

## 第3章 住宅施策の展開

### 施策の体系図

- 目標 1 人口の年齢構成バランスに配慮した住まいづくりを進めます
- 目標 2 鎌倉らしい住宅・住環境の保全と創造をめざします
- 目標 3 災害に強い安全な住環境の確保をめざします

# 鎌倉市住宅マスタープランの施策の体系図

基本理念：いつまでも住み続けられる鎌倉らしい住宅・住環境のまちの実現

## 目標1 人口の年齢構成バランスに配慮した住まいづくりを進めます

### 1 - (1) 若年ファミリー層の転入促進と転出抑制のための住宅政策

- 特定優良賃貸住宅制度の活用による住宅の供給
- 市営住宅入居者の選考における優遇措置
- 空家住宅紹介システムの構築
- 定期借家権制度の活用による空家住宅の提供
- 空家住宅を活用したサロンなどの設置
- 民間賃貸住宅入居者に対する家賃助成
- 住宅取得に対する低利融資や利子補給
- 深沢地域国鉄跡地周辺総合整備事業の推進による住宅確保
- 鎌倉市次世代育成きざしプランの推進
- 三世帯居住者への支援
- 三世帯隣居住宅の導入

### 1 - (2) 高齢者・障害者が住み続けられるための住宅政策

- 市営住宅の計画的建替えによる住宅の確保
- 借上市営住宅の確保
- 高齢者向け住宅施策の推進
- 住まい探しサポーター制度の導入
- 住宅紹介・相談・情報提供サービスの充実
- 高齢者・障害者への生活支援
- 成年後見制度利用の啓発
- バリアフリーリフォーム制度への支援
- リフォーム施工業者の育成と登録制度の創設
- 地域との連携による安全確保体制の整備
- 住み替え住宅の建設誘導
- グループリビングに対する支援
- 障害者生活支援施設の確保

### 1 - (3) 福祉政策と連携した住宅政策

- 市営住宅への社会福祉施設の併設
- ひとり親家庭に対する民間住宅家賃への助成
- 入居支援体制の整備
- 社会福祉協議会との連携による施策の推進
- 高齢者向け住宅施策の推進（再掲）
- 優良建築物等整備事業による共同住宅の建設誘導
- 空家住宅を活用したサロンなどの設置（再掲）
- 外国人居住者への支援
- DV被害者等への居住支援システムの検討

### 1 - (4) さまざまな世代の定住・転入促進を図るための住宅政策

- 大船駅東口市街地再開発事業による良質な住宅・住環境の確保
- 深沢地域国鉄跡地周辺総合整備事業による良質な住宅・住環境の確保
- 高齢者の住み替えに合わせた中高層共同住宅の戸数制限の見直し
- 給与住宅の計画的建替え誘導による優良住宅の確保
- 住宅政策に関する総合PR誌の作成

## 目標2 鎌倉らしい住宅・住環境の保全と創造をめざします

### 2 - (1) まちづくりとあわせた住宅・住環境の保全と創造

- 多機能を併設した都市型住宅による住環境の整備
- 市営住宅の建替えと合わせた住環境の整備
- 給与住宅の計画的建替えの誘導による優良住宅の確保（再掲）
- 工場跡地等に対する適正規模の開発誘導

### 2 - (2) 都市計画制度等を活用した住環境の保全と創造

- 良好な住環境の創出に向けた高度地区等の指定と運用
- 用途地域の見直し
- 都市計画制度などによる最低敷地規模の設定
- 法令に基づく地区指定による良好な住環境の確保
- 緑豊かな住環境の保全と創造

### 2 - (3) 鎌倉の地域特性を活かした住環境の創造

- 民間開発事業に対する適切な誘導
- 住宅建設ガイドラインの作成
- 開発計画に対する市民の意向を反映する仕組みの検討
- 工場跡地等の土地利用転換抑制
- 景観重要建築物等の保存と活用
- 地域コミュニティ計画の策定

### 2 - (4) 環境と調和した住まいづくり

- 環境共生型住宅の普及・啓発
- 住まいの環境衛生の向上に向けた住宅資材の使用
- SI住宅の普及・啓発
- 住宅性能表示制度の普及・啓発
- 雨水貯留施設設置に対する助成
- 熱帯木材使用建材の抑制

## 目標3 災害に強い安全安心な住環境の確保をめざします

### 3 - (1) 災害に強い安全安心な住まいづくり

- 都市防災の推進
- 適正な維持保全や建替え推進による安全な市営住宅ストックの形成
- 住宅に対する耐震診断、耐震改修の促進
- 耐震改修工事に対する国の融資制度等のPR
- 市街地再開発事業による都市防災機能の向上
- 木造密集市街地における建替え事業の促進
- 住宅性能表示制度の普及・啓発（再掲）
- 住宅建築時における検査率の向上
- 狭隘道路の買取りと整備促進
- 優良建築物等整備事業を活用した共同住宅建設の誘導
- マンションの実態把握
- マンション管理アドバイザーの設置と派遣
- マンション管理セミナーの開催
- マンション建替え時における専門家派遣と調査費の助成

