

# 地域住宅計画

かながわけんよこはまちいき  
神奈川県横浜地域(4期)

よこはま  
横浜市

令和3年4月

# 地域住宅計画

計画の名称	神奈川県横浜地域（4期）		
都道府県名	神奈川県	作成主体名	横浜市
計画期間	令和 3 年度	～	5 年度

## 1 地域の住宅政策の経緯及び現況

- 横浜市は神奈川県の東部に位置し、面積約435平方キロメートル、約376万人が居住しています（令和2年7月現在）。
- 横浜市の人口は、平成27年時点での推計によると、令和元年に増加のピークを迎え、年齢別では、年少人口（0～14歳）と生産年齢人口（15～64歳）が減少し、高齢人口（65歳～）が増加します。高齢化率は上昇し、令和2年の高齢化率は24.6%、令和7年には団塊の世代が75歳以上となり、更なる増加が予想されます。
- 平成28年の住宅・土地統計調査によると、住宅総数は約184万戸で、同時期の横浜市統計による総世帯数約169万世帯を上回る状況にあり、量的には充足しています。
- 住宅の建て方は共同住宅が約6割で、住宅ストック（居住世帯のある住宅数）の約37.2%が、築後30年以上となっています。
- 全体で約3万1千戸の管理を行っている市営住宅は「直接建設」が約8割で、大規模団地を中心に市西部の郊外に立地。民間からの「借上」が約1割で、「直接建設」が少ない都心部を中心に供給しており、高齢者用が中心となっています。
- 直接建設の市営住宅は、築40年を超える昭和40年代のストックが40%以上を占めていることから、建物の長寿命化の対応が求められています。また、耐震改修は完了しましたが、エレベーター設置率は未だ低い状況です。
- 高齢者向け賃貸住宅は「直接建設型市営住宅」（約1千戸）、「借上型市営住宅（シニア・リぶいん）」（約3千戸）、「高齢者向け優良賃貸住宅」（約2千5百戸）、「サービス付き高齢者向け住宅」（約4千戸）、「高齢者向け住宅確保要配慮者専用賃貸住宅（セーフティネット住宅）」（約100戸）が供給されています。
- 低所得の子育て世帯等を対象に「子育て世帯向け地域優良賃貸住宅（子育てりぶいん）」（約372戸）の供給、また、「地域子育て応援マンション」（約6千5百戸）の認定が行われています。

## 2 課題

- 少子高齢化の進展が進む中、新型コロナウイルス感染症の影響から、社会経済状況が悪化することで今まで以上に住宅の確保が困難な子育て世帯や高齢者が安心して入居できる住宅供給、住環境の整備が求められています。
- 住宅セーフティネットの根幹である市営住宅は、建物の老朽化が進み築40年を超える住宅が40%以上を占めていることや居住者の高齢化率が48.8%を超えている現状から、市営住宅ストックの長寿命化対策や高齢化対応が喫緊の課題となっています。また法的な耐用年限の70年目には、財政支出や事業量が一定期間に集中するため、改善、維持管理などの適切な手段選択のもとに、建物の安全を維持しながら市営住宅ストックの長寿命化を実現し、建替え時期の平準化を図る必要があります。
- マンション・団地の良好な維持管理や再生に向け、建物の高経年化や居住者の高齢化等によるコミュニティの希薄化や管理組合役員のなり手不足、維持管理の停滞、再生時の合意形成など課題解決を図るための支援の充実が求められています。
- 住み慣れた身近な地域で、誰もが安心して暮らし続けられるよう、持続可能で活力のある、コンパクトな郊外部のまちづくりについて、新型コロナウイルス感染症を契機とした新たなニーズを踏まえ、さらに推進していく必要があります。

### 3 計画の目標

住宅分野の基本計画で、横浜市の住まいや住環境について基本的な方向性を示す「横浜市住生活基本計画」を基に、「みんなで創る、自分らしく暮らせるまちヨコハマ」を実現するため「人」「住まい」「住宅地・住環境」という3つの視点で現状を分析し、課題を整理したうえで、施策を実行していきます。

