

第5章 住宅の供給目標及び考え方

1 公営住宅の供給目標及び考え方

法定要件：住生活基本法第17条第2項第5号
国との協議事項：同法第17条第4項

(1) 公営住宅施策対象世帯への住宅供給方針

ア 既存ストックを有効に活用した公営住宅の供給

県内には、県営住宅44,567戸、市町営住宅63,271戸、計107,838戸の公営住宅があります。（平成28年3月31日現在）

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世帯は多様化かつ増加傾向にあります。特に、高齢単身世帯の増加が見込まれています。

また、厳しい経済情勢が続いていることもあり、公営住宅の応募倍率は、高倍率で推移するなど、公営住宅のセーフティネット機能への期待は今後も大きいものとなっています。

一方、高度経済成長期に建設した多くの公営住宅が高経年化し、機能改善や建替えが必要となっており、地方公共団体の厳しい財政事情の中では、新規建設等が見込めない状態となっています。

これらの状況を踏まえ、新規の建設や建替えの際には、これまで以上に高齢者向け住戸の供給に配慮するとともに、適切な改修・改善の実施を促進するため、「ストック総合活用計画」や「公営住宅等長寿命化計画」等に基づき計画的に公営住宅等ストック総合改善事業等を推進し、既存ストックの有効活用を図っていきます。

さらに、高額所得者等への対策など入居者管理の適正化を推進し、公営住宅の空き住戸の供給を拡大することにより、真に住宅に困窮する者に対して適切に供給していくよう努めていきます。

イ 公的賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの機能向上

県内には、住宅供給公社や都市再生機構などが管理する賃貸住宅や地域優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、特定優良賃貸住宅、改良住宅など、約10万6千戸の公的賃貸住宅があります。

これらの住宅は、高齢者などの住宅の確保に特に配慮を要する者に対しても既に良質な住宅を供給していることから、今後も引き続き公的賃貸住宅を効果的に活用することによって、公営住宅を補完し、県全体における住宅セーフティネットの機能向上を図ります。

ウ 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの機能向上

県内では、民間賃貸住宅の空き家、空き住戸が増加傾向にあります。

高齢者や低所得者の増加により、公営住宅や公的賃貸住宅だけでは、今後住宅セーフティネットの機能が維持できない状況も想定されています。

そのため、これらの民間賃貸住宅を住宅セーフティネットとして活用するための検討を行っていきます。

エ 県と市町村が連携した住宅セーフティネット機能の構築

公営住宅施策は、県と市町村が国の協力を得て推進しています。公営住宅施策が福祉施策としての意味合いを強める中で、基礎的自治体である市町村が主体的な役割を果たしていくことが重要です。

県と市町村とが連携して、地域の状況に応じた住宅セーフティネット機能を構築するために、市町村住生活基本計画や市町村住宅マスタープランの策定やその計画に基づく施策の実施など、市町村住宅政策の推進を支援していきます。

(2) 公営住宅供給戸数

県及び市町村が供給する公営住宅の供給目標量を次のとおり定めます。

	前期 5 年間 2016(平成 28) ~ 2020(平成 32)	10 年間合計 2016(平成 28) ~ 2025(平成 37)
計画期間における 公 営 住 宅 の 供 給 目 標 量	25,000 戸	50,000 戸

供給目標量は、新規建設と建替えによる戸数に空き家（空き住戸）募集の戸数を加えたものです。

2 住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域

(法定要件：同法第 17 条第 2 項第 6 号)

住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域（以下、「重点供給地域」という）を、次のとおり設定します。

区 域	重点供給地域数	概ねの面積
(1) 横浜・川崎地域	32 地域	839ha
(2) 三浦半島地域	7 地域	324ha
(3) 県央・県北地域	16 地域	482ha
(4) 湘 南 地 域	10 地域	310ha
(5) 県 西 地 域	3 地域	47ha
合 計	68 地域	2,002ha

