

令和3年度 第2回 海老名市住宅政策審議会

令和3年10月21日

議 題

(1) 住宅マスタープランの計画案について

- ▶ 計画案の概要
- ▶ 策定までのスケジュール

議 題

(1) 住宅マスタープランの計画案について … P. 3

▶ 計画案の概要 … P. 3

▶ 策定までのスケジュール … P. 2 1

(1) 住宅マスタープランの計画案について

計画案の概要 主要な新たに追加した箇所

- 全6章で構成 第4章の成果指標より後半を追加
- このほか『住宅に関連する個別の実行計画』や『公的賃貸住宅の現状』を新たに追加
『住宅・住環境等に関するアンケート・意向調査の結果』を追記

計画の構成 (目次より抜粋)

計画ページ数

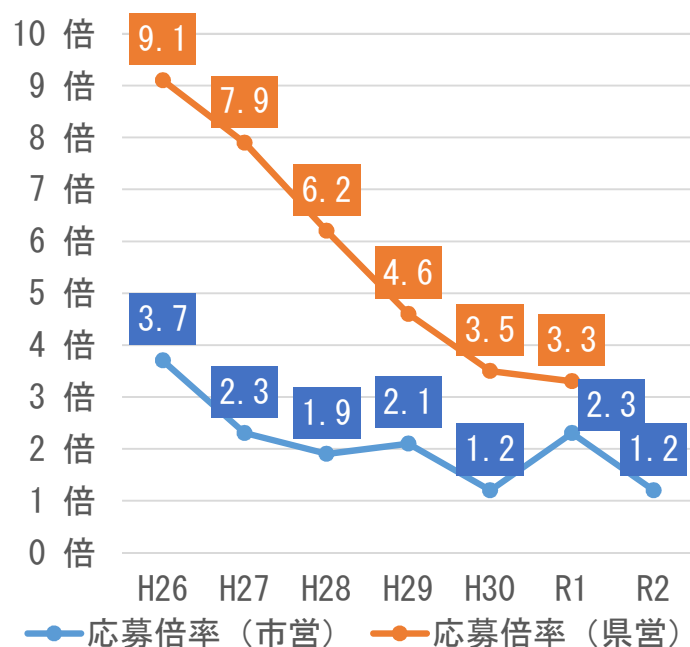
第1章	計画の目的・位置付け	住宅に関連する個別の実行計画	…P. 4
第2章	住宅・住環境の現状と課題		
	… 住宅・住環境を取り巻く現状	公的賃貸住宅の現状	…P. 13～
	… 住宅・住環境等に関するアンケート・意向調査の結果		…P. 19～
	… 住宅・住環境を取り巻く課題		
第3章	基本理念・基本目標		
第4章	施策の展開・成果指標		…P. 49～
第5章	市営住宅の整備・管理方針		…P. 50～
第6章	計画の実現に向けて		…P. 53～
資料編	用語解説、住宅政策審議会、パブリック・コメントの結果		…P. 60～

2 公的賃貸住宅の現状

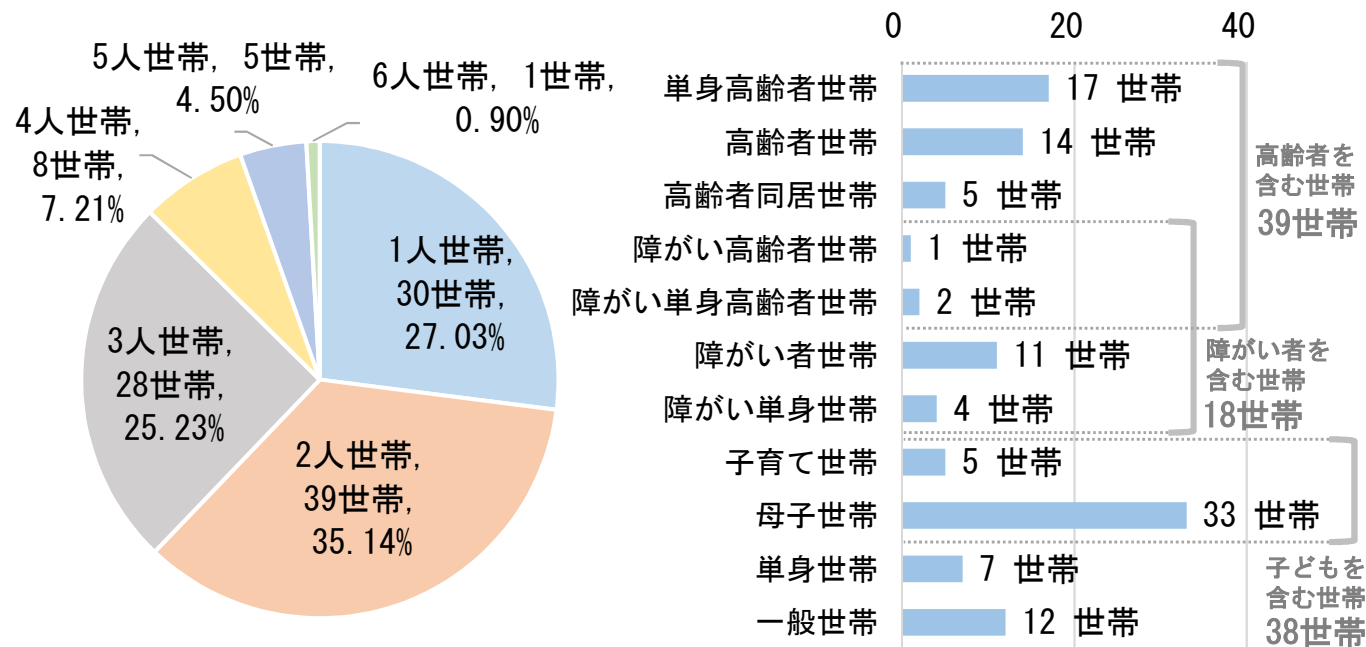
『市営住宅・県営住宅の現状』

- 公的賃貸住宅は、約1,100戸存在（UR賃貸住宅、特定優良賃貸住宅を含む）
- 県営（県下全域）・市営住宅ともに応募倍率は下がる傾向
- 高齢者、障がい者・子どものいる世帯などをはじめ、様々な世帯が入居

■ 公営住宅の応募倍率（市営・県営）



■ 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



出典：市営 海老名市住宅まちづくり課調査
 県営 令和2年度版 かながわの住宅

※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3年度） 4

『住宅・住環境に関する市民アンケートの結果』

- | | |
|---------|--|
| 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 | ３，０００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％ |
| 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） |

3 住まい・住環境等に関するアンケート・意向調査の結果

『 住宅・住環境に関する市民アンケートの結果 』

施策の展開に関連するアンケート結果を抜粋予定

大変申し訳ありませんが、当該ページについては、
追記した資料を住宅政策審議会当日に配布させていただきます。

3 住まい・住環境等に関するアンケート・意向調査の結果

『住宅・土地利用状況調査（空き家・空き地関連）の結果』

■ 回答数409件（76.88%）

■ 利用状況調査（空き家・空き地関連）の結果は、空き家等の施策検討・展開に活用

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）	

3 住まい・住環境等に関するアンケート・意向調査の結果

『 住宅・土地利用状況調査の結果 』

施策の展開に関連するアンケート結果を抜粋予定

大変申し訳ありませんが、当該ページについては、
追記した資料を住宅政策審議会当日に配布させていただきます。

『 成果指標 』

- 各施策の成果を把握、評価する成果指標を設定、施策の進捗確認や見直しに活用
- 「定住意向のある市民の割合」を総括的な指標として設定し、計画全体の施策を評価
- 指標の状況については、住宅政策審議会にて年1回程度の報告を予定

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
基本目標（1） 誰もが安心して 快適に暮らせる 環境の整備	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
	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
基本目標（2） 住宅確保要配慮者の 安定した住宅の確保	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
	5	最低居住面積水準の 達成度	95.1% (H30)	概ね達成 (R10)	1年	住宅・土地 統計調査

(1) 住宅マスタープランの計画案について

計画案の概要 第4章 施策の展開・成果指標

資料2 P. 49

『 成果指標 』

No		成果指標名	現状値	目標値	更新頻度	出典
基本目標（3） 多世代にわたり 住める住宅 ストックの形成	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
	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
基本目標（4） 空き家の適性管理 及び利活用の促進	8	空き家数	1,183戸 (R3)	1,780戸以下 (R13)	1年	市独自調査
	9	空き家バンク登録件数	0戸 (R3)	20戸 (R13)	1年	市独自調査
基本目標（5） 地域の暮らしを 支えるまちづくり	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	立地 適正化計画
	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
基本目標（6） 大規模災害への備え	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
	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)	— (R13)	1年	市独自調査

『 公的賃貸住宅等の必要戸数の推計 』

必要戸数の方向性について記載予定

大変申し訳ありませんが、当該ページについては、
追記した資料を住宅政策審議会当日に配布させていただきます。

『市営住宅の整備・管理に関する基本的方針』

■ 前回審議会でご確認いただいた方針案の内容を3つの項目に分けて記載

① 住宅確保要配慮者の居住の安定確保

- 「将来人口の減少」「市の財政負担」「住宅ストックの増加」などの長期的視点
⇒ 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

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であり、災害時の一時避難場所の一面がある
⇒ 長寿命化計画に基づく計画的修繕の実施や借り上げ住宅の契約期間満了に伴う対応の検討などを行い、公的住宅ストック数を維持する。

③ 市営住宅の入居対象者の多様化、高齢化への対応

- 入居対象者の多様化・高齢化などが進むことが予想され、柔軟な対応が求められる
⇒ パートナーシップ制度の導入や子育て世帯区分の設定による子育て世帯の入居機会の拡大などに取り組みます。

『 整備・管理に関する取り組み 』を追加

■ 前回審議会でご確認いただいた取り組み内容を記載

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」による長期的な市営住宅の運営
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（ペット原則禁止など）

1 重点施策

『重点施策』

- 基本理念・基本目標の実現に向けて、4つの重点施策を設定
- 市、民間事業者、市民、自治会等と一体となって優先的に取り組む

「重点施策」と「関連する視点」の一覧

	施策名	関連する視点
重点施策1	三世代同居・近居支援	「人・世帯」「住宅」「地域」
重点施策2	住宅確保要配慮者への居住支援	「人・世帯」
重点施策3	空き家の適性管理と利活用の促進	「住宅」「地域」
重点施策4	耐震化の促進	「地域」

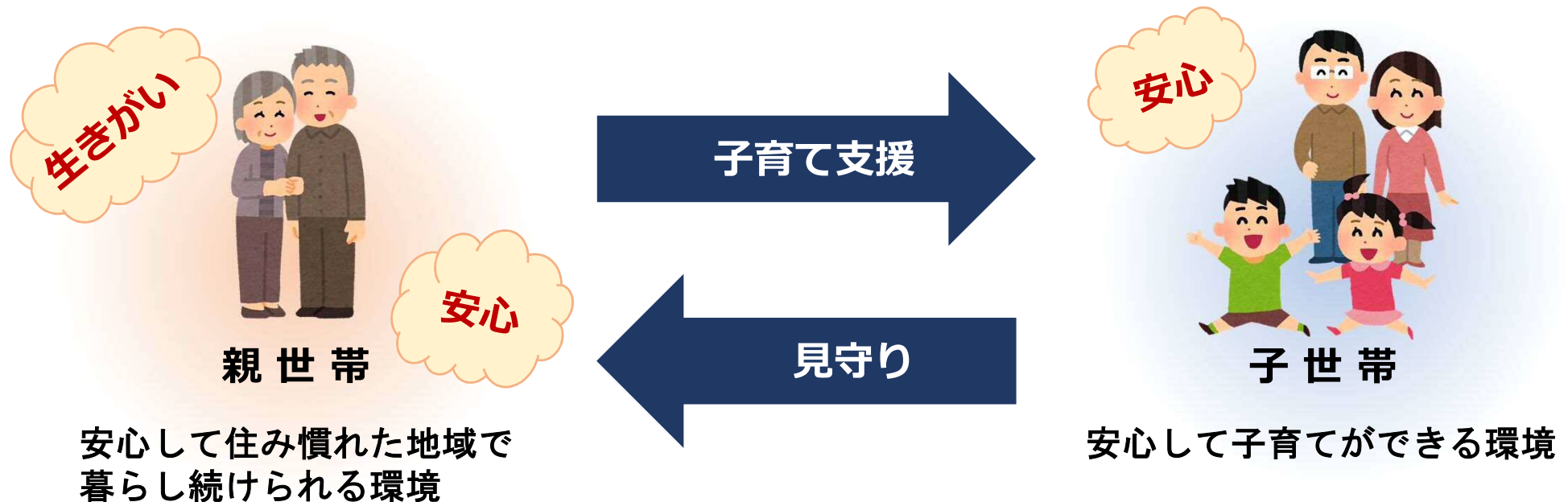
…各施策の内容は次ページ以降

1 重点施策

関連する視点：「人・世帯」「住宅」「地域」

『重点施策1 三世代同居・近居支援』

- 人口減少を緩和し、市の持続的な発展を実現するには、転入・定住の促進が必要
- 三世代同居・近居は、「子世帯からの見守り」・「親世帯からの育児支援」が実現し両世帯にとって安心して暮らせる環境を形成
- 子育て世帯の転入等による地域の活性化や地域での多世代交流につながる



1 重点施策

関連する視点：「人・世帯」

『重点施策2 住宅確保要配慮者への居住支援』

- 住宅の安定的な確保が困難な住宅確保要配慮者は増加が想定される
- 家主が安心して貸し出せる環境や住宅確保要配慮者が安心して入居できる環境を促進
- 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体制の検討や県居住支援協議会や居住支援に取り組む民間事業者等との連携により総合的に対応

- ・セーフティネット住宅登録制度
- ・安否確認サービス
- ・現状復旧、残存家財等の片づけ費用の保証制度 など

円滑な入居ができる環境

安心して貸し出せる



家主

円滑な入居

安心して入居できる



住宅確保
要配慮者

部局・官民を越えた連携

福祉部局

住宅部局

居住支援団体等

相談

総合的な
相談・支援体制



生活・居住支援



自立支援

1 重点施策

関連する視点：「住宅」「地域」

『重点施策3 空き家の適性管理と利活用の促進』

- 防犯、防災、景観などの観点において周辺地域の生活環境への影響が懸念される
 - 「相続による権利問題」などによって適性管理や利活用が難しい空き家が存在
 - 「問題解決への支援」や「利活用を促進する施策展開」が求められている
- ⇒ 「専門家への相談機会の創出」 「活用方法の検討、活用に向けた支援」を実施

専門家への相談機会への創出



活用方法の検討、活用に向けた支援



1 重点施策

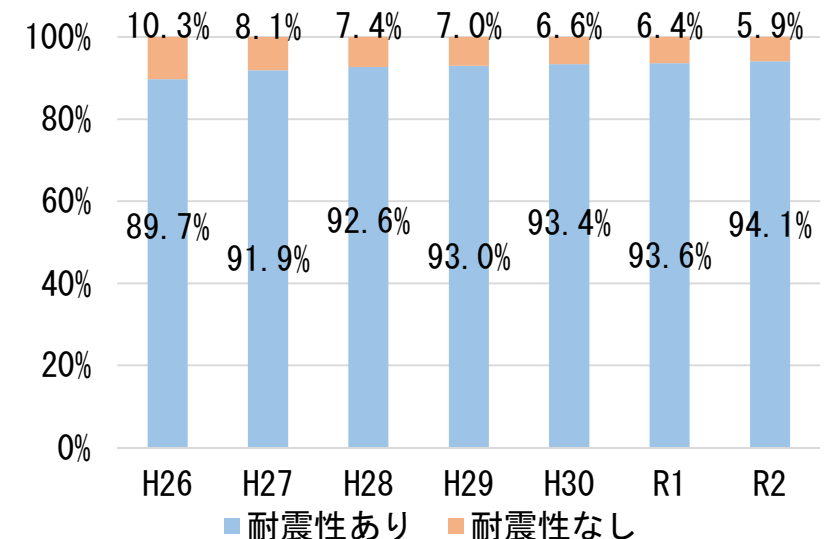
関連する視点：「地域」

『重点施策4 耐震化の促進』

- 頻発・激甚化する自然災害に対し、改めて災害への備えの強化が必要
- 耐震性の確保されていない木造住宅の耐震化が急務
- 「耐震相談会の実施」や「耐震改修等に向けた補助」などの支援の継続
- 市内の現状把握・分析を行いながら、更なる耐震化の促進に向けて補助対象などの適宜見直しを実施



■ 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）18

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

『 持続可能な開発目標 (SDGs) 』

- 本計画と関連性が特に高いゴールは「目標 1 1 住み続けられるまちづくりを」
- 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、更なる推進を図る

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



目標 1 1
「住み続けられるまちづくりを」



議 題

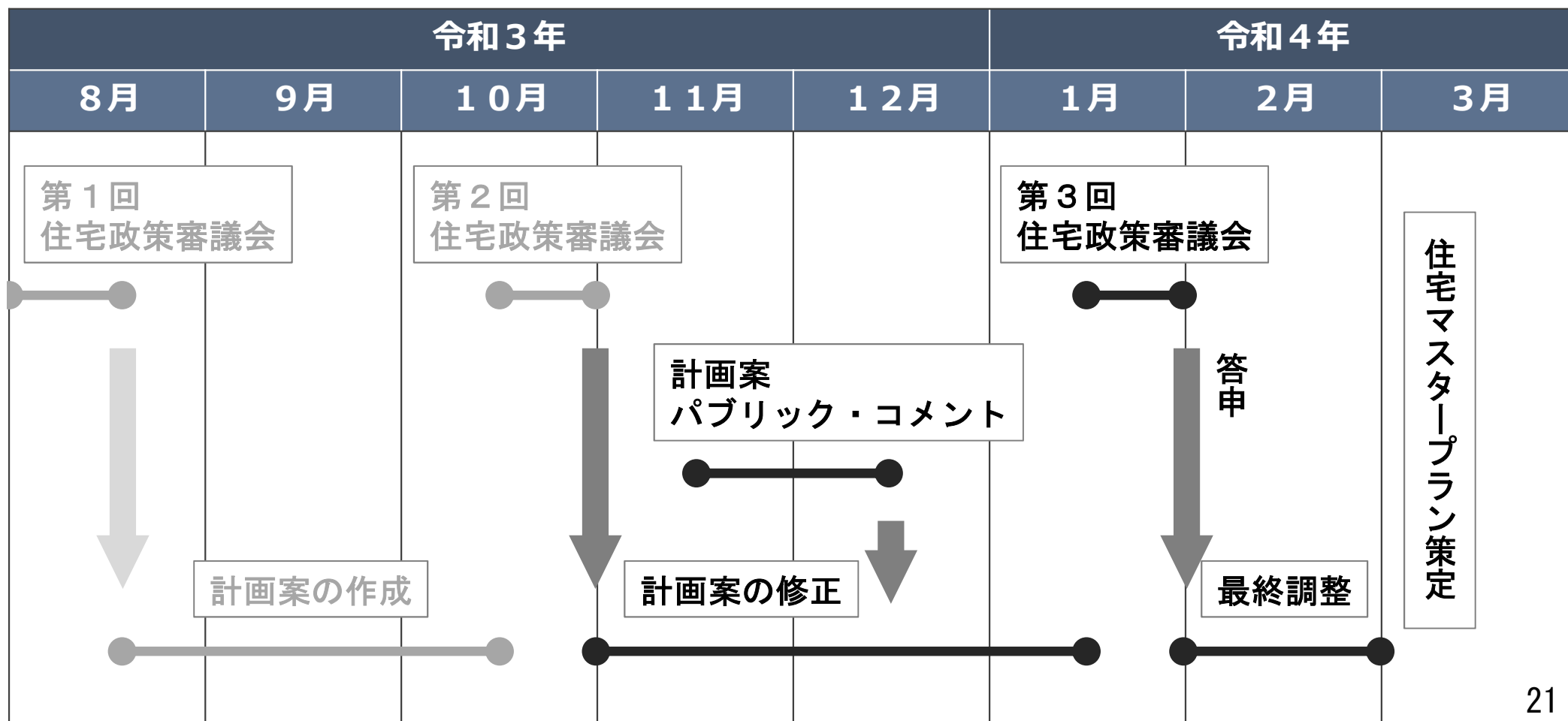
(1) 住宅マスタープランの計画案について … P. 3

▶ 計画案の概要 … P. 3

▶ 策定までのスケジュール … P. 2 1

(1) 住宅マスタープランの計画案について 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月中旬の約1か月間を予定
- 計画は今年度中に策定し、令和4年4月以降、計画に基づき施策展開を予定



