

第4章 住宅施策の展開

住宅マスタープランの施策の体系図-----	52
4-1 人からの視点 -----	54
4-2 住宅からの視点 -----	60
4-3 地域からの視点 -----	63
4-4 鎌倉らしさからの視点 -----	65

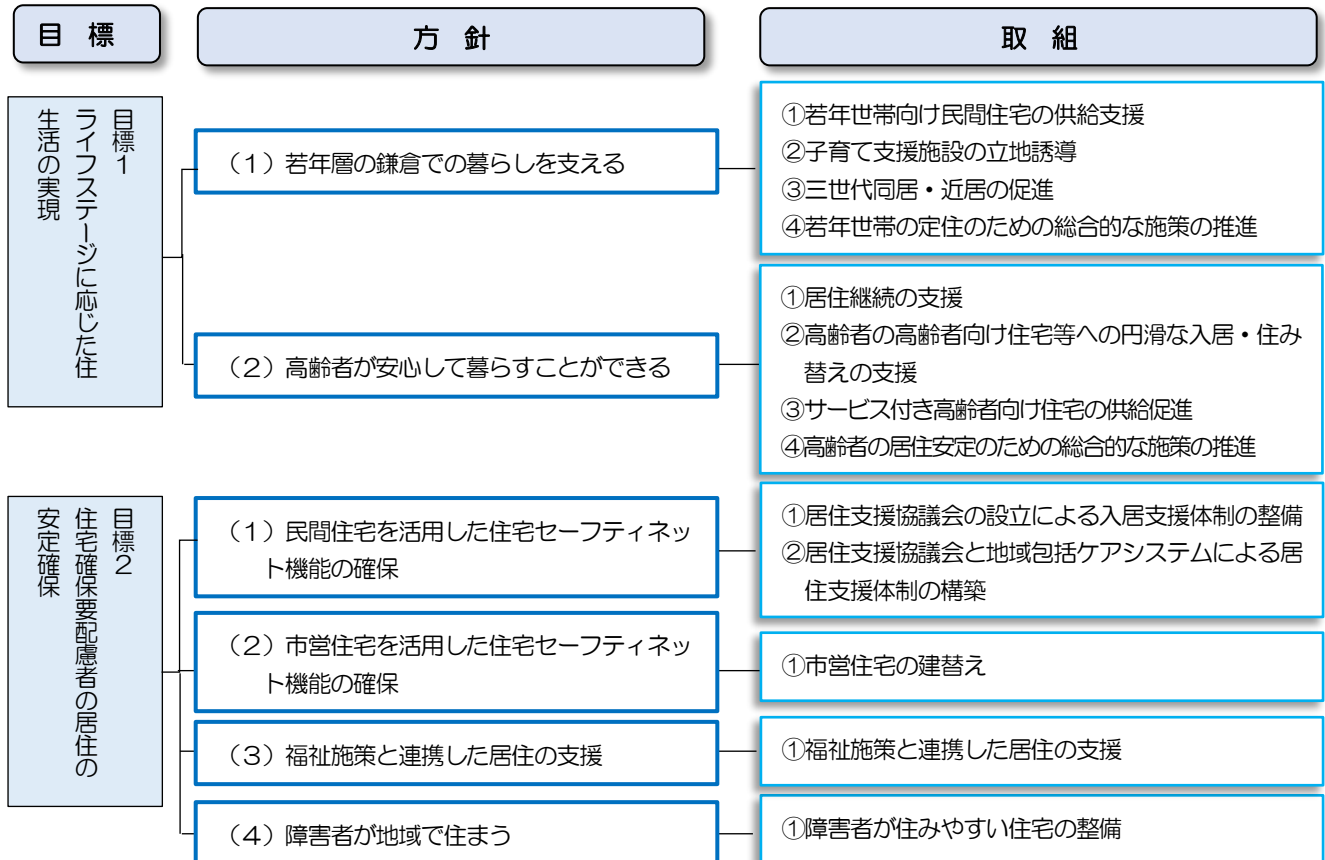
第4章 住宅施策の展開

住宅マスタープランの施策の体系図

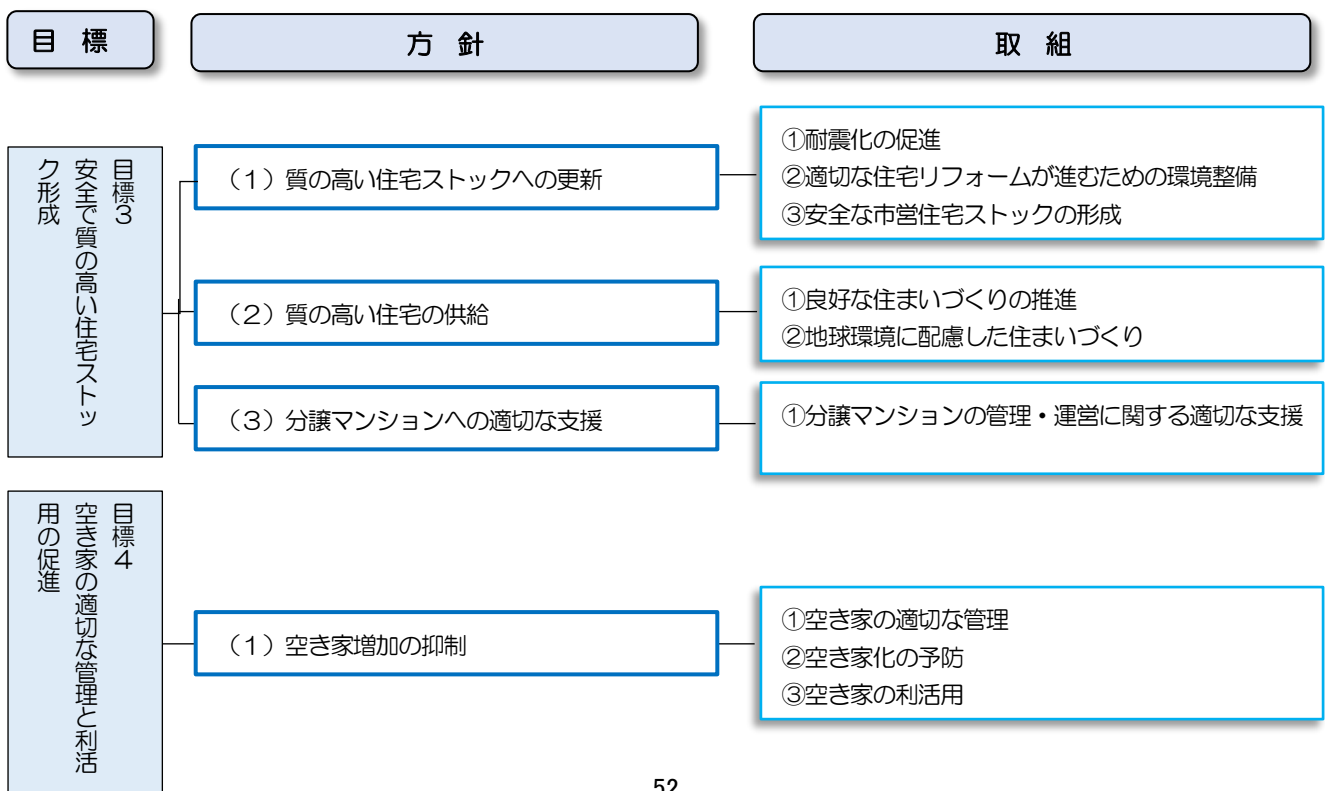
基本理念

多世代が豊かに暮らし、ともに育む 緑と歴史文化の都市 鎌倉

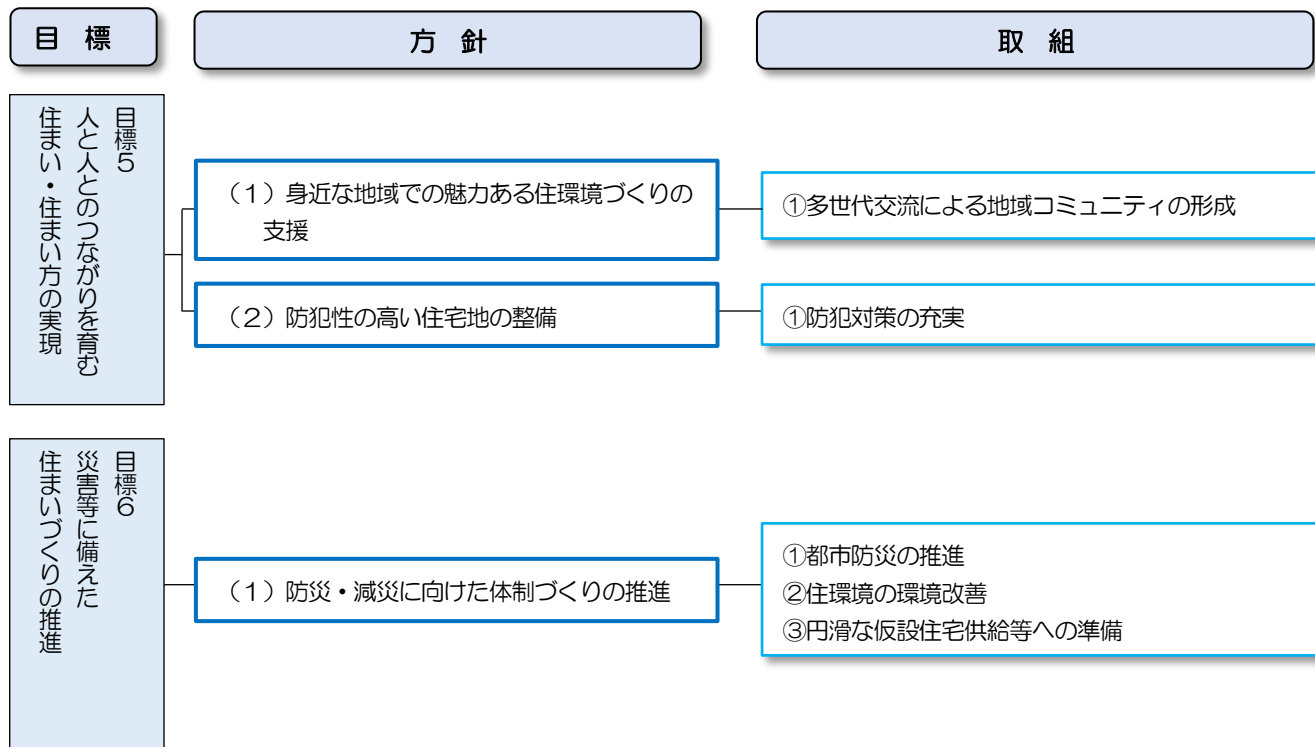
■人からの視点：自分にあった住まいを選択できる



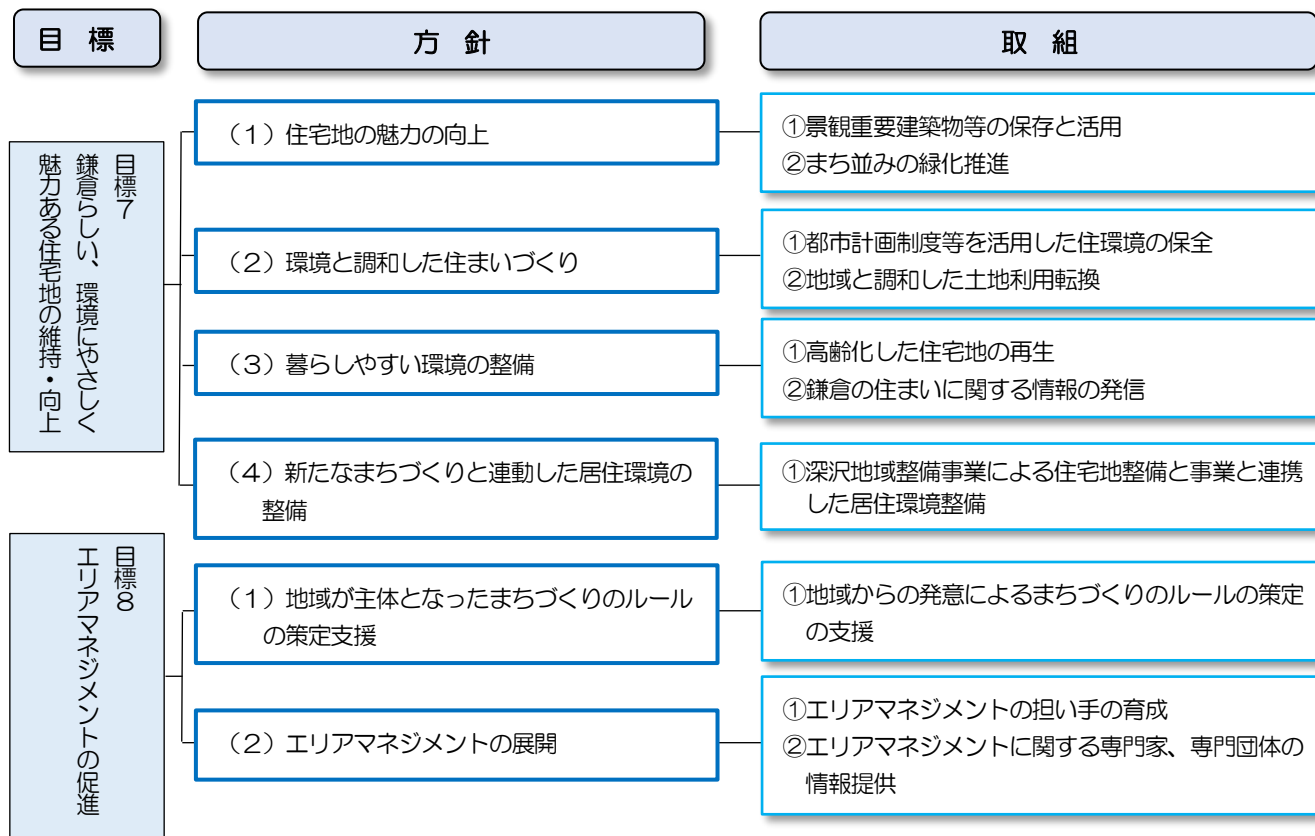
■住宅からの視点：だれもが安全、安心に住まえる



■地域からの視点：活力ある地域を創る



■鎌倉らしさからの視点：みんなで緑や歴史文化を生かすまちを育む



4-1 人からの視点

目標1 ライフステージに応じた住生活の実現

高齢者や若年層を主な対象として、ライフステージにあった適切な住まいに暮らすための支援を行います。

(1) 若年層の鎌倉での暮らしを支える

本市の生産年齢人口は6割を下回っており、今後、本市の住宅政策を進める上で大きな課題となっています。年齢構成のバランスのとれた人口構成を実現するためには、若年層の転入・定住が重要となります。東京・横浜への交通の利便性を活かし、ゆとりある住環境の整備等、若年層にとって無理のない負担で住まえる住宅市場形成の支援や、生活支援サービスの充実等によって、若年層が便利で安心して暮らせる住生活の実現を推進します。

