

令和2年度海老名市住宅政策審議会資料

# 住宅政策の現状と取り組みについて

# 1 人口の動向と推計

## 2 これまでの取り組み

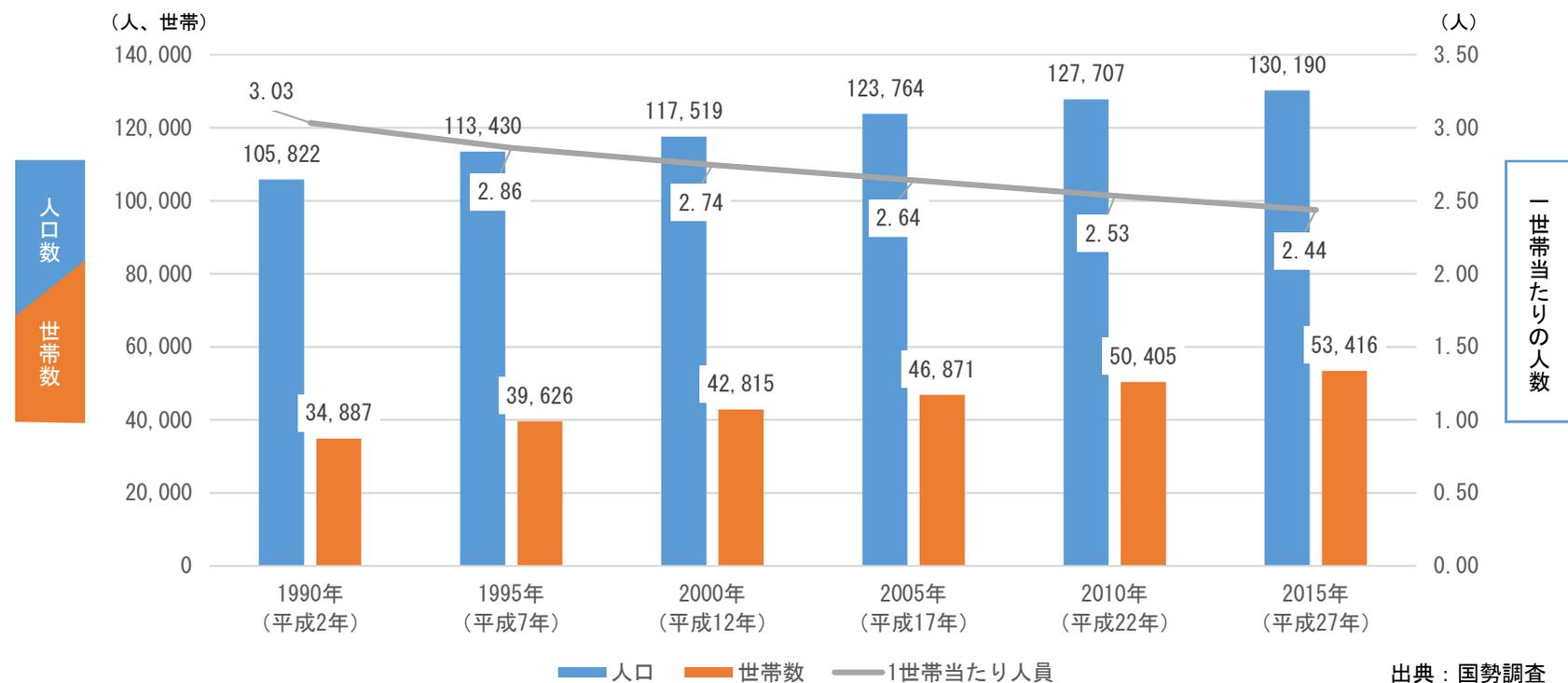
▶ 市営住宅 ▶ 空き家 ▶ 住宅施策

## 3 今後の取り組みの方向性

▶ 国の動向 ▶ 県の動向 ▶ 海老名市

# 1 人口の動向と推計

## (1) 人口と世帯の推移



- 平成2(1990)年以降の本市の人口及び世帯の推移をみると、交通利便性の向上等を背景に宅地開発が進み、一貫して増加傾向を示しています。
- 世帯数についても増加傾向を示していますが、その一方で、一世帯当たりの人数は年々減少し、世帯の小規模化が進んでいます。

