
横浜市住生活マスタープラン

(横浜市住生活基本計画)

(素案)

2022(令和4)～2031(令和13)年度

2022(令和4)年7月

横浜市 建築局

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

第 1 章

住生活の
現状と課題

1-1

住生活マスタープランの目的・位置付け

(1)目的

- 横浜市住生活マスタープラン(横浜市住生活基本計画)は、今後10年間の横浜市の住まいや住環境について目指すべき基本的な方向性を示す計画です。
- 「地域」「企業」「大学・専門家・NPO*・中間支援組織*」「行政・公的機関」など多様な主体がこの方向性を共有し、横浜らしい豊かな住生活の基盤となる住まいや住環境づくりを連携して進めていくことを目指します。

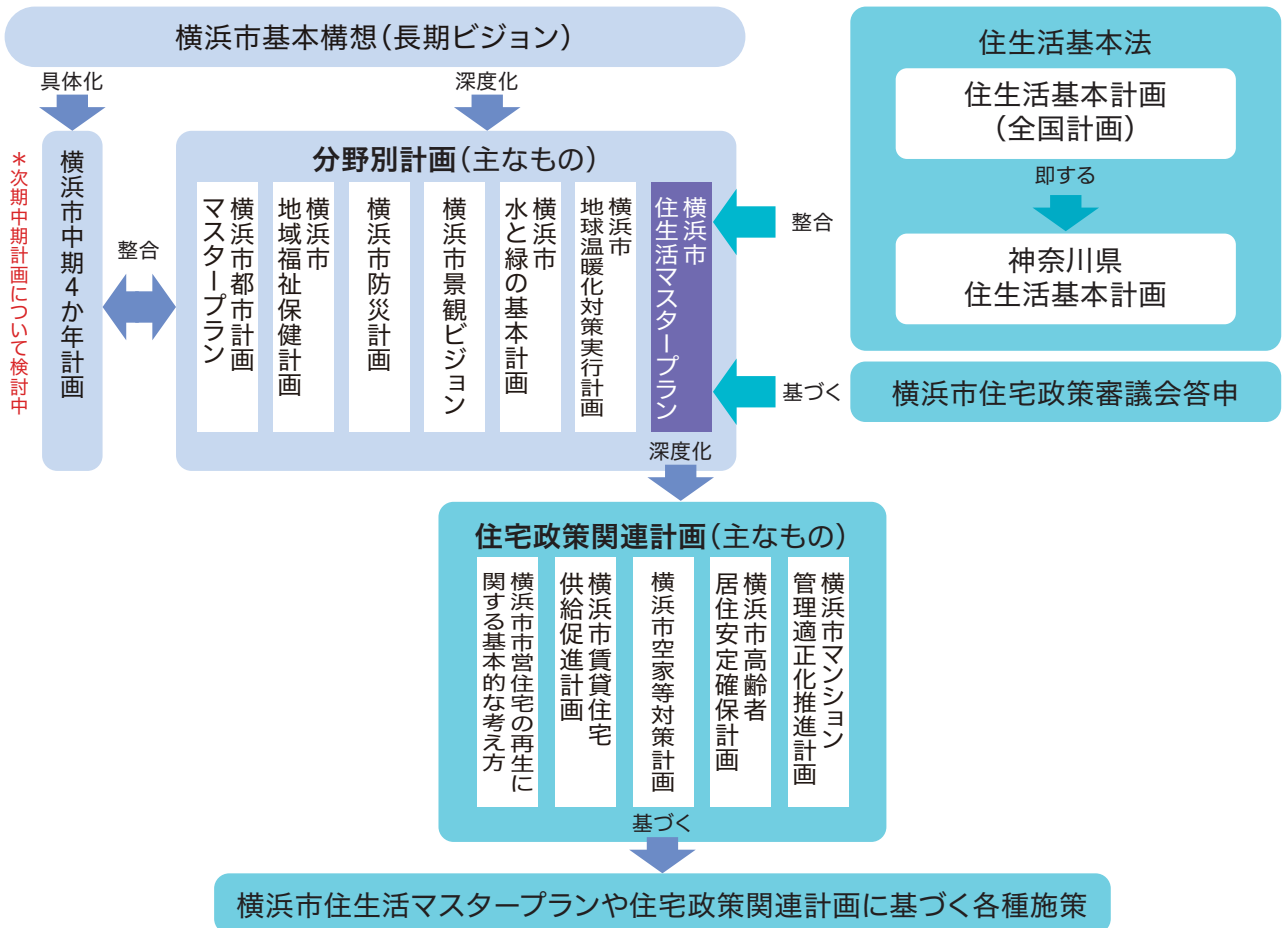
◆ 横浜市住生活マスタープランの変遷 ◆

- ◎ 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、本格的な少子高齢社会の到来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*」が制定され、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転換されました。
- ◎ これを踏まえ、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、2012(平成24)年3月に「横浜市住生活基本計画」を策定しました。さらに2017(平成29)年に、第6次横浜市住宅政策審議会の答申を受け、2018(平成30)年2月に計画の見直しを行いました。



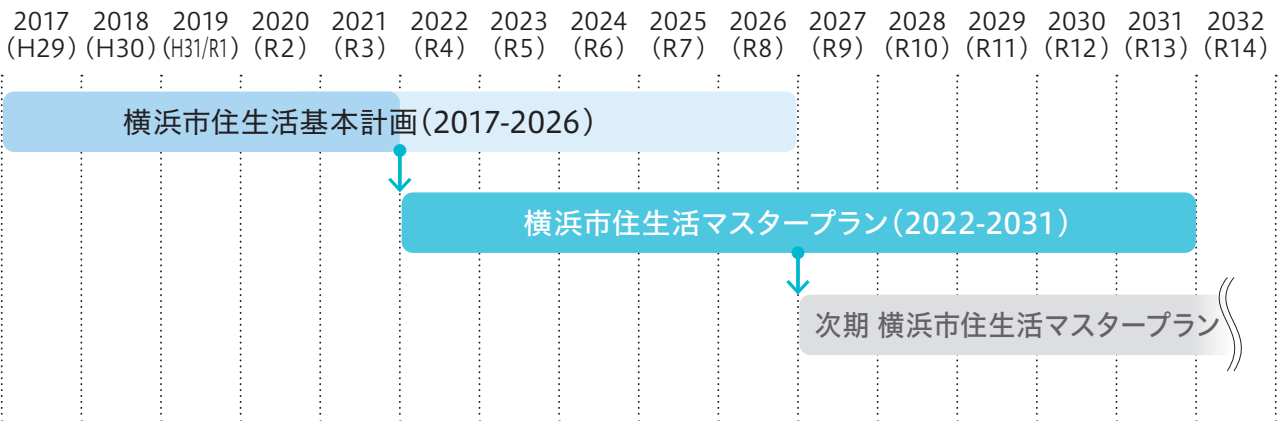
(2) 位置付け

- 本計画は、良質な住宅の供給、良好な住環境の形成、居住の安定の確保など、住生活基本法^{*}に掲げられた基本理念を実現するため、国や県の「住生活基本計画」、横浜市住宅政策審議会^{*}の答申を踏まえ、横浜市の地域特性に応じて定めるものです。また、横浜市の長期ビジョンを深度化した住宅分野のマスタープランであり、関連計画と整合を図り住宅政策を総合的に推進します。



(3) 計画期間

- 2022(令和4)年度から2031(令和13)年度までの10年間とします。
- 社会経済情勢の変化に的確に対応するため、概ね5年を目安に見直しを行います。



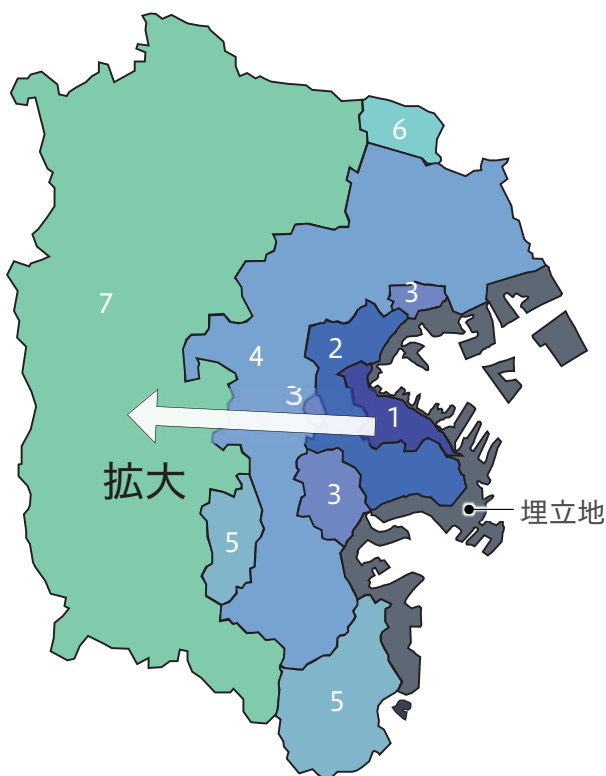
1-2 これまでの住宅政策

(1) 横浜の住宅市街地の成り立ち

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、東海道の宿場町として発達した神奈川宿、鎌倉道や中原街道など街道に面した一部の町場を除いては、農村と漁村が点在する地域でした。幕末期の横浜開港以降、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造られました。その後、明治期には、商業都市、工業都市として、横浜は大きく発展しました。また、関東大震災後の復興土地区画整理事業、第二次世界大戦後の戦災復興事業などにより、都市基盤の整備と建物の不燃化が進められました。

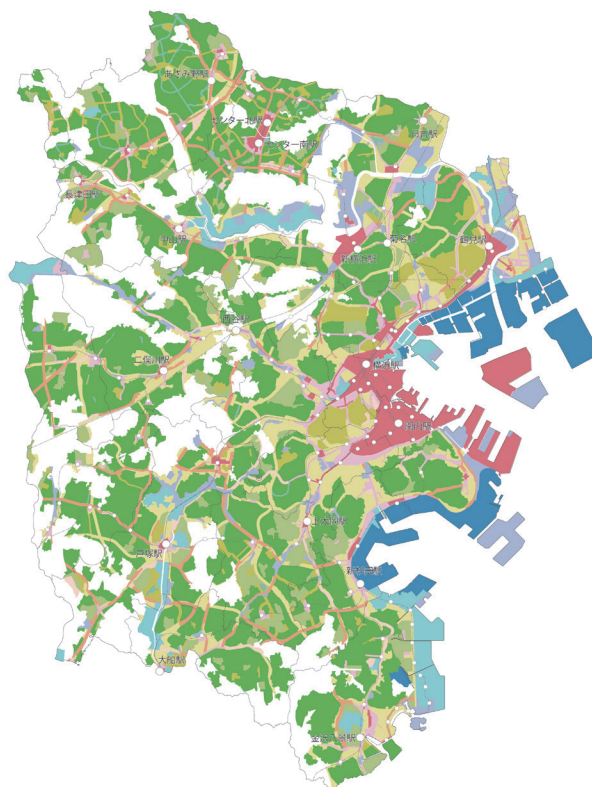
昭和30年代以降の高度成長期には人口が急増し、市中心部の復興の遅れと、郊外のスプロール化を引き起こしました。これらの解決に向けて、昭和40年以降には6つの基幹的な事業(都心部強化、金沢地先埋立て、港北ニュータウン建設、高速鉄道建設、高速道路網建設、ベイブリッジ建設)により、都市の骨格を形成するとともに、市域の約4分の1を市街化調整区域^{*}とし、市街化区域^{*}の約4割に第一種住居専用地域(現、第一種・第二種低層住居専用地域)の指定などにより、緑豊かで良好な住環境を維持・形成してきました。

■ 横浜市域の変遷



- 1 1889(明治22)年
- 2 1901(明治34)年
- 3 1911(明治44)年
- 4 1927(昭和2)年
- 5 1936(昭和11)年
- 6 1937(昭和12)年
- 7 1939(昭和14)年
- 埋立地

■ 用途地域^{*}の指定状況



- | | |
|--------------|---------|
| 第一種低層住居専用地域 | 近隣商業地域 |
| 第二種低層住居専用地域 | 商業地域 |
| 第一種中高層住居専用地域 | 準工業地域 |
| 第二種中高層住居専用地域 | 工業地域 |
| 第一種住居地域 | 工業専用地域 |
| 第二種住居地域 | 市街化調整区域 |
| 準住居地域 | |

(2022(令和4)年3月31日時点)

(2) 住宅政策の変遷

① 国の住宅政策の潮流

戦後の政策の流れを大局的に眺めてみると、1950～70年代は都市化に伴い大量の住宅供給が行われましたが、1980年代以降は「住宅の質」の問題へと変化し、1990年代は「高齢社会対応」、「住宅市場環境整備」など、政策目標が多様化しました。

その後、住宅ストック*の充実、少子高齢化、人口・世帯数の減少など社会経済情勢の変化を受け、国民の豊かな住生活の実現を図るため、2006(平成18)年に「住生活基本法*」が制定されました。

近年は、急速な技術革新やDX*、働き方改革が進展する中、気候変動対策として脱炭素社会の実現(カーボンニュートラル*)が急務となるなど、大きな変革の時期を迎えています。

② 横浜の住宅政策の変遷

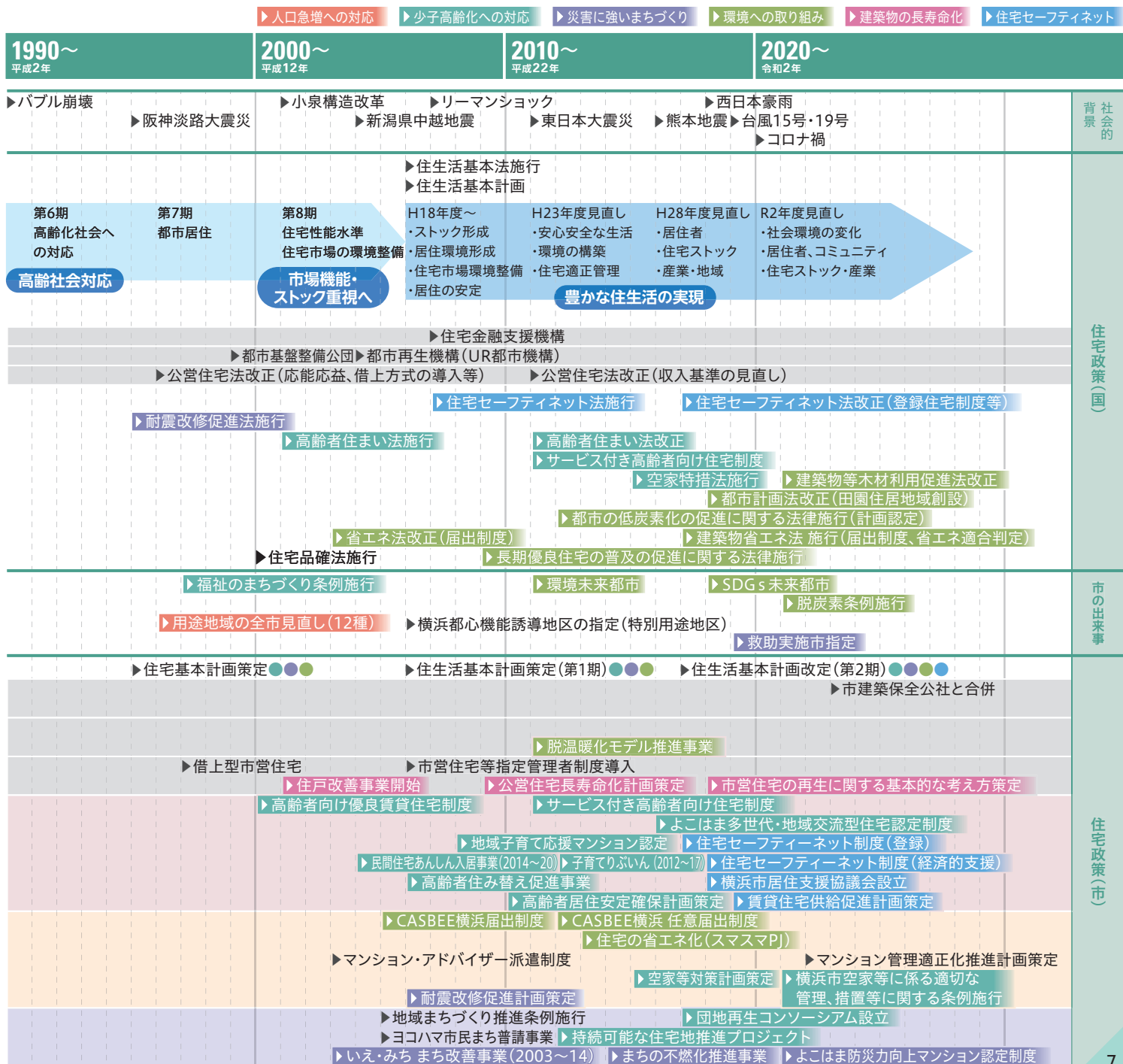
戦後、改良住宅*や大規模な市営住宅団地の建設などにより、都市の荒廃と住宅難の解消を図ってきました。また、人口急増に対応し、横浜市建築助成公社が住宅融資を開始するとともに、横浜市住宅供給

	1950～ 昭和25年	1960～ 昭和35年	1970～ 昭和45年	1980～ 昭和55年	1990～ 平成2年
背景 社会的			▶ 第一次オイルショック	▶ 第二次オイルショック	
住宅政策(国)	▶ 住宅建設十箇年計画	▶ 住宅建設計画 ▶ 住宅建設五箇年計画	第1期 一帯一住宅 第2期 一人一室の規模 第3期 最低居住水準	第4期 居住環境水準 第5期 誘導居住水準	
			住宅難の解消	量の確保から質の向上へ	
三本柱	▶ 1950住宅金融公庫 ▶ 1955日本住宅公団 ▶ 1951公営住宅法施行			▶ 住宅・都市整備公団	
	▶ 建築基準法施行	▶ 1927 不良住宅地区改良法施行 ▶ 住宅地区改良法施行		▶ 建築基準法改正(新耐震基準)	
市 市 市	▶ 人口100万人突破		▶ 人口200万人突破 ▶ 線引き(区域区分の決定) ▶ 6大事業公表 ▶ 新用途地域の指定(8種) ▶ 港北ニュータウン建設事業着手	▶ 省エネ法施行 ▶ 省エネ基準制定	▶ 人口300万人突破 ▶ みなとみらい21地区事業着手 ▶ 国際居住年:横浜会議開催
三本柱	市助成公社 ▶ 1952市助成公社設立 ▶ 1952市街地整備融資事業(1952～2006)	▶ 個人住宅融資事業(1963～2006)	市公社設立 ▶ 積立分譲事業	▶ 公社初の土地区画整理事業	▶ 公社所有の賃貸住宅
市 市 市	市住宅公社 ▶ 改良住宅建設	▶ 市営住宅大規模団地建設(RC中層耐火構造)		▶ 市営住宅建替え開始	
居住者コミュニティ					▶ ヨコハマ・りぶいん制度(1986～2006) ▶ 日本住情報交流センター(ハウスケア横浜)開設
住宅ストック					▶ リフォーム推進協議会設立
社会環境の変化			▶ 市街地環境設計制度		
建築協定制度創設			▶ 建築協定(地元発意 第1号)		▶ 建築協定連絡協議会設立

公社*・神奈川県住宅供給公社が住宅・住宅地の供給・管理を行うなど、公社が横浜市の住宅政策の一翼を担いました。

1980年代以降は、国の住宅政策の「量から質」、「市場機能・ストック重視」への転換を受け、全国に先駆けて創設した「ヨコハマ・りぶいん制度」をはじめとする民間住宅の活用による住宅供給や、高齢者の円滑な住替えをサポートする「高齢者住替え促進事業」、建物の環境配慮の取組を促す「CASBEE*横浜」の導入、民間マンションを支援する「マンション・アドバイザー派遣制度」の実施、民間事業者と連携した「持続可能な住宅地推進プロジェクト」の取組など、他都市をリードする様々な施策を展開してきました。

近年、住生活を取りまく環境は大きく変化しており、コロナ禍を契機とした働き方やライフスタイルの変化、自然災害の頻発・激甚化、急速な技術革新やDXの進展、脱炭素社会の実現に向けた対策の加速化、高経年マンションの急増など、直面する多くの課題に対応するため、本マスタープランでは、今後の住宅政策についてあらためて将来を展望します。



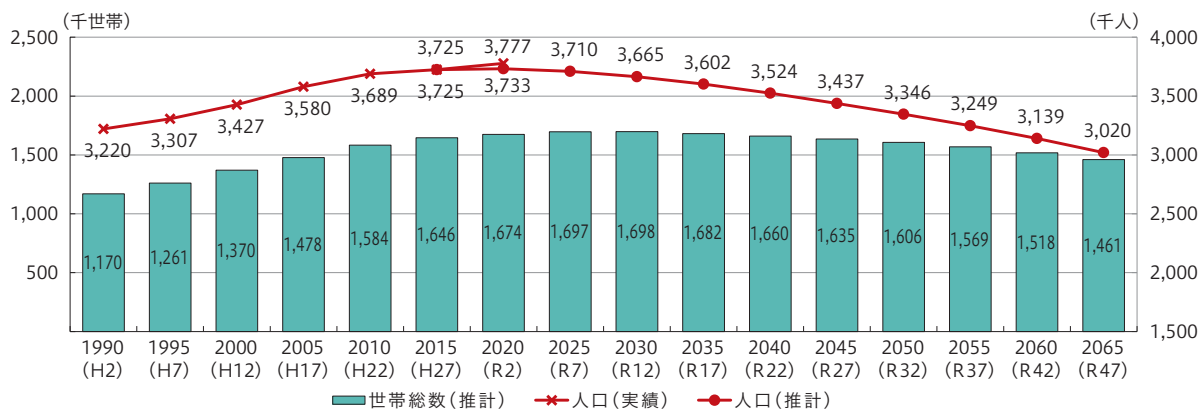
1-3 住生活を取り巻く現状

(1)人口・世帯

①人口・世帯数の推移と将来推計 ～人口は今後減少、世帯数は2030年をピークに減少へ～

- 人口は、2020(令和2)年の国勢調査では過去最多の約378万人となりましたが、2021(令和3)年には前年より微減し、2065(令和47)年にはピーク時から約70万人減少して302万人になると推計されています。
- 世帯数は、2030(令和12)年の約170万世帯をピークに減少に転ずると推計されています。

