

# 第3次鎌倉市住宅マスタープラン

平成29（2017）年3月  
鎌倉市



# 平和都市宣言

われわれは、  
日本国憲法を貫く平和精神に基いて、  
核兵器の禁止と世界恒久平和の確立のために、  
全世界の人々と相協力してその実現を期する。  
多くの歴史的遺跡と文化的遺産を持つ鎌倉市は、  
ここに永久に平和都市であることを宣言する。

昭和 33 年 8 月 10 日

鎌倉市

# 鎌倉市民憲章

制定 昭和 48 年 11 月 3 日

## 前 文

鎌倉は、海と山の美しい自然環境とゆたかな歴史的遺産をもつ古都であり、わたくしたち市民のふるさとです。すでに平和都市であることを宣言したわたくしたちは、平和を信条とし、世界の国々との友好に努めるとともに、わたくしたちの鎌倉がその風格を保ち、さらに高度の文化都市として発展することを願い、ここに市民憲章を定めます。

## 本 文

- わたくしたちは、お互いの友愛と連帯意識を深め、すすんで市政に参加し、住民自治を確立します。
- わたくしたちは、健康でゆたかな市民生活をより向上させるため、教育・文化・福祉の充実に努めます。
- わたくしたちは、鎌倉の歴史的遺産と自然及び生活環境を破壊から守り、責任をもってこれを後世に伝えます。
- わたくしたちは、各地域それぞれの特性を生かし、調和と活力のあるまちづくりに努めます。
- わたくしたちは、鎌倉が世界の鎌倉であることを誇りとし、訪れる人々に良識と善意をもって接します。

# 市の木・市の花

制定 昭和50年10月25日

## ○市の木 ヤマザクラ(オオシマザクラを含む)

ヤマザクラは本州（関東地方以西）・四国・九州に分布する日本の代表的な桜です。低山地に多いですが、平地でもよく見かけます。



ヤマザクラ

## ○市の花 リンドウ(リンドウ科)

リンドウは、野山に自生するリンドウ科の耐寒性の多年草で葉が笹に似ているのでサリンドウとも呼ばれています。

日本、シベリア、中国、朝鮮半島に分布し、種類は約400種類もあり、日本には約18種自生しています。



リンドウ

# 目次

序章 鎌倉市住宅マスタープラン改定の目的と位置づけ	1
1 計画策定の目的	2
2 計画の位置づけ	3
3 計画の期間	5
第1章 上位計画・関連計画	7
1-1 国の動向	8
1-2 神奈川県動向	10
1-3 本市の上位計画・関連計画	13
第2章 住宅・住環境の現状と課題	19
2-1 人口・世帯の動向	20
2-2 住宅・住環境の状況	25
2-3 都市の状況	36
2-4 住宅・住環境への評価	40
2-5 住宅・住環境の課題	44
第3章 住宅政策の基本理念と目標	47
3-1 住宅政策の基本理念	48
3-2 住宅政策の目標	49
第4章 住宅施策の展開	51
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
目標1 ライフステージに応じた住生活の実現	54
目標2 住宅確保要配慮者の居住の安定確保	57
4-2 住宅からの視点	60
目標3 安全で質の高い住宅ストック形成	60
目標4 空き家の適切な管理と利活用の促進	62
4-3 地域からの視点	63
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	63
目標6 災害等に備えた住まいづくりの推進	64
4-4 鎌倉らしさからの視点	65
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	65
目標8 エリアマネジメントの促進	69
第5章 住宅市街地類型別の取組方針	71
5-1 住宅市街地の類型	72
5-2 住宅市街地類型別の取組方針	73
第6章 計画の実現に向けて	83
6-1 計画の推進体制	84
6-2 計画の進行管理	85
資料	87
1 鎌倉市住宅マスタープラン策定委員会 委員名簿	88
2 鎌倉市住宅マスタープラン策定委員会ワーキンググループ 委員名簿	88
3 第3次鎌倉市住宅マスタープラン策定経過	89
4 第2次鎌倉市住宅マスタープラン重点施策の実施状況	90
5 用語解説	93



## 序 章 鎌倉市住宅マスタープラン改定の目的と位置づけ

1	計画策定の目的	2
2	計画の位置づけ	3
3	計画の期間	5

## 1 計画策定の目的

本市は、平成7（1995）年度に「鎌倉市住宅マスタープラン」を策定し、平成18（2006）年度の改定を経て、「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」をめざして、住宅施策の推進に取り組んできました。

