

3. 幸福を実感できる住まい・まちづくり

(1) 既存住宅流通の円滑化

対応する SDGs



第3章

3

幸福を実感できる住まい・まちづくり

① 流通のための仕組みの普及促進

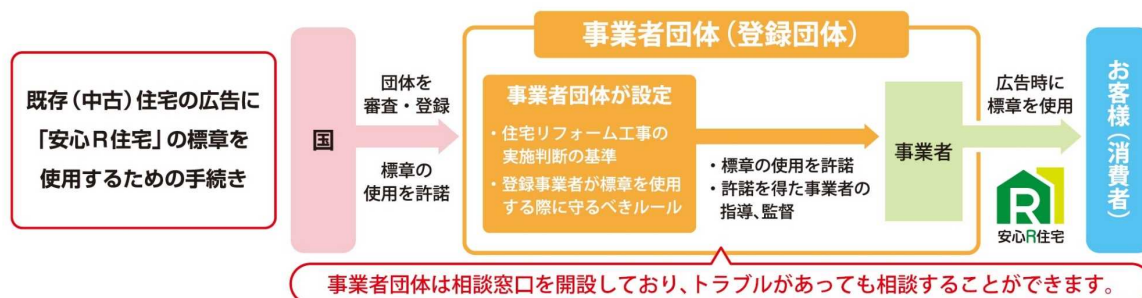
● 安心R住宅の普及促進

既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できる環境の整備を図る制度である「安心R住宅」について、事業者への登録を働きかけるとともに、県民の活用を促進します。

■ 安心R住宅の概要

「安心R住宅」の仕組み

国が審査・登録した団体が、団体に所属する事業者（宅建業者等）が守るべきルールを設定して使用しています。



出典：安心R住宅パンフレット抜粋（国土交通省住宅局住宅生産課）

● 既存住宅の流通に資する情報提供の推進

住宅市場において消費者の判断材料となる情報の充実のため、建物状況調査（インスペクション）、住宅瑕疵保険、住宅性能表示、住宅履歴情報等の各制度に関する情報提供を行います。

② 既存住宅市場に関する情報提供や相談体制の整備

● ぐんま住まいの相談センターの利用促進

「ぐんま住まいの相談センター」において実施されている、空き家をはじめとした既存住宅の流通や活用に関する情報提供や相談窓口、同センター内に置かれている「群馬県ゆとりある住生活推進協議会」との連携による県民や事業者、専門家等を対象としたセミナーの利用を促進します。

(2) 質の高い住宅ストックの形成

対応する SDGs



①既存住宅のリフォーム支援

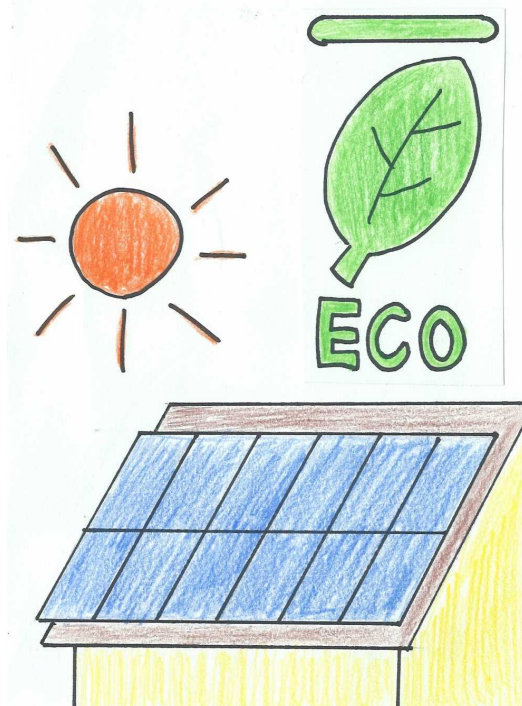
●住宅の性能や魅力を向上させるリフォームの促進

持ち家だけでなく、賃貸住宅など全ての既存住宅において県民が快適に暮らせるようにするため、住宅のバリアフリー化を含めたユニバーサルデザイン化、省エネ化や長寿命化をはじめとした住宅性能、温室効果ガスの排出抑制やヒートショック防止のための住宅の断熱性能を向上する高効率断熱材や二重サッシ、複層ガラスの導入、シックハウス防止などの健康対策、外観などの魅力向上など、住宅の性能や魅力を向上させるリフォームについて、ぐんま住まいの相談センターによる情報提供や群馬県ゆとりある住生活推進協議会と連携したセミナーの開催等により促進します。

