

# 第1章 住宅・住環境の現状と課題

- 1 住宅政策をめぐる現状
- 2 人口・住宅の現状と動向
- 3 これまでの実績
- 4 これからの課題

## 1 住宅政策をめぐる現状

住宅政策をめぐる状況は、国の政策転換をはじめ、ここ数年めざましい変化があります。住宅政策を総合的に推進するためには、これらを的確に捉え政策に反映させていくことが必要となります。ここでは住宅を取り巻く昨今の主な動きについて整理します。

### (1) 社会経済情勢

#### 人口減少社会の到来と少子高齢社会

我が国の人口は、平成17年(2005年)に減少に転じ、また、世帯数は平成27年(2015年)に減少に転じることが予想されており、少子高齢化はさらに加速していくことになります。

#### 各種住宅関連法の改正・整備

住宅に関するさまざまな課題に対処するため「借地借家法」の改正をはじめ、「住宅の品質の確保等の促進に関する法律<sup>1</sup>」、「高齢者の居住の安定確保に関する法律<sup>2</sup>」などが整備されています。(住宅政策に関連する法律等の制定及び改正については78ページを参照)

#### 急がれている耐震化

大地震による建物倒壊は被害を増大させていることから、国は今後10年で住宅の耐震化率90%を目標としています。

#### エネルギー・環境への配慮

エネルギー・地球環境に対する配慮はこれまで以上に必要となっており、住宅の建設にもエネルギー・環境への配慮が求められています。

---

<sup>1</sup> 住宅の品質の確保等の促進に関する法律

建物や設備などの基本構造部分等における10年間の瑕疵担保責任の義務化と住宅性能表示制度を主要内容とするもの。(平成11年6月制定)

<sup>2</sup> 高齢者の居住の安定確保に関する法律

高齢社会の急速な進行に対応し、民間活力と既存ストックの有効利用を図りつつ、高齢者向けの住宅の効率的な供給を促進するとともに、高齢者の入居を拒まない住宅の情報を広く提供するための制度の整備等を図ることにより、高齢者が安心して生活できる居住環境を実現することを目的とするもの。(平成13年4月制定)

### 共同住宅建替え時期の到来

耐用年数が47年といわれるマンションの建替え時期が到来することにあわせ、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律<sup>3</sup>」など、マンションの適正な管理や建替えの円滑化に向けた制度が整備されています。

### 団塊世代の大量退職

いわゆる団塊世代の退職時期の到来や高齢化の進展により、バリアフリーリフォーム<sup>4</sup>やさらなる利便性を求めている買い替えや住み方の多様化が進んでいます。

### 建築確認行政を取り巻く状況

建築物の構造計算書偽装事件が表面化したことにより、指定確認検査機関<sup>5</sup>も含めた建築確認のあり方が問われています。

### 住宅リフォーム等の訪問販売事業者による悪質商法の増加

高齢者等を狙った悪質リフォーム業者による詐欺事件が社会問題化しています。

### 子どもの安全の確保

子どもに対する痛ましい事件が相次いでおり、子どもを犯罪や事故から守るための取組みが必要となっています。

## (2) 国の住宅政策の転換

### 住宅建設計画法から住生活基本法へ

これまでの「住宅供給」を柱とした「住宅建設計画法」から、住生活の安定確保や向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するための「住生活基本法」の成立に向けた動きがあります。

### 住宅政策の制度的枠組みの変更

これまでの公団住宅、公庫融資、公営住宅を柱とした政策を見直し、公団・公庫はそれぞれ新法人に、また、公営住宅については供給からストックの活用重視へと方向を転換しています。

<sup>3</sup> マンションの建替えの円滑化等に関する法律

建替え主体の法人化、権利変換手法の導入、建替え決議の要件の明確化、団地型マンション等の建替えに関する規定の整備等の措置を講じ、危険または有害な状況にあるマンションの建替えを推進するもの。(平成14年6月制定)

<sup>4</sup> バリアフリーリフォーム

玄関・部屋・浴室・トイレなどの段差をなくしたり、転倒の防止や移動動作を助けるために手すりを取り付けるなど、安全で住みやすい家へとリフォームすること。

<sup>5</sup> 指定確認検査機関

平成10年の建築基準法改正により、これまで特定行政庁の建築主事が行ってきた確認及び検査業務について、新たに必要審査能力を備える公正な民間機関(指定確認検査機関)も行うことができることになったもので、この民間機関をいう。

### **地域住宅交付金制度の創設**

住宅に関するこれまでの補助金制度を改め、自治体が自主性と創意工夫を活かしながら総合的かつ計画的に住宅政策を推進することができるよう地域住宅交付金制度<sup>6</sup>を創設しています。

### **耐震化に向けた補助制度の強化**

地震の際の住宅・建築物の倒壊等による被害の軽減を図るため、各種補助制度を整備し耐震化の促進を図っています。

## **(3) 住宅を取り巻く本市の状況**

### **第3次鎌倉市総合計画第2期基本計画の策定**

平成17年に、第3次鎌倉市総合計画第2期基本計画が策定され、これに合わせた住宅マスタープランの改定が必要となっています。

### **高い高齢化率と人口構成のアンバランス化**

65歳以上の老年人口比率は年々増加しており、平成17年1月1日現在、約23.8%と、県平均の約16.2%を大きく上回っています。また、14才以下の年少人口は11.5%となっており、人口構成のアンバランス化が顕著となっています。

### **第2期基本計画における誘導目標人口**

第2期基本計画では平成27年の人口を157,455人と推計していますが、年少人口の確保を中心に総人口を緩やかな減少にとどめるため、誘導目標人口は165,000人としています。

### **夫婦のみと単身世帯の増加**

高齢化に伴い夫婦のみ世帯や単身世帯が増加しており、夫婦と子どもから成る世帯は減少しています。

### **市内における空家の増加**

高齢化の進行などに伴い空家が増加しており、国土交通省による平成16年度の空家実態調査では、本市の空家率は県平均10.2%に比べ11.3%と高くなっています。

また、住宅団地内には住宅の建設されない宅地が散見されています。

---

<sup>6</sup> 地域住宅交付金制度

これまでの公営住宅建設等に対する国の補助金に代え、地方公共団体が主体となり、公営住宅の建設や面的な居住環境整備など、地域における住宅政策を自主性と創意工夫を活かしながら総合的、かつ計画的に推進するための支援制度で、平成17年に創設された。

