

第3次鎌倉市住宅マスタープラン(素案)

2017(平成 29)年

鎌倉市

平和都市宣言

われわれは、
日本国憲法を貫く平和精神に基いて、
核兵器の禁止と世界恒久平和の確立のために、
全世界の人々と相協力してその実現を期する。
多くの歴史的遺跡と文化的遺産を持つ鎌倉市は、
ここに永久に平和都市であることを宣言する。

昭和 33 年 8 月 10 日 鎌倉市

鎌倉市民憲章

制定 昭和 48 年 11 月 3 日

前 文

鎌倉は、海と山の美しい自然環境とゆたかな歴史的遺産をもつ古都であり、わたくしたち市民のふるさとです。
すでに平和都市であることを宣言したわたくしたちは、平和を信条とし、世界の国々との友好に努めるとともに、わたくしたちの鎌倉がその風格を保ち、さらに高度の文化都市として発展することを願い、ここに市民憲章を定めます。

本 文

- 1 わたくしたちは、お互いの友愛と連帯意識を深め、すすんで市政に参加し、住民自治を確立します。
- 1 わたくしたちは、健康でゆたかな市民生活をより向上させるため、教育・文化・福祉の充実に努めます。
- 1 わたくしたちは、鎌倉の歴史的遺産と自然及び生活環境を破壊から守り、責任をもってこれを後世に伝えます。
- 1 わたくしたちは、各地域それぞれの特性を生かし、調和と活力のあるまちづくりに努めます。
- 1 わたくしたちは、鎌倉が世界の鎌倉であることを誇りとし、訪れる人々に良識と善意をもって接します。

市の木市の花

制定 昭和 50 年 10 月 25 日

○市の木 ヤマザクラ(オオシマザクラを含む)

ヤマザクラは本州(関東地方以西)・四国・九州に分布する日本の代表的な桜です。低山地に多いですが、平地でもよく見かけます。



ヤマザクラ

○市の花 リンドウ(リンドウ科)

リンドウは、野山に自生するリンドウ科の耐寒性の多年草で葉が笹に似ているのでササリンドウとも呼ばれています。

日本、シベリア、中国、朝鮮半島に分布し、種類は約 400 種類もあり、日本には約 18 種自生しています。



リンドウ

第3次鎌倉市住宅マスタープラン目次

序章 鎌倉市住宅マスタープラン改定の目的と位置づけ	1
1 計画策定の目的	1
2 計画の位置づけ	1
3 計画の期間	3
第1章 上位計画・関連計画	4
1-1 国の動向	4
1-2 神奈川県動向	6
1-3 本市の関連計画	9
第2章 住宅・住環境の現状と課題	14
2-1 人口・世帯数の動向	14
2-2 住宅・住環境の状況	19
2-3 都市の状況	30
2-4 住宅・住環境への評価	34
2-5 住宅・住環境の課題	38
第3章 住宅政策の基本理念と目標	40
3-1 住宅政策の基本理念	40
3-2 住宅政策の目標	41
第4章 住宅施策の展開	43
住宅マスタープランの施策の体系図	43
4-1 人からの視点	45
目標1 ライフステージに応じた住生活の実現	45
目標2 住宅確保要配慮者の居住の安定確保	48
4-2 住宅からの視点	51
目標3 安全で質の高い住宅ストック形成	51
目標4 空き家の適切な管理と利活用の促進	53
4-3 地域からの視点	54
目標5 人と人とのつながりを育む住まい・住まい方の実現	54
目標6 大規模災害等に備えた住宅地の形成	55
4-4 鎌倉らしさからの視点	56
目標7 鎌倉らしい、環境にやさしく魅力ある住宅地の維持・向上	56
目標8 エリアマネジメントの促進	60
第5章 住宅市街地類型別の取組み方針	61
5-1 住宅市街地の類型	61
5-2 住宅市街地類型別の取組み方針	62
第6章 計画の実現に向けて	70
6-1 計画の推進体制	70

6-2	計画の進行管理	71
資料		72
1	第3次鎌倉市住宅マスタープラン策定委員会委員名簿	72
2	第3次鎌倉市住宅マスタープラン策定委員会ワーキンググループ委員名簿	72
3	第3次鎌倉市住宅マスタープラン策定経緯表	73
4	第2次鎌倉市住宅マスタープラン重点施策の実施状況	74

序章 鎌倉市住宅マスタープラン改定の目的と位置づけ

1 計画策定の目的

本市は、1995（平成7）年度に「鎌倉市住宅マスタープラン」を策定し、2005（平成17）年度の改定を経て、「いつまでも住み続けられる鎌倉らしい住宅・住環境のまちなの実現」を目指して、住宅施策の推進に取り組んできました。

この間、全国的な少子高齢化の進行、人口減少社会の到来、空き家の増加など、住宅を取り巻く状況は変化しています。経済情勢の変動などにより、全国的には、若者の住まいの貧困、違法貸しルーム問題など新たな住宅問題が生じています。また、東日本大震災をはじめとする災害が発生し、安全で安心して暮らせる住宅、住環境の整備は喫緊の課題になっています。緑豊かな景観に囲まれ、住宅地としての人気が高い古都鎌倉においても、安心して暮らし続けられることは重要な課題になっています。

国の住宅政策についても変化がありました。2006（平成18）年9月に閣議決定された国の住生活基本計画（全国計画）は、2011（平成23）年の改定を経て、2016（平成28）年3月に再改定されました。同計画では、民間住宅を活用した住宅セーフティネット機能の強化、空き家の利活用の促進など、少子高齢化・人口減少等の課題を正面から受け止めた新たな住宅政策の方向性が示されています。また、神奈川県在住生活基本計画も本年度中に改定されます。

本市においては、2013（平成25）年12月に「第3次鎌倉市総合計画第3期基本計画」を策定し、2016（平成28）年9月には住宅マスタープランの上位計画としての性格を持つ「都市マスタープラン」を改定しました。また、防災、環境、福祉など、各部門の個別計画についても策定・改定がありました。住宅施策がその効果を発揮するためには、様々な分野の施策と連携することが必要になっています。

これらを背景に、新たな住宅課題に対応しつつ、鎌倉の住宅、住環境の良い面を継承し、育てていくことを目的に、「第3次鎌倉市住宅マスタープラン（以下、「本マスタープラン」という）」を策定することにしました。

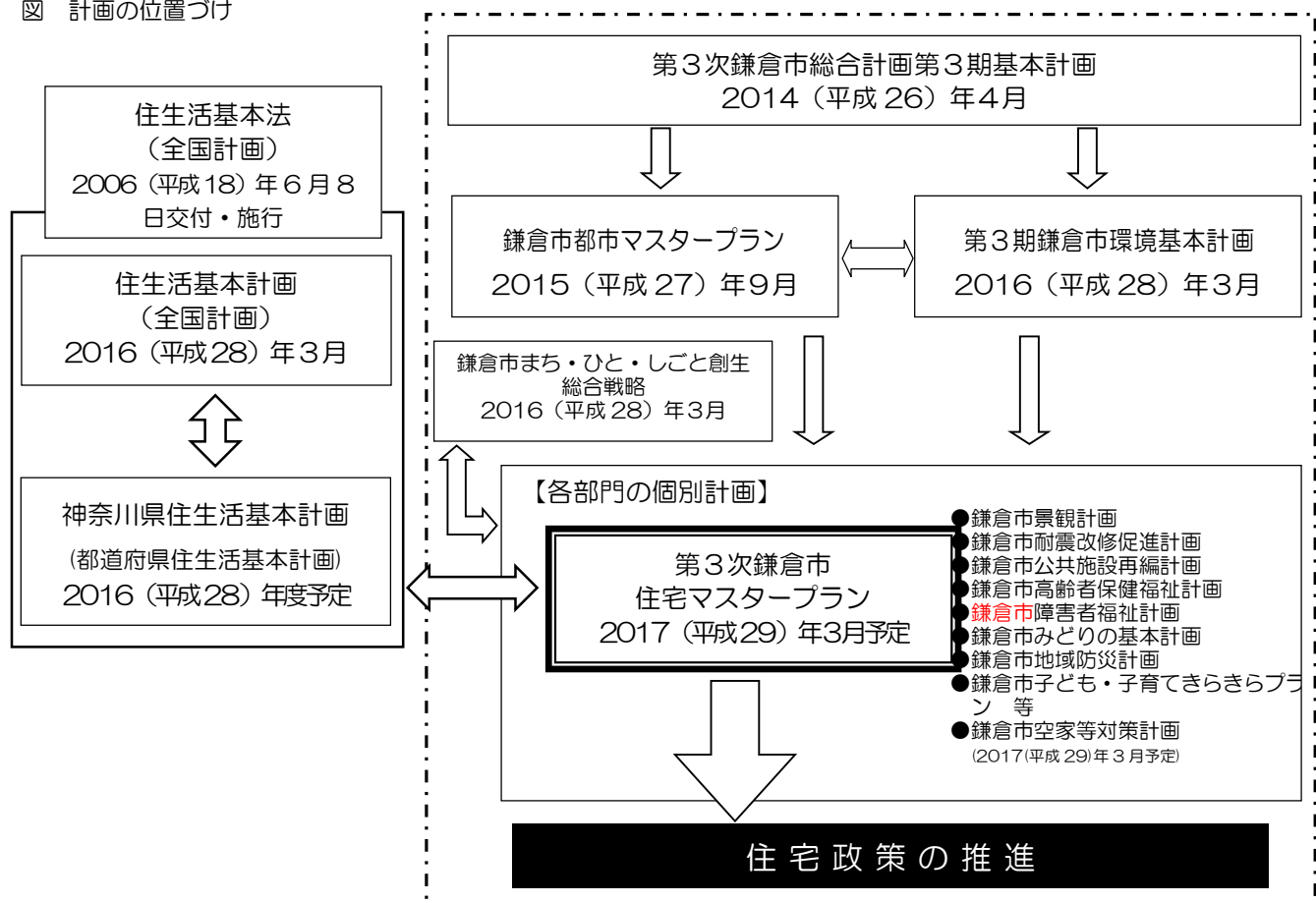
2 計画の位置づけ

本マスタープランは、「第3次鎌倉市総合計画第3期基本計画」の部門別個別計画のひとつであり、また、「鎌倉市都市マスタープラン」を踏まえて策定されるものです。

本マスタープランは、少子高齢化、人口・世帯数減少が進行する中で、住宅及び住環境の質の維持向上を図るとともに、本市が目指す住まいの将来像を住宅政策の基本理念、基本目標に定め、住宅施策の取り組み方針などを示すことにより、本市の住宅政策の推進の指針となるものです。

また、神奈川県住生活基本計画との整合を図ることにより、国や県と協力して住宅政策の推進に取り組むための指針となるものです。

図 計画の位置づけ



第 2 次鎌倉市住宅マスタープランの実績

第 2 次鎌倉市住宅マスタープランは、2006 (平成 18) 年度を初年度とし、概ね 10 年間を計画期間としています。同マスタープランの策定当時、国の住宅政策は、新規住宅建設から既存住宅の活用を重視したものへと変化しようとしており、「住宅建設計画法」が廃止され「住生活基本法」が制定された時期に重なっています。そのため、第 2 次鎌倉市住宅マスタープランは、国の動向を先取りし、住宅ストックの改善と活用を重視した内容になっています。

また、第 1 次鎌倉市住宅マスタープラン (1996 (平成 8) 年策定) が、人口減少への対応を課題に取り上げていたのに対し、第 2 次住宅マスタープランでは、鎌倉らしい緑豊かな住環境を守るために開発抑制に視点を置いていることも特徴といえます。

住宅政策の基本理念として、「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」を掲げ、以下の 3 つの住宅政策の目標を定めています。

- (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
- (2) 鎌倉らしい住宅・住環境の保全と創造をめざします
- (3) 災害に強い安全な住環境の確保をめざします

これらに対応して計 79 個の住宅施策 (再掲 4 個を含む) が計画されており、総合的な内容を持った住宅マスタープランになっています。施策の実効性を高めるために、概ね 5 年間のうちに着手、継続、完了する施策として 11 施策を選択し、重点施策に位置付けています。

重点施策を中心に施策の実績状況をみると、人口の年齢構成バランスに配慮した住まいづくりでは、関連制度の運用面での課題や法律制度の改廃などが原因で全体としてははかどっていないものの、深沢地域の整備において住宅ゾーンの計画が検討されているなど、今後に向けた取り組みが進行中です。

鎌倉らしい住宅・住環境の保全と創造では、良好な住環境の創出に向けた高度地区の指定と運用、開発計画に対する市民の意見を反映する仕組みづくりについて実績があがっています。

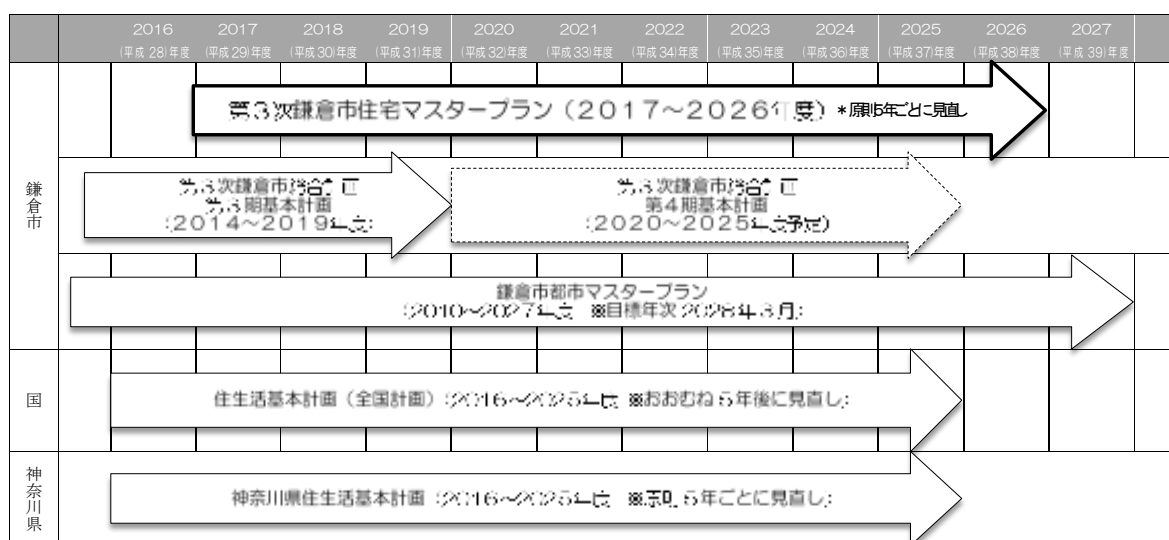
災害に強い安全な住環境の確保では、住宅に対する耐震診断・耐震改修の促進や、地域コミュニティ活動の推進について実績があがっています。

第 2 次住宅マスタープランで計画した施策については、この 10 年間における社会、経済の変化や住宅政策に係る法制度の変化などを踏まえて、引き続き取り組むべき施策、廃止する施策を選択し、効果的な住宅施策の体系を構築することが課題になっています。(実績の詳細は巻末資料 p 75 参照)

3 計画の期間

本マスタープランは、2017(平成29)年度を初年度とし、2026(平成38)年度までの10年間を計画期間とします。なお、社会経済情勢の変化に対応するため、適切に進行管理を行い、原則5年ごとに見直しを行うこととします。

図 計画の期間



第1章 上位計画・関連計画

1-1 国の動向

本市の第2次鎌倉市住宅マスタープラン策定後、国においては、本格的な少子高齢社会の到来を見据え、2006（平成18）年6月に「住生活基本法」が制定されています。これまでの住宅供給を柱とした住宅政策から、国民の住生活の安定や質の向上を図る政策への転換を図るものです。同法に基づき2006（平成18）年9月に「住生活基本計画（全国計画）」が閣議決定されました。

2007（平成19）年には、「住宅確保要配慮者※⁵に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」の制定、2011（平成23）年には高齢者住まい法の改定など、新たな法制度が構築されました。

（1）住生活基本計画の改定

「住生活基本計画（全国計画）」は、2006（平成18）年9月に閣議決定され、2011（平成23）年の改定を経て、今年3月に再改定されました。同計画では、3つの視点から8つの目標が定められています。

住生活基本計画（全国計画）2016（平成28）年3月	
（居住者からの視点）	
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
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
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
（住宅ストックからの視点）	
目標4	住宅すざろくを超える新たな住宅循環システムの構築
目標5	建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
目標6	急増する空き家の活用・除却の推進
（産業・地域からの視点）	
目標7	強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長
目標8	住宅地の魅力の維持・向上

（2）住宅瑕疵担保履行法（特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律）の制定（2007（平成19）年法律第66号）

住宅の品質確保の促進に関する法律に基づく瑕疵担保責任の履行の確保等を図るため、新築住宅の売主等に対する供託や保険による資力確保の義務づけや、保険の引受主体である住宅瑕疵担保責任保険法人の整備、保険契約に関する紛争処理体制の整備等について定めています。

※1 住宅確保要配慮者：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として住宅セーフティネット法に規定されている。外国人、中国残留邦人、海外からの引揚者、ホームレス、被生活保護者、失業者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、ハンセン病療養所入所者等、犯罪被害者、DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者等多様な属性の者が含まれる。

（３）住宅セーフティネット法（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）の制定（2007（平成 19）年法律第 112 号）

低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、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）に対する賃貸住宅の供給の促進を図ることを目的に、施策の基本となる事項等を定めています。

（４）長期優良住宅普及促進法（長期優良住宅の普及の促進に関する法律）の制定（2008（平成 20）年法律第 87 号）

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住宅（長期優良住宅）の普及を促進し、良質な住宅ストックを将来世代に継承することで、環境負荷の低減を図りつつ、より豊かでやさしい暮らしへの転換を図ることを目的に、基本方針や長期優良住宅の認定制度等を定めています。

（５）高齢者住まい法（高齢者の居住の安定確保に関する法律）の改正（2011（平成 23）年法律第 32 号）

高齢化の進展や介護保険制度の見直し等を踏まえて、高齢者の状況に応じた住まいの場と生活支援・介護サービスが確保されるよう対策を強化することを目的に改定されました。また、この改定により国土交通省と厚生労働省の共管となり、住宅と福祉の両面から高齢者の住まいの対策を総合的に進めるとともに、高齢者が暮らしやすい賃貸住宅の供給を促進することとなりました。具体的には、都道府県で高齢者居住安定確保計画の策定が可能となったほか、高齢者生活支援施設^{※6}への補助制度の創設、高齢者円滑入居賃貸住宅の登録制度の創設等が行われました。2011（平成23）年10月20日には、サービス付き高齢者向け住宅の登録制度が創設されています。

（６）空家対策特別措置法（空家等対策の推進に関する特別措置法）の制定（2014（平成 26）年法律第 127 号）

適切な管理が行われていない空家等による影響から、地域住民の生命、身体又は財産の保護と生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進することを目的として制定されました。市町村による空家等対策計画の策定と計画に基づく施策の実施、協議会の設置、特定空家等に対する措置等について定めています。

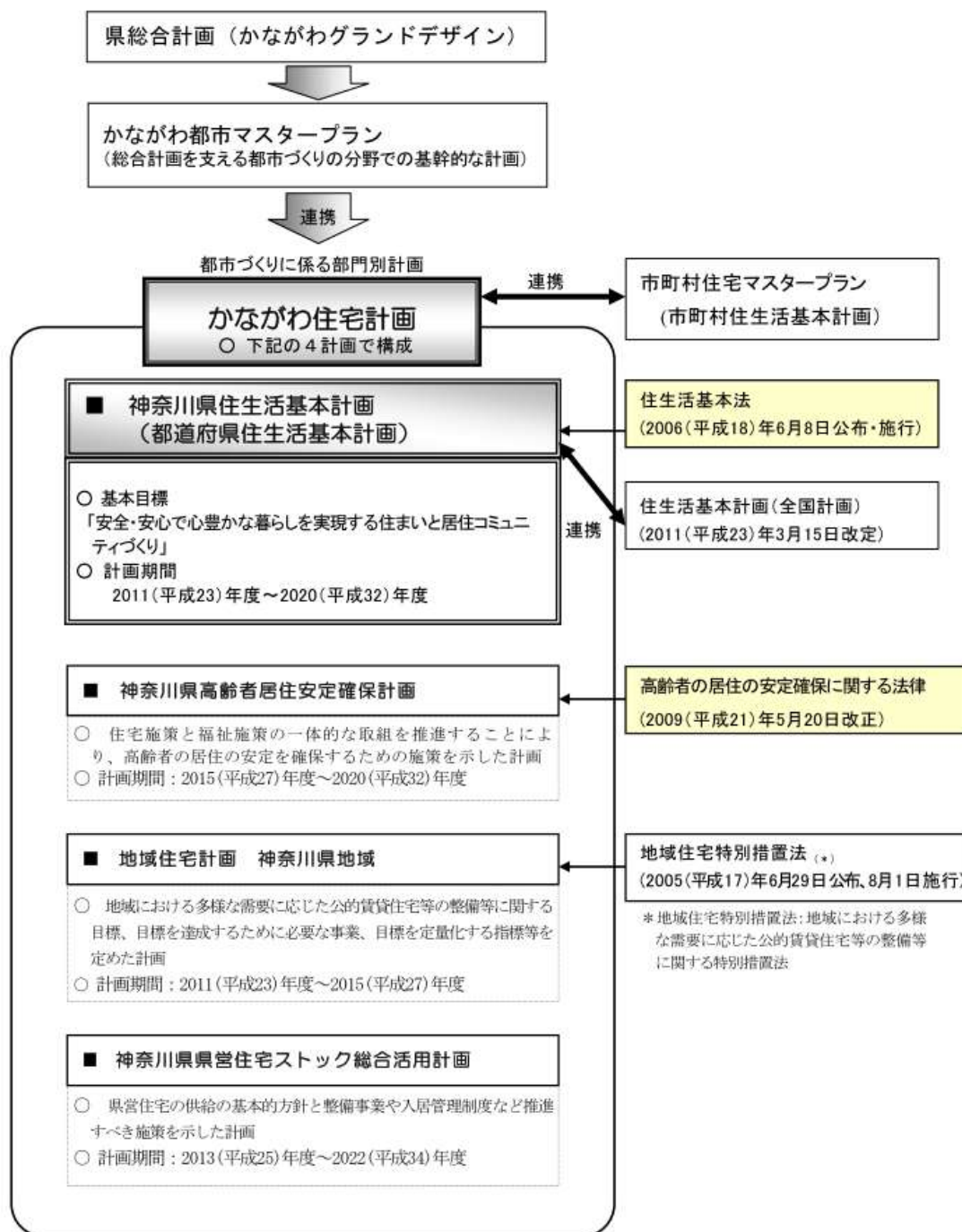
※ 2 高齢者生活支援施設：デイサービス、訪問介護事業所や診療所、訪問介護事業者など高齢者の生活を支援する施設

1-2 神奈川県の変向

神奈川県では、都市づくりに係る部門別計画として、「かながわ住宅計画」を位置づけています。

「かながわ住宅計画」は、市町村住宅マスタープランと連携する計画であり、「神奈川県住生活基本計画」、「神奈川県高齢者居住安定確保計画」、「地域住宅計画 神奈川県地域」、「神奈川県県営住宅ストック総合活用計画」の4つの計画で構成されています。

図 「かながわ住宅計画」の体系図



出典：神奈川県ホームページ

（１）神奈川県住生活基本計画

神奈川県住生活基本計画は、住生活基本法に基づく都道府県計画として、長期的展望に立った神奈川県の住宅政策の基本方針と目標を示すものです。2016（平成28）年を初年度とする計画が、国の住生活基本計画の改定を受け策定予定です。

＊下記表は、現行神奈川県住生活基本計画です。新たな計画の策定後、新しい内容に差しかえます。

計画期間	2011（平成23）年度から2020（平成32）年度 ※社会経済情勢の変化に的確に対応するため、原則として5年ごとに見直しを行う。	
基本目標	安全・安心で心豊かな暮らしを実現する住まいと居住コミュニティづくり	
住宅政策 の基本方 向と施策 展開の方 向	基本方向1 安全・安心な住 まい・まちづくり	施策展開の方向 (1) 安全に配慮した住まい・まちづくり (2) 大規模災害発生時を想定した住まい・まちづくり (3) 高齢者の多様な住まい方への支援 (4) 誰もが安心して暮らせる住まいづくり
	基本方向2 良質な住宅・住環 境ストックの形成 と有効活用	施策展開の方向 (1) 良質な民間住宅・住環境ストックの形成 (2) 既存の民間住宅・住環境ストックの有効活用 (3) 良質な公的賃貸住宅ストックの形成と有効活用 (4) 総合的な住宅ストック全体のマネジメントを行う仕組みの検討 (5) 住宅選択時の相談の充実強化等 (6) 住宅リフォームの促進と市場の誘導 (7) 環境と共生する住まいづくり
	基本方向3 居住コミュニティ の創出・再生に向 けた住まい・まち づくり	施策展開の方向 (1) 多世代近居のまちづくりの推進 (2) 居住コミュニティの創出・再生に向けた取組み (3) 人口減少地域での居住コミュニティ再生に向けた取組み

（２）神奈川県高齢者居住安定確保計画

神奈川県高齢者居住安定確保計画は、住宅施策と福祉施策の一体的な取組みを推進することにより、高齢者の居住の安定を確保するための施策を示しています。

計画期間	2015（平成27）年度から2020（平成32）年度 ※原則として3年ごとに見直しを行う。
基本理念	高齢者が住み慣れた住宅や地域で住み続けることができる環境の整備
基本方向	「地域力の強化」「居住環境の向上」「居住福祉の推進」
目 標	施策目標 ・行政・住民・支援団体等の連携による新たなコミュニティ形成と地域力の強化 ・良質な高齢者向け住まいの確保と居住まちづくりの促進等による居住環境の向上 ・住まいにおける適切なケアや情報の提供による居住福祉の推進

（３）地域住宅計画（神奈川県地域）

地域住宅計画は、地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅の整備等に関する計画で、この計画に基づき実施される事業に対し社会資本整備総合交付金※⁷が交付されます。計画の対象は、神奈川県及び県下市町村全域です。社会資本整備総合交付金は、本市の住宅施策の主な財源となっています。

計画期間	2011（平成23）年度から2016（平成28）年度 ※原則として5年ごとに見直しを行う。
目 標	安全・安心で心豊かな暮らしを実現する住まいと居住コミュニティづくり 目標①：セーフティネットの構築と少子高齢社会への対応を推進することにより、心豊かで安全でゆとりある住まい・まちづくりを実現する。 目標②：自らが住む地域へと関心が広がる中、地域づくりにつながるような住環境向上を実現する。

