

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 6 年 3 月 (改定)
海老名市

はじめに

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



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

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

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

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

令和4年3月
海老名市長

内 野 優

目次

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

基本方針（７） 空き家の適正管理の促進	58
基本方針（８） 空き家の利活用の促進	59
視点３ 地域の視点	60
【基本目標５】地域の暮らしを支えるまちづくり	60
基本方針（９） 持続可能な住環境の実現	60
基本方針（１０） 地域の魅力の維持・向上	62
【基本目標６】大規模災害への備え	63
基本方針（１１） 災害対策の促進	63
基本方針（１２） 災害時の住宅確保	64
成果指標	65
第５章 市営住宅の整備・管理方針	66
１ 将来的な市営住宅の管理戸数の方向性	66
２ 市営住宅の整備・管理に関する基本方針	67
３ 整備・管理に関する取り組み内容	68
第６章 マンション管理適正化推進計画	69
１ 計画の目的・位置付け	69
２ マンションにおける現状・課題	70
３ 管理の適正化に関する基本的な指針・目標	71
４ 管理の適正化の推進を図るための施策	73
５ 管理の適正化の推進に関する成果指標	75
第７章 計画の実現に向けて	76
１ 重点施策	76
２ 計画の推進方策	81
３ 持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals）	83
資料編	84
１ 用語解説	84
２ 海老名市住宅政策審議会	88
３ パブリック・コメントの実施	90

第1章
計画の目的・
位置付け

第2章
住宅・住環境の
現状と課題

第3章
基本理念・
基本目標

第4章
施策の展開・
成果指標

第5章
市営住宅の整備・
管理方針

第6章
マンション管理
適正化推進計画

第7章
計画の実現に
向けて

資料編



第1章 計画の目的・位置付け

1 計画策定の目的

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

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

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

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

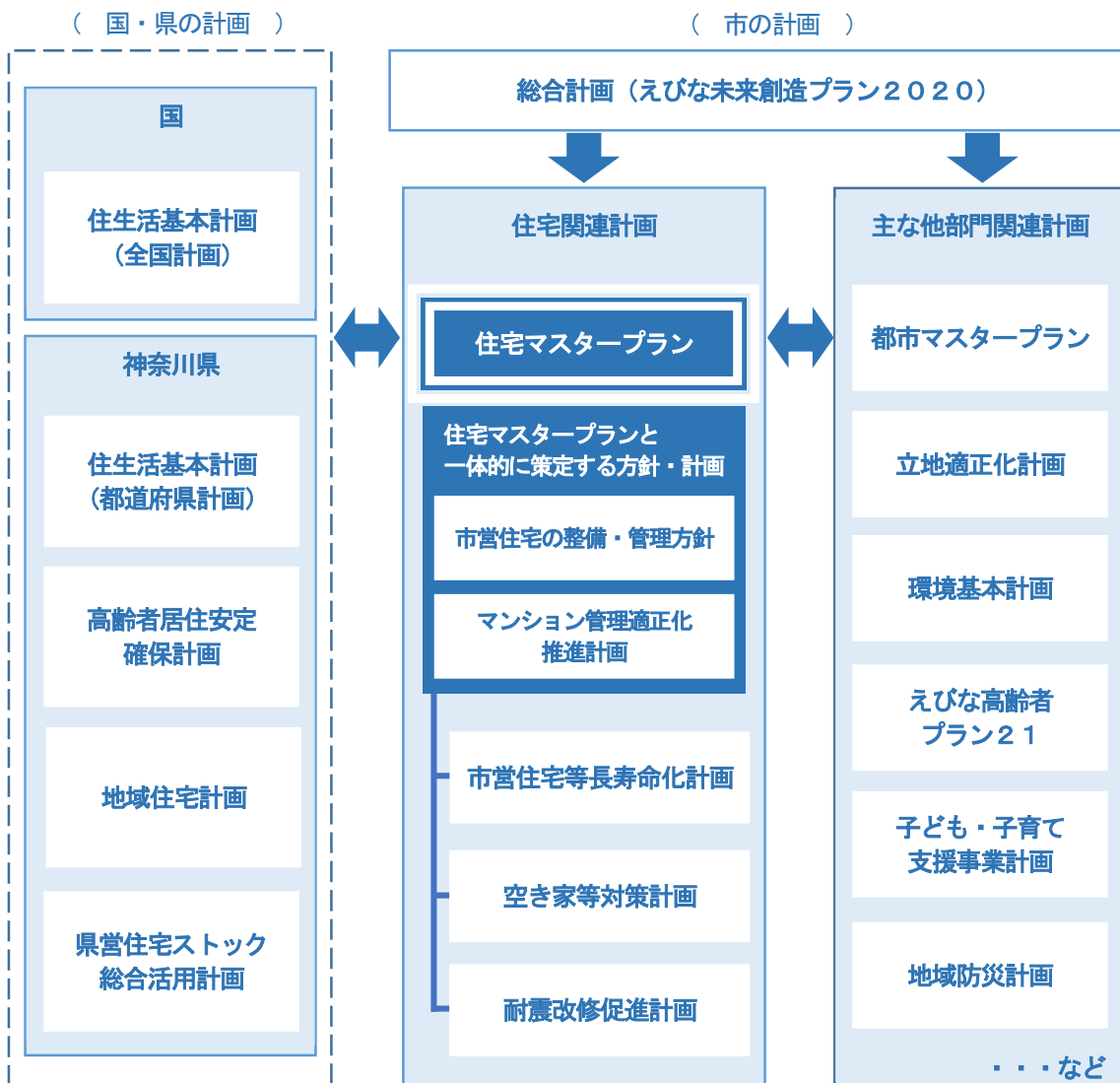


2 計画の位置付け

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

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

本計画は国や県の住生活基本計画を踏まえながら、これらの計画に準ずるものとして位置付け、整合・連携を図ります。計画の第6章「マンション管理適正化推進計画」は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「マンション管理適正化法」という。）第3条の2に基づく計画として、本計画と一体的に定めるものです。

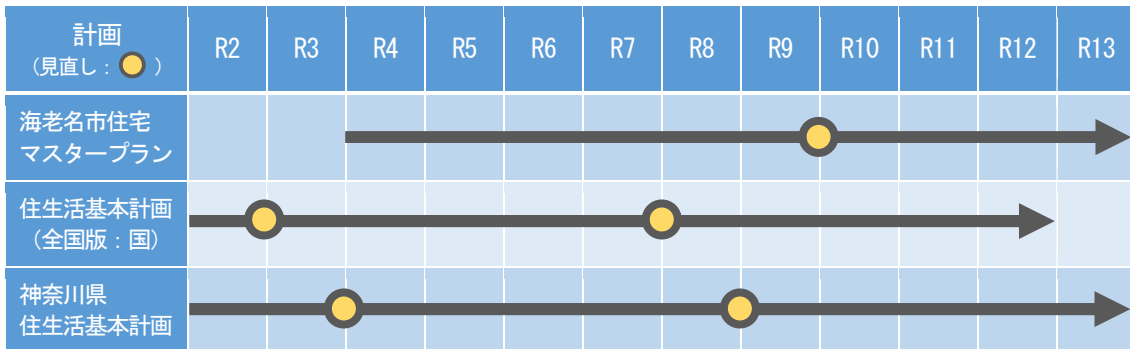


3 計画の構成と期間

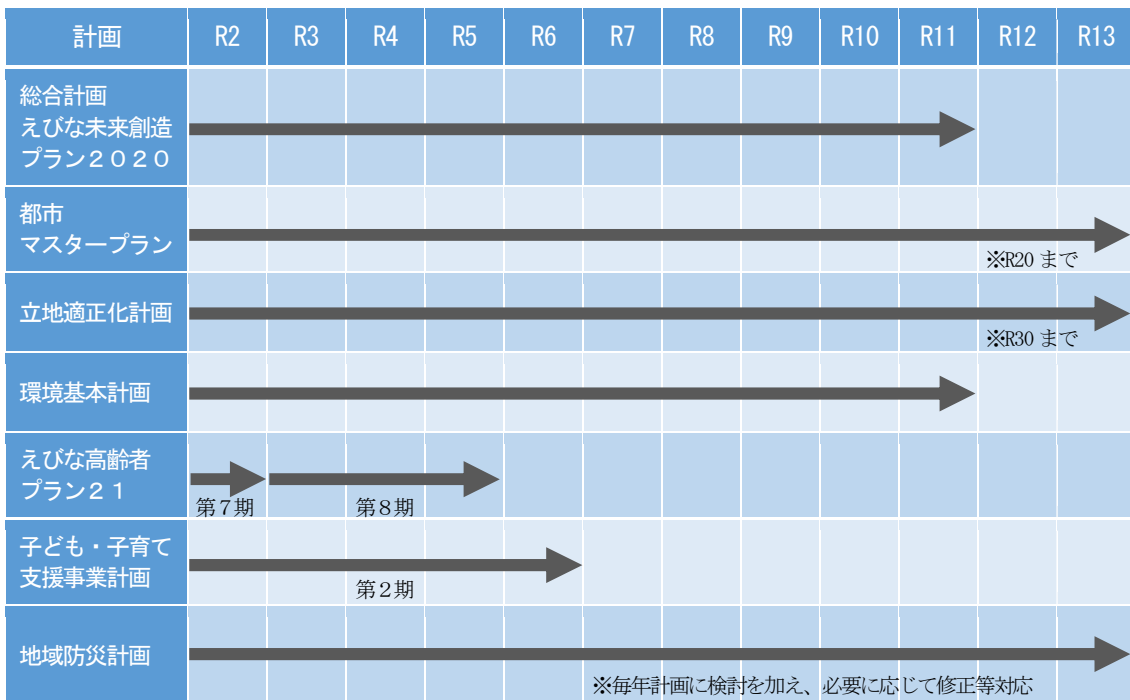
本計画は、第1章「計画の目的・位置付け」、第2章「住宅・住環境の現状と課題」、第3章「基本理念・基本目標」、第4章「施策の展開・成果指標」、第5章「市営住宅の整備・管理方針」、第6章「マンション管理適正化推進計画」、第7章「計画の実現に向けて」、「資料編」で構成します。

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

■ 本計画と国・県の住生活基本計画の改定・見直し時期



■ 市の総合計画と主な他部門関連計画の期間



4 住宅に関連する個別の実行計画

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

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

海老名市市営住宅等長寿命化計画

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

海老名市空き家等対策計画

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

海老名市マンション管理適正化推進計画

目的	マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づく計画として位置付け、管理の適性化に関する施策の方針・内容などを定める
計画期間	令和6年度～令和13年度（計8年間）
履歴	令和6年3月（策定）※本マスタープランの第6章として構成

海老名市耐震改修促進計画

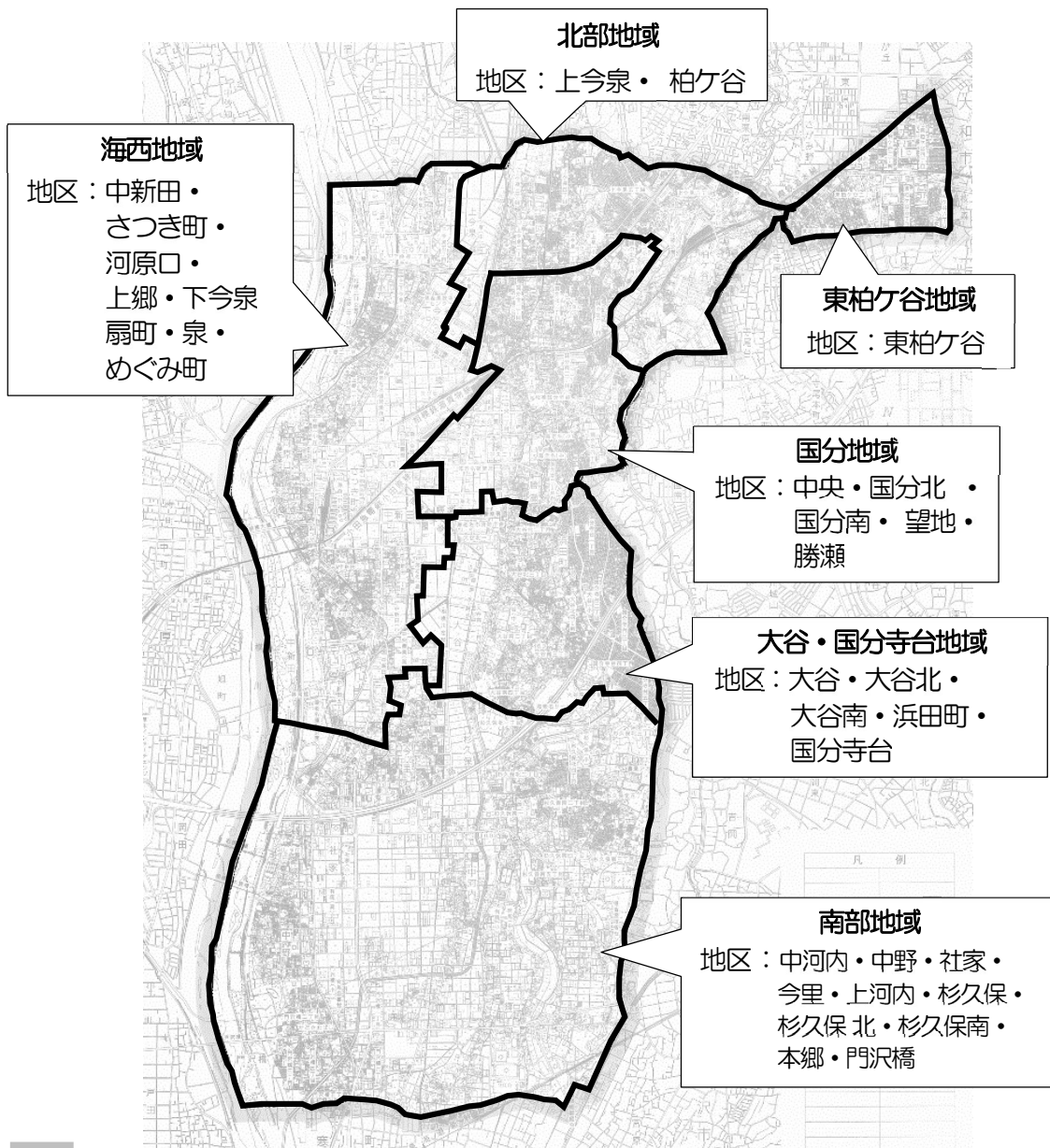
目的	建築基準法の新耐震基準が導入される以前（昭和56年5月31日以前に建築工事に着手）の既存建築物の耐震化を図ることにより、建築物の耐震に対する安全性の向上を計画的に促進する
計画期間	令和4年度～令和12年度（計9年間）
履歴	平成21年4月（策定）、平成28年10月（改定）、令和3年4月（改定） 令和4年4月（改定）