### **敷地の細分化や共同住宅の増加**

既成市街地では、敷地の細分化や中高層共同住宅の建設が増加しており、これらへの規制を求める声があります。

### **大規模工場跡地の土地利用転換**

大規模な工場跡地が共同住宅などに転換されており、本市の産業や土地利用のあり方が問われています。

### **市営住宅の老朽化**

本市の市営住宅は、その多くが昭和40年代前半までに建設されており、改善・建替えが必要となっています。

### **自然災害に対する都市基盤の強化**

平成16年10月の台風22号は、がけ崩れや浸水など多くの被害をもたらしており、自然災害に対する都市防災機能の向上が求められています。

### **不十分な耐震化対策**

本市には改正建築基準法(昭和56年)以前の木造住宅が住宅戸数全体の約3分の1あり、耐震診断の受診率や耐震補強工事の施工状況とも十分とはいえない状況にあります。

### **不十分な防犯対策**

空き巣などの住宅犯罪件数は、減少傾向にあるものの、平成17年では約150件発生しています。

### **地域コミュニティの衰退**

核家族化や少子高齢化の進行、そして情報化が進む中、家庭・地域におけるコミュニティの衰退が懸念されています。

### **住宅政策推進体制**

住宅政策を総合的に推進するために、より一層連携した体制づくりが求められています。

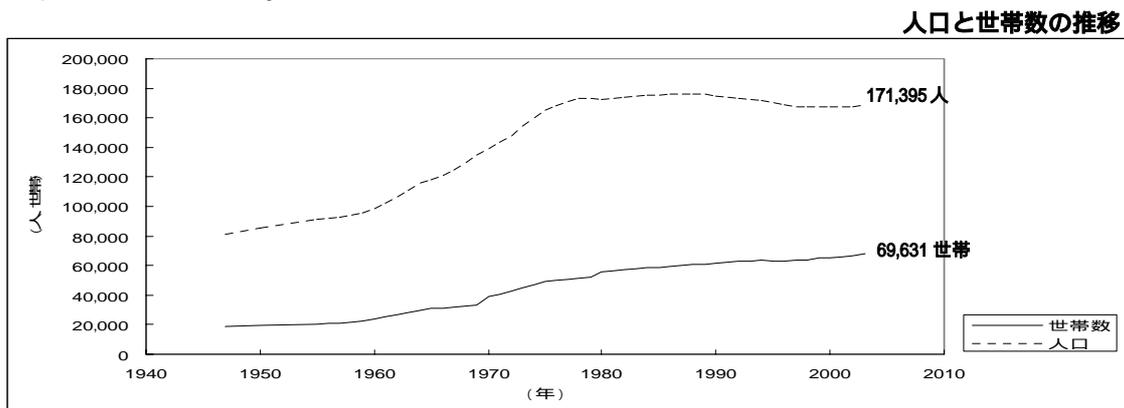
## 2 人口・住宅の現状と動向

### (1) 人口・世帯などの動向

本市の人口は、1987年（昭和62年）9月の176,489人をピークに減少を続けていましたが、2002年（平成14年）からは増加に転じ、2006年（平成18年）1月1日現在で171,395人と17万人台を回復しています。人口は今後、減少に転じ、2015年（平成27年）には、157,455人、このうち65歳以上の老年人口は、51,090人で全体の32.44%と推計されています。また、世帯数は年々増加傾向にあり、2015年（平成27年）には、74,130世帯、このうち夫婦のみと単独世帯の合計は42,338世帯と推計されています。

#### 人口と世帯数の推移

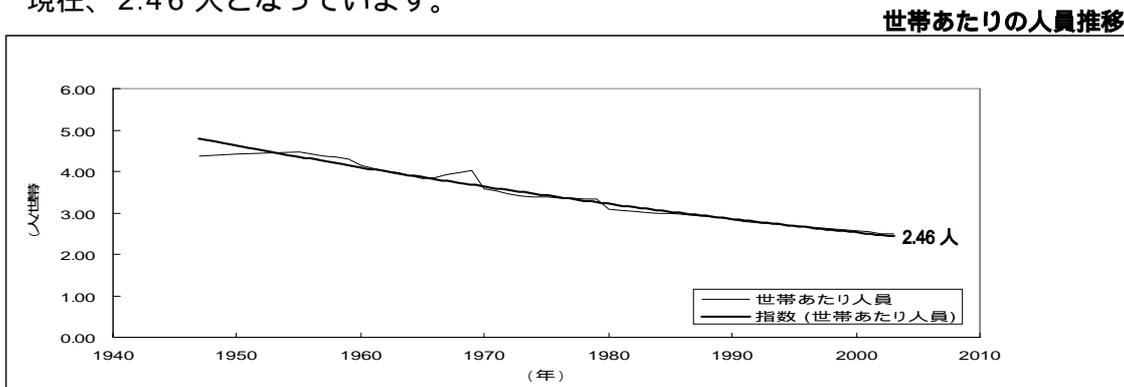
人口は2006年（平成18年）1月1日現在171,395人、世帯数は69,631世帯となっています。



