

横浜市住生活基本計画の策定について

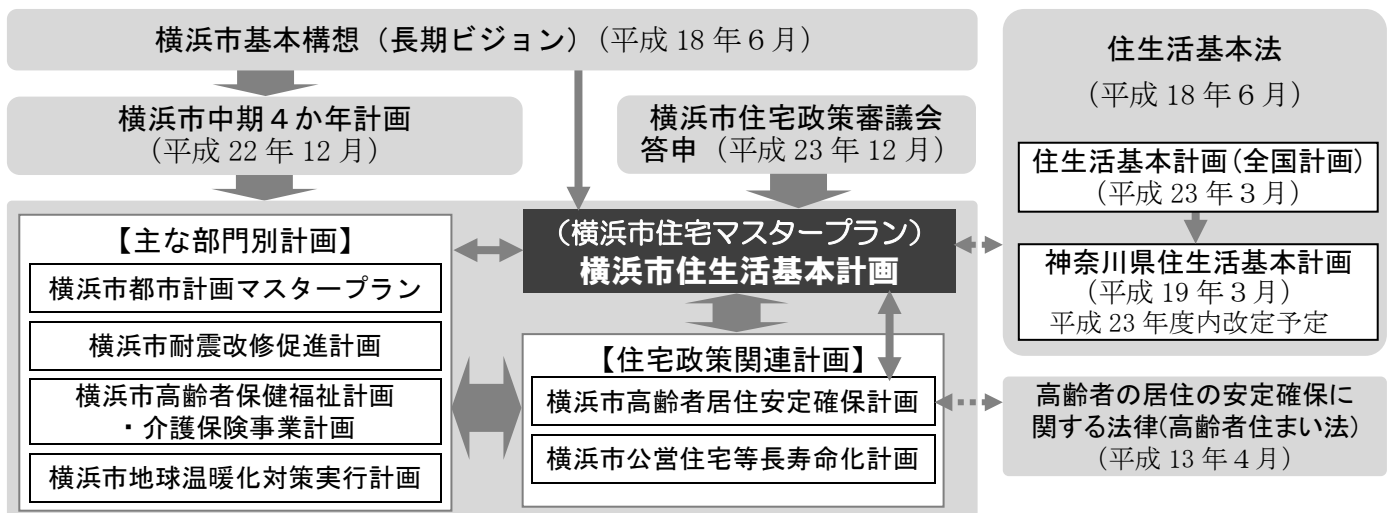
1 計画の趣旨等

平成18年に住生活基本法が制定され、住宅の「量」の確保から「質」の向上、住環境の充実へ、住宅政策が大きく転換されています。

本市においても、平成22年7月に住宅政策審議会に諮問を行い、今後の住宅政策のあり方として、「住宅政策と福祉政策の融合による居住政策の充実」や「横浜の魅力・市民力を活かした住まい・住環境整備」などを重視した答申を平成23年12月にいただきました。

本計画は、審議会答申及び住生活基本法の趣旨を踏まえ、「横浜市基本構想（長期ビジョン）」を上位計画とする、住まい・住環境についての基本的な方向性を示した住宅部門の基本計画として策定するものです。

横浜市住生活基本計画の位置付け



2 計画期間

平成23年度から平成32年度まで（10年間）

3 基本的な枠組及び施策体系

別紙1及び別紙2のとおり

4 スケジュール

第4次横浜市住宅政策審議会	住宅マスタープラン
答申(平成23年12月13日)	横浜市住生活基本計画(素案)
	↓
	パブリックコメント(平成24年1月23日～2月22日)
	↓
	横浜市住生活基本計画【策定】(平成23年度内)

5 パブリックコメントの主な意見（2月15日現在、10名14件。）

■計画全般	
1	横浜市民が将来に夢が持てるよう、この計画に期待している。是非とも実現してほしい。この計画が絵に描いた餅にならないよう、絶えずフィードバックしながら進めてもらいたい。
2	民間ができることと、行政こそができる施策の両方があると思う。収益重視の企業価値観では関わりづらい生活支援等について、特に行政が注力することが計画実現に必要だと思う。

■子育て世帯や高齢者世帯等への支援	
1	高齢期を迎えるにあたり、駅に近く利便性の高いエリアへ安心して住替えができればと考えている。
2	高齢者世帯から子育て世帯まで安心して暮らせ、多世代コミュニティの形成が可能な「持続可能な住宅地」に住みたいと思う。是非、計画を実現してほしい。
3	単身の高齢者が住替えを考えたときに、気軽に専門家に相談できるような公的な仕組みを作してほしい。

■安全・安心な住宅と住環境の整備	
1	マンションの地震・津波などに備えた防災対策への支援内容をさらに充実してほしい。
2	木造住宅耐震改修促進事業は昭和56年以前の建物の改修工事を対象としているが、新築で建替えた場合も耐震化が進むわけだから、一定の基準(所得、工事規模、長期優良住宅の認定取得等)を設けた上で、補助を出してもいいのではないか。

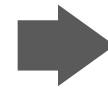
■市営住宅	
1	市営住宅の申込みに際して、高齢者や身体障害者等に対応したバリアフリー化の情報について分かりやすく示してほしい。
2	既存の市営住宅についても免震化を進めるべきである。

■まちづくり・地域活動への支援	
1	多世代が居住する住まいの供給促進について、地域の方々が集える場の拠点整備だけでなく、NPO法人等の活用など、その後の地域活動に対する支援制度があると良いと思う。
2	建築物の高層化を抑えることで、スカイラインや空の面積が広がり、豊かな住環境につながると思う。

住生活基本計画の目的と位置付け

計画策定の背景と目的

- ・ 住まい・住環境は市民生活の基盤
- ・ 国における住生活基本法制定（H18）など住宅政策の転換
- ・ 本市の住宅基本計画の計画期間の終了（～H22）



住まい・住環境についての
基本的な方向性を示す住宅マスタープラン

計画の位置付けと計画期間

- ・ 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
- ・ 2011年度（平成23年度）から2020年度（平成32年度）までの10年間

基本理念と将来像

【基本理念】

ひと・すまい・くらしがつながり、
活力と魅力あふれる
持続可能なまち よこはま

【横浜の住まい・住環境のあるべき姿】

- ◆◆◆ やさしさ ◆◆◆
- ・ 人にやさしい
 - ・ くらしにやさしい
 - ・ 環境にやさしい

- ◆◆◆ つながり ◆◆◆
- ・ 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 ◆◆◆
- ・ 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

○住宅施策

1 横浜らしい魅力ある住まい・まちづくり

- (1) 多様なニーズに応じて選択できる住宅供給
- (2) 良質な住宅整備
- (3) 良好な住環境の整備

2 良質な住宅ストックの形成

- (1) 住宅ストックの維持保全と有効活用
- (2) マンション管理組合等への総合的な支援
- (3) 住宅ストックの活用促進に向けた環境整備

3 暮らしを支える住宅セーフティネットの構築

- (1) 市営住宅の提供と維持保全、適正な管理
- (2) 民間住宅への入居の円滑化と居住支援
- (3) 身近な場所での総合的な住情報の提供と相談体制の充実

4 災害に強く、安全・安心な住宅と住環境の形成

- (1) 災害に強い住宅ストックの形成
- (2) 安全な市街地環境の整備
- (3) 地域主体の防災対策と防犯対策の支援
- (4) 災害発生時の備え

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) 環境に配慮した住宅の整備
- (2) エコ・リフォームの普及促進
- (3) 環境に関する情報提供と啓発

6 市民力と地域力の発揮による、安心して暮らせる持続可能な地域づくり

- (1) 地域の魅力資源を活かしたまちづくり
- (2) 活動の立上げ支援
- (3) 活動の継続・発展の支援

○市街地別の対策

- ・ 横浜市は都心部や郊外部など異なる地域特性を有しています。
- ・ 住まいや住環境に関する課題に的確に対応していくため、地域特性に応じた施策を進めます。

○都心・都心周辺部

- ・ **都心複合市街地**
都心部に位置する商業・業務用途との複合型の市街地
- ・ **都心周辺複合市街地**
都心周辺の住宅を中心とした複合型の旧市街地

○郊外部

- ・ **郊外住宅地（北部）**
主に土地区画整理事業による郊外住宅地
- ・ **郊外住宅地（西部）**
主に小規模開発の集積により形成された郊外住宅地
- ・ **郊外住宅地（南部）**
主に民間の大規模開発が行われた郊外住宅地



計画の実現に向けて

○テーマ別の取組

複合的な課題に対し、テーマ別に取り組を設定し、推進します。

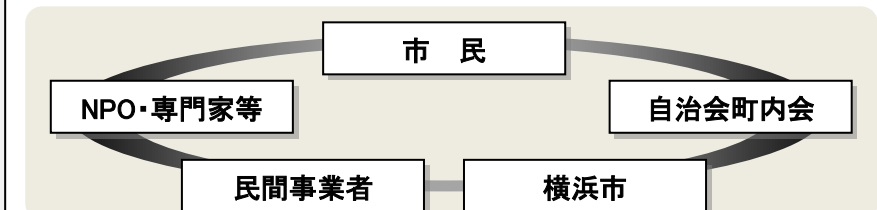
例)

- ・ 福祉と連携した見守りや身近な相談・情報提供などによる「地域のあんしん居住」の仕組みづくり
- ・ 改修、建替え等のハード面と居住支援、コミュニティづくり等のソフト面による「総合的な団地再生」
- ・ 多世代コミュニティと生活サポート、環境配慮型などに対応した「持続可能な住宅地モデル」

○評価検証

- ・ 施策の達成状況を計るための成果指標を設定します。
(満足度、耐震化率、省エネ達成率等)
- ・ 年度ごとに施策・事業を評価検証の上、おおむね5年を目安に計画を見直します。

○多様な主体による連携・協働



	主な施策・事業	成果指標		
		主な項目	現 状	目標(H32)
1 横浜らしい魅力ある 住まい・まちづくり ～多様な居住ニーズに応じて選択できる 住宅と良好な住環境の創出に取り組みます～	① 地域子育て応援マンション認定制度(既存住宅への拡充、子育て関連施設の導入) 【拡充】	・高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 ・「まちなみや景観の形成・保全に対して満足」している市民の割合	3%	5%
	② 生活相談・安否確認等が受けられるサービス付き高齢者向け住宅の供給支援 【新規】			
	③ 多世代が安心して暮らしていける住まいの供給促進(鶴見会館跡地計画等) 【新規】			
	④ 長期優良住宅(耐震性、可変性、省エネ等)認定制度(共同住宅の認定数増)			
	⑤ 省エネ・耐震性能等を備えた良質な住宅の都市計画税等の税制優遇 【新規】			
	⑥ 景観条例、地区計画、建築協定等による規制誘導			
	⑦ 地域まちづくり支援制度(市民等の主体的な地域まちづくりに対する専門家派遣、助成金等)			
2 良質な住宅ストックの形成 ～次世代に質の高い住宅を 継承していきます～	① 耐震改修・バリアフリー化等のリフォーム助成	・住宅の利活用期間(建設されてから解体されるまでの住宅の平均築後年数) ・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	26年	35年
	② マンション管理組合支援(データベース拡充による情報提供、建替え等の合意形成支援) 【拡充】			
	③ 高齢者等の住替え支援事業(住替え相談、住替え促進事業等)			
	④ 住宅ストックの流通促進(住宅性能表示等の普及、ホームインスペクターの育成) 【新規】			
3 暮らしを支える 住宅セーフティネットの構築 ～住宅の確保が困難な方々の 居住の安定確保を図ります～	① 市営住宅ストックの有効活用(耐震改修、エレベーター設置、適正な入居者管理等)	・高齢者が外出しやすい市営住宅戸数の割合 ・住まいに関する総合的な住宅相談年間件数 (ハウスクエア横浜・住まいるイン他)	45%	57%
	② 低所得の子育て世帯向け家賃補助付き住宅の供給 【新規】			
	③ 低所得者も入居可能な高齢者向け優良賃貸住宅の供給			
	④ 民間住宅あんしん入居事業(居住支援メニューの充実) 【拡充】			
	⑤ 高齢者等の居住支援(見守り、安否確認、緊急時対応等の福祉施策との連携) 【拡充】			
	⑥ 住まいの情報提供・相談機能の充実(拠点のネットワーク化、身近な場所) 【拡充】			
4 災害に強く、安全・安心な 住宅と住環境の形成 ～災害への備えを強化し、 安心して暮らせるまちづくりを進めます～	① 耐震診断支援事業、耐震改修促進事業 【拡充】	・耐震性が確保された住宅の割合 ・「犯罪や防犯について心配」と考える市民の割合	85%	95%
	② いえ・みち まち改善事業(密集住宅市街地の改善)、狭あい道路拡幅整備事業			
	③ 防災対策マンションの供給促進(地震対策、防災備蓄倉庫、非常用EV等) 【新規】			
	④ 応急仮設住宅供給マニュアル策定、建設候補地データベースの充実 【新規・拡充】			
	⑤ 津波・液状化災害等のハザードマップの周知・充実、災害に強いコミュニティづくり			
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 ～省エネ住宅の普及と環境に配慮した 住まい方(ライフスタイル)を実現します～	① CASBEE 横浜(戸建住宅の登録制度の開始) 【拡充】	・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 ・「地球温暖化への対策が満足」と思う市民の割合	42%	100%
	② 脱温暖化住宅の普及促進(保有土地等を活用したモデル住宅整備、既存住宅事業への拡充) 【拡充】			
	③ エコ・リフォーム相談(エコ・リフォームに関する専門的な相談体制の充実) 【新規】			
	④ 省エネアドバイザーの育成(省エネ住宅に関する設計・施工等の知識を有する人材育成) 【新規】			
	⑤ 環境に配慮した住まい方の普及(HEMS(ヘムス)の普及、環境教育の実施) 【拡充】			
6 市民力と地域力の発揮による、 安心して暮らせる 持続可能な地域づくり ～市民をはじめとした様々な主体との 協働により、地域課題を解決します～	① 駅前拠点と郊外住宅地がつながり、快適で利便性の高いコンパクトなまちの形成	・「住宅及び住環境に対して満足」と思う市民の割合 ・「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	70%	↑(増加)
	② 大規模団地等における生活支援機能の充実(学生等による見守り、介護サービス等) 【拡充】			
	③ ヨコハマ市民まち普請事業(市民主体の生活環境の整備支援)、元気な地域づくり推進事業			
	④ 空き家・空き店舗等を活用した地域活動拠点確保(地域活性化、交流促進) 【拡充】			
	⑤ 先導的な地域活動事例の情報発信(地域活動の促進、他の地域への普及)			

■ 意見募集について

- 意見募集期間 平成24年1月23日(月)から2月22日(水)まで
(必着。郵送の場合は当日消印有効。)
- ご意見の提出方法
次のいずれかの方法により、ご提出願います。
電子メール及びファクシミリの場合は、「横浜市住生活基本計画(素案)」へのご意見である旨を明記してください。
※なお、電話でのご意見の提出には対応しかねますので、あらかじめご了承ください。
(1) はがき 下のはがきを切り取り、ご使用ください。
(2) 電子メール 電子メールアドレス：kc-jutakukeikaku@city.yokohama.jp
(3) ファクシミリ FAX番号：045-641-2756
(4) 郵送又は持参 下記お問合せ先へ
- 注意事項
(1) お寄せいただいたご意見とそれに対する横浜市の考え方などについては、後日、横浜市のホームページ等で公表します。
(2) お寄せいただいたご意見に対して、個別の回答はいたしかねますので、あらかじめご了承ください。
(3) お寄せいただいたご意見の内容につきましては、氏名、住所等の個人情報を除き、公開される可能性がありますので、あらかじめご了承ください。
(4) ご意見に付記された氏名、住所等の個人情報につきましては、適正に管理し、本件の目的以外には使用しません。
(5) その他個人情報については、横浜市個人情報の保護に関する条例に従って適切に取り扱います。

「横浜市住生活基本計画(素案)」について 市民の皆様のご意見を募集します。

《意見募集期間》平成24年1月23日(月)から2月22日(水)まで

『ひと・すまい・くらしがつながり、
活力と魅力あふれる持続可能なまち よこはま』
をつくる住宅マスタープラン

計画期間：平成23年度から平成32年度まで(10年間)

- この計画は、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ます。
- 住まいや住環境は、市民の暮らしの基本であり、横浜の魅力を活かした住まいづくり、子育て支援や高齢者等の居住支援、東日本大震災を教訓とする災害に強く環境に配慮したまちづくりなどを計画に記載しています。
- 計画の実現に向けて、横浜の特徴である多彩な市民活動を活かし、市民・NPO・事業者のみなさまと一緒に取組を進めていきます。

■ お問合せ先

〒231-0012
横浜市中区相生町3-56-1 JNビル4階
横浜市建築局住宅計画課
電話番号：045-671-2922
FAX番号：045-641-2756
Eメール：kc-jutakukeikaku@city.yokohama.jp
※電話でのご意見の受付やご意見への個別の回答はいたしかねますので、あらかじめご了承ください。

■ 資料の閲覧場所等

【本計画(素案)本文の閲覧・概要版リーフレットの配布】
区役所広報相談係、市役所市民情報センター、
上記お問合せ先(建築局住宅計画課)
※本計画(素案)本文は、冊子での配布は行っておりませんので、あらかじめご了承ください。
なお、詳細はホームページをご確認ください。
[ホームページアドレス]
<http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/housing/seisaku/public/public.html>

横浜市建築局住宅計画課
〒231-0012
横浜市中区相生町3-56-1 JNビル
TEL：045-671-2922 FAX：045-641-2756
平成24年1月発行



平成24年1月
横浜市

(切り取り線)

郵便はがき

2 3 1 8 7 9 0

0 1 2

<受取人>

横浜市中区相生町3-56-1
JNビル4階
横浜市建築局住宅計画課 行

(切り取り線)

料金受取人払郵便

横浜港支店
承認
7003

差出有効期間
平成24年
3月31日まで
(郵便切手不要)



お名前	
ご住所	

横浜市住生活基本計画(素案)の基本的な枠組

基本的な施策の展開

○住宅施策

1 横浜らしい魅力ある 住まい・まちづくり

～多様な居住ニーズに応じて選択できる住宅
と良好な住環境の創出に取り組みます～

- #### 主な施策の方向性
- ①子育て世帯にやさしい住宅、介護サービスや生活支援を受けられる高齢者向け住宅、多世代が安心して居住できる住まいなど、様々なニーズに対応した住宅を供給します。
 - ②地域のルールづくり等による地域固有の特徴や魅力資源を活かした景観や緑の保全などを支援し、横浜に住みたいと思える魅力ある住環境整備を進めます。



2 良質な住宅ストックの形成

～次世代に質の高い住宅を
継承していきます～

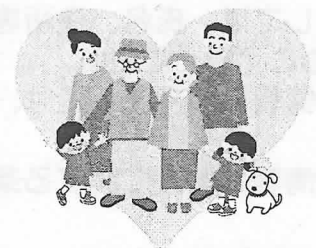
- ①良質な住宅ストックの維持保全や流通促進に向けて、住宅の維持管理状態を記録した「住宅履歴情報」の普及や耐震改修、バリアフリーのリフォームなどを進めるとともに、情報提供や相談体制等を充実します。
- ②マンションの良好な維持管理のため、専門家の派遣や合意形成支援、耐震化やバリアフリー化助成など、データベースや登録制度を活用しながら総合的に支援します。



3 暮らしを支える 住宅セーフティネットの構築

～住宅の確保が困難な方々の
居住の安定確保を図ります～

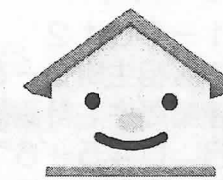
- ①市営住宅を有効活用し、住宅に困っている方々に入居いただくとともに、低所得の子育て世帯や高齢者向けに優良賃貸住宅を供給します。
- ②高齢者や子供を育てる家庭等の民間賃貸住宅への入居支援を行うとともに、見守り、安否確認、緊急時対応など、福祉と連携した入居後の居住支援を充実します。
- ③相談・情報拠点の機能強化を進めるとともに、身近な場所で、住まいに関する総合的な相談や情報提供できるネットワークを構築します。



4 災害に強く、安全・安心な 住宅と住環境の形成

～災害への備えを強化し、
安心して暮らせるまちづくりを進めます～

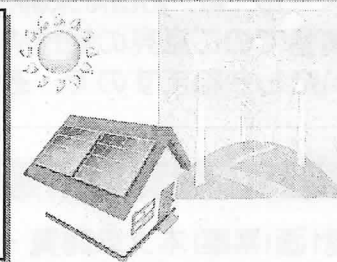
- ①東日本大震災の教訓を踏まえ、住宅の耐震対策、狭い道路の拡幅、防災対策が行われているマンションの供給など、住環境整備や災害に強いコミュニティづくりを進めます。
- ②地震、津波等の災害の想定範囲を示した地図(ハザードマップ)の活用を促すとともに、応急仮設住宅の供給に向けたマニュアルの整備など、神奈川県等と連携して、災害時の体制を整えます。



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

～省エネ住宅の普及と環境に配慮した
住まい方(ライフスタイル)を実現します～

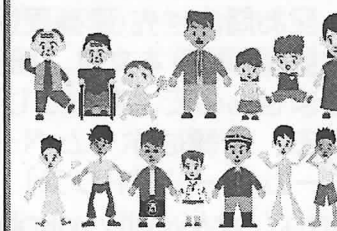
- ①CASBEE横浜(横浜市建築物環境配慮制度)や住宅性能表示制度の普及を進めるとともに、これからの横浜の環境配慮型のモデルとなる住宅事業を進めます。
- ②太陽光等の再生可能エネルギーの活用や環境に配慮した住まい方の普及、エコリフォームの実施、環境教育を進めます。



6 市民力と地域力の発揮による、 安心して暮らせる 持続可能な地域づくり

～市民をはじめとした様々な主体との
協働により、地域課題を解決します～

- ①自治会町内会やNPO、企業、大学等の団体間の交流の場の設定や連携の機会を提供するなど、地域活動の担い手を支援していくとともに、先導的な事例や成果を広く情報発信し、市内各地での展開を図ります。
- ②空き家・空き店舗等を活用した見守り・生活支援、介護サービスなど地域に密着した活動拠点づくりを支援します。



○テーマ別の取組

- 複合的な課題に対し、テーマ別に取組を設定し、推進します。
- 例)・福祉と連携した見守りや身近な相談・情報提供などによる「地域のあんしん居住」の仕組みづくり
- ・改修、建替え、居住支援、コミュニティづくり等の「総合的な団地再生」
 - ・多世代コミュニティと生活サポート、環境配慮型などに対応した「持続可能な住宅地モデル」



○市街地別の対策

- ・横浜市は都心部や郊外部など異なる地域特性を有しています。
- ・住まいや住環境に関する課題に的確に対応していくため、地域特性に応じた施策を進めます。



(切り取り線)

ご意見をお書きください。

ありがとうございました。

横浜市住生活基本計画

(素案)

2012年（平成24年）1月

横浜市

目次

第1章 住生活基本計画の目的と位置付け	1
1-1 目的	1
1-2 計画の位置付け	2
1-3 計画の期間	2
第2章 横浜市の住まいを取り巻く動向	3
2-1 住宅市街地の特性	3
(1) 市街地の成長	3
(2) 安定した成熟都市へ	4
2-2 住宅と住環境の現状	6
(1) 住宅ストックの現状	6
(2) 住宅市場の動向	8
(3) 多様な住環境の特性	9
2-3 住宅政策の動向	12
(1) 国の住宅政策の転換	12
(2) 横浜市の住宅施策の現状	13
2-4 住生活を取りまく課題	17
(1) 高齢者や子育て世帯など多様な居住ニーズへの対応	17
(2) 良質な住宅ストックの形成	17
(3) 多様化している住宅確保要配慮者への対応	18
(4) 災害に強く良好な住環境・まちづくり	18
(5) 地球温暖化への対応	20
(6) 市民力を活かした協働	21
第3章 住宅政策の基本方向	22
3-1 基本理念	22
3-2 多様な主体との連携	25
(1) 市民	25
(2) 自治会町内会	25
(3) NPO・専門家等	25
(4) 民間事業者	26
(5) 横浜市	26

第4章 基本的な施策の展開	27
4-1 住宅施策の展開	27
1 横浜らしい魅力ある住まい・まちづくり	27
(1) 多様なニーズに応じて選択できる住宅供給	28
(2) 良質な住宅整備	28
(3) 良好な住環境の整備	29
2 良質な住宅ストックの形成	32
(1) 住宅ストックの維持保全と有効活用	33
(2) マンション管理組合等への総合的な支援	33
(3) 住宅ストックの流通促進に向けた環境整備	34
3 暮らしを支える住宅セーフティネットの構築	35
(1) 市営住宅の提供と維持保全、適正な管理	36
(2) 民間住宅への入居の円滑化と居住支援	37
(3) 身近な場所での総合的な住情報の提供と相談体制の充実	37
4 災害に強く、安全・安心な住宅と住環境の形成	38
(1) 災害に強い住宅ストックの形成	39
(2) 安全な市街地環境の整備	39
(3) 地域主体の防災対策と防犯対策の支援	40
(4) 災害に対する備え	40
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	41
(1) 環境に配慮した住宅地の整備	42
(2) エコ・リフォームの普及促進	42
(3) 環境に関する情報提供と啓発	43
6 市民力と地域力の発揮による、安心して暮らせる持続可能な地域づくり	44
(1) 地域の魅力資源を活かしたまちづくり	45
(2) 活動の立上げ支援	45
(3) 活動の継続・発展の支援	45
4-2 地域別の対策	47
(1) 地域区分	47
(2) 地域区分ごとの課題と住宅施策の方向	50
第5章 計画の実現に向けて	
5-1 テーマ別の取組	60
参考資料	
策定の経緯	68
用語解説	71

第 1 章 住生活基本計画の目的と位置付け

1-1 目的

横浜市では、1995年（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、3次にわたり横浜市住宅政策審議会を開催し、公営住宅ストックの有効活用や公的賃貸住宅の供給、高齢者等の居住の安定や住替え支援、マンション管理組合支援など幅広い住宅施策を展開してきています。

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年（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。

本市でも、2010年（平成22年）7月に第4次横浜市住宅政策審議会に諮問を行い、居住支援の充実や横浜の魅力・市民力を活かした住まい・住環境整備、住宅ストックの質の向上と有効活用、安全・安心で環境に配慮した住まい・まちづくりなど、住生活基本計画の策定に向けた「今後の住宅政策のあり方」について、2011年（平成23年）12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するものです。



