

# 第3次 相模原市住生活基本計画 概要版

---



令和2年3月  
相模原市



ごあいさつ



本市では、指定都市への移行をはじめ、社会経済情勢の変化や国・県の住宅政策の転換を踏まえ、平成22年3月に「第2次相模原市住宅基本計画」を策定し、住まい・まちづくりに関する多角的な取組を推進してきました。

しかしながら、少子高齢化や人口減少などの社会的要因に伴い、本市の住生活を取り巻く状況も変化し、就職・住宅購入世代の転出超過、住宅に対するニーズの多様化や空き家の増加のほか、度重なる自然災害の発生など、住生活に関する様々な対応が求められています。

こうした本市の状況と平成28年3月に改定された住生活基本計画（全国計画）において示されている新たな住宅政策の方向性を踏まえ、「誰もが安全で安心して暮らしやすい 住み続けたいまち さがみはら」を理念に、住宅政策を総合的かつ計画的に推進するため「第3次相模原市住生活基本計画」を策定いたしました。

今後は、本計画に基づき、住宅政策を着実に推進してまいりますので、市民の皆さまのご理解とご協力をお願い申し上げます。

終わりに、本計画の策定に当たり、貴重なご意見をいただきました市民の皆さま並びに相模原市住生活基本計画策定委員会の委員の皆さまに心から感謝を申し上げます。

令和2年3月

相模原市長 **本村賢太郎**



## 1. 計画の目的

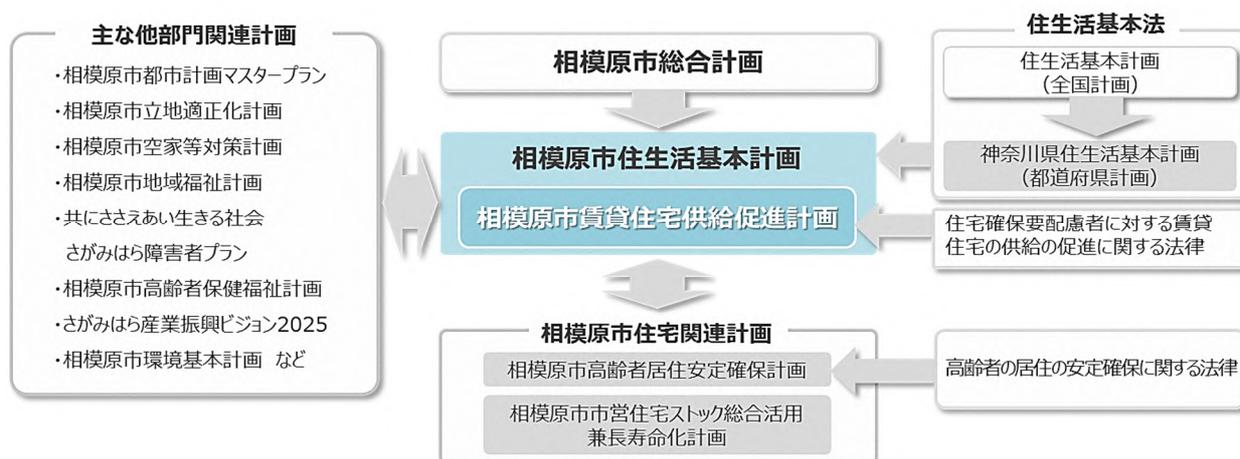
相模原市は、津久井地域との合併による生活圏・市勢の拡大、社会経済情勢の変化、国・県等の住宅政策の転換等を踏まえ、本市の住まい・まちづくりに係る多様な課題に対応するため、平成 22 年（2010 年）3 月に「第 2 次相模原市住宅基本計画」を策定し、重点施策として掲げた「住宅に困窮する世帯の安定した居住の確保」、「地域特性に応じた住まい・住環境づくりの促進」、「適切な分譲マンションの維持管理の促進」を中心に、多角的な取組を総合的かつ計画的に推進してきました。

第 3 次相模原市住生活基本計画は、国において平成 28 年（2016 年）3 月に閣議決定された住生活基本計画（全国計画）において示されている新たな住宅政策の方向性を踏まえ、少子高齢化や空き家の増加など、本市を取り巻く状況の変化に対応するため、住宅政策を総合的かつ計画的に推進することを目的として策定するものです。

## 2. 計画の位置付け

「相模原市総合計画」を上位計画とし、「相模原市都市計画マスタープラン」を始めとする関連計画と連携・整合した住宅部門の計画で、住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）に基づく国及び県の住生活基本計画を踏まえた計画として、住まいや住環境についての基本的な方向性を示しています。

