



神奈川県

県土整備局建築住宅部住宅計画課

神奈川県住生活基本計画

～ 人生100歳時代の住まいまちづくり ～

平成29年3月

本計画は、平成27・28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/cnt/p1099528.html>

計画の改定にあたって



県では、昭和 62 年 3 月に住宅政策のマスタープランとして「かながわ住宅基本計画」を策定し、以降 5 年ごとに見直しを行ってきました。

平成 18 年には「住生活基本法」が制定され、都道府県が「住生活」に関する基本的な計画を定めることとなったことから、平成 19 年 3 月に「神奈川県住生活基本計画」を法定計画として策定し、その 5 年後に平成 23 年度から平成 32 年度までを

計画期間とする現行計画への見直しを行いました。

現行計画への見直しからさらに 5 年が経過する中、少子高齢化、人口減少などを背景に、国が「住生活基本計画（全国計画）」を平成 28 年 3 月に改定し、新たな住宅政策を打ち出しました。また、県内では空き家の増加や、全国トップレベルのスピードで高齢化が進むことが見込まれるなど、社会経済情勢も大きく変化しています。

今後迎える超高齢社会を乗り越えるためには、100 歳をひとつのゴールとして、そこから逆算して自分自身の人生の設計図を描き、一人ひとりが生涯にわたり輝き続けることができる社会にしていく必要があります。住生活の面でも、子どもから高齢者まですべての人が支えあい、健康で生きがいを持って暮らせる、「神奈川県らしい新たな住宅政策」が求められています。

こうしたことから、このたび計画の改定を行い、基本目標を「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」として、地域の実情に応じた総合的な住宅施策を展開していきます。

さらに、施策を着実に展開していくためには、国、県、市町村、地方住宅供給公社、独立行政法人都市再生機構といった公的団体に加え、民間事業者、NPO、さらには県民の皆様が、それぞれ計画の実現に向けて取り組むことが重要であり、本計画を示すことで各取組主体の連携も促し、施策の推進を図ってまいりたいと考えております。

最後に、計画の改定にあたり、神奈川県住宅政策懇話会や、県民の皆様をはじめ多くの方々から貴重なご意見、ご提案をいただきましたことに深く感謝いたします。

平成 29 年 3 月

神奈川県知事 馬場祐治

目 次

神奈川県住生活基本計画

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
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	4
1	住生活をめぐる現状	4
2	住生活をめぐる課題	17
3	施策の基本的な方針	17
第3章	基本目標と施策の展開	18
1	基本目標	18
2	4つの視点と目標	18
3	施策	18
	県住生活基本計画と住生活基本計画（全国計画）との関係性について	19
	施策体系	20
	人（県民）からの視点	22
	目標1 若年・子育て世帯などが安心して暮らせる住生活の実現	22
	目標2 高齢者の多様な住生活の実現	24
	目標3 住宅確保要配慮者の居住の安定確保	27
	住宅からの視点	30
	目標4 住宅の資産価値が低下しない仕組みについてのムーブメントの創出	30
	目標5 安全で良質な住宅ストックの形成と有効活用	32
	目標6 空き家の適切な管理と利活用の促進	36
	まちづくりからの視点	38
	目標7 住生活に関連した地域経済の活性化	38
	目標8 まち・住宅地の魅力の維持・向上と大規模災害への備え	40
	新しい住生活からの視点	44
	目標9 多彩で多様な神奈川の魅力を活かした住生活の実現	44

第4章	計画の実現に向けて・・・・・・・・・・・・・・・・	54
1	計画の役割分担・・・・・・・・・・・・・・・・	54
2	重点施策・・・・・・・・・・・・・・・・	56
3	推進体制・・・・・・・・・・・・・・・・	57
4	成果指標・・・・・・・・・・・・・・・・	58
第5章	住宅の供給目標及び考え方・・・・・・・・	60
1	公営住宅の供給目標及び考え方・・・・・・・・	60
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・・・・・・・・	62
	重点供給地域一覧表・・・・・・・・	63
参考資料		
1	かながわ住宅計画の変遷・・・・・・・・	68
2	かながわ住宅計画を構成する各計画の概要・・・・・・・・	69
3	神奈川県住宅政策懇話会・・・・・・・・	73
4	基本目標に係る住宅政策懇話会などでの検討概要・・・・・・・・	75
5	県住生活基本計画と住生活基本計画（全国計画）との関係性について・・	76
6	用語解説・・・・・・・・	77

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。

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、本格的な人口・世帯減少社会の到来を見据えた長期的展望に立つとともに、2016（平成 28）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、魅力あふれ、質の高い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目指します。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

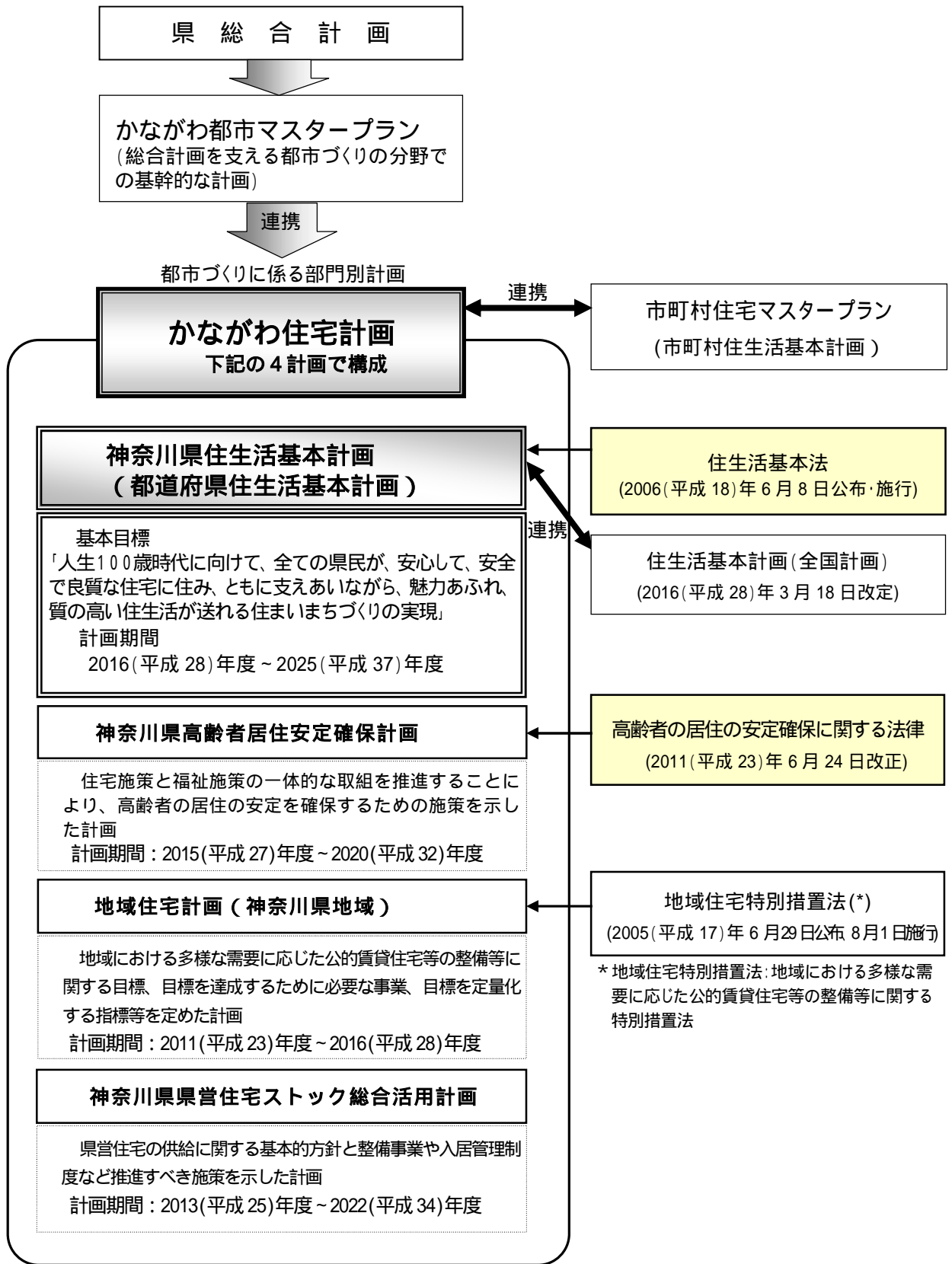
この計画は、住生活基本法第17条第1項に基づく都道府県計画として定めます。また、「神奈川県住生活基本計画」、「神奈川県高齢者居住安定確保計画」、「地域住宅計画（神奈川県地域）」、「神奈川県県営住宅ストック総合活用計画」の4つの計画で、本県の住宅政策である「かながわ住宅計画」を構成します。

3 計画期間（法定要件：住生活基本法第17条第2項第1号）

この計画は、概ね20年後の長期展望に立って、2016（平成 28）年度から2025（平成 37）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います。

かながわ住宅計画の体系図



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

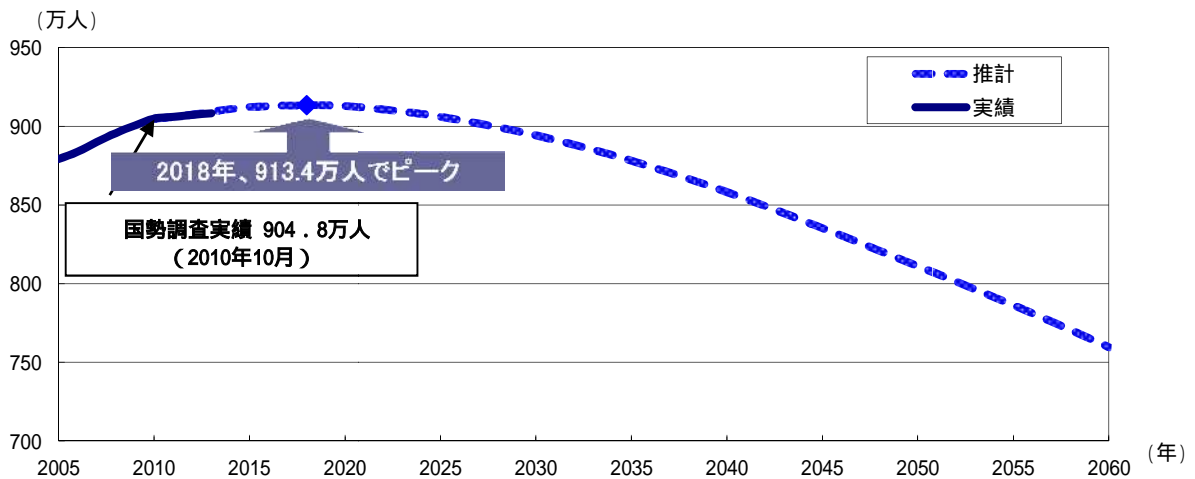
(法定要件：住生活基本法第17条第2項第2号)

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、2009（平成21）年7月に900万人を超え、その後も人口の増加が続いていますが、県の人口推計*では、2018（平成30）年に約913万人でピークを迎え、その後減少していくことが見込まれています。



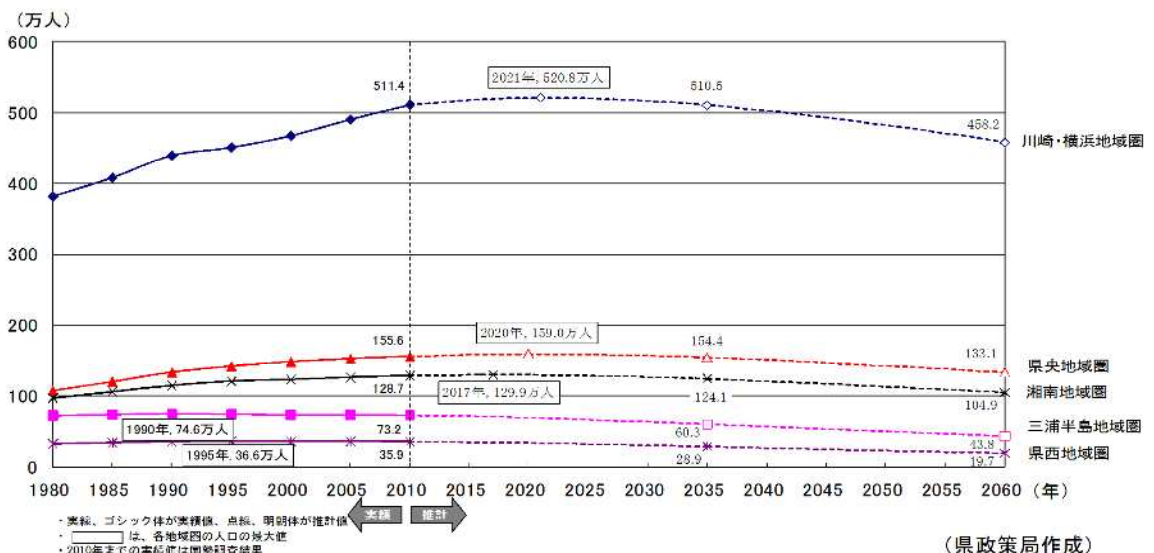
(県政策局作成)

*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」(平成24年1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、低位・中位・高位の3つのケースを設定して推計した。

イ 地域圏別の人口

川崎・横浜地域圏、県央地域圏、湘南地域圏は、2020（平成32）年前後まで人口の増加が続くと予測されていますが、三浦半島地域や県西地域圏では、既に人口減少を迎えています。

地域政策圏別の人口推計（中位推計）



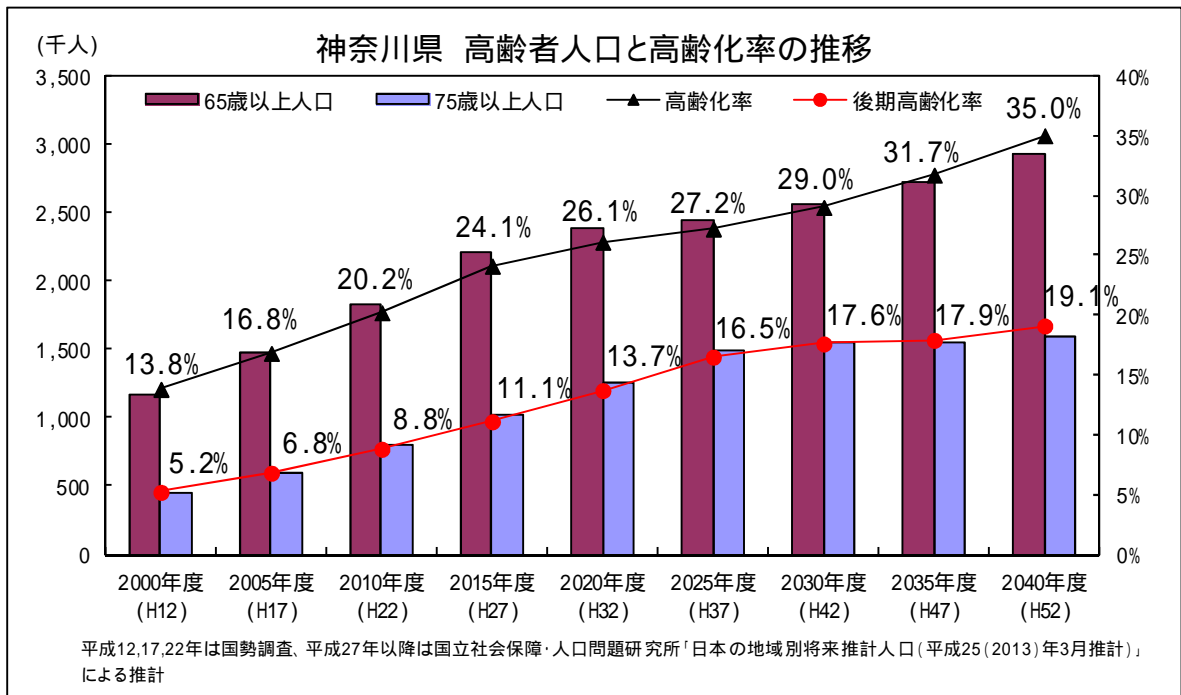
(県政策局作成)

*県の人口推計は、平成27年7月策定「かながわグランドデザイン 第2期実施計画」による。

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。

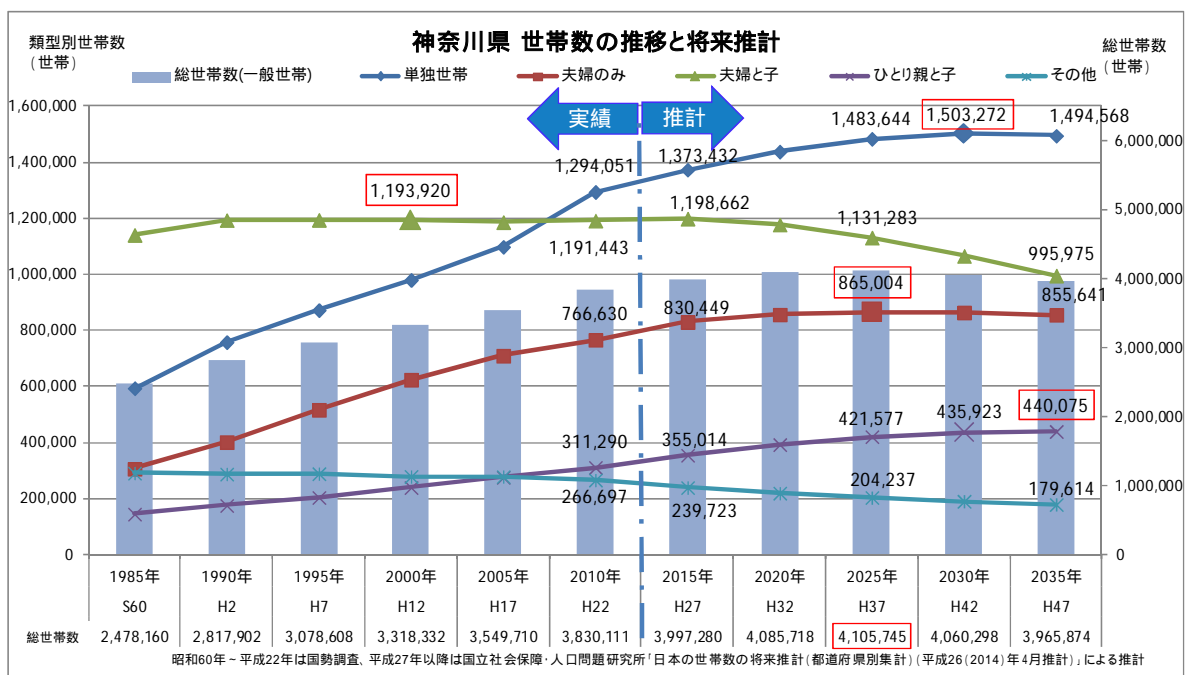
また、2020（平成32）年度には、75歳以上の後期高齢者の数が65歳から74歳までの前期高齢者の数を上回ることが予測されています。



エ 県の世帯数

本県の世帯数は、2016（平成28）年度には、約402万世帯となり、2025（平成37）年の約410万世帯まで増加した後、減少に転じると予測されています。

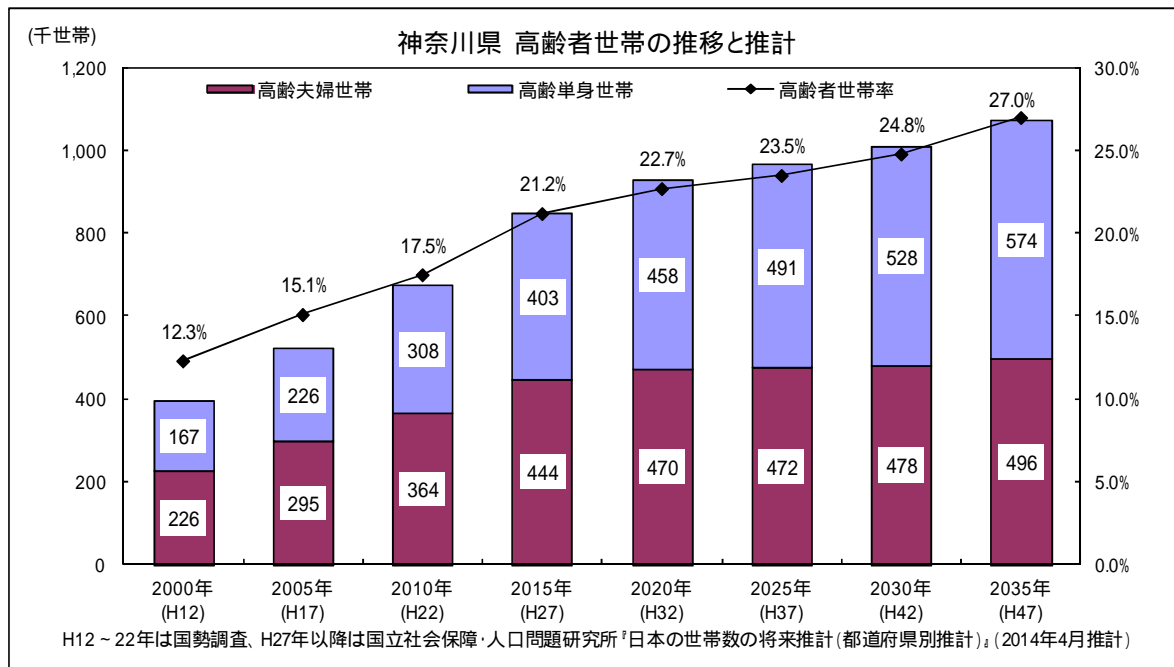
ただし、単独世帯は、2030（平成42）年まで、ひとり親と子世帯は、2035（平成47）年まで増加すると予測されています。



