

ち い き じゅうたくけい かく かながわ けん ち い き だい 4 き
地域住宅計画(神奈川県地域 第4期)

かながわ けん よこすかし ひらつかし かまくらし ふじさわし おだわらし ちがさきし ずしし
神奈川県、横須賀市、平塚市、鎌倉市、藤沢市、小田原市、茅ヶ崎市、逗子市、
みうらし はだのし あつぎし やまとし いせはらし えびなし ざまし みなみあしがらし あやせし
三浦市、秦野市、厚木市、大和市、伊勢原市、海老名市、座間市、南足柄市、綾瀬
はやままち さむかわまち おおいそまち にのみやまち なかいまち おおいまち まつだまち やまきたまち かいせい
市、葉山町、寒川町、大磯町、二宮町、中井町、大井町、松田町、山北町、開成
まち はこねまち まなづるまち ゆがわらまち あいかわまち きよかわむら
町、箱根町、真鶴町、湯河原町、愛川町、清川村

令和4年3月(当初)

地域住宅計画

計画の名称	地域住宅計画（神奈川県地域第4期）		
都道府県名	神奈川県	作成主体名	神奈川県及び横須賀市等30市町村
計画期間	令和 4 年度	～	8 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

当該地域は関東平野の南西部に位置し、戦後、人口や産業の急速な集積を受けて、既成市街地の外延化、鉄道沿線の大規模な開発により、丘陵部の農地・山林が宅地化された。その結果、県の東部から中央部にかけて市町の区域を越えて連担した市街地が形成され、現在は、2,416平方キロメートルの地域に約924万人が生活している。

平成30年住宅・土地統計調査によると、地域の住宅総数は約450万3千戸で、世帯数約403万戸を上回っているが、最低居住面積水準未滿世帯の割合を見ると7.8%と全国平均の6.6%を上回っている。また、69万2千900戸が昭和56年より前に建設されたストックであり、耐震性が確認されていない住宅が多数存在する。

一方、住宅のセーフティネットとなる公営住宅については、県営約4万5千戸、市町営約6万3千戸を有しているが、その多くが昭和40年代以前に建設されたものであり、今後、建替等による更新が必要となってくる。また、県内には総戸数500戸以上の住宅団地が約260箇所あるが、このうち、高度経済成長期に開発された団地が約150箇所あり、このような住宅団地では、住民の高齢化が一斉に進んでおり、コミュニティの活力低下などの状況が見られる。

2. 課題

【社会環境の変化】

- コロナ禍を契機として、テレワークの普及等によりライフスタイルが多様化し、働きたい場所で働き、住みたい場所に住むなど、「新たな日常」に対応した働き方や住まい方が広がりつつあり、このような変化に対応していく必要がある。
- 大規模地震の切迫性が指摘される中、近年、気候変動の影響などにより、風水害等の自然災害が激甚化・頻発化しており、安全・安心な住まいまちづくりを進める必要がある。

【人・くらし】

- 人口が今後しばらく増加する地域とすでに人口減少期に入っている地域があるため、地域の实情にあった住宅施策を展開する必要がある。
- 子どもから高齢者までの多世代が、ともに支え合いながら安心して暮らせる住まいまちづくりを進める必要がある。

【住まい・まちづくり】

- 本県の住宅ストックは、量的に充足している一方、空き家の増加や高経年化したマンションの増加が問題となっているため、地域の实情に応じた施策展開を図る必要がある。
- 2050年カーボンニュートラル※、脱炭素社会の実現に向けて、住宅においてもエネルギーの消費量を削減することに加え、太陽光発電等を活用してエネルギーを生み出し、それらを効率的に使うことが求められている。
- ※カーボンニュートラル：温室効果ガスの排出について、二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの排出量から、森林などによる吸収量を差し引いてゼロを達成すること。

【コミュニティ・まちの魅力】

- 住宅地に住む世帯の高齢化などにより、地域のコミュニティの衰退など地域全体の活力が低下しているため、多彩で多様な神奈川の魅力を活かし、多世代が支え合う住まいまちづくりや健康団地の取組などを進めることにより、地域コミュニティの再生やまちの魅力向上を図りながら、施策を展開する必要がある。

3. 計画の目標

「人生100歳時代に向けて、全ての県民がともに支えあい、安全で安心して暮らせる『いのち輝く住まいまちづくり』の実現」

目標1 「新たな日常」に対応した多様な住まい方等の実現、目標2 激甚化・頻発化する自然災害等に対応した安全・安心な住まいまちづくり、目標3 若年・子育て世帯などが安心して暮らせる住生活の実現、目標4 高齢者がいきいきと暮らせる住生活の実現、目標5 住宅確保要配慮者の居住の安定確保、目標6 脱炭素社会の実現に向けた良質な住宅ストックの形成とマンションの管理適正化等の推進、目標7 空き家の適切な管理と利活用の促進、目標8 住生活に関連した地域経済・交流の活性化、目標9 誰もが輝き、地域の魅力あふれる神奈川らしい住生活の実現