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成 19 年法律第 112 号）（以下「住宅セーフティネット法」という。）第 6 条第 1 項の規定に基づく市町村賃貸住宅供給促進計画に当たる「相模原市賃貸住宅供給促進計画」と一体的に策定するものです。



## 3. 計画期間

第 3 次相模原市住生活基本計画（以下「本計画」という。）の計画期間は、相模原市総合計画に合わせ、令和 2 年度（2020 年度）から令和 9 年度（2027 年度）までの 8 年間とします。

## 4 . 相模原市住生活基本計画の体系





## 5. 理念

『誰もが安全で安心して暮らしやすい 住み続けたいまち さがみはら』

## 6. 基本目標・基本方針

**基本目標** : 人・世帯の視点「誰もが安心して地域に住み続けられる住生活の実現」

子育て世帯や高齢者などの人や世帯に着目し、誰もが安心して地域に住み続けられる住まい・まちづくりを推進します。

子育て世帯のニーズに応える住宅・住環境を整備し、子育て世帯の定住促進を目指します。

高齢期における自宅や地域での居住継続を支援し、高齢者の安全で健康的な住生活の実現を目指します。

低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者に対しては、民間賃貸住宅を含めた重層的な住宅セーフティネットの構築を推進します。

**基本方針 1** : 若年・子育て世帯のニーズに応える住宅の供給促進・住環境の整備

子育て世帯の多様なニーズに応える住宅・住環境を創出します。

結婚・出産を希望する若年世帯や子育て世帯向けの住宅として、空き家を活用した中古住宅流通・マッチングの促進、DIY賃貸住宅の推進などのハード面の取組のほか、親との同居・近居支援などのソフト面の取組を検討します。

**基本方針 2** : 高齢者世帯等が地域の中で安心して住み続けられる住宅・住環境の整備

高齢期における自身の心身状況に応じた多様な住み方の実現を支援し、高齢者が安心して自宅や地域で住み続けることのできる住環境を創出します。

バリアフリー化や断熱性向上など高齢期に備えた改修の促進を行うほか、身近な地域における高齢者向け住宅や施設等の整備を行います。

**基本方針 3** : 住宅確保要配慮者の居住の安定確保

これまで市営住宅を始めとする公営住宅が、住宅セーフティネットの中心的役割を担ってきましたが、住宅確保要配慮者が多様化し、かつ、増加傾向にある状況に対応するため、民間賃貸住宅を含めた重層的な住宅セーフティネットを構築します。

新たな住宅セーフティネット制度に基づき、住宅確保要配慮者に対し、民間賃貸住宅を活用するほか、居住支援団体と連携した居住支援の提供に向けた取組を検討します。

**基本目標**：住宅の視点「多世代にわたり活用し続けられる良質な住宅ストックの形成」

良質な新築住宅の供給を促進し、多世代にわたり活用し続けられる良質な住宅ストックの形成を目指すとともに、空き家を含めた中古住宅流通の活性化を促進します。

地域における課題の解決に結びつくよう空き家の適切な管理・活用を図り、良好な住環境の形成を目指します。

マンションの管理不全化への対応又はその予防措置を図ることにより、持続的な管理組合運営ができる環境を目指します。

**基本方針 4**：良質な住宅ストックの整備

新築住宅だけでなく、既存住宅における性能向上に資する改修を推進し、良質な住宅ストックの整備を促進します。

高齢者が健康で快適に暮らせる住宅（断熱改修、バリアフリー化）や、子育て世帯等に対応した住宅（2戸1化や間取りの変更等）の供給誘導・改修支援等を行います。

**基本方針 5**：空き家の適切な管理と地域の特性に応じた利活用の促進

地域における空き家の状況に応じて、地域課題の解決に結びつく取組を推進します。

空き家の適切な管理を促進するとともに、地域固有の問題や特性に応じた空き家の利活用を図るため、活用可能な空き家の発掘、登録、利用者とのマッチングなどが一体となった包括的な仕組みを検討します。

