

6 住宅・住環境整備の方針

～多様な世代が住み続けられるまちを実現するために～

1. 現況と課題

1) 人口の減少、少子化・高齢化の進行

本市の人口は、これまで増加・減少を繰り返しており、平成27年3月1日現在で173,372人となっています。

「鎌倉市将来人口推計調査」(平成24年3月)によれば、都市マスタープランの目標年次の平成40年には164,871人にまで減少することが予想されています。

一方世帯数は、増加傾向で推移しており、平成27年3月1日現在で73,532世帯となっていますが、平成40年には67,132世帯にまで減少することが予想されています。家族類型別では単身世帯の増加が予想されています。

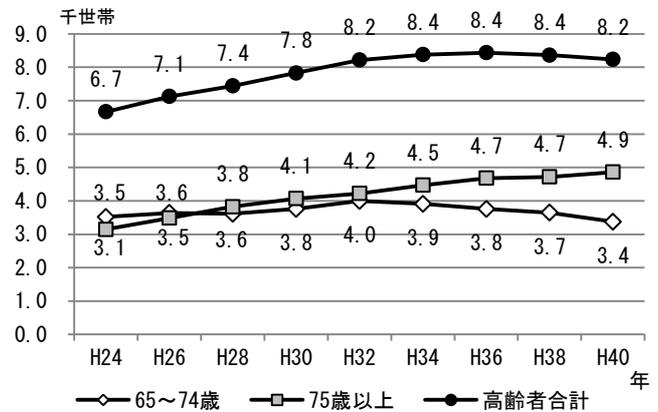
年齢構成については、65才以上の人口に占める割合は、29.8%(平成26年1月1日)で全国平均、県平均を上回っています。町丁目別では高齢化率が40%以上となっている地域が20地域あり、高齢化が進行しています。また、平成40年には30.2%となることが予想されています。

15才未満の人口が総人口に占める割合は、12.1%(平成26年1月1日)から平成40年には10.1%になることが予想されています。

人口減少と少子化・高齢化の進行は、空き地や空き家の増加などによる住環境の悪化を招くとともに、地域コミュニティの停滞や地域活力の低下につながる懸念があります。

高齢者の増加に対応し、高齢者が安心して住み続けられる住宅・住環境を整備するとともに、偏りの無い人口構成を実現するために若年ファミリー層が住むことができる条件(住宅等)を整備することが求められています。

図 高齢者単身世帯の将来推計



[資料]鎌倉市将来人口推計調査(H24.3)

2) 住宅の状況

本市の住宅の状況は、木造率約67%、持家率約69%と木造の低層戸建持家住宅が多くを占めています。特に鎌倉地域で戸建持家住宅の比率が高く、玉縄、深沢、大船地域では、共同住宅の比率が高くなっています。

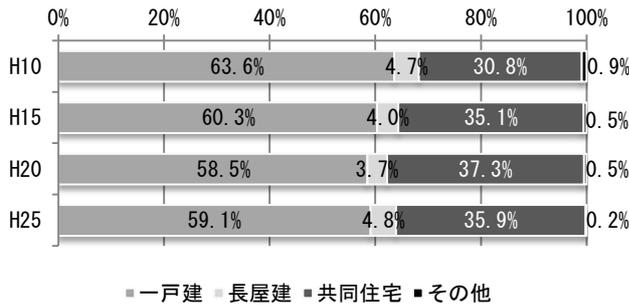
持家は比較的規模の大きいものが多く居住水準は高いといえますが、借家については平均床面積が狭小であるほか、持家を取得できない若年ファミリー層向けの適正規模かつ適正家賃の住宅が求められています。

持家は、昭和40年代に建設された戸建住宅を中心に、老朽化しているものが少なくありません。

老朽化した戸建住宅や市営住宅については、防災上の視点やライフスタイルへの対応といった視点から耐震補強やバリアフリー化などを促進することが求められています。一方、歴史的、景観的な価値のある住宅もあり、それらについては、保全活用を図る必要があります。