●リフォームによる再生可能エネルギー導入の支援

家庭部門から排出される温室効果ガスの排出を抑制するため、関係部局との連携により既存住宅への太陽光発電設備及び蓄電池等の導入を支援します。

■ECOイメージ



提供：群馬大学共同教育学部学生

②リフォームや住宅の取得に関する資金調達の支援

●リフォームや住宅の取得における金融機関等との連携体制の強化

県民の住宅の取得やリフォームする際の経済的負担を軽減することで質の高い住宅ストックを形成するため、本県の地域特性を加味した住宅ローン商品を市町村や金融機関との連携により検討するなど、金融機関等との連携体制の強化を図ります。

③安心してリフォームできる環境整備

群馬県安心リフォーム事業者登録制度の普及促進

県民が安心して自らのニーズに合ったリフォームを実施できるようにするため、安心してリフォーム事業者を選択できる仕組みとして、群馬安心リフォーム事業者登録制度の普及を図ります。

リフォーム事業者の育成の促進

本県の地域特性を踏まえた多岐にわたるリフォーム技術の普及のため、群馬県ゆとりある住生活推進協議会との連携により、リフォームに関する情報提供や講習会を実施するなど、リフォーム事業者を育成します。

(3) 住宅の適正な管理

対応する SDGs



①長期にわたり利活用可能な良質な住宅の供給

認定長期優良住宅の普及促進

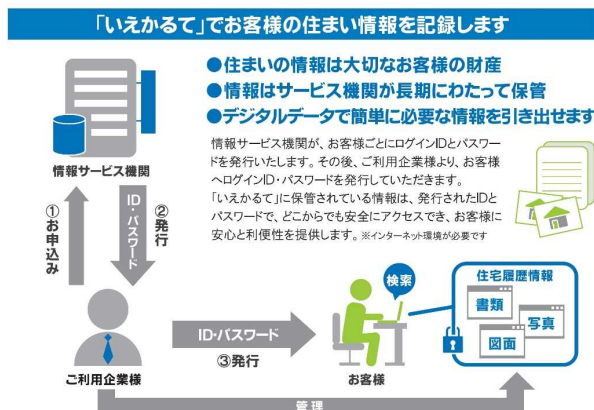
住宅を長期にわたり良好な状態で使用することで、住宅の解体や除却に伴う廃棄物の排出を抑制、環境への負荷を低減するとともに、建替え費用等の負担の軽減、空き家発生の抑制を図り、「認定長期優良住宅」に関する情報提供を行うなど、普及を促進します。また、認定書の取得により住宅の性能が明確となることから、認定長期優良住宅の普及により中古住宅の流通を図ります。

②住宅の適正な維持管理

住宅履歴情報の普及促進

住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会が実施する「いえかるて」など、住宅がどのようなつくりで、どのような性能があるか、また、建築後にどのような点検、修繕、リフォームが実施されたか等の記録を保存、蓄積した情報である住宅履歴情報について、情報提供力セミナーの開催などにより普及を促進します。

■いえかるての概要



出典：いえかるてパンフレット抜粋（住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会）

住宅の管理に関する意識啓発の促進

住宅の性能を維持して快適な暮らしを継続できるようにするため、住宅を管理する際のポイントや民間事業者等が実施する管理サービスなどについて、情報提供やイベントなどを通じて、住宅の管理に関する意識啓発を促進します。

賃貸住宅管理業に係る登録制度の周知

管理戸数200戸以上の賃貸住宅管理業を営む事業者の国土交通大臣への登録を義務付けた賃貸住宅管理業登録制度について、情報提供により周知を図ります。また、賃貸住宅管理業を営む事業者と賃貸住宅所有者、居住支援法人が連携して良質な賃貸住宅ストックの形成に繋げていくための場づくりを行います。

