

さがみはらしちいきじゅうたくけいかく  
相模原市地域住宅計画

さがみはらし  
相模原市

平成26年2月25日

# 社会資本総合整備計画

計画の名称	相模原市地域住宅等整備計画	地域住宅計画の名称	相模原市地域住宅計画
都道府県名	神奈川県	作成主体名	相模原市
計画期間	平成 23 年度 ~ 25 年度		

## 1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

当該地域は神奈川県北部に位置し、328.84平方キロメートルの地域に、約71万人、約29万世帯が居住し、相模原市全体では人口・世帯数ともに増加しており、子育て世帯の30歳代と団塊世代の人口が多い。また、地域別では市西部に位置する津久井地域の旧4町で人口が減少しているものの、世帯数は微増傾向である。

少子・高齢化の進行については、65歳以上の割合は20年間で8.8ポイント増加し、4世帯に1世帯が高齢者がいる世帯で、津久井地域では3割以上となっている。高齢者世帯の世帯構成は単身世帯、2人世帯が合わせて約6割を占めている。

世帯の家族類型については、核家族が6割、単身世帯が3割となっており、20歳代世帯主の7割、80歳代以上の4割は単身世帯となっている。

住宅戸数の推移としては、住宅戸数が世帯数を上回っており、空家の多くを賃貸用の住宅が占めている状況である。

所有状況としては、持ち家世帯が約6割で、津久井地域では8割以上となっている。また、共同住宅に住む世帯が一戸建てを上回っており、共同住宅の高層化が進んでおり、高層ほど分譲が多くなっている。

地域内の公営住宅のうち、市営住宅では、津久井地域を中心に耐用年数を経過した木造住宅が多く、建替えなどの再整備を行う必要がある。また、住宅セーフティネットの役割を担うことから、既存ストックの計画的な維持管理が必要である。

## 2. 課題

### 【公営住宅】

老朽化した住宅が多数存在し、建て替えや機能改善が必要となっている。

### 【安全・安心】

新耐震基準以前に建設された住宅は約5万8千戸あり、耐震上不安があるものが多数存在する。

住宅のバリアフリー化率は低く、高齢者・障害者等だれもが安心して暮らせる環境を整える必要がある。

### 【住環境】

敷地が細分化され、道路が整備されていない等、災害に対して脆弱な地域において、市街地の安全性の向上、土地の共同化による高度利用が求められている。

住環境や景観に対する市民意識が高揚しており、ゆとりとうるおいのあるまちづくりが求められている。

### 【住情報・住宅相談】

近年、住宅を巡るトラブルが増加し、消費者が自らの意志で適切な住宅を選択することを可能とするとともに、既存ストックの流通の促進を図るため、情報提供、窓口相談等を行い、健全な住宅市場を形成する必要がある。

### 3 . 計画の目標

『市営住宅の計画的な供給』

『狭あい道路を拡幅整備することにより、安全で安心できる住まい・まちづくりを実現する。』

『住宅の耐震化の促進を図ることにより、地震災害から市民の生命と財産を守り、災害に強い安全なまちづくりを行う。』

### 4 . 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	基準年度	目標値	目標年度
市営住宅の供給目標戸数の達成率	%	「相模原市住宅基本計画(H22-H31)」に基づく供給目標戸数(H31戸数)に対する供給戸数の割合を算出する。 (目標戸数への達成率) = (全管理戸数) / (H31計画目標戸数)	83%	22	86%	25
老朽化した市営住宅の解消率	%	管理している市営住宅のうち耐用年数を経過していない市営住宅の割合を算出する。 (老朽化した市営住宅の解消率) = (耐用年数を経過していない市営住宅管理戸数) / (全市営住宅管理戸数)	91%	22	93%	25
緊急自動車による現場到着時間	時間	消防統計調査(救急統計の統計データ)を使用する。 「緊急自動車による現場到着所要時間」の平均時間	5分47秒	22	5分43秒	25
相模原市における住宅の耐震化率	%	住宅土地統計調査等の統計データや事業実施状況をもとに算出する。 (住宅の耐震化率) = (新耐震基準の住宅棟数 + 旧耐震基準のうち新耐震基準に適合する住宅棟数) ÷ 全住宅棟数	79%	22	85%	25

## 5 . 目標を達成するために必要な事業等の概要

### < 事業の概要 >

#### 【公営住宅等】

地域における住宅セーフティネットの機能向上を図るため、公営住宅の建替、新規供給を行う(用地取得も含む)とともに、既存公営住宅等の機能改善および老朽化住宅等の除却を行う。

