

第3次相模原市住生活基本計画（案）

目次

第1章	はじめに	1
1.	計画の目的	1
2.	計画の位置付け	2
3.	計画期間	2
4.	全国計画・神奈川県計画の概要	3
第2章	住生活の現状と課題	5
1.	住生活を取り巻く現状	5
2.	住生活を取り巻く課題	11
第3章	理念と基本目標、基本方針	24
1.	理念	24
2.	基本目標・基本方針	25
第4章	基本方針別の施策の展開	28
	相模原市住生活基本計画の体系	28
	【基本目標】誰もが安心して地域に住み続けられる住生活の実現	30
	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	30
	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	31
	基本方針3：住宅確保要配慮者の居住の安定確保	33
	【基本目標】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	35
	基本方針4：良質な住宅ストックの整備	35
	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	36
	基本方針6：マンションの適正な維持管理と再生支援	38
	【基本目標】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	39
	基本方針7：安全で快適な住環境の形成	39
	基本方針8：地域の住宅需要を踏まえた住宅の規制・誘導	40
	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	41
	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	43

第5章 相模原市賃貸住宅供給促進計画	44
1. 計画策定に関する基本事項	44
2. 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標	46
3. 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進のために必要な施策	47
第6章 計画の実現に向けて	50
1. 重点施策	50
2. 計画の推進方策	54
3. 持続可能な開発目標 (SDGs : Sustainable Development Goals)	56
資料編	
1. 用語解説	57
2. 相模原市住生活基本計画策定委員会	64

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 . 全国計画・神奈川県計画の概要

(1) 全国計画の概要

- ・平成 28 年（2016 年）3 月 18 日、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画が閣議決定されました(住生活基本計画(全国計画) 2016 年 3 月 18 日閣議決定)。
- ・全国計画は、少子高齢化・人口減少社会を正面から受け止めた、新たな住宅政策の方向性を提示した内容となっています。

<p>視点、目標</p>	<p>居住者からの視点</p> <p>目標 1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現</p> <p>目標 2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現</p> <p>目標 3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保</p> <p>住宅ストックからの視点</p> <p>目標 4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築</p> <p>目標 5 建て替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新</p> <p>目標 6 急増する空き家の活用・除却の推進</p> <p>産業・地域からの視点</p> <p>目標 7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長</p> <p>目標 8 住宅地の魅力の維持・向上</p>
<p>新たな住生活基本計画のポイント</p>	<p>若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現</p> <ul style="list-style-type: none"> ・三世同居・近居等を促進し、子どもを産み育てたいという思いを実現できる環境を整備 ・空き家を含めた民間賃貸住宅を活用して住宅セーフティネット機能を強化 ・高齢者の身体機能や認知機能に応じ、ソフトサービスとも連携した、新たな高齢者向け住宅のガイドラインを策定 <p>既存住宅の流通と空き家の利活用を促進し、住宅ストック活用型市場への転換を加速</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存住宅の質の向上と併せ、住みたい・買いたいと思う魅力の向上を図る。 ・既存住宅が流通し、資産として次の世代に承継されていく新たな流れを創出 ・老朽化・空き家化が進むマンションの建替え・改修等を促進 ・既存住宅の流通促進等により空き家の増加を抑制 <p>住生活を支え、強い経済を実現する担い手としての住生活産業を活性化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・木造住宅の供給促進や生産体制整備（担い手の確保・育成、技術開発） ・住宅ストックビジネスの活性化（既存住宅流通・リフォーム市場を 20 兆円市場に） ・IoT 住宅などの住生活関連ビジネスの新市場を創出

(2) 神奈川県計画の概要

- ・ 少子高齢化、人口減少、空き家の増加など社会経済情勢の変化を背景に平成 29 年（2017 年）3 月、「神奈川県住生活基本計画」が改定されました。

<p>基本目標</p>	<p>人生 100 歳時代に向けて、全ての県民が、安心して、安全で良質な住宅に住み、ともに支えあいながら、魅力あふれ、質の高い住生活が送れる住まいまちづくりの実現</p>
<p>視点、目標</p>	<p>「人（県民）からの視点」</p> <p>目標 1 若年・子育て世帯などが安心して暮らせる住生活の実現 安心して結婚、子育てができる住環境を整備するとともに、安心していきいきと暮らせる住まいまちづくりを推進</p> <p>目標 2 高齢者の多様な住生活の実現 高齢者が住み慣れた住まいや地域で、健康でいきいきと暮らし続けるために、高齢者が暮らしやすい住まいの確保や居住福祉を含む住まいまちづくりを推進</p> <p>目標 3 住宅確保要配慮者の居住の安定確保 多様化する低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人などの住宅確保要配慮者が、安心して暮らせる住宅の確保</p> <p>「住宅からの視点」</p> <p>目標 4 住宅の資産価値が低下しない仕組みについてのムーブメントの創出 良質な住宅ストックを蓄積し活用していくためには、適切な修繕等を計画的に実施し、築年数等の要因で住宅の価値が下がらない仕組みの構築が重要なため、品質確保、評価方法などの情報提供等と併せて、住宅の資産価値が低下しない仕組みの必要性についてムーブメントを創出</p> <p>目標 5 安全で良質な住宅ストックの形成と有効活用 安全で良質な住宅ストックを形成していくために、住宅の耐震対策や安心してリフォームできる環境整備、公営住宅の長寿命化などを推進</p> <p>目標 6 空き家の適切な管理と利活用の促進 空き家に関して今後様々な問題が生じないように、予防、適切な管理、利活用の観点から、総合的な施策を展開</p> <p>「まちづくりからの視点」</p> <p>目標 7 住生活に関連した地域経済の活性化 住生活産業の活性化と併せて、居住コミュニティビジネスなどの活性化により、地域が元気になるための取組を推進</p> <p>目標 8 まち・住宅地の魅力の維持・向上と大規模災害への備え 生活利便施設や福祉拠点の整備を促進することなどにより、その地域の魅力を維持・向上していくとともに、県民の命や財産を守ることができるように大規模災害発生時を想定した住まいまちづくりの推進</p> <p>「新しい住生活からの視点」</p> <p>目標 9 多彩で多様な神奈川の魅力を活かした住生活の実現 「多世代居住のまちづくり」による居住コミュニティの創出や空き家を活用した「かながわりノベーション住宅地エリアマネジメント」の仕組みの構築による地域価値の向上などを図りながら、多彩で多様な神奈川の魅力を活かした住生活の実現</p>

第2章 住生活の現状と課題

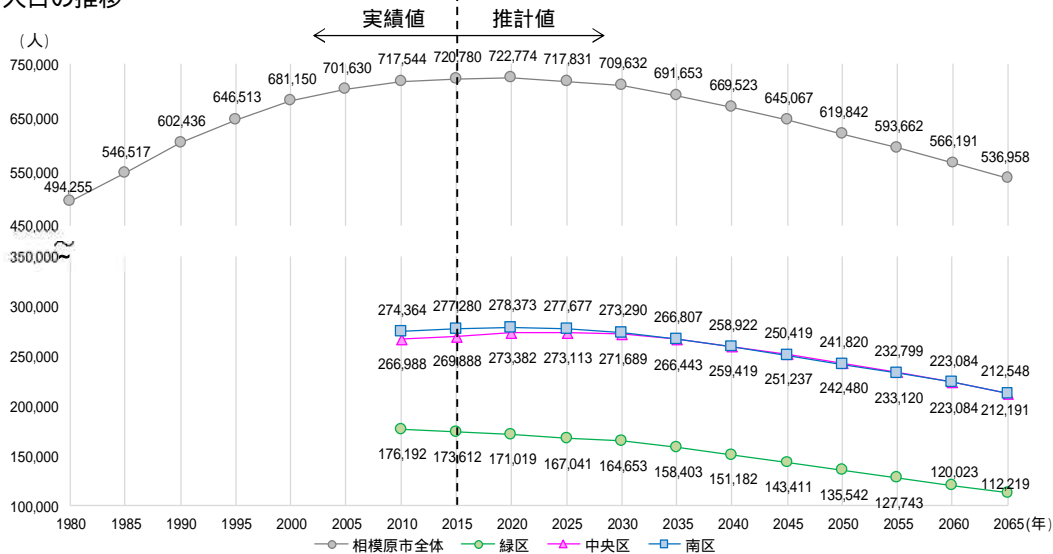
1. 住生活を取り巻く現状

(1) 人・世帯の状況

人口の推移

人口は、本市全体で増加傾向にありましたが、令和元年（2019年）の約72.3万人をピークに減少する見込みです。行政区別に見ると、直近の5年間に於いて、南区、中央区では、増加していますが、緑区では、減少しています。

人口の推移

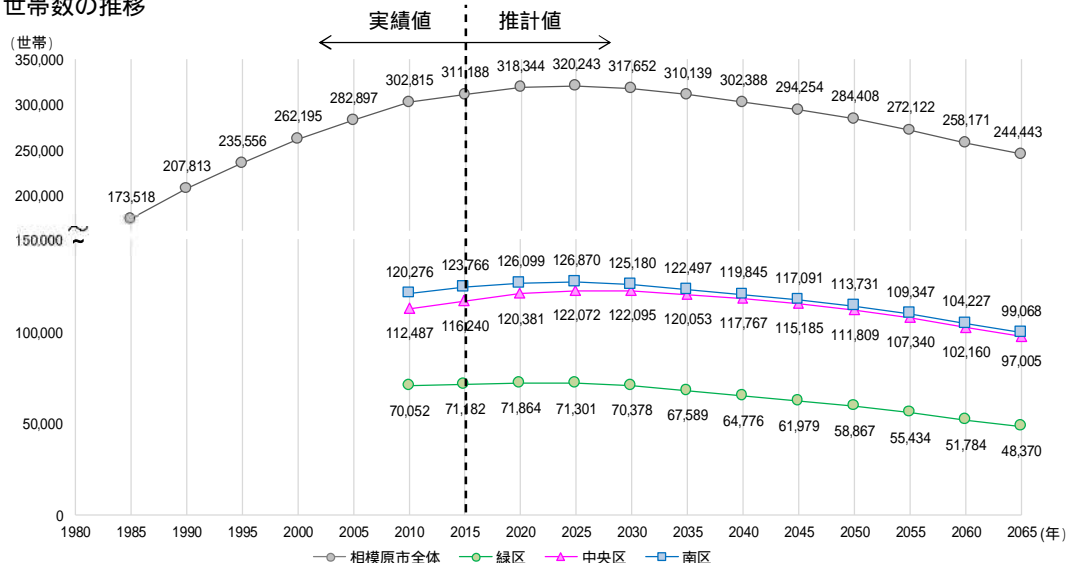


出典：1980年～2015年は国勢調査による実績値、2020年以降は2015年国勢調査を基準にした相模原市による推計結果

世帯数の推移

世帯数は、本市全体で増加傾向にありますが、令和7年（2025年）の約32万世帯をピークに減少する見込みです。行政区別に見ると、直近の5年間に於いては、3区とも増加しています。

世帯数の推移

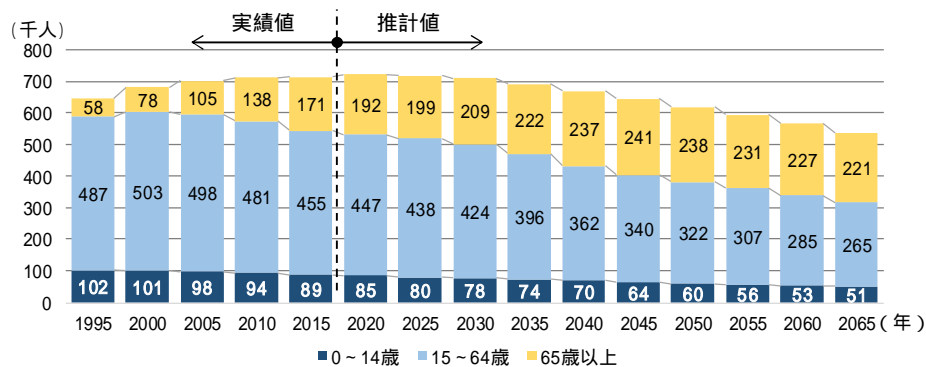
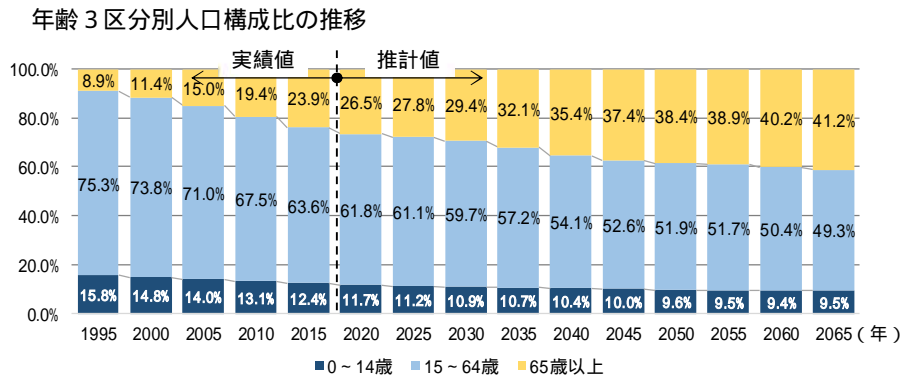


出典：1980年～2015年は国勢調査による実績値、2020年以降は2015年国勢調査を基準にした相模原市による推計結果

年齢区別の人口構成比の推移

ア 実績・推計値の推移

年齢3区分別人口構成比の推移をみると、65歳未満の割合が減少している一方で、65歳以上となる高齢者人口の割合は、増加しています。特に、15歳～64歳の生産年齢人口の割合が減少しています。

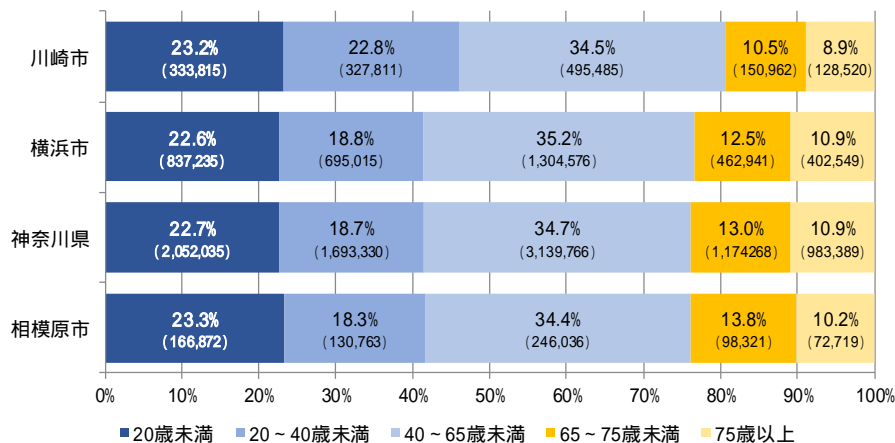


出典：国勢調査、2015年国勢調査に基づく相模原市の将来人口推計

イ 神奈川県・県内指定都市との比較

神奈川県、横浜市、川崎市と比較して、若年の子育て世帯主を含むと考えられる20歳～40歳未満の人口比率が低い一方で、65歳～75歳未満の前期高齢者の人口比率は、高くなっています。

人口構成比の神奈川県・県内指定都市との比較 【2015年（平成27年）】

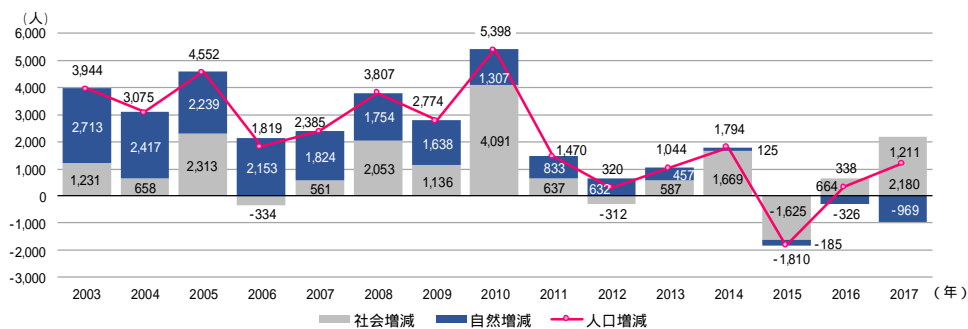


出典：国勢調査

社会増減・自然増減の状況

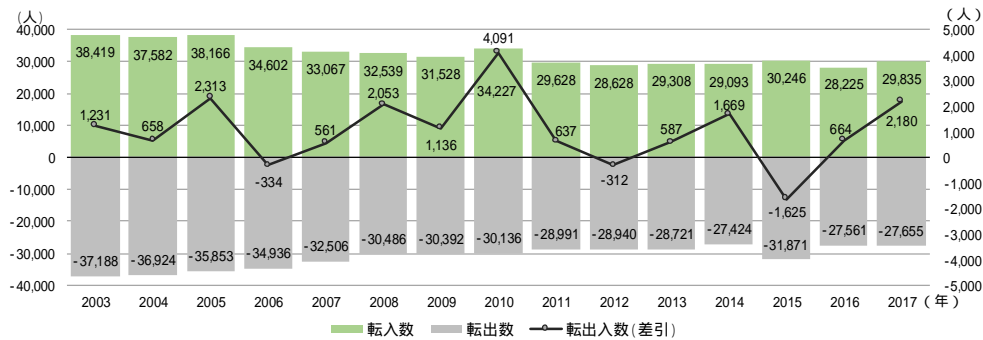
- ・社会増減は、社会増傾向は、継続しているものの、平成 27 年(2015 年)以降、自然増減は、自然減に転じています。
- ・社会増減について、10 年前(平成 19 年(2007 年))と比較すると、市外からの転入数は、33,067 人から 29,835 人と約 10%(3,232 人)減少しています。
- ・自然増減について、10 年前(平成 19 年(2007 年))と比較すると、出生数は、6,245 人から 5,130 人と 1,115 人減少、死亡数は、4,421 人から 6,099 人と 1,678 人増加しています。
- ・世代別の転出入状況に着目すると、平成 7 年(1995 年)までは、転入超過であった 30 歳代が平成 12 年(2000 年)以降には、転出超過へ転じています。