■人口・世帯数の推移及び将来推計

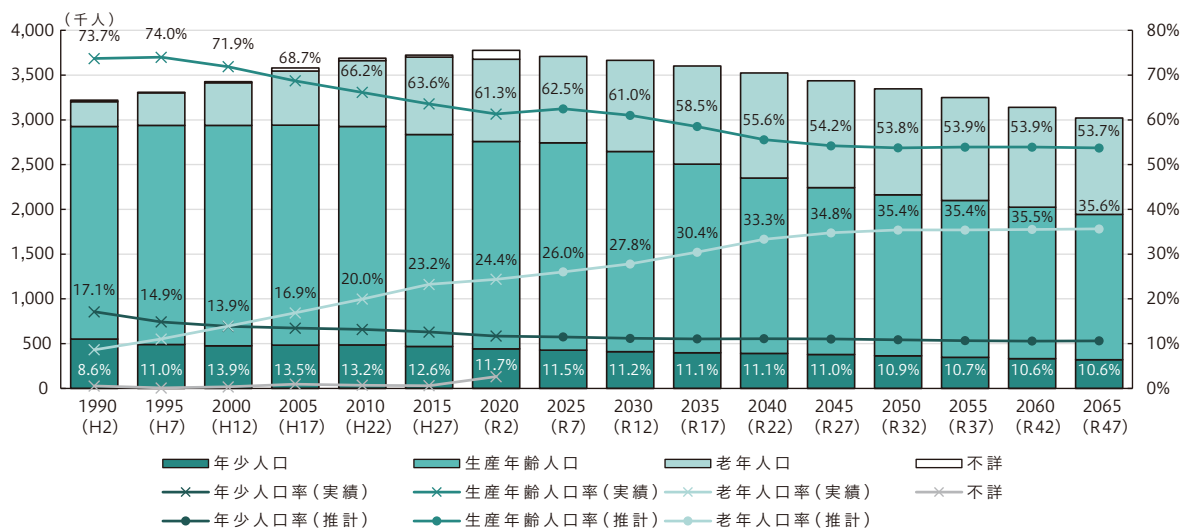


資料：「国勢調査」(総務省)、「横浜市将来人口推計」(2015(平成27)年基準時点、横浜市政策局)

②高齢化率等の推移と将来推計 ～高齢化率は上昇、2040年には3人に1人が高齢者の時代へ～

- 65歳以上の老年人口率(高齢化率)は2020(令和2)年は24.4%ですが、今後も上昇し続け、2065(令和47)年には35.6%となると推計されています。
- 一方、15歳未満の年少人口率は低下し続け、少子高齢化の状況が今後も継続していくと予測されます。

■年齢3区分別人口の推移及び将来推計



注：年少人口：0～14歳、生産年齢人口：15～64歳、老年人口：65歳以上

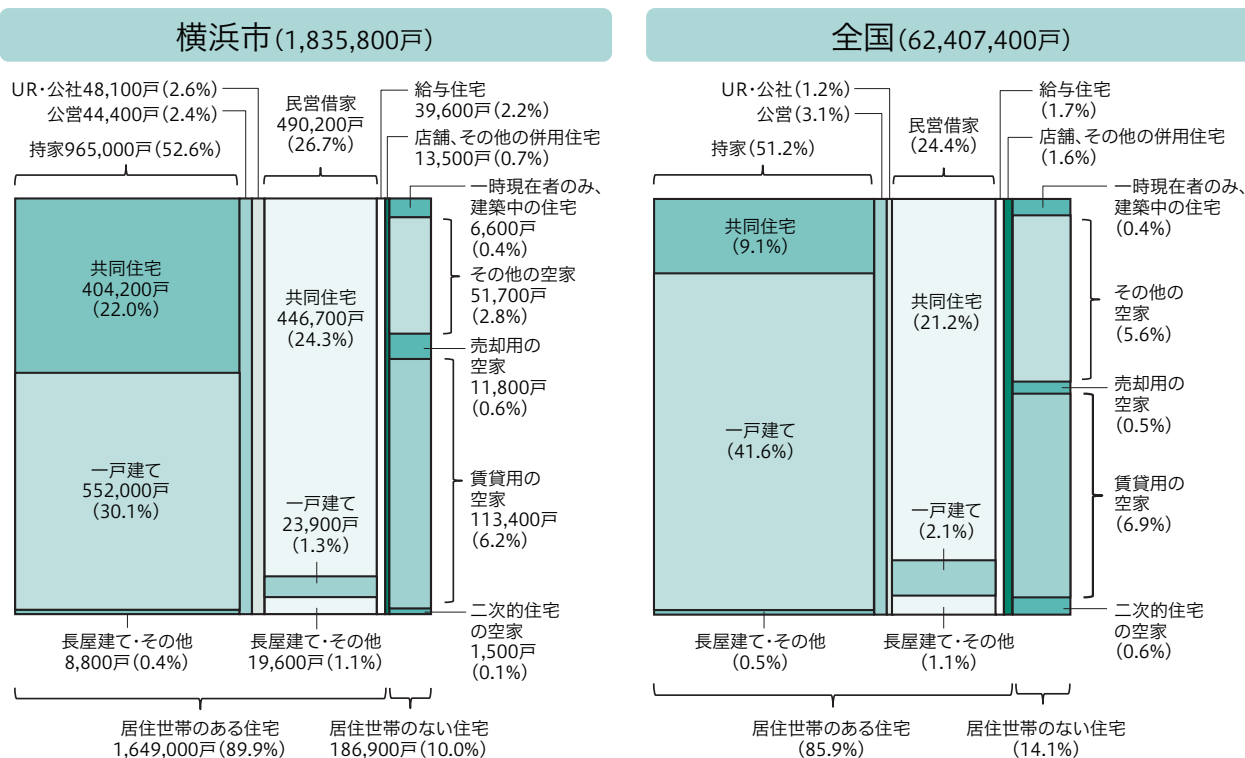
資料：「国勢調査」(総務省)、「横浜市将来人口推計」(2015(平成27)年基準時点、横浜市政策局)

(2) 住宅ストック

① 所有関係別建て方別ボリューム ～持家戸建てが最も多く、持家共同住宅は全国の2倍以上～

- 住宅総数は約184万戸で、空家(居住世帯のない住宅)が約19万戸と全体の約1割を占めています。
- 所有関係別建て方別にみると、住宅ストック*の中では持家戸建てが約3割と最も高く、次いで民間借家共同住宅、持家共同住宅の順となっています。全国と比較すると、持家共同住宅は全ストックの2割強と高く、都市型の特徴を表しています。

■ 所有関係別建て方別戸数及び比率



注：合計値には住宅の所有の関係「不詳」が含まれている

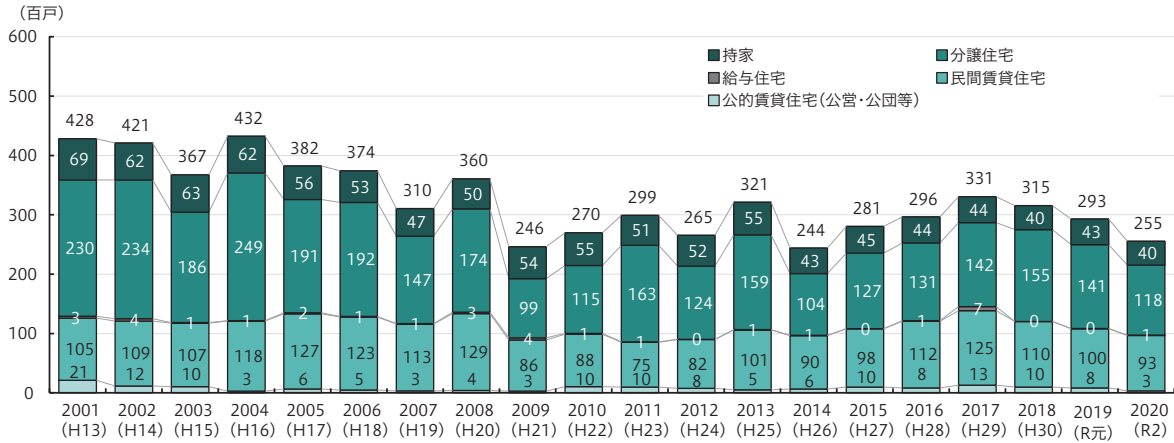
資料：「平成30年住宅・土地統計調査」(総務省)

(3)住宅フロー

①新設住宅着工の推移 ～年間3万戸前後の新築供給、民間賃貸住宅は3割強で推移～

- 2000年代初め頃には住宅着工戸数は年間4万戸程度ありましたが、その後は増減を繰り返しつつも減少傾向にあり、近年は3万戸前後の供給量となっています。
- 着工戸数の内訳をみると、分譲住宅の割合が最も高く4割強を占め、分譲住宅と持家を合算すると6割程度、民間賃貸住宅は3割強程度で推移しています。

■新設住宅着工戸数の推移

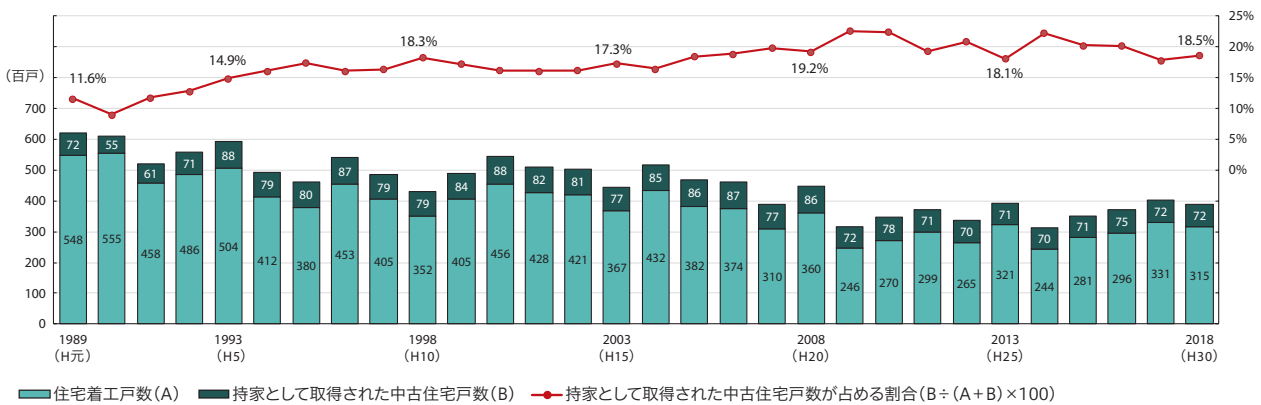


資料：「住宅着工統計」(国土交通省)

②既存住宅の流通状況 ～既存住宅の流通戸数は横ばい～

- 長期的に見ると、「住宅着工戸数」の減少により、「住宅着工戸数」と「持家として取得された中古住宅戸数」の合計に対する「持ち家として取得された中古住宅戸数」が占める割合は少しずつ増加していますが、「持家として取得された中古住宅戸数」は7千戸強の横ばいで推移しています。

■既存住宅の流通割合の推移



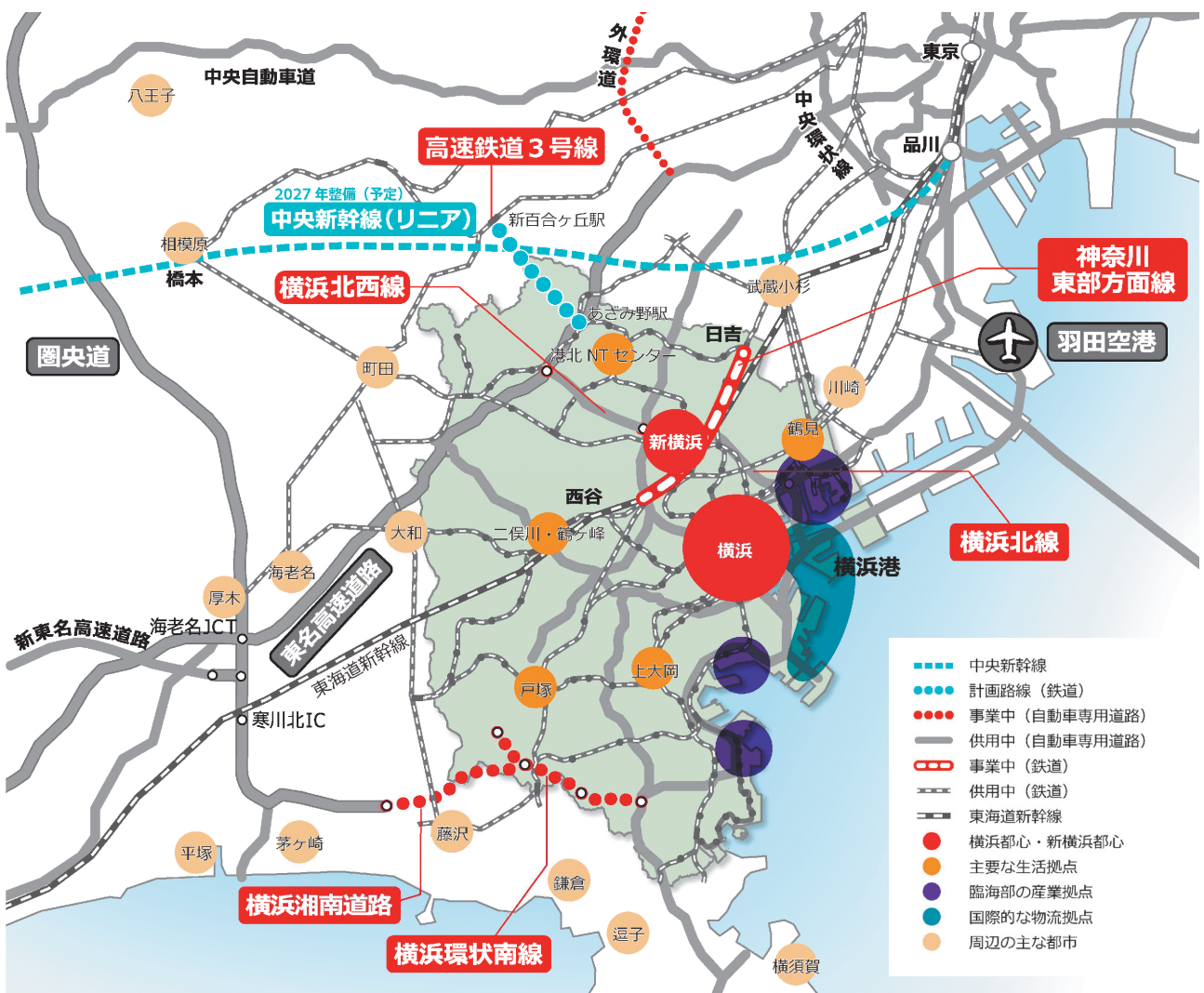
資料：「住宅・土地統計調査」(総務省)、「住宅着工統計」(国土交通省)

1-4 住生活を取り巻く課題

(1) 広域的な交通ネットワークの変化に伴うポテンシャルの活用

- 横浜市は、東京との近接性を生かし、首都圏の主たる一員として、居住、産業、流通、文化、情報などの多様な機能を東京と分担し、その発展を担っています。
- 都市基盤としての鉄道や道路の整備が進んでおり、今後も多くの事業が予定されています。これにより人やモノの動きが活発となり、住宅地への人口流入なども進む可能性があります。
- 既存ストック*の流通・活用や若年層の流入によるミクストコミュニティ*などを進め、多様化する市民の価値観に対応するとともに、地域の価値を高め、持続可能で豊かな暮らしを実現するため、横浜市の高いポテンシャルを生かす必要があります。

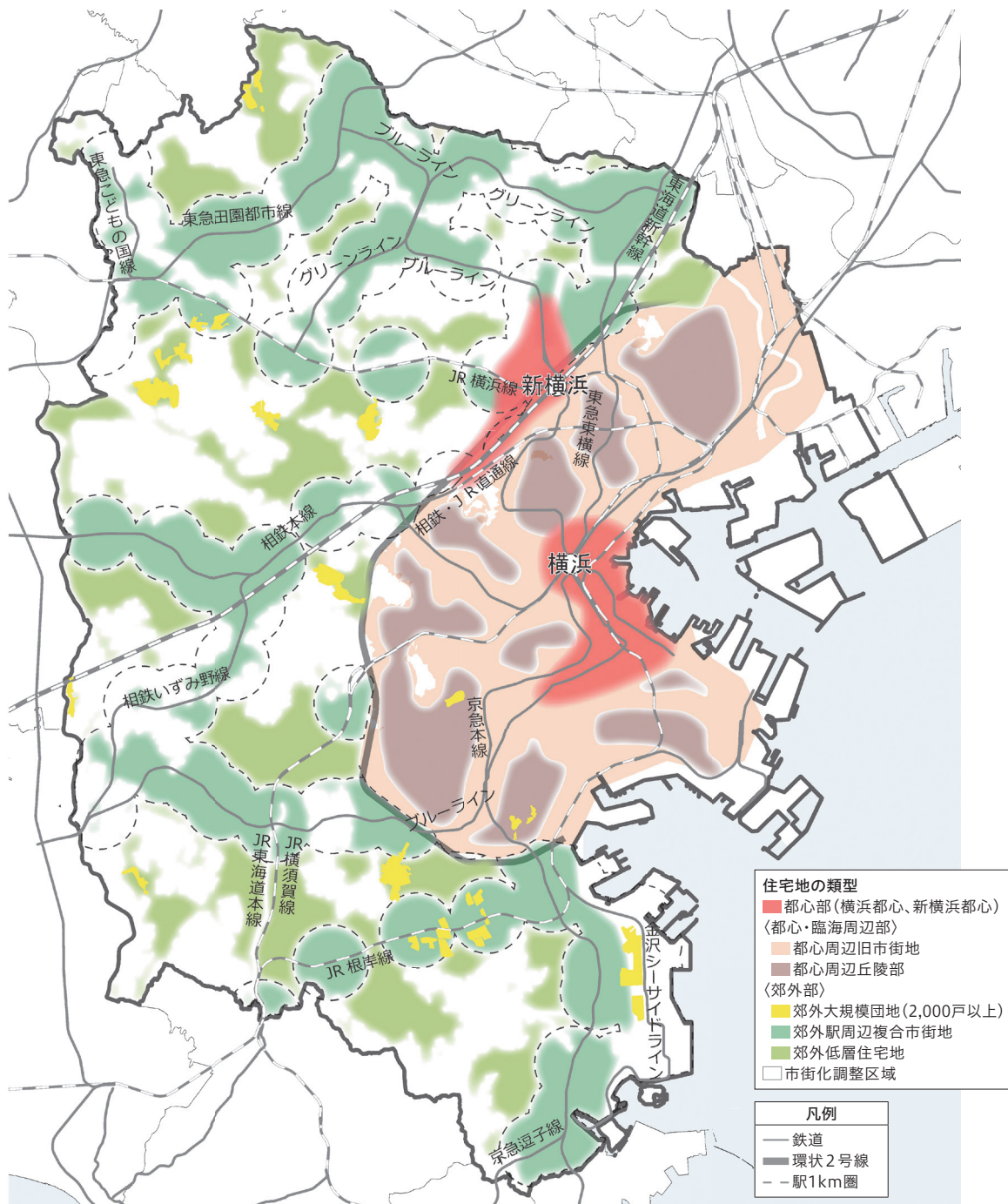
■ 広域的な交通ネットワーク



(2) 横浜らしい多様な地域特性を生かした住宅地・住環境の形成

- 横浜市は広範にわたり、変化に富んだ地形や自然条件、歴史的な背景や開発形態に伴い、各地域は多様性に富んでいます。全国有数の高次な都市機能の集積、歴史文化や豊かな水辺空間を有する「都心部」、「都心・臨海周辺部」、大都市近郊に在りながら水緑豊かな「郊外部」など、地域ごとに異なる特性や魅力を有しています。
- 特に、市街化区域*と市街化調整区域*が入り組んでいることなどから、大都市でありながら市民生活の身近な場所に多様な緑(農地、樹林地など)を有しており、大きな魅力といえます。
- 地域特性や実情、ニーズ等を踏まえ、地域ごとのきめ細かい豊かな住宅地・住環境の形成を図る必要があります。