この間、全国的な少子高齢化の進行、人口減少社会の到来、空き家の増加など、住宅を取り巻く状況は変化しています。経済情勢の変動などにより、全国的には、若者の住まいの貧困、違法貸しルーム問題など新たな住宅問題が生じています。また、東日本大震災をはじめとする災害が発生し、安全で安心して暮らせる住宅・住環境の整備は喫緊の課題になっています。緑豊かな景観に囲まれ、住宅地としての人気が高い古都鎌倉においても、安心して暮らし続けられることは重要な課題になっています。

国の住宅政策についても変化がありました。平成18（2006）年9月に閣議決定された国の住生活基本計画（全国計画）は、平成23（2011）年の改定を経て、平成28（2016）年3月に再改定されました。同計画では、民間住宅を活用した住宅セーフティネット機能の強化、空き家の利活用の促進など、少子高齢化・人口減少等の課題を正面から受け止めた新たな住宅政策の方向性が示されています。また、神奈川県在住生活基本計画も平成28（2016）年度中に改定されます。

本市においては、平成25（2013）年12月に「第3次鎌倉市総合計画第3期基本計画」を策定し、平成27（2015）年9月には住宅マスタープランの上位計画としての性格を持つ「鎌倉市都市マスタープラン」を見直しました。また、防災、環境、福祉など、各部門の個別計画についても策定・改定がありました。住宅施策がその効果を発揮するためには、様々な分野の施策と連携することが必要になっています。

これらを背景に、新たな住宅課題に対応しつつ、鎌倉の住宅・住環境の良い面を継承し、育てていくことを目的に、「第3次鎌倉市住宅マスタープラン（以下「本マスタープラン」という）」を策定することにしました。

