

第6章 計画の実現に向けて

1. 重点施策

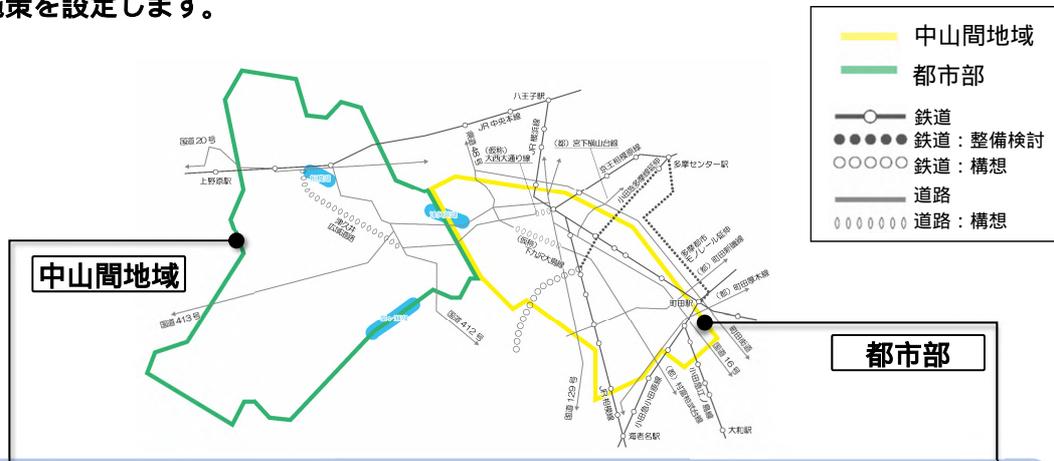
(1) 重点施策の設定に当たって重視すべき地域特性・課題

本市を大きく都市部と中山間地域で捉えた場合、次のような地域特性があります。

	中山間地域 ¹	都市部 ²
土地利用	・山林地等の自然的な土地利用が中心	・都市的な土地利用が中心
人口・世帯密度	・人口・世帯密度が低い。	・人口・世帯密度が高い。
交通利便性	・公共交通機関の利便性が低く、自家用自動車に依存する傾向がある。	・公共交通機関が発達しており、都内などへのアクセス性に優れている。
就業形態	・JR中央線を使って都内に通勤する人もいるが、農林業等を営む人もいる。	・勤労者中心で、約半数が市外通勤者
高齢化	・高齢化が既に進行しており、今後、大幅な人口減少が見込まれている。	・高齢化率は、比較的低いものの、単身高齢世帯や高齢者のみ世帯が増加している。
世帯像・住生活像	・昔からの集落のコミュニティが継承されている。 ・高齢者も含め、単身世帯は少なく、多人数の世帯が多い。 ・大型の持家戸建てに居住する世帯が多く、ゆとりある生活を実現することができる。	・借家に住む低所得世帯が都市部に集中している。 ・住宅を購入又は賃貸する費用(住居費)は、高いものの、商業・飲食、医療、福祉、娯楽等の様々な都市的サービスを選択することができる。

- 1 中山間地域とは、相模原市都市計画マスタープランにおける「うるおいとこいのゾーン」を指す。
- 2 都市部とは、相模原市都市計画マスタープランにおける「くらしとにぎわいのゾーン」を指す。

上記の地域特性を踏まえ、都市部と中山間地域における次のような課題に対応するための重点施策を設定します。



特 性	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家種別のうち、「その他の住宅」が約40%を超過 	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家種別のうち、「賃貸用の住宅」は約70% ・本市から市外に転出する子育て世帯の約90%が都市部から発生。特にJR横浜線、小田急線沿線からの転出が多い。 ・都市部を中心に102(約3万戸)の住宅団地があり、本市に居住する世帯の10%近くが住宅団地に居住
-----	--	--

課 題	<ul style="list-style-type: none"> ・地域が持つ多様性を生かした移住のための空き家の活用 ・豊かな自然と共存できる住み方の実現 	<ul style="list-style-type: none"> ・若年・子育て世帯の市外転出の抑制に資する空き家や中古住宅の活用 ・団地型マンションの再生に向けた取組の支援や公的賃貸住宅団地の再生の機会を捉えた地域課題への対応
-----	--	--

