

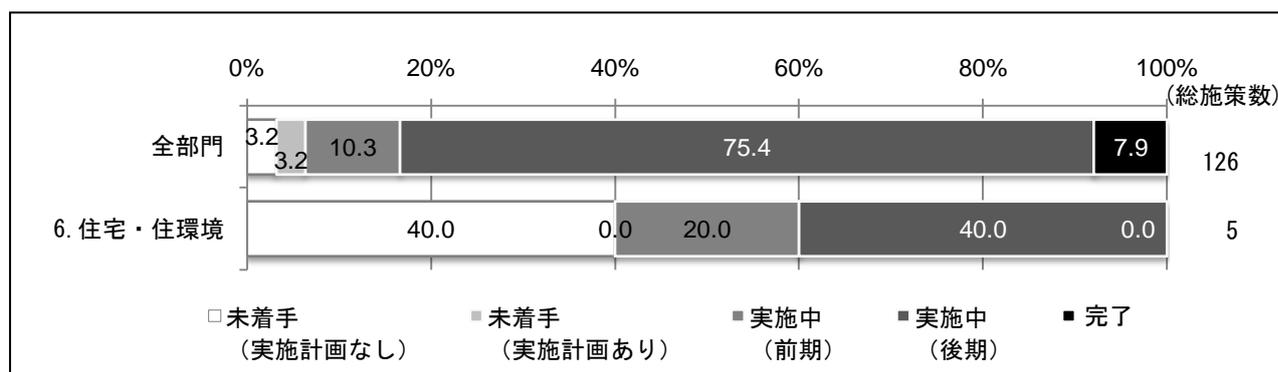
6. 住宅・住環境整備の方針【増補版 p37-39】

【都市マスタープラン（本編）の方針】

- 方針 1. 若年ファミリー層の定住促進
- 方針 2. 高齢者・障害者が住み続けるための住宅施策
- 方針 3. まちづくりとあわせた住宅・住環境の保全と創造
- 方針 4. 地域の特性を活かした住宅・住環境整備

(1) 評価

① 施策の実施状況



② 評価

【学識経験者による総評】

若年ファミリー層の定住促進については、ある程度の新規居住層の呼び込みがなされていると推測されるものの、高齢化（子離れによる世帯規模縮小）の勢いには抗しがたく、「夫婦と子供」の世帯数は（H12～17には横ばいに近かったが）一貫して減り続けている。

バリアフリー改修については、これまでのところ事例数が多くはない。耐震改修・省エネ改修とバリアフリー改修をセットにしたような鎌倉市独自の改修メニュー（3点セット）を用意すると効果的かもしれない、この点は、検討に値しよう。

空家住宅の活用（住み替え促進等）については、本年より検討を開始したところであり、本格的な展開は今後の課題となっている。

今後は、戸建て住宅でのひとり暮らしを維持しにくくなった単身高齢者等のニーズに応えるケア付き高齢者専用賃貸住宅や老人ホーム等が鎌倉市内にも相当数建設されることが想定され、また、住み替えにともない空き家化する住宅も増加することが想定される。そうした状況への対応策を早期に講じておくことが重要であろう。

重点的に取り組む内容	評価・今後の課題等
重点 1. 住環境の保全	
<p>(1) 住環境の保全</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地区計画・建築協定等の活用 等 	<p>土地利用に関しては「鎌倉市まちづくり条例」「鎌倉市開発事業等における手続及び基準等に関する条例」の改正により、事前届出による早期の住民公開による周知等、一定の成果がみられる。</p> <p>しかし手法の選択や市民主導となる具体的方策など課題があり引き続き検討を期待する。</p> <p>また、総合的な課題として、法令により土地利用が可能とされている土地では、鎌倉市まちづくり条例等により開発そのものを制限することは、財産権や都市計画法の区域区分の考え方から難しい部分もある。</p>
<p>(2) 空家住宅の活用方法の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸住宅やルームシェア 等 	<p>空家住宅に対する施策の検討に関しては一定の成果がある。</p> <p>今後、利用を希望する世代や現状の建物所有者の高齢化等も考慮したきめ細かい対応手法が課題である。</p>
重点 2. 新しい住宅政策の推進	
<p>(1) 住まい方を提案する住宅供給</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ コーポラティブハウス、コレクティブハウス 等 	<p>今後、利用を希望する世代や現状の建物所有者の高齢化等も考慮したきめ細かい対応手法が課題である。</p> <p>また、財政面、人員に対する代替等の手法の検討が必要となる。</p>
<p>(2) だれもが暮らしやすい住宅政策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 若い世代の定住促進 ・ 福祉型住宅 等 	<p>既存市営住宅へのバリアフリー化等、施策の推進としては一定の成果がある。しかし、新規住宅へのバリアフリー化は進んでいるが、高齢者の居住の多い既存住宅への推進が進んでいないなど、実情が相反するものとなっている。そのため既存住宅への対応手法の検討が必要である。</p> <p>また、今後は、世代を考慮したきめ細かい対応手法や人員不足の解消が課題であり、検討が必要である。</p>

