



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

資料4-2

神奈川県住生活基本計画

素案（案）

2021（令和3）年11月

○ 用語解説を設けた語句には、本文中に※印をつけています。その内容については、巻末の「用語解説」をご参照ください。

○ 本計画は、2020・2021（令和2・3）年度神奈川県住宅政策懇話会※にてご議論いただいた内容を踏まえ、各法定協議等を経て作成しています。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/docs/zm4/cnt/f6631/p19918.html) <http://www.pref.kanagawa.jp/docs/zm4/cnt/f6631/p19918.html>

計画の改定にあたって

これまでの経緯、改定の方角性などについて記載

目 次

第1章	計画の位置づけ等	2
1	計画の目的	2
2	計画の位置づけ	2
3	計画期間	2
4	SDGsとの関係	4
第2章	神奈川県における住生活の現状と課題及び基本的な方針	5
1	住生活をめぐる現状	5
2	住生活をめぐる課題	23
3	施策の基本的な方針	23
第3章	基本目標と施策の展開	24
1	基本目標	24
2	4つの視点と目標	24
3	施策	24
	県住生活基本計画と住生活基本計画（全国計画）との関係について	25
	施策体系	26
	社会環境の変化からの視点	28
	目標1 「新たな日常」に対応した多様な住まい方等の実現	28
	目標2 激甚化・頻発化する自然災害等に対応した安全・安心なすまいまちづくり	30
	人・くらしからの視点	34
	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	34
	目標4 高齢者がいきいきと暮らせる住生活の実現	36
	目標5 住宅確保要配慮者の居住の安定確保	39
	住まい・まちづくりからの視点	43
	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安心居住のまちづくり	43
	目標7 空き家の適切な管理と利活用の促進	50
	目標8 住生活に関連した地域経済の活性化	52
	神奈川らしい住生活からの視点	54
	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	54

第4章	神奈川県賃貸住宅供給促進計画	58
1	計画の目的	58
2	計画の位置づけ	58
3	重層的な住宅セーフティネット制度の構築	58
4	住宅確保要配慮者の範囲	60
5	住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標	61
6	住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進	62
7	住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進	64
8	住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化	66
第5章	神奈川県マンション管理適正化推進計画	68
1	計画の目的	68
2	計画の位置づけ	68
3	マンションの管理の適正化に関する目標	68
4	マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置	69
5	マンションの管理の適正化の推進を図るための施策	70
6	管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針 (神奈川県マンション管理適正化指針)	70
7	マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及	71
8	マンションの管理計画の認定制度	71
第6章	計画の実現に向けて	72
1	計画の役割分担	72
2	推進体制	73
3	成果指標	74
第7章	住宅の供給目標及び考え方	77
1	公営住宅の供給目標及び考え方	77
2	住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域 重点供給地域一覧表	79 80
参考資料		
1	神奈川県住生活基本計画の変遷	85
2	かながわの住宅計画を構成する各計画の概要	87
3	神奈川県住宅政策懇話会	92
4	基本目標に係る住宅政策懇話会などでの検討概要	94
5	用語解説	95

神奈川県住生活基本計画

第1章 計画の位置づけ等

1 計画の目的

「神奈川県住生活基本計画」は、少子高齢社会、人口減少社会が到来する中で、将来の人口や世帯数等を踏まえた長期的展望に立つとともに、2021（令和3）年3月に国が決定した新たな「住生活基本計画（全国計画）」に即して定め、全ての県民がともに支えあい、安全で安心して暮らせる「いのち輝く住生活の実現」をめざし、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しています。

また、本計画は、神奈川県における、これからの住まいまちづくりの目標などを示すことで、県民やNPO、民間事業者、自治会、町内会、公的団体、行政等、様々な主体が連携、協働して取り組むための指針となることをめざします。さらに、市町村が地域の特性に応じた市町村住生活基本計画や市町村住宅マスタープランを策定する際の参考となるものです。

2 計画の位置づけ

この計画は、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。本計画の第4章「神奈川県賃貸住宅供給促進計画」は、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（以下「住宅セーフティネット法」という。）第5条第1項に基づく都道府県計画として、第5章「神奈川県マンション管理適正化推進計画」は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「マンション管理適正化法」という。）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。

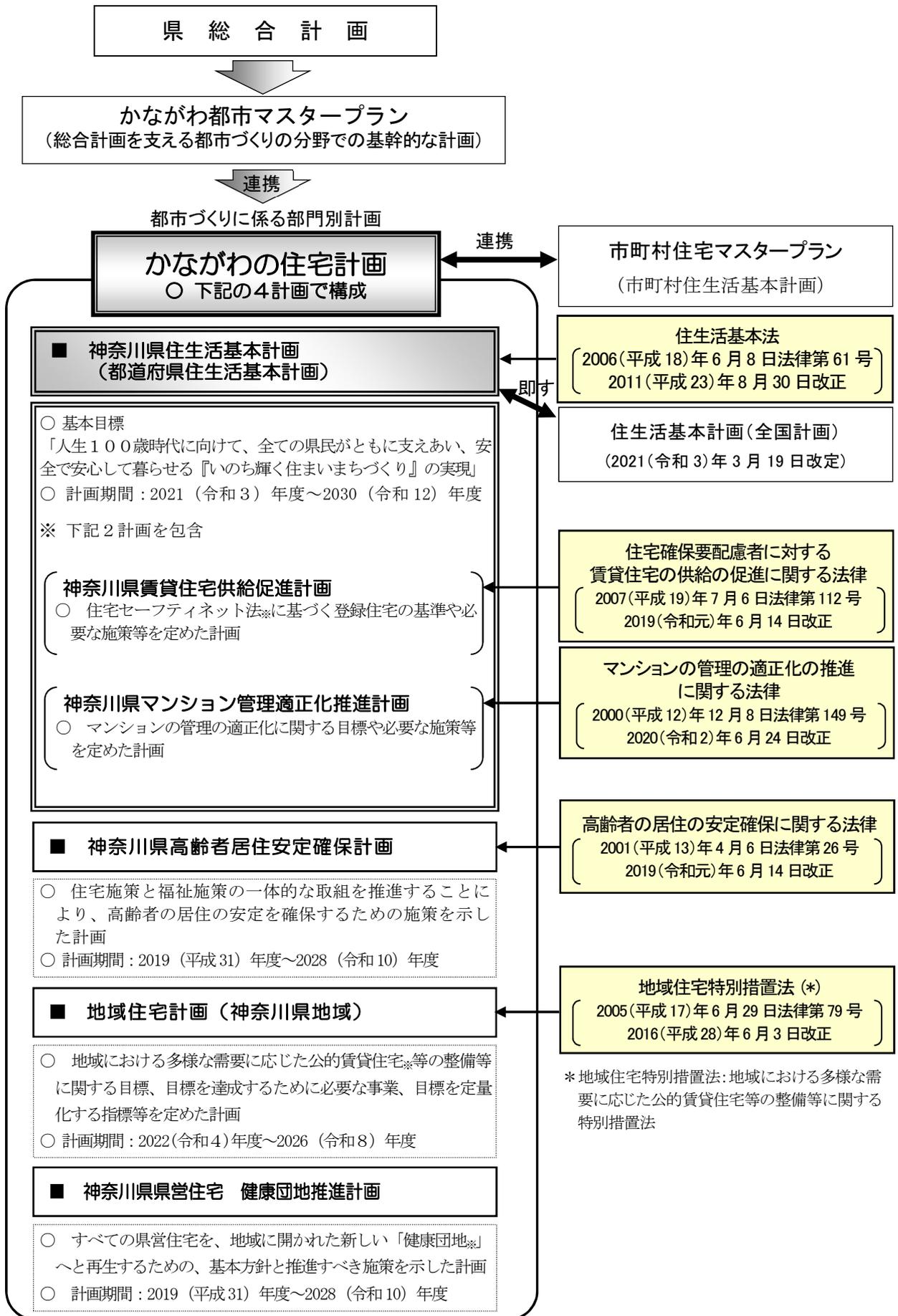
また、本計画と「神奈川県高齢者居住安定確保計画」、「地域住宅計画（神奈川県地域）」、「神奈川県県営住宅 健康団地推進計画」の4つの計画により、本県の住宅政策である「かながわの住宅計画」を構成します。この「かながわの住宅計画」は、県の総合計画「かながわグランドデザイン」の県土・都市づくり分野での基幹的な計画である「かながわ都市マスタープラン」を住宅政策の面から支える部門別計画です。

3 計画期間

この計画は、将来の人口や世帯数等の長期的展望を踏まえ、2021（令和3）年度から2030（令和12）年度までの10年間の基本的な方針、目標、施策展開等を定めたものです。

なお、社会環境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います。

かながわの住宅計画の体系図



4 SDGs※との関係

SDGs (Sustainable Development Goals) とは、「持続可能な開発目標」を意味し、2015 (平成 27) 年 9 月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」にて記載された国際社会全体の目標です。

SDGs の基本理念である「誰一人取り残さない」社会の実現をめざし、2030 (令和 12) 年までに達成すべき 17 のゴールと 169 のターゲットが示され、経済・社会・環境をめぐる広範な課題に、統合的に取り組むこととされています。

■ SDGs の 17 のゴール



本計画は、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」の実現を目的としており、SDGs の 17 のゴールのうち 11 のゴールと深く関連し、SDGs の理念や目標と軌を一にするものです。住まいまちづくりに関する施策を総合的かつ計画的に推進することで、SDGs の目標である「誰一人取り残さない」社会の実現をめざします。

■ 本計画と関連の深い 11 のゴール

<p>1 貧困をなくそう</p> <p>低額所得者など住宅確保要配慮者の居住の安定確保</p>	<p>3 すべての人に健康と福祉を</p> <p>全ての県民が、安全で安心して暮らせる住まいまちづくり</p>	<p>5 ジェンダー平等を実現しよう</p> <p>母子・父子世帯などが安心して暮らせる住生活の実現</p>	<p>7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに</p> <p>省エネルギー住宅など良質な住宅ストックの形成</p>	<p>9 産業と技術革新の基盤をつくろう</p> <p>新技術を活用したDXの普及・啓発</p>	<p>10 人や国の不平等をなくそう</p> <p>障がい者や外国人など住宅確保要配慮者の居住の安定確保</p>
<p>11 住み続けられるまちづくりを</p> <p>頻発・激甚化する自然災害等に対応した住まいまちづくり</p>	<p>12 つくる責任 つかう責任</p> <p>マンションや空き家等の適切な維持管理</p>	<p>13 気候変動に具体的な対策を</p> <p>カーボンニュートラルの実現に向けた良質な住宅ストックの形成</p>	<p>15 陸の豊かさも守ろう</p> <p>住宅におけるかながわ県産木材活用の推進</p>	<p>17 パートナリシップで目標を達成しよう</p> <p>県民やNPO、民間事業者等、様々な主体との連携、協働</p>	

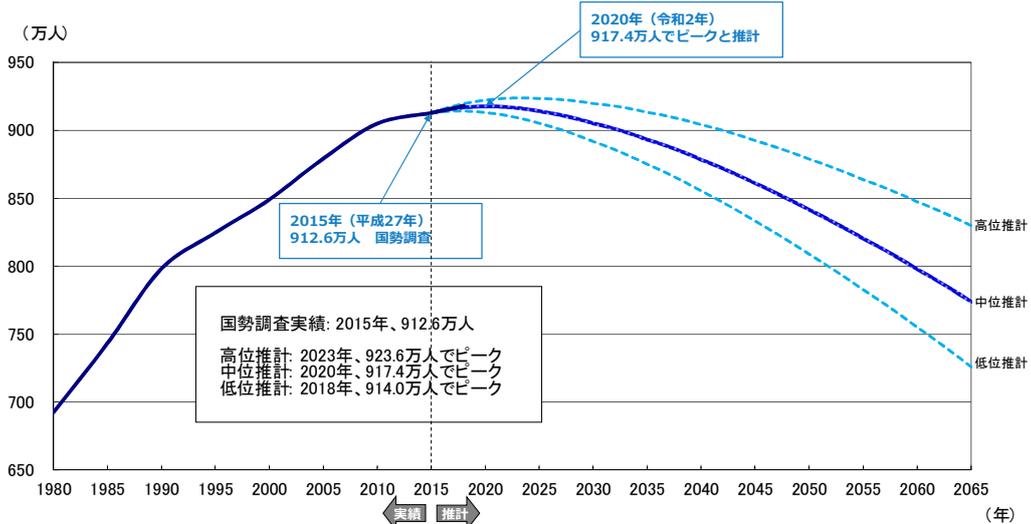
第2章 神奈川県における住生活の現状と課題及び基本的な方針

1 住生活をめぐる現状

(1) 人口・世帯の状況

ア 県の総人口

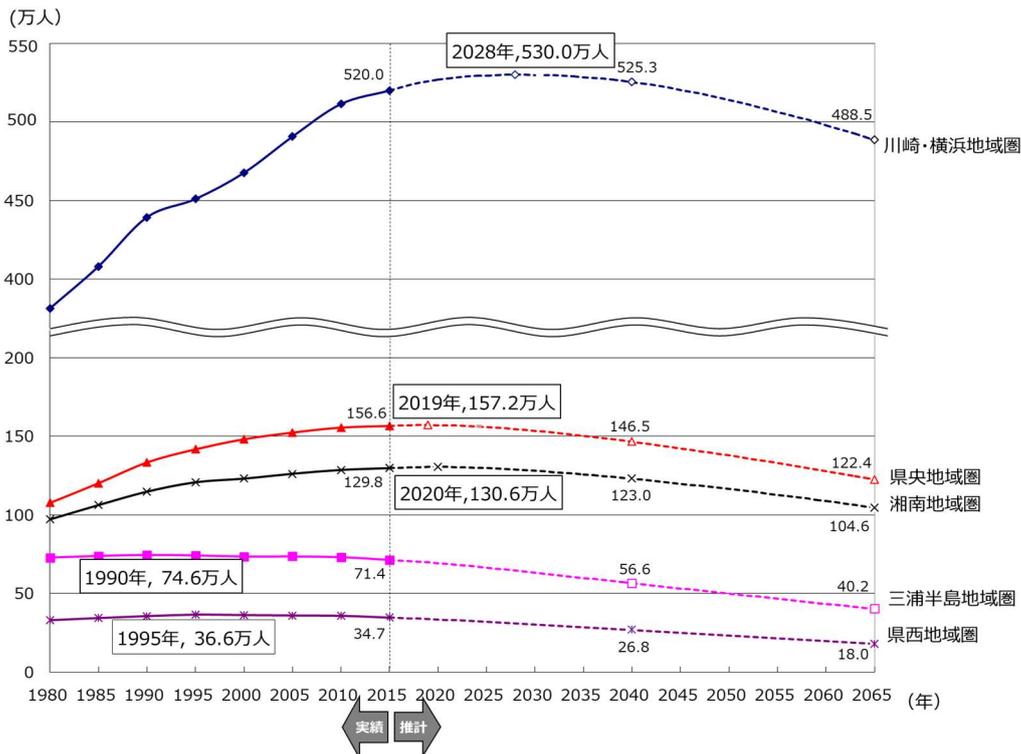
本県の総人口は、2020（令和2）年頃にピークを迎え、その後、減少していくことが見込まれています。



※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。
 ※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。(県政策局作成)

イ 地域圏別の人口

川崎・横浜地域圏は2028（令和10）年頃まで人口の増加が続くと予測されていますが、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。

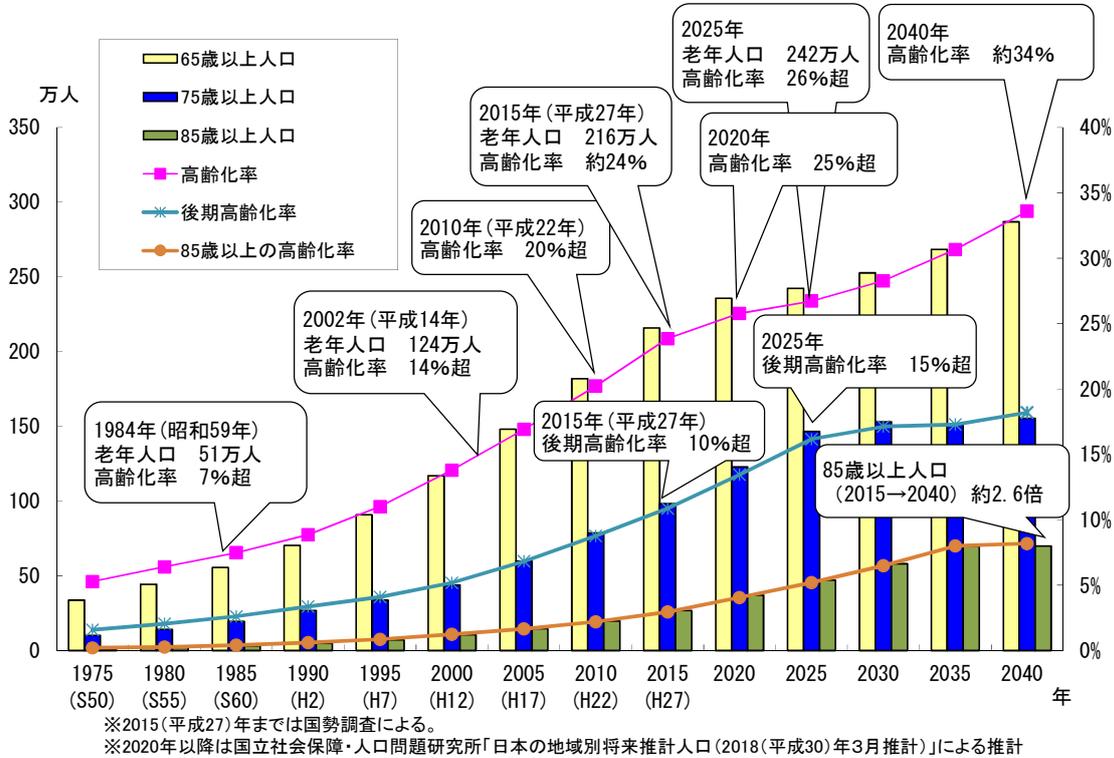


※2015年までの実績値は総務省統計局「国勢調査結果」、2016年以降は推計値。
 ※□は、各地域圏の人口の最大値。

(県政策局作成)

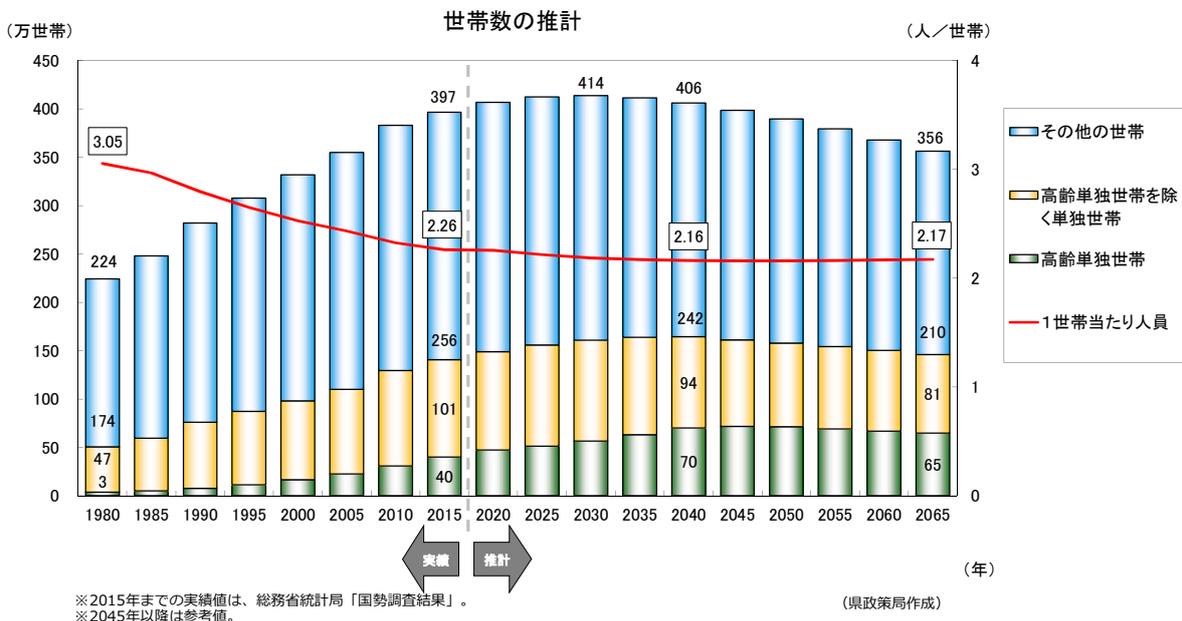
ウ 高齢者の人口

本県では、高齢者人口が急増することにより、これまでに経験したことのない超高齢社会が到来することが予測されています。2025（令和7）年には、高齢化率が26%、後期高齢化率が15%を超えることが見込まれています。



エ 県の世帯数

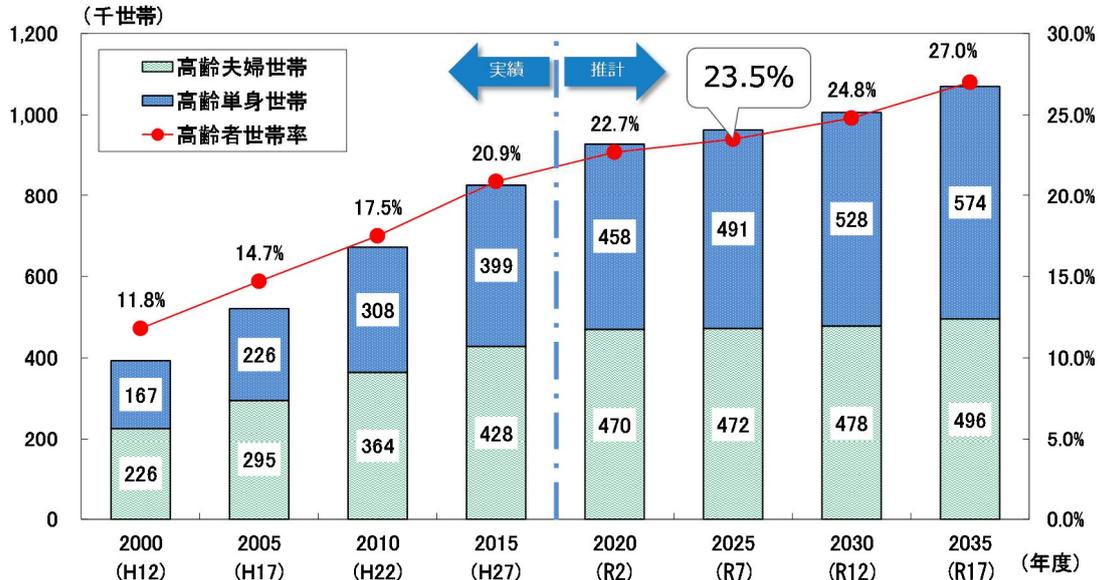
本県の世帯数は増加が続いており、2030（令和12）年頃にピークを迎えると予測されています。家族類型別に見ると、「単独世帯」が増加しており、特に一人暮らしの高齢者の世帯が2040（令和22）年に向けて大幅に増えていくと見込まれます。



オ 高齢者の世帯数

本県の高齢者の世帯数は、一貫して増加すると予測されています。

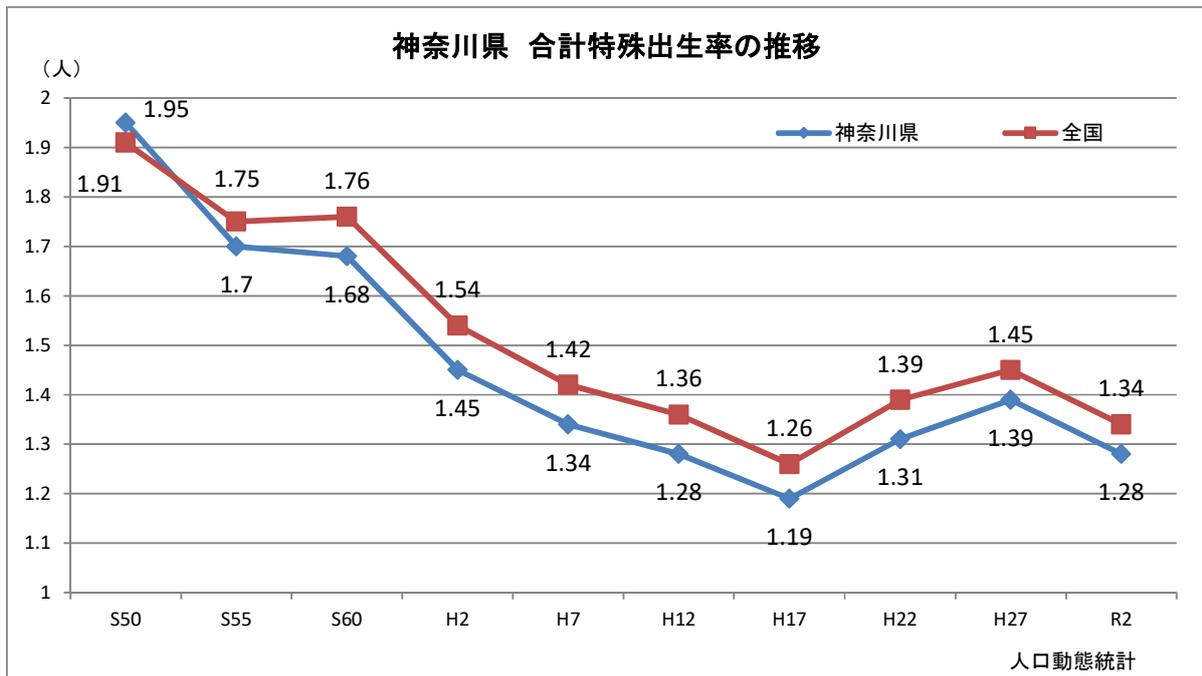
2025（令和7）年以降、高齢単身世帯は、高齢夫婦世帯数を上回り、引き続き増加すると予測されています。



平成27年度までは国勢調査、平成32年度以降は国立社会保障・人口問題研究所（平成26年4月）推計
 高年齢者世帯：高年齢夫婦世帯及び高年齢単身世帯の合計
 高年齢夫婦世帯：夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦1組の世帯（平成32年度以降の推計値は、世帯主が65歳以上の夫婦のみ世帯）
 高年齢単身世帯：65歳以上の者一人のみの世帯

