
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

横浜市住生活基本計画の基本的な枠組

計画の目的と位置づけ、期間

■計画の目的と位置づけ

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。

■計画期間

2017（平成 29）年度から 2026（平成 38）年度までの 10 年間

住生活を取り巻く現状

- 「人」「住まい」「住宅地・住環境」からの視点による現状
- エリア別の状況
- 近年の住宅政策の動向
 - ・国の主な住宅政策
 - ・横浜市の主な住宅政策

施策の理念

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

やさしさがあふれるまち

- 人にやさしい
- 暮らしにやさしい
- 環境にやさしい

つながりを感じられるまち

- 未来につながる
- 人と人がつながる
- 多様な主体がつながる

あんしんして暮らせるまち

- 居住のあんしん
- 安全であんしんな住環境
- あんしんなコミュニティ

基本的な施策の展開

視点	目標	
「人」からの視点	目標 1	若年世帯から子育てで暮らせる住まいの
	目標 2	重層的な住宅セーフ保要配慮者の居住の
「住まい」からの視点	目標 3	良質な住宅ストック
	目標 4	総合的な空家対策の
	目標 5	低炭素社会の実現に くり
「住宅地・住環境」からの視点	目標 6	災害に強く、安全・
	目標 7	住み慣れた身近な地 けられる、持続可能

改定のポイント

- 地域の中で誰もが安心して暮らせる住まいの確保や
住まい方の実現
第 4 章 基本的な施策の展開 目標 2（3）、目標 1（3）
第 5 章 重点施策 テーマ 1、テーマ 2、テーマ 6
- 地域特性に応じたマンション・団地や郊外住宅地の再生
第 4 章 基本的な施策の展開 目標 3（1）、目標 7
第 5 章 重点施策 テーマ 3、テーマ 5
- まちの魅力向上に向けた総合的な空家対策の推進
第 4 章 基本的な施策の展開 目標 4
第 5 章 重点施策 テーマ 4

計画の実現に向けて

評価検証

- 施策の達成状況を図るための成果指標を設定します。
- 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。

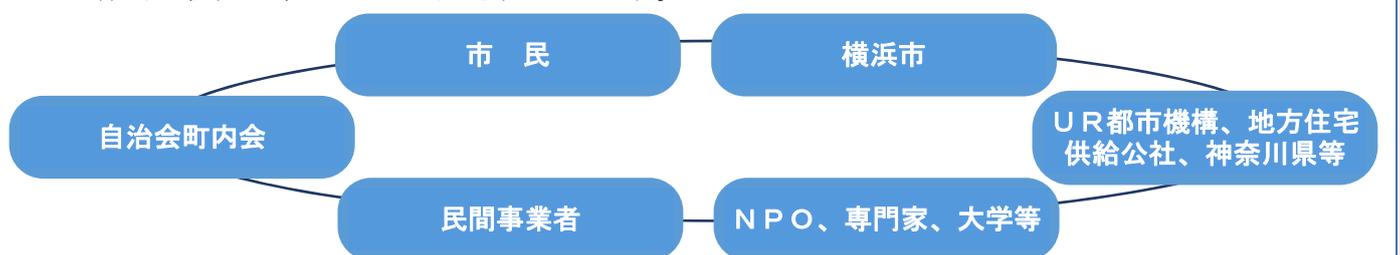
住生活を取り巻く課題

「人」からの視点	① 高齢者の住まいや暮らしの安定 ② 子育て世帯が安心して暮らせる住環境の向上 ③ 世帯規模と住宅規模のミスマッチの解消 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 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
「住まい」からの視点	① 高経年化するマンション・団地への対応 ② 増加する空家への対応 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 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
「住宅地・住環境」からの視点	① 災害に強く、安全・安心な住宅地・住環境の形成 ② 持続可能な住宅地・住環境の形成 ③ 地区区分ごとの特性及び課題

