

① 住生活データ_課題の整理

■ 現行計画の4つの視点により分類した課題をカテゴリーごとに整理

現行計画の4つの視点による課題の分類

人・暮らし

◆：国勢調査、住宅・土地統計調査等による
◎：住生活総合調査（ニーズ調査）による

- ◆ 市区町村ごとの人口・世帯の動向に相違
- ◆ 横浜・川崎地域と他の地域の世帯数に大きな差
- ◆ 持ち家の余剰、民営借家ストックが充足するかどうかの懸念
- ◎ 借家世帯における、借家への住み替えを希望する世帯の多さ
- ◆ 世帯人員に応じた住宅規模のミスマッチの懸念
- ◎ 住み替えについて「資金不足」を感じる世帯の多さ
- ◎ 住み替えについて「希望エリアの物件不足」を感じる世帯の多さ

- ◆ 高齢単身者の孤立
- ◆ 高齢者の住む住宅のバリアフリー化の停滞
- ◎ 高齢期の住まい方を特に考えていない世帯の多さ
- ◎ 住み替えの目的で「高齢期の住みやすさ」を掲げる世帯の多さ
- ◎ 「日常の買物や医療などの利便」を重視する高齢者世帯の多さ

- ◆ 子育てに適した住宅供給への懸念
- ◎ 「住宅の広さ・間取り」を重視する子育て世帯の多さ
- ◎ 「子育て・教育環境」を重視する子育て世帯の多さ

住まい・まちづくり

- ◆ 将来的な世帯減や世帯人員の変化を踏まえた、住宅ストック余剰の懸念
- ◆ 市区町村ごとの住宅ストックの状況に相違

- ◆ マンション管理組合活動停滞の懸念
- ◆ 増加傾向の高経年化マンションの不適正管理

- ◆ 利用目的のない空き家の増加による、周辺の居住環境への悪影響
- ◆ 三浦半島・県の西部での利用目的のない空き家のさらなる増加の懸念

社会環境の変化 神奈川らしい住生活

- ◆ コミュニティの活力低下、活動の担い手の不足

- ◆ 災害時における住まいの速やかな確保の懸念
(地域ごとの民間賃貸住宅の数にばらつき)

カテゴリーごとに課題を整理

世帯・住宅ストック

- ◆ 市区町村ごとの人口・世帯の動向に相違
- ◆ 横浜・川崎地域と他の地域の世帯数に大きな差
- ◎ 高齢期の住まい方を特に考えていない世帯の多さ
- ◎ 「住宅の広さ・間取り」を重視する子育て世帯の多さ
- ◎ 「子育て・教育環境」を重視する子育て世帯の多さ

- ◆ 市区町村ごとのストックの状況に相違
- ◆ 持ち家の余剰、民営借家ストックが充足するかどうかの懸念
- ◆ 高齢者の住む住宅のバリアフリー化の停滞
- ◆ 子育てに適した住宅供給への懸念
- ◆ 増加傾向の高経年化マンションの不適正管理

- ◆ 将来的な世帯減や世帯人員の変化を踏まえた、住宅ストック余剰の懸念
- ◆ 世帯人員に応じた住宅規模のミスマッチの懸念

住み替え

- ◎ 住み替えの目的で「高齢期の住みやすさ」を掲げる世帯の多さ
- ◎ 住み替えの実現上の課題として「資金不足」を感じる世帯の多さ
- ◎ 住み替えの実現上の課題として「希望エリアの物件不足」を感じる世帯の多さ
- ◎ 借家世帯における、借家への住み替えを希望する世帯の多さ

空き家

- ◆ 利用目的のない空き家の増加による、周辺の居住環境への悪影響
- ◆ 三浦半島・県の西部での利用目的のない空き家のさらなる増加の懸念

住宅確保要配慮者

- ◆ 高齢単身者の孤立
- ◎ 「日常の買物や医療などの利便」を重視する高齢者世帯の多さ

災害

- ◆ 災害時における住まいの速やかな確保の懸念
(地域ごとの民間賃貸住宅の数にばらつき)

