

【住宅からの視点】

目標4 住宅の資産価値が低下しない仕組みについてのムーブメントの創出

良質な住宅ストックを蓄積し活用していくためには、適切な修繕等を計画的に実施し、築年数等の要因で住宅の価値が下がらない仕組みの構築が重要です。そのため、品質確保、評価方法などの情報提供等と併せて、住宅の資産価値が低下しない仕組みの必要性についてムーブメントを創出していきます。

(1) 既存住宅（中古住宅）の流通促進

「既存住宅の住宅性能表示制度」等を普及啓発することにより、既存住宅（中古住宅）の流通を総合的に促進します。また、取引時やリフォーム時における建築検査（インスペクション）やそれと一体となった瑕疵担保責任保険の活用、住宅履歴情報の蓄積などの消費者の不安等の解消を図るための制度について、普及啓発を図ります。

さらに、国では、流通促進に寄与する既存住宅の情報提供制度（プレミアム既存住宅（仮称）の登録制度）の創設を検討しているため、今後これらの動向も踏まえながら制度の普及啓発を行います。

(2) 良質な民間住宅ストック形成のための制度の普及・啓発

ア 住宅性能表示制度・住宅瑕疵担保責任保険等の普及・啓発

新築住宅の基本的な性能が、第三者機関により発行される建設住宅性能評価書の交付により客観的に評価される住宅性能表示制度は、耐震性能、省エネルギー性能、防犯性能などの、良質な住宅ストックの形成と安心して住宅を取得できる条件のひとつとして有効であることから、制度の普及啓発を図ります。

また、新築住宅の竣工後や中古住宅の取得後に瑕疵（欠陥）があった場合の補修等を担保する「住宅瑕疵担保履行法」に基づく住宅瑕疵担保責任保険や供託制度について、良質な住宅ストックの形成に向けて普及啓発を図ります。

イ 長期優良住宅の普及の促進

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づく認定を受けた住宅については、高い耐震性能や省エネルギー性能を有しており、長期にわたって維持保全が行われることとなります。そこで、資産として承継できる良質で安全な新築住宅等の供給に向けて、制度の普及啓発を図ります。