（４）神奈川県県営住宅ストック総合活用計画

神奈川県県営住宅ストック総合活用計画は、県営住宅の供給に関する基本的方針と整備事業や入居管理制度など推進する施策を示しています。

計画期間	2013（平成25）年度から2022（平成34）年度
計画の目的	昭和40年代以前に建設し老朽化した県営住宅が、既存ストックの6割程度を占める一方で、今後、人口や世帯数が減少期を迎えることから、県営住宅の量的拡大からストック重視へと大きな施策転換を図るとともに、多様化する住宅困窮者や高齢者等の福祉世帯の増加への対応や、住宅セーフティネットとして、真に困窮する者への的確な対応を図るため、今後の県営住宅供給の基本的方針と推進すべき施策を定める。
基本方針	1 既存ストックの長期有効活用 2 住宅セーフティネット機能の強化 3 公平性・透明性のさらなる確保

※ 3 社会資本整備総合交付金：国土交通省所管の地方公共団体向け個別補助金等を一つの交付金に原則一括し、事業主体である地方公共団体にとって自由度が高く、創意工夫が生かせる総合交付金。

1-3 本市の関連計画

(1) 第3次鎌倉市総合計画第3期基本計画

本市の将来都市像とそれを実現するための施策の基本的な考え方を定める第3次鎌倉市総合計画は、基本構想の計画期間を1996（平成8）年度から2025（平成37）年度とし、政策・施策体系と手段を具体的に示す基本計画は第3期計画期間に入っています。

このうち、住宅・住環境に関しては、将来目標第5章「安全で快適な生活を送れるまち」の分野(5)住宅・住環境の施策の方針として、「鎌倉らしい住まいづくり」を掲げています。

【基本構想】	基本理念	1 市民自治の確立 2 人間性豊かな地域づくり 3 環境共生都市の創造
	将来都市像	古都としての風格を保ちながら、生きる喜びと新しい魅力を創造するまち
	将来目標	1 人権を尊重し、人との出会いを大切にするまち 2 歴史を継承し、文化を創造するまち 3 都市環境を保全・創造するまち 4 健やかで心豊かに暮らせるまち 5 安全で快適な生活を送れるまち 6 活力ある暮らしやすいまち
	基礎的な指標	人口：2014（平成26）年をピークに減少に転じ、2025（平成37）年には17万人を下回るものと予測
	基本構想の実現に向けて	1 市民力・地域力 2 地方分権の推進 3 広域的な協力体制 4 持続可能な都市経営
【第3期基本計画】	計画期間	2014（平成26）年度から2019（平成31）年度までの6年間
	計画の推進に向けた考え方	1 市民自治 2 行財政運営 3 防災・減災 4 歴史的遺産と共生するまちづくり ～世界遺産のあるまちをめざして～
	■住宅・住環境施策の方針 鎌倉らしい住まいづくり 【目標とすべきまちの姿】 定住促進施策の推進により、多くの若年ファミリー層が転入し、また、高齢者が住み続けられる住宅が確保され、人口バランスの良い、活力のある地域社会が形成されています。 住宅・住環境の保全・創造に対する方向性に沿って、すぐれた歴史的自然的環境と良好な住宅地を維持したまち並みが広がっています。	

(2) 鎌倉市都市マスタープラン

鎌倉市都市マスタープランは、都市計画法に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として策定されるものです。また、「鎌倉市まちづくり条例（平成23年10月6日 条例第8号）」において、本市のまちづくりの基本的な計画として位置づけられています。

1998（平成10）年3月に策定し、2005（平成17）年3月に鎌倉市都市マスタープラン増補版を策定、2011（平成23）年3月には増補版の達成状況の評価・検討を行い、その結果を鎌倉市都市マスタープラン白書2011にまとめました。その後、2016（平成28）年に見直しを行い、同年9月から運用を開始しています。目標年次は2028（平成40）年3月となっています。

鎌倉市都市マスタープランでは、基本理念「暮らしに自然・歴史・文化がいきる古都鎌倉」、6つの基本目標と将来都市構造の形成をめざし、その実現の方策として、11の部門別方針と11の地域別整備方針を示しています。住宅・住環境に関しては、部門別方針において、土地利用、住宅・住環境整備の方針を定めています。

図 都市マスタープランにおける将来都市構造



(3) 鎌倉市まち・ひと・しごと創生総合戦略

人口減少と少子高齢社会における的確な対応と問題の克服をうたったまち・ひと・しごと創生法が2014（平成26）年に施行され、同年に国の「まち・ひと・しごと創生長期ビジョン」及び「まち・ひと・しごと創生総合戦略」が閣議決定され、問題解決の道筋が示されました。本市においても人口減少を見込んでおり、現状への的確な対応と問題の克服に向け、総合戦略を策定しました。

(4) 第3期鎌倉市環境基本計画

鎌倉市環境基本計画は、第3次鎌倉市総合計画を環境面から補完し、また1994（平成6年）年に制定された鎌倉市環境基本条例の基本理念を実現するため、市民、事業者、滞在外、行政が協働して推進する計画として、2006（平成18）年に策定され、2016（平成28）年に改定しています。

鎌倉市環境基本計画では、鎌倉市環境基本条例の3つの基本理念をもとに、2025（平成37）年を展望して4つの基本方針を掲げています。住宅・住環境に関しては、緑と緑を身近に感じるまちづくりや風格ある古都の景観の継承などをめざす「良好な都市環境の創造」、エネルギーの有効利用などによる「循環型社会の構築」を目標の柱としています。

計画期間	2016（平成28）年度から、平成37（2025）年度
基本方針	1 環境の恵みを将来世代に継承します。 2 環境への負荷の少ない持続的に発展できる社会を築きます。 3 自然環境や歴史的遺産など鎌倉の個性を尊重し、共生していきます 4 鎌倉から地球環境保全をすすめます。

(5) 鎌倉市景観計画

本市は、これまでも独自に都市景観条例を制定し、良好な都市景観の形成に取り組んできましたが、景観法制定を受け、独自の施策に法的根拠を持たせるために景観計画の策定に取り組み、2007（平成19）年12月に景観計画を策定しました。

- (1) 自然環境と歴史的遺産が融和した都市景観の形成
- (2) ヒューマンスケールの都市景観の形成
- (3) 地域の個性を尊重した風格ある都市景観の形成
- (4) 新しい時代にこたえる生き生きとした都市景観の形成
- (5) 心を豊かにする都市景観の形成

の5つを景観形成の基本目標とし、市全域を景観計画区域に指定。市内で建築物の建築等や工作物の建設等を行う場合は、景観計画に定められた景観形成方針・基準を遵守することが必要です。また、一定規模以上の建築行為等は、景観法に基づく届出が必要となっています。

(6) 鎌倉市耐震改修促進計画

「鎌倉市耐震改修促進計画」は、建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づき、2007（平成19）年9月に策定し、2015（平成27）年9月、法律の改正などを受け改定しました。

この計画では、建築基準法の新耐震基準が導入される前の既存建築物の耐震化を図ることにより、建築物の地震に対する安全性の向上を計画的に促進することを目的として、耐震化の目標と施策等を定めています。住宅については、2015(平成27)年現在、83%の耐震化率を95%まで向上させる計画です。

住宅の耐震化の促進、多数の者が利用する建築物の耐震化の促進、その他の地震時における建築物等の安全策、を施策の基本方針としています。

(7) 鎌倉市公共施設再編計画

本市が保有する建築物は、昭和 40 年代から 50 年代に建てられたものが多く、老朽化が進行しており、今後さらに、これらの公共施設の老朽化に伴う維持管理・建替え費用の増大が見込まれています。一方、全ての公共施設に係る維持管理や建物の更新に係る多額の費用を確保することは難しい状況にあり、公共施設全体の適化を図るために、2015(平成27)年3月に公共施設再編計画を策定しました。

市営住宅については、先行事業として、老朽化した市営住宅の建替えに伴う集約化の方向が示されています。

図 市営住宅の配置等



出典：公共施設再編計画（2015（平成 27）年）

(8) 鎌倉市高齢者保健福祉計画

「鎌倉市高齢者保健福祉計画」は、老人福祉法に基づく「老人福祉計画」、介護保険法に基づく「介護保険事業計画」及び保健施策が一体となった計画です。

高齢者が健康で生きがいを持った生活が送れるよう、健康づくりや介護予防事業の推進、多様な介護サービスの基盤整備及び権利擁護や地域における生きがいづくり、見守り支援合いの地域づくりを支援し、住みなれたまちで、健康でいきいきと過ごし、安心して暮らし続けられるようなまちづくりの目標と施策を計画の内容としています。

(9) 鎌倉市障害者福祉計画

「鎌倉市障害者福祉計画」は、2012（平成24）年度から2017（平成29）年度までを計画期間とする障害者基本法に基づく「障害者基本計画」と2015（平成27）年度から2017（平成29）年度までを計画期間とする障害者総合支援法に基づく「障害福祉サービス計画」が一体となった計画です。

「障害のある人もない人も、だれもが一生にわたり、健やかで安心して地域で暮らせるまち」を将来目標とした計画と障害者の地域生活支援の基盤を整備するための数値目標等を内容としています。

(10) 鎌倉市空家等対策計画

「鎌倉市空家等対策計画」は、空家等対策の推進に関する特別措置法第6条に基づき、市民の生命・身体又は財産を保護することにより、安全にかつ、安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、空家等の活用を促進することを目的としています。

第2章 住宅・住環境の現状と課題

2-1 人口・世帯の動向

(1) 人口・世帯数の推移

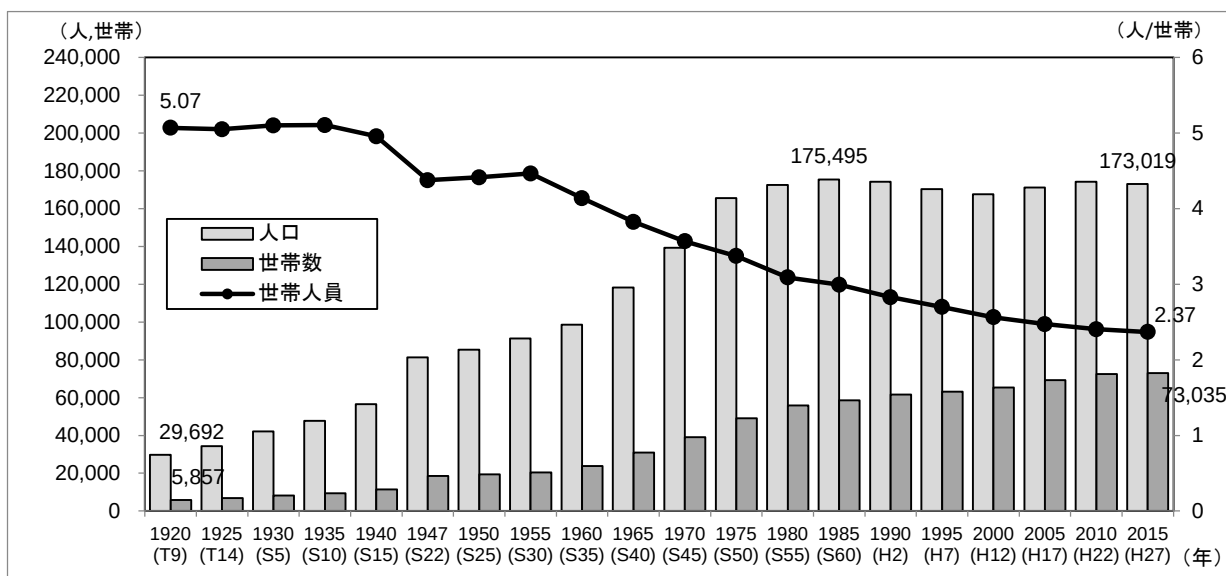
本市の人口・世帯数は、2015(平成27)年10月1日現在、173,019人、73,035世帯です。一世帯当たりの人員は2.37人となっています。

人口は、住宅地開発が盛んに行われていた1960年代には急増し、1970年代以降安定期に入り、1980(昭和55)年代をピークとして一度減少しました。2000(平成12)年以降は微増となり、2015(平成27)年で再び減少に転じています。

世帯数は、増加傾向が続いています。

世帯あたり人員は、減少が続いています。

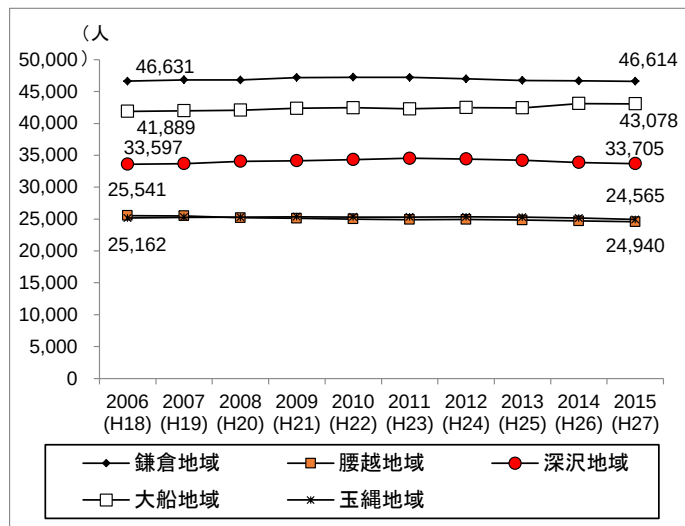
図 人口・世帯数・世帯人員の推移



各年10月1日／資料：国勢調査

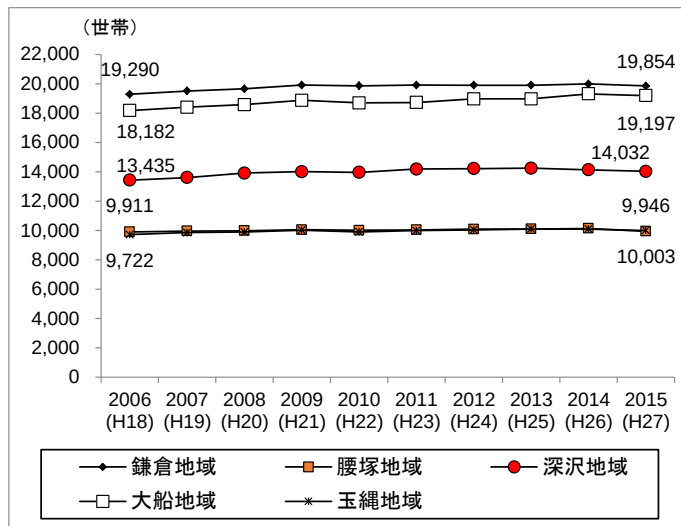
本市の人口の推移を5地域（鎌倉、腰越、深沢、大船、玉縄）別にみると、近年、大船地域では、人口・世帯数とも増加傾向を示していますが他地域（鎌倉地域、腰越地域、深沢地域、玉縄地域）では人口、世帯数ともにほぼ横ばいとなっています。

図 地域別人口の推移



各年10月1日／資料：鎌倉市統計書

図 地域別世帯数の推移



各年10月1日／資料：鎌倉市統計書

図 地域区分

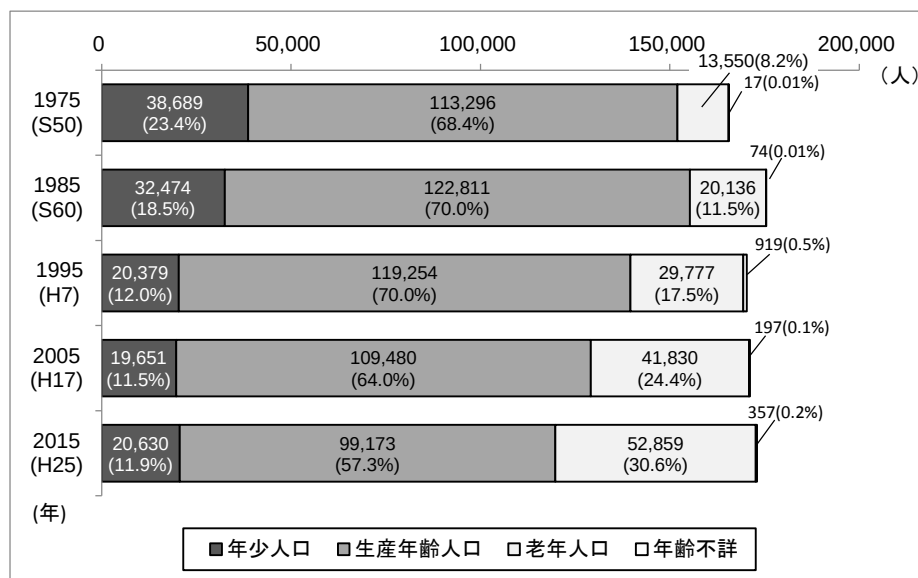


(2) 年齢3区分人口の推移

本市では、2015(平成27)年10月1日現在、0～14歳の年少人口は11.9%、15～64歳の生産年齢人口は57.3%、65歳以上の老年人口は30.6%となっています。15～64歳の生産年齢人口は人数も割合も減少し、高齢化が急激に進んでいます。2040(平成52)年には老年人口比率が40%近くになると予測しています。

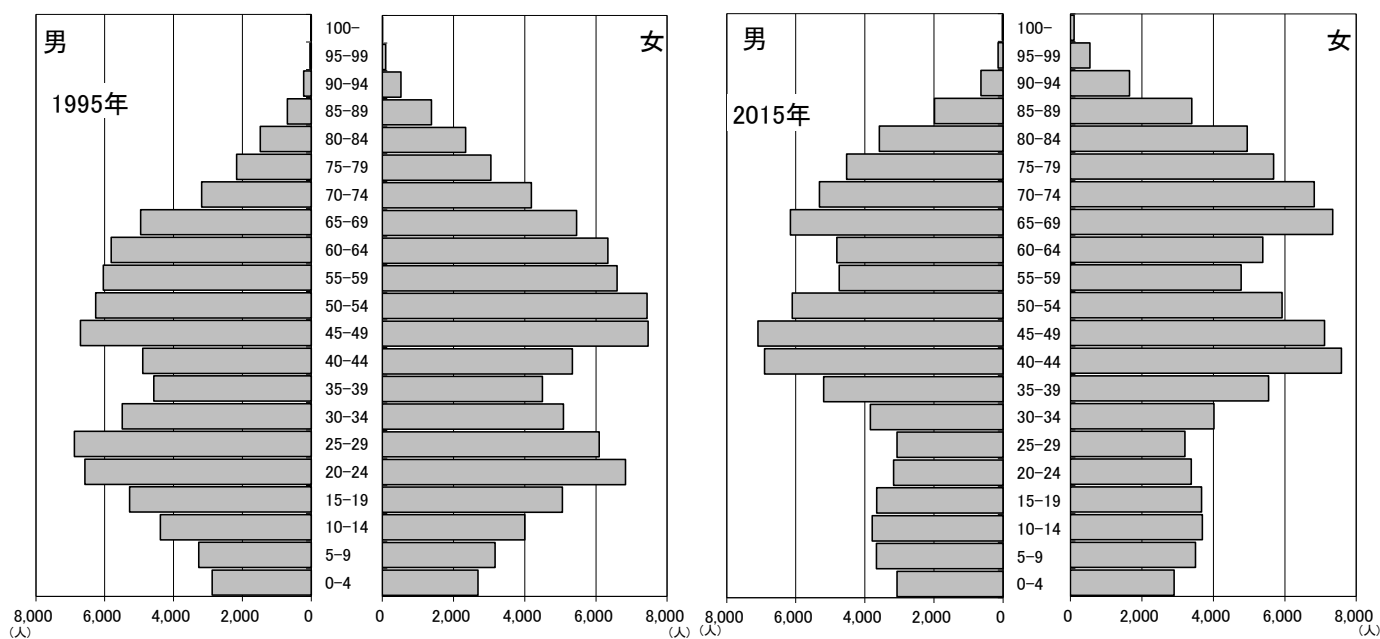
1995(平成7)年と2015(平成27)年の年齢5歳階級別男女別人口を比べると、65歳以上の人口の増加、20・30歳代の人口減少がみられます。

図 年齢3区分別人口の推移



各年 10 月 1 日 / 資料：国勢調査

図 年齢5歳階級別男女別人口の推移



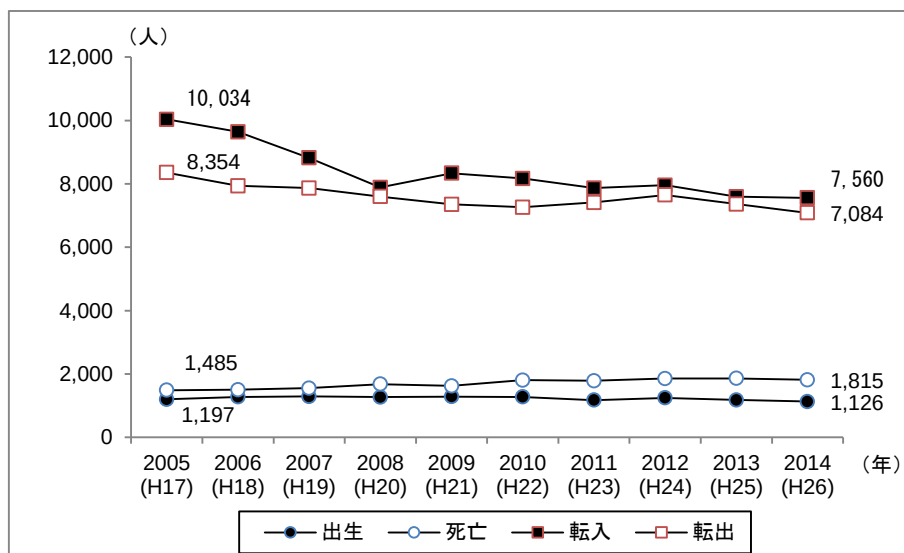
各年 10 月 1 日 / 資料：国勢調査

(3) 人口動態（自然増減・社会増減）

自然増減は、出生数より死亡数が多い傾向が続いています。社会増減は、転入数が転出数より多い傾向が続いているものの、近年は、その差が小さくなっています。

2011年以降は、自然減が社会増を上回りその結果人口が減少しています。

図 人口動態

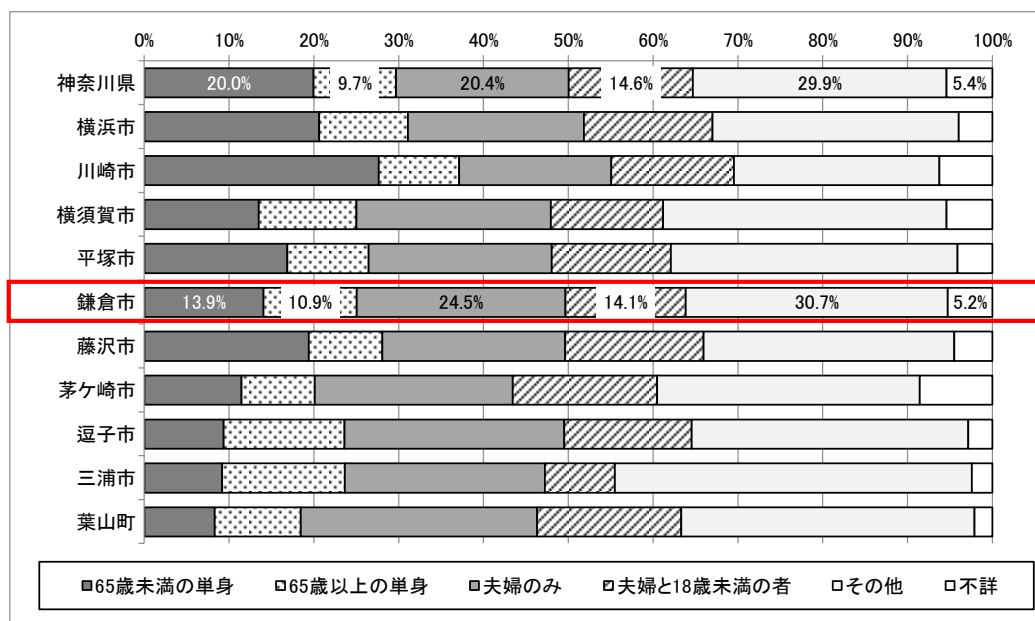


資料：【転入・転出】神奈川県人口統計調査 【出生・死亡】神奈川県衛生統計年報

(4) 世帯の型

本市の「65歳未満の単身世帯」の割合は、13.9%で神奈川県全体と比較すると約6ポイント低く、「夫婦のみ世帯」の割合は24.5%で、約4ポイント高くなっています。

図 世帯の型世帯数別割合



注) 神奈川県、JR 東海道線沿線の政令市及び県庁より 30km 圏内で相模湾内の市町を比較の対象としている

資料：住宅・土地統計調査※⁸2013(H25)

※4住宅・土地統計調査：住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態や、住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的とする調査。5年ごとに実施される。

(5) 将来人口・高齢化動向

国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、2030（平成42）年の鎌倉市の人口は約16万人程度で、2010（平成22）年に比べ約7%減少することが予想されています。また、老年人口比率は上昇し、2030（平成42）年には33.6%になると予想されています。

人口減少と少子高齢社会における的確な対応と問題の克服を目指し、平成28年3月に策定した「鎌倉市人口ビジョン 鎌倉市まち・ひと・しごと創生総合戦略」では、「働くまち」、「住みたい・住み続けたいまち」鎌倉としての魅力を確立し、「出生率の向上による自然減の克服」と「転入超過の継続」が叶えられた場合、本市における 将来人口は、2040（平成52）年に157,804人と算出しています。