5 地域の区分

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

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



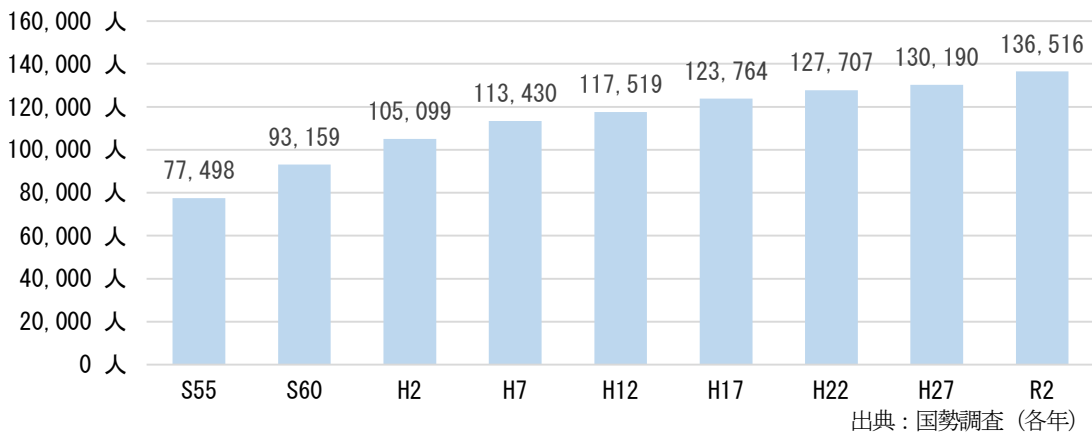
第2章 住宅・住環境の現状と課題

1 住宅・住環境を取り巻く現状

人口の推移

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

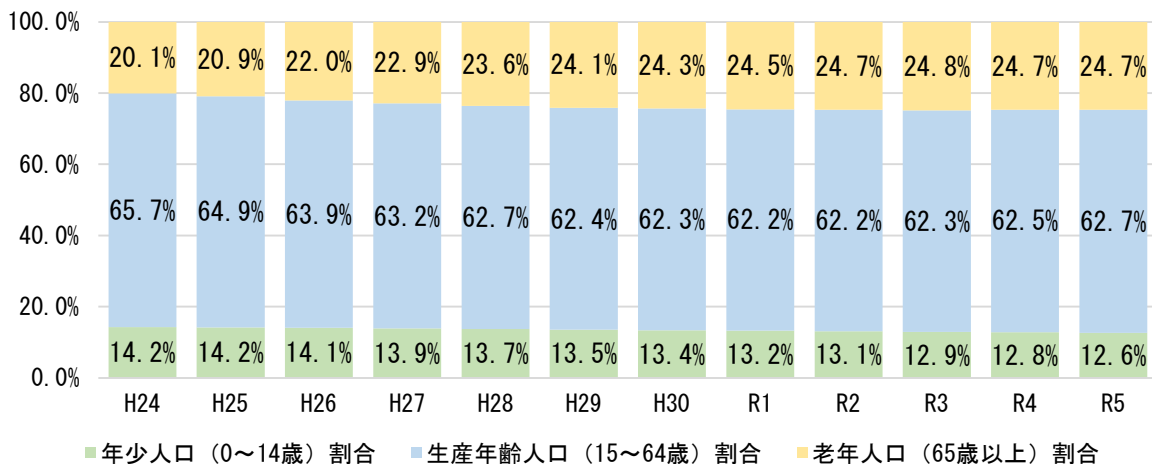
■人口の推移



年齢区別の人口構成比の推移

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

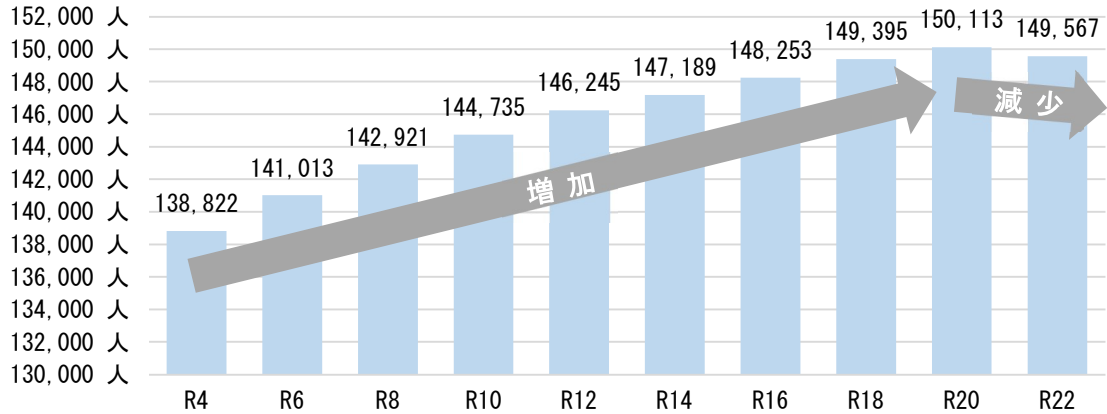
■年齢3区分ごとの人口構成比の比率



将来人口の推計

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

■将来人口の推計

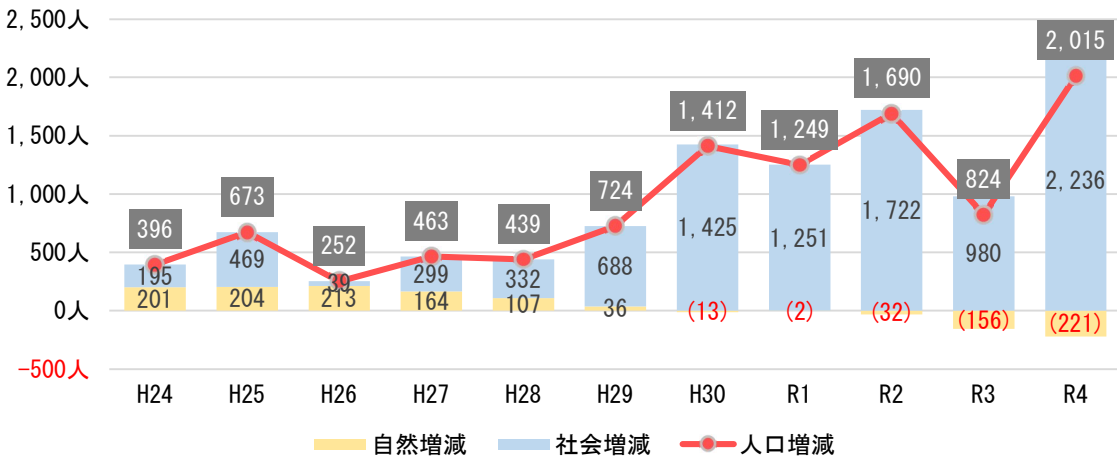


出典：本市による人口推計（住宅まちづくり課にてデータを加工）

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

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

■人口増減の状況

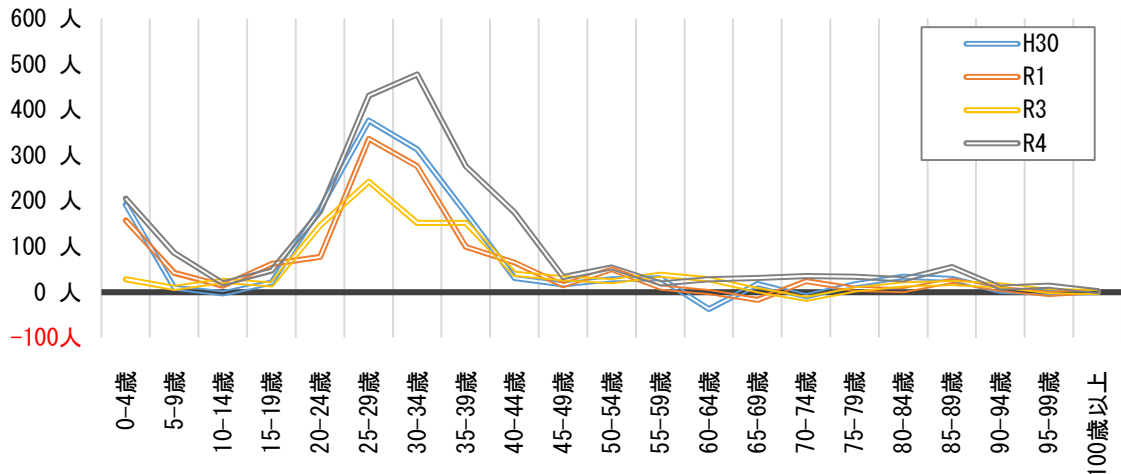


出典：神奈川県年齢別人口統計調査（各年）

年齢別転出入（社会増減）の推移

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

■年齢別転出入

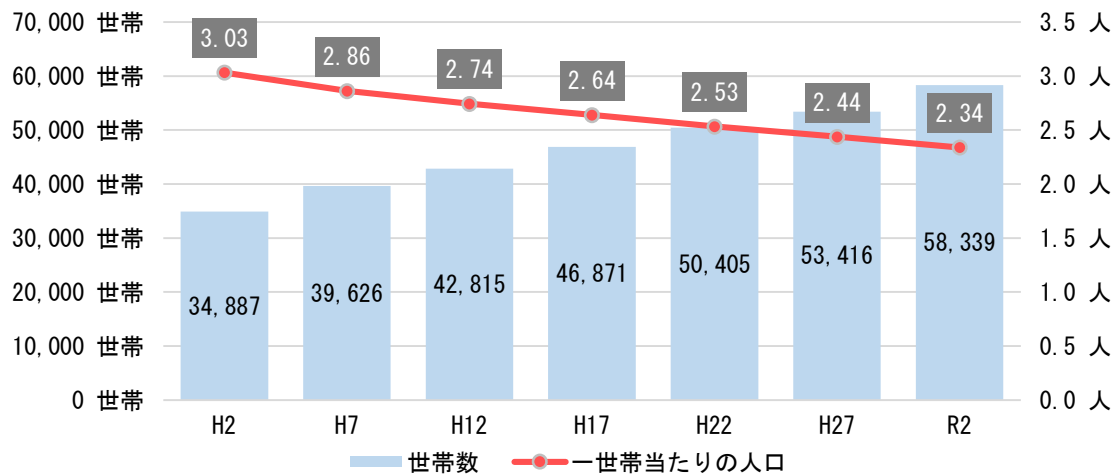


出典：神奈川県年齢別人口統計調査（各年）※令和2年度は未実施

世帯数の推移

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

■世帯数と1世帯当たりの人口



出典：国勢調査（各年）

第1章
計画の目的・
位置付け

第2章
住宅・住環境の
現状と課題

第3章
基本理念・
基本目標

第4章
施策の展開・
成果指標

第5章
市営住宅の整備・
管理方針

第6章
マンション管理
適正化推進計画

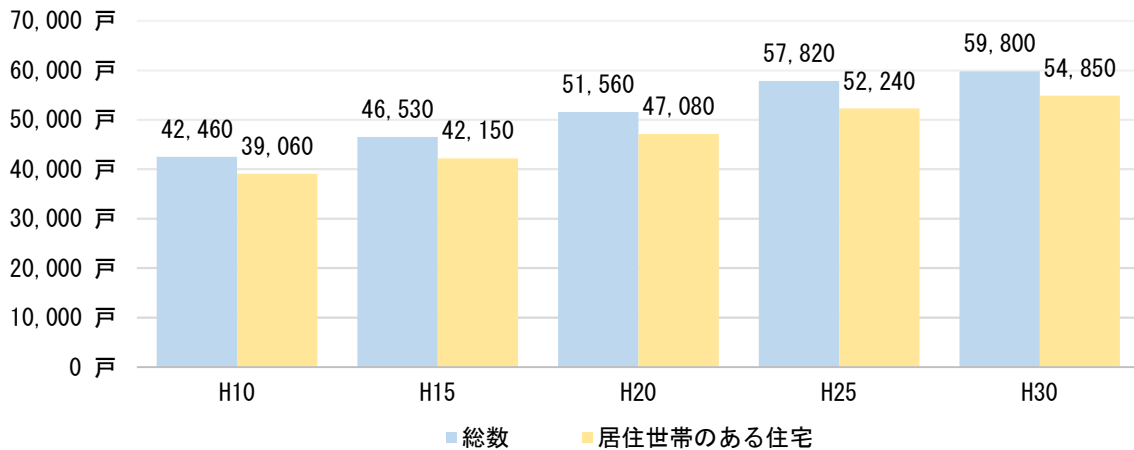
第7章
計画の実現に
向けて

資料編

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

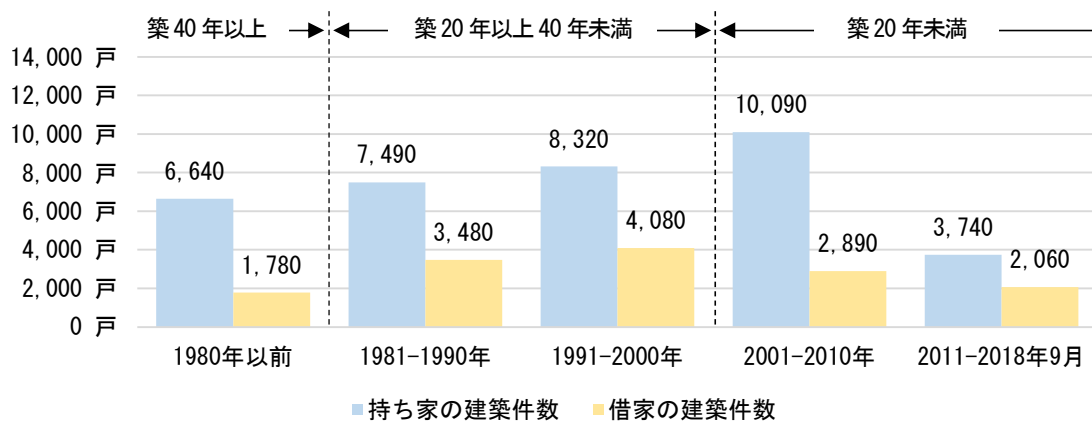


出典：住宅・土地統計調査（各年）

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

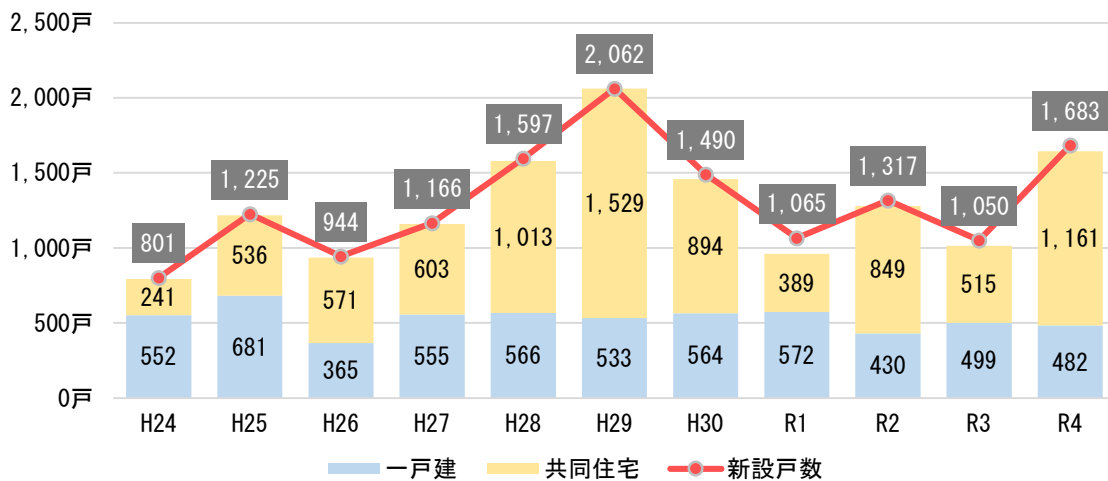


出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

建て方別の住宅着工戸数の推移

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

■建て方別の住宅着工戸数の推移

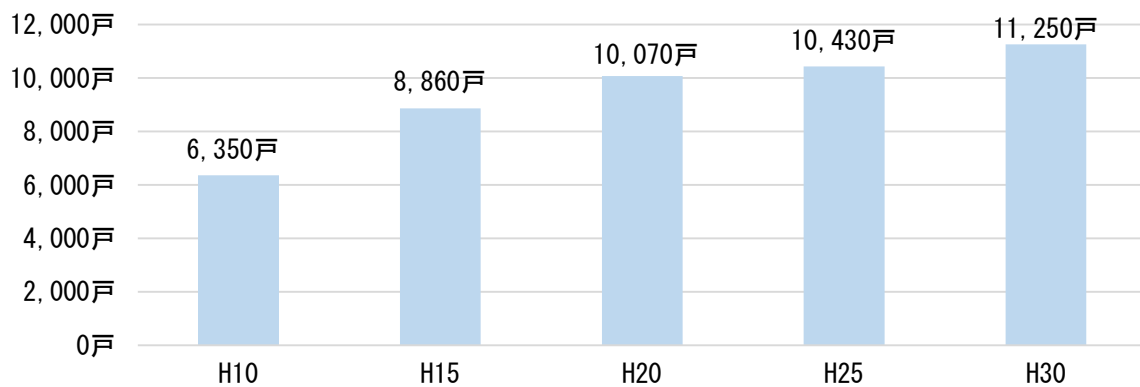


出典：建築着工統計調査（各年）

分譲マンションの戸数の推移

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

■分譲マンションの戸数の推移



出典：住宅・土地統計調査（各年）

H10～H15：持ち家・共同住宅の住戸を計上

H20～H30：持ち家・共同住宅・非木造・3階建て以上の住戸を計上

第 1 章
計画の目的・
位置付け

第 2 章
住宅・住環境の
現状と課題

第 3 章
基本理念・
基本目標

第 4 章
施策の展開・
成果指標

第 5 章
市営住宅の整備・
管理方針

第 6 章
マンション管理
適正化推進計画

第 7 章
計画の実現に
向けて

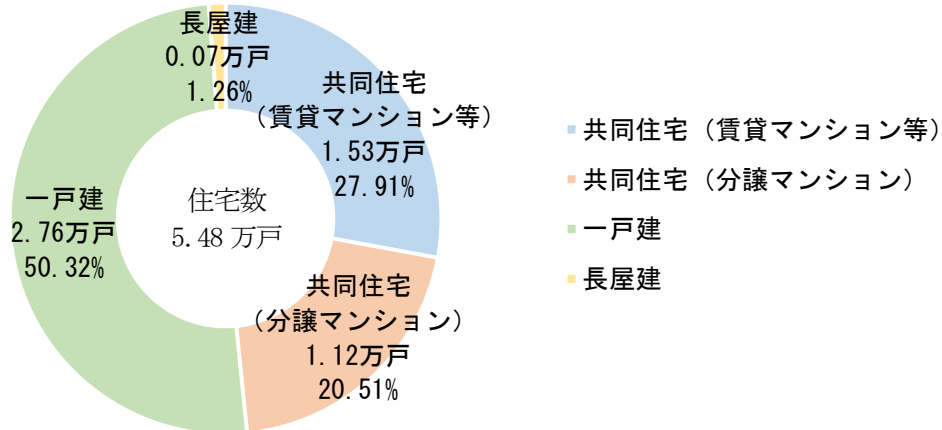
資料編



分譲マンションのストック数

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

■分譲マンションのストック数



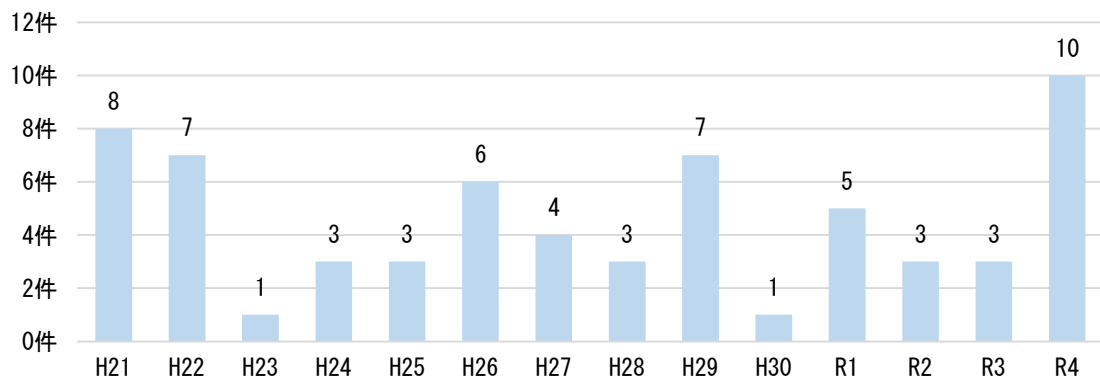
出典：住宅・土地統計調査（平成30年）
持ち家・共同住宅・非木造・3階建て以上の戸数を計上

