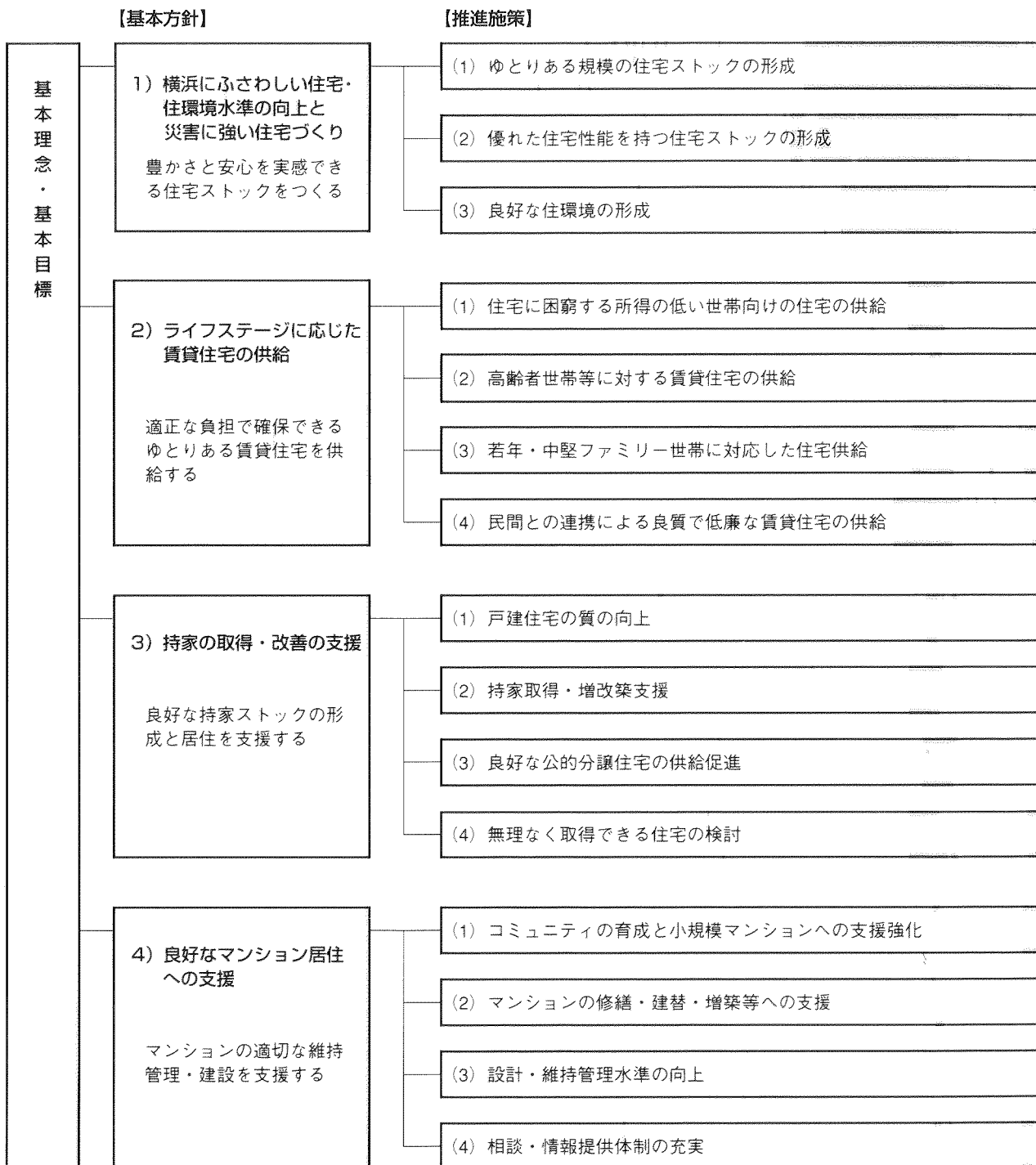
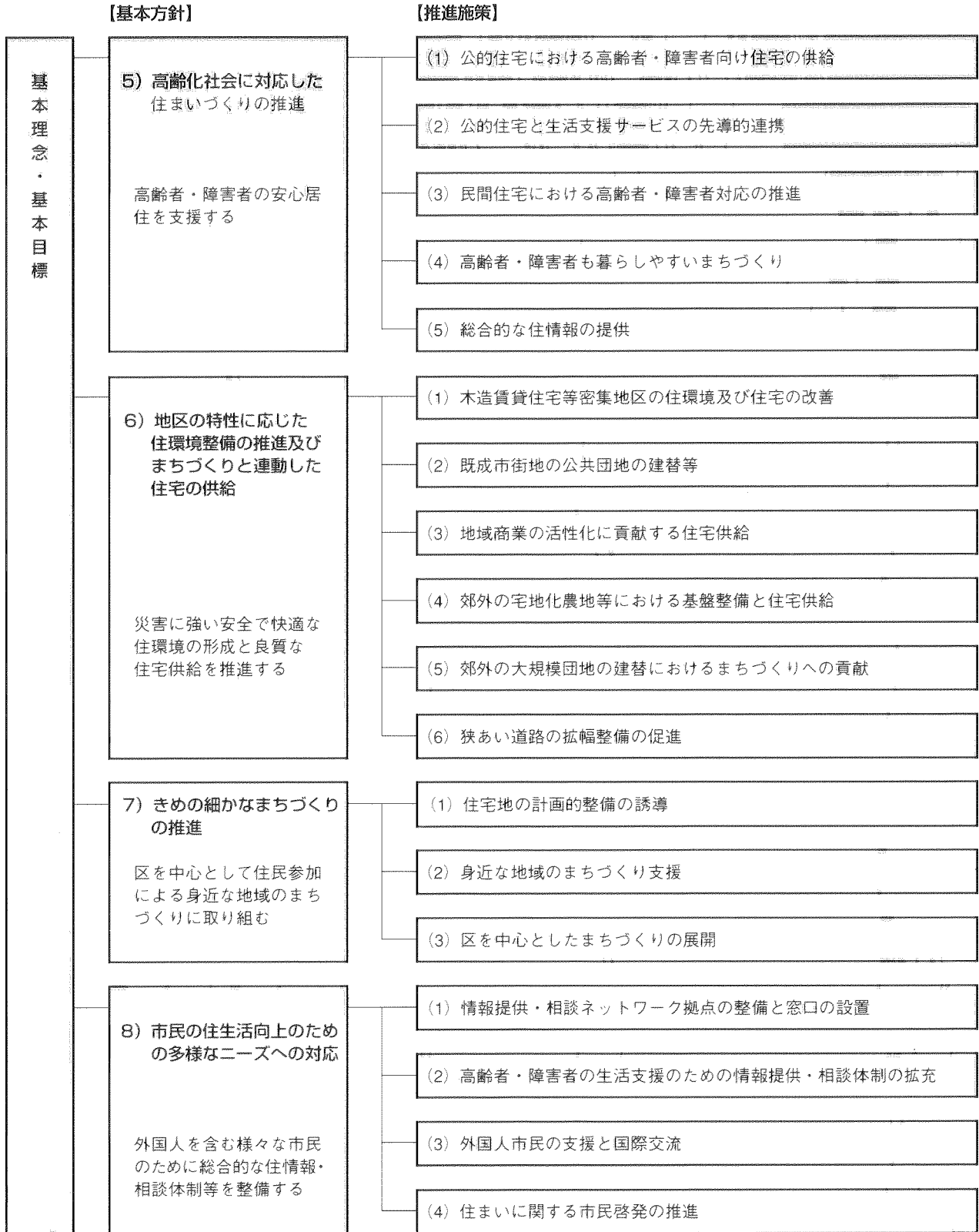


# I 住宅施策の体系

●横浜市における住宅施策の体系は以下のとおりです。



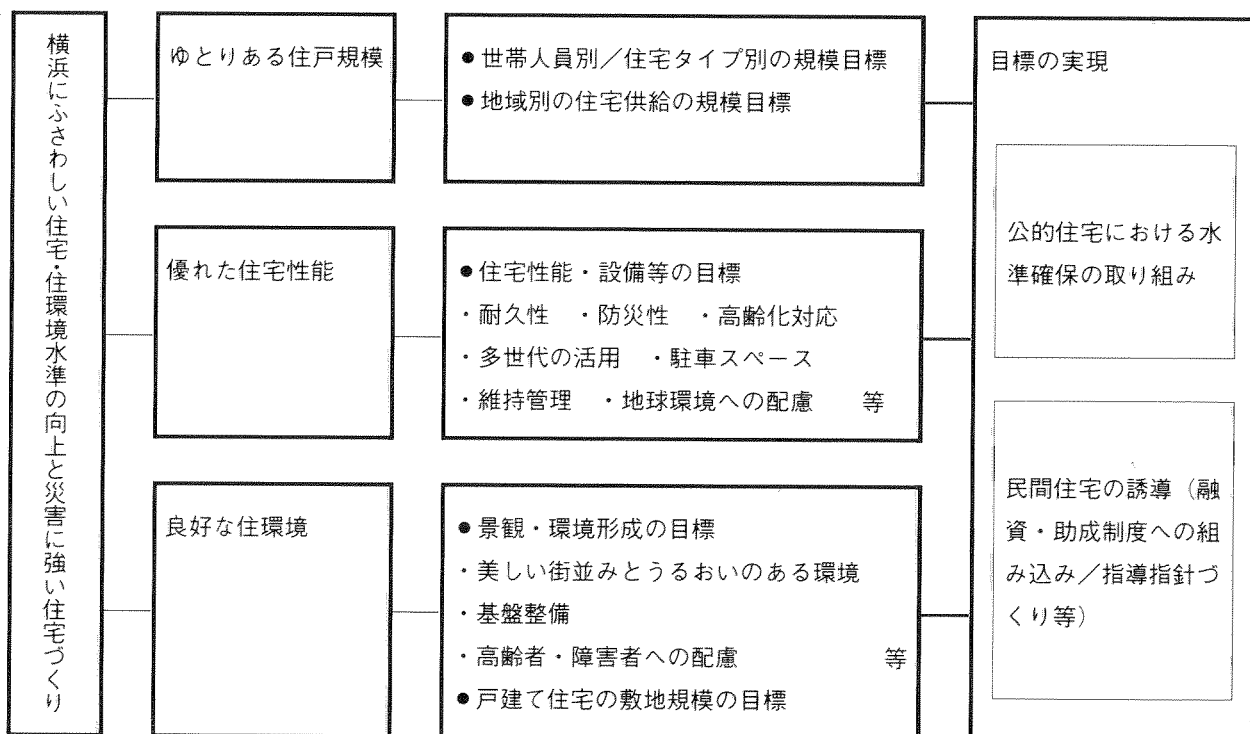


# 2 方針別の施策

## ① 横浜にふさわしい住宅・住環境水準の向上と災害に強い住宅づくり 豊かさと安心を実感できる住宅ストックをつくる

- 21世紀に向けて、市民が横浜にふさわしいゆとりある住まいに住むことができるように、新たに供給される住宅や建て替えられる住宅については、豊かさを実感できる住戸規模・性能、環境を備えたものにしていくことが必要です。このため横浜にふさわしいゆとりある住まいの目標を設定し、その実現に取り組みます。
- この実現にあたっては、住宅事情が世帯規模・住宅の所有関係・地域などによって異なることを考慮して、市民の居住状況・ニーズに応じて、より豊かな生活を実現できるようにしていきます。なかでも、賃貸住宅に居住するファミリー世帯の大半は家族の団らんスペースが確保できていない状況であるため、将来に向けてファミリー向けの良好な賃貸住宅ストックがつけられるような取り組みを進めます。
- ゆとりある住まいの実現には、一定の広さという住戸規模のほかに、地震や火災等を考慮した住宅性能を確保することも必要です。このため、安全な構造計画や建物の不燃化に配慮するとともに、防災面での設備対応が図られるよう、災害に強い住宅づくりに取り組みます。また、高齢化への対応、地球環境や美しい街並みへの配慮なども今後の住宅性能に確保される必要があります。
- 豊かさを実感できるようになるためには、家族構成や収入などに応じて、適正な規模の住宅が適正な負担で確保できることが必要です。市民のこのような居住を支援するため、低廉な家賃・価格を実現する住宅供給手法などについても検討していきます。

