

# 熱海市住生活基本計画

～ “熱海に普通に暮らしたい”にも応え、多様な住まい方ができるまち ～

熱 海 市



## 計画の構成

<b>I はじめに</b> .....	1
1. 住生活基本計画とは	
2. 計画の位置付け・役割	
<b>II 熱海の住宅・住生活事情</b> .....	7
1. 住宅事情	
2. 住生活事情	
3. 熱海を取り巻く社会情勢	
<b>III 計画の基本的な考え方</b> .....	17
1. 目指すまちの姿	
2. 住政策の基本方針	
3. 住政策の展開に係る留意点	
<b>IV 住政策の取組と進め方</b> .....	23
1. 取組の全体像	
2. 重点施策	
<b>V 計画の進捗管理</b> .....	45
1. 目標・効果を計る指標の設定	
<b>VI 参考資料編</b> .....	47
1. 策定体制及び策定経緯	
2. 住生活基本計画に係る基礎データ	



# I はじめに

## 1. 住生活基本計画とは

## 2. 計画の位置付け・役割

- 「熱海市住生活基本計画」は、「住生活基本法」に基づき、熱海市の住宅や住環境に係る取組を計画的かつ総合的に推進するための計画です。
- 住生活に携わる様々な主体と、方向性を共有し、熱海らしい多様な住まい方を支え、充実させていくことを目指します。
- 住政策の力で、熱海市立地適正化計画が示すまちづくりの姿を推進するため、10年先までの住政策を位置付けるだけでなく、20年以上先の熱海の住生活も考える計画として策定します。

## 1. 住生活基本計画とは

- 「熱海市住生活基本計画」は、「住生活基本法」に基づき、熱海市の住宅や住環境に係る取組を計画的かつ総合的に推進するための計画です。
- 住生活に携わる様々な主体と、方向性を共有し、熱海らしい多様な住まい方を支え、充実させていくことを目指します。

住宅は、人々が多くの時間を過ごし暮らす生活の基盤です。また、住宅は私的資産にとどまらず、都市を形成する重要な社会的資産としての性格も有しており、産業・福祉・環境・文化・安全等の面で社会と密接に関連しています。

このことから、都市の特性に応じた住宅の在り方を考え、周辺も含めた住環境を豊かにしていくことが、市民生活の充実に繋がると考えます。

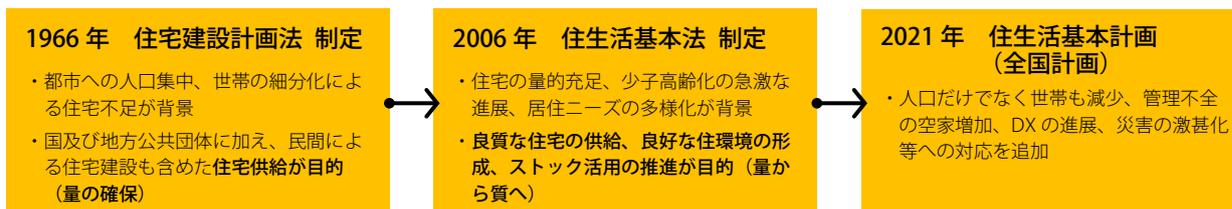
本市では、2003年に当時の「住宅建設計画法」に基づき、「熱海市住宅マスタープラン」を策定していますが、その後約20年が経過するなかで、住生活を取り巻く環境は大きく変化しています。人口減少・少子高齢化の本格化、自然災害の頻発・激甚化、コロナ禍を契機とした働き方やライフスタイルの変化、脱炭素社会の実現など、多様な社会情勢の変化に合わせた、住政策の検討が必要となっています。

こうしたなか、国では「空家等対策の推進に関する特別措置法（空家等対策特別措置法）」による管理不全空家への対策促進、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」改正による民間賃貸住宅や空家を活用した住宅セーフティネット機能の強化等の住宅政策に係る法整備が進められたほか、2021年には「住生活基本法」に基づく「住生活基本計画（全国計画）」が改定されています。

こうした背景から、本市の住宅や住環境に係る取組を計画的かつ総合的に推進するため、「熱海市住生活基本計画」を策定します。計画に示す方向性を、住生活に携わる様々な主体と共有し、熱海らしい多様な住まい方を支え、充実させていくことを目指します。

【参考】住生活に係る法等の推移、前回計画（熱海市住宅マスタープラン）の概要 等

① 「住生活基本計画」に係る法等の推移



② 「住生活基本計画」（全国計画）における、3つの視点と8つの目標

- ・少子高齢化や人口減少社会への対応に加え、頻発・激甚化する自然災害への対応、コロナ禍を契機とした新たな日常に対応した生活様式や働き方への転換、脱炭素社会の実現に即した内容となっています。

視点	目標
社会環境の変化	1. 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現
	2. 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保
居住者・コミュニティ	3. 子どもを産み育てやすい住まいの実現
	4. 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり
	5. 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備
住宅ストック・産業	6. 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成
	7. 空家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進
	8. 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

③ 前回計画（熱海市住宅マスタープラン）の概要（2003年策定）

- ・住宅供給を目的とする「住宅建設計画法」時代の計画であるものの、当時の熱海における、人口減少・高齢化の顕在化、バブル崩壊以降の観光低迷、マンションの老朽化進行等を背景に、計画を検討しています。
- ・市営住宅やマンションの適切な維持・管理など、現在の住政策にも共通する課題意識がみられます。

施策展開 1 市営住宅の再生と管理の効率化

- ・公営住宅ストック総合活用計画に基づく市営住宅の再生整備
- ・団地集約化による管理の効率化
- ・市独自基準による市営住宅供給の検討

施策展開 3 マンションストックの適正な維持管理

- ・マンション実態調査の実施
- ・長期的視点にたったマンション活用策の検討

施策展開 2 高齢者の居住安定のための住宅・住環境の整備

- ・高齢者向け賃貸住宅の確保
- ・高齢者等の居住に対応した市営住宅の確保
- ・高齢者世帯等の市内居住継続支援
- ・住宅改善に対する支援
- ・保険・福祉施策との連携
- ・民間との協働による新たな住まい方の実現

施策展開 4 ファミリー世帯の定住促進のための住宅確保

- ・持ち家取得に対する支援
- ・特定優良賃貸住宅制度等を活用した良質な民間賃貸住宅の供給促進

施策展開 5 居住環境の整備・改善

- ・木造密集市街地の整備・改善

## 2. 計画の位置付け・役割

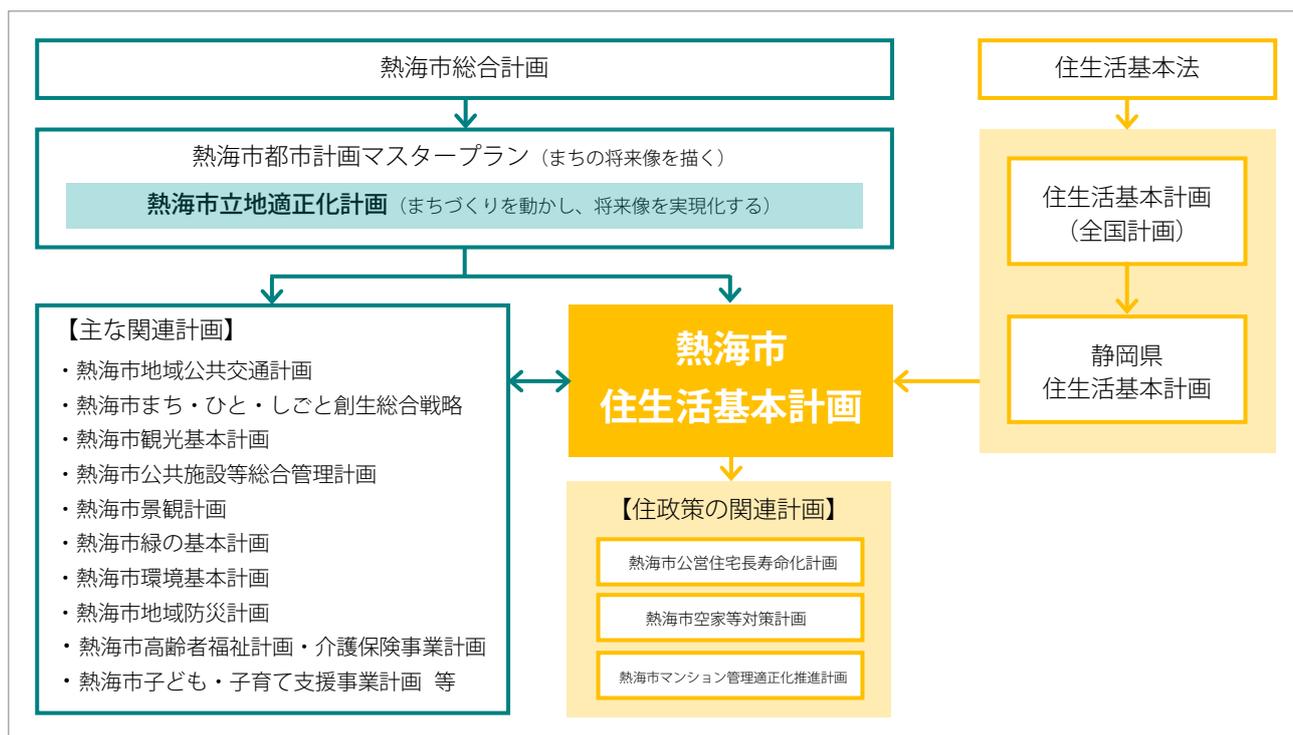
- 住政策の力で、熱海市立地適正化計画が示すまちづくりの姿を推進するため、10年先までの住政策を位置付けるだけでなく、20年以上先の熱海の住生活も考える計画として策定します。

### (1) 上位関連計画との関係

本市では、第5次熱海市総合計画で掲げた将来都市像「共に創り 未来へつなぐ 湯のまち 熱海」のもと、熱海市都市計画マスタープラン及び熱海市立地適正化計画において「拠点連携集約型都市構造」を目指しています。

本計画は、これら上位計画を支える住政策分野の計画として位置付けるとともに、国や県の住生活基本計画の方針と連携した、住宅及び住環境に係る基本計画として定めます。本計画に位置付ける住政策は、医療・福祉・子育て等の関連計画と連携した内容となるよう留意します。

### ■ 熱海市住生活基本計画の位置付け



### 【参考】今後、策定・改定予定の住政策関連計画の概要

- 公営住宅長寿命化計画**・・・更新期を迎えつつある大量の公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を図るため、ストックの長寿命化・ライフサイクルコスト削減の観点から、建替・改善・維持保全などの活用手法を位置付ける計画（2024年度改定予定）
- 空家等対策計画**・・・「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、本市が空家に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な方針であり、また対策の方向性を示す計画（2025年度改定予定）
- マンション管理適正化推進計画**・・・「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づき、建物の高経年化と管理組合構成員の高齢化等の課題のなかでも、安全・安心な居住環境・都市環境が確保できるよう、マンション管理を適正に推進していくための計画

## (2) 熱海市立地適正化計画を踏まえた本計画の考え方

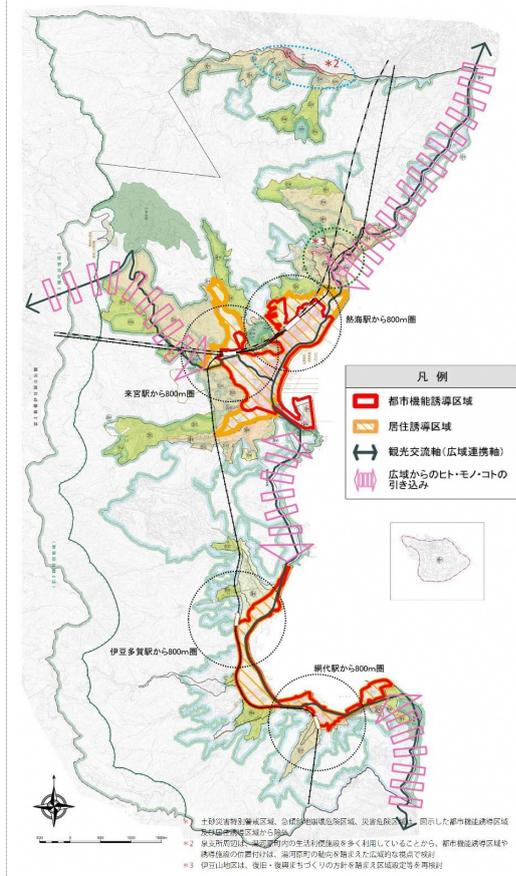
本市の住政策を考える際には、圧倒的な交流人口がいること、海山に囲まれ平地に限られること等、熱海の特徴に留意するとともに、熱海市立地適正化計画で示した「コンパクト+ネットワーク」のまちづくりの姿や考え方\*1・\*2を踏まえた計画検討が必要です。

こうした背景を踏まえ、本市の住生活基本計画は、住政策を総合的に推進する役割を担うため、概ね10年先までの住政策を位置付けるとともに、住政策の力で、熱海市立地適正化計画の考え方を実現\*3していくため、50年、100年先のまちの姿を見据えた住施策を検討することとします。

### ■ 熱海市立地適正化計画の考え方

- 立地適正化計画は、人口減少・少子高齢化のなかでも、持続可能な都市経営を推進するまちづくりの指針として策定する計画です。
- 本市では、熱海の特徴を生かした計画を作り使うことで、都市機能や居住を誘導し、「暮らしやすさ」と「観光の魅力」の向上を図ることを目的に、計画を策定しています。

#### 【熱海市立地適正化計画で示した、コンパクト+ネットワークのまちづくりの姿と考え方】



#### ● 熱海市における都市機能誘導区域は、

- ⇒「観光のポテンシャル」と「交通利便性」を生かし、都市機能を誘導・集積させるエリア
- ⇒ 都市機能との近接性を生かし、(居住誘導区域の中でも特に)歩きを中心に暮らせる生活利便の高いエリア

#### ● 都市機能誘導区域におけるまちづくりの方向は、

- ・温泉などの地域資源や恵まれた交通環境を生かし、ヒト・モノ・コトをまちなかに誘引
- ・生活市民に加え、交流市民も対象にした、質の高い都市機能を計画的に集積
- ・民間投資も活用し、良好な都市環境を整備する中で、安全性も向上
- ・都市機能の集積、鉄道駅や幹線道路に接する交通利便性、なるべく平坦な地形を生かし、歩きを中心に暮らせるまちづくりを先導
- ・居住、就業、観光、交流、文化などのミクスْتُース (機能混合) を推進
- ・公共空間の利活用促進により、活動の密度増加を誘導

#### ● 熱海市における居住誘導区域は、

- ⇒都市機能誘導区域の利便性を享受できる環境を生かし高めることで、居住を維持・誘導するエリア

#### ● 居住誘導区域におけるまちづくりの方向は、

- ・都市機能誘導区域と重複・近接する位置関係により、都市機能誘導区域の利便性を享受
- ・まちなかのストックのリノベーションや更新により、ニーズに応じたまちなか居住の提供とまちの魅力向上

\*1 立地適正化計画は、「規制」を趣旨とした都市計画制度と合わせ、都市の魅力・インセンティブ・公的不動産の活用等により、住宅や生活を支える都市機能等を一定区域に、緩やかに「誘導」するものです。(強制力をもって集約するものではありません)

\*2 熱海市立地適正化計画は、熱海市都市計画マスタープランの実現化計画として計画期間を約20年間としています。この期間内に住宅や都市機能の誘導を完了させるものでなく、50年、100年先まで見据えたまちの姿を描いています。

\*3 都市が成長・拡大する時代ではなく、行政も限られた力を、重点的に使う必要があります。このため、住生活基本計画も、従来のように全ての課題の一つずつ対応するのではなく、特定のエリアやテーマに着目したいと考えています。住政策(住宅・住環境の改善・更新)を、まちづくりを動かす力のひとつとして使うことで、熱海市都市計画マスタープランや熱海市立地適正化計画で描いた都市構造の実現を目指します。

### (3) 計画の対象区域と計画期間

#### ① 対象区域

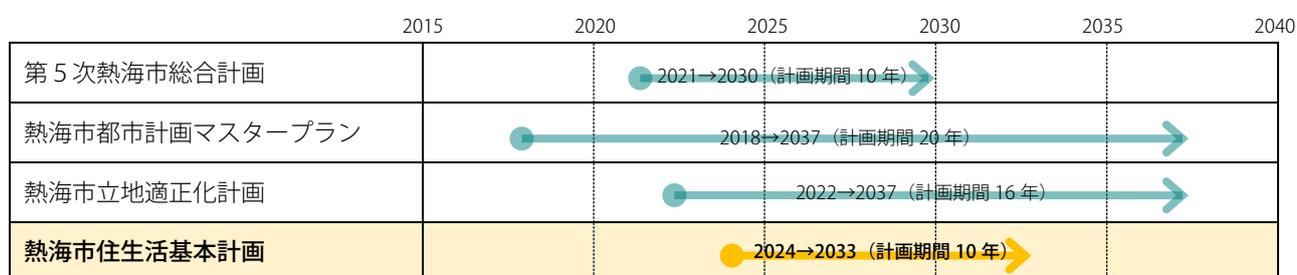
本計画の対象区域は、熱海市全域とします。

#### ② 計画期間

本計画の計画期間は、2024 年度から 2033 年度までの 10 年間とします。ただし、熱海市都市計画マスタープランや熱海市立地適正化計画で示した将来の都市構造や居住誘導の考え方を踏まえ、20 年以上先の熱海の住生活の在り方も見据え、計画を策定します。

なお、計画の進捗状況や、公営住宅や空家対策等の関連計画の見直し、社会情勢の変化などに対応するため、必要に応じて見直しを行います。

#### ■ 住生活基本計画及び関連する計画の計画期間



## II 熱海の住宅・住生活事情

### 1. 住宅事情

### 2. 住生活事情

### 3. 熱海を取り巻く社会情勢

- 本市には、居住人口だけでは使いきれないほど沢山の、古くても魅力がある住宅ストックがあります。観光地としての特性から、リゾートマンションなど特徴のある住宅ストックもみられます。公営住宅は、周辺市町に比べ高い供給水準となっています。
- まちの成り立ちの違い等から、住宅事情・生活スタイルはエリアごと大きく異なります。多様な住宅ストックや首都圏に近い立地から、2地域居住や長距離通勤など多様な住まい方ができる一方、地形的な制約や観光地としての特性から、住宅が“高い”、“古い”、“狭い”等の事情で、市外からの通勤者も多くいます。
- 極めて高い高齢化率となっており、今後は高齢者も減少していきます。人口減少・高齢化により、人手不足が深刻化しつつあります。一方で、他に比して圧倒的な交流人口があり、観光業を中心に、土地利用や建物建築につながる活発な民間の動きもみられます。

\*熱海の住宅・住生活事情に係るデータの詳細は、「VI 参考資料編」も参照

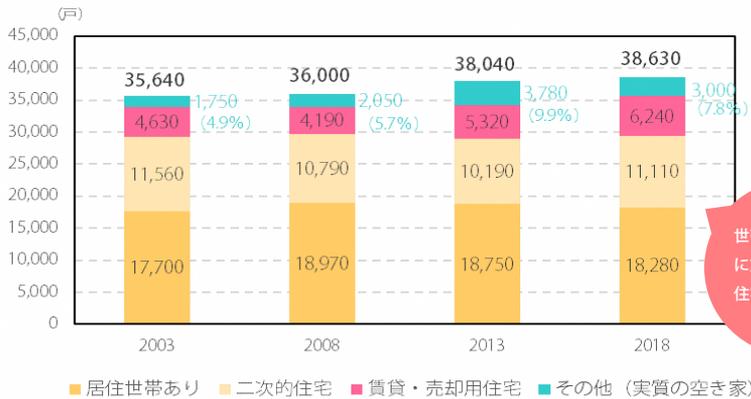
# 1. 住宅事情

- ❶ 使いきれないほど沢山の、古くても魅力がある住宅ストック
- ❷ 観光地の特性から、リゾートマンションなど特徴のある住宅ストックも
- ❸ 周辺市町と比べ、高い供給水準の公営住宅

## (1) 使いきれないほど沢山の、古くても魅力がある住宅ストック

- 居住人口だけでは使いきれないほど、多くの住宅ストックがあります。
- 熱海大火後の防火帯建築などが他都市にないレトロな魅力を生み出す一方、1980年以前に建築された旧耐震の建物が多い、また旅館の従業員寮として使われていたため、狭い、風呂がないなど、現在の居住ニーズに合わない等の課題もみられます。

### ■ 熱海市における住宅ストックの推移 (出典：住宅土地統計調査 2018)

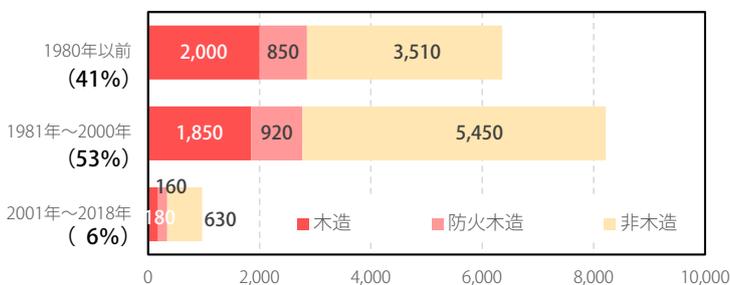


世帯数約 1.8 万戸  
に対し、2 倍以上の  
住宅ストック



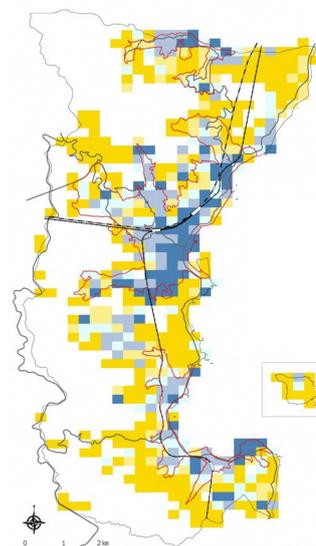
熱海港海釣り施設からの景色  
人口 3.4 万人のまちに見えない建物の集積

### ■ 住宅ストックの建築年と構造、老朽化建築の分布 (出典：住宅土地統計調査 2018、都市計画基礎調査 2021)



防火帯建築の  
連なりによる  
レトロなまちなみ

【熱海大火とは】  
 ・1950年4月、約13万㎡が被災した、熱海駅前と中央繁華街で発生した火災のこと  
 ・大火後、異例の速さで復興区画整理事業に着手。防火地域・準防火地域を指定し、建築構造の規制により防火能力を強化  
 ・咲見町地区は、防災建築街区に指定され、街路拡幅改良整備事業と中・高層大火構造による共同建築事業を合わせて実施