分譲マンション管理相談の状況

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

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

■マンション管理相談会の相談実績の推移

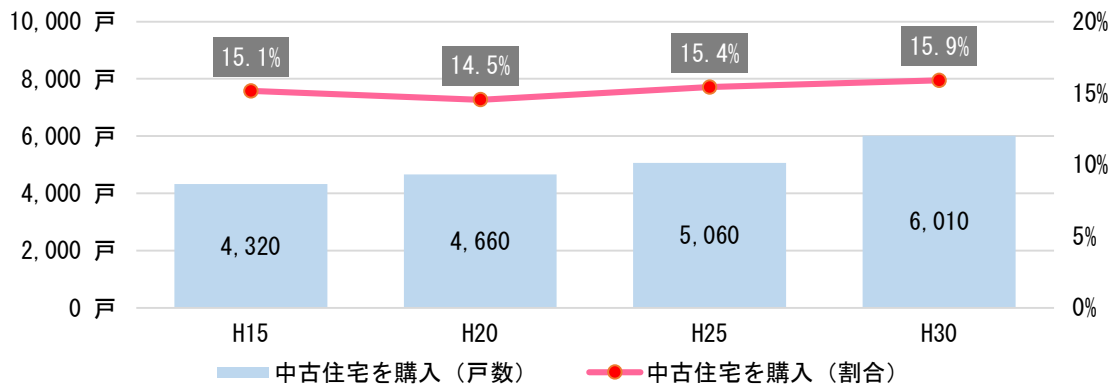


出典：海老名市 住宅まちづくり課（各年）

中古住宅の取得状況の推移

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

■中古住宅の取得状況の推移



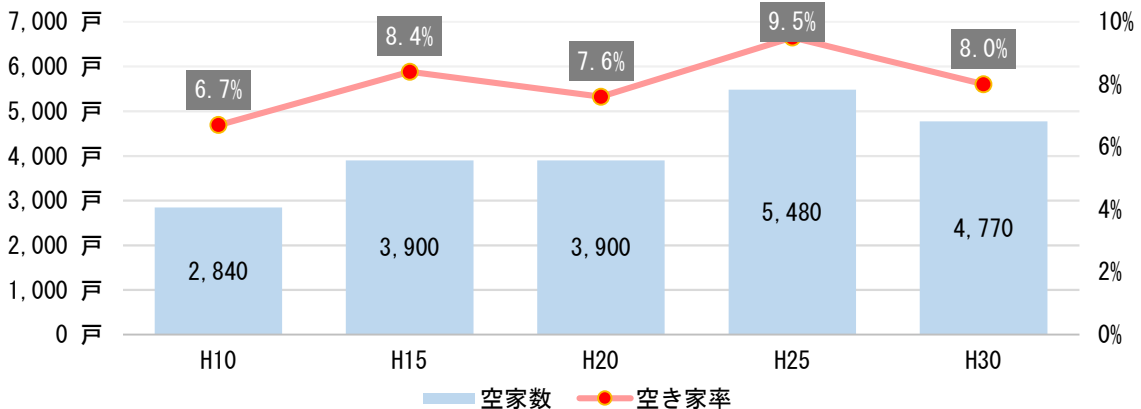
※中古住宅の購入（割合）：持ち家の総数に占める中古住宅の購入（戸数）の割合

出典：住宅・土地統計調査（各年）

空き家数と空き家率の推移

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

■空き家数と空き家率の推移



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

出典：住宅・土地統計調査（各年）

第 1 章
計画の目的・
位置付け

第 2 章
住宅・住環境の
現状と課題

第 3 章
基本理念・
基本目標

第 4 章
施策の展開・
成果指標

第 5 章
市営住宅の整備・
管理方針

第 6 章
マンション管理
適正化推進計画

第 7 章
計画の実現に
向けて

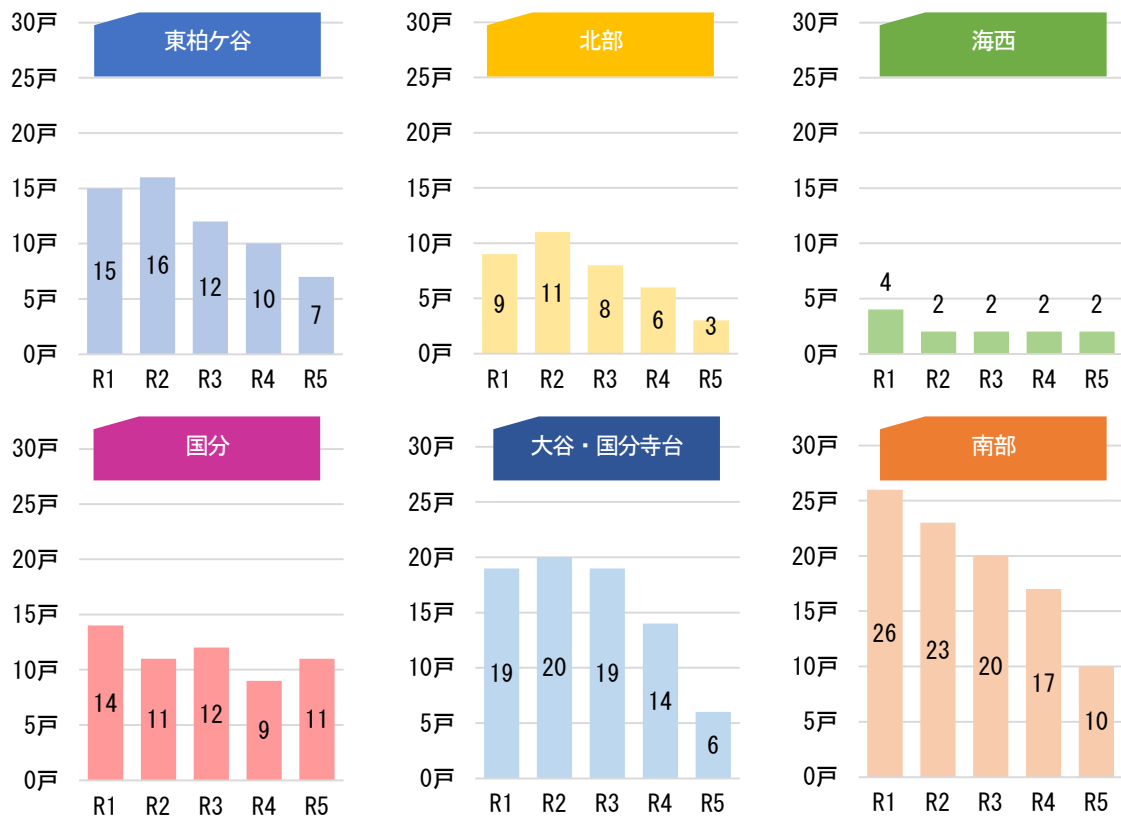
資料編



地域別の見守り空き家の推移

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

■地域別の見守り空き家数の推移



出典：海老名市 住宅まちづくり課（各年）

【（※）見守り空き家とは】

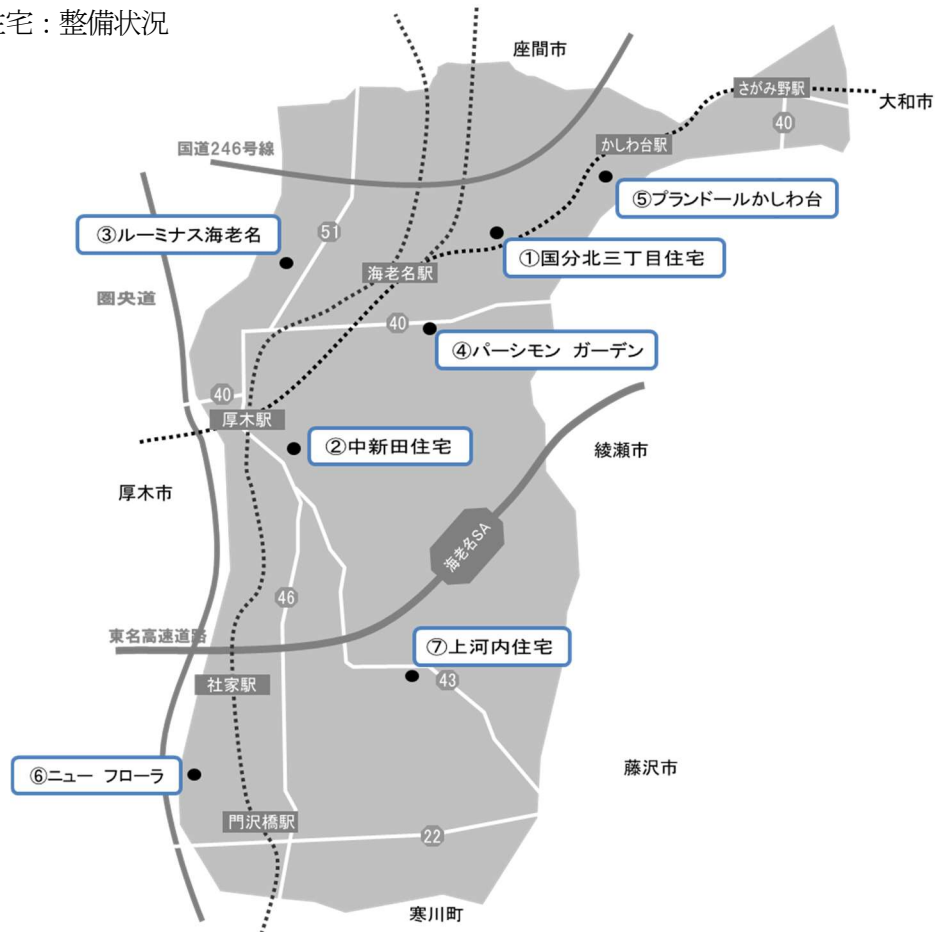
市内全体の空き家のうち、「家屋に損傷が見受けられる」「苦情などの対応をされていない家屋」など、継続して見守っていく必要があると判断され、空き家対策に関して協定を締結している宅建業者協力会で年2回の現地確認（見守り）を行っている空き家を指します。

2 公的賃貸住宅の現状

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

市営住宅

○市営住宅：整備状況



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

第 1 章
計画の目的・
位置付け

第 2 章
住宅・住環境の
現状と課題

第 3 章
基本理念・
基本目標

第 4 章
施策の展開・
成果指標

第 5 章
市営住宅の整備・
管理方針

第 6 章
マンション管理
適正化推進計画

第 7 章
計画の実現に
向けて

資料編



○市営住宅：住宅概要

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

■各市営住宅の設備・部屋構成

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

【最低居住面積】

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

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

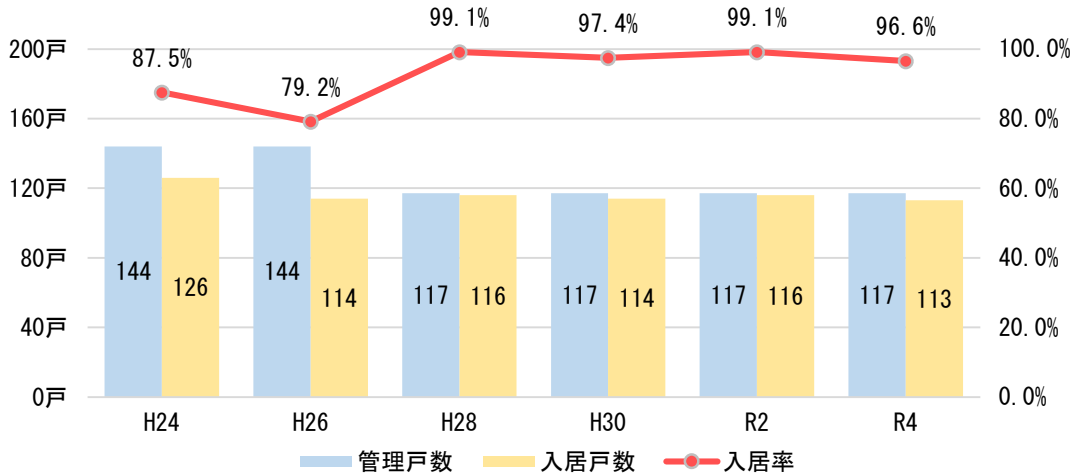
※その他の詳細な規定は住生活基本計画（全国計画）を参照

出典：住生活基本計画（全国計画）より抜粋

○市営住宅：入居状況

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

■市営住宅の入居状況の推移

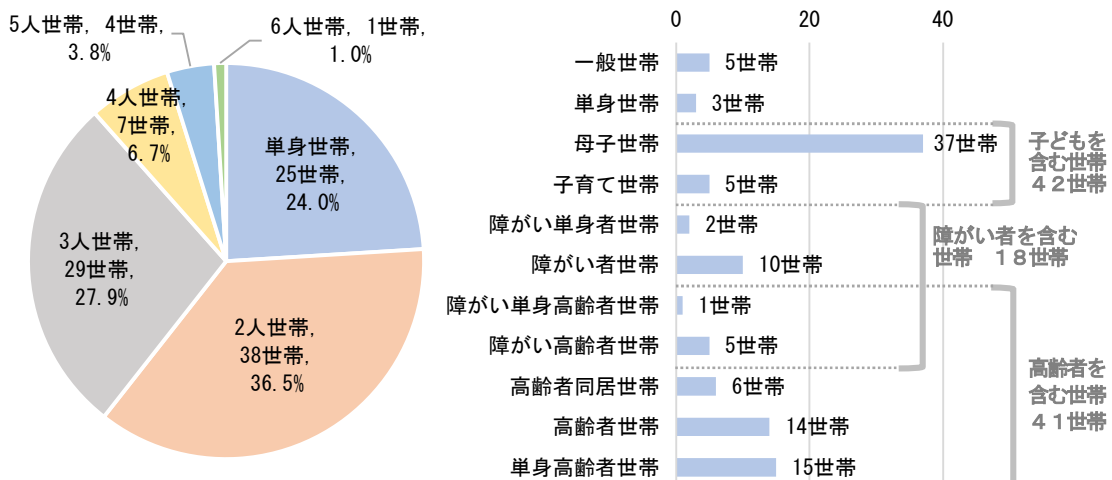


出典：海老名市住宅まちづくり課調査（各年）

○市営住宅：世帯人員数別の世帯数、世帯種別ごとの世帯数

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

■市営住宅の世帯人員数別の世帯数、世帯種別ごとの世帯数



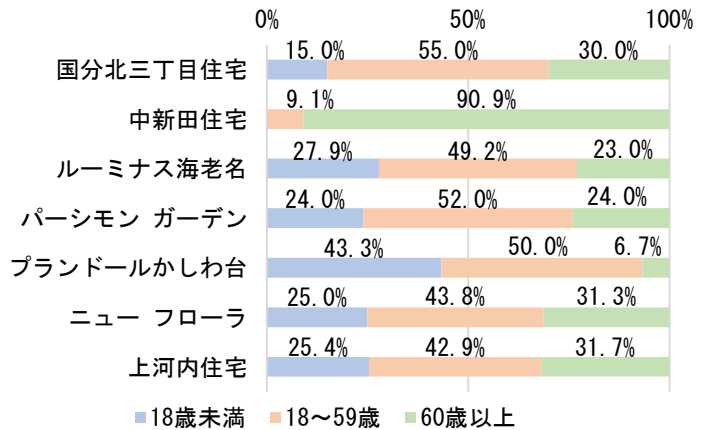
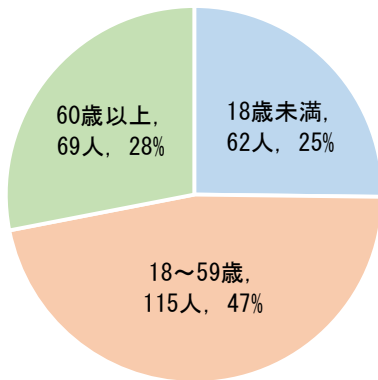
※市営住宅においては、60歳以上を高齢者として定義しています。
出典：海老名市住宅まちづくり課調査（令和5年10月1日時点）



○市営住宅：入居者の年齢割合

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

■市営住宅の入居者の年齢割合、住宅ごとの年齢割合

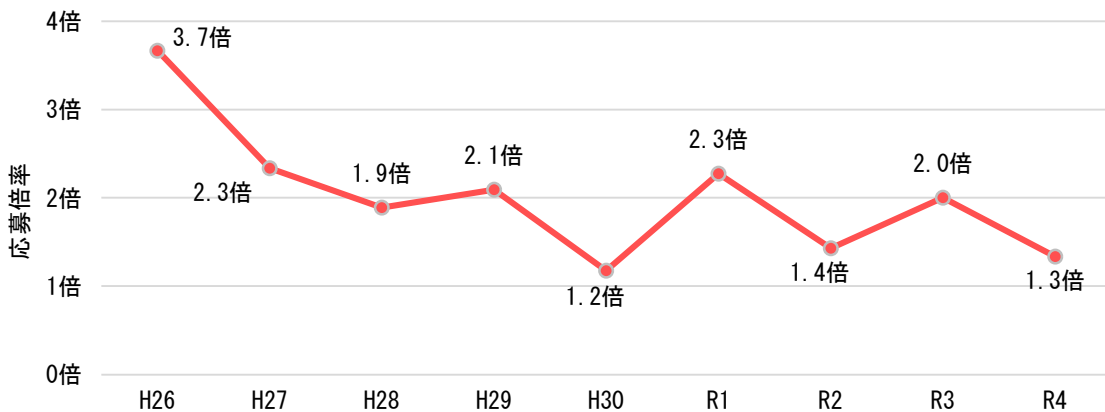


出典：海老名市住宅まちづくり課調査（令和5年10月1日時点）

○市営住宅：応募倍率

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

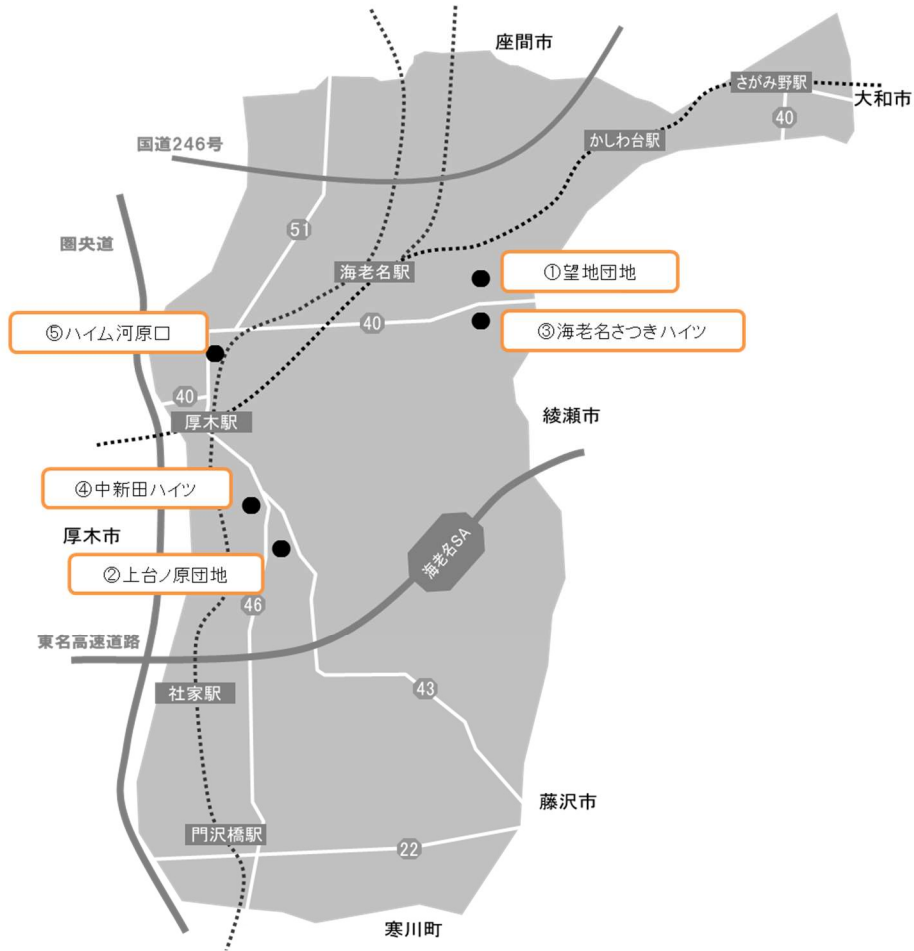
■市営住宅の応募倍率の推移



出典：海老名市住宅まちづくり課調査（令和4年度）

県営住宅

○県営住宅：整備状況



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

第 1 章
計画の目的・
位置付け

第 2 章
住宅・住環境の
現状と課題

第 3 章
基本理念・
基本目標

第 4 章
施策の展開・
成果指標

第 5 章
市営住宅の整備・
管理方針

第 6 章
マンション管理
適正化推進計画

第 7 章
計画の実現に
向けて

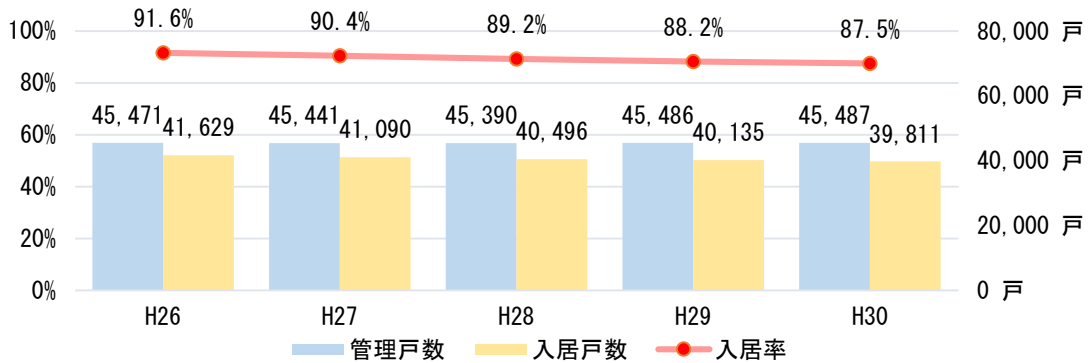
資料編



○県営住宅：入居状況

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

■県営住宅の入居状況の推移

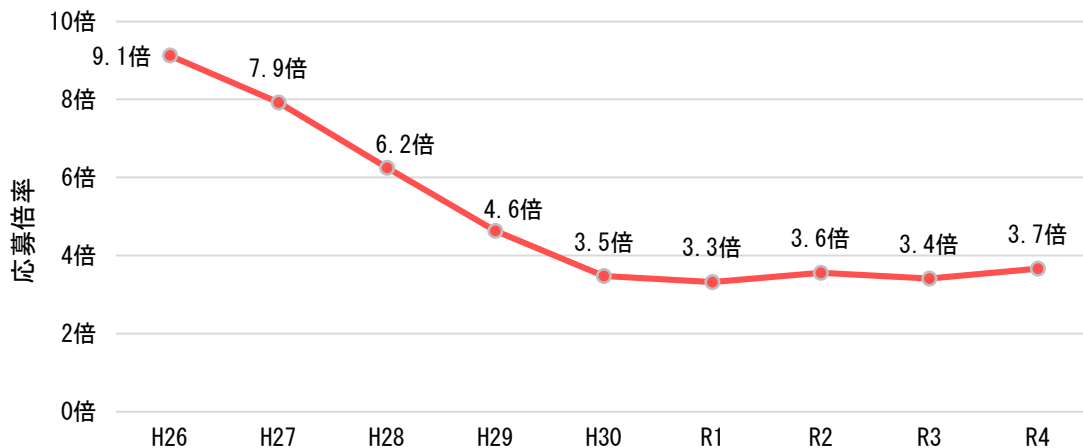


出典：神奈川県県営住宅 健康団地推進計画（平成31年）

○県営住宅：応募倍率

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

■県営住宅の応募倍率の推移



出典：かながわの住宅（令和5年度版）

3 住宅・住環境等に関するアンケート・意向調査の結果

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

(1) 住まい・住環境に関する市民アンケート

アンケート概要

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

地区別配布・回答数

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

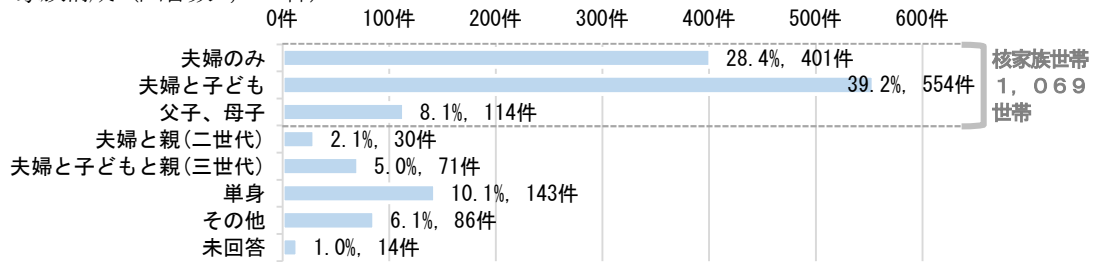


アンケート結果の概要

① 家族構成について

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

■ 家族構成 (回答数 1,413 件)