コミュニティ

- ◆ コミュニティの活力低下、活動の担い手の不足
- ◆ マンション管理組合活動停滞の懸念

② 現行計画の取組や計画改定にあたっての留意点をふまえた「取組の強化に必要な視点」

■ 現行計画の取組や計画改定にあたっての留意点をふまえ、「取組の強化に必要な視点」を導く

現行計画の取組

社会環境の変化

目標1 「新たな日常」に対応した多様な住まい方等の実現

⇒ 効果が限定的
・複数地域での居住が進んでいない

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

⇒ 一定の効果あり
・住宅の耐震化が進んだ
・災害発生時に協定団体と連携した体制をとることができた（令和6年台風第10号）

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

⇒ 効果が限定的
・子育てしやすい住まいの確保や環境整備に関する取組に不足があった

人・くらし

目標4 高齢者がいきいきと暮らせる住生活の実現

⇒ 効果が限定的
・高齢者が住む住宅のバリアフリー化が進んでいない
・高齢期の住まい方に関する意識を変える取組に不足があった
・サービス付き高齢者向け住宅登録戸数が伸びていない

目標5 住宅確保要配慮者の居住の安定確保

⇒ 効果が限定的
・市町村の居住支援協議会の設立が進んでいない

住まい・まちづくり

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

⇒ 効果が限定的
・省エネルギー住宅や長期優良住宅の数が伸びていない
・マンション管理計画認定数が伸びていない

目標7 空き家の適切な管理と利活用の促進

⇒ 一定の効果あり
・適切に管理されていない空き家の改善が進んだ

目標8 住生活に関連した地域経済・交流の活性化

⇒ 効果が限定的
・地域を活性化する活動等への支援が行えていない

神奈川県らしい住生活

目標9 誰もが輝き、地域の魅力あふれる神奈川県らしい住生活の実現

⇒ 効果が限定的
・住宅団地再生の事例の県内への展開が行えていない

計画改定にあたっての留意点

法改正

■ 住宅セーフティネット法
（国土交通省と厚生労働省の共管）

・居住サポート住宅の創設
・市町村の居住支援協議会設立が努力義務化 等

■ マンション関係法令

○ マンション管理適正化法
・危険なマンションへの勧告等
地方公共団体の取組の充実 等

○ マンション再生円滑化法
・リノベーション等再生手法の追加 等

■ 空家対策特措法

・管理不全空家への勧告等
市町村の取組の充実 等

災害の発生

■ 台風第10号
（令和6年8月発生）
・神奈川県は賃貸型応急住宅1件供給

※神奈川県では賃貸型応急住宅の供給を基本とし、地域に十分な既存住宅ストックが無い場合には、建設型応急住宅を速やかに設置する方針

■ 能登半島地震
（令和6年1月発生）
・供給された応急仮設住宅のうち、約64%が建設型応急住宅

■ 奥能登豪雨
（令和6年9月発生）
・災害リスクのある地域に建てられた建設型応急住宅が浸水被害

社会情勢の変化

■ コロナ禍の収束
・新型コロナウィルス感染症の5類移行

取組の強化に必要な視点

ア 子育て世帯の住まい

・子どもを育てやすい住まいの確保と環境の整備

イ 高齢者の住まい

・住み替えの促進
・高齢者が住む住宅のバリアフリー化
・居住サポート住宅等の高齢者向け住宅の供給

ウ 住宅確保要配慮者への居住支援

・住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化

エ 既存住宅ストックの活用

・脱炭素社会の実現に向けた良質な住宅ストックの形成
・マンションの適正管理や再生
・空き家の適正管理や有効活用

オ コミュニティの創出・再生

・多様な住まい方の促進
・地域を活性化する活動への支援
・住宅団地再生の取組の展開

カ 災害時の住宅対策

・地域の実情に応じた応急仮設住宅の円滑な供給

改定計画の基本方向について

③ 地域活性化等の取組事例から見える課題と取組みに必要な視点

| 項目 | 概要 |
|---|--|
