



横浜市住生活基本計画

みんなで創る、自分らしく暮らせるまちヨコハマ
～ どこでも誰もが安心して暮らせる住環境を目指して ～

2018（平成30）年2月

横浜市

はじめに

「横浜市住生活基本計画」は、市政全般にわたる指針である「横浜市基本構想（長期ビジョン）」と連動し、2020（平成32）年度を目標年次に、本市の住まいや住環境についての基本的な方向性を示すことを目的として、2012（平成24）年3月に策定されました。

計画策定以降、本計画等に基づき住宅政策を推進してきましたが、少子高齢化の進展、家族構成の変化、地域のつながりの希薄化、空家の増加、大規模団地をはじめとした住宅の老朽化等により活力の低下が懸念されている郊外住宅地の再生、自然災害への対応、環境・エネルギー問題など、本市の住生活を取り巻く状況は変化を続けています。

本計画の改定は、策定から概ね5年を迎え、住まいや住環境の変化等に対応するため、2017（平成29）年4月の第6次横浜市住宅政策審議会の答申を踏まえ、「どこでも誰もが安心して暮らせる住環境」の実現を目指して行うものです。

多様化する居住ニーズや地域課題にきめ細かく対応していくためには、UR都市機構、地方住宅供給公社、神奈川県といった公的な団体に加え、市民の皆様や民間事業者、地域で活動する団体の皆様などと連携して「オール横浜」で取り組んでまいります。

最後に、本計画の改定にあたり、熱心にご議論いただいた住宅政策審議会の委員の皆様、多くのご意見やご提案をお寄せいただいた市民の皆様並びに関係者の皆様に心より感謝申し上げます。

2018（平成30）年2月

横浜市長 林 文子

目次

第1章 計画の目的と位置づけ、期間	1
(1)目的	1
(2)計画の位置づけ	1
(3)計画期間	1
第2章 住生活の現状と課題	2
(1)住生活を取り巻く現状	2
(2)近年の住宅政策の動向	19
(3)住生活を取り巻く課題	22
第3章 施策の理念、方針・目標	27
(1)理念	27
(2)方針・目標	27
(3)計画の実現に向けて	28
第4章 基本的な施策の展開	30
■3つの視点と7つの目標■	30
「人」からの視点	32
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	32
(1)若年世帯や子育て世帯が安心して子育てができる住まいを選択し、地域の中で安心して暮らせる住環境の実現	
(2)高齢者が安心して住み慣れた地域で暮らし続けることができる地域包括ケアを推進するため、将来の介護等に備えた住まいを確保し、地域の中で生き生きとした生活や活動ができる住環境の実現	
(3)子育て世帯や高齢者など多世代が集まり助け合える住まいや住まい方の実現	
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	38
(1)公営住宅、公的賃貸住宅の供給及び民間賃貸住宅への入居の円滑化により、自力で住宅を確保することが難しい方々が住まいを確保できる環境を実現	
(2)入居支援と入居者の暮らしを支える居住支援の連携により、だれもが安心して暮らせる環境を実現	
(3)低額所得の若年・中高年単身者等への対応と民間賃貸住宅の活用	
(4)身近な場所での相談体制の充実と、労働・福祉施策との連携	
「住まい」からの視点	42
目標3 良質な住宅ストックの形成	42
(1)大規模団地等の再生支援	
(2)長期にわたり使用できる優良な住宅の供給・流通の推進	
(3)快適で健康に寄与する住宅の普及促進	
(4)良質な既存住宅が市場で適切に評価され、住宅購入者等が安心して選択できる環境の実現	
(5)住宅ストックの適切な維持保全と有効活用の促進に向けた支援	
(6)良質な住宅ストック形成に向けた、多様な主体と連携・協働するネットワークの構築	

目標4	総合的な空家対策の推進	47
	(1)空家化の予防	
	(2)空家の流通・活用促進	
	(3)管理不全な空家の防止・解消	
	(4)空家に係る跡地の活用	

目標5	低炭素社会の実現に向けた環境にやさしい住まいづくり	51
	(1)総合的な環境配慮の取組を促す、分かりやすい表示制度の普及	
	(2)省エネルギー性能が高い良質な新築住宅の供給促進	
	(3)新築住宅に比べストック数が多い既存住宅の省エネルギー改修等の普及	
	(4)住生活に関連した地域経済の活性化	

「住宅地・住環境」からの視点 55

目標6	災害に強く、安全・安心な住宅と住環境の形成	55
	(1)地震時の倒壊を未然に防ぐ住宅の耐震化の促進	
	(2)燃えにくいまち・燃え広がらないまちづくりの推進	
	(3)身近な道路や宅地等を災害に強くするための市街地環境の改善の推進	
	(4)今後発生が懸念されている大規模災害への備え	
	(5)地域主体の防災・防犯対策の推進	

目標7	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	59
	(1)地域における課題解決や魅力資源を活かしたまちづくり	
	(2)地域で暮らし続けられるための良好な住環境の維持や地域に必要な機能の導入	
	(3)「住む」住宅地から、多世代のための「住む」「活動する」「働く」を実現できる郊外住宅地への転換	
	(4)良質な住宅・良好な住環境等に関する住知識の普及啓発	
	(5)緑豊かな住環境の実現	

第5章 重点施策 64

人	テーマ1	民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの充実	64
	テーマ2	多世代型住宅の供給促進	66
住まい	テーマ3	大規模団地の総合的な再生	68
	テーマ4	地域の活性化・まちの魅力向上に向けた空家の流通・活用の促進	70
住宅地 住環境	テーマ5	持続可能な住宅地への再生	72
	テーマ6	市営住宅の再生への取組	74

参考資料

成果指標一覧	76
居住面積水準の概要	82
敷地の最低限度の概要	83
敷地の面積水準の概要	83
用語解説	84
策定の経緯	92

第1章 計画の目的と位置づけ、期間

(1) 目的

横浜市では、1995（平成7）年5月に「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」を基本理念として住宅政策を推進してきました。その後、国においては、本格的な少子高齢社会の到来、住宅ストックの量の充足など社会経済情勢の著しい変化を背景に、2006（平成18）年に「住生活基本法」を制定し、住宅の「量」の確保から居住環境を含めた「質」の向上へと住宅政策が大きく転換されました。

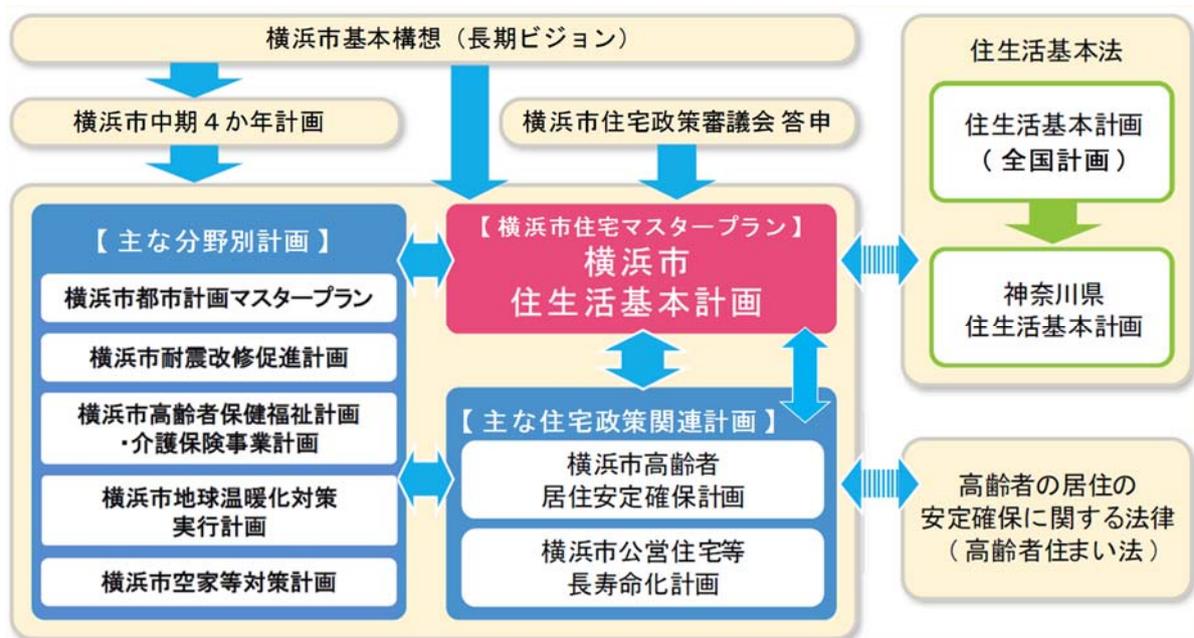
そこで、2011（平成23）年12月に、第4次横浜市住宅政策審議会から「今後の住宅政策のあり方」について答申を受け、横浜市住生活基本計画を策定しました。

計画の策定から概ね5年を迎え、住まいや住環境の変化等に対応するため、2016（平成28）年5月に、第6次横浜市住宅政策審議会に諮問を行い、「活力と魅力あふれ安全で持続可能なまちの実現に向けた、今後の住宅政策の展開」について、2017（平成29）年4月に答申を受けました。

本計画は、住生活基本法の趣旨と審議会の答申を踏まえ、今後10年間の横浜市の住まいや住環境についての基本的な方向性を示すことを目的に策定しています。

(2) 計画の位置づけ

横浜市基本構想（長期ビジョン）を上位計画とした住宅分野の基本計画で、住生活基本法に基づく国及び県の住生活基本計画に沿った計画として、横浜市の住まいや住環境についての基本的な方向性を示しています。



(3) 計画期間

2017（平成29）年度から2026（平成38）年度までの10年間とします。

なお、社会経済情勢の変化に的確に対応するため、原則として5年ごとに見直しを行います。

第2章 住生活の現状と課題

(1) 住生活を取り巻く現状

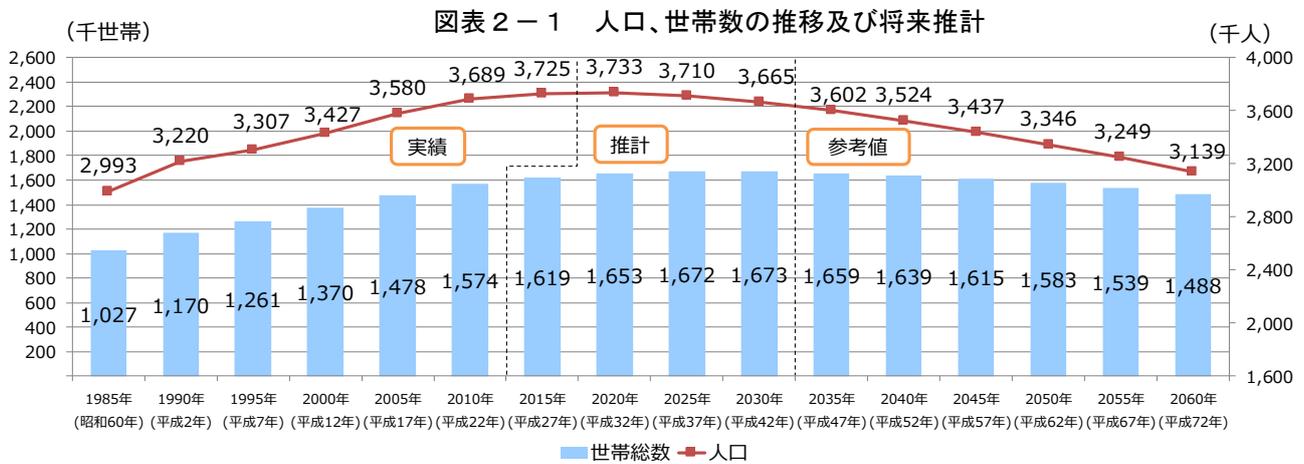
「人」からの視点による現状

1) 人口・世帯の状況

① 全体

・人口、世帯の推移と推計

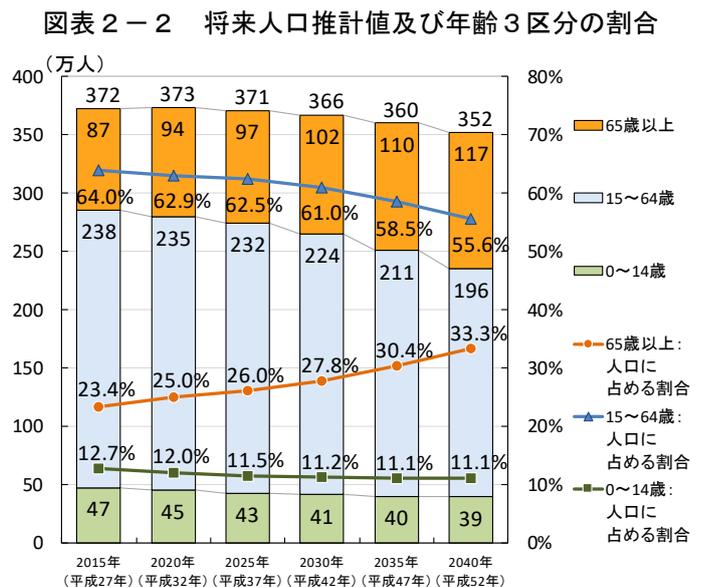
2017（平成29）年1月1日現在、本市の人口は約373万人、世帯数が約166万世帯となっています。人口は2019（平成31）年、世帯数は2030（平成42）年をピークに減少に転ずると予想されます。



出典：人口は、横浜市政策局「横浜市の将来人口推計（2015（平成27）年基準時点）」、世帯数は、横浜市政策局「横浜市の将来人口推計（2010（平成22）年基準時点）」

・年齢3区分別人口の推移と推計

将来的に人口が減少に転じても、高齢者人口（65歳以上）は増加を続け、2035（平成47）年には全体の30%に達する見通しです。

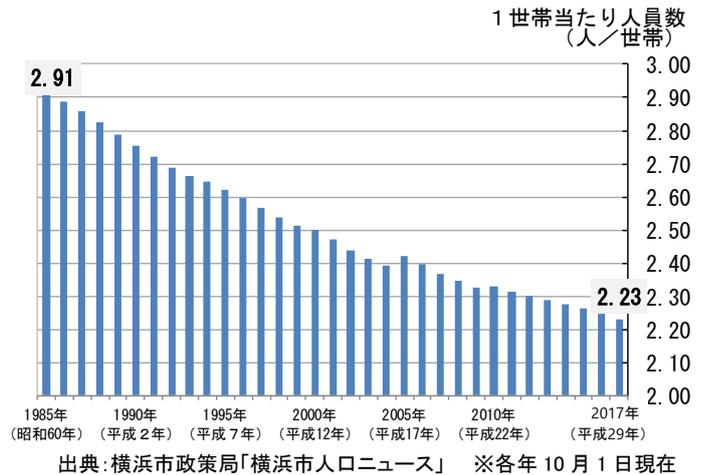


出典：横浜市政策局「横浜市の将来人口推計（2015（平成27）年基準時点）」

・世帯人員の推移

1世帯数当たりの人員の変化は、1985（昭和60）年には2.91人/世帯でしたが、2017（平成29）年には2.23人/世帯まで減少しています。

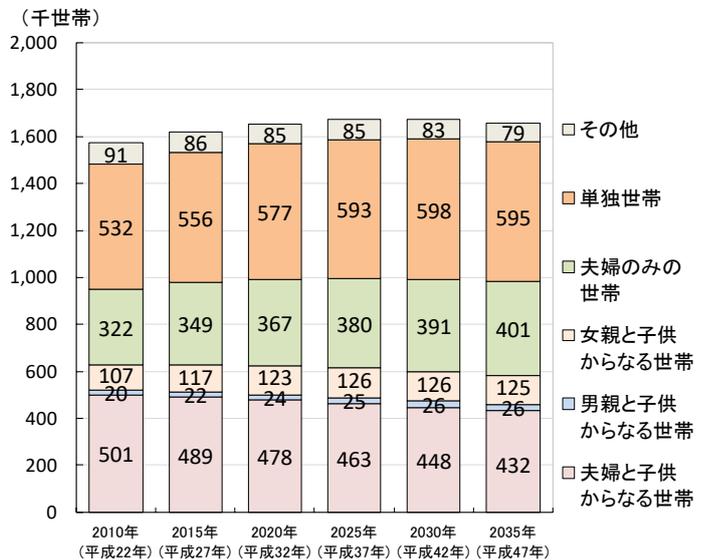
図表2-3 1世帯当たりの人員数の推移



・世帯の家族類型別の推計

世帯数は今後も2030（平成42）年頃まで増加傾向が続くと予想されます。子供のいる世帯が減少すると予想される一方で、単独世帯及び夫婦のみの世帯が増加すると予想されています。

図表2-4 家族類型別世帯数の推計

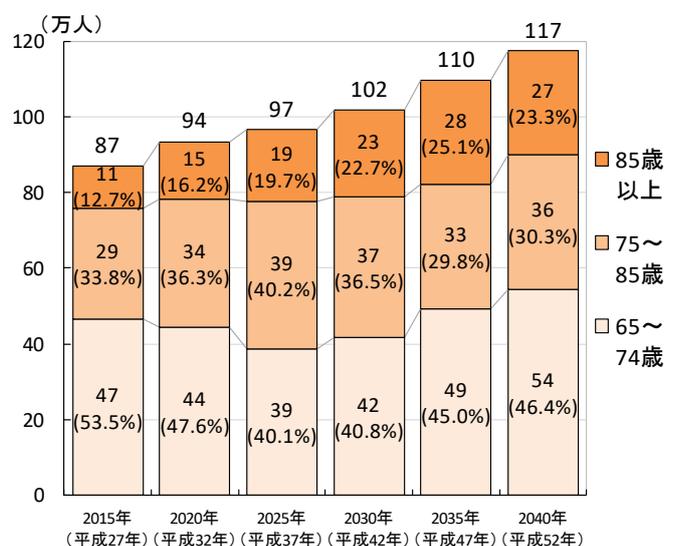


② 属性別の状況

・高齢者数の将来推計

高齢者数（65歳以上）は今後も増加傾向が続くと予想されます。2020（平成32）年には、後期高齢者（75歳以上）の数が、高齢者全体の50%を超えると推計されています。

図表2-5 将来人口推計値 65歳以上人口と内訳

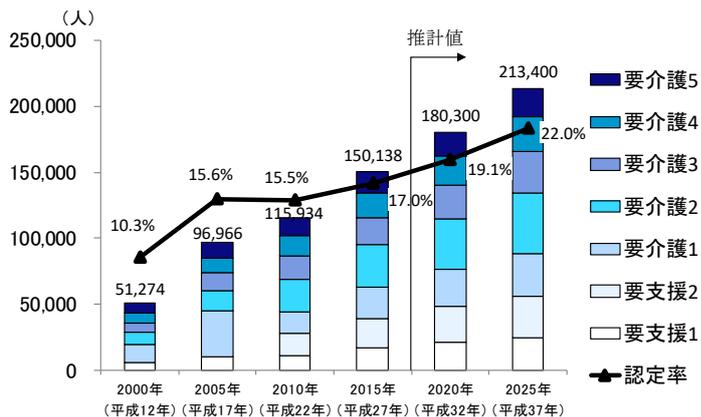


第2章 住生活の現状と課題

・介護度等別の高齢者数の推計

要支援・要介護の高齢者数は年々増加しており、将来の要介護認定者数は2025(平成37)年に約21.3万人に達する見込みです。

図表2-6 要支援・要介護の高齢者数の推移と推計



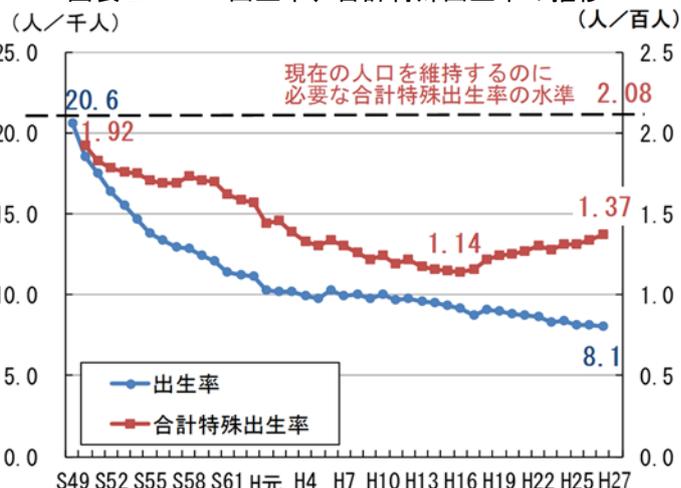
※従来は「要支援・要介護1～5」の6区分でしたが、2005(平成17)年の介護保険法改正以降、「要支援1・2、要介護1～5」の7区分になりました。

出典: 第7期横浜市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画

・出生率

出生率は年々低下し、2015(平成27)年には8.1‰となっています。合計特殊出生率は、近年増加傾向ではあるものの、人口を維持するのに必要となる水準の6割程度となっています。

図表2-7 出生率、合計特殊出生率の推移

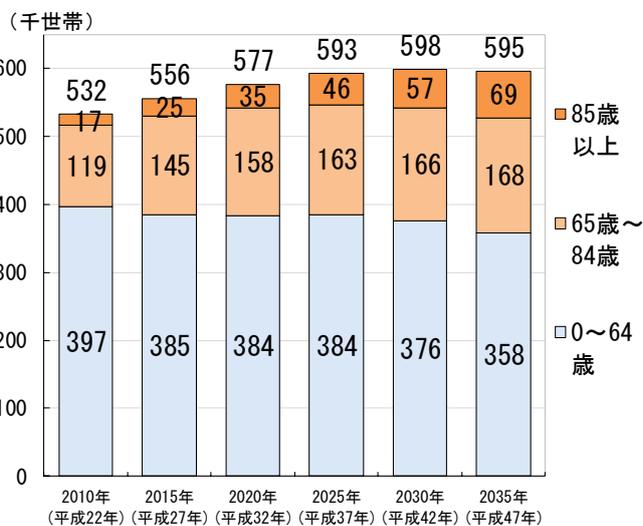


出典: 出生率は「横浜市統計書」第2章、合計特殊出生率は横浜市健康福祉局算出

・単身世帯の将来推計

単身世帯は今後も増加傾向にあります。64歳以下の単身世帯は減少していきと予想されており、65歳以上単身世帯の増加が顕著となります。

図表2-8 将来世帯推計値 単身世帯の年齢別の内訳

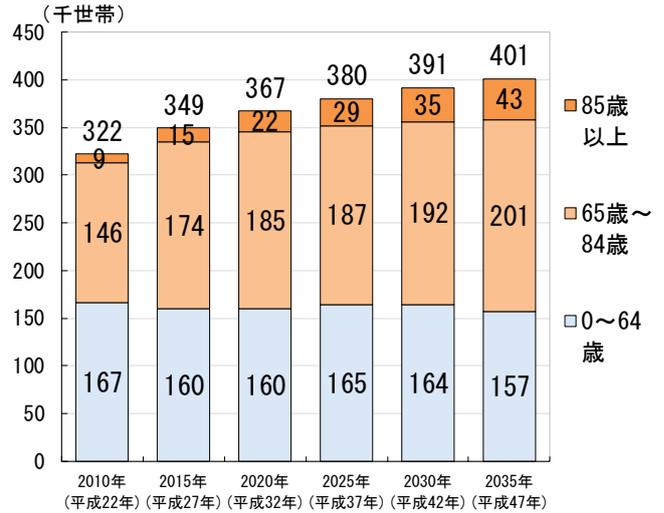


出典: 横浜市政策局「横浜市の将来人口推計(2010(平成22)年基準時点)」

・夫婦世帯の将来推計

夫婦のみ世帯は、全体の世帯数が減少に転ずる2030（平成42）年以降も増加し、64歳以下の世帯が減少に転じても、それ以上に65歳以上の世帯が増え続けることが予測されます。

図表2-9 将来世帯推計値 夫婦のみ世帯の年齢別の内訳



出典：横浜市政策局「横浜市の将来人口推計（2010（平成22）年基準時点）」

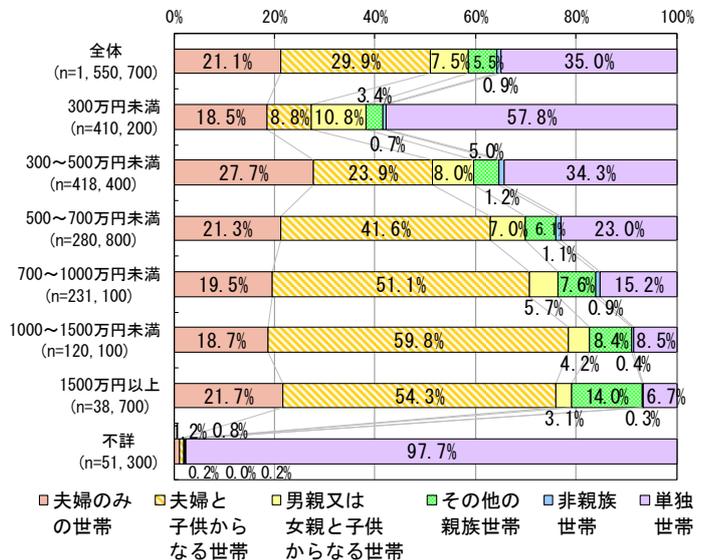
2) 収入

・世帯の型別の収入の状況

市内の年収別の世帯数は、「300万円以上500万円未満」が最も多くなっています。

年収300万円未満の世帯のうち、約6割が単独世帯となっています。

図表2-10 世帯収入別家族構成の割合



出典：総務省「2013（平成25）年住宅・土地統計調査」

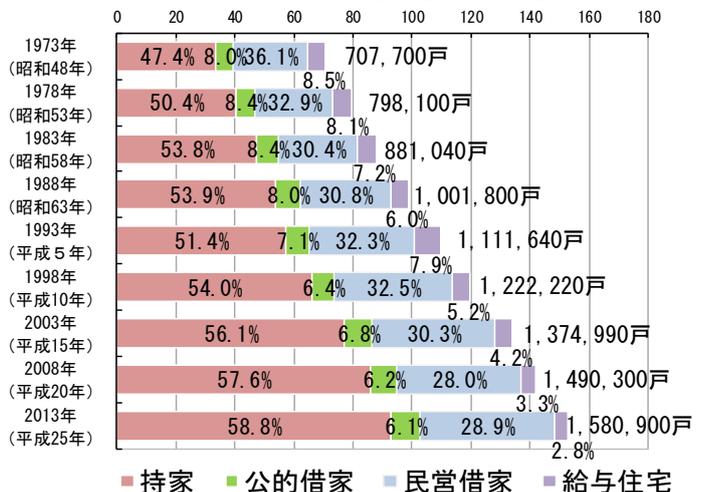
「住まい」からの視点による現状

・住宅戸数の状況（所有関係別）

市内の住宅戸数は年々増加しています。

所有関係別の構成では、持家の割合が増加しています。

図表2-11 所有関係別住宅割合の推移（万戸）

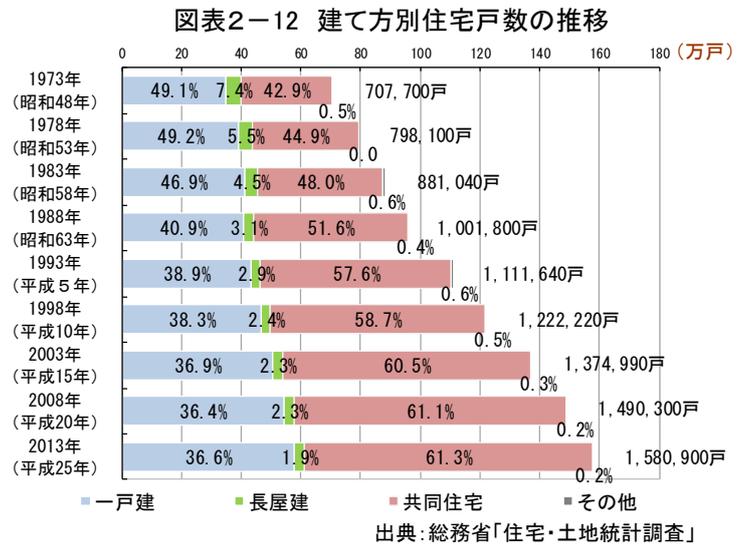


出典：総務省「住宅・土地統計調査」

第2章 住生活の現状と課題

・住宅戸数の状況（建て方別）

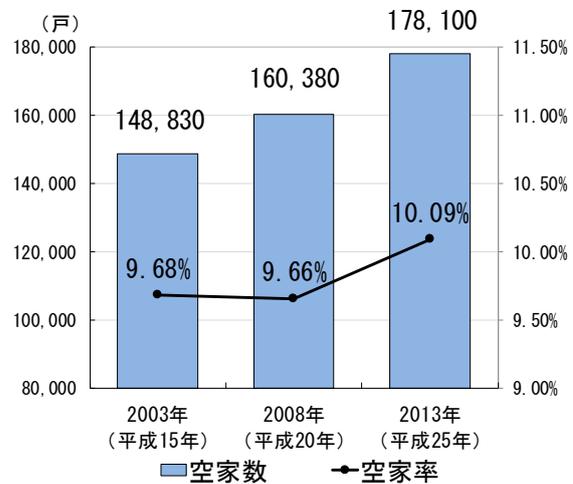
市内の建て方別の住宅戸数の状況は、2013（平成25）年には、共同住宅の割合が6割を超えています。



・空家の戸数

2013（平成25）年時点の市内の空家数は約17.8万戸で、空家率は10.09%です。2008（平成20）年から2013（平成25）年までの空家の増加数は約1.8万戸で、空家の増加率は約11%となっています。

図表2-13 空家数と空家率



・空家の種別

市内の一戸建の空家の総数は、2013（平成25）年時点で約2.9万戸あり、一戸建住宅空家率は4.7%です。そのうち、「その他の住宅」は、約2.1万戸あり、2008（平成20）年から2013（平成25）年までの5年間で4,790戸増加し、約1.3倍に増加しています。

また、一戸建の空家の「その他の住宅」のうち、腐朽・破損のある住宅は、7,330戸で、2008（平成20）年から2013（平成25）年までの5年間で2,210戸増加し、約1.4倍となっています。

図表2-14 一戸建の住宅の空家の推移



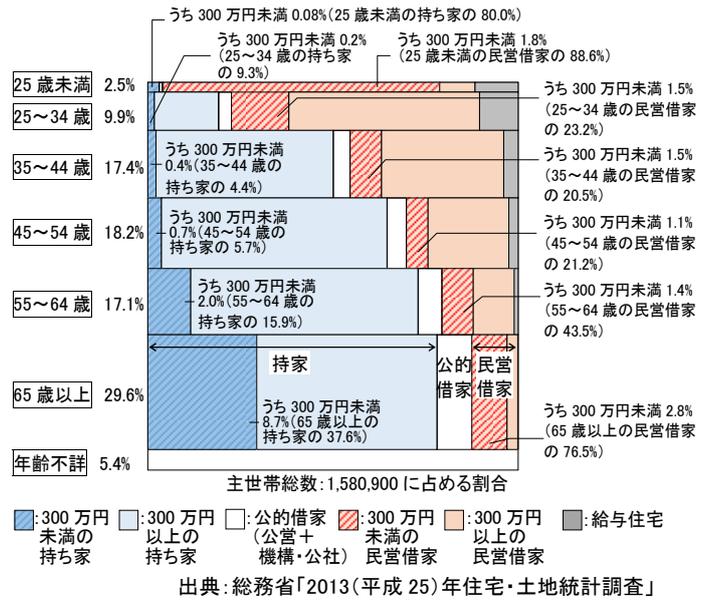
「その他の住宅」とは、

管理不全により周辺へ悪影響を及ぼす可能性のある、「二次的住宅(別荘等)」、「賃貸用の住宅」及び「売却用の住宅」以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅などをいいます。(図表2-39 共通)

・世帯主の年齢別所有関係別年収別住宅戸数

市内の25歳未満の世帯では、年収300万円未満で民間借家に住む割合が大きく、年齢が高くなるにつれて持家に住む割合が増加しています。

図表2-15 世帯主年齢×住宅の所有関係×年収

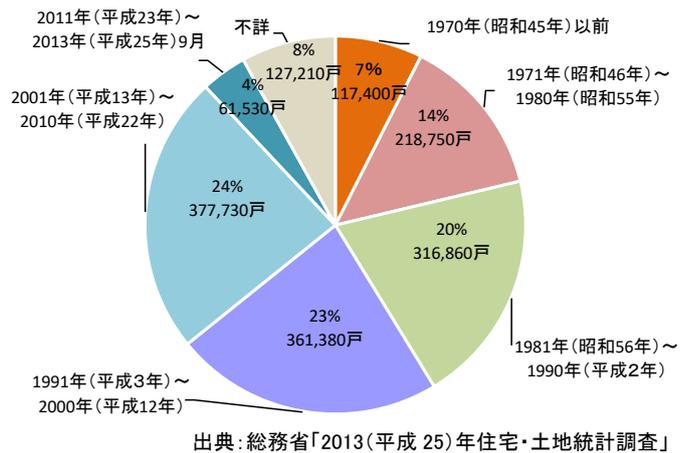


・住宅の建築時期

市内の建築時期別の住宅数の割合は、1980(昭和55)年以前に建てられた住宅が約21%あります。

1981(昭和56)年の建築基準法改正による新耐震基準の導入以前に建設された住宅は、十分な耐震性が確保されていない場合があることから、耐震性が不十分な住宅が一定数存在すると考えられます。