カ 合計特殊出生率

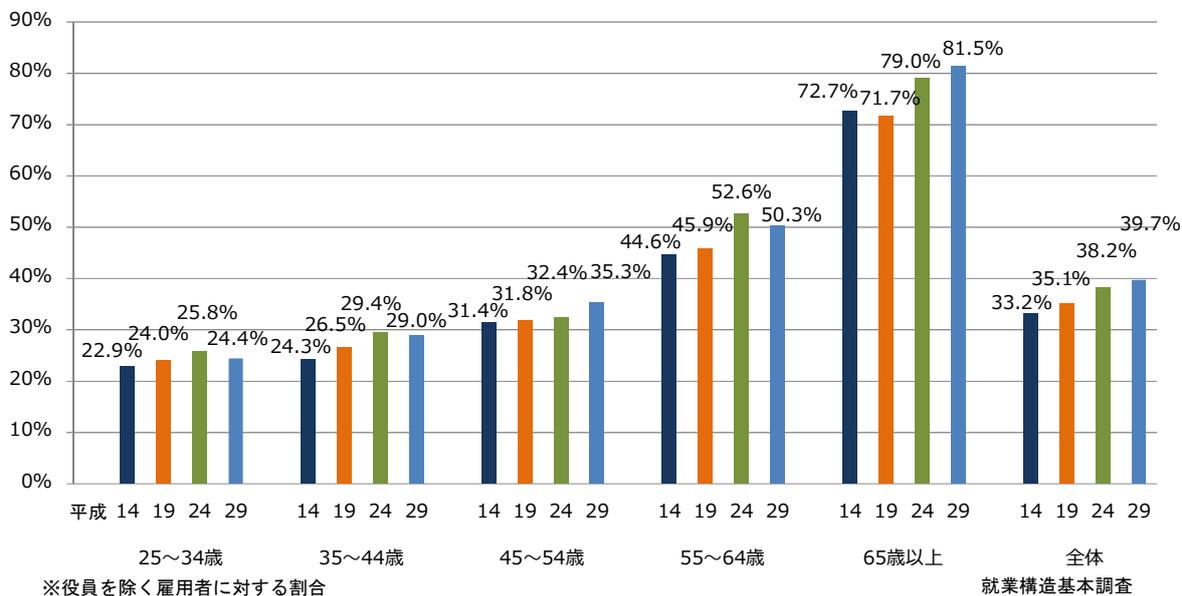
本県の合計特殊出生率は下げ止まりの傾向にありますが、将来にわたり人口が減少しないとされる「人口置換水準 2.07」を大きく下回る状況です。



キ 非正規雇用者比率等

本県の非正規雇用者の比率は、各年代で増加傾向にあります。

神奈川県 年代別非正規雇用者比率の推移

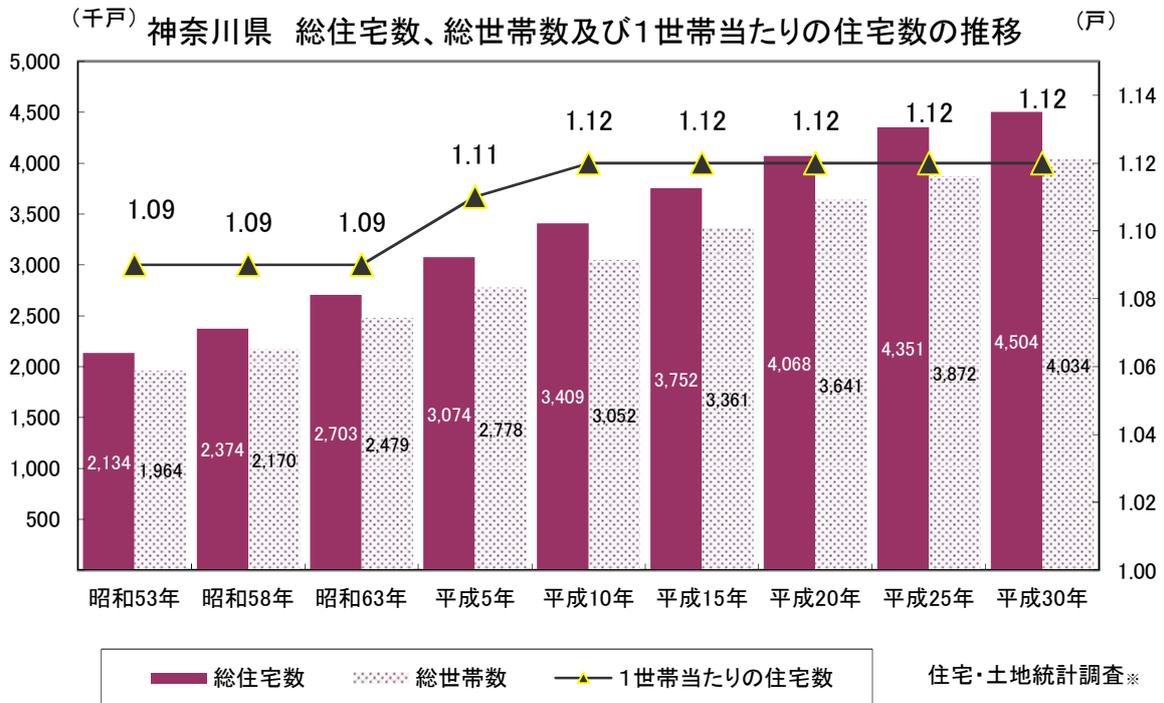


(2) 住宅の状況

ア 住宅ストック数

2018（平成30）年における本県の住宅ストック数は、約450万戸あり、一貫して増加しています。

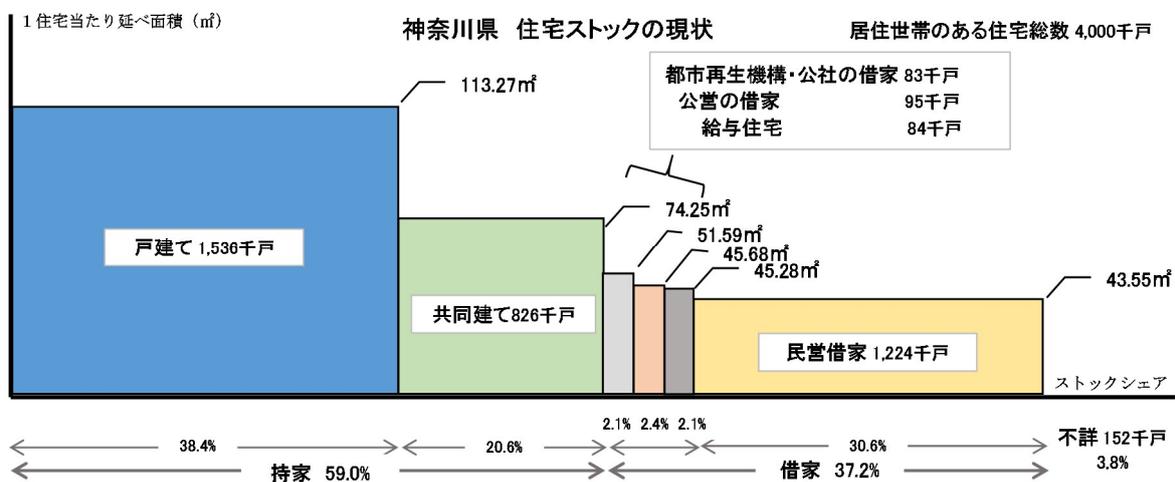
一世帯当たりの住宅ストック数は、1.12倍で横ばい傾向にあり、量的には充足しています。



イ 所有関係別住宅ストックの現状

住宅ストックを所有関係別の構成比で見ると、2018（平成30）年の持ち家率は、59.0%、借家率は37.2%となっています。

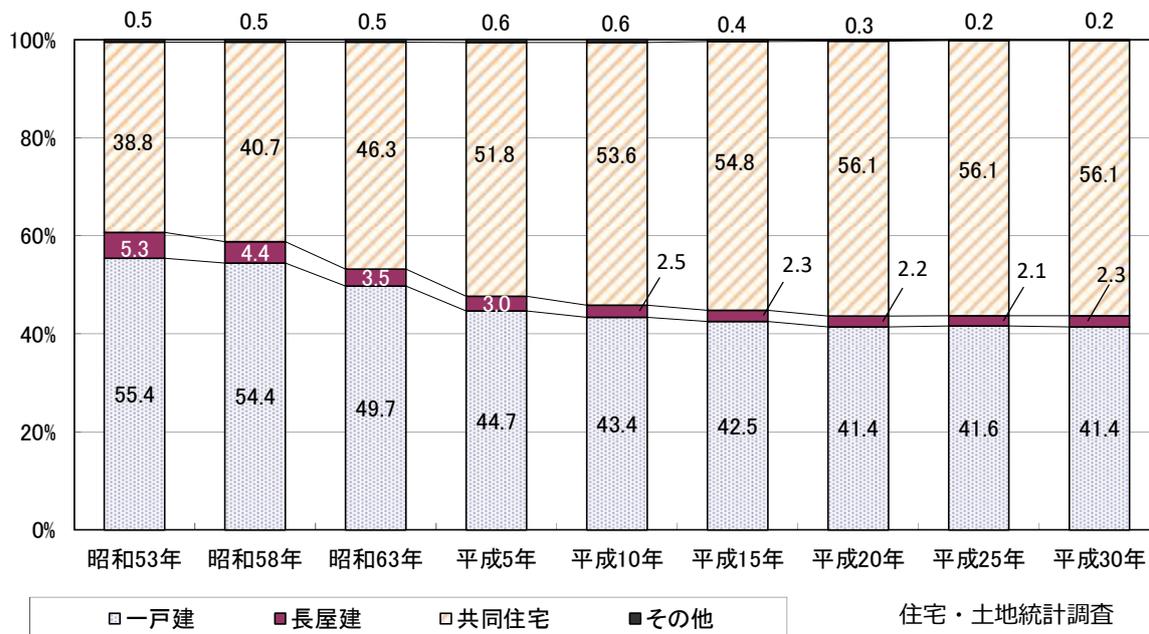
1住宅当たり延べ面積を比較すると、民営借家住宅が一番小さく43.55㎡となっています。



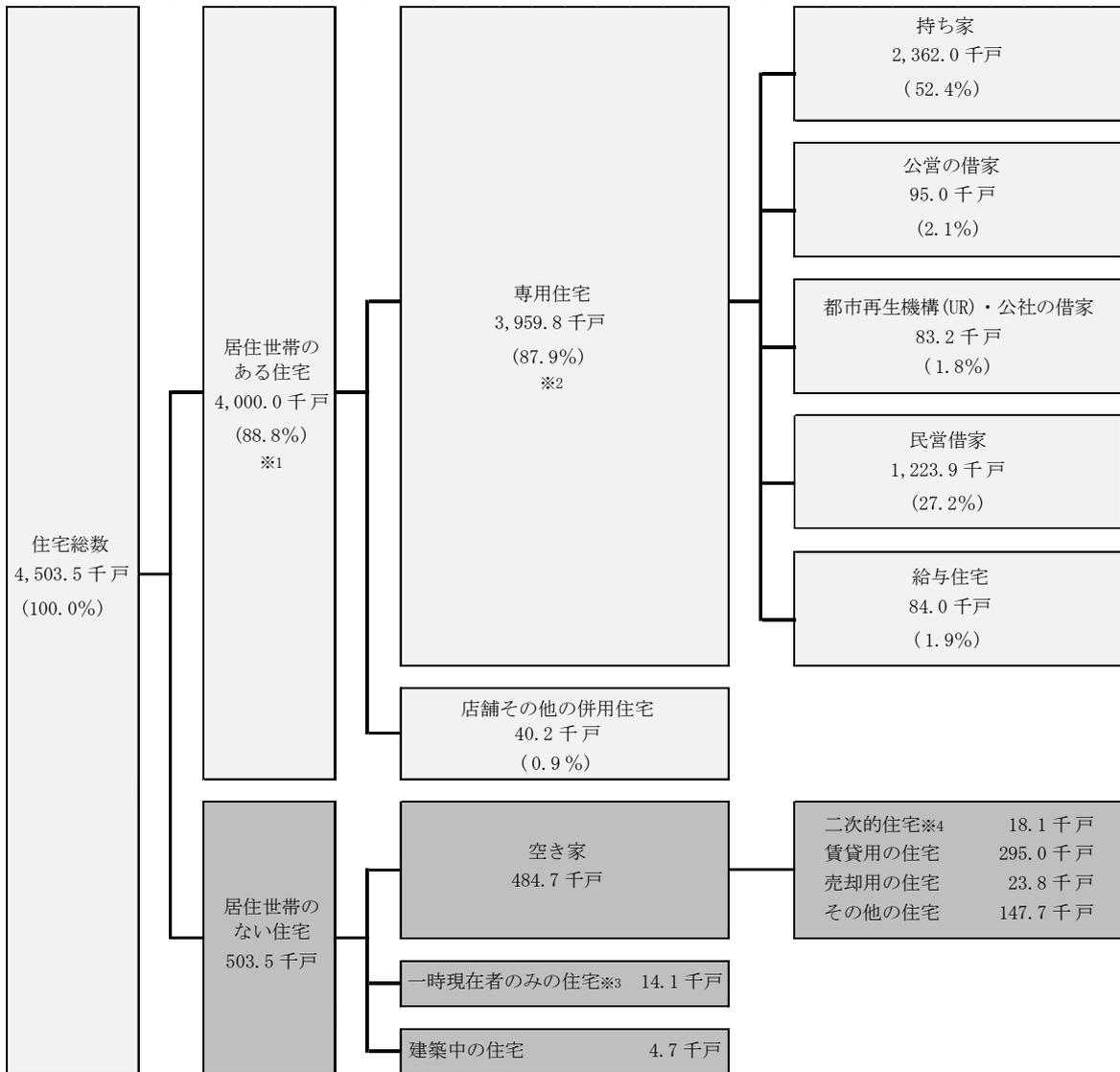
ウ 建て方別住宅ストックの割合

2018（平成30）年における本県の共同住宅の戸数は、約224万戸（56.1%）で、一戸建ての戸数は、約166万戸（41.4%）と共同住宅の方が多く状況です。共同住宅の戸数割合は、平成5年に一戸建ての戸数割合を上回り増加傾向にありましたが、最近はやや横ばい傾向となっています。

神奈川県 住宅の建て方別割合の推移



エ 住宅ストックの概要



※1：（ ）内の％は「住宅総数」に対する比率。

※2：住宅の所有の関係「不詳」を含む。

※3：「一時現在者のみの住宅」とは、昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊りしているなど、そこに普段居住している者が一人もいない住宅。

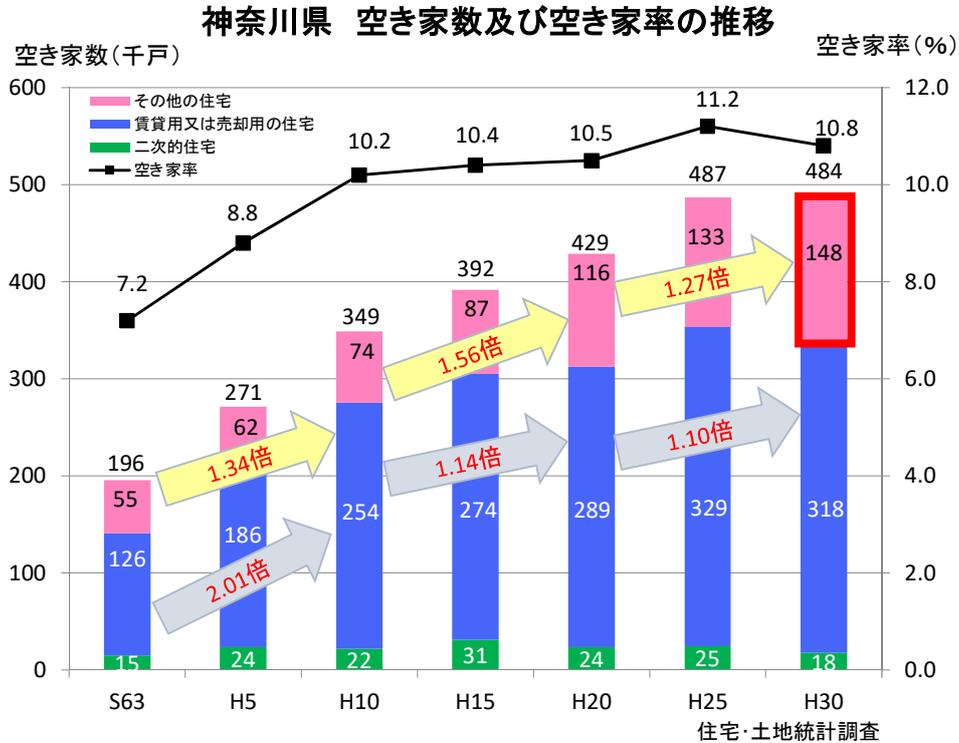
※4：「二次的住宅」とは、別荘（週末や休暇時に避暑・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅）や、ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなった時に寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅。

※5：「その他の住宅」とは、二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅以外の人の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。（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

平成30年住宅・土地統計調査

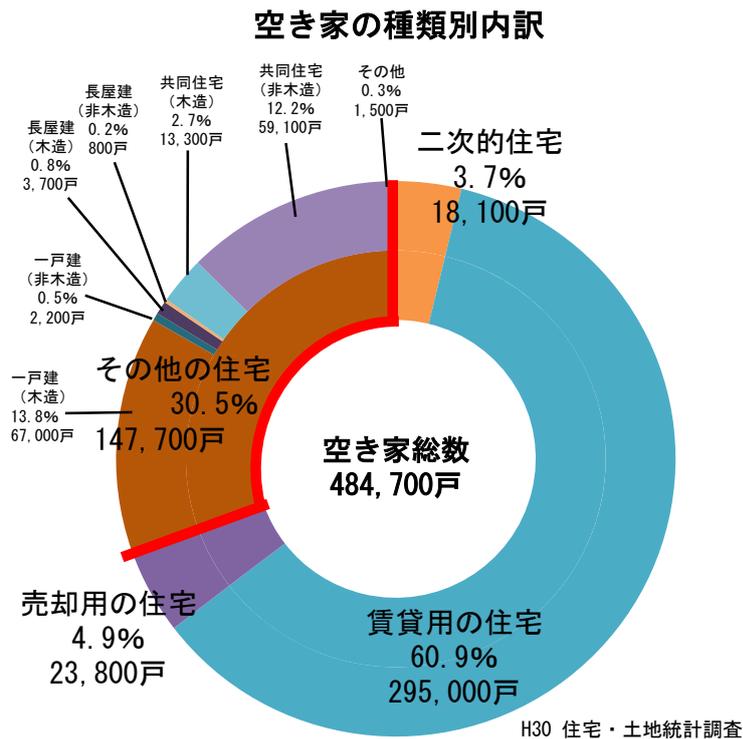
オ 空き家数及び空き家率

2018（平成 30）年における本県の空き家数は、約 48 万戸で全国 3 位となっています。そのうち特に、別荘・賃貸・売却用以外のその他の住宅※の空き家が増加しています。



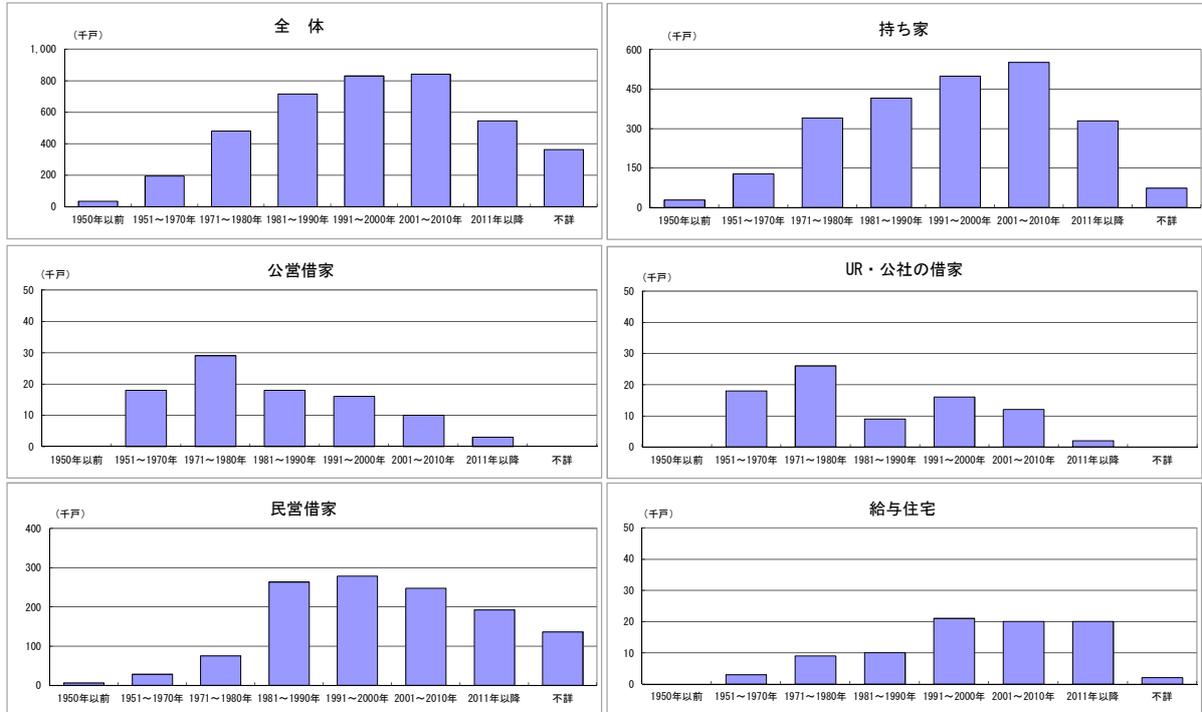
カ 空き家の種類別内訳

本県の空き家の種類別内訳のうち、その他の住宅は、一戸建と共同住宅がほぼ同じ割合となっています。



キ 所有関係別住宅の建築時期

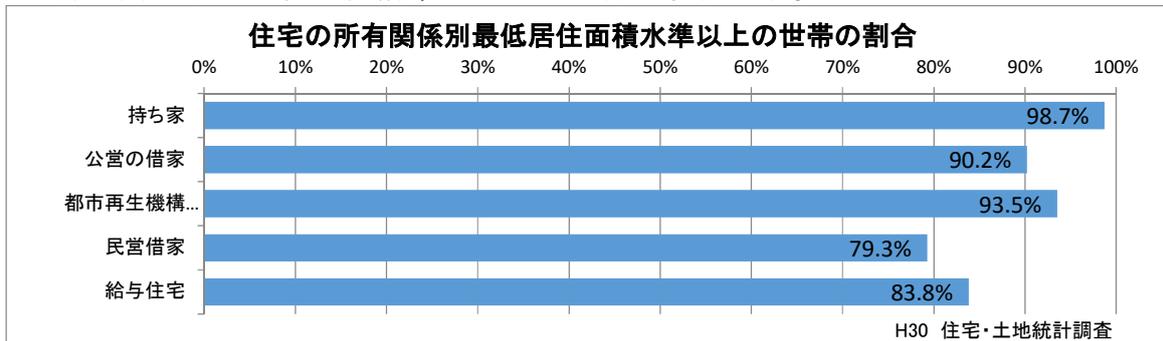
住宅ストックを所有関係別の建築時期で見ると、公営、UR・公社の借家は、1981年（昭和56）年より前に建てられた住宅が多く、民営借家は比較的新しいストックが多くなっています。



H30 住宅・土地統計調査

ク 所有関係別最低居住面積水準※以上の世帯割合

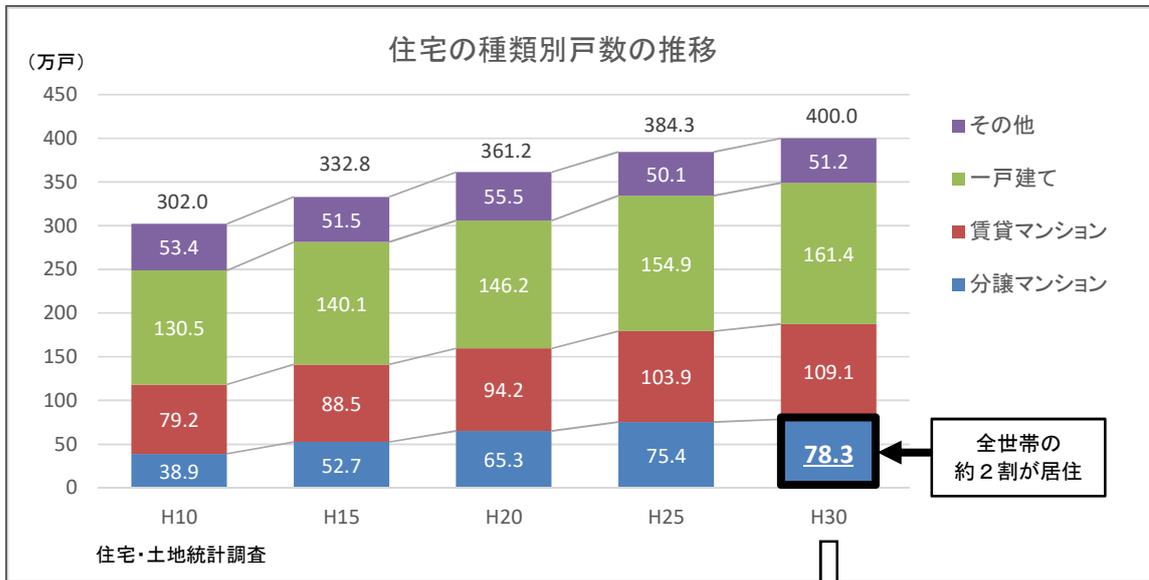
所有関係別に最低居住面積水準以上の世帯割合を見ると、持ち家世帯での割合は高いものの、民営借家においては低い状況です。



H30 住宅・土地統計調査

ケ マンションの現状

本県には、約78万戸の分譲マンションがあり、全世帯数の約2割を占めています。このうち約8割は、3政令市に集中しています。



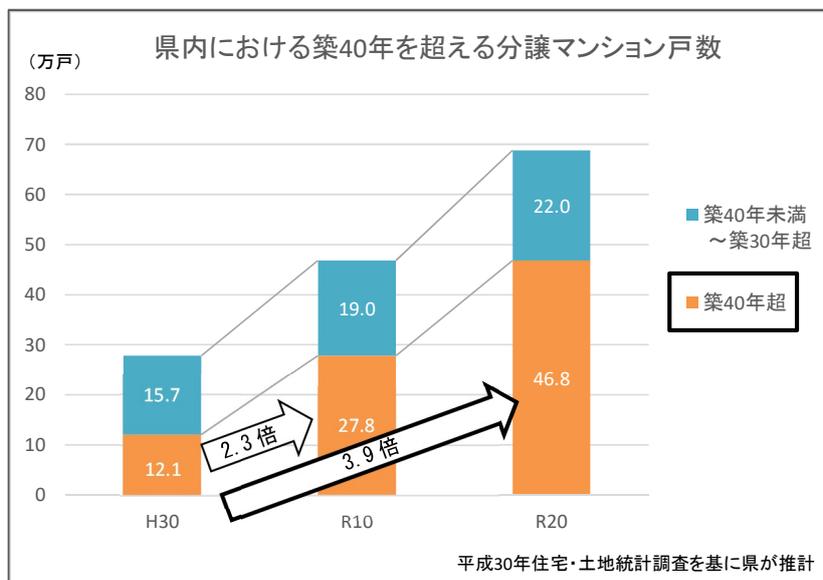
(内訳)

市町村名	戸数	割合
横浜市	39.7	50.7%
川崎市	16.5	21.0%
相模原市	4.9	6.3%
その他の市町村	17.2	22.0%
県合計	78.3	-

