
第4章

居住に関する取組

～住宅地の魅力を維持・向上し、多様な居住を促す～

1	基本的な考え方.....	72
2	居住に関する施策.....	73
3	届出制度.....	82

1 基本的な考え方

基本方針2 住宅地の魅力を維持・向上し、多様な居住を促す

- 居住地の魅力を維持はもとより、多様化するライフスタイルやワークスタイルなどに対応した居住地づくりを推進します。
- 空き地・空き家等も活用し、誰もが安心して豊かに暮らすことができる居住地づくりを推進します。
- 就職、結婚、子育て、子どもの独立、老後などに際して、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を推進します。

現在の居住地を維持するため、住宅や地域コミュニティに関わる「住まいとしての魅力」と、買い物や医療・福祉サービスを利用する上での「便利さ」の両面で取り組む必要があります。

「基本方針2 住宅地の魅力を維持・向上し、多様な居住を促す」では、特に「住まいとしての魅力」に着目し、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位置付けます。

具体的には、居住誘導区域を主たる対象として、多様な暮らし方の受け皿となり、かつ個人、家族、コミュニティとして豊かな生活を送ることのできる居住地を維持し、また新たに創出することを目指します。

なお、「便利さ」については、バスで気軽に行ける圏域での「便利さ」を維持することが現実的であると考え、公共交通利便性強化路線と連動する形で第5章に位置付けます。ただし、居住地の維持においては、それぞれの施策を両輪として、補い合う形で取り組むことで、全市的に居住地としての魅力を高めていきます。

2 居住に関する施策

(1) 課題と施策

第1章での分析を踏まえ、居住に関する課題と施策を次のように整理します。

課題	施策
人口減少とともに、高齢化が進み、人口構成に偏りが生じている地域が見られる。	施策2-(1) 誰もが住みやすい良質な住環境の形成
空き地・空き家が多く発生している地域がある。 地域コミュニティのつながりの希薄化が懸念され、地域における支え合いや共助が必要となる。	施策2-(2) 空き地・空き家等を活用した住環境の形成

(2) 施策の展開

課題と施策の関係を踏まえ、本計画の基本方針である「住宅地の魅力を維持・向上し、多様な居住を促す」に向けた施策を、次のように定めます。

基本方針	施策	居住に関する施策の体系
基本方針2 住宅地の魅力を維持・向上し、多様な居住を促す	施策2-(1)	施策2-(1)-①良好な住環境の維持・向上
		施策2-(1)-②若者・子育て世代が望む住環境の整備と移住促進
		施策2-(1)-③高齢者や子ども等も住みやすい住環境の維持・向上
		施策2-(1)-④企業立地と連動した住宅の整備
	施策2-(2)	施策2-(2)-①空き家を活用した居住促進
		施策2-(2)-②空き地・空き家等を活用した地域コミュニティの形成

(3) 施策の概要

各施策において実施する事業は次のとおりです。

施策（1）誰もが住みやすい良質な住環境の形成

①良好な住環境の維持・向上

厚木市住生活基本計画を踏まえ、本市に住みたいという人を増やし、定住を促すため、市内各地に形成された住宅地の立地特性や既存のまちなみ・景観をいかした住環境の保全・育成を図ります。

さらに、公的賃貸住宅はもとより、郊外において多く開発されてきた住宅団地の活用を図ります。特に住宅団地については、地域住宅団地再生事業や居住環境向上用途誘導地区の活用なども検討し、住宅団地における生活利便性の向上やコミュニティ形成の支援も図ることによって新たな住民の移住や定住を促進します。

また、質の高い住宅ストックを将来世代に引き継ぎ、中古住宅市場の活性化にもつなげられるよう、新築・改修に当たっては長期優良住宅等の開発を促すとともに、空き地・空き家が発生した場合は、所有者はもとより、地域も含めて適正に管理し、居住環境の質の維持を図るよう促します。

防災の観点では、既存住宅の耐震対策やハザードエリアにおける水害等の対策を図るとともに、居住誘導区域外の土砂災害特別警戒区域と急傾斜地崩壊危険区域等の住民に対しては、居住誘導区域内の安全な地域に移住する際の費用補助を行います。