資料:企画課

#### 世帯あたりの人員推移

世帯あたりの人員は、これまで減り続けており、2006年（平成18年）1月1日現在、2.46人となっています。



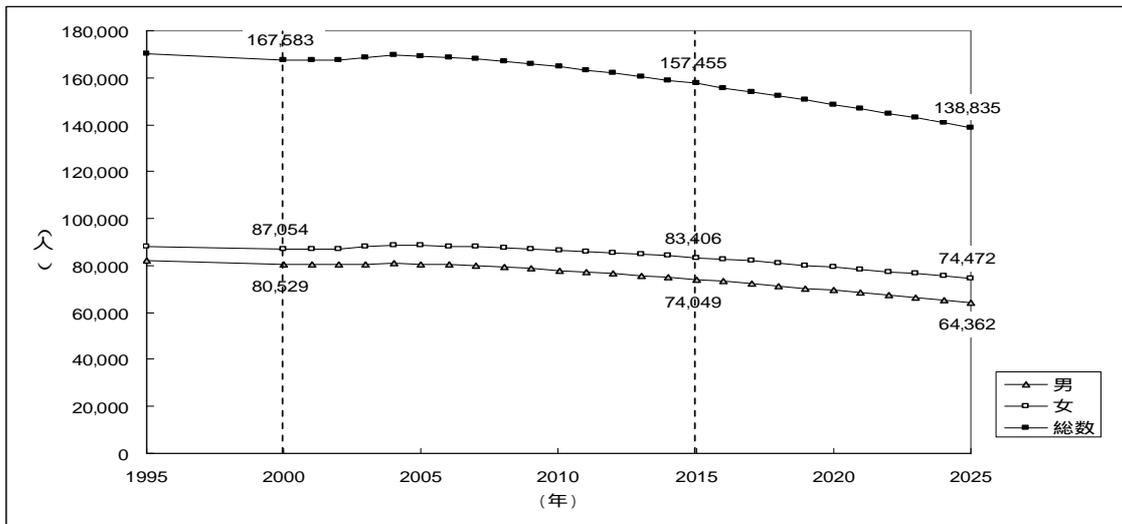
資料:企画課

### 人口の将来推計

人口は2015年(平成27年)には157,455人、2025年(平成37年)には138,835人、いずれも女性が男性を約1万人上回ると推計されています。

人口の将来推計

	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2025
	H7	H12	H17	H22	H27	H32	H37
総数	170,329	167,583	169,015	164,590	157,455	148,694	138,835
男	82,208	80,529	80,567	77,967	74,049	69,408	64,362
女	88,121	87,054	88,449	86,623	83,406	79,286	74,472



資料:企画課

### 人口の年齢3区分別将来推計

2015年(平成27年)には、老年人口は51,090人、全体の32.4%、また、年少人口は14,275人、全体の9.1%と推計されています。

人口の年齢3区分別将来推計

	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2025
	H7	H12	H17	H22	H27	H32	H37
年少人口	20,490	18,591	18,423	17,014	14,275	11,213	8,819
生産年齢人口	119,901	113,416	108,655	100,573	92,090	86,860	81,222
老年人口	29,939	35,575	41,938	47,003	51,090	50,621	48,794
前期高齢者人口 <sup>7</sup>	17,874	21,173	23,062	24,139	25,212	22,003	17,840
後期高齢者人口 <sup>8</sup>	12,064	14,402	18,876	22,864	25,878	28,617	30,954

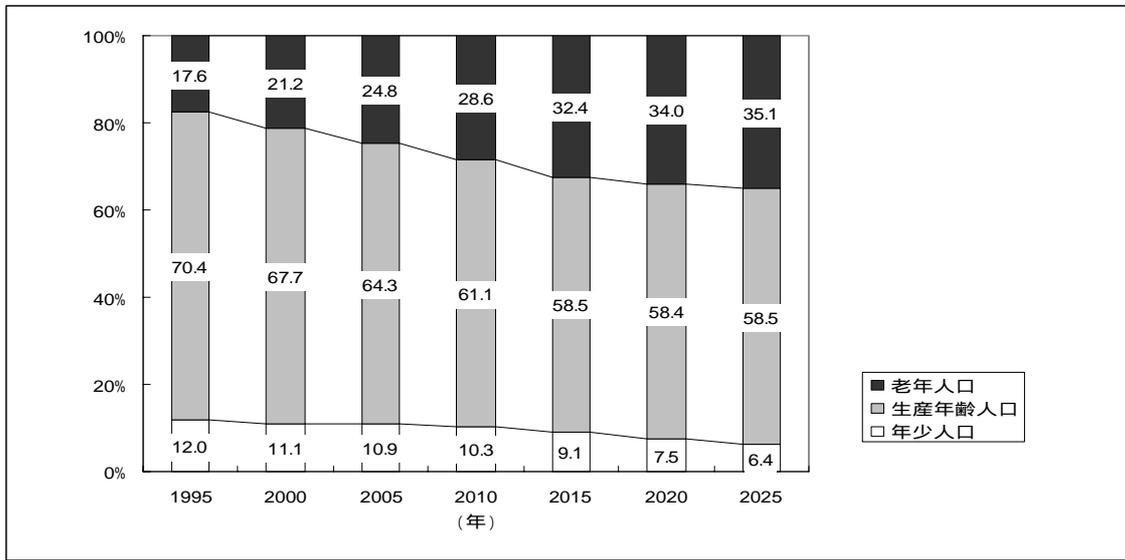
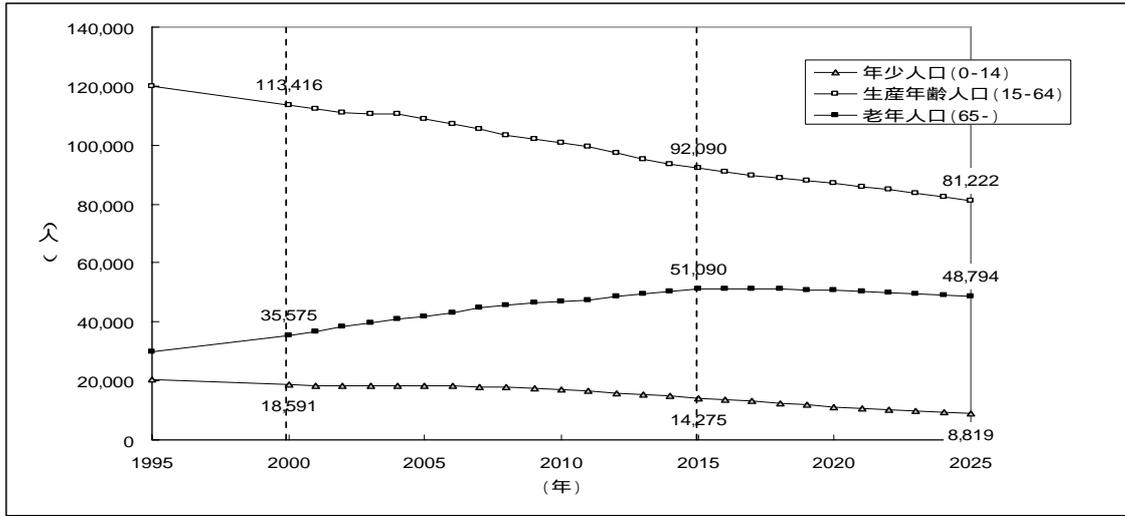
	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2025
	H7	H12	H17	H22	H27	H32	H37
年少人口	12.0	11.1	10.9	10.3	9.1	7.5	6.4
生産年齢人口	70.4	67.7	64.3	61.1	58.5	58.4	58.5
老年人口	17.6	21.2	24.8	28.6	32.4	34.0	35.1
前期高齢者人口	10.5	12.6	13.6	14.7	16.0	14.8	12.8
後期高齢者人口	7.1	8.6	11.2	13.9	16.4	19.2	22.3