重点施策	
テーマ	
世帯や高齢者世帯まで、安心して確保や住まい方の実現	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
ティネットの構築による住宅確保安定確保	テーマ2 多世代型住宅の供給促進
の形成	テーマ3 大規模団地の総合的な再生
推進	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
に向けた環境にやさしい住まいづくり	テーマ5 持続可能な住宅地への再生
安心な住宅と住環境の形成	テーマ6 市営住宅の再生への取組
域で、誰もが安心して暮らし続ける住宅地・住環境の形成	

多様な主体による連携・共働

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ため、行政だけでなく、市民や自治会町内会、民間事業者、NPO等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。



第1章 計画の目的と位置づけ、期間

■計画の目的

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。

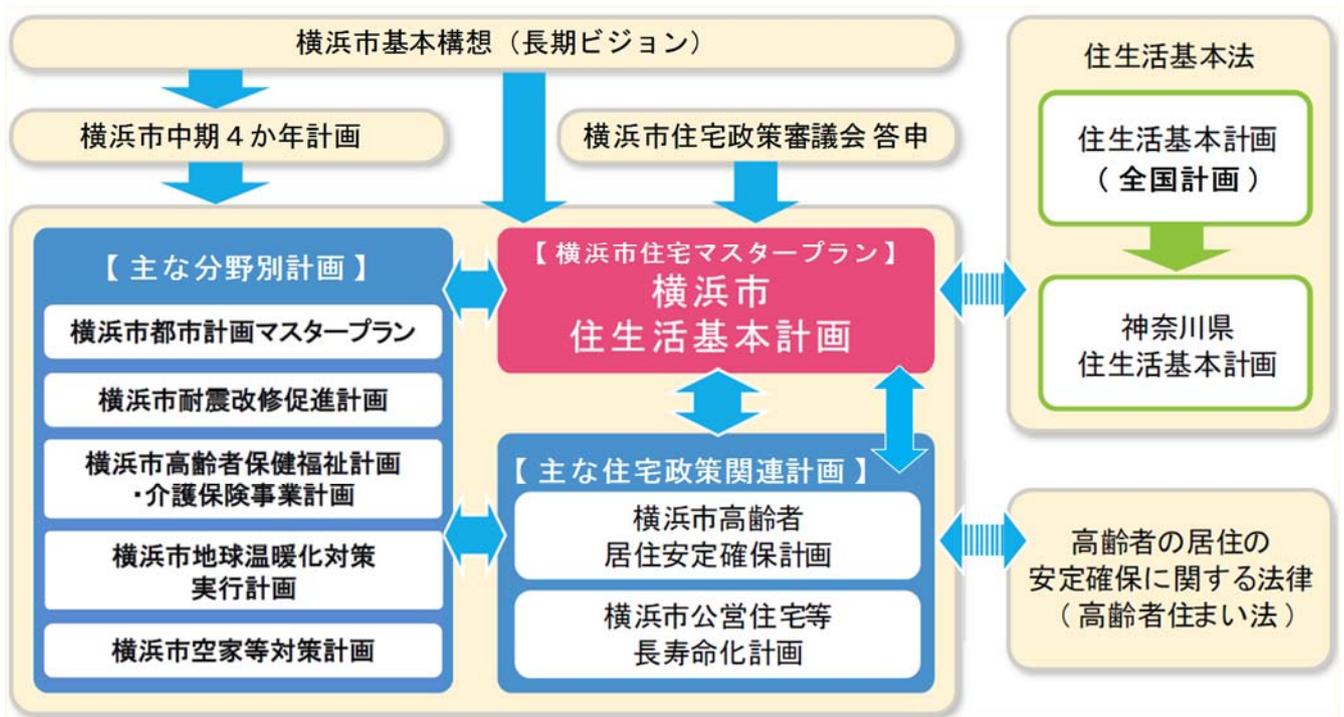
そこで、2011（平成23）年12月に、第4次横浜市住宅政策審議会から「今後の住宅政策のあり方」について答申を受け、横浜市住生活基本計画を策定しました。