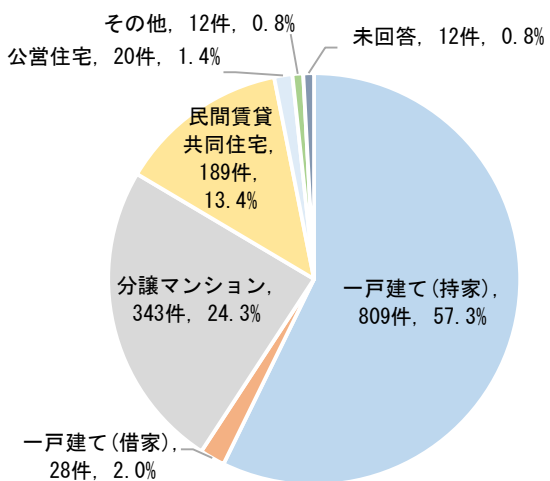
② 現在居住している住宅について

○住宅種別

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

また、賃貸住宅に居住している割合は、16.8%となっています。

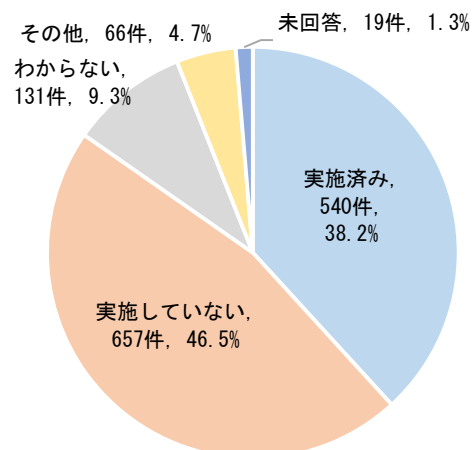
■ 住宅種別 (回答数 1,413 件)



○リフォームの実施状況

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

■ リフォームの実施状況 (回答数 1,413 件)