■ 住宅政策からみた住宅地の類型



■ 類型別にみた地域の特性・魅力と主な課題

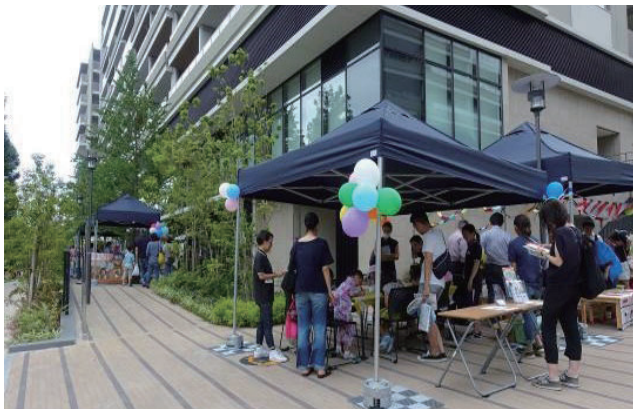
	地域の特性・魅力	主な課題
都心部	<p>都心部</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 国際競争力のある商業・業務中心の複合市街地となっています。 ● 歴史や文化資源、港や水際線が身近に感じられる、横浜らしい街並みが形成されています。 ● 新横浜都心は、職遊住など多様な機能が集積し、陸の玄関口として利便性が高く、周辺には自然が感じられる住宅地が広がっています。 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 企業集積や就業者・滞在者を支える環境の整備が必要です。 ▶ 業務・商業機能と共同住宅の共存・調和が課題となっています。 ▶ 外国人居住者を含むコミュニティ形成の支援が必要です。
都心・臨海周辺部	<p>都心周辺旧市街地</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 都心部を囲んで古くから形成された市街地が広がっています。 ● にぎわいのある商店街が続く住宅地や、温かみのある下町の雰囲気が残る住宅地があります。 ● 公共交通が整備され、利便性が良いエリアです。 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 木造住宅密集市街地*や水災害など、防災面での課題があります。 ▶ 子育て世帯の転出、高齢化の進行などと相まって、まちの活力低下が懸念されます。
	<p>都心周辺丘陵地</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 丘陵の斜面上に形成された住宅地です。 ● 歴史的な洋館など、文明開化の息吹が感じられる丘の上の住宅地や、空気の澄んだ冬には富士山や港を望める丘の上の住宅地など、景観や眺望に優れた良好な住環境を維持している地区があります。 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 坂や狭あい道路*が多く、高齢者にとっては日常生活における移動が負担となっており、災害時の避難も課題となっています。 ▶ 崖地が多く、崖崩れ災害を防止する取組が必要です。
郊外部	<p>郊外大規模団地</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 広大な敷地の共同住宅団地が中心です。 ● 豊富な緑やオープンスペースなど、子どもが過ごしやすいゆとりある空間が広がっています。 ● 駅に近く利便性の良い団地もあります。 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 人口減少や急速な高齢化、建物の高経年化が進行しています。 ▶ 多世代のコミュニティ形成や、福祉・子育て支援等サービス機能を充実させる必要があります。
	<p>郊外駅周辺複合市街地</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 住宅と商業が複合した市街地で、団地や企業社宅なども立地しています。 ● 交通利便性が優れる中でも近くに公園や洒落たお店がある住宅地もあります。 ● 利便性を求めて子育て世代の転入も見られるなど、幅広い年齢層が居住しています。 ● 水と緑が連続する住宅地(港北ニュータウン)もあります。 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 駅周辺の再整備や土地利用転換等の機会を捉え、サービスや働く場など多様な機能を集積し、地域住民の生活を支える拠点を形成する必要があります。
	<p>郊外低層住宅地</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 敷地にゆとりのある調和のとれた閑静な戸建住宅地が広がっており、住民の高いまちづくり意識やそれに基づく地域のまちづくりルール(建築協定*、地域まちづくりルール等)の運用などにより良好な住環境が維持されています。 ● 広大な農地や樹林地等が目の前に広がり、豊かな自然や潤いを感じることができるなど都心部にはない魅力があります。 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 住宅に特化した地区が多いため、買い物、コミュニティ、働く場など多様な機能を誘導する必要があります。 ▶ 特に徒歩圏内に日用品店舗がない地区が多く、高齢者の生活利便性が課題となっています。

*地区ごとの特性やニーズは様々であり、さらに詳細な地区レベルでは、魅力や課題にも差が見られる。

(3) 横浜らしい多彩な市民力を生かした住宅地のまちづくり

- 横浜市には、様々なバックグラウンドを持つ市民が集まっており、それ自体がまちに人を引き付ける源です。これは、多様性を受け入れる風土や、新しい技術や文化を積極的に取り入れていく進取の気風など、横浜市民が持つオープンなマインドやシビックプライドに基づき築き上げられた貴重な資源です。
- 高度経済成長期には、自治会町内会などの「地域コミュニティ」とともに、子育て支援など課題によってつながる「テーマ型コミュニティ^{*}」が活発化し、市民と行政がともにまちづくりを考え、お互いに力を高めながら補完し合う協働の機運が醸成されました。
- 近年は、プロボノ^{*}、コミュニティカフェ^{*}、リビングラボ^{*}といった新しいまちづくりの萌芽ともいえる多彩な地域・社会活動が生まれています。また、地域ケアプラザ^{*}などにおいても、地域、行政、社会福祉法人^{*}、NPO^{*}などとの協働による取組も進められています。
- 新型コロナウイルス感染拡大、少子高齢化、自然災害の頻発・激甚化といった厳しい状況を乗り越え、地域ごとの特性を踏まえた豊かな暮らしの実現に向けて、現在まで受け継がれてきた市民力を生かした住宅地のまちづくりが求められています。

■ 市民が主体的にまちづくりを進めている地域の例



一般社団法人ドレッセWISEたまプラザエリアマネジメント (青葉区)



農作業を通じた住民の見守りと交流 六ツ川野外サロン (南区)

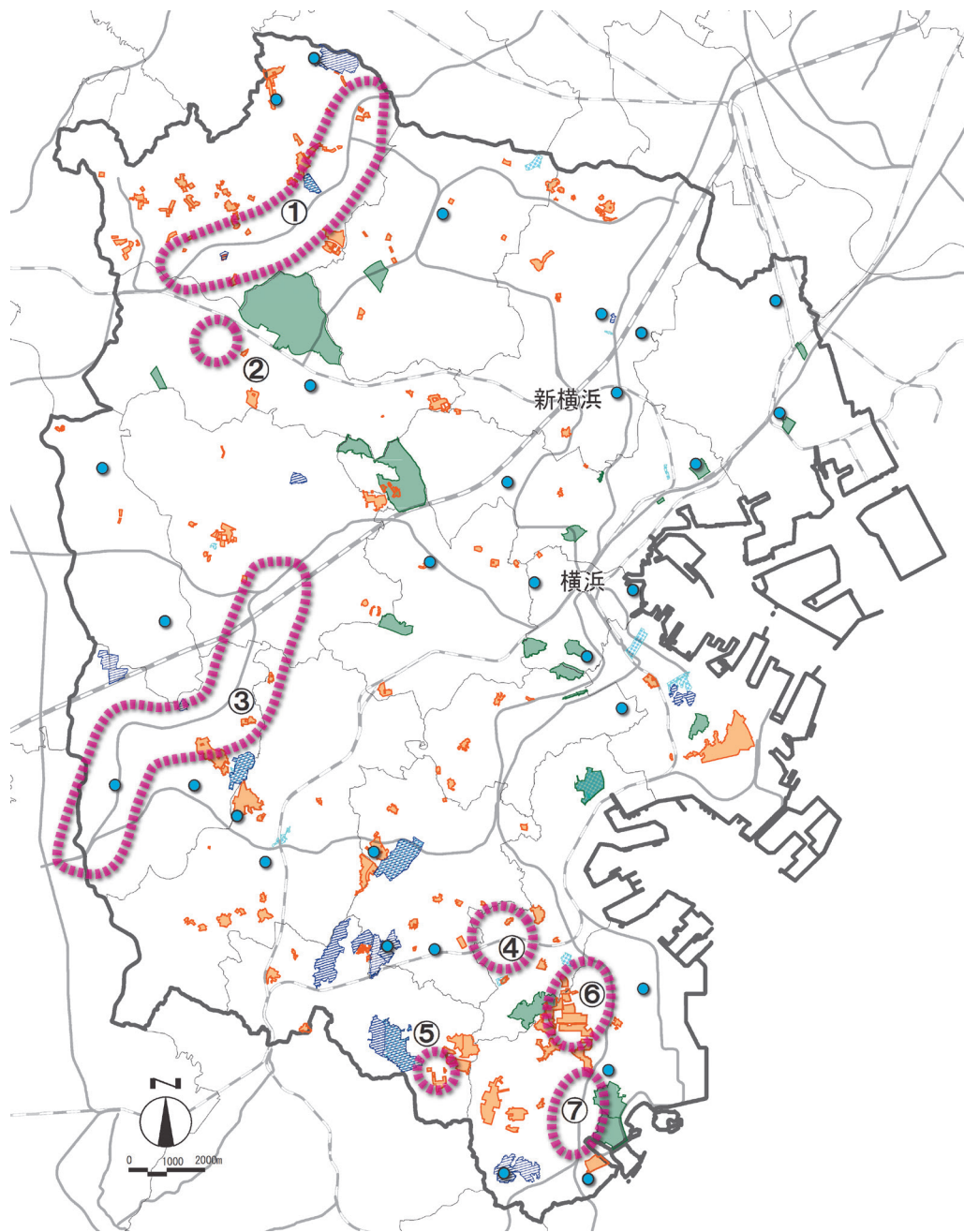


親子の居場所や地域の担い手づくり NPO法人こまちプラス (戸塚区)










みんなの富岡・能見台 丘と緑のまちづくり (金沢区)

■ まちづくりの推進地区 (工業系ものを除く)



資料：横浜市建築局調べ(2022(令和4)年3月31日時点)

-  地域まちづくりルール認定地区(19地区)
-  地域まちづくりプラン認定地区(20地区)
-  まちづくり協議会がある都市マス地区プラン
(東本郷地区まちづくりプラン)
-  建築協定区域(162地区)
-  地区計画区域
(地域発意型地区計画のうち「住宅地」類型18地区)
-  ヨコハマ市民まち普請事業による活動交流拠点
(整備事例の分類が「休憩・交流施設」で廃止が確認されているものを除く29地区)
-  持続可能な住宅地推進プロジェクト等
 - ①東急田園都市沿線地域
 - ②緑区十日市場町周辺地域
 - ③相鉄いずみ野線沿線地域
 - ④磯子区洋光台駅周辺地区
 - ⑤上郷ネオポリス
 - ⑥富岡・能見台地区
 - ⑦金沢区心部

第2章

住宅政策の 方向性

住宅は、人々の生活を支える基盤であり、社会の礎です。住生活マスタープランでは、良質な「住まい」の確保や、「住環境」の形成を実現するとともに、多様な市民一人ひとりのライフスタイルを尊重し、一人ひとりが望む豊かな「暮らし方」の実現を目指すための、住宅政策の方向性と施策を位置づけます。

横浜市の住宅・住環境を取り巻く状況は大きく変化しており、特にコロナ禍を契機とした新たな日常[※]に対応した生活様式や働き方の転換を迫られるなど、豊かな「暮らし方」やライフスタイルの概念も多様化しています。

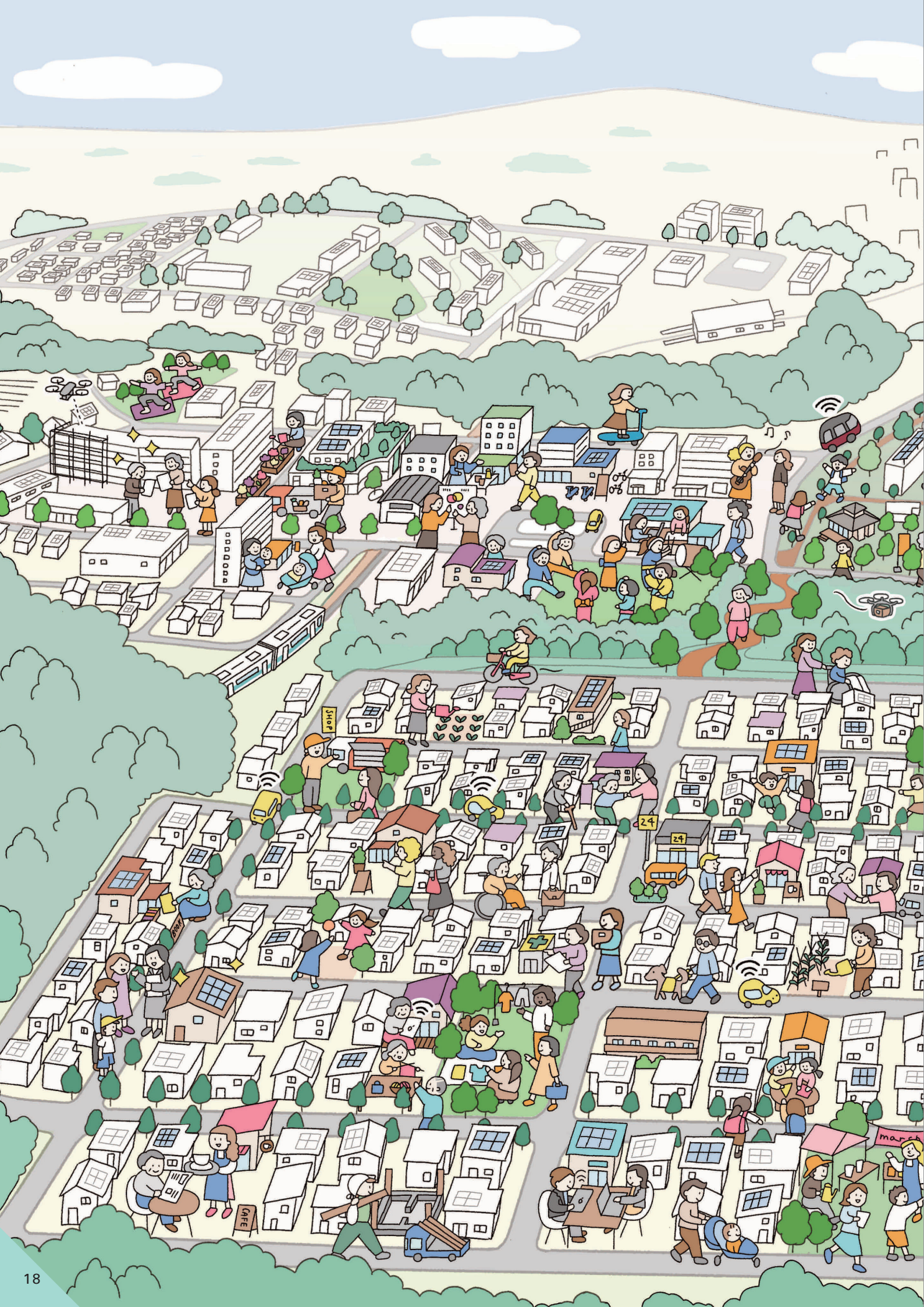
横浜市は、地域ごとに異なる様々な特性や魅力を有しており、一人ひとりの望む暮らしを受け止める土壌があります。また、高度経済成長期のインフラ整備の遅れや生活環境の悪化といった苦難を乗り越え現在まで脈々と受け継がれてきた、豊富で多彩な“市民力”があります。

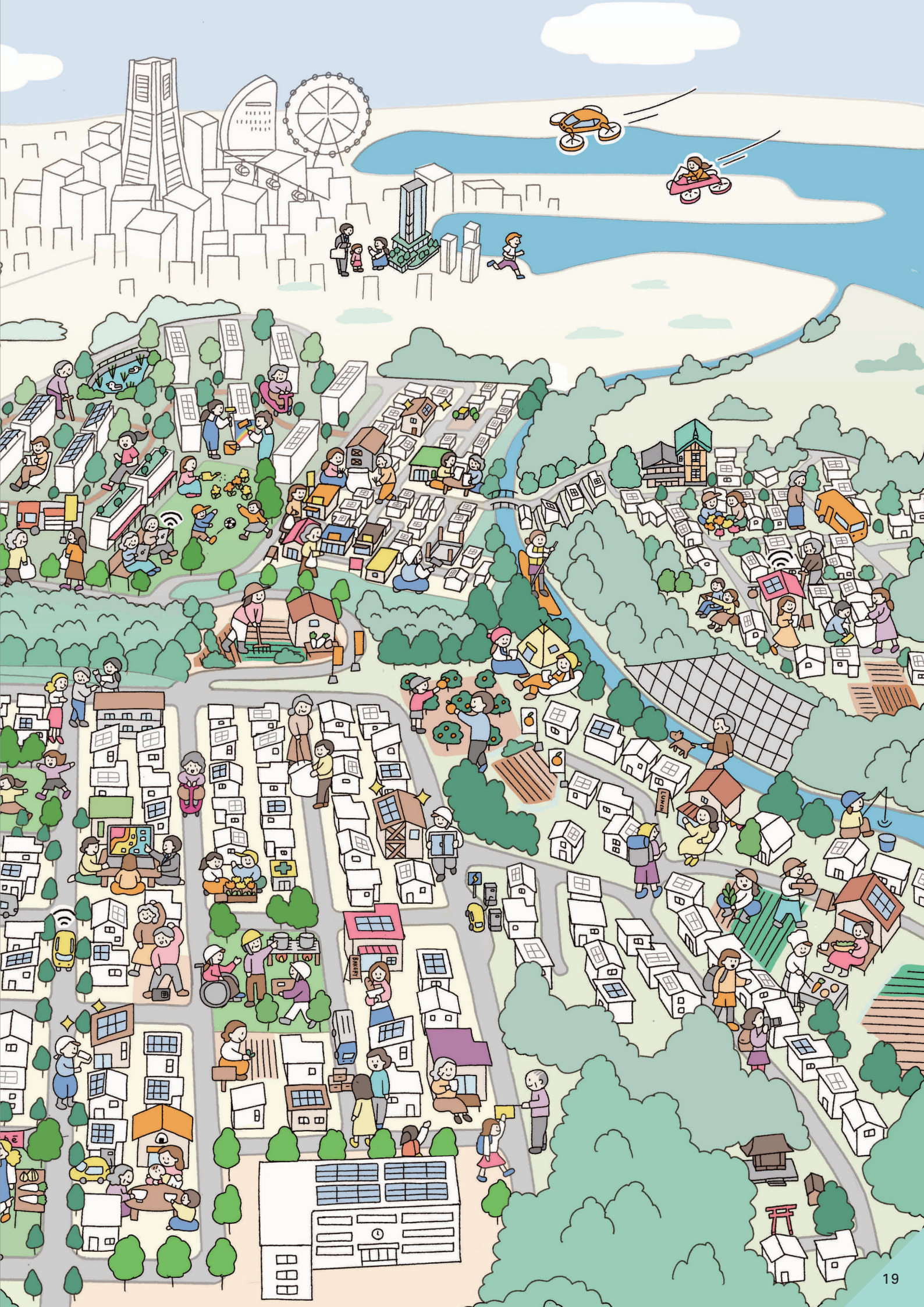
横浜らしい多様な“地域特性”と多彩な“市民力”を生かし、社会状況に伴い変容し続ける市民の価値感を受け止めることができるよう、横浜の住宅政策の目指すべき将来像を次のように掲げます。

一人ひとりのライフスタイルに応じた 豊かな暮らし方を選択できるまち よこはま

～横浜らしい多様な“地域特性”と多彩な“市民力”を生かして～

次のページでは、市民一人ひとりが望む暮らし方が実現できる、将来像のイメージを描いています。この将来像の実現に向けて、3つの視点と7つの目標に基づき、施策を展開していきます。





2-2 将来像の実現に向けた3つの視点と7つの目標

- 将来像の実現に向け、住生活を取り巻く現状と課題を踏まえるとともに、住生活基本計画(全国計画)や神奈川県住生活基本計画の方向性を踏まえ、3つの視点と7つの目標を設定します。
- 横浜市は、2018(平成30)年に「SDGs未来都市[※]」に選定されており、SDGsのゴールを意識して、あらゆる政策・施策を実施しています。住宅政策においても、目標ごとに特に関連するゴールを示し、政策の目標に基づく各施策の展開を通じて、誰一人取り残さず、その達成に向けた取組を推進していきます。

column 持続可能な開発目標(SDGs)とは

- ◎ SDGsは、2015(平成27)年9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」にて記載された2016(平成28)年から2030(令和12)年までの国際目標です。
- ◎ 持続可能で多様性と包摂性のある社会を実現するための17のゴールから構成され、地球上の誰一人として取り残さない(leave no one behind)ことを誓っています。

■ SDGsの17のゴール

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



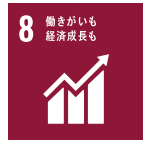
資料：国際連合広報センター WEBサイト



■「社会環境の変化」の視点

目標 1 新たなライフスタイルに対応し、
多様なまちの魅力を生かした豊かな住宅地の形成

- 1-1 多世代が住み、働き、楽しみ、交流できる
郊外住宅地の形成【重点】
- 1-2 鉄道沿線地域ごとの特性や市民力を活かした
持続可能な郊外住宅地再生の推進
- 1-3 都心部と都心・臨海周辺部ならではの特性や魅力を生かした生活環境整備



目標 2 災害に強く、安全な住まい・住宅地の形成と
被災者の住まいの確保

- 2-1 災害に強い住まい・住宅地の形成【重点】
- 2-2 災害発生時における被災者の仮住まいや恒久的な住まいの確保



■「居住者・コミュニティ」の視点

目標 3 多様な世帯が健康で安心して暮らせる
住まい・コミュニティの形成

- 3-1 多様な世帯が健康で安心できる良好な住まいの普及促進
- 3-2 多様な世帯が地域で交流する
豊かな住環境・コミュニティの形成【重点】



目標 4 住宅・福祉施策が一体となった
重層的な住宅セーフティネットの充実

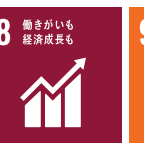
- 4-1 公民連携による住まいの確保の推進
- 4-2 入居から退去までの切れ目のない支援の充実【重点】



■「住宅ストック」の視点

目標 5 脱炭素社会の実現に向けた
良質な住宅ストックの形成

- 5-1 環境に配慮した住宅の普及促進【重点】
- 5-2 多世代にわたり良質な住宅が
引き継がれる住宅循環システムの構築
- 5-3 木材利用の促進



目標 6 マンションの管理適正化・再生円滑化の推進

- 6-1 マンションの管理不全を防止するための適正な維持管理の促進【重点】
- 6-2 維持管理が困難な老朽化マンションの再生の円滑化



目標 7 総合的な空家等対策の推進

- 7-1 空家化の予防・適切な維持管理の促進【重点】
- 7-2 地域課題の解決につながる空家等の流通活用の促進
- 7-3 管理不全空家の自主改善等の促進



各施策の展開にあたり、横断・共通する基本姿勢として、①ストック*の活用、②多分野の連携、③地域経済の活性化、④DX*（デジタル・トランスフォーメーション）の推進を定め、取組を進めていきます。