[取 組]

※各取組（ ）は、以下を示します。

（新） 第3次鎌倉市住宅マスタープランから始める住宅政策での新たな取組を示します。

（全国） 住生活基本計画（全国計画）での取組を示します。

（県） 神奈川県住生活基本計画での取組を示します。

（継） 第2次鎌倉市住宅マスタープランから、継続している住宅政策での取組を示します。

① 若年世帯向け民間住宅の供給支援（新）（全国）

適切な負担で高品質の住宅の確保が図れるよう、住宅の基本的な性能が第三者機関により発行される建設住宅性能評価書の交付により客観的に評価される「住宅性能表示制度」や、住宅の取得後に瑕疵（欠陥）があった場合の補修等を担保する「住宅瑕疵担保責任保険」、売買時での「建物状況調査（インスペクション）」、設計図書や施工内容、点検結果等の情報等である「住宅履歴情報」を蓄積し情報提供するなど、既存住宅（中古住宅）の取引時やリフォーム時における消費者が抱く不安等の解消を図るための制度について、普及啓発を図り、既存住宅の流通を総合的に支援します。

また、既存住宅の流動化を促進する新たな賃貸住宅に関するビジネスモデルの調査や、オーナーに対して、新たな住まい方等の普及を行い、賃貸住宅の供給支援を行います。

② 子育て支援施設の立地誘導（継）

大規模な開発事業が行われる場合、住宅供給と合わせて、子育て支援施設の誘導を図ります。

③ 三世帯同居・近居の促進（新）（全国・県）