老朽化建築は、  
建物の多いまちなか  
に多く分布



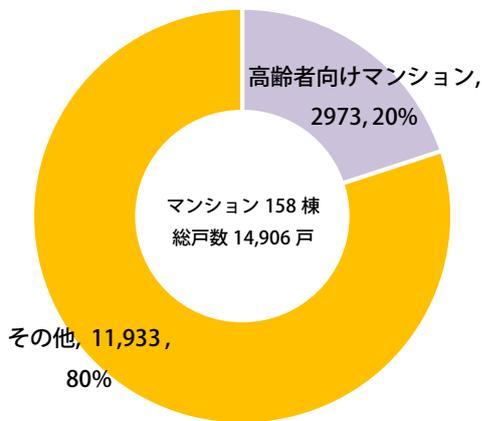
(2) 観光地の特性から、リゾートマンションなど特徴のある住宅ストックも

- 全国有数の観光地で、リゾートマンション・企業の保養所など特徴的な住宅が立地しています。
- 日本初のシニア向け分譲マンションをはじめ、高齢者の住まいを提供する素地があります。
- 一方、温泉・プール等の共用施設を備えているリゾートマンションは販売価格・管理費ともに高い、投資対象となり低未利用、多様な所有者属性のため維持管理や更新が難しい等の課題もみられます。

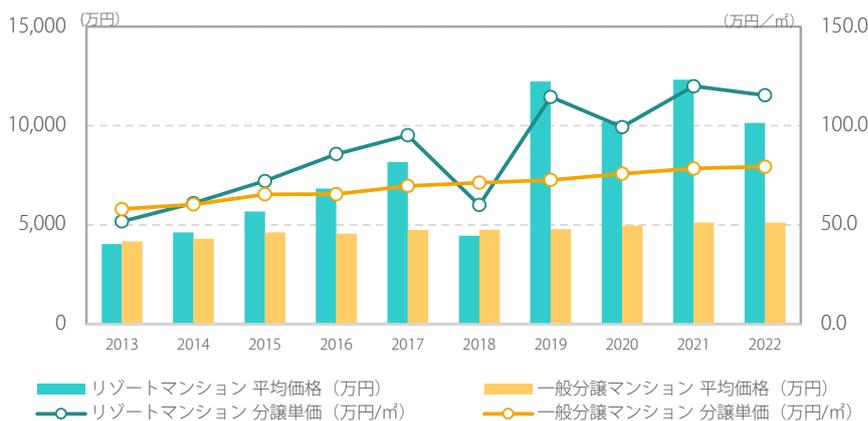
■ 全国リゾートマンションストック戸数ランキング (出典：㈱東京カンテイHP (2016))

順位	都道府県名	行政区名	リゾートマンション		マンション化率	全ストック戸数	世帯数
			戸数	シェア			
1	新潟県	南魚沼郡湯沢町	13,237	92.1%	410.4%	14,369	3,501
2	群馬県	吾妻郡草津町	5,209	100.0%	158.5%	5,209	3,287
3	和歌山県	西牟婁郡白浜町	3,281	100.0%	29.5%	3,281	11,109
4	静岡県	熱海市	3,172	22.0%	68.4%	14,401	21,056
5	新潟県	南魚沼市	3,128	95.1%	17.1%	3,289	19,232
6	静岡県	伊東市	2,850	54.8%	14.8%	5,199	35,092

■ シニア向け分譲マンションの占める割合 (出典：熱海市資料、中銀インテグレーションHP)



■ 全国のリゾートマンション及び一般分譲マンションの価格推移 (出典：公益財団法人不動産流通推進センター)



- ・ 全国の平均価格で見ると、リゾートマンションは、一般分譲の2倍程度の価格 (㎡あたりでは1.5倍程度)
- ・ 熱海市のリゾートマンションは、管理費・修繕積立金・固定資産税・別荘税等の維持費に、年間100万円以上が必要なケースもある

\* 販売戸数は、リゾートマンションが年間約100戸程度、一般分譲マンションは年間約10万戸程度

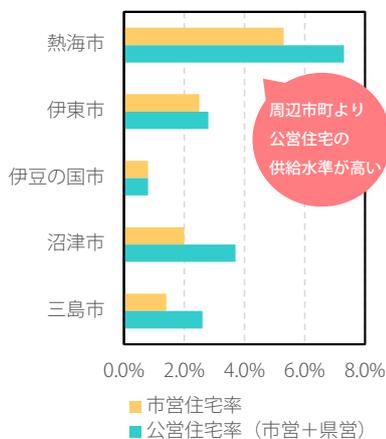
### (3) 周辺市町と比べ、高い供給水準の公営住宅

- 戦後の熱海発展に伴う人口流入に対応するため増えてきた経緯もあり、周辺市町と比べ、公営住宅の供給水準が高くなっています。
- 一方、公営住宅は、生活利便施設が集積する市街地から少し離れた立地で、建物の老朽化が進んでおり、ニーズと不一致（間取り、エレベーターがない）等の課題もみられます。

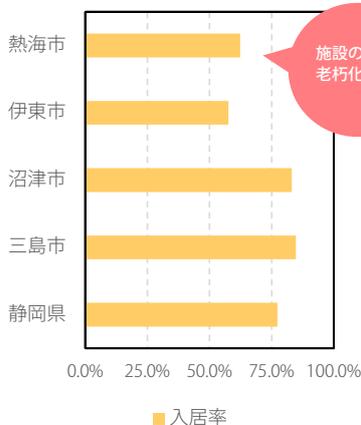
#### ■ 公営住宅の利用等に係る周辺市町との比較 (出典：熱海市資料、住宅土地統計調査 2018)

##### ① 公営住宅率

(公営住宅戸数/住民基本台帳世帯数×100)

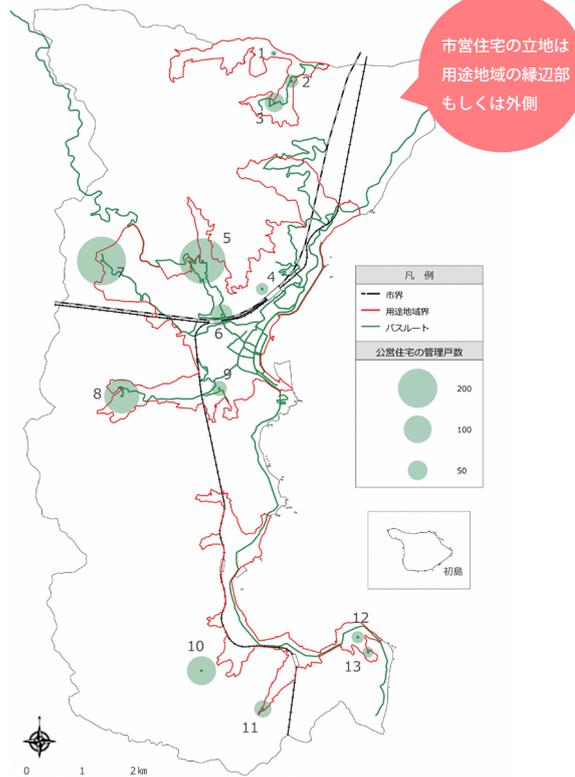


##### ② 市営住宅の入居率



#### ■ 市営住宅の分布・利用状況 (出典：熱海市資料)

	管理戸数	入居世帯	建築年度
1. 泉五軒町団地	5	5	1986
2. 泉寺坂団地	24	21	1996
3. 泉譲葉団地	50	34	1974
4. 林ヶ久保団地	20	20	1981
5. 笹良ヶ台団地	273	198	1975~1992
6. 宮西団地	60	27	1970
7. 相ヶ原団地	310	184	1965~1970
8. 和田山団地	160	89	1960~1984
9. 小嵐団地	30	27	1968
10. 下多賀中野団地	110	56	1965~1972
11. 下多賀和田木団地	39	13	1975~1986
12. 網代大谷団地	20	14	1967
13. 網代中山団地	16	9	1964~1994
計 13団地	1,117	697	



\* 3階建以上で、エレベーターが「無」は×、「一部有」は▲を表示

## 2. 住生活事情

- ① エリアごと大きく異なる、住宅事情・生活スタイル
- ② 長距離通勤や二地域居住など多様な住まい方ができる一方、市外から多くの通勤も
- ③ 海山が迫り、住宅に使える土地が限定

### (1) エリアごと大きく異なる、住宅事情・生活スタイル

- まちの成り立ちの違い等から、熱海駅周辺の高密度マンション、熱海地区市街地の高密度住宅、多賀・網代の低中密度戸建住宅、市街地縁辺部の別荘・企業寮等、多様な住生活が営まれています。

#### ■ エリアごとの住宅地特徴

《熱海地区》



- ・熱海駅・来宮駅周辺の市街地中心部は、中高層のマンションとホテル・旅館等が混在する、高密な土地利用
- ・市街地中心部の背後では、斜面地に面的に開発された低層住宅地や大規模マンションやホテル等が分布
- ・熱海市のなかでは最も生活利便施設の集積があり、利便性の高い暮らしが営めるエリア

《泉地区》



- ・千歳川沿いの扇状地に広がる、中層マンションや戸建による低密な住宅地
- ・エリア内に生活利便施設は限られるものの、千歳川を挟んで隣接する湯河原町の生活利便施設を利用できるエリア

《伊豆山地区》



- ・急峻な地形に沿って、戸建だけでなく、多くのマンションやホテル・保養所等が立地
- ・生活利便施設が集積する熱海地区に近く、その利便性を享受した暮らしを営めるエリア

《多賀・網代地区》



- ・国道135号沿いの平坦地に、中層マンション・アパートや戸建が立地し、その背後地には、戸建を中心とした低層住宅地の広がり
- ・国道135号沿いの生活利便施設や、国道135号のアクセス等を活かした利便性の高い暮らしが営めるエリア

(2) 長距離通勤や二地域居住など多様な住まい方ができる一方、市外から多くの通勤も

- 新幹線駅を生かし、首都圏に通勤する層があります（二地域居住も含む）。
- 一方、熱海で働いていても、市外に居住し、市外から通う層も多くみられます（住宅の価格が高い、狭い、古い等が理由と推察）

■ 市民の通勤時間 (出典：住宅土地統計調査 2018)



■ 周辺市町からの通勤・通学による人口の流入 (出典：国勢調査 2020)



通勤による近隣市町からの流入人口が多い。  
 ⇒熱海市に住んで、働きたいニーズを逃しているのでは？  
 ⇒通勤による渋滞改善等の副次的効果もあるのでは。

■ 熱海における、二地域居住や遠距離通勤の暮らしを比較するHP (出典：(一社) 移住・交流推進機構)

	二地域居住の場合	遠距離通勤の場合
平日	<p><b>都内の自宅への移動日</b></p>  <p>5時に起床して、9時の始業に合わせて電車で出勤。日曜日の夜に都内へ戻ると、電車も車も混み合うため、月曜日の朝に熱海からそのまま出勤。ちょっとした「得」を楽しむことに決めました！</p>	<p><b>出勤は熱海の自宅から</b></p>  <p>熱海の自宅から都内の職場まで電車で出勤。朝早くの移動は大変ですが、朝ならではの道中の美しい景色が楽しめます！読書や仮眠など、移動時間も有効活用しています。</p>
休日	<p><b>大好きな海の近くで過ごす、贅沢な休日!!</b></p>  <p>何も無い日は海を眺めて過ごし、イベントがある日には積極的に参加し、地域の方々と関わりながら、夫婦で楽しく過ごしています。</p>	<p><b>休日は、家族3人、浜辺でのんびりピクニック</b></p>  <p>休日は、引っ越し前からよく訪れていた長浜海浜公園にピクニックに行くことが多いです</p>

(3) 海山が迫り、住宅に使える土地が限定

- 海と山と斜面に林立する建物が織りなすコントラストなど、モナコや地中海沿岸の都市とも比較される景観や地形を楽しめます。
- 一方、地形上の制約が、住宅が狭い、価格が高いの要因となっており、海がみえる等の立地条件による価格差もみられます。
- 津波・土砂災害など、災害リスクも懸念されます。

■ 熱海城から望む中心市街地

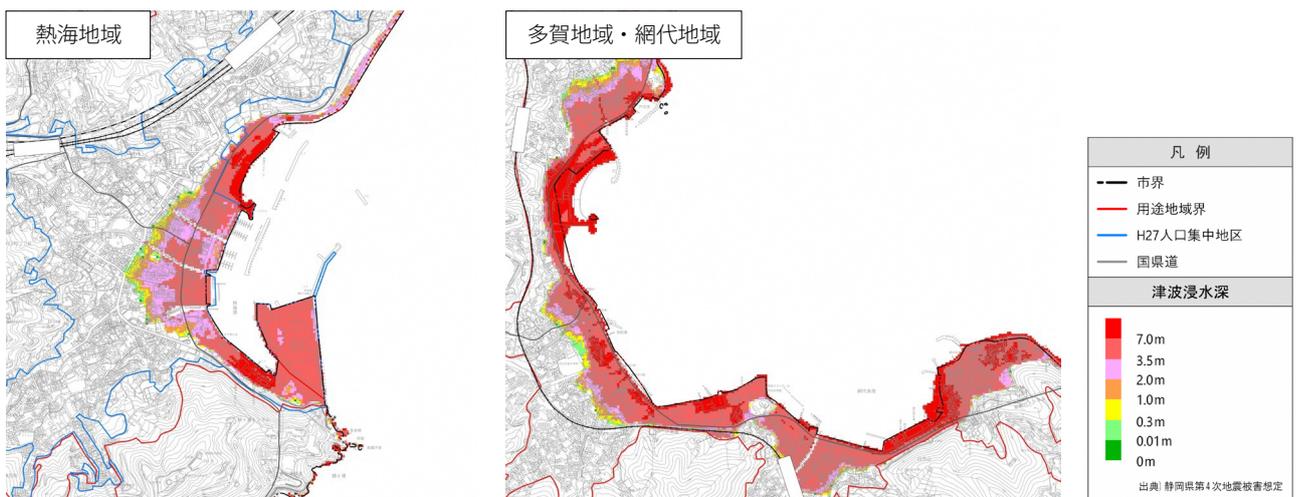


■ 熱海港～熱海峠までの標高差 (地理院地図をもとに作成)



- ・ 熱海港から熱海峠までの断面をみると、
- …熱海港から来宮駅までの市街地でも、10%弱の勾配
- …来宮駅から山側は、市街地より急傾斜で、20%弱の勾配

■ L2津波 (元禄型関東地震) による津波の浸水域・浸水深 (出典：静岡県第4次地震被害想定)



### 3. 熱海を取り巻く社会情勢

- ❶ 極めて高い高齢化率。今後は高齢者も減少する時代
- ❷ 人口減少・高齢化により、人手不足が深刻化
- ❸ 一方で、他に比して、圧倒的な交流人口
- ❹ 観光業を中心に、活発な民間の動きも

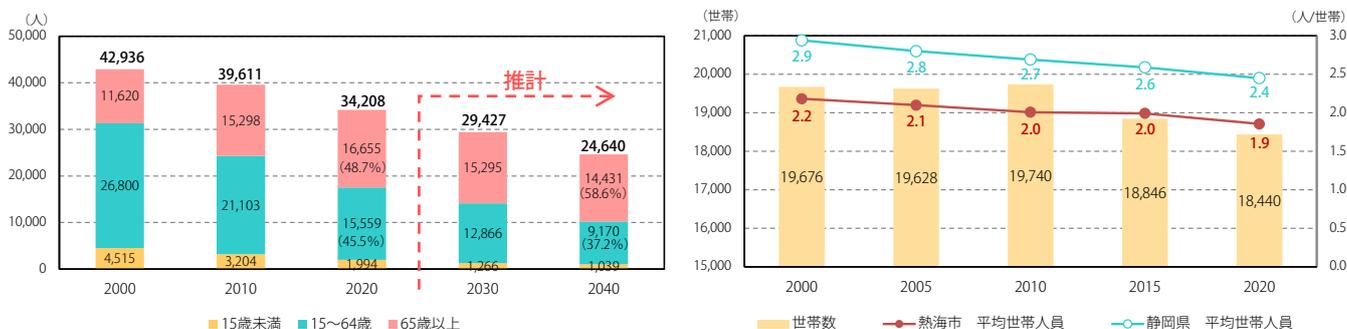
#### (1) 極めて高い高齢化率。今後は高齢者も減少する時代

- 全国に先駆け高齢化が進んでおり、今後は高齢者も減少していきます。
- 人口減少に伴い、約5千戸の住宅ストック発生が懸念されます。

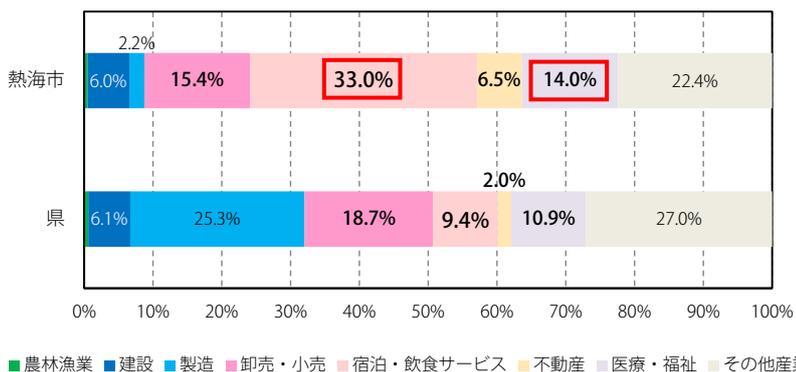
#### (2) 人口減少・高齢化により、人手不足が深刻化

- 生産年齢人口の減少により、生業の担い手不足が深刻化しつつあります。（特に、宿泊・飲食、医療・福祉）
- ホテル・旅館、医療、公共交通等に係る産業では、できるだけ施設周辺に従業員の寮を確保したいが難しい等の課題もあります。

#### ■ 人口・高齢化の推移と推計、及び世帯数・世帯人員の推移 (出典：国勢調査 2020、国立社会保障 人口問題研究所資料 2023)



#### ■ 産業別従業者数の割合 (出典：国勢調査 2020)

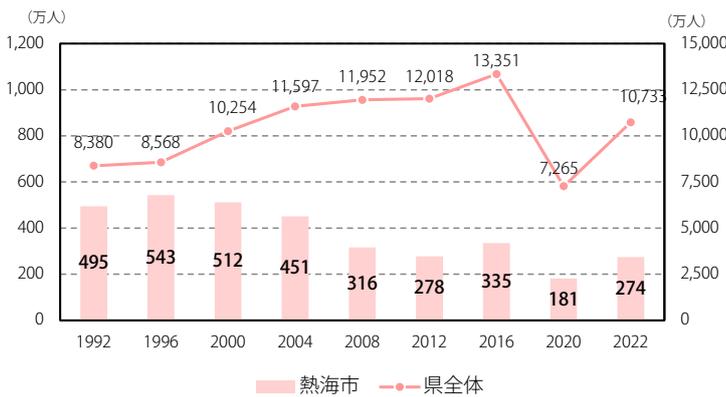


・市民の半数が、宿泊飲食、医療福祉に従事  
 ・中抜けなど特殊な働き方、災害など緊急時の対応のため働く場の近くに住宅が必要な産業人口が多い

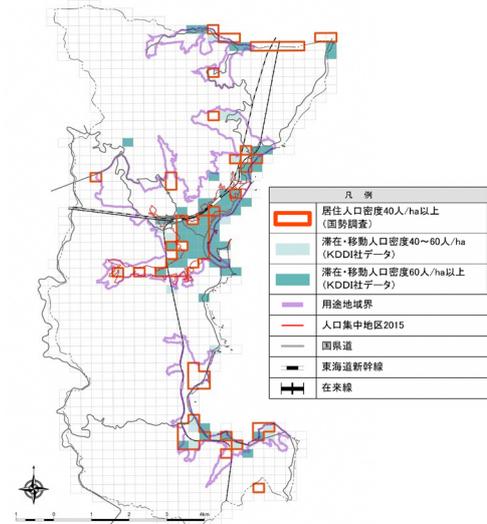
(3) 一方で、他に比して、圧倒的な交流人口

- コロナ禍前は年間 300 万人を超える観光レクリエーション客があり、関連する宿泊・飲食・卸売業などが、生活市民の生業を支えています。（従業員数・総生産額ともに4割強を占める（前頁も参照））
- 生活利便施設の維持には 40 人/ha の人口密度が必要という目安がありますが、本市では居住人口が減少しても、交流人口の多さにより都市機能維持が期待されます。

■ 観光レクリエーション客の推移 (出典：静岡県観光交流の動向 2022)



■ 熱海市民の人口密度 (出典：熱海市立地適正化計画)



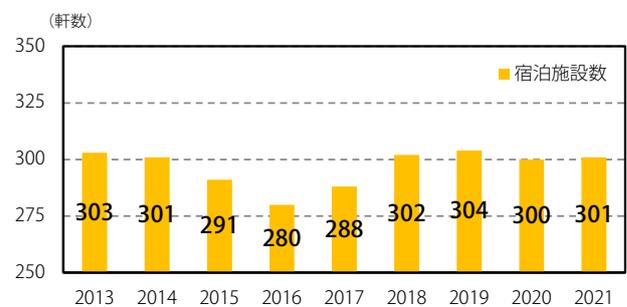
(4) 観光業を中心に、活発な民間の動きも

- リノベーションまちづくりをはじめ、土地や建物の活用・更新に係る、民間の動きが盛況です。
- なかでも観光・宿泊業への民間投資が活発で、令和に入ってから約 10 年で、ホテルが 20 件以上、立地見込みとなっています。

■ リノベーションの事例 (写真提供：株式会社 machimori)



■ 宿泊施設の推移 (出典：熱海市統計)





## Ⅲ 計画の基本的な考え方

### 1. 目指すまちの姿

### 2. 住政策の基本方針

### 3. 住政策の展開に係る留意点

- 熱海市住生活基本計画の取組により、『“熱海に普通に暮らしたい”にも応え、多様な住まい方ができるまち』を目指します。
- 今後、本市の住政策を展開するにあたり、以下の考え方をもって取り組みます。
  - ① 住政策の力で、都市計画マスタープランや立地適正化計画が描く「都市構造の実現」に貢献
  - ② ストック活用など喫緊の課題に応えつつ、市街地の再生など時間のかかる取組にも準備
  - ③ 熱海の住政策は「民が主役」、「公共は側面支援」
  - ④ 住政策を、観光・福祉・交通など「関連分野連携」で推進
- 本市の住政策を展開する際は、熱海の特徴を踏まえ、以下に留意して取り組みます。
  - ① 住宅の意匠に気をかけることで、“海に映えるまち”や“坂を魅せるまち”を目指す
  - ② 多くの住宅ストックがあることや、その更新の機会があることを、災害対策に活かす
  - ③ まちの継続的な動向把握や、高齢者などの住生活の向上に、DXの力も使う

## 1. 目指すまちの姿

- 熱海市住生活基本計画の取組により、『“熱海に普通に暮らしたい”にも応え、多様な住まい方ができるまち』を目指します。

本市では、人口が減少している一方で、これまで築いてきた観光地としてのブランド力や、駅周辺のコンパクトで暮らしやすい市街地特性等により、“熱海に住みたい”、“熱海で働きたい”、“熱海市内で住み替えたい”等、高い居住に係るニーズがあります。