社会環境の変化	目標1	新たなライフスタイルに対応し、多様なまちの魅力を生かした豊かな住宅地の形成	ス ト ク の 活 用	多 分 野 の 連 携	地 域 経 済 の 活 性 化	D X の 推 進
	目標2	災害に強く、安全な住まい・住宅地の形成と被災者の住まいの確保				
居住者・コミュニティ	目標3	多様な世帯が健康で安心して暮らせる住まい・コミュニティの形成				
	目標4	住宅・福祉施策が一体となった重層的な住宅セーフティネットの充実				
住宅ストック	目標5	脱炭素社会の実現に向けた良質な住宅ストックの形成				
	目標6	マンションの管理適正化・再生円滑化の推進				
	目標7	総合的な空家等対策の推進				

① ストックの活用

- 我が国の将来的な人口減少を見据え、住宅を新築するよりも、既にある住宅をより長く活用することが求められています。
- 環境負荷の低減、空家対策、セーフティネット住宅*の供給促進に加え、良質な住宅や宅地ストックの流通促進、公的住宅の長寿命化改修、マンションの適正な管理推進など、ストック活用を重視する施策の充実に取り組んでいきます。
 - 既存ストックをリフォーム(省エネ、耐震、バリアフリー*など)し再流通
 - 地域ニーズを踏まえた空家の利活用、災害時における民間賃貸住宅等の空家の一時利用 など

② 多分野の連携

- 昨今のコロナ禍を契機とした生活様式や働き方の転換など、多様化・複雑化し、変容し続ける市民の住まいやライフスタイルのニーズに柔軟に対応していく必要があります。
- 住宅、福祉、防災、環境、生物多様性、農、緑、まちづくりなどの多様な分野や主体と連携し、総合的・一体的かつ効果的に施策を展開していきます。
 - 防災や減災などに向けたグリーンインフラ*の最大限の活用
 - 各目標の実現に向けた土地利用規制の見直し(社会情勢の変化に応じた見直し(駐車場附置義務の見直しなど)、太陽光発電設備設置促進のための高さ制限などの運用見直しなど)
 - 住宅確保要配慮者*の住宅確保からその後の生活・退去までの一体的支援 など

③ 地域経済の活性化

- 住生活に関わる様々な分野の事業者、大学、NPO^{*}、住民団体など、多様な主体と連携し、脱炭素社会の形成や地域の活性化を推進することで、市内経済の活性化や持続可能な発展に寄与していきます。
 - ― 「省エネ性能のより高い住宅」を供給する設計・施工者の技術力向上への支援
 - ― 住宅確保要配慮者の居住支援を行うサポーターの登録 など

④ DXの推進

- 5G^{*}などの情報通信インフラの全国整備が進むとともに、様々な場面においてAI^{*}などのデジタル技術を活用し社会変革するDX^{*}(デジタル・トランスフォーメーション)が進められています。
- 住宅・住環境の分野においても、DXを共通の重要な観点として捉え、新しい生活様式や働き方に対応した暮らしやすい住まいや地域づくり、年齢・言語などによるバリアの解消、脱炭素社会の実現などに向けて、高速な通信サービスが利用できる環境の整備や、AI、IoT^{*}などデジタル技術を最大限に活用した取組を進めます。
 - ― データの蓄積・共有・分析やシミュレーションに基づくまちの将来ビジョンの検討
 - ― IoT技術を活用した見守りサービス、居住者やコミュニティを支える地域や事業者の活動のデジタル化
 - ― デジタル技術の活用によるエネルギー利用の最適化 など

第3章

目標に基づく 具体的な施策展開

- 社会環境の変化
- 居住者・コミュニティ
- 住宅ストック

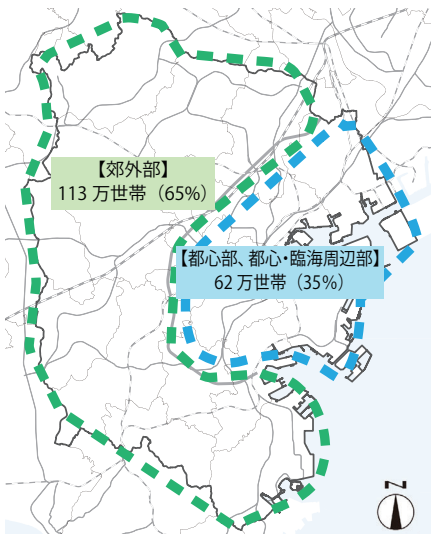
新たなライフスタイルに対応し、多様なまちの魅力を生かした豊かな住宅地の形成



現状と課題

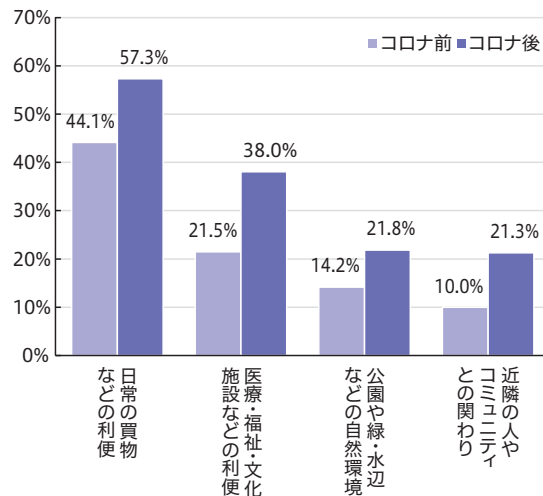
- 横浜市では、全世帯のうち、郊外部に約65%が居住しています。
- 働き方改革の進展などにより、新たなライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まる中、コロナ禍を契機として、勤務場所に縛られないテレワーク*の動きが急速に広まるなど、新たなニーズへの対応が求められています。
- コロナ禍前に比べ、日常の買物や医療・福祉・文化施設などの利便性、公園や緑・水辺などの自然環境、近隣の人やコミュニティとの関わりなどを重視する傾向が強まっています。また、コロナ禍を受け、住み替え先の立地に対する考えが変化した人が34.3%、そのうち住み替え先として、現住地よりも郊外部を希望する人が42.6%となっています。
- 今後、コロナ禍を契機として広まった、住まい方や働き方の変化、価値観の多様化、郊外部に対する居住ニーズの高まりなどを踏まえた住宅地の形成が求められています。
- 鉄道駅周辺では、駅前広場などの都市基盤整備や生活利便施設などの充実をはじめ、交流・活動の場などの魅力的な機能の集積・更新を図るとともに、多様な主体と連携した持続可能なまちづくりをさらに推進していく必要があります。

地域別の人口・世帯比率



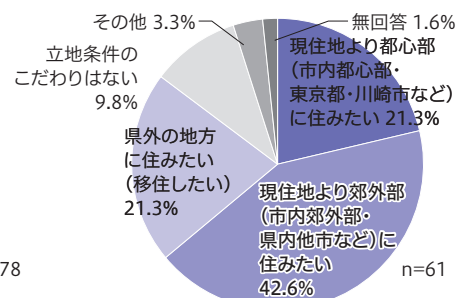
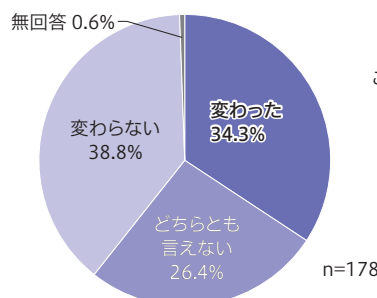
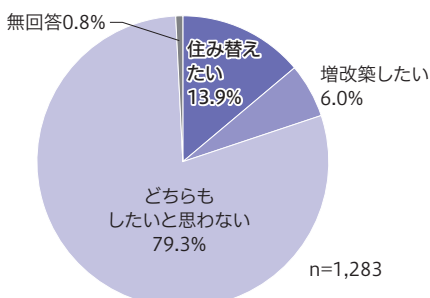
資料：「令和2年国勢調査」（総務省）を加工して作成

コロナ禍を受け、求める近隣環境の変化



資料：コロナ前「平成30年住生活総合調査」（国土交通省）を加工して作成（特別集計）、コロナ後「ヨコハマアンケート（令和2年10月、住環境に対する意識の変化等に関するアンケート）」（横浜市建築局）

コロナ禍を受けた、郊外への住み替え意向



ステイホームを契機に、ご自宅の住み替え又は増改築をしたいと思いませんか。（実現可能性は低くてもかまいません）

「住み替えたい」を選択した方にお聞きします。新型コロナウイルス感染症の拡大の影響により、住み替え希望の立地に対する考えは変わりましたか。

「変わった」を選択した方にお聞きします。住み替え希望の立地について、あなたの考えに最も近いものを選択してください。

資料：「ヨコハマアンケート（令和2年10月、住環境に対する意識の変化等に関するアンケート）」（横浜市建築局）

施策展開の方向性

郊外部では、地域の特性に加えライフスタイルの変化や脱炭素化の潮流などの新たなニーズに対応するため、多様な主体と連携を図り、若い世代をはじめさまざまな世代が「住み」、「働き」、「楽しみ」、「交流」できる住宅地を形成し、地域の魅力を発信していきます。郊外部の鉄道駅周辺では、生活拠点にふさわしい都市機能の充実を図り、個性ある生活拠点を形成します。

都心部と都心・臨海周辺部では、港や水際線、下町的な雰囲気など、郊外部にはない立地特性や魅力を生かした生活環境整備や、住宅地の密集による狭あい道路*の改善などを進めます。

持続可能な地域交通の実現を図るため、新たなバス路線の導入や再編などによる移動手段の確保について、地域の主体的な取組を支援します。



成果指標

項目	現状	目標
1 「住宅及び住環境に対して満足」と思う市民の割合	81.9% (H30/2018)	増加 (R10/2028)
2 「市内での定住意向」のある市民の割合	76.6% (R3/2021)	増加 (R13/2031)
3 「街並みや景観の形成・保全に対して満足」している市民の割合	17.1% (R3/2021)	増加 (R13/2031)
4 横浜に住み続ける理由として「買い物、医療などの生活環境が整っているから」の割合	35.2% (R3/2021)	増加 (R13/2031)
5 横浜に住み続ける理由として「余暇や休日を楽しく過ごせる場所だから」の割合	19.1% (R3/2021)	増加 (R13/2031)
6 「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	76.7% (H30/2018)	増加 (R10/2028)

施策体系

1-1	多世代が住み、働き、楽しみ、交流できる郊外住宅地の形成【重点】	① 郊外低層住宅地 ② 郊外駅周辺複合市街地 ③ 郊外大規模団地
1-2	鉄道沿線地域ごとの特性や市民力を活かした持続可能な郊外住宅地再生の推進	
1-3	都心部と都心・臨海周辺部ならではの特性や魅力を生かした生活環境整備	① 都心部 ② 都心周辺旧市街地 ③ 都心周辺丘陵地

1-1 多世代が住み、働き、楽しみ、交流できる郊外住宅地の形成【重点】

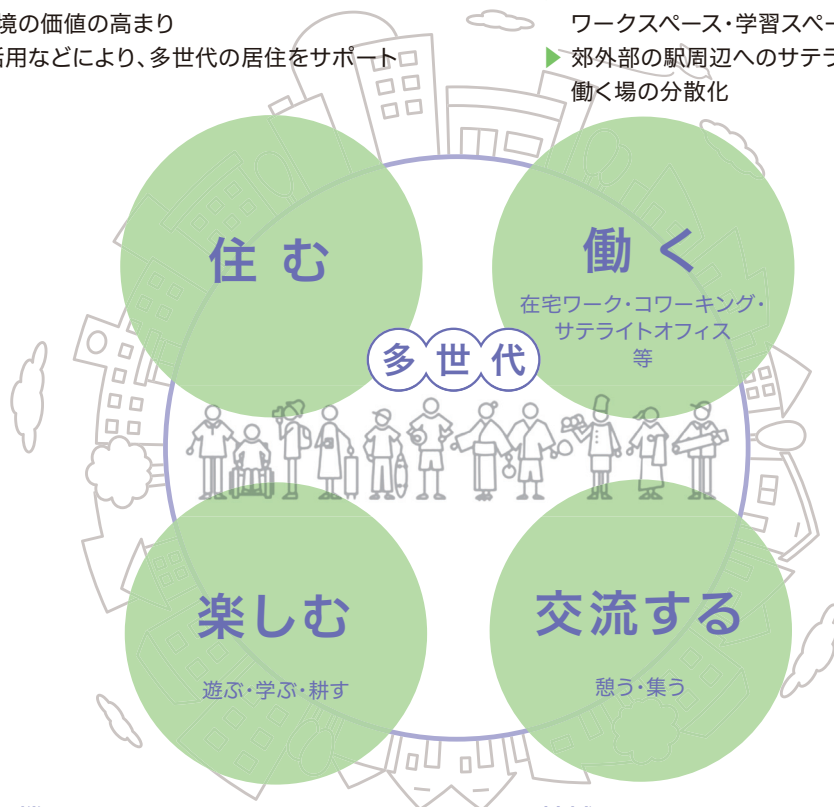
◆ これからの郊外部の住宅地像 ◆

多世代が、暮らし続けられる郊外の実現

- ▶ 都心にもアクセスしやすく、緑豊かなゆとりある住宅・住環境の価値の高まり
- ▶ 新技術の活用などにより、多世代の居住をサポート

コロナ禍を契機とした働き方の多様化による郊外居住の価値の高まり

- ▶ 職住一体・近接による、住宅内・地域内のワークスペース・学習スペース需要の高まり
- ▶ 郊外部の駅周辺へのサテライトオフィスなど、働く場の分散化



コロナ禍を契機とした余暇・趣味活動の需要の高まり

- ▶ 職住一体・近接による「自宅周辺」の余暇時間の増加
- ▶ 自然・農への親しみ

地域における交流・活動の活発化

- ▶ 就業に伴う交流から、地域での交流への転換
- ▶ リタイア層の地域活動への参加

① 郊外低層住宅地

- 働く場や買物などの生活利便施設、コミュニティを育む地域の居場所など、「住む」以外の多様な機能を誘導します。
- 老朽化した住宅の建替えを促進し、多様な住まい方や働き方・学び方が可能となるゆとりある住まいや安全安心な住環境を創出します。
- 身近な農や緑、水辺、歴史など、横浜ならではの地域の資源や自然の恵みを生かしたまちづくりを検討します。
- 市民主体のまちづくり活動の支援、企業や大学を巻き込んだまちづくりを推進します。また、地域の実情や住民の意向等を踏まえ、建築協定[※]等のまちのルールの見直しを支援します。
- 生活利便施設や最寄り駅などへの円滑な移動手段の導入に向けた、地域の主体的な取組を支援します。



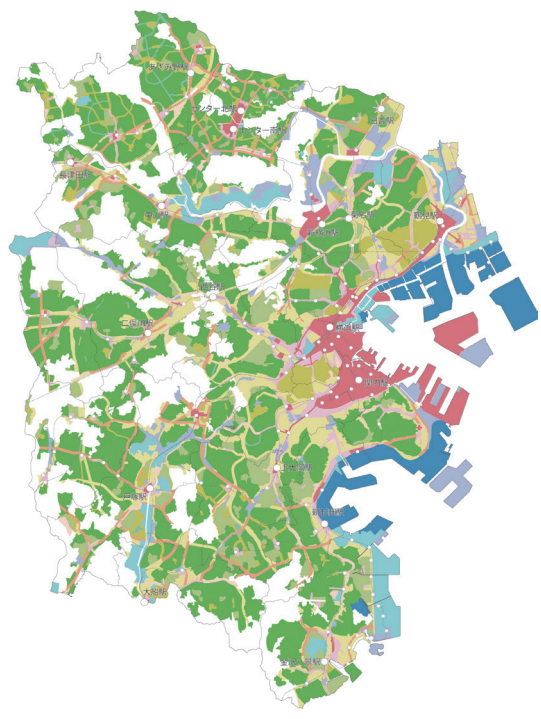
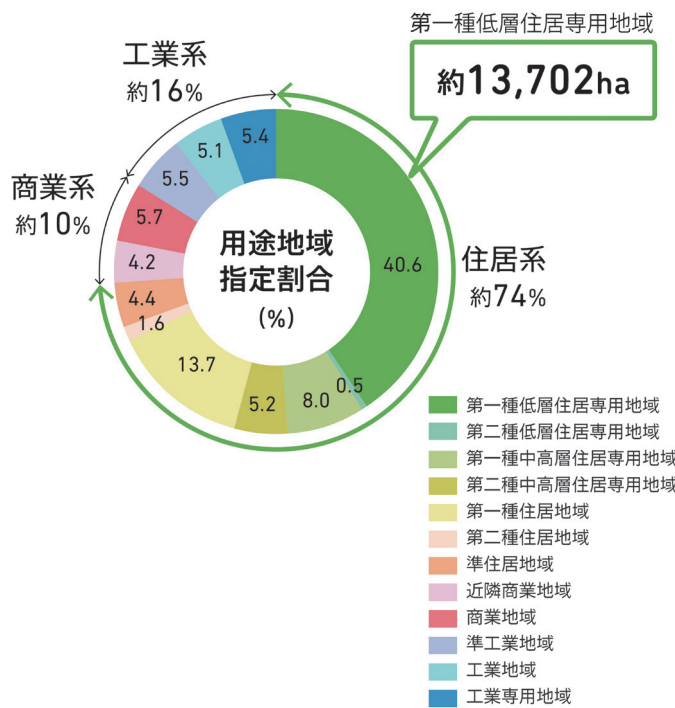
空家を活用した地域交流拠点「富岡サロン ジュピのえんがわ」(金沢区)



住民が運営するコンビニ併設型コミュニティ施設「野七里テラス」(栄区)

◆ 多様な機能の導入に向けた用途地域[※]等の見直し ◆

- ◎ 横浜市では、市街化区域[※]の約4割を第一種低層住居専用地域[※]に指定しており、郊外部を中心に良好な低層住宅地が広がっています。
- ◎ 少子高齢化等の様々な社会環境の変化を踏まえ、低層住宅地の良好な住環境を維持しつつ、多様な機能が立地するまちづくりを進める必要があります。
- ◎ このため、第一種低層住居専用地域から第二種低層住居専用地域への見直しや特別用途地区[※]の指定を進め、郊外住宅地の魅力向上を目指します。



*本市では田園住居地域を指定していません。

(2022(令和4)年3月31日時点)

3 目標に基づく具体的な施策展開

◆ 農を生かしたまちづくり ◆

- ◎ 横浜市には、市民生活の身近な場所に多くの農地が残されています。
- ◎ 農地は、コミュニティ、防災、環境、景観など多面的な機能が再評価され、2016(平成28)年に策定された国の「都市農業振興基本計画」では、これまで「宅地化すべきもの」とされていた都市農地が、「都市にあるべきもの」へと大きく転換されました。
- ◎ これらを踏まえ、住宅地と農地が共生し、農を通じて食や生き方を豊かにする新たな仕組みづくりの検討を進めます。

- 農を生かしたまちづくりのアイデア
- カフェを併設した共同直売所
 - 農家レストラン
 - 地域の様々な活動と連携した市民農園
 - 新たな住まい方としての菜園付き住宅



カフェを併設した直売所



農家レストラン



市民農園



菜園付き住宅

*写真はいずれもイメージ

② 郊外駅周辺複合市街地

- 主要な鉄道駅周辺では、市街地開発事業などにより、駅前広場や歩行者空間などの整備・改善、商業・業務施設や都市型住宅、生活利便施設などの機能の集積・更新を図りながら、個性ある生活拠点を形成します。また、規制誘導手法などを活用し、多様な働き方や暮らし方を支える機能の誘導やにぎわいの創出など、民間の活力を活かしたまちづくりを進めます。



③ 郊外大規模団地

- 将来像の策定やその実現のための推進体制の構築に向けて、専門家を派遣するとともに、団地再生に支援意欲のある企業・大学・NPO[※]等と団地とのマッチングを行うことなどにより、住民などの主体的な活動を支援します。
- 団地の再整備などの機会を捉え、医療・介護、コミュニティ、働く場など、地域に求められる機能を誘導します。また、大規模団地ならではの豊かなオープンスペース・緑を活用したまちづくりを、住民、企業、公的団体などと連携して進めます。
- 港南区の野庭住宅・野庭団地では、地域、横浜市住宅供給公社[※]、行政との協働により策定した「みらいビジョン」の実現に向けて、「多世代が住み続けられる住まいづくり」や「気軽に集まり交流できるみんなの居場所づくり」などを、企業などと連携して進めます。
- 旭区の若葉台団地では、「選ばれるまち」でありつづけることを目指し、地域主体で策定したまちづくりの指針「横浜若葉台みらいづくりプラン」の実現に向けて、地域、神奈川県住宅供給公社、まちづくりセンター、旭区など関係者が連携して様々な取組を進めます。
- 生活利便施設や最寄り駅などへの円滑な移動手段の導入に向けた、地域の主体的な取組を支援します。



野庭住宅・野庭団地みらいビジョン
(2021(令和3)年11月策定)

1-2 鉄道沿線地域ごとの特性や市民力を活かした持続可能な郊外住宅地再生の推進

- 地域、鉄道事業者、企業、大学、住宅供給公社、UR都市機構^{*}、NPOなど、多様な主体と連携した取組を通じて、誰もが住み慣れた地域に安心して住み続けられる郊外住宅地の再生を進めます。
- AI^{*}、IoT^{*}等を活用した地域の課題解決、地域の魅力を伝える情報発信、エリアマネジメント^{*}や市民との新たな協働の取組など、これまで蓄積してきた成果を生かし、地域活性化の取組を沿線や他地域へ展開します。
- 東急田園都市線、相鉄いずみ野線、京急線の各沿線地域では、多様な主体と連携しながら地域ごとの特性に応じた取組や地域が主体的に活動を継続していくための仕組みづくり、沿線の他地域への展開を進めます。
- 緑区十日市場町周辺地域では、市有地を活用して企業による多様な住まいや地域利便施設の整備を誘導するとともに、周辺地域を含めてエリアマネジメントを推進していきます。
- JR根岸線沿線南部エリアでは、磯子区洋光台周辺地区や他の鉄道沿線での取組で得られた知見を生かし、UR都市機構等と連携しながら、洋光台、港南台、本郷台の各駅周辺のUR賃貸団地や公共施設の更新の機会を捉えて、郊外住宅地のまちづくりや活性化に向けた検討を進めます。