海老名市住宅マスタープラン

(計画案)

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 住宅に関連する個別の実行計画	4
7	5 地域の区分	5
8	第2章 住宅・住環境の現状と課題	6
9	1 住宅・住環境を取り巻く現状	6
10	2 公的賃貸住宅の現状	13
11	3 住宅・住環境等に関するアンケート・意向調査の結果	19
12	4 住宅・住環境を取り巻く課題	23
13	第3章 基本理念・基本目標	31
14	1 基本理念	31
15	2 基本目標・基本方針	32
16	第4章 施策の展開・成果指標	35
17	海老名市住宅マスタープランの計画体系	35
18	視点1 人・世帯の視点	37
19	【基本目標1】誰もが安心して快適に暮らせる環境の整備	37
20	基本方針（1）産み育てやすい環境の実現	37
21	基本方針（2）高齢者が安心して暮らせる環境の実現	38
22	【基本目標2】住宅確保要配慮者の安定した居住の確保	39
23	基本方針（3）市営住宅の安定した供給計画の推進	39
24	基本方針（4）重層的な住宅セーフティネット機能の向上	40
25	視点2 住宅の視点	41
26	【基本目標3】多世代にわたり住める住宅ストックの形成	41
27	基本方針（5）良質な住宅供給	41
28	基本方針（6）既存住宅の活用促進	42
29		
30		

1	【基本目標4】空き家の適正管理及び利活用の促進.....	43
2	基本方針（7） 空き家の適正管理の促進.....	43
3	基本方針（8） 空き家の利活用の促進.....	44
4	視点3 地域の視点.....	45
5	【基本目標5】地域の暮らしを支えるまちづくり.....	45
6	基本方針（9） 持続可能な住環境の実現.....	45
7	基本方針（10） 地域の魅力の維持・向上.....	46
8	【基本目標6】大規模災害への備え.....	47
9	基本方針（11） 災害対策の促進.....	47
10	基本方針（12） 災害時の住宅確保.....	48
11	成果指標.....	49
12	第5章 市営住宅の整備・管理方針.....	50
13	1 公的賃貸住宅等の必要戸数の推計.....	50
14	2 市営住宅の整備・管理に関する基本的方針.....	51
15	3 整備・管理に関する取り組み内容.....	52
16	第6章 計画の実現に向けて.....	53
17	1 重点施策.....	53
18	2 計画の推進方策.....	57
19	3 持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals）.....	59
20	資料編.....	60
21	1 用語解説.....	60
22	2 海老名市住宅政策審議会.....	63
23	3 パブリック・コメントの結果.....	64

24

25

26

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、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。

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、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。

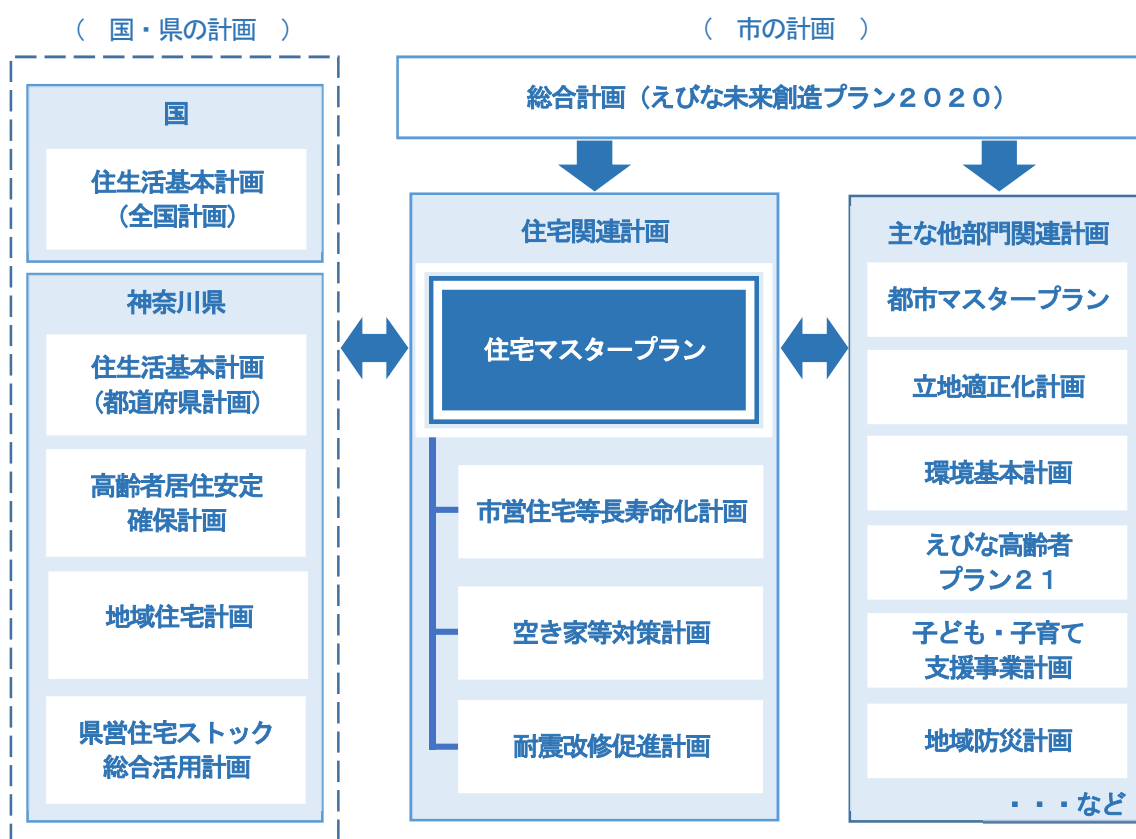
本計画は、住生活基本法の趣旨や国・県などの方針を踏まえ、今後10年間の海老名市の住宅・住環境についての基本的な方向性を示すことを目的としています。

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。

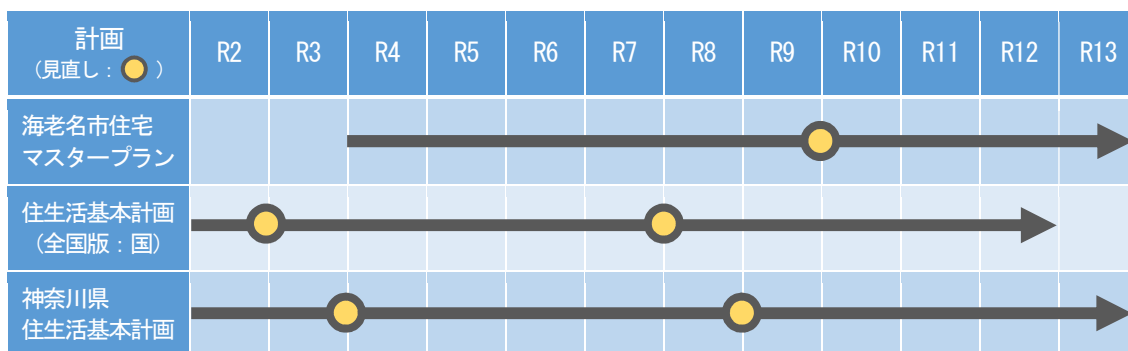


3 計画の構成と期間

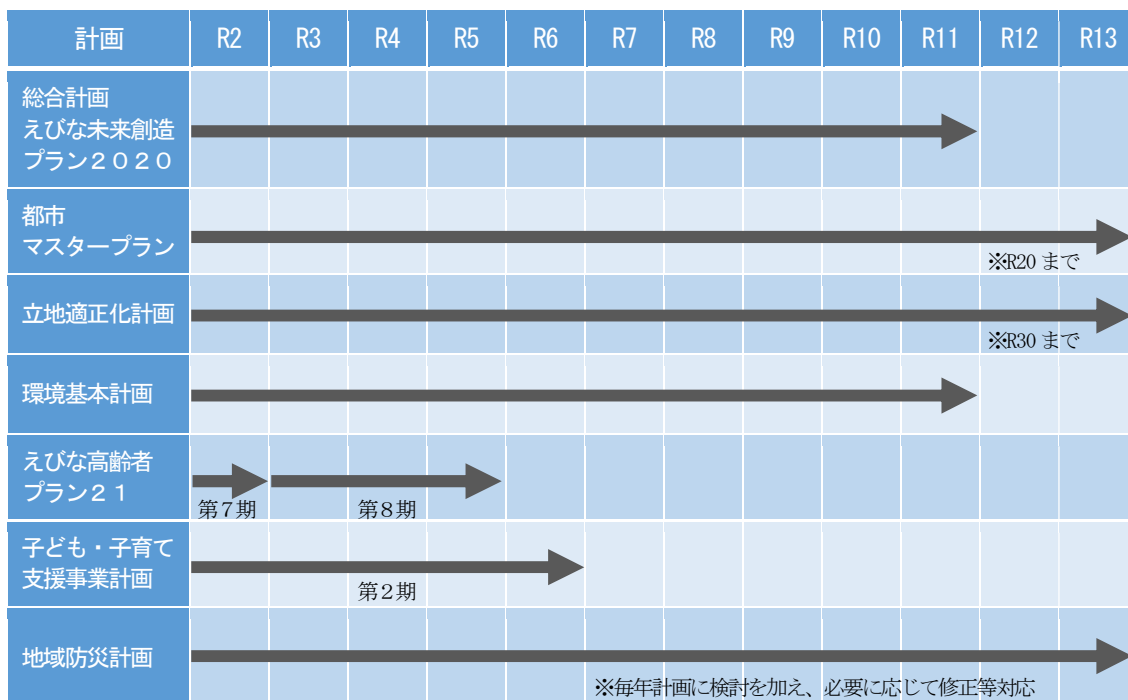
本計画は、第1章「計画の目的・位置付け」、第2章「住宅・住環境の現状と課題」、第3章「基本理念・基本目標」、第4章「施策の展開・成果指標」、第5章「市営住宅の整備・管理方針」、第6章「計画の実現に向けて」、「資料編」で構成します。

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、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



■ 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」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、本計画の方針に基づき、計画を実行します。

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30年度～令和4年度（計5年間）
履 歴	平成31年3月（策定）

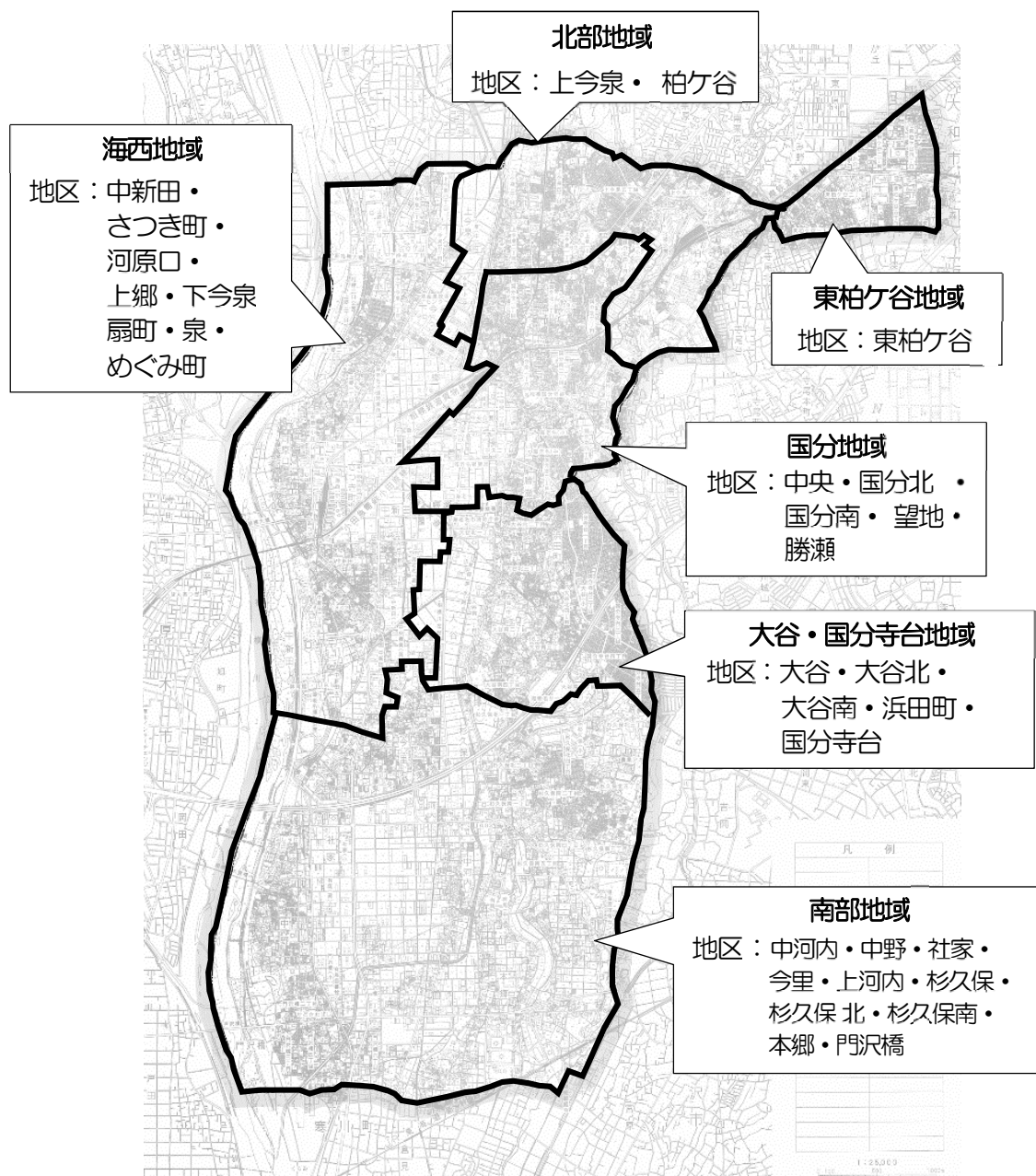
海老名市耐震改修促進計画

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8年度（計5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3月（改定）

5 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・課題の分析を行います。

なお、海老名市人口ビジョンを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ます。また、人口減少・高齢化などの進行状況を踏まえ、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。



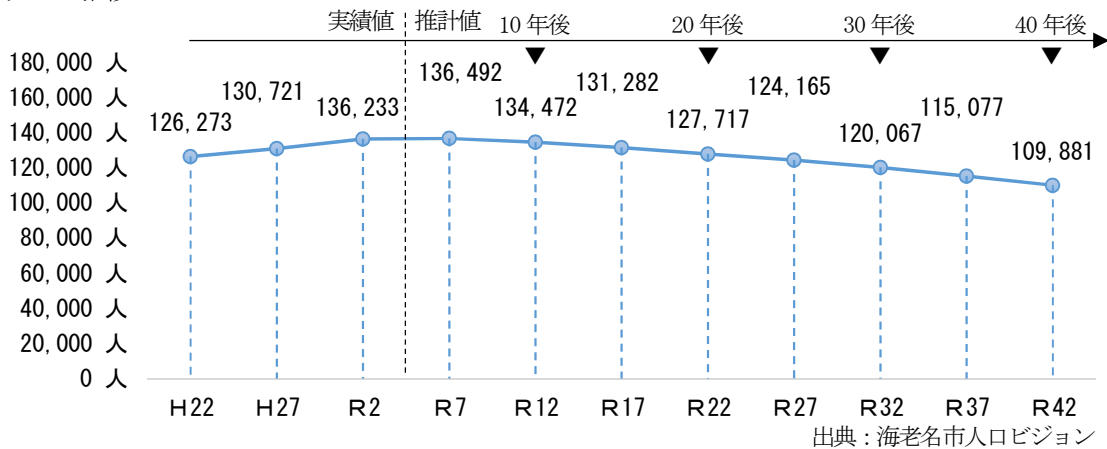
第2章 住宅・住環境の現状と課題

1 住宅・住環境を取り巻く現状

人口の推移

本市における人口は現在のところ増加傾向であり、令和7年時点の約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年時点に比べて約2万7千人の減少となり、2割減少すると予測されます。

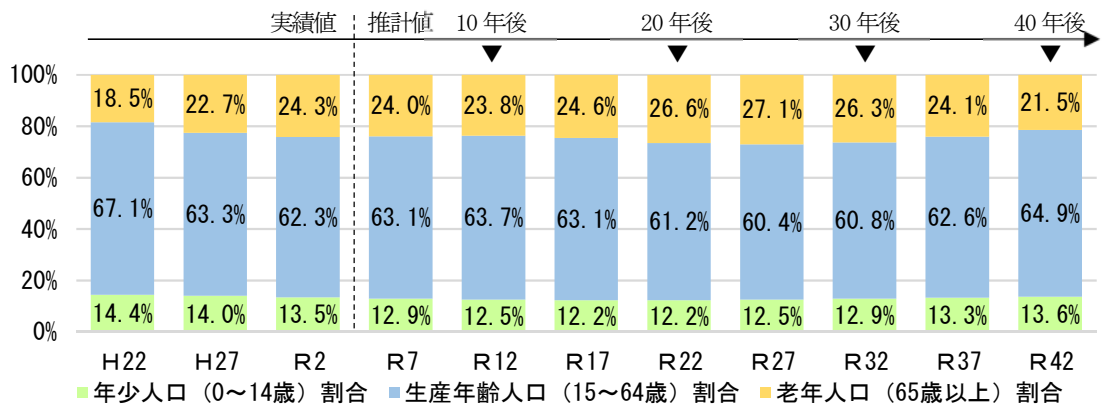
■人口の推移



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、今後20年間で老年人口の割合が増加し、生産年齢人口が減少する見込みとなっています。また、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。

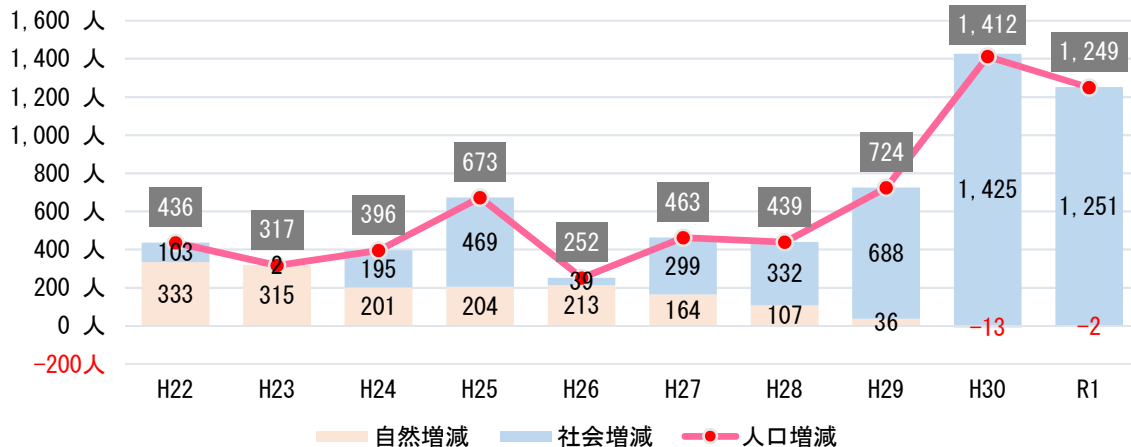
■年齢3区分ごとの人口構成比の比率



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

近年の人口増加の主な要因は社会増減（転入数の増加）にあります。特に平成19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年から死亡数が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。