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。

■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。



■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

■住生活を取り巻く現状

横浜市の人口は、2019（平成31）年にピークを迎えると予測されていますが、その後も高齢者人口は増加し、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。

2013（平成25）年時点で市内の空家総数は約17万8千戸であり、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、別荘、賃貸・売却用以外の「その他の住宅」は、2008（平成20）年から2013（平成25）年の5年間で約1.3倍に増加しており、今後も増加が見込まれます。

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38万戸です。そのうち、築35年以上の分譲マンションは約7.2万戸ですが、10年後には2倍、30年後に5倍になると推計されています。

横浜市の二酸化炭素排出量の構成のうち、家庭部門の占める割合は全国と比較して大きく、2015（平成27）年度では22.6%となっています。

市内の居住世帯のある住宅は、2013（平成25）年時点で、約158万戸あります。そのうち、旧耐震建築基準となる1980（昭和55）年以前築の住宅が21%を占めるなど、高経年の住宅が一定数存在します。

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。

■近年の住宅政策の動向

国では、住生活基本法に基づき、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受け止めた新たな住宅政策の方向性が提示されました。

横浜市では、社会状況の変化を踏まえた都市計画マスタープランの見直しや、横浜市空家等対策計画の策定を進めてきました。また、高齢化の進展や高齢者の居住ニーズの多様化を見据え、横浜市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画や、高齢者居住安定確保計画の見直しを行いました。さらに、2011（平成23）年に発生した東日本大震災の教訓等を踏まえ、横浜市防災計画の修正や、横浜市地震防災戦略を策定しました。

■住生活を取り巻く課題

「人」からの視点	「住まい」からの視点	「住宅地・住環境」からの視点
① 高齢者の住まいや暮らしの安定	① 高経年化するマンション・団地への対応	① 災害に強く、安全・安心な住宅地・住環境の形成
② 子育て世帯が安心して暮らせる住環境の向上	② 増加する空家への対応	② 持続可能な住宅地・住環境の形成
③ 世帯規模と住宅規模のミスマッチの解消	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	③ 地区区分ごとの特性及び課題
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	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	
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		

第3章 施策の理念、方針・目標

理念

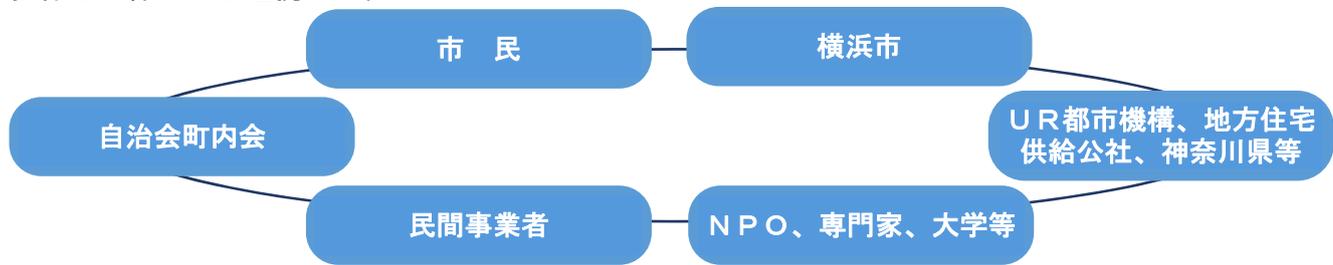
みんなで創る、自分らしく暮らせるまちヨコハマ
 ～どこでも誰もが安心して暮らせる住環境を目指して～

横浜の住まい・住環境のあるべき姿

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
<ul style="list-style-type: none"> ●人にやさしい ●暮らしにやさしい ●環境にやさしい 	<ul style="list-style-type: none"> ●未来につながる ●人と人がつながる ●多様な主体につながる 	<ul style="list-style-type: none"> ●居住のあんしん ●安全であんしんな住環境 ●あんしんなコミュニティ

