

抜粋

横浜市住生活マスタープラン (横浜市住生活基本計画)

(素案)

2022(令和4)~2031(令和13)年度

2022(令和4)年7月

横浜市 建築局

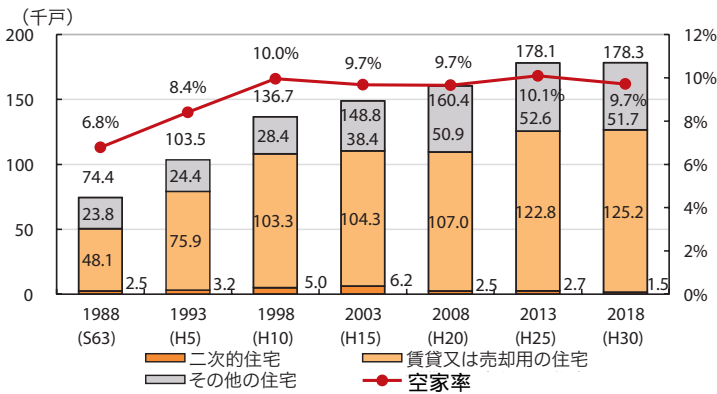
はじめに	01
第1章 住生活の現状と課題	02
1-1 住生活マスタープランの目的・位置付け	03
1-2 これまでの住宅政策	05
1-3 住生活を取り巻く現状	08
1-4 住生活を取り巻く課題	11
第2章 住宅政策の方向性	16
2-1 目指すべき将来像	17
2-2 将来像の実現に向けた3つの視点と7つの目標	20
2-3 目標に基づく各施策に横断・共通する4つの基本姿勢	22
第3章 目標に基づく具体的な施策展開	25
【目標1】 新たなライフスタイルに対応し、多様なまちの魅力を生かした 豊かな住宅地の形成	26
【目標2】 災害に強く、安全な住まい・住宅地の形成と被災者の住まいの確保	36
【目標3】 多様な世帯が健康で安心して暮らせる住まい・コミュニティの形成	44
【目標4】 住宅・福祉施策が一体となった重層的な住宅セーフティネットの充実	52
【目標5】 脱炭素社会の実現に向けた良質な住宅ストックの形成	58
【目標6】 マンションの管理適正化・再生円滑化の推進	70
【目標7】 総合的な空家等対策の推進	76
第4章 住生活マスタープランの推進に向けて	82
4-1 多様な主体による連携	83
4-2 社会経済状況の変化等に応じた柔軟かつ機動的な施策展開	85
4-3 施策の進捗状況の把握・検証	85
参考資料	86



現状と課題

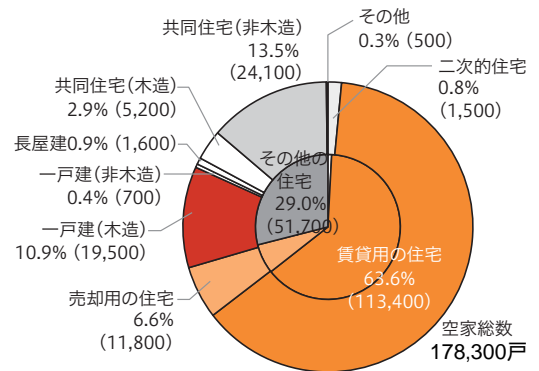
- 横浜市の実数は増加しており、2018(平成30)年時点で約17.8万戸となっています。このうち、市場で流通していない「その他の住宅」の一戸建てが約2万戸となっています。
- 一戸建ての住宅に住む高齢者のみ世帯の割合が増加していることから、今後、一戸建ての空家の増加が懸念されます。
- 空家が放置され、管理不全になると、倒壊などによる危険が生じる恐れがあるほか、防犯面や衛生面などにおいても、周辺の住環境に悪影響を及ぼす可能性があります。そのため、居住中の段階における、空家化の予防への普及啓発や適切な維持管理の促進が重要です。
- 適切な維持管理が行われている空家については、市場での流通に加え、地域の活動拠点などへの活用が必要です。
- 管理不全な空家の防止・解消に向け、所有者等への普及啓発や改善指導、除却支援などによる自主改善の促進に加え、所有者等がいない場合などの切迫した危険に対しては、行政による安全確保も求められています。

