

## 参 考 资 料

## 1 かながわ住宅計画の変遷

### (1) かながわ住宅基本計画【1987（昭和 62）年 3 月】

（計画期間 1986（昭和 61）年度～2000（平成 12）年度）  
多様化する家族や世代が共に生きる社会に対応し、まちづくりと連動し、地域住み続けることのできる住宅政策を展開するため、総合性、地域性、市民性を重視した「かながわ住宅基本計画」を策定した。

### (2) かながわ住宅基本計画（改定）【1992（平成 4）年 3 月】

（計画期間 1991（平成 3）年度～2000（平成 12）年度）  
急激な地価高騰の状況を背景に、「豊かな人間居住」の実現に向けた良質な住宅・住環境の形成のために、福祉、産業、都市計画等の諸施策との連携や地域からの発想の視点から改定を行った。

### (3) かながわ住宅計画【1997（平成 9）年 3 月】

（計画期間 1996（平成 8）年度～2005（平成 17）年度）  
少子・高齢社会の到来やバブル経済後の住宅価格の下落などを背景に、公共部門では基盤整備・各種制度の充実、政策誘導機能の強化を図るため、住宅市場全体を視野に入れた政策の展開等を視点とした「かながわ住宅計画」を策定した。

### (4) かながわ住宅計画（改定）【2002（平成 14）年 3 月】

（計画期間 2001（平成 13）年度～2010（平成 22）年度）  
21世紀を迎え、住宅政策における課題が多様化、高度化し、特に少子・高齢化が及ぼす影響が社会的な問題となってきたことから、子育てしやすい環境整備、高齢化問題における福祉施策との連携、地震に対する安全性に配慮した住宅・市街地の整備・誘導、環境に配慮した住まい・まちづくりの推進を図るため改定を行った。

### (5) 神奈川県住生活基本計画【2007（平成 19）年 3 月】

（計画期間 2006（平成 18）年度～2015（平成 27）年度）  
2006（平成 18）年 6 月に公布・施行された「住生活基本法」において、都道府県が、住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画である「住生活基本計画」を法定計画として定めることとされたことから、同法に基づく神奈川県計画として改定を行った。

### (6) 神奈川県住生活基本計画【2012（平成 24）年 3 月】

（計画期間 2011（平成 23）年度～2020（平成 32）年度）  
2011（平成 23）年 3 月の東日本大震災の発生、住宅ストックの総数が総世帯数を上回る状況、高度経済成長期に開発された住宅団地における居住コミュニティの活力低下等を踏まえ、「安全・安心の確保」「良質な住宅・住環境ストックの形成と有効活用」「居住コミュニティの創出・再生」の視点から改定を行った。

### (7) 神奈川県住生活基本計画（改定）【2017（平成 29）年 3 月】

（計画期間 2016（平成 28）年度～2025（平成 37）年度）  
人口増加地域と人口減少地域の相違が顕著、高齢者の急増と居住が不安定になる可能性のある県民の増加、空き家や高経年化した住宅ストックの増加、高齢化の進展による地域コミュニティの衰退など住生活に係る現状と課題は多様化し複合的になっていることから、地域の実情や県民個々の実情にあった人生 100 歳時代に向けた「総合的な取組」等を行う必要があるため改定を行った。

## 2 かながわ住宅計画を構成する各計画の概要

### (1) 「神奈川県住生活基本計画」(本計画)

本計画は、住生活基本法に基づき定めた計画で、人生100歳時代に向けて、安心して、安全で良質な住宅に住み、ともに支えあいながら、魅力あふれ、質の高い住生活が送れる住まいまちづくりの実現をめざし、住生活の安定の確保などに関する基本目標や推進すべき施策を定め、住まいまちづくりに関する施策を、地域の実情に応じて総合的かつ計画的に推進することを目的とする。

#### <計画の概要>

##### 計画改定年月

2017(平成29)年3月

##### 計画期間

2016(平成28)年度から2025(平成37)年度

\* 社会経済情勢の変化に的確に対応するため、原則として5年ごとに見直しを行う。

##### 基本的な方針

本計画では、住生活をめぐる課題を解決し、神奈川に住んでみたい、住み続けたいと思える住宅政策を県民に分かりやすく示し、多彩で多様な神奈川の魅力を活かした、地域の実情等に応じた総合的な取組を実施する。

##### 基本目標

「人生100歳時代に向けて、全ての県民が、安心して、安全で良質な住宅に住み、ともに支えあいながら、魅力あふれ、質の高い住生活が送れる住まいまちづくりの実現」

##### 施策展開

4つの視点から設定した9つの目標の実現に向け、地域の実情に応じた総合的な住宅施策を展開していく。

##### 人(県民)からの視点

目標1 若年・子育て世帯などが安心して暮らせる住生活の実現

目標2 高齢者の多様な住生活の実現

目標3 住宅確保要配慮者の居住の安定確保

##### 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

目標5 安全で良質な住宅ストックの形成と有効活用

目標6 空き家の適切な管理と利活用の促進

##### まちづくりからの視点

目標7 住生活に関連した地域経済の活性化

目標8 まち・住宅地の魅力の維持・向上と大規模災害への備え

##### 新しい住生活からの視点

目標9 多彩で多様な神奈川の魅力を活かした住生活の実現

##### 公営住宅の供給目標

県及び市町村が供給する公営住宅の供給目標量を次のとおり定める。

	前期5年間 2016(H28)～2020(H32)	10年間合計 2016(H28)～2025(H37)
計画期間における 公営住宅の 供給目標量	25,000戸	50,000戸