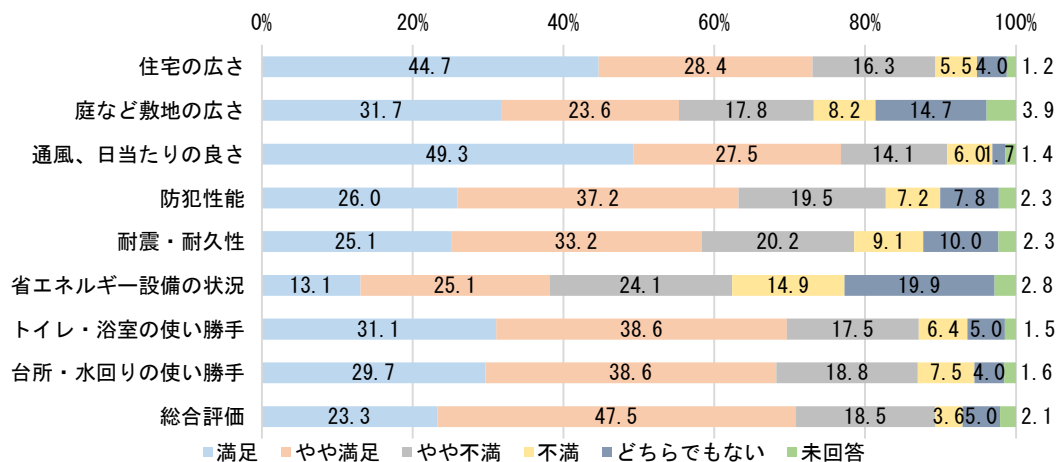


③ 住宅や住環境について

○住宅に関する満足度

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

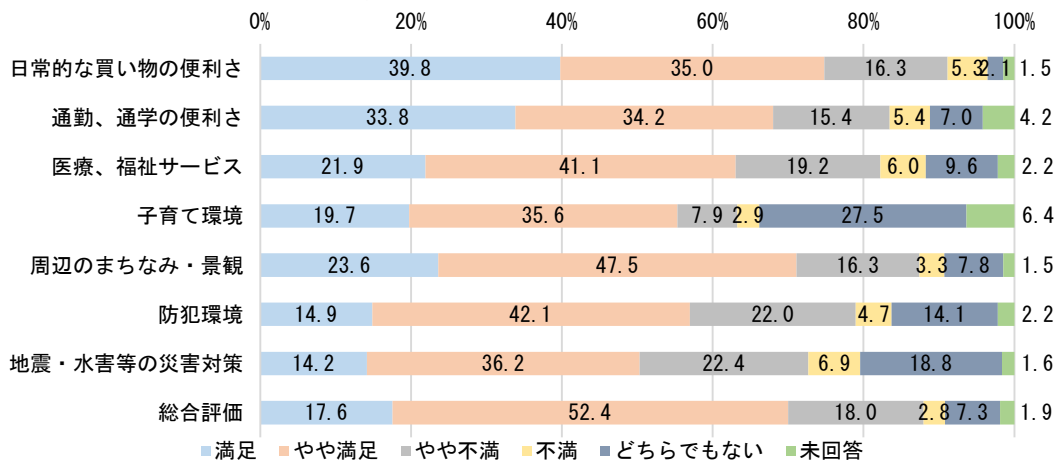
■住宅に関する満足度（回答数1,413件）



○地域に関する満足度

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

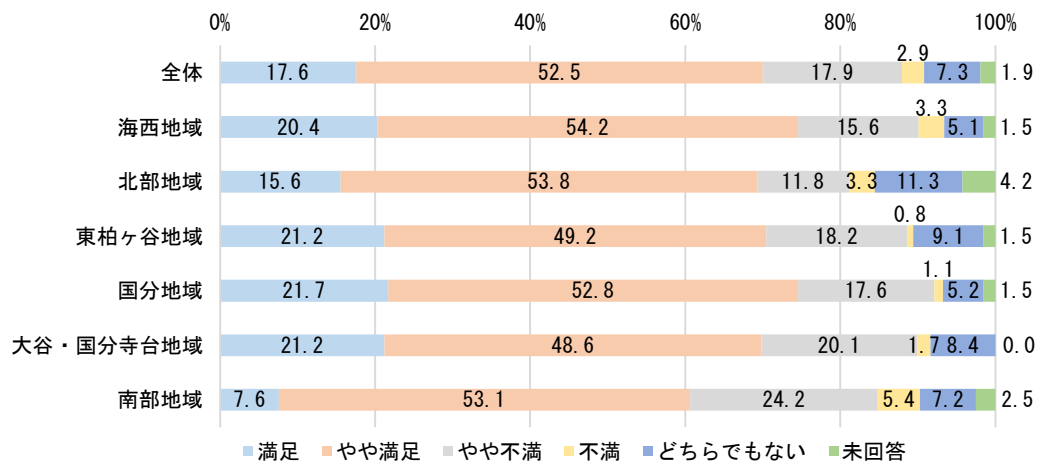
■地域に関する満足度（回答数1,413件）



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

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

■地域別の地域の総合評価（回答数 1,413 件）



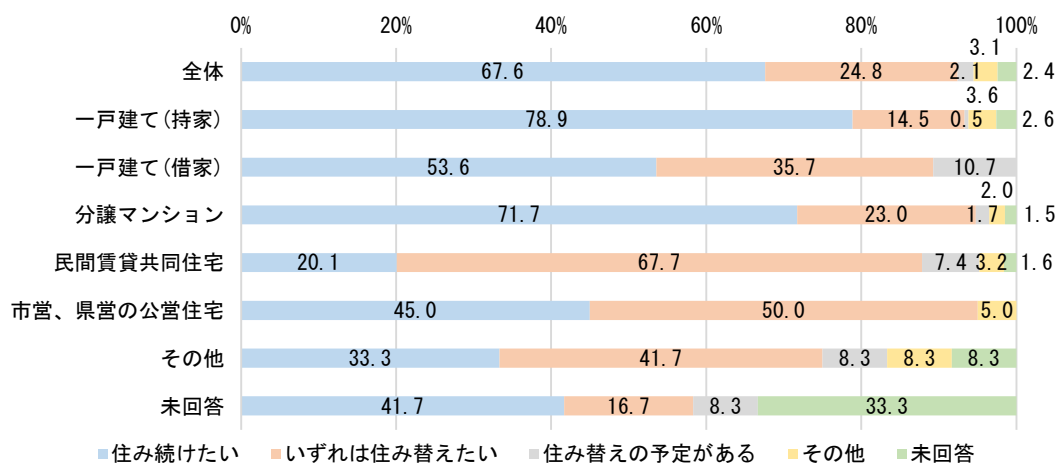
④ 定住・住み替えの意向について

○現在住んでいる住宅に住み続ける意向

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

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

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

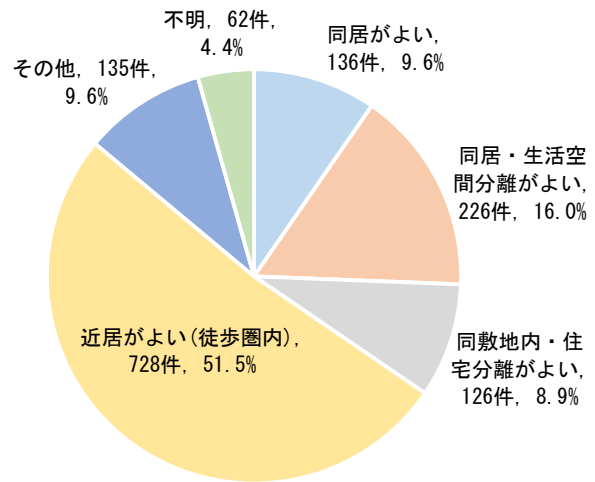


⑤ 親世帯と子世帯の同居・近居について

○同居・近居に対する考え

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

■ 同居・近居に対する考え（回答数1,413件）



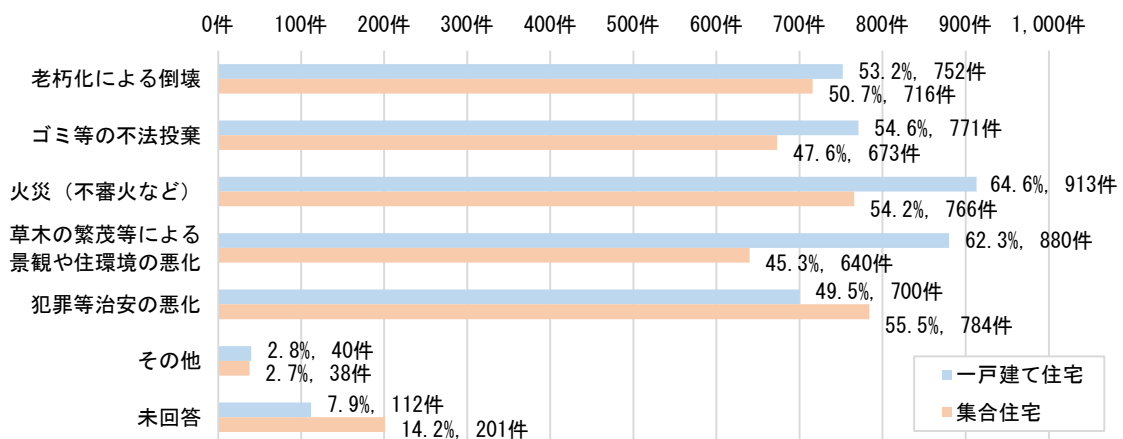
⑥ 空き家について

○空き家に対して感じる不安

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

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

■ 空き家に対して感じる不安（回答数1,413件）

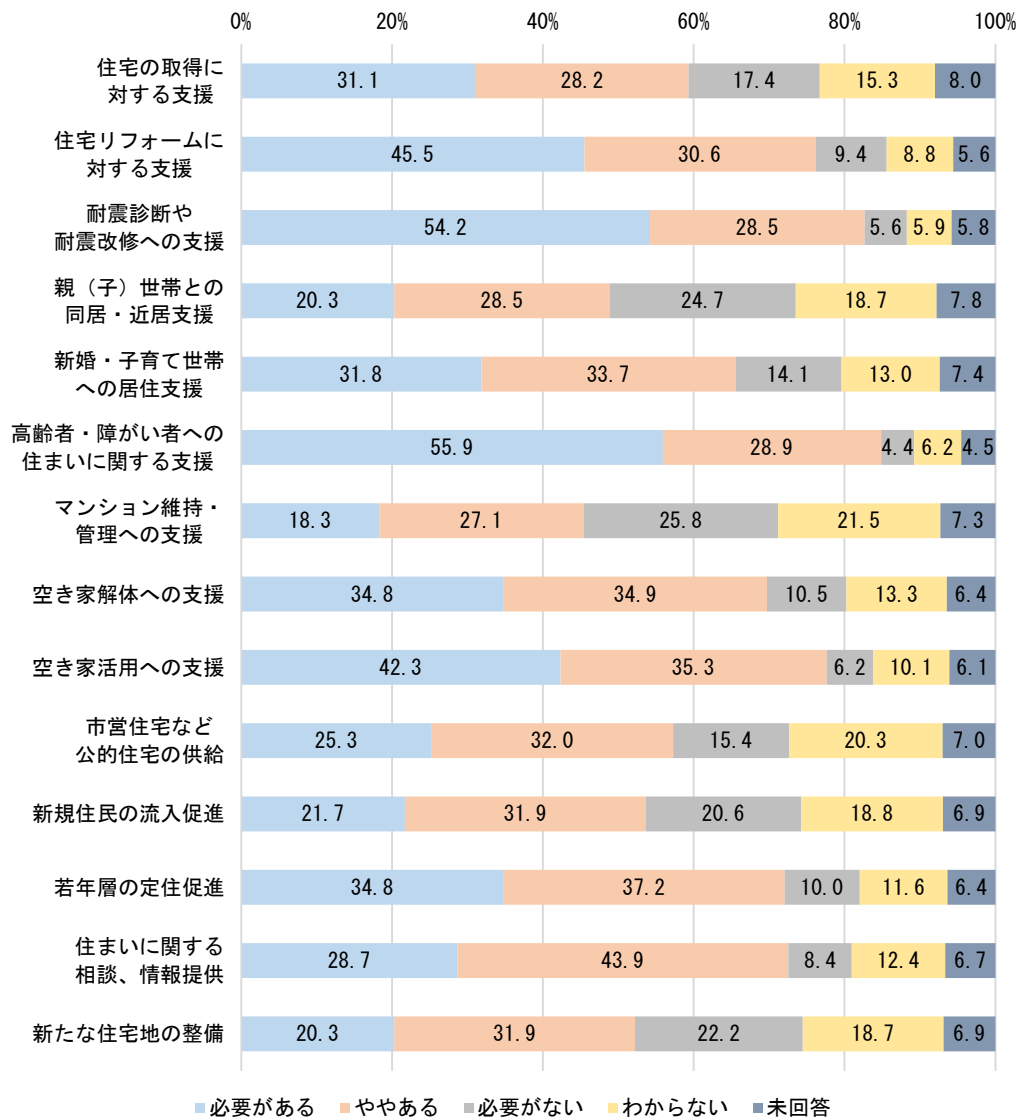


⑦ 住宅に関する取組について

○市が今後取り組む施策の必要性

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

■市が今後取り組む施策の必要性（回答数1,413件）

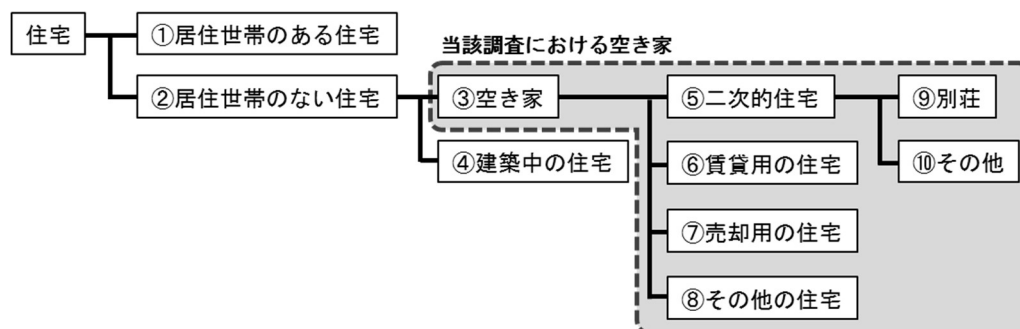


(2) 住宅利用状況調査（空き家関連）

調査概要

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

■当該調査における空き家



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

第1章
計画の目的・
位置付け

第2章
住宅・住環境の
現状と課題

第3章
基本理念・
基本目標

第4章
施策の展開・
成果指標

第5章
市営住宅の整備・
管理方針

第6章
マンション管理
適正化推進計画

第7章
計画の実現に
向けて

資料編



調査結果の概要

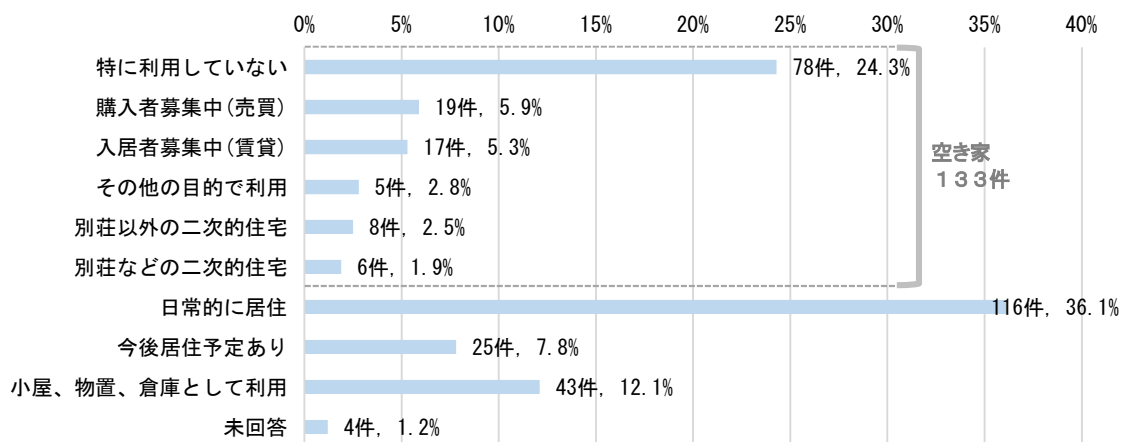
① 現在の利用状況・経過

○現在の利用状況

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

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

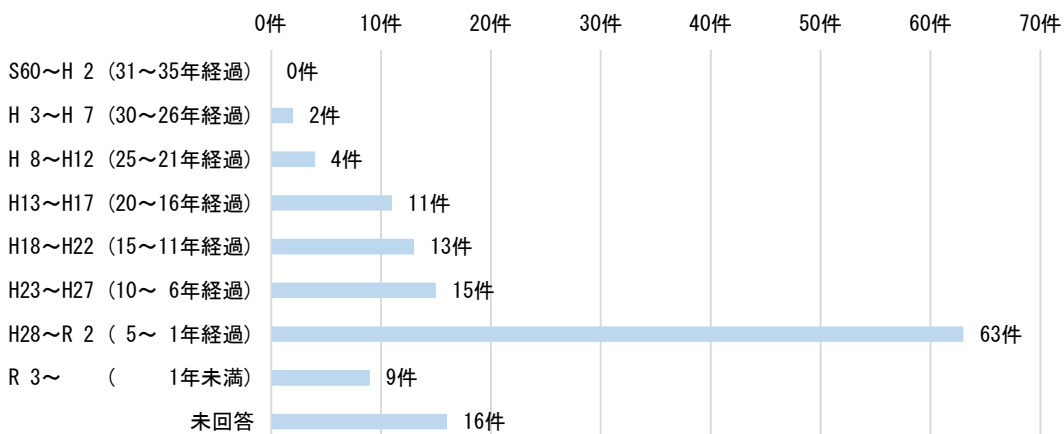
■現在の利用状況（回答数 321 件）



○空き家になった時期

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

■空き家になった時期（回答数 133 件）

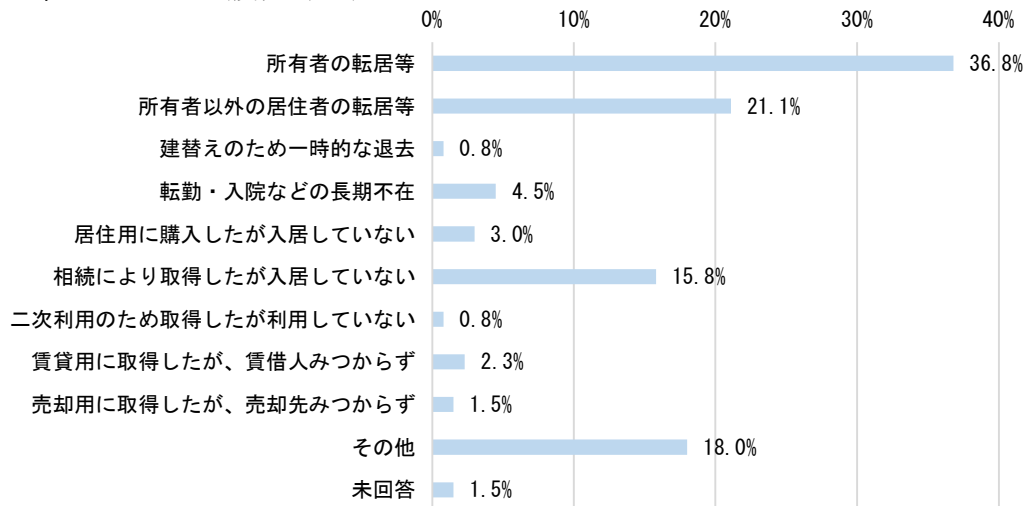


② 空き家となった理由・現在も空き家としている理由

○空き家となった理由

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

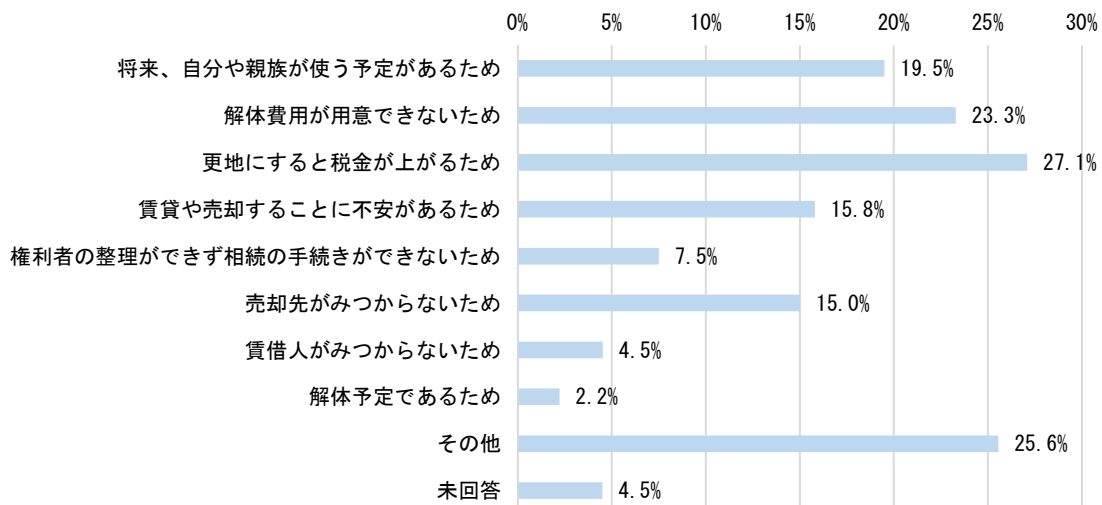
■空き家となった理由（複数回答可）



○現在も空き家としている理由

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

■現在も空き家としている理由（複数回答可）

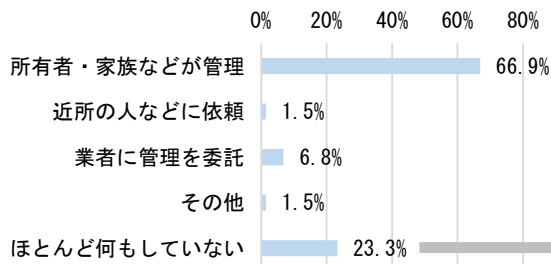


③ 維持・管理状況

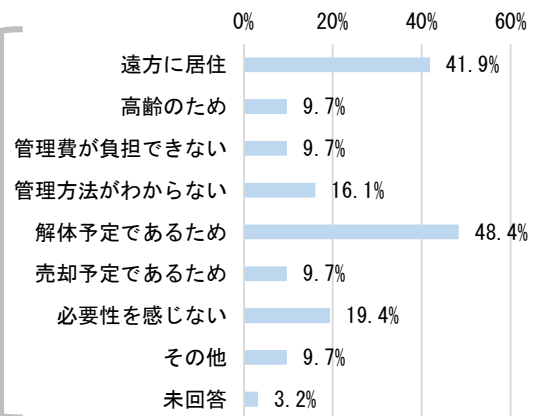
○空き家の維持・管理の方法、維持・管理をしていない理由

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

■維持・管理の方法（回答数133件）



■維持・管理をしていない理由（回答数31件）

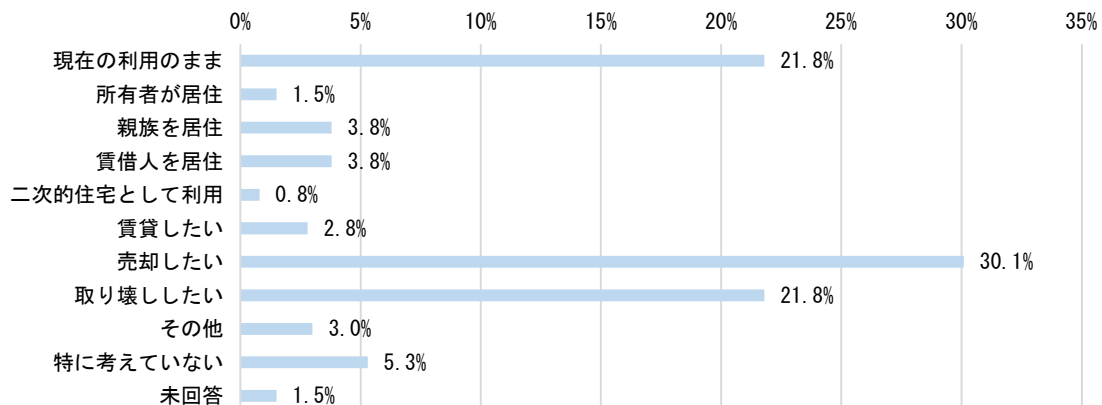


④ 今後の利用意向

○今後5年間での利用意向

今後5年間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年間での利用意向（回答数133件）

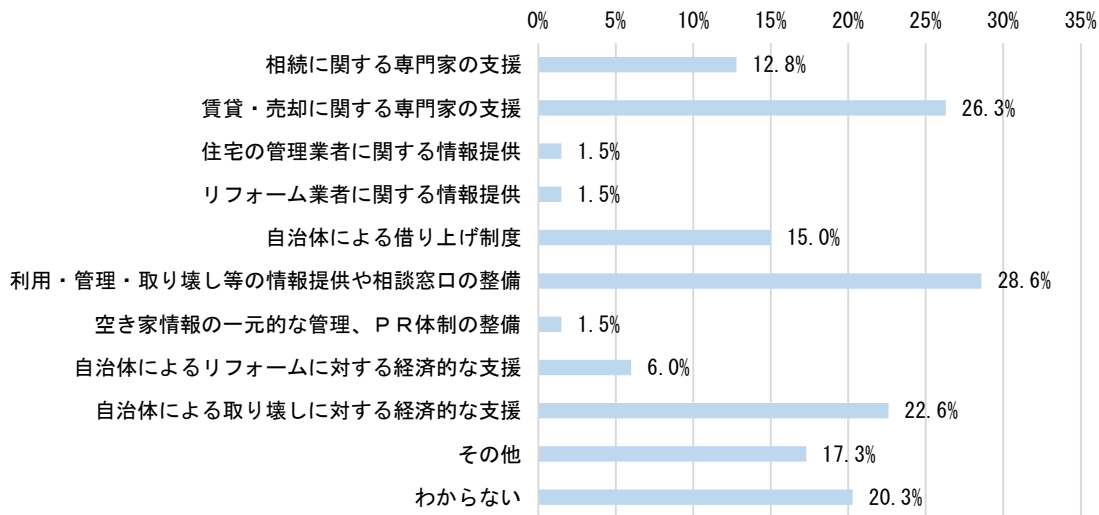


⑤ 空き家対策施策

○空き家に対して必要な施策

空き家に対する必要な施策として意見の多かったのは、「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）

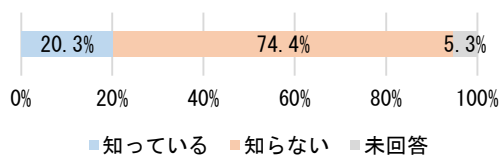


○空き家バンクの登録意向

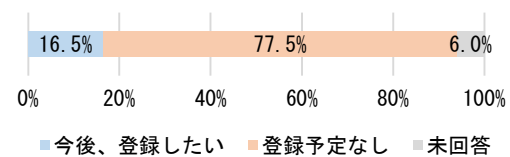
空き家バンク制度を知っている割合は、20.3%となっており、空き家所有者等への制度の周知が必要となっています。

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

■空き家バンク制度の認知率（回答数133件）



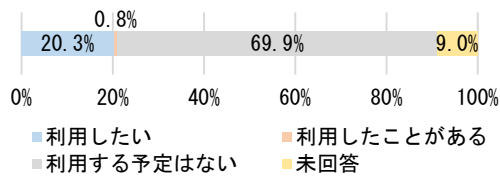
■空き家バンクへの登録意向（回答数133件）



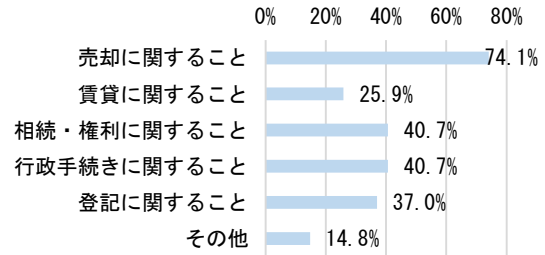
○不動産・相続などの専門家を紹介する制度の利用意向

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

■紹介制度の利用意向（回答数133件）



■相談したい内容（複数回答可）



4 分譲マンション実態把握調査

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

調査概要

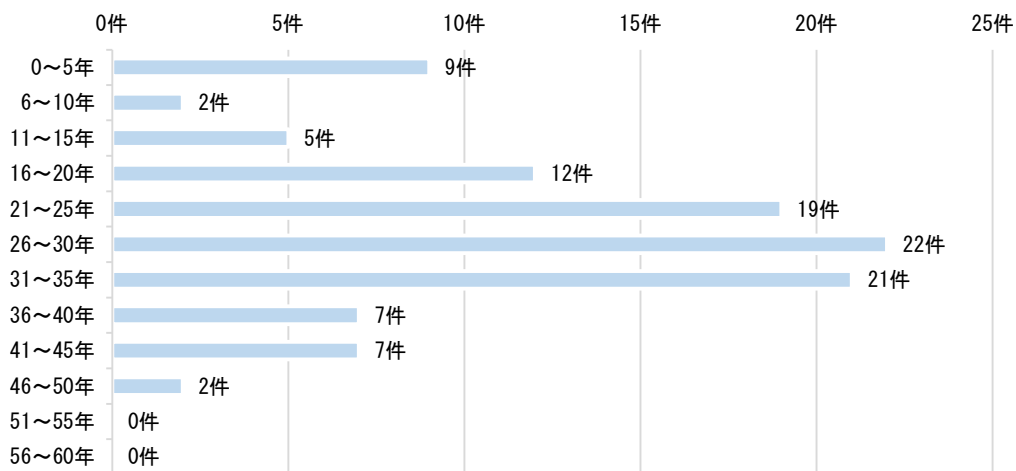
目的	分譲マンションの管理などに関する実態を把握し、その結果をマンションの管理に関する基本的な方針の策定に係る基礎資料とするため
実施期間	令和4年10月6日～11月15日
調査対象	市内分譲マンションの管理組合等 (152管理組合等：14,209戸分)
回答状況	<p><管理組合等ベース> 106管理組合等／152管理組合等 (回答率69.74%)</p> <p><戸数ベース> 11,692戸／14,209戸 (回答率82.29%)</p>

調査結果の概要

① 築年数

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

■ 築年数 (回答数106件)



第1章
計画の目的・
位置付け

第2章
住宅・住環境の
現状と課題

第3章
基本理念・
基本目標

第4章
施策の展開・
成果指標

第5章
市営住宅の整備・
管理方針

第6章
マンション管理
適正化推進計画

第7章
計画の実現に
向けて

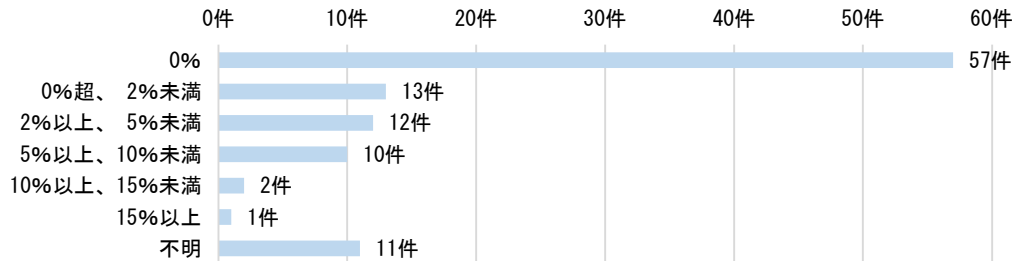
資料編



② 総戸数に対する空き住戸率

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

■ 総戸数に対する空き住戸率（回答数106件）



③ 管理組合理事長の任命後の経過年数

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

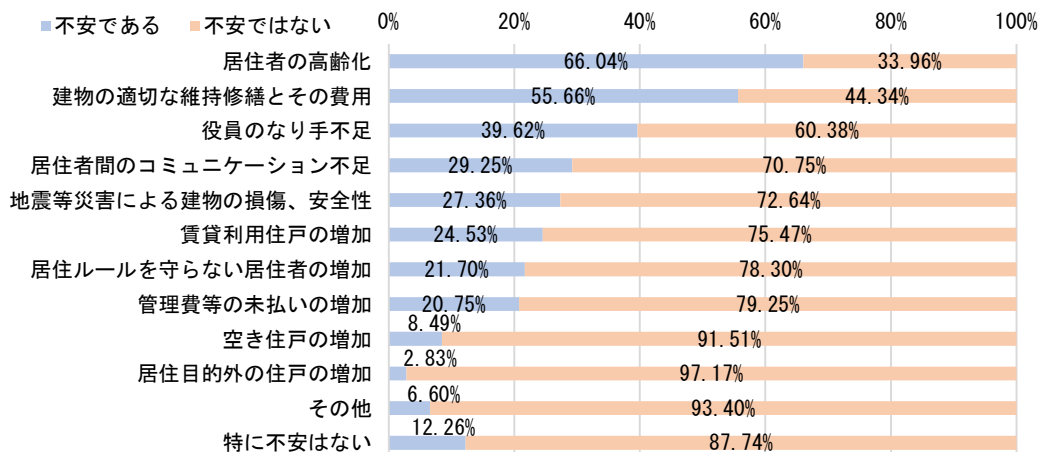
■ 管理組合理事長の任命後の経過年数（回答数106件）



④ 管理組合の運営において将来不安なこと

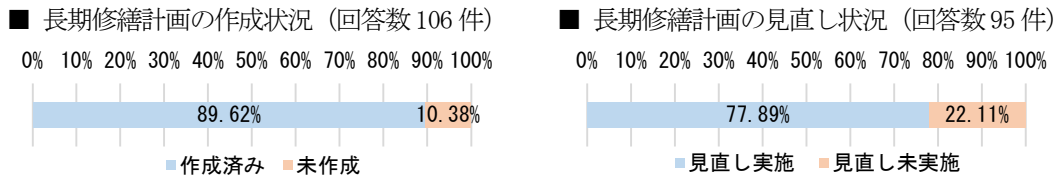
「居住者の高齢化」「建物の適切な維持修繕とその費用」について不安を感じている管理組合等が全体の半数以上を占めています。

■ 管理組合の運営において将来不安なこと（回答数106件）



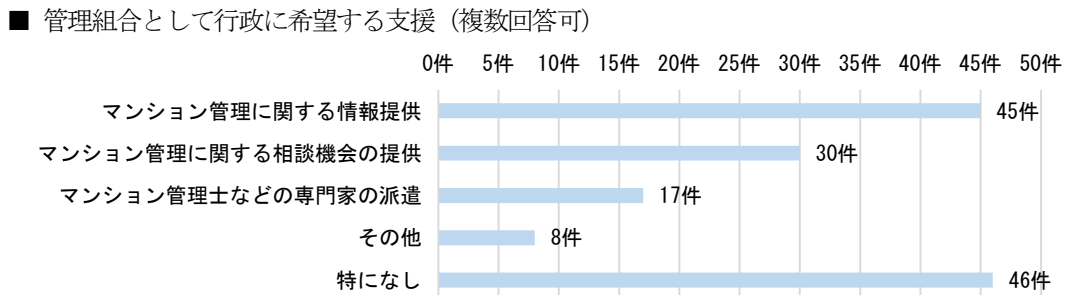
⑤ 長期修繕計画の作成状況

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



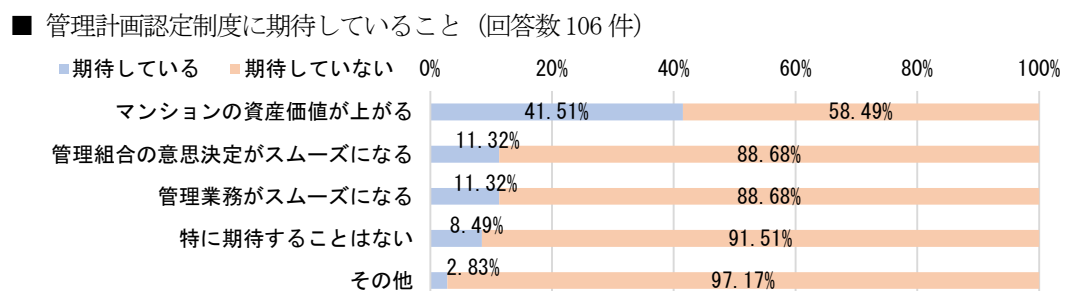
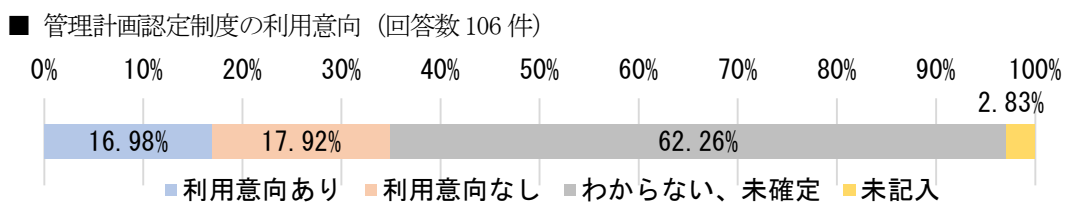
⑥ 管理組合として行政に希望する支援

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



⑦ 管理計画認定制度

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



5 住宅・住環境を取り巻く課題

課題1 子育て世帯・若年世帯の転出

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

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

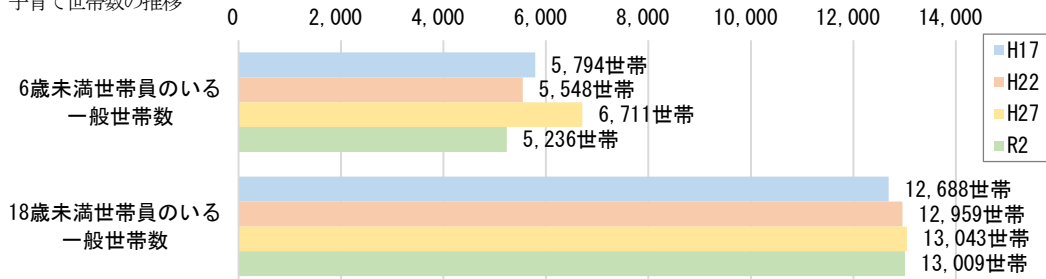
○ 子育て世帯数の推移

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

○ 年齢別の市外への転出状況

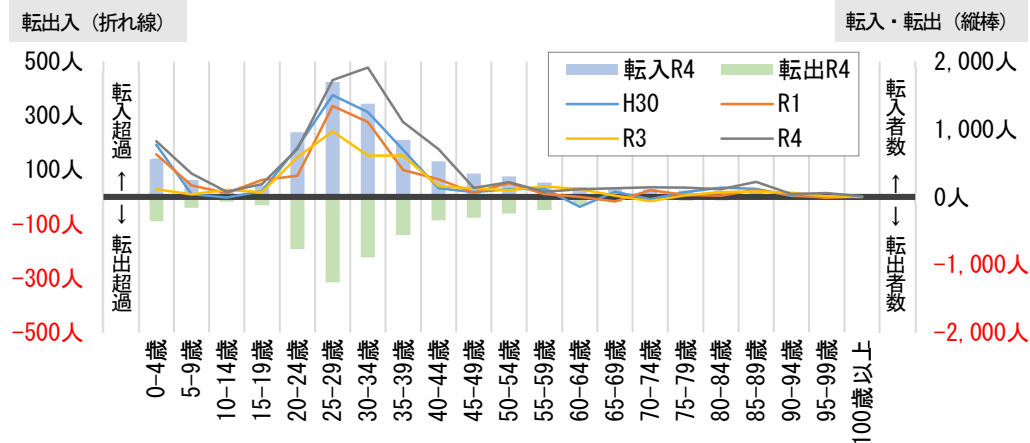
- ・転出は転入と同様に0～9歳、20～49歳の世代で多くなっています。この年齢を鑑みると「子育てを始める時期」と「子どもが大学進学・就職をする時期」での転出が多くなっていることが推測されます。