また、住宅・土地統計調査による空き家率(住宅総数に占める空き家の割合)を見ると、平成10年から平成20年まで減少傾向でしたが、平成25年には増加に転じ、11.8%となっています。これは全国平均と同様ですが、神奈川県内の平均を上回っており、県内の市町村の中でも空き家の増加が進んでいることが窺えます。

図 建て方関係別住宅の推移



[資料]住宅・土地統計調査

表 空き家率の推移

年	H10	H15	H20	H25
全国	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%
神奈川県	11.6%	11.8%	10.5%	11.2%
鎌倉市	13.0%	12.2%	9.3%	11.8%

[資料]住宅・土地統計調査

3)住環境の状況

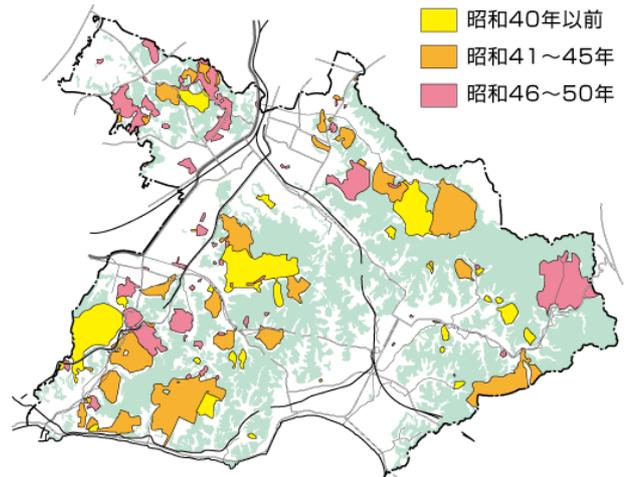
全市の土地利用に占める住宅系土地利用の割合は、約32%となっています(平成22年度都市計画基礎調査)。

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、鎌倉地域の戸建住宅地、大船、深沢、腰越の既成市街地の住宅地、谷戸に広がる戸建住宅地、丘陵部の計画開発された戸建住宅地、高層や中層の集合住宅地、住工混在地といったように住宅地の性格がはっきり分かれているのが特徴です。

この中でも、持家率と世帯主の高齢化率が高い鎌倉地域の戸建住宅地や、同時期に開発された丘陵の住宅地では、世代交代や相続などによる敷地の細分化や共同住宅化、空き家化等の住環境の変化が起きています。

このような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、地域の特性に合わせたきめ細かい対応を図る必要があります。また、基盤未整備や防災上問題がある地区については、改善が求められています。

図 主な宅地開発の状況(昭和50年まで)



[資料]私たちの暮らしの舞台 鎌倉のまち環境図集 (H6.5)

2. 考え方

1)年齢構成バランスのとれた地域社会の形成(居住コミュニティの創出・再生)

高齢者の居住継続を支援するとともに、若年ファミリー層の転入促進と転出抑制を図るための居住条件を整備し、バランスのとれた人口構成に配慮します。そのため住宅・住環境の整備について、住宅施策と福祉施策の連携を一層強化する等ソフト面の施策を含めた総合的な取り組みを推進し、居住コミュニティの創出・再生を目指します。

緩やかな人口の減少にとどめるよう、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「多世代近居のまちづくり」などを目指します。

2)鎌倉らしい良好な住宅・住環境の保全・創造

地域ごとの特性や課題に応じて、住環境の整備と合わせた住宅づくりを行い、鎌倉らしい魅力ある住宅・住環境の保全と創造を目指します。

3)安全・安心な住宅・住環境の確保

自然災害から市民の生命、財産を守るため、住宅の耐震化や都市基盤の整備の推進を図ります。また、防犯の観点から、安心なまちづくりに向けた住宅・住環境の整備の推進を図ります。

3. 具体的な方針

1)若年ファミリー層の転入促進と定住促進のための住宅政策

若年ファミリー層の定着を図るため、生活支援や生活環境の整備（子育て支援施設等）と合わせて、住宅供給や持家取得支援を行います。特に大船地域、深沢地域、玉縄地域に重点をおいて住宅供給を図ります。