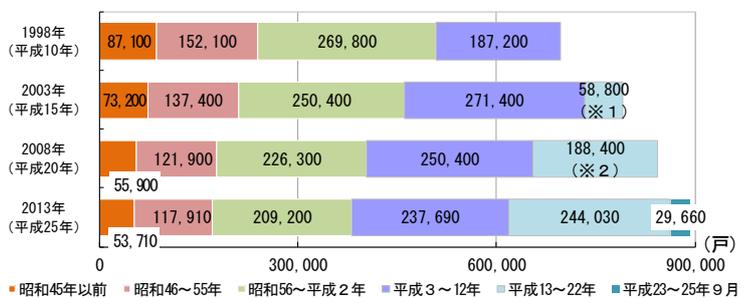
図表2-16 建築時期別住宅数の割合



・建築時期別共同住宅戸数の状況

市内の共同住宅戸数は増加を続けています。建築時期別に見ると、1980(昭和55)年以前に建てられた共同住宅が、2013(平成25)年時点で約17万戸あるなど、耐震性が不十分な住宅が一定数存在すると考えられます。

図表2-17 建築時期別共同住宅戸数の推移

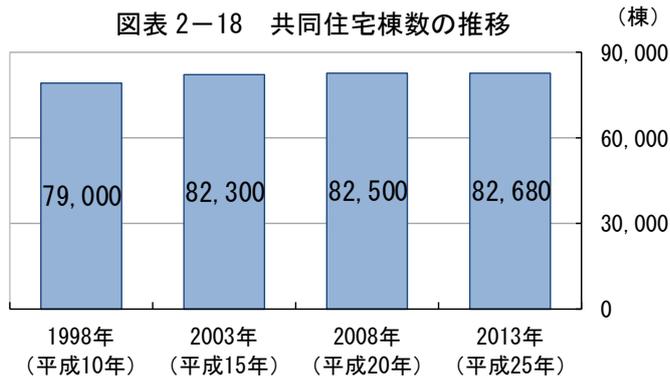


第2章 住生活の現状と課題

・共同住宅棟数の推移

市内の共同住宅の棟数は、82,000棟以上を微増傾向で推移しています。

図表2-18 共同住宅棟数の推移

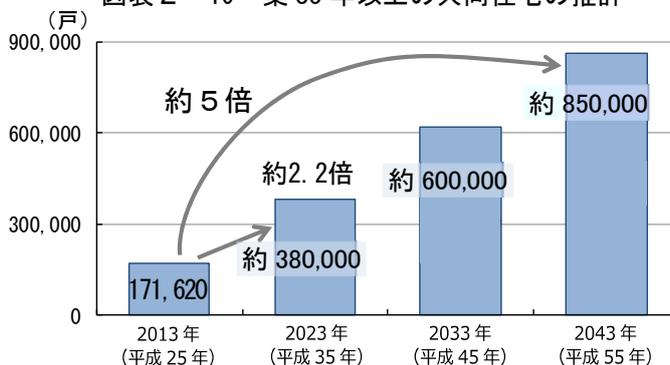


出典：総務省「住宅・土地統計調査」

・築年数の経過した共同住宅戸数の推移

市内では、築35年以上の共同住宅が増加していくことが予測されます。

図表2-19 築35年以上の共同住宅の推計



※平成25年時点の建築時期別戸数を単純に積上げ。建替え等による減失戸数は考慮していない。

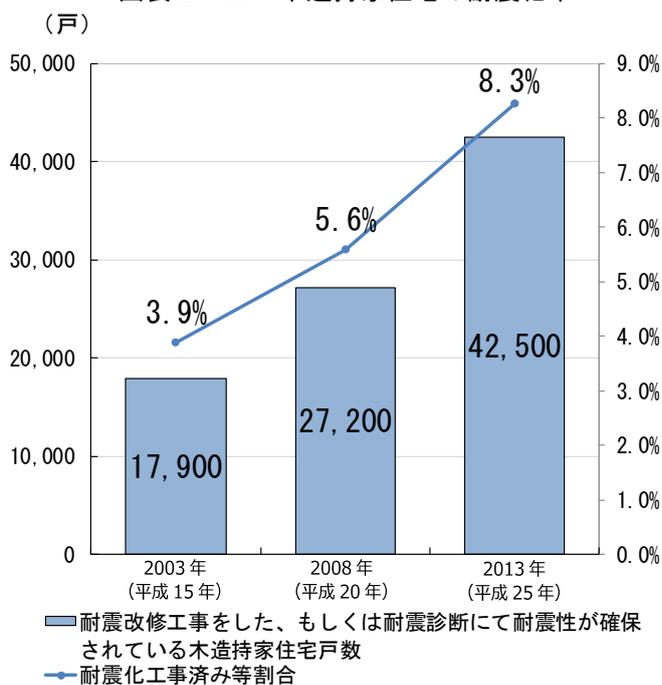
出典：総務省「2013(平成25)年住宅・土地統計調査」

・木造持家住宅の耐震化の状況

市内の木造持家住宅の耐震化状況をみると、耐震改修工事をした、もしくは耐震診断にて耐震性が確保されている戸数は年々増加しています。

2013(平成25)年時点で、耐震化工事済み等となっている木造持家住宅の割合は、市内の木造持家住宅全体の約8.3%になっています。

図表2-20 木造持家住宅の耐震化率

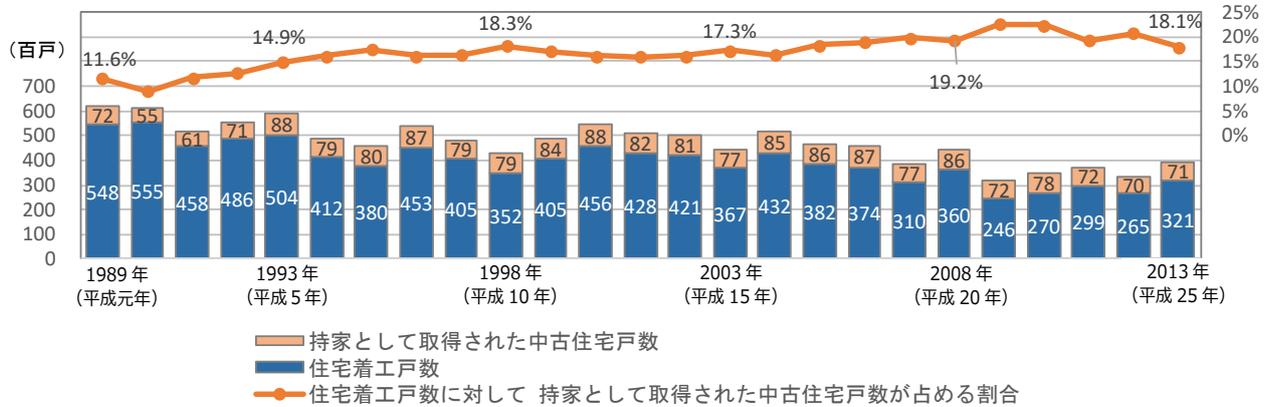


出典：総務省「住宅・土地統計調査」

・既存住宅の流通状況

市内の住宅着工戸数に対して、持家として取得された中古住宅戸数が占める割合は少しずつ増加しており、2013（平成25）年には約18%となっています。

図表2-21 中古住宅取得戸数

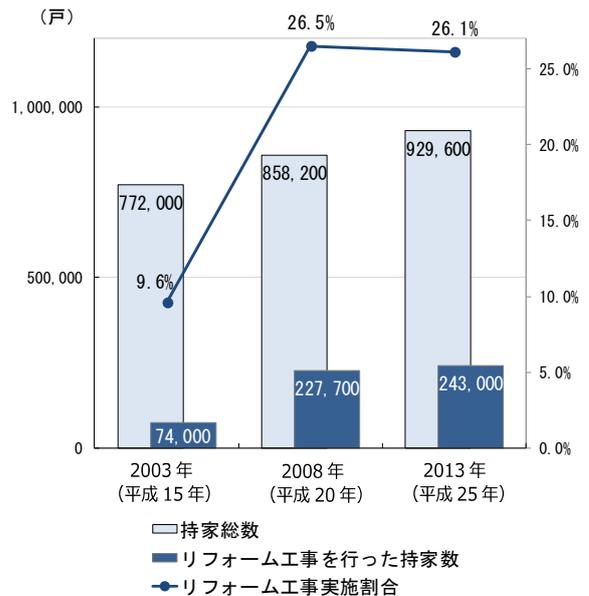


出典：総務省「住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計」

・リフォーム実施状況

市内の持家のうち、何らかのリフォーム工事を行う住宅の戸数は増加傾向にあり、2013（平成25）年時点では、過去5年間にリフォーム工事を行った持家の戸数は約24万戸となっています。

図表2-22 リフォーム工事実施戸数



※ただし、平成15年は増改築を行った持家数

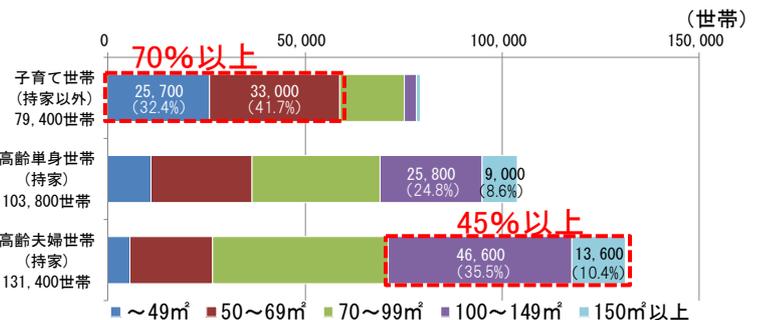
出典：総務省「住宅・土地統計調査」

・世帯人員と住宅面積のミスマッチ

市内の借家住まいの子育て世帯のうち、70%以上が70㎡未満の住宅に暮らしています。

一方で、持家に暮らす高齢夫婦世帯のうち45%以上が、100㎡以上の住宅に暮らしています。

図表2-23 住宅の延べ面積別世帯数（子育て世帯、高齢者世帯）



出典：総務省「2013(平成25)年住宅・土地統計調査」

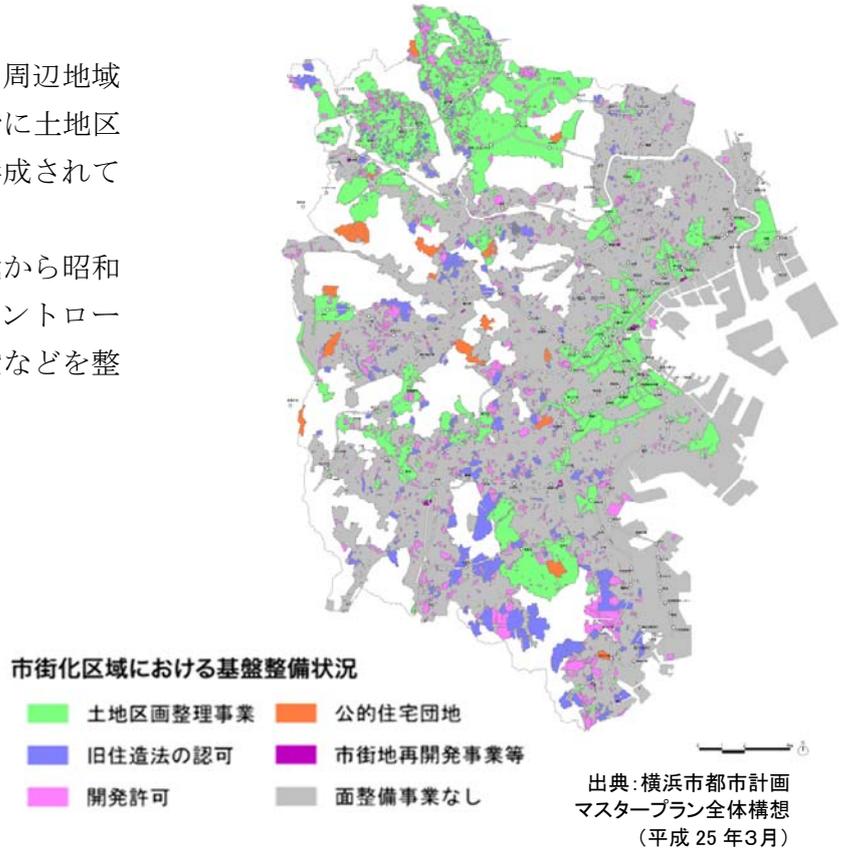
「住宅地・住環境」からの視点による現状

・市街地整備の状況

横浜の市街地は、都心及び臨海部の周辺地域では、おおむね 1960（昭和 35）年までに土地区画整理事業等を行いながら市街地が形成されてきました。

また、郊外部は主に、昭和 30 年代から昭和 40 年代の高度経済成長期に拡大をコントロールしつつ、道路や公園などの公共施設などを整備しながら形成されてきました。

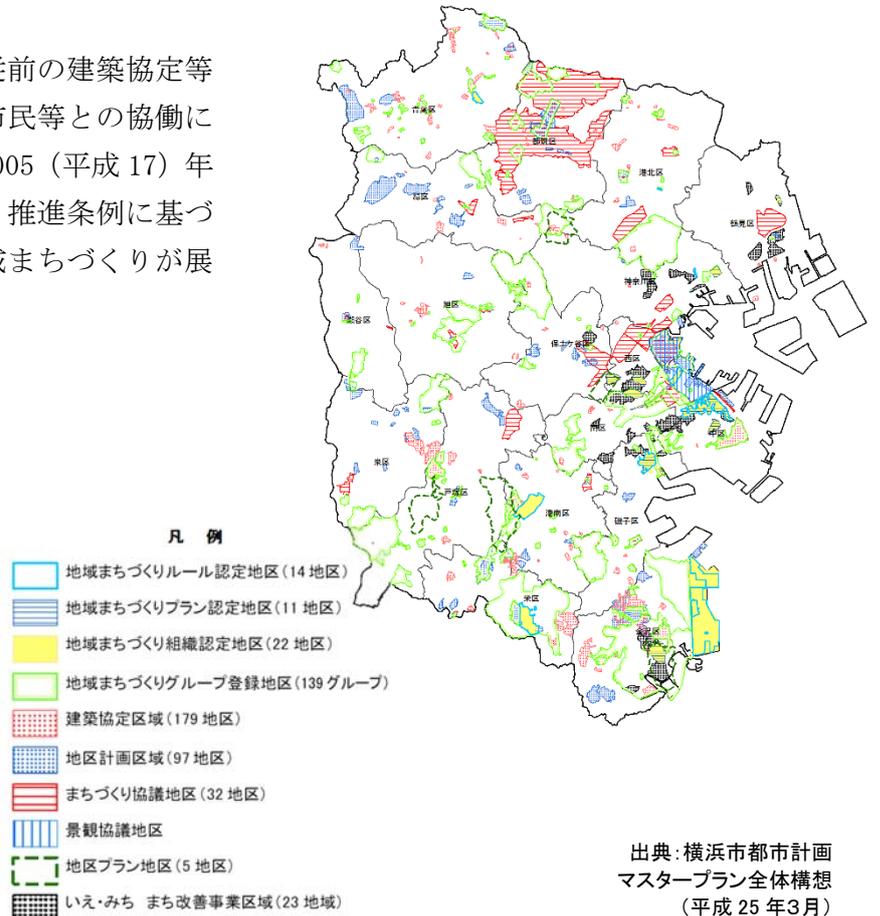
図表 2-24 市街化区域における市街地整備の状況図



・まちづくりの推進地区

地域のまちづくりについては、従前の建築協定等によるまちのルール作りに加え、市民等との協働によるまちづくりを推進するため、2005（平成 17）年に制定された横浜市地域まちづくり推進条例に基づき、市内全域で様々なテーマで地域まちづくりが展開されています。

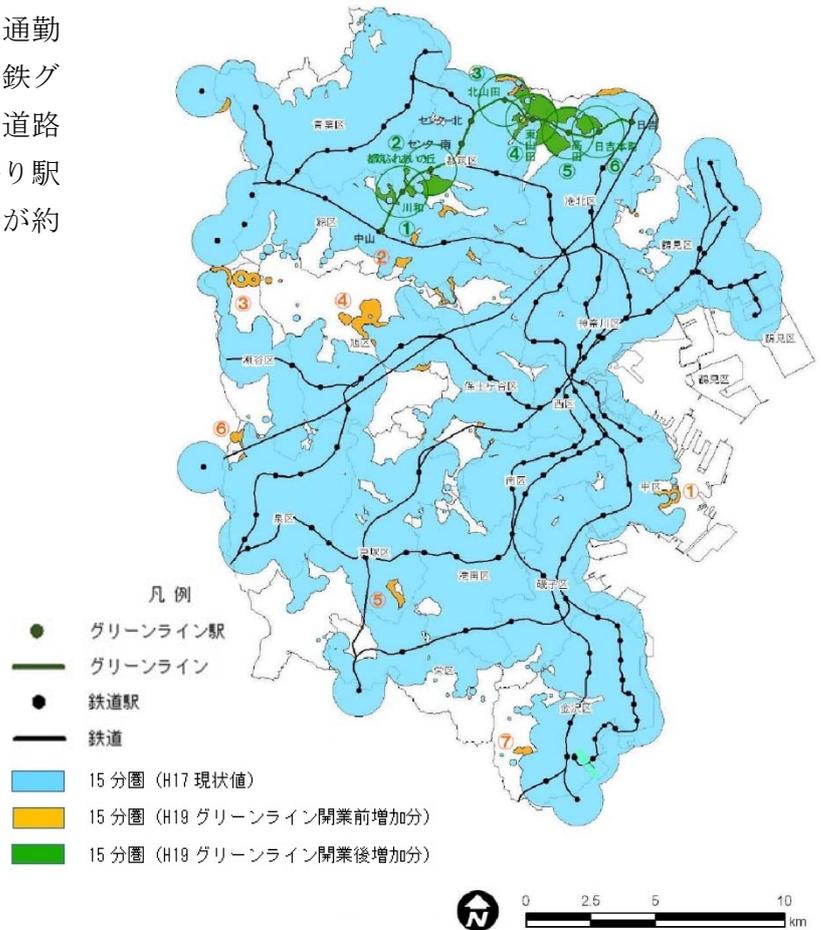
図表 2-25 まちづくりの推進地区



・最寄り駅まで15分で到達できる人口割合

鉄道については、こどもの国線の通勤線化や、みなとみらい線、市営地下鉄グリーンラインが開業するとともに、道路や駅前広場の整備などにより、最寄り駅まで15分で到達できる人口の割合が約9割まで拡大されています。

図表2-26 最寄り駅までおおむね15分で到達できるエリア

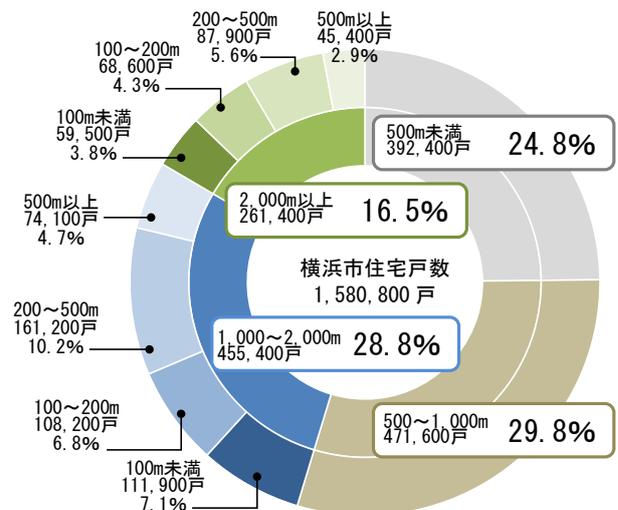


出典:横浜市都市計画マスタープラン全体構想(平成25年3月)

・最寄りの鉄道駅までの距離

市内の最寄りの鉄道駅までの距離別の住宅戸数は、500～1,000mに立地している住宅が約30%と最も多く、次いで1,000～2,000mとなっています。

図表2-27 最寄りの鉄道駅までの距離別住宅戸数



※鉄道駅までの距離が1,000m以上の場合は、住宅からバス停までの距離も示している

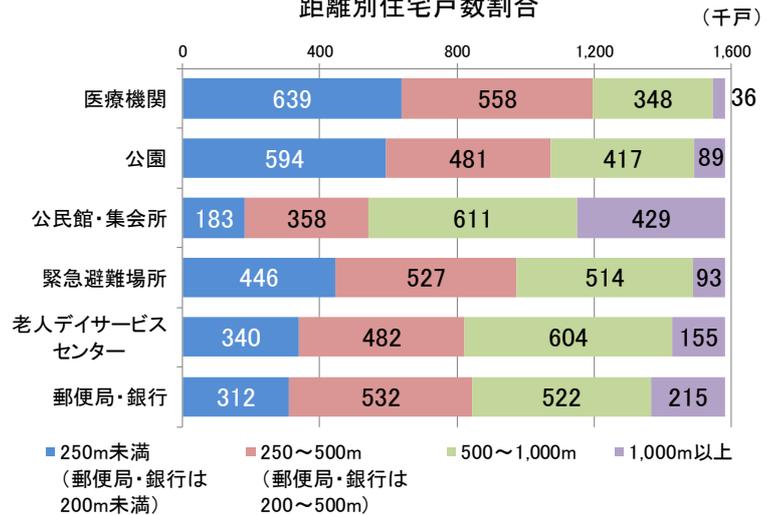
出典:総務省「2013(平成25)年住宅・土地統計調査」

第2章 住生活の現状と課題

・最寄りの生活利便施設までの距離

市内の生活利便施設の多くについて、概ね半数以上の住戸が500m未満の距離に立地していますが、集会所等については、3割近くの住宅が1,000m以上の距離に立地しています。

図表2-28 最寄りの生活利便施設までの距離別住宅戸数割合

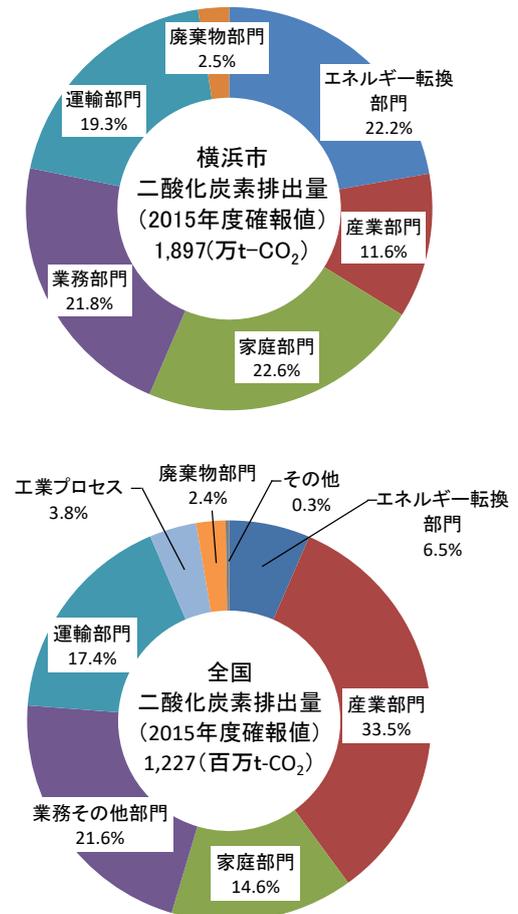


出典：総務省「2013(平成25)年住宅・土地統計調査」

・二酸化炭素排出量の内訳

本市の二酸化炭素排出量の構成は、家庭部門が22.6%と最も多くなっています。

図表2-29 二酸化炭素排出量の構成



出典：横浜市温暖化対策統括本部「地球温暖化対策進捗状況把握調査」
環境省「2015年度(平成27年度)温室効果ガス排出量(確報値)」

<参考>二酸化炭素排出量の構成(部門)について

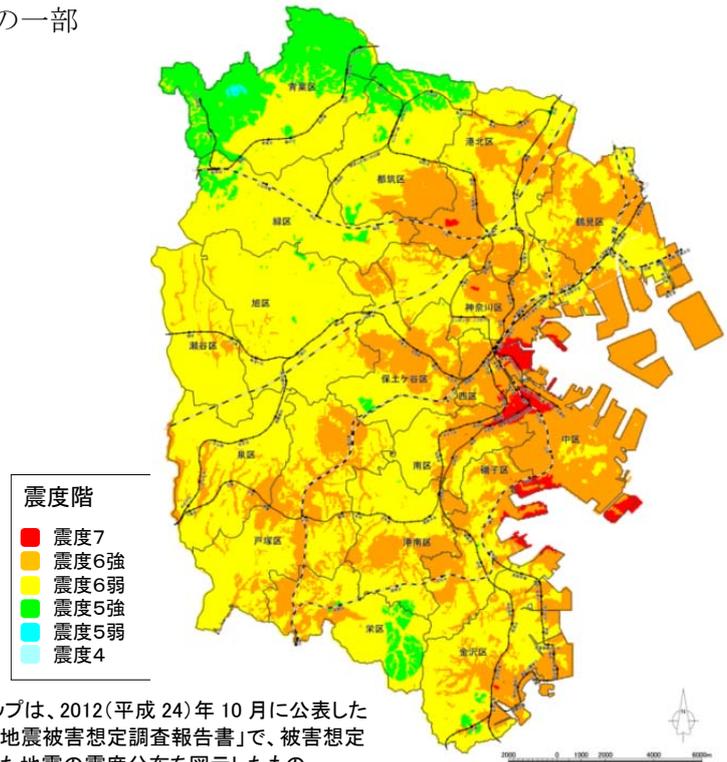
- ・エネルギー転換：天然ガスや原油などの国内に供給されたエネルギーを、発電・精製・混合などの工程を加えることにより、最終的に使いやすい電気や都市ガスなどのエネルギーに変換することを表す。発電所や都市ガス工場、製油所、熱供給施設などが該当する。自家消費分及び送配電ロス等を計上する。
- ・産業：製造業の工場、農林水産業、鉱業、建設業(いわゆる第1次・第2次産業)での消費を表す。
- ・家庭：家庭の住宅内での消費を表す。
- ・業務：オフィス、スーパー、学校、病院、飲食店などの第3次産業での消費を表す。第1次・第2次産業のオフィス分や、他の部門に計上されないものも含む。
- ・運輸：企業・家庭の輸送・運搬を表す。家庭での自家用乗用車の利用も含まれる。

出典：横浜市温暖化対策統括本部「横浜市エネルギーアクションプラン(平成27年3月)」

・地震の震度分布（元禄型関東地震）

広い範囲で強い揺れになり、特に沿岸部の一部では震度7に達すると想定されています。

図表2-30 地震マップ（元禄型関東地震）



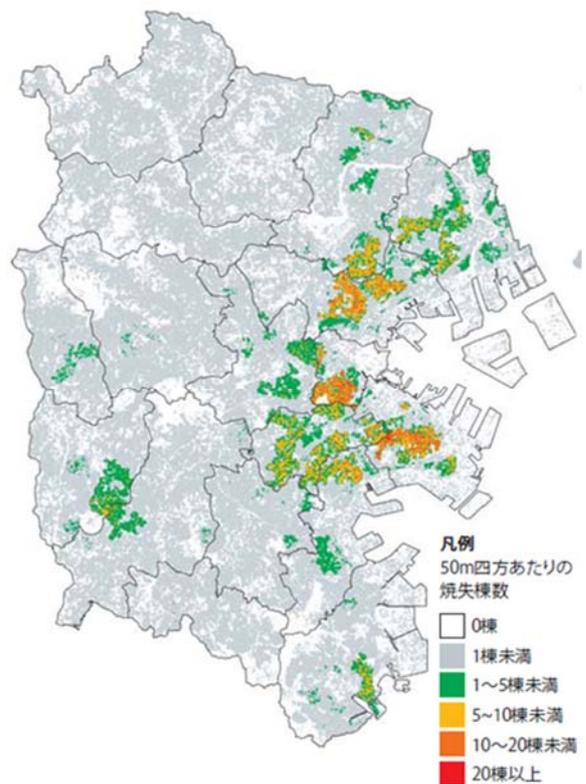
※地震マップは、2012(平成24)年10月に公表した「横浜市地震被害想定調査報告書」で、被害想定対象とした地震の震度分布を図示したもの

出典：横浜市地震被害想定調査報告書(平成24年10月)

・地震火災被害想定（元禄型関東地震）

地震火災の被害は特定の地域に集中することが想定されています。

図表2-31 地震火災被害想定図（焼失棟数）



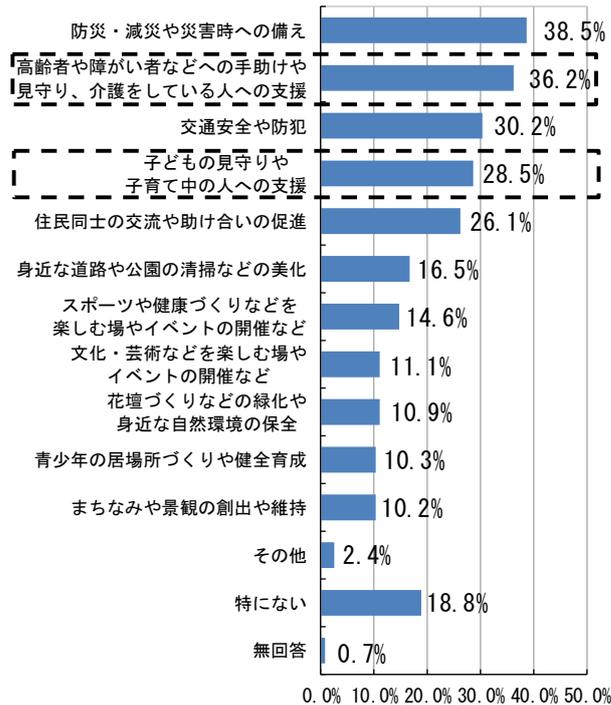
出典：横浜市地震被害想定調査報告書(平成24年10月)

第2章 住生活の現状と課題

・市民意識調査①

住民自身が取り組むべき地域の課題について、回答上位5項目に「高齢者や障がい者などへの手助けや見守り、介護をしている人への支援」、「子供の見守りや子育て中の人への支援」が選ばれています。

図表2-32 住民自身が取り組むべき地域の課題(上位5項目)

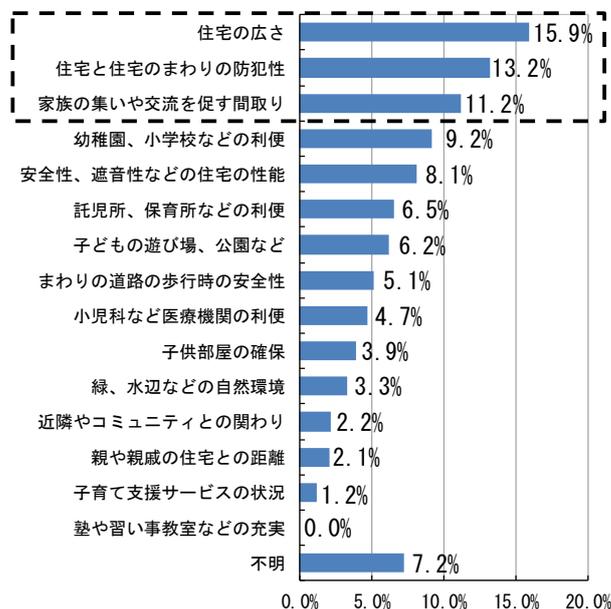


出典:2014(平成26)年度 横浜市民意識調査

・市民意識調査②

本市では、子育てにおいて重要だと思う要素について、「住宅の広さ」、「住宅と住宅のまわりの防犯性」、「家族の集いや交流を促す間取り」が回答上位3項目となっており、子育てにおいて住宅に関するニーズが多いことがうかがえます。