空家数と空家率の推移



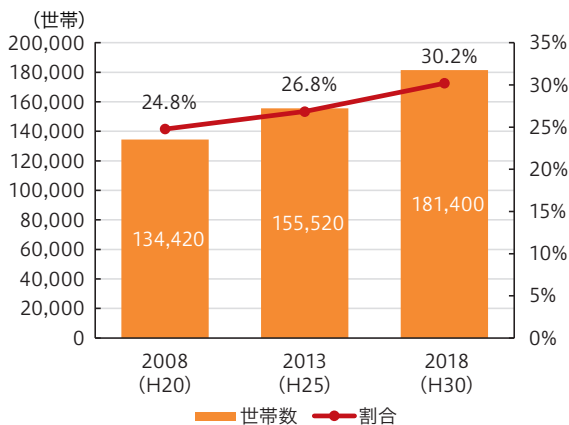
資料：「住宅・土地統計調査」(総務省)

空家の種類別内訳

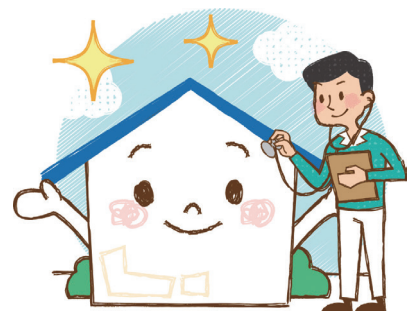


資料：「平成30年住宅・土地統計調査」(総務省)

一戸建ての住宅に住む高齢者のみ世帯数と割合



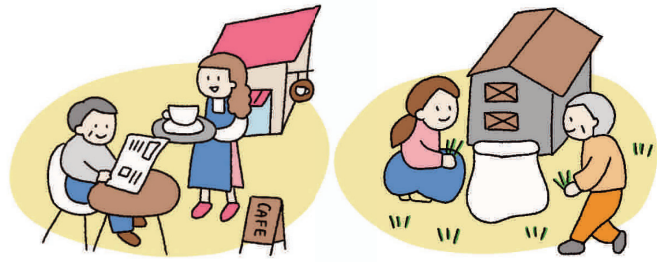
資料：「住宅・土地統計調査」(総務省)



施策展開の方向性

「横浜市空家等対策計画」に基づき、横浜市空家等対策協議会をはじめ、地域住民、大学、不動産・法務・建築・まちづくりの専門家団体、事業者、横浜市住宅供給公社※などの連携強化を図り、総合的な空家等対策を推進します。

特に、一戸建ての住宅に住む高齢者のみ世帯の割合が増加していることなどから、空家化の予防に向けた施策を強化します。



成果指標

項目	現状	目標
1 一戸建て空家のうち、別荘、賃貸・売却等以外の住宅(その他の住宅)の戸数	20,200戸 (H30/2018)	22,000戸 程度に抑える (R10/2028)
2 市の支援を受けて実現した、一戸建て空家等の活用件数	5件/年 (R3/2021)	100件 (R4/2022~R13/2031)
3 市の支援・指導による管理不全な一戸建て空家等の改善件数(累計)	93件 (R3/2021)	240件 (R13/2031)

施策体系

7-1	空家化の予防・適切な維持管理の促進 【重点】	① 所有者等への普及啓発の推進 ② 市民力を生かした空家化の予防や見守り等への支援
7-2	地域課題の解決につながる 空家等の流通活用の促進	① 住宅市場での流通促進 ② 地域活性化に向けた多様な活用の促進 ③ 地域の環境改善等に資する跡地活用の促進
7-3	管理不全空家の自主改善等の促進	① 多様な主体との連携による所有者等への指導・支援