### 3 - (2) 安全安心な地域づくり

- 市民、警察、行政等の連携による犯罪防止への取り組み
- 防犯性の高い住宅づくりの推進
- 地域コミュニティ活動の推進
- 防犯コミュニティに対する支援
- 防犯活動の充実・強化
- 防犯アドバイザーの配置

ここでは、第2章に示した「住宅政策の目標」の達成に向けた推進すべき施策の基本的方針と実施主体を示します。

## 目標1 人口の年齢構成バランスに配慮した住まいづくりを進めます

本市の人口は、今後、減少傾向で推移していくことが見込まれていますが、こうした中でも、次代の鎌倉を支える年少人口の確保に努め、年齢構成バランスに配慮し総人口を緩やかな減少にとどめる必要があります。これらを実現するため次の推進すべき施策を基本的な方針とします。

### (1) 若年ファミリー層の転入促進と転出抑制のための住宅政策

#### 特定優良賃貸住宅制度の活用による住宅の供給【建築住宅課】

若年ファミリー層<sup>1</sup>の転入と定住促進に向け、特定優良賃貸住宅<sup>2</sup>の新規誘導と現在確保されている住宅の適正な運用を促します。



特定優良賃貸住宅【北鎌倉サンマゴ】

#### 市営住宅入居者の選考における優遇措置【建築住宅課】

市営住宅の入居に際し、若年ファミリー層世帯が優先して入居できるよう、優遇措置を図ります。



鎌倉市営諏訪ヶ谷ハイツ



鎌倉市営梶原東住宅

<sup>1</sup> 若年ファミリー層

明確な定義はないが、ここでは一般的に子どもと30～40歳代の親からなる世帯をいう。

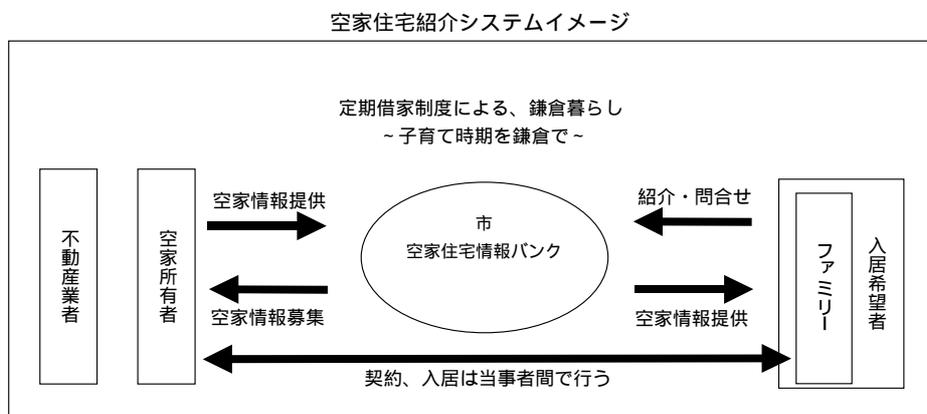
<sup>2</sup> 特定優良賃貸住宅

特定優良賃貸住宅は、平成5年に施行された「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、民間の土地所有者等の供給する良質な賃貸住宅に対して助成を行うこと等により、主に中堅所得者層のためのファミリー賃貸住宅の供給の促進を目的とするもので、供給方式には地方公共団体や地方住宅供給公社が建設・供給・購入、公社・公益法人が借り上げもしくは管理受託して供給する方式がある。賃貸住宅経営者には、建築物の廊下、階段、エレベーター、通路、駐車場等の共同施設整備費や近傍類似の市場家賃を勘案して設定された契約家賃と入居者の属する所得階層ごとに定められた入居者負担家賃との差額が補助される。補助金額は経過年数に応じて減少し、契約家賃に到達するまでの間、最長20年間補助される。