人口増減の状況



出典：相模原市統計書

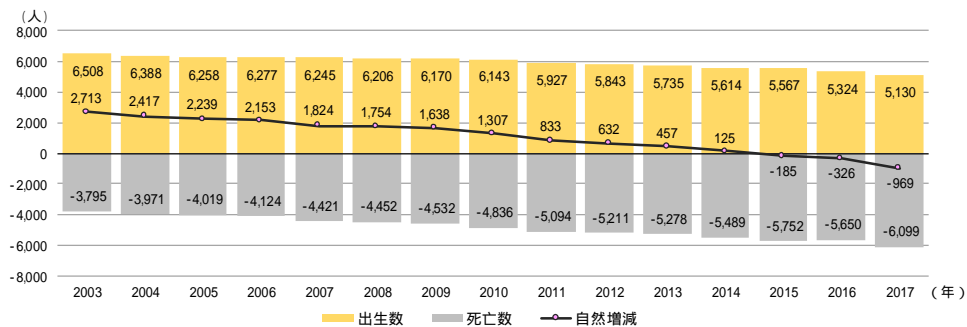
社会増減の状況



出典：相模原市統計書

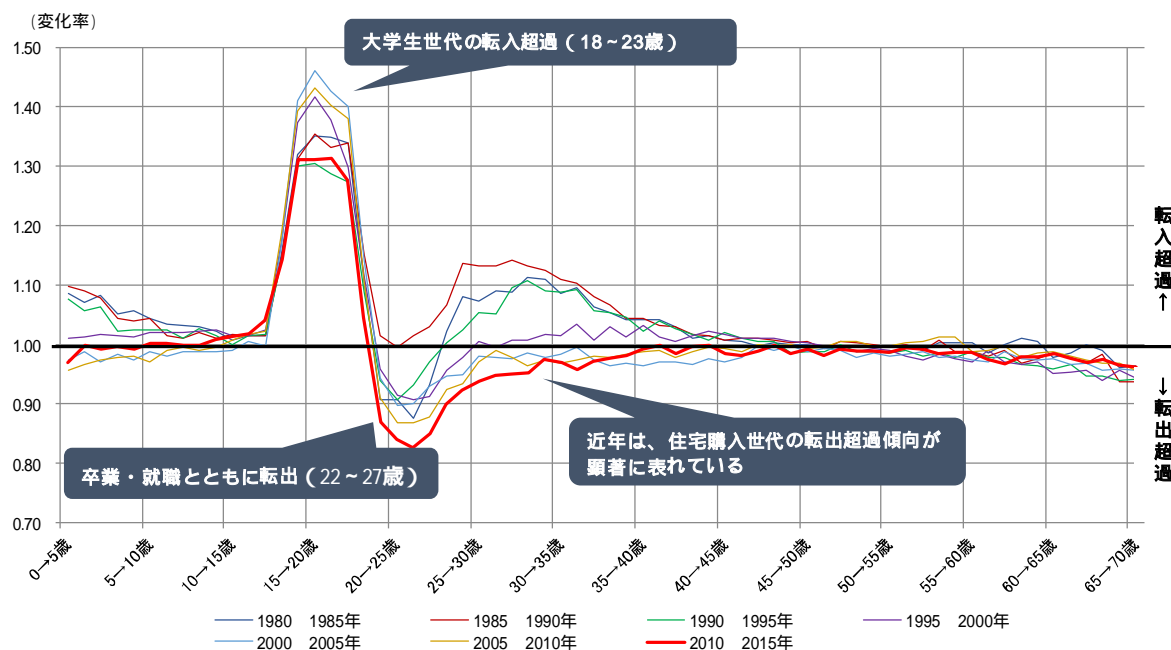
上記図中の転入数及び転出数は、「県外」、「県内」、「その他」の合計であり、「市内他区」は含みません。

自然増減の状況



出典：相模原市統計書

年齢別人口変化率の推移



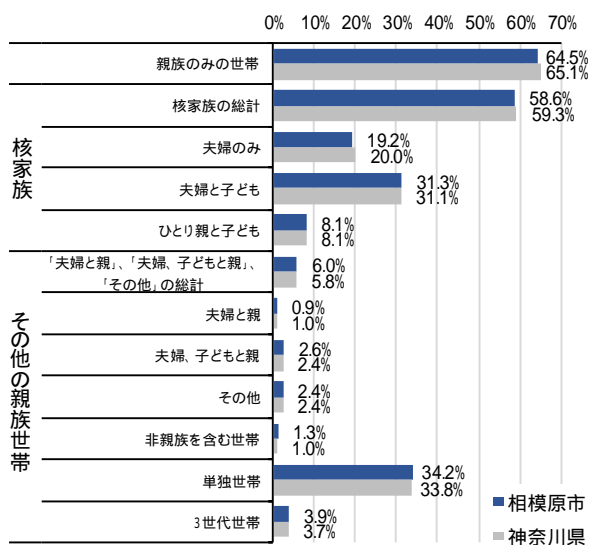
出典：国勢調査を基に作成

家族類型別の世帯の構成比の推移

- ・平成 27 年 (2015 年) の家族類型別の世帯の構成比は、核家族が約 60%、単独世帯が約 36% となっています。
- ・単独世帯は、平成 22 年 (2010 年) 時点において既に最も多い家族類型でしたが、平成 27 年 (2015 年) までの間に約 2% 増加しており、世帯の小規模化が進行しています。

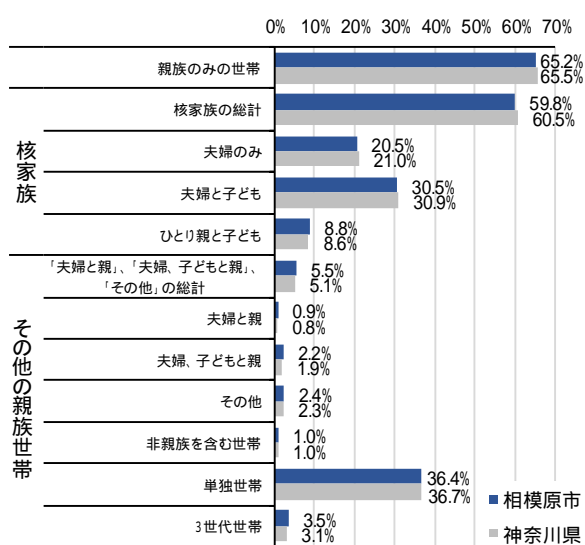
家族類型別の世帯の構成比の県との比較

【2010 年 (平成 22 年)】



出典：国勢調査

【2015 年 (平成 27 年)】



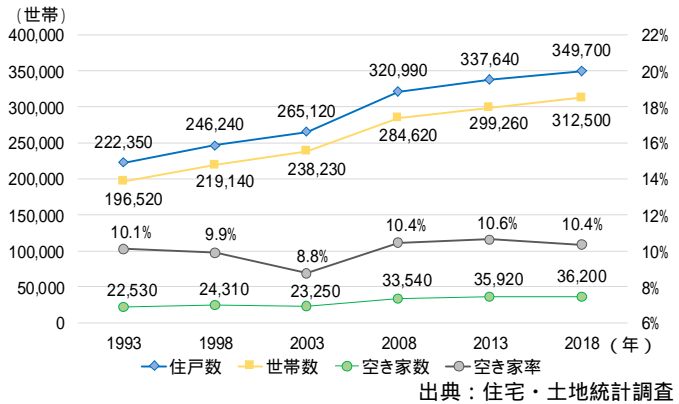
出典：国勢調査

(2) 住宅の状況

市全体の住戸・世帯・空き家等の推移

- ・住戸数が世帯数を上回っている状況で、住戸数は平成20年(2008年)から10年間で約29,000戸増加しています。
- ・平成20年(2008年)から10年間で、空き家は約2,600戸増加していますが、空き家率は、10.4%とおおむね横ばいとなっています。

住戸数等の推移(2003年(平成15年)までの値は旧相模原市のもの)



参考：住宅・土地統計調査における住宅の定義及び住宅の区分

住宅：一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたものをいう。また、住宅は、建て方、所有の関係に応じて次のとおり区分される。

【建て方】

区分	内容
持ち家	居住している世帯が全部又は一部を所有している住宅
借家	公営の借家 都道府県・市区町村が所有又は管理する賃貸住宅で、「給与住宅」でないもの
	都市再生機構・公社の借家 都市再生機構又は都道府県・市区町村の住宅供給会社・住宅協会・開発会社などが所有又は管理する賃貸住宅で、「給与住宅」でないもの
	民営借家 「公営の借家」、「都市再生機構・公社の借家」及び「給与住宅」でないもの
	給与住宅 勤務先の会社・官公庁・団体などが所有又は管理していて、職務の都合上又は給与の一部として居住している住宅

【所有の関係】

区分	内容
一戸建	一つの建物が一つの住宅であるもの
長屋建	二つ以上の住宅を一棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口をもっているもの
共同住宅	一棟の中に二つ以上の住宅があり、廊下・階段などを共用しているものや二つ以上の住宅を重ねて建てたもの
その他	上記のどれにも当てはまらないもの

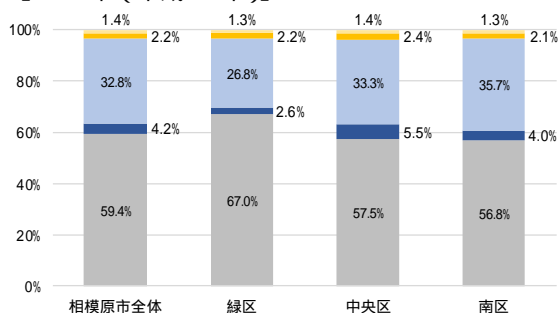
出典：総務省統計局 HP より抜粋

住宅の所有関係の状況

- ・市全体及び各区では、持家が最も多くなっています。
- ・持家世帯は、市全体で61%であり、特に緑区では、約69%と高くなっています。
- ・平成22年(2010年)と平成27年(2015年)を比較すると、持家の割合が高くなり、公営・都市再生機構・公社の借家の割合が低くなっています。

行政区別・所有関係別の世帯数・構成比

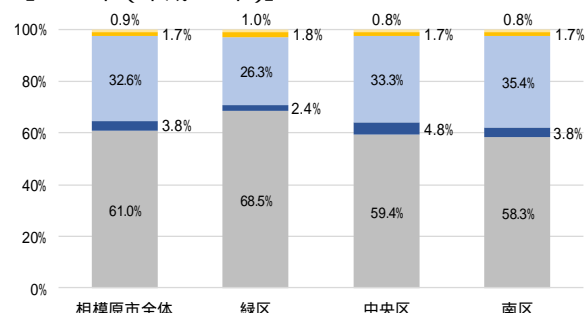
【2010年(平成22年)】



	持家	公営・都市機構・公社の借家	民営の借家	給与住宅	間借り	計
相模原市	177,348	12,673	97,777	6,686	4,035	298,519
緑区	46,376	1,824	18,585	1,537	898	69,220
中央区	63,524	6,056	36,765	2,644	1,561	110,550
南区	67,448	4,793	42,427	2,505	1,576	118,749

出典：国勢調査

【2015年(平成27年)】



	持家	公営・都市機構・公社の借家	民営の借家	給与住宅	間借り	計
相模原市	187,880	11,808	100,227	5,320	2,663	307,898
緑区	48,122	1,699	18,503	1,260	694	70,278
中央区	68,372	5,504	38,320	1,932	967	115,095
南区	71,386	4,605	43,404	2,128	1,002	122,525

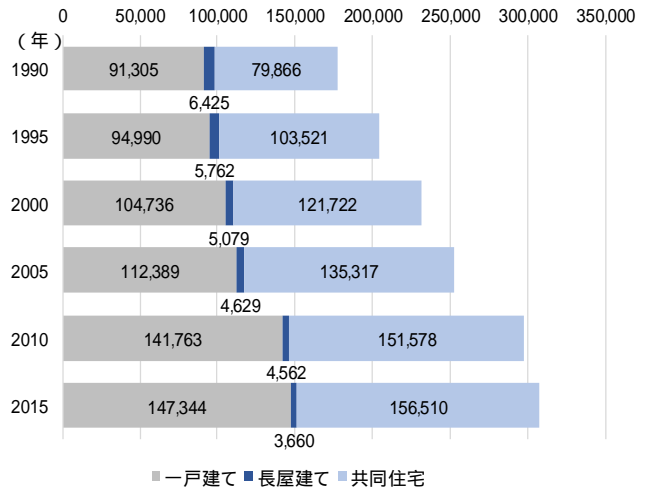
出典：国勢調査

上記図中の数値は、端数調整をしているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。

住宅の建て方の状況

平成7年(1995年)以降、共同住宅に住む世帯数が、一戸建てに住む世帯数を上回っています。

建て方別世帯数の推移

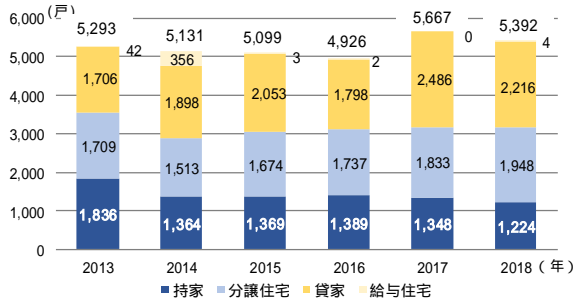


出典：国勢調査

新設住宅着工戸数の状況

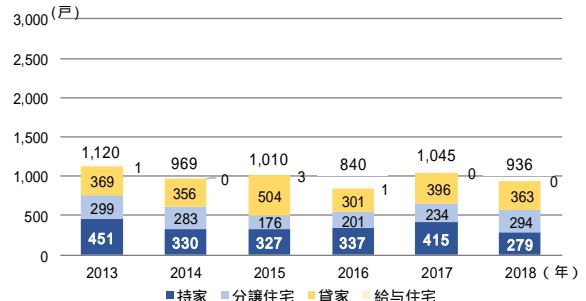
- 新設住宅の着工戸数は、平成25年(2013年)以降、減少傾向でしたが、平成29年(2017年)は、増加し5,667戸です。利用関係別の推移をみると、平成26年(2014年)以降、「持家」は、おおむね横ばいですが、「分譲住宅」は、増加しています。
- 行政区別にみると、緑区は、他区に比べると少なく、中央区は、直近3年間で増加傾向となっています。

新設住宅の着工戸数の推移【全市】



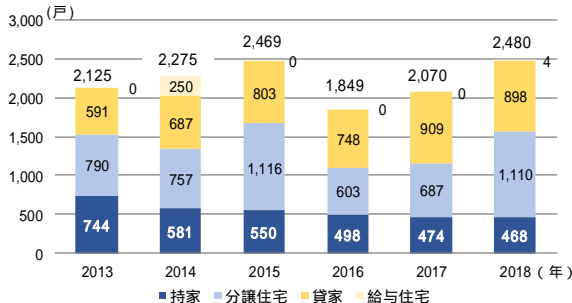
出典：建築着工統計調査

【緑区】



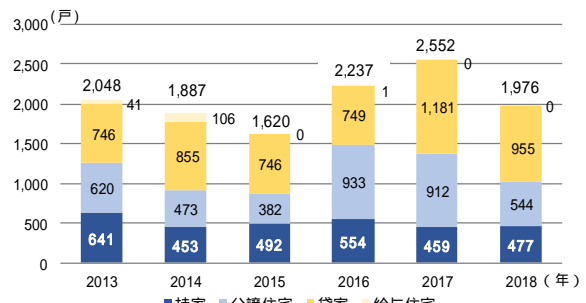
出典：建築着工統計調査

【中央区】



出典：建築着工統計調査

【南区】



出典：建築着工統計調査

参考：建築着工統計調査における利用関係の定義

持家：建築主(個人)が自分で居住する目的で建築するもの
 分譲住宅：建て売り又は分譲の目的で建築するもの
 貸家：建築主が賃貸する目的で建築するもの
 給与住宅：会社、官公署、学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築するもの

2. 住生活を取り巻く課題 (1) 人・世帯の視点

課題 1	若年・子育て世帯の市外転出の抑制
------	------------------

子育て世帯は、市全域で減少傾向にあり、また、長子の小学校入学前に新しい住まいに住み替える際、市外に転出している可能性があることから、現に子育てをしている世帯やこれから子育てをしようと考えている世帯に、本市を居住地として選択してもらい、長く住み続けてもらう必要があります。

子育て世帯数の推移

- 平成 17 年（2005 年）以降、子育て世帯数は、減少傾向にあります。

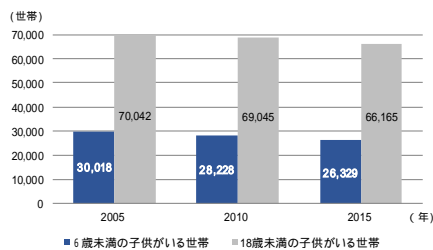
子育て世帯の主な転出のきっかけ

- 子育て世帯は、「持家の取得」、「子の誕生・成長」、「子の入園・入学」等のライフステージの変化等に伴い市外に転出しています。また、「親と同居・近居（子育てに支援を得るため）」が第 3 位の転出理由となっています。

地域別の子育て世帯の市外転出状況

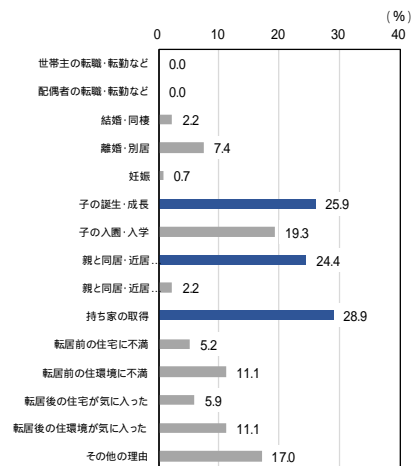
- 子育て世帯の市外への転出は、本市全体の約 26%が中央区から、約 52%が南区から発生しています。なお、緑区からは、約 22%が転出しており、その半数以上が橋本地域からの転出です。これらを勘案すると子育て世帯の転出の約 90%以上が都市部から発生しています。

子育て世帯数の推移



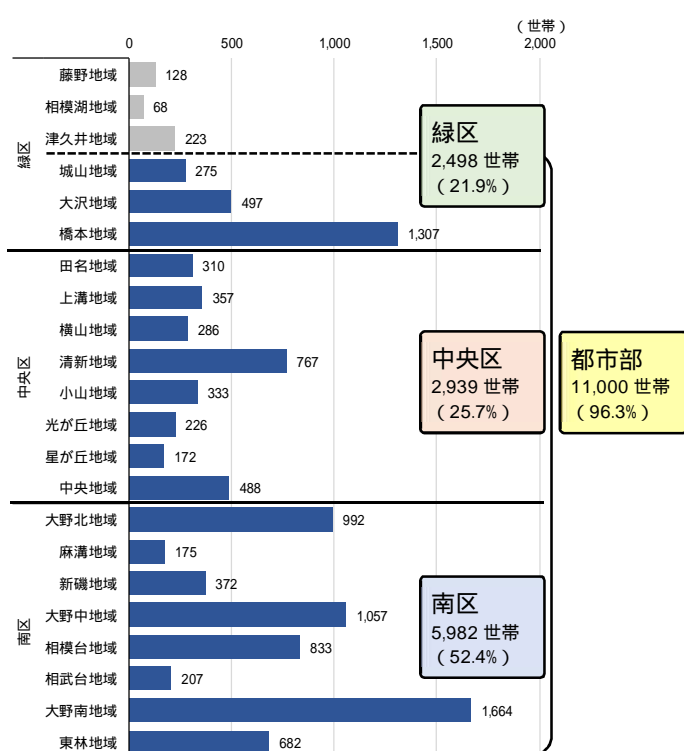
出典：国勢調査

子育て世帯の主な転出のきっかけ 【2018 年（平成 30 年）】



出典：相模原市調査

地域別の子育て世帯の市外転出 【2017 年（平成 29 年）】



子の年齢によらず、世帯主との続柄が親子関係にある世帯員で構成される世帯を「子育て世帯」としています。

出典：相模原市調査

課題 2

子育て世帯が安心して子育てできる住宅や住環境の形成

子育て世帯の求める広さ・部屋数等の条件を満たす住宅の供給を促進するとともに、共働き世帯が主流になりつつある現状なども考慮して、これらの世帯が安心して子育てができる住環境を整備する必要があります。

子育て世帯の居住状況

- ・ 6歳未満の世帯員のいる世帯の居住状況は、「持家」の7.6%に対し、「借家」が8.5%と多くなっています。

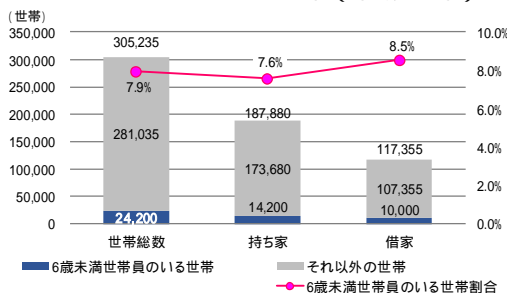
所有関係別の子育て世帯の住宅の面積

- ・ 持家に居住する子育て世帯に比べ、借家に居住する子育て世帯の方が狭い住宅に居住しています。
- ・ 特に借家では、「29㎡以下」の住宅に居住する世帯が5.0%を占めていることが大きな特徴であり、また、「30～49㎡」が21.8%、「50～69㎡」が48.5%と、70㎡未満が70%を超えています。