国、県の三世帯同居住宅に対する支援制度の普及啓発を行うとともに、近居を促進することで家族コミュニティの回復と若年世帯の転入を図ります。

④ 若年世帯の定住のための総合的な施策の推進（継）

子どもたちが安心して生まれ、健やかに育つ環境を整備するため、子ども・子育て支援法及び次世代育成支援対策推進法に基づく「鎌倉市子ども・子育てきらきらプラン〜かまくらっ子をみんなで育てよう！〜」を推進し、若年世帯の定住誘導を図ります。

また、若年世帯の転入・定住のためには、安定した雇用、子育て環境の整備等が重要となることから、安定した雇用、子育て環境の整備等により将来展望人口の達成をめざす「鎌倉市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を支援します。

（２）高齢者が安心して暮らすことができる

今後、団塊の世代が後期高齢者となり、ますます高齢者の割合が増えることが予想されます。

丘陵部等の居住者は高齢化に伴い、より利便性の優れた地域や高齢者向け住宅に住み替える必要が生じることがあり、円滑な入居住み替えへの支援が必要です。

一方で、市民意識調査によれば、自宅での暮らしを希望する方が多く、バリアフリー・リフォーム等による居住継続の支援が求められていることから、出来るだけ長く住み慣れた地域に暮らすことができるよう、高齢者の暮らしやすい住宅、住環境の確保を行いつつ、地域包括ケアシステムの構築と合わせた生活支援サービス等福祉施策との連携によって、高齢者が安心して、健康でいきいきと暮らせる住生活の実現を推進します。

