

改定計画の基本方向について

課題解決のための基本方向

資料3①

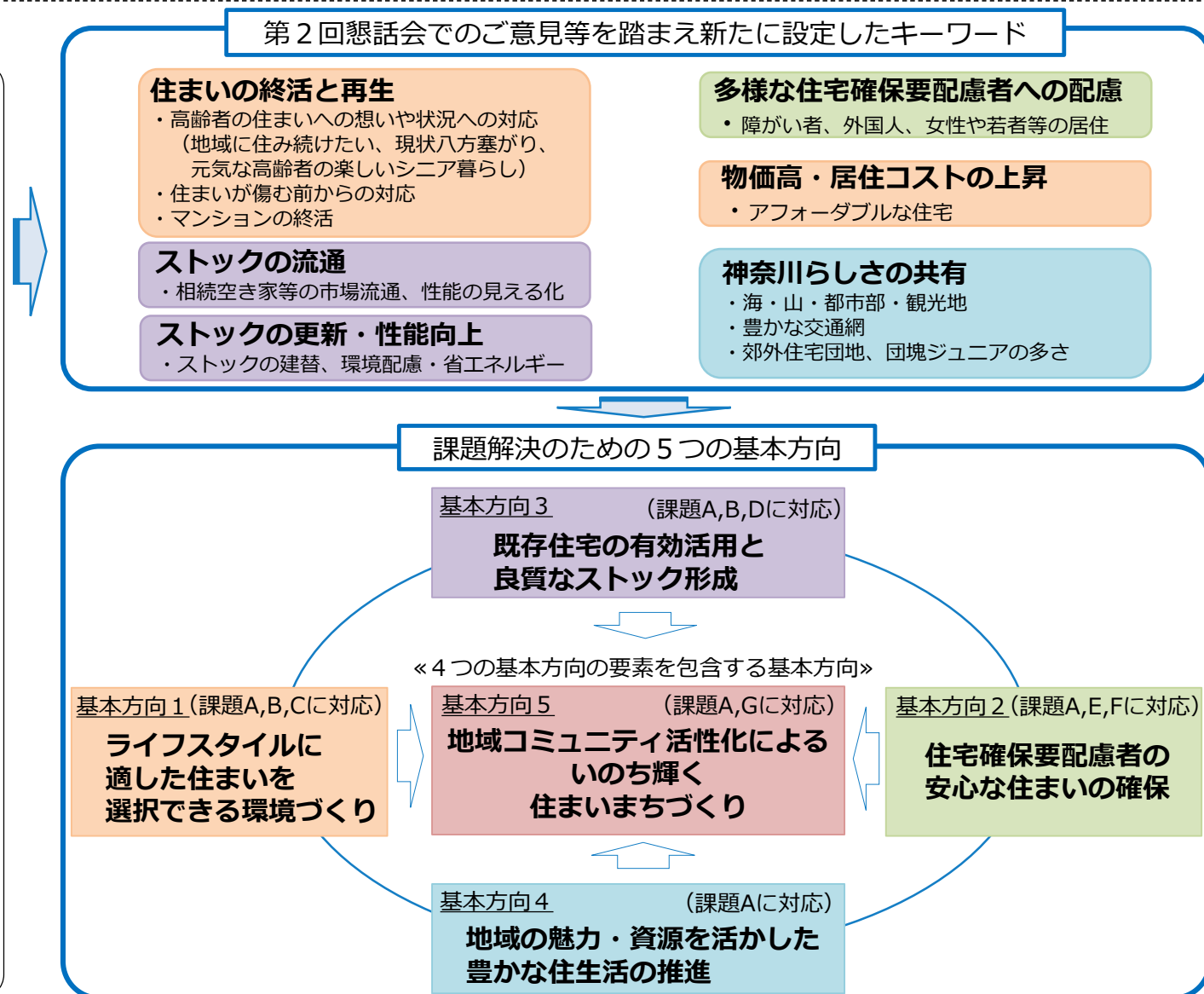
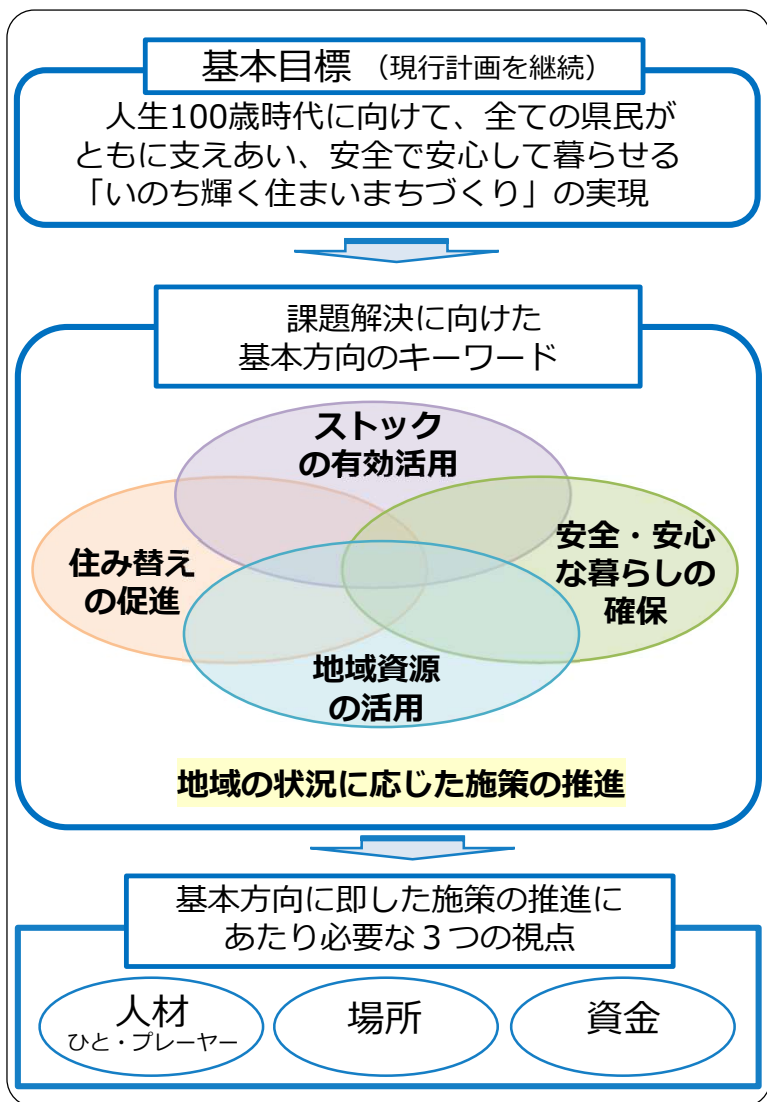