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（平成 37）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。



高齢者世帯：高齢夫婦世帯及び高齢単身世帯

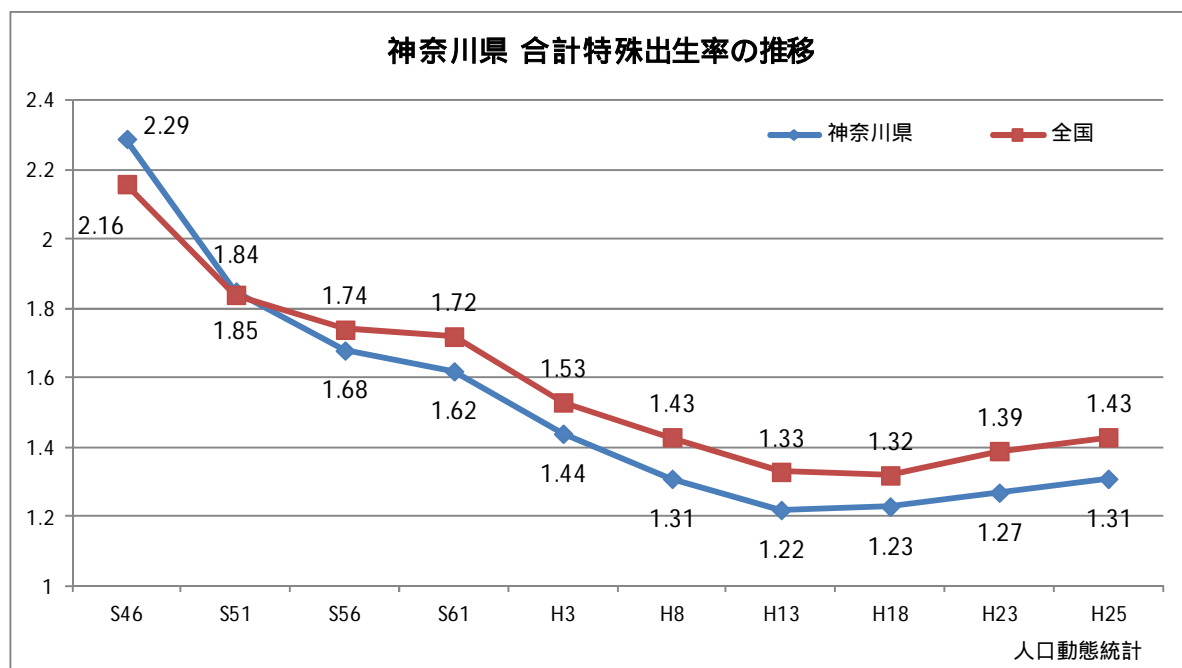
高齢夫婦世帯：(国勢調査)夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦 1 組の世帯 (他の世帯員がないもの)
(国立社会保障・人口問題研究所) 世帯主が 65 歳以上の夫婦

高齢単身世帯：65 歳以上の者一人のみの一般世帯 (他の世帯員がないもの)

高齢者世帯率：全世帯中の高齢者世帯 (高齢夫婦世帯及び高齢単身世帯) の割合 (住宅計画課作成)

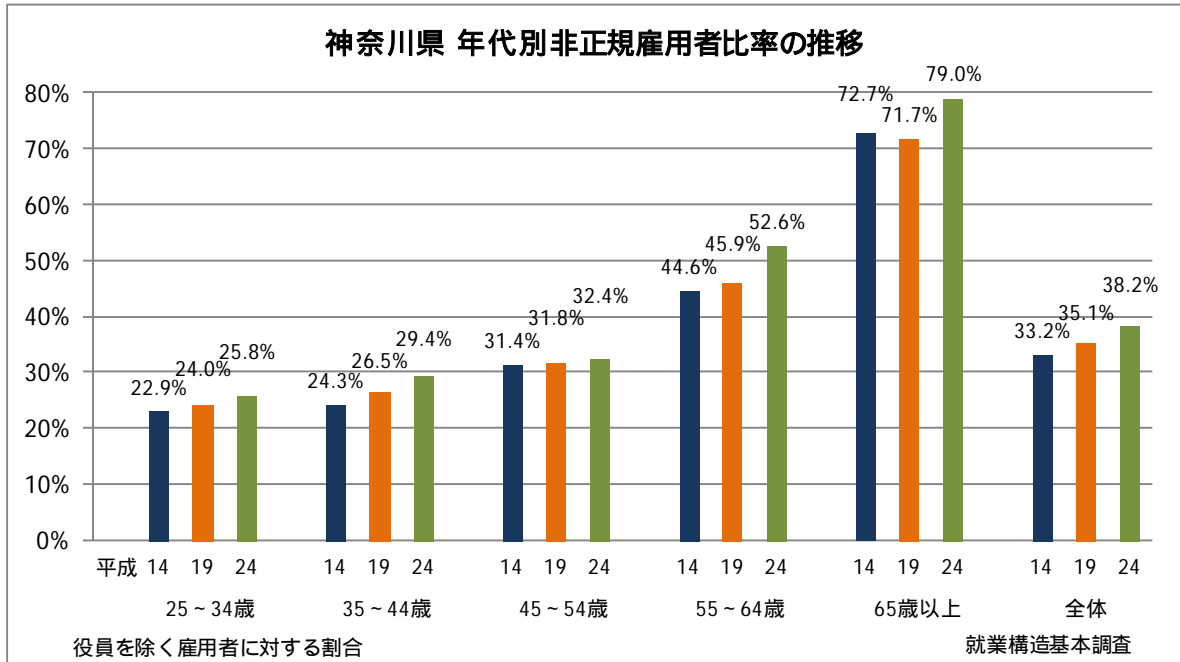
カ 合計特殊出生率

本県の合計特殊出生率は下げ止まりの傾向にあります。しかし、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。

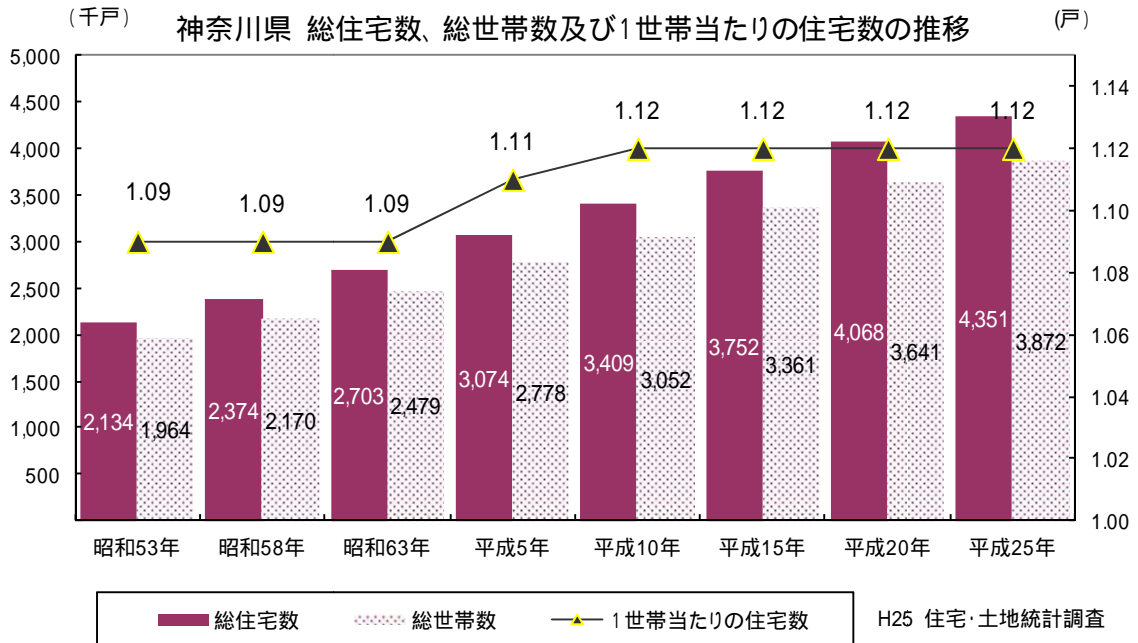


(2) 住宅の状況

ア 住宅ストック数

2013（平成 25）年における本県の住宅ストック数は、約 435 万戸あり、一貫して増加しています。

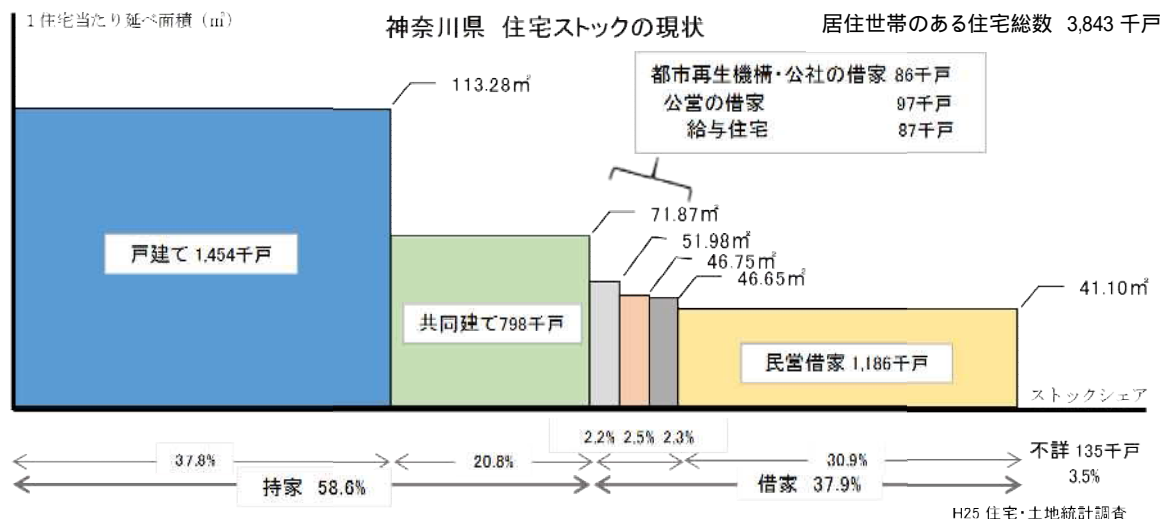
一世帯当たりの住宅ストック数は、1.12 倍で横ばい傾向にあり、量的には充足しています。



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、2013（平成 25）年の持ち家率は、58.6%、借家率は 37.9%となっています。

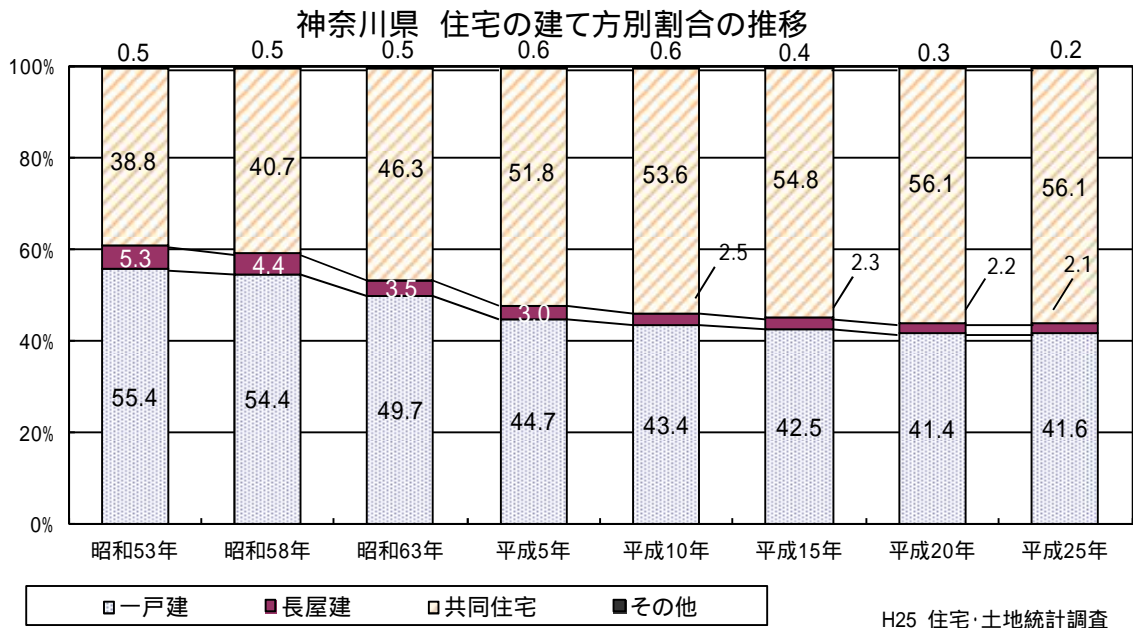
1住宅当たり延べ面積を比較すると、民営借家住宅が一番小さく、41.1 m²となっています。



ウ 建て方別住宅ストックの割合

2013（平成 25）年における本県の共同住宅の戸数は、約 216 万戸（56.1%）で、一戸建ての戸数は、約 160 万戸（41.6%）と共同住宅の戸数の方が高い状況です。

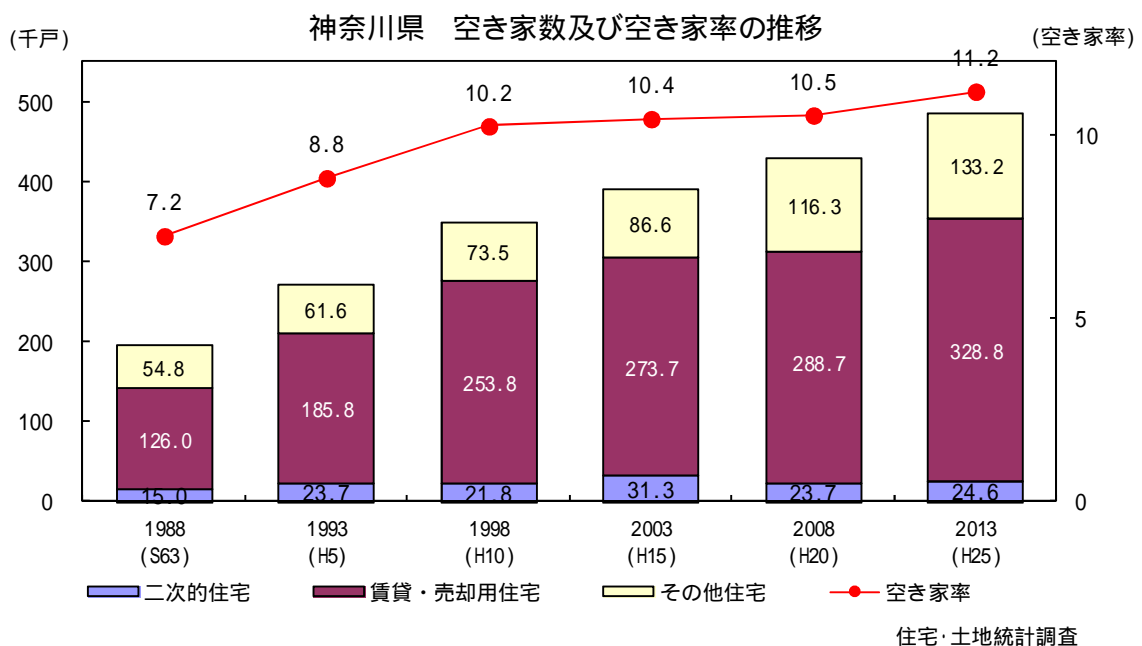
共同住宅の戸数割合は、平成 5 年に一戸建ての戸数割合を上回り増加傾向にありましたが、最近はやや横ばい傾向となっています。



エ 空き家数及び空き家率

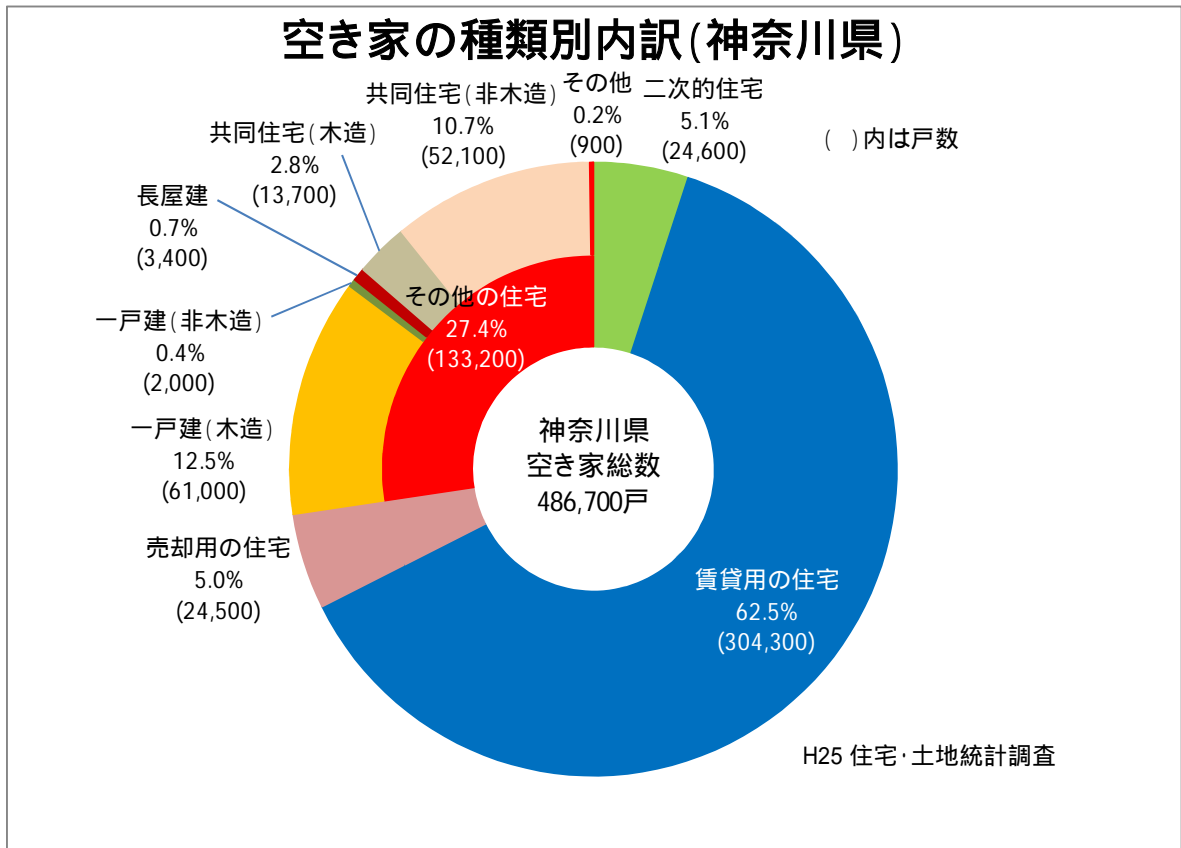
2013（平成 25）年における本県の空き家数は、約 48 万 7 千戸と、住宅ストック数の増加に伴い増加しています。そのうち、別荘・賃貸・売却用以外のその他の住宅の空き家も増加しています。

また、空き家率も 11.2%と増加傾向にあります。



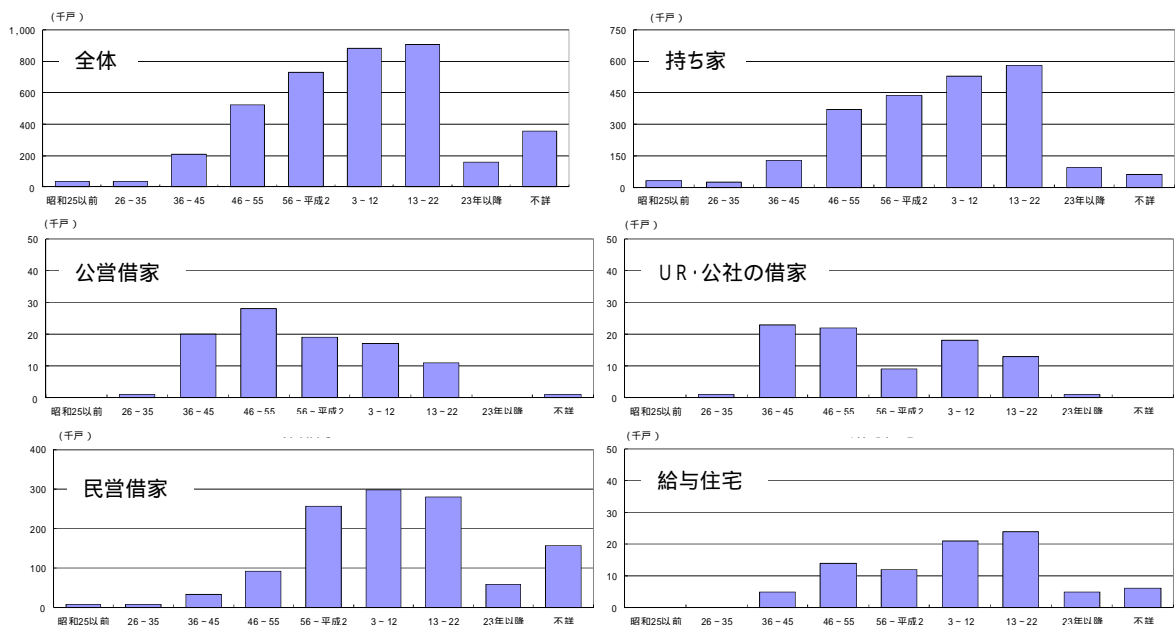
オ 空き家の種類別内訳

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。



カ 所有関係別住宅の建築時期

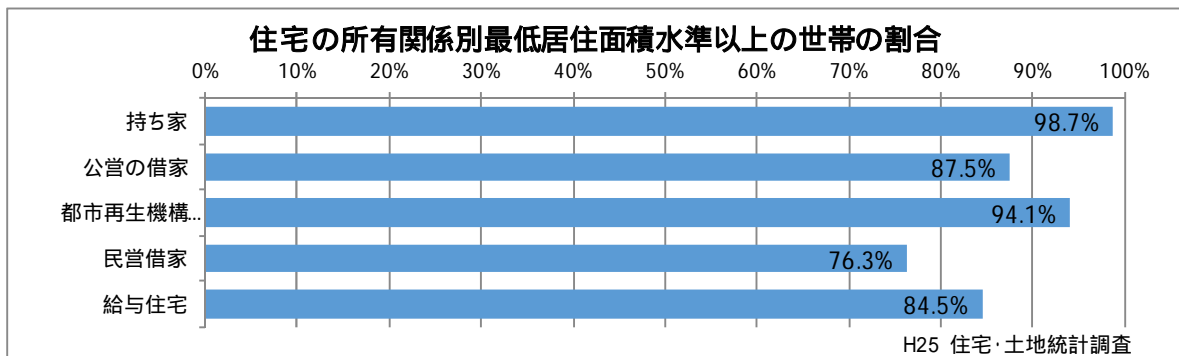
住宅ストックを所有関係別の建築時期で見ると、公営、UR・公社の借家は、1981(昭和56)年より前に建てられた住宅が多く、民営借家は比較的新しいストックが多くなっています。