# 1 人口の動向と推計

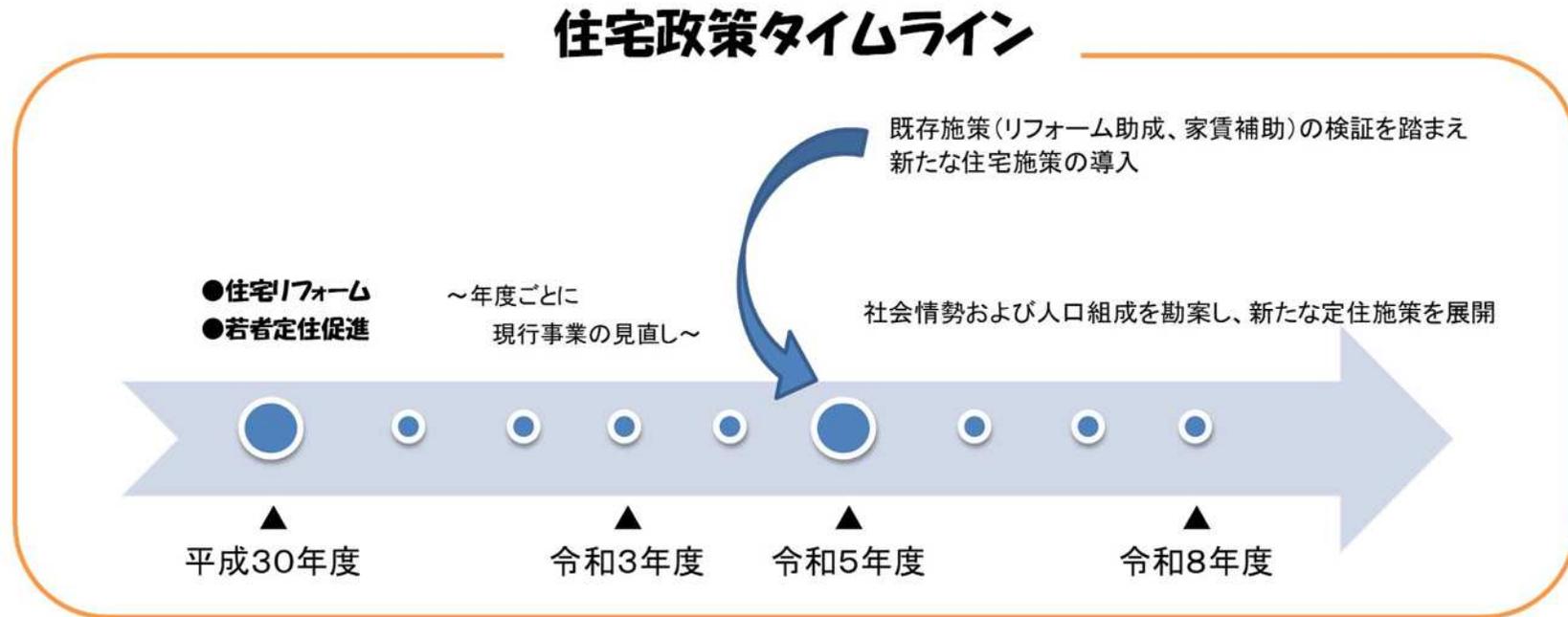
## (2) 海老名市の人口動向と推計



- 人口推計によると、令和3（2021）年をピークに本市の人口は減少に向かうと推計されています。
- 人口ビジョン（目標人口）では、人口減少対策により、令和7（2025）年に人口のピークを迎えることを目標としています。

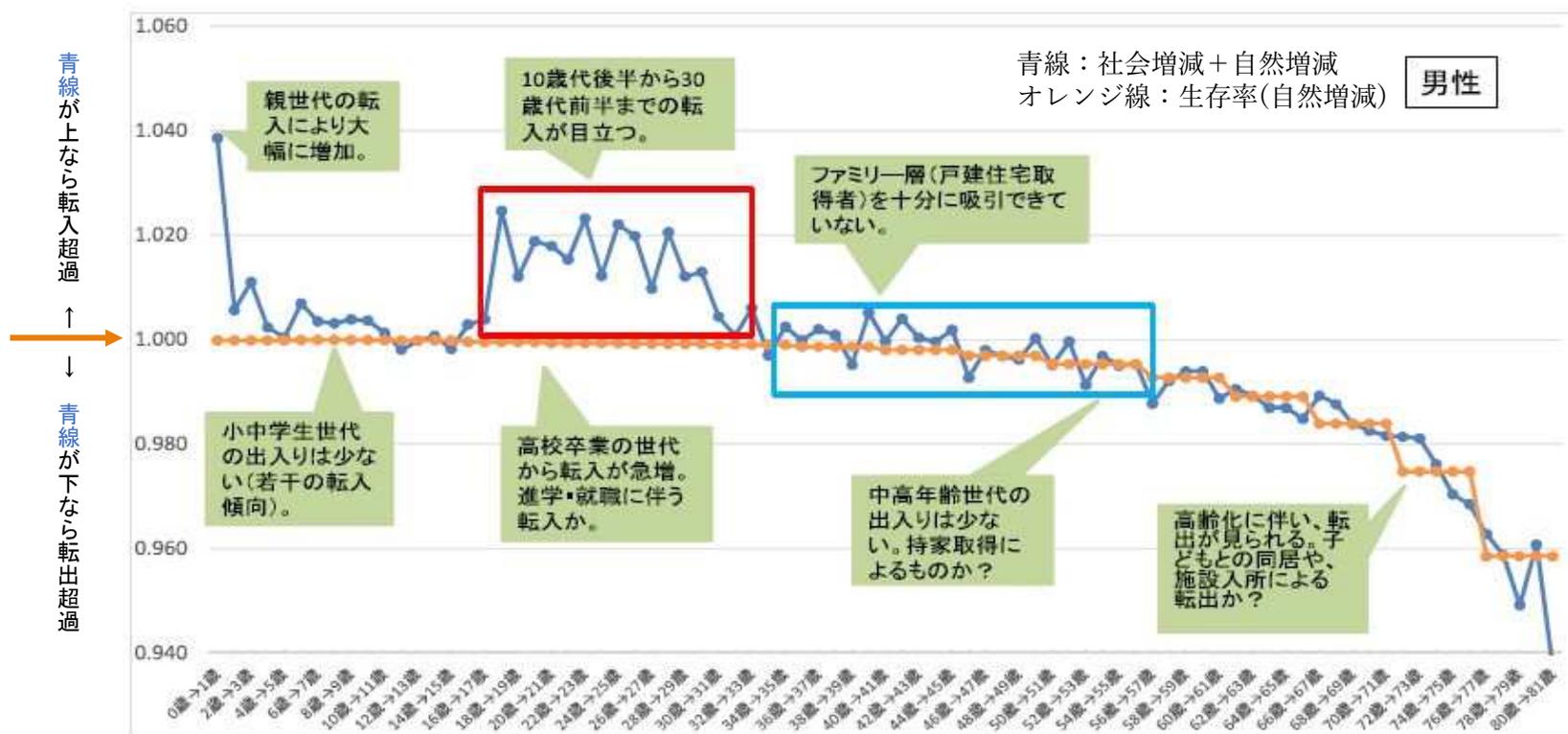
# 1 人口の動向と推計

## (3) 住宅政策の視点



- 人口減少対策の視点から、定住促進策に取り組むことが重要であると考え、住宅リフォーム事業や若者定住促進事業を実施してまいりました。
- 現行事業の検証や見直しをしたうえで、新たに人口増加対策の視点を加え、総合的な住宅施策を展開することが重要であると考えています。

