

# 厚木市住生活基本計画改定（案）の概要

～ 誰もが自分らしく暮らし続けることができるまち ～

## 第1章 計画策定の背景と位置付け（P1～3）

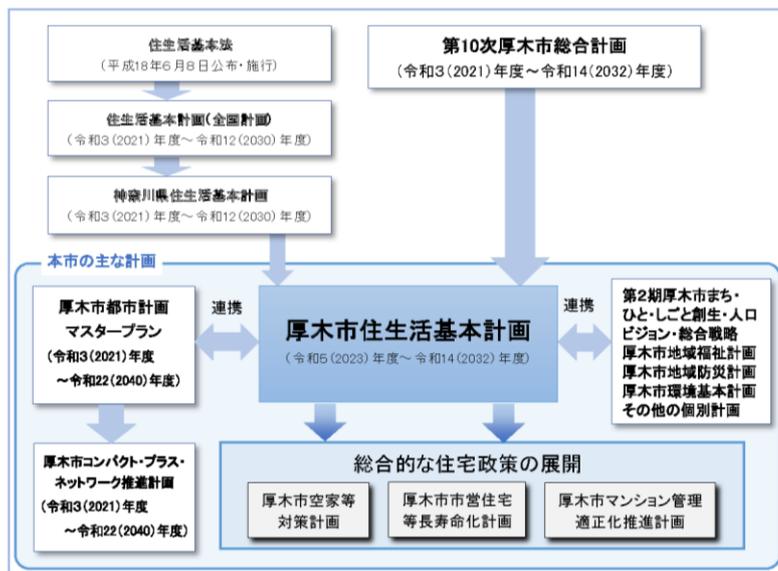
### 1 計画策定の背景と目的

平成30（2018）年3月に住宅政策を総合的かつ計画的に推進するため、厚木市住生活基本計画を策定し、各種の住宅政策を展開してきました。

計画策定から5年目を迎え、その間の住環境を取り巻く状況の変化等を踏まえ、本市における住宅政策の基本理念や基本方針を定め、住宅政策を総合的かつ計画的に進めるための基本施策を示し、市民の安心・安全な住環境を整備することにより、誰もが自分らしく暮らし続けることができるまちづくりを進めるため、厚木市住生活基本計画を改定します。

### 2 計画の位置付け

本計画は、第10次厚木市総合計画の住宅政策分野での個別計画です。国の住生活基本計画（全国計画）や神奈川県住生活基本計画を踏まえるとともに、市民生活に関わる様々な施策分野の個別計画との連携を図ります。