資料:企画課

<sup>7</sup> 前期高齢者とは、65～74歳までの高齢者をいう。

<sup>8</sup> 後期高齢者とは、75歳以上の高齢者をいう。

第1章 住宅・住環境の現状と課題



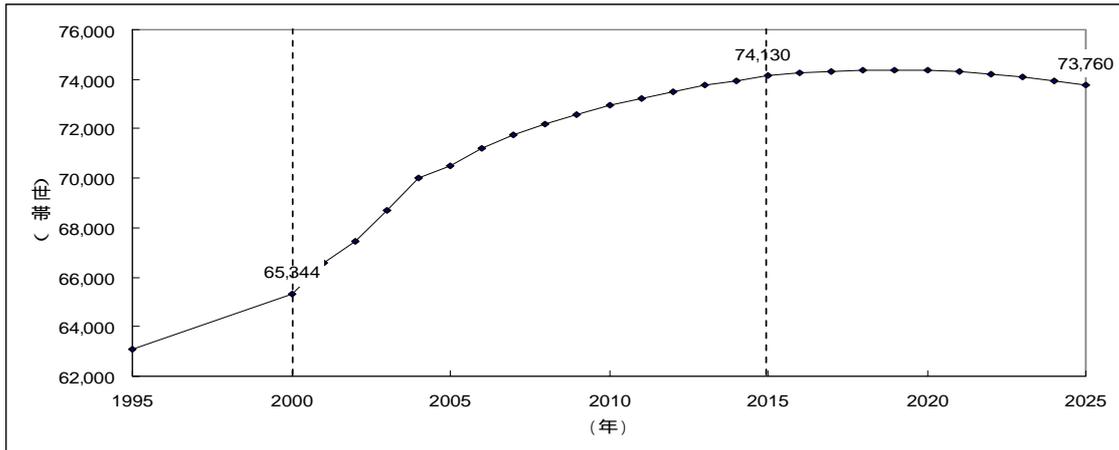
資料：企画課

### 世帯数の将来推計

世帯数は、今後も増え続け、2015年(平成27年)には、74,130世帯と推計されています。

世帯数の将来推計

	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2025
	H7	H12	H17	H22	H27	H32	H37
世帯数(世帯)	63,099	65,344	70,514	72,945	74,130	74,365	73,760



資料：企画課

### 家族類型別世帯数の将来推計

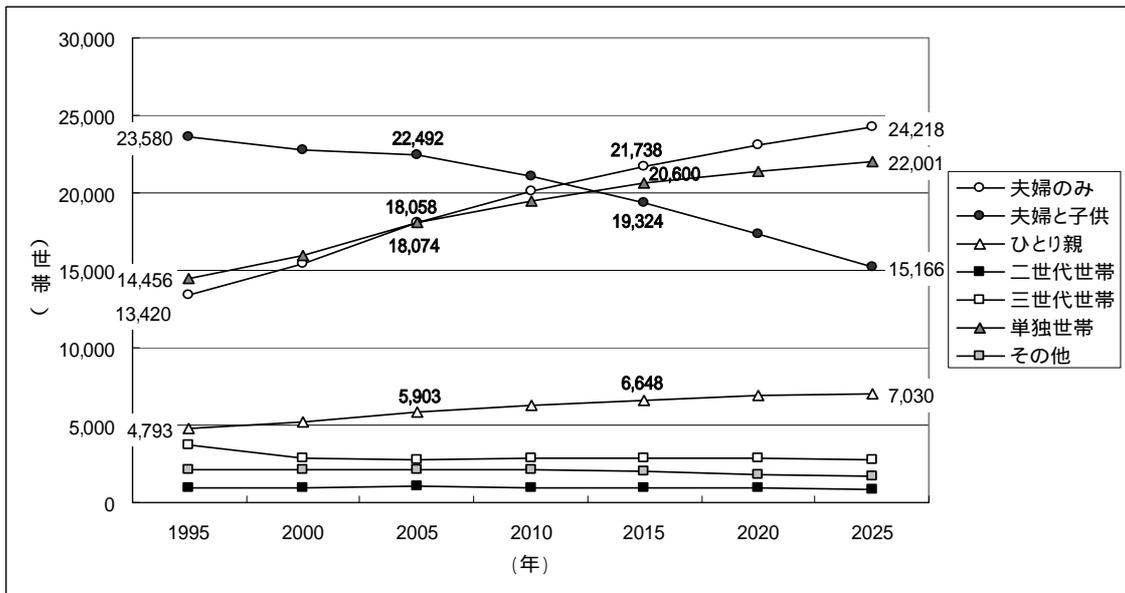
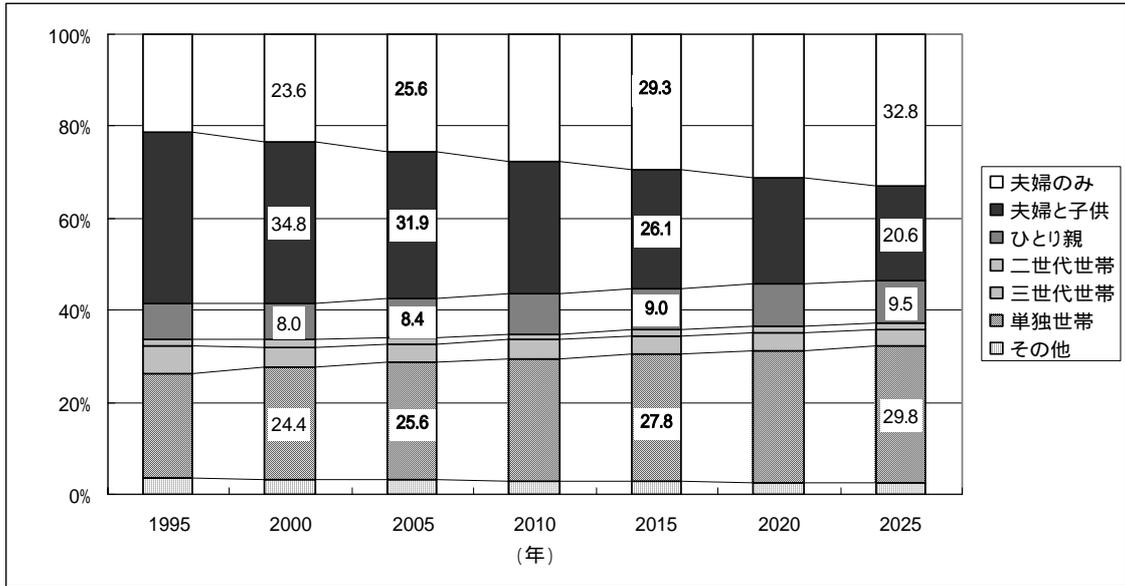
夫婦のみと単独世帯が今後も増え続け、2015年(平成27年)には、両方で57.1%になると推計されています。