■「課題解決に向けた基本方向のキーワード」や「第2回懇話会でのご意見等を踏まえ新たに設定したキーワード」から、「課題解決のための基本方向」を導く

住生活のデータから見える課題 (令和7・8年度住宅政策懇話会第2回資料3④)

- | | | | |
|------------------|-------------------|----------------|-------------|
| A 地域ごとの状況に関する課題 | B 世帯・住宅ストックに関する課題 | C 住み替えに関する課題 | D 空き家に関する課題 |
| E 住宅確保要配慮者に関する課題 | F 災害に関する課題 | G コミュニティに関する課題 | |

【令和7・8年度住宅政策懇話会第2回資料3④】



基本方向1 ライフスタイルに適した住まいを選択できる環境づくり

◆現在の姿

- 住宅ストックは充足（総世帯数の約1.11倍）
- 市区町村ごとの人口・世帯の動向に相違
- 世帯によって、住まいや周辺環境に対するニーズにばらつき
- 地方移住や二地域居住など、住まい方の多様化
- 居住サポート住宅の制度の創設等、住まいの選択肢は増加

高齢者世帯

- 増加見込、高齢単身世帯の増加見込が顕著
- 長年住み続けた地域への愛着
- 住み替えへのハードル、消極的な住まい選択の懸念
- 広い持ち家に住む世帯の多さ（バリアフリー化の停滞）
- 日常の買い物などの利便を重視する世帯の多さ