### 3 計画の期間

令和5（2023）年度から令和14（2032）年度までの10年間とします。

なお、社会情勢の変化に的確に対応するため、5年をめどとして、必要に応じて見直すこととします。

## 1 住生活をめぐる現状

### (1) 社会環境の変化

住宅政策に関する社会環境の変化として、自然災害の激甚化・頻発化、住宅セーフティネットの必要性、マンションの老朽化の進展や管理不全の顕在化などの点があげられます。

### (2) 住宅政策に係る主な法制度等の変化

防災対策、セーフティネット・居住支援、ストック活用、既存住宅流通、マンション管理、省エネルギー・脱炭素など、住宅政策に係る関連法令が改正されています。

### (3) 上位・関連計画の変化

国の住生活基本計画（全国計画）、神奈川県住生活基本計画の改定や第10次厚木市総合計画の策定など、住宅政策に係る上位・関連計画にも変化（改正）が生じています。

## 2 住宅・住環境の現状

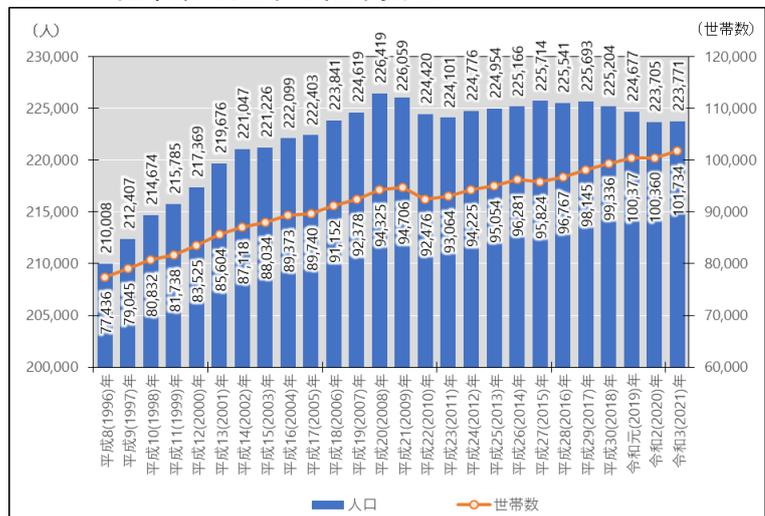
### (1) 人口と世帯の現状

#### ア 人口・世帯数の推移

人口については、平成20（2008）年をピークに、平成23（2011）年まで減少した後、平成27（2015）年まで微増傾向へと転じ、翌平成28（2016）年以降は、おおむね減少傾向となっています。

