

2. 住宅事情や市民ニーズに基づく取組課題・方向性の整理

現計画策定以降における次期計画策定に係る主要な上位計画・関連計画	■住生活基本計画(全国計画/H27.3)	■神奈川県住生活基本計画(H29.3)	■高齢者住まい法(H23改正)	■相模原市空家等対策計画(H28.4)	■第7期相模原市高齢者保健福祉計画(H30.3)	■相模原市都市計画MP(改正検討中)
1. 住宅事情等(国調や住調) <ul style="list-style-type: none"> ○これまでの人口増加基調ではない、人口減少局面における計画策定【H31の約72.3万人をピークに減少】 ○神奈川県、横浜市、川崎市と比較して特殊な人口構成 <ul style="list-style-type: none"> ・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20~40歳未満の人口比率が低く、出生数の増が図りにくい。また、65~75歳の前期高齢者の人口比率が高く、今後、高齢化が加速する可能性。 ○社会増傾向は継続しているものの、平成27年から初めて自然減(多死社会へ)、10年前よりも、出生数が約6,200⇒5,100人前後に減、死亡数が約4,400⇒6,100人前後に増。 ○市外からの転入は、10年前と比較して1割減少【H19:33,067人⇒H29:29,835人】 ○持ち家取得前の子育て世帯のメインボリュームである25~39歳が転出超過 <ul style="list-style-type: none"> 【夫婦とも…34.5%(H22)⇒30.5%(H27)、単独…31.9%(H22)⇒36.4%(H27)】 【夫婦と子…34.5%(H22)⇒30.5%(H27)、単独…31.9%(H22)⇒36.4%(H27)】 ○要支援・要介護認定者数は7年後に35%増加【H30:31,541人⇒H37:42,676人】 ○75歳以上の後期高齢単独世帯が著しく増加【H17:6.9%⇒H27:12.4%】 ○高齢者予備軍である40~65歳の単独世帯増加【H17:27.3%⇒H27:32.4%】 ○高齢単身世帯の3割以上が民間賃貸住宅に居住【H27:31.4%(9,053世帯)】 ○被保護世帯が、平成19年以降増加【H19:4,634世帯⇒H28:10,038世帯】 ○最低居住面積水準未達の世帯が微増【H20:9.5%⇒H25:10.2%】 	2. 計画策定に際して留意すべき市民ニーズ等 <ul style="list-style-type: none"> 【若年世帯・子育て世帯】 <ul style="list-style-type: none"> ○子どもとの成長に合わせて持ち家を購入する。特に、長子の小学入学前に、新しい住まいに住み替える傾向がある。 ○若年世帯の持ち家志向が低下している可能性がある。 ○大学生の市内就業・居住意向が低い。 【高齢者】 <ul style="list-style-type: none"> ○自宅に住みたいという高齢者が多い。 ○介護が必要になった際に、地域内に入居できる施設や住宅が必要。 ○健康維持推進のための活動への関心が高い。 ○高齢者の健康維持・閉じこもり防止のためには、活躍できる場などの地域との関わりを持つことが重要。 【セーフティネット】 <ul style="list-style-type: none"> ○セーフティネット制度の普及促進が必要。 ○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ない。 【マンション・団地】 <ul style="list-style-type: none"> ○マンションの管理組合について、役員のみ手がいないことへの対応、耐震改修、大規模修繕、建替え等の推進が課題。 ○高齢者大規模団地の存続の地域において、高齢化が著しく進行し、空き家も増加している。 【その他の住宅の状況】 <ul style="list-style-type: none"> ○駅通駅周辺において、築年が古いワンルームの空き家が増加している。 ○空き家性能の有無が買取再販事業の実施判断に影響する。 ○中古住宅・リフォームは数としては少ないが、ニーズは高まってきている(一方で、特にニーズは高まっているという印象はないという声もある)。 【地域】 <ul style="list-style-type: none"> ○高齢者住宅地において、高齢化が進行している。 ○空き家の増加に伴い、防災・防犯、景観、衛生上の問題発生が懸念される地域がある。 ○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る。 ○緑区の一部の地域において、定住促進、空き家活用に資する活動が開発。ただし、活用するストックは不足している状況。 	3. 