

厚木市住生活基本計画 改定骨子（案）

令和5年3月

厚 木 市

第 1 章 計画策定の背景と位置付け

1 計画策定の背景と目的

本市では、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。

その後、令和 3（2021）年 3 月には第 10 次厚木市総合計画を策定したほか、住宅政策を推進する個別計画として、厚木市空家等対策計画、厚木市市営住宅等長寿命化計画、厚木市マンション管理適正化推進計画を策定しました。

前回の計画策定から 5 年目を迎え、その間、人口減少社会の到来や自然災害の激甚化・頻発化、新型コロナウイルス感染症の感染拡大によるライフスタイル等の変化や、住まい、住環境へのニーズの多様化が進むなど、社会情勢が大きく変化しています。

さらに、住宅政策においては、2050 年カーボンニュートラルの実現に向け、住宅におけるエネルギー消費量削減の対策、コロナ禍を契機とした「新たな日常」への対応、住宅の確保に配慮が必要な住宅確保要配慮者への対応、空き家対策の推進など、様々な課題への対応が求められています。

また、2015 年に国連サミットで採択された SDGs（持続可能な開発目標）の 17 の目標の一つである目標 11「住み続けられるまちづくりを」の実現に向けた総合的な対策の推進が求められるなどの社会的な変化もみられます。

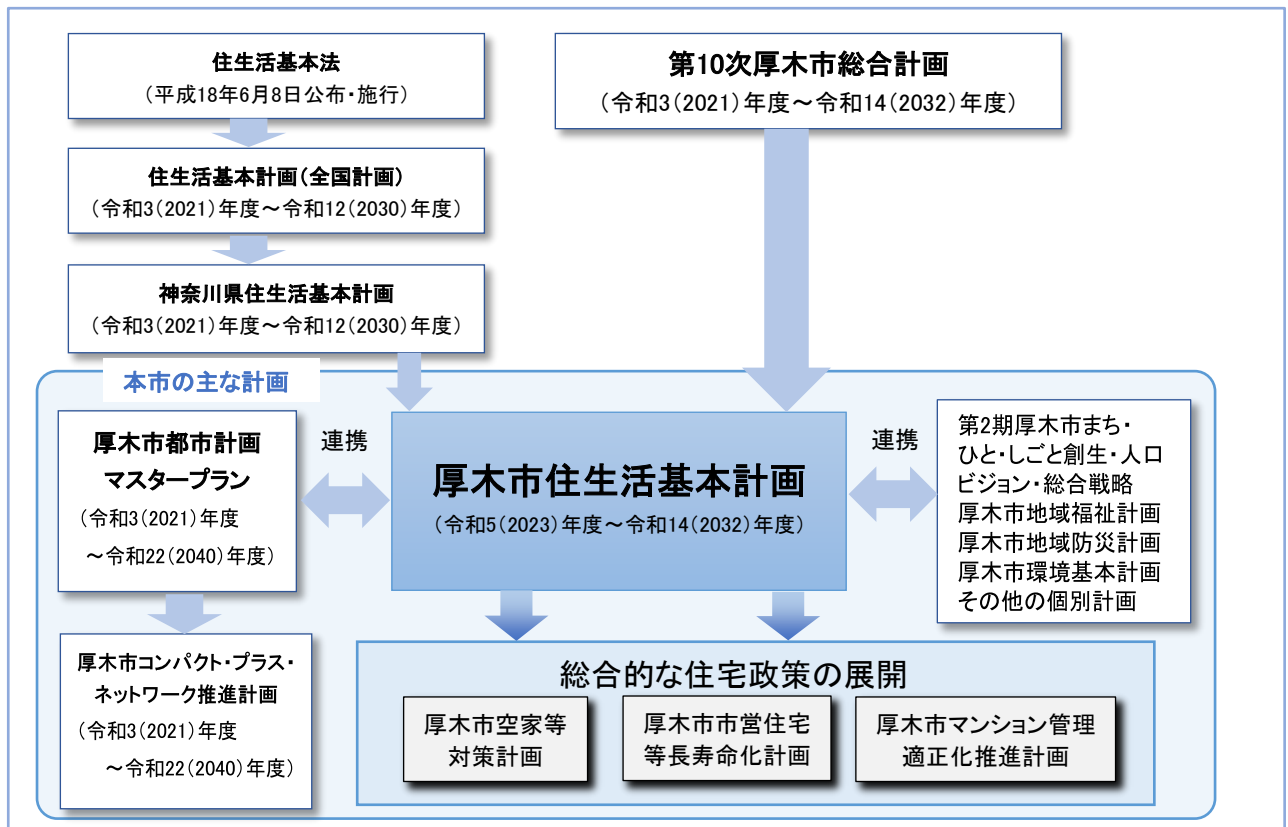
このほか、国の住生活基本計画（全国計画）が令和 3 年 3 月に、神奈川県住生活基本計画についても令和 4 年 3 月に改定され、国、県において、新たな住宅政策の目標が示されました。

このような、住環境を取り巻く状況の変化、国・神奈川県における住宅政策の動向等を踏まえ、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魅力あるまちを目指して、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。

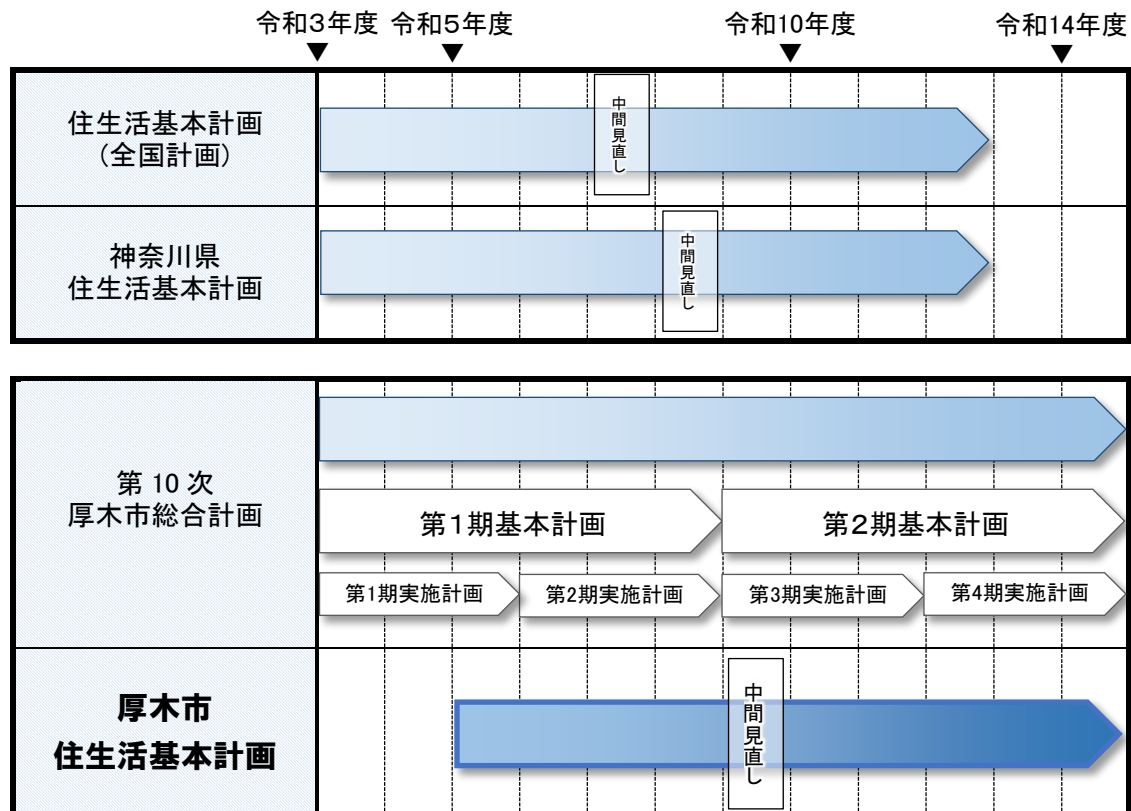
また、国の住生活基本計画（全国計画）や神奈川県住生活基本計画を踏まえるとともに、厚木市都市計画マスタープラン、厚木市コンパクト・プラス・ネットワーク推進計画、厚木市地域福祉計画、厚木市地域防災計画、厚木市環境基本計画など、市民生活に関わる様々な施策分野の個別計画との連携を図ります。



3 計画の期間

国の住生活基本計画（全国計画）及び神奈川県住生活基本計画の計画期間が10年間であること、第10次厚木市総合計画の最終年度が令和14（2032）年度であることから、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。



第2章 住宅・住環境における現状と課題

1 住生活をめぐる現状

新たな住宅政策のあるべき方向性を把握するため、住生活をめぐる現状を整理します。

(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、次の点があげられます。

ア 自然災害の激甚化・頻発化

自然災害が激甚化・頻発化しており、令和元（2019）年の台風19号では、東日本を中心に大雨と強風による甚大な被害をもたらしたほか、本市でも5,709人の市民が避難所へと避難しました。今後は、住まいの耐震化に加え、風水害への対応や災害に強い地域づくりが求められています。

イ 人口減少社会、超高齢社会の進展

日本の総人口が減少する中、本市の人口も既に減少に転じており、今後、更に減少していくことが見込まれています。

また、少子化や超高齢社会の進展も見込まれており、居住地における人口の低密度化の進行や郊外における生活利便性が低下する懸念があります。

ウ 住宅セーフティネットの必要性

本市では、超高齢社会の進展に加え、生活保護利用世帯などが増加しており、今後は、自力では住まいを確保することが困難な市民が更に増加していくことも懸念されます。

住まいに係るセーフティネットとして、支援体制の強化や民間賃貸住宅への入居の円滑化など、更なる取組の強化が必要となっています。

エ 住宅ストックの改善、活用の必要性

旧耐震基準や省エネ基準未達成の住宅ストックの改善、管理不全の空き家の増加への対応が課題となっています。また、中古住宅市場の充実など、既存住宅が適切に流通する仕組みを形成することも必要です。

オ マンションの老朽化の進展、管理不全の顕在化

マンションの高経年化と区分所有者の高齢化による「二つの老い」が全国的に問題となっており、このことに伴う管理組合の機能不全や適切な維持管理が困難なマンションの増加が懸念されており、マンション管理適正化の必要性が高まっています。

カ 気候変動問題

地球規模の課題である気候変動問題の解決に向け、2015 年に採択されたパリ協定に基づく合意（世界的な平均気温上昇を工業化以前に比べて 1.5℃に抑える）達成に向け、世界 120 以上の国と地域の目標として、2050 年カーボンニュートラルが掲げられています。