家族類型別世帯数の将来推計

	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2025
	H7	H12	H17	H22	H27	H32	H37
夫婦のみ	13,420	15,408	18,058	20,055	21,738	23,130	24,218
夫婦と子供	23,580	22,745	22,492	21,111	19,324	17,309	15,166
ひとり親	4,793	5,247	5,903	6,327	6,648	6,881	7,030
二世帯世帯	989	989	1,018	1,000	963	915	858
三世帯世帯	3,714	2,881	2,808	2,863	2,868	2,837	2,775
単独世帯	14,456	15,951	18,074	19,496	20,600	21,435	22,001
その他	2,147	2,124	2,160	2,094	1,988	1,859	1,713
計	63,099	65,344	70,514	72,945	74,130	74,365	73,760

	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2025
	H7	H12	H17	H22	H27	H32	H37
夫婦のみ	21.3	23.6	25.6	27.5	29.3	31.1	32.8
夫婦と子供	37.4	34.8	31.9	28.9	26.1	23.3	20.6
ひとり親	7.6	8.0	8.4	8.7	9.0	9.3	9.5
二世帯世帯	1.6	1.5	1.4	1.4	1.3	1.2	1.2
三世帯世帯	5.9	4.4	4.0	3.9	3.9	3.8	3.8
単独世帯	22.9	24.4	25.6	26.7	27.8	28.8	29.8
その他	3.4	3.3	3.1	2.9	2.7	2.5	2.3

第1章 住宅・住環境の現状と課題



資料：企画課

(2) 誘導目標人口

平成 27 年( 2015 年 )における本市の誘導目標人口は、165,000 人としています。

**(3) 住宅建設戸数などの状況**

**住宅着工件数**

平成16年度の住宅建設戸数は以下のとおりとなっています。

(単位:戸・㎡)

	工事種別計		新築		増築		改築	
	戸数	床面積の合計	戸数	床面積の合計	戸数	床面積の合計	戸数	床面積の合計
工事別計	2,595	243,386	2,438	226,741	156	16,024	1	621
新設	2,438	226,741	2,438	226,741	-	-	-	-
その他	157	16,645	-	-	156	16,024	1	621

資料：平成16年度建築統計年報

**住宅着工件数**

平成16年度の利用関係別、建て方別、構造別の住宅戸数は以下のとおりとなっています。

(単位:戸・㎡)

		構造計		木造		非木造計		鉄骨鉄筋コンクリート造		鉄筋コンクリート造		鉄骨造	
		戸数	床計	戸数	床計	戸数	床計	戸数	床計	戸数	床計	戸数	床計
利用関係計	建て方計	2,438	226,741	1,127	120,504	1,311	106,237	90	4,099	797	72,068	424	30,070
	一戸建	1,167	138,345	1,002	115,343	165	23,002	-	-	19	3,146	146	19,856
	長屋建	80	4,332	54	2,752	26	1,580	-	-	-	-	26	1,580
	共同住宅	1,191	84,064	71	2,409	1,120	81,655	90	4,099	778	68,922	252	8,634
持家	建て方計	799	100,104	646	78,631	153	21,473	-	-	16	2,678	137	18,795
	一戸建	799	100,104	646	78,631	153	21,473	-	-	16	2,678	137	18,795
	長屋建	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	共同住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
貸家	建て方計	575	25,427	141	6,553	434	18,874	42	1,306	110	6,911	282	10,657
	一戸建	20	1,835	16	1,392	4	443	-	-	-	-	4	443
	長屋建	80	4,332	54	2,752	26	1,580	-	-	-	-	26	1,580
	共同住宅	475	19,260	71	2,409	404	16,851	42	1,306	110	6,911	252	8,634
分譲住宅	建て方計	1,064	101,210	340	35,320	724	65,890	48	2,793	671	62,479	5	618
	一戸建	348	36,406	340	35,320	8	1,086	-	-	3	468	5	618
	長屋建	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	共同住宅	716	64,804	-	-	716	64,804	48	2,793	668	62,011	-	-