しかしながら、本市の住宅ストック（主に居住誘導区域内）は、リゾート地としての特性や、海・山が迫り住宅地として使える土地が限られる地形的な制約から、“価格が高い”、“狭い”、“古い”などの特徴があり、熱海に住みたいニーズを逃していることが懸念されます。

これに対し、温泉がない、海がみえない分、“価格が安い”、“広い”等のリゾート暮らしではない、普通の住まいが増えれば、これらの居住ニーズを受け止めることが期待できます。

また、本市は、風光明媚な環境や首都圏へのアクセスの良さから、“リゾート暮らし”、“二地域居住”、“遠距離通勤”など、特徴ある住まい方もできるまちです。近年のコロナ禍やデジタル技術の進展により、人々の価値観やライフスタイルが変化するなか、これまで以上に、こうした熱海の多様な住まい方が着目されています。

このような状況を踏まえ、本計画では、『“熱海に普通に暮らしたい”にも応え、多様な住まい方ができるまち』を目指すまちの姿として位置付けます。

## 2. 住政策の基本方針

- 今後、本市の住政策を展開するにあたり、以下の考え方をもって取り組みます。
  - ① 住政策の力で、都市計画マスタープランや立地適正化計画が描く「都市構造の実現」に貢献
  - ② ストック活用など喫緊の課題に応えつつ、市街地の再生など時間のかかる取組にも準備
  - ③ 熱海の住政策は「民が主役」、「公共は側面支援」
  - ④ 住政策を、観光・福祉・交通など「関連分野連携」で推進

### (1) 住政策の力で、都市計画マスタープランや立地適正化計画が描く「都市構造の実現」に貢献

熱海市立地適正化計画では、本市の地理的特性を踏まえ、比較的平坦で、交通利便性が高く、都市機能が集積した便利なエリアを高密度・高度利用に使う等、都市構造の考え方を示しています。

本計画では、熱海ならではの住政策の力を、まちづくりを動かす力として使うことで、都市構造の実現に貢献していきます。

#### ● 居住誘導区域内を高密度・高度利用していくための、住政策の考え方

- ・熱海ならではの居住ニーズを活かし、既存の住宅ストック活用や、空間の適正利用・高度利用を伴う適切な住宅更新を図り、利便性の高い都市生活が楽しめる住まい・住環境を形成

\*本計画の重点施策として、居住誘導区域に居住を集めるための施策を位置付け

#### ● 居住誘導区域外の住宅地や別荘地を低密度・低層利用していくための、住政策の考え方

- ・除却も視野に入れた適切な空家対策と空地活用により、自然に囲まれたゆとりある住まい・住環境を形成

### ■ 熱海市立地適正化計画の位置付け・将来の住宅の見込みを踏まえた住政策の展開

- ・立地適正化計画では、なるべく平坦で、交通利便性が高く、都市機能が集積した便利なエリアを使う考え方

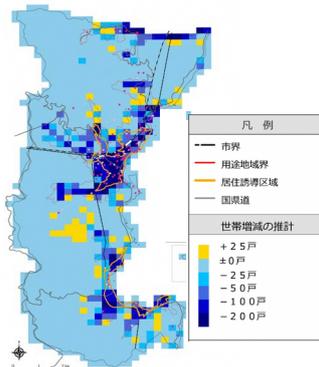
限られた平坦地→高密度・高度利用



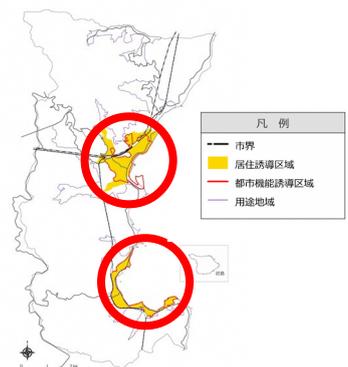
郊外に広がる傾斜地→低密度・低層



- ・まちなかの利便性の高いエリアほど住宅の集積があり、もしこれらが将来的に使われなくなると、まちなかほど空家が発生



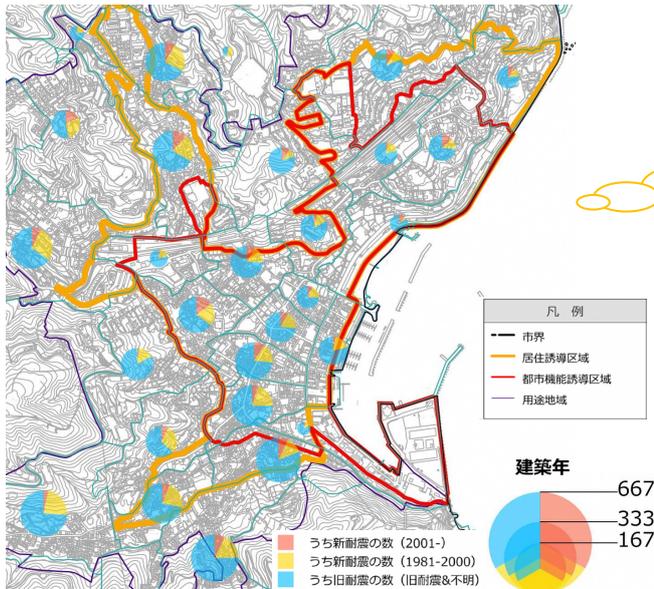
- ・まちなかの利便性の高いエリアで既存住宅ストックの活用や更新、居住ニーズを高める施策を、重点的に展開



## (2) ストック活用など喫緊の課題にこたえつつ、市街地の再生など時間のかかる取組にも準備

本計画では 50 年・100 年先の都市構造の実現を見据えつつ、今後急増が見込まれる空家対策やホテル・旅館業の就業者等のための住宅確保など喫緊の課題に取り組みます。合わせて、本市のまちなかに多い区分所有のマンションや防火帯建築の更新など、時間のかかる取組にも準備をしていきます。

### ■ 熱海地区における建物の老朽化状況 (出典：都市計画基礎調査)



・建物の高経年化が進み、熱海地区では、旧耐震の建物がまちの半数以上を占める

⇒対策を時間軸のスケール感をもって進めるため、重点施策として行うモデルプロジェクト (P43-44) で以下を調査し、施策や指標等に反映

…建物が、“本当に”使えなくなるまでの猶予はどれくらい？

…人口減少の速度と、使えなくなる建物の発生速度の関係は？

### 【参考】住宅の寿命 (出典：国土交通省資料)

・木造住宅 (一般的な戸建) は、60 年程度。

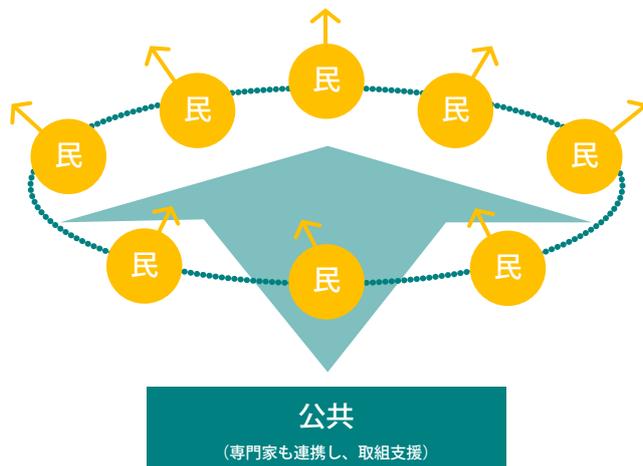
・鉄筋コンクリート造 (分譲マンション等) は、120 年程度。

\*長期優良住宅などとして建て、適切なメンテナンスをすることで、さらに長く使えるようになる。

## (3) 熱海の住政策は「民が主役」、「公共は側面支援」

本市では、圧倒的な交流人口を背景に多くの民間投資があります。住政策分野においても、居住人口が減少しているにもかかわらず、旺盛な開発圧力があり、様々な民間の取組がみられます。このようなポテンシャルを活かし、本計画の取組は「民が主役」となって推進し、「公共は側面支援」として民の取組を誘導・支援するような進め方を目指します。

### ■ 「民が主役」、「公共は側面支援」の住政策の進め方イメージ



#### 【民の役割】

・高い居住ニーズを活かし、得意分野で、自由に取組 (基本的には、点の取組)

\*主に、不動産、建築、住生活サービス等の事業者を想定

#### 【公共の役割】

・民の取組を、誘引し、効果を最大化し、さらに周辺に波及させていくよう誘導・支援 (点の取組を、線に、さらに面に)

・そのために、

…補助、規制緩和、関連する公共事業等を検討実施

…庁内で民の取組を支援する体制を組織し、取組の効果や進捗を数値で管理、また次の一手を検討

**(4) 住政策を、観光・福祉・交通など「関連分野連携」で推進**

住政策はまちづくりの一分野として、観光・商業・医療・福祉・教育・交通など、関連分野と双方向に影響しあいます。本市の人口や産業動態を踏まえると、なかでも、ホテル・旅館業の従業員の住まいの確保、地域包括ケアを円滑に進めるための住まいの立地など、観光業や福祉業のニーズを踏まえた住政策を展開していくことが重要と考えられます。

地形的な制約で土地に限られる本市では、もともと土地を高度利用し、様々な用途の空間を混在させてきたという、関連分野連携の素地があります。

こうした現況や市の特性を踏まえ、今後の住政策は「関連分野連携」を重視して推進します。なお、住政策の取組は、多岐・長期に渡ることから、まちづくりを柔軟かつ計画的に進めるためのマネジメント組織についても、今後検討していきます。

■ 関連分野連携のイメージ

**住政策**

住宅供給  
住環境改善

住宅の視点で  
空間活用検討




**関連分野**

観光 

商業 

医療 

福祉 

教育 

交通 

- ・・・観光・商業：観光協会、商工会議所、ホテル・宿泊業組合 等
- ・・・医療・福祉：医師会、社会福祉協議会 等
- ・・・教育・子育て：教育委員会 等
- ・・・交通：地域公共交通活性化協議会 等

### 3. 住政策の展開に係る留意点

○ 本市の住政策を展開する際は、以下に留意して取り組みます。

- ① 住宅の意匠に気をかけることで、“海に映えるまち”や“坂を魅せるまち”を目指す
- ② 多くの住宅ストックがあることや、その更新の機会があることを、災害対策に活かす
- ③ まちの継続的な動向把握や、高齢者などの住生活の向上に、DXの力も使う

#### (1) 住宅の意匠に気をかけることで、“海に映えるまち”や“坂を魅せるまち”を目指す

都市の景観は、海や山などの自然環境と、ひとつひとつの建物により形成されています。住宅が建物の延床面積の6割を占める本市では、住宅の意匠（色や形状）が景観に大きな影響を及ぼします。

景観計画、風致地区等の都市計画と連携し、住宅の意匠に気をかけていくことで、海に映える、坂を魅せる等、地中海沿岸都市のような景観を創り、観光地としての魅力や住宅地としてのブランド力の向上を目指します。



#### (2) 多くの住宅ストックがあることや、その更新の機会があることを、災害対策に活かす

住政策の展開にあたっては、地震・津波など災害想定や、伊豆山土石流からの復旧・復興の経験を活かすことに留意します。

具体的には、“定住だけでは使いきれない住宅ストックを、災害時に仮設住宅として使う”、“老朽化した住宅ストックの更新の機会を活かし、津波避難ビルとして機能するマンションを増やす”など。

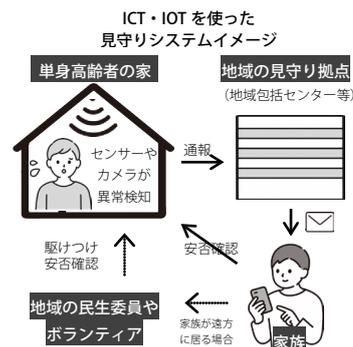
また、津波のリスクがあるエリアでは、対策を講じないまま居住誘導し、災害リスクを高めることがないように、耐浪性がある建物を建築し、浸水深以下は居住以外で利用するなど、災害リスクに応じた住まい方や建物の建て方を誘導し、住政策の取組が災害リスクを高めないように努めます。



#### (3) まちの継続的な動向把握や、高齢者などの住生活の向上に、DXの力も使う

本市の観光地・保養所としての特性から、実際に使われている住宅がどこにどれだけあるか把握しづらいため、人流データや水道利用量などビッグデータを活用し、住宅ストックの継続的な動向把握を検討します。

また、高齢化率が高い状況を踏まえ、単身高齢者の家ではセンサーやカメラを使った見守りを導入する等、IoT技術を活用した、市民の住生活の向上を図っていきます。



## IV 住政策の取組と進め方

### 1. 取組の全体像

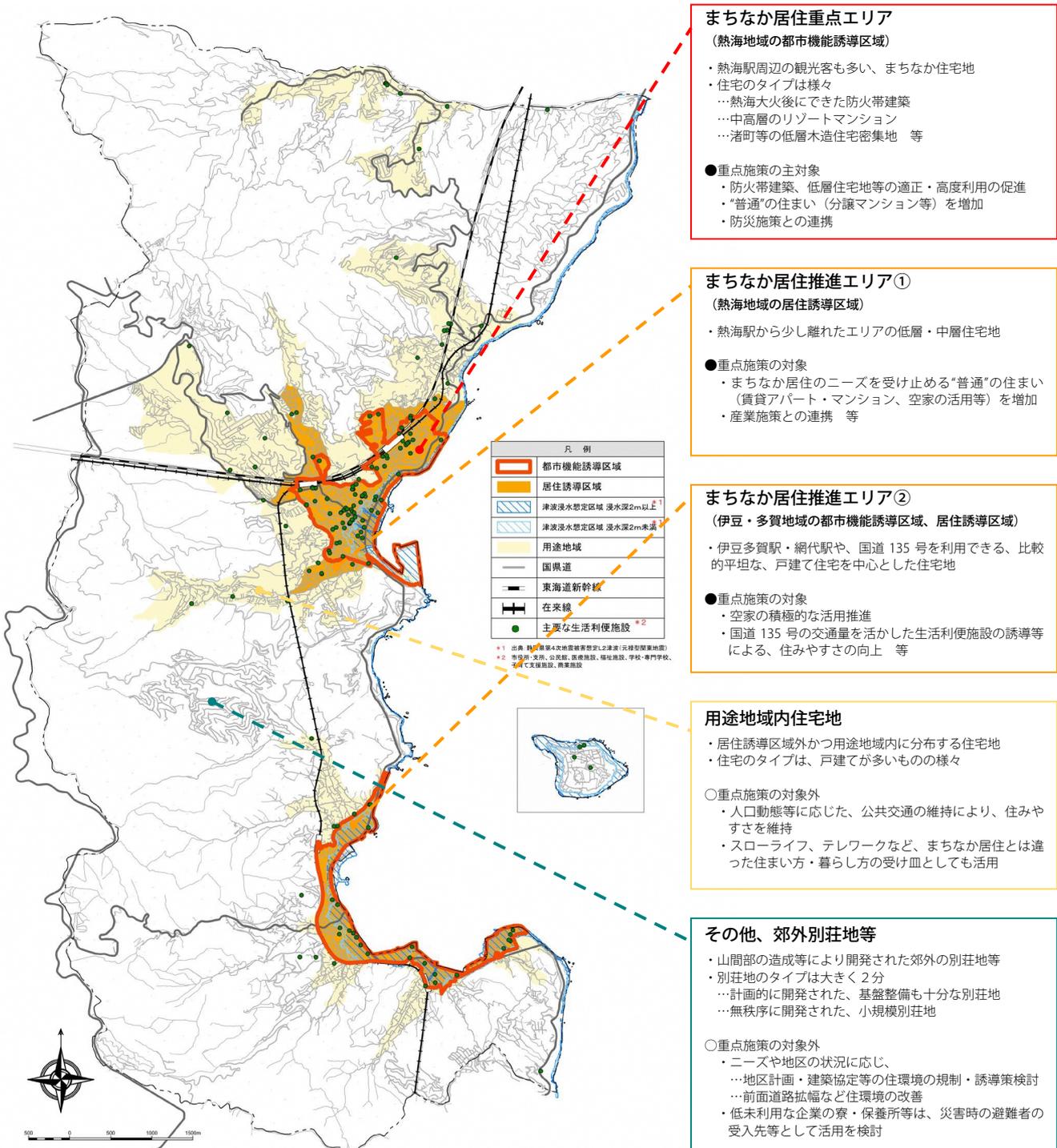
### 2. 重点施策

- 本計画が目指す『“熱海に普通に暮らしたい”にも応え、多様な住まい方ができるまち』の実現に向け、住政策の取組を4つのテーマに大別し、展開します。この際、熱海市立地適正化計画の考え方や地域特性から住宅地を分類し、住宅地の位置付けに応じた施策展開を図ります。
- 『“熱海に普通に暮らしたい”にも応え、多様な住まい方ができるまち』の実現に向け、居住誘導区域に居住を集め、まちなかを更新していくための取組を、重点施策として位置付けます。
- 具体的には、居住誘導区域内に“普通”の住まいをつくることを目指し、居住空間を増やす、生活市民や空間活用の機会を増やす、住環境を高めるための施策に取り組みます。
- 住政策を進めるうえでは、住まいの量や質に係るニーズを適切に把握することが重要と考えられます。このため、ニーズの調査と、ニーズに応じた施策の研究・実践を並行して進めていくこととします。

# 1. 取組の全体像

- 本計画が目指す『“熱海に普通に暮らしたい”にも応え、多様な住まい方ができるまち』の実現に向け、住政策の取組を4つのテーマに大別し、展開します。
- この際、熱海市立地適正化計画の考え方や地域特性から住宅地を分類し、住宅地の位置付けに応じた施策展開を図ります。

## ■ 都市計画の位置付けを踏まえた、住宅地の分類と施策の体系



### 住宅ストックの適切な維持・管理 (P26 参照)

#### ①住宅ストックを適切に管理する

- ・マンションの適切な維持・管理 (マンション管理適正化推進計画の作成・認定制度の運用、マンション管理実態調査の実施 等)
- ・空家の適切な維持・管理 (空家対策計画に基づく取組の実施、管理不全の空家等所有者への指導・法に基づく措置、相談窓口の設置 等)

#### ②老朽化した住宅ストックを使えるようにする

- ・住宅の耐震性能の確保 (耐震診断、耐震補強への補助、住宅・建築物耐震診断補強計画策定事業 等)
- ・リフォームやリノベーションの促進 (ホームインスペクションへの補助検討、リフォームやリノベーション補助事業の検討 等)

#### ③居住ニーズと住宅ストックのミスマッチを解消する

- ・既存住宅ストックの流通促進 (ワンストップサービスの展開、住宅金融支援機構との連携、空家バンクの活用 等)
- ・居住ニーズと住宅ストックに係る実態調査とマッチング (居住ニーズや住宅ストックの実態調査、お試しマッチング 等)

### 新たな視点での住宅ストックの活用・更新 (P27 参照)

#### ④居住者を呼び込む

- ・移住・就業希望者等への支援 (移住・就業希望者への補助、新婚・子育て世代への助成やニーズにあった住宅提供の推進 等)
- ・熱海暮らしのPR (様々な媒体を活用したまちの魅力の発信、移住促進のトップセールス 等)

#### ⑤住宅の空きストックを、住宅以外にも使う

- ・観光・宿泊業など関連分野と連携した住宅ストックの活用促進  
(住政策と関連分野との連携に係る検討組織の立上、産業側のニーズ調査、産業側が使える住宅ストック調査 等)
- ・住宅ストックの使い方研究 (旧耐震など課題のある住宅ストックの使い道の研究、研究に基づくお試し活用の実施 等)

#### ⑥ニーズ・時代に合わせて、住宅を更新する・つくる

- ・地域特性に応じた住宅地更新方法の検討 (再開発や優良建築物等整備事業の検討、防火帯建築の更新に係る勉強会開催 等)
- ・環境に配慮した住宅ストックの形成 (省エネルギー住宅 (ZEH) の普及促進、地産材の活用促進 等)

### 住宅セーフティネットの確保 (P28 参照)

#### ⑦住宅セーフティネットを、必要な量・適切なエリアに確保する

- ・公営住宅の再配置・整備・維持管理 (需要予測に基づく公営住宅長寿命化計画の更新、公営住宅の再配置・整備・維持管理 等)
- ・民と連携した新たな住宅セーフティネットの検討 (住宅確保要配慮者向け賃貸住宅に係る調査及び住宅登録による空家活用 等)
- ・子育て世代の住生活の安定 (まちなか地育と連携した住政策の展開、こどもエコすまい支援事業の活用 等)
- ・高齢者世帯の住生活の安定 (地域包括ケアと連携した住政策の展開、家賃債務保証制度の普及促進 等)

#### ⑧災害に強い住まい・住環境を形成する

- ・大規模災害時における住宅トリアージの体制整備  
(被災建築物応急危険度判定の実施体制、被災宅地危険度判定の実施体制、被災世帯への罹災証明体制等の整備 等)
- ・応急仮設住宅の供給体制整備 (応急仮設住宅地の検討、災害時における民間のホテル・寮・保養所の活用検討 等)
- ・都市計画と住政策の連携による防災まちづくりの推進  
(災害危険度判定調査・防災都市づくり計画・事前復興計画の検討、住政策による津波避難場所の確保 等)

### 住環境の維持・向上 (P29 参照)

#### ⑨居住誘導区域における居住環境向上

- ・都市機能の維持誘導等による生活利便性の向上 (高人口密度による都市機能の維持・誘導、医療・福祉・子育て施策の充実、交通利便性の維持 等)
- ・公的不動産を活用した居住環境の向上 (市有地の活用方策検討、公園・緑地の魅力の向上 等)

#### ⑩居住誘導区域外における居住環境維持

- ・生活利便性の確保 (公共交通等による都市機能誘導区域へのアクセス維持、公共施設や空家等を使った定期的なサービス提供 等)

## (1) 住宅ストックの適切な維持・管理

### ○ 住宅ストックを適切に管理する

本市には、居住世帯の倍以上の住宅ストックが存在します。これらのストックを次の世代に継承し、社会資本として活かしていくため、マンション管理適正化推進計画や空家対策計画など関連計画のもと、適切な維持・管理を図ります。

### ○ 老朽化した住宅ストックを使えるようにする

一方、本市の住宅ストックには、1981年以前に建築され耐震性が低いもの、現在の住宅ニーズにあわないものなど、すぐに活用が難しいものも多く存在します。こうした住宅ストックの活用に向け、耐震性の確保、リフォーム・リノベーションの促進などの施策を実施していきます。

### ○ 居住ニーズと住宅ストックのミスマッチを解消する

住宅ストックの管理・活用に係る取組にあたっては、熱海における居住ニーズのボリュームと需要のある住宅ストックのスペックを把握することが重要です。このため、居住ニーズと“使える”住宅ストックの実態調査、この結果を踏まえた住宅ストックの流通促進を図ります。