夫婦のみ世帯等

- 夫婦のみ世帯は増加見込

子育て世帯

- 横ばい見込み
- 狭い借家に住む世帯の多さ
- 住宅の広さや間取りを重視する世帯の多さ

若年世帯・若年者

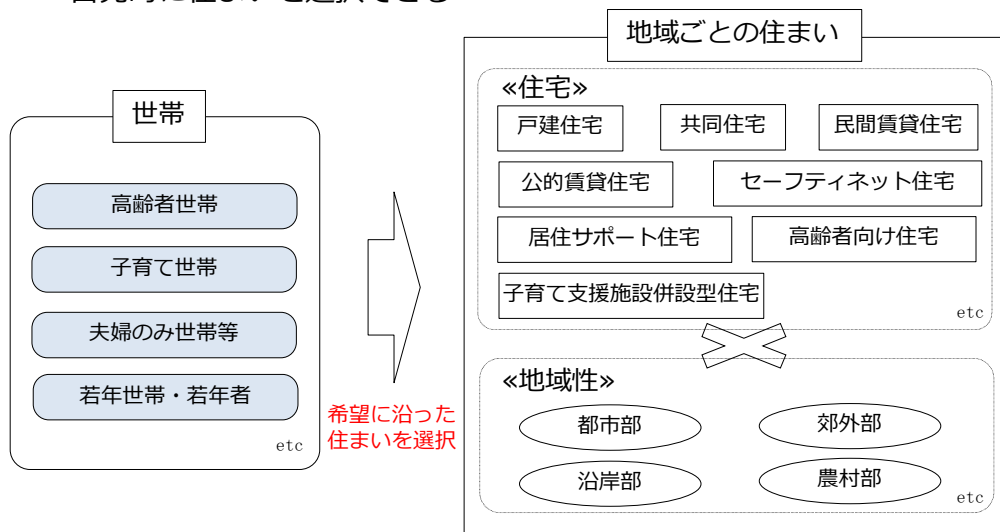
- 晩婚化、単身世帯の増加

etc



◆将来の姿

- 様々なライフスタイルに適した地域ごとの住まいが充実する
- 消極的な住まい選択をして現在の住まいに不満のある世帯が、自発的に住まいを選択できる



希望に沿った
住まいを選択

◆想定される主な取組（現行計画の重点施策を中心に記載）

（ ）：現行計画における位置づけ(関連施策含む)
赤字：新規または現行計画の施策の強化

(1) ライフスタイルに適した住まいの充実

○ 空き家の利活用による要配慮者向け住まいの確保（目標5-(1)-ウ）【強化】

- ・ セーフティネット住宅・かながわ安心賃貸住宅の登録促進など、空き家所有者、居住支援法人、不動産業者等と連携した住まいの確保

(高齢者世帯向け)

- 高齢者の居住安定確保に向けた総合的な施策の推進（目標4-(6)）

○ 居住サポート住宅の供給促進【新規】

- ・ 居住支援法人や民間賃貸住宅の大家に向けた制度活用の働きかけ

【居住サポート住宅】

居住支援法人等が大家と連携し、賃貸住宅に入居する住宅確保要配慮者に対して「日常の安否確認」、「見守り」、「福祉サービスへのつなぎ」を行う住宅

(子育て世帯向け)

- 子育てに適した住まいの確保（目標3-(2)・(3)）
- 公的賃貸住宅における子育て世帯への入居支援（目標3-(1)）

(若年世帯・若年者)

○ 若年世帯等のための住まいの確保【新規】

- ・ 公営住宅における単身者年齢要件の緩和
- ・ 県公社における若者への家賃負担の低減

(2) 住まいを選択できる環境づくり

○ より良い住まいの選択に向けた意識醸成（目標5-(2)-イ）【強化】

- ・ 住まいの選択に役立つ多様な情報の提供（建て方別・所有区分別等の各々の特徴や取得等に要する費用 等）
- ・ 恵まれた自然環境（海・山など）を持つ地域の魅力を活かした多様な住まい方、お試し居住、転居先の住まいや地域の魅力の情報発信