## □ 年齢別人口変化率(男性)

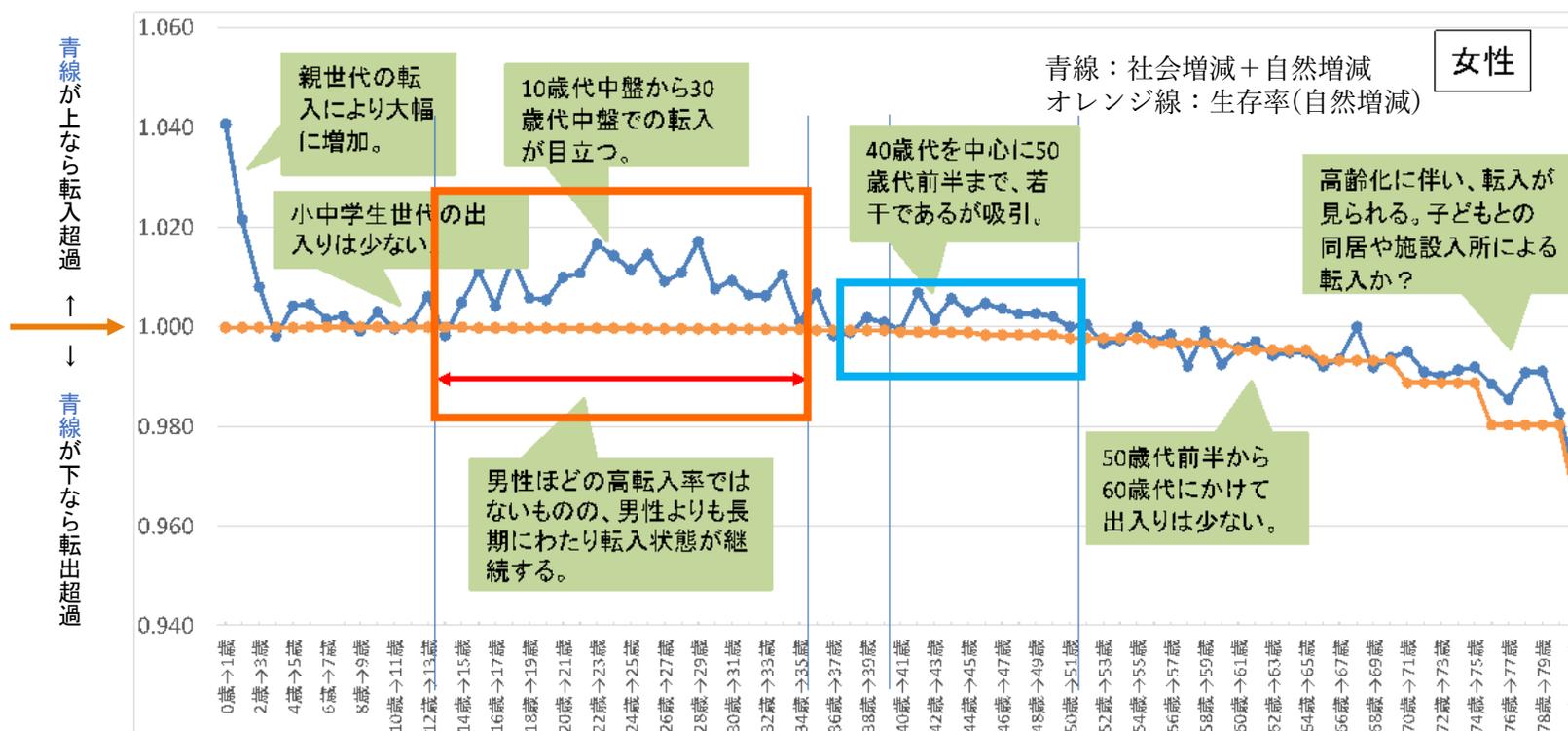


出典：海老名市人口ビジョン

- ・平成17(2005)年～平成26(2014)年の平均値
- ・ある年齢(X)が1年後の年齢(X+1)になるまでの人口変化の割合を各年齢で結んだ線が青線
- ・ある年齢(X)が1年後の年齢(X+1)になるまでに生き残る比率を各年齢で結んだ線がオレンジ線
- ・青線がオレンジ線より上にある場合は転入超過であり、下にある場合は転出超過と考えられる

○ 男性では、10歳代後半から30歳代前半までの転入が目立つ一方、30歳代後半からの「ファミリー層」を十分に取り込めていません。

## □ 年齢別人口変化率(女性)



出典：海老名市人口ビジョン

- ・平成17(2005)年～平成26(2014)年の平均値
- ・ある年齢(X)が1年後の年齢(X+1)になるまでの人口変化の割合を各年齢で結んだ線が青線
- ・ある年齢(X)が1年後の年齢(X+1)になるまでに生き残る比率を各年齢で結んだ線がオレンジ線
- ・青線がオレンジ線より上にある場合は転入超過であり、下にある場合は転出超過と考えられる

- 女性についても、男性と同じような傾向となっています。
- 男性・女性ともに転入超過が目立つ10歳代から30歳代までの転入をさらに促進させるとともに、新たにファミリー層を取り組むことで、人口ビジョン(目標人口)の達成を目指します。