■施策2 - (1) -①良好な住環境の維持・向上の概要

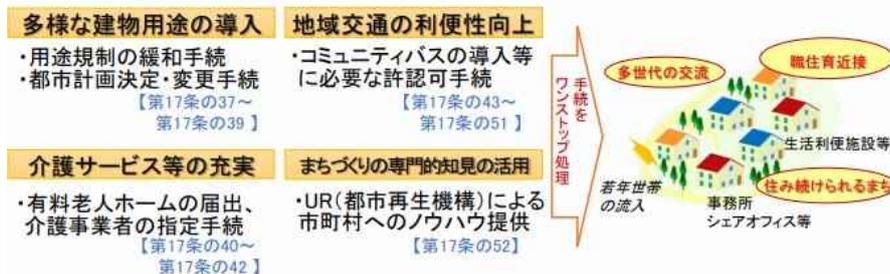
施策名	施策2 - (1) -①良好な住環境の維持・向上
主な取組	戸建て住宅地の良好な住環境の維持・向上 住宅の耐震対策の推進 長期優良住宅等の普及・啓発 高齢化等の課題に対応した公的賃貸住宅団地の再生 居住誘導区域（がけ地近接等危険住宅）移転事業

参考：地域住宅団地再生事業

高度経済成長期を中心に供給された住宅団地では、多くの住民が同時期に入居しているため、住民の高齢化が進行し、空き家等の発生が懸念されています。また、住居専用地域が指定されているため、商業施設等の立地が困難となり、利便性に乏しく、住み続けることが課題となっています。

それを踏まえ、住むだけのまちから多世代・多機能のまちへと転換し、再生しようとする事業が地域住宅団地再生事業です。市町村は、区域を定めて作成した地域再生計画に基づき、地域住宅団地再生事業計画を立案することができます。同事業では、用途規制の緩和やコミュニティバスの導入、貨物運送の共同化、福祉サービスの事業化が、従来の手続に比べて円滑かつ柔軟に実施できるようになります。

■ 住宅団地再生事業イメージ



出典：内閣府資料

参考：居住環境向上用途誘導地区

用途地域による建築物の用途制限や、容積率の制限による床面積の確保が難しいといった理由から、商業施設や病院を建築できない場合があります。それを踏まえ、市町村が居住誘導区域内に「居住環境向上用途誘導地区」を定めることにより、病院や店舗等の日常生活に必要な施設について容積率や用途制限の緩和をすることができます。これによって、第一種低層住宅専用地域においても、生活利便施設の誘導が可能となります。

■ 居住環境向上用途誘導地区 制度の活用イメージ



出典：「立地適正化計画作成の手引き」(国土交通省)

②若者・子育て世代が望む住環境の整備と移住促進

地域住民の世帯の多様化を図りながら、将来にわたる人口維持を目指し、若年や子育て世帯の居住・定住を促します。

高齢者の暮らしやすさの向上にもなり、子育てのしやすさにもつながる三世同居や近居の場合に住宅取得に対する補助を実施するほか、その制度の周知を図り、若者や子育て世帯の居住を促します。また、市営住宅においても、入居の誘導策を検討します。

さらに、若者・子育て世代を中心としたライフスタイルの多様化を踏まえた取組も推進していきます。本市では、市街地や郊外、さらには里山においても住宅地・集落が形成されていることをいかし、都市的なライフスタイルから田舎暮らしまで、多様なニーズに対応できることをPRし、またその受け皿となる住環境を整備していきます。また、テレワークの普及を踏まえた職住近接やシェアハウスなどの新しいライフスタイルに対応する環境形成にも取り組んでいきます。

■施策2-(1)-②若者・子育て世代が望む住環境の整備と移住促進の概要

施策名	施策2-(1)-②若者・子育て世代が望む住環境の整備と移住促進
主な取組	若年世帯・子育て世帯が望む住宅・住環境の整備 親元近居・同居住宅取得等支援事業補助金 若年世帯住宅取得支援事業補助金

参考：Open Smart UR

独立行政法人都市再生機構（UR）は、東洋大学情報連携学部と協働し、IoT*やAI等の情報技術をいかした生活環境「Open Smart UR」を検討し、赤羽台スターハウス住棟（東京都北区）を、「Open Smart UR」スタートアップモデル住戸として整備しました。

モデル住戸では、住戸の提供にとどまらず、新しい生活環境を提供する HaaS (Housing as a Service) という概念を実装しようとしています。

■ 赤羽台スターハウス住棟（左：外観、右：内観）



出典：独立行政法人都市再生機構ウェブサイト

※IoT…Internet of Things の略で、エアコンをインターネット経由で電源を入れる等、家電や自動車等、様々な機械をインターネットに接続し、データや情報のやりとりを可能にする仕組みのことです。

③高齢者や子ども等も住みやすい住環境の維持・向上

高齢者や障がい者が自立して、安心した生活を、住み慣れた土地で送ることができるよう、住まいのバリアフリー化に対して支援します。持ち家のみならず、賃貸住宅についても所有者に対する啓発を行い、共用部等のバリアフリー化を促すとともに、支援の在り方を検討します。