〔 取 組 〕

① 居住継続の支援（継）（全国）

地域包括ケアシステムのもと、介護保険制度に基づく住宅改修に対する相談、給付、補助や社会福祉協議会が実施している長期生活資金貸付制度（リバースモーゲージ）の案内等により、高齢者の居住継続を支援します。

多様なサービス提供者の取組や支援が必要な人のニーズを把握し、ボランティアによる生活支援サービスや介護予防サービスの開発をめざします。また、高齢者を支える地域づくりを推進していく生活支援コーディネーター（地域支え合い推進員）を配置するとともに、鎌倉市高齢者生活支援サポートセンター事業の実施等により、在宅での暮らしを支援します。

② 高齢者の高齢者向け住宅等への円滑な入居・住み替えの支援（継）（全国）

住み慣れた自宅での生活が難しくなった高齢者に対して、バリアフリー化され、かつ安否確認や生活相談等の生活支援サービスを提供するサービス付き高齢者向け住宅を紹介するなど、高齢者に対する住宅に関する情報提供体制を充実します。また、高齢者向け住宅や高齢者施設に関する情報の集約化と情報提供窓口の一元化を図り、住み替えの必要な高齢者等に的確な情報提供を行います。

③ サービス付き高齢者向け住宅の供給促進（新）

高齢化が急速に進む中で、高齢の単身者や夫婦のみの世帯が増加しており、高齢者の居住の安定を確保することを目的に、国土交通省・厚生労働省の共管制度として、バリ

アフリー構造等を有し、介護・医療と連携し高齢者を支援するサービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度が創設されました。

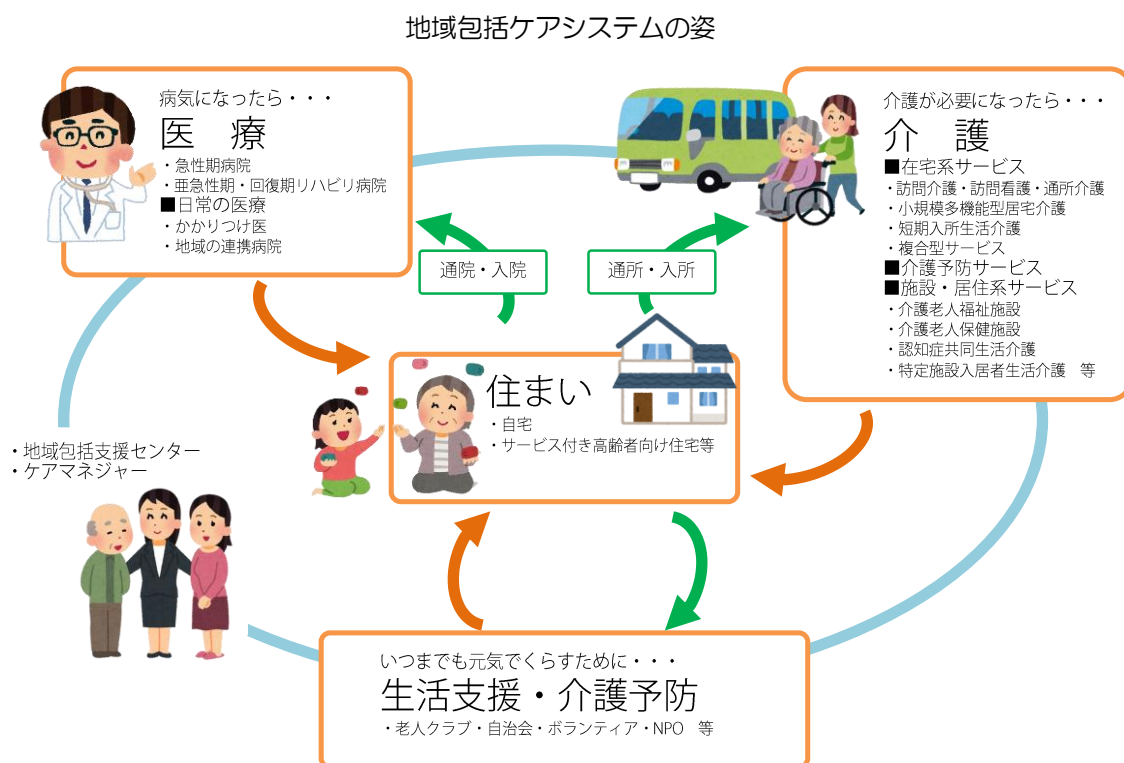
サービス付き高齢者向け住宅の整備にあたっては、登録基準等を満たすことで、国からの補助・税制・融資による支援を受けることが可能となるため、この内容の周知を図ることで、サービス付き高齢者向け住宅の供給の促進を図ります。

④ 高齢者の居住安定のための総合的な施策の推進（新）

住まいを中心とした医療、介護、予防、生活支援の連携による地域包括ケアシステムにより、高齢者の居住の安定確保を進めます。

図 地域包括ケアシステム

- 団塊の世代が 75 歳以上となる 2025 年を目途に、重度な要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される地域包括ケアシステムの構築を実現していきます。
 - 今後、認知症高齢者の増加が見込まれることから、認知症高齢者の地域での生活を支えるためにも、地域包括ケアシステムの構築が重要です。
 - 人口が横ばいで 75 歳以上人口が急増する大都市部、75 歳以上人口の増加は緩やかだが人口は減少する町村部等、高齢化の進展状況には大きな地域差が生じています。
- 地域包括ケアシステムは、保険者である市町村や都道府県が、地域の自主性や主体性に基づき、地域の特性に応じて作り上げていく必要があります。



資料：厚生労働省ホームページ

目標2 住宅確保要配慮者の居住の安定確保

高齢者や若年層の他、低額所得者、被災者、障害者、子育て世帯、外国人等の多様化する住宅確保要配慮者に対して、安心して暮らせる住宅確保を支援します。

(1) 民間住宅を活用した住宅セーフティネット機能の確保

住宅確保要配慮者の居住の安定を確保していくため、市営住宅等の公的賃貸住宅にとどまらず、空き家を含めた民間賃貸住宅を活用し、住宅セーフティネット機能を強化します。

また、独立行政法人都市再生機構（UR）の賃貸住宅との連携を図り住宅確保要配慮者への居住の安定確保を図ります。

[取 組]