計画の実現に向けて

多様な主体による連携・共働



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

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。

- (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

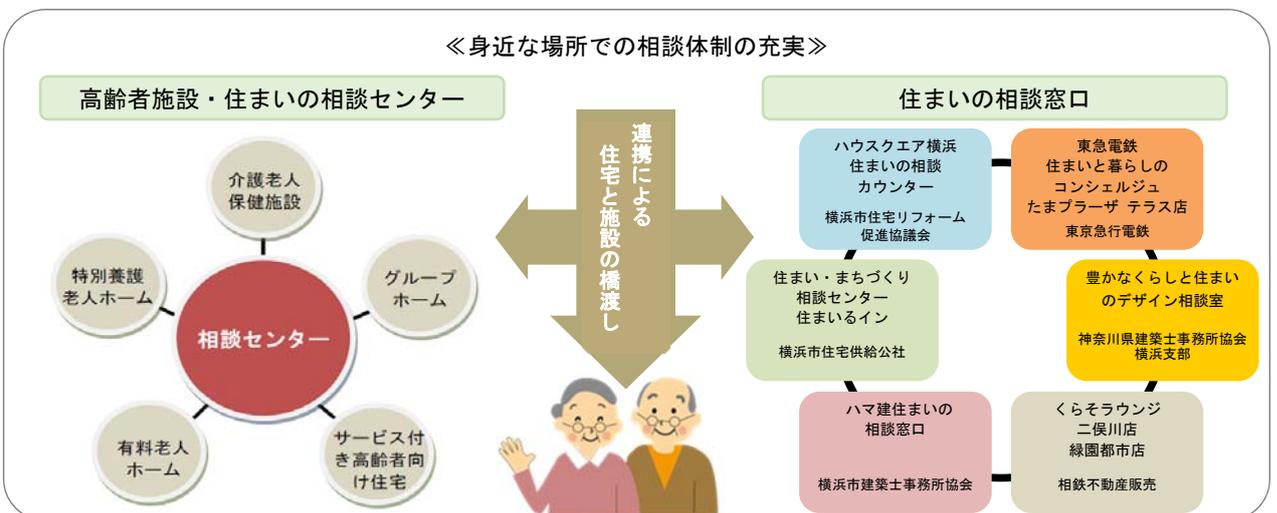


目標2 重層的な住宅セーフティネットの構築による住宅確保要配慮者の居住の安定確保

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、民間賃貸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。