### 第3章 住宅施策の展開

#### 空家住宅紹介システムの構築【建築住宅課】

市内にある優良空家住宅の登録とこれを発信するシステムを構築し、若年ファミリー層の鎌倉暮らしを応援し転入促進を図ります。



#### 定期借家権制度の活用による空家住宅の提供【建築住宅課】

借地借家法に基づく定期借家権制度<sup>3</sup>を活用し、市内の空家住宅を若年ファミリー層に提供できるシステムについて検討します。

#### 空家住宅を活用したサロンなどの設置【福祉政策課、建築住宅課】

子育て世帯や高齢者のコミュニティの推進を図るため、空家を活用したサロンなどの設置について検討します。

#### 民間賃貸住宅入居者に対する家賃助成【建築住宅課】

若年ファミリー層の転入や定住を促進するため、民間賃貸住宅入居者に対する家賃助成について検討します。

#### 住宅取得に対する低利融資や利子補給【建築住宅課】

若年ファミリー層世帯の住宅取得の促進に向けた融資制度や利子補給制度を検討します。

#### 3 定期借家制度

定期借家制度の導入を盛り込んだ「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」が平成12年3月から施行され、これにより借地借家法が一部改正された。従来の借地借家法では、契約期間が満了しても更新が原則とされ、家主自身が住むなどの「正当事由」がない限り、借家人に明け渡しを求めることはできなかった。「特別措置法」は、これを改正して、契約期間が終われば契約が終了する（再契約は可能）定期借家制度を、新規契約に限り導入できるようにしたものである。

賃貸借期間は家主と借家人の話し合いで決められ、1年未満の期間も認められ、家主は借家人に対し「定期借家であること」を、書面を交付して説明する義務がある。明け渡しを求めるには、期限の1年前から6ヶ月前までに借家人に通知することが必要となる。また、借家人は原則として期限まで借り続けなければならないが、床面積200㎡未満の住宅では、転勤や親族の介護などやむを得ない事情があれば中途解約できる。契約で定めた期間が満了すれば、いったん確定的に契約は終了するが、賃貸人、賃借人双方が合意することにより改めて再契約をすれば、引き続きその借家に居住できる。

## 深沢地域国鉄跡地周辺総合整備事業の推進による住宅確保

【建築住宅課、鎌倉深沢地域整備課】

若年ファミリー層の転入促進を図るため、深沢拠点総合整備事業において、都市型住宅（分譲・賃貸）を誘導します。

### 鎌倉市次世代育成きらきらプランの推進

【こどもみらい課、関係課】

子どもたちが健やかに生まれ育つ環境を整備するため、次世代育成支援対策推進法に基づく「鎌倉市次世代育成きらきらプラン」を推進します。



深沢地域国鉄跡地周辺

### 三世代居住者への支援【建築住宅課】

三世代同居住宅に対する支援、優遇を検討し、家族コミュニティの回復と若年ファミリー層の転入を図ります。

### 三世代隣居住宅の導入【建築住宅課、鎌倉深沢地域整備課】

深沢地域国鉄跡地周辺総合整備事業や民間共同住宅において、三世代が隣居できる住宅（隣り合う独立した住宅）の導入をめざします。

## (2) 高齢者・障害者が住み続けられるための住宅政策

### 市営住宅の計画的建替えによる住宅の確保【建築住宅課】

鎌倉市営住宅ストック総合活用計画に基づく市営住宅の改築を従前居住者の居住の安定に配慮しながら推進し、高齢者・障害者が使いやすい住宅の確保を図ります。

### 借上市営住宅の確保【建築住宅課】

借上市営住宅の適正な管理運営と新たな確保に努め、高齢者・障害者への住宅供給を図ります。



借上市営住宅レーベンスガルテン山崎

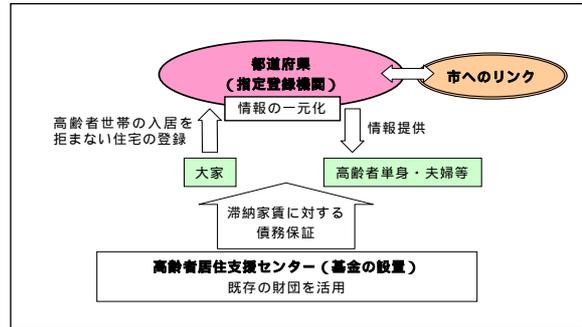


借上市営住宅ベネッセ湘南深沢

### 高齢者向け住宅施策の推進【建築住宅課】

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく高齢者向け優良賃貸住宅<sup>4</sup>の建設誘導、高齢者円滑入居賃貸住宅<sup>5</sup>の登録推奨と終身建物賃貸借制度<sup>6</sup>の普及を図るとともに、これら情報の発信により高齢者の賃貸住宅への入居の円滑化を図ります。