■人口増減の状況

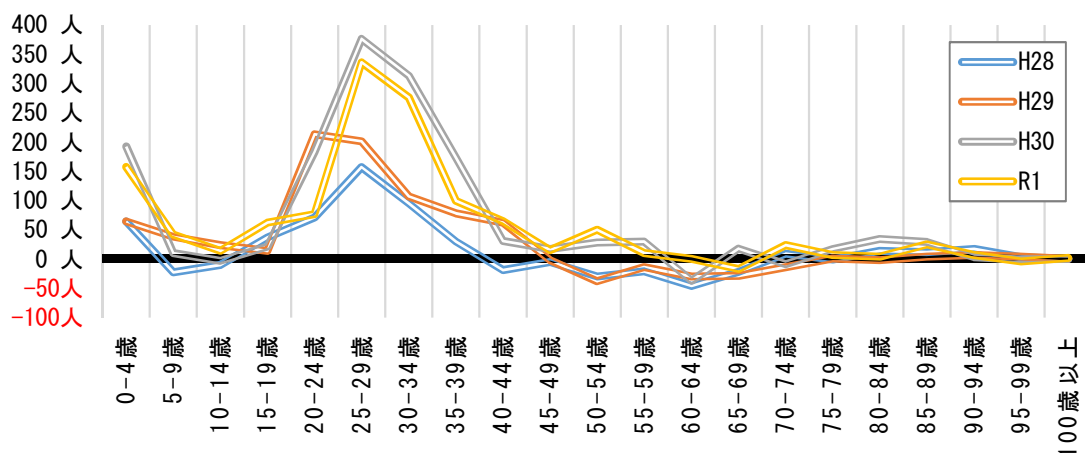


出典：神奈川県年齢別人口統計調査（各年）

年齢別転出入（社会増減）の推移

20歳代～40歳代では転入者数が転出者数を大幅に上回る傾向となっています。駅周辺でのマンション開発や市の施策の成果が表れ始めた平成30年時点と平成28年時点と比較すると主に0歳～9歳、20歳～49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な影響を受けていることがわかります。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、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

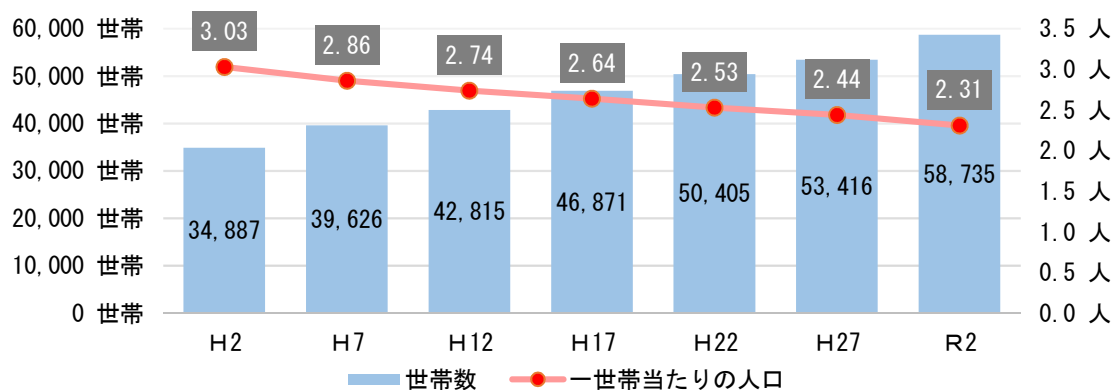


出典：神奈川県年齢別人口統計調査（各年）

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

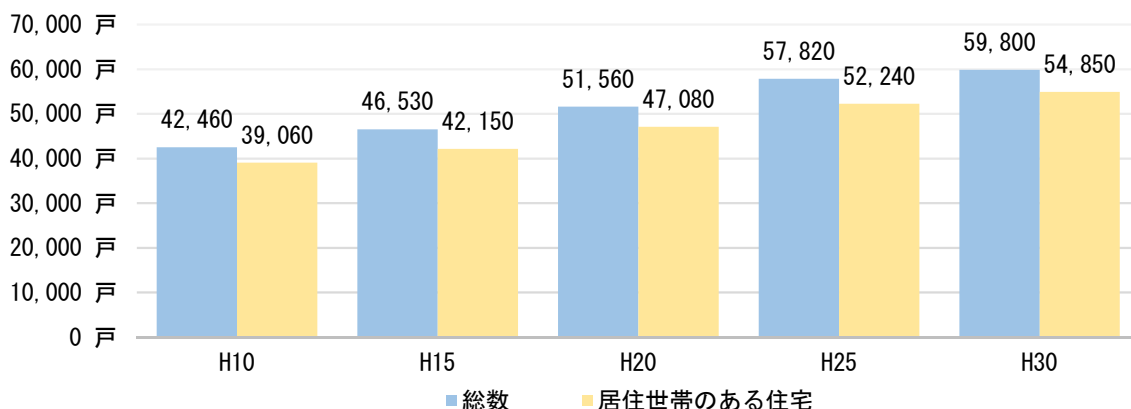


出典：国勢調査（平成2～27年）、統計えびな（令和2年）

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

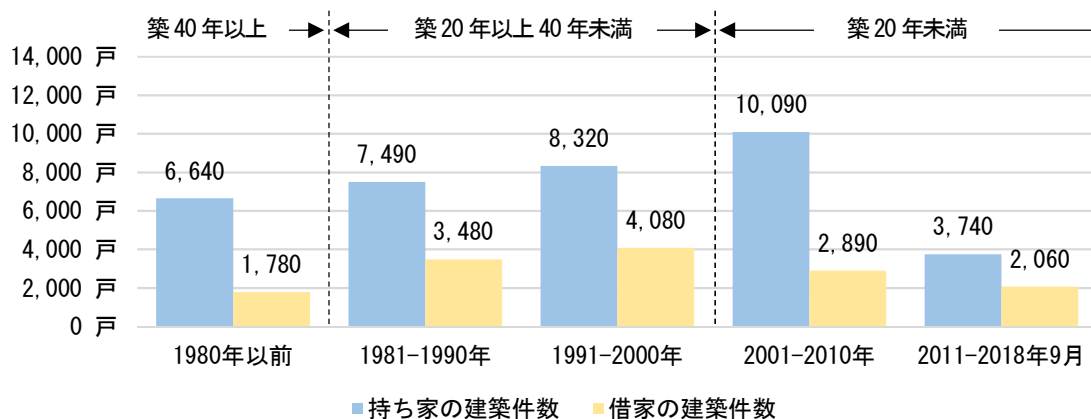


出典：住宅土地統計調査（各年）

持ち家・借家の建築時期別の件数

持ち家も借家も同様の傾向がみられ、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

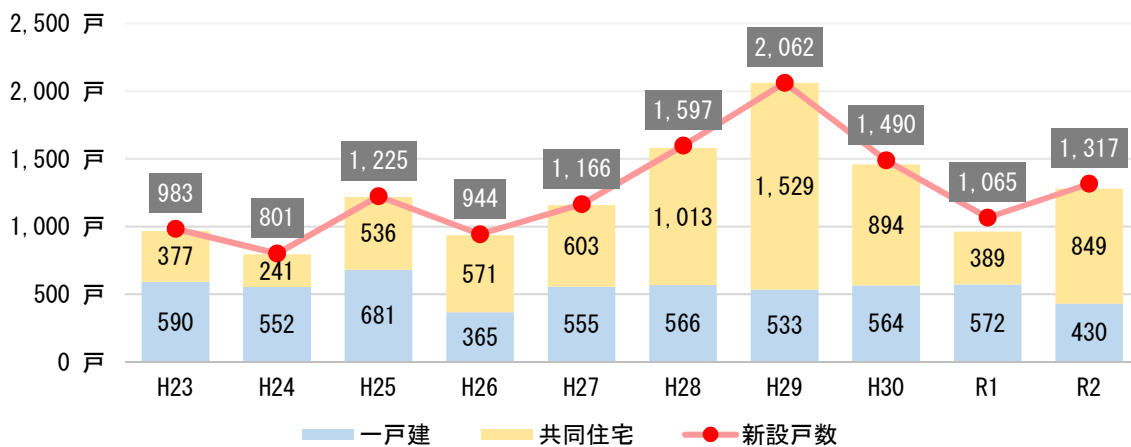


出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

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。

■新設住戸の建て方別着工件数の推移

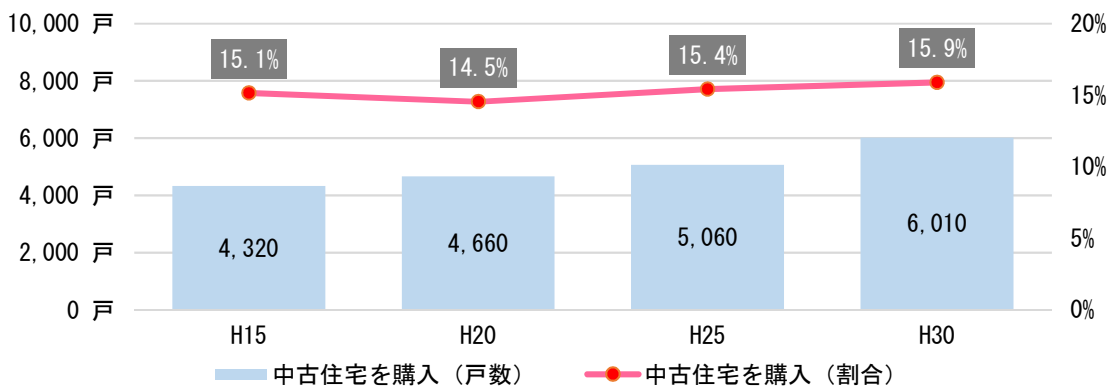


出典：建築着工統計調査（各年）

中古住宅の取得状況の推移

中古住宅の購入は平成 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 件の取引がされています。

■中古住宅の取得状況の推移



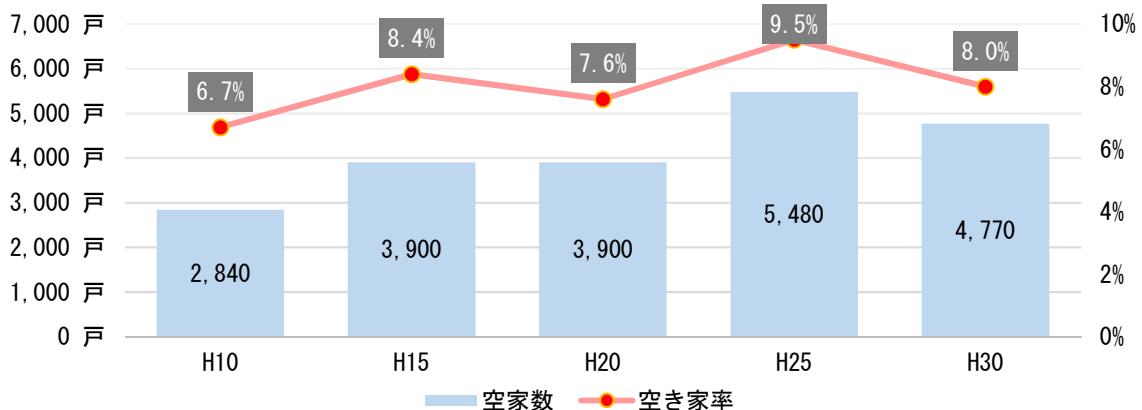
※中古住宅の購入（割合）：持ち家の総数に占める中古住宅の購入（戸数）の割合

出典：住宅土地統計調査（各年）

空き家数と空き家率の推移

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



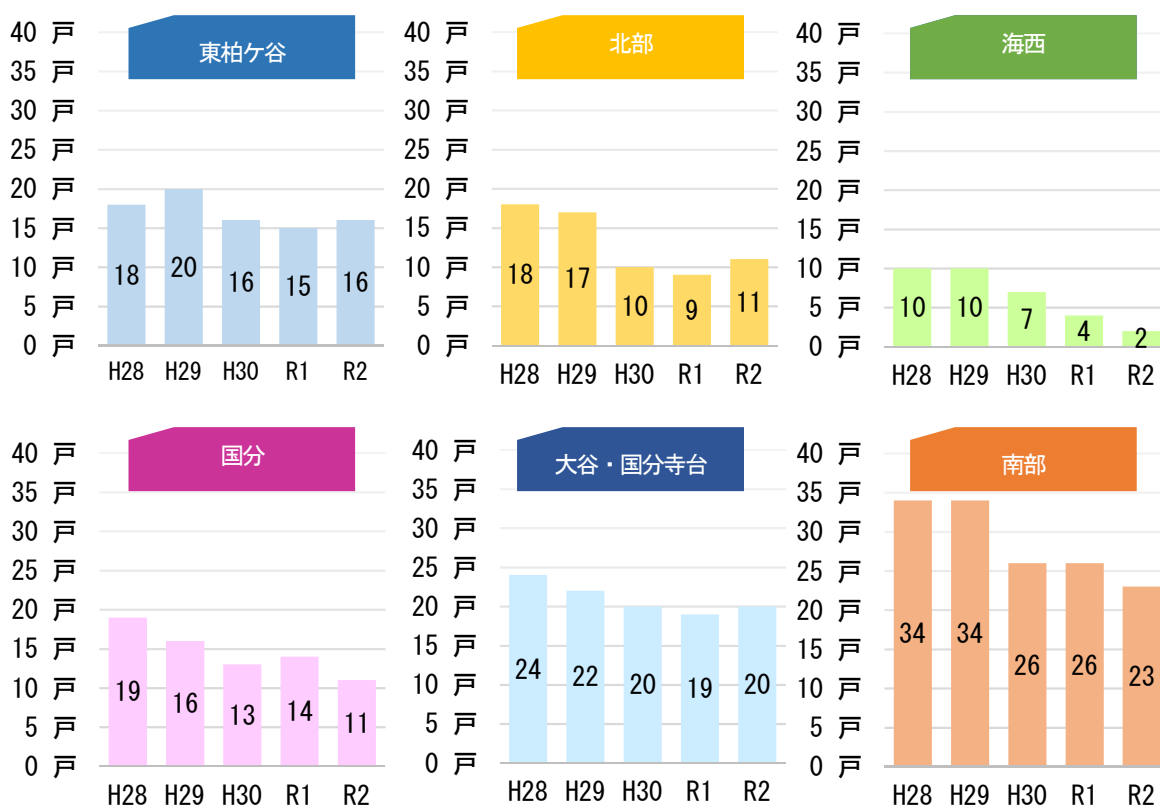
※空き家率：市内の「住宅総数」に対する「ふだん人が居住しておらず、空き家となっている住宅数」の割合

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。

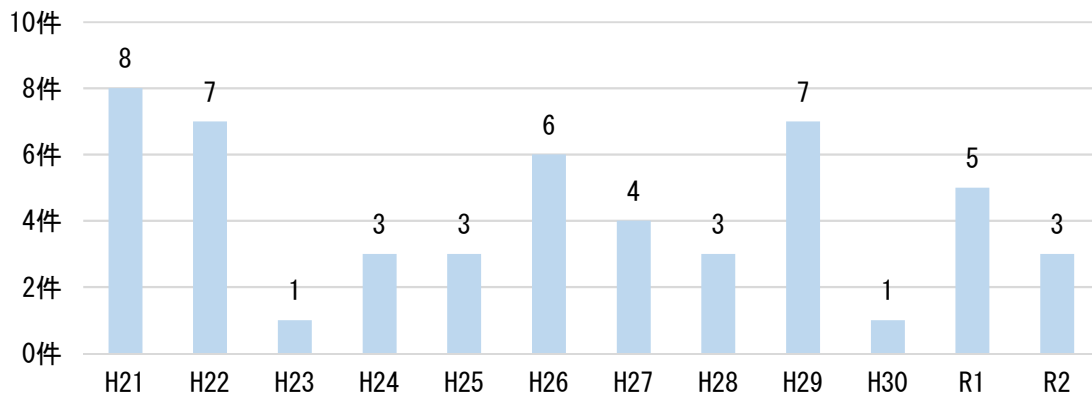
国が実施している住宅・土地統計調査における空き家などに内包される物件にはなりますが、定義が異なるため、同一の物件を指しているものではありません。

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 件となっており、一定程度件数は継続しているものの急激な増加等は見受けられない状況です。

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



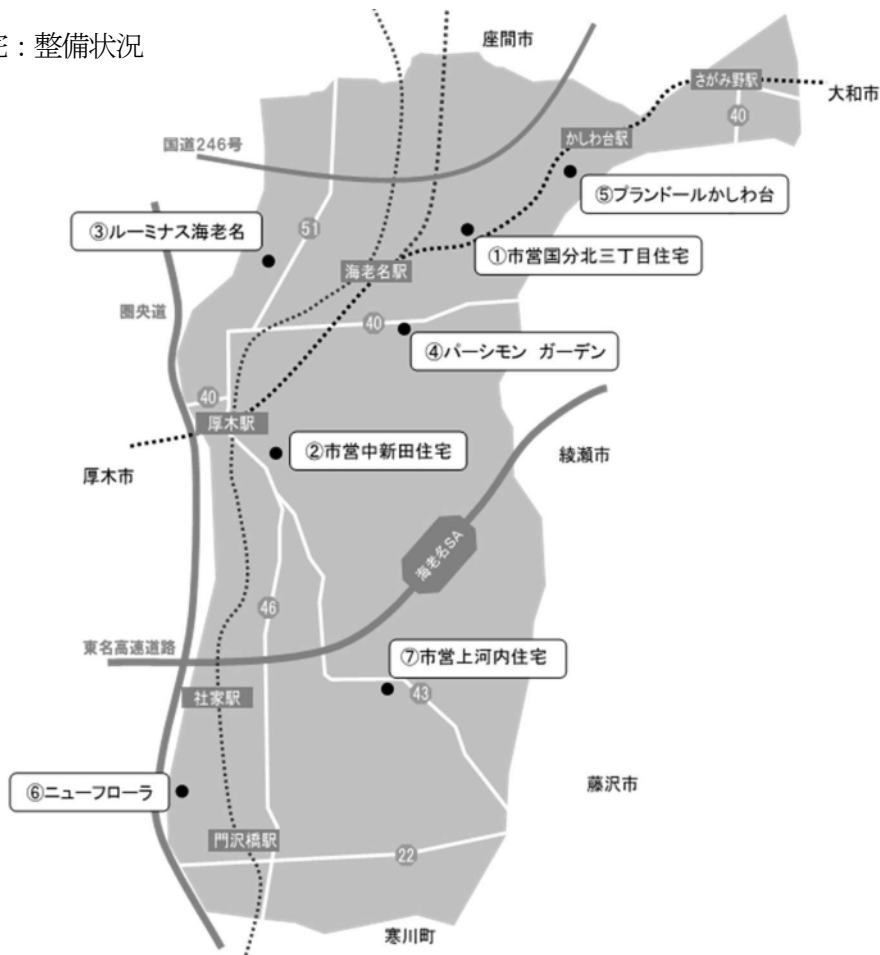
出典：海老名市 住宅まちづくり課（各年）

2 公的賃貸住宅の現状

市内における公的賃貸住宅は、約 1,100 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 322 戸、特定優良賃貸住宅（公社・JA）137 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	市営国分北三丁目住宅	22 戸	平成 5 年度	国分北 3-2-15	—
②	市営中新田住宅	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	市営上河内住宅	35 戸	平成 27 年度	上河内 240-2	—
合計		117 戸	—	—	—

1 ○市営住宅：住宅概要

2 2階から3階建ての低層な住宅が多く、市営国分北三丁目住宅A棟（5階建）、ルーミナス海
 3 老名（3階建）、市営上河内住宅（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
 4 平均して約 60 m²/戸となっています。また、市営上河内住宅においては、車いす対応住戸や
 5 障がい者対応住戸が設けられています。