図表2-33 子育てにおいて重要だと思う要素



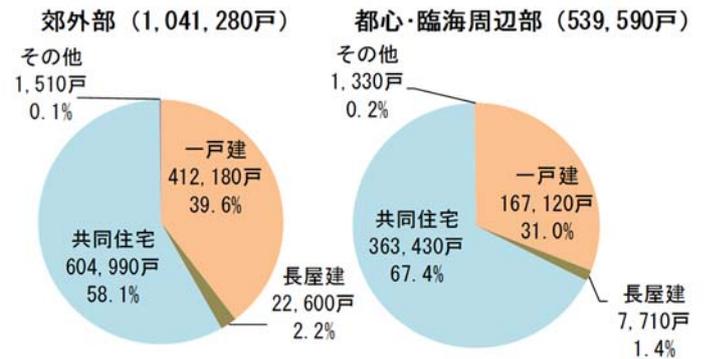
出典:2013(平成25)年神奈川県住生活総合調査結果報告書

第2章 住生活の現状と課題

・住宅の構成

都心・臨海周辺部と郊外部における、建て方別の住宅戸数の構成を比較すると、郊外部で一戸建の割合が大きくなっています。

図表2-36 建て方別住宅戸数比較



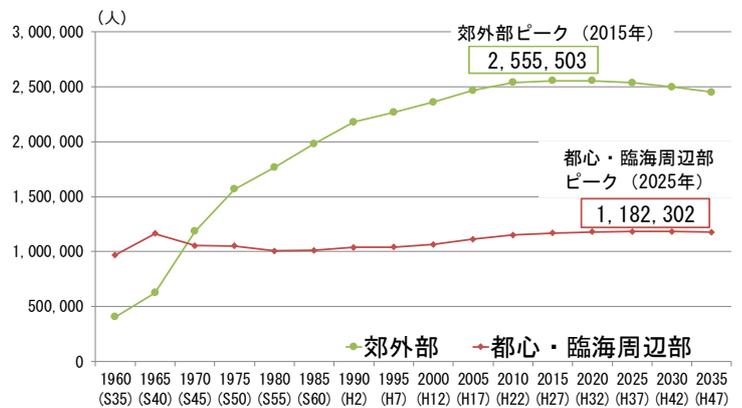
出典：総務省「2013(平成25)年住宅・土地統計調査」

・人口推移、推計

都心・臨海周辺部と郊外部の人口の推移をみると、郊外部では1965(昭和40)年頃から増加の一途をたどっていましたが、2015(平成27)年ごろにピークをむかえました。

一方、都心・臨海周辺部では1985(昭和60)年頃から微増傾向ですが、ピークは2025(平成37)年頃と予想されています。

図表2-37 人口推移、将来推計



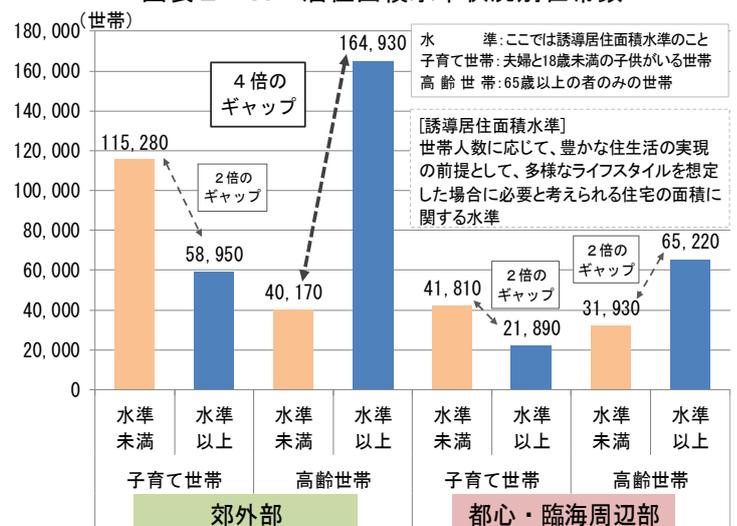
出典：横浜市政策局「横浜市の将来人口推計(2010(平成22)年基準時点)」

・居住環境

誘導居住水準をもとに、都心・臨海周辺部と郊外部の居住環境を比較すると、どちらも子育て世帯においては「水準未満」が「水準以上」の約2倍になります。

一方、高齢世帯においては水準以上が多くなり、都心臨海・周辺部では水準以上が水準未満の約2倍、郊外部では約4倍となっています。

図表2-38 居住面積水準状況別世帯数



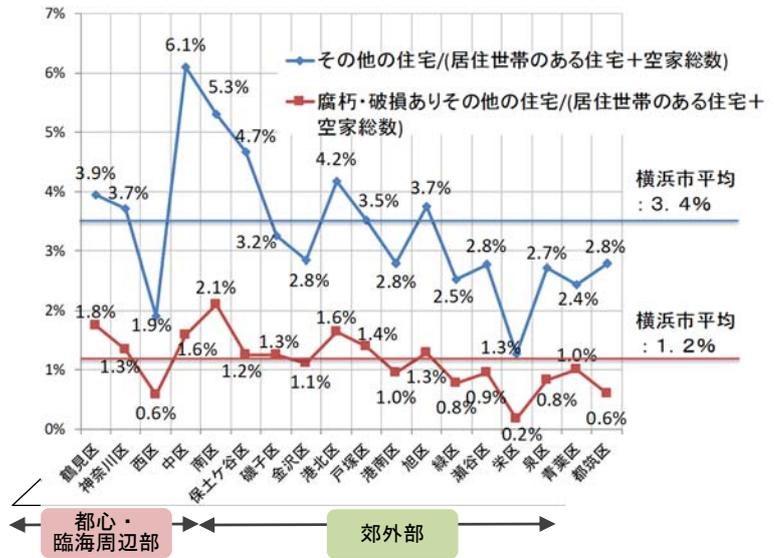
出典：総務省「2013(平成25)年住宅・土地統計調査」

・空家の状況

一戸建の住宅に占める「その他の住宅」の空家の割合は、中区、南区、保土ヶ谷区といった都心・臨海周辺部で高くなっています。

更に、腐朽・破損のある「その他の住宅」の空家の割合も、南区、鶴見区、中区といった都心・臨海周辺部に多い状況です。

図表2-39 区別の一戸建の住宅総数に占める「その他の住宅」の空家の割合

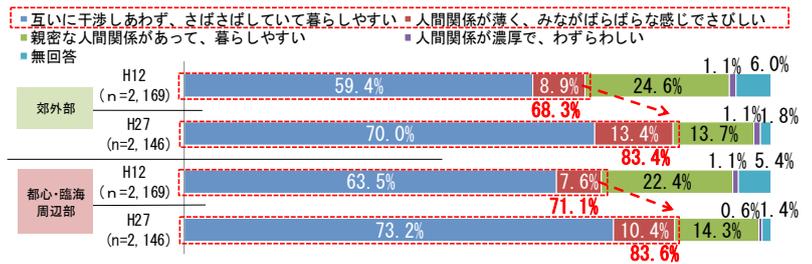


出典:横浜市空家等対策計画(平成28年2月)

・地域におけるつながり

隣近所とのつき合い方に対する感じ方として「互いに干渉しあわず、さばさばして暮らしやすい」、「人間関係が薄く、みながばらばらな感じでさびしい」を合わせた割合が、2000(平成12)年と2015(平成27)年を比較して、都心・臨海周辺部、郊外部とも7割程度だったものが8割を超えており、希薄な人間関係を感じている割合が上昇しています。

図表2-40 隣近所とのつき合い方の感じ方

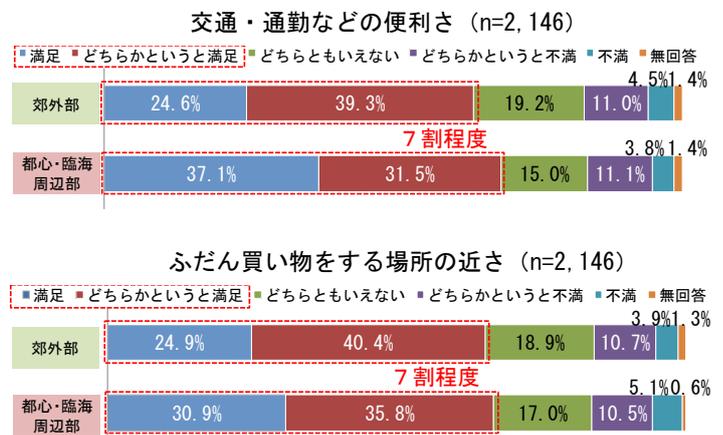


出典:2015(平成27)年度 横浜市民意識調査

・居住地の満足度

居住地の生活利便性に対する満足度について都心・臨海周辺部と郊外部を比較すると、「交通・通勤の便利さ」と「ふだん買い物をする場所の近さ」について、いずれも「満足」、「どちらかという満足」を合わせて7割程度に達しており、地区により利便性に対して感じる差はあまり見られません。

図表2-41 生活利便性

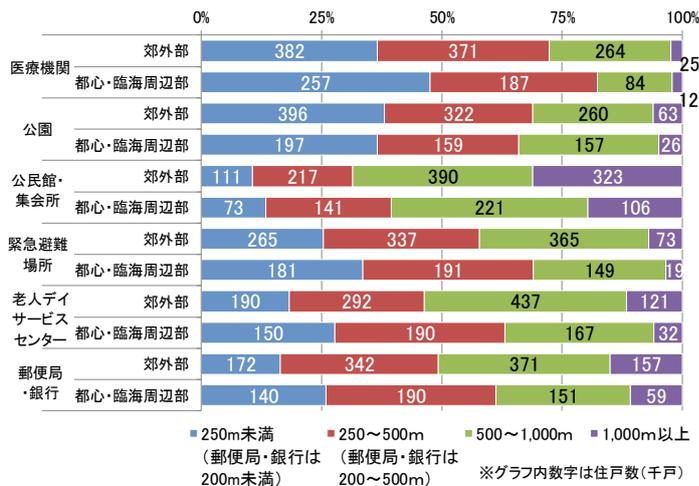


出典:2015(平成27)年度 横浜市民意識調査

・最寄りの生活利便施設までの距離

ほとんどの施設について、郊外部に比べて都心・臨海周辺部の方が250m未満に位置する住戸数の割合が大きくなっていますが、公園については郊外部の方が割合は大きくなっています。

図表2-42 最寄りの生活利便施設までの距離別住宅戸数割合

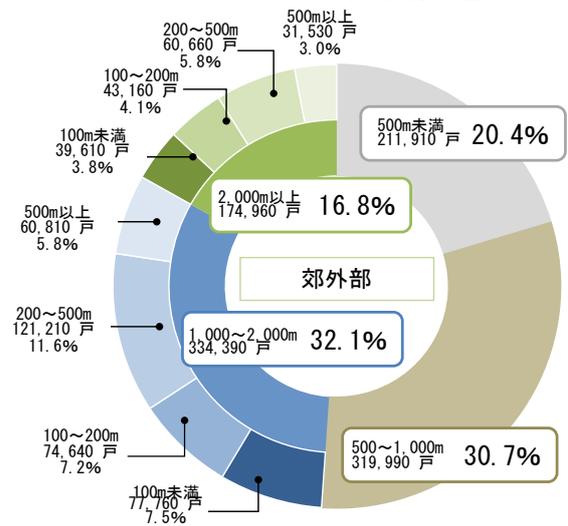


出典:総務省「2013(平成25)年住宅・土地統計調査」

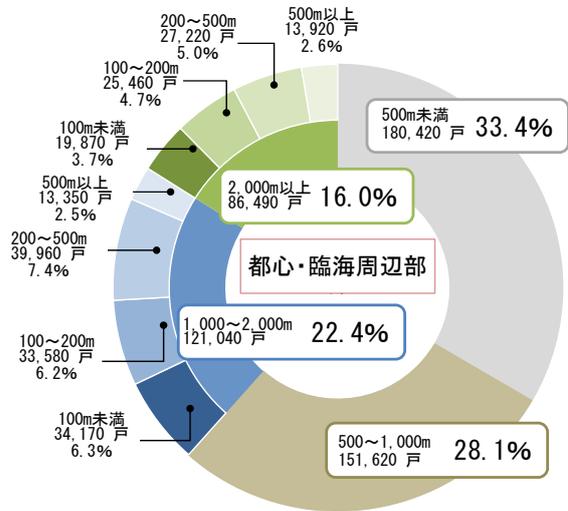
・最寄りの鉄道駅までの距離

最寄りの鉄道駅までの距離が1km以上の場所に立地している住宅戸数の割合は、都心・臨海周辺部では38.4%、郊外部では48.9%となっており、郊外部の方が割合は大きくなっています。

図表2-43 最寄りの鉄道駅までの距離別住宅戸数・割合



※鉄道駅までの距離が1,000m以上の場合は、住宅からバス停までの距離も示している



※鉄道駅までの距離が1,000m以上の場合は、住宅からバス停までの距離も示している

出典:総務省「2013(平成25)年住宅・土地統計調査」

(2) 近年の住宅政策の動向

国の主な住宅政策

○高齢者住まい法の改正

2011（平成23）年10月20日の改正高齢者住まい法の施行により、サービス付き高齢者向け住宅の登録制度が創設されました。（高齢者円滑入居賃貸住宅・高齢者専用賃貸住宅・高齢者向け優良賃貸住宅を廃止し、サービス付き高齢者向け住宅に一本化し、都道府県知事の登録制度を創設）

○エコまち法（都市低炭素化促進法）の制定

都市機能の集約化や公共交通機関の利用促進等の様々な施策の実施により、都市部におけるエネルギー消費を削減（低炭素化）し、地球温暖化対策の推進をはかるため、エコまち法が2012（平成24）年9月5日に公布され、施策の一つとして低炭素建築物を認定する制度が創設されました。

○耐震改修促進法の改正

2013（平成25）年11月25日に耐震改修促進法が改正され、大規模な地震の発生に備えて、建築物の地震に対する安全性の向上を一層促進するため、地震に対する安全性が明らかでない建築物に対する耐震診断の義務付けや、耐震改修計画の認定基準の緩和等の措置を講ずることが規定されました。

○マンション建替え円滑化法の改正

2014（平成26）年12月24日の改正マンション建替え円滑化法の施行により、「マンション敷地売却制度」及び「容積率の緩和特例」が創設され、耐震性が不足しているマンションの再生に選択肢が広がりました。

○空家法の制定

全国的に「空家」が原因で様々な問題が発生していることから、その対策に取り組む必要性を踏まえて、空家法（2014（平成26）年11月27日公布）が平成27年5月26日に完全施行されました。

○建築物省エネ法の制定

建築物のエネルギー消費性能の向上を図るため、建築物省エネ法が2015（平成27）年7月8日に公布され、省エネ性能向上計画の認定（容積率特例）及び省エネ基準適合認定（表示制度）の2つの認定制度が創設されました。

○新たな住生活基本計画（全国計画）の策定

住生活基本法に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として、2016（平成28）年3月に新たな住生活基本計画（全国計画）が策定され、少子高齢化・人口減少等の課題を正面から受け止めた新たな住宅政策の方向性が提示されました。

○住宅セーフティネット法の改正

2017（平成29）年10月25日の改正住宅セーフティネット法の施行により、民間の空家・空き室を活用した、高齢者、低額所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度の創設など、住宅セーフティネット機能の強化が図られました。

図表2-44 住宅施策の変遷

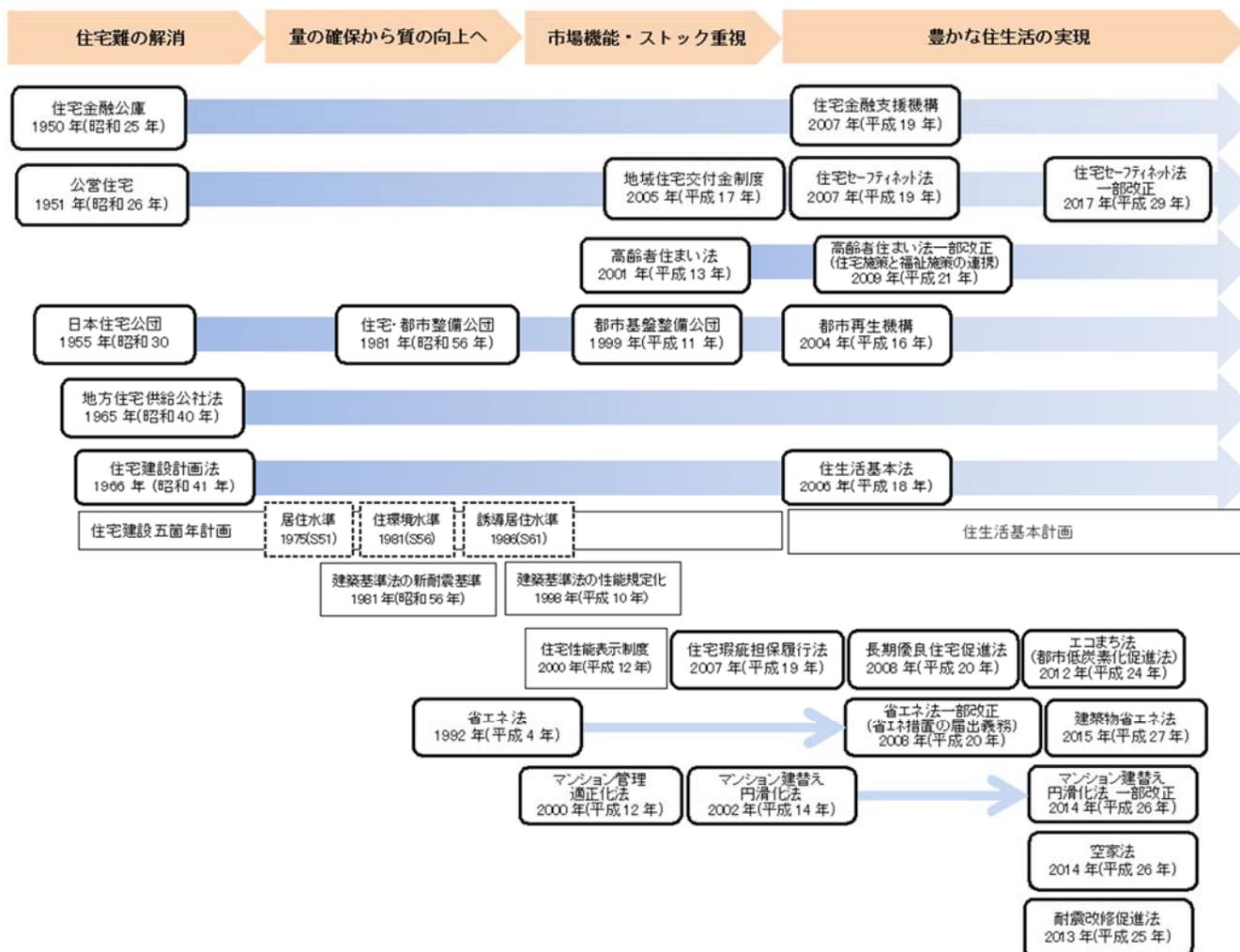


表2-45 法律名称及び略称

法律名称	略称
住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律	住宅セーフティネット法
高齢者の居住の安定確保に関する法律	高齢者住まい法
エネルギーの使用の合理化等に関する法律	省エネ法
建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律	建築物省エネ法
特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律	住宅瑕疵担保履行法
長期優良住宅の普及の促進に関する法律	長期優良住宅促進法
都市の低炭素化の促進に関する法律	エコまち法(都市低炭素化促進法)
マンションの管理の適正化の推進に関する法律	マンション管理適正化法
マンションの建替え等の円滑化に関する法律	マンション建替え円滑化法
空家等対策の推進に関する特別措置法	空家法
建築物の耐震改修の促進等に関する法律	耐震改修促進法

横浜市の主な住宅政策

○横浜市都市計画マスタープラン（全体構想）の改定

2000（平成12）年1月に初めて「横浜市都市計画マスタープラン（全市プラン）」を策定しましたが、今後、人口減少社会の到来が予測されるなど、社会状況が変化していること、また、「横浜市基本構想（長期ビジョン）」や各分野の関連計画などが見直されていることから、これらに対応していくため、2013（平成25）年3月に「横浜市都市計画マスタープラン（全体構想）」として、プランを改定しました。

○横浜市空家等対策計画の策定

2015（平成27）年5月に空家法が完全施行されたことを契機に、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、横浜市空家等対策協議会での協議を踏まえ、2016（平成28）年2月に横浜市の基本的な取組姿勢や対策を示した「横浜市空家等対策計画」を策定しました。

○第6期 横浜市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画（よこはま地域包括ケア計画）の策定

高齢者に関する各種の保健福祉事業や2000（平成12）年度から始まった介護保険制度の円滑な実施に関する総合的な計画として、2015（平成27）年3月に「第6期横浜市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画」を策定しました。

本計画は、団塊の世代が75歳以上となる2025（平成37）年を見据え、段階的に介護サービスの充実・高齢者を支える地域づくりを進める「よこはま地域包括ケア計画」として策定しました。

○第2期 横浜市高齢者居住安定確保計画の策定

高齢化の進展に伴い高齢者人口の増加や居住ニーズの多様化が進む中、「横浜市住生活基本計画」及び「横浜市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画」を踏まえて、介護等を必要とする高齢者の住宅セーフティネットを確立し、また、高齢者全体の住生活の安定と向上を目的として、2016（平成28）年3月に「第2期 横浜市高齢者居住安定確保計画」を策定しました。

○横浜市防災計画「震災対策編」の修正・横浜市地震防災戦略の改訂

2011（平成23）年3月11日に発生した東日本大震災の教訓等を踏まえ、2012（平成24）年度に「横浜市防災計画「震災対策編」」を抜本的に見直し、減災目標を設定するとともに、その目標達成に向けた具体的なプランとして、2013（平成25）年4月に「横浜市地震防災戦略」を策定しました。

その後も地震火災対策の推進等について本計画に改めて明確に位置付け、地震対策の更なる強化を図るため、2015（平成27）年2月には防災計画を、2016（平成28）年4月には「横浜市地震防災戦略」を改訂しました。

(3) 住生活を取り巻く課題

「人」からの視点による課題

① 高齢者の住まいや暮らしの安定

高齢者人口は、2015（平成27）年の約87万人から2030（平成42）年には約100万人に達すると見込まれています。また、自宅で暮らし続けたい高齢者が約7割を占める一方で、将来的に介護施設等への転居を希望する高齢者も2割以上存在します。

このように、多様化する居住ニーズに対応するため、高齢者が住み慣れた地域で暮らし続けられるように、医療、介護、介護予防、生活支援、住まいを切れ目なく提供する「地域包括ケアシステム」の構築のもと、良質な住まいの供給と暮らしの安定が求められています。

② 子育て世帯が安心して暮らせる住環境の向上

子育て世帯は、世帯人数に応じた規模の住宅が必要であり、家計における住居費用の負担が大きいため、特に低額所得世帯に対する配慮が必要です。また、子育て世帯が地域の中で安心して暮らしていくために、住宅の広さに加えて、身近なところで利用できる保育所や子育て支援施設、公園、学校等の公共施設など、住環境の向上が求められています。

③ 世帯規模と住宅規模のミスマッチの解消

子育てにおいて住宅の広さが重要と考えている世帯の割合が2割近くを占めますが、実際には、子育て世帯（非持家）の7割以上が、70㎡未満の住宅に居住しています。一方、高齢者夫婦世帯の半数近くは100㎡以上の住宅に居住しており、住宅規模のミスマッチを解消し、ニーズにあった住まいが確保できる仕組みが求められています。

④ 増加する住宅の確保に配慮を必要とする方々への対応

高齢化の進展や社会経済情勢の変化等の様々な要因により、低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯、被災者など、住宅の確保に特に配慮を要する方々の増加及び多様化が進んでいます。住宅セーフティネットの根幹である公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住宅セーフティネットを構築していく必要があります。

また、これまで、既存の住宅セーフティネットの対象になりにくかった低額所得の若年・中高年単身者への対応も求められています。

⑤ 世代間や地域とのつながりによる暮らしの不安の解消

半数以上の市民が、高齢者になった時の住まいへの不安を抱えています。そのうち2割は、「いざというとき支援してくれる人が近くにいない」ことを不安として挙げています。また、子育て世帯の半数は、子育ての支えとして祖父母の存在を挙げていますが、2割近くは、祖父母や近隣住民などいずれの支えもないと答えています。

このような中、介護が必要な高齢者や子育て中の世代など多世代が、地域の中で安心して住み続けられるよう、世代間や地域とのつながりをつくり出す住まいや住まい方が求められています。

「住まい」からの視点による課題**① 高経年化するマンション・団地への対応**

市内の分譲マンションストック数は、2013（平成25）年時点で約38万戸となっています。そのうち、築35年以上の分譲マンションは、2013（平成25）年時点で約7.2万戸ですが、10年後には2倍、30年後に5倍になると予想されています。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維持管理の停滞、再生時の合意形成や管理組合役員のなり手不足などの課題解決を図るための支援の充実が求められています。

② 増加する空家への対応

市内の空家数は、2013（平成25）年時点で約17.8万戸あり、住宅総数の約1割を占めています。特に一戸建ての空家のうち、その他の住宅（別荘、賃貸・売却以外）の空家については、2008（平成20）年から2013（平成25）年までの5年間で約1.3倍に増加していますが、この中には、適正に管理されず放置され、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすものも生じてきています。少子高齢化の進行等に伴い、今後もこのような空家が増加していくものと予想され、その対応が求められています。

③ 既存住宅ストックの流通促進、中古住宅市場の活性化への対応

中古住宅の取得戸数は、2003（平成15）年は約14.5万戸でしたが、2013（平成25）年には20万戸となり、10年間で約1.4倍になっています。一方で中古住宅購入の際の建物状況調査（インスペクション）の実施率（全国）は2015（平成27）年時点で半数未満にとどまっています。

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、適切に維持管理し、長く大切に使う必要があり、そのためには良質な既存住宅が市場で円滑に流通される環境が求められています。

④ 環境への配慮、住生活関連産業における市内企業の活躍

横浜市は、二酸化炭素排出量の構成のうち家庭部門の占める割合が全国の割合と比較して大きく、低炭素社会の実現に向けて、住宅分野の温暖化対策が温室効果ガス削減に大きく寄与する重要な取組となっています。新築及び既存住宅における省エネルギー化の促進と省エネルギー性能の表示制度の普及など住宅分野での温暖化対策が必要とされています。

また、省エネルギー住宅、HEMS等の省エネルギー関連設備、見守りサービス、包括的な住宅相談など住生活関連産業分野における市内企業の活躍による、更なる市内経済の成長が期待されています。

「住宅地・住環境」からの視点による課題

① 災害に強く、安全・安心な住宅地・住環境の形成

横浜市の防災計画では、元禄型関東地震を想定地震とした場合、広い範囲で震度6以上の強い揺れになり、特に沿岸の一部では震度7となることが想定されています。旧耐震建築基準の住宅のうち、耐震性のない住宅数は、2016（平成28）年3月末時点で約18万戸と、市内住宅総数の約1割を占めています。住み慣れた地域で安全・安心に暮らし続けていくためには、住宅の耐震化・不燃化や狭あい道路の拡幅の推進など、災害時に市民の生命や財産を守ることができる耐火性能の高い住宅や住環境の確保が重要となっています。

また、災害が発生した際に、早急な住宅の復旧・復興に取り掛かれるよう、あらかじめ十分な準備が必要とされています。

② 持続可能な住宅地・住環境の形成

横浜市は変化に富んだ地形や景観に恵まれ、また、都心部やその周辺の古くからある旧市街地、その後開発された内陸部の市街地など、市街地形成の歴史や経緯が様々に異なる地域からなっています。市内全体では、少子高齢化、世帯の小規模化、単身世帯の増加が見込まれていますが、地域ごとには、人口が増加している地域がある一方で人口減少が進行する地域があるなど、地域での課題は多様化・複雑化しています。これらに的確に対応していくために、地域特性に応じた施策を展開し、横浜市の魅力を活かした持続可能な住宅地・住環境を形成していくことが求められています。

③ 地区区分ごとの特性及び課題



市街地 類型	地域特性	主な課題
都心・ 臨海周辺部	<ul style="list-style-type: none"> ・関内地区、横浜駅周辺等、商業・業務用途が中心の複合市街地です。横浜の都心部として、明治時代以来の都市基盤整備が行われてきた地区であり、道路等の公共施設の整備水準の高い地域です。 ・住宅の形態は、共同住宅が中心で、新しいマンション開発が見られる一方、高経年マンションも多く、再生や建替えが必要なマンションも見られます。 ・人口は増加傾向ですが、単身世帯が多く居住しています。 ・商業、文化施設の多い都心部であり利便性が高いことから、居住者には若年単身等の地域への定住意向の低い居住者が多いため、居住者の年齢層に偏りがある地域も見られます 	<ul style="list-style-type: none"> ・共同住宅の中には、老朽化して建替えや再生が必要なマンションや、維持管理に課題を抱えている小規模なマンションが点在しています。高経年マンションの中には、事務所等の住宅以外の利用が大半を占めるようになったものや空家が発生しているものが見られ、これらが改築、更新され、都心部の機能強化と合わせた都市型住宅など適切に利活用されるよう誘導していくことが課題となっています。 ・居住者の若年層への偏りが見られる地域では、地域コミュニティの結びつきが弱く、地域活動の担い手が少ないことからコミュニティの強化が課題となっています。
	<ul style="list-style-type: none"> ・都心部を囲んで古くから形成された住宅市街地です。商業や文化施設が多く立地する都心部に近く、公共交通が整備され、利便性の高い住宅地といえます。 ・丘陵の斜面上に形成された住宅地には、眺望や景観に優れ、古くから住宅地として発展した良好な住環境を維持している地区があります。他方、谷戸や斜面において、1950年代半ばから70年代半ばにスプロール的(市街地が無計画に拡大し、虫食い状の無秩序な市街地を形成していく状態。)に開発された密集住宅地もあります。 ・住宅の形態には、共同住宅、戸建て等、様々な形態の住宅が見られます。 	<ul style="list-style-type: none"> ・丘陵地の斜面上に見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、現在の住環境を維持していくことが求められます。そのためには、地域力を維持していくことが大切であり、新たな居住者を迎え入れていくことも必要です。ルール等により、環境を維持しつつも、新たな住宅需要にもバランス良く応じていくことが課題となっています。 ・木造住宅密集市街地については、狭小敷地や接道が不十分な敷地が多く、老朽家屋の建替更新が困難なことや、狭あいな道路が多く緊急車両が進入できない地区があるなど住環境面、防災面での課題があります。 ・高低差の多い地域であり、良好な眺望が得られる等景観面での特徴がある一方、坂が多いために、特に高齢の居住者にとっては日常生活における移動が負担になっており、災害時の避難も課題です。 ・居住者には高齢者が多く、住宅のバリアフリー改修、見守り、生活サポート等の居住支援が求められます。

市街地 類型	地域特性	主な課題
郊外部 (北部)	<ul style="list-style-type: none"> 主に鉄道沿線の土地区画整理事業により開発された住宅地です。東急田園都市線沿線や港北ニュータウンを中心に、計画開発された都市基盤の整った住宅地が広がっています。 東京に近い立地や、鉄道駅を含めて一体開発された住宅地の利便性の高さなどから、開発ポテンシャルが高く、新規開発が進んでいます。 住宅の形態は、戸建てが中心で、建築協定が結ばれ良好に維持保全されている地区が多く見られます。 東急田園都市線沿線や港北ニュータウンは事業開始から時間が経っており、初期の開発地では高齢化が進んでいます。利便性を求めて子育て世代の転入も見られる等、幅広い年齢層が居住しています。 	<ul style="list-style-type: none"> 計画的な開発によって良好な住環境が形成され、建築協定等により環境維持が図られているものの、地域の実情に応じた既存のルールの見直しへの対応も課題になっています。 住宅地の成熟に伴い、居住世帯の年齢層や家族構成の幅が広がっており、居住ニーズの多様化や住替ニーズへの対応といった新たな需要に応じた住宅供給や、住まいにかかる地域のニーズを把握する仕組みが求められています。また、新規転入世帯が多いことから、新旧住民によるコミュニティづくりが課題になっています。 新たな住宅地開発において、環境への配慮、コミュニティ形成など時代に応じた視点でのまちづくりが進むことが期待されています。 現在、良好に維持保全されている住環境についても、引続きより良い住環境の住宅地形成が求められています。
郊外部 (西部)	<ul style="list-style-type: none"> 駅周辺は、住宅と商業が複合した市街地となっている一方、駅から離れた場所では、民間による小規模な住宅開発が多く見られます。 住宅の形態は、敷地規模の小さい戸建て住宅や中低層の共同住宅が立地しています。また、斜面緑地が開発された斜面型マンションも見られます。 若年層が転出し人口の減少が見られる地区が一部ある一方で、住宅購入の面では、住宅価格が比較的安価なため、新規に転入する世帯も見られます。 	<ul style="list-style-type: none"> 小規模な開発の集積により住宅地がスプロール化して形成され、道路等の都市基盤の整備水準が低くなっている地域が見られます。 幹線沿道への大規模商業施設の立地により、地域の商店街が衰退し、地域の生活利便性の低下につながっています。移動手段が限られる高齢者等にとっては、生活に不便な地域が生じています。 駅から離れると、農地が散在的に残っており、土地利用や開発の適切な規制誘導が求められます。既存住宅地では、街並み景観や、防災に強いまちづくりなど、住宅ストックの質の向上と住環境整備が求められます。
郊外部 (南部)	<ul style="list-style-type: none"> 主に、土地区画整理事業や大規模な団地開発によって整備された郊外の住宅地です。 敷地規模の大きい住宅が多く、道路等のオープンスペースが計画的に配置され、ゆとりある住環境を有しています。 地区により、戸建て住宅が中心に開発された地区や中高層共同住宅が中心に開発された地区があります。 大規模な団地では、購入層や入居時期が集中しているため、居住者の年齢構成も偏っています。人口の減少や急速な高齢化が見られる地域があります。 	<ul style="list-style-type: none"> 1950年代半ばから開発された中層共同住宅が見られ、設備や住戸面積が今の水準に比べ低く、再生や建替えが必要になっています。しかし、団地の建替えは、現行の法規制への対応や合意形成の難しさがあり、これらの解決が課題になっています。 大規模に開発された住宅地では、用途が住宅に特化しており、生活支援に必要な多様な機能の導入が求められます。また、空地・空家の増加、生活利便施設・地域就業の必要性など、地域の環境変化への対応が必要となっています。 居住者が偏り、福祉需要の増大や地域活力の低下を招く懸念があります。地域の問題解決の担い手が高齢化しており、若年層の転入や定住が課題になっています。