約8割

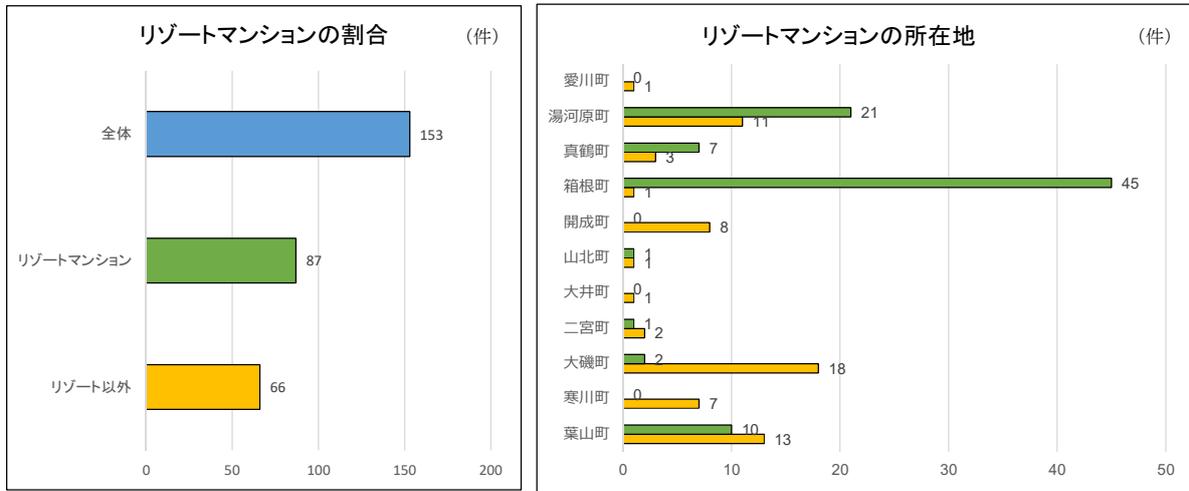
コ マンションの高経年化※

本県に分譲マンション約78万戸のうち、築後40年を超えるものが約12万戸あり、今後、こうした高経年化（老朽化）したマンションの急速な増加が見込まれています。



サ 町村部のマンションの特徴

町村部のマンションは、その半数以上（56%）が、別荘的な居住を目的としたリゾートマンションという特徴があります。



※ここでいうリゾートマンションとは、町村部マンション実態調査において、「建築時に、別荘的な居住を目的としたリゾートマンションか」という質問に対し「はい」と回答したマンションをいう。

■ : リゾートマンション
 ■ : リゾートマンションでないマンション

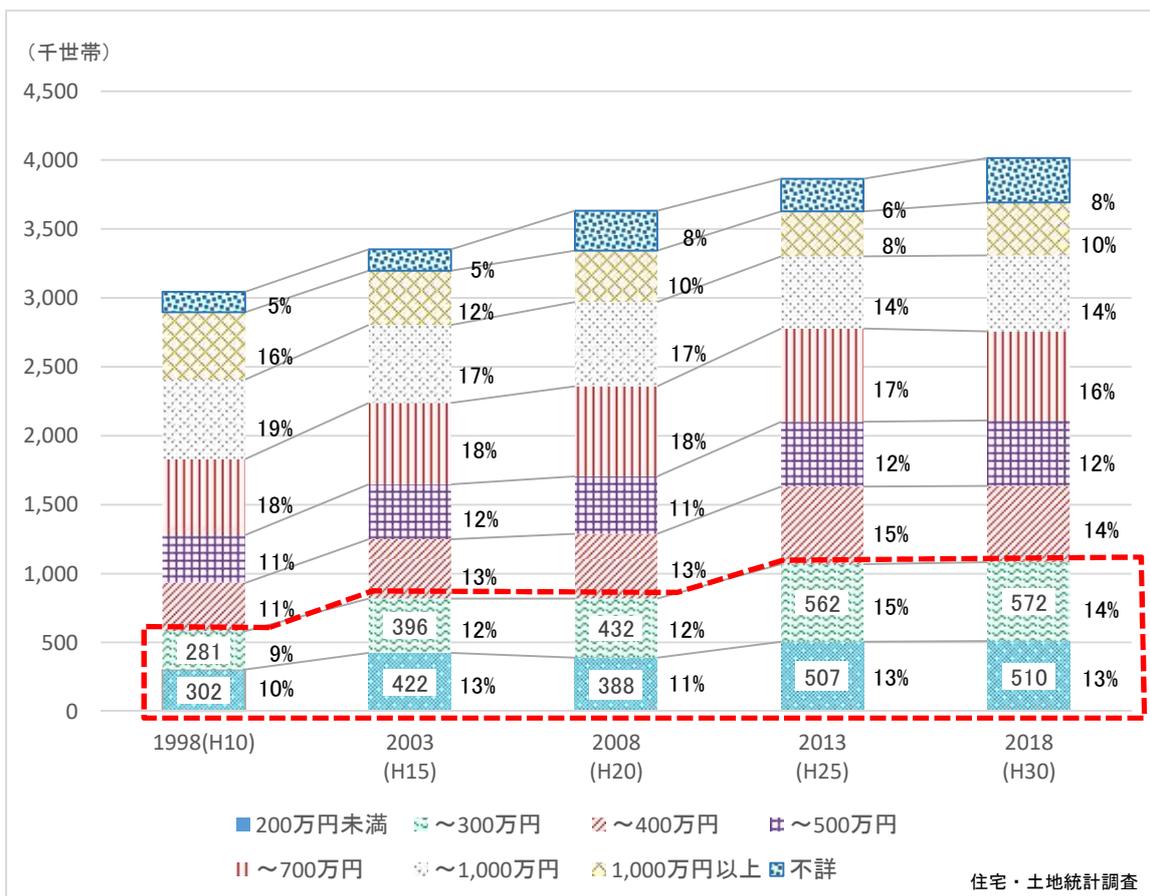
令和2年度 町村部マンション実態調査

(3) 住生活・まちづくりの状況

ア 年間収入別世帯数の推移

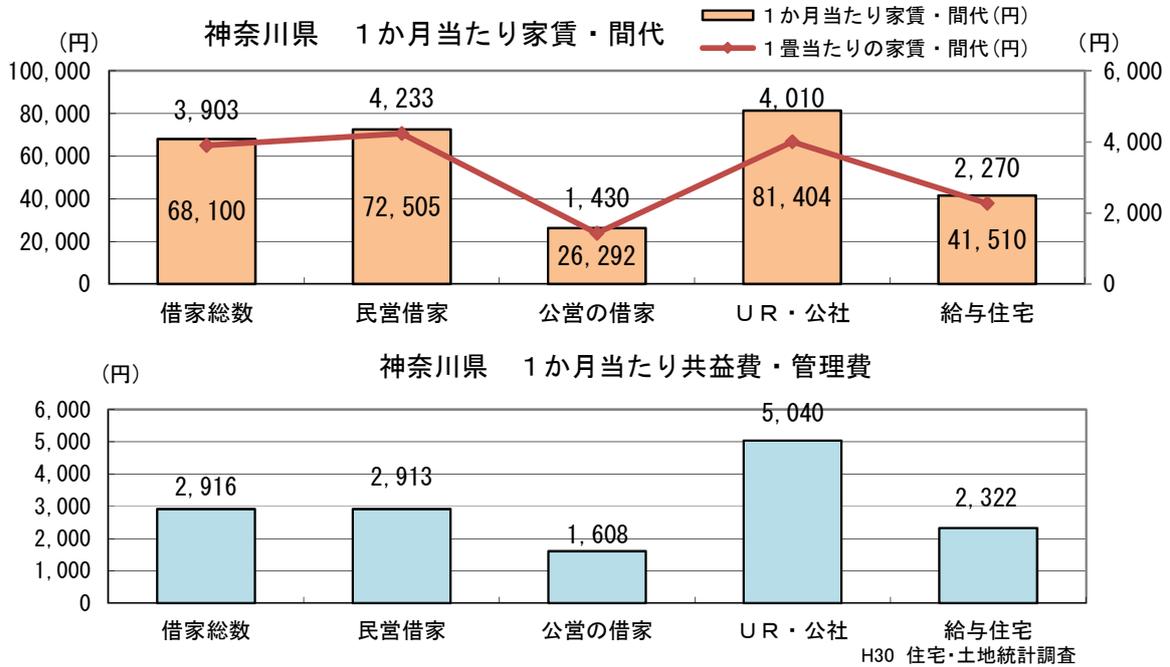
世帯の年間収入別世帯数の推移を見ると、300万円未満の世帯の割合が増加傾向にあります。

2018（平成30）年では、約3割の世帯が年間収入300万円未満となっています。



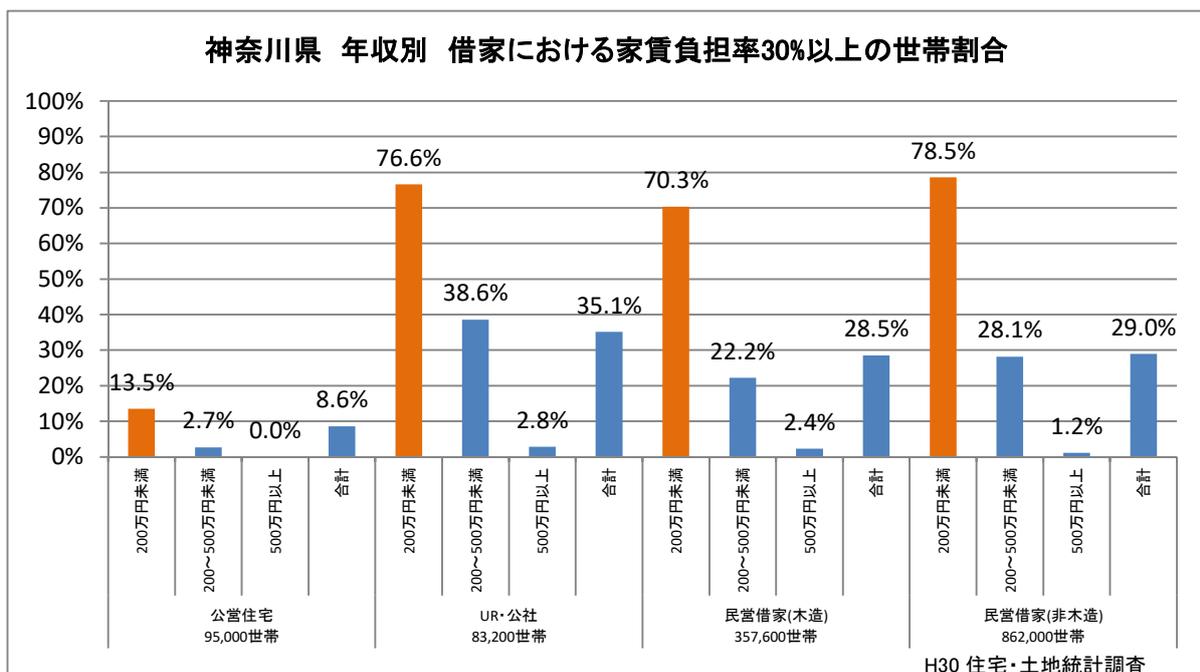
イ 1か月当たりの家賃・間代

賃貸住宅における1か月当たりの家賃を見ると、UR・公社住宅で高い状況ですが、1畳当たりの家賃を見ると、民営借家が一番高い状況になっています。



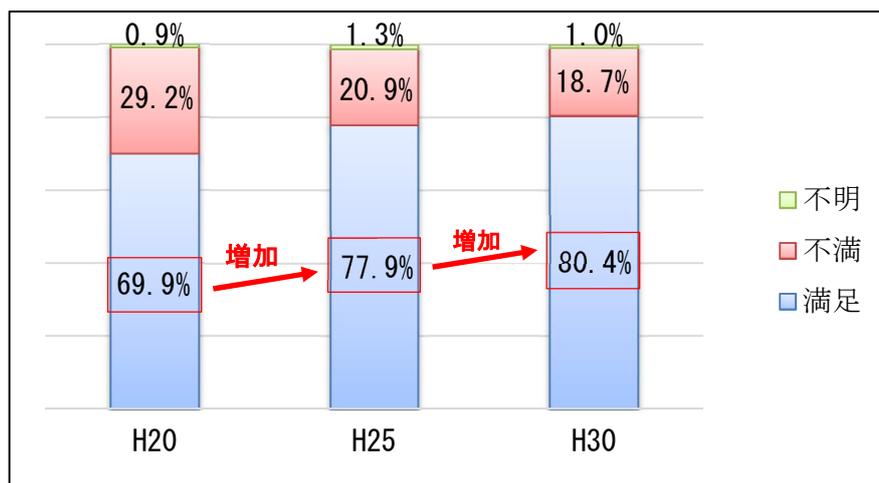
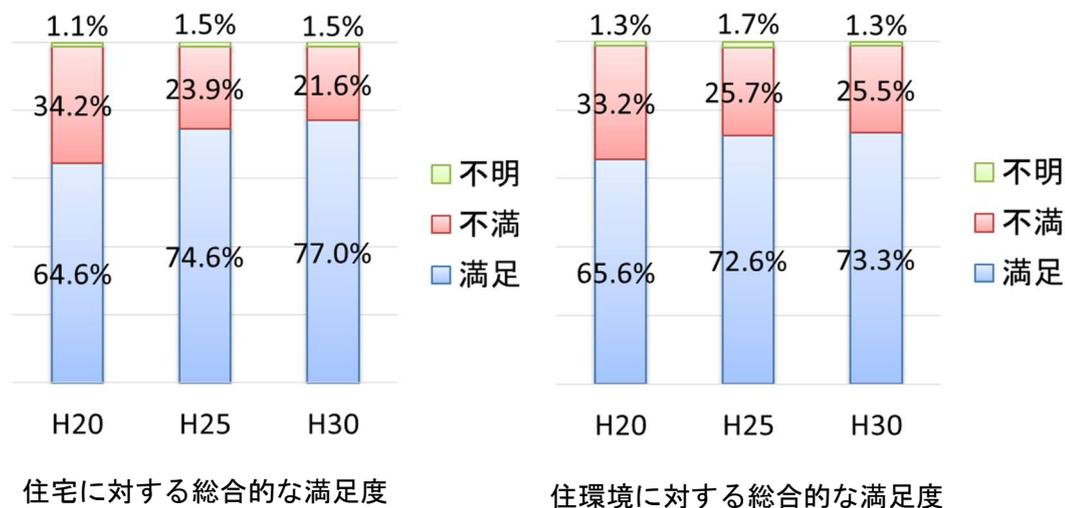
ウ 家賃負担率

公営住宅※を除く借家（賃貸住宅）における家賃負担率を見ると、収入に対する家賃負担率30%以上の世帯が、年収200万円未満の世帯では、7割を超えている状況です。



エ 住宅及び住環境に対する評価

現在住んでいる住宅及び住環境に対する総合的な満足度は、「満足」が約8割となっており、増加傾向にあります。



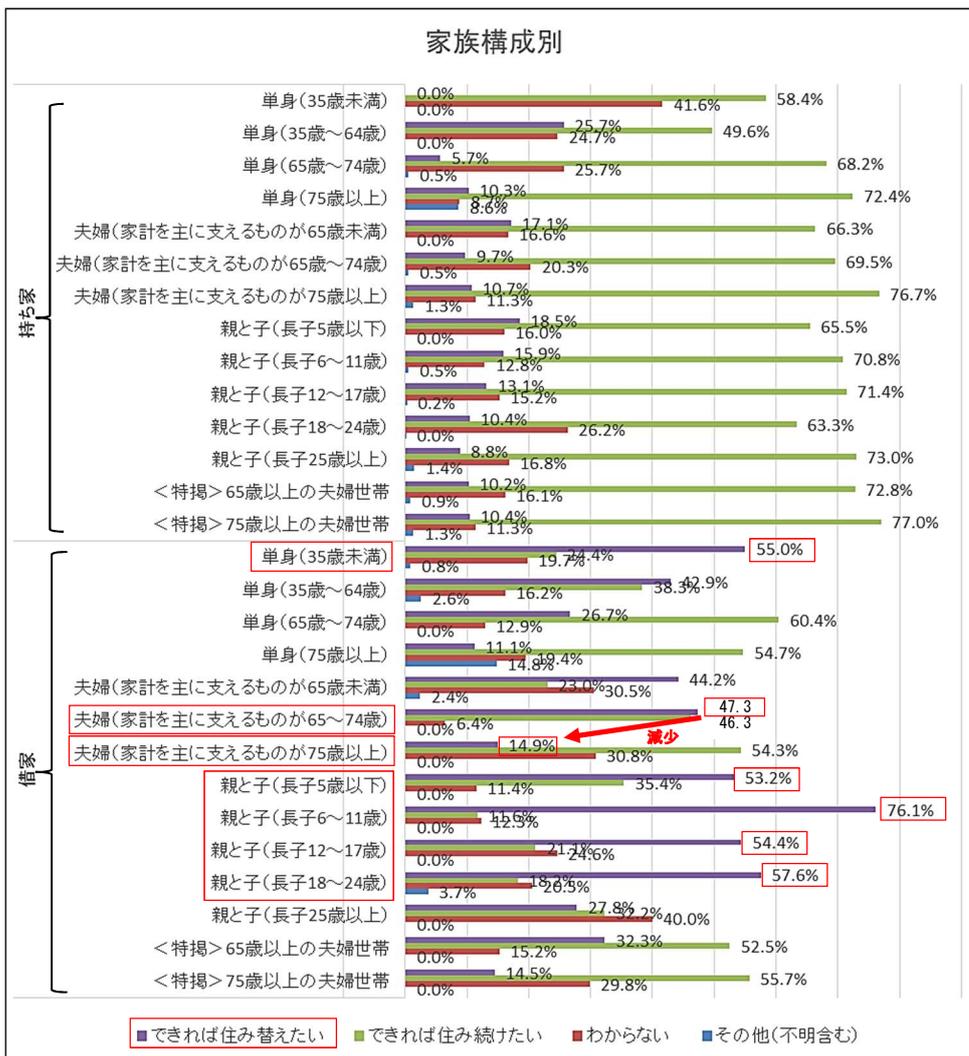
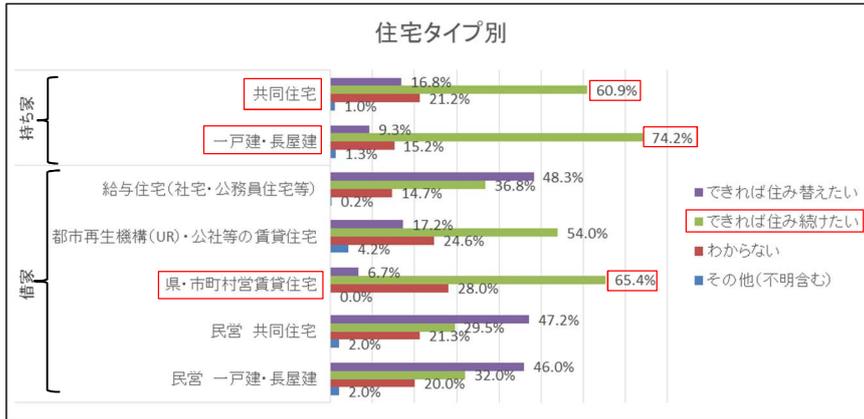
住宅及び住環境に対する総合的な満足度

H30 住生活総合調査
(神奈川県分の状況)

オ 将来の住み替え等の意向

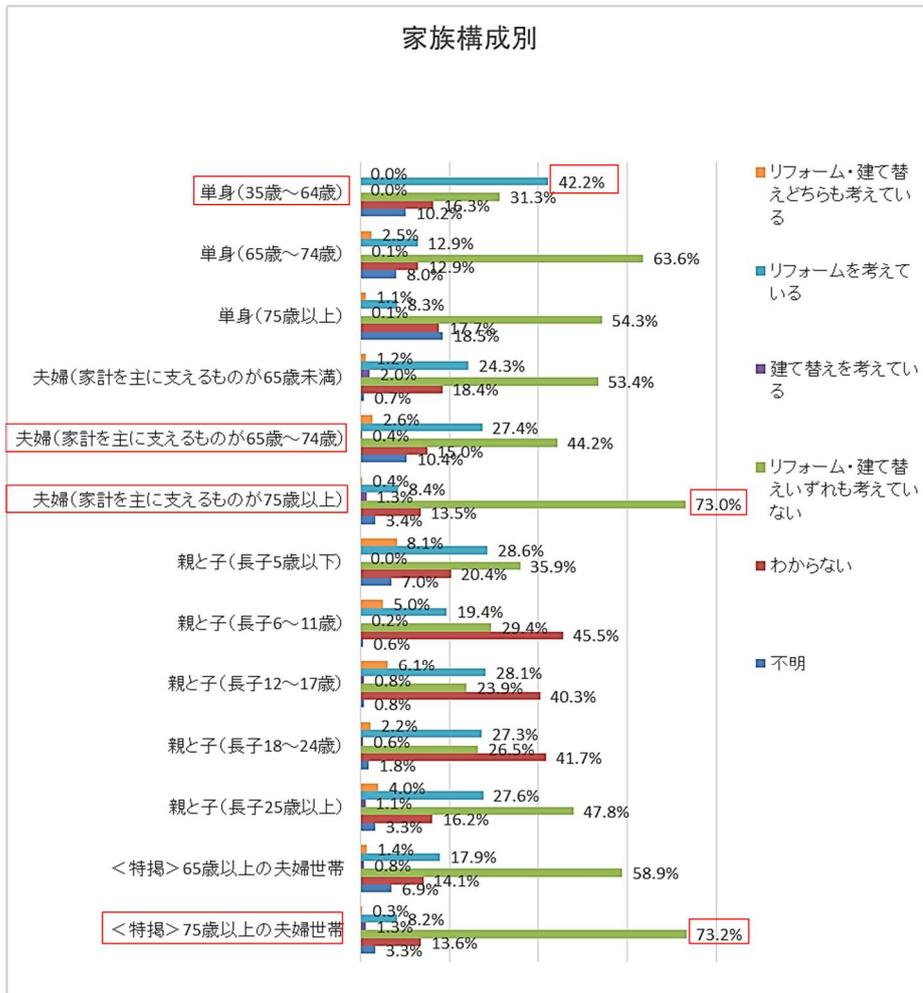
持ち家世帯は、共同住宅、一戸建・長屋建ともに「できれば住み続けたい」を選択する世帯の割合が高く、借家世帯は、県・市町村営住宅が「できれば住み続けたい」を選択する世帯の割合が高い状況です。

家族構成別でみると、借家世帯の単身（35歳未満）及び親と子（長子～24歳）の世帯において、「できれば住み替えたい」を選択する世帯の割合が高く、また、借家世帯の夫婦では、世帯主が75歳以上になると、「できれば住み替えたい」を選択する世帯の割合が大きく減少します。



カ 将来の改善（リフォーム※・建て替え）の意向

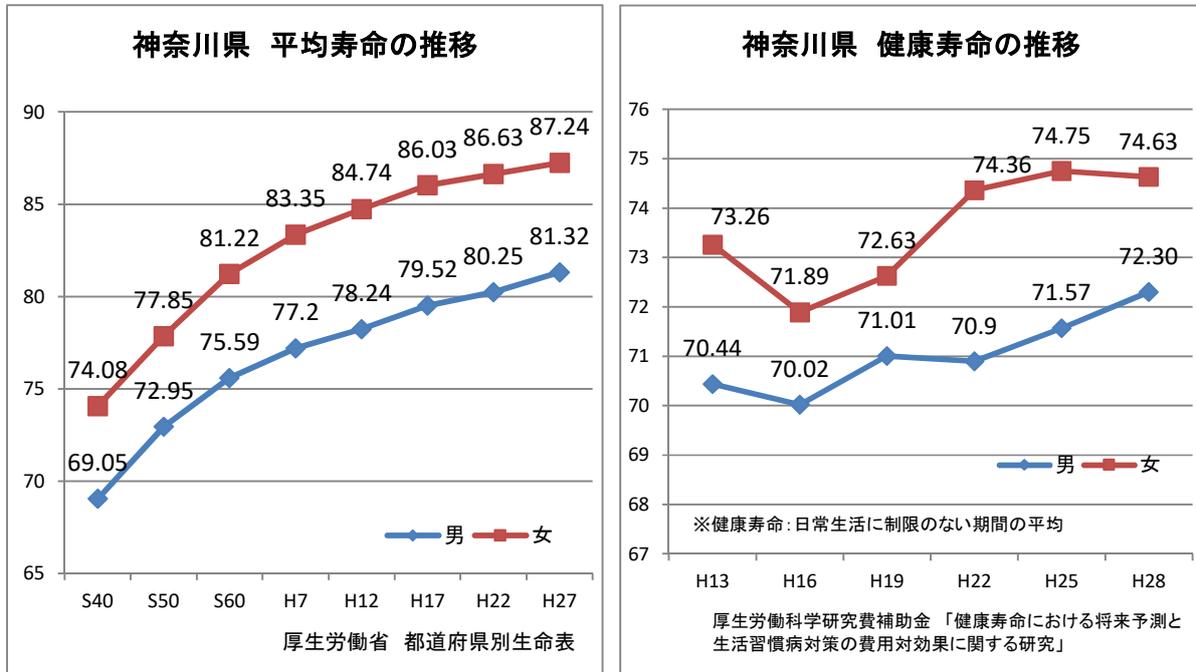
家族構成別でみると、「リフォームを考えている」を選択する世帯の割合は、単身（35歳～64歳）が多く、「リフォーム・建て替えいずれも考えていない」を選択する世帯の割合は、75歳以上の夫婦世帯（世帯全員もしくは世帯主が75歳以上）が多い状況になっています。