(2) 評価を考える参考資料

①方針実現に向けた施策の取り組み状況

<p>①施策の取り組み状況 ▲：未着手（実施計画なし） △：未着手（実施計画あり） ○：実施中（前期） ◎：実施中（後期） ●：終了</p>	<p>②内的要因 A：施策の方向転換 B：予算 C：人員 D：その他計画への位置付け E：国県、庁内他部署との連携・調整 F：その他</p>	<p>③外的要因 a：社会情勢の変化 b：地域の重要度の優先順位の変動 c：住民・市民の合意形成、要望 d：地権者・利害関係者など関係者の理解 e：法令との整合（土地利用制限など） f：その他</p>
--	---	---

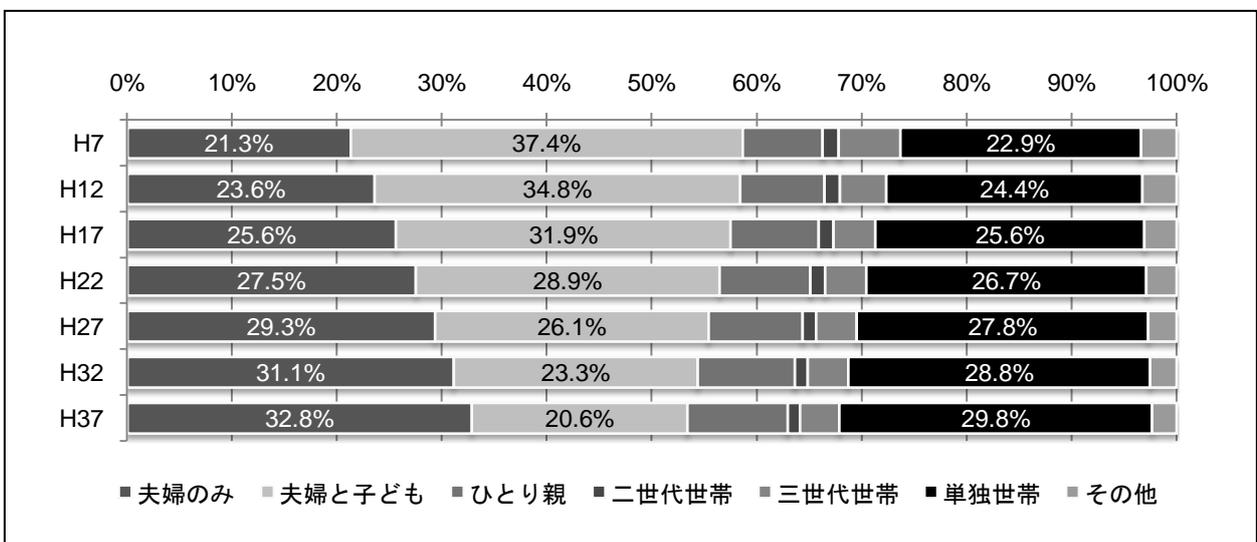
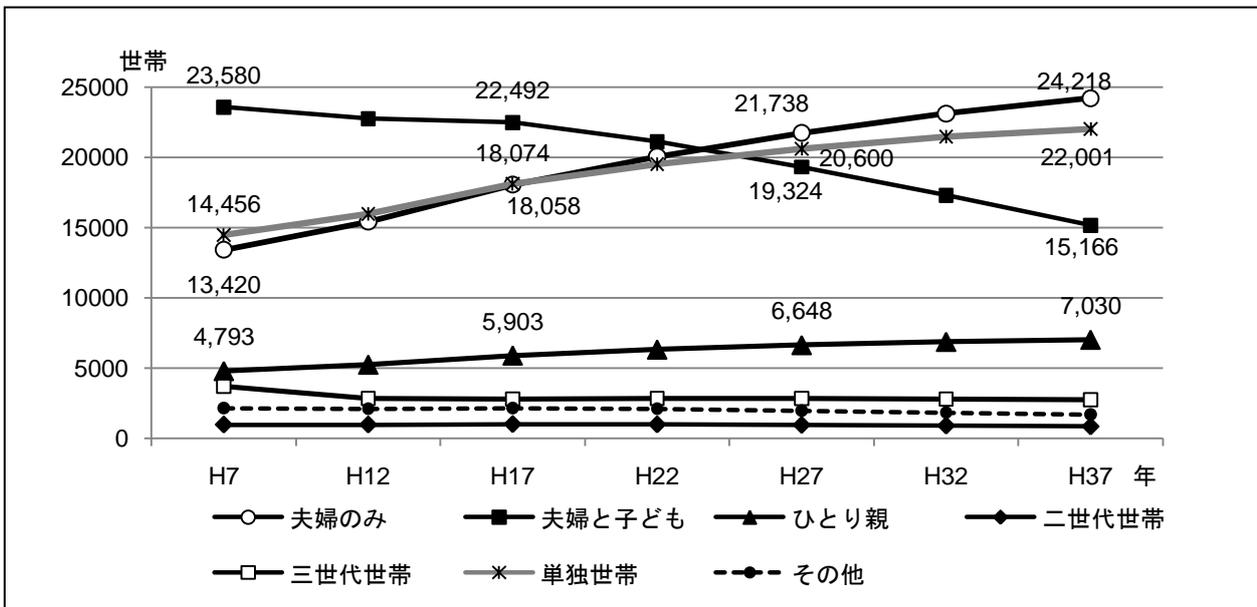
評価：①施策の取り組み状況、②内的要因、③外的要因		①	②	③
重点 1. 住環境の保全				
(1) 住環境の保全				
●1	<p>【まちづくり政策課】</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成 17 年 12 月に「手続基準条例」を改正し、 ①比較的大規模な造成や共同住宅の建築が数多く計画されている状況を鑑み、開発事業が既存の道路に与える影響を考慮するとともに、交通安全上の観点から、これまで一律としていた道路基準を、開発事業区域の面積や建築物の用途に応じた基準とした。 ②一定規模以上の斜面地建築物の建築及び特定斜面地の宅地造成を目的とする開発事業において、緑地を設置する場合の最低面積の強化を図った。 ③第一種中高層住居専用地域内の斜面緑地内における共同住宅の建築が、周辺地域の風致及び景観の維持に支障をきたしていたことから、風致地区及び第一種低層住居専用地域を対象としていた「斜面地の頂上及び尾根線を超えないよう努める」旨の規定を住居系の用途地域全般に適用した。 