# 1 人口の動向と推計

## 2 これまでの取り組み

▶ 市営住宅 ▶ 空き家 ▶ 住宅施策

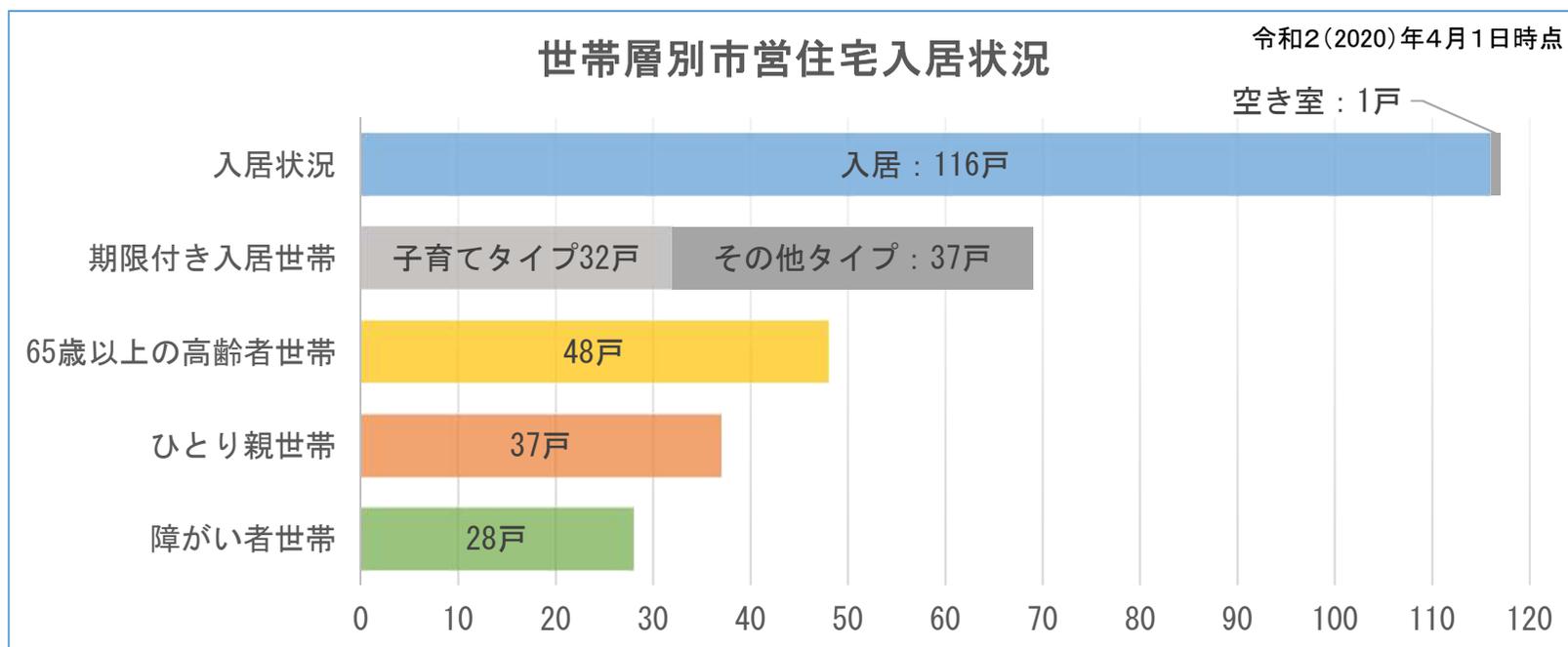
## 3 今後の取り組みの方向性

▶ 国の動向 ▶ 県の動向 ▶ 海老名市

## 2 これまでの取り組み

### <市営住宅> ①管理・運営

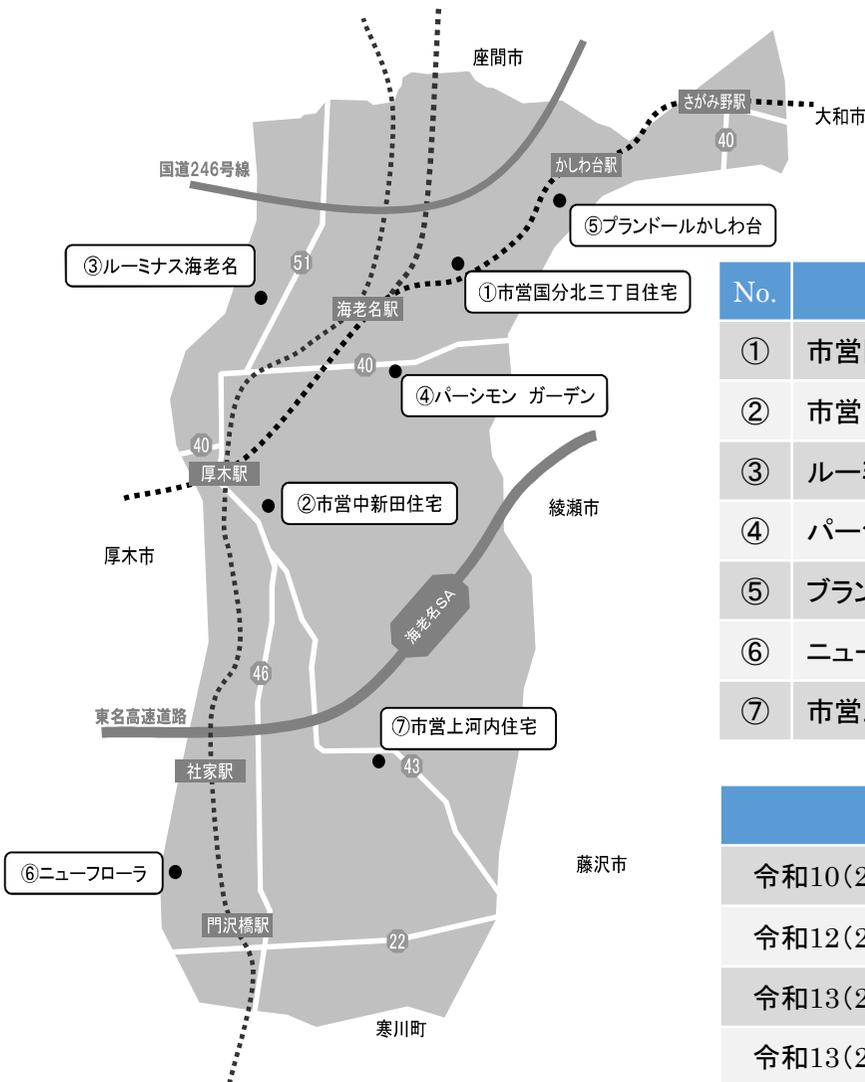
- 本市の市営住宅は、現在117戸あり、空き家が発生した際に入居者を募集する「随時募集方式」を採用しています。
- 入居期限を5年とする期限付き入居制度を平成22(2010)年から導入しており、「子育て世帯向け住戸」「その他住戸」の2タイプでの募集を行っています。



※ 各世帯の合計値については、重複する世帯があります。

## 2 これまでの取り組み

### <市営住宅> ②管理戸数(7団地、117戸)



No.	住宅名	戸数	建設年度	所在地
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
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
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
⑥	ニュー フローラ(借上住宅)	10戸	平成23年度	中野1-21-30
⑦	市営上河内住宅	35戸	平成27年度	上河内240-2

