



神奈川県

県土整備局建築住宅部住宅計画課



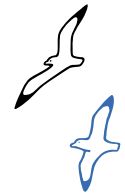
私たち一人ひとりの行動が、  
未来につながる。

SDGs 未来都市 神奈川県

[概要版]

# 神奈川県住生活基本計画

— いのち輝く住まいまちづくり —



2022（令和4）年3月

# 1 計画の位置づけ等



## 1 改定にあたって

コロナ禍を契機とした「新たな日常」に伴う住まい方の多様化や、気候変動の影響などによる自然災害の激甚化・頻発化など、社会環境が大きく変化しています。

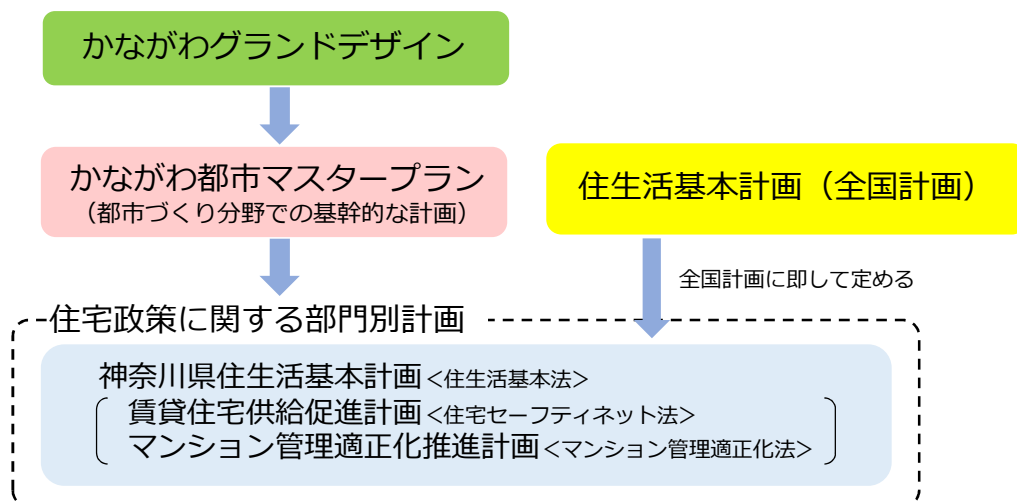
県は、これらに的確に対応した住まいまちづくりを進めるため、県民やNPO、民間事業者、自治会、マンション管理組合、公的団体、行政などの様々な主体が共通の目標に連携・協働して取り組む指針となるよう、本計画を改定します。



## 2 計画の位置づけ

本計画は、県の総合計画「かながわランドデザイン」の都市づくり分野での基幹的な計画「かながわ都市マスタープラン」を、住宅政策の面から支える部門別計画であるとともに、住生活基本法第17条第1項に基づく都道府県計画として定めます。

計画のうち、「賃貸住宅供給促進計画」は住宅セーフティネット法第5条第1項に基づく都道府県計画として、「マンション管理適正化推進計画」はマンション管理適正化法第3条の2に基づく計画として、本計画と一体的に定めるものです。