施策の分類	具体施策	主要な取組エリア	実施時期			主体		
			短	中	長	市	企	民
<b>① 住宅ストックを適切に管理する</b>								
マンションの適切な維持・管理	マンション管理実態調査の実施	市全域	→			○		
	マンション管理適正化推進計画の作成・認定制度の運用		→	→		○	○	○
	マンション管理組合の主体的な取組への支援		→	→		○		○
空家の適切な維持・管理	空家対策計画の改定、計画に基づく取組の実施	市全域	→	→		○	○	○
	管理不全の空家等所有者への法に基づく指導・措置		→	→		○	○	○
	相談窓口の設置		→	→		○	○	
<b>② 老朽化した住宅ストックを使えるようにする</b>								
住宅の耐震性能の確保	耐震診断・耐震補強への補助	市全域	→	→		○		
	住宅・建築物耐震診断補強計画策定事業		→	→		○		
リフォームやリノベーションの促進	ホームインスペクションへの補助検討	まちなか居住重点エリア 推進エリア	→	→		○		
	リフォームやリノベーション補助事業の検討		→	→		○		
<b>③ 居住ニーズと住宅ストックのミスマッチを解消する</b>								
既存住宅ストックの流通促進	ワンストップサービスの展開	まちなか居住重点エリア 推進エリア	→	→			○	
	住宅金融支援機構との連携		→	→		○	○	○
	空家バンクの活用		→	→		○	○	○
居住ニーズと住宅ストックに係る実態調査とマッチング	居住ニーズや住宅ストックの実態調査	まちなか居住重点エリア 推進エリア	→	→		○	○	○
	お試しマッチング		→	→		○	○	○

(2) 新たな視点での住宅ストックの活用・更新

○ 居住者を呼び込む

住宅ストックの多さを活かすためには、温泉・海・山・首都圏から近い立地などの“熱海ブランド”を活かし、市外から居住者を呼び込む取組も重要です。観光、食だけでなく“暮らし”をPRすることによる移住者の呼び込み、観光業等と連携した就業者の呼び込み、移住者等の住まい確保に係る補助制度の検討などに取り組みます。

○ 住宅の空きストックを、住宅以外にも使う

一方、居住世帯の倍以上ある住宅ストックを、一般的な居住ニーズで使い切ることは難しいと推察されます。このため、観光・宿泊業など関連分野と連携して住宅を寮や事務所等として活用することの検討や、またまちの魅力や暮らしの利便性を高めるための空間としての使い道研究等に取り組みます。

○ ニーズ・時代に合わせて、住宅を更新する・つくる、

本市には高経年の住宅ストックが多く、更新に向け準備が必要です。リゾートマンションから普通の住まいへの建替等、ニーズに応じた住宅ストックの更新方法を、公民連携で検討し取り組んでいきます。

施策の分類	具体施策	主要な取組エリア	実施時期			主体		
			短	中	長	市	企	民
<b>④ 居住者を呼び込む</b>								
移住・就業希望者等への支援	移住・就業希望者への補助	市全域	継続して実施			○		
	新婚・子育て世代への助成やニーズにあった住宅提供の推進		継続して実施			○		
熱海暮らしのPR	様々な媒体を活用したまちの魅力の発信	市全域	→.....→			○	○	○
	移住促進のトップセールス		継続して実施			○		
<b>⑤ 住宅の空きストックを、住宅以外にも使う</b>								
観光・宿泊業など関連分野と連携した住宅ストックの活用促進	住政策と関連分野との連携に係る検討組織の立上	まちなか居住重点エリア 推進エリア	→.....→			○	○	
	産業側のニーズ調査		→.....→			○	○	
	産業側が使える住宅ストック調査		→.....→			○	○	
住宅ストックの使い方研究	旧耐震など課題のある住宅ストックの使い道の研究	まちなか居住重点エリア 推進エリア	.....→			○	○	
	研究に基づくお試し活用の実施		.....→			○	○	○
<b>⑥ ニーズ・時代に合わせて、住宅を更新する・つくる</b>								
地域特性に応じた住宅地更新方法の検討	再開発や優良建築物等整備事業の検討	まちなか居住重点エリア	→.....→			○	○	
	防火帯建築の更新に係る勉強会開催		→.....→			○	○	○
環境に配慮した住宅ストックの形成	省エネルギー住宅（ZEH）の普及促進	市全域	→.....→			○	○	○
	地産材の活用促進		継続して実施			○	○	○

\*1 実施時期：「短」概ね5年以内、「中」概ね10年以内、「長」それ以上、\*2：主体：「市」熱海市（必要に応じ県・国と連携）、「企」民間企業、「民」：市民や地域

### (3) 住宅セーフティネットの確保

#### ○ 住宅セーフティネットを、必要な量・適切なエリアに確保する

市場原理だけではうまくいかない住宅セーフティネット確保等についても、公民連携で取り組みます。

具体的には、公営住宅の必要量推計に応じた公営住宅の再配置・整備・維持管理や、民間企業との連携により民間賃貸住宅による住宅セーフティネットの確保を図ります。取組にあたっては、居住誘導区域における まちなか知育や地域包括ケアなどと連携した施策展開を図ります。

#### ○ 災害に強い住まい・住環境を形成する

本市では、駿河・南海トラフや相模トラフ沿いで発生する地震・津波が想定されており、また近年激甚化する自然災害に対応するためにも、災害に強い住まい・住環境づくりが必要です。

このため、災害危険度判定調査、防災都市づくり計画等の検討やその取組と連携した住政策を通じ、“都市の魅力を高めることで、耐震性の低い住宅の更新を促し、その結果、耐震性が高まる”や、“観光・宿泊業や商業などと連携し、建物の高度利用を図ることで、津波避難ビルを増やす”等を目指します。

また、万が一、備えきれないような災害がきても迅速・円滑に復旧・復興が図れるよう、住宅・住宅地の危険度判定や、仮設住宅の配備に係る検討を進めます。

施策の分類	具体施策	主要な取組エリア	実施時期			主体		
			短	中	長	市	企	民
<b>⑦ 住宅セーフティネットを、必要な量・適切なエリアに確保する</b>								
公営住宅の再配置・整備・維持管理	需要予測に基づく公営住宅長寿命化計画の更新	まちなか居住重点エリア	→			○		
	公営住宅の再配置・整備・維持管理	推進エリア	→	→		○		
民と連携した新たな住宅セーフティネットの検討	住宅確保要配慮者向け賃貸住宅に係る調査	まちなか居住重点エリア	→			○		
	住宅確保要配慮者向けの住宅登録による空家活用	推進エリア	→	→		○	○	○
子育て世代の住生活の安定	まちなか地育と連携した住政策の展開	まちなか居住重点エリア	→	→		○	○	○
	こどもエコすまい支援事業の活用	推進エリア			→	○	○	○
高齢者世帯の住生活の安定	地域包括ケアと連携した住政策の展開	まちなか居住重点エリア	→	→		○	○	○
	家賃債務保証制度の普及促進	推進エリア			→	○	○	○
<b>⑧ 災害に強い住まい・住環境を形成する</b>								
大規模災害時における住宅トリアージの体制整備	被災建築物応急危険度判定の実施体制の整備	市全域	→			○	○	
	被災宅地危険度判定の実施体制の整備		→			○	○	
	被災世帯への罹災証明発行体制等の整備		→			○		
応急仮設住宅の供給体制整備	応急仮設住宅建設地の検討	市全域	→			○		
	災害時における民間のホテル・寮・保養所の活用検討		→			○	○	
都市計画と住政策の連携による防災まちづくりの推進	災害危険度判定調査・防災都市づくり計画・事前復興計画の検討	まちなか居住重点エリア	→	→		○		
	住政策による津波避難場所の確保	推進エリア	→	→		○	○	○

## (4) 住環境の維持・向上

## ○ 居住誘導区域においては、居住環境の向上を図る

居住誘導区域では、“熱海市民”の人口密度の高さを活かした、都市機能の維持・誘導や、交通利便性の維持により、さらに生活利便性を高めていきます。また、公的不動産を積極的に活用し、居住環境の向上を図ります。

## ○ 居住誘導区域外においては、居住環境の維持を図る

居住誘導区域外は、郊外のゆとりある暮らし、自然に囲まれた暮らしを送ることができるエリアです。

公共交通等による都市機能誘導区域へのアクセス維持、公共施設や空家等を使った定期的なサービス提供により、生活利便性が確保されるように取り組みます。

施策の分類	具体施策	主要な 取組エリア	実施時期			主体		
			短	中	長	市	企	民
<b>⑨ 居住誘導区域における居住環境向上</b>								
都市機能の維持誘導等による生活利便性の向上	高人口密度による都市機能の維持・誘導	まちなか居住 重点エリア 推進エリア	.....→			○	○	
	医療・福祉・子育て施策の充実		.....→			○	○	
	交通利便性の維持		.....→			○	○	
公的不動産を活用した居住環境の向上	市有地の活用方策検討	まちなか居住 重点エリア 推進エリア	→.....			○	○	
	公園・緑地の魅力の向上		.....→			○	○	
<b>⑩ 居住誘導区域外における居住環境維持</b>								
生活利便性の確保	公共交通等による都市機能誘導区域へのアクセス維持	周辺住宅地 その他、郊外別荘地等	.....→			○	○	
	公共施設や空家等を使った定期的なサービス提供		.....→			○	○	

\*1 実施時期：「短」概ね5年以内、「中」概ね10年以内、「長」それ以上、 \*2：主体：「市」熱海市（必要に応じ県・国と連携）、「企」民間企業、「民」：市民や地域

## 2. 重点施策

- 『“熱海に普通に暮らしたい”にも応え、多様な住まい方ができるまち』の実現に向け、居住誘導区域に居住を集め、まちなかを更新していくための取組を重点施策として位置付けます。
- 具体的には、居住誘導区域内に“普通”の住まいをつくることを目指し、居住空間を増やす、生活市民や空間活用の機会を増やす、住環境を高めるための施策に取り組みます。
- 一方、住政策を進めるうえでは、住まいの量や質に係るニーズを適切に把握することが重要と考えられます。このため、ニーズの調査と、ニーズに応じた施策の研究・実践を並行して進めていくこととします。

### (1) “熱海に普通に暮らしたい” に応える取組の背景 (一部再掲)

本市では人口が減少している一方、“熱海に住みたい”、“熱海で働きたい”、“熱海市内で住み替えたい”等、高い居住ニーズがあります。具体的には、温泉付き・海が見えるリゾート型分譲マンションや、首都圏で働く単身・子育て世代向けの分譲マンション・賃貸アパート、観光・宿泊業等における従業員寮としての賃貸アパート、市内の中高年による生活が便利なまちなかへの住替需要など。

一方、熱海の居住誘導区域内の住宅ストックは、“価格が高い”、“古い”、“狭い”などの特徴から、熱海に住みたいニーズを逃していることが懸念されます。温泉がない、海がみえない分、“安い”、“広い”等の普通の住まいが増えれば、これらの居住ニーズを受け止めることが期待できます。

### ■ 熱海のまちなかにおける一般的な居住ニーズ (静岡県宅地建物取引業協会東部支部 東部支部へのヒアリング)

- **定住・2地域居住向け(市外⇒市内)に、温泉と海の眺望がセットになったリゾートマンションの需要が高い。**
  - ・ 熱海のマンションのほとんどは、温泉付リゾートマンションで管理費が高い(月5万円以上、固定資産税いれると年間100万円以上)。
  - ・ まちなかに立地し、海が見えるものは、古いものでも人気が高い。多くは市外からの定住、あるいは2地域居住の需要。
  - ・ 一方、リゾートマンションに住んでも、3～5年で転居される方も多い。山の手でその傾向がみられる。
- **観光宿泊業の従業員(市外⇒市内)や市内で住み替える中高年向けに、賃貸アパート・マンションの需要が高い。**
  - ・ 賃貸物件は、ホテル・旅館の単身従業員向けに重宝されていて、きれいな物件はほとんど埋まっている。
  - ・ また、市内居住の中高年の住替の受皿ともなっている。郊外に住み、通院や買物にかかるバスやタクシーの費用負担を考えると、少し家賃を高くしても、歩いて暮らせるまちなかに住みたいという方がいる。
- **ファミリー層に向けた、「普通」のマンション・アパートに、大きな可能性がある。**
  - ・ 温泉なしで管理費を下げつつ、広さを確保した、2～3LDKの普通のマンション・アパートがあれば、市内在住のファミリー層にも重要があるはず。
- **まちなか居住のニーズが高いエリアは、分譲が熱海駅周辺から来宮駅周辺あたりまで、賃貸はその周辺か。**
  - ・ 分譲マンションのニーズは、東は熱海駅周辺から、西は来宮駅周辺くらいまでではないか。
  - ・ その周辺エリアまでいくと、アパートの需要が高くなる。さらに、その先の山の手は別荘需要が出てくる。

■ 熱海のまちなかにおける産業に係る居住ニーズ (熱海温泉ホテル旅館協同組合へのヒアリング及びアンケート)

- **ホテル・旅館業では、従業員寮を確保し格安で貸し出さないといけないほど、従業員の住宅確保は死活問題。**
  - ・ ホテル・旅館業は、朝6時から働いて10時くらいに中抜けし、また夕方から働くというような不規則な働き方のため、なるべくホテルや旅館の近くに、従業員の住宅が求められる。
  - ・ 従業員用の住宅需要は高いが、熱海のまちなかには土地がなく、アパートが不足している。近年は人手不足で、働き手側のほうが強い市場ということもあり、アパートが確保できているところも多額の家賃補助を出しているところが多いのではないかと。
  - ・ ニーズに合った物件がなく、市内に何とか確保するか、近隣市町に寮を設けてホテル・旅館まで送り迎えしている。
- **まちなかに“普通”のマンション・アパートがあれば、雇い手側の需要は極めて高い。**
  - ・ また、従業員が、結婚して、子どもを産んでとなると、住宅の広さや周りの環境を求めて、近隣の湯河原町、函南町、あるいは三島市、沼津市あたりに出て行ってしまう。従業員確保のため、通勤手当を出している。
  - ・ もし、まちなかに、温泉のない、収納など広さをある程度確保した、普通のアパートやマンションができれば、ホテル・旅館の従業員用の住宅としての需要は極めて高い。
- **働き手のニーズや働き方の変化に対応するためにも、まちなかの住宅需要は高い。**
  - ・ 住宅の確保・住環境の向上は、人手不足のなか働き手に選んでもらうため、産業政策としても重要になっている。
  - ・ 隙間時間に働くという新たな働き方などに対応するためにも、まちなかの普通の住宅が求められる。

□ まちなかにおける従業員寮のニーズ



- ・ アンケート回答者 35 のうち約 6 割が、まちなかに従業員寮ができた場合、「利用」と回答
- ・ 「利用しない」としたのは、自社で十分な規模の従業員寮を確保している大規模ホテル、もしくは家族経営などで従業員寮を必要としないケース等

□ 従業員寮について、困っていること

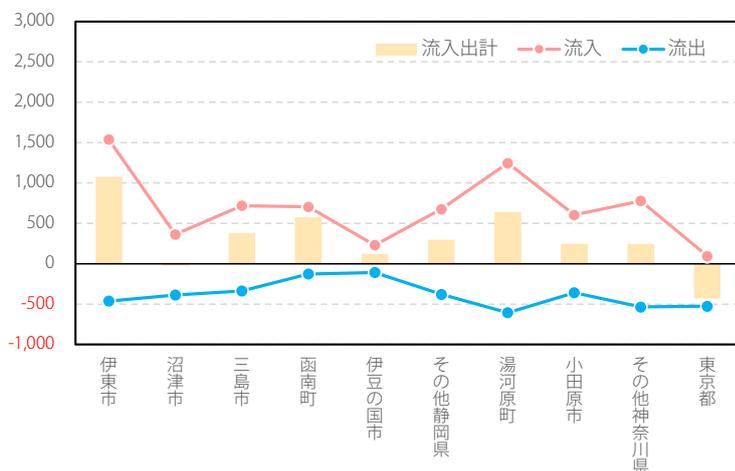
- ・ 若者の単身者が住みたいと思える物件(1K、1DK、古くない、高くない)がなく、人材が市外へ流出している
- ・ 外国人スタッフの住居確保が困難。
- ・ 社員寮は三島市内や長泉町にあるため、入寮スタッフは最寄り駅～熱海駅まで電車を利用し、熱海駅から施設までは送迎バスの運行が必要となり、時間的、経済的な負担が大きい。
- ・ 家賃等のコストを抑えたいが、安い物件は山手にしかなく住むのに不便で、ホテルまで車でないと通勤できない。

□ 現在確保している従業員寮までの移動手段



- ・ 無回答をのぞくアンケート回答者 26 のうち約 9 割が、従業員寮からホテル・旅館まで「徒歩」で移動と回答
- ⇒なるべくホテル・旅館の近くに寮が必要

■ 周辺市町から熱海市への通勤・通学による人口の流入 (出典：国勢調査 2020)



通勤による近隣市町からの流入人口が多い。

- ・ 熱海市に住んで、働きたいニーズを逃しているのでは？
- ・ 通勤による自動車交通を減らし、渋滞改善等の副次的効果もあるのでは。

## (2) まちなかに“普通”の住まいを増やすために着目した、3つの空間特性と対応方向

土地に限られる熱海において、熱海のまちなかに“普通”の住まいを増やすために、熱海の3つの空間特性に着目し、取組に反映することとします。

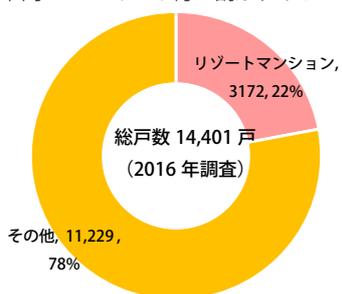
1つ目は、「居住に使われる空間はあるものの、一般居住者（定住）向けに使われていない」。“価格が高い”、“居住実態がない”といった特徴がある、リゾートマンション・企業の保養所・高齢者マンション等が該当します。これらの住まいに対しては、これらの住まいが観光地・保養地としての価値向上に貢献していることから、熱海の特徴ある住まいとして位置付けていきます。

2つ目は、「住宅ストックが現在の居住ニーズに合わず、使われていない」。“1981年以前に建築された旧耐震”、“当時のニーズに合わせてつくられたため狭く、風呂・トイレが一緒”等の特徴がある、高経年のマンション等が該当します。これらの住まいに対しては、“安ければ現在の建物スペックのままでも使う”、“現在のニーズに合わせた改修ができれば使う”等が考えられ、重点施策として対応を検討することとします。

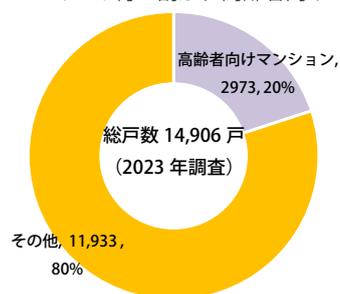
3つ目は、「居住ニーズがあるにもかかわらず、土地の適正利用・高度利用がされていない」。“防火帯建築で使い方が限定され、2階以上が低利用”、“容積率に応じた土地利用がされていない”、“観光動線上の一等地にもかかわらず、駐車場利用”等が該当します。これらの土地利用・建築に対しては、手をいれることが、暮らしやすさに加え、「観光の魅力」にも繋がることから、重点施策として対応を検討することとします。

### ■ 空間特性1：居住に使われる空間はあるものの、一般居住者（定住）向けに使われていない

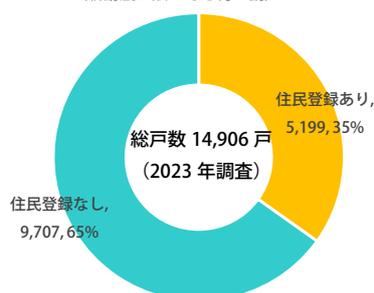
【市内マンションの約2割が、リゾートマンション】



【市内マンションの約2割が、高齢者向けマンション】

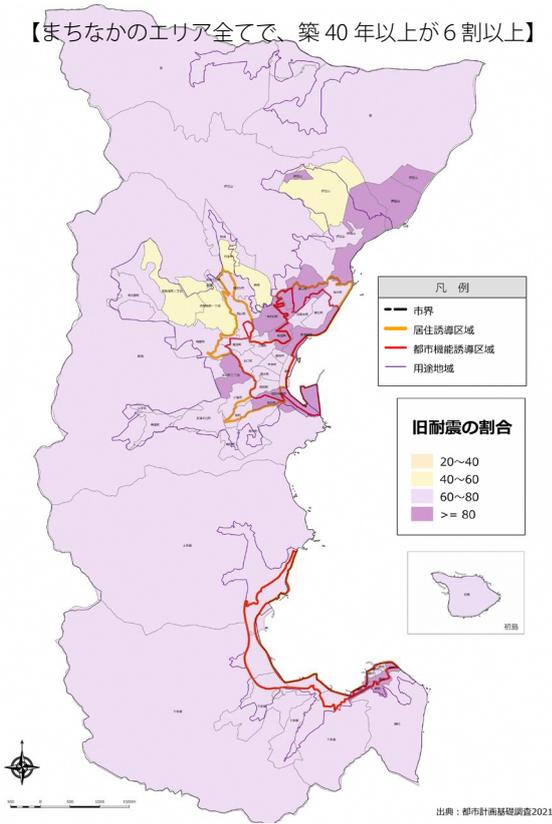


【市内全マンションの住民登録は約4割】  
(新耐震に限っても約4割)

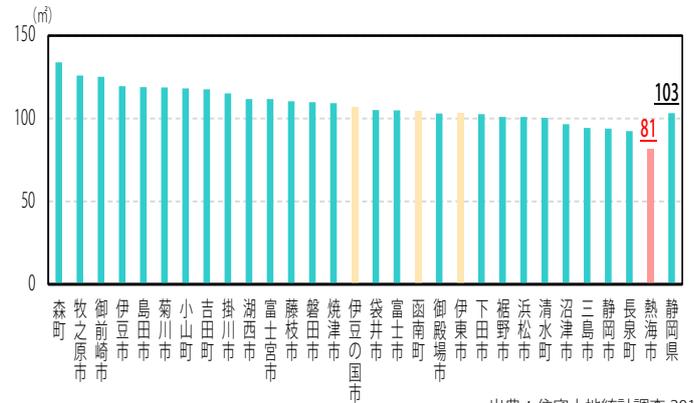


■ 空間特性 2：住宅ストックが現在の居住ニーズに合わず、使われていない

【まちなかのエリア全てで、築40年以上が6割以上】



【住宅の平均延床面積は、県内で最も低い】



■ 空間特性 3：居住ニーズがあるにもかかわらず、土地の適正利用・高度利用がされていない

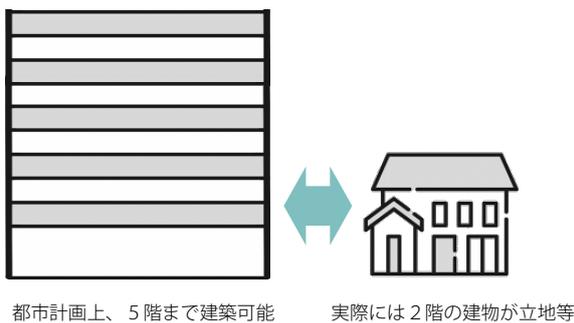
【観光動線上の一等地が、駐車場など低未利用地】



【防火帯建築で使い方が限定され、2階以上が低利用】



【戸建の住宅などで、容積率に応じた土地利用がされていない】



- 防火帯建築とは、まちの防火を目的に、地上3階以上の耐火建築物が帯状に連なった、長屋形式の共同建築
  - 建物の2階以上を利用するためには、長屋ごとの入口から入り、中にある階段を使わないといけない（1階の利用者と交錯）などの使い勝手のほか、建築年が古いため、耐震性や施設老朽化等に課題
- \*写真：静岡市呉服町の防火帯建築の事例（出典：文化庁 HP）