(2) 重点施策の設定に当たっての視点

本計画の計画期間内に人口が減少に転じることが見込まれています。本計画の取組の柱となる重点施策は、人口減少社会への転換を意識した次のような視点を踏まえることが重要です。

人口減少社会では、世帯数も減少し、住宅ストックの余剰が地域ごとに違いが生じることに對し、空き家を地域の状況に応じて活用していくこと。

転出傾向にある子育て世帯や若年世帯にできるだけ住み続けてもらうこと。また、市外の子育て世帯等に本市を居住地として選択してもらうこと。

昭和50年(1975年)以前に建設された団地型マンションや公的賃貸住宅団地の多くは、高齢化に伴う担い手の不足や大規模修繕等の実施など、将来への不安を抱えており、再生・活用に向けた支援策に取り組むこと。

以上の視点に応じた3つの重点施策を設定し、総合的な取組を推進することとします。

重点施策1：地域の特性に応じた空き家の利活用の促進

中山間地域と都市部の特性や空き家の状況の違い等を考慮し、地域課題への対応や市民のニーズに応じた住み方の実現が図れるよう、空き家の利活用を促進します。

中山間地域

「戸建ての空き家」を人口減少対策として、定住促進用又は中山間地域の特色を生かした二地域居住用等への活用を促進します。

基本方針10：移住・二地域居住の推進

「農地付き戸建ての空き家」を活用し、「農のある暮らし」に関心を持つ移住希望者等の移住を促進します。

基本方針10：農地付き空き家の活用促進