6 ■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	市営国分北 三丁目住宅	A棟	RC 造 5階建	あり	3DK	65.91 m ²	10戸
		B棟	RC 造 3階建	なし	3DK	66.71 m ²	12戸
②	市営 中新田住宅	A棟	RC 造 2階建	なし	2DK	51.63 m ²	4戸
		B棟	RC 造 2階建	なし	2DK	51.63 m ²	4戸
③	ルーミナス海老名	RC 造 3階建	あり	3DK	65.53 m ²	3戸	
					65.64 m ²	12戸	
				2LDK	63.68 m ²	3戸	
④	パーシモンガーデン	S 造 2階建	なし	2LDK	52.95 m ²	12戸	
⑤	ブランドール かしわ台	S 造 2階建	なし	2LDK	57.45 m ²	2戸	
					52.58 m ²	8戸	
					52.67 m ²	2戸	
⑥	ニューフローラ	S 造 2階建	なし	2LDK	58.87 m ²	10戸	
⑦	市営上河内住宅	RC 造 5階建	あり	1DK	54.00 m ²	3戸	車いす用
				2DK	72.00 m ²	1戸	車いす用
				2DK	54.00 m ²	2戸	障がい者用
				3DK	72.00 m ²	1戸	障がい者用
				2DK	54.00 m ²	20戸	
				3DK	72.00 m ²	8戸	

7 【最低居住面積】 … 住生活基本計画（全国計画）より抜粋

8 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
 9 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

10 (1) 単身者 25 m²

11 (2) 2人以上の世帯 10 m²×世帯人数+10 m²

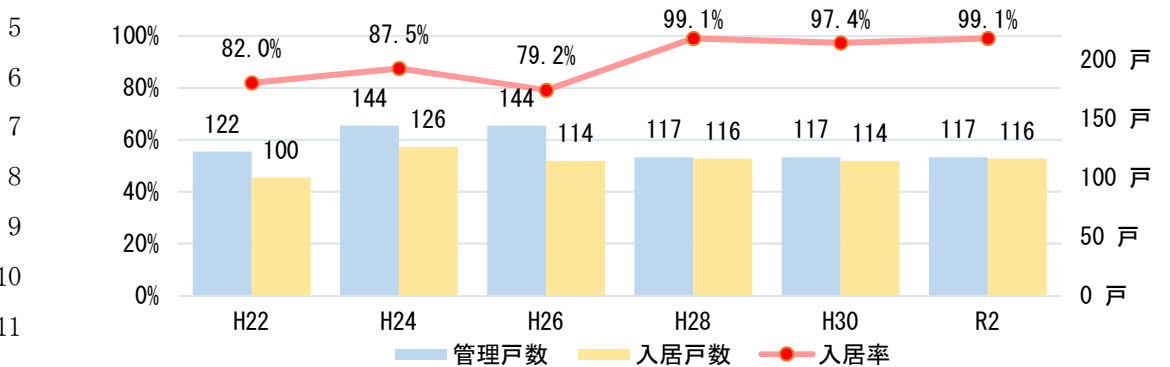
12 (例：2人世帯＝30 m²、3人世帯＝40 m²…)

13 ※その他の詳細な規定は住生活基本計画（全国計画）を参照
 14

○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

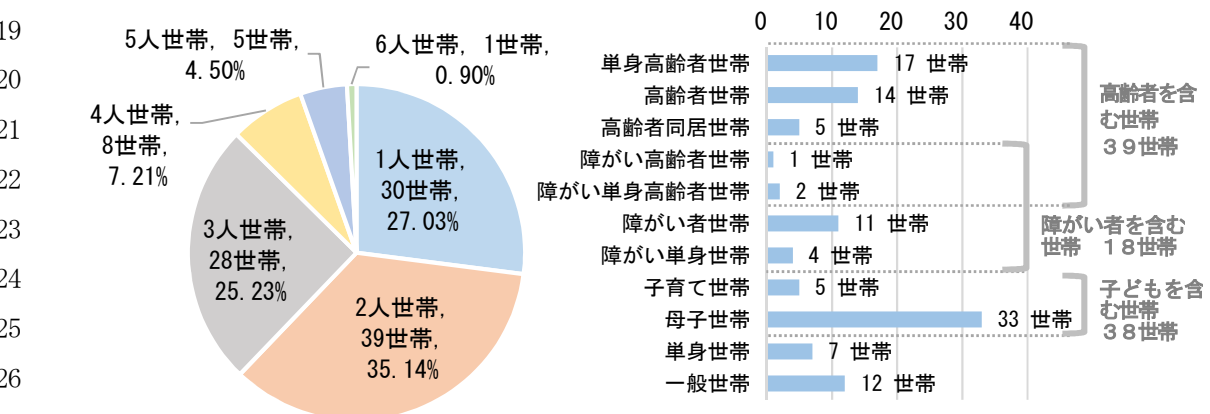


出典：海老名市住宅まちづくり課調査（各年）

○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 30 世帯で全体の約 27%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 38 世帯となり、全体の約 35%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



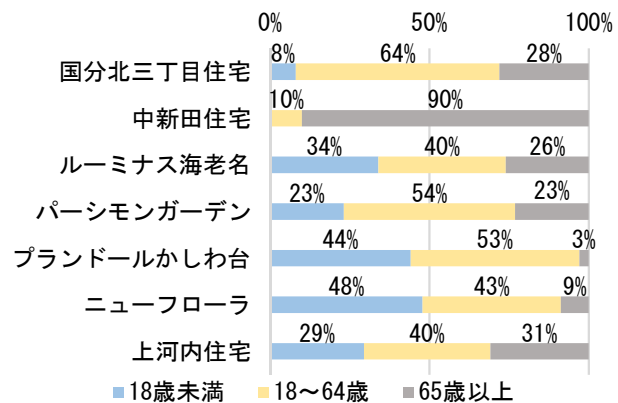
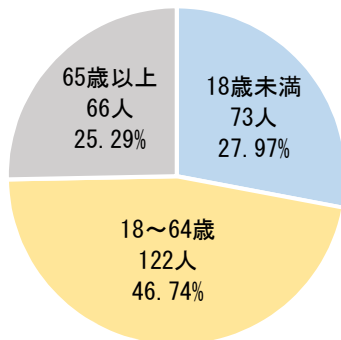
※市営住宅においては、60 歳以上を高齢者として定義しています。

出典：海老名市住宅まちづくり課調査（令和 3 年度）

1 ○市営住宅：入居者の年齢割合

2 入居者の年齢割合は、65 歳以上が 66 人で全体の約 25%、18 歳未満が 74 人で全体の約
3 28%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 65 歳以上の入居者の割合が
4 90%となっている以外では、バランスの取れた入居割合となっています。

6 ■市営住宅の入居者の年齢割合、住宅ごとの年齢割合

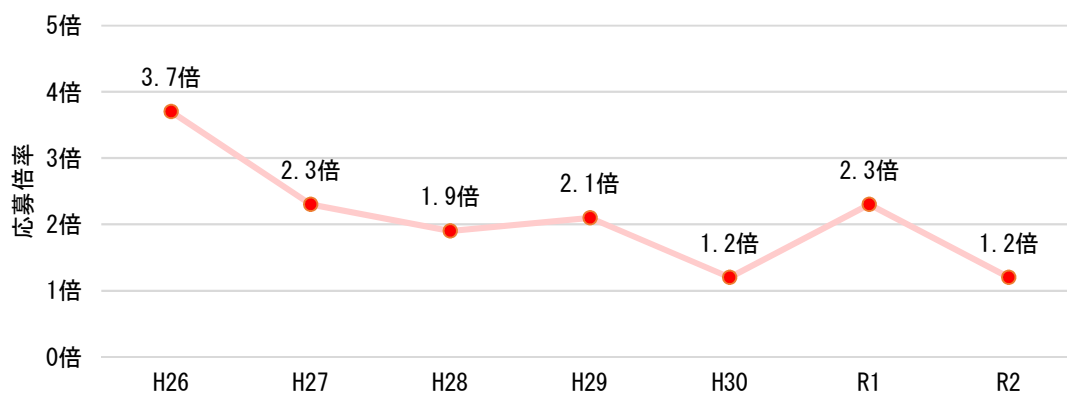


出典：海老名市住宅まちづくり課調査（令和3年度）

18 ○市営住宅：応募倍率

19 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
20 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
21 取れてきているものと考えられます。

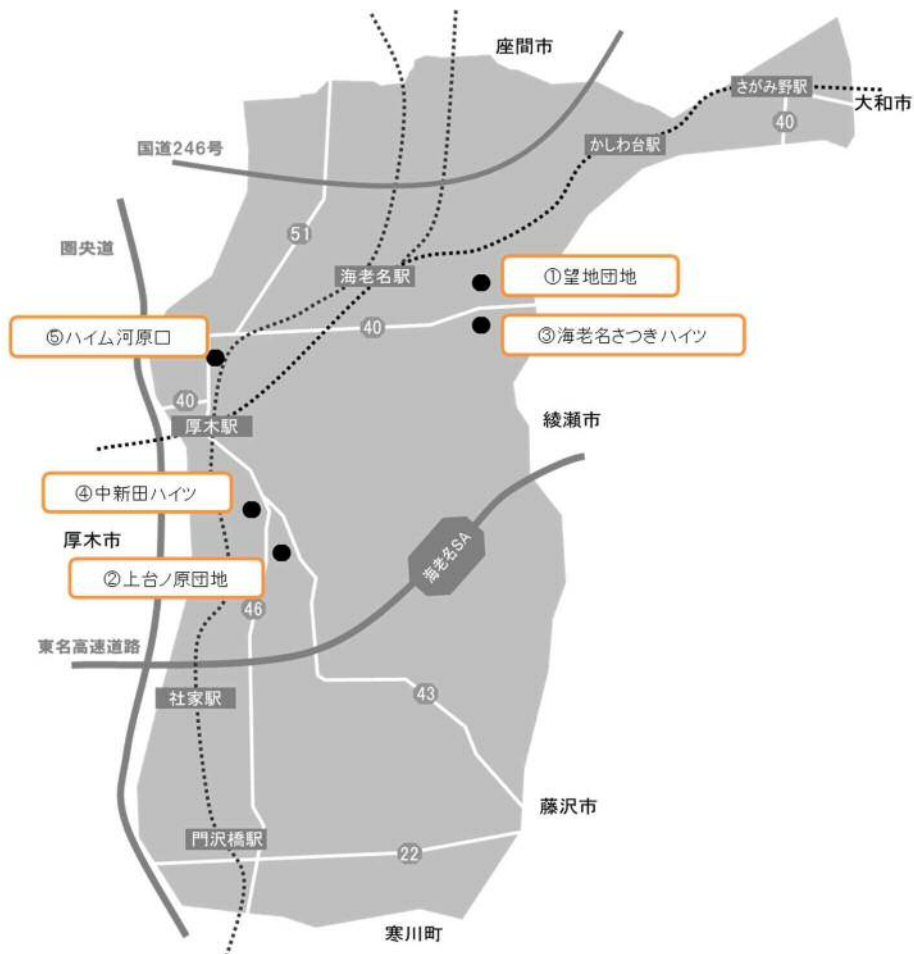
23 ■市営住宅の応募倍率の推移



出典：海老名市住宅まちづくり課調査（令和3年度）

県営住宅

○県営住宅：整備状況



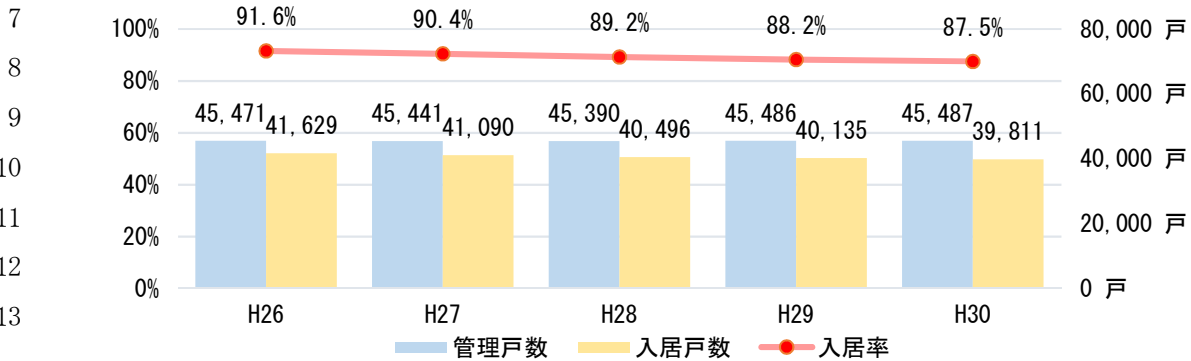
No	住宅名	戸数	建設年度	所在地
①	望地団地	132 戸	昭和 51 年度	望地 2-14
②	上台ノ原団地	190 戸	昭和 55 年度	中新田 4-4-1 外
③	海老名さつきハイツ	73 戸	昭和 57 年度	望地 1-5
④	中新田ハイツ	16 戸	平成 4 年度	中新田 3-17-77 外
⑤	ハイム河原口	99 戸	平成 9 年度	河原口 4-1-10
合計		510 戸	—	—

1 ○県営住宅：入居状況

2 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
3 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
4 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。

5

6 ■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）

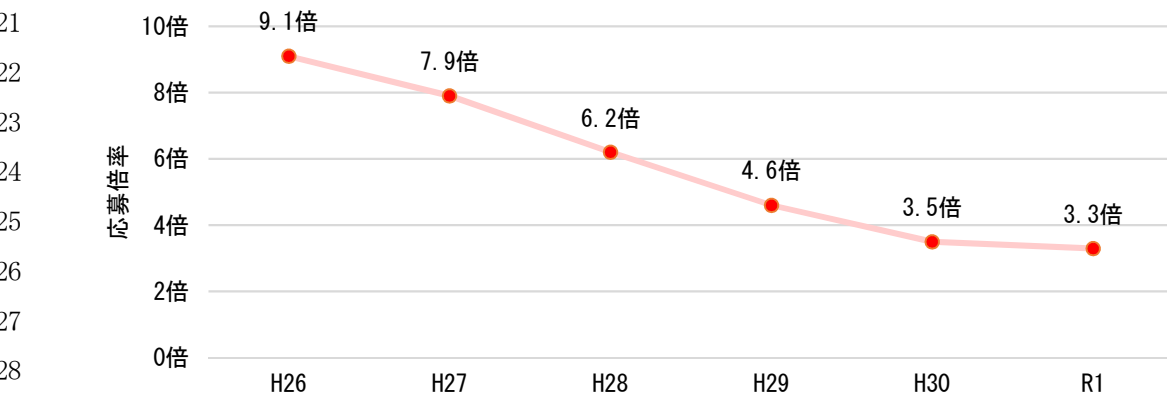
15

16 ○県営住宅：応募倍率

17 県営住宅の応募倍率は急激に下降しておりますが、依然として3倍を超える倍率となっ
18 ています。

19

20 ■県営住宅の応募倍率の推移



出典：かながわの住宅（令和2年度）

29

30

31

32

33

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・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			
		男	女		男	女	不明
東柏ヶ谷地域	332	166	166	132	61	70	1
北部地域	458	231	227	212	101	109	2
海西地域	663	334	329	334	137	195	2
国分地域	572	286	286	267	114	150	3
大谷・ 国分寺台地域	361	175	186	179	83	93	3
南部地域	614	310	304	277	137	139	1
不明	—	—	—	12	0	4	8
	3,000	1,502	1,498	1,413	633	760	20

アンケート結果の概要

①家族構成

②現在お住まいの住宅に関する設問

③住宅や住環境に関する設問

④定住・住み替えの意向

⑤空き家に関する設問

⑥住宅に関する取り組み

大変申し訳ありませんが、当該アンケート結果については
追記した計画案を住宅政策審議会当日に配布させていただきます。

1 (2) 住宅・土地利用状況調査

2 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・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
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
回答数・回答率	回答数 410件（住宅371件、土地39件） 回答率 77.07%（住宅76.97%、土地78.00%）

3 調査結果の概要

5 ①現在の利用状況（空き家、空き地の件数）

13 ②以前の利用状況

大変申し訳ありませんが、当該調査の結果については
追記した計画案を住宅政策審議会当日に配布させていただきます。

③空き家となっている要因

④維持

大変申し訳ありませんが、当該調査の結果については
追記した計画案を住宅政策審議会当日に配布させていただきます。

⑤今後の利用意向（市の施策の周知状況）

1

2

3

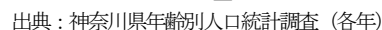
6

9

10

13

14



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

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。

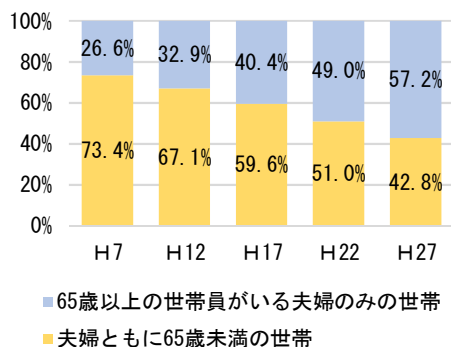
○ 高齢者のいる夫婦のみ世帯割合の推移

- ・「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

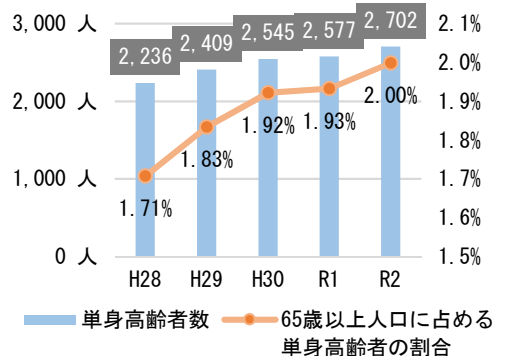
- ・高齢者のいる世帯の住宅を建築時期別に比較すると、建築時期が古い住宅ほどバリアフリー化された住宅の割合が低くなっています。

■ 年齢別夫婦のみ世帯割合の推移



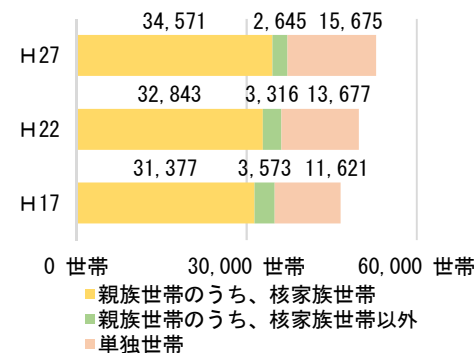
出典：国勢調査（各年）

■ 単身高齢者数の推移



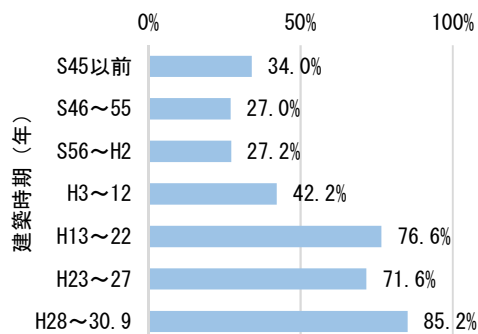
出典：統計えびな

■ 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

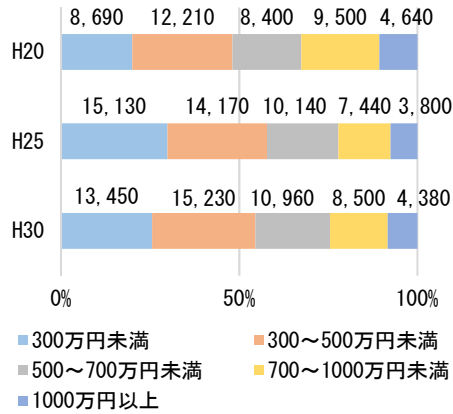
- ・年間所得 300 万円未満の世帯数は平成 20 年から平成 30 年までの 10 年間で増減していますが、平成 20 年と平成 30 年で比較すると約 5,000 世帯増加しています。また、昨今の新型コロナウイルス感染症の拡大等に伴い、仕事を追われている場合も多く想定され、今後更なる増加が予想されます。
- ・単身高齢者世帯は増加の傾向となっており、平成 28 年から令和 2 年までの 4 年間で約 500 世帯増加しています。
- ・「障害者手帳」の取得状況から障がい者数の推移を見ると、障がい者は増加の傾向で、平成 27 年から令和 2 年の 5 年間で約 700 人増加しています。
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%、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。