そのため、住宅政策においても省エネルギー・再生可能エネルギーの導入などが求められています。

キ 住みたいまちとしての本市への期待

近年、本厚木駅周辺の人気が高まっており、「住みたい街ランキング 2022（首都圏版）」では、本厚木駅が借りて住みたいまちランキングで 1 位、買って住みたいまちランキングで 5 位になりました。このような評価を本市への転入・定住に結び付けていく取組が求められています。

ク 多様な住まい方、新しい住まい方へのニーズ

働き方改革やコロナ禍を契機にライフスタイルの多様化が急速に進むなど、「新たな日常」に対応した住まい方への関心が高まり、テレワーク等を活用した地方・郊外での居住、二地域居住などの動きが本格化しています。

ケ 新技術の活用、DXの進展等

社会経済の DX¹が進展し、AI²等を活用した新しいサービスの提供や利便性の高い住まいの実現に向けた技術開発が進められています。住宅分野においても、遠隔・非接触の顧客対応や契約交渉等、DX の動きが急速に進展しています。

コ コミュニティ活力の低下、まちの魅力の維持・向上の必要性

住宅地における急速な高齢化、若者や子育て世帯の流出による地域コミュニティの活力低下が問題となっています。このため、住宅政策においても、地域コミュニティの再生やまちの魅力向上に関する取組が求められています。

サ SDGsへの取組

持続可能でよりよい世界を目指す国際目標である SDGs は、住宅政策においてもその実現に取り組むことが必要であり、SDGs が掲げる目標 11「住み続けられるまちづくりを」の実現に向け、総合的な対策の推進が求められています。

¹ DX(デジタル・トランスフォーメーションの略称)とは、将来の成長、競争力強化のため、新たなデジタル技術を活用して新たなビジネスモデルを創出・柔軟に改変することです。また、デジタル化により社会を変革し、人々の暮らしをより豊かにすることです。

² AI(アーティフィシアル・インテリジェンスの略称)とは、人工的な方法による学習、推論、判断等の知的な機能の実現及び人工的な方法により実現した当該機能の活用に関する技術のこと。

(2) 住宅政策に係る主な法制度等の変化

ア 防災対策

自然災害の激甚化・頻発化への対応として、住宅政策の分野においては、耐震改修促進計画に基づく住宅の耐震化の取組に加え、水害に伴うライフラインの確保に関し、浸水対策ガイドラインが公表されました。

- 建築物における電気設備の浸水対策ガイドラインの策定、公表..... 令和2（2020）年6月
- ・令和元年東日本台風（第19号）に伴い、高層マンションの地下部分に設置されていた高圧受変電設備が冠水し、ライフラインが一定期間使用不能となった被害に対応し、策定

イ セーフティネット・居住支援

住宅確保要配慮者の増加を受け、住宅確保要配慮者等の入居を拒まない民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットを構築するため、平成29（2017）年10月より「新たな住宅セーフティネット制度」が施行されました。

制度創設後においても、次の関連施策が示されるなど、充実が進められています。

- セーフティネット住宅³の申請手続きの簡素化..... 平成30（2018）年7月
- 「家賃債務保証業者登録制度」のシンボルマーク制定..... 令和元（2019）年4月
- 福祉・住宅部局の連携活動を対象とした補助事業の創設..... 令和3（2021）年3月
- セーフティネット住宅にひとり親世帯向けシェアハウスの基準追加..... 令和3（2021）年4月
- 残置物の処理等に関するモデル契約条項を策定・公表..... 令和3（2021）年6月
- 居住支援協議会、居住支援法人の設立及び活動に対する補助制度の充実、継続

ウ ストック活用、既存住宅流通

空き家対策の充実に向けたガイドラインの公表や、耐震性能や省エネルギー性能が十分でない住宅ストックの性能向上及び既存住宅流通市場の活性化を更に促進させる観点から、長期優良住宅の普及の促進に関する法律が改正されました。

その他、関連する次の改正等も行われています。

- 「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」を拡充..... 平成30（2018）年6月
- ・事例を踏まえて、市町村向けガイドラインとして官民連携による「空き家所有者情報」のさらなる活用を促進
- 「空家法基本指針及び特定空家等ガイドライン」を改正..... 令和3（2021）年6月
- ・法施行後の取組状況や地方公共団体からの要望等を踏まえ、空き家対策を強力に推進するため改正

³ セーフティネット住宅とは、住宅セーフティネット法に基づき、低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯等の住宅の確保に特に配慮を要する住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として、都道府県等に登録された賃貸住宅です。

- 「賃貸住宅標準契約書」等を改定 平成30（2018）年3月
 - ・令和2年（2020年）4月1日の民法改正法に向け、賃貸住宅流通の円滑な促進のため、賃貸住宅の契約書のひな形として改定
- 住宅ストック維持・向上促進事業を創設 平成31（2019）年3月
 - ・中古住宅・リフォーム市場の健全な発展に向けた、先導的な民間の取組を支援
- 「住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律」を改正 令和4（2022）年4月
 - ・認定対象の拡大等（共同住宅の住棟認定の導入、既存住宅を長期優良住宅として認定する制度を創設）
 - ・認定手続の合理化（住宅性能評価と長期優良住宅の基準の確認を併せて実施）
 - ・頻発する豪雨災害等への対応（災害リスクに配慮する基準を追加）など

エ マンション管理

マンションの老朽化や管理組合の担い手不足が顕著なマンションの急増が見込まれていることを踏まえ、行政の役割の強化等のため、管理適正化推進のための法改正及び関連するガイドラインが公表されました。

また、マンション建て替えを更に円滑化するための法改正も行われました。

- 「マンション標準管理規約」の改正 令和3（2021）年6月
- 「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」及び「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」の見直し 令和3（2021）年9月
- 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の2に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン」を策定 令和3（2021）年11月
- 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン」を策定 令和3（2021）年11月
- 「要除却認定実務マニュアル」及び「団地型マンション再生のための敷地分割ガイドライン」を策定 令和3（2021）年12月
- 住宅団地再生の手引きを公表 令和4（2022）年3月
- 「改正マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の施行 令和4（2022）年4月
- 「改正マンションの建て替え等の円滑化に関する法律」の施行 令和4（2022）年4月

オ 省エネルギー・脱炭素

省エネルギー、脱炭素は広範な分野における課題であり、これらに関する法律の改正に伴い、住宅政策においても取組が求められています。

- 「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」（建築物省エネ法）の改正 令和3（2021）年4月
 - ・住宅、建築物の規模、用途ごとの特性に応じた実効性の高い総合的な対策を盛り込む
- 「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律案」を閣議決定 令和4（2022）年4月
 - ・2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、建築物の省エネ化及び木材利用の促進を図る

(3) 上位・関連計画の変化

社会環境や法制度等の変化を踏まえ、国や県、本市における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。

ア 国の住宅政策：住生活基本計画（全国計画）（令和3（2021）年3月 閣議決定）

令和3（2021）年3月の閣議決定では、新たに、新たな日常への対応としての「二地域居住等の住まいの多様化・柔軟化の推進」や、豪雨災害等への対応としての「安全な住宅・住宅地の形成、被害者の住まいの早急な確保」、「2050年カーボンニュートラルの実現に向けた施策の方向性」、「住宅セーフティネットの推進に向けた居住支援協議会設立」などが示されました。

イ 県の住宅政策：神奈川県住生活基本計画（令和4（2022）年3月 改定）

社会環境の変化に的確に対応した住まいづくりを進めるため、様々な主体が共通の目標に連携・協働して取り組む指針となるよう、改定されました。また、同計画には、「賃貸住宅供給促進計画」、「マンション管理適正化推進計画」も内包し、一体的に策定されています。

この計画では、住生活基本計画（全国計画）で示された新たな取組に対応すること及び多彩で多様な神奈川の魅力を活かした「神奈川らしい住生活」の実現を目指すことが示されています。

ウ 市の方針：第10次厚木市総合計画（令和3（2021）年3月 策定）

将来目標を『自分らしさ輝く 希望と幸せあふれる 元気なまち あつぎ』とし、令和14（2032）年度までの施策方針等を定めています。

住宅政策に関することについては、耐震化促進、住み慣れた地域で暮らせるまちの実現、空き家対策、市営住宅の長寿命化、市外からの若年世帯の定住促進、住宅における地球温暖化対策、自然と共存する魅力ある住環境形成などを重視しています。

エ 住宅政策 個別計画：厚木市空き家等対策計画（令和4（2022）年3月 改定）

平成28（2016）年度に策定した空き家等対策計画の計画期間が満了したことから、これまでの取組成果を検証し、空き家化の予防、管理不全空き家の解消、空き家の活用促進等の取組方針を示しています。

オ 住宅政策 個別計画：厚木市マンション管理適正化推進計画（令和4（2022）年3月 策定）

分譲マンションの管理水準及び資産価値の維持向上と、居住者の安全で快適な生活の確保のため、管理組合が主体となった管理の適正化の促進、管理組合の求めに応じたきめ細かな施策の実施、管理適正化に向けた市による能動的な施策の展開、資産価値を維持向上するための施策の展開などを示しています。

カ 住宅政策 個別計画：厚木市市営住宅等長寿命化計画（令和2（2020）年1月 策定）

市営住宅の今後の適正配置に向けた取組に関する判断基準や優先順位、実施時期等を定めており、公営住宅のストックの概要を踏まえ、長寿命化に関する目標を設定しています。

キ 関連計画：厚木市都市計画マスタープラン（令和3（2021）年3月 策定）

将来都市構造として、「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」と、「豊かな自然を守り、いかす都市構造の構築」を示しています。住宅政策に関しては、住宅地の整備や住環境整備、防災の分野に関する方針を示しています。

ク 関連計画：厚木市コンパクト・プラス・ネットワーク推進計画（令和3（2021）年3月 策定）

厚木市都市計画マスタープランが目指す「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」を具現化するための計画であり、住宅政策に関しては、「住宅地の魅力を維持・向上し、多様な居住を促す」を基本方針の一つに掲げ、多様な居住を可能にする魅力的な住宅地を維持・向上することを目指す施策を示しています。

ケ 関連計画：厚木市耐震改修促進計画（令和4（2022）年〇月 改定）

新耐震基準導入以前の建築物の耐震化の目標と施策等を定めたものであり、住宅政策に関しては、情報提供、相談体制等の環境整備、診断・改修の支援のほか、ブロック塀等の安全対策、家具転倒防止対策などを示しています。

コ 関連計画：厚木市カーボンニュートラルロードマップ（令和4（2022）年度中策定予定）

地球温暖化対策実行計画（令和4（2022）年度中策定予定）

厚木市カーボンニュートラルロードマップは、2050 年カーボンニュートラルを実現する道筋を示すものであり、そのための ZEH⁴の普及目標や住宅設備の在り方が示されています。