子育て世帯の就業状況

- ・ 子育て世帯の就業状況をみると、「片働き」は減少している一方で、「共働き」は増加しています。

所有関係別の6歳未満の世帯員のいる世帯数
【2013年(平成25年)】



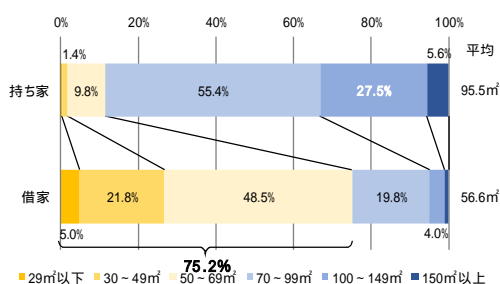
出典：住宅・土地統計調査

子育て世帯の就業状況



出典：国勢調査

所有関係別の子育て世帯の住宅の面積
【2018年(平成30年)】



出典：住宅・土地統計調査

子育て世帯：「夫婦と子(18歳未満)」から成る世帯

課題 3

高齢者の自宅や地域での継続居住意向への対応

本市の高齢化率は、今後、ますます上昇することが予測されています。また、現在居住している自宅や地域で住み続けたいという意向の高齢者が多くおり、その対応が求められています。

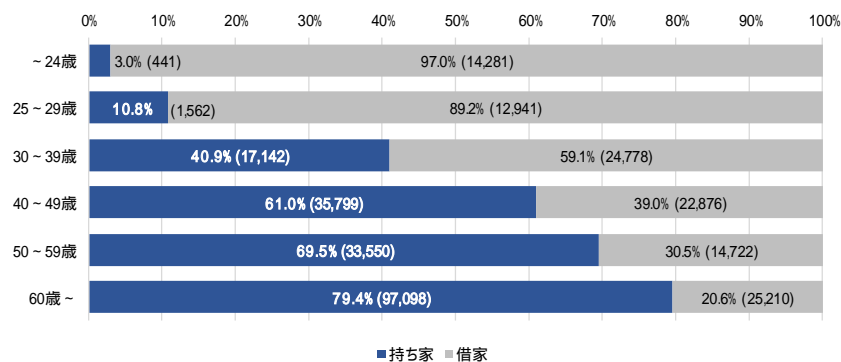
年齢階級・所有関係別世帯数

- ・年齢階級・所有関係別に世帯数は、60歳以上で「持家」が79.4%となっており、年齢階層が高くなるほど、持家の割合が高くなっています。

年齢階層別今後の居住意向

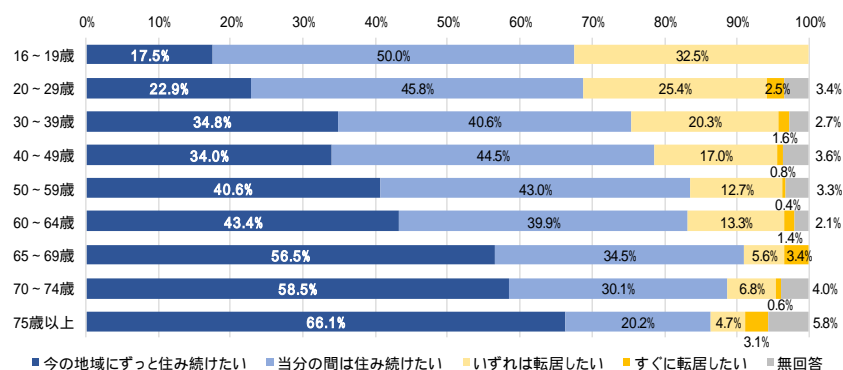
- ・年齢階層別に今後の居住意向は、75歳以上で「今の地域にずっと住み続けたい」が66.1%と最も高くなっています。
- ・年齢階層が低いほど、「当分の間は住み続けたい」、「いずれは転居したい」と考えている方が多い一方で、年齢階層が高くなるにつれて「今の地域にずっと住み続けたい」と考えている方が多く、定住の意向が強くなっています。

年齢階級・所有関係別世帯数 【2015年（平成27年）】



出典：国勢調査

年齢階層別今後の居住意向 【2017年（平成30年）1月】



出典：市民アンケート調査報告書

課題 4

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居の円滑化

民間賃貸住宅に居住する高齢単身世帯が一定程度おり、高齢者は、令和 27 年（2045 年）まで増加する見込みであることから、高齢単身世帯も増加が見込まれます。また、外国人・障害者も増加傾向にあるほか、一部の高齢者や障害者が民間賃貸住宅への円滑な入居が難しい状況があり、その対応が求められています。

高齢者のいる世帯における住宅の所有関係

- ・高齢者のいる世帯の住宅の所有関係別割合は、市全世帯と比べて、持家、公営の借家、都市再生機構・公社の借家が高くなっています。一方で、民営の借家は、13.4%と低くなっています。高齢単身世帯では、民営の借家が 31.4%となっており、市全世帯と同程度の割合となっています。

民営の借家世帯の収入の状況

- ・平成 20 年（2008 年）以降、年収 300 万円未満の借家世帯は、約 3.5 万世帯から約 3.8 万世帯の間で推移しており、民営借家総数に占める割合は、平成 30 年（2018 年）で約 46%と、全国や神奈川県と比べると高い状況となっています。

子育て世帯の状況

- ・6 歳未満又は 18 歳未満の世帯員のいる世帯の割合は、平成 22 年（2010 年）から減少し、平成 27 年（2015 年）は、6 歳未満世帯員のいる割合が 8.5%（2.6 万世帯）、18 歳未満世帯員のいる割合が 21.3%（6.6 万世帯）となっています。
- ・平成 27 年（2015 年）においては、全国や神奈川県と同程度の割合です。
- ・ひとり親世帯は、平成 22 年（2010 年）以降、約 4,300 世帯で推移しています。

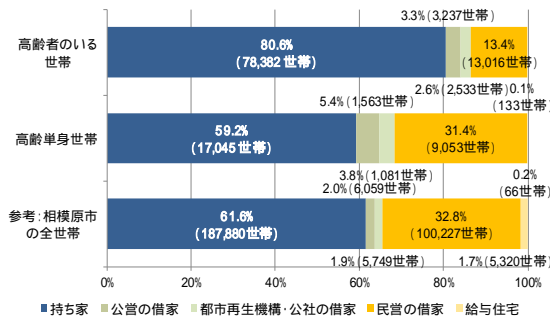
障害者・外国人の推移

- ・障害者は、平成 22 年（2010 年）度以降増加しており、平成 29 年（2017 年）度には、33,467 人となっています。
- ・外国人は、平成 24 年（2012 年）度以降増加しており、平成 29 年（2017 年）度には、13,812 人となっています。

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居状況

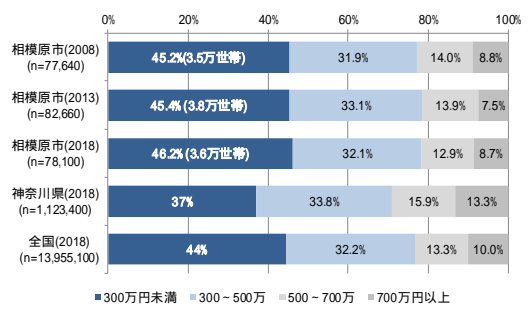
- ・民間賃貸住宅を賃貸することに拒否感を持っている賃貸人の割合を住宅確保要配慮者別にみると、「障害者のいる世帯」が 74.2%、「高齢者世帯」が 70.2%となっています。
- ・入居者を拒否している理由としては、「家賃の支払に対する不安」が 61.5%と最も高く、次いで「居室内の死亡事故等に対する不安」、「他の入居者・近隣住民との協調性に対する不安」の 56.9%となっています。

所有関係別の割合 【2015年（平成27年）】



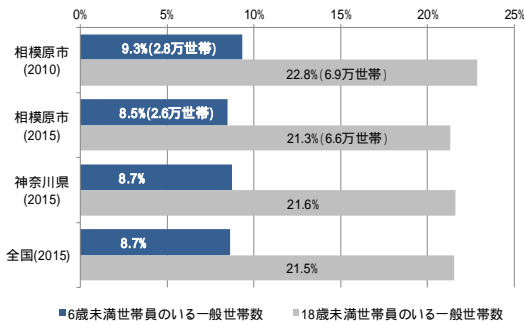
出典：国勢調査

民営の借家世帯の年間収入階級別割合



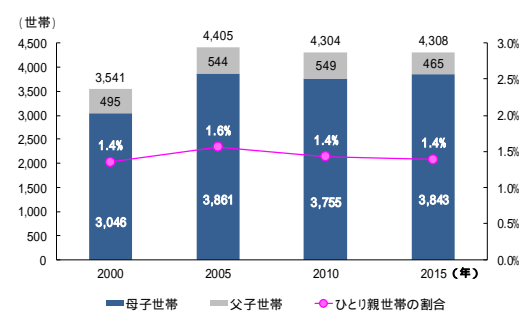
出典：住宅・土地統計調査

6歳未満及び18歳未満の世帯員のいる世帯の割合



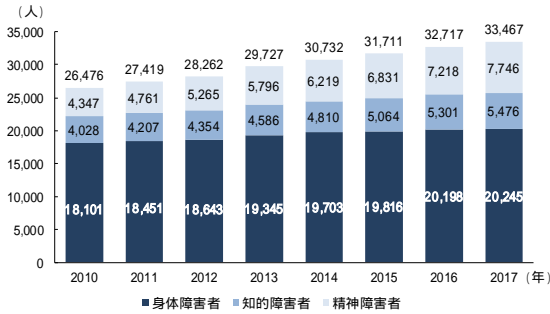
出典：国勢調査

ひとり親世帯の推移



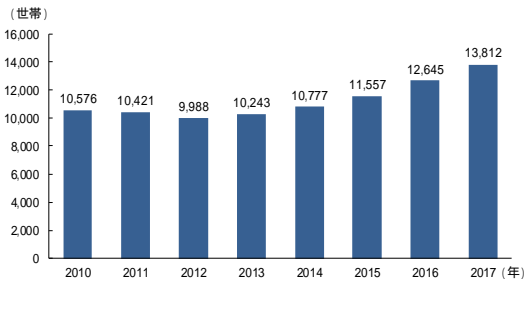
出典：国勢調査

障害者の推移



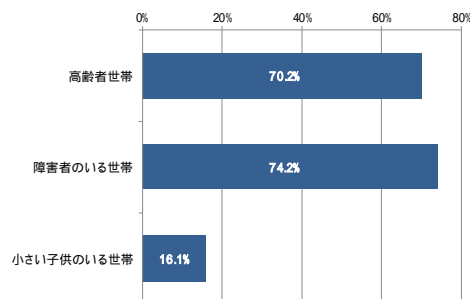
出典：相模原市統計書

外国人の推移



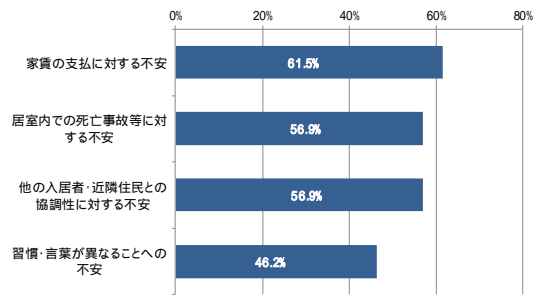
出典：相模原市統計書

入居に拒否感がある賃貸人の割合 【2015年（平成27年）12月】



出典：(公財)日本賃貸住宅管理協会による調査

入居者を拒否している理由 【2015年（平成27年）12月】



出典：(公財)日本賃貸住宅管理協会による調査

外国人の推移のグラフは、2011年（平成23年）までは、外国人登録人口を集計したものです。2012年（平成24年）7月に外国人登録法が廃止され、外国人も住民基本台帳法の対象となったことから、2012年（平成24年）以降については、住民基本台帳上の外国人数を集計しています。

(2) 住宅の視点

課題5 既存住宅ストックの質の向上

省エネ設備やバリアフリー設備を有する住宅は少ない状況ですが、一方で、中古住宅の購入意向は、多くあります。既存住宅をリフォーム等により住宅の性能向上を図り、流通を促進していくことが求められています。

省エネ設備（二重サッシ又は複層ガラスの窓）の状況

- 省エネ設備(二重サッシ又は複層ガラスの窓)のある住宅は、23.2%であり、全国で29.0%、神奈川県24.1%、横浜市の23.9%よりも低いものの、川崎市の20.8%よりも高い状況となっています。

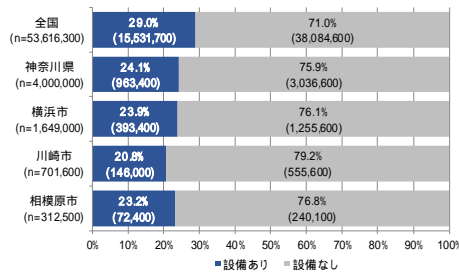
バリアフリー（高齢者等のための）設備の状況

- バリアフリー(高齢者等のための)設備は、全国で52.6%、神奈川県51.7%、横浜市52.4%、川崎市49.1%であるのに対し、本市は、47.8%とこれらを下回っている状況となっています。
「手すりがある」、「またぎやすい高さの浴槽」、「廊下などが車椅子で通行可能な幅」、「段差のない屋内」、「道路から玄関まで車椅子で通行可能」のいずれか1つ以上を満たす住宅を、高齢者等のための設備がある住宅としています。

リフォームの実施・中古住宅の購入意向

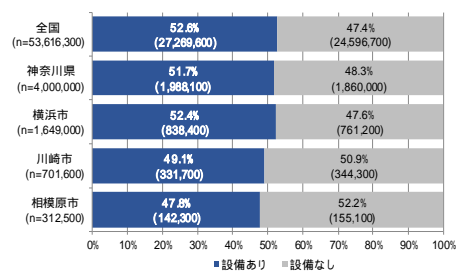
- リフォームの実施意向のある割合は、本市が含まれる「県央地域」で22.6%であり、神奈川県全体よりも高くなっています。
- 中古住宅の購入意向のある割合について、「県央地域」では、「中古住宅」、「新築か中古かにはこだわらない」を合わせて49.0%であり、神奈川県全体より高い状況となっています。

省エネ設備(二重サッシ又は複層ガラスの窓)のある住宅の全国・神奈川県・県内指定都市との比較
【2018年(平成30年)】



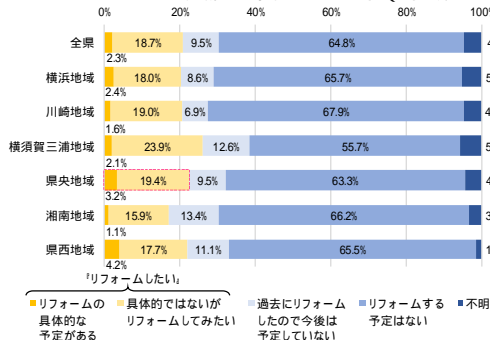
出典：住宅・土地統計調査

高齢者等のための設備のある住宅の全国・神奈川県・県内指定都市との比較【2018年(平成30年)】



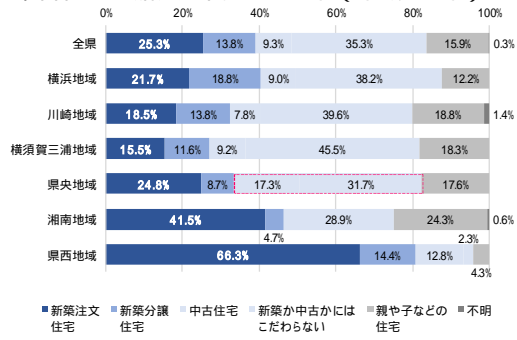
出典：住宅・土地統計調査

住宅リフォームの実施意向【2013年(平成25年)】



出典：神奈川県住生活総合調査付帯調査

中古住宅の購入意向【2013年(平成25年)】



出典：神奈川県住生活総合調査付帯調査

課題 6

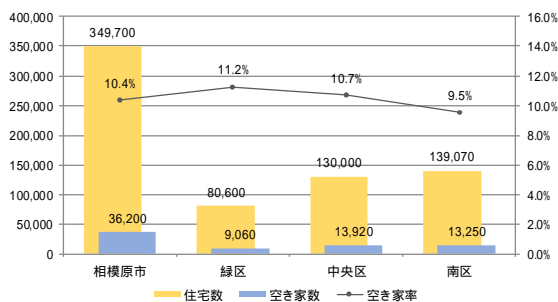
空き家の地域的な特徴に応じた活用

緑区では、「その他の住宅（空き家）」、中央区、南区では、「賃貸用の住宅（空き家）」が多く、また、鉄道駅周辺において築年の古いワンルームの空き家が増加しているなど、空き家の地域的な特徴に応じた活用が求められています。

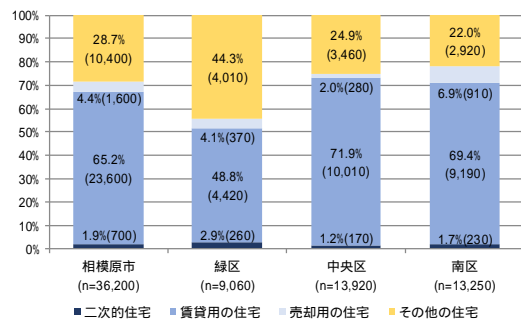
行政区別の空き家種別割合の状況

- ・本市全体では、住宅総数 349,700 戸に対し、空き家数 36,200 戸となっており、空き家率は 10.4%となっています。区別では、緑区が 11.2%、中央区が 10.7%、南区が 9.5%です。
- ・中央区、南区では、「賃貸用の住宅」が約 70%あり、緑区では、「その他の住宅」が 44.3%と市全体に比べて高くなっています。
- ・南区においては、腐朽・破損のあるその他の住宅が 36.3%と市全体に比べて高くなっています。

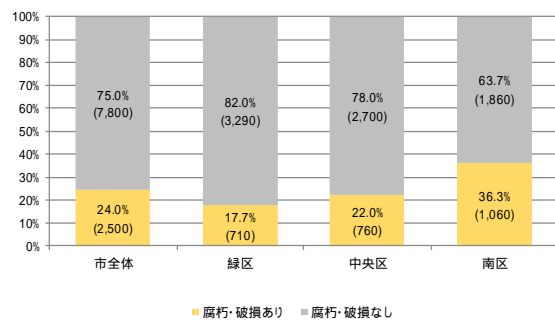
市及び行政区別の住宅数・空き家数・空き家率
【2018年（平成30年）】



市及び行政区別の空き家の内訳の割合
【2018年（平成30年）】



行政区別・その他の住宅の腐朽・破損の有無
【2018年（平成30年）】



出典：住宅・土地統計調査

出典：住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査では、端数調整をしているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。

参考：住宅・土地統計調査における空き家の定義

二次的住宅：週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは、人が住んでいない住宅（別荘）及びふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅（その他）
賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅：上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が、長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

出典：総務省統計局 HP

課題7 高経年のマンションが抱える諸課題への対応

本市の居住のある住宅のうち 15.1%がマンションであり、そのうち 29.0%が築 30 年を経過しています。一部の高経年のマンションにおいては、管理組合の担い手不足や高齢化、大規模修繕や耐震改修の未実施、建替え等の再生に向けた検討といった様々な課題への対応が求められています。