高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度のイメージ



### 住まい探しサポーター制度の導入【建築住宅課】

高齢者の賃貸住宅の契約円滑化に向けたサポーター制度を NPO と協働で制定します。

### 住宅紹介・相談・情報提供サービスの充実【建築住宅課】

高齢者・障害者に対する住宅に関する情報の集約化と情報提供窓口の一元化を図ります。

#### 4 高齢者向け優良賃貸住宅

平成 13 年 3 月に制定された「高齢者の居住の安定確保に関する法律」(高齢者居住安定法)に基づくもの。高齢者向け優良賃貸住宅制度は、良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅を供給するもので、民間の土地所有者が国や自治体の補助金や住宅金融公庫などの資金を利用して建設し、JA や指定法人が 20 年間管理を受託または借り上げし、満 60 歳以上の方に転貸する賃貸住宅のこと。室内の段差を考慮したバリアフリー仕様や緊急時対応サービス等の機能が設けられていて、入居される世帯の収入額に応じて、国と地方自治体から家賃助成が受けられる。

#### 5 高齢者円滑入居賃貸住宅

平成 13 年 3 月に制定された「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づくもの。民間住宅市場では、家賃の滞納、病気や事故などに対する家主の不安感から高齢者世帯が入居しづらい状況にあり、多くの不動産仲介事業者の店舗をまわって、あちこちで断られるケースも少なくない。そこで、高齢者であることを理由に入居を拒まない賃貸住宅(高齢者円滑入居賃貸住宅)を登録し、これら物件情報を提供するとともに、登録を受けた賃貸住宅については、国の指定した機関である高齢者居住支援センターによる家賃債務保証を受けることができる。

#### 6 終身建物賃貸借制度

高齢者が賃貸住宅に安心して住み続けられる仕組みとして、高齢者向け優良賃貸住宅と同等のバリアフリー化された住宅を、高齢者の終身にわたって賃貸する事業を行う場合に、都道府県知事の認可を受けて、借地借家法に拘わらず、賃貸借契約が賃借人の死亡したときに終了する旨を定めることができる制度。家主にとっては、空き室リスクを回避でき、一代限りの賃貸契約とできるメリットがある。また、この制度によって、一定の保全措置を講ずることにより終身にわたって受領すべき家賃の全部または一部を前払い金として一括して受領することもできる。

## 高齢者・障害者への生活支援

【福祉政策課、高齢者福祉課、障害者福祉課】

介護保険制度に基づく住宅改造や重度障害者住宅設備の改造工事に対する相談、給付、補助や社会福祉協議会が実施している長期生活支援資金貸付制度（リバースモーゲージ<sup>7</sup>）のPRを図り、高齢者や障害者の生活を支援します。



鎌倉市社会福祉協議会のある鎌倉市福祉センター

### 成年後見制度利用の啓発【福祉政策課】

地域包括支援センター、関係機関等と連携を図って「成年後見制度利用<sup>8</sup>」のPRを図り、不利益となる契約などが行われないう普及・啓発を図ります。

### バリアフリーリフォーム制度<sup>9</sup>への支援【高齢者福祉課、建築住宅課】

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、高齢者がバリアフリー対応のリフォームを行えるよう国の制度をPRします。

### リフォーム施工業者の育成と登録制度の創設【建築住宅課】

適正なリフォームが図れるよう、施工業者育成に向けた研修を実施し、優良な施工業者の登録制度を創設します。

### 地域との連携による安全確保体制の整備【福祉政策課】

災害等緊急時に備え、地域住民や高齢者施設、障害者施設などとの連携を促進するとともに、消防等関係機関とのネットワーク体制を整備します。

### 住み替え住宅の建設誘導【建築住宅課】

高齢者の住み替え用住宅としてバリアフリー化されたシニアマンションの誘導を図ります。

<sup>7</sup> リバースモーゲージ

不動産を担保にして金融機関や自治体から融資を受け、貸付期間終了又は死亡時など契約終了後に、その担保不動産を処分して融資残高を返済するか、又は相続人が金銭をもって返済する制度のこと。リバースモーゲージでは、高齢者が自宅に住み続けながら、自宅を担保に融資を受けられるため、年金以外に生活資金を得ることができる仕組みとなっている。

<sup>8</sup> 成年後見制度

成年後見制度は、判断能力が十分でない人が一方的に自分に不利な契約を結んでしまわないよう事前に定められた人が、本人の不十分な判断能力を補ったり、本人を保護したり、それが本人のためになるように監督する制度のこと。利用するためには、家庭裁判所に申し立てを行う必要がある。

<sup>9</sup> バリアフリーリフォーム制度

高齢者自らによるバリアフリー改良については、高齢者ほどそのニーズがあるものの、主として、年金に頼る生活であるため、収入が少なく改良工事が行えない状況にある。そこで自ら居住する住宅をバリアフリー改良する場合の融資について、元金を死亡時に一括償還できる高齢者向け返済特例制度のほか、高齢者居住支援センターによる債務保証制度も創設されている。