世帯数については、平成22（2010）年に減少しましたが、その後は増加傾向となっています。

■人口・世帯数の近年の経年変化



出典：統計あつぎ

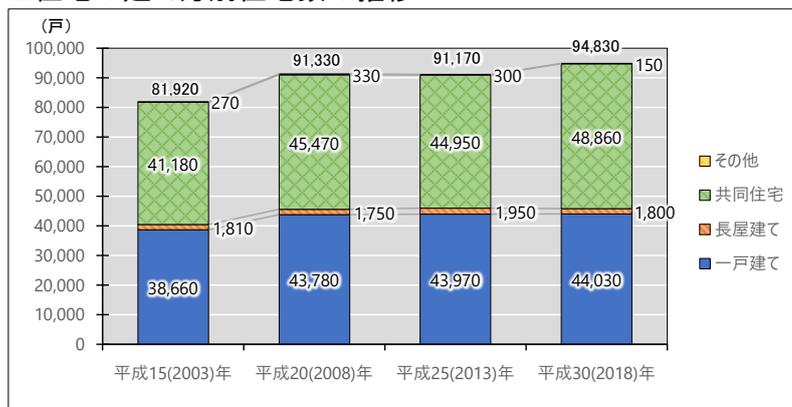
## (2) 住宅の現状

### ア 建て方別住宅数の現状

平成 15（2003）年以降、総住宅数は増加傾向となっていますが、建て方別の構成比に大きな変化はみられず、一戸建てと共同住宅が約半数ずつを占めています。

なお、一戸建てと共同住宅の戸数を比較すると、平成 15（2003）年以降、一戸建て住宅よりも共同住宅の戸数が上回っています。

■住宅の建て方別住宅数の推移



出典:住宅・土地統計調査

## 3 住環境・住宅政策に関する市民アンケート調査

市民の住宅に関するニーズやまちづくりに関する意向及び評価を把握するため、アンケート調査を実施しました。

（調査概要）実施期間：令和 4（2022）年 6 月 2 日～20 日  
調査対象数：2,000 件 有効回収数：705 件（回収率 35.3%）

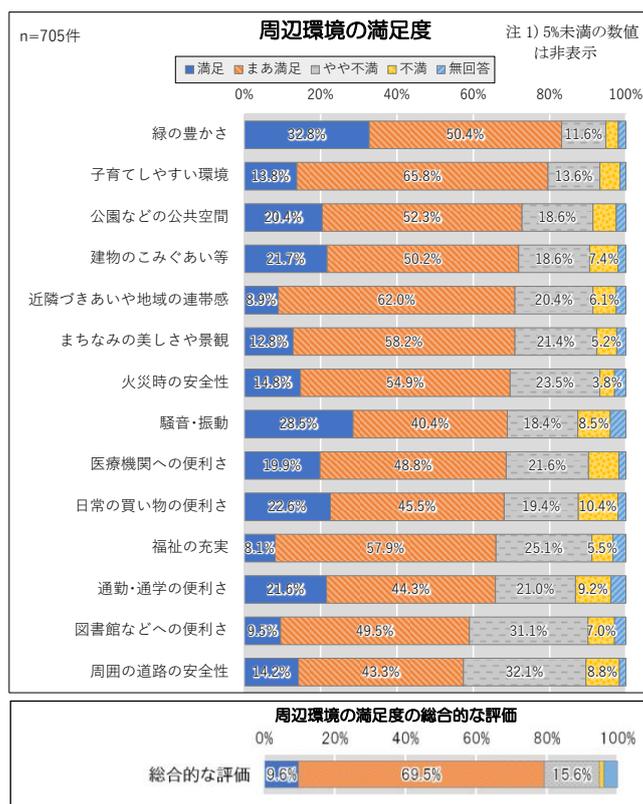
### (1) 住まいの意向

#### ア 現在の住まいの周辺環境の満足度

現在の住まいの周辺環境についての満足度については、「満足」及び「まあ満足」の合計値に着目すると、総合的な評価では、79.1%となっています。

また、項目別では、「緑の豊かさ」が 83.2%で最も高く評価されており、続いて、「子育てしやすい環境」が 79.6%となっています。

なお、最も満足度が低いのは「周囲の道路の安全性」で、57.5%であるのに対し、「やや不満」及び「不満」の合計値は 40.9%となっています。緑や自然、子育て環境に関する満足度が高い一方で、利便性や安全性に関する満足度が相対的に低くなっています。



## 4 住宅政策における課題

### 課題① 激甚化・頻発化する自然災害への対応

住宅の耐震化の促進や、風水害対策など、地域での安全性の向上を総合的かつ計画的に推進することが必要です。

また、災害発生時に被災者の住まいを速やかに確保することも求められています。

### 課題② 人口・世帯の変化への対応

若年世代の転出超過が続いていることなどから、若年世代の転入促進・転出抑制と子育て世帯の定住を促すことが必要です。

多様な世代が共生する居住地づくりの推進とともに、生活サービス施設の誘導や、地域コミュニティの維持・活性化に向けた取組を展開することが必要です。

### 課題③ 住宅確保要配慮者への対応

住宅確保要配慮者は、今後も増加が見込まれ、住宅セーフティネットの根幹である市営住宅について、現在の供給戸数を維持するとともに、住宅確保要配慮者等の入居を拒まないセーフティネット住宅の確保と入居の促進や、居住支援協議会等による支援・相談体制の強化など、重層的な住宅セーフティネットの構築・強化が必要です。