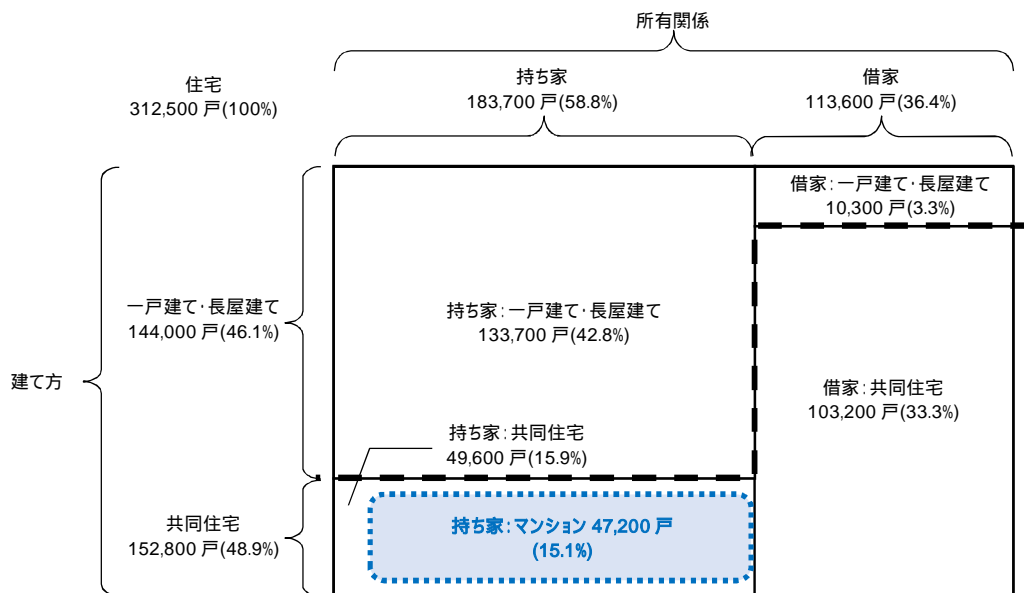
住宅に占めるマンションの割合

- ・本市のマンションは、住宅の 15.1% (47,200 戸) を占めています。

建築の時期別マンション

- ・マンションの 29% (13,560 戸) が築 30 年を経過しています。

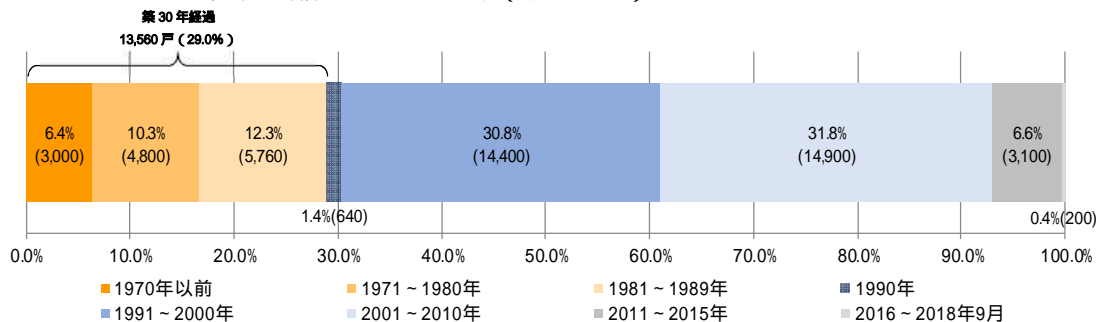
住宅に占めるマンションの割合 【2018年(平成30年)】



出典：住宅・土地統計調査

持ち家のマンションは、3階以上の共同住宅、かつ鉄筋・鉄骨コンクリート造又は鉄骨造の住戸を集計しています。なお、住宅(312,500戸)の戸数は、建て方又は所有関係の不詳を含むため、合計が一致しません。

マンションの建築時期別構成比 【2018年(平成30年)】



出典：住宅・土地統計調査

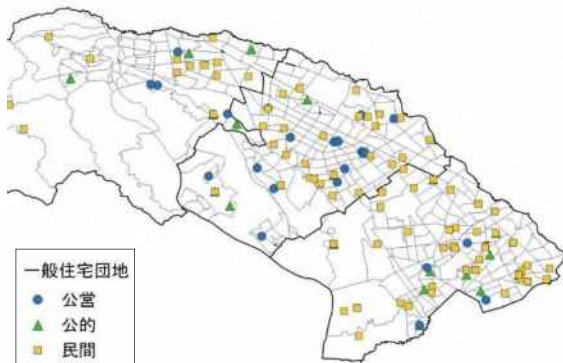
本市には、団地型マンション・公的賃貸住宅団地、あるいはそれらの複合型など、様々な形態の団地が建設されています。

例えば、多数の区分所有者がいる団地型マンションと公的主体（行政、都市再生機構、住宅供給公社）が管理する公的賃貸住宅団地では、再生の進め方が大きく異なることから、事業主体の違いに着目した取組の支援・連携が必要となります。

団地の状況

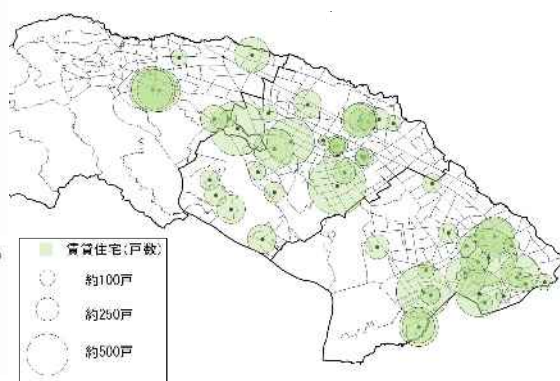
- ・本市には、都市部を中心に、戸建て住宅団地を除く住宅団地が 102 団地（30,274 戸）あり、本市の住宅（337,640 戸）の約 10% 近くが住宅団地となっています。
- ・団地の管理主体別の状況は、行政（市・県）が管理する住宅団地が 27 団地（6,138 戸）公的主体（都市再生機構・住宅供給公社）が管理する住宅団地が 16 団地（10,784 戸）民間が供給した住宅団地が 59 団地（13,225 戸）あります。
- ・民間が供給した住宅団地のうち、賃貸住宅団地が 19 団地（3,286 戸）団地型マンションが 40 団地（9,939 戸）あります。
- ・賃貸住宅団地は、鉄道沿線に立地していることが多く、特に小田急線沿線には、規模の大きい団地が集中して立地している傾向があります。

管理主体別の住宅団地位置図

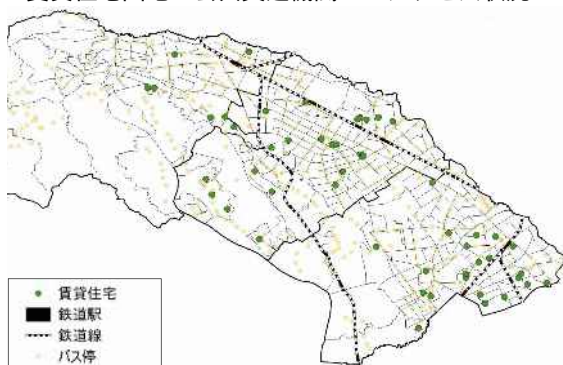


「民間」には、戸建て住宅団地を含む。

賃貸住宅団地の戸数規模別位置図



賃貸住宅団地の公共交通機関へのアクセス状況



マンション・住宅団地等の定義

マンション

- ・本計画では、区分所有建物である住宅を「マンション」としています。
- ・一敷地に一棟のマンションが建つものを「単棟型マンション」、複数のマンションが建つものを「団地型マンション」としています。

住宅団地

- ・本計画では、一団地内に複数の建物があり、その建物が主として住宅であるものを「住宅団地」としています。
- ・「住宅団地」には、マンションからなる「団地型マンション」、賃貸住宅からなる「賃貸住宅団地」、戸建て住宅からなる「戸建て住宅団地」、あるいはこれらの複合型など、様々な形態が存在しています。
- ・賃貸住宅団地のうち、行政及び公的主体が管理するものを「公的賃貸住宅団地」としています。

(3) 地域の視点

課題 9 安全で快適な住環境の形成

住宅の耐震化は、着実に進行しており、今後は、耐震性を有していない住宅所有者への支援を継続的に行うとともに、地域の防災力を向上させ、大規模災害の発生に向けた対応を図る必要があります。

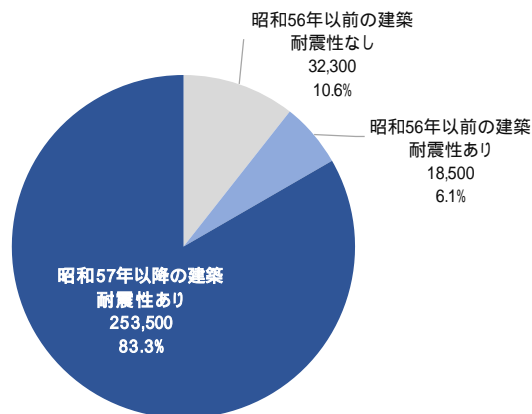
台風による土砂災害などの発生や空き家の増加などに伴い防災・防犯、景観、衛生などの様々な問題発生が懸念されているほか、子育て世帯を始めとして、身近な生活における道路や歩道等の危険性を指摘する意見が挙がっていることから、安全で快適な住環境を形成していくことが必要となっています。

耐震化の状況

- ・耐震性を有している住宅は、平成 26 年度（2014 年度）が 89.4%、平成 30 年度（2018 年度）が 91.2%であり、1.8 ポイント増加しています。
- ・また、昭和 57 年（1982 年）以降に建築された耐震性を有している住宅は、平成 26 年度（2014 年度）から平成 30 年度（2018 年度）にかけて、3.2 ポイント増加しています。

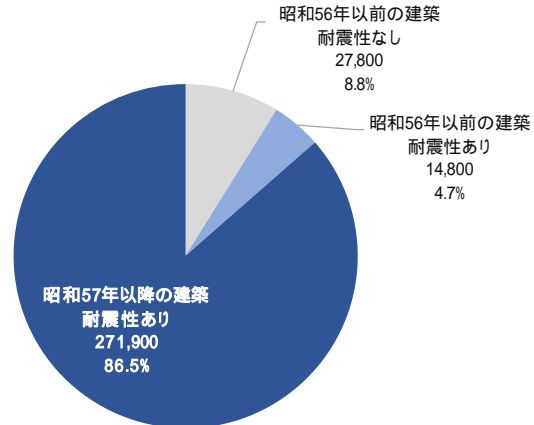
住宅の耐震化の推計

【2014 年度（平成 26 年度）】



出典：新・相模原市耐震改修促進計画

【2018 年度（平成 30 年度）】



出典：相模原市調査

参考：耐震化の基準について

旧耐震基準は、宮城県沖地震（昭和 53 年）等の経験から建築基準法施行令の耐震基準が大幅に見直され、昭和 56 年 6 月 1 日に改正施行されました。改正された基準を「新耐震基準」と呼び、改正前の基準を「旧耐震基準」と呼んでいます。

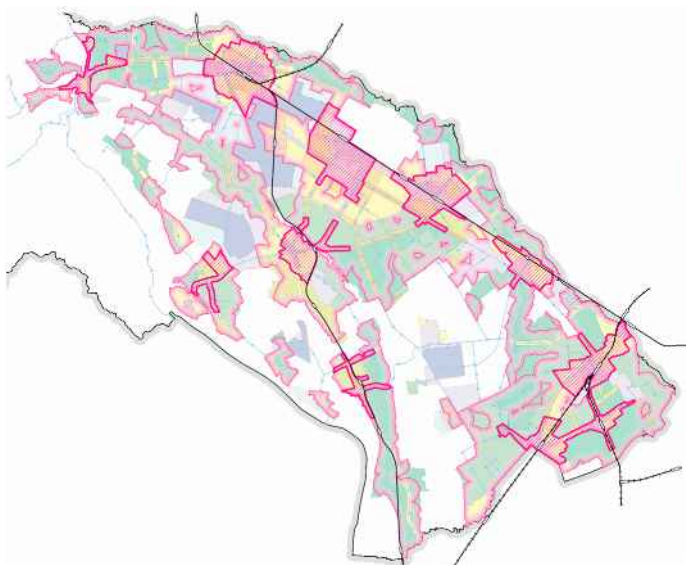
今後の人口減少・超高齢化の進行を踏まえ、地域の拠点周辺に都市機能を集積し、拠点間を公共交通等で結ぶことによる社会情勢等の変化に柔軟に適応した集約連携型のまちづくりが求められており、それと連動した住宅立地の適正な誘導が必要となっています。

立地適正化計画における居住誘導区域の指定

- 立地適正化計画では、公共交通や都市機能、都市基盤などの居住環境が整っている「まちなかエリア」のうち、災害ハザードを除いた箇所を「まちなかエリア（災害ハザード外）＝居住誘導区域」として、居住を誘導する区域としています。

災害ハザードは、災害の発生のおそれがある区域のうち、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、災害危険区域、急傾斜地崩壊危険区域、家屋倒壊等氾濫想定区域を対象としています。

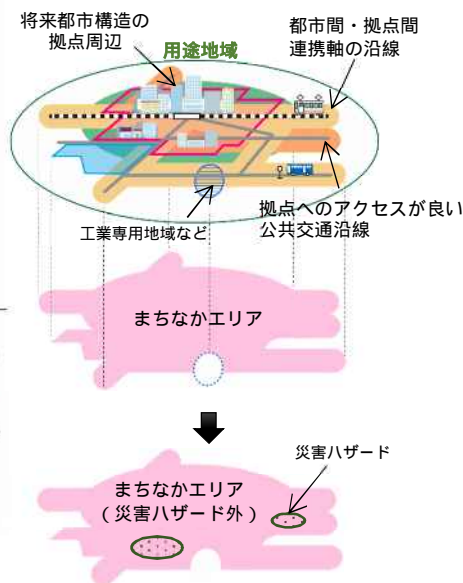
居住誘導区域 【2019年（令和元年）10月】
都市部



中山間地域



居住誘導区域設定のイメージ図



凡例
居住誘導区域
都市機能誘導区域

- 【用途地域】
- 近隣商業地域
 - 工業専用地域
 - 工業地域
 - 準工業地域
 - 準住居地域
 - 商業地域
 - 第一種住居地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第一種低層住居専用地域
 - 第二種住居地域
 - 第二種中高層住居専用地域
 - 第二種低層住居専用地域

出典：相模原市立地適正化計画（案）

課題 11 地域活動の担い手不足への対応

地域活動を行っていない市民が半数を占めており、地域コミュニティの希薄化や自治会等の担い手不足を懸念する意見が挙げられています。一方で、地域や社会に役立つ活動への参加意欲のある市民は、少なくない状況です。

地域の課題を地域で解決する持続型の社会の実現に向け、地域活動の担い手不足への対応が求められています。

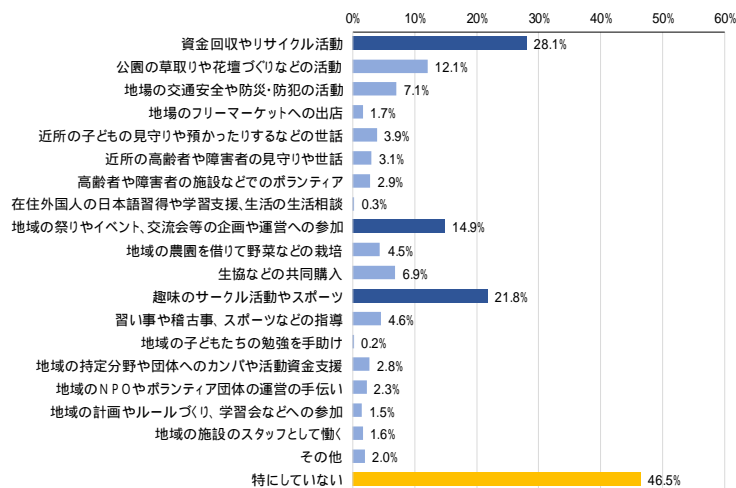
地域で行っている活動（個人的な活動を中心に）

- ・地域の中で個人的に行っている活動については、「特にしていない」が46.5%と最も多く、半数近くの人が活動に参加していない状況となっています。
- ・参加している人の活動の内訳は、「資源回収やリサイクル活動」が28.1%で最も多く、次いで「趣味のサークル活動やスポーツ」が21.8%、「地域の祭りやイベント、交流会等の企画や運営への参加」が14.9%となっています。

地域や社会に役立つ活動への参加意欲

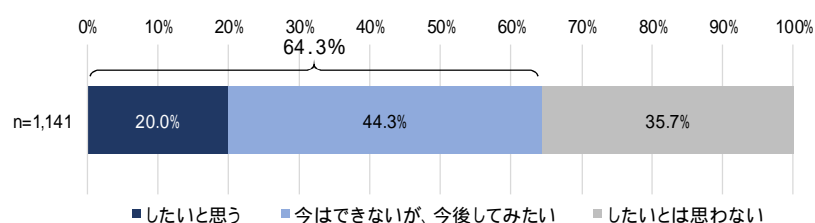
- ・地域や社会のための役立つ活動への参加意欲については、「したいと思う」が20.0%、「今はできないが、今後してみたい」が44.3%であり、回答者の約64%が参加意欲を持っています。

地域の中で個人的に行っている活動（複数回答） 【2015年（平成27年）6月】



出典：相模原市民の暮らしに関するアンケート調査

地域や社会に役立つ活動への参加意欲 【2015年（平成27年）6月】



出典：相模原市民の暮らしに関するアンケート調査

課題 12 地域特性を生かした多様な住み方の実現

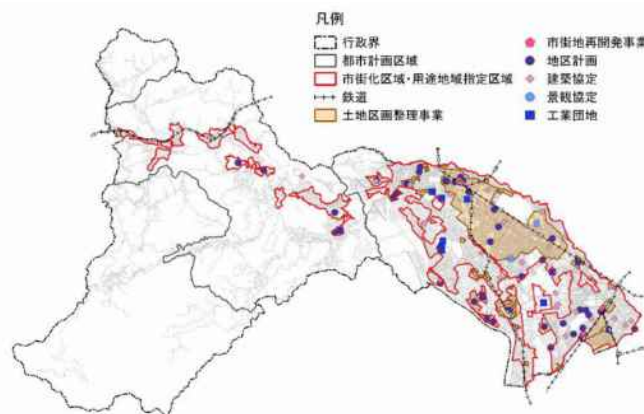
本市は、商業・企業・行政などの多様な都市機能が集積する都市部と、山林・渓谷・湖などの自然環境が広がる中山間地域が共存しているという特徴を持っています。また、中山間地域においては、空き家を活用した定住促進の活動が展開されています。

このような地域特性を生かした取組が市全域で起こり、多様な住み方を実現することができるよう誘導・支援していくことが、住宅や住環境に対する市民の満足度を高めていく上で重要です。