**グループリビングに対する支援【建築住宅課】**

高齢者のグループリビング<sup>10</sup>に対する支援制度について検討します。

**障害者生活支援施設の確保【障害者福祉課】**

障害者が住みなれた地域で安心して自立した生活を送れるよう支援するため、障害者グループホーム<sup>11</sup>の整備を図ります。

**(3) 福祉政策と連携した住宅政策**

**市営住宅への社会福祉施設の併設【福祉政策課、建築住宅課】**

市営住宅と福祉施設との併設やケア付高齢者住宅の整備等、福祉・保健分野等との連携強化を図ります。

**ひとり親家庭に対する民間住宅家賃への助成【こども相談課】**

ひとり親家庭の一部を助成することにより、その生活の安定と自立を行います。

**入居支援体制の整備【高齢者福祉課、障害者福祉課、建築住宅課】**

高齢者・障害者に対する住宅相談窓口の設置と登録住宅の情報発信及び入居後の福祉支援システム（見守りネットワーク）を整備します。

**社会福祉協議会との連携による施策の推進【福祉政策課】**

社会福祉協議会が低所得世帯や障害者世帯の生活の自立を促すため実施している「生活福祉資金貸付制度」をPRし、増改築の推進を図ります。

**高齢者向け住宅施策の推進（再掲）【高齢者福祉課、建築住宅課】**

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく高齢者向け優良賃貸住宅の建設誘導、高齢者円滑入居賃貸住宅の登録推奨と終身建物賃貸借制度の普及を図るとともに、これら情報の発信により高齢者の賃貸住宅への入居の円滑化を図ります。

---

<sup>10</sup> グループリビング

ひとり暮らしのお年寄りや老夫婦などが、気の合った仲間と助け合いながら共同生活をする暮らし方のことをいう。「グループハウス」とも呼ばれる。比較的健康的な高齢者が主体で必ずしも介護者が同居するとは限らない点で、「グループホーム」とは区別される。

<sup>11</sup> 障害者グループホーム

数名の障害者（知的障害者・身体障害者・精神障害者）が、世話人の援助（食事の提供、身の回りの世話など）を受けながら、マンション等を借りて共同生活を行うもの。

## 優良建築物等整備事業<sup>12</sup>による共同住宅の建設誘導

【建築住宅課】

新たな暮らし方となるコレクティブハウス<sup>13</sup>、コミュニティーハウス<sup>14</sup>などを優良建築物等整備事業制度に基づき誘導します。

### 空家住宅を活用したサロンなどの設置（再掲）【福祉政策課、建築住宅課】

子育て世帯や高齢者のコミュニティーの推進を図るため、空家を活用したサロンなどの設置について検討します。

### 外国人居住者への支援【建築住宅課】

外国人が民間賃貸住宅へ円滑に入居できるよう神奈川県が実施している「外国人居住支援システム」をPRし、入居を進めます。

### DV被害者等への居住支援システムの検討【人権・男女共同参画課、建築住宅課】

DV<sup>15</sup>や犯罪被害者など一時的かつ緊急に住宅が必要となるケースに備え、市営住宅のストックを確保する仕組みを検討します。

## (4) さまざまな世代の定住・転入促進を図るための住宅政策

### 大船駅東口市街地再開発事業による良質な住宅・住環境の確保【再開発課】

大船駅東口市街地再開発事業の推進により、土地の高度利用による良質な都市型住宅の供給と都市防災機能の向上を図ります。



大船駅東口市街地再開発事業完成イメージ

### 深沢地域国鉄跡地周辺総合整備事業による良質な住宅・住環境の確保【建築住宅課、鎌倉深沢地域整備課】

深沢地域国鉄跡地周辺総合整備事業において、市営住宅の建替えをはじめ、若年フ

<sup>12</sup> 優良建築物等整備事業

さまざまな形で行われる民間の建築活動の適切な誘導により、市街地環境の向上と良質な市街地住宅の確保を推進するため国や地方公共団体が必要な助成を行う制度で、市街地再開発事業と異なり、法律の手続きを必要としない任意の事業である。

<sup>13</sup> コレクティブハウス

個人や家族の自由とプライバシーを前提としつつ、日常的な生活の一部やそのための生活空間を共同化・共有化し、それらを居住者の居住的合意によって成り立たせる住宅形態。

<sup>14</sup> コミュニティーハウス

居住者と近隣の人々がコミュニティー機能を創造し、それによって協働して生活の質を高めることをめざす共生型の住まいのこと。

<sup>15</sup> DV

Domestic Violence（ドメスティック・バイオレンス）の略で、夫婦間・パートナー間の暴力をいう。

### 第3章 住宅施策の展開

ファミリー層向け住宅、コンセプト住宅<sup>16</sup>、高付加価値型住宅<sup>17</sup>などの建設を誘導し、あらゆる世代を対象とした住宅の供給を図ります。

