

議題（１）住宅マスタープランの策定について

住宅マスタープラン（案）パブリック・コメントの実施結果

- 実施期間は１１月１７日～１２月１７日の３１日間
- 計画案を市の窓口やホームページ上で公開し、意見を募集
- 結果、意見等の提出はありませんでした

計画の策定にあたり、広く市民の意見を反映するため、海老名市市民参加条例第９条の規定に基づき、パブリック・コメントを実施

期 間	令和３年１１月１７日（水）～令和３年１２月１７日（金）
周知方法	広報えびな（１１月１５日号）及び 市ホームページ
閲覧方法	市役所（住宅まちづくり課窓口・情報公開コーナー）、市ホームページ
意見提出	郵送、ファックス、市ホームページ上からも可能 ※電話やメールでの対応は不可

(案)

海老名市

住 宅 マ ス タ ー プ ラ ン

誰もが安心して暮らせる

住みやすく住み続けられるまち えびな



令和 ● 年 ● 月
海 老 名 市

目 次

第1章 計画の目的・位置付け	1
1 計画策定の目的	1
2 計画の位置付け	2
3 計画の構成と期間	3
4 住宅に関連する個別の実行計画	4
5 地域の区分	5
第2章 住宅・住環境の現状と課題	6
1 住宅・住環境を取り巻く現状	6
2 公的賃貸住宅の現状	13
3 住宅・住環境等に関するアンケート・意向調査の結果	19
4 住宅・住環境を取り巻く課題	31
第3章 基本理念・基本目標	39
1 基本理念	39
2 基本目標・基本方針	40
第4章 施策の展開・成果指標	43
海老名市住宅マスタープランの計画体系	43
視点1 人・世帯の視点	45
【基本目標1】誰もが安心して快適に暮らせる環境の整備	45
基本方針（1） 若年・子育て世帯が安心して暮らせる環境の実現	45
基本方針（2） 高齢者が安心して暮らせる環境の実現	46
【基本目標2】住宅確保要配慮者の安定した居住の確保	47
基本方針（3） 市営住宅の安定した供給計画の推進	47
基本方針（4） 重層的な住宅セーフティネット機能の向上	48
視点2 住宅の視点	49
【基本目標3】多世代にわたり暮らせる住宅ストックの形成	49
基本方針（5） 良質な住宅供給	49
基本方針（6） 既存住宅の活用促進	50
【基本目標4】空き家の適正管理及び利活用の促進	51
基本方針（7） 空き家の適正管理の促進	51

基本方針（８） 空き家の利活用の促進	5 2
視点３ 地域の視点	5 3
【基本目標５】地域の暮らしを支えるまちづくり	5 3
基本方針（９） 持続可能な住環境の実現	5 3
基本方針（１０） 地域の魅力の維持・向上	5 4
【基本目標６】大規模災害への備え	5 5
基本方針（１１） 災害対策の促進	5 5
基本方針（１２） 災害時の住宅確保	5 6
成果指標	5 7
第５章 市営住宅の整備・管理方針	5 8
１ 将来的な市営住宅の管理戸数の方向性	5 8
２ 市営住宅の整備・管理に関する基本方針	5 9
３ 整備・管理に関する取り組み内容	6 0
第６章 計画の実現に向けて	6 1
１ 重点施策	6 1
２ 計画の推進方策	6 5
３ 持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals）	6 7
資料編	6 8
１ 用語解説	6 8
２ 海老名市住宅政策審議会	7 1
３ パブリック・コメントの実施	7 2

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。

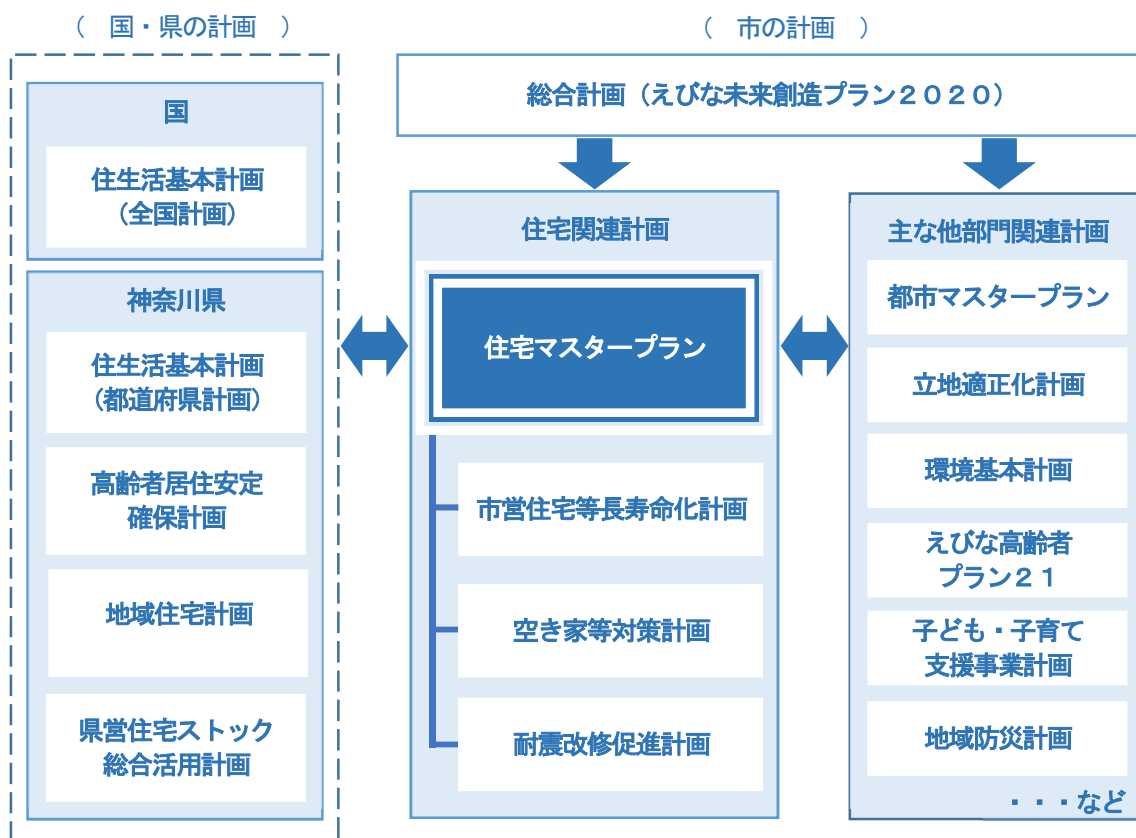


2 計画の位置付け

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・住環境に関する施策を展開するにあたっての総合的な方針となります。

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



第1章
計画の目的・
位置付け

第2章
住宅・住環境を
取り巻く現状

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

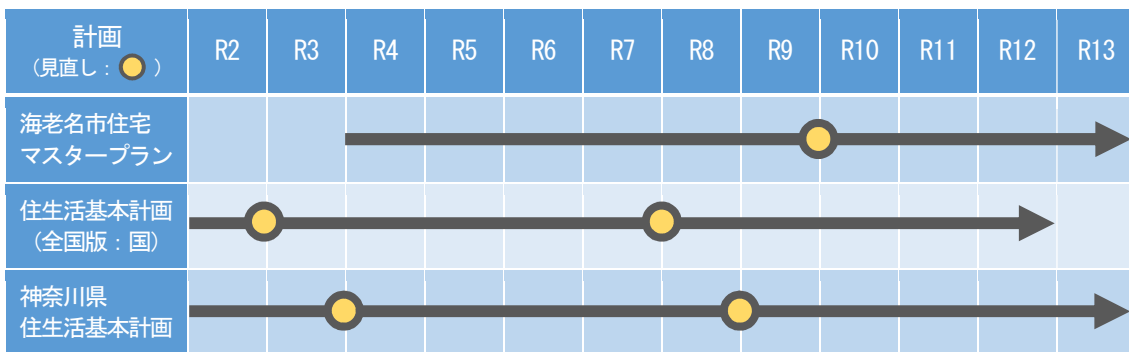


3 計画の構成と期間

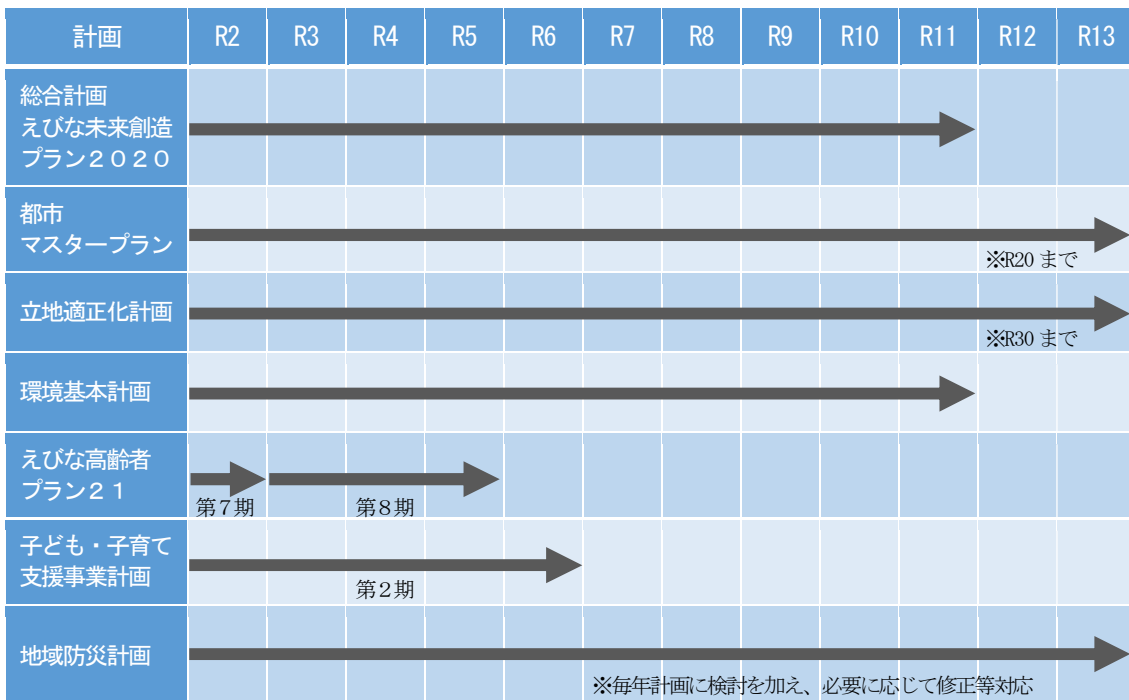
本計画は、第1章「計画の目的・位置付け」、第2章「住宅・住環境の現状と課題」、第3章「基本理念・基本目標」、第4章「施策の展開・成果指標」、第5章「市営住宅の整備・管理方針」、第6章「計画の実現に向けて」、「資料編」で構成します。

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、概ね5年ごとの見直しを予定していますが、国・県の計画の見直し内容を踏まえ、市計画の対応を行うため、直近の見直しは令和9年度を予定しています。

■ 本計画と国・県の住生活基本計画の改定・見直し時期



■ 市の総合計画と主な他部門関連計画の期間



4 住宅に関連する個別の実行計画

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

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

海老名市市営住宅等長寿命化計画

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

海老名市空き家等対策計画

目 的	空き家等対策の推進に関する特別措置法に基づく計画として位置付け、本市が取り組む空き家への基本的な考えを示し、様々な施策によって市民の生命・身体及び財産を保護することにより、まちづくり活動の活性化を図る
計画期間	平成30年度～令和4年度（計5年間） ※令和5年3月改定予定
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12年度（計9年間）
履 歴	平成21年4月（策定）、平成28年10月（改定）、令和3年4月（改定） 令和4年4月（改定）

第1章
計画の目的・
位置付け

第2章
住宅・住環境を
取り巻く現状

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

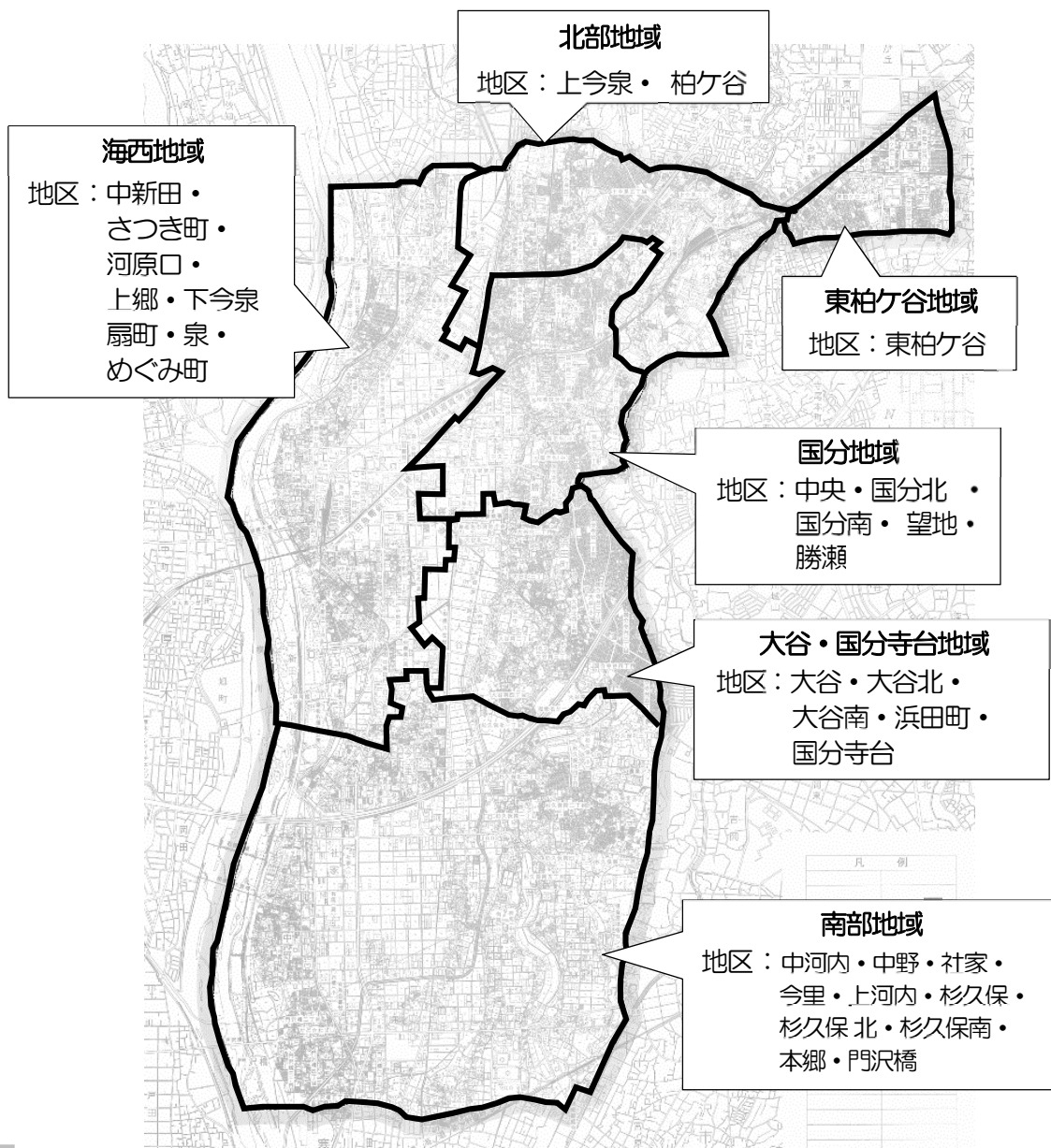
資料編



5 地域の区分

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

本計画においては、人口の推移も深く関連があることから、「海老名市人口ビジョン」で設定している東柏ケ谷地域、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、人口ビジョン策定後に誕生した泉地区とめぐみ町地区については海西地域に含めることとし、将来的な人口推移として、人口の変化率が高い「大谷地域」を「大谷・国分寺台地域」と表記することとします。



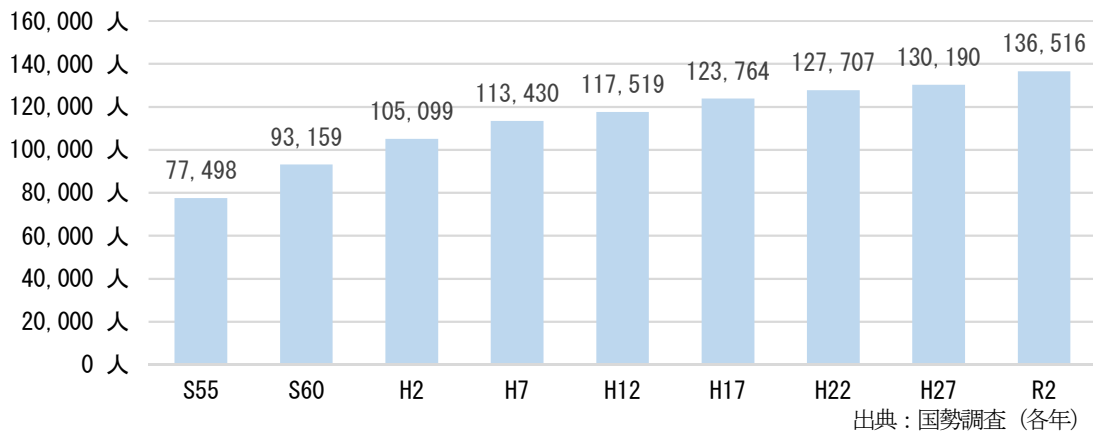
第2章 住宅・住環境の現状と課題

1 住宅・住環境を取り巻く現状

人口の推移

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

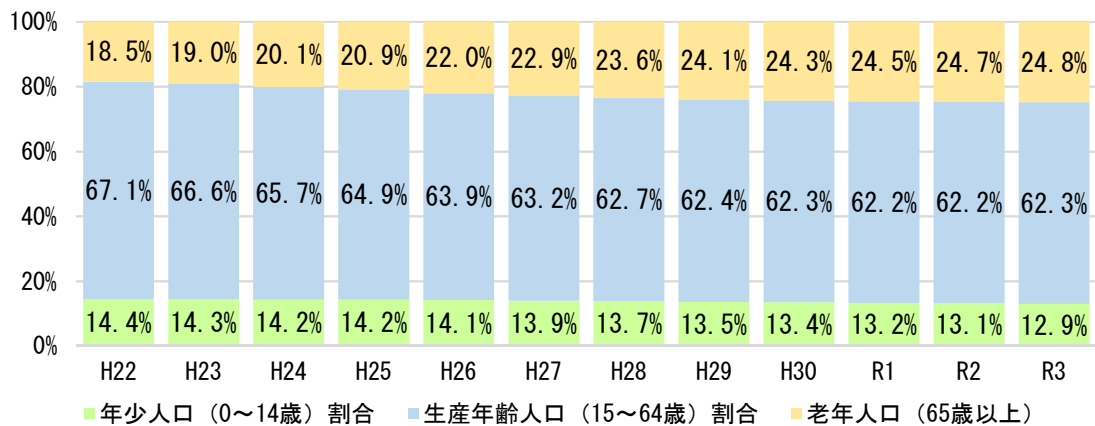
■人口の推移



年齢区分別の人口構成比の推移

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

■年齢3区分ごとの人口構成比の比率



第1章
計画の目的・
位置付け

第2章
住宅・住環境を
取り巻く現状

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

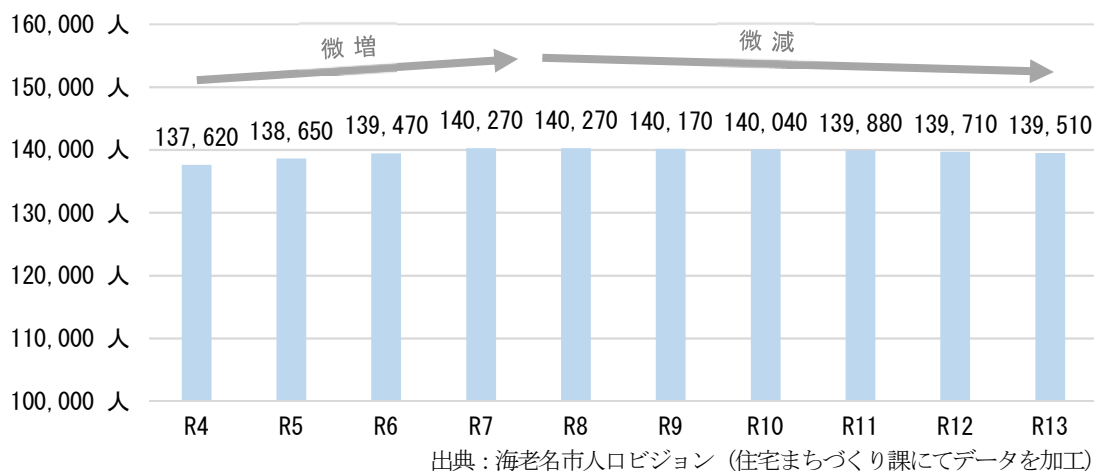
資料編

将来人口の推計

海老名市人口ビジョンでは、転入増加策や合計特殊出生率増加策等により、令和7年まで人口は増加し続け、その後は減少に転じることが推計されています。

この推計を踏まえ、市の総合計画である「えびな未来創造プラン2020」では令和11年の目標を140,000人としています。

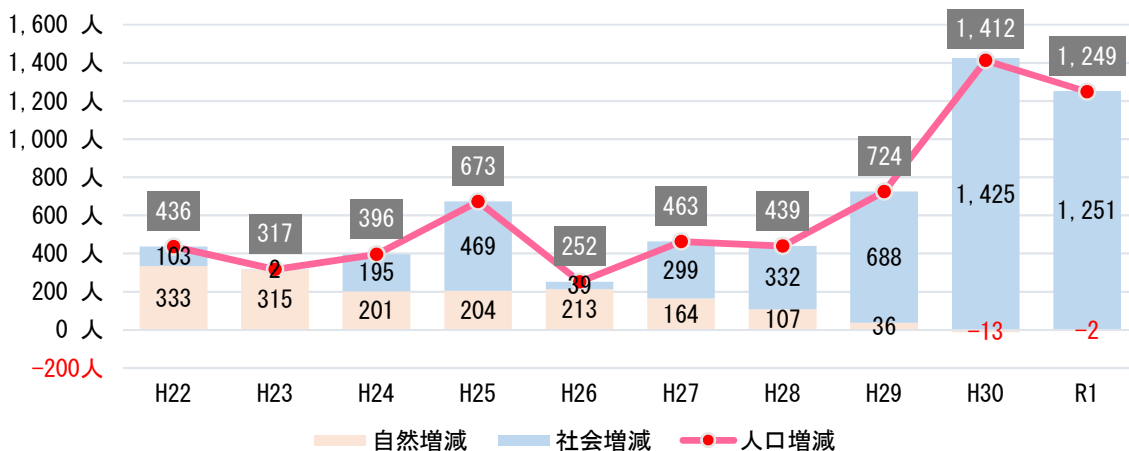
■将来人口の推計



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

近年の人口増加の主な要因は社会増減（転入者数の増加）にあります。特に平成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年から死亡者数が出生者数を上回っているためマイナスに転じており、少子高齢化の影響が出ています。