郊外部の主な鉄道沿線と取組が進められている主な地区

◆ 持続可能な住宅地推進プロジェクト ◆

- ◎ コンパクトで活力のある郊外部のまちづくりに向けて、企業（鉄道事業者、開発事業者）や大学などの幅広い主体と連携し、鉄道駅を中心に公共交通などでつながる住宅地のまちづくりや郊外部の団地再生に取り組んでいます。
- ◎ 広い市域を持つ横浜は地域ごとに特性が異なり、一律的な手法により課題解決を図ることは現実的ではないことから、地域特性を踏まえたモデル的な取組を進め、その内容を検証したうえで、他の地域に展開できる要素を抽出しています。



【東急田園都市線沿線地域】
ワイズリビングラボ



【緑区十日市場町周辺地域】
十日市場ヒルトウンセンター地区



【相鉄いずみ野線沿線地域】
南万騎が原駅前広場



【磯子区洋光台周辺地区】
まちまど-洋光台 まちの窓口

column 京急沿線のまちづくり【金沢区富岡・能見台圏】

- ◎ 京浜急行電鉄と横浜市は、京急沿線（横浜市南部地域）において、住みたい、住み続けたい、訪れたいと思えるまちづくりを推進するため、2018（平成30）年7月に協定を締結し、沿線地域の魅力向上に向けたまちづくりに協働して取り組んでいます。
- ◎ 富岡・能見台圏では、まちの課題解決・魅力向上に向けたまちづくりや地域交通の導入に向けた取組を行っています。



みんなの富岡・能見台
丘と緑のまちづくりイメージブック



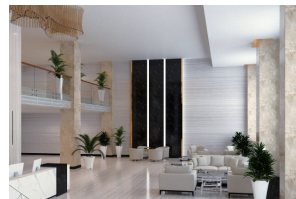
地域交通の実証実験

資料：富岡・能見台まちづくり通信他

1-3 都心部と都心・臨海周辺部ならではの特性や魅力を生かした生活環境整備

① 都心部

- 羽田空港との高いアクセス性や港を望む眺望など、都心部ならではの立地を生かして国際競争力の強化を図るため、グローバル企業がし好する都心居住の実現に向け、就業者等の生活支援に必要な機能を併設し、防災や環境性能などに優れた質の高い住宅・サービスアパートメント*などを誘導します。
- 周辺市街地と連携しながら、インターナショナルスクール、外国語や多文化に対応した医療・食を提供する生活関連施設などの充実を図り、外国人が安心して暮らせる環境を創出します。
- 業務・商業機能などとのバランスに配慮しながら、住宅ストック*の有効活用に取り組み、質の高いリノベーション*やコンバージョン*などを誘導し、様々な用途がミックスした都心部ならではの居住スタイルを創出します。また、働きやすく暮らしやすい環境の整備に向け、子育て支援の充実を図ります。



質の高い住宅やサービスアパートメントのイメージ

② 都心周辺旧市街地

- 木造住宅密集市街地*などの防災面での課題のある地域では、住宅を含めた建築物の不燃化・耐震化、延焼遮断帯*の形成、狭あい道路*の拡幅整備、公園・防火水槽の整備を重点的に進めます。
- 昔ながらのにぎわいのある商店街が続く住宅地など、地域の魅力を生かしたまちづくりを進めます。

③ 都心周辺丘陵地

- 港や富士山を望む眺望、歴史的な洋館など、地域の魅力を生かしたまちづくりを進めます。
- 生活利便施設や最寄り駅などへの円滑な移動手段の導入に向けた、地域の主体的な取組を支援します。



磯子地域ケアプラザに停車中の
地域貢献送迎バス

具体施策一覧

●…実施・推進 ○…検討・実施

	名称	概要	2022-2026	2027-2031
1-1	① 空家の改修等補助金 (地域貢献型)	地域活動の拠点づくり(子育て支援施設、高齢者支援施設、コワーキング*スペース、生活利便施設等の設置)を目的として、戸建て空家を取得又は賃借した地域活動団体や事業者等が行う改修費用を補助する。	●	●
	① 用途地域*等の見直し	「住む」こと以外の暮らしに関わる多様な機能(買い物、働く、交流、活動、飲食等)を誘導するため、第一種低層住居専用地域*から第二種低層住居専用地域への見直し等を行い、持続可能な郊外住宅地の形成を図る。	○	●
	① 農を生かしたまちづくりの検討	住宅と農地が共存し、農を通じて食や生き方を豊かにする新たな仕組みづくりを検討する。	○	●
	① 用途地域等の見直し (容積率*の緩和)	老朽化した住宅や狭小な敷地が特に多い地区について容積率の緩和を行い、住宅取得者のニーズや生活スタイル等に応じた自由な住まい方や働き方も可能となる、ゆとりある住空間の創出に繋げていく。	○	●
	① ヨコハマ市民 まち普請事業	市民が主体となっていく、地域の課題解決や魅力向上のための施設整備(交流の場、防災施設等)を伴うまちづくりに対して、支援、助成を行う事業。	●	●
	① 地域まちづくり 支援制度	地域の課題解決や魅力向上など、身近な地域のまちづくりに関する活動を行おうとする市民に対して、専門家派遣や活動費助成、整備するための事業費などの支援を行う制度。	●	●
	① ② ③ 地域交通サポート 事業	地域交通導入に向けた地域の主体的な取組がスムーズに進むように、実現に至るまでの活動に対して様々な支援を行う事業。	●	●
	① ② ③ 持続可能な住宅地 推進プロジェクト	住み慣れた身近な地域で誰もが安心して暮らし続けるために、地域や民間事業者、大学等の多様な主体と連携し、機能導入やエリアマネジメントなどの取組を実施。(東急田園都市沿線地域、緑区十日市場町沿線地域、相鉄いずみ野線沿線地域、磯子区洋光台駅周辺地区)	●	●
	③ コンソーシアム*による 団地再生の推進	「よこはま団地再生コンソーシアム」の各団体が保有する知見・能力等を相互に活用し、団地再生施策の相乗効果を生み出すとともに、魅力ある持続可能なまちづくりを推進する。	●	●
③ 市営住宅の再生	今後、昭和40年代に建設された市営住宅が一斉に建替えや大規模改修の時期を迎え、長寿命化、建替えなどの確な対応が必要となる。集約化により生み出した用地の活用や他施設との複合化、地域再生拠点の形成など地域のまちづくりに配慮した再生を行う。	○	●	

●…実施・推進 ○…検討・実施

	名称	概要	2022-2026	2027-2031
1-2	持続可能な住宅地 推進プロジェクト	(1-1再掲)	●	●
	エリアマネジメントの 推進	エリアマネジメント*を実施する組織と市が、協議の上に「エリアマネジメント計画」の策定を行い、相互に協定を締結するなど、エリアマネジメントを推進する。	●	●
	I・TOP横浜 (IoTオープンイノベーションパートナーズ)	IoT*やAI*などの先端技術を活用した新たなビジネスモデルの創出を通じて、社会課題解決への貢献を目指すプラットフォーム。	●	●
1-3	① 都心居住の実現	グローバル企業がし好する都心居住の実現に向け質の高い住宅等を誘導し、多様な用途がミックスした都心ならでの居住スタイルを創出する。	●	●
	② まちの不燃化推進 事業	地震火災の危険性が高い「重点対策地域(不燃化推進地域)*」などを対象に、老朽建築物の除却や耐火性能強化の工事費の一部補助、自治会町内会等が行う防災施設(避難経路、防災広場、防災設備)への整備費補助、防災まちづくり協議会*等への支援を行う。	●	●
	② 狭あい道路*拡幅整備 事業	整備促進路線*を対象として、幅員4m未満の道路(2項道路*)の拡幅に伴う支障物の除去、移設費用や舗装費用の助成により、拡幅整備を推進。	●	●
	③ 「横浜市文化財保存活用 地域計画」「歴史的 風致維持向上計画」の 策定	市内でも特に歴史文化資産が集積し街並みを形成している区域について、「一体的に歴史的景観保全を図っていきべき区域」に設定し、歴史的文化的住宅を住まいとして活用保全しつつ、地区の魅力を向上させる。	○	●
	① ② ③ 地域交通サポート 事業	(1-1再掲)	●	●

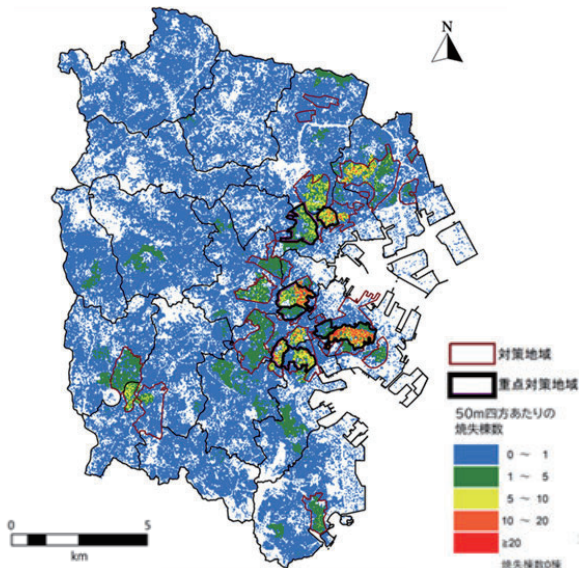
災害に強く、安全な住まい・住宅地の形成と被災者の住まいの確保



現状と課題

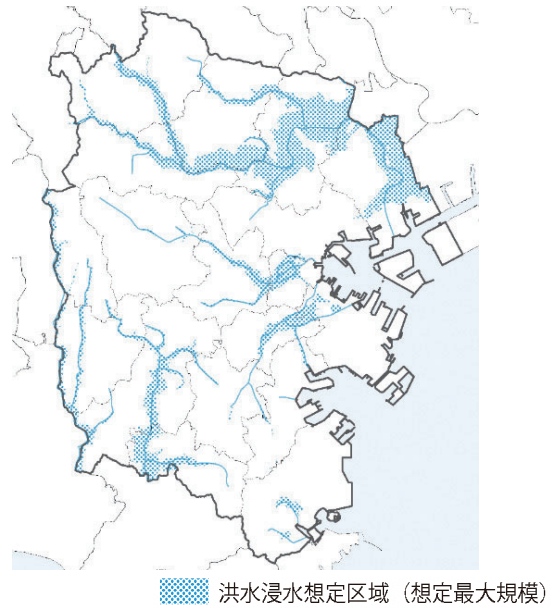
- 横浜市の住宅の耐震化率は、2003(平成15)年からの17年間で約80%から約93%へと向上しましたが、未だ耐震性のない住宅が約11万戸残されています。
- 環状2号線の内側の区域を中心に、木造住宅密集市街地*などの延焼の危険性が特に高い地域が多く存在しており、都心・臨海周辺部を中心に地震火災による大きな被害が想定されています。
- 近年、気候変動の影響と考えられる大型台風や局地的大雨が増加傾向にあるなど、浸水被害の危険性が高まっており、鶴見川などの流域で河川氾濫による洪水浸水が想定されています。また、土砂災害特別警戒区域が約2,000ヶ所指定されています。
- 災害対策への市民の意識・関心は高く、横浜市民意識調査における市政への要望は「地震などの災害対策」が11年連続で1位となっています。
- このような高い市民ニーズも踏まえ、住宅の不燃化・耐震化、浸水被害への対応、災害発生時に備えた取組など、頻発・激甚化する災害への対策を危機感を持って推進することが必要です。

■ 焼失棟数想定



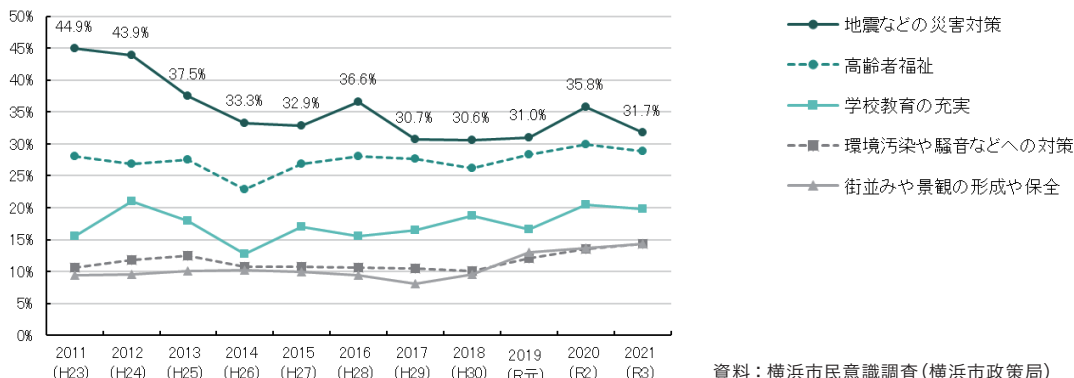
元禄型関東地震(震度5強~7)冬18時、風速6m毎秒の場合
(2020(令和2)年度末時点)
資料:横浜市都市整備局

■ 洪水浸水想定区域



(2021(令和3)年5月時点)
資料:「横浜市洪水ハザードマップ」(横浜市総務局)

■ 災害対策への市民の意識・関心



資料:横浜市民意識調査(横浜市政策局)

施策展開の方向性

住み慣れた地域で安全・安心に暮らし続けていくために、「横浜市防災計画*」、「横浜市都市計画マスタープラン(全体構想)」、「横浜市地震防災戦略」、「横浜市強靱化地域計画」などの関連計画に基づき進めてきたまちづくりの成果を踏まえつつ、近年頻発・激甚化する風水害などの自然災害にも強い、安心・安全の横浜市を目指します。

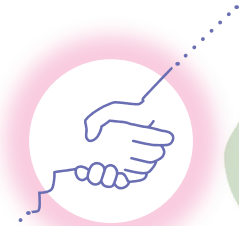
平時から「ハードとソフトの連携によるまちづくり」を基本的な考え方とし、「自助・共助・公助」のバランスを図りながら、住民・事業者・行政が連携して、地域特性に応じた災害に強いまちづくりを進めていきます。

また、災害発生時に備え、迅速な仮住まいの確保から恒久的な住宅の確保までの復興期間が長期化しないよう、関係機関などとの連携による事前の備えに取り組みます。

◆ ハードとソフトの連携によるまちづくり ◆



狭あい道路の拡幅、不燃化建替え、防災広場



炊き出し訓練



防災シミュレーション

◆ 自助・共助・公助の連携 ◆

自らが備え行動することで、自分や家族を守る。

(実例)

- ▶ 住宅の耐震化
- ▶ 非常用備蓄
- ▶ 避難場所の確認



自助

公的機関が日頃から防災・減災に向けて行う取組。市民の生命・財産を守る。

(実例)

- ▶ インフラのメンテナンス
- ▶ 情報収集体制整備
- ▶ リスクコミュニケーション



公助

隣が協力し合い、お互いの安全・安心を図る。

(実例)

- ▶ 自主防災組織の設置、運営
- ▶ 防災訓練、ワークショップ
- ▶ 地域住民のための備蓄



共助

連携

成果指標

項目	現状	目標
1 耐震性が確保された住宅数の割合(耐震化率)	93% (R2/2020)	95% (R7/2025)
2 条例による防火規制に伴う耐火性の高い建築物の建築件数 ※現在策定中の新たな「地震火災対策方針」において別の指標が定められた場合には、当該指標に替える	—	—
3 よこはま防災力向上マンション認定制度の認定件数(累計)	0件 (R3/2021)	110件 (R13/2031)

施策体系

2-1	災害に強い住まい・住宅地の形成 【重点】	① 災害に強い住宅・住環境づくりの推進 ② 自治会町内会、NPO等の多彩な市民力を生かした自助・共助の推進 ③ 大規模団地の再生等に伴うグリーンインフラの活用
2-2	災害発生時における被災者の仮住まいや恒久的な住まいの確保	① 応急的・一時的な住まいの確保 ② 応急住宅・災害公営住宅等の入居者への居住支援

2-1 災害に強い住まい・住宅地の形成【重点】

① 災害に強い住宅・住環境づくりの推進

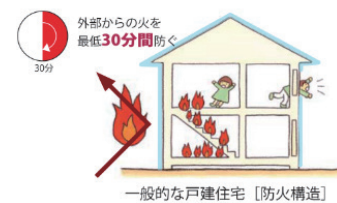
- 地震時の倒壊を未然に防ぐため、「横浜市耐震改修促進計画」に基づき、木造住宅や分譲マンション[※]などの居住者や所有者に向けて、的確な情報提供や支援を行い、耐震診断・改修、除却を促進します。木造戸建て住宅については、防災ベッドの設置など、耐震化が困難な所有者への支援を重点的に取り組みます。
- 災害時におけるスムーズな避難や救助活動などを可能とするため、多数の人が利用する建築物や、通行を確保すべき道路沿道の建築物について、テナント調整の支援を行うなど、耐震化を促進していきます。特に、災害時に重要な機能を担う病院や沿道建築物で耐震診断を義務付けられているものについては、専門家派遣などを通じて建物ごとに適切に情報提供し、耐震化を支援します。
- 災害時におけるブロック塀等の倒壊を防止し、歩行者の安全性を確保するため、民間ブロック塀等の改善を支援します。特に、通学路沿いのブロック塀等については、状況に即した働きかけを行い、早期改善を促します。
- 大雨等による崖崩れ災害から市民の生命を守るため、啓発活動、予防対策、発災・復旧対応に取り組み、総合的な崖地の防災対策を進めます。
- 国の宅地耐震化推進事業に基づき、大規模盛土造成地の耐震化に向けた調査や対応などの検討に取り組みます。
- 地域の安全性・利便性、災害時の避難などを考慮し、整備促進路線[※]を対象に、狭あい道路[※]の拡幅整備を促進します。また、地域の方の話し合いに向けた支援や、市による拡幅工事を行う路線型整備を進めます。
- 地震火災が想定される地域では、耐火性の高い建築物への建替えの義務付けや補助との連動による建築物の不燃化等の取組、出火率の低減につながる感震ブレーカーの設置促進などに加え、逃げやすさの向上に向けた取組により、燃えにくいまちづくりを推進します。
- 浸水被害が想定される地域などでは、流域治水[※]の考え方により、国、流域自治体、企業、住民などのあらゆる関係者が協働して、水害被害の軽減に取り組みます。
- 災害時における停電時などにも一定程度の生活が継続できるよう、断熱・気密性の確保に加え、太陽光発電や蓄電設備などにより自立的にエネルギーを確保できるレジリエンス機能[※]を備えた住宅の普及を促進します。
- 市民の防災意識の向上を図るため、ハザードマップ[※]による被害想定区域の情報公開などに加え、防災イベントなど様々な機会を通じて、分かりやすい情報提供や普及啓発を進めます。
- 建築確認の審査・検査、許認可、指定確認検査機関への支援・指導により建築物等の安全確保を図ります。



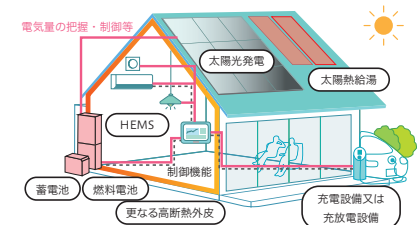
沿道建築物の耐震化



危険な崖の改善例



建築物の不燃化のイメージ



レジリエンス性能の高いZEH等のイメージ



洪水ハザードマップの例

② 自治会町内会、NPO等の多彩な市民力を生かした 自助・共助の推進

- 地域の顔の見える関係が、自助・共助の推進につながることから、NPO、大学、企業などが連携し、地域の自主的な活動を支援することで、災害時にも役立つコミュニティづくりを進めます。
- 「よこはま防災力向上マンション認定制度」などの活用により、マンションでの自主防災組織の結成や地域との協力体制の構築などを促進します。
- 地震火災のリスクを分かりやすく説明する延焼のシミュレーションや、VR*技術を用いた災害の疑似体験など、デジタル技術を活用することで、地域における自助・共助の取組を支援します。




防災イベントの事例
(西区東久保町夢まちづくり協議会の取組)

◆ よこはま防災力向上マンション認定制度 ◆

- ◎ よこはま防災力向上マンション認定制度を推進することにより、災害に強いマンションの形成と地域住民を含めた防災力の向上を目指します。
- ◎ 防災対策を実施しているマンションを「ソフト認定」、「ハード認定」としてそれぞれ認定します。地域との連携が図られているマンションは、さらに「ソフト+(プラス)認定」、「ハード+(プラス)認定」として認定します。
- ◎ 新たに、認定を取得しようとするマンション管理組合*などに対し、マンション防災アドバイザーを派遣するなどの支援を行います。

防災対策を実施しているマンション

ソフト認定
(以下の項目をすべて満たす)



- ① 防災組織
- ② 防災マニュアル
- ③ 防災訓練
- ④ 飲料水等の備蓄

防災訓練の例
(ホワイトボードを利用した安否確認訓練)

ハード認定
(以下の項目をすべて満たす)



- ① 耐震性
- ② 浸水対策
- ③ 防災倉庫
- ④ 防災資機材
- ⑤ マンホールトイレ等 (新築のみ)

浸水対策の例 (出入口における止水板の設備)
資料:「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン」(国土交通省)

地域との連携が図られているマンション


ソフト+(プラス)認定
(上記に加え、以下の項目をひとつでも満たす)