「人」からの視点では、若年世帯から子育て世帯や高齢者世帯まで、安心して暮らせる住まいの確保や住まい方の実現、市営住宅をはじめ重層的な住宅セーフティネットの構築による住宅確保要配慮者の居住の安定確保を目指します。

「住まい」からの視点では、マンション・団地の再生支援に取り組み、良質な住宅ストックの形成を目指します。

「住宅地・住環境」からの視点では、住み慣れた身近な地域で、誰もが安心して暮らし続けられる、持続可能な住宅地・住環境の形成を目指します。

### 4 目標を定量化する指標等

指標	単位	定義	従前値		目標値	
				基準年度		目標年度
若年世帯から子育て世帯や高齢者世帯まで、安心して暮らせる住まいの確保や住まい方の実現	%	高齢者人口に対する、高齢者向け住宅戸数(定員数)の割合	3	R1	4	R5
若年世帯から子育て世帯や高齢者世帯まで、安心して暮らせる住まいの確保や住まい方の実現	戸	子育て世帯に配慮した住宅戸数	7,177	R1	8,818	R5
重層的な住宅セーフティネットの構築による住宅確保要配慮者の居住の安定確保	%	市営住宅のバリアフリー化の割合	48	R2	50	R5
良質な住宅ストックの維持形成	組合	横浜市に登録され、講習会等の情報提供や管理をサポートできるマンション管理組合数	952	R1	1,152	R5
住み慣れた身近な地域で、誰もが安心して暮らし続けられる、持続可能な住宅地・住環境の形成	%	住宅及び住環境に対して満足と思う市民の割合	82	H30	84	R5

※計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

## 5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

目標①：若年世帯から子育て世帯や高齢者世帯まで、安心して暮らせる住まいの確保や住まい方の実現

### <事業の概要>

子育てにやさしい住宅や高齢者に配慮された住宅等各世帯が必要とする質や広さの住まいに収入や家族構成などの世帯の状況に応じて居住し、誰もが安心して暮らし続けることができる住環境を実現していきます。

目標②：重層的な住宅セーフティネットの構築による住宅確保要配慮者の居住の安定確保

### <事業の概要>

市営住宅をはじめ、低所得者、高齢者、障害者、子育て世帯、被災者など、民間住宅市場において自力で住宅を確保することが難しい方々が、安心して暮らせる住まいを確保でき、住み続けられる住環境を実現していきます。

目標③：良質な住宅ストックの形成

### <事業の概要>

マンション・団地再生の良好な維持管理や再生に向けた支援の充実をはじめ、新築住宅・既存住宅ともに総合的な対策を講じることにより、環境にやさしく安全で良質な住宅ストックの形成と、良質な既存住宅が市場で円滑に流通される環境を実現していきます。

目標④：住み慣れた身近な地域で、誰もが安心して暮らし続けられる、持続可能な住宅地・住環境の形成

### <事業の概要>

コンパクトで活力のある郊外部のまちづくりをはじめ地域特性に応じた施策を展開し、持続可能な住宅地・住環境を形成していきます。

6 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

(金額の単位は百万円)

基幹事業

事業	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅等整備事業	建替事業(第3期)	横浜市 170戸	1,152
公営住宅等ストック総合改善事業	給水設備改修事業	横浜市 642戸	247
公営住宅等ストック総合改善事業	排水設備改修事業	横浜市 1,860戸	158
公営住宅等ストック総合改善事業	電気設備改修事業	横浜市 12,214戸	542
公営住宅等ストック総合改善事	全面的改善事業	横浜市 920戸	11,754
公営住宅等ストック総合改善事	外壁改修事業 (防安)	横浜市 1,798戸	2,289
公営住宅等ストック総合改善事	屋上改修事業 (防安)	横浜市 1,736戸	466
公営住宅等ストック総合改善事	昇降機更新事業 (防安)	横浜市 497戸	155
住宅地区改良事業等	建替事業(改良住宅)	横浜市 575戸	5,070
住宅地区改良事業等	改善促進事業(移転促進費)	横浜市 450戸	160
住宅地区改良事業等	全面的改善事業(改良住宅)	横浜市 34戸	469
改良住宅ストック総合改善事業	電気設備改修事業	横浜市 1,137戸	56
改良住宅ストック総合改善事業	外壁改修事業 (防安)	横浜市 132戸	171
改良住宅ストック総合改善事業	屋上改修事業 (防安)	横浜市 132戸	51
改良住宅ストック総合改善事業	昇降機更新事業 (防安)	横浜市 53戸	18
地域優良賃貸住宅等整備事業		横浜市 367戸	599
公的賃貸住宅家賃低廉化事業		横浜市	2,065
合計			25,422