① 居住支援協議会の設立による入居支援体制の整備（新）（全国・県）

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を図るため、神奈川県では、居住支援協議会を設立し各種入居支援策を進めています。本市においても住宅確保要配慮者への情報提供や相談、民間賃貸住宅への入居の支援等が求められているため、居住支援協議会を設立し入居支援体制の整備をめざします。

所得が低く、住まいの確保に課題のあるひとり親家庭に対し、住宅が確保できるよう、引き続き、民間住宅家賃への助成を行います。

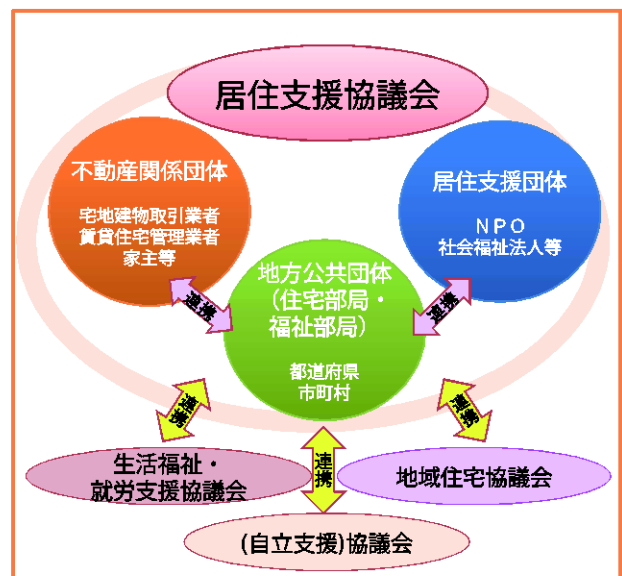
合わせて、外国人が民間賃貸住宅へ円滑に入居できるよう神奈川県が実施している「外国人居住支援システム」を周知します。

② 居住支援協議会と地域包括ケアシステムによる居住支援体制の構築（新）

社会情勢の変化による低所得者の増加や、高齢者世帯の増加等により、住宅確保要配慮者の増加が見られることから、関係機関や民間団体等との連携により居住支援を行うためのサポート体制の整備を進める必要があります。

そのため、行政と関係団体等が連携して居住支援の取組を行う「居住支援協議会」や、住まいと介護・予防・医療・生活支援の連携による地域包括ケアシステム、地域の中の緩やかな見守りネットワークの構築等の取組により、市民が住み慣れた地域でいつまでも安心して暮らせるような居住支援体制の構築を図ります。

図 居住支援協議会の構成



出典：国土交通省ホームページ

●居住支援協議会とは

居住支援協議会とは、住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携（住宅セーフティネット法第10条第1項）し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施しています。なお、居住支援協議会が行う民間賃貸住宅等への入居の円滑化に関する活動に対して、国が必要な費用を補助しています。

居住支援協議会の基本構成

- ・ 地方公共団体の住宅部局及び福祉部局
- ・ 宅地建物取引業者や賃貸住宅を管理する事業を行う者に係る団体
- ・ 住宅確保要配慮者に対し、居住に係る支援を行う団体 等

役割

- ・ 居住の支援に関する情報を関係者間で共有・協議した上で、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し必要な支援を実施できる体制の構築を図るものです。

居住支援協議会の主な活動内容

- ・ 空き家・空き室の有効活用による住宅確保要配慮者への住まい及び居場所の提供の促進に関すること。
- ・ 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及び居住の安定方策に関すること。
- ・ 住宅確保要配慮者又は民間賃貸住宅の賃借人に対する情報の提供等の支援に関すること。
- ・ 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に関する啓発活動に関すること。
- ・ 住まいに関する総合的な相談窓口に関すること。

（２）市営住宅を活用した住宅セーフティネット機能の確保

老朽化が進む市営住宅については、計画的な建替えを推進することとしているため、低額所得者、高齢者、障害者等の真に住宅確保に困窮する世帯へのセーフティネットとして機能するよう、適切に建替えを進めます。

[取 組]

① 市営住宅の建替え（継）

老朽化した市営住宅については、建替えに伴い集約化を図るため、従前居住者に配慮しながら、ＰＦＩ等の民間活力を活用し高齢者・障害者にとっても使いやすい住宅の確保を図ります。

（３）福祉施策と連携した居住の支援

社会経済状況の変化に伴う雇用状況の悪化による住宅の喪失等に的確に対応できるよう、本市においても居住支援協議会を設立し、民間賃貸住宅への入居の円滑化や住宅確保要配慮者への居住支援を行うための仕組みを構築します。住宅確保要配慮者への支援は、住宅施策と福祉施策とが連携して取り組む事が必要になることから、居住支援協議会において、連携、調整を図ることで、効果的な支援を行います。

[取 組]

① 福祉施策と連携した居住の支援（新）（全国・県）

居住支援協議会の運営を通じて、福祉施策と住宅施策との連携、調整を図っていきます。

（４）障害者が地域で住まう

障害者が一生にわたり、健やかで安心して地域で暮らせるまちの実現のため、福祉施策との連携を進めるとともに、住宅設備の改造等を支援します。

[取 組]

① 障害者が住みやすい住宅の整備（継）

障害者の住宅入居等における支援、グループホームの供給促進や入居者に対する経済的負担の軽減、住宅設備の改造費の助成により、障害者の居住を支援し、生活支援サービスの提供を進めます。

4-2 住宅からの視点

目標3 安全で質の高い住宅ストック形成

新耐震基準での住宅が多くを占めている一方、旧耐震基準で建設された住宅が28.7%あることから、安全で良質な住宅ストックを形成していくためには、建替えと合わせて、住宅の耐震改修や安心してリフォームができる環境の整備、火災予防対策を誘導します。

(1) 質の高い住宅ストックへの更新

民間住宅、公的住宅ともに、住宅ストックの活用を図るためには、リフォームによる安全の確保・居住性能の向上が必要であり、特に市民の生命・身体・財産を守るうえで必要となる住まいの耐震性の確保は、緊急性の高い課題です。