## 3 計画期間

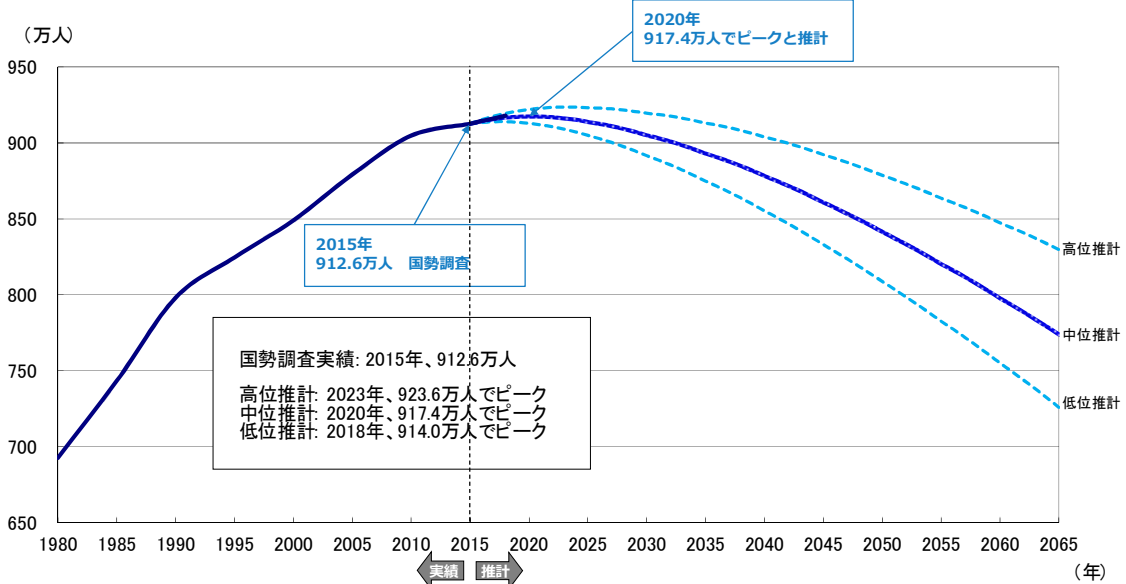
本計画の計画期間は2021年度から2030年度までの10年間とし、原則として5年ごとに見直しを行います。

## 2 神奈川県における住生活の現状



### 1 人口の状況

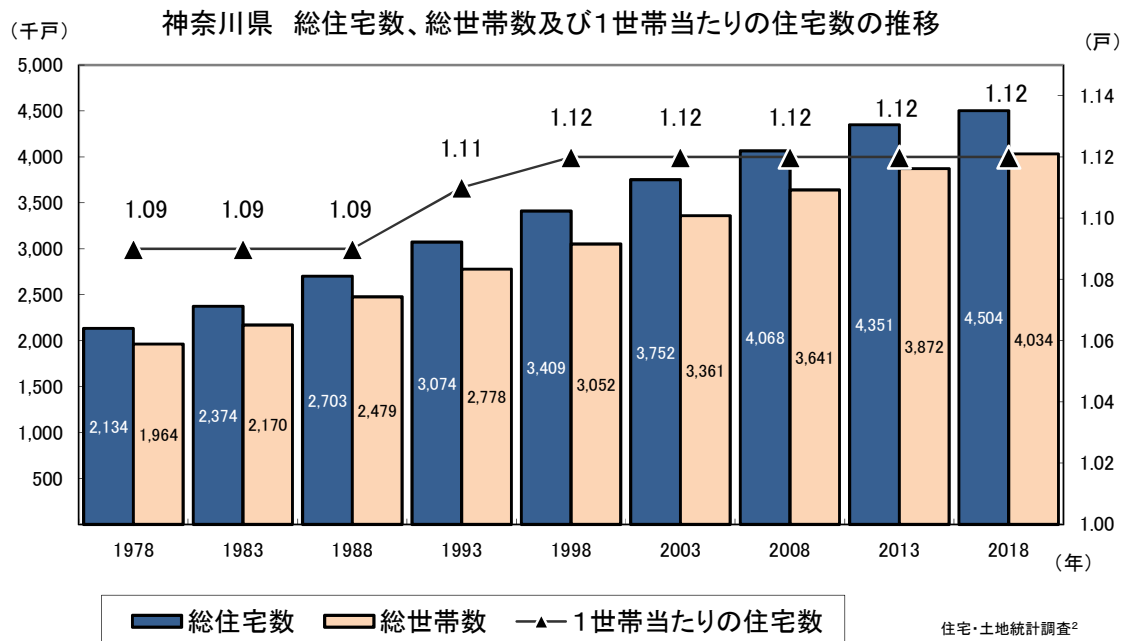
- 総人口は、2020年頃にピークを迎えると推計しています。
- 川崎・横浜地域圏は2028年頃まで人口の増加が続くと予想されていますが、三浦半島地域圏や県西地域圏では、既に人口減少を迎えています。