図 鎌倉市人口ビジョンによる将来人口

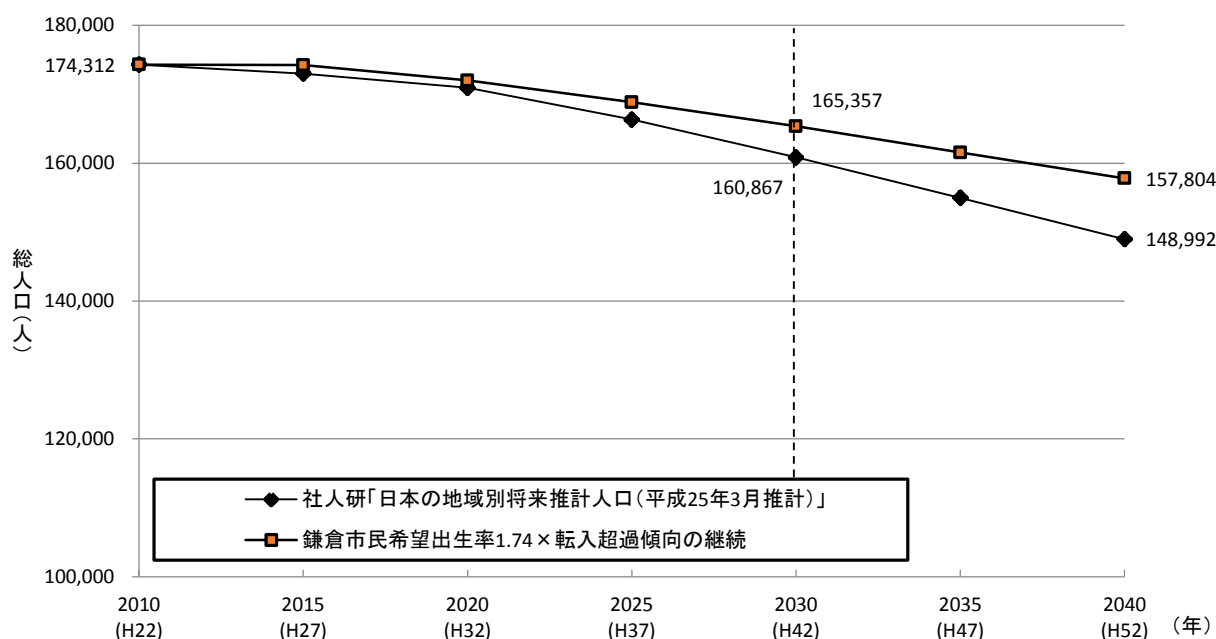
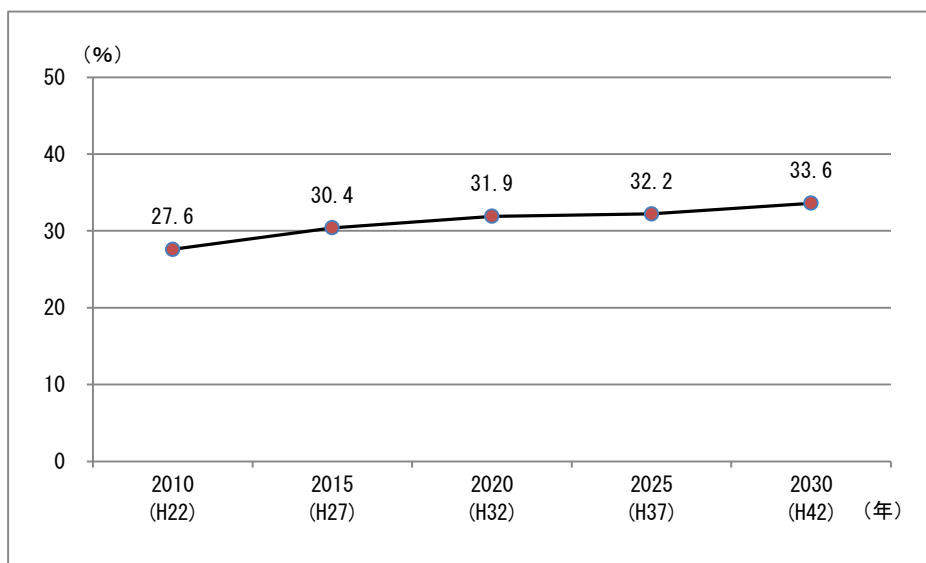


図 老年人口比率の推移



資料：国勢調査 2010 (H22), 2015 (H27) 国立社会保障・人口問題研究所 2020 (H32) ～

2-2 住宅・住環境の状況

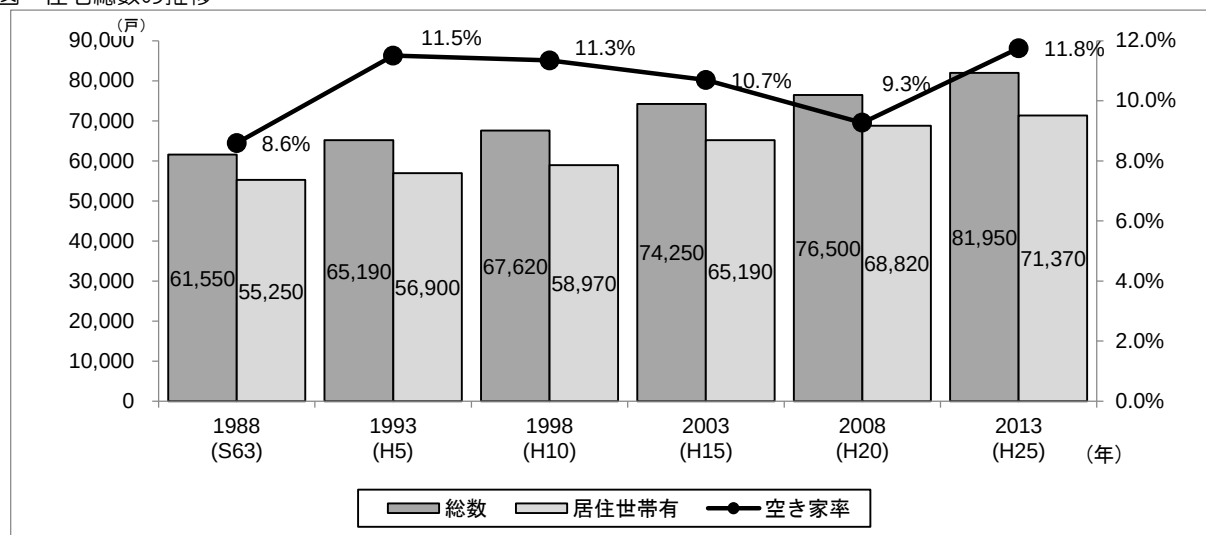
(1) 住宅総数・着工数の推移

①住宅総数の推移

本市の住宅総数は年々増加しており、2013（平成25）年の住宅土地統計調査によれば、住宅総数は81,950戸です。このうち居住世帯のある住宅は71,370戸、居住世帯のない住宅は10,580戸、空き家は9,630戸で、空き家率は、11.8%です。

*以下、住宅に関する現状は、2013（平成 25）年実施の住宅・土地統計調査によります。

図 住宅総数の推移



資料：住宅・土地統計調査（各年）

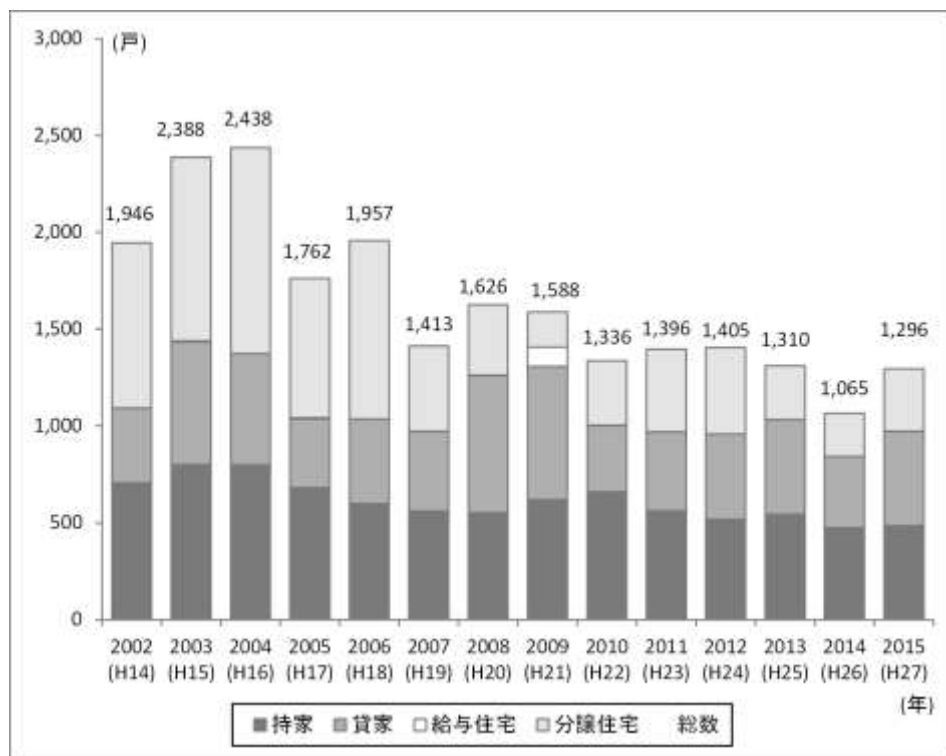
空き家の定義：総務省が5年おきに行う住宅土地統計調査では、空き家とは、別荘等の二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅などとしている。

②住宅着工数

本市の住宅着工数は、2003（平成16）年ごろは年間2,000戸を超えていましたが、その後減少し、2010（平成22）年ごろからは年間1,300戸程度で推移しています。持ち家、貸家の着工数は安定して推移しているものの、分譲住宅の着工数は増減の変動が大きく、着工数全体の変動は分譲住宅による影響が大きいといえます。

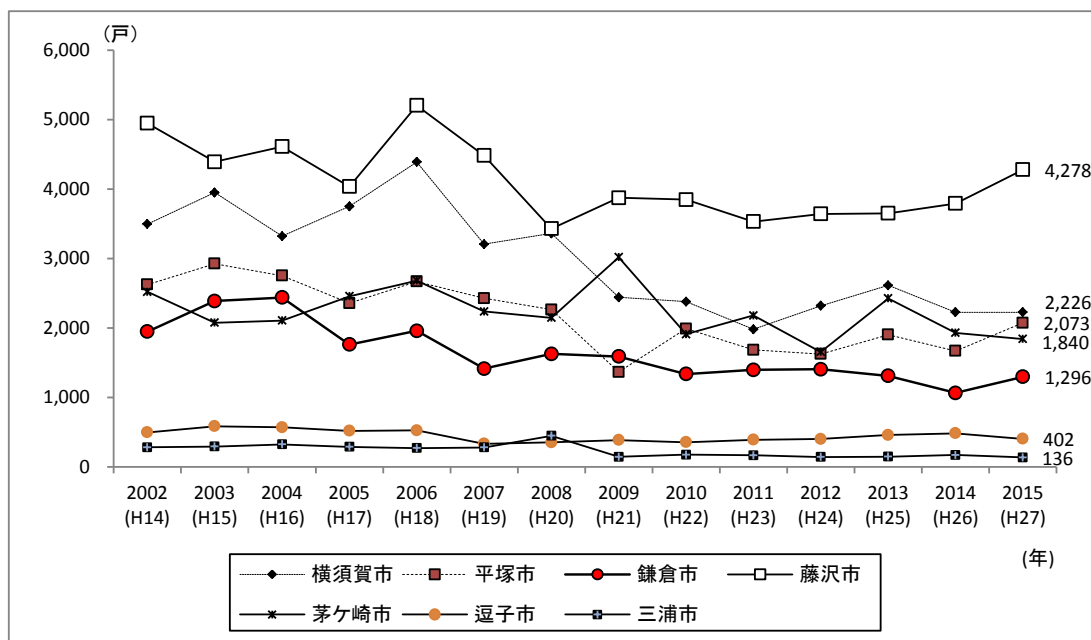
周辺市町で着工数が多いのは、藤沢市で、近年の着工数は増加傾向です。

図 住宅着工数の推移（鎌倉市）



資料：建築統計年報（各年）

図 住宅着工数の推移（周辺市町）



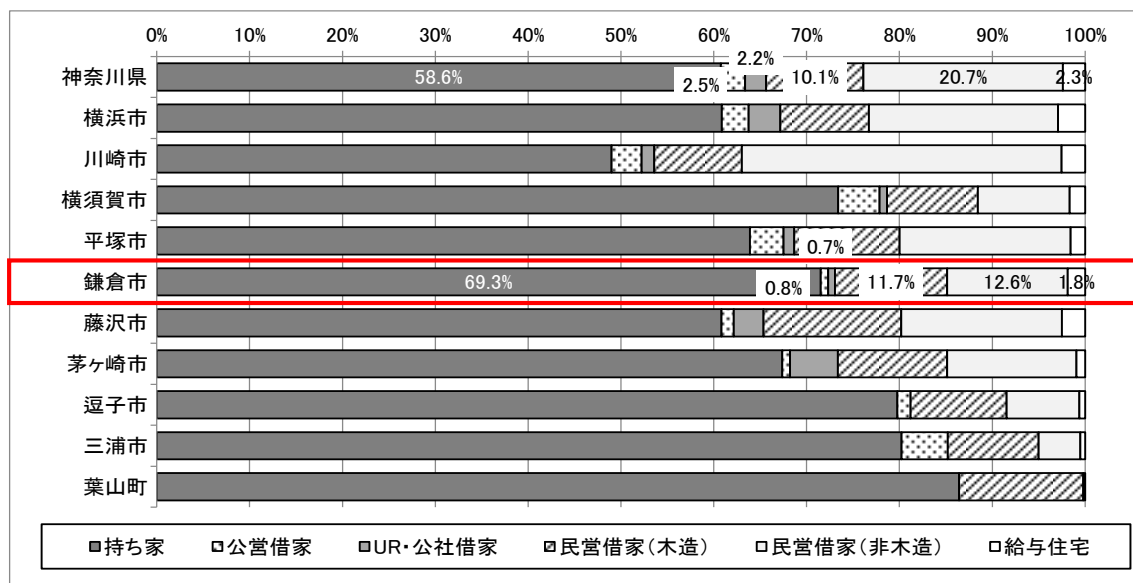
資料：建築統計年報（各年）

(2) 住宅の状況

①住宅の所有関係

本市の住宅の所有関係は、持ち家が69.3%、借家が27.6%です。神奈川県全体と比べ、「持ち家」の割合が10.7ポイント高くなっており、「民営借家」の割合は6.5ポイント低くなっています。

図 所有関係別住宅数の割合



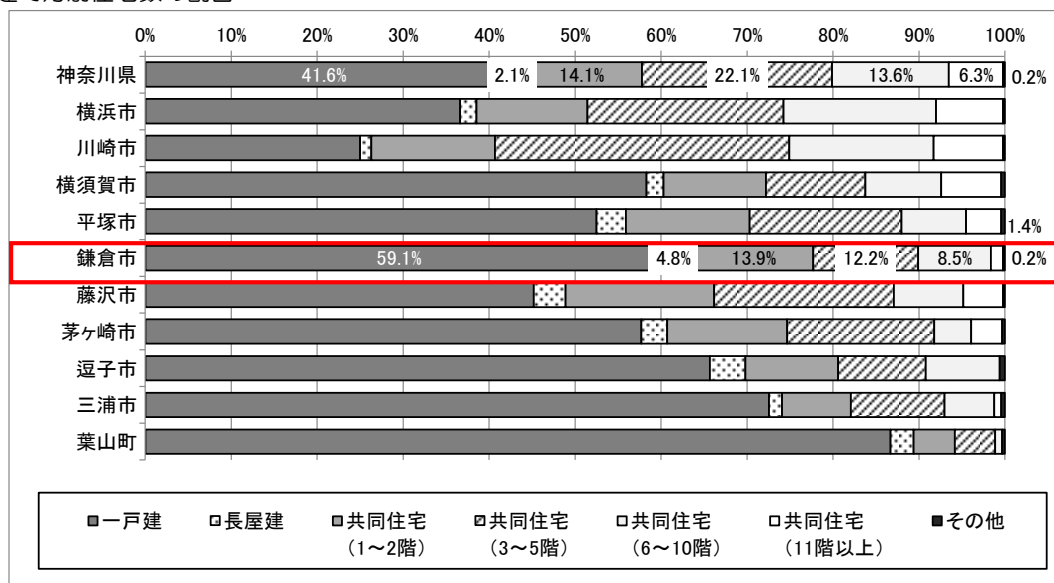
注) 不詳を除く、葉山町の民営借家(木造)は民営借家(非木造)を含む

資料：住宅・土地統計調査2013 (H25)

②住宅の建て方

本市の住宅は、一戸建て住宅が59.1%を占め、神奈川県全体と比べ17.5ポイント高くなっています。高層の共同住宅は少なく、11階以上の共同住宅は、神奈川県全体と比べて、5.1ポイント低くなっています。

図 建て方別住宅数の割合

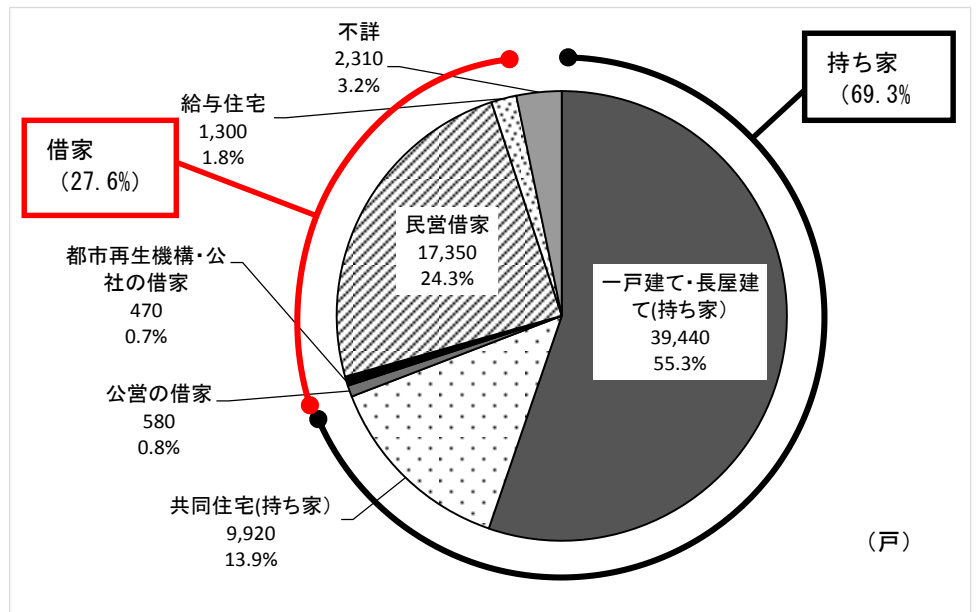


注) 葉山町の共同住宅11階以上は共同住宅6~10階に含む

資料：住宅・土地統計調査2013 (H25)

本市の住宅を建て方と、所有関係でみると、戸建て持ち家が55.3%で過半を占めています。

図 鎌倉市の住宅ストック



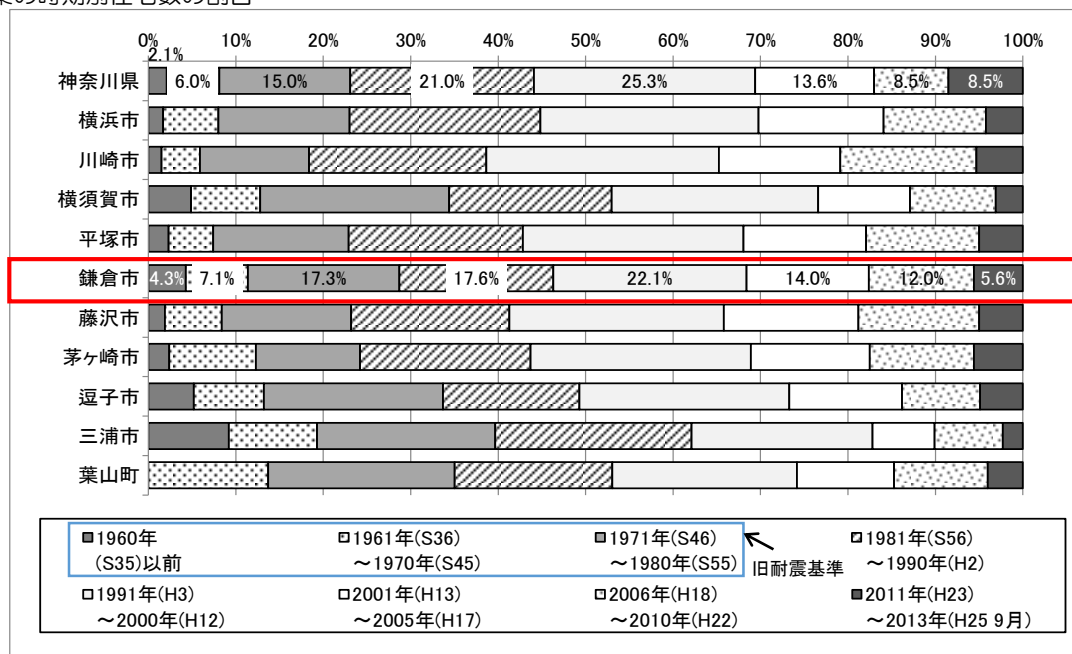
注) パーセントは不詳を含む住宅総数に対する割合

資料：住宅・土地統計調査2013 (H25)

③建築の時期別住宅数の割合

本市の住宅の建築の時期は、「1980（昭和55）年以前」の割合が28.7%を占め、神奈川県全体と比べ5.6ポイント高くなっています。これらは、旧耐震基準※⁹で建築された住宅と推定されます。旧耐震基準の住宅は、建替えに伴って減少しています。

図 建築の時期別住宅数の割合

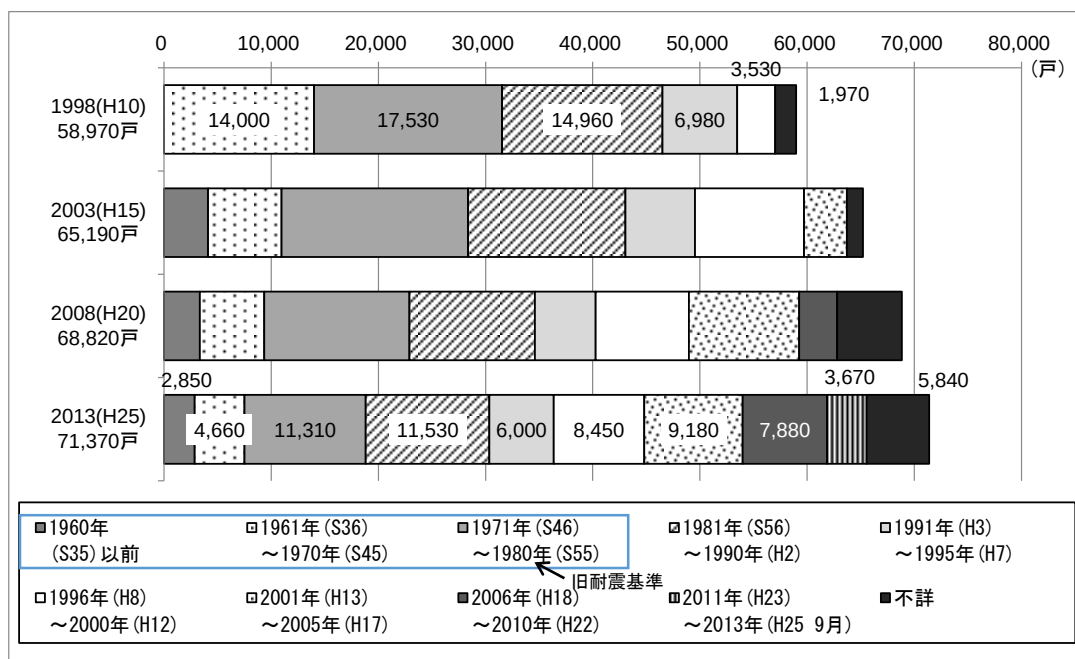


注) 不詳を除く

資料：住宅・土地統計調査2013 (H25)

※5 耐震基準：一定の強さの地震が起きても倒壊または損壊しない住宅が建築されるよう、建築基準法が定めている基準のこと。建築基準法の耐震基準は1981（昭和56）年に抜本的に改正され、これ以前の基準を「旧耐震基準」という。

図 建築の時期別住宅数の推移（鎌倉市）



注）1998（H10）年の1961（S36）～1970（S45）年には1960（S35）年以前も含む

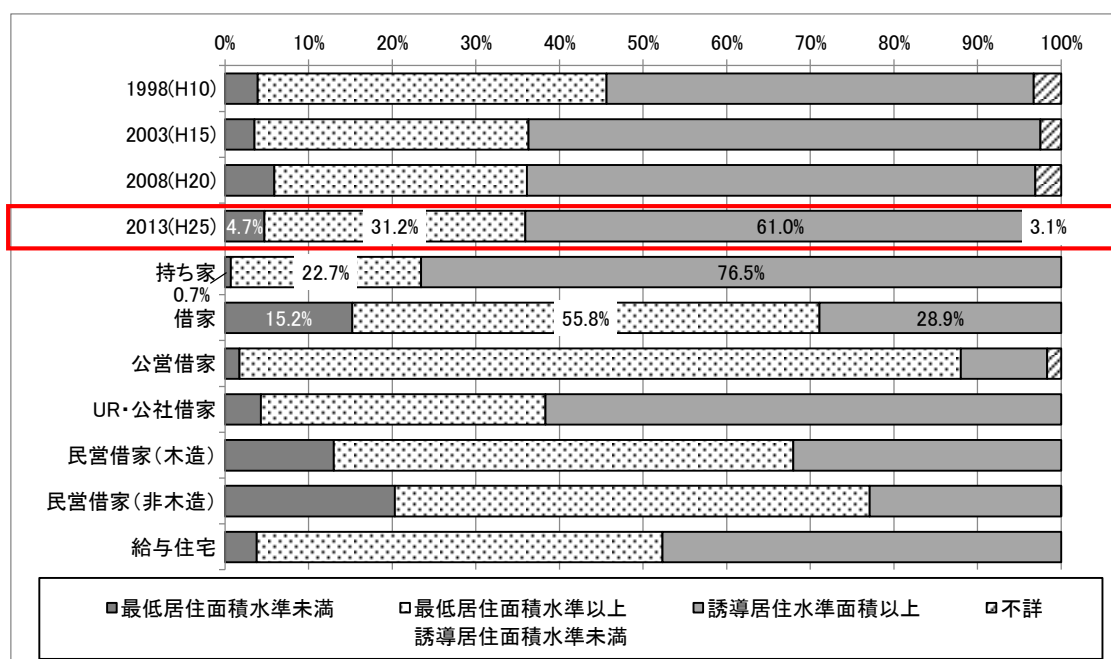
資料：住宅・土地統計調査2013（H25）

（３）住まいの広さの状況

①居住面積水準^{※10}の状況

最低居住面積水準未達の世帯の割合は全体で4.7%です。持ち家の0.7%に対して、借家では15.2%と高い割合となっています。

図 居住面積水準別世帯数の割合



注）2006（平成18）年に居住水準の面積基準が変更されている。

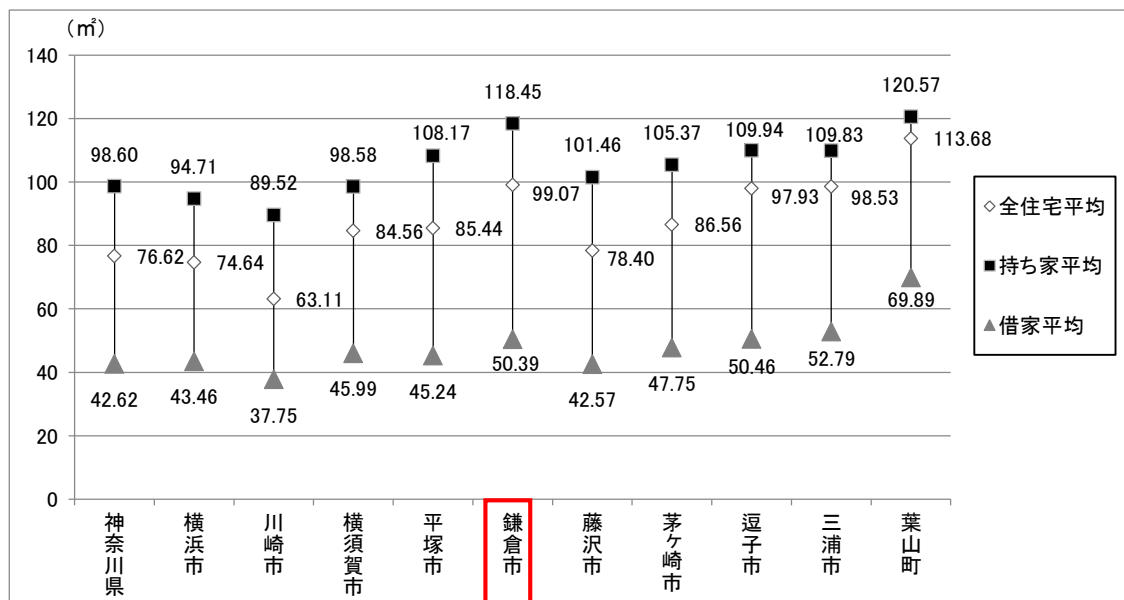
資料：住宅・土地統計調査（各年）

※6 居住水準：世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する「最低居住面積水準」、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「誘導居住面積水準」がある。