(1) 公共と民間の協調による住宅供給

公民の協調により、収入に見合った適正な家賃の賃貸住宅（特定優良賃貸住宅等）の供給を図るとともに、若年ファミリー層の住宅取得の促進に向けた支援、優遇を検討します。

また、三世帯同居住宅に対する支援、優遇の検討や、三世帯が隣居できる住宅（隣り合う独立した住宅）の導入を目指し、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。

(2) 空き家住宅の活用

空き家となった住宅について、土地所有者等の理解を得ながら、賃貸住宅（定期借地・借家権付き住宅等）として若年ファミリー層に提供するシステムについて検討します（鎌倉の魅力を発信する情報サイトの整備等）。

また、子育て世帯や高齢者の地域コミュニティ形成を図るため、空き家を活用したサロン等の設置について検討します。

空き家については全市的な実態把握ができていないことから、調査を行います。

2)高齢者・障害者が住み続けるための住宅施策

高齢化の進行に対応し、高齢者や障害者が住み続けられる条件や環境を整備します。

（「8. 健康福祉のまちづくりの方針」に再掲）

(1) 公共と民間の協調による住宅供給

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」の登録制度の推進や借り

上げ公共賃貸住宅を計画的に確保するなど、高齢者向けの優良な賃貸住宅を供給します。

また、鎌倉市営住宅ストック総合活用計画及び鎌倉市公共施設再編計画に基づき、市営住宅の改築及び建替え等を行い、高齢者・障害者が使いやすい住宅の確保を図ります。

(2) 福祉政策と連携した住宅政策

住宅分野と福祉・保健・医療分野等との連携強化を図り、市営住宅と福祉施設との併設の検討、高齢者のグループリビングや障害者の生活ホームの整備、住宅のバリアフリー化への支援等を推進します。

(3) 住宅リフォームの環境整備

耐震補強やバリアフリー化、環境対策化を促進するために、相談窓口の設置や情報提供、助成事業の実施など、安心してリフォームできる環境整備に努めます。

(4) 高齢者の住み替え支援

高齢者が介護度や世帯状況などに応じて住み替えが必要となった場合に、円滑に実行できるよう、住宅や施設などへの住み替え相談事業等に取り組みます。

3)まちづくりによる住宅・住環境の保全と創造

(1) 公営住宅の建替え・集約化

老朽化した市営住宅の建替えを行います。高齢者単身世帯の増加傾向を考慮し、入居希望の世帯構成に合わせ、供給住戸の規模を変更します。6つの市営住宅※を、1～2箇所程度に集約して整備します。

※集約を検討する市営住宅は、植木住宅、深沢住宅、笛田住宅、梶原住宅、梶原東住宅、岡本住宅です。

(2) 新しいまちづくりによる良好な住宅の供給と住環境の確保

深沢地域国鉄跡地周辺拠点や、大船駅周辺拠点、大船・深沢ゾーン、海岸ゾーンなどでは、土地区画整理事業、市街地再開発事業などと併せて、良

質な都市型住宅の誘導を図ります。

大規模な工場跡地等が共同住宅等に転換される場合は、地区計画等を活用した良好な住環境となる開発を誘導します。

拠点地域における住宅整備は、著しく高齢化が進んでいる周辺の住宅団地の問題と一体として捉え、住み替え支援等を検討します。

(3) 良好な住宅・住環境の保全

丘陵部や鎌倉地域などの良好な住宅地の環境・住宅地景観を保全します。そのため、地元の合意に基づいて地区計画、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、都市計画提案制度等を活用し、ミニ開発や敷地の細分化を抑制し、緑豊かな住環境の維持・創出を図ります。