7-1 空家化の予防・適切な維持管理の促進【重点】

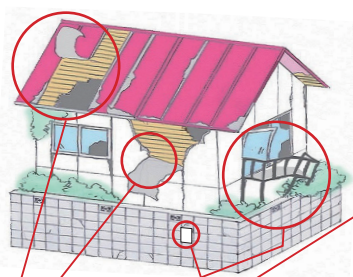
① 所有者等への普及啓発の推進

- 「空家の総合案内窓口」により、専門家団体などと連携した相談体制を確保します。また、区役所での空家無料相談会・セミナーの開催などにより、空家化の予防に向けた普及啓発を推進します。
- 将来に対する準備を早い段階から進められるよう、居住中の高齢者のみ世帯などに向けて、区役所、地域ケアプラザ*、市福祉部局などと連携し、エンディングノート*などを活用した普及啓発を推進します。
- 空家に関する支援策などの案内と併せて「横浜市空家等に係る適切な管理、措置等に関する条例」に基づく管理の義務を周知し、所有者等に適切な維持管理を働きかけます。
- 高齢化率や空家率などの地域ごとの課題や特性を踏まえた効果的な予防対策の検討を進めます。



各区のエンディングノート

◆ 「横浜市空家等に係る適切な管理、措置等に関する条例」のポイント ◆



ポイント 1 空家等の所有者による適切な管理の義務

空家法では努力規定となっている、所有者による空家等の適切な管理を条例では義務とします。

ポイント 2 標識設置

特定空家等*に起因する危険を周知するために、空家法の規定より早く、勧告の段階で行政が現地に標識を設置することができます。

ポイント 3 危険回避措置

特定空家等の所有者がいない場合などで、外壁の剥離などにより生命・身体に重大な危険が迫っているときには、行政が応急的に危険を回避する最小限の措置をすることができます。

措置の例：カラーコーンの設置による注意喚起、部材の一部撤去 など

② 市民力を生かした空家化の予防や見守り等への支援

- 自治会町内会による空家化の予防や、空家の見守りなどの自主的な活動の促進に向けた支援策を検討します。

7-2 地域課題の解決につながる空家等の流通活用の促進

① 住宅市場での流通促進

- 子育て世帯や若年夫婦世帯の住まいとしての流通を促進するため、子育てや家事の効率化などに資する空家の改修を支援します。
- セーフティネット住宅[※]としての流通を促進するため、改修費補助などの支援策の検討を進めます。

② 地域活性化に向けた多様な活用の促進

- 地域の活性化やまちの魅力向上に向け、空家所有者と活用希望者とのマッチング、相談員の派遣、改修費補助などにより、地域の活動拠点やコワーキング[※]スペースなどへの活用を総合的に支援します。



空家を活用した地域住民の多世代交流拠点「おもいやりハウス」(南区)

③ 地域の環境改善等に資する跡地活用の促進

- 地震火災が想定される地域では、老朽化した空家の除却を支援するとともに、跡地での自治会町内会による防災広場の整備や防災設備の設置を支援します。
- 自治会町内会による広場や、菜園としての活用などに向けた支援策を検討します。

column 防災広場としての跡地活用【東久保町夢まちづくり協議会】

- ◎ 西区の東久保町夢まちづくり協議会では、狭い道路の拡幅や小広場の整備など、災害に強く安心して住み続けることができる住環境づくりを目的として、ハード整備からソフトの活動まで、多岐にわたる活動を展開しています。
- ◎ 下の写真は、防災まちづくり協議会^{*}が老朽化した空家を解体し、その跡地を防災広場として整備し、維持管理を行っている事例です。