4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	目標値	
				基準年度	目標年度
長寿命化計画の計画最終年度における達成率	%	(長寿命化計画に位置付けられた改修実施戸数)/(長寿命化計画に位置付けられた改修予定戸数)	0%	R4 (年度当初)	100% R8
地域住民の視点に立った住宅政策を地域の実情に応じて総合的に推進するための体制づくり	%	市町村住生活基本計画や市町村住宅マスタープラン等を定めた市町村の人口カバー率(地域ごとの多様な住まい方を実現するための計画を策定した市町村)	79.1%	R2	83% R8
地震や災害に強い住宅の割合	%	耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率(住宅・土地統計調査)	8%	H30	5% R8
公的賃貸住宅団地(100戸以上)における生活支援施設併設率	%	100戸以上の団地のうち生活支援施設を併設している団地数/100戸以上の団地数	37.2%	R1	40% R8
高齢者や障害者等に配慮した住宅の整備	%	高齢者の居住する住宅における、2箇所以上の手すり設置、又は屋内の段差解消のいずれかを実施した住宅ストックの割合(住宅・土地統計調査)	41.9%	H30	50% R8
省エネルギー住宅の整備	%	住宅ストック全体のうち、全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用した住宅ストックの比率(住生活総合調査)	24.1%	H30	31% R8
空き家の適切な管理と利活用の促進	戸数	居住目的のない空き家数(住宅・土地統計調査)	147,000戸	H30	160,000戸 R8
住宅・住環境に対する満足度	%	住生活総合調査において、住宅・住環境に「満足」「まあ満足」と回答した比率	80.4%	H30	85% R8

※計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

(1) 基幹事業の概要

- 公営住宅等整備事業
 - ・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、公営住宅等の建替・買取・借上、新規供給を行う(用地取得も含む)とともに、不良住宅の除却を行う。
 - ・公営住宅等の整備に際しては、PPP/PFI等の導入を図る。
 - ・建替え等が行われる公的賃貸住宅(100戸以上)については、原則として、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する社会福祉施設を併設する。
- 公営住宅等ストック総合改善事業
 - ・公営住宅等を的確かつ効率的に整備及び管理するために、公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成28年8月 国土交通省)に基づく公営住宅長寿命化計画の改訂等を行う。
 - ・既存公営住宅等の有効活用と住環境向上のために、公営住宅等長寿命化計画に基づき、公営住宅の改善事業を実施する。
- 公的賃貸住宅家賃低廉化事業
 - ・公的賃貸住宅入居者の居住の安定を図るため、収入に応じて家賃負担を軽減する。
- 住宅地区改良事業等
 - ・老朽化した改良住宅の建替・改善等を行い、安全で安心な住宅ストック・居住環境の改善を図る。
 - ・空き家の適正な管理、利活用の促進及び空き家化の予防のための事業を行う。
 - ・市町村空家等対策計画の策定のための実態調査等を行う。
- 地域優良賃貸住宅整備事業
 - ・住宅確保要配慮者に向け、居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進する。

(2) 効果促進事業の概要

基幹事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業を、社会資本整備総合交付金交付要綱第6二口に規定する効果促進事業として実施する。

(3) 提案事業の概要

【住環境・まちづくり】

- 住環境向上のため、空き家住宅・建築物の活用や、不良住宅等の除却を行う。
- 公営住宅等の建替えや用途廃止等にとりもなう移転費を助成する。
- 環境に配慮した住宅の普及のための助成を行う。
- 地域への定住を促進するため、空き家の活用、移住体験施設の整備・運営支援、定住情報の提供、転入者等に対する助成等を行う。
- 少子高齢化や空き家の発生によって活力が低下している住宅地において居住コミュニティの創出・再生をめざして、子どもから高齢者までの多世代が近くに住み、互いに支え合う「多世代居住のまちづくり」に向けた取組みや多世代居住を可能にするための補助等を行う。
- 市町村空家等対策計画の策定のための調査分析等を行う。
- 住宅確保要配慮者(高齢者、障害者、外国人、子育て世帯等)の居住支援を行う。

【住情報・住宅相談】

- 健全な住宅市場の形成及び民間住宅の有効活用を図るため、情報提供、マンション相談、リフォーム相談等を実施する。

【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。
- 市町村住宅マスタープラン(住生活基本計画)等の策定のための調査分析等を行う。

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

(金額の単位は百万円)

