあり、空き家全体の約2割となっています。
- ・ 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

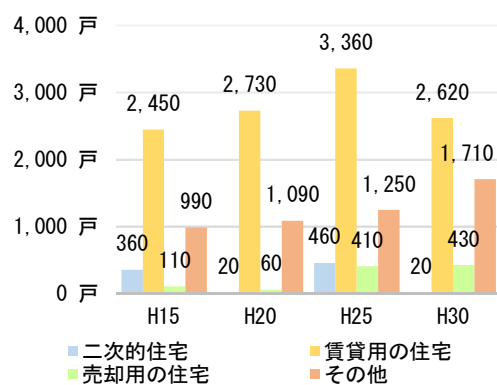
- ・ 平成30年時点で「その他空き家」の「戸建て」のうち、何かしらの破損や腐朽があるのは約23%で、「その他（共同住宅など）」においては、戸建てと同様の割合で約23%となっています。

■ 建て方別の空き家数の推移



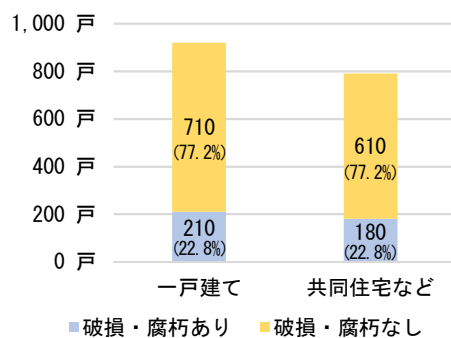
出典：住宅・土地統計調査（各年）

■ 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
…上記以外の人が入居していない住宅

課題6 持続可能な住宅地・住環境の形成

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求められます。

より住みよく住み続けられる住宅地・住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。

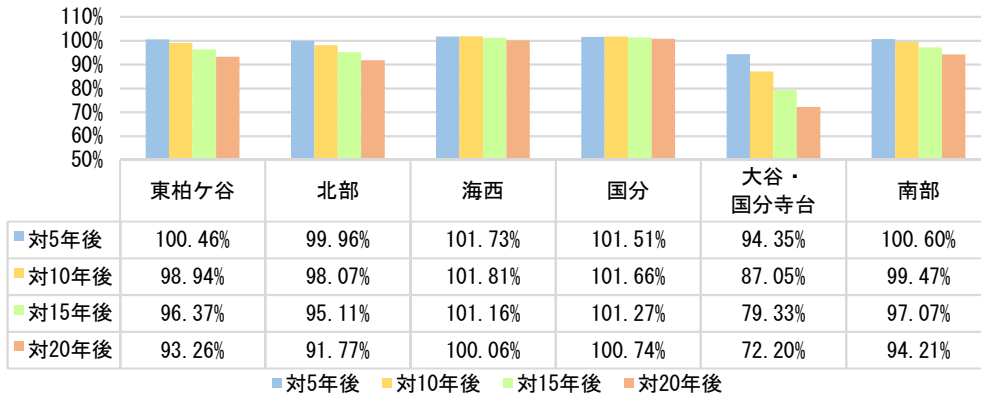
○ 地域別人口増減割合の推移

- ・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。

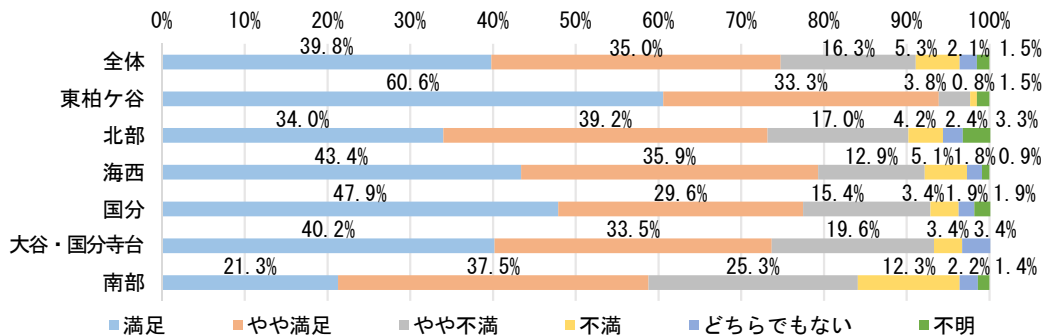
○ 地域特性を踏まえた施策の展開

- ・本市において、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ます。このような地域特性を踏まえ、住宅施策においてもそれぞれの地域に対応し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7 災害に強い安全安心な住宅、住環境の整備

大規模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。

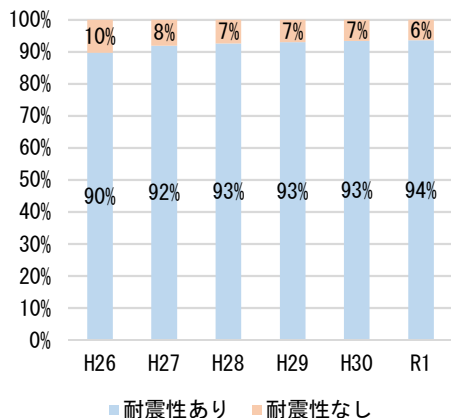
○ 住宅の耐震化率

- 耐震性がないと思われる住宅は平成26年から令和元年までの間に約1,700戸減少しており、令和元年度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方策を検討・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99%となっている一方、戸建て住宅は87%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

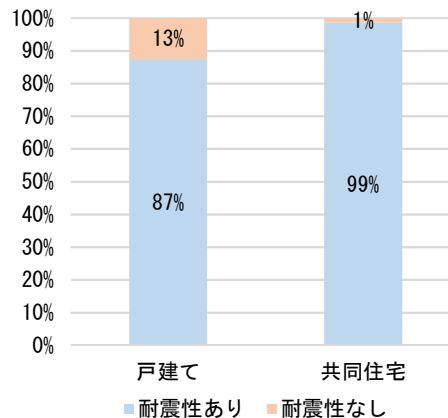
- 大規模な災害発生時には、多くの市民が避難者となる可能性が高く、県と連携をした応急仮設住宅の対応が求められます。一方、県や避難者への円滑な情報提供や協力を実現するため、災害時だけではなく平常時から災害に備えた関連団体との連携・情報収集体制の構築などに取り組む必要があります。

■ 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（令和元年）

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、政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住める環境の整備
- 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 多世代にわたり住め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住める環境の整備」

基本方針(1) 産み育てやすい環境の実現

○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り組みを検討します。

○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) 高齢者が安心して住める暮らしの実現

○将来的に必要となる介護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促進します。

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。

○市営住宅の長寿命化に取り組み、住宅の安定確保を実現します。

○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。

○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「多世代にわたり住め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。
- マンションの適正な維持管理を促進するため、専門家との相談体制の構築・耐震診断の支援を行います。

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、全般的な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。
- 将来的に必要となる介護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。
- 空き家を活用した都市機能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。

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り組みを推進します。

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

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。

1 第4章 施策の展開

2 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。 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。	1 誰もが安心して快適に住める 環境の整備	(1) 産み育てやすい環境の実現
			(2) 高齢者が安心して住める 暮らしの実現
	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。 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。	3 多世代にわたり住める 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
	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。 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。	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
	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

1
2
3
4

施策方針	具体的な取り組み	関連する計画
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（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 ・三世代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21
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 ・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21
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 ・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	市営住宅等長寿寿命化計画 （旧）市営住宅管理計画
⑥ 市営住宅の適正な整備・運用	・長寿寿命化及びライフサイクルコストの削減 ・災害時の移送体制の整備	
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21 子ども・子育て支援事業計画
⑧ 相談・支援体制の整備	・福祉・住宅部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普及	・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	・マンション管理相談の実施 ・マンションの耐震診断費用の助成	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） ・三世代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21
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） ・三世代同居や近居支援の検討（新）（再掲） ・都市施設の立地誘導	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	
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の場の提供	えびな高齢者プラン21 子ども・子育て支援事業計画
⑳ 景観形成の推進	・公園等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	耐震改修促進計画
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	
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	