また、地球温暖化対策実行計画は、市の地球温暖化対策について定めるものであり、ZEH や再生可能エネルギー設備の導入などの方針が示されています。

⁴ ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの略称)とは、高断熱の壁や窓、高性能の省エネ機器等の導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、太陽光発電などの再生可能エネルギー等を導入することによって、使うエネルギー量が創るエネルギー量との差し引きで、おおむねゼロ以下となる住宅。

2 住宅・住環境の現状

社会環境等の変化を踏まえ、本市における住宅・住環境を取り巻く状況及び課題について、統計データに基づいた客観的な状況を整理します。

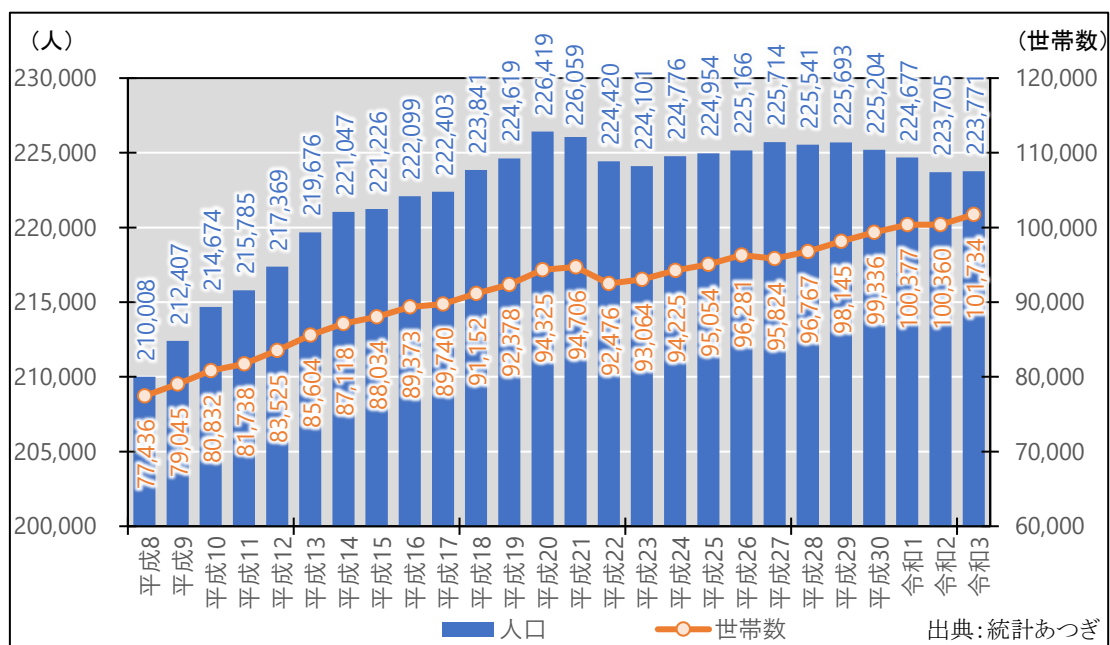
(1) 人口と世帯の現状

ア 人口・世帯数の推移

(ア) 人口・世帯数について、住民基本台帳に基づいて1996（平成8年）からの経年で見ると、人口は、平成20（2008）年の226,419人をピークに、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、僅かな増減を繰り返しながらも、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（統計あつぎ）



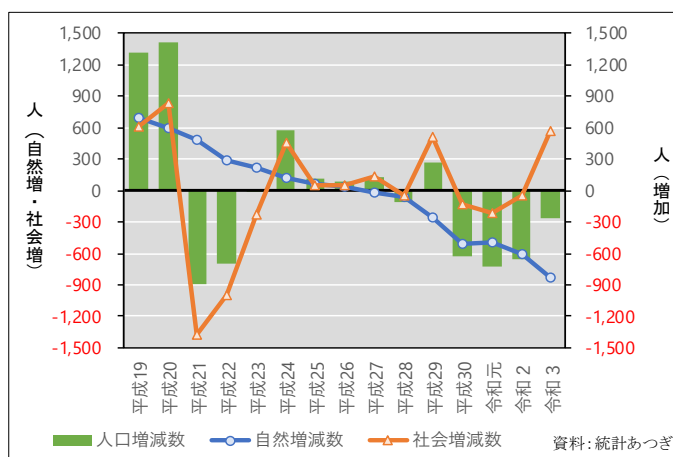
イ 自然動態と社会動態の推移

(ア) 自然増減については、平成 19（2007）年から平成 26（2014）年までは、増加していますが、平成 27（2015）年以降はマイナスに転じています。

一方、社会増減については、増減を繰り返しており、平成 21（2009）年から平成 23（2011）年や平成 30（2018）年から令和 2（2020）年にかけて減少がみられていますが、令和 3（2021）年には大幅な増加が確認できます。

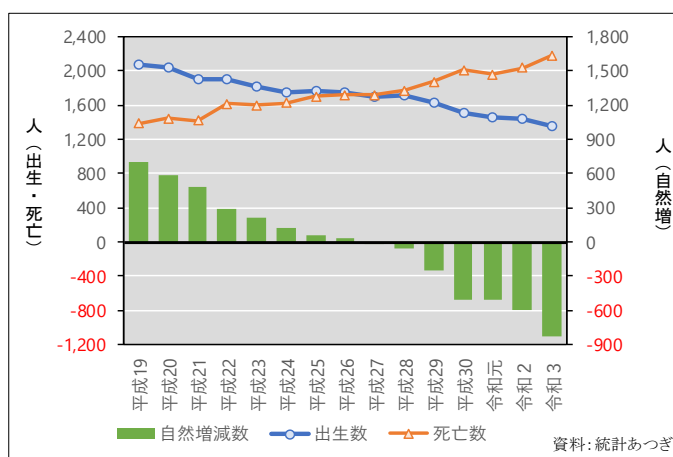
■人口動態

	自然増減数	社会増減数	人口増減数
平成19	699	617	1,316
平成20	590	829	1,419
平成21	483	-1,379	-896
平成22	289	-993	-704
平成23	215	-230	-15
平成24	125	457	582
平成25	60	57	117
平成26	35	45	80
平成27	-15	140	125
平成28	-55	-48	-103
平成29	-255	518	263
平成30	-506	-126	-632
令和元	-500	-220	-720
令和2	-602	-51	-653
令和3	-827	562	-265



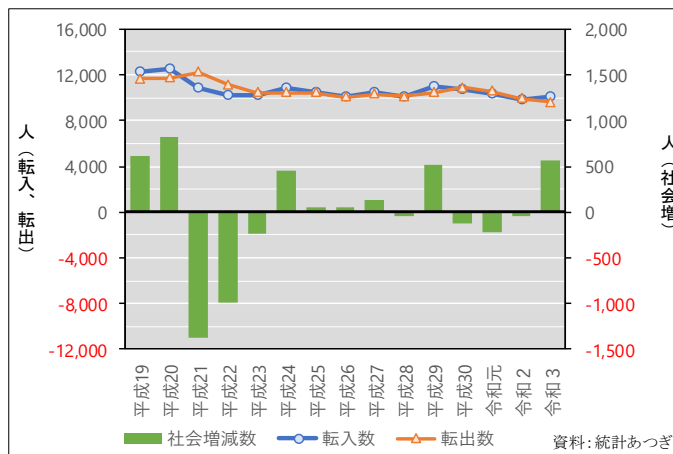
■自然動態

	出生数	死亡数	自然増減数
平成19	2,079	1,380	699
平成20	2,034	1,444	590
平成21	1,899	1,416	483
平成22	1,902	1,613	289
平成23	1,808	1,593	215
平成24	1,748	1,623	125
平成25	1,755	1,695	60
平成26	1,748	1,713	35
平成27	1,697	1,712	-15
平成28	1,711	1,766	-55
平成29	1,618	1,873	-255
平成30	1,499	2,005	-506
令和元	1,453	1,953	-500
令和2	1,433	2,035	-602
令和3	1,353	2,180	-827



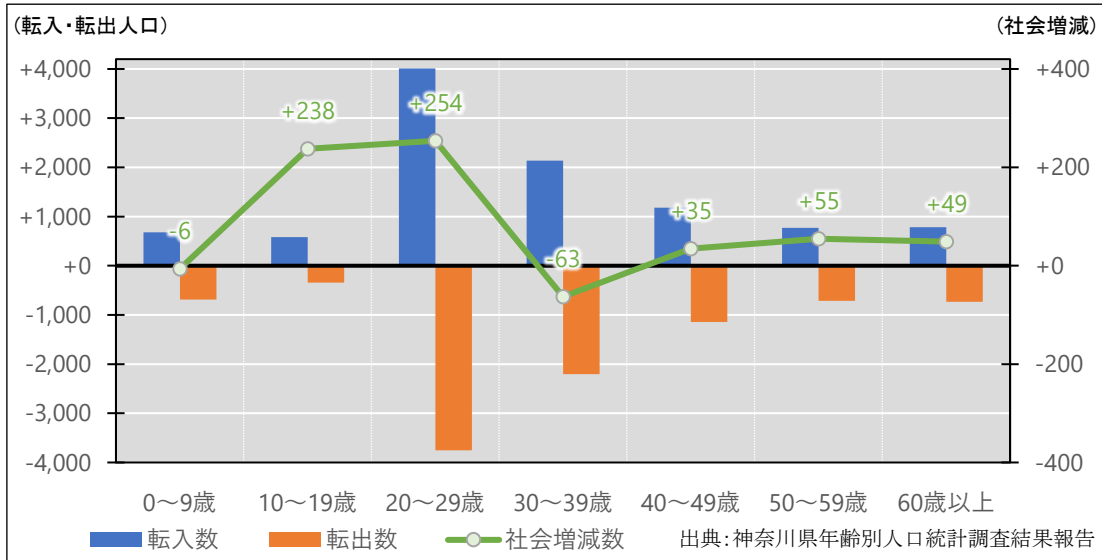
■社会動態

	転入数	転出数	社会増減数
平成19	12,296	11,679	617
平成20	12,536	11,707	829
平成21	10,861	12,240	-1,379
平成22	10,160	11,153	-993
平成23	10,214	10,444	-230
平成24	10,898	10,441	457
平成25	10,484	10,427	57
平成26	10,131	10,086	45
平成27	10,439	10,299	140
平成28	10,106	10,154	-48
平成29	10,989	10,471	518
平成30	10,738	10,864	-126
令和元	10,360	10,580	-220
令和2	9,850	9,901	-51
令和3	10,144	9,582	562

