

「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マンションの管理適正化等の推進

○ 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を形成するとともに、県民にとって身近な住まいの一つであるマンションの管理適正化等を推進します。

(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 省エネルギー住宅等の普及の促進

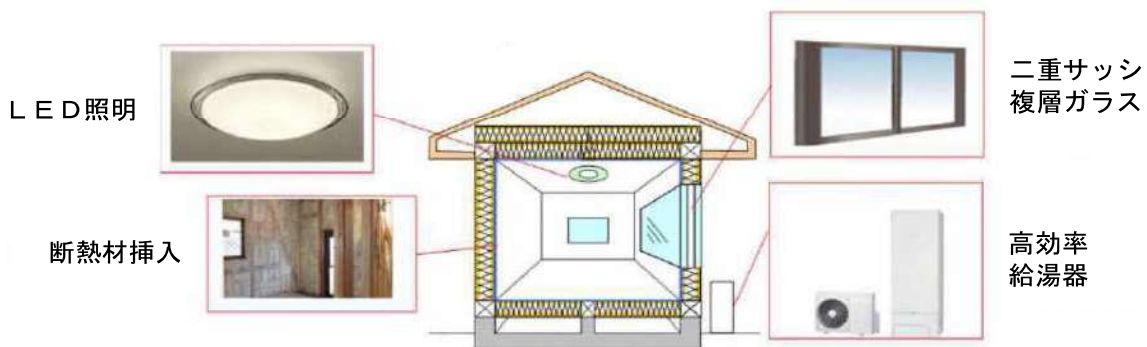
住宅における省エネルギー対策として、高断熱・高气密など、省エネルギー性能の高い住宅が普及することで、冷暖房などで使用されるエネルギーの消費量削減につながります。

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、太陽光発電や蓄電池の普及をはじめ、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（ZEH）の普及や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やCLT¹等を活用した中高層住宅等の木造化等により、まちにおける炭素の貯蔵の促進を図ります。

さらに、国では、新築住宅や既存住宅の省エネルギー性能表示に関する仕組みの構築とともに、省エネルギー性能の高い住宅の整備や、既存住宅の省エネルギー改修、耐震改修等を総合的に支援する事業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等を行います。

■ 既存住宅の省エネ改修のイメージ



出典：国土交通省資料

¹ CLT：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。

<関連施策>**「神奈川県地球温暖化対策計画」・「かながわスマートエネルギー計画」の推進**

県では、2050年脱炭素社会の実現及び2030年度の温室効果ガス排出量46%削減（2013年度比）に向けて、高断熱・高气密など省エネルギー性能の高い住宅やZEHの普及といった住宅の省エネルギー化に取り組んでいるほか、高効率な給湯設備への買替や、太陽光発電設備・家庭用燃料電池の導入など省エネルギー性能に優れた設備機器の普及促進を図っています。

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CO₂¹の排出量が少ないことから、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、認定制度の県ホームページでの案内や、県窓口でのチラシの配架、建築関係団体等への周知等により、長期優良住宅の普及を促進します。

ウ 住宅性能表示制度²・住宅瑕疵担保責任保険³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⁴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⁵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。

エ 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。

¹ 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。

² 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やすくする制度。

³ 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。新築住宅に瑕疵があった場合に、補修等を行った事業者により、保険金が支払われる。また、保険への加入にあたっては、住宅の工事中に検査が行われる。

⁴ 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。

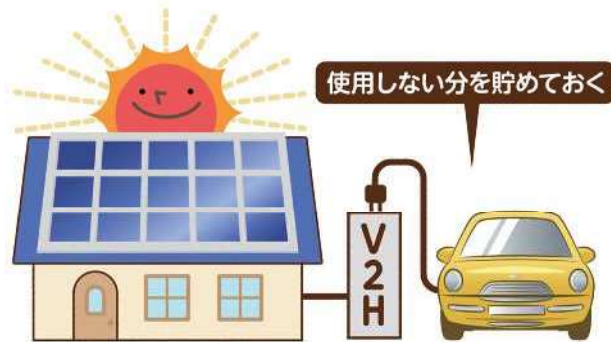
⁵ 住宅瑕疵担保履行法：特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律。住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）で義務づけられている新築住宅の10年間の瑕疵担保責任を確実に履行するため、新築住宅を供給する住宅事業者等（建設業者及び宅地建物取引業者）に資力確保措置のための保険加入か供託を義務づけている。

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。

オ V2H¹（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自動車の蓄電池としての活用を促進するとともに、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。

■ 太陽光発電とEV



V2Hがあれば、太陽光パネルで発電した電力のうち、住宅で使用しない分をEVに貯めておき、災害時も含め必要ときに住宅で有効活用できます。

(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²）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³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、県ホームページ等を活用し、普及啓発に努めます。

¹ V2H：蓄電機能とモビリティ機能を有する電気自動車やプラグインハイブリッド自動車から、蓄電した電力を家庭に供給するシステムのこと。

² インスペクション：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。

³ 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。

(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、相談窓口とともに、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、住宅リフォーム業者の資質向上に係る事業等を展開しており、県は、こうした関係団体とともに、県民が安心してリフォームできる環境整備に努めます。