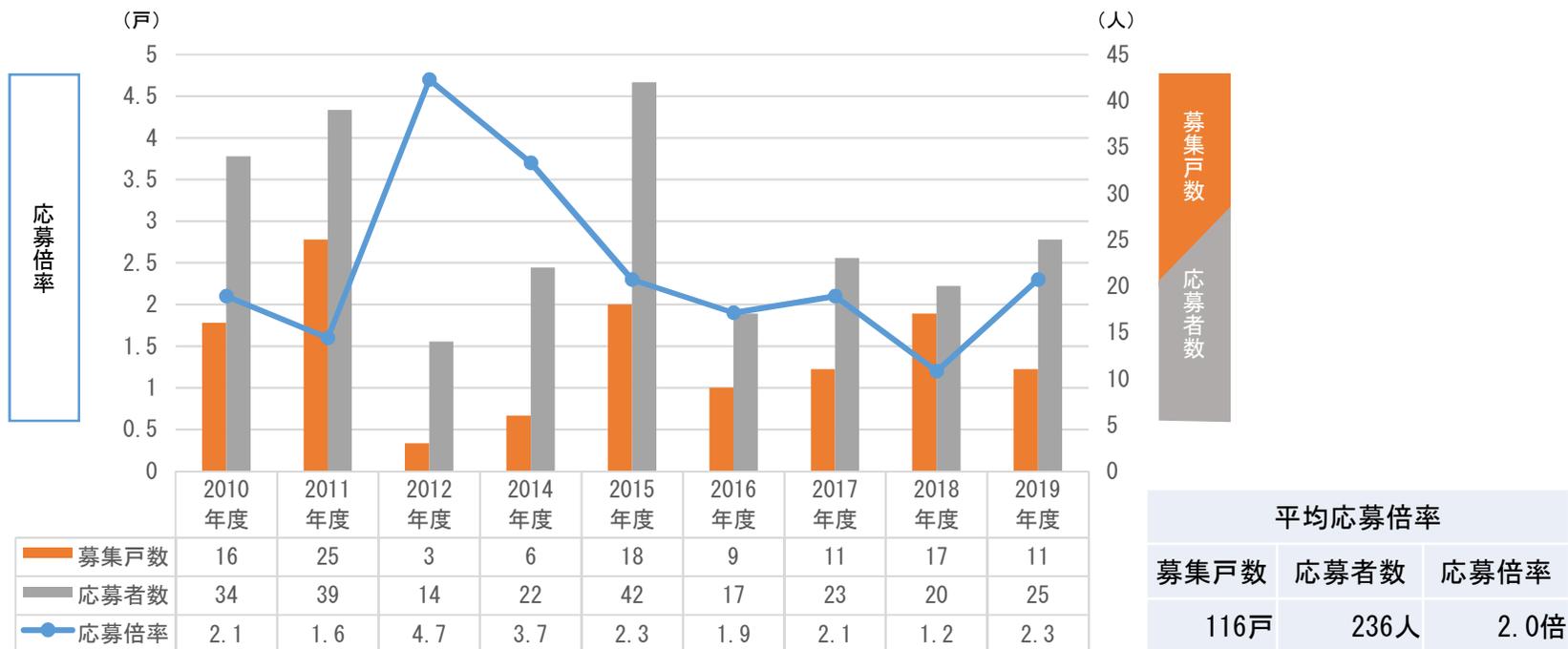
#### 借上住宅の契約期間の満了時期

令和10(2028)年2月末	ルーミナス海老名の借上期間満了
令和12(2030)年3月末	パーシモン ガーデンの借上期間満了
令和13(2031)年10月末	ブランドールかしわ台の借上期間満了
令和13(2031)年11月末	ニュー フローラの借上期間満了

## 2 これまでの取り組み

### <市営住宅> ③応募状況

#### □ 応募倍率の推移

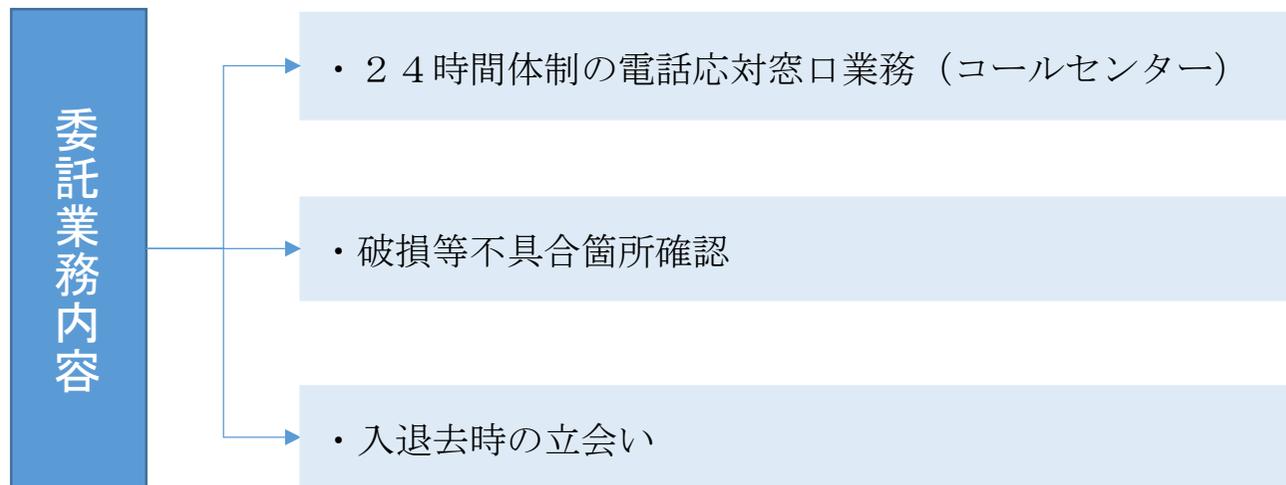


- 募集戸数の少ない年度は応募倍率が高く、募集戸数が多い年度は応募倍率が2倍を下回っています。
- 近年では、応募のない住戸や当選されても入居を辞退される事例も発生しています。

## 2 これまでの取り組み

### <市営住宅> ④管理委託業務の実施

- 市営住宅の管理については、平成29(2017)年4月から市内不動産業者7者に対し、一部業務について業者ごとに委託を行っていました。
- 令和2(2020)年度からは、市内不動産業者で組織される「海老名市宅建業者協力会」と委託契約を締結しています。



## 2 これまでの取り組み

### <空き家> ①空き家リストの作成

- 平成25(2013)年度に空き家実態調査を行い、市内に799戸の空き家があることがわかりました。
- その後、所有者へのアンケート調査などを実施し、「注視を必要とする空き家」として123件の「空き家リスト」を平成28(2016)年3月に作成しました。

### <空き家> ②海老名市空き家等対策計画の策定

- 空家等対策の推進に関する特別措置法第6条に基づき、平成30(2018)年度から令和4(2022)年度までの5年間を計画期間とした「海老名市空き家等対策計画」を策定し、空き家等の適正管理や利活用の促進をしています。

#### 基本方針

第一に「適正管理」の促進、第二に「利活用」の促進

# 空き家リスト(注視を必要とする空き家)の推移

(単位：戸)