空き家を地域のコミュニティ拠点として活用する取組を検討します。

基本方針5, 9：地域活動拠点のための空き家の活用

都市部

「利便性の良い駅前等の賃貸共同住宅の空き室」について、コンパクトな住戸規模等の特徴を生かし、住宅確保要配慮者向けのセーフティネット住宅としての登録を促進します。

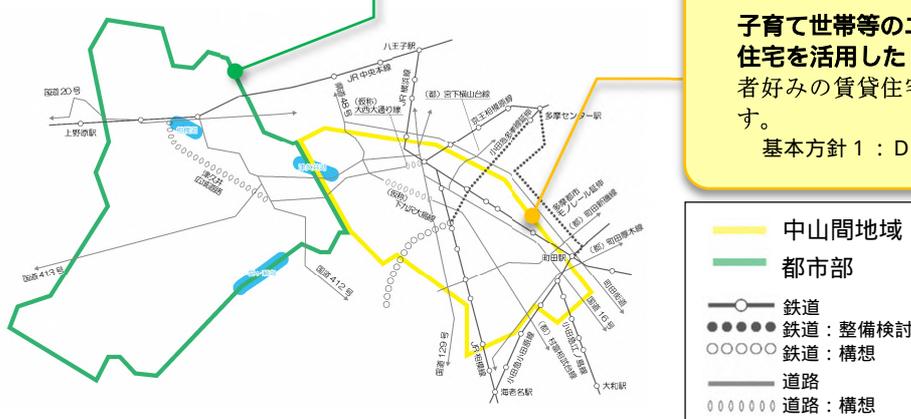
基本方針3, 4, 8：セーフティネット住宅に対する改修の促進

子育て世帯の転出抑制及び市外からの転入促進を図るため、中古住宅や空家等を購入する子育て世帯等に対する誘導促進策を検討します。

基本方針1, 4, 5：中古住宅・空家等の利活用の促進

子育て世帯等のニーズに対応し、中古住宅を活用したDIY等により、居住者好みの賃貸住宅への居住を促進します。

基本方針1：DIY賃貸住宅の促進



重点施策2：若年・子育て世帯の居住誘導区域への定住・移住の促進

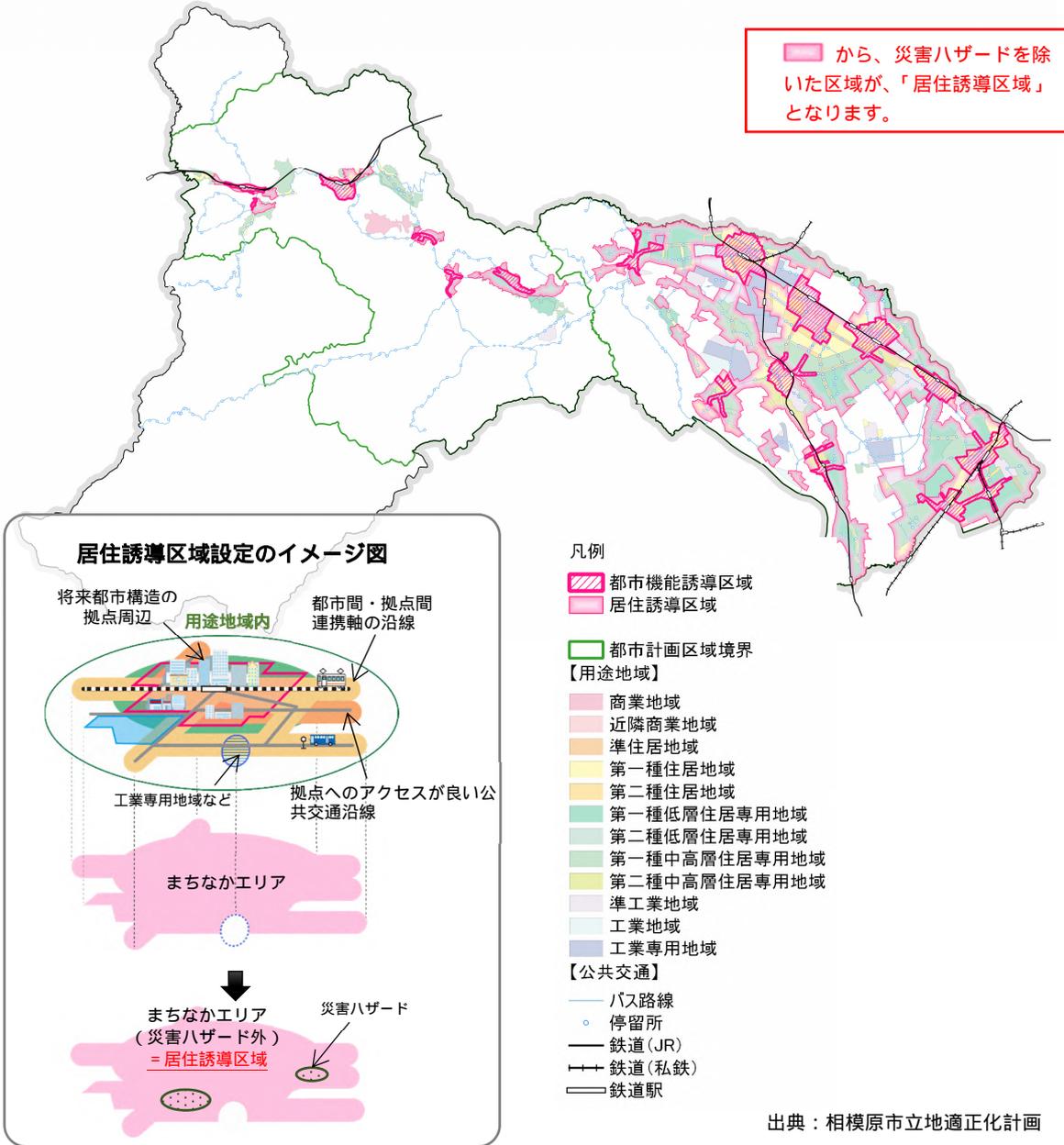
人口減少や超高齢化などの社会情勢等の変化に柔軟に適応した集約連携型のまちづくりや若年・子育て世帯の定住・移住の促進に向けて、中古住宅又は空家等を購入・リフォームする若年・子育て世帯に対する誘導を促進します。

定住・移住促進

市内の中古住宅又は空家等を購入・リフォームする若年・子育て世帯に対し、定住・移住促進に向け、居住誘導区域内への誘導や本市に転入して親世帯と同居・近居する場合の支援策について、検討を行います。