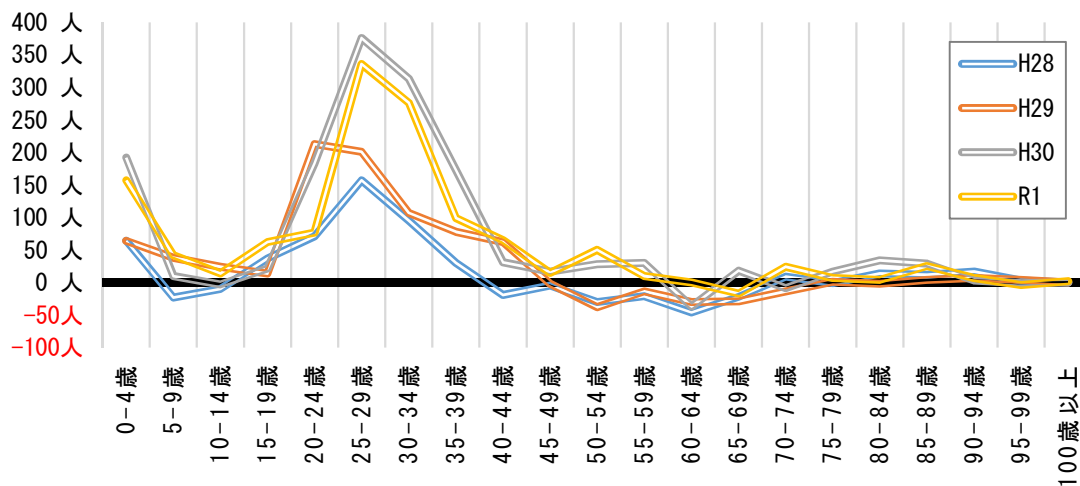
■人口増減の状況



年齢別転出入（社会増減）の推移

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

■年齢別転出入

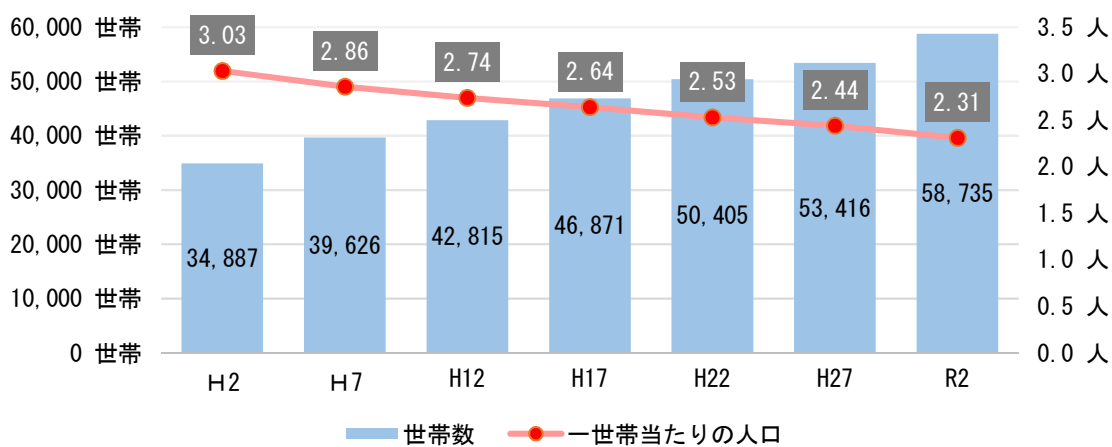


出典：神奈川県年齢別人口統計調査（各年）

世帯数の推移

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

■世帯数と1世帯当たりの人口



出典：国勢調査（平成2～27年）、統計えびな（令和2年）

第1章
計画の目的・
位置付け

第2章
住宅・住環境を
取り巻く現状

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

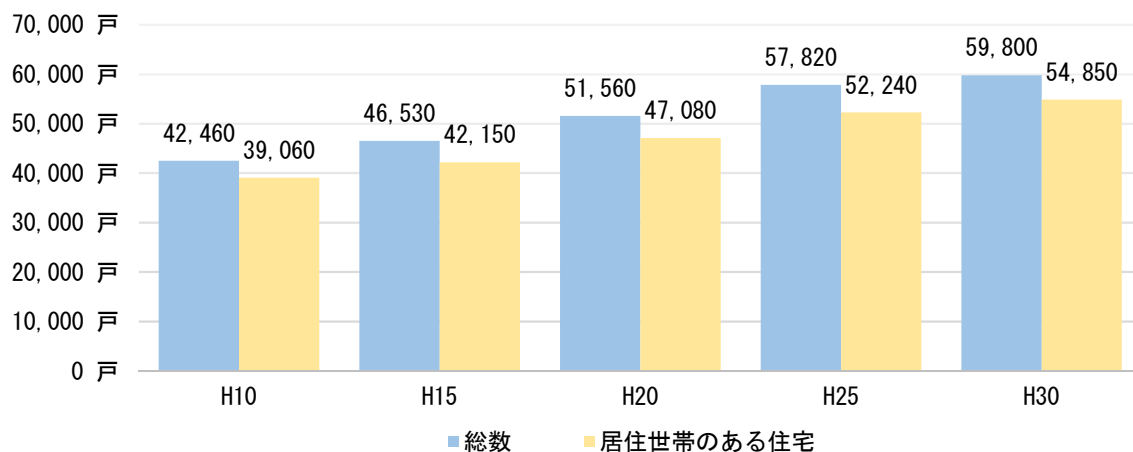
第6章
計画の実現に
向けて

資料編

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

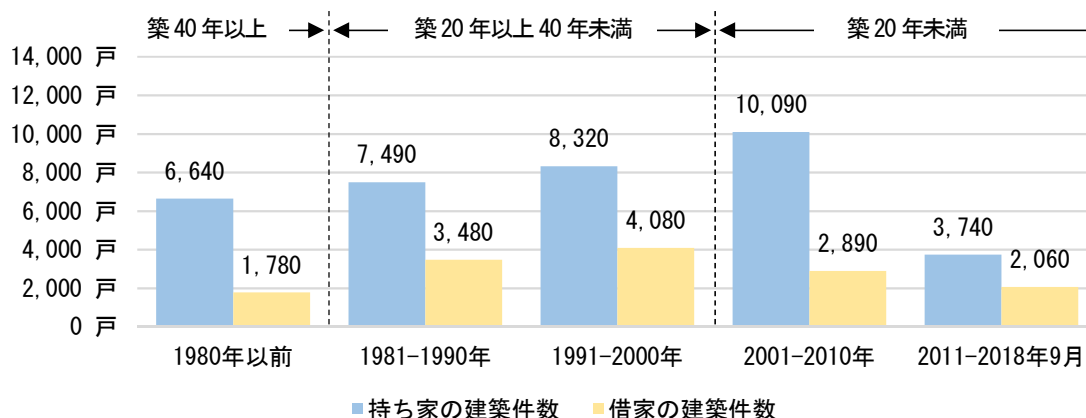


出典：住宅土地統計調査（各年）

持ち家・借家の建築時期別の件数

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

■持ち家・借家の建築時期別の件数

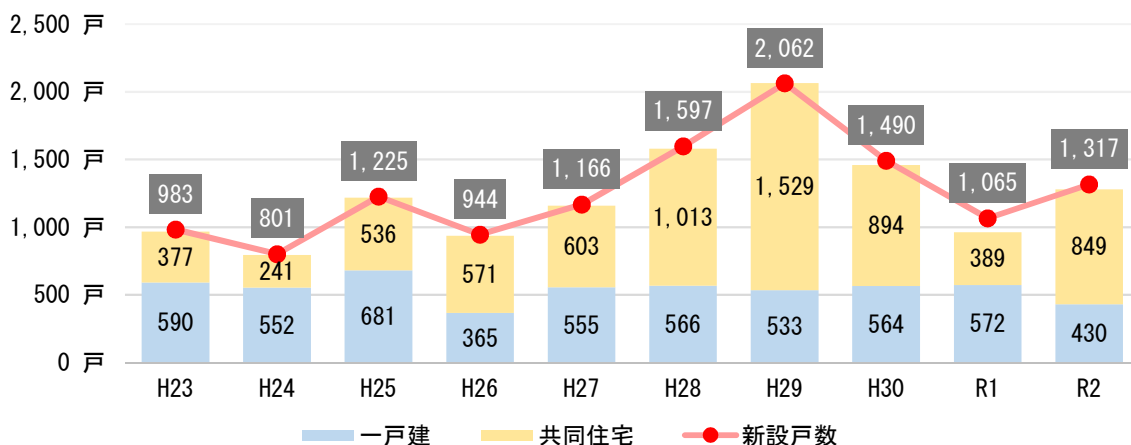


出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

建て方別の住宅着工件数の推移

一戸建ての住宅は年間 500～600 件程度着工されています。共同住宅の新設戸数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。

■建て方別の住宅着工件数の推移



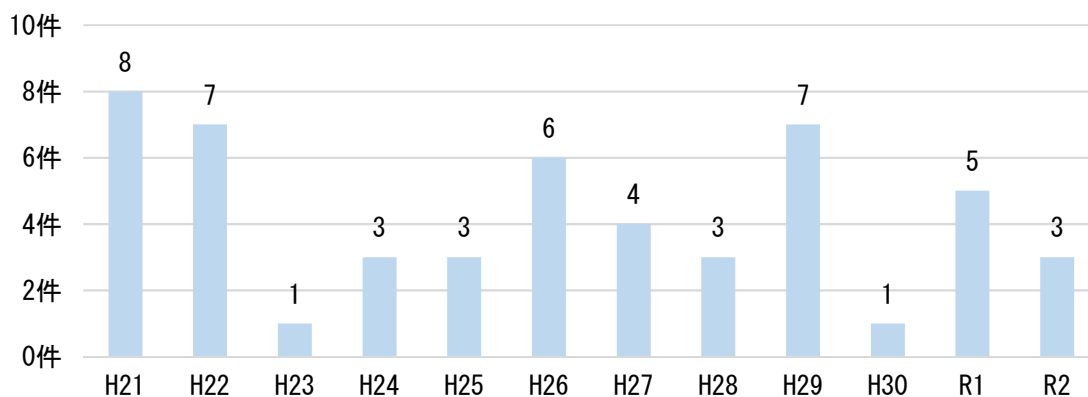
出典：建築着工統計調査（各年）

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、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「管理委託に関する事」、駐車場の管理や修繕積立や管理委託料の妥当性などの「管理組合に関する事」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）

第 1 章
計画の目的・
位置付け

第 2 章
住宅・住環境を
取り巻く現状

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

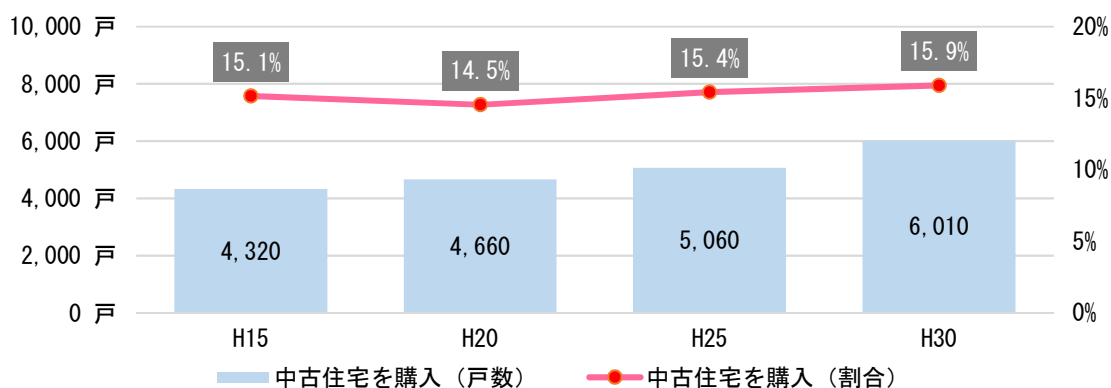
第 6 章
計画の実現に
向けて

資料編

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



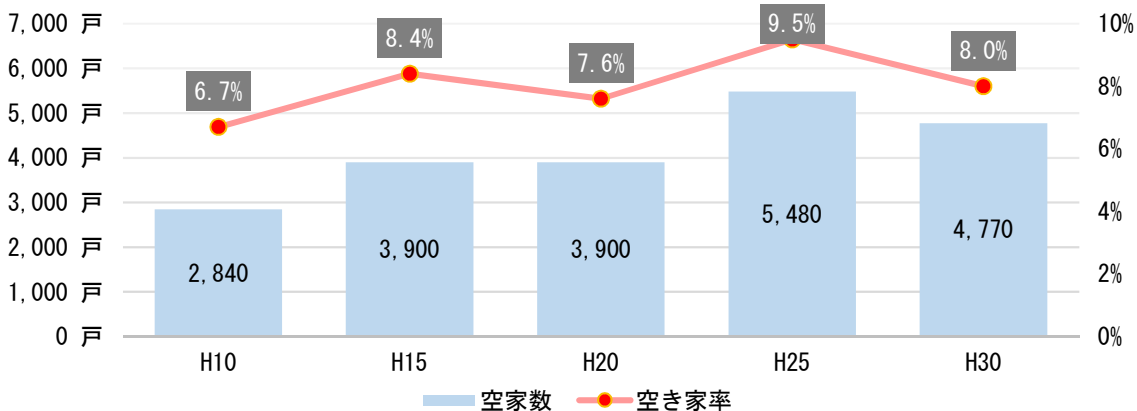
※中古住宅の購入（割合）：持ち家の総数に占める中古住宅の購入（戸数）の割合

出典：住宅土地統計調査（各年）

空き家数と空き家率の推移

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

■空き家数と空き家率の推移



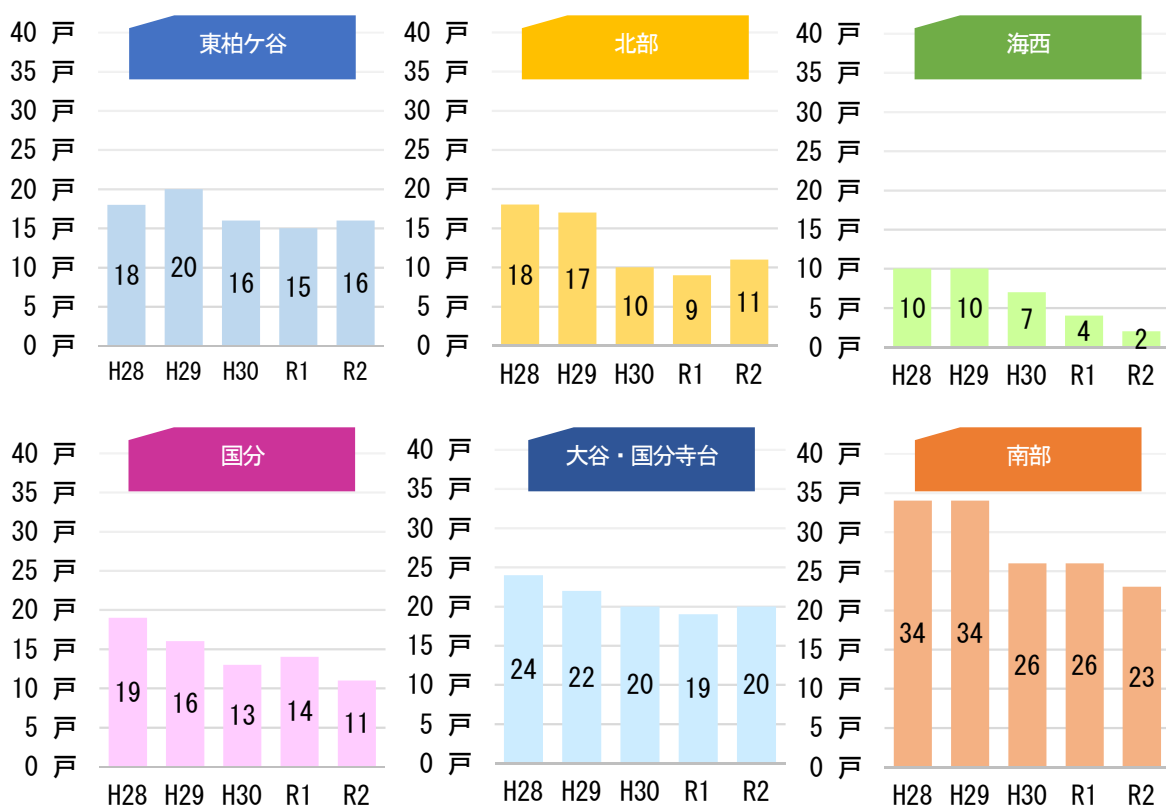
※空き家率：市内の「住宅総数」に対する「ふだん人が居住しておらず、空き家となっている住宅数」の割合

出典：住宅土地統計調査（各年）

地域別の見守り空き家の推移

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

■地域別の見守り空き家数の推移



出典：海老名市 住宅まちづくり課（各年）

【（※）見守り空き家とは】

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

第 1 章
計画の目的・
位置付け

第 2 章
住宅・住環境を
取り巻く現状

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

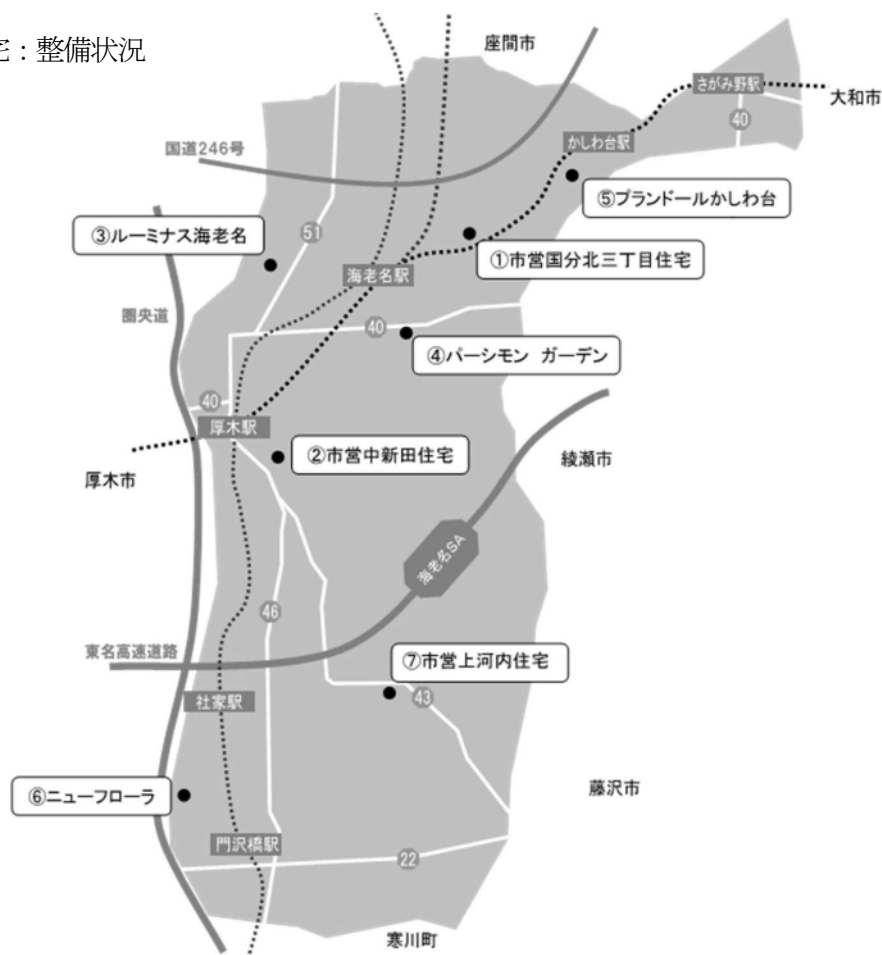
資料編

2 公的賃貸住宅の現状

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

市営住宅

○市営住宅：整備状況



No	住宅名	戸数	建設年度	所在地	借上期限
①	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	—	—	—

○市営住宅：住宅概要

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

■各市営住宅の設備・部屋構成

No	住宅名	構造	E V	部屋構成	専有面積	戸数	備考
①	市営国分北三丁目住宅	A棟	RC造 5階建	あり	3DK	65.91㎡	10戸
		B棟	RC造 3階建	なし	3DK	66.71㎡	12戸
②	市営中新田住宅	A棟	RC造 2階建	なし	2DK	51.63㎡	4戸
		B棟	RC造 2階建	なし	2DK	51.63㎡	4戸
③	ルーミナス海老名	RC造 3階建	あり	3DK	65.53㎡	3戸	
					65.64㎡	12戸	
				2LDK	63.68㎡	3戸	
④	パーシモンガーデン	S造 2階建	なし	2LDK	52.95㎡	12戸	
⑤	ブランドールかしわ台	S造 2階建	なし	2LDK	57.45㎡	2戸	
					52.58㎡	8戸	
					52.67㎡	2戸	
⑥	ニューフローラ	S造 2階建	なし	2LDK	58.87㎡	10戸	
⑦	市営上河内住宅	RC造 5階建	あり	1DK	54.00㎡	3戸	車いす用
				2DK	72.00㎡	1戸	車いす用
				2DK	54.00㎡	2戸	障がい者用
				3DK	72.00㎡	1戸	障がい者用
				2DK	54.00㎡	20戸	
				3DK	72.00㎡	8戸	

【最低居住面積】

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

- (1) 単身者 25㎡
- (2) 2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡
(例：2人世帯=30㎡、3人世帯=40㎡…)

※その他の詳細な規定は住生活基本計画（全国計画）を参照

出典：住生活基本計画（全国計画）より抜粋

第1章
計画の目的・
位置付け

第2章
住宅・住環境を
取り巻く現状

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

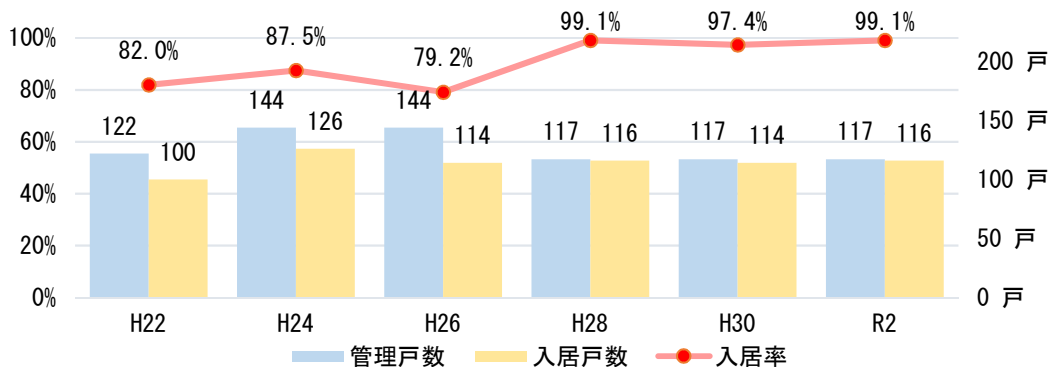
資料編



○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

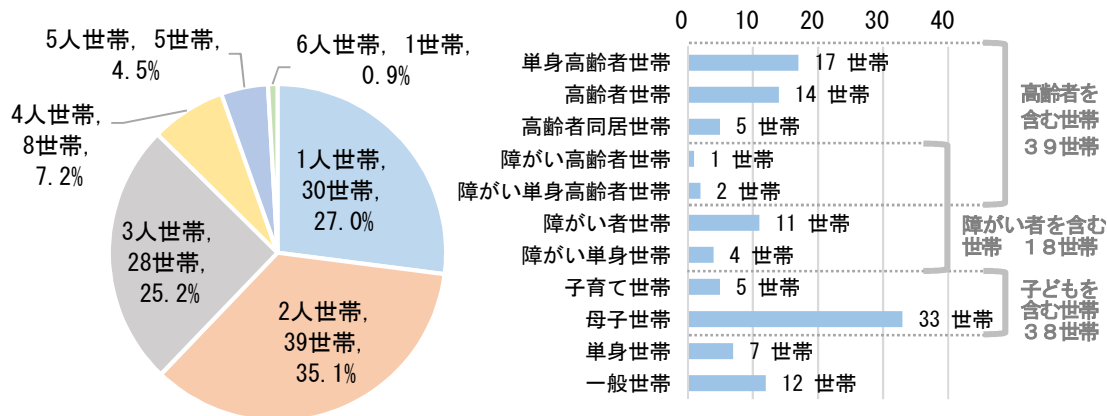


出典：海老名市住宅まちづくり課調査（各年）

○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



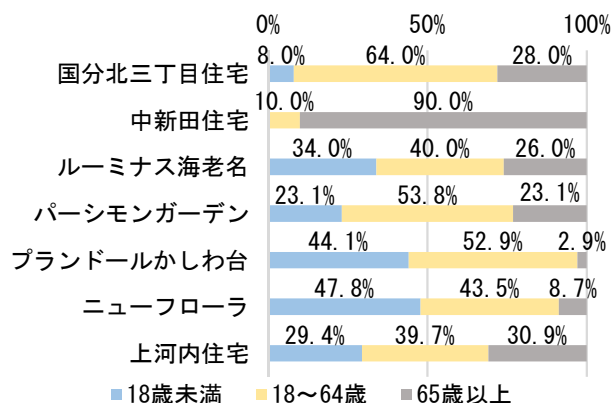
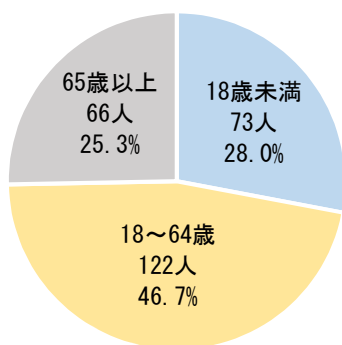
※市営住宅においては、60歳以上を高齢者として定義しています。