取組課題 <ul style="list-style-type: none"> ○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の促進 ○若年世帯・子育て世帯等の住まいに対する多様なニーズやこだわりへの対応 ○子育て世帯が安心して子育てできるような環境の整備 ○高齢者が自宅で住み続けられるような住まいや必要な介護等の支援が受けられるような環境の整備 ○高齢者ができるだけ長く健康で住み続けられるような居住環境の整備 ○高齢者が自宅で住み続けられなくなった場合の身近な住み替え先(サービス付き高齢者向け住宅や特養等)の整備 ○近くに親族のいない単身高齢者、障害者、外国人等が安心して住み続けられるような住まいの確保と生活支援の充実化 ○民間賃貸住宅の有効活用 ○高齢者マンション等の管理組合の担い手の高齢化や不足等への対応 ○高齢者マンションの大規模修繕や耐震改修等の的確な実施への対応 ○高齢者の団地(賃貸・分譲)の高齢化や空き家化の進行等への対応 ○高い住宅性能を保有する住宅が少ないことへの対応 ○地域の状況やニーズに応じた空き家の活用促進 ○管理の不全な空家等の解消及び発生の未然防止 ○住宅需要や立地適正化計画等と連動した住宅立地のコントロール ○地域コミュニティの希薄化 ○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・まちづくりの推進 ○地域主体による住まい・まちづくりの支援 ○安全で快適な地域を形成・維持するための道路等のインフラ・交通環境や生活支援施設等の整備 	4. 取組の方向性 <ul style="list-style-type: none"> 【人・世帯の視点】 <ol style="list-style-type: none"> 子育て世帯のニーズに応える住宅等の供給促進 <ul style="list-style-type: none"> ⇒中古住宅流通促進、DIY戸建て賃貸、親との同居・近居支援等 高齢者世帯が地域の中で安心して住み続けられる住宅の整備 <ul style="list-style-type: none"> ⇒高齢者の円滑な入居・住み替え・住み続け支援、身近な地域における高齢者向け住宅や施設の整備 ⇒自宅での継続居住に資する持ち家のバリアフリー化の推進 民間賃貸住宅の活用+居住支援団体との連携による住宅セーフティネットの強化 <ul style="list-style-type: none"> ⇒特に、借家住まいの高齢単身や高齢単身世帯の中年単身への対応 ⇒持ち家・借家双方の高齢者、子育て世帯等の居住への対応 ⇒民間賃貸住宅の補充による住宅確保要配慮者への住宅供給 【住宅の視点】 <ol style="list-style-type: none"> 良質な住宅ストックの整備 <ul style="list-style-type: none"> ⇒省エネ住宅の普及や健康で長生きできる住宅(断熱改修、事故のない住宅、健康増進住宅)の整備 ⇒持ち家・借家双方の高齢者、子育て世帯等の居住への対応(バリアフリー化や2F1化等)、耐震改修の推進 空家の適切な管理と地域の特性に応じた利活用の促進 <ul style="list-style-type: none"> ⇒中央区・南区の賃貸用空き家、緑区のその他空き家、交通空白地域の空き家など、地域固有の空き家問題に着目した対応策の検討 マンションの管理不全化の予防 <ul style="list-style-type: none"> ⇒マンションの高齢化に伴う管理不全の予防に向けた情報提供・技術支援(大規模修繕の適切な実施、管理組合の担い手不足解消など) 高齢者団地(賃貸・分譲)の再生・活性化 <ul style="list-style-type: none"> ⇒高齢者団地の高齢化・空き家増等に応じたコミュニティの活性化の支援(例:若年世帯の入居促進等に係る情報提供や専門家派遣による検討など) 【地域の視点】 <ol style="list-style-type: none"> 安全で快適な住環境の形成 <ul style="list-style-type: none"> ⇒住宅・建築物の耐震化の促進、狭い道路の拡幅の推進など、災害に強い安全安心なまちづくり 地域の住宅需要を踏まえた住宅の規制・誘導 <ul style="list-style-type: none"> ⇒単身者向けワンルームマンションの供給バランスが崩れているような地域での供給の抑制、地域需要を踏まえたサ高住や施設の立地誘導 地域の実情に応じた活動の支援 <ul style="list-style-type: none"> ⇒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 本市の地域特性を活かした市民のライフスタイルに応じた多様な住まい方のできる環境の整備 <ul style="list-style-type: none"> ⇒移住促進、起業できる住まい、歳と一体になった住まい、二地域居住など 			
2. 住宅事情等(国調や住調) <ul style="list-style-type: none"> ○住宅総数の約15%がマンション【住宅総数:299,260戸、マンション数:43,420戸】 ○マンションの約35%が築30年を経過【総数:43,420戸、築30年以上:15,302戸】 ○旧耐震基準時期に開発された住宅団地が6割超過【住宅団地総数:205団地、旧耐震時期:126団地、新耐震時期:76団地】 ○持ち家に占める中古住宅の割合が増加【持ち家に占める持ち家として取得した中古住宅の割合:16.2%(H15)⇒17.5%(H25)】 ○二重サッシ又は樹脂ガラスの窓を持つ住宅は、県に比べて多いが2割程度に留まる【相模原市:20.7%、神奈川県:19.5%】 ○高齢者等のための設備がある住宅は、持ち家は6割、借家は3割程度に留まる【持ち家:61.8%、借家:27.5%】 ○空き家が増加傾向にある【H20:33,540戸⇒H25:35,920戸】 	3. 