**基本方針 6**：マンションの適正な維持管理と再生支援

マンションへの大規模修繕等の適切な実施や情報提供・技術的支援を行います。

マンションの管理組合の担い手不足解消などの管理不全の予防に向けた支援を行います。

高経年のマンションにおける、維持・改修や建て替え等の検討について、専門家派遣等を行い、再生の取組を支援します。

## 基本目標：地域の視点「地域特性を生かした多様な主体との連携による住環境の形成」

住宅・建築物の耐震化の促進や狭あい道路の解消など、防災・減災対策を推進し、安全で快適な住環境の形成を目指します。

住宅需要や立地適正化計画と連動した住宅立地の規制・誘導を行い、良質な住環境の創出を目指します。

住宅ストックや地域資源を活用し、民間事業者・NPO・地域住民等の関係者が主体的に地域課題に取り組むことができる環境を目指します。

本市の地域特性を生かし、ライフスタイルに応じた多様な住み方が選べるよう、本市の都市部や中山間地域の魅力を高めながら、人に選ばれる都市を目指します。

### 基本方針7：安全で快適な住環境の形成

住宅・建築物の耐震化の促進、狭あい道路の拡幅の推進などの整備を進めるほか、耐震相談の充実や地域の防災力の向上への取組を推進します。

### 基本方針8：地域の住宅需要を踏まえた住宅の規制・誘導

住宅需要や立地適正化計画と連動した住宅立地の規制・誘導を行います。

居住誘導区域内のワンルームマンションの空き室を活用したセーフティネット住宅の登録支援、地域需要を踏まえたサービス付き高齢者向け住宅や施設の立地誘導等の検討を行います。

### 基本方針9：地域の実情に応じた活動の支援・担い手の育成

地域の住宅ストックや資源を活用した移住促進等、地域の特性に応じた住まい・まちづくりを推進します。

子育て支援、高齢者の見守りなど、地域で活動を展開する組織等の設立・活動支援を行います。高経年の団地型マンション・公的賃貸住宅団地においては、高齢化や空き室などの課題に対して、団地の再生へ向けた取組を支援する専門家の派遣や居住者のニーズに応じた地域での様々な活動について、事業者と連携し支援を促進します。

### 基本方針10：ライフスタイルに応じた多様な住み方のできる環境の整備

本市の地域特性を生かし、ライフスタイルに応じた多様な住み方のできる環境を整備します。

移住促進、起業できる住まい、農と一体になった住まい、二地域居住など、多様なライフスタイルを実現する取組を支援します。

## 7. 相模原市賃貸住宅供給促進計画

### (1) 計画策定の背景・目的

民間賃貸住宅への入居の円滑化を図るため、住宅セーフティネット法が改正され、高齢者、子育て世帯、低額所得者等の住宅の確保に特に配慮を要する者(以下「住宅確保要配慮者」という。)の入居を拒まない賃貸住宅(以下「登録住宅」という。)の登録制度等を含む「新たな住宅セーフティネット制度」が平成29年(2017年)10月より開始されました。

住宅確保要配慮者は、民間賃貸住宅への入居時に賃貸人に拒否感を持たれることが多く、これらの世帯が安心して暮らせる住宅の確保が求められています。

住宅ストックの状況としては、今後、人口減少が見込まれる中で公的賃貸住宅の大幅な増加を見込むことが困難である一方で、民間賃貸住宅では空き家・空き室が増加傾向にあります。

新たな住宅セーフティネット制度を、本市の実情に合わせ、計画的に推進するため、住宅確保要配慮者の範囲、登録住宅の供給目標、登録基準及び必要な施策等を定めます。

### (2) 計画の位置付け

本計画は、住宅セーフティネット法第6条第1項に基づく「市町村賃貸住宅供給促進計画」として策定します。

### (3) 計画期間

相模原市賃貸住宅供給促進計画(以下「賃貸住宅供給促進計画」という。)の計画期間は、「相模原市住生活基本計画」に合わせ、令和2年度(2020年度)から令和9年度(2027年度)までの8年間とします。なお、社会経済情勢の変化や相模原市住生活基本計画の見直しなどを踏まえ、必要に応じて本計画を見直します。

### (4) 重層的な住宅セーフティネット施策の基本的な考え方

これまで公営住宅を始めとする公的賃貸住宅が住宅セーフティネットの中心的役割を担ってきましたが、住宅確保要配慮者が増加基調にある中、民間賃貸住宅の活用を促進し、公的賃貸住宅との両輪による重層的な住宅セーフティネットを構築します。

単身高齢者、低額所得者、障害者等が民間賃貸住宅に円滑に入居できていない状況を踏まえ、特に民間賃貸住宅については、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として「セーフティネット住宅(登録住宅)」の登録を促進するとともに、今後、設立を予定している居住支援協議会を核とした住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅とのマッチングや入居支援等を行います。