■ 子育て世帯数の推移



出典：国勢調査（各年）

■ 年齢別 転入・転出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の世帯、単身高齢者世帯の増加

核家族化・少子化の進行などにより、高齢者のいる夫婦のみの世帯や単身高齢者世帯の増加など、高齢者の世帯構成が変化してきています。高齢者が安心して住み慣れた地域で暮らし続けるためには、「心身ともに健康な状態で自立した生活が続けられる障害のない住環境の整備」をはじめ、「将来的に必要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。

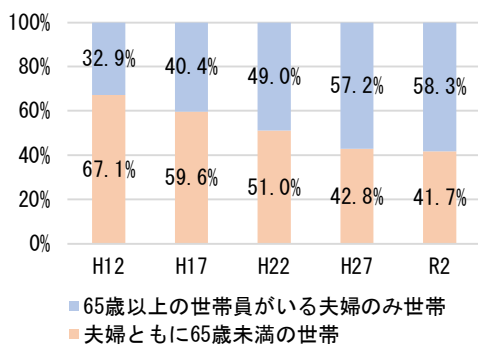
○ 高齢者のいる夫婦のみの世帯割合の推移

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

○ バリアフリー化率

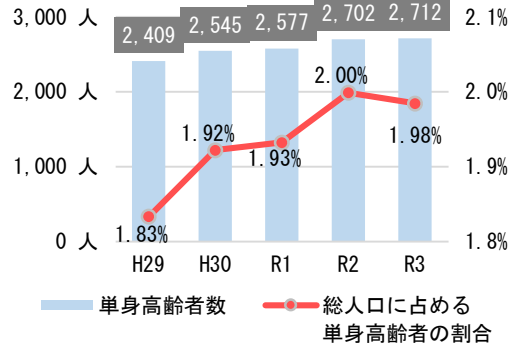
- ・高齢者のいる世帯の住宅を建築時期別に比較すると、建築時期が古い住宅ほどバリアフリー化された住宅の割合が低くなっています。

■ 年齢別夫婦のみの世帯割合の推移



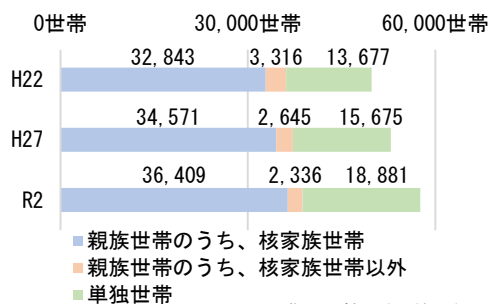
出典：国勢調査（各年）

■ 単身高齢者数の推移



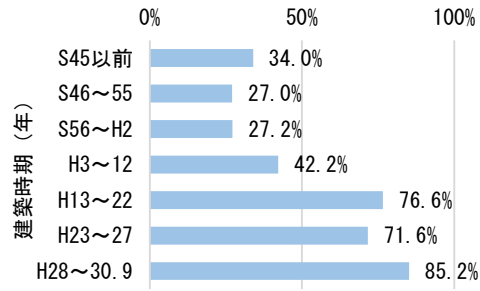
出典：統計えびな

■ 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。

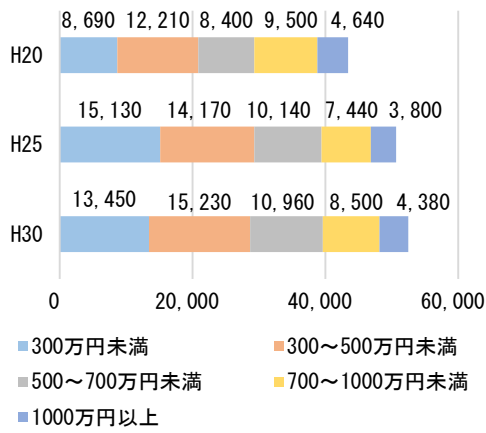
○ 低額所得世帯、単身高齢者、障がい者、外国人の推移

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

○ 住宅の確保に配慮を必要とする方々の入居に対する賃貸人の意識

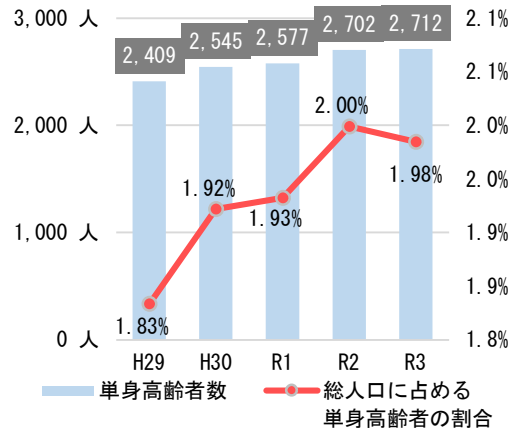
- ・高齢者や障がい者などの入居に対して拒否感を持っている賃貸人は、高齢者に対して約8割、障がい者に対して約7割、子育て世帯に対して約1割、外国人に対して約7割となっています。
- ・入居を制限している理由としては、「家賃の支払いに対する不安」が最も多く24.0%、次いで「他の入居者・近隣住民との協調性に対する不安」19.3%、「居室内での死亡事故等に対する不安」18.9%となっています。

■ 年間収入別の世帯数



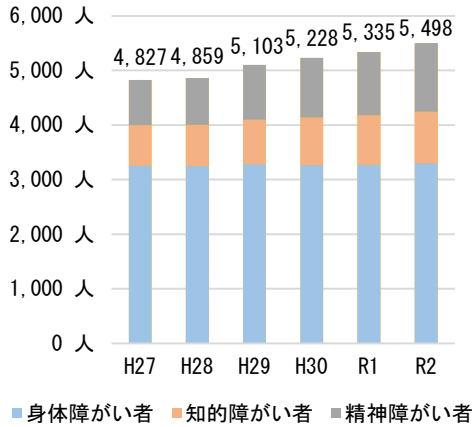
出典：住宅・土地統計調査（各年）

■ 単身高齢者数の推移（再掲）



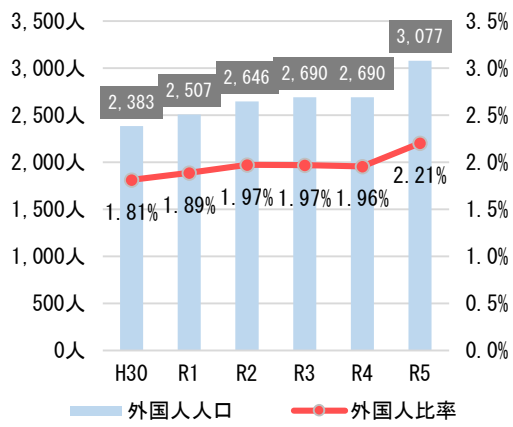
出典：統計えびな

■ 「障害者手帳」所持者数の推移



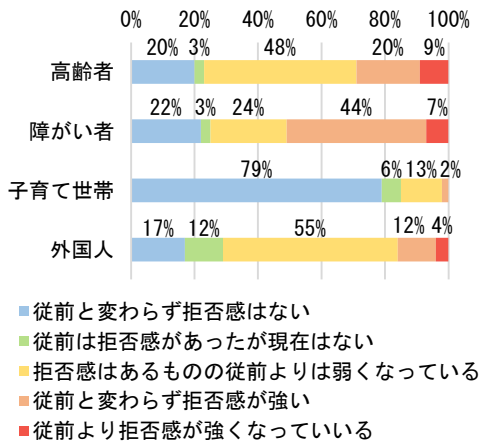
出典：海老名市障がい者福祉計画【第6期】

■ 外国人人口の推移



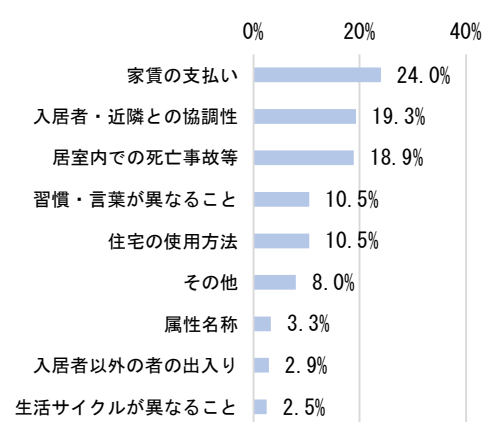
出典：統計えびな

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

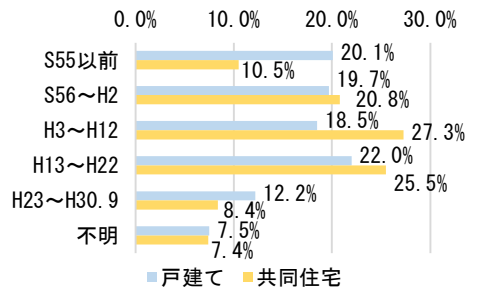
○ 住宅の建築時期

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

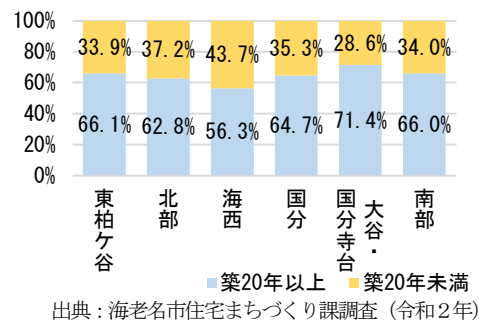
○ 既存住宅のリフォームの実施割合、中古住宅市場の推移

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

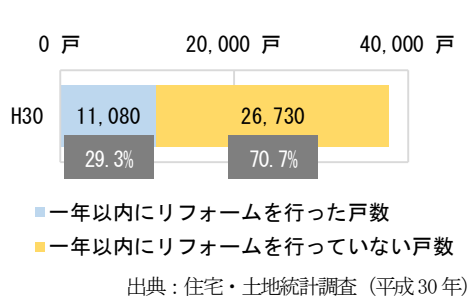
■ 建築時期別の住宅の割合



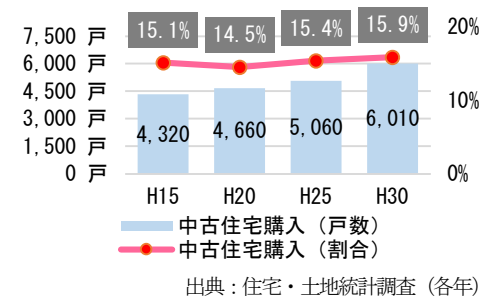
■ 地域別建築時期の状況



■ 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 高経年の分譲マンションの増加

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

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

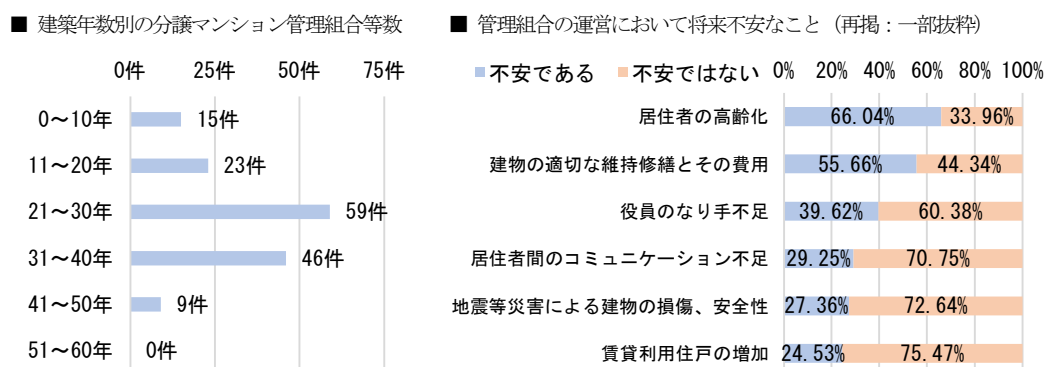
市で開催しているマンション管理相談会では管理委託、管理組合に関する相談が主であり、喫緊の問題にはなっておりませんが、将来を見据えた対策の実施が必要となります。

○ 高経年の分譲マンションの増加

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

○ 分譲マンションにおける特殊性

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



出典：分譲マンション実態把握調査（令和4年度）及び住宅まちづくり課調査

出典：分譲マンション実態把握調査（令和4年度）

第1章
計画の目的・
位置付け

第2章
住宅・住環境の
現状と課題

第3章
基本理念・
基本目標

第4章
施策の展開・
成果指標

第5章
市営住宅の整備・
管理方針

第6章
マンション管理
適正化推進計画

第7章
計画の実現に
向けて

資料
編



課題6 空き家の増加

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

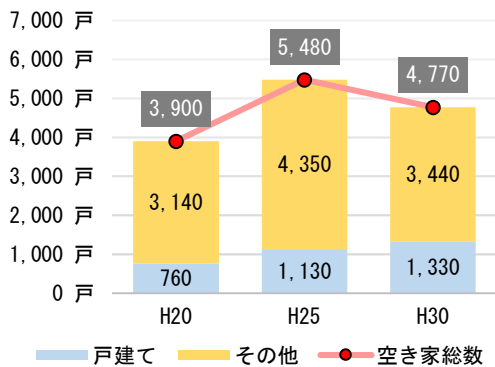
○ 空き家数

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

○ その他空き家の破損・腐朽の有無

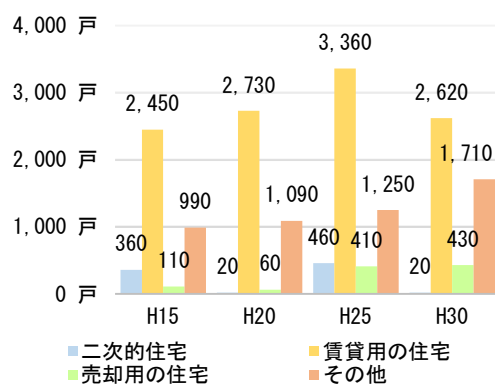
- 平成30年時点で「その他空き家」の「戸建て」のうち、何かしらの破損や腐朽があるのは約23%、「その他（共同住宅など）」においては、戸建てと同様の割合で約23%となっています。

■ 建て方別の空き家数の推移



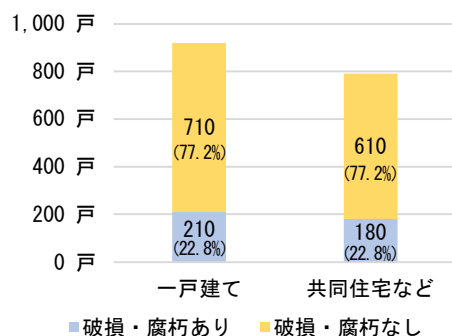
出典：住宅・土地統計調査（各年）

■ 種類別の空き家数の推移



出典：住宅・土地統計調査（各年）

■ その他空き家の破損・腐朽の有無



出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

※空き家の種類

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

課題7 持続可能な住宅地・住環境の形成

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

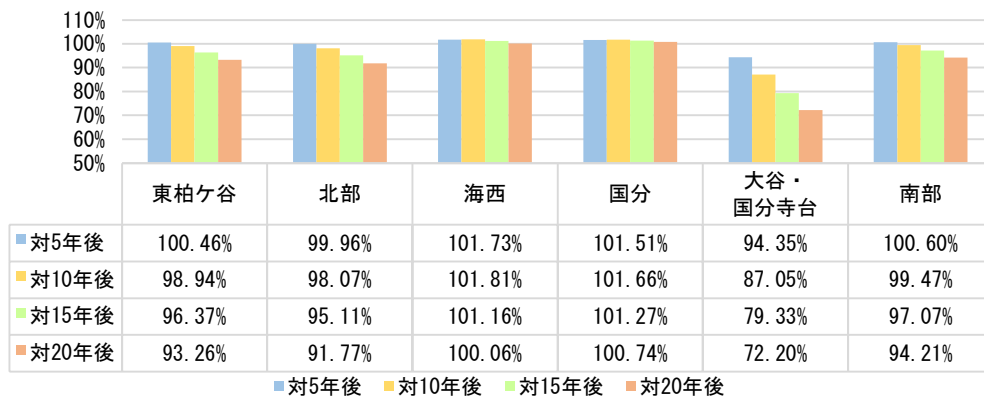
○ 地域別人口増減割合の推移

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

○ 地域特性を踏まえた施策の展開

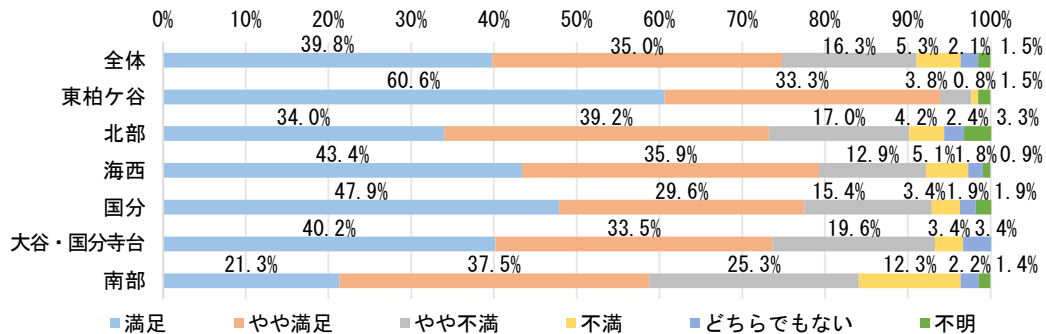
- ・地域別の日常的な買い物の便利さに関する満足度においては、満足・やや満足を合わせると、どの地域においても過半数を超えており、東柏ヶ谷地域では、9割を超える結果となっています。南部地域が市内では最も低く、唯一6割を超えていない状況です。このような生活利便施設や医療施設の立地、地理的特徴、人口分布などを踏まえ、地域に応じた施策を展開していく必要があります。

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



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）

第1章
計画の目的・
位置付け

第2章
住宅・住環境の
現状と課題

第3章
基本理念・
基本目標

第4章
施策の展開・
成果指標

第5章
市営住宅の整備・
管理方針

第6章
マンション管理
適正化推進計画

第7章
計画の実現に
向けて

資料編



課題8 災害に強い安全安心な住宅、住環境の整備

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

○ 住宅の耐震化率

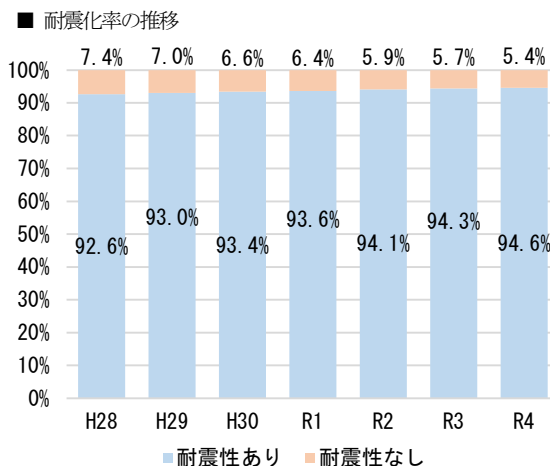
・耐震性がないと思われる住宅は平成28年から令和4年までの間に約700戸減少しており、令和4年時点で耐震化率は約94%となっています。