地域による住宅地の管理の促進

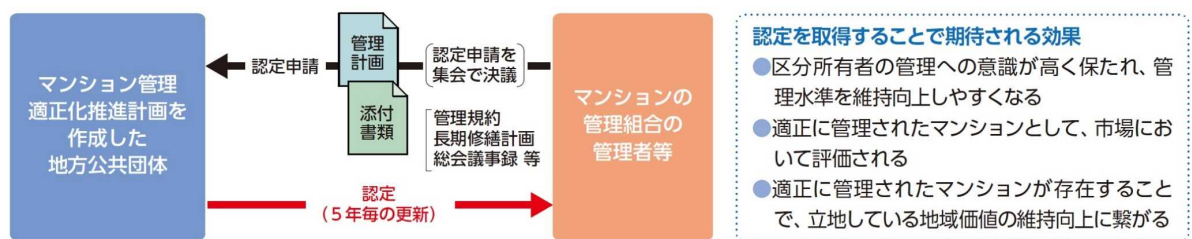
管理不全となっている住宅や空地について、自治会等の地域組織と市町村が連携してその対応を行う仕組みづくりを市町村との連携により検討します。

③ マンションの適正管理の促進

マンション管理適正化推進計画の推進

マンションの適正な管理に向け、県は町村部を対象として、マンションの管理状況の実態把握方法、マンションの管理適正化の推進のための施策やマンション管理計画認定等を定めたマンション管理適正化推進計画を策定し、総合的な施策推進を図ります。また、市域を対象とした各市のマンション管理適正化推進計画の策定を促進します。

■ マンション管理計画認定制度の概要



出典：「マンション管理・再生は新時代へ」パンフレット抜粋（(公財)マンション管理センター）

マンションの適正な管理の促進

分譲マンションは区分所有であるため、老朽化した場合の建替えや大規模改修、日常の維持管理等の合意形成において困難な状況が発生するおそれがあることから、マンション管理適正化推進計画に基づき、管理組合の活動を支援することにより、マンションの適正な管理を促進します。

4. 自立分散型の社会に対応した住まい・まちづくり

(1) カーボンニュートラルを目指した住まいづくり

対応する SDGs



第3章

4

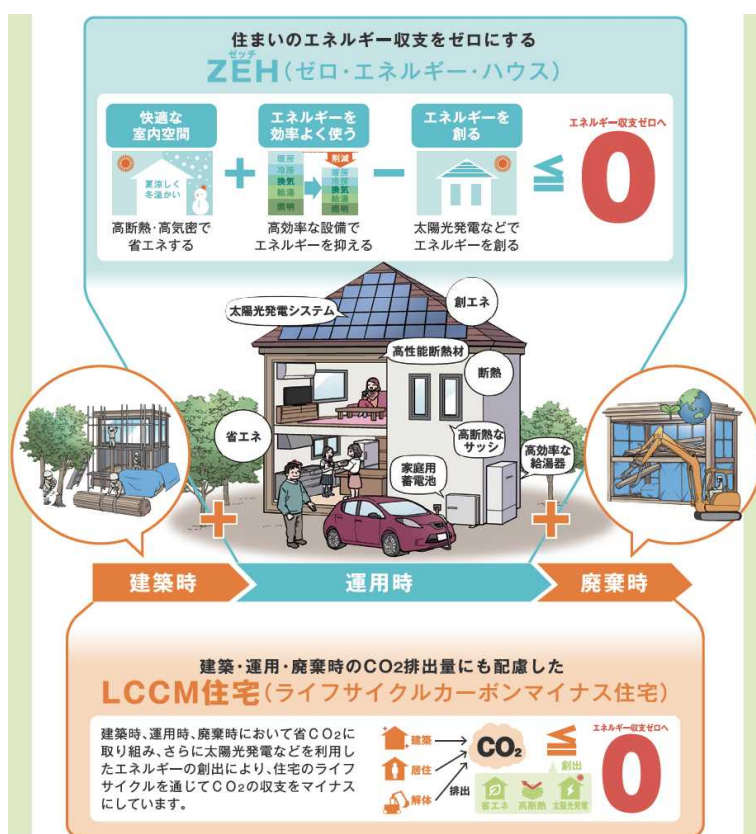
自立分散型の社会に対応した住まい・まちづくり

① 環境や健康に配慮した住宅の供給

● ZEH等高い省エネ性能住宅の普及促進

温室効果ガスの排出を抑制する高い省エネ性能住宅や、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）など、国の制度に基づく環境に配慮した住宅の供給を促進します。また、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律をはじめとした法制度の改正内容について普及啓発を図ります。