| 1 コトラボ合同会社 (横浜市中区寿町) | ・周辺の空き家の増加による環境の悪化への懸念がきっかけ ・ まちづくり事業者 による、空き家を活用したシェアハウス・カフェ、滞在施設運営 ・空き家の利活用による地域の利便性の向上⇒地域の魅力向上を目指す取組 ・所有者による維持管理や解体の負担をきっかけとした、 移住者 等による、谷戸地域の空き家を活用した、地域に開かれた工作教室の開催、本の展示・イベント用のスペースの運営など |
| 2 横須賀市汐入の取組み | ・横須賀市による谷戸地域再生提案事業にも選定されている ・団地内商店街の店舗が撤退した跡地に開設した交流拠点（コワーキングスペースや小中学生・高校生の地域の居場所等）の 公社・NPO 等による、運営 ・ 公社 による、子育て・高齢者世帯等向けの住戸の整備（分譲住宅の高齢者の住替え促進も目的） |
| 3 神奈川県住宅供給公社横浜若葉台団地 (横浜市旭区) | ・ 住民を中心とした一般社団法人 による多世代の居場所の運営 ・湯河原町と大学の共催による多世代の居場所づくりの研究プロジェクトがきっかけ ・町が民間の財団の助成を受け空き家を借上げて改修、運営を委託している ・移住の相談窓口業務も町から受託している |
| 4 ゆがわらっことつくる多世代の居場所 (湯河原町) | ・ 町内会役員・地域住民が主体となって設立したNPO法人 による、生活者の視点から課題解決を図ることを目的とした鎌倉市の産官学民の活動の場「鎌倉リビングラボ」の運営 ・町内会や自治会の人員交代で活動が途切れないように、NPO法人を設立した |
| 5 鎌倉市今泉台の取組み | ・ 公社・大学・自治会 等による、多世代の活動の場の管理等 ・近隣大学のサッカー部から公社への学生寮としての利用の相談がきっかけ（団地に学生を住まわせ日常的に地域活動に関わることができる環境をつくりたい） ・空き店舗を学生の食堂や介護予防教室や料理教室などでの利用 ・対話の積み重ねによる、公社がハブ役となった、自治会、サッカー部、公社の良好な関係性 |
| 6 神奈川県住宅供給公社竹山団地 (横浜市保土ヶ谷区) | ・ 移住者 による、地域の空き店舗等を活用したカフェ・物販店の運営 ・移住者は、音楽プロデューサーが本職、地域をよくしたいという想いから事業化 ・地域住民は地域の居場所として利用 |
| 7 合同会社ディオ・コリア 藤沢さん (三浦市) | ・地域の魅力、価値が失われていくことへの危機感をきっかけ ・ 不動産事業者 による空き物件や仲介した店舗の積極的PR ・仲介した店舗を中心とした店舗マップを作成・配架、地域の魅力を伝える |
| 8 株式会社Co.Lab 原さん (大磯町) | ・地域の魅力、価値が失われていくことへの危機感をきっかけ ・ まちづくり事業者 による、"大磯市(いち)"の立ち上げ・運営等 ・"大磯市(いち)"は地域の魅力をPRする場として活用 |
| 9 株式会社スタジオゲンクマガイ 熊谷さん (横浜市旭区/左近山分譲団地) | ・広場の整備案を提案した デザイナー による、多世代の住民が集まる広場の運営 ・分譲住宅の管理組合が横浜市の支援事業に申請したことがきっかけ |
| 10 753village (横浜市緑区) | ・ 土地所有者 による、住宅地に点在している空き家の利活用 ・この地域をよくしたいという土地所有者の想い ・空き家を利活用し、ギャラリー、カフェ、コワーキングスペース等を整備 ・ 団地住民 による、住民同士の密な連携による建築協定の見直し、自治会主導の協定見直し委員会を設立し団地住民向け広報誌を作成・配架 |
| 11 西柴団地 (横浜市金沢区) | ・ 団地住民主体のNPO による、多世代の交流スペースとなるカフェの運営、団地内の希望を聞いて様々なイベントを開催 ・ 工場経営者 による、住民と工場の顔の見える関係づくりのための取組み ・住民に工場を身近に感じて欲しいという工場経営者の想い ・地元小学生向け工場見学の企画・運営や地域工場や地域ケアプラザと協同したお弁当販売など |
| 12 株式会社スリーハイ (横浜市都筑区) | ・ 土地所有者 による、コミュニティを重視した賃貸住宅の整備・管理 ・地域のコミュニティを維持したいという土地所有者の想い ・住民同士が農作業を行いながら緩やかなコミュニティ形成 ・農園や田んぼの地域開放 |
| 13 ちっちゃい辻堂 (藤沢市) | ・ まちづくり事業者 による、旧市営住宅の利活用 ・横須賀市による旧市営住宅再生プロジェクトがきっかけ ・「なりわい住宅」として再生し、各住民の小商いによるにぎわいの創出 |
| 14 田浦月見台住宅 再生プロジェクト (横須賀市) | |

