

「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¹型居住、DIY型住宅など住まい方の多様化、テレワーク²やテレビ電話等による働き方やコミュニケーション手段の発展など、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³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ZEH⁴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地域内のコワーキングスペース⁵、サテライトオフィス⁶等の環境整備については、様々な事業主体が積極的に取組を進められるよう、先進事例の情報提供等により推進します。

¹ 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。

² 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。

³ 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。

⁴ ZEH：高断熱の壁や窓、高性能の省エネ機器等の導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、太陽光発電などの再生可能エネルギー等を導入することによって、使うエネルギー量が創るエネルギー量との差し引きで、概ねゼロ以下となる住宅。

⁵ コワーキングスペース：事業者等で共有されるオフィス環境のこと。各利用者の仕事場であるとともに、利用者同士の交流を通じて、新たなビジネスチャンスを生み出す場としても期待される。

⁶ 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。

- テレワークスペース（県公社フロール楳が谷）
- コワーキングスペース（UR 洋光台団地 CC ラボ（試行））



(2) 新技術を活用したDX¹の普及・啓発

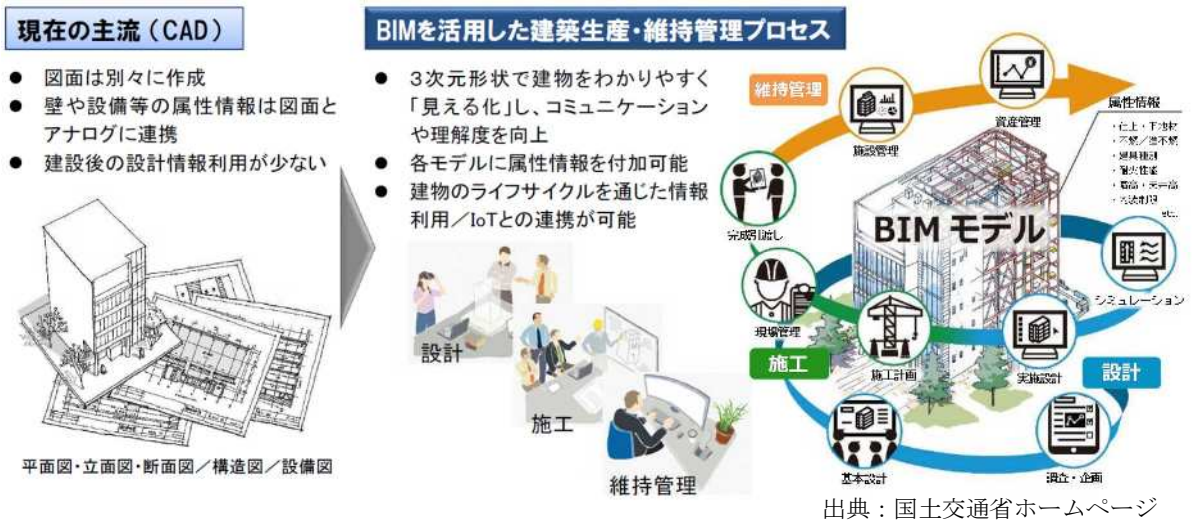
社会経済のDX（デジタル・トランスフォーメーション）が進展し、AI²等を活用した新しいサービスの提供や利便性の高い住まいの実現に向けた技術開発が進められています。

この動きは、コロナ禍を契機として急速に進展しており、住宅分野においても、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、住宅団地と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、BIM³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、関連団体等と連携し、住宅分野に関する実証実験等を実施することで、新技術に関する普及啓発を行います。

■ BIMを活用した建築生産・維持管理プロセス



(成果指標⁴) ※目標年度は、関連計画との整合を図り設定しているため、成果指標ごとに異なります。

- 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の人口カバー率（地域ごとの多様な住まい方を実現するための計画を策定した市町村）79%（2020（令和2））→ 85%（2030（令和12））

¹ DX：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。また、デジタル化により社会を変革し、人々の暮らしをより豊かにすること。

² AI：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。

³ BIM：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。

⁴ 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。

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、自分で自分の身を守る「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、様々な機会を通じ、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¹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、補助を行うとともに、交付金制度²の活用を支援します。

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。

¹ 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。

² 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（2010（平成22）年度～）、防災・安全交付金（2013（平成25）年度～）の2つの交付金制度を指す。

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、県は、市町村が行う、マンションの耐震診断や耐震改修工事を対象とした補助事業の取組を支援します。

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。こうした課題に対応するには、居住者等が、マンション管理組合¹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²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³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⁴（以下「UR」という。）など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) 狭あい道路⁵の解消及び防災公園⁶の整備等

住宅地内の狭あい道路は、日常生活において通行上の問題があるばかりでなく、地震や火災などの災害時においても消防車などの緊急自動車の進入や救急活動、避難等に支障をきたします。

このため、県は、狭あい道路の解消に向け、「神奈川県狭あい道路整備計画」等に基づき、狭あい道路の調査・測量やデータベースの構築、拡幅整備など、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URなどと連携して、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。