(5) 住宅確保要配慮者の範囲

賃貸人の選択の幅を広げるとともに、賃借人の多様なニーズに応えるため、住宅確保要配慮者の範囲を、次の～のとおり広く設定します。

住宅セーフティネット法で定める者
<ul style="list-style-type: none"><li>・低額所得者</li><li>・被災者（発災後3年以内）</li><li>・高齢者</li><li>・障害者</li><li>・子ども（高校生相当以下）を養育している者</li></ul>
国土交通省令で定める者
<ul style="list-style-type: none"><li>・外国人</li><li>・中国残留邦人</li><li>・児童虐待を受けた者</li><li>・ハンセン病療養所入所者</li><li>・DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者</li><li>・拉致被害者</li><li>・犯罪被害者</li><li>・生活困窮者</li><li>・矯正施設退所者</li><li>・東日本大震災等の大規模災害の被災者（発災後3年以上経過）</li></ul>
賃貸住宅供給促進計画で定める者
<ul style="list-style-type: none"><li>○住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な方針で例示されている者<ul style="list-style-type: none"><li>・海外からの引揚者</li><li>・新婚世帯</li><li>・原子爆弾被爆者</li><li>・戦傷病者</li><li>・児童養護施設退所者</li><li>・LGBT（レズビアン・ゲイ・バイセクシャル・トランスジェンダー）</li><li>・UIJターンによる転入者</li><li>・住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者</li></ul></li><li>○本市が独自に定める者<ul style="list-style-type: none"><li>・難病患者（障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（平成17年法律第123号）に定める障害者の対象となる難病患者）</li></ul></li></ul>

(6) 賃貸住宅の供給の目標

市営住宅の供給の目標

- ・市営住宅の管理戸数は、現在60団地、2,834戸となっており、これらの団地のうち、耐用年数を経過した老朽化住宅は118戸となっています。
- ・建設後30年以上経過した市営住宅は、約26%を占め、今後、順次老朽化を迎えます。
- ・低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯など住宅の確保に特に配慮を必要とする者の居住の安定を確保しつつ、市営住宅の適正な維持管理により財政負担の縮減・平準化を図り、計画的な供給に努めます。

セーフティネット住宅（登録住宅）の供給の目標

- ・市内の民間の賃貸用の空き家・空き室を活用していくため 500 戸の登録住宅への登録を目指します。

(7) セーフティネット住宅（登録住宅）の規模に係る基準

登録住宅（共同居住型賃貸住宅以外）の規模に係る登録基準について

住宅セーフティネット法施行規則第 11 条により 25 m<sup>2</sup>から 16 m<sup>2</sup>に緩和します。

登録住宅（共同居住型賃貸住宅以外）の規模に係る登録基準

- ・ 16 m<sup>2</sup>以上  
共用部分に共同で利用する台所、収納設備、浴室又はシャワー室等を備えることで、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合においても、16 m<sup>2</sup>以上とします。