■ ZEHの概要



出典：「ご注文は省エネ住宅ですか？」パンフレット抜粋（国土交通省）

● 太陽光発電など再生可能エネルギーが導入された新築住宅の供給促進

新築住宅について、日照時間の長い本県の地域特性を活かした太陽光発電など、再生可能エネルギーの導入を民間事業者との連携により促進します。

● 環境対応型県営住宅の整備の推進

県営住宅の改善事業等を行う際に、気密性・断熱性の向上による省エネ化、高効率な設備の設置や太陽光発電設備等の創エネ設備の設置を行うなど、環境対応型の県営住宅の整備を進めます。

● 住宅省エネルギー施工技術の普及推進

住宅関連事業者の省エネに関する技術向上のため、群馬県ゆとりある住生活推進協議会と連携して講習会を実施するなど、住宅省エネルギー施工技術の普及を推進します。

● 再掲 住宅の性能や魅力を向上させるリフォームの促進

● 再掲 リフォームによる再生可能エネルギー導入の支援

② 県産木材等の利活用促進

● 県産木材の利用率向上

脱炭素社会の実現と林業振興のため、県産木材を使用した住宅建築を関係部局と連携しながら促進し、炭素固定と輸送時のCO₂排出量の削減を図るとともに、県産木材の利用拡大により、輸入木材の流通混乱に左右されない供給体制の確立を目指します。また、中高層の木造住宅について、国の制度の情報提供などにより建築を促進します。

● 県産木材のサプライチェーンの構築

川上の木材生産者から、製材加工業を経て、川下の地域工務店・設計事務所までの供給・流通・生産体制、さらに消費者をつなぐ地域住宅のネットワーク化による県産木材のサプライチェーンの構築を関係部局と連携して取り組みます。

● 県産木材や瓦等の地場産材の普及促進

ブランド木材である「ぐんま優良木材」をはじめとした県産木材、瓦など、住宅への地場産材の使用を促進します。

(2) 「ぐんま」の住まいづくり

対応する SDGs



① 地域特性に対応した住宅供給の促進

● 市町村住生活基本計画の策定支援

市町村が市町村住生活基本計画を策定し、群馬県住生活基本計画で示した住宅政策の方向性に従って、市町村による地域特性を踏まえたきめ細かい施策展開を図ることが重要であるため、市町村住生活基本計画の策定を支援するとともに、県・市町村住生活基本計画の推進に向けた意見交換・情報共有の場を提供します。

● 群馬県の気候・風土を反映した「快疎」な地域（空間）と住宅の普及促進

産官学の連携により、「快疎」な居住環境を活かした良好なまちなみを構成する住宅のモデル、地元工務店が建設可能な住宅のモデルについて研究するなど、本県の気候・風土を反映した住宅の供給を促進し、ぐんまの家等を通じて紹介します。

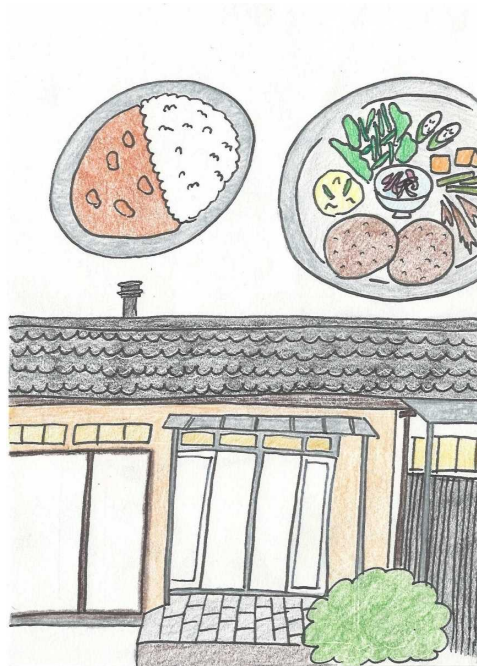
技術者や職人の育成の推進

県民の住宅ニーズは多様化・高度化していることから、新しい建設技術等により対応するとともに、本県の気候・風土に適した住宅の技術開発と普及のため、セミナーの開催等により技術者や職人の育成を推進します。