H30 住生活総合調査

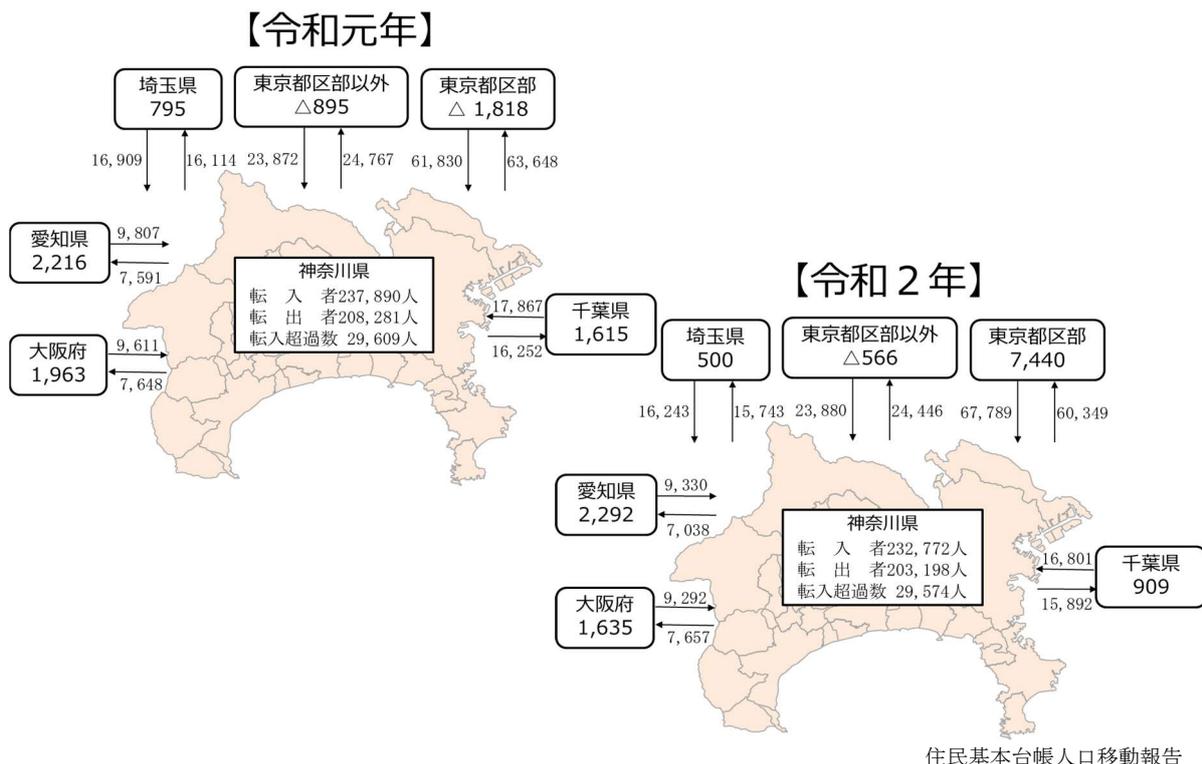
キ 平均寿命と健康寿命

平均寿命は男女とも80歳を超えたものの、その伸びは鈍化しています。また、男性の健康寿命は伸びていますが、女性は横ばい傾向にあります。



ク コロナ禍に伴う変化

人口移動の状況について、新型コロナウイルス感染症の拡大前である令和元年と令和2年を比較すると、22年ぶりに東京都から転入超過となりました。



ケ 高度経済成長期に開発された住宅団地※

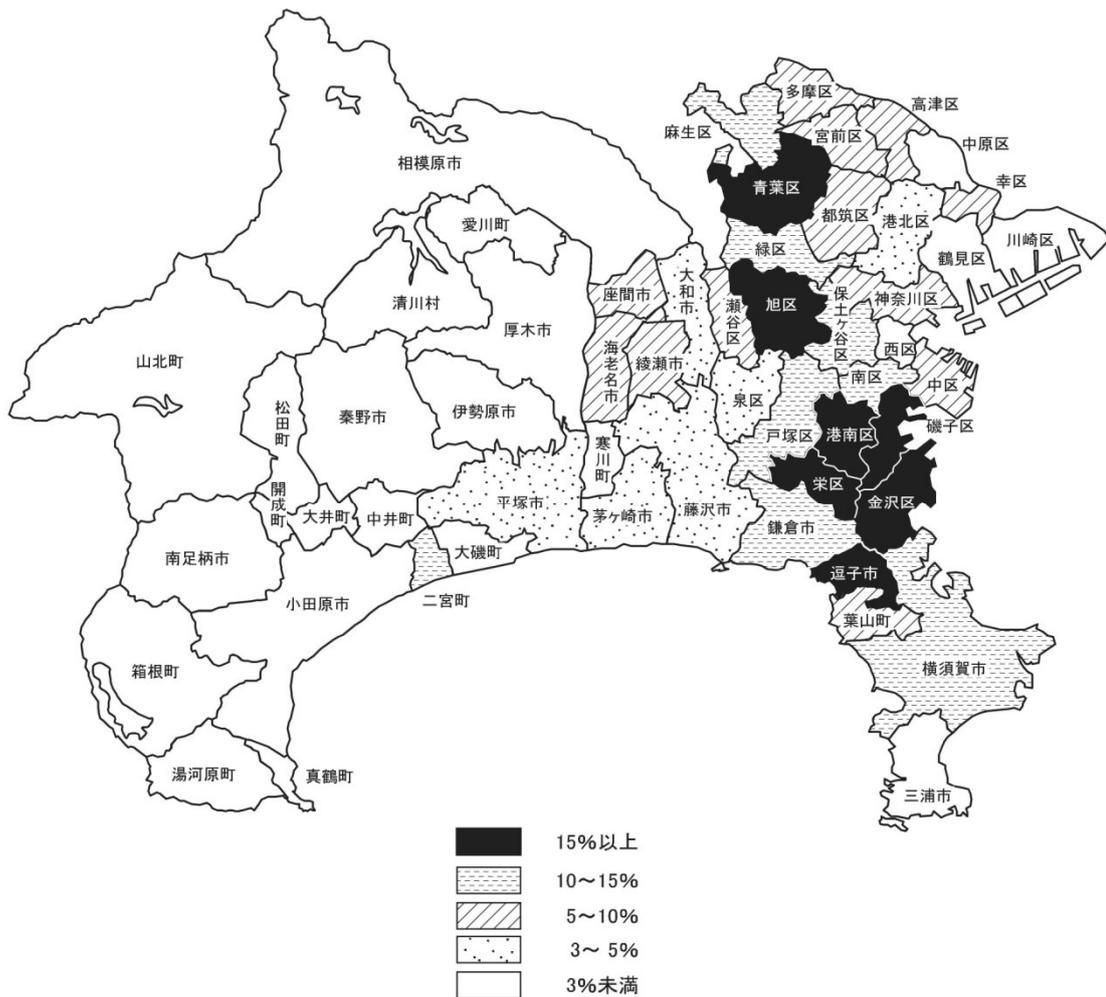
県内には総戸数 500 戸以上の住宅団地が約 260 箇所あります。また、横浜市、川崎市の一部の区、横須賀市、鎌倉市、逗子市など県東部の市では、行政区域面積に占める住宅団地面積の割合が、10%以上を占める状況です。

このうち、高度経済成長期（1960（昭和 35）年から 1973（昭和 48）年）に開発された団地が約 150 箇所あり、このような住宅団地では、住民の高齢化が一斉に進んでおり、コミュニティの活力低下などの状況が見られます。

またこのような住宅団地に限らず、自治会・町内会などの地域の自治活動やコミュニティ活動等が成り立たずに、地域住民が安心して暮らし続けることが困難となることが予想されています。

さらに利便性の高い地域への人口流出などにより、空き家が発生したり、地域の活力低下が一層深刻化することなどが懸念されています。

行政区域面積に占める住宅団地面積の割合



行政区域面積は国土交通省国土地理院「平成 19 年 全国都道府県市区町村別面積調」による

H20 住宅団地立地調査

2 住生活をめぐる課題

(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し、働きたい場所で働き、住みたい場所に住むなど、「新たな日常に」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、大規模地震の切迫性が指摘される中、近年、気候変動の影響などにより、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。

(2) 人・暮らし

少子高齢社会が到来する中、人口が今後しばらく増加する地域とすでに減少期に入っている地域があるため、福祉施策と連携しながら、地域の実情にあった住宅施策を展開する必要があります。

また、一人暮らしの高齢者世帯が今後更に増えていくことが見込まれており、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。

(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。こうした課題に対応するためには、市町村や関係団体等と連携しながら、地域の実情に応じた施策展開を図る必要があります。

また、2050年カーボンニュートラル※、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。

(4) 住生活・コミュニティ

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おり、特に高度成長期に開発された大規模な住宅団地等においては、その傾向が顕著となっています。

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、多世代が支え合う住まいまちづくりや健康団地の取組などを進めることにより、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。

3 施策の基本的な方針

- 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ます。
- 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します。

第3章 基本目標と施策の展開

1 基本目標

基本的な方針を踏まえ、計画の基本目標を次のとおり定めます。

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

2 「4つの視点」と「9つの目標」

基本目標を踏まえ、令和の新たな時代における本県の住宅政策について、「4つの視点」及び「9つの目標」として設定します。

①「社会環境の変化」からの視点

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

②「人・暮らし」からの視点

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

③「住まい・まちづくり」からの視点

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安心居住のまちづくり

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の活性化

④「神奈川らしい住生活」からの視点

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

3 施策

基本目標である「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」を達成するため、4つの視点と9つの目標に即した、地域の実情等に応じた総合的な住宅施策を展開していきます。

県住生活基本計画と住生活基本計画（全国計画）との関係について

神奈川県住生活基本計画（平成29年3月） 施策体系

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

全国計画に即した視点			県計画独自の視点
①人（県民）	②住宅	③まちづくり	④新しい住生活

全国計画を踏まえ改定

住生活基本計画（全国計画） 施策体系

- ① 社会環境の変化からの視点
 - 目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現
 - 目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保
- ② 居住者・コミュニティからの視点
 - 目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現
 - 目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり
 - 目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備
- ③ 住宅ストック・産業からの視点
 - 目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成
 - 目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進
 - 目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

神奈川県住生活基本計画

〔県計画改定の方向性〕

- 住生活基本計画（全国計画）で示された「社会環境の変化」など、新たな取組について対応を図る。また、これまで行ってきた現行県計画の取組の中で、今後も必要な取組については、引き続き、継続する。【全国計画に即した施策・現行県計画の施策】
- 社会状況の変化による新たな課題に対応するため、多彩で多様な神奈川の魅力を活かした、「神奈川らしい住生活」の実現を目指す。【県独自の視点からの施策】

県計画4つの視点と全国計画との整合性について

全国計画に即した視点			県計画独自の視点
①社会環境の変化 【目標1～2】	②人・暮らし 【目標3～5】	③住まい・まちづくり 【目標6～8】	④神奈川らしい住生活 【目標9】

4つの視点から設定した9つの目標にある各施策を、地域の実情に応じて総合的に展開していく
各施策は、それぞれに関連したものが多数あるため、これらを総合的に展開していきます。

施策体系

4つの視点と目標 及び 施策展開 ※下線の引いてある施策が重点施策

全国計画に即した施策展開	
① 社会環境の変化からの視点	② 人・くらしからの視点
<p>目標1 「新たな日常」に対応した多様な住まい方等の実現</p> <p>○ 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</p> <p>(1) 住まい方の多様化・柔軟化の推進</p> <p>(2) 新技術を活用したDXの普及・啓発</p>	<p>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</p> <p>○ 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</p> <p>(1) 子育て世帯等への入居支援</p> <p>(2) 子どもを産み育てやすい住まいの確保</p> <p>(3) 子育て支援施設等の整備の促進</p> <p>(4) 多世代が支えあう住まいまちづくりの推進</p>
<p>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</p> <p>○ 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る</p> <p>(1) 災害に強い住まいまちづくりの推進</p> <p>(2) 災害時における被災者の住まいの速やかな確保</p>	<p>目標4 高齢者がいきいきと暮らせる住生活の実現</p> <p>○ 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</p> <p>(1) 高齢者が暮らしやすい住まいの確保と住み替え支援</p> <p>(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</p> <p>(3) 高齢者向けの良質な公的賃貸住宅の整備の促進</p> <p>(4) 公的賃貸住宅における高齢者に配慮した住宅の整備</p> <p>(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</p> <p>(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</p>
<p>【備考】</p> <p>①全国計画に即した施策展開 全国計画の3つの視点と目標に即して、神奈川県にアジャストした視点と目標からの施策展開</p> <p>②県独自の施策展開 全国計画とは異なった視点と目標からの神奈川県独自の施策展開</p> <p>③重点施策 「重要度が相対的に高いもの」、「県独自の施策、又は、施策の内容から、県の役割が相対的に大きいもの」を総合的に勘案して選定</p>	<p>目標5 住宅確保要配慮者の居住の安定確保</p> <p>○ 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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(3) 市町村居住支援協議会の設立の促進</p> <p>(4) 居住支援法人による取組の充実</p> <p>(5) 多様な住宅確保要配慮者への居住支援</p> <p>(6) 福祉施策との連携による住宅セーフティネット機能の強化</p>

全国計画に即した施策展開	県独自の施策展開
③ 住まい・まちづくりからの視点	④ 神奈川県らしい住生活からの視点
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安心居住のまちづくり	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
<p>○ 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の形成や既存住宅の流通促進を図る</p> <p>(1)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 (2)既存住宅（中古住宅）の流通促進 (3)住宅の資産価値が低下しない仕組み等の普及・啓発 (4)安心してリフォームできる環境の整備 (5)マンションの適切な維持管理と円滑な再生の推進 (6)公的賃貸住宅の長寿命化、再生、活用の推進 (7)住宅団地の再生に向けた総合的な取組の推進 (8)安心して居住できるまちづくりの推進</p>	<p>○ 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、神奈川県らしい住生活の実現を目指す</p> <p>(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</p>
目標7 空き家の適切な管理と利活用の促進	
<p>○ 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を推進</p> <p>(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</p>	
目標8 住生活に関連した地域経済の活性化	
<p>○ 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、地域経済の活性化を推進</p> <p>(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</p>	

「社会環境の変化」からの視点

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【重点施策】

新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、密閉・密集・密接のいわゆる「3つの密」を避けるため、通勤・通学やオフィス空間での働き方など、これまでの日常の見直しが進み、「新たな日常」に対応した生活様式や働き方への転換が迫られています。

住生活の分野においても、住みたい場所に住み、働きたい場所で働く等の潜在的需要の顕在化や、セカンドハウスやシェア型住宅、一時滞在施設での居住、サブスクリプション※型居住、DIY型住宅など住まい方の多様化、テレワーク※やテレビ電話等による働き方やコミュニケーションの進展など、これまでの生活意識・行動から変化が生じており、これらに対応するための環境の整備が求められています。

そこで県では、こうした変化に対応するため、市町村や空き家の利活用に取り組む事業者等と連携しながら、既存ストックである空き家や空き室を有効活用することにより、複数地域での居住など多様な住まい方を推進します。

また、DIYやリノベーション※など、中古住宅の資産価値を高めるための取組を促進するとともに、太陽光発電やZEH※をはじめとする省エネルギー性能の高い住宅を普及・促進することにより、良質な住宅ストックの形成を図り、生活状況やライフステージ等の様々な状況に応じて、住まいを柔軟に選択できるための環境の整備を推進します。

新たな日常における生活状況を踏まえた、住宅内テレワークスペースやサテライトオフィス※、宅配ボックス等の非接触型の環境整備については、様々な事業主体が積極的に取り組みを進められるよう、先進事例の情報提供や普及・啓発により推進します。

(2) 新技術を活用したDX※の普及・啓発

社会経済のDX（デジタル・トランスフォーメーション）が進展し、AI※等を活用した新しいサービスの提供や利便性の高い住まいの実現に向けた技術開発が進められています。

この動きは、コロナ禍を契機として、急速に進展しており、こうした社会経済の変化に対応した産業への転換が求められています。

県内においても、住宅団地や公園等を結ぶルートでの路線バスの自動運転や自動走行ロボットによる無人配送、ドローンによる敷地測量、BIM※による建物の配置計画・設計など様々な取組が進められています。

こうしたDXの動きを進展させるため、住宅分野における先駆的な取組を活用する機会の創出を図るとともに、関係団体との連携を推進します。

(成果指標※)

- 市町村住生活基本計画や市町村住宅マスタープラン等（簡易計画を含む）を定めた市町村の人口カバー率
79%（2020（令和2））→85%（2030（令和12））

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【重点施策】

ア 防災意識の醸成

大規模な災害の発生時においては、「公助」による支援には時間がかかる場合があり、自分の身を守る「自助」と、地域や近隣の住民同士等が助け合う「共助」による対応が重要となってきます。

災害の被害を最小限に抑えるためには、県民の一人ひとりが「自助」「共助」の考え方を持つことが大切であるため、県は、あらゆる機会を通じ、市町村とともに、こうした防災意識の向上に努めます。

また、大規模地震の発生から復興までの流れや、仮住まい先の多様な選択肢を示した県民向けのリーフレット「かながわ仮住まい」を活用し、大規模災害への平時からの備えを促すとともに、被災後の円滑な行動につなげます。

イ 住宅の耐震性等の向上

新耐震基準※が導入された1981（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、市町村が行う民間住宅の耐震改修工事、一部屋耐震化、耐震診断の促進に関する取組について、財政的支援や交付金制度※の活用支援を推進します。

さらに、近年の大型台風等に対応するため、住宅改修による耐風性の向上等を推進します。

ウ マンションの震災対策

県内には、旧耐震基準によるマンションも多く、震災時に安全・安心を確保するためには、まずは、建物の安全性を確保することが重要です。このため、市町村が実施する、マンションの耐震診断や耐震改修を対象とした民間への補助事業の取組を促進します。

また、近年では、県内において、高さ60メートルを超えるような超高層マンションが多く建設され、こうしたマンションも含め、災害時の住民の救出、避難、生活インフラの停止、生活物資の搬入困難などの課題が想定されています。そのため、居住者等が、マンション管理組合※を中心として、協力して災害時の対応に関する計画を作成し、必要物資の備蓄などを行うことが重要であり、これらの災害に備えた対策について普及啓発に努めます。

エ 住環境の改善促進

(ア) 密集市街地※の解消

木造の老朽住宅が密集した市街地については、大規模災害時には火災による大きな被害が予想されています。

これを防ぐために、住環境整備事業※等により老朽建築物等の除却、建替え及び地区施設の整備などを進め、市町村及び都市再生機構※等と連携して住環境の整備及び良質な住宅の供給を促進することにより、密集市街地の解消を図ります。

(イ) 狭隘道路※の解消及び防災公園※の整備等

住宅地内の狭隘道路については、消防車などの緊急自動車の進入や災害時の避難等に課題があります。

このため、狭隘道路の拡幅に向け、交付金を活用した市町村による改善事業を促進します。また、市町村及び都市再生機構と連携して避難場所や防災拠点となる防災公園の整備促進に努めます。

(ウ) 住宅地の液状化対策等の推進

神奈川県内では、多摩川、相模川流域及び臨海部等の砂質地盤において、地震発生時に液状化の発生が懸念されています。県では、建築物の液状化被害やその対策をとりまとめた「建築物の液状化対策マニュアル」を作成するとともに、地震被害想定調査による液状化想定図を公表し、液状化対策の普及啓発を図っています。

液状化による住宅被害の軽減等のため、今後も、こうした液状化に関する必要な情報提供に努めていきます。

また、液状化の事前対策としては、住民や事業者自らが、地盤改良の実施等の対策を講じることが重要であり、そうした「自助」による取組を推進するために、液状化の可能性のある地域や対策工法の周知に努めます。

オ ハザードマップの情報提供

大規模災害が発生した際に、被害を最小限に抑えるためには、自分達の住んでいる地域でどのような災害が起こる可能性があるのかをあらかじめ調べておくことが重要です。

このため、国土交通省によるハザードマップに関するポータルサイトや、各市町村などが公表しているハザードマップについて、積極的な情報提供に努めます。また、不動産取引時における災害リスク情報の説明義務化について、その周知に努めます。

カ 安全な住宅・住宅地の形成

流域のあらゆる関係者が協働して流域全体で行う「流域治水」への転換などを踏まえ、地域防災計画や立地適正化計画等に基づき、土砂災害特別警戒区域等の指定による危険性の高いエリアでの住宅・住宅地の立地の抑制や、災害の

危険性の高いエリアにある既存住宅の移転の誘導、雨水貯留浸透施設の設置等による住宅・住宅地の浸水対策を推進します。併せて、食料や物資等を住宅単体・共同で確保するなど、住宅・住宅地のレジリエンス機能※の向上等を図ることで、安全な住宅・住宅地の形成に向けた取組を推進します。

(2) 災害時における被災者の住まいの速やかな確保【重点施策】

ア 応急仮設住宅※の迅速な供給に向けての取組

災害救助法が適用されるような大規模災害が発生した時には、住宅を滅失した被災者に対して、応急仮設住宅を速やかに供給する必要があります。

応急仮設住宅の供給は、既存住宅ストックの活用や迅速性等を重視し、民間賃貸住宅等を借り上げる賃貸型応急住宅による供給を基本とします。また、地域に十分な既存住宅ストックが存在しない場合には、建設型応急住宅を速やかに設置し、被災者の応急的な住まいを早急に確保します。

これまで県では、公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会や一般社団法人プレハブ建築協会等、複数の団体と災害時の応急仮設住宅の供給に関する協定を締結して大規模災害の発生に備えるとともに、県、救助実施市、市町村及び関係機関による訓練の実施などにより対策の強化に努めてきました。

今後も引き続き、応急仮設住宅建設候補地データベースの整備や応急仮設住宅供給等に関するマニュアルによる実践的な訓練を行うなど、救助実施市等と連携し、供給体制を整備強化していきます。併せて、高齢者や障がい者等の様々な被災者の応急的な住まいを確保するため、福祉仮設住宅の供給について、福祉部局等と連携しながら検討を進めます。

イ 公営住宅等の一時提供による被災者への住宅支援

一時提供住宅は、被災者に対し、公営住宅をはじめとする公的賃貸住宅等を一時使用（目的外使用）し、被災者に住宅を提供するものです。

これまで県では、東日本大震災や令和元年台風等において、市町村等と連携しながら、公営住宅等を活用して一時提供を行いました。

これらの経験を踏まえて、県内で大規模な災害が発生した場合にも円滑に対応が行えるよう、具体的な提供体制の構築等を市町村や住宅供給公社※、都市再生機構などの関係機関と協力しながら検討し、「一時提供住宅供給マニュアル」を改訂しました。今後も引き続き、県や市町村、関係機関によるマニュアルを用いた訓練等を実施し、連携を強化します。

ウ 被災住宅再建支援の取組

災害救助法が適用されるような大規模災害が発生した場合、前述の応急仮設住宅の供給のほかに、応急修理・障害物の除去等による持家の再建に関する支援を進める必要があります。

このため、県では、大規模災害発生時における住宅再建等に関する相談体制等を構築できるよう、一般社団法人神奈川県建築士会等の複数の団体と協定を

締結しています。

また、「被災住宅再建支援マニュアル」及び「住宅の応急修理・障害物の除去マニュアル」に基づき、被災時に迅速かつ効果的な再建支援が行えるよう、県・市町村・関係機関による訓練等を実施し、連携の強化に努めていきます。

エ 応急仮設住宅建設候補地データベースの充実

県では、大規模災害が発生した際、迅速に応急仮設住宅の建設場所が決定できるよう、市町村と連携し、ライフラインの整備状況など一定の基準を満たす土地の情報をとりまとめた、応急仮設住宅建設候補地データベースを作成しています。

今後も引き続きこのデータベース等の充実に努めます。

オ 住宅団地における避難・防災拠点づくり

県内には、公営住宅や住宅供給公社住宅の大規模な集合住宅団地があり、こうした団地にはまとまったオープンスペースなどがあります。

東日本大震災の例でも、容易に一時避難できる場所の確保が重要であったことを踏まえ、県では市町村との連携のもと団地のスペースや建物を活用した防災活動の拠点づくりに努めます。

また、津波対策としては、堤防や避難タワーの整備など総合的に講じる必要がありますが、既存住宅での対策としては、市町村が行うマンションなどを活用した津波避難ビル※の指定と連携し、公営住宅を津波避難ビルとして活用していきます。

カ 恒久的な住まいの確保

大規模災害が発生した際には、応急的な住まいを迅速に供給するとともに、被災者の生活再建に向けた恒久的な住まいを速やかに確保することが重要です。

県では、住宅確保要配慮者※の入居を拒まない賃貸住宅（以下「セーフティネット住宅」という。）の活用による住まいの速やかな提供とともに、災害公営住宅の整備等により、恒久的な住まいを確保していきます。

（成果指標）

- 耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率
8.0%（2018（平成30））→おおむね解消（2030（令和12））
- 地震時等に著しく危険な密集市街地※の面積（地震時において大規模な火災の可能性があり、重点的な改善が必要な密集市街地）
27ha（2020（令和2））→おおむね解消（2030（令和12））
- 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（令和2））→5割（2025（令和7））

「人・暮らし」からの視点

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ていきます。

(1) 子育て世帯等への入居支援【重点施策】

県営住宅では、子育て世帯の入居を一層促進するため、2017（平成29）年度に優遇倍率や入居者資格、入居期間を見直しました。今後も引き続き、子どもの貧困対策等に取り組むとともに、併せて入居者の若返りとそれによるコミュニティ※の活性化を図ります。

また、住宅供給公社や都市再生機構の一部の住宅では、入居時にかかる初期費用を抑えることができるフリーレントの取組を行っています。また、都市再生機構では、子育て世帯を応援するため、子育て世帯向けに家賃を減額する取組も行っています。これらにより、公的賃貸住宅に入居する際の費用の負担を少なくできるため、その取組の促進に努めるとともに情報提供を行います。

(2) 子どもを産み育てやすい住まいの確保

子どもを安心して産み育てることができる環境づくりを進めるためには、子どもを育てる家庭に適した良質な住まいの確保が重要です。

県では、対面キッチン化や浴室乾燥機の設置など、子育てしやすく家事負担の軽減につながるリフォームを促進するとともに、子どもの人数や生活状況等に応じて柔軟な住替えができるよう既存住宅の流通を促進します。また、長期優良住宅※の普及促進を図ることで、良質で長期に使用できる住宅ストックを形成し、子どもを産み育てやすい良質な住宅の確保へ向けた取組を推進します。

(3) 子育て支援施設等の整備の促進

子育て世帯が安心して子育てを行い、居住の安定を確保することを目的とした、子育て支援施設等の拠点施設を整備し、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整備を促進します。また、空き家等の既存ストックを活用した、地域の交流拠点の整備による子育て支援機能の充実を促進します。

(4) 多世代が支えあう住まいまちづくりの推進

若年・子育て世帯や高齢者世帯などの様々な世代が互いに支え合いながら生活することは、若年・子育て世帯にとっては子育て支援等を期待でき、高齢者世帯にとっては高齢期の住まい等に係る不安を払拭できる等のメリットがあります。更に、市町村にとっては、若年世帯の定住対策としても有効性が期待できるため、これらの取組の促進に努めます。

また、結婚・出産を希望する若年・子育て世帯等が、収入等の状況に応じて、適切な質、広さの住宅に居住し、多彩で多様な神奈川の魅力を感じることができ

るよう、多世代居住のまちづくりなどの様々な施策を促進します。

ア 多世代居住のまちづくり等の推進

交通や日常生活の利便性など、神奈川県が持っている住生活に係るポテンシャルは比較的高いことから、これらの強みを生かすとともに、住宅地における「住民のつながり」や「地域らしさ」をさらに向上させるために、県の「多世代居住のまちづくり」等を推進します。

イ 子育て応援マンションの促進

子育て支援施設を併設した民間マンションなどを認定することで民間住宅市場における子育てにやさしい住宅を普及する、市町村の取組を支援します。

ウ シェアハウス※の促進

空き家の利活用などにより、若年世帯やひとり親世帯向けなど、様々なシェアハウスが供給されています。これらのシェアハウスは、家族構成や生活状況等に応じた、柔軟な住まいの選択肢の一つとして有効であるため、その取組の促進に努めます。

エ D I Y型賃貸住宅※の促進

住宅供給公社の一部の住宅では、入居者自身のD I Yによる内装等の工事を可能とし、原状回復不要の「セルフリノベーション制度」を導入しています。

これらD I Y型賃貸住宅の取組は、ユーザーの好みに応じて低廉な家賃で住宅を借り易くするものでもあるため、その取組の促進に努めます。

(成果指標)

- 子育て世帯に配慮した県営住宅の住戸数（県営住宅で、子育て世帯向けに募集した戸数）
1,172戸（2020（令和2））→1,422戸（2025（令和7））
- 公的賃貸住宅団地（100戸以上）における地域拠点施設併設率
37%（2019（令和元））→おおむね5割（2030（令和12））