¹ マンション管理組合：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。

² 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、救急車、消防車などの進入が困難な市街地のこと。

³ 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。

⁴ 都市再生機構：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。

⁵ 狭あい道路：一般的に幅員4m未満の道路を指す。

⁶ 防災公園：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。

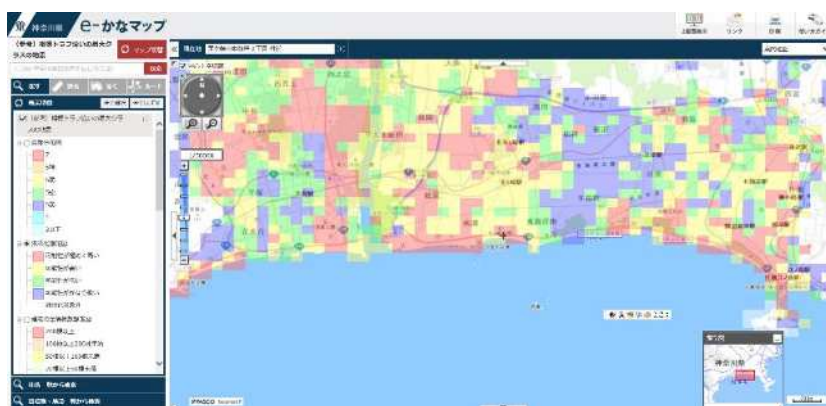
(ウ) 住宅地の液状化対策等の推進

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、液状化の可能性がある地域や対策工法の周知に努めます。

■ 液状化想定図 (e-かなマップ)



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、自分の住む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、県は、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、その周知を図ります。

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など災害の危険性の高いエリアでの住宅等の立地抑制や既存住宅の移転誘導、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、エネルギー等を住宅単体・共同で確保し、災害時にも継続して居住できるよう、住宅等のレジリエンス機能¹の向上を図ることで、安全な住宅・住宅地の形成に向けた取組を推進します。

¹ レジリエンス機能：レジリエンスとは、強くてもしなやかな「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。

■ 流域治水の推進



出典：国土交通省ホームページ

(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¹の迅速な供給に向けての取組

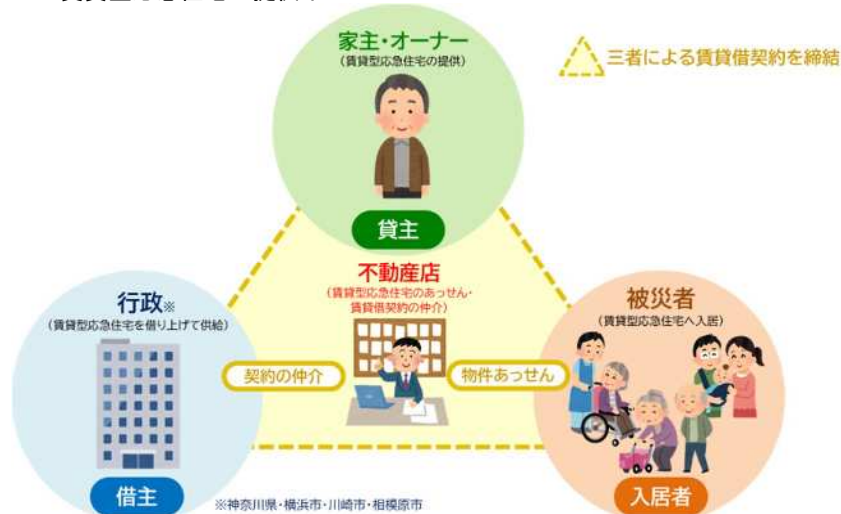
災害救助法が適用されるような大規模災害が発生したときには、住宅を滅失した被災者に対して、応急仮設住宅を速やかに供給する必要があります。

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、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、引き続き救助実施市等と連携し、供給体制を整備強化します。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。

■ 賃貸型応急住宅の提供イメージ



¹ 応急仮設住宅：災害救助法第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。

イ 公営住宅等の一時提供による被災者への住宅支援

一時提供住宅とは、被災者に対し、公営住宅をはじめとする公的賃貸住宅¹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²、UR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」を改定しました。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。

¹ 公的賃貸住宅：公営住宅、改良住宅、公社賃貸住宅、UR賃貸住宅、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を指す。

² 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及び川崎市住宅供給公社の3法人がある。

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を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¹の指定と連携し、公営住宅を津波避難ビルとして活用します。

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、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、居住支援協議会²等と連携して、住宅確保要配慮者³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を検討するとともに、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⁴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）
355ha（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
現状値なし（2020（令和2））→ 5割（2025（令和7））

¹ 津波避難ビル：津波浸水想定区域において、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。

² 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。

³ 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、知的障がい者、精神障がい者、子どもを養育している者、外国人、中国残留邦人、ハンセン病療養所入所者等、DV被害者、犯罪被害者等、生活困窮者、更正保護対象者等、海外からの引揚者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者など多様な属性の者が含まれる。

⁴ 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、横浜市内の355ha（29地区）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。