\* 供給目標量は、新規建設と建替えによる戸数に空き家(空き住戸)募集の戸数を加えたもの。

## (2) 「神奈川県高齢者居住安定確保計画」

本計画は、高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき定めた計画で、県の県土整備局と保健福祉局の共管のもと、住宅施策と福祉施策の一体的な取組を総合的かつ計画的に推進することにより、高齢者の居住の安定を確保し、県民が安心して暮らせる社会を実現することを目的とする。

### <計画の概要>

#### 計画改定年月

2015（平成27）年3月

#### 計画期間

2015（平成27）年度から2020（平成32）年度

#### 計画の基本理念と基本方向、目標

##### ア 基本理念と基本方向

「高齢者が住み慣れた住宅や地域で住み続けることができる環境の整備」を基本理念とし、住宅施策と福祉施策の連携の充実強化を図り、「地域力の強化」「居住環境の向上」「居住福祉の推進」の3つの施策に総合的に取り組むことを基本方向とする。

##### イ 高齢者の居住の安定確保に向けた目標

###### (ア) 施策目標

- a 行政・住民・支援団体等の連携による新たなコミュニティ形成と地域力の強化
- b 良質な高齢者向け住まいの確保と居住まちづくりの促進等による居住環境の向上
- c 住まいにおける適切なケアや情報の提供による居住福祉の推進

- (イ) 供給目標 高齢者の心身状態に応じた高齢者向け賃貸住宅と老人ホーム等の供給目標を設定する。

#### 高齢者の居住の安定確保に向けた取組

##### ア 行政・住民・支援団体等の連携による新たなコミュニティ形成と地域力の強化

###### (ア) 地域支援体制の強化

- (イ) 住み慣れた地域における継続居住の実現

##### イ 良質な高齢者向け住まいの確保と居住まちづくりの促進等による居住環境の向上

###### (ア) 高齢者向けの多様な住まいの確保とまちづくり

- (イ) 高齢者向けの住まいの安全・安心の確保

##### ウ 住まいにおける適切なケアや情報の提供による居住福祉の推進

###### (ア) 住まいにおける介護の充実

- (イ) 高齢者の住まいや介護の情報提供と相談体制の充実

### (3) 「地域住宅計画（神奈川県地域）」

本計画は、地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法に基づき定めた計画で、地域における多様な住宅ニーズに応じた公的賃貸住宅等の整備等を、地方公共団体の自主性と創意工夫を生かしつつ計画的に推進することを目的として、計画期間内に実施する各事業を位置づける事業計画である。

本計画については、横浜市、川崎市、及び相模原市においては、それぞれ別の計画として「地域住宅計画 神奈川県横浜地域」、「地域住宅計画 川崎市地域」、及び「相模原市地域住宅計画」を定めている。

#### <計画の概要>

##### 計画策定年月

2011（平成23）年4月

##### 計画期間

2011（平成23）年度から2016（平成28）年度

##### 計画区域

神奈川県の区域

##### 計画策定主体：県及び30市町村（2016（平成28）年3月時点）

神奈川県、横須賀市、平塚市、鎌倉市、藤沢市、小田原市、茅ヶ崎市、逗子市、三浦市、秦野市、厚木市、大和市、伊勢原市、海老名市、座間市、南足柄市、綾瀬市、葉山町、寒川町、大磯町、二宮町、中井町、大井町、松田町、山北町、開成町、箱根町、真鶴町、湯河原町、愛川町、清川村

##### 計画の目標

『安全・安心で心豊かな暮らしを実現する住まいと居住コミュニティづくり』

##### 目標達成のために必要な事業

##### ア 基幹事業（地域の住宅政策のための中心的事業）

公営住宅等整備事業、公営住宅ストック総合改善事業、住宅・建築物安全ストック形成事業、公的賃貸住宅家賃低廉化事業 等

##### イ 提案事業（地方公共団体独自の提案による事業）

主な提案事業（公営住宅等整備に係るものを除く）は次のとおりである。

- ・ 障害者向け住宅改良事業 / 高齢者向け住宅改良事業
- ・ 環境対策推進事業
- ・ 防犯対策設備設置事業

#### (4) 「神奈川県県営住宅ストック総合活用計画」

本計画は、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るとともに、住宅セーフティネットとして、真に住宅に困窮する者に的確に供給するため、今後の県営住宅の供給に関する基本方針と推進すべき施策を定めた計画である。

##### <計画の概要>

###### 計画策定年月

2013（平成 25）年 9 月

###### 計画期間

2013（平成 25）年度から 2022（平成 34）年度

###### 基本方針

今後の県営住宅の供給のあり方について、次の二つを基本方針として定める。

ア 既存ストックの長寿命化と適正な運営

イ 住宅セーフティネット機能の強化と持続可能な団地経営の構築

###### 推進すべき施策

###### ア 既存ストックの長寿命化と適正な運営

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定めるとともに、県営住宅の効率的・効果的な運営のため、以下の施策に取り組む。

(ア) 県営住宅ストックの整備

(イ) 創出される余剰地の利活用

(ウ) 団地再編のための部分的な民間借上げ方式の活用

###### イ 住宅セーフティネット機能の強化と持続可能な団地経営の構築

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、活性化を促進し、コスト削減や収入確保による持続可能な団地経営を実現するため、以下の施策に取り組む。