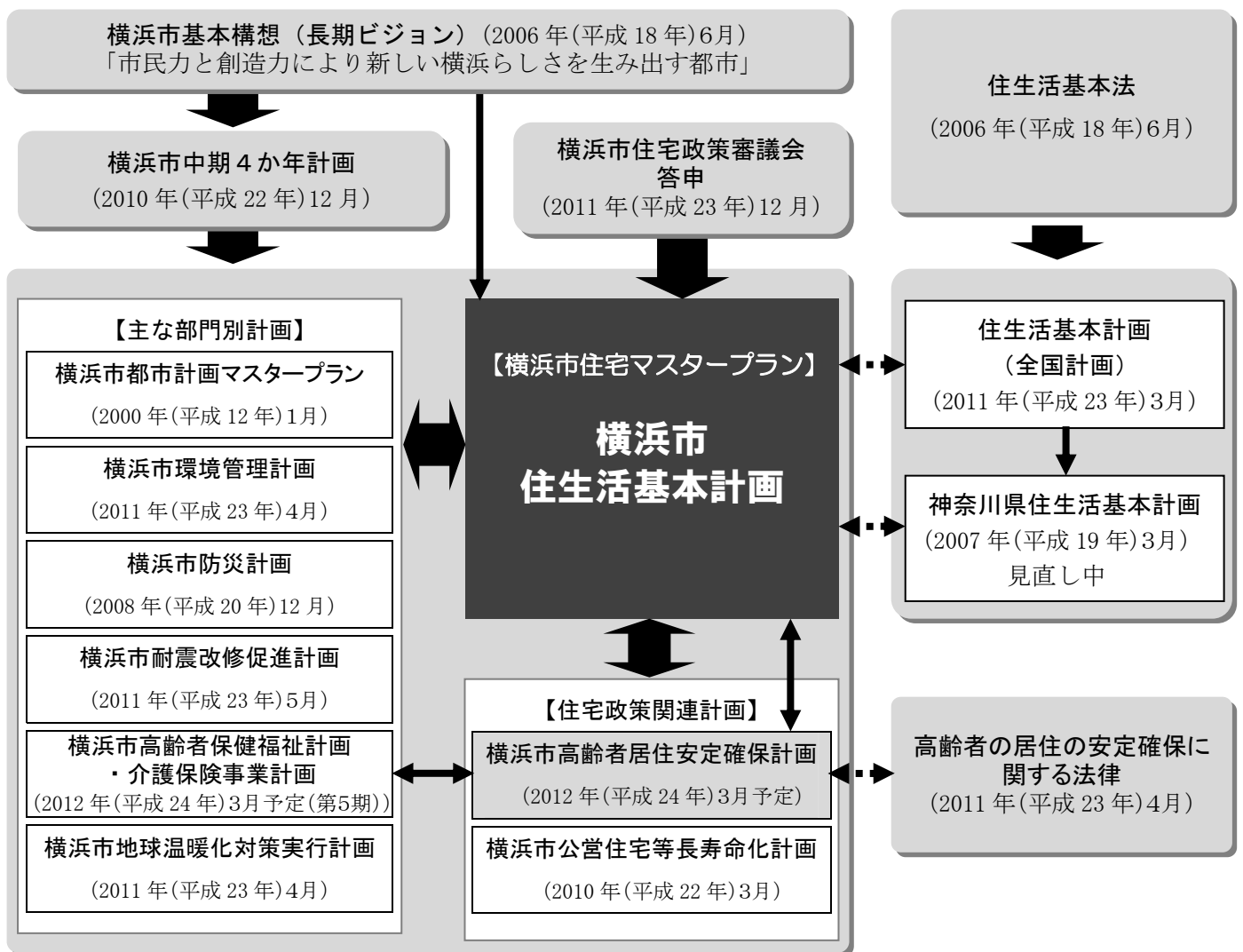
1-2 計画の位置付け

本計画は、「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として、住生活基本法に基づく住生活基本計画（全国計画）及び2011年（平成23年）12月の横浜市住宅政策審議会の答申を踏まえ策定しました。

本計画は、市民やNPOなどの各種団体、民間事業者等、住まい・まちづくりを担う各主体が連携協働して築き上げる住まい・住環境の方向性を提示するものです。また、都市計画、環境、福祉及び防災など関連する部門別計画と連携を図り計画を推進していきます。

さらに、住宅施策と福祉施策が連携した取組を総合的に推進し、高齢者等の居住の安定の確保と暮らしの充実を図るため、本計画と横浜市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画の各種施策を融合させた計画として、「横浜市高齢者居住安定確保計画」を位置づけます。

図 1-1 横浜市住生活基本計画の位置付け



1-3 計画期間

計画期間は、2011年度（平成23年度）から2020年度（平成32年度）までの10年間とします。

なお、施策・事業については、年度ごとに成果指標による達成状況を評価検証するとともに、本計画については、国の住宅政策の動向、社会・経済情勢の変化等を踏まえ、概ね5年を目安に見直します。

第2章 横浜市の住まいを取り巻く動向

2-1 住宅市街地の特性

(1) 市街地の成長

横浜の都市化は、幕末の横浜開港に始まります。江戸期以前の横浜は、中世期から発達した六浦湊や神奈川湊、江戸初期に東海道の宿場町として発達した神奈川宿、保土ヶ谷宿、戸塚宿といった都市機能のほか、漁村と農村が散在している地域でしたが、開港以来港を中心に都市化が進み、山下町や山手地区には外国人居留地が設置され、国際色豊かな横浜のまちの基礎が作られました。そして、明治期の横浜は、商業都市、工業都市として発展していきます。

1923年（大正12年）の関東大震災では横浜も大きな被害を受けましたが、震災復興区画整理事業等により都市基盤の整備と建物の不燃化が進められ、昭和に入って、近代都市として発展を続けました。

第二次世界大戦中の1944年（昭和19年）に人口は100万人を突破しました。しかし、大戦末期の空襲によって中心部は再び廃墟になってしまいます。戦後、戦災復興事業により、関内地区の防火帯建築の整備等が行われ、都市基盤の整った横浜中心部の街並みが形成されました。

横浜市の郊外部は、鉄道の延伸に伴い開発が進み、特に、1960年（昭和35年）ごろから、JR横浜線や相鉄線沿線などで住宅地開発が行われました。開発の中には道路等の都市基盤整備が十分でないまま開発された地域もあり、急激なスプロール化を抑制するため、市街化調整区域を市域面積の4分の3に指定するなど、宅地開発の規制が行われました。これらの規制の効果は、丘陵部に今でも残る豊かな緑の景観に表れています。

図 2-1 横浜市的位置

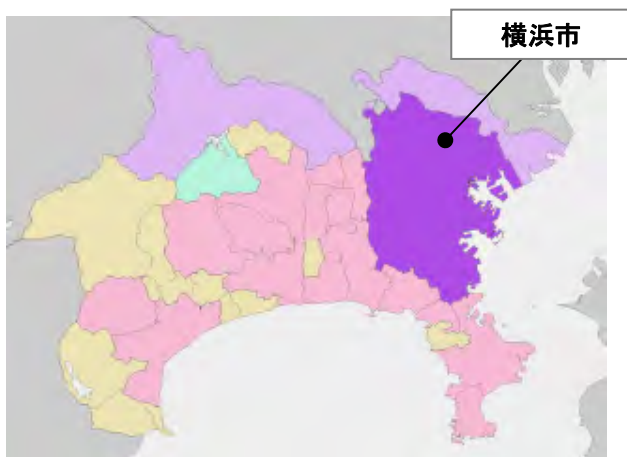
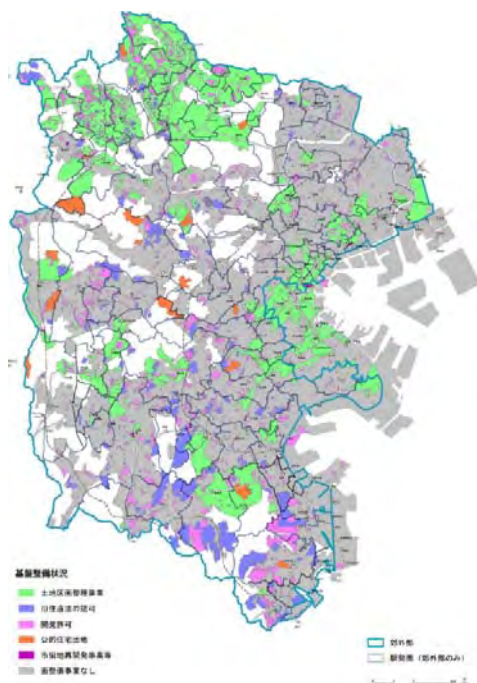


図 2-2 横浜地域拡張の経過



また 1960 年代には、首都圏への人口集中の受け皿として、日本住宅公団（現：独立行政法人都市再生機構）等による大規模住宅団地の開発が行われ、ファミリー層が多く入居しました。1965 年（昭和 40 年）からは、土地区画整理事業を中心に港北ニュータウンの開発が進められ、環境の整った住宅地が建設されていきます。特に、1970 年から 2010 年の 40 年間の間には人口が 140 万人増加しました。

図 2-3 市街地整備の状況（面整備の実施状況） 出典：人口減少等を踏まえた郊外部のまちづくり検討調査



（2）安定した成熟都市へ

バブル景気の始まりと言われる経済の 1986 年（昭和 61 年）頃から、横浜市においても地価が高騰を始め、1988 年（昭和 63 年）の公示価格はその前年の約 2 倍へと値上がりしました。バブルが崩壊し、地価が下落に転じてからも、地価高騰が始まる以前に比べて高い水準にある間は、横浜の都心から郊外、横浜市外への人口流出が続きましたが、2000 年（平成 12 年）頃から、住宅価格の低下もあり、人口の都心回帰が見られるようになりました。

郊外部では、1960 年代の人口急増期に建設された大規模団地において建物や設備の老朽化に加えて、入居者の高齢化などが進んでいます。また、商店街の衰退や、空き家・空き地の発生などが進む地域も見られます。こうした地域課題を住民が自ら解決しようとする取組が始まった団地もあります。

日本の人口が減少へと転じるなか、横浜市の人口のピークは 2020 年（平成 32 年）頃と予測されています。しかし、65 歳以上の人口の増加、15 歳未満の人口の減少、単身世帯の増加、ファミリー世帯と夫婦世帯の減少等、年齢や世帯の構成は変化しており、都市としての成熟期を迎えるなかで、市民の住生活は転換期を迎えているといえます。

図 2-4 人口と世帯数の推移

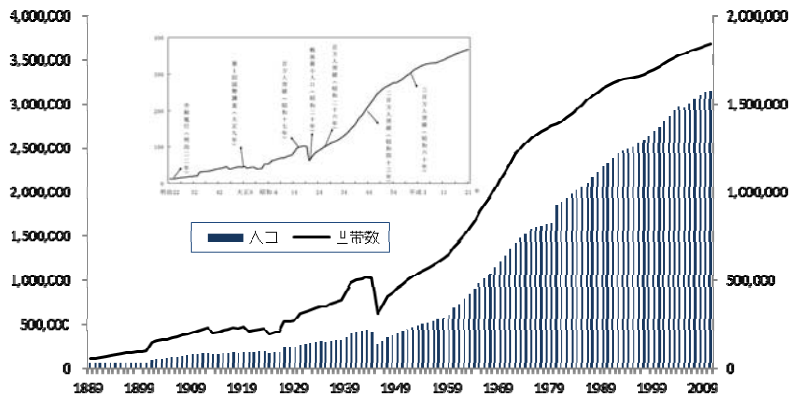
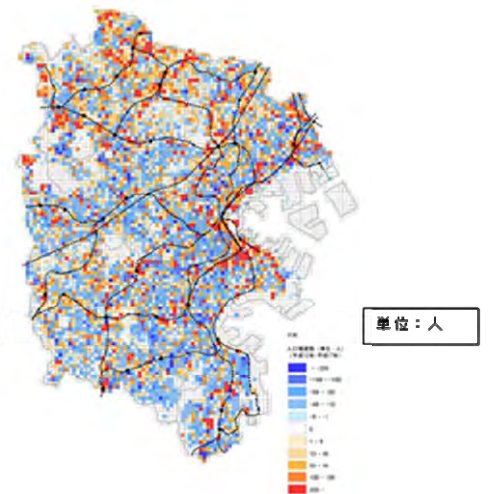


図 2-5 メッシュ別人口の増減 (2000年-2005年)



資料：国勢調査、住民基本台帳

図 2-6 年齢3階層別人口の将来推計

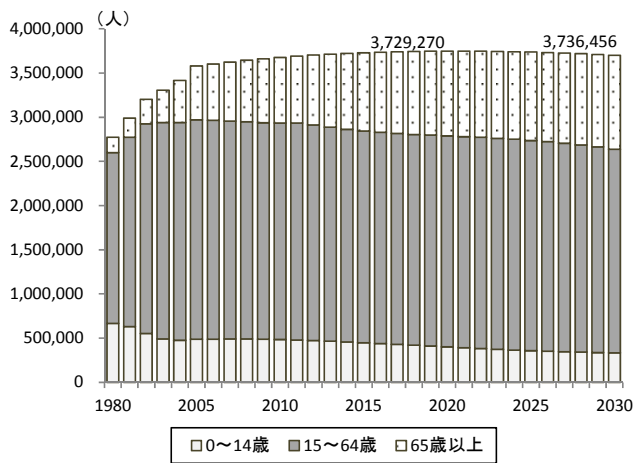
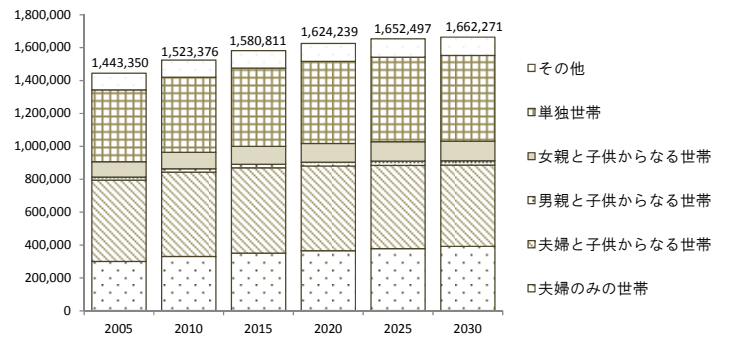


図 2-7 世帯の型別世帯数の将来推計



出典：横浜市の将来人口

2-2 住宅と住環境の現状

(1) 住宅ストックの現状

◆ 住宅ストック数の充足

住宅数は、1973年（昭和48年）に世帯数を上回ってから増加しており、2008年（平成20年）10月1日現在の住宅総数は、約166万戸で、住宅数は世帯数約150万世帯を約1割弱上回っており、約16万戸が空き家になっています。建て方を見ると、共同住宅が約6割を占めており、そのうち約4分の3が3階建て以上の非木造で、マンションが増えています。

◆ 居住水準の高い持ち家

持ち家に居住する世帯が全体の約6割と増加傾向にあります。また、持ち家の約4割がマンションとなっています。

一方、民営借家、公的借家、給与住宅には住宅数に大きな変化はありません。借家の住宅面積は、持家の約半分の大きさであり、居住面積水準の状況を見ると、民営借家は、最低居住面積水準未達の割合が20%を超えています。

◆ 住宅の耐震化率は約85%

2008年度（平成20年度）の住宅の総戸数のうち、耐震性に懸念がある1980年（昭和55年）以前に建設された住宅は、約4分の1にあたる約37万4千戸となっています。

また、2010年度（平成22年度）末の住宅の耐震化率は85%と推計され、構造別では木造が約78%、非木造が約91%となっています。

◆ 高齢化と高経年化が進む公的住宅

市内に立地している公的賃貸住宅（県営、市営、県公社賃貸、市公社賃貸、UR賃貸住宅等）は約11万戸あり、そのうち市営住宅は288団地約3万1千戸となっています。公的賃貸住宅は、1960年代半ば～70年代半ば（昭和40年代）に建設されたものが多く、居住者の高齢化、建物の高経年化が進んでいます。

図 2-8 住宅数の推移

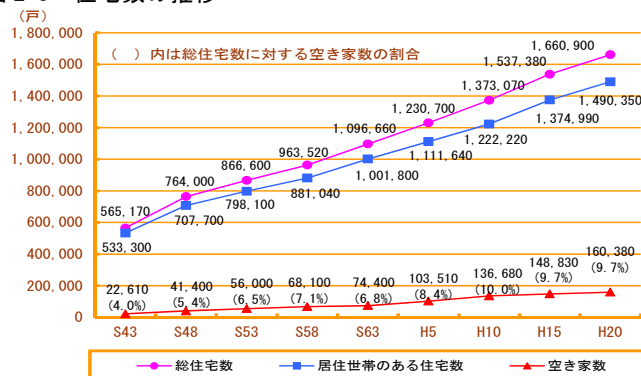
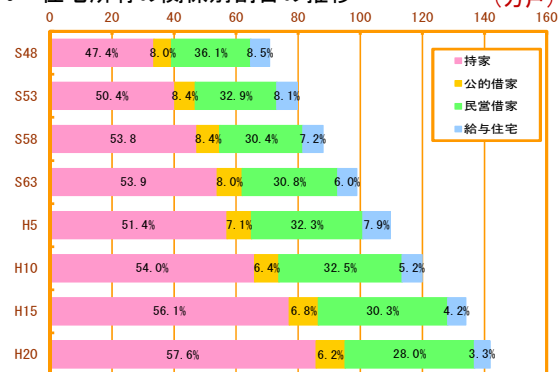


図 2-9 住宅所有の関係別割合の推移



資料：住宅・土地統計調査

図 2-10 住宅の建て方別住宅数の推移 (万戸)

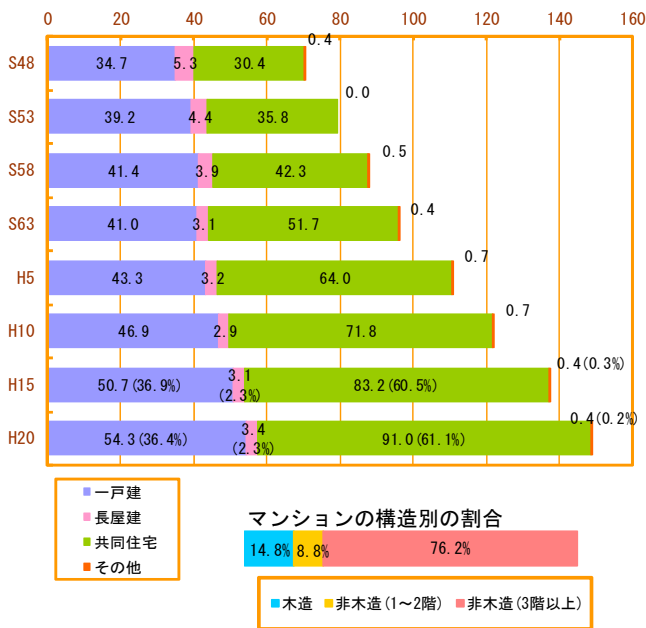


図 2-11 持ち家の建て方別の割合

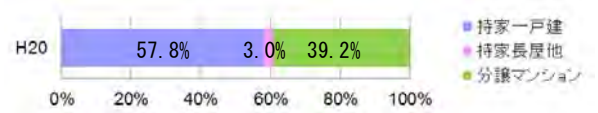


図 2-12 住宅の建築の時期別住宅数の推移

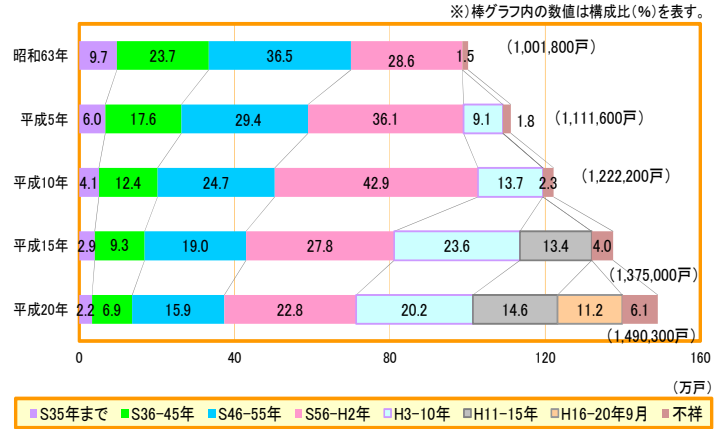


図 2-13 住宅面積の推移

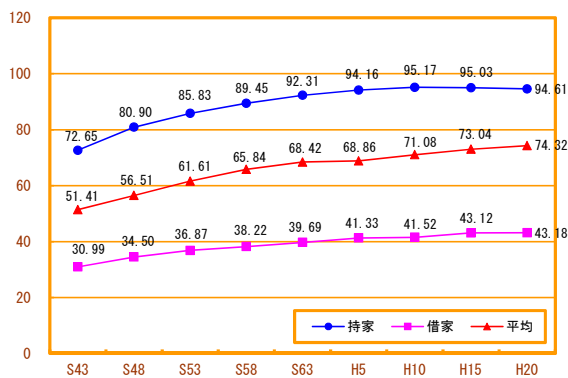


図 2-14 居住面積水準の状況 (2008年)

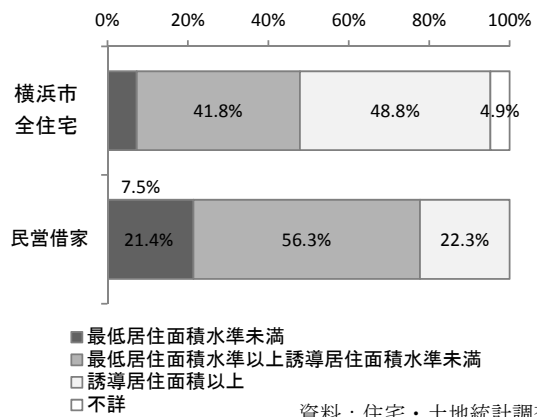
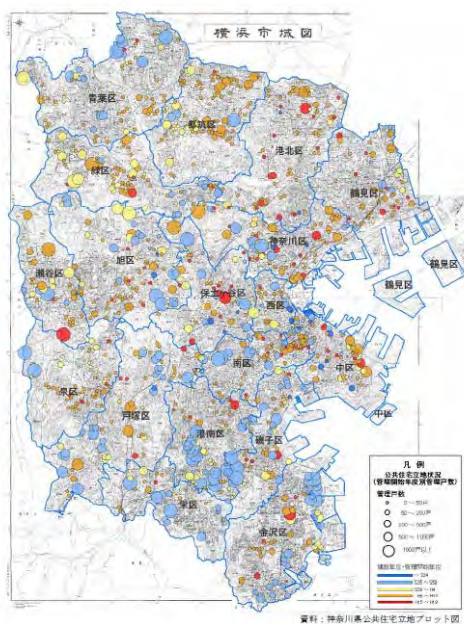
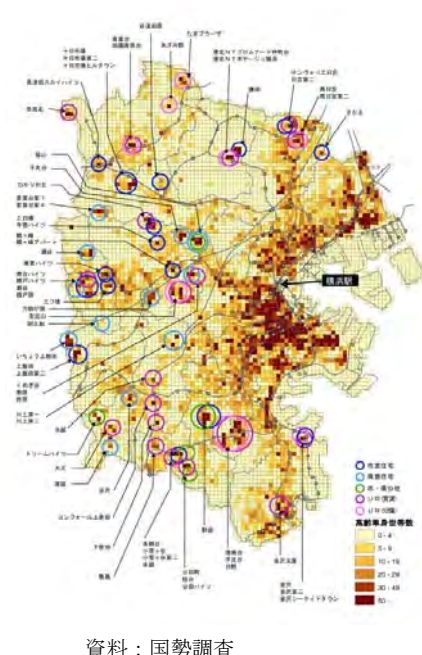


図 2-15 大規模団地の分布



出典：都市計画マスタープラン資料

図 2-16 高齢単身世帯の状況 (2005年)



(2) 住宅市場の動向

◆ ピーク時から半減した住宅の新規供給

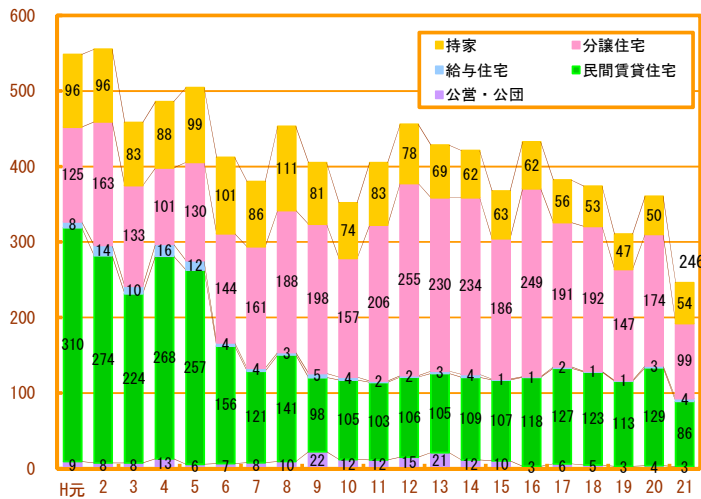
住宅着工戸数は1988年（平成元年）の54,830戸をピークに、その後は減少傾向となり、2009年（平成21年）は、リーマンショックや耐震偽装問題に端を発する建築確認の厳格化などにより、ピーク時の約半数の24,604戸となっています。分譲住宅の供給は経済情勢の影響を受けやすい一方で、民間賃貸住宅の供給戸数は安定しています。

◆ 近年は安定して推移している住宅価格

横浜市の住宅地の平均公示地価は、バブル崩壊直前の1992年（平成4年）に45.1万円/㎡まで上昇しましたが、その後は、下落を続け、近年は20万円/㎡程度で推移しています。

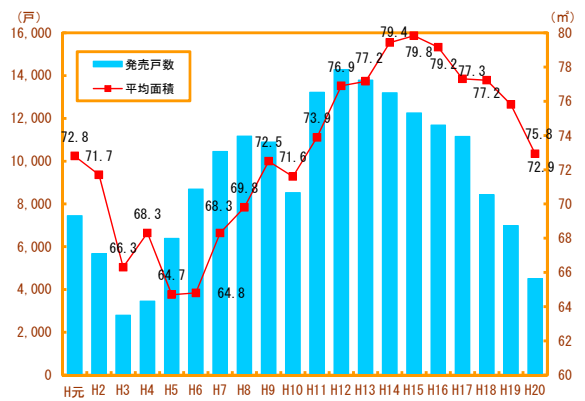
借家の家賃については、1993年（平成5年）をピークに低下し2003年（平成15年）以降はほぼ横ばいとなり、安定して推移しています。

図 2-17 住宅の種類別住宅着工数の推移



資料：住宅着工統計

図 2-18 マンションの着工動向



資料：不動産経済研究所「全国マンション市場動向」

長谷工総合研究所「首都圏・近畿圏マンション市場動向」

図 2-19 公示地価の推移

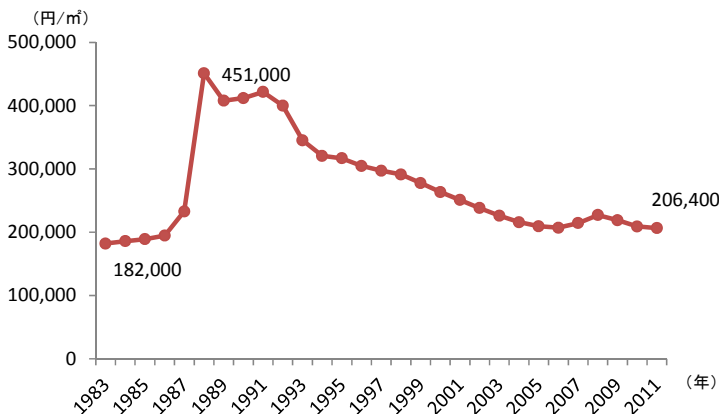
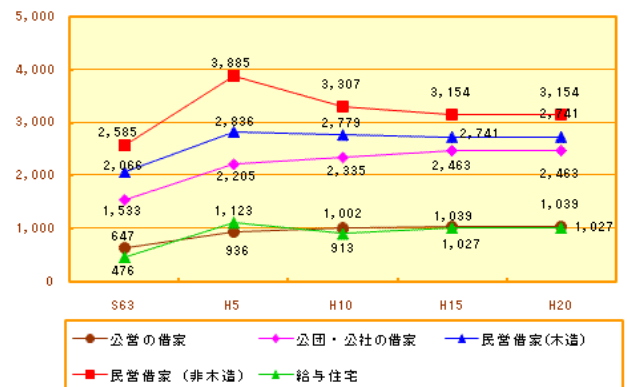


