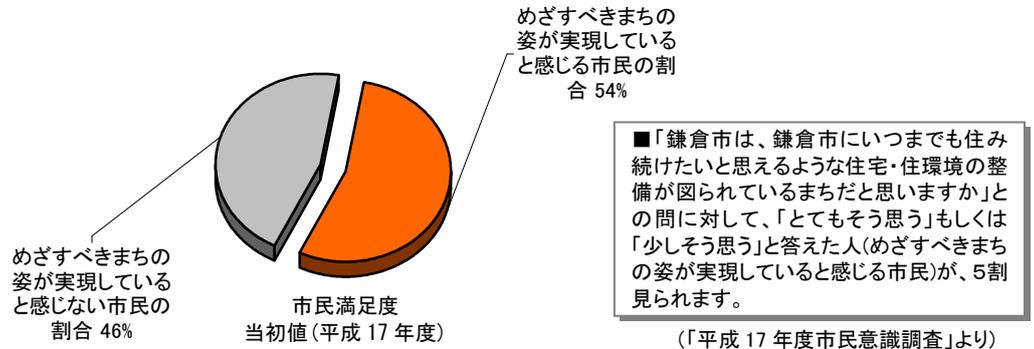


5 住宅・住環境

<めざすべきまちの姿>

いつまでも住み続けられる鎌倉らしい住宅・住環境のまち



■ 現状と課題 ■

- 本市の住宅は、戸建持家を中心に高い水準は維持しているものの、一部に老朽化が見られるほか、高齢化に伴うひとり暮らしの住宅や空家が増加しています。また、相続に伴う敷地の細分化による小規模宅地の発生やマンション等への転換も多く見受けられます。
- 本市の人口は、現在の合計特殊出生率等から推計すると減少傾向が見込まれ、高齢化も一層顕著になることが予測されます。また、世帯数は、核家族化の進行による1世帯あたり人数の低下とともに、引き続き増加することが見込まれます。
- 本市の人口構成は若年ファミリー層の減少と高齢化によりバランスを欠いています。このため、若年ファミリー層の定住による活力ある地域社会の形成が課題となっています。
- 本市は、すぐれた歴史的・自然的環境とゆとりある良好な住宅地で構成されています。これら鎌倉らしさを維持発展させていくには地域特性を活かした住宅・住環境の保全・創造の方向性を明確にする必要があります。
- 災害に強いまちづくりに向け、新耐震基準*以前に建築された戸建住宅等の安全性の確認が求められています。
- 「マンション管理の適正化の推進に関する法律」及び「マンションの建て替えの円滑化等に関する法律」が施行され、マンションの適正な管理及び建て替えの円滑化に向けた市の対応が必要となりました。

新耐震基準:地震に対して安全に設計するため、建築基準法で「耐震基準」が定められている。「新耐震設計基準」は、昭和53(1978)年の宮城県沖地震を機に強化され、昭和56(1981)年6月から適用されているもの。阪神・淡路大震災では、倒壊・半壊した家屋は、昭和56(1981)年5月以前の古い耐震基準のものが大半を占めており、新耐震設計基準の住宅では、被害が少なくなっている。



目標

【目標】

年齢構成バランスに配慮した住まいづくりを進めます。

鎌倉らしい住宅・住環境の保全と創造をめざします。

災害に強い安全な住環境の確保をめざします。

【施策の方針】

1. 年齢構成バランスに配慮した住まいづくり
2. 鎌倉らしい住宅・住環境の保全と創造
3. 災害に強い安全な住環境の確保



施策の方針

1 年齢構成バランスに配慮した住まいづくり

- (1) 官民協調による優良住宅供給や良質な民間賃貸住宅の誘導など、若年ファミリー層定住促進のための住宅施策を推進します。
- (2) 高齢者・障害者世帯向け公共住宅の確保や持家の高齢居住者に対する支援など、高齢者・障害者が住み続けるための住宅施策を推進します。
- (3) 深沢地域の新しいまちづくりの先導性を発揮する「面整備ゾーン」において、都市型住宅を誘導し、さまざまな世代の定住を図ります。
- (4) 定期借家権制度の活用により民間住宅の空き家対策を進め、良質な住宅の供給と維持保全に努めます。