#### 高齢者の住み替えに合わせた中高層共同住宅の戸数制限の見直し

【経営企画課】

高齢者の住み替え向けの共同住宅(シニアマンション)の建設に備え、鎌倉市開発事業等における手続及び基準等に関する条例に基づく戸数密度基準<sup>18</sup>の見直しに向けて検討します。

#### 給与住宅の計画的建替え誘導による優良住宅の確保【建築住宅課】

給与住宅跡地の有効な土地利用に向け、優良な共同住宅の建設誘導を図ります。

#### 住宅政策に関する総合PR誌の作成

【建築住宅課】

国、県、市が実施している住宅施策等を集約した、総合PR誌を作成します。



---

16 コンセプト住宅

規格住宅とは異なり、住む人のライフスタイルや希望に合わせて、外観や採光を生かした間取りプラン等、一邸ごとにコンセプトを設定した住まいづくりのこと。

17 高付加価値型住宅

ライフスタイルの多様化等により、住宅に対する要素も高まる中、従来の住宅では満足できない居住層のニーズを取り込み、集合住宅に一般的な物件にない要素を加えることによって他との差別化を図り、事業性を高めようとする建物。例として、インターネット対応、ペット飼育可、高齢者向け、楽器可、託児所付、フィットネス付、デザイナーズマンション等が挙げられる。

18 戸数密度基準

中高層共同住宅における住戸の戸数を1世帯あたりに必要な床面積を基に算出した基準であり、1世帯当たりの平均居住人数と共用部分の比率を加味して算出する。

## 目標2 鎌倉らしい住宅・住環境の保全と創造をめざします

良好な住環境の条件である、まち並みの快適性や自然との共生、そして良好なコミュニティの形成に向け、次の推進すべき施策を基本的な方針とします。

### (1) まちづくりと合わせた住宅・住環境の保全と創造

#### 多機能を併設した都市型住宅による住環境の整備

【建築住宅課、鎌倉深沢地域整備課】

深沢地域国鉄跡地周辺総合整備事業において「ウェルネス」をテーマとした関連機能を導入し、あわせて都市型住宅を導入します。

#### 市営住宅の建替えと合わせた住環境の整備【建築住宅課】

深沢地域国鉄跡地周辺総合整備事業において、市営住宅の建替えと合わせた住環境の整備を図ります。

#### 給与住宅の計画的建替えの誘導による優良住宅の確保（再掲）

【建築住宅課】

給与住宅跡地の有効な土地利用に向け、優良な共同住宅の建設誘導を図ります。

#### 工場跡地等に対する適正規模の開発誘導

【経営企画課、都市計画課】

大規模な工場跡地が共同住宅などに転換される場合は、地区計画等を活用した適正規模の開発を誘導します。



工場跡地のマンション

### (2) 都市計画制度等を活用した住環境の保全と創造

#### 良好な住環境の創出に向けた高度地区等の指定と運用【都市計画課】

地域の良好な景観・周辺環境の維持及び都市機能の集中の抑制など、バランスのとれた土地利用の推進のため、建築物の高さの最高限度等を定める高度地区等の指定を検討し都市計画決定をめざします。

#### 用途地域の見直し【都市計画課】

良好な住環境の保全をめざし用途地域の見直しに向けて検討します。

#### 都市計画制度などによる最低敷地規模の設定【都市計画課】

ゆとりある住環境の創出をめざし、最低敷地規模基準について検討します

### 法令に基づく地区指定による良好な住環境の確保

【都市景観課、都市計画課、建築指導課】

地区計画、建築協定、景観地区など、法令等に基づく地区指定や鎌倉市まちづくり条例に基づく自主まちづくり計画等に対する支援、さらには、都市計画提案制度の活用による良好な住環境の維持保全を図ります。



地区計画の住宅地

### 緑豊かな住環境の保全と創造【都市計画課】

風致地区制度の適正な運用により緑豊かで良好なまち並みの創出を図ります。



風致地区の住宅地

## (3) 鎌倉の地域特性を活かした住環境の創造

### 民間開発事業に対する適切な誘導【経営企画課】

大規模な民間開発事業に対しては、市としての対応方針を早期に確定し、適切な誘導を図ります。

### 住宅建設ガイドラインの作成【都市景観課、建築指導課、建築住宅課】

鎌倉のまち並みにふさわしい住宅の意匠・形態等に関するガイドラインを作成し、普及・啓発を図ります。

### 開発計画に対する市民の意向を反映する仕組みの検討【経営企画課】

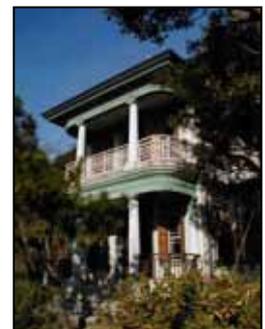
大規模な開発事業計画に対しては、市民の意向が早い段階で計画に反映できるような仕組みについて検討します。