ア リフォーム相談体制の充実

一般社団法人住宅リフォーム推進協議会と連携し、リフォーム相談に携わる市町村職員や消費生活センター相談員等を対象に、リフォーム相談窓口担当者講習会を定期的で開催して、リフォーム施策や支援制度、相談対応・事例等に関する情報提供や研修を行うことなどにより、相談体制の充実を図ります。

また、リフォームに関する県及び市町村の支援制度について、同協議会が運営する「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」を通じて普及啓発し、活用促進を図ります。

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、欠陥工事や業者とのトラブルなどの心配があつて、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つた場合の補修等を担保する、リフォーム瑕疵保険制度について、国の住宅瑕疵担保制度ポータルサイト等を活用し、普及を促進します。

(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中で、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。（県の管理適正化推進計画については、第5章に掲載しています。）

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¹」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）とも連携して実施します。

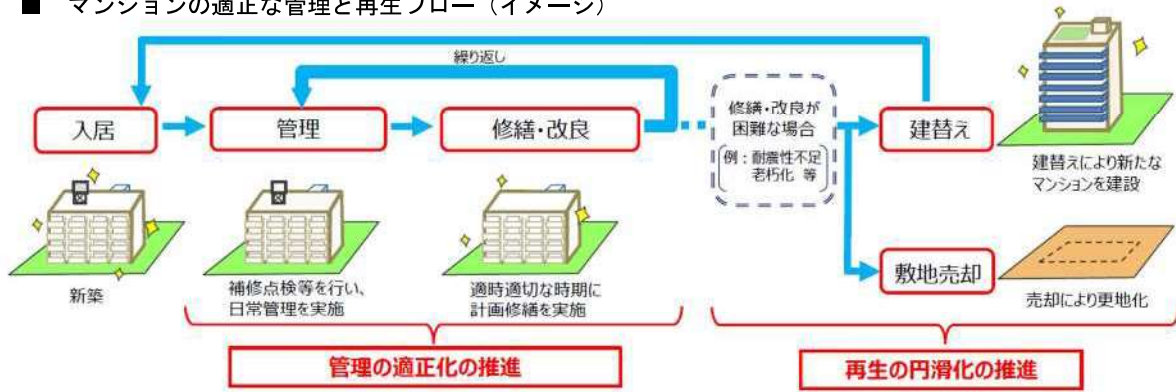
イ マンションの円滑な再生の支援

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。

そのため、マンションの建替え等の促進に向け、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、管理組合等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、URなどによるマンション再生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も検討します。

¹ かながわマンション支援団体登録制度：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。2015（平成27）年度より登録を開始した。

■ マンションの適正な管理と再生フロー（イメージ）



出典：国土交通省ホームページ

(6) 公的賃貸住宅の長寿命化¹、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²」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ているため、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。

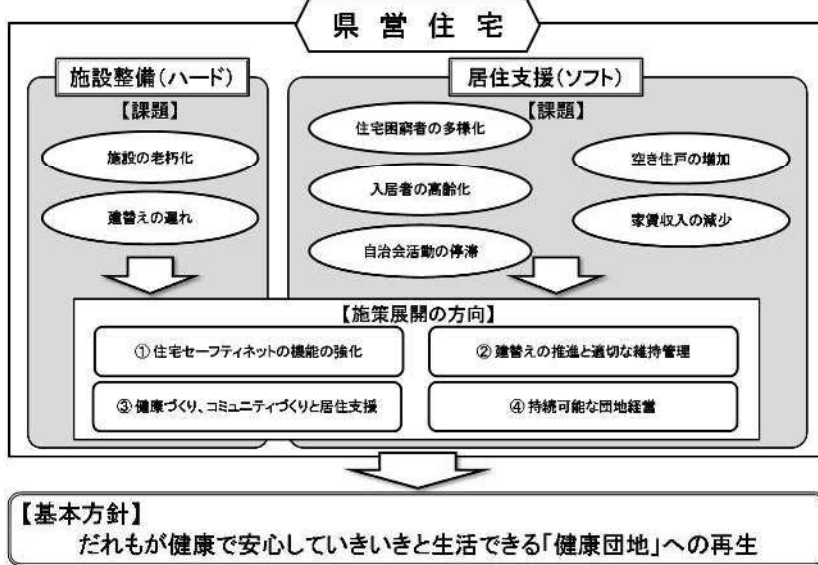
また、健康団地再生の強化については、団地の建替えの際などに、団地全体のバリアフリー対応や、様々な方の交流や健康づくりができる広場とコミュニティルームを整備し、入居者、近隣住民、福祉団体等による多様な交流を深め、団地の活性化を進めます。

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」への再生を目指します。

¹ 長寿命化：計画的に維持保全を行うことにより、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が注目されるようになったもの。