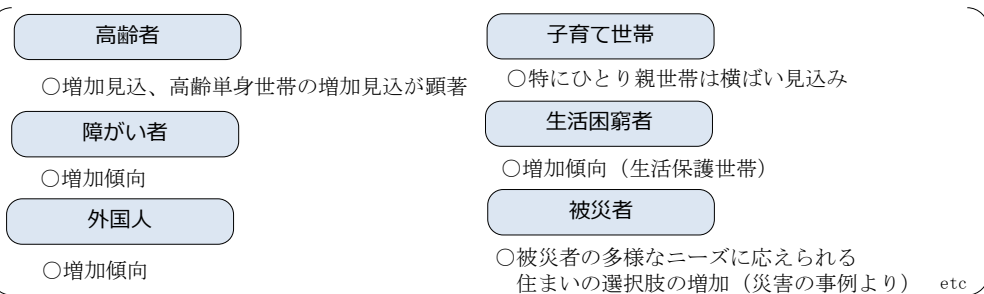
○ 住まいや住み替えの相談体制の充実（目標4-(1)）【強化】

- ・ 福祉施策や居住支援法人等と連携した住まいや住み替え等の相談窓口

基本方向2 住宅確保要配慮者の安心な住まいの確保

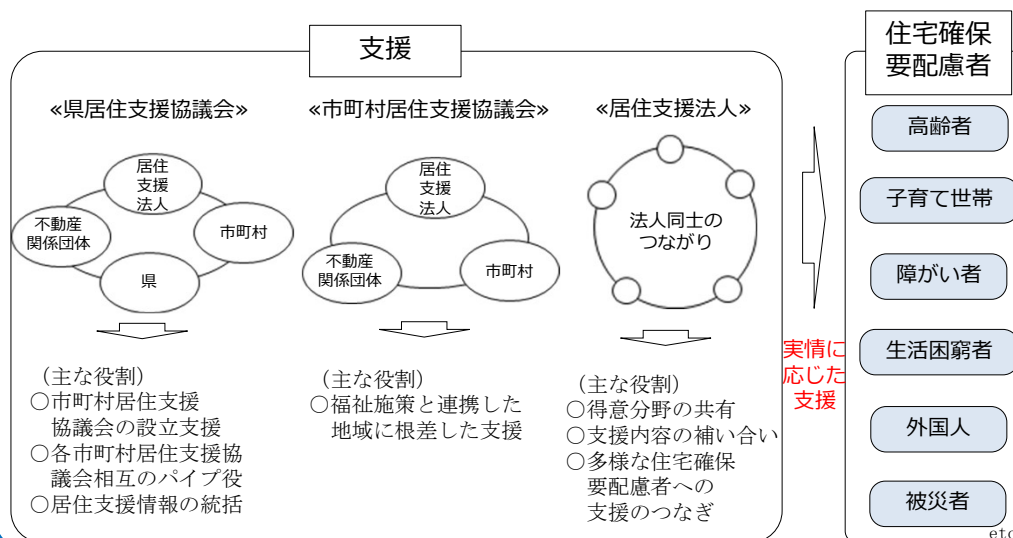
◆現在の姿

- 高齢者等の急増による、居住支援のニーズが高まる見込み
- 若年層や女性への居住支援ニーズが顕在化
- 市区町村ごとの民間賃貸住宅数にばらつき（居住支援のニーズに影響）
- 居住支援法人によって、対象者、支援内容にばらつき
- 市町村の居住支援協議会の設立が進んでいない