第3章 施策の理念、方針・目標

(1) 理念

みんなで創る、自分らしく暮らせるまちヨコハマ
～どこでも誰もが安心して暮らせる住環境を目指して～

横浜の住まい・住環境のあるべき姿(この計画で目指す将来像)

やさしさ があふれるまち	つながり を感じられるまち	あんしん して暮らせるまち
<p style="text-align: center;">人にやさしい</p> <p>◇誰もが使いやすいバリアフリー化された住宅が増えている。 ◇高齢者にやさしく子育てしやすい環境が整っている。</p> <p style="text-align: center;">暮らしにやさしい</p> <p>◇機能性・利便性が備わった住まい・住環境が形成されている。 ◇生活や居住支援が行き届いている。</p> <p style="text-align: center;">環境にやさしい</p> <p>◇再生可能エネルギーの活用など省エネルギーな住まい・まちづくりが進んでいる。 ◇環境に配慮した暮らし方が浸透している。</p>	<p style="text-align: center;">未来につながる</p> <p>◇次世代に住み継がれる良質な住宅ストックが形成されている。 ◇横浜らしさが引き継がれ、魅力ある住環境が維持・形成されている。</p> <p style="text-align: center;">人と人がつながる</p> <p>◇自助・共助で助け合い一人ひとりが地域とつながっている。 ◇多世代が集う住まいや地域が形成されている。</p> <p style="text-align: center;">多様な主体につながる</p> <p>◇多様な主体の活動の輪が広がっている。 ◇多くの拠点がつながり、身近な場所で必要な情報と人がつながっている。</p>	<p style="text-align: center;">居住のあんしん</p> <p>◇住宅セーフティネットが充実している。 ◇災害への備えが十分されている。</p> <p style="text-align: center;">安全であんしんな住環境</p> <p>◇狭あい道路の拡幅や木造住宅密集市街地の改善が進んでいる。 ◇建物の耐震化や災害につよいまちづくりが進んでいる。</p> <p style="text-align: center;">あんしんなコミュニティ</p> <p>◇住み慣れた地域であんしんして住み続けられるコミュニティが形成されている。 ◇お互いの顔が見え、挨拶や困った時の声かけのできるコミュニティが形成されている。</p>

(2) 方針・目標

住生活に関する複合的な課題に対応するため、「人」・「住まい」・「住宅地・住環境」という3つの視点に基づく7つの目標を掲げ、取組を推進します。

視 点	目 標	
「人」 からの視点	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
	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
「住まい」 からの視点	目標3	良質な住宅ストックの形成
	目標4	総合的な空家対策の推進
	目標5	低炭素社会の実現に向けた環境にやさしい住まいづくり
「住宅地・住環境」 からの視点	目標6	災害に強く、安全・安心な住宅と住環境の形成
	目標7	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

(3) 計画の実現に向けて

横浜市の住宅施策は、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必要があるため、行政だけでなく、市民や自治会町内会、民間事業者、NPOなど多様な主体が連携しながら、施策の担い手として主体的な役割を果たしていく必要があります。

この計画の理念である「みんなで創る、自分らしく暮らせるまちヨコハマ」を実現し、どこでも誰もが安心して暮らせる住環境を目指すため、多様な主体がそれぞれの役割を果たし、連携・協力して各施策に取り組みます。

① 市民

住宅の所有者や居住者である市民は、住まいを長く大切に使い、ライフスタイルやライフステージに応じた改善を行うなど適切な維持管理を行い、また、環境にも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。

しかし、核家族化や少子高齢化、共働き世帯、高齢者世帯及び単身世帯の増加などにより、地域等への関心が低い又は無関心層の拡大が課題となっています。

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、地域活動に自主的に参加し、住環境の魅力の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 自治会町内会

地域の基礎的な住民組織である自治会町内会は、様々な地域課題を解決する中心的な役割を担うとともに、地域で顔の見える関係を築き、コミュニティの醸成に寄与しています。

しかし、会員の高齢化や自治会町内会への加入率の低下などにより、役員の担い手不足や行事への参加者の減少、活動費不足等が深刻化し、組織の弱体化が進んでいる地域が一部で見られます。

これらの課題を解決し、地域に密着した組織として、地域ニーズを的確に把握し、地域の成り立ちや特性を踏まえ、地元の人材を発掘し活用して、地域のまちづくりに取り組むことが期待されています。

③ 民間事業者

住宅建設や不動産などの住まいに関する事業者は、安全性や機能性、快適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ています。また、住宅供給に際して、ニーズや地域特性を踏まえ、周辺環境に配慮した、良好な住環境の形成を図る計画とするなど、地域のまちづくりを担う一員としての役割も期待されます。

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、多世代が住み慣れた地域に、安心して暮らし続けられるよう、人材不足やサービスの質のばらつきといった課題を解決しながら、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。

民間事業者として長年培ってきたノウハウや情報網を活かした活動・支援が期待されます。

④ NPO・専門家・中間支援組織・大学等

地域において、ボランティア活動をはじめとした民間の非営利団体による継続的、自発的な社会貢献活動が活発化し、その重要性が認識されています。

市内には、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、まちづくりや不動産、法務、建築、福祉、子育て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。

更に、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期待されています。

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、協働と連携の輪を広げながら活動の場を広げていくことも期待されます。

⑤ UR都市機構・地方住宅供給公社・神奈川県等

UR都市機構、横浜市住宅供給公社及び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、公営住宅を補完するものとして、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の役割を担っています。

また、介護、医療、福祉、子育て、買い物などの日常生活の支援やコミュニティの再生等の取組を通して、地域課題の解決につなげていくことが期待されています。

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。

⑥ 横浜市

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。

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、関係部局等との連携を強化し、総合的な施策や支援を実施していきます。

特に、高齢化の進展や厳しい社会経済状況の中、生活困窮者、高齢者、子供を育成する家庭、障害者等で日常生活や住まいに配慮を必要とする方々へ対応するため、住宅施策や福祉、雇用施策等との連携を進めていきます。

また、多様化する市民のニーズに対応していくために、分かりやすい情報提供や市場の誘導等を行うとともに、地域の特性を踏まえたきめ細かな施策展開を行い、担い手となる主体の活動やネットワークづくりを支援する仕組みや体制を整えていきます。

第4章 基本的な施策の展開

■ 3つの視点と7つの目標 ■

「人」からの視点

【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

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の実現

- (1) 若年世帯や子育て世帯が安心して子育てができる住まいを選択し、地域の中で安心して暮らせる住環境の実現
- (2) 高齢者が安心して住み慣れた地域で暮らし続けることができる地域包括ケアを推進するため、将来の介護等に備えた住まいを確保し、地域の中で生き生きとした生活や活動ができる住環境の実現
- (3) 子育て世帯や高齢者など多世代が集まり助け合える住まいや住まい方の実現

【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

低額所得者、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の実現

- (1) 公営住宅、公的賃貸住宅の供給及び民間賃貸住宅への入居の円滑化により、自力で住宅を確保することが難しい方々が住まいを確保できる環境を実現
- (2) 入居支援と入居者の暮らしを支える居住支援の連携により、だれもが安心して暮らせる環境を実現
- (3) 低額所得の若年・中高年単身者等への対応と民間賃貸住宅の活用
- (4) 身近な場所での相談体制の充実と、労働・福祉施策との連携

「住まい」からの視点

【目標3】良質な住宅ストックの形成

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の実現

- (1) 大規模団地等の再生支援
- (2) 長期にわたり使用できる優良な住宅の供給・流通の推進
- (3) 快適で健康に寄与する住宅の普及促進
- (4) 良質な既存住宅が市場で適切に評価され、住宅購入者等が安心して選択できる環境の実現
- (5) 住宅ストックの適切な維持保全と有効活用の促進に向けた支援
- (6) 良質な住宅ストック形成に向けた、多様な主体と連携・協働するネットワークの構築

【目標4】総合的な空家対策の推進

「空家化の予防」、「流通・活用の促進」、「管理不全の防止」、「跡地活用」を柱とした総合的な空家対策の推進

- (1) 空家化の予防
- (2) 空家の流通・活用促進
- (3) 管理不全な空家の防止・解消
- (4) 空家に係る跡地の活用

【目標5】低炭素社会の実現に向けた環境にやさしい住まいづくり

省エネルギー住宅の普及と環境に配慮したライフスタイルへの転換により、住宅分野でのさらなる温暖化対策を推進

- (1) 総合的な環境配慮の取組を促す、分かりやすい表示制度の普及
- (2) 省エネルギー性能が高い良質な新築住宅の供給促進
- (3) 新築住宅に比べストック数が多い既存住宅の省エネルギー改修等の普及
- (4) 住生活に関連した地域経済の活性化

「住宅地・住環境」からの視点

【目標6】 災害に強く、安全・安心な住宅と住環境の形成

防災・減災対策を推進し、災害に強く、誰もが安全に、安心して暮らせる住宅・住環境を形成。また、災害時の迅速な住まいの応急、復旧へ向けた事前の取組を推進

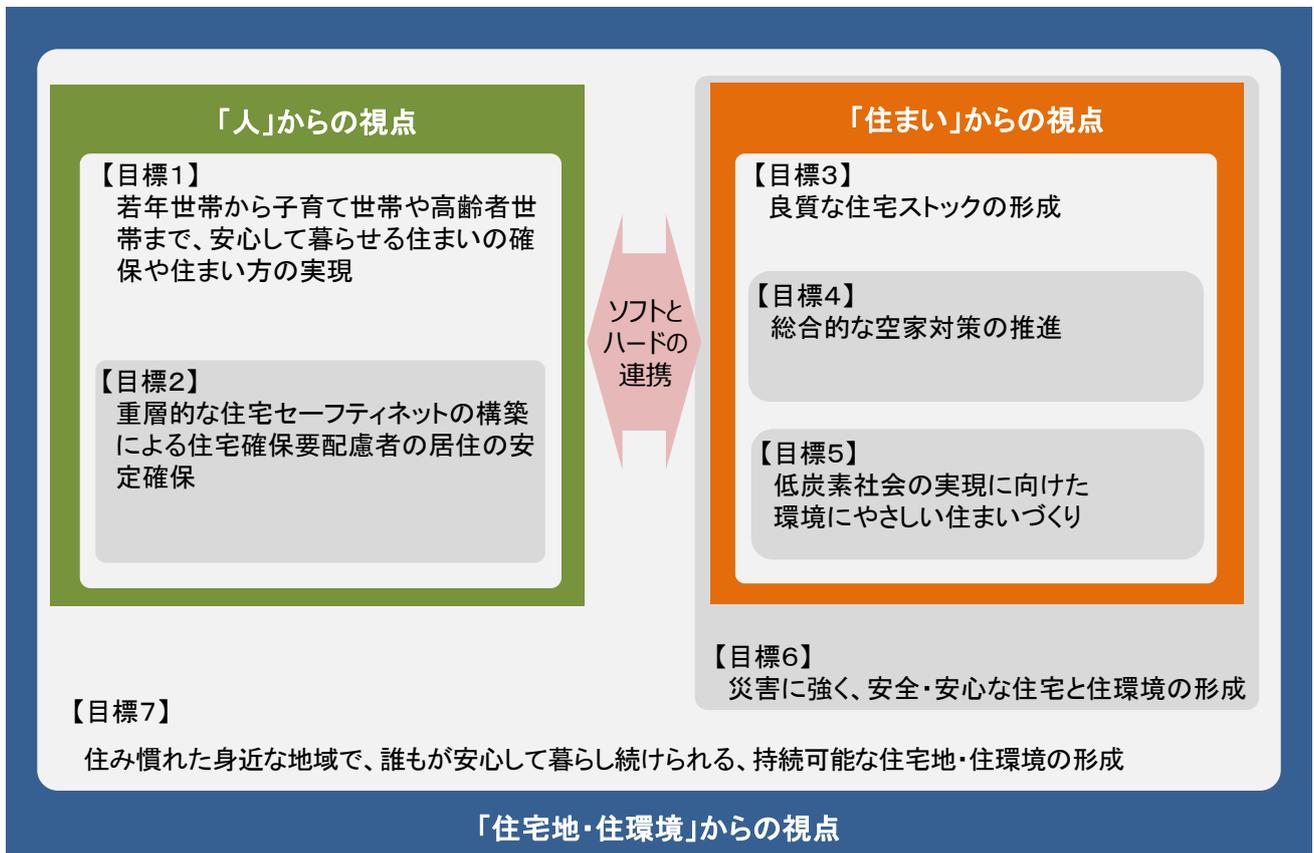
- (1)地震時の倒壊を未然に防ぐ住宅の耐震化の促進
- (2)燃えにくいまち・燃え広がらないまちづくりの推進
- (3)身近な道路や宅地等を災害に強くするための市街地環境の改善の推進
- (4)今後発生が懸念されている大規模災害への備え
- (5)地域主体の防災・防犯対策の推進

【目標7】 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

都心部やその周辺の古くからある旧市街地、その後開発された内陸部の市街地など、多様な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

- (1)地域における課題解決や魅力資源を活かしたまちづくり
- (2)地域で暮らし続けられるための良好な住環境の維持や地域に必要な機能の導入
- (3)「住む」住宅地から、多世代のための「住む」「活動する」「働く」を実現できる郊外住宅地への転換
- (4)良質な住宅・良好な住環境等に関する住知識の普及啓発
- (5)緑豊かな住環境の実現

《目標の体系イメージ》



「人」からの視点

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

若年世帯から子育て世帯や高齢者世帯まで、居住ニーズやライフステージの変化に合わせて、適切な住宅を選択することができる環境整備が求められています。

子育てにやさしい住宅や高齢者に配慮された住宅、シェアハウス等の住まい方など、多様な住まい方や暮らし方ができる住宅の供給を目指します。

また、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。

■施策の体系

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

(1) 若年世帯や子育て世帯が安心して子育てができる住まいを選択し、地域の中で安心して暮らせる住環境の実現

(2) 高齢者が安心して住み慣れた地域で暮らし続けることができる地域包括ケアを推進するため、将来の介護等に備えた住まいを確保し、地域の中で生き生きとした生活や活動ができる住環境の実現

(3) 子育て世帯や高齢者など多世代が集まり助け合える住まいや住まい方の実現

■成果指標

項目	現状	目標
横浜市の施策で行う公的住宅等における子育て世帯に配慮された住宅供給戸数	5,725戸 2016(平成28)年度	11,000戸 2026(平成38)年度
子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	31% 2013(平成25)年度	50% 2023(平成35)年度
高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	3.2% 2016(平成28)年度	4.0% 2026(平成38)年度
高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	40.4% 2013(平成25)年度	70% 2023(平成35)年度
「普段の生活を自宅で暮らしたい」と思う高齢者の割合	68.4% 2016(平成28)年度	増加 2025(平成37)年度
多世代型住宅の整備件数	4件 2016(平成28)年度	15件程度 2026(平成38)年度

■基本的な施策

(1) 若年世帯や子育て世帯が安心して子育てができる住まいを選択し、地域の中で安心して暮らせる住環境の実現

① 市営住宅による入居支援

子育てに配慮して駅徒歩圏内の立地の良い住宅を子育て世帯専用を提供することや、入居者募集時の選考倍率の優遇等を行い、住宅に困窮する子育て世帯への入居支援を進めていきます。

② 公的賃貸住宅による入居支援

低額所得の子育て世帯を対象とした、家賃補助付きの「子育てりぶいん（横浜市子育て世帯向け地域優良賃貸住宅）」や、ファミリー世帯向けの住宅である「ヨコハマ・りぶいん（特定優良賃貸住宅）」など、良質な住宅の提供を進め、公的賃貸住宅による入居支援を促進します。

③ 民間住宅による入居支援

- ・ ゆとりある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民間マンションを、横浜市地域子育て応援マンションとして認定することで、民間住宅市場における子育てにやさしい住宅を普及します。
- ・ 家賃の支払い能力があるものの、連帯保証人がいないために民間賃貸住宅への入居を断られてしまう子育て世帯や一人親世帯を対象に、民間住宅あんしん入居事業により、協力不動産店による物件のあっせんや民間保証会社の家賃保証による入居支援を行います。また、入居後の安心確保に向けて、家主や入居者の不安の軽減に向けた居住支援メニューの拡充を図ります。

④ 子育て支援施設の立地誘導

- ・ 大規模マンションの開発によって、局所的に発生する保育需要や周辺の保育ニーズへ対応するため、保育施設等の整備がより必要な地域として指定された待機児童対策重点地域において、大規模マンションの建設に合わせて保育施設等を整備していくよう開発事業者へ協力要請を行っていきます。更に、子育てにやさしい住まいに、保育所などの地域向け子育て支援施設を併設したマンションを、横浜市地域子育て応援マンションとして認定する制度を、保育施設の整備の協力要請と連携して実施し、開発事業者が保育施設等を設置しやすくなる環境を整備していきます。
- ・ 子育て支援施設、地域交流施設及び生活利便施設など生活支援施設等を導入し地域の利便向上に寄与する建築計画について、横浜市市街地環境設計制度を活用したインセンティブ（容積率割増等）を付与することで、地域特性に応じた機能誘導を図ります。

⑤ 新たな住まい、住まい方の促進

新たな住まい、住まい方を促進するため、若者等が一つの住宅に共同で居住するシェアハウスや、自分好みの改修ができるD I Y型賃貸住宅など多様な住宅ニーズに対応した住宅供給について検討します。

⑥ 住替えの促進

家族構成の変化や身体状況などに合わせ、住替えを希望する高齢者が所有する広い住

宅を子育て世帯に安い家賃で賃貸し、引き換えに高齢者向け優良賃貸住宅へ優先的に入居していただく、高齢者住替えを促進していきます。

⑦ 身近な場所での相談体制の充実と関連施策との連携

市民が身近な場所で住まいに関する総合的な相談を受けられるよう、「ハウスクエア横浜」、「住まいるイン」のほか、民間事業者等と連携して、相談や情報提供を行っています。今後も、既存の相談拠点と連携するなど、住まいに関する相談体制を充実させていきます。

また、家庭生活相談や育児支援等の関連施策との連携により、暮らしの負担軽減を図るなど、入居支援等の住宅施策と生活支援等の福祉施策などとの連携を図っていきます。

(2) 高齢者が安心して住み慣れた地域で暮らし続けることができる地域包括ケアを推進するため、将来の介護等に備えた住まいを確保し、地域の中で生き生きとした生活や活動ができる住環境の実現

① 市営住宅による入居支援

緊急通報システムや生活援助員の派遣などの機能を備えた、高齢者世帯を対象とする専用住宅（シルバーハウジング、シニア・りぶいん等）の提供や、入居者募集時の選考倍率の優遇を行い、高齢者の入居を支援します。

併せて、住宅のバリアフリー化や、入居後の居住支援を行います。

② 公的賃貸住宅による入居支援

- ・ 低額所得の高齢者世帯を対象とした、バリアフリー仕様で緊急通報システムや安否確認サービスが提供される家賃補助付きの高齢者向け優良賃貸住宅の供給を進め、公的賃貸住宅における入居支援を促進します。
- ・ UR都市機構が団地内での多世代居住を実現させるために実施する、医療・福祉・介護サービスを提供する「地域医療福祉拠点」の形成に協力していきます。

③ 民間住宅による入居支援

- ・ 生活相談や安否確認サービスが提供されるサービス付き高齢者向け住宅について、国の制度等を活用して供給を支援していきます。
また、高齢者の居住の安定確保に関する法律や指導指針に基づく立入検査及び定期的な報告の徴収を実施し、指導を行うことで、適切な運営や質の向上を図ります。
さらに、基準を満たす住宅について特定施設に指定することを検討します。
- ・ 家賃の支払い能力があるものの、連帯保証人がいないために民間賃貸住宅への入居を断られてしまう高齢者世帯を対象に、民間住宅あんしん入居事業により、協力不動産店による物件のあっせんと民間保証会社の家賃保証による入居支援を行います。
また、入居後の安心確保に向けて、家主や入居者の不安の軽減に向けた居住支援メニューの拡充を図ります。

④ 住宅のバリアフリー化の促進

居住者の高齢化が進むマンションについて、安全・円滑な移動をサポートするため、廊下や階段など共用部分の段差解消や手すりの設置などのバリアフリー化を促進します。

⑤ 生活支援施設の立地誘導

高齢者支援施設、地域交流施設及び生活利便施設など生活支援施設等を導入し地域の利便向上に寄与する建築計画について、横浜市市街地環境設計制度を活用したインセンティブ（容積率割増等）を付与することで、地域特性に応じた機能誘導を図ります。

⑥ 住替え・住み続けへの支援

- ・ 高齢者向け住宅や施設の情報などを相談窓口で提供するとともに、高齢者がより身近な場所で相談できるよう、地域ケアプラザをはじめとする、市民利用施設への出張相談を実施し、高齢者の住替え支援を進めていきます。
- ・ 自宅等を担保にして金融機関から老後の生活資金を借りることができるリバースモーゲージは、住み慣れた自宅を売却することなく住み続けることができ、金融資産の乏しい高齢者世帯の居住の安定に資することから、金融機関等と協力し、その普及啓発を行います。

⑦ 身近な場所での相談体制の充実と関連施策との連携

市民が身近な場所で住まいに関する総合的な相談を受けられるよう、「ハウスクエア横浜」、「住まいるイン」、「高齢者施設・住まいの相談センター」のほか、民間事業者等と連携して、相談や情報提供を行っています。今後も、既存の相談拠点と連携するなど、住まいに関する相談体制を充実させていきます。

また、介護保険サービス等の活用によりくらしの負担軽減を図るなど、入居支援等の住宅施策と生活支援等の福祉施策などとの連携を図っていきます。

(3) 子育て世帯や高齢者など多世代が集まり助け合える住まいや住まい方の実現

① 多世代・地域交流型住宅の普及促進

- ・ 超高齢社会においては、高齢者の誰もが孤立することなくいきいきと自分らしく暮らせることが、活気ある社会を持続させていく上で大変重要になっています。こうした中で、高齢者の方が、介護が必要になっても子育て世代などとともに地域の中で安心して住み続けられるよう、生活支援などの必要な機能を備えた「よこはま多世代・地域交流型住宅」の供給を促進していきます。
- ・ 子育て世帯と親世帯が、子育てや高齢期の生活などの面で互いに支え合い、安心して生活することが期待できる、三世代近居・隣居の促進に取り組みます。

② スマートウェルネス住宅等推進モデル事業の推進

高齢者、障害者、子育て世帯等の多様な世帯の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する事業として国が選定した「スマートウェルネス住宅等推進モデル事業」の実現に向けた支援を行います。

- ・ 郊外住宅地（緑区十日市場町周辺地域）にて、市有地を活用し、多世代交流スペース・保育所・デイサービス・高齢者生活支援施設を併設するとともに、認知症対応デザインを取り入れたサービス付き高齢者向け住宅等の整備や、近隣団地等と連携したエリアマネジメントの仕組み構築により、多世代が暮らし続け交流できる住まいを実現します。
- ・ 郊外住宅地（旭区・南万騎が原駅周辺地域）にて、駅前に若年層向けの賃貸住宅とサービス付き高齢者向け住宅、分譲集合住宅を整備し、住替えを促進させる相談機能を確保するほか、子育て支援施設（認可保育園、病児保育等）と高齢者サービス供給機能（デイサービス、訪問介護事業所等）の生活利便サービスを充実させ、住み続けたいくなる環

境を創出します。

《横浜市地域子育て応援マンション認定制度の概要》

○認定マンションの種類

■ 住まい&子育て支援施設 認定マンション

子育てにやさしい住まいとして住宅の性能基準を満たし、保育所などの地域向け子育て支援施設を併設したマンション



認定
マーク

■ 子育て支援施設 認定マンション

保育所などの地域向け子育て支援施設を併設したマンション



認定
マーク



○認定マンションの特長

■ 子育てにやさしい住まい

子育てファミリーへのアンケート結果を取り入れた横浜市の認定基準で、子育てにやさしい住まいをチェック

- 住戸面積
子育てに必要な一定の広さを確保した居住空間
- バリアフリー ※「住まい&子育て支援施設」認定マンションの場合のみ
敷地、共用部、住戸内の段差をなくし、ベビーカーなどでの移動にやさしい設計
- 遮音性 ※「住まい&子育て支援施設」認定マンションの場合のみ
床の厚みがあり、足音など下の階に伝わる音に配慮した設計
- 推奨項目
この他、安全や防犯、住みやすさなどについて推奨項目としています。
どの項目を満たしているか、横浜市のホームページから物件ごとの比較ができます。

■ 地域向けの子育て支援施設を併設

子育て支援施設を併設して、地域の皆様の子育てをサポート

- 認可保育所、横浜保育室、横浜市家庭的保育事業、放課後児童クラブ
保護者の委託を受けて、保育や児童の育成を実施する施設
(※ご注意：マンション居住者の方が優先的に入所できることを保証するものではありません。)
- 地域子育て支援拠点、親と子のつどいの広場
未就学の子どもと保護者に、親子の居場所の提供や子育てに関する相談・情報提供などを行う施設
- 医療施設(小児科等)



横浜MIDベース（完成予想図）



横浜MIDベース（保育所イメージ）

■取組の主体

〔前提〕

- ・行政：横浜市は全ての施策において、関係する主体と協働して取り組みます。
具体的な取組においては、常に「住宅施策（住宅部局）」と「福祉施策（福祉部局）」の連携を意識した総合的な施策展開を行います。
- ・公社等：横浜市住宅供給公社、神奈川県住宅供給公社及びUR都市機構は、行政との役割分担のもと、協力・連携し、計画の実現に向けた取組を行います。

※横浜市と協働して取り組む主体（◎は特に重要となる主体、○は関係する主体）

- ・市民：住民、マンション管理組合、自治会町内会 等
- ・事業者：不動産業者、介護・福祉事業者 等
- ・NPO等：NPO、ボランティア、中間支援組織、業界団体、専門家団体、大学 等

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	横浜市と協働して取り組む主体※		
	市民	事業者	NPO等
(1) 若年世帯や子育て世帯が安心して子育てができる住まいを選択し、地域の中で安心して暮らせる住環境の実現			
①市営住宅による入居支援			○
②公的賃貸住宅による入居支援		◎	○
③民間住宅による入居支援		◎	○
④子育て支援施設の立地誘導	○	◎	○
⑤新たな住まい、住まい方の促進	○	◎	○
⑥住替えの促進	◎	○	○
⑦身近な場所での相談体制の充実と関連施策との連携		◎	◎
(2) 高齢者が安心して住み慣れた地域で暮らし続けることができる地域包括ケアを推進するため、将来の介護等に備えた住まいを確保し、地域の中で生き生きとした生活や活動ができる住環境の実現			
①市営住宅による入居支援			○
②公的賃貸住宅による入居支援		◎	○
③民間住宅による入居支援		◎	○
④住宅のバリアフリー化の促進	◎	○	○
⑤生活支援施設の立地誘導	○	◎	○
⑥住替え・住み続けへの支援	◎	○	○
⑦身近な場所での相談体制の充実と関連施策との連携		◎	◎
(3) 子育て世帯や高齢者など多世代が集まり助け合える住まいや住まい方の実現			
①多世代・地域交流型住宅の普及促進	○	◎	○
②スマートウェルネス住宅等推進モデル事業の推進	○	◎	○

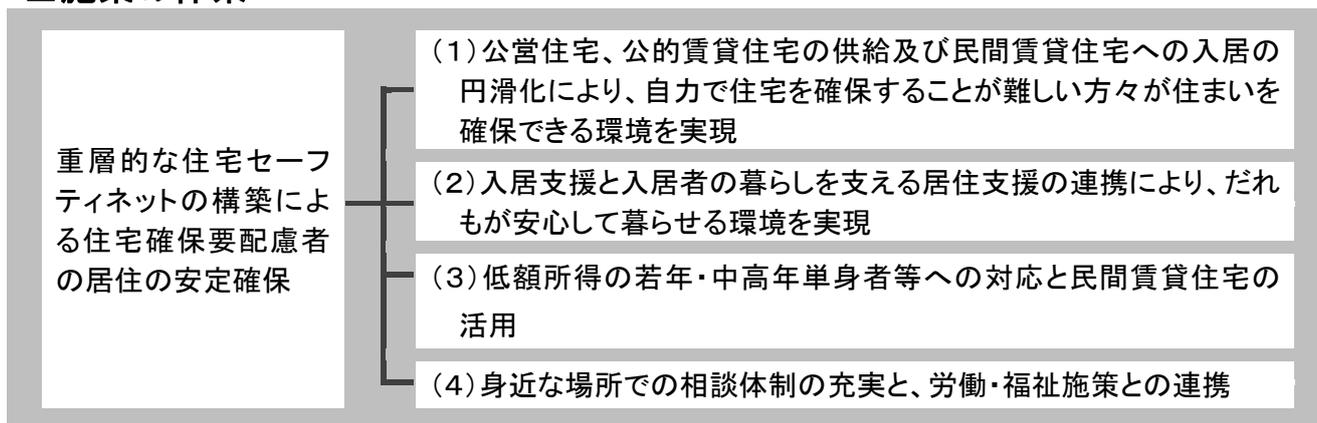
目標2

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

民間賃貸住宅市場において、低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯、被災者など、住宅の確保に特に配慮を要する方々の増加及び多様化への対応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構築し、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し、住み続けられる住環境を実現していきます。

■施策の体系



■成果指標

項目	現状	目標
住宅の確保に特に配慮を要する方々に関する住宅相談年間件数	531件 2016（平成28）年度	800件 2026（平成38）年度
住まいに関する相談連携窓口	7か所 2016（平成28）年度	増加 2026（平成38）年度
最低居住面積水準未満率	4.9% 2013（平成25）年度	早期に解消

■基本的な施策

(1) 公営住宅、公的賃貸住宅の供給及び民間賃貸住宅への入居の円滑化により、自力で住宅を確保することが難しい方々が住まいを確保できる環境を実現

①-1 市営住宅による入居支援

子育て世帯、高齢者世帯を対象とする専用住宅の提供や、入居者募集時の選考倍率の優遇等を行い、入居を支援します。

また、住宅のバリアフリー化を実施し、入居後の居住支援を行います。

①-2 市営住宅の戸数の維持・再生

- ・ 人口及び世帯推計から2035（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、今後20年程度は、現在の戸数を維持します。
- ・ 市営住宅の再生（改修・建替え）に当たっては、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。

② 公的賃貸住宅による入居支援

- ・ 低額所得の子育て世帯を対象とした家賃補助付きの「子育てりぶいん（横浜市子育て世帯向け地域優良賃貸住宅）」や、ファミリー世帯向けの住宅である「ヨコハマ・りぶいん（特定優良賃貸住宅）」、低額所得の高齢者世帯を対象とした高齢者向け優良賃貸住宅の供給を進め、公的賃貸住宅における入居支援を促進します。
- ・ 住宅供給公社やUR都市機構では、これまでも子育て世帯や高齢者等に対して良質な賃貸住宅を供給してきました。既存の入居者には高齢者や低額所得者も含まれており、公営住宅を補完してきたことから、引き続き公営住宅と連携して居住の安定を確保していきます。

③ 民間賃貸住宅による入居支援

家賃の支払い能力があるものの、連帯保証人がいないために民間賃貸住宅への入居を断られてしまう子育て世帯や一人親世帯、高齢者世帯等を対象に、民間住宅あんしん入居事業により、協力不動産店による物件のあっせんや民間保証会社の家賃保証による入居支援を行います。

また、入居後の安心確保に向けて、家主や入居者の不安の軽減に向けた居住支援メニューの拡充を図ります。【再掲】

(2) 入居支援と入居者の暮らしを支える居住支援の連携により、だれもが安心して暮らせる環境を実現

- ・ 高齢者や障害者、子育て世帯等が安心して住み続けるためには、入居支援と居住支援の連携が重要となります。そのため、居住支援協議会の設立などにより、住宅の確保を主眼とするあんしん入居事業と、健康福祉局等の行う居住支援施策とのスムーズな連携を図ります。
- ・ UR都市機構が団地内での多世代居住を実現させるために実施する、医療・福祉・介護サービスを提供する「地域医療福祉拠点」の形成に協力していきます。【再掲】

