

平成 29 年 3 月 23 日  
横浜市空家等対策協議会資料

【資料 7】



---

## 横浜市住生活基本計画（改定案）

---

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 ～

<抜粋版>

横 浜 市

# 目次

<b>第1章 計画の目的と位置づけ、期間</b>	1
(1) 目的	1
(2) 計画の位置づけ	1
(3) 計画期間	1
<b>第2章 住生活の現状と課題</b>	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
<b>第3章 施策の理念、方針、目標</b>	27
(1) 理念	27
(2) 方針・目標	27
(3) 計画の実現に向けて	28
<b>第4章 基本的な施策の展開</b>	30
■3つの視点と7つの目標■	30
<b>「人」からの視点</b>	32
<b>目標1</b> 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結婚や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を実現	
(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	
<b>目標2</b> 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	
<b>「住まい」からの視点</b>	42
<b>目標3</b> 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	

<b>目標4</b>	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	

<b>目標5</b>	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、分かりやすい性能表示制度の普及	
	(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

<b>目標6</b>	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)身近な道路や宅地など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	

<b>目標7</b>	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)緑化の推進	

**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

**参考資料**

成果指標一覧	74
居住面積水準	78
敷地の最低限度	
敷地の面積水準	
用語解説	80
策定の経緯	88



# 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。

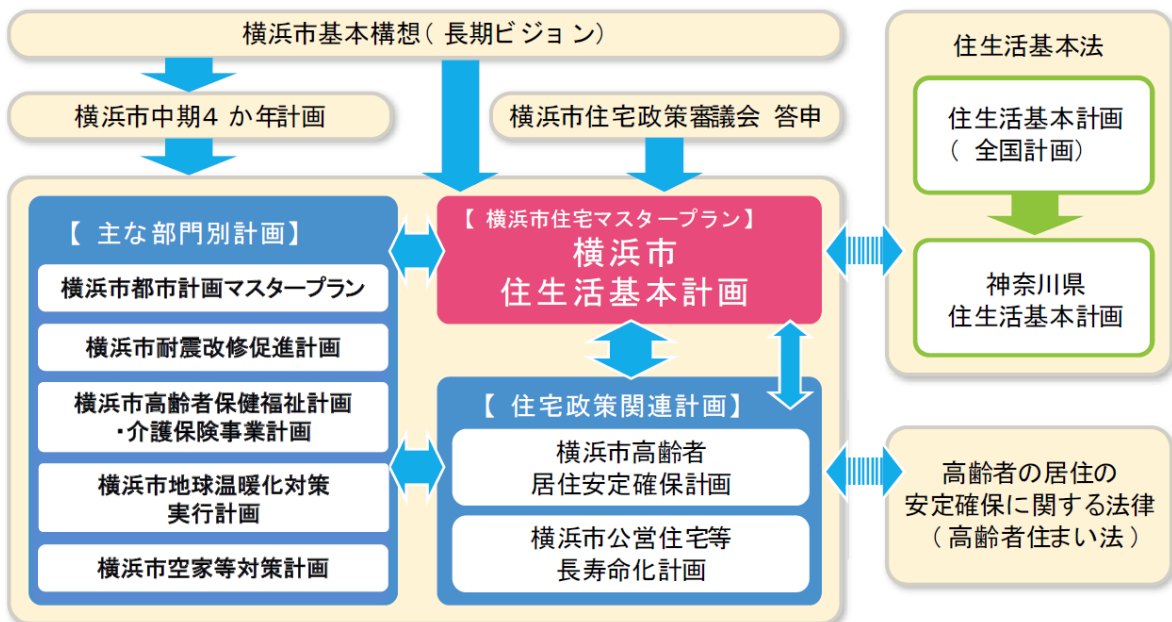
そこで、2011（平成23）年12月に、第4次横浜市住宅政策審議会から「今後の住宅政策のあり方」について答申を受け、横浜市住生活基本計画を策定しました。

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■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部門の基本計画で、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。