◆将来の姿

- 住宅確保要配慮者の実情に応じた地域ごとの居住支援体制が構築される
- 居住支援法人のつながりが強化される



◆想定される主な取組（現行計画の重点施策を中心に記載）

() : 現行計画における位置づけ(関連施策含む)
赤字 : 新規または現行計画の施策の強化

(1) 重層的な住宅セーフティネット機能の確保

- 公的賃貸住宅による居住の安定確保（目標5-(1)-ア・イ）

○ 民間賃貸住宅を活用した居住の安定確保（目標5-(1)-ウ）【強化】

- ・ 空き家等を活用したセーフティネット住宅や居住サポート住宅等の供給促進
- ・ 自立に向けたシェルター等、要配慮者向け住まいの確保

(2) 地域の実情に応じた居住支援

○ 居住支援の取組の充実強化（目標4-(6)、5-(2)・(4)・(5)) 【強化】

- ・ 居住支援に対する支援主体の連携の充実
- ・ 居住支援法人の取組の充実強化
（居住支援法人等による協働支援、空き家等を利活用した取組の促進）
- ・ 要配慮者向けの住まいや生活支援サービス等の支援情報の充実
- ・ 多様な要配慮者の生活を支える関連部局との連携強化

○ 市町村居住支援協議会の設立促進（目標5-(3)) 【強化】

- ・ 地域ごとの交流会の開催
- ・ 協議会の設立や支援体制強化を検討する市町村に対する伴走支援

- 居住支援の担い手の養成（目標4-(6))

(3) 災害時における被災者の住まいの確保

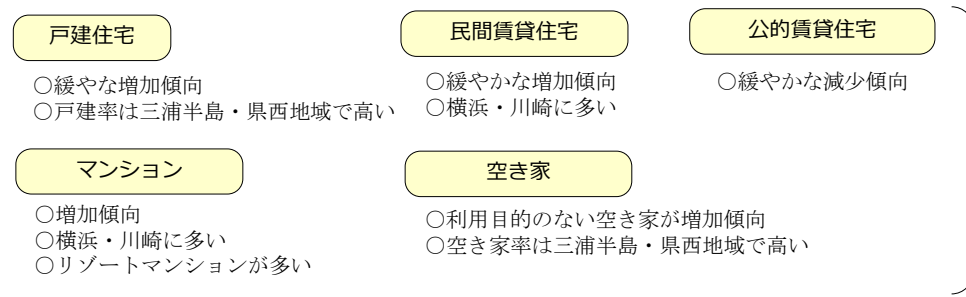
- 被災者の住まいの速やかな確保（目標2-(2))
- 被災住宅の再建支援（目標2-(2)-ウ）
- 災害に強い住まいまちづくりの推進（目標2-(1))

○ 県内の広域連携協力体制の構築の検討【新規】

基本方向3 既存住宅の有効活用と良質な住宅ストック形成

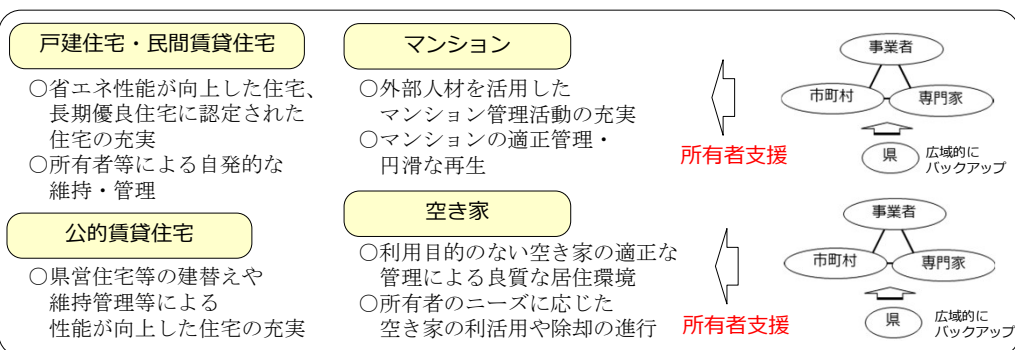
◆現在の姿

- 市区町村でストックの状況に相違
- 省エネルギー住宅や長期優良住宅の停滞
- マンション管理組合のみで行うマンション管理負担の懸念
- 空き家の所有者が具体的な方策をイメージできない懸念
- 空き家事業者の多様な取組