住環境の保全と若年ファミリー層の転入促進のバランス等を考慮した地区レベルでのまちづくりを推進するため、地域住民に周知を図ります。

(4) 丘陵住宅地(計画住宅地)等の再生

市では、著しく高齢化が進んでいる今泉台住宅地をモデル地区として「長寿社会のまちづくり」に関する検討を行っていますが、こうした先導的な取り組みの成果を踏まえて、地域の実情に応じた多世代共生型の住宅地の形成を促進していきます。

そのため、高齢者や子育て世帯への支援施設・交流の場の整備や日常生活に必要な小規模な店舗等を許容する土地利用コントロール、若い世代のための小規模でも良好な戸建住宅となるデザインガイドライン、空き家の住み替え斡旋のアドバイザー制度等について検討します。

(5) 地区ごとのまちづくりルールの策定による良好な住宅・住環境の保全・創造

良好な住宅・住環境の保全を基本としますが、地区の住民の協議・合意によっては、若い世代等を誘導する区域を定めることも想定されます。その場合には、デザインガイドライン等を策定し周囲の景観と調和すること、一部の街区に限定する

こと等が条件となります。そのような街区が設定された場合には、子育て支援施設等を整備することも考えられます。

地区ごとにまちづくりのルールを定め、きめ細かなまち並みづくりを行いながら、良好な住宅・住環境の保全・創造を図ります。

(6) 住環境整備による良好な住宅・住環境への改善

大船駅周辺、深沢地域、鎌倉地域の一部にある木造住宅の密集地や基盤未整備の地区、住工混在地区については、住環境整備事業の活用や個別の住宅の防災性強化、がけ崩れ防止など住宅地の災害対策等を推進し、コミュニティに配慮しつつ住環境の改善を図ります。

若年ファミリー層や高齢者向け住宅以外にも、多様なライフスタイルや居住ニーズに対応できるように、コーポラティブハウス^{※1}やコレクティブハウス^{※2}、コンセプト住宅^{※3}、高付加価値住宅等の建設を誘導し、多様な住宅の供給を図ります。

※1: コーポラティブハウスとは、自ら居住するための住宅を建設しようとする者が、組合を結成し、共同して事業計画を定め、土地の取得、建物の設計、工事発注その他の業務を行い、住宅を取得し、管理していく住まいの形のことです。

※2: コレクティブハウスとは、個人の自由や自立した生活を前提としながら、生活の一部を共同利用や、空間及び設備を共有化することによって、個人や小さな家族だけでは充足できない、楽しみと安心感のある暮らしが可能な住まいの形のことです。