2 鎌倉らしい住宅・住環境の保全と創造

- (1) 歴史的風土に囲まれた古都の市街地や周辺の丘陵部では、低層の戸建住宅地が見られ、鎌倉らしい佇まいや趣のある建造物も数多く残されています。住宅は単に住まいという器であるだけでなく、都市の景観の一部であることから、地域の特性を活かした住宅や住宅地のあり方について検討し、住宅・住宅地整備のガイドラインの作成や環境共生型住宅の啓発など、まちづくりとあわせた住宅・住環境の保全と創造に努めます。
- (2) 地域の特性を活かした地域独自のルール策定に向け、地区計画等まちづくり諸制度の活用により、良好な住環境の維持・創出を図ります。
- (3) 周辺地域への影響が大きい開発計画に対しては、事業計画に市民の意向が反映できるよう制度の制定に向けた検討を行います。

3 災害に強い安全な住環境の確保

災害に強いまちづくりを推進するため、民間住宅に対する耐震診断を促進するための相談窓口の充実や診断料の補助を行うほか、既存マンションの適正な管理及び円滑な建て替えが図れるよう誘導、支援を行います。



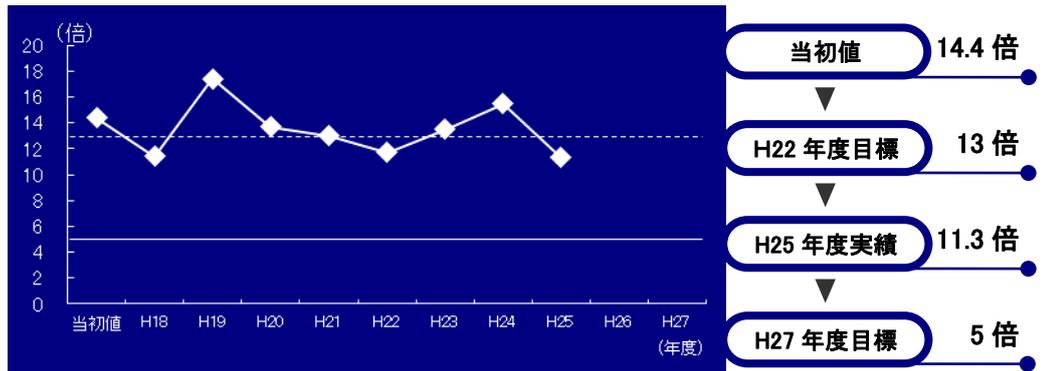
目標指標

【主な所管部・所管課】

都市整備部
建築住宅課

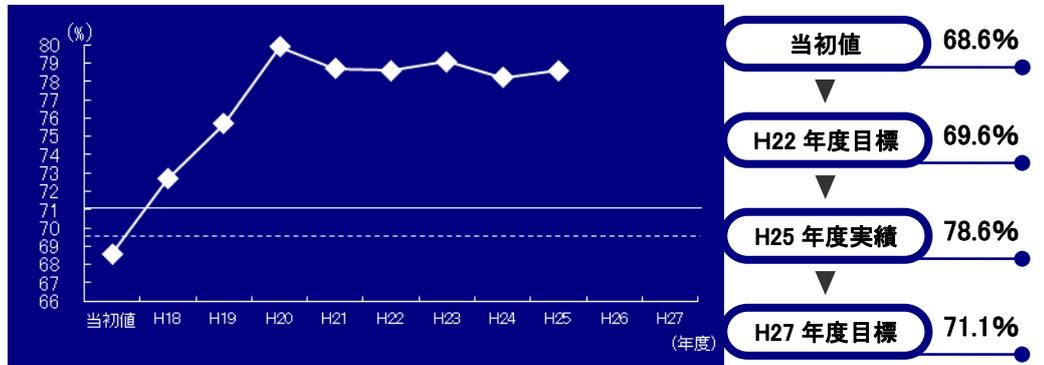
■市営住宅入居者募集倍率(-)【統計指標】

市営住宅募集期間における募集倍率



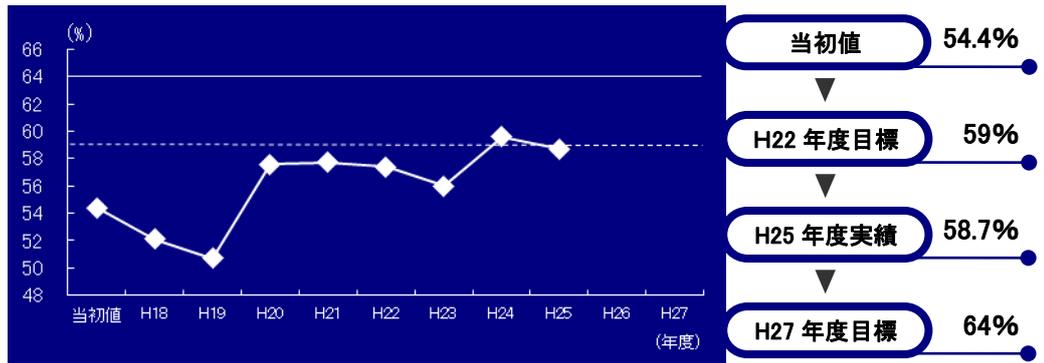
■若年ファミリー層の定住促進の状況(+)【アンケート指標】

日常生活の中で、隣近所から子どもの声が聞こえる市民の割合



■市民満足度(+)【満足度指標】

いつまでも住み続けられる鎌倉らしい住宅・住環境のまちの実現状況について、市民が実感している割合



■目標達成に向けた 25 年度の実績と自己評価

【都市調整部】

