

地域住宅計画

かながわけんちいき
神奈川県地域

かながわけん よこすかし ひらつかし かまくらし ふじさわし おだわらし ちがさきし ずしし さが
神奈川県、横須賀市、平塚市、鎌倉市、藤沢市、小田原市、茅ヶ崎市、逗子市、相
みはらし みうらし はだのし あつぎし やまとし いせはらし えびなし ざまし みなみあし
模原市、三浦市、秦野市、厚木市、大和市、伊勢原市、海老名市、座間市、南足
がらし あやせし はやままち さむかわまち おおいそまち にのみやまち なかいまち おおいまち まつだまち やまきたま
柄市、綾瀬市、葉山町、寒川町、大磯町、二宮町、中井町、大井町、松田町、山北
ち かいせいまち はこねまち まなづるまち ゆがわらまち あいかわまち きよかわむら
町、開成町、箱根町、真鶴町、湯河原町、愛川町、清川村

平成21年2月

地域住宅計画

計画の名称	神奈川県地域		
都道府県名	神奈川県	作成主体名	神奈川県及び横須賀市等31市町村
計画期間	平成 17 年度	～	22 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

当該地域は関東平野の南西部に位置し、戦後、人口や産業の急速な集積を受けて、既成市街地の外延化、鉄道沿線の大規模な開発により、丘陵部の農地・山林が宅地化された。その結果、県の東部から中央部にかけて市町の区域を越えて連担した市街地が形成された。

オイルショック後は、住宅政策が量から質への転換がうたわれた中で「良好な住環境の確保」を政策目標に掲げ、施策展開を図った。また、地価高騰の影響からミニ開発が進み、住宅地のスプロール化が進行していった。

現在は、2,416平方キロメートルの地域に878万人、364万世帯が生活している。

平成15年住宅・土地統計調査によると、地域の住宅総数は375万2千戸で、世帯数を上回っているが、最低居住水準未満世帯の割合を見ると5.7%と全国平均の4.2%を上回っている。また、102万4千戸が昭和56年以前に建設されたストックであり、耐震性が確認されていない住宅が多数存在するとともに、建築後30年を経過し更新時期を迎えた民間マンションが約6万戸存在し、概ね10年後にはそれが約18万戸に達すると想定されている。

一方、住宅のセーフティネットとなる公営住宅については、県営約4万5千戸、市町営約6万1千戸を有しているが、その多くが昭和40年代以前に建設されたものであり、今後、建替等による更新が必要となってくる。

2. 課題

【公営住宅】

○老朽化した住宅が多数存在し、建て替えや機能改善が必要となっている。

【安全・安心】

○新耐震基準以前に建設された住宅は約102万4千戸あり、耐震上不安があるものが多数存在する。

○住宅のバリアフリー化率は低く、高齢者・障害者等だれもが安心して暮らせる環境を整える必要がある。

【住環境】

○敷地が細分化され、道路が整備されていない等、災害に対して脆弱な地域において、市街地の安全性の向上、土地の共同化による高度利用が求められている。

○住環境や景観に対する市民意識が高揚しており、ゆとりとうるおいのあるまちづくりが求められている。

【住情報・住宅相談】

○近年、住宅を巡るトラブルが増加し、消費者が自らの意志で適切な住宅を選択することを可能とするとともに、既存ストックの流通の促進を図るため、情報提供、窓口相談等を行い、健全な住宅市場を形成する必要がある。

3. 計画の目標

『住宅セーフティネットの機能向上と、安全で安心して生活できる住まい・まちづくりを推進する。』

『快適な住まいづくりを推進するとともに、景観や環境に配慮したまちづくりを推進する。』

4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	目標値		
			基準年度	目標年度	目標年度	
バリアフリー化住宅の割合	%	神奈川県内におけるバリアフリー化された住宅の割合(住宅・土地統計調査) ※ここではバリアフリー化とは、段差のない屋内をいう。	15%	15	21%	22
最低居住水準未満世帯の割合	%	神奈川県内における最低居住水準未満世帯の割合(住宅・土地統計調査)	6%	15	4%	22
住宅及び住環境に対する満足度	%	住宅及び住環境に対する総合評価満足率(住宅需要実態調査)	67%	15	70%	22