H25 住宅・土地統計調査

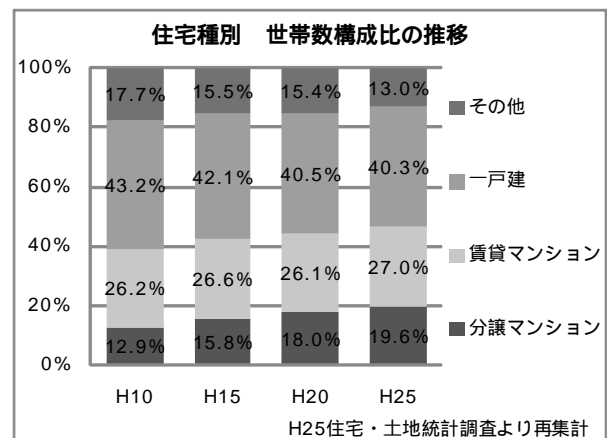
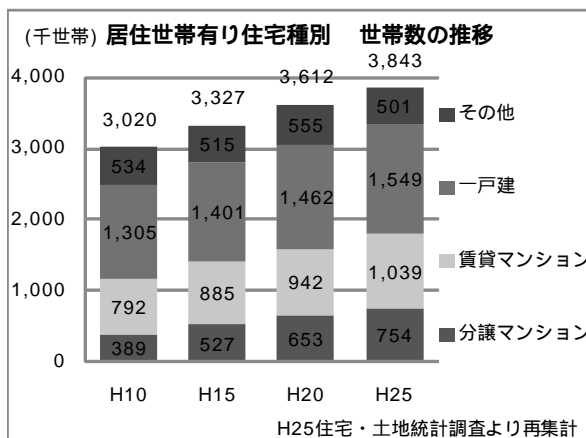
キ 所有関係別最低居住面積水準 以上の世帯割合

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、民間借家においては低い状況です。



ク マンションの世帯数の推移等

分譲マンション*に住む世帯数は、平成 10 年に比べ約 2 倍に増加している状況です。また、世帯構成比では、全居住世帯の約 5 分の 1 が分譲マンションに居住しており、平成 10 年以降、分譲マンション居住世帯の構成比の増加が顕著です。



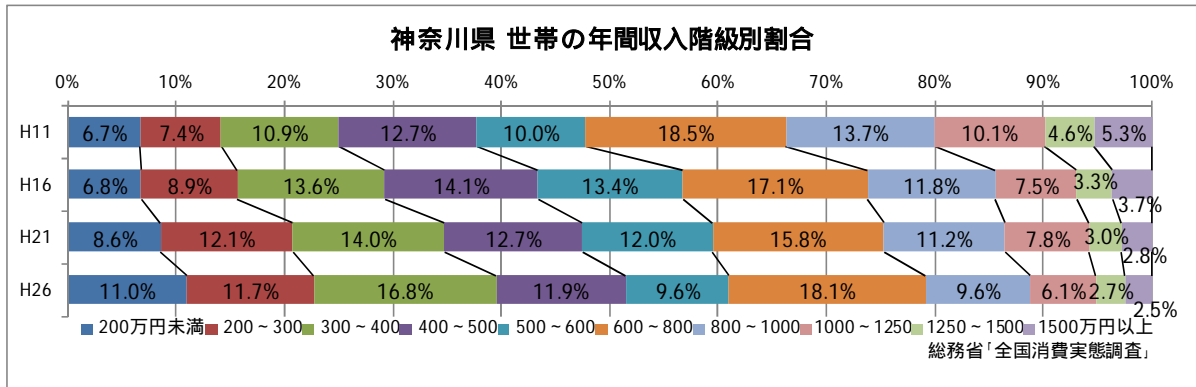
*分譲マンション：持ち家のうち、非木造の共同住宅。

(3) 住生活・まちづくりの状況

ア 世帯の年間収入階級別割合

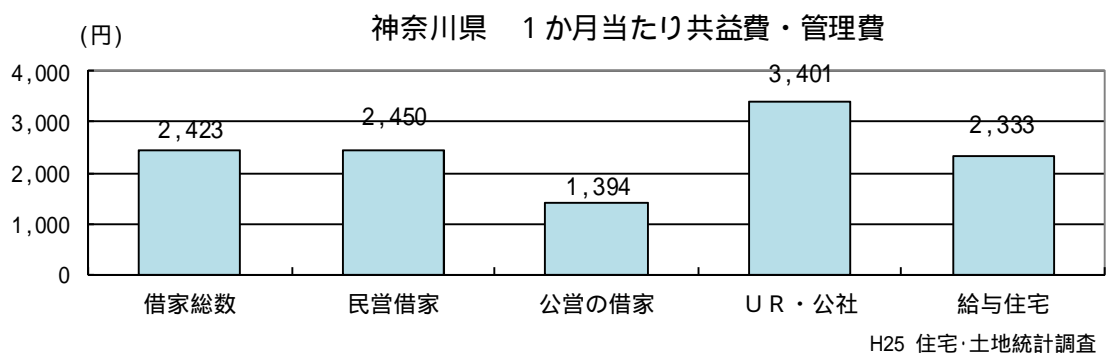
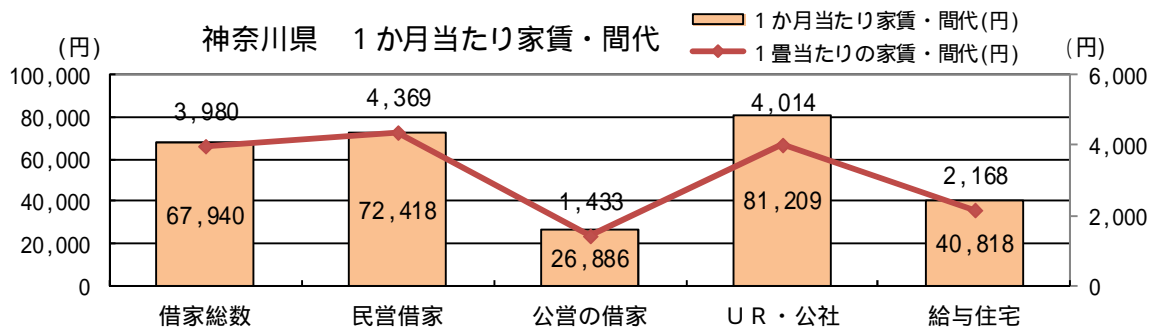
世帯の年間収入階級割合を見ると、400万円未満の世帯で割合が増加する傾向にあります。

2014（平成26）年では、約4割の世帯が年間収入400万円未満となっています。



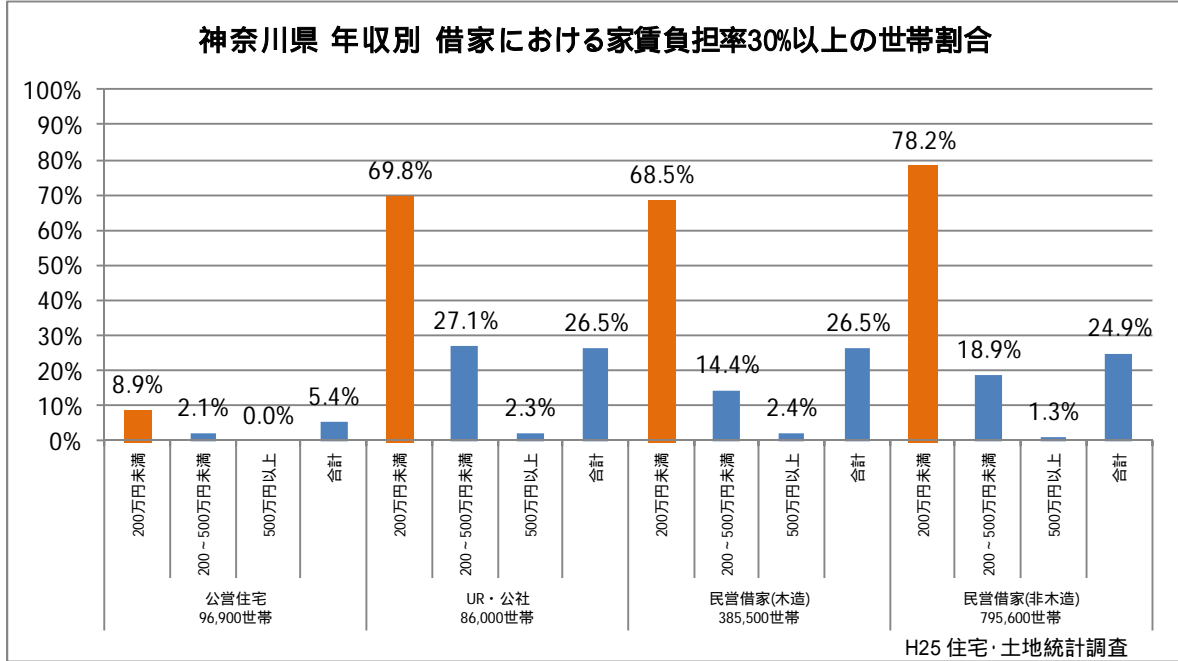
イ 1ヶ月当たりの家賃・間代

賃貸住宅における1ヶ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、民間借家が一番高い状況となっています。



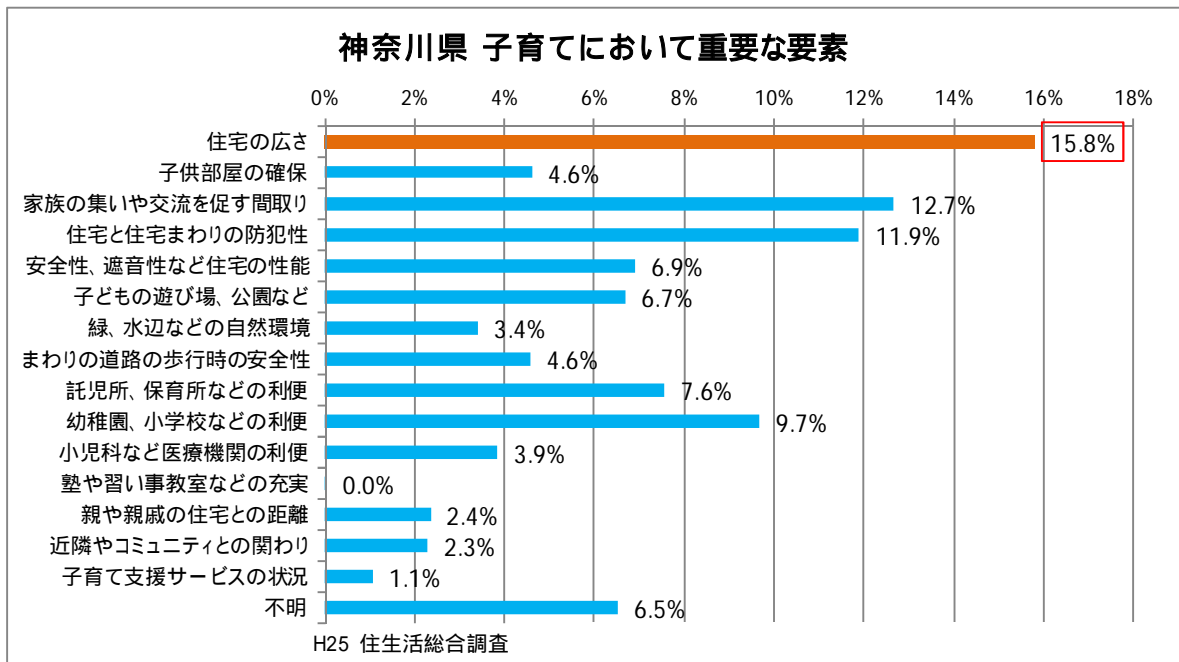
ウ 家賃負担率

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、6 割を超えている状況です。



エ 子育てにおいて重要な要素

子育てにおいて重要な要素に、「住宅の広さ」をあげる回答が一番多い状況です。

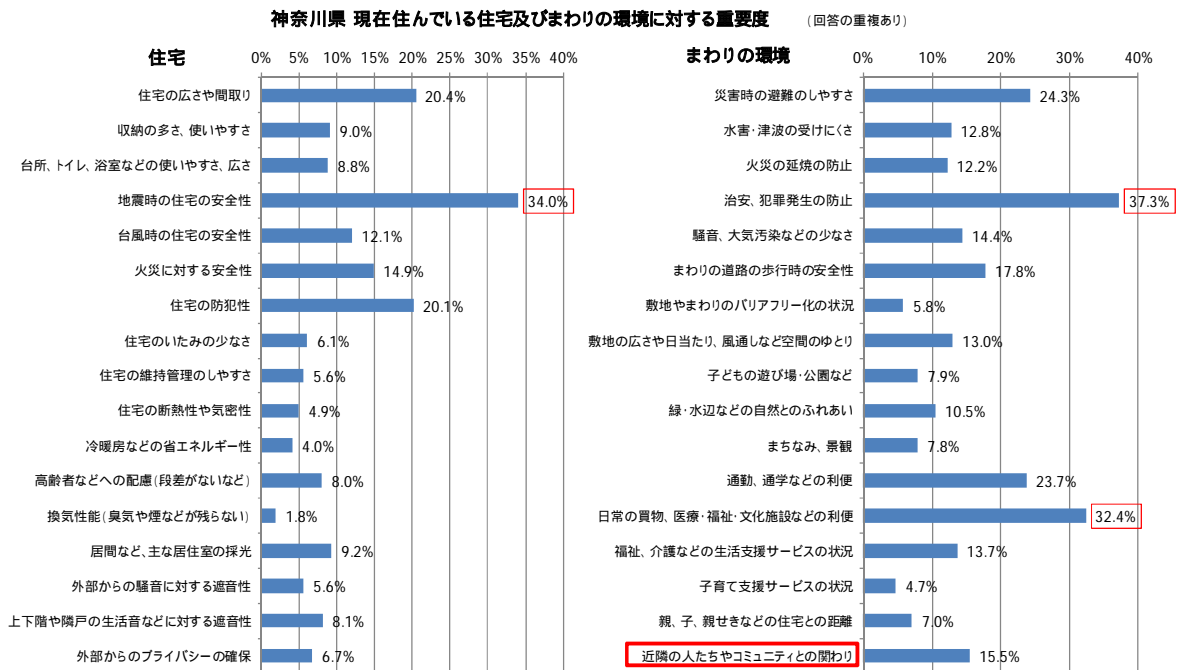


オ 現在住んでいる住宅及びまわりの環境に対する重要度

住宅に対する重要度に、「地震時の住宅の安全性」をあげる回答が一番多い状況です。

まわりの環境に対する重要度は、「治安、犯罪発生の防止」、「日常の買物、医療・福祉・文化施設などの利便」の順で多い状況です。

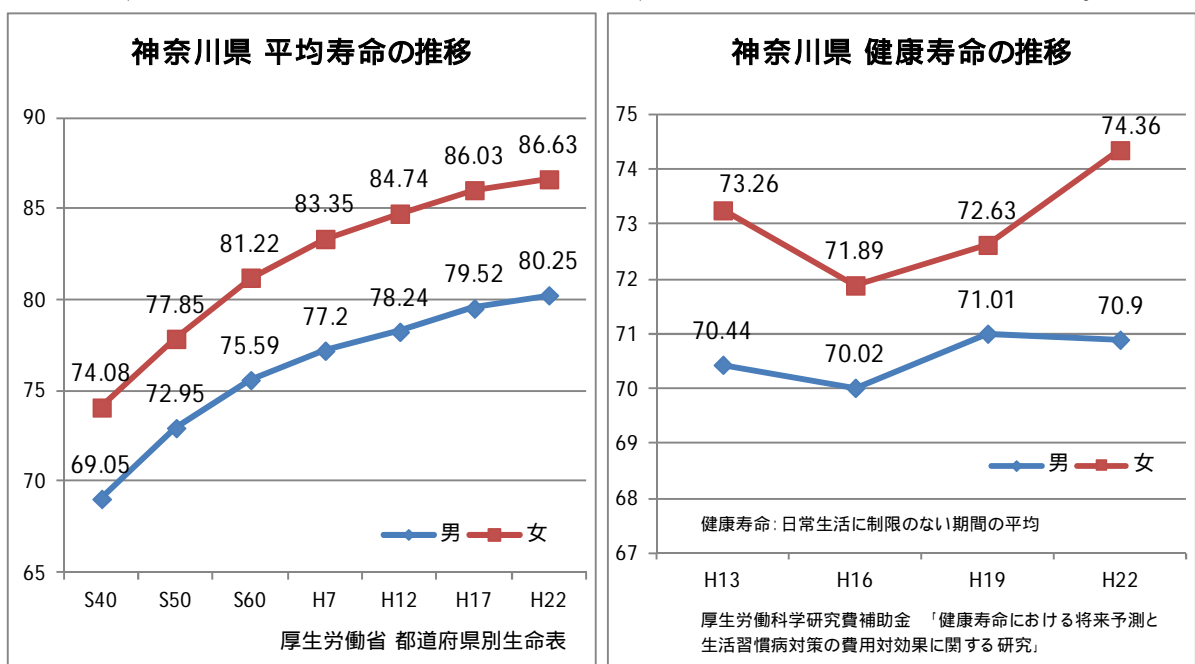
なお、「近隣の人たちやコミュニティとの関わり」をあげる回答は、それ程多くはない状況です。



H25 住生活総合調査

カ 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きています。また、女性の健康寿命は伸びていますが、男性は横ばい傾向にあります。



キ 高度経済成長期に開発された住宅団地

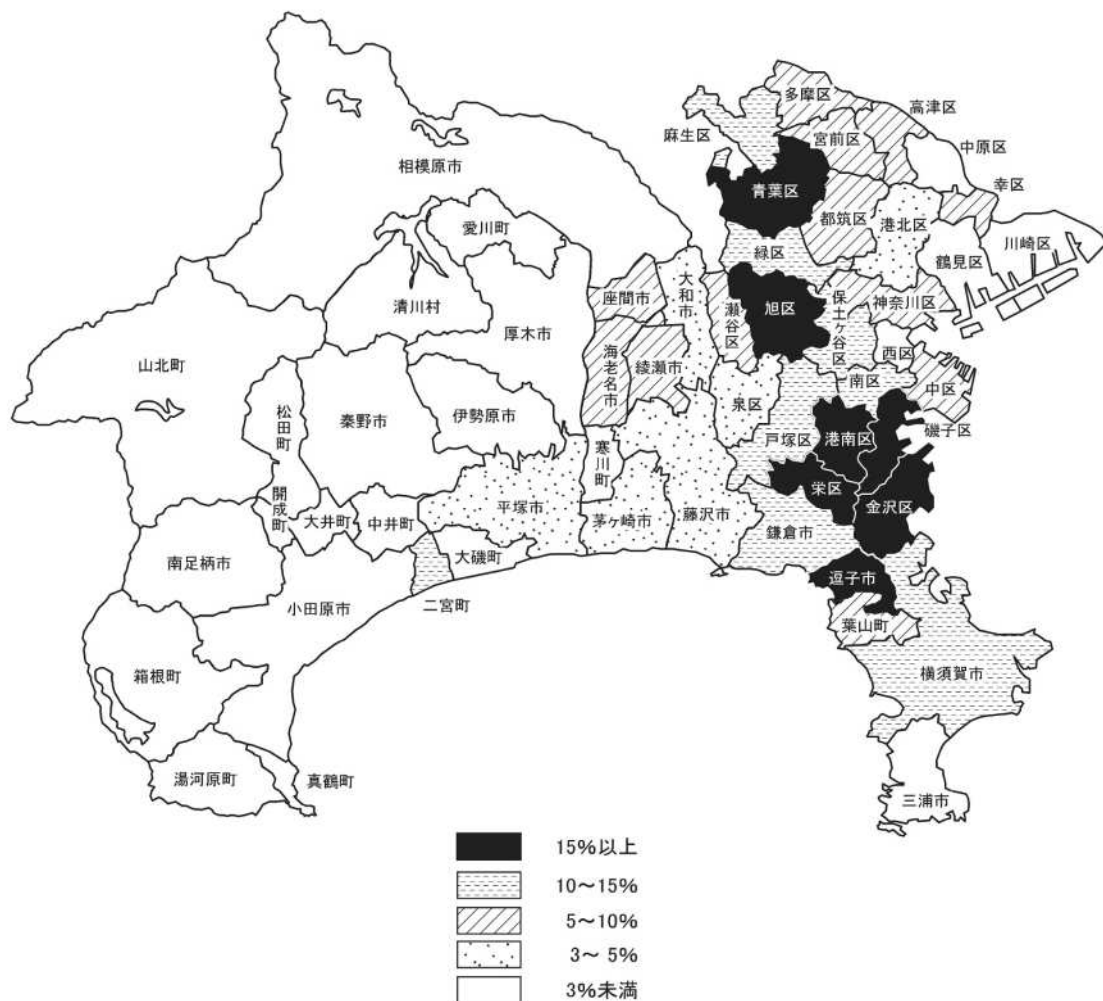
県内には総戸数 500 戸以上の住宅団地が約 260 箇所あります。また、横浜市、川崎市の一部の区、横須賀市、鎌倉市、逗子市など県東部の市では、行政区域面積に占める住宅団地面積の割合が、10%以上を占める状況です。