出典：海老名市住宅まちづくり課調査（令和3年度）

○市営住宅：入居者の年齢割合

入居者の年齢割合は、65歳以上が66人で約25%、18歳未満が73人で約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90.0%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。

■市営住宅の入居者の年齢割合、住宅ごとの年齢割合

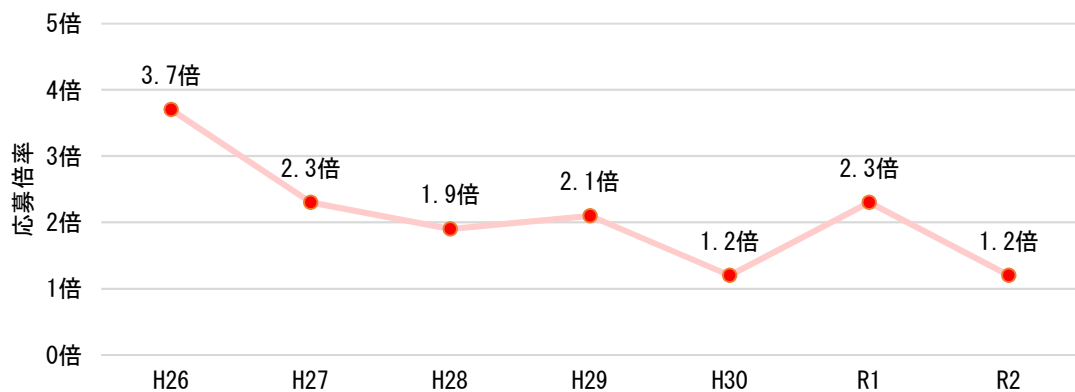


出典：海老名市住宅まちづくり課調査（令和3年度）

○市営住宅：応募倍率

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

■市営住宅の応募倍率の推移



出典：海老名市住宅まちづくり課調査（令和3年度）

第1章
計画の目的・
位置付け

第2章
住宅・住環境を
取り巻く現状

第3章
基本理念・
基本目標

第4章
施策の展開・
成果指標

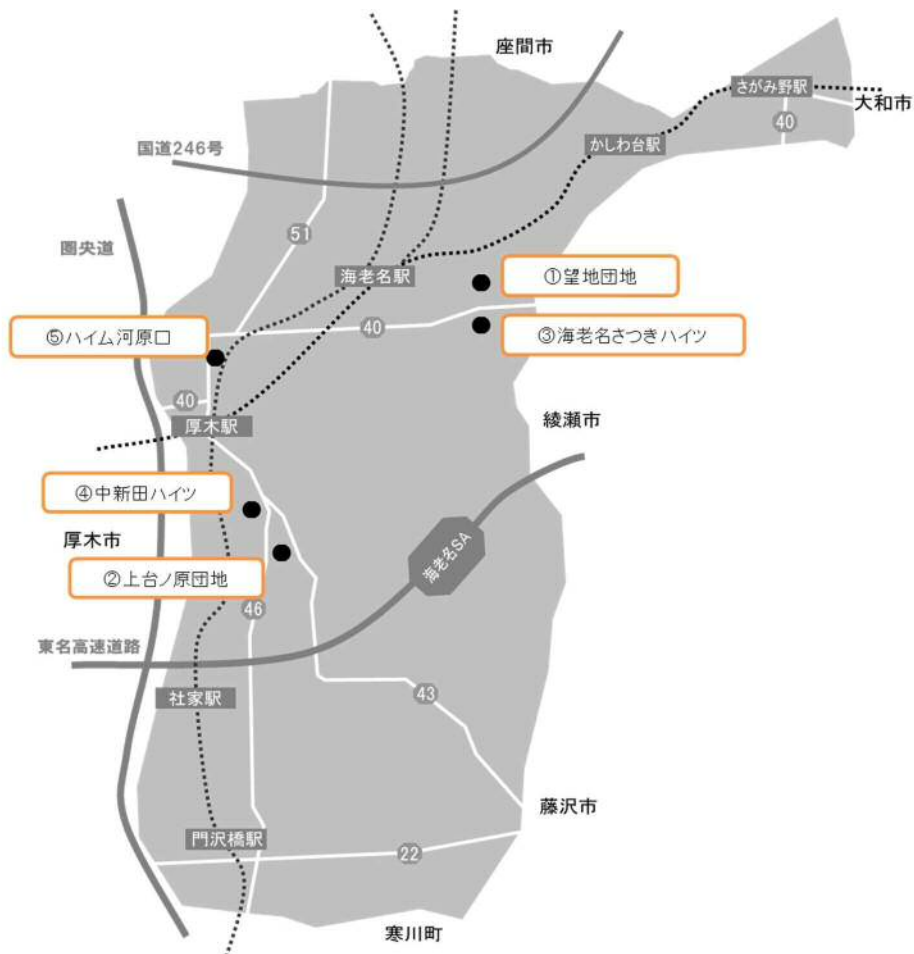
第5章
市営住宅の整備・
管理方針

第6章
計画の実現に
向けて

資料編

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	—	—

第 1 章
計画の目的・
位置付け

第 2 章
住宅・住環境を
取り巻く現状

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

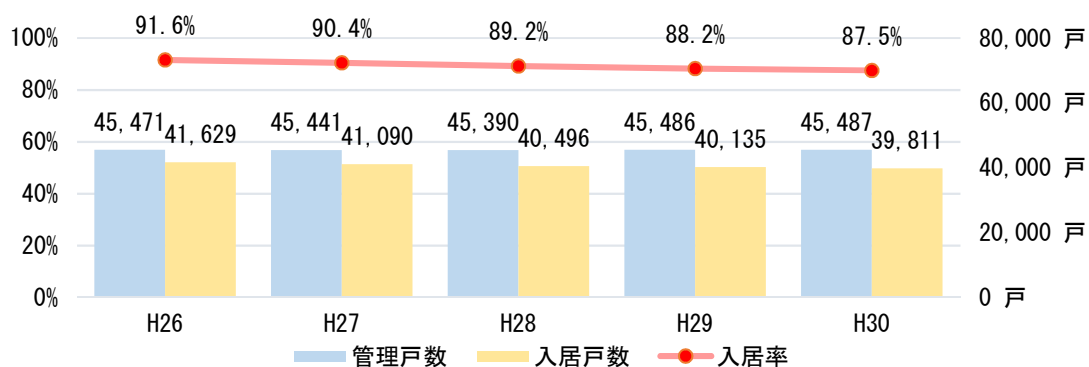
第 6 章
計画の実現に
向けて

資料編

○県営住宅：入居状況

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

■県営住宅の入居状況の推移

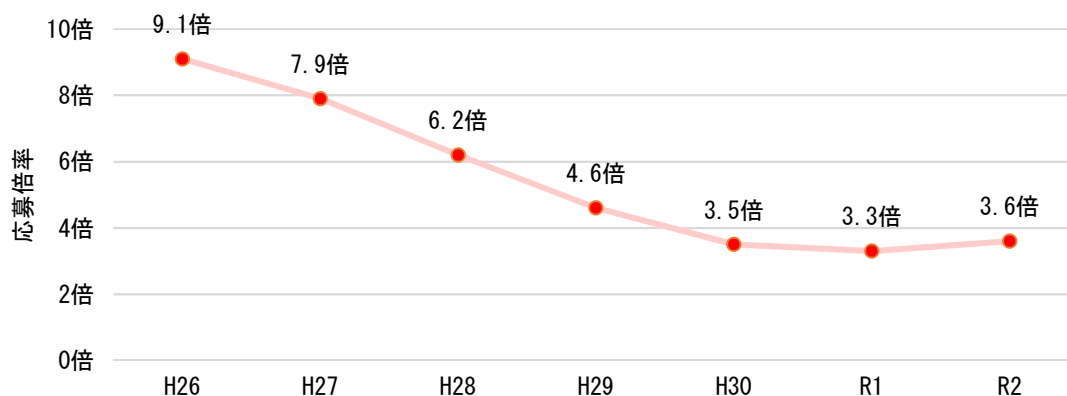


出典：神奈川県県営住宅 健康団地推進計画（平成31年）

○県営住宅：応募倍率

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

■県営住宅の応募倍率の推移



出典：かながわの住宅（令和3年度）

第1章
計画の目的・
位置付け

第2章
住宅・住環境を
取り巻く現状

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

3 住宅・住環境等に関するアンケート・意向調査の結果

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

(1) 住まい・住環境に関する市民アンケート

アンケート概要

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

地区別配布・回答数

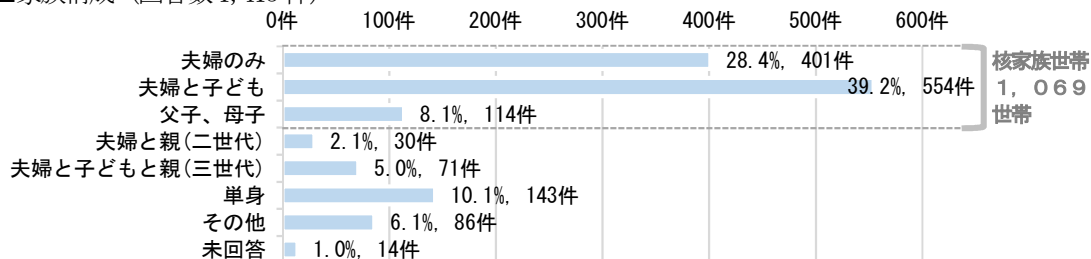
地区	調査対象者数	回答者数	回答率
東柏ヶ谷地域	332	132	39.76%
北部地域	458	212	46.29%
海西地域	663	334	50.38%
国分地域	572	267	46.68%
大谷・国分寺台地域	361	179	49.58%
南部地域	614	277	45.11%
※地域の設問で未回答	—	12	—
	3,000	1,413	47.10%

アンケート結果の概要

① 家族構成について

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

■ 家族構成 (回答数 1,413 件)



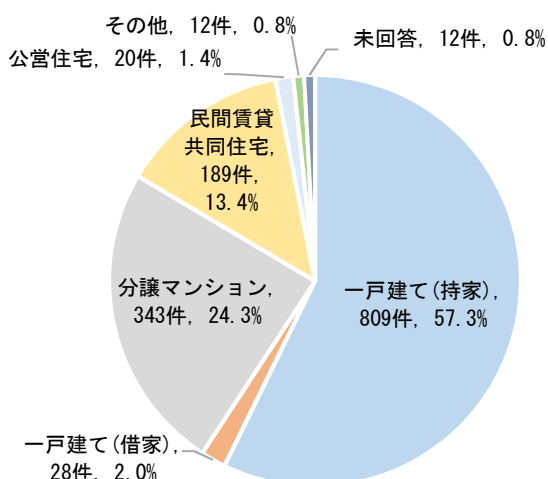
② 現在居住している住宅について

○住宅種別

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

また、賃貸住宅に居住している割合は、16.8%となっています。

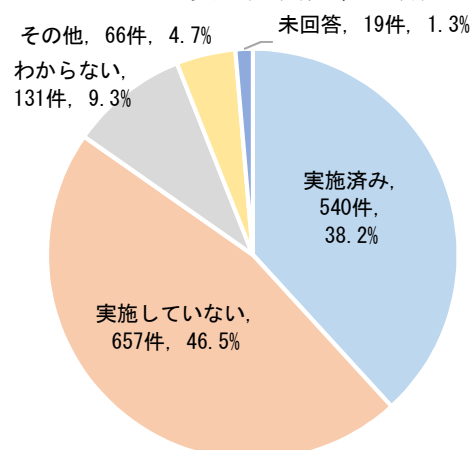
■ 住宅種別 (回答数 1,413 件)



○リフォームの実施状況

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

■ リフォームの実施状況 (回答数 1,413 件)



第1章
計画の目的・
位置付け

第2章
住宅・住環境を
取り巻く現状

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

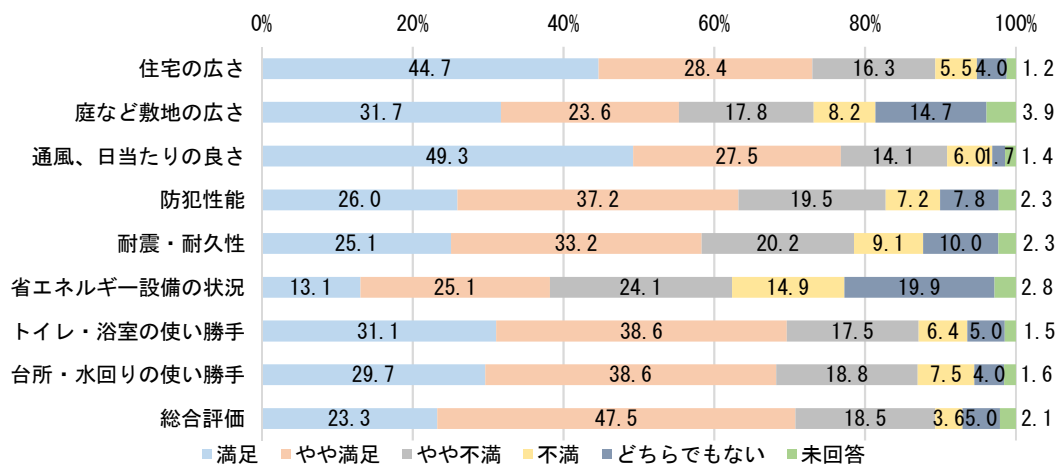
資料編

③ 住宅や住環境について

○住宅に関する満足度

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

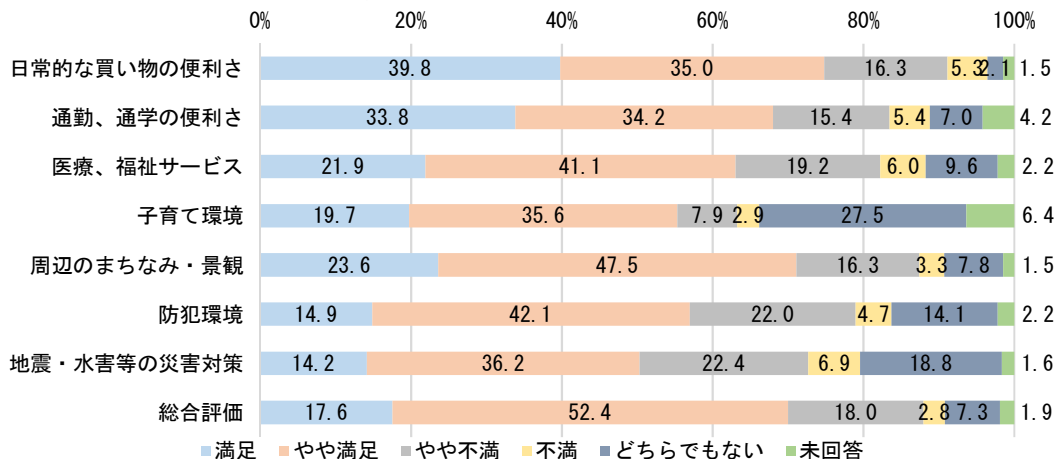
■住宅に関する満足度（回答数 1,413 件）



○地域に関する満足度

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

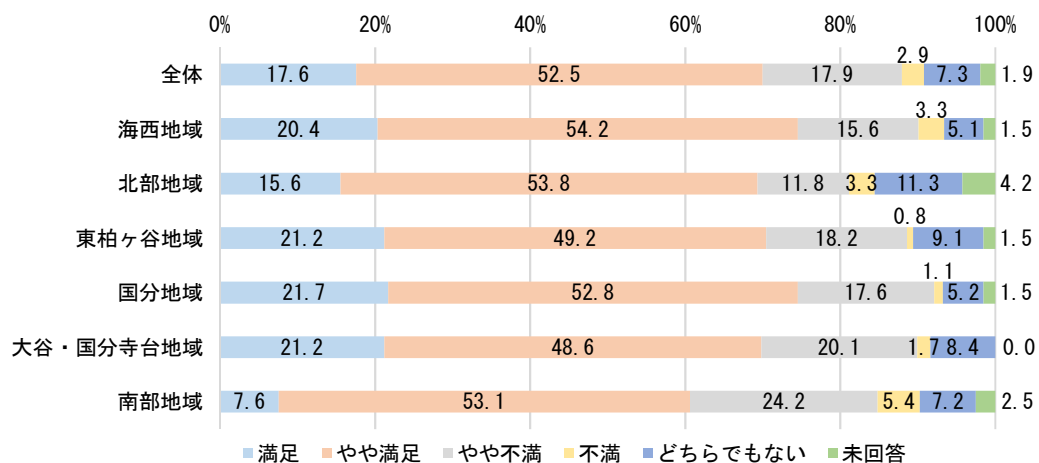
■地域に関する満足度（回答数 1,413 件）



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

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

■地域別の地域の総合評価（回答数 1,413 件）



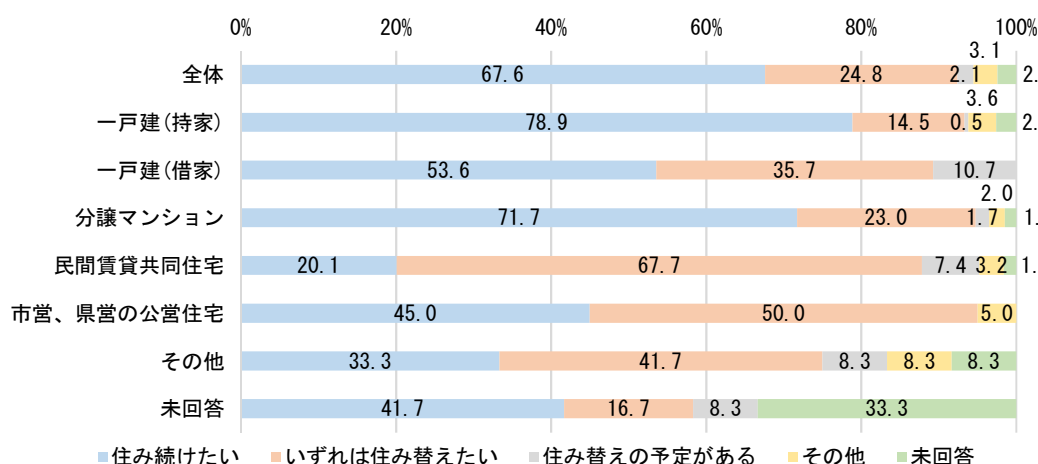
④ 定住・住み替えの意向について

○現在住んでいる住宅に住み続ける意向

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

「現在住んでいる住宅に住み続ける意向」と「現在居住している住宅の種別」のクロス集計を行ったところ、民間賃貸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。