※出生率は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（2017年4月）」の出生率をもとに、神奈川の出生率を設定。（県政策局作成）  
 ※将来の転入と転出によって生じる社会増減の程度に応じて、高位・中位・低位の3つのケースを設定して推計。

### 2 住宅の状況

- 1世帯当たりの住宅数は1.12倍で横ばい傾向にあり、量的に充足しています。
- 空き家数は全国で3位となっています。
- 分譲マンションは、全世帯の約2割を占めており、このうち約8割は、3政令市に集中しています。





## 住生活をめぐる課題

## 4つの視点

### 1 社会環境の変化

コロナ禍を契機として、テレワークの普及等によりライフスタイルが多様化するなど、「新たな日常」に対応した働き方や住まい方が広がりつつあります。

また、風水害等の自然災害が激甚化・頻発化しており、こうした社会環境の変化に的確に対応していく必要があります。

「社会環境の  
変化」  
からの視点



### 2 人・暮らし

少子高齢社会が到来する中、福祉政策と連携しながら、地域の実情にあった住宅政策を展開する必要があります。

また、住宅セーフティネットの強化とともに、子どもから高齢者までの多世代が、ともに支え合いながら安心して暮らせる住まいまちづくりを進める必要があります。

「人・暮らし」  
からの視点

### 3 住まい・まちづくり

本県の住宅ストックは増加傾向にあり量的には充足していますが、空き家の増加や高経年化したマンションの増加など様々な課題を抱えています。

また、脱炭素社会の実現に向けて、住宅においてもエネルギーの消費量を削減することに加え、太陽光発電等を活用してエネルギーを生み出し、それらを効率的に使うことが求められています。

「住まい・まち  
づくり」  
からの視点



### 4 コミュニティ・まちの魅力

県内の住宅地では、急速な高齢化と併せて、若者や子育て世帯の流出によって、地域コミュニティの活力低下が問題となっています。

このような課題に対応していくためには、多彩で多様な神奈川の魅力を活かし、地域コミュニティの再生やまちの魅力向上を図りながら、施策を展開する必要があります。

「神奈川らしい  
住生活」  
からの視点

**【基本目標】 人生100歳時代に向けて、全ての県民がともに支えあい、安全で安心して暮らせる「いのち輝く住まいまちづくり」の実現**

**9つの目標**

**重点施策**

(施策一覧はP.5~7)

目標1 「新たな日常」に対応した多様な住まい方等の実現

目標2 激甚化・頻発化する自然災害等に対応した安全・安心な住まいまちづくり

目標3 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4 高齢者がいきいきと暮らせる住生活の実現

目標5 住宅確保要配慮者の居住の安定確保



目標6 脱炭素社会の実現に向けた良質な住宅ストックの形成とマンションの管理適正化等の推進

目標7 空き家の適切な管理と利活用の促進

目標8 住生活に関連した地域経済・交流の活性化

目標9 誰もが輝き、地域の魅力あふれる神奈川らしい住生活の実現



すもーべアー

多世代居住のまちづくり

・住まい方の多様化・柔軟化の推進

・災害に強い住まいまちづくりの推進  
・災害時における被災者の住まいの速やかな確保

・子育て世帯等への入居支援

・サービス付き高齢者向け住宅の供給及び適正管理の促進

・高齢者の居住の安定確保に向けた総合的な施策の推進

・重層的な住宅セーフティネットとして機能する住宅の確保と供給の促進

・県居住支援協議会を活用した住宅確保要配慮者への居住支援

・省エネルギー住宅や長期優良住宅など良質な住宅ストックの形成

・マンションの適切な維持管理と円滑な再生の推進

・公的賃貸住宅の長寿命化、再生、活用の推進

・住宅団地の再生に向けた総合的な取組の推進

・空き家の適切な管理

・空き家の利活用の促進

・住宅におけるかながわ県産木材活用の推進

・地域における誰もが活躍する場の創出

・地域コミュニティの再生とまちの魅力向上

・多世代居住のまちづくりの推進

・多様な住まい方に対応した住生活の推進

・健康団地の取組の推進

・住まいにおける未病改善の取組（健康寿命の延伸）

# 4 目標と施策

※下線の引いてある施策が重点施策



## 目標1 「新たな日常」に対応した多様な住まい方等の実現

新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う「新たな日常」に対応した生活様式や住まい方の多様化など、社会環境の変化や価値観の多様化を支える環境の整備を推進します。