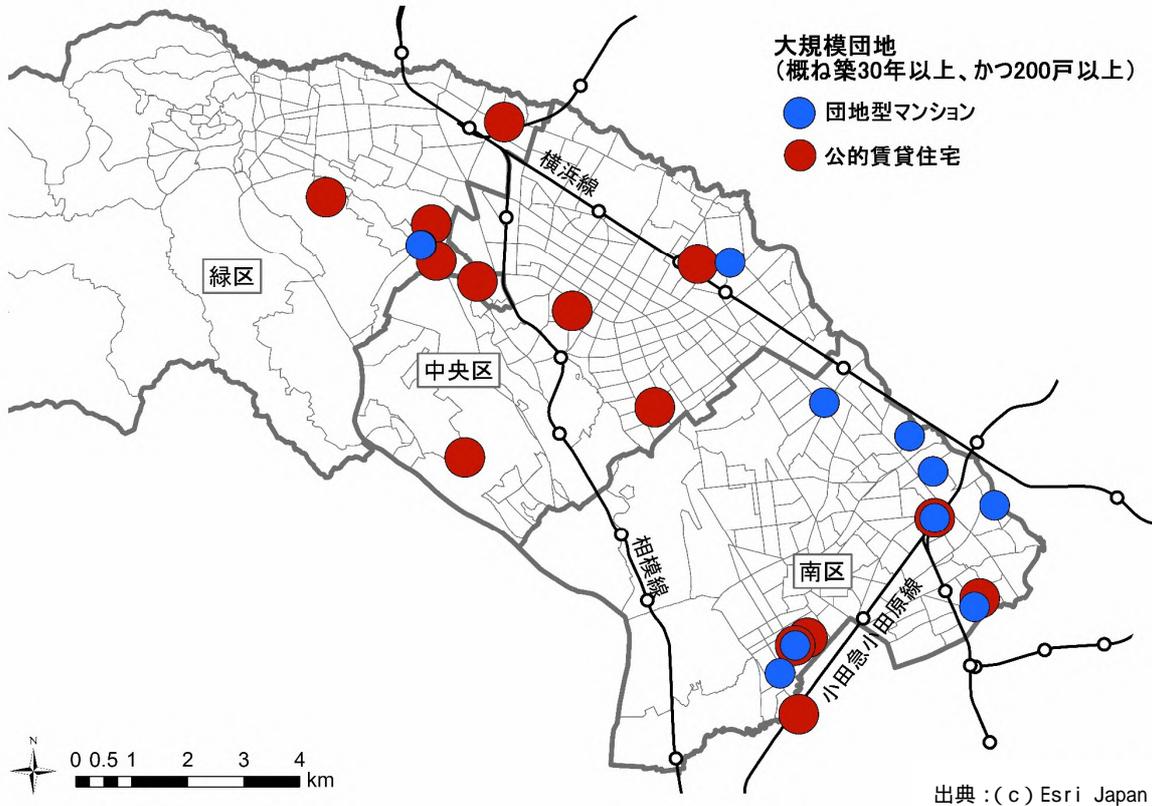
基本方針1, 4, 5：中古住宅・空家等の利活用の促進、基本方針1：同居・近居に係る施策の検討、基本方針8, 10：立地適正化計画と連動した居住誘導、基本方針1, 5：住宅金融支援機構との連携

居住誘導区域 【令和2年(2020年)3月】



重点施策3：地域のニーズに応じた団地型マンション・公的賃貸住宅団地の再生の促進

大規模な高経年の団地型マンション・公的賃貸住宅団地の再生に際しては、これからの時代に求められる住まいや高齢者、子育て世帯への様々な支援活動が地域のニーズに応じてなされるよう、管理組合を支援するとともに、関係主体等との連携を図ります。



団地型マンション

団地型マンションにおいて、ハード・ソフト両面の再生に係る活動に対し、専門家と連携し、その取組内容に応じた支援の検討を行います。

基本方針6：団地再生コーディネート事業の検討

公的賃貸住宅団地

地域に居住する高齢者等に対して、様々な主体による見守り体制を構築します。また、集会所等を地域が主体となって、高齢者や子どもを始め誰もが気軽に交流できる場として活用します。

基本方針2, 9：公共施設等を活用した高齢者等の見守り体制の構築、基本方針2, 9：集会所等の地域での活用

神奈川県営住宅、UR 賃貸住宅、公社住宅の再生に際しては、地域のニーズに応じ、高齢者や子育て世帯への支援活動を促進するため、関係主体と連携を図ります。

基本方針9：公的賃貸住宅団地の再生に向けた関係主体との連携

2. 計画の推進方策

(1) 計画の役割分担

市民や関係団体、民間事業者、行政といった各主体が、それぞれの役割を十分に認識した上で、連携・協働で取り組むことが必要です。

市民や関係団体との連携

住宅政策は、行政のみで取り組むものではなく、市民自らが、主体的に住まいや地域の在り方を決めていくことが重要です。様々な関係団体や行政と連携・協働して取り組むことが求められます。