- ① 地域との協力体制
- ② 地域との防災訓練
- ③ 地域交流活動

地域交流活動の例 (地域の自治会が開催する活動への参加)
資料:「ヨコハマの『減災』アイデア集」(横浜市危機管理室)

ハード+(プラス)認定
(上記に加え、以下の項目をひとつでも満たす)

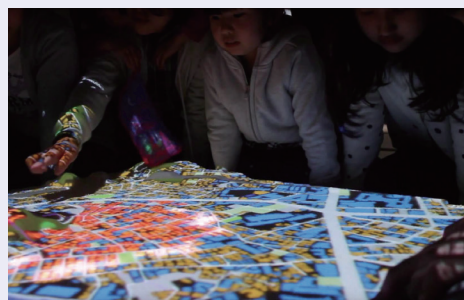


- ① 地域の一時避難場所
- ② 地域の浸水対策
- ③ 地域共用の防災倉庫等
- ④ 地域交流施設

地域共用の防災倉庫等の例
(防災倉庫のイメージ)

column 延焼のシミュレーションを活用した防災まちづくり【南区井土ヶ谷上町】

- ◎ 南区井土ヶ谷上町では、防災まちづくり協議会*を立ち上げる際に、まちづくりコーディネーターが地域の立体地形模型に様々なGISデータを投影するワークショップツールを制作し、地域に情報発信しています。
- ◎ これにより、子どもも含め、地域住民がまちの被害の想定について分かりやすく理解し、地域の自助・共助の力を高めることにつながっています。



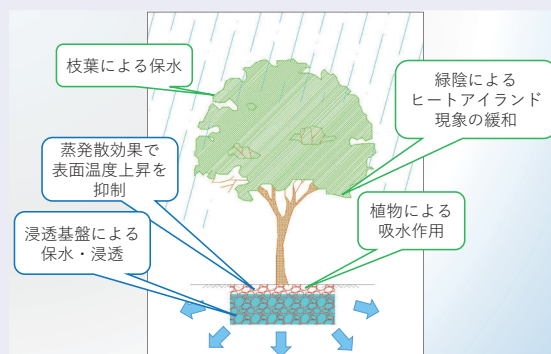
立体地形模型に延焼シミュレーションなどのデータを投影したイベント実施の例

③大規模団地の再生等に伴うグリーンインフラの活用

- 市営住宅をはじめとした大規模な団地には、豊富な緑地やオープンスペースなどが存在しており、緑地を最大限保全・活用するとともに、オープンスペースに新たに緑地や菜園などを創出することにより、保水・浸透機能の向上や地域コミュニティの形成を促進します。

column グリーンインフラを活用したまちづくりの事例【磯子区洋光台】

- ◎ 良好な景観形成、雨水の浸透・貯留、ヒートアイランド現象の緩和、さらには人々が交流し活動する場など、自然環境が有する多様な機能を社会の様々な課題解決に活用する考え方、いわゆる「グリーンインフラ*」を活用する取組が注目されています。
- ◎ 磯子区洋光台団地では、市営住宅の建替えにあわせて透水性舗装や雨水の浸透・貯留が可能な植樹を行うなど、公共施設のリニューアルにあわせたグリーンインフラの導入を検討しています。



複合型グリーンインフラのイメージ



レインガーデン(雨庭)



バイオスウェル

2-2 災害発生時における被災者の仮住まいや恒久的な住まいの確保

① 応急的・一時的な住まいの確保

- 大規模災害時には、救助実施市として、災害救助法に基づき、自らの資力では住宅を確保できない被災者に対し、賃貸型応急住宅や建設型応急住宅の提供、応急修理等を実施します。
- 賃貸型応急住宅については、神奈川県「賃貸型応急住宅 不動産店向けマニュアル」を活用し、不動産店や賃貸住宅の所有者など、関係者の制度への理解を進めるとともに、実施体制の構築と訓練を実施します。
- 建設型応急住宅については、発災時の円滑な建設に向け、用地の確保や配置計画の作成など事前準備の取組を進めます。
- 応急修理等については、工事施工者などの制度への理解を進めるとともに、実施体制の構築と訓練を実施します。
- 被災者の住宅の確保に向けて、既存の市営・県営・市住宅供給公社*・県住宅供給公社・UR都市機構*などの公的賃貸住宅、セーフティネット住宅*、サービス付き高齢者向け住宅*の積極的活用など、住宅運営事業者との連携を強化します。
- 応急的・一時的な住まいの円滑な確保に繋げるため、「かながわ仮住まい」を活用して、避難先・仮住まい先の多様な選択肢や、平時の備えの重要性などについて、市民への普及啓発を行います。



賃貸型応急住宅の受付模擬訓練の様子

かながわ仮住まい
災害発生から仮住まい、住まい再建までのタイムラインを作成できる。

② 応急住宅・災害公営住宅等の入居者への居住支援

- 高齢者や障害者など「災害時要援護者」の心身の特性にあわせた仮住まいの円滑なマッチングやきめ細かな対応を行うため、区役所、地域、横浜市居住支援協議会*と連携し、災害時の居住支援のあり方について検討を進めます。



具体施策一覧

●…実施・推進 ○…検討・実施

	名称	概要	2022-2026	2027-2031
2-1	① 木造住宅耐震事業	旧耐震基準で建てられた木造住宅を対象に、耐震診断、耐震改修工事、除却工事及び防災ベッド等設置にかかる費用の補助を行う。	●	●
	① マンション耐震事業	旧耐震基準で建てられた分譲マンション*を対象に、耐震診断、耐震改修設計及び改修工事にかかる費用の補助を行う。	●	●
	① 特定建築物耐震事業	多数の者が利用する建築物や災害時の重要道路沿いの建築物を対象に、耐震診断、耐震改修設計、改修工事及び除却工事にかかる費用の補助を行う。	●	●
	① ブロック塀等改善事業	市内全域の道路等に面する高さ1m以上の危険な疑いのあるコンクリートブロック塀等を対象に、除却工事等の補助を行う。	●	●
	① 崖地防災対策事業	崖地所有者等への改善に向けた働きかけの実施、崖地の改善工事や減災工事等に対する助成金制度などによる支援、崖崩れ発災時の速やかな応急措置などを行う。	●	●
	① 大規模盛土造成地滑動崩落防止事業	市内の大規模盛土造成地から選定した第二次スクリーニングが必要な地区について、土地所有者・住民の理解と協力を得ながら地盤調査や盛土の安定解析を実施。	●	●
	① 狭あい道路*拡幅整備事業	整備促進路線*を対象として、幅員4m未満の道路(2項道路*)の拡幅に伴う支障物の除去、移設費用や舗装費用の助成により、拡幅整備を推進。	●	●
	① まちの不燃化推進事業 ② 【1-3再掲】	地震火災の危険性が高い「重点対策地域(不燃化推進地域)*」などを対象に、老朽建築物の除却や耐火性能強化の工事費の一部補助、自治会町内会等が行う防災施設(避難経路、防災広場、防災設備)への整備費補助、防災まちづくり協議会*等への支援を行う。	●	●
	① 省エネ住宅普及促進事業 等	住宅の高断熱・高気密化や太陽光発電などの再生可能エネルギー*の導入に加え、家庭用燃料電池、蓄電池の導入や、V2H*に対応した住宅の普及を促進する。	●	●
	① 防災マップの作成・公開、避難行動の啓発	「わいわい防災マップ*」による災害危険区域の情報提供、高潮・洪水・内水の「浸水ハザードマップ」や避難行動計画「マイ・タイムライン*」の全世帯配布、「大規模盛土造成地の状況調査図」の公開など、防災・災害情報の周知を行う。	●	●
② 地域まちづくり支援制度	地域の課題解決や魅力向上など、身近な地域のまちづくりに関する活動を行おうとする市民に対して、専門家派遣や活動費助成、整備するための事業費などの支援を行う制度。	●	●	
① よこはま防災力向上 ② マンション認定制度	災害に強いマンションの形成と地域住民を含めた防災力の向上を図るため、防災対策を実施しているマンションを「よこはま防災力向上マンション」として認定する。	●	●	

●…実施・推進 ○…検討・実施

	名称	概要	2022-2026	2027-2031
2-1	③ グリーンインフラの活用	大規模な市営住宅団地の建て替え時に、透水性舗装の導入や、緑地やオープンスペースの確保など、グリーンインフラ*の導入検討を行う。	○	●
2-2	① 災害時対応住宅施策	応急仮設住宅*建設候補地データベースの更新、災害時の住宅政策に関するマニュアルの整備、応急仮設住宅の供与等の迅速化に向けた検討・調査、仮住まいリーフレットの普及等を行う。	●	●
	② 災害時要援護者等への仮住まい等の提供方法の検討	既存の公的住宅や、セーフティネット住宅*、災害時に供給する応急仮設住宅等を、円滑に被災者(特に高齢者や障害者)へ提供する方法を、住宅運営事業者や福祉部署、居住支援協議会等と平時から検討を行う。	●	●

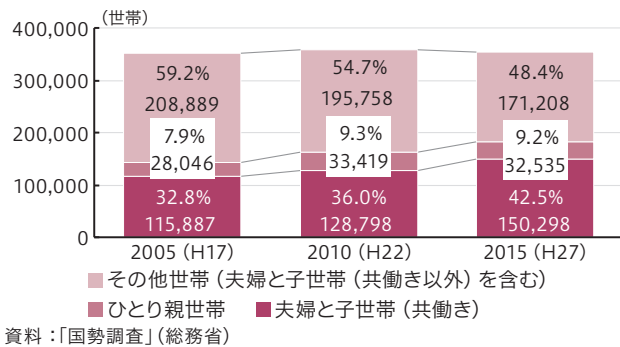
多様な世帯が健康で安心して暮らせる 住まい・コミュニティの形成



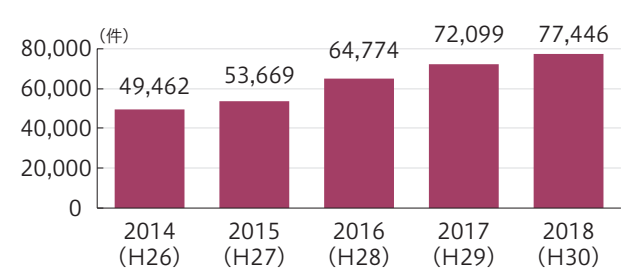
現状と課題

- 子育て世帯は、共働きやひとり親世帯の増加など家族の形が多様化しています。また、地域子育て支援拠点※における相談件数が5年間で約1.6倍に増加するなど、子育て支援のニーズが高まっています。
- 単身高齢者世帯と夫婦のみ高齢者世帯の合計は、2050(令和32)年頃までは増加すると予測されます。
- 高齢者が居住する住宅のうち、一定のバリアフリー化と断熱化の両方を満たす住宅は13.4%に留まっています。
- 外国人は徐々に増え、1千人当りの外国人人口は27.8人で、全国平均の1.2倍となっています。
- 障害者手帳所持者数は年々増加し、約17万人となっています。
- このような状況から、多様な人々・世代が共に暮らし、支え合い、安心して地域とつながることができる住まい・環境づくりが求められています。

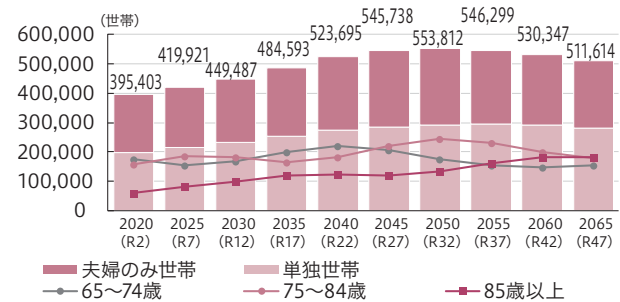
子育て世帯数の推移



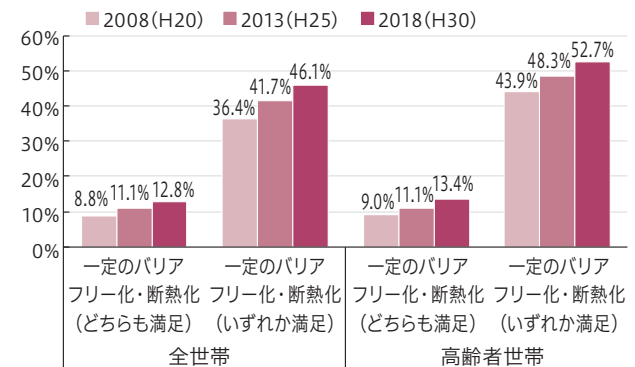
地域子育て支援拠点における相談件数



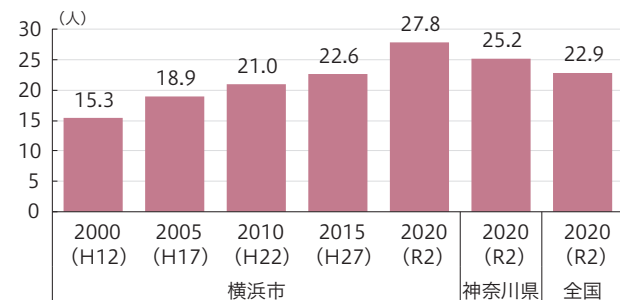
高齢単身世帯・高齢夫婦世帯の推移及び推計



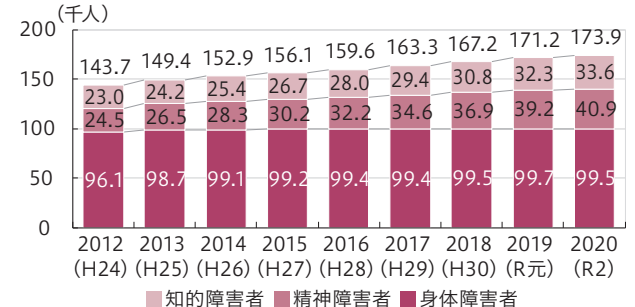
世帯類型別バリアフリー化・断熱化の状況



1千人当りの外国人人口

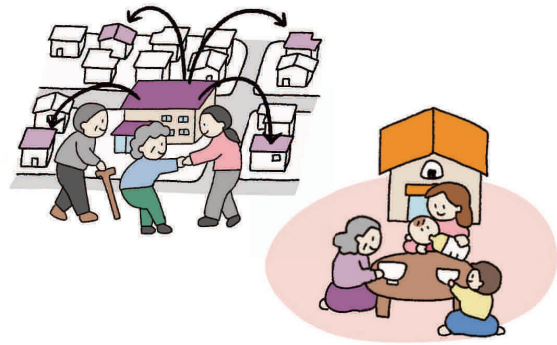


障害者手帳所持者数の推移



施策展開の方向性

子育て支援のニーズの高まりや超高齢社会に対応するため、断熱性能やバリアフリー性能を備えた、健康で安心できる良好な住まいを普及促進するとともに、高齢者世帯、子育て世帯、障害者、外国人など多様な世帯が地域で交流する豊かな住環境・コミュニティを形成します。



ハード

健康で安心できる 良好な住まいの普及促進

住まいの質の向上



健康維持・増進のための断熱リフォーム

資料：(株)LIXIL



バリアフリー化(手すり設置等)

多様な住まいの普及促進



地域子育て応援マンション
(横浜MIDベース)



よこはま多世代・地域交流型住宅
(港北区箕輪町)

ソフト

多様な世帯が地域で交流する 豊かな住環境・コミュニティの形成

多様な生活支援施設の導入や連携体制の構築



緑区十日市場町周辺地域

【20街区】
多世代型分譲住宅(311戸)
コミュニティスペース、学童 等
【21街区】
サービス付き高齢者向け住宅(181戸)
高齢者地域優良賃貸住宅(30戸)、
コミュニティカフェ、保育所、デイサービス 等
【21街区】
子育て世帯向け分譲住宅(247戸)
シェア共用部、コワーキングラウンジ、
エリアマネジメント賃貸住宅(9戸) 等

多様な世帯が支え合う環境づくりの推進



親と子のつどいの広場
「ハッピーひろば」
(都筑区)



地域ケアプラザでの
体操教室の様子

成果指標

項目	現状	目標
1 横浜市の施策で行う公的住宅等における子育て世帯に配慮された住宅供給戸数(累計)	9,509戸 (R3/2021)	12,000戸 (R13/2031)
2 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	3.6% (R3/2021)	4% (R10/2028)
3 子育て世帯の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合	21.8% (H30/2018)	30% (R10/2028)
4 高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合	13.4% (H30/2018)	25% (R10/2028)

施策体系

3-1	多様な世帯が健康で安心できる 良好な住まいの普及促進	①断熱性能やバリアフリー性能を備えた良質な住宅の普及促進 ②ライフステージに応じた住まいの普及促進
3-2	多様な世帯が地域で交流する 豊かな住環境・コミュニティの 形成【重点】	①地域特性に応じた多様な生活支援施設等の導入や 連携体制の構築 ②地域ケアプラザ等の支援機関を通じた 多様な世帯が支え合う環境づくりの推進

3-1 多様な世帯が健康で安心できる良好な住まいの普及促進

① 断熱性能やバリアフリー性能を備えた良質な住宅の普及促進

- 室内温度差が小さくヒートショック*や結露が起きにくいなど、子どもから高齢者までのあらゆる世代・世帯が、より健康で快適な暮らしができるよう、断熱性能やバリアフリー*性能を向上させるリフォームなどを促進します。
- 建物の老朽化や住民の高齢化が進む分譲マンション*の安全性を高めるため、廊下や階段などの共用部分の段差解消や手すりの設置などの支援を進めます。

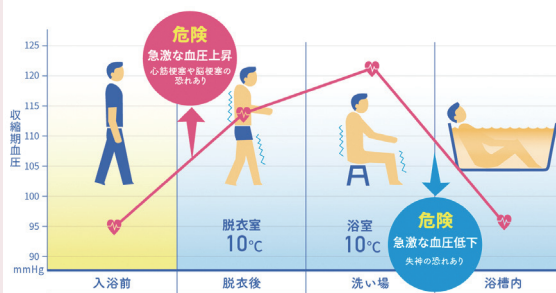


資料：「あたたか住まいガイド」(一財)ベターリビング)

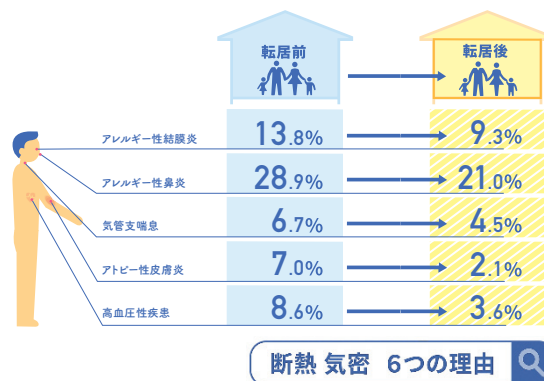
column 「住宅の断熱化」と「健康」との関係

- ◎ ヒートショックによる年間死者数は、交通事故死による死者数を上回っています。
- ◎ 暖かい部屋から寒い脱衣所や浴室に入ると血圧が急上昇し、心筋梗塞や脳梗塞を引き起こす危険性が高まります。さらに、お湯につかると血圧が急降下し、失神を起こし溺死する恐れもあります。
- ◎ 住宅の断熱化などにより、部屋と脱衣所や浴室との温度差を小さくすることが効果的です。
- ◎ 高気密・高断熱な省エネ住宅は室内外温度差を小さくすることができ、結露を減らし、カビ、ダニの発生を抑制することで、アレルギー性疾患の原因を減らし、アレルギー症状の緩和が期待できます。
- ◎ また、暖かな住まいで暮らす幼児は活発になり、病欠が減るとい研究結果もあり、子どもが健康でいられれば看病のため保護者が休まなくてもよくなるなど、家族の健康も支えています。

温熱環境が考慮されていない住宅の脱衣室・浴室の温度



高気密・高断熱の住宅で改善された疾病
(転居前と転居後では、症状がこれだけ緩和されました)



資料：「なっとく!省エネ住宅を選ぶべき6つの理由」(横浜市建築局)