・耐震改修促進計画に基づき、平成 25 年度は、耐震相談 50 件(予算は 96 件分)(対予算件数比 52%)、現地耐震診断補助 40 件(予算は 74 件分)(対予算件数比 54%)、木造住宅耐震改修工事費等補助 25 件(予算は 30 件分)(対予算件数比 83%)、危険ブロック塀等対策事業補助 17 件(予算は 20 件分)(対予算件数費 85%)、耐震改修アドバイザーの派遣5件(予算は6件分)(対予算件数費 83%)を実施しました。

【都市整備部】

・「あんしん賃貸支援事業」の対象となる高齢者世帯の円滑な入居と安定した賃貸借関係の構築を図るため、関係団体と連携し、民間賃貸住宅の登録情報の提供や各種居住支援として「高齢者住まい探し相談会」を開催しました。相談会を開催することで、高齢者の住まい探しや入居に対する不安や軽減を図り、高齢者の住まいに対する考えやニーズを把握し、住宅政策へ反映させました。しかし、相談会で相談業務を行うところまでで終了しており、具体的に住宅の入居決定まで至りませんでした。

・平成 23 年3月 11 日の東日本大震災を踏まえ、市民生活の基盤である住宅の耐震面及び防災面の強化を図り、良好な居環境を図るため、住宅リフォーム事業を行いました。住宅の居住環境の充実を高めていくことが、実施計画の「安全・安心なまちづくり対策」の充実上添うものであり、また、工事施工業者を市内事業者等に限定したことにより、市内業者の育成にも寄与しました。

・若年ファミリー層の転入や定住促進は、まちの活性化や地域コミュニティの推進を図るうえで重要な課題であります。そのための、いくつかの施策の検討を行いました。実効性のある具体的な施策を実施するまでには至りませんでした。

■8年間(平成 18~25 年度まで)の取組の評価

【都市調整部】

・新耐震基準以前に建築された戸建住宅等の安全性の確認のため、平成7年 11 月から実施している耐震診断促進事業では、平成 25 年度までの合計で耐震相談を 1,683 件、耐震診断を 1,327 件実施しています。