図 2-20 借家の所有関係別の1㎡あたり平均家賃の推移 (円/㎡)



資料：住宅・土地統計調査

(3) 多様な住環境の特性

◆ 都心部と郊外部の住環境

関東大震災や戦災後の復興事業で整備された中心部、その周辺にスプロール的に形成された都心周辺部、丘陵部での計画的住宅地開発など、市街地の形成過程や地形・交通の条件により、多様な特徴を持った市街地が形成されています。

また、起伏の多い地形から、緑が多く特徴のある景観が見られる一方、斜面地が多いためがけ崩れの対策が必要な地区や、狭い道路の幅が難しく基盤が未整備の住宅地もあります。

◆ 地域で異なる住宅の敷地面積規模

戸建て住宅の平均敷地面積を見ると、全市平均は165㎡、最も大きい区は都筑区で209㎡、最も小さい区は西区で109㎡となっており、都心部と郊外部で敷地面積は大きく異なります。

図 2-21 市街地形成の類型 (出典：横浜市建築局)

区画整理地区

公的共同住宅地区

(公的な主体より整備された
1,000 戸以上の共同住宅地)

民間宅地開発地区

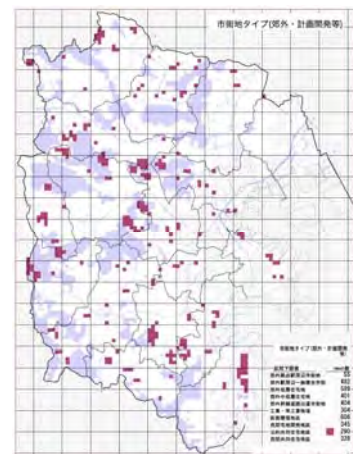
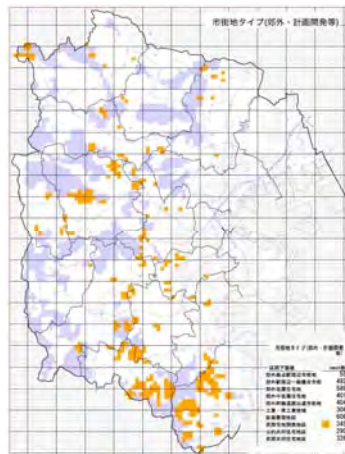
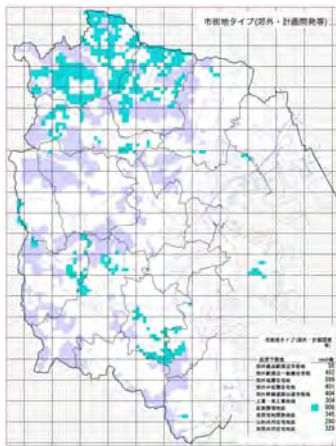


図 2-22 区別戸建て住宅の平均敷地面積 (2008 年)

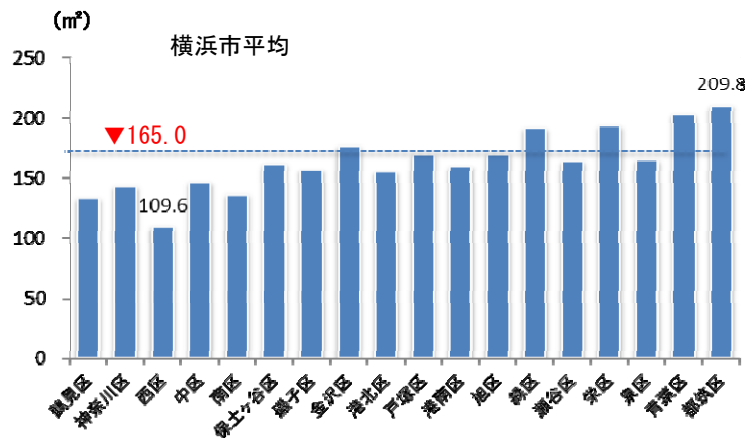


図 2-23 横浜市の地形



資料：住宅・土地統計調査

出典：水と緑の基本計画

◆ **規制誘導とまちのルールづくりにより維持されている住環境**

市街化調整区域をきめ細かく指定することにより、都市基盤が不十分なままスプロール化が進むことを防ぎ、結果として、緑の保全が図られています。また、地区計画や建築協定によって建物の形や敷地面積などが定められている地区も多くあります。さらに、大規模団地の開発や土地区画整理事業、再開発事業などにより住宅開発と一体的に基盤整備が行われてきました。

◆ **公共交通が充実し高い利便性**

市内の鉄道網は比較的充実しており、バスまたは徒歩で最寄駅までおおむね 15 分以内に行くことのできる交通網の整備を進めてきており、全体としては公共交通の整った地域といえます。

◆ **産業構造の変化に伴う住宅地面積の拡大**

臨海部や交通利便性の高い内陸部に大規模な工場が立地し、工業都市としての性格も持つ横浜市ですが、近年、経済のグローバル化の影響などから工場が撤退し、工業系の地域での住宅建設が進んでいます。

図 2-24 鉄道駅から 15 分のエリア



図 2-25 まちづくりの推進地区

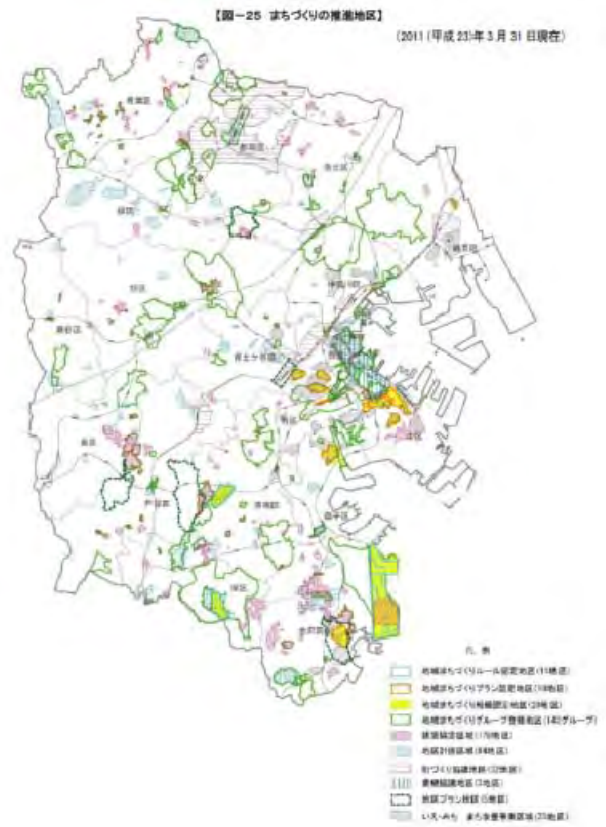
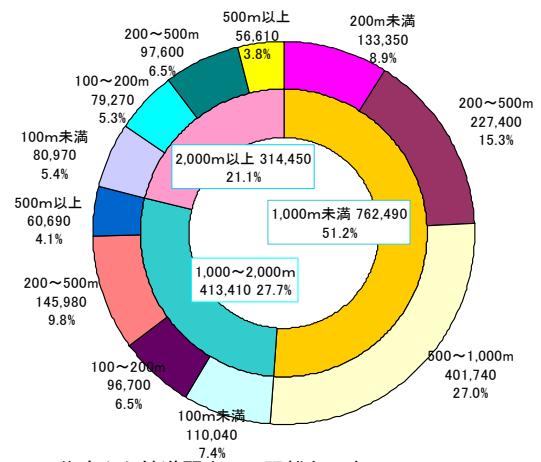
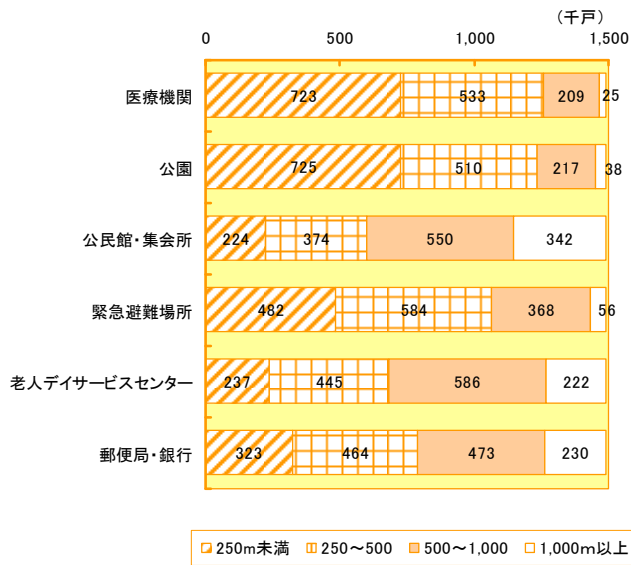


図 2-26 最寄りの生活利便施設までの距離別住宅数(2008年) 図 2-27 最寄りの交通機関までの距離別住宅数・割合(2008年)



※住宅から鉄道駅までの距離を示す。
ただし、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併せて示している。

資料：住宅・土地統計調査

表 2-1 都市計画の地域区別住宅数(2008年) 資料：住宅・土地統計調査

	戸数	割合	1998年(H10年)からの増加率
総数	1,490,300	100.00%	121.0%
市街化区域	1,455,700	97.68%	120.8%
工業区域	106,100	7.12%	149.2%
工業専用地域	-	-	-
工業専用地域とその他	600	0.04%	80.0%
工業地域	15,600	1.05%	324.0%
工業地域とその他	12,400	0.83%	205.9%
準工業地域	53,500	3.59%	142.7%
準工業地域とその他	24,100	1.62%	110.7%
商業区域	272,400	18.28%	129.3%
商業地域	97,700	6.56%	156.7%
商業地域とその他	20,100	1.35%	107.0%
近隣商業地域	53,000	3.56%	120.4%
近隣商業地域とその他	101,700	6.82%	119.4%
住居区域	1,077,200	72.28%	116.6%
準住居地域	29,400	1.97%	124.0%
第2種住居地域	6,400	0.43%	116.7%
第1種住居地域	160,700	10.78%	116.2%
住居地域混合	30,700	2.06%	136.4%
住居地域とその他	194,300	13.04%	115.0%
第2種中高層住居専用地域	67,600	4.54%	127.4%
第1種中高層住居専用地域	144,100	9.67%	118.1%
中高層住居専用地域混合	6,200	0.42%	150.0%
中高層住居専用地域とその他	38,600	2.59%	96.6%
第2種低層住居専用地域	600	0.04%	60.0%
第1種低層住居専用地域	388,100	26.04%	116.0%
低層住居専用地域混合	10,700	0.72%	102.7%
市街化調整区域	34,600	2.32%	127.2%

(1) 国の住宅政策の転換

◆ ストックを重視する住宅政策へ

近年、我が国において本格的な少子高齢社会、人口減少社会の到来、地球環境問題の深刻化や低い経済成長率という社会・経済情勢の大きな変化に直面しています。

住宅政策においても、これらの動向を踏まえ見直しが行われ、2006年(平成18年)6月に「住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換」を図るため住生活基本法が制定され、住生活基本計画(全国計画)が策定されました。

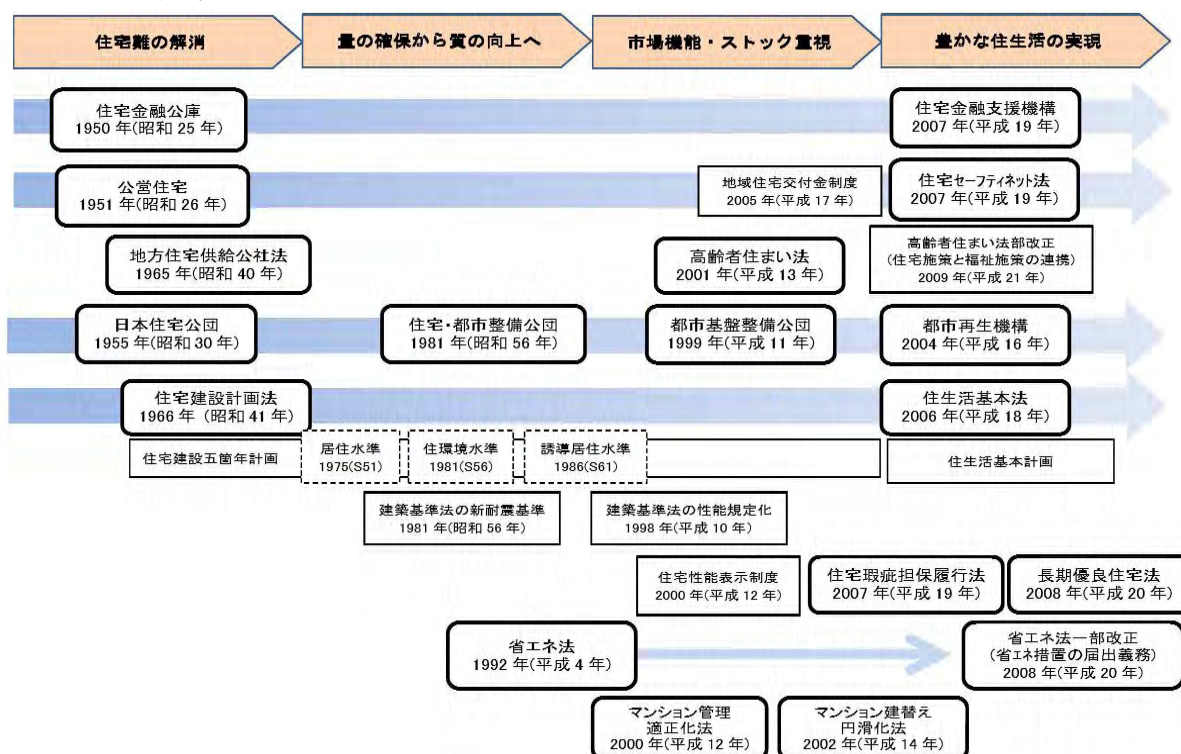
2011年(平成23年)3月に、ハード・ソフト両面の施策による生活環境の構築、住宅の適正な管理・再生、多様な居住ニーズに応える住宅市場の整備、住宅セーフティネット施策の充実の観点で住生活基本計画(全国計画)が改定され、①ストック重視の施策展開、②市場重視の施策展開、③効果的・効率的な施策展開、④豊かな住生活を実現するための他分野との連携による総合的な施策展開、⑤地域の実情を踏まえたきめ細かな施策展開の5つの視点を基本に施策を推進するとされています。

◆ 公営住宅を中心とした住宅政策からの転換

公営住宅を中心に取り組んできた住宅確保要配慮者への対応は、2007年(平成19年)7月に「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)」が施行され、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅も含めて、住宅に困窮する低額所得者、高齢者や障害者、子育て世帯等に対する住宅の確保を総合的に進める方向が示されました。

2011年(平成23年)4月には、高齢者の居住の安定を確保するため、医療・介護・住宅が連携し安心できる高齢者向け住宅の供給を促進するため、「高齢者の居住の安定確保に関する法律(高齢者住まい法)」が改正されました。

図 2-28 住宅施策の変遷



(2) 横浜市の住宅施策の現状

① 公的住宅の供給

◆ 市営住宅

1947年(昭和22年)から住宅に困窮する低所得世帯向けの公営住宅の建設を開始し、1960年度(昭和35年度)から不良住宅が密集する地区の改善を図るため改良住宅の建設を行ってきました。

1960年代半ばの人口急増期には、市営住宅の建設戸数も急増し、1,000戸を越える大規模な団地も建設しました。1980年度(昭和55年度)からは老朽化した木造の市営住宅の建替え事業を行ってきました。

1960年代後半から1970年代まで、年間1,000戸を超えて建設していた市営住宅は、「横浜市住宅基本計画(計画期間:1994年(平成6年)~2010年(平成22年))」に定める供給計画の目標を一定程度達成しつつあることを踏まえ、ストックを有効に活用することを重視した取組へと方針を転換しています。

1992年(平成4年)には、緊急通報システムや生活相談室を備えた高齢者向け市営住宅であるシルバーハウジング・プロジェクトを導入しました。増加する高齢居住者に対しては、既存市営住宅の住戸改善によるバリアフリー対策を実施しています。

1996年(平成8年)の公営住宅法改正により、従来の直接供給方式では対応の難しい都心部等の地域を中心に高齢世帯向け借上型市営住宅「シニア・りぶいん」を供給しました。

住宅困窮者の多様化に対応し、高齢者や子育て世帯等への当選倍率の優遇、高額所得者対策等によって、適切な入居管理に取り組んでいます。

◆ 公的住宅

1985年(昭和60年)には、全国に先駆けて民間活用型の独自の公的賃貸住宅制度である「横浜市地域特別賃貸住宅制度」を創設し、この制度を参考に国が地域特別賃貸住宅を制度化し、現在の「ヨコハマ・りぶいん」へと発展しています。

2000年(平成12年)からは、緊急通報システム・緊急時対応サービスを備えたバリアフリー設計の高齢者用住宅である高齢者向け優良賃貸住宅の供給を開始しています。

◆ 管理戸数

2011年(平成23年)3月31日現在、市が直接管理する市営住宅の管理戸数は、31,466戸。市・国が建設費助成・家賃助成を行う住宅の管理戸数はファミリー向けヨコハマ・りぶいんが8,655戸、高齢者向け優良賃貸住宅が1,130戸。市住宅供給公社賃貸住宅が357戸で、合計41,608戸となっています。

表 2-2 横浜市の施策住宅

住宅の種類		概要[目的]	管理戸数
市営住宅	公営住宅	所得の低い市民の居住の安定をはかるための良質な賃貸住宅の供給	直接建設 26,047戸
		民間が建設・所有する住宅を市営住宅として期限を決めて借りあげた住宅。横浜市では、シニア・りぶいんとして高齢単身世帯や高齢2人世帯に供給	借上 3,991戸
	改良住宅	住宅地区改良事業によって整備する改良地区内に居住する世帯向けの住宅として建築された住宅	1,428戸
ヨコハマ・りぶいん (特定優良賃貸住宅)	民間等が建設する良好な賃貸住宅に、建設費助成及び家賃減額助成等を行い中堅所得世帯向けに供給された住宅	8,655戸	
高齢者向け優良賃貸住宅	民間等が建設する高齢者に配慮した施設や生活支援サービスを備えた良質な賃貸住宅へ、建設費補助及び家賃減額補助(収入制限あり)を行う住宅	1,130戸	
市住宅供給公社賃貸住宅	中堅所得者への良質な住宅供給を目的とする横浜市住宅供給公社が建設、管理する賃貸住宅	357戸	
合 計			41,608戸

② 多様なニーズに対応した住宅の整備と質の向上

◆ 新築住宅の市場誘導

住宅の質を高めるため、新規に建設される住宅に対して、面積水準や機能水準を指標として掲げ、良質な住宅の供給に向けて、住宅市場の誘導を図っています。

◆ 子育て世帯や高齢者向けの住宅の整備・誘導

中堅所得者のファミリー向け賃貸住宅としてヨコハマ・りぶいんの供給を行ってきました。また、子育てに配慮され、地域向け子育て支援施設を併設したマンションを認定する制度など子育て世帯向け住宅の誘導を行ってきました。高齢者向けには、高齢者向け優良賃貸住宅の供給や高齢化に対応した住宅の設計指針による誘導などに取り組んでいます。

◆ 住宅に関する情報・相談拠点

情報・相談拠点として「ハウスクエア横浜」と横浜市住宅供給公社の「住まいるイン」を整備し、様々な住宅関連の情報提供や相談等に対応しています。

③ 住宅ストックの維持保全と有効活用

◆ 既存住宅の安全性や快適性の確保

木造住宅やマンションの耐震化、バリアフリー化や省エネ化を図るリフォーム等の相談事業を行い、既存住宅の質の向上を図ってきました。耐震化については、「横浜市耐震改修促進計画」を定め、耐震改修の補助事業などにより耐震化を進めています。

◆ マンション管理組合の支援

分譲マンションの適正な管理に向けた管理組合支援として、相談やアドバイザー派遣、専門家と管理組合の交流会、バリアフリー化や再生の支援等を実施しています。

④ 民間賃貸住宅への入居・居住支援

◆ 円滑な入居と居住の支援

家賃の支払能力があるものの、連帯保証人がいないために入居を断られてしまう高齢者や障害者などの入居や居住を支援する取組を行っています。また、高齢者の家族構成や身体状況の変化に合わせた住み替えの相談や支援を行っています。

⑤ 住環境整備

◆ 安全な市街地の形成

市内は幅員4m未満の狭あい道路が多く、起伏の多い丘陵地が広がる地形から、道路拡幅やがけ防災に取り組んでいます。狭あい道路については、整備促進路線の指定による協議や助成による生活道路の拡幅整備の促進、がけ防災については、がけ地防災対策事業や急傾斜地崩壊対策事業等によるがけ地の改善等の取組を進めるとともに、土砂災害警戒区域の指定に伴う防災体制づくりも進めています。

◆ 密集住宅市街地の改善

23 地域 660ha を「いえ・みち まち改善事業」の対象地域として選定し、「地域まちづくり支援制度」などを活用して地域と行政や専門家、NPO等の協働による防災性の向上と住環境の改善に向けた取組を進めています。

◆ 市街地の緑化の推進

緑豊かなまちづくりに向けた緑化活動を、市民・事業者との協働により展開することや、都市緑地法の活用により建築物を建てる際の緑化を進める仕組みづくりなど、市街地の緑化を推進する制度の拡充を進めています。

⑥ 社会・経済情勢への対応

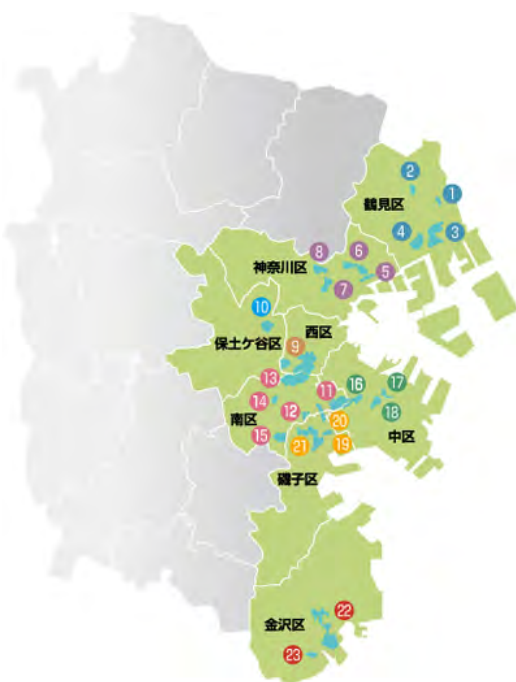
◆ 環境に配慮した住まいの整備と情報提供

建築物の省エネルギー対策や長寿命化、周辺のまちなみとの調和や緑化対策など、総合的な環境配慮の取組を促す「CASBEE横浜」の普及促進や、環境に配慮した街並みと省エネ性能の高いモデル住宅を建設し市民への普及啓発を行う「脱温暖化モデル住宅推進事業」、太陽光発電システムとHEMS（へムス）の導入促進を図る「横浜グリーンパワー（YGP）モデル事業」などの取組を進めています。

◆ 地域やNPO等担い手への支援

市民の意識・発想・実行力が生きる協働のまちづくりをめざし、市民との様々な協働事業に取り組んでいます。地域まちづくり支援事業やヨコハマ市民まち普請事業等による市民活動の支援や地域の交流スペースの確保、高齢者の見守り活動など、地域が主体となった住環境の整備・保全及び居住支援の取組を支援しています。

図2-29 いえ・みち まち改善事業対象地域



区	地区名	面積 (ha)
瀬見	① 市場西中町地区	6.1
	② 下末吉四丁目地区	9.1
	③ 瀬田・本町通地区	53.1
	④ 生麦四・五丁目地区	25.0
神奈川	⑤ 子安通・浦島地区	7.4
	⑥ 白幡仲町・七島町地区	28.3
	⑦ 新藤分町地区	21.9
西	⑧ 六角橋一・二丁目地区	23.3
	⑨ 西戸部町・東久保町地区	90.9
保土ヶ谷	⑩ 崎岡町2丁目地区	22.3
南	⑪ 中村地区	45.2
	⑫ 堀ノ内町2丁目地区	11.8
	⑬ 廣台・清水ヶ丘・三曹台・伏見町地区	58.7
	⑭ 井土ヶ谷上町地区	7.5
	⑮ 大岡三丁目地区	21.6
中	⑯ 山元町・柏葉地区	27.3
	⑰ 北方町地区	8.0
磯子	⑱ 本郷町3丁目地区	16.1
	⑲ 下町地区	7.5
	⑳ 上町地区	7.7
金沢	㉑ 瀬原・磯子地区	52.9
	㉒ 寺前一丁目・町屋町・谷津町地区	94.9
	㉓ 六浦四丁目地区	13.4
対象地区面積		660ha

2-4 住生活を取りまく課題

(1) 高齢者や子育て世帯など多様な居住ニーズへの対応

◆ 高齢期の住まいへの不安解消

本格的な高齢社会を迎え、高齢者の居住の安定確保は大きな課題となっています。高齢者が住み慣れた地域で住み続けられるよう、住宅のバリアフリー化などの改修、福祉サービスの提供、生活を支えるための支援など地域での包括的な居住支援の体制が求められます。

高齢者は、介護の発生や経済的な不安、住まいや生活に係る様々な不安を抱えており、身近なところでこれらの住生活に関する情報を得られ、相談ができることが求められています。

◆ 世帯規模と住宅規模のミスマッチ解消

子供が独立後、広い持ち家から高齢期でも安心して生活できる住宅への住み替え意向を持つ高齢者世帯が存在する一方で、子育てに十分な広さの住宅を確保できない世帯が多く存在します。このようなミスマッチを解消し、それぞれのニーズにあった住まいが確保できるような仕組みが求められています。

◆ 子育て世帯への対応

子育てしやすい環境として、住宅の広さに加え、身近なところで利用できる子育て支援施設や保育所、小児科等の医療施設、公園の整備など、子育て世帯への配慮が求められています。

(2) 良質な住宅ストックの形成

◆ 良質な住宅の供給誘導

将来人口のピークは2020年（平成32年）頃と予想されており、横浜市内に住宅を求める傾向も続いています。多様化するニーズに対応し、横浜に住みたいと思える良質で魅力ある住まいや住環境の整備を進める必要があります。人口減少社会への対応や環境への配慮が求められている中では、耐震・耐久性に優れ長期にわたり使用でき、省エネ等の環境に配慮され、バリアフリー化された誰もが住みやすい住宅が求められています。