② ライフステージに応じた住まいの普及促進

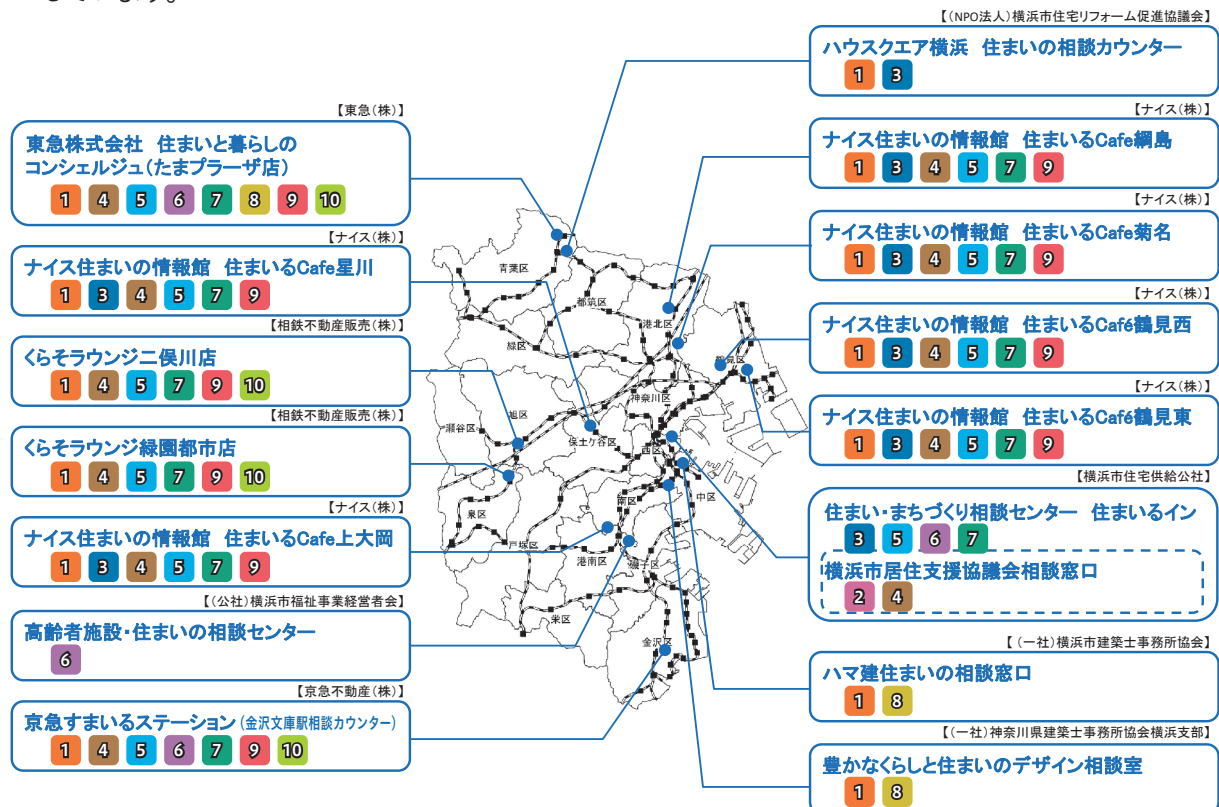
- ゆとりのある広さや遮音性など、子育てに適した住宅性能を満ち、子育て支援施設を併設した、良質な住まいの供給を促進します。
- 子どもの安全確保や、家事・育児の効率化に繋がる空家改修を支援し、子育て世帯や若年夫婦世帯の流入による地域の活性化やまちの魅力向上を図ります。
- 生活相談や安否確認サービスが提供される、「サービス付き高齢者向け住宅^{*}」について、国の補助制度などを活用して、供給を促進します。また、適切なサービス提供が行われるよう、建築部局と福祉部局との連携による実地指導などを行います。
- 高齢者が、介護が必要になっても子育て世代などとともに地域の中で安心して住み続けられるよう、生活支援などの機能を備えた、「よこはま多世代・地域交流型住宅」の供給を促進します。
- ライフステージや個別のニーズに応じた、適切な住まい・施設選びや住宅改修を支援するため、事業者などと連携した相談窓口や情報提供の体制をさらに充実し、市民の身近な地域での展開を図ります。



地域子育て応援マンション
横浜MIDベース(西区)

◆ 住まい・施設に関する相談窓口 ◆

◎ 住宅関係の団体などと連携・協力しながら、市内15か所で住まいや施設に関する相談窓口を設置しています。



- | | | | |
|---|---|--|-------------------------------------|
| 1 新築・リフォーム相談
◎ マイホームの計画
◎ バリアフリー化、耐震改修などのリフォーム | 3 マンション管理相談
◎ 管理組合運営や建物・設備の維持管理 | 6 高齢者住替え相談
◎ 老人ホームや高齢者専用マンションへの住替え | 9 住まいの購入・売却相談
◎ 購入・売却 |
| 2 住まいにお困りの方の入居・生活相談
◎ 高齢である、障害がある、保証人がいないなどの理由により入居・生活が困難 | 4 賃貸住宅オーナー向けの相談
◎ 賃貸住宅の入居管理 | 7 賃貸住宅への入居相談
◎ 賃貸住宅への入居 | 10 暮らしの困りごと相談
◎ 引っ越しや害虫駆除 |
| 5 空家に関する相談
◎ 空家化の予防
◎ 所有している空家の対処 | 8 擁壁等の相談
◎ 擁壁やブロック塀の管理 | | |

【】: 運営主体

3-2 多様な世帯が地域で交流する豊かな住環境・コミュニティの形成【重点】

① 地域特性に応じた多様な生活支援施設等の導入や連携体制の構築

- 子育て世帯、高齢者、障害者など、誰もが自分らしく活躍できる住環境やコミュニティの形成を図るため、公的団地の再生、大規模土地利用転換などの機会の活用や、既存ストック*を活用した空家改修の支援により、地域特性に応じた、子育て、地域交流、医療・福祉などの生活支援施設や地域貢献施設などの導入を促進します。また、施設及び地域関係者間の連携を促進します。

21街区

サービス付き高齢者向け住宅(181戸)、高齢者地域優良賃貸住宅(30戸)、コミュニティカフェ、保育所、デイサービス 等

22街区

子育て世帯向け分譲住宅(247戸)、シェア共用部、コワーキングラウンジ、エリアマネジメント賃貸住宅(9戸) 等

20街区

多世代向け分譲住宅(311戸)、コミュニティスペース、学童 等



十日市場ヒルタウンセンター地区(緑区)

column UR都市機構の地域医療福祉拠点化の取組

- ◎ UR都市機構*の団地では、多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まち「ミクストコミュニティ*」の実現を目指し、横浜市などの地方公共団体、自治会町内会などの地域関係者と連携・協力しながら、地域の状況に応じて様々な住宅・施設・サービスなどを整備する取組が行われています。



UR都市機構の地域医療福祉拠点化の取組のイメージ



UR都市機構の地域医療福祉拠点化の取組「ほっとさこんやま」(旭区左近山)

資料：UR都市機構

② 地域ケアプラザ等の支援機関を通じた 多様な世帯が支え合う環境づくりの推進

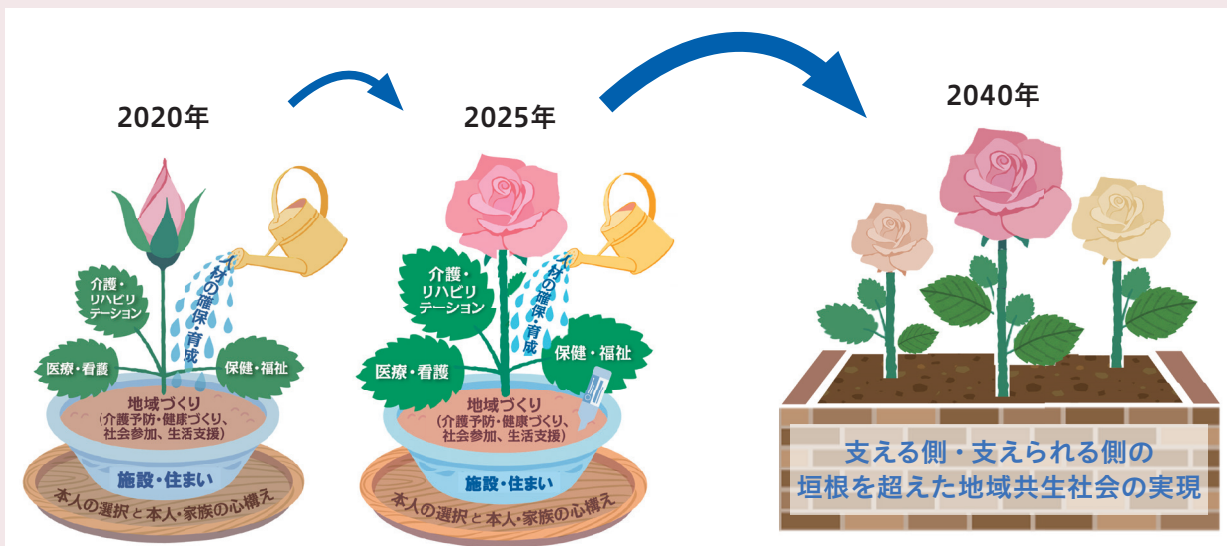
- 子育て世帯が地域の中で安心して暮らせるよう、親子が集える場・機会の充実や、地域ぐるみで子育てを温かく見守る環境づくりを推進します。
- 高齢者などが可能な限り住み慣れた地域で、自分らしい暮らしを人生の最期まで続けることができるよう、横浜型地域包括ケアシステムの構築を進めています。また、地域の身近な福祉保健の拠点である地域ケアプラザ*が中心となり、高齢者、子ども、障害者など、誰もが地域で安心して暮らせるよう、「地域づくり」や「地域のつながりづくり」を推進します。
- 障害者が、自分の住みたいと思う地域で充実した暮らしを送るため、障害の有無にかかわらず、地域に住む人々が交流し、地域とのつながりを深めていく取組を促進します。



親と子のつどいの広場「ハッピーひろば」(都筑区)

column 「横浜型地域包括ケアシステム」と「住まい」

- ◎ 横浜市では、超高齢社会に対応するため、日常生活圏域ごとに、「介護・医療・介護予防・生活支援・住まい」が一体的に提供される、包括的な支援・サービスの提供体制である「横浜型地域包括ケアシステム」の構築を進めています。
- ◎ 下の図は、「横浜型地域包括ケアシステム」をバラの絵に見立てて表しており、植木鉢は、地域での生活基盤である「施設・住まい」を表しています。このように、「住まい」は、「横浜型地域包括ケアシステム」を支える重要な役割を担っています。



横浜型地域包括ケアシステムの植木鉢

資料：第8期よこはま地域包括ケア計画

具体施策一覧

●…実施・推進 ○…検討・実施

	名称	概要	2022-2026	2027-2031
3-1	① 省エネ住宅普及促進事業 等	住宅の高断熱・高気密化や太陽光発電などの再生可能エネルギー*の導入に加え、家庭用燃料電池、蓄電池の導入や、V2H*に対応した住宅の普及を促進する。	●	●
	① 介護保険住宅改修費	要支援・要介護者が、自宅で生活を続けられるよう、必要と認められる住宅改修を行った場合に、支給限度基準額の9割(1割負担の場合)を上限として、原則償還払いで支給する。	●	●
	① 高齢者等住環境整備事業	要支援・要介護者が、自宅で生活を続けられるように、専門スタッフによる身体状態などに合わせた住宅改造の相談・助言や改造工事費用の一部助成を行う。	●	●
	① 障害者住環境整備事業	身体等に障害のある人が住宅改造をする場合に、専門スタッフによる相談・助言や改造工事費用の一部助成を行う。	●	●
	① マンション・バリアフリー化等支援事業	マンション管理組合*に対して、共用部分のバリアフリー*化整備に要する費用の一部を補助する。	●	●
	② 横浜市地域子育て 応援マンション認定制度	住宅の広さや遮音性、バリアフリー等の住宅性能を満たし、福祉施策と連携した保育所などの子育て支援施設を併設した住宅の供給を促進する。	●	●
	② 空家の改修等補助金 (子育て住まい型)	「子育てしやすい良質な住まい」へ空家の改修を促進し、空家の利活用、及び子育て世帯等の流入による地域の活性化・まちの魅力向上を目的として、改修費用を補助する。	●	●
	② よこはま多世代・地域交流型 住宅認定制度	高齢者と子育て世代が交流でき、生活支援などの必要な機能を備えた住宅の、民間事業者による整備を促進する。	●	●
	② サービス付き高齢者向け住宅* 登録事業	バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携し高齢者を支援するサービスを提供する住宅を「サービス付き高齢者向け住宅」として登録する。	●	●
	② 住まいに関する相談・情報 提供事業	住宅関係の団体や民間事業者と連携・協力しながら、「住まいの相談窓口」を開設し、横浜市の住宅施策や関連する住情報、住宅設備等の情報提供を行う。	●	●
② 高齢者施設・住まいの相談 センター運営事業	高齢者の施設や住まいに関する相談を受け付けるとともに、特別養護老人ホームの入所申込の受付を一括して行うことで、個々の高齢者の状態に応じたサービス選択を支援する。	●	●	

●…実施・推進 ○…検討・実施

	名称	概要	2022-2026	2027-2031
3-2	① 横浜市市街地環境設計制度*	敷地内に歩道や広場(公開空地)を設けるなど、総合的な地域貢献を図ることを条件に、建築物の高さや容積率*を緩和することで、良好な市街地環境の形成を誘導する。	●	●
	① 地区計画制度	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。まちづくりの方針や目標、道路・広場などの公共的施設(地区施設)、建築物等の用途、規模、形態などの制限をきめ細かく定める。	●	●
	① 空家の改修等補助金(地域貢献型)	地域活動の拠点づくり(子育て支援施設、高齢者支援施設、コワーキング*スペース等の設置)を目的として、戸建て空家を取得又は賃借した地域活動団体や事業者等が行う改修費用を補助する。	●	●
	② 地域子育て支援拠点*事業	就学前の子どもとその保護者が遊び、交流できる居場所の提供、子育てに関する相談・情報提供、人材育成、ネットワークの構築などを行う。	●	●
	② 親と子のつどいの広場事業	マンションの一室や商店街の空き店舗などを活用し、親子が気軽に集い交流する場の提供、相談・情報提供などを行う。	●	●
	② 横浜子育てサポートシステム事業	地域ぐるみの子育て支援や、仕事と育児を両立できる環境を作ることを目的とした会員制の有償の支え合い活動。会員相互の信頼関係の下に子どもの預け、預かりを行う。	●	●
	② 地域ケアプラザ運営事業	地域の身近な福祉保健の拠点・相談窓口として、支援が必要な人の把握や孤立防止、専門職員による相談対応や介護予防支援等を行う。また、職員向け研修の充実など、相談・支援技術の向上を図る。	●	●
	② 元気づくりステーション事業	自主活動グループ「元気づくりステーション」の立ち上げや運営継続の支援を行う。	●	●
	② 「地域共生社会*」の実現に向けた取組等の推進	地域のあらゆる方が、「支え手」と「受け手」に分かれるのではなく、地域、暮らし、生きがいとともに創り、高め合うことができる「地域共生社会」の実現に向けた「障害者週間*」などの取組を実施・推進する。	●	●

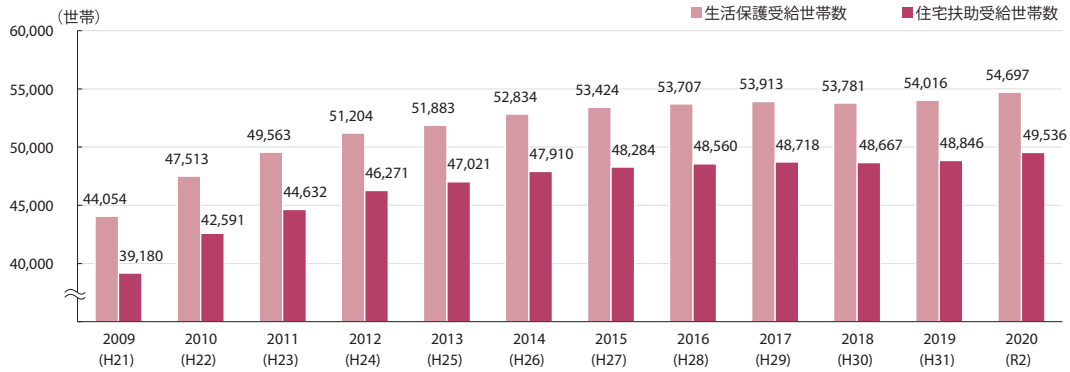
住宅・福祉施策が一体となった 重層的な住宅セーフティネットの充実



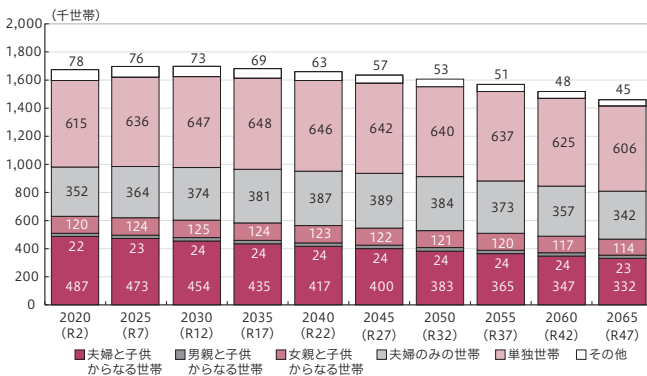
現状と課題

- 横浜市では、外国人や障害者に加え、生活保護*・住宅扶助*受給世帯も年々増加するなど、住宅確保要配慮者*が増加・多様化しています。
- 今後、ファミリー世帯は減少するものの単身高齢者世帯と夫婦のみ高齢者世帯の合計が2050(令和32)年頃までは増加すると予測されるため、今後30年程度は公営住宅*の入居資格がある世帯の数は大きく変わらないと想定されます。
- そのため、住宅の確保が必要な人への支援策として、市営住宅や民間賃貸住宅などの既存ストック*を活用した重層的な住宅セーフティネット*を充実していく必要があります。
- また、民間賃貸住宅の所有者の不安の軽減に向けた取組や、住宅確保要配慮者を支援する多様な主体による、連携体制のさらなる強化が求められています。

生活保護・住宅扶助受給世帯数の推移

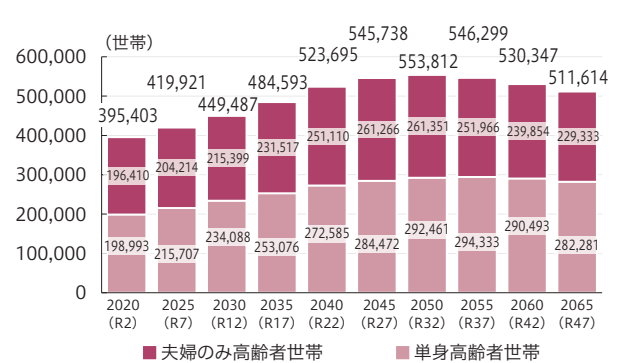


家族類型別世帯数の推計



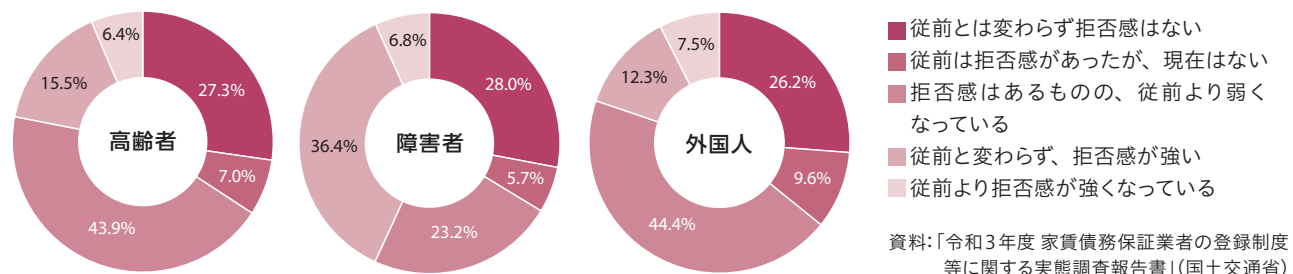
注：2020 (R2)以降推計値
資料：「横浜市将来人口推計」(2015(平成27)年基準時点、横浜市政策局)

単身高齢者世帯・夫婦のみ高齢者世帯数の推計



資料：「国勢調査」(総務省)、「横浜市将来人口推計」(2015(平成27)年基準時点、横浜市政策局)

住宅確保要配慮者の入居に対する民間賃貸住宅の所有者の意識 (全国)



施策展開の方向性

高齢者、障害者、外国人などの住宅確保要配慮者が増加・多様化していることを踏まえ、既存の市営住宅や民間賃貸住宅の活用など、公民連携による住まいの確保の推進とあわせて、横浜市居住支援協議会*を核とした入居から退去までの切れ目のない支援を充実することで、住宅・福祉施策が一体となった重層的な住宅セーフティネットの充実を図ります。



〈ハード〉

公民連携による住まいの確保の推進

市営住宅の有効活用と適切な維持管理の推進



市営・ひかりが丘住宅(旭区)

民間賃貸住宅や公的賃貸住宅を活用したセーフティネット住宅の供給の促進



セーフティネット住宅の例

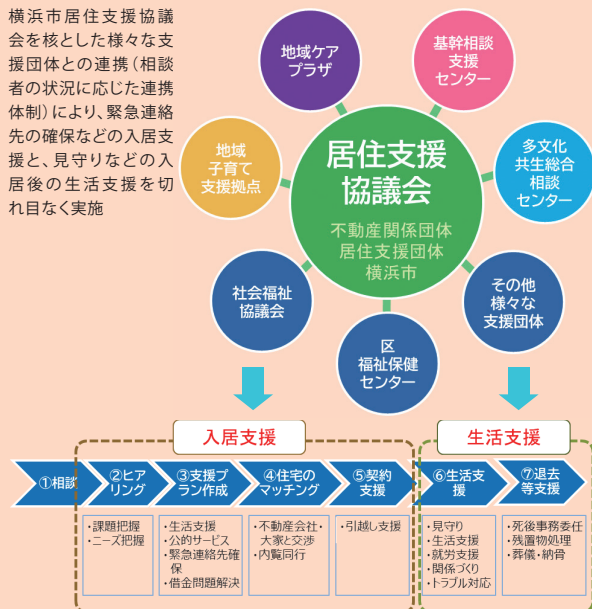
資料：(株)Tエージェンシー

〈ソフト〉

入居から退去までの切れ目のない支援の充実

横浜市居住支援協議会を核とした関係団体・機関の連携強化

横浜市居住支援協議会を核とした様々な支援団体との連携(相談者の状況に応じた連携体制)により、緊急連絡先の確保などの入居支援と、見守りなどの入居後の生活支援を切れ目なく実施



自立支援の一体的な実施の推進

成果指標

項目	現状	目標
1 家賃補助付きセーフティネット住宅の供給戸数(累計)	100戸 (R3/2021)	1,900戸 (R13/2031)
2 住まいに関する相談窓口	15か所 (R3/2021)	増加 (R13/2031)

施策体系

4-1	公民連携による住まいの確保の推進	① 市営住宅の有効活用と適切な維持管理の推進 ② 民間賃貸住宅や公的賃貸住宅を活用したセーフティネット住宅の供給の促進
4-2	入居から退去までの切れ目のない支援の充実【重点】	① 横浜市居住支援協議会を核とした関係団体・機関の連携強化 ② 自立支援の一体的な実施の推進