地域区分	地区区分	字名	平成28年4月1日	平成29年4月1日		平成30年4月1日		平成31年4月1日		令和2年4月1日					
					増	減		増	減		増	減			
北部	東柏ヶ谷	東柏ヶ谷	18	20	2		16	1	5	15		1	16	2	1
	柏ヶ谷	柏ヶ谷	2	2			0		2	0			0		
	上今泉	上今泉	16	15		1	10	1	6	9	1	2	11	3	1
中央	上郷・下今泉	上郷	4	4			2		2	1		1	0		1
		下今泉	1	1			0		1	0			0		
	海西	中新田	3	3			3	2	2	3			2		1
		さつき町	0	0			0			0			0		
		河原口	2	2			2			0		2	0		
	国分	望地	2	1		1	1			1			1		
		勝瀬	0	0			0			0			0		
		中央	0	0			0			0			0		
		国分南	3	3			3	1	1	4	1		4		
		国分北	14	12		2	9	2	5	9	1	1	6		3
	大谷	国分寺台	8	7		1	7			7	1	1	8	1	
		浜田町	0	0			0			0			0		
		大谷南	4	3		1	3			3			3		
		大谷北	12	12			10		2	9		1	9		
南部	杉久保	杉久保南	5	5			4		1	6	2		6		
		杉久保北	0	0			0			0			1	1	
	本郷	中河内	2	2			2			2			2		
		上河内	0	0			0			0			0		
		本郷	7	7			8	2	1	7		1	7		
	社家	社家	3	3			2		1	2			2		
		今里	10	10			6		4	5		1	1		4
	門沢橋	中野	2	2			1		1	0		1	0		
		門沢橋	5	5			3		2	4	1		4		
	件数合計			123	119		92		87		83				
前年対比			—	2増 6減		9増 36減		7増 12減		7増 11減					

## 2 これまでの取り組み

### <空き家> ③見守り事業

- 海老名市宅建業者協力会と協定を結び、空き家リストに掲載された空き家について平成29（2017）年度から「空き家見守り事業」を開始しています。
- 海老名市宅建業者協力会員による「見守り（現地確認）」を年2回（9月、3月）実施し、汚損や腐朽の状況を確認し、市より一部の所有者に適正管理を促しています。

### <空き家> ④利活用の促進

- 空き家の不動産取引の促進の視点から、空き家の活用の可能性（売買、賃貸等）について検討し、海老名市宅建業者協力会から申し出があった物件について、所有者とのマッチングを行い、活用促進（空き家解消）に取り組んでいます。



## 2 これまでの取り組み

### <住宅施策> ①住宅リフォーム助成事業

- 人口減少対策の視点から、住宅リフォーム施策を実施し、経済対策及び定住促進を推進してまいりました。

平成23年度 (2011)	一般住宅を対象とした「住宅リフォーム助成」を実施（助成上限額：10万円）
平成27年度 (2015)	三世帯同居を対象とした「三世帯同居支援リフォーム助成」を実施（助成上限額：20万円） 空き家を対象とした「空き家活用促進リフォーム助成」を実施（助成上限額：50万円）
平成30年度 (2018)	「住宅リフォーム助成」が終了 商工会議所が実施する「魅力ある住宅づくり支援事業」が開始（助成上限額：10万円） （事業の目的が、経済対策及び定住促進に寄与することから、市より補助金を交付しています。）

	実績(※1)			実施(予定)期間												
	助成件数(件)	助成金額(円)	対象工事費(円)	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2	R3	R4	R5
住宅リフォーム助成	4,465	488,249,000	2,303,815,177													
三世帯同居支援リフォーム助成	106	17,820,000	78,550,966													
空き家活用促進リフォーム助成	11	5,383,000	12,235,007													
魅力ある住宅づくり支援事業	261	25,522,000	154,234,877													
合計	4,843	536,974,000	2,548,836,027	経済波及効果(※2)								4,680,865,002 円				

※1 三世帯同居支援リフォーム助成、空き家活用促進リフォーム助成及び魅力ある住宅づくり支援事業の実績は、平成31(2019)年度までのもの

※2 総務省が作成した簡易計算ツールを使って、経済波及効果額を算出しています。

## 2 これまでの取り組み

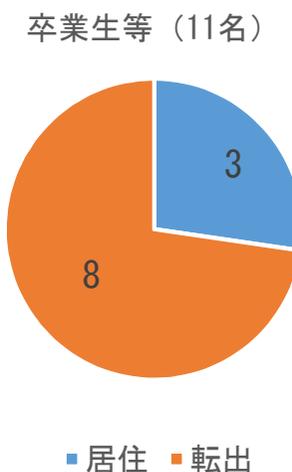
### <住宅施策> ②若者定住促進事業

- 海老名市かがやき持続総合戦略の基本目標である「若者の結婚・出産・子育ての希望をかなえる」を実現するための取り組みとして、学生の定住促進に向けた「若者(学生)定住家賃助成事業」を平成29(2017)年度から令和2(2020)年度までの事業として実施しています。
- 本年度は、事業(新規募集)の最終年度であり、利用者のアンケート結果や卒業生等の定住状況を踏まえ、事業の検証を行います。

若者定住促進事業の実績				
年度	助成件数(件)			助成金額(円)
	新規	継続	合計	
平成29(2017)年度	6	—	6	820,000
平成30(2018)年度	7	6	13	2,740,000
平成31(2019)年度	7	9	16	2,776,000
合計	20	15	35	6,336,000

令和2(2020)年度	3	9	12	—
-------------	---	---	----	---

※令和2年度の数値は、令和2年12月1日現在のものです。



# 1 人口の動向と推計

## 2 これまでの取り組み

▶ 市営住宅 ▶ 空き家 ▶ 住宅施策

## 3 今後の取り組みの方向性

▶ 国の動向 ▶ 県の動向 ▶ 海老名市

### 3 今後の取り組みの方向性

#### <国の動向> ①住生活基本計画

- 国は、少子高齢化の急速な進行等の社会経済情勢の変化に対応するため、「住生活基本法（平成18（2006）年6月制定）」に基づき、住生活基本計画を策定しました。

居住者からの視点	住宅ストックからの視点	産業・地域からの視点
<ul style="list-style-type: none"><li>◇目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現</li><li>◇目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現</li><li>◇目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>◇目標4 住宅すごろく（※）を超える新たな住宅循環システムの構築</li><li>◇目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新</li><li>◇目標6 急増する空き家の活用・除却の推進</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>◇目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長</li><li>◇目標8 住宅地の魅力の維持・向上</li></ul>