(ア) 住宅セーフティネット機能の確保

(イ) 高齢者等が健康で安心して住み続けられる団地再生

(ウ) 多様な社会的ニーズに対応した住宅づくり

(エ) 持続可能な団地経営

### 3 神奈川県住宅政策懇話会

神奈川県住生活基本計画の改定にあたり、神奈川県住宅政策懇話会において、広範かつ専門的な見地からご意見をいただきました。

#### (1) 委員名簿

(敬称略 五十音順等)

氏 名	備 考
大江 守之 (副座長)	慶應義塾大学 総合政策学部 教授
落合 明美	一般財団法人 高齢者住宅財団 調査研究部長
小林 重敬 (座長)	横浜国立大学名誉教授 一般財団法人 森記念財団 理事長
齊藤 広子	横浜市立大学国際総合科学部 教授
坂本 久	公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会 会長
瀬戸 恒彦	公益社団法人 かながわ福祉サービス振興会 理事長
田代 美香	公募委員
花房 愛	公募委員
水上 秀己	横浜市建築局 住宅部長

#### (2) 懇話会開催経過

第1回 2015(平成27)年11月11日

- ・住生活をめぐる状況等について
- ・課題認識と見直しの方向性について

第2回 2016(平成28)年2月3日

- ・住宅政策の基本方向等について  
(住まいに係る将来像について、住宅セーフティネットについて、リノベーション住宅地エリアマネジメント等について)

第3回 2016(平成28)年7月4日

- ・住宅政策の基本方向等について  
(空き家対策についての県の取組について、マンション施策の課題と取組について、要支援世帯に対する住宅セーフティネットについて、神奈川県営住宅の現状について)

- 第4回 2016(平成28)年9月5日
- ・第1～3回懇話会検討内容の中間整理について
  - ・改定骨子案の概要と計画の構成等について
  - ・改定骨子案(イメージ案)について
- 第5回 2016(平成28)年11月7日
- ・改定素案について
  - ・成果指標について
- 第6回 2017(平成29)年2月6日
- ・改定案について

懇話会の内容については、以下のサイトをご参照下さい。

[URL](http://www.pref.kanagawa.jp/cnt/p1099528.html) <http://www.pref.kanagawa.jp/cnt/p1099528.html>



## 4 基本目標に係る住宅政策懇話会などでの検討概要

### 住まいに係る将来の課題

少子高齢化と人口減少が住宅政策上の諸問題の根本的な要因

このまま何も対策をしないと・・・

人口減少、労働力減少により、経済が縮小し、雇用や収入が少なくなるおそれがある。  
 高齢者の増加に伴い、医療・介護需要が急増し、社会システムが崩壊するおそれがある。  
 都市機能や地域コミュニティの維持が困難な地域が出てきたり、適切な管理が行われていない空き家が生活環境に影響する  
 など、地域社会の維持が困難となるおそれがある。

住まいの観点からも・・・

住まいに対する不安の増大、住宅ストックの著しい老朽化、高齢者住宅の不足、居住環境の質の低下など様々な課題が顕在化することが想定される。

これらの課題に対応するため、2025(平成37)年の住まいまちづくりの将来像を検討



住宅政策については、住宅の「量」を確保することから、少子高齢化の急速な進行等の社会経済情勢の変化に伴う新たな課題へ対応するため、住生活の「質」の向上を図る政策に転換してきたところである。

しかしながら、住生活の「質」を考える場合に、まず「人」が居て、「住宅」に住み、「まち」で暮らすという大前提に立ち返る必要があるのではないだろうか。

併せて、そこでは、人の生活の営みがあり、住生活の「質」の向上を図るためには、神奈川らしい「新しい住生活」のあり方を考える必要があるのではないだろうか。

そこで、「人」、「住宅」、「まちづくり」、「新しい住生活」の4つの視点から住宅施策を展開していく必要があると考えている。

またこれらに加えて、以下の観点からも住宅施策を検討する必要がある。

「子どもの貧困対策」、「婚姻率の向上」、「出生率の向上」、「子育て環境の向上」、「就業支援」、「生き生きとした神奈川ライフ」、「高齢者・女性の活躍」、「健康長寿」などにつながる、ライフステージに応じた連続的で多様性に富んだ住まい・まちづくりを行う必要がある。その際、人生100歳をひとつのゴールとして、そこから逆算して人生の設計図を描いていくことが大事になることから、住まいまちづくりにおいても、人生100歳時代を踏まえた健康に住まうことができる住まいまちづくりが求められている。

また、「空き家」の利活用などによる「リノベーションまちづくり」や「エリアマネジメント」など、住まい、まちづくり、住生活などを総合的に捉えた新しい住まい・まちづくりを行う必要がある。これらのことにより、神奈川に「住んでみたい」、「住み続けたい」と思ってもらえるように、「住まいマグネット力」を高め、住まい・まちづくりの「新しい価値」を生み出すことが重要である。

### 基本目標

人生100歳時代に向けて、全ての県民が、安心して、安全で良質な住宅に住み、ともに支えあいながら、魅力あふれ、質の高い住生活が送れる住まいまちづくりの実現

## 5 県住生活基本計画と住生活基本計画（全国計画）との関係性について

都道府県計画は、全国計画に即して定めることとなっています。（住生活基本法第17条）そのため、全国計画で示された新たな施策やこれまで行ってきた県計画の施策の中で全国計画に対応する部分を今回の改定では、視点1～3に取りまとめています。