古民家の再生・活用

本県の特徴的な地域資源である養蚕古民家をはじめとして、古民家を活用して官民共同で魅力あるまちなみ形成の推進を行うために、所有者と活用希望者のマッチングを支援し、居住定住や観光などの地域活性化に繋がる地域資源として再生活用を推進します。

■古民家カフェイメージ



提供：群馬大学共同教育学部学生

再掲 ぐんま住まいの相談センターの利用促進

再掲 県産木材のサプライチェーンの構築

再掲 県産木材や瓦等の地場産材の普及促進

② 快疎な住宅地の形成

空き家等の利活用の促進

中心市街地等の空き家等について、まちなか居住のための住宅や生活利便施設への改修を市町村との連携により促進します。

良好な景観の住宅地づくりの促進

市町村の景観計画に基づく住宅地づくりや、花や緑の香りに囲まれた自然環境豊かなぐんまらしい居住環境整備など、ハード面及びソフト面に係る良好な家なみ・街なみ環境の形成について、市町村と地域が連携した地区計画や建築協定などにより促進します。

住宅地における地域活動の支援

地域の特性を活かした住宅地の形成を図り、住民やNPO・ボランティア等の団体の連携体制に資するプラットフォームの場づくりを行うとともに、コーディネーター、ファシリテーターなど専門家の育成や派遣を行うなど、住民等による地域活動を支援します。

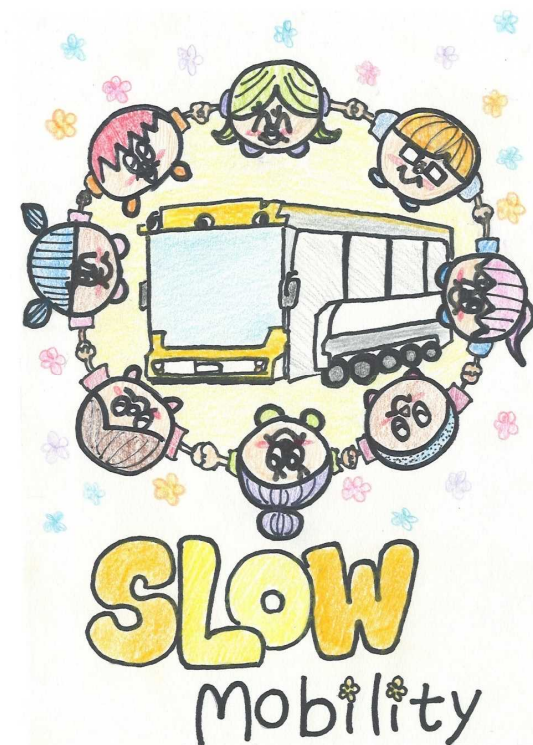
中山間地や大規模住宅団地における定住化の促進

中山間地や都市部の郊外に位置する、分譲後数10年を経た大規模住宅団地においては、今後人口減少や少子高齢化が進み、地域コミュニティの維持が困難になりつつある用地が散見されます。一方で、オープンスペースが豊富で自然環境も感じやすい中山間地や郊外の住宅団地は、快疎が実現しやすい環境であるとも言えます。そのため、地域コミュニティの維持と快疎な住宅地の形成のため、これらの地域への定住化を促進します。

生活支援や公共交通の充実など地域の拠点づくりとネットワーク化の促進

各市町村で人口減少や少子高齢化が進む中で、持続可能性のある地域づくりを進めるため、各市町村の政策や快疎の考え方を踏まえながら、まちなかへの居住誘導を促進するとともに、行政・医療・福祉などのインフラや生活支援サービスなどの機能を整備・集約し、効率的に享受できるように、市町村との連携により空き家の活用なども見据えた拠点づくりとそのネットワーク化により良好な住環境整備を促進します。

■スローモビリティイメージ



提供：群馬大学共同教育学部学生

再掲 地域による住宅地の管理の促進

再掲 快疎な住まい方に関する情報発信の推進

③住宅・住宅地の安全対策

● 犯罪の防止に配慮した住宅の普及促進

建築関連団体等との連携やぐんま住まいの相談センターによる情報提供やセミナーの開催等により、ピッキング対策など犯罪の防止に配慮した住宅や設備の普及を促進します。

● 県民への地域活動の啓発

住宅地における犯罪発生を抑制するとともに、災害発生時に大きな被害を受けることを未然に防ぐため、住教育の普及等により、自治会等による地域コミュニティ力の強化を促進します。