提案事業

細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
民間住宅支援事業	横浜市		17
セーフティネット住宅見守り支援事業	横浜市	150	14
マンション関連支援事業	横浜市		116
団地再生支援事業(公共)	横浜市	62団地	136
団地再生支援事業(民間)	横浜市		41
環境等に配慮した持続可能な住宅地推進事業	横浜市		68
住宅政策関連事業	横浜市		11
住まいに関する相談・情報提供事業	横浜市		135
借上型公営住宅への高齢者向け設備(緊急通報システム)の設置等	横浜市		18
合計			556

関連事業

事業(例)	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
合計			0

効果促進事業

事業(例)	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
合計			0

## 7 法第6条第6項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

該当なし

※法第6条第6項に規定する公営住宅建替事業に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第12条に規定する施行要件の特例の対象となります。

## 8 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

認定事業者は、住宅の全部又は一部について一定期間以上入居資格を有する者を確保できない場合、下記いずれか一つの入居資格を満たす者を配慮入居者として入居させることができる。

- 1 所得が60万1千円を超える者で、所得要件以外の入居資格を満たす者。ただし、平成29年7月1日以降特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律第5条に基づき供給計画の変更の申請を行い、認定を受けたヨコハマ・リブいんについて、認定日以降に入居しようとする者は、所得が48万7千円を超える者で所得要件以外の入居資格を満たす者。
  - 2 所得が15万8千円以下の者で、所得要件以外の入居資格を満たす者。ただし、平成29年7月1日以降特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律第5条に基づき供給計画の変更の申請を行い、認定を受けたヨコハマ・リブいんについて、認定日以降に入居しようとする者は、所得が13万9千円以下の者で、所得要件以外の入居資格を満たす者。
  - 3 特定優良賃貸住宅及び地域特別賃貸住宅の同居親族要件以外の入居資格を満たす者
  - 4 所有する自宅の建替・改修その他特段の事情により、緊急に住居を必要とする者と横浜市が認め、持家非所有・所得・同居親族要件以外の入居資格を満たす者
- ※ただし、2、4については事業者の同意を得ることを条件とする。

※法第6条第7項に規定する配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第13条に規定する特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例の対象となります。（ただし、一定の要件を満たすことが必要です。）

## 9 その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

- （横浜市子育て世帯向け地域優良賃貸住宅の配慮入居者）  
横浜市子育て世帯向け地域優良賃貸住宅の認定事業者は、住宅の全部又は一部について一定期間以上、入居資格を有する者を確保できない場合、次に掲げる条件のすべてに該当する者を配慮入居者として入居させることができる。
- 1 住民基本台帳法（昭和42年法律第81号）にいう住民基本台帳に掲載された者であること。
  - 2 住民税の滞納がないこと又は住民税を特別徴収義務者に納付していること。
  - 3 連帯保証人を立てられること。又は、管理業務者が指定する保証会社の利用が可能であること。
  - 4 入居者又は同居しようとする者が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員でないこと。

（都市再生機構と連携した子育て賃貸住宅の供給）  
URが定めた供給計画に基づく、URによる子育て世帯向けの住宅供給を通じ、地域の子育て世帯向けの住宅供給を補完できるよう、必要な連携を図る。

「法」とは、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」をいう。