関連する取組み内容：
 子：子ども、子育て世帯に関する取組み
 高：高齢者に関する取組み
 空：空き家に関する取組み
 魅：地域の魅力に関する取組み

(取組を始めるきっかけとなった課題)

(取組を進める上で認識された課題)

※()内数字は取組み項目の番号

1. 公社、市町村

- ・高齢化によるコミュニティ活力の低下 (3,5,6)
- ・地域における多世代の居場所づくり (4)
- ・団地内の商業施設の閉店によるにぎわいの喪失 (3,6)
- ・公共施設の跡地利用 (15)

2. 住民

- ・高齢化によるコミュニティ活力の低下 (5,12)
- ・子どもを中心とした居場所が不足 (4)
- ・コモンスペース (広場) の利活用方法 (10)

移住者

- ・魅力を伝えることができていない (2,7)
- ・魅力が知られていないことで
空き物件が利用されていない (7)

物件所有者 (大家、企業等)

- ・地域の価値が失われてしまうことへの危機感 (11,14)
- ・周辺住民との関係づくり (13)
- ・解体費用、維持管理費用の負担 (2)
- ・空き家の増大(1)

3. 不動産業者等

- ・まちの魅力が十分に生かされていない (1)
- ・地域の価値が失われてしまうことへの危機感 (8,9)

<子ども、子育て世帯に関する取組み>

- ・居場所、交流スペースや活動の場での子育て世帯等の多様なニーズに応えられる取組みメニューの充実化 (3,4,5,6,12)
- ・住民間での認識合わせ (5,12)
- ・継続的な担い手の確保 (4)

<高齢者に関する取組み>

- ・居場所、交流スペースや活動の場での高齢者の多様なニーズに応えられる取組みメニューの充実化 (3,4,5,6,12)
- ・住民間での認識合わせ (5,12)
- ・高齢者の地域の居場所への参加を促す動機づけ (4)
- ・適正規模の住まいへの住み替えニーズへの対応 (3,11)
- ・継続的な担い手の確保 (4,5,12)

<空き家等に関する取組み>

- ・所有者と連絡の取れない空き家の腐朽の進行 (12)
- ・他人へ物件を貸すことへの抵抗感 (7,8)
- ・地域の魅力向上につながる空き家の利活用 (1,2,7,8,11,15)
- ・空き家の利活用による継続的な運営資金の確保 (1,2,7,11,15)

<地域の魅力向上に関する取組み>

- ・地域の魅力を掘り起し、広めていくこと (2,8,9)
- ・周辺住民との良好な関係づくり (2,13,14)