こうした中、第2期基本計画においては、平成 19 年6月から耐震改修工事費等補助事業、平成 20 年4月から危険ブロック塀等対策事業補助事業及び平成 20 年5月から耐震改修アドバイザー派遣事業を実施計画に位置付け、取り組んできました。平成 25 年度までに、耐震改修工事費等補助事業は 117 件、危険ブロック塀等対策事業補助事業は 84 件及び耐震改修アドバイザー派遣事業は 16 件を実施しました。

耐震改修工事費等補助事業については、市民が利用しやすい制度をめざし、補助金額の引き上げなど、適時改正を行っています。今後とも、災害に強い安全な住環境の確保をめざし、取組を充実させていく必要があります。

【都市整備部】

・“いつまでも住み続けられる鎌倉らしい住宅・住環境のまち”づくりに向け、市営住宅の整備や住宅のストック強化等の環境整備に努めてきたほか、住宅の居住性の向上及び耐震面、防災面の強化を図るため、鎌倉市住宅リフォーム助成事業を行いました。

また、これまでの取組では高齢者対策や若年ファミリー層定住促進等を目標に設定しており、引き続き、住宅・住環境の向上を市民が実感できる施策を行う必要があることから、次期住宅マスタープランの策定に向けて、平成 25 年度から、第2次住宅マスタープランの施策の見直し作業に着手しました。

市営住宅の総合的整備計画については、市営住宅の整備が平成 26 年度に策定される公共施設再編事業の先行事業に位置付けられたこともあり、鎌倉市公共施設再編計画基本方針を踏まえ、新たな事業手法を検討していくこととしました。

■25 年度までの未達成事業の課題・問題点など

【都市調整部】

・耐震改修促進計画において、平成 27 年末までに住宅の耐震化率を9割とすることを目標にしており、市民の方々に補助事業等を活用していただくことにより、更なる耐震改修を促進していく必要があります。

耐震診断・耐震改修の促進については、平成 22 年度までは、市民の防災意識の低下が大きな課題でしたが、東日本大震災を経験した平成 23 年度及び平成 24 年度は、市民意識が向上しました。平成 25 年度では、この市民の身体・生命の安全に対する意識が薄れてきていることから、広報活動を更に充実させるなどによって、意識の向上を図りつつ、耐震改修へとつなげていくことが課題です。

【都市整備部】

・平成 18 年6月に「第2次鎌倉市住宅マスタープラン」を策定し、「少子高齢化」「良好な住環境」「安全安心なまち」を中心課題として、住宅政策を検討してきましたが、住宅・住環境を取り巻く法制度や市の施策方針も策定当時の社会情勢から様々に変化しており、その変化に対応した施策を検討する必要があります。個別の事業では、あんしん賃貸支援事業は、現在、高齢者のみが対象としていますが、対象者を子育て世帯や障害者世帯にも拡大していくことが課題です。

市営住宅の総合的整備計画については、公共施設再編事業の先行事業と平行し、民間活力の活用、維持管理費など様々な観点から検討していく必要があります。

■第3期基本計画の施策の方針における今後の展開(取組方針)

【都市調整部】

《地震対策・風水害対策の充実》

・東日本大震災を経験し、戸建住宅等の更なる耐震改修を促進するため、今後も引き続き補助制度や広報活動をさらに充実させていくとともに、既存マンションの耐震改修を促進するため、既存マンションの耐震診断に対する補助制度を創設します。

また、建築物の耐震改修の促進に関する法律の改正を受けて、今後は鎌倉市耐震改修促進計画を改定し、緊急輸送路沿道や不特定多数の利用に供される特定建築物の耐震改修を促進していきます。

【都市整備部】

《鎌倉らしい住まいづくり》

・神奈川県住生活基本計画の中で、「多世代近居のまちづくりの推進」が掲げられています。「多世代近居のまちづくり」とは少子高齢化や空き家の発生によって活力が低下している住宅地において、子育て支援・住替え支援などで若者世帯を増やし、併せて、空き家を活用した多世代の交流拠点整備などで居住コミュニティの創出・再生を図ることにより、子どもから高齢者までの多世代が互いに支え合い、誰もが生き生きと生活できるまちにしていくものです。今後は、この取組や他の地域のつながりの活性化に繋がるような先進的な事例の情報収集に努めながら、市民ニーズや年齢別人口推移の分析を行い、年齢構成バランスに配慮した住まいづくりをめざした住宅マスタープランを策定します。