一方、神奈川県独自の課題等に対応する施策は、県計画独自の視点として視点4に取りまとめています。

今回の改定では、これらの4つの視点から設定した9つの目標にある各施策を、地域の実情等に応じて総合的に展開していくこととしています。なお、各施策は、単独で行うだけではなく、それぞれに関連した施策を総合的に展開していきます。

また、全国計画に記載のある施策やこれまでの県計画に記載のある施策などのうち、同様の施策や関連する施策があり、他の施策に委ねられる部分は委ねています。それらの施策については、以下の一覧を参照してください。

### 目標1

住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業の促進(新 全国)	目標3(4)で記載
持ち家取得の支援(新 全国)	目標4(1)、(3)で記載

### 目標2

リバースモーゲージの普及啓発(新 全国)	目標2(4)で記載
----------------------	-----------

### 目標3

公的賃貸住宅団地の建替え等の適切な実施(新 全国)	目標5(4)、(5)で記載
高齢者支援施設等の立地誘導等による環境整備の促進(新 全国)	目標2(2)、(3)で記載

### 目標4

長寿命化に配慮した木造住宅の普及、住宅における県産木材活用の普及・啓発(継 全国)	目標7(1)で記載
内外装リフォーム等住みたい買いたいと思う既存住宅の魅力の向上(新 全国)	目標4(3)で記載
資産としての住宅を担保とした資金調達を行える住宅金融市場の整備育成の促進(新 全国)	目標4(3)で記載
マンションが中古住宅市場で評価される仕組みづくり(継 県)	目標5(3)で記載

### 目標5

民間賃貸住宅の維持管理促進のための修繕資金確保の検討(新 全国)	国の動向を踏まえ今後検討
団地型マンションの円滑な建替えを促進する仕組の構築(新 全国)	目標5(3)で記載

### 目標6

空き家の利活用に向けたリフォームの推進(継 県)	目標5(2)で記載
空き家のあっせんや住み替えなどを支援する総合マネジメントシステム(継 県)	目標6(1)、目標9(1)で記載

### 目標7

伝統技術の承継と直交集成板の工法等の新たな技術開発の促進(新 全国)	目標7(2)で記載
消費者サイドに立ったニュービジネスの育成促進(継 全国)	目標7(3)で記載

### 目標8

住宅団地再生と地域拠点形成による地域コミュニティと利便性の向上促進(新 全国)	目標8(4)で記載
高齢者や子どもを地域全体で見守ることができるコミュニティの維持向上の促進(新 全国)	目標9(3)で記載
マンションコミュニティ活動の積極的な推進(新 全国)	目標5(3)で記載

## 6 用語解説

### あ行

#### 空き家バンク

空き家の活用を通じて、定住促進等による地域の活性化を図ることなどを目的とした制度。具体的には、空き家の売却、賃貸等を希望する所有者等から申し込みを受けた、民間市場だけでは流通しづらい空き家情報を、広く情報提供等し、空き家利用希望者と空き家所有者等との橋渡しをする制度。

#### アスベスト

石綿とも呼ばれる天然の繊維状の鉱物。空中に飛散した石綿繊維を長期間大量に吸入すると肺癌や中皮腫の誘因となることが指摘されるようになり 1975 年に吹きつけアスベストの使用が禁止になるなど、現在では使用が禁止されている。

#### インスペクション

<Inspection>

インスペクター（該当する領域の専門家）が商品・サービスを体験して、品質実態を評価すること。

この計画では、住宅の検査機関や建築士が住宅の検査を行うことを指す。

#### エリアマネジメント

エリアマネジメントとは、地域における良好な環境や価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取組。例えば、住宅地

では、建築協定を活用した良好な街並み景観の形成・維持や、良好なコミュニティづくりなどの取組がある。

#### NPO

<Non Profit Organization>

社会に貢献する活動を行う民間非営利団体。

#### 応急仮設住宅

災害救助法（昭和 22 年法律第 118 号）第 4 条第 1 項第 1 号に基づき、住家の全壊等により居住する住家がない者で、自らの資力では住宅を得ることができない者に対して、2 年 3 ヶ月間（建築基準法の仮設建築による）を限度に、簡単な住宅を仮設し、一時的な居住の安定を図るものである。

建設基準：災害救助法に基づく災害救助基準

規格：1 戸当たり 29.7 m<sup>2</sup>（9 坪）を基準

### か行

#### 外国人居住支援ネットワーク運営協議会

外国人の方が言葉の壁などによりすまい探しが難しいことに対応するため、関係機関の協力を得て、賃貸住宅の仲介を行う不動産店の紹介や入居後のトラブル相談、通訳ボランティアの派遣などを行うことにより、外国人の方の

すまい問題の解決を図ろうとする居住支援システムが円滑に運営されるよう、不動産業界団体、民族団体、各地域の国際交流協会、Y M C A、かながわ外国人すまいサポートセンター、行政（神奈川県、横浜市、川崎市）がつくるネットワーク組織。

### かながわあんしん賃貸支援事業

地方公共団体、N P O ・社会福祉法人、仲介事業者等が連携し、高齢者、障害者、外国人、子育て世帯の入居を受け入れることとする民間賃貸住宅の登録や、居住に関する各種サポートを行うことにより、高齢者等の入居の円滑化と安心できる賃貸借関係の構築を支援することを目的とする事業。