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行っていきます。

(1) 高齢者が暮らしやすい住まいの確保と住み替え支援

高齢者が健康でいきいきと暮らすためには、高齢者が暮らしやすい住宅への改修や住み替え支援に取り組むことが重要です。

そのため、長年住み慣れた住まいに、高齢になってもそのまま住み続けることができるよう、住宅のヒートショック※対策やバリアフリー※など、高齢期に備えた既存住宅の改修に関する配慮事項を示した、国土交通省がとりまとめた「高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン」の普及啓発に努めます。また、高齢者が安心して身近な地域で事業者を選択できるように、「公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会」が設けている「高齢者向け住宅改造施工業者登録制度※」の促進に努めます。

一方、高齢期の住み替えについては、「公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会」が事業主体となり、社会福祉協議会や不動産団体と連携して、住まいを探しの入居支援を行う「住まい探し相談会」や、高齢者の安否確認を行う「神奈川あんしんすまい保証制度」により、高齢者の円滑な入居と見守り支援を行っています。

今後も引き続き、改修や住み替え、バリアフリー情報の提供等、高齢期に備えた適切な住まい選びの総合的な相談体制の推進に努めます。

なお、自宅などを担保にして金融機関から資金を借りることができるリバースモーゲージ※は、自宅を売却することなく住み続けたままで、生活資金等をつくることができ、高齢者世帯の居住の安定に資するため、その普及啓発に努めます。

(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【重点施策】

「サービス付き高齢者向け住宅」は、安否確認や生活相談などの生活支援サービスを提供し、地域に開かれた高齢者の生活を支援する施設（高齢者生活支援施設）等を併設した、バリアフリー化された高齢者向け住宅です。

この住宅の供給を促進するため、県居住支援協議会※を活用するなどにより、制度の普及啓発に努めます。

また、バリアフリーなど住宅の仕様や構造、設備等の住宅の質や生活支援サービスなどの運営管理の質を確保するため、事業者等に対して、講習会の実施などにより「神奈川県サービス付き高齢者向け住宅整備運営指導指針」を普及啓発するとともに、定期的な報告の徴収や立入検査等を実施します。

なお、入居を希望する高齢者が、低廉な家賃で良質なサービス付き高齢者向け住宅に入居できるよう、既存ストックの活用も促進していきます。

(3) 高齢者向けの良質な公的賃貸住宅の整備の促進

県は、高齢者向けの良質な賃貸住宅の供給を促進するため、モデル事業を行い、市町村事業として高齢者向け優良賃貸住宅※(地域優良賃貸住宅(高齢者世帯))や県住宅供給公社によるケア付き高齢者住宅※の整備を行ってきました。

また、高齢者が自立して安全で快適な生活を営むことができるよう、生活援助員(ライフサポートアドバイザー※)を配置するなど、福祉サービスが適切に受けられるよう配慮した高齢者向けの公営住宅(シルバーハウジング※)の整備も行ってきました。

これらの高齢者向けの良質な公的賃貸住宅は、地域福祉施策との密接な連携が不可欠であることから、市町村への働きかけを行い、その供給の促進に努めます。

(4) 公的賃貸住宅における高齢者に配慮した住宅の整備

県営住宅では、今後10年間で建替え時期を迎える住宅が急増することから、今後の整備は建替えに集中し、そのスピードを速めていくことにより、県営住宅のバリアフリー化や居住性能の向上に取り組みます。

また、県営住宅における高齢単身世帯の応募倍率は、一般世帯に比べ常に高い倍率となっています。今後も高齢単身者のニーズは増加が見込まれていますので、世帯向け住宅のうち小規模なものを高齢単身者向けに転用するなど、高齢単身者対策の強化に総合的に取り組みます。

その他の公営住宅においては、エレベーター設置を進めるとともに、既存住宅における段差解消や手すりの設置などにより、高齢者に配慮した住宅への改良を進めます。

住宅供給公社や都市再生機構においても、バリアフリー化等の改良に継続して取り組みます。

(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

県営住宅や住宅供給公社、都市再生機構などの公的賃貸住宅においては、急増する高齢の入居者に対応するために、市町村やNPO※、社会福祉法人等で地域福祉活動を行っている団体と連携しながら、社会福祉施設や高齢者支援施設、孤独・孤立対策に資するコミュニティスペース等の生活支援や地域交流の拠点などを併設した、住宅の整備・促進に努めます。

また、関係機関と連携、協働しながら、住戸改善等による居住環境の向上と、地域の高齢化やコミュニティ活力の低下への対応を図り、県営住宅や住宅供給公社、都市再生機構の賃貸住宅などにおける連携と協働の仕組みづくりにつなげていきます。

(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【重点施策】

超高齢社会を乗り越えるためには、高齢者が住み慣れた地域で自立した日常生活を営めるよう、高齢者が安心して暮らせる住まいづくりと、いきいきと暮らせるまちづくりを実現することが重要です。

そのため、高齢者向けの住まいの供給や高齢者施設等の計画的な整備により高齢者の居住環境の向上を目指すハード施策と、高齢者を地域で支える力を強化するための互助体制の構築や健康の視点を取り入れた新たな居住コミュニティの創出・再生を図るソフト施策の両面から、住宅施策と福祉施策に一体的に取り組む「神奈川県高齢者居住安定確保計画[※]」の各施策を総合的に推進します。

(成果指標)

- 高齢者や障がい者等に配慮した住宅の整備（高齢者の居住する住宅における、2箇所以上の手すり設置、又は屋内の段差解消のいずれかを実施した住宅ストックの割合）
42%（2018（平成30））→55%（2030（令和12））
- 高齢者の安定した住まいの確保としてサービス付き高齢者向け住宅の登録戸数
14,147戸（2020（令和2））→19,000戸（2028（令和10））
- 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合
2.7%（2020（令和2））→4%（2030（令和12））
- 県営住宅における高齢者にも使いやすい住宅数（建替え・個別改善等を行った県営住宅の戸数）
23,837戸（2020（令和2））→25,200戸（2025（令和7））
- 公的賃貸住宅団地（100戸以上）における地域拠点施設併設率【再掲】
37%（2019（令和元））→おおむね5割（2030（令和12））

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【重点施策】

ア 公営住宅を活用した居住の安定の確保

(ア) 県営住宅の計画的な建替えと入居支援

県営住宅は、重層的な住宅セーフティネットの中核としての役割があり、今後も長期にわたって需要が見込まれていることから、現状の約4万5千戸を維持し、子育て世帯、高倍率の高齢単身者など、多様化する住宅困窮者の入居促進に取り組みます。

また、今後10年間で建替え時期を迎える住宅が急増することから、今後の整備は建替えに集中し、そのスピードを速めていくことにより、バリアフリー化や居住性能の向上に取り組みます。建替えにあたっては、これまでの県直営建設方式だけでなく、PPP/PFI※など様々な民間活力の導入を積極的に推進します。その他の住宅についても計画的な修繕を行うなど、適切な整備と維持管理に取り組みます。

さらに、県営住宅の募集にあたっては、より住宅に困窮する者を優先的に入居させるため、家族構成や居住実態等の困窮度も評価できる選考入居制度の拡充など、入居募集の検討を行います。併せて、公平性・透明性のさらなる確保のため、入居後に入居要件を満たさなくなった世帯には住み替えてもらうなど、入居管理の厳正化を促進します。

なお、県営住宅における障がい者世帯、母子・父子世帯、DV※被害者等については、これまでも抽選の当選率の優遇や単身者向け住宅への入居、身体障がい者向け住宅の提供等を行ってきました。今後も引き続き入居支援の取組を進めるとともに、市町村や社会福祉協議会など関係機関と連携し、入居後の適切な支援を行います。

(イ) 市町村公営住宅におけるストック再生・活用

市町村公営住宅については、建替え事業や高齢者対応等の改善事業など、地域の実情に見合った施策を行っていきけるよう、県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。

イ 公営住宅以外の公的賃貸住宅を活用した居住の安定の確保

県内には、公営住宅以外にも住宅供給公社や都市再生機構などが管理する賃貸住宅や地域優良賃貸住宅※、高齢者向け優良賃貸住宅、特定優良賃貸住宅、改良住宅等があります。

これらの住宅は、高齢者などの住宅確保要配慮者に対しても既に良質な住宅を供給していることから、今後も引き続き効果的に活用することによって、公

営住宅を補完し、県全体の住宅セーフティネット機能の向上を図ります。

住宅供給公社や都市再生機構による連帯保証人に代わる制度や、都市再生機構が登録基準を参考に独自に選定した住宅について、県は住宅確保要配慮者に対して情報提供を行い、周知を図ります。

ウ 民間賃貸住宅を活用した居住の安定の確保

住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るためには、公的賃貸住宅に加え、民間賃貸住宅を積極的に活用し、重層的な住宅セーフティネット機能を強化していくことが重要です。

こうした中、県では、「住宅セーフティネット法」の改正を踏まえ、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅、いわゆるセーフティネット住宅の登録制度を2017（平成29）年より開始しました。

県は、セーフティネット住宅の登録促進に向けて、県居住支援協議会等と連携し、引き続き、制度の普及・啓発等に取り組みます。

また、県居住支援協議会や住宅確保要配慮者居住支援法人（以下、「居住支援法人」という。）による居住支援の取組を充実することにより、賃貸住宅の家主と住宅確保要配慮者（借主）双方が安心して住宅を貸し借りできる環境の整備を推進します。

(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【重点施策】

ア 福祉施策との連携による取組の推進

県居住支援協議会は、住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るため、住宅セーフティネット法に基づき設立した協議会で、県及び全市町村、宅地建物取引業者、賃貸住宅事業者、居住支援団体等で構成しています。

この協議会では、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居や賃貸住宅の供給の促進などについて協議するとともに、要配慮者からの住宅相談への対応や要配慮者向けの賃貸住宅等の情報発信、安否確認など生活支援サービスの紹介などに取り組んでおり、引き続き、住宅施策と福祉施策との連携により居住支援の取組を推進していきます。

また、セーフティネット住宅の登録を促進するため、賃貸人や不動産店等を対象とした居住支援法人の活動内容の発表会や、居住支援法人と賃貸人等をつなぐマッチング相談会を行うなど、居住支援の取組を更に充実してきます。

イ 住情報提供の充実

県居住支援協議会では、県内で住まいを探している方に向けて、公的賃貸住宅やセーフティネット住宅、サービス付き高齢者向け住宅など公益性の高い賃貸住宅の入居募集情報等をまとめた「かながわ住まいの情報紙※」を定期的に発行するとともに、同協議会のホームページにより住情報の提供を行っており、こうした取組をさらに充実していきます。

(3) 市町村居住支援協議会の設立の促進

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進し、その居住の安定を確保するためには、各地域において、実情を踏まえたきめ細やかな居住支援が積極的に行われる必要があります、そのためには支援に関係する様々な団体との連携を深めていくことが重要です。

そこで、県居住支援協議会は、既に設立されている市町村の居住支援協議会の活動事例の勉強会などを通じて、地域における不動産団体及び居住支援団体等の連携強化を図り、市町村による居住支援協議会設立を促進するとともに、複数の自治体により協議会を設置する場合には、広域連携市町村協議会の設立などを検討していきます。

(4) 居住支援法人による取組の充実

住宅確保要配慮者に対する持続的な居住支援を図るため、福祉関係団体等と連携しながら、入居相談や見守りなどの生活支援を行う居住支援法人の指定を促進します。

また、居住支援法人と他の居住支援法人や市町村、不動産業者等をつなぐネットワークづくりを進めるとともに、転貸事業と生活支援がセットになった新たな居住支援の仕組みづくりを行うことなどにより、居住支援法人が持続的に活動できるよう支援します。

(5) 多様な住宅確保要配慮者への居住支援

ア 労働・福祉施策と連携した居住支援

県では、新型コロナウイルス感染症の拡大の影響に伴う解雇等により、住居の確保が困難となった方へ、公的賃貸住宅の一時提供を、市町村や住宅供給公社と連携して実施しています。

今後も必要が生じた場合には、公的賃貸住宅等を活用して、離職者に対する居住支援を図ります。

イ 外国人の居住支援

外国人の住まい探しを円滑にするため、不動産仲介業者の協力店である「外国人すまいサポート店」や「あんしん賃貸協力不動産店」の登録や、外国人など住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅であるセーフティネット住宅や「あんしん賃貸住宅」の登録、多言語パンフレットの配布などによる居住支援を進めます。

また、県居住支援協議会や外国人居住支援ネットワーク運営協議会※を活用して、不動産団体やNPO、行政などが外国人の住まいについて意見交換を行い、外国人に対する居住支援を図ります。

ウ 障がい者等への居住支援

県営住宅では、障がい者世帯、母子・父子世帯、DV被害者等に対して、こ

れまでも抽選の当選率の優遇や単身者向け住宅への入居、身体障がい者向け住宅の提供等を行ってきました。

今後も引き続き入居支援の取組を進めるとともに、建替えにあたっては、一定数の身体障がい者向け住宅の整備を進めます。

また、重度障がい児・者の日常生活を支援するため、市町村が行う住宅設備改良費用に対する補助を行うとともに、交付金制度の活用を促進します。

(6) 福祉施策との連携による住宅セーフティネット機能の強化

本県では、低額所得者や高齢者などの住宅確保要配慮者は増加傾向にあり、特に、一人暮らしの高齢者世帯が今後さらに増加していくことが見込まれていることから、住宅セーフティネットに係る各種取組を一層強化する必要があります。

そこで県では、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅による重層的な住宅セーフティネット機能を強化するとともに、今は住宅に困窮していない県民が、今後、住宅困窮に陥らないように、早い段階から住まいについて考えてもらえるような住情報を提供するとともに、いざという時に地域とのつながりが保てるよう、地域コミュニティへの積極的な参加を促すことなどにより、住宅セーフティネットに係る予防施策を推進します。

また、県居住支援協議会などを活用して、低所得の若年・中高年単身者や障がい者、刑務所出所者等に対する就労支援などと連携した居住支援の検討を行うとともに、高齢者に対する住まい確保と退院後の生活支援などについても、福祉施策との連携を一層強化して取り組んでいきます。

(成果指標)

- 県営住宅における居住環境改善住戸数（建替え・個別改善等を行った県営住宅の戸数）
23,837戸（2020（令和2））→25,200戸（2025（令和7））
- 居住支援協議会を設立した市町村の人口カバー率
71%（2020（令和2））→90%（2030（令和12））

「住まい・まちづくり」からの視点

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安心居住のまちづくり

○ 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の形成や既存住宅の流通促進を図ります。

(1) 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【重点施策】

ア かながわスマートエネルギー計画の推進

県では、再生可能エネルギー等の更なる普及拡大、エネルギー利用の効率化、燃料電池、蓄電池などのエネルギー高度利用技術及び情報通信技術（ICT）の積極的な活用により、地域において自立的なエネルギーの需給調整を図る分散型エネルギーシステムを構築し、災害に強く環境負荷の小さい地域づくりを推進する、「かながわスマートエネルギー計画」を推進しています。

そこで、住宅についても、太陽光発電や蓄電池の普及をはじめ、年間での一次エネルギー消費量が正味でゼロとなる住宅（ZEH）の普及などに取り組みます。

イ 省エネルギー住宅等の普及の促進

住宅における省エネルギー対策として、高断熱・高气密など、省エネルギー性能の高い住宅が普及することで、冷暖房などで使用されるエネルギーの消費量削減につながります。

新築住宅については国による省エネルギー基準の段階的な適合義務化に適切に対応し、既存住宅については省エネルギー改修のメリット等の普及・啓発を行うなど、省エネルギー住宅の普及に努めます。

また、脱炭素社会の実現に向けて、ZEHストックの拡充等を推進するとともに、炭素貯蔵効果の高い木造住宅等の普及啓発を図ります。

さらに、国では、住宅事業者の省エネルギー性能向上に係る取組状況の情報を集約し、消費者等に分かりやすく公表する仕組みの構築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。

ウ 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は、高い耐震性能や省エネルギー性能を有し、長寿命でライフサイクルCO₂※の排出量が少ないことから、長期優良住宅の普及を促進します。

エ 住宅性能表示制度※・住宅瑕疵担保責任保険※等の普及・啓発

住宅性能表示制度は、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、耐震性能、省エネルギー性能、防犯性能などを客観的に評価する制度です。

また、「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は、新築住宅の竣工後や中古住宅の取得後に瑕疵があった場合の補修等を担保するためのものです。

これらは、良質な住宅ストックの形成と、誰もが安心して良質な住宅を取得するために有効であることから、これらの制度の普及啓発を図ります。

オ V2H※（電気自動車から住宅に電力を供給するシステム）の導入の促進

県では、再生可能エネルギー等の導入加速化に取り組んでいます。その取組の一環として、電気自動車やプラグインハイブリッド車を、蓄電池としても活用促進することや、太陽光発電の自家消費拡大に向けて、レジリエンス機能の強化に資するV2Hの導入を促進します。

カ 環境に配慮したまちづくりへの支援

藤沢市の「Fujisawa サステイナブル・スマートタウン」のように、工場等の跡地に、低炭素社会を目指して、環境に配慮した住宅やインフラ等を整備し、一体的に開発するまちづくりを行うケースが増えています。

こうした環境負荷の少ない循環型のまちづくりの推進に向けて、交付金制度などを活用して支援を図ります。

(2) 既存住宅（中古住宅）の流通促進

建物状況調査（インスペクション※）やそれと一体となった住宅瑕疵担保責任保険の活用、住宅性能表示制度、住宅履歴情報の蓄積などの、取引時やリフォーム時における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、既存住宅の流通を促進します。

また、健全なリースバック※の普及やリバースモーゲージ、残価設定ローン等の金融手法の普及啓発を進め、住宅の資産価値の合理化・明確化を推進します。

さらに、国が検討を進めている、基礎的な性能や優良な性能が確保された既存住宅の情報が、購入者に分かりやすく提示される仕組みの改善（安心R住宅、長期優良住宅）や、既存住宅に関する瑕疵保険の充実、紛争処理体制の拡充等の今後の動向も踏まえながら制度の普及啓発を行います。

(3) 住宅の資産価値が低下しない仕組み等の普及・啓発

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です。

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。

(4) 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あり、多くの市町

村において、耐震性やバリアフリー性能等を向上させる住宅リフォームの助成制度が設けられています。

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おり、県はこの取組の普及啓発を行います。

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を設置するとともに、関係機関と連携して、バリアフリーリフォームなどの相談体制の充実強化に取り組みます。

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

リフォームに関しては、詐欺や不良工事などの心配があって、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ます。そのため、県は、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 リフォーム瑕疵保険制度の普及

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があった場合の補修等を担保する、リフォーム瑕疵保険制度の普及啓発を図ります。

(5) マンションの適切な維持管理と円滑な再生の推進【重点施策】

県内には、約78万戸のマンション（分譲）があり、居住者がいる住宅総数の約2割を占め、県民にとって重要な居住形態の一つとなっています。

県内のマンションは、老朽化した物件の建替えが進まない一方で、1980（昭和55）年以前に建築された築40年以上の高経年マンションは約12万戸あり、今後、大幅な増加が見込まれています。一方で、マンションの世帯主は60歳以上が約半数を占め、古いマンションほど高齢化が進むなど、建物の高経年化と居住者の高齢化といった「2つの老い」の課題が顕在化しつつあります。

こうした中、2020（令和2）年6月に「マンション管理適正化法」が改正され、マンションの管理の適正化に向け、国による基本方針の策定や地方公共団体による管理適正化推進計画の策定のほか、管理組合が作成する管理計画を認定する制

度等が新たに設けられました。

今後も引き続き、県・市町村・関係団体が連携しながら、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管理計画の認定制度を活用できるよう、「マンション政策行政実務者会議」の場などを活用して、各市のマンション管理適正化推進計画の早期策定を支援し、県内のマンション全体の管理水準の向上を図ります。併せて、マンションの管理組合に対して、マンション管理・再生セミナーや県・市町村のホームページなど、様々な機会を通じてマンション管理計画の認定制度の普及啓発を行います。

管理が適切に行われていないマンションに対しては、マンションの管理が適切に行われるよう、県・市町村・関係団体が連携しながら、マンション管理組合への指導、助言等を実施します。

また、希望する管理組合に対してマンション管理士や建築士等の外部専門家をアドバイザーとして派遣するとともに、関係団体と連携し、管理組合向けのマンション管理・再生セミナーや管理組合交流会を開催します。

こうした取組は、管理組合の活動を支援する団体を登録する「かながわマンション支援団体登録制度※」の登録支援団体（マンション管理組合ネットワーク、マンション管理士会）とも連携し、推進していきます。

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、今後も増加することが見込まれます。こうしたマンションでは、建替え等に向けた合意形成の難しさなどが懸念されます。

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等の円滑化に関する法律」の改正による「建替えにあたっての容積率の緩和特例等の拡大」や「団地における敷地分割制度の創設」などの法制度について、管理組合へ情報提供するとともに、建替えの際に管理組合が「敷地売却」も含めた多様な選択肢の検討を行えるよう、前述のアドバイザー派遣やマンション管理・再生セミナー等により支援します。また、都市再生機構等によるマンション再生の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について検討します。

(6) 公的賃貸住宅の長寿命化※、再生、活用の推進【重点施策】

ア 神奈川県県営住宅 健康団地推進計画※の推進

県営住宅では、施設の老朽化などから、年々、空き家が増加しているため、家賃収入が減少し、施設整備が計画通りに進まないといった悪循環に陥っています。また、入居者の高齢化が著しく進行し、健康団地への再生が必要となっ

ています。

そこで、この悪循環からの脱却と健康団地再生の強化に取り組むため、2019（平成31）年に、「神奈川県県営住宅 健康団地推進計画」を策定しました。

悪循環からの脱却には、浴槽や脱衣場、洗濯機置き場、エレベーターなどがない居住性能を改善することやバリアフリー対応が必要であり、これらは改修工事では対応が困難であるため、建替えに集中することとし、現在、10年間で28団地約7千戸の建替えに着手しています。

また、健康団地再生の強化については、既存の団地だけでなく、建替え団地についても、団地全体のバリアフリー対応や、様々な方の交流や健康づくりができる広場とコミュニティルームを整備し、入居者、近隣住民、福祉団体等による多様な交流を深め、団地の活性化を進めていきます。

こうした取組により、だれもが健康で安心していきいきと生活できる「健康団地」への再生を目指していきます。

なお、県営住宅の整備にあたっては、「公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律（平成22年法律第36号）」の趣旨を踏まえて、可能な限り木造化や内装の木質化を検討するとともに、団地特性や立地環境を考慮して太陽光発電、透水舗装や雨水利用などを行い、環境共生に努めます。

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けるよう、県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、県は、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を活用できるよう支援します。

エ 県公社賃貸住宅によるストック再生・活用事業の促進

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います。2021（令和3）年3月現在、県内各地に114団地、約1万3千6百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等が入居し、公営住宅の役割を補完しています。今後も、こうした高齢者等の居住の安定を図りつつ、建替予定のストック、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、県住宅供給公社と連携を図り、取り組めます。

オ 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、2021(令和3)年3月現在、県内に176団地、約7万8百戸の賃貸住宅を有しており、茅ヶ崎市の浜見平団地などでは、市と連携した地域の生活・防災拠点の形成等に向けた団地再生の取組が行われています。

一方で、都市再生機構の多くの団地では、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の協力を得て、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、取り組めます。

(7) 住宅団地の再生に向けた総合的な取組の推進【重点施策】

高度経済成長期に開発された大規模な住宅団地は、同時期に同世代が移り住んだため、住民の高齢化が一斉に進むことが懸念されています。また、こうした団地は手狭な住宅が多いことから、空き家が生じても子育て世帯の移り住みが少なく、居住コミュニティの活力低下も見受けられます。さらに、住宅団地には、公的賃貸住宅、分譲住宅、集合住宅、戸建て住宅などがあり、その状況やニーズも多様となっており、居住コミュニティの創出・再生に向けて団地再生を行うには、団地ごとの特性に応じて、高齢者と子育て世帯が安心して居住できる環境づくりを総合的に行うことが必要です。

このため、県は団地再生が進むよう、県住宅供給公社が取り組む高齢者・子育て支援の複合施設整備を核とした団地活性化モデル事業の実施や、これまでに多数の実績を有する都市再生機構の団地再生の取組等を踏まえて、多様な住宅団地における取組の促進や、取組事例の情報提供などを行います。

また、マンションの空き住戸を買い取って高齢者の居住支援活動を実施したり、団地の空きスペースを活用して子育て支援や障がい者支援を実施している団地が増えています。

そこで、このような団地での取組を事例集として取りまとめ、広く情報発信を行うとともに、取組の担い手をネットワーク化して、各団体が持っている情報やノウハウを共有することにより、各団体の取組を強化し、住宅団地の再生を支援します。

(8) 安心して居住できるまちづくりの推進

ア まちづくり施策と連携した居住環境の整備

高齢者や障がい者、子育て中の方など、だれもが安心して生活し、社会に参加することができるバリアフリーの街づくりを目指すため、「神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例」を推進し、公共施設の整備等のハード面と、バリアフリーの街づくりの必要性について普及啓発を行うソフト面の両面から取り組めます。

また、国では高齢者をはじめ多様な世代がまちで交流し、安心して健康に暮らすことができるスマートウェルネス住宅[※]の推進やサービス付き高齢者向け住宅の適切な立地誘導などの取組を推進しています。これらは、福祉拠点や生活支援拠点等に関する利便性を向上させるなど、居住環境や住宅地の魅力の維持向上につながることから、これらの取組の促進に努めます。

イ 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。

ウ 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」や、国土交通省がとりまとめた「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。

エ 民間住宅市場の監視、相談体制の整備及び関係機関の連携強化

県民が安心して住宅を選択できるようにするためには、住宅に関する知識の普及・啓発や、住宅相談・住情報提供体制の充実・強化を図るとともに、民間住宅市場を的確に誘導して、詐欺などを行う悪質業者を市場から排除することが必要です。

このためには、民間事業者の処分歴に関する情報公開などにより民間住宅市場を監視するとともに、消費者相談機関や各業法の許認可庁、県警、高齢者に接することが多い社会福祉協議会などと情報交換することにより、関係機関相互の連携促進に取り組めます。

(成果指標)

- 省エネルギー住宅の整備（住宅ストック全体のうち、全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用した住宅ストックの比率）
24%（2018（平成30））→35%（2030（令和12））
- 認定長期優良住宅のストック数
76,159戸（2020（令和2））→145,000戸（2030（令和12））
- マンション管理適正化推進計画を策定した市の数
－（2020（令和2））→10市（2030（令和12））

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

ア 県民への普及・啓発

県居住支援協議会で作成した、「空き家にしない『わが家』の終活ノート」の県ホームページへの掲載や冊子の配布により、県民に対し、空き家化の予防を普及啓発するとともに、講習会やセミナーなどを開催し、空き家の増加の抑制や管理不全の未然防止等を図ります。