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

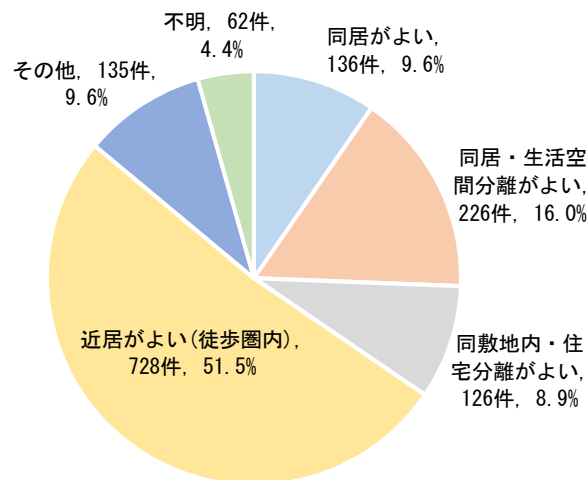


⑤ 親世帯と子世帯の同居・近居について

○同居・近居に対する考え

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

■同居・近居に対する考え（回答数 1,413 件）



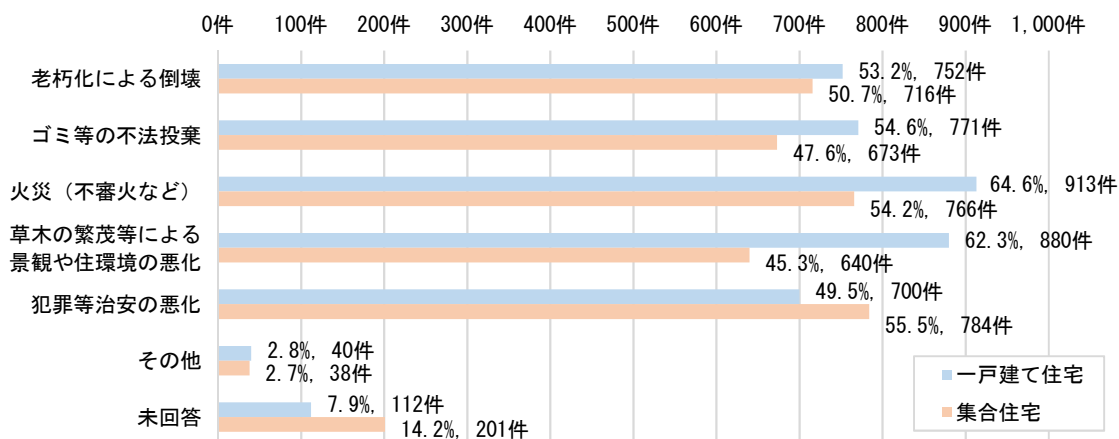
⑥ 空き家について

○空き家に対して感じる不安

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

それぞれの住宅の結果を比較すると、一戸住宅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）

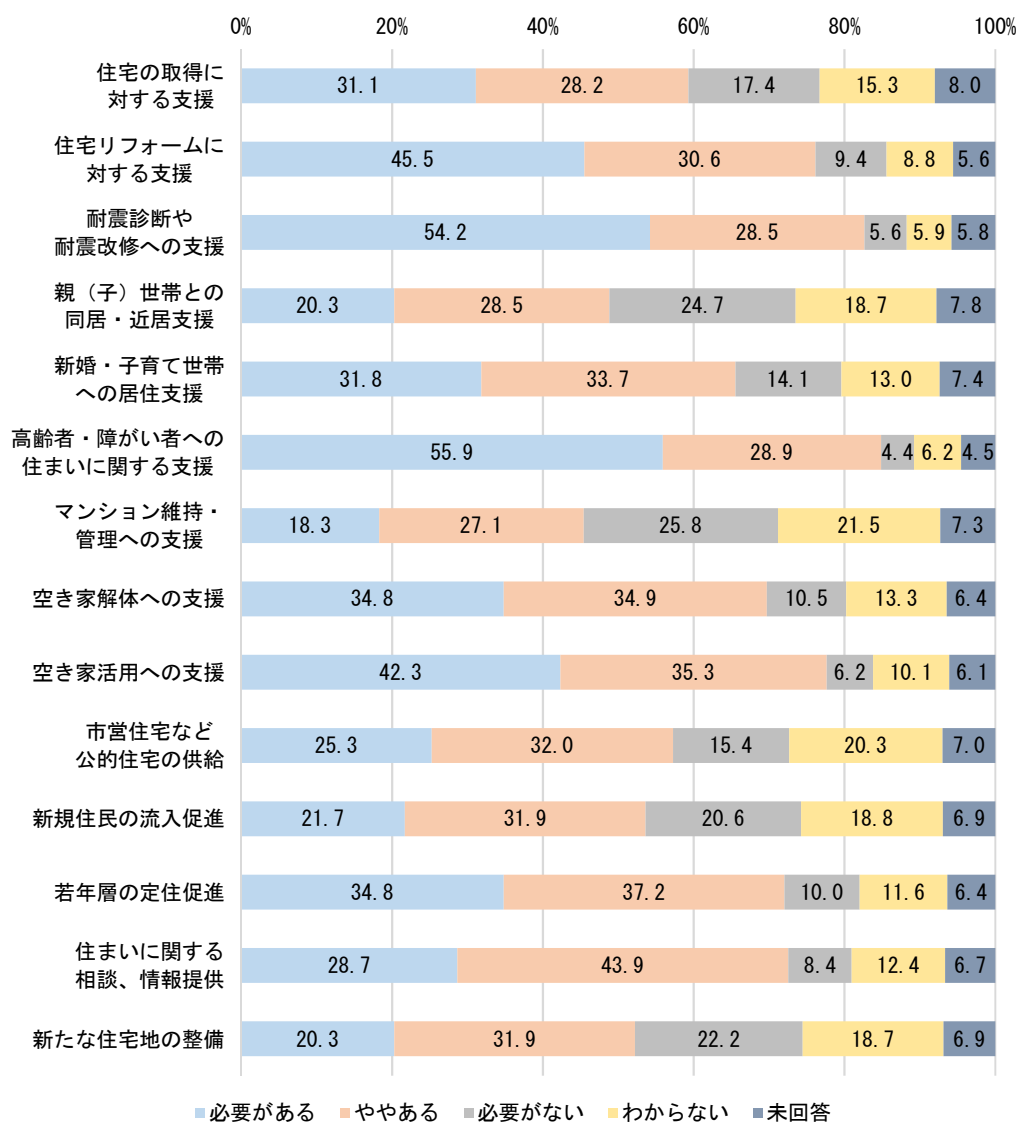


⑦ 住宅に関する取り組みについて

○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）



第1章
計画の目的・
位置付け

第2章
住宅・住環境を
取り巻く現状

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

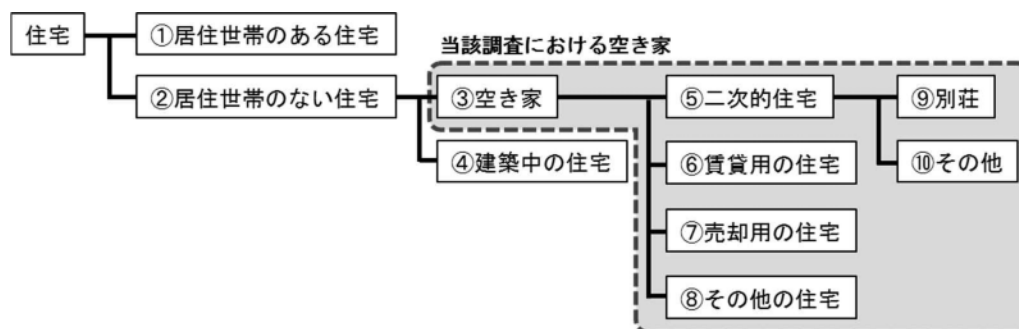


(2) 住宅利用状況調査（空き家関連）

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

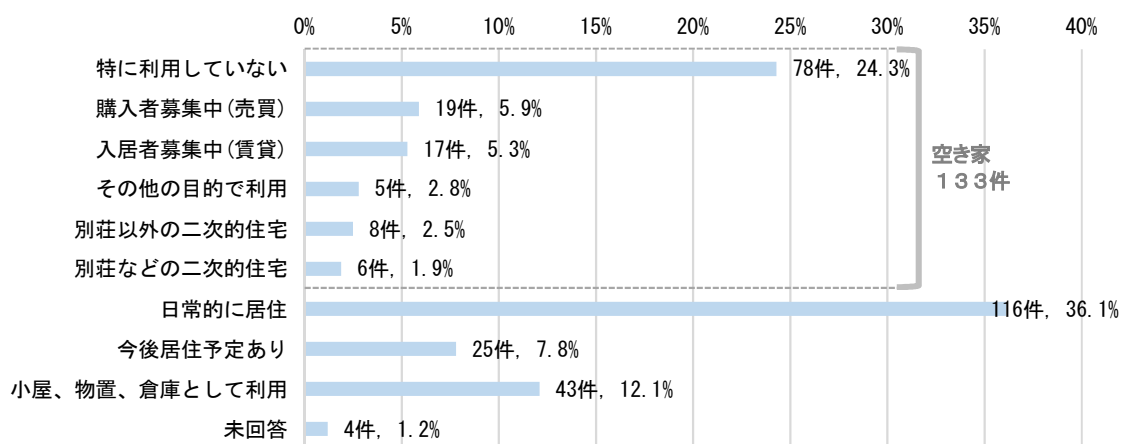
① 現在の利用状況・経過

○現在の利用状況

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

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

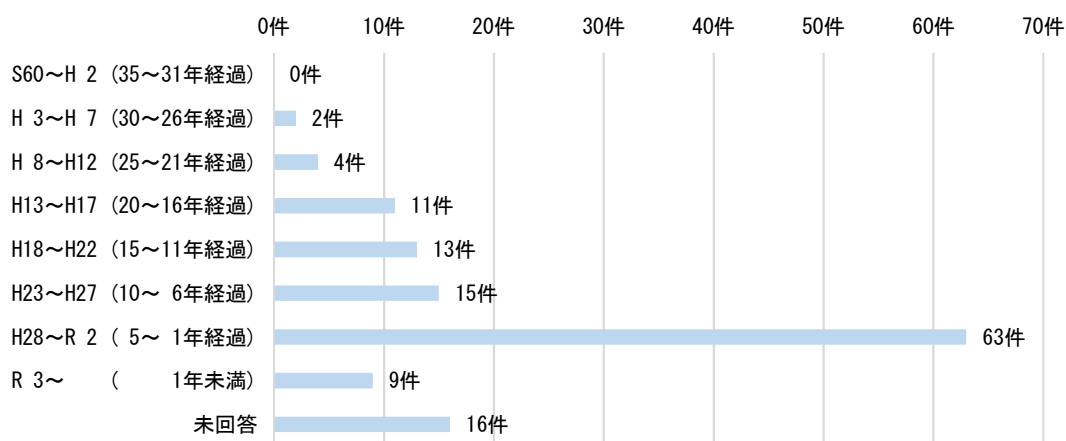
■現在の利用状況（回答数 321 件）



○空き家になった時期

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

■空き家になった時期（回答数 133 件）



第1章
計画の目的・
位置付け

第2章
住宅・住環境を
取り巻く現状

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

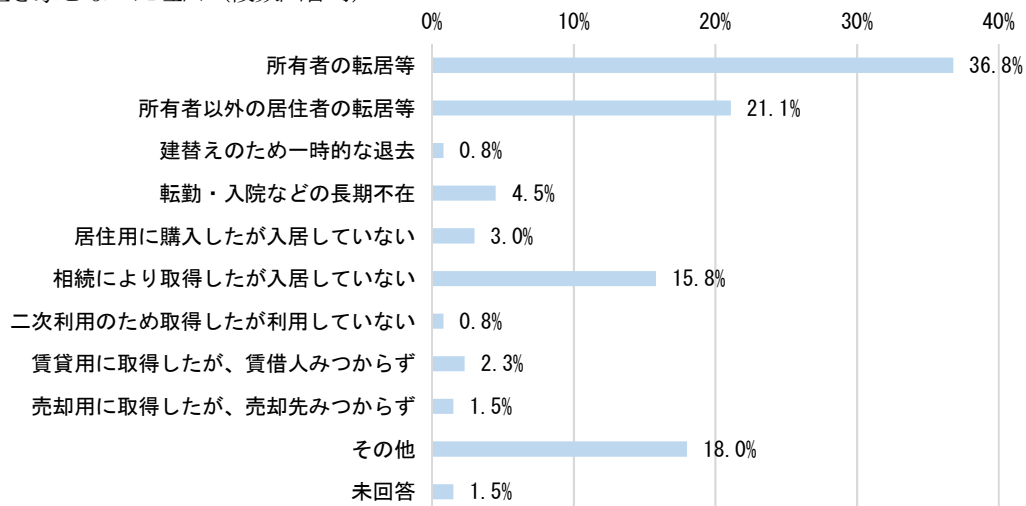
資料編

② 空き家となった理由・現在も空き家としている理由

○空き家となった理由

空き家となった理由について、「所有者の転居等」が最も多く 37.2%、次いで「所有者以外の居住者の転居等」が 19.7%、「相続により取得したが入居していない」が 16.1%となっている。

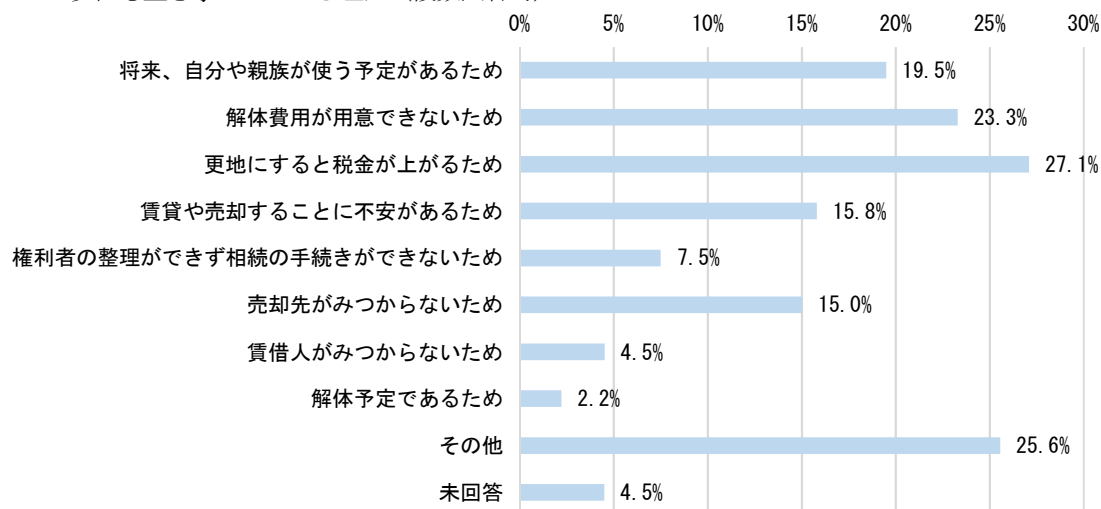
■空き家となった理由（複数回答可）



○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」27.1%で、次いで「解体費用が用意できないため」23.3%となっています。「その他」では、回答数は少ないものの、「解体や売却に向けてどうすれば良いかわからない」という回答もあり、対応に苦慮している所有者等がいることがわかります。

■現在も空き家としている理由（複数回答可）

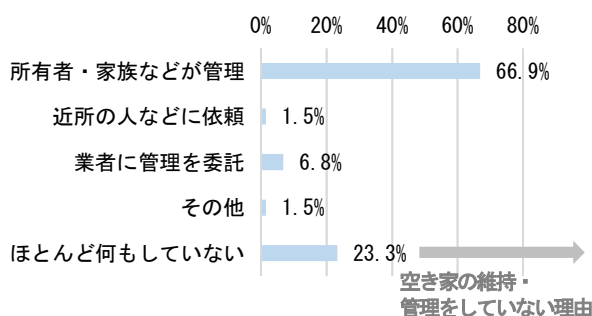


③ 維持・管理状況

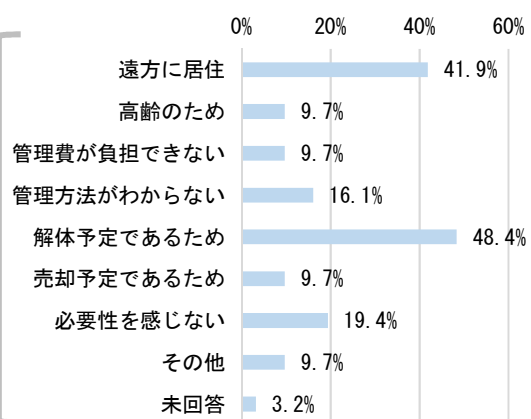
○空き家の維持・管理の方法、維持・管理をしていない理由

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

■維持・管理の方法（回答数 133 件）



■維持・管理をしていない理由（回答数 31 件）

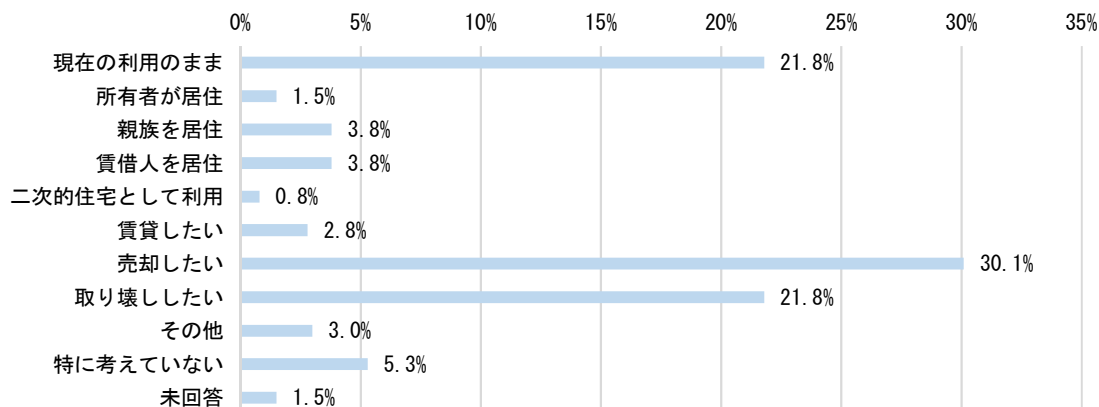


④ 今後の利用意向

○今後 5 年間で利用意向

今後 5 年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 133 件）



第 1 章
計画の目的・
位置付け

第 2 章
住宅・住環境を
取り巻く現状

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

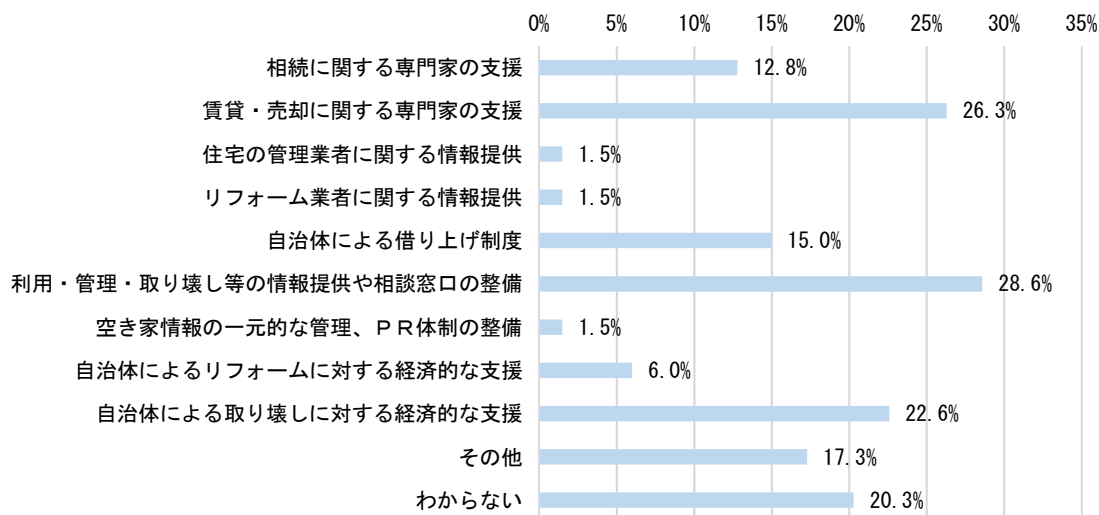


⑤ 空き家対策施策

○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）

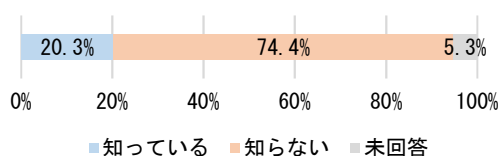


○空き家バンクの登録意向

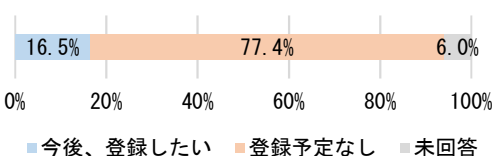
空き家バンク制度を知っている割合は、20.4%となっており、空き家所有者等への制度の周知が必要となっています。

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 133 件）



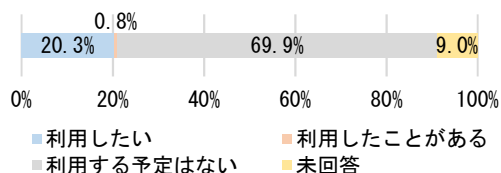
■空き家バンクへの登録意向（回答数 133 件）



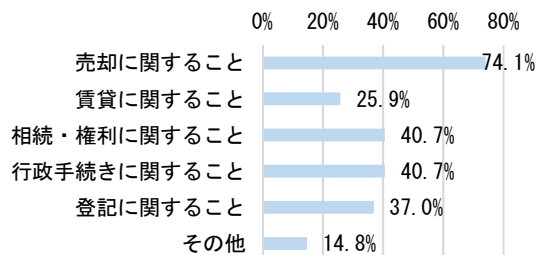
○不動産・相続などの専門家を紹介する制度の利用意向

空き家の問題解決に向けた専門家の紹介制度の利用意向は、「利用したい」が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133件）



■相談したい内容（複数回答可）



第1章
計画の目的・
位置付け

第2章
住宅・住環境を
取り巻く現状

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



4 住宅・住環境を取り巻く課題

課題1 子育て世帯・若年世帯の転出

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

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

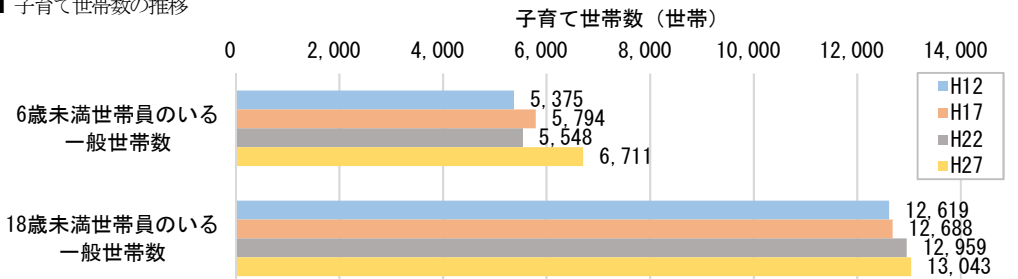
○ 子育て世帯数の推移

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

○ 年齢別の市外への転出状況

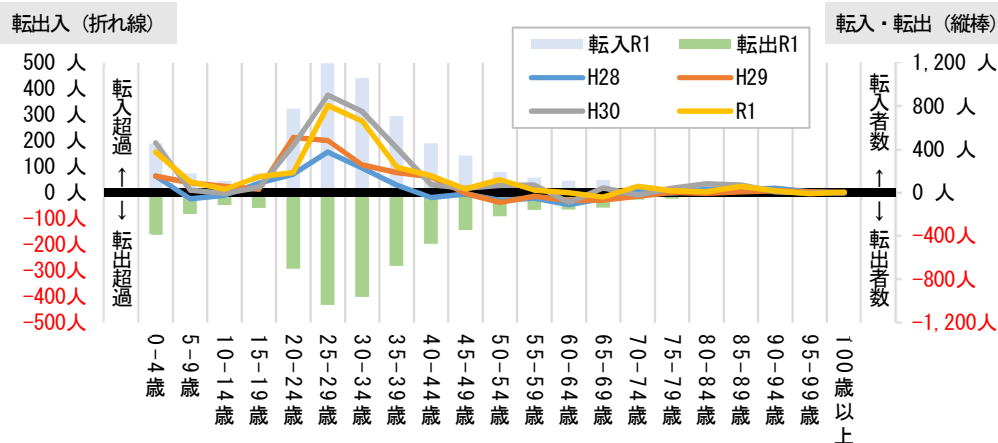
- ・転出は転入と同様に0～9歳、20～49歳の世代で多くなっています。この年齢を鑑みると「子育てを始める時期」と「子どもが大学進学・就職をする時期」での転出が多くなっていることが推測されます。

■ 子育て世帯数の推移



出典：国勢調査（各年）

■ 年齢別 転出入の推移と令和元年度の転出・転入数



出典：神奈川県年齢別人口統計調査（各年）

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。

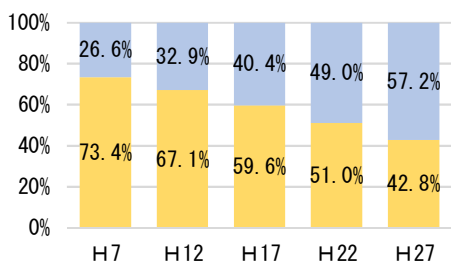
○ 高齢者のいる夫婦のみ世帯割合の推移

- ・「65歳以上の世帯員がいる夫婦のみの高齢者世帯割合」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。
- ・単身高齢者数の推移は増加傾向で、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、世帯構成が変化しないまま高齢化が進んだ場合、世帯の高齢化や単身高齢者の増加につながるものと予想されます。

○ バリアフリー化率

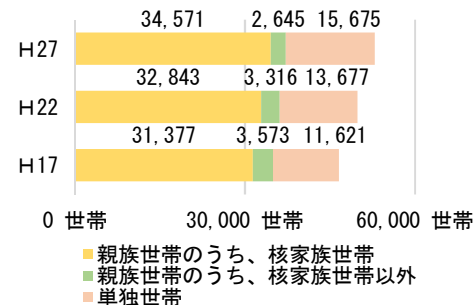
- ・高齢者のいる世帯の住宅を建築時期別に比較すると、建築時期が古い住宅ほどバリアフリー化された住宅の割合が低くなっています。