平成 18 年 12 月に「まちづくり条例」を改正し、開発事業等の手続において、早い段階で土地利用の転換を把握するために、大規模土地取引行為の届出制度を新設するとともに、土地利用計画を早期に公開することにより計画的な土地利用の誘導を図るため、大規模開発事業の届出制度の範囲の拡大及び中規模開発事業の届出制度を新設した。 また、建築基準法第 52 条の委任に基づき、「住宅地下室の容積率緩和の制限に関する条例」を制定し、住宅地下室の容積率を算定する上で、基準となる地盤面を地域の状況に応じて規定した。（建築指導課） 平成 20 年 2 月に、建築基準法第 50 条の委任に基づき、「鎌倉市斜面地等の建築物の構造に関する条例」を制定し、斜面地建築物と周囲の住環境との調和を図った。（建築指導課） 平成 20 年 3 月に「高度地区」を都市計画決定し、建築物の高さの最高限度を定めた。 また、同時に「景観地区」を都市計画決定し、建築物の高さの最高限度及び形態意匠を定めた。（都市計画課、都市景観課） 平成 21 年 3 月に「まちづくり条例」を改正し、市民との協働のまちづくりを推進するために、専門家を派遣できる制度の対象を自主まちづくり計画だけでなく、建築協定や地区計画など幅広く支援できる仕組みとした。 平成 23 年 2 月末現在、10 団体に対し、延べ 46 回の専門家派遣を行い、自主まちづくり計画は 13 地区で提案されている。 なお、都市マスタープラン増補版策定後の専門家派遣は、5 団体に延べ 20 回。自主まちづくり計画の提案は、5 地区となっている。 	◎	+A	+a +b +c
(2) 空家住宅の活用方法の検討				
●1	<p>【建築住宅課】</p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅政策アドバイザーの意見を踏まえ、さらに継続して検討を行うこととした。 	○	-A +D	-a

