

【建築-1】 再評価

市営洋光台住宅建替事業

(建築局)

CITY OF YOKOHAMA

横浜市公共事業評価【再評価】

【建築－１】

市営洋光台住宅建替事業

- ・ 建築局 市営住宅課
- ・ 令和７年８月４日

明日をひらく都市
OPEN X PIONEER

これまでの経緯

1. 評価状況

評価段階	事前評価	再評価
付議状況	令和2年度 (意見具申あり)	令和7年度
事業費	183億円	280億円
事業期間	令和2年度～令和15年度	令和2年度～令和24年度

2. 前回までの主な意見と対応状況

主な意見	対応	該当ページ
【意見具申】 ・市営住宅を法定耐用年限前に先行して建て替えることの意義を明確にすること。また、住宅の需要と質の問題をよく検討して実施すること。	・昭和40年代に大量供給した住宅の一斉建替えに対応するために法定耐用年限前に平準化し建替えを行います。 ・入居者の高齢化や住民コミュニティに配慮した計画とします。	スライド P.18

これまでの経緯

2. 前回までの主な意見と対応状況

主な意見	対応	該当ページ
・避難場所について 現住宅地は災害時避難場所になっていますが、解体工事中以降も継続するのでしょうか。	工事中は、避難場所として使用できません。整備完了後災害時の避難場所になります。	—

※工事中も工事区域外の市営住宅、駅前、公園などを含む38haが「広域避難場所」の対象となっています。

目的及び事業概要（調書P 1）

事業名
【建築 - 1】 市営洋光台住宅建替事業

施行場所
磯子区洋光台五丁目5番

目的及び事業概要（調書P1）

【目的】

老朽化した洋光台住宅の建替えを実施します。

本事業では、子育て世帯や高齢者など、多様な世帯が安心して暮らせる住宅の供給を目指します。

あわせて、建物の環境性能および省エネルギー性能の向上を図ることで、脱炭素社会の実現に貢献します。

また、建替えに伴い創出される余剰地については、庁内での活用を含め、関係部局と調整を進めてまいります。

【横浜市市営住宅の再生に関する基本的な考え方】

（平成30年4月策定）では、昭和35～50年頃に建設した大規模住宅が相次いで法定耐用年限70年を迎える令和17～27年頃の約10年間が建替戸数のピークとなり、一時的に集中する建替えや仮移転対策に伴う財政負担の軽減を図る必要があります。

目的及び事業概要（調書P1）

【横浜市市営住宅の再生に関する基本的な考え方】

洋光台住宅はエレベーターが無く住戸改善が行われていない大規模住宅であり、集約により生み出した土地の活用などが期待出来ることに加え、建替え完了までに長い期間を要することから、法定耐用年限前に先行して、優先的に再生を行う住宅として位置づけています。

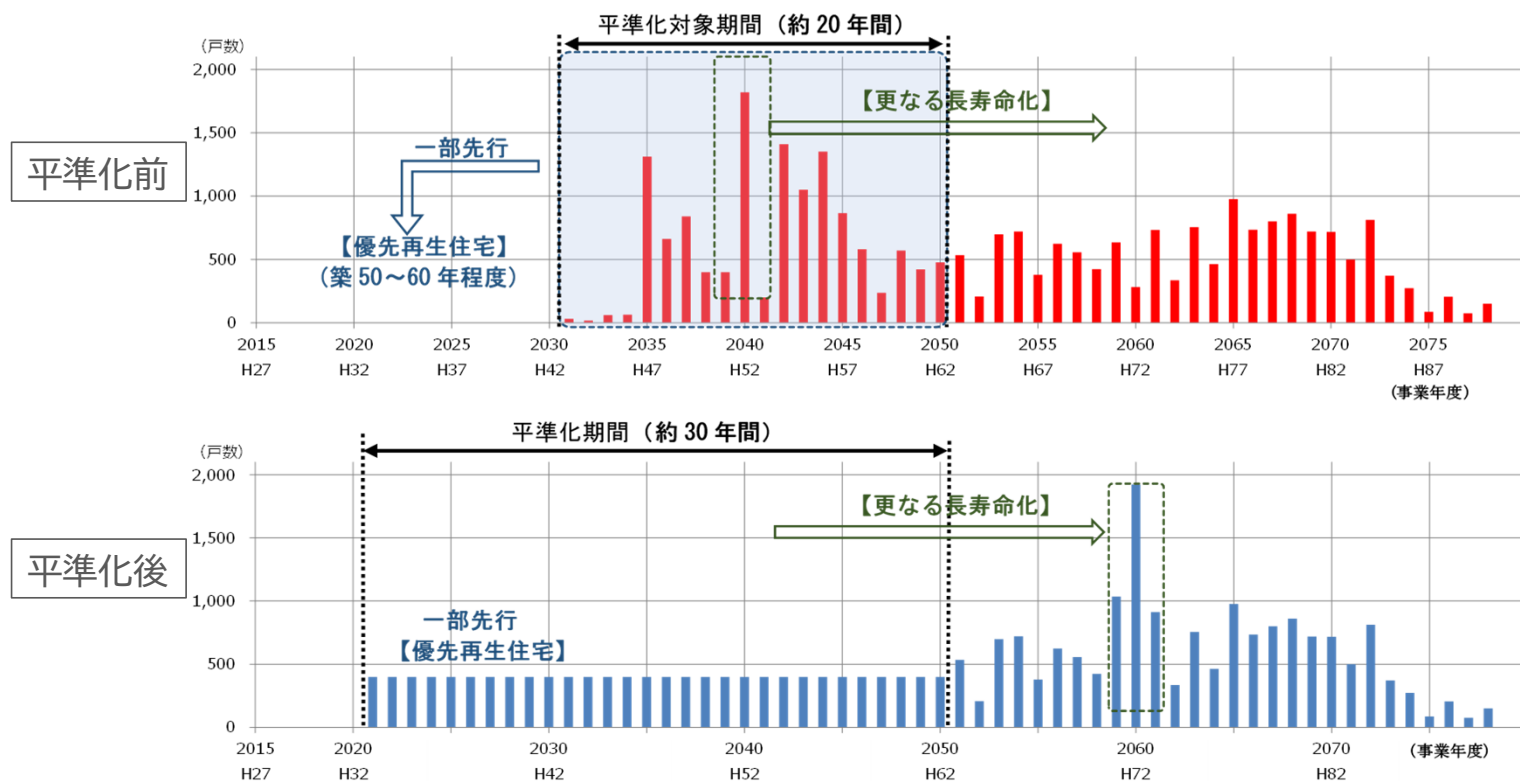
また、人口推計からファミリー世帯の減少はするものの高齢者世帯が増加すると予測されるため今後20年程度は市営住宅に対するニーズは、減少しないと見込まれるため、住宅セーフティネット※の根幹として当面の間は戸数を維持します。

※「住宅セーフティネット」とは、住宅に困窮する方に住まいを確保できるようにするための社会的な仕組みのことです。

目的及び事業概要（調書P1）

【上位計画等】

市営住宅の再生に関する基本的な考え方（平成30年4月）

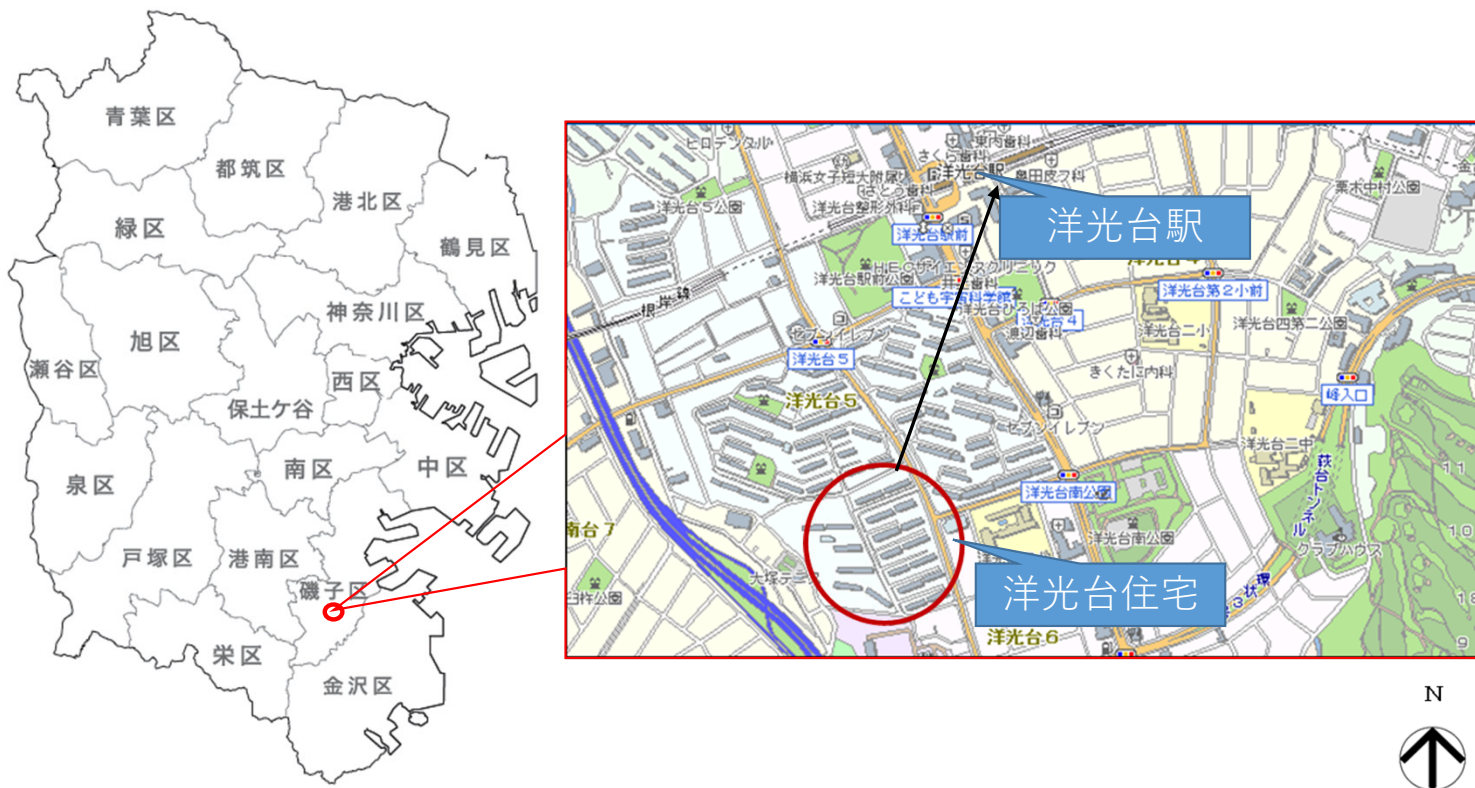


約20年間の建替事業量を約30年間で平準化し、一時期に集中する建替えや仮移転対策に伴う財政負担等の軽減を図る。

目的及び事業概要（調書P2）

【位置図】

- ・洋光台住宅は、横浜市南部に位置しています。

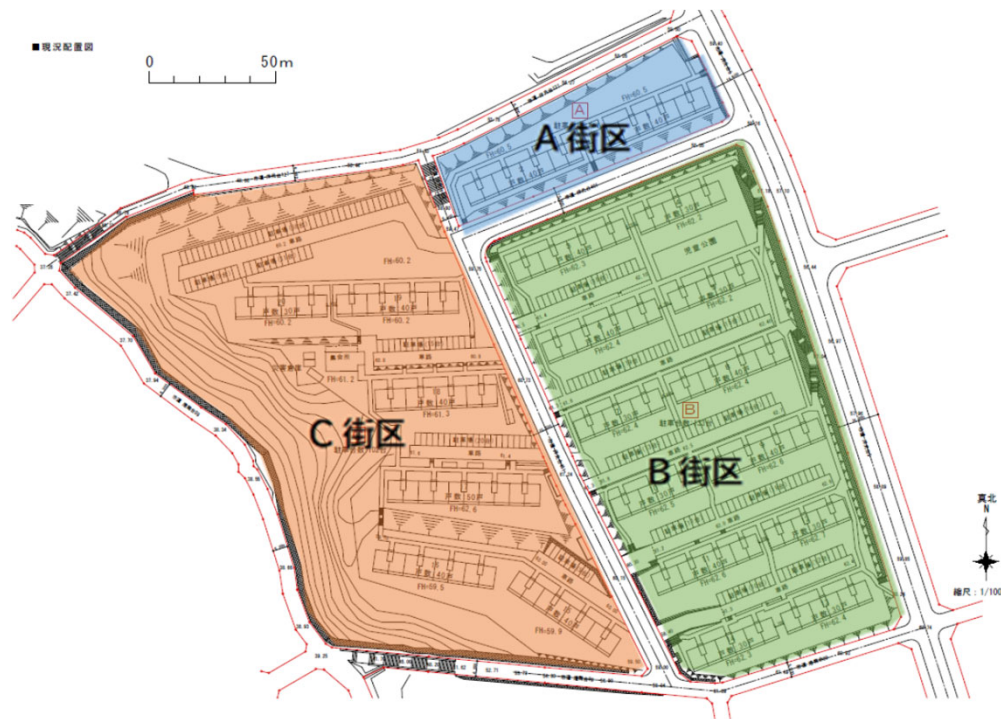


目的及び事業概要（調書P 2）

【施設概要】

- ・洋光台住宅は、昭和47年に建設され、鉄筋コンクリート造地上5階建て、A、B、C街区全体の現住戸数は730戸になります。

【現況配置図】



目的及び事業概要（調書P 2）

【対象施設現況概要】

	A街区	B街区	C街区
敷地面積	3,790㎡	20,310㎡	24,640㎡
住戸数	80戸	410戸	240戸
合計	730戸		
供用年度	昭和47年（1972年）		
構造及び階数	RC造 5階建		
用途地域等	第1種中高層住居専用地域 第3種高度地区（最高高さ15m） 準防火地域		

目的及び事業概要（調書P3）

【既存型別供給戸数】（予定）

	型別（間取り）	A街区	B街区	C街区
整備前	3 K（2 U K※）	80戸	410戸 （内70戸）	240戸
	計	730戸		
整備後	1 R	約5戸	約80戸	約60戸
	1 D K	約25戸	約110戸	約70戸
	2 D K	約25戸	約96戸	約65戸
	2 L D K	—	約64戸	約40戸
	3 D K	約25戸	約40戸	約25戸
	合計	約80戸	約390戸	約260戸
		約730戸		

※Uはユーティリティー（家事室）を示す

目的及び事業概要（調書P3）

【計画の考え方】

事業の必要性で示したように人口推計から高齢世帯が増加する一方で、高齢者の集中による自治組織の担い手不足によるコミュニティ活動の稀薄化を回避するために、高齢者のみならず、子育て世帯など多様な世帯や世代が居住できる住宅供給等を図りミクストコミュニティ※1を形成する必要もあり、第7次住宅政策審議会の答申でも、住宅セーフティネットの根幹として、中期的な戸数の維持や、子育て世帯、高齢者世帯等への住宅の提供と優遇倍率の設定を継続して実施していくことが求められるとしており、直近の子育て等世帯の需要も高い※2状況です。

また、戸数の維持については、中期的には公営住宅の入居資格がある世帯の数は大きく変わらないと想定しているため現状戸数を概ね維持します。

型別計画では1DKや3DKの設定の一部に対して、新たに1R、2LDKを設定することで床面積の縮小を図ります。

※1 「ミクストコミュニティ」とは、高齢者や子育て世帯など、さまざまな世帯をつなげるコミュニティのことです。

※2（参考）直近3年間の子育て世帯等募集倍率 6.9倍（募集全体6.4倍）

目的及び事業概要（調書P 3、4）

【計画施設概要】

住宅、駐車場、駐輪場、児童遊園、倉庫等の市営住宅で必要となる施設を整備します。整備戸数は概ね現況住戸数を維持することとします。

【維持管理計画】

指定管理者制度による維持管理を行います。

また、PFIを検討しているC街区の一部でもオペレーション（維持管理）を含めず、完成後の維持管理は引き続き指定管理者制度による維持管理を行います。

目的及び事業概要（調書P4）

【事業期間の変更】

	当 初(事業採択時)	変 更(令和7年度)
事業期間	令和2年～令和15年	令和2年～令和24年

市営住宅建替えの特性上、今までお住まいであった住民の方に別の市営住宅に仮移転をしていただく事となります。計画当初は街区単位で工事を進めることを想定しておりましたが、住宅内の空き室が十分に確保出来ず洋光台住宅内での仮移転が行えないことによる住民負担やコミュニティ活動の継続などの観点により、小規模に工区を区切り工事を進めて行くこととして見直しを行いました。結果当初の想定スケジュールより期間が延長しています。

また、事業期間に関しては、住宅内の空家数が増加した場合など情勢の変化等があった際には、都度事業期間の見直しを行います。

目的及び事業概要

【事業期間】

年度	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24
A街区	解体・造成工事・建設工事			→	★ 戻り入居															
C街区 (19、20号棟)		導入検討・事業者選定・公募・契約			→	★ 仮移転		★ 戻り入居												
C街区 (17、18号棟)									基本設計・実施設計		→	解体・造成工事・建設工事			→	★ 戻り入居				
C街区 (15、16号棟 解体・余剰地)											★ 仮移転					★ 住替え	解体工事・余剰地活用			
レッドゾーン			基本設計 詳細設計		→				対策工事		→									
B街区														基本設計・実施設計		→	★ 仮移転			★ 戻り入居
余剰地等																	余剰地 (C街区)			集会所 (B街区)

※現時点での想定となり変更となる場合があります。

・ 当初事業期間（事業採択時）：令和2年度～令和15年度

目的及び事業概要（調書P4）

【事業費の変更】

	増要因	増額	内訳（想定）	
A街区 80戸	社会情勢の変化（環境・防災への配慮）	8.6億	2.5億	合計 97億
	物価上昇等（労務単価、インフレ）		4.2億	
	週休二日制の導入		1.2億	
	その他予期せぬ設計変更（杭、地中障害）		0.7億	
B街区 410→390戸	社会情勢の変化（環境・防災への配慮）	48.6億	26.1億	
	物価上昇等（労務単価、インフレ）		20億	
	週休二日制の導入		7.4億	
	戸数変更による減		-4.9億	
C街区 240→260戸	社会情勢の変化（環境・防災への配慮）	39.8億	15.1億	
	物価上昇等（労務単価、インフレ）		14.3億	
	週休二日制の導入		5.1億	
	戸数変更による増		5.3億	

目的及び事業概要（調書P 4、5）

【事業費の変更】

事業採択時の事業費は、過去の建替え実績に基づいて算出を行っておりました。

近年の物価上昇による労務単価の上昇や資材の高騰が想定以上だったこと、働き方改革による現場週休二日制の導入に加え、脱炭素社会の実現に向けた令和4年度の「国土交通省の公営住宅等整備基準への（技術的助言）」により公営住宅整備が満たすべきZEH水準が引き上げられました。

上記に伴い、外皮性能の強化及び、省エネ性能の強化への対応を行ったこと、自然災害への対応ではグリーンインフラ導入へ柔軟に対応したことなどの要因により、事前評価時から事業費の増額が見込まれます。

目的及び事業概要（調書P 5）

【物価上昇】（労務単価・資材価格の高騰）

建設業界では人手不足や高齢化の影響により労務単価が上昇しており、加えて、国際情勢や円安の影響による資材価格の高騰（鉄鋼・コンクリート・木材等）も事業費に大きく影響しています。

B・C街区についても、これらを踏まえたA街区の実績単価を参考に見積もりを見直した結果、全体として事業費の増額が必要であると判断しました。

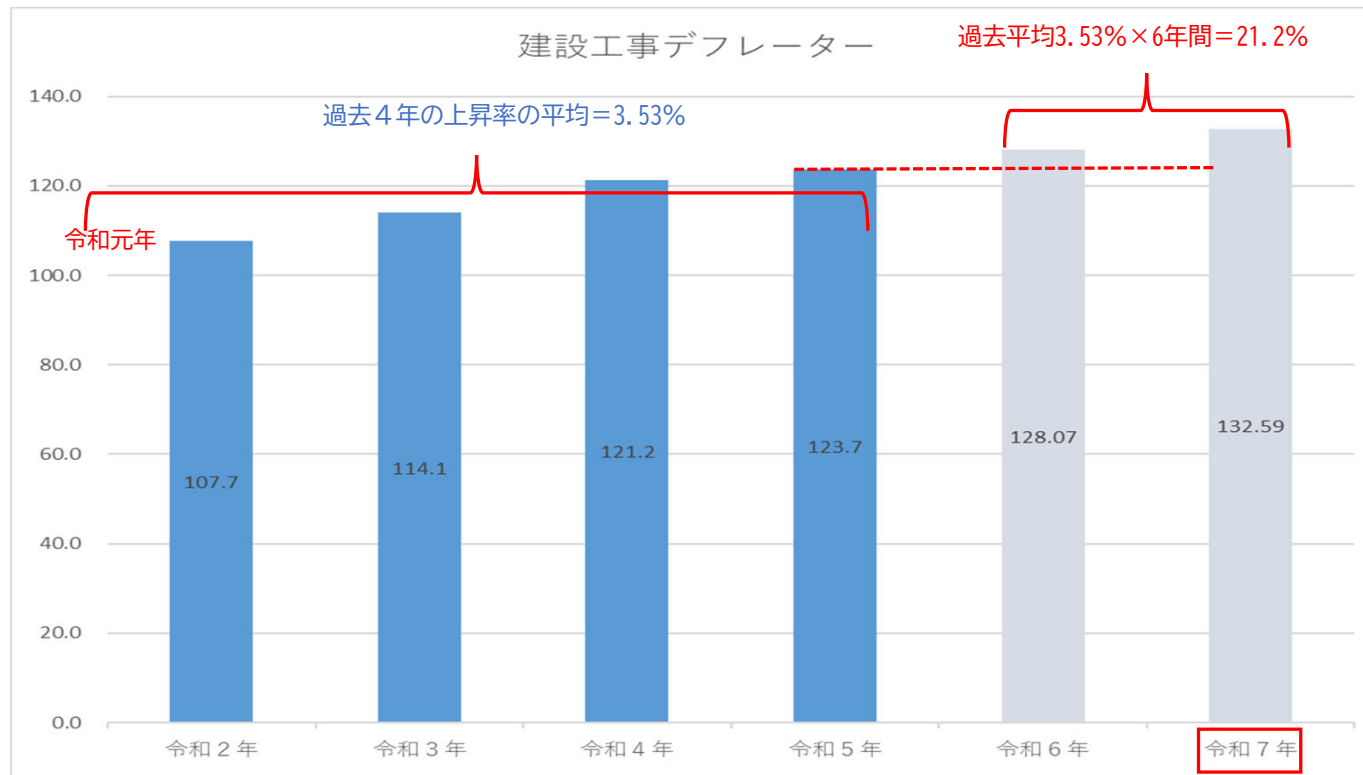
（スライド16ページ表）

なお、B・C街区において今後実施予定の詳細な地質調査の結果により、杭工事等の設計変更が必要となった場合は、さらに事業費が3%程度上振れする可能性があります。

目的及び事業概要（調書P 4、5）

【労務費等の高騰】

建設工事デフレーターによる指数は、令和2年から平均約1.21倍上昇



※令和6年度以降は過去の上昇率の平均として算出しています。
(建設工事デフレーター「建築総合」を採用)

目的及び事業概要（調書P5）

【PFI手法の導入】

洋光台住宅C街区の一部（現19、20号棟）の建替えにおいて民間活力の導入（PFI手法）を検討しており、令和7年度に実施方針の公表を行い、令和9年度の事業契約を行う予定です。VFM※1は1.88%程度と見込んでいます。

PFI導入にあたっては、市内事業者が参画しやすい事業方式や支払方法等にとともに、規模の異なる3つのモデル事業を想定しました。

事業方式については、市内事業者が主体となって参画できるよう配慮し、維持管理業務を含めないBTa※2方式を採用します。

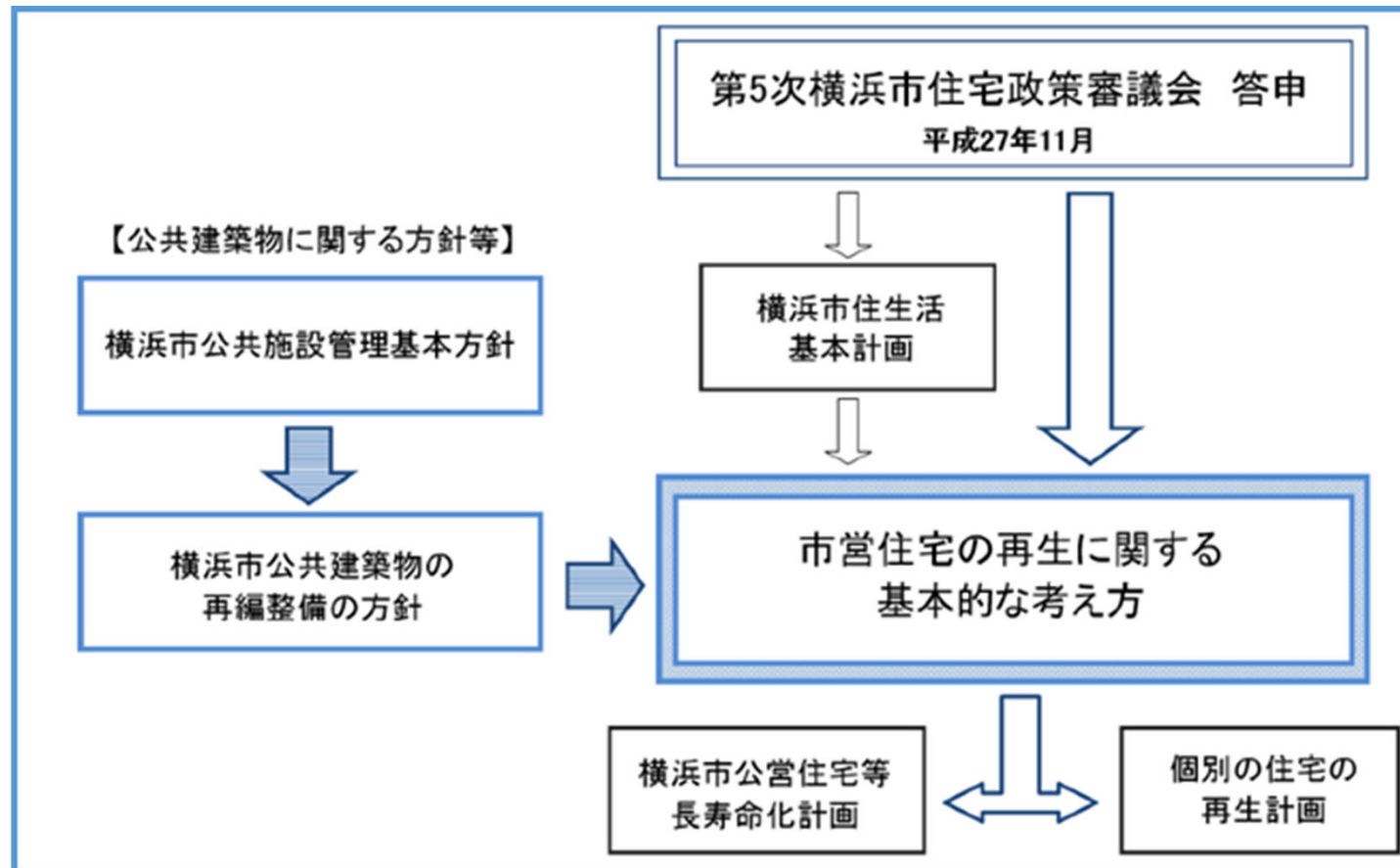
今度の後続街区におけるPFIの採用については、C街区の一部でのPFIの事業経過を見ながら判断していきます。

※1 VFM：PFI導入による財政負担の直接発注に対する削減割合

※2 想定手法：BTa（ビルドトランスファーアシスト）市営住宅整備、入居者移転支援業務

上位計画等（調書P 6）

【市営住宅の再生に関する基本的な考え方】（平成30年4月）



上位計画等（調書P6）

【上位計画における位置付け・根拠法令等】

横浜市中期計画2022-2025の政策27：豊かで暮らしやすい住まい・環境づくりに位置付けています。（添付資料参照）

第7次住宅政策審議会答申ではコミュニティ形成や子育て世帯や高齢世帯等への住宅提供の施策を記しております。（添付資料参照）

市営住宅の再生に関する基本的な考え方では、今後20年程度は現在の戸数を維持しながら適切にストックマネジメント※を進めることとしている考え方に基づき、整備戸数は現在とほぼ同数の戸数といたします。

財政の平準化の観点から、時期を調整し建替え戸数を約400戸/年とすることとしています。（添付資料参照）

※「ストックマネジメント」とは施設の維持管理として、状態を把握し、老朽化の予測をし、適切な修繕や建替えを計画的に実施することで、維持管理コストを削減する管理手法です。

上位計画等（調書P 6）

【平準化の手法】

平準化の手法	検討対象住宅	再生の進め方
建替の先行 (法定耐用年限 70 年 →50～60 年程度)	野庭 洋光台 等	エレベーターの設置や住戸改善を実施せずに、 <u>法定耐用年限前に先行して、優先的に再生を行います。</u>
	瀬戸橋 六浦 瀬ヶ崎 等	浴室がない等の著しく居住性能が低いため、 <u>法定耐用年限前に先行して、優先的に再生を行います。</u> また、建替えが困難な住宅は、他住宅に集約建替えし、用途廃止します。
更なる長寿命化 (法定耐用年限 70 年 →90 年程度)	ひかりが丘 等	<u>住戸改善と躯体の中性化対策を実施</u> し、竣工後 90 年程度維持管理することにより、 <u>法定耐用年限を超えて、再生時期を延長します。</u> (ひかりが丘住宅は、エレベーターを先行して設置済)
法定耐用年限まで活用し建替え(70 年)	他	建替えの先行、更なる長寿命化を行う住宅以外のものについては、法定耐用年限まで活用し、建替えを行います。

関連事業（調書P 6）

【関連事業】

建替え集約により創出した余剰地の活用について庁内利用を含め調整していきます。

関連事業（調書P7）

【社会情勢等の変化に伴う対応】

近年、脱炭素社会の実現に向けた取組や、自然災害の激甚化・頻発化への対応が強く求められるようになり、公共建築物においても環境性能・防災性能の一層の向上が必要とされています。（投資効果で対応説明します。）

加えて、建設資材の価格高騰や人件費の上昇といった経済的な要因も、事業の進行に大きな影響を与えています。

こうした社会的要請と経済環境の変化を受け、本事業では以下のような対応を進めています。（事業費の変更部分となります。）

関連事業（調書P7）

【社会情勢等の変化に伴う対応】

- ・環境性能の強化

建物の省エネ性能を高めるため、CASBEE横浜におけるB+ランクの取得および、ZEH-M Oriented（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス集合住宅版）基準への適合を目指す設計に変更しました。

- ・再生可能エネルギーの導入

建物竣工後には、PPA（第三者所有モデル）による太陽光発電設備の設置を想定し、再生可能エネルギーの活用を図ります。

- ・防災性能の向上

「よこはま防災力向上マンション」※ハード認定を満たす計画とし、災害時の安全性を高める設計としています。

- ・気候変動への対応

激甚化する豪雨災害に備え、下水道河川局と連携したグリーンインフラ（貯留浸透施設）を導入し、内水氾濫の抑制など、超過降雨対策に貢献します。

関連事業（調書P7）

【社会情勢等の変化に伴う対応】

・ 経済的变化への対応

近年の資材価格の高騰や人件費の上昇により、事業費は当初計画を大きく上回る見込みです。これに対応するため、構造設計の工夫やPFIの一部導入など、コスト縮減の取り組みも併せて実施しています。

※「よこはま防災力向上マンション」とは、※横浜市が実施している「よこはま防災力向上マンション認定制度」における認定制度で、防災対策に関し認定基準を満たした共同住宅に対し認定を行うものです。

事業の必要性（調書P 7、8）

【事業の投資効果】

① 定性的事項

市営住宅は、住宅セーフティネットの根幹としての役割を担っており、真に住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより、将来にわたり市民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与します。

また、市営住宅は全体的に高齢化が進んでおり、住宅の自治活動が難しくなっている状況にあるため、建替えに際して、ファミリー世帯等を含めたミクストコミュニティを意識した間取り計画とすることで、若い世代の入居促進をはかります。

② 施設面

建替えによりエレベーターの設置を行いバリアフリーとなるなど居住性の向上や耐震性も向上します。

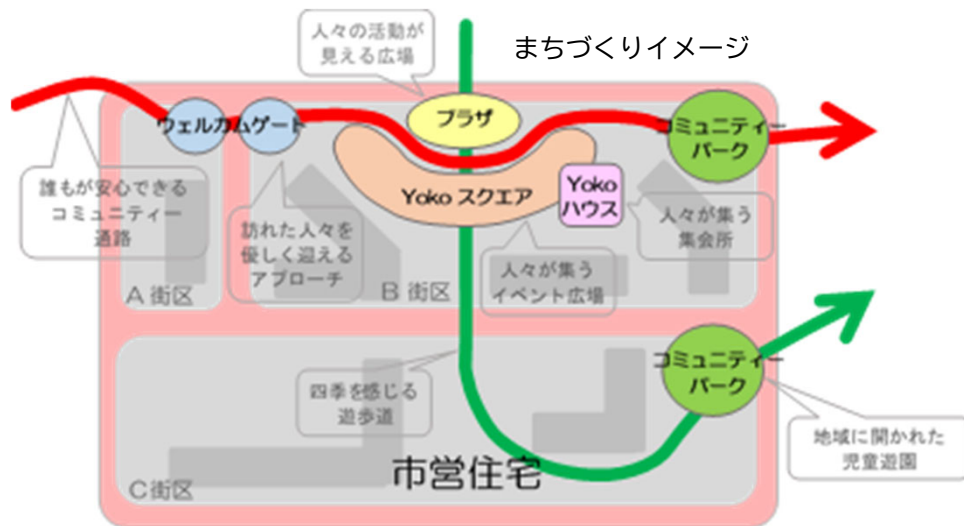
事業の必要性（調書P8）

【事業の投資効果】

③地域面

集会場や広場は、地域ケアプラザ等地域との交流の場として、夏祭り等のイベントやワークショップ等の活用も想定しています。こうしたイベント開催等を通じて、住民の主体的なまちづくりへの参加を促進します。また、多世代交流プログラムの実施等により、世代を超えたつながりを育み、地域の絆が強化されることを期待します。

ミクストコミュニティの形成を促進するため、全入居者の方に日常的な清掃や草刈り等の環境美化活動等を行う管理運営委員会に加入いただきます。その活動を通じて日常的な交流と支え合いを促します。



図面等はイメージであり変更する場合があります。

事業の必要性（調書P8）

【事業の投資効果】

④防災面

整備によりC街区の一部が土砂災害特別警戒区域となっている斜面地については、周辺の環境に配慮しながら土砂災害特別警戒区域解除の工事を行い減災に寄与します。

⑤環境面

- ・ 建替えにより、建物の照明をLED化し、省エネルギー性能を高めることで、CASBEE横浜においてB+ランク以上の取得を目指します。また、**ZEH-M Oriented（ゼッチ・マンション・オリエンテッド）**の基準にも適合させ、断熱性能や設備効率の向上を図ることで、脱炭素社会の実現に貢献します。
- ・ 屋上には太陽光発電の設置可能な計画とし、再生可能エネルギーの活用に貢献します。
- ・ グリーンインフラ（貯留浸透施設）を整備し雨水の流出抑制と良好な水循環の再生など環境に配慮します。

事業の必要性（調書P 8、9）

【事業効果等】

①費用便益分析の結果

建替えに関する費用便益の算出結果(B/C)

(事業採択時) (今回) (目標値)

・ 洋光台住宅：1.0347 → 0.9281 ≥ 0.8※

※費用便益の目標値(B/C≥0.8)

(社会的割引率4%として試算)

『公共住宅整備事業に係る新規事業採択時評価手法』国土交通省住宅局住宅
総合整備課

②感度分析

・ 事業期間15年延長：0.9267≥0.8

・ 事業期間15年延長及び杭等設計変更：0.9090≥0.8

事業費+約3%増

事業の進捗状況（調書P9）

【事業進ちょく率】

約4.3%（事業全体）、約32.3%（A街区）（令和7年3月末時点）

令和4年度よりA街区住民の仮移転を行い現在造成工事を行っており、令和8年度に建築工事の竣工、戻り入居予定です。

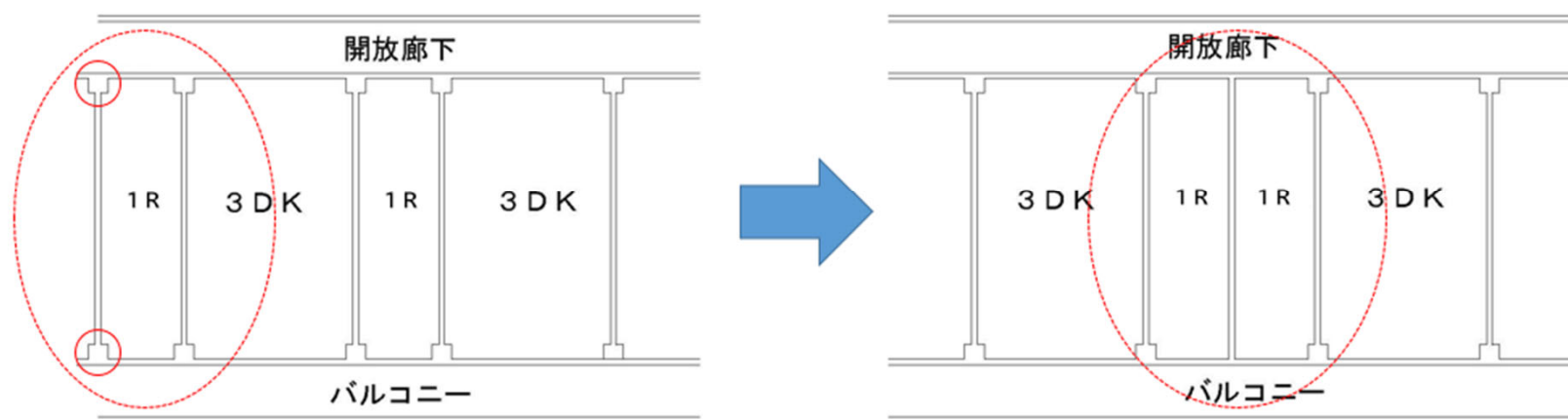
【進捗見込み】

令和7年9月	A街区建築工事着手
令和9年3月	A街区戻り入居
令和9年度～19年度	C街区（19,20号棟）建替工事（PFI） C街区（17,18号棟）建替工事
令和13年度～14年度	C街区傾斜対策工事
令和20年度～24年度	B街区建替工事

その他（コスト縮減項目等）（調書P9）

【コスト縮減の取組】

①建物の構造上では、1Rの住戸を単独で配置すると1スパン（柱と柱の間隔）が必要となりますが、1Rを2戸並べることにより1スパン（柱と柱の間隔）として使用し、柱及び梁のコスト削減を考えています。（A街区で実施）
また戸境壁を乾式とすることで将来的な型別変更にも対応ができます。