平成 22 年度までは国土交通省の事業として展開した（平成 18～22）が、平成 23 年 3 月末の事業終了を受けて、平成 23 年 4 月からは「神奈川県あんしん賃貸支援事業」へ移行した。また、平成 28 年 4 月からは、県事業から居住支援協議会事業に移行した。

### 神奈川県県営住宅ストック総合活用計画

概ね20年程度の長期的な視点から県営住宅ストックの有効活用の考え方を示すとともに、2013（平成25）年度から2022（平成34）年度までの10年間を計画期間として、今後の県営住宅供給の基本方針と推進すべき施策を定めた計画。

### 神奈川県住宅政策懇話会

今後の神奈川県の住宅政策の基本方向、施策の内容等について広範かつ専門的な見地から検討を行うために平成 10 年に設置され、検討事項は、かな

がわ住宅計画に関すること、長期的に取り組むべき県の住宅政策に関すること、その他県の住宅政策の検討に必要な事項に関すること。懇話会は、委員 15 人以内で組織する。

### かながわ住まいの情報紙

神奈川県が県民向けに発行する冊子。掲載内容は、公的賃貸住宅（県内各市町村公営住宅、特定優良賃貸住宅、公社賃貸住宅、U R 賃貸住宅）の募集情報及び民間賃貸住宅（神奈川県あんしん賃貸住宅・協力店に限る）の登録情報を掲載する。

県のほか、市町村の窓口でも配布。

### かながわマンション支援団体登録制度

分譲マンション管理組合の支援を目的として活動している団体を登録する制度を創設し、平成 27 年度より登録を開始した。

### 環境共生住宅

地球環境を保全する観点から、省エネルギー、省資源、周辺環境との調和、太陽熱等エネルギーの利用、高気密、高断熱など環境と共生することを目指した住宅。

### きょうあい 狭隘道路

一般的に幅員 4 m 未満の道路を指す。

### 居住支援協議会

「住宅セーフティネット法」に基づき、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅等に円滑に入居できるよう支援するために、地方公共団体、宅地建物取引業者、賃貸住宅を管理する事業を行う者、

居住に係る支援を行う団体等が、必要な措置等について協議する組織。神奈川県においては、2010（平成22）年11月に発足した。

#### くでんちょう **公田町団地**

横浜市栄区公田町にある都市再生機構の賃貸住宅団地。団地内の空き店舗を活用し、地元自治会から発展したNPOと団地管理者との連携による見守りの取組を行っている。

#### **グループホーム**

障害者や認知症高齢者などの要援護者が生活全般の支援を受けながら、共同生活をする施設。

#### **ケア付き高齢者住宅**

日常生活のサービスや緊急対応、一時介護などが受けられるケアサービス付きの共同住宅。

#### **景観法**

平成16年12月に施行された景観に関する総合的な法律。

#### **健康団地**

高齢化の著しい県営住宅を、既存のストックを活用し、高齢者の支え合い活動や保健・医療・福祉サービスの拠点等づくりを行い、高齢者等が健康で安心して住み続けられる団地に再生するもの。

これらを通じ、団地における支え合い活動等により、団地住民等が「体(元気)」「心(安心)」「意欲(生きがい)」のバランスを確保・維持できる仕組みをつくり、活動を行っている団地を指す。

#### **建設住宅性能評価書**

住宅性能評価のひとつで、建設される住宅が設計住宅性能評価書どおりの性能水準に達していると認められた住宅に交付されるもの。

住宅性能評価は、一般的にはまず、施工会社や不動産会社が、指定住宅性能評価機関に評価料を支払って評価を依頼し、依頼された評価機関は、設計段階、施工段階、完成段階などのタイミングで何度かの検査を行い、その結果を性能評価書として交付する。

#### **建築協定**

建築基準法に基づく制度で、一定の区域において、土地の所有者等の全員の同意をもって、建築物の用途・形態などの基準について協定を定めるもの。

#### **公営住宅**

公営住宅法に基づき、地方公共団体が、住宅に困窮する低所得者などに対して、低廉な家賃で賃貸するため、直接建設、借り上げ、買い取りにより供給する住宅。

#### **高経年化**

本来は、原子力施設が長年にわたって使用され、年を経ること。

この計画においては、公営住宅や公的賃貸住宅が長年使用されることで生じる経年変化や劣化、老朽化などをいう。

#### **公的賃貸住宅**

地方公共団体、地方住宅供給公社、独立行政法人都市再生機構などの公的機関が供給する賃貸住宅で、公営住宅、改良住宅、公社住宅、UR賃貸住宅（旧公団住宅）、特定公共賃貸住宅、

また、民間事業者も公的資金を活用して供給する特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅などがある。本計画では、特に明記していない場合は、上記で定義した住宅を指す。

### 交付金制度

この計画では、国の制度である社会資本整備総合交付金（平成 22 年度～）、防災・安全交付金（平成 25 年度～）の 2 つの交付金制度をさす。

### 高齢者居住安定確保計画

高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき定めた計画で、県の県土整備局と保健福祉局の共管のもと、住宅施策と福祉施策の一体的な取組を総合的かつ計画的に推進することにより、高齢者の居住の安定を確保し、県民が安心して暮らせる社会を実現することを目的とした計画。