イ 県民向け空き家相談窓口の整備

県居住支援協議会で作成した自治体担当者向け「空き家相談テキスト」等を活用して、地域の実情に応じた県民向けの空き家相談窓口の整備を促進します。

(2) 空き家の適切な管理【重点施策】

ア 自治体担当者向け空き家相談窓口の整備

県居住支援協議会と連携して、自治体担当者向け空き家相談窓口を整備し、市町村の空き家の課題解決を支援する体制を整えます。

イ 空き家の適正管理に関するマニュアル作成

空き家の適正な管理に向けた取組を進めるため、県居住支援協議会で「空き家所有者特定手法マニュアル」、「特定空家等の判断マニュアル」、「空き家の内部動産の処分・管理手法マニュアル」の3つのマニュアルを作成し、市町村などに提供しています。

これらのマニュアルや、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく国の基本方針や特定空家等ガイドラインの改正を踏まえ、周辺の居住環境に悪影響を及ぼすおそれのある空き家等への対策を更に促進していきます。

特に、「特定空家等」については、各市町村の取組状況をとりまとめ情報共有するとともに、国の補助制度を活用した除却等を支援します。

ウ 空家等対策計画の策定

県は、各市町村が、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき「空家等対策計画」を策定する際の参考となるような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。

また、市町村が空き家の実態調査を行う際の参考として、県営水道の閉栓情報を市町村からの要請に応じて提供していきます。

(3) 空き家の利活用の促進【重点施策】

ア 空き家を活用した取組の促進

県内では、市町村による空き家を移住のためのお試し居住に活用する取組や、住宅地のエリアマネジメント※を行うNPO等による地域の交流拠点として活用する取組、一般社団法人かながわ福祉居住推進機構等による福祉的に活用する取組など、地域の実情に応じて、様々な利活用の取組が進められています。

県は、地域の課題解決や魅力向上を図るため、こうした市町村やNPO等の取組を支援するとともに、その取組事例等について他の市町村等と情報共有し、県民に広く周知することにより、空き家の利活用を促進します。

イ 空き家の利活用を希望する事業者の支援

空き家相談協力事業者の登録制度などを活用し、空き家の利活用を希望する民間事業者等と連携しながら、空き家の市場の流通促進を図るとともに、空き家を活用した二地域居住や多地域居住など、空き家の多様な利活用を推進します。

ウ 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、「空き家対策行政実務者会議」の場などを活用して、国の全国版空き家バンクの情報を提供するなどして、地域の実情に応じた効率的な運営を支援します。

(成果指標)

■ 居住目的のない空き家数

147,700戸（2018（平成30））→17万戸程度におさえる（2030（令和12））

■ 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（令和2））→3,800物件（2030（令和12））

目標8 住生活に関連した地域経済の活性化

○ 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【重点施策】

県産木材の積極的な利用により、県内の森林整備が促進され、森林の持つ公益的機能が高まり、炭素を貯蔵することで地球温暖化防止対策にもつながることから、「かながわブランド県産木材品質認証制度」の定着を図るとともに、各種イベントで県産木材の普及・PRを図ることなどにより、県産木材を活用した住宅の普及啓発に努めます。

また、県では、森林や木材業関係の民間事業者との連携により、「かながわ木づかい運動」に取り組んでいます。「かながわ木づかい運動」では、木材利用に関する正しい理解のため、県産木材の普及PR活動や、木製小物から家具、建具、建築用製材品、木製品、住宅に至るまでの県産木材の様々な製品開発や利用促進を通じて、県産木材の需要拡大に取り組んでいます。

さらに、公共施設については、県産木材を使用した施設整備等に対して助成事業を実施するとともに、「公共施設の木造・木質化等に関する指針」を制定し、低層の公共建築物は原則として木造化し、公共建築物で使用する木材のうち県産木材を50%以上使用する等としています。

県では、これらの活動を通して、CLT[※]等の新たな部材を活用した工法の普及等を進め、住宅のライフサイクルCO₂排出量の削減及び地域の活性化を図ることなどにより、環境と経済の好循環を創出します。

(2) 地域の木造住宅供給を担う技能者、設計者の育成促進

県内においても、木造住宅供給を担う技能者や後継者の不足という問題に直面しています。

そこで、技能者等の不足に対し、産業界や地域のニーズを踏まえた人材を育成するため、総合職業技術校における建築設計コース等の職業訓練の実施や、建築関係の認定職業訓練校が行う職業訓練への支援を行い、技能者等の育成に努めていきます。

また、一般社団法人神奈川県建築士会で行われている建築伝統工法に関する取組等について支援します。

(3) 住生活産業を含む県内中小企業の育成支援

独自の工夫等を実施し成長した、住生活産業を含む県内の中小企業を県が認定し、広く県民や企業に周知する事業を実施しています。この事業により、中小企業の社会的認知度等の向上を図るとともに、そのモデル事例を参考とした波及効果を生み出し、県内中小企業の育成を支援します。

(4) 地域における誰もが活躍する場の創出【重点施策】

空き家の利活用や多世代居住コミュニティの創出などの活動を通して、地域の交流拠点をつくる動きが進んでいます。

地域の交流拠点で、ボランティア活動やコミュニティビジネスなどが生まれ、元気な高齢者や障がい者など、様々な方の活躍の機会が増えることが期待されています。

また、地域の居住・生活支援活動に参加することは、高齢者などの生きがいつくりにつながり、健康でいきいきと地域で暮らし続けるために良い効果があります。

これらの活動は、地域を元気にするとともに、地域経済を活性化することにもつながるため、県では「多世代居住のまちづくり事業」などにより支援します。

(成果指標)

- 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（住生活総合調査において、「不満」、「まあ不満」以外の回答の比率）
76%（2018（平成30））→80%（2030（令和12））

「神奈川県らしい住生活」からの視点

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

○ 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、神奈川県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【重点施策】

本県では、人口減少と高齢化の急速な進展により、地域コミュニティの活力低下など、様々な課題が生じています。一方で、コロナ禍を契機としたテレワークの普及等により、働く場所と住まいが近くなり、地域の中で働き、生活する機会が増え、地域での居場所が重要となっています。

こうした中で、県内では、地元住民や移住者等により、地域コミュニティの再生やまちの魅力向上へ向けた、地域独自の取組が進められています。例えば、「地元の不動産店を中心とした移住・定住相談」、「まちの魅力を発信する泊まれる出版社」、「レストランの一部を活用したコミュニティ拠点」など、いずれも、地域住民が主体となり、独自に始められた取組です。これら、まちづくりのプレーヤーは、地域に密着し、それぞれの地域の課題や特徴、魅力を捉えて活動しており、独自の知見や豊かな発想により魅力ある活動を実施しています。地域コミュニティを再生し、まちの魅力を向上させるためには、こうした活動を促進するとともに、持続可能な取組となるよう支援することが重要です。

そこで県では、市町村やまちづくりのプレーヤーを含む地域住民等と連携しながら、個々に活動している取組のネットワークを構築し、地域コミュニティ再生に向けた活動の情報共有や施策の連携を促すことにより、これらの活動を支援します。

また、空き家を活用した地域交流拠点での活動や、民間企業と連携した地域再生など、それぞれの地域で実施されている先駆的な取組について、地域特性や取組内容等に応じて類型化し、県と関係市町村で情報共有を行い、各自自治体の魅力あるまちづくりに生かす仕組みを構築します。

(2) 多世代居住のまちづくりの推進【重点施策】

県内の多くの住宅地においては、急速な高齢化と子育て世帯や若者の流出により、地域コミュニティの活力低下が課題となっています。特に、高度経済成長期に開発された大規模な住宅団地（集合住宅・戸建て住宅）においては、同時期に同世代が移り住んだため、住民の高齢化が一斉に進み、それに伴って空き家の発生などが顕在化しています。また、駅前周辺地域では空き店舗等が目立ってきている一方で、高齢者や子育て世帯をはじめとした支援施設・交流の場などが不足しています。

このため、居住コミュニティの創出・再生に向けて、子どもから高齢者までの多世代が気軽に行き来できる地域に暮らし、子育てや高齢者支援などで互いに支えあい、誰もがいきいきと生活できる「多世代居住のまちづくり」に取り組んでいます。

この取組の中で、地域住民や市町村等の取組を支援するため、まちづくりの担い

手を養成する講座の開催や、まちづくりの専門家を地域に派遣するコーディネーター派遣に取り組むとともに、「多世代居住コミュニティ推進ハンドブック」や「神奈川版多世代の家（パンフレット）」を活用した普及啓発を進めています。

また、多世代居住のまちづくりのモデル地区として取組を進めてきた洋光台地区では、団地再生に向け、多世代交流・コミュニティ活性化のための活動を支援し、まちの情報発信を行うコミュニティ拠点（「まちまど」）が開設されるなど、様々な取組が進められています。

県では、引き続き、担い手養成講座やコーディネーター派遣等の施策を推進するとともに、洋光台地区等の取組を団地再生の事例として県内に広めていくことより、「多世代居住のまちづくり」を推進していきます。

(3) 多様な住まい方に対応した住生活の推進【重点施策】

コロナ禍で浸透したテレワークが、人々が自宅や地域で過ごす時間を増やし、「仕事より生活」を重視するきっかけとなっており、都心より居住費が安価で、空間のゆとりや自然の豊かさが魅力である郊外部が、移住や二地域居住※の選択肢として注目されています。特に神奈川は、都心通勤者でもテレワークと通勤を両立しやすい特徴があり、今後、テレワークなどの定着とともに、住まい方の多様化が進んでいくことが期待されます。

こうした動きは、人口減少等によって活力が低下した郊外部等において、地域コミュニティの再生につながることから、市町村やNPO法人、民間事業者等と連携しながら、空き家を利活用する取組等を促進していきます。また、子育て世帯などの移住・定住を図るため、地域優良賃貸住宅の供給を交付金制度の活用などにより促進するとともに、都内に設置したワンストップ相談窓口での移住相談や情報発信等に取り組めます。

また、古くからの市街地では、商店街の空き店舗や住宅の空き家が増加し、空洞化や居住コミュニティの活力の低下が課題となっています。そこで、若い世帯の定住を促進させるなど市街地人口の回復により地域コミュニティを維持し、高齢者などが暮らしやすく活動しやすい住環境の形成を図るため、地域の状況にあった市街地整備事業を市町村と連携して促進します。

(4) 健康団地の取組の推進【重点施策】

県では、県営住宅を高齢者が健康で安心して住み続けられる健康団地へ再生するため、健康づくりやコミュニティづくりなどの事業を推進してきました。

これまでの取組は、既存団地の空き住戸や集会所を活用した、入居者主体のコミュニティづくりを中心に進めてきました。

今後は取組を強化し、既存の団地だけでなく、建替え団地についても、団地全体のバリアフリー対応や、様々な方の交流や健康づくりができる広場とコミュニティルームを整備し、入居者、近隣住民、福祉団体等による多様な交流を深め、団地の活性化を進めていきます。

＜健康団地の目指すすがた＞

横浜市旭区にある県住宅供給公社の若葉台団地は、居住者の約半数が65歳以上という高い高齢化率にもかかわらず、要介護認定率が全国平均を大きく下回っています。

この団地では、長い期間をかけて、地元の自治会や福祉団体、行政などが食・運動・社会参加などの様々な活動に取り組んできており、地域交流拠点や子育て支援施設の設置、近隣住民が気軽に参加できるイベントやスポーツ活動などを積極的に進めてきました。

こうした団地住民が主体となった様々なコミュニティ活動の結果が、低い要介護認定率につながっているようです。

県営住宅も、若葉台団地などを参考に、だれもが健康で安心していきいきと生活できる健康団地の実現に取り組んでいきます。

(5) 住まいにおける未病※改善の取組（健康寿命の延伸）【重点施策】

県では、2017（平成29）年に「かながわ未病改善宣言」を発表し、住まいの面においても、健康寿命を延ばすため「未病を改善する」様々な取組を進めています。

住まいにおける温熱環境を改善すると健康寿命の延伸に効果があり、また、高齢者の居場所づくりや安全安心な地域の居住環境づくりなど、外出したくなる地域の居住環境を整えることも健康寿命の延伸につながります。そこで、ヒートショック対策などの温熱環境の改善や断熱性能の向上、外出したくなる居住環境の整備の必要性について、県民や市町村に情報提供します。

また、県営住宅では、空き住戸を活用したコミュニティ活動拠点等で、だれもが健康でいきいきと自分らしい生活ができるよう、健康づくりに係わる運動、フレイル（高齢者の身体機能や認知機能が低下して虚弱となった状態）対策、健康相談、健康診断など、未病改善に向けた取組を、県、市町、地域の福祉団体等が連携しながら実施していきます。

県住宅供給公社においても、健康寿命延伸の取組を推進しており、例えば、相武台団地では、暮らす力になる集いの場「ユソーレ相武台」が開設され、未病改善を中心としたサービス提供を行っています。施設の一角には、「未病センター」が開設され、健康機器（血圧計、体重計）の設置や健康に関する情報提供などに加え、専門的知見を活かした大学との連携により、団地住民等を対象に、未病改善に向けた取組を進めています。

県では、住まいにおける未病改善に向けた取組を県内に広めていくため、公社や市町村、大学などと連携しながら、これらの取組を一層推進していきます。

(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

県内には、鎌倉市、小田原市、大磯町などをはじめとして、歴史的・文化的まちなみや歴史的な価値を持つ建築物を有する地域が数多くあります。そのような良好なまちなみや景観の形成、緑の保全のために、景観法※等による住民主導のまちづくりや建築協定※の締結、地区計画※の策定等を促進します。さらに、地域における

歴史的風致の維持及び向上に関する法律※（歴史まちづくり法）に基づく市町村の歴史まちづくりの取組を支援するとともに、伝統的な日本家屋としての古民家等の再生・他用途活用を促進します。

また県では、地域の歴史・文化を育み、人々の心に残る景観をかたちづくってきた邸宅・庭園や歴史的建造物を、公民協働により、新たな文化として発信するなど、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「邸園文化圏再生構想※」を推進しています。こうした中、「明治150年」関連施策の一環として、大磯町に「明治記念大磯邸園」を設置することが閣議決定されました。現在は、国、県、町の連携のもと、旧伊藤博文邸等を中心とする建物群及び緑地の整備を進めており、歴史的な建物群等の一体的な保存・活用を図ります。

今後、県・市町村・住民・NPOなどが連携して、歴史的建造物の保存と有効活用により良好な住環境の保全に取り組んでいくとともに、それらの歴史的建造物への内外からの来訪者と地域住民との多彩な交流による地域文化の発信によるまちづくりを促進します。

（成果指標）

- 住みよいと感じている住民（県民ニーズ調査において、現在住んでいる地域が、「大変住みよい」、「どちらかといえば住みよい」と回答した比率）
69%（2020（令和2））→75%（2030（令和12））
- 住宅・住環境に対する満足度（住生活総合調査において、住宅・住環境に「満足」「まあ満足」と回答した比率）
80%（2018（平成30））→85%（2030（令和12））

第4章 神奈川県賃貸住宅供給促進計画

1 計画の目的

高齢者、子育て世帯、低額所得者等の住宅確保要配慮者は、民間賃貸住宅への入居時に賃貸人に拒否感を持たれることが多く、住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住宅の確保が求められています。また、住宅ストックの状況としては、公的賃貸住宅では大幅な増加は見込まれず、民間賃貸住宅では空き家・空き室が増加傾向にあることから空き家・空き室の有効活用が課題となっています。

住宅確保要配慮者である県民の居住の安定確保を図るためには、公的賃貸住宅に加え、民間賃貸住宅への入居の円滑化を進めることにより、重層的な住宅セーフティネット機能を強化していくことが重要です。

こうした状況の中、民間賃貸住宅への入居の円滑化をさらに加速化していくため、「住宅セーフティネット法」の改正を踏まえ、セーフティネット住宅の登録制度を2017（平成29）年より開始しました。

「神奈川県賃貸住宅供給促進計画」は、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 計画の位置づけ

第4章「神奈川県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定めます。

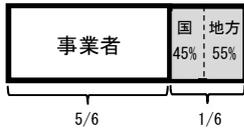
また、「神奈川県高齢者居住安定確保計画」及び「かながわ高齢者保健福祉計画」との調和を図っています。

3 重層的な住宅セーフティネット制度の構築

（1）施策展開の方向性

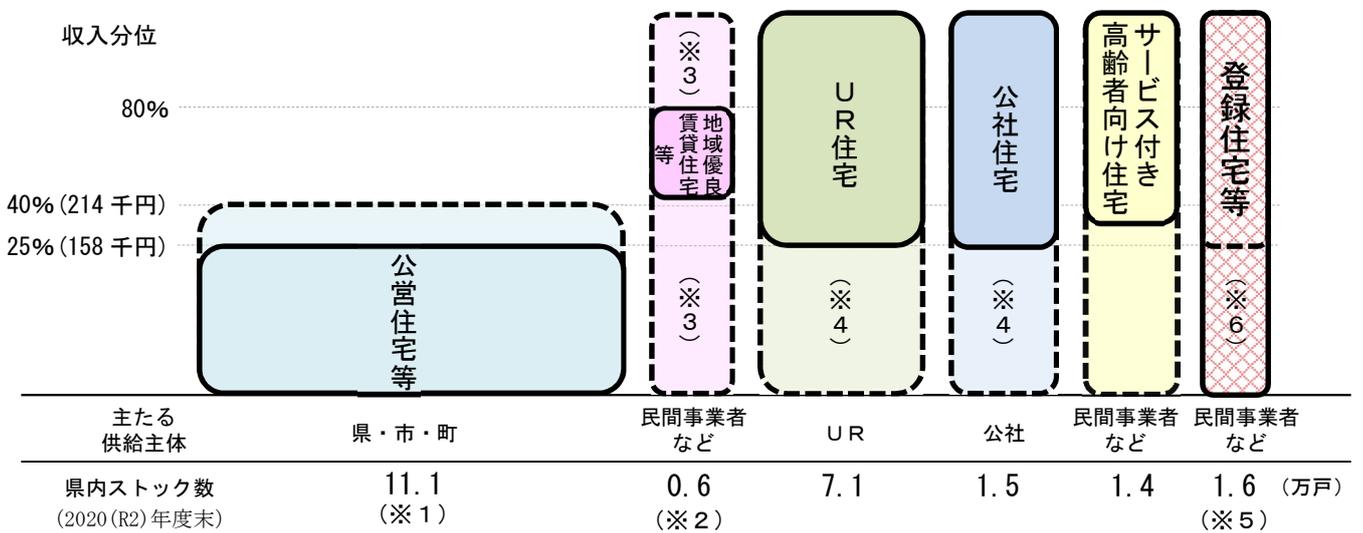
県では、住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るため、公営住宅を中核として、住宅供給公社や都市再生機構などが管理する公的賃貸住宅、地域優良賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅、民間の賃貸住宅を活用したセーフティネット住宅などにより、重層的な住宅セーフティネットを構築し、要配慮者の居住支援を推進しています。

(2) 供給・管理主体別の特徴

供給・管理主体	公的賃貸住宅		民間
	地方公共団体	UR・公社・民間	
供給・管理主体	公共が直接供給・管理 (民間で整備した住宅を 買取り・借上げするもの を含む)	民間等が供給・管理 地方公共団体が認定	民間等が地方公共団体に 登録 地方公共団体が情報提供
補助金の考え方	国が地方公共団体に 整備費・家賃対策の補助 【法定補助】	国・地方公共団体が民間 等に整備費・家賃対策の 補助【法定補助】	国・地方公共団体が民間 等に整備費・家賃対策の 補助【予算補助】
補助金のイメージ	公営住宅の建設 	地域優良賃貸住宅におけ る民間供給(建設)の場合 	登録住宅に対する改修費 補助(国補助)の場合 
主な施策	・公営住宅	・地域優良賃貸住宅、 高齢者向け優良賃貸 住宅 等	・新たな住宅セーフティ ネット制度 ・サービス付き高齢者 向け住宅 等
公的関与 (地方公共団体の 裁量)	大		小

国土交通省資料を住宅計画課が加筆・修正

(3) 供給・管理主体別の施策対象(収入分位別)



- ※1 公営住宅等には改良住宅を含む。
- ※2 地域優良賃貸住宅等には、特定優良賃貸住宅、特別公共賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅を含む。
- ※3 地域優良賃貸住宅等のうち、高齢者向け優良賃貸住宅は収入による入居要件なし。
- ※4 一定額以上の収入が必要
- ※5 登録住宅等には、住宅セーフティネット法に基づく登録住宅(9,530戸)の他にかながわあんしん賃貸住宅(5,826戸)、あんしん住宅(334戸)を含む(それぞれ2020(R2)年度末時点)。
- ※6 家賃低廉化補助、家賃債務保証低廉化補助の対象となる入居者は低額所得者(月収15.8万円以下)。(生活保護制度による住宅扶助費や生活困窮者自立支援制度による住居確保給付金を受給している世帯は除く。)

住宅計画課作成

4 住宅確保要配慮者の範囲

本計画では、住宅確保要配慮者の範囲について、賃貸人の選択の幅を広げるとともに、賃借人の多様なニーズに応えるため、次のとおり広く設定し、公営住宅の入居資格のない方々（高齢者、障がい者、生活保護受給者ではない単身者等）にも対応します。

（１）住宅セーフティネット法で定める住宅確保要配慮者

- ・低額所得者 ・被災者（発災後3年以内） ・高齢者
- ・身体障がい者 ・知的障がい者、精神障がい者、その他の障がい者
- ・子ども（高校生相当以下）を養育している者

（２）国土交通省令で定める住宅確保要配慮者

- ・外国人 ・中国残留邦人 ・児童虐待を受けた者
- ・ハンセン病療養所入所者等
- ・DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者
- ・北朝鮮拉致被害者等 ・犯罪被害者等 ・生活困窮者
- ・更生保護対象者等 ・東日本大震災による被災者
- ・賃貸住宅供給促進計画で定める者

（３）賃貸住宅供給促進計画で定める者

住宅セーフティネット法及び国土交通省令で定める住宅確保要配慮者に加え以下のいずれかに該当する者について、住宅確保要配慮者とします。

- ・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
- ・LGBT（レズビアン・ゲイ・バイセクシャル・トランスジェンダー）
- ・U I J ターンによる転入者
- ・住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者

なお、住宅セーフティネット法施行規則第3条第11号に基づき、神奈川県内の市町村が住宅確保要配慮者を市町村賃貸住宅供給促進計画に定めた場合は、市町村賃貸住宅供給促進計画を優先するものとします。

※ 非正規雇用者及び若年単身者については、低額所得者に該当する方を住宅確保要配慮者として支援します。

5 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

本計画では、重層的な住宅セーフティネット制度の中核的な役割を担う公的賃貸住宅の供給やセーフティネット住宅の供給について目標を設定します。

また、住宅確保要配慮者に対する入居拒否感の低減を目指します。

(1) 公的賃貸住宅の供給の目標

「神奈川県住生活基本計画」との整合を図り、2021（令和3）年度から2030（令和12）年度までに、県及び市町が供給する約11万戸の住宅ストックを活用して、公営住宅の供給目標量（新規建設、建替え、空き家募集の戸数の合計）を60,000戸とします。

また、住宅供給公社や都市再生機構などが管理する賃貸住宅や地域優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、特定優良賃貸住宅等については、住宅確保要配慮者に対しても既に良質な住宅を供給していることから、今後も引き続き効果的に活用することによって、公営住宅を補完し、県全体の住宅セーフティネット機能の向上を図ります。

（参考）県住宅供給公社 賃貸住宅の供給目標量：5,000戸

（県公社は県との関わりが深いため、要配慮者向けの住宅の供給目標量を記載）

(2) セーフティネット住宅の供給の目標

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。

(3) 住宅確保要配慮者に対する入居拒否感の低減

民間賃貸住宅における賃貸人等の住宅確保要配慮者に対する入居拒否感が、住宅確保要配慮者にとって住宅を確保できない要因の一つとなっています。

そこで、県は住宅確保要配慮者が安心して暮らせるよう、賃貸人等による入居拒否感の低減を目指します。

6 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進

(1) 公営住宅の供給の促進に関する事項

ア ストックの計画的かつ効率的な整備及び管理等の推進

(ア) 県営住宅の建替えの推進と適切な維持管理

- ・ 今後10年間で建替え時期を迎える住宅が急増することから、今後の整備は建替えに集中し、そのスピードを速めていくことにより、県営住宅のバリアフリー化や居住性能の向上に取り組みます。その他の住宅についても計画的な修繕を行うなど、適切な整備と維持管理に取り組みます。
(再掲)

(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、建替え事業や高齢者対応等の改善事業など、地域の実情に見合った施策を行っていただけるよう、県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。
(再掲)

イ 入居者募集の充実の推進

(ア) 入居募集の充実

- ・ 県営住宅は、重層的な住宅セーフティネットの中核としての役割があり、今後も長期にわたって需要が見込まれていることから、現状の約4万5千戸を維持し、子育て世帯、高倍率の高齢単身者など、多様化する住宅困窮者の入居促進に取り組みます。
(再掲)

(イ) 子育て世帯等の入居の促進

- ・ 県営住宅では、子育て世帯の入居を一層促進するため、2017（平成29）年度に優遇倍率や入居者資格、入居期間を見直しました。今後も引き続き、子どもの貧困対策等に取り組むとともに、併せて入居者の若返りとそれによるコミュニティの活性化を図ります。
(再掲)

(ウ) 高倍率の高齢単身者への対応

- ・ 県営住宅における高齢単身世帯の応募倍率は、一般世帯に比べ常に高い倍率となっています。今後も高齢単身者のニーズは増加が見込まれていますので、世帯向け住宅のうち小規模なものを高齢単身者向けに転用するなど、募集方法の工夫を進めていきます。
(再掲)

(エ) 障がい者世帯、母子・父子世帯、DV被害者等への対応

- ・ 県営住宅における障がい者世帯、母子・父子世帯、DV被害者等については、これまでも抽選の当選率の優遇や単身者向け住宅への入居、身体障がい者向け住宅の提供等を行ってきました。今後も引き続き入居支援の取組を進めます。
(再掲)

ウ 居住支援の推進

(ア) 自治会活動への支援

- ・ 県営住宅では、入居者の高齢化により、団地敷地内の草刈りや清掃、

階段・共用廊下の照明など共同施設の維持管理、共益費の集金などの自治会活動が実施困難になっている自治会があるため、指定管理者や民間事業者等とも連携しながら、自治会の状況に応じて支援する仕組みを、自治会とともに検討していきます。

(イ) 見守りサポートへの支援

- 県では、新聞販売店や食材配達事業者等と協定を結び、地域での見守り活動をサポートしていく取組を行っています。県営住宅の一部の団地においても、こうした県全体の取組に加えて、指定管理者による高齢者サポート事業や、自治会等が行う高齢者の見守り活動が行われています。県営住宅では、これら取組の事例紹介なども行いながら、見守り活動がより多くの団地で行われるよう、高齢者が地域から孤立しないコミュニティづくりを支援していきます。

(ウ) 高齢者、障がい者等の住み替えの促進

- 県営住宅では、病気や加齢のため、階段の昇り降りが困難になる高齢者、障がい者等が大幅に増加しているため、住み替えを希望する入居者については、下層階やエレベーターのある住棟への住み替えを促進し、居住環境を向上していきます。

(エ) 入居者への情報提供

- 市町や地域の福祉団体等が、県営住宅の入居者に対して健康や生活面での不安の解消に役立つ情報等を提供する場合は、健康団地推進協議会等を通じて情報共有するなど、その取組に協力していきます。