(3) 低額所得の若年・中高年単身者等への対応と民間賃貸住宅の活用

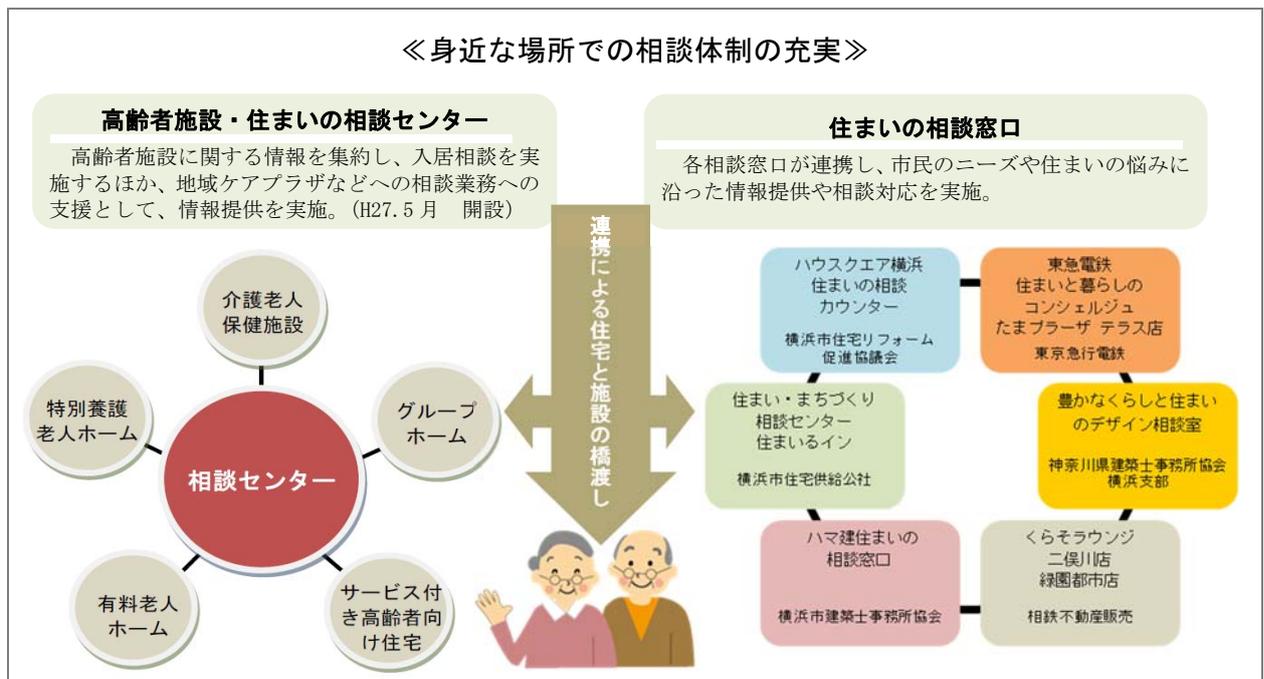
高齢者、障害者、子育て世帯、被災者などに加え、これまで住宅セーフティネットの対象となりにくかった低額所得の若年・中高年単身者等の新たな住宅確保要配慮者に対応した住宅セーフティネットの構築が求められています。

住宅セーフティネット法の改正に伴い、住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅を都道府県等に登録する「新たな住宅セーフティネット制度」が創設されたことから、本制度も活用しながら、重層的な住宅セーフティネットの構築を進めていきます。

(4) 身近な場所での相談体制の充実と、労働・福祉施策との連携

市民が身近な場所で住まいに関する総合的な相談を受けられるよう、「ハウスクエア横浜」、「住まいるイン」、「高齢者施設・住まいの相談センター」のほか、民間事業者等と連携して、相談や情報提供を行っています。今後も、既存の相談拠点と連携するなど、住まいに関する相談体制を充実させていきます。【再掲】

また、入居支援等の住宅施策に併せ、福祉施策や雇用施策など住宅の確保に困難を抱える方々を支援する関連施策との連携を進めます。



■取組の主体

〔前提〕

- ・行政：横浜市は全ての施策において、関係する主体と協働して取り組みます。
具体的な取組においては、常に「住宅施策（住宅部局）」と「福祉施策（福祉部局）」の連携を意識した総合的な施策展開を行います。
- ・公社等：横浜市住宅供給公社、神奈川県住宅供給公社及びUR都市機構は、行政との役割分担のもと、協力・連携し、計画の実現に向けた取組を行います。

※横浜市と協働して取り組む主体（◎は特に重要となる主体、○は関係する主体）

- ・市民：住民、マンション管理組合、自治会町内会 等
- ・事業者：不動産業者、介護・福祉事業者 等
- ・NPO等：NPO、ボランティア、中間支援組織、業界団体、専門家団体、大学 等

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	横浜市と協働して取り組む主体※		
	市民	事業者	NPO等
(1) 公営住宅、公的賃貸住宅の供給及び民間賃貸住宅への入居の円滑化により、自力で住宅を確保することが難しい方々が住まいを確保できる環境を実現			
①-1市営住宅による入居支援	○	○	○
①-2市営住宅の戸数の維持・再生		○	
②公的賃貸住宅による入居支援		◎	○
③民間賃貸住宅による入居支援		◎	○
(2) 入居支援と入居者の暮らしを支える居住支援の連携により、だれもが安心して暮らせる環境を実現	○	◎	◎
(3) 低額所得の若年・中高年単身者等への対応と民間賃貸住宅の活用	○	◎	○
(4) 身近な場所での相談体制の充実と、労働・福祉施策との連携		◎	○

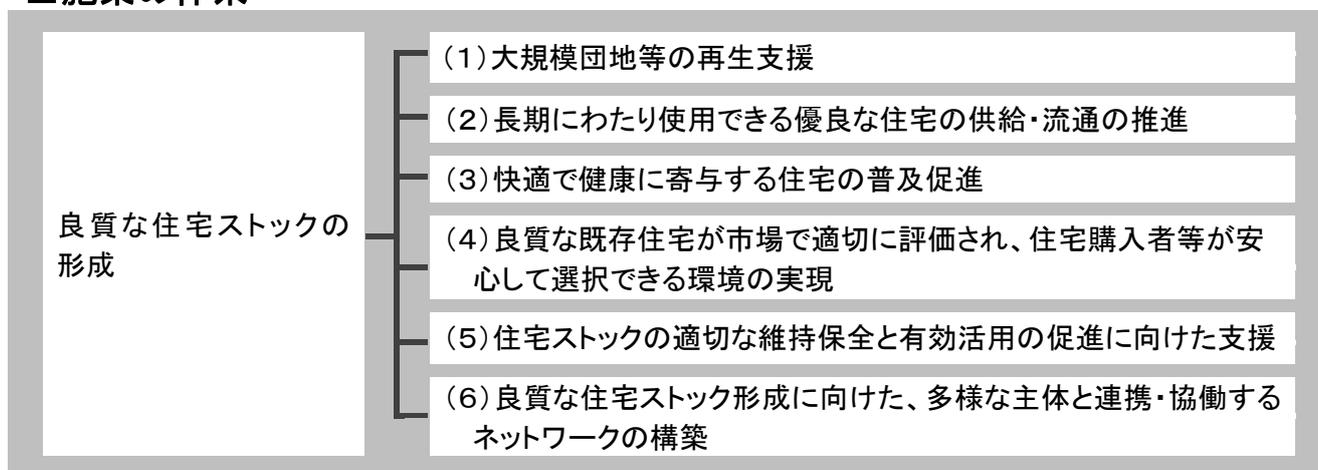
「住まい」からの視点

目標3 良質な住宅ストックの形成

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。

マンション・団地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。

■施策の体系



■成果指標

項目	現状	目標
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	802 組合 2016（平成28）年度	1,300 組合 2026（平成38）年度
新築住宅のうち、長期優良住宅として認定された戸数（増改築を含む）	17,484 戸 2016（平成28）年度	40,000 戸 2026（平成38）年度
既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合	18.1% 2013（平成25）年度	25% 2023（平成35）年度
住宅ストックに対する年間リフォーム実施戸数割合	3.3% 2013（平成25）年度	5% 2023（平成35）年度

■基本的な施策

(1) 大規模団地等の再生支援

今後、急速に増加が予測される高経年団地において、建物の老朽化・居住者の高齢化・地域活動の担い手不足への対応や多世代居住の推進等に向けて、それぞれの団地の特性等に応じた支援が求められています。

また、UR都市機構や住宅供給公社、金融機関などとコンソーシアムを設立し、これまで以上に連携を図りながら、各団体が保有する知見等を相互に活用することで相乗効果を生み出し、新たな仕組みを構築するなど、団地再生を積極的に進めていきます。

① 良好な維持管理に関する支援

マンション管理組合の登録制度やデータベースの充実、管理組合に役立つ情報の提供、総合的な相談対応、マンション管理士等専門家との情報交換等を行うことにより、管理組合によるマンション・団地の良好な維持管理に向けた取組を支援していきます。

② 建替えや改修等に関する支援

高経年化したマンション・団地の再生に向けて、大規模改修や建替え等に関する検討費用の一部助成、耐震改修・バリアフリー改修費等の助成、専門家の派遣、検討時の合意形成支援に加えて、建替えの促進を図るため、新たな住み替えに関する支援や金融支援、建替えに伴う費用の一部助成など、マンション・団地再生に向けた施策を充実していきます。

③ 居住者に関する支援

マンション・団地の再生に向けて、建替え、耐震改修などに加えて空家活用、住替え支援、見守り機能の充実、コミュニティの活性化などソフト施策の充実に向けた取組を支援していきます。

(2) 長期にわたり使用できる優良な住宅の供給・流通の推進

① 長期優良住宅の普及促進と住宅履歴情報の普及・啓発

建物の耐久性や耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性能等を有し、良好な景観の形成に配慮した居住環境や一定の住戸面積を有する「長期優良住宅」の普及を促進します。併せて、住宅の建設工事履歴や住宅性能、建物の維持管理状況等を取りまとめた「住宅履歴情報」の蓄積・活用について、国の動向を見ながら普及・啓発を図ります。

② 住宅性能表示制度等の普及による良質な住宅の供給と住宅流通

新築住宅の耐震性能や省エネルギー性能等を評価した結果を表示する「住宅性能表示制度」等を普及し、一定の基準を満たした良質な住宅が市場の中で評価され、安心して住宅が取得できる環境づくりを進めます。

③ 良質な住宅の建設・改修時における税制優遇

耐震対策や省エネルギー対策を行うなど、基本性能の高い住宅の所有者について、都市計画税の減税など、インセンティブを高めることで、良質な住宅建設や改修を誘導していきます。

(3) 快適で健康に寄与する住宅の普及促進

既存住宅の多くがいまだ断熱性能が低い状態であり、そのような住宅は、冬の暖房時の部屋間の温度差が大きく、ヒートショックのリスクが高いと言われています。また、住宅の断熱化により、アレルギーなどの原因となるカビ・ダニの発生源となる結露を抑制し、健康な住まいを実現でき、さまざまな健康改善の効果も見られると言われています。

このように、より快適で、より健康な住まいを実現する室内温度差の少ない断熱性能の高い住宅の普及に向けて、既存住宅の断熱改修や高断熱住宅の新築に対する助成等の支援にあわせ、住環境に関する教育などの情報発信・普及啓発に取り組みます。

(4) 良質な既存住宅が市場で適切に評価され、住宅購入者等が安心して選択できる環境の実現

① 住宅取得時の相談体制等の充実

住宅購入者が、専門的かつ中立的な観点から、住宅の相談や助言を受けられるよう、住宅関連団体や民間事業者等と連携するなど相談体制の充実を図ります。

また、子育て世帯等が必要とする良質で魅力的な住宅を取得できるよう、住宅金融支援機構による支援など、国の動き等との連携を進めていきます。

② 既存住宅（中古住宅）の流通促進に向けた制度等の情報提供の充実

取引時やリフォーム時における建物状況調査（インスペクション）や瑕疵担保責任保険の活用、既存住宅の住宅性能表示制度や住宅履歴情報について情報提供することにより、消費者の不安等の解消を図るための環境整備を進めます。

(5) 住宅ストックの適切な維持保全と有効活用の促進に向けた支援

① 住宅ストックの維持保全に向けたリフォーム支援の充実

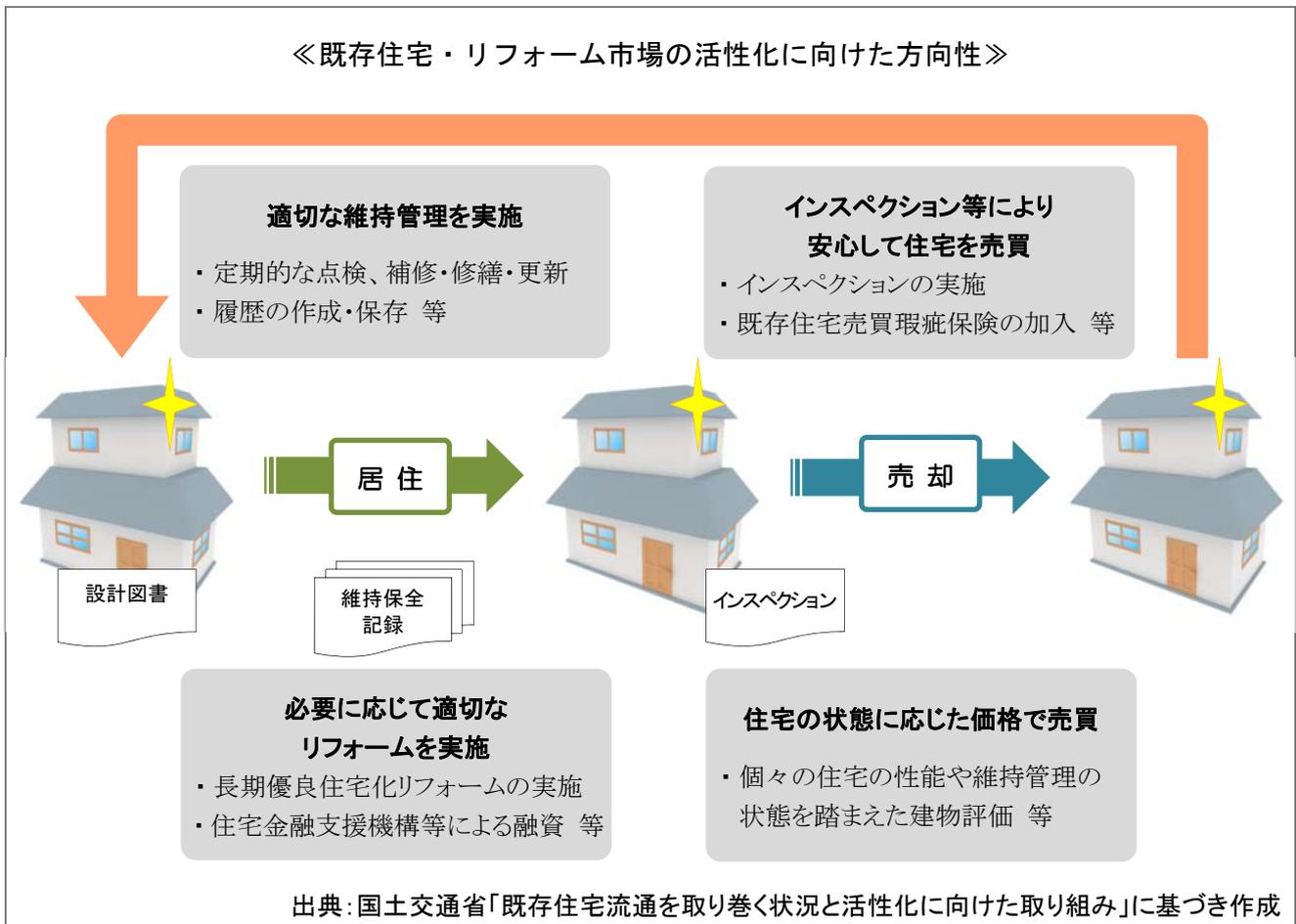
住宅のリフォームや不具合等に関して、専門的な相談ができる窓口の充実を図るとともに、安全性の確保に向けた耐震改修や省エネルギー改修などのリフォームに対する助成等の支援を実施していきます。

② 住宅ストックの有効活用に向けた支援

住宅ストックの活用に向けて、情報提供や相談体制等を充実するとともに、子育てや福祉、生活サービスなどの拠点としての空家の活用や、高齢単身世帯と子育て世帯等の住宅のミスマッチ解消に向けた住替え等を支援していきます。

(6) 良質な住宅ストック形成に向けた、多様な主体と連携・協働するネットワークの構築

良質な住宅ストックの形成に向けて、横浜市が推進する住宅施策を補完・発展していくために、NPO法人・大学・民間事業者・建築関連の専門家など、住宅関係の多様な主体と連携・協働するためのネットワークを構築します。



■取組の主体

〔前提〕

- ・行政：横浜市は全ての施策において、関係する主体と協働して取り組みます。
具体的な取組においては、常に「住宅施策（住宅部局）」と「福祉施策（福祉部局）」の連携を意識した総合的な施策展開を行います。
- ・会社等：横浜市住宅供給公社、神奈川県住宅供給公社及びUR都市機構は、行政との役割分担のもと、協力・連携し、計画の実現に向けた取組を行います。

※横浜市と協働して取り組む主体（◎は特に重要となる主体、○は関係する主体）

- ・市民：住民、マンション管理組合、自治会町内会 等
- ・事業者：不動産業者、介護・福祉事業者 等
- ・NPO等：NPO、ボランティア、中間支援組織、業界団体、専門家団体、大学 等

目標3 良質な住宅ストックの形成	横浜市と協働して 取り組む主体※		
	市民	事業者	NPO等
(1) 大規模団地等の再生支援			
①良好な維持管理に関する支援	◎	○	○
②建替えや改修等に関する支援	◎	○	○
③居住者に関する支援	◎	○	○
(2) 長期にわたり使用できる優良な住宅の供給・流通の推進			
①長期優良住宅の普及促進と住宅履歴情報の普及・啓発	◎	◎	○
②住宅性能表示制度等の普及による良質な住宅の供給と住宅流通	○	◎	○
③良質な住宅の建設・改修時における税制優遇		○	○
(3) 快適で健康に寄与する住宅の普及促進	◎	○	
(4) 良質な既存住宅が市場で適切に評価され、住宅購入者等が安心して 選択できる環境の実現			
①住宅取得時の相談体制等の充実		◎	◎
②既存住宅(中古住宅)の流通促進に向けた制度等の情報提供の充実	○	◎	◎
(5) 住宅ストックの適切な維持保全と有効活用の促進に向けた支援			
①住宅ストックの維持保全に向けたリフォーム支援の充実		◎	◎
②住宅ストックの有効活用に向けた支援	○	◎	◎
(6) 良質な住宅ストック形成に向けた、多様な主体と連携・協働するネット ワークの構築	○	◎	◎

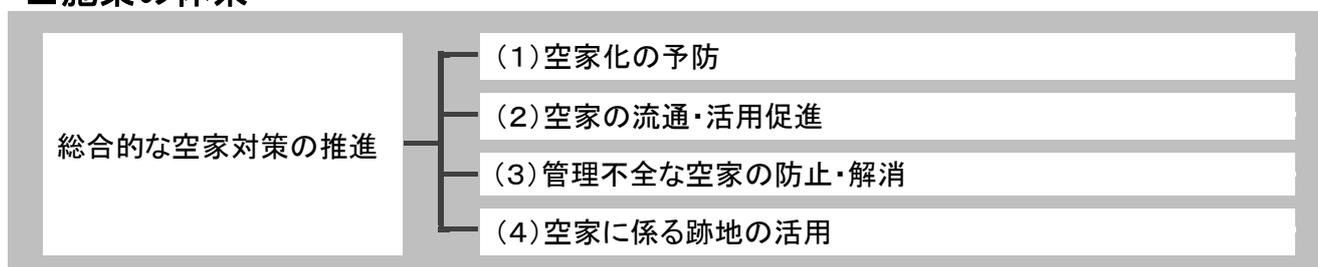
目標4 総合的な空家対策の推進

横浜市の空家は増加傾向にあり、特に一戸建ての空家のうち、その他の住宅（別荘、賃貸・売却以外）の空家については、2008（平成20）年から2013（平成25）年までの5年間で約1.3倍に増加しています。この中には、適正に管理されず放置され、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすものも生じてきています。また、少子高齢化の進行等に伴い、今後もこのような空家が増加していくものと予想され、その対応が求められています。

2015（平成27）年5月には、空家法が完全施行され、空家の所有者又は管理者が、空家の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、住民に身近で、個別の空家状況を把握することが可能な立場にある市町村が、空家に関する対策の実施主体として位置づけられています。

このような中、横浜市は、幅広い分野から選出された委員で構成された、空家等対策協議会での協議を踏まえ、2016（平成28）年2月に全国に先駆けて「横浜市空家等対策計画」を策定しました。この中では、「市民の安全・安心を確保するための実効性のある対応」、「地域の活性化・まちの魅力向上に向けた流通・活用の促進」、「実現に向けた地域住民、専門家団体など多様な主体の連携」という理念のもと、住まいが空家になる前の利用中の状況から除却後の跡地利用まで、住まいの各段階の状況に応じた対策を講じることにより、総合的な空家対策を推進していきます。

■施策の体系



■成果指標

項目	現状	目標
一戸建て空家のうち、別荘、賃貸・売却等以外の「その他の住宅 ※1」の戸数	20,760 戸 2013（平成25）年度	26,000 戸程度に抑える ※2 2023（平成35）年度
既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合（再掲）	18.1% 2013（平成25）年度	25% 2023（平成35）年度
住宅ストックに対する年間リフォーム実施戸数割合（再掲）	3.3% 2013（平成25）年度	5% 2023（平成35）年度

※1 「その他の住宅」… 管理不全により周辺へ悪影響を及ぼす可能性のある、「二次的住宅（別荘等）」、「賃貸用の住宅」及び「売却用の住宅」以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅などをいいます。

※2 平成15～25年の傾向から推定した将来戸数見込み（平成35年に32,600戸）を、8割に抑制することを目標とします。

■基本的な施策

(1) 空家化の予防

空家の増加を抑制するためには、現に存在する空家について対策を講じることと並行して、新たな空家の発生を未然に防ぐことが必要となります。

そこで、空家の管理に関する情報や相談窓口の案内を掲載したパンフレットの作成、不動産・法務・建築・まちづくりNPO等の専門家団体との連携などにより、適正管理に向けた情報提供・意識啓発を行い空家化の予防に努めていきます。

(2) 空家の流通・活用促進

利用可能な空家を地域の資源と捉え、中古住宅としての市場流通の促進や、地域の活動拠点等としての活用促進を図ることで、地域の活性化やまちの魅力向上に繋げていきます。

① 中古住宅としての市場流通

環境性能や住宅の機能・価値を高めるリノベーション（既存住宅の改修）について、工事等費用の助成や知識等を学べる講習会の開催により普及啓発を行い、中古住宅としての流通に向けた空家所有者の動きを支援し、市場流通の促進を図ります。

また、子育て世帯や高齢者世帯などの住宅の確保に配慮を必要とする方々の増加に対応するため、民間賃貸住宅や空家を活用した、住宅の登録制度を推進するとともに、建物状況調査（インスペクション）制度や住宅履歴情報、DIY型賃貸借の活用など、中古住宅の流通促進に向けた国の動き等との連携を進めていきます。

② 地域の活動拠点等住宅以外の用途への活用

まちづくりNPO法人等と連携し、地域の状況を踏まえ、地域交流サロン、グループホーム、子育て支援施設など地域の活動拠点等への活用について、空家所有者と利用希望者とのマッチングを行います。

また、空家を活用するための相談窓口、相談項目、活用事例、関連する市の制度などをまとめた市民向け手引きを作成するなど、地域住民等が空家を活用しやすい環境を整えます。

(3) 管理不全な空家の防止・解消

適切な管理等が行われていない空家は、防災、衛生、景観等において地域住民の生活環境に悪影響を及ぼします。

そこで、空家所有者や管理者への啓発や注意喚起、更には地域住民による見守り等を普及・支援することで、管理不全な空家の防止・解消を促すとともに、周辺へ悪影響を及ぼす空家に対しては、空家法を活用した改善指導を行い、市民の安全・安心を確保していきます。

① 所有者啓発・地域での取組支援

不動産・法務・建築・まちづくりNPO等の専門家団体や既存の住まいの相談窓口と連

携し、空家等の所有者等の相談に対応していきます。

また、管理不全な状況になる前に、専門家団体窓口や住まいの相談窓口を案内することで、土地・建物の売却・賃貸や有効活用に向けた所有者の動きを支援し、管理不全な空家の未然防止を図ります。

更に、自治会町内会による定期的な見回りや、地域のボランティア組織による庭の草刈りなど、地域ぐるみの取組を広く周知し、他地区へも普及していきます。

② 行政による空家法を活用した改善指導

周辺へ悪影響を及ぼす空家に対しては課題が多岐に渡るため、関係区局の連携体制を構築し、改善に向けた空家の所有者又は管理者への指導を実施します。

(4) 空家に係る跡地の活用

管理不全な空家は、所有者や管理者に適正な管理を求める一方で、空家そのものの除却を促すケースも考えられます。密集市街地における防災広場としての活用など、空家を除却した後の跡地を適切に活用し、地域の環境改善につなげていきます。

《空家法について》

全国的に「空家」が原因で様々な問題が発生していることから、その対策に取り組む必要性を踏まえて、「空家等対策の推進に関する特別措置法（2014（平成26）年11月27日公布）」が平成27年5月26日に完全施行されました。

この法律には、所有者や管理者のみなさんが空家などの適正な管理に努めることや、管理不全が原因で周囲に著しい影響を及ぼしている特定空家等に対して、行政が「助言」や「指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」等の行政措置を行うことができること、などが定められています。

横浜市では、この法律を適切に適用していくとともに、法に基づく「横浜市空家等対策計画」を全国に先駆け策定し、「空家化の予防」、「流通・活用の促進」、「管理不全の防止」、「跡地活用」を4つの柱とし、多様な主体が連携しながら総合的な対策を推進しています。

特定空家とは・・・

- ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われなにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等を言います。



■取組の主体

〔前提〕

- ・行政：横浜市は全ての施策において、関係する主体と協働して取り組みます。
具体的な取組においては、常に「住宅施策（住宅部局）」と「福祉施策（福祉部局）」の連携を意識した総合的な施策展開を行います。
- ・会社等：横浜市住宅供給公社、神奈川県住宅供給公社及びUR都市機構は、行政との役割分担のもと、協力・連携し、計画の実現に向けた取組を行います。

※横浜市と協働して取り組む主体（◎は特に重要となる主体、○は関係する主体）

- ・市民：住民、マンション管理組合、自治会町内会 等
- ・事業者：不動産業者、介護・福祉事業者 等
- ・NPO等：NPO、ボランティア、中間支援組織、業界団体、専門家団体、大学 等

目標4 総合的な空家対策の推進	横浜市と協働して 取り組む主体※		
	市民	事業者	NPO等
(1) 空家化の予防	◎	○	◎
(2) 空家の流通・活用促進			
①中古住宅としての市場流通	○	◎	○
②地域の活動拠点等住宅以外の用途への活用	◎	○	◎
(3) 管理不全な空家の防止・解消			
①所有者啓発・地域での取組支援	◎	○	◎
②行政による空家法を活用した改善指導	○		
(4) 空家に係る跡地の活用	◎	○	◎

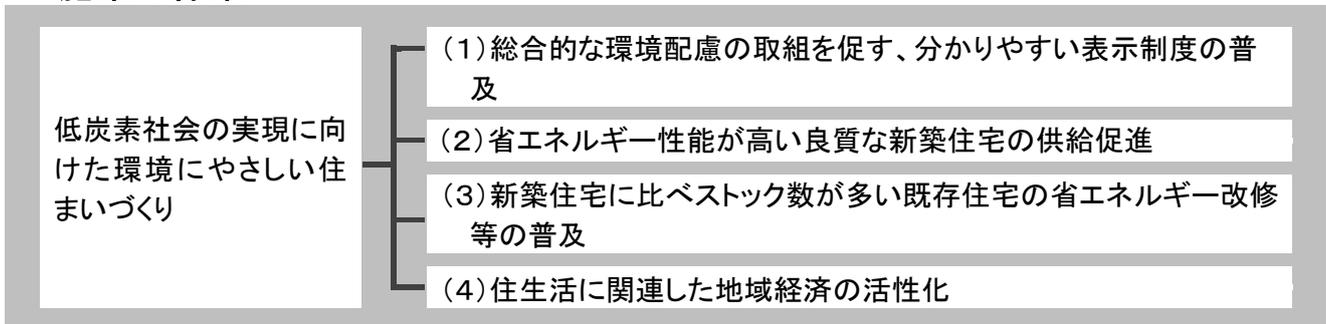
目標5 低炭素社会の実現に向けた環境にやさしい住まいづくり

横浜市は、二酸化炭素排出量の構成のうち家庭部門の占める割合が全国の割合と比較して大きく、低炭素社会の実現に向けて、住宅分野の温暖化対策は温室効果ガス削減に大きく寄与する重要な取組です。

新築及び既存住宅における省エネルギー化の促進や省エネルギー性能の表示制度の普及、HEMS（ヘムス／ホーム・エネルギー・マネジメント・システム）の設置等のエネルギー消費量の見える化による日々の生活における省エネルギー行動の実践など、環境に配慮したライフスタイルへの転換により、住宅分野での更なる温暖化対策を推進していきます。

併せて、省エネルギー住宅や関連設備等の住生活に関連した地域経済の活性化に取り組みます。

■施策の体系



■成果指標

項目	現状	目標
新築住宅における省エネルギー基準を達成している住宅の割合	29.9% 2016（平成28）年度	100% 2026（平成38）年度
断熱性に配慮された住宅（全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用した住宅）の割合	18.9% 2013（平成25）年度	30% 2023（平成35）年度

■基本的な施策

(1) 総合的な環境配慮の取組を促す、分かりやすい表示制度の普及

戸建て住宅やマンション等の省エネルギー対策や周辺の街並みとの調和など、総合的な環境配慮の取組を促すCASBEE横浜（横浜市建築物環境配慮制度）による届出や認証を推進するとともに、建築物の省エネルギー性能等に関する評価及び表示を行うBELS（ベルス／建築物省エネルギー性能表示制度）の普及に取り組んでいきます。

(2) 省エネルギー性能が高い良質な新築住宅の供給促進

① 低炭素建築物等の普及促進

省エネルギー基準を超える省エネルギー性能を有し、かつ低炭素化に資する措置を講じた「認定低炭素住宅」や建築物省エネ法に基づく「性能向上計画認定住宅」など、省エネルギー性能が通常より高い認定住宅の普及を促進します。

② ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の普及促進

高い断熱性能・省エネルギー性能を有し、かつ再生可能エネルギーを導入することで年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロにする「ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）」の普及促進に向けて、助成等の支援と情報発信・普及啓発に取り組みます。

③ 脱炭素化を見据えた住宅の普及促進

住宅の建設・運用・解体・廃棄までの一生涯に排出するCO₂を徹底的に減少させ、再生可能エネルギーの利用によって、ライフサイクル全体のCO₂収支がマイナスとなるLCCM（ライフサイクル・カーボン・マイナス）住宅の視点など、地球温暖化防止対策の一層の進展に寄与する住宅の普及を促進します。

(3) 新築住宅に比べストック数が多い既存住宅の省エネルギー改修等の普及

① エコリノベーションの普及促進

「省エネルギー」かつ「健康」な住まいの基本となる、室内温度差の少ない住宅の普及を目指し、「住宅全体の断熱性の確保」につながるエコリノベーション（既存住宅の省エネルギー改修）の普及促進に向けて、助成等の支援と情報発信等に取り組みます。

② 省エネ住宅相談員の育成と相談機会の拡大

定期的な講習会等の実施により省エネルギー住宅に関する設計や施工の知識を有する人材を省エネ住宅相談員として育成し、市民が身近な場所で省エネルギー住宅の新築や改修について相談する機会を充実させます。

(4) 住生活に関連した地域経済の活性化

① 住生活関連産業の発展と市内企業の事業機会拡大

省エネルギー住宅の建築、身の周りのすべてのモノがインターネットでつながるIoT（モノのインターネット）・HEMS（エネルギーの見える化）等の住宅関連設備、見

守りサービス、包括的な住宅相談などの住生活関連産業において、市内企業の技術開発・商品化を支援し、事業機会の拡大を図ります。

② 地域課題の解決を図り地域雇用の創出等に寄与するコミュニティビジネスの支援

地域の課題を地域住民が主体的に、ビジネスの手法を用いて解決する取組としてコミュニティビジネスがあり、地域における創業機会・就業機会の拡大や、地域の活性化、地域コミュニティの再生などの効果が期待されています。