### (3) 居住誘導区域内に“普通”の住まいを増やすための取組

○ 居住誘導区域内に “普通”の住まいを増やし、まちなかを更新していくために、

#### 《 居住のニーズを把握する取組 》

① 人口推移や関係者へのヒアリング等による、まちなかの居住ニーズ把握

#### 《 居住空間を増やす取組 》

② リフォーム・リノベーション等による、まちなかの住宅ストック再生

③ 土地の適正利用・高度利用による、住宅ストック更新

#### 《 居住者や空間活用の機会を増やす取組 》

④ 様々な媒体・機会を利用した、熱海のまちなか暮らしPR

⑤ まちなかの住宅ストックを使った、住宅セーフティネットの取組展開

⑥ 産業政策との連携による、住宅ストックの活用

#### 《 住環境を高める取組 》

⑦ 「暮らしやすさ」と「観光の魅力」を高める、公的不動産の活用

#### ① 人口推移や関係者へのヒアリング等による、まちなかの居住ニーズ把握

- 「市内から市内に転居」に係る、居住ニーズの量と求められる住宅ストックの質の把握
- 「市外・県外から市内に転入」に係る、居住ニーズの量と求められる住宅ストックの質の把握

#### ■ 「市内から市内に転居」に係る、居住ニーズの量と求められる住宅ストックの質の把握

- ・ 高校生や熱海市にUターンした新社会人等へのアンケート調査により、若者の転居のニーズ把握
- ・ 定住市民へのアンケート調査により、ライフステージの変化に応じた転居のニーズ把握
- ・ 不動産事業者へのヒアリング等により、「市内から市内に転居」に係る居住ニーズ実態把握
- ・ 各産業へのヒアリング・アンケート調査等により、産業政策として必要な住宅の量・質の把握
- ・ 社会増減・自然増減に基づく、将来必要なまちなかの居住ストックのボリューム推計

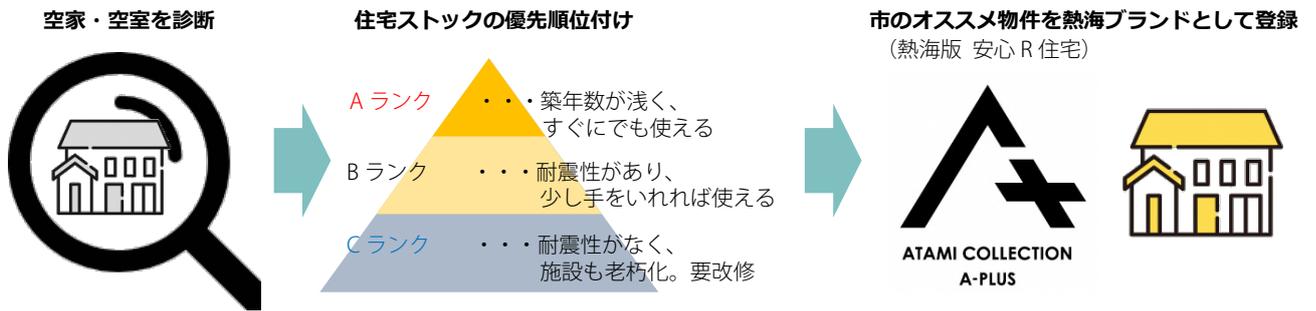
#### ■ 「市外・県外から市内に転入」に係る、居住ニーズの量と求められる住宅ストックの質の把握

- ・ 各産業へのヒアリング・アンケート調査等により、産業政策として必要な住宅の量・質の把握
- ・ 一般向け不動産事業者及びリゾート向け不動産へのヒアリングにより、「市外・県外から市内に転入」に係る居住ニーズ実態把握

② リフォーム・リノベーション等による、まちなかの住宅ストック再生

- ホームインスペクションやオーナーヒアリング等による、“使える”住宅ストックの把握
- ワンストップサービスや空家バンクによる、“使える”住宅ストックの流通促進
- オーナー勉強会の開催・相談窓口開設等による、リフォーム・リノベーション等の促進
- まちなかの住宅ストック再生や活用等に対する補助制度の見直しや新規導入の検討

■ ホームインスペクションやオーナーヒアリング等による、“使える”住宅ストックの把握



🏠 ホームインスペクションとは・・・（出典：国土交通省 住宅ストック活用型社会の実現に向けて等）

- ・ 住宅の劣化・不具合の状況調査のこと（建物の基礎、外壁等の部位ごとに調査）
- ・ 調査にかかる料金は5万円前後で、通常依頼主である売主が負担
- ・ 2018年より、既存住宅の取引において、宅地建物取引業者との媒介契約書面に建物状況調査のあっせんの有無を記載
- ・ メリットとして、
  - …売主は、引渡し後のトラブル回避、競合物件との差別化等
  - …買主は、専門家のオスミツキで安心して購入判断、メンテナンスの見通がつく等



🏠 安心R住宅とは・・・（出典：国土交通省 住宅ストック活用型社会の実現に向けて等）

- ・ 耐震性があり、インスペクション（建物状況調査等）が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅に対し、国の関与のもとで事業者団体が標章（「安心R住宅」）を付与するしくみ

\* 安心R住宅の対象条件として、住宅に求められるもの

- ① 不安の払拭・・・耐震性、構造上の不具合がないこと、共同住宅の場合は長期修繕計画等を有すること
- ② 汚いイメージの払拭・・・基準に合致したリフォームの実施、もしくはリフォームの提案書や事業者の斡旋
- ③ わからないイメージの払拭・・・住宅の状況（建築時、維持保全状況、保険・保証等）がわかる情報の開示

**「安心R住宅」 ～「住みたい」「買いたい」既存住宅～**

「品質が良く、安心して購入できる」  
「既存住宅だけどきれい、既存住宅ならではの良さがある」  
「選ぶ時に必要な情報が十分に提供され、納得して購入できる」



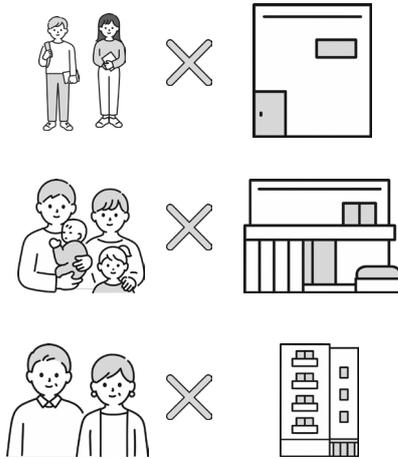


**安心R住宅**  
「安心R住宅」ロゴマーク

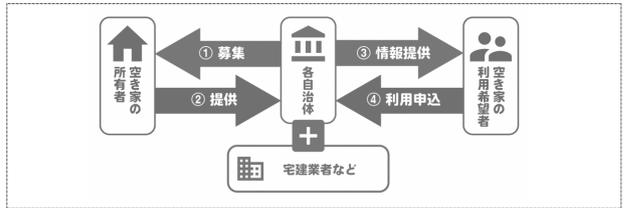
耐震性あり	インスペクション済み
現況の写真	リフォーム等の情報 など

## ■ 空家バンクやワンストップサービスによる、“使える”住宅ストックの流通促進

### 使えるストックを、居住のニーズとマッチング

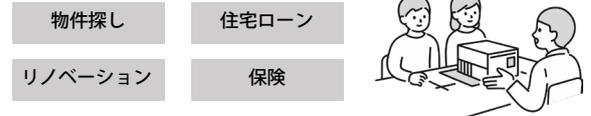


### 🏠 空家バンクとは… (出典：(一社) 全国空き家流通促進機構)



### 🏠 ワンストップサービスとは…

・物件探しからリノベーションの施行までを、1社が請け負うサービスのこと



## ■ オーナー勉強会の開催・相談窓口開設等による、リフォーム・リノベーション等の促進

### 【勉強会・相談のイメージ】



### 【マンション管理セミナーなど既存の取組の継続・連携も】



## ■ まちなかの住宅ストック再生や活用等に対する補助制度の見直しや新規導入の検討

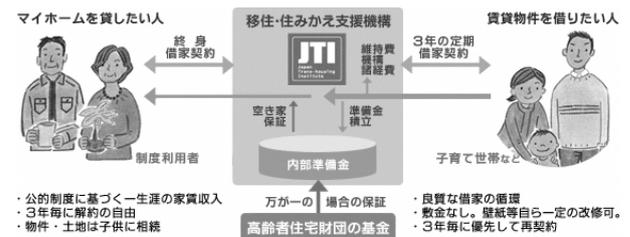
### 【熱海市住宅・店舗リフォーム振興助成制度】

- ・ 10万円以上のリフォーム工事にに対し、助成。
- ・ 助成金額は、工事費の10% (限度額 10万円)

⇒住生活基本計画の考え方で、以下を検討

- ① まちなかエリアでは、助成金額を増額
- ② ホームインスペクション等により把握した、“使える”住宅ストックへの補助を優先 等

### 🏠 マイホーム借り上げ制度とその活用について



- ・ 公的制度に基づく一生涯の家賃収入
- ・ 3年毎に解約の自由
- ・ 物件・土地は子供に相続
- ・ 良質な借家の循環
- ・ 敷金なし。壁紙等自ら一定の改修可。
- ・ 3年毎に優先して再契約

・ 一般社団法人移住・住みかえ支援機構が行う、50歳以上の方が所有する住宅を借上げ、子育て世帯等に転貸する制度  
⇒熱海市では、JTI と制度活用に係る協定等により、まちなかの住宅活用や年齢制限の撤廃について検討

③ 土地の適正利用・高度利用による、住宅ストック更新

- 都市計画基礎調査やオーナーヒアリングによる、低未利用・適正利用されていない土地建物の把握
- モデル的な事業シミュレーションによる、土地の適正利用・高度利用の可能性検討
- 市街地再開発事業・優良建築物等整備事業など、まちの更新に向けた準備  
(オーナー勉強会の開催、事業に対する市の考え方や補助制度の検討、防火帯建築建替に係る研究 等)

■ 都市計画基礎調査やオーナーヒアリングによる、低未利用・適正利用されていない土地建物の把握

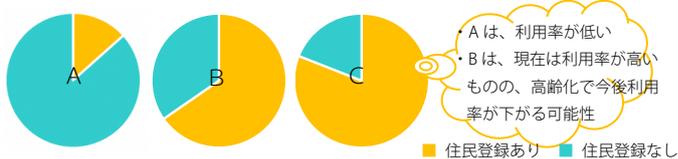
【低未利用の土地の把握イメージ】



【街区単位で、高度利用の余地のあるエリアを確認】

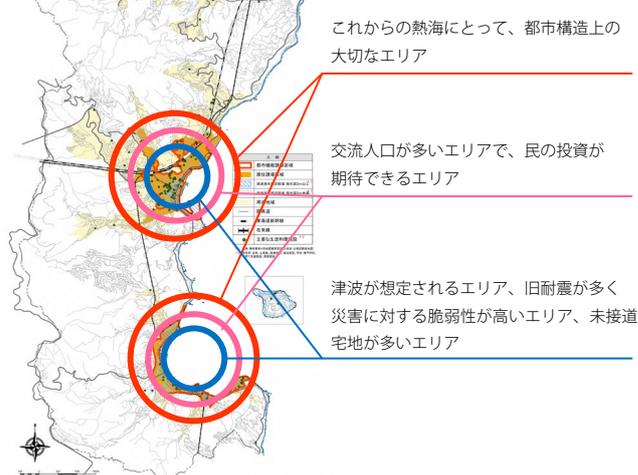


【低未利用のマンションや防火帯建築等の把握イメージ】



■ 市街地再開発事業・優良建築物等整備事業等に係る、市の考え方整理や補助制度の検討

【事業を優先して行うエリアの検討】



【熱海にふさわしい事業の使い方の検討】

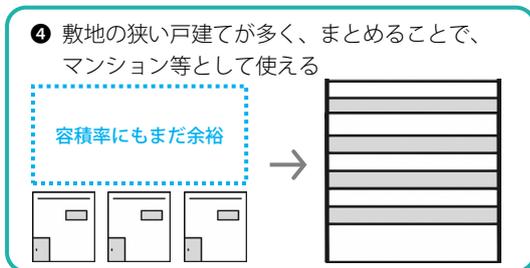
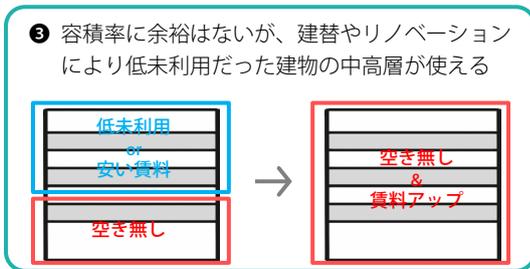
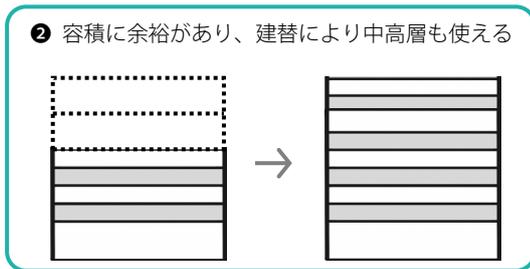
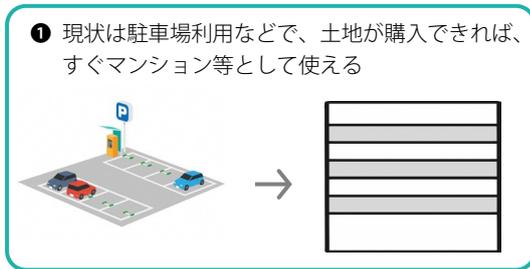
- 導入する機能を工夫することで、暮らしやすさも観光の魅力も向上
- 建物の建て方・使い方を誘導することで、安全性の向上にも貢献 等

【熱海ならではの補助制度の検討】

- 暮らしやすさと観光の魅力の両方が高まる開発に対し、支援
- 海への景観の配慮、津波避難ビルとしての機能など、まちへの貢献に応じた補助率 等

## ■ “普通”の住まいをつくるための、事業シミュレーションによる土地の適正利用・高度利用の可能性検討

いくつかケースを設定



それぞれのケースで、事業のシミュレーション

### 収入

家賃、共益費・管理費、礼金、更新料、駐車場など

### 支出

イニシャル：建設費、不動産取得税、登記費用など  
ランニング：管理委託料、修繕費、固定資産税など  
(解体・立退費等も)

### 利回り

＝年間家賃収入－諸経費÷実質物件価格

(諸経費＝管理費や税金、実質物件価格＝物件価格＋購入時の初期費用)

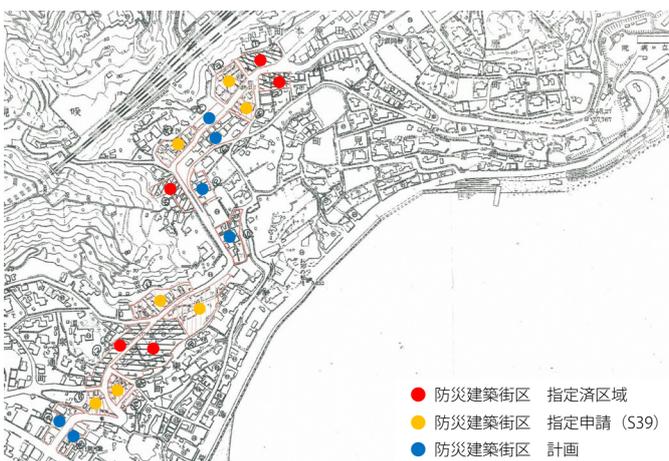
\* マンションライフサイクルシミュレーション活用等も検討  
(出典：住宅金融機構)



マンションを適正に管理するためには、適切なタイミングで修繕工事を実施する必要がありますが、実際としては「既に積み立てられている修繕積立金額を前提として工事内容が決定する」、「修繕積立金不足により工事が先延ばしされる」など、合理的な選択が行われていないケースが散見されます。  
また、管理組合の皆様は、大規模修繕工事の実施にあたり「施工業者から受け取った見積書の工費が妥当かどうか分からない」「今後、修繕積立金をどのくらい増額すればいいのか」といった疑問や課題を抱えていると聞いています。  
このような疑問や課題を解決する一助としてマンションライフサイクルシミュレーションをご活用ください。

## ■ 防火帯建築の更新に係る研究

【咲見町周辺の防火建築街区の指定等状況図】



【防火帯建築の更新方法の研究】

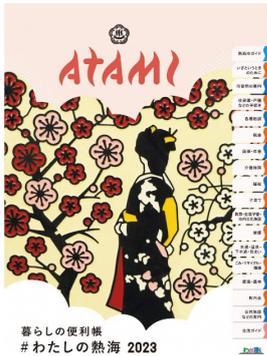
- 建物のスペックの確認  
(建物の耐久年数、水回りなど施設の耐久年数 等)
- 建物の利用実態の調査  
(権利関係、2階以上利用状況、賃料 等)
- 他都市の更新事例の研究
- 防災性の向上に合わせた更新の検討 等

④ 様々な媒体・機会を利用した、熱海のまちなか暮らしPR

- 様々な媒体を活用し、熱海のまちなか暮らしの魅力発信
- 観光・体験・食等と合わせ、移住促進のトップセールス
- 住んでほしい職や世代に応じた、移住・就業の取組検討

■ 様々な媒体を活用し、熱海のまちなか暮らしの魅力発信

【 食や観光だけでなく、住まいや暮らしの魅力を、様々な媒体で発信 】



熱海市公式インスタ



熱海市  
@atamicity  
熱海市役所の公式アカウントです。熱海市からのお知らせやイベント情報、防災情報等についてツイートします。原則として、ツイートは市役所の随時開閉を行い、リプライ及びフォローは行いません。ご質問等がある方は、市ホームページをご参照の上、担当課へご連絡お問い合わせください。  
Translate bio  
city.atami.lg.jp Born April 10 Joined March 2011

熱海市公式 X (旧 Twitter)

■ 住んでほしい職や世代に応じた、移住・就業の取組検討

【 空家をツールに、住んでほしい職を呼び込み (ワークインレジデンス (徳島県神山町)) 】



ウェブデザイナーさん  
ここで事業を始めませんか！



石窯で焼くパン屋さん  
開業しませんか？

- ・ 空家をツールに、スキルの高い移住者を誘致する逆指名制度。
- ・ 手に職を持つ人材を集めることで、若者移住の可能性も切り開く。
- ・ さらに、空き店舗の目立つ商店街に、ワークインレジデンスを適用することで、地域が望む商店街の姿を目指す。

【 移住の取組を、イベント化して楽しむ (九州移住ドラフト会議 (九州地域間連携推進機構株式会社)) 】



- ・ プロ野球のドラフト会議さながらに球団が選手を指名するマッチングイベント。  
「球団」…地域に係わる人を増やしたい、移住者を受け入れたい地域  
「選手」…九州に興味がある人、九州が好き人、移住希望者
- ・ 机を挟んで移住担当者に相談するのではなく、その地域で生活している人たちとコントを通じて、自分らしく地域と交流。

## ⑤ まちなかの住宅ストックを使った、住宅セーフティネットの取組展開

- 公営住宅の再配置・集約化と合わせ、住宅セーフティネット制度を、まちなかで積極的に活用
- 地域包括ケア・まちなか地育と連携した、住政策の展開
- 災害時における、住宅ストックを活用した災害公営住宅の確保

### ■ 新たな住宅セーフティネット制度の概要と、熱海市における展開 (国土交通省資料に加筆)

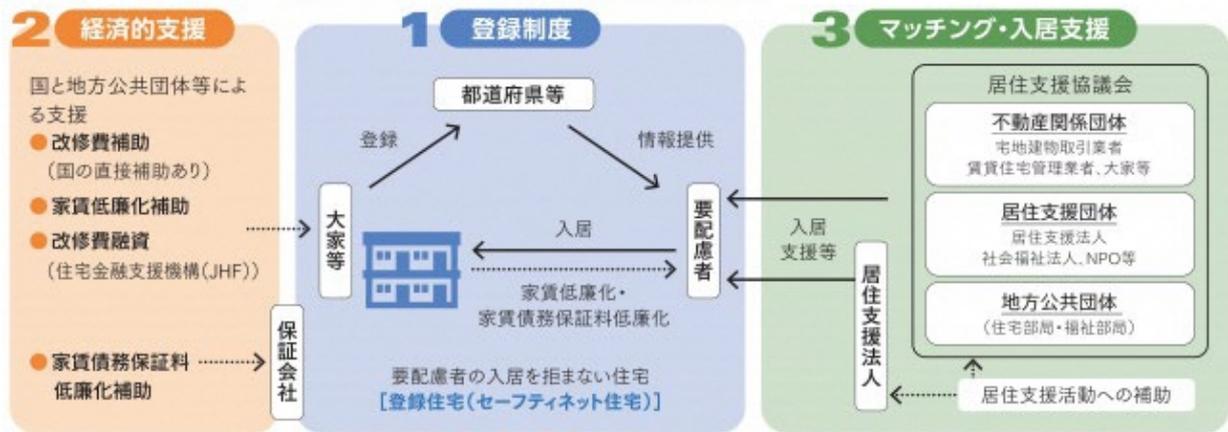
高齢者、障がい者、子育て世帯等の住宅の確保に配慮が必要な方は今後も増加する見込みですが、一方で、民間の空家・空室は増加しています。新たな住宅セーフティネット制度とは、民間賃貸住宅を活用して住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅の供給を促進することを目的に、平成29年に整備された制度で以下の3つの柱で成り立っています。

- ① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度
- ② 登録住宅の改修・入居への経済的支援
- ③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援



本市では「まちなか」の住宅ストックや「まちなか」での入居希望者に対し、制度活用を検討

### 新たな住宅セーフティネット制度の3つの柱



### ■ 地域包括ケア・まちなか地育と連携した、住政策の展開

“普通”の住宅をつくる、高い人口密度を誘導するエリアで

子育て施策や福祉施策(施設やサービスの集約等)を図ることで



「住む人」にとっては、

- ・ 住みやすさの向上
- ・ 生まれてから亡くなるまで同じまちで生活

福祉や子育て関連産業で「働く人」にとっては、

- ・ 効率性向上による、人手不足の解消
- ・ 施設間連携等によるサービスの向上 等

「観光客」等にとっても、

- ・ 医療・福祉等の移動が減ることで、渋滞改善など間接的なメリット

⑥ 産業政策との連携による、住宅ストックの活用

- 関連分野連携による住宅ストックの活用に向け、検討組織の立上
- 産業側の空間活用に係るニーズや、産業政策として使える住宅ストックの調査
- 観光や芸術など、住宅空間の新たな使い道の研究・試行