市営住宅の整備については、公共施設再編事業の先行事業と並行し、民間活力の活用、維持管理経費など様々な観点から検討して、市営住宅の総合的整備計画を策定し

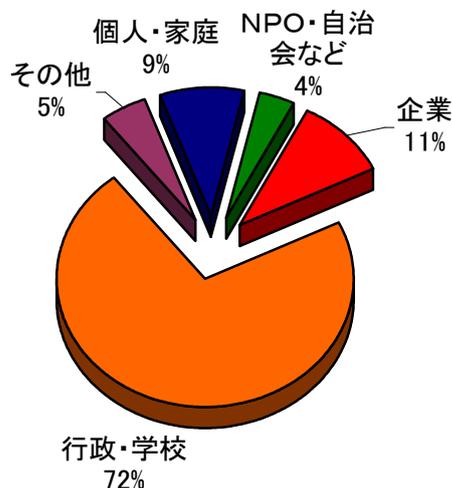
ます。策定にあたり、エレベーターの設置や住宅のバリアフリー化による高齢者や障害者に対応した住まいづくりを、待機者解消に向けて適正な住戸数の確保など、市民に配慮してしながら、市営住宅が抱えている諸課題の解決に向けて検討してまいります。

市民等と行政 の協働

■市民・事業者・NPO等と行政の協働目標

- 古都保存法や風致地区の特色を生かした住まい・まち並みの保全に努めます。
- 地域の特性やまち並みの維持・保全に向けて、環境共生・景観等に配慮した住まい・まちづくりにみんなで協力します。

参考：市民が期待する各主体の役割の大きさ



(「平成15年度市民意識調査」より)

外部評価結果

鎌倉市民評価委員会による評価

この分野の8年間の取組は、十分であった。

この分野の8年間の取組の進捗状況・取組のあり方に関する意見

- ・第2次鎌倉市住宅マスタープランを策定し検討してきた。市の施策として取り組む部分と地域のまちづくりに委ねる部分と上手く連携して欲しい。
- ・耐震診断促進事業の推進や若年層ファミリーの転入の促進など、積極的に住環境の整備と空き家対策を実施してきたことは評価できる。
- ・耐震改修アドバイザー派遣や木造住宅耐震改修工事費等補助、危険ブロック塀等対策事業等を実施したことなどは評価できる。この施策の目標の一つである「災害に強い・・・」については多くの取組が行われ、実績も認められる。しかし、もう一つの指標である「年齢構成・・・」については目標に向かう姿勢は認められるものの、実績が伴っていない。
- ・あんしん賃貸支援事業として「高齢者住まい探し相談会」等が進められている。
- ・耐震相談、耐震診断、改修工事補助等事業実施戸数が記載されているが、新耐震基準以前に建築された戸数が不明なので、事業が順調に進んでいるのか合理的判断ができない。
- ・公営住宅の対象は身障者、高齢者に特化するのが望ましい。

第3期基本計画に向けたこの分野に関する意見

- ・災害対策等については、今後も着実に取り組んで頂きたいと思うが、この施策のもう一つの目標である「年齢構成バランスに配慮した住まいづくり」について、若年ファミリー層の誘致に関する取組が行われていない事に対して、「あんしん賃貸支援事業」「高齢者住まい探し相談会」等により、高齢者向けの事業は成果を出している事から、より一層「年齢構成バランス」が偏っていく事が懸念される。それぞれに対する取組を個別に行う

のではなく、双方のバランスを考慮しながら進めて頂きたい。

・若年ファミリー層の転入や定住促進は、まちの活性化や地域コミュニティの推進を図るうえで重要な課題であるが実効性のある具体的な施策には至っていない。

・利便性の悪い団地等の住み替え促進等、モデル事業の結果を活かしながら施策を進めて頂きたい。

・空き家の状況と賃貸にまわせる空き家市場は直接的に繋がっていない。例えば近年登場してきている「風とおし屋」に相当するような新しいビジネスも積極的に取り込む創意工夫が不可欠である。