### 工場跡地等の土地利用転換抑制【経営企画課、産業振興課、都市計画課】

本市産業の維持・振興を図るため、大規模な工場跡地等が住宅等に転換されないよう産業振興政策や企業誘致等について検討します。

### 景観重要建築物等の保存と活用【都市景観課】

景観重要建築物等の保存・活用を図り良好なまち並みを創出します。



鎌倉市長谷子ども会館

## 地域コミュニティ計画の策定

【経営企画課、市民活動課、福祉政策課】

市民自治を着実に推進するため、日常生活に密着した身近なコミュニティの範囲について検討するとともに、それぞれの地域ごとに、市民とともに地域のコミュニティ計画を策定します。

### (4) 環境と調和した住まいづくり

#### 環境共生型住宅の普及・啓発【環境政策課、建築住宅課】

環境共生型住宅モデルを検討し、省エネルギー型住宅の普及・啓発を図ります。

#### 住まいの環境衛生の向上に向けた住宅資材の使用【建築指導課、建築住宅課】

住宅の品質や性能が確保された良質な住宅供給を図るため、居室内における化学物質の発散に対する衛生上の措置（シックハウス対策等）の普及・啓発を図ります。

#### SI住宅の普及・啓発【建築住宅課】

資源循環型社会をめざし、リフォーム等にも柔軟に対応できるSI(スケルトン・インフィル)住宅<sup>19</sup>の普及・啓発を図ります。

#### 住宅性能表示制度の普及・啓発【建築指導課、建築住宅課】

省エネルギーに対する温熱環境やホルムアルデヒドに対する空気環境など、住宅性能の評価が可能となる住宅性能表示制度<sup>20</sup>の普及・啓発を図ります。

住宅性能表示制度のイメージ



資料：国土交通省ホームページ

<sup>19</sup> SI(スケルトン・インフィル)住宅

建物のスケルトン（柱・梁・床等の構造躯体）とインフィル（住戸内の内装・設備等）とを分離した工法による住宅のこと。スケルトンは長期間の耐久性を重視し、インフィル部分は住む人の多様なニーズに応じて自由に変えられる可変性を重視して造られる。

<sup>20</sup> 住宅性能表示制度

平成11年6月制定の「住宅の品質確保の促進等に関する法律」の柱となるもので、これまでわかりづらかった住宅の性能について共通の項目でランク付けしていくことにより、だれもが容易に比較できるようにしようとするもの。

### 第3章 住宅施策の展開

#### **雨水貯留施設設置に対する助成【環境政策課、下水道課】**

雨水貯留槽購入費、浄化槽雨水貯留施設設置費に対し助成を行い、雨水利用の積極的な推進を図ります。

#### **熱帯木材使用建材の抑制【環境政策課、建築住宅課】**

地球環境問題に対応するため、住宅建設時の熱帯木材使用建材の抑制について啓発します。

## 目標3 災害に強い安全な住環境の確保をめざします

自然災害や犯罪から市民の生命、身体及び財産を守るため、総合的な都市防災の推進や地域防犯意識の高揚、そしてコミュニティの活性化に取り組むことが必要となっています。このため次の推進すべき施策を基本的な方針とします。

### (1) 災害に強い安全安心な住まいづくり

#### 都市防災の推進【総合防災課、関係課】

自然災害に対する総合的な都市防災の推進を図るほか、自主防災組織の充実など市民と行政が一体となった防災体制の充実強化を図ります。

#### 適正な維持保全や建替え推進による安全な市営住宅ストックの形成

##### 【建築住宅課】

「鎌倉市営住宅ストック総合活用計画<sup>21</sup>」に基づき、市営住宅の適正な維持保全や建替えの推進を図ります。

#### 住宅に対する耐震診断、耐震改修の促進

##### 【建築指導課、建築住宅課】

国の住宅・建築物耐震改修等事業や地域住宅交付金制度を活用し、木造住宅等に対する耐震診断、耐震改修の推進を図ります。

#### 耐震改修工事に対する国の融資制度等の

##### P R【建築住宅課】

耐震改修工事に対する国の融資制度や税制をP Rし、耐震改修工事の推進を図ります。

昭和56年以前に建設された戸建て木造住宅の耐震診断促進事業推移

年度	窓口耐震相談事業		現地耐震診断事業
	日数(日)	相談者数(人)	耐震診断(人数)
7	22	203	100
8	56	209	260
9	45	150	115
10	20	85	70
11	16	87	60
12	19	50	44
13	19	45	34
14	15	31	23
15	19	52	38
16	19	64	50