28.7%を占める旧耐震基準の住宅の耐震化については、居住者の年齢構成に応じた適切な方法で取り組むとともにリフォームに際しては、耐震基準等に係る制度や診断から改修にいたるシステム等の周知を図ります。

[取 組]

① 耐震化の促進（継）

新耐震基準となった昭和56（1981）年以前の既存住宅の耐震化を図るため、鎌倉市耐震改修促進計画に基づき、住宅の耐震化を計画的に促進します。

実施にあたっては、国や県の補助金等を活用し、木造住宅等に対する耐震診断、耐震改修の推進を図ります。

② 適切な住宅リフォームが進むための環境整備（継）

住宅関連団体や消費者関連団体と連携した住宅リフォーム相談窓口の設置、関係機関と連携したバリアフリー・リフォーム相談等に係る相談体制の充実強化を図ります。

また、一般社団法人住宅リフォーム推進協議会が運営している「地方公共団体における住宅リフォームに係わる支援制度検索サイト」を通じて、国や県及び市の支援制度の普及啓発に努めます。

③ 安全な市営住宅ストックの形成（継）

老朽化した市営住宅については、「鎌倉市公共施設再編計画」等に基づき、建替えを伴う集約を実施し耐震化を図り、安全性の高い市営住宅の確保を図ります。

（２）質の高い住宅の供給

新築の住宅が耐震性能、省エネルギー性能、防犯性能等の基本的な性能を満たすよう「住宅性能表示制度」、「長期優良住宅」についての普及や、取得した住宅に瑕疵があった場合に備える住宅瑕疵担保責任保険等の周知を図ることで、良質な住宅ストックの形成を図ります。

[取 組]

① 良好な住まいづくりの推進（新）（全国・県）

「住宅性能表示制度」は、耐震性能、省エネルギー性能、防犯性能等の、良質な住宅ストックの形成に資することから、市民が安心して住宅を取得できる条件のひとつとして有効であるため、この制度の普及啓発を図ります。

また、「住宅瑕疵担保責任保険」や「供託制度」について、良質な住宅ストックの形成に向けて普及啓発を図ります。

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づく認定を受けた住宅については、高い耐震性能や省エネルギー性能を有しており、長期にわたって維持保全が行われることとなるため、制度の普及啓発を図ります。

② 地球環境に配慮した住まいづくり（新）（全国・県）

住宅における省エネルギー対策には、壁・床断熱、給湯・暖房機器等の取替え、断熱性能や日射遮蔽性能の向上、設備機器の高効率化等様々な方法があります。このような省エネルギー性能の高い住宅が普及することで、住宅で使用されるエネルギーの消費量削減につながります。また、ＨＥＭＳ（ホームエネルギーマネジメントシステム）機器、太陽光発電設備、家庭用燃料電池システム、定置用リチウムイオン蓄電システム、電気自動車充給電設備といった再生可能エネルギー等を生み出し、上手に活用する設備を導入した住宅の普及・啓発を推進します。

また、地球環境問題に対応するため、住宅建設時における熱帯木材使用建材の抑制に係る啓発を図ります。

（３）分譲マンションへの適切な支援

分譲マンションは築年数の経過とともに、建物の老朽化と居住者の高齢化が同時に進行し、管理機能が低下します。そこで、耐震性能、省エネルギー性能、防犯性能の向上に向け適正な維持管理、分譲マンションの管理組合への適切な管理や円滑な改修等に向けて、神奈川県や関係機関・団体が実施する総合的なマンション施策の周知を図ります。

[取 組]

① 分譲マンションの管理・運営に関する適切な支援（継）

分譲マンションの適正管理や円滑な改修に向け、マンション管理組合を対象としたセミナーの開催や、マンション管理士の派遣制度の普及・啓発を推進します。

目標4 空き家の適切な管理と利活用の促進

空き家に関して、空き家化の予防、空き家の適切な維持管理・利活用の促進の観点から、関係機関等と連携を図り総合的な施策を展開していきます。

(1) 空き家増加の抑制

「鎌倉市空家等対策計画」と連携して、所有者等への意識啓発をはじめとした、総合的な空き家対策を推進します。また、空き家となった場合は、賃貸や売却も含めた利活用の促進を図るとともに、地域コミュニティでの利活用についても支援します。

[取 組]

① 空き家の適切な管理（新）（全国・県）

空き家の適切な管理や利活用は、第一義的には所有者等の責任において行われるべきです。適切に管理されていない空き家は、火災の危険性や倒壊のおそれ等による安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等といった様々な問題が生じるため、今後、鎌倉市空家等対策計画に基づき、国や県、民間団体等と連携して総合的な空き家対策に取り組んでいきます。

② 空き家化の予防（新）（全国・県）

空き家の増加を抑制するため、鎌倉市空家等対策計画に基づき、広く市民に対して、講演会やセミナーの開催等により、住宅の利活用について普及啓発を図ります。また、空き家の管理・利活用等に関する相談窓口を整備していきます。

③ 空き家の利活用（継）

関連団体と連携して空き家の活用に関する制度等についての情報提供を行います。また、神奈川県の実住支援協議会を通じた活用や、地域のNPO等と連携による地域活動の拠点としての活用等、空き家の利活用の促進を図ります。

4-3 地域からの視点

目標5 人と人とのつながりを育む住まい・住まい方の実現

単身世帯や夫婦のみ世帯が増加し、小世帯化が進行しています。子育て世帯や高齢者等へのケア、防災や防犯の分野において、従来にも増して、コミュニティへの期待が高まっています。世代の垣根を超えて、地域に住もう一人ひとりが地域とつながりを持つことにより、安心・安全な住環境の確保を図ります。

(1) 身近な地域での魅力ある住環境づくりの支援

身近な地域での魅力ある住環境を創出するためには、コミュニティの創出・再生が重要となることから、子どもから高齢者までの多世代が、気軽に行き来できる範囲の地域に住み、子育てや高齢者のケア等を互いに支え、助け合い、誰もがいきいきと暮らすことのできる「多世代交流」の推進を図ります。