◆ 既存住宅の質の向上

住宅数は世帯数を上回り、量的には充足している状況にありますが、面積水準や耐震性、省エネ性能、バリアフリー化など住宅の水準が低い住宅ストックも少なくありません。今ある住宅ストックを有効に活用し、持続可能な住まい、住環境を形成するため、これらを改修し、水準を高めていくことが求められています。また、そうした良質な既存住宅が適正に評価され市場で円滑に流通するよう、住宅購入者等が安心して選択出来る環境を整備する必要があります。

◆ 住宅の長寿命化に向けて

2008年（平成20年）12月に「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が制定され、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅の建築及び維持保全に関する計画を認定する制度が始まりました。しかし、認定戸数はまだ多くなく、特に共同住宅の認定実績が少ないため、今後、さらなる普及促進を図ることが必要です。

また、省エネ化を図るリフォームについては、エコ・リフォーム相談などの支援を行っておりますが、より一層普及啓発や相談体制の充実、人材の育成等を行っていく必要があります。

◆ マンションの適正な管理

住宅全体に占めるマンションの割合が高く、居住者の高齢化や分譲マンションの賃貸化率の増加などにより、適正な維持管理や修繕、改修や建替えの検討や合意形成が進みづらいことなどが課題となっています。また、良好な維持管理に係る適切な情報提供が求められています。

（3）多様化している住宅確保要配慮者への対応

◆ 居住の安定確保の推進

厳しい社会情勢により、低額所得者、高齢者、障害者、子供を育てる世帯等の住宅の確保に特に配慮を要する市民が多様化しており、それぞれの状況に応じて適切な住宅を確保できるよう、市営住宅を中心とした公的住宅での対応や民間賃貸住宅への円滑な入居の支援などを進めていく必要があります。

◆ 包括的な居住支援

居住の安定の確保においては、住宅セーフティネット法や高齢者住まい法でも示されているように、福祉・介護・医療等と連携した取組がより必要とされており、地域で住み続けられるよう、住宅だけでなく居住支援を含めた包括的な支援の体制を構築する必要があります。

（4）災害に強く良好な住環境・まちづくり

◆ 市街地環境の改善

道路が狭く、オープンスペースが不足していたり、住宅が密集していて防災上課題のある市街地の改善において、狭小な敷地で道路の拡幅が困難であったり、資金不足や居住者の高齢化による建替えや耐震改修等の意欲の低下等によって、改善が進みづらい状況が見られます。また、地域の防災・防犯上課題のある老朽化した空き家のある地域も見られます。

◆ 防災意識の向上

災害に対する日頃からの備えとして、地震の揺れや津波、液状化、洪水、土砂災害などを予測したハザードマップを活用して、市民の防災意識の向上に取り組むとともに、耐震診断や耐震改修等のPRにより一層対策が進むように支援策を充実していくことが求められています。また、災害発生時の共助においては、地域における人と人とのつながりが大きな役割を果たすことが東日本大震災においても再認識され、日頃から防災意識の向上をはかりつつ、地域コミュニティを育む取組が求められます。

◆ 災害に対する備え

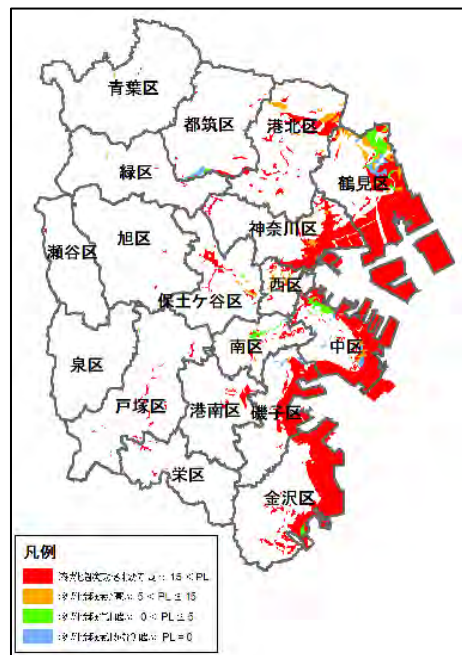
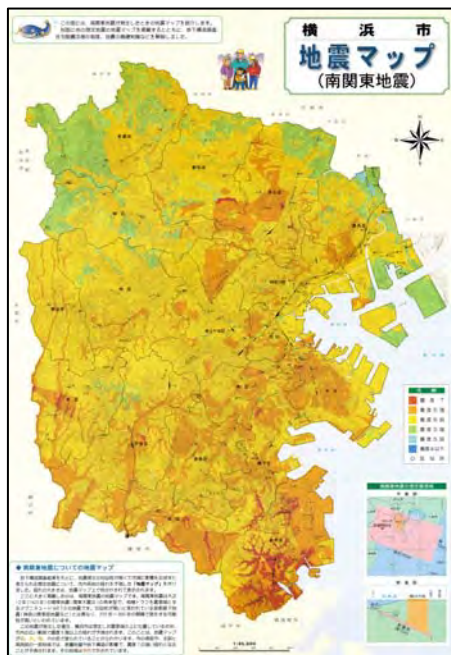
災害が発生した際に、いち早く市民の生活を取り戻し復興に取りかかれるよう、あらかじめ十分な準備が求められます。応急仮設住宅の建設候補地のデータベースや供給マニュアル等、県とも連携して整備を進める必要があります。

◆ 住宅地における緑化

近年、大規模開発は少なくなり、斜面地を利用した地下室マンションの建設について制限が加えられたことにより、緑の減少スピードは鈍化していますが、依然として市街化区域の樹林地、農地を中心に減少が続いています。樹林地、農地が減り続ける状況で、公共用地の緑化とともに、住宅地においても、市民との協働により緑を増やすことが重要となります。

【コラム】 横浜市民地震防災情報 「わいわい防災マップ」

わいわい防災マップは「横浜市地震マップ」で想定した各地震が発生した場合に予想される様々な危険性や、それらの危険を回避するための情報を市民の方々に事前にお知らせし、防災意識の向上や、被害の軽減の行動に役立つよう作成したものです。



(5) 地球温暖化への対応

◆ 低炭素社会へ向けた取組

2011年(平成23年)3月に「横浜市地球温暖化対策実行計画(区域施策編)」を策定し、「温室効果ガス排出量を2020年までに25%削減、2050年までに80%削減(1990年比)」の目標を掲げ、また家庭部門でも「2020年までに新築住宅で100%、既築住宅で30%の次世代省エネ基準適合」を目指し、温暖化対策に取り組んでいます。

部門別の二酸化炭素排出割合では、家庭部門が最も高く、人口及び世帯数の増加もあり削減が思うように進んでいない状況にあります。家庭部門の二酸化炭素排出削減のためには、新築住宅だけでなく、新築に比べ圧倒的に数が多い既存住宅への対策も必要であり、かつ重要となっています。

2011年(平成23年)3月11日の東日本大震災以降の電力不足は、本市においても計画停電が実施されるなど、市民生活に大きな影響を及ぼしました。太陽光・太陽熱等の再生可能エネルギーを活用した省エネルギー型住宅の普及、住まい手の省エネルギーへの意識の向上に向けた取組を行っていく必要があります。

また、2011年(平成23年)12月に選定された「環境未来都市」における計画策定を進めるとともに、国に対する制度改善提案の検討、庁内外の推進体制の構築等に取り組む必要があります。

表2-3 家庭部門での二酸化炭素削減目標

(単位：万トン-CO₂)

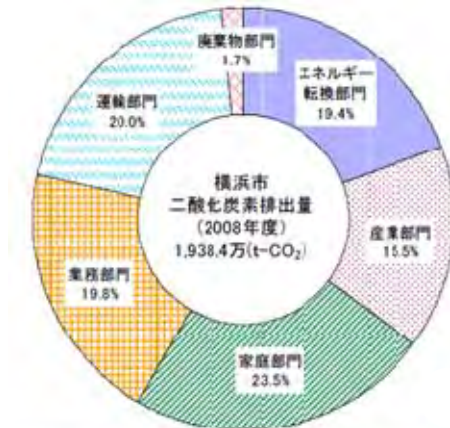
基準年(1990年度)	①将来推計(2020年度)	②目標(2020年度)	削減量(①-②)
311	489	318(①比▲35.0%)	171

出典：横浜市地球温暖化対策実行計画(区域施策編)

[コラム] 地球温暖化やヒートアイランド現象

横浜市の年平均気温は最近100年間で約2.6℃上昇し、都市化の影響が少ない中小都市の年平均気温の上昇より1.6℃高い。これは、地球温暖化現象の影響に加え、ヒートアイランド現象の影響もあると考えられる。地域的にみると、横浜都心部や臨海部等において熱帯夜日数が多い。これらの地域は既成市街地であり、容積率が高いことや産業等の都市活動による排熱が多い地域である。一方、市の南西部では熱帯夜日数が少なくなっている。

二酸化炭素排出量の部門内訳をみると、家庭部門が最も多く、適切な住宅政策を行うことによる削減効果が期待できる部門である。



二酸化炭素排出量の部門内訳 2008年 出典：横浜市温室効果ガス排出状況

(6) 市民力を活かした協働

◆ 地域の特性による課題への対応

横浜市は、市街地の形成過程の違いや地形的な特徴に加え、地理的立地や都市基盤、住宅形式等により多様な特徴をもった住宅地が形成され、人口や年齢・世帯構成、地域コミュニティの状況など地域の特性も様々です。人口が増加している地域がある一方で、高齢化が進み人口が減少するなど活力を失いつつある地域も見られます。住まいや住環境に関する課題は、まちづくりや福祉分野にもまたがる課題が複合的に絡み合っており、こうした課題にきめ細かく対応していくためには、行政だけでなく多様な主体との連携と協働による取組が求められます。

◆ 持続可能な地域とコミュニティの形成

少子高齢化の進展により、自治会町内会等の地域活動の担い手の高齢化や人材不足など、地域活力の低下やコミュニティの弱体化が懸念されています。

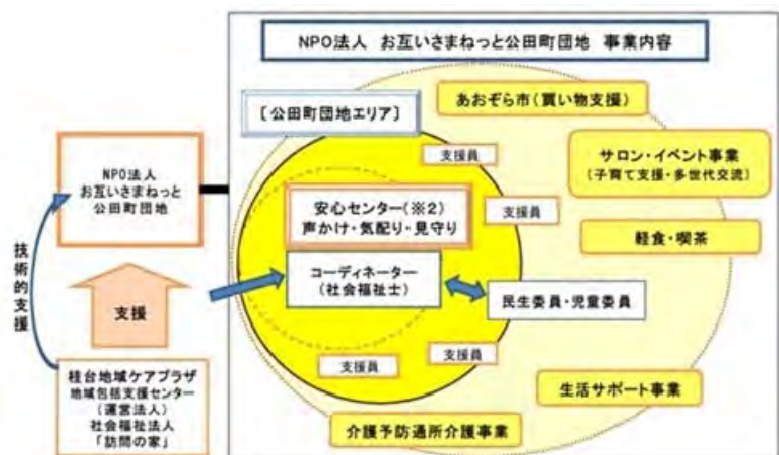
自治会町内会活動への参画のきっかけづくりや、市民ボランティアやNPOなどによる地域コミュニティを活性化する様々な取組が行われていますが、自立した活動の継続のために、人材の確保や育成、活動拠点の確保等、活動が自立的に継続させていくことが課題となっている場合があります。

[コラム] NPOによる高齢者の生活支援（お互いさまねっと公田町団地）

- ・公田町団地は入居開始が1964年(昭和39年)。栄区の高台にあるUR都市機構賃貸住宅団地
- ・一人暮らし高齢者や高齢者のみ世帯が増加。孤立死の発生や、団地内のスーパーマーケット、コンビニエンスストアが撤退したことで、日常の買い物に不便となる。
- ・栄区役所と団地自治会の協働により「お互いさまねっと公田町団地」を発足。
(2008年(平成20年)6月)
 - ①孤独死の予防を目的に見守りネットワークづくり
 - ②「あおぞら市」による買い物支援
- ・横浜市とUR都市機構とで団地内の空店舗を活用して地域の交流の推進を図るための拠点を整備
(2010年(平成22年)4月)
- ・UR都市機構は2009年度(平成21年度)から安心センサーを設置するモデル事業(国土交通省「高齢者居住安定化モデル事業」)を進めており、住民安否確認は安心センターが行う。

[活動内容]

1. 高齢者等の孤立予防・孤独死予防を考慮した生活支援事業
2. 子育て支援事業
3. 介護保険法に基づく介護予防サービス事業



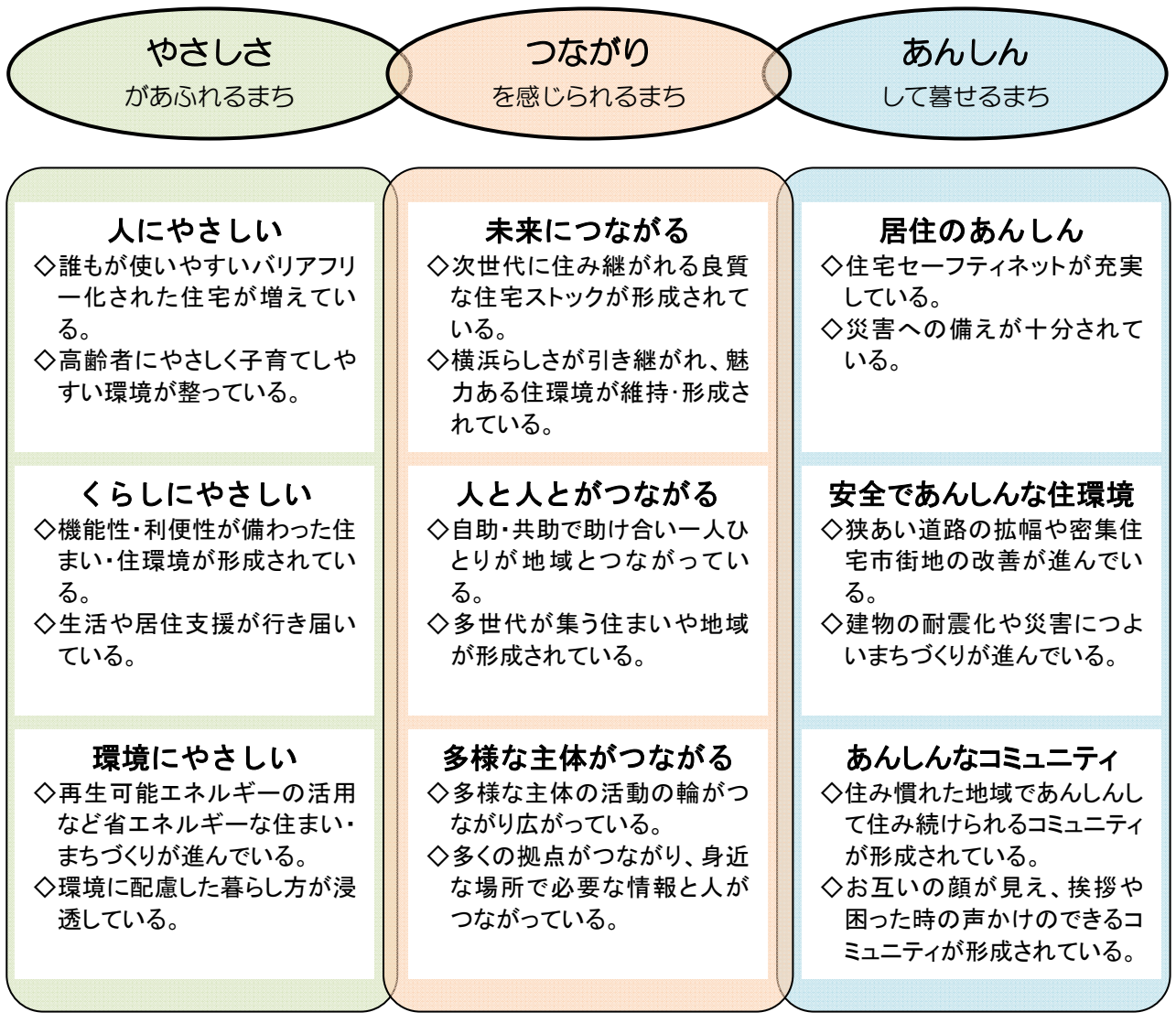
第3章 住宅政策の基本方向

3-1 基本理念

ひと・すまい・くらしがつながり、
活力と魅力あふれる持続可能なまち よこはま

横浜の歴史や文化に育まれてきた地域の資源、市民が培ってきた地域力を活かして、誰もが、住みたい、住み続けたいと思えるまち、次世代に残していきたいと思える価値ある住まいと住環境をつくっていきます。

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)



【基本理念】

ひと・すまい・くらしがつながり、 活力と魅力あふれる持続可能なまち よこはま

横浜市は、開港の地として、日本近代化の窓口として栄え、戦前から、横浜港周辺の都心部や都心周辺部に市街地が形成され、高度経済成長期になると、東京を中心とした首都圏における人口集中の受け皿として、郊外部においても鉄道の沿線を中心として市街化が進行しました。

市域全体は、起伏に富んだ地形をベースに個性ある多様な地域で構成され、開港など歴史的背景や景観的な要素など地域特性に富んでおり、生活利便性も高く、魅力的なまちであるといえます。横浜は、新規の住宅需要も依然高く、住み、働き、憩うなど、トータルな面で快適に生活できる要素を有しています。こうした魅力が、横浜のブランドを形成し、住まいとしての魅力を形づくってきたといえます。

一方で、少子高齢化や社会経済のグローバル化、環境問題の進展など、社会全体が大きな転換期を迎え、とりわけ、人口については、市全体では増加傾向にあるものの、人口が減少している地域もあり、特に、郊外の計画開発地や大規模団地等では、少子高齢化と人口減少により地域の暮らしを支えるコミュニティの活力が低下している状況も見られます。

これらの厳しい現実を踏まえ、今後も、横浜が引き続き人々を惹きつけ発展し続けていくために、市民生活の基盤である住宅が、魅力を持ちつづけ、安心して快適に暮らすことができる環境である必要があり、さらに、横浜の魅力や活力を創造していくために、市民、団体、企業や行政などが力をあわせていくことが求められます。

横浜の歴史や文化に育まれてきた地域の資源、市民が培ってきた地域力を活かし、「ひと・すまい・くらしがつながり、活力と魅力あふれる持続可能なまち よこはま」を目指し、だれもが、住みたい、住み続けたいと思えるまち、次世代に残していきたいと思える価値ある住まいと住環境をつくっていきます。

横浜の住まい・住環境のあるべき姿として、「やさしさ」、「つながり」、「あんしん」をキーワードに、次のような将来像を描き、住宅政策を推進していきます。

【目指す将来像】

■「やさしさ」があふれるまち

- 少子高齢化やグローバル化の進展、価値観の多様化等により、従来に比べてより多様な居住ニーズに対応していくことが求められており、誰もが使いやすいバリアフリー化された住宅が増え、高齢者にやさしく子育てしやすいなど、人にやさしい住まいや緑あふれる住環境が整っているまちをつくりまします。
- 住む、働く、遊ぶ、学ぶ、憩うなど生活にかかる機能や生活利便性が確保され、居住支援が行き届いている暮らしやすい地域を増やしていきます。
- 地球温暖化への対策が急務であり、低炭素社会の実現に向けて、太陽光・太陽熱等の再生可能エネルギーを活用するなど省エネルギーな住まいづくりやまちづくりを進め、環境に配慮したライフスタイルへの転換を促し、低炭素な住まい方が普及し浸透している社会を実現します。

■「つながり」を感じられるまち

- 次世代に住み継がれる良質な住宅ストックの形成を目指すとともに、横浜らしい景観や利便性、機能性を備えた住環境が形成され、それらが時間の経過とともに、さらに魅力ある住宅地としての趣が高められ、次世代に引き継がれていく、そうした自分たちのまちを誇れるような持続可能なまちづくりを進めます。
- 自助・共助で人々が手を携えて支え合い、人と人のつながりを大切にしながら、一人ひとりが地域とつながり、多世代が集い交流できる環境づくりを進めます。
- 地域で住み続けるために必要な情報や相談を身近な場所で受けられるような環境を整えます。
- 人々が地域に愛着を持ち、家族や友人が集い、コミュニティが醸成され、様々な市民活動が活発に営まれ、多様な主体どうしがつながり活動の輪が広がるような仕組みをつくりまします。

■「あんしん」して暮らせるまち

- 厳しい社会情勢が続く中で、安心して住まいが確保できるよう住宅セーフティネットを充実します。
- 安全で安心な住まいや住環境を確保し、災害への備えを充実させ、安心して暮らせるまちを目指します。市街地の防災性を高め、耐震化が進み災害につよいまちづくりを進めます。
- 住み慣れた地域であんしんして住み続けられるよう、見守りや生活の支援など地域で支えあうコミュニティを形成します。

3-2 多様な主体との連携

本市の住宅施策は、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、福祉施策やまちづくり施策と連携し、居住支援に関する施策をこれまで以上に重視していくことが求められます。そのためには、行政だけでなく、市民や自治会町内会、マンション管理組合、NPOや専門家、民間事業者などが、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。

本市では、生活支援や高齢者等の見守り、空き家の活用、まちづくりなど、市民を中心として多様な担い手が活発に活動しています。

これからの住まい・住環境のあるべき姿を実現するため、市民や自治会町内会、NPO、専門家、民間事業者など、多様な主体との連携を強化し、地域課題の解決に取り組みます。

(1) 市民

住宅の所有者や居住者は、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て改善を行うなど維持管理を行い、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。

また、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求められます。

さらに、個人の経験や専門性を生かして、NPOや市民グループ、ボランティア組織等の一員として、地域活動や社会的活動に貢献していく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。

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、まちづくりや居住支援に取り組むとともに、市民一人では解決できない地域全体に係る課題に、行政等とも連携した幅広い取組を推進し、地域の全体的な合意形成を行っていくことも期待されます。

さらに、これらの地域活動を円滑に進めるため、コミュニティとしての一体感を醸成することも期待されます。

(3) NPO・専門家等

市内には、行政や企業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、住宅やまちづくり、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。

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はじめており、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が期待されます。

(4) 民間事業者

建築業者や不動産業者など、住まいに関わる事業者は、安全性や機能性、快適性を備えた住宅を供給し、流通させていくとともに、良好な住環境の形成を図るため、住宅供給に際して、市民ニーズや地域特性を踏まえ、周辺環境への調和に配慮した計画とするなど、地域のまちづくりを担う一員としての役割が期待されます。

福祉サービス事業者は、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、安心して住み続けられるよう、他の分野の主体や行政とも連携を図りながら、居住に関する支援を行っていくことが期待されます。

民間事業者は、幅広い分野の主体との連携を図り、課題・ニーズを共有しながら、地域に密着したサービスの提供や事業展開が求められます。

(5) 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。

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

4-1 住宅施策の展開

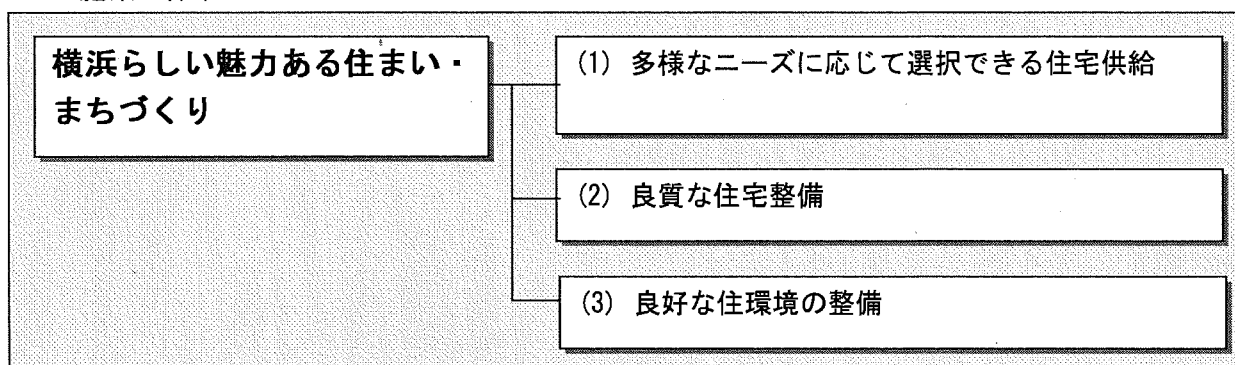
1. 横浜らしい魅力ある住まい・まちづくり

～多様な居住ニーズに応じて選択できる住宅と良好な住環境の創出に取り組みます～

横浜市は、港・丘・水辺など魅力的な資源や歴史的資産に恵まれ、緑などの自然環境も多く残されており、市内の住宅地では、そのような魅力が活かされた良好な住環境が地域ごとに形成されています。

市内に住宅を求める傾向は依然続いており、横浜の魅力資源を活かしながら、年齢や世帯構成、趣味、仕事、健康状態などに応じて、多様な住まい方や暮らしができる住宅の供給と、人を呼び込む魅力的な住環境の形成を目指します。

■施策の体系



■成果指標

項目	現状	目標 2020年度 (平成32年度)
・市の施策で行っている公的住宅等の子育て世帯に配慮された住宅供給戸数 (注)市の施策で行っている公的住宅等の子育て世帯に配慮された住宅:子育て世帯向け家賃補助付き戸数・地域子育て応援マンション本認定戸数	134戸	5,000戸
・高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 (注)高齢者向け住宅:有料老人ホーム(定員数)、軽費老人ホーム(定員数)、シルバーハウジング(高齢者専用市営住宅含む)、高齢者向け優良賃貸住宅、養護老人ホーム(定員数)、高齢者専用賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅	3%	5%
・一定のバリアフリー化された住宅に居住する世帯数の割合 (注)一定のバリアフリー化:2箇所以上の手すり設置または屋内の段差解消に該当	47%	65%
・新築住宅のうち、長期優良住宅として認定された割合	8%	20%
・「まちなみや景観の形成・保全に対して満足」している市民の割合	11%	↑(増加)

(1) 多様なニーズに応じて選択できる住宅供給

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出来る環境整備が求められており、子育てにやさしい住宅や高齢者に配慮された住宅、ルームシェア等の住まい方など、多様な住宅ニーズに対応した住宅供給を誘導していきます。

- **子育てにやさしい住宅供給**

子育て世帯については、遮音性に優れ、ゆとりある面積規模で、子育て支援施設を併設した民間マンションを認定し、子育てにやさしい住宅の普及に努めていきます。

また、子育て世帯向けの優良賃貸住宅の供給やファミリー世帯向けの良質な住宅である「ヨコハマ・りぶいん」を引き続き提供していきます。

- **高齢者世帯向け住宅の供給**

高齢者向けの優良賃貸住宅の供給を進めるとともに、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、国の補助制度等を活用して供給を支援していきます。

国が示す、「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」等を普及することにより、バリアフリー化された住宅供給を誘導していきます。