その他（調書P 9、10）

C街区の一部が土砂災害特別警戒区域となっている斜面地については、
周辺の環境に配慮しながら土砂災害特別警戒区域指定解除の対策工事を行い減災に寄与します。



対応方針（案）（調書P10）

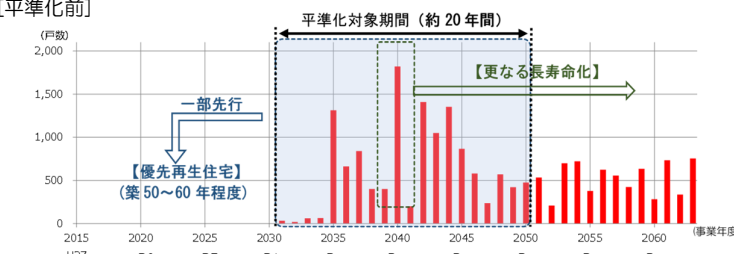
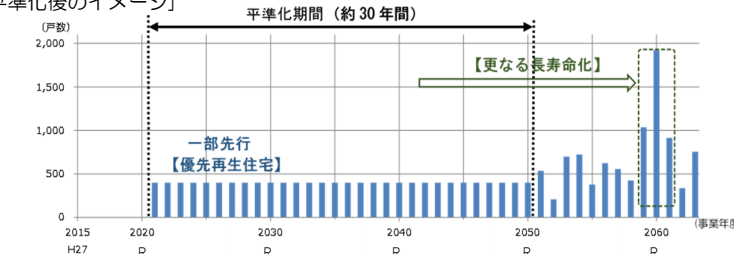
計画通り

市営住宅は、住宅セーフティネットの根幹として、増加する住宅確保が困難な高齢単身・夫婦世帯を中心とした住宅に困窮する住宅確保要配慮者にとっての最後の砦としての役割を担っております。当事業では今後一斉に建替え時期を迎える住宅の老朽化に対し限られた予算の中で事業費の平準化を見据え、安心して暮らせる住宅供給を実現するために継続して事業を進める必要があります。

本事業においても、物価の高騰や社会情勢変化への対応や住民に寄り添う仮移転計画により事業費及び事業期間に大幅な変更が生じたもののB/Cにおいても目標値を上回っていることなどにより計画通り事業を進める方針としました。

(様式4)

公共事業再評価調書（案）

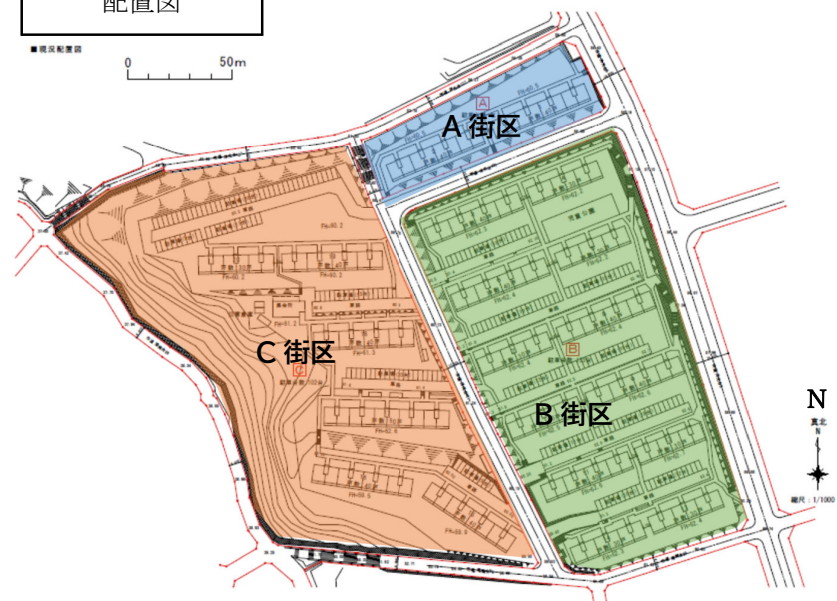
番 号	建築-1	事業担当局課	建築局 市営住宅課
事 業 名	市営洋光台住宅建替事業		採択年度 令和2年度
施工場所	磯子区洋光台5丁目5番		経過年数 5年
目的及び事業概要	事業目的	【目的】 老朽化が進む洋光台住宅について、建替えを実施します。 本事業では、子育て世帯や高齢者など、多様な世帯が安心して暮らせる住宅の供給を目指します。 あわせて、建物の環境性能および省エネルギー性能の向上を図ることで、脱炭素社会の実現に貢献します。 また、建替えに伴い創出される余剰地については、庁内での活用を含め、関係部局と調整を進めてまいります。 【横浜市市営住宅の再生に関する基本的な考え方】 （平成30年4月策定）」では、昭和35～50年頃に建設した大規模住宅が相次いで法定耐用年限70年を迎える令和17～27年頃の約10年間で建替戸数のピークとなり、一時的に集中する建替えや仮移転対策に伴う財政負担の軽減を図る必要があります。 洋光台住宅はエレベーターが無く住戸改善が行われていない大規模住宅であり、集約により生み出した土地の活用などが期待出来ることに加え、建替え完了までに長い期間を要することから、法定耐用年限前に先行して、優先的に再生を行う住宅として位置づけています。 また、人口推計からファミリー世帯の減少はするものの高齢者世帯が増加すると予測されるため今後20年程度は市営住宅に対するニーズは、減少しないと見込まれるため、住宅セーフティネット※の根幹として当面の間は戸数を維持します。 ※「住宅セーフティネット」とは、住宅に困窮する方に住まいを確保できるようにするための社会的な仕組みのことです。	
		【平準化前】  【平準化後のイメージ】 	

【位置図及び案内図】

位置図



配置図



事業内容

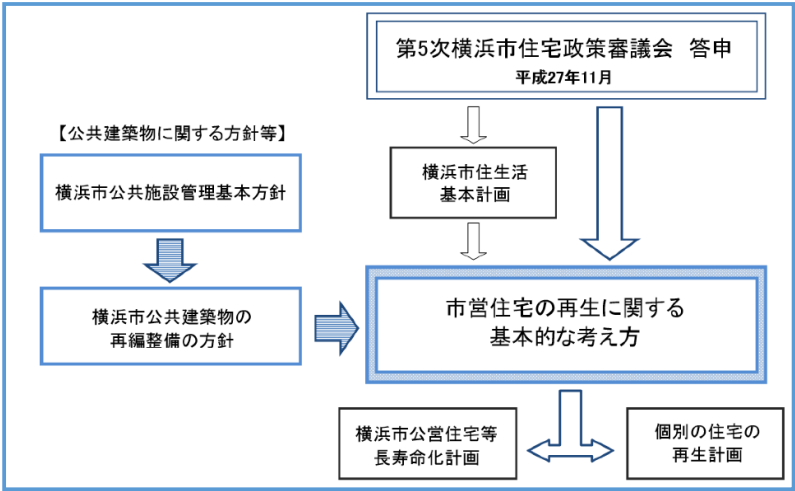
【対象施設現況概要】

	A街区	B街区	C街区
敷地面積	3,790 m ²	20,310 m ²	24,640 m ²
住戸数	80 戸	410 戸	240 戸
合計	730 戸		
供用年度	昭和 47 年(1972 年)		
構造及び階数	RC 造 5 階建		
用途地域等	第1種中高層住居専用地域 第3種高度地区(最高高さ15m) 準防火地域		

		【型別供給計画数】(予定)				
			型別(間取り)	A街区	B街区	C街区
		整備前	3K (2UK※)	80戸	410戸 (内70戸)	240戸
			計	730戸		
		整備後	1R	5戸	約80戸	約60戸
			1DK	25戸	約110戸	約70戸
			2DK	25戸	約96戸	約65戸
			2LDK	—	約64戸	約40戸
			3DK	25戸	約40戸	約25戸
			合計	80戸	約390戸	約260戸
				約730戸		
		※U はユーティリティー(家事室)を示す				
		【計画の考え方】				
事業の必要性で示したように人口推計から高齢世帯が増加する一方で、高齢者の集中による自治組織の担い手不足によるコミュニティ活動の稀薄化を回避するために、高齢者のみならず、子育て世帯など多様な世帯や世代が居住できる住宅供給等を図りミストコミュニティ※1 を形成する必要もあり、第7次住宅政策審議会の答申でも、住宅セーフティネットの根幹として、中期的な戸数の維持や、子育て世帯、高齢者世帯等への住宅の提供と優遇倍率の設定を継続して実施していくことが求められるとしており、直近の子育て等世帯の需要も高い※2 状況です。 また、戸数の維持については、中期的には公営住宅の入居資格がある世帯の数は大きく変わらないと想定しているため、現状戸数を概ね維持します。 型別計画では1DK や3DK の設定の一部に対して、新たに1R、2LDKを設定することで床面積の縮小を図ります。 ※1「ミストコミュニティ」とは、高齢者や子育て世帯など、さまざまな世帯をつなげるコミュニティのことです。 ※2(参考)直近3年間の子育て世帯等募集倍率 直近3年間 6.9 倍(募集全体 6.4 倍)						
【計画施設概要】						
住宅、駐車場、駐輪場、児童遊園、倉庫等の市営住宅で必要となる施設を整備します。整備戸数は概ね現況住戸数を維持することとします。						
【維持管理計画】						
指定管理者制度による維持管理を行います。 また、PFI を検討している C 街区の一部でもオペレーション(維持管理)を含						

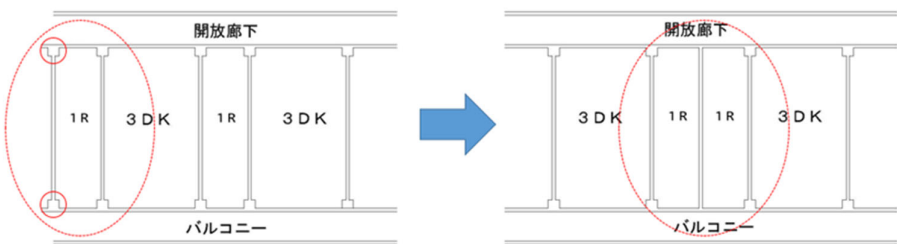
		めず、完成後の維持管理は引き続き指定管理者制度による維持管理を行います。	
		当 初(事業採択時)	変 更(令和7年度)
事業期間		令和2年～令和15年	令和2年～令和24年
事業費	合 計	総事業費 約183億円 【A街区】約20億円 【B街区】約100億円 【C街区】約63億円	総事業費 約280億円 【A街区】約29億円 【B街区】約149億円 【C街区】約102億円
	国 費	約91.5億円 【A街区】約10億円 【B街区】約50億円 【C街区】約31.5億円	約140億円 【A街区】約14.5億円 【B街区】約74.5億円 【C街区】約51億円
	市 費	約91.5億円 【A街区】約10億円 【B街区】約50億円 【C街区】約31.5億円	約140億円 【A街区】約14.5億円 【B街区】約74.5億円 【C街区】約51億円
変更内容		【事業期間の変更】 市営住宅建替えの特性上、今までお住まいであった住民の方に別の市営住宅に仮移転をしていただく事となります。計画当初は街区単位で工事を進めることを想定しておりましたが、住宅内の空き室が十分に確保出来ず、洋光台住宅内での仮移転が行えないことによる住民負担やコミュニティ活動の継続などの観点により、小規模に工区を区切り工事を進めて行くこととして見直しを行いました。結果当初の想定スケジュールより期間が延長しています。 また、事業期間に関しては、住宅内の空家数が増加した場合など情勢の変化等があった際には、都度事業期間の見直しを行います。 【事業費の変更】 事業採択時の事業費は、過去の建替え実績に基づいて算出を行っておりました。近年の物価上昇による労務単価の上昇や資材の高騰が想定以上だったこと、働き方改革による現場週休二日制の導入に加え、脱炭素社会の実現に向けた令和4年度の「国土交通省の公営住宅等整備基準への(技術的助言)」により公営住宅整備が満たすべき ZEH 水準が上げられました。 上記に伴い、外皮性能の強化及び、省エネ性能の強化への対応を行ったこと、自然災害への対応ではグリーンインフラ導入へ柔軟に対応した	

	ことなどの要因により、事前評価時から事業費の増額が見込まれます。																																				
	【物価上昇】(労務単価・資材価格の高騰) 建設業界では人手不足や高齢化の影響により労務単価が上昇しており、加えて、国際情勢や円安の影響による資材価格の高騰(鉄鋼・コンクリート・木材等)も事業費に大きく影響しています。 B・C街区についても、これらを踏まえたA街区の実績単価を参考に見積もりを見直した結果、全体として事業費の増額が必要であると判断しました。 なお、B・C街区において今後実施予定の詳細な地質調査の結果により、杭工事等の設計変更が必要となった場合は、さらに事業費が3%程度上振れする可能性があります。																																				
	<table><tr><th></th><th>増要因</th><th>増額</th><th>内訳(想定)</th><th></th></tr><tr><td rowspan="4">A街区 80戸</td><td>社会情勢の変化(環境・防災への配慮)</td><td rowspan="4">8.6億</td><td>2.5億</td><td rowspan="12">合計 97億</td></tr><tr><td>物価上昇等(労務単価、インフレ)</td><td>4.2億</td></tr><tr><td>週休二日制の導入</td><td>1.2億</td></tr><tr><td>その他予期せぬ設計変更(杭、地中障害)</td><td>0.7億</td></tr><tr><td rowspan="4">B街区 410→390戸</td><td>社会情勢の変化(環境・防災への配慮)</td><td rowspan="4">48.6億</td><td>26.1億</td></tr><tr><td>物価上昇等(労務単価、インフレ)</td><td>20億</td></tr><tr><td>週休二日制の導入</td><td>7.4億</td></tr><tr><td>戸数変更による減</td><td>-4.9億</td></tr><tr><td rowspan="4">C街区 240→260戸</td><td>社会情勢の変化(環境・防災への配慮)</td><td rowspan="4">39.8億</td><td>15.1億</td></tr><tr><td>物価上昇等(労務単価、インフレ)</td><td>14.3億</td></tr><tr><td>週休二日制の導入</td><td>5.1億</td></tr><tr><td>戸数変更による増</td><td>5.3億</td></tr></table>		増要因	増額	内訳(想定)		A街区 80戸	社会情勢の変化(環境・防災への配慮)	8.6億	2.5億	合計 97億	物価上昇等(労務単価、インフレ)	4.2億	週休二日制の導入	1.2億	その他予期せぬ設計変更(杭、地中障害)	0.7億	B街区 410→390戸	社会情勢の変化(環境・防災への配慮)	48.6億	26.1億	物価上昇等(労務単価、インフレ)	20億	週休二日制の導入	7.4億	戸数変更による減	-4.9億	C街区 240→260戸	社会情勢の変化(環境・防災への配慮)	39.8億	15.1億	物価上昇等(労務単価、インフレ)	14.3億	週休二日制の導入	5.1億	戸数変更による増	5.3億
	増要因	増額	内訳(想定)																																		
A街区 80戸	社会情勢の変化(環境・防災への配慮)	8.6億	2.5億	合計 97億																																	
	物価上昇等(労務単価、インフレ)		4.2億																																		
	週休二日制の導入		1.2億																																		
	その他予期せぬ設計変更(杭、地中障害)		0.7億																																		
B街区 410→390戸	社会情勢の変化(環境・防災への配慮)	48.6億	26.1億																																		
	物価上昇等(労務単価、インフレ)		20億																																		
	週休二日制の導入		7.4億																																		
	戸数変更による減		-4.9億																																		
C街区 240→260戸	社会情勢の変化(環境・防災への配慮)	39.8億	15.1億																																		
	物価上昇等(労務単価、インフレ)		14.3億																																		
	週休二日制の導入		5.1億																																		
	戸数変更による増		5.3億																																		
	【PFI 手法の導入】 洋光台住宅 C 街区の一部(現 19、20 号棟)の建替えにおいて民間活力の導入(PFI 手法)を検討しており、令和7年度に実施方針の公表を行い、令和9年度の事業契約を行う予定です。VFM※1 は 1.88%程度と見込んでいます。 PFIの導入にあたっては、市内事業者が参画しやすい事業方式や支払方法等にするとともに、規模の異なる3つのモデル事業を想定しました。 事業方式については、市内事業者が主体となって参画できるよう配慮し、維持管理業務を含めないBTa※2 方式を採用します。 今後の後続街区における PFI の採用については、C 街区の一部での PFI の事業経過を見ながら判断していきます。 ※1VFM:PFI 導入による財政負担の直接発注に対する削減割合 ※2 想定手法:BTa(ビルドトランスファーアシスト)市営住宅整備、入居者移転支援業務																																				

		「市営住宅の再生に関する基本的な考え方」(平成 30 年4月)  【上位計画における位置付け・根拠法令等】 横浜市中期計画 2022-2025 の政策 27:豊かで暮らしやすい住まい・環境づくりに位置付けています。(添付資料参照) 第7次住宅政策審議会答申ではコミュニティ形成や子育て世帯や高齢世帯等への住宅提供の施策を記しております。(添付資料参照) 市営住宅の再生に関する基本的な考え方では、今後 20 年程度は現在の戸数を維持しながら適切にストックマネジメント※を進めることとしている考え方に基づき、整備戸数は現在とほぼ同数の戸数といたします。 財政の平準化の観点から、時期を調整し建替え戸数を約 400 戸/年とすることとしています。(添付資料参照) ※「ストックマネジメント」とは施設の維持管理として、状態を把握し、老朽化の予測をし、適切な修繕や建替えを計画的に実施することで、維持管理コストを削減する管理手法です。 (平準化の手法) <table border="1" data-bbox="597 1375 1412 1764"> <thead> <tr> <th>平準化の手法</th><th>検討対象住宅</th><th>再生の進め方</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">建替の先行 (法定耐用年限 70 年 →50~60 年程度)</td><td>野庭 洋光台 等</td><td>エレベーターの設置や住戸改善を実施せずに、<u>法定耐用年限前に先行して、優先的に再生を行います。</u></td></tr> <tr> <td>瀬戸橋 六浦 瀬ヶ崎 等</td><td>浴室がない等の著しく居住性能が低いため、<u>法定耐用年限前に先行して、優先的に再生を行います。</u>また、建替えが困難な住宅は、他住宅に集約建替えし、用途廃止します。</td></tr> <tr> <td>更なる長寿命化 (法定耐用年限 70 年 →90 年程度)</td><td>ひかりが丘 等</td><td><u>住戸改善と躯体の中性化対策を実施し、竣工後 90 年程度維持管理することにより、法定耐用年限を超えて、再生時期を延長します。</u> (ひかりが丘住宅は、エレベーターを先行して設置済)</td></tr> <tr> <td>法定耐用年限まで活用し建替え(70 年)</td><td>他</td><td>建替えの先行、更なる長寿命化を行う住宅以外のものについては、法定耐用年限まで活用し、建替えを行います。</td></tr> </tbody> </table>	平準化の手法	検討対象住宅	再生の進め方	建替の先行 (法定耐用年限 70 年 →50~60 年程度)	野庭 洋光台 等	エレベーターの設置や住戸改善を実施せずに、 <u>法定耐用年限前に先行して、優先的に再生を行います。</u>	瀬戸橋 六浦 瀬ヶ崎 等	浴室がない等の著しく居住性能が低いため、 <u>法定耐用年限前に先行して、優先的に再生を行います。</u> また、建替えが困難な住宅は、他住宅に集約建替えし、用途廃止します。	更なる長寿命化 (法定耐用年限 70 年 →90 年程度)	ひかりが丘 等	<u>住戸改善と躯体の中性化対策を実施し、竣工後 90 年程度維持管理することにより、法定耐用年限を超えて、再生時期を延長します。</u> (ひかりが丘住宅は、エレベーターを先行して設置済)	法定耐用年限まで活用し建替え(70 年)	他	建替えの先行、更なる長寿命化を行う住宅以外のものについては、法定耐用年限まで活用し、建替えを行います。
平準化の手法	検討対象住宅	再生の進め方														
建替の先行 (法定耐用年限 70 年 →50~60 年程度)	野庭 洋光台 等	エレベーターの設置や住戸改善を実施せずに、 <u>法定耐用年限前に先行して、優先的に再生を行います。</u>														
	瀬戸橋 六浦 瀬ヶ崎 等	浴室がない等の著しく居住性能が低いため、 <u>法定耐用年限前に先行して、優先的に再生を行います。</u> また、建替えが困難な住宅は、他住宅に集約建替えし、用途廃止します。														
更なる長寿命化 (法定耐用年限 70 年 →90 年程度)	ひかりが丘 等	<u>住戸改善と躯体の中性化対策を実施し、竣工後 90 年程度維持管理することにより、法定耐用年限を超えて、再生時期を延長します。</u> (ひかりが丘住宅は、エレベーターを先行して設置済)														
法定耐用年限まで活用し建替え(70 年)	他	建替えの先行、更なる長寿命化を行う住宅以外のものについては、法定耐用年限まで活用し、建替えを行います。														
	関連事業	建替え集約により創出した余剰地の活用について庁内利用を含め調整していきます。														

事業の 必要性	事業を巡る 社会経済情 勢等の変化	近年、脱炭素社会の実現に向けた取り組みや、自然災害の激甚化・頻発化への対応が強く求められるようになり、公共建築物においても環境性能・防災性能の一層の向上が必要とされています。 加えて、建設資材の価格高騰や人件費の上昇といった経済的な要因も、事業の進行に大きな影響を与えています。 こうした社会的要請と経済環境の変化を受け、本事業では以下のような対応を進めています。 ・環境性能の強化 建物の省エネ性能を高めるため、CASBEE 横浜における B+ランクの取得および、ZEH-M Oriented(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス集合住宅版)基準への適合を目指す設計に変更しました。 ・再生可能エネルギーの導入 建物竣工後には、PPA(第三者所有モデル)による太陽光発電設備の設置を想定し、再生可能エネルギーの活用を図ります。 ・防災性能の向上 「よこはま防災力向上マンション」※ハード認定を満たす計画とし、災害時の安全性を高める設計としています。 ・気候変動への対応 激甚化する豪雨災害に備え、下水道河川局と連携したグリーンインフラ(貯留浸透施設)を導入し、内水氾濫の抑制など、超過降雨対策に貢献します。 ・経済的変化への対応 近年の資材価格の高騰や人件費の上昇により、事業費は当初計画を大きく上回る見込みです。これに対応するため、構造設計の工夫や PFI の一部導入など、コスト削減の取り組みも併せて実施しています。 ※「よこはま防災力向上マンション」とは、※横浜市が実施している「よこはま防災力向上マンション認定制度」における認定制度で、防災対策に関し認定基準を満たした共同住宅に対し認定を行うものです。
	事業の 投資効果 ・ 事業効果等 (費用便益分析等)	【事業の投資効果】 ① 定性的事項 市営住宅は、住宅セーフティネットの根幹としての役割を担っており、真に住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより、将来にわたり市民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与します。 また、市営住宅は全体的に高齢化が進んでおり、住宅の自治活動が難しくなっている状況にあるため、建替えに際して、ファミリー世帯等を含めたミクストコミュニティを意識した間取り計画とすることで、若い世代の入居促進をはかります。

		※費用便益の目標値(B/C$\geq$0.8) (社会的割引率4%として試算) 『公共住宅整備事業に係る新規事業採択時評価手法』国土交通省住宅局 住宅総合整備課 ②感度分析 ・事業期間 15 年延長:0.9267$\geq$0.8 ・事業期間 15 年延長及び杭等設計変更:0.9090$\geq$0.8
--	--	---

事業の進捗状況	事業進ちよく率%	令和4年度よりA街区住民の仮移転を行い現在造成工事を行っており、令和8年度に建築工事の竣工、戻り入居予定です。 (参考:仮移転先住宅一覧) 市営洋光台住宅のほか市内9住宅
	4.3%（事業全体） 32.3%（A街区）	
	用地取得率%	
	－	
	供用等の状況	
	－	
事業の課題及び進捗見込み	【進捗見通し】 令和9年3月 A街区入居者の戻り入居 令和9年度～令和12年度 C街区(19、20号棟)建替工事 令和13年度～令和14年度 斜面对策工事 令和15年度～令和19年度 C街区(17、18号棟)建替工事 令和19年度 C街区15、16号棟 入居者移転 令和20年度 解体工事(余剰地活用) 令和20年度～令和24年度 B街区 建替工事	
その他 (コスト削減項目等)	【コスト削減の取組み】 ①建物の構造上では、1Rの住戸を単独で配置すると1スパン(柱と柱の間隔)が必要となりますが、1Rを2戸並べることにより1スパン(柱と柱の間隔)として使用し、柱及び梁のコスト削減を考えています。(A街区で実施)	
		
その他	C街区の一部が土砂災害特別警戒区域となっている斜面地については、周辺の環境に配慮しながら土砂災害特別警戒区域解除の工事を行い減災に寄与します。	

	(土砂災害特別警戒区域) 	
添付資料	・別紙1 横浜市中期計画(2022-2025)(抜粋) ・別紙2 第7次住宅政策審議会(答申) ・別紙3 市営住宅の再生に関する基本的な考え方	
対応方針 (案)	継 続	計画通り(上記計画を実施)※1
		一部見直し(上記計画を変更)※2 【見直し内容】
	中止	

対応方針 (案)とした理由	市営住宅は、住宅セーフティネットの根幹として、増加する住宅確保が困難な高齢単身・夫婦世帯を中心とした住宅に困窮する住宅確保要配慮者にとっての最後の砦としての役割を担っております。当事業では今後一斉に建替え時期を迎える住宅の老朽化に対し限られた予算の中で事業費の平準化を見据え、安心して暮らせる住宅供給を実現するために継続して事業を進める必要があります。 本事業においても、物価の高騰や社会情勢変化への対応や住民に寄り添う仮移転計画により事業費及び事業期間に大幅な変更が生じたもののB/Cにおいても目標値を上回っていることなどにより計画通り事業を進める方針としました。
------------------	---

※1：既に見直し内容が確定している場合は、こちらを選択してください。前の再評価で「継続(一部見直し)」の事業についても、その見直し内容が確定している場合は、こちらを選択してください。

※2：今後、見直しを行うことが確定している事業は、こちらを選択し、見直し内容を記載してください。

政策の目標

地域にある既存ストックや良好な住環境を生かしながら、質の高い住宅の整備・誘導を図ることにより、多様な住まい方や働き方・学び方が可能となる、ゆとりある住まいや住環境が創出されています。

空家等対策では、専門家団体などと連携し、予防や管理不全の防止・解消等の施策を進めるとともに、地域活性化や子育て支援などにつながる空家等の活用が促進されています。

地域ごとの特徴を持った様々な課題や多様なライフスタイルに対して、多様な主体との協働・共創、地域まちづくり支援の充実やデジタル技術の活用等により、地域活性化が図られています。

政策指標

「市内での定住意向」のある市民の割合

直近の現状値	目標値
76.6%	増加

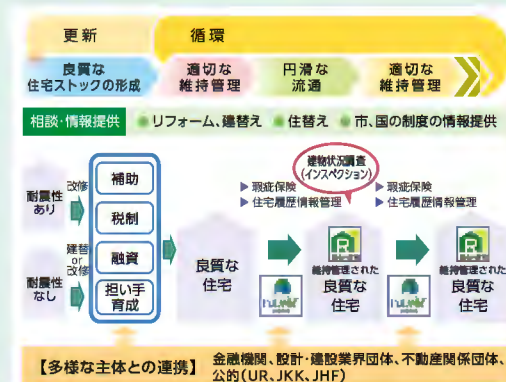
関係するSDGsの取組



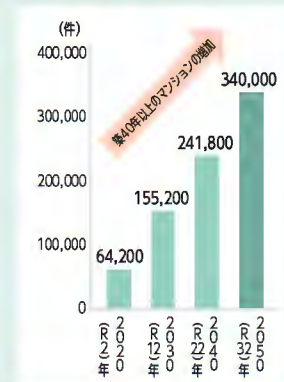
現状と課題

- 住宅の高経年化や居住者の高齢化が進行する一方、在宅ワークなどのニーズが高まっていることから、低層住宅地や大規模団地などの住宅地の再生を図りつつ、多様な住まい方や働き方・学び方が可能となるゆとりある住まいや住環境を創出していく必要があります。
- 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年々増加していることから、市営住宅や民間賃貸住宅などの既存ストックを活用した重層的な住宅セーフティネットを充実していく必要があります。
- 今後、高経年化するマンションの増加が想定されるため、管理組合による適正な維持管理や円滑な再生を促進していく必要があります。また、住宅ストックの有効な利活用や環境への配慮の観点からも、良質な住宅が建設され、適切に維持管理し、長く大切に使うことが求められています。
- 少子高齢化の進展により、地域コミュニティの衰退とともに、空家の増加による防災・衛生等への悪影響が懸念されます。空家化の予防とともに、地域活性化につながる地域貢献施設などへの空家等の活用を促進していく必要があります。
- 市民発意のまちづくり活動等について、地域に働きかける取組や助成等の支援を行ってきました。引き続き、地域ごとに特徴を持った様々な課題等に対して、多様な主体との連携した地域まちづくりの推進が必要です。

良質な住宅の循環システムのイメージ



築40年以上のマンションの戸数（累計）



【出典】横浜市建築局

【出典】平成30年住宅・土地統計調査（総務省）を基に横浜市建築局が作成

◎ 主な施策

1	多様な住まい方や働き方・学び方が可能となるゆとりある住まいや住環境の創出	主管局	建築局
多様な住まい方や働き方・学び方が可能となるゆとりある住まいや住環境の創出を図るため、用途地域等の見直しを進めるとともに、大規模団地等でのハードとソフト両面からの総合的な再生、様々な世代に配慮した住宅の供給促進などを進めます。			
2	重層的な住宅セーフティネットの充実	主管局	建築局、健康福祉局
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増加していることを踏まえ、市営住宅の建替えや大規模リフォームと、これに伴うまちづくりを着実に進めつつ、家賃補助付きセーフティネット住宅などの多様な住まいを供給します。また、福祉関係機関、不動産事業者、NPO法人等の多様な主体と連携した相談体制や支援体制の充実を図ることとし、横浜市居住支援協議会を核とした入居から退去までの切れ目のない支援を目指します。			
3	マンションの適正管理・再生や良質な住宅の供給・流通の促進	主管局	建築局
マンションの適正な維持管理や円滑な再生（改修、建替え）への支援を進めます。また、不動産関連団体や設計・建設団体などと連携し、ライフステージに応じたきめ細やかな相談・情報提供の充実を図ることにより、省エネや防災をはじめとした、性能が高く、長期にわたり使用できる良質な住宅の供給・流通を促進します。			
4	地域活性化や子育て支援等に資する総合的な空家等対策の推進	主管局	建築局
不動産・法務・建築の専門家団体や多様な主体と連携した相談窓口の充実、居住中の世帯への普及啓発などにより、空家化の予防・適切な空家の管理を促進します。また、空家活用のマッチングや専門相談員派遣、改修費補助等の取組を進めることにより、地域活性化や子育て支援などにつながる空家等の活用を促進します。さらに、管理不全な空家について、指導や支援策による自主改善の促進に取り組みます。			
5	地域の様々な主体と連携した地域まちづくりの推進	主管局	都市整備局
地域の様々な主体との協働・共創、地域福祉保健計画等に基づく身近なハード整備（専門家派遣、整備の補助等）など他分野との連携による地域主体のまちづくり活動の支援充実やデジタル技術の活用等により、地域の課題解決や魅力づくりに向けた地域まちづくりを推進します。			

施策指標	大規模団地等の再生支援の件数	
	直近の現状値	目標値
	6件/年	46件(4か年)
施策指標	①工事着手済の市営住宅数 ②家賃補助付きセーフティネット住宅の供給戸数	
	直近の現状値	目標値
	①1件/年 ②100戸(累計)	①8件(4か年) ②700戸(累計)
施策指標	①マンション管理組合支援の件数 ②マンション管理計画認定制度認定件数	
	直近の現状値	目標値
	①134件/年 ②—	①632件(4か年) ②100棟(4か年)
施策指標	①空家活用の件数 ②管理不全な空家の改善件数	
	直近の現状値	目標値
	①5件/年 ②13件(1年あたりの平均件数)	①30件(4か年) ②60件(4か年)
施策指標	地域まちづくり支援の件数	
	直近の現状値	目標値
	77件/年	315件(4か年)

社会環境の変化や
世帯・価値観の多様化に対応した
今後の住宅政策の展開について

～横浜らしい豊かな住生活の実現に向けて～

答申

令和4年5月10日

横浜市住宅政策審議会

目次

はじめに.....	2
第1章 横浜の住生活を取り巻く動向.....	4
1－1 横浜の住宅政策のこれまでの経緯.....	4
1－2 横浜の住生活を取り巻く現状と課題.....	9
第2章 住宅施策の取組の方向性.....	20
2－1 目指すべき将来像.....	20
2－2 将来像の実現に向けた視点・目標.....	21
2－3 各施策に横断・共通する基本姿勢.....	23
第3章 施策の展開.....	26
【目標1】新たなライフスタイルに対応し、多様なまちの魅力を生かした、豊かな住宅地の形成.....	26
【目標2】災害に強く、安全な住まい・住宅地の形成と被災者の住まいの確保.....	31
【目標3】多様な世帯が健康で安心して暮らせる住まい・コミュニティの形成.....	35
【目標4】住宅・福祉施策が一体となった重層的な住宅セーフティネットの充実.....	38
【目標5】脱炭素社会の実現に向けた良質な住宅ストックの形成.....	42
【目標6】マンションの管理適正化・再生円滑化の推進.....	47
【目標7】総合的な空家等対策の推進.....	51
第4章 住宅政策の推進に向けて.....	55
資料編.....	59
資料1 住生活を取り巻く現状（データ集）.....	59
資料2 断熱性能の誘導水準.....	70
資料3 「横浜市マンション管理適正化指針」に定める助言・指導等の目安及び管理計画認定の基準.....	71
資料4 策定の経緯.....	72

はじめに

横浜市住宅政策審議会は、2021 年（令和 3）4 月 30 日、横浜市長から「横浜らしい豊かな住生活の実現に向けて、社会環境の変化や価値観の多様化に対応した、今後の住宅政策の展開について」の諮問を受けました。

横浜市ではこれまで、重層的な住宅セーフティネットの構築、総合的な空家対策、持続可能な住宅地・住環境の形成など、様々な取組を推進してきていますが、近年、横浜の住生活を取りまく環境は大きく変化しており、コロナ禍を契機とした働き方やライフスタイルの変化、自然災害の頻発・激甚化、急速な技術革新やDXの進展、脱炭素社会の実現に向けた対策の加速化、高経年マンションの急増など、直面する多くの課題に対応するため、今後の住宅政策についてあらためて将来を展望する必要があります。

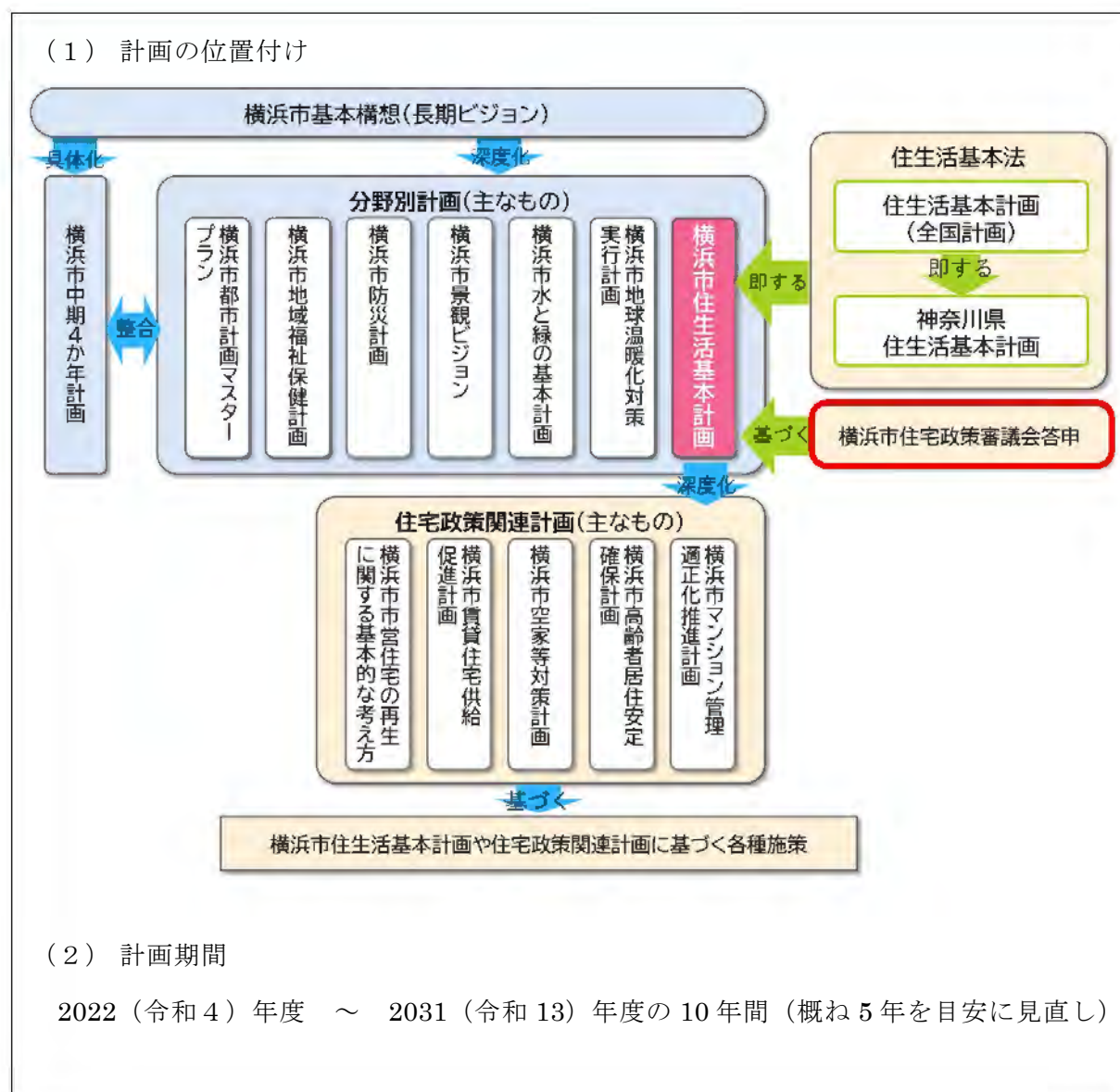
本審議会では、以上の背景を踏まえ、「社会環境の変化」、「住宅ストック」、「居住者・コミュニティ」、「マンション」の4つの専門部会を設置し、全体会4回、専門部会6回の計10回にわたり議論を重ねてきました。このたび、コロナ禍を契機とした働き方やライフスタイルの変化への対応を中心に、「住み」、「働き」、「楽しみ」、「交流」できる『郊外住宅地』の形成を目指すなど、3つの視点、7つの目標についてまとめましたので、ここに答申いたします。

本答申に基づき、横浜の持つポテンシャルや横浜らしさを十二分に発揮しながら、地域住民や企業、行政などがともに明るい未来について想いを描き、手を携え、そして誰からも愛され、選ばれ続ける、横浜らしい住宅地・住環境が築き上げられることを期待します。

第7次横浜市住宅政策審議会
会 長 大 江 守 之

※「横浜市住生活基本計画」の位置付け等について

(1) 計画の位置付け



(2) 計画期間

2022(令和4)年度 ～ 2031(令和13)年度の10年間(概ね5年を目安に見直し)