重点2. 新しい住宅政策の推進			
(1) 住まい方を提案する住宅供給			
●1	【建築住宅課】 ・未検討。	▲	-C -a
(2) だれもが暮らしやすい住宅政策			
●1	【建築住宅課】 ・未検討。	▲	-C -D -a
●2	【建築住宅課】 ・市営住宅については、階段室等に手すりを設置し、バリアフリー化を行っている。平成21年度には国土交通省が実施している「あんしん賃貸支援事業」に参加し、高齢者の民間賃貸住宅への入居支援として、高齢者住まい探し相談会を実施した（H22.2～8回）。	◎	+B +E -a +c

②統計資料

ア) 家族類型別世帯数の将来推計

図 家族類型別世帯数の将来推計



(資料) 経営企画課

イ) 空家・あき地

表 空家の推移

	H10	H15	H20
空き家総数(a)	7,670	7,940	7,090
専用住宅	7,510	7,640	6,930
店舗その他の併用住宅	160	300	160
住宅総数(b)	58,970	65,190	68,820
空き家率(a/b)	13.0%	12.2%	10.3%

(資料) 住宅・土地統計調査

表 あき地の調査状況

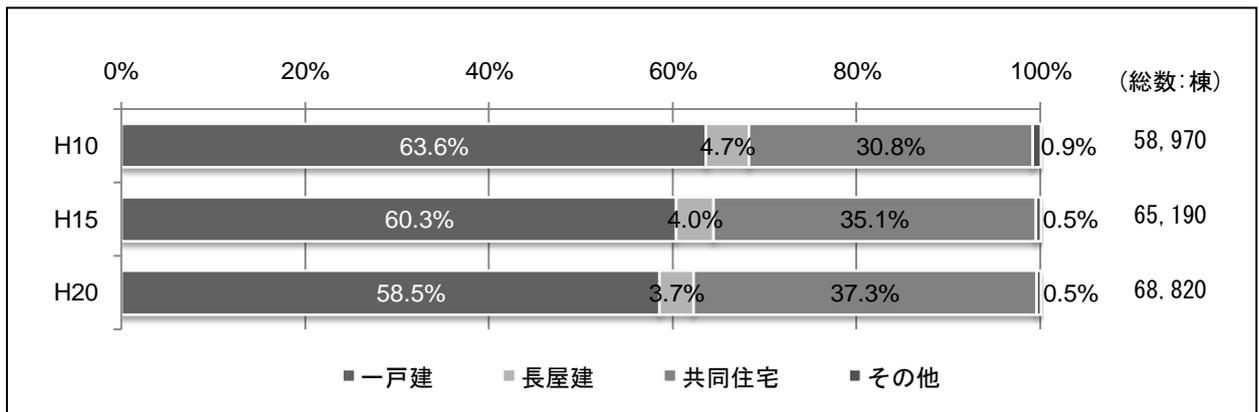
年度	H19	H20	H21
調査件数	488件	495件	475件
指導件数	350件	269件	209件

※「鎌倉市あき地の環境保全に関する条例」に基づく、調査、指導の状況。

(資料) 環境保全課

ウ) 住宅の建て方

図 建て方関係別住宅の推移



(資料) 住宅・土地統計調査