### 課題④ 良質な住宅ストックの形成・流通促進への対応

2050年カーボンニュートラルを実現するためには、新築住宅、既存住宅に再生可能エネルギー設備・省エネ設備を導入することが求められています。

空き家数は増加傾向ですが、空き家対策の取組により、問題のある空き家数は大きく減少しており、今後も増加させないよう様々な取組を進める必要があります。

築30年以上の高経年マンションが全体の過半数を占めており、マンション管理の適正化に向けた支援が求められています。

### 課題⑤ 地域包括ケア社会の実現への対応

老年人口の割合が上昇しており、高齢者が自立した生活を送ることができるよう、住宅のバリアフリー化などの更なる高齢化率の上昇に対応するための取組が必要です。

また、誰もが住み慣れた地域で人生の最期まで住み続けることができる「地域包括ケア社会」の実現に向け、高齢者にやさしいまちづくりの推進が必要です。

### 課題⑥ 住まいに対する新たな社会的ニーズへの対応

働き方改革やコロナ禍を契機に、「新たな日常」に対応した住まい方への関心が高まっており、多様な住まい方に対応する住宅政策が求められています。

## 第3章 住宅政策の基本方針（P51～69）

### 1 基本理念

#### 誰もが自分らしく暮らし続けることができるまち

「誰もが自分らしく暮らし続けることができるまち」を基本理念と定め、施策の推進を図っていきます。

### 2 SDGs への取組

目標 11「住み続けられるまちづくりを」はもとより、そのほかの目標も含め、SDGsの目標達成に向けた取組を推進していきます。

### 3 基本方針

#### 基本方針1 安心・安全な暮らしを支える住宅・住環境の実現

大規模地震や近年、激甚化・頻発化する風水害への対応や防犯対策など、住宅や地域における安心・安全な暮らしを支える住宅・住環境の実現を目指します。

#### 基本方針2 「コンパクト・プラス・ネットワーク型都市構造の更なる充実」に向けた住宅政策の推進

誰もが快適に移動でき、地域で暮らし続け、働き続けることができるまちの実現を目指すため、住宅政策の面から交通利便性や生活利便性の維持・向上を進めます。

#### 基本方針3 少子高齢化・人口減少社会に対応した住生活の実現

今後も増加が見込まれる住宅確保要配慮者に対し、安心して暮らせる住宅を確保できる環境を整備し、誰もが快適な暮らしが確保できる住生活の実現を目指します。

#### 基本方針4 住み続けられる住環境を見据えた住宅・住宅地の形成

住み続けられる環境を見据え、住宅の長寿命化や適切に流通する仕組みを形成するとともに、建物の適正な維持管理の支援など、良質な住宅ストックの形成を進めます。

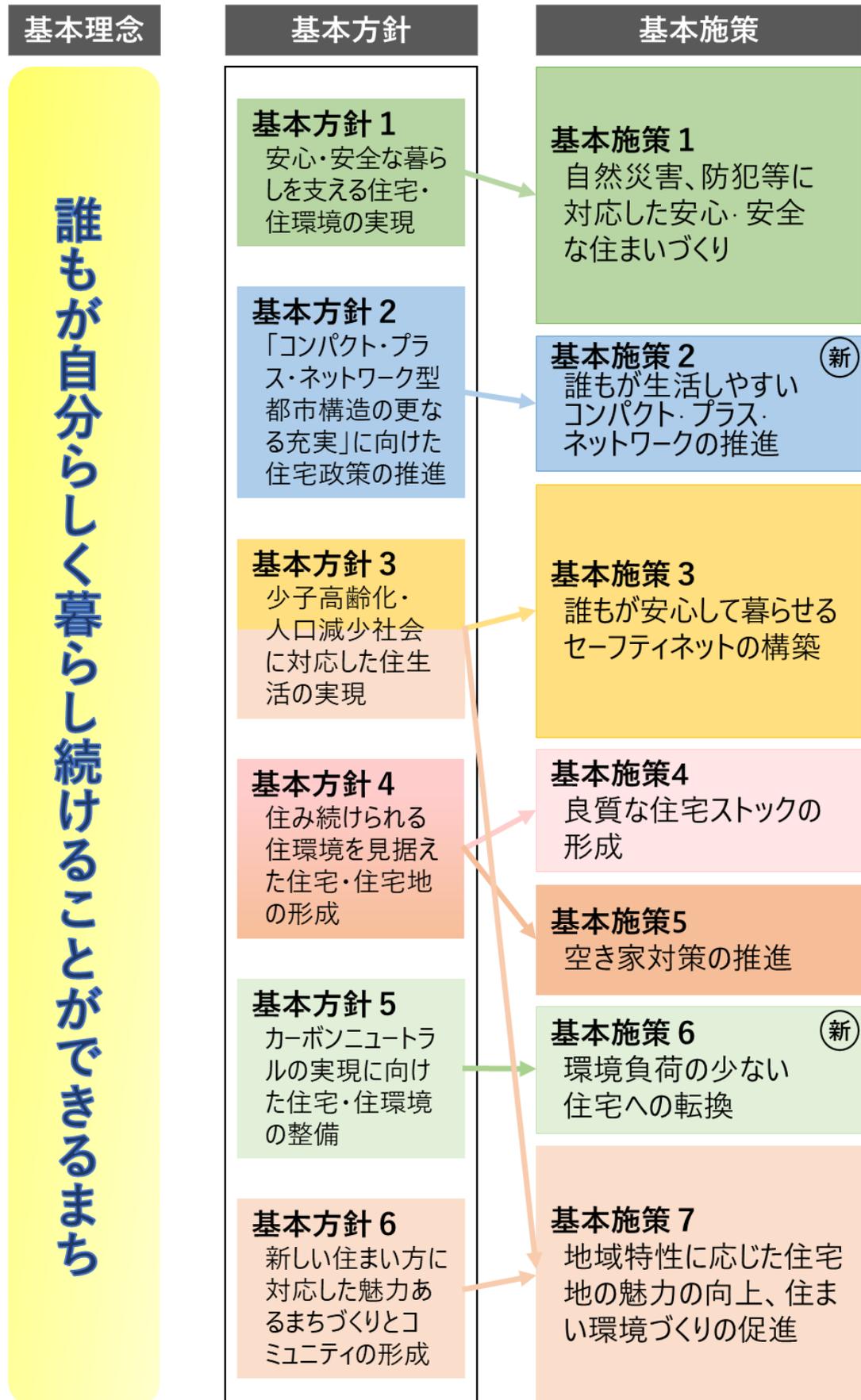
#### 基本方針5 カーボンニュートラルの実現に向けた住宅・住環境の整備

住宅は、環境に大きな負荷をかけることを踏まえ、環境負荷を低減し、カーボンニュートラルの実現に向けた住宅・住環境の整備を進めます。

#### 基本方針6 新しい住まい方に対応した魅力あるまちづくりとコミュニティの形成

誰もが住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最期まで続けることができ、また、本市に住みたいと考える人の多様なニーズに対応した、良好な住宅・住環境の整備や地域コミュニティの形成を進めます。