5

視点１ 人・世帯の視点

【基本目標１】誰もが安心して快適に住める環境の整備

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。

○家族の小規模化の影響により、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、「将来的に必要となる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） 産み育てやすい環境の実現

取り組みの方向性

○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り組みを検討します。

○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。

施策体系

具体的な取り組み ○：すでに実施している施策 ◎：新規施策		取り組み概要
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や単身高齢者の増加抑制の観点から三世代同居や近居による子育て世帯の定住促進を図るため、既存住宅の改修費の支援などを検討・実施します。

基本方針（２） 高齢者が安心して住める暮らしの実現

取り組みの方向性

- 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となる介護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促進します。

施策体系

具体的な取り組み ○：すでに実施している施策 ◎：新規施策	取り組みの概要
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。
◎三世帯同居支援や近居支援の検討（再掲）	・単身高齢者の増加抑制の観点から三世帯同居や近居による定住促進を図るため、既存住宅の改修費補助などを検討・実施します。
○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

取り組みの方向性

○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。

○市営住宅の長寿命化等に取り組み、市営住宅の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。

施策体系

具体的な取り組み ○：すでに実施している施策 ◎：新規施策		取り組み概要
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		・性的マイノリティである方々の円滑な入居支援をするため、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		・市営住宅の入居募集時において、低額所得者の中でも特に住宅に困窮する度合いの高い高齢者、障がい者、ひとり親世帯に対し抽選時の優遇措置を行い、入居を支援します。
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		・「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善を実施し、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。

1 基本方針（４） 重層的な住宅セーフティネット機能の向上

2 取り組みの方向性

3 ○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
4 住宅の活用を促進します。

5 ○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
6 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
7 検討します。

9 施策体系

具体的な取り組み ○：すでに実施している施策 ◎：新規施策		取り組み概要
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		
○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】多世代にわたり住め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、適正な住宅の維持管理、建て替えやリフォームなどの支援の実施が必要です。

基本方針（５） 良質な住宅供給

取り組みの方向性

- 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。
- マンションの適正な維持管理を促進するため、専門家との相談体制の構築・耐震診断の支援を行います。

施策体系

具体的な取り組み ○：すでに実施している施策 ◎：新規施策		取り組み概要
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		
○マンション管理相談の実施		・マンションの適正管理を促進するため、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。

1 基本方針（６） 既存住宅の活用促進

2 取り組みの方向性

- 3 ○住宅ストックの活用を推進するため、全般的な住宅の改修費支援をはじめ、空き家の活
4 用や三世代同居・近居の支援について検討・実施します。
- 5 ○将来的に必要となる介護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）

6 施策体系

具体的な取り組み ○：すでに実施している施策 ◎：新規施策		取り組み概要
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、全般的なリフォームをはじめ、空き家や三世代同居・近居を対象とした改修工事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）		・単身高齢者の増加抑制の観点から三世代同居や近居による定住促進を図るため、既存住宅の改修費補助などを実施・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

取り組みの方向性

- 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。

施策体系

具体的な取り組み ○：すでに実施している施策 ◎：新規施策		取り組み概要
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住宅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、法務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

取り組みの方向性

- 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。
- 空き家を活用した都市機能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。

施策体系

具体的な取り組み ○：すでに実施している施策 ◎：新規施策		取り組み概要
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）		・ 空き家の利活用を促進するとともに、住環境の向上、定住促進を図るため、空き家のリフォーム費用の支援などを実施します。
○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