④住教育の推進

● 住宅について自ら考えてもらうための場や機会づくり

人と人、人との・こと、人と空間、人と環境など、さまざまな関わりの中で成り立っている「住む」ことについて、住宅だけでなく住環境、まち、ひとなど幅広い視点から学び、考え、実践することで、社会の中で多様な価値観と出会いながら、自らの住生活を創造し、夢や希望を実現していく力をつけることを目指し、子どもから大人まで、幅広い世代を対象とした住教育について、学校教育、イベント、セミナー、パンフレット、動画などのインターネットコンテンツ、教材作成等により推進します。

■ 住教育イベントの様子



出典：群馬県住宅供給公社HP

● 住教育の体制づくりの推進

ぐんま住まいの相談センター（群馬県住宅供給公社）を核として、行政、民間事業者、大学、NPO等との連携による官民共創のプラットフォームを構築し、住教育を推進します。

● 再掲 SNSの活用等による幅広い世代への情報発信体制の強化

● 再掲 快疎な住まい方に関する情報発信の推進

(3) 空き家等の適切な管理

対応する SDGs



① 空き家等の発生予防

● 空き家の予備軍対策の促進

J T I の「マイホーム借上げ制度」を活用し「群馬県空き家活用・住みかえ支援事業」既存住宅の流通円滑化などにより、空き家予備軍となっている住宅への対策を図ります。

● 認知症等に伴う空き家等の発生の抑制

認知症等により判断能力が低下したことにより、住宅や土地の処分等を行うことができず、空き家や空地となってしまうことを未然に防ぐため、裁判所が選任した後継人が財産管理等を行う成年後見制度や、親族が財産管理等を行う家族信託について、ぐんま住まいの相談センターによる情報提供やセミナーの開催等により周知を図り、活用を促進します。

● 土地・建物の所有者不明化の防止

施行が予定されている相続登記・住所変更登記の義務化、土地を手放すための制度（相続土地国庫帰属制度）、共有者が不明な場合の共有地の利用の円滑化をはじめとした土地・建物の所有者不明化の防止対策について、所有者等への周知を行い、所有者不明化による空き家や空地の発生を抑制します。

② 空き家等の管理

● 群馬県空き家管理事業者情報提供制度の普及

空き家等の管理の適正化のため、空き家を管理する事業者を募集・登録し、空き家所有者等へ紹介する群馬県空き家管理事業者情報提供制度の普及により、空き家の適正管理を促進します。

■ 群馬県空き家管理事業者情報提供制度のイメージ



出典：群馬県住宅政策課HP

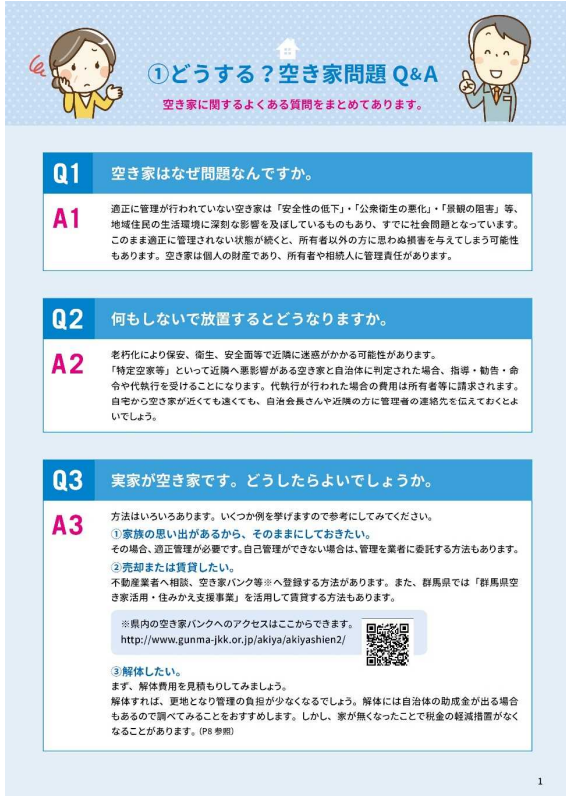
● 財産管理制度の普及促進

所有者が不明な空き家や空地等の財産に対して、財産管理の必要性を利害関係人が申立てを行い、選任された財産管理人によって財産の管理や処分を行うことができる財産管理制度について情報提供を行うなど、市町村による活用を促進します。