基幹事業

事業	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅等整備事業	神奈川県		2,327
公営住宅等ストック総合改善事業	神奈川県		2,031
公営住宅等整備事業	横須賀市		301
公営住宅等ストック総合改善事業	横須賀市		2,238
改良住宅ストック総合改善事業	横須賀市		19
公営住宅等ストック総合改善事業	藤沢市		702
住宅地区改良事業等	藤沢市		5
公営住宅等ストック総合改善事業	小田原市		144
公営住宅等整備事業	小田原市		135
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	茅ヶ崎市		230
公営住宅等ストック総合改善事業	茅ヶ崎市		169
公営住宅等ストック総合改善事業	逗子市		40
公営住宅等ストック総合改善事業	秦野市		189
住宅地区改良事業等	厚木市		10
公営住宅等ストック総合改善事業	厚木市		413
公営住宅等ストック総合改善事業	大和市		283
公営住宅等ストック総合改善事業	伊勢原市		80
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	海老名市		85
公営住宅等ストック総合改善事業	海老名市		1
公営住宅等ストック総合改善事業	南足柄市		6
住宅地区改良事業等	南足柄市		7
公営住宅等整備事業	松田町		12
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	松田町		10
公営住宅等ストック総合改善事業	山北町		8
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	山北町		39
公営住宅等ストック総合改善事業	開成町		44
社会資本整備総合交付金			9,528
公営住宅等整備事業	神奈川県		35,065
改良住宅等改善事業	横須賀市		2,963
公営住宅等整備事業	鎌倉市		8,607
公営住宅等整備事業	茅ヶ崎市		168
地域優良賃貸住宅整備事業	三浦市		455
地域優良賃貸住宅整備事業	山北町		534
社会資本整備総合交付金(重点)			47,792
公営住宅等整備事業	神奈川県		730
公営住宅等ストック総合改善事業	神奈川県		4,048

公営住宅等ストック総合改善事業	横須賀市		2,879
改良住宅ストック総合改善事業	横須賀市		564
公営住宅等ストック総合改善事業	平塚市		38
公営住宅等ストック総合改善事業	藤沢市		1,513
公営住宅等ストック総合改善事業	小田原市		1,027
公営住宅等ストック総合改善事業	茅ヶ崎市		296
公営住宅等ストック総合改善事業	逗子市		27
公営住宅等ストック総合改善事業	秦野市		195
公営住宅等ストック総合改善事業	厚木市		344
公営住宅等ストック総合改善事業	大和市		171
公営住宅等ストック総合改善事業	伊勢原市		79
公営住宅等ストック総合改善事業	座間市		198
公営住宅等ストック総合改善事業	箱根町		462
公営住宅等ストック総合改善事業	愛川町		37
防災・安全交付金			12,608
公営住宅等整備事業	神奈川県		44,050
住宅地区改良事業等	横須賀市		104
公営住宅等整備事業	平塚市		839
公営住宅等整備事業	小田原市		999
防災・安全交付金(重点)			45,992
合計			115,920

効果促進事業

事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
建替えに伴う事業	公営住宅移転費助成事業	神奈川県		459
改良住宅建替えに伴う事業	移転支援業務	横須賀市		45
建替えに伴う事業	移転補償事業等	鎌倉市		250
建替えに伴う事業	公営住宅移転費助成事業	茅ヶ崎市		2
除却に伴う事業	除却に伴う用地測量等	茅ヶ崎市		6
地域優良賃貸住宅整備に伴う事業	駐車場及びその他外構整備費等	三浦市		28
地域優良賃貸住宅整備に伴う事業	水上住宅整備事業	山北町		29
社会資本整備総合交付金(重点)				819
建替えに伴う事業	公営住宅移転費助成事業	神奈川県		179
防災・安全交付金(重点)				179
合計				1,563