・借上げ方式より家賃補助の方が望ましい。

・高齢者世帯の増加から「あんしん賃貸支援事業」などは拡大が必要だろう。

・地域安全の為の災害対策も対応して欲しい。

・「鎌倉らしい住まい」とは「みどりと建物が調和し、相乗効果を活かした住まい」を想像していた。本文に載っている「ベネッセ湘南深沢」「諏訪ヶ谷ハイツ」からではイメージが湧いてこない。

・東日本大震災以来、地震をはじめとした自然災害への対策が求められ、そのための費用は莫大である。今後は、最重要事項と一般の改善事項を選別して取り掛かる必要もある。

この分野の指標に関する意見

・満足度の実績は概ね 60%近い位置であり、鎌倉に住み続けたい人が 91.4%いる。その要因を探求することはまちづくりの参考になり、鎌倉の良さを一層引き立たせる。

・住み続けたいと思う市民が着実に伸びていることは喜ばしいことである。また、子どもの声が聞こえるまちということも、生活の場としての鎌倉市の良さの評価と判断できるであろう。ただし、若年ファミリー層の定住促進の状況の指標として「子どもの声…」とあるが、子どもの人数を確認するのであれば、住民登録状況を確認した方がより正確である。

・若年ファミリー層の定住促進の状況指標は高い数値だが、施策としてはまだ足りないとの評価がある。新規の転入が少ないものと想定できる。

・住宅・住環境の満足度は公営住宅に限ったものではないため、住宅困窮者への住宅提供が一般にわかるような形の中で評価をしていく必要がある。

・市営住宅の募集倍率は、この施策の目標である「鎌倉らしい」「災害に強い」「年齢構成」等とは全く関係性が認められない。

・平成 27 年度までに住宅の耐震化率9割を目標にしており、更なる耐震改修を促進していく必要がある。

この分野に関する総括意見

・市営住宅の老朽化や空き家対策はこれまでの方法から一步方向転換をして、新しい考え方を導入する工夫が必要である。

・若い世代の定住は重要である。若年ファミリー層の定住促進に有効な施策を総合的に検討する。戸建ての空き家が増加している。高齢者やファミリー層、単身者が住みやすい環境を作りたい。単身者を呼び込むこともその後のファミリー層へとつながるものと思われる。空き家に関するビジネスもあり、対策が必要である。

・若年家族層定住化のための住宅政策は重要であるが、子育て施設の充実がより重要視される。

・昭和 30～40 年代に造成された住宅団地で空き家に関する問題が生じている。そうした

団地ごと、老人ホームのような高齢者施設にできると良い。

- ・市営住宅の整備は公共施設再編事業の先行事業に位置付けられているが、財政事情から判断して新たに市営住宅を建設することのないように願う。
- ・「歴史環境」「地域安全」「市街地整備」等の様々な分野と密接に関係しているため、それぞれの施策を調整しながら同時に策定・実施していく必要がある。

<p>実施計画</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■住宅政策の推進(5-5-1-①) ■あんしん賃貸住宅の居住支援(5-5-1-③) ■市営住宅の総合的整備計画の策定(5-5-2-①) ■木造住宅耐震補強への助成(5-5-3-①) ■マンション等耐震改修促進の啓発(5-5-3-②) ■危険ブロック塀等対策への助成(5-5-3-③) ■住宅リフォームへの助成(5-5-3-④)
<p>個別計画</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■第2次鎌倉市住宅マスタープラン ■鎌倉市営住宅ストック総合活用計画
<p>事務事業評価</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■都市調整運営事務(都調-01) ■開発指導事務(都調-03) ■建築指導事務(都調-04) ■建築相談事業(都調-05) ■市営住宅管理運営事業(都整-18) ■住宅政策推進事業(都整-19)
<p>関連リンク</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■住宅局の取り組み(国土交通省) ■マンション管理の適正化の推進に関する法律(国土交通省) ■マンションの建て替えの円滑化等に関する法律(国土交通省)