■ 住宅ストックの活用に向けた、関連分野連携組織のイメージと事例

【体制と役割のイメージ】



【寮の一部を、アパートにも活用した事例 (出典：古屋旅館 HP)】

報道関係者各位  
プレスリリース  
古屋旅館  
2020年8月17日  
熱海温泉 古屋旅館  
代表取締役 内田一博

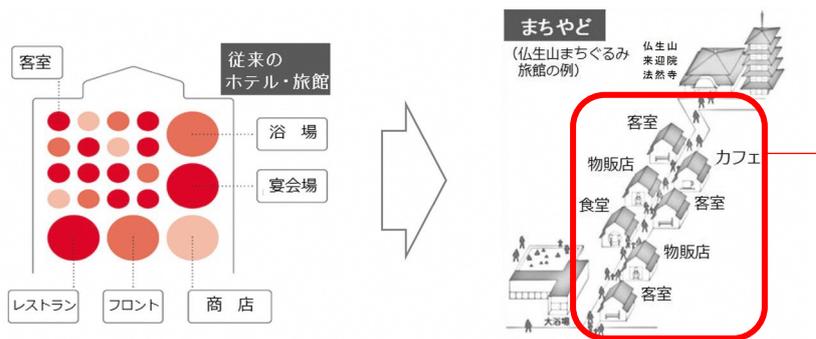
～熱海のお宿旅館が新しいスタイルのアパート経営に参入～  
★蔵をイメージした印象的な外観★  
★一般的な寮のイメージを超えるクオリティ★  
若者の移住促進と宿泊業界の価値向上を目指した、  
<社員寮+賃貸>の13部屋・ハイブリッド集合住宅、  
【蔵アパートメント熱海】竣工のお知らせ。

いま地方は人口減少と人手不足に悩んでいます。熱海も例外ではありません。古屋旅館ではその原因の一つが魅力的な住環境の不足にあるのではないかと考えました。  
そこで  
『こんな素敵な場所に住めるなら、熱海に移住したい。』  
『こんな素敵な場所に住めるなら、熱海で就職してみたい。』  
『こんな素敵な場所に住めるなら、古屋旅館で働いてみたい。』  
活力ある若者にそう感じてもらえる住まいを提供したい！と考えるに至りました。  
そして  
【蔵アパートメント熱海】が熱海市東海岸町に完成します。



■ 観光や芸術など、住宅空間の新たな使い道の研究・試行

【まちやど (出典：(一社)まちやど協会ホームページ、「仏生山まちぐるみ旅館縁側の客室」公式 Facebook)】



- ・「まちやど」とは、「まちを一つの宿と見立て宿泊施設と地域の日常をネットワークさせ、まちぐるみで宿泊客をもてなすことで地域価値を向上していく事業」
- ・空家や空室を使い、飲食や物販など、日常も豊かにする様々な機能をまちなかに埋め込み

【ATAMI ART GRANT、ATAMI ART VISION (出典：PROJECT ATAMI HP)】



- ・PROJECT ATAMI は、熱海の魅力をアートにより再発見するプロジェクト
- ・空家を使い、クリエイターの呼び込み、アートイベント等を実施
- ・継続的な取組により、芸術文化観光都市熱海を標榜

⑦ 「暮らしやすさ」と「観光の魅力」を高める、公的不動産の活用

- 市有地や低未利用の公的施設活用方策検討
- 公園・緑地の魅力の向上

■ 公的施設の活用方策検討

【廃校した小学校を、民間の力を使い、地域の拠点として活用 (出典：あじろ家守舎資料等)】



- ・ あじろ家守舎が、旧網代小学校を、「地域内外の人達の交流及び人と事業のマッチングを促進し、まちを活性化」する事業拠点として活用
- ・ 地元産業（漁業・林業・観光等）や大学と連携し、新規事業や商品を開発中
- ・ 現在は、社会実験としてイベント利用や、テナント・コワーキング拠点としての活用を試行中



■ 公的不動産（道路）を使った、暮らしやすさと観光の魅力の向上 (資料提供：machimori)

○ 公共空間を使って「稼ぐ」、「日常を豊かで楽しいものにする」

- … 熱海銀座では、ストリートを歩行者天国にし、地元の食材や手芸を出品する「海辺のあたまマルシェ」を開催
- … マルシェは、地元の農家やクリエイターが稼ぐ場であるとともに、「熱海市民」の日常をもっと豊かで楽しいものにする場としても機能
- … また、熱海で新しいチャレンジやつながりをつくるきっかけとしても機能し、新たな起業や出品者を通じたまちのファンも発生



○ 街路沿いの空間を使った「まちの魅力向上」

- … 民間による店舗軒先へのベンチ設置やオープンスペース化なども、「熱海市民」の交流・滞在を促進し、まちのにぎわいに寄与することから、まちにとって重要な取組
- … まちなかに多様な「熱海市民」が集い、交流する「居心地がよく歩きたくなる」空間を形成する取組が、まちの魅力向上に有効



#### (4) 重点施策の進め方

住宅は市場を通じて供給されることが基本であるため、居住誘導区域内に“普通”の住まいをつくるための取組にあたり、まず、地元の「民」を主体とした体制を構築します。

本計画策定時の調査で、本市における高い居住ニーズが確認できたものの、具体的にどのエリアでどれだけの住宅ストックが必要か、求められる住宅ストックはどんなものか等が掴みきれいていません。このため、次に、まちなかにおける“普通の住まい”のニーズ（量・質）を把握するため、需要側・供給側両方へアンケート・ヒアリング等の調査を行います。この際、本市の住宅ストックの高経年化が進んでいることを踏まえ、“使える”空きストックの調査や、高経年の住宅ストックが使えなくなるまでの猶予等についても確認していくこととします。

これらの調査を踏まえ、ニーズに応じた住政策の取組を、モデルプロジェクトとして実践します。モデルプロジェクトを通じ、把握した居住ニーズの正しさ、また居住ニーズに対する住政策の適切さを確認し、次の一手に活かすとともに、必要に応じ、本計画や関連計画に反映していきます。

なお、以上の取組は、次年度以降の熱海市公営住宅長寿命化計画や熱海市空家対策計画の見直しなど、公的な取組の機会を活かし、進めていくこととします。

#### ■ 重点施策の進め方イメージ

##### Step① 重点施策に取り組む、「民が主役」の体制を組織

- ・ 地元の不動産や建築事業者・建物オーナーを主とした、重点施策にモデル的に取り組む体制を組織
- ・ 市は民の取組を支援する立場として、組織に参加
- ・ 居住ニーズ（量・質）を把握するため、関連分野（観光・福祉・交通等）も、必要に応じ参加

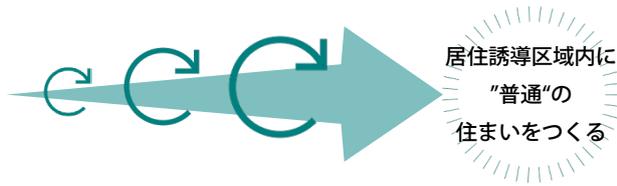
##### Step② 公的な取組の機会を活かし、居住ニーズ（量・質）及び“使える”空きストック等を調査

- ・ 公営住宅の必要量や、一般的なまちなか居住や産業政策に係るまちなか居住等のニーズ（量・質）を調査
- ・ 合わせて公営住宅として使える、またはまちなか居住ニーズに応える、状態の良い“使える”空きストックを調査
- ・ 防火帯建築や高経年マンションなどが本当に使えなくなるまでの猶予を調査

##### Step③ 並行して、居住ニーズに応じたストックの活用や更新についてモデル的に試行・研究

- ・ “普通”の住まいをつくる取組を、モデルプロジェクトとして試行
- ・ モデルプロジェクトは、民間事業者やオーナーが関係する具体のエリアや建物のほか、市営住宅を対象に実施
- ・ プロジェクトの結果を踏まえ、他のエリアや建物での展開についても検討

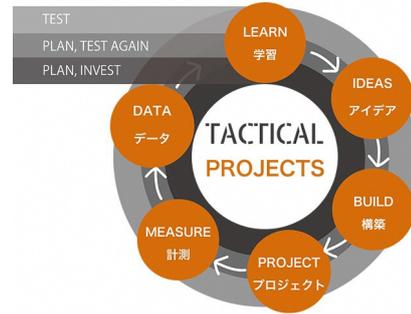
## ■ 重点施策の進め方のポイント



- ・ 民が主役のモデルプロジェクトで、研究と実践を並行して実施
- ・ 居住ニーズや土地建物のオーナーの意向に応じて柔軟に
- ・ 取組の成果を、住生活基本計画や関連計画にフィードバック  
(都市計画分野のタクティカルアーバニズムを参考に)

## 【参考】タクティカルアーバニズムのサイクル

(出典：泉山皇威ほか『タクティカルアーバニズム vol6』等)



「タクティカルアーバニズム」は、イベント・社会実験・暫定利用など小さなアクションから始め、公共空間や制度の使い方・使い勝手を何度も試し、効果を計測・検証したうえで実装するという、時代やニーズに柔軟に対応するしなやかなまちづくりの手法

## 【モデルプロジェクトのテーマ案】

### 市内の空地・空家・空室のウォッチ

- ・ 今後の住政策を考える材料として、空地・空家・空室等の分布を確認できるデータベースの構築をイメージ
- ・ 都市計画基礎調査などをベースに、空家調査、マンション調査など様々な機会を通じてデータベースを構築
- ・ 活用が考えられる土地、建替が起きそうな建物など、注目すべき物件については、現在の低未利用に至る経緯なども合わせて調査 等

### 空家・空室を使った安価な賃貸住宅

- ・ 高経年住宅ストックの本格的な建替時期までの一時利用をイメージ
- ・ 高い居住ニーズの繋ぎ止め、産業のための住政策など、“今すぐ、住宅が必要”への対応策として検討
- ・ 具体的には、
  - …空きストック活用に向けたオーナー勉強会の開催
  - …ニーズに合致しつつ、なるべく安価で、オーナーの意向に沿ったリフォーム・リノベーション方法の検討
  - …SNS等を使ったニーズの掘り起こしやニーズへの訴求（ターゲット層に情報が届いているか等も検証） 等

### 駅利用圏域の“普通”の分譲・賃貸マンション

#### 【熱海駅から1km圏内】

- ・ 防火帯建築や高経年マンションの建替をイメージ
- ・ 首都圏に通勤するファミリー層等の需要を活かした、市街地の再生に向けた準備等として検討

#### 【熱海駅から1km圏外、来宮駅周辺など】

- ・ 市内の低未利用や適正利用されていない土地・建物の活用をイメージ
- ・ 市内中高年の住替、産業のための住政策など、現在や近い将来までを見据えた居住ニーズへの対応策として検討

\* 安易にリゾートマンションとしないための取組も研究

### まちなか住宅ストック活用も考えた公営住宅

- ・ 都市構造の再構築を見据えた、公営住宅の再編
- ・ PPP/PFIによる公営住宅の再生なども検討



写真：笹ヶ台市営住宅

# V

## 計画の進捗管理

### 1. 目標・効果を計る指標の設定

- 『“熱海に普通に暮らしたい”にも応え、多様な住まい方ができるまち』の実現に向け、指標により、取組の進捗や効果を計測します。

## 1. 目標・効果を計る指標の設定

○ 『“熱海に普通に暮らしたい”にも応え、多様な住まい方ができるまち』の実現に向け、指標により、取組の進捗や効果を計測します。

- ① 熱海市マンション管理計画認定制度の認定件数
- ② 空家発生予防講習会開催数
- ③ 住宅の耐震化率
- ④ 居住誘導区域における人口密度
- ⑤ 住生活に係る関係者の勉強会開催数

	現況値 ( ) 内は計測年	目標値 (2033年)	数値の把握方法
① 熱海市マンション管理計画認定制度の認定件数	0件 (2023)	10件	市の認定数
② 空家発生予防講習会開催数	年1回 (2024)	年2回以上	市の実施回数
③ 住宅の耐震化率	83.8% (2018)	98%	住宅・土地統計調査
④ 居住誘導区域における人口密度	49.9人/ha (2015)	現状維持	国勢調査をもとにGISを活用し推計
⑤ 住生活に係る関係者の勉強会開催数	0件 (2023)	2回/年	市の実施回数

# VI

## 参考資料編

1. 策定体制及び策定経緯
2. 住生活基本計画に係る基礎データ

# 1. 策定体制及び策定経緯

## (1) 策定体制（委員会委員、順不同・敬称略）

所属組織・団体等	氏名
(公社)静岡県宅地建物取引業協会 東部支部	鈴木 宣弘
(公社)静岡県建築士会 東部ブロック熱海地区	秋山 貴
(一社) 静岡県マンション管理士会	笹嶋 洋
熱海市町内会長連合会	杉山 利勝（副委員長）
熱海商工会議所	阿部 博文
(福)熱海市社会福祉協議会	福島 和幸
法政大学（デザイン工学部）	高見 公雄（委員長）
有識者	荒井 一弘

## ■ 委員会の実施状況



## (2) 策定経緯

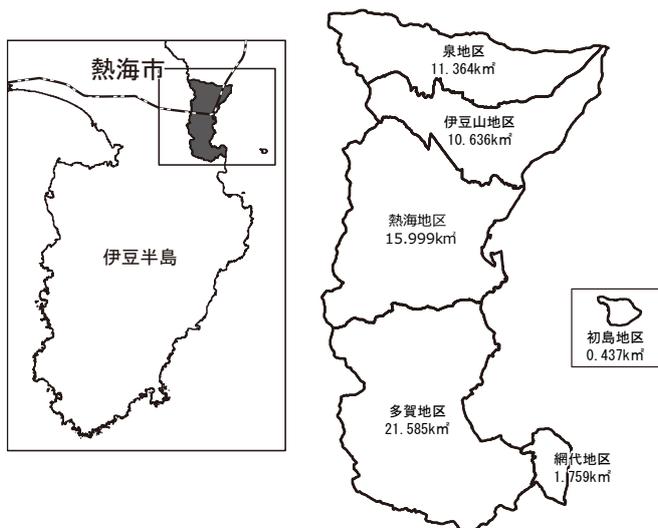
開催日	会議等	内容
2023年12月11日	第1回 策定委員会	<ul style="list-style-type: none"> <li>住生活基本計画の制度概要と留意点</li> <li>熱海市の住宅・住環境に係る現状・課題と、計画の方向</li> </ul>
2024年1月29日	第2回 策定委員会	<ul style="list-style-type: none"> <li>第1回委員会での意見対応</li> <li>計画素案に係る協議・調整</li> </ul>
2024年2月	パブリックコメント	<ul style="list-style-type: none"> <li>住生活基本計画 概要版</li> </ul>
2024年3月18日	第3回 策定委員会	<ul style="list-style-type: none"> <li>第2回委員会及びパブリックコメントでの意見対応</li> <li>計画案に係る協議・調整</li> </ul>

## 2. 住生活基本計画に係る基礎データ

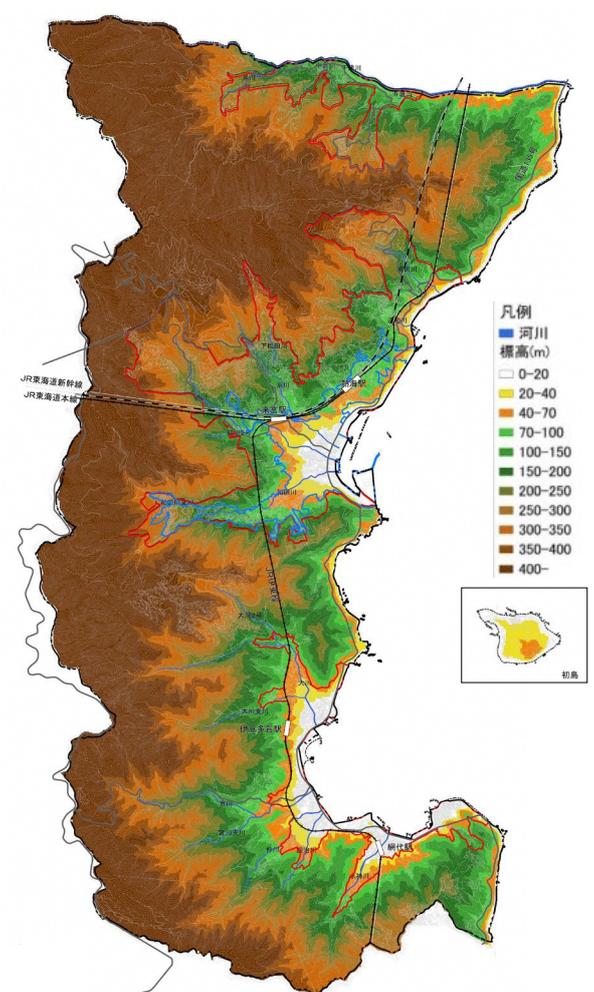
### (1) 位置・地勢等

- 本市は、静岡県最東部、伊豆半島の入口に位置し、北側は神奈川県湯河原町に、西側は函南町と伊豆の国市に、南側は伊東市に隣接しています。
- 東京から新幹線で約 50 分と首都圏からアクセスしやすい環境にあり、近年は、伊豆縦貫自動車道の整備等により、自動車でのアクセス性も向上しています。
- 箱根外輪山から相模灘に向かって傾斜した起伏ある斜面地に発展してきたまちで、地形のほとんどが火山活動により形成され、温泉に恵まれています。
- 「熱海」と書いて「あたみ」と読む地名の由来も、諸説ありますが、温泉に因んだもので、海中より温泉が凄まじく沸きあがり、海水がことごとく熱湯となったため、「あつうみが崎」と呼ばれ、それが変じて「あたみ」と称されるようになったとされています。

#### ■ 位置図



#### ■ 地形・水系図 (出典：2017 都市計画基礎調査)



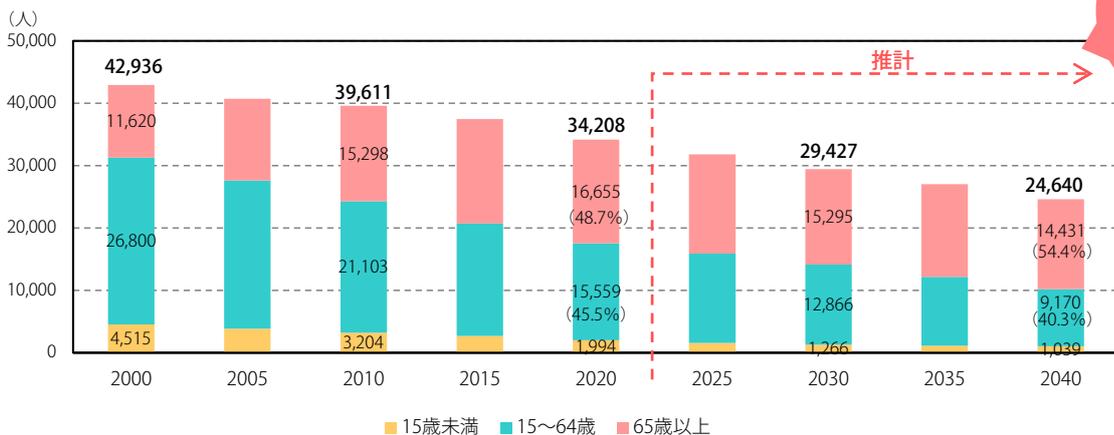
#### ■ 熱海温泉沸騰之図



## (2) 人口・世帯

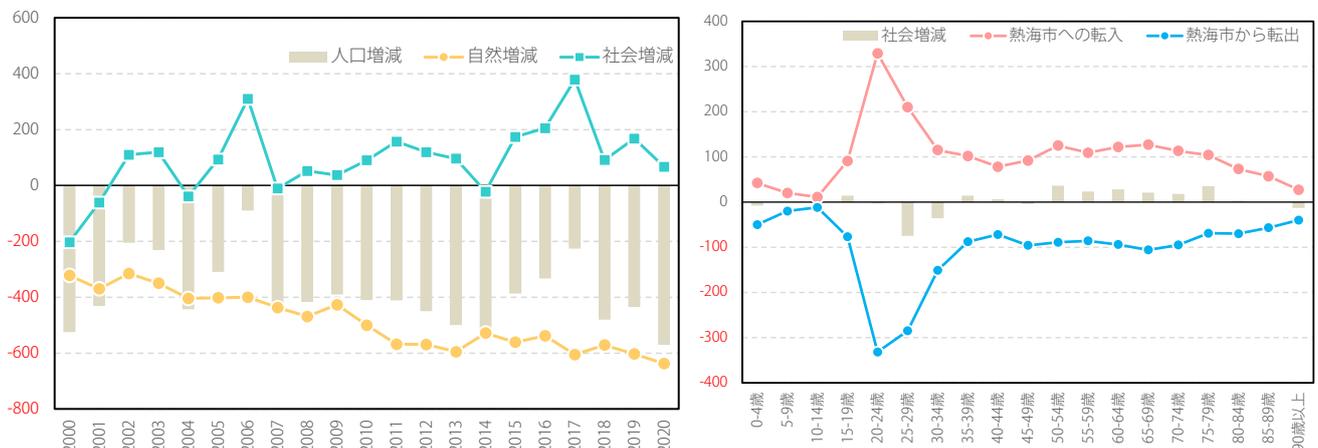
- 今後の人口減少で、空家（住宅ストック）が増加すると見込まれます。
- 一方、人口の社会増により、ストック活用が進む兆しもみられます。
  - ① 人口減少が急激に進行（2040年には2020年の人口の70%まで減少）。  
高齢化率が50%弱と極めて高く、これからは高齢者も減少していくフェーズ。
  - ② 人口は、社会増の一方、社会増以上の自然減。  
社会増減は、25-34歳を除き、概ね維持・増加の傾向（リタイア・セミリタイア層以外にもニーズ）。
  - ③ 世帯数も、人口減少に伴い減少。平均世帯人員が低い特徴。
  - ④ 人口密度は、生活サービスが成立する目安とされる40人/haが、用途地域内に分布。  
熱海地区のJR以北にみられる低人口密度のエリアは、別荘地等が該当。
  - ⑤ 高齢化率はどのエリアも高いが、市街地縁辺部のほうがより高い傾向。