■居住水準等の目標とその実現



## (1) ゆとりある規模の住宅ストックの形成

### ① 住戸規模の目標の設定

- ゆとりある住まいは、第一に世帯規模等に応じた広さが必要です。この広さの目安として、最低居住水準・都市居住型誘導居住水準・一般型誘導居住水準という3種類の数値が、国によって世帯規模別に定められています。
- 横浜市では、住宅のタイプ別の実態を考慮して、それぞれ異なる水準を目標として設定し、ゆとりある規模の住宅誘導に取り組みます（詳細は下表のとおり）。現状では、第2章の住宅政策の主要課題で示したように、持家と借家ではその規模に著しい格差があるのが実情です。このた

め、特に、共同賃貸住宅においては、長期的には共同分譲住宅と同程度にすることを目標としながらも、その現状を踏まえ、家族の団らんスペースが確保されるとともに高齢期にも対応できる住戸規模として、国の最低居住水準と都市居住型誘導居住水準の中間的水準を独自の基準として設定します。

### 【住戸規模の目標】

- ア. 1人世帯（最低住戸規模）：25㎡以上
- イ. 3人世帯（3DKまたは2LDK）：55㎡以上
- ウ. 4人世帯（3LDK）：65㎡以上

■横浜型住宅規模目標

	共同住宅		戸建住宅	
	賃貸住宅 (横浜独自の基準※)	分譲住宅 (都市居住型誘導居住水準)	(一般型誘導居住水準)	
世帯人員別	1人	25㎡ (1DK)	37㎡ (1DK)	50㎡ (1DKS)
	1人 (中高齢単身)	30㎡ (1DK)	43㎡ (1DK)	55㎡ (1DKS)
	2人	40㎡ (1LDK)	55㎡ (1LDK)	72㎡ (1LDKS)
	3人	55㎡ (2LDK)	75㎡ (2LDK)	98㎡ (2LDKS)
	4人	65㎡ (3LDK)	91㎡ (3LDK)	123㎡ (3LDKS)
	5人	70㎡ (3LDK)	104㎡ (4LDK)	141㎡ (4LDKS)
	5人 (高齢単身含む)	75㎡ (4LDK)	122㎡ (4LLDK)	158㎡ (4LLDKS)
	6人 (高齢夫婦含む)	80㎡ (4LDK)	129㎡ (4LLDK)	164㎡ (4LLDKS)
地域別	都心・都心周辺部	3人世帯向け (55㎡) 以上の住宅の供給を目標とする	3人世帯向け (75㎡) 以上の住宅の供給を目標とする	3人世帯向け (98㎡) 以上の住宅の供給を目標とする
	郊外部	4人世帯向け (65㎡) 以上の住宅の供給を目標とする	4人世帯向け (91㎡) 以上の住宅の供給を目標とする	4人世帯向け (123㎡) 以上の住宅の供給を目標とする

※横浜市住宅政策懇談会で提案された「ゆとりある規模の賃貸住宅の目標」

## ② 地域別の供給目標の設定と誘導

- 実際の住宅供給の場面を考えると、市場には単身や2人世帯の居住にふさわしい規模の住宅が多く、十分な広さを持つファミリー向けの住宅の供給が必要です。特に、都心や都心周辺部等では一般の郊外部に比べて住戸規模の狭いものが多くなっています。このような地域別の実態を考慮して、市域を概ね都心・都心周辺部と郊外部に区分したときの、ファミリー向け住宅の住戸規模の誘導目標を設定します。
- これらの目標に沿った住宅供給を実現するため、ヨコハマ・りぶいんなどの公的住宅の規模の拡大に取り組むとともに、民間住宅の融資・助成

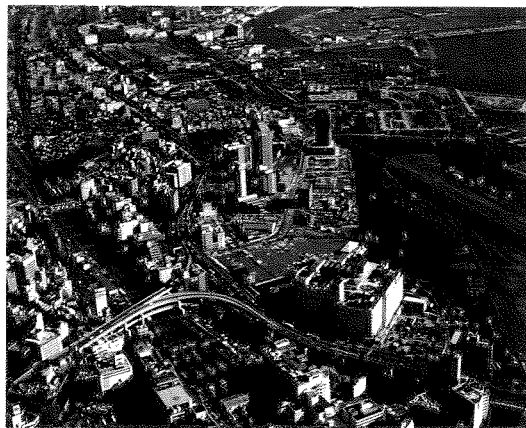
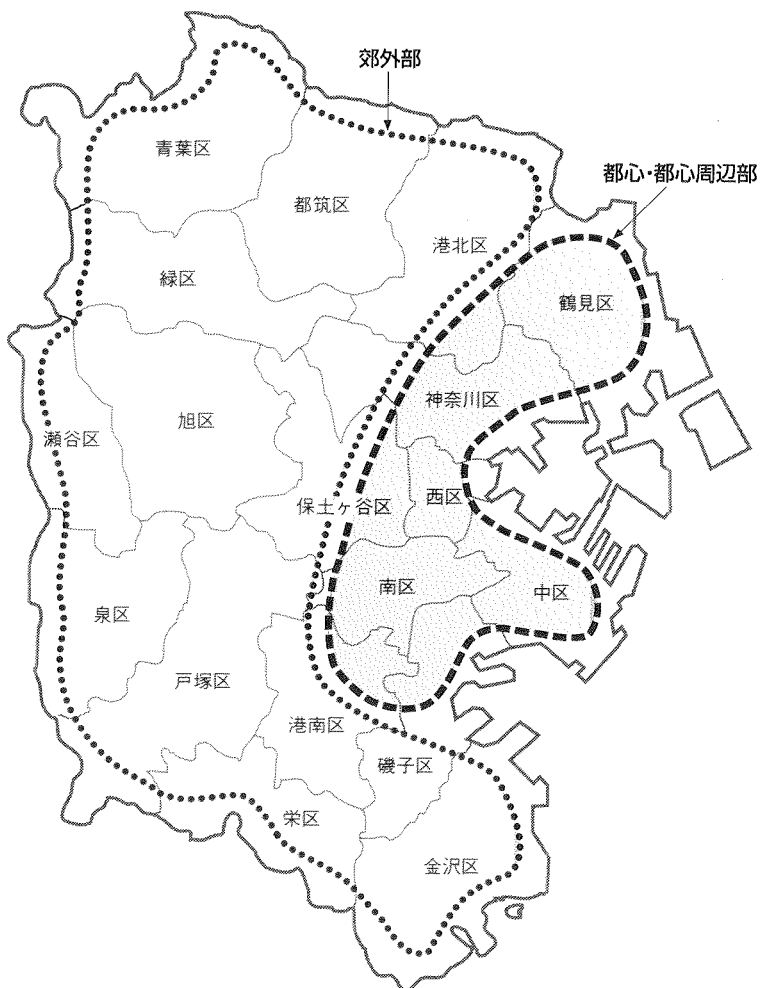
制度の活用や指導指針づくり等を検討します。

- 特に、賃貸共同住宅については、以下の目標に沿って積極的に誘導を図ります。

### 【地域別の供給目標の設定と誘導】

- ア. 都心・都心周辺部ファミリー世帯向け住戸規模 55㎡以上
- イ. 郊外部ファミリー世帯向け住戸規模 65㎡以上

■参考 地域区分図



## (2) 優れた住宅性能を持つ住宅ストックの形成

- 横浜市では非木造共同住宅が増加していますが、マンション等の建替は困難な問題が多く、できるだけ長く使える住宅をつくることが求められています。壊しては建て直すという行為を極力少なくしていくことが地球環境という今日的課題からも要請されています。
- また、地震や火災等の災害に対応した住宅づくりを進めるため、安全な構造計画や建物の不燃化に配慮するとともに、感震装置付自動ガス遮断装置の普及等の設備面で対応を図る必要があります。家具等の転倒防止についても、その対応策を検討し、市民への普及・啓発に努めます。
- このような視点から個々の住宅が目指すべき住宅性能としては、右のような点があげられます。
- これらの点については、耐久性のある構造や材料・設備のあり方、維持管理の技術、設計施工のあり方などについて、民間等と連携しつつ研究開発に努めるとともに、そのノウハウの蓄積や普及の方策についても検討します。
- また、民間住宅の誘導のため、建設・供給主体に対する指導指針の策定、一定以上の規模の住宅供給について協議を行うなどのシステムづくり、建設・購入資金融資制度の拡充などを検討

します。公的融資を受ける住宅については、バリアフリー化を条件とするなど、誰もが暮らしやすい住まいづくりを誘導します。

- 優れた住宅性能を持つ住宅ストックの形成を先導的に推進するため、市営住宅やヨコハマ・りぶいんなどにおいては、住戸規模の拡大と耐久性の向上に努めるとともに、高齢化への対応等の一般化を進め、また、環境共生住宅などのモデル住宅の供給等に取り組みます。

### 【住宅性能・設備等の目標】

- ア. 耐久性、防火性のある構造・素材を用い、地震や火災等に強い住宅づくりをめざすこと。
- イ. 居住者の高齢化等や不測の災害時にも対応できるような設備・性能を備えていること。
- ウ. 家具等の転倒防止についての対策が、設計・施工段階から考慮されていること。
- エ. 多世代にわたって良好なストックとして活用されうる設計・施工が行われること。
- オ. 必要な量の駐車スペースが確保されていること。
- カ. 共同住宅等においては、行き届いた維持管理が確保されていること。
- キ. 地球環境保全への配慮がなされていること。



### (3) 良好な住環境の形成

#### ① 景観・環境形成の目標

- 個々の住宅だけでなく、住宅地としてもゆとりある良好な環境を形成し、将来に継承していくことが必要です。
- ゆとりある住環境の形成のために、目指すべきこととして以下があげられます。
- これらの具体的な内容については、住宅性能と同様に、建設・供給主体に対する指導指針の策定、一定以上の規模の住宅供給について協議を行うなどのシステムづくりを検討します。

#### 【景観・環境形成の目標】

- ア. 個々の住宅により形成される街並みが美しく、うるおいのある環境を形成していること。
- ・ 敷地内空地の確保・緑化、緑の保全
  - ・ 景観に配慮した駐車場
  - ・ 街並みに調和した建物の形態 (ex. 戸建て住宅地に混在する共同住宅)
  - ・ その他
- イ. 道路や公園、公益施設など住宅地を支える基盤が整っていること。
- ウ. 環境全体に高齢者や障害者などの人々への配慮が行われていること。

#### ② 戸建て住宅の敷地規模の目標

- また、戸建て住宅地については、適正な住戸規模の確保と良好な相隣関係の維持・形成を図るための基本的な要素として敷地規模があげられます。このため、目標とすべき敷地規模について、以下のように設定します。
- この目標に向けて誘導していくために、有効な規制誘導方策などについて検討を進めていきます。

#### 【戸建て住宅の敷地規模の目標】

- ア. 最低敷地規模 100m<sup>2</sup>
- イ. 標準敷地規模 3人世帯向け一般型誘導居住水準 (98m<sup>2</sup>) を確保できる規模
- ウ. 誘導敷地規模 4人世帯向け一般型誘導居住水準 (123m<sup>2</sup>) を確保できる規模

■参考 指定容積率別標準・誘導敷地規模

容積率	標準敷地規模 (98m <sup>2</sup> を確保)	誘導敷地規模 (123m <sup>2</sup> を確保)
60%	165m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>
80%	125m <sup>2</sup>	150m <sup>2</sup>
100%	100m <sup>2</sup>	125m <sup>2</sup>
150%以上	100m <sup>2</sup>	100m <sup>2</sup>