### 高齢者向け住宅改造施工業者登録制度

社団法人かながわ住まい・まちづくり協会が指定する講習会を受講し、高齢者向け住宅改修などに係る知識を習得した業者を登録する制度。

### 高齢者向け優良賃貸住宅

高齢者の身体的機能に対応した設計、設備など高齢者に配慮した良質な公的賃貸住宅のことで、建設などに要する費用と家賃の減額に要する費用が助成されるもの。

### コミュニティ

人々が共同体意識を持って共同生活を営む一定の地域、および人々の集団、地域社会、共同体。

## さ行

### 最低居住面積水準

国民が安定したゆとりある住生活を営むことが出来るよう、住宅の面積や設備の設置などの基準により定められた目標。住生活基本計画（全国計画）において、「最低居住面積水準」と「誘導居住面積水準」とが定められている。「最低居住面積水準」未満の世帯は早期に解消することが目標とされている。「誘導居住面積水準」については、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した「都市居住型誘導居住面積水準」と都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した「一般型誘導居住面積水準」とがある。

#### 「最低居住面積水準」

単身者：25 m<sup>2</sup>

2 人以上の世帯

：10 m<sup>2</sup> × 世帯人数 + 10 m<sup>2</sup>

#### 「誘導居住面積水準」

##### (1) 都市居住型誘導居住面積水準

単身者：40 m<sup>2</sup>

2 人以上の世帯

：20 m<sup>2</sup> × 世帯人数 + 15 m<sup>2</sup>

##### (2) 一般型誘導居住面積水準

単身者：55 m<sup>2</sup>

2 人以上の世帯

：25 m<sup>2</sup> × 世帯人数 + 25 m<sup>2</sup>

### サービス付き高齢者向け住宅

高齢者向けの賃貸住宅又は有料老人ホームであって、廊下幅、段差解消、手すり設置などのバリアフリー構造であり、安否確認や生活相談などのサービスを提供する住宅。高齢者住まい法

に基づく都道府県知事（または政令市長・中核市長）への登録制度により登録されたものだけがこの名称を使用できる。

### シェアハウス

法律上の定義はなく、主として個々の賃借人が賃貸人との間で賃貸借契約を締結し、寝室を単独で使用するほか、キッチン、リビング、風呂、トイレ等を他の賃借人と共同で使用する住宅を指すことが多い。

### 市街地再開発事業

土地利用が細分化しているなど市街地の改造・更新が必要な地区において、従前の土地・建物の権利を権利変換または管理処分（用地買収）により保全する手法を用いて、建築物および建築敷地の整備と公共施設の整備とを一体的に実施する事業。

### 地震時等に著しく危険な密集市街地

密集市街地のうち、延焼危険性や避難困難性が特に高く、地震時等において、大規模な火災の可能性、あるいは道路閉塞による地区外への避難経路の喪失の可能性があり、生命・財産の安全性の確保が著しく困難で、重点的な改善が必要な密集市街地。

神奈川県内では、横浜市中区山元町・柏葉地区（27.3ha）、川崎市川崎区小田2・3丁目地区（25.8ha）、川崎市幸区幸町3丁目地区（3.7ha）を地震時等に著しく危険な密集市街地として改善を図ることとしている。

### シックハウス

住宅の建材や内装材、家具等から放出される様々な揮発性化学物質により

室内空気が汚染され、頭痛、吐き気、めまい、目の痛み、アトピー性皮膚炎など様々な健康被害を引き起こしている住宅や建物のこと。

### 住環境整備事業

良好な居住環境の整備に関する事業。市街地再開発事業、優良建築物等整備事業、住宅市街地総合整備事業などの事業がある。

### 住宅確保要配慮者

「住宅セーフティネット法」において、住宅の確保に特に配慮を要するとされる者。

低額所得者、被災者、高齢者、身体障害者（身体障害者補助犬使用者を含む。）、知的障害者、精神障害者、母子家庭等の子どもを育成する家庭のほか、外国人、中国残留邦人、海外からの引揚者、ホームレス、被生活保護者、失業者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、ハンセン病療養所入所者等、犯罪被害者、DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者等、多様な属性の者が含まれ得る。

### 住宅瑕疵担保責任保険

住宅瑕疵担保履行法に基づく保険として、同法による国土交通大臣が指定した保険法人が住宅事業者を対象として提供する保険。

この保険は、新築住宅の住宅事業者等（建設業者・宅建業者等）が保険法人との間で保険契約を締結するもので、保険金は、住宅の構造耐力上主要な部分および雨水の浸入を防止する部分の瑕疵（その物が取引上普通に要求される品質がかけていることなど、欠陥がある状態）に起因して、住宅の基本的

な耐力性能もしくは防水性能を満たさない場合に、被保険者である住宅事業者が、住宅取得者に対して、10年間の瑕疵担保責任（売買の目的物に瑕疵があり、それが取引上要求される通常の注意をしても気付かぬものである場合に、売主が買主に対して負う責任をいい、この場合は無料で補修する義務を指す）を負担することによって被る損害に対して支払われる。

さらに、消費者を守るしくみとして、住宅事業者等が倒産等の場合など相当の期間を経過してもなお補修が行えない（瑕疵担保責任を履行できない）場合は、発注者や買主である住宅取得者が保険法人に瑕疵の補修等にかかる費用等（保険金）を直接請求することができる。

### 住宅瑕疵担保履行法

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号）。

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（通称：品確法）で義務づけられている新築住宅の10年間の瑕疵担保責任を確実に履行するため、新築住宅を供給する住宅事業者等（建設業者及び宅地建物取引業者）に資力確保措置のための保険加入か供託を義務づけている。