※「住宅すごろく」・・・人々の住み替え・住居移動など、いくつかの住宅型をすごろくのように経由して最後は一戸建を購入して上がる（ゴール）様子のこと。

- 計画期間が平成23（2011）年度から令和2（2020）年度までのため、国は、新たな住生活基本計画（全国計画）を検討しています。

### 3 今後の取り組みの方向性

## ＜国の動向＞ ②空家等対策の推進に関する特別措置法

- 適正に管理されない空家等が周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしていること等を背景に、平成27（2015）年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」を制定し、市町村による空家等対策計画の策定をはじめ、空き家対策を進める基本指針や枠組みを示しました。
- 平成30（2018）年10月1日時点において、本市を含め、848の市区町村が計画を策定しています。

#### 財政支援措置

- 空家等対策特別措置法に基づく空家等対策計画に沿った、空き家の活用や除却など市町村による総合的な空き家対策への支援を行う。

なお、社会資本整備総合交付金においても居住環境の整備改善等を図る観点から、同様の支援を実施。

〔 空き家対策総合支援事業 R元予算 33億円 〕



- 空き家に関する多様な相談にワンストップで対応できる人材の育成、専門家等と連携した相談体制を構築する取組等への支援を行う。

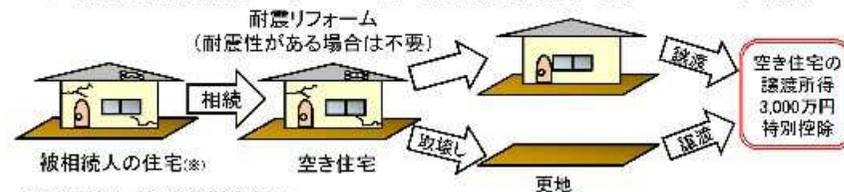
〔 空き家対策の担い手強化・連携モデル事業 R元予算 3.39億円 〕

#### 税制措置

- 市町村長が法の規定に基づく勧告をした特定空家等については、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外

現行の住宅用地	固定資産税の課税標準	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
	( 現行の住宅用地特例 )	1/6に減額	1/3に減額

- 相続人が、相続により生じた古い空き住宅又は当該空き住宅の除却後の敷地を平成28年4月1日から令和元年12月31日まで(※)の間に譲渡した場合、譲渡所得から3000万円を特別控除する。(平成28年創設)



- (※)令和元年度税制改正
- ・本特例措置を4年間(令和2年1月1日～令和5年12月31日)延長する。
  - ・被相続人が老人ホーム等に入居していた場合を対象に加える。

出典：国土交通省ホームページ

### 3 今後の取り組みの方向性

#### <国の動向> ③住宅セーフティーネット制度

- 低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯などの住宅確保要配慮者が今後増加する見込みであり、公営住宅や民間賃貸住宅を活用した新たな住宅セーフティーネット制度を平成29（2017）年10月から開始しています。

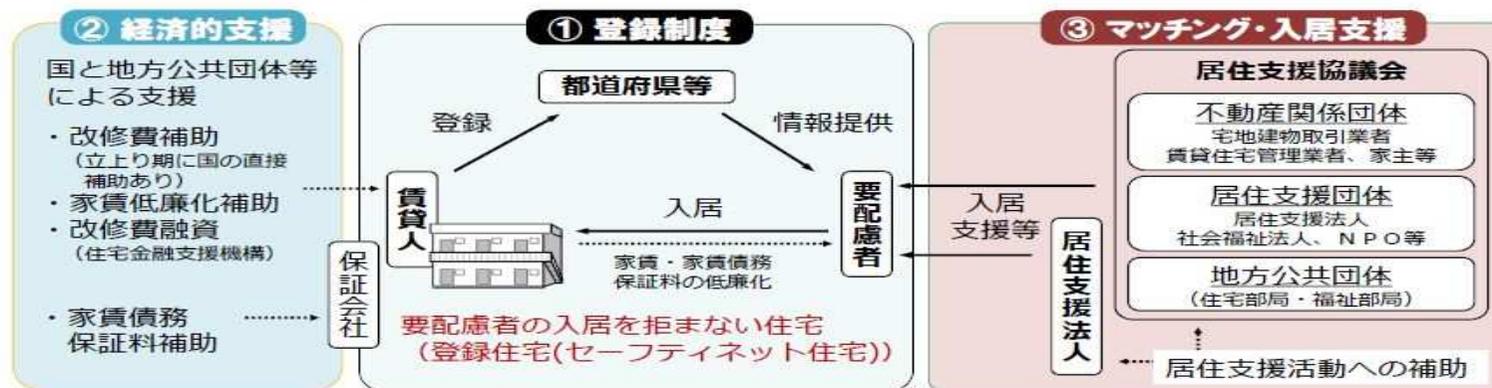
#### □ 住宅セーフティーネット制度の概要

① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

② 登録住宅の改修・入居への経済的支援

③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

【新たな住宅セーフティーネット制度のイメージ】



出典：国土交通省ホームページ

### 3 今後の取り組みの方向性

#### <国の動向> ④マンション管理の適正化

- 令和2（2020）年6月に「マンション管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律」が公布され、老朽化が進む維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化などが図られました。

#### 改正の内容

マンション管理 の 適正化法の改正	国	マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を策定
	都道府県 及び 市区	マンション管理計画を策定 ※住生活基本計画や空家等対策計画に位置づけることも可能
		管理組合に対して指導・助言等を実施
		管理組合が作成する個々のマンションの管理計画を認定
マンション建替 の 円滑化法の改正	除去の必要性のある認定対象に、現行の「耐震性不足」のものに、以下を追加し拡充 ① 外壁の剥落等により危害を生ずる恐れのあるマンション等 ② バリアフリー性能が確保されていないマンション等	
	除去認定を受けた老朽化マンションを含む団地における、共有者の敷地分割制度の創設	

### 3 今後の取り組みの方向性

#### <県の動向> ①神奈川県住生活基本計画

- 住生活基本法に基づき、県は「神奈川県住生活基本計画」を策定し、地域の実情に応じた総合的な住宅政策の展開を図るための視点と目標が示されました。（平成29年3月改定）