- (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



「人」からの視点

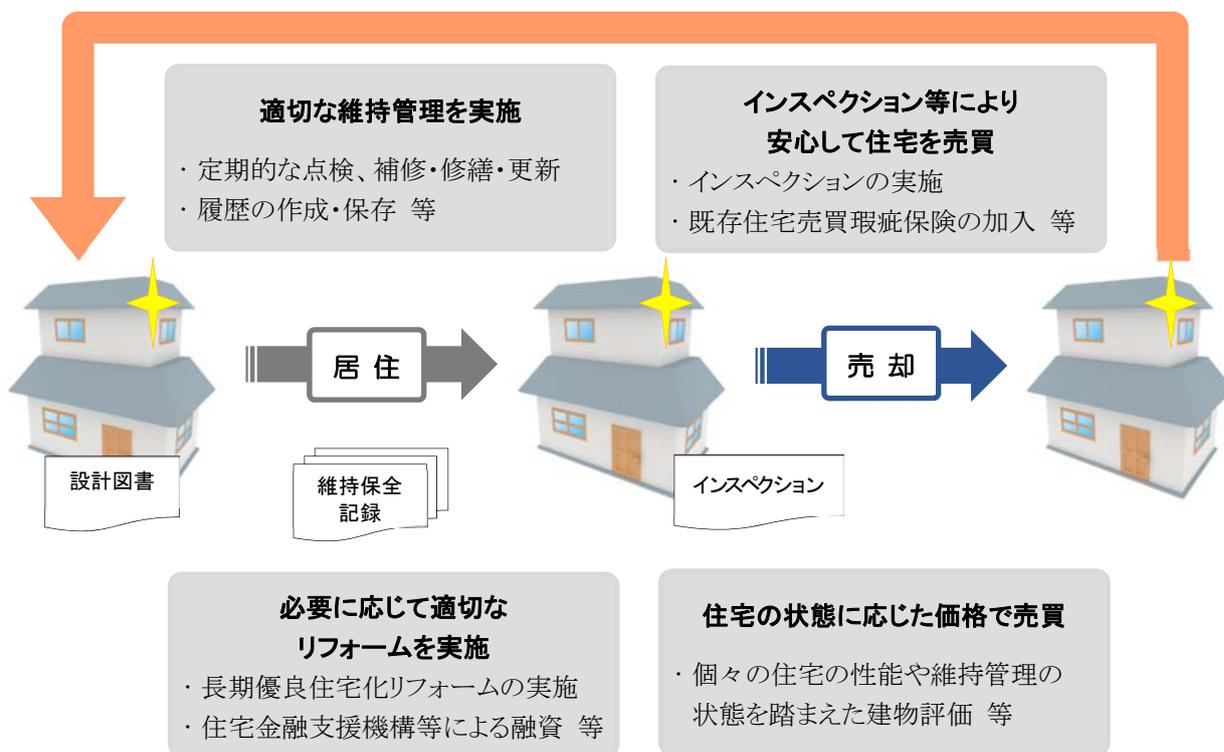
目標3 良質な住宅ストックの形成

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ずることにより、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。

- (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

《既存住宅・リフォーム市場の活性化に向けた方向性》



出典：国土交通省「既存住宅流通を取り巻く状況と活性化に向けた取り組み」に基づき作成

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、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。今後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。

このような中、横浜市は、空家等対策協議会での協議を踏まえ、2016(平成28)年2月に「横浜市空家等対策計画」を策定しました。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。

- (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

《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。

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いこと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。



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。

- (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

《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(省エネ改修)》

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。



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応急、復旧へ向けた事前の取組を引き続き進めていきます。

- (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

《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
- ② すみ切を設けた角地の買取り協議の実施
- ③ 道路状の整備の促進
- ④ 形状の変更や支障物の設置の禁止



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。

- (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

《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。

CC ラボ（磯子区洋光台周辺地区）



みなまきラボ（相鉄いずみ野線沿線地域）



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こと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。

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】

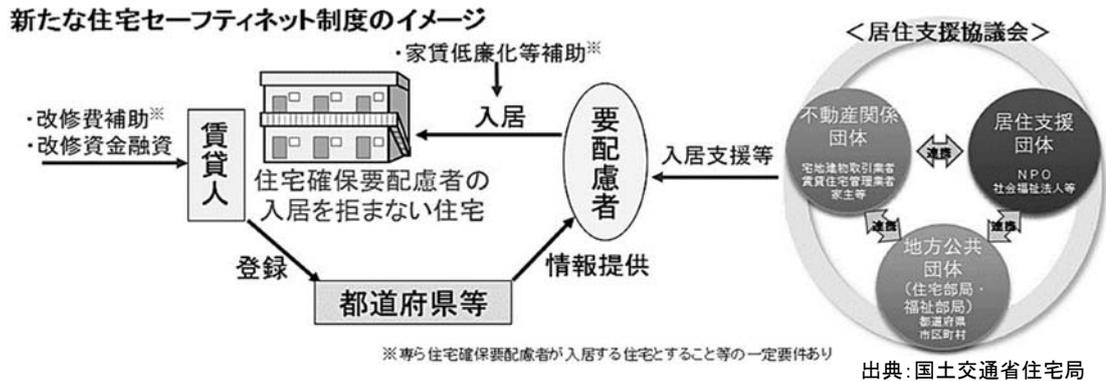
子育て世帯・高齢者世帯といった住宅確保要配慮者が増加していることから、公営住宅・公的賃貸住宅を中心とした従来の住宅セーフティネットに加え、民間賃貸住宅への入居支援・居住支援を進めていきます。