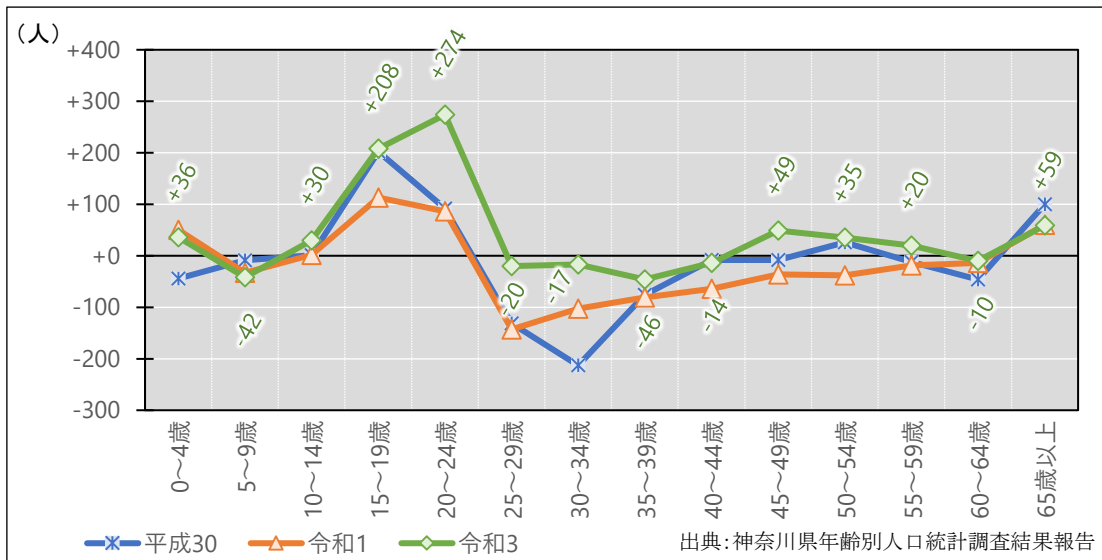


(イ) 人口の増減に大きく影響する社会増減について、令和3（2021）年の転入・転出の状況を年齢階層別にみると、多くの年齢階層でプラス（転入超過）となっており、中でも、20～29歳の254人及び10～19歳の238人の超過数が多くなっています。その一方で、マイナス（転出超過）となっているのは、30～39歳の63人（転入数2,139人、転出数2,202人）及び0～9歳の6人（転入数681、転出数687）となっています。

■年齢別転入転出状況（令和3年）



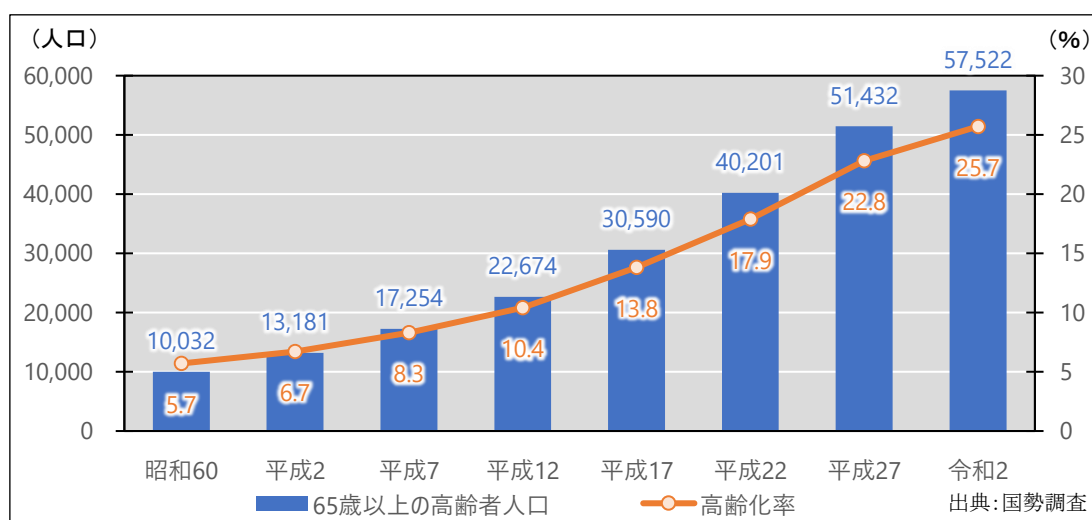
■年齢階級別の人口移動の推移（平成30年・令和元年・令和3年）



ウ 高齢化率・世帯類型・合計特殊出生率の推移

- (ア) 65 歳以上の高齢者人口の推移について、昭和 60（1985）年の 10,032 人を基準としてみると、20 年後の平成 17（2005）年には 3 倍強の 30,590 人、35 年後の令和 2（2020）年には約 5.7 倍の 57,522 人へと増加しています。
- (イ) 市民全体に占める高齢者の割合は昭和 60（1985）年の 5.7%から上昇しており、平成 17（2005）年には 13.8%に達し、令和 2（2020）年には 25.7%まで上昇しています。

■65 歳以上の高齢者人口及び高齢化率の推移

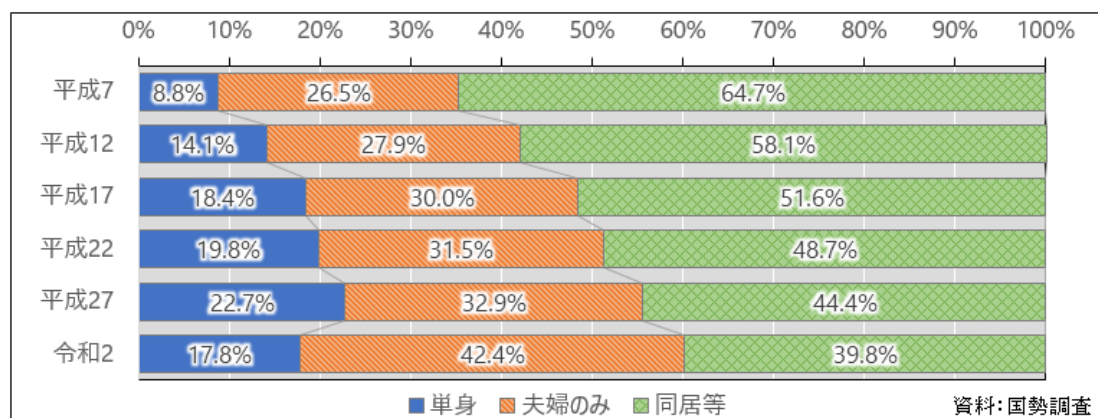


- (ウ) 単身高齢者世帯の割合は、平成 27（2015）年まで増加傾向となっていました。令和 2（2020）年には減少に転じています。

一方、高齢夫婦のみの世帯の割合は、平成 27（2015）年まで緩やかに増加していたものの、令和 2（2020）年には大幅に増加しています。

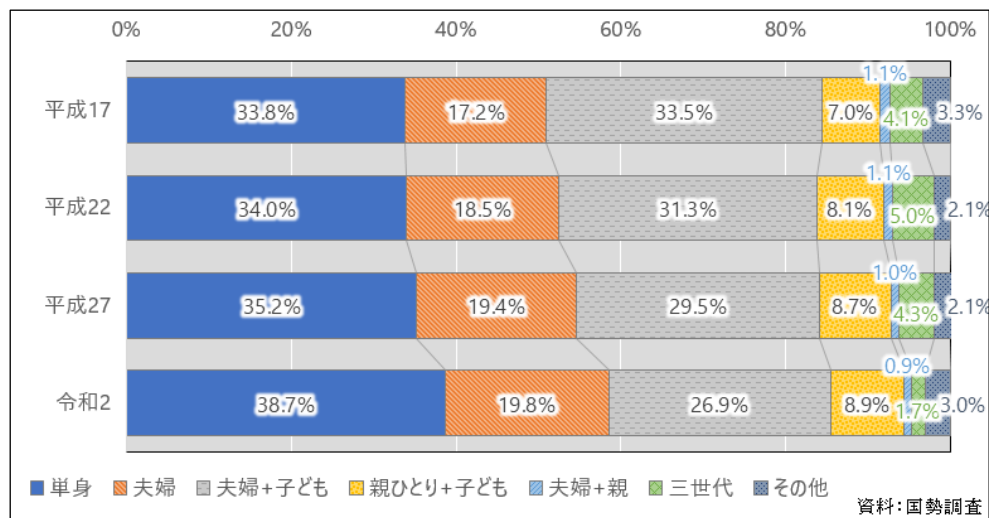
単身高齢者・高齢夫婦のみの世帯の割合は、増加しており、平成 22（2010）年には高齢者のいる世帯の半数を占め、10 年後の令和 2（2020）年には 6 割強に達しています。

■高齢者家族類型別高齢者のいる世帯の推移



(I) 世帯の家族類型別世帯数については、単身世帯割合の上昇、子どものいる夫婦世帯割合の下降、親ひとりと子どもの世帯割合の上昇傾向が進展しています。

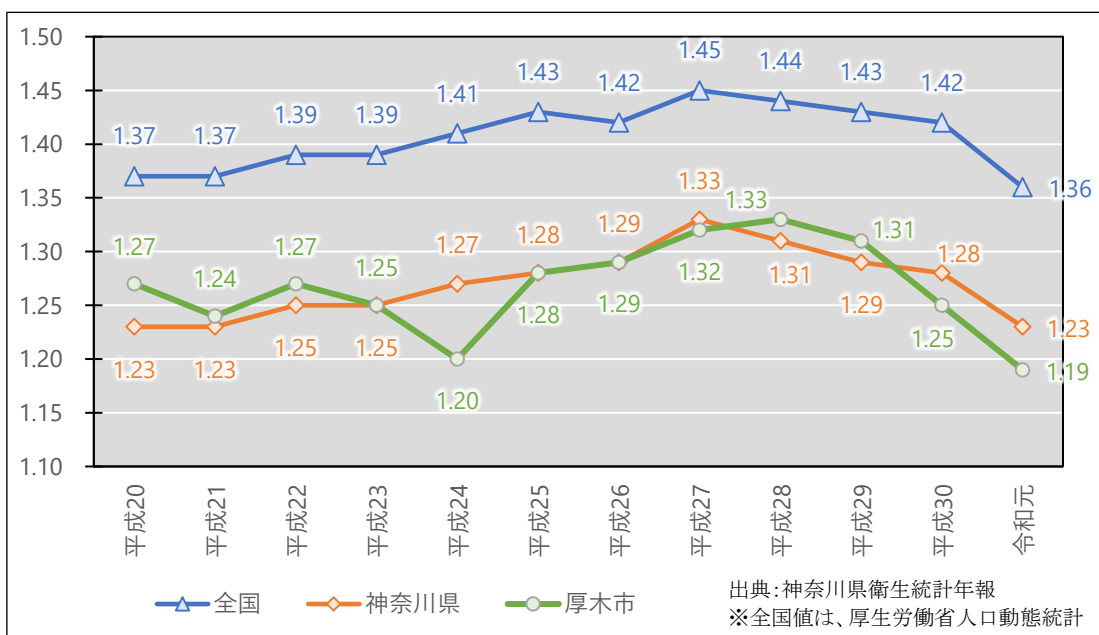
■世帯の家族類型別世帯数の内訳



(a) 本市の合計特殊出生率は、平成 24（2012）年に 1.20 まで低下した後、上昇に転じ、平成 28（2016）年には 1.33 まで上昇しました。しかし、平成 29（2017）年以降は低下し、令和元（2019）年における本市の合計特殊出生率は、1.19 と、平成 20（2008）年以降、最も低い値となっています。