資料：平成16年度建築統計年報

#### (4) 住宅の所有率や床面積などの状況

##### 住宅の所有状況

持ち家は41,100戸で全体の64.8%となっています。

住宅の所有関係	総数	一戸建			長屋建			共同住宅			その他	
		総数	1階建	2以上	総数	1階建	2以上	総数	2	3～5		6以上
専用住宅総数	63,420	38,040	3,590	34,450	2,500	260	2,240	22,710	10,940	6,520	5,250	170
持ち家	41,100	34,360	2,330	32,030	620	40	580	6,100	540	2,080	3,480	20
借家	21,240	3,480	1,210	2,270	1,680	210	1,460	15,930	9,870	4,300	1,770	150
公営の借家	580	-	-	-	190	-	190	400	-	400	-	-
公団・公社の借家	1,750	-	-	-	-	-	-	1,750	-	230	1,520	-
民営借家	16,620	3,280	1,150	2,130	1,450	200	1,240	11,840	9,390	2,270	180	40
給与住宅 <sup>9</sup>	2,290	200	60	140	40	10	30	1,940	480	1,400	70	110

資料：平成15年住宅・土地統計調査

##### 住宅の床面積の状況

持ち家の平均床面積は119.62㎡、また借家の平均床面積は51.01㎡となっています。

	総数	延べ面積(㎡)						1住宅当たり延べ面積(㎡)	地下室のある住宅数
		29以下	30～49㎡	50～69	70～99	100～149	150以上		
住宅総数	65,190	4,550	8,180	8,540	15,440	18,240	9,130	97.21	690
専用住宅	63,420	4,540	7,990	8,250	15,150	17,740	8,660	96.24	670
持ち家	41,100	90	660	3,050	12,080	16,910	8,320	119.62	600
借家	21,240	4,450	7,340	5,200	3,070	840	350	51.01	70
店舗その他の併用住宅	1,770	20	190	280	290	500	470	131.72	20
持ち家	1,380	-	140	180	180	440	440	142.68	20
借家	360	20	50	100	110	60	30	90.17	-

資料：平成15年住宅・土地統計調査

<sup>9</sup> 給与住宅

会社、官公署、学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築した住宅。

**(5) 住宅建設時期の状況**

平成15年9月現在、昭和55年以前の木造住宅の件数は、21,740棟となっています。木造及び防火木造は46,210棟で木造率は全体の70.9%となっています。

	総数	住宅の種類		構 造				
		専用住宅	店舗その他の併用住宅	木造	防火木造	鉄筋・鉄骨 コンクリート造	鉄骨造	その他
住宅総数	65,190	63,420	1,770	16,210	30,000	15,020	3,790	160
昭和35年以前	4,110	3,820	290	2,930	1,110	50	30	-
昭和36年～45年	6,850	6,490	360	3,000	2,350	1,410	90	-
昭和46年～55年	17,410	17,050	360	4,610	7,740	4,460	530	80
昭和56年～60年	6,530	6,280	260	1,390	3,700	1,030	400	20
昭和61年～平成2年	8,150	7,990	160	1,430	4,000	2,000	700	20
平成3年～7年	6,470	6,370	110	1,020	3,340	1,300	810	-
平成8年～12年	10,190	10,090	100	1,010	4,790	3,580	800	10
平成13年～15年9月	3,990	3,900	90	420	2,400	870	270	30

資料：平成15年住宅・土地統計調査

**(6) 住宅団地の立地状況**

昭和41年度以降に着工した市内の10ha以上の住宅団地の立地状況は以下のとおりです。

団地総面積10ha以上のもの

団地名及び所在地	造成又は建設着工及び完成年度	団地総面積(m <sup>2</sup> )	区画数	1区画あたり平均宅地面積(m <sup>2</sup> )	風致地区
梶原山住宅地 (梶原字日当)	43～43	601,226	1,730	239	外
七里ヶ浜分譲地 (腰越字藤谷2992)	42～43	487,056	1,244	231	内
鎌倉逗子ハイランド (浄明寺字東泉水)	42～45	232,308	620	-	内
(津字八沢1331-5)	42～45	108,196	268	253	内
丸山住宅地 (寺分字丸山535)	43～45	209,636	586	273	外
(今泉字滝入)	44～46	509,000	1,549	-	内
(津字蟹田谷)	45～45	135,885	398	222	内
鎌倉常盤分譲地 (常盤字松下1001)	45～47	103,880	175	379	内
七久保団地 (今泉七久保)	45～47	107,326	190	229	内
(津字猫池1069-1他)	47～54	238,667	405	258	内
(城廻416)	47～50	123,993	306	220	外
(笛田字萩郷900他)	48～50	116,114	280	203	内

資料：平成14年度神奈川県住宅団地立地調査結果報告書

### 3 これまでの実績

平成8年策定の住宅マスタープランで掲げた「推進すべき施策の概要」に掲げるもののうち実施した施策については以下のとおりですが、参考資料の2（P81～84）で示したとおり、少子高齢化や良好な住環境そして安全安心に向けた施策の推進についてはより充実した取組みが必要となっています。

	推進すべき施策の概要	実施状況
ファミリー層の定住促進のための住宅施策	特定優良賃貸住宅制度の活用によるファミリー向け住宅の供給	3団地44戸を整備・供給 ・ビューフォート湘南16戸（梶原平成9.9） ・サンハイム鎌倉10戸（玉縄平成10.10） ・北鎌倉サンマゴ18戸（山ノ内平成17.4）
	持家取得のための低利融資や利子補給	勤労者住宅資金利子補給制度のみ実施 神奈川県にも提携ローン制度あり、併用可能
	公団・公社による住宅供給の促進要請	都市基盤整備公団による公団山崎団地を建替え（レーベンスガルテン山崎）
高齢者・障害者が住み続けられるための住宅施策	借上げ（特定目的借上公共賃貸住宅制度）による高齢者住宅等の供給	4団地95戸を借上げ ・ベネッセレ湘南深沢22戸（梶原平成10.4） ・笛田ロイヤルハイツ17戸（笛田平成11.4） ・深沢セントラルハイツ24戸（笛田平成12.4） ・レーベンスガルテン山崎32戸（山崎平成14.9）
	市営住宅の計画的建替えと高齢者住宅の確保	平成8年度までの継続事業で市営諏訪ガ谷住宅を建替え、あわせてバリアフリー化を実施 平成15年3月に鎌倉市営住宅ストック総合活用計画を策定
	県営・公団住宅による高齢者・障害者住宅への改善と供給促進要請	公団山崎団地を建替え（レーベンスガルテン山崎） 環境共生型住宅仕様を要請
	シルバーリフォーム相談制度の創設	社会福祉協議会が高齢者・障害者が住宅改造等を行う際に、建築士を派遣し図面の作成
	住宅改善等のための支援・助成制度の充実	重度障害者住宅設備改造費に対する助成 介護保険制度に基づく住宅改修給付事業 社会福祉協議会による住宅改造相談の実施