² 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。

■ 健康団地の概念図



イ 市町村営住宅におけるストック再生・活用事業の促進

市町村営住宅については、耐震補強や高齢者対応等の改善事業、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、これらの県公社賃貸住宅には、既に多くの高齢者や低額所得者等が入居し、公営住宅とともに住宅セーフティネット機能を構築しています。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、県住宅供給公社と連携を図り、良質な公的賃貸住宅ストックの形成に取り組みます。

オ URによるストック再生・活用事業の促進

UR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、UR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、建替等のストック再生および既存建物を活かした改修等のストック活用を進めることとしています。

県としても、URと連携を図り、良質な公的賃貸住宅ストックの形成に取り組めます。

(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、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。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UR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等を活用して高齢者の居住支援活動を実施したり、団地の空き店舗等のスペースを利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まち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、バリアフリーのまち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。

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¹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

¹ 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。

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¹・シックハウス²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支援します。

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みます。

(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
0市（2020（令和2））→ 10市（2030（令和12））

¹ 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。

² 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。

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。

■ 空き家にしない「わが家」の終活ノート



高齢者の持ち家が管理不全の空き家とならないよう、元気うちに、将来の住まいの利活用や売却等について、ご自身の思いを、あらかじめ書き留めてもらうための冊子。

<主な掲載事項>

- ・ 空き家問題の解説（周辺地域への影響等）
- ・ 書き留めてもらう事項（利活用、処分の方法等）
- ・ 各種制度の解説（家族信託、任意後見制度等）
- ・ 相続に関する相談窓口の一覧

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¹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さらに促進していきます。

¹ 特定空家等：そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等。

特に、「特定空家等」については、各市町村の取組状況を取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¹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施策と連携した取組など、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、空き家の利活用の進め方や活用事例を取りまとめたリーフレット「空き家を未来へつなぎましょう」等をもとに、その取組事例等について市町村等と情報共有し、県民に広く周知することなどにより、空き家の利活用を促進します。

■ リーフレット「空き家を未来へつなぎましょう」

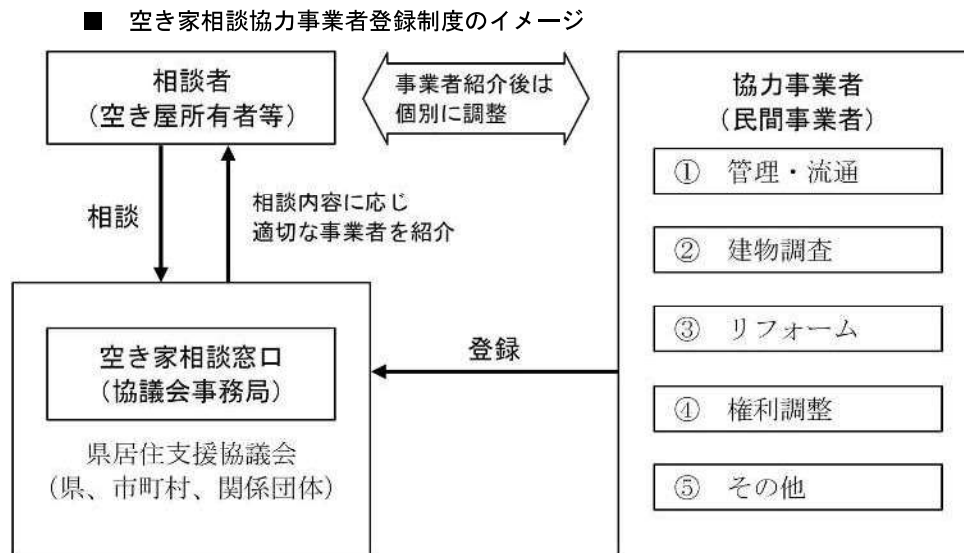


空き家を活用した地域の交流拠点

¹ エリアマネジメント：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。

イ 空き家の利活用を希望する事業者の支援

空き家の利活用を希望する民間事業者と空き家所有者等とをマッチングする「空き家相談協力事業者登録制度¹」などを活用し、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²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³

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))

¹ 空き家相談協力事業者登録制度：空き家対策への協力事業者（民間事業者）を、管理・流通、建物調査等の分野別に登録し、空き家相談窓口において、相談者（空き家所有者等）とマッチングする制度

² 二地域居住：主な生活拠点とは別の特定の地域に生活拠点（ホテル等も含む。）を設ける暮らし方のこと。

³ 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。

■ 県産木材を活用したリノベーション事例（県公社二宮団地）



デザインから施工までを地元の木材業協同組合と連携して実施。
二宮の里山をイメージし、県内産の杉をフローリングやキッチン周りなどに使用した、地産地消、地域創生型プラン。

(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広がっています。

地域の交流拠点では、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ための良い効果が期待されます。

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、「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、「満足」、「まあ満足」と回答した比率）
76%（2018（平成30））→ 80%（2030（令和12））

目標8 住生活に関連した地域経済・交流の活性化

○ 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・交流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、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めます。

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、「神奈川県建築物等における木材利用促進に関する方針」を制定し、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。

これらの活動を通して、県産木材の利用を促進するとともに、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。

■ かながわ県産木材品質認証材