全国との傾向と比較すると、本市の合計特殊出生率は低くなっています。また、県との比較では、平成 30（2018）年以降、再度県を下回っています。

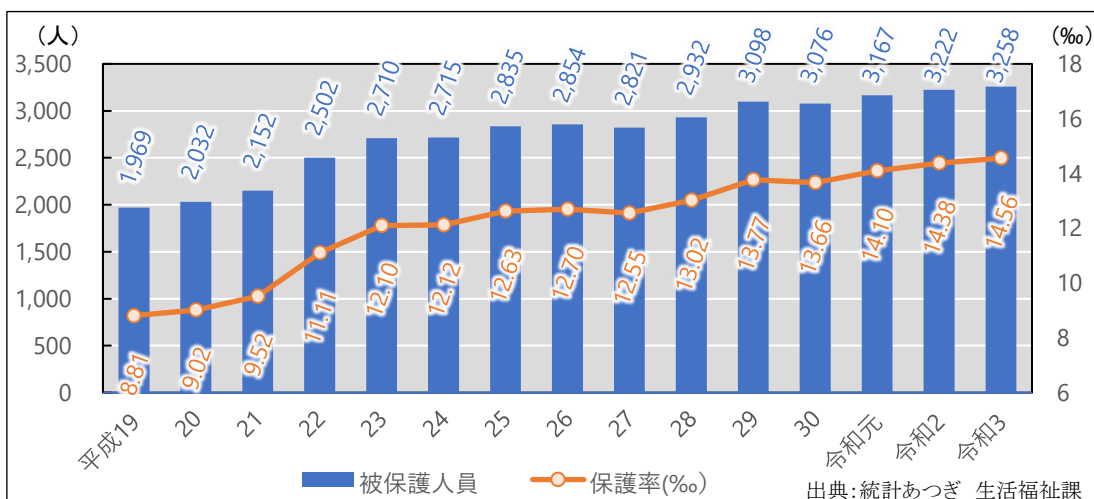
■合計特殊出生率の推移



工 生活保護利用者数・外国人の推移

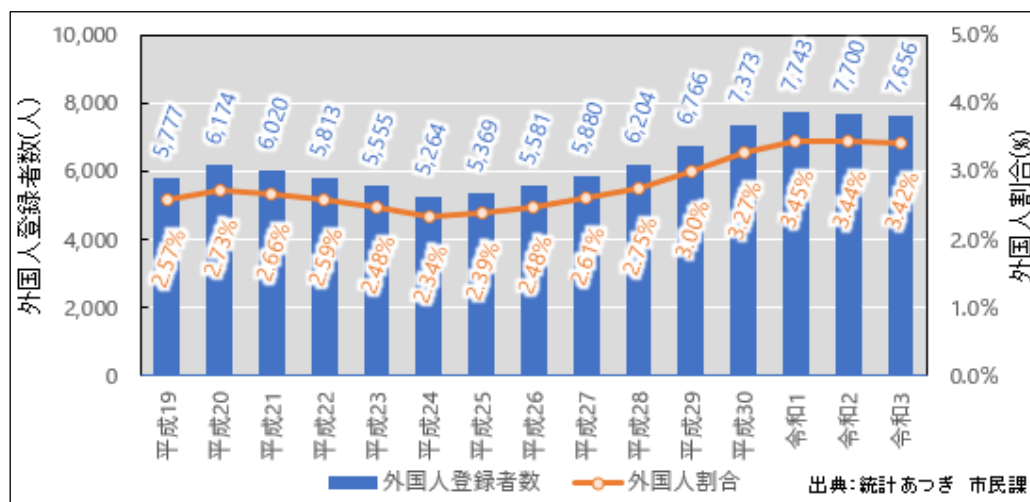
- (ア) 生活保護利用者数は増加傾向となっており、平成 19（2007）年の 1,969 人に対し、令和 3（2021）年には約 1.65 倍の 3,258 人となっています。
- (イ) 保護率についても同様に上昇傾向となっており、平成 19（2007）年の 8.81% から令和 3（2021）年には 14.56% となっています。

■生活保護の被保護人員及び保護率の推移



- (ウ) 外国籍市民の人数は、平成 20（2008）年の 6,174 人から平成 24（2012）年の 5,264 人まで減少した後、令和元（2019）年まで増加を続け、同年には 7,743 人と、最多となっています。なお、令和 3（2021）年には、7,656 人へと微減しています（対令和元（2019）年比で 1.12% 減少）。
- (エ) 総人口に対する外国籍市民の人数割合（外国人割合）は、人数と同じ傾向となっており、平成 19（2007）年の 2.57% から令和元（2019）年には 3.45% へと上昇し、令和 3（2021）年には 3.42% となっています。

■外国人登録者数及び外国人割合の推移

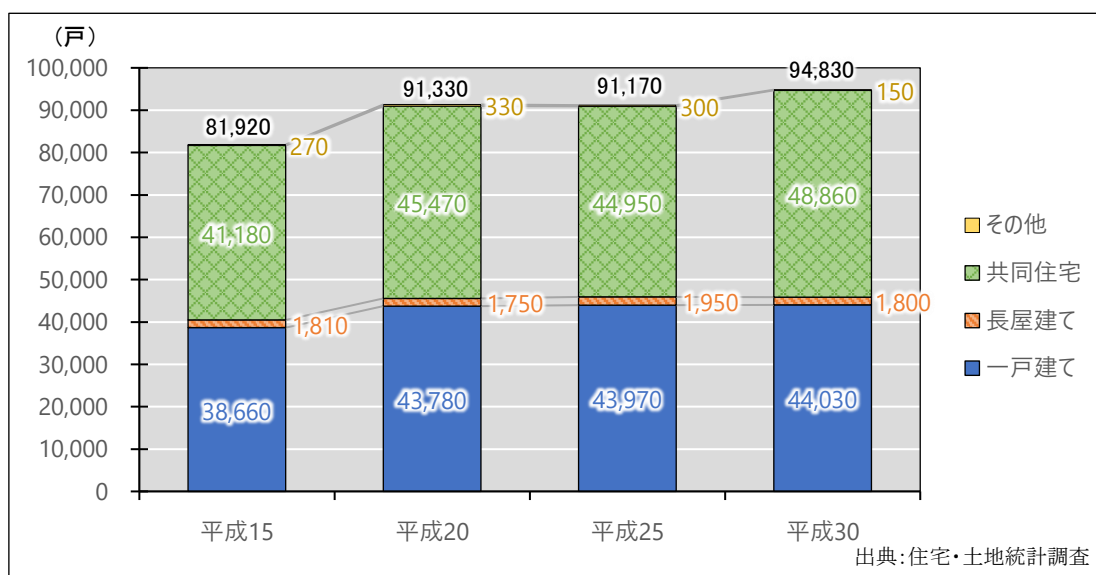


(2) 住宅の現状

ア 建て方別住宅数の現状

(ア) 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

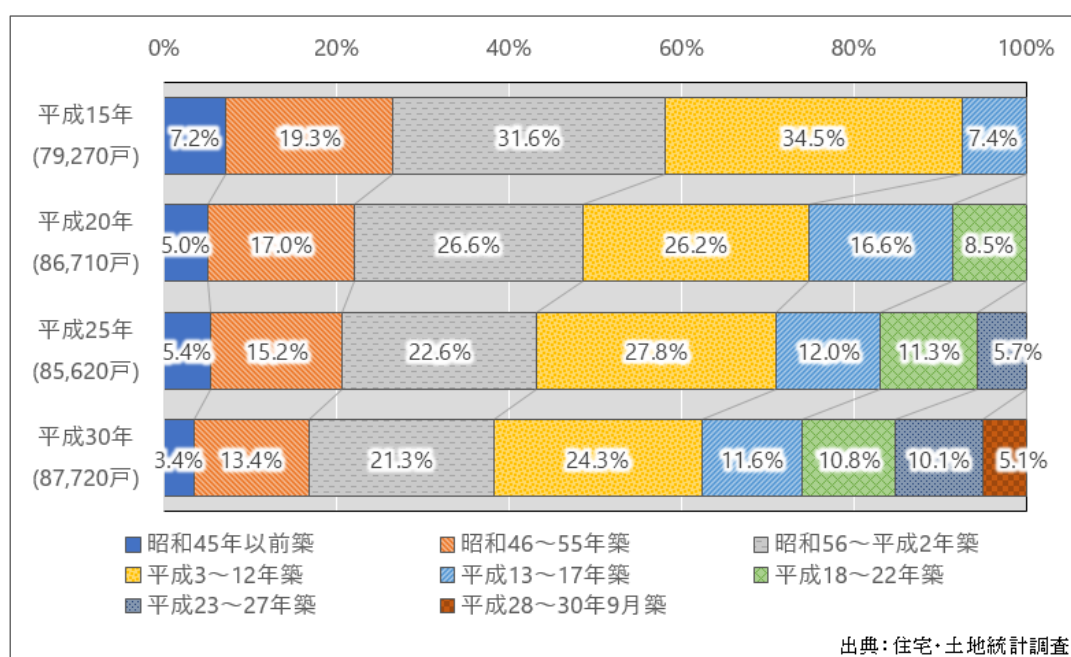


イ 建築時期・耐震化率の現状

(ア) 平成 30（2018）年の建築時期別住宅数をみると、昭和 45（1970）年以前築の住宅は 3.4%（2,980 戸）、昭和 46（1971）～昭和 55（1980）年築は 13.4%（11,790 戸）であり、旧耐震基準（昭和 56（1981）年以前）の住宅は、合わせて 16.8%（14,770 戸）を占めています。

また、平成 15（2003）年と比較すると、同年における昭和 45（1970）年以前築は 7.2%（5,690 戸）、昭和 46（1971）～昭和 55（1980）年築は 19.3%（15,320 戸）で、旧耐震基準で建築された住宅数割合は 26.5%であったため、過去 15 年間で 9.7 ポイントの減少となっています。