5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

<事業の概要>

【公営住宅等】

- 地域における住宅セーフティネットの機能向上を図るため、公営住宅の建替、新規供給を行う(用地取得も含む)とともに、既存公営住宅等の機能改善、環境改善及び不良住宅等の除却を行う。
- 公営住宅等を的確かつ効率的に整備及び管理するために、関連調査の実施や住宅管理システムの整備、長寿命化を推進するための台帳整備を行う。
- 公的賃貸住宅入居者の居住の安定を図るため、収入に応じて家賃負担を軽減するとともに、経営の安定化を図るための家賃助成を行う。
- 公営住宅等供給促進緊急事業費補助金等を受けて用地を取得した団地の整備
 - 神奈川県営阿久和団地 平成24年度着手 平成25年度完成予定
 - 相模原市営田名塩田団地 平成19年度完成
 - (仮称)相模原市営南台団地 平成20年度着手 平成25年度完成予定
 - (仮称)相模原市営並木団地 平成21年度着手 平成24年度完成予定
 - (仮称)厚木市営戸室団地 平成22年度着手 平成23年度完成予定
 - (仮称)厚木市営戸室ハイツ2 平成24年度着手 平成25年度完成予定
 - 南足柄市営怒田住宅 平成21年度着手 平成23年度完成予定

【安全・安心】

- 高齢者や障害者等誰もが安心して暮らせる環境を整備するため、既存住宅改良工事に対する助成を行うとともに、高齢者向け優良賃貸住宅の供給を行う。また、高齢者等の入居を拒まない民間住宅の登録や情報提供を行う。
- 住宅確保要配慮者(高齢者、障害者、外国人、子育て世帯)の入居促進に向けたあんしん賃貸支援を行う。
- 災害に対する都市の安全性を向上させ、被害を最小限に抑えるため、既存住宅耐震改修等に対する助成、災害時の避難所となる公共建築物の耐震補強を行うとともに、優良建築物等整備事業による敷地の共同化、ブロック塀の撤去、消火栓の設置等を行う。
- 災害時の応急仮設住宅建設を円滑に実施するためのデータベース整備を行う。
- 健康被害を未然に防止するため、吹付けアスベスト等の飛散防止対策を行う。
- 構造計算書の偽装に係る倒壊のおそれのある危険なマンションの居住者及び周辺住民の安全確保等の対策を行う。
- 安全安心なまちづくりを推進するため、防犯対策設備及び防災行政無線の整備、防犯パトロール実施支援を行う。
- 建築確認審査の信頼性を向上すすため、構造計算プログラムを用いた再計算による構造計算適合性の検証を行う。
- 地域福祉を推進するため、公営住宅に社会福祉施設を併設する。

【住環境・まちづくり】

- 良好な住環境を創出するため、生け垣設置に対する助成を行うとともに、幹線道路や市町村道等の整備、狭隘道路の改善、公共下水道の整備及び公園広場等の整備を行う。また、地区計画の策定や指定道路図等の策定のための基礎調査を行う。
- 環境に配慮した住宅を普及するため、太陽光発電設備等の設置に対する助成を行う。
- 地域への定住を促進するため、転入者等に対する助成を行う。
- 一定規模の住宅建設や宅地開発と関連して生活基盤施設を整備し、良好な住宅・宅地の供給を促進するため、住宅市街地基盤整備事業を行う。

【住情報・住宅相談】

- 健全な住宅市場の形成及び民間住宅の有効活用を図るため、情報提供、マンション相談、リフォーム相談等を実施する。

【その他】

- 現に独立行政法人都市再生機構の賃貸住宅が存する区域(同機構が今後地域優良賃貸住宅(高齢者型)の供給を予定している区域に限る。)において、地域優良賃貸住宅(高齢者型)の整備の促進を行う。
- 今後の住宅政策を推進するため、住宅に関する実態調査を行う。
- 勤労者等の住宅取得等の負担を軽減するため、住宅資金の利子補給を行う。
- 地域コミュニティの形成や子育てを支援するため、コミュニティセンター及び子育て支援施設を整備する。
- 木造住宅の普及を促進する。

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

(金額の単位は百万円)

基幹事業				
事業	事業主体	規模	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費
公営住宅等整備事業	神奈川県他	1,300戸	11,002	11,002
公営住宅ストック総合改善事業	神奈川県他	16,500戸	18,728	18,728
優良建築物等整備事業	神奈川県他	767戸	2,298	2,298
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	神奈川県他		615	615
住宅市街地基盤整備事業	茅ヶ崎市他		956	956
住宅地区改良事業等	神奈川県他		344	344
住宅・建築物耐震改修等事業	鎌倉市他		78	78
合計			34,021	34,021
住宅地区改良事業等	横須賀市他		80	80
合計			80	80
提案事業				
事業	事業主体	規模	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費
公営住宅移転費助成事業	横須賀市他		167	167
公営住宅等駐車場整備事業	大磯町他		301	301
火災報知設備設置事業	松田町他		64	64
住宅管理システム整備事業	大和市他		239	239
高齢者向け住宅改良事業	葉山町他		5	5
障害者向け住宅改良事業	小田原市他		405	405
耐震改修促進事業	相模原市他		736	736
公共建築物耐震改修事業	神奈川県他		211	211
ブロック塀改善事業	平塚市他		42	42
消火栓設置事業	藤沢市他		26	26
生け垣設置事業	寒川町他		8	8
狭隘道路改善事業	茅ヶ崎市他		1,013	1,013
環境対策推進事業	平塚市他		131	131
住情報提供事業	山北町他		9	9
リフォーム安心診断事業	神奈川県他		5	5
民間住宅活用推進事業	神奈川県他		83	83
マンション政策推進事業	横須賀市他		4	4
公営住宅等改善事業	大和市他		221	221
吹付けアスベスト等飛散防止対策事業	葉山町他		98	98
防犯対策設備設置事業	清川村他		337	337
公共下水道整備事業	寒川町他		991	991
災害時応急仮設住宅建設対策事業	神奈川県他		2	2