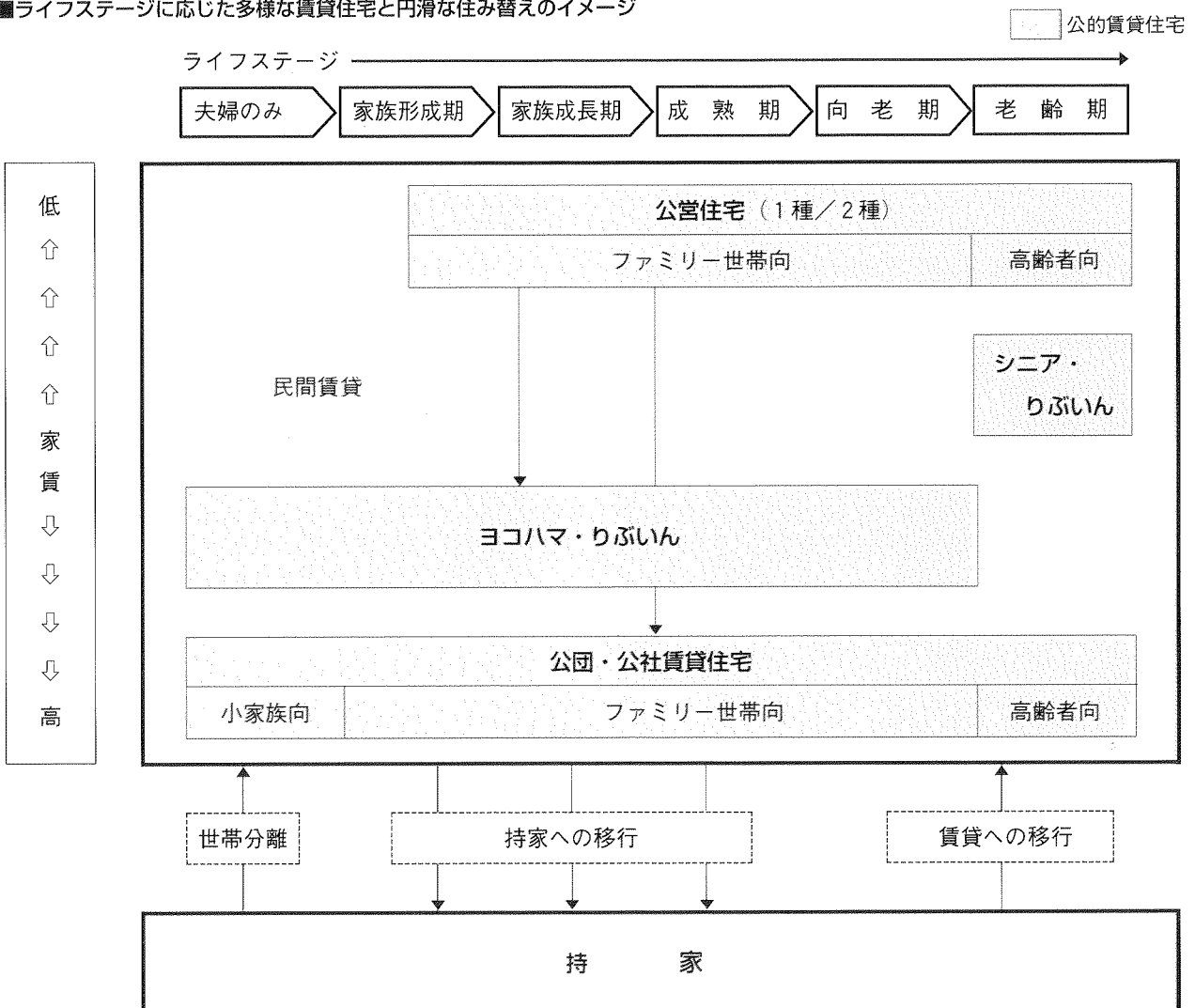
## ② ライフステージに応じた賃貸住宅の供給 適正な負担で確保できる、ゆとりある賃貸住宅を供給する

- 市民がライフステージに応じて安心して生活できる賃貸住宅の供給体系を、民間との連携により確立していきます。
- そこで、今後は、従来の直接供給策に加えて、民間との連携を拡充することにより、公的支援が必要な世帯に対応する住宅ストックを確保していきます。横浜市では既にヨコハマ・りぶいん等の施策を行ってきましたが、今後は、新たな供給方式に取り組むとともに、対象層や供給量の拡大を図っていきます。
- また、これらの住宅を所得に応じた公平な負担

で供給する仕組みをつくっていく必要があります。長期的には、応能家賃をベースとした公的賃貸住宅の家賃体系の一元化などについて検討を進めます。また、短期的には、ストックを有効に活用するための住み替え誘導策を講じていきます。

- 市営住宅については、良好なストックの形成を図るため、管理基本計画に基づき、老朽住宅の建替を推進するとともに、環境改善や修繕など計画的な維持・改善を行います。

■ ライフステージに応じた多様な賃貸住宅と円滑な住み替えのイメージ





## (1) 住宅に困窮する所得の低い世帯向けの住宅の供給

### ① 市営住宅の供給

- 住宅に困窮する所得の低い世帯の住宅需要に応じていくために市営住宅の供給を推進していきます。
- 特に、より住宅に困窮する度合いの高い世帯向けの第2種住宅に重点を置いて供給していきます。
- また、市営住宅の募集方法については、コミュニティとしての年齢や世帯構成のバランスを考慮しながら、適切な入居が可能となるように、住宅の困窮状況に応じた当選倍率の設定や登録制度の導入などを検討します。
- 従来の建設用地の直接取得に加え、定期借地権の活用や、他の公共施設との複合、民間住宅の買い取りや借り上げ方式など、多様な供給方式について検討を進め、供給量の拡大を図ります。

### ② 既存市営住宅ストックの適切な活用

- 市営住宅が住宅に困窮する世帯に的確に供給されるように、市営住宅入居世帯が所得の変化に応じて円滑に住み替えていくシステムを確立し、収入基準を超過した世帯の住み替えを誘導していく必要があります。
- このため、収入が超過した場合に受け皿となる公団・公社賃貸住宅やヨコハマ・りぶいんなどの他の公的賃貸住宅を確保していくなど、住み替え支援策を拡充します。
- また、収入に応じ、受益を加味した適正な負担を求めるための応能応益的な家賃制度への見直しを検討していきます。

## (2) 高齢者世帯等に対する賃貸住宅の供給

### ① 公共住宅における高齢者向け住宅等の供給

- 急速に進む高齢化に対応していくために、単身・夫婦等高齢者のみ世帯向けの公共賃貸住宅



シニア・りぶいん（都筑区）

の供給量を拡大していきます。

- 市営住宅においては、福祉サービスと連携した高齢者向け住宅の供給を図るシルバーハウジング・プロジェクトを推進していくほか、既存住宅の活用・改善などによる高齢者・障害者向け住宅等の供給を行います。
- また、県や公団、公社などと本市との協議体制を整備し、県、公団、公社における高齢者向け住宅等の供給について協議を行っていきます。

### ② シニア・りぶいんの供給の拡大

- 民間賃貸住宅の借り上げにより高齢者世帯に提供するシニア・りぶいんの供給戸数を拡大します。
- 供給については、新規に建設する民間住宅の借り上げのほか、既存民間住宅のリフォームによる方式も検討していきます。
- また、ファミリー向けのヨコハマ・りぶいんと併せた供給を積極的に推進し、世代間の交流を図っていきます。

### ③ 生活支援体制と連携した高齢者向け住宅の供給

- 高齢者向け住宅の供給については、高齢者向け住宅の集積戸数や施設の立地状況等に応じて、相談員等の人材の配置や派遣、コミュニティ活動の場の整備、緊急時の対応体制の整備などの生活支援体制との連携を図っていきます。
- シニア・りぶいんについては、生活相談等を行う「巡回相談員」を派遣するとともに、緊急通報等のセキュリティ機能を設置します。
- また、公団や公社の住宅については、高齢者向け住宅と生活関連サービスシステムが一体的に供給される「シニア住宅」等の資産活用型公共住宅の供給を誘導していきます。

### (3) 若年・中堅ファミリー世帯に対応した住宅供給

#### ① 中堅ファミリー世帯に対応したヨコハマ・りぶいんの供給

- 住宅事情や悪化している中堅ファミリー層の住宅需要に応じていくために、ヨコハマ・りぶいんの供給を推進します。

#### ② 若年ファミリー世帯向け賃貸住宅の供給

- 世帯形成・拡大期の若年ファミリー世帯は、短期的に世帯規模が拡大するため、居住水準の低下を招きやすくなっています。また、所得が伸びるため、公営住宅では収入超過によりすぐに明渡しが求められることとなります。このような世帯に対しては、所得の成長にあった負担で住み続けられるヨコハマ・りぶいんでの対応が望まれますが、現在、同制度は、対象層を中間所得層にとどめていることから入居ができません。
- したがって、ヨコハマ・りぶいんの対象階層を、所得の低い若年ファミリー世帯も利用できるように、国に対し制度の改正を働き掛けていくとともに、本市独自に低所得層への拡大を検討していきます。

#### ③ 公社賃貸住宅の供給

- 中堅ファミリー層の都市居住を支援するため、公社賃貸住宅の計画的な供給を行います。特に

低廉かつ良質な民間住宅が供給されにくい都心・都心周辺部での供給や、宅地化農地・未利用地の活用等に取り組んでいきます。

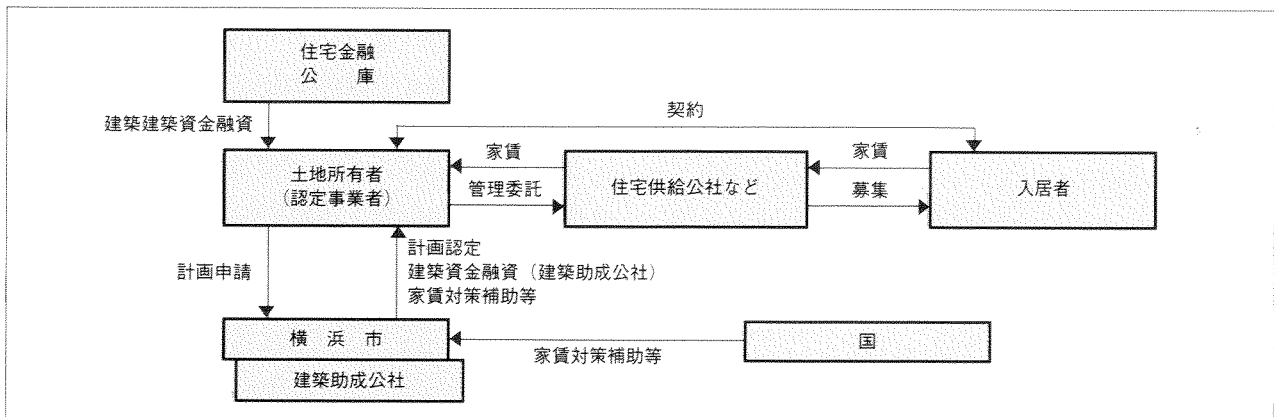
- 市街地再開発事業や大規模な公的住宅の建替事業など、まちづくりと連携した公社賃貸住宅の供給を推進していくとともに、入居者の家賃負担の軽減に向けて、公社施行型の特定優良賃貸住宅の事業化を検討していきます。
- 環境共生住宅や横浜型の新たな都市型住宅など、民間のモデルとなるような公社賃貸住宅の供給を図り、その実現に向けて、コストの低減化や住宅の開発研究に取り組みます。

### (4) 民間との連携による良質で低廉な賃貸住宅の供給

#### ① 既成市街地における優良な賃貸住宅の供給

- 都心や都心周辺部の住宅市街地には、老朽化した木造賃貸住宅が密集する地域などをはじめとして、規模が小さいため、建設条件を満たさずヨコハマ・りぶいん制度の適用ができない敷地が多く存在します。
- こうした地域においても、優良な民間賃貸住宅の建設を促進するため、ヨコハマ・りぶいんより規模の小さなものについても助成を行えるような支援策について検討します。
- また、シニア・りぶいん制度の適用できないも