■ 建築時期別住宅数の推移（建築時期不詳の住宅を除く）



(単位：戸)

	昭和45年 以前築	昭和46～ 55年築	昭和56～ 平成2年築	平成3～ 12年築	平成13～ 17年築	平成18～ 22年築	平成23～ 27年築	平成28～ 30年9月築	総数
平成15年(79,270戸)	5,690	15,320	25,040	27,350	5,870	—	—	—	79,270
平成20年(86,710戸)	4,370	14,700	23,080	22,750	14,420	7,390	—	—	86,710
平成25年(85,620戸)	4,650	13,050	19,320	23,810	10,290	9,660	4,840	—	85,620
平成30年(87,720戸)	2,980	11,790	18,720	21,290	10,170	9,450	8,850	4,470	87,720

出典：住宅・土地統計調査

(イ) 本市の住宅の耐震化率は、令和3（2021）年時点の推計値で、戸建て住宅が85.1%、共同住宅で98.4%、全体で92.7%となっています。

昭和56（1981）年以前の旧耐震基準で建築された住宅は、16,121戸で、総戸数99,873戸の約16%を占めます。そのうち、耐震性の確保されている住宅は8,787戸で、総戸数の約9%となっています。

■住宅の耐震化の推計（令和3年）

			現在(令和3年1月時点)					
分類		構造	全戸数	昭和56年以前 旧耐震建物計			昭和57年以降 新耐震建物計	耐震化率 f=(c+e)/a
			a=b+e	b=c+d	耐震性あり	耐震性なし	耐震性あり e	
					c(推計値)	d(推計値)		
1	戸建て住宅	木造	38,293	10,984	4,723	6,261	27,309	83.7%
		非木造	5,138	875	681	194	4,263	96.2%
	戸建て住宅の計		43,431	11,859	5,404	6,455	31,572	85.1%
2	共同住宅	木造	14,093	389	163	226	13,704	98.4%
		非木造	42,349	3,873	3,220	653	38,476	98.5%
	共同住宅の計		56,442	4,262	3,383	879	52,180	98.4%
住宅合計			99,873	16,121	8,787	7,334	83,752	92.7%

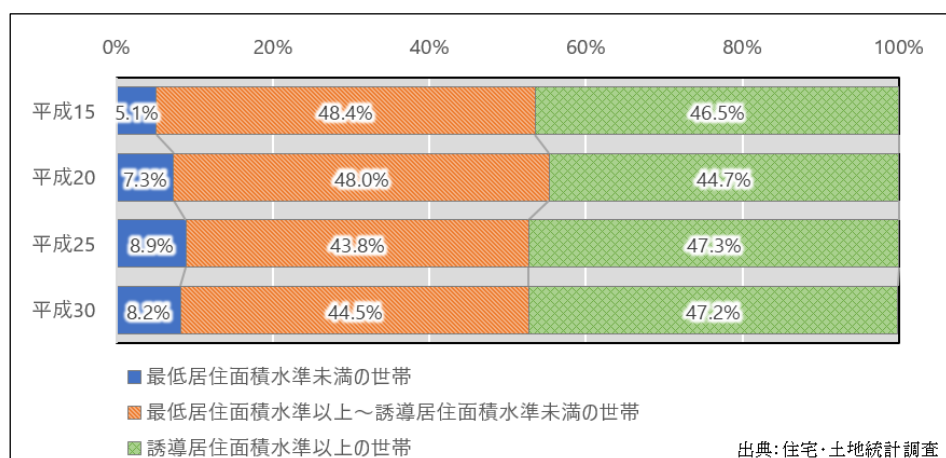
出典：厚木市耐震改修促進計画（令和4年〇月改定）

ウ 居住面積水準・バリアフリー化の現状

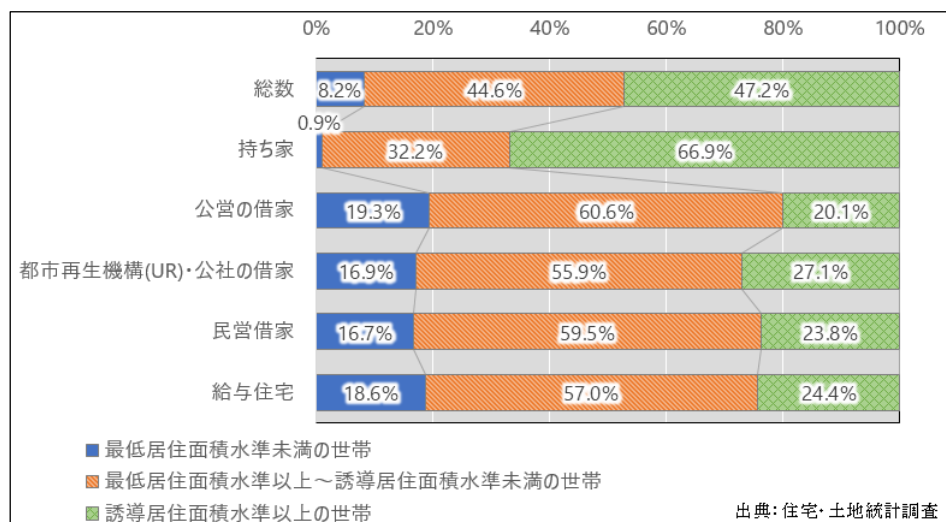
(ア) 最低居住面積水準⁵未満の世帯の割合についてみると、平成 15（2003）年から平成 25（2013）年までは上昇していたものの、平成 30（2018）年には微減に転じ、8.2%となっています。

最低居住面積水準未満の世帯の割合について所有関係別で見ると、持ち家では 0.9%となっている一方、他の区分は 17%弱～19%強と、大幅に高い値となっています。なお、公営及び都市再生機構（UR）・公社の借家は、それぞれ 19.3%、16.9%となっています。

■ 居住面積水準の推移



■ 所有関係別居住面積水準（平成 30 年）



⁵ 最低居住面積水準とは、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水準として、住生活基本計画（全国計画）で示されている水準です。最低居住面積：単身者25㎡、2人以上の世帯10㎡×世帯人数+10㎡

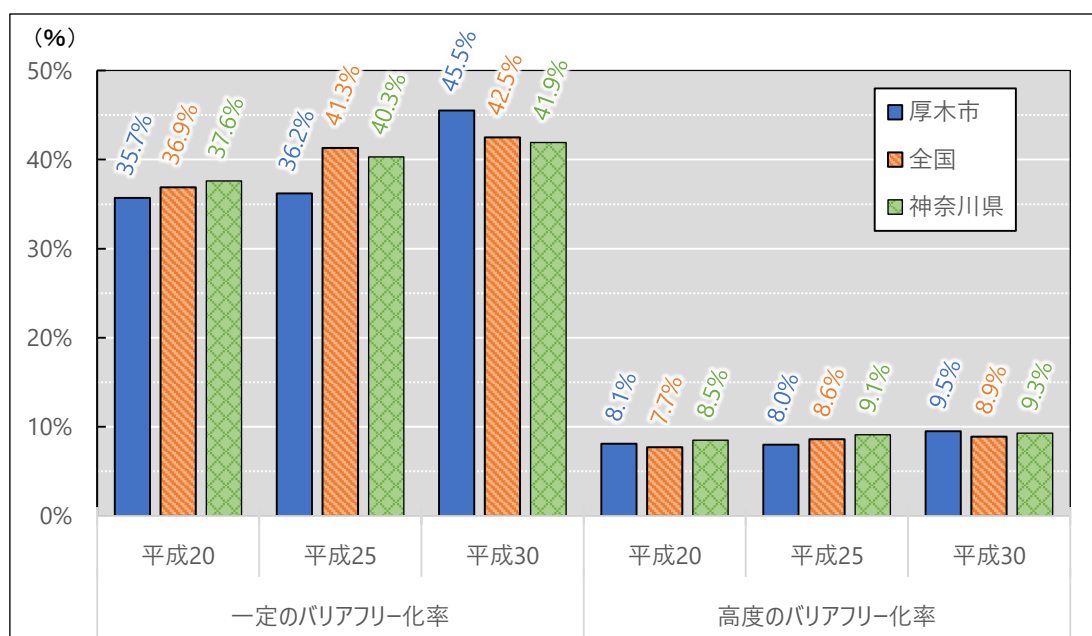
（誘導居住面積水準：世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準です。一般型誘導居住面積水準と都市居住型誘導面積水準からなります。一般型誘導居住面積水準：単身者55㎡、2人以上の世帯25㎡×世帯人数+25㎡・都市居住型誘導面積水準：単身者40㎡、2人以上の世帯20㎡×世帯人数+15㎡）

(イ) 65 歳以上の世帯員がいる専用住宅における一定のバリアフリー化率（2 か所以上の手すり設置又は屋内の段差を解消している住宅の割合）をみると、平成 20（2008）年及び平成 25（2013）年においては 36%前後で、全国や県と比較するとやや低い水準となっていました。平成 30（2018）年には 45.5%へと上昇し、全国及び県よりも高くなっています。

なお、前回計画における令和 7（2027）年時点の目標値は一定のバリアフリー化率 55.0%とされており、徐々に近づいている様子がうかがわれます。

(ロ) 65 歳以上の世帯員がいる専用住宅における高度のバリアフリー化率（2 か所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車いすで通行可能な廊下幅となっている住宅の割合）は、平成 20（2008）年及び平成 25（2013）年の約 8%から、平成 30（2018）年には 9.5%へと上昇しており、一定のバリアフリー化率と同様、全国及び県よりも高い水準となっています。