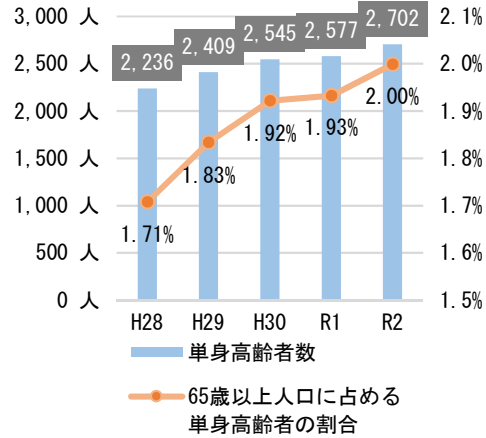
1
2

■ 年間収入別の世帯数



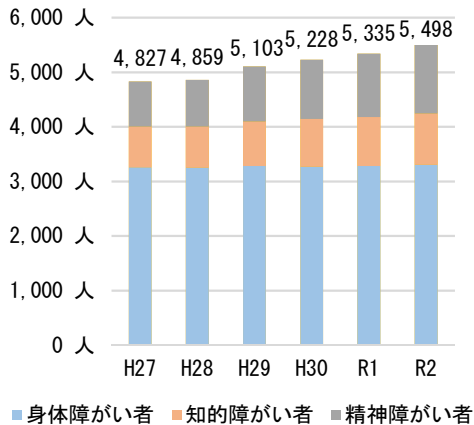
出典：住宅・土地統計調査（各年）

■ 単身高齢者数の推移（再掲）



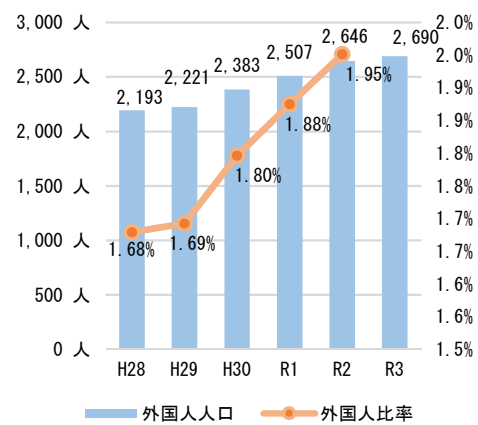
出典：統計えびな

■ 「障害者手帳」所持者数の推移



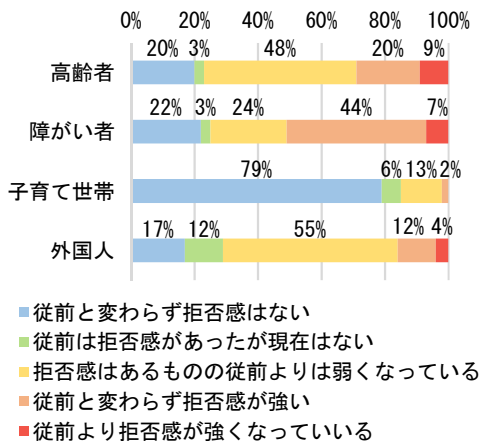
出典：海老名市障がい者福祉計画【第6期】

■ 外国人人口の推移



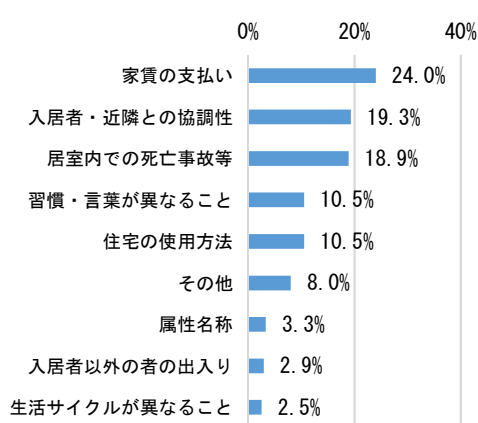
出典：統計えびな

■ 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

市内においては建て替えが進まず、築年数の古い住宅の割合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。

また、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、今後はマンションの老朽化への対応も必要となります。

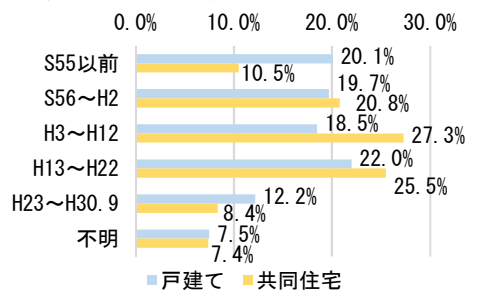
○ 住宅の建築時期

- ・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

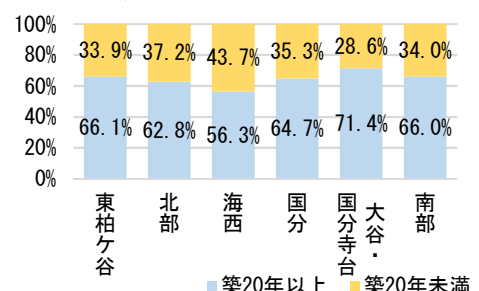
- ・「住宅の増改築や改修工事」、「高齢者等のための設備の工事」といったリフォームを平成30年の直近1年間で実施した件数は、市内持ち家の約30%となっています。
- ・中古住宅の取得割合は平成20年の14.5%から平成30年の15.9%と増加傾向にあるものの、更なる住宅ストックの活用を促進していく必要があります。

■ 建築時期別の一戸建て住宅の割合



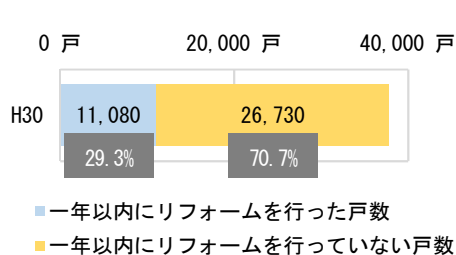
出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

■ 地域別建築時期の状況



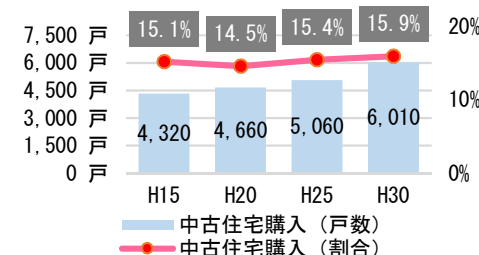
出典：海老名市住宅まちづくり課調査（令和2年）

■ 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）

1 課題5 空き家の増加

2 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
3 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
4 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
5 働きかけを行っていく必要があります。

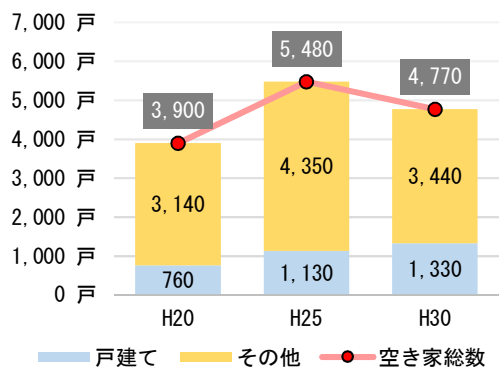
7 ○ 空き家数

- 8 ・平成 25 年と平成 30 年時点を比較すると空き家の全体数は減少しているものの、戸
9 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。
- 10 ・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
11 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
12 での 15 年間で約 700 件増加しています。

13 ○ その他空き家の破損・腐朽の有無

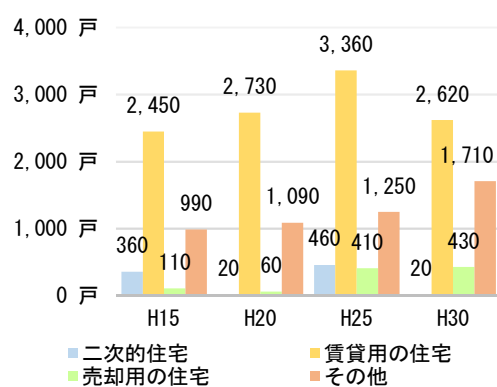
- 14 ・平成 30 年時点で「その他空き家」の「戸建て」のうち、何かしらの破損や腐朽があ
15 るのは約 23%、「その他（共同住宅など）」においては、戸建てと同様の割合で約 23%
16 となっています。

17 ■ 建て方別の空き家数の推移



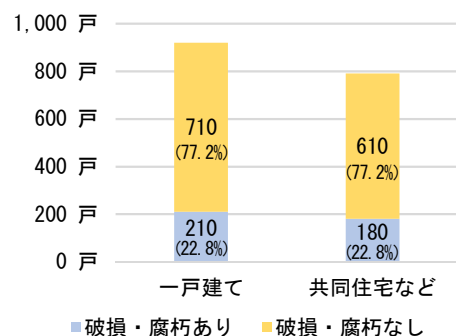
出典：住宅・土地統計調査（各年）

■ 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。

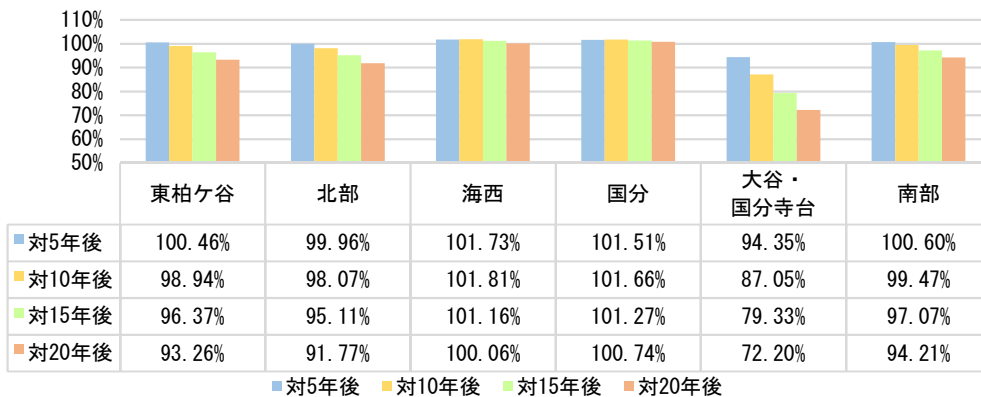
○ 地域別人口増減割合の推移

- ・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。

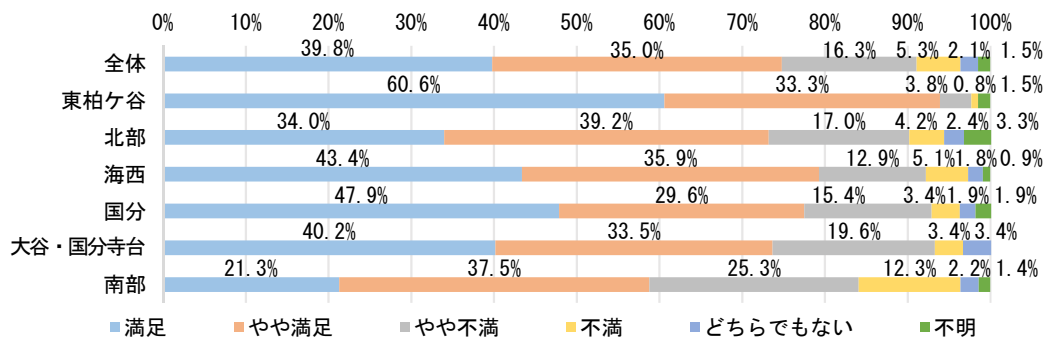
○ 地域特性を踏まえた施策の展開

- ・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

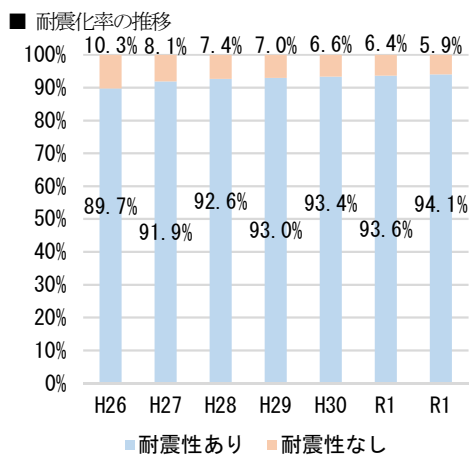
・耐震性がないと思われる住宅は平成26年から令和元年までの間に約1,700戸減少しており、令和2年度時点で耐震化率は約94%となっています。

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。

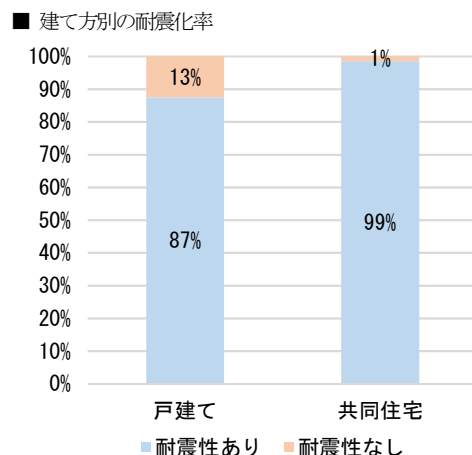
・建て方別に耐震化率をみると、共同住宅が99%となっている一方、戸建て住宅は87%となっており、戸建て住宅の所有者に対し、より一層の働きかけが求められています。

○ 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。



出典：海老名市住宅まちづくり課調査（各年）



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暮らせる環境の整備」

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) 高齢者が安心して暮らせる環境の実現

○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。

○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。

1 視点2 住宅の視点

2 基本目標3「多世代にわたり住める住宅ストックの形成」

3 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。

9 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）

14 基本目標4「空き家の適正管理及び利活用の促進」

15 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。

22 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。

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・予防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。

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。	誰もが安心して 快適に暮らせる環境の整備	(1) 産み育てやすい環境の実現
			(2) 高齢者が安心して 暮らせる環境の実現
		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。	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
		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。	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

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	
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） ・都市機能増進施設の立地誘導	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	
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 ・被災宅地危険度判定の実施体制の整備	地域防災計画

3

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、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・定住促進を図るため、既存住宅の改修費の支援などを検討します。

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適切に進めます。

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）		・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帯同居や近居による転入・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		・「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、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。
- 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、今後はマンションの老朽化への対応も必要となります。

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、空き家の活用
4 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

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
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）		・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・定住促進を図るため、既存住宅の改修費の支援などを検討します。
○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。

8

9

【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、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。（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

○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 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）		・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。

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、
- 5 地域と連携した魅力ある景観形成を推進します。

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、保全をするために本市の特性に応じた景観誘導を図ります。

8

9

1 【基本目標6】大規模災害への備え

2 現状・課題

- 3 ○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
4 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。

5 基本方針（11） 災害対策の促進

6 取り組みの方向性

- 7 ○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
8 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。
- 9 ○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り
10 組みを推進します。

11 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、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。

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部
6 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
7 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		

1 成果指標

- 2 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
3 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
基本目標(1) 誰もが安心して 快適に暮らせる 環境の整備	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
	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
基本目標(2) 住宅確保要配慮者 の安定した住宅 の確保	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
	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
基本目標(3) 多世代にわたり 住める住宅 ストックの形成	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
	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
基本目標(4) 空き家の 適性管理及び 利活用促進	8 空き家数	1,183 戸 (R3)	1,780 戸以下 (R13)	1 年	市独自調査
	9 空き家バンク登録件数	0 戸 (R3)	20 戸 (R13)	1 年	市独自調査
基本目標(5) 地域の 暮らしを支える まちづくり	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
	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
基本目標(6) 大規模災害 への備え	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
	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 公的賃貸住宅等の必要戸数の推計

○

○

○

○

大変申し訳ありませんが、当該ページについては
追記した計画案を住宅政策審議会当日に配布させていただきます。

2 市営住宅の整備・管理に関する基本的方針

市営住宅の今後の整備・管理に関して以下のとおり、基本的な方針を定め、これに基づき、効果的な運用を行います。

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。

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」に基づく修繕等を的確に行うとともに、借り上げ住宅の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。

市営住宅の入居対象者の多様化、高齢化への対応

今後は市営住宅の入居対象者についても、住宅確保要配慮者の多様化や高齢化などが進むことが予想され、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居住の安定確保や子育て世帯区分の設定による子育て世帯の入居機会の拡大等に取り組んでまいります。

3 整備・管理に関する取り組み内容

整備に関する取り組み内容

取り組み内容など	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、神奈川県やUR都市機構等による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	長期修繕計画に基づく、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、継続的な市営住宅の量的確保を実現します。

管理に関する取り組み内容

取り組み内容など	取組概要
・パートナーシップ制度の導入の検討	性的マイノリティの居住の安定確保を図るため、市営住宅の入居に関し、パートナーシップ制度の導入の検討を行います。
・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	市営住宅での対応には物理的な限界があることから、市として重視・優先する高齢者世帯、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・人口減少が懸念される中、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 計画の実現に向けて

1 重点施策

本計画における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、自治会等と一体となって取り組みます。

重点施策1 『三世帯同居・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、総合的に取り組みを推進します。

■ 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』

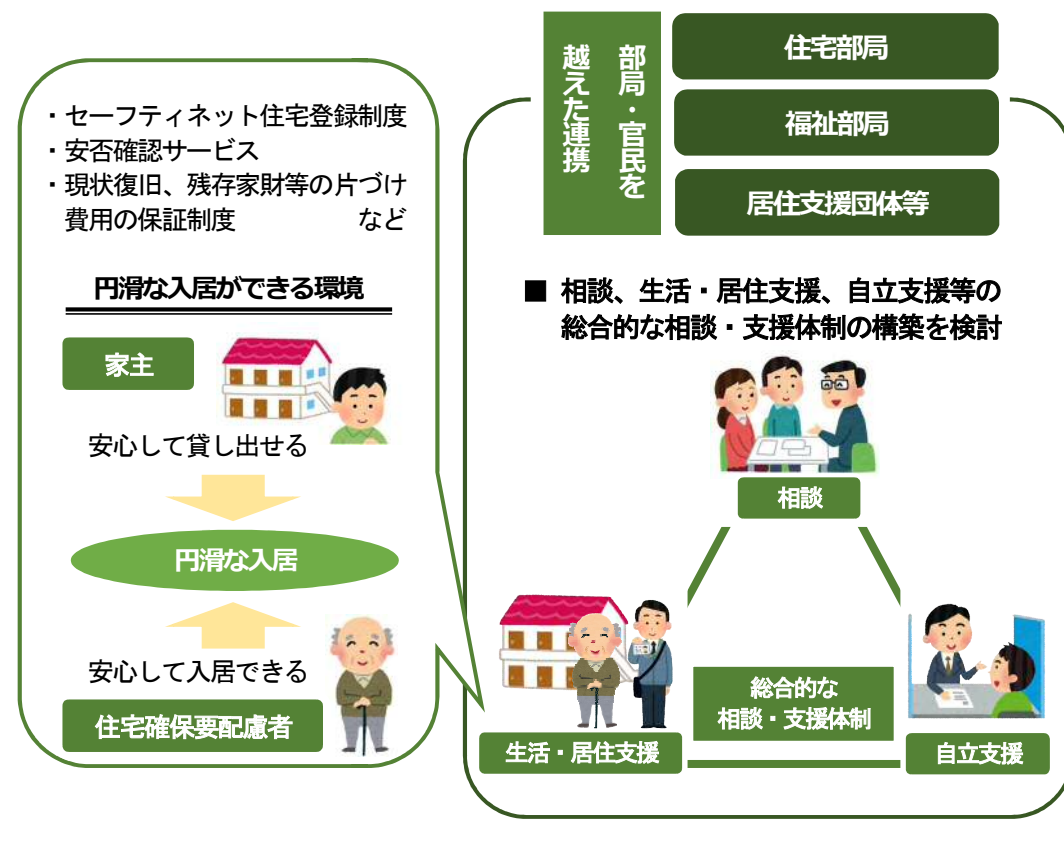
関連する視点：「人・世帯」

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「住宅規模などの性能的側面」が要因となって、住居の安定的な確保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、住居が確保できた後の支援も重要であり、総合的な取り組み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」