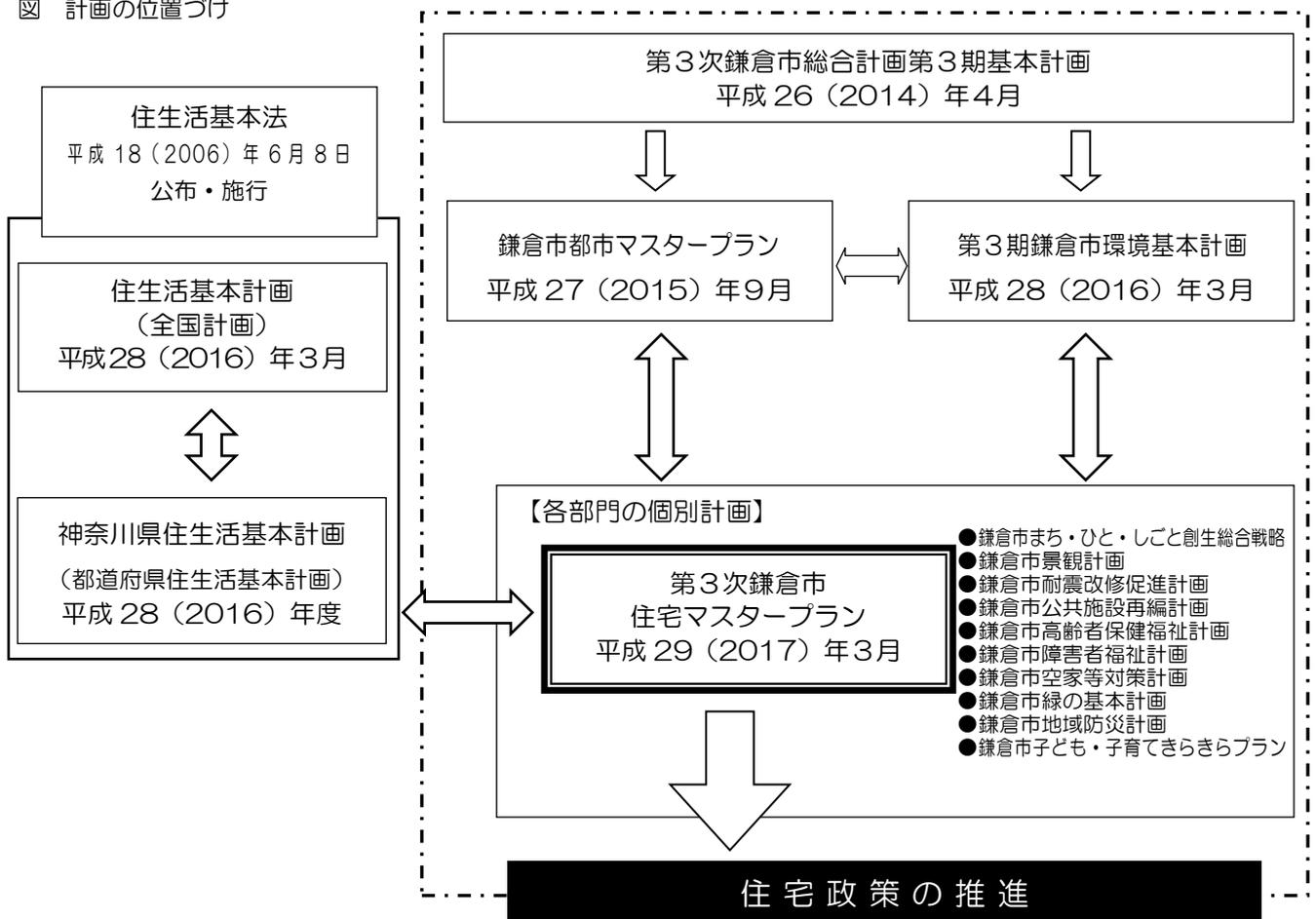
## 2 計画の位置づけ

本マスタープランは、「第3次鎌倉市総合計画第3期基本計画」の部門別個別計画のひとつであり、また、「鎌倉市都市マスタープラン」を踏まえて策定するものです。

本マスタープランは、少子高齢化、人口減少が進行する中で、住宅及び住環境の質の維持向上を図るとともに、本市がめざす住まいの将来像を住宅政策の基本理念、基本目標に定め、住宅施策の取組方針などを示すことにより、本市の住宅政策の推進の指針とするものです。

また、住生活基本法に基づく神奈川県住生活基本計画との整合を図ることにより、国や県と協力して住宅政策の推進に取り組むための指針とするものです。

図 計画の位置づけ



### 第2次鎌倉市住宅マスタープランの実施状況

第2次鎌倉市住宅マスタープランは、平成18（2006）年度を初年度とし、概ね10年間を計画期間としています。同マスタープランの策定当時、国の住宅政策は、新規住宅建設から既存住宅の活用を重視したものへと変化しようとしており、「住宅建設計画法」が廃止され「住生活基本法」が制定された時期に重なっています。そのため、第2次鎌倉市住宅マスタープランは、国の動向を先取りし、住宅ストックの改善と活用を重視した内容になっています。

また、平成7（1995）年度に策定した鎌倉市住宅マスタープランが、人口減少への対応を課題に取り上げていたのに対し、第2次鎌倉市住宅マスタープランでは、鎌倉らしい緑豊かな住環境を守るために開発抑制に視点を置いていることも特徴といえます。

住宅政策の基本理念として、「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」を掲げ、以下の3つの住宅政策の目標を定めています。

- (1) 人口の年齢構成バランスに配慮した住まいづくりを進めます
- (2) 鎌倉らしい住宅・住環境の保全と創造をめざします
- (3) 災害に強い安全な住環境の確保をめざします

これらに対応して計79の住宅施策（再掲4を含む）が計画されており、総合的な内容を持った住宅マスタープランになっています。施策の実効性を高めるために、概ね5年間のうちに着手、継続、完了する施策として11施策を選択し、重点施策に位置づけています。

重点施策を中心に施策の実施状況を見ると、人口の年齢構成バランスに配慮した住まいづくりでは、関連制度の運用面での課題や法律制度の改廃などが原因で全体の進捗は思わしくないものの、深沢地域の整備において住宅ゾーンの計画が検討されているなど、今後に向けた取組が進行中です。

鎌倉らしい住宅・住環境の保全と創造では、良好な住環境の創出に向けた高度地区の指定と運用、開発計画に対する市民の意見を反映する仕組みづくりについて実績があがっています。

災害に強い安全な住環境の確保では、住宅に対する耐震診断・耐震改修の促進や、地域コミュニティ活動の推進について実績があがっています。

第2次鎌倉市住宅マスタープランで計画した施策については、この10年間における社会、経済情勢の変化や住宅政策に係る法制度の変化などを踏まえて、引き続き取り組むべき施策、廃止する施策を選択し、効果的な住宅施策の体系を構築することが課題になっています。

（実施状況の詳細は巻末資料p90参照）

### 第3次鎌倉市住宅マスタープランの構成

本マスタープランは、住宅政策について4つの「視点」と8つの「目標」を定めています。その目標を実現するために19の「方針」と具体的な手法等を示す37の「取組」で構成しています。

なお、第3次鎌倉市住宅マスタープランにおける「方針」と「取組」は、第2次鎌倉市住宅マスタープランにおける「施策の方向性」と「内容」になります。

### 3 計画の期間

本マスタープランは、平成29（2017）年度を初年度とし、平成38（2026）年度までの10年間を計画期間とします。なお、社会経済情勢の変化に対応するため、適切に進行管理を行い、原則5年ごとに見直しを行うこととします。

図 計画の期間