### (1) 住まい方の多様化・柔軟化の推進

■テレワークスペース  
(県公社フロール楳が谷)

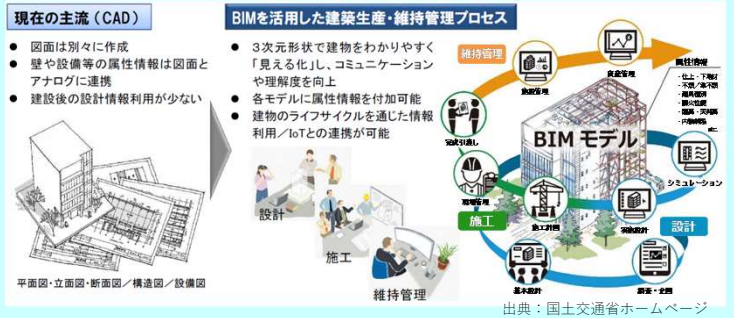


■コワーキングスペース  
(UR洋光台団地CCラボ  
(施行))



### (2) 新技術を活用したDXの普及・啓発

■BIMを活用した建築生産・維持管理プロセス

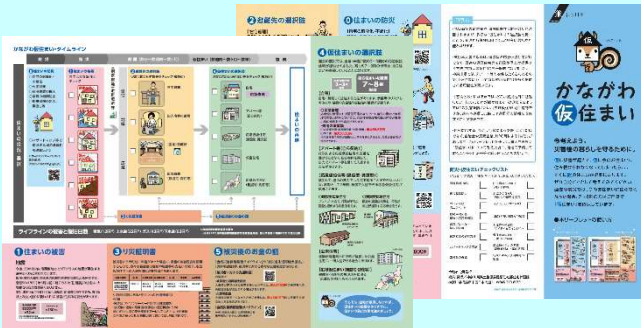


## 目標2 激甚化・頻発化する自然災害等に対応した安全・安心な住まいまちづくり

近年の激甚化・頻発化する自然災害等に対応するため、防災意識の醸成や住宅の耐震性の向上等により、災害に強い住まいまちづくりを推進するとともに、災害時における住まいの速やかな確保を図ります。

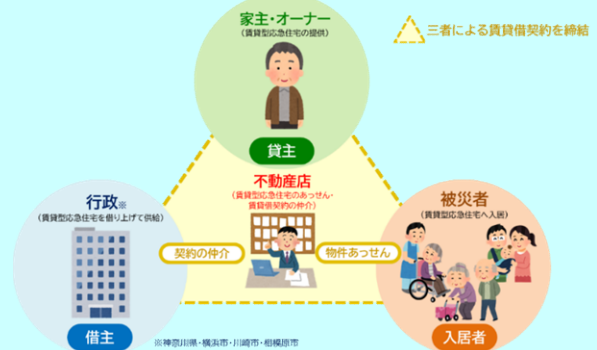
### (1) 災害に強い住まいまちづくりの推進

■かながわ仮住まい



### (2) 災害時における被災者の住まいの速やかな確保

■賃貸型応急住宅の提供イメージ



## 目標3 若年・子育て世帯などが安心して暮らせる住生活の実現

安心して子育てができる良質な住宅の確保と居住環境を整備するとともに、いきいきと生活できるまちづくりを推進します。

### (1) 子育て世帯等への入居支援

### (2) 子どもを産み育てやすい住まいの確保

■わかば親と子のひろば そらまめ  
(県公社若葉台団地)