数値等データの出典について：

本文・脚注に特に記載がない数値等データは「国勢調査」又は「住宅・土地統計調査」を出典としています。

第1章 横浜の住生活を取り巻く動向

1-1 横浜の住宅政策のこれまでの経緯

(1) 住宅市街地の成り立ち

横浜の都市化は、幕末の横浜開港に始まります。江戸期以前の横浜の大部分は、農村と漁村が点在するのみで、町場が形成されたのは、六浦湊や神奈川湊、東海道の宿場町として発達した神奈川宿のほか、鎌倉道や中原街道の街道沿いなど、一部にとどまりました。幕末期の横浜開港以降は、港を中心に都市化が進み、山下町や山手地区には外国人居留地が設置され、国際色豊かな横浜のまちの基礎がつけられました。明治期には、横浜は商業都市・工業都市として大きく発展していきました。

1923（大正12）年の関東大震災では市内全域に大きな被害を受け、震災復興土地区画整理事業等により大規模な都市基盤の整備と建物の不燃化が進められました。

昭和期に入り、横浜は近代都市として発展しましたが、第二次世界大戦末期の空襲によって横浜の中心部は再び廃墟と化しました。戦火を免れた部分は接收を受け、震災復興事業により関内地区の防火帯建築の整備等が行われ、都市基盤の整った街並みの形成が急がれました。昭和30年代以降、日本は高度成長期に入り、横浜においても人口が急増しました。しかし、市中心部は接收されていたことにより復興が遅れ、市街地の整備が急激な人口増加に対応できなかったことで、市街地が郊外へと無秩序に拡大するスプロール化が進行しました。このような課題に対応するため、1965（昭和40）年には、後手から先手にまわるための都市構造の総合的な改革である「6大事業」¹が推進され、これにより港北ニュータウン、鉄道（市営地下鉄）、高速道路など、魅力を兼ねた横浜の都市の骨格となる根幹的都市基盤が形づくられました。

横浜市の郊外部は、鉄道の延伸に伴い開発が進み、特に、1960（昭和35）年ごろから、J R横浜線や相鉄線沿線などの住宅地開発による、急激なスプロール化が懸念されました。これに対し、1968（昭和43）年には宅地開発要綱を制定し、独自の開発規制を行うとともに、1970（昭和45）年には市域の約4分の1を市街化調整区域に指定しました。また、細かに用途地域を指定し、市街化区域の約4割を第一種住居専用地域に指定するとともに、国内最多の認可数を誇る建築協定等により、緑豊かで良好な住環境を維持・形成してきました。

南部方面では、J R根岸線沿線などに、日本住宅公団（現U R都市機構）等による大規模

¹ 「都心部強化」、「金沢地先埋立て」、「港北ニュータウン建設」、「高速鉄道建設」、「高速道路網建設」、「ベイブリッジ建設」

住宅団地の開発や旧住宅地造成事業による開発が行われ、ファミリー層が多く入居しました。北部方面においても、土地区画整理事業を中心に田園都市線沿線や港北ニュータウンの開発が進められ、環境の整った住宅地が建設されたことで、人口がさらに大きく増加していきました。

（２）住宅政策の変遷

① 国の住宅政策の潮流

日本における戦後の住宅政策は、戦災直後の住宅難の解消を目指して始まりました。1950（昭和 25）年から 1955（昭和 30）年にかけて、「住宅金融公庫」、「公営住宅」、「公団住宅」の制度が整いました。これらを三本柱として、国の「住宅建設 5 箇年計画」に基づき、住宅の新規供給量（フロー）の目標を設定し、大量の住宅供給が進められてきました。

昭和 30 年代に入り、急激に都市化が進行し、全国的に都市部には低家賃の木造賃貸アパートが大量に建設され、郊外部ではスプロール化が進行しました。こうした住宅・都市問題に対する都市の不燃化などの取組は、その後、区分所有法の成立を契機に「マンション」という新しい居住形態の普及につながりました。高度経済成長に伴い、官民による住宅供給により住宅不足が解消し、居住水準は確実に向上しましたが、持ち家・借家格差や地域格差が課題となりました。

1980 年代以降の政策目標は、住宅の「質」を高めるため、「高齢社会対応」、「住宅の地域性」、「住まいの性能（安全）」、「ストックの活用」というように多様化しました。HOPE（地域住宅）計画²に始まる、より地域に根差した住宅政策への展開や、2000 年代以降は、2006 年に制定された住生活基本法の下、公的賃貸住宅の長寿命化、住宅性能表示制度、長期優良住宅制度、インスペクション³制度などが展開され、いいものをつくって長く大切に使う『ストック重視』の社会を目指す取組が進められています。また、住宅・都市整備公団、住宅金融公庫といった戦後の住宅政策を支えてきた枠組みが大きく転換し、住宅供給の主体が公共から民間中心へと移ったほか、住宅セーフティネット機能については、公営住宅だけでなく他の公的賃貸住宅や民間賃貸住宅でも担うようになり、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの形成へと進み始めました。

このように、戦後の政策の流れを大局的に眺めてみると、住宅政策の視点は「量から質

² 地域の特性を生かしたまちづくりや住まいづくりを推進する住宅計画。建設省（現国土交通省）の補助事業として 1983（昭和 58）年に始まった

³ 既存住宅の構造上主要な部分等の状況について、既存住宅状況調査技術者講習を修了した技術者（既存住宅状況調査技術者）が既存住宅状況調査方法基準に従って実施する調査のこと

へ」と変化し、供給主体は「公共から民間」に、また「フローからストック」に、「ハードからソフト」に、「マクロ的政策から地域密着政策」へと移行してきました。直近では、急速な技術革新やD X⁴（デジタル・トランスフォーメーション）、働き方改革が進展するほか、気候変動対策として脱炭素社会の実現（カーボンニュートラル⁵）が急務となるなど、社会構造の変革の時期を迎えています。

② 横浜市の住宅政策の変遷

戦後の都市の復興と住宅難の解消に向け、1947（昭和 22）年から住宅に困窮する世帯向けの市営住宅が建設され、1960（昭和 35）年度から不良住宅が密集する地区の改善を図るための住宅も建設されました。1960 年代半ばの人口急増期には、市営住宅の建設が急務となり、1,000 戸を超える大規模な団地も建設されました。

1963（昭和 38）年に「横浜市建築助成公社」が個人住宅融資制度を開始し、1966（昭和 41）年には「横浜市住宅供給公社」が設立されて、分譲住宅及び賃貸住宅の建設・管理など、横浜市の住宅政策の一翼を担いました。

1980 年代以降は、国の住宅政策の「量から質」、「公から民」への転換を受け、横浜市としてもこの転換を踏まえた様々な施策を展開しました。

1985（昭和 60）年には、全国に先駆けて民間活用型の公的賃貸住宅制度である「横浜市地域特別賃貸住宅制度」を創設しました。この制度を参考に国が地域特別賃貸住宅を制度化し、現在の「ヨコハマ・りぶいん」へと発展しています。

さらに、1992（平成 4）年からは、緊急通報システムや生活相談室を備えた高齢者向け市営住宅である「シルバーハウジング・プロジェクト」、2000（平成 12）年からは都心部を中心に高齢世帯向け借上型市営住宅「シニア・りぶいん」と、緊急通報システム・緊急時対応サービスを備えたバリアフリー設計の高齢者用住宅である「高齢者向け優良賃貸住宅（高優賃）」の供給を開始しています。2003（平成 15）年からは、マンションの良好な居住環境の確保のため、「マンション・アドバイザー派遣支援制度」を開始するなど、日常の管理組合運営・維持管理への支援策を拡充しています。

2008（平成 20）年以降は、一定の住宅性能を満たし保育所などの地域向け子育て支援施設を併設した「地域子育て応援マンション」の認定のほか、高齢者と子育て世代や学生な

⁴ 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

⁵ 温室効果ガスの排出について、二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの排出量から、森林などによる吸収量を差し引いてゼロを達成すること

どの多世代がともに住み、生活支援を行う「よこはま多世代・地域交流型住宅」の認定や、介護・医療と連携してサービスを提供するバリアフリー構造の「サービス付き高齢者向け住宅」などの供給も推進しています。

2012（平成 24）年からは、住環境などが子育て世帯に配慮された、優良な民間賃貸住宅を横浜市が認定する「子育てりぶいん」も開始しました。

この頃から、住まいの温暖化対策の一環として「省エネ住宅相談員制度」や、「エコリノベーション補助事業」等により、既存住宅の質の向上に向けた取組を開始しています。

また、市民の幅広い住まいに関する相談拠点として、横浜市住宅リフォーム促進協議会の「住まいの相談カウンター（ハウスクエア横浜）」や横浜市住宅供給公社の「住まいるイン」に加え、民間住宅事業者等と連携した相談窓口を設置し、様々な住宅関連の情報提供や相談等への対応を強化しています。

2016（平成 28）年 2 月には、全国に先駆け、「横浜市空家等対策計画」を策定しました。この計画に基づき、不動産・法務・建築・まちづくり等の専門家団体や、大学、民間事業者、地域住民など、住まい・まちづくりを担う各主体が連携・協働し、「空家化の予防」、「空家の流通・活用促進」、「管理不全な空家の防止・解消」、「空家の跡地活用」を取組の柱として、空家対策に取り組んでいます。

2018（平成 30）年からは、市・不動産関係団体・居住支援団体等により「横浜市居住支援協議会」を設立し、高齢者や障害者など、民間住宅市場では入居を敬遠されがちな住宅確保要配慮者⁶の入居を支援するための相談窓口の設置や個別のサポートを行っています。

③ 横浜市住生活基本計画の変遷

1995（平成 7）年に、住宅マスタープランとして、「横浜市住宅基本計画」を策定し、「住みたいまち、安心して住み続けられるまち 生活快適都市よこはま」という基本理念の下に、「住宅の「住み手」、「つくり手」と協力しつつ、総合的かつ体系的な施策の展開」を目指して住宅政策の推進に取り組んできました。

2006（平成 18）年の住生活基本法制定による住宅政策の量から質への転換期において、第 4 次横浜市住宅政策審議会からの答申を受け、2012（平成 24）年に「横浜市住生活基本計画」が策定されました。「ひと・すまい・くらしがつながり、活力と魅力あふれる持続可能なまち よこはま」という基本理念のもと、「やさしさがあふれるまち」「つながりを感じ

⁶ 低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者

じられるまち」「あんしんして暮らせるまち」を将来像として掲げ、次世代に残していきたいと思える価値ある住まい・住環境づくりが進められてきました。

その後、住まいや住環境の変化による情勢下において、第6次横浜市住宅政策審議会からの答申を受け、2018（平成30）年に横浜市住生活基本計画が改定されました。基本理念を「みんなで創る、自分らしく暮らせるヨコハマ ～どこでも誰もが安心して暮らせる住環境を目指して～」と計画に定め、「人」「住まい」「住宅地・住環境」の3つの視点に基づく7つの目標を掲げ、取組を推進してきました。

高齢社会の一層の進行と今後確実に見込まれる人口減少、自然災害の頻発・激甚化、更にはコロナ禍など、社会経済情勢が変化する中で、多様化する市民ニーズに応えられるよう、きめ細かい対応策の検討を進めるとともに、これまで実施してきた施策・取組の実績や効果を検証し、今後の住宅政策に反映していくことが必要です。

1－2 横浜の住生活を取り巻く現状と課題

横浜の住生活を取り巻く「全体的な現状と課題」、新型コロナウイルス感染拡大など最近の潮流を捉えた「社会環境の変化」、『人』を視点とした「居住者・コミュニティ」、『ストック』を視点とした「住宅ストック」ごとに現状と課題を整理します。

全体的な現状と課題

(1) 広域的位置づけ及び交通ネットワークの変化

横浜市は、東京との近接性を生かし、首都圏の主たる一員として、居住、産業、流通、文化、情報などの多様な機能を東京と分担しその発展を担っています。

東京と比較し、横浜市は「歴史や文化・交流」、「ウォーターフロントから大規模緑地を有する地理的特性や環境性」、「豊かで多様な住環境」、「陸海空のゲートへのアクセス性」などの優位性があります。これらの多様な特性を生かして、東京のベッドタウンに留まらない、自律した都市として、首都圏の発展に寄与しています。

また、2017（平成29）年に高速横浜環状北線の開通、2019（令和元）年に相鉄・JR直通線の開業、2020（令和2）年に高速横浜環状北西線の開通など、横浜市内の都市基盤施設の整備が進んでいます。さらに今後、鉄道の基盤として、高速鉄道3号線の延伸、相鉄・東急直通線、中央新幹線（リニア）の整備など、道路の基盤として、横浜湘南道路、高速横浜環状南線、新東名高速道路、外環道の整備など、多くの事業が進行又は予定されており、これにより人やモノの動きが活発となり、住宅地へ影響（地価、人口流動など）を及ぼす可能性があります。

このように横浜市は、人口が2021（令和3）年に戦後初めて減少し、世帯数の減少も間近に迫る中でも、都市として発展する高いポテンシャルを有しています。これを生かし、既存ストックの流通・活用や若年層の流入によるミクストコミュニティ⁷など、多様化する市民の価値観に対応し、また地域の価値を高め、持続可能で豊かな暮らしを実現することが期待されています。

⁷ 若者による高齢者の見守り等の生活支援、高齢者による子育て支援など、多様な世代の交流や支え合いを通じて形成される豊かなコミュニティのこと

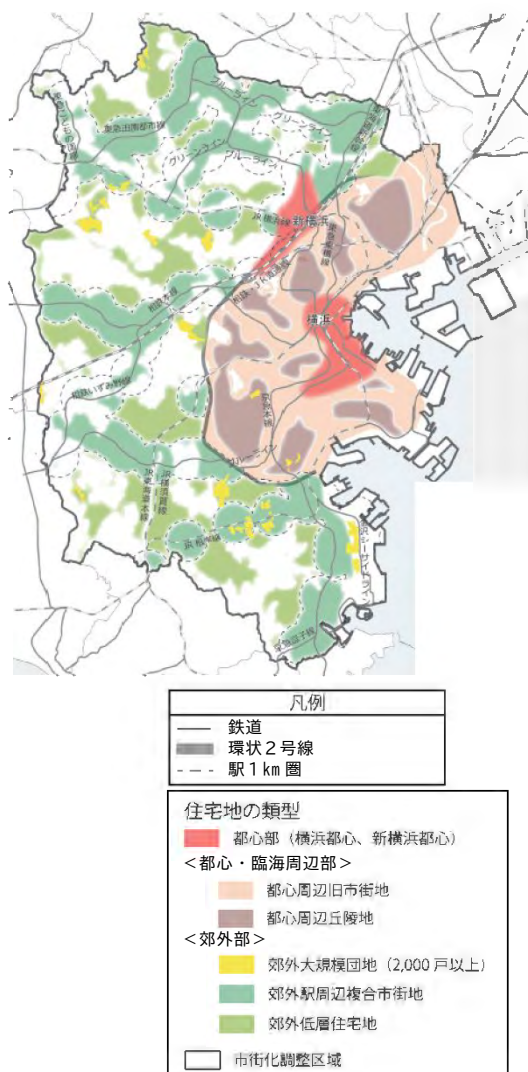
（２）地域類型別の特性と魅力・課題

横浜市はその広範な市域から、変化に富んだ地形や自然条件、歴史的な背景や開発形態等に伴い、各地域は多様性に富んでおり、全国有数の高次な都市機能の集積、歴史文化・豊かな水辺空間を有する「都心部」や「都心周辺丘陵地」、大都市近郊に在りながら緑豊かな「郊外低層住宅地」など、右図及び下表のとおり、地域ごとに異なる様々な特性や魅力を有しています。

特に、市街化区域と市街化調整区域が入り組んでいることなどから、大都市でありながら市民生活の身近な場所に多様な緑（農地、樹林地など）を有しており、他都市にはない大きな魅力と言えます。

これらの地域特性や実情、ニーズ等を踏まえ、地区ごとのきめ細かい豊かな住宅地・住環境の形成を図る必要があります。

〈住宅政策からみた住宅地の類型〉



〈類型別にみた住宅地の主な特性と魅力・課題〉

	主な特性と魅力	課 題
都心部	- 国際競争力のある商業・業務中心の複合市街地となっています。 - 歴史や文化資源、港や水際線が身近に感じられる、横浜らしい街並みが形成されています。 - 新横浜都心は、職遊住など多様な機能が集積し、陸の玄関口として利便性が高く、周辺には自然が感じられる住宅地が広がっています。	- 企業集積や就業者・滞在者を支える環境の整備が必要です。 - 業務・商業機能と共同住宅の共存・調和が課題となっています。 - 外国人居住者を含むコミュニティ形成の支援が必要です。

都心・臨海周辺部	都心周辺旧市街地	・都心部を囲んで古くから形成された市街地が広がっています。 ・賑わいのある商店街が続く住宅地や、温かみのある下町の雰囲気が残る住宅地があります。 ・公共交通が整備され、利便性が良いエリアです。	・木造住宅密集市街地や水災害など、防災面での課題があります。 ・子育て世帯の転出、高齢化の進行等と相まって、まちの活力低下が懸念されます。
	都心周辺丘陵地	・丘陵の斜面上に形成された住宅地です。 ・歴史的な洋館など、文明開化の息吹が感じられる丘の上の住宅地や、空気の澄んだ冬には富士山や港を望める丘の上の住宅地など、眺望や景観に優れた良好な住環境を維持している地区があります。	・坂や狭あい道路が多く、高齢者にとっては日常生活における移動が負担となっており、災害時の避難も課題となっています。 ・崖地が多く、崖崩れ災害を防止する取組が必要です。
郊外部	郊外大規模団地	・広大な敷地の共同住宅団地が中心です。 ・豊富な緑やオープンスペースなど、子どもが過ごしやすいうとりある空間が広がっています。 ・駅に近く利便性のよい団地もあります。	・人口減少や急速な高齢化、建物の高経年化が進行しています。 ・多世代のコミュニティ形成や、福祉・子育て支援等サービス機能を充実させることが必要です。
	郊外駅周辺複合市街地	・住宅と商業が複合した市街地で、団地や企業社宅等も立地しています。 ・交通利便性が優れる中でも近くに公園や洒落たお店がある住宅地もあります。 ・利便性を求めて子育て世代の転入も見られるなど、幅広い年齢層が居住しています。 ・水と緑が連続する住宅地(港北ニュータウン)もあります。	・駅周辺の再整備や土地利用転換等の機会を捉え、サービスや働く場など多様な機能を集積し、地域住民の生活を支える拠点を形成する必要があります。
	郊外低層住宅地	・敷地にゆとりのある調和のとれた閑静な戸建住宅地が広がっており、住民の高いまちづくり意識や建築協定などにより良好な住環境が維持されています。 ・広大な農地や樹林地等が目の前に広がり、豊かな自然や潤いを感じることができるなど都心にはない魅力があります。	・住宅に特化した地区が多いため、買物、コミュニティ、働く場など多様な機能を誘導する必要があります。 ・特に徒歩圏内に日用品店舗が無い地区が多く、高齢者の生活利便性が課題となっています。

※地区ごとの特性やニーズは様々であり、さらに詳細な地区レベルでは、魅力や課題にも差がみられる。

（３）市民との協働

横浜市には、様々なバックグラウンドを持つ市民が集まっており、それ自体がまちに人を引き付ける源となっています。これは、多様性を受け入れる風土や、新しい技術や文化を積極的に取り入れていく進取の気風など、横浜市民が持つオープンなマインドやシビックプライドに基づき築き上げられた貴重な資源です。

市民活動の歴史を辿ると、横浜市の人口が急増した高度経済成長期にさかのぼります。この時期、市民が都市生活を送る上での基本的な生活インフラを確保することが横浜市の喫緊の課題とされていました。同時に住民の側からも、下水道や生活道路など生活環境の整備に関する行政への一致団結した要望や、全国で初めての事例となる地元発意の建築協定締結、自主的な文化活動の展開などといった住民主体の取組が郊外部で盛んに起こりました。このような市民の主体的な取組を通じて、転入当初は見知らぬ関係であった住民相互の結束力が高まりました。こうした中、自治会町内会などの地域組織の活動である「地域コミュニティ」とともに、課題によってつながる「テーマ型コミュニティ」（子育て支援、高齢者福祉、自然環境保全、まちづくり等の課題や興味を共有した人々のグループ）が活発化しました。

また、行政と市民、市民同士、企業と市民などを相互に横つなぎする、中間支援組織も重要な役割を果たします。1980年代中頃以降、様々な中間支援組織⁸が発足し、情報発信、事務局立ち上げ支援、政策提言、地域まちづくり支援など、多くの市民活動を支えてきました。

このように、横浜市では、これまで市民と行政がともにまちづくりを考え、お互いに力を高めながら補完し合う協働の機運が醸成されました。現在につながるこの流れが、横浜のコミュニティの特徴です。

行政としても、区役所においては、横浜市区役所事務分掌条例で、区の役割として地域における協働を総合的に支援することを明文化し、地域と向き合う体制を整えて地域支援にあたっています。さらに、横浜市地域まちづくり推進条例や横浜市民協働条例の制定、地域福祉保健計画地区別計画の策定など、「協働による地域づくり」の推進を図る施策や、活動を支える区民利用施設整備の充実、各区の市民活動支援センターや市民協働推進センターの設置などを通じて、市内各地の地域の実情に応じた「市民」主体の様々な活動をバックアップしてきています。

⁸ 例えば、1988年に「まちづくり情報センターかながわ（通称：アリスセンター）」、1998年に「横浜プランナーズネットワーク（通称：横プラ）」、1999年に「市民セクターよこはま」が発足

近年では、社会的・公共的な目的のため、仕事で培った経験やスキルを活かすボランティア活動である“プロボノ”、空家・空き店舗等を活用した人と人とを結ぶ場づくりに取り組む“コミュニティカフェ”、ビジネスの視点をもった地域の事業者、鉄道事業者、大学、NPO法人、社会福祉法人などの多様な主体が連携して取り組む“リビングラボ”、といった新しいまちづくりの萌芽ともいえる多彩な地域・社会活動が生まれています。また、IT技術の進展に伴う参加手法の多様化を背景に、新たな担い手の発掘につながる事例も出てきています。

さらには、地域の身近な福祉・保健の拠点として様々な取組を行う横浜市独自の施設である“地域ケアプラザ”などにおいても、地域と行政、社会福祉法人、NPO法人等の協働による取組も進められています。

このように、地域、企業、NPO法人、学校、行政等の様々な主体が連携して地域の課題解決や魅力づくり、まちづくりを行う「協働」という手法が、時代の流れやその時々 of 社会の状況、地域の実情に合わせて様々な形態で実践されています。新型コロナウイルス感染拡大や少子高齢化、自然災害の頻発・激甚化といった厳しい状況を乗り越え、地域ごとの特性を踏まえた真に豊かな暮らしを手に入れるため、現在まで脈々と受け継がれてきた地域住民・企業等のまちづくりに対する熱意や活発な活動、すなわち“市民力”を生かした協働の取組が、今まさに求められています。

社会環境の変化

近年の横浜市を取り巻く環境は目まぐるしく変化しており、特に顕著なものとして、コロナ禍を契機として「多様化する生活スタイル・価値観」、そして、気候変動の影響と考えられる「自然災害の頻発・激甚化」などが挙げられます。このため、次の2つに分けて課題を整理します。

（４）価値観の多様化に対応した住宅地の形成

横浜市は地域別に世帯比率を見ると、郊外部に約65%が居住しています。働き方改革の進展等により、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まる中、コロナ禍を契機として、勤務場所に縛られないテレワーク⁹の動きが広まるなど「新たな日常」に対応した生活様式や働き方への転換が求められています。

横浜市市民意識調査の結果からも、コロナ前に比べ、日常の買物や医療・福祉・文化施設

⁹ 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

などの利便性、公園や緑・水辺などの自然環境、近隣の人やコミュニティとの関わりなどを重視する傾向が強まっています。

また、横浜市の住環境に対する意識の変化等に関するアンケート¹⁰では、「コロナ禍を受け、住み替え先の立地に対する考えが変化した人」が34.4%、そのうち「住み替え先として、現住地よりも郊外部を希望する人」が42.6%となっています。

今後、コロナ禍を契機として広まった、住まい方や働き方の新たなスタイル、例えば住戸内でのワークスペースの確保、テレワークを前提とした郊外・地方移住、非接触型住生活関連サービスの普及など、住宅・住環境に対する人々の価値観の多様化や、郊外部に対する居住ニーズの高まりを踏まえた住宅地の形成が求められています。

（５）頻発・激甚化する災害への対応

横浜市の住宅の耐震化率¹¹は、2003（平成15）年からの17年間で約80%から約93%へと向上しましたが、未だ耐震性のない住宅が約11万戸残されています。市街地においては、環状2号線の内側の区域を中心に、木造住宅密集市街地等の延焼の危険性が特に高い地域が多く存在しており、「横浜市防災計画」の被害想定では、都心・臨海周辺部を中心に地震火災により77,700棟が焼失するとされています。

また、横浜市では、鶴見川・帷子川・大岡川・境川などの流域で河川氾濫による洪水浸水が想定されています。近年、気候変動の影響と考えられる水災害が頻発・激甚化しており、大型台風や局地的大雨が増加傾向にあり、浸水被害の危険性が高まっています。市内の丘陵地等の各所において、「土砂災害特別警戒区域」（2,065区域）や「土砂災害警戒区域」（2,404区域）も指定されています¹²。

起伏に富み河川も多いといった地形条件を抱える横浜市では、災害対策に対する市民の意識・関心は高く、横浜市市民意識調査における市政への要望は「地震などの災害対策」が他分野の要望を抑えて11年連続で1位となっています。高まる市民ニーズも踏まえ、住宅の不燃化・耐震化や浸水被害への対応、災害発生時に備えた取組など、頻発・激甚化する災害への対策を、これまで以上に危機感を持って推進することが必要です。

¹⁰ 2020（令和2）年10月 ヨコハマeアンケート（住環境に対する意識の変化等に関するアンケート）

¹¹ 横浜市耐震改修促進計画

¹² 2021（令和3）年5月14日時点

居住者・コミュニティ

人口が 2021（令和 3）年に戦後初めて減少し、世帯数の減少も迫る中、高齢化はこれまで以上に進行し、また、障害者や外国人も含めた住宅確保要配慮者は年々増加する傾向となっています。このため、住まい手である『人』に焦点を当て、「住まい・環境づくり」、「住宅確保要配慮者」の 2 つの観点で課題を整理します。

（6）多様な世帯の住まい・環境づくり

横浜市の人口は 2020（令和 2）年の国勢調査では過去最多の約 378 万人となりましたが、今後減少に転じ、2065（令和 47）年にはピーク時から約 70 万人減少して 302 万人になると推計されています。また、2021（令和 3）年の人口¹³は、前年より社会動態は 7,200 人の増加、自然動態は 1 万 1,457 人の減少、総人口は 4,257 人の減少と、通年の比較では戦後初めて減少しており、引続き注視していく必要があります。市外との転出入の状況¹⁴をみると、転出超過が続いていた東京都とは、2020（令和 2）年は 22 年ぶりに転入超過となっており、2019（令和元）年に転出超過であった川崎市とは、2020（令和 2）年は転入超過となっています。また、県央地区、湘南地区とは、2019（令和元）年に引続き転出超過となっています。これらの転入超過・転出超過の状況は、2021（令和 3）年において、いずれも拡大傾向となっています。合計特殊出生率¹⁵は近年 1.3 台で推移し、1975（昭和 50）年以来、「現在の人口を維持するのに必要な水準」とされる 2.08 を下回る状況です。

世帯数は、2030（令和 12）年の約 170 万世帯をピークに減少に転ずると推計されています。

一方、今後 30 年程度は 65 歳以上が世帯主である高齢者世帯の増加が続きます。いずれ社会的支援が必要となる高齢者のみ世帯の増加に伴い、安心して暮らせる住宅・住環境の構築が求められています。横浜市の平均寿命・健康寿命はともに延びていますが、平均寿命と健康寿命の差である「日常生活に制限のある期間¹⁶」は男性 9.67 年、女性 12.47 年（2016（平成 28）年）となっており、在宅介護サービスの利用を前提とした生活を想定しておく必要があります。また、46%の高齢者が「介護が必要になったら、介護サービスを利用しながら、できるだけ自宅で暮らしたい」と考えているにも関わらず¹⁷、高齢者向け

¹³ 2020（令和 2）年国勢調査結果（確定値）を基礎とし、住民基本台帳法及び戸籍法の定める届出等の増減を加減した推計人口として算出

¹⁴ 横浜市の人口動態

¹⁵ 横浜市健康福祉局

¹⁶ 厚生労働省「平成 22・27 年 市区町村別生命表」、厚生労働科学研究「大都市の健康寿命」

¹⁷ 2020（令和 2）年 横浜市高齢者実態調査

の住宅設備は手すり設置が 32.2%、段差のない屋内が 25.3%と、住まいのバリアフリー性能は低く、高齢期の安心・安全な暮らしの実現には課題があります。全国的に見ても、高齢者のヒートショック¹⁸等による溺死や転落・転倒など、家庭内における不慮の事故は依然多い状況です。横浜市の高齢者が居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅は 13.4%に留まっており、健康で快適な高齢期を送るためには不十分な水準と言わざるをえません。

子育て世帯に目を向けると、市外転出者のうち子育て世帯に限れば、転出のきっかけや転出先を選んだ理由として「住宅の購入のため」39.1%や「住まいが手狭になったため」8.5%など、住まいに関係する要因が大きく占めています¹⁹。一方で「事情が許すならまた横浜に住みたい」とする方が 79.6%と、横浜市への再転入意向が高いことから、子育て世帯のニーズにあわせた住宅供給等を推進する必要があります。共働きやひとり親の世帯の増加、父親の育児時間の増加など家族の形が多様化する中で、地域子育て支援拠点における相談件数が 5 年間で約 1.6 倍²⁰に増加するなど、子育て支援のニーズが高まっています。子育て世帯にとって、地域で顔の見える関係性や人とのつながりが重要です。

また、人口 1 千人あたりの外国人は 27.8 人で全国平均の 1.2 倍と高いことが横浜市の特徴となっているほか、障害者手帳所持者数²¹は約 17 万人にのぼります。

このような状況から、多様な人々・多世代が共に暮らし、支え合い、安心して地域とつながることができる住まい・環境づくりが求められています。

（７）住宅確保要配慮者への対応

横浜市の住宅確保要配慮者世帯数について、生活保護受給世帯数、住宅扶助受給世帯数²²、外国人世帯数が増加しています。借家に居住する低額所得世帯は約 22 万世帯、同高齢者世帯は約 9 万世帯に上ります。このような住宅確保要配慮者の増加・多様化を踏まえ、個々の状況に応じた住まいの確保や居住継続に向けたきめ細やかな支援が必要です。

住宅確保要配慮者の居住の安定を図るために、公営住宅をはじめとして、住宅供給公社・UR 都市機構などの公的賃貸住宅が中核を担いつつ、良質で低廉な民間賃貸住宅の提供も必要となります。しかしながら、民間賃貸住宅市場においては、一般に住宅確保要配慮者

¹⁸ 入浴前後の温度の急激な変化により、心血管系疾患、脳血管疾患、熱中症等の症状が発生すること

¹⁹ 2017（平成 29）年 横浜市外転出者意識調査

²⁰ 横浜子ども・子育て支援事業計画 第 2 期計画

²¹ 第 4 期横浜市障害者プラン

²² 横浜市健康福祉局「生活保護統計月報」

の入居が敬遠される傾向があります。したがって、住宅確保要配慮者の入居に対して、賃貸人が抱える不安を払しょくする取組が重要です。

宅地建物取引業者、居住支援団体、民間団体、横浜市関係課で構成する「横浜市居住支援協議会」が設置する相談窓口では、立ち退きや、家賃が支払えなくなった等の理由による住まい探しの相談や、高齢や障害を理由に不動産事業者から入居を断られてしまった方の住まい探しの相談などに対応しています。今後も、住宅確保要配慮者の増加・多様化、コロナ禍に伴う相談件数の増加等を踏まえて、各団体の連携体制、相談対応のさらなる強化が求められています。

住宅ストック

住宅ストックの現状で特徴的なものとして、省エネ性能の低さ、マンションストックの多さ、空家化の懸念が挙げられます。このため、住まいである『住宅ストック』に焦点を当て、それぞれ次のとおり課題を整理します。

（８）脱炭素社会の実現に向けて住宅性能の向上による対応

2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、国及び各自治体における住宅・建築物における省エネ対策の動きが加速しています。横浜市は2018（平成30）年にSDGs未来都市に選定され、同年「横浜市地球温暖化対策実行計画」改定、2020（令和2）年「横浜市再生可能エネルギー活用戦略」策定など、全国に先駆けて省エネ対策や再生可能エネルギー導入に取り組んできました。2021（令和3）年6月には議員提案による「横浜市脱炭素社会の形成の推進に関する条例」が制定されました。同条例には、建築物の省エネ化促進や再生可能エネルギー導入による、地球温暖化対策の推進とともに、市内経済の循環及び持続可能な発展の視点が盛り込まれています。横浜市の家庭部門のCO₂排出量の割合は全国平均よりも高いことから、家庭部門の一角として、住宅における取組が特に重要となります。

しかしながら、住宅の質の観点でみると、人が居住している住宅ストックのうち、耐震性、バリアフリー、省エネの全てを満たす住宅は、約4.6万戸（2.8％）に留まっています。さらに、持ち家、借家の別で格差が生じており、特に省エネを満たす住宅は、持ち家全体で28.8％に対し、借家全体では9.5％と、借家の省エネ性能の低さが目立ちます。新築時の高断熱・高気密化による躯体の省エネ性能の向上に加え、既存ストックの底上げが急務です。

また、住宅市場がフロー（新規供給）からストック活用へと徐々に移行する中で、横浜市における新設住宅着工数は堅調に推移していますが、長期的に見ると減少傾向²³にあり、既存住宅の流通に占める割合が少しずつ増加しています。なお、持ち家の28.0%において、直近5年間で何らかのリフォーム工事が行われています。

脱炭素社会の実現を図るためにも、良質な住宅性能を有するストックの供給を推進するとともに、それらの適切な維持管理による価値の維持・向上、円滑な流通を促進する市場環境の整備が求められています。

（９）マンションの管理不全化・高経年化への対応

横浜市の住宅ストック数約165万戸のうち、分譲マンション（持ち家・共同建て・非木造・3階以上）は39.2万戸、マンション居住率は24%と政令指定都市の中で最も高く、市民の主要な居住形態となっています。このうち築40年以上のマンションは6万4千戸を超えており、高経年化したマンションが今後も増え続ける見込みです。

マンションの居住者に着目すると、65歳以上の世帯主の割合が約38%に上るなど、高齢化が進んでいます。マンションの居住者の永住意識は上昇傾向²⁴にあることから、マンションの高経年化とともに居住者等も高齢化するいわゆる「2つの老い」が進行しつつあります。また、このような高経年マンションにおいては、賃貸化・空室化など区分所有者の不在化の傾向が高まっており²⁵、一部では、管理組合の役員の担い手不足をはじめ、管理運営の停滞や関心の低下が見られます。このような、自ら維持管理に係る問題を改善できないことが懸念される管理組合が、適切な維持管理や円滑な再生に取り組める環境づくりが求められています。

（10）空家の予防・管理不全化防止

横浜市の空家率は1998（平成10）年以降、10%程度で推移していますが、実数は増加しており、2018（平成30）年時点で約17万8千戸に上ります。このうち、住宅市場に流通していない「その他の住宅」は5万2千戸で約30%、そのうち半数弱の約2万戸が戸建住宅となっています。また、戸建て住宅の居住者について、高齢者のみ世帯の割合が30.2%と相対的に高いことから、今後は空家の増加が懸念されます。

ひとたび空家が管理不全状態となると、倒壊等による危険が生じる恐れがあるほか、防

²³ 国土交通省「住宅着工統計」

²⁴ 国土交通省「平成30年度マンション総合調査」

²⁵ 横浜市「令和元・2年度マンション管理組合実態把握調査」

犯面や衛生面等においても、周辺の住環境に悪影響を及ぼす可能性があるため、まずは空家化の予防、空家の適切な管理が必要となります。

空家の予防については所有者等への普及啓発が重要です。また、空家の市場での流通に加え、地域の活動拠点など住宅以外の用途への活用促進も望めます。管理不全な空家の防止・解消については、所有者等への普及啓発や改善指導、除却補助の支援等による自主改善の促進に加え、所有者等がいない場合には、行政による切迫した危険等の解消も求められています。また、密集市街地対策と連携し、空家の跡地を防災広場等に活用をしていくことが期待されています。

第2章 住宅施策の取組の方向性

2-1 目指すべき将来像

住宅は、人々の生活を支える基盤であり、社会の礎です。住生活基本計画では、良質な「住まい」の確保や、「住環境」の形成を実現するとともに、多様な市民一人ひとりのライフスタイルを尊重し、一人ひとりが望む豊かな「暮らし方」の実現を目指すための、政策の方向性と施策を位置づけることが求められます。

横浜市の住宅・住環境を取り巻く状況は大きく変化しており、特に、コロナ禍を契機に生活様式や働き方の転換を迫られるなど、求めるライフスタイルや豊かな「暮らし方」の概念も多様化しています。

このような中、横浜市には、先に述べたとおり、地域ごとに異なる様々な特性や魅力を有しており、一人ひとりの望む暮らしを受け止める土壌があります。また、高度経済成長期の苦難を乗り越え現在まで脈々と受け継がれてきた、豊富で多彩な“市民力”があります。

横浜らしい多様な“地域特性”と多彩な“市民力”を生かし、社会状況の変化の中で変容し続ける市民の価値観を受け止めることができるよう、その思いを込めて、横浜市の目指すべき将来像を以下のように位置づけるべきと考えます。

一人ひとりのライフスタイルに応じた豊かな暮らし方を選択できるまち よこはま
～横浜らしい多様な地域特性と多彩な市民力を生かして～

2－2 将来像の実現に向けた視点・目標

(1) 将来像の実現に向けた3つの視点と7つの目標

将来像の実現に向け、横浜市の住生活を取り巻く現状を踏まえるとともに、現行の住生活基本計画における施策の取組や、国による全国計画の方向性を考慮し、住宅政策の展開を図るべく、次に示す3つの視点、7つの目標を設定すべきと考えます。

視点	目標
「社会環境の変化」 の視点	1 新たなライフスタイルに対応し、多様なまちの魅力を生かした、豊かな住宅地の形成
	2 災害に強く、安全な住まい・住宅地の形成と被災者の住まいの確保
「居住者・ コミュニティ」 の視点	3 多様な世帯が健康で安心して暮らせる住まい・コミュニティの形成
	4 住宅・福祉施策が一体となった重層的な住宅セーフティネットの充実
「住宅ストック」 の視点	5 脱炭素社会の実現に向けた良質な住宅ストックの形成
	6 マンションの管理適正化・再生円滑化の推進
	7 総合的な空家等対策の推進

(2) 目標とSDGsの目標の対応関係

持続可能な開発目標（SDGs）は、2015（平成27）年9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」にて記載された2016（平成28）年から2030（令和12）年までの国際目標です。

横浜市は、SDGsの達成に向けた取組について優れた提案が認められ、2018（平成30）年に「SDGs未来都市」に選定され、あらゆる施策がこの目標（ゴール）を意識して実施されています。

横浜市の住宅施策においても、目標ごとに特に関連するSDGsの目標（ゴール）を示し、施策の展開を通じて、誰一人取り残さず、その達成に向けた取組を推進することが求められます。