◆将来の姿

- 住宅ストックの省エネ性能等が確保され、脱炭素社会の実現に向けた良質な住宅ストック形成がなされる
- マンションにおいて、マンションの状態に応じたマンションの管理・再生の円滑化が図られる
- 空き家において、空き家所有者が希望に応じて、管理・活用・除却の方策を選択できる



◆想定される主な取組（現行計画の重点施策を中心に記載）

（ ）：現行計画における位置づけ(関連施策含む)
赤字：新規または現行計画の施策の強化

(1) 脱炭素社会の実現に向けた住宅ストックの形成

- 省エネルギー住宅の供給促進等（目標6-(1)）
 - ・ ZEHや太陽光発電の供給促進、長期優良住宅制度の普及促進

○ 既存住宅の流通促進（目標6-(2)・(4)）【強化】

- ・ 適正な維持管理、メンテナンスによる長寿命化の推進
- ・ 安心してリフォームできる環境の整備
- ・ 空き家の所有者等に対する早期の意識啓発

(2) マンションの適正な管理と円滑な再生

○ マンションの適正な維持管理の支援（目標6-(5)-ア）【強化】

- ・ 管理計画認定制度の普及啓発
- ・ 管理組合及び区分所有者への支援・管理状況に応じた働きかけ（セミナー・交流会の実施、アドバイザー派遣等の支援）
- ・ リゾートマンションの適正な維持管理の促進

○ マンションの円滑な再生への支援（目標6-(5)-イ）

- ・ 建替えやリノベーション、敷地の一部売却など多様な再生手法に係る制度の普及啓発

(3) 空き家対策の推進

○ 空き家化の予防（目標7-(1)）【強化】

- ・ 空き家の所有者等に対する早期の意識啓発

○ 空き家の適切な管理（目標7-(2)）

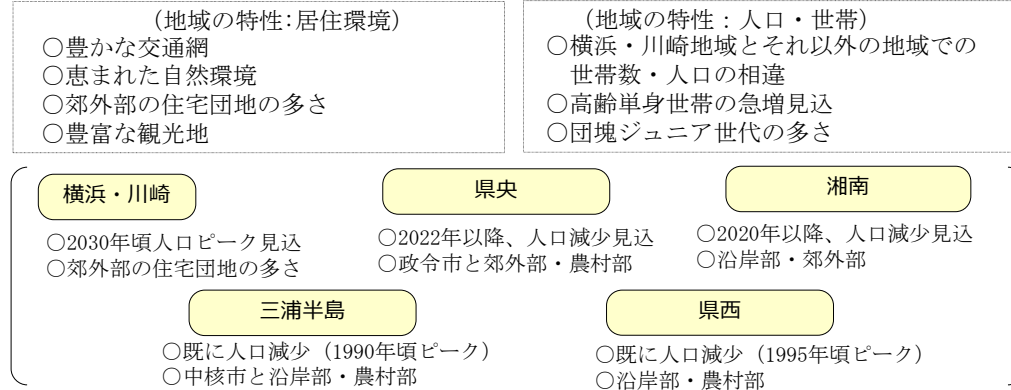
- ・ 空き家の適切な管理方法や管理代行などの普及啓発

○ 空き家の利活用の促進（目標7-(3)）【強化】

- ・ 空き家所有者向けの利活用に係る相談体制の充実
- ・ 市町村、民間事業者と連携した空き家利活用の「プッシュ型」モデル事業の実施
- ・ 市町村、民間事業者と連携した「空き家利活用促進体制」の構築の検討