### 住宅供給公社

地方住宅供給公社法に基づき、住宅を必要とする勤労者に対し、居住環境の良好な住宅・宅地等の供給を目的に地方公共団体の出資により設立された法人。神奈川県内においては、神奈川県住宅供給公社、横浜市住宅供給公社、川崎市住宅供給公社の3法人がある。

### 住宅性能表示制度

構造耐力、遮音性、省エネルギー性などの住宅の性能を表示するための共通ルール（日本住宅性能表示基準など）により、住宅の性能を客観的に評価し相互比較をしやすいとする制度。

### 住宅セーフティネット法

「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」（平成19年法律第112号）の通称。

### 住宅団地

住宅を計画的、集団的に建てた区域。本計画では、集合住宅及び戸建て住宅の両方を含む。

### 住宅・土地統計調査

総務省統計局が行っている住宅及び居住状況の実態の把握を目的とした調査で昭和23年以来5年ごとに実施されている。

平成10年から、調査内容に土地に関する項目が加えられ、調査の名称が住宅統計調査から住宅・土地統計調査に変更された。直近では、平成25年に実施された。

### 次世代省エネルギー基準

住宅の省エネルギー基準。通称「次世代省エネルギー基準（平成11年基準）」。

### シルバーハウジング

住宅施策と福祉施策の密接な連携の下に、ハード・ソフトの両面にわたり高齢者の生活特性に配慮した住宅で、ライフサポートアドバイザーによる安否の確認や生活相談、緊急時の対応などの福祉サービスが適切に受けられる



よう配慮されている。

### 新耐震基準

建築物等の耐震性の向上を図るため、建築基準法施行令の一部を改正し、昭和56年6月より適用された構造基準。

新耐震基準は建築基準法上の最低限度遵守すべき基準として、中規模の地震に対しては、ほとんど損傷を生じず、極めて稀にしか発生しない大規模の地震に対しては、人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標としている。

### ストック

貯蔵、蓄積、在庫の意味。住宅の場合には、ある一時点における住宅の存在量や既存住宅そのものをさす。

### スマートウェルネス拠点整備事業

住宅団地、共同住宅及び住宅地における高齢者生活支援施設等の「拠点施設」の整備により、高齢者、障害者又は子育て世帯の多様な世代が交流し、安心して健康に暮らすことができる環境の整備を図ることを目的とした国の事業。

### 成果指標

計画の達成状況を定量的に測定するために設定する指標。原則、国の住生活基本計画（全国計画）に即して定めることとしており、計画最終年度における目標値は、国・県・市町村・民間事業者・NPO・県民などがそれぞれの役割分担のもと、各施策に総合的に取り組むことにより達成を目指す。

### ZEH（ゼッチ）

ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー

ー・ハウス）とは、住宅の高断熱化と高効率設備により、快適な室内環境と大幅な省エネルギーを同時に実現した上で、太陽光発電等によってエネルギーを創り、年間に消費する正味（ネット）のエネルギー量が概ねゼロ以下となる住宅。

### その他の住宅

住宅・土地統計調査における空き家の分類。二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など。

### た行

#### 地域コミュニティ

地域住民が生活している場所、すなわち消費、生産、労働、教育、衛生・医療、遊び、スポーツ、芸能、祭りに関わり合いながら、住民相互の交流が行われている地域社会、あるいはそのような住民の集団を指す。コミュニティという総称には、市町村などの地方自治体、地域を越えて連携した非営利組織などの集団、インターネット上で連絡を取り合う集団なども含まれる。そこで、地域社会の現地住民が集団の構成要素であるコミュニティを、特に地域コミュニティと定義し、行政、地域を越えた連携と連絡を基盤としたその他のコミュニティと区別する。

地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（通称：歴史まちづくり法）

日本のまちには、城や神社、仏閣などの歴史上価値の高い建造物が、またその周辺には町家や武家屋敷などの歴史的な建造物が残されており、そこで工芸品の製造・販売や祭礼行事など、歴史と伝統を反映した人々の生活が営まれることにより、それぞれ地域固有の風情、情緒、たたずまいを醸し出している。歴史まちづくり法は、このような良好な環境（歴史的風致）を維持・向上させ後世に継承するために制定された。

### 地域福祉コーディネーター

地域福祉の推進には、住民による主体的な活動と、行政や民間の多様な主体が協働しながらそれぞれの役割を果たしていくことが大切である。そのためには、課題やニーズを発見し、受け止め、地域の資源（情報・人・場所など）をつないでいく、地域での生活を支えるネットワークの中心になる人材の役割が重要となる。

神奈川県では、県社会福祉審議会の答申を受け、そうした人材を「地域福祉コーディネーター」と総称して、その普及育成等に取り組んでいる。

### 地域優良賃貸住宅

公営住宅を補完する公的賃貸住宅制度（特定優良賃貸住宅・高齢者向け優良賃貸住宅）が再編され、子育て世帯等各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯に施策対象を重点化し、整備費助成及び家賃低廉化助成を通じて、民間事業者によって供給される良質な賃貸住宅。

### 地区計画

都市計画法と建築基準法により制度

化されているもので、市街地の良好な環境形成を図るため、ある一定の地区を単位として、土地利用、公共施設、建築物、整備目標などに関する詳細な計画を関係住民などの意見を聞き、市町村が策定する計画。