重点供給地域一覧表

(1) 横浜・川崎地域

市町村名	地域名	位置	概ねの面積 (ha)	供給 促進策	地域 類型	備考
横浜市	ヨコハマポートサイド地区	神奈川区金港町他	25	1		
	新横浜駅南部地区	港北区篠原町	37	4		
	鶴ヶ峰駅北口地区	旭区鶴ヶ峰一、二丁目	3	2		
	ひかりが丘地区	旭区上白根町	20	3	- 2	
	二俣川駅南口地区	旭区二俣川二丁目	2	2		
	泉ゆめが丘地区	泉区和泉町、下飯田町	24	4		
	川和町駅周辺西地区	都筑区川和町	8	4		
	上大岡駅前地区	港南区上大岡西一丁目	1	2		
	綱島駅東口地区	港北区綱島東一丁目	4	2		
	中山駅南口地区	緑区台村町、寺山町、中山町	3	2		
	瀬谷駅南口地区	瀬谷区瀬谷四丁目、五丁目	2	2		
	大船駅北地区	栄区笠間一丁目、二丁目	3	2		
	金沢文庫駅東口地区	金沢区谷津町	1	2		
	新高島駅北地区	神奈川区星野町及び神奈川一丁目地内	3	8		- 1
	北仲通北地区	中区北仲通五丁目・六丁目、海岸通五丁目	8	8		
	東神奈川一丁目地区	東神奈川一丁目	1	2		
	羽沢駅周辺地区	神奈川区羽沢南2丁目	2	6		
	横浜駅きた西口鶴屋地区	神奈川区鶴屋町一丁目	1	2		
	野庭地区	港南区野庭町	72	3	- 2	
	たまプラーザ駅北側地区	青葉区美しが丘1～3丁目	120	7	- 2	
洋光台周辺地区	磯子区洋光台1～6丁目	216	7	- 2		
十日市場町地区	緑区十日市場町	4	7	- 1		
南万騎が原地区	旭区柏町	2	7			
計	23 地域		562			
川崎市	小田周辺	川崎区小田1、2、3、4、5、6、7丁目、浅田1、2、3丁目	104	5	- 1	
	新川崎・鹿島田・平間駅周辺	幸区北加瀬1、2丁目、鹿島田、中原区市ノ坪	12	2		
	登戸	多摩区登戸	39	4		
	川崎駅西口	幸区大宮町、中幸町3丁目、堀川町他	36	1		
	蟹ヶ谷	高津区久末、蟹ヶ谷	7	7	- 1	
	小杉駅周辺	中原区小杉町1、2、3丁目、新丸子東3丁目、中丸子、市ノ坪、下沼部	24	2		
	戸手4丁目	幸区戸手4丁目	6	2		
	港町、中瀬、大師河原	川崎区港町、中瀬3丁目、大師河原1、2丁目	12	6	- 1	
	幸町周辺	幸区幸町1、2、3、4丁目、中幸町1、2、3、4丁目、南幸町1丁目、都町、神明町1丁目	37	5	- 1	
計	9 地域		277			

(2) 三浦半島地域

市町村名	地域名	位置	概ねの面積 (ha)	供給 促進策	地域 類型	備考
横須賀市	川間	西浦賀町四丁目	13	7	- 1	
	横須賀リサーチ・パーク	光の丘	60	7		
	山中町	山中町	56	7		
	衣笠・長坂	衣笠町・長坂	90	7		
	佐島	佐島・芦名	41	1		
計	5 地域		260			
三浦市	三戸	初声町三戸	50	7		
	入江	初声町入江	14	7		
計	2 地域		64			

(3) 県央・県北地域

市町村名	地域名	位置	概ねの面積 (ha)	供給 促進策	地域 類型	備考
相模原市	上九沢	緑区上九沢他	3	3	- 2	
	麻溝台・新磯野	南区麻溝台他	136	4		
	当麻	南区当麻他	81	4		
計	3 地域		220			
厚木市	東部	東町、厚木町	4	2	- 1	
計	1 地域		4			
大和市	大和駅周辺	大和南一丁目他	18	2	- 1	
	渋谷南部	福田、下和田他	42	4	- 1	
	下鶴間山谷	下鶴間	13	4	- 2	
	下福田	福田	8	4	- 2	
計	4 地域		81			
海老名市	海老名駅西口	扇町、めぐみ町	19	4		
計	1 地域		19			
座間市	相模が丘二丁目	相模が丘二丁目	21	5	- 1	
	相模が丘三丁目	相模が丘三丁目	22	5	- 1	
	相模が丘五丁目	相模が丘一、五丁目	24	2	- 1	
	相武台四丁目	相武台一、二、三、四丁目	11	2		
計	4 地域		78			
綾瀬市	深谷中央	深谷、寺尾南一丁目、 寺尾釜田一丁目	59	4		
計	1 地域		59			
愛川町	諏訪前	中津字諏訪前	15	7	- 2	
	下大塚	中津字下大塚	6	7	- 2	
計	2 地域		21			