取組課題 <ul style="list-style-type: none"> ○高い住宅性能を保有する住宅が少ないことへの対応 ○地域の状況やニーズに応じた空き家の活用促進 ○管理の不全な空家等の解消及び発生の未然防止 ○住宅需要や立地適正化計画等と連動した住宅立地のコントロール ○地域コミュニティの希薄化 ○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・まちづくりの推進 ○地域主体による住まい・まちづくりの支援 ○安全で快適な地域を形成・維持するための道路等のインフラ・交通環境や生活支援施設等の整備 	4. 取組の方向性 <ul style="list-style-type: none"> 【人・世帯の視点】 <ol style="list-style-type: none"> 子育て世帯のニーズに応える住宅等の供給促進 <ul style="list-style-type: none"> ⇒中古住宅流通促進、DIY戸建て賃貸、親との同居・近居支援等 高齢者世帯が地域の中で安心して住み続けられる住宅の整備 <ul style="list-style-type: none"> ⇒高齢者の円滑な入居・住み替え・住み続け支援、身近な地域における高齢者向け住宅や施設の整備 ⇒自宅での継続居住に資する持ち家のバリアフリー化の推進 民間賃貸住宅の活用+居住支援団体との連携による住宅セーフティネットの強化 <ul style="list-style-type: none"> ⇒特に、借家住まいの高齢単身や高齢単身世帯の中年単身への対応 ⇒持ち家・借家双方の高齢者、子育て世帯等の居住への対応 ⇒民間賃貸住宅の補充による住宅確保要配慮者への住宅供給 【住宅の視点】 <ol style="list-style-type: none"> 良質な住宅ストックの整備 <ul style="list-style-type: none"> ⇒省エネ住宅の普及や健康で長生きできる住宅(断熱改修、事故のない住宅、健康増進住宅)の整備 ⇒持ち家・借家双方の高齢者、子育て世帯等の居住への対応(バリアフリー化や2F1化等)、耐震改修の推進 空家の適切な管理と地域の特性に応じた利活用の促進 <ul style="list-style-type: none"> ⇒中央区・南区の賃貸用空き家、緑区のその他空き家、交通空白地域の空き家など、地域固有の空き家問題に着目した対応策の検討 マンションの管理不全化の予防 <ul style="list-style-type: none"> ⇒マンションの高齢化に伴う管理不全の予防に向けた情報提供・技術支援(大規模修繕の適切な実施、管理組合の担い手不足解消など) 高齢者団地(賃貸・分譲)の再生・活性化 <ul style="list-style-type: none"> ⇒高齢者団地の高齢化・空き家増等に応じたコミュニティの活性化の支援(例:若年世帯の入居促進等に係る情報提供や専門家派遣による検討など) 【地域の視点】 <ol style="list-style-type: none"> 安全で快適な住環境の形成 <ul style="list-style-type: none"> ⇒住宅・建築物の耐震化の促進、狭い道路の拡幅の推進など、災害に強い安全安心なまちづくり 地域の住宅需要を踏まえた住宅の規制・誘導 <ul style="list-style-type: none"> ⇒単身者向けワンルームマンションの供給バランスが崩れているような地域での供給の抑制、地域需要を踏まえたサ高住や施設の立地誘導 地域の実情に応じた活動の支援 <ul style="list-style-type: none"> ⇒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 本市の地域特性を活かした市民のライフスタイルに応じた多様な住まい方のできる環境の整備 <ul style="list-style-type: none"> ⇒移住促進、起業できる住まい、歳と一体になった住まい、二地域居住など 				

出典:第2回住生活基本計画策定委員会(平成30年12月27日)資料A-2-3

相模原市住生活基本計画等策定業務

本業務は、2020年度から8年間を計画期間とする相模原市住生活基本計画の改定に係る検討業務である。相模原市における住生活をめぐる現状を分析し、住生活基本計画及び賃貸住宅供給促進計画の策定を行うほか、住生活基本計画策定委員会及び庁内会議における資料調製等を担い、計画の策定支援を行った。

発注者	相模原市
工期	2018年度~

1年目の2018年度業務では、以下の3点の調査等をもとに、市民ニーズや、本市における課題等を把握し、取組みの方向性を検討した。

- ①市内に転入、及び市外へ転出した子育て世帯に対するアンケート調査
- ②管理不全に陥る可能性のあるマンションに対するアンケート調査、及び外観目視調査
- ③事業者等へのヒアリング調査

2年目の2019年度業務では、前年度に検討した取り組みの方向性を元に、相模原市を大きく都市部と中山間地域と捉え、地域特性に応じた重点施策を検討し計画の策定支援を行った。