■ 年齢別夫婦のみの世帯割合の推移



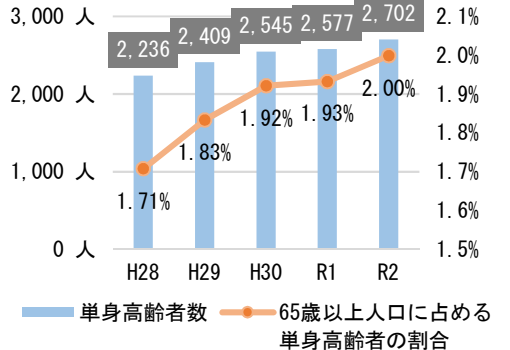
出典：国勢調査（各年）

■ 家族類型別の世帯数の推移



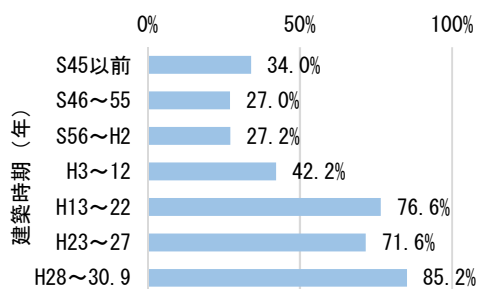
出典：国勢調査（各年）

■ 単身高齢者数の推移



出典：統計えびな

■ 高齢者世帯員のいる住宅の建築時期別バリアフリー化率



出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

課題3 住宅の確保に配慮を必要とする方々への対応

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

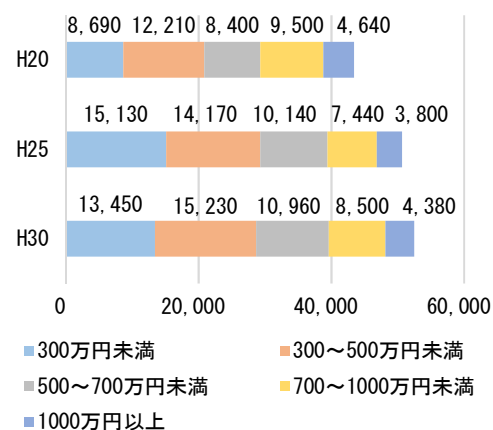
○ 低額所得世帯、単身高齢者、障がい者、外国人の推移

- ・年間所得 300 万円未満の世帯数は平成 20 年から平成 30 年までの 10 年間で増減していますが、昨今の新型コロナウイルス感染症の拡大等に伴い、所得が減少している場合も多く想定されるため、今後注視していく必要があります。
- ・単身高齢者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。
- ・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

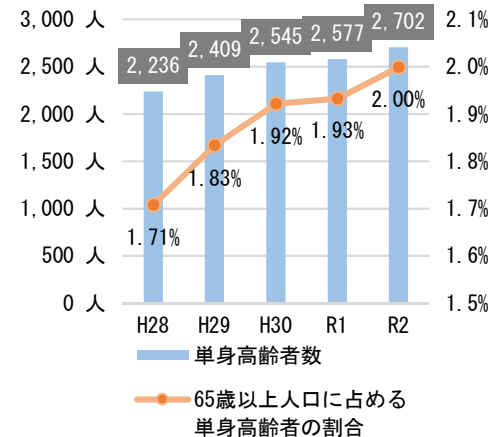
- ・高齢者や障がい者などの入居に対して拒否感を持っている賃貸人は、高齢者に対して約 8 割、障がい者に対して約 7 割、子育て世帯に対して約 1 割、外国人に対して約 7 割となっています。
- ・入居を制限している理由としては、「家賃の支払いに対する不安」が最も多く 24%、次いで「他の入居者・近隣住民との協調性に対する不安」19.3%、「居室内での死亡事故等に対する不安」18.9%となっています。

■ 年間収入別の世帯数



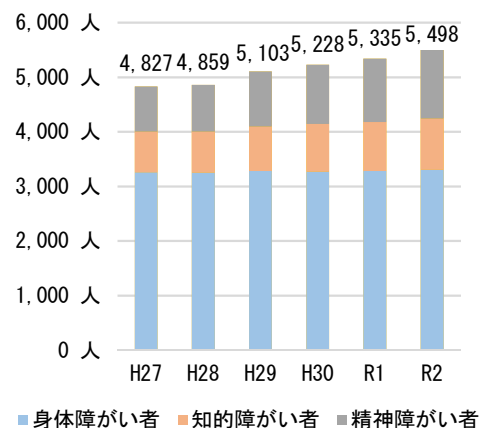
出典：住宅・土地統計調査（各年）

■ 単身高齢者数の推移（再掲）



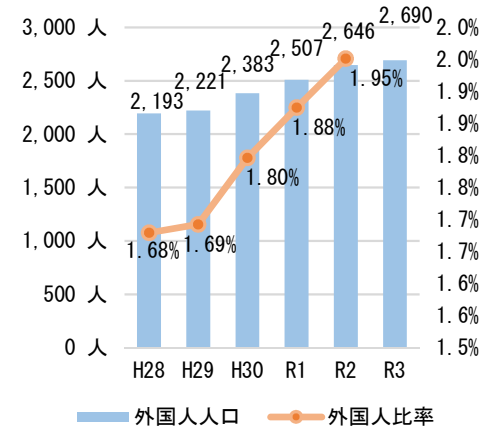
出典：統計えびな

■ 「障害者手帳」所持者数の推移



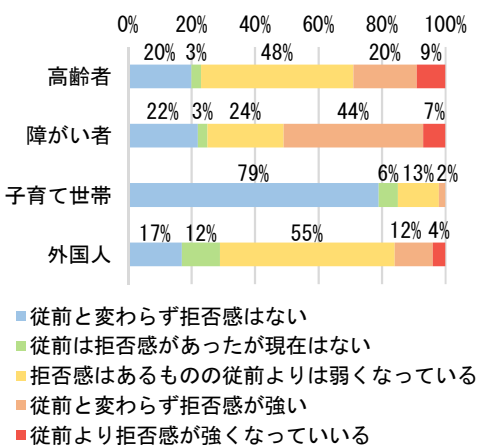
出典：海老名市障がい者福祉計画【第6期】

■ 外国人人口の推移



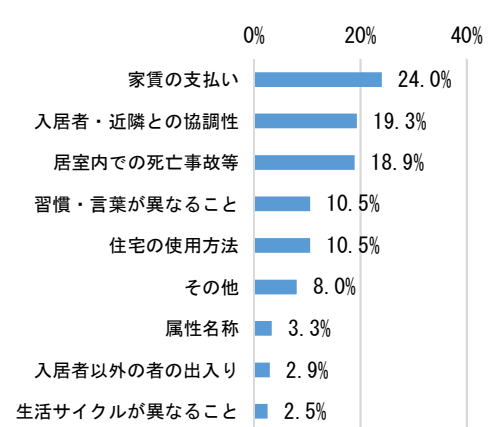
出典：統計えびな

■ 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）

第1章

計画の目的・
位置付け

第2章

住宅・住環境を
取り巻く現状

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

課題4 住宅の老朽化

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

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。

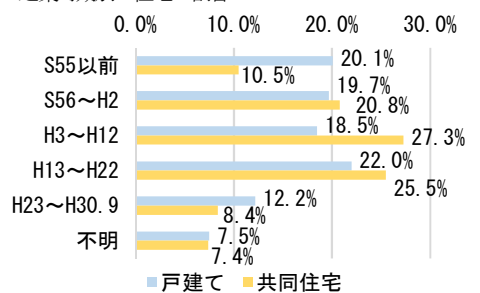
○ 住宅の建築時期

- ・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。

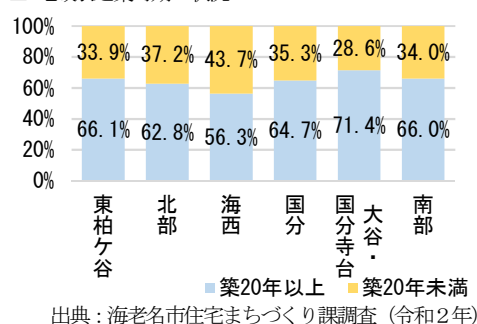
○ 既存住宅のリフォームの実施割合、中古住宅市場の推移

- ・「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年間で実施した戸数は、市内持ち家の約30%となっています。
- ・中古住宅の購入は平成25年～平成30年までの5年間で950戸増加しており、増加傾向にあるものの、更なる住宅ストックの活用を促進していく必要があります。

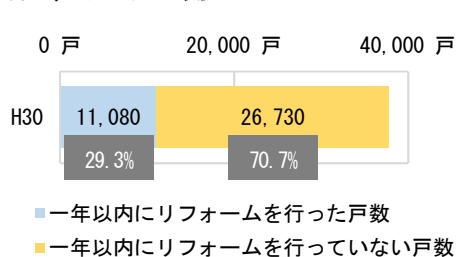
■ 建築時期別の住宅の割合



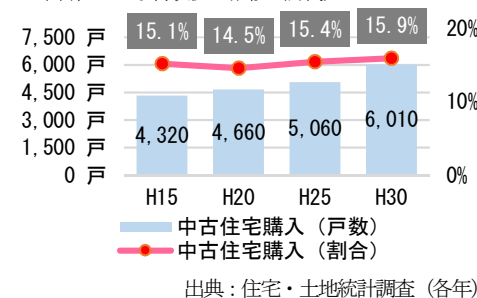
■ 地域別建築時期の状況



■ 持ち家のリフォーム状況



■ 中古住宅の取得状況の推移（再掲）



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。

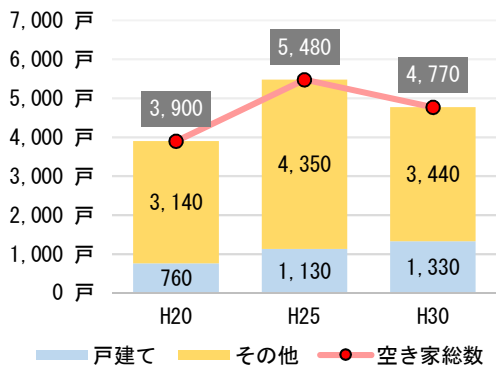
○ 空き家数

- ・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、戸建て住宅の空き家は年々増加しており、空き家全体の3割弱となっています。
- ・空き家のうち、「二次的住宅（別荘など）」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」以外の空き家である「その他の住宅（利用目的のない空き家）」が平成15年から平成30年までの15年間で約700件増加しています。

○ その他空き家の破損・腐朽の有無

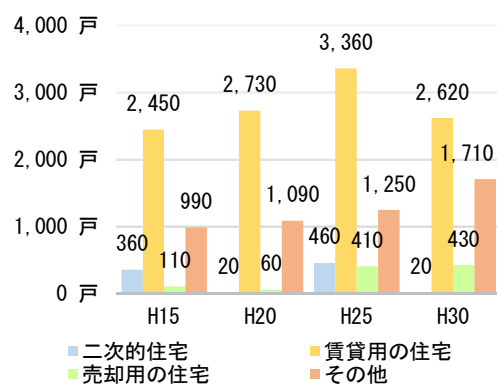
- ・平成30年時点で「その他空き家」の「戸建て」のうち、何かしらの破損や腐朽があるのは約23%、「その他（共同住宅など）」においては、戸建てと同様の割合で約23%となっています。

■ 建て方別の空き家数の推移



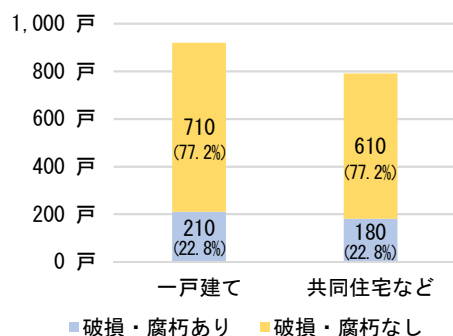
出典：住宅・土地統計調査（各年）

■ 種類別の空き家数の推移



出典：住宅・土地統計調査（各年）

■ その他空き家の破損・腐朽の有無



出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

※空き家の種類

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

第1章
計画の目的・
位置付け

第2章
住宅・住環境を
取り巻く現状

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

課題6 持続可能な住宅地・住環境の形成

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

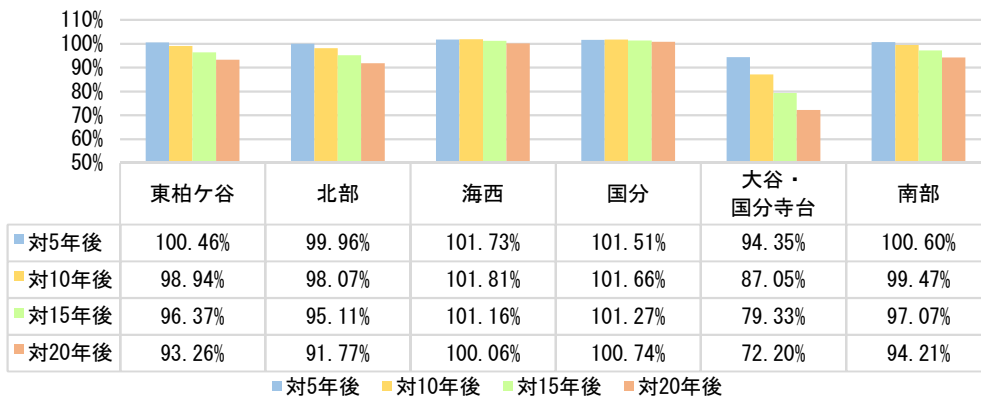
○ 地域別人口増減割合の推移

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

○ 地域特性を踏まえた施策の展開

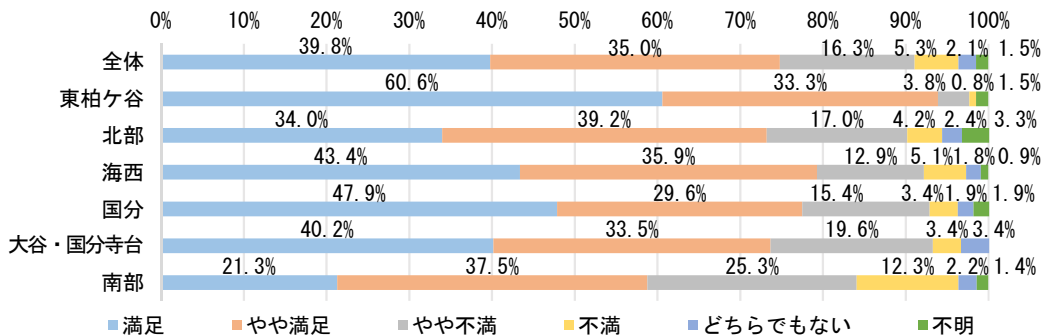
- ・地域別の日常的な買い物の便利さに関する満足度においては、満足・やや満足を合わせると、どの地域においても過半数を超えており、東柏ヶ谷地域では、9割を超える結果となっています。南部地域が市内では最も低く、唯一6割を超えていない状況です。このような生活利便施設や医療施設の立地、地理的特徴、人口分布などを踏まえ、地域に応じた施策を展開していく必要があります。

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



出典：海老名市人口ビジョン

■ 地域別の日常的な買い物の便利さに関する満足度



出典：住まい・住環境に関する市民アンケート（令和3年）

課題7 災害に強い安全安心な住宅、住環境の整備

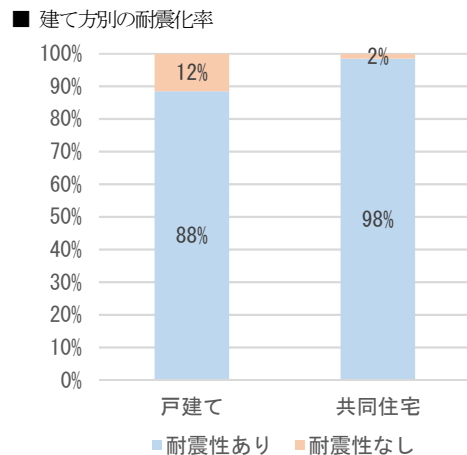
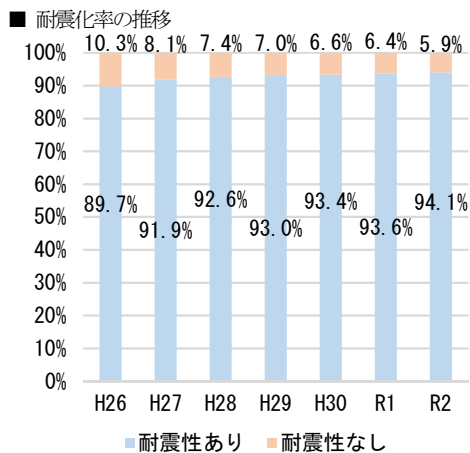
大規模な地震発生等の切迫性が指摘されていることから地震対策をはじめ、台風や豪雨などの災害に強いまちづくり・市民の意識づくりを継続して推進していく必要があります。

○ 住宅の耐震化率

- 耐震性がないと思われる住宅は平成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施策を検討・実施していく必要があります。
- 建て方別に耐震化率をみると、共同住宅が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。



第1章
計画の目的・
位置付け

第2章
住宅・住環境を
取り巻く現状

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



第3章 基本理念・基本目標

1 基本理念

誰もが安心して暮らせる 住みやすく住み続けられるまち えびな

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

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

基本目標

人・世帯の視点

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

住宅の視点

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

地域の視点

- 5 地域の暮らしを支えるまちづくり
- 6 大規模災害への備え

2 基本目標・基本方針

視点1 人・世帯の視点

基本目標1「誰もが安心して快適に暮らせる環境の整備」

基本方針(1) 若年・子育て世帯が安心して暮らせる環境の実現

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

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

基本目標2「住宅確保要配慮者の安定した居住の確保」

基本方針(3) 市営住宅の安定した供給計画の推進

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

基本方針(4) 重層的な住宅セーフティネット機能の向上

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

第1章
計画の目的・
位置付け

第2章
住宅・住環境を
取り巻く現状

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



視点2 住宅の視点

基本目標3「多世代にわたり暮らせる住宅ストックの形成」

基本方針（5） 良質な住宅の供給

- 持続可能な環境に配慮した住宅の普及を促進するため、再生可能エネルギーの利用や省エネルギー設備の導入を促進します。
- 長期にわたり居住できる優良な住宅の供給、流通を促進します。
- 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、住宅の改修支援をはじめ、空き家の活用や三世帯同居・近居の支援を行います。
- 健康な状態で自立した生活が続けられる障害のない住環境の確保や将来的に必要となる介護等に向けた住宅の改修支援や住宅相談体制を構築します。（再掲）

基本目標4「空き家の適正管理及び利活用の促進」

基本方針（7） 空き家の適正管理の促進

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

基本方針（8） 空き家の利活用の促進

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

視点3 地域の視点

基本目標5「地域の暮らしを支えるまちづくり」

基本方針（9） 持続可能な住環境の実現

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

基本方針（10） 地域の魅力の維持・向上

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

基本目標6「大規模災害への備え」

基本方針（11） 災害対策の促進

- 住宅・建築物の耐震化、建替えの促進や耐震相談の機会を提供するなど、大規模な地震などによる被害を抑え、地域の防災力向上に関する取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等を想定し、有事の際に迅速な対応ができる体制を整備します。
- 地震発生直後において、住宅・建築物の被害状況を迅速に確認し、余震等による倒壊や部材の落下等の二次被害を予防する必要があることから、危険度判定の実施体制の整備を促進します。

第1章
計画の目的・
位置付け

第2章
住宅・住環境を
取り巻く現状

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



第4章 施策の展開・成果指標

海老名市住宅マスタープランの計画体系

視点	課題	基本目標	基本方針
人・世帯	市全体の人口は増加しているものの、増加の主な要因は転入増であり、出生数は減少しています。 高齢化の影響により、世帯の高齢化や単身高齢者世帯の増加など、高齢者の世帯構成が変わってきています。 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) 若年・子育て世帯が安心して暮らせる環境の実現
			(2) 高齢者が安心して暮らせる環境の実現
		2	(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	(5) 良質な住宅供給
			(6) 既存住宅の活用促進
		4	(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	(9) 持続可能な住環境の実現
			(10) 地域の魅力の維持・向上
		6	(11) 災害対策の促進
			(12) 災害時の住宅確保

第1章
計画の目的・
位置付け

第2章
住宅・住環境を
取り巻く現状

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

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 三世帯同居支援や近居支援などの定住促進支援	・三世帯同居支援や近居支援の検討（新）	
③ 高齢者向け住宅の改修支援	・介護保険制度を利用した住宅改修助成 ・三世帯同居支援や近居支援の検討（新）（再掲） ・市民相談としての住宅相談	えびな高齢者プラン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	・単身者向け見守り支援事業の検討（新） ・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） ・三世帯同居支援や近居支援の検討（新）（再掲） ・市民相談としての住宅相談（再掲）	えびな高齢者プラン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） ・三世帯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

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） 若年・子育て世帯が安心して暮らせる環境の実現

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。

取り組み内容

	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・定住促進に対する支援等を検討します。

基本方針（２） 高齢者が安心して暮らせる環境の実現

取り組みの方向性

- 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等に向けた住宅の改修支援や住宅相談体制を構築します。
- 高齢者が安心して住み続けられる環境を形成するため、見守り・生活援助などの居住支援を行います。
- 住み慣れた地域で暮らし続けられる住環境を整備するため、引き続き有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅などの基盤整備を適切に進めます。

取り組み内容

	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・定住促進に対する支援等を検討します。
	○市民相談としての住宅相談	・住宅の改修・修繕などに関して専門家との相談体制を整備します。
④ 高齢者への居住支援		
	○ふれあい訪問による安否確認やごみ出し補助	・ふれあい訪問などの訪問型サービスによる高齢者世帯の安否確認やごみ出し補助などの福祉支援を実施します。
	○緊急通報システムの貸与など	・単身高齢者世帯の不意の事故や病気などの緊急時に通報を受け付け、緊急時以外にも健康相談や安否確認を行うことができる緊急通報システムの貸与などを実施します。
	○有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅などの基盤整備	・住宅・医療・介護などの関連業界や団体に対し、有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅の制度について情報提供や支援制度の紹介を行い、基盤整備を適切に進めます。

第1章
計画の目的・
位置付け

第2章
住宅・住環境を
取り巻く現状

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



【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。
- 計画的な修繕による市営住宅の長寿命化に取り組み、管理戸数を維持することで居住の安定確保につなげます。
- 多様化する住宅確保要配慮者へ対応するため、施設のバリアフリー化や非常時における対応体制を構築します。

取り組み内容

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		・性別などに関係なく居住の安定を確保するため、パートナーシップ制度の導入を検討します。
○入居募集時の抽選における当選率の優遇措置		・住宅の困窮度合いを勘案し、高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯等に対して抽選時の当選率の優遇を行います。
⑥ 市営住宅の適正な整備・運用		
○長寿命化及びライフサイクルコストの削減		・「海老名市市営住宅等長寿命化計画」に基づき、耐用年限までの長期活用を目標とした長寿命化改修を実施し、ライフサイクルコストの縮減に取り組みます。
○災害時の移送体制の整備		・災害などによる避難時に交通インフラ、福祉などの関連団体と連携し、要配慮者の移送ができる体制を整備します。