②1住宅あたりの住まいの広さ

本市における全住宅の平均床面積は99.07㎡で、神奈川県全体と比べて20㎡以上広くなっています。特に、持ち家については、近隣市町の中でも、葉山町に次いで広がっています。

図 持ち家・借家別1住宅あたりの住まいの広さ

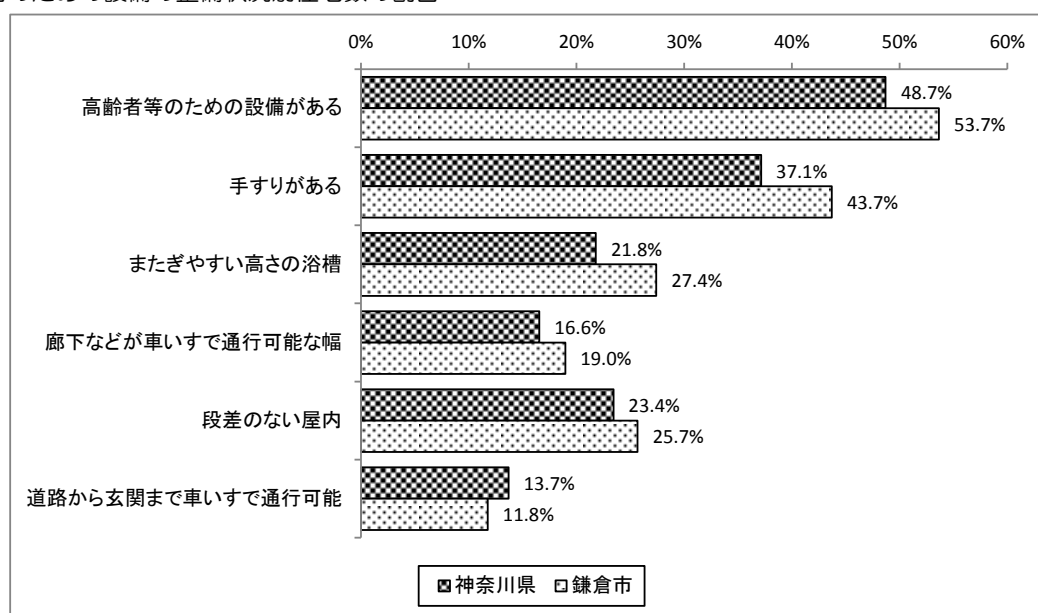


資料：住宅・土地統計調査2013（H25）

③高齢者のための設備の整備状況

本市の高齢者のための設備がある住宅の割合は53.7%で、神奈川県全体と比べて5ポイント高くなっています。ただし、道路から玄関まで車いすで通行が可能な住宅の割合は、11.8%で、神奈川県全体と比べて1.9ポイント低くなっています。

図 高齢者のための設備の整備状況別住宅数の割合



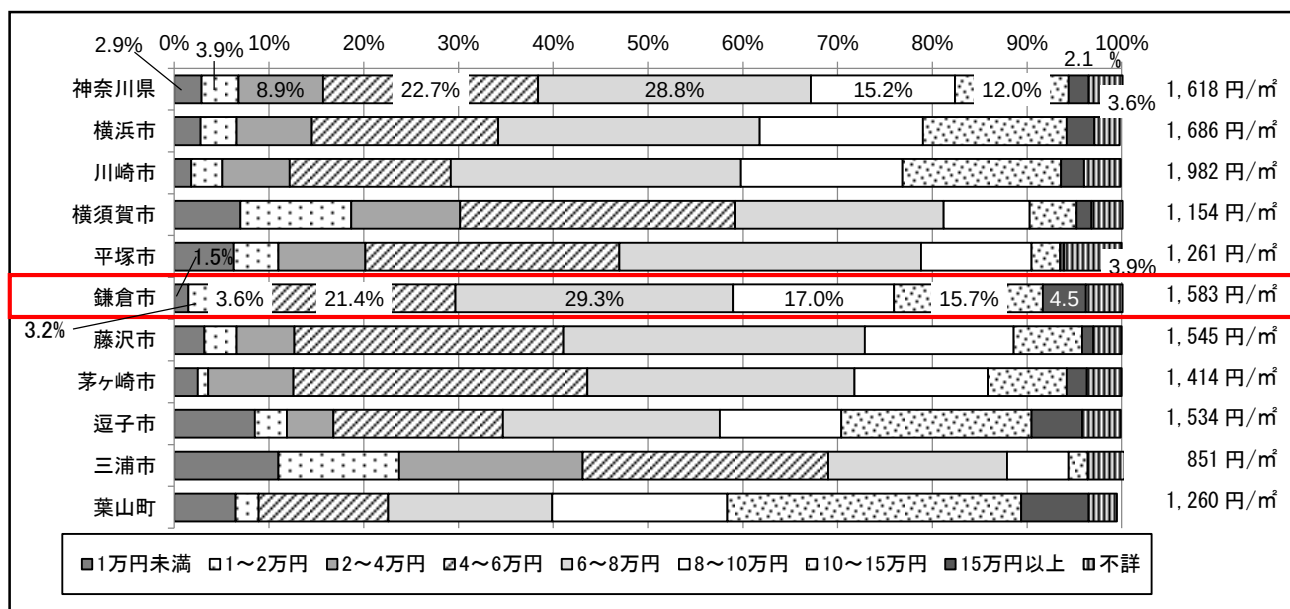
資料：住宅・土地統計調査2013（H25）

(4) 賃貸住宅の状況

① 1 か月あたりの家賃の状況

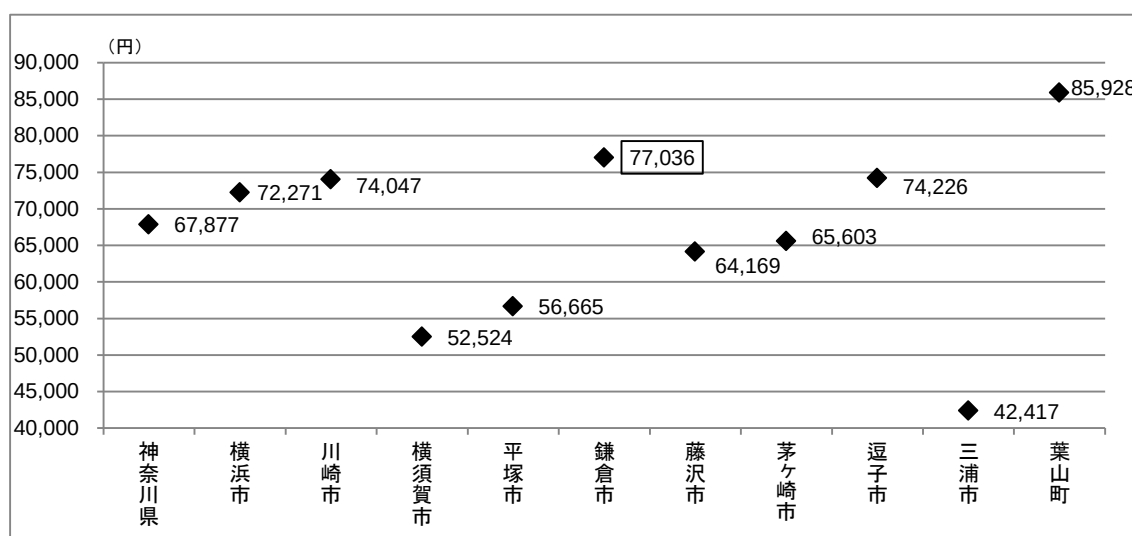
本市の賃貸住宅の1か月あたりの平均家賃は77,036円で、神奈川県全体と比べると、約1万円高くなっています。1㎡当たりの家賃は、本市は1,583円/㎡、神奈川県全体は1,618円/㎡で、単価は神奈川県平均よりもやや低くなっています。

図 1 か月あたりの家賃階層別住宅数の割合及び延べ面積1㎡当たり家賃



資料：住宅・土地統計調査2013（H25）

図 1 か月あたり平均家賃の分布



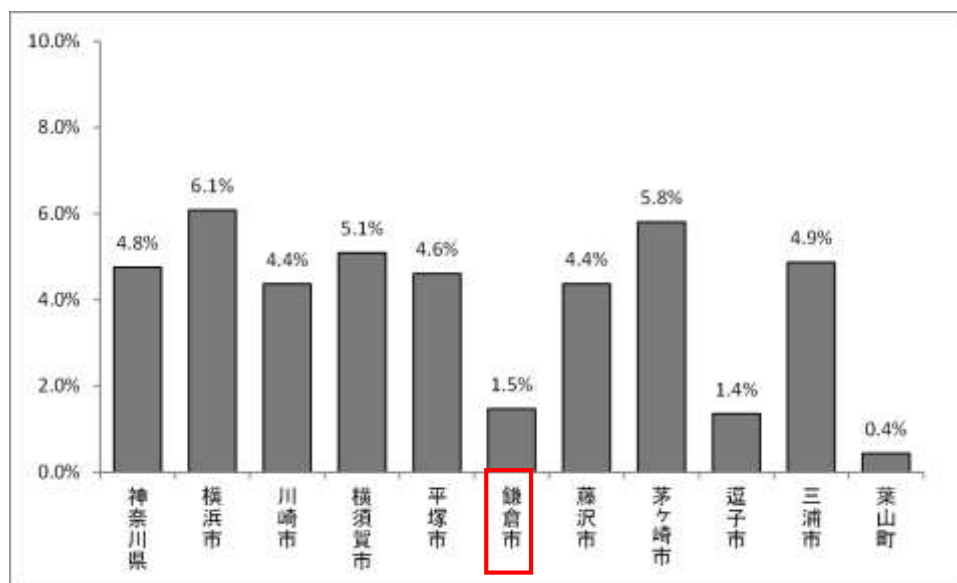
資料：住宅・土地統計調査2013（H25）

②公的賃貸住宅^{※11}の割合

本市の公的賃貸住宅の割合は1.5%であり、神奈川県全体の4.8%に対して、低くなっています。

本市の公的賃貸住宅は、市営住宅が11団地（642戸）、神奈川県営住宅が2団地（54戸）、県公社管理の特定優良賃貸住宅が1団地（18戸）、都市再生機構住宅が1団地（440戸）です。

図 住宅総数に占める公的賃貸住宅の割合



資料：住宅・土地統計調査2013（H25）、葉山町については「かながわの住宅2016（H28）」

表 公的賃貸住宅（2015(平成27)年3月31日）

	団地数 (団地)	戸数 (戸)	備考
市営住宅	11	642	内、借上げ型4団地95戸
神奈川県営住宅	2	54	
特定優良賃貸住宅	1	18	
都市再生機構住宅	1	440	内、借上げ型市営住宅32戸

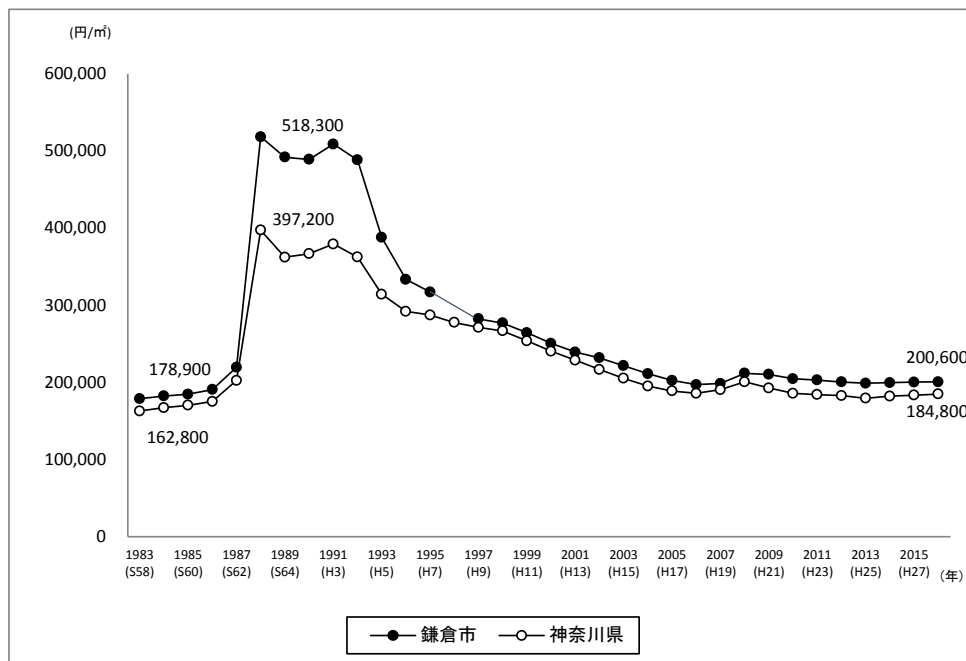
資料：「かながわの住宅2016（H28）」

※7 公的賃貸住宅：市営住宅及び県営住宅といった公営住宅と神奈川県住宅供給公社一般賃貸住宅、住宅都市再生機構住宅

(5) 公示価格※12

本市の公示価格は、バブル期の1980年代には50万円/㎡を超えていました。その後下落し、近年は20万円/㎡で推移しています。神奈川県全体の平均と比べると、バブル期では約1.3倍の開きがありましたが、2016(平成28)年では、1.09倍に差が縮まっています。

図 公示価格の推移



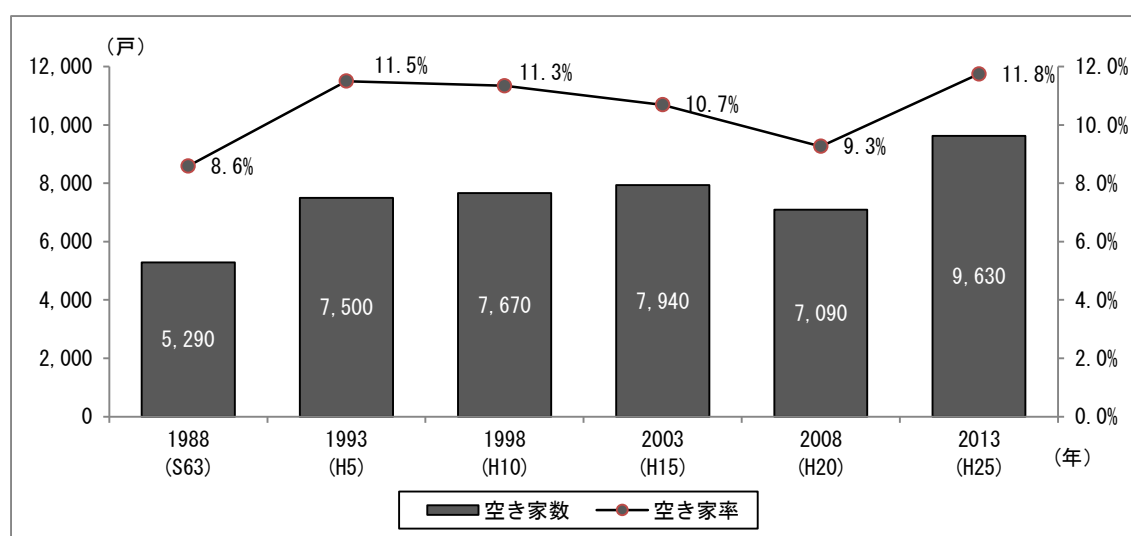
資料：公示地価（各年1月1日）

(6) 空き家の状況

住宅・土地統計調査によると、共同住宅の空き室も含めた空き家数は、9,630戸です。

空き家数の推移をみると、1993（平成5）年から2008（平成20）年の間は、7,000戸台でしたが、2013（平成25）年には、5年間で約1.4倍に増加しています。

図 空き家数・空き家率の推移

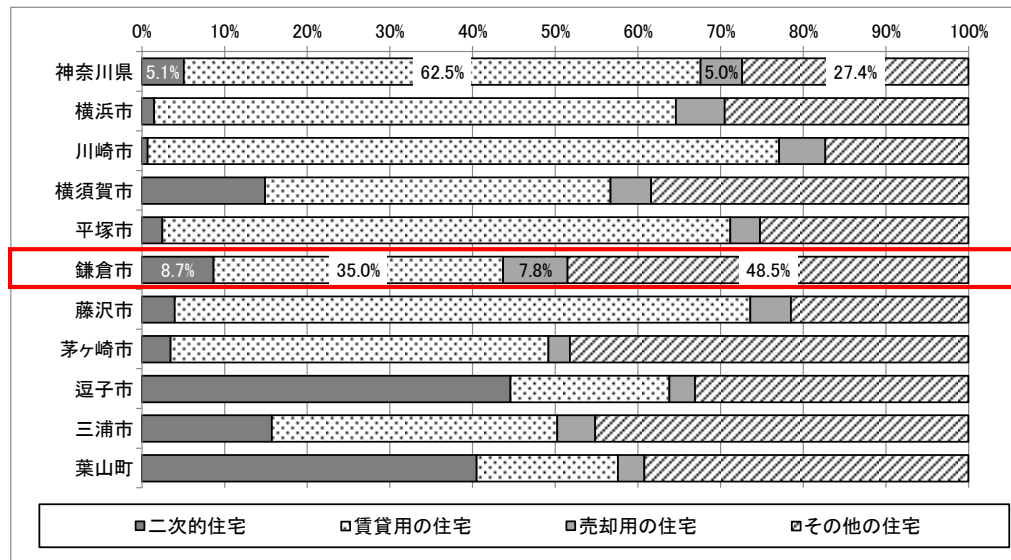


資料：住宅・土地統計調査（各年）

※8 公示価格：地価公示法に基づいて、国土交通省が発表する全国の土地価格の基準値

空き家の内訳をみると、神奈川県全体と比べて「賃貸用の住宅」の割合が低く、「その他の住宅※¹³」の割合が高くなっています。横浜市、川崎市や平塚市、藤沢市では賃貸用の住宅の割合が高く、逗子市、三浦市、葉山町では別荘として利用されている「二次的住宅※¹⁴」の割合が高くなっています。

図 種類別空き家数の割合



資料：住宅・土地統計調査 2013 (H25)

2015(平成27)年度に鎌倉市空き家実態調査を行いました。一戸建住宅の空き家を対象とし、共同住宅は調査対象になっていません。水道の閉栓データや使用量のデータから空き家の可能性の高い住宅を抽出し、現地調査を行ったところ、空き家の可能性が高い一戸建住宅は1,160戸ありました。そのうち、「建物に何らかの問題のある住宅」が515戸(46.5%)、「景観・衛生に影響を与える住宅」が645戸(58.2%)でした。

空き家の所有者にアンケート調査を行ったところ、443件(38.0%)の回答があり、将来の利活用意向として「当面、建替え又は改修を行う予定はない」が65.5%、「利活用したい」及び「条件次第で利活用を考えたい」が54.0%でした。

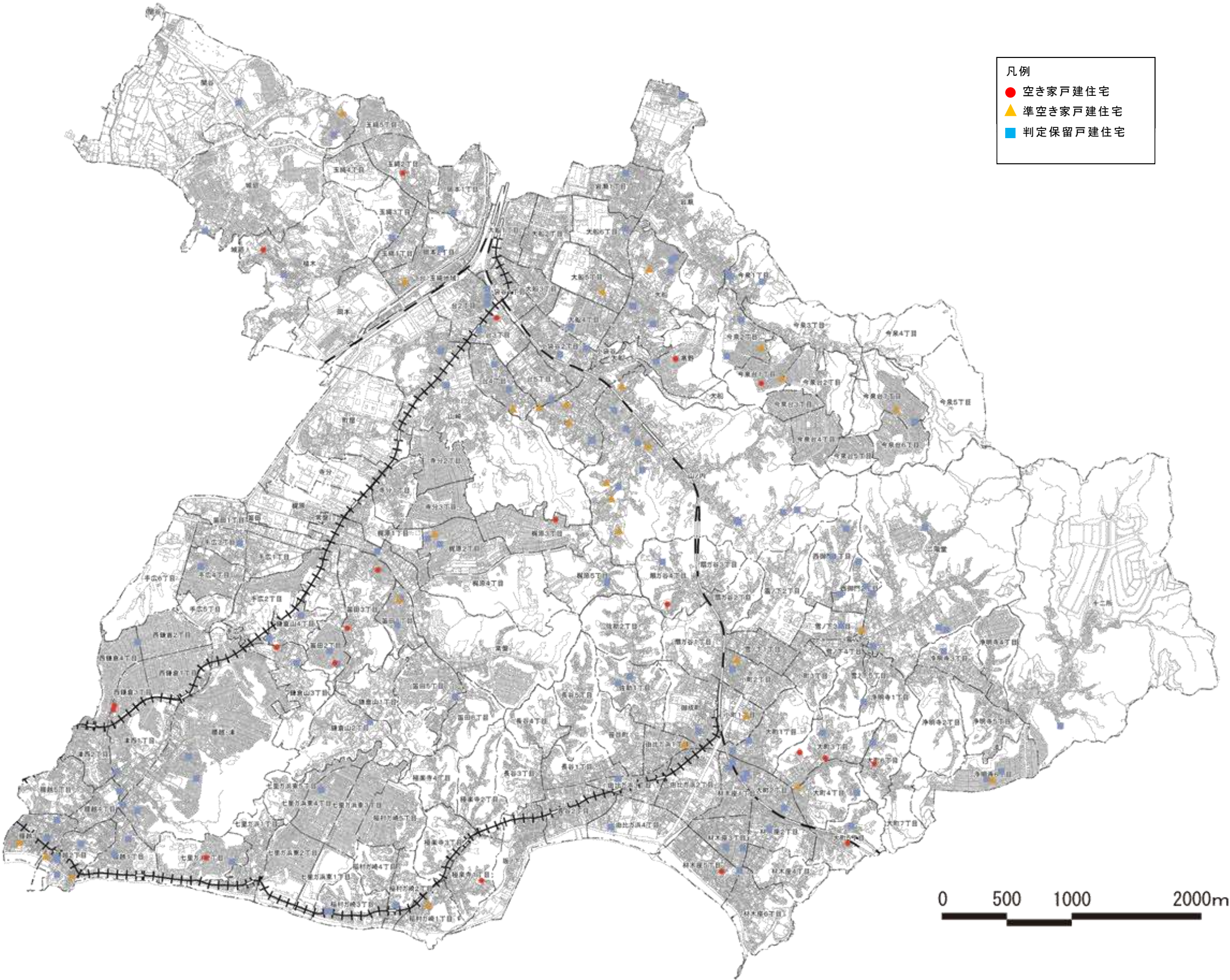
また、本市に期待する支援制度は、「空き家の改修または取り壊しの費用の補助」が最も高く、次いで「改修又は建替えにあたっての規制緩和」、「空き家に係る無料相談窓口の設置」でした。

本市では、平成29年3月を目途に「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく、「鎌倉市空家等対策計画」の策定に取り組んでいます。

※9 空き家での「その他の住宅」：賃貸用や売却用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て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

※10 空き家での「二次的住宅」：別荘（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）および、その他（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）

図 空き家の分布状況（2015(平成27)年）



資料：鎌倉市空き家実態調査業務委託報告書（2016(平成28)年3月）

2-3 都市の状況

(1) 市街化の経緯

鎌倉幕府の中心地として中世に都市の骨格が形成され、明治時代、良好な海水浴場として紹介されたことや、鉄道の開通により、別荘の地・観光の地として多くの文人が住み、観光客が訪れるようになりました。昭和の初めには、鎌倉山が別荘地として開発されました。

1960（昭和35）年頃から「昭和の鎌倉攻め」といわれる宅地開発ブームが始まり、七里ガ浜、今泉などの大規模な宅地造成により、都市構造は大きく変化しました。この時期に起こった鶴岡八幡宮裏山での開発計画は、古都保存法（古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法）制定の契機になりました。一方、古都保存法の区域外での丘陵部では、湘南モノレールの開通などを受けて宅地開発が広がり、市域全体で市街地のスプロール化が進行しました。昭和60年代は、バブル経済により投機的な開発圧が高まりましたが、緑の保全及び創造に関する条例制定に向けての市民運動が展開されるなど、緑地保全に対する市民意識は高く、緑と都市が調和した市街地が形成されています。

(2) 土地利用の状況

土地利用の状況は、市域約3,950haのうち、樹林地（山林）・原野・農地などの自然的土地利用が約1,599.2ha（40.5%）、住宅地・商業業務用地・工業用地・道路などの都市的土地利用が約2,353.8ha（59.5%）となっています。

市の全域が都市計画区域に含まれており、このうち市街化区域が約2,569ha（65.0%）、市街化調整区域が約1,384ha（35.0%）となっています。市街化区域のうち、住宅系用途地域は、約2,210ha（86.0%）です。歴史的風土や緑、景観を維持する目的で、都市計画の制度に基づく地域地区が市域の多くで指定されています。

交通体系は、4つの鉄道軌道（JR横須賀線・JR東海道線・江ノ島電鉄線・湘南モノレール）と5つの主要道路（国道134号・主要地方道藤沢鎌倉・主要地方道横浜鎌倉・県道金沢鎌倉・県道阿久和鎌倉）を中心としています。

(3) 住宅地の状況

本市の住宅地は、地形や市街化の経緯、土地利用状況等により、鎌倉地域の昭和初期から続く戸建住宅地、集落の住宅地を中心に農地や道路沿道の宅地化によって立地が進んだ既成住宅地、活気ある漁港の町、谷戸に広がる緑に囲まれた戸建住宅地、丘陵部の計画開発された戸建住宅地といったように、住宅の建て方の混在が少なく、それぞれ明確な特性がみられます。

昭和30年代後半から開発がはじまった計画開発住宅地は、成熟した市街地となっており、鎌倉市の街並みの特長になっています。

本市の住宅市街地を、市街化の経過（歴史的市街地、計画開発された住宅地、都市基盤整備に伴い分譲された既成住宅地）と地形的特性（丘陵地、谷戸、平地）により区分すると、次ページに示す7つに区分できます。