そこで、サロン、カフェ、コワーキングスペースなど地域に必要な様々な場として、利用可能な空家・空き店舗等を活用するなど、コミュニティビジネス創設への支援を図っていきます。

③ 木材利用の促進

地元の気候や風土で育った県産木材を使った家づくりなど、県産木材の様々な製品開発などを通じて、県産木材の利用促進に取り組んでいきます。

市内の公共建築物では、可能な限り県産木材及び地域材（関東甲信地方に属する都県及び静岡県で生産された木材）を使用し、低層の公共建築物は原則として木造化を、市民の目に触れる機会が多いと考えられる部分を中心に内装等の木質化を積極的に促進していきます。

また、県産木材及び地域材の活用により輸送過程で排出される二酸化炭素量等を削減し、低炭素社会に貢献するため、県産木材及び地域材の利用普及、PRの推進を図っていきます。

《ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）》

外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロにすることを目指した住宅。



《エコリノベーション》

既存住宅のエコリノベーション（省エネ改修）に対する補助やエコリノベーションの学びの場となるアカデミーの開催などにより、エネルギーを賢く利用する住まい・住まい方について、市民等に普及を図っています。



エコリノベーション
補助対象工事例



エコリノベーション
補助対象工事例（内窓設置）



よこはまエコリノベーション
・アカデミー

■取組の主体

〔前提〕

- ・行政：横浜市は全ての施策において、関係する主体と協働して取り組みます。
具体的な取組においては、常に「住宅施策（住宅部局）」と「福祉施策（福祉部局）」の連携を意識した総合的な施策展開を行います。
- ・会社等：横浜市住宅供給公社、神奈川県住宅供給公社及びUR都市機構は、行政との役割分担のもと、協力・連携し、計画の実現に向けた取組を行います。

※横浜市と協働して取り組む主体（◎は特に重要となる主体、○は関係する主体）

- ・市民：住民、マンション管理組合、自治会町内会 等
- ・事業者：不動産業者、介護・福祉事業者 等
- ・NPO等：NPO、ボランティア、中間支援組織、業界団体、専門家団体、大学 等

目標5 低炭素社会の実現に向けた環境にやさしい住まいづくり	横浜市と協働して 取り組む主体※		
	市民	事業者	NPO等
(1) 総合的な環境配慮の取組を促す、分かりやすい表示制度の普及	○	◎	○
(2) 省エネルギー性能が高い良質な新築住宅の供給促進			
①低炭素建築物等の普及促進	◎	◎	○
②ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)の普及促進	◎	◎	○
③脱炭素化を見据えた住宅の普及促進	◎	◎	○
(3) 新築住宅に比べストック数が多い既存住宅の省エネルギー改修等の普及			
①エコリノベーションの普及促進	◎	◎	○
②省エネ住宅相談員の育成と相談機会の拡大		◎	◎
(4) 住生活に関連した地域経済の活性化			
①住生活関連産業の発展と市内企業の事業機会拡大		◎	○
②地域課題の解決を図り地域雇用の創出等に寄与するコミュニティビジネスの支援	○	○	◎
③木材利用の促進		○	○

「住宅地・住環境」からの視点

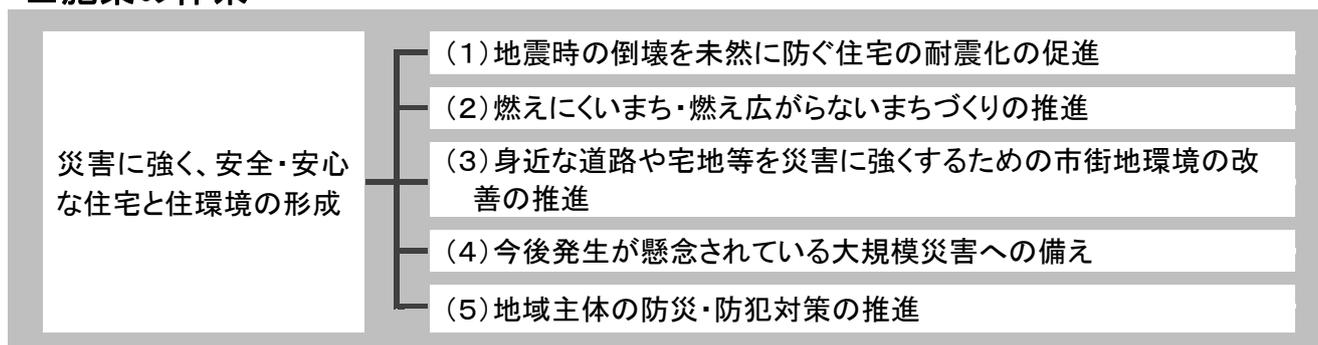
目標6 災害に強く、安全・安心な住宅と住環境の形成

住み慣れた地域で安全・安心に暮らし続けていくためには、災害時に市民の生命や財産を守ることができる住宅や住環境の確保が重要です。

横浜市では、東日本大震災を踏まえ、横浜市防災計画震災対策編を抜本的に見直しました。更に、被害をより一層軽減するための減災目標を設定し、その目標達成に向けた具体的なプランとして、「横浜市地震防災戦略」を策定しました。その中では、人的被害を2022（平成34）年度までに半減するなどの目標に対して、建物倒壊等による被害の防止や火災による被害の軽減に取り組むこととしています。

このように、自然災害等に対する防災・減災対策を推進し、災害に強く、誰もが安全・安心して暮らせる住宅・住環境の形成と災害時の迅速な住まいの復旧へ向けた事前の取組を引き続き進めていきます。

■施策の体系



■成果指標

項目	現状	目標
耐震性が確保された住宅数の割合(耐震化率)	89% 2015(平成27)年度	95% 2020(平成32)年度
条例による防火規制に伴う耐火性の高い建築物の建築件数	961件 2016(平成28)年度	5,700件 2022(平成34)年度

■基本的な施策

(1) 地震時の倒壊を未然に防ぐ住宅の耐震化の促進

木造住宅や分譲マンション等に対して、居住者や所有者に的確な情報提供や支援を行い、耐震診断や耐震改修等を促進していきます。

また、災害時におけるスムーズな避難や救助活動等を可能とするため、多数の人が利用する建築物や、通行を確保すべき道路沿道の建築物の耐震化を促進していきます。

(2) 燃えにくいまち・燃え広がらないまちづくりの推進

大規模地震が発生した場合に、燃えにくく、燃え広がらないまちづくりを進めていくために、火災による被害が特に大きいと想定される地域においては、横浜市不燃化推進地域における建築物の不燃化推進に関する条例に基づき、耐火性の高い建築物への建替を義務付けるとともに、老朽建築物の除却や耐火性の高い建築物の新築に対する補助等の支援を行い、建築物の不燃化を促進していきます。

また、地震発生時に自動的に個別の住宅への電気供給を遮断する感震ブレーカーの設置、防災製品等への買い替えなどについて広く普及啓発することで、出火率を低下させ火災被害の軽減を図ります。

(3) 身近な道路や宅地等を災害に強くするための市街地環境の改善の推進

道路や敷地が狭く、建替えが難しい住宅への支援や、救急車、消防車などの進入が困難な狭い道路について、これまでの塀や擁壁の移設に対する補助等に加え、平成28年12月に改正された条例に基づき、整備促進路線のうち2項道路沿いでの建築確認申請の際の狭い道路に関する協議の義務化等を行い、更なる道路の拡幅整備を進めていきます。併せて、条例に基づいて拡幅整備した後は通行上支障となる物を置くことを禁止するなど、良好な住環境の形成と災害に強いまちづくりに寄与する道路形状の確保に努めていきます。

また、崖地の改善のために工事費の助成や、崖崩れが発生した場合の応急措置、急傾斜地崩壊危険区域における神奈川県崩壊防止工事の推進、土砂災害ハザードマップの作成による警戒避難体制の整備などを進めていきます。

(4) 今後発生が懸念されている大規模災害への備え

① 被災者の住宅の確保に関する事前の取組等の推進

東日本大震災や熊本地震の経験を踏まえ、大規模災害に備え、事前体制を整備するとともに、ハザードマップの市民への情報提供や、応急復旧期における応急仮設住宅の供給等から復興期の住宅の再建等までに実務的なマニュアルの作成など、被災者の住宅の確保に関する事前の取組等を進めていきます。

② 災害時にも強い住宅の普及促進

災害時にも一定程度の生活が継続できるよう、耐震性に加えて、自然エネルギー利用や蓄電システムを備え、また、コージェネレーションシステムの導入による電源の多重化等を行い、必要なエネルギーを自立的に確保できる住宅の普及を進めていきます。

(5) 地域主体の防災・防犯対策の推進

安全・安心なまちづくりを進める上で、自助・共助の取組を最大限に活かし、市民や地域における防災力の強化を図るため、個人の防災意識を高めるとともに、地域が主体となった自主的な防災の取組を支援し、災害に強いコミュニティづくりを進めます。

また、自治会町内会などの防犯活動に対する支援を進めていきます。

《狭あい道路拡幅整備事業》

○条例改正による新たな取組

① 建築の際の協議の義務化

整備促進路線のうち2項道路沿いの拡幅が進むよう、建築確認申請の際に、狭あい道路に関する協議を義務化します。

② すみ切を設けた角地の買取り協議の実施

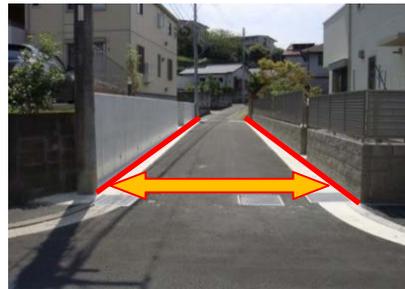
角地において見通しの確保や車両通行の円滑化に貢献するすみ切を設ける場合、セットバック部分と併せて、買取りの協議を行います。

③ 道路状の整備の促進

道路として使える幅を増やすよう、道路後退線まで側溝を移設する整備を促進します。

④ 形状の変更や支障物の設置の禁止

補助制度を利用して拡幅整備した後は、側溝の形状を変えることや、通行上の支障となる物（自動販売機など）を置くことを禁止します。



■取組の主体

〔前提〕

- ・行政：横浜市は全ての施策において、関係する主体と協働して取り組みます。
具体的な取組においては、常に「住宅施策（住宅部局）」と「福祉施策（福祉部局）」の連携を意識した総合的な施策展開を行います。
- ・会社等：横浜市住宅供給公社、神奈川県住宅供給公社及びUR都市機構は、行政との役割分担のもと、協力・連携し、計画の実現に向けた取組を行います。

※横浜市と協働して取り組む主体（◎は特に重要となる主体、○は関係する主体）

- ・市民：住民、マンション管理組合、自治会町内会 等
- ・事業者：不動産業者、介護・福祉事業者 等
- ・NPO等：NPO、ボランティア、中間支援組織、業界団体、専門家団体、大学 等

目標6 災害に強く、安全・安心な住宅と住環境の形成	横浜市と協働して 取り組む主体※		
	市民	事業者	NPO等
(1) 地震時の倒壊を未然に防ぐ住宅の耐震化の促進	◎	○	
(2) 燃えにくいまち・燃え広がらないまちづくりの推進	◎	○	○
(3) 身近な道路や宅地等を災害に強くするための市街地環境の改善の推進	○	○	
(4) 今後発生が懸念されている大規模災害への備え			
①被災者の住宅の確保に関する事前の取組等の推進	○	○	○
②災害時にも強い住宅の普及促進	○	◎	
(5) 地域主体の防災・防犯対策の推進	◎	○	○

目標7

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

横浜市は、都心部やその周辺の古くからある旧市街地、その後開発された内陸部の市街地など、市街地形成の歴史や経緯が異なる地域からなっています。

市内全体では、少子高齢化、世帯の小規模化、単身世帯の増加が見込まれていますが、地域ごとには、人口が増加している地域がある一方で人口減少が進行する地域があるなど、地域での課題は多様化・複雑化しています。

これらに的確に対応していくために、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。

■施策の体系

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

- (1) 地域における課題解決や魅力資源を活かしたまちづくり
- (2) 地域で暮らし続けられるための良好な住環境の維持や地域に必要な機能の導入
- (3) 「住む」住宅地から、多世代のための「住む」「活動する」「働く」を実現できる郊外住宅地への転換
- (4) 良質な住宅・良好な住環境等に関する住知識の普及啓発
- (5) 緑豊かな住環境の実現

■成果指標

項目	現状	目標
「近隣の人たちやコミュニティとの関わりに満足」と思う市民の割合	67.6% 2013（平成25）年度	増加 2023（平成35）年度
「住宅及び住環境に対して満足」と思う市民の割合	77.2% 2013（平成25）年度	増加 2023（平成35）年度
「街並みや景観の形成・保全に対して満足」している市民の割合	13.2% 2017（平成29）年度	増加 2026（平成38）年度
「市内での定住意向」のある市民の割合	73.7% 2017（平成29）年度	増加 2026（平成38）年度

■基本的な施策

(1) 地域における課題解決や魅力資源を活かしたまちづくり

地域の魅力の向上や身近な環境、安全・安心といった課題への関心が高まっており、地域固有の特徴や資源を活かした、地域の価値を維持・向上させるためのまちづくりや市民による主体的な活動を支援します。

① 地域コミュニティによるまちづくり

情報発信や相談、イベントなど地域とのコミュニケーションを通して、市民の身近な問題意識を捉え、住みよいまちづくりに向けた活動のきっかけづくりを行います。また、地域のコミュニティによる地域課題の共有や市民発意による組織・計画づくりや活動拠点確保等の主体的な取組について、専門家派遣や活動費の助成などの支援を行います。

② 地域の取組に参画する担い手の育成

地域課題に取り組む専門知識や経験、ノウハウを持った人材の活用・育成を行います。情報提供や相談対応、アドバイザーの派遣等により、地域づくりの担い手を育成していきます。

③ NPO等の地域課題に取り組む団体の連携

既存の団体間の交流の場や市民活動と企業・大学や行政との連携の機会を提供し、ネットワークの構築を図ることで、活動の支援を行います。

(2) 地域で暮らし続けられるための良好な住環境の維持や地域に必要な機能の導入

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住宅地・住環境の形成に向け、様々な手法を活用し、地域特性に応じた取組を進めていきます。

① 都心部における住宅

横浜や新横浜の都心では、国際的なニーズに応えられる業務・商業等と優れたビジネス環境の構築にも資する高規格な住宅やサービスアパートメントなどの居住機能が適切に共存した、都心にふさわしい魅力的な住環境の形成を推進します。

② 都心・臨海周辺部や郊外部の計画的に開発された住宅地

地域まちづくりルール、建築協定、地区計画などの策定を推進し、良好な住環境の維持や保全を図るとともに、既存のルールについては、地域の実情に応じた見直しを支援します。

人口減少や少子高齢化、管理不全となった空家・空地の増加、コミュニティの希薄化等の課題が生じている地区では、建築協定の更新など様々な機会をとらえて働きかけ、地域の活性化や若年世帯の呼び込みなど、課題解決に向けたまちづくり活動を支援します。

また、緑豊かな自然環境を生かし、環境と共生した魅力ある住宅市街地を形成するとともに、生活支援機能の充実や、高齢者等が自ら車を運転しなくても地域の足として利用で

きる拠点駅との交通の確保に努めます。

③ 都心・臨海周辺部や郊外部の鉄道駅周辺の住宅地

周辺地域の人口変動や地域の特性・ニーズに対応した、商業・業務・生活利便施設や医療・福祉施設、地域交流施設等の機能の集積を図るとともに、多様な住まいの供給により個性ある生活拠点を形成します。

④ 駅から離れた大規模な住宅団地

緑豊かな自然環境を生かしつつ、各団地内に位置する主要なバス停周辺等に商業、医療、介護、地域交流、子育て支援等の生活支援機能の集約を図るとともに、地域の公共交通の維持・活性化や都市基盤の再構築を進めるなど、様々な主体と連携して、多世代が安心して暮らせる居住環境の維持・向上を図ります。

(3) 「住む」住宅地から、多世代のための「住む」「活動する」「働く」を実現できる郊外住宅地への転換

大規模団地を含めた郊外住宅地では少子高齢化が進んでおり、自立した持続可能なまちにしていくためには、居住者数の維持だけではなく、仕事や趣味、社会活動、子育て、介護など様々な活動を増やし、多様な主体による多世代の支え合いや活発な交流につなげ、地域の活力を維持していくことが重要です。

そのため、「住む」住宅地から、多世代のための「住む」「活動する」「働く」を実現できる住宅地へ転換し、持続可能な住宅地・住環境を形成していきます。

(4) 良質な住宅・良好な住環境等に関する住知識の普及啓発

持続可能な住宅地・住環境を形成する上で基本となる、良質な住宅や良好な住環境などに関するセミナーの開催や小冊子の作成・配布等の情報発信を行い、地域で暮らす全ての方々が豊かな住生活を実現できるよう、子供から大人まで幅広い世代を対象とした住知識の普及啓発を図ります。

また、まちづくりの活動や先導的な取組などについて、情報を発信・蓄積することで、他の地域での取組を促し、広げていきます。

(5) 緑豊かな住環境の実現

緑の保全・創造のため、一定規模以上の敷地において建築を行う場合に緑化を義務付ける緑化地域制度などの各種制度の普及啓発、助成、顕彰等の様々な手法により、緑豊かな住環境を実現していきます。

《持続・継続的な取組に向けた活動拠点の形成》

地域活動の拠点であり、地域情報の発信や市民活動の支援を行う場、地域住民のコミュニティ形成の場として、常に開かれた拠点が地域に必要となっています。

○活動拠点の事例

◇CCラボ（磯子区洋光台周辺地区）

洋光台中央団地の空き店舗を期間限定で、コミュニティ活性化・多世代交流の実践の場となる地域活動拠点としてUR都市機構が無償提供しています。
（将来の地域拠点の継続運営に向け試行中）



CCラボ

◇みなまきラボ（相鉄いずみ野線沿線地域）

地域の未来をみんなで考える場である公民学連携拠点として、駅前の商業施設内で相鉄グループが運営しています。



みなまきラボ

■取組の主体

〔前提〕

- ・行政：横浜市は全ての施策において、関係する主体と協働して取り組みます。
具体的な取組においては、常に「住宅施策（住宅部局）」と「福祉施策（福祉部局）」の連携を意識した総合的な施策展開を行います。
- ・会社等：横浜市住宅供給公社、神奈川県住宅供給公社及びUR都市機構は、行政との役割分担のもと、協力・連携し、計画の実現に向けた取組を行います。

※横浜市と協働して取り組む主体（◎は特に重要となる主体、○は関係する主体）

- ・市民：住民、マンション管理組合、自治会町内会 等
- ・事業者：不動産業者、介護・福祉事業者 等
- ・NPO等：NPO、ボランティア、中間支援組織、業界団体、専門家団体、大学 等

目標7 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	横浜市と協働して 取り組む主体※		
	市民	事業者	NPO等
(1) 地域における課題解決や魅力資源を活かしたまちづくり			
①地域コミュニティによるまちづくり	◎	○	◎
②地域の取組に参画する担い手の育成	◎	○	◎
③NPO等の地域課題に取り組む団体の連携	◎	○	◎
(2) 地域で暮らし続けられるための良好な住環境の維持や地域に必要な機能の導入			
①都心部における住宅	◎	◎	○
②都心・臨海周辺部や郊外部の計画的に開発された住宅地	◎	◎	○
③都心・臨海周辺部や郊外部の鉄道駅周辺の住宅地	◎	◎	○
④駅から離れた大規模な住宅団地	◎	◎	○
(3) 「住む」住宅地から、多世代のための「住む」「活動する」「働く」を実現できる郊外住宅地への転換	◎	○	○
(4) 良質な住宅・良好な住環境等に関する住知識の普及啓発	○	○	○
(5) 緑豊かな住環境の実現	○	◎	○

第5章 重点施策

「第4章 基本的な施策の展開」の「人」「住まい」「住宅地・住環境」の3つの視点から、特に先導的で波及効果が大きいと期待される施策や、施策の組合せによってより相乗効果が高まるものが期待できるものを、重点施策と位置付け、市民、NPO、専門家、民間事業者等と一体となって取り組んでいきます。

＜「人」からの視点＞

テーマ1 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの充実

取組の背景

横浜市では、子育て世帯・高齢者世帯といった、住宅確保要配慮世帯が増加しています。また、これまで雇用施策で対応してきた低額所得の若年・中高年単身者等についても、支援が求められています。

横浜市では、従来、公営住宅・公的賃貸住宅・民間賃貸住宅を活用した重層的な住宅セーフティネットを構築していますが、このような現状を踏まえて、今後は、ストックの多い民間賃貸住宅の役割が一層重要になると見込まれます。

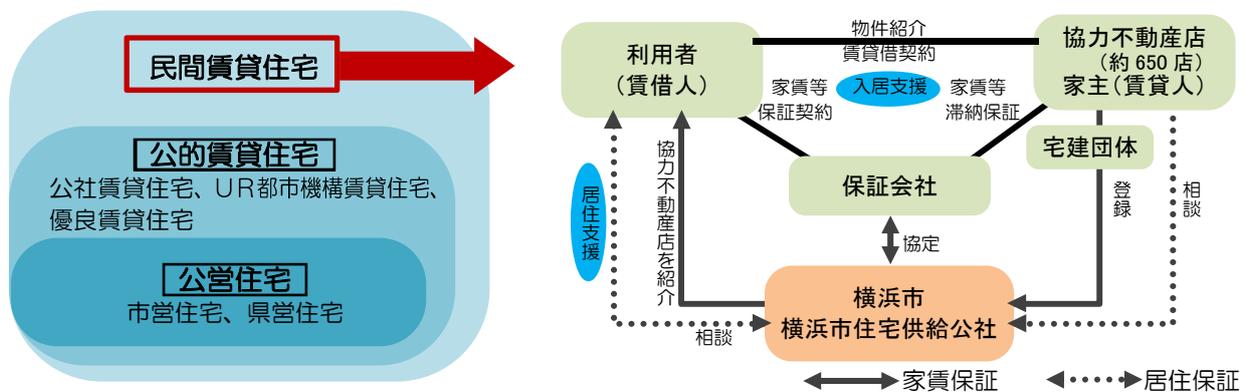
しかし、現状では、住宅確保要配慮者が住まいに関する悩みを抱えても、適切な相談先が分からない場合や、民間賃貸住宅への入居を希望しても、入居後の身体状況等や家賃の支払いへの不安を感じる貸主により入居を断られる場合があります。

このため、相談連携窓口の一層の充実化を図り、民間賃貸住宅への入居を支援していくとともに、住民が安心して居住し続けることができ、家主の不安も軽減できるよう、福祉部局との連携を含む居住支援を進めていきます。

更に、住宅セーフティネット法が改正され、住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅を都道府県等に登録し、情報提供や補助等を行う新たな住宅セーフティネット制度が創設されたことから、本制度の展開について検討していきます。

主な取組内容

○民間住宅あんしん入居事業の推進



家賃の支払い能力があるにも関わらず、連帯保証人がいないことによって民間住宅への入居を断られてしまう、高齢者・障害者などの方に対して、横浜市と協定を結んだ保証会社と、横浜市に登録した協力不動産店を紹介することで、民間賃貸住宅への入居を支援していきます。

・安否確認サービスモデル事業（平成28年12月～）

民間住宅あんしん入居事業を利用する、ひとり暮らしの60歳以上の方を対象に、民間賃貸住宅に生活リズムセンサーや緊急通報システムを設置し、緊急時に警備員が速やかに駆けつけることで、入居者の安否確認を行います。

○高齢者向け住宅への住替え支援の促進

家族構成の変化や身体状況などに合わせ、住替えを希望する高齢者が所有する広い住宅を子育て世帯に安い家賃で賃貸し、引き換えに高齢者向け優良賃貸住宅へ優先的に入居していただく、高齢者住替えを促進していきます。

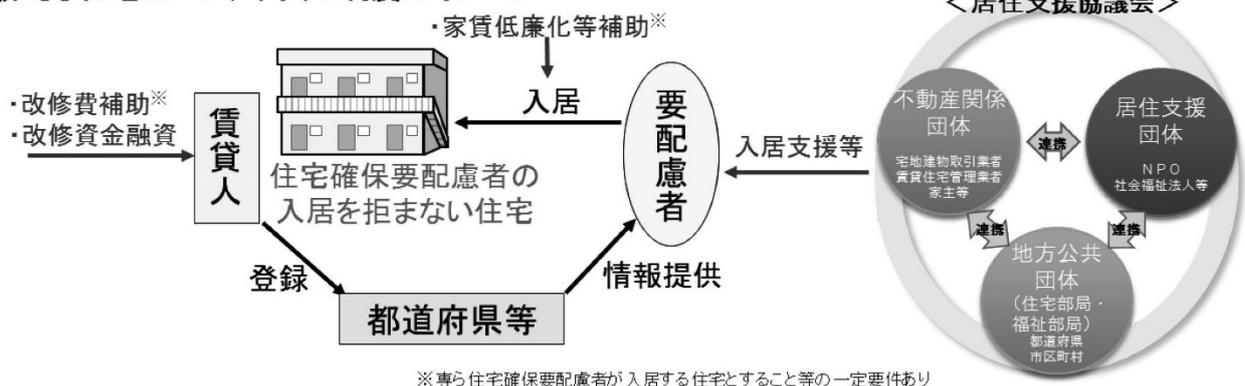
○身近な相談・情報拠点の充実化

「住まいの相談カウンター（ハウスクエア横浜）」（NPO法人 横浜市住宅リフォーム促進協議会）、「住まいるイン」（横浜市住宅供給公社）、「高齢者施設・住まいの相談センター」（公益社団法人 横浜市福祉事業経営者会）などと連携し、身近な場所での相談体制を充実させていきます。また、介護保険サービス等の活用により暮らしの負担軽減を図るなど、入居支援等の住宅施策と生活支援等の福祉施策などとの連携を図っていきます。

住宅セーフティネット法の改正に伴って創設された、新たな住宅セーフティネット制度の概要

子育て世帯や高齢者世帯などの住宅確保要配慮者の増加に対応するため、民間賃貸住宅や空家を活用した住宅確保要配慮者向け住宅の登録制度等を内容とする新たな住宅セーフティネット制度を創設し、住宅の改修や入居者負担の軽減、居住支援協議会等による居住支援活動等への支援を行います。

新たな住宅セーフティネット制度のイメージ



◆居住支援協議会とは

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等を図るため、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携し設立します。住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施していきます。

出典：国土交通省住宅局

テーマ2 多世代型住宅の供給促進

取組の背景

横浜市では急速に高齢化が進んでおり、2020（平成32）年の高齢化率は25%を超え、高齢者数は94万人に達するものと見込まれています。また、単身高齢者・高齢者のみの世帯等も増加の傾向にあり、日常生活におけるケアや見守りなどは、社会全体で考えなければならない課題となっています。

このような超高齢社会においては、高齢者の誰もが孤立することなくいきいきと自分らしく暮らせることが、活気ある社会を持続させていく上で大変重要になっています。

こうした中で、高齢者の方が、介護が必要になっても子育て世代などとともに地域の中で安心して住み続けられるよう、生活支援などの必要な機能を備えた「よこはま多世代・地域交流型住宅」の供給を促進していきます。

主な取組内容

■よこはま多世代・地域交流型住宅■

○公有地の活用

横浜市が公募により選定した民間事業者等が、よこはま多世代・地域交流型住宅の整備及び運営を行います。

<公募条件例>

- ・介護や医療サービスを提供する事業所があり、生活支援サービスを提供する専門員が配置されること
- ・高齢者と子育て世帯など、多世代が共に生活すること
- ・住民どうしの交流や地域の方々との交流が育まれるよう、住民どうしで利用できる共有リビングや、地域の交流スペースを設置していること
- ・家賃が近隣相場と同程度であること 等

○民有地の活用

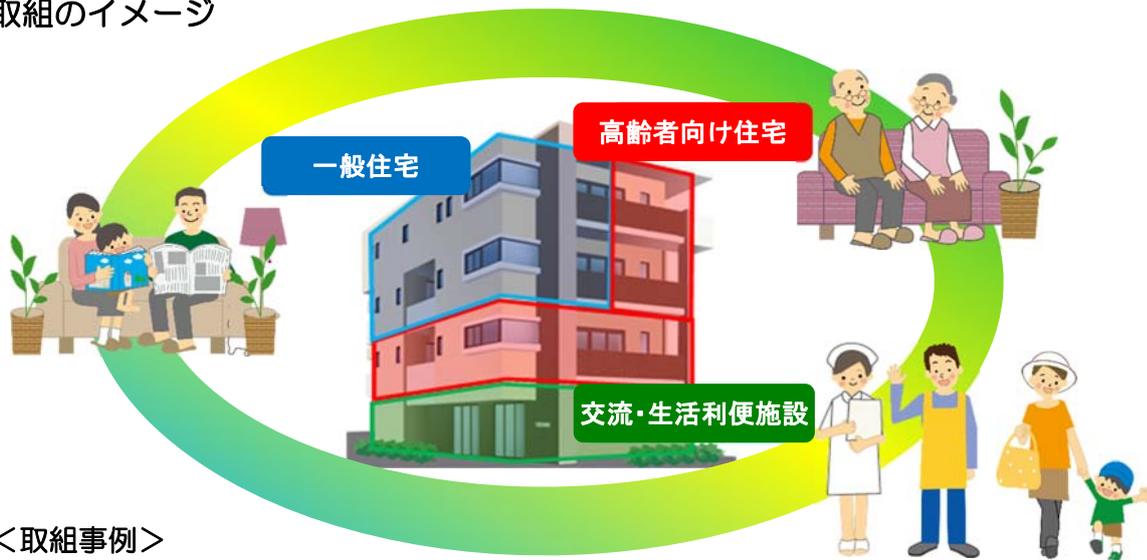
「よこはま多世代・地域交流型住宅認定制度」に基づき、民間事業者等からの申請により横浜市が認定します。その中で、高い評価の住宅は、事業者へのインセンティブとして横浜市市街地環境設計制度による容積率の割増を行う場合もあります。

<認定要件>

- ①高齢者や子育て世代など多世代が安心して入居できるよう、入居者の特性に配慮した住まいが整備されていること
- ②住民どうしや地域の方々との交流に配慮した機能・設備が備わっていること
- ③介護・医療施設、食料品・日用品の商店や日常生活を支えるサービスなど、高齢者等が住みやすい環境が整っていること



取組のイメージ



<取組事例>

- ココファン横浜鶴見（公有地）【鶴見区鶴見中央】
- 緑区十日市場町周辺地域 持続可能な住宅地モデルプロジェクト（公有地）



サービス付き高齢者向け住宅と、一般世帯向け賃貸住宅が併存。クリニック、薬局、介護サービス事業所、学習塾、コンビニを建物内に併設。

- 南万騎が原駅周辺リノベーションプロジェクト（民有地）【旭区柏町】



駅周辺に商業施設のほか、介護・医療サービス事業所、子育て支援施設などを充実させるとともに、若年層向け賃貸マンション、サービス付き高齢者向け住宅、分譲マンションを整備。



高齢者向け住宅の設置と併せて、多世代向けの分譲住宅、デイサービスや保育所、スーパー等のサービス支援施設、多目的スペースを設置。

- 横浜MIDベース（民有地）【西区花咲町】



幅広い世帯に配慮した分譲住宅と老人ホーム・デイサービス、診療所、保育所、地域交流スペース、スーパーなどを設置。

テーマ3 大規模団地の総合的な再生

取組の背景

高度経済成長に起因した大都市圏への人口集中による住宅需要に対応するため、1955（昭和30）年に日本住宅公団（現UR都市機構）が設立されました。1966（昭和41）年に横浜市住宅供給公社及び神奈川県住宅供給公社が設立されると、公団・公社等による住宅供給が大幅に増加し、市内でも大規模な住宅団地が数多く開発されており、高経年の大規模な団地では、これらの団地が隣接しているケースもあります。

これらの団地の多くは鉄道駅から離れたバス交通に依存する郊外部において、交通や生活サービスの拠点として立地しており、成熟した緑豊かで閑静な住環境が醸成されている一方で、築後30年以上が経過し、建物の老朽化や設備の劣化・陳腐化が進んでいます。

また、居住者の高齢化が進む一方で、若年層が転出するなど地域活力の低下がみられ、これに伴い、空き住戸の発生、近隣や団地内の商店の撤退、自治会活動の担い手不足、コミュニティの希薄化などが課題となっています。

そこで、周辺地域への影響が大きい大規模住宅団地において、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、更に活力ある地域の再生を目指します。

また、建物・設備の日常の維持管理や住環境の再生、中・長期的な改修・建替え等に関する支援、大規模住宅団地の固有の課題に対応した法制度も含めた再生手法の検討、魅力づくりのための拠点整備支援などを行い、大規模住宅団地の総合的な再生を推進します。