※3: コンセプト住宅とは、居住者の生活スタイルに合わせた「コンセプト」を持つ住まいの形のことです。

(7) 環境と調和した住まいづくり

住宅の更新や住宅地の整備にあたっては、環境共生住宅の整備を検討します。

また、生け垣等の接道緑化や開発事業における緑化の指導など、緑豊かな住環境の創造を図ります。

4)安全・安心な住環境の確保

(1) 災害に強い安全なまちづくり

老朽化した住宅の建替え、改善、補修、マンシ

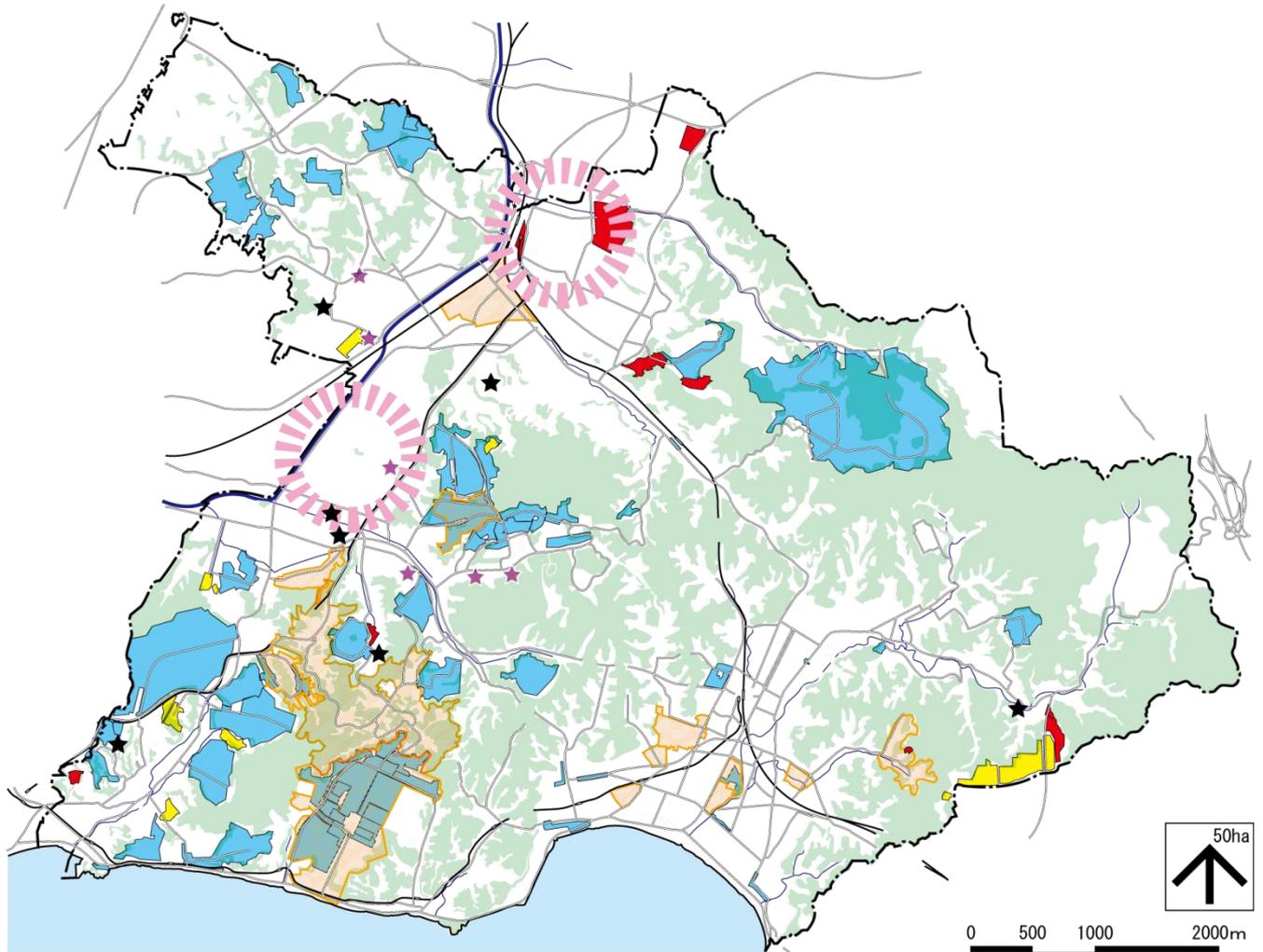
ヨンの震災対策等を進めるとともに、防災上問題のある住宅地の住環境を改善します。また、火災、地震、水害、がけ崩れ等に備えた住宅地の防災対策を推進します。

また、大規模災害が発生した場合に、住宅を滅失した被災者に対して応急仮設住宅が円滑に供給できるように、東日本大震災の教訓等を踏まえて、神奈川県等の関係機関と協力して、対策を進めます。

(2) 防犯対策の充実

道路や公園、公共施設において照明や見通しを確保するなど「人の目」の確保（監視性の確保）を図るとともに、防犯に配慮した戸建住宅の設計、共同住宅における防犯システムの普及等を進めます。また、地域における防犯まちづくり活動の支援を行います。

図 住宅・住環境整備の方針



地区ごとのまちづくりルールの策定による
良好な住宅・住環境の保全・創造

- | | |
|---|--|
| ■ 住民協定 | ■ 建築協定 |
| ■ 自主まちづくり計画 | ■ 地区計画 |

✿ 拠点のまちづくりにあわせた
良好な住宅供給

- | |
|--|
| ★ 市営住宅の建替え・集約化 |
| ★ その他の市営住宅、県営住宅 |