空き家に関する総合的な普及・啓発活動の推進

ぐんま住まいの相談センターと群馬県空き家利活用等推進協議会との連携により、相談員の研修・育成、空き家の売買価格・賃料・管理料・解体費等の基礎情報調査、空き家の改修工事・資金計画等のモデル策定と情報提供、パンフレットによる空き家等の適正管理等の普及・啓発等を行います。

■ 空き家に関する書き込み方式の啓発パンフレット



① どうする？ 空き家問題 Q&A
空き家に関するよくある質問をまとめてあります。

Q1 空き家はなぜ問題なんですか。


A1 適正に管理が行われていない空き家は「安全性の低下」・「公衆衛生の悪化」・「景観の阻害」等、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものもあり、すでに社会問題となっています。そのまま適正に管理されない状態が続くと、所有者以外の方に思わぬ損害を与えてしまう可能性もあります。空き家は個人の財産であり、所有者や相続人に管理責任があります。

Q2 何もしないで放置するとどうなりますか。

A2 老朽化により保安、衛生、安全面等で近隣に迷惑がかかる可能性があります。「特定空家等」として近隣へ悪影響がある空き家と自治体に判定された場合、指導・勧告・命令や代執行を受けることになります。代執行が行われた場合は所有者等に請求されます。自宅から空き家が見えなくても、自治会長さんや近隣の方に管理者の連絡先を伝えておくことでしす。

Q3 実家が空き家です。どうしたらよいでしょうか。

A3 方法はいろいろあります。いくつか例を挙げますので参考にしてみてください。
① 家族の思い出があるから、そのまましておく。
その場合、適正管理が必要です。自己管理ができない場合は、管理を業者に委託する方法もあります。
② 売却または賃貸したい。
不動産業者へ相談、空き家バンク等へ登録する方法があります。また、群馬県では「群馬県空き家活用・住みかえ支援事業」を活用して賃貸する方法もあります。
※県内の空き家バンクへのアクセスはこちらから。
<http://www.gunma-jkk.or.jp/akiya/akiyashien2/>
③ 解体したい。
まず、解体費用を見積もりしてみましょう。
解体すれば、更地となり管理の負担が少なくなるでしょう。解体には自治体の助成金が出る場合もあるため調べてみることをおすすめします。しかし、家が無くなったことで税金の軽減措置がなくなることがあります。(P8参照)



② 管理状況をチェックしてみましょう！
空き家の適正管理できていますか？
空き家を適正に管理するにはこんな作業が必要です。できているか、できそうか、チェックしてみましょう。管理する場合はすべてのチェック欄に「✓」がつくようにしましょう。できない場合は、専門家にご相談してみましょう。

実施している場合にはチェックをしてください

<input type="checkbox"/> 通気・換気 月に1回程度、家を開放し空気の入れ替えをしている。 ※家を閉め切ったままにしておくと、室内に湿気がこもり、家が傷みやすくなります。	<input type="checkbox"/> 通水(給水・排水) 月に1回程度すべての蛇口を開放したり、トイレの水を流したりしている。 ※定期的に通水しないと、サビ・悪臭・虫の発生の原因となります。	<input type="checkbox"/> 電気・ガス ブレーカーやガスの元栓を確認している。または電気・ガスを止めている。 ※漏電で火災が発生した場合、失火責任が問われる可能性があります。
<input type="checkbox"/> 内観 定期的な雨漏りによるしみなどができていないか確認している。 ※雨漏りしていると構造部にも傷みが発生し、家の劣化が進んでしまう可能性があります。	<input type="checkbox"/> 外観 定期的に外壁塗装の損傷や木部の腐食・鉄部の腐食などがないか確認している。 ※外部の劣化を放置すると、家全体の劣化につながり、安全性に影響がでます。	<input type="checkbox"/> 庭木・雑草 定期的な剪定・除草している。 ※適正に管理しないと、枝や落ち葉・虫の発生などにより近隣に迷惑をかける可能性があります。
<input type="checkbox"/> 郵便物 ポスト内の整理や指定先への転送手続きをしている。 ※郵便物がたまることで空き家と分かり、不審者の侵入等による事件等がおこる可能性があります。	<input type="checkbox"/> 有事後の巡回 地震や台風等の後に、被害状況の確認を行っている。 ※被害にあっている場合は適正な処理を行わないと、家や近隣の安全が保たれない可能性があります。	<input type="checkbox"/> 自治会との連絡 空き家で何かあった場合に地域の人から所有者に連絡がとれる状態を確保している。 ※緊急の場合を考慮して、自治会へ管理者の連絡先を伝えましょう。近隣等に迷惑をかけることを防ぎます。