資料：建築指導課

#### 市街地再開発事業による都市防災機能の向上【再開発課】

大船駅東口市街地再開発事業の推進により都市機能の強化と都市防災機能の向上を図ります。

<sup>21</sup> 鎌倉市営住宅ストック総合活用計画

平成6年3月策定の鎌倉市公共賃貸住宅再生マスタープランに代わるものとして、平成15年3月に策定された。建替え、改善、維持保全等の適切な手法をもって市営住宅を総合的に活用することを目的とし、市営住宅ストックの改善、更新については、本計画に基づいて行われる。

### 第3章 住宅施策の展開

#### **木造密集市街地における建替え事業の促進【建築住宅課】**

木造密集市街地の再開発及び耐震改修工事の推進により都市防災機能の向上を図ります。

#### **住宅性能表示制度の普及・啓発（再掲）【建築指導課、建築住宅課】**

地震などに対する構造の安定や高齢者へのバリアフリー配慮など、住宅性能の評価が可能となる住宅性能表示制度の普及を図ります。

#### **住宅建築時における検査率の向上【建築指導課】**

住宅建築時における中間検査・完了検査の実施率を高め、適法で、かつ、良質な住宅の供給を図ります。

#### **狭隘道路の買取りと整備促進【道水路管理課】**

消防活動や救急活動が円滑に行えるよう狭隘道路については、道路後退部分の買取りを推進し、都市防災機能の強化を図ります。

#### **優良建築物等整備事業を活用した共同住宅建設の誘導【建築住宅課】**

密集市街地の再開発を促すため、優良建築物等整備事業制度を活用した建築物の共同化を誘導します。

#### **マンションの実態把握【建築指導課、建築住宅課】**

既存マンションなどの築年数等の把握を行うため、データベース化を図るとともに、老朽マンションの建替え支援を行うためのマニュアルを作成します。

#### **マンション管理アドバイザーの設置と派遣【建築住宅課】**

マンション管理に関するトラブルに対応するため、アドバイザーとしてマンション管理士<sup>22</sup>の派遣制度を制定します。

#### **マンション管理セミナーの開催【建築住宅課】**

マンションの適正管理や円滑な改修に向け、マンション管理組合を対象としたセミナーを開催します。

#### **マンション建替え時における専門家派遣と調査費の助成【建築住宅課】**

マンションの建替えの円滑化に向け、マンション管理組合への専門家派遣と建物調査費用に対する助成を検討します。

---

<sup>22</sup> マンション管理士

マンション管理士はマンション管理組合に対して個々の相談に応じ、助言・指導を業務とするものを国家試験により認める制度。管理組合運営のあり方 管理規則 共用部分の範囲及び管理費用の明確化 経理 長期修繕計画の策定及び見直し等について未然にトラブルを防止するため、マンション管理士の活用が求められている。

## (2) 安全安心な地域づくり

### 市民、警察、行政等の連携による犯罪防止への取組み

#### 【安全安心推進課】

市民、警察、行政等が連携、協力しながら地域ぐるみの防犯活動を推進します。

#### 防犯性の高い住宅づくりの推進【建築住宅課】

防犯性の高い建物部品（CPマーク製品<sup>23</sup>）や「住宅性能表示制度」の中に「防犯性能」の評価・表示制度が設置されていることをPRするなど、防犯性の高い住宅建設に向けた普及・啓発を図ります。



CPマーク

#### 地域コミュニティー活動の推進

#### 【経営企画課、市民活動課、福祉政策課】

「地域コミュニティーは最大の防犯対策」となるようコミュニティー活動の推進を図ります。

#### 防犯コミュニティーに対する支援【安全安心推進課】

防犯コミュニティー活動の育成促進を図り安全安心なまちづくりを推進します。

#### 防犯活動の充実・強化【安全安心推進課、教育指導課】

自治会などによる防犯灯の設置等を推進するほか、子どもの安全確保のため、地域全体での見守りなどの活動を進めていきます。

#### 防犯アドバイザーの配置【安全安心推進課】

市民、企業、学校などみんなが防犯意識を持ち、防犯活動に取り組めるよう、身近な相談窓口として防犯の専門家を配置し、防犯診断や防犯に関する助言、指導などを行うことにより、自主防犯活動の促進、防犯意識の向上をめざします。

<sup>23</sup> CPマーク製品

防犯機器の備えるべき基準、基本的性能や耐久性、耐破壊強度などを示し、この基準に適合する製品を認定し、このマークが付けられた。