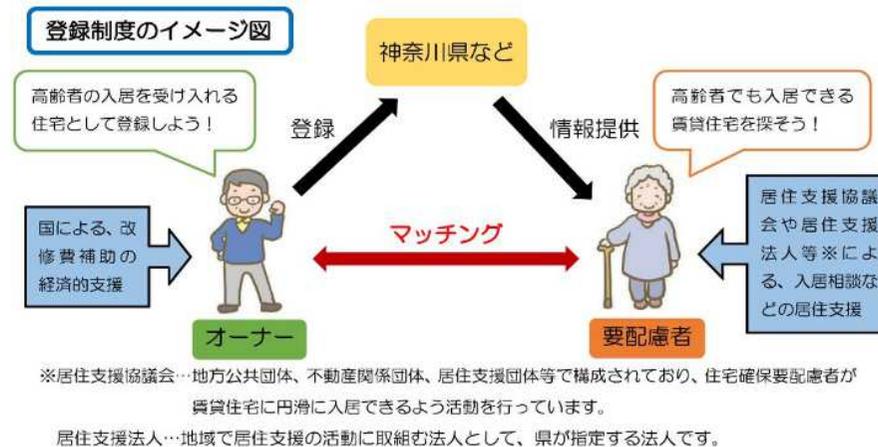
人(県民)からの視点	住宅からの視点	まちづくりからの視点
<p>◇目標1 若年・子育て世帯などが安心して暮らせる住生活の実現</p> <p>◇目標2 高齢者の多様な住生活の実現</p> <p>◇目標3 住宅確保要配慮者の居住の安定の確保</p>	<p>◇目標4 住宅の資産価値が低下しない仕組みについてのムーブメントの創出</p> <p>◇目標5 安全で良質な住宅ストックの形成と有効活用</p> <p>◇目標6 空き家の適正な管理と利活用の促進</p>	<p>◇目標7 住生活に関連した地域経済の活性化</p> <p>◇目標8 まち・住宅地の魅力の維持・向上と大規模災害へ</p>
		新しい住生活からの視点
		<p>◇目標9 多彩で多様な神奈川の魅力を活かした住生活の実現 ※ 県独自の施策展開</p>

- 計画の期間は、平成28（2016）年度から令和7（2025）年度までの10年間とし、社会経済情勢の変化に的確に対応するため、原則として5年ごとに見直しを行うこととしています。

### 3 今後の取り組みの方向性

## <県の動向> ②住宅セーフティネットの強化

○ 住宅セーフティネット法に基づき「神奈川県居住支援協議会」を設立するとともに、「神奈川県あんしん賃貸支援事業」などを創設し、住宅確保要配慮者の円滑な入居の促進及び賃貸住宅の供給の促進を推進しています。



出典：神奈川県ホームページ

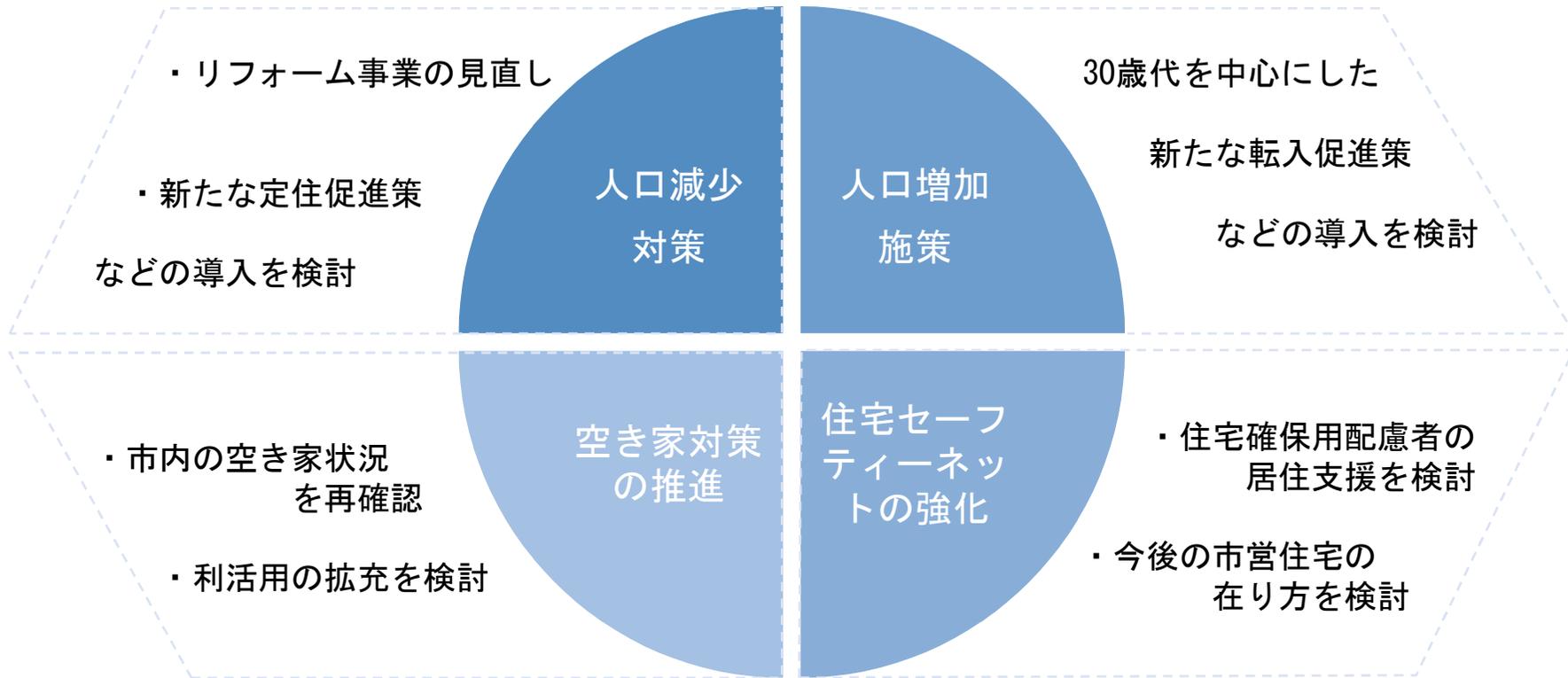
○ 神奈川県内の住宅確保要配慮者は増加傾向にあるため、各種取組を一層強化する必要があるため、今後住宅困窮に陥らないように、住情報の提供や地域コミュニティへの参加促進などの予防施策の推進にも取り組んでいます。



出典：神奈川県住生活基本計画

### 3 今後の取り組みの方向性

#### <海老名市の住宅政策の方向性>



海老名市住生活基本計画