【取組の内容】

- 民間住宅あんしん入居事業の推進
- 高齢者向け住宅への住替え支援の促進
- 身近な相談・情報拠点の充実化

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。



テーマ2 多世代型住宅の供給促進

【取組の背景】

急速に進む高齢化を踏まえ、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住宅の供給を促進していきます。

【取組の内容】

- よこはま多世代・地域交流型住宅
- ・横浜市が公募により選定した民間事業者等が、公有地を活用して、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。
- ・また、民有地を活用する場合は、「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、横浜市がよこはま多世代・地域交流型住宅を認定します。



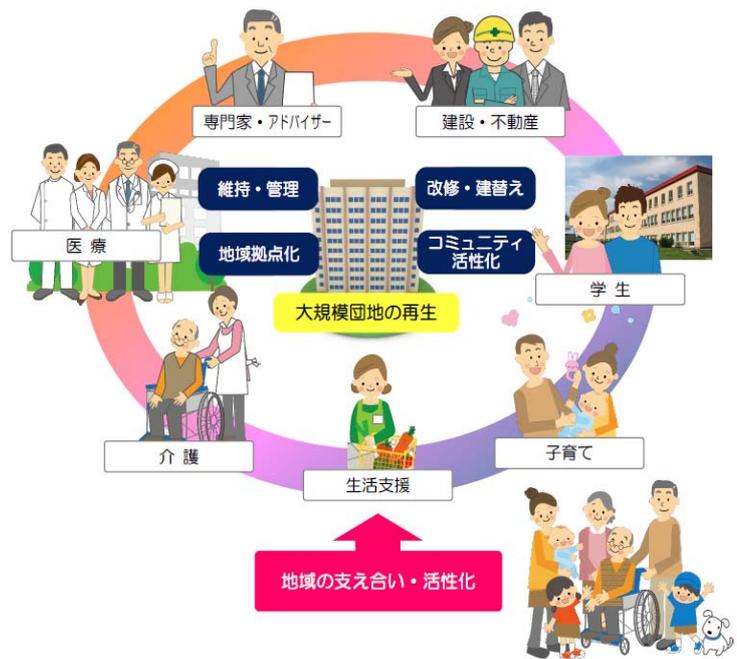
テーマ3 大規模団地の総合的な再生

【取組の背景】

高度経済成長期に数多く開発された郊外部の大規模団地では、老朽化やコミュニティの希薄化が課題となっているため、多様な世代が安心して住み続けられるよう、総合的な再生を推進します。

【取組の内容】

- 団地の維持管理と住環境再生への支援
- 中・長期的な再生に向けた支援
- 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
 - ② 地域コミュニティの活性化による団地再生の推進