視点	目標とSDGsの目標（ゴール）の対応関係									
社会 環境 の 変 化	【目標1】 新たなライフスタイルに対応し、 多様なまちの魅力を生かした、豊かな住宅地の形成	4	8	9						
	【目標2】 災害に強く、安全な住まい・住宅地の形成と被災者の住まいの確保		8	13						
コ ミ ュ ニ ティ	【目標3】 多様な世帯が健康で安心して暮らせる住まい・コミュニティの形成	3	5	10						
	【目標4】 住宅・福祉施策が一体となった重層的な住宅セーフティネットの充実	1	3	10						
住 宅 ス ト ック	【目標5】 脱炭素社会の実現に向けた 良質な住宅ストックの形成	3	6	7	8	9	12	13	14	15
	【目標6】 マンションの管理適正化・再生円滑化の推進								12	
	【目標7】 総合的な空家等対策の推進								12	

図1 「目標」と「SDGsの目標」の対応関係

2-3 各施策に横断・共通する基本姿勢

将来像の実現に向けて総合的に施策を展開するにあたり、①ストックの活用、②多分野の連携、③地域経済の活性化、④D X（デジタル・トランスフォーメーション）の推進を基本姿勢とすることが求められます。

①ストックの活用

国の住宅政策の主眼が、新築住宅供給からストック活用重視へと変化する中、これまでリフォームや既存住宅流通の促進、公的住宅ストックの長寿命化、総合的な空家対策、マンションの適正な管理促進など、関連制度を整備し、多角的な施策に取り組んできました。さらに、政府において2050（令和32）年のカーボンニュートラル達成が掲げられ、住宅政策分野においてもこれからの大きな政策課題となると考えられます。

このような状況と、横浜市における今後の人口減少や空家の増加の懸念を踏まえ、セーフティネット住宅の供給促進や良質な住宅や宅地ストックの流通など、ストック活用を重視した施策展開を基本とすべきと考えます。

特に、横浜市は鉄道延伸や高速道路の整備など、都市として発展する高いポテンシャルを有しており、これを生かして例えば空家を有効活用し、地域ニーズを踏まえた利活用や災害時の一時利用、省エネ改修の実施・再流通など、空家化の予防とともに様々な課題解決を図ることなども期待されます。

②多分野の連携

昨今のコロナ禍を契機とした生活様式や働き方の転換など、社会情勢の変化を踏まえ、多様化・複雑化し、変容し続ける市民の住まいやライフスタイルのニーズに柔軟に対応していく必要があります。

そのためにも、住まいのみならず、福祉、防災、環境、農、緑、まちづくり等の市民生活に密接に関連する多様な分野や主体との連携を一層強化し、総合的・一体的かつ効果的に施策を展開していくことが求められます。

例えば、住まい・施設の入居からその後の生活・退去までの切れ目のない支援や、各目標の実現に向けた、効果的な支援策や規制誘導策の検討（社会情勢の変化に応じた土地利用規制（駐車場など）の見直し、太陽光発電設備等の再生可能エネルギー導入に向けた高さ制限等の運用など）が考えられます。

③地域経済の活性化

住生活に関わる多様な分野の事業者や、住生活の向上に関する教育・研究活動を推進する大学、NPOや住民等の団体など様々な主体が連携することにより、脱炭素社会の形成や地域の活性化を推進することで、市内経済の活性化、循環及び持続可能な発展に寄与することが期待されます。

④D X（デジタルトランスフォーメーション）の推進

5G等の情報通信インフラの全国整備が進むとともに、様々な場面においてA I²⁶等のデジタル技術を活用し社会を変革する、いわゆる「デジタル・トランスフォーメーション（D X）」が進められています。

社会全体のD Xを進めることは、国際競争力の強化や持続可能な経済成長につながることに加え、住宅・住環境の分野においても、新しい生活様式や働き方に対応した利便性の高い住まいの実現、より複雑化・多様化する地域課題の解決及び地域価値の向上、年齢・言語などによる格差の解消、エネルギー利用の最適化といった、多面的かつ多大な可能性を秘めています。

横浜市では、「横浜D X戦略（仮称）戦略の方向性／骨子案」において、“デジタルの恩恵をすべての市民、地域に行きわたらせ、魅力あふれる都市をつくる”を基本目的とし、デジタルのメリットを最大限に生かした「新しいつながり」で、見守り、助け合い、安全安心など連携による地域力向上を図ること、また、都心部、郊外部それぞれの課題解決と新たな価値創造に向け、多様な主体と連携しデジタルの実証から実装へとつなげ、住みやすく、働きやすく、活気ある横浜、訪れてみたい魅力ある横浜を創造することとしています。

このため、住生活においても、あらゆる施策において「D X」を共通の重要な観点として捉え、高速な通信サービスが利用できる環境の整備、A I、I o T²⁷などデジタル技術を最大限に活用した取組を推進する必要があります。

²⁶ 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

²⁷ 自動車、家電、ロボット、施設などあらゆるモノがインターネットにつながり、情報のやり取りをすることで、モノのデータ化やそれに基づく自動化等が進展し、新たな付加価値を生み出すというコンセプトを表した語

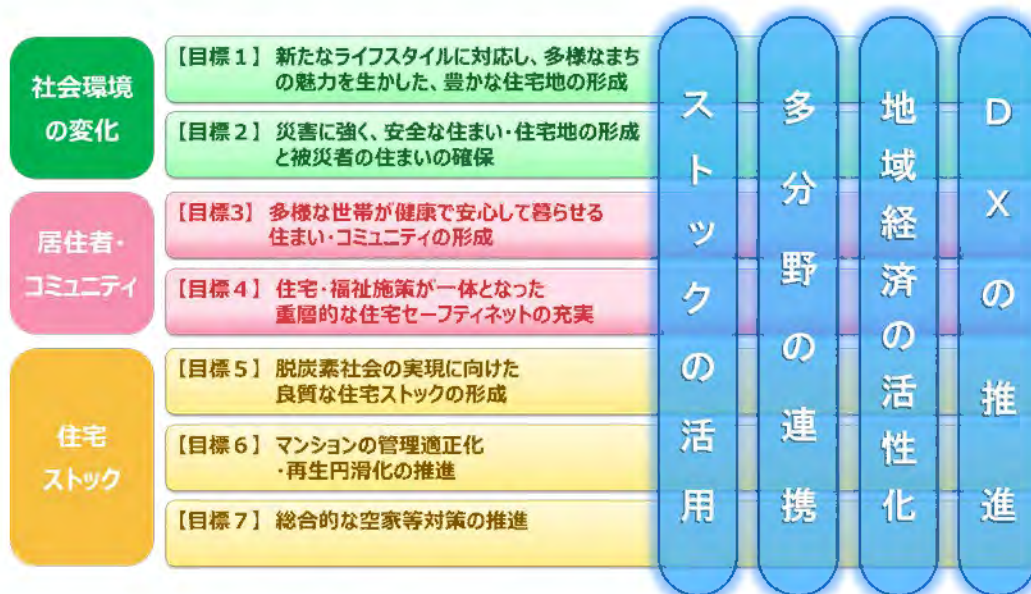


図 2 「目標」と「各施策に横断・共通する基本姿勢」

第3章 施策の展開

【目標1】新たなライフスタイルに対応し、多様なまちの魅力を生かした、豊かな住宅地の形成

横浜市には、「立地」や「地形」、「開発時期・主体」、さらには「鉄道沿線」ごとに魅力や課題の異なる住まい・住環境が広がっています。これらの地域特性を踏まえた施策を展開することで、コロナ禍を契機に多様化する価値観へ対応できる魅力ある住まい・住宅地を形成していくことが求められます。

特に「郊外部」においては、これまで、「住む」住宅地から、「住む」、「活動する」、「働く」を実現する住宅地への転換を目指してきましたが、コロナ禍を契機として「買物などの利便」、「公園や緑などの自然環境」、「コミュニティ」などを重視するようになるといった市民意識の変化や、在宅ワークやコワーキング²⁸など働き方の多様化により、外食や趣味・娯楽など自宅周辺で活動するニーズが高まっています。これらを踏まえ、身近な地域に多様な機能を誘導するなど、多様な世代が『住み』、『働き』、『楽しみ』、『交流』できる郊外住宅地の形成を目指す必要があります。これにより、若い世代をはじめとした流入の促進や、安心して住み続けられる定住の促進が期待されます。

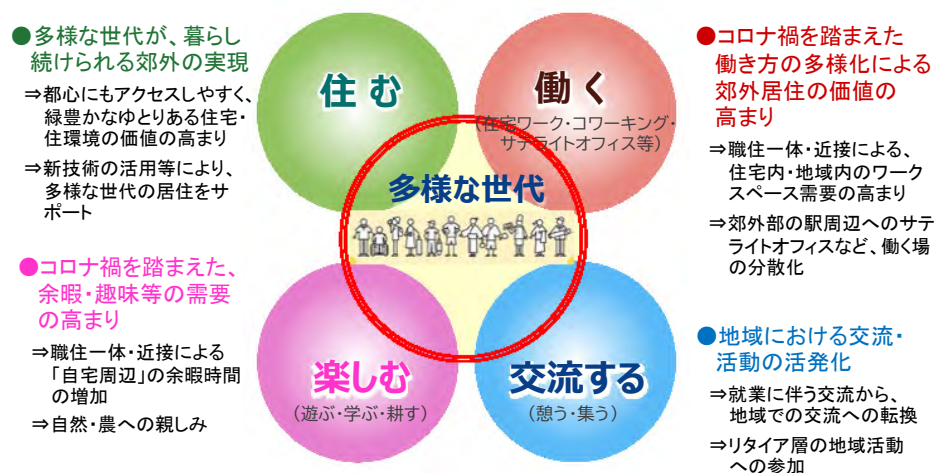


図3 これからの郊外住宅地像

「都心部、都心・臨海周辺部」においては、港や水際線、歴史、下町的な雰囲気など、郊外部にはない特性や魅力を生かした生活環境整備や、国際競争力の強化に向け、グローバル企業がし好する都心居住の実現が求められます。

なお、開発時期・主体・経緯、生活圏の範囲、周囲の地形、成熟度、今後の鉄道延伸等によるポテンシャルなど、地域の状況や地域住民の求めるニーズは様々であるため、施策の展

²⁸ 事務所スペース、会議室、打合せスペースなどを共有しながら独立した仕事を行うワークスタイル

開にあたっては、横浜市の持つ“市民力”を生かし、多様な主体が連携を図りながら推進することを基本とするべきと考えます。

さらに、新たなライフスタイルを支える基盤として、より高速でより低価格なインターネット、モバイル通信などの通信サービスが利用できる環境が整うことで、地域の魅力も高まります。

また、インターネットを活用し住民の参加の機会を広げるとともに、データの蓄積・共有・分析及びシミュレーションに基づきまちの将来ビジョンを話し合うなど、デジタルを活用することで、多様で複雑化するニーズ、潜在的なニーズに対してきめ細かな対応を図り、地域の課題解決や魅力・価値の向上につなげることが期待されます。

施策１－１ 多世代が住み、働き、楽しみ、交流できる『郊外住宅地』の形成【重点】

（１）郊外低層住宅地

取組① 地域の居場所や働く場など多様な機能の導入

住宅に特化した地区が多い郊外低層住宅地では、買物などの生活利便施設に加え、コミュニティを育む地域の居場所や、働く場など、『住む』だけでなく『働き』、『楽しみ』、『交流』といった、機能の導入を図ることにより、地域住民の暮らしやすさの向上や、多様な活動を実現するための空間づくりを進める必要があります。具体的には、戸建住宅地に増えつつある空家や空地の有効活用や、住環境とのバランスに配慮しつつ、生活利便施設等の立地が可能となる用途地域への見直し、あるいは特別用途地区の導入を検討するなど、都市計画制度を活用することなどが考えられます。

また、坂道が多い地区や駅から離れた地区では、高齢者をはじめ、誰もが自宅から生活利便施設等や最寄り駅への円滑な移動を確保できるよう、地域交通を維持・充実することが必要です。

取組② 身近な農地や緑地、水辺、歴史など、横浜らしい地域の資源や自然の恵みを生かしたまちづくりの推進

都市農地は近年、その位置付けが「都市にあるべきもの」へと大きく転換され、地産地消や農体験、コミュニティガーデンなどへの関心の高まりと相まって、地域の貴重な資源として再評価されています。

今後の豊かな郊外住宅地を形成するにあたり、身近な農地や緑地、水辺、歴史など、郊外部ならではの地域の資源や自然の恵みに着目し、これらを生かしたまちづくりが求められ

ます。例えば、カフェを併設した共同直売所、農家レストラン、地域の様々な活動と連携した市民農園、新たな住まい方としての菜園付き住宅などの誘導が考えられます。

取組③ 多様な住まい方や働き方が可能となる、ゆとりある住空間や住まいの創出

横浜市では、第一種低層住居専用地域を広く定めることにより、良好な住環境を維持・形成してきた一方で、老朽建物が多く存在する地区もあり、住宅地の更新を図る必要があります。また、I o Tなど生活の質を向上させる新技術やコロナ禍を契機とした在宅ワーク・在宅学習の増加など、住空間の充実に対するニーズも高まっています。

このため、地域の状況、防災性、住環境とのバランスに配慮しながら容積率の緩和を検討するなど、住宅地の健全な更新を図りつつ、多様な住まいや働き方が可能となる、ゆとりある住空間や住まいの創出に向けた取組が求められます。

取組④ 多様な主体との協働・共創によるまちづくりの推進

郊外住宅地の良好な住環境や地域の価値を維持・向上させるため、建築協定などのまちのルールづくりの支援、まちづくりに関する専門家の派遣など、市民主体のまちづくり活動を支援するとともに、企業や大学も巻き込んだまちづくりをさらに推進する必要があります。

また、既存のまちのルールについては、地域住民の暮らしやすさの向上や多様な活動の実現に寄与する建物用途を許容するなど、地域の実情や住民の意向等を踏まえ、必要に応じて見直しを支援することが求められます。

(2) 郊外駅周辺複合市街地

取組① 駅周辺における生活拠点の整備

利便性の高い郊外駅周辺複合市街地では、駅周辺の再整備に伴い、商業、子育て、コミュニティ、多世代型住宅や、多様な働き方を支える「オフィス」(サテライトオフィス、シェアオフィス等)機能など、駅周辺に多様な機能を集積し、駅周辺の利用者の圏域の規模に応じた生活拠点を整備することが求められます。

(3) 郊外大規模団地

取組① 多様な拠点の形成及び豊かなオープンスペース・緑の活用

郊外の大規模な集合住宅団地は、緑豊かで閑静な住環境が醸成されている一方で、築後

40 年以上が経過し、人口減少や高齢化、建物の老朽化、空き住戸の発生、コミュニティの希薄化など、様々な課題が生じています。このため、住民主体の取組に対して包括的な支援を行うことで、多様な世代が安心して快適に住み続けられ、活力ある地域へ再生していくことが求められます。

このため、団地の再整備等にあたり、医療・介護、コミュニティ、働く場など地域に求められる多様な機能の導入により、多様な拠点を形成することに加えて、豊かなオープンスペース・緑の活用により、憩いの場や活動する場を創出することも重要です。また、駅から離れた団地では、高齢者をはじめ、誰もが自宅から生活関連施設や最寄り駅への円滑な移動を確保できるよう、地域交通を維持・充実することも必要です。

施策 1－2 鉄道沿線地域ごとの特性や市民力を生かした持続可能な郊外住宅地再生の推進

取組① 地域・企業・大学・行政などの多様な主体との協働・共創や、A I・I o Tなどの新技術を活用したまちづくり

地域、鉄道事業者、企業、大学、行政、住宅供給公社、UR都市機構、NPOなど、多様な主体と連携した取組を通じて、誰もが住み慣れた地域に安心して住み続けられる郊外住宅地の再生を引き続き進めていくことが求められます。

取組にあたっては、A I、I o T等の先進技術を積極的に活用した地域課題の解決や、市内外の住民に地域の魅力等を伝える情報発信のほか、エリアマネジメント²⁹や市民との新たな協働の取組、さらには地域に根付く文化・まちづくり活動など、これまで蓄積してきた成果を生かし、地域活性化の取組の沿線展開や他地域への展開も期待されます。

施策 1－3 都心部と都心・臨海周辺部ならではの特性や魅力を生かした生活環境整備

(1) 都心部

取組① グローバル企業がし好する都心居住の実現

羽田空港との高いアクセス性や港を望む眺望、水際線に沿って整備された公園や緑地・パブリックスペースなど、都心部ならではの立地を生かして国際競争力の強化を図るため、グローバル企業がし好する都心居住の実現に向け、就業者等の生活支援に必要な機能を併設し、防災・環境性能等に優れた質の高い住宅やサービスアパートメント³⁰等を誘導する

²⁹ 地域における良好な環境や地域の価値を維持・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のこと

³⁰ 中長期滞在のための居住機能を持った宿泊施設で、ホテルのようなフロント機能があるものや、日常生活に必要な家具、キッチン、食器などが備えられたホテルとアパートの中間の機能を持った住宅のこと

ことが必要です。

また、周辺市街地と連携しながら、インターナショナルスクールや、外国語や多文化に対応した医療や食を提供する生活関連施設の充実を図り、外国人が安心して暮らせる環境を創出する必要があります。

取組② 多様な用途がミックスした、都心ならではの居住スタイルの創出

業務・商業機能等とのバランスに配慮しながら、住宅ストックの有効活用に取り組み、質の高いリノベーションやコンバージョン³¹等を誘導し、様々な用途がミックスした都心ならではの居住スタイルの創出が必要です。

また、働きやすく暮らしやすい環境の整備に向け、子育て支援の充実も求められます。

（２）都心周辺旧市街地

取組① 災害に強いまちづくり

木造密集市街地など防災面での課題のある都心周辺旧市街地では、住宅を含めた建築物の不燃化・耐震化や延焼遮断帯³²、狭あい道路の拡幅整備、公園・防火水槽の整備を重点的に進めるなど、災害に強いまちづくりが求められます。また、地震災害時に通行を確保すべき道路沿道の建築物の耐震改修の促進についても、引き続き取り組む必要があります。

（３）都心周辺丘陵地

取組① 港などを望む丘の上の立地を生かした良好な住環境の維持

丘陵地の斜面上にみられる良好な住宅地は、横浜ブランドを形成する一要素となっていることから、眺望や景観など現在の良好な住環境を維持する取組が求められます。横浜ならではの風景をつくる歴史的な洋館については、住まいとしての活用などを通じて保存を図る必要があります。

また、高低差があり坂が多い地域などでは、市民に身近な交通手段の確保として、地域交通の維持・充実に取り組むことが重要です。

³¹ 建物の用途変更、転用をすること

³² 地震に伴う市街地火災の延焼を阻止する機能を果たす道路、河川、鉄道、公園等の都市施設及びこれらと近接する耐火建築物等により構成される帯状の不燃空間。震災時の避難経路、救援活動時の輸送ネットワークなどの機能も担う

【目標2】災害に強く、安全な住まい・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

住み慣れた地域で安心して暮らし続けていくために、「横浜市防災計画」、「横浜市都市計画マスタープラン（全体構想）」、「横浜市地震防災戦略」、「横浜市強靱化地域計画」などに基づいて、これまで行ってきたまちづくりの成果を踏まえつつ、近年頻発・激甚化する風水害などの自然災害に強い、安心・安全の横浜市を目指すべきです。引き続き全市域において減災・防災力の向上を図るとともに、地震火災の被害が集中すると想定されている地域では、重点的な取組が必要です。

施策展開にあたっては、平時から「ハードとソフトの連携によるまちづくり」を基本的な考え方とし、「自助・共助・公助」のバランスをとりながら、住民・民間事業者・行政が連携して、地域特性に応じた災害に強いまちづくりを進めていくことが求められます。

また、ひとたび大規模災害が起こった場合に備え、迅速な仮住まいの確保から恒久的な住宅の確保まで、復興が長期化しないよう、関係機関等との連携による事前の備えが重要です。



図 4 「ハードとソフトの連携によるまちづくり」と「自助・共助・公助」

施策２－１ 耐震性、浸水対策、レジリエンス機能³³等を備えた災害に強い住まい・住宅地の形成 【重点】

取組① 自治会町内会、ＮＰＯ等の多彩な市民力を生かした自助・共助の推進

地震火災が想定される地域では、ハードの整備からソフトの活動まで、住民、行政、専門家等が連携し、防災性の向上と住環境の改善を図る必要があります。また、地域の顔の見える関係が、発災時の助け合いや早期の復興に重要な役割を果たすため、平時から地域のコミュニティ形成を支援する取組が求められるとともに、一方で、地域において防災活動を進めることそのものが地域の交流を促し、コミュニティ力を高める側面も持っています。

特に、「よこはま防災力向上マンション認定制度」では、自主防災組織の結成や地域との協力体制の構築などの促進が期待されます。認定を受けたマンションが行う防災活動に対する支援策も合わせて実施する必要があります。

取組② 災害（地震・浸水・土砂災害等）の危険性の高いエリアにおける、住まい・住宅地の安全性の確保

地震火災が想定される地域においては、建築物の不燃化・耐震化や延焼遮断帯の形成、都市計画道路や狭あい道路の拡幅整備、公園・防火水槽の整備を重点的に進めるとともに、感震ブレーカーや家具転倒防止器具の設置推進なども併せて進め、災害に強い住宅・住環境づくりに取り組むことが求められます。また、耐震診断が義務付けられている地震災害時に通行を確保すべき道路沿道の建築物については、テナント調整の支援を行うなどの耐震改修の促進も引き続き取り組む必要があります。

想定し得る最大規模等の降雨により河川が氾濫した場合に浸水が想定される洪水浸水想定区域等では、氾濫対策、被害減少対策、早期復旧・復興対策などによる「流域治水³⁴」の考え方により、国や流域自治体、企業、住民等のあらゆる関係者が協働した取組が求められます。

土砂災害警戒区域内の崖地（約 9,800 箇所）においては、崖崩れ災害を防止するため、危険性のある崖や擁壁の改善に向けた啓発、防災対策工事の促進等の既存の取組を引き続き推進・強化すべきと考えます。特に、即時避難指示対象区域内の崖地については、早急

³³ 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

³⁴ 河川・下水道等の管理者が主体となって行う従来の治水対策に加え、集水域（雨水が河川に流入する地域）から氾濫域（河川等の氾濫により浸水が想定される地域）までを一つの流域として捉え、流域に関わるあらゆる関係者（国、県、市町村、企業、住民）が協働し、流域全体で水害を軽減させる治水対策のこと

な対策が望めます。また、崖崩れ発災時には、二次災害防止の観点から、速やかに復旧を進める必要があり、助成金拡充等による支援の強化に取り組むことが強く求められます。

市民の防災意識の向上を図るとともに、市民が自ら被害軽減対策の行動を促すことを目的として、現在、横浜市では4種類のハザードマップ（洪水、内水、土砂災害、高潮）を作成、公開しています。2021（令和3）年度からは洪水、内水、高潮をひとつにまとめた浸水ハザードマップと一人ひとりの避難行動計画「マイ・タイムライン」の作成シートを市内全戸に配布しています。また、インターネット上には浸水想定区域等の情報を地図や住所から検索して確認することができる「わいわい防災マップ」が公開されており、市による情報開示は一定程度進んでいます。身近に親しめる豊かな自然が、災害時には危険になる可能性があるという二面性を適切に情報提供することも重要です。市民が自ら情報を取得することが重要であり、市は、現在の取組に加え、あらゆる機会を通じて市民等への分かりやすい情報提供と普及啓発に努める必要があります。

断熱・気密性の確保や、創電、蓄電により自立的にエネルギーを確保することができる住宅など、災害時における停電時等にも居住を継続することが可能な住宅の普及を図ることが重要です。

災害に強いマンションの形成と、地域住民を含めた防災力の向上を図る「（仮称）よこはま防災力向上マンション認定制度」は、共同住宅が多い本市にとって大きな効果が期待される施策です。この制度を積極的に推進することにより、風水害をはじめとする災害への対策を実施しているマンションの普及促進を図るべきと考えます。

取組③ 大規模団地の再生等に伴うグリーンインフラの活用

良好な景観形成、雨水の浸透・貯留、ヒートアイランド現象の緩和、さらには人々が交流し活動する場など、自然環境が有する多様な機能を社会の様々な課題解決に活用する考え方、いわゆる「グリーンインフラ」を活用する取組が求められています。

市営住宅をはじめとした大規模団地には、豊富な緑地・オープンスペースが残されており、これらをグリーンインフラとして最大限活用・保全することにより水害の軽減のみならず、生物多様性の継承や風の通ridorの確保、環境にやさしいライフスタイルの支援など、多くの効果が期待されます。歩道等の整備を透水性舗装とすることも有効です。

また、遊休地については緑地や農空間を新たに整備し活用するなど、さらなる防災対策や地域のコミュニティ形成等に向けて、緑を“創出”する視点も重要です。

施策２－２ 災害発生時における被災者の仮住まいや恒久的な住まいの早急な確保

取組① 災害発生時における応急的・一時的な住まいの確保に関する事前の取組等の推進

災害発生後は市民生活の早期復旧に向けて、まずは応急的・一時的な住まいの確保を急ぐ必要があります。横浜市は2019（平成31）年4月に救助実施市の指定を受け、応急仮設住宅（建設型応急住宅、賃貸型応急住宅）の供与等をより柔軟・迅速・円滑に実施できるようになりました。被害想定に応じた住宅の需要数の見通しを持つとともに、県や災害協定を締結している複数の民間団体と連携した訓練の取組などが有効です。

迅速な供給が可能なことから近年一般化している賃貸型応急住宅は、大都市である横浜市には賃貸住宅ストックが相応に蓄積しており供給しやすいスキームです。神奈川県「賃貸型応急住宅 不動産店向けマニュアル」を活用し、不動産店や賃貸住宅の所有者など関係者の制度理解を進めるとともに、実施体制の構築と訓練の実施が必要です。

加えて、大規模災害時の建設型応急住宅の円滑な建設に向けた、用地の確保や配置計画の作成など事前準備の取組を進めることも重要です。

被災者の受け皿として、既存の市営・県営・公社・UR住宅等の公的住宅やセーフティネット住宅、災害時要援護者である高齢者等に対応しやすいサービス付き高齢者向け住宅の積極的活用も期待されます。そのためには、住宅運営事業者との災害時を視野に入れた連携強化が求められます。

取組② 応急住宅・災害公営住宅等の入居者への居住支援の円滑な実施

神奈川県作成の災害時の住まいに関するリーフレット「かながわ仮住まい」を活用し、市民へ普及啓発を行う必要があります。リーフレットには、大規模災害の発生から復興までの流れが、被害状況や避難先・仮住まい先の多様な選択肢と合わせて示されており、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ることが期待できます。

高齢者や障害者など、災害時の避難行動や避難所などでの生活が困難な「避難行動要支援者（災害時要援護者）」の心身の特性にあわせた仮住まいを、円滑にマッチングする方法の検討は今後の課題です。

このようなきめ細かい対応を行うためにも、区役所・各地域・居住支援協議会と連携した平時からの居住支援を検討していく必要があります。

【目標３】多様な世帯が健康で安心して暮らせる住まい・コミュニティの形成

今後も高齢化率の上昇局面が続くことから、超高齢社会への対応を急ぐ必要があります。また、子育て世帯は、共働きやひとり親の世帯の増加、父親の育児時間の増加など多様化し、子育て支援のニーズも高まっています。このため、多様な世帯が支え合い、安心して暮らせる住まいやコミュニティを形成することが求められます。

また、地域が高齢者のみ世帯や子育て世帯を見守り、孤立化を防ぐ支援や、障害者や外国人など多様な人々・世帯が交流し合える環境づくりが重要です。

高齢期の住まい・施設の相談窓口や子育て支援施設などは、身近な場所に立地し、ニーズにあわせた適切な情報提供やきめ細かな対応が求められます。

施策３－１ 多様な世帯が健康で安心できる良好な住まいの普及促進

取組① 良好な温熱環境やバリアフリー性能を備えた健康で快適な住宅の普及促進

子どもから高齢者まであらゆる世帯の市民が質の高い住宅に住み、健康で快適な暮らしができる環境づくりが求められます。既存ストックの質の向上と居住者の健康維持・増進のために、バリアフリー並びに温熱環境を改善する断熱リフォームをより一層促進すべきと考えます。

また、介護保険制度のほか「高齢者等住環境整備事業」の積極的な普及など、住み慣れた自宅について、高齢期の生活に適した性能を確保するための改修支援も求められます。

取組② ライフステージにあわせた住まいの普及促進

子育て世帯に向けては、ゆとりのある広さ、育児・家事の効率化の工夫、遮音性・断熱性・バリアフリー性能等、子育てしやすい良質な住まいの普及促進が求められます。

新規供給時の誘導策として、住宅の広さや遮音性、バリアフリー等の住宅性能を満たし、保育所などの子育て支援施設を併設した「横浜市地域子育て応援マンション」があります。ストック活用の観点からは、上述の「住まいのエコリノベーション（省エネ改修）補助制度」のほか、「空家の改修等補助金（子育て住まい型）」の活用も積極的に推進すべきと考えます。これらにより、子育て世帯等の流入による地域の活性化・まちの魅力向上が期待できます。

一方、超高齢社会への対応としては、高齢者が安心して生活できる住まいである「サービス付き高齢者向け住宅」の供給促進が引き続き必要です。また、本制度が正しく適切に運営されるよう、建築部局と福祉部局との連携による実地指導等も求められます。

また、多世代が共に住み交流する「よこはま多世代・地域交流型住宅」は、民間の市場機能を生かした先進的な取組であり、引き続き供給を促進する必要があります。

取組③ ライフステージに応じた適切な住まい選びに向けた相談対応と情報提供の充実

ライフステージや個別のニーズに応じた適切な住まい選びや住宅改修は、きめ細やかな相談や情報提供の充実が求められます。民間事業者と連携した相談窓口・情報提供の体制をさらに充実させ、身近な地域での展開を図る必要があります。

施策３－２ 多様な世帯が地域で交流する豊かな住環境・コミュニティの形成 【重点】

取組① 地域特性に応じた多様な生活支援機能等の導入・連携体制構築

子育て、地域交流、医療・福祉など、多様な生活支援機能等の導入により、地域の利便性向上に寄与する建築計画及び土地利用計画について、引き続き、「横浜州市街地環境設計制度（容積率割増等）」や「地区計画制度」などの活用により誘導することが求められます。「空家の改修等補助金（地域貢献型）」の活用により、それらの機能を導入することも考えられます。

また、公的団地の再生等の機会を捉え、地域住民のニーズに合わせた多様な生活支援機能等の導入や、それらの機能及び地域関係者間の連携を図るべきと考えます。先進的に行われている左近山、洋光台など、ＵＲ都市機構の団地における地域医療福祉拠点化の取組を推進し、他の住宅団地等においても、自治会町内会等の地域関係者と連携し、取組を検討していく必要があります。

取組② 横浜型の地域包括ケアシステムの核となる地域ケアプラザなどを活用した、多様な世帯が支え合う環境づくりの推進

地域ケアプラザは、高齢者、子ども、障害者など誰もが地域で安心して暮らせるよう、身近な福祉・保健の拠点として様々な取組を行っています。市内に 142 ヶ所あり³⁵、身近な相談窓口、支援が必要な人の把握や孤立防止、専門職員による介護予防等の機能を担っています。

高齢者等が、可能な限り住み慣れた地域で、自分らしい暮らしを人生の最期まで続けることができるよう、地域ケアプラザの一層の機能強化と円滑な運営の推進が必要です。

地域ケアプラザ等を利用し、主体的・継続的に介護予防に取り組むグループ「元気づく

³⁵ 2022（令和４）年３月末時点

りステーション」は、現在、市内に 300 以上のグループがあり、様々な活動を行っています。このようなグループへの支援を通じ、地域包括ケアシステムの充実に寄与していくことも重要です。

子育て世帯にとっては、親子が集える場・機会の充実や、地域ぐるみで子育てを温かく見守る環境づくりの推進が望まれています。「地域子育て支援拠点事業」や「親と子のつどいの広場事業」、「横浜子育てサポートシステム事業」などの推進により、子育て世帯が地域の中で安心して暮らせる住環境づくりが期待されます。

また、障害者が、自分の住みたいと思う地域で充実した暮らしを送るには、障害の有無にかかわらず、地域に住む人々が交流し、地域とのつながりを深めていくことが重要です。例えば、障害者が健康づくり活動や地域活動などに参加し、日常的なふれあいの中で、誰もがお互いを理解し、受け止める機会を増やすなどの取組が求められます。

【目標４】住宅・福祉施策が一体となった重層的な住宅セーフティネットの充実

住宅確保要配慮者の増加・多様化への対応として、住宅セーフティネットの根幹である市営住宅をはじめとして、公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅を含めた重層的なセーフティネットを、より一層充実していく必要があります。

住宅確保要配慮者への支援にあたっては、住宅確保要配慮者の収入、就労、心身の状態、同居家族の有無など、変化し続ける個々人の状態を的確に把握し、困難な状況に対してきめ細やかな対応を図ることが重要です。また、住まいを紹介する不動産事業者や賃貸人の不安を軽減させる取組も求められます。そのためにも、住宅施策と福祉施策等がより一層連携し、住まい・施設の入居から入居後の生活を切れ目なく支援し、双方が安心して暮らせる・貸せる環境づくりが必要です。

取組にあたっては、今後も増加していく高齢者への生活支援として医療・介護、予防介護等の非接触型サービスや、市営住宅・セーフティネット住宅等におけるＩｏＴ技術を活用した見守りサービス、居住者やコミュニティを支える地域や事業者の活動のデジタル化など、デジタル技術を積極的に活用していくことも期待されます。



図 5 「住宅・福祉施策が一体となった重層的な住宅セーフティネットの構築」の施策の基本的な考え方

施策４－１ 公民連携による住宅確保要配慮者の住まいの確保

取組① 市営住宅等による入居支援の推進

市営住宅は住宅セーフティネットの根幹であることから、子育て世帯、高齢者世帯、障害者世帯等の住宅確保要配慮者の優遇倍率設定による入居支援は継続していく必要があります。また、子育て世帯や高齢者世帯等に限定した専用住宅の提供も、継続して実施していくことが求められます。

2050（令和 32）年頃の公営住宅等の需要予測によると、中長期的には公営住宅の入居資格がある世帯の数は大きく変わらないと想定されていることから、引き続き、現在の市営住宅の戸数を維持していくことが求められます。老朽化が進む昭和 30・40 年代に建設された市営住宅については、今後、一斉に建替えや大規模改修の時期を迎えます。2018（平成 30）年の「横浜市市営住宅の再生に関する基本的な考え方」や 2020（令和 2）年の「横浜市中公営住宅等長寿命化計画」に基づき、老朽化した市営住宅の建替え等の再生による性能向上を着実に進めていく必要があります。再生にあたっては、「集約により生み出した土地の活用」、「他施設との複合化等」、「地域再生の拠点の形成」、「民間活力等の導入」などの視点をもとに、効率的な事業執行に努め、財政負担の軽減と地域のまちづくりに寄与する再生を目指す必要があります。

また、子育てに適した住環境の提供やストック活用の観点から、戸建ての空家を活用した子育て世帯向けの市営住宅（借上型）やセーフティネット住宅等の検討も必要と考えます。

さらに、住民自治組織（管理運営委員会等）に委ねている共益費の徴収について、高齢化に伴う役員の担い手不足等に対応するため、市や指定管理者が徴収することなど、新たな仕組みが求められます。

取組② 自立支援の一体的な実施

失業等に伴い住まいを喪失する恐れのある方の自立支援として、家賃補助と就労支援をセットで行う「生活困窮者自立支援制度（住居確保給付金）」や、条件によっては「生活保護制度（住宅扶助）」の活用など、これらのより一層の制度周知を図るべきと考えます。また、対象者の状況とニーズに応じて、自立支援策を一体的に推進し、生活の土台となる住まい確保を支援する必要があります。

取組③ セーフティネット住宅の供給促進

増加・多様化する住宅確保要配慮者の住まいとして、セーフティネット住宅（登録住宅）はますます必要となります。2020（令和2）年現在、市内で8,389戸が登録されていますが、さらなる供給促進が望まれます。

既存の「子育てりぶいん」や「高齢者向け優良賃貸住宅」について、管理期間の終了にあわせ、入居者要件が概ね一致する住宅セーフティネット制度への移行を検討すべきと考えます。

横浜市ではセーフティネット住宅に対する家賃及び家賃債務保証料減額補助を行う「家賃補助付きセーフティネット住宅」を実施しており、今後も増加する住宅確保要配慮者の居住安定確保を図るためには、引き続き実施していくことが求められます。

今後は、セーフティネット住宅（登録住宅）のさらなる供給促進のため、登録基準の緩和について検討するほか、住宅セーフティネット制度による改修費補助の導入検討を行う必要があります。

また、オーナー等の不安を解消するための取組として、見守りサービスに対する補助事業を引き続き実施するとともに、孤独死・残置物保険料への補助などの新たな取組を検討することが求められます。

セーフティネット住宅の供給促進には、不動産など民間事業者の役割が大変重要であり、重層的なセーフティネット構築の一翼として、積極的な貢献が求められます。住宅施策の実施機関である横浜市住宅供給公社、UR都市機構についても、所有・管理する住宅ストックの空き室を活用し、セーフティネット住宅を積極的に供給することにより、民間事業者の供給拡大につなげていくことが期待されます。

施策4-2 住宅確保要配慮者の入居から退去までの切れ目のない支援の充実 【重点】

取組① 居住支援協議会を核とした、切れ目のない支援の充実

住宅確保要配慮者の入居から退去まで切れ目のない支援を実施するために、住宅確保要配慮者の把握に向けた連携を図る必要があることから、居住支援協議会と各専門相談窓口との間の連携強化が必要です。具体的には、各専門相談窓口において、住宅の確保等に関する課題や入居後の生活の悩みを抱えている相談者を把握した場合、居住支援協議会へ相談を繋ぐなど、各専門相談窓口と居住支援協議会が連携して、相談者に寄り添った支援を実施することが重要です。

また、居住支援は、住まい確保の入居時支援と入居後の生活支援の両輪で進めることにより、賃貸人の不安を軽減することができます。住宅確保要配慮者の居住の安定を確保す

るため、住宅部局と福祉部局等、不動産事業者と福祉事業者等が情報共有等の連携を図りながら、入居支援に留まらず、入居後の生活支援も合わせて実施することが求められます。特に不動産や福祉等の民間事業者は、各々の強みを生かしながら、積極的に支援に参画していくことが求められます。

また、住宅確保要配慮者の個々の状況に応じて、きめ細やかな支援を行うため、居住支援協議会相談窓口を担う横浜市住宅供給公社と協働して、居住支援や生活支援を担う団体や関係区局の連携体制を強化していく必要があります。

