

6 住宅・住環境整備の方針

～多様な世代が住み続けられるまちを実現するために～

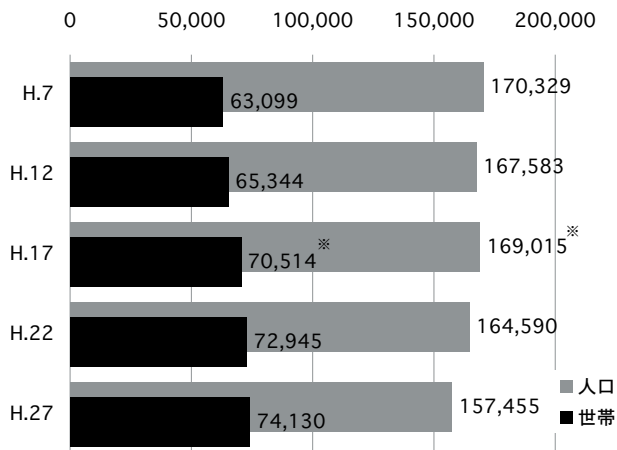
1. 住宅・住環境の状況

(1) 人口の状況

少子高齢化が一段と進行している

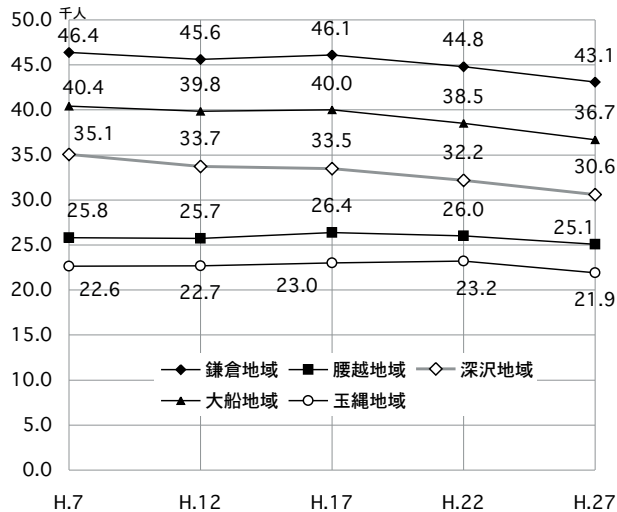
- 平成 17 年 2 月 1 日現在、人口は 169,989 人、世帯数は 69,119 世帯となっています。
- 将来人口推計では、平成 27 年には人口は 157,455 人、世帯数は 74,130 世帯と推測され、約 1.2 万人の人口減少が見込まれます。

図 人口・世帯の推移及び将来推計
(資料:企画課、各年 10 月 1 日現在)



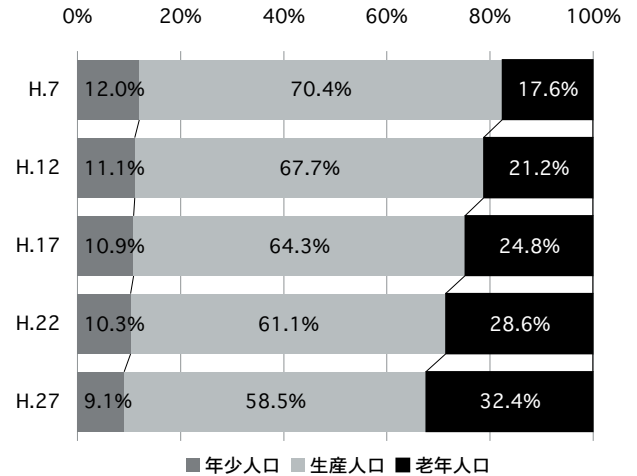
※平成 17 年 2 月 1 日現在、本市の人口は 169,989 人、世帯数は 69,119 世帯となっています。

図 地域別人口の推移及び将来推計
(資料:企画課、各年 10 月 1 日現在)



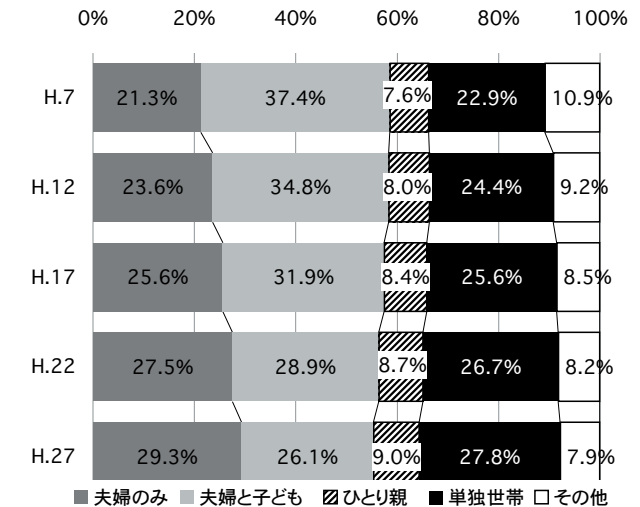
- また、高齢者の割合は、平成 16 年 4 月で 23.4%(住民基本台帳人口から算出した数値)と高く、平成 27 年には 32.4%(国勢調査推計人口から算出した数値)に達すると推測されています。
- 家族別の世帯構成では、平成 12 年で最も割合が高かった夫婦と子ども世帯(ファミリー世帯)が減少し、夫婦のみの世帯や単身世帯の増加が推測されており、高齢化の進展とともに、高齢者の夫婦のみの世帯や単身世帯の増加が見込まれます。