本市のエリアごとの特徴

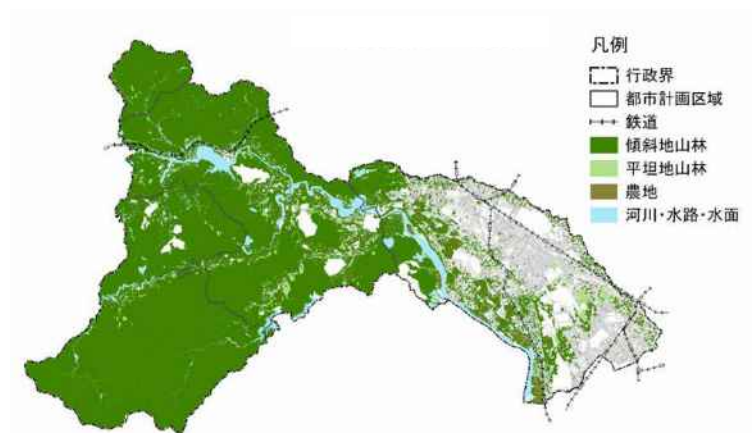
- ・都市部においては、相模原都市建設区画整理事業等により道路などの基盤整備が進められ、高度経済成長期以降の急速な都市化を経て、市街地が拡大し、商業・企業・行政などの多様な都市機能が集積しています。
- ・中山間地域では、山林・渓谷・湖などの自然環境が広がっており、市内の山林は、市域全体の約 60% を占めています。

土地区画整理事業区域、地区計画、建築協定などの状況 【2019年（令和元年）10月】



出典：相模原市都市計画マスタープラン（案）

傾斜地山林、平坦地山林、農地などの状況 【2019年（令和元年）10月】



出典：相模原市都市計画マスタープラン（案）

1. 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

第2次相模原市住宅基本計画では、“ゆとりと快適”、“安全・安心”、“市民主体”をキーワードとする3つの基本目標を基に『みんなではぐくむ ゆとりと安らぎの住まい・まちづくり』の実現を目指してきましたが、本市においては、少子高齢化や人口減少、就職・住宅購入世代の転出超過、世帯数の減少などに伴う空き家の増加、マンションの老朽化など大きな課題に直面しており、誰もが安全で安心して暮らせる住環境の形成が求められています。

こうした社会の変化と住生活に関する様々な課題に対応するため、“人・世帯の視点”、“住宅の視点”、“地域の視点”の3つの視点に基づく基本目標を掲げ、地域への愛着と誇りを持つ『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』を理念とし、市民や関係団体などの多様な主体との連携・協働により、その実現を目指します。

2 . 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。

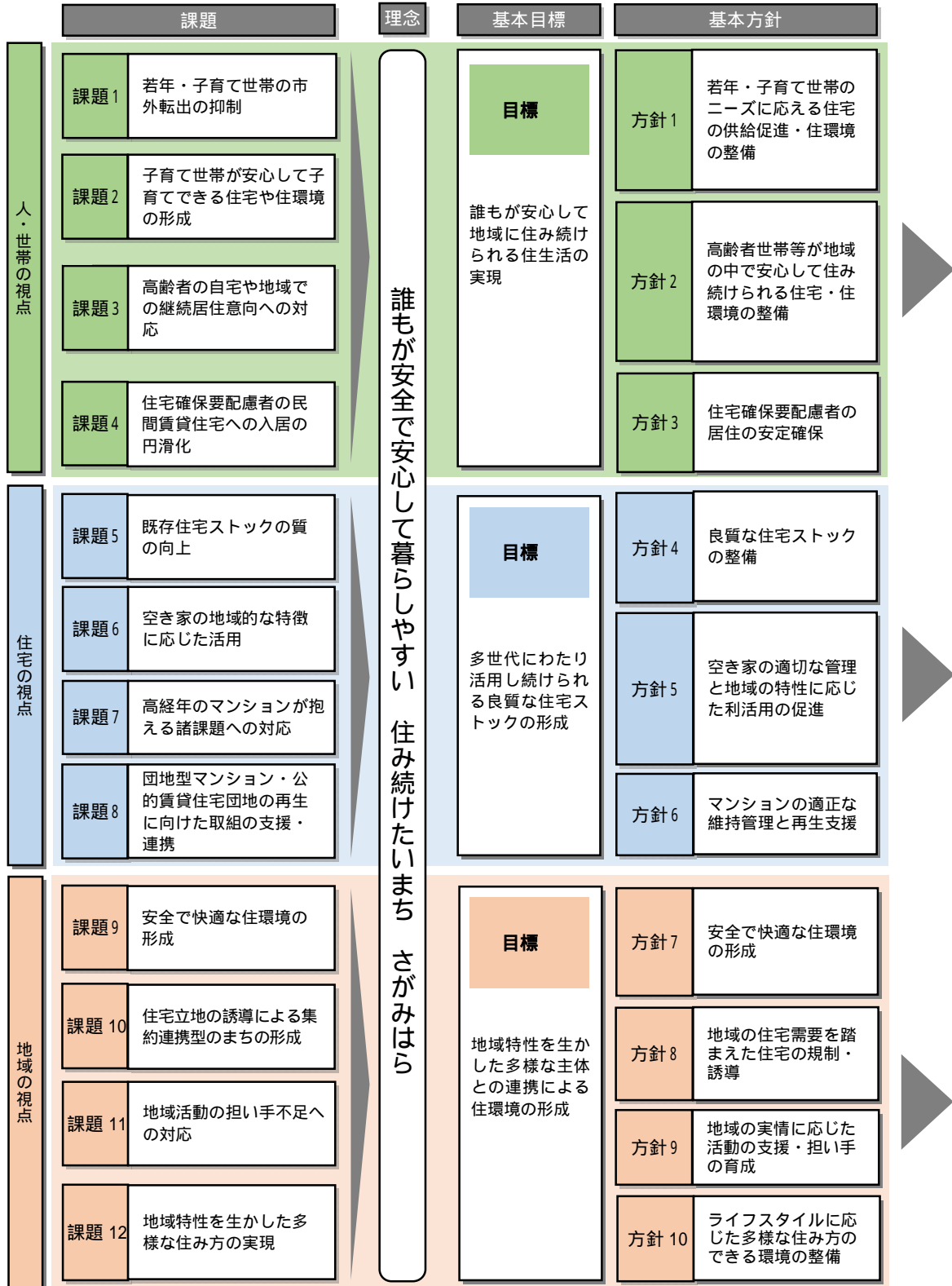
基本方針10：ライフスタイルに応じた多様な住み方のできる環境の整備

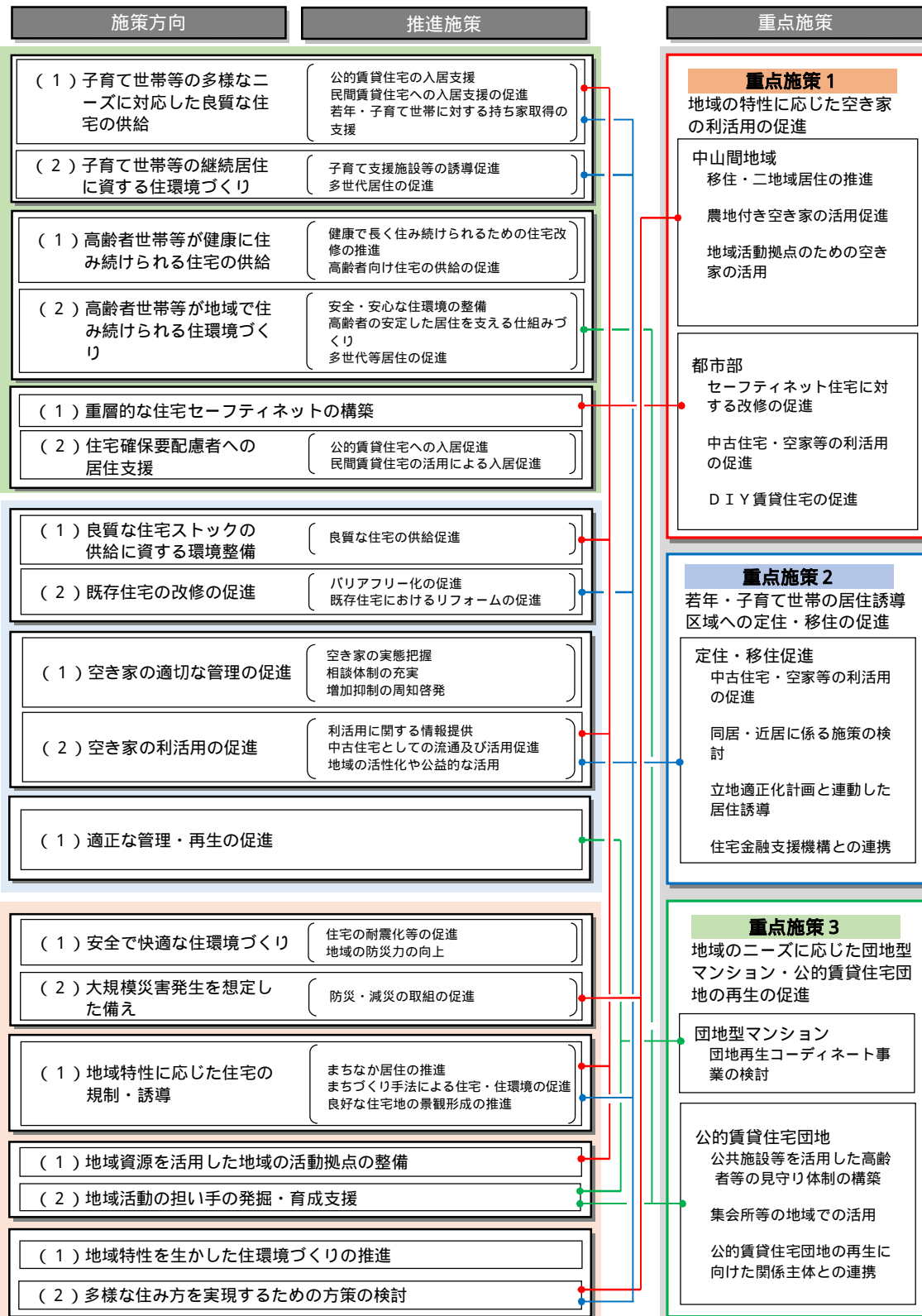
本市の地域特性を生かし、ライフスタイルに応じた多様な住み方のできる環境を整備します。

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。

第4章 基本方針別の施策の展開

相模原市住生活基本計画の体系





基本目標：誰もが安心して地域に住み続けられる住生活の実現

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

1-1．現状・課題

子育て世帯においては、長子の小学校入学前に、新しい住まいに住み替える傾向があり、その際に市外に転出している可能性があります。

子育て世帯の求める広さ・部屋数等の条件を満たす住まいの供給を促進するとともに、身近な遊び場等、安心して子育てできる住環境を整備する必要があります。

1-2．取組の方向性

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。

1-3．施策体系

関係主体（：取組の中心となる者、：取組の支援・啓発・補助する者、：取組の協力者）

- ・市民：取組の利用や活用、検討への参画・協力をを行います。
- ・事業者等：取組を事業者等として実施や活用、協力をを行います。
- ・行政：取組を行政として検討、募集、案内・周知を行います。

施策			関係主体		
施策方向 推進施策	具体的な取組 ：前計画から継続施策 ：既に実施している施策 ：新規の施策	概要	市民	事業者等	行政
(1) 子育て世帯等の多様なニーズに対応した良質な住宅の供給					
公的賃貸住宅の入居支援	市営住宅への入居支援	・高齢者向け住宅や車椅子対応の住宅等の提供、住宅困窮の度合いや福祉的配慮等によるポイント方式の選考のほか、子育て世帯等に対する選考倍率の優遇を行い、入居を支援します。		-	
	地域優良賃貸住宅の入居支援の促進	・都市再生機構が供給する子育て世帯向けの地域優良賃貸住宅への入居の支援を促進します。			○
民間賃貸住宅への入居支援の促進	マイホーム借上げ制度の利用促進	・子育て世帯（借主側）及び高齢者世帯（貸主側）に対して、一般社団法人移住・住みかえ支援機構（以下、「J T I」）のマイホーム借上げ制度について情報提供を行います。			○
	DIY賃貸住宅の促進	・オーナー、不動産事業者、業界団体等に対し、DIY型賃貸借について、国土交通省が公開するガイドブック等を活用し、周知を行います。 ・市民に対して、DIYが可能な「J T I 賃貸住宅」について情報提供を行います。			○
若年・子育て世帯に対する持家取得の支援	中古住宅・空家等の利活用の促進	・市内の中古住宅又は空家等を購入・リフォームする子育て世帯等に対する誘導促進策を検討します。			
	住宅金融支援機構との連携	・住宅金融支援機構と協定を締結し、「フラット35」の活用による中古住宅の取得支援を行います。			○
	勤労者住宅資金利子補給制度の活用	・勤労者が市内に住宅を購入又は増築する場合に借入金に対する利子の一部を補助します。			○

施策			関係主体		
施策方向 推進施策	具体的な取組 ：前計画から継続施策 ：既の実施している施策 ：新規の施策	概要	市民	事業者等	行政
	空き家バンクの活用促進	・市民に対して、全国版空き家バンクの活用について情報提供を行います。			○
(2) 子育て世帯等の継続居住に資する住環境づくり					
子育て支援施設等の誘導促進	マンション建替型総合設計制度の活用促進	・耐震性不足のマンション建て替えにより保育所や遊び場、地域の子育て支援施設、高齢者向け福祉施設等を整備する場合に、特別な容積率の割増しが可能な総合設計制度の情報提供を行います。			○
多世代居住の促進	同居・近居に係る施策の検討	・子育て世帯等が、親世帯と同居・近居する場合の支援策について検討します。			

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

2-1．現状・課題

計画期間内において、本市の65歳以上の高齢者数は増加し、高齢化率もますます増加することが見込まれます。また、現在居住している自宅や地域で住み続けたいという意向を持っている高齢者が数多くいます。

2-2．取組の方向性

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。

2-3．施策体系

関係主体（：取組の中心となる者、：取組の支援・啓発・補助する者、：取組の協力者）

- ・市民：取組の利用や活用、検討への参画・協力をを行います。
- ・事業者等：取組を事業者等として実施や活用、協力をを行います。
- ・行政：取組を行政として検討、募集、案内・周知を行います。

施策			関係主体		
施策方向 推進施策	具体的な取組 ：前計画から継続施策 ：既の実施している施策 ：新規の施策	概要	市民	事業者等	行政
(1) 高齢者世帯等が健康に住み続けられる住宅の供給					
健康で長く住み続けられるための住宅改修の推進	高齢者・障害者向け住宅改修制度の活用	・高齢者に対して、介護保険制度における住宅改修費の支給を行います。 ・障害者に対して、住宅設備改善費の助成を行います。			○
	健康で快適に暮らせる住まいのリフォームの推進	・高齢期を迎える方がいる世帯に対し、バリアフリー、断熱改修等の健康で快適に暮らせる住宅へのリフォームの支援策について検討します。 ・市民に対して、国土交通省が公開する「高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン」について情報提供を行います。			

施策			関係主体		
施策方向 推進施策	具体的な取組 ：前計画から継続施策 ：既の実施している施策 ：新規の施策	概要	市民	事業者等	行政
	住宅改修相談の実施	・住宅の改修（段差解消、手すり取付け等）を検討している高齢者や障害者に対して、住宅改修相談員が改修方法等の助言を行います。			○
高齢者向け住宅の供給の促進	市営住宅への入居支援 【基本方針1より再掲】	・高齢者向け住宅や車椅子対応の住宅等の提供、住宅困窮の度合いや福祉的配慮等によるポイント方式の選考のほか、子育て世帯等に対する選考倍率の優遇を行い、入居を支援します。		-	
	サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の活用促進	・住宅、医療・介護等の関連事業者や団体に対して、サービス付き高齢者向け住宅の登録事業について情報提供を行います。			○
	終身建物賃貸借事業の活用促進	・高齢者が賃貸住宅に安定的に居住することができる終身建物賃貸借事業について、高齢者への情報提供を行うとともに、事業者等に当該事業の活用を促進します。			○
	マンション建替型総合設計制度の活用促進 【基本方針1より再掲】	・耐震性不足のマンション建て替えにより保育所や遊び場、地域の子育て支援施設、高齢者向け福祉施設等を整備する場合に、特別な容積率の割増しが可能な総合設計制度の情報提供を行います。			○
(2) 高齢者世帯等が地域で住み続けられる住環境づくり					
安全・安心な住環境の整備	「神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例」に基づくまちづくりの推進	・「神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例」に基づき、公共施設等におけるバリアフリー化を推進するため、適切な指導を行います。			
高齢者の安定した居住を支える仕組みづくり	公共施設等を活用した高齢者等の見守り体制の構築	・公共施設等の地域の拠点を活用し、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。		○	
	集会所等の地域での活用	・公的賃貸住宅にある既存の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。 ・特別養護老人ホーム等の施設に住民が活用できるように設置されている「地域交流スペース」の利用を促進します。			
	市営住宅を活用したデイサービスの提供	・市営住宅を活用した高齢者や障害者に対するデイサービスの提供を行います。		○	
	高齢者向け住まいに関する情報提供	・「高齢者向け住まいのパンフレット」による高齢者向けの住宅の特徴等の情報提供を行います。			
	住宅探しの支援・相談体制の推進	・高齢者が身近な場所で住まい探しの相談をできる専門家による無料相談会を開催します。		○	
	マイホーム借上げ制度の利用促進 【基本方針1より再掲】	・子育て世帯（借主側）及び高齢者世帯（貸主側）に対して、JTIのマイホーム借上げ制度について情報提供を行います。			○
多世代等居住の促進	異世代ホームシェアの検討	・高齢者と学生等が共に住む異世代ホームシェアについて、参考事例を収集し、本市における推進に向けた検討を行います。			
	同居・近居に係る施策の検討 【基本方針1より再掲】	・子育て世帯等が、親世帯と同居・近居する場合の支援策について検討します。			

基本方針 3：住宅確保要配慮者の居住の安定確保

3-1．現状・課題

既に民間賃貸住宅に居住する高齢単身世帯は、増加してきており、今後も増加する見込みです。

一部の高齢者や障害者においては、民間賃貸住宅に円滑に入居できていない状況です。

3-2．取組の方向性

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。

3-3．施策体系

関係主体（：取組の中心となる者、：取組の支援・啓発・補助する者、：取組の協力者）

- ・市民：取組の利用や活用、検討への参画・協力を行います。
- ・事業者等：取組を事業者等として実施や活用、協力を行います。
- ・行政：取組を行政として検討、募集、案内・周知を行います。

施策			関係主体		
施策方向 推進施策	具体的な取組 ：前計画から継続施策 ：既の実施している施策 ：新規の施策	概要	市民	事業者等	行政
(1) 重層的な住宅セーフティネットの構築					
市営住宅の計画的な供給		・真に住宅に困窮する世帯の数を的確に把握し、居住の安定の確保のために必要なストックの供給に努めます。 ・市営住宅の年間空き家募集実績を踏まえ、必要なストックの確保や適正な維持管理に努めます。		-	
セーフティネット住宅に対する改修の促進		・高齢者等の入居を拒まない住宅として登録した居住誘導区域内のセーフティネット住宅に対し、バリアフリー化や間取りの変更等の改修を促進します。			○
セーフティネット住宅の登録促進		・市内の賃貸用の空き家・空き室を活用し、セーフティネット住宅の登録を促進します。			
(2) 住宅確保要配慮者への居住支援					
公的賃貸住宅への入居促進	市営住宅への入居支援【基本方針1より再掲】	・高齢者向け住宅や車椅子対応の住宅等の提供、住宅困窮の度合いや福祉的配慮等によるポイント方式の選考のほか、子育て世帯等に対する選考倍率の優遇を行い、入居を支援します。		-	
	障害者等への居住支援	・福祉施策と連携し、市営住宅を活用した障害者向けのグループホームのほか高齢者や障害者に対するデイサービスの提供を行い、地域における居住支援を行います。		○	
	公的賃貸住宅への入居支援の促進	・神奈川県営住宅や神奈川県住宅供給公社、都市再生機構などが管理する地域優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、特定優良賃貸住宅などの供給により、公的賃貸住宅への入居支援を促進します。			○