### ① 人口・高齢化の推移と推計 （出典：国勢調査2020及び国立社会保障人口問題研究所資料2023）

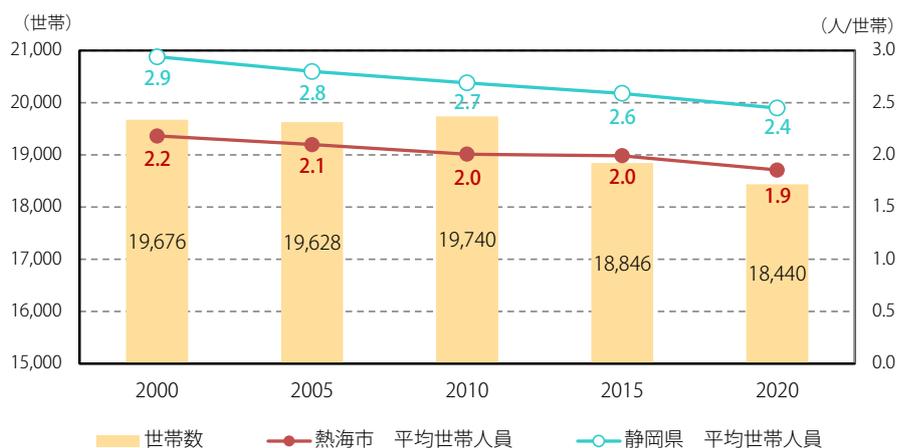


今後20年で  
約1万人の人口減少。  
これにより、  
空家が5千戸発生か。

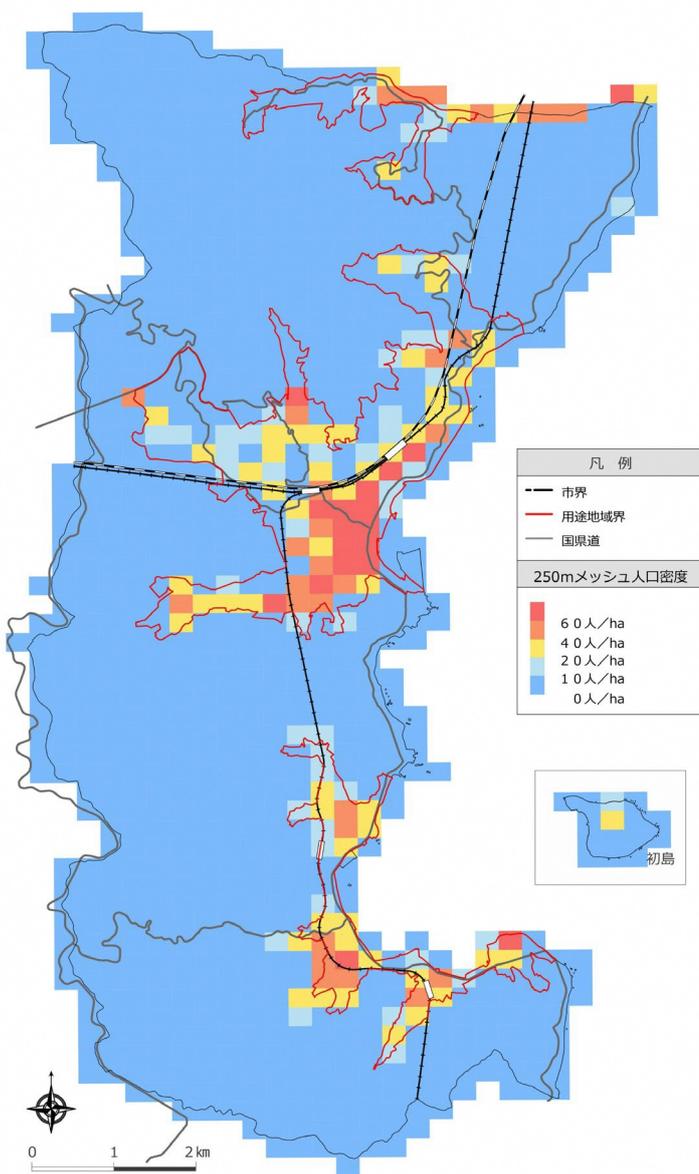
### ② 人口の社会増減の推移、年齢別の社会動態 （出典：都市計画基礎調査、市統計書2020）



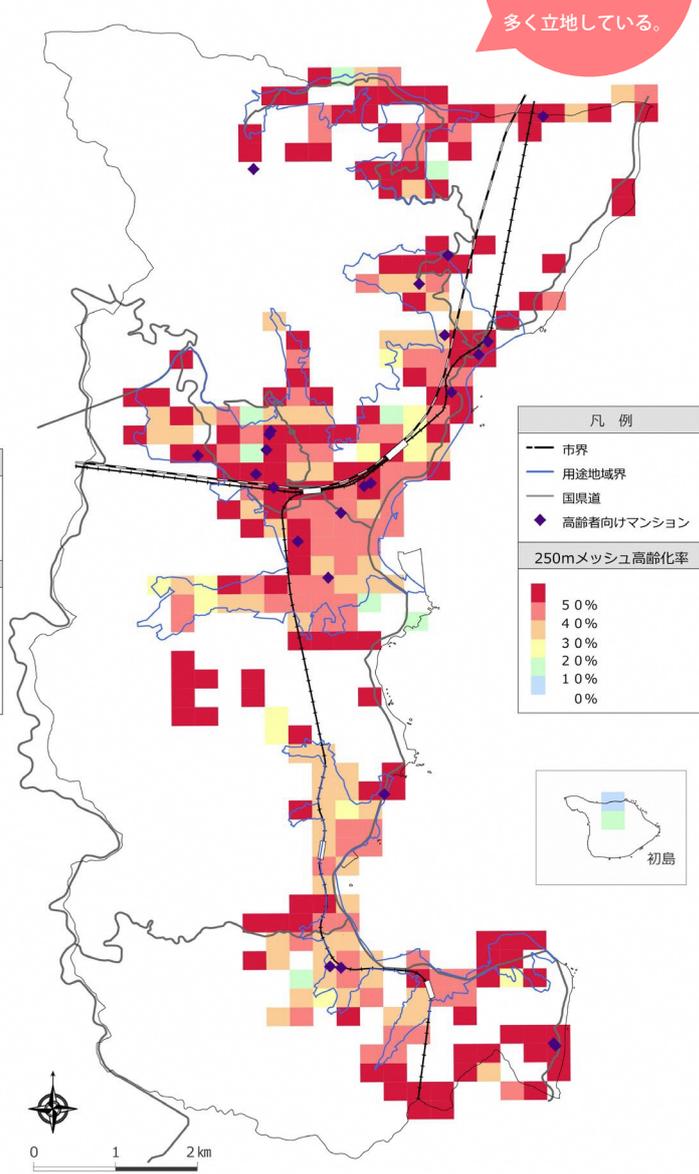
③ 世帯数及び世帯人員の推移 (出典：国勢調査 2020)



④ 人口密度の分布 (出典：国勢調査 2020)



⑤ 高齢化の分布 (出典：国勢調査 2020)

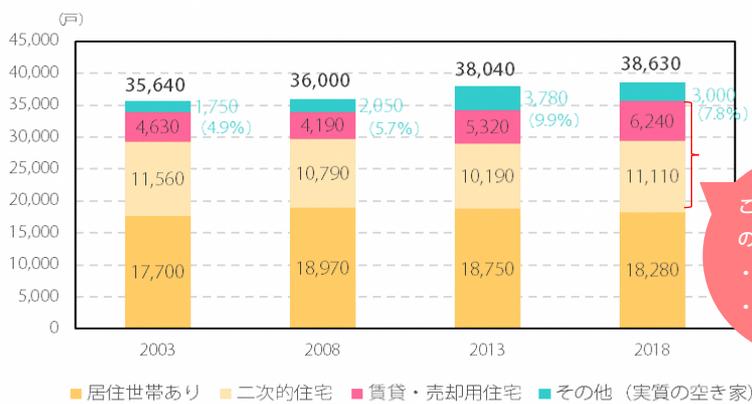


### (3) 住宅ストックの現状

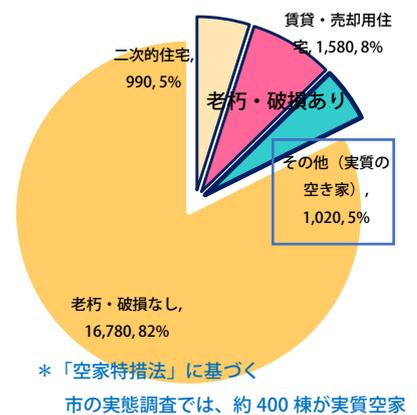
- 世帯が減少している一方、住宅ストックは増加し続けています。 居住世帯のある住宅ストックは全体の約 50%で、定住人口だけでは使いきれない住宅ストックがあります。
- 住宅ストックの約 40%が旧耐震（1981 年）以前に建築され、老朽化が進んでいます。
  - ① 住宅ストックは、2003 年以降、増え続けており、2018 年には 38,630 戸存在。うち約 50%が「居住世帯あり」、約 30%が「二次的住宅（別荘利用）」、20%弱が「賃貸・売却用」残りの 3,000 戸が「実質の空家」で、うち約 1,000 戸は老朽・破損が進行。
  - ② 住宅ストックの建築年は約 40%が「1980 年以前の旧耐震」、構造は 30%弱が「木造」。用途地域内の人口が多いエリアで、建物老朽化がより進行。
  - ③ 住宅着工件数は、減少傾向。 リフォーム率は、概ね 30%前後。

#### ① 住宅ストックの推移（左）、居住世帯のない住宅の老朽・破損状況（右）

（出典：住宅土地統計調査 2018）



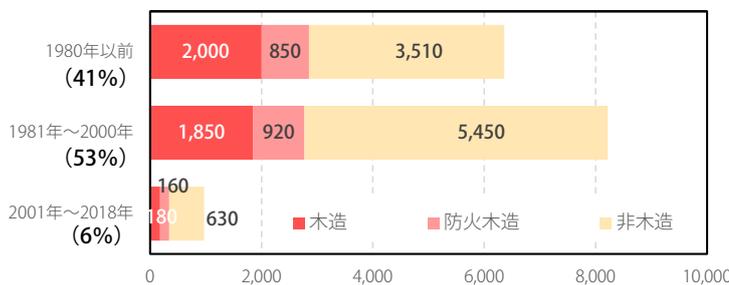
この割合が高いのが熱海の特徴  
 ・熱海市 45%  
 ・静岡県 11%



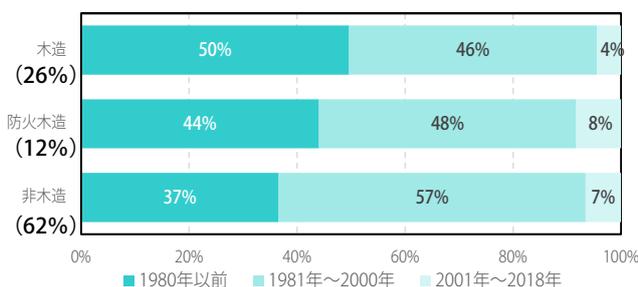
#### ② 住宅ストックの建築年と構造、老朽化の分布

（出典：住宅土地統計調査 2018、都市計画基礎調査）

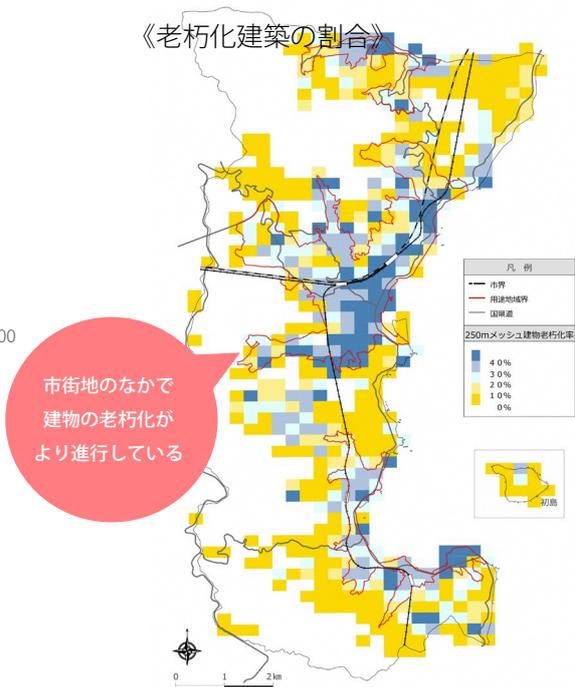
##### 《建築年と構造（棟数ベース）》



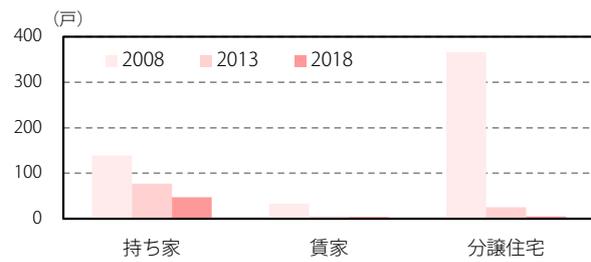
##### 《構造と建築年（割合ベース）》



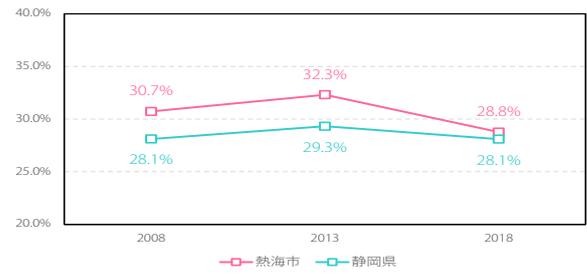
##### 《老朽化建築の割合》



③ 住宅着工件数（左）とリフォーム実施率（右）



(出典：静岡県新設住宅着工件数)

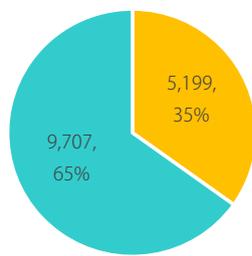


【参考】 住宅ストック利活用に係る課題 (出典：熱海市 マンション定住率調査 2023年)

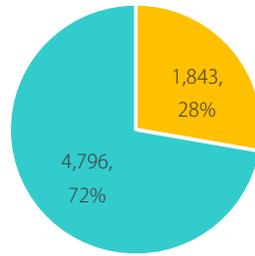
○ マンションが、2地域居住や不動産投資に使われ、「居住世帯なし」が多い。

熱海に住みたい人への住宅供給を阻害していることも考えられる

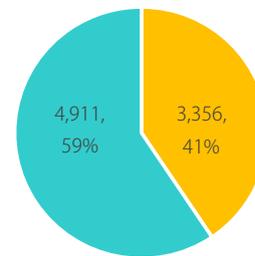
【全マンション】



【旧耐震マンション (1981年以前建築)】



【新耐震マンション (1982年以降建築)】

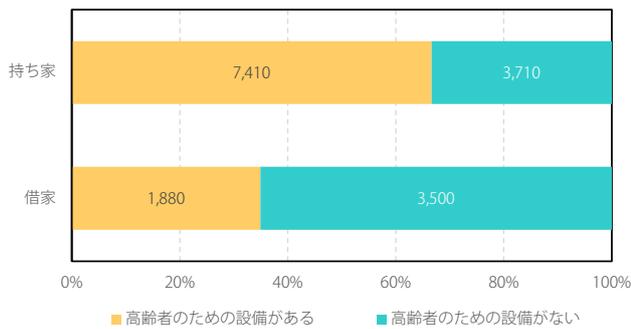


■ 居住世帯あり  
■ 居住世帯なし

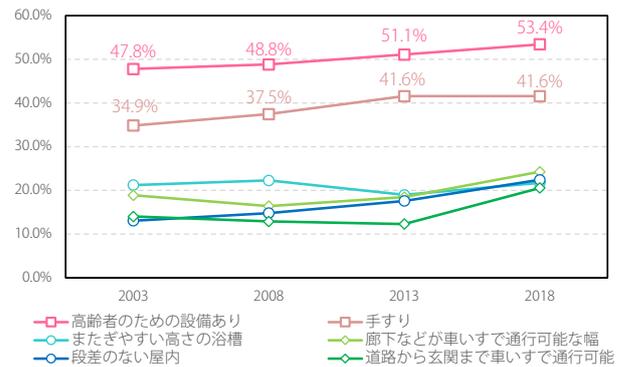
【参考】 住宅のバリアフリー・省エネ (出典：県新設住宅着工件数、住宅土地統計調査 2018)

① バリアフリー

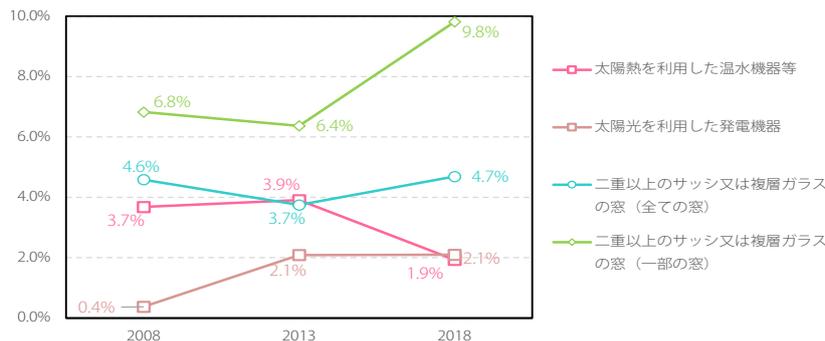
《高齢者向けの設備の有無》



《設備内容》



② 省エネ



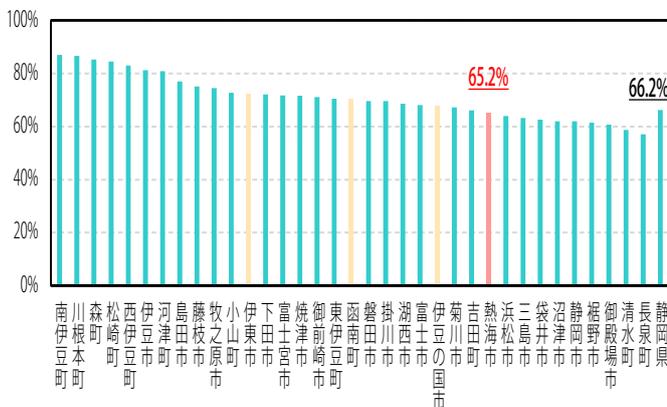
#### (4) 住まい方・居住環境

- 海・山に囲まれ、平地に限られるため、持ち家率・住宅の平均延床面積・居住面積水準が低い。
  - 生活利便施設は用途地域内に集約して立地しているものの、周辺の市町に比べ、医療・福祉施設までの距離があります。
- ① 持ち家率は、周辺市町より低い。  
また、住宅の平均延床面積は県内で最も低く、「最低居住面積水準未滿」も近隣市町の約2倍。
  - ② 住宅地の平均地価は、2014年以降、微増の傾向（2022年は約6.2万円）。需要のあるエリアの住宅地地価は、もっと高いか。
  - ③ 最寄りの生活サービス施設までの距離は、病院・デイサービスともに、250m未滿の回答がなく、周辺市町に比べ距離がある。
  - ④ 幅員4m以上道路に接道する住宅の割合は、周辺市町と同等。
  - ⑤ 持家所有者の通勤時間は、1時間以上の割合が周辺市町より多く、新幹線・鉄道を使い東京・神奈川に通勤する層の住宅需要が伺える。

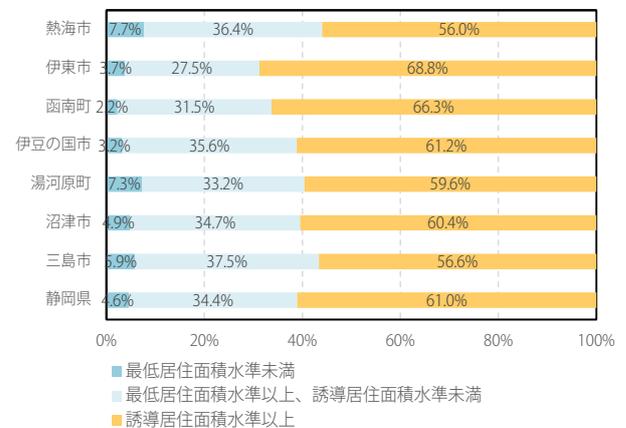
#### ① 住宅の所有形態・居住面積等 (出典：国勢調査2020、住宅土地統計調査2018)

住宅が狭い。  
広さを求めて、  
周辺市町に住む方も  
いるのでは？

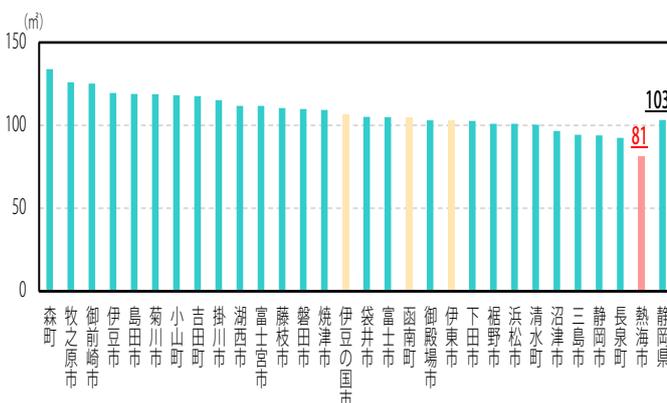
《持ち家率》



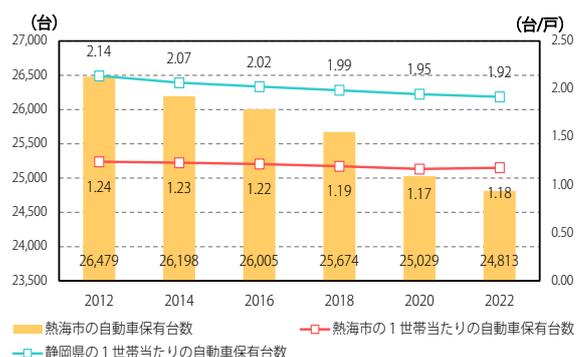
《居住面積水準》



《住宅の平均延床面積 (m<sup>2</sup>)》



《自動車保有台数 (出典：静岡県自動車保有台数調査)》



② 住宅地の平均地価公示 (出典：国土交通省土地鑑定委員会資料(静岡県HPより))

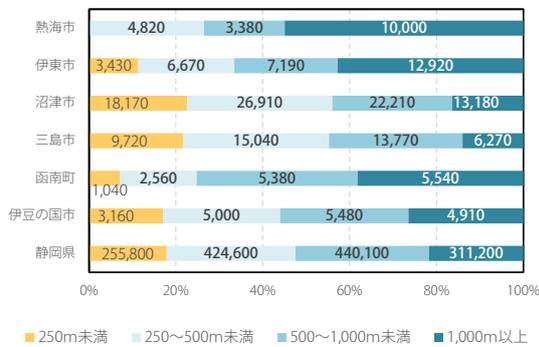


- ・2022年の値は、春日町9.8万、桜町6.3万、西熱海町2丁目2.6万の平均。
- ・商業地である銀座町16.3万、和田浜南町10.0万も含めたの平均地価平均は約9.0万となる。
- ・熱海は、宅地に限られることから、中心市街地の商業地であっても商業・住宅兼用の土地利用が多く、住宅地の平均地価公示は9.0万円に近いと考えられる。