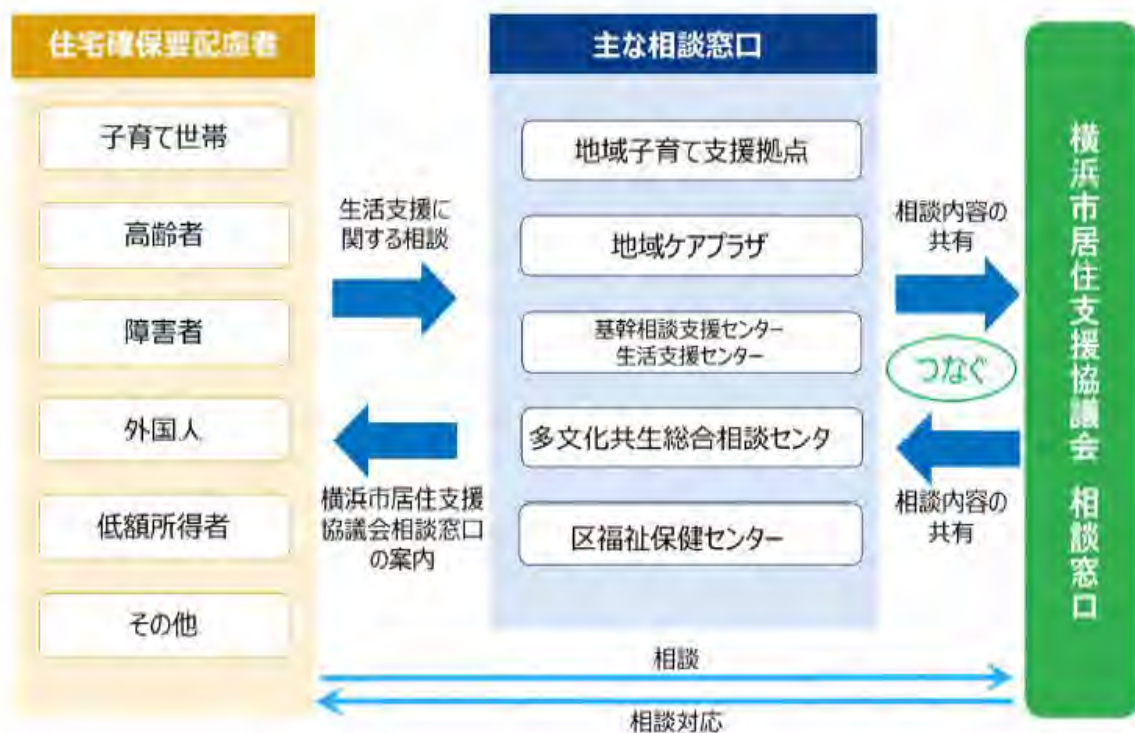


図 6 相談窓口の連携イメージ

【目標 5】脱炭素社会の実現に向けた良質な住宅ストックの形成

脱炭素社会に向けて加速化する国や市の動きを踏まえ、住宅の省エネ化・断熱化の取組の充実・強化が急務となっています。横浜市では新規建築戸数及び既存住宅総数が多く、共同住宅の割合は、全国値と比べて高くなっています。また、持家に比べ賃貸住宅の断熱性能が低い傾向にあります。

このため、新築／既存／戸建／共同／持家／借家を問わず、省エネ化・断熱化の積極的な取組が必要であり、併せて住宅の脱炭素化を強力に推進するためには、再生可能エネルギー導入の取組も必要です。

また、市民が住まいの省エネ性能の向上を実現できるよう、きめ細やかで分かりやすい情報提供と相談対応が望まれます。

これらの取組の推進にあたっては、市民の関心が強い「経済性」に加え、良好な温熱環境による「健康・快適」などのメリットや「防災」、「バリアフリー」等の視点と併せて普及啓発等することが求められます。加えて、2021（令和 3）年 6 月に制定された「横浜市脱炭素社会の形成の推進に関する条例」に規定されている地域経済の活性化の視点も踏まえ、各種取組を推進していく必要があります。

さらに、デジタル技術の活用も期待されます。例えば、太陽光発電設備の普及や蓄電池の高性能化に伴いエネルギーマネジメントの重要性が増すことから、デジタル技術によりエネルギー利用を最適化するなどの取組が考えられます。

施策 5－1 省エネ住宅等の環境に配慮した住宅の普及 【重点】

取組① 新築時におけるより高い省エネ性能への誘導

住宅の省エネ化には、特に断熱性能と気密性能を向上させることが有効です。これらは改修時に比べて新築時に行う方が経済的であり、また、より高い断熱性能を確保することで、健康や快適性の面にも大きなメリットがあります。そこで日本住宅性能表示基準の断熱等性能等級 6 や 7 など等級 5（ZEH の断熱性能）を上回る高い断熱性能の水準等を設定し、市場を誘導することが重要です。

誘導水準の設定に当たり、新規建設戸数が多く、共同住宅の割合も高い状況を考慮し、戸建、共同住宅ごとにそれぞれ誘導水準を設けるなどの取組が求められるほか、市独自基準を達成した住宅への認定や補助、税制優遇を行うとともに、供給事業者の技術力向上を図る取組も必要です。

これらの取組を実現し、より効果的に実施するためには、横浜市が誘導する水準以上の

技術力を持つ設計者や施工者、不動産事業者など多様な主体と連携し取り組むことが重要です。

また、自然風を室内に取り込む工夫や日射遮蔽・日射取得の調整、敷地内の緑化など、気候や地域特性等に応じ、極力自然との共生や自然エネルギーの活用を図ることで、省エネ性能のさらなる向上とともに、室内の快適性の向上やヒートアイランド現象の緩和にもつながることが期待されます。

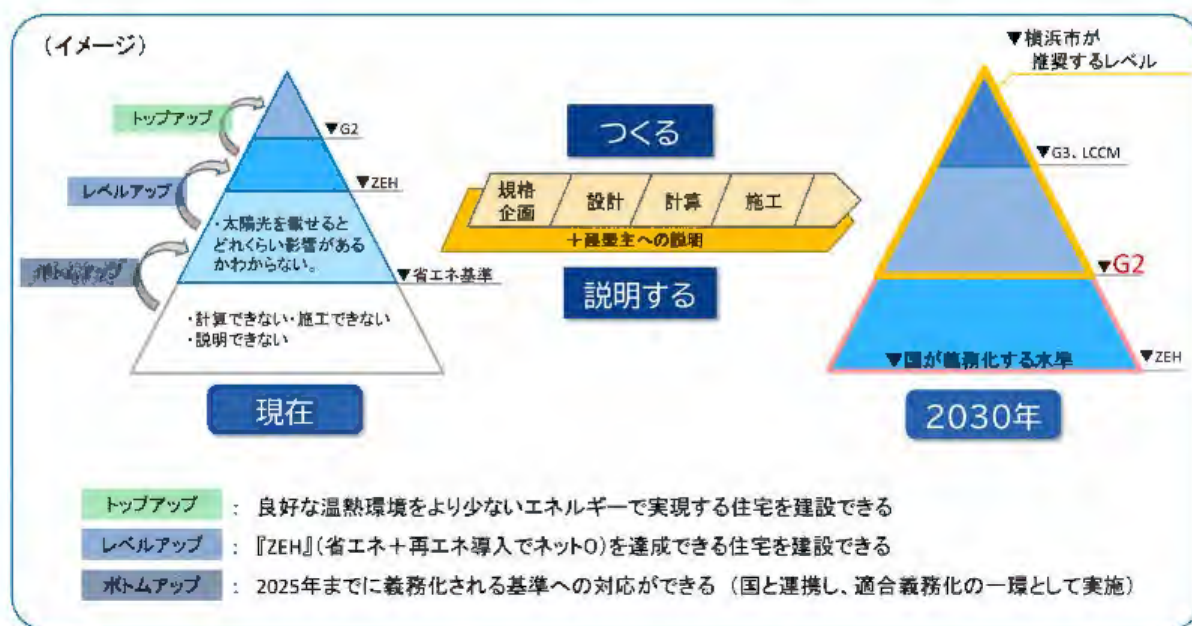


図 7 「新築時における高い省エネ性能への誘導」の基本的な考え方

取組② 既存住宅の効率的かつ効果的な省エネ改修の促進

既存住宅の省エネ改修の促進については、リフォーム等の機会を捉え、個々の状況に応じた効率的かつ効果的な断熱改修、合わせて潜熱回収型給湯器や家庭用コージェネレーション設備などの高効率設備の普及促進が重要です。具体的には、2014（平成 26）年から実施している「エコリノベーション補助制度」を拡充することなどが考えられます。

既存住宅の省エネ改修は、住宅の状態によって手法や達成水準が異なることから、横浜市としては効果的な改修方法を検討し、多様なタイプごとに推奨仕様を提示するなどの取組が考えられます。

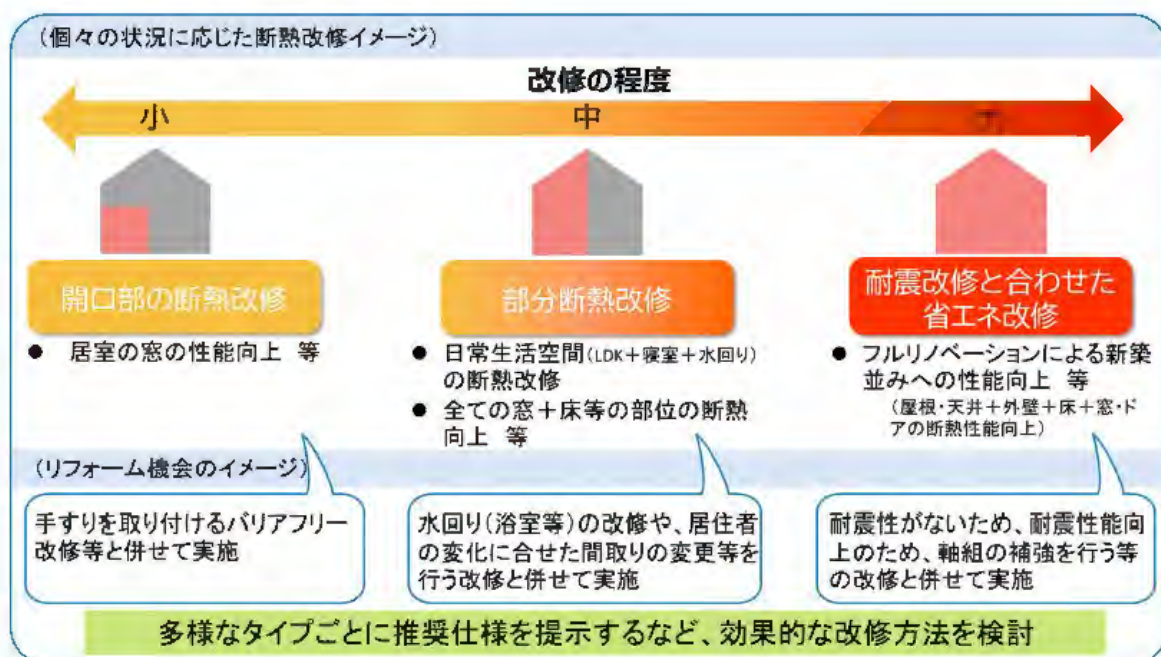


図 8 「既存住宅の効率的かつ効果的な省エネ改修の促進」の基本的な考え方

取組③ 賃貸住宅の省エネ化の推進

省エネ性能の高い賃貸住宅の供給を促進するためには、住まい手が省エネ性能によるメリットを理解し、ニーズを高めるとともに、性能の高い賃貸住宅を選ぶことのできる市場が形成されることが重要です。

補助や融資など、金融機関等と連携した取組や、オーナー及び住まい手それぞれに対して、メリットを伝えるためのきめ細かな情報提供など、普及促進の手法の検討が必要です。

また、市営住宅・市公社住宅においては、省エネの徹底、再生可能エネルギーの導入拡大の積極的な推進が求められます。

取組④ 新築、既存住宅への再生可能エネルギーの導入促進

2021(令和3)年4月より、300㎡未満の小規模住宅についても、建築士から建築主に対する省エネ性能の説明が義務化されました。これに合わせて、再生可能エネルギー設備導入に関する説明を義務化するなど、横浜市において再生可能エネルギー設備導入を推進する取組について検討する必要があります。

また、現行の「エコリノベーション補助制度」の補助メニュー拡充や融資・税制度の活用などによる推進策が考えられます。

取組⑤ 性能の「見える化」による省エネ住宅市場の形成

省エネ住宅の普及促進策として、高い性能の住宅や供給事業者の情報を、市民に分かりやすく提供することが重要です。例えば、横浜市の地図情報システムに、高性能住宅の所在や供給事業者等の基礎情報などを表示し「見える化」を行うことで、良質な住宅ストック循環のための環境整備が図られ、事業者や市民の自主的な省エネ性能の向上を促進することが期待できます。

利用者である市民等の利便性・親和性を考慮し、民間の住宅情報提供サイト運営事業者との連携も考えられます。

取組⑥ 公民連携による機運の醸成・課題解決

高い断熱・気密性能の確保や効果的な省エネ改修の促進に向け、設計・施工などを担う市内事業者への技術力向上の支援、市民への普及啓発、金融施策による誘導などの取組を進める上で、多様な主体と連携し取り組むことが重要です。具体的には、工務店、設計者、学識経験者、不動産流通事業者、金融機関、メディア、医療福祉事業者などとの連携が考えられます。

また、多様な住まいづくりに取り組む横浜市住宅供給公社には、横浜市と連携し、省エネ住宅の普及促進や新たな展開を検討し事業化するなど、持続可能な住環境・住空間の実現に向けた環境にやさしい住まいづくり等に取り組むことが求められます。

取組⑦ 木材利用の促進

木材は、長期間にわたって炭素を貯蔵できることや、コンクリートなどの建築資材と比較して製造時のエネルギー消費が少ないことなどから、住宅・建築物に木材を利用することは脱炭素社会の実現に有効です。また、木材を適切に利用することは、「伐って、使って、植える」資源の循環利用を進め、森林が有する国土の保全、水源の涵養、地球温暖化の防止等の多面的な機能の持続的な発揮にもつながります。

横浜市の郊外住宅地では、戸建て住宅や低層のアパートの多くが木造となっていますが、さらなる木材利用の促進には、中大規模の共同住宅や店舗などにも木造化・木質化の取組を拡充していくことが必要です。そのためには、建築主への普及啓発や事業者への技術的な支援等の効果的な施策の推進が求められます。

施策5-2 多世代にわたり良質な住宅が引き継がれる住宅循環システムの構築

取組① 良質な住まいの取得から再流通における、民間事業者と連携した総合的な相談・情報提供の充実

年齢や家族構成の変化、コロナ禍を契機とした新たなライフスタイル等により、これに合わせた豊かな住生活のニーズの高まりが想定されます。

このため、適切な維持管理やリフォームの実施により、良質な住宅が適正に評価される仕組みや健全な取引慣行など、市民が安心して人生で何度も住み替えが可能となるような住宅循環システムが必要です。

横浜市としては、国や民間事業者など多様な主体と連携し、住宅に関する制度や住宅性能についての分かりやすい情報提供、相談体制の充実が求められます。さらに、市民への効果的な普及啓発や住教育、事業者の技術力向上支援や調査研究など、様々な取組が期待されます。

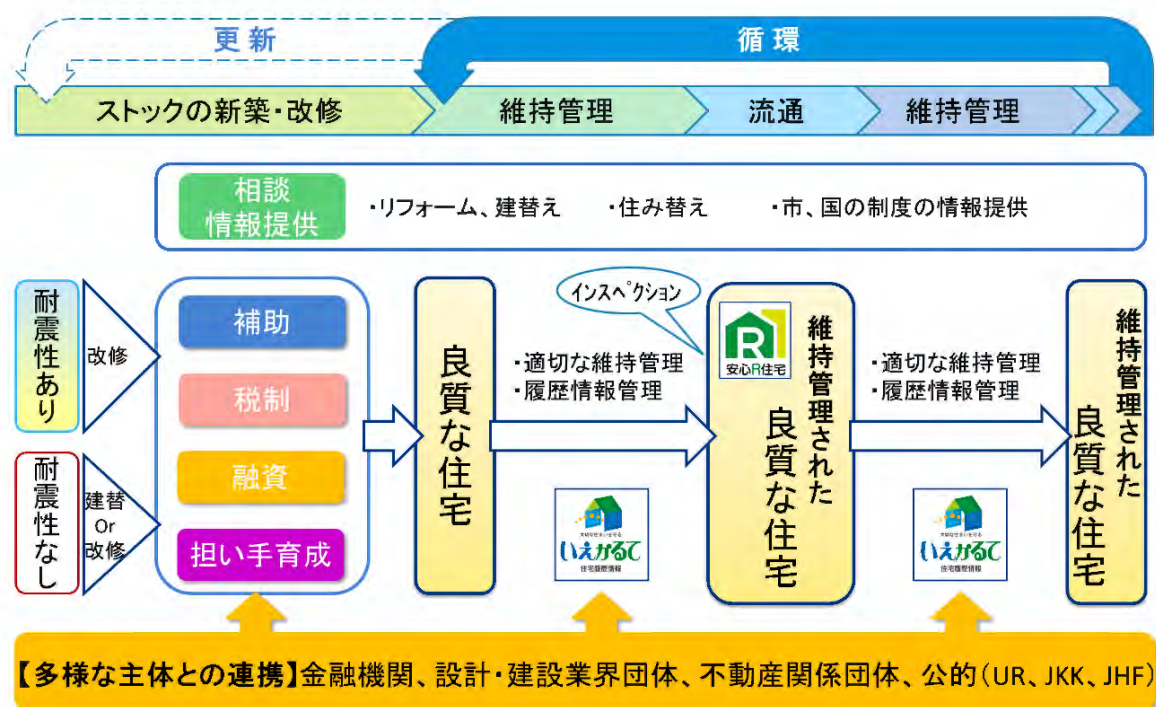


図9 良質な住宅の循環に関する施策の基本的な考え方

J K K：住宅供給公社
J H F：住宅金融支援機構
いえがるて：住宅履歴情報の愛称。住宅履歴情報は、ある住宅の設計、施工、点検、修繕やリフォーム、権利及び資産等に関する情報の総称。

【目標6】マンションの管理適正化・再生円滑化の推進

マンションは、横浜市の主要な居住形態の一つであり、都市や地域社会を形成する重要な要素となっています。マンションが管理不全に陥ると、居住環境の低下のみならず、地域住民の生活に悪影響を及ぼす可能性があります。

2020（令和2）年6月に、マンションの管理の適正化や再生の円滑化の推進を目的として、「マンション管理適正化法」「マンション建替円滑化法」が改正され、同年9月には「マンション管理適正化指針」が策定されました。

横浜市においても高経年マンションの急増、区分所有者等の高齢化（いわゆる「2つの古い」）が見込まれており、今回の法改正を踏まえ、2022（令和4）年4月に「横浜市マンション管理適正化推進計画」が策定されました。同計画では、助言・指導・勧告を行う判断基準の目安として、国の指針に示された基準に横浜市独自の基準を追加するなど、横浜のマンションをさらに住み良いものに変える方向に大きく前進することが期待されます。今後、同計画に基づく施策や、マンションの状況に応じた再生等の取組について、多様な関係者との連携のもと、より一層進めていく必要があります。

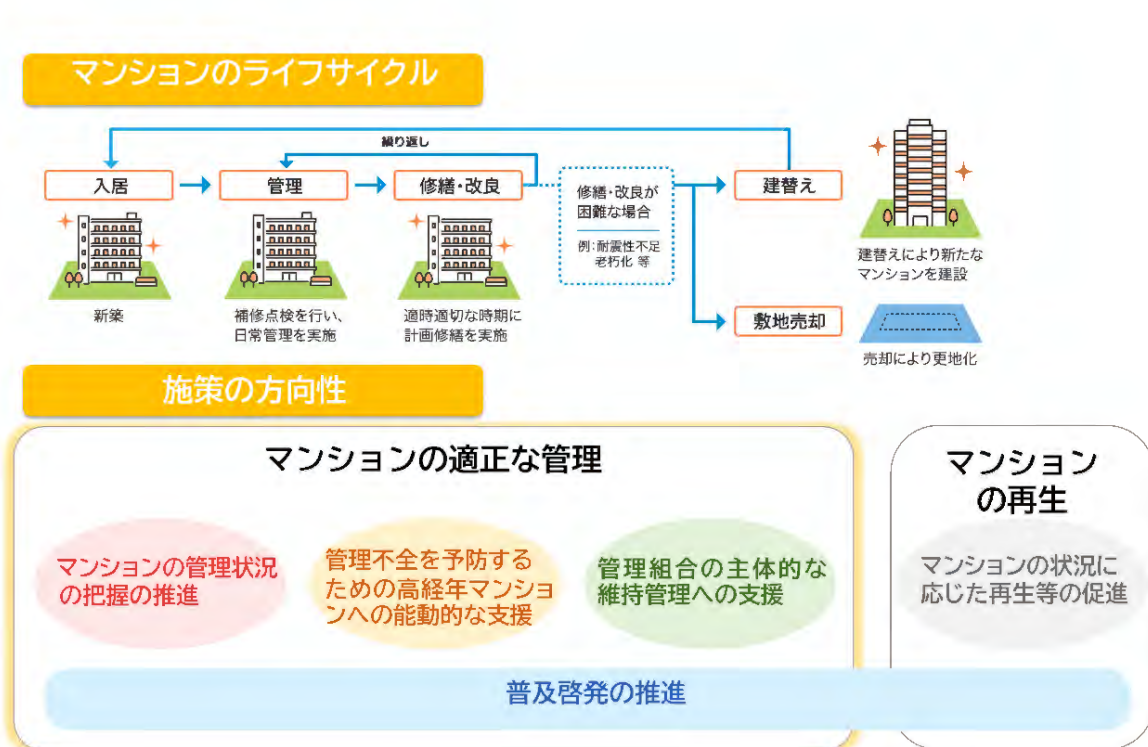


図 10 「マンションの管理適正化・再生円滑化」の施策の基本的な考え方

施策6-1 マンションの管理不全を防止するための適正な維持管理の促進 【重点】

取組① マンションの管理状況の把握の推進

マンションの適正な管理に取り組む前提として、マンションの基礎情報及び管理状況や管理組合の抱える課題を適切に把握する必要があります。

管理組合活動の停滞を速やかに察知し、適切な支援に繋げるためにも、高経年マンションの管理状況の実態把握調査における未回答マンションに回答を働きかけるなど継続的に取り組むことが求められます。

さらに、既存のマンション登録制度の充実を図り、より多くのマンションの管理組合の管理状況を把握し、支援制度等の情報提供を行える体制づくりが必要です。

取組② 管理不全を予防するための高経年マンションへの能動的な支援

高経年マンションの実態把握調査において把握したマンションの中には、管理運営が滞っているマンションがあり、そのままの状況が続くと、建物の日常管理ができず、管理不全となる恐れがあります。

このように、区分所有者、管理組合が自ら維持管理の問題を改善できない可能性がある場合は、管理組合からの支援要請を待つことなく市から能動的に制度利用の働きかけを行い、専門家を派遣して改善を図る管理組合活動活性化支援を推進するなど、管理組合による適正な管理が進むような対応が必要です。



図 11 管理組合活動活性化支援

取組③ 管理組合の主体的な維持管理への支援

マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、管理組合が主体的に活動に取り組めるように支援する必要があります。

具体的には、専門家の派遣や管理組合同士の交流会の開催など、これまでの市の支援事業がより広く利用されるよう周知に取り組むとともに、マンション管理適正化法の改正に

より創設された管理計画認定制度を活用し、管理状況が市場において評価されることなどにより、マンションの管理水準の維持向上につなげる必要があります。また、良好な住環境の維持・向上が図れるよう、防災・減災や防犯、省エネ、コミュニティなど様々な施策との連携も求められます。

取組に当たっては、マンション管理適正化の推進に関する協定を本市と締結している横浜市住宅供給公社、住宅金融支援機構、神奈川県マンション管理士会などをはじめとして、関連団体との連携を強め、それぞれのノウハウを共有・活用しながら、取組を進めることが重要です。

取組④ 普及啓発の推進

マンションの管理組合の活動の必要性、計画的な維持管理の重要性、求められる管理水準等について、区分所有者等や管理組合に普及啓発を行うなど、管理に対する意識の醸成に取り組む必要があります。

主な取組として、市のホームページによる情報発信や管理組合向けの手引きの作成等、対象に応じて様々な手法により効果的に普及啓発を図ることが求められます。

施策６－２ 維持管理が困難な老朽化マンションの再生（改修、建替え、敷地売却）の円滑化

取組① マンションの状況に応じた再生の促進

マンションの再生手法には改修や建替え、敷地売却がありますが、いずれも検討にあたっては専門性が高く、かつ、多様な価値観を持った区分所有者間での合意が必要なため、円滑な合意形成を促進する取組が必要です。

そのため、管理組合が再生手法を比較検討しながら適切な意思決定を進められるよう支援するとともに、まだ全国的に事例の少ない建替えについては、モデル的な支援を通じて合意形成ノウハウを蓄積し、管理組合や民間事業者へのノウハウ展開や効果的な支援策の策定が求められます。

また、団地型のマンションについては、周辺の地域への影響が大きく、またその反面、周辺の地域も含めた再生の機会として捉えることもできます。このため、団地型マンションの再生にあたっては、福祉、コミュニティ、働く場といった、周辺も含めた地域に求められる多様な機能を導入するなど、まちづくりの視点を持って取り組むことが重要です。

さらに、各分野の専門家、NPO等の多様な主体が連携した課題解決の取組や、建替え

事業等における民間事業者等と公的団体との役割分担の整理のほか、公的住宅供給団体等により構成する「よこはま団地再生コンソーシアム」において、各団体が保有する知見・能力等を相互に活用しながら、引き続きマンション・団地再生に取り組むことも重要です。特に横浜市住宅供給公社においては、管理組合が適切な時期に将来検討を始めるきっかけを提供し、中立的な立場で円滑な合意形成をサポートすることが望まれます。

【目標 7】総合的な空家等対策の推進

横浜市の空家数は、少子高齢化の進展とともに、今後の増加が懸念されることから、適切に管理されず、周辺の住環境に悪影響を及ぼす空家の発生の抑制に向けて、空家の予防・管理不全化防止の取組が必要です。空家の発生には、様々な要因が複合的に関係するため、行政だけでなく専門家団体を含めた多様な主体と連携した対策が求められます。

また、空家を空家のままとせず、リノベーションして流通することや、地域資源と捉え、地域活動拠点として活用するなどの取組を推進することが重要です。

横浜市は、「第2期横浜市空家等対策計画」（2019（平成31）年2月）に基づき、空家等対策協議会をはじめ、庁内関係部署、関係区局、地域住民や大学、不動産・法務・建築・まちづくりNPO等の専門家団体、民間事業者など、住まい・まちづくりを担う各主体が連携協働し、「空家の予防」、「空家の流通・活用促進」、「管理不全な空家の防止・解消」、「空家の跡地活用」を取組の柱として、空家対策に総合的に取り組んでいます。今後も、総合的な空家対策をより一層推進していく必要があります。



図 12 空家施策の基本的な考え方

施策 7-1 空家化の予防施策の強化・適切な管理の促進【重点】

取組① 相談・情報提供の充実

空家の相続から管理・活用・流通までの総合的な相談に対応し、また、個々の状況に応じ、身近できめ細かに相談できる場・機会が求められます。

空家に関する相談内容は多岐にわたるため、空家の総合案内窓口を運営している横浜市住宅供給公社や専門家団体をはじめ、区役所や関係局等との連携体制を強化していく必要があります。

取組② 所有者等への普及啓発

空家所有者は遠方に居住していることがあり、適切な管理に対する負担が大きいことや、周辺への影響を身近に感じられずに放置してしまう場合もあるため、適切な管理に対する意識啓発、注意喚起が重要です。

また、持ち家で暮らす単身高齢者・高齢夫婦が増加しており、福祉施設への入所や相続等に伴う空家の発生などが懸念されることから、将来に対する準備を早い段階から進めていただくため、行政や多様な主体と連携した普及啓発が重要です。

このため、地域ケアプラザ、福祉部局等と連携し、居住中の世帯に対して、普及啓発や働きかけを行うなどの取組が必要です。

取組③ 所有者による適切な管理の義務化

空家等が周辺へ悪影響を及ぼさないよう、空家等の所有者等に対し、適切な管理を義務化する「横浜市空家等に係る適切な管理、措置等に関する条例」（2021年（令和3）年3月制定、8月施行）が施行されました。空家の管理不全化を抑止するため、本条例を積極的に周知し、各種支援策の案内等も含め、所有者等に適切な維持管理を働きかける必要があります。

取組④ 市民力を生かした維持管理の促進

市内には、近隣住民・自治会町内会等により、空家の見守り・管理などを行っている地域があります。これら地域の先進的取組事例を把握し支援するとともに、同様の課題を抱えている他地域への展開を支援するなどの取組が必要です。

施策 7-2 地域課題の解決につながる 空家・跡地の流通活用の促進

取組① 空家のリノベーションによる流通の促進

空家の発生を抑制するため、「空家の改修等補助金（地域貢献型、子育て住まい型）」の活用を推進し、空家のリノベーションによる流通を促進するほか、市営住宅（借上げ型）やセーフティネット住宅等への活用検討も必要です。

取組② 地域活性化に向けた多様な利活用の促進

地域活動の拠点づくりなどのニーズに対応するため、横浜市市民協働推進センター、横浜市住宅供給公社との協働により実施している、空家所有者と活動希望団体等のマッチングへの取組や、「空家の改修等補助金（地域貢献型）」による改修工事の補助も継続して実施していく必要があります。

取組③ 地域の環境改善等に資する跡地の活用

地震火災による被害が特に大きいと想定される密集市街地においては、延焼拡大を防止するため、老朽化した空家の除却・建替えを推進する必要があります。例えば、税制や補助制度を充実させ、跡地を防災広場として積極的に活用することが求められます。加えて、郊外住宅地等の空家跡地については、コミュニティ形成等を図るため、広場や菜園といった活用を検討することが求められます。

取組④ 相談・情報提供の充実（再掲）

空家の相続から管理・活用・流通までの総合的な相談に対応し、また、個々の状況に応じ、身近できめ細かに相談できる場・機会が求められます。

空家に関する相談内容は多岐にわたるため、関係局や区役所、専門家団体等との連携体制を強化していく必要があります。

施策 7-3 管理不全空家の自主改善の促進

取組① 多様な主体との連携による自主改善の促進

管理不全の空家について所有者等へ自主改善を促すため、区局連携体制による所有者への改善指導に加え、経済的事情や相続問題等により改善が進まない場合には、所有者等に対する除却補助や、専門相談員派遣など、多様な主体と連携した支援策を充実させることが重要です。

さらに、所有者等がない場合には、空家条例などにに基づき、切迫した危険に対する行政による安全確保も必要です。

第4章 住宅政策の推進に向けて

(1) 連携体制

今後の住宅政策の推進にあたっては、多様化する居住ニーズや地域課題にきめ細かく対応するために、行政だけでなく、地域、企業、大学など多様な主体が連携を図りながら、それぞれが施策の担い手として主体的な役割を果たし、住生活基本計画を推進していく必要があります。

目指すべき将来像である「一人ひとりのライフスタイルに応じた豊かな暮らしを選択できるまち よこはま」を実現するために、多様な主体がそれぞれの役割を果たし、まちづくりや防災、居住支援など多様な分野において更なる連携・協力のもと、各施策に取り組むことが期待されます。

①地域に期待される役割

住宅の所有者や居住者である市民は、適切な維持管理を行うなど住まいを長く大切に使い、環境に配慮した良質な住宅ストックを将来に継承していくことが求められます。

また、高齢化の進展などにより、地域の課題がより多様化・複雑化する中で、市民一人ひとりが地域コミュニティを構成する一員であることを自覚し、地域活動に主体的に参加していくことが求められます。さらに、地域で活動する各種団体がお互いの強みを生かして連携・協力し、平時からの共助や見守り活動を行うなど、住環境の魅力向上や地域課題の解決に向けて主体的に取り組むことが期待されます。

②企業に期待される役割

住宅建設事業者や不動産業者などの住まいの供給に関する事業者は、安全性や機能性、快適性、省エネ性を備えた住宅を供給し、流通させていくことが求められます。また、住宅供給に際して、地域のニーズや特性を踏まえ、周辺環境に配慮した良好な住環境の形成を図るなど、地域のまちづくりを担う一員としての役割のほか、重層的な住宅セーフティネット構築の一翼を担う重要な役割も期待されます。

住宅地の開発者でもある鉄道事業者などは、地域住民等と連携し地域課題解決に向けてエリアマネジメントを推進する主体としての役割が期待されます。

また、介護・福祉事業者は、高齢者や子育て世帯に対して適切なサービスや情報提供を行うとともに、多様な世帯が住み慣れた地域に安心して暮らし続けられるよう、他の分野の主体や行政とも連携を図り、居住に関する支援を行っていくことが期待されます。

これらの事業者にとどまらず、豊かな住生活の実現に向けて、金融、メディア、物流、教育など多様な分野の事業者が、長年培ってきたノウハウや情報網を生かして活動や支援に取り組むことが期待されます。

③大学・専門家・NPO・中間支援組織に期待される役割

横浜市には、行政や民間事業者では対応しにくい地域ニーズや課題に対応できる担い手として、建築・まちづくりや医療福祉、防災、教育など幅広い分野で活躍するNPOや専門家がいます。専門性を活かしたアドバイザーとしての役割に加えて、地域とともに課題を解決していく、コーディネーターとしての役割を果たすことが求められます。

さらに、行政と地域の間にとって様々な活動を支援する中間支援組織による、地域における様々な活動や団体間の連携など、地域活動の自立・継続に向けた支援が重要です。

また、NPOと行政、民間事業者、大学など多様な担い手が協働した取組が盛んに行われており、住宅政策に関わる住まいやまちづくり、居住支援などの分野で主体となり、幅広い分野の専門性を生かして活動や支援に取り組むことが期待されます。

④行政・公的機関に期待される役割

横浜市は、市民の暮らしの充実と居住の安定を確保するため、住宅政策についてのビジョンや計画を定め、横浜らしい魅力ある住まいとまちづくりの実現に向けて主導的な役割を担います。

また、地域の課題に迅速かつ的確に対応するため、国、県、関係機関、関係部局との連携を強化し、総合的な施策や支援を実施することが求められます。行政内部においても、住宅、福祉、防災、環境、緑、農、まちづくり等の多様な施策分野との連携による総合的かつ効果的な施策を展開することが必要となります。

さらに、横浜らしさである多彩な市民力を生かし、地域ごとの多様化するニーズや課題に応じたまちづくりを進めるため、地域ごとの特性や災害に関する情報など保有するデータ等の積極的な公開、住宅・まちづくりに関する専門家の派遣など様々な活動支援を行うとともに、地域、企業、大学など多様な主体の連携が円滑に進むよう、調整する役割が期待されます。また、横浜らしい地域資源や豊かな自然環境などの魅力を、市内外に向けて積極的に発信することや、脱炭素化に向けたより省エネ性能の高い住宅の普及促進など、日本最大の基礎自治体として全国を牽引する率先した取組が求められます。

神奈川県は、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、多様な主体と連携しながら、地域の実情に応じて総合的に実施していくことが求められます。

横浜市住宅供給公社は、行政が担うべき公共的事業分野と民間に委ねるべき市場性の高い事業分野との狭間を補完し、民間のみでは十分な対応が難しい社会的な課題に適切に対応する知識・経験を有しており、横浜市の住宅政策の実施機関として協力・連携し、マンション・団地の適正な管理及び円滑な再生の促進や、環境にやさしい住まいづくり、駅周辺の拠点整備や災害に強いまちづくりなど、公益性が高く、社会的ニーズの増大が見込める分野において先導的・先駆的に取り組むことが求められます。

また、横浜市住宅供給公社、UR都市機構、神奈川県住宅供給公社は、市内に多数の賃貸住宅を有しており、高齢者や子育て世帯等の住宅確保要配慮者に対する住宅セーフティネット施策推進の役割が期待されます。さらには、それぞれの強みでもある公共公益性と事業性の高度なバランス感覚や、丁寧で納得度の高い合意形成を行うコーディネート力を生かし、介護、医療、福祉、子育て、生活等の支援やコミュニティの再生等の取組を通じて、課題解決の取組を推進することが期待されます。

住宅金融支援機構（JHF）は、高齢者が住替え等のための住生活関連資金を確保するためのリバースモーゲージ³⁶、住宅循環システムの構築や良質な住宅への更新等に対応した住宅ローンなど多様な住宅ローンの安定的な供給により、市民の適切な住まいの選択を支援する役割が期待されます。

これらの行政・公的機関が各々の役割を果たしながら、多分野にわたり連携していくことが重要です。

³⁶ 高齢者等が自己の居住する住宅を担保として融資を受け、当該高齢者等の死亡時に住宅を処分すること等により一括返済するローンのこと

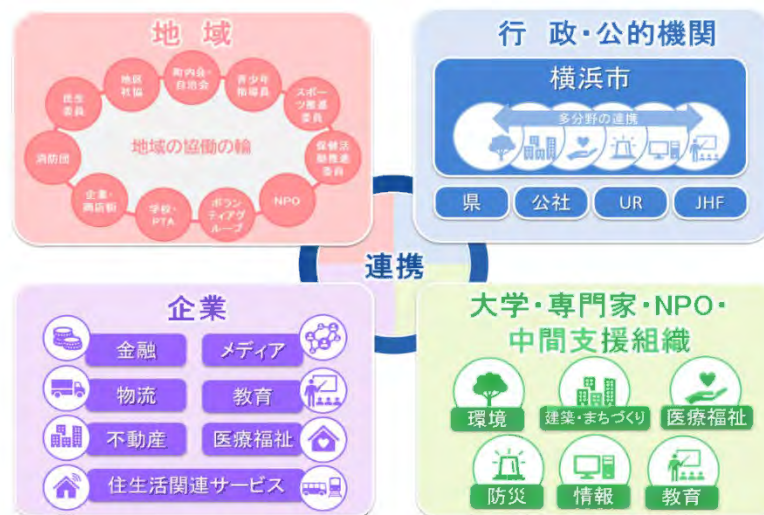


図 13 連携体制イメージ

（２）社会経済状況の変化等に応じた柔軟かつ機動的な施策展開

現在、世界的な資材需給の逼迫等による住宅資材価格の急騰や、首都圏における新築マンション価格の高騰などが見られ、こうした物価変動や雇用、所得動向も含めた将来の見通しを立てづらい状況にあります。

施策の推進にあたっては、このような社会状況の変化等を見極めながら、必要に応じて施策の内容や事業のスケジュールを見直すなど、柔軟かつ機動的に展開していく視点も必要です。