表 住宅地市街地類型別の現状

住宅市街地類型	住宅市街地の現状
旧市街地の住宅地	横須賀線に開通に伴い別荘地・避暑地として発展してきた住宅地。鎌倉駅周辺、腰越小学校周辺に見られる。鎌倉駅周辺は落ち着いた雰囲気の下層戸建て住宅地。腰越は漁港のある町であり独特の雰囲気の下層戸建て住宅地になっている。
谷戸の住宅地	丘陵地の間にある谷状の地域で昭和 30 年代より宅地化が進行。緑豊かで歴史遺産は多く、鎌倉らしい洋館もある。地形的な制約から道路は狭く行き止まり道路が多い。
一般住宅地／沿道住宅地	農地が宅地化されて形成された住宅地。基盤未整備な住宅地やミニ戸建て開発もみられる。主要な道路沿道は中層共同住宅も立地し、建物の形態や用途の混在がみられる。
計画開発住宅地	丘陵地において開発が進められた分譲住宅地。成熟した街並みになっている。一戸建て住宅による緑の多い整然とした住宅地であり、建築協定、住民協定等が定められていることが多い。
林間住宅地	鎌倉山周辺。敷地規模の広い下層戸建て住宅が見られる。風致地区に指定され、別荘地風の落ち着いた街並みになっている。
海浜住宅地／海浜住商住宅地	海岸沿いを走る国道 134 号沿いの住宅地。低中層住宅に観光客向けの店舗等が混在している。海や丘陵への眺望を確保するため建物の高さが制限されている。
都市型住宅地／中・高層住宅地	大船駅周辺の開発や土地利用転換等に伴い計画開発された中高層住宅群。比較的交通便利性は高く、都市基盤の整った住宅地になっている。

図 住宅市街地類型

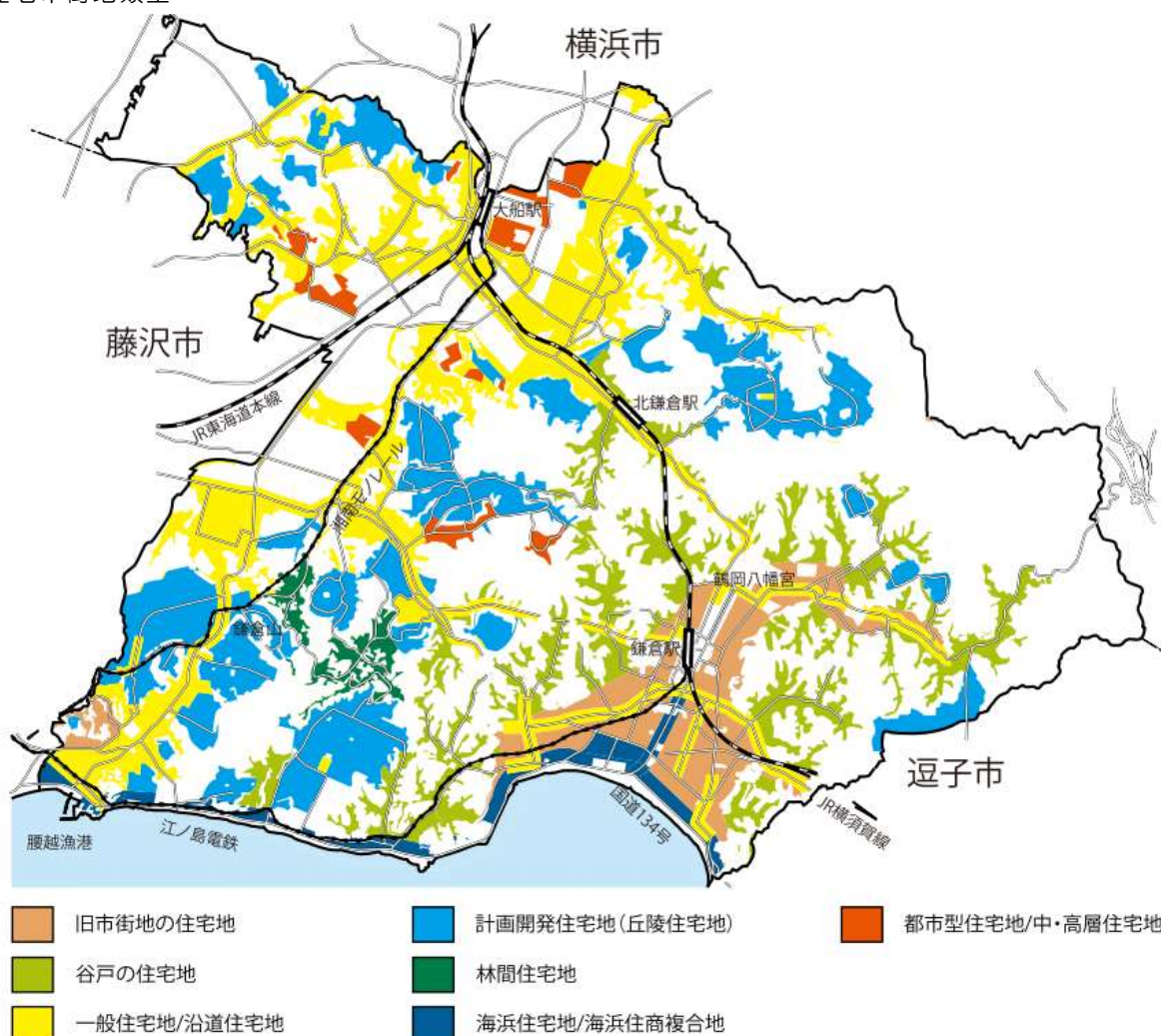


表 住宅団地の立地状況：1966（昭和41）年以降に着工した市内の10ha以上の住宅団地

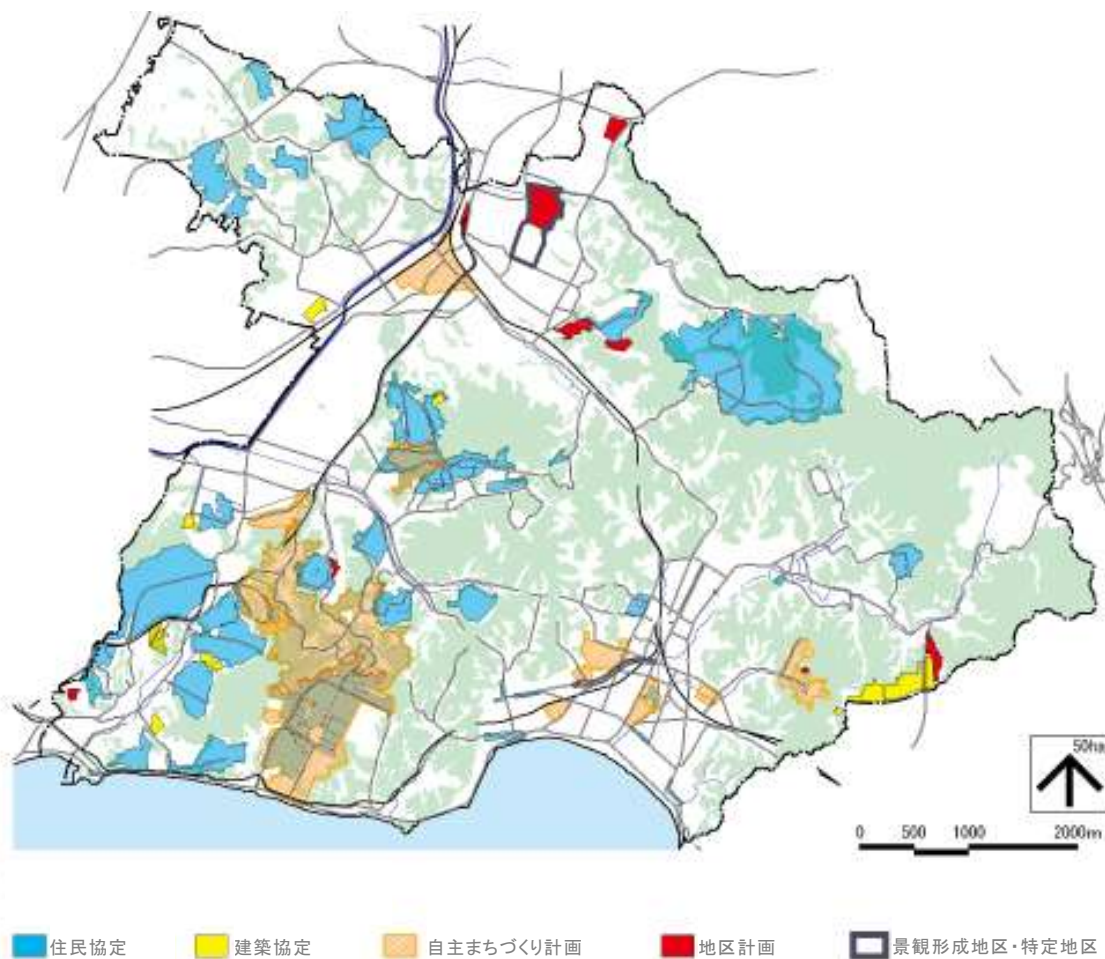
団 地 名 （所在地）	造成又は建設着工 及び完成年度	団地総面積（㎡）	区画数	1区画あたり平均宅地 面積（㎡）	風致地区
梶原山住宅地 （梶原字日当）	1968(S43)	601,226	1,730	239	外
七里ヶ浜分譲地 （腰越字藤谷 2992）	1967(S42)～ 1968(S43)	487,056	1,244	231	内
鎌倉逗子ハイランド （浄明寺字東泉水）	1967(S42)～ 1970(S45)	232,308	620	—	内
— （津字八沢 1331－5）	1967(S42)～ 1970(S45)	108,196	268	253	内
丸山住宅地 （寺分字丸山 535）	1968(S43)～ 1970(S45)	209,636	586	273	外
— （今泉字滝入）	1969(S44)～ 1971(S46)	509,000	1,549	—	内
— （津字蟹田谷）	1970(S45)	135,885	398	222	内
鎌倉常盤分譲地 （常盤字松下 1001）	1970(S45)～ 1972(S47)	103,880	175	379	内
七久保団地 （今泉七久保）	1970(S45)～ 1972(S47)	107,326	190	229	内
— （津字猫池 1069－1 他）	1972(S47)～ 1979(S54)	238,667	405	258	内
— （城廻 416）	1972(S47)～ 1975(S50)	123,993	306	220	外
— （笛田字萩郷 900 他）	1973(S48)～ 1975(S50)	116,114	280	203	内

資料：2002（平成14）年神奈川県住宅団地立地調査結果報告書

(4) まちづくりのルール

計画開発された住宅地は、住環境や利便の維持・増進等を図るため、法律で定める基準以上の基準や土地・建物についての取決めとして、建築協定※¹¹や住民協定※¹²を定めている地域があります。

図 まちづくりに関するルールが定められている区域



※11 建築協定：建築基準法に基づき、建築物の敷地、位置、構造、形態、意匠の基準等について定めたもので、鎌倉市内 13 地区で締結している。

※12 住民協定：自治会、町内会や一定の居住区域単位で、自主的に取り決めに定めたもので、鎌倉市内 50 数地区で締結。協定区域内で開発・建築等を行う際には、自治会等と協議を行う。

2-4 住宅・住環境への評価

本計画の策定にあたり、2016（平成28）年9月に、20歳以上の市民2,000人を対象にした意識調査を実施しました。回収率は44.9%でした。

（1）鎌倉市に住む魅力

鎌倉市に住む魅力は、「緑が多く、自然豊かな環境の中で住むことができる」が70.5%。「鎌倉に住むこと自体が魅力である」が34.6%で、居住地に求めるものは、「日当たりなどの住環境が良い」が67.4%、「緑などの自然が豊かである」が65.1%等、住環境の快適さに関する項目が高くなっています。

また、住宅・住宅周辺環境への満足度でみると、「緑などの自然環境」、「日当たり・風通しなどの住環境」、「まち並みや景観」等周辺環境に関する項目で高く、個々の住宅の「省エネルギー対策」、「バリアフリー対策」、「住宅の維持管理」等や「子供の遊び場・公園」、「周辺の道路の安全性」、「病院や福祉施設」等都市基盤や公共施設に係る項目で満足度が低くなっています。

図 鎌倉市に住む魅力

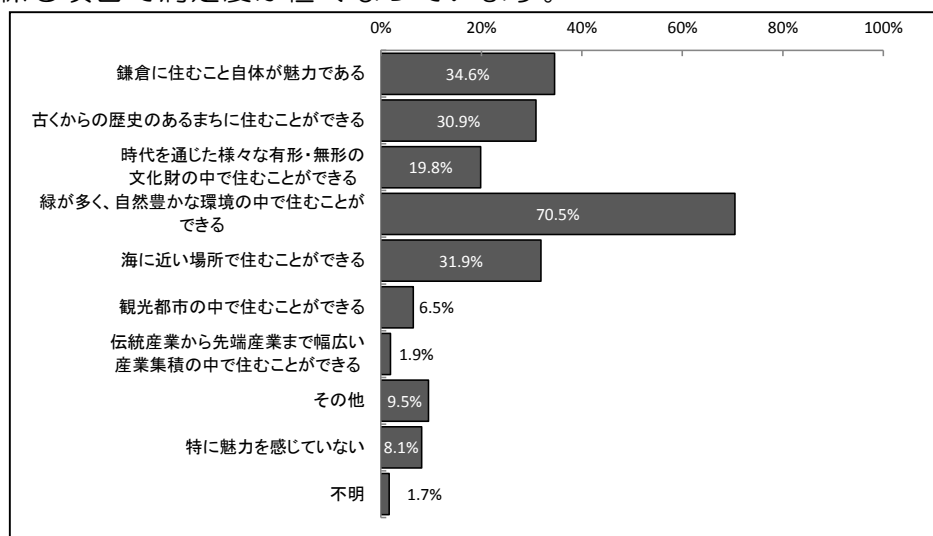


図 居住地に求めるもの

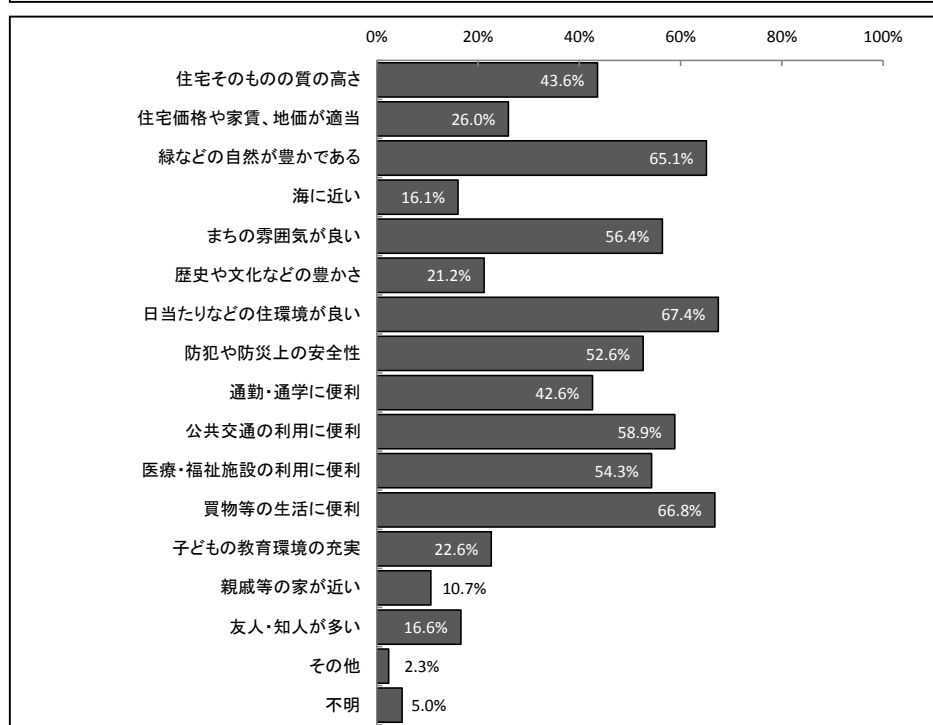
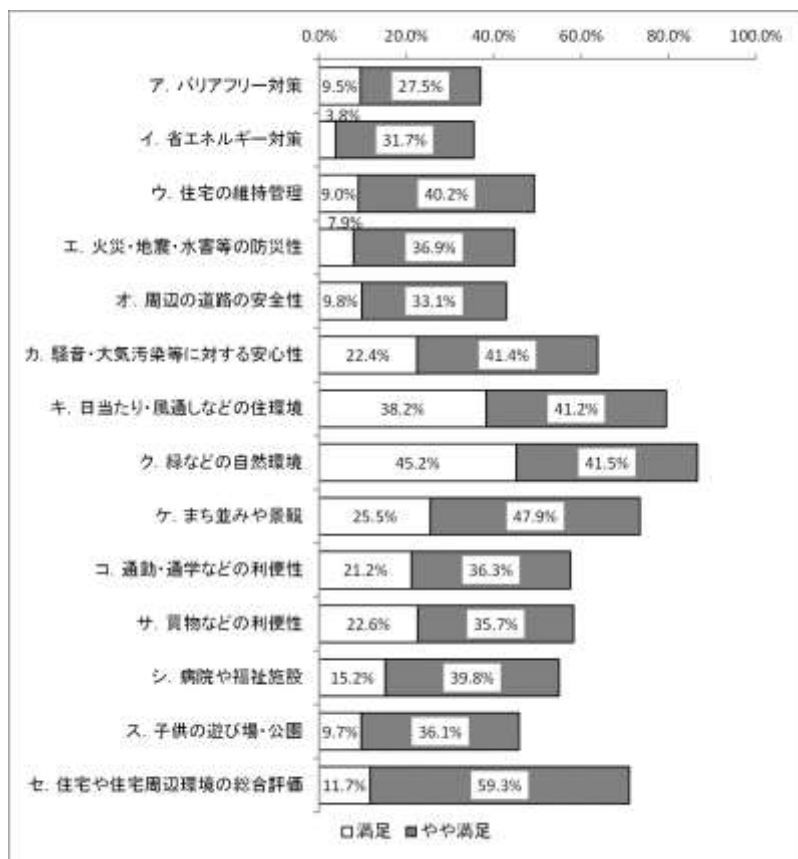


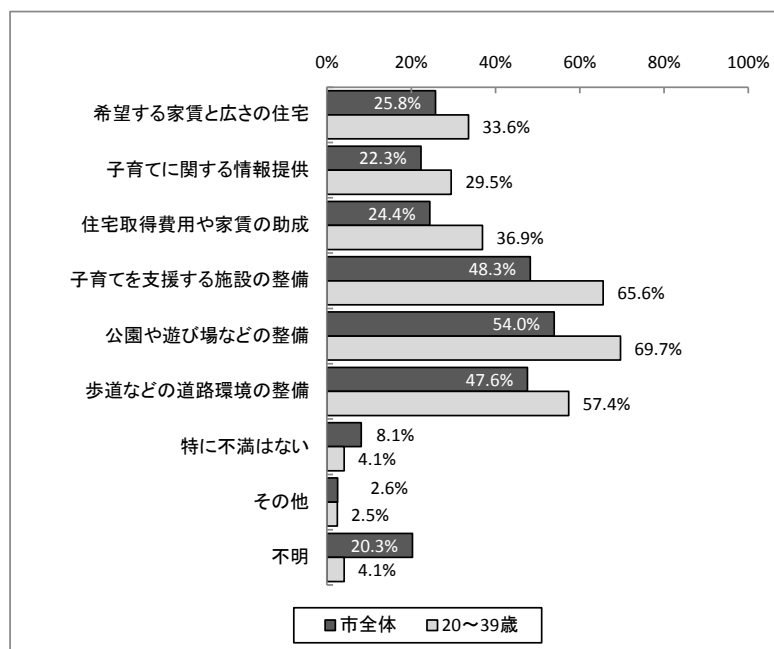
図 住宅・住宅周辺環境への満足度



(2) 子育てや今後の住まい

年齢の若い回答者には、子育て期の住まいや住環境に必要なものとして、子育てしやすい「住宅」よりも子育てを支援する「公園や施設」が求められています。

図 子育て期の住まいや住環境に必要なもの



老後の住まいについては、「今住んでいる家」が52.1%、「特に決めていない」が30.1%、「高齢者向けの賃貸住宅」が5.1%、「老人ホーム等の施設」が5.9%で施設入所を希望する人は少ない状況です。

また、老後の住まいで不安に感じていることは、「家や庭の維持管理」38.7%、「通院や買物」35.9%、「介護のため自宅で暮らせなくなること」32.7%などで、持ち家の維持、立地、住宅の性能となっています。

図 希望する老後の住まい

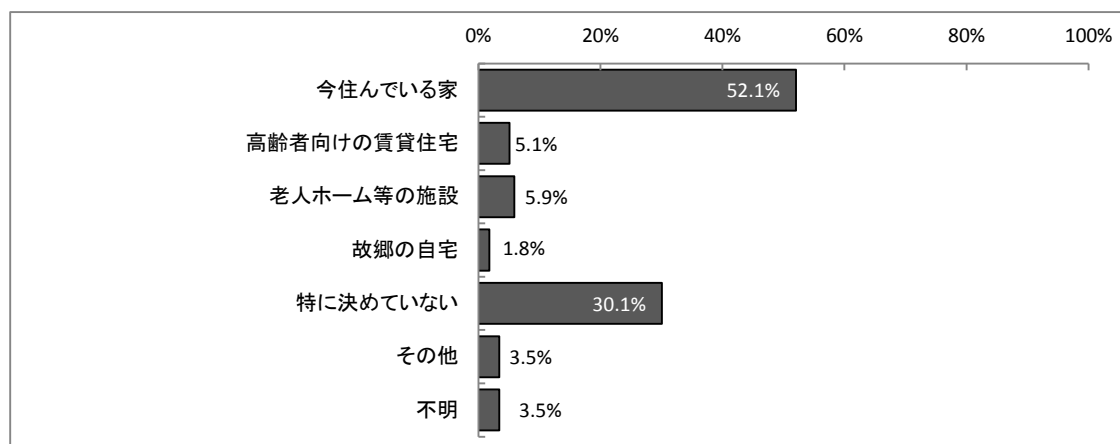
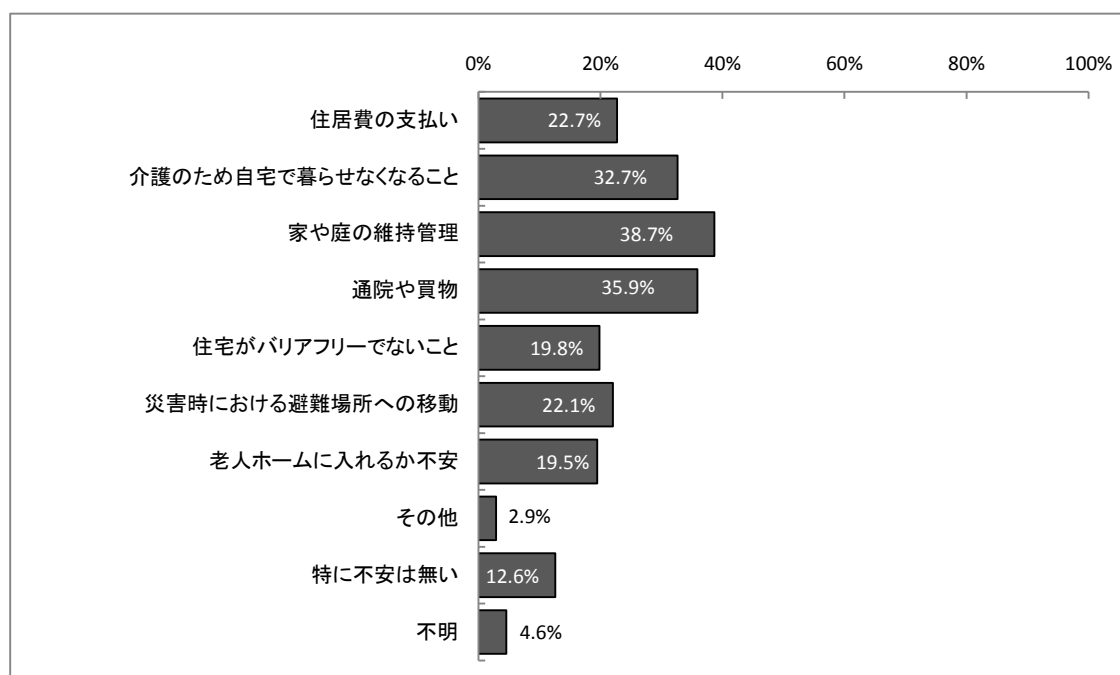


図 老後の住まいで不安に感じていること



(3) 住宅施策について

今後、本市が取り組むべき住宅施策について重要と考えられているものは、「周辺に危険を及ぼすおそれのある空き家への対応」が42.6%、次いで「住宅の耐震化に対する支援」が39.2%です。