出典：「空き家ノート」パンフレット抜粋（群馬県空き家利活用等推進協議会）

空き家等管理サービスの普及促進

空き家や空地が管理不全状態に陥らないようにするため、群馬県空き家管理事業者情報提供制度をはじめとして、民間事業者やNPO等の団体、地域で行われている空き家管理サービスの普及を促進します。

管理不全の空き家の解体・撤去の促進

管理不全の空き家について、市町村へ先進事例の情報提供や財政的支援を行い、解体・撤去を促進します。

再掲 地域による住宅地の管理の促進

(4) 空き家等を活用した地域活性化

対応する SDGs



①総合的な空き家対策の促進

市町村の空き家対策の促進

市町村が行う空き家調査や空家等対策計画の策定、空き家対策に関する条例の制定を促進するとともに、群馬県空き家利活用等推進協議会において空き家対策の推進に関する意見交換するなど、「空家等対策の推進に関する特別措置法（空家対策特別措置法）」に基づき、市町村との連携により総合的な空き家対策を促進します。

空き家調査に関しては、AIやIoTの活用など、DXによる効率的・効果的な調査方法について普及を促進します。

空き家情報の活用の推進

空き家を求める県民や移住者が情報をわかりやすく取得できるようにするため、市町村における空き家バンクの設置と空き家情報の収集を促進するとともに、全国版空き家バンクへの参画を促進します。また、空き家情報に加えて、仕事をはじめとした移住に関する情報、子育て環境に関する情報など、ターゲット別の総合的な発信するなど、その情報を集約して県内や県外に広く発信することを関係部局と連携して検討します。

民間主導型公民連携によるリノベーションまちづくりの促進

多岐にわたる地域の課題に対して、新たな施設や拠点を整備することで解決を図るため、空き家を地域の資源と捉え、民間自立型まちづくり会社による、金融機関やクラウドファンディングなどの多様な手段による民間資金を活用したリノベーションまちづくりについて、関係部局と連携により促進します。

■リノベーションまちづくりセミナーパンフレット



出典：群馬県HP

● **再掲** 既存住宅を活用した多地域居住の促進**② 空き家等の流通・活用**● **空き家の利活用のための障壁除去の促進**

空き家の活用にあたっては複雑な権利関係や、そのままでは住むことができない老朽化などが障壁となっていることから、情報提供などにより権利調整やリフォームを支援します。また、一般社団法人群馬県建築士事務所協会との連携による空き家の劣化状況・耐震性の診断・調査体制の整備、定期借家制度やD I Y型賃貸借等の制度の活用などにより、空き家の利活用を促進します。

● **地域による空き家活用の仕組みづくりの促進**

地域で発生した空き家について、自治会等の地域組織が主体となって、地域の活性化に繋がる活用を行う仕組みについて、市町村との連携により促進します。

● **空き家を活用した同居・近居の促進**

親世帯と子世帯が同居や近居をするための、空き家を活用した改修や住み替えについて、市町村と連携して促進します。

● **再掲** ヒートショック対策の促進● **再掲** 持ち家のバリアフリー化の促進● **再掲** リフォームや住宅の取得における金融機関等との連携体制の強化● **再掲** SNSの活用等による幅広い世代への情報発信体制の強化● **再掲** 古民家の再生・活用● **再掲** 既存住宅を活用した多地域居住の促進● **再掲** 空き家情報の活用の推進● **再掲** 民間主導型公民連携によるリノベーションまちづくりの促進