資料編

資料 1 住生活を取り巻く現状（データ集）

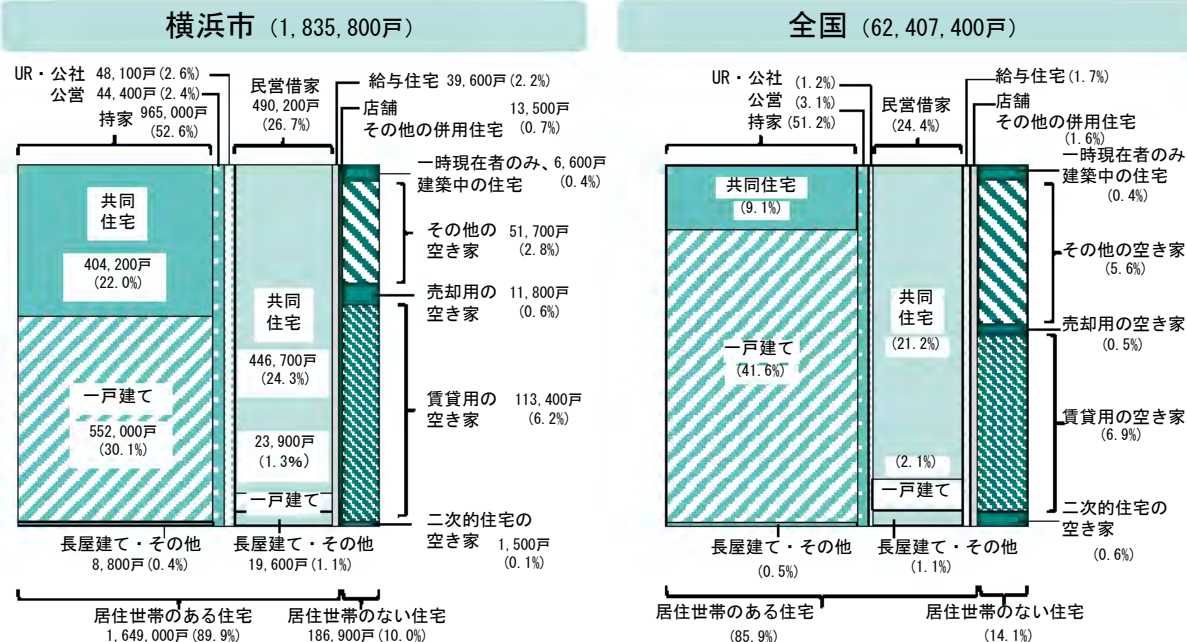
図表 1 人口の推移及び将来推計



出典：「国勢調査結果」（総務省統計局）を加工して作成

「横浜市将来人口推計」（2015(平成 27)年基準時点、横浜市政策局）

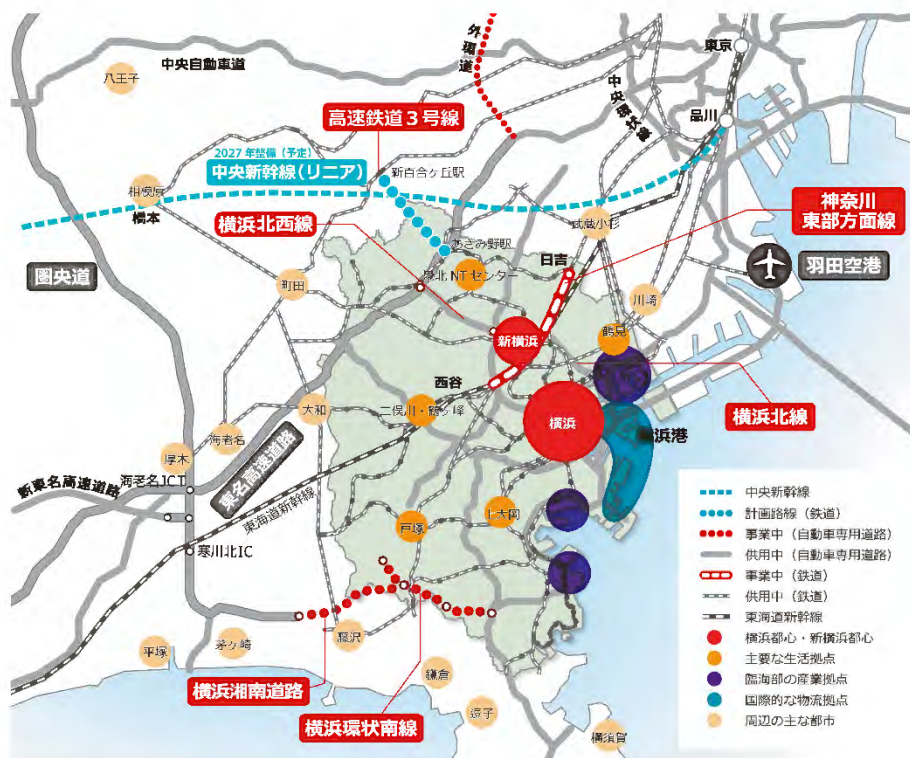
図表 2 全ストックの所有関係別建て方別戸数及び比率



出典：「平成 30 年住宅・土地統計調査」（総務省統計局）を加工して作成

※合計値には住宅の所有の関係「不詳」が含まれている

図表 3 広域的な交通ネットワーク

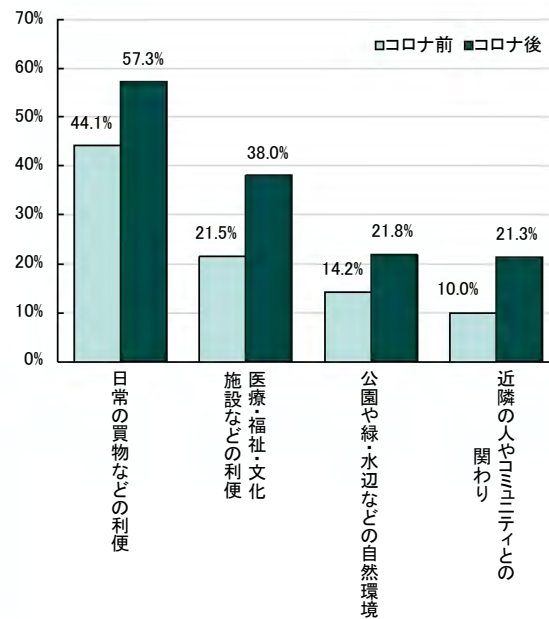


図表 4 地域別の人口・世帯比率



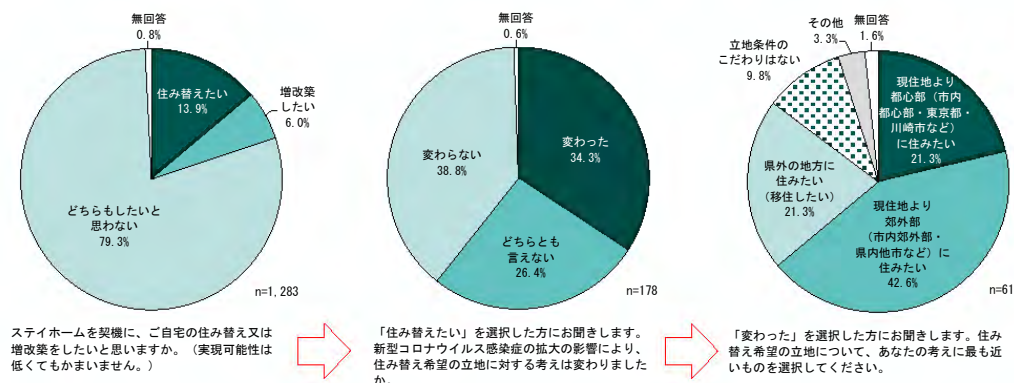
出典：「令和2年国勢調査結果」（総務省統計局）を加工して作成

図表 5 コロナ化を受け、求める近隣環境の変化



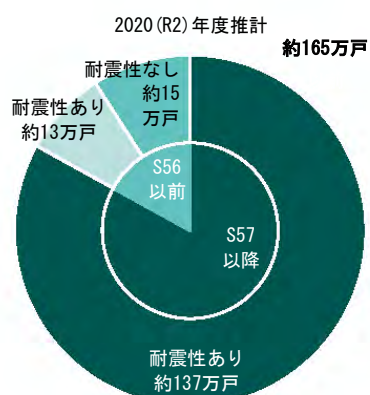
出典：「平成30年住生活総合調査結果」（国土交通省）を加工して作成（特別集計）※コロナ前
「ヨコハマeアンケート（令和2年10月、住環境に対する意識の変化等に関するアンケート）」（横浜市建築局）※コロナ後

図表 6 コロナ禍を受けた、郊外への住み替え意向



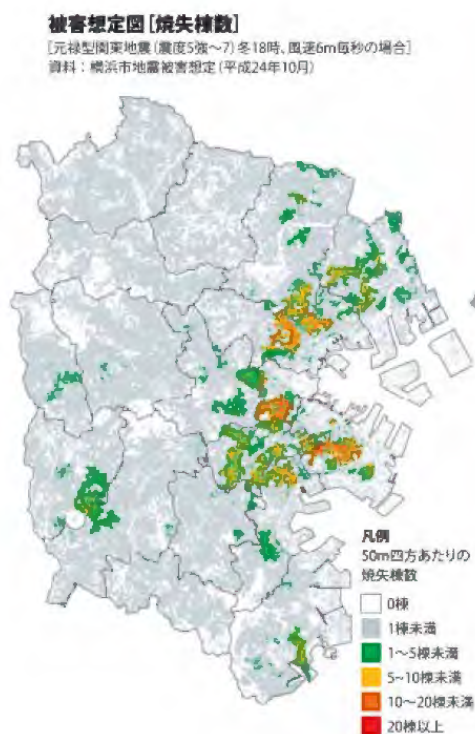
出典：「ヨコハマ e アンケート（令和 2 年 10 月、住環境に対する意識の変化等に関するアンケート）」（横浜市建築局）

図表 7 住宅の耐震化の状況



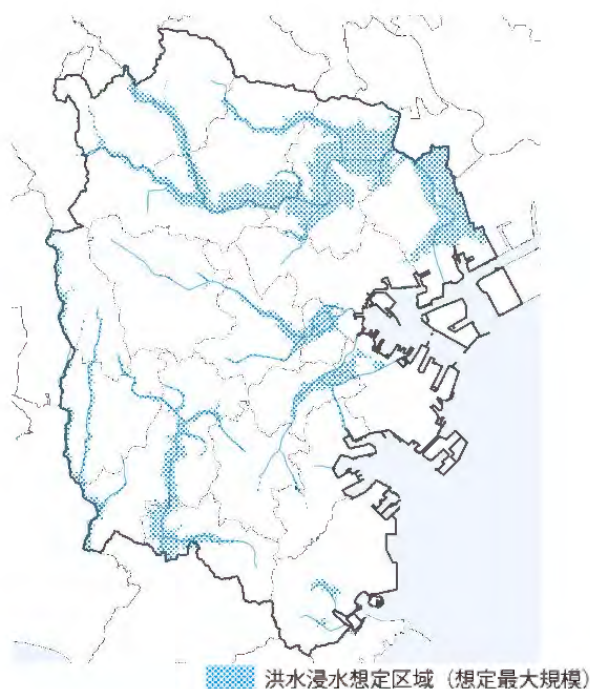
出典：横浜市建築局「第2期横浜市耐震改修促進計画」から

図表 8 木造密集市街地の状況



出典：「横浜市の地震火災対策(2020(令和2)年4月発行リーフレット)」(横浜市都市整備局)

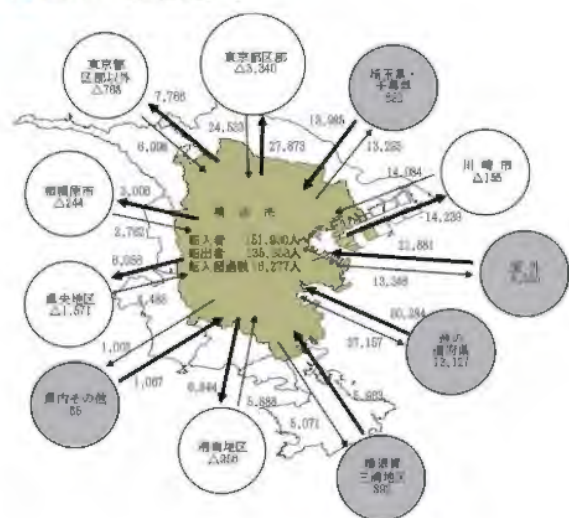
図表 9 洪水浸水想定区域



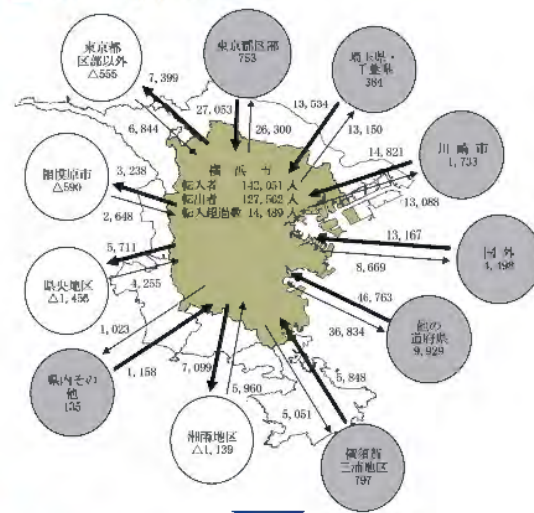
出典：「横浜市洪水ハザードマップ」(横浜市総務局)

図表 10 市外の転出入の状況

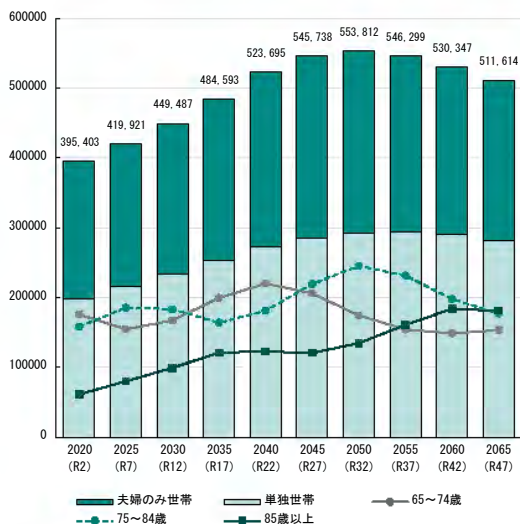
■ 2019 (令和元) 年



■ 2020 (令和2) 年



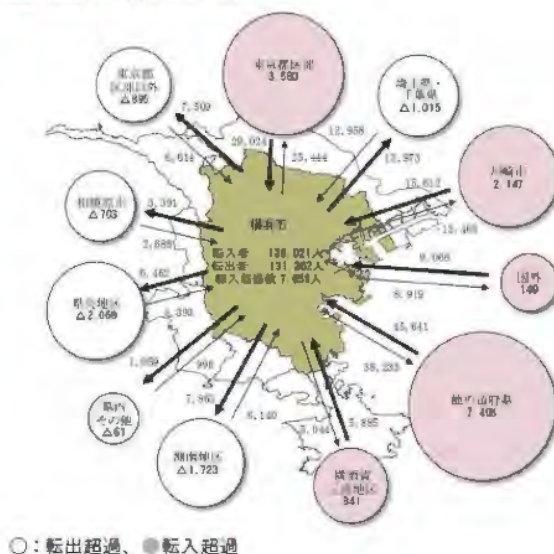
図表 11 高齢単身世帯・高齢夫婦の推移及び推計



注：折れ線は世帯主年齢別世帯数を示す。

出典：「国勢調査結果」（総務省統計局）を加工して作成、「横浜市将来人口推計」（2015(平成 27)年基準時点、横浜市政政局）

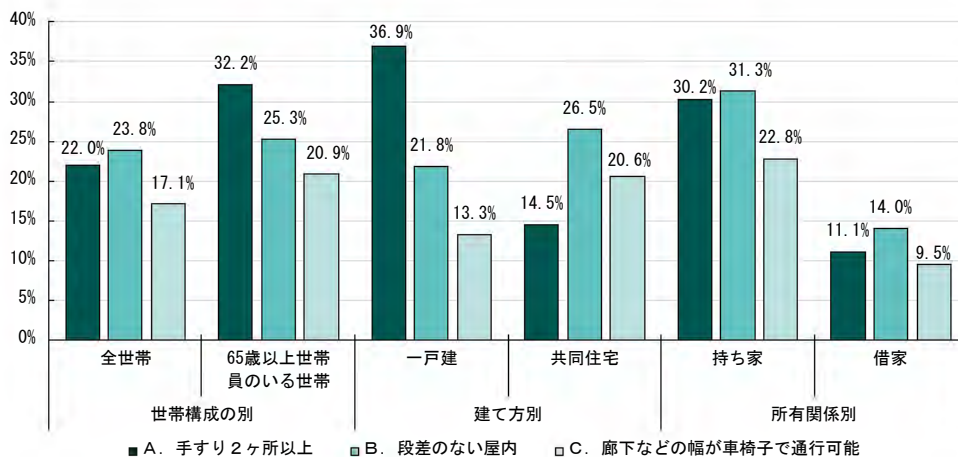
■ 2021 (令和3) 年



○：転出超過、●：転入超過

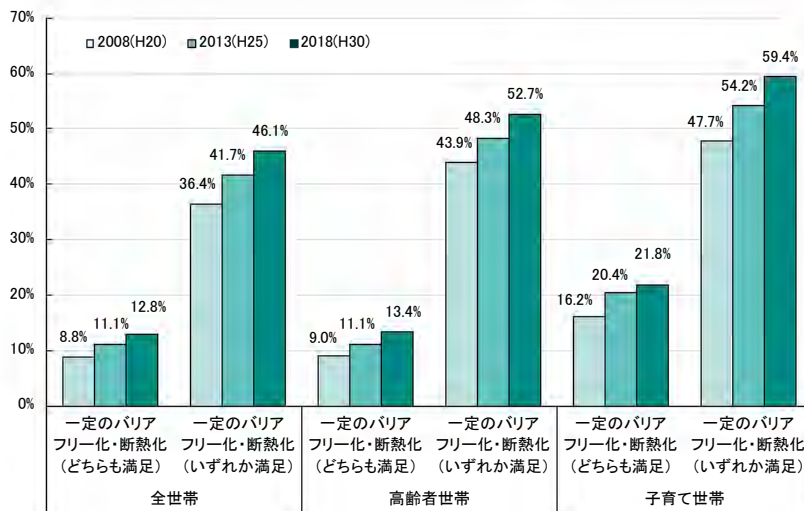
出典：「横浜市の人口動態」（横浜市政政局）

図表 12 高齢者向け設備の整備状況



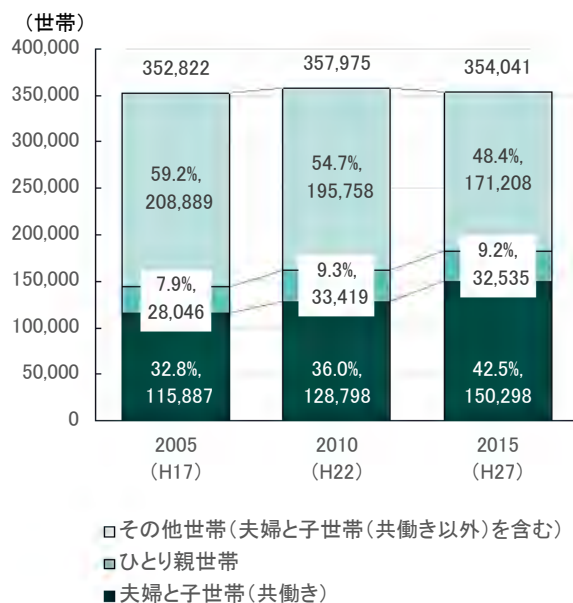
出典：「平成 30 年住宅・土地統計調査」（総務省統計局）を加工して作成（特別集計）

図表 13 世帯類型別一定のバリアフリー化・断熱化の状況



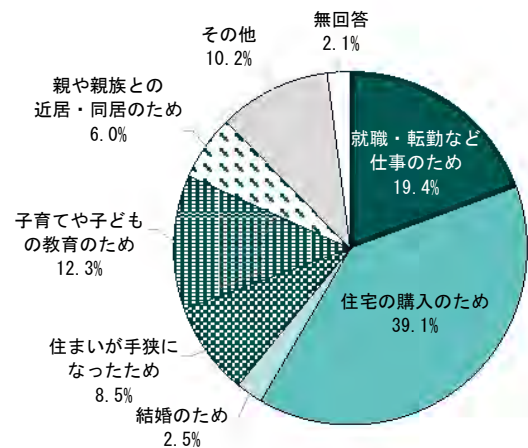
出典:「住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)を加工して作成(特別集計)

図表 14 子育て世帯の共働き世帯数の推移



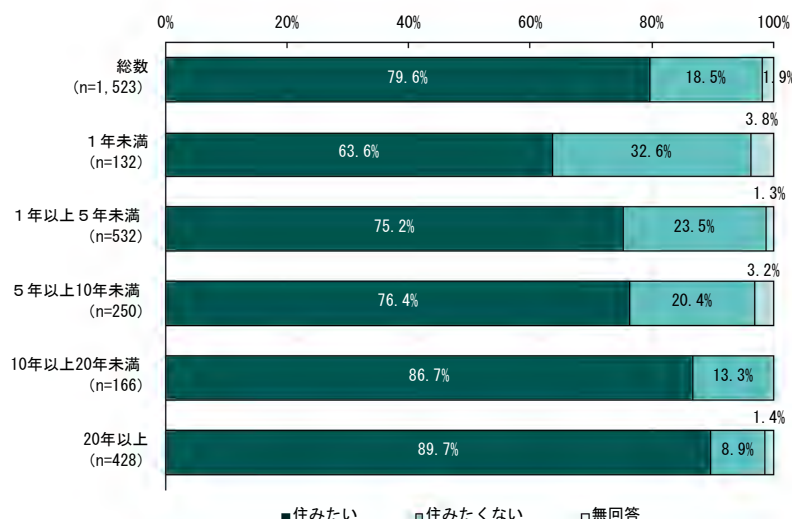
出典:「国勢調査結果」(総務省統計局)を加工して作成

図表 15 子育て世帯の市外転出のきっかけ、要因



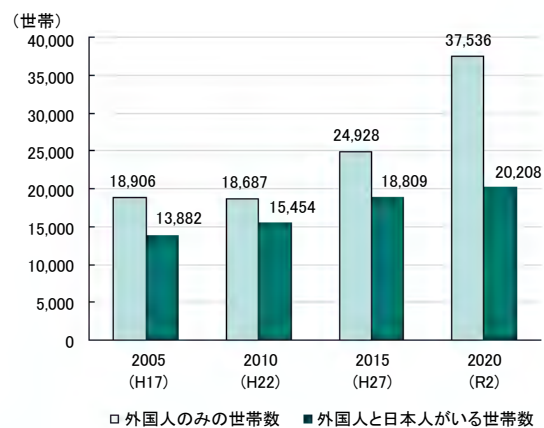
出典:「横浜市外転出者意識調査(平成29年度)」(横浜市政策局)

図表 16 横浜市への再転入意向



出典:「横浜市外転出者意識調査(平成29年度)」(横浜市政策局)

図表 17 外国人世帯の推移



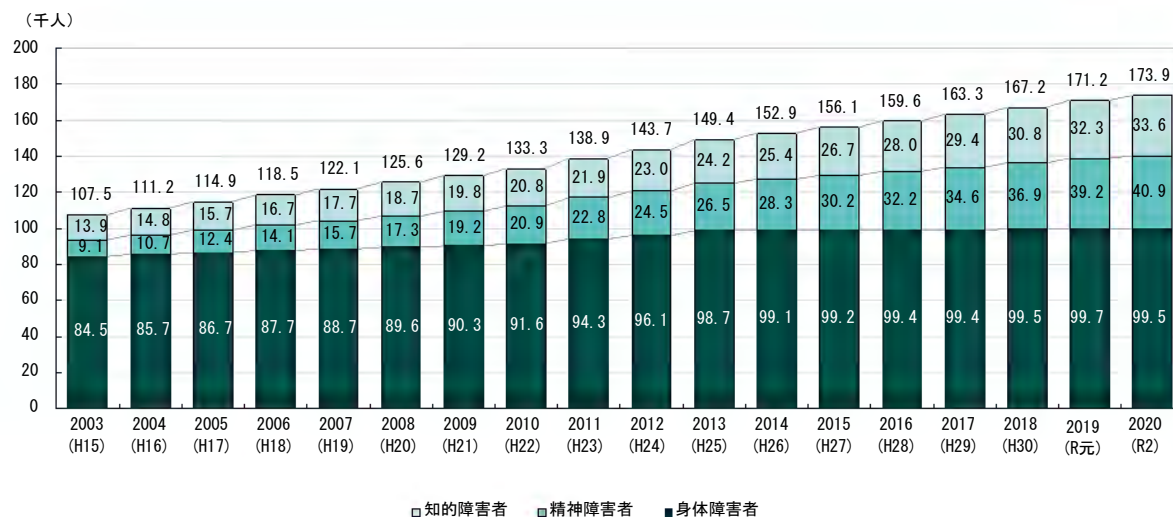
出典：「国勢調査結果」（総務省統計局）を加工して作成

図表 18 1千人当たりの外国人の推移



出典：「国勢調査結果」（総務省統計局）を加工して作成

図表 19 障害者手帳所持者数の推移



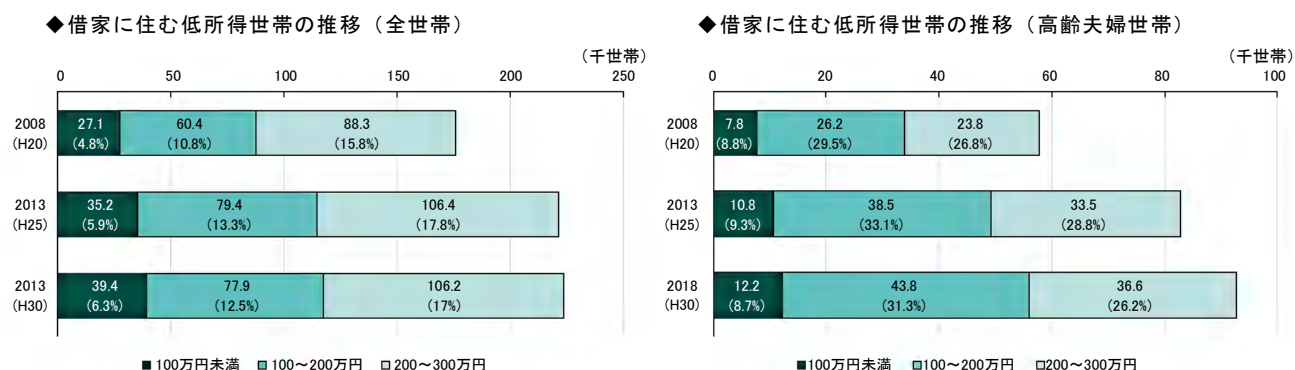
出典：「横浜市統計書 第14章社会福祉」（横浜市政政局）

図表 20 生活保護受給世帯、住宅扶助受給世帯数の推移



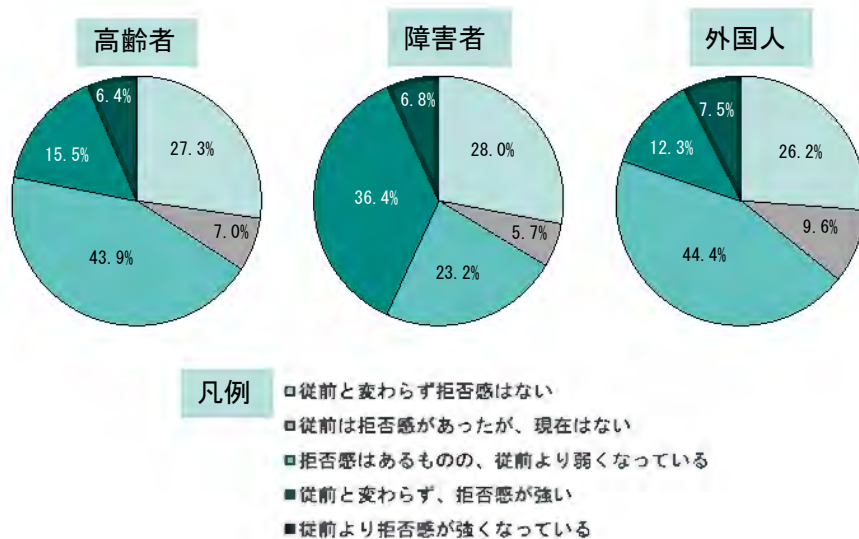
出典：「生活保護統計月報」（横浜市健康福祉局）

図表 21 借家に居住する低所得世帯の推移



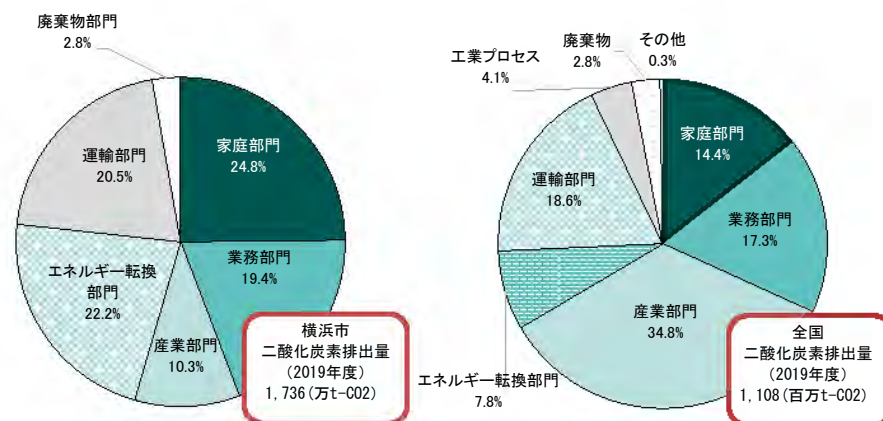
出典：「住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）を加工して作成

図表 22 住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人の意識



出典：「令和3年度 家賃債務保証業者の登録制度等に関する実態調査報告書」（国土交通省住宅局）を加工して作成

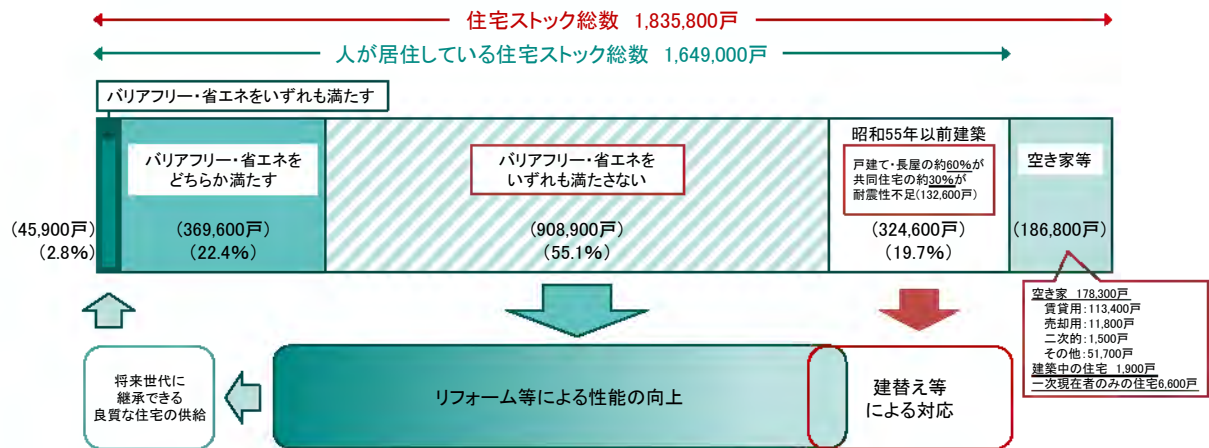
図表 23 二酸化炭素排出量の構成



出典：令和3年6月記者発表「2019年度の市内の温室効果ガス排出量（速報値）6年連続で減少（前年度比2.5%減）」（横浜市温暖化対策統括本部）

「2020年度（令和2年度）温室効果ガス排出量（速報値）について」（令和3年12月）（環境省）

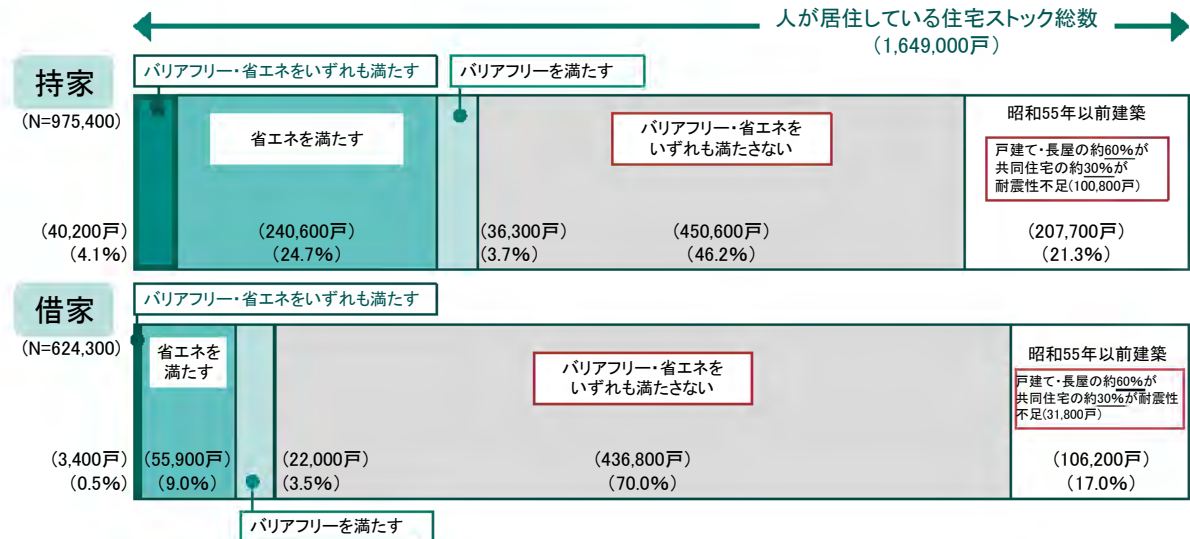
図表 24 耐震バリフリ省エネを満たす住宅（市全体）



※本図は、国土交通省の住宅・宅地分科会にて提示された全国の住宅ストックの性能を示した図を参考に作成している。
ただし、同図の作成に必要な横浜市値が得られないことから、主に住宅・土地特別調査の特別集計を用いて独自に算出した。（詳細は下記のとおり）

- 資料：平成30年住宅・土地統計調査（特別集計）（総務省）
- ・ %は、人が居住しているストック総数に対する割合。
 - ・ 建築時期不詳、バリフリ状況不詳、省エネ状況不詳のストックを按分して加算。
 - ・ 建築時期が昭和55年以前の「耐震性不足」とされているストック数については、国交省推計による建て方別の耐震割合（戸建て・長屋60%、共同住宅30%）を適用。
 - ・ 「バリフリを満たす」とは、住宅・土地統計調査（特別集計）より、高度のバリフリ（段差のない室内+2か所以上の手すり+住居内を車いすで移動可能）を満たしている住宅について集計。
 - ・ 「省エネを満たす」とは、住宅・土地統計調査（特別集計）より、「二重サッシ又は複層ガラスの窓（全ての窓にあり）」及び「同（一部の窓にあり）」を満たしている住宅について集計。

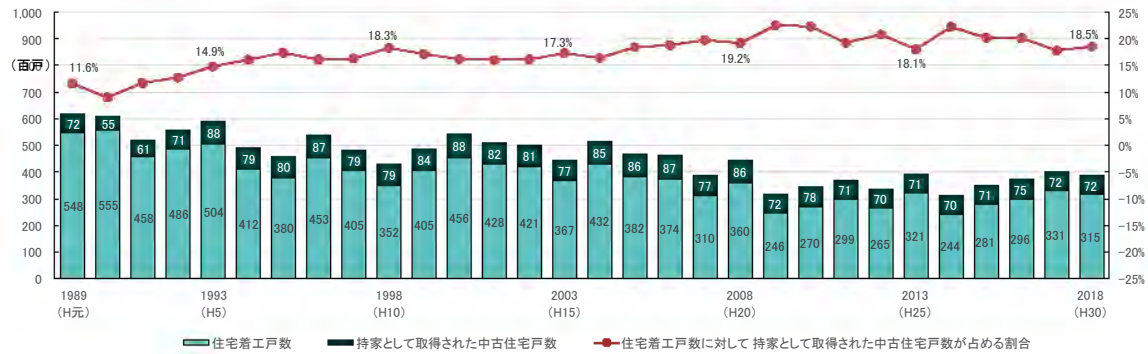
図表 25 耐震バリフリ省エネを満たす住宅（持借別）



※本図は、国土交通省の住宅・宅地分科会にて提示された全国の住宅ストックの性能を示した図を参考に作成している。
ただし、同図の作成に必要な横浜市値が得られないことから、主に住宅・土地特別調査の特別集計を用いて独自に算出した。（詳細は下記のとおり）

- 資料：平成30年住宅・土地統計調査（特別集計）（総務省）
- ・ %は、人が居住しているストック総数に対する割合。
 - ・ 居住者のある住宅ストック数のうち、所有関係不詳は除くため、各区分の合計は前頁と整合しない。持家・借家内の建築時期不詳、バリフリ状況不詳、省エネ状況不詳のストックは按分して加算。
 - ・ 建築時期が昭和55年以前の「耐震性不足」とされているストック数については、国交省推計による建て方別の耐震割合（戸建て・長屋60%、共同住宅30%）を適用。
 - ・ 「バリフリを満たす」とは、住宅・土地統計調査（特別集計）より、高度のバリフリ（段差のない室内+2か所以上の手すり+住居内を車いすで移動可能）を満たしている住宅について集計。
 - ・ 「省エネを満たす」とは、住宅・土地統計調査（特別集計）より、「二重サッシ又は複層ガラスの窓（全ての窓にあり）」及び「同（一部の窓にあり）」を満たしている住宅について集計。

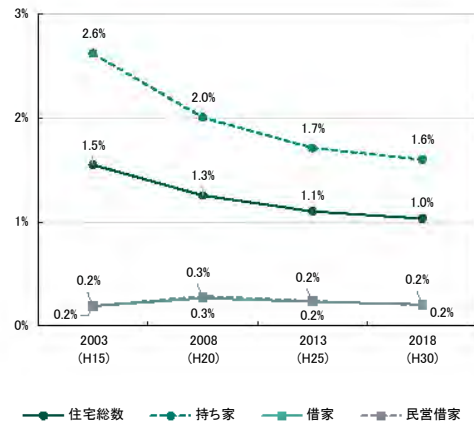
図表 26 既存住宅の流通割合の推移



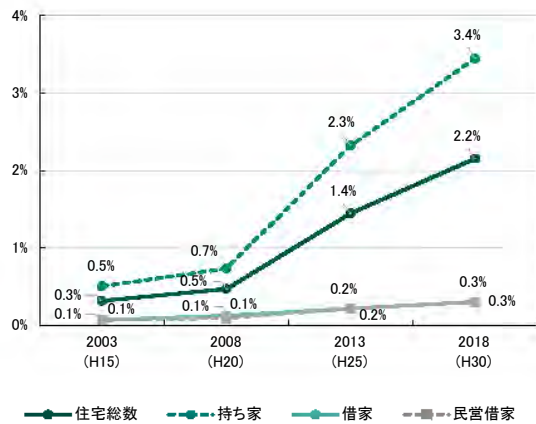
出典：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）、「住宅着工統計」（国土交通省）を加工して作成（特別集計）