7-3 管理不全空家の自主改善等の促進

①多様な主体との連携による所有者等への指導・支援

- 関係区局の連携体制により、管理不全空家^{*}の自主改善等に向けた所有者等への働きかけを実施するとともに、周囲に著しい悪影響を及ぼすおそれがある空家等は、「空家等の対策の推進に関する特別措置法」に基づく特定空家等^{*}として、法に基づく指導を実施します。
- 相談体制の確保や所有者等への専門相談員の派遣などの専門家団体と連携した取組、除却補助などの支援策、地域からの働きかけなどにより、自主改善の促進を図ります。
- 特定空家等において所有者等がない場合には、「横浜市空家等に係る適切な管理、措置等に関する条例」などに基づき、行政が危険の解消を図るなど、地域の安全を確保します。

具体施策一覧

●…実施・推進 ○…検討・実施

	名称	概要	2022-2026	2027-2031
共通	空家に関する相談窓口や相談会等の実施	市内の空家を所有、管理している方向けに、協定団体と連携した総合相談窓口の設置や相談会等を実施し、空家に関する悩みの内容に応じた相談対応を行う。	●	●
	空家に関する専門相談員派遣事業	専門家団体等と連携し、宅地建物取引士や建築士、法律の専門家等の相談員を無料で派遣し、空家等の流通・活用や管理不全空家の自主改善等を支援する。	●	●
7-1	① 所有者等への普及啓発の実施	地域ケアプラザ [*] や福祉部局等と連携し、居住中の段階における世帯に対して、より一層の普及啓発を実施。	●	●
	① 効果的な予防施策の検討	地域ごとの課題や特性を踏まえた効果的な予防施策を検討する。	○	●
	② 自治会町内会等による空家化の予防、空家の見守り等への支援	“市民力”を生かした維持管理を促進するため、自治会町内会等による空家化の予防や空家の見守り等への支援策を検討する。	○	●
7-2	① 空家の改修等補助金(子育て住まい型)[3-1再掲]	「子育てしやすい良質な住まい」へ空家の改修を促進し、空家の利活用、及び子育て世帯等の流入による地域の活性化・まちの魅力向上を目的として、改修費用を補助する。	●	●
	① セーフティネット住宅等への活用検討	セーフティネット住宅 [*] としての流通を促進するため、改修費補助等の支援策を検討する。	○	●

	名称	概要	2022-2026	2027-2031
7-2	② 空家の改修等補助金 (地域貢献型)【1-1、3-2再掲】	地域活動の拠点づくり(子育て支援施設、高齢者支援施設、コワーキング*スペース等の設置)を目的として、戸建て空家を取得又は賃借した地域活動団体や事業者等が行う改修費用を補助する。	●	●
	② 空家活用のマッチング (空家等の所有者向け・活動団体等向け)	空家・空地の所有者と、地域活動の拠点を探している団体や事業者との対話の場の設定する制度。	●	●
	③ 密集市街地における跡地活用の促進 (まちの不燃化推進事業) 【1-3、2-1再掲(一部)】	地震による火災の危険性が高い「重点対策地域(不燃化推進地域)*」などを対象に、共助による地域防災力の向上を図るため、自治会町内会等が行う防災施設(避難経路、防災広場、防災設備)の整備費補助を行う。	●	●
	③ ヨコハマ市民まち普請事業 【1-1再掲】	市民が主体となって行う、地域の課題解決や魅力向上のための施設整備(交流の場、防災施設等)を伴うまちづくりに対して、支援、助成を行う事業。	●	●
	③ 地域まちづくり支援制度	地域の課題解決や魅力向上など、身近な地域のまちづくりに関する活動を行おうとする市民に対して、専門家派遣や活動費助成、整備するための事業費などの支援を行う制度。	●	●
7-3	① 所有者等への指導	地域などからの情報をもとに、管理不全空家の現場調査や所有者調査を行い、所有者等へ改善を促す働きかけや法に基づく指導を実施する。	●	●
	① 住宅除却補助事業 (木造住宅耐震事業) 【2-1再掲(一部)】	旧耐震基準で建てられた木造住宅を対象に、耐震性が低いと判定された2階建て以下の木造住宅(在来軸組工法)や倒壊等のおそれがある空家と判断されたものに対して、除却工事に要する費用を補助する。	●	●
	① 応急的危険回避措置	特定空家等の所有者がいない場合などで、外壁の剥離等により生命・身体に重大な危険が迫っている時に、「横浜市空家等に係る適切な管理、措置等に関する条例」に基づき市が応急的に危険を回避する最小限の措置(部材撤去等)。	●	●