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

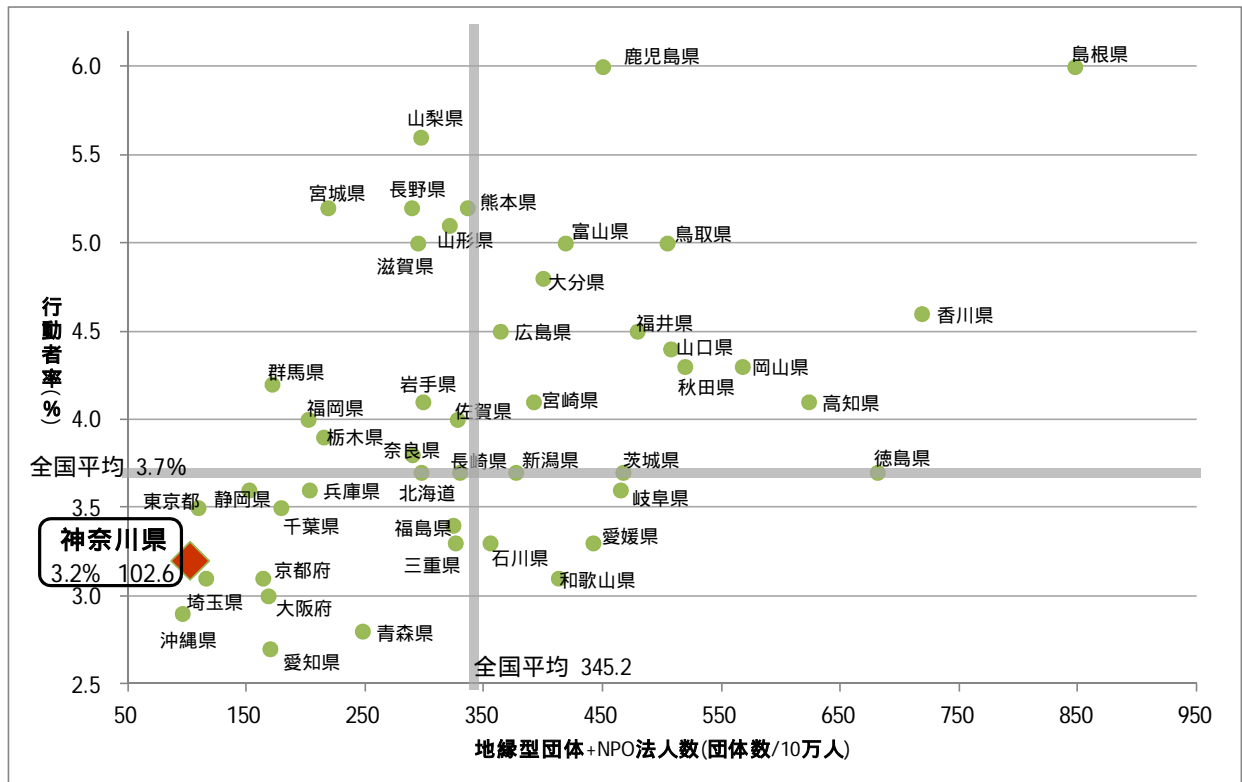
ク ボランティア活動行動者率と地縁型団体・NPO 法人数

高齢者を対象としたボランティア活動行動者率は、3.2%と全国平均と比べて低い状況です。

また、人口 10 万人当たりの地縁型団体と NPO 法人数も全国平均を下回っている状況です。

【都道府県別 高齢者を対象としたボランティア活動行動者率と地縁型団体 + NPO 法人数(人口 10 万人当たり)】

行動者率：10 歳以上人口に占める行動者数の割合



H23 社会生活基本調査、H17 総務省調査により住宅計画課作成

2 住生活をめぐる課題

(1) 人口・世帯

少子高齢化が進む中、人口が今後しばらく増加する地域とすでに人口減少期に入っている地域があるため、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。

高齢者世帯（後期高齢者、孤立化が懸念される高齢単身世帯等）、低額所得者世帯、ひとり親と子世帯などの住宅確保要配慮者と居住の不安定な低所得の若年・中高年単身者等が増加している状況にあり、一律的な対応では立ち行かなくなるため、個々の実情にあった住宅施策を展開する必要があります。

(2) 住宅

本県の住宅ストックは、一貫して増加してきている一方、空き家も増加傾向にあるため、空き家化の予防や適切な管理を促進する仕組みが求められています。

また、空き家や高経年化した住宅ストックも増加傾向にあるため、リノベーションなども考慮した新たな利活用の方策が求められています。

民営借家などにおいては、最低居住面積水準未満の住宅もいまだ見受けられるため、引き続き住宅の質を向上させるための施策を展開する必要があります。

(3) 住生活・まちづくり

住宅地に住む世帯の高齢化、地域活動への関心の低さなどにより、地域のコミュニティの衰退など地域全体の活力が低下しているため、様々な人的・物的な地域資源を活用して住まいまちづくりに取り組む必要があります。

「地震時の住宅の安全性」を重要とする県民からの調査回答が多く、大規模地震等の発生の切迫性が指摘されていることから、大規模災害への備えは引き続き取り組んでいく必要があります。

(4) 神奈川の地域性

県民の住生活に係る現状と課題は、多様化し複合的になってきている一方、都心志向による郊外部の空洞化など社会状況の変化による新たな課題も出てきているため、地域の実情や県民個々の実情にあった「総合的な取組」や地域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、多世代居住による居住コミュニティの創出及び空き家を活用したエリアマネジメントなどの「多彩で多様な神奈川の魅力を活かした取組」に留意しながら、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

(法定要件：住生活基本法第17条第2項第3号・第4号)

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、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

*基本目標に係る住宅政策懇話会などでの検討概要を、参考資料4(P75)に取りまとめています。

2 4つの視点と目標

基本目標の実現に向けた住宅政策を、多様な視点に立って示し、地域の実情等に応じて総合的に実施します。

「人(県民)からの視点」「住宅からの視点」「まちづくりからの視点」「新しい住生活からの視点」の4つの視点から9の目標を設定します。

「人(県民)からの視点」

- 目標1 若年・子育て世帯などが安心して暮らせる住生活の実現
- 目標2 高齢者の多様な住生活の実現
- 目標3 住宅確保要配慮者の居住の安定確保

「住宅からの視点」

- 目標4 住宅の資産価値が低下しない仕組みについてのムーブメントの創出
- 目標5 安全で良質な住宅ストックの形成と有効活用
- 目標6 空き家の適切な管理と利活用の促進

「まちづくりからの視点」

- 目標7 住生活に関連した地域経済の活性化
- 目標8 まち・住宅地の魅力の維持・向上と大規模災害への備え

「新しい住生活からの視点」

- 目標9 多彩で多様な神奈川の魅力を活かした住生活の実現

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、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、質の高い住生活を送れる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）との関係性について

神奈川県住生活基本計画（平成 24 年 3 月） 施策体系

基本目標：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

- 基本方向 1 安全・安心な住まい・まちづくり
- 基本方向 2 良質な住宅・住環境ストックの形成と有効活用
- 基本方向 3 居住コミュニティの創出・再生に向けた住まい・まちづくり

住生活基本計画（全国計画） 施策体系

〔全国計画の基本的な方針〕

住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示す

今後 10 年の課題に対応するための政策を多様な視点に立って示し、総合的に実施
3つの視点から、8つの目標を設定

居住者からの視点

- 目標 1 結婚・出産を希望する若年世帯子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
- 目標 2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
- 目標 3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

住宅ストックからの視点

- 目標 4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築
- 目標 5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新
- 目標 6 急増する空き家の活用・除却の推進

産業・地域からの視点

- 目標 7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長
- 目標 8 住宅地の魅力の維持・向上

下線部：前回の住生活基本計画（全国計画）から大きく変わった部分（計画の構成が抜本的に見直された）

全国計画を踏まえ改定

神奈川県住生活基本計画

〔県計画の改定ポイント〕

施策体系を全国計画に整合

少子高齢化・人口減少社会に対応した県独自の施策を盛り込んだ計画改定

住宅セーフティネットの強化、再構築及び予防施策の推進、空き家対策の推進、住宅地エリアマネジメントの仕組み構築などによる総合的な住宅対策の推進

県計画 4 つの視点と全国計画との整合性について

全国計画の目標に即して県計画にアジャスト			県計画独自の視点
人(県民)からの視点 【目標 1 ~ 3】	住宅からの視点 【目標 4 ~ 6】	まちづくりからの視点 【目標 7 ~ 8】	新しい住生活からの視点 【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。

* 県計画と全国計画との関係性については、参考資料 5（P76）に取りまとめています。

施策体系

4つの視点と目標 及び 施策展開	
全国計画に即した施策展開	
人（県民）からの視点	住宅からの視点
<p>目標1 若年・子育て世帯などが安心して暮らせる住生活の実現</p> <p>安心して結婚、子育てができる住環境を整備するとともに、安心していきいきと暮らせる住まいまちづくりを推進</p> <p>(1) 子育て世帯等への居住支援(継 全国)</p> <p>(2) 公的賃貸住宅の入居支援の促進(新 全国)</p> <p>(3) 3世代同居・近居の促進(新 全国)</p> <p>(4) 子育て支援施設等の立地誘導等による環境整備の促進(新 全国)</p> <p>(5) 多世代が支えあう住まいまちづくりの推進(新継 全国県)【新重点施策】</p>	<p>目標4 住宅の資産価値が低下しない仕組みについてのムーブメントの創出</p> <p>良質な住宅ストックを蓄積し活用していくためには、適切な修繕等を計画的に実施し、築年数等の要因で住宅の価値が下がらない仕組みの構築が重要なため、品質確保、評価方法などの情報提供等と併せて、住宅の資産価値が低下しない仕組みの必要性についてムーブメントを創出</p> <p>(1) 既存住宅(中古住宅)の流通促進(継 全国)</p> <p>(2) 良質な民間住宅ストック形成のための制度の普及・啓発(継 全国)</p> <p>(3) 住宅の資産価値が低下しない仕組み等の普及・啓発(新 県)【新重点施策】</p>
<p>目標2 高齢者の多様な住生活の実現</p> <p>高齢者が住み慣れた住まいや地域で、健康でいきいきと暮らし続けるために、高齢者が暮らしやすい住まいの確保や居住福祉を含む住まいまちづくりを推進</p> <p>(1) 新たな高齢者向け住宅のガイドラインの普及啓発(継 全国)</p> <p>(2) サービス付き高齢者向け住宅の供給促進(継 全国)【継重点施策】</p> <p>(3) 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(継 全国)</p> <p>(4) 高齢者の円滑な入居・住み替え・住み続けへの支援の促進(継 全国)</p> <p>(5) 高齢者向けの良質な公的賃貸住宅の整備の促進(継 県)</p> <p>(6) 公的賃貸住宅における高齢者や障害者に配慮した住宅の整備(継 県)</p> <p>(7) 高齢者向け住宅改造施工業者登録制度の普及・促進(継 県)</p> <p>(8) 高齢者の居住安定のための総合的な施策の推進(新 県)【新重点施策】</p>	<p>目標5 安全で良質な住宅ストックの形成と有効活用</p> <p>安全で良質な住宅ストックを形成していくために、住宅の耐震対策や安心してリフォームできる環境整備、公営住宅の長寿命化などを推進</p> <p>(1) 住宅の耐震対策の推進(継 全国)</p> <p>(2) 安心してリフォームできる環境の整備(継 全国)</p> <p>(3) マンションの適正な維持管理と円滑な再生の支援(統 県)【新重点施策】</p> <p>(4) 公営住宅の長寿命化、再生、活用の推進(継 県)【継重点施策】</p> <p>(5) 公営住宅以外の公的賃貸住宅の長寿命化、再生、活用の推進(継 県)【継重点施策】</p> <p>(6) アスベスト・シックハウス対策の推進(継 県)</p> <p>(7) 住宅等の防犯対策の推進(継 県)</p>
<p>目標3 住宅確保要配慮者の居住の安定確保</p> <p>多様化する低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯、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の確保</p> <p>(1) 民間賃貸住宅の活用による公営住宅を補完する仕組みの構築(新 全国)【新重点施策】</p> <p>(2) 神奈川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(継 全国)【継重点施策】</p> <p>(3) 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(継 全国)【継重点施策】</p> <p>(4) 多様な住宅確保要配慮者への居住支援(継 県)【継重点施策】</p> <p>(5) 住宅セーフティネットの強化、再構築及び予防施策の推進による居住支援(新 県)【新重点施策】</p>	<p>目標6 空き家の適切な管理と利活用の促進</p> <p>空き家に関して今後様々な問題が生じないように、予防、適切な管理、利活用の観点から、総合的な施策を展開</p> <p>(1) 空き家の適切な管理と利活用の促進及び空き家化の予防のための総合的な施策の展開(新 全国県)【新重点施策】</p>

全国計画に即した施策展開	県独自の施策展開
まちづくりからの視点	新しい住生活からの視点
目標7 住生活に関連した地域経済の活性化	目標9 多彩で多様な神奈川の魅力を活かした住生活の実現
<p>住生活産業の活性化と併せて、居住コミュニティビジネスなどの活性化により、地域が元気になるための取組を推進</p> <p>(1) 住宅における県産木材活用の普及啓発(継 全国)</p> <p>(2) 地域の木造住宅供給を担う技能者、設計者の育成促進(新 全国)</p> <p>(3) 住宅ストックビジネスの活性化と担い手の育成強化の促進(新 全国)</p> <p>(4) 住宅地における地域の拠点で働く元気な高齢者、障害者、女性などの活躍の場の創出(新 県)【新 重点施策】</p>	<p>「多世代居住のまちづくり」による居住コミュニティの創出や空き家を利活用した「かながわりノベーション住宅地エリアマネジメント」の仕組みの構築による地域価値の向上などを図りながら、多彩で多様な神奈川の魅力を活かした住生活の実現</p> <p>【支えあう仕組みづくり】</p> <p>(1) 空き家を利活用したリノベーション住宅地エリアマネジメントの仕組み構築(新 県)【新 重点施策】</p> <p>(2) 多世代居住のまちづくりの推進(継 県)【継 重点施策】</p> <p>(3) 居住コミュニティの創出・再生(継 県)【継 重点施策】</p> <p>(4) 中間的な住まいとしての神奈川県版多世代の家の検討(新 県)【新 重点施策】</p> <p>【健康・未病】</p> <p>(5) 健康団地の取組の推進(新 県)【新 重点施策】</p> <p>(6) 健康を維持するための活躍の場づくりなどの環境整備(新 県)</p> <p>(7) 健康寿命の延伸を実現する健康住まいまちづくり(新 県)</p> <p>(8) 住まいにおける未病の見える化の推進(新 県)</p> <p>【地域資源活用・環境共生】</p> <p>(9) 多様なライフスタイルに対応した定住対策等の推進(継 県)</p> <p>(10) 地域の資源を活かした景観や歴史と調和した住まいまちづくりの推進(継 県)</p> <p>(11) 環境と共生する住まいづくり(継 県)</p> <p>【住情報の発信】</p> <p>(12) 住情報の提供、相談の充実強化(継 県)</p> <p>(13) 神奈川県住宅施策認定制度の推進(新 県)【新 重点施策】</p>
目標8 まち・住宅地の魅力の維持・向上と大規模災害への備え	
<p>生活利便施設や福祉拠点の整備を促進することなどにより、その地域の魅力を維持・向上していくとともに、県民の命や財産を守ることができるように大規模災害発生時を想定した住まいまちづくりの推進</p> <p>(1) スマートウェルネス住宅・シティ、コンパクトシティなどのまちづくりと連携した居住環境、住宅地の魅力の維持向上の促進(新 全国)</p> <p>(2) 住環境の改善促進(統 全国)</p> <p>(3) 大規模災害発生時を想定した住まいまちづくり(継 全国)【継 重点施策】</p> <p>(4) 住宅団地の再生に向けた総合的な取組(統 県)【継 重点施策】</p> <p>(5) 県みんなのバリアフリー街づくり条例の推進(継 県)</p>	<p>【備考】</p> <p>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 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>(新) 前県計画にない施策で新規に行う施策項目</p> <p>(継) 前県計画にあり引き続き継続して行う施策項目</p> <p>(統) 前県計画にある各施策を統合した施策項目</p> <p>(全国)…… 全国計画に記載のある基本的な施策を神奈川県にアジャストする形でタイトル化した項目</p> <p>(県)…… 全国計画の基本的な施策に記載はないものの神奈川県として必要な施策項目</p> <p>【新 重点施策】……………新しく重点施策とする施策項目</p> <p>【継 重点施策】……………前計画から引き続き重点施策とする施策項目</p>

【人（県民）からの視点】

目標 1 若年・子育て世帯などが安心して暮らせる住生活の実現

安心して結婚、子育てができる住環境を整備するとともに、安心していきいきと暮らせる住まいまちづくりを推進していきます。

(1) 子育て世帯等への居住支援

県営住宅では、期限付き入居による入居機会を拡大するなど、住宅に困窮する子育て世帯等への居住を支援するとともに、生活基盤が不安定な母子・父子家庭の入居支援を引き続き行います。

(2) 公的賃貸住宅 の入居支援の促進

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、費用の負担が少なく公的賃貸住宅に入居ができるため、その取組の促進に努めるとともに情報提供を行います。

(3) 3世代同居・近居の促進

近年、離れて暮らす3世代が同居または近居し、互いに支え合いながら生活する3世代同居または近居が注目を浴びています。これらは、子育て世帯にとっては子育て支援を期待でき、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。一方、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、少子高齢化や空き家の発生によって活力が低下している住宅地において、子どもから高齢者までの多世代が近くに住み互いに支え合い、誰もがいきいきと生活できる「多世代居住のまちづくり」(目標9(2)参照)を推進します。

(4) 子育て支援施設等の立地誘導等による環境整備の促進

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を整備するため、「スマートウェルネス拠点整備事業」などの促進に努めます。

(5) 多世代が支えあう住まいまちづくりの推進【新 重点施策】

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」や、「空き家を利活用したリノベーション住宅地エリアマネジメント」(目標9(1)参照)を推進します。

さらに、持ち家取得を希望する若年・子育て世帯等に対し、社会資本整備総合交付金を活用した住宅資金の利子補給が行えるよう、市町村の取組を支援します。

イ 子育て応援マンションの促進

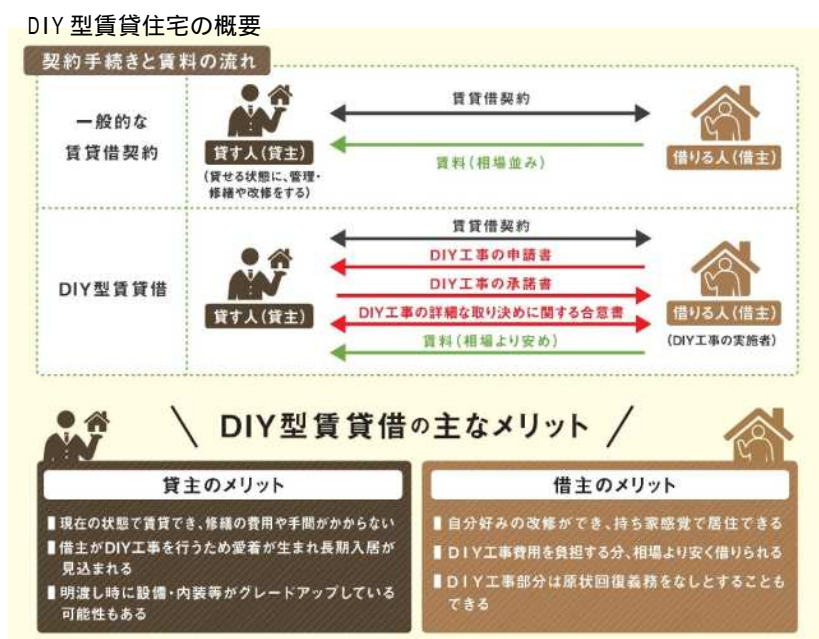
子育て支援施設を併設した民間マンションなどを認定することで民間住宅市場における子育てにやさしい住宅を普及する、市町村の取組を支援します。

ウ シェアハウスの促進

近年、若年世帯や母子家庭向けなど様々な用途のシェアハウスが空き家を利活用するなどして供給されています。これらのうち関係法令等に適合しているシェアハウスは、「新しい住まい方」として若年・子育て世帯を含む誰もが適切な住宅に居住できる可能性を秘めているため、その取組の促進に努めます。

エ DIY型賃貸住宅の促進

DIY型賃貸住宅など多様な形態の賃貸住宅を提供する試みも始まっていますが、これら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。