図表 27 省エネ設備等の整備状況（持家・借家別）

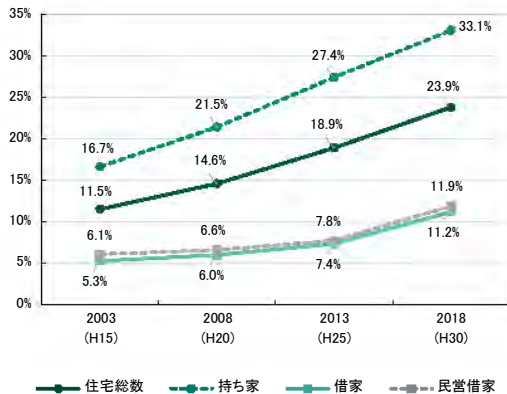
◆太陽熱を利用した温水機器等



◆太陽光を利用した発電機器

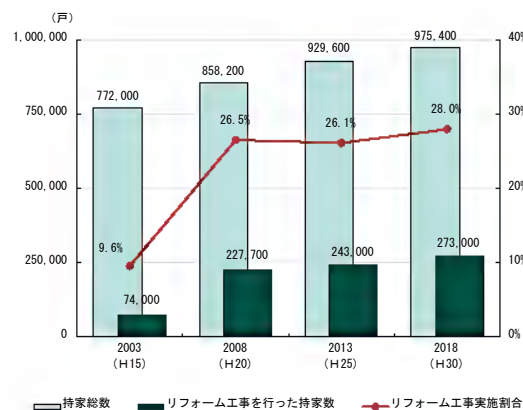


◆二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓



出典：「平成 30 年住宅・土地統計調査」（総務省統計局）を加工して作成

図表 28 リフォーム工事实施戸数



出典：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）を加工して作成

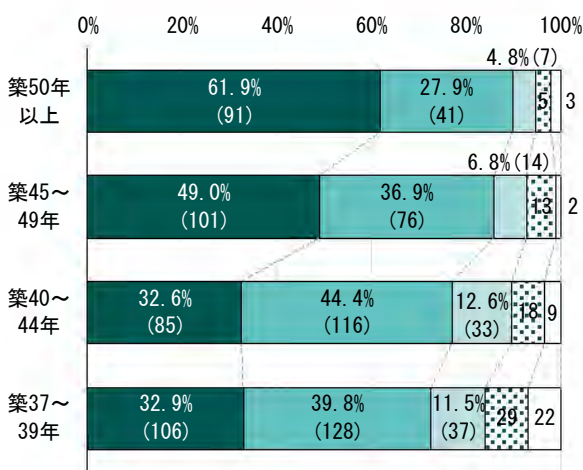
図表 29 築40年以上のマンション戸数の推計



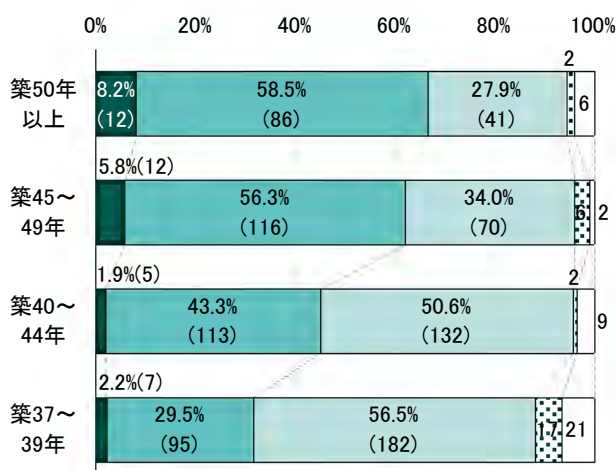
出典:「住宅・土地統計調査」(総務省統計局)を加工して作成

図表 30 マンションの賃貸化・空家化の状況

◆賃貸戸数割合



◆空家戸数割合



■10%以上 ■10%未満 □賃貸なし □わからない □不明

■10%以上 ■10%未満 □空きなし □わからない □不明

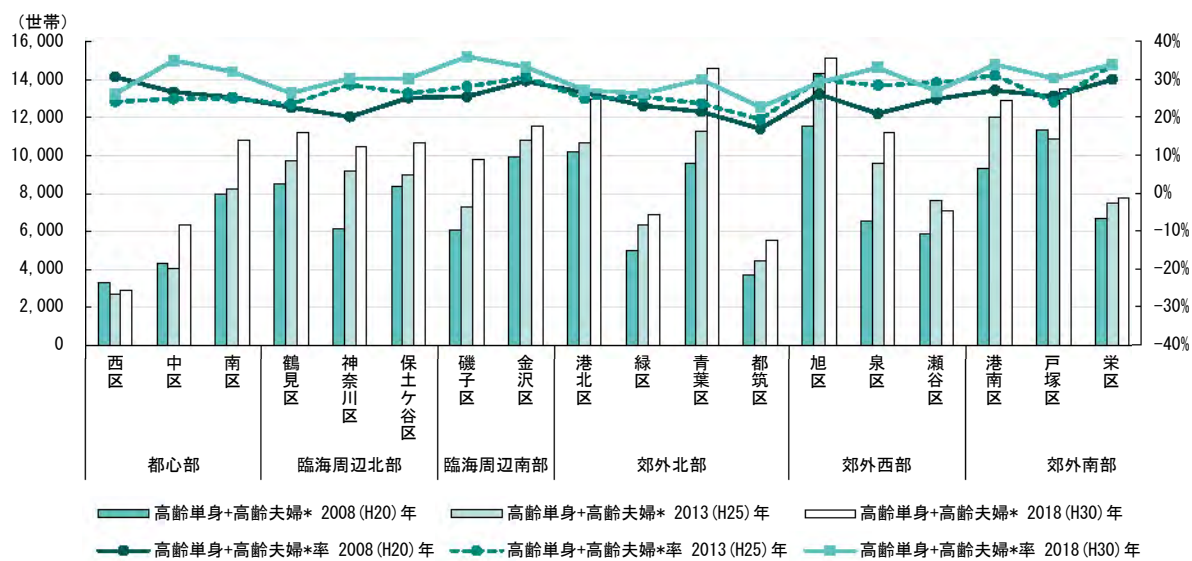
出典:「住宅・土地統計調査」(総務省統計局)を加工して作成

図表 31 空家数と空家率の推移



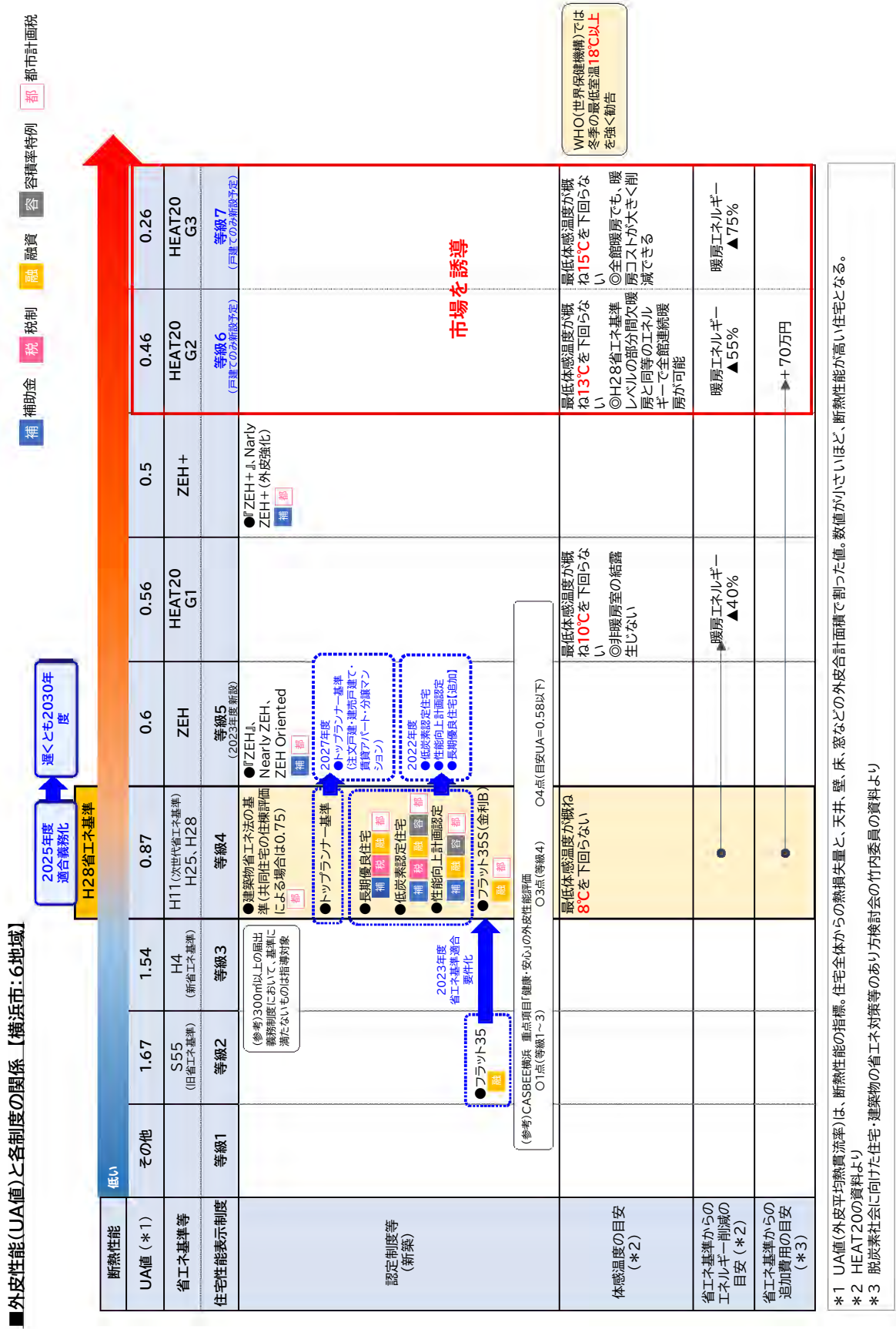
出典:「住宅・土地統計調査」(総務省統計局)を加工して作成

図表 32 一戸建てに住む高齢者のみ世帯の割合（区別）



出典：「平成 30 年住宅・土地統計調査」（総務省統計局）を加工して作成

資料 2 断熱性能の誘導水準



資料3 「横浜市マンション管理適正化指針」に定める助言・指導等の目安及び
管理計画認定の基準

※下線部は横浜市独自の基準

助言・指導・勧告を行う 判断基準の目安	管理計画認定の基準
○管理組合の運営	
・管理者等が定められていない ・集会(総会)が年1回以上開催されていない ・理事会が年1回以上開催されていない	・管理者等及び監事が定められている ・集会(総会)が年1回以上開催されている
○管理規約	
・管理規約が存在しない、または必要に応じた改正がされていない	・管理規約が作成されている ・管理規約にて下記について定めている －緊急時等における専有部分の立ち入り －修繕等の履歴情報の保管 －管理組合の財務・管理に関する情報の提供
○管理組合の経理	
・管理費と修繕積立金の区分経理、適正管理がされていない	・管理費と修繕積立金の区分経理がされている ・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない ・直前の事業年度の終了日時点における修繕積立金の三ヶ月以上の滞納額が全体の一割以内である
○長期修繕計画の作成及び見直し等	
・適宜適切な維持修繕を行うための修繕積立金が積み立てられていない ・<u>長期修繕計画が作成されていない、または見直しがされていない</u> ・<u>大規模修繕工事が実施されていない</u>	・長期修繕計画(標準様式準拠)の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額が集会(総会)で決議されている ・長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内にされている ・長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている ・長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していない ・長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でない ・計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている
○その他	
—	・組合員名簿、居住者名簿が備えられており、年1回以上内容の確認が行われている ・横浜市マンション管理適正化指針に照らして適切なものである

資料4 策定の経緯

(1) 審議会・専門部会 開催経過

回		開催年月日	議題
第1回審議会		2021(令和3)年 4月30日	1 横浜市住生活基本計画について 2 横浜市の住宅・住環境をとりまく状況について 3 見直しに向けた課題認識と検討の方向性について
専門部会	第1専門部会① 【マンション】	5月27日	1 本市の今後のマンション施策の方向性について
	第2専門部会 【社会環境の変化】	6月22日	1 横浜市の地域特性を踏まえた現状と課題について 2 横浜市の住宅地特性を踏まえた施策展開の方向性について 3 住まい・住宅地の災害対策に関する施策の方向性について
	第3専門部会① 【住宅ストック】	7月9日	1 横浜市の住宅ストックをめぐる現状と課題について 2 横浜市のこれまでの取組状況について 3 住宅ストックに関する施策の方向性について
	第4専門部会 【居住者・コミュニティ】	7月30日	1 横浜市の居住者・コミュニティをめぐる現状と課題について 2 横浜市のこれまでの取組状況について 3 居住者・コミュニティに関する施策の方向性について
	第1専門部会② 【マンション】	8月4日	1 (仮)横浜市マンション管理適正化推進計画の骨子案について
	第3専門部会② 【横浜ならではの住宅の省エネ対策のあり方】	8月31日	1 住宅の省エネ化をめぐる直近の動向と他都市の取組について 2 オブザーバーによる発表 3 横浜市における省エネ住宅施策の方向性について
第2回審議会		10月27日	1 第1回審議会及び専門部会における議論のとりまとめ 2 今後の住宅政策の展開について～中間とりまとめ～ 3 (仮称)横浜市マンション管理適正化推進計画素案(案)について
第3回審議会		12月23日	1 第2回審議会の振り返り 2 今後の住宅政策の展開について～答申素案～
第4回審議会		2022(令和4)年 3月25日	1 答申案について 2 住生活基本計画の成果指標について

(2) 第7次横浜市住宅政策審議会 委員名簿

(敬称略、会長及び副会長以外五十音順)

氏名	職業等	分野
大江 守之 【会長】	慶應義塾大学 名誉教授	都市・住宅政策
齊藤 広子 【副会長】	横浜市立大学国際教養学部 教授	不動産マネジメント
高見沢 実 【副会長】	横浜国立大学大学院 教授	都市計画
伊香賀 俊治	慶應義塾大学理工学部 教授	建築環境
石川 恵美子	横浜マリン法律事務所（神奈川県弁護士会） 弁護士	法律
岡田 日出則	神奈川県宅地建物取引業協会 副会長	不動産・宅地・建物
黒川 勝 ／ 山本 たかし ※6月1日～	横浜市区 建築・都市整備・道路委員会 委員長	横浜市区代表
柴田 範子	特定非営利活動法人 楽 理事長	高齢者・福祉
高橋 茂雄	市民	公募委員
田邊 博敏	市民	公募委員
守屋 誠	神奈川県県土整備局建築住宅部 住宅計画課長	行政機関
山下 健	独立行政法人都市再生機構 東日本賃貸住宅本部神奈川エリア経営部 部長	公的機関

(3) 第7次横浜市住宅政策審議会 専門部会委員・オブザーバー名簿

(敬称略、部会長及び副部会長以外五十音順)

令和3年5月27日(木) 第1専門部会①【マンション】

委員名簿

氏名	職業等	分野
齊藤 広子 【部会長】	横浜市立大学国際教養学部 教授	不動産マネジメント
高見沢 実 【副部会長】	横浜国立大学大学院 教授	都市計画
石川 恵美子	横浜マリン法律事務所(神奈川県弁護士会) 弁護士	法律
岡田 日出則	神奈川県宅地建物取引業協会 副会長	不動産・宅地・建物

令和3年6月22日(火) 第2専門部会【社会環境の変化】

委員名簿

氏名	職業等	分野
高見沢 実 【部会長】	横浜国立大学大学院 教授	都市計画
大江 守之 【副部会長】	慶應義塾大学 名誉教授	都市・住宅政策
田邊 博敏	市民	公募委員
山下 健	独立行政法人都市再生機構 東日本賃貸住宅本部神奈川エリア経営部 部長	公的機関

オブザーバー名簿

氏名	所属等
内海 宏	株式会社 地域計画研究所 代表
瓜坂 和昭	大和ハウス工業株式会社 東京本社 リブネスタウン事業推進部 東日本統括グループ 副理事

令和3年7月9日（金） 第3専門部会①【住宅ストック】

委員名簿

氏名	職業等	分野
伊香賀 俊治 【部会長】	慶應義塾大学理工学部 教授	建築環境
齊藤 広子 【副部会長】	横浜市立大学国際教養学部 教授	不動産マネジメント
岡田 日出則	神奈川県宅地建物取引業協会 副会長	不動産・宅地・建物
守屋 誠	神奈川県県土整備局建築住宅部 住宅計画課長	行政機関

オブザーバー名簿

氏名	所属等
池本 洋一	株式会社リクルート SUUMO編集長 兼 SUUMOリサーチセンター長
志村 孝次	公益社団法人 全日本不動産協会 神奈川県本部 横浜支部
竹内 昌義	東北芸術工科大学デザイン工学部建築・環境デザイン学科長・ 教授・一級建築士
松浦 祐介	独立行政法人 住宅金融支援機構 横浜センター長

令和3年7月30日（金） 第4専門部会【居住者・コミュニティ】

委員名簿

氏名	職業等	分野
大江 守之 【部会長】	慶應義塾大学 名誉教授	都市・住宅政策
伊香賀 俊治 【副部会長】	慶應義塾大学理工学部 教授	建築環境
柴田 範子	特定非営利活動法人 楽 理事長	高齢者・福祉
高橋 茂雄	市民	公募委員

オブザーバー名簿

氏名	所属等
池田 浩久	パパライフサポート 代表 横浜市男女共同参画審議会委員、第5期横浜市子ども・子育て会議 放課後部会委員
小島 徳明	横浜市住宅供給公社 賃貸住宅事業課募集担当係長 兼 住まい・まちづくり相談センター副所長
志村 孝次	公益社団法人全日本不動産協会 神奈川県本部 横浜支部
裴 安	NPO法人かながわ外国人すまいサポートセンター 理事長

令和３年８月４日（水） 第１専門部会②【マンション】

委員名簿

氏名	職業等	分野
齊藤 広子 【部会長】	横浜市立大学国際教養学部 教授	不動産マネジメント
高見沢 実 【副部会長】	横浜国立大学大学院 教授	都市計画
石川 恵美子	横浜マリン法律事務所（神奈川県弁護士会） 弁護士	法律
岡田 日出則	神奈川県宅地建物取引業協会 副会長	不動産・宅地・建物

オブザーバー名簿

氏名	所属等
梅津 潤	一般社団法人 マンション管理業協会 業務部長
太田 祐輔	横浜市住宅供給公社 団地再生担当兼街づくり事業課 事業推進担当課長
櫻井 良雄	一般社団法人 神奈川県マンション管理士会 会長
原 昇	公益財団法人 マンション管理センター 管理情報部長
松浦 祐介	独立行政法人 住宅金融支援機構 横浜センター長
吉村 順一	特定非営利活動法人 横浜マンション管理組合ネットワーク 副会長

令和3年8月31日（火） 第3専門部会②【横浜ならではの住宅の省エネ対策のあり方】

委員名簿

氏名	職業等	分野
伊香賀 俊治 【部会長】	慶應義塾大学理工学部 教授	建築環境
齊藤 広子 【副部会長】	横浜市立大学国際教養学部 教授	不動産マネジメント
岡田 日出則	神奈川県宅地建物取引業協会 副会長	不動産・宅地・建物
守屋 誠	神奈川県県土整備局建築住宅部 住宅計画課長	行政機関

オブザーバー名簿

氏名	所属等
青木 哲也	一般社団法人 JBN 全国工務店協会 理事 一般社団法人神奈川県木造住宅協会 会長
池本 洋一	株式会社リクルート SUUMO編集長 兼 SUUMOリサーチセンター長
岩崎 祐一郎	岩崎興業地所株式会社 代表取締役 専務
佐藤 建二	一般社団法人 横浜市建築士事務所協会 理事長
竹内 昌義	東北芸術工科大学デザイン工学部建築・環境デザイン学科長・ 教授・一級建築士
松浦 祐介	独立行政法人 住宅金融支援機構 横浜センター長



横浜市

市営住宅の再生に関する基本的な考え方

横 浜 市

平成 30 年 4 月

目 次

第1章 市営住宅の再生に関する基本的な考え方の目的と位置づけ

市営住宅の再生に関する基本的な考え方の目的と位置づけ	1
----------------------------	---

第2章 市営住宅を取り巻く現状と課題

2-1 市営住宅を取り巻く現状	2
(1) 高齢者世帯の増加	2
(2) 住宅確保要配慮者の増加・多様化	2
(3) 単身・高齢化の進む入居申込状況における、真に困窮する方々の入居 機会の確保	3
2-2 市営住宅の課題	5
(1) 一定期間に集中する直接建設型住宅の大規模改修や建替えへの対応	5
(2) 借上型住宅の契約期間満了への対応	6
(3) 入居者の高齢化等によるコミュニティ活動の希薄化及び自治会活動の 低下、店舗の撤退によるサービス機能低下などへの対応	6

第3章 市営住宅の役割、供給のあり方

3-1 市営住宅の役割	7
3-2 市営住宅の供給のあり方	7
(1) 本市の公的賃貸住宅の対応状況及び市営住宅の位置付け	7
(2) 市営住宅の戸数の維持	8

第4章 再生の進め方

4-1 再生の対象とする住宅	9
4-2 適切なストックマネジメントの推進	11
4-3 高齢者に配慮した市営住宅の供給	11

4－4	地域のまちづくりに配慮した市営住宅の再生	11
4－5	建替戸数の平準化	12
	（1）建替戸数と仮移転対策の平準化の必要性	12
	（2）平準化の考え方	12
	（3）平準化のプロセス	14
	（4）平準化の手法	15
4－6	再生に向けての視点	16
	（1）集約により生み出した土地の活用	16
	（2）他施設との複合化等	16
	（3）地域再生の拠点の形成	16
	（4）民間活力等導入	16
	（5）国費の積極的導入	16

第5章 今後に向けて

今後に向けて	17
--------	----

第1章 市営住宅の再生に関する基本的な考え方の目的と位置づけ

本市の公共建築物における床面積の合計は約 995 万㎡であり、その内、市営住宅の床面積は約 177 万㎡で全体の約 18%を占め、床面積では学校施設に次いで 2 番目の規模となっています。市営住宅の内、特に老朽化が進む昭和 30・40 年代に建設された住宅については、今後、一斉に建替えや大規模改修の時期を迎えることになります。

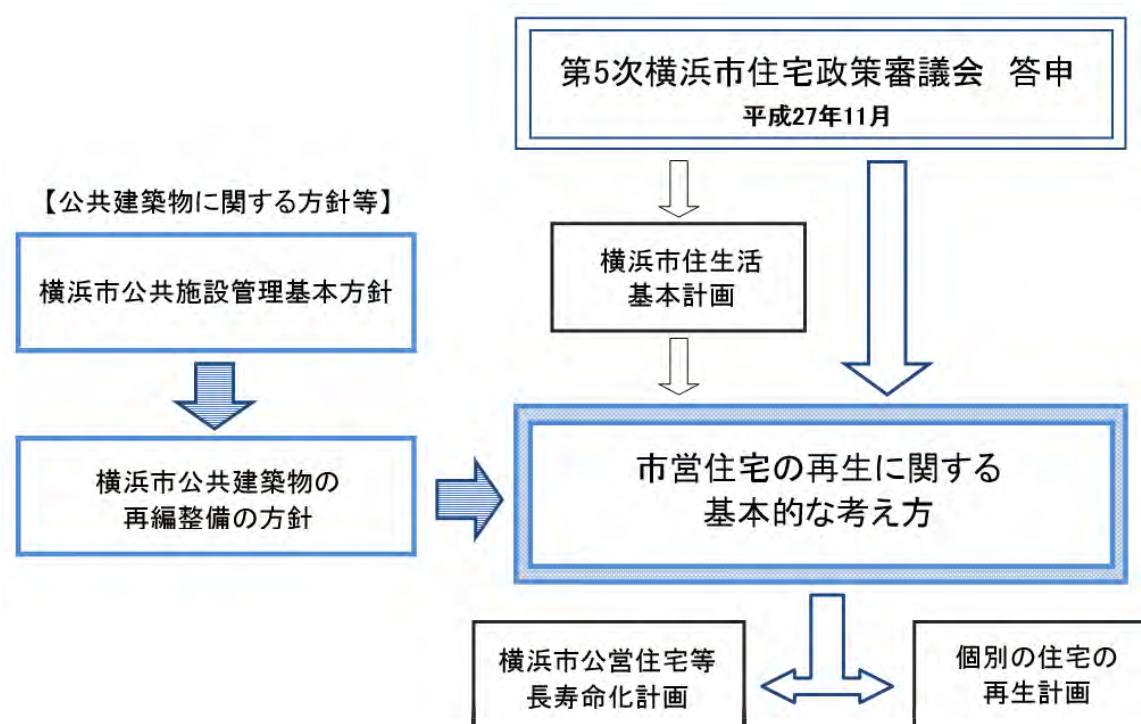
そのため、将来世代の負担を十分視野に入れ、今のうちから財政負担の軽減や平準化、公共建築物の最適な配置に取り組み、施策の推進と財政の健全性の維持の両立につなげていくことが求められています。

「横浜市公共建築物の再編整備の方針（平成 30 年 2 月）」では、公共建築物の建替え等の機会をとらえ、施設の多目的化・複合化等の再編整備を進めることで施設配置の最適化、運営の効率化に取り組み、必要な市民サービスを持続的に提供するとともに、地域の活性化を目指すとしています。

また、平成 26 年から 27 年にかけて開催された第 5 次横浜市住宅政策審議会（以下、「第 5 次住政審」）では、時代の変化を踏まえた市営住宅の今後の役割と供給の考え方について審議が行われ、平成 27 年 11 月に答申がまとめられました。答申では、市営住宅の役割を踏まえた供給、適切なストックマネジメントの推進、地域のまちづくりに配慮した市営住宅団地の再生などに関する提言が出されました。

そこで、これらの公共建築物に関する方針や第 5 次住政審の答申を踏まえ、「市営住宅の再生に関する基本的な考え方」を定め、これに基づき、効率的、効果的な市営住宅の再生（改修・建替え）を進めて行くこととします。

市営住宅再生に関する基本的な考え方の位置づけ

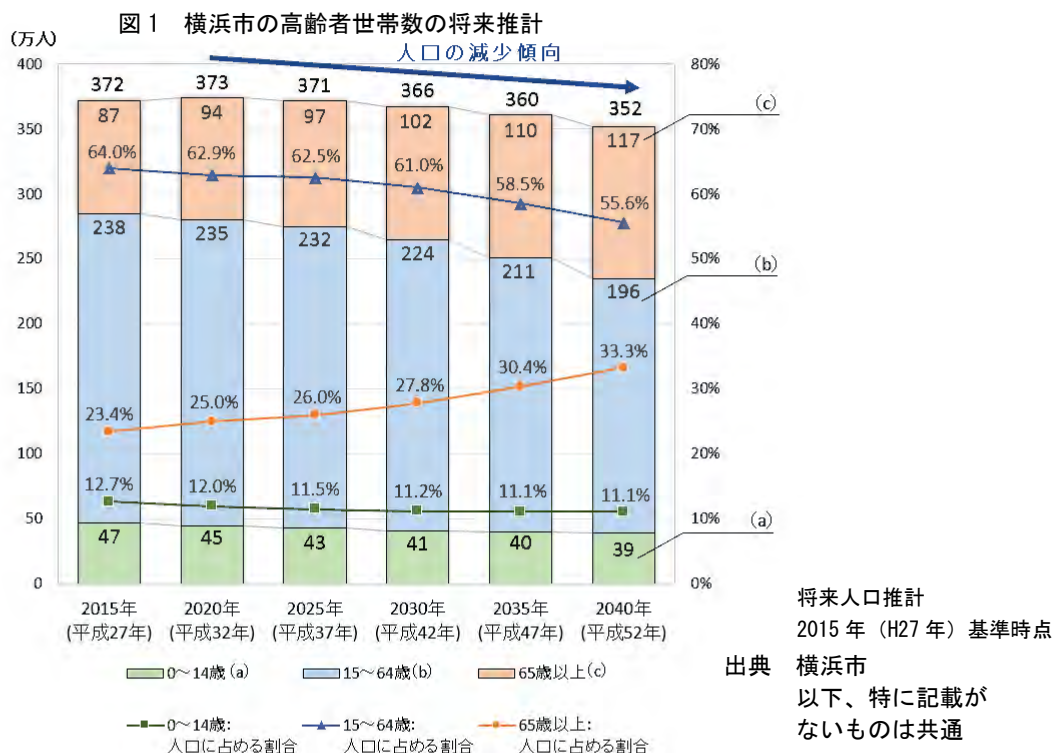


第 2 章 市営住宅を取り巻く現状と課題

2-1 市営住宅を取り巻く現状

(1) 高齢者世帯の増加

本市の人口は、2019 年（平成 31 年）に約 374 万人となりピークを迎え、減少に転じるものの、高齢者人口はその後も増加し続け、総人口に占める高齢者の割合は 2035 年（平成 47 年）には 30%を超えるなど高齢化が進行すると予測されています【図 1】。



(2) 住宅確保要配慮者の増加・多様化

少子高齢化の進展や厳しい社会情勢に伴い、今後、短期的（10 年後）には、借家に住む高齢単身・夫婦世帯や子育て世帯等の住宅確保要配慮者※が増加すると推計され、安心して住み続けられる低廉な住まいを確保するなど、多様化する居住ニーズへの対応が求められています【図 2】。※ 低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を養育する者、その他住宅の確保に特に配慮を要する者

図 2 借家で公営住宅の入居資格のある世帯数

	平成 25 年	平成 37 年（推計）
子育て世帯	15,983	19,093
高齢単身世帯	48,852	54,049
高齢夫婦世帯	40,202	47,059
一般ファミリー世帯	52,846	62,209
合計	157,883	182,410

住宅・土地統計調査／2013 年（H25 年）／総務省

(3) 単身・高齢化の進む入居申込状況における、真に困窮する方々の入居機会の確保

市内には公的賃貸住宅が約 11 万戸あり、そのうち市営住宅は約 3 万 1 千戸、県営住宅が約 1 万 8 千戸となっています【図 3】。公営住宅は、一定規模の数が確保されていますが、総世帯数に対する公的賃貸住宅戸数の割合は約 7 % であり、他の政令市等と比較しても多いとは言えません【図 4】。また、市内の住宅供給公社及び U R 都市機構の賃貸住宅の家賃水準は周辺市場並みであり、その全てを低所得世帯向けの住まいとして対応させることは難しい状況です。

市営住宅の入居応募状況に目を向けると、応募者の約半数は単身世帯であり、その約7割が65歳以上の高齢者となっています【図5・図6】。また、市営住宅全体の応募倍率は、ここ数年13～16倍で推移しており、特に高齢者用住宅は24～28倍と高倍率化しています【図7】。

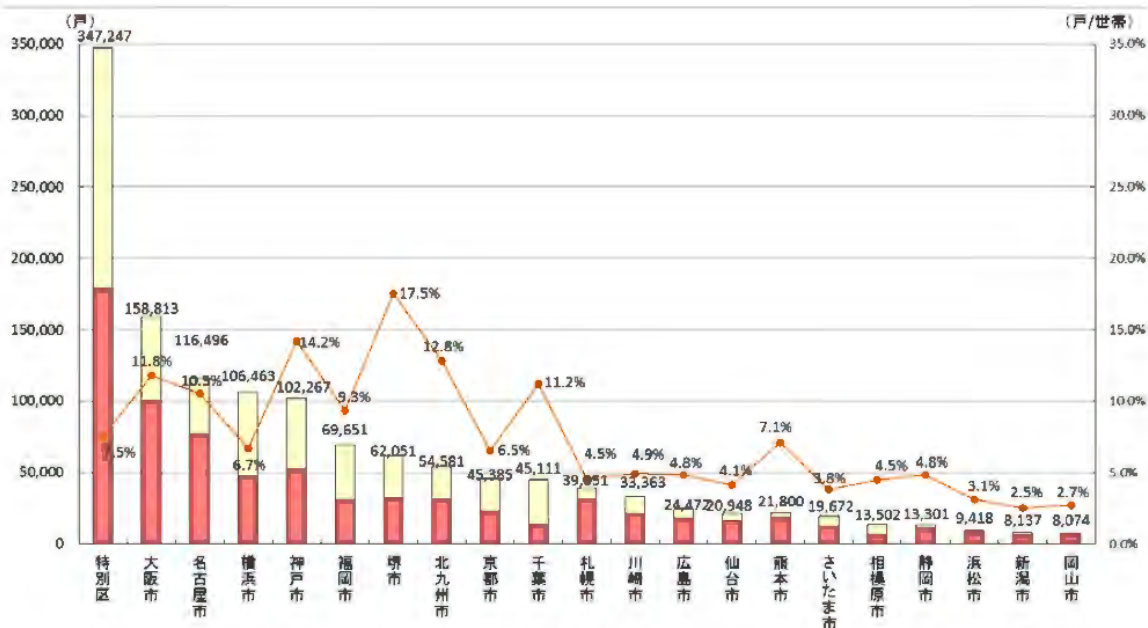
このような状況の中、既存の市営住宅を最大限に有効活用し、市営住宅を必要とする方々に公平かつ的確に供給していくことが求められています。

図3 市内の公的住宅の供給状況

住宅種別	横浜市の公的賃貸住宅		神奈川県公的賃貸住宅		その他	計（戸）
公営住宅	市営住宅	29,888	県営住宅	17,657	－	47,545
改良住宅等		1,428		93	－	1,521
特定優良賃貸住宅	ヨコハマ・リふいん（中堅所得者向け）	4,219	かながわパートナー・ハウジング	280	－	4,499
地域優良賃貸住宅	子育てリふいん（低所得者向け）	272	－	－	－	272
高齢者向け優良賃貸住宅		1,984		14	－	1,998
公社賃貸住宅	市住宅供給公社	426	県住宅供給公社	5,375	－	5,801
都市再生機構賃貸住宅	－	－	－	－	44,827	44,827
計（戸）		38,217		23,419	44,827	106,463

2017 年（H29 年）3 月末時点

图 4 公的賃貸住宅住戸数



公的賃貸住宅戸数 2017 年（H29 年）3 月末時点

総世帯数 資料：住宅・土地統計調査／2013年（H25年）／総務省

図5 市営住宅の応募状況

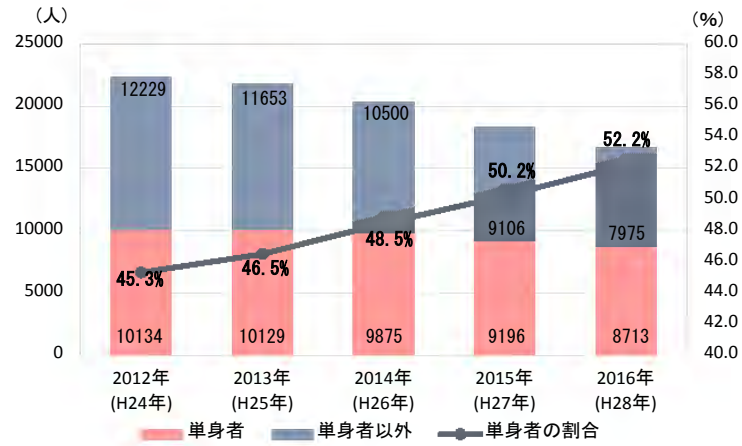


図6 市営住宅の単身応募者数

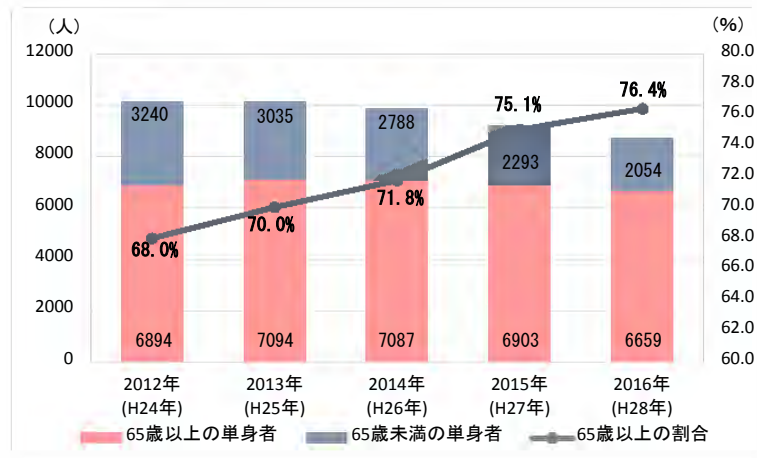


図7 住宅区分別の市営住宅の応募者数・募集戸数・倍率

区分		2014年度 (H26年度)	2015年度 (H27年度)	2016年度 (H28年度)
全体	応募者数	20,375人	18,302人	16,688人
	募集戸数	1,222戸	1,242戸	1,224戸
	倍率	16.7倍	14.7倍	13.6倍

区分		2014年度 (H26年度)	2015年度 (H27年度)	2016年度 (H28年度)
単身用	応募者数	1,611人	1,288人	712人
	募集戸数	14戸	15戸	10戸
	倍率	115.1倍	85.9倍	71.2倍

区分		2014年度 (H26年度)	2015年度 (H27年度)	2016年度 (H28年度)
高齢者用	応募者数	6,800人	6,529人	6,292人
	募集戸数	227戸	229戸	260戸
	倍率	30.0倍	28.5倍	24.2倍

2017年(H29年)3月末時点

* 単身用は、60歳以上、又は障害者、生活保護受給者、DV被害者などで、単身で日常生活を送れる方が対象

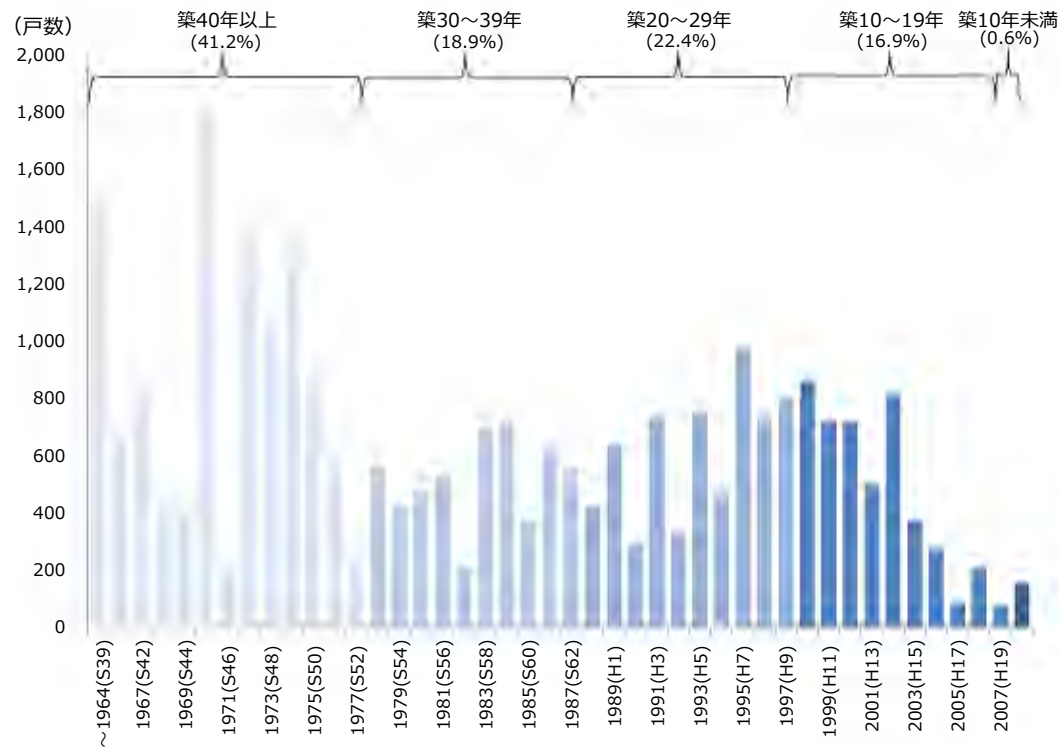
2-2 市営住宅の課題

(1) 一定期間に集中する直接建設型住宅の大規模改修や建替えへの対応

本市では、1965 年（昭和 40 年）代に郊外部の大規模な住宅を中心に、年間 1 千戸を超える市営住宅を供給してきました【図 8・図 9】。そのため、一定期間に大規模改修や建替えの時期を迎えることとなります。そこで、住宅の老朽化に対して、限られた予算の中で、既存市営住宅の維持修繕や大規模改修等の長寿命化、建替えなど、事業費の平準化を見据えた的確な対応が必要となります。

また、これらの住宅には、浴室がないなど、現在の水準に対して居住性能が極めて低い住宅があり、その解消も求められます。

図 8 市営住宅（直接建設型）の竣工年度別の戸数（横浜市）



2017 年（H29 年）3 月末時点

図 9 市営住宅の種類と概要

供給種別	概 要		入居対象	戸 数
直接建設型 (公営住宅)	25,911戸 (82.7%)	公営住宅法に基づき、市が直接建設し、保有する市営住宅	一般用	24,663
			高齢者用 (SHP)	929
			(SHP以外)	212
			身障者(車イス)用	107
直接建設型 (改良住宅)	1,428戸 (4.6%)	住宅地区改良法に基づき、市が直接建設し、保有する市営住宅	—	1,428
借上型	3,977戸 (12.7%)	民間が建設・所有する住宅を市営住宅として期限を定め借上げた住宅。 横浜市では、主に「シニア・リぶいん」として高齢単身・2人世帯に供給	一般用	727
			高齢者用 (シニア・リぶいん)	3,250
31,316戸				