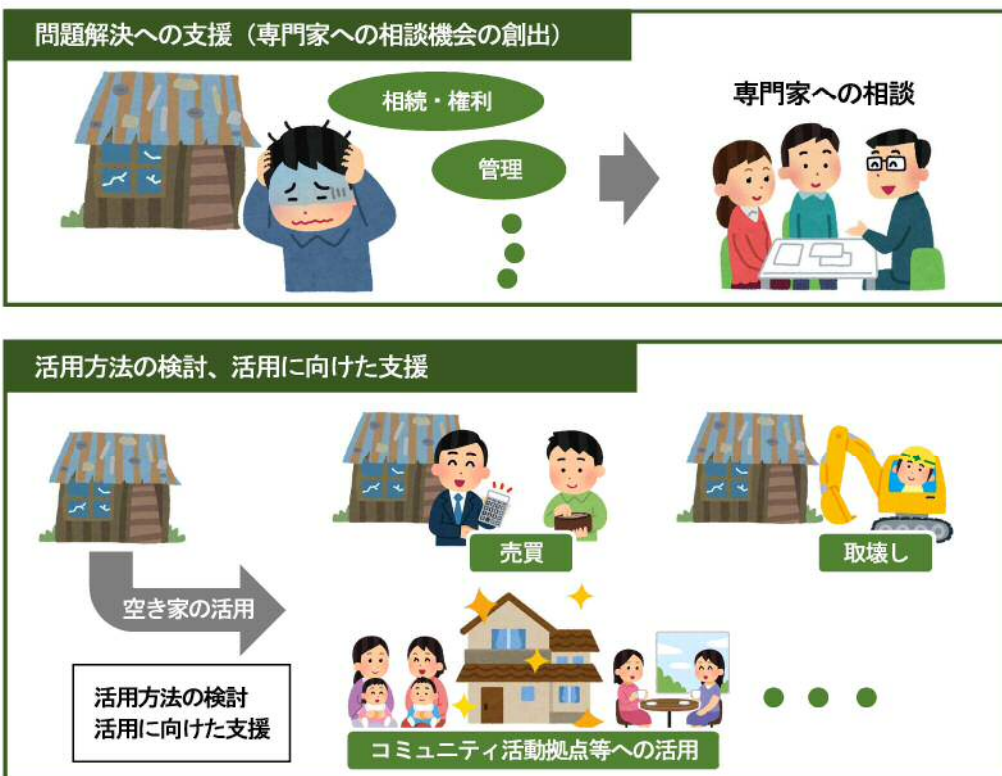
居住目的のない空き家数は年々増加の傾向にあり、今後、適切な管理がなされずに放置される住宅の増加が想定されることから、防犯・防災・景観等の観点において周辺地域の生活環境に多大なる影響を及ぼす恐れがあります。

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必要があることから、「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」の改定を行い、施策を展開します。

空き家の適正管理・利活用を促進するには、その住宅が抱える問題の解決が必要不可欠であることから、本市では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



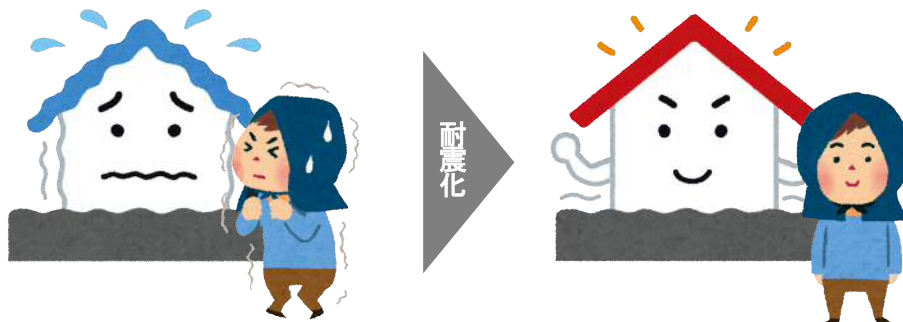
重点施策4 『耐震化の促進』

関連する視点：「地域」

近年の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、まだ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・連携をし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て取り組みの検討を行います。庁内においては、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、住宅政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。必要な住宅のかたちに変化する中、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。

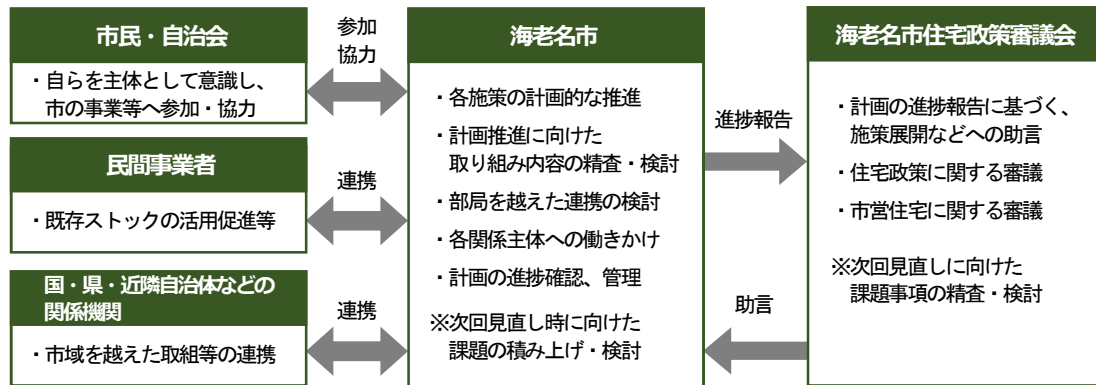
○ 市民・自治会との協働・連携

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り組み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。

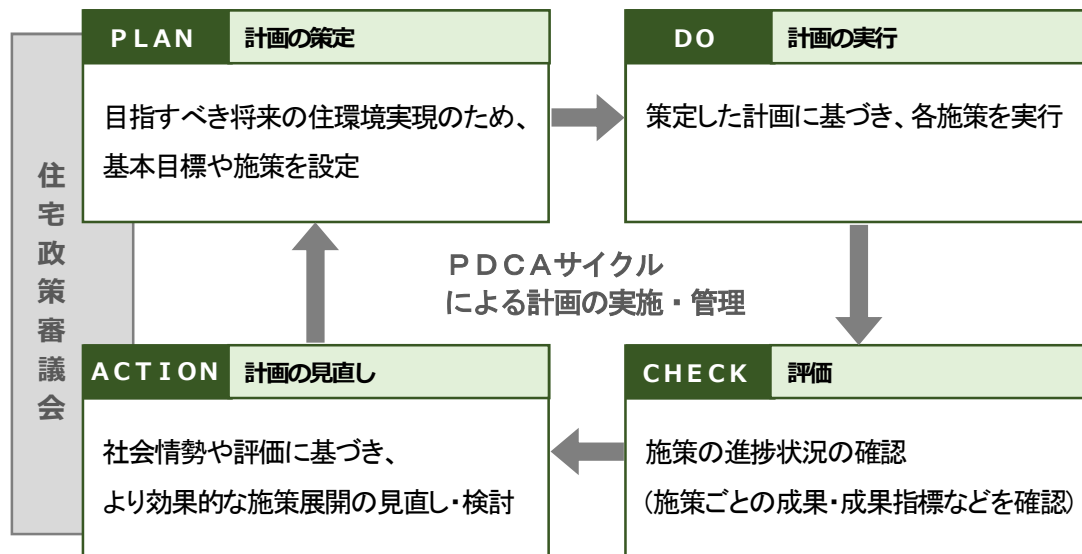
■ 計画の推進体制



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。

1

2 資料編

3 1 用語解説

4	あ行	33	…地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団
5	○空き家	34	体等が連携して、住宅確保要配慮者の民間賃
6	…居住・その他の使用がなされていない住宅。	35	貸住宅への円滑な入居の促進等を図ることを
7	なお、住宅・土地統計調査においては、住宅	36	目的とした協議会。
8	全体のうち、一時現在者のみの住宅、建築中	37	○居住誘導区域
9	の住宅以外の住宅を空き家のこと。	38	…人口減少の中にあっても、人口密度を維持し、
10	○空き家バンク	39	生活サービス、コミュニティを持続的に確保
11	…地方自治体が、空き家の賃貸・売却を希望す	40	するために指定する区域。
12	る所有者から提供された情報を集約し、空き	41	○近居
13	家をこれから利用・活用したい方に紹介との	42	…住宅は異なるが、日常的に往来ができる範囲
14	マッチングする仕組み。	43	に居住すること。
15	○応急仮設住宅	44	○公的賃貸住宅
16	…「災害救助法」に基づき、住家の全壊などに	45	…公的機関などが供給する住宅。本市において
17	より住居がない者で、自らの資力では住宅を	46	は、市営住宅、県営住宅、UR賃貸住宅、特
18	得ることができない者に対して応急的な住宅	47	定優良賃貸住宅（公社及びJ A）が存在して
19	を仮設し、一時的な住居の安定を確保するた	48	いる。
20	めの住宅。	49	さ行
21	○応急危険度判定士	50	○サービス付き高齢者向け住宅
22	…地震により被災した建築物を調査し、その後	51	…介護・医療と連携し、高齢者の安心を支える
23	に発生する余震による倒壊や落下物等による	52	サービスを提供するバリアフリー構造の住宅。
24	危険性を判定する者のこと。	53	高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づ
25	か行	54	く、都道府県知事等への登録制度がある。
26	○かながわあんしん賃貸支援事業	55	○最低居住面積水準
27	…神奈川県居住支援協議会が実施。高齢者世帯、	56	…住生活基本計画（全国計画）に記載されてい
28	障がい者世帯、外国人世帯、子育て世帯の入	57	る世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活
29	居を拒まないこととして登録された民間賃貸	58	を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に
30	住宅に関する情報提供や居住支援を行うこと	59	関する水準。
31	により、高齢者等の入居をサポートする事業。	60	例) 単身者：25 m ²
32	○居住支援協議会	61	2人以上：10 m ² ×世帯人数+10 m ²

1	○住生活基本法	37	た行
2	…国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生	38	
3	活の安定の確保及び向上の促進に関する施策	39	
4	について、その基本理念、国等の責務、住生	40	
5	活基本計画の策定その他の基本となる事項に	41	
6	ついて定めた法律。	42	
7	○住宅確保要配慮者	43	
8	…「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給	44	
9	の促進に関する法律」(住宅セーフティネット	45	
10	法)において、住宅の確保に配慮を要すると	46	
11	される者。低額所得者、被災者、高齢者、障	47	
12	がい者、子どもを育成する家庭、外国人など	48	
13	を指す。	49	
14	○住宅ストック	50	
15	…ある一時点における全ての住宅の量や蓄積さ	51	
16	れた既存住宅そのものをさす。新規供給と対	52	
17	比する意味で用いる場合もある。	53	
18	○住宅セーフティネット	54	
19	…住宅市場の中で独力では住宅を確保すること	55	
20	が困難な者が、それぞれの所得、家族構成、	56	
21	身体の状態等に適した住宅を確保できるよう	57	
22	な様々な仕組み。	58	
23	○住宅・土地統計調査	59	
24	…住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯	60	
25	の保有する土地等の実態を把握し、その現状	61	
26	と推移を明らかにする5年ごとに実施される	62	
27	調査。調査結果は、住生活基本法に基づいて	63	
28	作成される住生活基本計画、土地利用計画な	64	
29	どの諸施策の企画、立案、評価等の基礎資料	65	
30	として利用されている。	66	
31	○セーフティネット住宅	67	
32	(住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅)	68	
33	…住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の	69	
34	促進に関する法律(住宅セーフティネット法)	70	
35	に基づき、規模や構造等について一定の基準	71	
36	を満たした住宅のこと。	72	
		73	
		74	
		75	
		76	
		77	
		78	
		79	
		80	
		81	
		82	
		83	
		84	
		85	
		86	
		87	
		88	
		89	
		90	
		91	
		92	
		93	
		94	
		95	
		96	
		97	
		98	
		99	
		100	

○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。

○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。

○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。

○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

○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、宅建業者協力会で

1	年2回の現地確認（見守り）を行っている	30	三世代居住世帯などの家族構成の変化に応じ
2	空き家。住宅・土地統計調査における空き	31	た各段階のこと。
3	家などに内包される物件ではあるが、定義	32	○立地適正化計画
4	が異なるもの。	33	…人口減少時代の到来を見据えながら、総合計
5	や行	34	画等の目標都市像の達成に向けて、公共交通
6	○誘導居住面積水準	35	により繋がる地域の特性を踏まえつつ、住ま
7	…住生活基本計画（全国計画）に記載されてい	36	いや買い物等の都市施設の適正な立地を提示
8	る世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の	37	するとともに、立地適正化を進めるための誘
9	前提として、多様なライフスタイルに対応す	38	導を目的とした計画。
10	るために必要と考えられる住宅の面積に関す	39	○リフォーム
11	る水準	40	…住居の改築や改装を行うこと。主に局所的な
12	例) 一般型誘導居住面積水準	41	増改築、内装や設備を新しく性能の良いもの
13	単身者：55㎡	42	に取り換える工事。
14	2人以上：25㎡×世帯人数+25㎡	43	アルファベット
15	都市居住型誘導居住面積水準	44	○UR賃貸住宅
16	単身者：40㎡	45	…独立行政法人都市再生機構が管理する賃貸住
17	2人以上：20㎡×世帯人数+15㎡	46	宅。当該法人では、市場において不足してい
18	※都市居住型は、共同住宅等を想定	47	る高齢者や子育て世帯向けの住宅を供給して
19	ら行	48	おり、住宅セーフティネットの一環を担って
20	○ライフスタイル	49	いる。
21	…生活の様式、営みの仕方。人生観や価値観、	50	○ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）
22	習慣などを含めた個人の生き方。	51	…Net Zero Energy House の略称で、ゼッチと
23	○ライフステージ	52	呼ぶ。外壁の断熱性能などの大幅な向上と効
24	…人生をいくつかの期間に分けたときのひとつ	53	率的なシステム導入による室内環境の質を維
25	ひとつの期間のこと。人間の一生では、幼年	54	持しながら、大幅な省エネルギーを実現する
26	期・児童期・青年期・壮年期・老年期などの	55	とともに、再生可能エネルギーを導入するこ
27	それぞれの段階。住宅との関わりの中では、	56	とで、年間の一次エネルギー消費量の収支を
28	若年単身、夫婦世帯、子育て世帯、二世帯居	57	ゼロとすることを目的とした住宅。
29	住世帯、高齢者夫婦世帯、単身高齢者世帯、	58	

2 海老名市住宅政策審議会

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り組みについて
	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	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 1月●日	未定	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】	宅建協会 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	司法書士（神奈川県司法書士会）
9	遠藤 治夫	市民公募委員

3 パブリック・コメントの結果

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) 意見募集期間

令和3年11月●●日（●）～令和3年12月●●日（●） ●日間

(2) 意見の提出状況

提出者 ●人

提出意見数 ●件

(3) 意見の内容

No	項目	件数
1		
2		
3		
4		
5		
6		

(4) 計画への反映状況

No	項目	件数
1	計画に掲載済み	
2	追加・修正あり	
3	追加・修正なし	

- 1
- 2
- 3
- 4

海老名市住宅マスタープラン
令和●年●月策定

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）

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 快適に暮らせる環境の整備	(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 暮らせる環境の実現	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	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。	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
	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	(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	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	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） ・都市機能増進施設の立地誘導	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	
				(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
	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	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
				(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	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 ・被災宅地危険度判定の実施体制の整備	地域防災計画

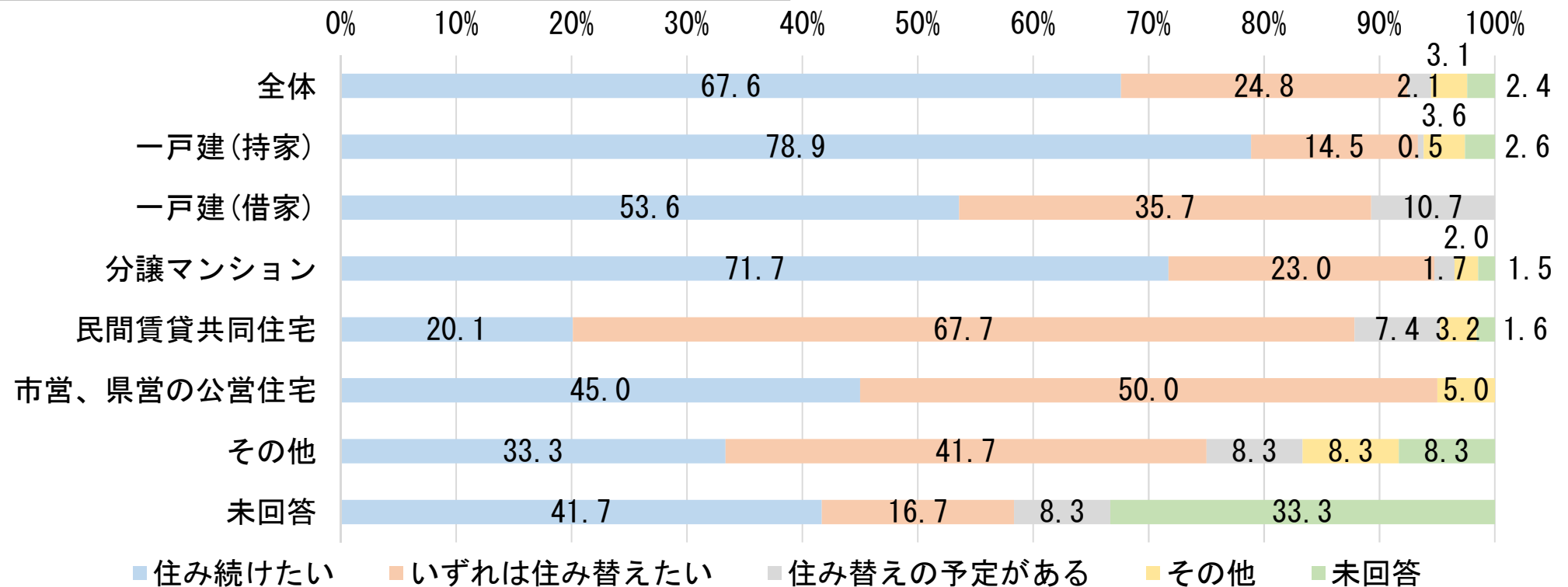
3 住まい・住環境等に関するアンケート・意向調査の結果

『 住まい・住環境に関する市民アンケートの結果 』 現在の住居に対する定住・住み替え意向

■ 現在の住居に「住み続けたい」と回答した割合は67.6%

■ 民間賃貸共同住宅に居住している方の67.7%はいずれ住み替えたいと考えている

現在の住居に対する定住・住み替え意向 (回答数1,413件)