■65 歳以上の世帯員がいる専用住宅のバリアフリー化率



出典:住宅・土地統計調査

エ マンションの現状

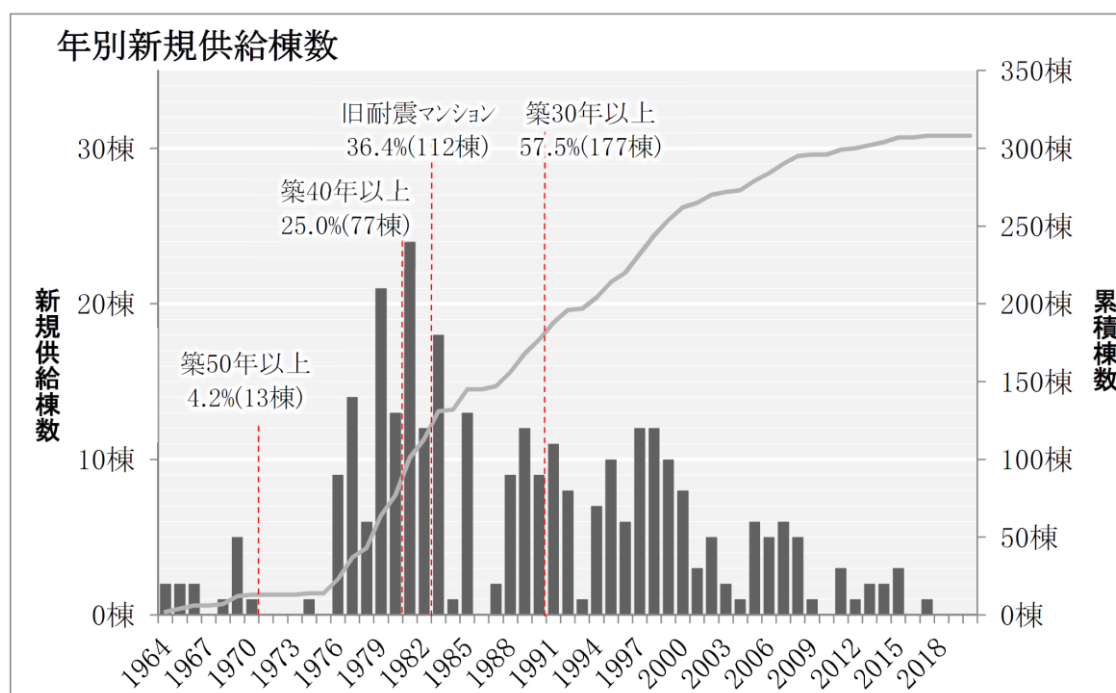
- (ア) 令和 2（2020）年の分譲マンション実態調査の結果では、市内に立地する分譲マンションは、308 棟、13,924 戸と確認されました。その多くは、1970 年代後半から 1980 年代前半にかけて急激に増加し、年間 10～20 棟程度建築されてきました。その後、2000 年頃まで年間 10 棟程度に落ち着き、それ以降は減少傾向となっています。
- (イ) 築 30 年以上の高経年マンションが全体の過半数を占めている中、管理実態についてみると、高経年マンションでは、建物を適正に維持管理していくために必要な長期修繕計画が作成されていないマンションの割合は、比較的新しいマンションと比較して高くなっています。

■市内分譲マンションの組合数・棟数・戸数

マンション数(組合数)	棟数	戸数
206 組合	308 棟	13,924 戸

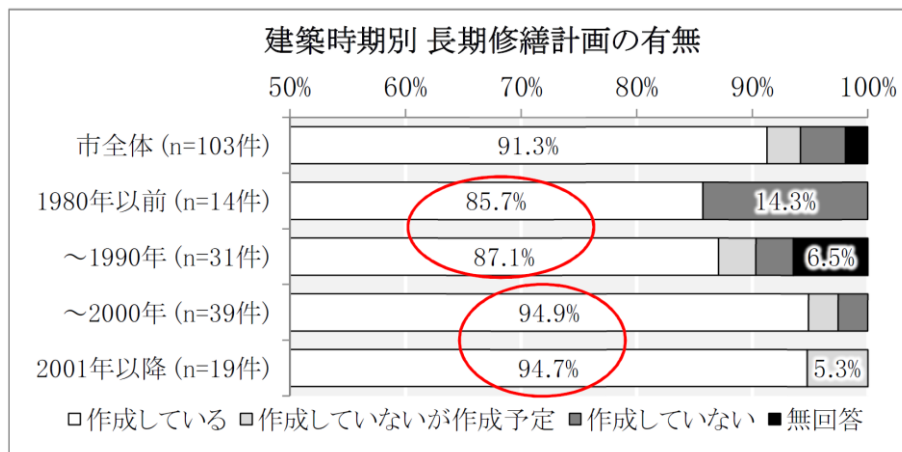
出典:厚木市マンション管理適正化推進計画(令和 4 年 3 月策定)

■市内分譲マンションの年別新規供給棟数



出典:厚木市マンション管理適正化推進計画(令和 4 年 3 月策定)

■市内分譲マンションにおける建築時期別長期修繕計画の有無(アンケート結果)



出典:厚木市マンション管理適正化推進計画(令和4年3月策定)

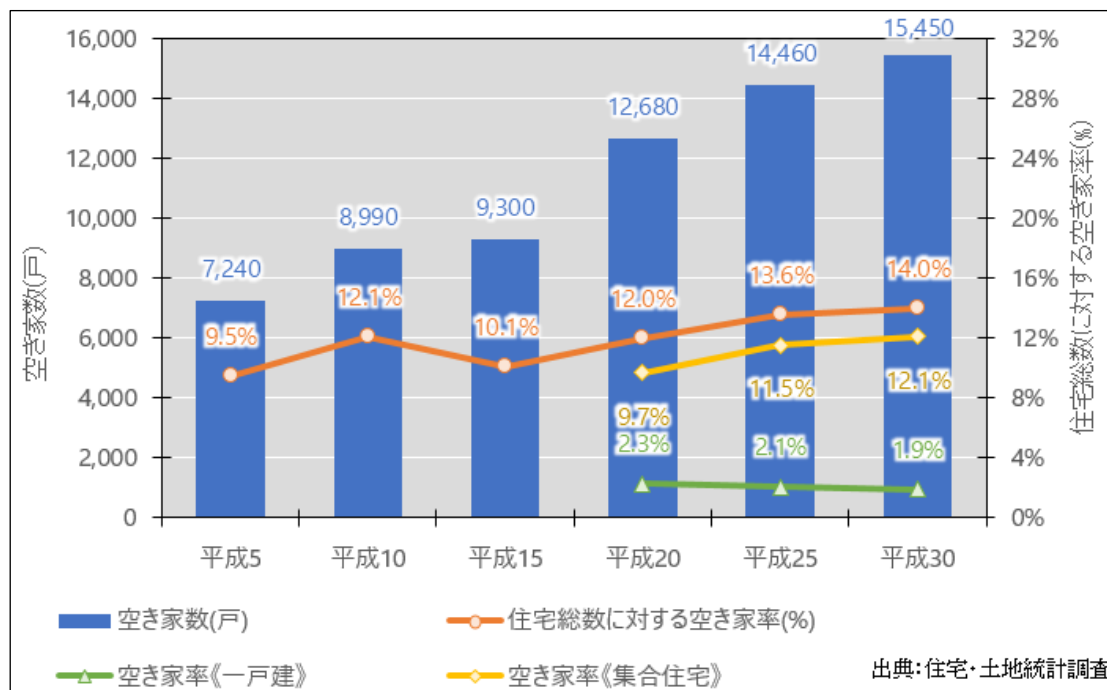
オ 空き家の現状

(ア) 空き家戸数は平成5(1993)年の7,240戸から増加しており、平成30(2018)年には約2.1倍の15,450戸となっています。

また、空き家率についても上昇傾向となっており、平成30(2018)年には14.0%となっています。

(イ) 一戸建てと集合住宅(長屋建、共同住宅、その他の住宅の合計)における住宅総数に対する空き家率の推移(平成20(2008)年から平成30(2018)年の3年時のみ)をみると、一戸建てについては2.3%から1.9%へと下降傾向となっている一方、集合住宅については9.7%から12.1%へと上昇傾向となっています。

■空き家戸数及び空き家率の推移



(ウ) 令和3(2021)年に実施した空家実態調査の結果、特定空家等になるおそれがある空き家(A区分)は見られません。また、管理不全の空き家(B区分)については46戸確認されたものの、平成28(2016)年の205戸から159戸減少しています。

空き家評価の基準		平成28年度 調査時の戸数	令和3年度 調査時の戸数 (H28年度との比較)
A	地域住民の生命、身体、財産等に影響を及ぼすような著しく危険又は不適切な状態であり、直ちに特定空家等になるおそれがあるもの	0戸	0戸
B	管理不全であるため、助言等が必要なもの	205戸	46戸(159戸減)
C	定期的な経過観察が必要なもの	359戸	499戸(140戸増)
D	問題なし	191戸	299戸(108戸増)
合 計		755戸	844戸(89戸増)

出典:厚木市空家等対策計画

カ 公営住宅・公的賃貸住宅等の現状

(ア) 市営住宅の現状

ア 市営住宅の供給戸数

令和元(2019)年度から戸室ハイツBの入居が開始され、現在は12団地、計481戸が供給されています。うち、耐用年限(70年)の1/2を超過しているものが3団地、計70戸を占めています。

番号	団地名	建設年度	経過年数	構造等	階数	室構成	EV	戸数
1	吾妻団地	S47	50年	中層耐火	5	3DK	－	20
2	吾妻(2)団地	S53	44年	中層耐火	5	3DK	－	20
3	富士見町団地	S57	40年	中層耐火	5	2DK(3)※・3DK	－	30
4	旭町ハイツ	S63	34年	中層耐火	5	2DK(1)※・3DK	－	30
5	妻田東ハイツ(1)	H3	31年	中層耐火	5	3DK	－	30
6	妻田東ハイツ(2)	H5	29年	中層耐火	5	2DK(1)※・3DK	－	20
7	妻田東ハイツ(3)	H6	28年	中層耐火	5	2DK・3DK	－	35
8	宮の里ハイツ	H9	25年	高層耐火	7	1LDK・2LDK(1)※・3DK(1)※	有	67
9	上向原ハイツA	H13	21年	中層耐火	5	1DK・2DK・3DK(2)	有	45
10	上向原ハイツB	H16	18年	中層耐火	4	1DK・2DK(1)※・3DK(1)※	有	44
11	戸室ハイツA	H24	10年	中層耐火	5	1K・2DK(2)※・2DK・3DK	有	70
12	戸室ハイツB	H30	4年	中層耐火	5	1K・2DK(2)※・2DK・3DK	有	70
合 計								481

車いす専用住戸：15戸(室構成のカッコ内の数字)

(令和4年4月1日現在)

単身用住戸(1DK、1K)：104戸(上向原A10戸、上向原B24戸、戸室A35戸、戸室B35戸)