(4) 湘南地域

市町村名	地域名	位置	概ねの面積 (ha)	供給 促進策	地域 類型	備考
平塚市	真田	真田一、二、三丁目	13	4		
	大浜	千石河岸、高浜台	6	4	- 1	
	ツインシティ大神	大神	15	4		
計	3 地域		34			
藤沢市	柄沢特定	柄沢、小塚、渡内	50	4		
	北部第二(三地区)	石川、円行、遠藤字東原、葛原、下土棚、菖蒲沢、土棚	164	4		
計	2 地域		214			
秦野市	秦野駅南部	尾尻、今泉	30	4	- 2	
計	1 地域		30			
大磯町	高麗	高麗一丁目	5	7	- 2	
	国府新宿	国府新宿	6	7	- 2	
計	2 地域		11			
二宮町	田代	富士見が丘二丁目	15	8		
	松根	松根	6	8		
計	2 地域		21			

(5) 県西地域

市町村名	地域名	位置	概ねの面積 (ha)	供給 促進策	地域 類型	備考
大井町	大井中央	金子字市場下、坊村向、馬場向	16	8		
計	1 地域		16			
開成町	松ノ木河原	延沢字松ノ木河原他	6	8		
	南部	みなみ一丁目他	25	8		
計	2 地域		31			

(注) 重点供給地域一覧表に示す「供給促進策」と「地域類型」の詳細は次のとおりです。

<供給促進策>

- 1：住宅市街地総合整備事業等により都市型住宅を供給する。
- 2：市街地再開発事業 や優良建築物等整備事業 等により都市型住宅の供給を図る。
- 3：公共住宅の建替え等により居住水準の向上と戸数の増加を図る。
- 4：面的整備事業の促進により、基盤整備と良質な住宅・住宅地の供給を図る。
- 5：住宅市街地総合整備事業等により、老朽住宅の建替えと住環境の整備事業を促進する。
- 6：地区計画等の活用により、良質な住宅・住宅地の供給を図る。
- 7：民間開発等の誘導により、良質な住宅・住宅地を供給する。
- 8：土地区画整理事業地区内のビルド・アップを促進し、良質な住宅供給を図る。

<地域類型>（複数の地域類型にわたる場合は、主たる地域類型に区分しています。）

既成市街地内の新規住宅地

- 1 低・未利用地型

埋め立て地や市街地内の低・未利用地で、今後まとまった土地利用転換が実施される地域。土地区画整理事業、民間開発事業の誘導、地区計画の活用により、段階的に都市基盤整備を進め、商業・業務系の集積と併せて、事業主体間の協力の下に、多様なライフスタイルに対応した質の高い都市型住宅の整備を図る。

- 2 市街化区域内農地型

市街化区域内や非線引き区域の用途地域内の農地や空閑地が相当規模まとまって残存している地域。

市街化区域内農地は、市街地内の貴重な緑地資源であることを踏まえて、生産緑地制度などの都市計画との整合を図りながら、農地と住宅地が調和した良質な住宅地の誘導を図る。

住宅地の整備にあたっては、土地区画整理事業、住宅市街地総合整備事業、地区計画制度などの手法を活用し、道路・公園などの基盤整備と一体となった良質な住宅・住宅地の供給を促進する。

既成市街地の既存住宅地

- 1 老朽木造住宅地区等

老朽化した木造住宅などが密集し、住宅、住環境及び防災の面で問題を抱える地域。

住宅市街地総合整備事業や住宅地区改良事業等を活用して、地区施設整備と一体となった良好な住環境形成を進めるとともに、老朽木造住宅の共同建替え、協調建替え等を促進する。

- 2 老朽公共住宅団地

公共住宅団地のうち、老朽化したもの、又は十分な土地の高度利用がなされていない団地であり、建替えによる土地の高度利用と公共住宅の供給を図るべき地域。

公共住宅団地の建替えにあたっては、住宅市街地総合整備事業等を活用して、道路、公園等の整備を行うとともに、居住水準の向上を図り、まちづくりの視点から公共施設との併設などに努め、多様な世帯の居住する活力ある団地を整備する。

公共住宅：公営住宅、改良住宅及び都市再生機構賃貸住宅

新市街地

業務機能との複合開発プロジェクト、土地区画整理事業などによる宅地開発事業、民間開発行為などにより、住宅系宅地開発が見込まれる地域。

将来的な人口・世帯の減少を踏まえた住宅需要を見極めつつ、大規模開発ならではの、自然環境が保全され、豊かな居住環境、良好な基盤を備えた住宅・住宅地の形成を図る。

都心地域

駅を中心とした古くから市街地が形成された地域や、これから都心地区として整備が見込まれる地域。

蓄積された社会資本の有効活用に加えて、市街地再開発事業、住宅市街地総合整備事業等により、まちなか居住や中心市街地活性化等の施策の展開を図り、都市に賑わいとうるおいを創出する高密度な複合用途型の住宅・市街地の形成を図る。