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

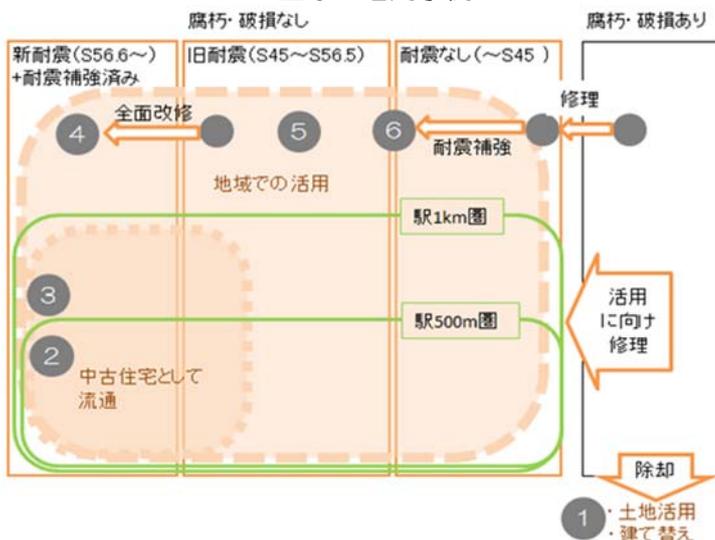
【取組の背景】

増加傾向にある空家のうち、利用可能な空家を地域の資源にとらえ、多様な主体と連携しながら、地域の活性化につなげていきます。

【取組の内容】

- 専門家団体と連携した相談体制の整備
- 空家の流通・活用の手引きの作成

＜空家の活用事例＞



【横浜市建築局「空家の流通・活用の手引き」より抜粋】

<p>① 土地 (空家の庭の活用)</p> 	<p>④ サロン、小規模保育事業、デイサービスの複合施設</p> 
<p>② 住宅 (エコなリノベーションで中古住宅として流通)</p> 	<p>⑤ 地域住民が運営する多世代交流サロン</p> 
<p>③ サロンでランチを提供 まちカフェ</p> 	<p>⑥ 子どもの居場所を核にした多世代サロン</p> 

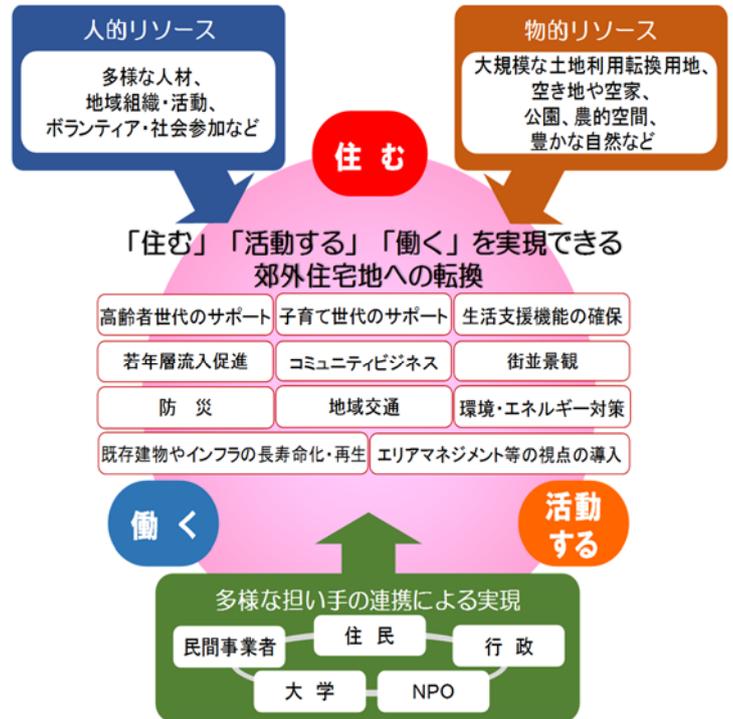
テーマ5 持続可能な住宅地への再生

【取組の背景】

住宅地を取り巻く複合化した課題に対応するため、地域特性に応じた施策を展開し、持続可能な住宅地への再生を進めていきます。

【取組の内容】

- 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
- 医療・介護・福祉サービスや生活支援機能の確保
- 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
- 環境・エネルギー対策に配慮したモデル住宅地の整備
- 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



テーマ6 市営住宅の再生への取組

【取組の背景】

市営住宅では、多様化する住宅確保要配慮者の居住ニーズに応えることが求められています。

住宅の老朽化に的確に対応するほか、入居者の高齢化を踏まえて、多様な世帯と地域の中で安心して住み続けられる住まいを供給するとともに、更なるコミュニティの充実を図る必要があります。

【取組の内容】

- 市営住宅の戸数の維持
- 再生の進め方
- 地域のまちづくりに配慮した市営住宅団地の再生





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