(オ) 外国籍世帯への支援

- 県営住宅には外国籍の方が多数入居しているため、県営住宅で守るべき住まいのルールを掲載した「住まいのマニュアル」を7ヶ国語(中国語、ベトナム語、ラオス語、カンボジア語、英語、韓国語、スペイン語)で作成して配布するとともに、「住まい方説明会」を実施するなどの取組を行っています。
- また、外国籍入居者の居住の安定に取り組む自治会やNPOの活動を支援するとともに、指定管理者とも連携しながら入居者窓口への翻訳機の設置や通訳の派遣等にも取り組みます。

(2) 公営住宅以外の公的賃貸住宅の供給の促進に関する事項

- 県内には、公営住宅以外にも住宅供給公社や都市再生機構などが管理する賃貸住宅や地域優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、特定優良賃貸住宅、改良住宅等があります。

これらの住宅は、高齢者などの住宅確保要配慮者に対しても既に良質な住宅を供給していることから、今後も引き続き効果的に活用することによって、公営住宅を補完し、県全体の住宅セーフティネット機能の向上を図ります。

(再掲)

- 住宅供給公社や都市再生機構による連帯保証人に代わる制度や、都市再生

機構が登録基準を参考に独自に選定した住宅について、県は住宅確保要配慮者に対して情報提供を行い、周知を図ります。（再掲）

7 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進

(1) 居住支援に関する事項

ア 居住支援法人の指定の促進

- ・ 住宅確保要配慮者に対する持続的な居住支援を図るため、福祉関係団体等と連携しながら、入居相談や見守りなどの生活支援を行う居住支援法人の指定を促進します。（再掲）

イ 市町村居住支援協議会の設立の促進

- ・ 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進し、その居住の安定を確保するためには、各地域において、実情を踏まえたきめ細やかな居住支援が積極的に行われる必要があります、そのためには支援に係る様々な団体との連携を行うことが必要です。

こうしたことから、県居住支援協議会は既に設立されている市町村の居住支援協議会の活動事例の勉強会などを通じて、不動産団体及び居住支援団体等との連携強化を図り、市町居住支援協議会設立を促進するとともに、複数の自治体により協議会を設置する場合には、広域連携市町村協議会の設立などを検討していきます。（再掲）

ウ 居住支援の促進

- ・ 県が実施した、住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅への入居に関するアンケート調査の結果によると、住宅確保要配慮者を受け入れやすくするためには、「緊急連絡体制」が有効であることが分かりました。そこで、県では、親族以外の身寄りのない人の緊急連絡先や緊急時の対応などについて、県居住支援協議会等を通じて検討していきます。
- ・ 一方で、居住支援団体等による生活支援等の伴う住宅確保要配慮者専用住宅が普及するよう、福祉部局等の関係部局や市町村と連携のもと、家賃債務保証低廉化補助等の国の補助制度を活用したモデル事業などの支援のあり方を検討します。
- ・ さらに、災害時における住宅確保要配慮者への居住支援として、災害救助法が適用されるような大規模災害が発生した時に、登録住宅を住宅確保要配慮者に借上型応急仮設住宅としてマッチングできる仕組みを検討していきます。

(2) 登録住宅・登録事業者に関する事項

ア 登録の促進

- ・ 神奈川県内では、2021（令和3）年3月末時点で、セーフティネット住宅として9,530戸が登録されています。今後も引き続き、制度の趣旨を理解

していただきながら、賃貸人や不動産事業者に登録の働きかけを行うとともに、既存の制度である高齢者、障がい者、外国人向けの「かながわあんしん賃貸住宅」について、登録基準に適合する住宅をセーフティネット住宅に移行するよう、あんしん賃貸協力不動産店を通じて賃貸人等に働きかけていきます。こうした取組により登録を促進していきます。

- ・ 登録住宅を確保する一方で、賃貸人等の入居拒否感を低減することも住宅セーフティネット制度を普及させる効果的な要素であるため、居住支援協議会等を通じて、賃貸人等への制度に関する広報活動等を実施します。
(再掲)
- ・ また、登録を促進するために、国の補助金を活用して、申請手続きの入力事務において、行政書士等の専門家が事務を代行することにより、賃貸人の負担軽減を図るための支援を行います。
- ・ 残置物の処理等を円滑に行う「終身建物賃貸借事業」や、家賃債務保証業を適正かつ確実に実施することができる業者を登録する国の「家賃債務保証業者登録制度」、住宅金融支援機構による融資制度など、賃貸人にとってメリットのある制度を周知し、住宅の登録を働きかけます。

イ 登録事業者に対する指導監督

登録住宅の適切な管理を促進するため、登録事業者に対し、「大家さん向け住宅確保要配慮者受け入れハンドブック」（国土交通省）等を活用し、住宅確保要配慮者の入居を拒まないこと等について、普及啓発を図るとともに、県、政令市、中核市は、住宅セーフティネット法に基づき、登録事業者の管理の状況について、必要に応じて報告を求めたり、登録基準に適合しないと認める場合に必要な措置を取るよう求めるなど、適切に指導監督を行います。

(3) 住宅扶助の代理納付に関する事項

住宅セーフティネット制度に基づき、一定の要件を満たした登録事業者である賃貸人は、生活保護の実施機関に対し、生活保護受給者の家賃滞納等に係る情報提供を行うことができ、実施機関は、事実確認及び住宅扶助の代理納付の要否を判断することとなっています。

住宅扶助の代理納付は、住宅確保要配慮者に対する賃貸人等の入居拒否感の低減に繋がることから、この制度の周知を図ります。

(4) 登録基準に関する事項

ア 登録住宅（共同居住型賃貸住宅以外）の規模に関する基準について

住宅セーフティネット法施行規則第11条で定める基準を、2021（令和3）年3月から、次のとおり緩和しています。

- ・ 各住戸の床面積の基準
 - 1995（平成7）年度までに建築確認を受けた賃貸住宅
16㎡以上
 - 1996（平成8）年度から2005（平成17）年度までに建築確認を受けた賃貸住宅
18㎡以上
 - 2006（平成18）年度以降に建築確認を受けた賃貸住宅
25㎡以上
- ・ 台所、収納設備または浴室（もしくはシャワー室）が共用である各住戸の床面積の基準
13㎡以上

イ 共同居住型賃貸住宅（いわゆるシェアハウス）の登録住宅の規模に関する基準について

住宅セーフティネット法施行規則第11条ただし書及び第12条第二号ロの国土交通大臣が定める基準（平成29年国土交通省告示第941号）第2条のとおり、次の面積としています。

- ・ 共同居住型賃貸住宅の床面積の基準 15A+10(㎡)以上
(ただし、 $A \geq 2$ (Aは共同居住型賃貸住宅の入居者の定員)。)
- ・ 各専用部分の床面積の基準 9㎡以上

なお、住宅セーフティネット法施行規則第15条及び第16条に基づき、市町村は市町村賃貸住宅供給促進計画で、同規則第11条及び第12条第二号の規定による基準（規模等）を強化し、または緩和することができることから、市町村が基準を定めた場合にはその基準が適用されます。

8 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化

(1) 民間賃貸住宅の質の向上

登録住宅のバリアフリー化を促進するため、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や、関係機関と連携した相談体制の充実強化を図るとともに、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。

(2) 賃貸人の啓発のために講ずる施策に関する事項

民間賃貸住宅において、年齢や障がい、国籍等の理由により入居制限が行わ

れないよう、リーフレットの作成や講習会の実施等により、不動産業者や賃貸人等への啓発を引き続き行います。

民間賃貸住宅の退去時の原状回復については、国土交通省が作成した「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の周知により、賃貸人等と賃借人のトラブルの未然防止を図ります。

第5章 神奈川県マンション管理適正化推進計画

1 計画の目的

2018（平成30）年住宅・土地統計調査によると、県内には、約78万戸のマンション（分譲）があり、居住世帯のある住宅総数の約2割を占め、県民にとって重要な居住形態の一つとなっています。

その一方で、建築後40年を超えるマンション約12万戸あり、今後、こうした高経年したマンションの急速な増加が見込まれており、これらのマンションが適切に修繕されないままに放置されると、区分所有者自らの居住環境の低下のみならず、周辺環境にも悪影響を及ぼすことが懸念されます。

こうした中、2020（令和2）年6月に「マンション管理適正化法」が改正され、国からマンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針が示されるとともに、マンションの管理組合が作成した管理計画を、地方公共団体が認定する制度などが新たに創設されました。

「神奈川県マンション管理適正化推進計画」は、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り、安全で安心な住まいまちづくりを推進することを目的としています。

2 計画の位置づけ

第5章「神奈川県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定めます。

計画の対象区域は、同法同条に基づき、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、愛川町及び清川村の14町村となります。

3 マンションの管理の適正化に関する目標

2020（令和2）年度に実施したマンション実態調査によると、町村部のマンションは、その半数以上が、別荘的な居住を目的としたリゾートマンションという大きな特徴があり、特に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（47%）が、国が実施した「平成30年度マンション総合調査」に基づく全国平均（54%）を下回っています。

そのため県は、「神奈川県マンション管理適正化推進計画」に基づく施策を推進することにより、2030（令和12）年度までに、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を65%の水準に引き上げることを目標とします。

4 マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置

県は、住宅・土地統計調査により県内全域のマンションの立地状況等を把握するとともに、2020（令和2）年度に、町村の区域内に所在するマンションの管理状況を把握するための実態調査を実施しました。

今後も計画の見直しなどに合わせ、必要に応じて実態調査などを行い、状況を把握することとします。

なお、2020（令和2）年度の調査の対象、主な調査項目及び調査方法は以下のとおりです。

(1) 調査対象

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、愛川町及び清川村に所在する全てのマンション

(2) 主な調査項目

戸数、階数、竣工時期、管理状況（総会の開催状況、管理規約の有無及び見直し状況、長期修繕計画の有無及び計画期間、修繕積立金の有無及び金額、大規模修繕工事の実施年等）、連絡窓口及び委託管理会社の名称及び連絡先等

(3) 調査方法

2009、2010（平成21、22）年度に行ったマンション実態調査のデータをもとに、建築計画概要書の情報や不動産情報の検索等から調査対象マンションのリストを作成し、当該マンションの管理組合あてに調査票を郵送しました。管理組合あてに郵送できない場合には、調査員が直接当該マンションを訪問し、管理組合役員等を探索の上、調査票を手交しました。

(4) 調査期間

2020（令和2）年10月～2021（令和3）年2月

5 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

(1) 管理計画の認定

県は、マンション管理適正化法に基づき、町村の区域を対象として、マンションの管理組合が作成した管理計画の認定を行います。認定を受けたマンションについては、優良なマンションとして、県のホームページ等により周知していきます。

(2) 助言指導

マンション管理適正化指針に即し、適正に管理されていないマンションの管理組合等に対し、町や関係団体等と連携し、助言・指導を行います。

(3) アドバイザーの派遣

マンションの修繕や組合運営に関する相談等に対応するため、希望する管理組合に対してマンション管理士や建築士等の専門家をアドバイザーとして派遣します。

(4) セミナー等の開催

神奈川県マンション管理士会やかながわマンション管理組合ネットワーク等と連携して、管理組合向けのマンション管理・再生セミナーや管理組合交流会を開催します。

(参考) 最近の主な開催テーマ

- ・最近の管理組合のトラブル相談、管理組合が主体の専有部分の配管改修
- ・最新判例と管理組合運営、2・3回目の大規模修繕工事と資金計画
- ・管理費等の滞納問題に対する措置、最近の判例から考える管理実務
- ・給排水管等の設備改修、大規模修繕工事の見積書の読み方

(5) 関係団体との連携

管理組合の活動を支援する団体を登録する「マンション支援団体登録制度」により、マンション管理士会やマンション管理組合ネットワーク等との連携体制を構築していきます。

また、マンション管理の金融支援や賃貸住宅等の管理を行っている公的団体である住宅金融支援機構や県住宅供給公社等と連携することにより、マンション管理適正化に向けた取組を推進します。

6 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針

管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（神奈川県マンション管理適正化指針）は、国のマンション管理適正化指針と同様の内容とします。

本指針は、町村の区域のマンション管理組合等に向け、マンションの管理適正化に向けて、留意が求められる事項を示すとともに、県が管理組合等に対して、助言及び指導等を行う基準となりますので、マンションの管理にあたっては、本指針の内容に留意するよう努めてください。また、本指針は、「マンション管理計画認定制度」における認定基準の一つとなります。

7 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及

(1) 管理計画認定制度の普及啓発

「マンション管理計画認定制度」による管理計画の認定を促進するため、セミナーやホームページ等を通じて、制度の普及・啓発を進めます。

(2) マンションの管理に関する情報の共有

マンションが適正に管理されないことによる様々な課題等について広く周知し、マンションに関わる方々と問題意識を共有できるようにしていきます。

(3) 市町村における取組の推進

県内の市町村によるマンション管理の適正化の取組を推進するため、マンション政策行政実務者会議を定期的に行い、市町村に対して必要な情報提供や意見交換、知識習得の取組等を、引き続き行っていきます。

(4) アドバイザーの派遣

マンションの修繕や組合運営に関する相談等に対応するため、希望する管理組合に対してマンション管理士や建築士等の専門家をアドバイザーとして派遣します。（対象：政令市・中核市を除いた市町村の区域（再掲）

(5) セミナー等の開催

神奈川県マンション管理士会やかながわマンション管理組合ネットワーク等と連携して、管理組合向けのマンション管理・再生セミナーや管理組合交流会を開催します。（再掲）

8 マンションの管理計画の認定制度

町村の区域では、令和4年4月よりマンション管理認定制度の運用を開始します。管理計画の認定基準は、国が定める「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（別紙二）」によります。認定を取得したマンションは、管理計画に基づき、適正管理に努めることが求められます。

なお、管理計画の認定は5年ごとの更新制であり、更新をしなければ認定の効力は失われます。また、認定期間中に管理計画を変更した場合には、再度認定申請を行うことが必要です（有効期間は延長されません）。

第6章 計画の実現に向けて

1 計画の役割分担

この計画の基本目標である「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」を目指すためには、県や市町村等の行政のみならず、都市再生機構や住宅供給公社、民間事業者、NPO、県民などがそれぞれの役割分担のもと、連携、協力して各施策に総合的に取り組むことが必要です。

(1) 県の役割

県は、長期的な視点から住宅政策の目標やあるべき姿を示すとともに、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ます。

また、広域的な行政主体として、市町村の枠を超えた広域での対応が必要な施策の展開や、新たな施策展開の際のモデル的な取組を、県民、市町村、民間事業者、NPO等と連携しながら、地域の実情に応じて総合的に実施します。

さらに、市町村と共同で地域住宅計画を策定し、市町村の地域の特性に応じた各種施策を側面から支援するとともに、市町村住生活基本計画や市町村住宅マスタープランの策定支援を含めた市町村が行う住宅政策を支援します。

(2) 市町村の役割

市町村は、地域の福祉施策や住まいまちづくり施策などを担う基礎自治体であるため、地域の住民の視点に立った住宅政策を地域の実情に応じて総合的に推進します。そのためには、市町村住生活基本計画や市町村住宅マスタープランを定めることが効果的なことから、計画の策定、改定に努めます。なお、市町村ごとに行政の規模等が異なるため、必要に応じて県が支援を行います。

(3) 都市再生機構、住宅供給公社の役割

都市再生機構、地方住宅供給公社は、県内に多数の賃貸住宅を有しており、公営住宅の補完として、高齢者等の住宅確保要配慮者に対する住宅セーフティネットの一翼を担っています。

また、少子高齢社会に対応した各種施策や団地コミュニティの再生などの取組について、その成果とノウハウの伝達などの役割が期待されています。

(4) 民間事業者の役割

住宅市場においては、その大部分が民間事業者の活動によるものです。

そのため、多様化している居住ニーズを的確に捉え、適切な住宅供給に必要な情報を土地所有者等に提供し、安全で安心な住宅の供給を行うとともに、良質な住宅ストックの形成と有効活用を図っていくなどの役割が期待されています。

(5) 県民、NPOの役割

住まいまちづくりは、行政のみで取り組まれるものではなく、県民自らが主体的に住まいや地域のあり方を決めていくことが重要です。県民だけで解決できない場合には、NPOをはじめとする様々な関係団体や行政・公的団体と連携、協働して行動することが求められています。

また、住まいを適切に維持管理等して次の世代に承継される住まいを確保することや、高齢期になった際の住まいのあり方について、早い段階から考えておくことも求められています。

地域での連携協力

少子高齢化と人口減少が更に進むと地域の活力が低下していくことから、活力を維持向上させるためには、地域の協議会などの活動が今後重要になってきます。そのため、住民が主体となって、NPO、民間事業者、自治会、町内会、公的団体、行政等、様々な主体が連携、協力しながら、住生活の向上や地域価値の向上などに取り組むことが求められています。

2 推進体制

計画の推進にあたっては、国、県、市町村、都市再生機構や住宅供給公社、民間事業者、県民、NPO等がそれぞれの役割分担のもと、連携、協力しながら、各施策を総合的に取り組むことが必要です。

関係団体の連携、協力を推進するため、県地域住宅協議会や県居住支援協議会、県空き家対策行政実務者会議、県マンション政策行政実務者会議などにより、施策展開を図るとともに、こうした場を活用して住宅政策に関する様々な課題の調査研究等にも取り組みます。

また、各施策を着実に推進し、本計画の実行性を高めるために、個々の施策の進捗状況の把握を行うなどの進行管理を行います。

そして、計画を適切に見直しできるように、適切な成果指標を設定し、施策の効果について評価を行い、その評価に基づき施策の改善を図るPDCAサイクル※による進行管理を行います。

3 成果指標

成果指標設定の考え方について

成果指標は、「基本目標」の達成状況を評価し、施策の効果をわかりやすく県民に示すものであり、全国計画に即しつつ、神奈川県計画に相応しい内容で定める必要があるため、以下の指標とする。

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

目標1 「新たな日常」に対応した多様な住まい方等の実現

番号	成果指標	現状値	目標値
1	市町村住生活基本計画や市町村住宅マスタープラン等（簡易計画を含む）を定めた市町村の人口カバー率	79% 2020（令和2）	85% 2030（令和12）

目標2 激甚化・頻発化する自然災害等に対応した安全・安心なすまいまちづくり

番号	成果指標	現状値	目標値
2-1	耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率	8.0% 2018（平成30）	おおむね解消 2030（令和12）
2-2	地震時等に著しく危険な密集市街地の面積（地震時において大規模な火災の可能性があり、重点的な改善が必要な密集市街地）	27ha 2020（令和2）	おおむね解消 2030（令和12）
2-3	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（令和2）	5割 2025（令和7）

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

番号	成果指標	現状値	目標値
3-1	子育て世帯に配慮した県営住宅の住戸数（県営住宅で、子育て世帯向けに募集した戸数）	1,172戸 2020（令和2）	1,422戸 2025（令和7）
3-2	公的賃貸住宅団地（100戸以上）における地域拠点施設併設率	37% 2019（令和元）	おおむね5割 2030（令和12）

目標4 高齢者がいきいきと暮らせる住生活の実現

番号	成果指標	現状値	目標値
4-1	高齢者や障がい者等に配慮した住宅の整備（高齢者の居住する住宅における、2箇所以上の手すり設置、又は屋内の段差解消のいずれかを実施した住宅ストックの割合）	42% 2018（平成30）	55% 2030（令和12）
4-2	高齢者の安定した住まいの確保としてサービス付き高齢者向け住宅の登録戸数	14,147戸 2020（令和2）	19,000戸 2028（令和10）
4-3	高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	2.7% 2020（令和2）	4% 2030（令和12）
4-4	県営住宅における高齢者にも使いやすい住宅数（建替え・個別改善等を行った県営住宅の戸数）	23,837戸 2020（令和2）	25,200戸 2025（令和7）

番号	成果指標	現状値	目標値
再掲	公的賃貸住宅団地（100戸以上）における地域拠点施設併設率	37%	おおむね5割
		2019（令和元）	2030（令和12）

目標5 住宅確保要配慮者の居住の安定確保

番号	成果指標	現状値	目標値
5-1	県営住宅における居住環境改善住戸数（建替え・個別改善等を行った県営住宅の戸数）	23,837戸	25,200戸
		2020（令和2）	2025（令和7）
5-2	居住支援協議会を設立した市町村の人口カバー率	71%	90%
		2020（令和2）	2030（令和12）

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安心居住のまちづくり

番号	成果指標	現状値	目標値
6-1	省エネルギー住宅の整備（住宅ストック全体のうち、全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用した住宅ストックの比率）	24%	35%
		2018（平成30）	2030（令和12）
6-2	認定長期優良住宅のストック数	76,159戸	145,000戸
		2020（令和2）	2030（令和12）
6-3	マンション管理適正化推進計画を策定した市の数	—	10市
		2020（令和2）	2030（令和12）

目標7 空き家の適切な管理と利活用の促進

番号	成果指標	現状値	目標値
7-1	居住目的のない空き家数	147,700戸	17万戸程度におさえる
		2018（平成30）	2030（令和12）
7-2	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	3,800物件
		2020（令和2）	2030（令和12）

目標8 住生活に関連した地域経済の活性化

番号	成果指標	現状値	目標値
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（住生活総合調査において、「不満」、「まあ不満」以外の回答の比率）	76%	80%
		2018（平成30）	2030（令和12）

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

番号	成果指標	現状値	目標値
9-1	住みよいと感じている住民（県民ニーズ調査において、現在住んでいる地域が、「大変住みよい」、「どちらかといえば住みよい」と回答した比率）	69%	75%
		2020（令和2）	2030（令和12）
9-2	住宅・住環境に対する満足度（住生活総合調査において、住宅・住環境に「満足」「まあ満足」と回答した比率）	80%	85%
		2018（平成30）	2030（令和12）

(参考) 前計画における成果指標の達成状況

前計画で取組みの成果を把握するために設けた「成果指標」について、5年経過後の状況は、次のとおりです。

成果指標番号	前回(今回)	項目	前回計画策定時点(2013等)	目標値(2025等)	今回の見直時点(2018等)	評価
1-1		子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	31% 2013 (H25)	50% 2025 (R7)	34% 2018 (H30)	△
1-2 (3-1)		子育て世帯に配慮した県営住宅の住戸数	755戸 2015 (H27)	1,055戸 2020 (R2)	1,172戸 2020 (R2)	◎
2-1 (4-3)		高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	2.5% 2014 (H26)	4% 2025 (R7)	2.7% 2020 (R2)	△
2-2 (4-2)		高齢者の安定した住まいの確保としてサービス付き高齢者向け住宅の登録戸数	10,303戸 2015 (H27)	12,500戸 2020 (R2)	14,147戸 2020 (R2)	◎
2-3		高齢者生活支援施設を併設したサービス付き高齢者向け住宅の割合	71% 2015 (H27)	90% 2025 (R7)	77% 2020 (R2)	△
2-4		建替え等が行われる公的賃貸住宅における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率	-	90% 2025 (R7)	88% 2020 (R2)	○
2-5 (4-1)		高齢者や障害者等に配慮した住宅の整備	40% 2013 (H25)	55% 2025 (R7)	42% 2018 (H30)	△
2-6 (4-4)		県営住宅における高齢者にも使いやすい住宅数	22,134戸 2015 (H27)	24,000戸 2020 (R2)	23,837戸 2020 (R2)	○
3-1		最低居住面積水準未達の解消	5.2% 2013 (H25)	早期解消	4.5% 2018 (H30)	△
3-2 (5-1)		県営住宅における居住環境改善住戸数	22,134戸 2015 (H27)	24,000戸 2020 (R2)	23,837戸 2020 (R2)	○
4-1		既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合	8.6% 2014 (H26)	20% 2025 (R7)	14% 2017 (H29)	○
4-2		新築住宅における認定長期優良住宅の割合	9.8% 2015 (H27)	20% 2025 (R7)	9.4% 2020 (R2)	×
5-1 (2-1)		地震に強い住宅の割合	89% 2013 (H25)	概ね100% 2025 (R7)	92% 2018 (H30)	△
5-2 (6-1)		省エネルギー住宅の整備	20% 2013 (H25)	35% 2025 (R7)	24% 2018 (H30)	△
5-3		マンションの建替え等の件数	25件 2014 (H26)	50件 2025 (R7)	42件 2020 (R2)	○
6-1		空き家対策計画を策定した市町村数	1件 2015 (H27)	26件 2025 (R7)	23件 2020 (R2)	○
7-1 (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	72% 2013 (H25)	75% 2025 (R7)	76% 2018 (H30)	○
8-1 (2-2)		地震時等に著しく危険な密集市街地の面積	57ha 2015 (H27)	概ね解消 2020 (R2)	27ha 2020 (R2)	△
8-2 (9-2)		住宅・住環境に対する満足度	78% 2013 (H25)	85% 2025 (R7)	80% 2018 (H30)	△
9-1		かながわりノベーション住宅地エリアマネジメント等の取組着手件数	-	5件 2025 (R7)	5件 2020 (R2)	◎
9-2		神奈川県住宅施策認定制度の認定件数	-	30件 2025 (R7)	18件 2020 (R2)	△
9-3 (9-1)		住みよいと感じている住民	70% 2015 (H27)	75% 2025 (R7)	69% 2020 (R2)	×
10 (1)		市町村住生活基本計画や市町村住宅マスタープラン等を定めた市町村数	6件 2015 (H27)	12件 2025 (R7)	9件 2020 (R2)	○

【評価凡例】◎：十分達成 ○：達成 △：目標達成に満たない ×：後退

※ 項目の番号は、前回計画の指標と対応。(下段かっこ書きの番号は新計画の指標と対応。)

第7章 住宅の供給目標及び考え方

1 公営住宅の供給目標及び考え方

(1) 公営住宅施策対象世帯への住宅供給方針

ア 既存ストックを有効に活用した公営住宅の供給

県内には、県営住宅約4万5千戸、市町村営住宅約6万3千戸、計約10万8千戸の公営住宅があり、建替えや修繕による既存ストックの有効活用を図りながら適切な供給を行っていきます。

併せて、高額所得者等への対策など入居者管理の適正化を推進し、公営住宅の空き住戸の供給拡大を図っていきます。

イ 公的賃貸住宅の活用

県内には、住宅供給公社や都市再生機構などが管理する賃貸住宅や地域優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、特定優良賃貸住宅など、約9万5千戸の公的賃貸住宅があります。

これらの住宅は、高齢者など住宅確保要配慮者に対しても既に良質な住宅を供給していることから、今後も、引き続き、公営住宅を補完するものとして、効果的な活用を促進します。

ウ 民間賃貸住宅の活用

住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るためには、公的賃貸住宅に加え、民間賃貸住宅の空き家を有効活用し、重層的な住宅セーフティネットを強化していくことが重要であるため、セーフティネット住宅の登録促進とその活用を図ります。

エ 県と市町村が連携した住宅セーフティネット機能の強化

公営住宅施策は、国と県、市町村が協力して推進しています。住宅施策と福祉施策の連携が深まる中で、基礎自治体である市町村の役割が重要となっています。

県と市町村とが連携して、地域の状況に応じながら住宅セーフティネット機能を強化するために、市町村住宅マスタープラン等の策定やその計画に基づく施策の実施など、市町村における住宅政策の推進を支援していきます。