出典：国土交通省 「DIY型賃貸借のすすめ」

目標 2 高齢者の多様な住生活の実現

高齢者が住み慣れた住まいや地域で、健康でいきいきと暮らし続けるために、高齢者が暮らしやすい住まいの確保や居住福祉を含む住まいまちづくりを行っていきます。

(1) 新たな高齢者向け住宅のガイドラインの普及啓発

国では、高齢者が加齢に伴って身体の機能低下が生じた場合にも、そのまま住み続けることができるよう、住宅の設計上の配慮事項等を示した、「新たな高齢者向け住宅のガイドライン」の策定を検討していますので、この普及啓発に努めます。

(2) サービス付き高齢者向け住宅 の供給促進【継 重点施策】

バリアフリー 化され、かつ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「サービス付き高齢者向け住宅」の供給を促進するため、制度の普及啓発に努めます。

また、住宅の質や生活支援サービスの質を確保するため、事業者等に対してサービス付き高齢者向け住宅整備運営指導指針の普及啓発とともに、定期的な報告の徴収や立入検査を実施します。

なお、高齢者がより低廉な家賃でより良質なサービス付き高齢者向け住宅に居住できるように、既存ストックの活用を促進するとともに、住宅の仕様等について必要な検討を行います。

(3) 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、市町村や地域福祉団体と連携しながら、社会福祉施設や高齢者支援の地域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、コミュニティ活力の低下への対応を図り、県営住宅、市町営住宅及び都市再生機構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。

(4) 高齢者の円滑な入居・住み替え・住み続けへの支援の促進

「公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会」が社会福祉協議会や不動産団体と連携して、住まいを探す高齢者等の入居支援を行う「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。

今後は、高齢者が介護度や世帯状況などに応じた住み替えができるよう、市町村による住宅や施設などへの住み替え相談事業の促進に努めます。

また、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。

(5) 高齢者向けの良質な公的賃貸住宅の整備の促進

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。

(6) 公的賃貸住宅における高齢者や障害者に配慮した住宅の整備

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、高齢者や障害者にも配慮した住宅への改良を進めます。

県営住宅では、こうしたバリアフリー化の取組と併せて、募集の状況やストックの状況を踏まえ、高齢単身者対策の強化に総合的に取り組みます。

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

(7) 高齢者向け住宅改造施工業者登録制度の普及・促進

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」が実施する「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。

(8) 高齢者の居住安定のための総合的な施策の推進【新 重点施策】

高齢者の住まいの安心を確保していくためには、高齢者が住み慣れた住宅や地域コミュニティの中で健康でいきいきと住み続け、生涯活躍できる環境を整えることが重要です。

そのため、行政や住民、保健・医療・福祉・住宅の支援団体等が連携し、地域全体で高齢者を支え合う「地域力の強化」、高齢者の個々のニーズに即した良質な住まいの確保や安全安心な居住環境の整備を図る「居住環境の向上」、高齢者の心身状態の変化などに対応できる「居住福祉の推進」の3つの基本方向に「健康」、「居住コミュニティ」の2つの視点を織り込んだ「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。

神奈川県高齢者居住安定確保計画の基本方向

【基本理念】

「高齢者が住み慣れた住宅や地域で住み続けることができる環境の整備」

住宅施策・福祉施策の連携の充実・強化

【行政】

県・市町村
(住宅・福祉)

【居住支援団体】

社会福祉法人
NPO等

【住宅・施設事業者団体】

UR・公社
不動産関係団体
施設事業者等

高齢者の居住の安定確保の基本方向

「地域力の強化」「居住環境の向上」「居住福祉の推進」による総合的な取組

地域力の強化

【行政・住民・関係団体等の連携による新たなコミュニティ形成】

健康

居住コミュニティ

居住環境の向上

【良質な高齢者向け住まいの確保と居住まちづくりの促進】

居住福祉の推進

【住まいにおける適切なケアや情報の提供】

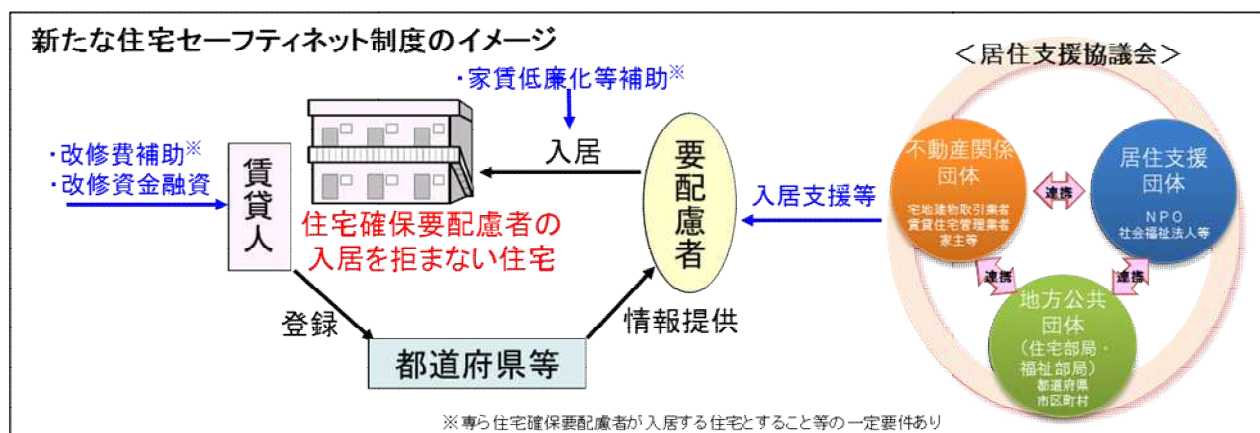
目標 3 住宅確保要配慮者の居住の安定確保

多様化する低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯、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します。

(1) 民間賃貸住宅の活用による公営住宅を補完する仕組みの構築【新 重点施策】

国では、住宅確保要配慮者向けに民間賃貸住宅や空き家を活用して、貸主に対する家賃低廉化補助などを行う、新たな住宅セーフティネット制度の創設を検討しています。

今後、これらの動向も踏まえながら、公営住宅を補完する制度の検討を行います。



出典：国土交通省 「新たな住宅セーフティネット制度の創設」資料

(2) 神奈川県居住支援協議会 を活用した住宅確保要配慮者への居住支援【継重点施策】

住宅セーフティネット法 に基づき設立した神奈川県居住支援協議会は、現在県・市町、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の促進及び賃貸住宅の供給の促進などについて協議し、住宅施策と福祉施策が連携した実効性と継続性のある取組を推進します。

また、より地域に根ざして、きめ細かい居住を支援するため、各市町村単位での居住支援協議会の設立等の促進に努めます。

(3) 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【継重点施策】

ア 公営住宅による真に住宅に困窮する者への的確な対応

公営住宅では、真に住宅に困窮する者へのセーフティネットとして、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。

また、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。

さらに、DV 被害者、知的・精神障害者、犯罪被害者などに対し、適切な入居支援を実施するとともに、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 公的賃貸住宅を活用した居住の安定の確保

住宅供給公社や都市再生機構においては、これまでも子育て世帯や高齢者等に対する良質な賃貸住宅の供給を行ってきました。

また、既存入居者に高齢者や低額所得者も含まれていることから、公営住宅を補完する役割も担っています。

今後も、公営住宅と公的賃貸住宅とが連携して住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図ります。

ウ 民間賃貸住宅を活用した居住の安定の確保

多様化する住宅確保要配慮者の居住の安定を確保していくためには、公的賃貸住宅にとどまらず、民間賃貸住宅を活用することが重要です。

そこで、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅への入居を希望する場合には「かながわあんしん賃貸支援事業」や「住まい探しサポーターの活用」等により、借主と貸主が安心して賃貸借関係を構築できるよう支援します。

(4) 多様な住宅確保要配慮者への居住支援【継 重点施策】

ア 子育て世帯など多様な住宅確保要配慮者への居住支援

居住の安定確保を図るため、空き家等をリフォームし、一定の質が確保された低廉な家賃の民間賃貸住宅を供給する「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」を促進します。

イ 労働・福祉施策と連携した居住支援

解雇や雇止めに伴い、それまで入居していた社員寮等から退去を余儀なくされる求職者に対して、安定的な就業機会が確保できるよう公的賃貸住宅への期限付き入居を、厚生労働省と連携して実施しました。

今後も必要が生じた場合には、神奈川県居住支援協議会を活用して、離職者に対する居住支援を図ります。

ウ 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の登録や、外国人世帯の入居可能な民間賃貸住宅の登録、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、神奈川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、NPO、行政などが意見交換を行い、外国人に対する居住支援を図ります。

エ 障害者等への居住支援

公営住宅法では、高齢者や障害者が地域で暮らせる社会の実現に向けて、公営住宅を日常生活上の援助を受けながら共同生活を行うグループホームとして活用できることから、社会福祉法人等の要請に基づき、グループホームとして活用していくことを検討します。

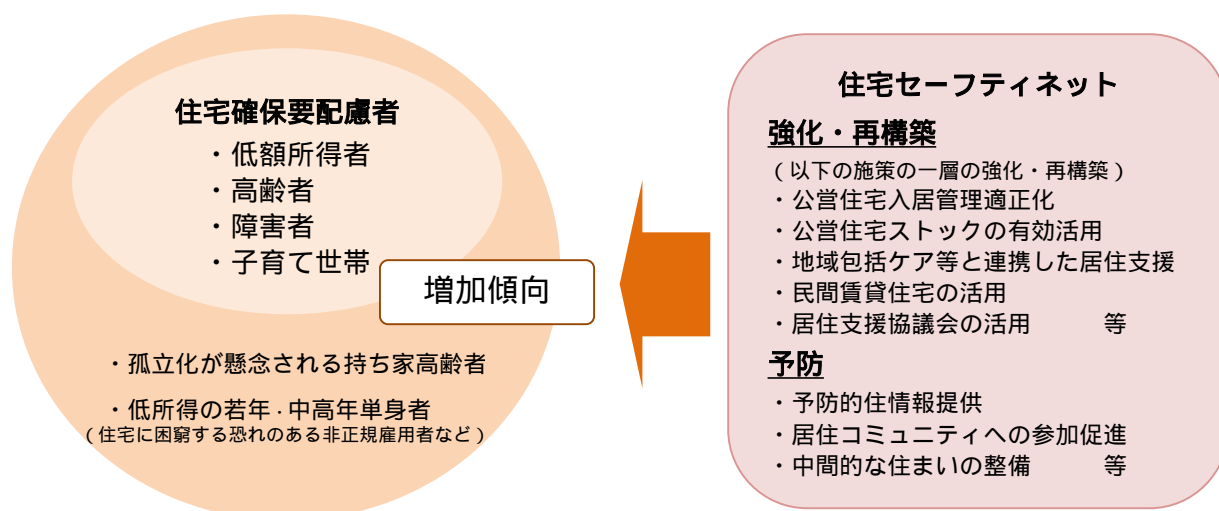
また、重度障害児・者の日常生活を支援するため、市町村が行う住宅設備改良費用に対する補助を行うとともに、交付金制度の活用を促進します。

(5) 住宅セーフティネットの強化、再構築及び予防施策の推進による居住支援 【新 重点施策】

県内の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るとともに、これまで対象者となりにくかった、低所得の若年・中高年単身者や孤立化が懸念される持ち家高齢者世帯も増加していることから、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。

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、いざという時に困らないように地域とのつながりが保てる地域コミュニティへの積極的な参加を促す方法など、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、神奈川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。



【住宅からの視点】

目標4 住宅の資産価値が低下しない仕組みについてのムーブメントの創出

良質な住宅ストックを蓄積し活用していくためには、適切な修繕等を計画的に実施し、築年数等の要因で住宅の価値が下がらない仕組みの構築が重要です。そのため、品質確保、評価方法などの情報提供等と併せて、住宅の資産価値が低下しない仕組みの必要性についてムーブメントを創出していきます。

(1) 既存住宅（中古住宅）の流通促進

「既存住宅の住宅性能表示制度」等を普及啓発することにより、既存住宅（中古住宅）の流通を総合的に促進します。また、取引時やリフォーム時における建築検査（インスペクション）やそれと一体となった瑕疵担保責任保険の活用、住宅履歴情報の蓄積などの消費者の不安等の解消を図るための制度について、普及啓発を図ります。

さらに、国では、流通促進に寄与する既存住宅の情報提供制度（プレミアム既存住宅（仮称）の登録制度）の創設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。

(2) 良質な民間住宅ストック形成のための制度の普及・啓発

ア 住宅性能表示制度・住宅瑕疵担保責任保険等の普及・啓発

新築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客観的に評価される住宅性能表示制度は、耐震性能、省エネルギー性能、防犯性能などの、良質な住宅ストックの形成と安心して住宅を取得できる条件のひとつとして有効であることから、制度の普及啓発を図ります。

また、新築住宅の竣工後や中古住宅の取得後に瑕疵（欠陥）があった場合の補修等を担保する「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について、良質な住宅ストックの形成に向けて普及啓発を図ります。

イ 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については、高い耐震性能や省エネルギー性能を有しており、長期にわたって維持保全が行われることとなります。そこで、資産として承継できる良質で安全な新築住宅等の供給に向けて、制度の普及啓発を図ります。

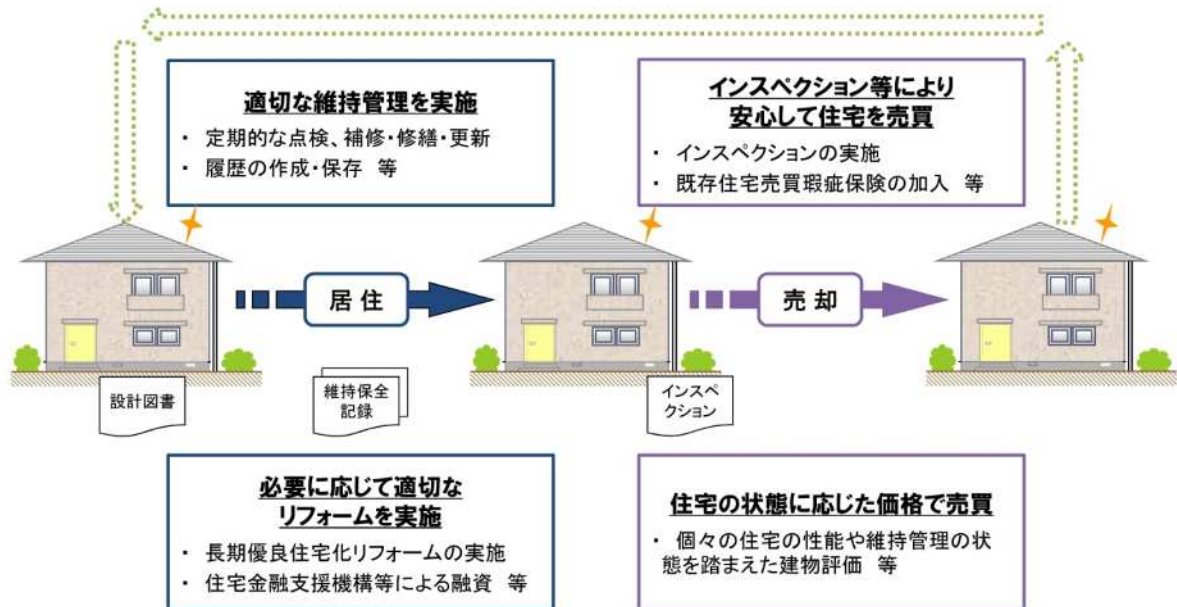
(3) 住宅の資産価値が低下しない仕組み等の普及・啓発【新 重点施策】

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になってきています。

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。

また、自宅等を適切に修繕することによる、住宅の資産価値が低下しない仕組みの構築や資金調達の方策などについて、国の動向を見ながら普及啓発を図ります。

既存住宅の流通促進等に必要な施策イメージ



出典：国土交通省 「既存住宅流通を取り巻く状況と活性化に向けた取り組み」

目標 5 安全で良質な住宅ストックの形成と有効活用

安全で良質な住宅ストックを形成していくために、住宅の耐震対策や安心してリフォームできる環境整備、公営住宅の長寿命化などを推進していきます。

(1) 住宅の耐震対策の推進

新耐震基準 導入（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、市町村における民間住宅の耐震診断や耐震改修の補助事業を促進するため、財政的支援や交付金制度の活用支援を推進します。

(2) 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、多くの市町村において、耐震改修や高齢者対応をはじめとする住宅リフォームの助成制度が整えられています。

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全国組織である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の設置、関係機関と連携したバリアフリーリフォーム相談などの相談体制の充実強化を図ります。

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

リフォーム詐欺や不良工事など、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ることから、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 住宅リフォーム瑕疵担保責任保険等の普及

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（欠陥）があった場合の補修等を担保する「住宅リフォーム瑕疵担保責任保険」制度の普及啓発を図ります。

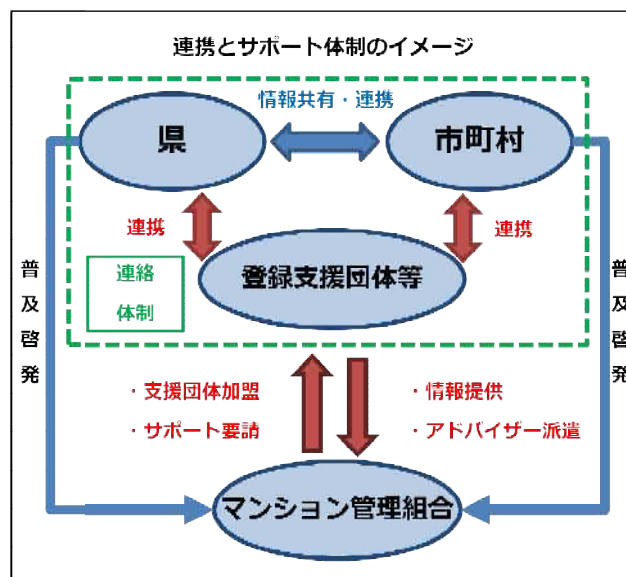
(3) マンションの適正な維持管理と円滑な再生の支援【新 重点施策】

県内では5世帯に1世帯が分譲マンションに居住し、重要な居住形態の一つとなっています。その中で、建物の高経年化と居住者の高齢化という「二つの老い」が喫緊の課題となっています。

また、マンションは築年数の経過とともに、空室化、賃貸化が進み、区分所有者の不在による管理機能の著しい低下が懸念されています。

そこで、適正な維持管理、円滑な再生に向けて、「かながわマンション支援団体登録制度」により、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）による管理組合への支援を行っています。

今後、県・市町村・登録支援団体・その他関係団体（建築、法務、マンション管理に関する団体等）と広域的な連絡体制を構築し、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長期修繕計画の策定により、適正な修繕積立金の確保が図られるよう、国で策定した「修繕積立金に関するガイドライン」の普及啓発に努めます。

また、改正された「マンション標準管理規約」や「マンション標準管理委託契約書」に基づき適切な管理がなされるよう管理組合や居住者に対し、引き続き、関係機関と連携して普及啓発を行います。

これと併せて、大規模修繕に対してアドバイスを行う建築士やマンション管理士等の専門家を派遣するなどの支援を実施します。

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、今後も増加すると見込まれます。こうしたマンションでは、建替え等に向けた合意形成が難しいものとなっています。

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の円滑化等に関する法律」の改正によるマンション敷地売却制度、容積率の緩和特例等や地震に対する安全性が確保されていないマンションの建替えの円滑化を図るための制度について、管理組合への情報提供に努めます。また、都市再生機構等による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を検討します。

さらに、団地型マンションの再生においては、都市再開発法の改正の主旨を踏まえた建替え等について、市町村と連携して促進します。

(4) 公営住宅の長寿命化、再生、活用の推進【継 重点施策】

ア 神奈川県県営住宅ストック総合活用計画の推進

県営住宅については、昭和 40 年代以前に建設し老朽化した県営住宅が全体の約半数を占める中、現在管理している県営住宅（ストック）の効率的な利活用を図り、住宅セーフティネットとして、真に住宅に困窮するものに的確に供給することとしています。

今後の県営住宅ストックの活用にあたっては、長期的な維持管理の視点から、長寿命化に資する団地ごとの整備区分や整備手法を民間事業者のノウハウ活用（PPP/PFI など）も視野に入れながら定めるとともに、入居管理の適正化に取り組むなど、県営住宅の効率的・効果的な運営を図ります。

また、多様化する住宅困窮者への的確な支援や団地を含めた地域の良好なコミュニティ形成・活性化を促進することにより、高齢者等が健康で安心して住み続けられる環境を整備します。今後も住宅セーフティネットとして県営住宅を的確に供給するため、ハード施策とソフト施策の連携を図り、あわせてコスト削減や収入確保による持続可能な団地経営の実現に努めます。

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、県で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が活用できるので、その取組を支援します。

(5) 公営住宅以外の公的賃貸住宅の長寿命化、再生、活用の推進【継 重点施策】

ア 県公社賃貸住宅によるストック再生・活用事業の促進

神奈川県住宅供給公社は 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きました。2016（平成 28）年 3 月現在、県内各地に 118 団地、約 1 万 3 千 5 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の方々が入居されており、実質的に公営住宅の役割を補完しています。今後も、こうした方々の居住の安定を図りつつ、建替えするストック、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、神奈川県住宅供給公社と連携を図り、取り組みます。

イ 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、2016（平成 28）年 3 月現在、県内に 202 団地、約 7 万 4 千戸の賃貸住宅を有しています。横浜市栄区の公田町団地 など一部の団地では、地域の医療福祉拠点の形成に向けた取組が行われていますが、一方で、都市再生機構の団地全体での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との協力及び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みます。

(6) 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。

(7) 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」、国土交通省がまとめた「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。