- **多世代居住できる住まいの供給**

民間事業者の活力を生かし、療養・介護事業所等や高齢者、子育て世帯など地域の方々が集える場の備わった、多世代が安心して居住できる住まいの供給促進に取り組みます。

(2) 良質な住宅整備

耐久性や耐震性、省エネ性能が高く、長期にわたり使用できる良質な住宅の整備に向けて、長期優良住宅建築等計画認定制度や住宅性能表示制度等を普及するとともに、基本性能の高い住宅整備の誘導に向けて、税制優遇等を進めていきます。

- **長期優良住宅の普及促進**

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。

- **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も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。

- **良質な住宅の建設や改修時の税制優遇**

耐震対策や環境への負荷が少ない建設や改修を行うなど、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) 良好な住環境の整備

開発事業や建築物計画時に、良好な住環境整備の適切な誘導を行うとともに、地域の住民が、地域に愛着を持ち、住まいや街を大切に思い、住環境を良好に保つためのまちのルールづくりを支援していきます。

- **良好な住環境の保全・形成**

住宅開発の構想や建築計画の早期の段階から住民説明の手續や整備すべき施設の基準を定めた条例等によって、安全で快適な住環境の保全・形成に向けた誘導を行っていきます。

- **地域主体のルールづくりの支援**

敷地規模や建物の高さ、用途、色調など地域の特性に応じたまちづくりのルールを定める地区計画や建築協定、地域主体のルール等の策定に向けた地域の活動に対する支援を行い、良好な住環境整備を図っていきます。

- **緑化の推進**

緑豊かな生活環境の実現を目指して、一定規模以上の敷地に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、普及・啓発、助成、顕彰等の様々な手法により、市民等と協働しながら、緑化を推進していきます。

○ 敷地の最低限度

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

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㎡

○ 居住面積水準

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(m²)
- ◇ 2人以上の世帯の場合 10×世帯人数+10(m²)

■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(m²)
- ◇ 2人以上の世帯の場合 25×世帯人数+25(m²)

(2) 都市居住型誘導居住面積水準

- ◇ 単身者の場合 40(m²)
- ◇ 2人以上の世帯の場合 20×世帯人数+15(m²)

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。

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%を控除する。

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

2. 良質な住宅ストックの形成

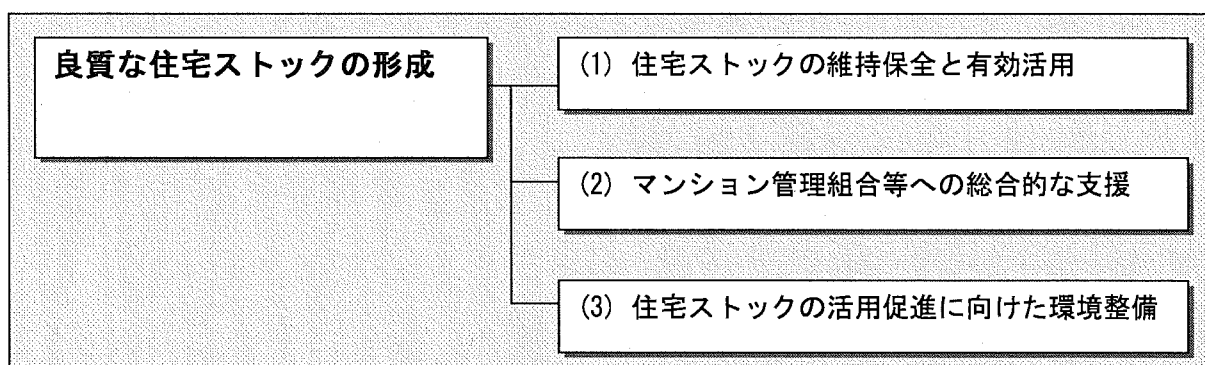
～次世代に質の高い住宅を継承していきます～

住宅ストックは量的に充足し、環境や資源エネルギーの観点からも、良質な住宅が建設され、適切に維持管理して、長く大切に使うことが求められます。

良質な住宅ストックの形成に向けて、建物の維持保全の取組について支援し、住宅の長寿命化を推進していきます。また、市内の持ち家の約4割を占めるマンションについて、適切な維持管理やストックの活用に向けた総合的な再生が進むよう、マンション管理組合への支援を実施していきます。

さらに、住宅ストックの性能を適切に評価できる人材を育成するとともに、適切に維持管理された住宅が市場で円滑に流通できる環境を整備していきます。

■施策の体系



■成果指標

項目	現状	目標 2020年度 (平成32年度)
・住宅ストック（持ち家）に対する年間リフォーム実施戸数の割合	3.1%	5.4%
・住宅の利活用期間（建設されてから解体されるまでの住宅の平均築後年数）	26年	35年
・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	19%	28%
・共同住宅のうち、 <u>ユニバーサルデザイン住宅</u> である割合 (注)ユニバーサルデザイン住宅:道路から各戸の玄関まで車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅	18%	28%
・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	491 組合	1000 組合

(1)住宅ストックの維持保全と有効活用

住宅の適切な維持保全に向けたリフォーム等の支援を充実するとともに、安心してリフォームができる環境の整備や住宅の履歴情報の蓄積を進めていきます。

また、住宅資産の利活用に向けて、相談できる体制や仕組みを構築しながら、住宅ストックの有効活用を支援していきます。

- **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高齢者等に配慮したバリアフリー化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。

- **安心してリフォームができる環境整備**

リフォーム後に、かし(不具合)があった場合に、補修等を担保する「リフォームかし保険」等の保証制度の普及を図るとともに、リフォーム時の紛争に対応する相談センターや協議会等と連携を図りながら、トラブルに対応できる環境を整備します。

- **住宅履歴情報の蓄積・活用**

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」の蓄積や活用を普及啓発するなど、住宅所有者によるストックの維持保全を支援していきます。

- **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、空き家の福祉や生活サービスなどの拠点としての活用や、高齢単身世帯とファミリー世帯等の住宅のミスマッチ解消に向けた住み替え等を支援していきます。

(2)マンション管理組合等への総合的な支援

建物の高経年化や居住者の高齢化、住民間の合意形成の難しさなど、多様な課題を抱えるマンションについて、日常的な管理や建替え、改修等について、総合的に支援していきます。

- **マンションの良好な維持管理に関する支援**

データベース・登録制度の充実や標準管理規約等の普及に向けた情報の提供、総合的な相談対応、管理組合相互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の良好な維持管理に向けた取組を支援していきます。

- **マンションの建替えや改修等に関する支援**

高経年化したマンション等の再生に向けて、大規模改修やバリアフリー化、専門家の派遣や改修費の助成、検討時の合意形成支援を行うなど、マンション再生に向けた取組を支援していきます。

- **賃貸住宅の所有者及び管理者への普及啓発**

長期修繕計画の策定、定期的な修繕の実施など、賃貸住宅の所有者及び管理者に対し、ストックの適切な維持管理を促すとともに、賃貸借契約や管理に係る標準的なルールや制度の普及啓発等を通じて、住宅に関するトラブルの未然防止等を図ります。

(3)住宅ストックの流通促進に向けた環境整備

良質な既存住宅が市場で円滑に流通するよう、良好な性能を有している既存住宅が、住宅市場において適切に評価され、住宅購入者等が安心して選択出来る環境を整備していきます。

- **住宅性能表示等の普及による既存住宅の流通の円滑化**

住宅性能表示、CASBEE横浜等の住宅の機能や性能を把握できる指標を普及・充実し、既存住宅の性能をわかりやすく情報提供することで、安心して住宅を選択できる環境を整え、既存住宅の流通の円滑化を図ります。

- **住宅選択時の相談体制の充実**

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。

- **既存住宅を適切に評価することの出来る人材の育成**

専門的かつ客観的な見地から、住宅の劣化状況、欠陥の有無、改修すべき箇所、費用など住宅の価値や性能を適切に評価、検査できる人材を育成することにより、既存住宅が適切な評価で、市場で円滑に取引される環境を整備していきます。

3. 暮らしを支える住宅セーフティネットの構築 ～住宅の確保が困難な方々の居住の安定確保を図ります～

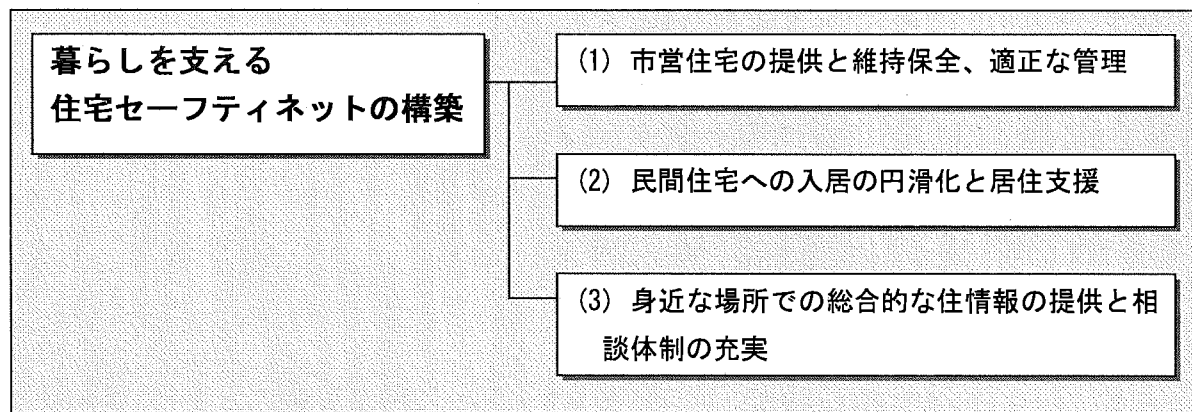
低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て中の家庭、外国人その他住宅の確保に特に配慮を要する方々への居住安定を実現していくためには、住宅セーフティネットの根幹である市営住宅をはじめとして、公的賃貸住宅等を含めた重層的なセーフティネットを構築していく必要があります。

市営住宅については、既存ストックを有効活用し、住宅に困窮する方々に適切に提供していきます。公的住宅については、高齢者や子育て世帯向けの地域優良賃貸住宅の供給を進めるとともに、UR都市機構や住宅供給公社などの公的機関との連携を強化していきます。

民間賃貸住宅についても、円滑な入居の支援や賃貸住宅に関する効果的な情報提供等を実施していきます。

また、横浜市高齢者居住安定確保計画を策定するなど、住宅施策と福祉施策の連携をより一層強化しながら、高齢期の生活に適した住まいの整備や生活支援の充実など、高齢者等の居住の安定の確保に向けた取組を推進していきます。

■ 施策の体系



■ 成果指標

項目	現状	目標 2020年度 (平成32年度)
・ 高齢者が外出しやすい市営住宅戸数の割合 (注) 高齢者が外出しやすい市営住宅戸数: 昇降機が設置されている市営住宅	45%	57%
・ 「普段の生活を自宅で暮らしたい」と思う高齢者の割合	68%	↑(増加)
・ 住まいに関する総合的な住宅相談年間件数 (ハウスクエア横浜・住まいるイン他)	2,510件	3,700件

(1) 市営住宅の提供と維持保全、適正な管理

住宅困窮者が多様化する中においては、住宅セーフティネットの根幹として、市営住宅はこれまで以上に重要な役割を果たしていく必要があります。

市営住宅のストック数については、一定規模の数が確保されており、厳しい財政状況の中で、既存ストックの維持保全と有効活用を図るとともに、適正な入居者管理を進めます。

① 市営住宅

● 市営住宅の長寿命化の推進

横浜市公営住宅等長寿命化計画に基づき、計画的な修繕や耐震対策等の改善を行うなど、適切に維持・保全を図りながら、既存ストックを有効活用していきます。

● 高齢社会への対応

既存住宅については、エレベーター設置やバリアフリー化等の改善を進めていきます。また、シニア・りぶいん（高齢世帯向け借上型市営住宅）については、住宅の需要や立地等を検証しながら、引き続き提供を行っています。

● 多面的な手法による建替え等の実施

耐用年数を迎えるなど、建物や設備が老朽化した住宅については、将来的な人口規模や経済財政状況等を見極めながら、高度利用や敷地の一部売却など、民間活力の導入を含む多面的な手法により、必要とされる改善や建替え等を行っていきます。

● 適正な入居者管理

真に住宅に困窮している方々が、市営住宅に入居出来るよう、収入超過者や高額所得者等に対する対応を行うとともに、滞納の整理など入居者への適正な管理を進めます。

● 住宅困窮者への入居支援

市営住宅の入居者募集にあたり、高齢者や障害者、子育て世帯などに対する倍率優遇など、入居時の優遇を実施していきます。

② 公的住宅

● 地域優良賃貸住宅の供給

住宅に困窮する所得の低い子育て世帯向けの住宅として、良質な住宅ストック等を活用し、家賃補助付きの優良賃貸住宅を供給していきます。

住宅困窮度の高い中低所得の高齢者の居住の安定確保に向けて、高齢期の生活に適した高齢者向けの優良賃貸住宅を供給していきます。

● 県やUR都市機構、公社等との連携による公的住宅の提供

県営住宅、UR都市機構賃貸住宅、住宅供給公社等の住宅については、住宅セーフティネットの重層化を図っていくために、これまで以上に連携を図りながら、適切な提供を図っていきます。

(2) 民間住宅への入居の円滑化と居住支援

家賃支払いが可能な所得があっても、住宅を借りられない高齢者世帯、障害者世帯、外国人世帯、子育て世帯がいる一方で、民間賃貸住宅では空き家が見られ、部屋を貸したいけれど入居後の不安により、入居を断らざるをえない家主がいます。

借り手と貸し手の双方が抱える不安の解消に向けて、宅地建物取引団体や社会福祉団体等と連携しながら、民間賃貸住宅への円滑な入居や居住支援を行っていきます。

- **民間住宅あんしん入居事業の充実**

家賃等の支払能力があるものの連帯保証人がいないこと等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等に対して、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。

- **福祉との連携による居住支援の充実**

ひとり暮らし高齢者など、暮らしに不安を感じる方々に対して、地域による見守り、安否確認、緊急時対応など、福祉施策と連携した居住支援を充実することで、高齢者等が安心して暮らせる環境を整備します。

- **居住支援協議会等による住宅確保要配慮者への支援**

宅地建物取引団体や社会福祉団体、地方公共団体からなる居住支援協議会や連絡調整会議の場を活用し、各団体と連携を強化しながら、低額所得者、高齢者など住宅の確保に配慮を要する方の民間賃貸住宅への入居や居住を支援していきます。

(3) 身近な場所での総合的な住情報の提供と相談体制の充実

高齢者等が住み慣れた地域で安心して住み続けられるよう、リフォームや住替え、資産活用等の住宅に関わるものだけでなく、福祉や医療、生活支援など、住まいから生活支援を含めた総合的な相談や情報提供が、身近な場所で受けられることが求められています。

地域の市民利用施設等を活用した、総合的な住情報の提供や、幅広い相談が受けられる人材の育成を行っていきます。

- **身近な相談・情報提供拠点の整備**

地域の市民利用施設を活用するなど、身近な場所で、住まいや暮らしに関する総合的な相談や情報提供が出来る仕組みを構築していきます。

- **相談体制・情報ネットワークの形成**

ハウスクエア横浜（日本住情報交流センター）、住まいるイン（横浜市住宅供給公社）を中心として、様々な機関や民間住宅事業者が連携する仕組みづくりを進めることで、相談機能と課題解決能力を高めます。また、住宅情報のネットワーク化を図ることで、安心して住み続けられる住まいを選択できる環境整備を推進します。

- **住宅相談に応じられる人材の育成**

住宅に関する相談を受けて、相談者をサポートすることができる人材、相談内容を分析し適切に専門家につなぐことの出来る人材を育成します。また、建築、不動産、福祉など住まいに関する多様な分野の専門家が、地域のニーズを共有化できる仕組みを構築します。

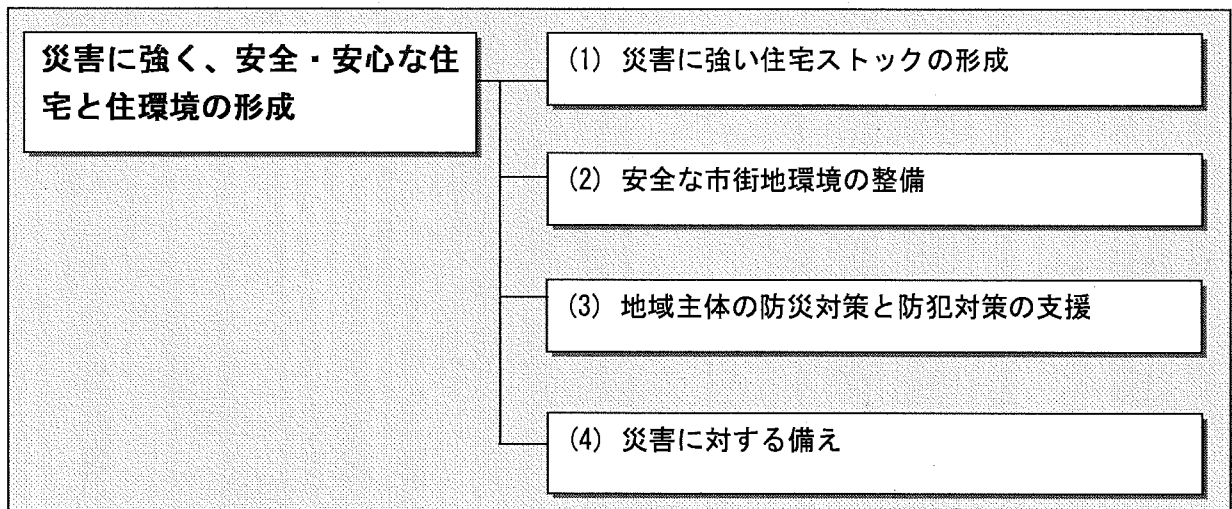
4. 災害に強く、安全・安心な住宅と住環境の形成

～災害への備えを強化し、安心して暮らせるまちづくりを進めます～

住み慣れた地域に住み続けられるためには、安全で安心できる住まいの確保が重要です。大規模な震災時等において、生命を守るということは住宅が備えるべき基本的条件であり、安全で安心な住まいや住環境を確保し、災害に強い住まい・まちづくりを進めていきます。

東日本大震災は、本市においても一部の地域や建築物で液状化等による被害をもたらしました。災害に強く安全な住環境を形成するため、地震に強い住宅ストックが形成され、狭あい道路やがけ地、密集住宅市街地の改善が進み、災害時に地域が助け合えるコミュニティが形成された地域を目指していきます。

■施策の体系



■成果指標

項目	現状	目標 2020年度 (平成32年度)
・耐震性が確保された住宅の割合 (注)昭和55年以前建設の住宅のうち、新耐震基準を満たす住宅と昭和56年以降建設の住宅	85%	95%
・狭あい道路(整備促進路線)の整備距離 (注)整備促進路線:建築基準法第42条第2項に定める幅員4メートル未満の道で、「横浜市狭あい道路の整備の促進に関する条例」に基づき横浜市が指定したもの	126.5km	211.5km
・「犯罪や防犯について心配」と考える市民の割合	11.4%	↓(減少)

(1) 災害に強い住宅ストックの形成

地震時の住宅の倒壊を未然に防ぎ、災害に強い安全なまちづくりを進めるため、木造住宅や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くとともに、防災対策が強化された民間マンションの供給支援を実施していきます。

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、道路沿道の建築物の耐震化を促進していきます。

- **木造住宅・マンションの耐震化の促進**

1981年（昭和56年）5月31日以前に建築確認を得て着工した、旧耐震設計基準による木造住宅・マンションの耐震化を推進するため、耐震診断への支援や耐震改修工事費の補助等を行います。

- **防災対策マンションの供給支援**

地震や液状化対策、防災倉庫による備蓄や非常用のエレベーターなど、一定の防災対策を備えたマンションの認定を行うなど供給を支援していきます。

- **特定建築物の耐震化の促進**

多数の人が利用する民間の特定建築物と、災害時に通行を確保すべき道路沿道の民間の特定建築物に対して、耐震診断、改修設計、耐震改修工事に対する補助等を実施していきます。また、特定建築物の所有者に対して、耐震診断の相談やアドバイス等を実施します。

(2) 安全な市街地環境の整備

災害に強く安全なまちづくりを推進するために、道路や敷地が狭い場合に建替えられない住宅への支援や、救急車、消防車などの進入が困難な道路の拡幅、災害時の避難路の確保など、市街地環境の改善を進めていきます。

- **狭あい道路の拡幅整備**

幅員4メートル未満の狭あい道路のうち、地域の安全性や利便性を考慮し、特に整備の促進を図る必要があるものを「整備促進路線」に指定し、塀や擁壁の移設に対する助成等を行い、拡幅整備を進めます。また、沿道住民との協議等の働きかけを行い、近接敷地と併せた連続型整備や、交差点間を一体的に整備する路線型整備を促進していきます。

- **がけ地の防災対策**

がけ地の改善のために土地所有者等が行う予防・復旧工事に対して工事費の助成を行うほか、がけ崩れが発生した場合の防災シート掛け等の応急措置や応急仮設工事を実施します。

また、急傾斜地崩壊危険区域において神奈川県が施工する崩壊防止工事の推進を図るとともに、土砂災害警戒区域について土砂災害ハザードマップを作成し、市民への周知を図ります。

- **密集住宅市街地の改善**

「いえ・みち まち改善事業」の対象地域など防災上課題のある密集住宅市街地において、「地域まちづくり支援制度」などを活用して地域と行政や専門家、NPO等の協働による防災性の向上と住環境の改善に向けた取組を進めていきます。

(3) 地域主体の防災対策と防犯対策の支援

安全なまちづくりを進めるに、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ていきます。

防犯性は、住宅の安全性を確保する上で重要な要素であり、共同住宅等の防犯性の向上に向けた支援を実施していきます。

- **地域主体の防災対策の推進**

災害に強いまちづくりを住民自ら推進する自治会町内会等の団体組織に対し、防災関連情報の提供や市民の防災意識を高める取組を推進するとともに、地域が中心となった災害対策の取組を支援し、災害に強いコミュニティづくりを進めます。

- **マンションにおける防災対策の推進**

マンション管理組合や自治会町内会に対し、建物の点検や災害時の備蓄、ライフラインの復旧までの対応等に関するガイドラインの策定や専門家の派遣によるアドバイスの実施など、災害時の事前準備や防災対策を支援します。

- **防犯対策の推進**

自治会町内会やNPOなどの防犯活動に対する支援を実施するとともに、国の「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」等の周知など情報提供を推進します。

(4) 災害に対する備え

東日本大震災の経験等を踏まえ、今後発生する可能性のある大規模災害などに備え、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仮設住宅の供給マニュアルの整備等を進めていきます。

- **応急仮設住宅の供給に向けての取組**

大規模災害等が発生した場合に備え、仮設住宅候補地のデータベースの作成や供給マニュアルの整備など、神奈川県等の関係機関と連携して、供給体制を強化していきます。

- **ハザードマップの充実**

災害時の備えとして、液状化、洪水、土砂、津波災害等の自然災害の想定範囲を地図化したハザードマップを充実していくとともに、市民に対して普及啓発を行っていきます。

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

～省エネ住宅の普及と環境に配慮した住まい方（ライフスタイル）を実現します～

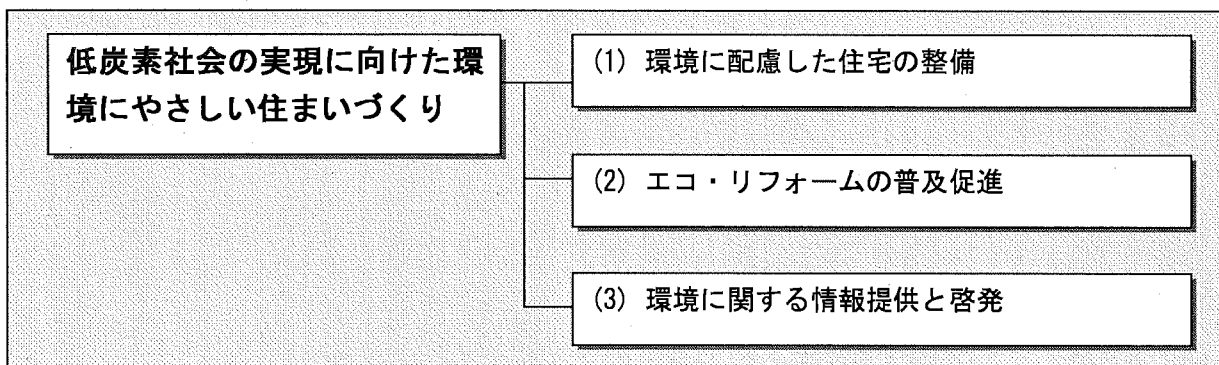
横浜市では、家庭部門の二酸化炭素排出割合が最も高く、低炭素社会の実現に向けて、住宅分野の温暖化対策は、温室効果ガス削減に大きく寄与する重要な取組です。

新築住宅への取組としては、太陽光・太陽熱等の再生可能エネルギーの利用や、高効率の発電・給湯設備等の導入、断熱性や気密性が高く省エネ性能の優れた住宅供給を支援していくとともに、環境配慮制度を普及させていきます。

また、既存住宅についても、エコ・リフォームの促進に向けて、相談体制の充実や人材育成等を進めていきます。

環境未来都市の実現を目指して、モデル事業の実施など先導的な役割を果たしながら、市民と市内事業者と一体となって、住宅の温暖化対策を総合的に進め、省エネ住宅の供給や環境に配慮したライフスタイルへの転換を促していきます。

■施策の体系



■成果指標

項目	現状	目標 2020年度 (平成32年度)
・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	42%	100%
・二重サッシ使用等の気密性に配慮された住宅の割合 (注) 二重サッシ使用等の気密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	15%	23%
・「地球温暖化への対策が満足」と思う市民の割合	1.7%	↑(増加)

(1) 環境に配慮した住宅地の整備

省エネ性能が高い住宅供給を支援するとともに、環境性能をわかりやすく表示するCASBEE横浜（横浜市建築物環境配慮制度）などの制度の普及や拡充を行います。

また、環境にやさしい住宅事業を進めることで、これからの横浜の環境配慮型住宅地のモデルを構築していきます。

- **環境配慮型のモデル住宅事業の推進**

保有土地等を活用し、風通しや断熱等を考慮した住宅設計で、太陽光・太陽熱等の再生可能エネルギーを活用するなど省エネ性能の高い住宅の供給誘導を行うとともに、地域全体で、温室効果ガスを削減し、最適なエネルギー管理を行うなど、これからの環境にやさしい住宅地のモデルとなる事業を大学や市内事業者等と連携しながら進めていきます。

- **環境配慮制度の普及**

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まちなみとの調和など、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、住宅購入時に、環境性能を考慮できるよう、わかりやすい性能表示制度の普及に取り組んでいきます。

(2) エコ・リフォームの普及促進

既存住宅の省エネ化を推進するため、国の制度等を活用しながら、太陽光・太陽熱等の再生可能エネルギーの導入や、省エネ機器等の設置を支援するとともに、相談体制の充実や、リフォームに対してアドバイスできる人材を育成していきます。