施策			関係主体		
施策方向 推進施策	具体的な取組 ：前計画から継続施策 ：既の実施している施策 ：新規の施策	概要	市民	事業者等	行政
民間賃貸住宅の活用による入居促進	あんしん賃貸支援事業の促進	・高齢者世帯、障害者世帯、外国人世帯、子育て世帯の入居を受け入れることとして登録された民間賃貸住宅に関する情報提供や居住支援を行うあんしん賃貸支援事業について情報提供を行います。			○
	住宅確保要配慮者居住支援協議会（以下「居住支援協議会」という。）の設置	・住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への円滑な入居の促進を図るため、不動産関係団体、居住支援団体、その他関連団体と連携する相模原市居住支援協議会を設置し、取組を推進します。			○
	民間賃貸住宅の情報提供システムの活用促進	・高齢者やその家族等に対して、サービス付き高齢者向け住宅やセーフティネット住宅についての情報提供システムの活用を促進します。			
	外国人への居住支援	・外国人の住まい探しをサポートする不動産仲介業者に関する情報提供を行います。 ・外国人の入居を拒まないセーフティネット住宅の登録に関する情報を多言語で提供します。			
	若・中年単身者への労働施策等と連携した居住支援	・生活困窮者自立支援制度を活用した再就職のための居住確保の支援を行います。			

基本目標：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

基本方針４：良質な住宅ストックの整備

4-1．現状・課題

バリアフリーや省エネなどの性能等を保有する住宅が少ない状況です。
中古住宅やリフォームに対する需要が高まっています。

4-2．取組の方向性

新築住宅だけではなく、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。

4-3．施策体系

関係主体（：取組の中心となる者、：取組の支援・啓発・補助する者、：取組の協力者）

- ・市 民：取組の利用や活用、検討への参画・協力をを行います。
- ・事業者等：取組を事業者等として実施や活用、協力をを行います。
- ・行 政：取組を行政として検討、募集、案内・周知を行います。

施策			関係主体		
施策方向 推進施策	具体的な取組 ：前計画から継続施策 ：既の実施している施策 ：新規の施策	概要	市民	事業者等	行政
(1) 良質な住宅ストックの供給に資する環境整備					
良質な住宅の供給促進	長期優良住宅(新築・増改築)の普及促進	・長期優良住宅制度(新築・増改築)の優遇措置について情報提供を行います。			○
	住宅性能表示制度(新築・既存)の普及促進	・住宅性能表示制度(新築・既存)の制度趣旨や評価書の取得によるメリット等について情報提供を行います。			○
	省エネルギー住宅の普及促進	・省エネ設備・機器、ZEHの導入促進を図ります。 ・低炭素建築物の認定制度(新築・増改築)による優遇措置について情報提供を行います。 ・住宅の省エネルギー基準の概要や基準を満たすことによる様々なメリットについて情報提供を行います。			○
	安心R住宅の普及促進	・耐震性があり、インスペクションが行われた中古住宅である安心R住宅制度の特徴やメリットについて情報提供を行います。			○
(2) 既存住宅の改修の促進					
バリアフリー化の促進	高齢者・障害者向け住宅改修事業等の活用【基本方針２より再掲】	・高齢者に対して、介護保険制度における住宅改修費の支給を行います。 ・障害者に対して、住宅設備改善費の助成を行います。			○
	住宅改修相談の実施【基本方針２より再掲】	・住宅の改修(段差解消、手すり取付け等)を検討している高齢者や障害者に対して、住宅改修相談員が改修方法等の助言を行います。			○
既存住宅におけるリフォームの促進	健康で快適に暮らせる住まいのリフォームの推進【基本方針２より再掲】	・高齢期を迎える方がいる世帯に対し、バリアフリー、断熱改修等の健康で快適に暮らせる住宅へのリフォームの支援策について検討します。			

施策			関係主体		
施策方向 推進施策	具体的な取組 ：前計画から継続施策 ：既の実施している施策 ：新規の施策	概要	市民	事業者等	行政
		・市民に対して、国土交通省が公開する「高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン」について情報提供を行います。			
	中古住宅・空家等の利活用の促進 【基本方針1より再掲】	・市内の中古住宅又は空家等を購入・リフォームする子育て世帯等に対する誘導促進策を検討します。			
	セーフティネット住宅に対する改修の促進 【基本方針3より再掲】	・高齢者等の入居を拒まない住宅として登録した居住誘導区域内のセーフティネット住宅に対し、バリアフリー化や間取りの変更等の改修を促進します。			○

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

5-1．現状・課題

緑区では「その他空き家」、中央区、南区では「賃貸用空き家」が多く発生し、また、鉄道駅周辺において築年の古いワンルームの空き家が増加しているなど、地域ごとに空き家の状況が異なります。

5-2．取組の方向性

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付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。

5-3．施策体系

関係主体（：取組の中心となる者、：取組の支援・啓発・補助する者、：取組の協力者）

- ・市民：取組の利用や活用、検討への参画・協力をを行います。
- ・事業者等：取組を事業者等として実施や活用、協力をを行います。
- ・行政：取組を行政として検討、募集、案内・周知を行います。

施策			関係主体		
施策方向 推進施策	具体的な取組 ：前計画から継続施策 ：既の実施している施策 ：新規の施策	概要	市民	事業者等	行政
(1) 空き家の適切な管理の促進					
空き家の実態把握	空家等の実態把握	・本市全域又は特定の地域（市街化調整区域や居住誘導区域内外の別など）において、自治会などの地域団体や地域課題の解決に取り組むNPO法人などの協力を得るなど、本市内の空き家の所在や状態等の把握について検討を行います。			
相談体制の充実	協定に基づく相談窓口の設置	・法務、不動産、建築等の各専門家団体においても、本市と締結した「空家等対策に関する協定」に基づき相談窓口を設置します。			○
	空家等相談員の派遣	・空家等の管理方法や利活用に悩む空き家所有者等からの要請を受け、本市に登録する専門家を相談員として派遣します。			○

施策			関係主体		
施策方向 推進施策	具体的な取組 : 前計画から継続施策 : 既の実施している施策 : 新規の施策	概要	市民	事業者等	行政
増加抑制 の周知啓発	空き家の利活用マニュアルの活用促進	・「空き家の利活用マニュアル」による空き家を所有した場合の対策について情報提供を行います。			
	適正管理等の周知・啓発	・市のホームページや広報紙、チラシなどの多様な媒体を活用し、空き家等がもたらす諸問題について情報提供を行います。			
(2) 空き家の利活用の促進					
利活用に関する情報提供	空き家バンクの活用促進 【基本方針1より再掲】	・市民に対して、全国版空き家バンクの活用について情報提供を行います。			○
中古住宅としての流通及び活用促進	中古住宅・空家等の利活用の促進 【基本方針1より再掲】	・市内の中古住宅又は空家等を購入・リフォームする子育て世帯等に対する誘導促進策を検討します。			
	住宅金融支援機構との連携 【基本方針1より再掲】	・住宅金融支援機構と協定を締結し、「フラット35」の活用により、中古住宅の取得支援を行います。			○
	住宅性能表示制度（新築・既存）の普及促進 【基本方針4より再掲】	・住宅性能表示制度（新築・既存）の制度趣旨や評価書の取得によるメリット等について情報提供を行います。			○
	安心R住宅の普及促進 【基本方針4より再掲】	・耐震性があり、インスペクションが行われた中古住宅である安心R住宅制度の特徴やメリットについて情報提供を行います。			○
	マイホーム借上げ制度の利用促進 【基本方針1より再掲】	・子育て世帯（借主側）及び高齢者世帯（貸主側）に対して、JTIのマイホーム借上げ制度について情報提供を行います。			○
地域の活性化や公益的な活用	地域活動拠点のための空き家の活用	・空き家を活用し、地域のコミュニティ拠点として整備する取組について検討します。			

基本方針 6：マンションの適正な維持管理と再生支援

6-1．現状・課題

単棟型・団地型を問わず、高経年のマンションにおいては、管理組合の担い手の高齢化や不足等への対応、大規模修繕や耐震改修等の的確な実施に向けた支援などが求められています。

6-2．取組の方向性

マンションに対する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。

マンション管理組合の担い手不足解消など、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。

6-3．施策体系

関係主体（：取組の中心となる者、：取組の支援・啓発・補助する者、：取組の協力者）

- ・市民：取組の利用や活用、検討への参画・協力をを行います。
- ・事業者等：取組を事業者等として実施や活用、協力をを行います。
- ・行政：取組を行政として検討、募集、案内・周知を行います。

施策			関係主体		
施策方向 推進施策	具体的な取組 ：前計画から継続施策 ：既に実施している施策 ：新規の施策	概要	市民	事業者等	行政
(1) 適正な管理・再生の促進					
マンション管理等の相談・管理セミナーの充実		<ul style="list-style-type: none"> ・無料相談窓口や分譲マンションアドバイザー派遣制度により、管理組合への維持・改修や建て替え等に向けた支援を行います。 ・マンション管理セミナーの開催回数を拡充します。 			
マンション管理組合登録制度の創設		<ul style="list-style-type: none"> ・マンションについて、管理組合の連絡先及び建物や土地の概要・管理状況等の情報の登録制度を創設します。 			
団地再生コーディネート事業の検討		<ul style="list-style-type: none"> ・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を行う団地再生コーディネート事業を検討します。 			
耐震相談の充実		<ul style="list-style-type: none"> ・住宅の耐震に関する相談を受け付けます。 ・自宅の無料耐震相談会の開催を拡充します。 			
耐震診断・改修工事等の推進		<ul style="list-style-type: none"> ・戸建住宅の簡易耐震診断を実施します。 ・戸建住宅やマンションの耐震診断や改修工事等に対する費用の一部を補助します。 			○

基本目標：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

基本方針 7：安全で快適な住環境の形成

7-1. 現状・課題

台風による土砂災害などの発生や空き家の増加などにより、防災・防犯、景観、衛生上の様々な問題発生が懸念されます。

子育て世帯からは、身近な生活圏域における道路・歩道の危険性を指摘する意見が挙がっています。

7-2. 取組の方向性

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。

7-3. 施策体系

関係主体（：取組の中心となる者、：取組の支援・啓発・補助する者、：取組の協力者）

- ・市民：取組の利用や活用、検討への参画・協力を行います。
- ・事業者等：取組を事業者等として実施や活用、協力を行います。
- ・行政：取組を行政として検討、募集、案内・周知を行います。

施策			関係主体		
施策方向 推進施策	具体的な取組 ：前計画から継続施策 ：既の実施している施策 ：新規の施策	概要	市民	事業者等	行政
(1) 安全で快適な住環境づくり					
住宅の耐震化等の促進	耐震相談の充実 【基本方針 6 より再掲】	・住宅の耐震に関する相談を受け付けます。 ・自宅の無料耐震相談会の開催を拡充します。			
	耐震診断・改修工事等の推進 【基本方針 6 より再掲】	・戸建住宅の簡易耐震診断を実施します。 ・戸建住宅やマンションの耐震診断や改修工事等に対する費用の一部を補助します。			○
	個人住宅吹付けアスベストの調査・除却の推進	・自ら居住する住宅などのアスベスト含有調査と除去工事に対する費用の一部を補助します。			○
地域の防災力の向上	狭あい道路拡幅整備事業の促進	・道路後退用地の寄附又は使用承諾により提供された用地について、舗装整備を行い市民の安全確保及び生活環境の改善を図ります。			○
	生垣設置奨励金交付事業の普及促進	・災害時の延焼防止や民有地緑化の推進を目的とした生垣設置奨励金交付事業について、市民への情報提供を行います。			○
	違反建築物の防止啓発	・違反建築物の防止啓発及び建築パトロールを行います。			
	危険ブロック塀等撤去奨励補助制度の活用	・転倒・倒壊の危険性のあるブロック塀等の撤去費用の一部を補助します。			○
	特定空家等への措置	・現に地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている特定空家等に対して、状態改善に向けた必要な処置を行います。			
(2) 大規模災害発生を想定した備え					
防災・減災の取組の促進	市営住宅等の一時供給	・大規模災害の発生時に、被災者に対して、市営住宅等の空き室を一時的に供給します。		-	
	応急仮設住宅の供給	・大規模災害の発生時に、被災者に対して、応急仮設住宅を供給します。			

施策			関係主体		
施策方向 推進施策	具体的な取組 ：前計画から継続施策 ：既の実施している施策 ：新規の施策	概要	市民	事業者等	行政
	被災建築物応急危険度判定の実施体制の整備	・被災した建築物の危険度を専門家が判定する応急危険度判定の実施体制を整備します。			
	被災宅地危険度判定の実施体制の整備	・被災した宅地の危険度を専門家が判定する被災宅地危険度判定の実施体制を整備します。			
	ハザードマップの情報提供	・ハザードマップ（地震、洪水、内水、土砂災害）を活用し、大規模災害時における被災想定の情報提供を行います。			

基本方針 8：地域の住宅需要を踏まえた住宅の規制・誘導

8-1．現状・課題

鉄道駅周辺において、築年の古いワンルームの空き室が増加している傾向があります。

人口減少・超高齢化の進行を踏まえた社会情勢等の変化に柔軟に適応した集約型のまちづくりが求められています。

8-2．取組の方向性

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。

8-3．施策体系

関係主体（：取組の中心となる者、：取組の支援・啓発・補助する者、：取組の協力者）

- ・市民：取組の利用や活用、検討への参画・協力をを行います。
- ・事業者等：取組を事業者等として実施や活用、協力をを行います。
- ・行政：取組を行政として検討、募集、案内・周知を行います。

施策			関係主体		
施策方向 推進施策	具体的な取組 ：前計画から継続施策 ：既の実施している施策 ：新規の施策	概要	市民	事業者等	行政
(1) 地域特性に応じた住宅の規制・誘導					
まちなか 居住の推進	立地適正化計画と連動した居住誘導	・中古住宅・空家等の利活用の促進策と連携した居住誘導区域内への移住を促進します。			
	サービス付き高齢者向け住宅の立地誘導の検討	・固定資産税の特例を活用したサービス付き高齢者向け住宅の立地誘導を検討します。			
	セーフティネット住宅に対する改修の促進 【基本方針3より再掲】	・高齢者等の入居を拒まない住宅として登録した居住誘導区域内のセーフティネット住宅に対し、バリアフリー化や間取りの変更等の改修費を促進します。			○
まちづくり 手法による住宅・ 住環境の 促進	地区計画、建築協定等の普及促進	・住民発意による地区計画策定を支援します。 ・建築協定区域内の地区運営委員会の活動を支援します。			○
	土地区画整理事業を活用した基盤整備の推進	・土地区画整理事業による良好な住環境の整備を推進します。			

施策			関係主体		
施策方向 推進施策	具体的な取組 ：前計画から継続施策 ：既の実施している施策 ：新規の施策	概要	市民	事業者等	行政
	優良建築物等整備事業の促進	・建物の共同建替等を行い、市街地環境の整備と土地の合理的利用を促進します。			
	マンション建替型総合設計制度の活用促進 【基本方針1より再掲】	・耐震性不足のマンション建て替えにより保育所や遊び場、地域の子育て支援施設、高齢者向け福祉施設等を整備する場合に、特別な容積率の割増しが可能な総合設計制度の情報提供を行います。			○
	景観計画による規制・誘導	・景観誘導指針に基づく景観誘導を行うとともに、大規模建築物の建築等に対し、事前協議・届出の手続を行います。			
良好な住宅地の景観形成の推進	景観協定の普及促進	・大規模開発行為の際に景観協定に関する周知を行います。			
	屋外広告物条例による規制・誘導	・住宅地における屋外広告物の規制・誘導を行います。			

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

9-1．現状・課題

地域コミュニティの希薄化や自治会役員等の地域活動の担い手不足が懸念されています。

中山間地域においては、定住促進、空き家活用に資する活動が展開されていますが、活用するストックは、不足している状況です。

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、高齢化が著しく進行し、空き家も増加している状況であり、その対応が求められます。

9-2．取組の方向性

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、高齢化や空き家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。

9-3．施策体系

関係主体（：取組の中心となる者、：取組の支援・啓発・補助する者、：取組の協力者）

- ・市民：取組の利用や活用、検討への参画・協力をを行います。
- ・事業者等：取組を事業者等として実施や活用、協力をを行います。
- ・行政：取組を行政として検討、募集、案内・周知を行います。

施策			関係主体		
施策方向 推進施策	具体的な取組 ：前計画から継続施策 ：既の実施している施策 ：新規の施策	概要	市民	事業者等	行政
(1) 地域資源を活用した地域の活動拠点の整備					
公共施設等を活用した高齢者等の見守り体制の構築 【基本方針2より再掲】		・公共施設等の地域の拠点を活用し、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。		○	

施策			関係主体		
施策方向 推進施策	具体的な取組 ：前計画から継続施策 ：既の実施している施策 ：新規の施策	概要	市民	事業者等	行政
地域活動拠点のための空き家の活用 【基本方針 5 より再掲】		・空き家を活用し、地域のコミュニティ拠点を整備する取組について検討します。			
空き家バンクの活用促進 【基本方針 1 より再掲】		・市民に対して、全国版空き家バンクの活用について情報提供を行います。			○
集会所等の地域での活用 【基本方針 2 より再掲】		・公的賃貸住宅にある既存の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。 ・特別養護老人ホーム等の施設に住民が活用できるように設置されている「地域交流スペース」の利用を促進します。			
(2) 地域活動の担い手の発掘・育成支援					
中山間地域での移住促進に取り組む団体への支援の検討		・中山間地域における移住促進等の取組に対するモデル事業への支援を検討します。			○
地域課題に対応した活動の担い手育成支援		・地域固有の課題に対応した、地域の住民、活動団体、地元事業者等の取組（既成住宅地における高齢者や子どもの見守り等）について、活動費の一部を補助します。			
地域の課題解決に向けた活動に対する支援		・公共的な活動の担い手育成等を含む地域固有の課題解決に取り組む事業に対して地域活性化事業交付金を交付します。			○
団地再生コーディネート事業の検討 【基本方針 6 より再掲】		・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を行う団地再生コーディネート事業を検討します。			
公的賃貸住宅団地の再生に向けた関係主体との連携		・神奈川県、都市再生機構、住宅供給公社と連携し、県営住宅、UR 賃貸住宅、公社住宅の再生に際して、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

10-1．現状・課題

本市は、商業・企業・行政などの多様な都市機能が集積するエリアと山林・渓谷・湖などの自然環境が広がるエリアが共存している特徴のある市です。

10-2．取組の方向性

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。

10-3．施策体系

関係主体（：取組の中心となる者、：取組の支援・啓発・補助する者、：取組の協力者）

- ・市民：取組の利用や活用、検討への参画・協力を行います。
- ・事業者等：取組を事業者等として実施や活用、協力を行います。
- ・行政：取組を行政として検討、募集、案内・周知を行います。