## 目標 4 総合的な空家対策の推進

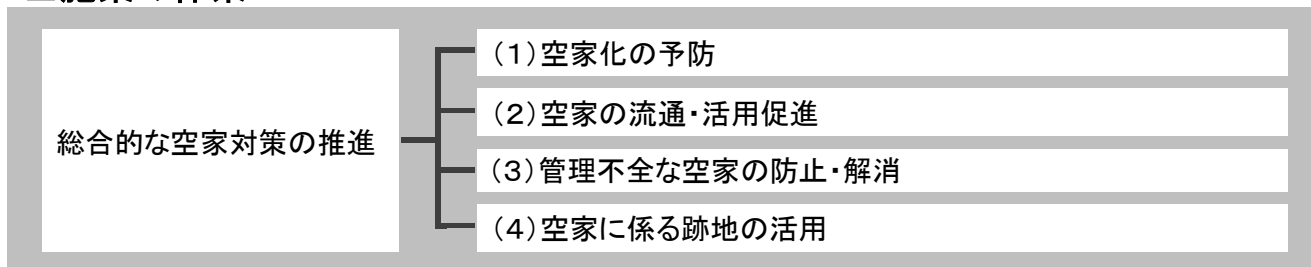
横浜市の空家は増加傾向にあり、特に一戸建ての空家のうち、別荘、売却・賃貸用以外の空家（その他の住宅）については、2008（平成 20）年から 2013（平成 25）年までの 5 年間で約 1.3 倍に増加しています。この中には、適正に管理されず放置され、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすものも生じてきています。また、少子高齢化の進行等に伴い、今後もこのような空家が増加していくものと予想され、その対応が求められています。

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、空家対策を総合的かつ計画的に実施するために、行政だけでなく、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、住まい・まちづくりを担う各主体が連携協働して取り組むこととしています。

こうした取組により、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
(新規)	一戸建て空家のうち、賃貸・売却等以外の「その他の住宅」の戸数	20,760 戸 (平成 25 年度)	26,000 戸 (平成 35 年度)
(新規)	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% (平成 25 年度)	20% (平成 35 年度)
(新規)	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% (平成 25 年度)	5% (平成 35 年度)

## ■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、低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）」を一戸建て住宅に対象拡大した「戸建て子育てりぶいん」制度を開始するとともに、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等と連携し、地域の状況を踏まえ、地域交流サロンやグループホーム、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っていきます。

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の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、さら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、空家法を活用した実効性のある改善指導を行い、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。

さらに、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いうち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。
- ・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	◎	○	◎

## 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、別荘、売却・賃貸用以外の空家（その他の住宅）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

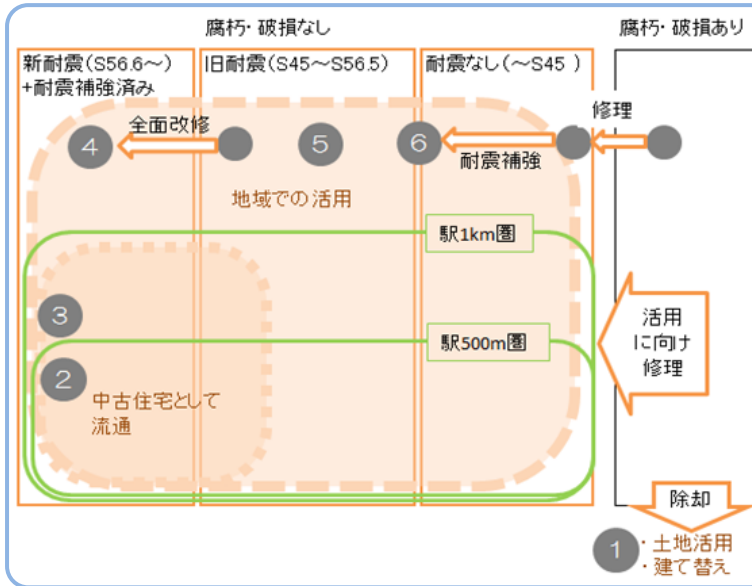
#### ○空家の流通・活用の手引きの作成

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＞（「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
- ・子育て世帯向け賃貸住宅として流通  
（「戸建て子育てりふいん」制度等）



### 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