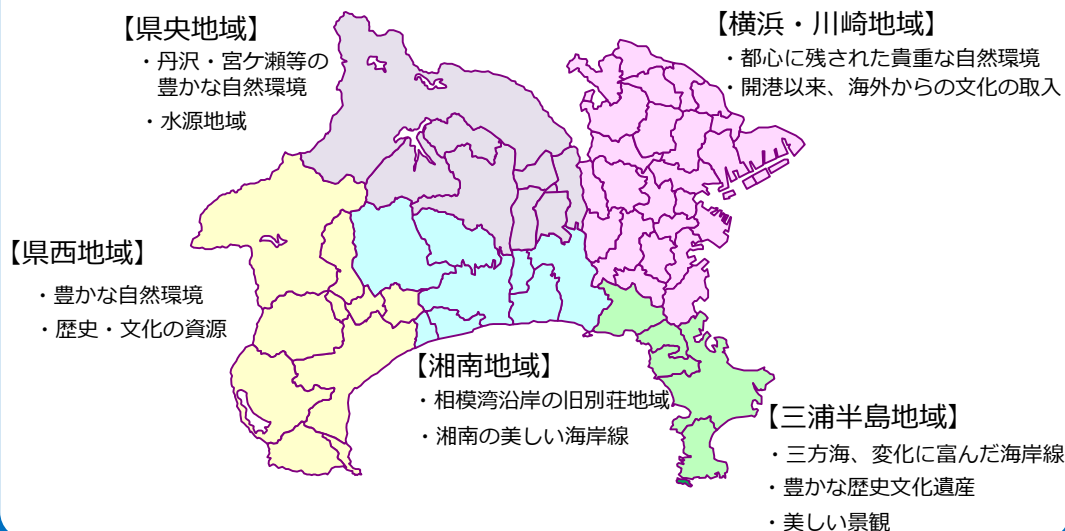
基本方向4 地域の魅力・資源を活かした豊かな住生活の推進

◆現在の姿



◆将来の姿

- 地域資源を活かした地域の魅力が向上する
- 地域の魅力・資源を活かした豊かな住生活の実現



◆想定される主な取組（現行計画の重点施策を中心に記載）

（ ）：現行計画における位置づけ(関連施策含む)
赤字：新規または現行計画の施策の強化

(1) 地域の魅力・資源の情報発信

○ 地域の魅力を向上させる地域資源の掘り起こし（目標9-(1)）【強化】

- ・ 自然環境、観光資源、良好な居住環境、人材、NPO等の掘り起こし

○ 地域の魅力・資源の情報発信【新規】

- ・ SNS等を活用した情報発信

(2) 地域の課題解決に向けた取組促進

○ 空き家率の高い地域の課題解決に向けた取組促進（目標1-(1)、目標9-(1)・(3)）【強化】

- ・ 空き家の利活用による二地域居住や移住・定住の促進

○ コミュニティの活力低下が著しい地域の課題解決に向けた取組促進（目標9-(1)）【強化】

- ・ コミュニティ再生に向けた地域の魅力・資源の活用

(3) 地域活性化プロジェクト等との連携による魅力ある住生活の推進

○ 地域活性化プロジェクト等との連携による魅力ある住生活の推進【新規】

- ・ 横浜・川崎地域 【都心居住・国際交流】
(国際交流シェアハウスの情報発信など)
- ・ 三浦半島地域 【三浦半島魅力最大化プロジェクト】
(若者や働く世代から選ばれる「半島ライフ」、子どもから高齢者まで安心して暮らせる未病改善の地域づくりなど)
- ・ 県央地域 【地域の特性を生かした移住・定住の促進】
(豊かな自然環境でのお試し居住など)
- ・ 湘南地域 【かながわシープロジェクト】
(神奈川の海の魅力向上など)
- ・ 県西地域 【県西地域活性化プロジェクト】
(未病改善の拠点活用・実践の促進など)