主な取組内容

1 団地の維持管理と住環境再生への支援

建物・設備の日常的な維持管理に関し、専門家を派遣し支援を行います。

また、バリアフリー化、耐震化、断熱や設備等による省エネルギー化など、安全・安心で快適な住環境の再生に向けた改修について、専門家の派遣や、工事費等の助成を行います。

2 中・長期的な再生に向けた支援

居住者の主体的な取組に対して、集合住宅固有の課題に対応できる専門家を派遣し、中・長期的な団地再生の視点にたった団地再生マスタープランの策定や勉強会の開催など、団地の課題や将来像を共有し、建替えや長寿命化等に向けた合意形成が推進できるよう支援します。

特に、課題が複合化しており地域への影響が大きい大規模団地は、地域全体の取組として、総合的な支援を包括的に行っていくために、様々な関係者が協力して進めていきます。

併せて、建替えの促進を図るため、規制誘導手法の活用、住替えに関する支援、金融支援、建替えに伴う費用の一部助成等を行います。とりわけ、耐震診断の結果、倒壊の危険性があると判断された団地へは、緊急性が高いことから関係機関と連携・協力して建替えについての問題を解決し、重点的に支援していきます。

3 団地再生施策の構築

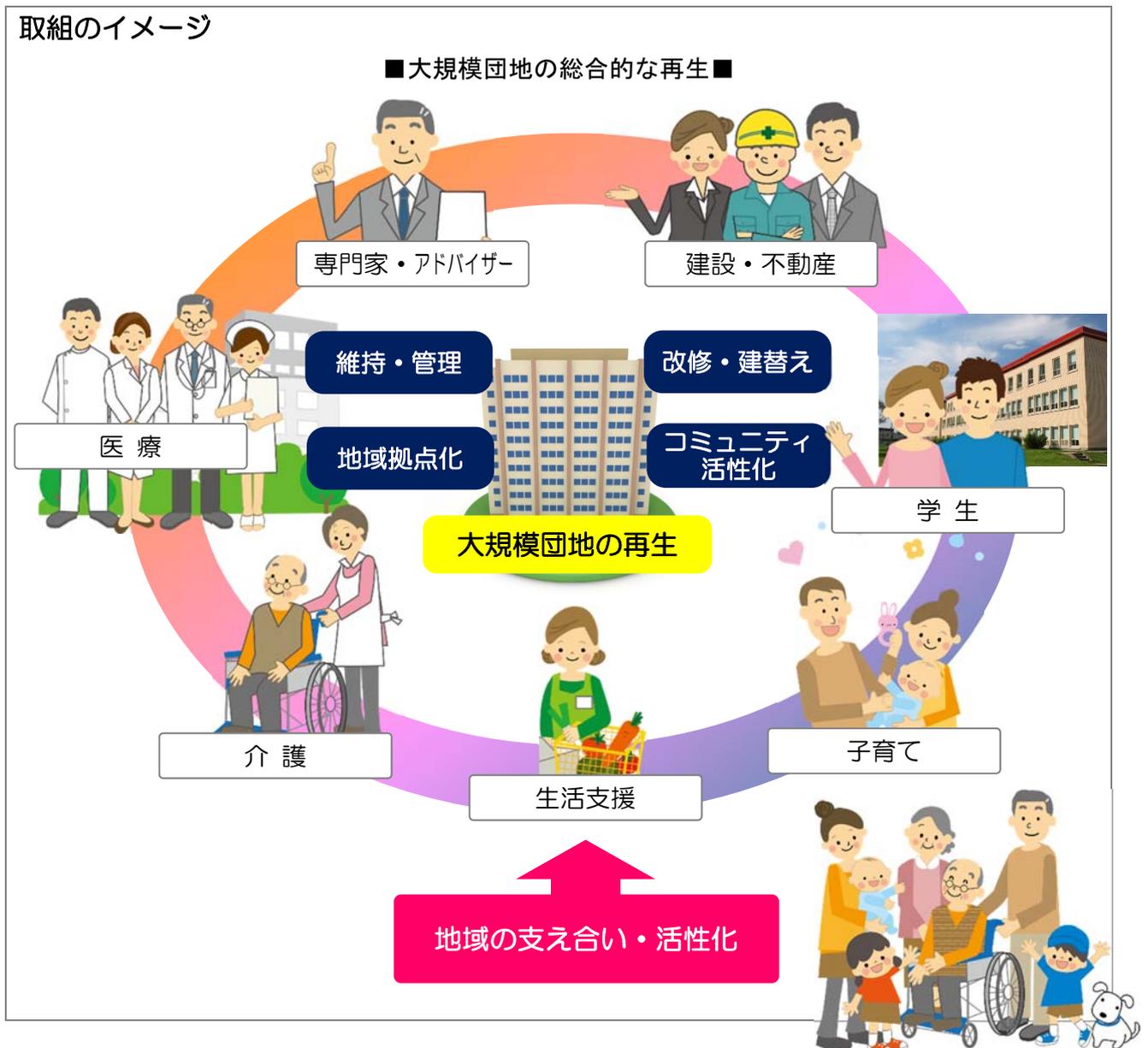
(1) コンソーシアムによる仕組みづくりの構築

多くの大規模住宅団地を供給してきたUR都市機構、住宅供給公社や金融機関などの公的機関とこれまで以上に連携を図るコンソーシアムにおいて、各団体が保有する知見等を相互に活用し、共通する大規模住宅団地の課題を抽出・整理し、課題解決に向けた仕組みを構築するとともに、法改正が必要な場合は、国への働きかけを行っていきます。

(2) 地域コミュニティの活性化による団地再生の推進

高齢者や子供の見守り、生活支援などについて、福祉施策と連携した地域の共助による取組を支援するとともに、子育て支援サービスの導入や学生居住による地域貢献など、若年世帯を呼び込むしかけづくりについて、地域の担い手や大学等と連携して取り組みます。

また、これらの活動に必要となる交流やサービス拠点となる場所を確保し、空家・空き店舗等の未利用資源を活用した拠点づくりを支援します。更に、団地周辺を含めた地域特有の課題を共有し、地域が主体的に取り組むエリアマネジメントを推進するために、組織化や連携を目指す活動への支援を行います。



テーマ4 地域の活性化・まちの魅力向上に向けた空家の流通・活用の促進

取組の背景

横浜市の空家は増加傾向にあり、特に一戸建ての空家のうち、その他の住宅（別荘、賃貸・売却以外）の空家については、2008（平成20）年から2013（平成25）年までの5年間で約1.3倍に増加しています。

持家で暮らす単身高齢世帯が増加傾向にあり、今後、高齢化が進行する郊外戸建て住宅地等において、相続等を契機に空家化するケースが増えることが予想されます。これらの空家のうち、利用可能な空家を地域の資源として捉え、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、民間事業者などと連携しながら、市場流通や活用促進を図ることで、地域の活性化やまちの魅力向上に繋げていきます。

主な取組内容

○専門家団体と連携した空家の相談体制の整備

空家には、相続問題、権利関係、境界問題、建物の老朽化、税制、流通・活用のノウハウ不足等、様々な問題が複合的に関係しています。このため、横浜市では、不動産、法務、税務、建築、まちづくりNPO等の専門家団体と「空家等対策に関する協定」を締結し、相談窓口の開設や、相談会の開催など、連携した取組を進めています。

専門家団体名	相談分野
公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会 公益社団法人全日本不動産協会神奈川県本部横浜支部	不動産(空家)の売買や賃貸に関する事
神奈川県弁護士会	空家の相続、成年後見等権利関係の整理、空家をめぐる紛争の解決に関する事
神奈川県司法書士会	土地・建物の相続登記、成年後見等に関する事
一般社団法人横浜市建築士事務所協会	建物に関する事
特定非営利活動法人横浜プランナーズネットワーク	空家及び跡地の活用に関する事
神奈川県土地家屋調査士会	建物の表題・変更・滅失登記、境界の調査・確認に関する事
一般社団法人 神奈川県不動産鑑定士協会	不動産(土地・建物)の評価に関する事
神奈川県行政書士会	空家の所有者・相続人の確認、利用・活用に伴う行政手続や契約書等に関する事
東京地方税理士会	空家に係る税金に関する事
公益財団法人横浜市シルバー人材センター	空家の管理に関する事

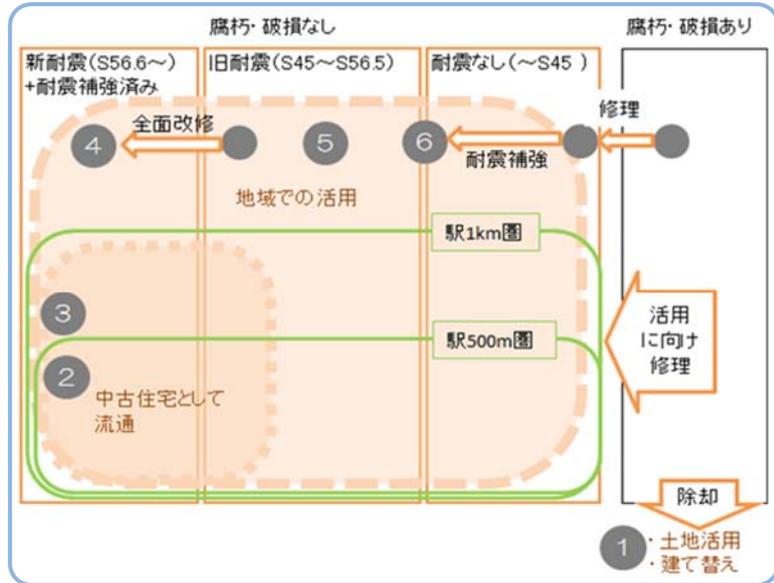
○空家の流通・活用の手引きの作成

空家を活用するための相談窓口、相談ポイント、活用事例、関連する横浜市の制度などをまとめた「空家の流通・活用の手引き」を作成するなど、空家所有者や地域住民等が空家を活用しやすい環境を整えます。

取組のイメージ

＜空家の活用事例紹介＞（横浜市建築局「空家の流通・活用の手引き」より抜粋）

空家は、住宅としてだけでなく、地域に必要なさまざまな場として活用されています。



① 土地

- ・更地にして土地として流通
- ・空家の庭の活用
空家の庭を借りて育苗の場として利用



② 住宅

- ・エコなりノバージョンで
中古住宅として流通



③ サロンでランチを提供 まちカフェ

- ・2世帯住宅の規模や設備を活かしたカフェや貸しスペースランチも実施
- ・NPO法人が運営
- ・所有者が内装を改修
- ・ランチや部屋貸しの収益



④ サロン、小規模保育事業、デイサービスの複合施設

- ・サロンを中心に、小規模保育事業（6人）とデイサービス（6人）の複合施設
- ・NPO法人が運営



⑤ 地域住民が運営する多世代交流サロン

- ・サロン（子育て、多世代交流）、活動拠点（暮らし応援事業、イベント事業）
- ・地域住民による実行委員会（公募）が運営
- ・住宅をほぼそのまま活用
一室に所有者の家具などをまとめて残してあり、いつでも家を見に行くことができる。
- ・運営資金を得る活動の他、区や区社協の活動助成金を活用



⑥ 子どもの居場所を核にした多世代サロン

- ・子どもの居場所（駄菓子屋）を核にした多世代が立ち寄れるサロン
- ・地域住民によるグループが運営
- ・建物が古く、補強工事を実施
- ・区の助成事業を活用



テーマ5 持続可能な住宅地への再生

取組の背景

団塊世代が75歳以上の後期高齢者となる2025（平成37）年には、横浜市は人口減少社会に突入して5年を経過し、2030（平成42）年には、65歳以上の高齢者が約100万人に達する見込みです。

高度経済成長期に団塊世代の受け皿として開発された駅から離れた郊外住宅地においては、住み替えが進まずに高齢者が増加し、子世代の転出や少子化により若年層が減少するなど、高齢化率が30%を超える地域が増加する見込みです。地域の高齢化や人口減少により地域活動の担い手の確保が難しくなり、既存の地域コミュニティが危機的状況に陥る可能性があります。

広い市域を抱える横浜市では、地形や、開発経緯、公共施設の整備状況など、地域ごとの条件の違いによって、建物の老朽化や空家・空き地の増加、商業施設の撤退、バス路線の廃止などの地域課題やそれに対する解決方法が異なってきます。また、昨今の厳しい経済情勢や地球環境問題の深刻化など、住宅地を取り巻く課題は複合化しており、住宅施策においても、福祉施策やまちづくり施策とのより一層の連携が求められてきます。

そこで、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ためには、「地域レベルのまちづくり」が重要です。地域特性に応じて、生活圏の拠点となる駅やバス停の周辺、戸建ても含めた大規模な住宅団地等に必要な機能を集積し、そこから離れた住宅地の環境を維持しつつ拠点との交通を確保することにより、コンパクトなまちづくりの形成を進めます。

更に、地域の活力を維持するために、多様な住宅の供給や住替えの促進を行うなど流動性を高めるとともに、高齢化や多様な働き方への対応、省エネルギーや災害対策など、複合化した課題の解決を目指します。これらに対し、民間活力を導入し市民力や地域力を最大限発揮した産・学・公・民連携により取り組むことで、「持続可能な住宅地への再生」を進めていきます。

主な取組内容

○多世代がコミュニティを育める場を備えた住まいの供給

子育てしやすく、高齢期の生活に適しているなど多様な居住ニーズに対応し、また、多世代が居住でき、集いコミュニティを育むことのできる交流の場を備えた多様な住まいの供給を誘導していきます。地域の特性に応じてメリハリをつけながら、規制誘導手法の活用も含め必要な量の供給を促します。

○医療・介護・福祉サービスや生活支援機能の確保

医療、介護、予防など地域包括ケアシステムに必要な機能の誘導や地域の担い手と連携した高齢者や障害者等の見守り、子育て支援などの支えあいの活動の充実などを行います。

○まちなみ景観など地域の個性や魅力の向上や機能誘導などによる地域の課題解決

豊かな自然環境や良好な住環境、公共施設、空家・空き地、農的空間など、地域にはそれぞれの特性に応じた資源があります。これらを最大限に活用しながら地域の魅力を向上させることで、人々に選ばれるまち、いつまでも住み続けたいまちを目指します。

また、生活圏の拠点となる地域において、地域貢献に応じた規制誘導手法の活用や住民合意形成手法の活用、企業・大学・NPO等様々な活動団体による民間活力の導入など、地域の特性に応じたさまざまな取組を進める事によって、地域の課題解決を目指します。

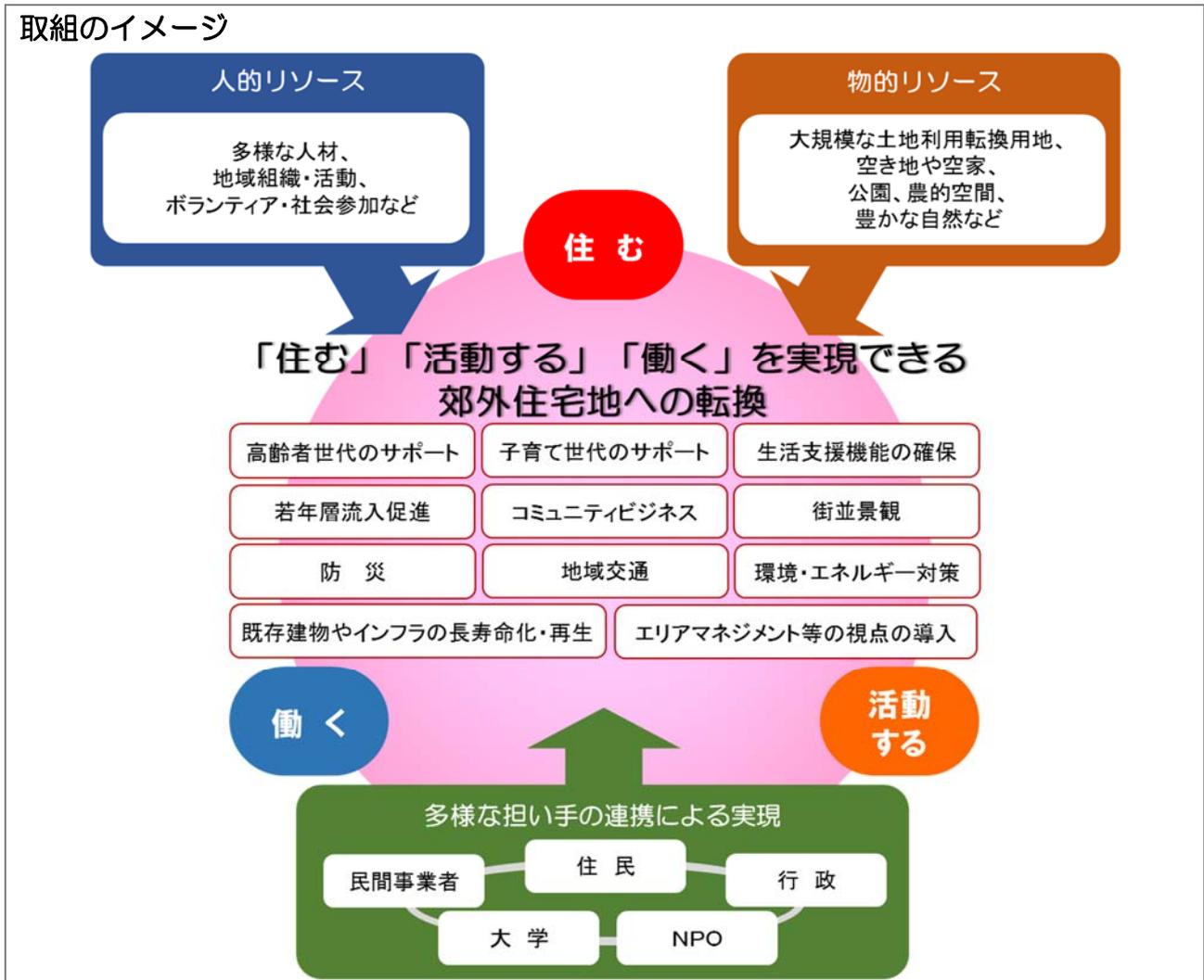
○環境・エネルギー対策に配慮したモデル住宅地の整備

太陽光の活用や高い断熱性能など、環境に配慮した住宅を整備するとともに、エネルギー消費の見える化などにより、環境にやさしい生活スタイルへの転換を促します。また、蓄電・蓄熱機能を備え再生可能エネルギーを地産地消するなど、地域で効率的に利用する仕組みを構築していきます。

○防災や地域交通など地域の課題解決も含めた持続可能なまちのしくみづくり

地域は災害時の対応や地域交通、防犯などそれぞれ固有の課題を抱えており、住環境や地域の価値を維持するためにも、自治会活動やエリアマネジメント、高齢者の住み替えや若年層の流入を促進する住宅供給、地域包括ケアなど様々な仕組みが必要です。

これらに住民活動や公的サービスだけで対応することは難しくなっており、民間活力の導入やコミュニティビジネスの必要性が増しています。テーマごとに地域経済が循環するために必要なインセンティブを生み出し、多様な主体が継続的に参加できる、持続可能な仕組みを構築していきます。



テーマ6 市営住宅の再生への取組

取組の背景

横浜市の人口は、2019（平成31）年にピークを迎え、その後も高齢化が進行すると予測されています。少子高齢化の進展や厳しい社会情勢に伴い、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。

また、今後、昭和40年代に建設された市営住宅が一定期間に建替えの時期を迎えることとなり、財政支出や事業量が集中します。そのため、住宅の老朽化に対して、限られた予算の中で、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。

さらに、市営住宅の入居者の高齢化が進んでおり、コミュニティ活動の希薄化や自治会活動の低下が課題となっています。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。

主な取組内容

1 市営住宅の戸数の維持

人口及び世帯推計から2035（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。

2 再生の進め方

大規模団地が相次いで法定耐用年限（70年）を迎える期間の建替事業量を平準化し、あわせて、建替えの一部先行、更なる長寿命化等の手法を総合的に判断し、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ります。

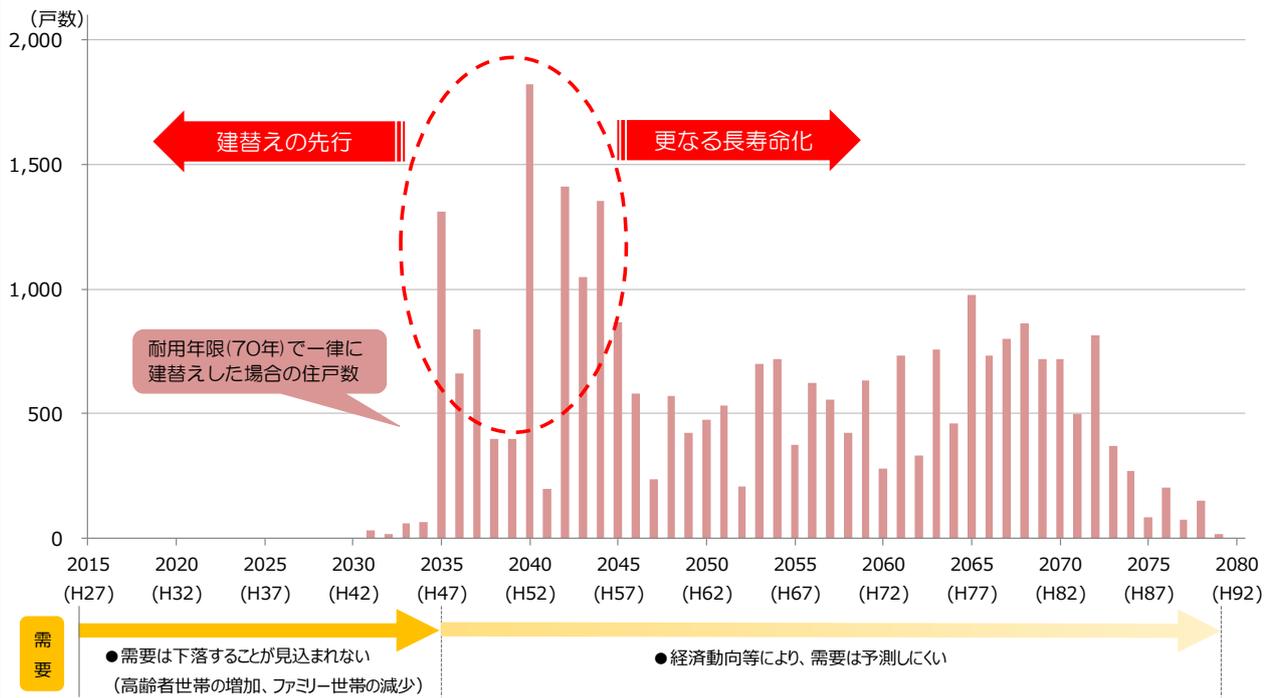
また、あわせて、集約により生み出した土地の活用や他施設との複合化等の多様な整備手法により、効率的な事業執行に努めます。

3 地域のまちづくりに配慮した市営住宅団地の再生

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。

建替事業量の平準化のイメージ



地域のまちづくりに配慮した市営住宅団地の再生のイメージ



成果指標一覧

指標名 (指標の出典)		算出方法	現状値	目標値
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				
1	横浜市の施策で行う公的住宅等における子育て世帯に配慮された住宅供給戸数 (建築局調べ)	下記の実績合計 ①子育てりぶいん戸数 ②地域子育て応援マンション本認定戸数 ③子育て世帯限定募集市営住宅戸数 ④子育て世帯向け住宅確保要配慮者専用賃貸住宅戸数 参考)直近の傾向 平成 26 年度…5,171 戸、 平成 27 年度…5,636 戸	2016 年度 (平成 28 年度)	2026 年度 (平成 38 年度)
			5,725 戸	11,000 戸
2	子育て世帯における誘導居住面積水準達成率 (総務省「2013(平成 25)年 住宅・土地統計調査」に基づく国土交通省による独自集計結果)	子育て世帯のうち誘導居住面積水準を達成している世帯数/子育て世帯数×100(%) ※過去数値については、市としての集計なし。	2013 年度 (平成 25 年度)	2023 年度 (平成 35 年度)
			31%	50%
3	高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 (建築局調べ)	高齢者向け住宅の定員数・戸数/高齢者(65歳以上)人口×100(%) ※高齢者向け住宅:有料老人ホーム、軽費老人ホーム、ケアハウス、シルバーハウジング、シニア・りぶいん、サービス付き高齢者向け住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、高齢者向け住宅確保要配慮者専用賃貸住宅 参考)直近の傾向 平成 26 年度…3.0%、平成 27 年度…3.1%	2016 年度 (平成 28 年度)	2026 年度 (平成 38 年度)
			3.2%	4.0%
4	高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率 (総務省「2013(平成 25)年 住宅・土地統計調査」)	65 歳以上の者が居住する住宅のうち一定のバリアフリー化がなされた住宅戸数/65 歳以上の者が居住する住宅の総戸数×100(%) ※一定のバリアフリー化:2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消 参考)直近の傾向 平成 20 年…38.3%	2013 年度 (平成 25 年度)	2023 年度 (平成 35 年度)
			40.4%	70%

指標名 (指標の出典)		算出方法	現状値	目標値
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				
5	「普段の生活を自宅で暮らしたい」と思う高齢者の割合 (2016(平成28)年度 横浜市高齢者実態調査)	「介護サービスの利用と住まいについての考え方」として、「介護サービスを利用せずに、自宅で暮らしたい」「在宅介護サービスを利用しながら、自宅で暮らしたい」「高齢者向け住宅で在宅介護サービスを受け暮らしたい」「サービス付き高齢者向け住宅に入居したい」「将来介護を受けられる老人ホームなどに入所したい」と回答した65歳以上の市民の割合 参考)直近の傾向 平成22年…68.7%、平成25年…70.8%	2016年度 (平成28年度)	2025年度 (平成37年度)
			68.4%	増加
6	多世代型住宅の整備件数 (建築局調べ)	よこはま多世代・地域交流型住宅の累計整備実績 参考)直近の傾向(累計整備実績) 平成26年度…2件、平成27年度…2件	2016年度 (平成28年度)	2026年度 (平成38年度)
			4件	15件程度
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				
1	住宅の確保に特に配慮を要する方々に関する住宅相談年間件数 (建築局調べ)	下記の年間相談件数合計 ①高齢者住替え促進事業 ②民間住宅あんしん入居事業 参考)直近の傾向 平成26年度…620件、平成27年度…699件	2016年度 (平成28年度)	2026年度 (平成38年度)
			531件	800件
2	住まいに関する相談連携窓口 (建築局調べ)	身近な相談・情報提供拠点整備における相談連携窓口数 参考)直近の傾向 平成26年度…4か所、平成27年度…7か所	2016年度 (平成28年度)	2026年度 (平成38年度)
			7か所	増加
3	最低居住面積水準未達率 (総務省「2013(平成25)年 住宅・土地統計調査」に基づく国土交通省による独自集計結果)	最低居住面積水準未達世帯数/主世帯総数×100(%) ※過去数値については、市としての集計なし。	2013年度 (平成25年度)	早期に 解消
			4.9%	

指標名 (指標の出典)		算出方法	現状値	目標値
目標3 良質な住宅ストックの形成				
1	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 (建築局調べ)	横浜市マンション管理組合登録制度へ登録している分譲マンション管理組合数 参考)直近の傾向 平成26年度…709組合 平成27年度…737組合	2016年度 (平成28年度)	2026年度 (平成38年度)
			802組合	1300組合
2	新築住宅のうち、長期優良住宅として認定された戸数(増改築を含む) (建築局調べ)	新築住宅のうち、長期優良住宅建築等計画の認定を受けた住宅戸数 参考)直近の傾向 平成26年度…12,896戸、 平成27年度…15,307戸	2016年度 (平成28年度)	2026年度 (平成38年度)
			17,484戸	40,000戸
3	既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合 (総務省「2013(平成25)年住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計」)	持ち家として取得した中古住宅戸数/(持ち家として取得した中古住宅戸数+新設住宅着工戸数)×100(%) 参考)直近の傾向 平成15年…17.3%、 平成20年…19.2%	2013年度 (平成25年度)	2023年度 (平成35年度)
			18.1%	25%
4	住宅ストックに対する年間リフォーム実施戸数割合 (総務省「2013(平成25)年住宅・土地統計調査」)	年間リフォーム実施戸数/住宅総数×100(%) ※リフォーム:増改築、修繕(耐震改修工事及び高齢者等のための設備の工事を含む) 又は模様替えのいずれかを行うこと 参考)直近の傾向 平成15年…1.2%、平成20年…3.1%	2013年度 (平成25年度)	2023年度 (平成35年度)
			3.3%	5%

指標名 (指標の出典)		算出方法	現状値	目標値
目標 4 総合的な空家対策の推進				
1	一戸建て空家のうち、別荘、賃貸・売却等以外の「その他の住宅※」の戸数 (総務省「2013(平成25)年 住宅・土地統計調査」)	一戸建て空家のうち、別荘、賃貸・売却等以外の「その他の住宅※」について、平成15～25年の傾向から推定した将来戸数見込み(平成35年に32,600戸)を、8割に抑制することを目標とする。 ※「その他の住宅」とは、 管理不全により周辺へ悪影響を及ぼす可能性のある、「二次的住宅(別荘等)」、「賃貸用の住宅」及び「売却用の住宅」以外の人が入居していない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅などをいいます。 参考)直近の傾向 平成15年…13,200戸、 平成20年…15,970戸	2013年度 (平成25年度)	2023年度 (平成35年度)
			20,760戸	26,000戸程度に抑える
2	既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合【再掲】 (総務省「2013(平成25)年 住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計」)	持ち家として取得した中古住宅戸数/(持ち家として取得した中古住宅戸数+新設住宅着工戸数)×100(%) 参考)直近の傾向 平成15年…17.3%、 平成20年…19.2%	2013年度 (平成25年度)	2023年度 (平成35年度)
			18.1%	25%
3	住宅ストックに対する年間リフォーム実施戸数割合【再掲】 (総務省「2013(平成25)年 住宅・土地統計調査」)	年間リフォーム実施戸数/住宅総数×100(%) ※リフォーム:増改築、修繕(耐震改修工事及び高齢者等のための設備の工事を含む)又は模様替えのいずれかを行うこと 参考)直近の傾向 平成15年…1.2%、平成20年…3.1%	2013年度 (平成25年度)	2023年度 (平成35年度)
			3.3%	5%

指標名 (指標の出典)		算出方法	現状値	目標値
目標5 低炭素社会の実現に向けた環境にやさしい住まいづくり				
1	新築住宅における省エネ基準を達成している住宅の割合 (建築局調べ)	(新築住宅のうち、省エネ届出における省エネ基準適合戸数+長期優良住宅認定戸数+低炭素建築物認定戸数) / 新築住宅着工戸数×100(%) ※ただし、重複認定等は除く 参考)直近の傾向 平成26年度…28%、平成27年度…29.6% 参考)「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(平成27年法律第53号)」に基づく、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する基本的な方針」(平成28年国土交通省告示第609号)では、2020(平成32)年までに住宅を含むすべての新築建築物について一定の省エネ基準への適合義務化を目標にしています。	2016年度 (平成28年度)	2026年度 (平成38年度)
			29.9%	100%
2	断熱性に配慮された住宅(全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用した住宅)の割合 (総務省「2013(平成25)年住宅・土地統計調査」)	全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用した住宅数 / 住宅総数×100(%) 参考)直近の傾向 平成15年…11.5%、平成20年…14.6%	2013年度 (平成25年度)	2023年度 (平成35年度)
			18.9%	30%
目標6 災害に強く、安全・安心な住宅と住環境の形成				
1	耐震性が確保された住宅数の割合(耐震化率) (第2期横浜市耐震改修促進計画)	(昭和56年5月31日以前築の耐震性有住宅+昭和56年6月1日以降築住宅) / 住宅総数×100(%)	2015年度 (平成27年度)	2020年度 (平成32年度)
			89%	95%
2	条例による防火規制に伴う耐火性の高い建築物の建築件数 (横浜市地震防災戦略)	横浜市地震防災戦略にもとづく耐火性の高い建築物の建築件数 参考)直近の傾向 平成27年度…220件	2016年度 (平成28年度)	2022年度 (平成34年度)
			961件	5,700件