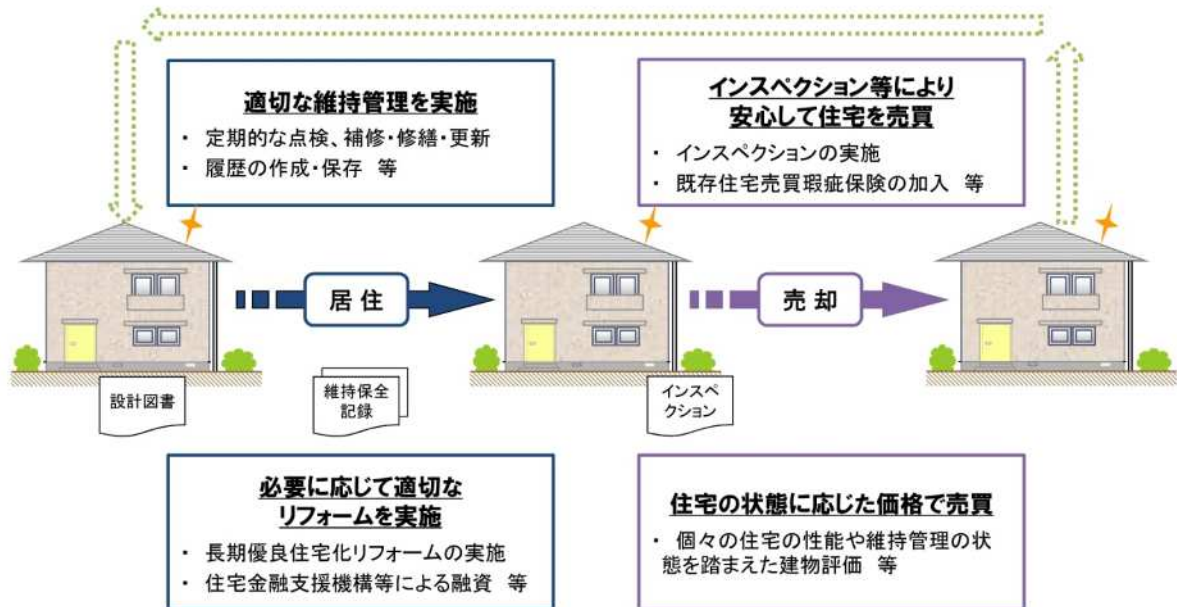
(3) 住宅の資産価値が低下しない仕組み等の普及・啓発【新 重点施策】

民間住宅市場では、中古住宅を自分の好みに合うようにリフォームしたり、住宅の性能や価値を高めるリノベーションを行う動きが盛んになってきています。

これらは、住宅の資産価値の向上や比較的低廉で魅力的な中古住宅の取得につながることから、その取組を促進します。

また、自宅等を適切に修繕することによる、住宅の資産価値が低下しない仕組みの構築や資金調達の方策などについて、国の動向を見ながら普及啓発を図ります。

既存住宅の流通促進等に必要な施策イメージ



出典：国土交通省 「既存住宅流通を取り巻く状況と活性化に向けた取り組み」

目標 5 安全で良質な住宅ストックの形成と有効活用

安全で良質な住宅ストックを形成していくために、住宅の耐震対策や安心してリフォームできる環境整備、公営住宅の長寿命化などを推進していきます。

(1) 住宅の耐震対策の推進

新耐震基準 導入（昭和 56 年）以前の既存建築物の耐震化を図り、建築物の地震に対する安全性の向上を計画的に促進するため神奈川県耐震改修促進計画に基づき、住宅の耐震化を促進します。

また、市町村における民間住宅の耐震診断や耐震改修の補助事業を促進するため、財政的支援や交付金制度の活用支援を推進します。

(2) 安心してリフォームできる環境の整備

多様なライフスタイルに対応できるよう既存の住宅ストックを有効に活用していくためには、住宅リフォームを促進していくことが重要で、多くの市町村において、耐震改修や高齢者対応をはじめとする住宅リフォームの助成制度が整えられています。

また、公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会では、公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターや全国組織である一般社団法人住宅リフォーム推進協議会と連携を図りながら、住宅リフォームに関する県民への情報提供や、市町村住宅リフォーム相談窓口との連携により、住宅リフォーム業者の資質向上に係る事業を展開し、県民が安心してリフォームできる環境整備に努めています。

ア リフォーム相談体制の充実

住宅関連団体や消費者関連団体と連携した市町村住宅リフォーム相談窓口の設置、関係機関と連携したバリアフリーリフォーム相談などの相談体制の充実強化を図ります。

また、一般社団法人住宅リフォーム推進協議会が運営している「地方公共団体における住宅リフォームに係わる支援制度検索サイト」を通じて、県及び市町村の支援制度の普及啓発に努めます。

イ リフォーム事業者登録制度の促進

リフォーム詐欺や不良工事など、消費者が安心して信頼できるリフォーム業者を選べない状況も見受けられることから、公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会が行う「高齢者向け住宅改造施工業者登録制度」や一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会によるリフォーム事業者検索システムの普及啓発を図ります。

ウ 住宅リフォーム瑕疵担保責任保険等の普及

いわゆる欠陥住宅問題に対応し、リフォーム工事後や中古住宅の取得後に瑕

疵（欠陥）があった場合の補修等を担保する「住宅リフォーム瑕疵担保責任保険」制度の普及啓発を図ります。

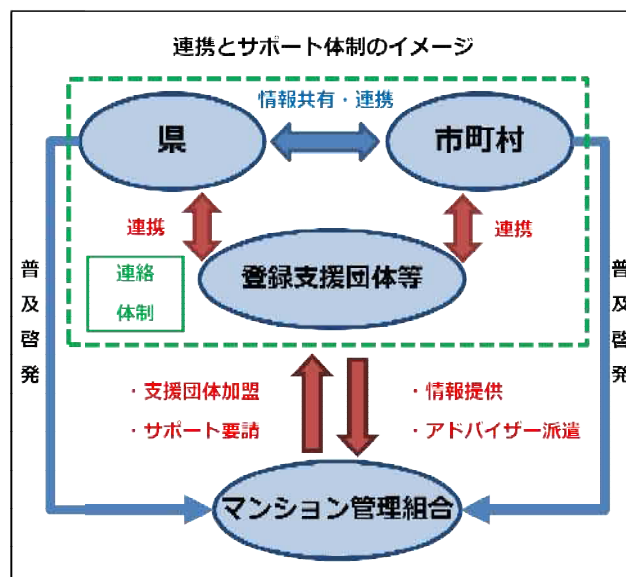
(3) マンションの適正な維持管理と円滑な再生の支援【新 重点施策】

県内では5世帯に1世帯が分譲マンションに居住し、重要な居住形態の一つとなっています。その中で、建物の高経年化と居住者の高齢化という「二つの老い」が喫緊の課題となっています。