施策		関係主体			
施策方向 推進施策	具体的な取組 ：前計画から継続施策 ：既の実施している施策 ：新規の施策	概要	市民	事業者等	行政
(1) 地域特性を生かした住環境づくりの推進					
地区計画、建築協定等の普及促進 【基本方針 8 より再掲】		・住民発意による地区計画策定を支援します。 ・建築協定区域内の地区運営委員会の活動を支援します。			○
街づくりアドバイザーの派遣による支援		・街づくり団体からの依頼に基づき、街づくりアドバイザーを派遣します。 ・街づくりアドバイザーの新規登録を促進し、充実した体制を構築します。			○
(2) 多様な住み方を実現するための方策の検討					
立地適正化計画と連動した居住誘導 【基本方針 8 より再掲】		・中古住宅・空家等の利活用の促進策と連携した居住誘導区域内への移住を促進します。			
農地付き空き家の活用促進		・「農のある暮らし」を市民や移住希望者等に情報発信し、農地付き空き家の掘り起こし、活用を促進します。			○
地域産材を活用した住宅等の促進		・市民、住宅供給事業者、業界団体等に対し、産地証明制度について周知を図り、さがみはら津久井産材の利用拡大を促進します。 ・さがみはら津久井産材を使用した住宅を建設する事業者や製品の製作事業者をPRし、住宅の新築等における地域産材の活用を促進します。			○
移住・二地域居住の推進		・多様な都市機能の集積と豊かな自然環境の2つの側面をもつ本市の特徴を生かし、活動団体、事業者等への取組の支援を行います。			○

第 5 章 相模原市賃貸住宅供給促進計画

1 . 計画策定に関する基本事項

(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

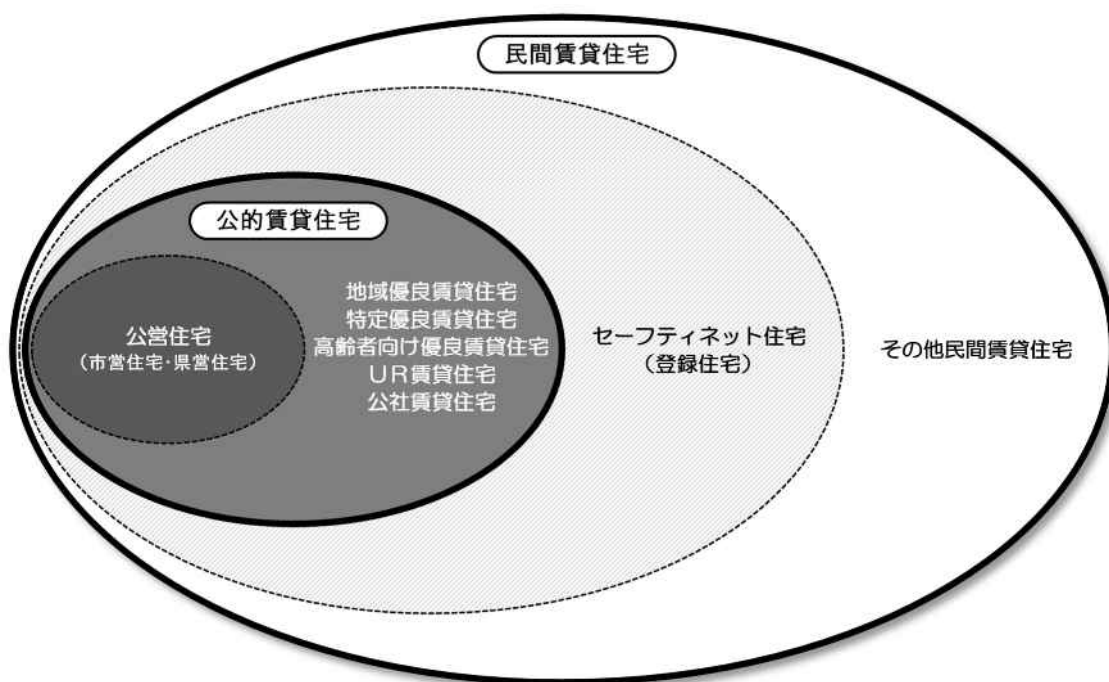
本市における住宅確保要配慮者を取り巻く状況は、近年、以下のように変容してきています。

高齢単身世帯の30%以上が民間賃貸住宅に居住	2015年：31.4%（9,053世帯）
75歳以上の後期高齢単身世帯が著しく増加	2005年：6,132世帯 2015年：13,639世帯
高齢者予備軍である40歳～65歳の単身世帯が増加	2005年：24,384世帯 2015年：35,761世帯
被生活保護世帯が10年間で倍増	2007年：4,634世帯 2016年：10,038世帯

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。

重層的な住宅セーフティネットのイメージ



2. 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

(1) 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">・低額所得者・被災者（発災後3年以内）・高齢者・障害者・子ども（高校生相当以下）を養育している者

国土交通省令で定める者
<ul style="list-style-type: none">・外国人・中国残留邦人・児童虐待を受けた者・ハンセン病療養所入所者・DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者・拉致被害者・犯罪被害者・生活困窮者・矯正施設退所者・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）

賃貸住宅供給促進計画で定める者
<p>○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</p> <ul style="list-style-type: none">・海外からの引揚者・新婚世帯・原子爆弾被爆者・戦傷病者・児童養護施設退所者・LGBT（レズビアン・ゲイ・バイセクシャル・トランスジェンダー）・UIJターンによる転入者・住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者 <p>○本市が独自に定める者</p> <ul style="list-style-type: none">・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）

(2) 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。

3．住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進のために必要な施策

（1）住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進

市営住宅の計画的な供給

- ・真に住宅に困窮する世帯の数を的確に把握し、居住の安定の確保のために必要なストックの供給に努めます。
- ・市営住宅の年間空き家募集実績等を踏まえ、必要なストックの確保や適正な維持管理に努めます。

市営住宅への入居支援

- ・高齢者向け住宅や車椅子対応の住宅等の提供、住宅困窮の度合いや福祉的配慮等によるポイント方式の選考のほか、子育て世帯等に対する選考倍率の優遇を行い、入居を支援します。

障害者等への居住支援

- ・福祉施策と連携し、市営住宅を活用した障害者向けのグループホームのほか高齢者や障害者に対するデイサービスの提供を行い、地域における居住支援を行います。

公的賃貸住宅への入居支援の促進

- ・神奈川県営住宅や神奈川県住宅供給公社、都市再生機構などが管理する地域優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、特定優良賃貸住宅などの供給により、公的賃貸住宅への入居支援を促進します。

（2）住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進

あんしん賃貸支援事業の促進

- ・高齢者世帯、障害者世帯、外国人世帯、子育て世帯の入居を受け入れることとして登録された民間賃貸住宅に関する情報提供や居住支援を行うあんしん賃貸支援事業について情報提供を行います。

居住支援協議会の設置

- ・住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への円滑な入居の促進を図るため、不動産関係団体、居住支援団体その他関連団体と連携する相模原市居住支援協議会を設置し、取組を推進します。

民間賃貸住宅の情報提供システムの活用促進

- ・高齢者やその家族等に対して、サービス付き高齢者向け住宅やセーフティネット住宅（登録住宅）についての情報提供システムの活用を促進します。

高齢者向け住まいに関する情報提供

- ・「高齢者向け住まいのパンフレット」による高齢者向けの住宅の特徴等の情報提供や高齢者の住まい探しに関する不安の解消や、円滑な住まい探しを支援する相談会を開催します。

外国人への居住支援

- ・外国人の住まい探しをサポートする不動産仲介業者に関する情報提供を行います。
- ・外国人の入居を拒まないセーフティネット住宅（登録住宅）の登録に関する情報を多言語で提供します。

若・中年単身者への労働施策と連携した居住支援

- ・生活困窮者自立支援制度を活用した再就職のための居住確保の支援を行います。

セーフティネット住宅（登録住宅）の規模に係る基準

ア 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 m²から 16 m²に緩和します。

- ・セーフティネット住宅（登録住宅）の規模に係る登録基準については、25 m²未満の民間賃貸住宅が多く供給されており、必要な設備を具備し、一定の居住性を確保することが可能であり、セーフティネット住宅の登録戸数の促進を図ります。

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 m²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 m²以上とします。

イ 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

住宅セーフティネット法施行規則第 11 条ただし書及び第 12 条第二号口の国土交通大臣が定める基準（平成 29 年国土交通省告示第 941 号）第 2 条のとおりとします。

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

- ・専用居室：9 m²以上（ただし、1 室 1 名）
- ・住棟全体：15 m² × 居住人数 + 10 m²以上

(3) 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化

賃貸住宅や登録住宅の管理の適正化のために講ずる施策

- セーフティネット住宅において、住宅確保要配慮者が居住しやすいよう、良好な居住環境を有する住宅の普及に向けて、バリアフリー化など国等が実施する改修費支援の情報提供を行うとともに、本市においては、居住誘導区域内のセーフティネット住宅に対し、バリアフリー化等を促進します。

賃貸人の啓発のために講ずる施策

- 居住支援協議会や関係団体と連携し、不動産業者や賃貸人等へ住宅確保要配慮者を受け入れる上で必要な情報提供を実施し、住宅確保要配慮者に対する入居制限が行われないよう、啓発に努めます。

第6章 計画の実現に向けて

1. 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

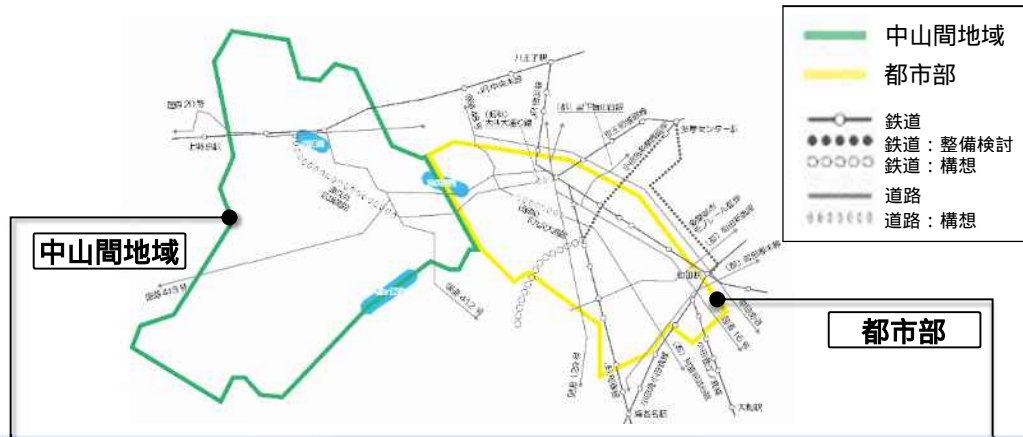
本市を大きく都市部と中山間地域で捉えた場合、次のような地域特性があります。

	中山間地域 ¹	都市部 ²
土地利用	・山林地等の自然的な土地利用が中心	・都市的な土地利用が中心
人口・世帯密度	・人口・世帯密度が低い。	・人口・世帯密度が高い。
交通利便性	・公共交通機関の利便性が低く、家用自動車に依存する傾向がある。	・公共交通機関が発達しており、都内などへのアクセス性に優れている。
就業形態	・JR中央線を使って都内に通勤する人もいるが、農林業等を営む人もいる。	・勤労者中心で、約半数が市外通勤者
高齢化	・高齢化が既に進行しており、今後、大幅な人口減少が見込まれている。	・高齢化率は、比較的低いものの、単身高齢世帯や高齢者のみ世帯が増加している。
世帯像・住生活像	・昔からの集落のコミュニティが継承されている。 ・高齢者も含め、単身世帯は少なく、多人数の世帯が多い。 ・大型の持家戸建てに居住する世帯が多く、ゆとりある生活を実現することができる。	・借家に住む低所得世帯が都市部に集中している。 ・住宅を購入又は賃貸する費用（住居費）は、高いものの、商業・飲食、医療、福祉、娯楽等の様々な都市的サービスを選択することができる。

1 中山間地域とは、相模原市都市計画マスタープランにおける「うるおいとこいのゾーン」を指す。

2 都市部とは、相模原市都市計画マスタープランにおける「くらしとにぎわいのゾーン」を指す。

上記の地域特性を踏まえ、都市部と中山間地域における次のような課題に対応するための重点施策を設定します。



特性

・空き家種別のうち、「その他の住宅」が約40%を超過

・空き家種別のうち、「賃貸用の住宅」は約70%
・本市から市外に転出する子育て世帯の約90%が都市部から発生。特にJR横浜線、小田急線沿線からの転出が多い。
・都市部を中心に102(約3万戸)の住宅団地があり、本市に居住する世帯の10%近くが住宅団地に居住

課題

・地域が持つ多様性を生かした移住のための空き家の活用
・豊かな自然と共存できる住み方の実現

・若年・子育て世帯の市外転出の抑制に資する空き家や中古住宅の活用
・団地型マンションの再生に向けた取組の支援や公的賃貸住宅団地の再生の機会を捉えた地域課題への対応

(2) 重点施策の設定に当たっての視点

本計画の計画期間内に人口が減少に転ずることが見込まれています。本計画の取組の柱となる重点施策は、人口減少社会への転換を意識した次のような視点を踏まえることが重要です。

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対し、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。

基本方針10：移住・二地域居住の推進

「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。

基本方針10：農地付き空き家の活用促進

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。

基本方針5, 9：地域活動拠点のための空き家の活用

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。

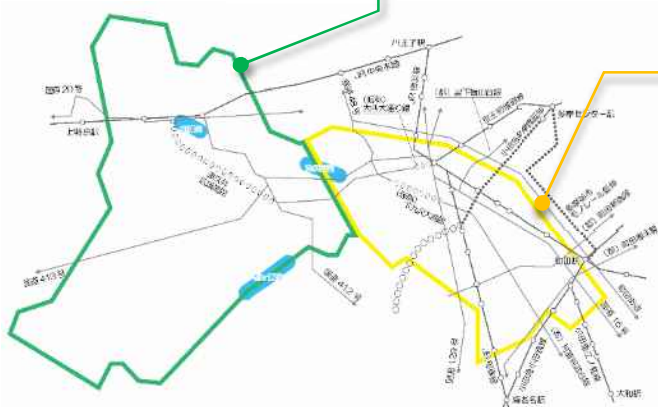
基本方針3, 4, 8：セーフティネット住宅に対する改修の促進

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。

基本方針1, 4, 5：中古住宅・空家等の利活用の促進

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。

基本方針1：DIY賃貸住宅の促進



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

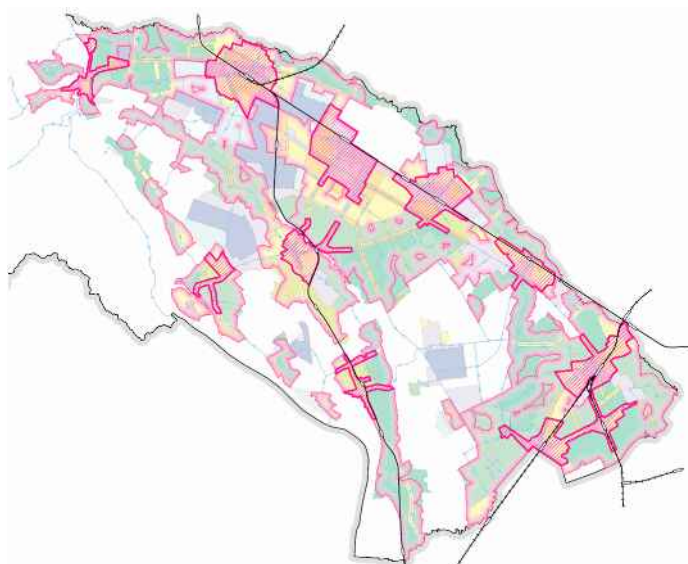
人口減少や超高齢化などの社会情勢等の変化に柔軟に適応した集約連携型のまちづくりや若年・子育て世帯の定住・移住の促進に向けて、中古住宅又は空家等を購入・リフォームする若年・子育て世帯に対する誘導を促進します。

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。

基本方針1, 4, 5：中古住宅・空家等の利活用の促進、基本方針1：同居・近居に係る施策の検討、基本方針8, 10：立地適正化計画と連動した居住誘導、基本方針1, 5：住宅金融支援機構との連携

居住誘導区域 【2019年（令和元年）10月】
都市部

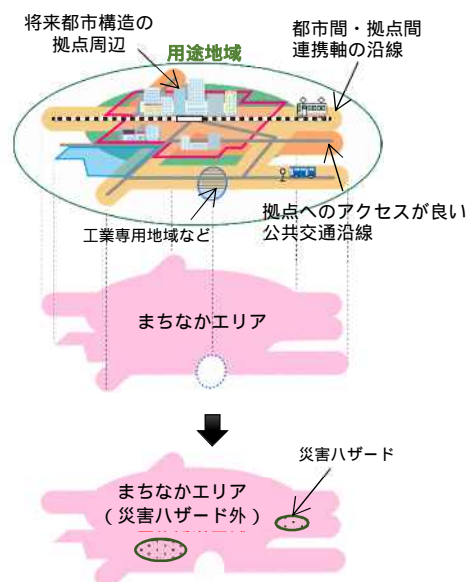


中山間地域



から、
災害ハザードを除いた区域が、
「居住誘導区域」となります。

居住誘導区域設定のイメージ図



凡例

居住誘導区域
都市機能誘導区域

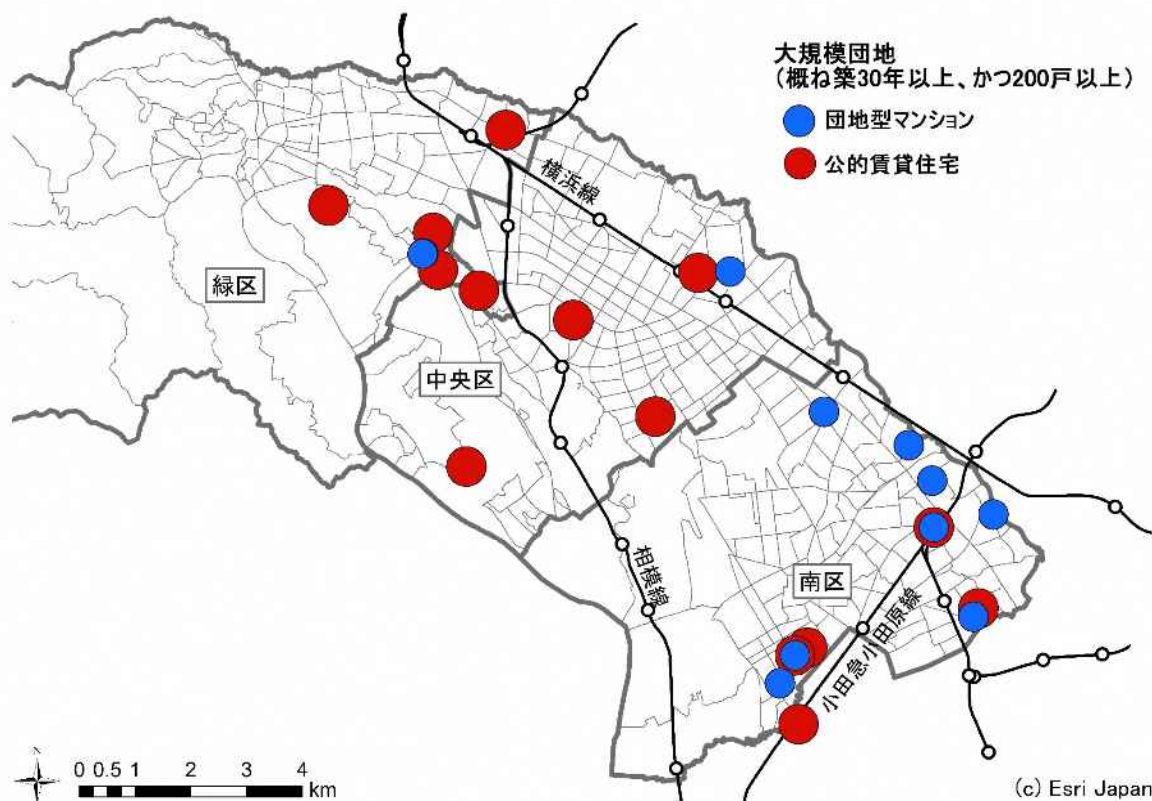
【用途地域】

近隣商業地域
工業専用地域
工業地域
準工業地域
準住居地域
商業地域
第一種住居地域
第一種中高層住居専用地域
第一種低層住居専用地域
第二種住居地域
第二種中高層住居専用地域
第二種低層住居専用地域