3DK：274戸、2DK：71戸、2LDK：10戸、1LDK：7戸＝計481戸

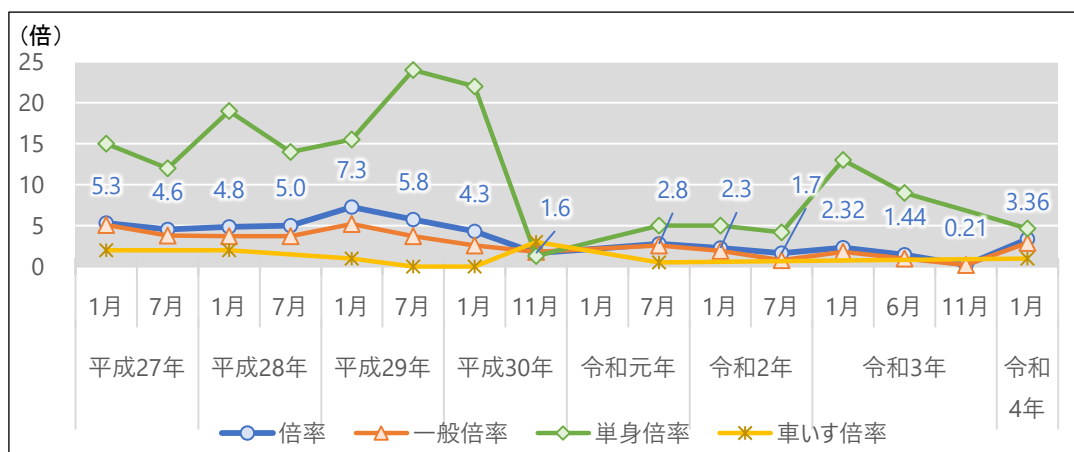
EV：エレベーター

※ 公営住宅施行令第13条により市営住宅の耐用年限は70年である

b 市営住宅の応募倍率

市営住宅の応募倍率については、戸室ハイツBの完成後（平成30（2018）年11月募集、平成31（2019）年4月入居開始）、おおむね3倍以内で安定して推移しています。

■市営住宅の応募倍率



(イ) 県営住宅の現状

本市には、9団地、72棟、2,075戸の県営住宅が供給されています。平成30（2018）年度からの5年間で、緑ヶ丘団地で14棟、50戸が減少しています。

■本市における県営住宅の現況

番号	団地名	建設年度	構造	階数	棟数	戸数
1	ハイムニュー旭	S60	耐火	5	1	30
2	グリーンハイツ金田	H3	耐火	3～4	2	18
3	妻田東ハイツ	S63～H5	耐火・準耐火	2～5	5	128
4	ハイム厚木旭	S57～58	耐火	3	5	63
5	緑ヶ丘団地	S57～H25	耐火・準耐火	3～5	16	428
6	吾妻団地	S46～53	耐火	5～8	21	749
7	文郷山団地	S47	耐火	5	7	240
8	及川団地	S48	耐火・準耐火	2～5	10	312
9	グリーンハイツ愛名	H7～8	耐火	3～5	5	107
合計					72	2,075

出典：神奈川県 HP「令和3年度県営住宅一覧」

(ウ) 神奈川県住宅供給公社・UR賃貸住宅の現状

市内には、神奈川県住宅供給公社の賃貸住宅が1団地、400戸、UR都市機構の賃貸住宅が2団地、896戸、供給されています。

■市内にある県住宅供給公社の賃貸住宅

団地名	建設年度	構造	階数	戸数
緑ヶ丘	昭和 39	耐火	4	400

令和4（2022）年4月現在

■市内にあるUR都市機構の賃貸住宅

団地名	建設年度	構造	階数	戸数
鳶尾	昭和 52～54	耐火	1～11	819
テラス長谷	昭和 60	耐火	1～2	77

令和4（2022）年4月現在

(I) サービス付き高齢者向け住宅の現状

市内には、8事業者により、計399戸のサービス付き高齢者向け住宅が供給されています。

■市内立地のサービス付き高齢者向け住宅一覧

番号	事業者名	所在地	専用面積(㎡)	戸数(戸)
1	マザーホーム戸室	戸室一丁目29番1号	19.74～39.48	20
2	ふるさとホーム本厚木	恩名五丁目3番30号	18.83～20.28	40
3	ふるさとホーム厚木インター	岡田二丁目16番11号	18.83	35
4	介護付き有料老人ホーム 「健康倶楽部館ファンコート厚木」	上依知181番地	18.04～19.10	120
5	ふるさとホーム厚木三田	三田二丁目25番1号	18.83	50
6	小町山グリーンホーム	小野2240番地1	25.08～43.91	48
7	ふるさとホーム厚木上依知	上依知1465番12	18.83	44
8	ふるさとホーム厚木妻田	妻田西三丁目1番14号	18.83	42
合計		-	-	399

(令和4年6月現在)

(オ) セーフティネット住宅の現状

市内のセーフティネット住宅については、「セーフティネット住宅情報提供システム」により、令和 4（2022）年 9 月現在、263 棟、2,227 戸が登録されています。

■市内のセーフティネット住宅登録数

棟数	戸数
263棟	2,227

（令和 4 年 9 月現在）

3 住環境・住宅政策に関する市民アンケート調査

アンケート調査による市民の住宅に関するニーズや評価について、調査結果を整理し、明らかにします。（別添参考資料参照）

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

大規模地震の発生が近いといわれる昨今、市内の住宅の耐震化は着実に進んでいるものの、進捗には今なお課題が残るほか、市民からも重要視されていることから、更なる耐震化の促進が必要です。

また、安全・安心な住環境を確保するためには、住宅の耐震化だけでなく、ブロック塀の改善や防災マップの周知など、地域での安全性向上策を計画的かつ総合的に推進することが必要です。

さらに、近年では風水害の激甚化・頻発化が顕著であり、令和元（2019）年の台風19号では、東日本を中心に大雨と強風による甚大な被害をもたらしたほか、本市でも5,709人の市民が避難所へと避難しました。こうしたことから、地震対策に加えて、風水害対策などについても取り組むことが必要です。

また、災害が発生した場合において、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

合計特殊出生率が低下していることから、更なる少子化の進展が見込まれます。

また、令和3（2021）年は大幅に改善しているものの、25～39歳の転出超過が続いており、若い世代の転出は、少子化の進展にも影響を与えることから、転入促進・転出抑制に向けた更なる取組が必要です。さらに、単身世帯割合が増加しており、子どものいる夫婦世帯割合が減少していることから、将来にわたる人口維持を目指し、子育て世帯の定住を促すことも必要です。

就職、結婚、子育て、子どもの独立、老後など、ライフステージに適した住宅地の選択を促し、多様な世代が共生する居住地づくりの推進が必要です。そのため、住環境を継続して豊かにするためには、地域コミュニティの形成が重要となりますが、若い世代では地域コミュニティへの関心が低い傾向がみられます。

今後は、若年世代や子育て世帯へのニーズに対応するため、生活サービス施設の誘導による一定の利便性の確保を進めるとともに、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、今後も増加していくことが見込まれますが、住宅セーフティネットの根幹である市営住宅については、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を確保し、住宅確保要配慮者等への入居を促進していくことや居住支援協議会等による支援体制の強化、相談体制の強化、その他公的賃貸住宅との連携など、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

住宅は、建築から維持・保全に至るまで、資源やエネルギーを多く消費し、環境に大きな負荷をかけます。2050年カーボンニュートラルを実現するためには、新築時にエネルギー消費量の少ないZEHを導入することや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。

また、SDGs（持続可能な開発目標）の17の目標の一つである目標11「住み続けられるまちづくりを」の実現を目指すことも必要です。

さらに、市内の空き家数については、増加傾向にあります。その一方で空き家対策の取組により、一戸建ての空き家のうち、問題のある空き家数は大きく減少していることから、今後も空き家等対策計画に基づく様々な取組を進める必要があります。

このほか、マンションの高経年化が進んでおり、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いる中、高経年マンションでは、建物を適正に管理していくために必要な長期修繕計画が作成されていないマンションの割合は、比較的新しいマンションと比べて高くなっており、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（65歳以上）は、令和2（2020）年には人口総数の25.7%へと、更に上昇しており、高齢者が自立した生活ができるよう、住宅のバリアフリー化や間取り、設備の工夫が求められ、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、高齢者にやさしいまちづくりを推進するため、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」の実現に向けて、取組を強化する必要があります。

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、ライフスタイルの多様化が急速に進むなど、「新たな日常」に対応した住まい方への関心が高まっています。

また、テレワーク等を活用した地方・郊外での居住や二地域居住などの動きが本格化しており、多様な住まい方に対応していく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

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魅力あるまちを目指して

本市は、豊かな自然環境と県内有数の交通の要衝、首都圏の流通・業務・教育機能の集積地として、市民にとって安心・安全な魅力ある住環境を形成してきました。

一方で、少子高齢化の進展や人口減少社会の到来、地震や台風等の自然災害の激甚化、コロナ禍を契機とした「新たな日常」に伴う住まい方の多様化など、社会環境の変化により、市民の住環境に求めるニーズ・役割が大きく変化しています。

このような変化を踏まえ、今後、本市が将来にわたって、子どもから高齢者まで誰もが活力に満ちた心豊かに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、総合的かつ計画的な住宅政策が重要となります。

こうしたことから、「誰もが自分らしく暮らし続けることができる魅力あるまちを目指して」を基本理念と定め、施策の推進を図っていきます。

2 施策体系図



第4章 計画の実現に向けて

1 推進体制の整備

(1) 総合的な推進体制

計画を推進していくため、総合的かつ計画的に住宅政策に取り組み、基本理念の実現を図ります。

計画の推進に当たっては、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、各施策に取り組む必要があります。

また、本市のまちづくり施策、福祉施策、環境施策など、住生活に関わる分野との密接な連携を進めるとともに、社会環境の変化や市民の住環境に対するニーズの動向などに適切に対応します。

(2) 各主体の役割と連携・協働の推進

本計画の基本理念である「誰もが自分らしく暮らし続けることができる魅力あるまちを目指して」を推進するためには、行政のみならず、市民や事業者が、それぞれの役割分担のもと、連携、協力して各施策に総合的かつ計画的に取り組む必要があります。

●市民の役割

まちづくりの主役である市民が主体的に住まいや地域のあり方を決めていくことが重要です。市民だけで解決できない課題には、行政、事業者をはじめとする様々な関係団体と連携・協力して取り組む必要があります。

●事業者の役割

住宅市場においては、大部分が事業者の活動によるものであり、多様化している居住ニーズを的確に捉え、適切な住宅供給に必要な情報を土地所有者等に提供し、安全で安心な住宅の供給を行うとともに、良質な住宅ストックの形成と有効活用を図っていくことなどが求められています。

●行政の役割

本計画の住宅政策やまちづくりに関する情報を市民や事業者へ提供するとともに、本市に住みたい、住み続けたいと思われる魅力あるまちづくりを総合的かつ計画的に進めていきます。

2 進行管理

本計画の計画期間は10年間にわたるため、施策の進捗状況の確認が重要となります。そこで、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、施策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。

具体的には、PDCAサイクルに基づく計画の策定（Plan）、計画の実行（Do）、実施成果の検証（Check）、計画の見直し（Action）の4つの工程を繰り返すことにより、本計画の進行管理を行います。

なお、第10次厚木市総合計画第2期基本計画の策定や住生活基本計画（全国計画）等の改定を踏まえ、適宜、計画の見直しを行います。