○より住みよく住み続けられる住宅・住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。

基本方針（9） 持続可能な住環境の実現

取り組みの方向性

- 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。

施策体系

具体的な取り組み ○：すでに実施している施策 ◎：新規施策		取り組み概要
⑪ 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）		・居住誘導区域内の中古住宅・空き家を活用した住み替え促進を検討します。
◎三世帯同居支援や近居支援の検討（再掲）		・三世帯同居や近居のために居住誘導区域内への住み替えをする際、既存住宅の改修費用の支援を検討・実施します。
○都市施設の立地誘導		・住環境向上のため、都市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。

1 基本方針（１０） 地域の魅力の維持・向上

2 取り組みの方向性

- 3 ○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。
- 4 ○市民参加型の美化・緑化活動などを行うことで、地域と連携した魅力ある景観形成を推
- 5 進します。

6

7 施策体系

具体的な取り組み ○：すでに実施している施策 ◎：新規施策	取り組み概要
⑱ 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・空き教室を開放することで、子どもの遊び・学習の場を提供します。
⑳ 景観形成の推進	
○公園等地域の清掃や緑化活動への支援	・公園等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など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。
○地域の景観形成への支援	・住宅地の良好な住環境を維持、保全をするために本市の特性に応じた開発事業などの誘導を図るとともに、地域の活動に対し支援を行います。

8

9

【基本目標6】大規模災害への備え

現状・課題

○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

取り組みの方向性

○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り組みを推進します。

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

施策体系

	具体的な取り組み ○：すでに実施している施策 ◎：新規施策	取り組み概要
②1 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	・専門家への木造住宅の耐震相談の機会を提供します。
	○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。
②2 住環境の改善促進		
	○ブロック塀の撤去費用の助成	・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、大規模災害時における被災想定の情報提供を行います。

1 基本方針（１２） 災害時の住宅確保

2 取り組みの方向性

3 ○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
4 用を想定し、有事の際に迅速な対応ができる体制を整備します。

5 ○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
6 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
7 を促進します。

9 施策体系

具体的な取り組み ○：すでに実施している施策 ◎：新規施策		取り組み概要
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		

【海老名市住宅マスタープラン（素案）】住宅政策における計画体系

資料 3

視点	課題		基本目標		基本方針	施策方針	具体的な取り組み	関連する計画	
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。 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。	1	誰もが安心して快適に住める 環境の整備	(1)	産み育てやすい環境の実現	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（新）		
				(2)	高齢者が安心して住める 暮らしの実現	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 ・三世代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21	
						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 ・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21	
		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	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 ・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	市営住宅等長寿命化計画（旧）市営住宅管理計画	
						⑥ 市営住宅の適正な整備・運用	・長寿命化及びライフサイクルコストの削減 ・災害時の移送体制の整備		
					(4)	重層的な住宅セーフティネット 機能の向上	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21 子ども・子育て支援事業計画
							⑧ 相談・支援体制の整備	・福祉・住宅部局での総合的な相談・支援体制の構築を検討	

住 宅	3	多世代にわたり住める	(5)	良質な住宅供給	⑨ 環境に配慮した住宅の普及	・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	・マンション管理相談の実施 ・マンションの耐震診断費用の助成	耐震改修促進計画
		住宅ストックの形成	(6)	既存住宅の活用促進	⑪ 住宅の改築・改修への支援	・住宅ストックを活用したり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） ・三世代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21
	4	空き家の適正管理及び	(7)	空き家の適正管理の促進	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
		利活用の促進	(8)	空き家の利活用の促進	⑮ 空き家利活用への支援	・住宅ストックを活用したり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）	

地域	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	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） ・三世代同居や近居支援の検討（新）（再掲） ・都市施設の立地誘導	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	
		(10)	地域の魅力の維持・向上	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の場の提供	えびな高齢者プラン21 子ども・子育て支援事業計画	
				⑳ 景観形成の推進	・公園等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	
	6	大規模災害への備え	(11)	災害対策の促進	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	耐震改修促進計画
			(12)	災害時の住宅確保	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	
					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 ・被災宅地危険度判定の実施体制の整備	