番号	指標名	現状値	目標値	算出方法、目標値の考え方など	指標の出典
【目標5】脱炭素社会の実現に向けた良質な住宅ストックの形成					
1	家庭部門における二酸化炭素排出量の削減率(2013年度比)	14% (R1/2019)	(調整中) (R12/2030)	*現在改定中の「横浜市温暖化対策実行計画」において定められる目標値とする。	横浜市温暖化対策実行計画
2	長期優良住宅として認定された戸数(累計)	28,892戸 (R3/2021)	53,000戸 (R13/2031)	【算出方法】 長期優良住宅建築等計画の認定を受けた住宅戸数 【目標値(53,000戸)の考え方】 2020年度末までの実績(26,440戸)を倍増	建築局調べ
3	住まいに関する相談窓口【4-2再掲】	15か所 (R3/2021)	増加 (R13/2031)	【算定方法】 身近な相談・情報提供拠点整備における相談連携窓口数	建築局調べ
【目標6】マンションの管理適正化・再生円滑化の推進					
1	マンション実態把握調査の回答率	64.4% (R2/2020)	75% (R8/2026)	【算定方法】 2019～20年度に調査対象とした市内の高経年マンション(昭和58年以前に建築された6戸以上の分譲マンション)の管理組合数1,453組合のうち、回答のあった管理組合数の割合 【目標値(75%)の考え方】 「横浜市マンション管理適正化推進計画」に掲げる目標に同じ	建築局調べ
2	働きかけにより管理の改善に至った管理組合数(累計)	6件 (R2/2020)	15件 (R8/2026)	【算定方法】 「管理組合活動活性化支援」を活用して改善に至った管理組合数 【目標値(15件)の考え方】 「横浜市マンション管理適正化推進計画」に掲げる目標に同じ	建築局調べ
3	管理計画認定制度の認定件数(累計)	—	150棟 (R8/2026)	【算定方法】 管理計画認定制度の認定件数 【目標値(150棟)の考え方】 「横浜市マンション管理適正化推進計画」に掲げる目標に同じ	建築局調べ
【目標7】総合的な空家等対策の推進					
1	一戸建て空家のうち、別荘、賃貸・売却等以外の住宅(その他の住宅)の戸数	20,200戸 (H30/2018)	22,000戸程度に抑える (R10/2028)	【目標値(22,000戸程度に抑える)の考え方】 全国計画(R3.3)では空家の増加率を12%(10年間換算)と見込んでいるが、本市では10%に低減してR10年度末の戸数を算出	住宅・土地統計調査
2	市の支援を受けて実現した、一戸建て空家等の活用件数	5件/年 (R3/2021)	100件 (R4/2022～R13/2031)	【算定方法】 局・区の支援制度により実現した一戸建て空家等活用の件数 (①空家活用:建築局、②まち普請、防災広場:都市整備局、③地域緑のまちづくり:環境創造局、④福祉拠点整備:健康福祉局、⑤活動拠点整備:子ども青少年局、⑥空家活用、地域の居場所づくり等:各区役所 等) 【目標値(100戸)の考え方】 過去の実績(R3年度:5件)を踏まえ、平均10件/年を活用するとして算出	建築局調べ
3	市の支援・指導による管理不全な一戸建て空家等の改善件数(累計)	93件 (R3/2021)	240件 (R13/2031)	【算定方法】 局・区の支援制度や指導による、一戸建て空家等の改善件数 (①特定空家等の改善件数、②専門相談員派遣による改善件数、③財産管理人制度活用による改善件数、④除却に係る補助事業による除却件数(管理不全空家に限る)) 【目標値(240件)の考え方】 過去の実績(約13件/年)を踏まえ、15件/年を改善するとして算出	建築局調べ