出典：相模原市立地適正化計画（案）

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。

基本方針6：団地再生コーディネート事業の検討

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。

基本方針2, 9：公共施設等を活用した高齢者等の見守り体制の構築、基本方針2, 9：集会所等の地域での活用

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。

基本方針9：公的賃貸住宅団地の再生に向けた関係主体との連携

2. 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

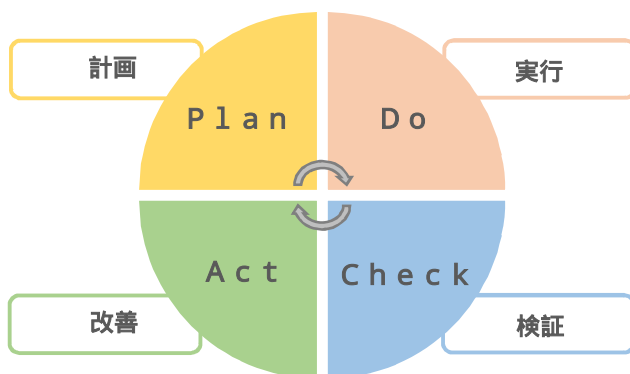
人口減少社会においては、今ある住宅ストックを有効活用していくことが、より一層求められています。住宅や不動産関連の民間事業者に期待される役割が新築住宅の供給から、既存住宅の活用への変換が求められる状況の下、民間事業者は、時代の流れや市民ニーズに応じた事業を進め、行政は、民間事業者の創意工夫を発揮しやすい環境を整備する必要があります。本市は、民間事業者と連携し、ストック活用型の社会の実現に向けた取組を推進します。

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、PDCA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

3 . 持続可能な開発目標 (S D G s : Sustainable Development Goals)

持続可能な開発目標 (S D G s) 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。



出典：国際連合広報センターWEB サイト

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わりがあります。

特に関連の深いゴール



資料編

1. 用語解説

あ行

空き家

住宅・土地統計調査における定義で、居住世帯のない住宅のうち、一時現在者のみの住宅及び建築中の住宅以外の住宅をいいます。状態により、「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」に分類されます。

空家等

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第2条第1項における定義で、建築物又はこれに附属する工作物で居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいいます。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除きます。なお、「居住その他の使用がなされていないことが常態である」とは、例えば、おおむね年間を通して建築物などの使用実績がないことをいいます。

空き家バンク

空き家の活用を通じて、定住促進等による地域の活性化を図ることなどを目的とした制度です。具体的には、空き家の売却、賃貸等を希望する所有者等から申込みを受けた民間市場だけでは流通しづらい空き家情報を広く情報提供等し、空き家利用希望者と空き家所有者等との橋渡しをする制度です。

アスベスト

繊維状の天然の鉱石で、耐久性、耐熱性、耐薬品性、電気絶縁性などの特性に非常に優れ安価であるため、建設資材等、様々な用途に広く使用されてきたが、空中に飛散した石綿繊維を肺に吸入すると約20年から40年の潜伏期間を経た後に肺がんや中皮腫の病気を引き起こす確率が高くなっています。

あんしん賃貸支援事業（かながわあんしん賃貸支援事業）

地方公共団体、NPO・社会福祉法人、仲介事業者等が連携し、高齢者世帯、障害者世帯、外国人世帯、子育て世帯の入居を受け入れることとする民間賃貸住宅の登録や、居住に関する各種サポートを行うことにより、高齢者等の入居の円滑化と安心できる賃貸借関係の構築を支援することを目的とする事業です。

平成18年度（2006年度）から国土交通省の事業として展開したが、平成23年（2011年）3月末の事業終了を受けて、平成23年（2011年）4月からは「神奈川あんしん賃貸支援事業」へ移行しました。また、平成28年（2016年）4月からは、県事業から居住支援協議会事業に移行しました。

安心R住宅

耐震性があり、インスペクションが行われた中古住宅です。「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭するため、一定の条件を満たした住宅の広告に国が商標登録をしたロゴマークを付けて、物件選びに役立つ情報を分かりやすく提供する仕組みです。

インスペクション

国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するために行う調査をいいます。

応急仮設住宅

災害救助法（昭和22年法律第118号）第4条第1項第1号に基づき、住家の全壊等により居住する住家がない者で、自らの資力では住宅を得ることができないものに対して、2年3か月間（建築基準法（昭和25年法律第201号）の仮設建築による）を限度に簡単な住宅を仮設し、一時的な住居の安定を図るものです。

か行

狭あい道路

幅員4メートル未満の道で、一般交通の用に供されている道路です。

共同居住型賃貸住宅（シェアハウス）

一つの賃貸物件に親族ではない複数の人が共同で生活する住宅。一般的にリビングやキッチン、風呂、トイレなどを共有し、プライベート空間として個室を利用する住み方をいいます。

居住支援協議会

住宅セーフティネット法第51条に規定され、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者（住宅確保要配慮者）が民間賃貸住宅に円滑に入居できるよう推進するための組織です。

居住誘導区域

人口減少の中であっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、長期的スパンの中で緩やかに居住を誘導していく区域です。

建築協定

建築基準法に基づき、建築基準法で定められた基準に上乘せする形で地域の特性等に基づく一定の制限を地域住民等が自ら設けることのできる制度です。また、それをお互いが守っていくことにより、将来にわたって地域の住環境を保全し、魅力ある個性的なまちづくりを進めるためのものです。なお、建築協定を結ぶには、協定を結ぼうとする区域内の土地の所有者等の全員の合意が必要であり、市長の認可を得て成立することになります。

高齢者向け優良賃貸住宅

高齢者が安全で安心して居住できるように、バリアフリー仕様（室内の段差解消や手すり設置）で整備された民間の賃貸住宅を、公的賃貸住宅として認定した住宅です。入居資格は、60歳以上の単身又は同居世帯で、緊急時対応サービス、安否確認サービス等を受けることができます。また、入居世帯の所得が一定以

下の場合に家賃補助を受けられます。平成19年度（2007年度）より、特定優良賃貸住宅制度と高齢者向け優良賃貸住宅制度を併せて再編し、地域優良賃貸住宅を創設しています。

コミュニティ

一般的には、地域共同社会と訳される。都市計画の分野では、主として、住民相互の協力と連帯による地域のまちづくりにおいて使われています。

人口変化率（コーホート変化率）

コーホートとは、同じ期間又は同じ年に生まれた人の集まり（塊）を指し、そのコーホートが一定期間にどの程度増減するかを割合で示したものがコーホート変化率です。例えば、平成17年（2005年）調査時の0歳コーホートは、平成22年（2010年）調査時には5歳コーホートに推移しています。この5歳コーホートと平成17年（2005年）調査時の0歳コーホートの差を算出し、割合で示したものがコーホート変化率です。

通常、変化率が1を超える場合は、転入超過、1を下回る場合は、転出超過と考えますが、50歳以上では、1を下回る（転出超過となる）ことが多いです。これは、転出によるコーホートの減少ではなく、死亡による減少の割合が高いためと考えられています。

さ行

サービス付き高齢者向け住宅

平成23年（2011年）改正の高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）により、従来の高齢者優良賃貸住宅、高齢者専用賃貸住宅、高齢者円滑入居賃貸住宅が統合・廃止され、新たに創設されたバリアフリー構造や一定の面積・設備を有し、ケアの専門家による見守りサービス（安否確認・生活相談）を提供する高齢者向けの住宅です。

住生活基本法

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念等を明らかにするとともに、施策の基本となる事項を定めることにより、豊かな住生活を実現することを目的に、平成18年（2006年）6月に公布・施行された法律です。

住宅確保要配慮者

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯など、住宅の確保に特に配慮を要する者のことです。

住宅すごろく

生涯の住まいの変遷を双六遊びに例えた言い方です。「都会の単身アパート暮らし」からスタートし、次に結婚して「マンションを購入」し、「マンションを転売して郊外に庭付き一戸建て住宅」を所有して、上がりとなる人生模様を表します。

住宅性能表示制度

住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）に基づき、住宅の性能を第三者機関が客観的な基準に基づいて評価し、その結果を表示する制度です。表示される性能は、構造の安定、火災時の安全、高齢者等への配慮など10分野にわたり、等級や数値などによって示されます。新築・既存住宅（中古住宅）ともに対象となります。

住宅セーフティネット

公営住宅を始めとする公的賃貸住宅や民間賃貸住宅を活用した住宅確保要配慮者に対する居住支援の仕組みをいいます。

住宅団地

本計画では、一団地内に複数の建物があり、その建物が主として住宅であるものを「住宅団地」としています。「住宅団地」には、マンションからなる「団地型マンション」、賃貸住宅からなる「賃貸住宅団地」、戸建て住宅からなる「戸建て住宅団地」、あるいはこれらの複合型など、様々な形態が存在しています。賃貸住宅団地のうち、行政及び公的主体が管理するものを「公的賃貸住宅団地」としています。

住宅・土地統計調査

我が国の住宅に関する最も基礎的な統計調査として、住宅及び世帯の居住状況の実態を把握し、その現状と推移を、全国及び地域別に明らかにすることを目的に、総務省統計局が5年ごとに実施している調査です。

省エネルギー住宅

室内環境を一定に保ちながら使用するエネルギー量を少なくできる省エネルギー性の高い住宅。次世代省エネルギー基準は、地球温暖化防止のために、国が定めた基準です。

住宅ストック

貯蔵、蓄積、在庫の意味です。住宅の場合、ある一時点における全ての住宅の量や既存住宅そのものを指します。

た行

地域優良賃貸住宅

高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等、居住の安定に特に配慮が必要な世帯のため、建物の整備等に要する費用に対する助成や家賃の減額に対する助成を行う制度を用いて造られた賃貸住宅です。

地区計画

都市計画法（昭和43年法律第100号）に基づき、建築物の建築形態、公共施設の配置などからみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の街区を整備又は開発及び保全するための都市計画です。

長期優良住宅

長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成20年法律第87号)に基づき、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅です。住宅を建築、増改築する場合、資金計画も含め、その住宅の定期的な点検やメンテナンスについて立てられた計画が一定基準を満たせば「長期優良住宅建築等計画」として認定を受けることができ、条件を満たしていれば既存住宅であっても認定を受けることができます。認定を受けた住宅は、税制などの優遇を受けられます。

特定優良賃貸住宅

中堅所得者向けの良質なファミリータイプの賃貸住宅を建設する民間の土地所有者に対して建設費の補助を行うとともに、入居者の家賃の減額に対する補助を、地方公共団体及び国が行うもので、住宅供給公社等が一定期間管理する住宅です。平成19年度(2007年度)より、特定優良賃貸住宅制度と高齢者向け優良賃貸住宅制度をあわせて再編し、地域優良賃貸住宅を創設しています。

土地区画整理事業

土地の交換分合を行う換地方式により土地の区画、形質を変更し、減歩により公共用地を確保して道路や公園、下水道を整備するなど、良質な住宅地を造る事業です。土地区画整理法(昭和29年法律第119号)に基づいて施行されています。

は行

バリアフリー

バリア(障壁)をフリー(のぞく)、つまり、障壁となるものを取り除くことで生活しやすくしようという考え方をいいます。もともとは、建築用語として、道路や建築物の入り口の段差などを除去することを意味していましたが、現在では、物理的な障壁以外に、社会的、制度的、心理的なバリアの除去という意味で用いられています。

フラット35

住宅金融支援機構と提携した民間の金融機関において利用できる長期固定金利の住宅ローンをいいます。

ま行

マンション

本計画では、区分所有建物である住宅を「マンション」としています。また、一敷地に一棟のマンションが建つものを「単棟型マンション」、複数のマンションが建つものを「団地型マンション」としています。

マンションアドバイザー

一級建築士、マンション管理士、税理士等の資格を持つ人やマンションに関する豊富な相談経験のある人です。

や行

誘導居住面積水準

世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般形誘導居住面積水準からなります。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、住宅性能水準の基本的機能を充たすことを前提に、次のとおりとなります。

1) 一般形誘導居住面積水準

- ・単身者 55㎡
- ・2人以上の世帯 $25\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 25\text{㎡}$

2) 都市居住型誘導居住面積水準

- ・単身者 40㎡
- ・2人以上の世帯 $20\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 15\text{㎡}$

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は、0.25人、3歳以上6歳未満の者は、0.5人、6歳以上10歳未満の者は、0.75人として算定します。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は、2人とします。

注2 世帯人数（注1の適用がある場合には、適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除します。

注3 次の場合には、上記の面積によらないことができます。

- 1) 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短時間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- 2) 適切な規模の教養の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

ら行

ライフスタイル

生活の様式・営み方です。また、人生観・価値観・習慣などを含めた個人の生き方をいいます。

立地適正化計画

人口減少と超高齢化が進む中で、施設や居住を強制的に短期間で移転させる主旨ではなく、長期的な視点の下、国の施策等を活用して都市機能や居住を一定のエリアに誘導することで、持続可能なまちづくりの実現を目指すものです。

リフォーム

住宅改善のことです。主に局所的な増改築や内装、設備を新しく性能の良いものに取り替えることをいいます。

アルファベット

D V

Domestic-Violence の略です。一般的には、「夫や恋人など親密な関係にある、又はあった男性から女性に対して振るわれる暴力」の意味で使われることが多いですが、本計画では、「配偶者等からの暴力」の意味をいいます。

N P O

Non-Profit Organization の略で、営利を目的としない民間団体を指し、民間非営利団体などと訳されます。平成10年（1998年）12月1日に施行された特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）に基づく、まちづくりの推進等20分野の活動に該当する活動を行い、同法の要件を満たす団体は、特定非営利活動法人として法人格を取得することができます。

S D G s（持続可能な開発目標）

持続可能な開発目標（SDGs）とは、平成13年（2001年）に策定されたミレニアム開発目標（MDGs）の後継として、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。持続可能な世界を実現するための17のゴール・169のターゲットから構成され、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。SDGsは、発展途上国のみならず、先進国自身が取り組むユニバーサル（普遍的）なものであり、日本としても積極的に取り組んでいます。

U I J ターン

大都市圏の居住者が地方に移住する動きの総称のことです。Uターンは出身地に戻る形態、Iターンは出身地以外の地方へ移住する形態、Jターンは出身地の近くの地方都市に移住する形態を指します。

U R 賃貸住宅

独立行政法人都市再生機構（都市再生機構）が管理する賃貸住宅です。都市再生機構では、市場において不足している高齢者や子育て世帯向けの賃貸住宅など、住宅弱者のためのセーフティネット機能を含めた、社会的に必要な賃貸住宅を供給しています。

Z E H（ゼッチ）

Net Zero Energy House の略で、住宅の高断熱化と高効率設備により、快適な室内環境と大幅な省エネルギーを同時に実現した上で、太陽光発電等再生可能エネルギーを導入することにより、年間に消費する正味（ネット）のエネルギー量がおおむねゼロ以下となる住宅です。

2. 相模原市住生活基本計画策定委員会

(1) 委員会経過

	日時	会場	議事
第1回	平成30年 9月6日(木)	相模原市役所 会議室棟 第1会議室	(1) 第3次相模原市住生活基本計画について (2) 相模原市住宅基本計画の概要と取組状況について (3) 相模原市の住宅・住生活を取り巻く状況について (4) 本年度の取組について
第2回	平成30年 12月27日(木)	けやき会館 職員研修所 大研修室	(1) 相模原市住生活基本計画策定のスケジュールについて (2) 第1回住生活基本計画策定委員会における議事概要 (3) 子育て世帯転出入アンケート調査の結果について (4) マンション管理把握アンケート調査の結果について (5) 事業者等ヒアリング調査の結果について (6) 既往調査結果に基づく市民ニーズの把握について (7) 調査結果を踏まえた市民ニーズ等、課題及び取組の方向性について
第3回	平成31年 3月4日(月)	相模原市立 総合学習センター セミナールーム	(1) 相模原市住生活基本計画策定のスケジュールについて (2) 第2回住生活基本計画策定委員会における議事概要について (3) 相模原市住生活基本計画の策定方針について (4) 賃貸住宅供給促進計画の策定に当たっての検討事項について
第4回	令和元年 6月11日(火)	相模原市民会館 第2大会議室	(1) 相模原市住生活基本計画策定のスケジュールについて (2) 第3回住生活基本計画策定委員会における議事概要について (3) 相模原市住生活基本計画における施策体系案について (4) 賃貸住宅供給促進計画案について
第5回	令和元年 8月9日(金)	相模原市立産業会館 懇談室	(1) 相模原市住生活基本計画策定のスケジュールについて (2) 第4回住生活基本計画策定委員会における議事概要について (3) 相模原市住生活基本計画素案について
第6回	令和元年 10月4日(金)	相模原市立 総合学習センター セミナールーム	(1) 相模原市住生活基本計画策定のスケジュールについて (2) 第5回住生活基本計画策定委員会における議事概要について (3) 相模原市住生活基本計画答申案について

(2) 委員名簿

(敬称略)

	所属等	氏名
委員長	慶應義塾大学 名誉教授	大江 守之
副委員長	相模不動産団体・三支部連絡協議会 幹事	石塚 恵
委員	独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部 神奈川エリア経営部ウェルフェア推進課 課長	荒尾 栄二
	公募	尾崎 義信
	相模原市社会福祉協議会 事務局長	片野 憲治
	公募	北島 正一
	相模原市民生委員児童委員協議会 常任理事	齊藤 宮子
	相模原商工会議所 常議員	佐藤 醸治
	相模原市自治会連合会 理事	瀬尾 守一
	子育て親育ち応援団With.cfc 代表	中島 隆子
	神奈川県県土整備局建築住宅部住宅計画課 課長	羽太 美孝
	公益財団法人マンション管理センター 管理情報部長	原 昇

(3) 委員会規則

相模原市住生活基本計画策定委員会規則

(設置)

第1条 附属機関の設置に関する条例(昭和37年相模原市条例第17号)第2条第2項の規定に基づき、相模原市住生活基本計画策定委員会(以下「委員会」という。)を置く。

(所掌事務)

第2条 委員会は、相模原市住生活基本計画の策定に関する事項について、市長の諮問に応じて調査審議し、その結果を答申するものとする。

(組織)

第3条 委員会は、委員12人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 住宅政策に関する識見を有する者
- (2) 関係団体から推薦された者
- (3) 市の住民
- (4) 関係行政機関の職員
- (5) 前各号に掲げる者のほか、市長が特に必要と認める者

(委員の任期)

第4条 委員の任期は、平成32年3月31日までとする。

(委員長及び副委員長)

第5条 委員会に委員長及び副委員長1人を置く。

2 委員長及び副委員長は、委員の互選により定める。

3 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。

4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 委員会の会議は、委員長が招集し、その議長となる。

2 委員会の会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。

3 委員会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(関係者の出席等)

第7条 委員会の会議において、必要があると認めるときは、関係者の出席を求め、その意見若しくは説明を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

(議事録)

第8条 委員会の会議の議事録は、議事の概要を記録することによって作成する。

(秘密の保持)

第9条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、また、同様とする。

(庶務)

第10条 委員会の庶務は、相模原市住生活基本計画事務主管課で処理する。

(委任)

第11条 この規則に定めるもののほか、委員会の運営について必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

附 則

(施行期日)

1 この規則は、平成30年8月1日から施行する。

(経過措置)

2 この規則の施行後最初の委員会の会議は、市長が招集する。

(失効)

3 この規則は、平成32年3月31日限り、その効力を失う。