#### ■ヨコハマ・りぶいんのしくみ



のについても、同様な支援策を講じることにより、良質な高齢者向け住宅の供給を図るものとしします。

② 良好な賃貸住宅建設への支援

- より広く民間賃貸住宅の水準向上を推進するため、賃貸共同住宅の建設や改善に対し、市建築助成公社による資金融資制度について拡充を図ります。

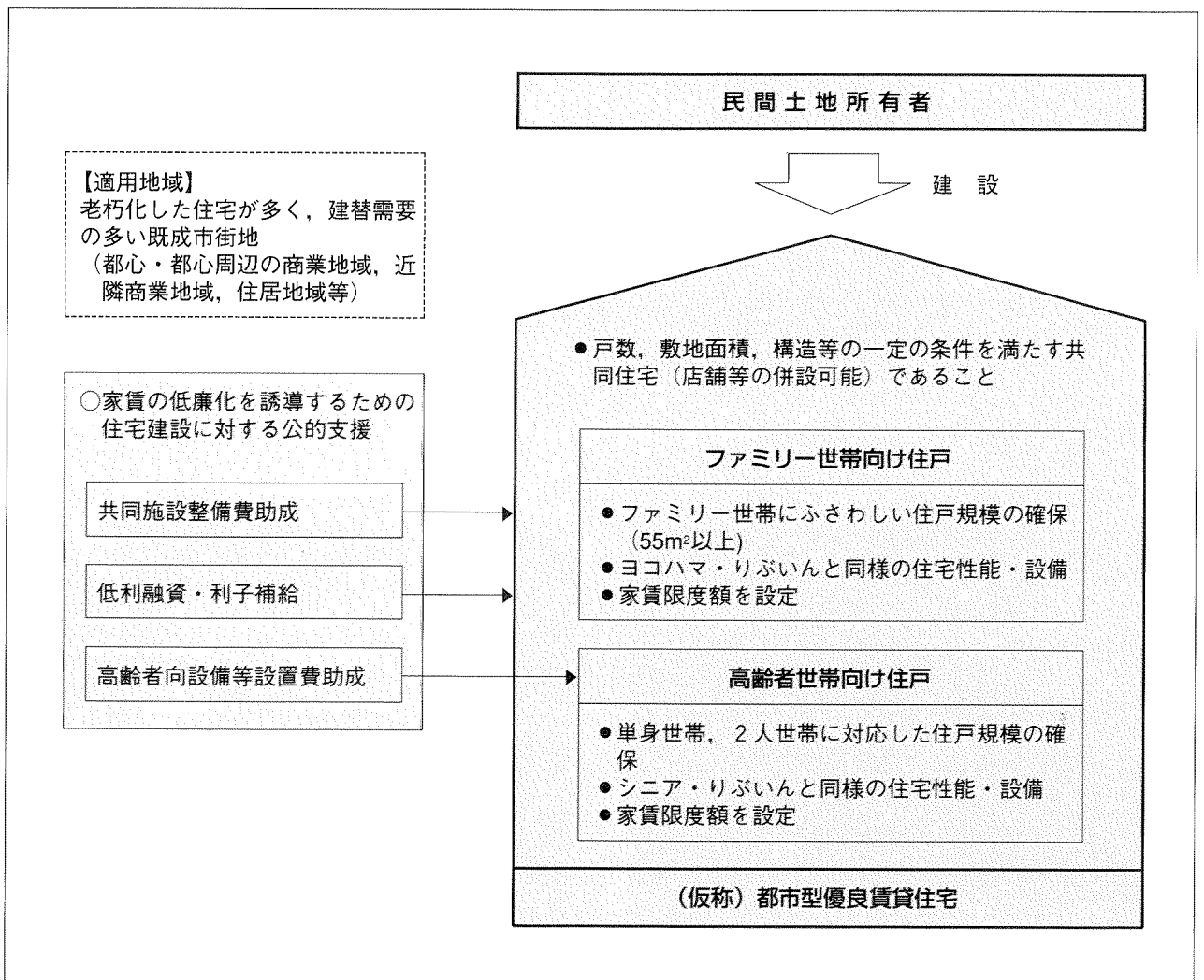
③ 共同社宅等新たな社宅供給方式への支援

- 社宅は従来企業が直接建設したり、民間賃貸住

宅を一括借上げる方式を中心に供給されてきました。これらは低廉な住宅として一定の役割を果たしていますが、職場の人間関係が家庭や地域に持ち込まれるなどの問題点があり、また中小企業では自社建設や単独借上が困難な場合もあります。

- 民間土地所有者の建設する住宅を、複数の中小企業に共同社宅として供給するなどの新たな社宅供給方式への支援策を検討します。

■既成市街地における優良な賃貸住宅供給のイメージ（仮称：都市型優良賃貸住宅制度）



### 3 持家の取得・改善の支援

良好な持家ストックの形成と居住を支援する

- 市民の持家取得へのニーズに対応し、持家の取得・改善等を支援します。
- 民間の住宅供給を良好なものへと誘導するとともに、既存の住宅ストックの有効活用を促進するため、従来からの住宅取得・改善等のための公的融資や公的分譲住宅の供給等の施策について充実を図ります。
- また、定期借地権の活用なども含めた多様な供給の方法について検討していきます。

■持家取得・改善の支援施策

持家の取得・改善の支援	戸建住宅の質の向上	●戸建の住宅供給に対する指導等
	持家取得・増改築支援	●持家の取得，維持，増改築への融資等の充実
	良好な公的分譲住宅の供給促進	●横浜市住宅供給公社分譲住宅供給 ●県公社・公団等による分譲住宅供給の要請
	無理なく取得できる住宅の検討	●新たな住宅供給方法の検討 (定期借地権の活用など)



## (1) 戸建住宅の質の向上

- 民間により供給される戸建て住宅については、横浜らしいゆとりある住宅地形成をめざし、指導指針づくりや融資制度の活用などにより、良好な水準を確保するよう誘導を図ります。

## (2) 持家取得・増改築支援

- 市民の住宅取得や増改築・改善を支援するため、横浜市建築助成公社による融資事業のメニューの多様化と充実を図ります。
- はじめて持家を取得する世帯に重点をおいて支援するほか、買い換えによる居住水準の向上を誘導します。
- また、良質なストックを形成し、持家の住み替え需要に対応するとともに、良好な街並み景観を保全するため、住宅の維持・改善の支援を行います。
- また、高齢者等の持家居住を支援するため、バリアフリー化や高齢者とその子世帯の同居、隣居・近居に対する割増融資等の拡充を進めます。

## (3) 良好な公的分譲住宅の供給促進

- 横浜市住宅供給公社では、中間所得層を対象に、

積立分譲住宅及び一般分譲住宅の建設及び分譲を行っています。近年は大量供給が難しくなっていますが、さらに継続して供給を行うとともに、ペア住宅（2世帯同居用）など世帯特性に対応した住宅供給も行います。

- また、神奈川県住宅供給公社や住宅・都市整備公団に対しても、市内での分譲住宅の供給について要請していきます。

## (4) 無理なく取得できる住宅の検討

- 中間所得層が、所得に見合ったローン等の負担で、無理なく自分の家が持てるような支援の方策が求められています。このため、土地・家（構造・設備・内装等）のすべてを取得する従来の持家の方式だけでなく、定期借地権の活用や、集合住宅の本体を賃貸し内装部分は入居者が自分で自由に整備・改装できるしくみなどの新たな供給方式についても検討していきます。
- 特に、定期借地権は、土地の所有と利用を分離することにより、土地の有効利用と低価格で良質な住宅の供給を実現するしくみとして活用が期待されます。このため、今後このしくみを充分利用できるよう条件を整えていくことを検討します。

■定期借地権の種類

	一般定期借地権	建物譲渡特約付借地権	事業用借地権
存続期間	50年以上	30年以上	10年～20年
利用目的	限定なし	限定なし	事業目的(居住用を除く)
手続	更新等排除の特約を公正証書等の書面とする	30年以上経過後建物を貸主が相当な対価で買取る旨をあらかじめ約する	公正証書による設定契約をする
主な用途	住宅, 業務用ビル, 公共公益施設	住宅, 業務ビル	外食店舗, 量販店等

## 4 良好なマンション居住への支援 マンションの適切な維持管理・建設を支援する

- 共同住宅の増加に対応し、市民のマンション居住の支援を行います。
- マンションの適切な維持・管理を誘導するため、管理組合の取り組みと行政の支援策について明らかにした「マンション管理指針」を策定し、これに基づいた施策の展開を図ります。
- 良好な居住性能を有し、適切な維持管理の行われる優良マンションの普及を促進するため、融資の優遇措置などを行います。
- マンションの円滑な維持管理を進めるためには、健全なコミュニティの育成が基本であり、また区分所有者が自主的なマンション管理を行うことによって健全なコミュニティが育成されます。このため、管理規約や各種の協定をモデル的に示すなどにより、住まい方のルールの普及・啓発を図ります。特に、小規模マンションでは、管理体制や管理計画が不備な状況にあるため、適切な管理の実施を支援し、建物の老朽化を予防するための対策を講じます。
- また、年間約1万戸供給されている新築マンションに対しては設計内容の水準向上、新規供給時における維持管理体制の確立を求めています。

### ■ マンション居住の支援施策

マンション居住の支援 「マンション管理指針」	コミュニティの育成と小規模マンションへの支援強化	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 標準管理規約及びモデル協定の作成・普及</li> <li>● 専門家による支援 ● 管理修繕マニュアル</li> </ul>
	マンションの修繕・建替・増築等への支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 計画的修繕マニュアルの整備と実施支援</li> <li>● 建替・増築のマニュアル作成及びモデル検討と支援</li> <li>● 駐車場整備・高齢化対応リフォームの支援</li> </ul>
	設計・維持管理水準の向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 設計指導指針の制定</li> <li>● 維持管理指導指針の制定</li> <li>● 優良マンションの普及</li> </ul>
	相談・情報提供体制の充実	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 相談・情報提供体制の拡充 ● 専門家による支援</li> <li>● 管理組合ネットワークへの支援</li> </ul>

## (1) コミュニティの育成と小規模マンションへの支援強化

- 横浜型標準管理規約，各種モデル協定の作成・普及を図ります。管理組合の日常の管理実体に即し，積極的な運営改善を盛り込んだ横浜市独自の管理規約やモデル協定を作成し，住まいづくりのルール確立のための検討材料として提供します。
- 小規模マンションの管理向上のための専門家による支援，検査体制の確立を図ります。小規模マンションは区分所有者が少ないために管理・維持保全費用の負担割合が多いことや，管理を進める人材が不足している等の問題が多い状況です。専門家の派遣等の支援体制づくりを行うことで，小規模マンションが適正に維持保全・改善できるよう支援します。また，上水道における管理状況の定期検査や，消防検査等を通じて安全・衛生を確保し，あわせて指導を進めます。
- 小規模マンションに適した管理・修繕マニュアルを作成します。このマニュアルでは，管理費軽減のための共同管理委託制度，低コストの簡易診断，簡易な修繕・設計方法等を提案します。

## (2) マンションの修繕・建替・増築等への支援

- マンションの維持・保全，改良は，管理組合の基本的役割として計画的に進めることが必要です。このため，長期修繕計画やそのための資金計画，劣化診断，工事の実施などに関するマニュアルを作成するとともに，情報提供・相談，専門家紹介，リフォーム融資制度の拡充などによる支援策を講じていきます。
- マンションは長期にわたりメンテナンスしながら活用することが原則ですが，長期的には増築・建替による改良・改善も検討し，将来に備える必要があります。このため，建替・増築に

関するマニュアルの作成，公的マンションにおけるモデル的検討，専門家による支援，融資等の充実などの支援策を検討していきます。

- また，マンションの改善の中でも，不足している駐車場の整備や居住者の高齢化に対応したりフォームは必要性の高いものです。これらについても，マニュアルを整備するとともに，相談・情報提供，融資等の支援を図ります。