	推進すべき施策の概要	実施状況
まちづくりにあわせた住宅・住環境の保全と創造	住宅に関する条例の検討	開発事業等における手続及び基準等に関する条例を制定（平成14.9）
	用途地域の適切な指定と運用	平成8年に11種類の新用途地域を指定
	工場跡地等の開発と周辺市街地が一体となった住宅・住環境の整備	都市基盤整備公団が昌光硝子跡地を含め公団山崎団地として440戸を整備（平成15）
	市街地開発事業による良質な住宅・住環境の確保	平成15年8月に大船駅東口市街地再開発事業（第2地区）の『新基本構想』を確定し、その中で計画戸数約170戸の共同住宅を位置づけ
	地区計画制度や建築協定制度等の活用	地区計画、建築協定、景観形成地区をそれぞれ指定、また、自主まちづくり計画を策定
	風致地区における緑豊かな住環境の維持・創出	風致地区の拡大・種別を指定（平成14.4）
	洋風建築物など住宅に関する歴史的遺産の保存と活用	景観重要建築物等を指定
	公共住宅の建替えとあわせた住環境整備	諏訪ヶ谷住宅の建替え時に、バリアフリー化、生活道路の拡幅整備、地域交流型の集会室の設置 公団山崎住宅の建替えに合わせ環境共生型住宅仕様を要請及び実施
	環境共生型住宅の普及・啓発・支援・誘導	浄化槽雨水貯留施設の設置（平成16年度まで112件） 雨水貯留施設の設置（平成16年度まで101件） 住宅用太陽光発電システムの設置（平成15年度まで104件）
	民間住宅に対する耐震診断の促進	神奈川県建築士事務所協会の建築士による相談窓口を設けるとともに診断料を補助（平成7.11から）

## 4 これからの課題

これまで述べた「住宅政策をめぐる現状」、「これまでの実績」等から、本市における住宅政策の課題は(1)少子高齢化、(2)良好な住環境、(3)安全安心なまち、(4)住宅政策推進体制に分けることができます。ここでは、分類した項目ごとに主な課題を整理します。

### (1) 少子高齢化対策

#### **年齢構成バランスに配慮し、総人口をゆるやかな減少にとどめること**

本市の人口は、今後、減少傾向で推移しますが、こうした中であっても次代の鎌倉を支える年少人口の確保に努め、年齢構成バランスに配慮する必要があります。本市の平成27年(2015年)における目標誘導人口は165,000人であり、これは同年における推計人口を約7,500人上回るもので、人口減少を緩やかにとどめようとするものです。人口政策はあらゆる施策を総合的に推進することで、効果をあげることになりますが、その中でも住宅政策をどのように推進するかが課題となっています。

#### **若年ファミリー層世帯の転入促進と転出抑制を図ること**

まちの活性化や地域コミュニティの推進には若年ファミリー層世帯の居住が欠かせません。鎌倉は若年ファミリー層にとっても魅力の地であり、自然豊かな鎌倉で子育てをしたいと考えている方はたくさんいるはずです。しかしながら高額な住宅取得費や家賃、それと交通アクセスが支障となって実現しないのが現実のようです。

そこで、若年ファミリー層の鎌倉居住を可能にすること、そして、鎌倉に育ちながら現在は別の場所に世帯を構えている方々を本市に呼び戻すための住宅政策をどのように推進するかが課題となっています。

#### **高齢化や世帯構成の推移に対応した住宅を供給すること**

高齢化の進行により、高齢者夫婦のみの世帯や高齢者単身世帯が増加の傾向にあります。今後、この傾向はさらに強まることが推計されているため、住まいのバリアフリー化や介護機器の装備、そして住居の防犯性を高める必要があります。また、一方では、安全安心を求めてより便利な所への住み替えが多くなるため、優良なシニア

マンション<sup>10</sup>などの誘導も必要となり、こうした住宅政策をどのように推進していくかが課題となっています。

### 高齢者・障害者が住み続けられるための住宅政策を行うこと

高齢者や障害者が住みなれた地域で安心して暮らすことができるよう、住宅改造・改修への支援や賃貸住宅の安定した確保が図られることが必要となっています。このため、国は「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく各種制度を創設しており、市としてもこれらの制度のPRを図るとともに有効に活用する必要があります。

また、老朽化が進む市営住宅の計画的な建替えが必要となっており、こうした住宅施策をどのように推進するかが課題となっています。

## (2) 良好な住環境

### 良好な住環境の維持・発展を図ること

景観法<sup>11</sup>が平成16年に制定され、良好な景観形成がまちづくりを進める上での基本的条件の一つとして位置づけられました。このため、景観法を活用し良好な景観形成の視点からまちづくりを推進する必要があるほか、都市計画法に基づく地区計画<sup>12</sup>など、地域の特色を活かすための独自のルールづくりをさらに推進していくことが重要となっています。また、子どもを安心して産み、健やかに育てられる環境を整備するため「鎌倉市次世代育成きらきらプラン<sup>13</sup>」の推進が求められており、まちづくりと一体となった住環境の維持・発展、そして地域コミュニティの回復が課題となっています。

<sup>10</sup> シニアマンション

明確な定義はないが、コンパクトな1LDK～2LDKで住戸数は50～60世帯程度の共同住宅のこと。通常のマンション管理サービスの他に、必要なサービスの紹介や取次ぎをしてくれるフロントサービスがついている。