3 住まい・住環境等に関するアンケート・意向調査の結果

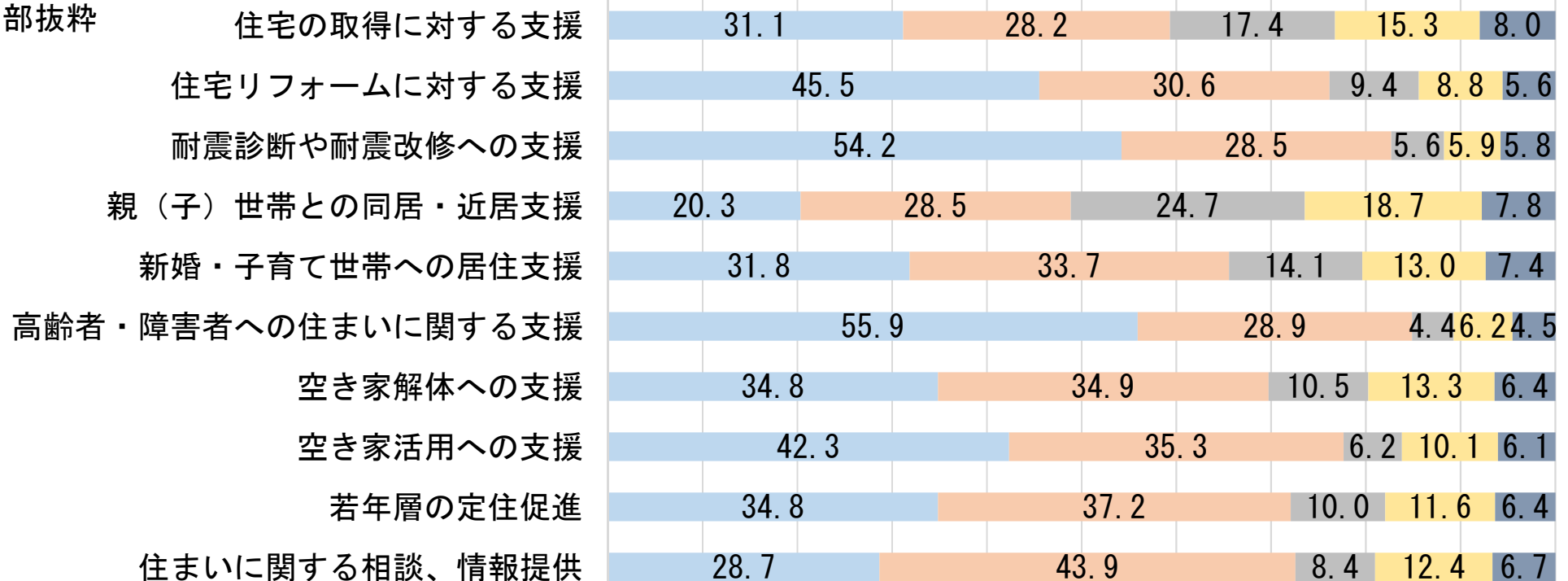
『 住まい・住環境に関する市民アンケートの結果 』 今後取り組む施策の必要性

- すべての施策で「必要がある」「ややある」が過半数以上か過半数近くになっている
- 特に求められているのは、高齢者・障がい者施策、耐震化施策、空き家対策施策

今後取り組む施策の必要性（回答数1,413件）

0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%

※一部抜粋



■ 必要がある ■ ややある ■ 必要がない ■ わからない ■ 未回答

追加スライド 2

3 住まい・住環境等に関するアンケート・意向調査の結果

『 住宅利用状況調査（空き家関連）の結果 』

- 回答数 370 件（90.46%）
- 利用状況調査（空き家関連）の結果は、空き家の施策検討・展開に活用

目 的	空き家と思われる住宅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	482件	
対象抽出方法	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を抽出	
回答数・回答率	回答数：370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）	

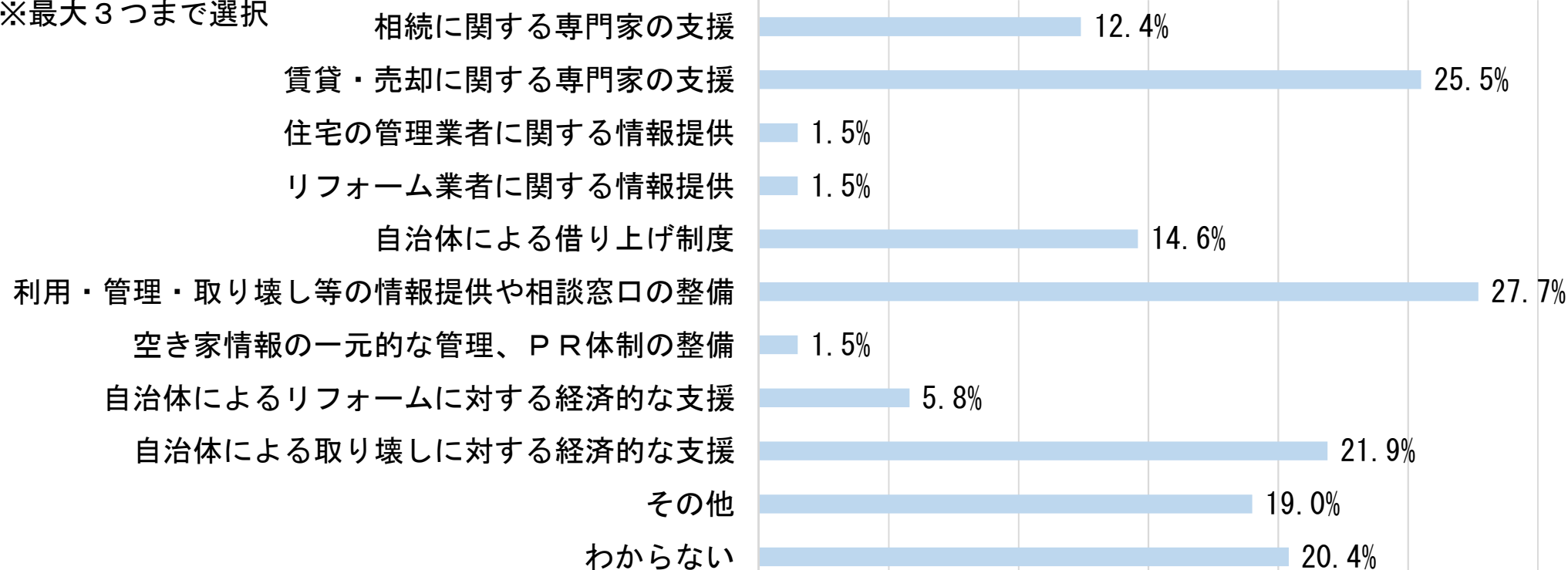
3 住まい・住環境等に関するアンケート・意向調査の結果

『住宅利用状況調査（空き家関連）の結果』 空き家関連 空き家に対して必要な施策

- 必要とされた割合が多いのは「利用・管理・取り壊し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」

空き家に対して必要な施策（複数回答可：全体137件）

※最大3つまで選択



『 将来的な市営住宅の管理戸数の方向性 』

- 国の指針に基づき、住宅確保要配慮者の中から「著しく住宅に困窮する世帯」として「低額所得・家賃負担が大きい・最低居住面積水準以下」である世帯の将来数を推計

▶ <令和22年（2040年）時点>

著しく住宅に困窮する世帯 約800世帯 = 約800戸の受け皿が必要

- ▶ ・ 将来的に人口は減少する中、将来推計の結果、困窮世帯は増加となった
- ・ 現在、住宅数は増加する傾向、今後は住宅ストックの有効活用が必要

将来推計・現状の分析より

令和22年時点で必要となる住宅数 約800戸
現状の市営住宅・県営住宅の管理戸数 627戸

▶ 約20年後に追加で
約180戸必要

- 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
- 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

- ▶ ・ 市営住宅の管理戸数の維持
- ・ 民間賃貸住宅等の活用促進（民間活力・住宅ストックの有効活用）

(1) 住宅マスタープランの計画案について

計画案の概要 第6章 計画の実現に向けて

1 重点施策

関連する視点：「人・世帯」「住宅」「地域」

『重点施策1 三世代同居・近居支援』

新規事業の例

住宅取得支援事業（空き家を対象とした住宅取得支援事業）

■ 支援内容 戸建て住宅・分譲マンションの空き家の購入費用を市が支援

■ 対 象 ①近居・同居型、②子育て世帯型

若年・子育て世帯、高齢者世帯、空き家に対する複合的な施策



空き家の購入

購入費の支援

若年・
子育て世帯

- 子育て世帯の転入・定住促進
- 親世帯との同居・近居による安心して子育てができる環境の実現
- 若年世帯の転入・多世代交流による地域の活性化

高齢者世帯

- 子世帯との近居・同居による住み慣れた地域で安心して、住み続けられる環境の実現

空き家

- 空き家の活用を促進
 - ⇒ 周辺へ悪影響を与える住宅の発生を抑制
 - ⇒ 分譲マンションも対象とすることで、マンションの活性化にも寄与

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

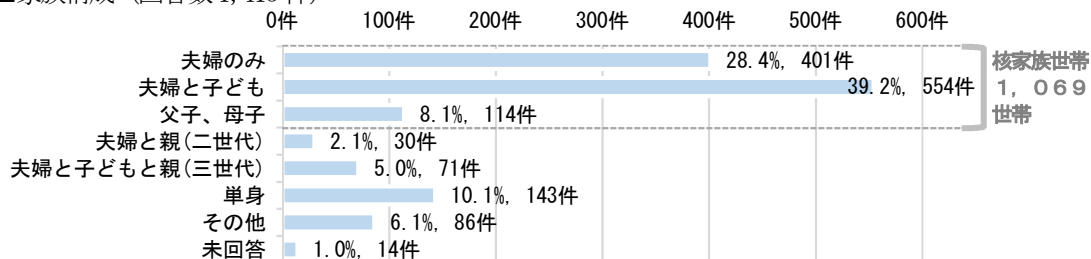
地区	調査対象者数			回答者数			
		男	女		男	女	不明
東柏ヶ谷地域	332	166	166	132	61	70	1
北部地域	458	231	227	212	101	109	2
海西地域	663	334	329	334	137	195	2
国分地域	572	286	286	267	114	150	3
大谷・ 国分寺台地域	361	175	186	179	83	93	3
南部地域	614	310	304	277	137	139	1
不明	—	—	—	12	0	4	8
	3,000	1,502	1,498	1,413	633	760	20

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）



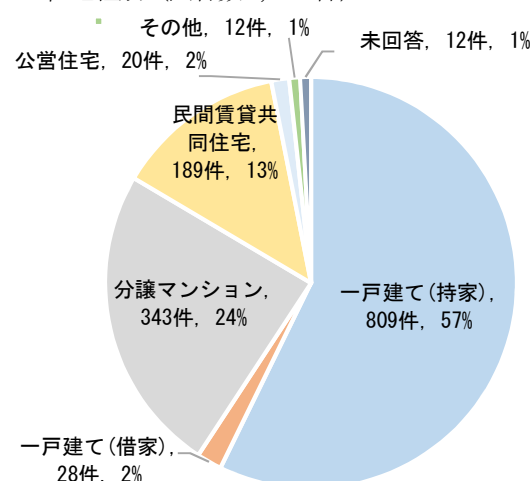
② 現在居住している住宅について

○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。

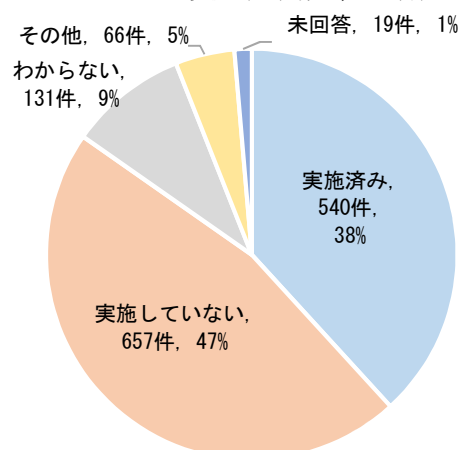
■ 住宅種別（回答数 1,413 件）



○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）

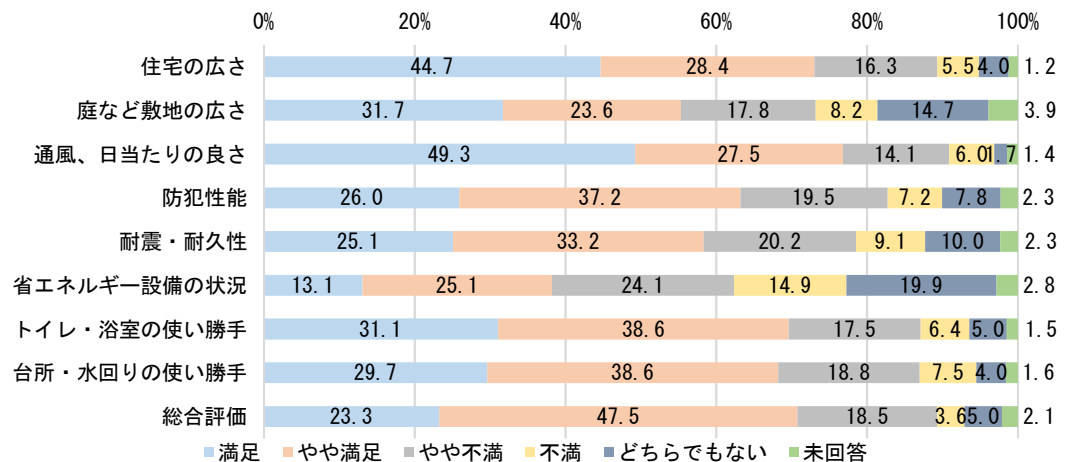


③ 住宅や住環境について

○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。

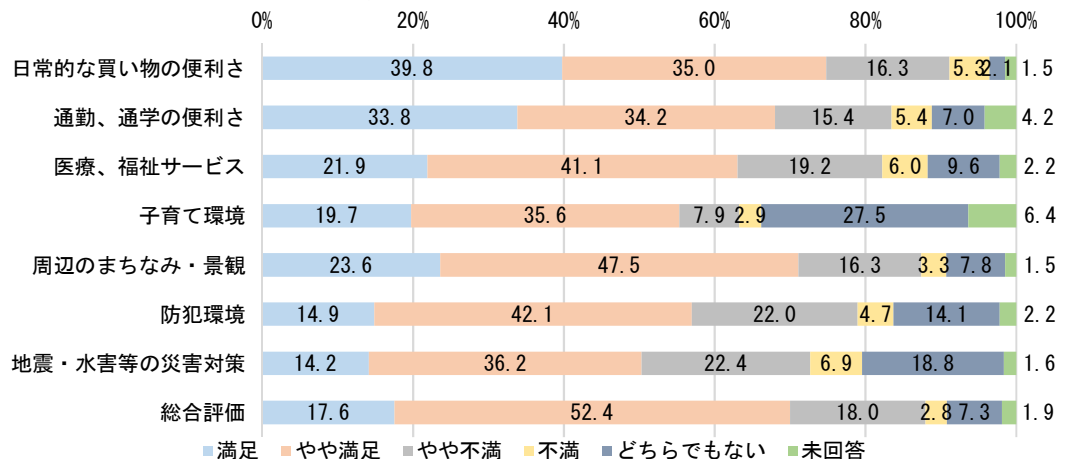
■住宅に関する満足度（回答数 1,413 件）



○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。

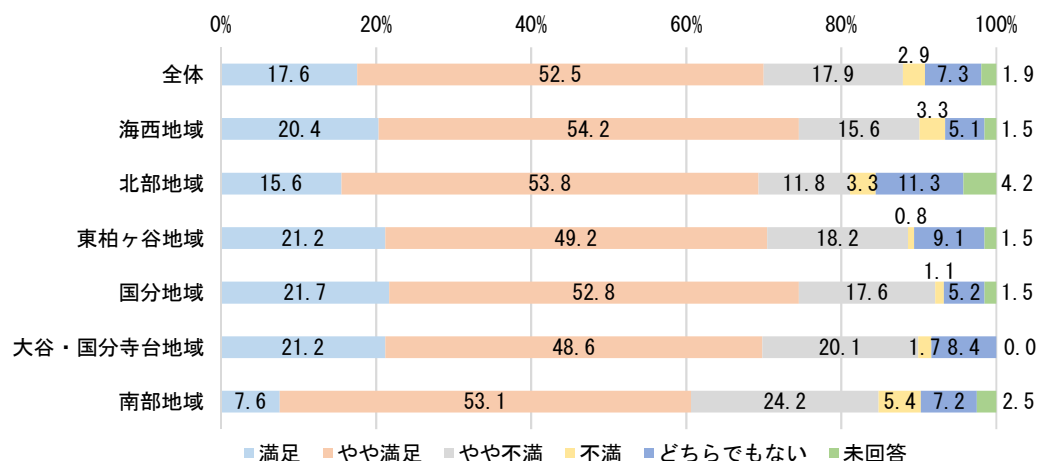
■地域に関する満足度（回答数 1,413 件）



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）



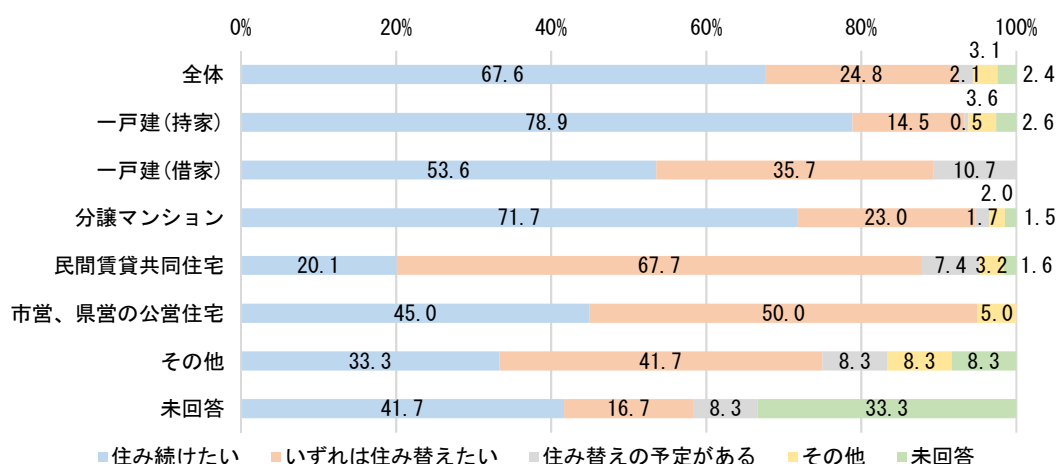
④ 定住・住み替えの意向について

○現在の住居に住み続ける意向

全体の回答では、現在の住居に「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。

「現在の住居に住み続ける意向」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、民間賃貸の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。

■「現在の住居に住み続ける意向」と「現在居住している住宅の種別」（回答数 1,413 件）

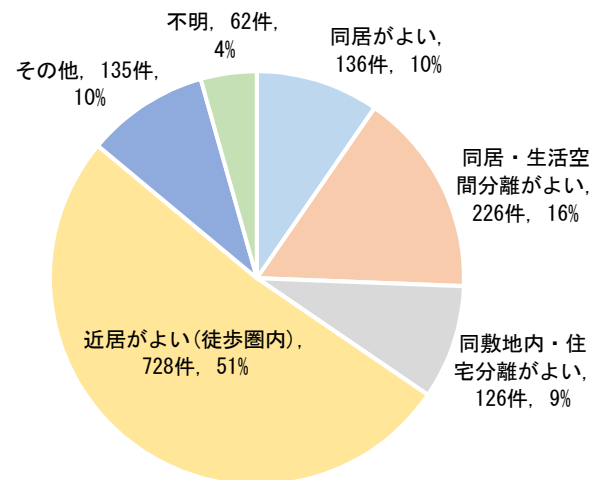


⑤ 親世帯と子世帯の同居・近居について

○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）



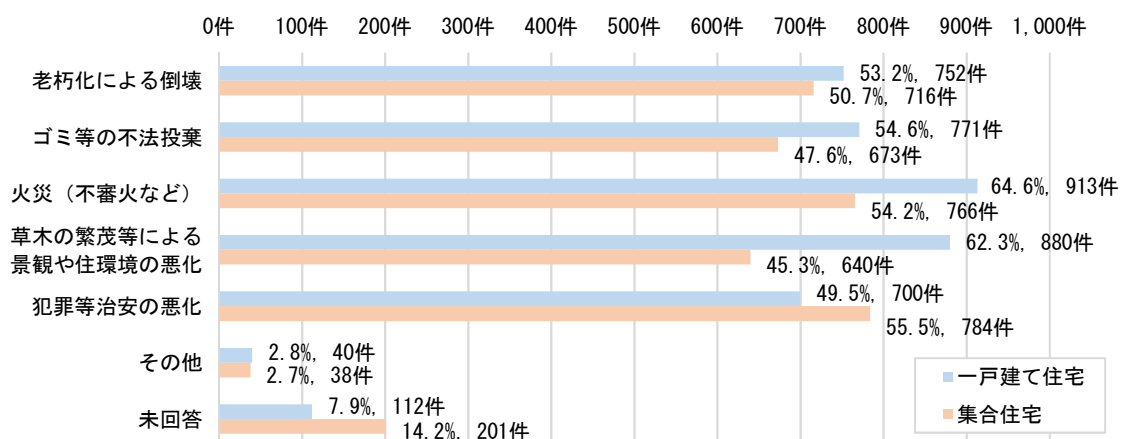
⑥ 空き家について

○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る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）