## (3) 設計・維持管理水準の向上

- 新規供給マンション向けの設計指導指針を制定します。これにより，新規供給マンションの規模・性能水準の向上と，高齢者等に配慮された設計がなされるなど，長期の居住に耐える良質なマンションストックの形成を図ります。
- 新築・中古マンション向けの維持管理指針を制定します。これにより，マンション販売時や中古マンション流通時に区分所有者が適正な水準での管理が実行できるよう，供給者・販売者が購入者に対して，設計図書等の維持保全や管理運営に必要な資料の提供，管理組合活動を円滑に指導できる仕組みを整備します。
- マンション設計指導指針及びマンション維持管理指導指針に基づいて建設・管理される新築または，これに準じた中古のマンションに対して購入・リフォーム資金融資の優遇措置を連携して行うことにより，優良マンションの供給と適切なマンション管理を誘導・促進します。

## (4) 相談・情報提供体制の充実

- 日本住情報交流センター（ハウスクエア横浜）を活用した相談・情報提供体制の拡充を図ります。これにより，従来各種団体や部門で分散実施されていた相談事業や各種セミナー，見学会などの情報提供体制を一元化するとともに，拠

点の拡充，人材確保，情報の集約化，情報発信機能等の充実を図ります。

- マンションの管理向上のため，管理専門家を養成し，相談・指導・情報提供体制の充実を図ります。管理組合経験者やリフォームに詳しい建築家等を派遣し，管理組合の設立，管理体制の確立を支援するなど，マンションの管理向上のための相談・指導や情報提供の担い手とします。こうした人材を広く確保するために，日本住情報交流センター（ハウスクエア横浜）を中心と

した育成講座を設けます。従来の建築分野に偏っていた相談・指導体制を，今後は，管理組合の運営等ソフト面についても充実させます。

- 管理組合の自主的なネットワークの形成を支援し，身近な情報の充実を図ります。管理組合間の身近な情報交換の促進や，行政からの情報流通の円滑化等を目的に，地区別や分譲主体別の管理組合ネットワークを自主的に形成できるよう支援します。



マンション管理セミナー

マンション大規模修繕の現地見学会

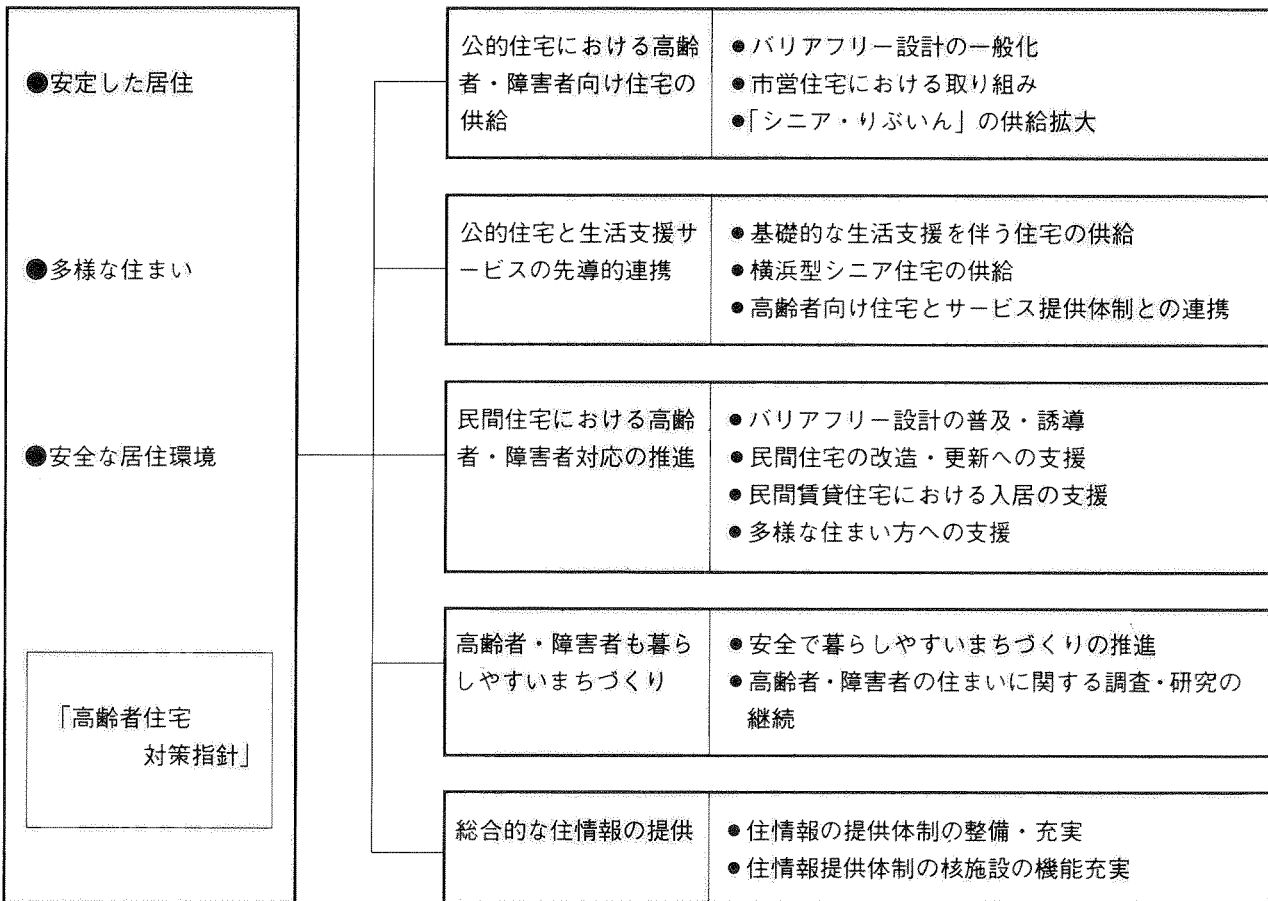




## 5 高齢化社会に対応した住まいづくりの推進 高齢者・障害者の安心居住を支援する

- 高齢者等の居住をめぐる様々な問題の中で、特に重要なのは、安定した居住の場の確保です。高齢者が、地域のなかで安全に暮らし、また安心して生活していけるよう、高齢者向け住宅の供給をはじめとした各種施策の推進に取り組みます。
- 市民の住生活や意識の変化に伴い、親子の住まい方、住宅の種類や資産活用、生活関連サービス等に新たなニーズが生まれています。これらを含めた多様なニーズに対し支援していきます。
- 高齢化社会に対応し、高齢者・障害者をはじめとした誰もが安全に暮らせる住まいづくり、まちづくりが求められています。このため幅広い取り組みを行います。
- 高齢者に関する取り組みを総合的に取りまとめた「高齢者住宅対策指針」を策定し、これに基づいた施策の展開を図ります。
- 障害者の生活に配慮した公的住宅の整備と民間住宅の整備誘導をすすめます。

■高齢化社会に対応した施策



## (1) 公的住宅における高齢者・障害者向け住宅の供給

### ① バリアフリー設計の一般化

- 公共住宅においては、すべての団地・住戸でバリアフリー設計を実施します。また、新規供給住宅においてバリアフリー化を行うだけでなく、高齢者・障害者等入居者の状況に応じた住戸改造などに取り組みます。
- 県、住宅・都市整備公団、住宅供給公社と協議を行い、公共住宅供給の役割分担や連携等、高齢者向け住宅等の供給・確保についての協調を図ります。

### ② 市営住宅における取り組み

- 市営住宅においては、高齢者向け住宅、車イス対応住宅などの供給を行うとともに、当選率の優遇など、高齢者・障害者等が入居しやすい仕組みをつくります。
- また、家族構成に対応する、多様な住戸タイプの供給を進め、世帯構成の変化などに応じた住戸割当を図るとともに、多世代が混在して住むことのできる住宅団地の形成を促進します。

### ③ 「シニア・りぶいん」の供給拡大

- 高齢者用市営住宅の量的な不足を補うため、民間賃貸住宅を活用した高齢者向け住宅の確保にも積極的に取り組みます。
- 民間賃貸住宅の借り上げによるシニア・りぶいんは、供給量の拡大を図るため、制度の普及に努めるとともに、オーナーのメリットの充実などを検討します。このため、国への働き掛けを行うとともに、本市独自の制度創設も検討します。

## (2) 公的住宅と生活支援サービスの先導的連携

### ① 基礎的な生活支援を伴う住宅の供給

- 住宅に困窮する低所得の高齢者世帯に対し、基

礎的な生活支援サービスの付帯した住宅の供給として、シルバーハウジング・プロジェクトの導入や、「シニア・りぶいん」における巡回相談員の派遣などを行います。

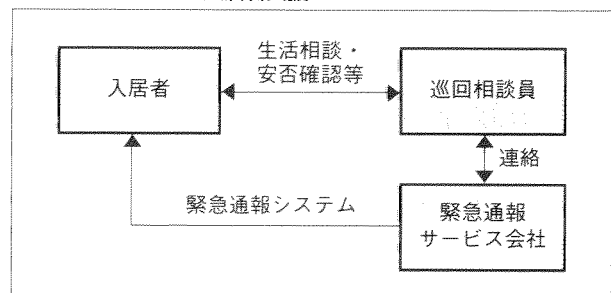
### ② 横浜型シニア住宅の供給

- 中間所得層向けに、年金と退職金の一部で無理なく負担できるよう、高齢期の家計状況に対応した家賃支払いシステムを開発し、生活支援サービスを受けられる『横浜型シニア住宅』の供給に取り組みます。

### ③ 高齢者向け住宅とサービス提供体制との連携

- シルバーハウジング・プロジェクトなどにおいて整備される生活相談室を、地域の高齢者のための身近な福祉等の活動拠点として活用するために、段階的な在宅サービスとの連携を進めていきます。
- また、公的住宅と、地域における支援施設のそれぞれの整備を促進するため、併設・合築等の連携整備を推進します。

■シニア・りぶいん入居者支援



## (3) 民間住宅における高齢者・障害者対応の推進

### ① バリアフリー設計の普及・誘導

- 高齢化対応設計の普及・誘導の基礎となる『高齢化対応住宅設計指針』を策定します。
- これを体系的に運用するため、建築指導のための基準の策定、融資・助成制度の充実、情報提供・相談体制の整備、普及・啓発事業の実施等を図ります。

## ② 民間住宅の改造・更新への支援

- 高齢者・障害者に配慮した住まいづくりを誘導するため、シルバーリフォーム融資、住宅改造の助成や専門スタッフによる相談などの支援を行います。
- 高齢者の居住する老朽した賃貸住宅を建て替える際には、家賃負担の激変を緩和するため、住環境整備事業と家賃補助・助成などと連携して実施するほか、シニア・りぶいんへの更新を誘導します。
- 住宅の改善・修繕や建て替えなどのニーズを把握するとともに、それに対応する施策や情報提供サービスの的確な結びつけを図ります。

## ③ 民間賃貸住宅における入居への支援

- 民間賃貸住宅での高齢者等の円滑な住み替えや居住継続を支援します。高齢者世帯等住み替え家賃助成事業により、住まいの確保を図るほか、情報提供・相談体制の整備を進め、必要な情報を的確に提供するとともに、住宅取引・あっせん業者との協議・調整などを行います。

## ④ 多様な住まい方への支援

- 民間住宅における高齢者の子供世帯等との多様な住まい方を支援するため、高齢者同居用住宅の取得・増改築への低利融資、割増融資や隣居・近居のための住宅取得への割増融資などの制度の拡充を図ります。また、公的住宅においても、同居可能な広さの住宅の供給などに取り組みます。
- また、新しい生活・価値観に対応した新しい住まい方に対して情報提供などの支援を行います。

## (4) 高齢者・障害者も暮らしやすいまちづくり

### ① 安全で暮らしやすいまちづくりの推進

- 高齢者・障害者等の暮らしやすい都市環境を整備するため、福祉のまちづくりを総合的に進めるための条例などを制定し、公共施設における取り組みや公共交通機関・大規模な民間施設等