また、市営住宅についてもバリアフリー化を進めるとともに、地域の状況に応じてサービス付き高齢者向け住宅の供給の誘導にも取り組みます。

加えて、高齢者のみならず、子どもも含めて地域全体で見守ることができる地域コミュニティが醸成されるよう、機会づくりを支援します。さらに、単身高齢者に対しては賃貸住宅あんしん保証制度の活用を促し、見守り等のサービスを提供することで安心して暮らすことができるよう取り組みます。

■施策2 - (1) -③高齢者や子ども等も住みやすい住環境の維持・向上の概要

施策名	施策2 - (1) -③高齢者や子ども等も住みやすい住環境の維持・向上
主な取組	良好な居住環境を備えた高齢者向け住宅の供給促進 高齢者や子どもを地域全体で見守ることができる豊かなコミュニティの維持・向上 厚木市賃貸住宅あんしん保証制度補助金

④企業立地と連動した住宅の整備

本市はバス路線沿線等に住宅のみならず、産業地が形成されています。その特徴をいかし、市内企業に勤める人々の職住近接が可能となるよう、企業立地と連動した住宅の整備を図ります。社宅建設を誘導するほか、産業地に近い地域における空き家・空き室を活用することも検討していきます。

■施策2 - (1) -④企業立地と連動した住宅の整備の概要

施策名	施策2 - (1) -④企業立地と連動した住宅の整備
主な取組	(検討) 社宅建設に対する補助制度の検討 (検討) 企業による空き家・空き室の借上に対する補助制度の検討

事業例：社宅建設に当たっての助成（北九州市）

北九州市では、定住・移住の推進を目的として、市外から転入する従業員や、市内及び近郊に新設した事業所等の新規雇用者のため、市内に社宅を建設する企業に対して、社宅の建設ないしは購入費用の一部を補助する施策「社宅建設支援メニュー」を実施しています。

■ 社宅建設支援メニュー イメージ



出典：北九州市ウェブサイト

施策（2）空き地・空き家等を活用した住環境の形成

①空き家を活用した居住促進

増加傾向にある空き家については、空き家バンクを活用するなど、情報発信に努め、相談等の支援を行うことで、住宅取得意向のある人とのマッチングを図り、居住の受け皿として活用します。また、空き家取得に対する補助を継続します。

そのため、所有者に対して適正な管理を指導・助言するとともに、空き家バンクへの登録を促していきます。また、情報発信に際しては、賃借・購入が安心してできるよう、住宅の修繕・管理履歴などを提供するための仕組みを検討します。

■施策2 - (2) -①空き家を活用した居住促進の概要

施策名	施策2 - (2) -①空き家を活用した居住促進
主な取組	集合住宅における空き室問題の改善、流通の促進 住宅団地における一戸建ての空き家の解消、利活用の促進 要耐震改修空き家取得事業補助金

②空き地・空き家等を活用した地域コミュニティの形成

空き家の活用にあたっては、空き地も含めて地域コミュニティの交流拠点や福祉サービス等の生活利便施設として活用することも検討していきます。また、テレワークの浸透を踏まえたコワーキングスペースも検討します。

都市機能誘導区域でも活用を検討する低未利用土地権利設定等促進計画や立地誘導促進施設協定（コモンズ協定）、また地域住宅団地再生事業制度をいかし、空き地・空き家を活用し、地域における生活利便性を向上し、また弱体化が懸念される地域コミュニティの活性化につなげます。