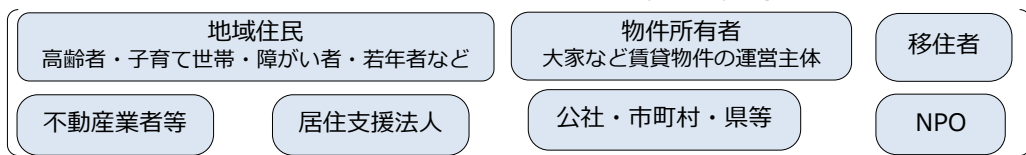
基本方向5 地域コミュニティ活性化によるいのち輝く住まいまちづくり

◆現在の姿

- 高齢者の増加見込による、地域コミュニティ活動の担い手不足の懸念
- 年少人口の継続的な減少傾向による、地域コミュニティの活力低下の懸念

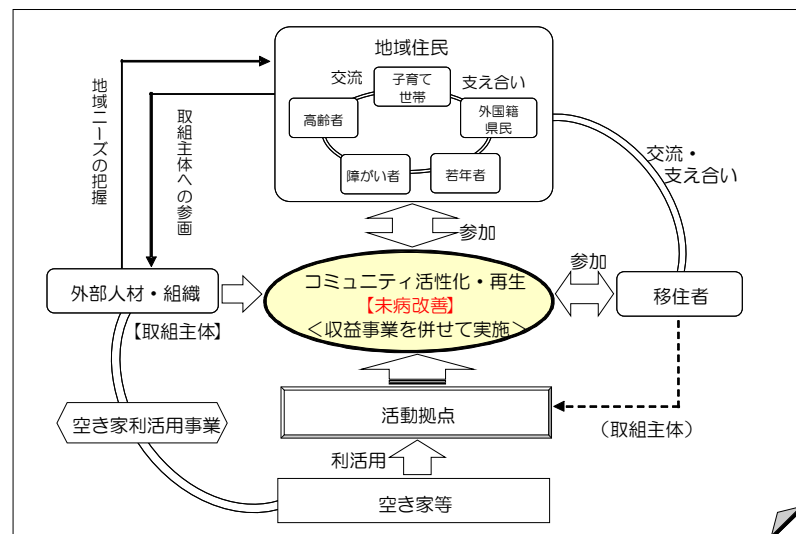
《地域に関わる人材》

住宅計画課で実施した地域活性化等の取組のヒアリング
における相手方の状況等を基に記載



◆将来の姿

- 外部人材等による地域コミュニティ活性化（または再生）の取組が実施される
- 活性化（または再生）の取組と併せて収益事業が実施された持続的な取組となる
- 活動拠点は、空き家等を利活用した取組の促進により、確保される
- 地域住民は、活性化（または再生）の取組を通して、交流が生まれる
- 地域住民の未病改善が図られ、地域コミュニティが活性化される



◆想定される主な取組（現行計画の重点施策を中心に記載）

() : 現行計画における位置づけ(関連施策含む)
赤字 : 新規または現行計画の施策の強化

(1) 地域コミュニティの活性化に向けた取組の充実

- 先進的な取組事例の収集・情報発信（目標6-(7)、目標9-(1)）【強化】
 - ・ 県内各地における取組事例の収集・情報発信を行い、県内各地へ展開
- 担い手のネットワーク化（目標6-(7)、目標9-(1)）【強化】
 - ・ 多様な主体（居住支援法人、不動産業者、住まい手、コミュニティの担い手など）をネットワーク化し、情報共有 等

(2) 未病改善に向けた住生活の推進

- 県営住宅における健康団地の取組の推進（目標9-(4)）【強化】
 - ・ 指定管理者等を活用した健康団地の取組の拡充
- 未病改善に向けた取組の民間住宅団地への展開【新規】
 - ・ 健康づくり（コグニサイズや健康体操など）の取組の情報発信

(3) 多世代居住のまちづくりの推進

- 外部人材・組織を活用した地域コミュニティ再生（目標9-(2)）【強化】
 - ・ 県主導のモデル事業の実施（外部人材・組織、空き家等を活用した取組の実施、併せて持続可能なビジネス化に向けた収益事業の検証もおこなう）
 - ・ 空き家等を利活用した取組の促進（活動拠点の確保・空き家の流通による市場の活性化）
 - ・ 外部人材・組織の掘り起こしや地域とのマッチング
- 担い手の養成・コーディネーター派遣（目標9-(2)）

【未病改善とコミュニティ再生】

- ・ 健康づくりや居場所づくりなどの取組により発生する、未病改善が図られた健康な住民同士のコミュニケーションをコミュニティ再生につなげる
- ・ 未病改善の効果検証として、未病指標を定期的に測定

明確に区別できるものではない



未病の改善

(上図)
神奈川県『健康・未病学習教材（高校生用副教材）』
第四版より