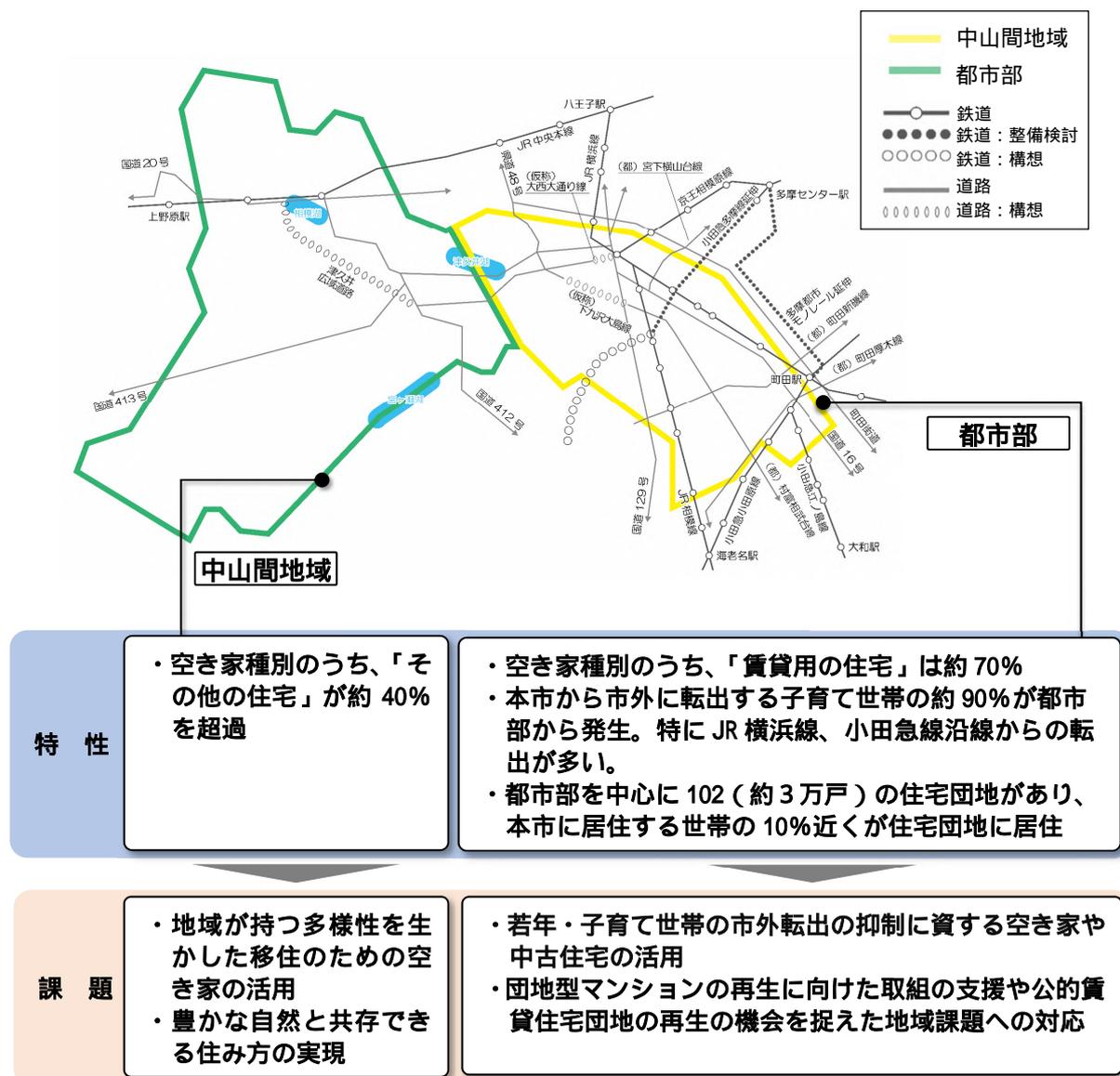
共同居住型賃貸住宅（シェアハウス）の登録住宅の規模に関する登録基準について

共同居住型賃貸住宅（シェアハウス）の登録住宅の規模に関する登録基準

- ・ 専用居室：9 m<sup>2</sup>以上（ただし、1 室 1 名）
- ・ 住棟全体：15 m<sup>2</sup> × 居住人数 + 10 m<sup>2</sup>以上

## 8 . 重点施策

### ( 1 ) 重点施策の設定に当たって重視すべき地域特性・課題



### ( 2 ) 重点施策の設定に当たっての視点

人口減少社会では、世帯数も減少し、住宅ストックの余剰が地域ごとに違いが生じることに對し、空き家を地域の状況に応じて活用していくこと。

転出傾向にある子育て世帯や若年世帯にできるだけ住み続けてもらうこと。また、市外の子育て世帯等に本市を居住地として選択してもらうこと。

昭和 50 年 ( 1975 年 ) 以前に建設された団地型マンションや公的賃貸住宅団地の多くは、高齢化に伴う担い手の不足や大規模修繕等の実施など、将来への不安を抱えており、再生・活用に向けた支援策に取り組むこと。