- **省エネ関連設備の設置等の支援**

太陽光・太陽熱等の再生可能エネルギーの活用やHEMS（ヘムス）など、環境に配慮した住まい方（ライフスタイル）に寄与する省エネ関連設備の設置支援を行っていきます。

- **エコ・リフォーム相談の実施**

二重サッシの取り付けや外壁の断熱方法、省エネ機器の効果など、エコ・リフォームの専門的な相談について、ハウスクエア横浜等の相談窓口において、相談体制を充実していきます。

- **省エネアドバイザーの育成**

定期的な講習会等を実施することにより、エコ・リフォームについて分かりやすく説明できる、省エネ住宅に関する設計や施工の知識を有する人材を育成していきます。

(3) 環境に関する情報提供と啓発

家庭において、電気やガス等のエネルギーの消費量や温室効果ガスの排出量などを「見える化」するHEMS（ヘムス）等の普及や環境学習を通して、地球環境に対する興味や関心を高めるなど、環境に配慮した住宅の普及やライフスタイルの転換を促す取組を推進していきます。

- 環境に配慮したライフスタイルの普及

HEMS（ヘムス）等を普及・活用することで、家庭における電気やガス等のエネルギーの消費量や温室効果ガスの排出量を意識し、環境に配慮した自主的な取組を促していきます。

- 環境に関する住教育の実施

環境に関するセミナーやイベントなど、市民、市民活動団体、事業者、大学、行政が実施する環境・地球温暖化問題に関する様々な学びの場を通じ、環境情報と環境関連知識を普及していきます。

- パッシブデザインの普及

エネルギー消費を減らし、快適な暮らしを実現するために、設計者や建て主に対して、風通しや断熱等を考慮した環境にやさしい住宅設計について情報提供を行うなど、自然エネルギーを活用したパッシブデザインを普及していきます。

【コラム】環境に配慮した住宅地整備（脱温暖化モデル住宅推進事業）

低炭素社会の実現に向けて、緑区十日市場町の市有地を活用し、環境に配慮した街並みと省エネ性能の高い戸建て住宅 11 棟を整備し、これからの環境配慮型まちづくりモデルの構築を目指しています。

本事業では、全体のマスタープランや住宅の企画提案等について公募により事業者を選定し、大学や市内の設計事務所及び施工業者とともにまちづくりを進めています。

【概要】

○所在地：緑区十日市場町 839 番 1 ○街区面積：約 2,435 m²

○計画棟数：11 棟 ○定期借地権(50年)付戸建分譲住宅

※事業敷地を一括して横浜市住宅供給公社へ貸付、公社が住宅を建設・販売

○設備・性能

- ・みんなの庭（11 戸共有によるコミュニティスペース）に面した建物配置計画
- ・自然採光・通風を有効に取り入れる建物配置計画と間取り
- ・太陽光発電パネル 4 KW 設置

- ・HEMS（エネルギーの見える化）設置
- ・電気自動車用充電器設置
- ・CO2 排出量 50%以上削減
- ・長期優良住宅認定
- ・CASBEE 戸建-新築で緑☆4 以上



先行モデルハウス



街区全景

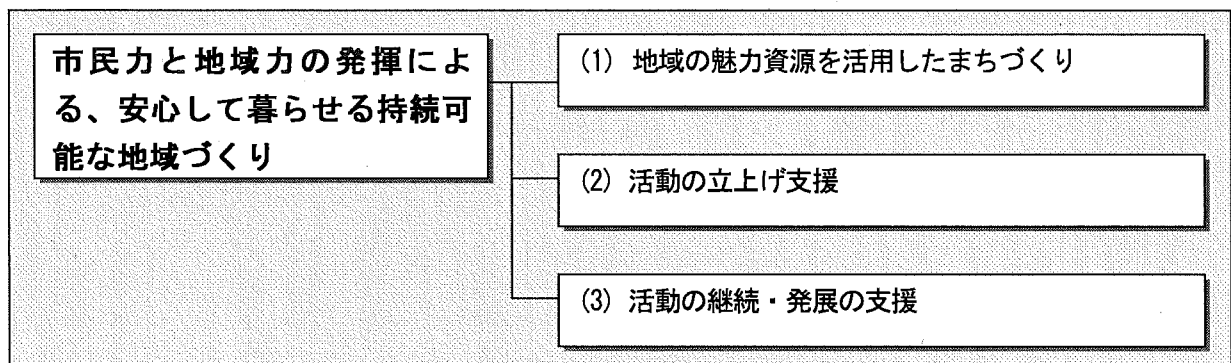
6. 市民力と地域力の発揮による、安心して暮らせる持続可能な地域づくり ～市民をはじめとした様々な主体との協働により、地域課題を解決します～

市内では、少子高齢化の進展、世帯の小規模化・単身世帯の増加、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、多様化・複雑化する地域課題ごとに多様な解決方法が必要となります。これらの地域ニーズに行政だけで対応するのは限界があり、地域に暮らし、活動する市民や公益的な団体、企業等と連携・協働して取り組むことが求められます。

横浜市では、それぞれの地域の特徴や課題に応じて、まちづくりや地域のコミュニティ形成、高齢者や子育て支援など、様々な地域課題に取り組んでいる活動が多くあります。

このような市民力・地域力を活かし、安心して暮らせる地域づくりのため、居住支援に関する施策をこれまで以上に重視し、様々な分野の多様な主体との連携・協働に取り組むことで、地域課題にきめ細かく対応していきます。

■施策の体系



■成果指標

項目	現状	目標 2020年度 (平成32年度)
・「住宅及び住環境に対して満足」と思う市民の割合	70%	↑(増加)
・「市内での定住意向」を考える市民の割合	73%	↑(増加)
・「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	72%	↑(増加)

(1) 地域の魅力資源を活かしたまちづくり

身近な環境や安全・安心といった課題への関心が高まっており、地域固有の特長や資源を活かした、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。

- **コンパクトなまちづくりの推進**

生活圏の拠点となる駅周辺等に周辺住民の生活を支えるために必要な機能を集積し、その上で郊外の住宅地の住環境を維持し拠点駅との交通を確保するなど、市民生活を支えるコンパクトな地域レベルのまちづくりを進めていきます。

- **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とらえ、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。

- **地域課題の共有と参画機会の創出**

市民との情報交流や勉強会を通じて、地域の資源や課題について話し合い、共有化する機会を設けます。支援制度の情報提供、専門家の派遣などにより市民発意による主体的な取組を促します。

(2) 活動の立上げ支援

地域課題の共有化が進み、身近な地域での合意形成と課題解決へ向けた取組が進むよう、組織の立上げや連携・協働に向けた支援を行います。

- **組織・計画づくりの支援**

活動の輪を広げていくための組織づくりやまちづくりのプラン・ルールづくりなどのため、専門家の派遣や活動費の助成などの支援を行います。

- **連携・協働のコーディネート支援**

まちづくりや住環境整備など、市民だけでは解決できない課題に取り組むため、NPOや企業など多様な主体との連携や協働のコーディネート機能を担う中間支援組織の取組を支援します。

- **活動拠点確保の支援**

高齢化の進んだ大規模団地などで、地域の交流や見守り・生活支援、介護サービスなど地域に密着した活動拠点になる場所を確保するため、空き家・空き店舗の有効利用等による拠点づくりを支援します。

(3) 活動の継続・発展の支援

地域活動が継続され、他の地域での活動へと発展するよう人材の育成や団体のネットワーク化を支援します。

- **地域の課題に取り組む担い手の育成**

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。地域での活動や人材に関する情報を提供し、アドバイザーとして派遣することで、地域づくりの担い手を育成していきます。

- **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、地域活動の担い手の活動を支援していきます。

- **地域力による先導的な事例の情報発信**

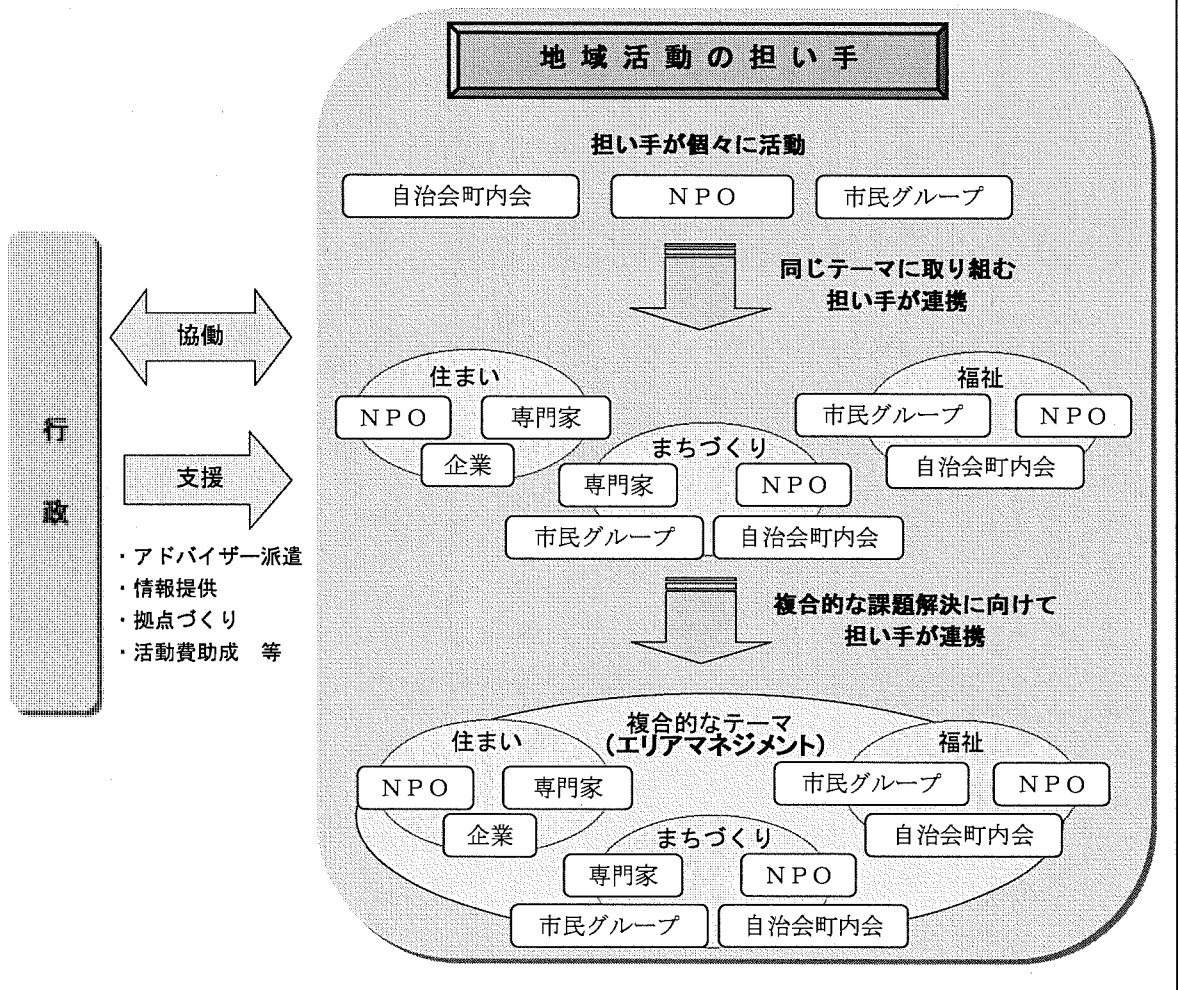
まちづくりの活動や先導的な取組などについて、情報を発信・蓄積することで、他の地域での取組を促し、広げていきます。

[地域力による連携・協働の広がりイメージ]

横浜市は、市内各地で自治会町内会や市民グループ、NPOなどによる身近な地域のまちづくりや魅力向上・住環境改善に関する活動が多彩に行われています。地域課題に取り組む担い手が互いに連携・協働して組織的に活動する事例もあり、市民の創意工夫・実行力を活かした協働の取組の成果が上がっています。

住まいやまちづくり、福祉、環境など地域課題が多様化するなか、様々な地域課題に取り組む活動の輪が広がっていくことで、複合的なテーマを扱うためのグループ間の連携や組織化、活動資金や活動拠点・人材育成などエリアマネジメントとしての活動スキームの構築などにつながり、さらには地域が活性化し魅力ある住環境の形成につながってきます。

今後も様々な市民活動が活発に営まれ、市民がより力を発揮できるよう、活動の輪が広がるような仕組みづくりを進めていきます。



4-2 地域別の対策

横浜市は、都心部やその周辺の旧市街地、近年に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。また、変化に富んだ地形や景観、土地利用の状況などの特徴や住まい・住環境に関する課題も地域特性に応じて様々に異なっています。

これらに的確に対応していくため、地域区分ごとに基本的な方向性を示し、地域特性に応じた施策を展開します。

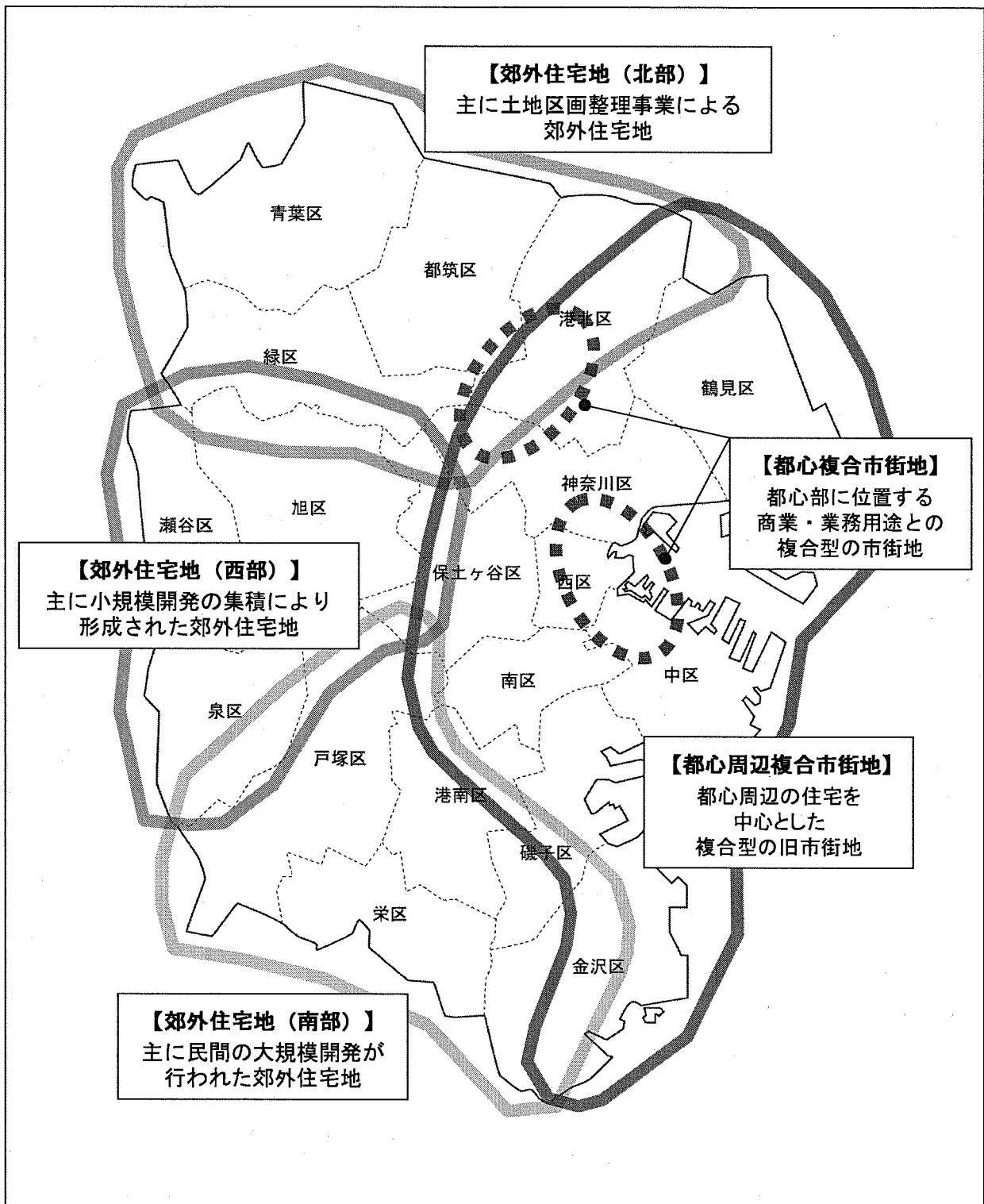
(1) 地域区分

横浜市の住宅市街地を地形や土地利用形成過程などによる地域の類型により、5つの地域に区分します。

表- 地域区分

市街地類型		概要	市街地整備の方向
都心・都心周辺部	都心複合市街地	<ul style="list-style-type: none"> ・都心部に位置する商業・業務用途との複合型の市街地 ・中心業務に近い商業地では、店舗、オフィス等と住宅が混在 	<ul style="list-style-type: none"> ・良質で多様な住宅の誘導 ・都心にふさわしい魅力的な住環境の形成 ・マンションの適切な維持管理の推進
	都心周辺複合市街地	<ul style="list-style-type: none"> ・都心周辺の住宅を中心とした複合型の旧市街地 ・丘陵部の良好な住宅地が見られる一方、都市基盤が脆弱で木造住宅が密集した地区も存在 	<ul style="list-style-type: none"> ・良好な住環境の維持・保全 ・防災性の向上・住環境の改善 ・居住者や行政など多様な主体による協働の推進
郊外部	郊外住宅地（北部）	<ul style="list-style-type: none"> ・郊外部の住宅地で、主に土地区画整理事業等による基盤整備を伴う開発により整備された住宅地 	<ul style="list-style-type: none"> ・美しい住宅地景観づくりの推進 ・環境と共生する地域づくりの推進 ・コミュニティによる住環境の保全
	郊外住宅地（西部）	<ul style="list-style-type: none"> ・郊外部の住宅地で、主に民間の小規模開発の集積により形成された住宅地 	<ul style="list-style-type: none"> ・魅力ある住宅地づくりの推進 ・住環境の改善
	郊外住宅地（南部）	<ul style="list-style-type: none"> ・郊外部の住宅地で、主に民間の大規模開発が行われた住宅地 	<ul style="list-style-type: none"> ・住民が主体となった住環境の維持・保全 ・大規模団地の再生 ・地域による居住支援の取組

図 市街地類型図



(2) 地域区分ごとの課題と住宅施策の方向

1. 都心複合市街地

[地域特性]

- ・ 横浜のイメージを代表する市街地で、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。
- ・ 海に面したみなとみらい 21 地区やヨコハマポートサイド地区では、大規模な都市再生プロジェクトによる住宅供給が進行し、都心部の魅力づくりと併せて都市型住宅の供給が進められています。また、近年、関内駅・横浜駅周辺の商業・業務地区において、集合住宅が増加しており、都心機能と住宅とのバランスを考慮し、特別用途地区として「横浜都心機能誘導地区」を定めています。
- ・ 住宅の形態は、集合住宅が中心で、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見られます。



[主な課題]

- ・ 集合住宅の中には、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に利用されることが大半を占めるようになったものや空き家が発生しているものが見られ、これらが改築、更新され、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。
- ・ 居住者が若年層への偏りがみられ、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。

[住宅地整備・保全の方向]

①良質で多様な住宅の誘導

- ・ 世代構成のバランスが取れた地域コミュニティを形成するため、多様な広さや間取りの住宅に加え、シェアハウス、コレクティブハウスの形式の住宅など、多様なライフスタイル、ライフステージの人々の居住に対応していきます。
- ・ 子育て支援施設を併設した子育てにやさしい住宅や、高齢者向けの優良な賃貸住宅など、多様な住宅ニーズに対応した住宅供給を誘導していきます。

②都心にふさわしい魅力的な住環境の形成

- ・ 都心としての特性や、公共施設の整備状況を踏まえ、特別用途地区や地区計画、市街地環境設計制度などの手法を活用し、商業、業務、住宅のバランスがとれたまちづくりを進めます。
- ・ 世界に誇れる都市景観を維持、継承するため、住宅供給にあたっては、周辺環境との調和や統一感のある街並みに配慮されたものとなるよう誘導していきます。
- ・ 高経年マンションにおいて、建物の老朽化や設備・仕様の陳腐化に加え、相続や転売・転貸等による権利関係の複雑化により発生した空き家や空き店舗について、NPO等と連携して地域活動拠点とするなど、地域づくりに資する有効利用を進めていきます。

③マンションの適切な維持管理の推進

- ・ 高経年マンションの再生や建替え、小規模マンションの維持管理を支援するため、マンションに関わるNPO等と連携して、管理組合等への情報提供や相談の充実を図ります。
- ・ 長期修繕計画の策定、計画的な修繕の実施など、賃貸住宅の所有者及び管理者に対し、適切な維持管理を促すとともに、賃貸借契約や管理に係る標準的なルールや制度の普及啓発を進めていきます。

●空き家活用の事例

- ・ 少子高齢化・人口減少社会の中で、空き家や空きスペースが増えてくる中、「それを有効活用したい」、「社会のために役立てたい」という空き家所有者は多く、また、地域活動等の拠点として、空き家を活用したいと考えている人も多ことから、ストック利活用の以下のような例があります。

【空き家活用事例】

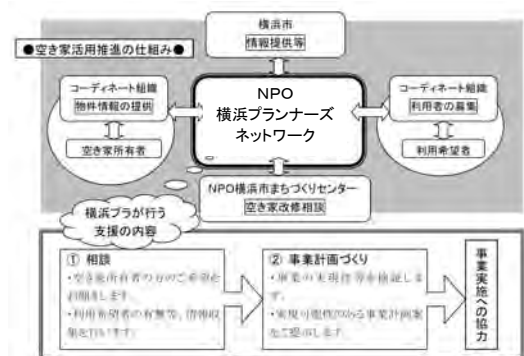
- ▶ シェアハウスや共同オフィス
- ▶ 地域の方との交流スペースを持つ住宅
- ▶ 高齢者デイサービスなどの福祉サービス拠点
- ▶ 子どもや障害のある方の居場所、多世代交流サロン
- ▶ カフェやギャラリーなど、コミュニティビジネス拠点

(NPO横浜プランナーズネットワーク)

- ・ 空き家活用については、2006年度(平成18年度)から横浜市と横浜プランナーズネットワークが協働の勉強会を開催し、「空き家活用相談窓口」の開設に向けて取り組み、2007年(平成19年)には、専門家組織であるNPOまちづくりセンターとも連携し、さらに、不動産関連団体や市民活動団体非営利団体の協力を得て、空き家相談窓口を設置しています。
- ・ まちづくりに関わる専門家同士が、相互の専門性を高めるとともに、市民の立場に立ち、市民の自発的なまちづくりを支援することを目的に活動しています。

活動内容は、

- ▶ まちづくりに関する調査、研究開発
- ▶ まちづくりに関する情報収集、提供
- ▶ まちづくりに関する提案
- ▶ まちづくり活動に対する支援
- ▶ 学習会、研修会、イベント等の開催
- ▶ その他、目的を達成するために必要な事業



2. 都心周辺複合市街地

【地域特性】

- ・ 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、昭和30～40年代にスプロール的に開発された密集住宅地もあります。
- ・ 住宅の形態には、集合住宅、戸建て等、様々な形態の住宅が見られます。



【主な課題】

- ・ 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になっています。
- ・ 密集住宅市街地については、狭小敷地や接道が不十分な敷地が多く、老朽家屋の建替え更新が困難なことや、狭い道路が多く緊急車両が進出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、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。

【住宅地整備・保全の方向】

①良好な住環境の維持・保全

- ・ 丘陵地の斜面上に見られる良好な住宅地等においては、今後も引き続き良好な住環境の街並みを維持・保全するため、地域住民が協力して行う、建築協定等のルールづくりの取組を支援します。
- ・ 緑豊かな潤いある環境を保全・育成するため、斜面地マンションや斜面緑地等における開発及び維持管理等について適切に誘導していきます。

②防災性の向上

- ・ 古くから開発された住宅地が多いため、高経年の戸建て住宅が多く見られます。適切な建替えや建物の耐震化、不燃化を誘導することにより災害に強いまちづくりを進めます。また、高齢者などの災害時要配慮者の把握や見守り活動の推進などを通じた防災体制の強化を図ります。
- ・ 住宅が密集し、狭い道路の多い地区では、道路の拡幅、建物や塀の耐震補強、オープンスペースの確保などにより、災害に強いまちづくりを進めます。

③居住者や行政など多様な主体による協働の推進

- ・ 横浜の魅力を発信する地域がある一方、住環境面や防災面で課題のある地区があるため、良い面を高め、課題を改善していくためには、居住者がまちづくりの目標を共有し、方針や計画、ルールづくりなどを進めることが大切です。まちづくりの充実に向け、様々な立場の人々が協議、交流できるような場づくりを進めます。

●地域まちづくりルールの事例（山手まちづくり推進会議）

- ・ 山手地区は横浜開港に伴い外国人居留地として幕府により開発された高台の住宅地で、今も人口約 5,000 人のうち、約 15%は外国籍です。国籍は 30 カ国余りにわたり、国際色に富んだ街になっています
- ・ 関東大震災や太平洋戦争の戦災に遭って、多くの西洋館が被災したものの、洋館・教会・公園・外国人墓地・フランス瓦製造、テニス発祥、ビール醸造、軍楽隊バンド演奏などの欧米文化の影響を色濃く受けた建物が多く残り、「横浜らしさ」を発信している地区ともいえます。
- ・ 2001 年（平成 13 年）に、学校跡地のマンション計画が、きっかけとなって、住民によるまちづくり活動の組織形成が始まり、2002 年（平成 14 年）には、地域にある 2 つの町内会・自治会が協力し、「山手まちづくり推進会議」が組織され、地区計画等の検討を開始しました。
- ・ 住宅・文教地区としての「山手らしい」環境を維持するとともに、緑豊かな低層の街並みや眺望、歴史的資産などを継承しつつ、個性ある文化の発信と魅力あるまちづくりを推進することを目的とした活動が続いています。
- ・ 2008 年（平成 20 年）には、横浜市の地域まちづくり推進条例に定められている地域まちづくりグループに登録し、活動の幅が広がっています。
- ・ 同年には、「横浜・山手地区まちづくりプラン 2007」が地域まちづくり推進条例に基づき認定されました。

- 方針 1. 住宅・文教地区の良好な環境を継承し、向上させていきます
- 方針 2. 豊かな緑を継承し、更にふやしていきます
- 方針 3. 山手の歴史的資産を生かしたまちづくりをこれからも進めます
- 方針 4. 山手本通り（歩道）の改修を中心に歩いて楽しめるまちづくりを進めます
- 方針 5. 山手らしい新しい文化を発信し、文化の香り高いまちにしていきます
- 方針 6. 住民と行政が協働してまちづくりを推進していきます

- ・ 2011 年（平成 23 年）9 月には、「山手まちづくり協定」が地域まちづくりルールに認定されました。

【図】まちづくりニュース



3. 郊外住宅地 北部(主に区画整理事業による郊外住宅市街地)

【地域特性】

- ・ 横浜市北部に位置し、主に鉄道沿線の区画整理事業により開発された住宅地です。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。
- ・ 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。



【主な課題】

- ・ 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、建築協定等の運用に関する住民への支援や、協定の有効期間終了に伴う更新への対応が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み替え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。