## 4 施策体系図



## 施策展開

ア 住宅の耐震対策の推進	・住宅の耐震診断・改修等の促進
イ 地域の住環境に係る地震・風水害への安全性の向上 <b>新</b>	・市民へのハザードマップ等の周知・啓発 <b>新</b> ・ブロック塀等の安全対策の推進 <b>新</b>
ウ 災害時における被災者の住まいの速やかな確保 <b>新</b>	・公営住宅等の一時提供による被災者への住宅支援 <b>新</b> ・応急仮設住宅等の取組 <b>新</b>
エ 地域の住環境に係る防犯対策の推進 <b>新</b>	・住宅における防犯対策の周知・啓発 <b>新</b> ・防犯カメラや防犯灯の設置、セーフコミュニティの普及啓発 <b>新</b>
ア コンパクトで持続可能なまちづくりの推進 <b>新</b>	・居住誘導区域における住宅施策の重点的な展開 <b>新</b> ・居住誘導区域への定住・移住の誘導 <b>新</b>
イ 交通利便性の向上 <b>新</b>	・快適なバスサービスの提供によるバス利用者数の維持・向上 <b>新</b> ・公共交通不便地域での移動手段の確保 <b>新</b>
ア 良好な居住環境を備えた高齢者向け住宅の供給促進	・サービス付き高齢者向け住宅の提供の促進 ・住まいのバリアフリー化の支援
イ 市営住宅の効果的な供給	・市営住宅の計画的な整備 ・市営住宅の適正な供給及び効果的な運用の推進
ウ その他のセーフティネット住宅等との連携	・県営住宅、UR賃貸住宅等の公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅との連携の推進
エ 居住支援体制の強化	・民間賃貸住宅への入居の円滑化の支援 ・不動産関係団体との居住支援に関する協力体制の強化 <b>新</b>
ア 既存住宅の流通促進	・インスペクション等の普及促進 <b>新</b> ・長期優良住宅の普及促進
イ 共同住宅等に対する管理適正化の促進	・継続的な実態調査の実施、問題のあるマンションへのアドバイザー派遣 <b>新</b> ・マンションの管理計画認定制度の認定取得の支援 <b>新</b>
ア 空き家の増加抑制及び管理適正化の促進	・空き家化の予防のための周知・啓発 ・管理不全空き家の解消に向けた取組の推進
イ 空き家の利活用の促進	・空き家の利活用に係るマッチング、地域での空き家利活用の促進 <b>新</b>
ア 省エネルギー住宅、長期優良住宅等の普及促進	・ZEH等の省エネルギー住宅の普及促進 <b>新</b> ・HEMSへの支援、屋上緑化等への支援 <b>新</b>
イ 既存住宅の省エネルギー化	・住宅用太陽光発電システム等の設置補助 ・省エネ改修の促進や長期優良住宅等(既存住宅)の普及促進
ア 「地域包括ケア社会」の実現	・誰もが住み慣れた地域で人生の最期まで住み続けることができる居住継続の取組
イ 住宅地の良好な住環境の維持・向上	・地域コミュニティ活動低下の抑制 ・街並み、景観の保全・育成
ウ 若年世帯・子育て世帯が望む住宅・住環境の整備	・若年世帯、子育て世帯の定住促進
エ 住まい方の多様化に対応した住環境の整備 <b>新</b>	・二地域居住の促進やテレワーク等の環境整備に係る支援 <b>新</b>