また、住宅施策の周知度が高くないという結果になっています。耐震化への助成については、3割程度に周知されていますが、他の施策の周知度は2割以下となっています。

図 今後、鎌倉市が取り組むべき住宅施策

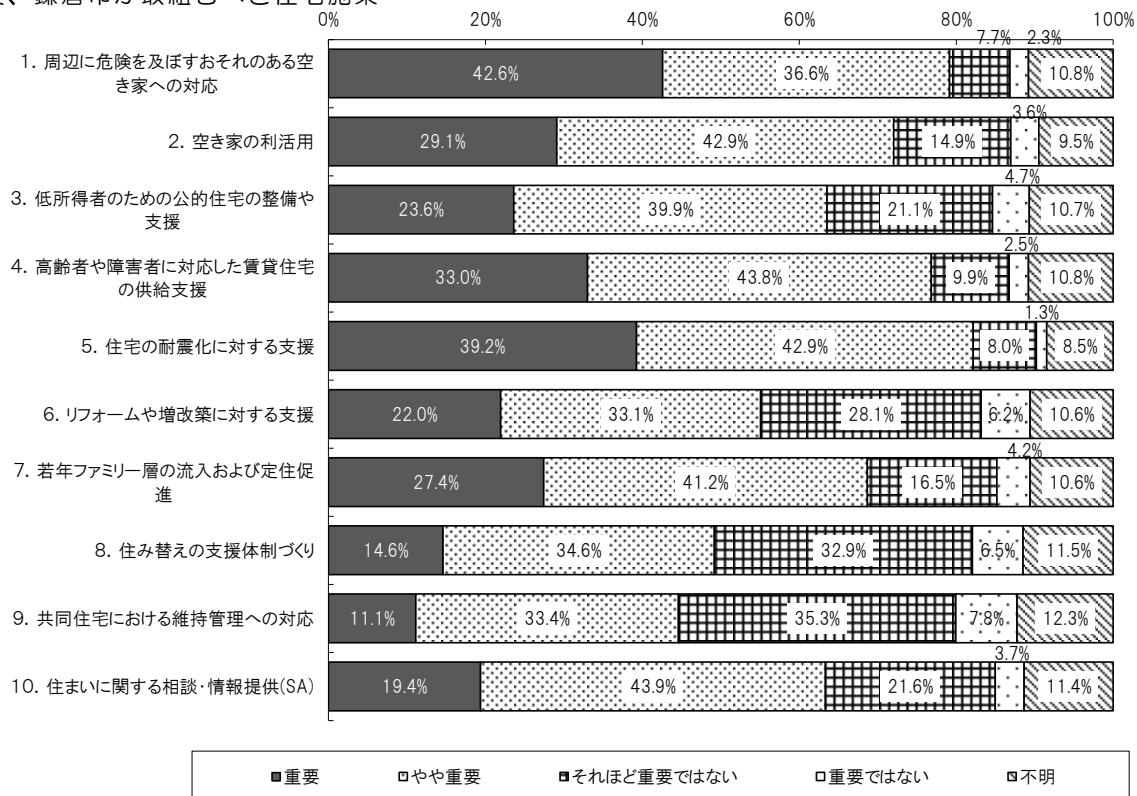
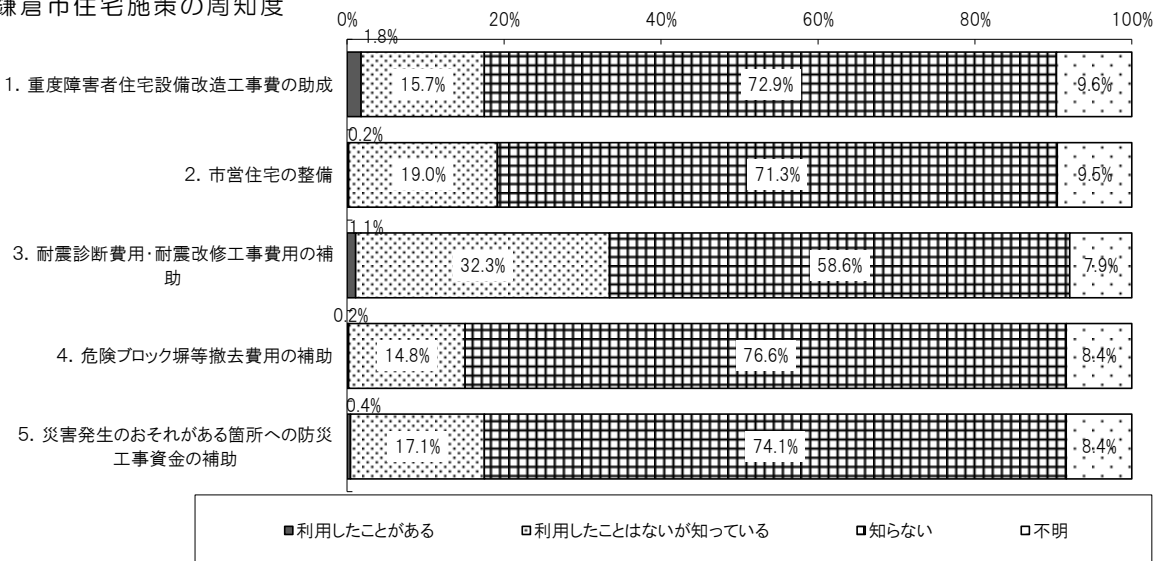


図 鎌倉市住宅施策の周知度



自由意見には、建築の制限、空き家、緑・景観の維持等の規制の強化、緩和などについて、様々な意見がありました。

2-5 住宅・住環境の課題

(1) 高齢化や人口減少への対応

本市の高齢化は急速に進んでおり、高齢者の居住の安定の確保が喫緊の課題になっています。また、市民意識調査によると、高齢期に希望する居所について、過半数の方が「今住んでいる家」と答えており、高齢になっても自宅に住み続けられる住宅・住環境の確保が求められています。住宅のバリアフリー化を促進するとともに、住み慣れた地域で、安心して暮らし続けられるための居住支援の充実が課題になっています。

本市の人口は、近年、減少傾向が続いています。転入数と転出数の差が小さなところに、出生数より死亡数が多い自然減の傾向が強まっていることがその要因です。将来にわたって地域社会が継続していくためには、バランスのとれた人口構成を維持していくことが必要です。そのためには若年層が転入しやすく、多様な世代が定住することのできる住宅、住環境が確保されていることが求められています。

(2) 良好な住宅の継承や居住の安定の確保

本市の住宅は、一戸建て持ち家が過半数を占めています。また、住宅の平均床面積は広く、全体的に余裕のある住宅が多いといえます。しかし、建築時期の古い住宅が多く、旧耐震基準により建築されたものが3割を占め、防災に関して課題のある住宅が多くなっており、市営住宅においても、市所有7団地のうち6団地が築30年以上経過し、老朽化が課題となっています。

今後、安全で安心な住宅ストックを形成していくには、耐震改修やバリアフリー化などにより、住宅の機能性を向上することが求められています。

また、2013（平成25）年の住宅・土地統計調査によると、本市の空き家率は11.8%で、神奈川県を平均を上回っています。その内訳をみると、「その他の空き家」、すなわち賃貸用でも売却用でもない、一般の住宅が空き家になったものが半数を占めているため、空き家の予防、適正管理、利活用に関する仕組みづくりが求められています。

(3) 住宅地の特性にあわせた対応

本市は、三方を穏やかな山並みに囲まれ、変化に富んだ地形的特徴を有しています。また、中世に始まる古都鎌倉としての長い歴史をもち、都市の発展過程において、様々な特徴をもった住宅地が形成されてきました。

市内には、地域独自のルールによるまちづくりが進められています。これらの中には、まちづくりルールにより、豊かな住環境が保たれている一方、住民の高齢化が進み、空き家が増え、地域社会を維持していくための人口バランスの回復が必要になっている地域があり、地域コミュニティの主体を担う地域住民の減少などから、コミュニティの維持・再生が課題となっています。

また、変化に富んだ地形的特徴を有しているため、地域に応じた大規模な自然災害の危険もあります。このことから、自然災害から市民の生命・財産を守るため、総合的な都市防災の推進が求められています。

（４）鎌倉らしさについての市民の意識

本計画の策定にあたり、平成28年8月30日から10月26日までの期間で実施した住まい・住環境に関する市民への意識調査では、鎌倉に住む魅力は「緑が多く、自然豊かな環境の中で住むことができる」との回答が7割を超えています。また、居住地に求めるものは、「緑などの自然が豊かである」が6割を超えています。本市の緑と歴史資源とを高く評価している市民が多いことが分かります。

本市には数多くの歴史的資源があり、古都保存法の指定によって守られてきた緑深い歴史風土的景観があります。また、古くから市民団体による土地の買入れや管理等が積極的に行われており、市民と行政が一体となって歴史的風土の保存に取り組んできた経過があります。古都保存法の立法措置において、鎌倉市内の市民活動が大きな役割を果たしたという経緯もあります。住宅についても、歴史的、景観的な価値のある建物があり、それらについては、保全活用を図る必要があります。

住環境の保全は、これまで古都保存法による歴史的風土保存地区、都市計画法の風致地区を中心とした法制度に基づく地区指定を行ってきました。さらに、2007（平成19）年度以降は鎌倉市景観計画の運用により住環境を守ってきました。2011（平成23）年度以降は「鎌倉市まちづくり条例」によって、自主まちづくり協定など、住民の発意をまちづくりに反映することができるようになりました。

市民と行政とが連携して取り組んできたまちづくりの伝統と、住環境の維持増進に関する市民意識の高さを活かして、これからも豊かな住環境づくりを持続していくことが求められています。

第3章 住宅政策の基本理念と目標

3-1 住宅政策の基本理念

鎌倉は長い歴史と多くの文化遺産を持ち、それらと一体となって緑の丘陵、海岸線が市街地を囲んでいます。落ち着いたたたずまいの住宅地、海を臨む明るい住宅地、谷戸や、緑に囲まれた丘陵地の住宅地は、鎌倉の特徴的景観となっています。一方、鎌倉地区の商業集積や駅周辺には利便性の高い住宅地もあり、落ち着いた居住環境の中にも多様なライフスタイルが展開されています。

この豊かな住環境は、市民と行政との協働によって守られ、育まれてきました。多くの市民は、自然豊かな環境に満足し、住み続けたいと考えています。本市の住宅政策のテーマは、豊かな住環境を守り育てていくことが根本といえます。

そのためには、住環境づくりの担い手である地域コミュニティがきちんと機能していることが必要です。近年、少子高齢化が進み、人口減少傾向の見られるなか、それぞれの地域において、バランスのとれた人口構成を維持していくことが求められます。多様な世代が共に住み続けることが、良き鎌倉の環境を守ることにもつながるのです。

これからの10年間における本市の住宅政策は、歴史、文化に彩られた古都としての魅力や、多様性のある市街地特性を活かしながら、こどもから高齢者まで多様な世代が住むことができる地域を形成する住宅ストックを形成することを基本とし、地域住民との協働により、よりよい住環境を育んでいくことを目指します。

本マスタープランの基本理念は以下のように定めます。

多世代が豊かに暮らし、ともに育む

緑と歴史文化の都市 鎌倉

3-2 住宅政策の目標

基本理念の実現に向けて、住宅・住環境の課題に対応した4つの視点を設定し、ハード面ソフト面に留意しつつ8つの目標を設定しました。

(1) 人からの視点：自分にあった住まいを選択できる

住まいは生活に不可欠な基盤です。住まいに対して求められる条件は、家族構成、通勤通学地、世帯収入、住まいに関する嗜好などによって様々です。また、若年世帯、ファミリー世帯、高齢世帯といったライフステージによって異なります。

基本理念の実現に向け、多様な世代が住むことができるようにするには、地域に多種多様な住まいがあり、自分にあった住まいを選択できることが必要です。地域と協力しながら住環境を守りつつ、住宅ストックの多様性の広がりを促進していきます。

高齢者、障がい者、外国人、子育て世帯等の住宅の確保に配慮を要する世帯の多様性が広がっています。本市においても手厚い住宅セーフティネットが求められています。既存民間住宅の活用など、ストックの有効活用を促進することにより住宅確保要配慮者の居住の安定確保に取り組んでいきます。

目標1 ライフステージに応じた住生活の実現

目標2 住宅確保要配慮者の居住の安定確保

(2) 住宅からの視点：だれもが安全、安心に住まえる

鎌倉市の住宅ストックは、面積については水準が高いものの、耐震性については満たしていないものが多いのが特徴です。高齢化が進む中、手すりの設置や段差の解消など、バリアフリーが十分でない住宅も見られます。多様な世代にとって安全で安心して暮らせるため、安全、安心に住まえる住宅、住環境の確保を目指します。

世界的な問題である地球温暖化防止について、住宅の断熱性能や省エネ性能の向上が求められています。樹木の保全等に積極的に取り組んできた本市においては、住宅についても環境性能の向上を目指します。

全国的な人口減少社会に入り、本市においても、空き家の増加による管理不全の住宅が見られ、犯罪や火災の発生等が危惧されています。安全、安心の確保のため、地域と連携しながら、空き家の予防、適正管理、利活用の促進を目指します。

目標3 安全で質の高い住宅ストック形成

目標4 空き家の適切な管理と利活用の促進

（３）地域からの視点：活力ある地域を創る

良き鎌倉の特質を守るためには、市民との合意形成をはかりながら、住宅地の特性を踏まえたきめ細かな住環境づくりを進めていくことが求められています。本市においては、住宅地の維持管理を担ってきた伝統があります。これからも、人とのつながりがつくる地域からの視点を大切にした施策を進めます。

また、多様な地理的特性があり、地域ごとに住宅に関する課題が異なるため、地域住民と協力して住宅住環境づくりに取り組んでいきます。海岸や丘陵地等、自然災害の起きやすい特性を有している地域においては、津波や地震、台風などの大規模な自然災害が発生した場合などから市民の生活を守るため、災害に備えた取り組みを進めます。

目標５ 人と人とのつながりを育む住まい方の促進

目標６ 大規模災害等に備えた住宅地の形成

（４）鎌倉らしさからの視点：みんなで緑や歴史文化を生かす街を育む

鎌倉らしさには、緑に囲まれた市街地や歴史文化のたたずまい等古都鎌倉の持つ豊富な地域資源、緑多い住環に暮らすことへの市民こだわり、これまでに市民と行政とが連携して取り組んできたまちづくりの伝統、ブランド力等があげられます。これからも、よき鎌倉の特徴である、自然が豊かで、環境にやさしく魅力ある住宅地の維持・向上に取り組めます。

また、地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための住民、事業者、地権者等による主体的な取り組みであるエリアマネジメントを促進します。

目標７ 鎌倉らしい、環境にやさしく魅力ある住宅地の維持・向上

目標８ エリアマネジメントの促進

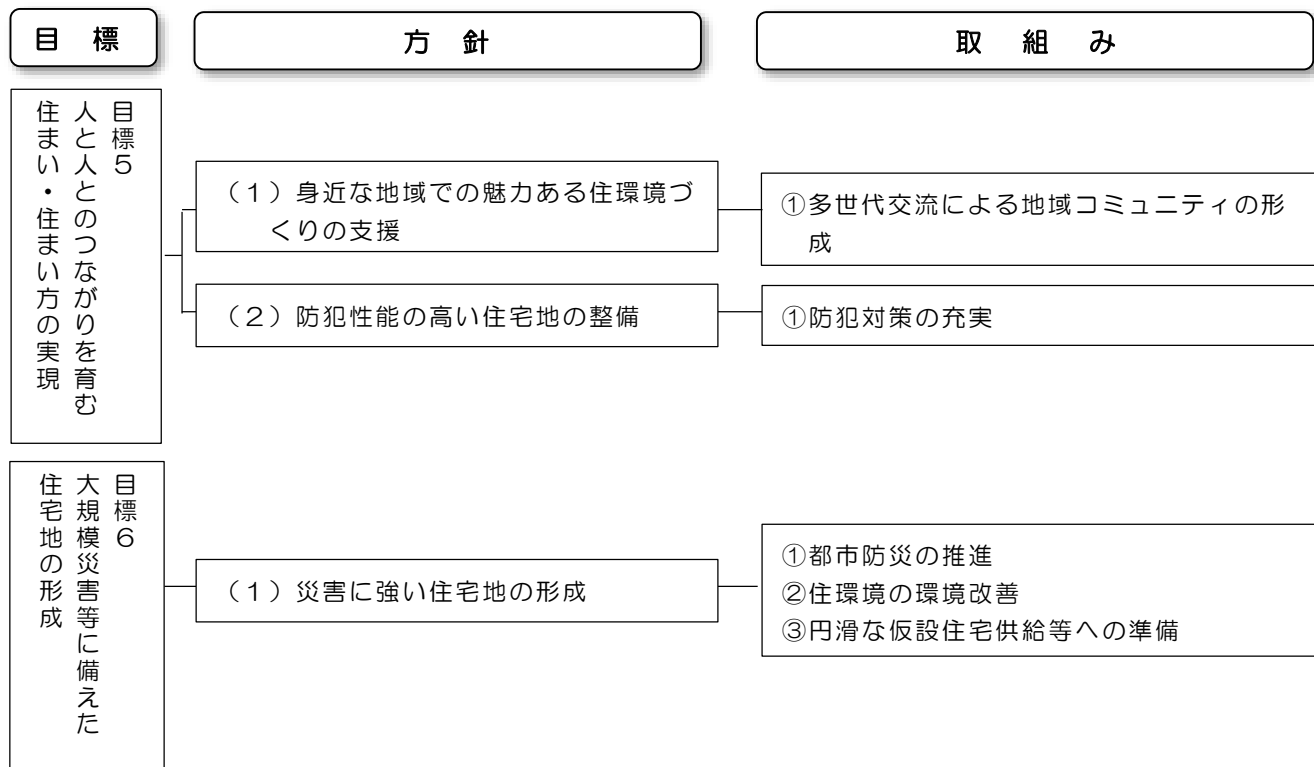
第4章 住宅施策の展開

基本理念である「多世代が豊かに暮らし、ともに育む 緑と歴史文化の都市 鎌倉」を達成するため、4つの視点と8つの目標に即した、地域の実情に応じた総合的な住宅施策を展開していきます。

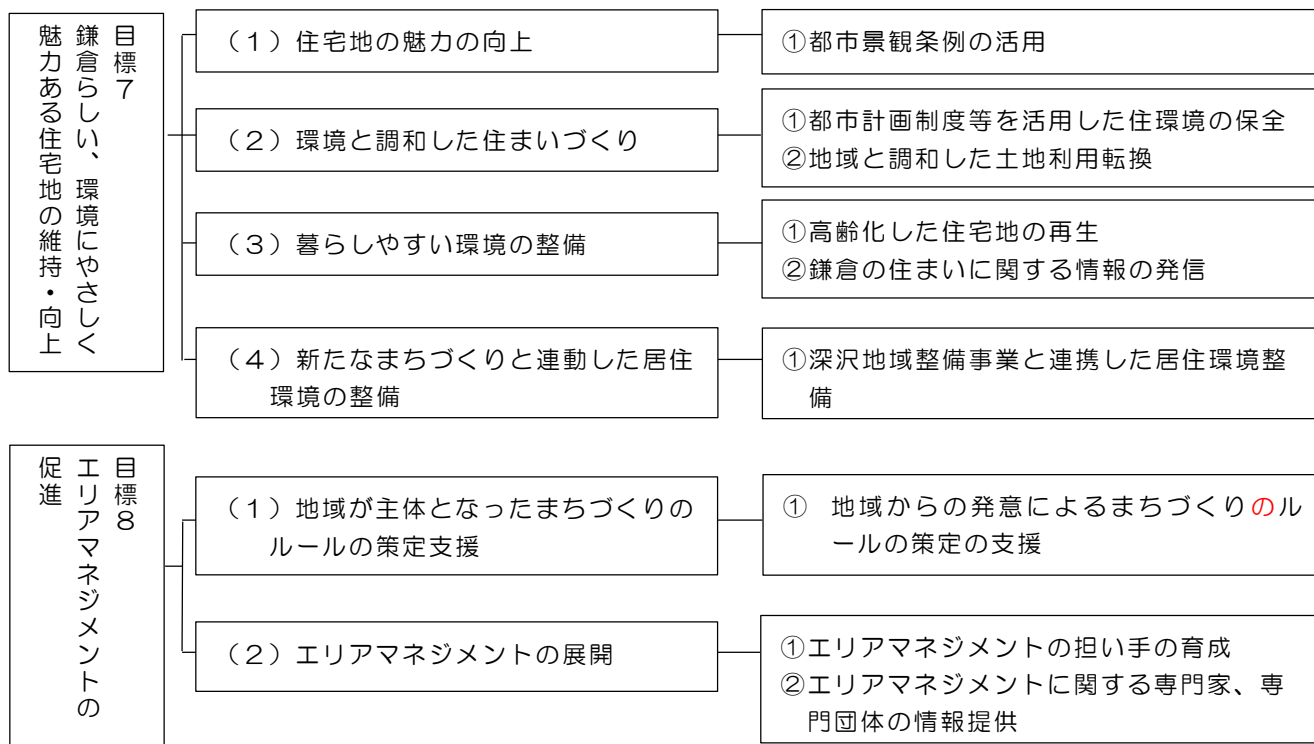
住宅マスタープランの施策の体系図



■地域からの視点：活力ある地域を創る



■鎌倉らしさからの視点：みんなで緑や歴史文化を生かす街を育む



4-1 人からの視点

目標1 ライフステージに応じた住生活の実現

高齢者や若年層を主な対象として、ライフステージにあった適切な住まいに暮らすための適切な支援を行います。

(1) 若年層の鎌倉での暮らしを支える

本市の生産年齢人口は6割を下回っており、今後、本市の住宅政策を進める上で大きな課題となっています。年齢構成のバランスのとれた人口構成を実現するためには、若年層の転入・定住が重要となります。東京・横浜への交通の利便性や、ゆとりある住環境の整備など、若年層にとって無理のない負担で住まえる住宅市場形成の支援や、生活支援サービスの充実等によって、若年層が便利で安心して暮らせる住生活の実現を推進します。

[取 組 み]

※各取組み（ ）は、以下を示します。

- (新) 第3次鎌倉市住宅マスタープランから始める住宅政策での新たな取組を示します。
- (全国) 住生活基本計画全国計画での取組を示します。
- (県) 神奈川県住生活基本計画での取組を示します。
- (継) 第2次鎌倉市住宅マスタープランから、継続している住宅政策での取組を示します。

① 若年世帯向け民間住宅の供給支援（新）（全国）

適切な負担で高品質の住宅の確保が図れるよう、住宅の基本的な性能が第三者機関により発行される建設住宅性能評価書の交付により客観的に評価される「住宅性能表示制度」や、住宅の取得後に瑕疵（欠陥）があった場合の補修等を担保する「住宅瑕疵担保責任保険」、売買時での「建物状況調査を（インスペクション）」・設計図書や施工内容、点検結果等の情報等である「住宅履歴情報」を蓄積し情報提供するなど、既存住宅（中古住宅）の取引時やリフォーム時における消費者が抱く不安等の解消を図るための制度について、普及啓発を図り、既存住宅の流通を総合的に支援します。

また、既存住宅の流動化を促進する新たな賃貸住宅に関するビジネスモデルの調査や、オーナーに対して、新たな住まい方などの普及を行い、賃貸住宅の供給支援を行います。

② 子育て支援施設の立地誘導（継）

新たな計画開発が行われる場合、住宅供給と合わせて、子育て支援施設の誘導を図ります。

③ 三世帯同居・近居の促進（新）（全国・県）

国、県の三世帯同居住宅に対する支援制度の普及啓発を行い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。

④ 若年世帯の定住のための総合的な施策の推進（継）

子どもたちが安心して生まれ、健やかに育つ環境を整備するため、子ども・子育て支援法及び次世代育成支援対策推進法に基づく「鎌倉市子ども・子育てきらきらプラン～かまくらっ子をみんなで育てよう！～」を推進し、若年世帯の定住誘導を図ります。

また、若年世帯の転入・定住のためには、安定した雇用、子育て環境の整備などが重要となることから、安定した雇用、子育て環境の整備などにより将来展望人口の達成をめざす「鎌倉市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を支援します。

（２）高齢者が安心して暮らすことができる

団塊の世代の高齢化により、今後、ますます高齢者が増えることが予想されます。

丘陵部などの既存分譲住宅地等の中には、買い物や通院などの生活利便性が低い住宅地があり、こうした地域の居住者は高齢化にともない、より利便性の優れた地域や高齢者向け住宅に住み替える必要が生じることがあり、円滑な入居住み替えへの支援が必要です。

一方で、市民意識調査によれば、自宅での暮らしを希望する方が多く、バリアフリーリフォーム等による居住継続の支援が求められていることから、出来るだけ長く住み慣れた地域に暮らすことができるよう、高齢者の暮らしやすい住宅、住環境の確保を行いつつ、地域包括ケアシステムの構築と合わせた生活支援サービス等福祉施策との連携によって、高齢者が安心して、健康でいきいきと暮らせる住生活の実現を推進します。

〔 取 組 み 〕

① 居住継続の支援（継）（全国）

地域包括ケアシステムのもと、介護保険制度に基づく住宅改修に対する相談、給付、補助や本市の社会福祉協議会が実施している長期生活資金貸付制度（リバースモーゲージ）の案内等により、高齢者の居住継続を支援します。

多様なサービス提供者の取組や支援が必要な人のニーズを把握し、ボランティアによる生活支援サービスや介護予防サービスの開発を目指します。また、高齢者を支える地域づくりを推進していく生活支援コーディネーター（地域支え合い推進員）を配置するとともに、鎌倉市高齢者生活支援サポートセンター事業の実施などにより、在宅での暮らしを支援します。

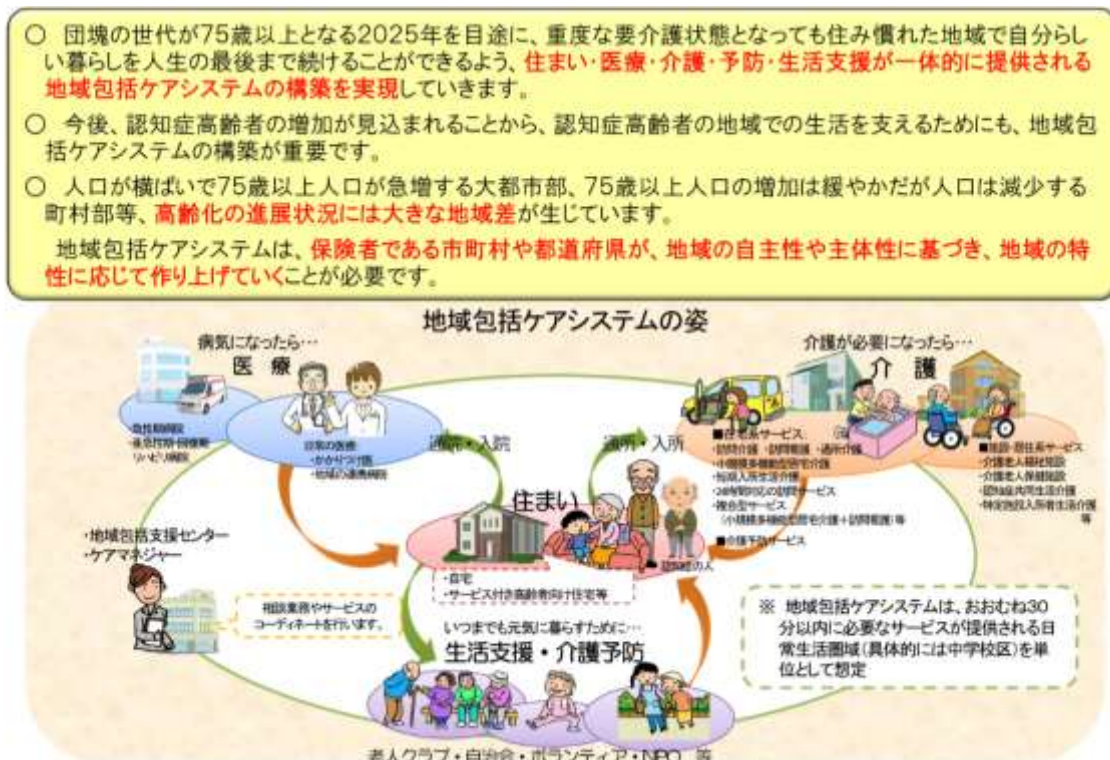
② 高齢者の高齢者向け住宅等への円滑な入居・住み替えの支援（継）（全国）

住み慣れた自宅での生活が難しくなった高齢者に対して、バリアフリー化され、かつ安否確認や生活相談などの生活支援サービスを提供するサービス付高齢者向け住宅を紹介する等、高齢者に対する住宅に関する情報提供体制を充実します。また、高齢者向け住宅や高齢者施設に関する情報の集約化と情報提供窓口の一元化を図り、住み替えの必要な高齢者等に的確な情報提供を行います。