以上の視点に応じた 3 つの重点施策を設定し、総合的な取組を推進することとします。

重点施策1：地域の特性に応じた空き家の利活用の促進

中山間地域と都市部の特性や空き家の状況の違い等を考慮し、地域課題への対応や市民のニーズに応じた住み方の実現が図れるよう、空き家の利活用を促進します。

中山間地域

「戸建ての空き家」を人口減少対策として、定住促進用又は中山間地域の特色を生かした二地域居住用等への活用を促進します。

「農地付き戸建ての空き家」を活用し、「農のある暮らし」に関心を持つ移住希望者等の移住を促進します。

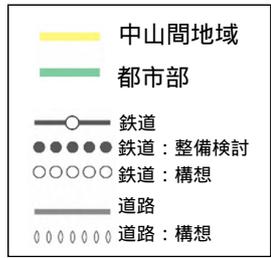
空き家を地域のコミュニティ拠点として活用する取組を検討します。

都市部

「利便性の良い駅前等の賃貸共同住宅の空き室」について、コンパクトな住戸規模等の特徴を生かし、住宅確保要配慮者向けのセーフティネット住宅としての登録を促進します。

子育て世帯の転出抑制及び市外からの転入促進を図るため、中古住宅や空家等を購入する子育て世帯等に対する誘導促進策を検討します。

子育て世帯等のニーズに対応し、中古住宅を活用したDIY等により、居住者好みの賃貸住宅への居住を促進します。



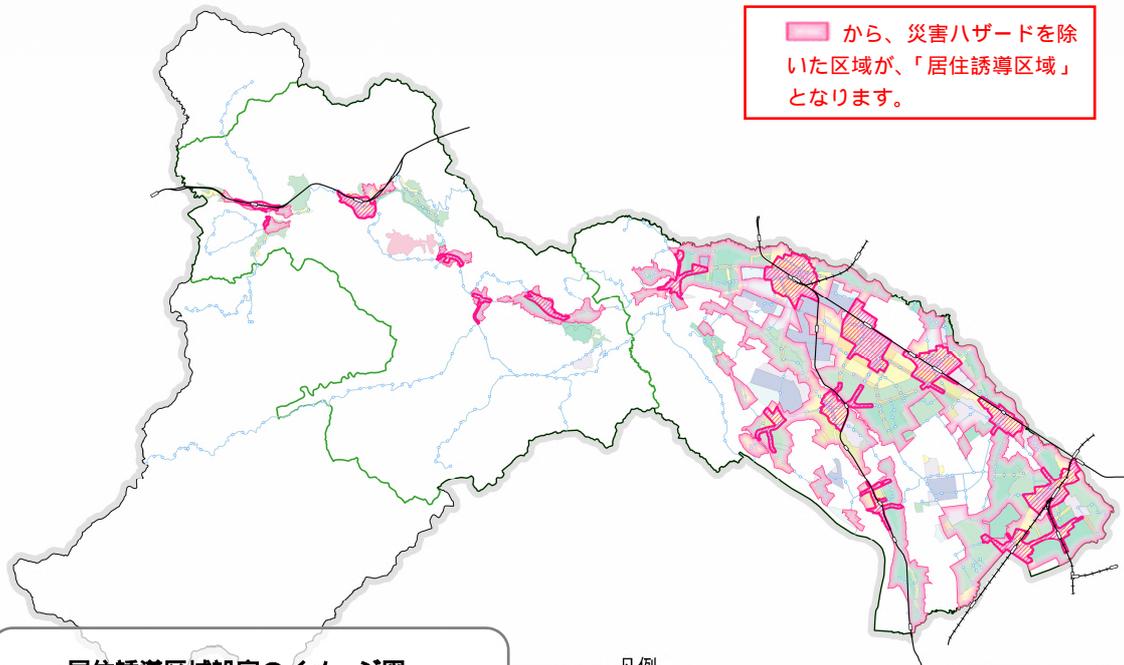
重点施策 2：若年・子育て世帯の居住誘導区域への定住・移住の促進

人口減少や超高齢化などの社会情勢等の変化に柔軟に適応した集約連携型のまちづくりや若年・子育て世帯の定住・移住の促進に向けて、中古住宅又は空家等を購入・リフォームする若年・子育て世帯に対する誘導を促進します。

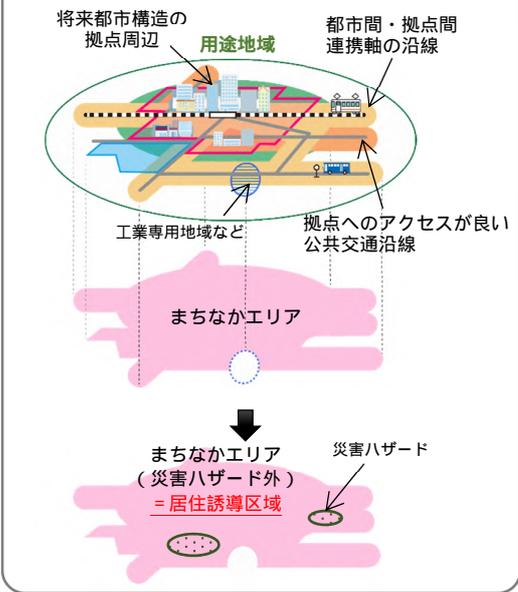
定住・移住促進

市内の中古住宅又は空家等を購入・リフォームする若年・子育て世帯に対し、定住・移住促進に向け、居住誘導区域内への誘導や本市に転入して親世帯と同居・近居する場合の支援策について、検討を行います。