[取 組]

① 多世代交流による地域コミュニティの形成（継）

高齢化の進行と子育て世帯の流出が見受けられる既存住宅地等で、行政と地域が協働し取り組んだ多世代交流による地域コミュニティの活性化に係る活動等に関する情報を、同様の問題を抱える他の住宅地にも提供することで、地域コミュニティの形成を支援します。

(2) 防犯性の高い住宅地の整備

地域防犯意識の高揚を図り、地域での防犯活動の推進、市民と警察、行政等との連携により、安全で安心な住宅地の形成を図ります。

[取 組]

① 防犯対策の充実（継）

地域コミュニティの創出・再生は最大の防犯対策となることから、地域コミュニティ活動の推進を支援します。

市民、警察、行政が連携、協力しながら、地域ぐるみの防犯活動を推進します。

具体的には、犯罪情報の共有化、自治・町内会等との合同パトロール実施、神奈川県等関係機関との防犯講話の開催、防犯フォーラムの開催による情報共有、自治・町内会等による防犯灯の維持・新設等に対する支援をします。

また、子どもの安全確保のため、地域全体で行う見守り等の活動を支援します。

目標6 災害等に備えた住まいづくりの推進

本市の住宅地は、谷戸や林間、海浜といった地形的特性があり、別荘地・避暑地として発展してきた旧市街地、計画的に開発されてきた住宅地といった市街化の経緯等によって、様々な自然災害への備えが課題になります。

このことから、自然災害から生命・財産に対する被害を最小限に抑えるため、防災意識を高め、地域に応じた災害等に強い住まいづくりを推進します。

(1) 防災・減災に向けた体制づくりの推進

防災・減災を基本的な考え方とし、避難路の確保、ハザードマップなど防災情報の提供と合わせて、被災した場合、速やかに応急的な住宅の供給に取り組める体制づくりを図ります。

[取 組]

① 都市防災の推進（継）

沿道建築物の耐震化や通学路を中心にした危険ブロック塀の撤去による避難路の確保等自然災害に対する総合的な都市防災の推進、自主防災組織の充実など市民と行政が一体となった防災体制の充実強化を図ります。

大規模災害による被害を低減するためには、自分達の住んでいる地域でどのような災害が起こる可能性があるのかあらかじめ周知しておく必要があります。このため、ハザードマップや国土交通省によるハザードマップに関するポータルサイトを活用し、積極的な情報提供に努めます。

② 住環境の環境改善（継）

緑豊かな住環境を保全しながら、消防活動や救急活動が円滑に行えるよう、谷戸やがけ地を中心に狭あい道路の道路後退部分の買取り等を支援します。また、既成住宅地では耐震改修工事の推進により安全性の向上を図ります。

③ 円滑な仮設住宅供給等への準備（新）（全国・県）

災害救助法が適用されるような大規模災害の発災時に、住宅を滅失した被災者に対して、応急的な住宅の供給（応急仮設住宅の建設、民間賃貸住宅の借上げによるみなし応急仮設住宅、公営住宅等の一時提供等）が必要となります。

そのため、関係機関や関連団体と災害時の応急仮設住宅の供給に関連した協定を締結して大規模災害の発生に備えるとともに、応急仮設住宅建設候補地データベースの整備や応急仮設住宅整備の事前検討等を行い、事前体制を整備強化します。

また、応急修理・障害物の除去等による持ち家の再建に関する支援を進める必要があります。効果的な再建支援が行えるよう、関係機関との連携の強化に努めていきます。

4-4 鎌倉らしさからの視点

目標7 鎌倉らしい、環境にやさしく魅力ある住宅地の維持・向上

鎌倉市は東京から50km圏内に位置し、東京、横浜等にアクセスしやすい場所にあります。また、三方を緩やかな丘陵に囲まれ、一方を海に面するという変化に富んだ地形による景観の多様性は鎌倉の魅力のひとつです。住宅地については、緑豊かな谷戸の住宅地、成熟した住環境のある住宅地、駅に近く利便性の高い住宅地等、様々な住宅地が見られるのも鎌倉らしさのひとつです

豊かな自然環境を有する鎌倉市において、環境に優しく、魅力を高めるため、新たなまちづくりと連動した居住環境の整備や、都市計画制度等の活用により住環境の保全と向上を図ります。

(1) 住宅地の魅力の向上

鎌倉の魅力である、豊かな緑、住環境の多様性、あるいは歴史的文化的資源等を活かしながら、計画的なまちづくりを進めることで居住者の生活利便性を向上し、鎌倉に住まうことの魅力を更に高めます。

また、住宅地の魅力となっている洋館や古くからの日本家屋については、都市景観条例を活用して保存・活用に取り組みます。

[取 組]

① 景観重要建築物等の保存と活用（継）

景観重要建築物等の保存・活用を図るため、都市景観条例を活用し、良好なまち並みを創出します。

② まち並みの緑化推進（継）

緑豊かなまち並み景観を創造するため、鎌倉市緑の基本計画に基づき、住宅等の緑化を推進します。



旧華頂宮邸

(2) 環境と調和した住まいづくり

住宅地の特性を踏まえ、現在の良好な住環境を将来にわたって維持するとともに、暮らしやすい地域づくりを進めるため、きめ細やかな対応を図ります。そのため、環境保全型の都市計画制度等の活用と合わせて、土地利用転換にあたっては、良好な住環境の確保と開発人口の確保の両立をめざします。

[取 組]

① 都市計画制度等を活用した住環境の保全（継）

地域の住民が居住環境の保全や向上をめざして地区計画、建築協定、自主まちづくり計画等の地域のまちづくりルールを定めようとする際に、まちづくりコンサルタントを派遣するなどの支援を行います。

また、自主まちづくり計画の策定や見直しが必要になった場合は、まちづくりの専門家等の派遣により、住環境の保全を支援します。

② 地域と調和した土地利用転換（新）

平成18（2006）年12月に鎌倉市まちづくり条例を改正し、一定規模以上の土地取引について、契約を行う前に土地所有者が市長に届け出ることによって当該地に関する行政計画や市の考え方を周知、助言する制度を創設しました。また、開発事業について、市長が事業者に対し助言又は指導を行う対象規模を拡大しました。引き続き、まちづくり制度の見直しや検討・研究に取り組みます。