### (3) 子育て支援施設等の整備の促進

### (4) 多世代が支えあう住まいまちづくりの推進

■セルフリノベーション事例 (県公社二宮団地)  
Before (引渡し時)      After (入居者施工後)



## 目標4 高齢者がいきいきと暮らせる住生活の実現

人生100歳時代に向けて、高齢者が住み慣れた住まいや地域で暮らし続けるために、高齢者が安心して暮らせる住まいづくりと、高齢者がいきいきと暮らせるまちづくりを推進します。

- (1) 高齢者が暮らしやすい住まいの確保と住み替え支援
- (2) サービス付き高齢者向け住宅の供給及び適正管理の促進
- (3) 高齢者向けの良質な公的賃貸住宅の整備の促進
- (4) 公的賃貸住宅における高齢者に配慮した住宅の整備
- (5) 高齢者支援の地域拠点等と連携した公的賃貸住宅の整備・促進
- (6) 高齢者の居住の安定確保に向けた総合的な施策の推進

### ■サービス付き高齢者向け住宅

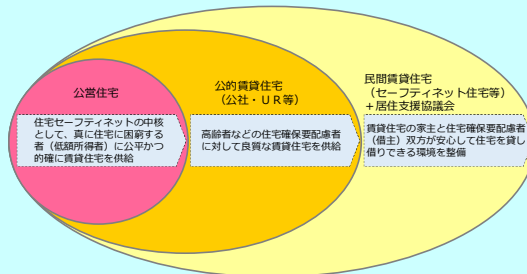


## 目標5 住宅確保要配慮者の居住の安定確保

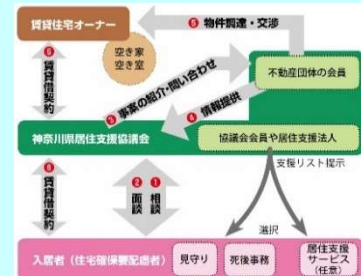
低額所得者、被災者、障がい者、外国人などの住宅確保要配慮者が、安心して暮らせる住宅を確保するため、住宅セーフティネット機能を強化します。

- (1) 重層的な住宅セーフティネットとして機能する住宅の確保と供給の促進
- (2) 県居住支援協議会を活用した住宅確保要配慮者への居住支援
- (3) 市町村居住支援協議会の設立の促進
- (4) 居住支援法人による取組の充実
- (5) 多様な住宅確保要配慮者への居住支援

### ■重層的な住宅セーフティネット



### ■県居住支援協議会による転貸事業のスキーム

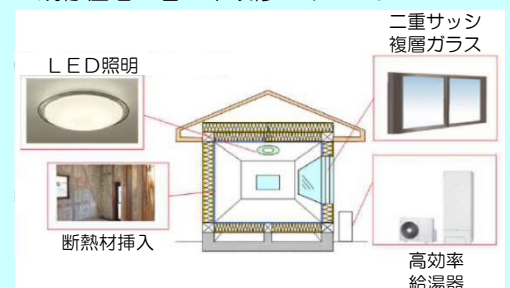


## 目標6 脱炭素社会の実現に向けた良質な住宅ストックの形成とマンションの管理適正化等の推進

脱炭素社会に向けて、省エネルギー住宅や長期優良住宅など良質な住宅ストックを形成するとともに、県民にとって身近な住まいの一つであるマンションの管理適正化等を推進します。

- (1) 高齢者が暮らしやすい住まいの確保と住み替え支援
- (2) サービス付き高齢者向け住宅の供給及び適正管理の促進
- (3) 高齢者向けの良質な公的賃貸住宅の整備の促進
- (4) 公的賃貸住宅における高齢者に配慮した住宅の整備
- (5) 高齢者支援の地域拠点等と連携した公的賃貸住宅の整備・促進
- (6) 高齢者の居住の安定確保に向けた総合的な施策の推進
- (7) 高齢者支援の地域拠点等と連携した公的賃貸住宅の整備・促進
- (8) 高齢者の居住の安定確保に向けた総合的な施策の推進