【住宅地整備・保全の方向】

①美しい住宅地景観づくりの推進

- ・ 建築協定や地区計画により土地利用を誘導し都市景観を保全するとともに、豊かな田園風景を次世代に残せるよう景観の維持を図ります。
- ・ 公園・道路などの美化活動を人々の交流、支え合いを育むための機会とし、世代を超えた市民の参加を誘導します。
- ・ 美しい街並づくりについて市民が活発に語り合う環境づくりを推進します。特に、居住歴の短い区民の地域社会への参加、友達づくりを支援するため、気軽に立ち寄ることができるサロンの施設の設置を進めます。

②環境と共生する地域づくりの推進

- ・ 緑や水の環境を守り育て、環境への負荷が小さく、持続するまちをめざした取組を進めます。また、環境に配慮した住まいやまちづくりを促進するとともに、新しい住生活を誘導します。

③コミュニティによる住環境の保全

- ・ 居住者の多世代化、多様化が進み、子育て支援、介護支援等多様なニーズが発生しています。地域が自ら課題を解決していくことの出来るように地域の担い手を育成し、つないでいく仕組みづくりが求められています。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、新旧住民が自らの身近な問題意識ととらえ、住みよいまちづくりを進めるため、モデル事業などにより普及啓発を図り、環境に配慮したライフスタイルの実現を図ります。

●建築協定による住環境保全の事例（横浜市建築協定連絡協議会）

【概要】

- ・ 1984年（昭和59年）設立
- ・ 横浜市長が認可した市内の建築協定区域内の住民（地権者等）により構成された市民団体であり、建築協定運営委員会等が相互に連絡を取り合い、情報交換、普及啓発を行うことにより、建築協定制度の有効な活用を図り、良好な環境を維持増進することを目的としています。
- ・ 連絡協議会の運営に必要な活動を行うために、幹事10名程度による幹事会を設けて活動をしています。
- ・ 連絡協議会の事務を円滑に推進するために、横浜市都市整備局地域まちづくり課に事務局を設けています。

【活動】

- ・ 建築協定に役立つマニュアル等の作成
 - 「建築協定運営委員会の手引き」「建築協定更新マニュアル」
- ・ 「建築協定の制度や運用に関する勉強会」などの開催
- ・ 「建築協定だより」の発行（年2回）による全建築協定地区への情報提供



4. 郊外住宅地 西部(主に小規模開発の集積により形成された郊外住宅市街地)

【地域特性】

- ・ 民間による小規模な住宅開発が多く見られる住宅地です。
- ・ 駅周辺には住商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、基盤整備を伴わない開発が見られます。
- ・ 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。
- ・ 比較的利便性が高くない地区では、若年層が転出し人口の減少が見られる一方で、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。



【主な課題】

- ・ 小規模開発の集積によりスプロール化して形成され、道路等の都市基盤の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。
- ・ 神奈川東部方面線の開通による沿線の住宅地開発を適切に誘導するとともに、魅力と活力を向上させることが求められています。

【住宅地整備・保全の方向】

①魅力ある住宅地づくりの推進

- ・ 高齢者が集える拠点づくりや、支援・介護が必要な高齢者も安心して住み続けられる住宅地の形成を目指し、地域が主体となり、商店街や大学と連携したまちづくりを支援します。
- ・ 神奈川東部方面線の開通によるポテンシャルの向上を活用し、人口の流入を促す、活力と魅力あるまちづくりを推進していきます。

②良好な住環境の整備

- ・ 神奈川東部方面線開通による沿線の新規開発地等においては、開発事業や建築時に良好な住環境整備を誘導するとともに、地域の住民が、地域に愛着を持ち、住まいや街を大切に思い、住環境を良好に保つためのまちのルールづくりを支援していきます。
- ・ 小規模な宅地開発が進んだ既成市街地については、住環境や防災性を高めるため、地域と協力して地域特性にも配慮しつつ、狭あい道路の拡幅など住環境の改善を推進していきます。

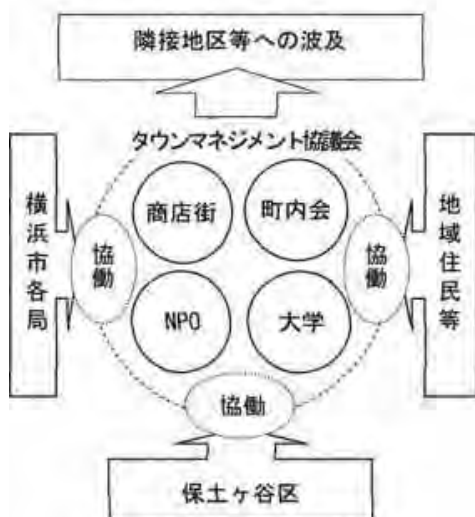
●地域の活性化、魅力づくりの事例（和田町タウンマネジメント協議会）

- ・ 和田町商店街は、和田町駅周辺と国道 16 号沿いにあり、生鮮、飲食、物販を中心に 85 店舗からなる地域に密着した商店街です。
- ・ かつては和田町にあったセリ市場に馬車で出荷し、空車に買い物を載せて帰るといった地域の中心的「へそ」として賑わっていたのですが、大型店や新しいショッピングセンターの出現等の影響もあり客足が遠のいていました。
- ・ 2001 年（平成 13 年）から商店街と横浜国立大学との連携が始まり、商店街と大学とが協力して再生が始まりました。
- ・ 2005 年（平成 17 年）には和田町のよりよい地域づくりを協議する組織として「和田町タウンマネジメント協議会」を設立し、月 1 回協議会を開き、横浜国立大学の教授や学生、商店主、町内会の人等、多様なメンバーが参加することで、和田町の活性化に向けたアイデアが提案されました。
- ・ 持続的に「和田町いきいきプロジェクト」として様々なイベントが企画され実施されています。

【表】 和田町いきいきプロジェクトの主な取組

べっぴんマーケット	和田町商店街を歩行者天国にしたおまつり。フリーマーケットへの学生の出店、コンサート、ジャグリングのショー等。
ヒートアイランドモデル事業	和田橋欄干の緑化プロジェクト等、緑化の取組。打ち水大作戦。
地域と子どもプロジェクト	子どもが安心して楽しく過ごせる地域づくりの取組。
わだまちラボ	和田町商店街と横浜国立大学の協働により設立された研究拠点。
WAD@CO（ワダッコ）	和田町コミュニティビジネス活動拠点。利用会員とクラブ会員による活動の場として活用。交流会の開催等。

【図】 多様な連携のイメージ



【図】 コミュニティオフィス ワダッコ
(商店街の花屋の2階の空きスペースを活用)



5. 郊外住宅地 南部(主に民間の大規模開発が行われた郊外住宅市街地)

【地域特性】

- ・ 主として、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。
- ・ 敷地規模の広い住戸が多く、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。
- ・ 開発主体により戸建て住宅が中心の地区、中高層の集合住宅が中心の地区があります。
- ・ 大規模団地では、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。



【主な課題】

- ・ 昭和 30 年代から開発された中層集合住宅が見られ、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、現行法規制への対応や合意形成の困難さがあり、これらの解決が課題になっています。
- ・ 戸建て住宅地では、敷地細分化等による住環境の悪化が懸念されます。また、空き家等が見られ、防犯面で問題が生じている団地も見られます。
- ・ 計画開発地区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・空き家の増加、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。

【住宅地整備・保全の方向】

①住民が主体となった住環境の維持・保全

- ・ 計画的に開発されたゆとりある住環境を有する住宅地においては、住民が中心になって住環境を維持していくためのルールづくりを支援します。例えば、建築協定や緑化協定による敷地の細分化規制や住宅地内の緑化、植栽の維持管理などの住民の自主的な取組や地域の環境変化に対応した協定の更新を支援していきます。
- ・ 住宅地が高経年化しても、若年層が地域に住み、また新規に転入してくることで、地域力が保たれるよう、生活利便施設を充実させたり、市民利用施設をうまく活用したりして、利便性が高く若い世代にも魅力のある地域づくりを進めていきます。

②大規模住宅団地の再生

- ・ 高経年化した公的住宅団地は、住戸改善や住棟の長寿命化を計画的に進めるとともに、空き家や空き店舗等による居住支援の取組を支援します。
- ・ 建替えに際しては、近隣も含めた地域の福祉やコミュニティ活動の拠点となる施設の導入を誘導します。

③地域による居住支援の取組

- ・ 住民自らが話し合い、まちの個性を活かしながら地区の実情に応じた計画づくりを進めていけるよう、まちづくりコーディネーターの派遣などの支援策を通じて、協働による住民主体のまちづくりを進めます。
- ・ 住宅団地の再生にあたって、国・神奈川県・UR都市機構等の関係者を交えて、地域の主体をはじめとした様々な主体の力を活かして、空き家・空き店舗を活用した見守りなどの居住支援を進めます。

●ドリームハイツ地域運営協議会

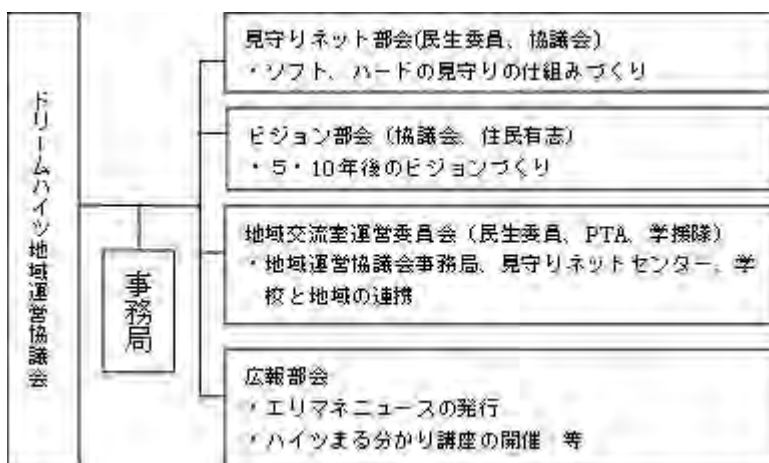
[概要]

- ・ ドリームハイツは、横浜市住宅供給公社と神奈川県住宅供給公社が建設し、1973年（昭和48年）入居開始した大規模住宅団地。市公社が764戸、県公社が1506戸。
- ・ 入居開始当初、保育所不足になやむ保護者達が、自主運営による幼児教室を始めたのがきっかけとなり、団地の課題を住民が主体となって解決していく機運が高まり、高齢者・障害者支援、まちづくり推進等のグループが立ち上がった。
- ・ 2007年（平成19年）これらの活動団体と、自治会が「地域運営協議会」を設置。「ドリームハイツ及びその周辺地区」として、横浜市が推進する「市民主体の地域運営」のモデル地区に指定され、行政との協働による地域課題の解決に向けた取組がはじまる。
- ・ 団地内の深谷台小学校に地域交流室が設置されたことで、これを地域協議会の拠点として活用。

[活動内容]

1. ひとり暮らしの高齢者・災害弱者・要支援者等の見守り
2. 人材（ボランティア）バンクの設置
3. 身近な相談事業、健康相談事業等の実施 ほか

図 組織図



参加団体	主なもの
	・市ハイツ自治会
	・県ハイツ自治会
	・ドリーム地域給食の会（高齢者や障害者の配食）
	・ふれあいドリーム（家事、介護、ベビーシッター派遣等）
	・いこいの家（介護予防型通所事業）
	・ふらっとステーション・ドリーム（カフェタイプの交流拠点）
	・すぎのこ会（手作り幼稚園）
	・つぼみ広場（障害のある子ども支援）
	・おやこ広場（子供の一時預かり等）

第5章 計画の実現に向けて

5-1 テーマ別の取組

住宅政策を推進するにあたり、横浜市が取り組む施策のうち、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み合わせによってより相乗効果の高まることが期待できるものをテーマ別の取組と位置付け、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。

なお、ここに掲げるテーマ別の取組は例示であり、この他にもマンション管理や空き家対策に関する取組など、幅広く取り組んでいきます。

テーマ1 長く安心して暮らせる住宅の普及と市場の活性化

住宅ストックが量的に充足し、環境負荷の軽減やエネルギー問題が喫緊の課題となっている中で、「よい住宅を作って、きちんと手入れをし、長く大切に使う」ことが重要です。このため、耐久性や耐震性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性能等を有する住宅の供給を誘導していく必要があります。こうした住宅は、長期にわたって住むことが可能で、さらにリフォームを行うなど適切に維持管理をすることで、市場においても住宅としての資産価値を維持することができます。

一方、既存の住宅についても、「耐震性能や省エネ性能を向上させるリフォーム等を行うことが既存住宅市場で評価される」といった環境を整備することが必要です。そこで、適切なリフォームを行うために必要な住宅図面等の住宅履歴関連資料の蓄積を進めていきます。

また、今後住宅が市場で適正に評価されるよう、わかりやすい住宅性能表示制度の普及を進めます。これにより、売主にとっては、第三者が住宅の検査及び調査（インスペクション）し適正に評価されることで、市場での住宅評価の信頼性が高まります。住宅購入者にとっても、その信頼性を基に安心して住宅を選択でき、良質な住宅が円滑に流通することが期待できます。

さらに、これらの施策を進めていくためには、きめの細かい相談・建物検査ができる専門的知識の豊かな人材の確保が必要であり、そうした人材を育成していきながら、長く安心して暮らせる住宅の普及と市場の活性化を図るための取組を進めていきます。

主な取組内容

◆ 横浜型の住宅性能表示の仕組みづくり

「長期優良住宅」の認定制度、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく「住宅性能表示制度」、建築物の環境配慮制度「CASBEE横浜」など住宅の性能や品質に関わるさまざまな認定や表示制度を活用しながら、市内の住宅の流通の実態を踏まえて、分かりやすく表示する横浜市独自の性能表示の仕組みを構築します。

◆ 住宅履歴情報の普及と担い手の育成

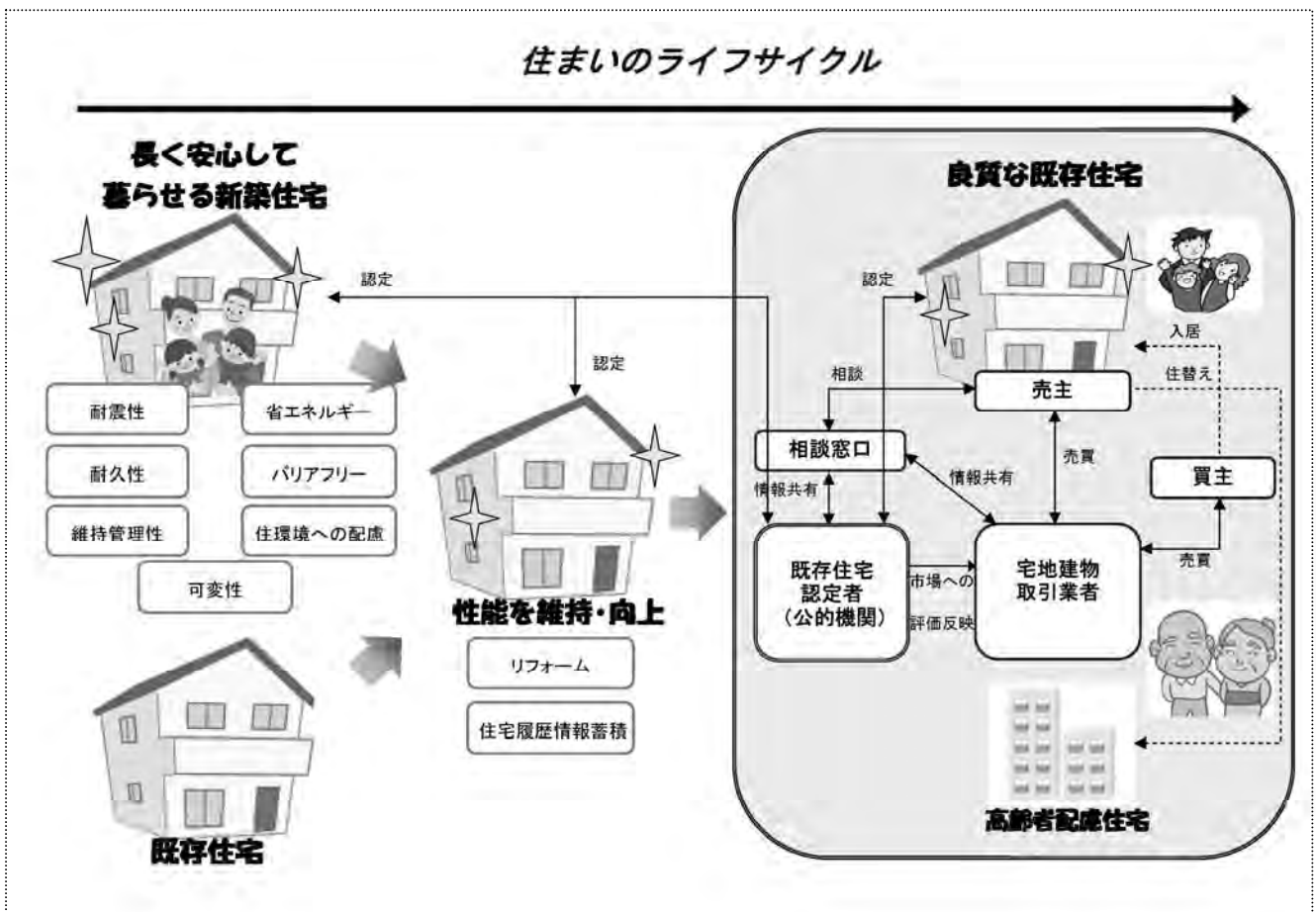
住宅の適正な維持管理、リフォームに必要な住宅の設計図書や修繕履歴、住宅性能、建物の維持管理状況等を取りまとめた「住宅履歴情報」の蓄積や活用の普及啓発を行い、所有者に住宅の良好な維持保全を支援していきます。

このような情報を活用して、住宅を良好に維持保全するためには、専門的かつ客観的な見地から、住宅の劣化状況、改修すべき箇所、費用など住宅の価値や性能を適切に調査し、評価できる人材が必要です。そうした人材を育成するとともに、きめ細かく総合的に相談の対応ができる体制を整備します。

◆ 住宅市場の流通の円滑化

良質な住宅の円滑な流通を促進するため、住宅性能表示や履歴情報に加え、住み替えの円滑化を図ります。このため、高齢単身世帯とファミリー世帯等の住宅のミスマッチ解消に向けた住み替えなど、住宅関連団体や民間事業者等と連携し、住宅の資産としての有効活用に関する情報提供や相談体制等を充実していきます。

■取組のイメージ「長く安心して暮らせる住宅の普及と市場の活性化」



テーマ2 身近な地域のあんしん居住の仕組みづくり

本市においても、本格的な少子高齢社会を迎え、高齢者等は住まい、介護、経済面など将来的な不安を抱える方は少なくありません。

住まいに関する現状をみると、身体状況の変化により、生活しやすい住居や施設に転居を希望していてもどこに相談すればいいのかわからない、家族構成の変化などにより手頃な広さの民間賃貸住宅へ転居を希望しても、貸主が入居後の身体状況の不安を感じる等により入居を断られる場合など、高齢者等の住替えには多くの課題があります。

一方で、住み慣れた自宅や地域に住み続けたい、身体状況や家族構成の変化などにより高齢期の生活が安心な住宅や施設に住替えたい、自宅を資産として有効活用したい方など様々なニーズがあります。

このため、高齢者等が住み慣れた地域で安心して住み続けられるよう、身近な場所で相談・情報提供が受けられる相談拠点のネットワークづくりを進めるとともに、リフォームや住替え、資産活用等の住宅に関わるものだけでなく、福祉や医療、生活支援など、住まいから生活支援を含めた相談対応・情報提供と、課題解決に向けた身近な地域のあんしん居住の包括的な仕組みを構築していきます。

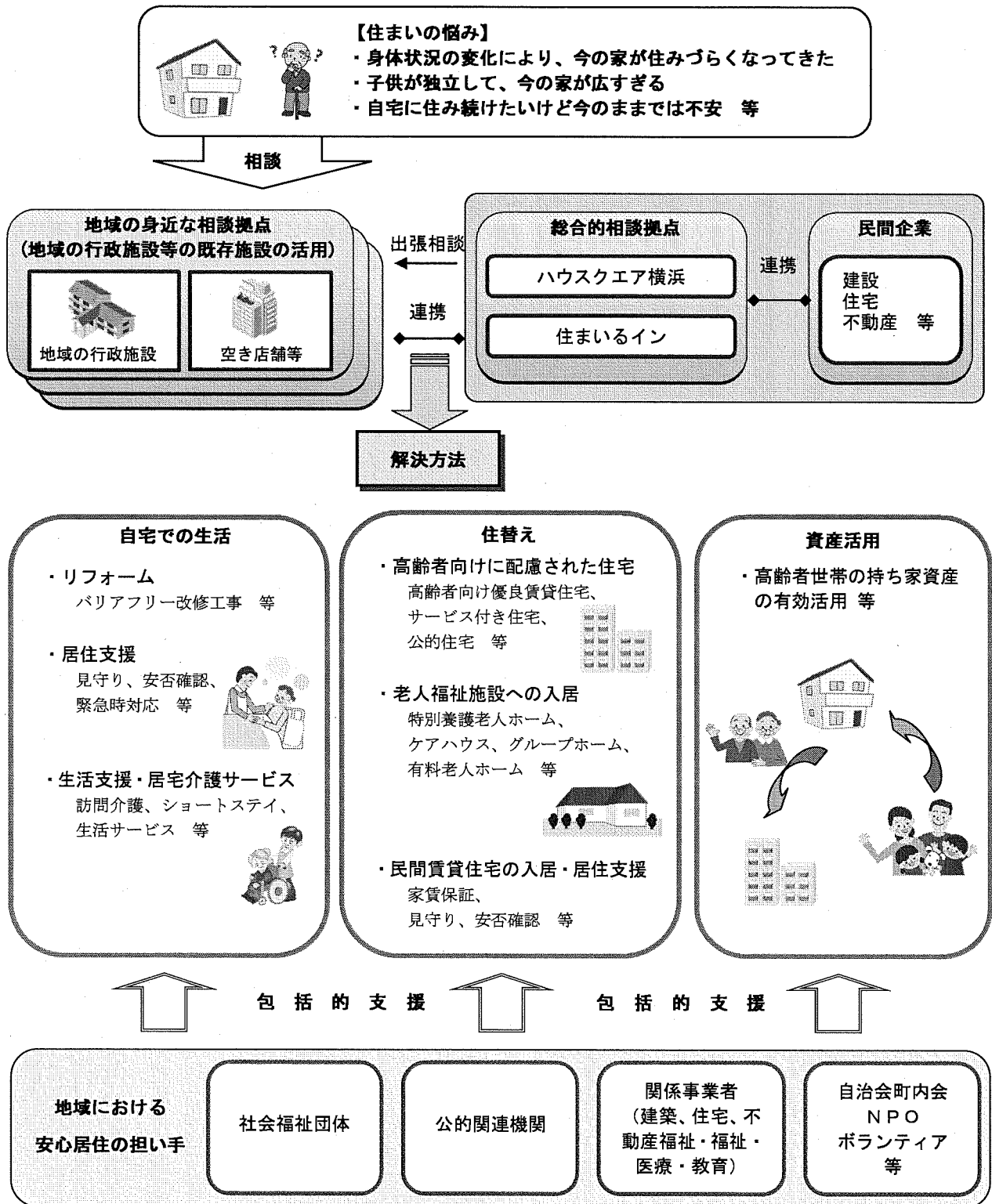
主な取組内容

- ◆ 身近な相談・情報提供拠点の整備と情報ネットワークの形成
地域の行政施設や空き家・空き店舗等を活用し、身近な場所で、住まいや居住支援に関する総合的な相談や情報提供が出来る仕組みを構築します。そのために、ハウスクエア横浜（日本住情報交流センター）、住みいるイン（横浜市住宅供給公社）を中心に、民間住宅事業者や地域の担い手が連携する相談拠点のネットワークづくりを進め、相談機能と課題解決能力を充実します。
- ◆ 住み慣れた自宅に住み続けられるための支援
単身や夫婦のみの高齢者世帯など、暮らしに不安を感じる方々に対して、バリアフリー改修工事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。また、地域による見守り、安否確認、緊急時対応などの居住支援、訪問介護や生活サービスなどの生活支援・居宅介護サービス等の福祉施策と連携し、高齢者等が自宅で安心して暮らせる包括的な環境整備を進めます。
- ◆ 高齢期の生活が安心な住宅・施設への住替え支援
身近な相談拠点で、高齢者向け優良賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅等の高齢者向けに配慮された住宅、特別養護老人ホームやケアハウス等の老人福祉施設など、福祉と連携してニーズに応じた情報提供を受けられるような仕組みを構築していきます。
高齢者等が民間賃貸住宅へ住替えをする際に、借り手と貸し手の双方が抱える不安の解消に向けて、宅地建物取引団体や社会福祉団体等と連携しながら、民間賃貸住宅への円滑な入居支援、見守りや安否確認などの包括的な居住支援を行っていきます。

◆ 高齢者世帯の持ち家資産の有効活用

広い持ち家から高齢者向けの優良賃貸住宅へ住替える際などに、地域活動拠点への転用や子育て世帯に自宅を賃貸する等、高齢者世帯の持ち家資産の活用を支援していきます。

■取組のイメージ「身近な地域のおんしん居住の仕組みづくり」



テーマ3 大規模住宅団地の総合的な再生

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年（昭和30年）に日本住宅公団（現在のUR都市機構）が設立されました。昭和40年代に入り地方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ました。

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立地しており、築後30年以上が経過し、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、設備の劣化や住戸規模・設備水準の相対的な低下、エレベーターが未設置であったりバリアフリー化されていないなど、建物の老朽化や陳腐化が進んでいます。

また、住民の高齢化が進み、若年層が転出するなど地域活力の低下がみられ、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、大規模住宅団地において、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の再生を目指して、建物や設備が適正に維持管理されつつ、改修や建替えなどにより住環境の再生が行われ、高齢化への対応や地域交流が活発に行われるよう取組を進めます。

このため、大規模住宅団地の固有の課題に対応した維持管理や改修・建替え等に関する支援、法制度も含めた再生手法の検討、地域コミュニティの活性化や地域資源を活かした魅力づくりへの支援など、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

◆ 団地の維持管理と住環境再生への支援

大規模住宅団地固有の課題に対応できる専門家を派遣し、建物・設備の適正な維持管理に関する支援を行います。

また、バリアフリー化や耐震化、断熱化や設備改修による省エネ化など、安全・安心で快適な住環境の再生に向けた改修や建替え等について、専門家の派遣や工事費の助成、合意形成支援を行います。

◆ 地域コミュニティの活性化支援

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な交流やサービス拠点となる場所を確保するため、空き家・空き店舗の有効利用等による拠点づくりを支援します。

◆ エリアマネジメントによる団地再生の推進

高齢者の見守りや居住支援、防犯防災対策など団地周辺を含めた地域の課題を共有し、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、組織化や連携、活動に関する支援を行います。