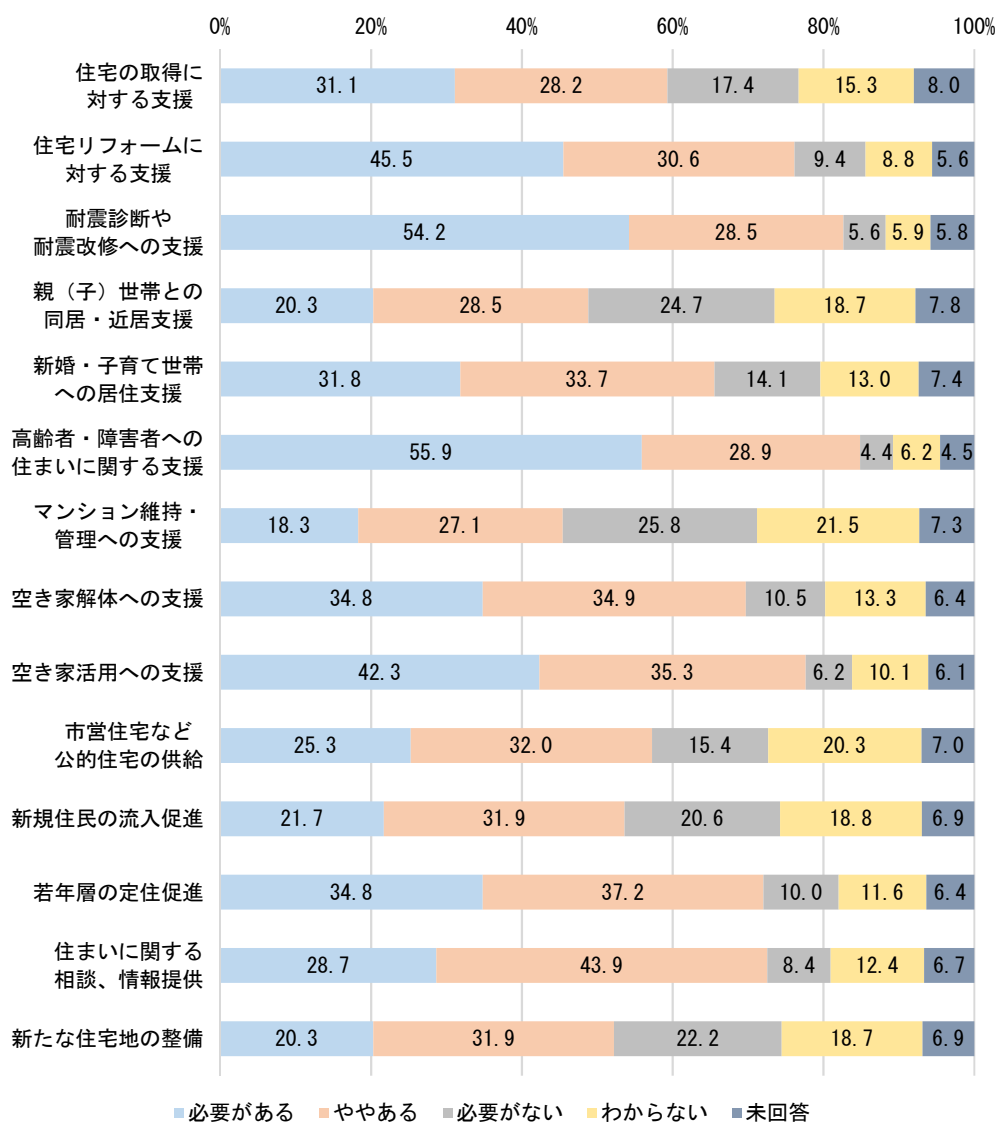


⑦ 住宅に関する取り組みについて

○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）

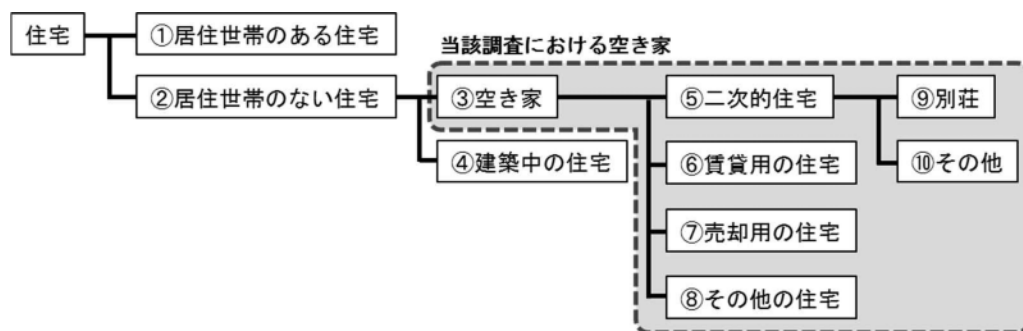


（２）住宅利用状況調査（空き家関連）

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

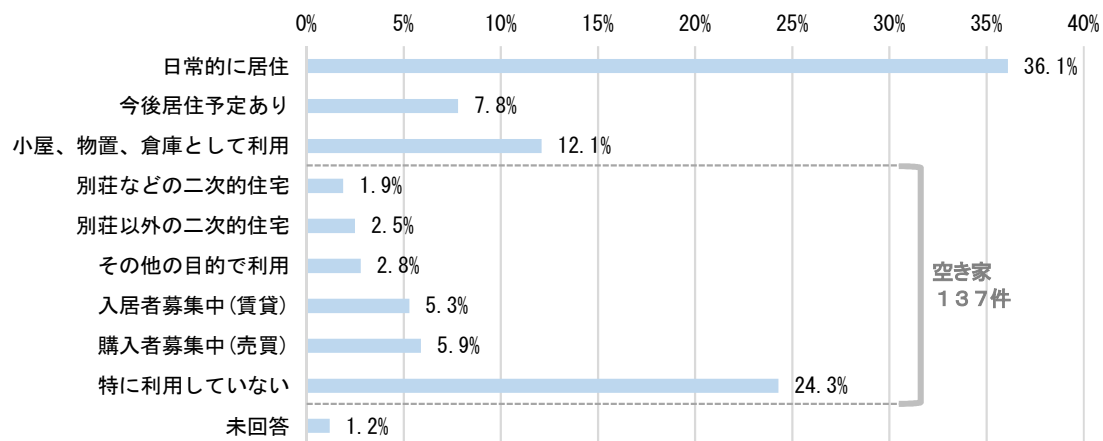
調査結果の概要

① 現在の利用状況・経過

○現在の利用状況

最も回答数の多かったのは、「日常的に居住している」で 36.1%、次いで「特に利用していない」24.3%となりました。本設問の回答内容に基づいて空き家数を 137 件とし、この空き家についての回答結果を以降に記載します。

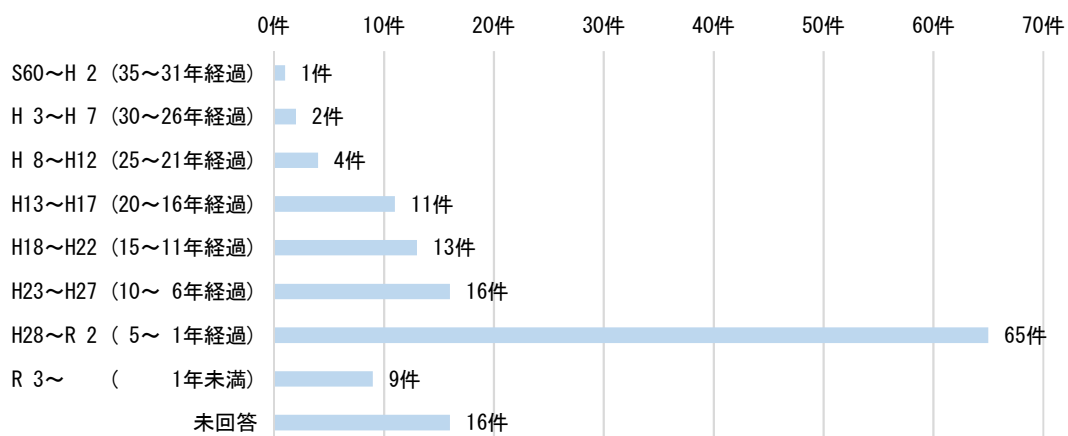
■現在の利用状況（回答数 321 件）



○空き家になった時期

空き家になった時期については、平成 28 年から令和 2 年の期間が最も多く 65 件となっています。空き家になって間もない物件であれば、利活用の見込みもありますが、人が住まなくなって年数が経過した住宅は、利活用が難しくなる場合も多く、何かしらの手だてが必要と考えられます。

■空き家になった時期（回答数 137 件）

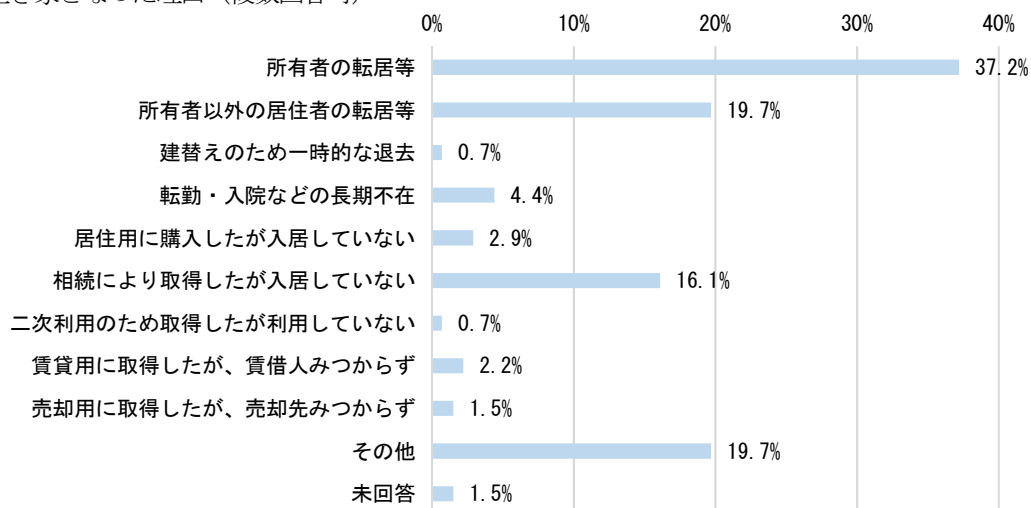


② 空き家となった理由・現在も空き家としている理由

○空き家となった理由

空き家となった理由について、「所有者が別の住居へ転居・退去したため」が最も多く37.2%、次いで「所有者以外の居住者が転居したため」が19.7%、「相続などで取得したが入居していない」が16.1%となっている。

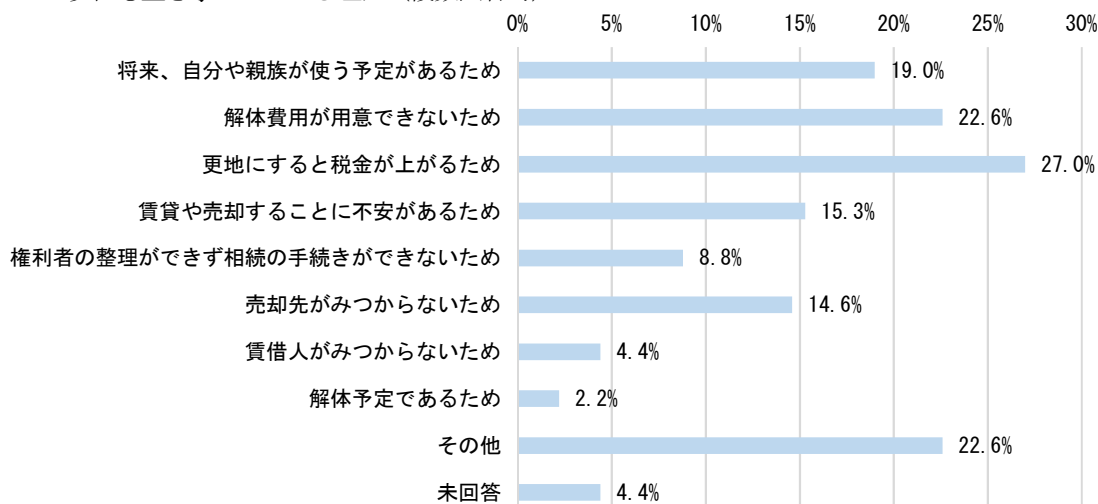
■空き家となった理由（複数回答可）



○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」27.0%で、次いで「解体費用が用意できないため」22.6%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」という回答もありました。

■現在も空き家としている理由（複数回答可）

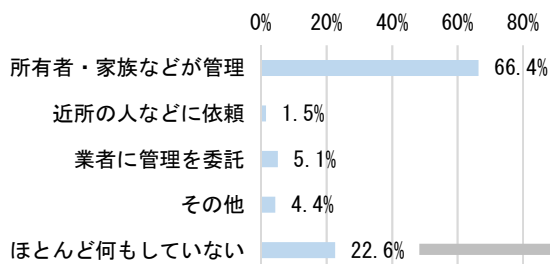


③ 維持・管理状況

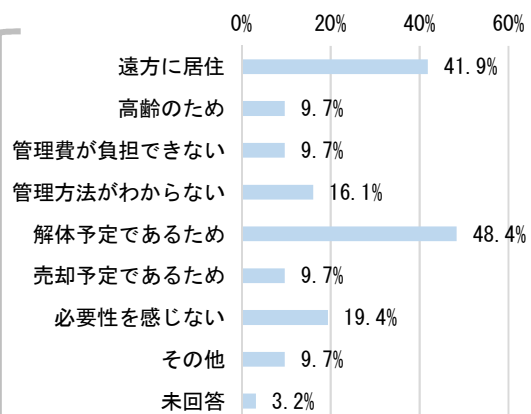
○空き家の維持・管理の方法、維持・管理をしていない理由

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 66.4%、次いで「ほとんど何もしていない」が 22.6%となっています。この「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%となりました。

■維持・管理の方法（回答数 137 件）



■維持・管理をしていない理由（回答数 31 件）

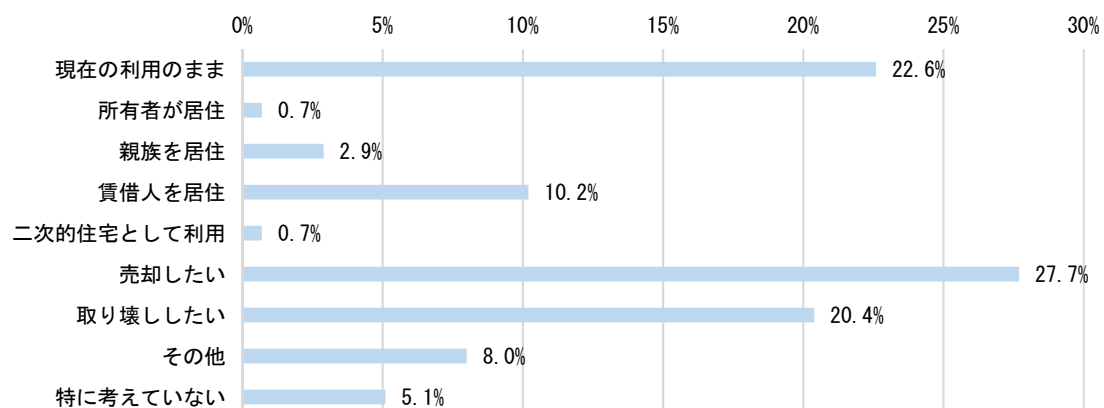


④ 今後の利用意向

○今後 5 年間で利用意向

今後 5 年間に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 137 件）

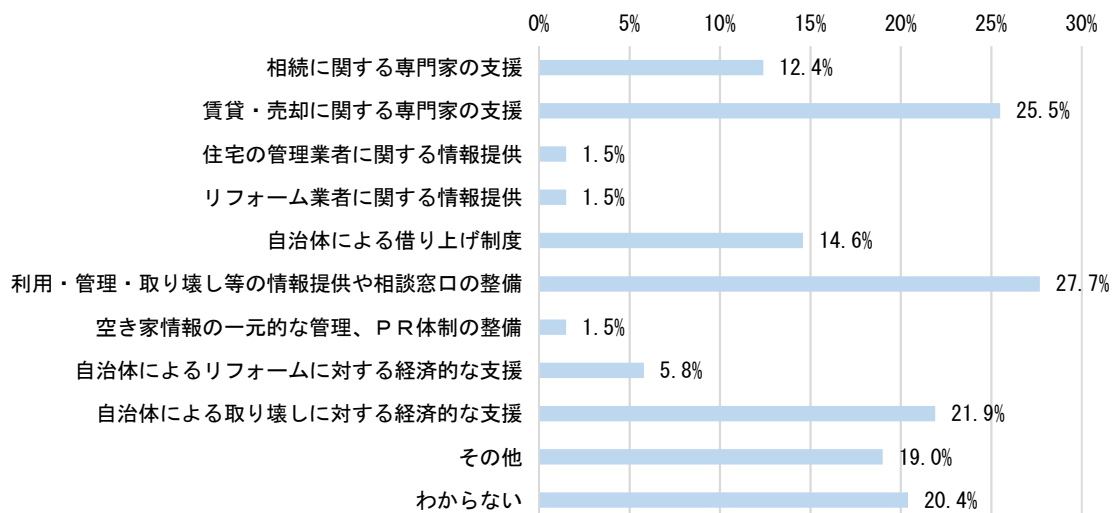


⑤ 空き家対策施策

○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の多かったのは、「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）

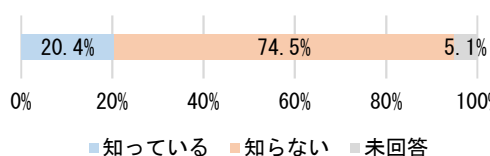


○空き家バンクの登録意向

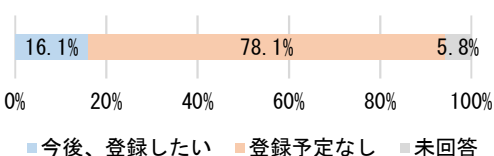
空き家バンク制度を知っている割合は、20.4%となっており、空き家所有者等への制度の周知が必要となっています。

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16.1%となっています。

■空き家バンク制度の認知率（回答数 137 件）



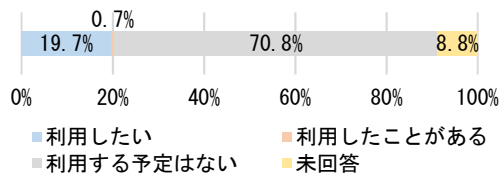
■空き家バンクへの登録意向（回答数 137 件）



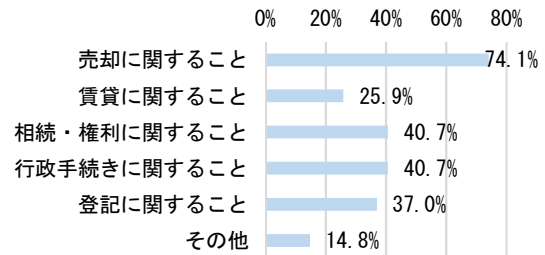
○不動産・相続などの専門家を紹介する制度の利用意向

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19.7%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137件）



■相談したい内容（複数回答可）



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で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

将来的に人口は減少する中、「著しく住宅に困窮する世帯」は増加する傾向となりました。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 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）