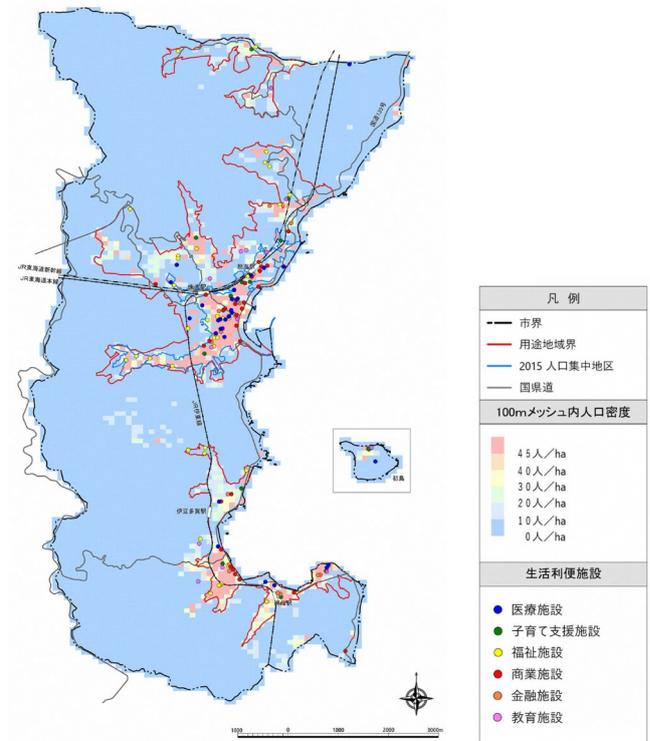
住宅が高い。  
このために、  
周辺市町に住む方も  
いるのでは？

③ 最寄りの生活サービス施設までの距離 (出典：住宅土地統計調査2018、熱海市立地適正化計画)

《医療機関》



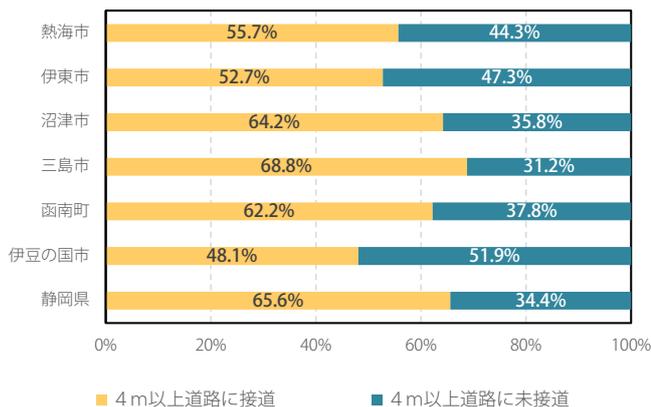
《生活利便施設の分布》



《デイサービス》



④ 幅員4m以上道路への接道 (出典：住宅土地統計調査2018)



⑤ 持家所有者の通勤時間 (出典：住宅土地統計調査2018)



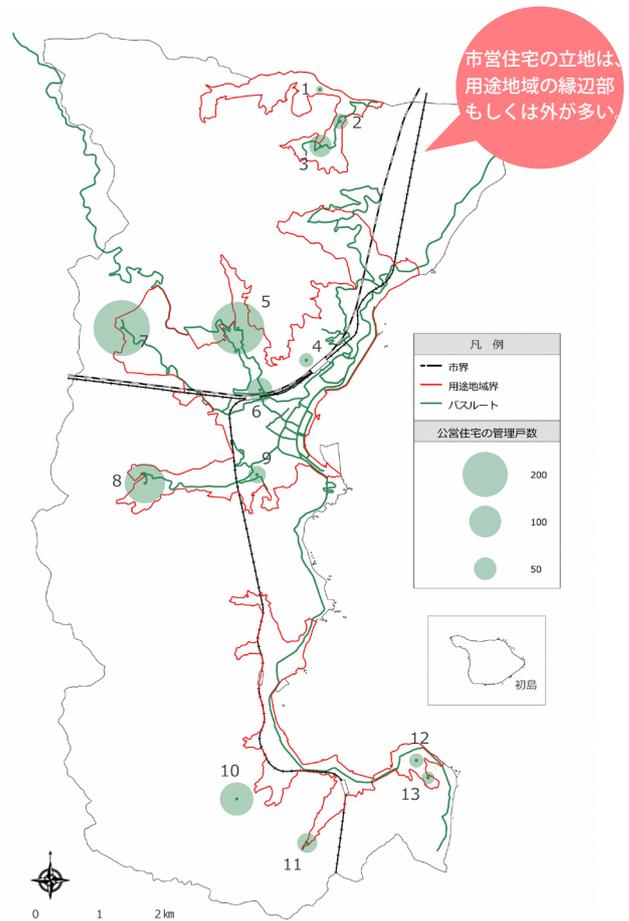
## (5) 住宅セーフティネットの現状

- 公営住宅は、老朽化の進行、低い入居率等の課題があり、今後の在り方の見直しが必要となっています。
- 人口減少時代においても、一定の住宅セーフティネットは引き続き必要と考えられます。
  - ① 市営住宅は、13箇所に1,117戸整備され、うち約6割が利用中（年収200万以下の低所得層の利用が多い）。「公営住宅法」で定められた耐用年数に対し、「耐用年数を超過」、「10年以内に耐用年数を超過」は合わせて5%程度。一方、旧耐震が多く、またエレベーター付きの公営住宅は限られている。
  - ② 住宅確保要配慮者として、生活保護世帯、身体障がい者、ひとり親世帯等をみると、年により増減はあるものの、概ね全人口の約3割となっている。

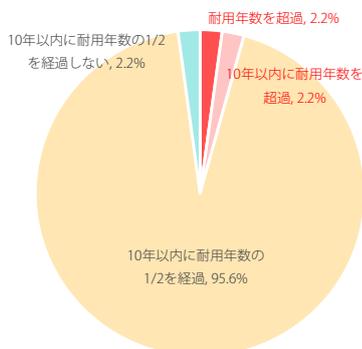
### ① 市営住宅の状況 （出典：熱海市公営住宅長寿命化計画 2022）

#### ア：量・分布・利用状況

	管理戸数	入居世帯	建築年度
1. 泉五軒町団地	5	5	1986
2. 泉寺坂団地	24	21	1996
3. 泉譲葉団地	50	34	1974
4. 林ヶ久保団地	20	20	1981
5. 笹良ヶ台団地	273	198	1975～1992
6. 宮西団地	60	27	1970
7. 相の原団地	310	184	1965～1970
8. 和田山団地	160	89	1960～1984
9. 小嵐団地	30	27	1968
10. 下多賀中野団地	110	56	1965～1972
11. 下多賀和田木団地	39	13	1975～1986
12. 網代大谷団地	20	14	1967
13. 網代中山団地	16	9	1964～1994
計 13団地	1,117	697	



#### イ：耐用年数を超える戸数



「公営住宅法」に定められた耐用年数

木造 30年  
準耐火構造 45年  
耐火構造 70年

\* 3階建以上で、エレベーターが「無」は×、「一部有」は▲を表示

#### ウ：入居者の世帯収入

世帯収入（月収）	原則入居階層 年収200万以下				裁量入居階層				計
	0～104,000	104,001～123,000	123,001～139,000	139,001～158,000	158,001～186,000	186,001～214,000	214,001～259,000	259,001～	
入居戸数（戸）	533	21	22	26	26	19	21	29	697
入居割合（%）	76.5	3.0	3.2	3.7	3.7	2.7	3.0	4.2	100.0

② 住宅確保要配慮者等の動向

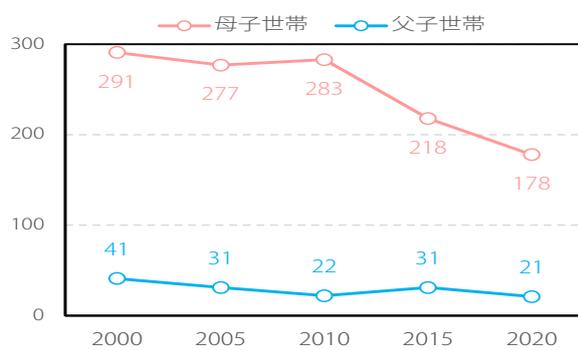
ア：生活保護世帯 (出典：熱海市の福祉)



イ：身体障がい者 (出典：熱海市の福祉)



ウ：ひとり親世帯 (出典：国勢調査)

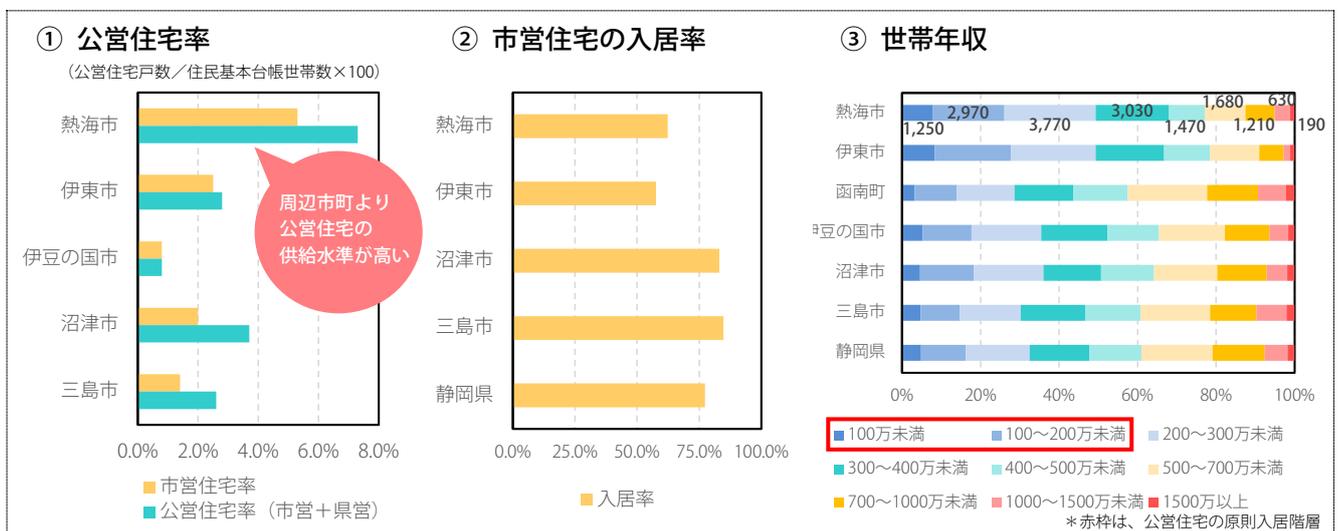


\* 住宅確保要配慮者の範囲

(住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する基本方針 第1項/国土交通省告示第1165号)

- ① 民間賃貸住宅市場において適切な規模、構造等の賃貸住宅を確保することを困難にする特別な事情を有する者  
(高齢者、障がい者、家賃を負担するための収入が十分でないもの等)
- ② 特別な事情により適切な規模、構造等の賃貸住宅を確保することについて高い緊急性を有する者  
(低額所得者、被災者、高齢者、身体障がい者、知的障がい者、精神障がい者、母子家庭等の子どもを育成する家庭、被生活保護者、失業者等)

【参考】 公営住宅の利用等に係る比較 (出典：熱海市資料、住宅土地統計調査 2018)



【参考】 市総合計画における住環境整備の考え方と目標 (出典：第5次 熱海市総合計画)

○ 耐震性の劣る郊外の市営住宅のあり方を見直し、民間空家ストックを有効利用することで、まちなか(居住誘導区域内) 移住を促進

指標	現状値	目指す値	指標の説明
市営住宅管理戸数	R 1	R 7	民間空き家ストック(解説P.94)を有効活用し、管理戸数の削減を目指します。
	1,129戸	885戸	

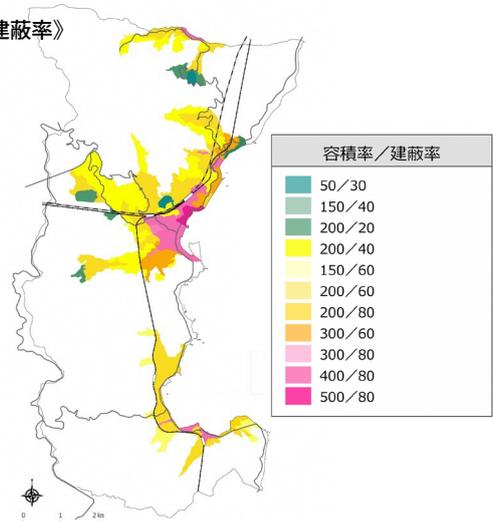
## (6) 住宅建築に係る法制度・条例など

○ 熱海市では、用途地域をベースに、地域特性を踏まえた都市計画を組み合わせ、住宅の規模や建て方、集積を誘導するエリア等をコントロールしています。

- ① 用途地域により、建物の用途や形態をコントロール
- ② 風致地区・高度地区・景観条例等により、建物の高さをコントロール
- ③ まちづくり条例により、良好な居住環境を誘導
- ④ 特別用途地区により、建物の用途・建て方を誘導
- ⑤ 宅地造成工事規制区域により、技術基準に基づかない宅地造成を規制
- ⑥ 居住誘導区域（立地適正化計画）により、居住の集積エリアを誘導

### ① 用途地域により、建物の用途や形態をコントロール 《容積率／建蔽率》

- 海側に商業系用途、山側に住居系用途を指定  
⇒ 工業専用地域がなく、どこでも住宅が建築可能
- 用途地域ごとの容積率・建蔽率で、建物の規模を細かくコントロール
  - …商業地域 (400/80、500/80)
  - …近隣商業地域 (200/80、300/80、400/80)
  - …第一種住居地域 (200/40)
  - …第二種住居地域 (200/20、200/40、200/60、300/60)
  - …第一種中高層住居専用地域 (150/40、150/60、200/40、200/60)
  - …第二種中高層住居専用地域 (200/40、200/60)
  - …第一種低層住居専用地域 (50/30)



### ② 風致地区・高度地区・景観条例等により、建物の高さをコントロール

- 風致地区・高度地区により、建築物の高さを、用途地域より詳細に制限

制限値	備考
8 m	第1種風致地区 *建蔽率 (2/10)
15 m	第2種風致地区 *建蔽率 (4/10)
21 m	第1種高度地区 熱海地区・伊豆山地区の指定容積率300%以下の区域、泉地区、南熱海地区 用途無指定の区域
31 m	第2種高度地区 熱海地区・伊豆山地区の指定容積率400%以上の区域（東海岸町地区を除く。）

\*東海岸町医療福祉集積地区及び風致地区を除く

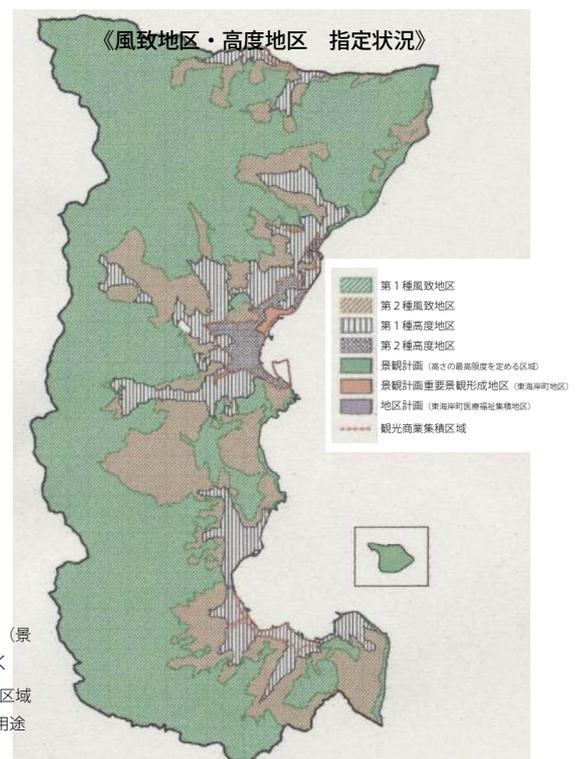
\*地区計画等による適用除外あり

- 景観条例の届出行為により、規模の大きな開発・建築行為の状況を把握

行為の種類		対象となる規模等	
建築物	新築、増築、改築、移転	高さ	18m 以上のもの (観光商業集積地域)
			15m 以上のもの (観光商業集積地域外)
		最大幅	40m 以上のもの (用途地域指定区域)
			25m 以上のもの (用途地域指定区域外)
		延べ面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上のもの	
上記の規模に該当する建築物の外観の変更を伴う修繕・模様替・色彩の変更で、変更の範囲が当該外観の2分の1を超えるもの			

\*1 東海岸町地区（景観地区）を除く

\*2 観光商業集積区域は概ね商業系用途地域が該当



③ まちづくり条例により、良好な居住環境を誘導

● マンションの建て方を規定

- (1) 1戸当りの専有面積は 50㎡以上とすること。
- (2) 1階又は2階に住民及び地域住民も利用可能な 50㎡以上の集会所を設置すること。
- (3) 各戸に 3.3㎡以上のランドリースペース又は浴室乾燥機室を設置すること。
- (4) 各戸に居室及び台所の合計面積の 10%以上の収納スペース（押入れ、物置等）を設けること。
- (5) 規則に定める地域については 1階又は2階に店舗、商業施設等の集客施設を設置すること。
- (6) 各戸のベランダ等にガーデニング等を楽しめる豊かな空間を創出すること。
- (7) 規則に規定する遊泳施設を設置しないこと。
- (8) 入居者が定住を行うよう販売パンフレット等に記載すること。

● 駐車場の基準を規定

開発事業		自動車駐車場（台数）	駐輪場（台数）
共同住宅	観光商業集積区域内	総戸数に対し 80%以上	総戸数に対し 25%以上
	観光商業集積区域外	総戸数に対し 100%以上	
旅館・ホテル		宿泊室数に対し 50%以上	—
保養施設		全室数に対し 80%以上	—
住宅（共同住宅以外）		1区画に 1台以上	—
上記以外		開発事業の規模、利用形態等から算定した台数	

\*この他、建築物の敷地面積の最低限度、開発区域の緑化率、接道要件等も規定

④ 特別用途地区により、建物の用途・建て方を誘導

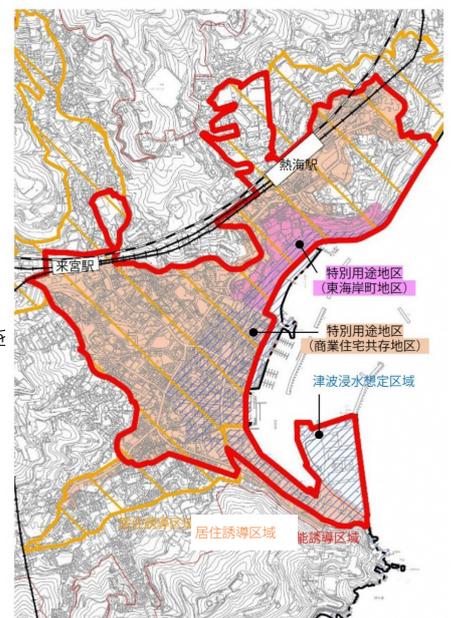
● 東海岸町地区（商業地域のうち東海岸町）の建築制限

- ① 建築物の用途の制限（次に掲げる用途の建築物は建築可）
  - 1 店舗、飲食店（「風営法」第2条第6項に該当するものを除く）
  - 2 「旅館業法」第2条に規定するホテル、旅館（「風営法」第2条第6項第4号に該当するものを除く）
  - 3 劇場、映画館、演劇場、観覧場（「風営法」第2条第6項第3号に該当するものを除く）
  - 4 公衆浴場
  - 5 巡査派出所その他の公益施設（「建築基準法」施行令第130条の4及び同条5の4に該当するもの）
  - 6 その他、地域の健全な賑わい創出に支障がないものとして市長が認めたもの
    - ①食品製造のパン屋及び菓子屋、民芸品等の工房その他の作業場で床面積が 150㎡以下のもの、②病院、診療所、保育所等、③その他集客、観光を目的とした用途の建築物
- ② 国道 135 号に面する建築物には、道路につながる階に観光商業用途に供する部分を設けること
- ③ 次に掲げる場合は、①の規定にかかわらず、建築できるものとする。
  - ・既存の戸建住宅、長屋の建替で、住宅部分の容積率が 300%以下のとき
  - ・共同住宅・寄宿舎・下宿に観光商業用途を併設し、市長が規則で定める基準に従い許可したとき

● 商業住宅共存地区（熱海地区の商業地域及び近隣商業地域）の建築制限

- ① 建築物の用途の制限
  - 共同住宅、寄宿舎、下宿、有料老人ホームの容積率の合計が 300%を超える建築物を建築してはならない。

● 特別用途地区と津波浸水想定区域等との位置関係



⑤ 宅地造成工事規制区域により、技術基準に基づかない宅地造成を規制

- 「宅地造成等規制法」に基づき、宅地造成に伴う崖崩れ又は土砂の流出による災害を防止するために、市域の約 7 割で指定
- 区域内で、一定規模以上の宅地造成を行う場合、許可が必要

⑥ 居住誘導区域（立地適正化計画）により、居住の集積エリアを誘導

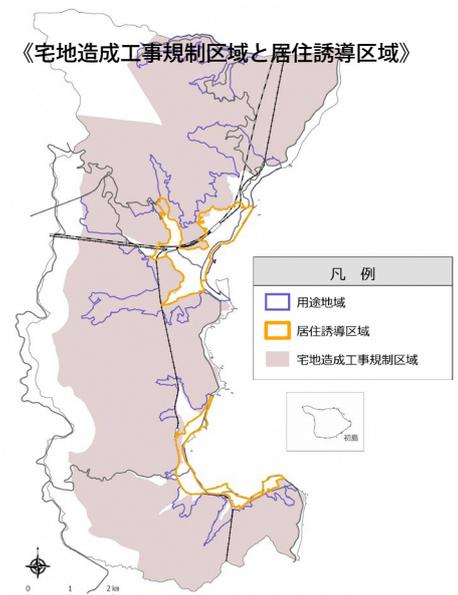
● 熱海市における居住誘導区域は、

⇒都市機能誘導区域の利便性を享受できる環境を生かし高めることで、居住を維持・誘導するエリア

● 居住誘導区域におけるまちづくりの方向は、

- ・都市機能誘導区域と重複・近接する位置関係により、都市機能誘導区域の利便性を享受
- ・まちなかのストックのリノベーションや更新により、ニーズに応じたまちなか居住の提供とまちの魅力向上
- ・居住地と就業地や生活利便施設を近づけることで、自動車に頼りすぎない暮らしを誘導
- ・こうした取組により暮らしやすさを高め、居住を維持・誘導

《宅地造成工事規制区域と居住誘導区域》









熱海市住生活基本計画

令和6年3月

---

編集・発行 熱海市 観光建設部 まちづくり課  
〒413-8550 静岡県熱海市中央町1番1号  
TEL : 0557-86-6000  
H P : <https://www.city.atami.lg.jp/>

---