目標 6 空き家の適切な管理と利活用の促進

空き家に関して今後様々な問題が生じないように、予防、適切な管理、利活用の観点から、総合的な施策を展開していきます。

(1) 空き家の適切な管理と利活用の促進及び空き家化の予防のための総合的な施策の展開【新 重点施策】

空き家の適切な管理や利活用は第一義的には所有者等の責任において行われるべきことです。空き家が放置され、このまま増加していくと防災、衛生、景観等といった様々な問題が生じるため、今後、県や市町村、民間団体等が連携して総合的な空き家対策に取り組みます。

ア 適切な管理

(ア) 空家等対策計画の策定

県は、今後、各市町村が、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）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。

(イ) 県営水道の閉栓情報の市町村への提供

市町村が空き家の実態調査をする際、参考となる県営水道の閉栓情報の提供を今後とも市町村からの要望に応じて提供していきます。

(ウ) 空き家所有者の特定手法などについてのマニュアル作成

市町村が空き家対策を進めていく上で課題となっている、「所有者の特定手法」「法に規定する特定空家等の判断基準の明確化」「空き家の内部に残された家財の管理・処分方法」について、神奈川県居住支援協議会でマニュアルを作成し、市町村などに提供します。

(エ) 計画的な解体・撤去

「特定空家等」については、交付金制度の活用などにより、解体・撤去を促進します。

イ 利活用の促進

(ア) 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、国で全国の空き家情報を一元化する動向を踏まえて、今後、地域特性を生かした広域的な運営を検討します。

(イ) 空き家の利活用を希望する事業者と空き家バンク物件とのマッチング

神奈川県居住支援協議会において、空き家を利活用して地域活動を希望するNPO 団体等を登録し、市町村等が運営する空き家バンクに登録されている物件とをマッチングする制度を構築します。

(ウ) 空き家の他用途への転換の促進

今後、急速な高齢化が見込まれる本県においては、介護施設等の不足が懸念されることから、空き家を介護施設や福祉施設、子育て支援施設等の他用途へ転換し、利活用する民間等が行う取組を促進します。

住宅以外への用途変更を行う場合は、建築基準法や消防法などの関係法令に適合させる必要があります。そこで、既存ストックの活用事例を情報提供していきます。

ウ 空き家化の予防

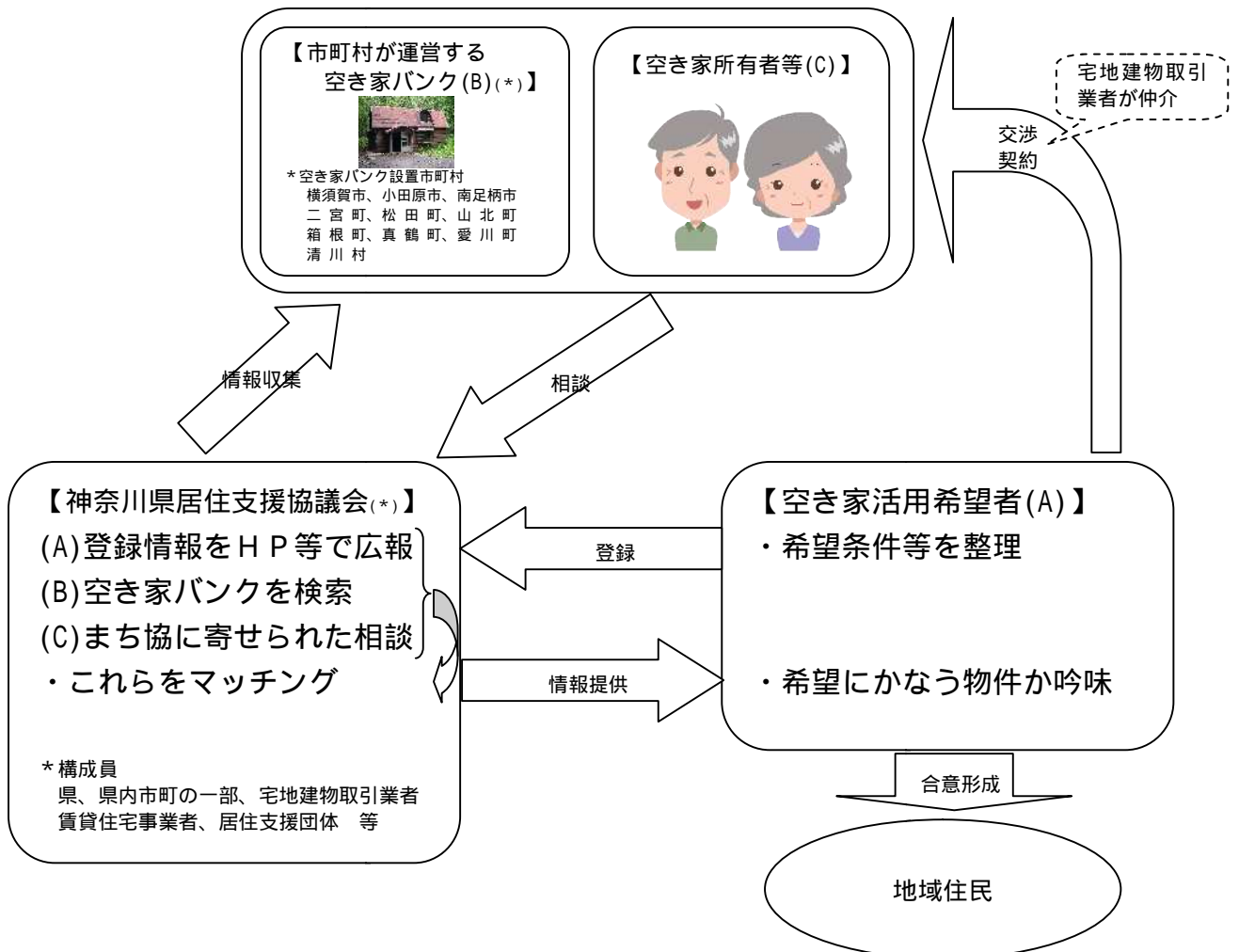
(ア) 県民への普及・啓発

空き家の増加を抑制するために、講演会やセミナーの開催などにより、広く県民に対して普及啓発を図ります。

(イ) 地域相談窓口の整備

空き家の管理・利活用等に関して、地域の実情に応じた相談窓口の整備を促進していきます。

空き家利活用に係るマッチングシステム概要図



【まちづくりからの視点】

目標 7 住生活に関連した地域経済の活性化

住生活産業の活性化と併せて、居住コミュニティビジネスなどの活性化により、地域が元気になるための取組を推進します。

(1) 住宅における県産木材活用の普及啓発

県産木材の積極的な利用は、県内の森林整備も促進され、森林の持つ公益的機能を高めることにつながることや、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を図ることで、県産木材を活用した住宅の普及啓発に努めます。

(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、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育成の観点から、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、神奈川県住宅・建築関係事業者支援協議会で行われている木造住宅に係る技術力の向上を図る取組や、一般社団法人神奈川県建築士会で行われている伝統的構法の伝承等に対する取組等について支援します。

(3) 住宅ストックビジネスの活性化と担い手の育成強化の促進

中小企業等協同組合の活用等により、住宅産業の個別専門分野に中小事業者の参加を求め、情報提供や相談を通じて消費者の認知を深めたり、新たな消費者ニーズを把握することなどにより、消費者サイドに立ったニュービジネスの育成やビジネスチャンスの拡大に努めます。

(4) 住宅地における地域の拠点で働く元気な高齢者、障害者、女性などの活躍の場の創出【新 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、地域の拠点をつくる動きが近年盛り上がりを見せています。

地域の拠点で、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、障害者、女性などの力が必要とされること等により、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、生きがいづくりにつながり、健康でいきいきと地域で暮らし続けることが可能となります。

これらは、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。



洋光台地区（横浜市磯子区）

洋光台地区では、「多世代居住のまちづくり」のケーススタディ地区として、平成23年9月から検討がスタート。

住民主体のまちづくりを進めるため、地域協議会・有識者・UR都市機構・行政からなる「ルネッサンス in 洋光台」が立ち上がり、「洋光台エリア会議」などの活動とともに、地域住民や地域活動者が活躍する場「CCラボ」も開設しています。

目標 8 まち・住宅地の魅力の維持・向上と大規模災害への備え

生活利便施設や福祉拠点の整備を促進することなどにより、その地域の魅力を維持・向上していくとともに、県民の命や財産を守ることができるように大規模災害発生時を想定した住まいまちづくりを推進していきます。

(1) スマートウェルネス住宅・シティ、コンパクトシティなどのまちづくりと連携した居住環境、住宅地の魅力の維持向上の促進

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・シティ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して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。

(2) 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

東日本大震災では県内においても地盤の液状化により住宅地に被害が発生しました。住宅被害があった地域についてはボーリング調査などを進めるとともに、住宅の復旧工法や地盤改良の対策工法を提示するなど、市と連携して、早期復旧のための支援を行いました。また、建築物の液状化被害と対策に関し、県民へ情報提供や啓発を行う「建築物の液状化対策マニュアル」を改訂しました。

液状化による住宅被害の軽減等のため、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。

エ ハザードマップの情報提供

大規模災害などで、災害による被害を低減するには、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。

(3) 大規模災害発生時を想定した住まいまちづくり【継 重点施策】

ア 円滑な応急仮設住宅の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、住宅を滅失した被災者に対して、応急的な住宅の供給（応急仮設住宅の建設、民間賃貸住宅等の借上げによるみなし応急仮設住宅、公営住宅等の一時提供）が必要です。

そのため、これまでも県では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連した協定を締結して大規模災害の発生に備えるとともに、県・市町村・関係機関による図上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、東日本大震災の経験等を踏まえて、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等を行い、市町村・住宅供給公社・都市再生機構などの関係機関とも連携し、事前体制を整備強化します。

また、応急仮設住宅の供給体制等を引き続き強化していきます。

イ 公営住宅等の一時提供による被災者への住宅支援

東日本大震災においては、「一時提供住宅供給マニュアル」に基づき、被災者に対して県、市町の公営住宅や県・市住宅供給公社・都市再生機構の賃貸住宅、国家公務員宿舎の空き住戸の一時提供を行いました。

この経験を踏まえて、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、マニュアルによる具体的な執行体制の構築等を市町村・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、マニュアルを改訂しました。今後も引き続き、県、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 マンションの震災対策

東日本大震災では、新耐震基準が導入された1981(昭和56)年以前(旧耐震基準)に建築されたマンションが被災しました。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、マンション管理組合を中心として居住者等が、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なため、これらの災害時に必要な対策について普及啓発に努めます。

(4) 住宅団地の再生に向けた総合的な取組【継 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むことが懸念されています。また、こうした団地で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た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を促進したり、団地再生が進むように情報提供します。

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害者支援を実施している団地が増えています。

そこで、神奈川県居住支援協議会団地再生部会を活用して、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って、各団体の取組を強化し、住宅団地の再生を図ります。

(5) 県みんなのバリアフリー街づくり条例の推進

高齢者や障害者、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、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みます。

支援の内容	タイプ	概要	団体名
応急仮設住宅	新規建設型 (4団体)	応急仮設住宅 の建設等	①(一社)プレハブ建築協会
			②(一社)神奈川県建設業協会
			③(一社)全国木造建設事業協会
			④(一社)神奈川県建築士事務所協会
	民賃借上げ型 (3団体)	空き家情報の 提供等	⑤(一社)神奈川県宅地建物取引業協会
			⑥(一社)全日本不動産協会神奈川県本部
			⑦(公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会
持ち家再建支援	相談	技術相談	⑧(一社)神奈川県建築士会
		融資相談等	⑨(独)住宅金融支援機構
		技術相談	④(一社)神奈川県建築士事務所協会
	工事	応急修理・障 害物の除去	②(一社)神奈川県建設業協会
			③(一社)全国木造建設事業協会

【新しい住生活からの視点】

目標 9 多彩で多様な神奈川の魅力を活かした住生活の実現

「多世代居住のまちづくり」による居住コミュニティの創出や空き家を利活用した「かながわりノベーション住宅地エリアマネジメント」の仕組みの構築による地域価値の向上などを図りながら、多彩で多様な神奈川の魅力を活かした住生活の実現を目指します。

【支えあう仕組みづくり】

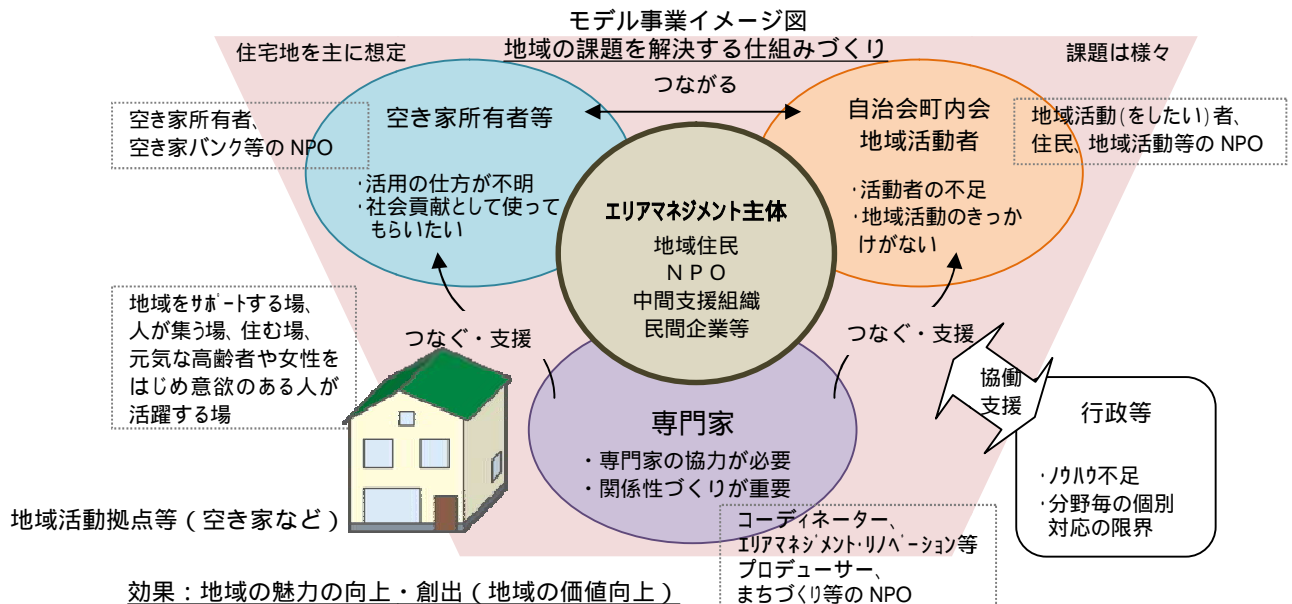
(1) 空き家を利活用したリノベーション住宅地エリアマネジメントの仕組み構築
【新 重点施策】

今後、深刻な高齢化と人口減少により活力が低下していく地域が各地に出てくるのが危惧されています。このような地域では、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ます。また、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。

このような地域の課題に対しては、分野ごとの個別対応では限界があり、根本的な解決に至らないため、地域全体の課題として包括的に対応していくことが重要となります。具体的には、住まいをはじめ、介護や医療、生活支援、空き家問題など様々な分野の課題を解決することが求められるため、住民による既存の自治活動のみでは対応が難しく、幅広い知識を有するコーディネーターや専門家等の協力が必要です。

そこで、コーディネーターや専門家等と自治会・町内会や地域の住民などが連携しながら、住宅地のリノベーションを行うとともに、住宅地のエリアマネジメントを行い、地域の価値向上を図る「かながわりノベーション住宅地エリアマネジメント」の取組を推進します。

県では、NPO等と協働で、これらのモデル事業を参考に仕組みを構築し、県内各所へノウハウの提供等を行います。



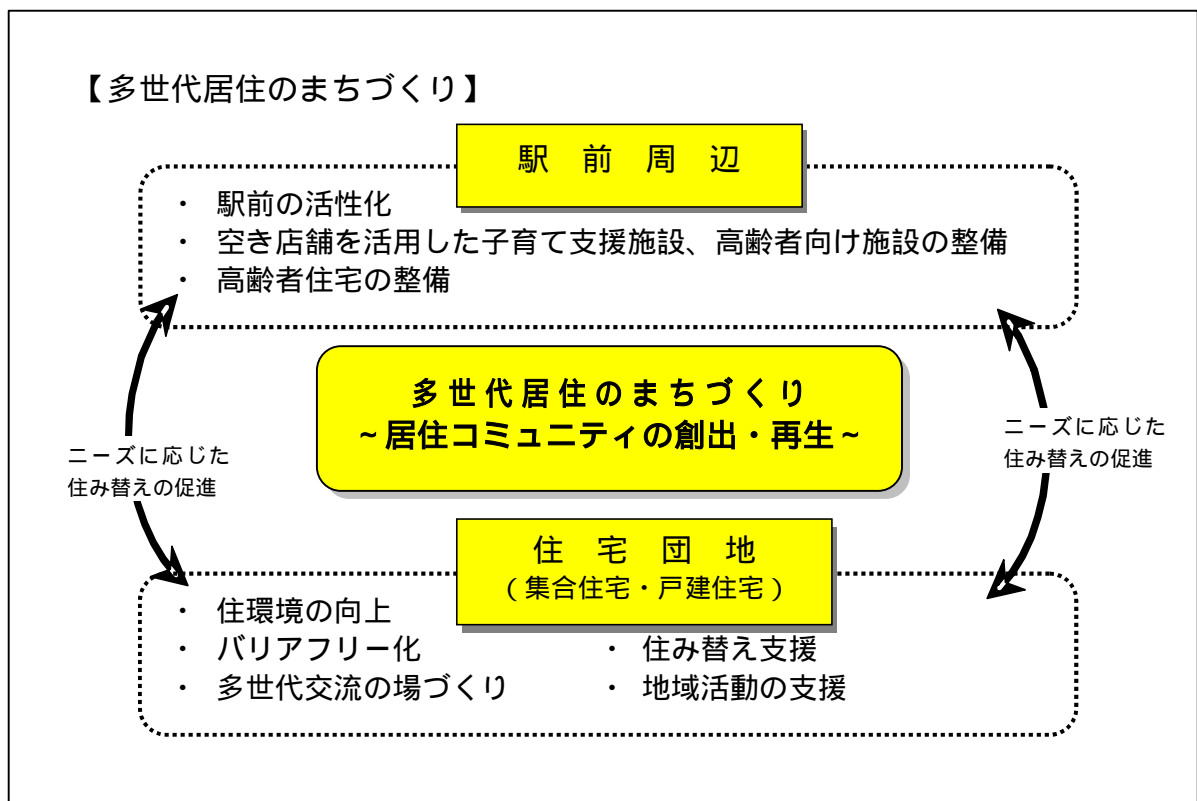
(2) 多世代居住のまちづくりの推進【継 重点施策】

県内の住宅地においては、急速な高齢化と併せて、世帯分離による子育て世帯や若者の地域からの流出によって、居住コミュニティの活力低下が問題となっています。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んだことや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が目立ってきたにもかかわらず、高齢者や子育て世帯への支援施設・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(近居)、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(近居)のまちづくり」に取り組んでいます。

この取組の中で、高齢化の進行と子育て世帯の流出が見受けられる地域からモデル地区を選定し、そこでの取組内容を調査し、多世代居住(近居)のまちづくりに取り組みたいと思っている市町村職員、地域住民向けに「多世代居住コミュニティハンドブック」として取りまとめました。

県では、少子高齢化や空き家などの発生によって活力が低下している住宅地において居住コミュニティの創出・再生をめざして、引き続きこれらの「多世代居住(近居)のまちづくり」を推進します。



(3) 居住コミュニティの創出・再生【継 重点施策】

ア 居住コミュニティの創出・再生を担う人材の養成

地域の住環境やまちづくりに関心がある方、既にまちづくりに取り組んでいる方などを対象に、住まいまちづくりの担い手とリーダーの育成を目的とした講座（担い手養成講座）を開催しています。今後も、この講座の情報やノウハウを市町村に提供していくなどして、さらにこの取組を推進していきます。

また、先進的な取組を行っている地域住民やNPO、事業者などがそれぞれに有している情報や居住コミュニティの成功例などを、より多くの方が活用できるように、人材や団体のネットワーク構築について検討します。

さらに、知識や実践例などの紹介や、児童・生徒向けのワークショップ型の講座の開催、専門家（建築士など）による技術的相談の実施など、次の時代を担う子どもや地域に暮らす人々が、より豊かな住生活を実現するための、気づく・考える・実践する力を養う住教育の促進に努めます。

イ 居住コミュニティを支える主体への支援

居住コミュニティを支える主体には、自治会や町内会のほか、NPOや地域サークルなど様々な形態があり、各主体で様々な取組がなされています。中でも、日常的な見守り活動や食事の提供、買い物支援などは、高齢者や障害者等が住みなれた地域で安心して暮らしていく上で、無くてはならない大切な居住支援となっています。

こうした居住支援の取組を進めていくために、地域福祉の担い手となる民生委員や地域福祉コーディネーター等の活動を支援します。

また、市町村による地域支え合い拠点づくりへの支援等自治会や町内会などによる地域での支え合い活動を推進し、居住コミュニティを支える主体を支援します。

ウ 居住コミュニティの再生を担う人材の活用

居住コミュニティの創出・再生のため、県は、住まいまちづくりの担い手養成講座を実施しています。

今後、県営住宅や公社住宅などにおける、NPOや地域住民が主体となった居住コミュニティの創出・再生や高齢者の見守りシステムの構築などの先導的な取組を、講座の受講者や受講者が所属する団体等と協働で推進します。