基本方針（４） 重層的な住宅セーフティネット機能の向上

取り組みの方向性

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

取り組み内容

	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		
	◎単身者向け見守り支援事業の検討	・住宅確保がしやすい環境を促進するため、住宅の確保が困難な単身者に対して、安否確認サービスや現状復旧費用の保証制度への加入支援を検討します。
	○福祉・住宅部局での総合的な相談・支援体制の構築を検討	・多様化する住宅確保要配慮者に対して広いセーフティネットを構築するため、福祉・住宅部局で連携した総合的な相談・支援体制の構築を検討します。

第1章
計画の目的・
位置付け

第2章
住宅・住環境を
取り巻く現状

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



視点2 住宅の視点

【基本目標3】多世代にわたり暮らせる住宅ストックの形成

現状・課題

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

取り組み内容

	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。

基本方針（６） 既存住宅の活用促進

取り組みの方向性

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

取り組み内容

	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、改修費の支援等を行います。
⑫ 高齢者向け住宅の改修支援（再掲）		
	○介護保険制度を利用した住宅改修助成（再掲）	・高齢者に対して介護保険制度による住宅改修費の支援を行います。
	◎三世代同居支援や近居支援の検討（再掲）	・子育て世帯の育児支援、高齢者の見守り、既存住宅の活用の観点から三世代同居や近居による転入・定住促進に対する支援等を検討します。
	○市民相談としての住宅相談（再掲）	・住宅の改修・修繕などに関して専門家との相談体制を整備します。

第1章
計画の目的・
位置付け

第2章
住宅・住環境を
取り巻く現状

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



【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。

取り組み内容

	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 要がある空き家の見守りを実施します。
⑭ 空き家所有者への管理支援と相談体制の整備		
	◎関連団体と連携した 相談会の検討	・空き家の適正管理及び利活用促進のため、協定を結んでいる 不動産、相続などの専門家団体と連携し、各専門家との相談 機会の提供を検討します。
	◎空き家の取り壊し 補助の検討	・空き家が立地する土地の有効活用を促進するとともに、市内 の不動産流通を活性化させるため、空き家の取り壊し費用 の支援を検討します。

基本方針（８） 空き家の利活用の促進

取り組みの方向性

- 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。
- 空き家を活用した住宅等の適正配置の促進や中古住宅の市場流通の促進方法について検討を行います。

取り組み内容

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

第1章
計画の目的・
位置付け

第2章
住宅・住環境を
取り巻く現状

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



視点3 地域の視点

【基本目標5】地域の暮らしを支えるまちづくり

現状・課題

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

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。

取り組み内容

	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）	・多様化するライフスタイルへの対応などの際に、住宅ストックの有効活用を促すため、改修費の支援等を行います。（再掲）
	◎三世代同居支援や近居支援の検討（再掲）	・三世代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。

基本方針（１０） 地域の魅力の維持・向上

取り組みの方向性

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

取り組み内容

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等への指導や小学校等への出前講座を実施し、市民への啓発を図ります。
○地域特性に応じた景観誘導		・住宅地の良好な住環境を維持、保全をするために本市の特性に応じた景観誘導を図ります。

第１章
計画の目的・
位置付け

第２章
住宅・住環境を
取り巻く現状

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



【基本目標6】大規模災害への備え

現状・課題

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

基本方針（11） 災害対策の促進

取り組みの方向性

○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、大規模な地震などによる被害を抑え、地域の防災力向上に関する取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。

取り組み内容

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

基本方針（１２） 災害時の住宅確保

取り組みの方向性

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

取り組み内容

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		

第1章
計画の目的・
位置付け

第2章
住宅・住環境を
取り巻く現状

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



成果指標

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

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

第5章 市営住宅の整備・管理方針

1 将来的な市営住宅の管理戸数の方向性

著しく住宅に困窮する世帯数の将来推計

市営住宅の今後の整備・管理方針を検討するうえで、将来的に市営住宅等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

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

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

■将来的な必要数への対応の方向性

令和22年（2040年）時点
著しく住宅に困窮する世帯 約800世帯

現状の公営住宅
627戸

約20年後に追加で
約180戸必要

<方向性>

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

① 市営住宅の管理戸数の持続的な確保

② 民間賃貸住宅等の活用促進（民間活力・市内住宅ストックの活用促進）

第1章
計画の目的・
位置付け

第2章
住宅・住環境を
取り巻く現状

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



2 市営住宅の整備・管理に関する基本方針

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

基本方針1 住宅確保要配慮者の居住の安定確保

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

基本方針2 市営住宅の継続的な住宅ストックの確保

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

基本方針3 市営住宅の入居対象者の多様化、高齢化への対応

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

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

管理に関する取り組み内容

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

第1章
計画の目的・
位置付け

第2章
住宅・住環境を
取り巻く現状

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



第6章 計画の実現に向けて

1 重点施策

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

重点施策1 『三世代同居・近居支援』

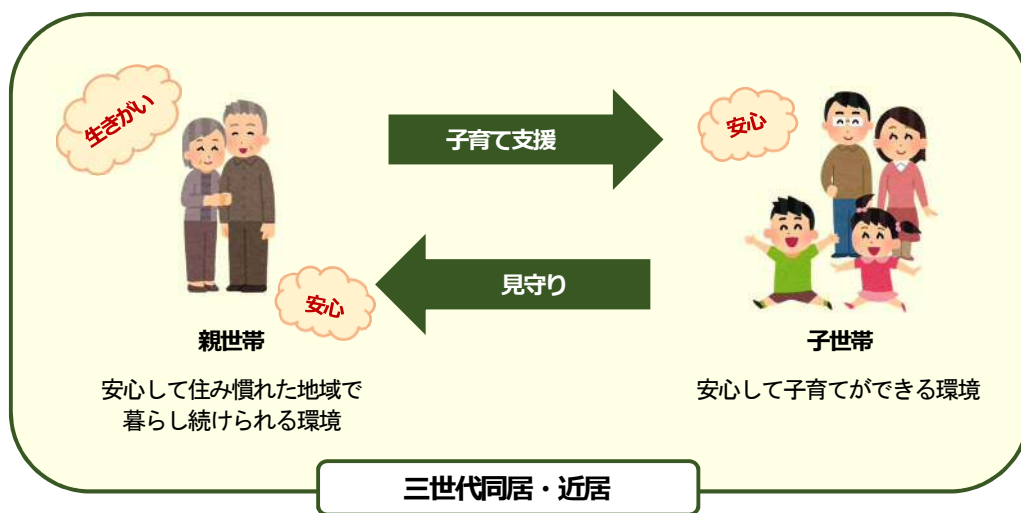
関連する視点：「人・世帯」「住宅」「地域」

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

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

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

■ 三世代同居・近居支援

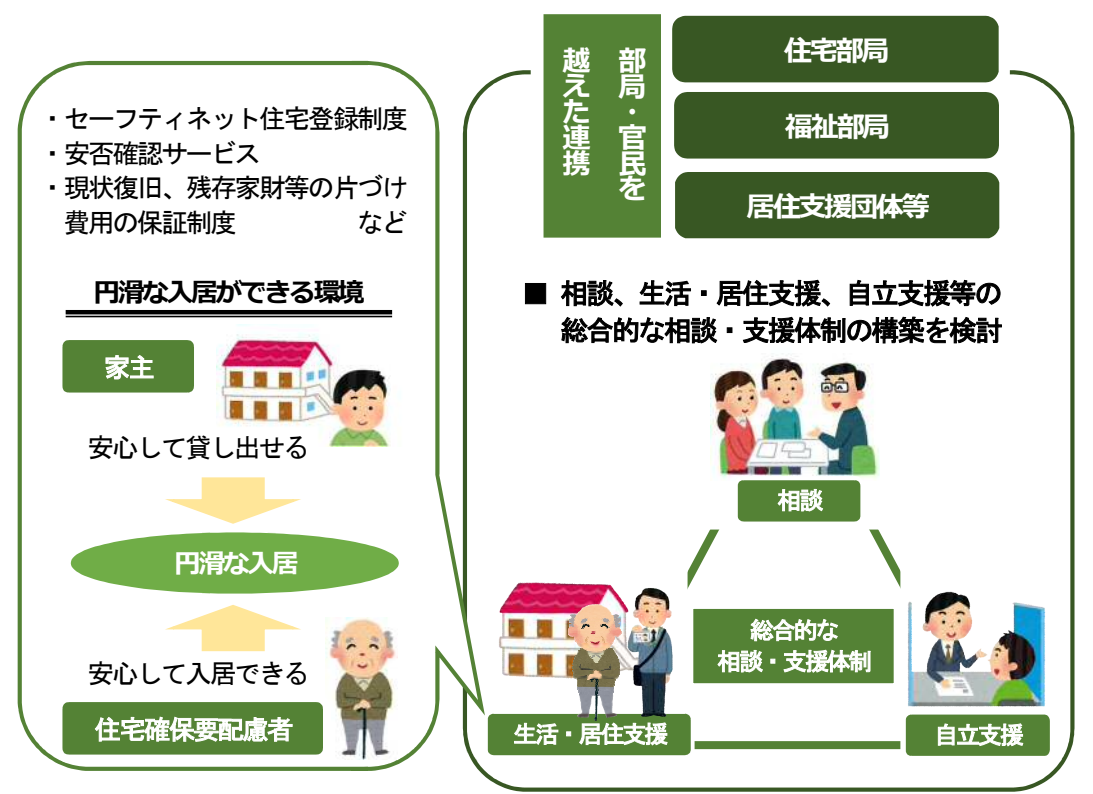


住宅確保要配慮者は、「低額所得などの経済的側面」だけではなく、「保証人の確保などの社会的側面」や「世帯人数にあった住宅規模やバリアフリー設備などの住宅の性能的側面」が要因となって、住宅を確保することが困難な傾向にあり、今後もその数は増加すると想定されます。居住の安定の確保に加え、住宅が確保できた後の支援も重要であり、総合的な取り組みが求められていることから、「住宅確保要配慮者への居住支援」を重点施策として設定します。

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」の改定を令和5年3月（予定）に行い、更なる施策の展開を図ります。

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

■ 空き家の適正管理と利活用の促進



重点施策4 『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。



第1章
計画の目的・
位置付け

第2章
住宅・住環境を
取り巻く現状

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



2 計画の推進方策

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

計画の推進体制

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

○ 市の体制

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

○ 海老名市住宅政策審議会への報告

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

○ 民間事業者との連携

人口減少社会においては、住宅の新築だけではなく、既存ストックの更なる有効活用が必要となります。必要な住宅の性能が変化する中、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。

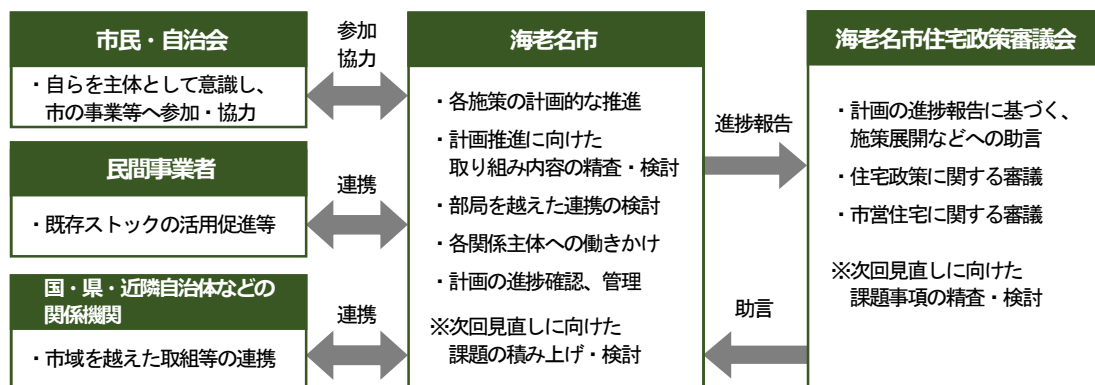
○ 市民・自治会との協働・連携

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。

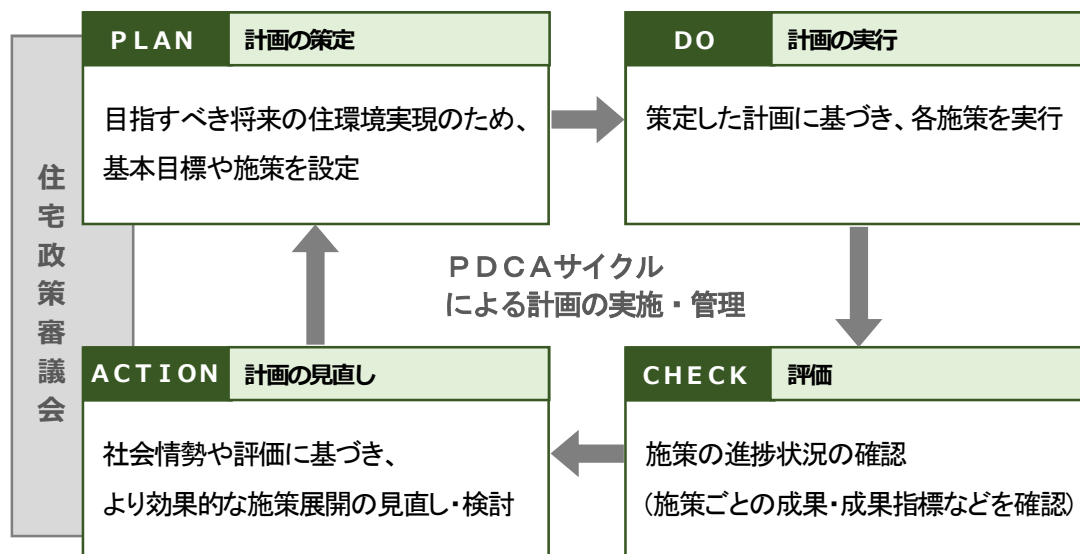
■ 計画の推進体制



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



第1章
位置付け

第2章
住宅・住環境を
取り巻く現状

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

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

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。

あ行

○空き家

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

○空き家バンク

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

○応急仮設住宅

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

○応急危険度判定士

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

か行

○かながわあんしん賃貸支援事業

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

○居住支援協議会

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

貸住宅への円滑な入居の促進等を図ることを目的とした協議会。

○居住誘導区域

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

○近居

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

○公的賃貸住宅

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

さ行

○サービス付き高齢者向け住宅

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

○最低居住面積水準

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

例) 単身者：25㎡

2人以上：10㎡×世帯人数+10㎡

○住生活基本法

…国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生

活基本計画の策定その他の基本となる事項について定めた法律。

○住宅確保要配慮者

…「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」(住宅セーフティネット法)において、住宅の確保に配慮を要するとされる者。低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを養育している者、日本の国籍を有しない者などのこと。

○住宅ストック

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

○住宅セーフティネット

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

○住宅・土地統計調査

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

○セーフティネット住宅

(住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅)

…住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(住宅セーフティネット法)に基づき、規模や構造等について一定の基準を満たした住宅のこと。

た行

○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、宅建業者協力会で年2回の現地確認(見守り)を行っている空き家。住宅・土地統計調査における空き家などに内包される物件ではあるが、定義

が異なるもの。

や行

○誘導居住面積水準

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

例) 一般型誘導居住面積水準

単身者：55 ㎡

2人以上：25 ㎡×世帯人数+25 ㎡

都市居住型誘導居住面積水準

単身者：40 ㎡

2人以上：20 ㎡×世帯人数+15 ㎡

※都市居住型は、共同住宅等を想定

ら行

○ライフスタイル

…生活の様式、営みの仕方。人生観や価値観、習慣などを含めた個人の生き方。

○ライフステージ

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

○立地適正化計画

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

○リフォーム

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

アルファベット

○OUR賃貸住宅

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

○ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）

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

第1章
計画の目的・
位置付け

第2章
住宅・住環境を
取り巻く現状

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

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 (諮問)	令和3年 8月12日	海老名市役所 全員協議会室	住宅マスタープランの素案について
	第2回	令和3年 10月21日	海老名市役所 全員協議会室	住宅マスタープラン（案）について
	第3回 (答申)	令和4年 2月4日	海老名市役所 全員協議会室	住宅マスタープランの策定について

審議会委員名簿

(敬称略)

No	氏名	役職
1	前田 洋子	海老名市社会福祉協議会 会長
2	上堂蘭 和則	海老名市建築職組合 組合長
3	葛野 耕司	神奈川県建築士事務所協会 海老名支部 支部長
4	相原 京子 【会長】	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

第1章
計画の目的・
位置付け

第2章
住宅・住環境を
取り巻く現状

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

3 パブリック・コメントの実施

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

実施方法・結果

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

第1章
位置付け
計画の目的・

第2章
住宅・住環境を
取り巻く現状

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

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）

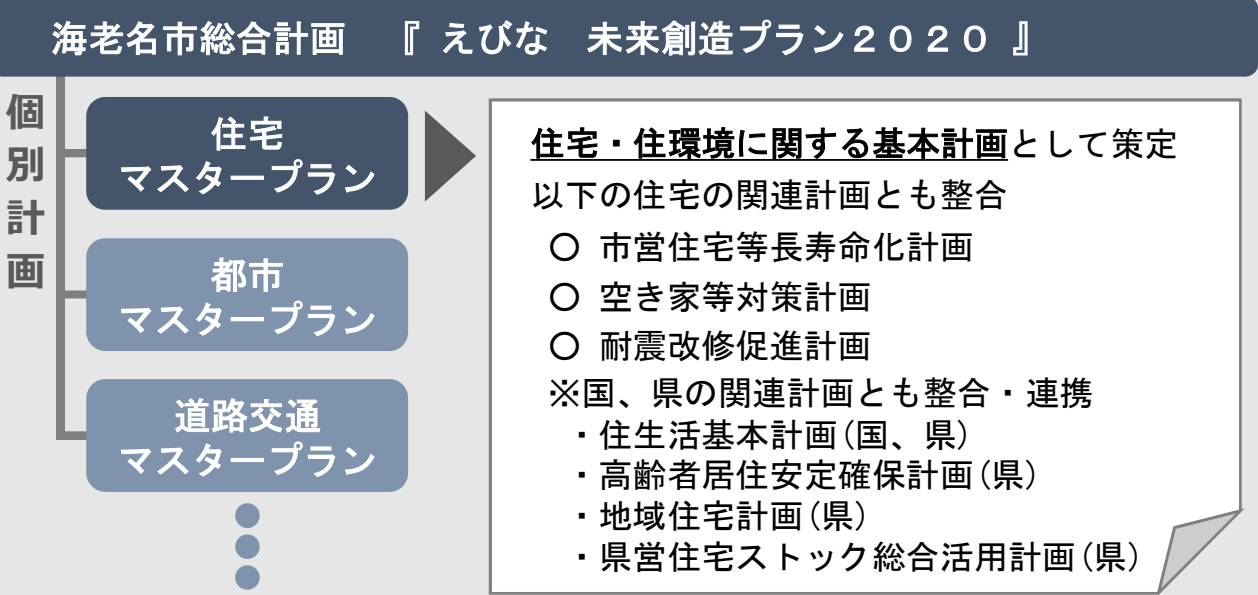
視点	課題	基本目標	基本方針	施策方針	具体的な取り組み	関連する計画
----	----	------	------	------	----------	--------

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)	若年・子育て世帯が安心して 暮らせる環境の実現	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	・単身者向け見守り支援事業の検討（新） ・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	多世代にわたり暮らせる	(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	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り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	
	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 ・被災地危険度判定の実施体制の整備	地域防災計画

計画の位置付け



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のため、概ね5年ごとに見直し

課題

課題	人・世帯の視点	- 出生数の減少 - 世帯の高齢化、単身高齢者の増加 - 個々の事業にあった居住支援の検討
	住宅の視点	- 住宅の老朽化の進行 - 住宅ストックの増加に伴う空き家の増加 - 住宅ストックを活用した空き家の利活用
	地域の視点	- 地域の実情にあった住環境の整備 - 災害に強いまちづくりの推進

基本理念・基本目標

『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	人・世帯の視点	- 誰もが安心して快適に住める環境の整備 - 住宅確保要配慮者の安定した居住の確保
	住宅の視点	- 多世代にわたり住める住宅ストックの形成 - 空き家の適正管理及び利活用の促進
	地域の視点	- 地域の暮らしを支えるまちづくり - 大規模災害への備え

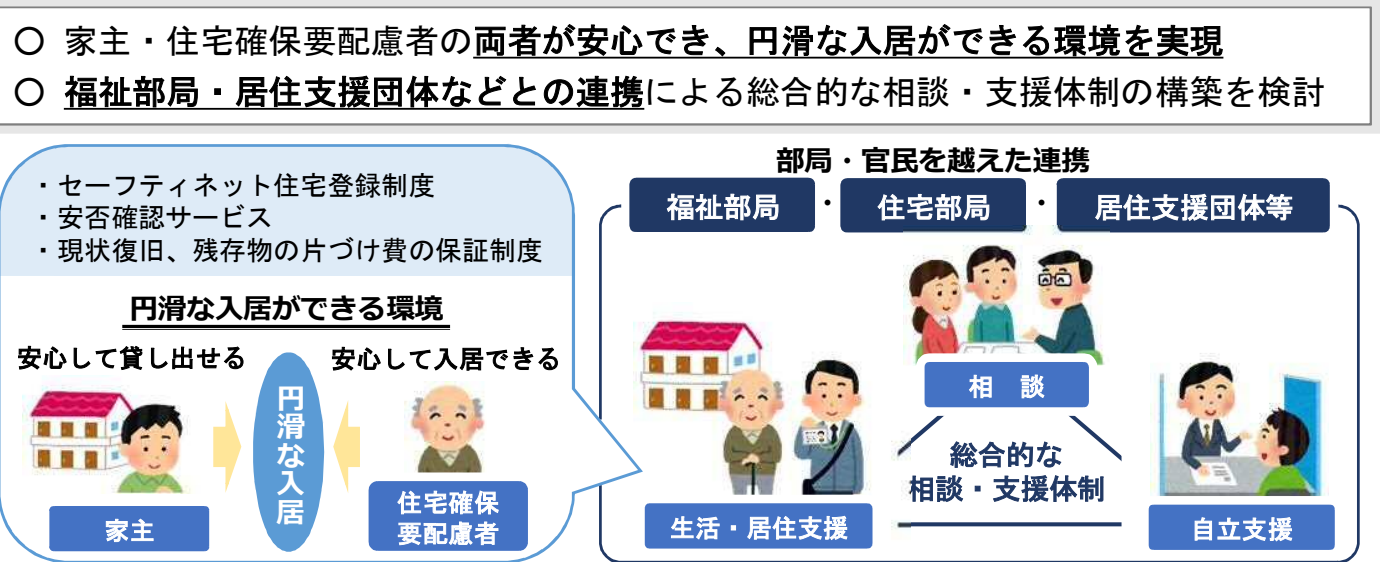
重点施策① 三世代同居・近居支援

関連する視点：「人・世帯」「住宅」「地域」



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」



重点施策③ 空き家の適性管理と利活用の促進

関連する視点：「住宅」「地域」



重点施策④ 耐震化の促進

関連する視点：「地域」



「海老名市耐震改修促進計画」改定案の概要

1 海老名市住宅マスタープランへの位置づけ

海老名市耐震改修促進計画（以下「本計画」という。）は、住宅マスタープランの個別計画として位置づけ、耐震化の目標及び取組み等を記載しています。本計画では建築物等の耐震に対する対策や支援等について、より具体的な内容を記載しているものになります。