図 人口構成の推移及び将来推計
(資料:企画課、各年 10 月 1 日現在)



※年少人口:0～14才、生産人口:15～64才、老年人口:65才以上

図 家族類型別世帯数の推移及び将来推計
(資料:企画課、各年 10 月 1 日現在)



(2) 住宅・住環境の状況

大船地域で中高層建築が増加している

- 平成9年から14年にかけて4階建て以上の建築物は55件あり、そのうち37件は大船地域で建設されています。

表 中高層建築物しゅん工の推移
(資料: 消防本部、各年3月末現在)

		計	4～5F	6～7F	8～9F	10～11F
総数	H9	609	544	40	18	7
	H14	664	584	49	19	12
	増減数	55	40	9	1	5
鎌倉地域	H9	129	126	3	—	—
	H14	140	135	5	—	—
	増減数	11	9	2	—	—
腰越地域	H9	10	10	—	—	—
	H14	15	15	—	—	—
	増減数	5	5	—	—	—
深沢地域	H9	166	153	8	5	—
	H14	165	154	6	5	—
	増減数	▲1	1	▲2	0	—
大船地域	H9	232	197	26	8	1
	H14	269	222	34	9	4
	増減数	37	25	8	1	3
玉縄地域	H9	72	58	3	5	6
	H14	75	58	4	5	8
	増減数	3	0	1	0	2

共同住宅が増加している

- 平成5年度と平成10年度では、共同住宅が1,320件と最も増加しています。

表 建て方関係別住宅数
(資料: 住宅統計調査)

	一戸建	長屋建	共同住宅	その他	専用住宅 総数
平成5年度	35,150	2,180	16,730	70	54,130
10年度	36,220	2,600	18,050	350	57,220
増減数	1,070	420	1,320	280	3,090

2. 主な動向と取り組み

部門別の方針(本編88～90ページ)に掲げる具体的な方針についての主な動向と取り組みは次のとおりです。

方針 1) 若年ファミリー層の定住促進

- 特定優良賃貸住宅制度を導入し、建て主を募集(H10～12年度)しました。

方針 2) 高齢者・障害者が住み続けるための住宅施策

新たな整備や助成事業を行った

- 高齢者・障害者向け借上市営住宅(4住宅で計82戸)を新たに整備しました。
- 介護保険制度に伴う住宅改造相談を行っています。
- 重度障害者住宅設備の改造工事費の助成を行っています。

方針 3) まちづくりとあわせた住宅・住環境の保全と創造

開発に関する手続きや調停の仕組みを整えたほか、環境共生住宅の供給、まちづくり制度の普及・啓発活動を行った

- 「鎌倉市開発事業等における手続き及び基準等に関する条例」の制定(H15.4)、建築紛争調停制度の創設(H12.10)を行い、開発に関する手続きやあつせん、調停等の仕組みを整えました。
- 山崎地区の公団住宅が環境共生住宅として建替えられました。(H14.11)
- 「かまくらまちづくり読本」を改訂し、地区計画や建築協定等の働きかけ等のまちづくり意識の普及・啓発活動を行っています。

方針 4) 地域の特性を活かした住宅・住環境整備

山崎地区で地域特性を活かした住宅供給を誘導した

- 山崎地区の公団住宅の建替えに伴い、隣接するガラス工場跡地等の周辺を取り込んだ約4haの敷地について重点供給地域として指定し、住宅及びPFI手法による室内温水プール施設が整備されました。

3. 重点的に取り組む内容

重点

1) 住環境の保全

高齢化の進展を背景として世代交代や相続等により、敷地の細分化や共同住宅の建設、空家の発生など住環境が変化しつつあり、良好な住宅・住環境を保全することが重要です。

(1) 住環境の保全

- 低層を主体とした住宅地における共同住宅の建設や敷地の細分化など、住環境が悪化するような土地利用転換や建替えが見受けられます。このため、地元の合意に基づいた地区計画・建築協定等の活用により、良好な住環境の維持・創出を図ります。

(2) 空家住宅の活用方法の検討

- 高齢化に伴い、利便性の高い地域への転出や相続の発生等で空家となった住宅については土地所有者等の理解を得ながら、賃貸住宅（定期借地・借家権付き住宅等）や、ルームシェアなど、空家住宅活用の可能性について検討します。

重点

2) 新しい住宅政策の推進

将来的には人口が減少し、さらに少子高齢化傾向が進展するものと推計されることから、住宅需要は量から質への転換が求められており、多様なライフスタイル、居住ニーズに対応した新しい住宅政策が重要です。

(1) 住まい方を提案する住宅供給

- 自ら居住するための住宅を建設しようとする者が、組合を結成し、共同して事業計画を定め、土地の取得、建物の設計、工事発注その他の業務を行い、住宅を取得し、管理していく方式のコーポラティブハウスや、個人の自由や自立した生活を前提としながら、生活の一部を共同利用や、空間及び設備を共有化することによって、個人や小さな家族だけでは充足できない、楽しみと安心感のある暮らしができる住まいの形のコレクティブハウスなど多様な住宅の建設への誘導を検討します。

(2) だれもが暮らしやすい住宅政策

- 若い世代の定住を促進するため、特定優良賃貸住宅制度に代わる制度の活用など、新しい住宅政策を検討します。
- 高齢者世帯の増加が予測されるため、福祉型住宅など高齢者や障害者が暮らしやすい住環境の整備について検討します。