指標名 (指標の出典)		算出方法	現状値	目標値
目標7 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				
1	「近隣の人たちやコミュニティとの関わりに満足」と思う市民の割合 (国土交通省「2013(平成25)年 住生活総合調査」から独自集計)	近隣の人たちやコミュニティとの係わりについて、「満足」「まあ満足」と回答した市民の割合。 直近の調査の傾向(下記参照)を踏まえ、現状値から増加を図る。 参考)直近の傾向 平成15年…67%、平成20年…72%	2013年度 (平成25年度)	2023年度 (平成35年度)
			67.6%	増加
2	「住宅及び住環境に対して満足」と思う市民の割合 (国土交通省「2013(平成25)年 住生活総合調査」)	住宅及び住環境に対して、「満足」「まあ満足」と回答した市民の割合。 直近の調査の傾向(下記参照)を踏まえ、現状値から増加を図る。 参考)直近の傾向 平成15年…61%、平成20年…70%	2013年度 (平成25年度)	2023年度 (平成35年度)
			77.2%	増加
3	「街並みや景観の形成・保全に対して満足」している市民の割合 (横浜市民意識調査)	満足している公共サービスとして、「まちなみや景観の形成・保全」を挙げた市民の割合。 直近の傾向(下記参照)を踏まえ、現状値から増加を図る。 参考)直近の傾向 平成24年…11.4%、平成25年…11.0%、 平成26年…9.5%、平成27年…9.6% 平成28年…10.2%	2017年度 (平成29年度)	2026年度 (平成38年度)
			13.2%	増加
4	「市内での定住意向」のある市民の割合 (横浜市民意識調査)	今の住まいに「住み続ける」「たぶん住み続ける」と答えた市民の割合+「移転する」「たぶん移転する」と答えた市民のうち、移転先が「同じ区内」「横浜市内」である割合。 直近の傾向(下記参照)を踏まえ、現状値から増加を図る。 参考)直近の傾向 平成24年…71.3%、平成25年…69.9%、 平成26年…71.5%、平成27年…69.1% 平成28年…72.7%	2017年度 (平成29年度)	2026年度 (平成38年度)
			73.7%	増加

居住面積水準の概要

住生活基本計画（全国計画）で示された住宅の面積に関する水準で、世帯人数に応じて算出します。最低居住面積水準と、誘導居住面積水準があり、最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準であり、誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現を前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準です。

■最低居住面積水準

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準です。

面積（住戸専用面積・壁芯）の算出方法	
単身者の場合	25 (㎡)
2人以上の世帯の場合	10×世帯人数+10 (㎡)

■誘導居住面積水準

誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準です。

都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建て住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準があります。

面積（住戸専用面積・壁芯）の算出方法		
(1)一般型誘導居住面積水準	単身者の場合	55 (㎡)
	2人以上の世帯の場合	25×世帯人数+25 (㎡)
(2)都市居住型誘導居住面積水準	単身者の場合	40 (㎡)
	2人以上の世帯の場合	20×世帯人数+15 (㎡)

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

注2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5パーセントを控除する。

注3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- (1) 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- (2) 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

敷地の最低限度の概要

第1種低層住居専用地域と第2種低層住居専用地域では、指定容積率に応じて敷地面積の最低限度が定められています。この面積を下回る敷地に建物を建てるには建築審査会の同意を得て許可を受けることが必要になります。

用途地域	指定容積率	敷地面積の最低限度
第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域	60%	165㎡
	80%	125㎡
		ただし、港北ニュータウン土地区画整理事業施行区域内は165㎡
	100%	100㎡

敷地の面積水準の概要

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、良好な住宅地として、望ましい敷地面積水準について、以下のように設定します。

なお、都市計画で敷地面積の最低限度が定められた用途地域以外の住居系地域や準工業地域等については、当該地域の地域特性等に応じるものとします。

【戸建て住宅の敷地面積水準】

- ア 最低敷地規模 100㎡
- イ 標準敷地規模 3人世帯向け一般型誘導居住水準（100㎡）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（125㎡）を確保できる規模

指定容積率	標準敷地規模	誘導敷地規模
	（居住水準100㎡を確保しようとする場合に必要となる敷地面積の規模）	（居住水準125㎡を確保しようとする場合に必要となる敷地面積の規模）
60%	165㎡	200㎡
80%	125㎡	150㎡
100%	100㎡	125㎡
150%	100㎡	100㎡

用語解説

あ

IoT（アイ・オー・ティー）

Internet of Things の略であり、モノのインターネットなどと言われる。世の中の様々な物(モノ)がインターネットを通じてつながり、情報交換することにより相互に制御する仕組み。

一次エネルギー消費量

建築物や住宅で用いる冷暖房機器や換気、給湯、照明などの設備機器のエネルギー消費量を熱量換算した合計の値のこと。なお、エネルギー利用効率化設備(太陽光発電等)による発電量は、エネルギー削減量として差し引くことができる。

インスペクション

建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象・不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。建物状況調査。

エコリノベーション

窓や外壁、屋根・天井又は床などの断熱改修を行い、住宅の断熱性能を高め、省エネルギー化を図る既存住宅の省エネルギー改修のこと。

NPO（エヌ・ピー・オー）

Non-Profit Organization の略。様々な社会貢献活動を行い、営利を目的としない団体の総称で、民間非営利組織などと訳される。1998(平成10)年3月に成立した「特定非営利活動促進法(NPO法)」により、まちづくりの推進等20分野に該当する活動を行い、同法の要件を満たす団体は、「特定非営利活動法人(NPO法人)」として法人格を取得できる。

エリアマネジメント

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。

応急仮設住宅

災害救助法に基づき、住家の全壊等により居住する住家がない者で、かつ、自らの資力では住宅を得ることができない者に対して、簡単な住宅を仮設し、一時的な居住の安定を図るもの。

温室効果ガス

地表面から放射される熱を吸収することで地球の平均気温を保つ効果がある気体のこと。産業革命以後、人の活動により温室効果ガス濃度が増大しており、地球温暖化や付随する気候変動・異常気象を引き起こされ、問題となっている。

か

瑕疵担保責任保険

住宅に瑕疵があった場合に、修補費用等を保証する保険。

CASBEE（カスビー）

Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency の略。建築環境総合性能評価システムのこと。省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムで5段階(S・A・B+・B-・C)に格付けされる。

横浜市建築物環境配慮制度は、建築主がその建物の「建築物環境配慮計画」を作成することによって、建築物の省エネルギー対策や長寿命化対策、周辺のまちなみとの調和、緑化対策などを項目ごとに評価し、総合的な環境配慮の取組を進めるもので、届出制度と認証制度の2段階構成になっている。

建築物環境配慮計画は、「CASBEE-建築(新築)」を基本として、横浜市の制度用に編集した「CASBEE横浜」を用いて作成。戸建住宅については、「CASBEE横浜[戸建]」を使用。

急傾斜地崩壊危険区域

急傾斜地の崩壊による災害を防止するため、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づいて神奈川県が指定した区域のこと。傾斜角度が30度以上、高さが5メートル以上、被害を受ける恐れのある人家が5戸以上であることが指定の基準。区域に指定されると、切土、盛土、伐採などの行為を行うには県知事の許可が必要となり、一定基準を満たす場合、県が急傾斜地崩壊防止工事を行う。

狭あい道路

幅員4メートル未満の道で、一般交通の用に供されている道路のこと。

共同住宅

一棟の中に二つ以上の住宅があり、廊下・階段などを共用しているものや二つ以上の住宅を重ねて建てたもの。1階が商店で、2階以上に二つ以上の住宅がある場合も「共同住宅」としている。(出典:総務省「平成 25 年住宅・土地統計調査 用語の解説」)

居住支援協議会

住宅セーフティネット法第 51 条に規定され、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(住宅確保要配慮者)が民間賃貸住宅に円滑に入居できるよう推進するための組織。地方公共団体の住宅担当部局及び自立支援や福祉サービス等担当部局、宅地建物取引業者や賃貸住宅を管理する事業の関連団体、居住に係る支援を行う営利を目的としない法人により構成されている。

緊急通報システム

住宅内において、入居者に事故や急病等異常が発生した場合に、住戸内の緊急押しボタンを押したり、生活センサーが作動したりすることにより、緊急対応先へ通報されるシステム。

グループホーム

地域の中で、高齢者や障害者などが日常生活を送る上での世話又は支援を受けながら共同で生活をする場のこと。

ケアハウス

60 歳以上の人(どちらかが 60 歳以上の夫婦)で、自炊ができない程度の身体機能の低下があり、独立しての生活が不安で、家族の援助が受けられない人のための入居施設(所得制限なし)。

景観協定

良好な景観の形成を図るため、土地所有者等が全員の合意によって地区の景観に関するルールを定める制度のこと。建築物の敷地、位置、構造、用途、意匠等に加え、緑地の保存や、景観に関する取組等も定めることができる。

軽費老人ホーム

60 歳以上の人で、身体機能の低下等により自立した日常生活を営むことについて不安があると認められる人で、家族による援助が困難な人のための入居施設(所得制限あり)。

建築協定

各地域で望ましい建物の建て方等について、土地の所有者等が「約束(協定)」を互いに決め、地域で「協定運営委員会」を組織して守りあっていくもの。横浜市長の認可を受けることにより、建築協定区域内で土地の所有者等が変わっても協定の効力が引き継がれる。

公営住宅

公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として供給される住宅。

合計特殊出生率

一人の女性が一生に産む子供の数。

高経年化

住宅の場合には、建物が長年使用されることで生じる、経年変化や劣化、老朽化など。

公的賃貸住宅

公的主体が自ら供給又はその関与の下で供給される住宅のこと。都道府県や市区町村が供給する公営住宅、公的な機関(UR都市機構、地域住宅供給公社等)が供給する住宅、特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅などがある。それぞれの住宅で入居できる基準などが定められている。

高齢者円滑入居賃貸住宅

高齢者の住宅確保、入居先の確保を容易にするため、高齢者の入居を拒まない賃貸住宅の情報を都道府県などに登録し、公開する制度。

根拠法令となっていた高齢者住まい法の改正により制度廃止され、2011(平成 23)年に、サービス付き高齢者向け住宅の登録制度に一本化された。

高齢者施設・住まいの相談センター

高齢者の施設・住まいに関する総合相談窓口であり、専門の相談員による個別・具体的な相談・情報提供に対応している。

高齢者専用賃貸住宅

民間事業者などによって設置・運営され、都道府県単位で認可・登録された高齢者専用の賃貸住宅のこと。高齢者向けに居室や設備の条件を規定し、主に自立(介護認定なし)あるいは軽度の要介護状態の高齢者を受け入れる。

参考資料

根拠法令となっていた高齢者住まい法の改正により、制度廃止され、2011(平成23)年に、サービス付き高齢者向け住宅の要録制度に一本化された。

高齢者向け優良賃貸住宅

高齢者が安全で安心して居住できるように、バリアフリー仕様(室内の段差解消や手すり設置)で整備された民間の賃貸住宅を、公的賃貸住宅として認定した住宅。建設費の一部に補助が受けられる。入居資格は60歳以上の単身又は同居世帯で、緊急時対応サービス(緊急通報装置の設置、緊急連絡体制の整備)、安否確認サービス(定期的な入居者の安否確認)などが受けられ、入居世帯の所得が一定以下の場合に家賃補助が受けられる。

根拠法令となっていた高齢者住まい法の改正により、2011(平成23)年に地域優良賃貸住宅制度を利用した賃貸住宅整備(民間土地所有者等が建設する住宅を活用して供給される公的賃貸住宅のこと。市又は県と国が建設費や家賃の一部を補助する。)に再編された。

子育てりびいん

(横浜市子育て世帯向け地域優良賃貸住宅)

国の「地域優良賃貸住宅制度要綱」に基づく制度で、「横浜市子育て世帯向け地域優良賃貸住宅」の愛称。収入の少ない子育て世帯向けに、住宅や住環境など子育てに配慮された民間の既存住宅を横浜市が認定し、家賃の一部を助成する制度。

コミュニティビジネス

地域資源を生かしながら地域課題の解決を「ビジネス」の手法で取り組むもの。地域の人材やノウハウ、施設、資金を活用することにより、地域における新たな創業や雇用の創出、働きがい、生きがいを生み出し、地域コミュニティの活性化に寄与するものと期待されている。

コワーキングスペース

複数の独立して働く個人が、机や椅子、ネットワーク設備などの設備、環境を共有しながら仕事を行う場所。月極や時間制で借りる形式のものが多い。利用者同士の積極的な交流や共働といったコミュニティ形成を促すという点で、従来のレンタルオフィスとは異なる。

コンソーシアム

2つ以上の個人、企業、団体、行政等から成る団体であり、共同で何らかの目的や共通の目標の達成に向けた活動等を行うもの。

さ

サービスアパートメント

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もった住居のこと。

サービス付き高齢者向け住宅

介護・医療と連携し、高齢者の安心を支えるサービスを提供するバリアフリー構造の高齢者向け住宅。一定の面積と設備、バリアフリー構造を備え、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービス等を提供する。高齢者住まい法の改正により創設され、都道府県・指定都市・中核市が登録を行う。

再生可能エネルギー

永続的に利用することができる非化石エネルギー源から得られるエネルギーのこと。石油などの化石燃料とは異なり、エネルギー源が絶えず再生・供給されるので、地球環境への負荷が少ない。具体的には、太陽光、太陽熱、水力、風力、地熱、大気熱、バイオマスなどが挙げられる。

最低居住面積水準

住生活基本計画(全国計画)で示された、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積の水準他に、誘導居住面積水準(世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現を前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準)が示されている。

シェアハウス

一つの住居を複数人で共有して暮らす住宅。一般的に、リビングやキッチン、風呂、トイレなどを共用し、プライベート空間として個室を利用する住まい方をいう。

欧米では、都市部を中心に普及していた住まい方であるが、日本においても、近年、若者を中心に広がっている。

シニア・りびいん

(高齢者向け借上型市営住宅)

高齢者向けに配慮された民間賃貸住宅を、本市が市営住宅として借上げた住宅。シルバーハウジングと同様の設備、支援がある。

住生活基本法

国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定その他の基本となる事項について定めている。それまでは住宅建設計画法による「住宅建設五箇年計画」(第1次1966(昭和41)年-第8次2005(平成17)年)が住宅政策の指針であり、公営・公庫・公団住宅の建設戸数目標などが位置付けられていたが、我が国の人口・世帯数が減少傾向となり、一方で住宅ストック量は充足している状況にあつて、住宅政策を転換する必要が生じ、新たに制定された。2006(平成18)年6月8日公布・即日施行。

住宅確保要配慮者

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。

住宅供給公社

1965(昭和40)年に施行された地方住宅供給公社法に基づいて、地方公共団体が出資して設立した法人。中堅勤労者に対して良質で低廉な住宅・宅地の供給を図ることを目的としている。

横浜市住宅供給公社では、分譲住宅・賃貸住宅の供給、都市再開発の推進や市営住宅の管理を業務としている。

住宅金融支援機構

1950(昭和25)年、に設立された政府金融機関 2007(平成19)年に住宅金融支援機構となり、民間金融機関による長期固定金利の住宅ローンの供給を支援する証券化支援業務、民間住宅ローンの円滑な供給を促進する住宅融資保険業務、住宅関連の情報提供業務、政策上重要で民間金融機関では対応が困難な融資業務などを行っている。独立行政法人住宅金融支援機構。

住宅性能表示制度

構造の安定性や火災時の安全性、省エネルギー対策や高齢者等への配慮など、住宅の性能について比較検討できるよう共通のルールを設け、設計時と施工時に第三者機関が客観的に評価することを定めた「住宅の品質確保の促進等に関する法律(品確法)」に基づく制度。

住宅セーフティネット法

住生活基本法の基本理念にのっとり、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(住宅確保要配慮者)

に対する賃貸住宅の供給の促進を図ることを目的に、2007(平成19)年7月に制定された「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」の通称。同年9月に、この法律に基づく基本方針の告示が行われ、住宅確保要配慮者の範囲、公的住宅の整備・管理に関しての基本的な事項、民間賃貸住宅への入居促進に関する基本的な事項を定めている。

また、2017(平成29)年10月に、民間の空家、空き室を活用した、高齢者、低額所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度の創設など、住宅セーフティネット機能を強化するための改正法が施行された。

住宅・土地統計調査

住宅及び世帯の居住実態における現状と推移を把握するため、総務省統計局が1948(昭和23)年以来5年ごとに実施している調査。

住宅履歴情報

住宅の設計、施工、維持管理、権利及び資産等に関する情報を指し、住宅所有者がその情報を蓄積、活用していくもの。

出生率

各年10月1日現在の推計人口(国勢調査実施年は国勢調査結果)1,000人当たりの出生数。

省エネ住宅相談員

市内の省エネ住宅に関する知識を有する専門家を増やすことで、市民が身近な場所で省エネ住宅について相談する機会の充実化を図るため、横浜市が開催する講習会を受講した専門家を、「省エネ住宅相談員」として登録する制度。

登録された省エネ住宅相談員の名簿を横浜市のホームページ等にて公開し、市民に広く周知している。

シルバーハウジング

緊急通報システムが設置され、生活相談室が整備された市営住宅。生活援助員の派遣があり、生活相談や安否確認等の支援がある。

ストック

貯蔵、蓄積、在庫の意味。住宅の場合には、ある一時点における全ての住宅の量や既存住宅そのものをさす。対になる言葉としては「フロー」があり、これは一定期間内に供給される住宅の量のこと。

参考資料

スマートウェルネス住宅

国土交通省を中心に政府が実現を目指すもので、スマート住宅（ICT技術と省エネ・創エネ・蓄エネの組合せによるエネルギー効率の良い住宅）の概念を拡げ、高齢者をはじめ多様な世代が、安全で安心、健康、快適に暮らせる住宅を指す。例えば、断熱性能の高い住宅はヒートショックなど健康リスクの低減に寄与するとされ、スマートウェルネス住宅は、地球環境への負荷の軽減のみならず社会保障費（医療・介護）の削減にもつながるといわれている。

住まいの相談カウンター

ハウスクエア横浜（都筑区中川）の住まいの情報館3階に設置。新築、リフォーム、マンション管理などの相談を受け付けている（水曜、年末年始を除く毎日）。

住まいるイン（横浜市住宅供給公社 住まい・まちづくり相談センター）

横浜市住宅供給公社による、住まい・まちづくりの相談センター。マンション管理組合向け相談、高齢者住替相談などを実施している。

生活保護

生活保護法により、生活に困窮する方に対し、その困窮の程度に応じて必要な保護を行い、健康で文化的な最低限度の生活を保障するとともに、自立を助長することを目的とし、資産や能力等全てを活用してもなお生活に困窮する方に対し、困窮の程度に応じて必要な保護を行う制度。

整備促進路線

「横浜市狭あい道路の整備の促進に関する条例」に基づき、地域の安全性や利便性を考慮した道路ネットワークが構成されるように指定された道。

た

耐震改修促進計画

建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）に基づき、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るため都道府県及び市町村が定める計画。横浜市では、2007（平成19）年3月に「横浜市耐震改修促進計画」を策定し、2016（平成28）年3月に第2期計画を策定した。

断熱改修

既存住宅において、外気に接する床、壁、天井、屋根、開口部（窓）を断熱効果のあるもの（断熱材）で施工

することにより、住まいの断熱性を向上させる改修工事のこと。冷暖房の効きをよくする、冷暖房の使用頻度を下げるなど、省エネ効果が期待できる。

地域交流サロン

地域交流や地域活性化のためのイベントの開催、各種勉強会、多世代交流等の取組やそのための場所。また、高齢者の健康維持や仲間づくり、子どもとの世代間交流などを目的にした、地域での居場所、たまり場など。

地域子育て応援マンション

バリアフリーや遮音性に配慮したファミリー向けのマンションに、地域向けの子育て支援施設（認可保育所、地域子育て支援拠点、親子のつどいの広場）を併設したもので市が認定するもの。

歩行者空間を敷地内に設けるなど一定の条件を満たす場合は、横浜市市街地環境設計制度を活用して、地域向け子育て支援施設部分の容積率の加算などの許可を受けることも可能。

地域包括ケア

高齢者が住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、医療、介護、介護予防、生活支援、住まいが一体的に提供される体制。

地区計画

都市計画法に基づいて定める特定の地区・街区レベルの都市計画のこと。まちづくりの方針や目標、道路・広場などの公共的施設（地区施設）、建築物等の用途、規模、形態などの制限をきめ細かく定める。横浜市では、地区計画における建築物等の制限内容等について、建築基準法、都市緑地法及び景観法に基づき、地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例に定めている。

中間支援組織

行政と地域の間で立って様々な活動を支援する組織のこと。多くはNPOへの支援などを主目的として発足しているケースが多く、それらの多くはNPOの整備のための相談窓口などのセンター的機能を持つ。そのため、中間支援組織は当初はNPOの支援機関としての意味合いが強かったが、最近では直接的に住民や地域に対する支援を行う事例も登場しており、必ずしもNPOへの支援機関という形態に限られないものとなりつつある。

長期優良住宅

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律(2009(平成21)年6月施行)」に基づき、劣化対策や耐震性などの一定の性能基準を満たした住宅の計画について、「長期優良住宅建築等計画」として認定する制度。認定された住宅について、税制の優遇措置が適用される。

D I Y型賃貸住宅

賃貸住宅において、借主(入居者)の意向を反映した改修を行うことができる賃貸借契約やその物件。(改修工事の費用負担者が誰かを問わない)

低炭素建築物

市街化区域等内において建築物省エネ法に基づく省エネ基準を超える性能を有し、かつ、低炭素化に資する措置を講じた建築物で、これらの建築物を新築したり、建築物を低炭素化するために増築、改築、修繕、建築設備の設置・改修等をしようとする建築主は、低炭素建築物新築等計画を作成し、所管行政庁に低炭素建築物の認定を申請することが出来る。

認定を受けた建築物については、所得税住宅借入金特別控除優遇や容積率緩和措置の対象となる。

低炭素社会

地球温暖化を防ぐため、二酸化炭素やメタンなどの温暖化ガスをできる限り排出しない社会のこと。石油などの化石燃料に過度に頼らず、自然エネルギーを活用し、大量生産・大量消費社会から循環型社会へ脱却することを意味する。

都市型住宅

敷地を有効に活用した中高層集合住宅。店舗やオフィスとの複合的な集合住宅など、都心に近い立地で、職住の近接や高度の文化的な生活など多様な居住ニーズに対応しようとする住宅。

都市基盤

都市基盤施設とは、一般的に道路・街路、鉄道、河川、上下水道、エネルギー供給施設、通信施設などの生活・産業基盤や学校、病院、公園などの公共施設のこと。

土砂災害警戒区域

急傾斜地の崩壊、土石流などが発生した場合に市民の生命及び身体を保護するため、「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」に基づいて神奈川県が調査を行い、指定・告示する区域のこと。

土砂災害ハザードマップ

神奈川県が指定する土砂災害警戒区域等について、崖崩れ災害が予想される場合や発生した場合に、市民が適切な行動を取るために避難する方法や避難場所を示したマップのこと。

な

2項道路

建築基準法42条2項に定められた幅員4m未満の道路。建築基準法が施行された昭和25年11月23日現在において、建物が建ち並んでいる幅員4m未満の道路で特定行政庁の指定した道路のこと。

建築基準法の規定では、都市計画区域において敷地が幅員4m以上の道路に接していないと原則として建物を建てることはできない。建築基準法第42条第2項の規定は、建築基準法施行前の要件を満たさない敷地を救済するための規定。

二重サッシ

一つの窓枠等に、引き違い戸が二重に設置された窓等のこと。住宅の防音や断熱対策等にもちいられることが多い。

ZEH

(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス、ゼッチ)

外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロにすることを目指した住宅。

は

ハウスクエア横浜

ハウスクエア横浜は、都筑区中川にある「住まいの情報館」と「住宅展示場」から成る施設。国の住情報交流拠点建設促進事業により1995(平成7)年に開設。同事業により設立された株式会社日本住情報交流センターにより運営されている。

バリアフリー

もとは建築用語で障壁となるもの(バリア)を取り除き(フリー)、生活しやすくすることを意味する。より広い意味で、高齢者や障害者だけではなく、全ての人にとって日常生活の中に存在する様々な(物理的、制度的、心理的)障壁を除去することの意味合いで用いられる。

参考資料

ヒートショック

冬期の外出や入浴など、急激な寒暖の差(温度の変化)感じることで血圧が急激に上昇したり下降したり、脈拍が早くなったりする状態のことで、脳卒中や心筋梗塞などの引き金になるといわれている。

複層ガラス

窓等のガラスの断熱性能を高めるため、複数枚の板ガラスを重ね、その間に乾燥空気やアルゴンガス等を封入した(又は真空状態にした)中間層を設けたガラスユニットのこと。

HEMS(ヘムス)

Home Energy Management System の略。家庭内のエネルギー管理システムのこと。家電製品などの消費電力が可視化され、効率的な節電、蓄電をコントロールし、二酸化炭素削減と、快適なライフスタイルの両立をサポートする。

BELS(ベルス)

建築物省エネルギー性能表示制度。住宅・非住宅建築物について、建築物の省エネ性能(一次エネルギー消費量等)を第三者機関が評価するシステム。

ま

まちのルールづくり

地域の住民等が主体となり、地域の特性に応じた環境を守るために建築物や敷地についてのルールをつくること。地域と横浜市が一緒になって運用する地域まちづくりルール(生活環境のルールを含めて幅広い内容)や地域で運用する建築協定(建物や敷地についてのベーシックな内容)、景観協定(街並みや景観についての幅広い内容)等がある。

マンション管理組合

建物の区分所有等に関する法律(区分所有法)に基づき、分譲マンションなど区分所有された建物の共用部分等を共同で管理するために、区分所有者全員で構成される団体。

マンション敷地売却制度

2014(平成26)年6月に改正された「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」により創設された、マンション及びその敷地を売却するための特例。

同法では、特定行政庁に、マンションを除却する必要がある旨の認定することができる権限を付与し、そのうえ

で、特定行政庁によって耐震性不足のために除去すべきであると認定されたマンションについては、区分所有者の大多数が賛成すれば、マンション及びその敷地の売却を行う旨を決議することができるものとした。

民間住宅あんしん入居事業

(横浜市民間住宅あんしん入居事業)

家賃等の支払能力があるものの保証人がいないことを理由に民間賃貸住宅への入居を断られてしまう高齢者などを対象に、市や関係団体が「入居支援(物件のあっせん、家賃等の滞納保証等)」と対象者に応じた「居住支援(緊急通報、日常生活相談、在宅福祉サービス、死亡時対応等)」を行うことで、民間賃貸住宅への入居をやすくし、安心して自立した生活ができるようにすることを目的とする横浜市の独自事業。対象は、高齢者、障害者、外国人、指定難病・特定疾患患者、ひとり親世帯、子育て世帯、配偶者等からの暴力被害者、生活保護受給者、児童福祉施設等退所者、ホームレス自立支援施設退所者。

木造住宅密集市街地

老朽化した木造建築物等が密集し、かつ、道路や公園などの公共施設が十分に整備されていないため、火災・地震が発生した際に延焼防止・避難に必要な機能が確保されていない状況にある市街地のこと。

や

UR都市機構(ユアール都市機構)

大都市や地域社会の中心となる都市における市街地の整備改善や賃貸住宅の供給支援による都市再生事業と、旧都市基盤整備公団から継承した賃貸住宅等の管理等を行う国土交通省所管の独立行政法人。正式名称は、独立行政法人都市再生機構。英文名称であるUrban Renaissance Agencyの頭文字から、UR都市機構と称される。

容積率

建物の延べ面積(各階の床面積の合計)の敷地面積に対する割合のこと。容積率(%) = 延べ面積 / 敷地面積 × 100 で表す。

容積率の緩和

建築基準法に基づく許認可等により、都市計画で定められた用途地域の指定容積率(容積率の最高限度)の緩和を受けること。容積率の緩和を受けることができる主な制度としては、市街地環境設計制度や一団地認

定・連担建築物設計制度、その他（地区計画容積率認定など）がある。

わ

横浜市市街地環境設計制度

敷地内に歩道や広場（公開空地）を設けるなど、総合的な地域貢献を図ることを条件に、建築物の高さや容積率を緩和することで、良好な市街地環境の形成を誘導する制度のこと。

横浜市住宅リフォーム促進協議会

横浜市と市内住宅関連産業団体により、1986（昭和61）年に発足した協議会。市民の住宅及び住宅リフォームを適切に推進させるため住宅に関する情報提供及び相談事業を通じて、市民の住まいの質の向上を図ることを目的に設立された。2001（平成13）年2月にはNPO法人（特定非営利活動法人）の認証を受けている。

横浜市地域まちづくり推進条例

市民と市が協働して行う地域まちづくりの理念や市民と市のそれぞれの責務を明らかにするとともに、地域まちづくりに関して、組織づくり、プランやルールづくりなどの市民参画の方法・手続や、市民主体のまちづくり活動への支援策といった基本的な事項を定めることにより、安全で快適な魅力あるまちの実現に資することを目的とした条例のこと。2005（平成17）年2月25日公布、2005（平成17）年10月1日施行。

ヨコハマ・りびいん（特定優良賃貸住宅）

ファミリー向けの優良な民間賃貸住宅を、横浜市が認定した「特定優良賃貸住宅」の愛称。住宅の建設費の助成を行うとともに、入居者の家賃負担を軽減するために家賃助成を行っている。1985（昭和60）年に、横浜市が全国に先駆けて創設し、当時の建設省（現国土交通省）が、この制度を参考に地域特別賃貸住宅として制度化した。

ら

リバースモーゲージ

持ち家など自己所有の不動産を担保として銀行などの金融機関から融資を受け、それを年金として受け取る制度。死後不動産を売却して返済する。

緑化地域制度

緑が不足している市街地などにおいて、敷地面積が一定規模以上の建築物の新築や増築を行う場合に、敷地面積の一定割合以上の緑化を義務付ける「都市緑地法」に基づく制度のこと。

策定の経緯

審議会・専門部会 開催経過

審議会等		審議内容	日程
第1回審議会		<ul style="list-style-type: none"> 横浜市住生活基本計画について 横浜市の住宅・住環境をとりまく状況について 見直しに向けた課題認識と検討の方向性について 	2016（平成28）年 5月11日
専門部会	第1部会	<ul style="list-style-type: none"> 居住ニーズやライフステージに応じた多様な住まい・住まい方の実現 重層的な住宅セーフティネットの構築 	5月26日
	第2部会	<ul style="list-style-type: none"> マンション・団地の再生について 良質な住宅ストックの形成について 	7月4日
	第3部会	<ul style="list-style-type: none"> 災害に強く、安全・安心な住宅と住環境の形成 郊外住宅地の再生 	7月27日
第2回審議会		<ul style="list-style-type: none"> 専門部会における議論のとりまとめ 	8月29日
第3回審議会		<ul style="list-style-type: none"> 横浜市住生活基本計画の改定骨子案 	10月19日
第4回審議会		<ul style="list-style-type: none"> 横浜市住生活基本計画の改定素案 答申素案 	12月21日
第5回審議会		<ul style="list-style-type: none"> 横浜市住生活基本計画の改定案 答申案 	2017（平成29）年 3月27日
答申受領			4月27日

第6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
1	小林 重敬 【会長】	横浜国立大学 名誉教授	都市計画
2	大江 守之 【副会長】	慶應義塾大学総合政策学部 教授	都市・住宅政策
3	中城 康彦 【副会長】	明海大学不動産学部 学部長・教授	不動産経営計画
4	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
5	植松 満美子	市民	公募委員
6	黒川 勝 (平成28年6月～) 〔 渋谷 健 〕 (～平成28年6月)	横浜市会 建築・都市整備・道路委員会 委員長	横浜市会代表
7	古和田 敦	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
8	塩川 圭一	神奈川県県土整備局建築住宅部 住宅計画課長	行政機関
9	篠崎 次男	市民	公募委員
10	柴田 範子	特定非営利活動法人 楽 理事長	高齢者・福祉
11	三輪 律江	横浜市立大学国際総合科学部 准教授	都市社会文化
12	山野井 正郎	公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会 副会長	不動産・宅地・建物

○専門部会 委員名簿（敬称略、部会長及び副部会長以外五十音順）

【第1部会】

（審議内容）・居住ニーズやライフステージに応じた多様な住まい・住まい方の実現
・重層的な住宅セーフティネットの構築

	氏名	職業等	分野
1	大江 守之 【部会長】	慶應義塾大学総合政策学部 教授	都市・住宅政策
2	三輪 律江 【副部会長】	横浜市立大学国際総合科学部 准教授	都市社会文化
3	塩川 圭一	神奈川県県土整備局建築住宅部 住宅計画課長	行政機関
4	柴田 範子	特定非営利活動法人 楽 理事長	高齢者・福祉

【第2部会】

（審議内容）・マンション・団地の再生について
・良質な住宅ストックの形成について

	氏名	職業等	分野
1	中城 康彦 【部会長】	明海大学不動産学部 学部長・教授	不動産経営計画
2	古和田 敦 【副部会長】	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长	公的機関
3	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
4	植松 満美子	市民	公募委員
5	山野井 正郎	公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会 副会長	不動産・宅地・建物

【第3部会】

（審議内容）・災害に強く、安全・安心な住宅と住環境の形成
・郊外住宅地の再生

	氏名	職業等	分野
1	大江 守之 【部会長】	慶應義塾大学総合政策学部 教授	都市・住宅政策
2	三輪 律江 【副部会長】	横浜市立大学国際総合科学部 准教授	都市社会文化
3	古和田 敦	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长	公的機関
4	篠崎 次男	市民	公募委員



2018（平成30）年2月発行
編集・発行
横浜市建築局住宅部住宅政策課

〒231-0017 横浜市中区港町1-1

電話：045-671-2922 FAX：045-641-2756