…A

…K

提案事業

事業	事業主体	規模	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費
高齢者居住安定事業	横須賀市他		6	6
公営住宅長寿命化推進事業	平塚市他		12	12
地区計画策定調査	葉山町他		2	2
緊急構造計算書偽装問題対策事業	藤沢市他		204	204
公的賃貸住宅経営安定化事業	神奈川県他		2,500	2,500
公営住宅環境整備事業	鎌倉市他		7	7
市町村道整備事業	綾瀬市他		127	127
住宅資金利子補給事業	三浦市他		355	355
住宅政策推進事業	相模原市他		10	10
防災行政無線整備事業	開成町他		5	5
地域定住促進事業	三浦市他		9	9
コミュニティセンター整備事業	三浦市他		14	14
子育て支援施設整備事業	箱根町他		156	156
安全安心まちづくり推進事業	真鶴町他		6	6
地方単独住宅改善事業	小田原市他		1	1
木造住宅普及促進事業	神奈川県他		12	12
構造計算適合性判定等事業	神奈川県他		14	14
社会福祉施設等整備事業	相模原市他		128	128
公園緑地等整備事業	茅ヶ崎市他		232	232
幹線道路等整備事業	神奈川県他		70	70
あんしん賃貸支援事業	神奈川県他		22	22
指定道路図等策定調査	厚木市他		26	26
公営住宅用地取得事業	南足柄市他		35	35
公営住宅等除却事業	横須賀市他		20	20
公営住宅等関連調査	横須賀市他		5	5
合計			9,076	9,076

…B

(参考)関連事業

事業(例)	事業主体	規模
まちづくり交付金(経過措置)	横須賀市	160戸
まちづくり交付金(経過措置)	相模原市	118戸
まちづくり交付金	藤沢市	42戸
まちづくり交付金	大和市	90戸
まちづくり交付金	南足柄市	50戸
住宅市街地基盤整備事業(開成町南部地区土地区画整理等)	神奈川県他	

※ 住宅地区改良事業等については、交付金算定対象事業費に換算後の額を記入

7. 法第6条第6項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

※法第6条第6項に規定する公営住宅建替事業に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第12条に規定する施行要件の特例の対象となります。

8. 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

【配慮入居者】

1 次に該当するもののうち、60万1千円を超える所得のある者

- (1) 本人又は配偶者が60歳以上である者若しくは60歳以上の同居親族を有する者
- (2) 本人又は配偶者が障害者である者若しくは障害者の同居親族を有する者
- (3) 18歳未満の同居親族を扶養する者
- (4) 本人又は配偶者が外国人である者
- (5) 法第6条第2項第2号の事業の実施に伴い住宅の明渡しの請求を受けた者
- (6) 災害により住宅に被害を受け移転（一時移転を含む。）を必要とする者
- (7) 住宅の建替え、改修等のため一時的に住宅を必要とする者

2 上記(1)から(7)に該当する者で、一定の収入（平均月収額が入居しようとする住戸家賃の4倍を超える収入をいう。）があるにもかかわらず、各種控除の結果、所得要件の下限を下回る者

【賃貸に関する事項】

配慮入居者については、入居者募集のための措置を講じたにもかかわらず、3ヶ月以上空き家である住戸について賃貸する。この場合、認定事業者は当該事由を知事に届け出なければならない。

※法第6条第7項に規定する配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第13条に規定する特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例の対象となります。（ただし、一定の要件を満たすことが必要です。）

9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

- 1 公営住宅への入居機会を拡大するとともに、真に住宅に困窮する世帯を支援するため、期限付き入居制度を導入する。
- 2 借上公共賃貸住宅についても、8で記載した「配慮入居者」の入居について同様の措置を採る。

「法」とは、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」をいう。