大規模地震等の発生の切迫性が指摘されていることから、引き続き既存住宅の耐震化や建替え等の施策を検討・実施していく必要があります。

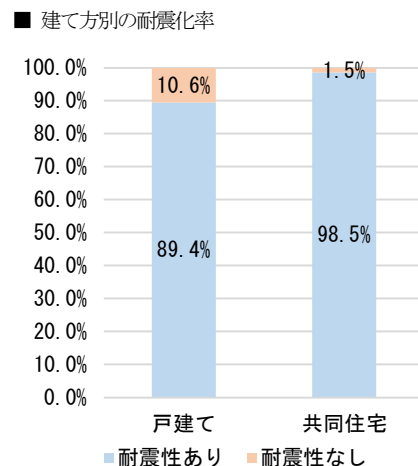
・建て方別に耐震化率をみると、共同住宅が98.5%となっている一方、戸建て住宅は89.4%となっており、戸建て住宅の所有者に対し、より一層の働きかけが求められています。

○ 災害発生時における連携体制の構築

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



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4年）

第1章 計画の目的・
位置付け

第2章 住宅・住環境の
現状と課題

第3章 基本理念・
基本目標

第4章 施策の展開・
成果指標

第5章 市営住宅の整備・
管理方針

第6章 マンション管理
適正化推進計画

第7章 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、本市においても同様の変化が想定されます。他にも住宅の確保に配慮を要する方々の多様化や増加、市内の住宅ストックの老朽化、空き家の増加、激甚化する災害への対応など、住宅施策として求められるものは多くあります。

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

基本目標

人・世帯の視点

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

住宅の視点

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

地域の視点

- 5 地域の暮らしを支えるまちづくり
- 6 大規模災害への備え



2 基本目標・基本方針

視点1 人・世帯の視点

基本目標1 「誰もが安心して快適に暮らせる環境の整備」

基本方針(1) 若年・子育て世帯が安心して暮らせる環境の実現

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

基本方針(2) 高齢者が安心して暮らせる環境の実現

- 健康な状態で自立した生活が続けられる障害のない住環境の確保や、将来的に必要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。

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
現状と課題
住宅・住環境の

第3章
基本理念・
基本目標

第4章
施策の展開・
成果指標

第5章
市営住宅の整備・
管理方針

第6章
マンション管理
適正化推進計画

第7章
計画の実現に
向けて

資料
編



視点2 住宅の視点

基本目標3 「多世代にわたり暮らせる住宅ストックの形成」

基本方針(5) 良質な住宅の供給

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

基本方針(6) 既存住宅の活用促進

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

基本目標4 「空き家の適正管理及び利活用の促進」

基本方針(7) 空き家の適正管理の促進

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

基本方針(8) 空き家の利活用の促進

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



視点3 地域の視点

基本目標5「地域の暮らしを支えるまちづくり」

基本方針(9) 持続可能な住環境の実現

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

基本方針(10) 地域の魅力の維持・向上

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

基本目標6「大規模災害への備え」

基本方針(11) 災害対策の促進

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

基本方針(12) 災害時の住宅確保

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

第1章
計画の目的・
位置付け

第2章
現状と課題
住宅・住環境の

第3章
基本理念・
基本目標

第4章
施策の展開・
成果指標

第5章
市営住宅の整備・
管理方針

第6章
マンション管理
適正化推進計画

第7章
計画の実現に
向けて

資料編



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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>1 誰もが安心して快適に暮らせる環境の整備</p>	(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
		<p>2 住宅確保要配慮者の安定した居住の確保</p>	(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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>3 多世代にわたり暮らせる住宅ストックの形成</p>	(5) 良質な住宅供給
			(6) 既存住宅の活用促進
		<p>4 空き家の適正管理及び利活用の促進</p>	(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	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>5 地域の暮らしを支えるまちづくり</p>	(9) 持続可能な住環境の実現
			(10) 地域の魅力の維持・向上
		<p>6 大規模災害への備え</p>	(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 現状と課題
住宅・住環境の

第3章 基本理念・基本目標

第4章 施策の展開・成果指標

第5章 市営住宅の整備・管理方針

第6章 マンション管理
適正化推進計画

第7章 計画の実現に向けて

資料編

施策方針	具体的な取組	関連計画
① 子育て世帯への転入・定住促進支援	・子育て世帯への転入・定住促進支援の検討 (新)	
② 三世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2 1
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2 1
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改善措置	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2 1 子ども・子育て支援事業計画
⑧ 相談・支援体制の整備	・単身者向け見守り支援事業の検討 (新) ・福祉・住宅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腐朽	・長期優良住宅の普及促進 ・省エネルギー設備の導入・改修促進 ・太陽光発電などの再生可能エネルギーの導入の促進	第三次環境基本計画
⑩ マンションの管理・運営支援	・マンションの適正管理の推進 (新) ・マンション管理相談の実施 ・マンションの耐震診断費用の助成	マンション管理適正化推進計画 耐震改修促進計画
⑪ 住宅の改築・改修への支援	・住宅ストックを活用したリフォーム等の促進	
⑫ 高齢者向け住宅の改修支援 (再掲)	・介護保険制度を利用した住宅改修助成 (再掲) ・三世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2 1
⑬ 空き家の実態把握	・市内全体の空き家実態調査 ・宅建業者協力会による空き家の見守り業務	空き家等対策計画
⑭ 空き家所有者への管理支援と相談体制の整備	・関連団体と連携した相談会の検討 (新) ・空き家の取り壊し補助の検討 (新)	空き家等対策計画
⑮ 空き家利活用への支援	・住宅ストックを活用したリフォーム等の促進 (再掲) ・空き家バンクの活用 ・住宅支援機構との連携	空き家等対策計画
⑯ 中古住宅の流通及び活用の促進	・中古住宅を活用した居住誘導区域への住み替え促進の検討 (新) ・官民で連携した中古住宅の流通促進の検討 (新)	

⑰ 立地適正化計画と連動した住宅供給	・住宅ストックを活用したリフォーム等の促進 (再掲) ・三世代同居や近居支援の検討 (新) (再掲) ・都市機能相当施設の立地誘導	立地適正化計画
⑱ 地域と協働・連携した住環境づくり	・空き家を活用したコミュニティ活動拠点の検討 (新) ・住宅リフォーム事業の事業者登録制度 ・マンションの適正管理の推進 (新) (再掲)	マンション管理適正化推進計画
⑲ 公共施設等を活用した地域活動の推進	・高齢者の地域サロンの推進 ・市営住宅集会所を活用した地域活動などの推進 ・小学校を活用した遊び場と自習の場の提供	えびな高齢者プラン2 1 子ども・子育て支援事業計画
⑳ 景観形成の推進	・公園等及び地域の清掃や緑化活動への支援 ・美化啓発活動の実施 ・地域の景観形成への支援	第三次環境基本計画 緑の基本計画 景観基本計画
㉑ 耐震診断及び耐震改修への支援	・木造住宅の耐震診断・耐震改修の費用助成 ・マンションの耐震診断費用の助成 (再掲) ・自治会集会所等の耐震改修費用の助成	耐震改修促進計画
㉒ 住環境の改善促進	・ブロック塀の撤去費用の助成 ・緊急輸送道路等の沿道建築物への支援 ・ハザードマップの活用 ・浸水対策の推進	地域防災計画 耐震改修促進計画 下水道総合計画
㉓ 市営住宅等を活用した住宅確保	・一時滞在先として市営住宅の活用 ・県と連携した応急仮設住宅の整備 ・災害時に活用可能な住宅ストックの把握体制の整備	地域防災計画
㉔ 危険度判定の実施体制の整備	・建築物応急危険度判定の実施体制の整備 ・被災地危険度判定の実施体制の整備	地域防災計画



視点1 人・世帯の視点

【基本目標1】誰もが安心して快適に暮らせる環境の整備

現状・課題

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

○核家族化・少子化の進行などにより、高齢者のいる夫婦のみ世帯や単身高齢者世帯の増加など、高齢者の世帯構成が変化してきています。高齢者が安心して住み慣れた地域で暮らし続けるためには、「心身ともに健康な状態で自立した生活が続けられる障害のない住環境の整備」をはじめ、「将来的に必要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

取組の方向性

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

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

取組内容

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

基本方針（２） 高齢者が安心して暮らせる環境の実現

取組の方向性

- 健康な状態で自立した生活が続けられる障害のない住環境の確保や、将来的に必要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。

取組内容

具体的な取組 ○：すでに実施している施策 ◎：新規施策	取組の概要
③ 高齢者向け住宅の改修支援	
○介護保険制度を利用した住宅改修助成	・高齢者に対して介護保険制度による住宅改修費の支援を行います。
◎三世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
現状と課題
住宅・住環境の

第3章
基本理念・
基本目標

第4章
施策の展開・
成果指標

第5章
市営住宅の整備・
管理方針

第6章
マンション管理
適正化推進計画

第7章
計画の実現に
向けて

資料編



【基本目標2】住宅確保要配慮者の安定した居住の確保

現状・課題

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

基本方針（3）市営住宅の安定した供給計画の推進

取組の方向性

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

取組内容

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



基本方針（４） 重層的な住宅セーフティネット機能の向上

取組の方向性

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

取組内容

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

第1章
計画の目的・
位置付け

第2章
現状・住環境の
課題

第3章
基本理念・
基本目標

第4章
施策の展開・
成果指標

第5章
市営住宅の整備・
管理方針

第6章
マンション管理
適正化推進計画

第7章
計画の実現に
向けて

資料編



視点2 住宅の視点

【基本目標3】多世代にわたり暮らせる住宅ストックの形成

現状・課題

- 市内においては築年数の古い住宅が増加する傾向にあります。環境にやさしく持続可能で、長期にわたり継続して居住することができる安全で良質な住宅を普及させるため、新築住宅に対しては長期優良住宅の整備促進、既存住宅に対しては適正な維持管理、建て替え・リフォームなど住宅の機能性の向上に取り組む必要があります。
- 現状市内では、築40年超の高経年マンションは少ない状況ですが、今後20年で築40年を超えるマンションは急増する見込みです。マンションは区分所有であり、意思決定においては意識・価値観・経済力の異なる所有者間で合意を図る必要がある等の特有の問題もあります。適正な管理が行われない場合、住宅の設備の老朽化、資産価値の低下につながり、空き住戸の増加、修繕積立金等の徴収に問題が発生するなどの負の連鎖が想定されます。市が実施しているマンション管理相談会では管理委託、管理組合に関する相談が主であり、喫緊の問題にはなっていませんが、悪循環に陥らないためには、老朽化が進む前から適正管理を行う体制づくりが重要であり、管理組合等への支援等に取り組む必要があります。

基本方針（5） 良質な住宅供給

取組の方向性

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



取組内容

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

第1章
計画の目的・
位置付け

第2章
現状と課題
住宅・住環境の

第3章
基本理念・
基本目標

第4章
施策の展開・
成果指標

第5章
市営住宅の整備・
管理方針

第6章
マンション管理
適正化推進計画

第7章
計画の実現に
向けて

資料編



基本方針（6） 既存住宅の活用促進

取組の方向性

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

取組内容

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

【基本目標4】空き家の適正管理及び利活用の促進

現状・課題

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

基本方針（7） 空き家の適正管理の促進

取組の方向性

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

取組内容

具体的な取組 ○：すでに実施している施策 ◎：新規施策	取組概要
⑬ 空き家の実態把握	
○市内全体の空き家実態調査	・自治会などの地域団体や不動産関連団体と連携し、空き家の所在や状態などの調査を実施します。
○宅建業者協会による空き家の見守り業務	・宅建業者協会と連携し、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。

第1章
計画の目的・
位置付け

第2章
現状と課題
住宅・住環境の

第3章
基本理念・
基本目標

第4章
施策の展開・
成果指標

第5章
市営住宅の整備・
管理方針

第6章
マンション管理
適正化推進計画

第7章
計画の実現に
向けて

資料編



基本方針（8） 空き家の利活用の促進

取組の方向性

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

取組内容

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



視点3 地域の視点

【基本目標5】地域の暮らしを支えるまちづくり

現状・課題

- 住みやすく住み続けられる環境を形成するため、都市機能の適正配置を行うとともに、地域と協働・連携したまちづくりが求められています。人口の減少や高齢化の進行は地域によって異なるため、地域の実情に合った対応が必要です。
- 現状市内では、築40年超の高経年マンションは少ない状況ですが、今後20年で築40年を超えるマンションは急増する見込みです。マンションは大規模な建物が多く、適正な管理がなされなかった場合、地域への影響が大きくなることが懸念されます。この影響を少なくするためにも、管理組合等によるマンションの適正管理を促す必要があります。

基本方針（9） 持続可能な住環境の実現

取組の方向性

- 住みやすく住み続けられる環境を構築するため、「海老名市立地適正化計画」と連動したまちづくり・住宅供給を促進します。
- 空き家を活用した地域コミュニティの拠点整備の検討や地域の事業者を活用する仕組みづくりを行い、地域の活性化を図ります。
- 特にマンションは建物の規模も大きく、居住する世帯も多いため、適正管理への取組がなされなかった場合には、当該マンションだけではなく、地域に与える影響も大きくなることが懸念されるため、適正管理を促進する取組を推進します。

第1章
計画の目的・
位置付け

第2章
住宅・住環境の
現状と課題

第3章
基本理念・
基本目標

第4章
施策の展開・
成果指標

第5章
市営住宅の整備・
管理方針

第6章
マンション管理
適正化推進計画

第7章
計画の実現に
向けて

資料編



取組内容

具体的な取組 ○：すでに実施している施策 ◎：新規施策		取組概要
⑰ 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。	
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	・空き家を活用した地域交流の拠点や高齢者・子育て支援施設など、住宅以外の用途への転用について検討します。	
○住宅リフォーム事業の 事業者登録制度	・住宅リフォーム事業の事業者登録制度を活用し、地域に根差した住環境づくりを促進します。	
◎マンションの 適正管理の推進（再掲）	・海老名市マンション管理適正化推進計画に基づき、情報提供体制の構築やマンション管理計画認定制度の実施など、マンションの管理組合等による適正管理を促進するための取組を行います。	

基本方針（10） 地域の魅力の維持・向上

取組の方向性

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

取組内容

	具体的な取組 ○：すでに実施している施策 ◎：新規施策	取組概要
⑱	<p>公共施設等を活用した地域活動の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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	<p>景観形成の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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 ○地域特性に応じた景観誘導 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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
現状と課題
住宅・住環境の

第3章
基本理念・
基本目標

第4章
施策の展開・
成果指標

第5章
市営住宅の整備・
管理方針

第6章
マンション管理
適正化推進計画

第7章
計画の実現に
向けて

資料編



【基本目標6】大規模災害への備え

現状・課題

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

基本方針（11） 災害対策の促進

取組の方向性

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

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

取組内容

	具体的な取組 ○：すでに実施している施策 ◎：新規施策	取組概要
⑳	耐震診断及び耐震改修への支援	
	○木造住宅の耐震相談会の実施	・木造住宅の耐震に関して、専門家に相談できる機会を提供します。
	○木造住宅の耐震診断・耐震改修の費用助成	・木造戸建て住宅の耐震化を促進するため耐震診断、耐震改修費用を支援します。
	○マンションの耐震診断費用の助成（再掲）	・マンションの耐震化を促進するため、マンションの耐震診断費用を支援します。
	○自治会集会所等の耐震改修費用の助成	・地域住民の活動拠点でもある自治会の集会所などの耐震改修費用を支援します。
㉑	住環境の改善促進	
	○ブロック塀等の撤去費用の助成	・ブロック塀等の倒壊による被害を防止するため、ブロック塀等の撤去費用を支援します。
	○緊急輸送道路等の沿道建築物への支援	・災害時における緊急輸送道路の安全を確保するため、緊急輸送道路の沿道建築物の耐震診断費を支援します。
	○ハザードマップの活用	・ハザードマップを活用し、地震や大雨による浸水害などの災害時における被災想定の情報提供を行います。
	○浸水対策の推進	・特定都市河川の流域をはじめ、一定規模以上の開発行為における雨水貯留・浸透施設の設置指導等を行います。

基本方針（12） 災害時の住宅確保

取組の方向性

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

取組内容

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

第1章
計画の目的・
位置付け

第2章
住宅・住環境の
現状と課題

第3章
基本理念・
基本目標

第4章
施策の展開・
成果指標

第5章
市営住宅の整備・
管理方針

第6章
マンション管理
適正化推進計画

第7章
計画の実現に
向けて

資料編



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
	環境の整備 誰もが安心して 快適に暮らせる	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
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
の確保 住宅確保要配慮者の 安定した居住	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
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
利活用の促進	8 戸建て空き家数	1,055戸 (R3)	1,580戸以下 (R13)	1年	市独自調査
	9 空き家バンク登録件数	0戸 (R3)	20戸 (R13)	1年	市独自調査
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
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 応急危険度判定土・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）



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なく、民間賃貸住宅における既存ストックの更なる活用を促進し、居住の安定確保を図ります。

基本方針2 市営住宅の継続的な住宅ストックの確保

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

基本方針3 市営住宅の入居対象者の多様化、高齢化への対応

市営住宅の入居対象者において今後は、住宅確保要配慮者の多様化が進むことが予想されます。また、入居者の高齢化も進むことが懸念され、市営住宅の管理・運営においては社会情勢を的確に見極めた柔軟な対応が求められます。本市では、そういった状況を踏まえ、パートナーシップ制度の導入による性的マイノリティの方々へ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・管理に関する取組内容

整備に関する取組内容

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

管理に関する取組内容

取組内容など	取組概要
・パートナーシップ制度の導入の検討	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・住環境の
現状と課題

第3章
基本理念・
基本目標

第4章
施策の展開・
成果指標

第5章
市営住宅の整備・
管理方針

第6章
マンション管理
適正化推進計画

第7章
計画の実現に
向けて

資料編



第6章 マンション管理適正化推進計画

1 計画の目的・位置付け

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

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

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

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

マンション管理適正化法におけるマンションの定義（以下、法律の抜粋）

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

一 マンション 次に掲げるものをいう。

イ 二以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。）第二条第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）が存する建物で人の居住の用に供する専有部分（区分所有法第二条第三項に規定する専有部分をいう。以下同じ。）のあるもの並びにその敷地及び附属施設

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

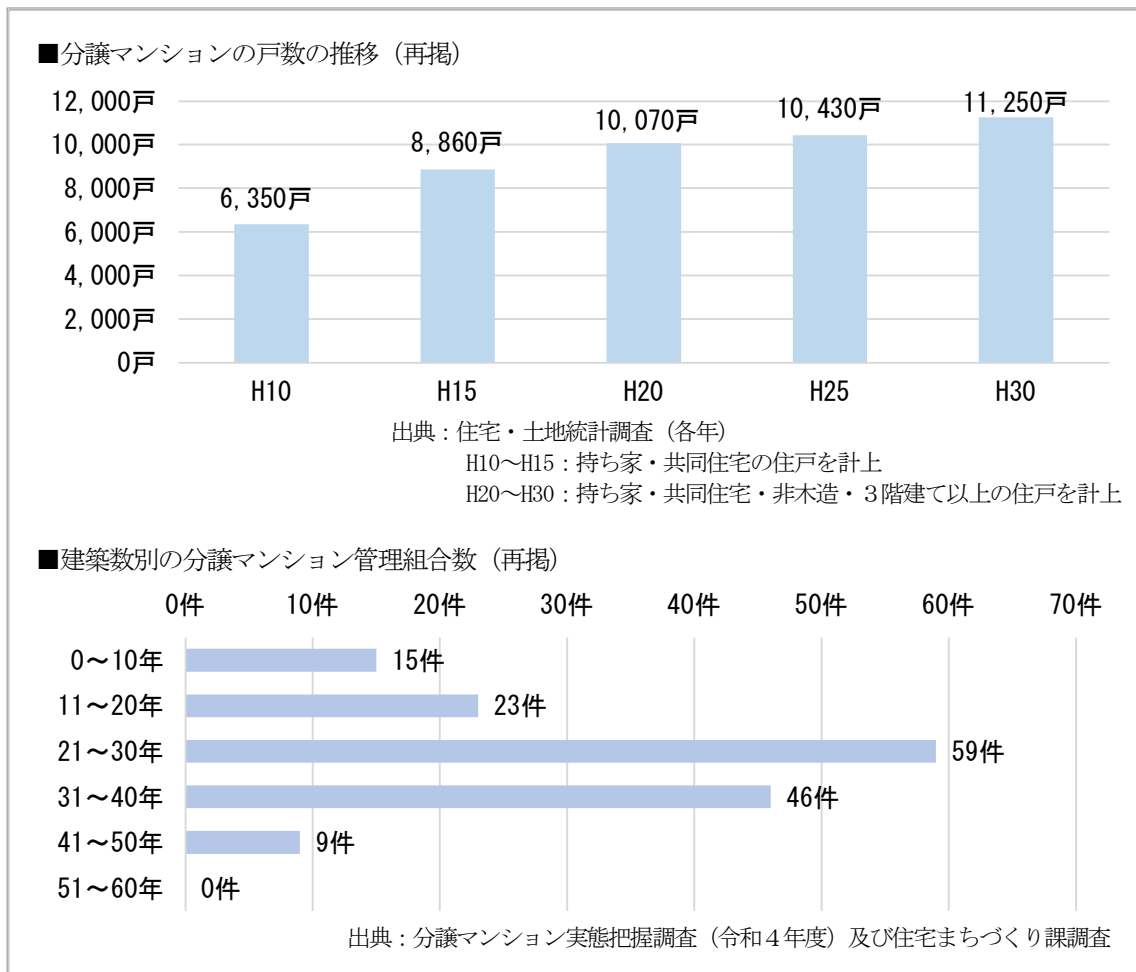
2 マンションにおける現状・課題

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

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

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

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



3 管理の適正化に関する基本的な指針・目標

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

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

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

基本目標

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

助言・指導・勧告を行う際の判断基準の目安

管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"> 管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること 集会を年に1回以上開催すること
管理規約	<ul style="list-style-type: none"> 管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと
管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none"> 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること
長期修繕計画の作成及び見直し	<ul style="list-style-type: none"> 長期修繕計画を作成し、必要に応じ、その見直しを行うこと 適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと

管理計画認定制度における認定基準

管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"> 管理者等が定められていること 監事が選任されていること 集会が年1回以上開催されていること
管理規約	<ul style="list-style-type: none"> 管理規約が作成されていること マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（または電磁的方法による提供）について定められていること
管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none"> 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の三ヶ月以上の滞納額が全体の割以内であること
長期修繕計画の作成・見直し等	<ul style="list-style-type: none"> 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること 長期修繕計画の作成または見直しが七年以内に行われていること 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二回以上含まれるように設定されていること 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること
その他	<ul style="list-style-type: none"> 管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、一年に一回以上は内容の確認を行っていること

第1章

計画の目的・
位置付け

第2章

住宅・住環境の
現状と課題

第3章

基本理念・
基本目標

第4章

施策の展開・
成果指標

第5章

市営住宅の整備・
管理方針

第6章

マンション管理
適正化推進計画

第7章

計画の実現に
向けて

資料編



4 管理の適正化の推進を図るための施策

基本目標1 マンションの管理状況の的確な把握

取組の方向性

- 施策の検討・展開を行っていくにあたり、マンションの現状を把握する必要があることから管理状況の把握を行います。
- 定期的なアンケート調査による実態把握を基本としますが、マンションの適正管理を推進するうえでは、回答のあったマンションのみではなく、未回答のマンションへの対応も必要と考えられることから、対応について検討を行います。

取組内容

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

基本目標2 管理の適正化に関する啓発及び知識の普及

取組の方向性

- マンション特有の問題もあり、管理組合等だけでは解決が困難な場合も想定されることから、専門家等への相談機会を提供します。
- マンションの適正管理を推進するため、管理組合等の意識啓発や行政による取組等の情報提供を図っていくことも効果的と考えられることから、そのための体制を構築します。

取組内容

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

基本目標 3 管理組合による適正管理の推進

取組の方向性

- マンション管理の主体は、あくまでマンションの区分所有者等で構成される管理組合等となります。自主的な適正管理を促進するため、本市では管理意識の向上につながる管理計画の認定制度に取り組みます。
- マンション管理適正化法では、適正な管理がなされていない管理組合に対して、助言・指導・勧告を行うことができます。実態把握調査等においてそのような状況が確認できた場合には、必要に応じて助言等を行いながら適正管理を促していきます。

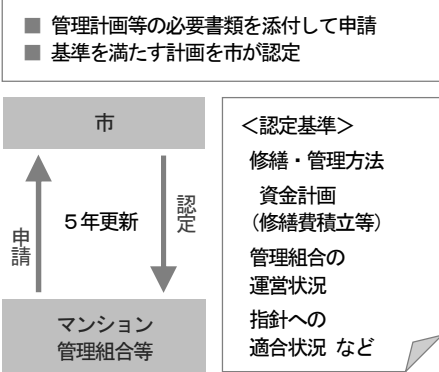
取組内容

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

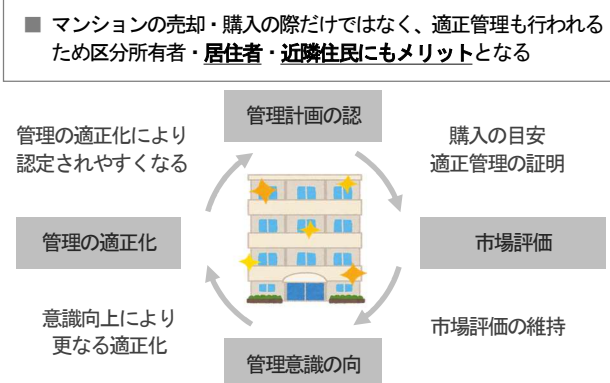
マンション 管理計画認定制度

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

申請・認定の流れ



管理計画の認定メリット



その他のメリット

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

第1章
計画の目的・
位置付け

第2章
現状と課題
住宅・住環境の

第3章
基本理念・
基本目標

第4章
施策の展開・
成果指標

第5章
市営住宅の整備・
管理方針

第6章
マンション管理
適正化推進計画

第7章
計画の実現に
向けて

資料編



5 管理の適正化の推進に関する成果指標

計画の進捗を確認するため以下の2つの成果指標を設定します。

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

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

第7章 計画の実現に向けて

1 重点施策

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

重点施策1 『三世代同居・近居支援』

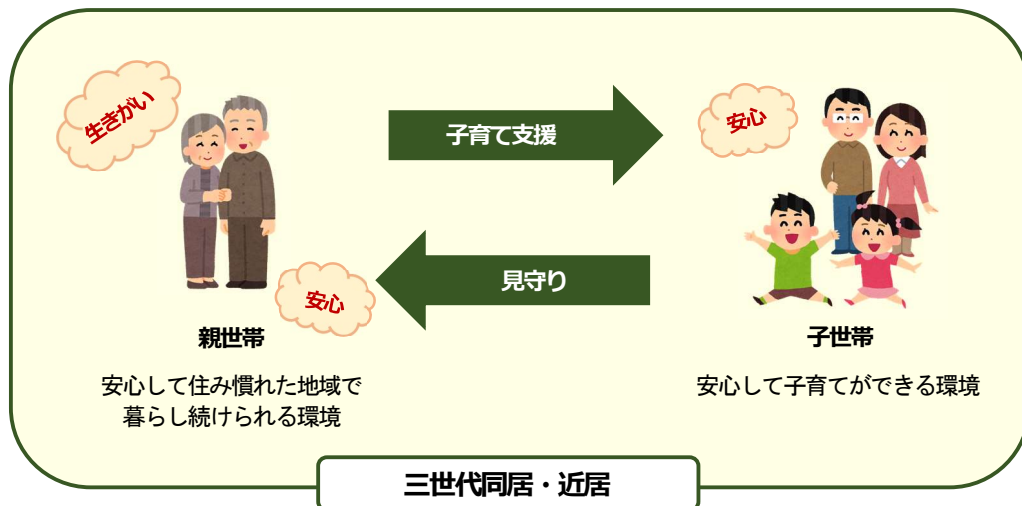
関連する視点：「人・世帯」「住宅」「地域」

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

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

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

■ 三世代同居・近居支援



重点施策2 『住宅確保要配慮者への居住支援』

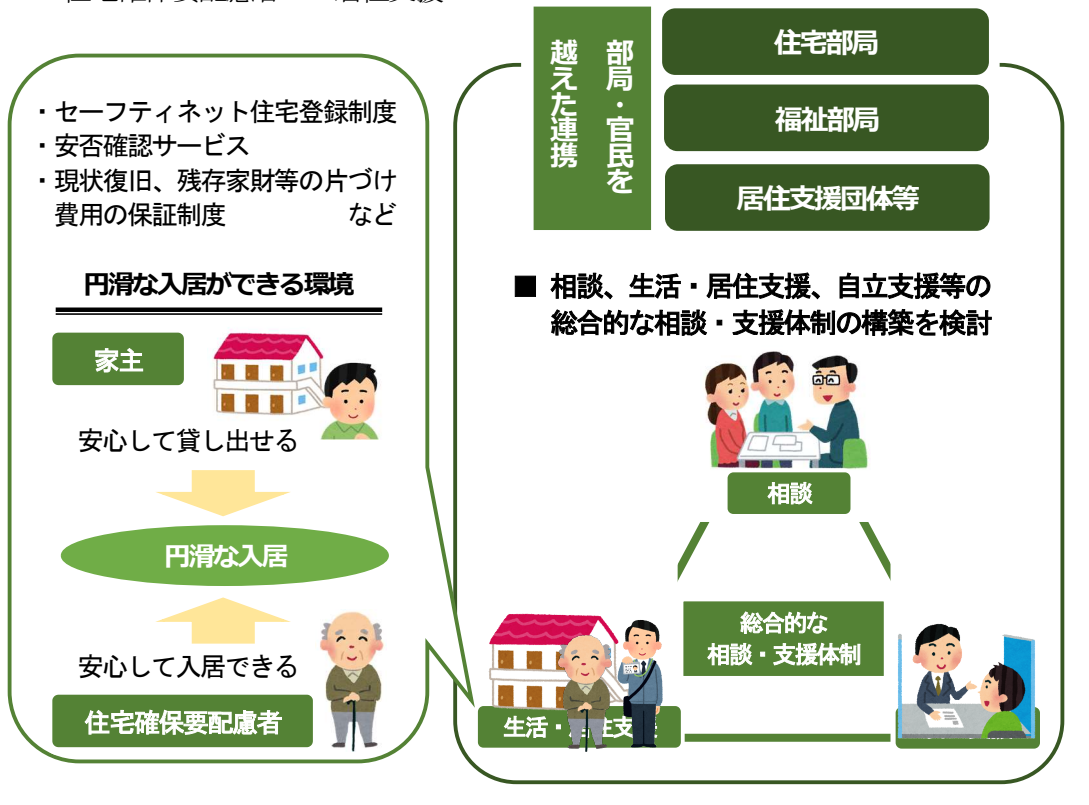
関連する視点：「人・世帯」

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

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

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

■ 住宅確保要配慮者への居住支援



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

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

このような状況に対し、将来を見据え、現時点から施策を総合的に展開するため、「空き家の適正管理と利活用の促進」を重点施策として設定し、本計画の方針に沿って個別計画である「海老名市空き家等対策計画」の改定を令和5年3月（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 『分譲マンションの適正管理の推進』

関連する視点：「住宅」「地域」

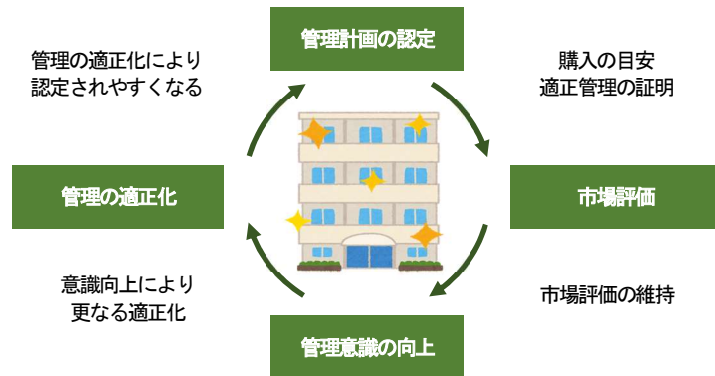
築40年超となる高経年分譲マンションは市内にはまだ少ない状況ですが、一方、今後20年で築40年超となる分譲マンションが多く存在しています。老朽化等の問題が顕在化する前から管理組合等による適正管理を促していくことが効果的と考えられます。

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

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

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

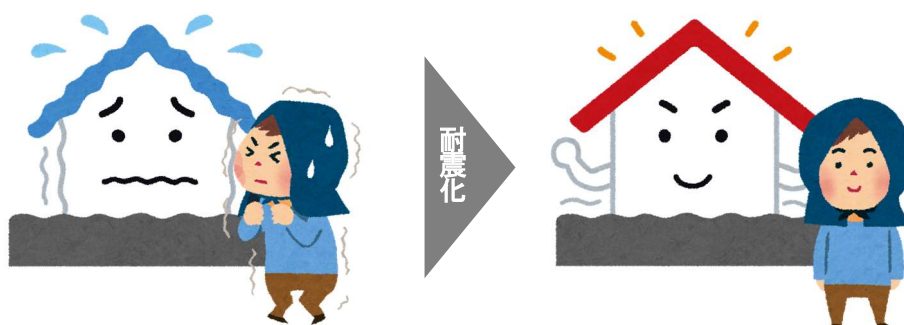
■ マンション管理計画認定制度による適正管理の好循環



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

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

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



2 計画の推進方策

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

計画の推進体制

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

○ 市の体制

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

○ 海老名市住宅政策審議会への報告

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

○ 民間事業者との連携

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

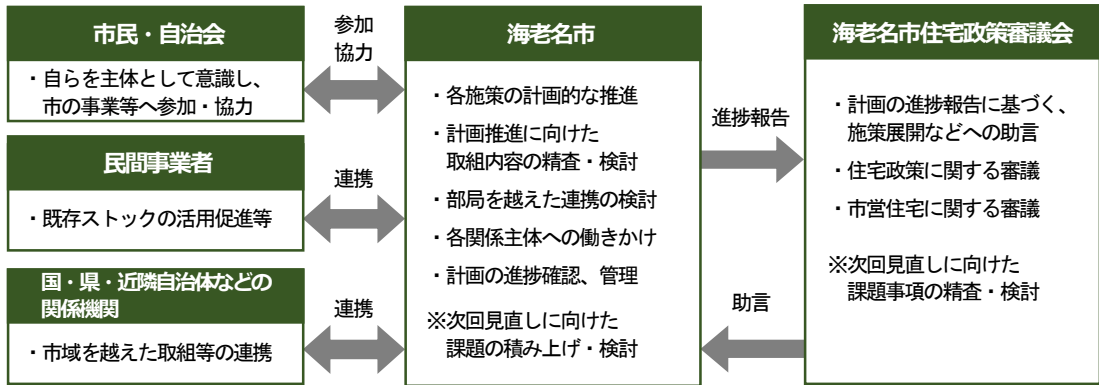
○ 市民・自治会との協働・連携

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組が必要であることから、国・県・近隣自治体などの関係機関等とも協力・連携関係の強化を図ります。

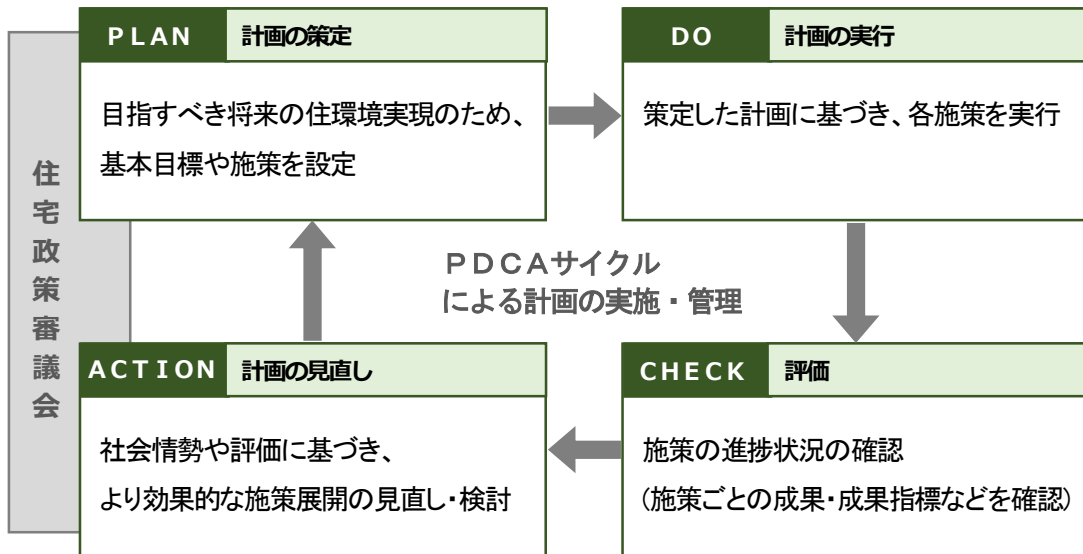
■ 計画の推進体制



計画の進行管理

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

■ 計画の進行管理



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

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。

第1章
計画の目的・
位置付け

第2章
住宅・住環境の
現状と課題

第3章
基本理念・
基本目標

第4章
施策の展開・
成果指標

第5章
市営住宅の整備・
管理方針

第6章
マンション管理
適正化推進計画

第7章
計画の実現に
向けて

資料編

資料編

1 用語解説

あ行

○空き家

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

○空き家バンク

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

○応急仮設住宅

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

○応急危険度判定士

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

か行

○かながわあんしん賃貸支援事業

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

○居住支援協議会

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

貸住宅への円滑な入居の促進等を図ることを目的とした協議会。

○居住誘導区域

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

○近居

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

○公的賃貸住宅

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

さ行

○サービス付き高齢者向け住宅

…介護・医療と連携し、高齢者の安心を支えるサービスを提供するバリアフリー構造の住宅。高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき、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 m²

2人以上：10 m²×世帯人数+10 m²

○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

第1章
計画の目的・
位置付け

第2章
現状と課題
住宅・住環境の

第3章
基本理念・
基本目標

第4章
施策の展開・
成果指標

第5章
市営住宅の整備・
管理方針

第6章
マンション管理
適正化推進計画

第7章
計画の実現に
向けて

資料編

ついて定めた法律。

○修繕積立金

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

○住宅確保要配慮者

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

○住宅ストック

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

○住宅セーフティネット

…住宅市場の中で独力では住宅を確保することが困難な者が、それぞれの所得、家族構成、身体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

○長期修繕計画

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

○長期優良住宅

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

○同居

…同一の住宅に居住すること。

は行

○バリアフリー

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

○被災宅地危険度判定士

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

○フラット35

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

ま行

○マンション

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

るものを指す。

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

○マンション管理計画認定制度

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

○マンションすまい・る債

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

○マンション長寿命化促進税制

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

○見守り空き家

…市内全体の空き家のうち、「家屋に損傷が見受けられる」「苦情などの対応をされていない家屋」など、継続して見守っていく必要があると判断され、宅建業者協力会で年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。

第1章
計画の目的・
位置付け

第2章
現状と課題
住宅・住環境の

第3章
基本理念・
基本目標

第4章
施策の展開・
成果指標

第5章
市営住宅の整備・
管理方針

第6章
マンション管理
適正化推進計画

第7章
計画の実現に
向けて

資料編

OUR賃貸住宅

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

OZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）

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

2 海老名市住宅政策審議会

(1) 計画策定：令和2年度～令和3年度

計画策定における審議会の経過

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

審議会委員名簿

(敬称略)

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

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

計画改定における審議会の経過

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

審議会委員名簿

(敬称略)

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

3 パブリック・コメントの実施

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

(1) 計画策定：令和2年度～令和3年度

実施方法・結果

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

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

実施方法・結果

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

第1章
計画の目的・
位置付け

第2章
住宅・住環境の
現状と課題

第3章
基本理念・
基本目標

第4章
施策の展開・
成果指標

第5章
市営住宅の整備・
管理方針

第6章
マンション管理
適正化推進計画

第7章
計画の実現に
向けて

資料編

海老名市住宅マスタープラン

令和4年3月策定

令和6年3月改定

発行：海老名市

編集：まちづくり部 住宅まちづくり課

〒243-0492 海老名市勝瀬175番地の1

電話番号 046-231-2111（代表）

ファックス 046-233-9118

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