③ 高齢者の居住安定のための総合的な施策の推進（新）

住まいを中心とした医療、介護、予防、生活支援の連携による地域包括ケアシステムにより、高齢者の居住の安定確保を進めます。

図 地域包括ケアシステム



出典：厚生労働省ホームページ

④ サービス付き高齢者向け住宅の供給促進（新）

高齢化が急速に進む中で、高齢の単身者や夫婦のみの世帯が増加しており、高齢者の居住の安定を確保することを目的に、国土交通省・厚生労働省の共管制度として、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携し高齢者を支援するサービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度が創設されました。

このサービス付き高齢者向け住宅の整備にあたっては、登録基準等を満たすことで、国からの補助・税制・融資による支援を受けることが可能となるため、この内容について周知を図ることで、サービス付き高齢者向け住宅の供給の促進を図ります。

目標２ 住宅確保要配慮者の居住の安定確保

高齢者や若年層の他、低額所得者、被災者、障がい者、子育て世帯、外国人などの多様化する住宅確保要配慮者に対して、安心して暮らせる住宅確保を支援します。

（１）民間住宅を活用した住宅セーフティネット機能の確保

多様化する住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子供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）の居住の安定を確保していくため、市営住宅等の公的賃貸住宅にとどまらず、空き家を含めた民間賃貸住宅を活用し、住宅セーフティネット機能を強化します。

また、UR都市機構の賃貸住宅との連携を図り住宅確保要配慮者への居住の安定確保を図ります。

〔 取 組 み 〕

① 居住支援協議会の設立による入居支援体制の整備（新）（全国・県）

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を図るため、神奈川県では、居住支援協議会を設立し各種入居支援策を進めています。本市においても住宅確保要配慮者への情報提供や相談、民間賃貸住宅への入居の支援等が求められているため、居住支援協議会を設立し入居支援体制の整備を目指します。

所得が低く、住まいの確保に課題のあるひとり親家庭に対し、適切な住宅を確保しやすいよう、引き続き、民間住宅家賃への助成を行います。

合わせて、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」を周知します。

図 居住支援協議会の構成



出典：国土交通省ホームページ

② 居住支援協議会と地域包括ケアシステムによる居住支援体制の構築（新）

市民が安心して地域に住み続けるためには、住宅確保要配慮者に対する支援が重要です。

社会情勢の変化による低所得者の増加や、高齢者世帯の増加などにより、住宅確保要配慮者の増加がみられることから、関係機関や民間団体等との連携により居住支援を行うためのサポート体制の整備を進める必要があります。

そのため、行政と関係団体等が連携して居住支援の取組を行う「居住支援協議会」や、住まいと介護・予防・医療・生活支援の連携による地域包括ケアシステム、地域の中のゆるやかな見守りネットワークの構築などの取組により、市民が住み慣れた地域でいつまでも安心して暮らせるような居住支援体制の構築を図ります。

●居住支援協議会とは：

居住支援協議会とは、住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子供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）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携（住宅セーフティネット法第10条第1項）し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施するもの。

居住支援協議会が行う民間賃貸住宅等への入居の円滑化に関する活動に対して、国が必要な費用を補助している。

居住支援協議会の基本構成

- ・ 地方公共団体の住宅部局及び福祉部局
- ・ 宅地建物取引業者や賃貸住宅を管理する事業を行う者に係る団体
- ・ 住宅確保要配慮者に対し、居住に係る支援を行う団体 等

役割

- ・ 居住の支援に関する情報を関係者間で共有・協議した上で、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し必要な支援を実施できる体制の構築を図る。

居住支援協議会の主な活動内容

- ・ 空き家・空き室の有効活用による住宅確保要配慮者への住まい及び居場所の提供の促進に関すること。
- ・ 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及び居住の安定方策に関すること。
- ・ 住宅確保要配慮者又は民間賃貸住宅の賃借人に対する情報の提供等の支援に関すること。
- ・ 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に関する啓発活動に関すること。
- ・ 住まいに関する総合的な相談窓口に関すること。

（２）市営住宅を活用した住宅セーフティネット機能の確保

老朽化が進む市営住宅については、計画的な建替えを推進することとしているため、低額所得者、高齢者、障害者等の真に住宅確保に困窮する世帯へのセーフティネットとして機能するよう、適切に建替えを進めます。

〔 取 組 み 〕

① 市営住宅の建替え（継）

老朽化した市営住宅については、建替えにともない集約化を図るため、従前居住者に配慮しながら、ＰＦＩ等の民間活力の活用し高齢者・障がい者にとっても使いやすい住宅の確保を図ります。

また、市営住宅等での一時的かつ緊急に住まいが必要となる被災者等への住宅確保についても検討します。

（３）福祉施策と連携した居住の支援

社会経済状況の変化にともなう雇用状況の悪化による住宅の喪失などに的確に対応できるよう、居住支援協議会を設立し、民間賃貸住宅への入居の円滑化や住宅確保要配慮者への居住支援を行うための仕組みを構築します。

住宅確保要配慮者への支援は、住宅施策と福祉施策とが連携して取り組む事が必要になることから、鎌倉市居住支援協議会（仮称）において、連携、調整を図ることと、効果的な支援を行います。

〔 取 組 み 〕

① 福祉施策と連携した居住の支援（新）（全国・県）

居住支援協議会の運営を通じて、福祉施策と住宅施策との連携、調整を図っていきます。

（４）障がい者が地域で住まう

障がい者が一生にわたり、健やかで安心して地域で暮らせるまちの実現のため、福祉施策との連携を進めるとともに、住宅設備の改造などを支援します。

〔 取 組 み 〕

① 障がい者が住みやすい住宅の整備（継）

障がい者の障害内容に合わせ住宅設備の改造を推進し、障がい者の居住の継続を支援します。また、福祉部局と連携し、生活支援サービスの提供を進めます。

4-2 住宅からの視点

目標3 安全で質の高い住宅ストック形成

新耐震基準での住宅が多くを占めている一方、旧耐震基準で建設された住宅が28.7%あることから、安全で良質な住宅ストックを形成していくためには、建替えと合わせて、住宅の耐震改修や安心してリフォームができる環境の整備、火災予防対策を誘導します。

(1) 質の高い住宅ストックへの更新

民間住宅、公的住宅ともに、住宅ストックの活用を図るためには、リフォームによる安全の確保・居住性能の向上が必要であり、特に市民の生命・身体・財産を守るうえで必要となる住まいの耐震性の確保は、緊急性の高い課題です。

28.7%を占める旧耐震基準の住宅の耐震化については、居住者の年齢構成に応じた適切な方法で取組むとともにリフォームに際しては、耐震基準等に係る制度やシステム等の周知を図ります。

[取 組 み]

① 耐震化の促進（継）

新耐震基準となった1981（昭和56）年以前の既存住宅の耐震化を図り、地震に対する安全性の向上を計画的に促進するため、鎌倉市耐震改修促進計画に基づき、住宅の耐震化を促進します。

実施にあたっては、国の補助金制度等を活用し、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。

② 適切な住宅リフォームが進むための環境整備（継）

住宅関連団体や消費者関連団体と連携した住宅リフォーム相談窓口の設置、関係機関と連携したバリアフリー・リフォーム相談などに係る相談体制の充実強化を図ります。

また、一般社団法人住宅リフォーム推進協議会が運営している「地方公共団体における住宅リフォームに係わる支援制度検索サイト」を通じて、国や県及び市の支援制度の普及啓発に努めます。

③ 安全な市営住宅ストックの形成（継）

老朽化した市営住宅については、「鎌倉市公共施設再編計画」等に基づき、建替えをとまなう集約を実施し耐震化を図り、安全性の高い市営住宅の確保を図ります。

（２）質の高い住宅の供給

新築の住宅が耐震性能、省エネルギー性能、防犯性能などの基本的な性能を満たすよう「住宅性能表示制度」、「長期優良住宅」についての普及や、取得した住宅に瑕疵があった場合に備える住宅瑕疵担保責任保険等の周知を図ることで、良質な住宅ストックの形成を図ります。

〔 取 組 み 〕

①良好な住まいづくりの推進（新）（全国・県）

「住宅性能表示制度」は、耐震性能、省エネルギー性能、防犯性能などの、良質な住宅ストックの形成に資することから、市民が安心して住宅を取得できる条件のひとつとして有効であるため、この制度の普及啓発を図ります。

また、「住宅瑕疵担保責任保険」や「供託制度」について、良質な住宅ストックの形成に向けて普及啓発を図ります。

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づく認定を受けた住宅については、高い耐震性能や省エネルギー性能を有しており、長期にわたって維持保全が行われることとなるため、制度の普及啓発を図ります。

②地球環境に配慮した住まいづくり（新）（全国・県）

住宅における省エネルギー対策として、壁・床断熱、給湯・暖房機器などの取替え、断熱性能や日射遮蔽性能の向上、設備機器の高効率化など様々な方法があります。このような省エネルギー性能の高い住宅が普及することで、住宅で使用されるエネルギーの消費量削減につながることから、住宅でのエネルギーの消費量を削減するのみでなく、ＨＥＭＳ（ホームエネルギーマネジメントシステム）機器、太陽光発電設備、家庭用燃料電池システム、定置用リチウムイオン蓄電システム、電気自動車充給電設備といった再生可能エネルギー等を生み出し、上手に活用する設備を導入した住宅の普及・啓発を推進します。

また、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係る啓発を図ります。

（３）分譲マンションへの適切な支援

分譲マンションは築年数の経過とともに、建物の老朽化と居住者の高齢化が同時に進行し、管理機能が低下します。そこで、耐震性能、省エネルギー性能、防犯性能の向上に向け適正な維持管理、分譲マンションの管理組合への適切な管理及び円滑な改築等に向けて、神奈川県や関係機関・団体が実施する総合的なマンション施策の周知を図ります。

〔 取 組 み 〕

① 分譲マンションの管理・運営に関する適切な支援（継）

分譲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の開催や、マンション管理士の派遣制度の普及・啓発を推進します。

目標４ 空き家の適切な管理と利活用の促進

空き家に関して、空き家化の予防、空き家の適切な維持管理・利活用の促進の観点から、関係機関等と連携を図り総合的な施策を展開していきます。

（１）空き家増加の抑制

空き家を防ぐためには、空き家にならないための適切な維持管理・利活用といった方策が重要になるため、「鎌倉市空家等対策計画」と連携して、所有者等への意識啓発をはじめとした、総合的な空き家対策を推進します。また、空き家となった場合は、賃貸や売却も含めた利活用の促進を図るとともに、地域コミュニティでの利活用についても支援します。

[取 組 み]

① 空き家の適切な管理（新）（全国・県）

空き家の適切な管理や利活用は第一義的には所有者等の責任において行われるべきことです。空き家が放置され、増加していくと防災、衛生、景観等といった様々な問題が生じるため、今後、鎌倉市空家等対策計画に基づき、国や県および民間団体等と連携して総合的な空き家対策に取り組んでいきます。

② 空き家化の予防（新）（全国・県）

鎌倉市空家等対策計画に基づき、空き家の増加を抑制するために広く市民に対して、講演会やセミナーの開催などにより、住宅の利活用について普及啓発を図ります。また、空き家の管理・利活用等に関する相談窓口を整備していきます。

③ 空き家の利活用（継）

空き家となった場合は、関連団体と協力することで、関連団体と連携して活用できる制度等に関する情報提供を行います。また、神奈川県居住支援協議会を通じた活用や、地域のNPO等と連携による地域活動の拠点としての活用など、空き家の利活用の促進を図ります。

4－3 地域からの視点

目標5 人と人とのつながりを育む住まい・住まい方の実現

単身世帯や夫婦のみ世帯が増加し、小世帯化が進行しています。子育てや高齢者等へのケア、防災や防犯の分野で、従来にも増して、コミュニティへの期待が高まっています。世代の垣根を超えて、地域に住まう一人ひとりが地域とつながりを持つことにより、安心・安全な住環境の確保を図ります。

（１）身近な地域での魅力ある住環境づくりの支援

身近な地域での魅力ある住環境を創出するためには、コミュニティの創出・再生が重要となることから、こどもから高齢者までの多世代が、気軽に行き来できる範囲の地域に住み、子育てや高齢者のケアなどを互いに支え、助け合い、誰もがいきいきと暮らすことのできる「多世代交流」の推進を図ります。

[取 組 み]

① 多世代交流による地域コミュニティの形成（継）

高齢化の進行と子育て世帯の流出が見受けられる既存住宅地などで、行政と地域が協働し取組んだ多世代交流による地域コミュニティの活性化に係る活動等に関する情報を、同様の問題を抱える他の住宅地にも提供することで、地域コミュニティの形成を支援します。

（２）防犯性能の高い住宅地の整備

地域防災意識の高揚を図り、地域での防犯活動の推進、市民と警察、行政等との連携により、安全で安心な住宅地の形成を図ります。

[取 組 み]

① 防犯対策の充実（継）

地域コミュニティの創出・再生は最大の防犯対策となることから、地域コミュニティ活動の推進を支援します。

市民、警察、行政が連携、協力しながら、地域ぐるみの防犯活動を推進します。

具体的には、犯罪情報の共有化、自治・町内会等との合同パトロール実施、神奈川県等関係機関との防犯講話の開催、防犯フォーラムの開催による情報共有、自治・町内会などによる防犯灯の維持・新設等に対する支援します。

また、子どもの安全確保のため、地域全体で行う見守りなどの活動を支援します。

目標６ 大規模災害等に備えた住宅地の形成

東日本大震災後、国や神奈川県による地震等の大震災に関する被害想定の見直しが進められ、鎌倉市では、大地震発生時の津波による深刻な被害が想定されています。

鎌倉市における歴史的資産や豊かな自然環境への被害を最小限に食い止めるには、災害に強い住宅地の形成が求められています。自然災害から市民の生命・財産を守るため、総合的な都市防災の推進を支援します。

（１）災害に強い住宅地の形成

防災・減災を基本的な考え方とし、旧耐震基準の住宅の建替えや改修の促進により、耐震性の高い住宅ストックの形成を図るとともに、避難路の確保、ハザードマップなど防災情報の提供と合わせて、被災した場合、速やかに応急的な住宅の供給に取組める体制づくりを進めます。

[取 組 み]

① 都市防災の推進（継）

沿道建築物の耐震化や通学路を中心にした危険ブロック塀の撤去による避難路の確保等自然災害に対する総合的な都市防災の推進、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。

大規模災害による被害を低減するためには、自分達の住んでいる地域でどのような災害が起こる可能性があるのかあらかじめ周知しておく必要があります。このため、ハザードマップや国土交通省によるハザードマップに関するポータルサイトを活用し、積極的な情報提供に努めます。

② 住環境の環境改善（継）

緑豊かな住環境を保全しながら、消防活動や救急活動が円滑に行えるよう、谷戸やがけ地を中心に狭あい道路の道路後退部分の買取り等を支援します。また、既成市街地では耐震改修工事の推進により安全性の向上を図ります。

③ 円滑な仮設住宅供給等への準備（新）（全国・県）

災害救助法が適用されるような大規模災害の発災時に、住宅を滅失した被災者に対して、応急的な住宅の供給（応急仮設住宅の建設、民間賃貸住宅の借上げによるみなし応急仮設住宅、公営住宅等の一時提供等）が必要となります。

そのため、関係機関や関連団体と災害時の応急仮設住宅の供給に関連した協定を締結して大規模災害の発生に備えるとともに、応急仮設住宅建設候補地データベースの整備や応急仮設住宅整備の事前検討等を行い、事前体制を整備強化します。

また、応急修理・障害物の除去等による持ち家の再建に関する支援を進める必要があります。効果的な再建支援が行えるよう、関係機関との連携の強化に努めていきます。

4-4 鎌倉らしさからの視点

目標7 鎌倉らしい、環境にやさしく魅力ある住宅地の維持・向上

鎌倉市は東京から50km圏内に位置し、東京、横浜等にアクセスしやすい場所にあります。また、三方を緩やかな丘陵に囲まれ、一方を海に面するという変化に富んだ地形による景観の多様性は鎌倉の魅力のひとつです。住宅地については、緑豊かな谷戸の住宅地、成熟した住環境のある住宅地、駅に近く利便性の高い住宅地など、様々な住宅地がみられるのも鎌倉らしさのひとつです

豊かな自然環境を有する鎌倉市において、環境に優しく、魅力を高めるため、新たなまちづくりと連動した居住環境の整備や、都市計画制度等の活用により住環境の保全と向上を図ります。

(1) 住宅地の魅力の向上

鎌倉の魅力である、豊かな緑、住環境の多様性、あるいは歴史文化資源等を活かしながら、計画的なまちづくりを進めることで居住者の生活利便性を向上し、鎌倉に住まうことの魅力をさらに高めます。

また、住宅地の魅力となっている洋館や古くからの日本家屋については、都市景観条例を活用して保存・活用に取り組めます。

[取 組 み]

① 都市景観条例の活用（継）

都市景観条例を活用し、洋館等の貴重な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。

（２）環境と調和した住まいづくり

住宅地の特性を踏まえ、現在の良好な住環境を将来にわたって維持するとともに、通勤通学や子育てなどに関する利便性を向上することで、若年世帯にとって暮らしやすい地域づくりを進めるため、きめ細やかな対応を図ります。そのため、環境保全型の都市計画制度等の活用と合わせて、土地利用転換にあたっては、良好な住環境の確保と開発人口の確保の両立をめざします。

〔 取 組 み 〕

① 都市計画制度等を活用した住環境の保全（継）

平成29年3月末現在、市内14地区で自主まちづくり計画※¹³が策定され、良好な住環境の維持・向上が図られています。

今後、他地区の住民の自主的発意や行動により、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の策定等が検討された際に、良好な住環境の維持・向上が進められるよう、事例等の研究を行い、自主まちづくり計画等の策定を支援していきます。

また、自主まちづくり計画の策定や見直しが必要になった場合は、まちづくりの専門家等の派遣により、住環境の保全を支援します。

② 地域と調和した土地利用転換（新）

一定規模以上の土地取引について、契約を行う前に土地所有者が届け出ることで当該地に関する行政計画や市の考え方を周知、助言する制度を創設しました。また、開発事業について、市長が事業者に対し助言又は指導を行う対象規模を拡大しています。大規模な民間開発事業に対しては、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。

※13 自主まちづくり計画：「自主まちづくり計画」とは、快適な居住環境の保全と創造を図るために、市民が主体となって地区のまちづくり計画を策定し、市に提案するものです。市は、自主まちづくり計画の周知に努めるとともに、市の施策への反映を検討します。

（３）暮らしやすい環境の整備

居住者の高齢化が一斉に進んでいる住宅地では、高齢化に対応できる住環境が求められています。住民合意形成を支援し、新たな仕組みの導入と合わせて、地域の住民活動を支援し、多世代が暮らす活気ある住環境整備を支援します。

鎌倉市の住宅施策は、市民の良好な住まいづくりを支援するものが多くなっています。一層の利用が進むよう、住宅に関する情報の発信に取り組みます。

〔 取 組 み 〕

① 高齢化した住宅地の再生（新）

一部の住宅地においては、同時期に同世代が移り住んだため、住民の高齢化が一斉に進むことが懸念されています。また、バリアフリー化されておらず、居住継続が困難になる事例が発生しています。一方、住民による建築協定の運用などでエリアマネジメント¹⁴活動の実績、地域での空き家調査や空き家を活用したコミュニティカフェ等先進的な取り組みを取りまとめ、広く情報発信を行うとともに、取り組みの担い手をネットワーク化して、各団体が持っている情報やノウハウを共有することによって、各団体の取組を強化し、住宅地の再生を図ります。

また、複合的な土地利用を可能とするまちづくりルールの制定など、地域が進めるまちづくりの実現を支援します。

② 鎌倉の住まいに関する情報の発信（継）

国、神奈川県、鎌倉市の住宅施策が利用しやすいよう行政情報の情報発信を充実します。居住支援に係る活動を行っている団体等の取り組みを紹介することで、市民が、自ら住宅の確保等に関する課題を解決することを支援します。

鎌倉の住宅地に関する情報を、様々なメディアを通じて配信することで、居住地としての鎌倉の魅力を広めます。

（４）新たなまちづくりと連動した居住環境の整備

深沢地区では、深沢地域整備事業として旧JR大船工場跡地を中心とするエリア約31ヘクタールにおいて、新たなまちづくりが計画されていることから、このまちづくりに基づき鎌倉らしい、環境にやさしい魅力ある住宅地の整備まちづくりを推進します。また、周辺住宅地においても、この新たなまちづくりによる住宅地の整備により魅力の向上を図ります。

〔 取 組 み 〕

① 深沢地域整備事業と連携した居住環境整備（継）

深沢地域整備事業では、導入する公園・スポーツ施設といった行政施設や、民間事業者が整備する商業・業務施設などが相互連携することにより、まちづくり全体でまちづくりテーマ「ウェルネス」（健康な心身の維持・発展させる生活行動）や魅力あるまちづくりを実現することとしているため、このまちづくりが発現する魅力を活用し、周辺住宅地の魅力の向上を図ります。

※14 エリアマネジメント：地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業者・地権者等による主体的な取り組みのこと。

図 深沢地区整備事業にけるまちづくりのコンセプト

まちのコンセプト 『人とまちのヘルシーエイジング 鎌倉深沢ウェルネススクエア』

平成27年8月から11月にかけて権利者、公募市民、地元町内会等から参加をいただき開催した「深沢地域整備事業のまちづくり意見交換会」などの取りまとめ結果をもとに、以下の7つの構成コンセプトを導き出しました。

- ・ヘルシー（健康維持・増進）
- ・ユニバーサルデザイン（誰にでも快適なデザイン）
- ・ナチュラル（自然・歴史）
- ・コミュニティ（交流・出会いの場）
- ・メッセージ（魅力発信）
- ・アクティブ（暮らし方・働き方・楽しみ方）
- ・セーフ（安全・安心）

これらの7つの構成コンセプトからにじみ出す『場（スクエア）』として、この深沢地区のまちづくりがあると考え、新しいまちのコンセプトを、『人とまちのヘルシーエイジング※ 鎌倉深沢ウェルネススクエア』としました。



◆ウェルネス：
健康な心身を維持・発展させる生活行動

◆ウェルネスサイクル：
健康になる、維持する、増進するサイクルを定義

◆ユニバーサルデザイン：
すべての人々に対し、その年齢や能力の違いに関わらず可能な限り最大限に使いやすい製品や建物などをデザインすること

◆ヘルシーエイジング：
人は年齢を重ねることをマイナスと捉えるのではなく、その時代、時代に健康的でいきいきとしたライフスタイルを築くことでプラスにし、まちも経年劣化するのではなく、時の経過と共に文化や深みや味わいが育つこと

出典：深沢地域整備事業の修正土地利用計画（案）

目標８ エリアマネジメントの促進

歴史と文化に彩られ、緑豊かな鎌倉の住環境を次世代に引き継いでいくためには、街並みや住環境に影響を及ぼす恐れのある開発、建築を適切に規制することが必要です。一方、価値ある鎌倉の住環境を維持保全していくためには、その担い手である地域コミュニティの活動が持続することが必要です。

住環境を守るためのルールづくりについて普及するとともに、地域が主体となったエリアマネジメントの仕組みを醸成していきます。

（１）地域が主体となったまちづくりのルールの策定支援

地域が主体となって住環境を守るためのルール策定に取り組む場合、相談体制や情報提供を充実するとともに、専門家を派遣するなどにより支援します。

〔 取 組 み 〕

① 地域からの発意によるまちづくりのルールの策定の支援（新）（県）

快適な居住環境の保全と創造を図るために、地域が主体となってまちづくりのルールの策定やその地域に相応しい住宅の建て方などの検討が行われる場合、神奈川県と連携して専門家を派遣するなどの支援体制の整備をめざします。

（２）エリアマネジメントの展開

地域が主体となって行うエリアマネジメントについて、担い手の育成、組織の運営を支援することなどにより、活動を活性化していきます。

〔 取 組 み 〕

① エリアマネジメントの担い手の育成（新）（全国・県）

住環境を守るためのルールづくりについて普及するとともに、エリアマネジメントを促進するために必要な地域の担い手を育成するために、まちづくりに関する学習機会を創出するとともに、必要な情報の提供や相談体制を充実します。

エリアマネジメントの取り組みがはじまっている地域において、自治会や町内会、NPO、民間事業者などが、地域のまちづくりについて情報交換を行う機会を創出することにより、地区まちづくりの担い手のネットワークを広げていくことの支援を行います。

② エリアマネジメントに関する専門家、専門団体の情報提供（新）（県）

神奈川県と連携し、県事業者登録制度の普及により既存住宅の適切な管理を行う事業者並びにエリアマネジメントを支援する専門家及び専門家団体を充実するとともに、必要に応じ登録事業者の情報を提供します。

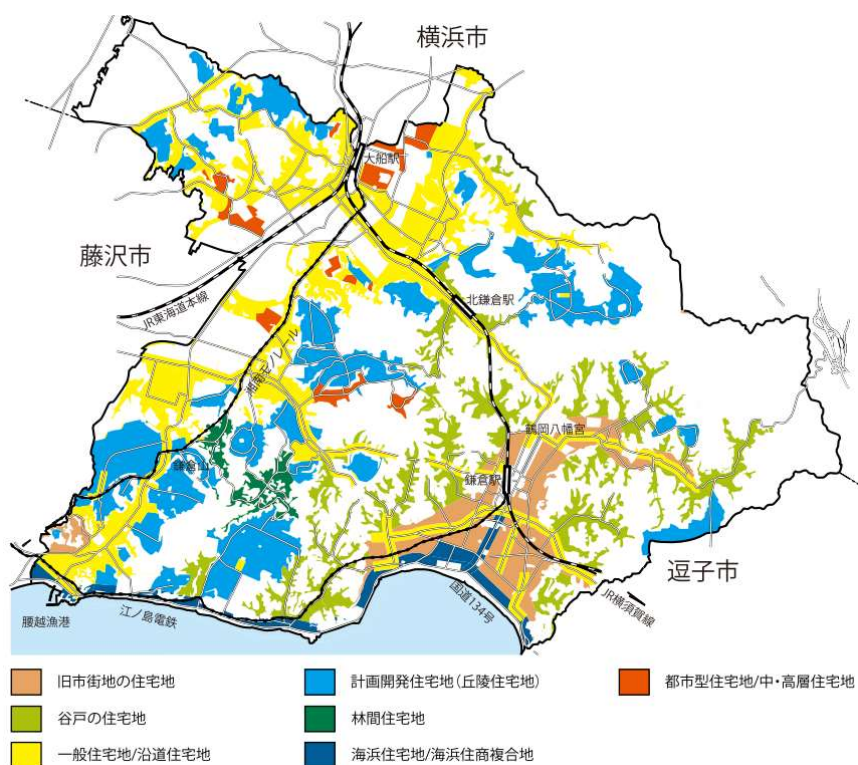
第5章 住宅市街地類型別の取組み方針

5-1 住宅市街地の類型

本市は、地形や市街地化の経緯によって住宅地の特性が異なるため、住宅市街地を区分し、きめ細かく対応していくことが必要です。本マスタープランでは、都市マスタープランでの土地利用類型を踏まえて住宅市街地を7つの類型に分類しました。