居住誘導区域 【令和2年（2020年）3月】



居住誘導区域設定のイメージ図



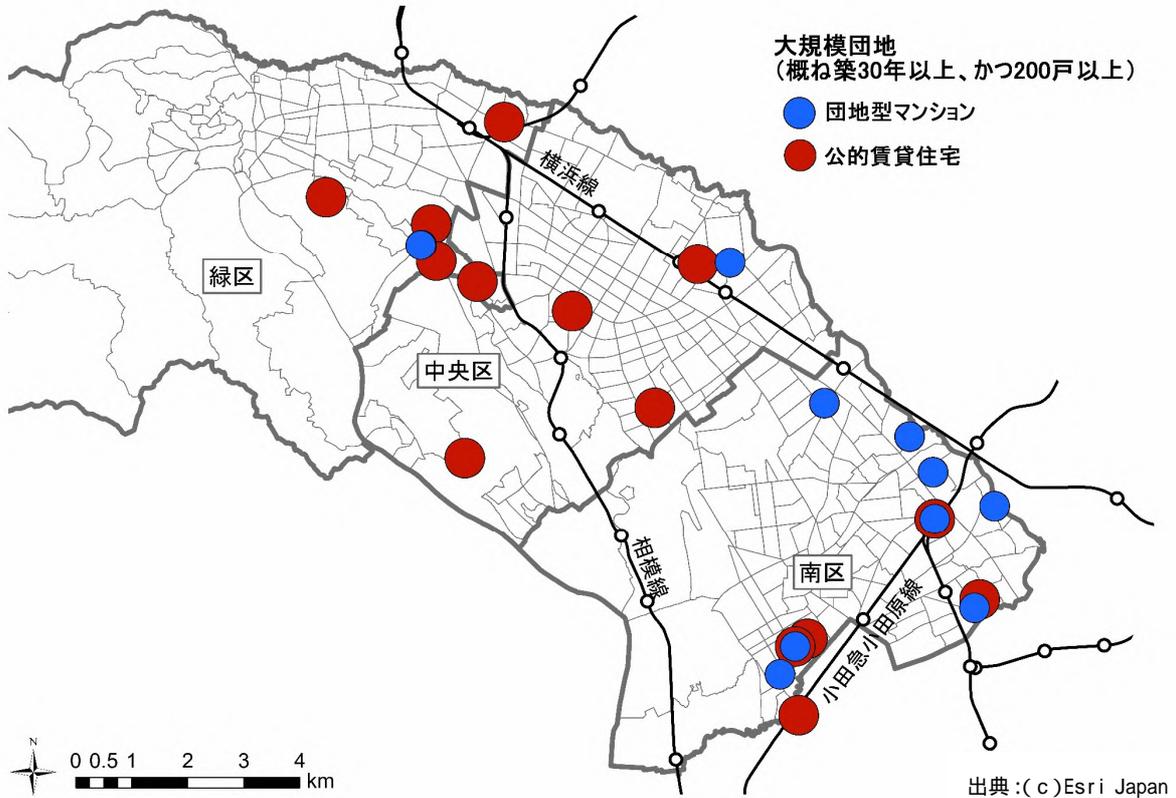
凡例

- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域
- 都市計画区域境界
- 【用途地域】
- 商業地域
- 近隣商業地域
- 準住居地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域
- 【公共交通】
- バス路線
- 停留所
- 鉄道 (JR)
- 鉄道 (私鉄)
- 鉄道駅

出典：相模原市立地適正化計画

### 重点施策3：地域のニーズに応じた団地型マンション・公的賃貸住宅団地の再生の促進

大規模な高経年の団地型マンション・公的賃貸住宅団地の再生に際しては、これからの時代に求められる住まいや高齢者、子育て世帯への様々な支援活動が地域のニーズに応じてなされるよう、管理組合を支援するとともに、関係主体等との連携を図ります。



#### 団地型マンション

団地型マンションにおいて、ハード・ソフト両面の再生に係る活動に対し、専門家と連携し、その取組内容に応じた支援の検討を行います。

#### 公的賃貸住宅団地

地域に居住する高齢者等に対して、様々な主体による見守り体制を構築します。また、集会所等を地域が主体となって、高齢者や子どもを始め誰もが気軽に交流できる場として活用します。

神奈川県営住宅、UR賃貸住宅、公社住宅の再生に際しては、地域のニーズに応じ、高齢者や子育て世帯への支援活動を促進するため、関係主体と連携を図ります。

## 9 . 計画の推進方策

### ( 1 ) 計画の役割分担

市民や関係団体、民間事業者、行政といった各主体が、それぞれの役割を十分に認識した上で、連携・協働で取り組むことが必要です。

#### 市民や関係団体との連携

住宅政策は、行政のみで取り組むものではなく、市民自らが、主体的に住まいや地域の在り方を決めていくことが重要です。様々な関係団体や行政と連携・協働して取り組むことが求められます。