### ■既存住宅の省エネ改修のイメージ



出典：国土交通省ホームページ

## 目標7 空き家の適切な管理と利活用の促進

空き家の管理が適切に行われないと、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが懸念されるため、予防、適切な管理、利活用の観点から、総合的な空き家対策に取り組みます。

- (1) 空き家化の予防 (2) 空き家の適切な管理 (3) 空き家の利活用の促進

■空き家にしない「わが家」の終活ノート ■リーフレット「空き家を未来へつなぎましょう」



空き家を活用した地域の交流拠点

## 目標8 住生活に関連した地域経済・交流の活性化

住宅における県産木材活用や木造住宅供給の推進、空き家を利活用した誰もが活躍する場の創出などにより、地域経済・交流の活性化を推進します。

- (1) 住宅におけるかながわ県産木材活用の推進 (2) 地域の木造住宅供給を担う技能者、設計者の育成促進  
 (3) 住生活産業を含む県内中小企業の育成支援 (4) 地域における誰もが活躍する場の創出

■かながわ県産木材品質認証材



■県産木材を活用したリノベーション事例 (県公社二宮団地)



## 目標9 誰もが輝き、地域の魅力あふれる神奈川らしい住生活の実現

多彩で多様な神奈川の魅力を活かし、多世代居住のまちづくりや健康団地、未病改善の取組などを推進することにより、地域コミュニティの再生を図りながら、県民一人ひとりが輝く、神奈川らしい住生活の実現を目指します。

- (1) 地域コミュニティの再生とまちの魅力向上 (2) 多世代居住のまちづくりの推進 (3) 多様な住まい方に対応した住生活の推進  
 (4) 健康団地の取組の推進 (5) 住まいにおける未病改善の取組 (健康寿命の延伸)  
 (6) 地域の資源を活用した景観や歴史と調和した住まいまちづくりの推進

■UR洋光台団地における団地を核としたまち全体の魅力向上に向けた取組



中央広場（地域の方々が主催するハロウィン祭等）

■二地域居住のイメージ 【郊外部】



【都市部】



二地域居住



## 5 賃貸住宅供給促進計画



### 1 計画の目的

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給を促進するための施策を総合的かつ効果的に推進することにより、住宅確保要配慮者の居住の安定を確保することを目的としています。

### 2 住宅確保要配慮者の範囲

低額所得者、被災者、高齢者、身体障がい者、知的障がい者等、子どもを養育している者、外国人、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、DV被害者、犯罪被害者、生活困窮者、更正保護対象者等、海外からの引揚者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、児童養護施設退所者等、性的マイノリティ、U・I・Jターンによる転入者、住宅確保要配慮者に対して生活支援等を行う者など

### 3 セーフティネット住宅の供給目標

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を図るため、地域における空き家・空き室を有効活用し、セーフティネット住宅の登録を促進します。

### 4 居住支援に関する事項

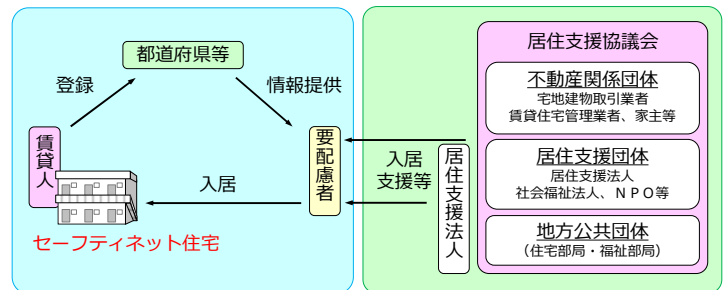
- ・居住支援法人の指定の促進
- ・市町村居住支援協議会の設立の促進
- ・居住支援の促進

### 5 セーフティネット住宅の登録基準

2021年3月から、次のとおり緩和しています。

各住戸の床面積	1995年度以前に建築	：16㎡以上
	1996～2005年度に建築	：18㎡以上
	2006年度以降に建築	：25㎡以上
台所等が共用の場合は13㎡以上		