民間事業者との連携

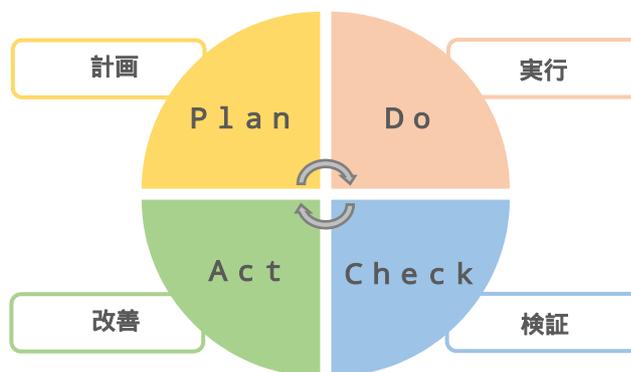
人口減少社会においては、今ある住宅ストックを有効活用していくことが、より一層求められています。住宅や不動産関連の民間事業者に期待される役割が新築住宅の供給から、既存住宅の活用への変換が求められる状況の下、民間事業者は、時代の流れや市民ニーズに応じた事業を進め、行政は、民間事業者の創意工夫を発揮しやすい環境を整備する必要があります。本市は、民間事業者と連携し、ストック活用型の社会の実現に向けた取組を推進します。

分野を横断した取組

今後の住宅政策の推進に当たっては、高齢、障害、子育てなどの福祉や環境、労働などの様々な分野との協働が不可欠であり、本計画が掲げる理念や目標の実現に向けた取組を推進します。

(2) 計画の進行管理の考え方

基本方針別の施策の展開で掲げた取組の実現に向けて、進捗状況の把握を行うなどの進行管理を行います。また、成果指標の評価・検証を行い、検証結果を改善につなげ、PDCAサイクルに基づく進行管理により、効果的な施策の実施に向けて取組を進め、おおむね4年後の令和5年度(2023年度)を目途に、社会経済情勢の変化や国・県の動向等を踏まえ、中間見直しを検討することとします。



(3) 施策の評価

本計画の推進に当たっては、施策の成果を把握・評価するため、基本目標ごとに次のような成果指標とその目標値を設定します。

計画期間内においては、これらの成果指標を用いて、施策の達成状況を可能な限り経年的に把握します。また、市民ニーズや社会経済情勢の変化等を踏まえて、施策の拡充・強化や見直しに役立てます。

成果指標一覧

基本目標	成果指標名	現状値	目標値	出典
<目標> 誰もが安心して地域に住み続けられる住生活の実現	子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	(平成25年度) 27.7%	(令和9年度) 50.0%	住宅・土地 統計調査
	高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	(平成30年度) 2.9%	(令和9年度) 4.0%	市調査
	セーフティネット住宅(登録住宅)の登録戸数	(令和元年) 34戸	(令和9年度) 500戸	市調査
<目標> 多世代にわたり活用し続けられる良質な住宅ストックの形成	新築住宅における長期優良住宅の認定戸数	(平成30年度) 5,528戸	(令和9年度) 10,000戸	市調査
	適切な管理が行われていない空家等の解決率	(令和元年度) 48.6%	(令和9年度) 48.6%	市調査
	マンション管理セミナーの出席者数	(平成30年度) 1,281人	(令和9年度) 2,000人	市調査
<目標> 地域特性を生かした多様な主体との連携による住環境の形成	住宅の耐震化率	(令和元年度) 91.2%	(令和9年度) 95.7%	市調査
	地域活動・市民活動に参加している市民の割合	(令和元年度) 50.7%	(令和9年度) 58.7%	市民 アンケート
	良好な居住環境が保たれていると思う市民の割合	(令和元年度) 73.7%	(令和9年度) 80.0%	市民 アンケート

3. 持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals）

持続可能な開発目標（SDGs）は、平成27年（2015年）9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」にて記載された平成28年（2016年）から令和12年（2030年）までの国際目標です。持続可能で多様性と包摂性のある社会を実現するための17のゴールから構成され、地球上の誰一人として取り残さない（leave no one behind）ことを誓っています。



出典：国際連合広報センターWEB サイト

本計画においては、特に関連が強い施策として、「目標11 住み続けられるまちづくりを」を中心に、6つのゴールと深い関わりがあります。

特に関連の深いゴール