◆ 団地再生コーディネーターの支援・人材育成

総合的な団地再生の相談や計画検討、活動への助言等を行う専門家やNPOの活動を支援するとともに、団地再生に関する専門知識を有する人材を育成します。

◆ 大規模住宅団地再生手法の研究

大規模住宅団地において見守り活動や生活支援、交流などコミュニティの活性化に取り組んでいる先進的な事例の情報収集と発信を行います。また、地域コミュニティの再生を図りつつ改修や建替えなどを行う再生手法について法制度も含め検討を進めます。

■取組のイメージ「大規模住宅団地の総合的な再生」



テーマ4 環境に配慮した持続可能な住宅地モデルの構築

本市の人口は2020年をピークに減少に転じ、2025年には65歳以上の高齢者は100万人を超える見込みです。駅から離れた郊外住宅地などでは、20歳代、30歳代の若年層の人口減少が進み、高齢化率が30%を越える地域もあります。

広い市域を抱える本市では、一言に住宅地と言っても、開発手法や住宅の種類、地形や交通や公共施設等の利便性など、地域ごとに条件が異なるため、建物の老朽化や空き家・空き地の増加、商業施設の撤退、バス路線の廃止など地域課題も異なり、また、同じ課題に対しても、地域によって解決方法が異なってきます。

昨今の厳しい経済情勢や人口減少・少子高齢化、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、住宅政策においても、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ようにしていくためには、「地域レベルのまちづくり」が重要であり、生活圏の拠点となる駅周辺等に、周辺住民の生活を支えるために必要な機能を集積し、その上で郊外の住宅地の住環境を維持し拠点駅との交通を確保するなど、市民生活を支えるコンパクトな住宅地の形成を進めます。

また、高齢化や省エネ、災害対策など複合化した地域課題の解決に向けて、市民力や地域力が最大限発揮でき、民間活力を導入した取組を中心として、地域特性を踏まえた「環境に配慮した持続可能な住宅地モデルの構築」を進めていきます。

具体的には、生活をサポートする拠点や多世代が集う場の整備、高齢者から子どもまで地域で支える仕組みづくり、学校や医療・福祉等の連携など、ハード・ソフトの両面からの対策がされた環境に配慮した持続可能な住宅地のモデルを実現していきます。

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場を備えた住まいの供給を誘導していきます。

◆ 安心生活サポート拠点を中心とした生活支援

医療、介護、生活等の支援機能を備えた『安心生活サポート拠点』の整備を誘導し、その拠点を中心として近郊の高齢化した団地や大規模団地の空き店舗等を活用した訪問介護・看護や生活支援等のサテライトを結んでサービスを提供していきます。

◆ 地域の介護・福祉サービスの提供

地域の担い手と連携して、高齢者や障害者等の見守り、子育て支援などをテーマとした支えあいの活動を支援し、安心して暮らせる環境を確保します。

◆ 地域の防災拠点の整備

災害時には周辺地域も含めた地域の拠点となるよう、非常用電源、備蓄スペース、防災トイレ、かまどベンチなどを備えた住宅地の整備を誘導します。また、コミュニティースペース等を利用し、防災に関する普及啓発活動を行なうとともに、地区全体で防災訓練等の取組を支援します。

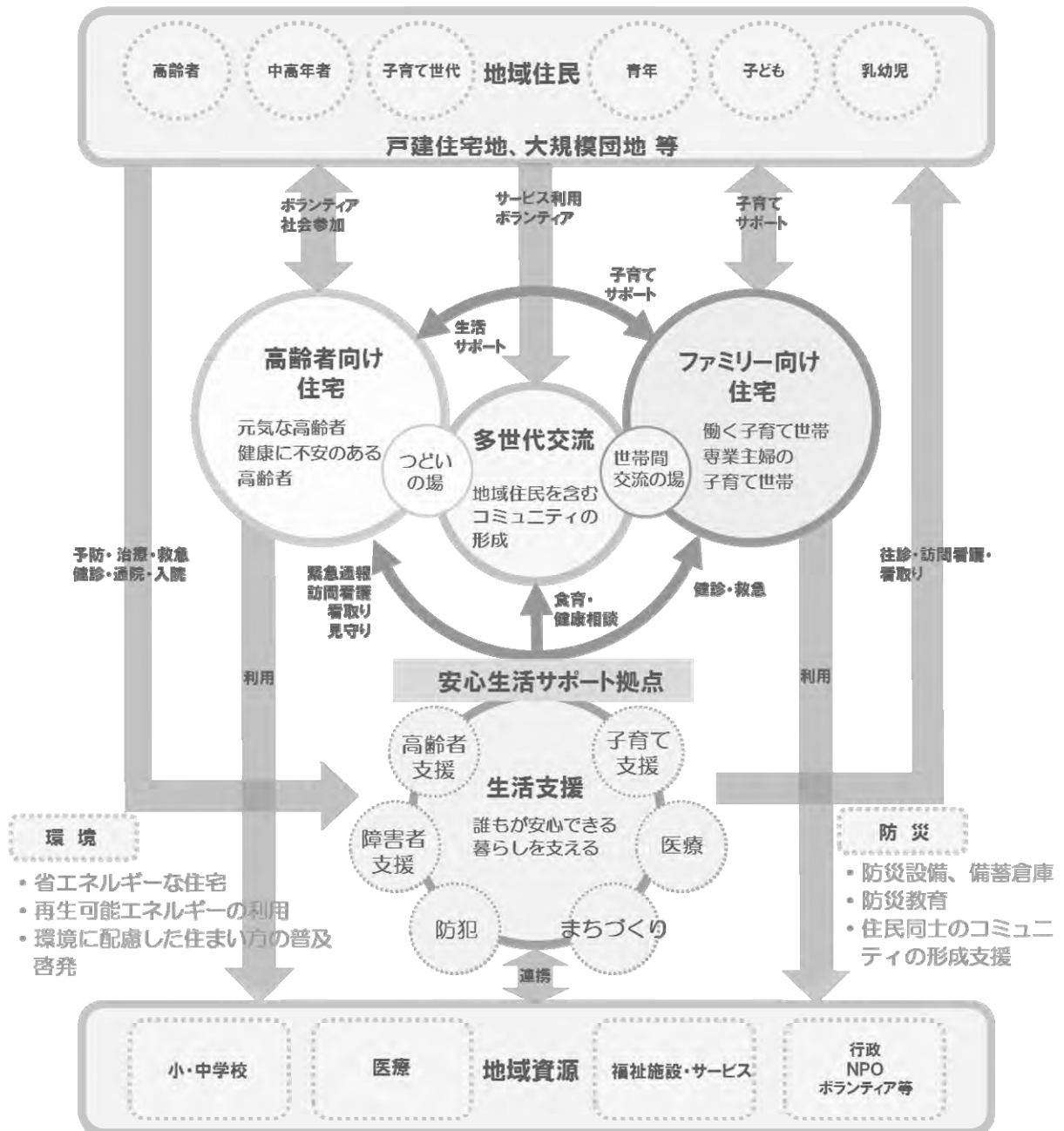
◆ 環境配慮型モデル住宅地の整備

太陽光、風力、地熱など再生可能エネルギーを最大限活用するとともに断熱性能等を高めた住宅を整備します。家庭においても、エネルギーの見える化による省エネ行動や、最適なエネルギー管理が行われるよう生活スタイルの転換を促していきます。

また、地域内に蓄電・蓄熱機能を備えることで、再生可能エネルギーを地産地消し、地域で効率的に利用し、融通できる仕組みを構築していきます。

■取組のイメージ「環境に配慮した持続可能な住宅地モデルの構築」

子どもから高齢者まで幅広い居住者に対し、生活支援機能を持ち、環境にやさしく、防犯・防災への備えもあり、多世代交流から生まれる地域コミュニティの形成により、誰もが安心して暮らせるまちを目指します。



参考資料

策定の経緯

第4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
小林 重敬 （会長）	東京都市大学都市生活学部 教授	都市計画
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
中城 康彦 （副会長）	明海大学不動産学部 教授	不動産経営計画
石川 恵美子	横浜マリン法律事務所（横浜弁護士会） 弁護士	法律・マンション
伊藤 功（平成23年7月～） （岡 雄一（～平成23年6月））	独立行政法人都市再生機構 神奈川地域支社住まいサポート業務部 部長	公的機関
大家 亮子	成城大学社会イノベーション学部 教授	住宅政策
川口 珠江（平成23年5月～） （森 裕之（～平成23年4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
籾 健夫	神奈川県県土整備局 参事監 兼 建築住宅部長（平成23年6月～） （建築住宅部長（～平成23年5月））	行政機関
柴田 範子	特定非営利活動法人 楽 理事長 （東洋大学ライフデザイン学部 准教授）	高齢者・福祉
下田 純	市民	公募委員
望月 久美子	株式会社 東急住生活研究所 上席研究員（平成23年4月～） （代表取締役所長（～平成23年3月））	不動産・住生活

委員会開催経過

回	開催年月日	議題
第1回	平成22年7月16日	○住宅・住環境を取り巻く動向 ○横浜市の現行住宅施策と検討課題
第2回	平成22年12月16日	○住宅政策の基本的な枠組み ○良質な住宅ストック形成と活用のあり方
第3回	平成23年3月28日	○横浜市住宅政策審議会 中間整理
第4回	平成23年10月28日	○第4次横浜市住宅政策審議会 答申（素案） ○横浜市住生活基本計画（骨子）
第5回	平成23年12月1日	○第4次横浜市住宅政策審議会 答申（案） ○横浜市住生活基本計画（素案）

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）

テーマ1 「社会情勢を踏まえた本市の住宅政策のあり方」 （第1回・2回専門部会）

氏名	職業等	分野
小林 重敬 (部会長)	東京都市大学都市生活学部 教授	都市計画
大江 守之 (副部会長)	慶應義塾大学総合政策学部 教授	都市・住宅政策
大家 亮子	成城大学社会イノベーション学部 教授	住宅政策
岡 雄一	独立行政法人都市再生機構 神奈川地域支社住まいサポート業務部 部長	公的機関
中城 康彦	明海大学不動産学部 教授	不動産経営計画

テーマ2 「良質な住宅ストックの形成と活用のあり方」 （第3回・4回専門部会）

氏名	職業等	分野
小林 重敬 (部会長)	東京都市大学都市生活学部 教授	都市計画
中城 康彦 (副部会長)	明海大学不動産学部 教授	不動産経営計画
石川 恵美子	横浜マリン法律事務所（横浜弁護士会） 弁護士	法律・マンション
大家 亮子	成城大学社会イノベーション学部 教授	住宅政策
望月 久美子	株式会社 東急住生活研究所 代表取締役所長	不動産・住生活

テーマ3 「多様な主体との連携のあり方」 （第5回～7回専門部会）

氏名	職業等	分野
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
柴田 範子 (副部会長)	特定非営利活動法人 楽 理事長（東洋大学ライフデザイン学部 准教授）	高齢者・福祉
石川 恵美子	横浜マリン法律事務所（横浜弁護士会） 弁護士	法律・マンション
岡 雄一	独立行政法人都市再生機構 神奈川地域支社住まいサポート業務部 部長	公的機関
下田 純	市民	公募委員
望月 久美子	株式会社 東急住生活研究所 代表取締役所長	不動産・住生活

「専門部会・答申案のまとめ」 （第8回専門部会）

氏名	職業等	分野
小林 重敬 (部会長)	東京都市大学都市生活学部 教授	都市計画
大江 守之 (副部会長)	慶應義塾大学総合政策学部 教授	都市・住宅政策
石川 恵美子	横浜マリン法律事務所（横浜弁護士会） 弁護士	法律・マンション
伊藤 功	独立行政法人都市再生機構 神奈川地域支社住まいサポート業務部 部長	公的機関
柴田 範子	特定非営利活動法人 楽 理事長（東洋大学ライフデザイン学部 准教授）	高齢者・福祉
中城 康彦	明海大学不動産学部 教授	不動産経営計画

専門部会開催経過

回	開催年月日	議題
第1回	平成22年8月27日	○住宅施策の現状 ○住宅施策の課題と今後の方向性
第2回	平成22年10月28日	○今後の住宅政策の基本的な枠組みについて
第3回	平成22年11月29日	○専門部会のこれまでの議論と今後の議論の進め方について ○横浜市の住宅ストックと住宅市場の動向について ○住宅セーフティネットについて ○住宅市場の活用について
第4回	平成23年1月31日	○市営住宅等の団地再生について ○住宅セーフティネットについて ○住宅市場の活用について
第5回	平成23年2月28日	○地域の課題、ニーズに対応した施策の方向 ○人口減少等を踏まえた郊外部の今後のあり方
第6回	平成23年5月26日	○福祉施策と連携した高齢者等の包括的な居住支援のあり方 ○地域の課題解決を行う担い手との連携
第7回	平成23年6月30日	○地域特性に応じた、まちづくりの担い手と住政策との連携のあり方 ○多様な主体との連携のあり方のまとめ
第8回	平成23年8月9日	○第4次横浜市住宅政策審議会 答申（素案）について

【パブリックコメント】

1 実施期間

平成24年1月23日から2月22日まで

2 意見提出者

人

3 意見の件数・内訳

内訳	件数
	件
意見総数	件

あ

●いえ・みち まち改善事業

防災上課題のある密集住宅市街地として、客観的基準（住宅戸数密度条件、倒壊危険条件、延焼危険条件、基盤条件）に基づいて選定した23地域660haにおいて、地域住民との協働により、防災性の向上と住環境の改善を図ることを目的とした横浜市独自の事業。市では、まちづくり支援団体（NPO等）と連携のうえ、次の段階的な取組を進めている。

- ・地域住民による地域の防災情報の共有に向けた支援
- ・地域住民の有志による「勉強会」への活動支援や、「まちづくり協議会」の設立に向けた支援
- ・「まちづくり協議会」による「防災まちづくり計画」の作成に向けた支援
- ・「防災まちづくり計画」に基づく、狭あい道路の拡幅や公園・広場などのハード整備の実施及び「まちづくり協議会」への活動支援

●液状化

地震の際に地下水位の高い砂地盤が、振動により液体状になる現象。これにより比重の大きい構造物が埋もれ、倒れたり、地中の比重の軽い構造物（下水管等）が浮き上がったりする。

●エコリフォーム

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、省エネ化を図るリフォームのこと。

●NPO（エヌ・ピー・オー）

「Nonprofit Organization」の略。営利を目的としない活動のできる市民団体を指し、民間非営利組織などと訳される。1998年（平成10年）3月に「特定非営利活動促進法（NPO法）」が成立し、まちづくりの推進等17分野の活動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として法人格を取得できるようになった。

●温室効果ガス

大気中の二酸化炭素やメタンなど、地表から放射された赤外線の一部を吸収することにより、温室効果をもたらす気体の総称。産業活動の活性化により大気中の濃度が増加しているものもあり、地球温暖化の主な原因とされている。

か

●がけ地防災対策事業

地震、風水害等によるがけ崩れを未然に防ぐための防災工事や、がけ崩れが発生した場合の復旧工事に対して工事費の助成を行う横浜市独自の事業。

●環境未来都市

環境問題や高齢化社会などに対応する施策の先進的なモデルとなる都市を国が選定し、規制緩和や財政措置など様々な支援を行うもの。環境未来都市評価・調査検討会による評価等を経て、2011年（平成23年）12月22日に11件が選定された。（被災地域以外では横浜市を含め5件が選定。）

「新成長戦略～「元気な日本」復活のシナリオ～（2010年（平成22年）6月18日閣議決定）」において、「21世紀の日本の復活に向けた21の国家戦略プロジェクト」の一つに位置付けられた施策である「環境未来都市」構想によるもの。

●^{キャスビー}CASBEE横浜（横浜市建築物環境配慮制度）

CASBEE（建築環境総合性能評価システム）は、「Comprehensive Assessment System for Built Environment」の頭文字をとったもので、地球環境・周辺環境にいかに関心しているか、ランニングコストに無駄がないか、利用者にとって快適か等の性能を客観的に評価・表示するために開発された建築物の環境性能評価システム。横浜市建築物環境配慮制度は、「CASBEE－新築（簡易版）」を基本として、横浜市の制度用に編集した「CASBEE横浜」を用い、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、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段構成になっている。

●急傾斜地崩壊危険区域

急傾斜地の崩壊により相当数の居住者等に被害が生ずるおそれがあるもの及び崩壊を助長、誘発するおそれのある区域を関係市町村長の意見を聞いて都道府県知事が指定します。

●急傾斜地崩壊対策事業

急傾斜地の崩壊による災害を防止するため、一定の基準に該当する場合は、「急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律」に基づき、神奈川県が急傾斜地崩壊危険区域を指定のうえ、崩壊防止工事を行う事業。

●狭あい道路

建築基準法では、建築物の敷地は原則として幅員4m以上の道路に接しなければならないとされている。このため、幅員4m未満の道路を「狭あい道路」ということが多い。

●居住支援協議会

住宅セーフティネット法第10条に規定され、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子ども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することにより、緊急対応先へ通報されるシステム。

●計画開発地

土地区画整理事業等により、計画的に道路や公園、教育施設等の基盤整備や住宅開発が行われた市街地。

●建築協定

地域の特性に応じた良好な環境を維持増進するため、土地所有者などが一定の建築ルールを定めて協定を結び、建築基準法に基づいた市長の認可を得て公的なものとする制度。認可後の運営は地区に居住している市民が組織する運営委員会により行なわれている。

横浜市では、横浜市建築協定連絡協議会を設立し、建築協定運営委員会等が相互に連絡を取り合い、情報交換、普及啓発を行うことにより、建築協定制度の有効な活用を図り、良好な環境を維持増進する取組を行っている。

●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。

●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（都市再生機構、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。

●高齢者住まい法（改正）

2011年（平成23年）4月に、改正高齢者住まい法（「高齢者の居住の安定確保に関する法律」）が公布された。従来、国土交通省が所管していた高齢者住まい法を、厚生労働省と共同で所管する法律に改め、住宅と福祉の両面から高齢者の住まいの対策を総合的に進めるとともに、高齢者が暮らしやすい賃貸住宅の供給を促進するなどの取組が強化された。

●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年（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。

●コレクティブハウス

北欧で生まれた、独立した居住スペースのほかに、居間や台所などを共同で使用できるスペースとして備えた住宅。住民同士の交流や、子育て・高齢者などの生活支援に有効とされる。

さ

●再生可能エネルギー

太陽光、風力、波力・潮力、流水・潮汐、地熱等、自然の力で定常的に補充されるエネルギー資源。枯渇性燃料が持つ有限性への対策、地球温暖化の緩和策、新たな利点を有するエネルギー源等として近年利用が増加している。

●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・政令市・中核都市が登録を行う。

●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。単身者は25㎡、2人以上の世帯は10㎡に世帯人数を乗じて得た数字に10㎡を加えた面積とされている。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

複数の人が一つの住戸を共同で賃借・購入し、一緒に暮らすことを前提とした住宅のこと。ハウスシェアリングとも言う。ルームシェアでは居住者が同居人を募るのに対し、シェアハウスは事業者が入居者を募るのが一般的である。

●次世代省エネルギー基準

住宅の省エネルギー性を高めるために定められた基準で、「住宅に係る建築主等および特定建築物の所有者の判断基準」と「設計、施行及び維持保全の指針」の2つからなる。断熱性、気密性、冷暖房に関する基準が定められている。1980年(昭和55年)に「省エネルギー基準」が定められ1992年(平成4年)に改正されているが、地球温暖化対策の必要性から、1999年(平成11年)に「次世代省エネルギー基準」として全面改正された。

●住生活基本法(2006年(平成18年)6月8日公布・即日施行)

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年-第8次2005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って、住宅政策を転換する必要性が生じ、新たに制定された。

●住宅供給公社

1965年（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、子ども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年（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。

●省エネルギー型住宅

断熱性や気密性を向上させ、太陽光・熱や風、雨水等の自然エネルギーを利用した省エネ性能の高い住宅。

●スプロール化

車社会の進展などの理由により、都市が無秩序に拡大していく現象のこと。計画的な街路が形成されずに虫食いの宅地開発が進んでいき、中心市街地の空洞化を招くとともに、上下水道などの公共投資がかさむなどの都市問題を引き起こしている。

●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。ヨコハマ・りぶいん等の公的賃貸住宅の募集、マンション管理組合向け相談、高齢者住み替え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、資産や能力等すべ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。

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年（平成19年）3月に「横浜市耐震改修促進計画」を策定した。

●耐震基準

建築物の設計において、それらの構造物が最低限度の耐震能力を持っているとして、建築基準法が定めている基準。

1981年（昭和56年）の改正以前の基準を「旧耐震基準」、改正後の基準を「新耐震基準」という。

●脱温暖化モデル住宅推進事業

横浜市が低炭素社会の実現に向けて、環境に配慮した街並みと省エネ性能の高い住宅の整備誘導、市民への普及啓発及び市内経済の活性化など、環境配慮型まちづくりのモデル構築を目指して取り組んでいる事業。

緑区十日市場町の市有地を活用し、全体計画や住宅の企画提案の公募を行い、産・学・官連携により環境に配慮した省エネ・長寿命な住宅を整備するプロジェクトが行われている。

●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、親と子のつどいの広場）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。

●地域包括支援センター

高齢者が住み慣れた地域で生活を続けられるよう、介護保険やその他の福祉保健サービスを適切に利用するため、保健師等・社会福祉士・主任ケアマネージャーなどの専門スタッフが、総合的な相談や権利擁護、介護予防のケアプランの作成などの様々な支援を行う機関（全国共通で設置）。

横浜市では、地域ケアプラザと一部の特別養護老人ホームに設置されている。

●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様々な相談にのるとともに、専門家（まちづくりコーディネーターやまちづくり支援団体(NPO)）派遣や活動費助成、整備費などの支援を行う制度。

●地域まちづくり推進条例

市民と市が協働して魅力あるまちを実現することを目的に、市が、地域でまちづくりを行うグループや組織を支援することにより、地域におけるまちづくりのプランやルールづくりを進める条例。

地域のまちづくりに関する活動を行う団体は「地域まちづくりグループ」として市に登録することができる。また、「地域まちづくりプラン」や「地域まちづくりルール」の策定を行おうとする団体は「地域まちづくり組織」として市長の認定を受けることができる。さらに、地域まちづくり組織が、地域住民多数の支持などの一定の要件を満たして、「地域まちづくりプラン」「地域まちづくりルール」を策定した場合、そのプランやルールは市長の認定を受けることが可能となっている。認定を受けたルールがある地域内で建築等の行為を行う者は、市長への届出や「地域まちづくり組織」との協議が必要となる。

●地球温暖化対策実行計画

地球温暖化対策の推進に関する法律に基づき、市民・事業者・市役所の各主体が一体となって都市環境の整備や仕組みづくりを進め、低炭素社会の実現を目指すために、都道府県、政令指定都市、中核市、特例市に策定が義務付けられた法定計画。

横浜市の計画は、区域施策編と事務事業編からなり、区域政策編では、市全体で温室効果ガス排出量を2020年度（平成32年度）（中期目標年次）までに25%、2050年度（平成62年度）（長期目標年次）までに80%削減（いずれも1990年度（平成2年度）比）」を目指している。家庭部門、業務部門など部門別の削減目標及び必要な対策等を明らかにするとともに、長期的、短期的な取組を明らかにしている。

●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。区域の指定された用途地域の規制を、強化、緩和することができ、その地区の実情に合ったよりきめ細かい規制を行う制度。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、形態などの制限などを定める。

●中間支援組織

行政と地域の間にと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。

●長期優良住宅建築等計画認定

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律（2009年（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。

●低炭素社会

地球温暖化の要因の一つになっている温室効果ガスの排出量の少ない産業・生活システムを構築した社会。低炭素社会の実現に向けて、横浜市でも様々な取組が始められている。

●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

急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生ずる恐れがあると認められる区域を都道府県知事が指定します。危険の周知、警戒避難体制の整備を目的としています。

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1994年度（平成6年度）に開設。同事業により設立された（株）日
本住情報交流センターにより運営されている。

●ハザードマップ

自然災害による被害を予測し、その被害範囲を地図化したもの。予測される災害の発生地点、被
害の拡大範囲および被害程度、さらには避難経路、避難場所などの情報が既存の地図上に図示され
ている。

●パッシブデザイン

自然の日差しや通風に配慮した設計を行なうことで、設備に頼らずに、心地よい環境を生み出そう
とする設計手法。

●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。

●HEMS（ヘムス）

Home Energy Management Systemの略称。家電や給湯機器など住宅内のエネルギー消費機器をネッ
トワーク化し、自動制御するシステム。電気、ガス、水道といったエネルギーの消費状況を表示す
ることで、住まい手の省エネ意識が高まる効果が期待されている。

ま

●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。

●密集住宅市街地

老朽住宅などが密集し、道路・公園など公共施設の著しい不足などが見られ、防災上課題のある
住宅市街地。横浜市では、住宅が密集している、木造住宅率が高い、道路・公園などが未整備であ
る、老朽化した木造住宅の割合が高い、という4つの条件に該当する23地域660haを、防災性の向上
と住環境の改善を図る必要がある対象地区として選定している。

●見守りネットワーク

地域の人々や関係機関が、見守り・声かけ活動などを行なうことで、誰もが安心して住み慣れた
地域で暮らし続けられるように、地域全体で支える仕組み。高齢者の安否確認、福祉問題の早期発
見等を目的に行われている。

●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しやすくし、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、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。

や

●UR都市機構（ユアール 独立行政法人都市再生機構）

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。

●横浜グリーンパワー（YGP）モデル事業

「横浜スマートシティプロジェクト（YSCP）」の一環として、YSCPの実証実験に必要な住宅用太陽光発電システム（PV）及び家庭内エネルギーマネジメントシステム（HEMS）の導入・設置に際して、民間ノウハウを活用して一括調達・集中設置・メンテナンスや事業に協力する市民への相談対応を行い、PV、HEMSを安価に市民に提供するモデルの構築を目指す事業。

*横浜スマートシティプロジェクト（YSCP）：「次世代エネルギー・社会システム」の構築を目指し、日本型スマートグリッドの構築や海外展開を実現するための取り組みとして、横浜市と民間企業とで協働し、再生可能エネルギーや未利用エネルギーの導入、一般世帯・事業者・地域でのエネルギーマネジメント、次世代交通システム等に取り組むプロジェクト。

●横浜市公営住宅等長寿命化計画

市営住宅ストック活用の基本理念や目標の設定を行い、改善、維持管理などの適切な手法選択のもとに、市営住宅ストックの長寿命化を実現し、住宅セーフティネット機能の維持を図ることを目的とした計画。

●ヨコハマ・りぶいん

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年（昭和60年）に、本市が全国に先駆けて創設し、当時の建設省（現在の国土交通省）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

●ライフステージ

人間の一生において節目となる出来事（出生、入学、卒業、就職、結婚、出産、子育て、退職等）によって区分される生活環境の段階のことをいう。

●リフォームかし保険（住宅リフォーム瑕疵担保責任保険）

リフォーム業者が加入する保険で、リフォーム工事のかしを修補した場合に保険金が支払われる。リフォーム工事にかしがあった場合に確実に修補されることをねらいとしている。リフォーム事業者が倒産等によってかし担保責任を履行できない場合には、リフォーム発注者に対して直接保険金支払われる。

●ルームシェア

家族以外の者と一つの住戸に住み、キッチンや風呂トイレなどを共用して暮す住まい方をいう。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、日本においては、近年、若者を中心に広まりつつある。