(2) 公営住宅供給戸数

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ます。

	前期5年間 2021(令和3)～2025(令和7)	10年間合計 2021(令和3)～2030(令和12)
計画期間における 公営住宅の 供給目標量	30,000戸	60,000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です。

2 住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域

住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域（以下、「重点供給地域」という）を、次のとおり設定します。

区 域	重点供給地域数	おおむねの面積
(1) 横浜・川崎地域	34 地域	852ha
(2) 三浦半島地域	6 地域	264ha
(3) 県央・県北地域	16 地域	482ha
(4) 湘 南 地 域	8 地域	289ha
(5) 県 西 地 域	2 地域	41ha
合 計	66 地域	1,928ha

重点供給地域一覧表

(1) 横浜・川崎地域

市町村名	地域名	位置	おおむねの面積 (ha)	供給促進策	地域類型	備考
横浜市	ヨコハマポートサイド地区	神奈川区金港町他	25	1	④	
	新横浜駅南部地区	港北区篠原町	37	4	④	
	鶴ヶ峰駅北口地区	旭区鶴ヶ峰一、二丁目	3	2	④	
	ひかりが丘地区	旭区上白根町	20	3	②-2	
	二俣川駅南口地区	旭区二俣川二丁目	2	2	④	
	泉ゆめが丘地区	泉区和泉町、下飯田町	24	4	③	
	川和町駅周辺西地区	都筑区川和町	8	4	③	
	上大岡駅前地区	港南区上大岡西一丁目	1	2	④	
	綱島駅東口地区	港北区綱島東一丁目	4	2	④	
	中山駅南口地区	緑区台村町、寺山町、中山町	3	2	④	
	瀬谷駅南口地区	瀬谷区瀬谷四丁目、五丁目	2	2	④	
	大船駅北地区	栄区笠間一丁目、二丁目	3	2	④	
	金沢文庫駅東口地区	金沢区谷津町	1	2	④	
	東高島駅北地区	神奈川区星野町及び神奈川一丁目地内	3	8	①-1	
	北仲通北地区	中区北仲通五丁目・六丁目、海岸通五丁目	8	8	④	
	東神奈川一丁目地区	神奈川区東神奈川一丁目	1	2	④	
	羽沢駅周辺地区	神奈川区羽沢南2丁目	2	6	④	
	横浜駅きた西口鶴屋地区	神奈川区鶴屋町一丁目	1	2	④	
	野庭地区	港南区野庭町	72	3	②-2	
	たまプラーザ駅北側地区	青葉区美しが丘1～3丁目	120	7	②-2	
	洋光台周辺地区	磯子区洋光台1～6丁目	216	7	②-2	
	十日市場町地区	緑区十日市場町	4	7	①-1	
	南万騎が原地区	旭区柏町	2	7	④	
	関内駅前港町地区	中区港町2丁目、真砂町2丁目、尾上町2丁目	1	2	④	
計	24 地域		563			
川崎市	小田周辺	川崎区小田1、2、3、4、5、6、7丁目、浅田1、2、3丁目	104	5	②-1	
	新川崎・鹿島田・平間駅周辺	幸区北加瀬1、2丁目、鹿島田、中原区市ノ坪	12	2	④	
	登戸	多摩区登戸	39	4	④	
	川崎駅西口	幸区大宮町、中幸町3丁目、堀川町他	36	1	④	
	蟹ヶ谷	高津区久末、蟹ヶ谷	7	7	①-1	
	小杉駅周辺	中原区小杉町1、2、3丁目、新丸子東3丁目、中丸子、市ノ坪、下沼部	24	2	④	
	戸手4丁目	幸区戸手4丁目	6	2	③	
	港町、中瀬、大師河原	川崎区港町、中瀬3丁目、大師河原1、2丁目	12	6	①-1	
	幸町周辺	幸区幸町1、2、3、4丁目、中幸町1、2、3、4丁目、南幸町1丁目、都町、神明町1丁目	37	5	②-1	

	虹ヶ丘2丁目	麻生区虹ヶ丘2丁目	12	7	③	
計	10地域		289			

(2) 三浦半島地域

市町村名	地域名	位置	おおむねの面積 (ha)	供給促進策	地域類型	備考
横須賀市	川間	西浦賀町四丁目	13	7	①-1	
	山中町	山中町	56	7	③	
	衣笠・長坂	衣笠町・長坂	90	7	③	
	佐島	佐島・芦名	41	1	③	
計	4地域		200			
三浦市	三戸	初声町三戸	50	7	③	
	入江	初声町入江	14	7	③	
計	2地域		64			

(3) 県央・県北地域

市町村名	地域名	位置	おおむねの面積 (ha)	供給促進策	地域類型	備考
相模原市	上九沢	緑区上九沢他	3	3	②-2	
	麻溝台・新磯野	南区麻溝台他	136	4	③	
	当麻	南区当麻他	81	4	③	
計	3地域		220			
厚木市	東部	東町、厚木町	4	2	②-1	
計	1地域		4			
大和市	大和駅周辺	大和南一丁目他	18	2	②-1	
	渋谷南部	渋谷四、五、六、七、八丁目	42	4	②-1	
	下鶴間山谷	下鶴間	13	4	①-2	
	下福田	福田	8	4	①-2	
計	4地域		81			
海老名市	海老名駅西口	扇町、めぐみ町	19	4	③	
計	1地域		19			
座間市	相模が丘二丁目	相模が丘二丁目	21	5	②-1	
	相模が丘三丁目	相模が丘三丁目	22	5	②-1	
	相模が丘五丁目	相模が丘一、五丁目	24	2	②-1	
	相武台四丁目	相武台一、二、三、四丁目	11	2	④	
計	4地域		78			
綾瀬市	深谷中央	深谷、寺尾南一丁目、寺尾釜田一丁目	59	4	③	
計	1地域		59			
愛川町	諏訪前	中津字諏訪前	15	7	①-2	
	下大塚	中津字下大塚	6	7	①-2	
計	2地域		21			

(4) 湘南地域

市町村名	地域名	位置	おおむねの面積 (ha)	供給促進策	地域類型	備考
平塚市	真田	真田一、二、三丁目	13	4	③	
	大浜	千石河岸、高浜台	6	4	②-1	
	ツインシティ大神	大神	15	4	③	
計	3地域		34			
藤沢市	柄沢特定	柄沢、小塚、渡内	50	4	③	
	北部第二(三地区)	石川、円行、遠藤字東原、葛原、下土棚、菖蒲沢、土棚	164	4	③	
計	2地域		214			
秦野市	秦野駅南部	尾尻、今泉	30	4	①-2	
計	1地域		30			
大磯町	高麗	高麗一丁目	5	7	①-2	
	国府新宿	国府新宿	6	7	①-2	
計	2地域		11			

(5) 県西地域

市町村名	地域名	位置	おおむねの面積 (ha)	供給促進策	地域類型	備考
大井町	大井中央	金子字市場下、坊村向、馬場向	16	8	③	
計	1地域		16			
開成町	南部	みなみ一丁目他	25	8	③	
計	1地域		25			

(注) 重点供給地域一覧表に示す「供給促進策」と「地域類型」の詳細は次のとおりです。

<供給促進策>

- 1：住宅市街地総合整備事業等により都市型住宅を供給する。
- 2：市街地再開発事業※や優良建築物等整備事業※等により都市型住宅の供給を図る。
- 3：公共住宅の建替え等により居住水準の向上と戸数の増加を図る。
- 4：面的整備事業の促進により、基盤整備と良質な住宅・住宅地の供給を図る。
- 5：住宅市街地総合整備事業等により、老朽住宅の建替えと住環境の整備事業を促進する。
- 6：地区計画等の活用により、良質な住宅・住宅地の供給を図る。
- 7：民間開発等の誘導により、良質な住宅・住宅地を供給する。
- 8：土地区画整理事業地区内のビルド・アップを促進し、良質な住宅供給を図る。

〈地域類型〉（複数の地域類型にわたる場合は、主たる地域類型に区分しています。）

① 既成市街地内の新規住宅地

-1 低・未利用地型

埋め立て地や市街地内の低・未利用地で、今後まとまった土地利用転換が実施される地域。土地区画整理事業、民間開発事業の誘導、地区計画の活用により、段階的に都市基盤整備を進め、商業・業務系の集積と併せて、事業主体間の協力の下に、多様なライフスタイルに対応した質の高い都市型住宅の整備を図る。

-2 市街化区域内農地型

市街化区域内や非線引き区域の用途地域内の農地や空閑地が相当規模まとまって残存している地域。

市街化区域内農地は、市街地内の貴重な緑地資源であることを踏まえて、生産緑地制度などの都市計画との整合を図りながら、農地と住宅地が調和した良質な住宅地の誘導を図る。

住宅地の整備にあたっては、土地区画整理事業、住宅市街地総合整備事業、地区計画制度などの手法を活用し、道路・公園などの基盤整備と一体となった良質な住宅・住宅地の供給を促進する。

② 既成市街地の既存住宅地

-1 老朽木造住宅地区等

老朽化した木造住宅などが密集し、住宅、住環境及び防災の面で問題を抱える地域。

住宅市街地総合整備事業や住宅地区改良事業等を活用して、地区施設整備と一体となった良好な住環境形成を進めるとともに、老朽木造住宅の共同建替え、協調建替え等を促進する。

-2 老朽公共住宅団地

公共住宅団地のうち、老朽化したもの、又は十分な土地の高度利用がなされていない団地であり、建替えによる土地の高度利用と公共住宅の供給を図るべき地域。

公共住宅団地の建替えにあたっては、住宅市街地総合整備事業等を活用して、道路、公園等の整備を行うとともに、居住水準の向上を図り、まちづくりの視点から公共施設との併設などに努め、多様な世帯の居住する活力ある団地を整備する。

公共住宅：公営住宅、改良住宅及び都市再生機構賃貸住宅

③ 新市街地

業務機能との複合開発プロジェクト、土地区画整理事業などによる宅地開発事業、民間開発行為などにより、住宅系宅地開発が見込まれる地域。

将来的な人口・世帯の減少を踏まえた住宅需要を見極めつつ、大規模開発ならではの、自然環境が保全され、豊かな居住環境、良好な基盤を備えた住宅・住宅地の形成を図る。

④ 都心地域

駅を中心とした古くから市街地が形成された地域や、これから都心地区として整備が見込まれる地域。

蓄積された社会資本の有効活用に加えて、市街地再開発事業、住宅市街地総合整備事業等により、まちなか居住や中心市街地活性化等の施策の展開を図り、都市に賑わいとうるおいを創出する高密度な複合用途型の住宅・市街地の形成を図る。

参 考 资 料

参考資料

1 神奈川県住生活基本計画の変遷

(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（改定）【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。

(8) 神奈川県住生活基本計画（改定）【2022（令和4）年3月】

（計画期間 2021（令和3）年度～2030（令和12）年度）

「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、社会情勢が大きく変化していることから、これらに的確に対応した住まいまちづくりを進める必要があるため、改定を行った。

併せて、住宅政策に関する計画（かながわの住宅計画）について、関連の深い計画を一本化し、県民に分かりやすい計画体系とするため、これまで別に策定していた「神奈川県賃貸住宅供給促進計画（平成31年3月）」及び令和3年度末に策定予定の「神奈川県マンション管理適正化推進計画」を本計画に統合した。

2 かながわの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、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>

① 計画改定年月

2022(令和4)年3月

② 計画期間

2021(令和3)年度から2030(令和12)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。

③ 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す。
- ・ 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。

④ 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

⑤ 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。

① 社会環境の変化からの視点

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

② 人・くらしからの視点

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

③ 住まい・まちづくりからの視点

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安心居住のまちづくり

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の活性化

④ 神奈川らしい住生活からの視点

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

⑥ 神奈川県賃貸住宅供給促進計画

新たな住宅セーフティネット制度を地域の実情にあわせ、計画的に推進する

⑦ 神奈川県マンション管理適正化推進計画

国が定める基本方針に基づき、地域の実情等に応じてマンション管理の適正化を推進する
 (対象：町村部)

⑧ 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 2021(R3)～2025(R7)	10年間合計 2021(R3)～2030(R12)
計画期間における 公営住宅の 供給目標量	30,000戸	60,000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、県の県土整備局と福祉子どもみらい局の共管のもと、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>

① 計画改定年月

2019（平成31）年3月

② 計画期間

2019（平成31）年度から2028年度

③ 高齢者の居住の安定確保に向けた施策の基本理念・目標

ア 基本理念

人生100歳時代に向けて、高齢者が安心していきいきと暮らせる住まいまちづくり

イ 高齢者の居住の安定確保に向けた目標

(ア) 施策目標

- a 高齢者が安心して暮らせる住まいや施設の提供
- b 高齢者がいきいきと暮らせる居住支援

(イ) 供給目標

a サービス付き高齢者向け住宅	19,000 戸
b 特別養護老人ホーム	39,697 人
c 特定施設（有料老人ホーム等）	40,802 人
d 認知症高齢者グループホーム	14,337 人
e 軽費老人ホーム	2,135 人
f 養護老人ホーム	1,350 人

※ a は 2011 年度から 2028 年度までの供給の累計戸数、b～f は「かながわ高齢者保健福祉計画」における 2020 年度までの目標定員数。

④ 高齢者の居住の安定確保に向けた取組（目標達成のための施策）

ア 高齢者が安心して暮らせる住まいや施設の提供

- (ア) 高齢者向けの多様な住まいづくり
- (イ) 高齢者向けの住まいの安全・安心の確保
- (ウ) 居住コミュニティの活性化や健康寿命の延伸につながる住まいまちづくり

イ 高齢者がいきいきと暮らせる居住支援

- (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
- (ウ) 住まいにおける介護の充実
- (エ) 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〉

① 計画策定年月

2011（平成23）年4月

② 計画期間

2011（平成23）年度から2016（平成28）年度

③ 計画区域

神奈川県の区域

④ 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

⑤ 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』

⑥ 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。

- ・障がい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 健康団地推進計画」

本計画は、建設後概ね 50 年が経過し建替えの時期を迎える住宅が今後 10 年間で約 2 万 8 千戸に急増するとともに、入居者の約 45%が 65 歳以上で団地コミュニティの活性化が急務となっている県営住宅について、地域に開かれた新しい「健康団地」へと再生し、今後も住宅セーフティネットの中核としての役割を果たしていくため、県営住宅の再生に関する基本方針及び施設整備（ハード）と居住支援（ソフト）の両面にわたる推進すべき施策を定めた計画である。

<計画の概要>

① 計画策定年月

2019（平成 31）年 3 月

② 計画期間

2019 年度から 2028 年度

③ 基本方針

「だれもが健康で安心していきいきと生活できる『健康団地』への再生」

④ 施策展開の方向

施策展開の方向 1 住宅セーフティネット機能の強化

施策展開の方向 2 建替えの推進と適切な維持管理

施策展開の方向 3 健康づくり、コミュニティづくりと居住支援

施策展開の方向 4 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
石黒 敬史 (R2. 11～R3. 6)	社会福祉法人神奈川県社会福祉協議会 常務理事
井出 康夫 (R3. 6～R4. 3)	社会福祉法人神奈川県社会福祉協議会 常務理事
大江 守之 (座長)	慶應義塾大学 名誉教授
大月 敏雄 (副座長)	東京大学 教授
落合 明美	一般財団法人高齢者住宅財団 企画部長
小西 善文	公募委員
齊藤 広子 (副座長)	横浜市立大学 教授
廣川 淨之	横須賀市 都市部長
森脇 理好 (R2. 11～R3. 8)	真鶴町 政策課長

(2) 懇話会開催経過

第1回 2020（令和2）年11月17日

- (1) 神奈川県賃貸住宅供給促進計画
 - 神奈川県賃貸住宅供給促進計画について
 - 登録基準の緩和案について
- (2) 神奈川県住生活基本計画
 - 神奈川県住生活基本計画について
 - 神奈川県の住生活をめぐる状況について

第2回 2021（令和3）年1月29日

- (1) 神奈川県賃貸住宅供給促進計画
 - セーフティネット住宅の登録基準の緩和について
- (2) 神奈川県住生活基本計画
 - 住生活基本計画（全国計画）（案）について
 - 神奈川県の住生活をめぐる状況について
 - 住宅政策の基本方向について

第3回 2021（令和3）年7月20日

- (1) かながわの住宅計画
 - かながわの住宅計画の体系について
- (2) 神奈川県住生活基本計画
 - 神奈川県の住生活をめぐる状況について
 - 住宅政策の基本方向について
- (3) 神奈川県マンション管理適正化推進計画
 - マンション管理適正化推進計画の策定について

第4回 2021（令和3）年9月6日

- (1) 神奈川県住生活基本計画（神奈川県賃貸住宅供給促進計画、神奈川県マンション管理適正化推進計画）
 - 第1回～第3回懇話会検討内容の中間整理について
 - 神奈川県の住生活をめぐる状況について
 - 神奈川県住生活基本計画の改定骨子案の概要について
 - 全国計画と県計画の施策の整合性について
 - 県住生活基本計画改定骨子案「第3章 基本目標と施策の展開」の施策項目について
 - 公営住宅の供給目標量について

第5回 2021（令和3）年11月15日

- (1) 神奈川県住生活基本計画（神奈川県賃貸住宅供給促進計画、神奈川県マンション管理適正化推進計画）
 - 神奈川県の住生活をめぐる状況について
 - 神奈川県住生活基本計画の改定素案について
 - 神奈川県住生活基本計画における成果指標について

第6回 2022（令和4）年2月7日（予定）

- (1) 神奈川県住生活基本計画（神奈川県賃貸住宅供給促進計画、神奈川県マンション管理適正化推進計画）
 - 神奈川県住生活基本計画の改定案について
 - 神奈川県住生活基本計画（素案）に係る意見等に対する県の考え方について

4 基本目標に係る住宅政策懇話会などでの検討事項

住まいに係る将来の課題

<都市をめぐる時代の変化と見通し>

- 少子高齢化の進行と人口減少社会の本格化
- 災害の頻発・激甚化と安全・安心の意識の高まり
- 既存ストックの老朽化、官民連携の進展
- 気候変動、環境問題の顕在化
- 新技術のまちづくりへの展開

<これからの住まい・まちづくりの課題>

高齢者等あらゆる人々がくらしやすい住環境の形成、環境と共生する質の高い市街地の形成、被災地における応急仮設住宅の迅速な供給、多様なライフスタイルに対応した住まいづくり、高度経済成長期に建設された住宅ストックの老朽化、コミュニティの維持・形成に配慮した住環境の整備など様々な課題が顕在化している。

これらの課題に対応するため、2030(令和12)年の住まいまちづくりの将来像を検討

社会環境の変化	人・くらし
<p>■ 新しい社会に応じた環境形成の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・テレワーク等の働き方に対応した環境整備 ・住まいにおける価値観の多様化 ・大規模災害を想定した住まいづくり 等々 <p>Keyword</p> <ul style="list-style-type: none"> ・テレワークスペース・サテライトオフィス ・DIY・リノベーション ・二地域居住・サブスクリプション型居住・DX ・防災意識・耐震空間・災害リスク情報 	<p>■ 安心して暮らせる居住環境の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・重層的な住宅セーフティネット機能の推進 ・高齢者等がいきいきと暮らせる居住環境 ・子育て世帯が安心して暮らせる居住環境 等々 <p>Keyword</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅確保要配慮者・住宅セーフティネット ・居住支援協議会・見守り ・サ高住・バリアフリー・地域拠点 ・シェアハウス・ミクストコミュニティ
住まい・まちづくり	神奈川らしい住生活
<p>■ 質の高い住宅ストックの形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住環境を含めた住宅の質の向上 ・安心してリフォームできる環境の整備 ・カーボンニュートラルの推進 等々 <p>Keyword</p> <ul style="list-style-type: none"> ・リフォーム・インスペクション・住宅の長寿命化 ・マンション・団地再生・オールドニュータウン ・空き家・マッチング・転貸 ・県産木材・カーボンニュートラル 	<p>■ 地域特性を活かした住まい方の実現</p> <ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりプレーヤーの支援とネットワーク形成 ・多世代居住のまちづくりの推進 ・環境と共生した住まい・まちづくり 等々 <p>Keyword</p> <ul style="list-style-type: none"> ・プレーヤー支援・ネットワーク・地方移住 ・地域コミュニティ・地域特性・民間活力 ・多世代居住のまちづくり・中間的な住まい ・スマートタウン・ZEH・健康団地

- 住宅政策は、終戦直後の深刻な住宅不足や、高度経済成長に伴う都市部への人口流入に対応するため、「住宅の量の確保」のため新規供給を基本に進めてきた。
- 住宅の量の充足が図られた後においては、社会経済情勢の変化や時代のニーズに対応するため、「住宅の量の確保」から「住環境を含めた住宅の質の向上」へと政策転換を図ってきた。
- そうした中で、現行計画では、「質」の向上を一層推進するため、「人（県民）」、「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きた。
- 現在の県内の住生活を取り巻く環境は、少子高齢社会が進む中、空き家や高経年化マンションの増加等に加えて、コロナ禍を契機としたライフスタイルの変化や自然災害の激甚化・頻発化など、大きな変化を迎えている。
- このような状況を踏まえ、現行計画にある視点の枠組みを維持しつつ、引き続き「質」の向上を推進すると共に、社会環境の大きな変化や価値観の多様化に対応した考え方を取り入れていく必要がある。
- また、地域の魅力を最大限に生かし、全ての県民がいのちを輝かせ、生きがいを持って暮らすためには、神奈川らしい新たな住生活を推進していく必要がある。
- そこで、新計画では、社会環境の変化等に対応しつつ、安全で安心して暮らせる住まいまちづくりの実現を図るため、「社会環境の変化」、「人・くらし」、「住まい・まちづくり」、神奈川らしい新たな住宅政策を目指す「神奈川らしい住生活」の4つの視点から住宅施策を展開する。

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

5 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。

○ AI

<Artificial Intelligence>

人工的な方法による学習、推論、判断等の知的な機能の実現及び人工的な方法により実現した当該機能の活用に関する技術のこと。

○ SDGs

<Sustainable Development Goals>

2015 年 9 月の国連サミットで加盟国の全会一致で採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」に記載された、2030 年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標のこと

○ 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、住家が全壊、全焼又は流出した者であって、自らの資力では住宅を確保できない者に対して、県・救助実施市（横浜市・川崎市・相模原市）が、最長 2 年間、応急的な住宅（建設型応急住宅・賃貸型応急住宅）を提供し、一時的な居住の安定を図る制度。

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、YMCA、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。

○ 神奈川県県営住宅 健康団地推進計画

建設後概ね50年が経過し建替えの時期を迎える住宅が今後10年間で約2万8千戸に急増するとともに、入居者の約45%が65歳以上で団地コミュニティの活性化が急務となっている県営住宅について、地域に開かれた新しい「健康団地」へと再生し、今後も住宅セーフティネットの中核としての役割を果たしていくため、県営住宅の再生に関する基本方針及び施設整備（ハード）と居住支援（ソフト）の両面にわたる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、①かながわの住宅計画に関する事、②長期的に取り組むべき県の住宅政策に関する事、③その他県の住宅政策の検討に必要な事項に関する事。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、UR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。

○ カーボンニュートラル

温室効果ガスの排出について、二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの排出量から、森林などによる吸収量を差し引いてゼロを達成すること。

○ 狭隘道路^{きょうあい}

一般的に幅員4m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。

○ 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

人生100歳時代において、今後、県営住宅が地域活力向上の拠点として持続的に役割を果たすことができるよう、入居者、県、市町、福祉団体等の連携のもと、近隣住民も巻き込んだ多様な交流により、「だれもが健康で安心していきいきと生活できる健康団地」へと再生すること。

○ 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、県の県土整備局と福祉子どもみらい局の共管のもと、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。

: 25 m² × 世帯人数 + 25 m²

○ 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」は、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積。

「誘導居住面積水準」は、豊かな住生活の実現を前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積。また、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」

① 単身者：25 m²

② 2人以上の世帯

: 10 m² × 世帯人数 + 10 m²

「誘導居住面積水準」

(1) 都市居住型誘導居住面積水準

① 単身者：40 m²

② 2人以上の世帯

: 20 m² × 世帯人数 + 15 m²

(2) 一般型誘導居住面積水準

① 単身者：55 m²

② 2人以上の世帯

○ サテライトオフィス

（オフィスの管理主体や活用形態は問わず）都市部の企業等が本拠から離れたところに設置する遠隔勤務のためのオフィスの総称。

○ 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。

○ サブスクリプション

月額料金等の定額を支払うことにより、契約期間中、商品やサービスの利用が可能となるもの。これを住まいに適用した場合、定額で各地に存在する物件に居住することが可能となる。

○ CLT（直交集成板）

ひき板を繊維方向が直交するように積層接着したパネルのこと。

鉄筋コンクリート造などと比べてコンクリートの養生期間が不要であるため、工期の短縮が期待できることや、建物の重量が軽くなり、基礎工事の簡素化が図れること等の利点がある。

○ 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）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、身体障がい者（身体障がい者補助犬使用者を含む。）、知的障がい者、精神障がい者、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30年に実施された。

○ 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住宅

高齢者、障がい者、子育て世帯等の多様な世帯が安心して健康に暮らすことができる住環境。

○ 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・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）のエネルギー量がおおむ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に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くってきた邸宅・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るわれる暴力」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。

○ DX

〈Digital Transformation〉

将来の成長、競争力強化のために、新たなデジタル技術を活用して新たなビジネスモデルを創出・柔軟に改変すること

○ テレワーク

ICT（情報通信技術）を利用し、時間や場所を有効に活用できる柔軟な働き方のこと。

○ 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

都市市民が、本人や家族のニーズなどに応じて、多様な住まい方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、広い廊下幅への拡張、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。

○ BIM

〈Building Information Modeling〉

コンピュータ上に作成した主に三次元の形状情報に加え、室等の名称・面積、材料・部材の仕様・性能、仕上げ等、建物の属性情報を併せ持つ建物情報モデルを構築するシステムのこと。

○ ヒートショック

入浴前後の温度の急激な変化により、心血管系疾患、脳血管疾患、熱中症等の症状が発生すること。

○ V2H

〈Vehicle to House〉

蓄電機能とモビリティ機能を有する電気自動車から蓄電した電力を家庭に供給するシステムのこと。

○ 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

○ **ライフサイクルCO₂**

住宅のライフサイクル全体（建設、居住、修繕・更新・解体の各段階）を通じたCO₂排出量のこと。

○ **ライフサポートアドバイザー**

略称；LSA。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。

○ **リースバック**

自宅などの不動産をその所有者が事業者等へ売却した上で、引き続き当該不動産への居住等を継続するため、買主である事業者等から元所有者が当該不動産を賃借する契約のこと。

○ **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り入れ、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。

○ **レジリエンス機能**

レジリエンスとは、強くてしなやかな「強靱性」を表した語。本計画におけるレジリエンス機能とは、自然災害による停電時等においても、蓄電や創電により自立的にエネルギーを確保することができる等、災害時にも居住を継続することができる住宅・住宅地の機能のこと。

神奈川県県土整備局建築住宅部住宅計画課

電 話 045-210-6539

ファクシミリ 045-210-8884

2022（令和4）年3月発行

〒231-8588

横浜市中区日本大通1



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 丁目 231-8588 電話 (045) 210-1111 (代表)