## 5 基本施策を推進するための施策展開

### 基本施策1 自然災害、防犯等に対応した安心・安全な住まいづくり

#### ア 住宅の耐震対策の推進

耐震性が不十分な住宅への耐震診断や改修などの支援情報の提供や相談体制等の整備を図ります。

#### イ 地域の住環境に係る地震・風水害への安全性の向上

市民へのハザードマップ等の周知、ブロック塀等の安全対策など、地域における地震対策や洪水・浸水対策に取り組みます。

#### ウ 災害時における被災者の住まいの速やかな確保

大規模な地震や風水害等が発生した場合は、住宅を失った市民に対し、公営住宅や民間賃貸住宅を活用した一時的な住まいを速やかに提供する取組を推進します。

#### エ 地域の住環境に係る防犯対策の推進

地域住民との協働による住宅・地域での防犯対策の取組、セーフコミュニティの普及・啓発による安心・安全に暮らせるまちづくりを推進します。

### 基本施策2 誰もが生活しやすいコンパクト・プラス・ネットワークの推進

#### ア コンパクトで持続可能なまちづくりの推進

居住誘導区域への移転支援などにより、居住誘導区域へ緩やかに誘導し、豊かな生活を送ることのできる居住地を維持・創出していきます。

#### イ 交通利便性の向上

中心部と郊外部を結ぶバス路線が充実しており、サービスレベルの高い公共交通が市街地の広範囲をカバーしているため、バス路線をいかし、利便性を維持・向上する取組を進めます。

### 基本施策3 誰もが安心して暮らせるセーフティネットの構築

#### ア 良好な居住環境を備えた高齢者向け住宅の供給促進

高齢者や障がい者が自立して安心した生活を送ることができるよう、高齢者向け住宅の供給促進等を図ります。

## イ 市営住宅の効果的な供給

募集方法の工夫や適正な入居管理の実施により、住宅に困窮する低額所得者の入居機会の拡大に努めます。

今後、建物・設備等の老朽化が進むことが予想される市営住宅の計画的な維持管理、修繕・改修等を実施します。

## ウ その他のセーフティネット住宅等との連携

県営住宅・UR 賃貸住宅等の公的賃貸住宅や、住宅確保要配慮者等の入居を拒まない民間賃貸住宅との連携を強化することで、重層的な住まいのセーフティネットを構築します。

## エ 居住支援体制の強化

住宅の供給に加えて、居住支援協議会の運営による居住支援体制の強化や庁内の相談体制の整備等、効果的な居住支援に取り組みます。

# 基本施策 4 良質な住宅ストックの形成

---

## ア 既存住宅の流通促進

長期優良住宅等、長寿命な住宅への誘導を促進するとともに、既存住宅の性能向上の促進や既存住宅購入の消費者の不安等を解消するための制度について普及・啓発に取り組みます。

## イ 共同住宅等に対する管理適正化の促進

分譲マンションの安全・快適な生活の確保のため、管理組合に対して、マンション管理適正化推進計画に基づき、必要な情報の提供や相談などの支援を行います。

# 基本施策 5 空き家対策の推進

---

## ア 空き家の増加抑制及び管理適正化の促進

空き家化の予防のため、市民意識の醸成・啓発、所有者等への相談支援や管理不全な空き家の適正管理への助言・指導など、空家等対策計画による総合的な対策を実施します。

## イ 空き家の利活用の促進

市場での空き家の流通を促進するため、各種専門家団体や不動産関係団体との連携を強化し、空き家の利活用を推進します。

## 基本施策 6 環境負荷の少ない住宅への転換

---

### ア 省エネルギー住宅、長期優良住宅等の普及促進

新築時の LCCM 住宅や ZEH の建築を促進するとともに、省エネルギー住宅、省エネ基準が強化された長期優良住宅に関する情報の発信や啓発を行います。

### イ 既存住宅の省エネルギー化

省エネルギー性能を高めることの経済的なメリットや快適性を高める効果を周知するとともに、支援を行います。

## 基本施策 7 地域特性に応じた住宅地の魅力の向上、住まい環境づくりの促進

---

### ア 「地域包括ケア社会」の実現

誰もが住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最期まで続けることができる居住継続のための仕組みづくりを進めます。