の整備誘導を進めます。

- また、まちづくりと連携し、地域・地区の特性に合わせた施策展開を図り、高齢者・障害者の暮らしやすい住環境の整備を推進します。
- 高齢者、障害者等は災害発生時に迅速な行動がとりにくいため、地域社会や住民の協力を得て、これらの人々の安全を図る体制を整えます。また、特にねたきり高齢者世帯に対する防災訪問の実施など、防災意識の啓発と安全確保を図ります。

### ② 高齢者・障害者の住まいに関する調査・研究の継続

- 高齢者・障害者をめぐる将来的な社会状況の変化や住まいに対するニーズの変化に対応して的確な施策展開を図るため、高齢者・障害者の住まいに関する調査・研究を継続して実施します。

## (5) 総合的な住情報の提供

### ① 住情報の提供体制の整備・充実

- 高齢者・障害者の住まいに関する相談・情報交流・啓発事業を総合的に実施するため、住情報の提供体制を整備・充実します。このため、公的住情報の一元化と一部民間市場とのネットワーク化を図るとともに、保健・医療・福祉等と連携し、相談やシルバーリフォームのための体制整備を進めます。

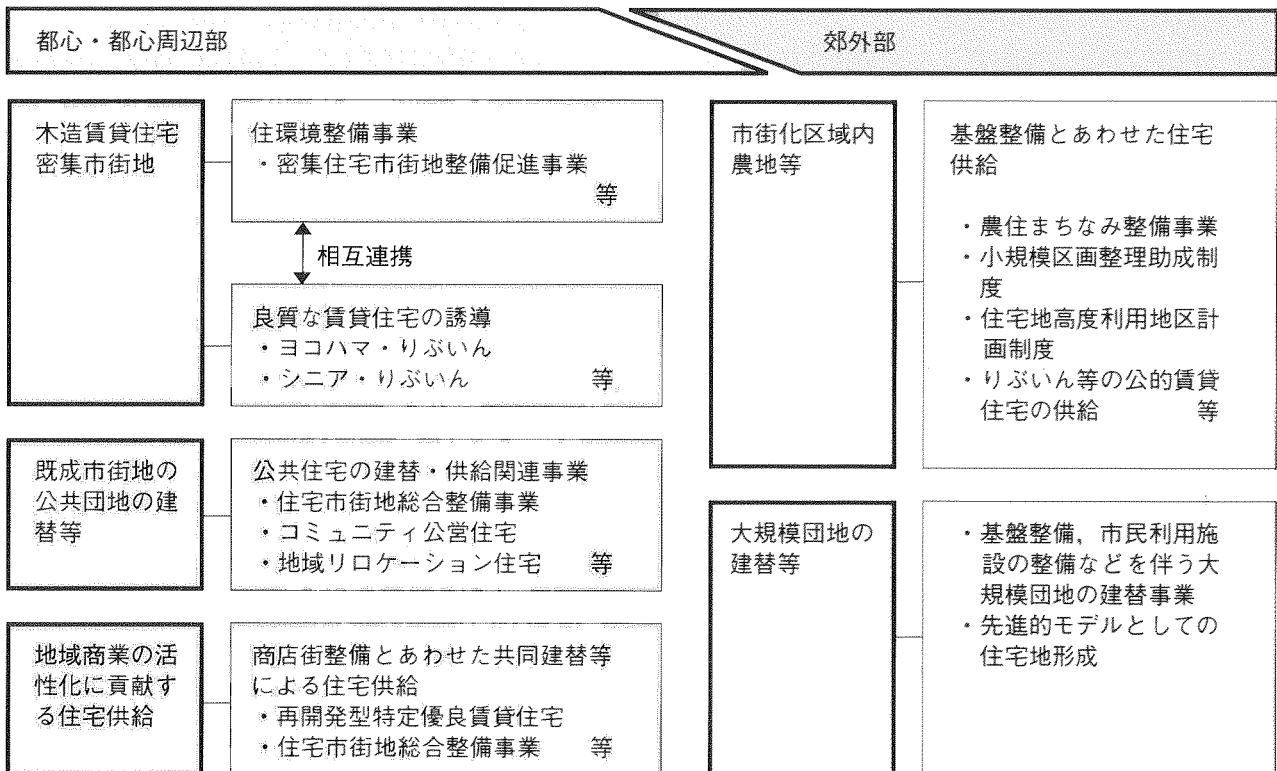
### ② 住情報提供体制の核施設の機能充実

- 日本住情報交流センター（ハウスクエア横浜）を核として、様々な機関が連携する体制づくりに努めるとともに、バリアフリー設計や高齢者に配慮した設備を実際に体験できる「人にやさしい住まいづくり体験館」を併せて整備することにより、高齢者の住まいに関する市民啓発や総合的な住情報の提供を行います。

## 6 地区の特性に応じた住環境整備の推進及びまちづくりと連動した住宅の供給 災害に強い安全で快適な住環境の形成と良質な住宅供給を推進する

- 歴史的特性や自然的特性など、地域の特性やまちづくりの課題に対応して、災害に強い安全で快適な住環境の形成と良質な住宅供給を進めます。
- 都心・都心周辺部の旧市街地では、密集した木造住宅の老朽化や不十分な基盤施設などの問題があり、また高齢単身世帯の増加や中堅ファミリー世帯の転出による人口の減少や地域商業の停滞も見られる状況になっています。しかし、今後は都心機能の拡充などに対応して、この地域での住宅供給が必要になっており、交通条件がよく利便性が高い地域の特性を活かし、住環境の改善・整備を行いつつ都市的魅力あふれる市街地住宅の供給を行っていきます。
- また、郊外部では、道路・公園等の基盤が未整備なまま市街化が進行している区域があります。今後は、宅地化農地などを活用した住宅供給、大規模団地の建替などを推進し、あわせて基盤整備や住環境の改善などを図ります。

■地区の特性に応じたまちづくりと連動した住宅供給

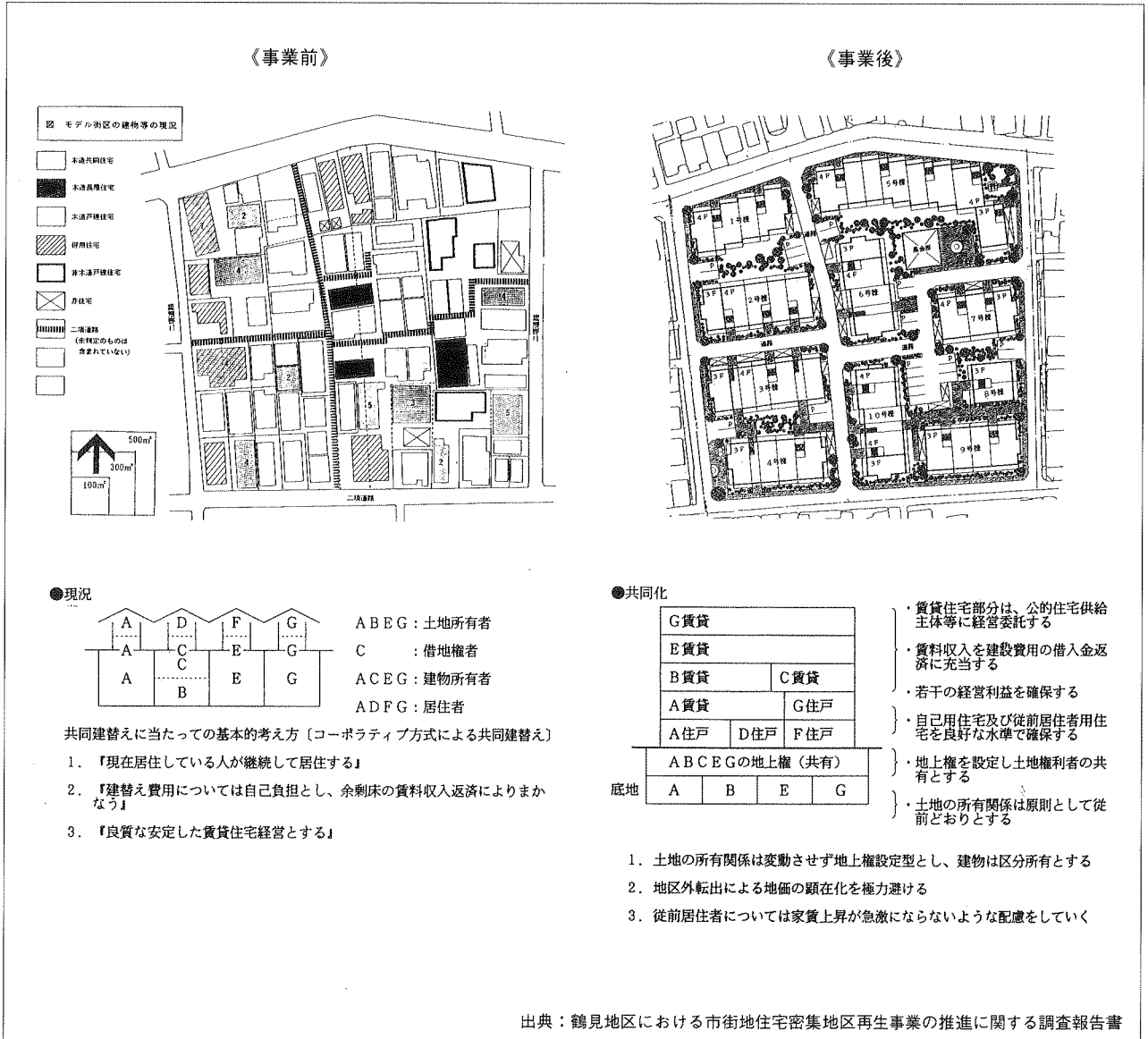


## (1) 木造賃貸住宅等密集地区の住環境及び住宅の改善

- 都心・都心周辺区を中心として形成されている木造賃貸住宅等が密集する市街地では、住環境及び住宅を改善し、防災性、快適性等を向上させるため、老朽住宅の除却や共同住宅への建替の助成、身近な道路等の基盤整備、従前居住者の居住継続の支援などを総合的に行います。

- このため、密集住宅市街地整備促進事業等の誘導型の住環境整備事業を推進するとともに、これと連携しつつ良質な賃貸住宅を誘導するため、ヨコハマ・りぶいんやシニア・りぶいん等による住宅供給を推進します。敷地規模が狭いなどの理由でりぶいん等の条件に満たない場合でも良質な賃貸住宅の供給を誘導するため、新たな支援策についても検討していきます。