(3) 暮らしやすい環境の整備

居住者の高齢化が一斉に進んでいる住宅地では、高齢化に対応できる住環境が求められています。住民合意形成を支援し、新たな仕組みの導入と合わせて、地域の住民活動を支援し、多世代が暮らす活気ある住環境整備を支援します。

鎌倉市の住宅施策は、市民の良好な住まいづくりを支援するものが多くなっています。一層の利用が進むよう、住宅に関する情報の発信に取り組みます。

[取 組]

① 高齢化した住宅地の再生（新）

一部の住宅地においては、同時期に同世代が移り住んだため、住民の高齢化が一斉に進むことが懸念されてきました。また、バリアフリー化されておらず、居住継続が困難になる事例が発生しています。そのため、住民による建築協定の運用等を含むエリアマネジメント活動の取組、地域での空き家調査や空き家を活用したコミュニティカフェ等先進的な取組について広く情報発信を行うことで、各団体が持っている情報やノウハウの共有を促進します。取組の担い手をネットワーク化することで、各団体の取組を強化し、住宅地の再生を図ります。

② 鎌倉の住まいに関する情報の発信（継）

国、神奈川県、鎌倉市の住宅施策が利用しやすいよう情報発信を充実します。居住支援に係る活動を行っている団体等の取組を紹介することで、市民が、自ら住宅の確保等に関する課題を解決することを支援します。

鎌倉の住宅地に関する情報を、様々なメディアを通じて配信することで、居住地としての鎌倉の魅力を広めます。

(4) 新たなまちづくりと連動した居住環境の整備

深沢地区では、深沢地域整備事業としてJR大船工場跡地を中心とするエリア約31ヘクタールにおいて、新たなまちづくりが計画されていることから、このまちづくりにあわせ鎌倉らしい、環境にやさしい魅力ある住宅地の整備を推進します。

[取 組]

① 深沢地域整備事業による住宅地整備と事業と連携した居住環境整備（継）

深沢地域整備事業では、公園・スポーツ施設といった行政施設や、民間事業者が整備する商業・業務施設等が相互連携することにより、まちづくりテーマ「ウェルネス」（健康な心身の維持・発展させる生活行動）や魅力あるまちづくりを実現していることとしており、このまちづくりの中で魅力ある住宅地の整備を推進します。

まちのコンセプト 『人とまちのヘルシーエイジング 鎌倉深沢ウェルネススクエア』

平成27年8月から11月にかけて権利者、公募市民、地元町内会等から参加をいただき開催した「深沢地域整備事業のまちづくり意見交換会」などの取りまとめ結果をもとに、以下の7つの構成コンセプトを導き出しました。

- ・ヘルシー（健康維持・増進）
- ・ユニバーサルデザイン（誰にでも快適なデザイン）
- ・ナチュラル（自然・歴史）
- ・コミュニティ（交流・出会いの場）
- ・メッセージ（魅力発信）
- ・アクティブ（暮らし方・働き方・楽しみ方）
- ・セーフ（安全・安心）

これらの7つの構成コンセプトからにじみ出す

『場（スクエア）』として、
この深沢地区のまちづくりがあると考え、
新しいまちのコンセプトを、
『人とまちのヘルシーエイジング※
鎌倉深沢ウェルネススクエア』
としました。



◆ウェルネス：
健康な心身を維持・発展させる生活行動

◆ウェルネスサイクル：
健康になる、維持する、増進するサイクルを定義

◆ユニバーサルデザイン：
すべての人々に対し、その年齢や能力の違いに関わらず可能な限り最大限に使いやすい製品や建物などをデザインすること

◆ヘルシーエイジング：
人は年齢を重ねることをマイナスと捉えるのではなく、その時代、時代に健康的でいきいきとしたライフスタイルを築くことでプラスにし、まちも経年劣化するのではなく、時の経過と共に文化や深みや味わいが育つこと

出典：深沢地域整備事業の修正土地利用計画（案）

目標8 エリアマネジメントの促進

歴史と文化に彩られ、緑豊かな鎌倉の住環境を次世代に引き継いでいくためには、まち並みや住環境に影響を及ぼすおそれのある開発、建築を適切に規制することが必要です。一方、価値ある鎌倉の住環境を維持保全していくためには、その担い手である地域コミュニティの活動が持続することが必要です。

住環境を守るためのルールづくりを普及するとともに、地域が主体となったエリアマネジメントの仕組みについてその普及を図ります。

(1) 地域が主体となったまちづくりのルールの策定支援

地域が主体となって住環境を守るためのルール策定に取り組む場合、相談体制や情報提供を充実するとともに、専門家の派遣等により支援します。

[取 組]

① 地域からの発意によるまちづくりのルールの策定の支援（新）（県）

快適な居住環境の保全と創造を図るために、地域が主体となってまちづくりのルールを策定する場合、その地域に相応しい住宅の建て方等の検討を行う場合、神奈川県と連携して専門家を派遣するなどの支援体制の整備をめざします。

(2) エリアマネジメントの展開

地域が主体となって行うエリアマネジメントについて、担い手の育成、組織の運営を支援することなどにより、活動を活性化していきます。

[取 組]

① エリアマネジメントの担い手の育成（新）（全国・県）

住環境を守るためのルールづくりについて普及するとともに、エリアマネジメントを促進するために必要な地域の担い手を育成するために、まちづくりに関する学習機会を創出するとともに、必要な情報の提供や相談体制を充実します。

エリアマネジメントの取組が始まっている地域において、自治会や町内会、NPO、民間事業者等が、地域のまちづくりについて情報交換を行う機会を創出することにより、地域まちづくりの担い手のネットワークを広げていくことの支援を行います。

② エリアマネジメントに関する専門家、専門団体の情報提供（新）（県）

神奈川県と連携し、県事業者登録制度の普及により既存住宅の適切な管理を行う事業者並びにエリアマネジメントを支援する専門家及び専門家団体の活動を充実するとともに、必要に応じ登録事業者の情報を提供します。