### イ 住宅地の良好な住環境の維持・向上

地域の個性を生かした美しい景観や快適な住環境の保全・育成を図るとともに、本市に住み続けたい、住みたいという人を増やし、定住を促進していきます。

### ウ 若年世代・子育て世帯が望む住宅・住環境の整備

若年世代・子育て世帯にとって魅力的なまち・住環境を実現するため、ライフステージに合わせた多様なニーズに対する情報提供や相談等の支援を行います。

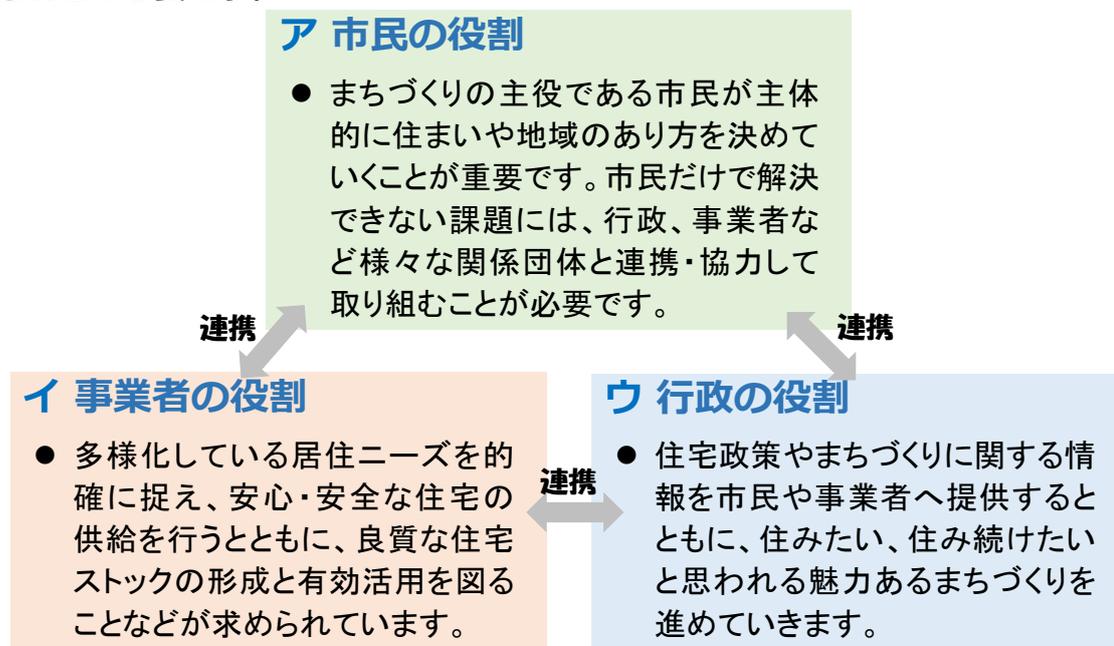
### エ 住まい方の多様化に対応した住環境の整備

新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う「新たな日常」に対応した生活様式や住まい方の多様化など、これまでの生活意識・行動の変化が指摘されており、これらの変化に対応する環境整備の促進に取り組みます。

# 第4章 計画の実現に向けて (P71~74)

## 1 推進体制の整備

市民、事業者、行政がそれぞれの役割分担のもと、連携、協力しながら、各施策に取り組むことが必要です。



## 2 施策目標

各施策に次の成果指標を定め、施策ごとの進捗管理を行います。(目標値の年・年度については、関連計画との整合を図り設定しているため、成果指標ごとに異なります。)

基本施策	施策展開	成果指標	現行値【年・年度】	目標値【年・年度】
1 自然災害、防犯等に対応した安心・安全な住まいづくり	ア 住宅の耐震対策の推進	・住宅の耐震化率 【市独自設定】	92.7%【R3年度】(2021)	100%【R12年度】(2030)
	イ 地域の住環境に係る地震・風水害への安全性の向上	・災害に備えていることがある市民の割合 【市民実感度調査】	89.9%【R3年度】(2021)	100%【R8年度】(2026)
	ウ 災害時における被災者の住まいの速やかな確保	・災害時の情報伝達手段や防災訓練の実施など、災害対応力強化の取組が進んでいると思う市民の割合 【市民実感度調査】	44.4%【R3年度】(2021)	60%【R8年度】(2026)
	エ 地域の住環境に係る防犯対策の推進	・防犯の取組が進んでいると思う市民の割合 【市民実感度調査】	38.2%【R3年度】(2021)	52.5%【R8年度】(2026)
2 誰もが生活しやすいコンパクト・プラスネットワークの推進	ア コンパクトで持続可能なまちづくりの推進	・居住誘導区域内の人口密度 【市独自設定】	81.0人/ha【H27年度】(2015)	78.8人/ha【R14年度】(2032)
	イ 交通利便性・生活利便性の向上	・スーパーマーケット、ドラッグストアの徒歩圏カバー率 【市独自設定】	79.4%【H27年度】(2015)	81.4%【R14年度】(2032)