### 長期優良住宅

構造躯体の劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性の性能を有し、かつ、良好な景観の形成に配慮した居住環境や一定の住戸面積を有する住宅の建築計画及び一定の維持保全計画を策定して、所管行政庁に申請し、認定を受けた住宅。

### 長寿命化

住宅の長寿命化。長持ちする住宅にすること。「長寿命化」という言葉は、当然のことながら住宅以外の建築物・土木構造体にも使用される。「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の施行後、特に住宅の長寿命化（長命化）が注目されるようになったもの。

### 津波避難ビル

「津波避難ビル等」という。津波浸水予想地域内において、地域住民等が一時もしくは緊急避難・退避する施設（人工構造物に限る）をいう。なお、津波による浸水の恐れのない地域の避難施設や高台は含まない。

### 邸園文化圏再生構想

相模湾沿岸地域一帯は、明治期から別荘地・保養地を形成し、首都圏で活躍する政財界人や文化人が滞在し交流する地域として発展し、文学・音楽・スポーツなど様々な文化を発信してき

たが、近年においては、その文化を育んできた邸宅・庭園や歴史的建造物が失われている。

一方、この地域の各地では邸宅・庭園の保全活用やまちづくりに取り組むNPO等が活発に活動している。この地域の歴史文化を育み、人々の心に残る景観をかたちづかってきた邸宅・庭園や歴史的建造物を、官民協働により、新たな文化発信や、地域住民と来訪者による多彩な交流の場として保全活用し、地域の活性化につなぐ構想。

### DIY型賃貸住宅

工事費用の負担者が誰かに関わらず、借主の意向を反映して住宅の改修を行うことができる賃貸借契約やその物件。

DIYとは、do it yourselfの略語。

### DV

<Domestic Violence>

一般的には「夫婦や恋人など親密な関係にある、又はあった相手から振られる暴力」の意味で使われることが多い。本計画では、「配偶者等からの暴力」の意。

### 都市再生機構

独立行政法人都市再生機構。UR都市機構ともいう。大都市や地域社会の中心となる都市における市街地の整備・改善や賃貸住宅の供給支援による都市再生事業と、旧都市基盤整備公団から継続した賃貸住宅等の管理等を行う国土交通省所管の独立行政法人。

## な行

### 二地域居住・交流

都市市民が、本人や家族のニーズなどに応じて、多様なライフスタイルを実現するための手段の一つとして、農山漁村等の同一地域において、中長期、定期的・反復的に滞在・交流することなどにより、当該地域社会と一定の関係を持ちつつ、都市の居住に加えた生活拠点を持つこと。

## は行

### バリアフリー

住宅などにおいて、身体的ハンディキャップに対する行動、生活上の障害を取り除くよう配慮することをいい、広い廊下幅への拡幅、段差の解消、手すりの設置などがある。

### PDCAサイクル

<Plan-Do-Check-Act>

Plan（計画）、Do（実施）、Check（点検）、Act（是正）を意味し、4段階のプロセスを繰り返すことにより、品質の維持・向上や継続的改善を図るためのマネジメント手法のこと。

### PPP/PFI

PPP（Public Private Partnership）とは、公共サービスの提供において何らかの形で民間が参画する方法を幅広く捉えた概念で、民間の資金やノウハウを活用し、公共施設等の整備等の効率化や公共サービスの水準の向上を目指す手法のことをいう。その主要な手法としては、PFI方式、指定管理者制度、包括的民間委託等がある。PFI（Private Financial Initiative）は、公共施設等の建設、維持管理、運営等に民間の資金、経営能力及び技術的能

力を活用することにより、効率的かつ効果的に社会インフラを整備・運営する手法。

### **防災公園**

都市公園について、災害復旧活動を支援する広域防災拠点、周辺居住者のための避難地などとして機能する公園。

## **ま行**

### **マンション管理組合**

分譲マンションの共用部分などを共同で管理するために、区分所有者全員で構成する組織。

### **密集市街地**

住宅等が密集し、木造率が高く、道路・公園が未整備なため、地震時の家屋の倒壊や焼失の危険性が高く、避難が困難であったり、道路や敷地が狭く、建て替えが困難、救急車、消防車などの進入が困難な市街地のこと。

### **未病**

人の健康状態は、ここまでは健康、ここからは病気と明確に区分できるわけではなく、健康と病気の間で連続的に変化しており、その状態を「未病」という。

## **や行**

### **優良建築物等整備事業**

市街地の環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給、土地の共同化・高度化等に寄与する優良な建築物等の建

築・整備を行う事業。

## **ら行**

### **ライフサポートアドバイザー**

略称；L S A。ある住宅に居住している高齢者に対し、必要に応じて生活指導や相談、安否の確認、一時的な家事援助、緊急時の対応等のサービスを行う。生活援助員ともいう。

### **リノベーション**

既存の住宅、建築物に大規模な改修工事を行い、用途や機能を変更して性能を向上させたり付加価値を与えること。

### **リバースモーゲージ**

リバースモーゲージとは、借り手（高齢者）が自らの持ち家に継続居住しながら、その住宅を担保として生活資金を借入れ、死亡時にその住居を売却することにより借入金を清算する制度。なお、リバースモーゲージの普及に当たっては、担保割れリスク（三大リスク）等の課題が存在する。

### **リフォーム**

増改築や模様替え、修繕など。