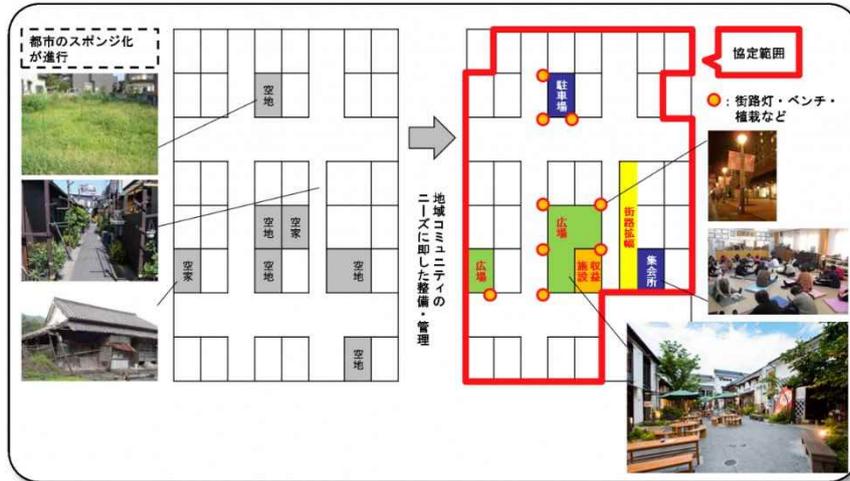
■施策2 - (2) -②空き地・空き家を活用した地域コミュニティ形成の概要

施策名	施策2 - (2) -②空き地・空き家を活用した地域コミュニティ形成
主な取組	空き地・空き家の活用方策の検討

参考：立地誘導促進施設協定（コモンズ協定）

立地誘導促進施設協定は、空き地・空き家（低未利用地）を地域コミュニティのための場をつくるためのストックとしてとらえ、都市機能誘導区域・居住誘導区域において、空き地・空き家の地権者等の合意の下で、地域コミュニティやまちづくり団体が共同で整備・管理するための制度です。

■ 立地誘導促進施設協定 活用イメージ



出典：「立地適正化計画作成の手引き」（国土交通省）

参考：低未利用土地権利設定等促進計画

都市機能誘導区域・居住誘導区域内において、空き地・空き家（低未利用地）の地権者等と利用希望者を行政がマッチングを図り、所有権にかかわらず、複数の土地や建物を一括して利用権を設定する計画「低未利用土地権利設定等促進計画」を策定することができます。

それによって利用権の交換によって点在する小規模な未利用地をまとめ、一定程度の広さのある土地として活用することが可能となります。

■ 低未利用土地権利設定等促進計画 活用イメージ



出典：「立地適正化計画作成の手引き」（国土交通省）

(4) 国等の特例措置・税制措置等

ア 居住誘導区域における特例措置

居住誘導区域内における居住を誘導するための誘導手法として、民間事業者等が都市計画及び景観計画の提案制度を活用し、良好な居住環境の創出を図ることにより、居住を誘導することが考えられます。

手法	概要
都市計画等の提案の特例	●居住誘導区域内における一定規模以上の住宅整備事業を行う者が、事業を行うために必要な都市計画及び景観計画の提案をすることが可能（例：低層住居専用地域への用途変更）

イ 居住誘導区域内等で活用可能な金融措置

居住誘導区域内への居住を誘導するための支援施策として利用可能な住宅金融支援機構による支援は次のとおりです。

手法	概要
フラット 35 地域連携型	コンパクトシティ形成等の施策を実施している地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、地方公共団体による住宅の建設・取得に対する財政的支援と併せて、住宅金融支援機構によるフラット 35 の金利を引き下げる。 【支援内容】 居住誘導区域内における新築住宅・既存住宅の取得に対し、住宅ローン（フラット 35）の金利引下げ（当初5年間、0.25%引下げ）（住宅金融支援機構による支援）

3 届出制度

(1) 届出制度の趣旨

立地適正化計画を定める法制度では、開発行為等に届出を義務付けています。届出制度によって居住誘導区域外での開発等の動向を把握します。

届出がされた際には、誘導区域内での開発や誘導施設の立地がなされるよう各種支援措置の情報提供を行います。

(2) 居住誘導区域外において届出対象となる行為

都市再生特別措置法第 88 条第 1 項の規定により、居住誘導区域外の区域で次の行為を行う場合は、開発行為等に着手する 30 日前までに、原則として市長への届出が義務付けられています。

行為	対象								
開発行為	① 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為								
	② 1 戸又は 2 戸の住宅の建築目的の開発行為で、その敷地規模が 1,000 m ² 以上のもの								
	<table border="0"> <tr> <td>①の例示 3戸の開発行為</td> <td>届</td> <td></td> </tr> <tr> <td>②の例示 1,300m² 1戸の開発行為</td> <td>届</td> <td></td> </tr> <tr> <td>800m² 2戸の開発行為</td> <td>不要</td> <td></td> </tr> </table>	①の例示 3戸の開発行為	届		②の例示 1,300m ² 1戸の開発行為	届		800m ² 2戸の開発行為	不要
①の例示 3戸の開発行為	届								
②の例示 1,300m ² 1戸の開発行為	届								
800m ² 2戸の開発行為	不要								
建築等行為	① 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合								
	② 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して 3 戸以上の住宅とする場合								
	<table border="0"> <tr> <td>①の例示 3戸の建築行為</td> <td>届</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1戸の建築行為</td> <td>不要</td> <td></td> </tr> </table>	①の例示 3戸の建築行為	届		1戸の建築行為	不要			
①の例示 3戸の建築行為	届								
1戸の建築行為	不要								

(3) 罰則

都市再生特別措置法第 130 条の規定により、届出を怠った場合や、虚偽の届出をした場合は、30 万円以下の罰金に処する罰則が設けられています。