公営住宅等供給促進緊急助成事業費補助金等を受けて用地を取得した団地の整備に着手して行く。

南台団地

並木団地

#### 【安全・安心】

災害に対する都市の安全性を向上させ、被害を最小限に抑えるため、既存住宅耐震改修等に対する助成を行う。

障害児者が安心して暮らせる環境を整備するため、既存住宅改良工事に対する助成を行う。

安全安心なまちづくりを推進するため、地域の防犯灯設置及び商店街街路灯の高効率化に対する助成を行う。

#### 【住環境・まちづくり】

良好な住環境を創出するため、狭隘道路の改善を行う。

環境に配慮した住宅を普及するため、太陽光発電設備等の設置に対する助成を行う。

地域への定住を促進するため、転入者等に対する助成を行う。

一定規模の住宅建設や宅地開発と関連して生活基盤施設を整備し、良好な住宅・宅地の供給を促進するため、住宅市街地基盤整備事業を行う。

#### 【その他】

勤労者等の住宅取得等の負担を軽減するため、住宅資金の利子補給を行う。

## 6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

### A 基幹事業

(金額の単位は百万円)

A1 地域住宅計画に基づく事業(基幹事業A)			
事業	事業主体	規模	交付期間内 事業費
小計(A1)			0 ...A1
Ak 地域住宅計画に基づく事業(基幹事業K)			
事業	事業主体	規模	交付期間内 事業費
1 公営住宅等整備事業	相模原市	2団地	258
2 公営住宅等ストック総合改善事業	相模原市	4団地	178
小計(Ak)			436 ...Ak
Ac 地域住宅計画に基づく事業(提案事業)			
事業	事業主体	規模	交付期間内 事業費
小計(Ac)			0 ...Ac
小計(A1 + Ak + Ac)			436

A2 基幹事業(地域住宅計画に基づく事業以外の事業)			
事業	事業主体	規模	交付期間内 事業費
1 住宅市街地基盤整備事業	相模原市		83
2 狭あい道路整備等促進事業	相模原市		252.7
3 住宅・建築物安全ストック形成事業	相模原市	607件	436
合計			771.7 ...A2

小計(A1 + Ak + Ac + A2) 1,207.7

### B 関連社会資本整備事業

(金額の単位は百万円)

B 関連社会資本整備事業			
事業	事業主体	規模	交付期間内 事業費
合計			0 ...B
番号	一体的に実施することにより期待される効果		

C 効果促進事業

(金額の単位は百万円)

C 効果促進事業			
事業	事業主体	規模	交付期間内 事業費
1 公営住宅等駐車場整備事業	相模原市	1団地	7.1
2 木造住宅防火構造改修計画作成	相模原市	30件	1
3 木造住宅防火構造改修工事	相模原市	6件	3
4 障害者向け住宅改良事業	相模原市		48
5 環境対策推進事業	相模原市		47.3
6 防犯対策設備設置事業	相模原市		90.2
7 住宅資金利子補給事業	相模原市		43.2
8 公営住宅等除却事業	相模原市	7団地	6
合計			245.8 ... C
番号	一体的に実施することにより期待される効果		
C - 1	市営住宅の整備を行うとともに、市営住宅駐車場の整備を行う。		
C - 2	木造住宅の防火改修計画作成に対する助成を行うことで、既存住宅の防火対策を促進する。		
C - 3	木造住宅の防火改修工事に対する助成を行うことで、既存住宅の防火対策を促進する。		
C - 4	障害児者が障害に適するように住宅を改善するための費用を助成する。		
C - 5	地域住宅支援事業における効果促進事業として、住宅用太陽光発電設備を設置する市民に対して設置費の一部を補助する事により、環境に配慮した住宅の整備を促進する。		
C - 6	地域住宅支援事業を補完する効果促進事業として、自治会が行う防犯灯の設置に対して助成を行い、安全な住まいづくり・まちづくりを実現するとともに、商店街街路灯高効率化の補助を行い、安全・安心で快適な住環境づくりを図る。		
C - 7	勤労者が自己の住宅を新築、購入又は増築する際、返済金に係る利子の一部を補給して負担を軽減することにより、勤労者の持家促進を図る。		
C - 8	耐用年数が過ぎて老朽化し危険となった市営住宅の除却工事を行う。		

合計(A1 + Ak + Ac + A2 + B + C)	1,453.5
-------------------------------	---------

効果促進事業等の割合(Ac + C) / (A1 + Ak + Ac + A2 + B + C)	16.9%
--	-------

(参考) 関連事業		
事業	事業主体	規模

## 7 . 法第 6 条第 6 項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

法第 6 条第 6 項に規定する公営住宅建替事業に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第12条に規定する施行要件の特例の対象となります。

## 8 . 法第 6 条第 7 項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

法第 6 条第 7 項に規定する配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第13条に規定する特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例の対象となります。(ただし、一定の要件を満たす必要があります。)

## 9 . その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

「法」とは、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」をいう。