(4) 中間的な住まいとしての神奈川県版多世代の家の検討【新 重点施策】

今後単身高齢者の増加や、ひとり親と子世帯の増加、さらには病気等の理由により一時的に自宅で生活できない高齢者の増加などが見込まれています。

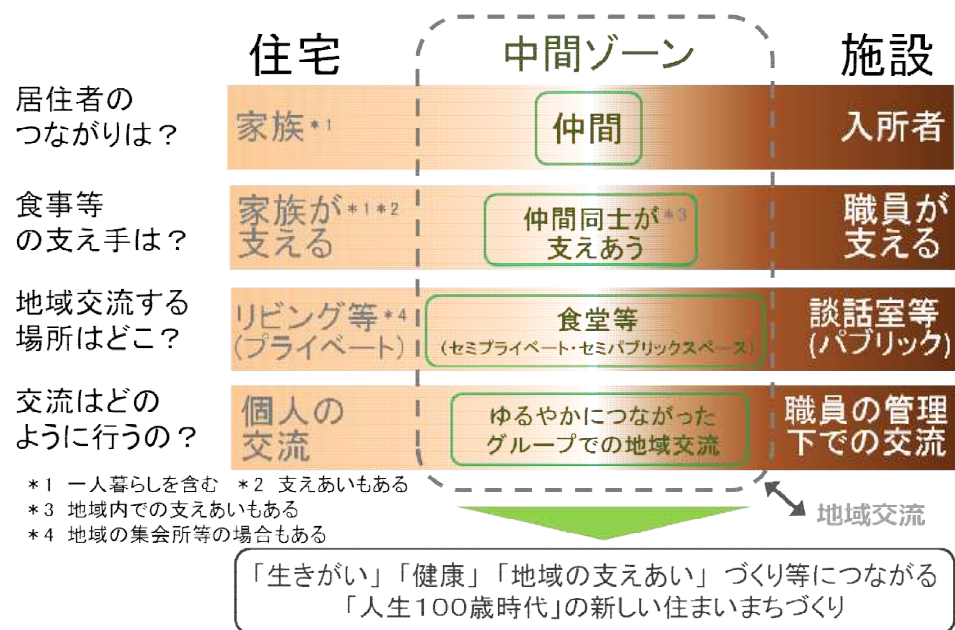
これらの世帯は、今後居住が不安定になる可能性が想定されるため、その受け皿となる多世代間の支えあいや自宅と施設の中間的な住まいといった複合的な要素を持った住まいの整備について検討する必要があります。

具体的には、地域に開かれた食事の取れるコミュニティスペースと子育てや

高齢者支援施設が併設された住宅の中で、各種の生活支援サービス等が提供され、様々な立場の幅広い世代の人々が互いに支えあいながら生活する「神奈川県版多世代の家」が想定されます。

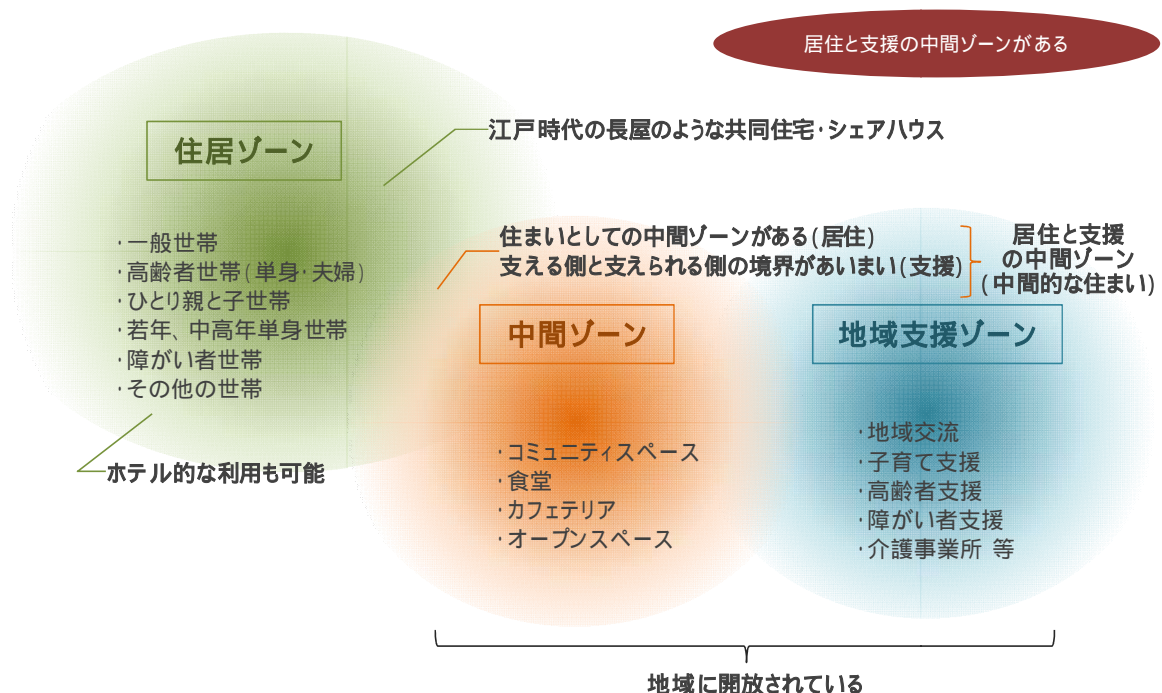
今後県では、人生100歳時代の新しい住まいまちづくりについて検討を行います。

中間的な住まいのイメージ概念図



住まいの中にソフト・ハード共「中間ゾーン」がある
中間ゾーンとは、「支え支えられる場・中間的な性格の空間」のことを言う
地域全体で見た場合に「中間的な住まい」が「中間ゾーン」の役割を担う

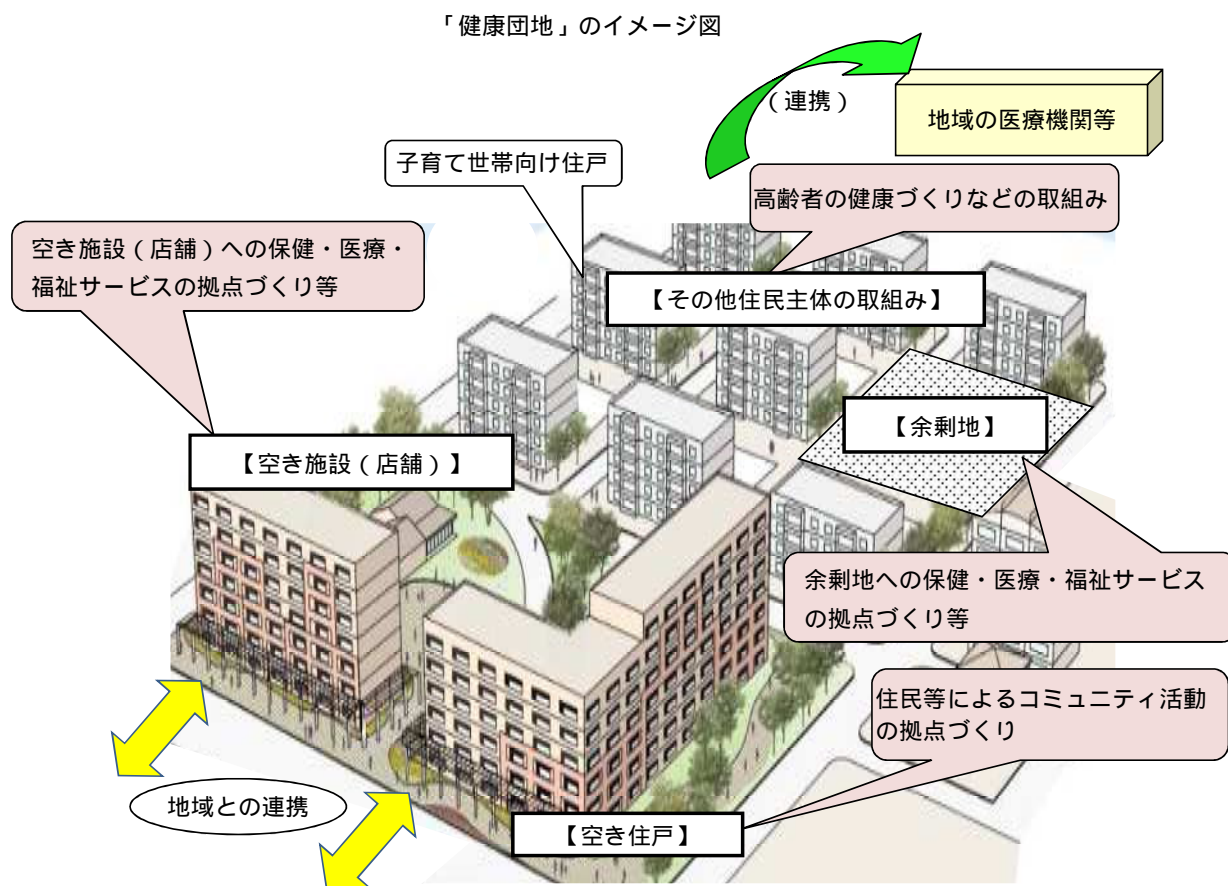
「神奈川県版多世代の家」イメージ



【健康・未病】

(5) 健康団地 の取組の推進【新 重点施策】

県営住宅では、入居者の高齢化が進行し、コミュニティ活力の低下などの課題が顕著になっています。そのため、県営住宅を活用して多世代が居住し、高齢者が支え合う場や地域の保健・医療・福祉の拠点づくりを行い、高齢者等が健康で安心して住み続けられる「健康団地」として再生する取組を推進するとともに地域への展開を図ります。



(6) 健康を維持するための活躍の場づくりなどの環境整備

元気な高齢者が介護を必要とする高齢者を支えたり、地域の居住・生活支援活動に参加することは、高齢者の生きがいづくりにつながり、健康でいきいきと地域で暮らし続けることが可能となります。そこで、高齢者が生きがいを持って生活できる活躍の場づくりや居場所づくりのための環境整備に取り組みます。

(7) 健康寿命の延伸を実現する健康住まいまちづくり

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健康寿命の延伸に資する断熱性能の向上、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。

(8) 住まいにおける未病の見える化の推進

神奈川県は、全国でも一、二を争うスピードで高齢化が進行するため、超高齢社会に対応した新たな社会システムの構築が必要とされています。

そこで、日常生活の拠点となる住宅を健康管理の重要な拠点と位置づけて、体調の変化や病気の予兆を早期に発見し、フィードバックする仕組みを実現することで積極的な健康管理を可能とし、健康長寿の実現を目指します。

具体的には、未病の「見える化」による健康寿命の延伸につながる住まいにおける未病商品・サービスの市場化や、健康データ等を地域で活用する仕組みの構築等を目指し調査・研究をします。

【地域資源活用・環境共生】

(9) 多様なライフスタイルに対応した定住対策等の推進

ライフスタイルの多様化によって都心での生活を望む人々がいる一方で、豊かな自然に囲まれ、ゆとりある生活を送る、いわゆる「田舎暮らし」や、週末や長期休暇の時期だけを定期的・反復的に住まいとは別の地域で生活する「二地域居住・交流」に関心を示す人々が幅広い年代で増えています。

今後、高齢者人口の増加が見込まれる中で、定年退職を迎えた世帯が増加することなどから、こうした新たな郊外居住のライフスタイルに、注目が集まっています。

「田舎暮らし」や「二地域居住・交流」は、人口減少等によって活力が低下した地域において、居住コミュニティの創出・再生につながることから、神奈川県のからしやしごとに関する情報、空き家に関する情報の提供や、子育て世帯などの転入を促進する地域優良賃貸住宅の供給等を、交付金制度の活用などにより促進します。

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、市街地整備事業を市町村と連携して促進します。

(10) 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の推進、建築協定の締結、地区計画の策定を促進します。

また、歴史文化を育み、人々の心に残る景観を形づくってきた邸宅・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「邸園文化圏再生構想」を推進します。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。

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。



邸園住宅地の分布図

(11) 環境と共生する住まいづくり

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、ガスコージェネレーション、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とともに、エネルギーの安定供給と関連産業の振興を図り、県経済の発展と県民生活の安定につなげるため、「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、年間での一次エネルギー消費量が正味(ネット)でゼロとなる住宅(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス(ZEH))の普及などに取り組みます。

イ 環境に配慮した住宅の普及

住宅における省エネルギー対策として、ZEHをはじめ、高断熱・高气密及び省エネルギー・創エネルギー機器の設置による、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。

ウ 公営住宅における環境共生技術の導入

公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、団地特性及び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。

エ 環境に配慮した認定制度等の普及

地球温暖化の防止に向け、温室効果ガスの排出を抑制するための制度として、(一財)建築環境・省エネルギー機構が認定する「環境共生住宅 認定制度」や次世代省エネルギー基準 適合住宅の評定制度などがあります。

今後、より多くの環境共生住宅の整備を促進するために、これらについて民間事業者等に広く普及を図るとともに、県民に対しても普及・啓発を図ります。

オ 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、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きました。

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。

【住情報の発信】

(12) 住情報の提供、相談の充実強化

ア 消費者への普及・啓発、住情報提供の充実強化

住宅に関連する数多くの情報が発信されていることから、県民が正確に有益な情報を選び出すことは難しい状況となっています。

このため、神奈川県居住支援協議会では「かながわ住まいの情報紙」の発行やホームページを通じて、公的賃貸住宅や高齢者向け賃貸住宅に関して県民向けに住情報の提供を行っています。

また、県では神奈川の多彩で多様な魅力あふれる住情報の一体的な提供を行うための、ポータルサイトのほか、インターネットを利用しない高齢者等が必要な情報を円滑に得ることができるよう情報提供方策について検討します。

イ 民間賃貸住宅の経営者・管理者に対する普及・啓発

民間賃貸住宅では、高齢者や子育て世帯等の入居を敬遠する事例が見受けられます。

このため、民間賃貸住宅の所有者や管理者に、高齢者やファミリー向けの入居や適正な維持管理の必要性について理解を深めてもらうための活用可能な制度などの普及啓発に努めます。

ウ 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

消費者が安心して住宅を選択できるようにするには、住宅に関する知識の普及・啓発、住宅相談・住情報提供体制の充実・強化とともに、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る民間住宅市場の監視や、消費者相談機関、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の情報交換により、関係機関相互の連携促進に取り組みます。

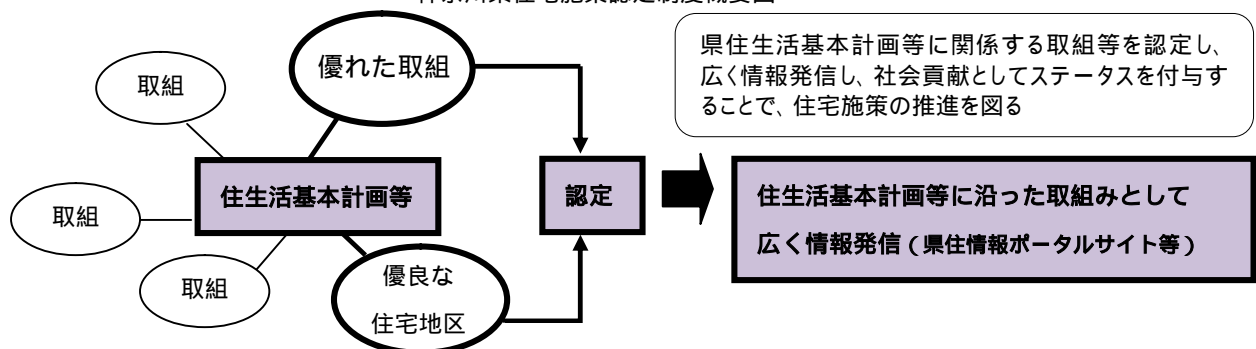
(13) 神奈川県住宅施策認定制度の推進【新 重点施策】

少子高齢化の進展や住宅確保要配慮者の増加等、住生活を取り巻く状況は、今後ますます厳しい状況になると想定されています。

これらに対応していくためには、これまでの公的な部門だけではなく、広く民間団体やNPOなどが行っている取組を活用し対応していくことが、より一層重要になってきます。

そこで、本計画に則した施策やその取組を行っている民間団体等を認定する制度を構築することで、民間団体等が行っている事業の後押しを行い、本県の住宅施策をより強力に推進します。

神奈川県住宅施策認定制度概要図



第4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、安心して、安全で良質な住宅に住み、ともに支えあいながら、魅力あふれ、質の高い住生活が送れる住まいまちづくりの実現」を目指すためには、第3章に掲げた基本目標と施策の展開について、国、県、市町村、都市再生機構、地方住宅供給公社、民間事業者、NPO、県民等がそれぞれの役割分担のもと、居住支援協議会などを活用しながら、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や能力が異なるため、必要に応じて県が支援を行います。

(3) 都市再生機構、地方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機能の一翼を担っています。

また、少子高齢化に対応した各種施策や居住コミュニティの再生などの新たな試みについて、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等の役割

住まいまちづくりは、行政のみで取り込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 重点施策

県が重点的に取り組む施策について、「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しました。

【重点施策一覧】

「人（県民）からの視点」

目標 1 若年・子育て世帯などが安心して暮らせる住生活の実現

多世代が支えあう住まいまちづくりの推進

目標 2 高齢者の多様な住生活の実現

サービス付き高齢者向け住宅の供給促進

高齢者の居住安定のための総合的な施策の推進

目標 3 住宅確保要配慮者の居住の安定確保

民間賃貸住宅の活用による公営住宅を補完する仕組みの構築

神奈川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

多様な住宅確保要配慮者への居住支援

住宅セーフティネットの強化、再構築及び予防施策の推進による居住支援

「住宅からの視点」

目標 4 住宅の資産価値が低下しない仕組みについてのムーブメントの創出

住宅の資産価値が低下しない仕組み等の普及・啓発

目標 5 安全で良質な住宅ストックの形成と有効活用

マンションの適正な維持管理と円滑な再生の支援

公営住宅の長寿命化、再生、活用の推進

公営住宅以外の公的賃貸住宅の長寿命化、再生、活用の推進

目標 6 空き家の適切な管理と利活用の促進

空き家の適切な管理と利活用の促進及び空き家化の予防のための総合的な施策の展開

「まちづくりからの視点」

目標 7 住生活に関連した地域経済の活性化

住宅地における地域の拠点で働く元気な高齢者、障害者、女性などの活躍の場の創出

目標 8 まち・住宅地の魅力の維持・向上と大規模災害への備え

大規模災害発生時を想定した住まいまちづくり

住宅団地の再生に向けた総合的な取組

「新しい住生活からの視点」

目標 9 多彩で多様な神奈川の魅力を活かした住生活の実現

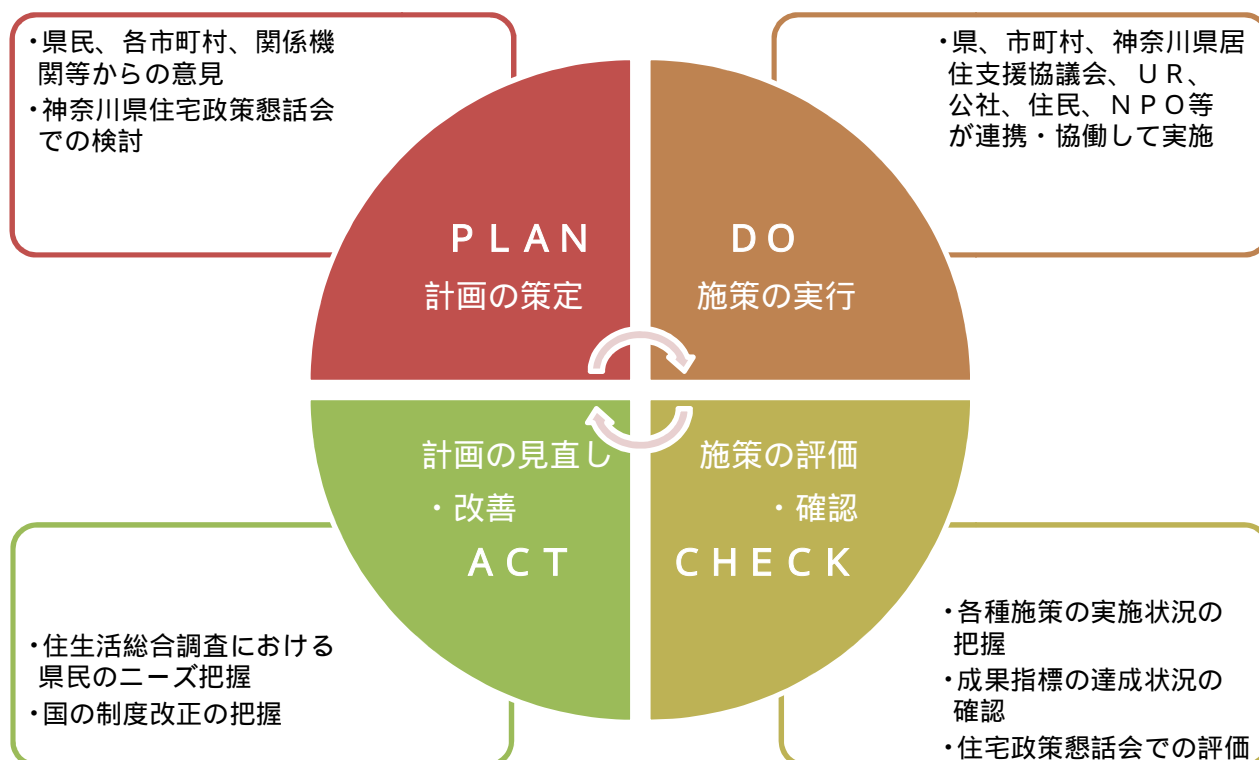
- 空き家を利活用したリノベーション住宅地エリアマネジメントの仕組み構築
- 多世代居住のまちづくりの推進
- 居住コミュニティの創出・再生
- 中間的な住まいとしての神奈川県版多世代の家の検討
- 健康団地の取組の推進
- 神奈川県住宅施策認定制度の推進