2 計画の策定及び改定の経緯

本計画は、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」が平成 18 年に改正されたことにより、市町村計画の策定に努めることが規定され、平成 21 年 4 月に策定したものです。

今回の改定に当たっては、「建築物の耐震診断および耐震改修の促進を図るための基本方針」（以下「国の基本方針」という。）が見直されたことに伴う、神奈川県耐震改修促進計画（以下「県計画」という。）の改定が進められており、本計画との整合を図る必要があることから改定を行うものです。

3 改定案の概要

（1）耐震化の目標と期間

本計画では、令和 3 年度までに「住宅」及び「多数の者が利用する建築物」の耐震化率の目標をそれぞれ 95%としています。その達成度は「住宅」が約 94%、「多数の者が利用する建築物」が約 95%となります。

改定計画では、国の基本方針及び県計画と整合を図るため、「住宅」及び「多数の者が利用する建築物」の耐震性が不十分なものをおおむね解消することを目標とします。

建物の区分	目標（改定前）		目標（改定後）	
住宅	令和 3 年度	95%	令和 12 年度	耐震性が不十分なものを <u>おおむね解消</u>
多数の者が利用する建築物	令和 3 年度	95%	令和 7 年度	

（2）建築物の耐震化を促進するための主な施策

- ・建築物等の地震に対する安全性の向上に関する普及活動
- ・木造住宅無料耐震相談会の実施
- ・木造住宅耐震診断及び耐震改修工事に対する支援（対象拡大）
- ・住宅の除却に対する支援（新設）
- ・耐震シェルター等の設置に対する支援
- ・ブロック塀の除却に対する支援（対象拡大）
- ・屋根瓦の安全対策の周知（新設）

海老名市耐震改修促進計画

(案)

令和4年4月（改定）

海老名市

目 次

第1章 計画の目的等

1	計画改定の背景	1
2	計画の目的と位置づけ	2
3	計画期間	2
4	対象地域	2
5	対象建築物	2
6	市・市民（所有者・管理者）の取組み	3

第2章 海老名市において想定される地震の規模・被害

1	市内に大きな被害が想定される地震	4
2	被害想定	5

第3章 建築物の耐震化の現状と課題

1	計画の進捗状況	6
2	現状と課題	6

第4章 建築物の耐震化の目標

1	目標設定の経緯	10
2	本計画の目標	10

第5章 建築物の耐震化を促進するための施策

1	耐震化の促進にかかる基本的な考え方	11
2	耐震化を促進するための施策	11

第6章 計画の推進に向けて

1	県や他市町村との連携	16
2	法に基づく指導・助言等	16
3	計画の進行管理	16

資料編

・	本計画で用いる用語・略称	17
・	多数の者が利用する建築物等に該当する用途・規模要件	18
・	通行障害建築物における一定の高さの要件	19
・	緊急輸送道路・緊急輸送補完道路網図	20

第1章 計画の目的等

1 計画改定の背景

(1) 大規模地震からの教訓

平成7年1月に発生した兵庫県南部地震(以下「阪神・淡路大震災」という。)では、地震を直接の死因とする死者数の9割近くが、家屋、家具類等の倒壊による圧迫死と思われるものでした。建築物の被害状況では、阪神・淡路大震災や平成28年4月に発生した熊本地震においても、旧耐震基準の建築物の被害が大きい傾向が見られました。

平成23年3月に発生した東北地方太平洋沖地震(以下「東日本大震災」という。)においては、津波により甚大な被害が発生しましたが、現行の耐震基準を満たす建築物については、地震の揺れによる被害は限定的であったものと考えられています。

こうしたことから、旧耐震基準の建築物の耐震化を促進していくことが引き続き重要と考えられます。

また、平成30年6月に発生した大阪府北部を震源とする地震は最大震度6弱だったものの、家具や塀が倒れやすい周期の短い地震動であったことから、ブロック塀の倒壊による人的被害が発生しました。このようなブロック塀等の倒壊による交通の遮断及び人的被害の発生を防止するため、通学路等の沿道における特に危険性の高いブロック塀等への対策が必要と考えられます。

(2) 計画改定の経緯

海老名市耐震改修促進計画(以下「本計画」という。)は、根拠法である「建築物の耐震改修の促進に関する法律」(以下「耐震改修促進法」という。)(平成7年10月に公布)が平成18年の改正により、市町村計画の策定に努めることが規定されたことを受け、平成21年4月に策定したものです。その後、平成25年11月に改正耐震改修促進法が施行され、建築物の耐震改修を促進する取り組みが強化されることとなりました。

また、令和3年12月に国の基本方針が見直され、令和4年3月に神奈川県耐震改修促進計画(以下「県計画」という。)が改定されたことを踏まえ、本計画についても改定を行うものです。

2 計画の目的と位置づけ

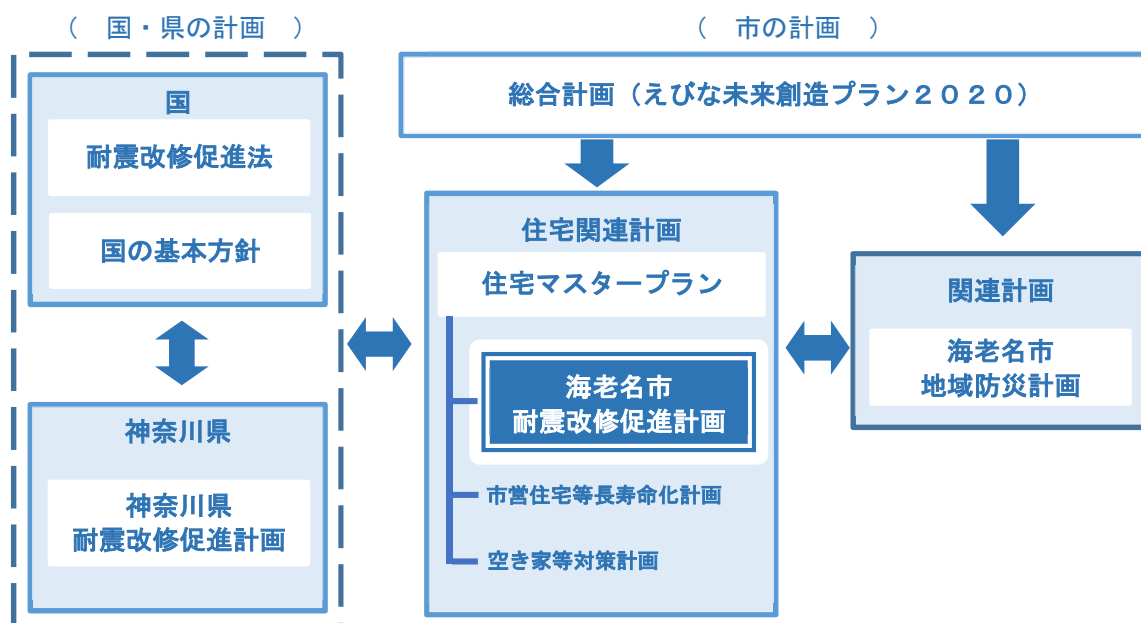
(1) 計画の目的

本計画は、旧耐震基準の建築物等の地震に対する安全性を向上させるため、耐震化の目標と施策等を定め、計画的に促進することを目的としているものです。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、市の住宅に関する総合計画である「海老名市住宅マスタープラン」の個別計画の1つであり、耐震改修促進法第6条第1項の規定に基づく計画として定めます。

また、令和4年3月に改定された県計画や海老名市地域防災計画等、関連する他の計画や施策との整合・連携を図りながら取組みを進めます。



3 計画期間

本計画の計画期間は、令和4年度から令和12年度までとします。

なお、計画期間中の施策の実施状況や国の基本方針の見直し、県計画の改定に適切に対応するため、必要に応じて本計画の改定を行います。

4 対象地域

本計画の対象区域は、海老名市全域とします。

5 対象建築物

本計画の対象となる建築物は、原則として旧耐震基準の住宅、多数の者が利用する建築物及び通行障害建築物とします。

なお、公共建築物（市有建築物）については、建築物の公共性及び災害時における役割・機能等を考慮し、必要に応じて本計画の対象とします。

■本計画の対象建築物

種 類		説 明
住宅		戸建住宅、長屋、共同住宅等すべての住宅
多数の者が利用する建築物		学校、体育館、病院、体育館、病院、集会場、百貨店、ホテル、事務所、社会福祉施設等、その他多数の者が利用する建築物で一定規模以上の建築物※1
	不特定多数・避難弱者が利用する大規模建築物	多数の者が利用する建築物のうち耐震診断の義務付け対象となる大規模な建築物※1 (耐震改修促進法に規定された要緊急安全確認大規模建築物)
通行障害建築物		県が指定した緊急輸送道路及び市が指定した緊急輸送補完道路の沿道の建築物で、一定の高さ以上の建築物※2
	沿道建築物	通行障害建築物のうち県計画で耐震診断が義務付けられた緊急輸送道路沿道の建築物 (耐震改修促進法に規定された要安全確認計画記載建築物) (市内に該当する建築物はありません。)
公共建築物（市有建築物）		市が所有・管理する公共建築物で災害時の拠点や避難所等として利用される建築物

※1 資料編：多数の者が利用する建築物等に該当する用途・規模要件を参照

※2 資料編：通行障害建築物における一定の高さの要件を参照

6 市・市民（所有者・管理者）の取組み

耐震改修促進法では、耐震関係の基準に適合していない既存耐震不適格建築物の所有者は、当該建築物について耐震診断を行い、必要に応じて耐震改修を行うよう努めることとされています。住宅・建築物の耐震化を促進するには、所有者・管理者等（以下「所有者等」という。）が地域防災対策を自らの問題、地域の問題として意識し、取り組むことが必要です。国の基本方針では、こうした所有者等の取り組みをできる限り支援するという観点から、所有者等にとって、耐震診断や耐震改修を行いやすい環境の整備や負担軽減のための制度の構築など必要な施策を講じることとされています。

このことから、本市においても耐震診断及び耐震改修に対する啓発や助言等を行うほか、財政支援や情報提供を行い、耐震改修を実施するうえで阻害要因となっている課題等の解決に努めます。

第2章 海老名市において想定される地震の規模・被害の状況

1 市内に大きな被害が想定される地震

地震被害想定は、対象とする地域に発生すると考えられる地震の特徴を過去の地震等から特定し、発生時間、気象条件等を一定の条件にし、かつ、対象地域の地勢、土地利用、人口密度、都市施設の状況、産業の立地状況等を前提に地震が発生した場合の被害を想定するものであり、その被害の様相を最小限度にするための対策や、その被害に見合った応急復旧を検討していくために活用します。海老名市地域防災計画では、県地震被害想定調査委員会が作成した「神奈川県地震被害想定調査報告書（平成 27 年 3 月）」を基に、6 つの地震が発生した場合の被害を想定しています。

（１）都心南部直下地震

首都圏付近のフィリピン海プレート内で、都心南部の直下を震源とするモーメントマグニチュード 7.3 の地震です。この地震は、東京湾北部地震にかわり、国が防災対策の主眼を置く地震としており、本市を含む県内全域が、首都直下地震対策特別措置法に規定する首都直下地震緊急対策区域に指定されています。

（２）三浦半島断層群の地震

三浦半島断層群帯を震源域とするモーメントマグニチュード 7.0 の地震です。この地震は、国の地震調査研究推進本部の長期評価において、国内の主な活断層の中で、今後 30 年以内に地震発生の可能性が高いグループに属するとされており、本市を含む県東部に大きな被害をもたらす活断層型の地震です。

（３）神奈川県西部地震

神奈川県西部を震源域とするモーメントマグニチュード 6.7 の地震です。この地震は、固有の地震活動であるか明確ではないものの、過去 400 年の間に同クラスの地震が 5 回発生していることが歴史的に知られており、地震発生の切迫性が指摘されています。

（４）東海地震

駿河トラフを震源域とするモーメントマグニチュード 8.0 の地震です。この地震は、神奈川県地域防災計画において、地震の事前対策について位置付けられており、県内の概ね西半分の市町が「大規模地震対策特別措置法」の地震防災対策強化地域に指定されています。

（５）南海トラフ巨大地震

南海トラフを震源域とするモーメントマグニチュード 9.0 の地震です。この地震は、国が想定するあらゆる可能性を考慮した南海トラフの最大クラスの地震であり、本市を含む県内の一部の市町村が「南海トラフ地震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法」に規定する南海トラフ地震防災対策推進地域に指定されています。

(6) 大正型関東地震

相模トラフを震源域とするモーメントマグニチュード 8.2 の地震です。この地震は、県の防災上重要建築物の耐震診断基準として活用されている、1923 年の大正関東地震を再現した地震で、国が長期的な防災・減災対策の対象として考慮しており、「神奈川県地震防災戦略」の減災目標としている地震です。

※モーメントマグニチュード

岩盤のずれの規模（ずれ動いた部分の面積×ずれた量×岩石の硬さ）をもとにして計算したマグニチュード

2 被害想定

■ 海老名市における被害想定

想定地震	建物被害		
	全壊 (件)	半壊 (件)	焼失 (件)
都心南部直下地震	800	3,970	290
三浦半島断層群地震	50	660	0
神奈川県西部地震	0	*	0
東海地震	*	50	0
南海トラフ巨大地震	*	60	0
大正型関東地震	8,580	7,950	2,330

資料：神奈川県地震被害想定調査（平成 27 年 3 月）より抜粋

注 1）想定条件は次のとおりです。

季節：冬 18 時

日：平日

風速・風向：気象観測結果に基づく地域ごとの平均

注 2）「＊」は 10 未満の数値を表します。

第3章 建築物の耐震化の現状と課題

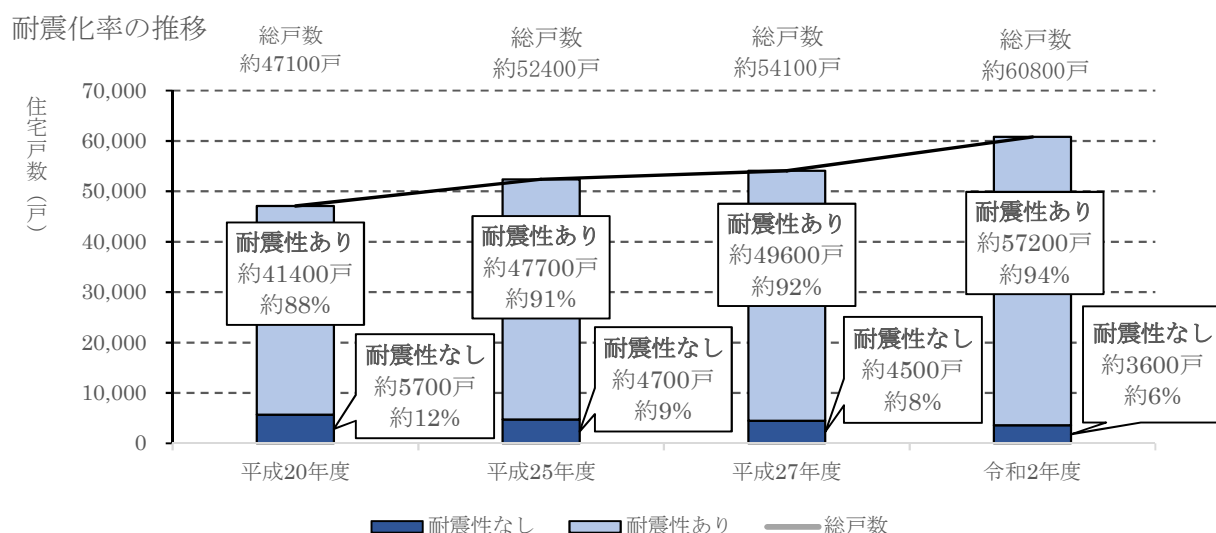
1 計画の進捗状況

前回の計画（令和3年4月改定）では、「住宅」及び「多数の者が利用する建築物」の耐震化率の目標を令和3年度までにそれぞれ95%まで高めることとしていました。その達成度は「住宅」については約94%となり、目標をやや下回ったものの、ほぼ計画どおりの進捗が見られ、「多数の者が利用する建築物」については約95%となり、目標を達成しました。

2 現状と課題

（1）住宅の現状と課題

住宅全体の耐震化率は令和2年度末で約94%です。この内訳を戸建て住宅とそれ以外の住宅で見ると、戸建て住宅の耐震化率は約88%でそれ以外の住宅は約98%となっています。戸建て住宅の耐震化率はそれ以外の住宅と比較すると低い状況であり、目標を達成するためには、戸建て住宅に対する対策を強化する必要があります。



※「耐震性あり」は、現行の耐震基準を上回っているもの、「耐震性なし」は、現行の耐震基準を下回っているものです。

※平成28年10月の改定時に、県計画と整合させるため住宅・土地統計調査の数値を基に算定し、また、棟数から戸数としたため、平成20年度の耐震化率を約88%に修正しています。

■住宅種類別の耐震化率等の内訳

	戸建て住宅	それ以外の住宅	合計
耐震性あり	約23,500戸	約33,700戸	約57,200戸
耐震性なし	約3,100戸	約500戸	約3,600戸
総戸数	約26,600戸	約34,200戸	約60,800戸
耐震化率	約88%	約98%	約94%

(2) 多数の者が利用する建築物

多数の者が利用する建築物の耐震化率は令和2年度末で約95%です。この内訳を市及び県有建築物の合計と民間建築物別でみると市及び県有建築物は約97%、民間建築物は約95%となっています。公共建築物、民間建築物共に高い耐震化率ではありますが、耐震性のない建築物について引き続き耐震化を促進していくための対策が必要です。

■多数の者が利用する市内にある建築物の耐震化の現状

		総棟数	新耐震基準の棟数	旧耐震基準					耐震性を有する棟数	耐震化率
				旧耐震基準の棟数	耐震診断実施済			耐震診断未実施		
					耐震性あり	耐震性なし				
						補強工事済	補強工事未実施			
公共建築物	市施設	59	35	24	5	19	0	0	59	100%
	県施設	32	14	18	13	2	3	0	29	91%
	小計	91	49	42	18	21	3	0	88	97%
民間建築物		326	293	33	10	7	0	16	310	95%
合計		417	342	75	28	28	3	16	398	95%

資料：海老名市住宅まちづくり課（令和3年3月時点）

(3) 通行障害建築物の件数

通行障害建築物の件数については、以下のとおりとなります。なお、緊急輸送道路（県指定）のうち耐震診断が義務付けられている路線の沿道には該当する通行障害建築物はありません。

■対象建築物の件数

路線種別		建物構造	建物用途	件数
緊急輸送道路 (県指定)	第 1 次路線	木造	住宅（併用を含む）	0 件
			住宅以外	0 件
		非木造	住宅（併用を含む）	0 件
			住宅以外	2 件
	第 2 次路線	木造	住宅（併用を含む）	0 件
			住宅以外	0 件
		非木造	住宅（併用を含む）	0 件
			住宅以外	1 件
緊急輸送 補完道路 (市指定)	第 1 次路線	木造	住宅（併用を含む）	4 件
			住宅以外	0 件
		非木造	住宅（併用を含む）	1 件
			住宅以外	2 件
	第 2 次路線	木造	住宅（併用を含む）	3 2 件
			住宅以外	1 件
		非木造	住宅（併用を含む）	2 件
			住宅以外	2 件
計				4 7 件

資料：海老名市住宅まちづくり課（令和4年3月時点）

※ 路線は、県並びに市の地域防災計画において指定されています。

(4) 公共建築物の耐震化

市が所有・管理する公共建築物（市有建築物）で災害時の拠点や避難所等として利用される建築物や不特定多数が利用する建築物等については、建替え及び耐震補強工事の実施により、耐震化率は100%となっています。

■市有建築物の耐震化の現状

		総棟数	新耐震基準の棟数	旧耐震基準の棟数					耐震性を有する棟数	耐震化率
				旧耐震基準の棟数	耐震診断実施済			耐震診断未実施		
					耐震性あり	耐震性なし				
						補強済	未実施			
災害時の拠点等となる建築物	市庁舎、消防庁舎、大規模備蓄倉庫、今里給油所、食の創造館、医療センター	15	15	0	0	0	0	0	15	100%
災害時に避難所等になる建築物	小・中学校、コミュニティセンター、文化センター、福祉施設、体育館等	97	40	57	17	40	0	0	97	100%
不特定の者が利用する建築物	図書館、市民ギャラリー、駐車場等	7	6	1	0	1	0	0	7	100%
その他	保育園、市営住宅、デイサービスセンター、消防分団小屋、美化センター等	46	44	2	1	1	0	0	46	100%
合計		165	105	60	18	42	0	0	165	100%

資料：海老名市住宅まちづくり課（令和3年12月時点）

※ 施設の主たる用途となる建築物を対象としています。

第4章 建築物の耐震化の目標

1 目標設定の経緯

これまでの国の基本方針では、耐震化の目標設定を「住宅」と「多数の者が利用する建築物」で定めていました。今般改定された国の基本方針では、耐震化の目標設定を「住宅」と「耐震診断義務付け対象建築物」で定める考えが示されました。本計画においても、県計画と同様に国の基本方針に基づいた、耐震化の目標設定を行います。

2 本計画の目標

(1) 住宅

住宅の耐震化の目標を令和12年度に概ね解消と定めます。これは、県計画においても耐震化率の目標を概ね解消としていることと整合を図るものです。耐震化の目標を達成するため、様々な施策により、所有者等に対する支援に取り組みます。この取り組みにより、耐震改修、解体、建て替えによる耐震化の促進に努めます。

■住宅の耐震化率

用途区分	耐震化率の推移				耐震化の目標
	平成20年度	平成25年度	平成27年度	令和2年度	令和12年度
住 宅	約88%	約91%	約92%	約94%	概ね解消

(2) 耐震診断義務付け対象建築物

多数の者が利用する建築物（要緊急安全確認大規模建築物を含む）

多数の者が利用する建築物の耐震化の目標を令和7年度に概ね解消と定めます。これは、県計画においても耐震化率の目標を概ね解消としていることと整合を図るものです。

■多数の者が利用する建築物の耐震化率

用途区分	耐震化率の推移			耐震化の目標
	平成20年度	平成26年度	令和元年度	令和7年度
多数の者が 利用する建築物	約85%※	約88%	約95%	概ね解消