地域活性化等の取組に必要な視点

① 場づくり

- ・多世代が交流する場の確保
- ・場の確保にあたり、空き家等を利活用
- ・空き家等の所有者と利用者の
マッチングの機会

② 継続的な運営

- ・運営資金の確保
- ・多様なニーズに応えられる
取組みメニューの充実化
- ・担い手の発掘

③ 地域の魅力向上

- ・地域の魅力の掘り起しや広報活動
- ・周辺住民との良好な関係づくり
- ・地域の魅力向上につながる
空き家等の利活用

④ 住民間のつながり

- ・住民間での課題認識の共有
- ・移住してきた住民、物件所有者である
住民など、多様な住民間の顔の見える
信頼関係づくり

④ まとめ

- 「住生活のデータから見える課題」を解決するため、「取組の強化に必要な視点」「地域活性化等の取組に必要な視点」をふまえ、基本目標と基本方向を導く

① 住生活のデータから見える課題

A 地域ごとの状況に関する課題（すべてのカテゴリ共通）

地域ごとの人口・世帯、住宅ストックの動向に相違

B 世帯・住宅ストックに関する課題

世帯に応じた住宅規模のミスマッチの懸念

C 住み替えに関する課題

高齢期の住まい方を特に考えていない世帯の多さ

D 空き家に関する課題

利用目的のない空き家の周辺の居住環境への悪影響

E 住宅確保要配慮者に関する課題

高齢単身世帯の孤立

F 災害に関する課題

災害時における住まいの速やかな確保

G コミュニティに関する課題

コミュニティ活力の低下

② 現行計画の取組や計画改定にあたっての留意点をふまえた取組の強化に必要な視点

ア 子育て世帯の住まい

・子どもを育てやすい住まいの確保と環境の整備

イ 高齢者の住まい

・住み替えの促進
・高齢者が住む住宅のバリアフリー化
・居住サポート住宅等の高齢者向け住宅の供給

ウ 住宅確保要配慮者への居住支援

・住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化

エ 既存住宅ストックの活用

・脱炭素社会の実現に向けた良質な住宅ストックの形成
・マンションの適正管理や再生
・空き家の適正管理や有効活用

オ コミュニティの創出・再生

・多様な住まい方の促進
・地域を活性化する活動への支援
・住宅団地再生の取組の展開

カ 災害時の住宅対策

・地域の実情に応じた応急仮設住宅の円滑な供給

③ 地域活性化等の取組事例をふまえた地域活性化等の取組に必要な視点

① 場づくり

空き家等の所有者と利用者のマッチングの機会

② 継続的な運営

運営資金の確保

③ 地域の魅力向上

地域の魅力の掘り起しや広報活動

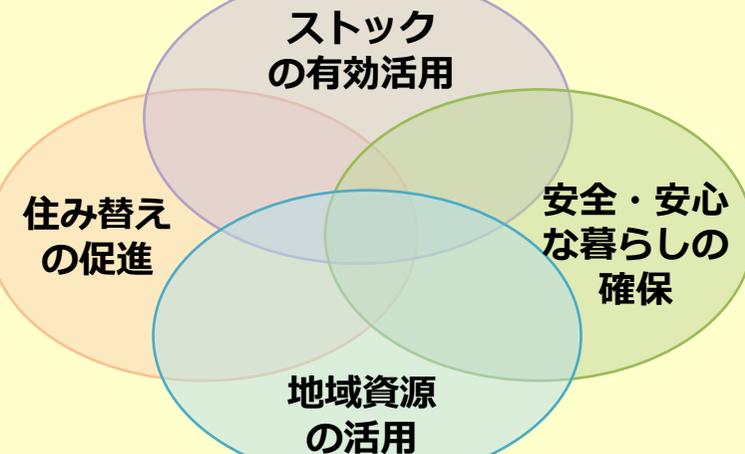
④ 住民間のつながり

多様な住民間の顔の見える信頼関係づくり

基本目標（現行計画を継続）

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

課題解決に向けた基本方向のキーワード



地域の状況に応じた施策の推進

基本方向に即した施策の推進にあたり必要な3つの視点

人材
ひと・プレーヤー

場所

資金