3 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、地方住宅供給公社、民間事業者、NPO、県民等がそれぞれの役割分担のもと、居住支援協議会などを活用しながら、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。

また、各施策を着実に推進し、本計画の実効性を高めるために、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。



4 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。

なお、成果指標の設定は、施策の達成度合いを的確にフォローできる指標を選定している。

全国計画における成果指標

前県計画の成果指標（既に終了した事業に係る成果指標、旧全国計画から新全国計画になって削除された成果指標を除く。）

県計画の重点施策に係る成果指標

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

目標1 若年・子育て世帯などが安心して暮らせる住生活の実現

番号	分類	成果指標	現状値	目標値
1-1		子育て世帯(18歳未満が含まれる世帯)における誘導居住面積水準達成率 データ: 国土交通省独自集計	30.9% 2013(H25)	50% 2025(H37) (全国計画と同じ)
1-2		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） データ: 県独自集計	755戸 2015(H27)	1,055戸 2020(H32)

目標2 高齢者の多様な住生活の実現

番号	分類	成果指標	現状値	目標値
2-1		高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 データ: 県独自集計	2.45% 2014(H26)	4% 2025(H37) (全国計画と同じ)
2-2		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 データ: 県独自集計	10,303戸 2015(H27)	12,500戸 2020(H32)
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 データ: 県独自集計	71% 2015(H27)	90% 2025(H37) (全国計画と同じ)
2-4		建替え等が行われる公的賃貸住宅(100戸以上)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 データ: 国土交通省独自集計		90% 2025(H37) (全国計画と同じ)
2-5		高齢者や障害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） データ: 住宅・土地統計調査	40.2% 2013(H25)	55% 2025(H37)
2-6		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） データ: 県独自集計	22,134戸 2015(H27)	24,000戸 2020(H32)

目標3 住宅確保要配慮者の居住の安定確保

番号	分類	成果指標	現状値	目標値
3-1		最低居住面積水準未達の解消 データ: 国土交通省独自集計	5.2% 2013(H25)	早期解消 (全国計画と同じ)
3-2		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） データ: 県独自集計	22,134戸 2015(H27)	24,000戸 2020(H32)
再掲		建替え等が行われる公的賃貸住宅(100戸以上)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 データ: 国土交通省独自集計		90% 2025(H37) (全国計画と同じ)

目標4 住宅の資産価値が低下しない仕組みについてのムーブメントの創出

番号	分類	成果指標	現状値	目標値
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 データ: 国土交通省・県独自集計	8.6% 2014(H26)	20% 2025(H37) (全国計画と同じ)
4-2		新築住宅における認定長期優良住宅の割合 データ: 県独自集計	9.8% 2015(H27)	20% 2025(H37) (全国計画と同じ)

目標5 安全で良質な住宅ストックの形成と有効活用

番号	分類	成果指標	現状値	目標値
5-1		地震に強い住宅の割合 (住宅ストック全体のうち、新耐震基準と同程度の耐震性を有する住宅ストックの比率) データ: 県独自集計	89% 2013(H25)	概ね100% 2025(H37) (全国計画と同じ)
5-2		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) データ: 住宅・土地統計調査	19.5% 2013(H25)	35% 2025(H37)
5-3		マンションの建替え等の件数(S50からの累計) データ: 国土交通省独自集計	25件 2014(H26)	50件 2025(H37)

目標6 空き家の適切な管理と利活用の促進

番号	分類	成果指標	現状値	目標値
6-1		空き家対策計画を策定した市町村数(全市町村数に対する割合) データ: 県独自集計	1件 2015(H27)	26件(概ね3割) 2025(H37) (全国計画と同じ)

目標7 住生活に関連した地域経済の活性化

番号	分類	成果指標	現状値	目標値
7-1		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) データ: 住生活総合調査	72.4% 2013(H25)	75% 2025(H37)

目標8 まち・住宅地の魅力の維持・向上と大規模災害への備え

番号	分類	成果指標	現状値	目標値
8-1		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) データ: 国土交通省独自集計	57ha 2015(H27)	概ね解消 2020(H32) (全国計画と同じ)
8-2		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) データ: 住生活総合調査	77.9% 2013(H25)	85% 2025(H37)

目標9 多彩で多様な神奈川の魅力を活かした住生活の実現

番号	分類	成果指標	現状値	目標値
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 データ: 県独自集計		5件 2025(H37)
9-2		神奈川県住宅施策認定制度の認定件数 データ: 県独自集計		30件 2025(H37)
9-3		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) データ: 県民ニーズ調査	70.3% 2015(H27)	75% 2025(H37)

計画全般 施策の総合的な展開について

番号	分類	成果指標	現状値	目標値
10		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)を定めた市町村数 データ: 県独自集計	6件 2015(H27)	12件 2025(H37)

第5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

法定要件：住生活基本法第17条第2項第5号
国との協議事項：同法第17条第4項

(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44,567戸、市町営住宅63,271戸、計107,838戸の公営住宅があります。（平成28年3月31日現在）

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯など住宅の確保に特に配慮を要する世帯は多様化かつ増加傾向にあります。特に、高齢単身世帯の増加が見込まれています。

また、厳しい経済情勢が続いていることもあり、公営住宅の応募倍率は、高倍率で推移するなど、公営住宅のセーフティネット機能への期待は今後も大きいものとなっています。

一方、高度経済成長期に建設した多くの公営住宅が高経年化し、機能改善や建替えが必要となっており、地方公共団体の厳しい財政事情の中では、新規建設等が見込めない状態となっています。

これらの状況を踏まえ、新規の建設や建替えの際には、これまで以上に高齢者向け住戸の供給に配慮するとともに、適切な改修・改善の実施を促進するため、「ストック総合活用計画」や「公営住宅等長寿命化計画」等に基づき計画的に公営住宅等ストック総合改善事業等を推進し、既存ストックの有効活用を図っていきます。

さらに、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を拡大することにより、真に住宅に困窮する者に対して適切に供給していくよう努めていきます。

イ 公的賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの機能向上

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、改良住宅など、約10万6千戸の公的賃貸住宅があります。

これらの住宅は、高齢者などの住宅の確保に特に配慮を要する者に対しても既に良質な住宅を供給していることから、今後も引き続き公的賃貸住宅を効果的に活用することによって、公営住宅を補完し、県全体における住宅セーフティネットの機能向上を図ります。

ウ 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの機能向上

県内では、民間賃貸住宅の空き家、空き住戸が増加傾向にあります。

高齢者や低所得者の増加により、公営住宅や公的賃貸住宅だけでは、今後住宅セーフティネットの機能が維持できない状況も想定されています。

そのため、これらの民間賃貸住宅を住宅セーフティネットとして活用するための検討を行っていきます。

エ 県と市町村が連携した住宅セーフティネット機能の構築

公営住宅施策は、県と市町村が国の協力を得て推進しています。公営住宅施策が福祉施策としての意味合いを強める中で、基礎的自治体である市町村が主体的な役割を果たしていくことが重要です。

県と市町村とが連携して、地域の状況に応じた住宅セーフティネット機能を構築するために、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やその計画に基づく施策の実施など、市町村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 2016(平成 28) ~ 2020(平成 32)	10 年間合計 2016(平成 28) ~ 2025(平成 37)
計画期間における 公 営 住 宅 の 供 給 目 標 量	25,000 戸	50,000 戸

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

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

(法定要件：同法第 17 条第 2 項第 6 号)

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	概ねの面積
(1) 横浜・川崎地域	32 地域	839ha
(2) 三浦半島地域	7 地域	324ha
(3) 県央・県北地域	16 地域	482ha
(4) 湘 南 地 域	10 地域	310ha
(5) 県 西 地 域	3 地域	47ha
合 計	68 地域	2,002ha

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	概ねの面積 (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		
	新横浜駅南部地区	港北区篠原町	37	4		
	鶴ヶ峰駅北口地区	旭区鶴ヶ峰一、二丁目	3	2		
	ひかりが丘地区	旭区上白根町	20	3	- 2	
	二俣川駅南口地区	旭区二俣川二丁目	2	2		
	泉ゆめが丘地区	泉区和泉町、下飯田町	24	4		
	川和町駅周辺西地区	都筑区川和町	8	4		
	上大岡駅前地区	港南区上大岡西一丁目	1	2		
	綱島駅東口地区	港北区綱島東一丁目	4	2		
	中山駅南口地区	緑区台村町、寺山町、中山町	3	2		
	瀬谷駅南口地区	瀬谷区瀬谷四丁目、五丁目	2	2		
	大船駅北地区	栄区笠間一丁目、二丁目	3	2		
	金沢文庫駅東口地区	金沢区谷津町	1	2		
	新高島駅北地区	神奈川区星野町及び神奈川一丁目地内	3	8		- 1
	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		
	東神奈川一丁目地区	東神奈川一丁目	1	2		
	羽沢駅周辺地区	神奈川区羽沢南2丁目	2	6		
	横浜駅きた西口鶴屋地区	神奈川区鶴屋町一丁目	1	2		
	野庭地区	港南区野庭町	72	3	- 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	
洋光台周辺地区	磯子区洋光台1～6丁目	216	7	- 2		
十日市場町地区	緑区十日市場町	4	7	- 1		
南万騎が原地区	旭区柏町	2	7			
計	23 地域		562			
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	- 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		
	登戸	多摩区登戸	39	4		
	川崎駅西口	幸区大宮町、中幸町3丁目、堀川町他	36	1		
	蟹ヶ谷	高津区久末、蟹ヶ谷	7	7	- 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		
	戸手4丁目	幸区戸手4丁目	6	2		
	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	
	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	- 1	
計	9 地域		277			

(2) 三浦半島地域

市町村名	地 域 名	位置	概ねの面積 (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	
	横須賀リサーチ・パーク	光の丘	60	7		
	山中町	山中町	56	7		
	衣笠・長坂	衣笠町・長坂	90	7		
	佐島	佐島・芦名	41	1		
計	5 地域		260			
三浦市	三戸	初声町三戸	50	7		
	入江	初声町入江	14	7		
計	2 地域		64			

(3) 県央・県北地域

市町村名	地 域 名	位置	概ねの面積 (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	
	麻溝台・新磯野	南区麻溝台他	136	4		
	当麻	南区当麻他	81	4		
計	3 地域		220			
厚木市	東部	東町、厚木町	4	2	- 1	
計	1 地域		4			
大和市	大和駅周辺	大和南一丁目他	18	2	- 1	
	渋谷南部	福田、下和田他	42	4	- 1	
	下鶴間山谷	下鶴間	13	4	- 2	
	下福田	福田	8	4	- 2	
計	4 地域		81			
海老名市	海老名駅西口	扇町、めぐみ町	19	4		
計	1 地域		19			
座間市	相模が丘二丁目	相模が丘二丁目	21	5	- 1	
	相模が丘三丁目	相模が丘三丁目	22	5	- 1	
	相模が丘五丁目	相模が丘一、五丁目	24	2	- 1	
	相武台四丁目	相武台一、二、三、四丁目	11	2		
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		
計	1 地域		59			
愛川町	諏訪前	中津字諏訪前	15	7	- 2	
	下大塚	中津字下大塚	6	7	- 2	
計	2 地域		21			

(4) 湘南地域

市町村名	地域名	位置	概ねの面積 (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		
	大浜	千石河岸、高浜台	6	4	- 1	
	ツインシティ大神	大神	15	4		
計	3 地域		34			
藤沢市	柄沢特定	柄沢、小塚、渡内	50	4		
	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		
計	2 地域		214			
秦野市	秦野駅南部	尾尻、今泉	30	4	- 2	
計	1 地域		30			
大磯町	高麗	高麗一丁目	5	7	- 2	
	国府新宿	国府新宿	6	7	- 2	
計	2 地域		11			
二宮町	田代	富士見が丘二丁目	15	8		
	松根	松根	6	8		
計	2 地域		21			

(5) 県西地域

市町村名	地域名	位置	概ねの面積 (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		
計	1 地域		16			
開成町	松ノ木河原	延沢字松ノ木河原他	6	8		
	南部	みなみ一丁目他	25	8		
計	2 地域		31			

(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。）

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。

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

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。

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

1 かながわ住宅計画の変遷

(1) かながわ住宅基本計画【1987（昭和 62）年 3 月】

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

(2) かながわ住宅基本計画（改定）【1992（平成 4）年 3 月】

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

(3) かながわ住宅計画【1997（平成 9）年 3 月】

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

(4) かながわ住宅計画（改定）【2002（平成 14）年 3 月】

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

(5) 神奈川県住生活基本計画【2007（平成 19）年 3 月】

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

(6) 神奈川県住生活基本計画【2012（平成 24）年 3 月】

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

(7) 神奈川県住生活基本計画（改定）【2017（平成 29）年 3 月】

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

2 かながわ住宅計画を構成する各計画の概要

(1) 「神奈川県住生活基本計画」(本計画)

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

<計画の概要>

計画改定年月

2017(平成29)年3月

計画期間

2016(平成28)年度から2025(平成37)年度

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

基本的な方針

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

基本目標

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

施策展開

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

人(県民)からの視点

目標1 若年・子育て世帯などが安心して暮らせる住生活の実現

目標2 高齢者の多様な住生活の実現

目標3 住宅確保要配慮者の居住の安定確保

住宅からの視点

目標4 住宅の資産価値が低下しない仕組みについてのムーブメントの創出

目標5 安全で良質な住宅ストックの形成と有効活用

目標6 空き家の適切な管理と利活用の促進

まちづくりからの視点

目標7 住生活に関連した地域経済の活性化

目標8 まち・住宅地の魅力の維持・向上と大規模災害への備え

新しい住生活からの視点

目標9 多彩で多様な神奈川の魅力を活かした住生活の実現

公営住宅の供給目標

県及び市町村が供給する公営住宅の供給目標量を次のとおり定める。

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

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

(2) 「神奈川県高齢者居住安定確保計画」

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

<計画の概要>

計画改定年月

2015（平成27）年3月

計画期間

2015（平成27）年度から2020（平成32）年度

計画の基本理念と基本方向、目標

ア 基本理念と基本方向

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

イ 高齢者の居住の安定確保に向けた目標

(ア) 施策目標

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

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

高齢者の居住の安定確保に向けた取組

ア 行政・住民・支援団体等の連携による新たなコミュニティ形成と地域力の強化

(ア) 地域支援体制の強化

- (イ) 住み慣れた地域における継続居住の実現

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

(ア) 高齢者向けの多様な住まいの確保とまちづくり

- (イ) 高齢者向けの住まいの安全・安心の確保

ウ 住まいにおける適切なケアや情報の提供による居住福祉の推進

(ア) 住まいにおける介護の充実

- (イ) 高齢者の住まいや介護の情報提供と相談体制の充実

(3) 「地域住宅計画（神奈川県地域）」

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

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

<計画の概要>

計画策定年月

2011（平成23）年4月

計画期間

2011（平成23）年度から2016（平成28）年度

計画区域

神奈川県の区域

計画策定主体：県及び30市町村（2016（平成28）年3月時点）

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

計画の目標

『安全・安心で心豊かな暮らしを実現する住まいと居住コミュニティづくり』

目標達成のために必要な事業

ア 基幹事業（地域の住宅政策のための中心的事業）

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

イ 提案事業（地方公共団体独自の提案による事業）

主な提案事業（公営住宅等整備に係るものを除く）は次のとおりである。

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

(4) 「神奈川県県営住宅ストック総合活用計画」

本計画は、昭和 40 年代以前に建設し老朽化した県営住宅が全体の約半数を占める中、現在管理している県営住宅（ストック）の効率的な利活用を図るとともに、住宅セーフティネットとして、真に住宅に困窮する者に的確に供給するため、今後の県営住宅の供給に関する基本方針と推進すべき施策を定めた計画である。

<計画の概要>

計画策定年月

2013（平成 25）年 9 月

計画期間

2013（平成 25）年度から 2022（平成 34）年度

基本方針

今後の県営住宅の供給のあり方について、次の二つを基本方針として定める。

ア 既存ストックの長寿命化と適正な運営

イ 住宅セーフティネット機能の強化と持続可能な団地経営の構築

推進すべき施策

ア 既存ストックの長寿命化と適正な運営

長期的な維持管理の視点から、長寿命化に資する団地ごとの整備区分や整備手法を定めるとともに、県営住宅の効率的・効果的な運営のため、以下の施策に取り組む。

(ア) 県営住宅ストックの整備

(イ) 創出される余剰地の利活用

(ウ) 団地再編のための部分的な民間借上げ方式の活用

イ 住宅セーフティネット機能の強化と持続可能な団地経営の構築

多様化する住宅困窮者への的確な支援や団地を含めた地域の良好なコミュニティ形成、活性化を促進し、コスト削減や収入確保による持続可能な団地経営を実現するため、以下の施策に取り組む。

(ア) 住宅セーフティネット機能の確保

(イ) 高齢者等が健康で安心して住み続けられる団地再生

(ウ) 多様な社会的ニーズに対応した住宅づくり

(エ) 持続可能な団地経営

3 神奈川県住宅政策懇話会

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

(1) 委員名簿

(敬称略 五十音順等)

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

(2) 懇話会開催経過

第1回 2015(平成27)年11月11日

- ・住生活をめぐる状況等について
- ・課題認識と見直しの方向性について

第2回 2016(平成28)年2月3日

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

第3回 2016(平成28)年7月4日

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

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

懇話会の内容については、以下のサイトをご参照下さい。

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

4 基本目標に係る住宅政策懇話会などでの検討概要

住まいに係る将来の課題

少子高齢化と人口減少が住宅政策上の諸問題の根本的な要因

このまま何も対策をしないと・・・

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

住まいの観点からも・・・

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

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



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

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

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

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

またこれらに加えて、以下の観点からも住宅施策を検討する必要がある。

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

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

基本目標

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

5 県住生活基本計画と住生活基本計画（全国計画）との関係性について

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

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

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

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

目標1

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

目標2

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

目標3

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

目標4

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

目標5

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

目標6

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

目標7

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

目標8

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

6 用語解説

あ行

空き家バンク

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

アスベスト

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

インスペクション

<Inspection>

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

この計画では、住宅の検査機関や建築士が住宅の検査を行うことを指す。

エリアマネジメント

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

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

NPO

<Non Profit Organization>

社会に貢献する活動を行う民間非営利団体。

応急仮設住宅

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

建設基準：災害救助法に基づく災害救助基準

規格：1 戸当たり 29.7 m²（9 坪）を基準

か行

外国人居住支援ネットワーク運営協議会

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

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

かながわあんしん賃貸支援事業

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

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

神奈川県県営住宅ストック総合活用計画

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

神奈川県住宅政策懇話会

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

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

かながわ住まいの情報紙

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

県のほか、市町村の窓口でも配布。

かながわマンション支援団体登録制度

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

環境共生住宅

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

きょうあい 狭隘道路

一般的に幅員 4 m 未満の道路を指す。

居住支援協議会

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

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

くでんちょう **公田町団地**

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

グループホーム

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

ケア付き高齢者住宅

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

景観法

平成16年12月に施行された景観に関する総合的な法律。

健康団地

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

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

建設住宅性能評価書

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

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

建築協定

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

公営住宅

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

高経年化

本来は、原子力施設が長年にわたって使用され、年を経ること。

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

公的賃貸住宅

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

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

交付金制度

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

高齢者居住安定確保計画

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

高齢者向け住宅改造施工業者登録制度

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

高齢者向け優良賃貸住宅

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

コミュニティ

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

さ行

最低居住面積水準

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

「最低居住面積水準」

単身者：25 m²

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

単身者：40 m²

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

単身者：55 m²

2 人以上の世帯

：25 m² × 世帯人数 + 25 m²

サービス付き高齢者向け住宅

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

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

シェアハウス

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

市街地再開発事業

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

地震時等に著しく危険な密集市街地

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

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

シックハウス

住宅の建材や内装材、家具等から放出される様々な揮発性化学物質により

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

住環境整備事業

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

住宅確保要配慮者

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

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

住宅瑕疵担保責任保険

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

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

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

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

住宅瑕疵担保履行法

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号）。

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

住宅供給公社

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

住宅性能表示制度

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

住宅セーフティネット法

「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（平成19年法律第112号）の通称。

住宅団地

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

住宅・土地統計調査

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

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

次世代省エネルギー基準

住宅の省エネルギー基準。通称「次世代省エネルギー基準（平成11年基準）」。

シルバーハウジング

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

よう配慮されている。

新耐震基準

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

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

ストック

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

スマートウェルネス拠点整備事業

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

成果指標

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

ZEH（ゼッチ）

ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー

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

その他の住宅

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

た行

地域コミュニティ

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

地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（通称：歴史まちづくり法）

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

地域福祉コーディネーター

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

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

地域優良賃貸住宅

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

地区計画

都市計画法と建築基準法により制度

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

長期優良住宅

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

長寿命化

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

津波避難ビル

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

邸園文化圏再生構想

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

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

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

DIY型賃貸住宅

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

DIYとは、do it yourselfの略語。

DV

<Domestic Violence>

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

都市再生機構

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

な行

二地域居住・交流

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

は行

バリアフリー

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

PDCAサイクル

<Plan-Do-Check-Act>

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

PPP/PFI

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

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

防災公園

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

ま行

マンション管理組合

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

密集市街地

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

未病

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

や行

優良建築物等整備事業

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

築・整備を行う事業。

ら行

ライフサポートアドバイザー

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

リノベーション

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

リバースモーゲージ

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

リフォーム

増改築や模様替え、修繕など。