住環境整備と民間賃貸住宅の供給誘導のイメージ



出典：鶴見地区における市街地住宅密集地区再生事業の推進に関する調査報告書

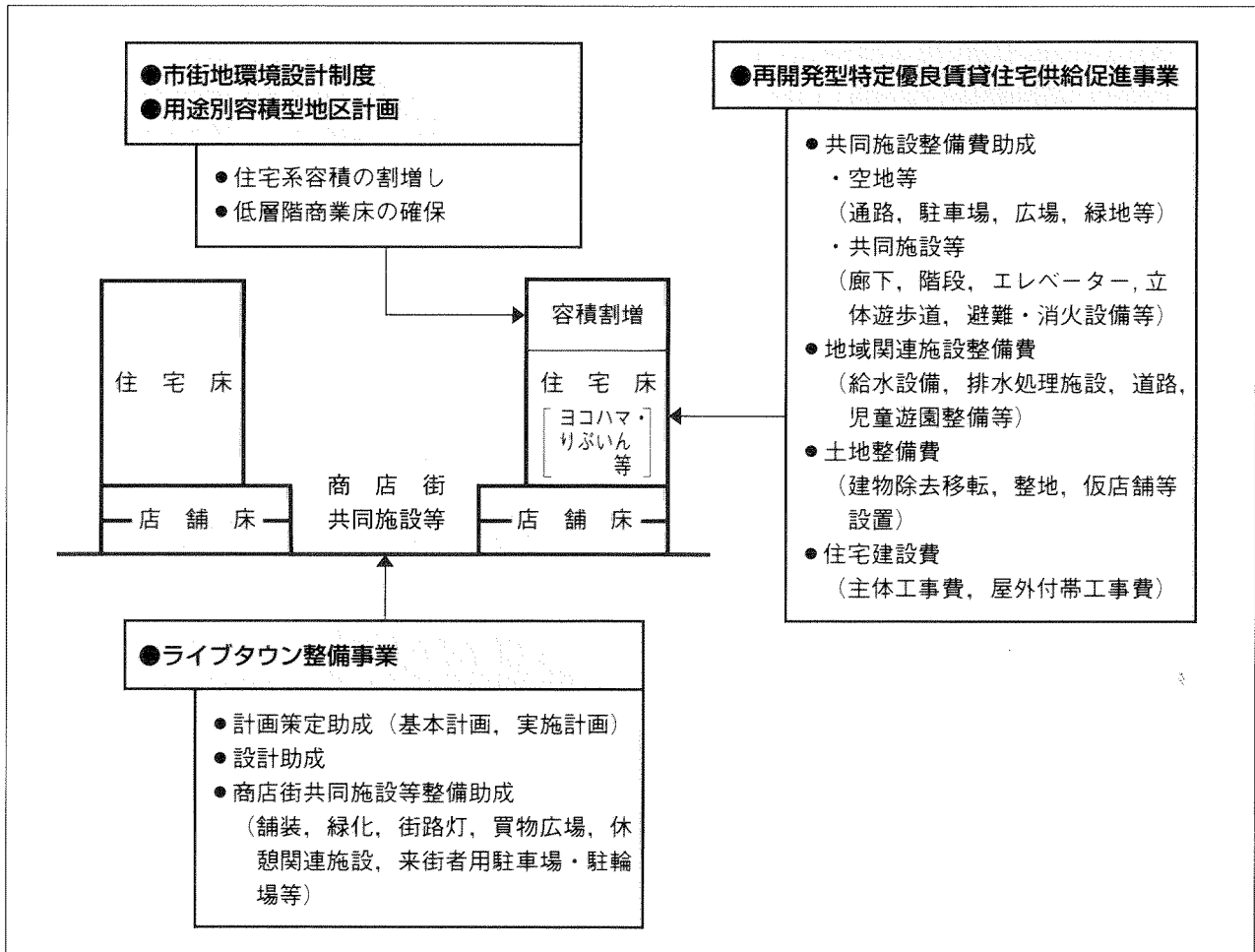
## (2) 既成市街地の公共団地の建替等

- 既成市街地にある既存の公共住宅などを中心として、老朽化した住宅の建替、周辺市街地の整備、仮住まいや移転先の住宅の確保などを推進します。このため、住宅市街地総合整備事業の展開、コミュニティ公営住宅・リロケーション住宅などの供給を促進し、市民が住みなれた地域で住み続けられるように図ります。
- 既成市街地では新たな建設用地の確保が困難なため、公共施設との合築や民間住宅の買い取り・借り上げ方式による供給についても検討していきます。

## (3) 地域商業の活性化に貢献する住宅供給

- 都心・都心周辺の既成市街地等の商業地では、商店街整備やまちづくりなどの機会を捉えて住宅供給を行うことは、商業の活性化にも貢献すると考えられます。駅前等の再開発事業を積極的に推進するほか、商店街整備等の地元のまちづくりと連動して、再開発型特定優良賃貸住宅供給促進事業や住宅市街地総合整備事業等の活用により、低層階に店舗を備えた良好な賃貸住宅供給の誘導を図ります。

■商店街整備とあわせた住宅供給の事業イメージ



#### (4) 郊外の宅地化農地等における基盤整備と住宅供給

- 郊外の市街化区域には、宅地化農地等が分布し市街化が進行中の地域があります。これらの地域においては、農住まちなみ整備事業、小規模区画整理助成制度、住宅地高度利用地区計画等を活用し、農地所有者と連携しながら、ヨコハマ・りぶいんなどの公的賃貸住宅の供給と身近な道路や緑豊かな公園が整備された住宅地の形成をめざします。

#### (5) 郊外の大規模団地の建替におけるまちづくりへの貢献

- 郊外地域には十日市場等、建替の時期にきている大規模団地があります。これらの団地については、基盤施設や市民利用施設の整備など周辺地域のまちづくりに貢献するような建替事業を検討し推進していきます。
- これらの建替の際には、バランスのとれた地域

社会の形成、既存の豊かな緑の保全に努めるとともに、環境共生住宅など、先進的なモデルとなる住宅の供給を図ります。

- 市営住宅だけでなく、県営住宅、公社・公団住宅についても、まちづくりに貢献し、モデルとなる住宅の供給実現を要請していきます。

#### (6) 狭あい道路の拡幅整備の促進

- 安全で快適な住環境の形成と地震や火災等災害に強いまちづくりを進めるために、「横浜市狭あい道路の整備の促進に関する条例」に基づき、狭あい道路の拡幅整備を促進していきます。
- 狭あい道路のうち、特に整備の促進を図る必要がある路線を指定し、その路線沿いの土地に対しては、塀や擁壁の移設に対する助成等の充実とともに協議制度を導入することによって、拡幅整備の一層の促進を図ります。また、拡幅後は本市が管理し、拡幅された路線の確実な維持保全を行います。

■住環境整備事業の事例（老朽木造賃貸住宅の共同建て替え）



(事業前)



(事業後)

## 7 きめの細かなまちづくりの推進

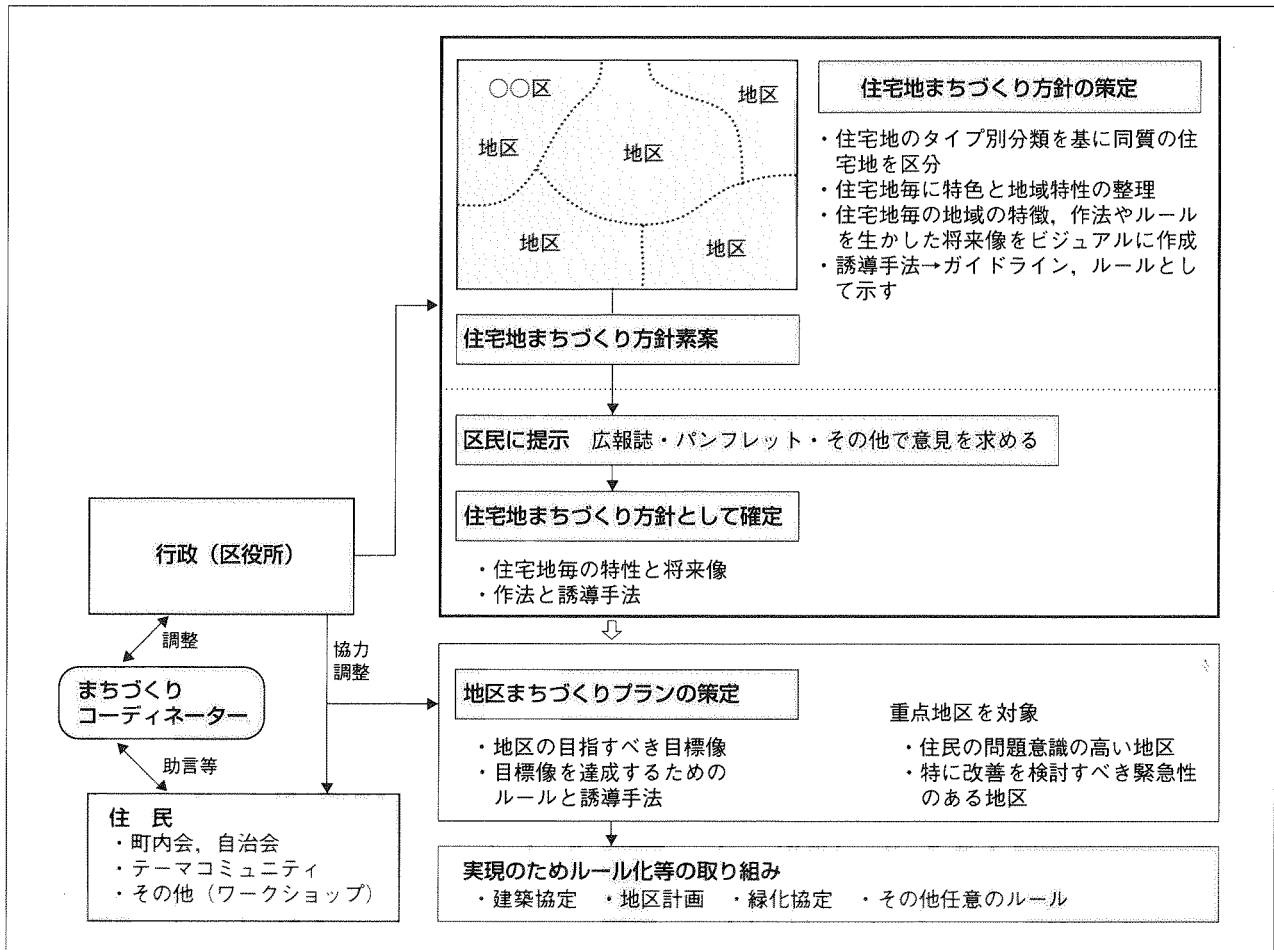
### 区を中心として住民参加による身近な地域のまちづくりに取り組む

- 定住化が進み、住み慣れた地域で住み続けたいと考える市民が増えるとともに、身のまわりの環境に対する関心が高まってきています。身近な道路や子供の遊び場などの整備、調和のとれた美しい街並みの保全や形成など、地域に根ざした住環境の整備が求められています。
- また、地震や火災等の災害や犯罪の発生に対して、地域・地区レベルの観点から安全なまちづくりに取り組むとともに、高齢者や障害者が安心して暮らせるまちづくりやコミュニティづくりも重要です。
- そのために、これまでの全市的な観点からのま

ちづくりの進め方に加えて、地域・地区の固有の課題に対応したきめの細かなまちづくり、住民参加によるまちづくりに取り組んでいきます。また、それを実現していくための仕組みを確立していきます。

- また、住民参加によるきめの細かなまちづくりに応えていくためには、特に、住民に近い区がまちづくりの役割を担う必要があります。そこで、区のまちづくりの役割を拡大し、区を中心とした住民参加によるまちづくりに取り組んでいきます。

■区を中心とした住民参加のまちづくりの展開イメージ





## (1) 住宅地の計画的整備の誘導

### ① 住宅地まちづくり方針の策定

- 市民と行政が共有すべききめ細かな住環境整備の目標を確立するため、住宅地まちづくり方針を策定します。
- 住宅地まちづくり方針は、市町村マスタープラン等の土地利用、まちづくりに関する全市における総合的な方針と整合性を図りながら、区別に住宅市街地の現況と課題、整備方針等を示すとともに、その実現化手法の検討を行います。また、住宅地まちづくり方針は、とりまとめの段階において区民に公開し、意見等を得て策定します。

### ② 地区まちづくりプランの策定

- 重点的に計画的整備の誘導を推進すべき区域などにおいては、さらに詳細に居住水準の改善や向上、美しい街並みの形成などのための建築物や緑化の誘導方針、身近な道路や公園などの整備方針等を定めた、地区まちづくりプランを策定します。
- このため、住民・地域の視点にたって、地区の住環境を評価するなどの作業を行いながら、住民と行政が協力して策定を行います。

## (2) 身近な地域のまちづくり支援

### ① まちづくりコーディネーターの派遣

- 身近な地域のまちづくりを支援していくため、まちづくりコーディネーターを必要に応じて派遣します。まちづくりコーディネーターは、地区の住環境の評価や、住民相互の意見調整などにおいて、専門的な立場から助言等を行います。

### ② まちづくり制度の活用

- 地区まちづくりプラン等に基づき、建築協定・

緑化協定の締結や地区計画の策定を促進していくとともに、任意のまちづくり協定の活用を含めて、住民の取り組みの熟度に対応した柔軟な方法により、身近な地域のまちづくりを誘導していきます。

- 街並み形成に寄与する住宅の改善や、生け垣・ポケットパークの整備、狭あい道路の拡幅整備など、住民の建築活動等に伴う身近な環境整備を誘導していくとともに、その支援方策についても検討します。