#### ■民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットのイメージ



## 6 マンション管理適正化推進計画



### 1 計画の目的

管理組合等によるマンションの適切な管理を推進するための施策を講ずることにより、マンション及びその周辺における良好な居住環境の確保を図ることを目的としています。

### 2 対象区域

県内の町村部

### 3 マンションの管理の適正化に関する目標

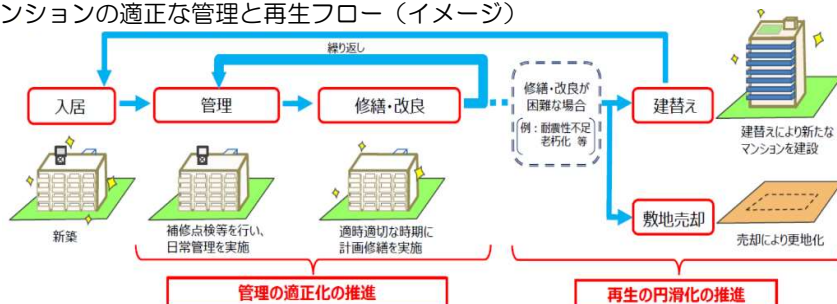
25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定している管理組合の割合  
⇒ 2030（令和12）年度までに65%以上

### 4 管理の適正化の推進を図るための施策

- ・管理計画の認定
- ・助言指導
- ・アドバイザーの派遣
- ・セミナー等の開催
- ・関係団体との連携

※本県のマンション管理適正化指針とマンション管理計画認定制度（認定基準等）は、国に準じたものとしています。

#### ■マンションの適正な管理と再生フロー（イメージ）



出典：国土交通省ホームページ

## 7 成果指標



	成果指標	現状値	目標値
目標1	市町村住生活基本計画等を定めた市町村の人口カバー率	79% (2020年)	85% (2030年)
目標2	耐震性を有しない住宅ストックの比率	8.0% (2018年)	おおむね解消 (2030年)
	地震時等に著しく危険な密集市街地の面積	355ha (2020年)	おおむね解消 (2030年)
	地域防災計画等に基づき、ハード・ソフト合わせて住まいの出水対策に取り組む市町村の割合	— (2020年)	5割 (2025年)
目標3	子育て世帯に配慮した県営住宅の住戸数	1,172戸 (2020年)	1,422戸 (2025年)
	公的賃貸住宅団地における地域拠点施設併設率	37% (2019年)	おおむね5割 (2030年)
目標4	高齢者や障がい者等に配慮した住宅の整備	42% (2018年)	55% (2030年)
	サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数	14,147戸 (2020年)	19,000戸 (2028年)
	高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	2.7% (2020年)	4% (2030年)
	県営住宅における高齢者にも使いやすい住宅数	23,837戸 (2020年)	25,200戸 (2025年)
	公的賃貸住宅団地における地域拠点施設併設率（再掲）	37% (2019年)	おおむね5割 (2030年)
目標5	県営住宅における居住環境改善住戸数	23,837戸 (2020年)	25,200戸 (2025年)
	居住支援協議会を設立した市町村の人口カバー率	71% (2020年)	90% (2030年)
目標6	省エネルギー住宅の整備	24% (2018年)	35% (2030年)
	認定長期優良住宅のストック数	76,159戸 (2020年)	145,000戸 (2030年)
	マンション管理適正化推進計画を策定した市の数	0市 (2020年)	10市 (2030年)
目標7	居住目的のない空き家数	147,700戸 (2018年)	17万戸程度におさえる (2030年)
	市町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数	2,222物件 (2020年)	3,800物件 (2030年)
目標8	近隣の人たちやコミュニティとの関わりについての満足度	76% (2018年)	80% (2030年)
目標9	住みよいと感じている住民	69% (2020年)	75% (2030年)
	住宅・住環境に対する満足度	80% (2018年)	85% (2030年)

※住生活基本計画の目標1～9に係る成果指標



神奈川県

県土整備局建築住宅部住宅計画課（内線6539）  
横浜市中区日本大通1 〒231-8588 電話(045)210-1111（代表）