提案事業

事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内
				事業費
地域住宅政策推進事業	障害者向け住宅改好事業	神奈川県		108
地域住宅政策推進事業	高齢者等対応型チャーム設置事業	横須賀市		5
地域住宅政策推進事業	公営住宅移転費助成事業	横須賀市		25
地域住宅政策推進事業	マンション政策推進事業	横須賀市		4
地域住宅政策推進事業	高齢者居住安定事業	横須賀市		4
地域住宅政策推進事業	空き家解体費用助成事業	横須賀市		37
地域住宅政策推進事業	2世帯住宅リフォーム助成事業	横須賀市		8
地域住宅政策推進事業	空き家所有者・管理者向け相談会事業	横須賀市		1
地域住宅政策推進事業	障害者向け住宅改好事業	横須賀市		47
地域住宅政策推進事業	高齢者居住安定事業	平塚市		2
地域住宅政策推進事業	民間住宅活用推進事業	鎌倉市		114
地域住宅政策推進事業	あんしん賃貸支援事業	鎌倉市		2
地域住宅政策推進事業	高齢者居住安定事業	藤沢市		2
地域住宅政策推進事業	勤労者住宅資金利子補助事業	藤沢市		47
地域住宅政策推進事業	茅ヶ崎市住まいづくりアクションプラン改定の調査・分析事業	茅ヶ崎市		5
地域住宅政策推進事業	市営住宅用途廃止に伴う移転費助成	逗子市		2
地域住宅政策推進事業	住宅資金利子補給事業	逗子市		8
地域住宅政策推進事業	市営住宅除却事業	三浦市		39
地域住宅政策推進事業	老朽空き家解体工事補助事業	厚木市		40
地域住宅政策推進事業	親元近居・同居住宅取得等支援事業	厚木市		100
地域住宅政策推進事業	あんしん賃貸支援事業	大和市		9
地域住宅政策推進事業	住宅改修等助成事業	海老名市		18
地域住宅政策推進事業	空き家見守り・活用推進事業	海老名市		1
地域住宅政策推進事業	勤労者住宅資金利子補給事業	綾瀬市		9
地域住宅政策推進事業	空家等対策計画の調査・分析事業	南足柄市		2
地域住宅政策推進事業	在宅高齢者住宅改修事業	葉山町		4
地域住宅政策推進事業	住宅リフォーム資金助成事業	葉山町		26
地域住宅政策推進事業	空き家等解体工事補助	二宮町		18
地域住宅政策推進事業	勤労者住宅資金利子補給	二宮町		3
地域住宅政策推進事業	定住促進空き家活用事業	中井町		10

地域住宅政策推進事業	三世代同居等推進事業	中井町		30
地域住宅政策推進事業	大井町勤労者住宅資金利子補助事業	大井町		7
地域住宅政策推進事業	三世代同居等移住定住促進補助金	大井町		45
地域住宅政策推進事業	お試し住宅活用促進事業	大井町		2
地域住宅政策推進事業	お試し住宅用空家借上	大井町		1
地域住宅政策推進事業	公営住宅除却事業	松田町		3
地域住宅政策推進事業	二世帯同居等支援事業	松田町		15
地域住宅政策推進事業	住宅取得支援事業	松田町		15
地域住宅政策推進事業	勤労者住宅資金利子補助事業	松田町		20
地域住宅政策推進事業	空き家活用助成	山北町		2
地域住宅政策推進事業	空き地活用助成	山北町		3
地域住宅政策推進事業	地域定住促進事業(新築祝い金・二世帯同居近居奨励金)	山北町		20
地域住宅政策推進事業	住宅資金利子補給事業	山北町		8
地域住宅政策推進事業	公営住宅除却事業	山北町		10
地域住宅政策推進事業	お試し住宅活用促進事業	山北町		5
地域住宅政策推進事業	山北駅北側元気づくりプラン推進事業	山北町		8
地域住宅政策推進事業	住宅資金利子補給事業	開成町		3
地域住宅政策推進事業	住宅取得補助	箱根町		20
地域住宅政策推進事業	空き家リフォーム補助	箱根町		10
地域住宅政策推進事業	空き家解体費補助事業	湯河原町		2
地域住宅政策推進事業	三世代同居のための住宅改修費補助事業	愛川町		3
地域住宅政策推進事業	三世代同居のための住宅取得費補助事業	愛川町		10
地域住宅政策推進事業	愛川町空き家解体費補助金	愛川町		3
地域住宅政策推進事業	愛川町空き家改修費補助金	愛川町		6
地域住宅政策推進事業	愛川町空き家取得費補助金	愛川町		18
地域住宅政策推進事業	住宅資金利子補給事業	清川村		8
地域住宅政策推進事業	住宅取得奨励金交付事業	清川村		21
地域住宅政策推進事業	空き家賃貸用住宅補助金交付事業	清川村		3
社会資本整備総合交付金				1,001

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ことが必要です。）

9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

【地域優良賃貸住宅制度要綱第4条第9号関係】

地域優良賃貸住宅の整備を促進すべき地域を三浦市、松田町および山北町とする。

【地域優良賃貸住宅制度要綱第5条第1項第6号関係】

地域優良賃貸住宅に入居させることが適当と認められる世帯を以下のとおりとする。

- ・若者単身世帯又は夫婦のみ世帯及び婚姻予約者等の子育て世帯になり得る世帯

ただし、入居者資格は地域優良賃貸住宅等を供給する各地方公共団体が定めた、地域優良賃貸住宅の供給に関する計画によるものとする。

【その他】

- 1 公営住宅への入居機会を拡大するとともに、真に住宅に困窮する世帯を支援するため、期限付き入居制度を導入する。
- 2 現に独立行政法人都市再生機構の賃貸住宅が存する区域（同機構が今後地域優良賃貸住宅（高齢者型）の供給を予定している区域に限る。）において、地域優良賃貸住宅（高齢者型）の整備の促進を行う。また、同機構が定めた供給計画に基づく地域優良賃貸住宅（子育て世帯型）を供給する。

「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。