※当初の数値は、現在の基準に基づき、平成20年度当時を想定して算定した推計値になります。

第5章 建築物の耐震化を促進するための施策

1 耐震化の促進にかかる基本的な考え方

(1) 建築物の所有者等による耐震化の推進

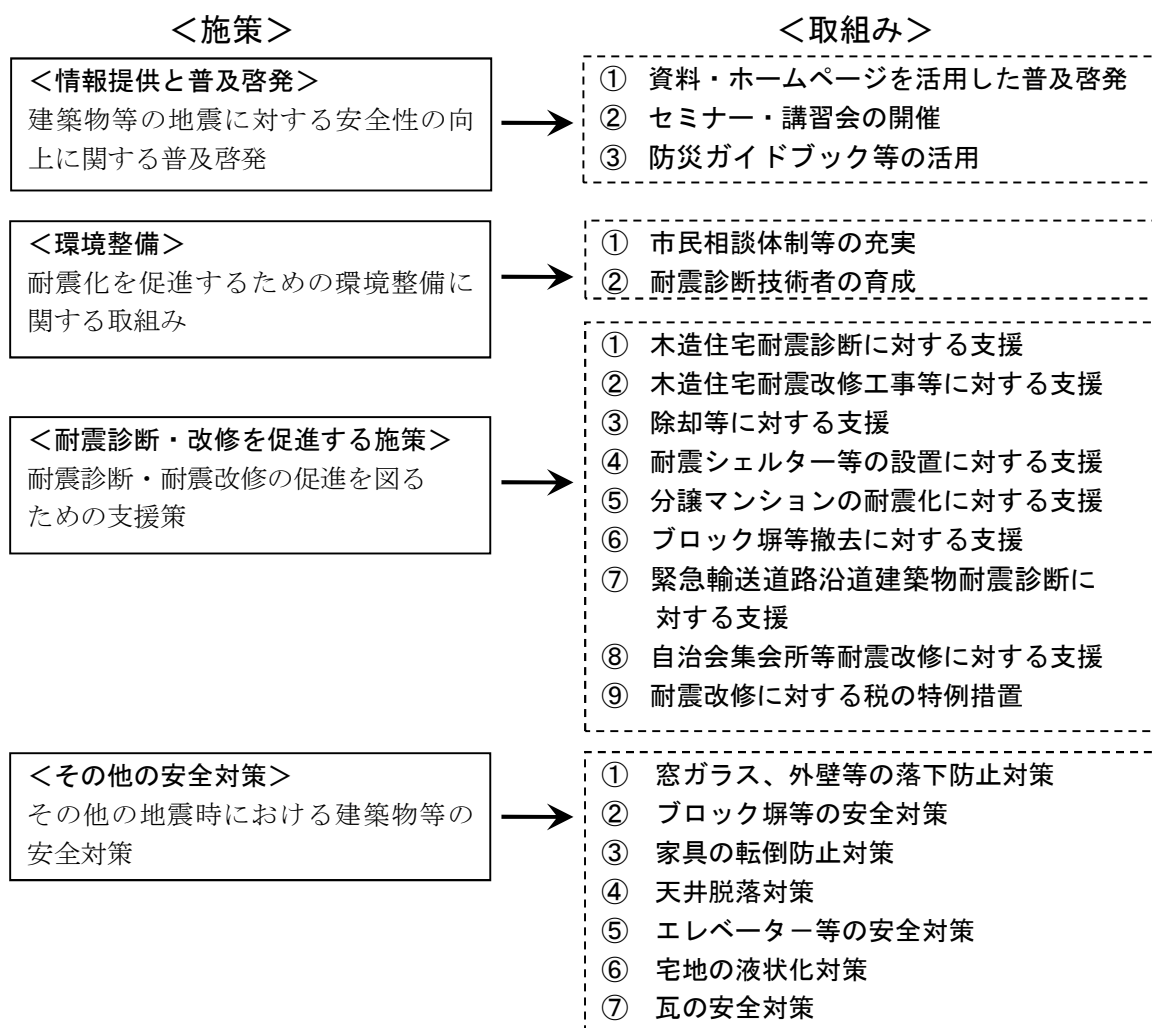
建築物の耐震化促進のためには、建築物の所有者等が、自らの生命・財産は自らが守るという意識を持つとともに、所有または管理する建築物の倒壊等により周辺の安全に支障を来すことがないように、建築物の耐震性を把握し、必要に応じて耐震化を進めることが求められます。そのためには、建築物の耐震化に関する責任が所有者等にあることを自覚してもらう必要があることから、所有者等の意識の啓発を進めていきます。

(2) 建築物の所有者等への支援

建築物の所有者等が、建築物の耐震化を図るために市は、国や県と連携し、情報提供を行い、耐震診断及び耐震改修等に係る負担軽減のための支援策等を実施します。

2 耐震化を促進するための施策

耐震化を促進するための施策を次のとおり定め、建築物の所有者等の耐震化に向けた取り組みを支援し、建築物等の地震に対する安全性の向上を推進していきます。



(1) 建築物等の地震に対する安全性の向上に関する普及啓発

市は建築物等の所有者等に対し、自らの建築物等の地震に対する安全性を確保することの重要性を認識してもらうなど、建築物等の耐震化に対する意識の向上を図るため、普及啓発を行います。

① 資料・ホームページを活用した普及啓発

各種助成制度については、ホームページに掲載するとともに適宜、広報等にも掲載することで、耐震化の重要性について継続的な普及・啓発に努めます。また、木造住宅の耐震診断を手軽に行える耐震診断問診票等を掲載したパンフレットや耐震改修の意義や疑問等をわかりやすくまとめた資料等を窓口で配布し、意識の向上、普及啓発に努めます。



② セミナー・講習会の開催

国及び県が行う技術者の育成、セミナー・講習会の開催等に関する情報を提供します。

③ 防災ガイドブック等の活用

「地震」「風水害」「その他災害」のカテゴリごとに必要な備え、対応方法を紹介し、河川が氾濫した時の浸水想定区域、市内の土砂災害警戒区域等が掲載されている「海老名市防災ガイドブック」を配布し、意識の向上に努めます。また、インターネットが不通の状態でも利用可能な「海老名市防災マップアプリケーション」を配信しています。

(2) 耐震化を促進するための環境整備に関する取組み

建築物の所有者等が耐震化に取り組みやすい環境整備を進めます。

① 市民相談体制等の充実

木造住宅無料耐震相談会を開催し、市民からの相談に応じます。

② 耐震診断技術者の育成

県が実施している耐震診断及び耐震改修に関わる建築士等の建築技術者を対象とした、木造住宅耐震実務講習会の情報を提供し、技術者の育成を推進します。

(3) 耐震診断・耐震改修の促進を図るための支援策

国の「社会資本整備総合交付金（住宅・建築物安全ストック形成事業）」等を活用し、耐震診断及び耐震改修の促進を図ります。また、「神奈川県市町村消防防災力強化支援事業費補助金」による財政支援も併せて活用し、耐震診断及び耐震改修等の促進に努めます。

① 木造住宅耐震診断に対する支援

地震による既存木造住宅の倒壊等の被害を防止し、災害に強いまちづくりの推進を図るため、既存木造住宅について一般診断を実施する当該建築物の所有者等に対し、一般診断に要する費用の一部について補助を行います。

② 木造住宅耐震改修工事等に対する支援

木造住宅の耐震改修工事を促進することにより、災害に強いまちづくりを推進するため、耐震改修計画書作成、耐震改修工事費及び現場立会い費に要する費用の一部について補助を行います。

③ 除却等に対する支援

耐震性が不足している２階建て以下の木造住宅の除却や建替えを支援することで、地域の活性化や安全安心の推進を図るため、木造住宅の解体工事費用の一部について補助を行います。

④ 耐震シェルター等の設置に対する支援

家屋が倒壊しても、一定の空間を確保することで、命を守る装置として「耐震シェルター」や「防災ベッド」があります。大規模な地震等により、万が一建築物が倒壊した場合でも人命を守ることを目的として作られたもので、この施設を設置する費用の一部について補助を行います。



耐震シェルター(例)



防災ベッド(例)

⑤ 分譲マンションの耐震化に対する支援

多数の者が利用する共同住宅や特定建築物の耐震化を促進し、災害に強いまちづくりを推進するため、簡易的な耐震診断（予備診断）と、より精密な耐震診断（本診断）に要する費用の一部について補助を行います。

⑥ ブロック塀等撤去に対する支援

ブロック塀等の倒壊の危険を防止し、避難路や通学路の安全対策を図ることを目的に、ブロック塀等の撤去に要する費用の一部について補助を行います。

⑦ 緊急輸送道路沿道建築物耐震診断に対する支援

大規模地震等による災害時の緊急輸送道路の通行の確保にむけ、当該道路の沿道建築物の耐震化が重要な課題であることから、当該建築物の所有者等に対し、耐震診断に要する費用の一部について補助を行います。

⑧ 自治会集会所等耐震改修に対する支援

地域住民の自治意識の向上及び自治会の円滑な運営を促進するため、自治会集会場等設置事業の実施に要する経費に対し補助を行っており、耐震改修費用の一部についても補助を行います。

⑨ 耐震改修に対する税の特例措置

住宅・建築物の耐震化促進を目的に、税制上の支援策として、耐震改修促進税制（所得税額の特別控除、固定資産税額の減額措置及び特別償却の特例措置）が講じられており、これらの制度を広く周知し、耐震化の促進を図ります。

（４）その他の地震時における建築物等の安全対策

建築物の耐震化促進のほかに、地震時における安全性の向上を図るために、次の取り組みを進めます。

① 窓ガラス、外壁等の落下防止対策

大地震時には、建築物の倒壊だけではなく、窓ガラスや外装材、屋外看板など建築物の外装材の損壊・落下による被害が想定されます。こうした被害は、昭和 53 年の宮城県沖地震で注目され、以降大規模な地震の発生のたびに、広い範囲で多くの被害が確認されています。このため、地震発生時に建築物からの落下物を防ぎ、安全性を確保するために、建築物の所有者等に対して適正な維持管理の啓発及び指導を図ります。

② ブロック塀等の安全対策

落下物と同様に過去の大規模な地震の発生時にはブロック塀等の倒壊が見受けられました。震災後の避難経路等の安全性を確保するため、通学路や生活道路等におけるブロック塀等の所有者に対し、安全点検等に関するリーフレット及び撤去に対する支援について周知を行い、意識啓発等を図ります。



平成 16 年 新潟県中越地震



平成 28 年 熊本地震

③ 家具の転倒防止対策

地震による建物被害が少ない場合でも、家具の転倒や散乱によって怪我をしたり避難が遅れたりするなどの人的被害が多く見受けられます。耐震相談会などの際に、家具の転倒防止対策について周知するとともに、家具の固定方法等を紹介し、自助努力による安全対策を支援していきます。

④ 天井脱落対策

平成 23 年の東日本大震災では、比較的新しい建築物を含め、体育館や劇場等の大規模な空間を有する建築物の天井が脱落して、甚大な被害が発生したことをふまえ、天井の脱落対策に係る新たな基準が定められました。県と連携を図り、大規模空間を有する建築物の所有者等に新たな基準を周知する等、天井脱落対策の普及・啓発を図ります。

⑤ エレベータ等の安全対策

平成 17 年の千葉県北西部の地震では、首都圏の多くのビルでエレベータの緊急停止による閉じ込め事故が発生し、地震時管制運転装置の設置が義務付けされました。また、平成 23 年の東日本大震災では、エスカレーターの脱落等が確認されたことから、新たな基準が定められました。県と連携を図り、エレベータやエスカレーターが設置された建築物の所有者等に新たな基準を周知する等、安全対策の普及・啓発を図ります。

⑥ 宅地の液状化対策

平成 23 年の東日本大震災では、県内を含む数多くの場所で液状化の被害が発生しました。そこで、平成 25 年度に改定した「建築物の液状化対策マニュアル」（県作成）などにより、液状化が起りやすい土地の判定方法、建築物の液状化対策工法及び建築・地質調査等の相談窓口などについて情報提供を行います。

⑦ 屋根瓦の安全対策

令和 3 年福島県沖地震では、屋根瓦の脱落が発生し、修繕が必要となる事例が多数みられました。また、瓦の緊結方法等の建築基準法による告示が改正（令和 4 年 1 月 1 日施行）され、地震時の脱落防止を徹底することが必要となりました。具体的な緊結方法等について、ホームページ等で住宅所有者や施工者等へ周知するなど情報提供を行います。

第6章 計画の推進に向けて

1 県や他市町村との連携

県内の建築物の耐震化を計画的に促進することを目的とする神奈川県建築物耐震化促進協議会の活動を通じ、県や他市町村と連携し、建築物の耐震化に取り組んでいきます。

2 法に基づく指導・助言等

(1) 耐震改修促進法による指導及び助言

耐震改修促進法の改正により、耐震関係の基準に適合していない全ての住宅・建築物について、耐震化の努力義務が課せられました。県は、耐震診断及び耐震改修の適切な実施を確保するために必要があると認めるときは、当該建築物の所有者等に必要な指導及び助言を行うこととされています。このことから、県と連携・協力して建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図ります。

(2) 耐震診断の実施を義務付けられた建築物への対応

県は、耐震改修促進法により耐震診断が義務付けられた建築物の所有者等に対して個別に通知を行うなど、制度の十分な周知に努め、耐震診断及び耐震改修の確実な実施を促すとされています。このことから、県と連携・協力して建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図ります。

(3) 耐震診断の結果の公表

県は、建築物の所有者等から報告を受けた耐震診断の結果について、国土交通省令に基づき、ホームページで公表することとされています。市のホームページなどにより、県が公表する耐震診断結果について情報提供を行います。

3 計画の進行管理

建築物の耐震化の進捗状況については、耐震化の状況を一定期間ごとに検証し、計画の進捗状況を明らかにするとともに、その結果を市のホームページ等で公表します。また、必要に応じて計画の見直しを行い、効果的かつ効率的に建築物の耐震化を図ります。

資料編

＜本計画で用いる用語・略称＞

用語	説明
耐震改修促進法	建築物の耐震改修の促進に関する法律 (平成7年法律第123号)
国の基本方針	建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針(平成18年国土交通省告示第184号)
旧耐震基準	1981年(昭和56年)5月31日以前に新築工事に着工した建築物に適用されていた建築基準法の耐震基準
新耐震基準	1981年(昭和56年)6月1日に施行された建築基準法の耐震基準(同日以降に新築工事に着工した建築物に適用)
耐震化率	対象建築物のうち、新耐震基準相当の耐震性能を有するものの割合(旧耐震基準で建築された建築物のうち、耐震改修により必要な耐震性能が確保されたものを含む)
要緊急安全確認大規模建築物	不特定多数・避難弱者が利用する大規模建築物等、耐震改修促進法で耐震診断が義務付けられた建築物(法附則第3条)
要安全確認計画記載建築物	県又は市の計画に記載された耐震診断が義務付けられた建築物(法第7条)
緊急輸送道路	県が指定した、広域的ネットワーク及び港湾等に連絡する路線で緊急輸送の骨格をなす路線(一次路線)とこの路線を補完し、地域的ネットワークを形成する路線及び市町村庁舎等に連絡する路線(二次路線)
緊急輸送補完道路	市が指定した、拠点備蓄倉庫、災害時医療救護関連施設、体育館を結ぶ市の輸送の根幹となる路線(一次路線)及び避難所予定施設等を結ぶ物資輸送の中心となる路線(二次路線)

■多数の者が利用する建築物等に該当する用途・規模要件

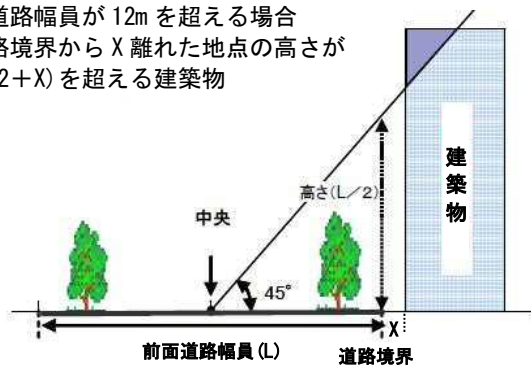
用 途			対象建築物の規模等	耐震診断義務付けとなる要件	
法 14 条 1 号	学 校	小学校、中学校、義務教育学校、中等教育学校の 前期課程若しくは特別支援学校	階数 2 以上かつ 1,000 ㎡以上 ※屋内運動場の面積を含む	階数 2 以上かつ 3,000 ㎡以上 ※屋内運動場の面積を含む	
		上記以外の学校	階数 3 以上かつ 1,000 ㎡以上		
	体育館		階数 1 以上かつ 1,000 ㎡以上	階数 1 以上かつ 5,000 ㎡以上 (一般公共の用に供されるもの)	
	ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに 類する運動施設		階数 3 以上かつ 1,000 ㎡以上	階数 3 以上かつ 5,000 ㎡以上	
	病院、診療所				
	劇場、観覧場、映画館、演芸場				
	集会場、公会堂				
	展示場				
	卸売市場				
	百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗				
	ホテル、旅館				
	賃貸住宅（共同住宅に限る）、寄宿舎、下宿				
	事務所				
	老人ホーム、老人短期入所施設、福祉ホーム そ 他これらに類するもの		階数 2 以上かつ 1,000 ㎡以上	階数 2 以上かつ 5,000 ㎡以上	
	老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害者福祉 センターその他これらに類するもの				
	幼稚園、幼保連携型認定こども園、保育所		階数 2 以上かつ 500 ㎡以上	階数 2 以上かつ 1,500 ㎡以上	
	博物館、美術館、図書館		階数 3 以上かつ 1,000 ㎡以上	階数 3 以上かつ 5,000 ㎡以上	
	遊技場				
	公衆浴場				
	飲食店、キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホー ルその他これらに類するもの				
	理髪店、質屋、貸衣装屋、銀行その他これら に類する サービス業を営む店舗				
	工場（危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供 する 建築物を除く。）				
	車両の停車場又は船舶若しくは航空機の発着場を構 成する建築物で旅客の乗降又は待合の用に供するも の				
	自動車車庫その他の自動車又は自転車の停留又は 駐車のための施設				
	保健所、税務署その他これらに類する公益上必要な 建築物				
	同条 2 号	危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物			政令で定める数量以上の危険物 を貯蔵又は処理する全ての建築 物
	同条 3 号	通行障害建築物 (通行障害既存耐震不適格建築物)		県が指定した緊急輸送道路及び 市が指定した緊急輸送補完道路 の沿道の建築物で、一定の高さ以 上の建築物	通行障害建築物のうち県計画で耐震診断が 義務付けられた緊急輸送道路沿道の建築物 ※市内に該当する建築物はありません。
その他	防災拠点建築物			法 5 条 3 項 1 号の規定により県耐震改修促 進計画に記載された建築物 (要緊急安全確認大規模建築物のうち市町 村と避難生活者の受入れに関する協定を締 結したホテル・旅館) ※市内に該当する建築物はありません。	

■通行障害建築物における一定の高さの要件

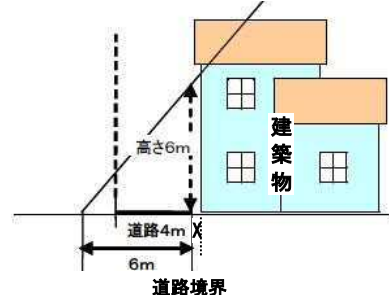
一定の高さ以上の建築物等

【建築物】

- ①前面道路幅員が12mを超える場合
道路境界からX離れた地点の高さが
($L/2 + X$)を超える建築物

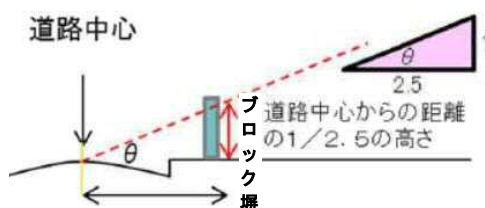


- ②前面道路幅員が12m以下の場合
道路境界からX離れた地点の高さが
($6m + X$)を超える建築物



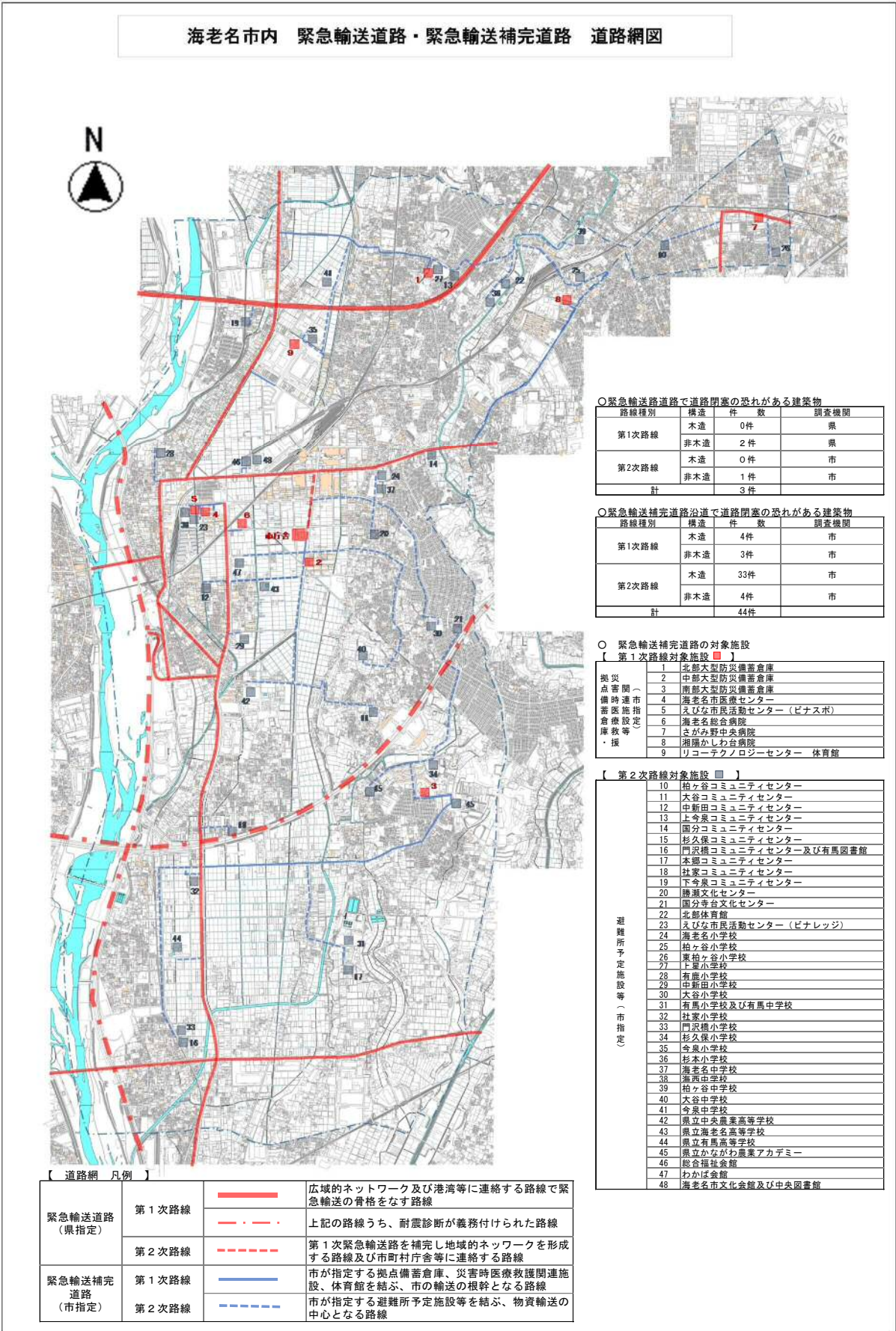
【ブロック塀】

- ・昭和56年5月31日以前に新築工事に着手した塀
- ・長さが25mを超える塀
- ・塀から前面道路の中心線までの距離を2.5で除した数値を超える高さの塀



出典：国土交通省 HP

■緊急輸送道路・緊急輸送補完道路網図



資料：海老名市住宅まちづくり課（令和4年3月時点）

海 老 名 市 耐 震 改 修 促 進 計 画

平成 21 年 4 月 (策定)

平成 28 年 10 月 (改定)

令和 3 年 4 月 (改定)

令和 4 年 4 月 (改定)

<問合せ先>

海老名市 まちづくり部 住宅まちづくり課

〒 2 4 3 - 0 4 9 2 海老名市勝瀬 1 7 5 番地の 1

TEL 0 4 6 - 2 3 1 - 2 1 1 1 (代表)

0 4 6 - 2 3 5 - 9 6 0 4 (直通)