#### 民間事業者との連携

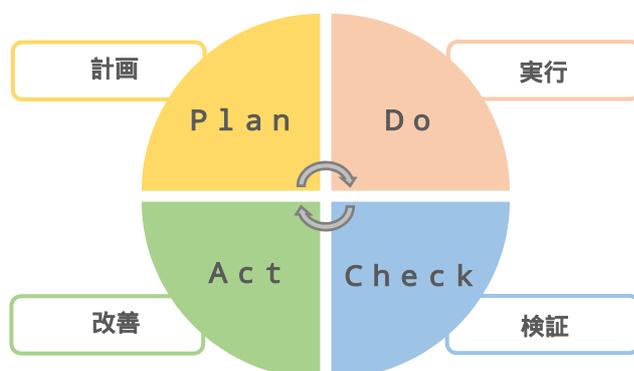
人口減少社会においては、今ある住宅ストックを有効活用していくことが、より一層求められています。住宅や不動産関連の民間事業者に期待される役割が新築住宅の供給から、既存住宅の活用への変換が求められる状況の下、民間事業者は、時代の流れや市民ニーズに応じた事業を進め、行政は、民間事業者の創意工夫を發揮しやすい環境を整備する必要があります。本市は、民間事業者と連携し、ストック活用型の社会の実現に向けた取組を推進します。

#### 分野を横断した取組

今後の住宅政策の推進に当たっては、高齢、障害、子育てなどの福祉や環境、労働などの様々な分野との協働が不可欠であり、本計画が掲げる理念や目標の実現に向けた取組を推進します。

### ( 2 ) 計画の進行管理の考え方

基本方針別の施策の展開で掲げた取組の実現に向けて、進捗状況の把握を行うなどの進行管理を行います。また、成果指標の評価・検証を行い、検証結果を改善につなげ、P D C A サイクルに基づく進行管理により、効果的な施策の実施に向けて取組を進め、おおむね4年後の令和5年度(2023年度)を目途に、社会経済情勢の変化や国・県の動向等を踏まえ、中間見直しを検討することとします。



### (3) 施策の評価

本計画の推進に当たっては、施策の成果を把握・評価するため、基本目標ごとに次のような成果指標とその目標値を設定します。

計画期間内においては、これらの成果指標を用いて、施策の達成状況を可能な限り経年的に把握します。また、市民ニーズや社会情勢の変化等を踏まえて、施策の拡充・強化や見直しに役立てます。

#### 成果指標一覧

基本目標	成果指標名	現状値	目標値	出典
<目標> 誰もが安心して地域に住み続けられる住生活の実現	子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	(平成25年度) 27.7%	(令和9年度) 50.0%	住宅・土地統計調査
	高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	(平成30年度) 2.9%	(令和9年度) 4.0%	市調査
	セーフティネット住宅(登録住宅)の登録戸数	(令和元年) 34戸	(令和9年度) 500戸	市調査
<目標> 多世代にわたり活用し続けられる良質な住宅ストックの形成	新築住宅における長期優良住宅の認定戸数	(平成30年度) 5,528戸	(令和9年度) 10,000戸	市調査
	適切な管理が行われていない空家等の解決率	(令和元年度) 48.6%	(令和9年度) 48.6%	市調査
	マンション管理セミナーの出席者数	(平成30年度) 1,281人	(令和9年度) 2,000人	市調査
<目標> 地域特性を生かした多様な主体との連携による住環境の形成	住宅の耐震化率	(令和元年度) 91.2%	(令和9年度) 95.7%	市調査
	地域活動・市民活動に参加している市民の割合	(令和元年度) 50.7%	(令和9年度) 58.7%	市民アンケート
	良好な居住環境が保たれていると思う市民の割合	(令和元年度) 73.7%	(令和9年度) 80.0%	市民アンケート

## 10. 持続可能な開発目標 (SDGs : Sustainable Development Goals)

持続可能な開発目標 (SDGs) は、平成27年(2015年)9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」にて記載された平成28年(2016年)から令和12年(2030年)までの国際目標です。持続可能で多様性と包摂性のある社会を実現するための17のゴールから構成され、地球上の誰一人として取り残さない (leave no one behind) ことを誓っています。

本計画においては、特に関連が強い施策として、「目標11 住み続けられるまちづくりを」を中心に、6つのゴールと深い関りがあります。

### 特に関連の深いゴール





令和2年3月発行  
発行 相模原市  
編集 相模原市 都市建設局  
まちづくり計画部 建築・住まい政策課

---

〒252-5277 相模原市中央区中央2丁目11番15号  
電 話 042-769-9817 (直通)  
F A X 042-757-6859  
M A I L [kenchikusumai@city.sagamihara.kanagawa.jp](mailto:kenchikusumai@city.sagamihara.kanagawa.jp)