2017 年 (H29 年) 3 月末時点

2017 年（H29 年）3 月末時点

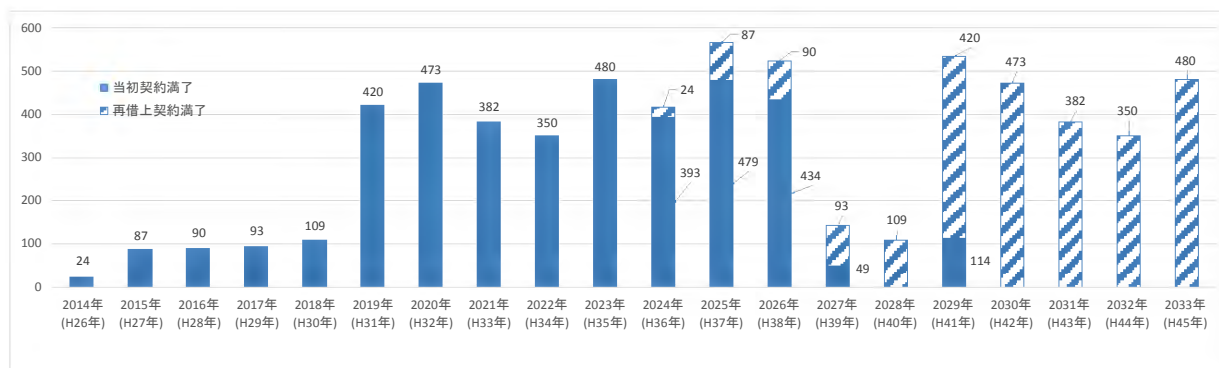
（２）借上型住宅の契約期間満了への対応

民間土地所有者の共同住宅を市営住宅として借り上げる借上型住宅は、新たな土地の取得が困難な都心部でも民間住宅を借り上げるにより市営住宅の供給が可能となる利点があります。

このため、借上型住宅は郊外部に集中する市営住宅の地域的な偏りの改善を図るために供給されており、不足する都心部の市営住宅としての役割が引き続き、求められています。

なお、緊急通報システムの設置や生活援助員の派遣などシルバーハウジング・プロジェクト等の機能の付いた高齢者用市営住宅の約 75%を借上型で供給しており、2014 年（H26 年）から順次当初の契約期間（20 年間）の満了を迎えています【図 10】。

図 10 契約満了期間別の借上型住宅戸数



2017 年（H29 年）3 月末時点

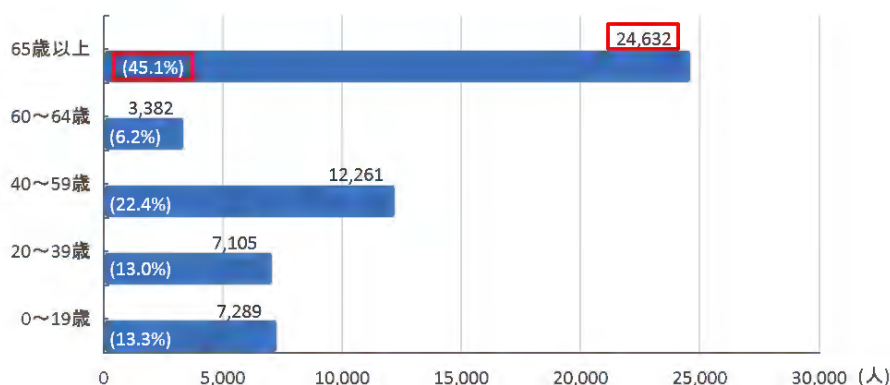
（３）入居者の高齢化等によるコミュニティ活動の希薄化及び自治会活動の低下、店舗の撤退によるサービス機能低下などへの対応

市営住宅の入居者のうち 65 歳以上の入居者は全体の 40%を超えており、本市全体と比べても高齢化が進んでいる状況があります。このような状況から、高齢化に伴い、コミュニティ活動の希薄化や自治会活動の低下が進行していると考えられます。

また、一部の住宅では、近隣エリアの店舗の撤退により、日常生活に必要なサービス機能が低下するなどの状況も見受けられます。

そのため、高齢者や子育て世帯など多様な世帯が地域の中で安心して住み続けられる住宅の供給や更なるコミュニティの充実が必要となるとともに、地域の活性化など地域まちづくりからの視点による対応も必要となります。

図 11 市営住宅入居者の年齢構成（横浜市）



2017 年（H29 年）
3 月末時点

第3章 市営住宅の役割、供給のあり方

3-1 市営住宅の役割

将来の本市の人口及び世帯推計から増加が見込まれる高齢单身・夫婦世帯は、今後の収入増加が見込めず、民間賃貸住宅市場の受け入れ体制は十分とは言えない状況です。そのため、今後の市営住宅は、住宅セーフティネットの根幹として、増加する住宅確保が困難な高齢单身・夫婦世帯を中心に対応を図ることを基本とします。

一方で、高齢者の集中によるコミュニティ活動の希薄化等を回避するために、高齢者のみならず、子育て世帯など多様な世帯や世代が居住できる住宅供給等を図り、ミクストコミュニティを形成する必要があります。また、市営住宅の立地や規模に応じ、高齢の入居者の見守りや生活を支援するための機能導入等を推進することが重要です。その際には、周辺地域の住民のニーズに合わせた機能を導入することで地域のまちづくりに貢献することも必要です。さらに、周辺地域を含めた日常生活や地域包括ケアの推進に寄与するように、高齢者や子育て支援、生活利便施設、コミュニティ施設などの集積により、まち・地域の再生の拠点を形成していくことも求められます。

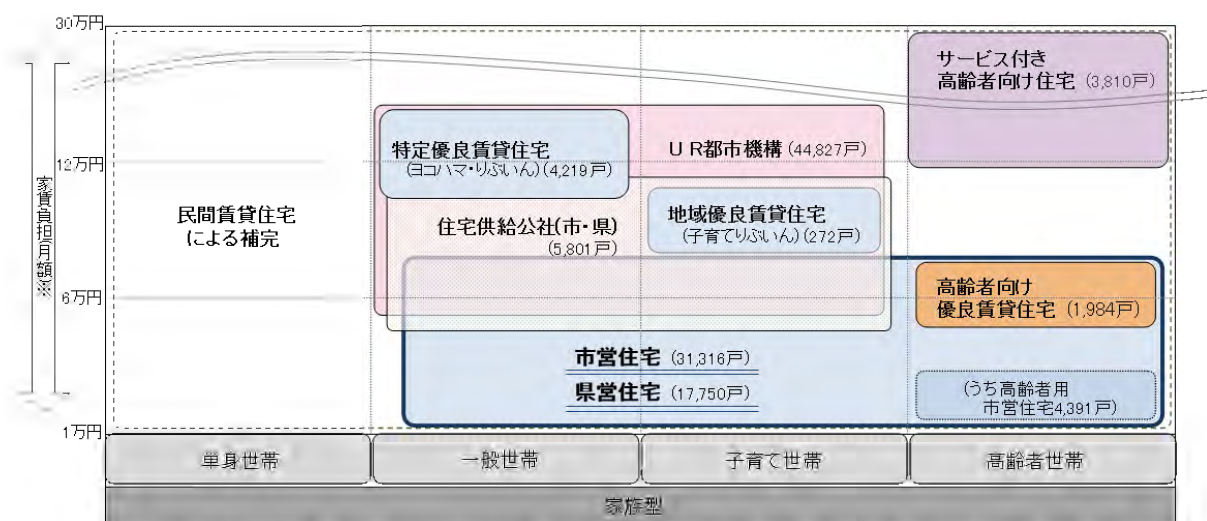
3-2 市営住宅の供給のあり方

(1) 本市の公的賃貸住宅の対応状況及び市営住宅の位置付け

本市では、公営住宅（市・県営住宅）、公的賃貸住宅（高齢者向け優良賃貸住宅等・住宅供給公社・UR都市機構）、民間賃貸住宅により、それぞれの役割に応じて住宅確保要配慮者に対し、居住支援を行っています【図12】。また、借家で公営住宅の入居資格のある世帯数約15万8千世帯のうち、約3割の世帯数を市営住宅及び県営住宅が担っています【図13】。

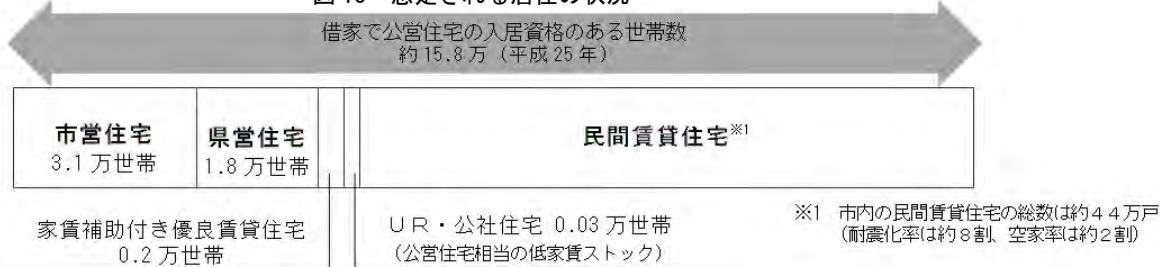
その中で、市営住宅は、他の住宅では入居を制限される可能性のある低額所得の高齢者や障害者など、真に住宅に困窮する方々の居住の安定を確保しており、住宅セーフティネットの根幹としての役割を担っています。そのため、様々な住宅施策の中で、住宅確保要配慮者にとって最後の砦として、今後も市営住宅を必要な方に的確に供給していきます。

図12 公的賃貸住宅の対応範囲



※家賃負担は実際の家賃額から主要な範囲を表示。※UR都市機構、公社（市・県）、県営住宅戸数は平成27年度末現在。その他の住宅数は平成28年度末現在。

図 13 想定される居住の状況



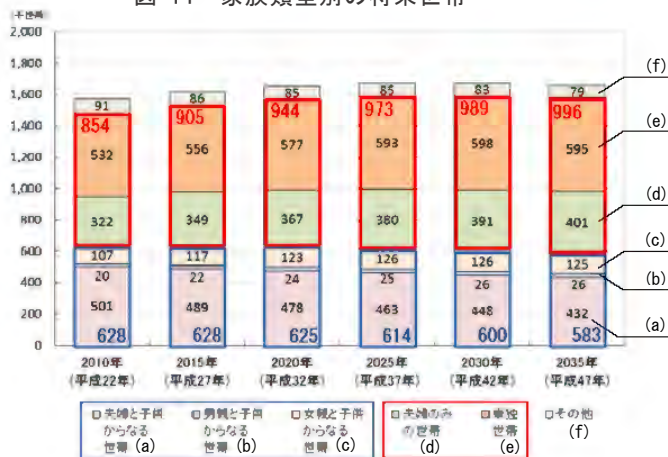
（２）市営住宅の戸数の維持

人口及び世帯推計から 2035 年頃（平成 47 年頃）にはファミリー世帯は減少するものの、高齢者世帯が増加すると予測されるため、中長期的には、公営住宅の入居資格がある世帯の数は大きく変わらないと想定されます。

そのため、重層的な住宅セーフティネットを構築する中で、その核となる市営住宅に対するニーズは、減少しないと見込まれるため、今後 20 年程度は、住宅確保が困難な高齢者世帯を中心に対応しながら、現在の戸数を維持します。また、既存の借上型住宅については、当面の間、同一の住宅を再度借上げることにより、戸数を維持します。

なお、上述のとおり、今後 20 年程度は、公営住宅の需要は大きく変わらないと想定されていますが、それ以降は経済動向等により予測が難しいため、公営住宅需要が把握できるようになった時点で改めて方向性を見直しを図っていきます。

図 14 家族類型別の将来世帯



【2035 年頃（平成 47 年頃）の公営住宅等の需要について】

家族類型について、単身世帯と夫婦のみ世帯が増加。ファミリー世帯は減少。（図 14）

家族類型の内、増加傾向となる単身世帯と夫婦のみ世帯の年齢構成をみると、高齢者層が増加し、それ以外は横ばい傾向。（図 15・図 16）

上記の動向から、2035 年頃（平成 47 年頃）の公営住宅の入居資格世帯は、高齢者世帯（単身・夫婦のみ世帯）が増加し、ファミリー世帯は減少すると類推され、全体として入居資格世帯が大きく減少することなく、公営住宅等の需要は大きく低下しないものと考えられる。

図 15 将来の単身世帯の年齢 3 区分内訳

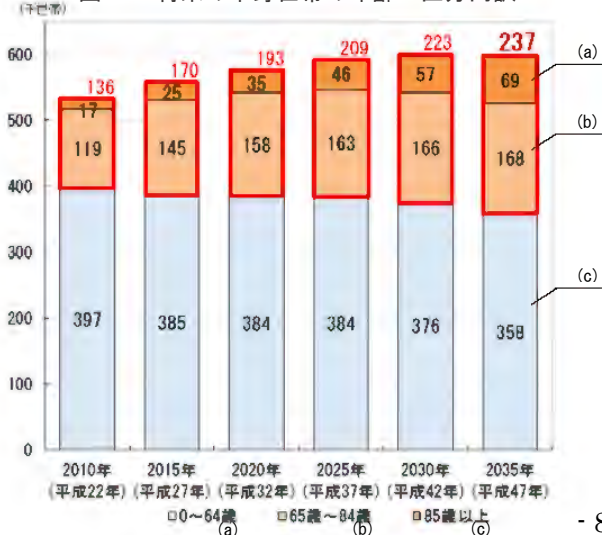
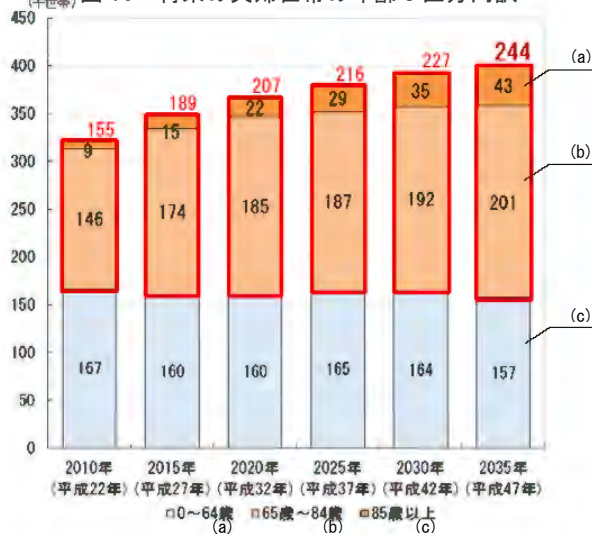


図 16 将来の夫婦世帯の年齢 3 区分内訳



第4章 再生の進め方

4-1 再生の対象とする住宅

本市ではこれまで、市が直接建設を行う直接建設型と民間の住宅を借り上げる借上型の2つの方式で市営住宅の供給を行ってきており、この内、借上げ型住宅については、用地取得を伴う直接建設型による供給が難しい都心部を中心に供給してきています。

今後も、直接建設型による供給を基本とし、地域の実情に応じた供給方式で再生を進めることにします。

直接建設型の市営住宅は、公営住宅法に基づく耐用年限（以下、「法定耐用年限」）の70年まで使用することを原則としますが、今後、一定期間に建替えが集中し、建替えの先行による平準化が必要となるため、法定耐用年限の過半を経過し、1981年（昭和56年）以前に建設※された市営住宅36住宅、約1万4千戸を対象とします【図17・図18】。

なお、1982年（昭和57年）以降に建設された住宅については、法定耐用年限を迎える2051年以降の公営住宅の需要が把握可能になる時点で方向性を定めます。

また、耐震補強が必要と耐震診断で判定された全ての住宅について、2015年（平成27年）までに耐震改修を完了しています。 ※ 竣工した住宅だけでなく着工した住宅も含む

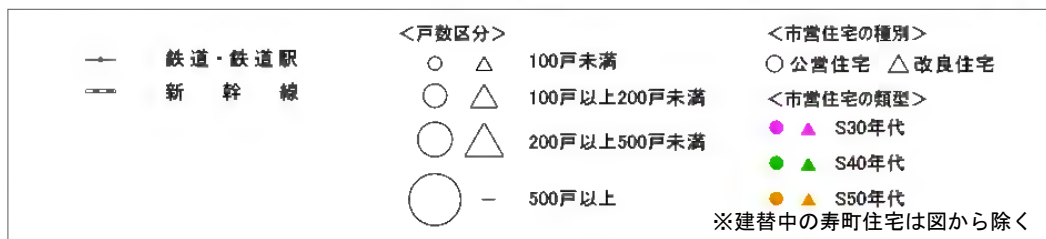
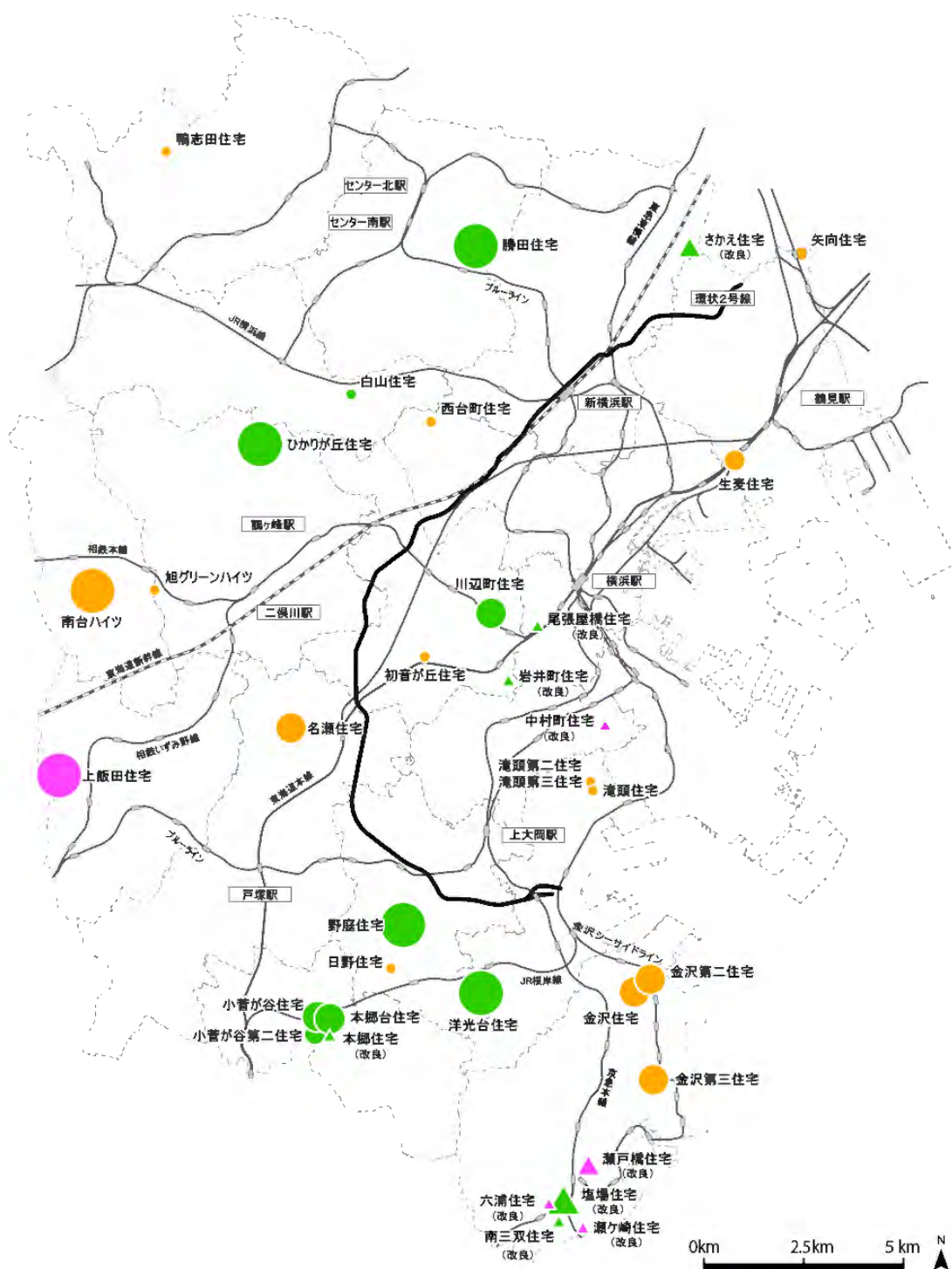
図17 再生の対象とする住宅

		規模(住戸数)											
		小			100戸以上			200戸以上			大		
		100戸未満			100戸以上			200戸以上			500戸以上		
建設時期	古 ↑ 1995～ 1964年 (S30年代)	中村町	1960 (S35)	50戸	瀬戸橋	1962 (S37)	124戸				上飯田	1964 (S39)	1404戸
		六浦	1964 (S39)	94戸									
		瀬ヶ崎	1964 (S39)	56戸									
	1965～ 1974年 (S40年代)	本郷	1970 (S45)	20戸	さかえ	1969 (S44)	180戸	塩場	1966 (S41)	200戸	勝田	1966 (S41)	1534戸
		岩井町	1971 (S46)	34戸	小菅が谷第二	1973 (S48)	110戸	川辺町	1970 (S45)	240戸	ひかりが丘	1968 (S43)	2325戸
		南三双	1971 (S46)	64戸				小菅が谷	1971 (S46)	292戸	洋光台	1971 (S46)	730戸
		尾張屋橋	1973 (S48)	40戸				本郷台	1972 (S47)	252戸	野庭	1972 (S47)	3294戸
		白山	1973 (S48)	86戸									
	1975～ 1984年 (S50年代)	矢向	1975 (S50)	50戸	生麦	1975 (S50)	157戸	金沢	1976 (S51)	290戸	南台ハイツ	1980 (S55)	1189戸
		滝頭	1978 (S53)	72戸				名瀬	1976 (S51)	360戸			
		西台町	1978 (S53)	50戸				金沢第二	1978 (S53)	350戸			
		滝頭第二	1979 (S54)	68戸				金沢第三	1980 (S55)	252戸			
		初音が丘	1980 (S55)	72戸									
		旭グリーンハイツ	1981 (S56)	36戸									
		鴨志田	1981 (S56)	98戸									
		滝頭第三	1981 (S56)	56戸									
		日野	1981 (S56)	40戸									
	新 ↓												

※1 住宅名(建設年度)を記載。建設年度が複数に渡る場合は初年度を示す。

※2 ゴシック体: 直接建設型 明朝体 : 改良住宅

図 18 市営住宅位置図（1981 年（昭和 56 年）以前建設の直接建設型住宅及び改良住宅）



※建替中の寿町住宅は一覧から除く

4－2 適切なストックマネジメントの推進

今後 20 年程度は公営住宅の需要は大きく変わらないと想定されることから、市営住宅の役割を踏まえ、現在の戸数を維持しながら、以下の考えに基づき、適切にストックマネジメントを進めます。

- (1) 長寿命化を図りながら、原則法定耐用年限まで活用します。
- (2) 法定耐用年限を超えて、更なる長寿命化及び一部住宅の建替えの先行による建替時期の平準化を行います。
- (3) 更なる長寿命化は、エレベーター等の設置等の改善状況、躯体の劣化、法規制の適合状況等、総合的な視点から対象住宅を選定します。
- (4) 建替えの先行は、エレベーターが無く住戸改善が行われていない老朽化が進んだ大規模住宅と浴室がない等の居住性能の低い住宅を優先します。
- (5) 法定耐用年限まで使用するために、各住宅の経過年数、劣化状況等を十分把握し、適切かつ計画的に修繕を実施していきます。

4－3 高齢者に配慮した市営住宅の供給

既存住宅を高齢者の身体状況に合わせて改修し、高齢者が安心して住み続けることができる住宅の供給を進めていきます。

具体的には、高齢者が生活しやすい 1 階の住戸や、エレベーターが設置されているものの住戸内の改修ができていない住戸の床段差の解消やトイレの洋式化等のバリアフリー化への対応を進めます。また、住戸内の改修だけではなく、住戸外においても、高齢者の見守り活動の拠点や高齢者がいきいきと暮らせるための居場所の充実を図ります。

4－4 地域のまちづくりに配慮した市営住宅の再生

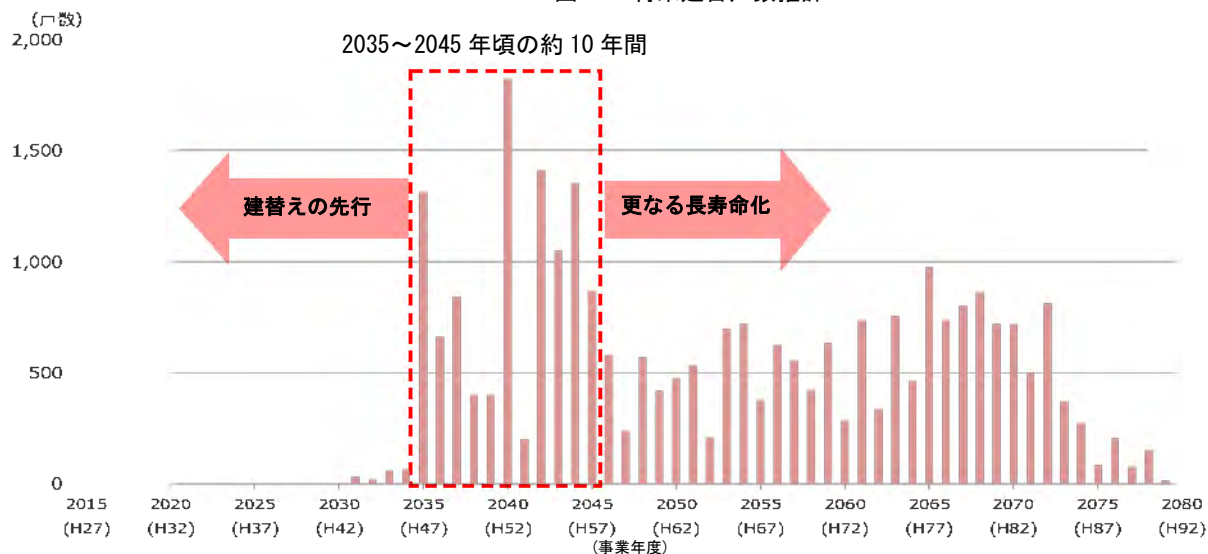
子育て世帯向け住宅や高齢者が安心して暮らすことができる住宅の供給を実現するために、市営住宅だけでなく周辺地域を含め、日常生活や地域包括ケアの推進に必要な機能（高齢者支援機能、コミュニティ施設など）を集積することにより生活の拠点を形成し、地域のまちづくりに貢献します。

また、民間活力の活用も視野に入れながら、世代構成のバランスに配慮することや災害時の避難や周辺の住環境の向上を図ることで、多様な世代が安心して快適に住み続けられる活力ある地域づくりに配慮します。

4-5 建替戸数の平準化

(1) 建替戸数と仮移転対策の平準化の必要性

図 19 将来建替戸数推計



上に示すグラフは、市営住宅の住戸について、法定耐用年限まで使用し、建設時と同じ戸数で建替えを行う場合を示したものです。

1960～1975 年頃（昭和 35～50 年頃）建設の大規模住宅が相次いで法定耐用年限を迎える、2035～2045 年頃（平成 47～57 年頃）の約 10 年間が建替戸数のピークとなり、一時期に集中する建替えや仮移転対策に伴う財政負担、入居者の仮移転時における負担等の軽減を図るため、その平準化が必要となります【図 19】。

(2) 平準化の考え方

市営住宅の役割や各住宅の状況等を踏まえ、「建替えの先行」及び「更なる長寿命化」による手法を総合的に判断し、建替時期を調整する市営住宅を選定し、平準化を行うこととします。

なお、平準化を実施する期間については、2020 年頃（平成 32 年頃）から、1981 年（昭和 56 年）以前建設の市営住宅の住戸全てが、法定耐用年限を迎える 2050 年頃（平成 62 年頃）までの約 30 年間とします【図 20】。

また、2050 年頃（平成 62 年頃）以降の平準化については、別途、検討を行っていくこととします。

図 20 市営住宅の役割や各住宅の状況等を踏まえた平準化の考え方

平準化の手法	対象住宅	平準化の考え方
「建替えの先行」 (法定耐用年限 70 年 →50～60 年程度)	・ 野庭 ・ 洋光台 等	○以下の基本的な視点に対応できる住宅について、優先再生住宅として「建替えの先行」を実施。 ◇住宅の老朽化の解消 経年劣化等により、老朽化が進んでいる建物、設備を建替えにより解消 ◇円滑な事業の推進 入居者の移転先の確保による円滑な移転の実施 (団地内の移転、他団地での再生実施時の移転先確保) ◇再生に向けての視点 ・ 市有財産の有効活用 集約により生み出した土地の活用 ・ 厳しい財政事情への対応 新たな財源の創出、施設の効率化 ・ 地域のまちづくりへの貢献 地域の日常生活や地域包括ケアの推進に必要な機能を集積した拠点の形成、多世代が居住できる地域づくり
「建替えの先行」 (法定耐用年限 70 年 →50～60 年程度)	・ 瀬戸橋 ・ 六浦 ・ 瀬ヶ崎 等	○居住性の著しく低く、住戸改善※では対応できない住宅について、優先再生住宅として「建替えの先行」を実施。
「更なる長寿命化」 (70 年→90 年程度)	・ ひかりが丘 等	○平準化を効率的に図るため、一部の住宅を対象に「更なる長寿命化」を実施。 ひかりが丘住宅は、直近にエレベーター設置工事を完了しており、これを有効活用することが必要。 今後の住戸改善に併せて、躯体の劣化状況に応じた中性化対策工事など長寿命化への対策を行い、法定耐用年限を超える「更なる長寿命化」を実施。

※住戸改善：間取りの改修や配管・設備等の更新を含む大規模リフォーム

(3) 平準化のプロセス

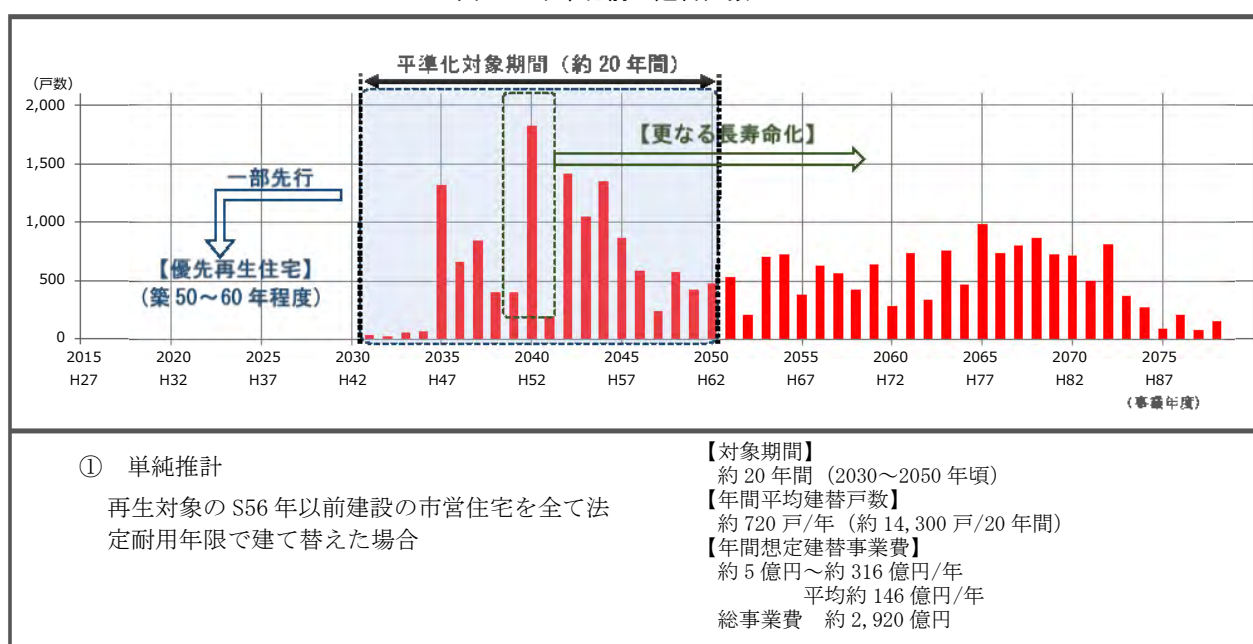
①市営住宅を法定耐用年限まで活用し、建替えを行う場合

下記のグラフは、市営住宅を法定耐用年限の70年まで活用し、建替えを行う場合の建替戸数を示したものです。

2030年（平成42年）以前は、法定耐用年限を迎える市営住宅がなく、建替事業が計画されていないことから、2030年頃（平成42年頃）から2050年頃（平成62年頃）の約20年間で平準化対象期間とし、同期間内における建替対象戸数約14,300戸に対して平準化を行います。

また、「建替えの先行」及び「更なる長寿命化」の手法により、平準化を実施します【図21】。

図21 平準化前の建替戸数

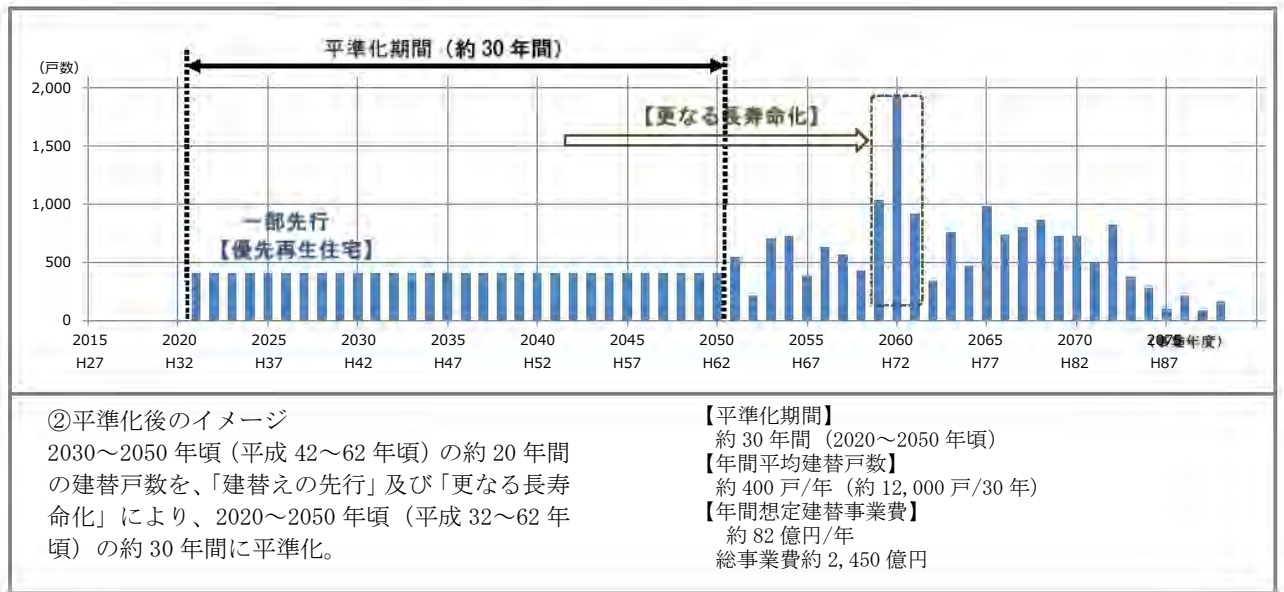


②「建替えの先行」及び「更なる長寿命化」による平準化

下記のグラフは、再生対象の2030～2050年頃（平成42～62年頃）の約20年間の建替戸数を、「建替えの先行」及び「更なる長寿命化」により、2020～2050年頃（平成32～62年頃）の約30年間に平準化したイメージ図です。「更なる長寿命化」に位置付けたひかりが丘住宅約2,300戸については、建替時期を2050年頃（平成62年頃）以降に調整しています。

この結果、2020～2050年頃（平成32～62年頃）の年間当たりの建替戸数は約400戸/年となります【図22】。

図 22 平準化後の建替戸数のイメージ



（４）平準化の手法

平準化を行った結果に基づき、平準化の手法、対象住宅等については、以下の通り計画しています【図 23】。

図 23 平準化の手法

平準化の手法	検討対象住宅	再生の進め方
建替えの先行 (法定耐用年限 70 年 →50～60 年程度)	野庭 洋光台 等	エレベータの設置や住戸改善を実施せずに、 法定耐用年限前に先行して、優先的に再生を行います。
	瀬戸橋 六浦 瀬ヶ崎 等	浴室がない等の著しく居住性能が低いため、 法定耐用年限前に先行して、優先的に再生を行います。 また、建替えが困難な住宅は、他住宅に集約建替えし、用途廃止します。
更なる長寿命化 (法定耐用年限 70 年 →90 年程度)	ひかりが丘 等	住戸改善と躯体の中性化対策を実施し、竣工後 90 年程度維持管理することにより、法定耐用年限を超えて、再生時期を延長します。 (ひかりが丘住宅は、エレベーターを先行して設置済)
法定耐用年限まで活用し建替え(70 年)	他	建替えの先行、更なる長寿命化を行う住宅以外のものについては、法定耐用年限まで活用し、建替えを行います。

今後の検討状況等により、変更となる場合があります。

4－6 再生に向けての視点

「横浜市公共建築物の再編整備の方針（平成 30 年 2 月）」に基づき、以下の 5 つの視点から、効率的な事業執行に努め、財政負担の軽減と地域のまちづくりに寄与する再生を目指します。

（１）集約により生み出した土地の活用

維持・建替えが困難な住宅は、他の住宅に住戸数を集約して建替えを行い、その上で用途廃止します。また、住棟の集約が可能な住宅については、集約し建替えを行います。集約により生み出した土地については、地域貢献施設の導入や売却・貸付等を行います。

（２）他施設との複合化等

建替え等の機会をとらえ、施設の多目的化・複合化等の再編整備を進めることで施設配置の最適化、運営の効率化に取り組み、必要な市民サービスを持続的に提供するとともに、地域の活性化を目指します。

（３）地域再生の拠点の形成

地域防災や環境への取組、高齢・子育て世帯への支援、地域貢献施設を導入するなどして、地域再生の拠点の形成を図ります。

（４）民間活力等の導入

建替事業や管理運営を進めるに当たり、民間のノウハウの導入を検討します。

（５）国費の積極的導入

財源確保のため、国費を積極的に導入します。また、国費の申請額に対し、満額交付されないケースが多いため、必要な予算を確保するよう、国に対し働きかけていきます。

第5章 今後に向けて

今後は、市営住宅の再生に関する基本的な考え方に基づき、優先的に再生を進める住宅を選定し、具体的な事業化に向けた再生プランの構築を進めてまいります。再生を行う住宅の優先順位については、各住宅の減価償却の進み具合なども参考にしながら決定していきます。

厳しい財政状況の中、様々な観点から経費縮減の検討を行いつつ、効率的、効果的に市営住宅の再生を行います。

また、事業化が決定した住宅については、出来る限り早期に入居者への説明を行うなどして、事業実施への協力が得られるよう配慮していきます。

なお、本基本的考え方については、社会情勢等を踏まえ、概ね10年後に見直しを行うこととします。

平成 30 年 4 月 1 日 策定

横浜市建築局住宅部市営住宅課

231-0017 横浜市中区港町 1-1