また、マンションは築年数の経過とともに、空室化、賃貸化が進み、区分所有者の不在による管理機能の著しい低下が懸念されています。

そこで、適正な維持管理、円滑な再生に向けて、「かながわマンション支援団体登録制度」により、登録支援団体（マンション管理組合ネットワーク、マンション管理士会）による管理組合への支援を行っています。

今後、県・市町村・登録支援団体・その他関係団体（建築、法務、マンション管理に関する団体等）と広域的な連絡体制を構築し、総合的なマンション施策を推進します。



ア マンションの適正な維持管理に対する支援

マンション管理組合が長期修繕計画の策定により、適正な修繕積立金の確保が図られるよう、国で策定した「修繕積立金に関するガイドライン」の普及啓発に努めます。

また、改正された「マンション標準管理規約」や「マンション標準管理委託契約書」に基づき適切な管理がなされるよう管理組合や居住者に対し、引き続き、関係機関と連携して普及啓発を行います。

これと併せて、大規模修繕に対してアドバイスを行う建築士やマンション管理士等の専門家を派遣するなどの支援を実施します。

イ マンションの円滑な再生の支援

横浜市や川崎市等に見られるように、早くからマンションの立地が進んだ地域については、高経年のマンションが数多く存在し、今後も増加すると見込まれます。こうしたマンションでは、建替え等に向けた合意形成が難しいものとなっています。

マンションの建替え等を促進するため、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」の改正によるマンション敷地売却制度、容積率の緩和特例等や地震に対する安全性が確保されていないマンションの建替えの円滑化を図るための制度について、管理組合への情報提供に努めます。また、都市再生機構等によるコーディネート業務の活用や公営住宅や公社賃貸住宅など公的賃貸住宅の活用等による支援を検討します。

さらに、団地型マンションの再生においては、都市再開発法の改正の主旨を踏まえた建替え等について、市町村と連携して促進します。

(4) 公営住宅の長寿命化、再生、活用の推進【継 重点施策】

ア 神奈川県県営住宅ストック総合活用計画の推進

県営住宅については、昭和 40 年代以前に建設し老朽化した県営住宅が全体の約半数を占める中、現在管理している県営住宅（ストック）の効率的な利活用を図り、住宅セーフティネットとして、真に住宅に困窮するものに的確に供給することとしています。

今後の県営住宅ストックの活用にあたっては、長期的な維持管理の視点から、長寿命化に資する団地ごとの整備区分や整備手法を民間事業者のノウハウ活用（PPP/PFI など）も視野に入れながら定めるとともに、入居管理の適正化に取り組むなど、県営住宅の効率的・効果的な運営を図ります。

また、多様化する住宅困窮者への的確な支援や団地を含めた地域の良好なコミュニティ形成・活性化を促進することにより、高齢者等が健康で安心して住み続けられる環境を整備します。今後も住宅セーフティネットとして県営住宅を的確に供給するため、ハード施策とソフト施策の連携を図り、あわせてコスト削減や収入確保による持続可能な団地経営の実現に努めます。

イ 市町村公営住宅におけるストック再生・活用事業の促進

市町村公営住宅については、耐震補強や高齢者対応等の改善事業や、民間を活用した PPP/PFI による再生など、地域の実情に見合った施策を行っていき、県では各市町村の住宅施策を地域住宅計画に位置づけ、交付金制度を活用できるよう支援します。

ウ 住宅市街地の整備等への支援

市町村がまちづくりの観点から、大規模な公的賃貸住宅の建替えや住宅市街地の整備などを行う場合は、周辺の道路や公園など公共施設の整備に対して交付金制度が活用できるので、その取組を支援します。

(5) 公営住宅以外の公的賃貸住宅の長寿命化、再生、活用の推進【継 重点施策】

ア 県公社賃貸住宅によるストック再生・活用事業の促進

神奈川県住宅供給公社は 1950（昭和 25）年の設立以来、国及び県の住宅政策の一翼を担い、居住環境の良好な住宅を供給し、県民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与してきました。2016（平成 28）年 3 月現在、県内各地に 118 団地、約 1 万 3 千 5 百戸の一般賃貸住宅を有しており、これらの公社賃貸住宅には、既に多くの高齢者や低額所得者の方々が入居されており、実質的に公営住宅の役割を補完しています。今後も、こうした方々の居住の安定を図りつつ、建替えするストック、修繕・改修により活用していくストックなど住宅の状況に応じたストックの効率的な更新を進めていく必要があります。