## (3) 区を中心としたまちづくりの展開

### ① 区のまちづくりの推進体制の強化

- 住宅地まちづくり方針や地区まちづくりプランに基づき、住宅地の良好な環境の形成・保全を進めていくためには、地域の様々なニーズを把握し住民の身近な存在である区が中心となってまちづくりを進めていくことが望まれます。
- そこで、区民参加のもとに地域のまちづくりを進めるための区役所の組織・機構の強化を図ります。

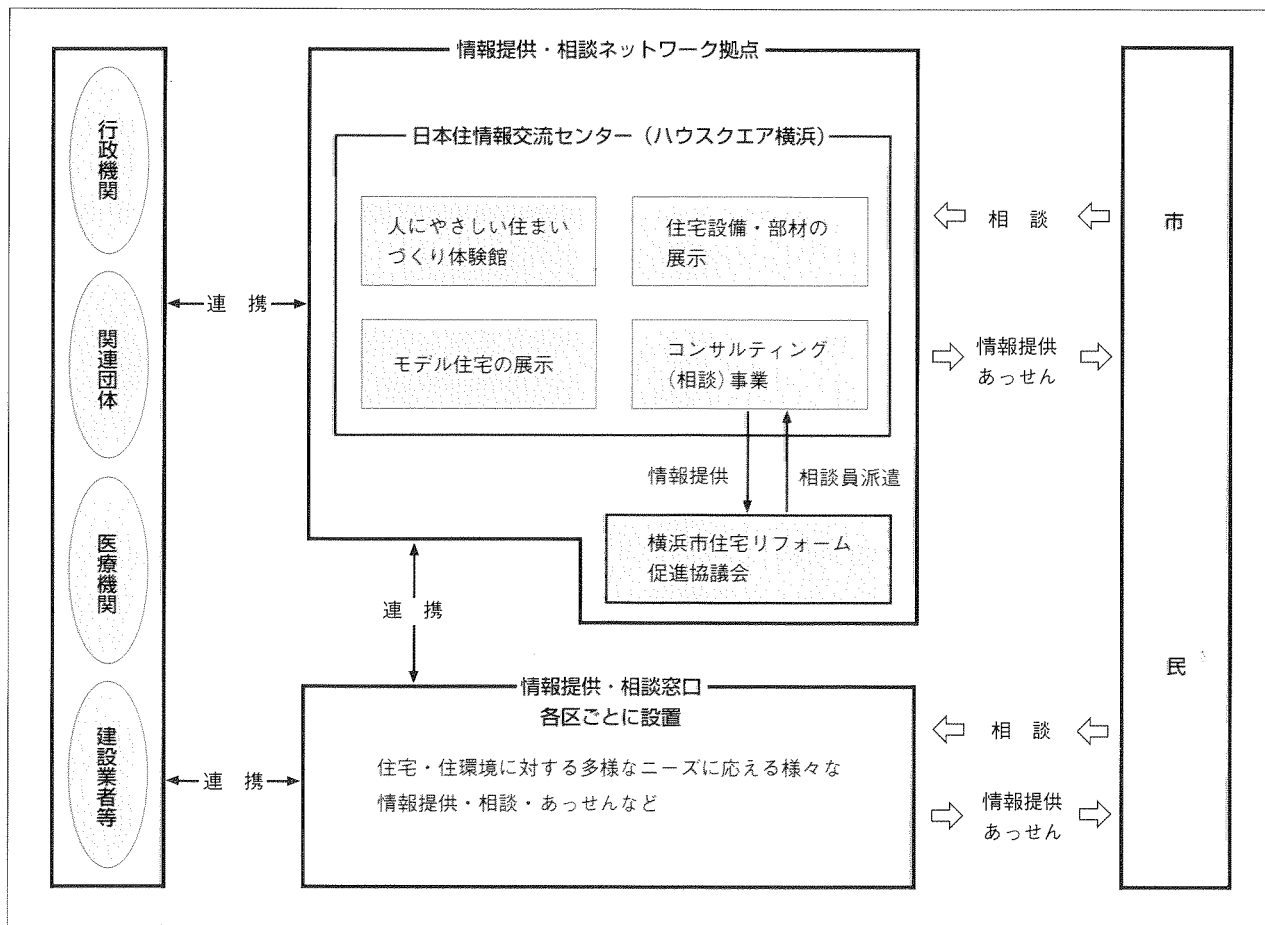
### ② きめの細かなまちづくりの取り組み

- 地区まちづくりプランに基づき、具体的なまちづくりを進めるため、地域の住宅や土地に関する情報の把握に努めるとともに、建築行為に対しては事前協議制度等を活用し、良好な計画へと誘導していきます。
- また、地域のまちづくりの機運を的確にとらえ、住民の意向の把握や制度のPR、話し合いの指導等、初期の段階からの支援を行います。

## 8 市民の住生活向上のための多様なニーズへの対応 外国人を含む様々な市民のために総合的な住情報・相談体制等を整備する

- 市民の居住の安定の確保やゆとりある住生活を実現するためには、住宅の供給・改善，設計・施工，融資・助成制度等の住宅に関する情報の役割が重要になっています。
- これらの情報は、従来、各々の事業者や公共団体により個別に提供されてきましたが、多様化・高度化する市民のニーズに応じていくためには、種々の情報を総合的に収集し、的確に提供するシステムが必要です。
- また、市民が住まいづくりに関して、身近なところで気軽に相談できる体制を整えることも必要です。
- このため、現在進めている住宅フェア、住宅リフォーム相談等の施策をさらに拡大し、住情報の総合的な提供・相談体制づくりに取り組みます。
- また、外国人市民に対する住情報提供・相談のほか、居住分野における国際交流を推進します。

■総合的な住情報・相談体制のイメージ



### (1) 情報提供・相談ネットワーク拠点の整備と窓口の設置

- 自らの住居の改善・向上を求める市民へ公正で適切な情報を提供するとともに、多様な問題を受け止めて相談に対応する体制を整備します。
- 日本住情報交流センター（ハウスクエア横浜）を活用して、情報提供・相談ネットワーク拠点を整備するとともに、区役所の相談窓口と連携し、市民サービスの向上に努めます。
- 情報提供・相談窓口においては、市民の住宅・住環境に対する多様なニーズに応えるため、様々な情報を提供するとともに、広く相談、あっせん等を行います。また、より多様かつ適切な情報を提供するため、新しい総合的な住情報の提供システムについても検討していきます。

### (2) 高齢者・障害者の生活支援のための情報提供・相談体制の拡充

- 各区ごとの相談体制の確立と福祉保健の相談窓口との連携を推進します。
- さらに、リハビリテーションセンターや医療機関、建設業者等の連携により、住宅の新築・改造に関する情報提供や専門家による相談・指導を行う体制を整備します。

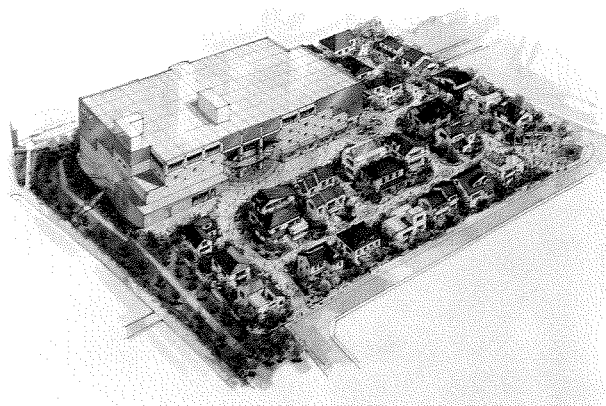
### (3) 外国人市民の支援と国際交流

- 今後も増加が予想される外国人市民の居住支援のため、住宅事情等を把握するとともに、住まいの確保や住まい方等に関する相談・情報提供・啓発を推進します。
- また、住宅・住環境整備に関する海外諸都市との情報交換や人材の派遣・受入れにより、住まいづくりやまちづくりの技術交流を図ります。

### (4) 住まいに関する市民啓発の推進

- 高齢者や障害者も暮らしやすい住宅設備を具体的に体験したり、住まいづくりに必要な情報を提供する「人にやさしい住まいづくり体験館」の活用や、住宅フェアの推進により、市民の住まいづくりの啓発を進めます。
- また、住宅フェアや住宅リフォーム相談等の拡充をはじめ、市民が住生活において必要とする各種セミナー等の開催など、多面的な取り組みを行います。

ハウスクエア横浜（都筑区）



よこはま住宅フェア



# 3 住宅供給計画

## (1) 公的住宅供給計画

- [2. 方針別施策]のうち、計画期間中（平成6

年～22年度）における公的住宅の供給に関わる主要な事業計画は、次のとおりです。

事業名	事業内容	住宅供給戸数		住宅ストック戸数		
		5か年計画	基本計画(～2010年)	1993年	1998年	2010年
市営住宅の新設・建替	・所得の低い市民の居住の安定をはかるための市営住宅の新設、建替	2,212 戸	6,712 戸	21,288 戸	23,500 戸	28,000 戸
		1,500 戸を新設し既設1,788 戸を建替,2,500 戸を建設				
高齢者用市営住宅	・高齢者用に設計・設備面で配慮された市営住宅の整備 ・所得の低い高齢単身や高齢2人世帯に供給	728 戸	1,928 戸	72 戸	800 戸 (市営住宅の内数)	2,000 戸
改良住宅	・住宅地区改良事業によって整備する改良地区内に居住する世帯向け住宅の建設	326 戸	526 戸	1,074 戸	1,400 戸	1,600 戸
ヨコハマ・りぶいんの供給	・民間土地所有者が建設する良質な賃貸住宅に家賃対策補助等を行い中堅所得世帯向けに供給	5,083 戸	13,583 戸	2,917 戸	8,000 戸	16,500 戸
シニア・りぶいんの供給	・民間住宅を市住宅供給公社が借り上げて、所得の低い高齢単身世帯や高齢2人世帯に供給 ・巡回相談員の派遣・緊急時対応などによる生活支援を実施	689 戸	2,489 戸	111 戸	800 戸	2,600 戸
市住宅供給公社住宅の供給	・分譲住宅の建設	1,000 戸	3,400 戸	—	1,000 戸	3,400 戸
	・賃貸住宅の建設	743 戸	2,543 戸	357 戸	1,100 戸	2,900 戸

## (2) 住宅建設計画法に基づく住宅建設計画（平成3年度から平成7年度まで）

- 横浜市では、「ゆめはま2010プラン」において、平成22年（2010年）までの基本計画と、当初5か年計画を定めておりますが、住宅供給に関する計画としては、国において5年毎に策定される住宅建設計画法に基づく住宅建設計画があります。

- 本市の基本計画及び5か年計画と、住宅建設計画とでは計画対象期間が異なっていますが、住宅金融公庫や住宅・都市整備公団関係も含めた公的住宅全体の5か年分の計画を概観することができます。
- 参考に、住宅建設計画法第6条に基づく第六期住宅建設五箇年計画（平成3～7年度）のうち、横浜市分の主な計画を次に示します。

### 【参考】

#### 1 住宅建設の目標

平成7年度までの5か年において、必要となる住宅建設戸数は、普通世帯の増加、減失住宅の補充などの要因を勘案し、24万戸程度と見込みます。

#### 2 公的資金別の住宅建設の事業量

上記目標のうち、公的資金による住宅建設の目標戸数は資金別に概ね次のとおりです。

#### ■公的資金別住宅建設事業量

区 分	目 標 戸 数
●公的資金による住宅の新築	
公営住宅	5,150戸
地域特別賃貸住宅	2,600
改良住宅	290
住宅金融公庫の融資により建設する住宅	54,800
（うち公社住宅）	7,150
住宅・都市整備公団が建設する住宅	7,000
その他の住宅	21,060
（うち市単独住宅）	12,250
合 計	90,900
●公的資金による住宅改善等	
住宅金融公庫の住宅改良資金による住宅	17,360
その他	40
合 計	17,400
●公的資金による住宅建設の合計	108,300

注：（ ）内は、内数