<sup>11</sup> 景観法

我が国で初めての景観に関する総合的な法律。景観計画の策定など総合的に施策を講じることにより、美しく風格のある国土の形成、潤いのある豊かな生活環境の創造及び個性的で活力のある地域社会の実現を図り、国民生活の向上並びに国民経済及び地域社会の健全な発展に寄与することを目的としたもの。(平成16年6月制定)

<sup>12</sup> 地区計画

都市計画法第12条の4に基づく制度で、特定の地区を対象として、建築形態、構造、用途などを一体的に規制し、住環境の整備を図る計画。

<sup>13</sup> 鎌倉市次世代育成きらきらプラン

平成15年7月に成立した「次世代育成支援対策推進法」に基づき、次代を担う子どもたちが健やかに生まれ育つ環境を整備するための「次世代育成支援行動計画」の策定が、各自治体に義務付けられた。本市では平成17年3月に「鎌倉市次世代育成きらきらプラン」が策定されている。

## **敷地の細分化、共同住宅の建設、工場跡地への共同住宅建設に対する規制を図ること**

市域の約55%が風致地区であり、豊かな自然や景観に恵まれた本市は、数多くの優良な住宅地が広がっています。

この中でも20ページに示したとおり、昭和40年代に開発された大型団地は成熟の時期を迎え、改築と世代の交代が進んでいます。これらに伴う相続や転出は、これまでの土地利用に変化をもたらし、とりわけ敷地の分割や低層住宅地への共同住宅の建設は、整然としたまち並みを損ねる事態となっているほか、開発後も住宅が建設されない宅地が散見されます。また、一方では工場跡地への大規模な共同住宅の建設など、まちの様子を一変させるような開発事業も行われています。このため、地域性豊かな都市景観と居住環境をどのように継承・発展させていくかが課題となっています。

## **環境に配慮した住宅政策を図ること**

環境への負荷が少ない持続的に発展できる社会を築くため、廃棄物の発生抑制・再使用・再生利用や水の循環利用、エネルギーの有効利用が叫ばれており、住宅政策にもこうした視点が求められています。このため、鎌倉市環境基本計画<sup>14</sup>に基づき総合的・計画的に環境行政を推進している本市にとって、建物の新築や改築時において、環境共生住宅など省エネルギー型建物をどのように普及させるかが課題となっています。

### **(3) 安全安心なまち**

#### **民間住宅の耐震対策、防犯対策を推進すること**

本市にある改正建築基準法（昭和56年）前に建築された木造住宅は、20ページで示したとおり、平成15年では約2万2千戸あり、全体の約33%となっています。このため、阪神淡路大震災直後は、比較的多くの市民が現地耐震診断を受診していましたが、経年とともにその件数も減少しています。しかし、大地震はいつどこで発生してもおかしくない状況となっており、国は耐震改修工事への各種補助や助成制度等を設け耐震対策に力を入れています。このため、こうした国の制度を利用した耐震対策の推進が必要となっています。また、犯罪のない安全で安心して暮らすことができる社会の実現に資することを目的とした「神奈川県犯罪のない安全・安心まちづくり

<sup>14</sup> 鎌倉市環境基本計画

鎌倉市環境基本条例の理念を実現するため、良好な環境を保全することはもとより、よりよい環境の創造をめざし、市民、事業者、滞在者、行政が協働して、総合的、計画的に施策を推進していくための指針とするもので、平成6年に制定された。

推進条例」が平成17年4月に施行され、犯罪の防止に配慮した生活環境の整備その他の犯罪の発生する機会を減らすための取組みを推進することとしており、犯罪の防止に配慮した住宅の普及などが課題となっています。

### マンション建替え時期への対応

築年数の経過したマンションが未修繕のまま放置されることのないよう、マンション管理の重要性が改めて認識されています。そこで平成13年8月「マンションの管理の適正化の推進に関する法律<sup>15</sup>」が施行され、管理組合や国及び地方公共団体の役割等が義務付けられ、管理組合は「マンションの管理の適正化に関する指針<sup>16</sup>」に基づき長期修繕計画を策定することが必要となりました。また、平成14年6月には「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」が施行され、建替えの手続等が定められたところです。このため、こうした動きに対し管理組合が行うマンションの適正な管理や建替えに対する支援をどのように推進するかが課題となっています。

### 市民（消費者）の保護を図ること

悪質なりフォームや欠陥住宅などが問題となっており、専門家や地元事業者への相談を行うことなどが求められています。このため、事業者との協力体制など被害の未然防止をどのように図っていくかが課題となっています。

## (4) 住宅政策推進体制

### 住宅政策推進体制の強化を図ること

住宅・住環境に関する問題は、市民の生活に大きく係わるものであり、環境、防災、安全、福祉、コミュニティ、そしてまちづくりとも密接に関連しています。このため、住宅政策を総合的に推進できる体制の整備や相談窓口の一元化が必要となっています。また、市営住宅に関しては、住宅困窮者に適切に供給されるための対策を講じる必要があるほか、その管理についても地方自治法に基づく指定管理者制度の活用を検討する必要があります。

---

<sup>15</sup> マンションの管理の適正化の推進に関する法律

マンションの良好な居住環境を確保するのが目的。管理会社を登録制とし、管理業務主任者（国家資格）の配置を義務づけた。また、マンション管理士の資格も創設した。（平成12年12月制定）

<sup>16</sup> マンションの管理の適正化に関する指針

管理組合によるマンションの適正な管理が行われることが重要であるとの認識の下、管理組合の運営、長期修繕計画、その他管理組合によるマンションの管理について、そのあり方を定めるもの。マンション管理適正化指針は国土交通大臣が定め、これを公表することとされ、管理組合はマンション管理適正化指針の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう努めなければならないとされている。

### **地域住宅交付金制度を活用した住宅政策の推進を図ること**

平成17年に国が制定した地域住宅交付金制度は、これまでの公営住宅建設事業等の補助金を一つにまとめ、地方公共団体が地域の実情に応じて自由に、そして事業相互に活用できることにより、総合的な住宅政策が推進できるようにしたものです。このため、この制度の適用が受けられるよう本市の住宅・住環境に関する直接的な推進計画となる「地域住宅計画」の策定が課題となっています。