県としても良質な公的賃貸住宅ストックの形成が促進されるよう、神奈川県住宅供給公社と連携を図り、取り組みます。

イ 都市再生機構によるストック再生・活用事業の促進

都市再生機構は、2016（平成 28）年 3 月現在、県内に 202 団地、約 7 万 4 千戸の賃貸住宅を有しています。横浜市栄区の公田町団地 など一部の団地では、地域の医療福祉拠点の形成に向けた取組が行われていますが、一方で、都市再生機構の団地全体での居住者の高齢化や建物の高経年化が課題となっており、地方公共団体や民間事業者等との協力及び適切な役割分担のもとに、ストック再生・活用事業として、建替えやストック改善を進めることとしています。

県としても良質な公的賃貸住宅ストックの形成が促進されるよう都市再生機構と連携を図り取り組みます。

(6) アスベスト・シックハウス 対策の推進

市町村が、民間住宅のアスベスト建材の除去等の支援に取り組む場合は、交付金等の制度の活用を促進します。

また、建材に使用されるホルムアルデヒドなどの化学物質などが原因となって発生する「シックハウス症候群」などの住まいに起因する健康被害に対応するため相談事業や情報提供を行います。

(7) 住宅等の防犯対策の推進

住宅への侵入盗など住宅や住宅地を現場とした犯罪の発生を防ぐため、「神奈川県犯罪のない安全・安心まちづくり推進条例」の規定に基づき定められた「住宅に関する防犯上の指針」、国土交通省がまとめた「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」の普及啓発を行うとともに、自治会・町内会等による自主防犯活動を支援し、犯罪の起こりにくい住まい・まちづくりを進めます。

目標 6 空き家の適切な管理と利活用の促進

空き家に関して今後様々な問題が生じないように、予防、適切な管理、利活用の観点から、総合的な施策を展開していきます。

(1) 空き家の適切な管理と利活用の促進及び空き家化の予防のための総合的な施策の展開【新 重点施策】

空き家の適切な管理や利活用は第一義的には所有者等の責任において行われるべきことです。空き家が放置され、このまま増加していくと防災、衛生、景観等といった様々な問題が生じるため、今後、県や市町村、民間団体等が連携して総合的な空き家対策に取り組みます。

ア 適切な管理

(ア) 空家等対策計画の策定

県は、今後、各市町村が、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）に基づき「空家等対策計画」を策定する際の参考となるようモデル計画を作成しました。

市町村の「空家等対策計画」策定に関しモデル計画の提供をはじめ、技術的な支援を継続し、計画策定を促進します。

(イ) 県営水道の閉栓情報の市町村への提供

市町村が空き家の実態調査をする際、参考となる県営水道の閉栓情報の提供を今後とも市町村からの要望に応じて提供していきます。

(ウ) 空き家所有者の特定手法などについてのマニュアル作成

市町村が空き家対策を進めていく上で課題となっている、「所有者の特定手法」「法に規定する特定空家等の判断基準の明確化」「空き家の内部に残された家財の管理・処分方法」について、神奈川県居住支援協議会でマニュアルを作成し、市町村などに提供します。

(エ) 計画的な解体・撤去

「特定空家等」については、交付金制度の活用などにより、解体・撤去を促進します。

イ 利活用の促進

(ア) 空き家バンク

市町村単位で運営されている空き家バンクについては、国で全国の空き家情報を一元化する動向を踏まえて、今後、地域特性を生かした広域的な運営を検討します。

(イ) 空き家の利活用を希望する事業者と空き家バンク物件とのマッチング

神奈川県居住支援協議会において、空き家を利活用して地域活動を希望するNPO 団体等を登録し、市町村等が運営する空き家バンクに登録されている物件とをマッチングする制度を構築します。

(ウ) 空き家の他用途への転換の促進

今後、急速な高齢化が見込まれる本県においては、介護施設等の不足が懸念されることから、空き家を介護施設や福祉施設、子育て支援施設等の他用途へ転換し、利活用する民間等が行う取組を促進します。

住宅以外への用途変更を行う場合は、建築基準法や消防法などの関係法令に適合させる必要があります。そこで、既存ストックの活用事例を情報提供していきます。

ウ 空き家化の予防

(ア) 県民への普及・啓発

空き家の増加を抑制するために、講演会やセミナーの開催などにより、広く県民に対して普及啓発を図ります。

(イ) 地域相談窓口の整備

空き家の管理・利活用等に関して、地域の実情に応じた相談窓口の整備を促進していきます。

空き家利活用に係るマッチングシステム概要図