本章では、住宅市街地の類型別に、現況と課題、取組み方針と、各住宅市街地での重点的な取組みを示します。

図 住宅市街地類型（市街地類型区分の考え方はp31参照）



5-2 住宅市街地類型別の取組み方針

(1) 旧市街地の住宅地

①現況

【旧鎌倉低・中層住宅地】

- ・ 鎌倉駅周辺に広がる、古都鎌倉の中心市街地を含む地域です。観光資源の多い商住複合的な市街地です。
- ・ 住宅については、低層の戸建住宅が主体です。
- ・ 幅員の狭い道路が多く、落ちついた雰囲気呈していますが、防災上の問題がある地区がみられます。
- ・ 近代鎌倉を象徴する洋館や趣ある和風住宅が比較的多く見られます。大部分が景観地区に指定されています。



【腰越小学校周辺住宅地】

- ・ 古くから鎌倉への入り口として、また、漁業の町として発展してきました。
- ・ 海岸沿いの低地部は、幅員の狭い道路と密集して建つ戸建て住宅により、漁港の街の雰囲気を醸しだしています。しかし、防災面では問題があります。

②課題

- ・ 老朽木造住宅が密集し、狭隘道路が多い地区における防災性の向上。
- ・ 洋館や趣ある和風住宅等のある鎌倉らしい住環境の維持保全。
- ・ 高齢化に伴う空き家の増加。

③取組み方針

- ・ 建物の老朽化と居住者の高齢化が同時に進んでいるため、既存住宅の耐震改修とバリアフリー化を促進し、安心して住み続けられる住宅ストックの形成を図ります。
- ・ 地元からの要望があった場合には、新たなまちづくりルールの作成に向けた技術的な支援を行うことで、住環境の維持保全を図ります。

【本住宅市街地での重点的な取組み】※28

- ・ 居住継続の支援〈目標1方針(2)①〉→p46 参照
- ・ 耐震化の促進〈目標3方針(1)①〉→p51 参照
- ・ 空き家の適切な管理〈目標4方針(1)①〉→p53 参照
- ・ 空き家化の予防〈目標4方針(1)②〉→p53 参照
- ・ 住環境の環境改善〈目標6方針(1)②〉→p55 参照
- ・ 都市景観条例の活用〈目標7方針(1)①〉→p56 参照
- ・ 都市計画制度等を活用した住環境の保全〈目標7方針(2)①〉→p57 参照
- ・ 地域からの発意によるまちづくりのルールの策定の支援〈目標8方針(1)①〉→p60 参照

※14 主な取組みの後段の番号は、住宅施策の目標－方針－取組みの分類番号を示す。

(2) 谷戸の住宅地

①現況

- ・昭和30年代から宅地化が進み、形成された住宅地です。
- ・緑に囲まれた戸建住宅が主体の住宅地です。近代鎌倉を象徴する洋館や邸宅なども見られます。
- ・道路は狭く、地形的な制約から行き止まりになっていることが多く、防災上の問題があります。
- ・居住者の高齢化が進むなか、交通基盤が弱く、生活利便施設が少ない谷戸地域は、買い物等の日常生活の支援が必要になっています。
- ・最近では、建替えに伴う敷地の細分化や緑の減少、道路沿道での住商用途の混在が進み、住環境の水準の低下がみられます。



②課題

- ・谷戸を特徴づける緑深い住環境の保全と、洋館や邸宅の保全。
- ・行き止まり道路や狭あい道路等の改善。
- ・高齢化に伴う空き家の増加。

③取組み方針

- ・居住者の高齢化が進んでいることから、福祉施策と連携した高齢者世帯の生活支援を進めます。
- ・空き家発生を予防すると共に空き家の適正管理を進めます。
- ・住環境の保全と防災性の向上との両立を図るため、既存住宅の耐震化と、道路環境の改善により、地区の防災性の向上を図ります。
- ・地元からの要望があった場合には、新たなまちづくりルールの作成に向けた技術的な支援を行うことで、住環境の維持保全を図ります。

【本住宅市街地での重点的な取組み】

- ・居住継続の支援〈目標1方針(2)①〉 ➡p46 参照
- ・耐震化の促進〈目標3方針(1)①〉 ➡p51 参照
- ・空き家の適切な管理〈目標4方針(1)①〉 ➡p53 参照
- ・空き家化の予防〈目標4方針(1)②〉 ➡p53 参照
- ・住環境の環境整備〈目標6方針(1)②〉 ➡p55 参照
- ・都市景観条例の活用〈目標7方針(1)①〉 ➡p56 参照
- ・都市計画制度等を活用した住環境の保全〈目標7方針(2)①〉 ➡p57 参照
- ・地域からの発意によるまちづくりのルールの策定の支援〈目標8方針(1)①〉 ➡p60 参照

(3) 一般住宅地／沿道住宅地

①現況

- ・昭和30年代以降に、農地が宅地化されることで形成された住宅地です。
- ・商業施設と住宅との複合開発、ミニ戸建ての分譲、等が進んでいます。
- ・基盤未整備な地区では、防災上の問題が発生しています。

②課題

- ・住宅地環境の保全



③取組み方針

共同住宅などの立地により、本市でも賃貸住宅が多く、若年層の受け皿となっています。今後は、良好な住環境の保全を図りつつ、若年層向け民間住宅の質の向上を促進します。

【本住宅市街地での重点的な取組み】

- ・若年世帯向け民間住宅の供給支援〈目標1方針(1)①〉 ➡p45 参照
- ・居住継続の支援〈目標1方針(2)①〉 ➡p46 参照
- ・都市計画制度等を活用した住環境の保全〈目標7方針(2)① ➡p57 参照

（４）計画開発住宅地

①現況

- ・昭和30年代後半以降の丘陵部での大規模な宅地開発により形成された。
- ・多くが建築協定、住民協定を住民で運用し、住環境を保全している。
- ・緑の多い低層の戸建住宅地となっているが、一部には、中層の住宅地も見られる。



②課題

- ・入居時期が一定の期間に集中したことにより、一斉に進む高齢化への対応
- ・高齢化の進行に伴う空き家・空き地の発生
- ・地域コミュニティの活力低下への対応
- ・建築協定のない地区での無秩序な建物更新

③取組み方針

高齢化が進む居住者には、居住継続の支援や空き家化の予防への支援を行うとともに、都市計画制度等を活用し、良好な住環境の保全を図ります。

また、人口の年齢バランスのとれた地域を回復するため、地域の力で、住環境を保全し、若年層が地域で生活にゆとりを感じながら、無理のない負担で住まうことができるような支援を図ります。

地元からの要望があった場合には、新たなまちづくりルールを作成に向けて、技術的支援を行います。

【本住宅市街地での重点的な取組み】

- ・三世代同居・近居の促進〈目標1方針（1）③〉 ➡p45 参照
- ・居住継続の支援〈目標1方針（2）①〉 ➡p46 参照
- ・耐震化の促進〈目標3方針（1）①〉 ➡p51 参照
- ・空き家化の予防〈目標4方針（1）②〉 ➡p53 参照
- ・多世代交流による地域コミュニティの形成〈目標5方針（1）①〉 ➡p54 参照
- ・都市計画制度等を活用した住環境の保全〈目標7方針（2）①〉 ➡p57 参照
- ・高齢化した住宅地の再生〈目標7方針（3）①〉 ➡58 参照
- ・地域からの発意によるまちづくりのルールの策定の支援〈目標8方針（1）①〉 ➡p60 参照

(5) 林間住宅地

①現況

- ・ 樹木に囲まれた敷地規模の大きい低層の戸建住宅が主体。
- ・ 鎌倉山の緑豊かな別荘地風の落ちついた住環境をもっている。
- ・ 風致地区に指定され、大部分が市街化調整区域となっている。

②課題

- ・ 高齢化の進行に伴う空き家・空き地の発生



③取組み方針

高齢化した居住者への居住継続の支援や空き家化の予防等の推進を図ることで、緑豊かで良好な住環境の保全を図ります。

【本住宅市街地での重点的な取組み】

- ・ 居住継続の支援〈目標1方針(2)①〉 ➡p46 参照
- ・ 耐震化の促進〈目標3方針(1)①〉 ➡p51 参照
- ・ 空き家化の予防〈目標4方針(1)②〉 ➡p53 参照
- ・ 都市計画制度等を活用した住環境の保全〈目標7方針(2)①〉 ➡p57 参照

（６）海浜住宅地／海浜住商複合地

①現況

- ・ 国道134号の沿道の低中層の住宅と住宅と観光対応の店舗の混在した住宅市街地。
- ・ 建物の高さの制限により、海辺や背景になる丘陵地との調和が図られている。

②課題

- ・ 津波被害の危険性
- ・ 海浜住宅地の良好な住環境の保全

③取組み方針

ハザードマップなどの防災情報の積極的な提供に努め、都市防災の推進を図ります。また、都市計画制度等を活用し、緑豊かな鎌倉の海沿いにふさわしい住宅地の環境の保全と誘導を図ります。



【本住宅地での重点的な取組み】

- ・ 都市防災の推進〈目標6方針（1）①〉 ➡p55 参照
- ・ 都市計画制度等を活用した住環境の保全〈目標7方針（2）①〉 ➡p57 参照

（７）都市型住宅地／中・高層住宅地

①現況

【都市型住宅地】

- ・ 駅と近接性の高い住商混在地区及び大規模な土地利用転換が図られている。

【中・高層住宅地】

- ・ 計画的に開発整備された、中高層の共同住宅が立地する地区では、良好な住宅地を形成している。

②課題

- ・ 新たな人口の受け皿となる住宅供給の促進
- ・ 既存の中・高層住宅の老朽化



③取組み方針

都市型住宅地においては、交通利便性が高く、次世代の鎌倉を支える若年層の居住が期待されるため、既存の制度の普及啓発を図ることで若年層の暮らしを支える総合的な支援を行います。

中・高層住宅地においては、分譲マンションの管理組合による適切な維持管理や分譲マンションの建替えの円滑化について、国や関連団体が実施している支援制度等の普及啓発を行うことで地域の活力の維持を図ります。

【本住宅市街地での重点的な取組み】

- ・ 若年世帯向け民間住宅の供給支援〈目標１方針（１）①〉 ➡p45 参照
- ・ 分譲マンションの管理・運営に関する適切な支援〈目標３方針（３）①〉 ➡p52 参照
- ・ 都市計画制度等を活用した住環境の保全〈目標７方針（２）①〉 ➡p57 参照

62頁から68頁までの「住宅市街地類型別の取組み方針」における重点的な取組みは次のとおりです。

表 住宅市街地類型別重点的な取組み一覧

視 点	目 標	方 針	取 組 み	重点的な取組み						
				旧市街地	谷 戸	一般/沿道	計 画 開 発	林 間	海浜/海浜住 商複合地	都 市 型 / 中・高 層
(1) 人からの視点	目 標 1 ライフステージに応じた住生活の実現	(1) 若年層の鎌倉での暮らしを支える	①若年世帯向け民間住宅の供給支援	○	○	☆	○	○	○	☆
			②子育て支援施設の立地誘導	○						
			③三世代同居・近居の促進	○	○	○	☆	○	○	○
			④若年世帯の定住のための総合的な施策の推進	○						
		(2) 高齢者が安心して暮らすことができる	①居住継続の支援	☆	☆	☆	☆	☆	○	○
			②高齢者の高齢者向け住宅等への円滑な入居・住み替えの支援	○						
			③高齢者の居住安定のための総合的な施策の推進	○						
			④サービス付き高齢者向け住宅の供給促進	○						
	目 標 2 住宅確保要配慮者の居住の安定確保	(1) 民間住宅を活用した住宅セーフティネット機能の確保	①居住支援協議会の設立による入居支援体制の整備	○						
			②居住支援協議会と地域包括ケアシステムによる居住支援体制の構築	○						
		(2) 市営住宅を活用した住宅セーフティネット機能の確保	①市営住宅の建替え	×	×	○	×	×	×	○
		(3) 福祉施策と連携した居住の支援	①福祉施策と連携した居住の支援	○						
		(4) 障がい者が地域で住まう	①障がい者が住みやすい住宅の整備	○						
(2) 住宅からの視点	目 標 3 安全で質の高い住宅ストック形成	(1) 質の高い住宅ストックへの更新	①耐震化の促進	☆	☆	○	☆	☆	○	○
			②適切な住宅リフォームが進むための環境整備	○						
			③安全な市営住宅ストックの形成	○						
		(2) 質の高い住宅の供給	①良質な住まいづくりの推進	○						
			②地球環境に配慮した住まいづくり	○						
		(3) 分譲マンションへの適切な支援	①分譲マンションの管理・運営に関する適切な支援	○	○	○	○	○	○	☆
	目 標 4 空き家の適切な管理と利活用の促進	(1) 空き家増加の抑制	①空き家の適切な管理	☆	☆	○	○	○	○	○
			②空き家化の予防	☆	☆	○	☆	☆	○	○
			③空き家の利活用	○						
(3) 地域からの視点	目 標 5 人と人とのつながりを育む住まい・住まい方の実現	(1) 身近な地域での魅力ある住環境づくりの支援	①多世代交流による地域コミュニティの形成	○	○	○	☆	○	○	○
		(2) 防犯性能の高い住宅地の整備	①防犯対策の充実	○						
	目 標 6 大規模災害等に備えた住宅地の形成	(1) 災害に強い住宅地の形成	①都市防災の推進	○	○	○	○	○	☆	○
			②住環境の環境改善	☆	☆	○	○	○	○	○
			③円滑な仮設住宅供給等への準備	○						
(4) 鎌倉らしさからの視点	目 標 7 鎌倉らしい、環境にやさしく魅力ある住宅地の維持・向上	(1) 住宅地の魅力の向上	①都市景観条例の活用	☆	☆	○	○	○	○	○
		(2) 環境と調和した住まいづくり	①都市計画制度等を活用した住環境の保全	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆
			②地域と調和した土地利用転換	○						
		(3) 暮らしやすい環境の整備	①高齢化した住宅地の再生	○	○	○	☆	○	○	○
			②鎌倉の住まいに関する情報の発信	○						
		(4) 新たなまちづくりと連動した居住環境の整備	①深沢地域整備事業と連携した居住環境整備	×（現在は住宅市街地類型別に該当しないため）						
	目 標 8 エリアマネジメントの促進	(1) 地域が主体となったまちづくりのルールの策定支援	①地域からの発意によるまちづくりのルールの策定の支援	☆	☆	○	☆	○	○	○
		(2) エリアマネジメントの展開	①エリアマネジメントの担い手の育成	○						
②エリアマネジメントに関する専門家、専門団体の情報提供			○							

凡例：☆ 当該住宅市街地での重点的な取組み ○ 全市を対象にした恒常的な取組み × 対象外の住宅市街地

第6章 計画の実現に向けて

6-1 計画の推進体制

(1) 関係部局との連携

住宅政策に関連する行政分野は広範囲で、具体的な施策の実現には、市の住宅部局と企画、福祉、都市計画、市民、環境などの関連部門が十分に連携し施策を推進していく必要があります。

特に、良好な住環境の維持・向上には、都市計画部局との連携が非常に重要であり、住宅のバリアフリー化の促進、住宅確保要配慮者の居住支援等については福祉部局、市民によるまちづくりの推進には市民部局との連携が必要です。関係部局との連携強化を図ります。

(2) 市民及び市民団体等との連携

住宅政策の推進には、市民の幅広い理解と協力が欠かせません。

市民が住まいや住環境に対する意識を高め、良質で良好な住宅や住環境の維持・改善を図るとともに、地域のコミュニティを基盤として、市民や市民団体が主体的に地域の安全性の向上や良好な住環境づくりに積極的に取り組むことができるよう、情報提供や啓発等に努めます。

(3) 関係機関・民間団体等との連携

①神奈川県等との連携

神奈川県では、公的機関と住宅関連事業者が相互に連携・協働を強化していくため、県、県内市町村、UR都市再生機構等関連する公的機関や、民間の関係団体等で構成する「かながわ住まいづくり協議会」を設置しています。

協議会の場で関係機関や関係団体との協議や情報交換を行い、本市の住宅政策に活かします。

②国等への要望

本計画の実施に当たり、住生活基本法をはじめとする関係法令に基づくとともに、「住生活基本計画（全国計画）」及び「神奈川県住生活基本計画」の方針に沿って住宅政策を展開します。

国等に対し、市民の居住の安定や実効性の高い施策の実現及び財政の安定を図るため、必要な要望を行います。

③民間団体との連携・協力

豊かな住生活を実現するためには、国及び地方公共団体の取組みのみならず、住宅を生産し、流通させ、管理するなど、住宅という商品そのものを直接扱う住宅関連事業者の取組みが不可欠です。住宅や居住環境に関する相談等の支援にあたっては、宅地建物取引業者、建設業者、建築士、マンション管理士等との連携・協力体制の強化を図ります。

④NPO・地域団体との連携・協力

NPO・地域団体は、地域の人材やノウハウを活かし、地域を支える担い手としてその活躍が期待されます。今後、地域へのきめ細かな対応を転換するためにも、連携・協力体制の強化を図ります。

6－2 計画の進行管理

各施策を着実に推進し、本計画の実効性を高めるために、個々の施策の進捗状況の把握を行うなどの進行管理を行います。

住宅政策アドバイザー会議を開催し、住宅施策の効果や施策推上の課題等について検討し、住宅政策に反映します。

資料

1 鎌倉市住宅マスタープラン策定委員会 委員名簿

氏 名	備 考（所属等）
◎大江 守之	慶應義塾大学総合政策学部教授
齋藤 広子	横浜市立大学国際総合科学部教授
○澤岡 詩野	公益社団法人ダイヤ高齢社会研究財団
小野 有理	日本社会学会、都市社会学会
近藤 将夫	市民

◎委員長 ○副委員長

2 第3次住宅マスタープラン策定委員会ワーキンググループ 委員名簿

氏 名	役 職 名
◎関 淳一	都市整備部次長
二階堂 昌喜	建築住宅課担当課長
大隅 啓一	経営企画課担当課長
片瀬 由久	市民安全課長
奈須 菊夫	地域のつながり推進課長
小柳出 延之	こどもみらい課担当課長
大澤 一則	福祉総務課長
小宮 純	高齢者いきいき課担当課長
丸山 剛	環境保全課長
○川村 悦章	まちづくり政策課長
舘下 優三	都市計画課長
永野 英樹	都市調整課長
近藤 裕二	建築指導課担当課長
斎藤 政徳	深沢地域整備課長
高木 守	予防課長

◎委員長 ○副委員長

3 第3次住宅マスタープラン策定経緯表

日 時	市民参加等	策定委員会	ワーキンググループ
平成 28 年			
6月27日（月）		第1回策定委員会	
8月30日（火）～ 10月3日（月）	住まい・住環境に関する 市民意識調査実施		
10月26日（水）		第2回策定委員会	
11月10日（水）			第1回ワーキンググループ
11月28日（月）		第3回策定委員会	
12月20日（火）			第2回ワーキンググループ
12月22日（木）		第4回策定委員会	
平成 29 年			
1月19日（木）			第3回ワーキンググループ
2月1日（水）～ 3月2日（木）	案に対する パブリックコメント実施		
（3月予定）			第4回ワーキンググループ
（3月予定）		第5回策定委員会	

4 第2次住宅マスタープラン重点施策の実施状況

第2次鎌倉市住宅マスタープランは、2006（平成18）年度から概ね10年間の計画期間とし、基本理念「いつまでも住み続けられる鎌倉らしい住宅・住環境のまちなの実現」のもと、3つの住宅政策の目標を定めていました。計画では、概ね5年間のうちに着手、継続、完了する施策から重点施策を示していました。下表は、重点施策の実施状況をまとめています。

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

施策	定期借家権制度の活用による空家住宅の提供
内容	若年ファミリー層の転入促進・転出抑制促進を図るため、市内における空き家住宅の実態調査を行い、賃貸可能な住宅の状況を把握するとともに、定期借家権制度を活用した賃貸制度と物件の情報発信システムを構築します。
施策の方向性	主として、住宅団地内の空き家を定期借家権制度に基づく、賃貸可能な物件として提供できるよう市の空家住宅情報として登録するとともに、若年ファミリー層向けとしてインターネット等で発信します。同時に、本物件への家賃補助制度等についても検討します。
実施主体	建築住宅課
実施状況	未実施 空き家の実態調査は実施したが、2009（平成21）年度に委嘱した住宅政策アドバイザーから運用方法の問題や効果が期待できないなどの意見がでたため。

施策	高齢者向け住宅施策の推進
内容	「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。
施策の方向性	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、終身建物賃貸借制度の普及を図ります。特に、高齢者円滑入居賃貸住宅については、高齢者居住支援センター（高齢者住宅財団）との連携により、本市からの情報発信も行い、高齢者の賃貸住宅への入居を容易にします。
実施主体	建築住宅課
実績	登録住宅の情報誌を窓口で配布。高齢者向け優良賃貸住宅等の建設については実績なし。「高齢者の居住の安定確保に関する法律」の改正により制度の改廃が行われた。

施策	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
内容	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を図ります
施策の方向性	大船駅東口市街地再開発事業で計画されている住宅において良質な都市型住宅を導入し、多世代に対応した住宅の供給を図ります。
実施主体	再開発課
実績	未実施 当初の都市計画決定時以降、40年以上経過しており、社会経済環境の変化とともに、地区を取り巻く環境は大きく変化していることから、地区の課題について、改めて現時点で再検証する必要が生じたため。

施 策	深沢地域整備事業による良質な住宅・住環境の確保
内 容	第2期基本計画のリーディングプロジェクトの一つである深沢地域整備事業の積極的な推進を図り、市営住宅の建替えをはじめ都市型住宅等の誘致を図り、さまざまな世代の定住・転入促進を図ります。
施策の方向性	深沢地域整備事業において、さまざまなニーズに対応した住宅と誘導目標人口の確保を図ります
実施主体	鎌倉深沢地域整備課（深沢地域整備課）
実 績	幅広い年齢層や多様化するライフスタイル、さらには、ウェルネススタイルに対応するため、本事業の修正土地利用計画（案）において住宅系土地利用の方針を示しています。

施 策	住宅政策に関する総合PR誌の作成
内 容	国、県、市が実施している住宅政策等を集約した総合PR誌を作成します。
施策の方向性	国、県、市をはじめ、関係機関等が所有する住宅政策・住宅情報をまとめ、「住宅読本」として広く市民等への活用を図ります。
実施主体	建築住宅課
実 績	国、県、市が実施する住宅政策・住宅情報の情報誌の配布を窓口で実施したが、それらを集約した総合PR誌の作成にはいたらなかった。

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

施 策	良好な住環境の創出に向けた高度地区等の指定と運用
内 容	地域の良い景観・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。
施策の方向性	高度地区等の指定により、高さ規制の無い地域（高度利用地区を除く）において建築物の高さを誘導し、古都としての景観の維持、土地利用の推進、各用途地域の目的に応じた適正な土地利用を考慮したまちづくりを行います。
実施主体	都市計画課
実 績	鎌倉都市計画高度地区の決定(平成19年度) 第一種中高層住居専用地域(風致地区・景観地区を除く約340ヘクタール)を対象に、建築物の高さの最高限度を15メートルとしました。

施 策	住宅建設ガイドラインの作成
内 容	良好な住環境の維持・保全に向けた鎌倉らしい住宅のあり方や環境に配慮した住まい作りを推進するため、住宅建設のガイドラインや環境共生型モデルを推奨します。
施策の方向性	鎌倉にふさわしい住宅の意匠・形態・色彩などを基準化し、建築や建替えの際に誘導を図り、鎌倉らしさを保全します。また、環境に配慮した住宅のモデル仕様を策定し、あわせて誘導を図ります。
実施主体	建築住宅課、都市景観課、建築指導課
実 績	景観法に基づく法定計画である鎌倉市景観計画を平成19年1月に策定し、土地利用類型別景観形成の方針と基準を定めた。

施 策	開発計画に対する市民の意向を反映する仕組みの検討
内 容	計画的な土地利用と市民参画によるまちづくりを推進するため、鎌倉市まちづくり条例と市民の意向を反映する仕組みを含めた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の見直しを行うとともに、まちづくり制度の体系的な整理を行います。
施策の方向性	まちづくり条例に規定している意見書、見解書の仕組みを、開発事業等における手続及び基準等に関する条例に盛り込むなど、開発計画に対する市民の意向が反映できる仕組みを構築します。あわせて、条例相互の関係を見直し、まちづくり制度の体系的な整理を行います。
実施主体	経営企画課
実 績	土地利用計画について、早期に市民に公開し市民意見を踏まえながら計画的なまちづくりが行われることを目指しました。手続の対象を拡大することで市民が説明を受け、意見表明をする機会が増大しました。

目標3 災害に強い安全な住環境の確保をめざします

施 策	住宅に対する耐震診断・耐震改修の促進
内 容	国の住宅・建築物耐震改修事業や地域住宅交付金制度の活用や耐震改修工事に対する国の融資制度や税制度をPRし、住宅に対する耐震診断・耐震改修を推進します。
施策の方向性	現行の耐震診断補助に加え、地域住宅交付金制度を活用した耐震診断改修事業補助制度を制定するとともに、国の耐震改修に係る融資制度・税制度をPRし、耐震診断・耐震改修を促進します。
実施主体	建築指導課、建築住宅課
実 績	鎌倉市耐震改修促進計画に基づき、木造住宅の耐震相談、現地耐震診断費の助成、耐震改修工事費の助成、共同住宅等の耐震改修アドバイザーの派遣及びマンションの耐震診断費の助成を行っています。

施 策	市街地再開発事業による都市防災機能の向上
内 容	大船駅東口市街地再開発事業（第2 地区）の新基本構想に基づき、都市計画決定（変更）及び事業の具体的な内容となる事業計画認可の手続きを進め、権利変換計画の認可取得をめざすなど、都市型住宅機能の導入や都市防災機能の向上に向け、早期の工事着工に向けた取組みを進めます。
施策の方向性	都市型住宅をはじめ、駅前にふさわしい施設建築物の建設とあわせて都市防災機能の向上を図るため、大船駅東口市街地再開発事業の事業着手に向けた各種手続の推進を図ります。
実施主体	再開発課
実 績	未実施 当初の都市計画決定時以降、40年以上経過しており、社会経済環境の変化とともに、地区を取り巻く環境は大きく変化していることから、地区の課題について、改めて現時点で再検証する必要性が生じたため。

施 策	地域コミュニティ活動の推進
内 容	地域における人間的なつながりを大切にした地域コミュニティの充実を図り、市民自治を着実に推進するため、日常生活に密着した、身近な地域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、地域の特性を活かしたコミュニティ計画を策定します。
施策の方向性	地域コミュニティの活性化に向け、地域内でのコミュニティのあり方やNPO の活用、行政との連携などについて計画づくりを行います。
実施主体	経営企画課、市民活動課（地域のつながり推進課）、福祉政策課
実 績	地域の課題を、自らが発見し、考え、解決を図るために地域の団体等と市で構成する「大船地域づくり会議」が設立され、運営の支援を行いました。