基本 施策	施策展開	成果指標	現行値 【年・年度】	目標値 【年・年度】
3 誰もが安心して暮らせる セーフティネットの構築	ア 良好な居住環境を備えた高齢者向け住宅の供給促進	・手すりのある住宅や段差のない住宅など、バリアフリー化された住宅ストックの割合 【住宅・土地統計調査】	45.5% 【H30年度】 (2018)	55% 【R14年度】 (2032)
	イ 市営住宅の効果的な供給	・市営住宅入居率 【市独自設定】	88.6% 【R4年度】 (2022)	100% 【R14年度】 (2032)
	ウ その他のセーフティネット住宅等との連携	・セーフティネット住宅の登録戸数 【セーフティネット住宅情報提供システム】	2,227戸 【R4年】 (2022)	3,000戸 【R14年】 (2032)
	エ 居住支援体制の強化	・市内協力不動産店の件数 【市独自設定】	18件 【R4年度】 (2022)	40件 【R14年度】 (2032)
4 の 形成 良質な住宅ストック	ア 既存住宅の流通促進	・住替え意向がある場合に、住み替え先の住宅の種類を中古の一戸建住宅または中古の分譲マンションと回答する市民の割合 【住宅課アンケート調査】	21.9% 【R4年度】 (2022)	30% 【R14年度】 (2032)
	イ 共同住宅等に対する管理適正化の促進	・長期修繕計画を策定している管理組合の割合 【分譲マンション実態調査】	91.3% 【R2年度】 (2020)	100% 【R14年度】 (2032)
5 推 進 空 き 家 対 策 の	ア 空き家の増加抑制及び管理適正化の促進	・管理不全であるため、助言等が必要な空き家数 【空き家実態調査】	46戸 【R3年度】 (2021)	46戸 【R8年度】 (2026)
	イ 空き家の利活用の促進	・空き家の対策など住環境の整備の取組が進んでいると思う市民の割合 【市民実感度調査】	18.5% 【R3年度】 (2021)	60% 【R8年度】 (2026)
6 換 ない 住 宅 へ の 転 少	ア 省エネルギー住宅、長期優良住宅等の普及促進	・新築住宅における認定長期優良住宅の割合 【市独自設定】	28.6% 【R3年】 (2021)	40% 【R14年】 (2032)
	イ 既存住宅の省エネルギー化	・家庭部門CO <sub>2</sub> 排出量削減割合(H25(2013)年度比) 【市独自設定】	17% 【R元年度】 (2019)	52% 【R12年度】 (2030)
7 向 上 、 住 環 境 づ く り の 促 進 地 域 特 性 に 応 じ た 住 宅 地 の 魅 力 の	ア 「地域包括ケア社会」の実現	・見守り、居場所づくりなど、地域福祉活動が進んでいると思う市民の割合 【市民実感度調査】	50.3% 【R3年度】 (2021)	60% 【R8年度】 (2026)
	イ 住宅地の良好な住環境の維持・向上	・現在の住まいに対する「住み続けたい」「当分は住み続ける」の割合 【住宅課アンケート調査】	85.5% 【R4年度】 (2022)	90% 【R14年度】 (2032)
	ウ 若年世帯・子育て世帯が望む住宅・住環境の整備	・住まいの周辺環境に係る満足度で、子育てしやすい環境に対する「満足・まあ満足」の割合 【住宅課アンケート調査】	79.6% 【R4年度】 (2022)	90% 【R14年度】 (2032)
	エ 住まい方の多様化に対応した住環境の整備	・コロナ禍における住環境整備の支援が改善されたと思う市民の割合 【住宅課アンケート調査】	7.1% 【R4年度】 (2022)	30% 【R14年度】 (2032)

### 3 進行管理

計画の実効性を担保するため、厚木市住宅運営審議会及び住生活基本計画検討委員会において、成果指標の達成状況や取組の進捗状況の管理を定期的に行います。

なお、第10次厚木市総合計画第2期基本計画の策定、住生活基本計画（全国計画）等の改定及び社会情勢の変化などを踏まえ、適宜、計画の見直しを行います。