4-1 公民連携による住まいの確保の推進

① 市営住宅の有効活用と適切な維持管理の推進

- 今後30年程度は、公営住宅^{*}の入居資格がある世帯の数は大きく変わらないと想定されていることから、引き続き、現在の市営住宅の戸数を維持するとともに、老朽化が進む市営住宅については、「横浜市市営住宅の再生に関する考え方^{*}」などに基づき、建替えなどによる性能向上を進めます。
- 再生にあたっては、「集約により生み出した土地の活用」、「他施設との複合化等」、「地域再生の拠点の形成」、「民間活力等の導入」などの視点をもとに、効率的な事業執行に努め、財政負担の軽減と地域のまちづくりに寄与する再生を目指します。
- 多世代居住の促進のため、子育て世帯を対象とした選考倍率の優遇や子育て世帯専用住宅の提供などを進めます。
- 高齢者や障害者世帯などに向けて、選考倍率の優遇、高齢者向け住宅や車いす用住宅の提供などを進めます。
- 募集割れ住戸の活用を図るために、引き続き追加あっせん制度などに取り組むとともに、一層の活用に向けて常時募集の検討を進めます。
- 市営住宅応募者の更なる利便性向上に向けた募集のデジタル化や、IoT^{*}技術を活用した見守りサービスの導入を推進します。
- 子育て支援と既存ストック^{*}活用の観点から、戸建ての空家などを活用した子育て世帯向けの住まいの確保の検討を進めます。
- 住民自治組織である住宅管理運営委員会に委ねている共益費の徴収について、高齢化に伴う役員の担い手不足などに対応するため、市や指定管理者が徴収するなど、新たな仕組みを検討します。



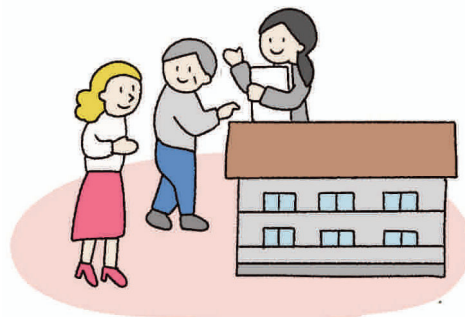
市営瀬戸橋住宅(金沢区) 広場活用イメージパース
(2024(令和6)年度完成予定)

② 民間賃貸住宅や公的賃貸住宅を活用したセーフティネット住宅の供給の促進

- 多様なニーズに対応した住宅を確保できるよう、民間賃貸住宅の空き室などを活用して、セーフティネット住宅^{*}や家賃補助付きセーフティネット住宅の供給を促進します。
- 横浜市住宅供給公社^{*}やUR都市機構^{*}が所有・管理する賃貸住宅の空き室や、管理期間が終了する高齢者向け優良賃貸住宅などの公的賃貸住宅の活用により、家賃補助付きセーフティネット住宅の供給を進めます。
- セーフティネット住宅の更なる供給促進のため、登録基準の緩和や改修費補助の検討を進めます。
- セーフティネット住宅において、AI^{*}・IoTを活用した見守りサービス利用料や、孤独死・残置物保険料への補助を行い、住宅確保要配慮者^{*}の入居受入れに対する民間賃貸住宅の所有者の不安の軽減を図ります。
- 不動産関係団体と連携し、民間賃貸住宅の所有者などに向けた住宅セーフティネット^{*}制度の普及啓発を進めます。

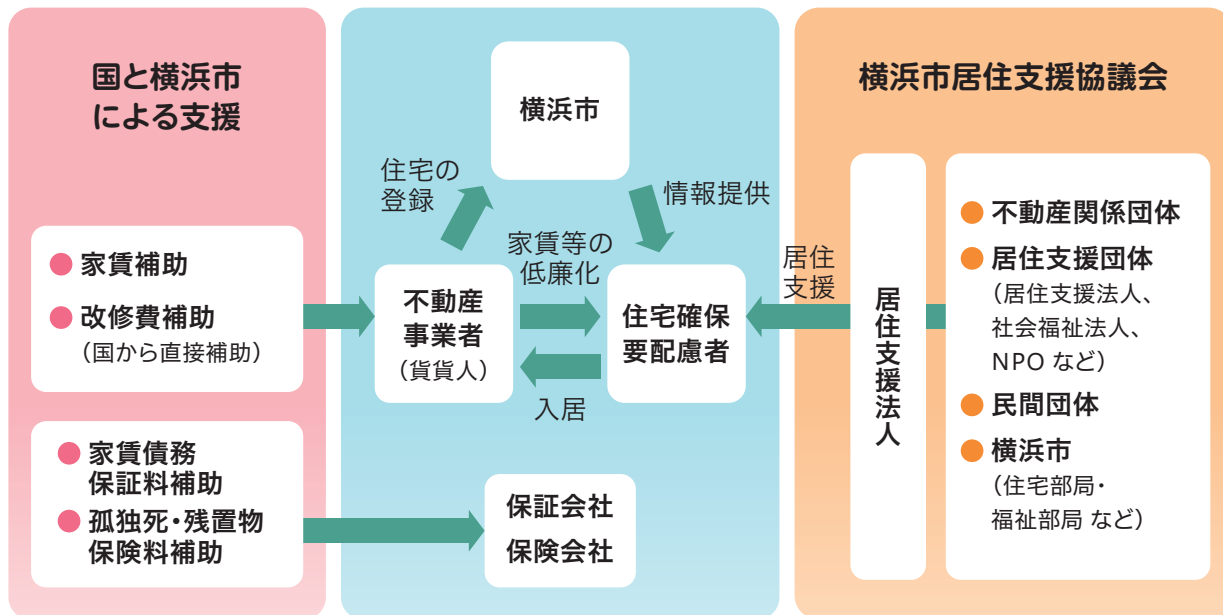


家賃補助付きセーフティネット住宅の例
資料：(株)愛成



◆ 住宅セーフティネット制度 ◆

- ◎ 賃貸住宅の空室などを活用し、低所得者、高齢者、障害者などの住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図ることを目的とした制度です。
- ◎ 住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅の登録(セーフティネット住宅)、入居者の経済的な負担を軽減するための家賃などへの補助(家賃補助付きセーフティネット住宅)、住宅確保要配慮者に対する居住支援(横浜市居住支援協議会*)の3つの仕組みから成り立っています。



国交省説明会資料に基づき作成

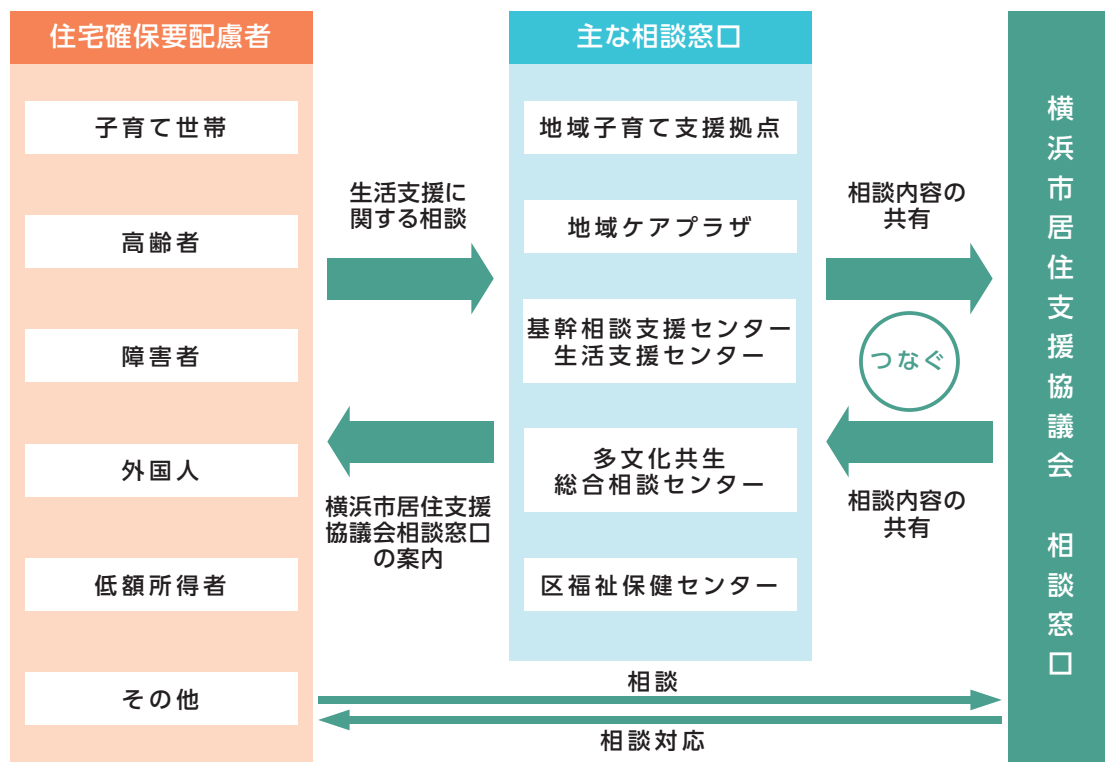
4-2 入居から退去までの切れ目のない支援の充実【重点】

① 横浜市居住支援協議会を核とした関係団体・機関の連携強化

- 住宅確保要配慮者の住まいの確保から入居後の生活を切れ目なく支援するため、福祉支援機関などの各専門相談窓口において、住宅の確保や入居後の生活に悩みを抱えている相談者を把握した場合、横浜市居住支援協議会と共有するなど、住宅確保要配慮者の早期の把握と支援に向けた連携を進めます。
- 居住支援を行う不動産や福祉の事業者などを横浜市居住支援協議会が「サポーター」として登録し、相談窓口とサポーターが連携して居住支援を実施する新たな制度などにより、住宅確保要配慮者の状況に応じたきめ細やかな支援を進めます。



横浜市居住支援協議会
ガイドブック



主な相談窓口と居住支援協会との連携イメージ

② 自立支援の一体的な実施の推進

- 失業などに伴い住まいを喪失する恐れのある方の状況とニーズに応じ、「生活困窮者自立支援制度(住居確保給付金)」や「生活保護[※]制度(住宅扶助[※])」などの制度を用いた自立支援を一体的に推進し、生活の土台となる住まいの確保を支援します。

具体施策一覧

●…実施・推進 ○…検討・実施

	名称	概要	2022-2026	2027-2031
4-1	① 市営住宅の申込区分優遇制度	母子・父子世帯、子育て世帯、高齢者世帯、障害者世帯など一定の資格を有する方を対象に、当選率を優遇する。	●	●
	① 市営住宅の収入基準緩和制度	子育て世帯、高齢者世帯、障害者世帯などを「裁量階層」とし、収入基準(世帯の月収額)を一般世帯に比べて緩和する。	●	●
	① 市営住宅の専用住宅	子育て世帯や、高齢者を対象とする専用住宅の提供を行う。	●	●
	① 市営住宅の住戸改善事業	老朽化した市営住宅の大規模リフォームに伴うバリアフリー [※] 化などを行う。	●	●
	① 市営住宅の建替事業	「横浜市市営住宅の再生に関する考え方 [※] 」に基づき、著しく居住性の低い住宅などの建替えを行う。	●	●
	① 生活援助員派遣事業	高齢者用市営住宅等に生活援助員を派遣し、生活相談や助言、安否確認、緊急時の対応を行う。	●	●

●…実施・推進 ○…検討・実施

	名称	概要	2022-2026	2027-2031
4-1	① 市営住宅の住宅管理運営委員会制度	住民自治組織である住宅管理運営委員会に委ねている共益費の徴収について、高齢化に伴う役員の担い手不足等に対応するため、市や指定管理者が徴収することなど、新たな仕組みを検討する。	○	●
	② 高齢者向け優良賃貸住宅	市が認定した緊急時対応サービス等を備えたバリアフリー設計の住宅に入居する低額所得の高齢者世帯に対し、家賃補助を行う。	●	●
	② 子育てりびいん (横浜市子育て世帯向け地域優良賃貸住宅)	市が認定した住宅に入居する低額所得の子育て世帯に対し、家賃補助を行う。	●	●
	② 家賃補助付きセーフティネット住宅	一定の要件を満たすセーフティネット住宅 [*] に入居する低額所得者に対し、家賃補助を行う。家賃債務保証料や孤独死・残置物保険料への補助により、民間賃貸住宅の所有者などが住宅確保要配慮者 [*] の入居受入れに対して抱える不安の軽減を図る。	●	●
	② セーフティネット住宅見守りサービス補助モデル事業	セーフティネット住宅に入居する単身高齢者を対象に見守りサービスを提供する事業者に対し、利用料の一部を補助する。	●	●
4-2	① 横浜市居住支援協議会 [*]	横浜市、不動産関係団体、居住支援団体が連携し、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進や居住支援に関して必要な措置について協議する。	●	●
	① 横浜市居住支援協議会相談窓口	住宅の確保や入居後の生活に悩みを抱えている相談者等に対し、住宅の紹介や福祉支援機関の案内など必要に応じた支援を実施する。	●	●
	① 住宅確保要配慮者の居住支援を行うサポーターの登録制度	横浜市居住支援協議会が居住支援を行う不動産や福祉等の事業者等を「サポーター」として登録し、相談窓口とサポーターが連携して居住支援を行う新たな制度を実施する。	○	●
	② 生活困窮者自立支援制度(住居確保給付金)	離職等により経済的に困窮し、住居を喪失している人又は住居を喪失するおそれのある人を対象に、賃貸住宅の家賃相当分(限度額あり)の給付金を有期で支給するとともに、就労支援等を実施する。	●	●
	② 生活保護制度(住宅扶助)	生活保護制度において、家賃、地代等の住まいの費用の扶助(住宅扶助)を行う。	●	●

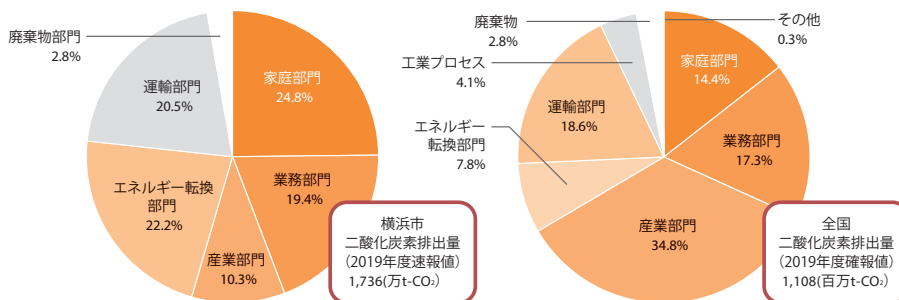
脱炭素社会の実現に向けた 良質な住宅ストックの形成



現状と課題

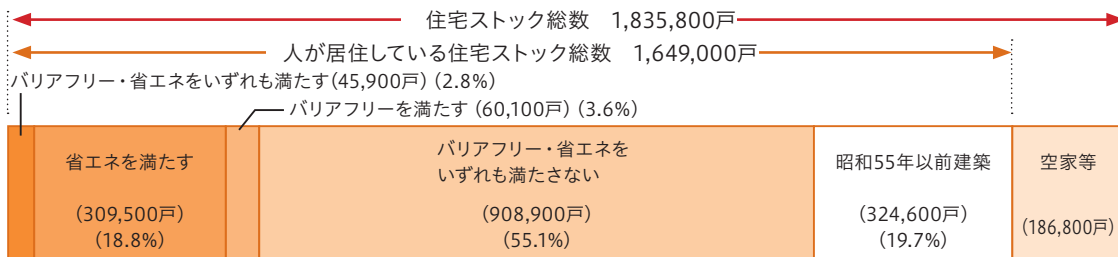
- 国では2050年カーボンニュートラル[※]の実現に向け、2021(令和3)年10月に閣議決定された「地球温暖化対策計画」において、2030(令和12)年度に温室効果ガスを2013(平成25)年度から46%削減することを目指しています。
- 市においても、2021(令和3)年6月に「横浜市脱炭素社会の形成の推進に関する条例[※]」を制定するとともに、2022(令和4)年2月の施政方針演説では、2030年度の温室効果ガスの削減目標について、国の目標を上回る50%削減を目指すことを宣言しました。
- 横浜市の家庭部門のCO₂排出量の割合は全国値よりも高いことから、住宅施策による取組が特に重要となります。
- 横浜市の「人が居住している住宅ストック[※]総数」のうち、新耐震基準で省エネとバリアフリー[※]のいずれも満たす住宅は約3%にとどまっています。
- このような状況から、省エネをはじめとして、バリアフリー、耐震を満たす良質な住宅性能を有する住宅ストックの新築・改修の促進とともに、適切な維持管理による住宅ストックの価値の維持・向上、円滑な流通の促進が求められています。
- また、「脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材の利用の促進に関する法律」の施行を踏まえ、建築物における木材の利用の促進のため、中大規模の共同住宅の木造化・木質化を促していくことが求められています。

二酸化炭素排出量の構成



資料：横浜市記者発表資料(2021(令和3)年6月7日)(横浜市温暖化対策統括本部)、「2020年度(令和2年度)温室効果ガス排出量(速報値)について」(2021(令和3)年12月)(環境省)

住宅ストックの性能別内訳



資料：「平成30年住宅・土地統計調査」特別集計(総務省)
 ○%は、人が居住しているストック総数に対する割合。
 ○建築時期不詳、バリアフリー状況不詳、省エネ状況不詳のストックを按分して加算。
 ○建築時期が昭和55年以前の「耐震性不足」とされているストック数については、国交省推計による建て方別の耐震割合(戸建て・長屋60%、共同住宅30%)を適用。
 ○「バリアフリーを満たす」とは、住宅・土地統計調査(特別集計)より、高度のバリアフリー(段差のない室内+2か所以上の手すり+住居内を車いすで移動可能)を満たしている住宅について集計。
 ○「省エネを満たす」とは、住宅・土地統計調査(特別集計)より、「二重サッシ又は複層ガラスの窓(全ての窓にあり)」及び「同(一部の窓にあり)」を満たしている住宅について集計。

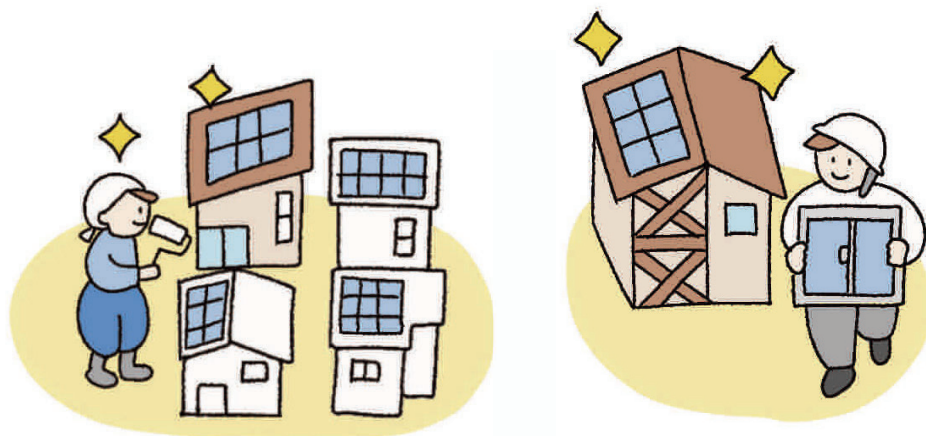
施策展開の方向性

2050年カーボンニュートラルの実現に向け、新築／既存、戸建／共同、持家／借家を問わず、あらゆる住宅の断熱化・省エネ化を促進するとともに、再生可能エネルギー^{*}の導入を促進します。

このような住宅は、健康・快適、経済性、防災性も兼ね備えていることから、そのメリットを市民に分かりやすく伝えることにより、普及を促進します。

また、市内の設計・施工者の技術力向上の支援により、市内経済の活性化につなげます。

さらに、補助、税制、融資、相談・情報提供、担い手育成などの総合的な取組により、「良質な住宅ストックの形成」、「適切な維持管理」、「円滑な流通」が循環していく環境を実現します。



成果指標

項目	現状	目標
1 家庭部門における二酸化炭素排出量の削減率(2013年度比) *現在改定中の「横浜市温暖化対策実行計画」において定められる目標値とする。	14% (R1/2019)	(調整中) (R12/2030)
2 長期優良住宅として認定された戸数(累計)	28,892戸 (R3/2021)	53,000戸 (R13/2031)
3 住まいに関する相談窓口 【4-2再掲】	15か所 (R3/2021)	増加 (R13/2031)

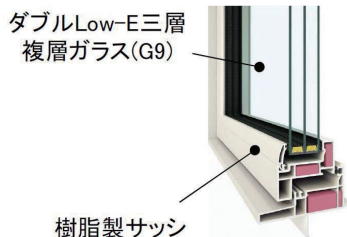
施策体系

5-1	環境に配慮した住宅の普及促進【重点】	① 住宅の断熱化・省エネ化の促進 ② 再生可能エネルギーの導入の促進 ③ 多様な主体との連携による総合的な取組の推進
5-2	多世代にわたり良質な住宅が引き継がれる住宅循環システムの構築	① 良質な住宅ストックの形成・維持管理・流通の促進
5-3	木材利用の促進	① 住宅の木造化・木質化の促進

5-1 環境に配慮した住宅の普及促進【重点】

① 住宅の断熱化・省エネ化の促進

- 「省エネ性能のより高い住宅」の設計・施工などに関する技術講習会を開催し、受講した設計・施工者を市が登録・公表する制度を創設することで、設計・施工者の技術力向上を支援します。
- 耐震改修と併せた住宅全体の省エネ改修や、浴室の改修と併せた部分的な省エネ改修などの様々な方法を市民に分かりやすく伝えることで、耐震改修などの機会を捉えた効率的・効果的な省エネ改修を促進します。
- 民間賃貸住宅の所有者などに向けて、省エネ住宅の事業性のメリットや融資制度などを、住宅情報サイト事業者や金融機関などと連携して情報提供することで、省エネ性能の高い民間賃貸住宅の供給を促進します。
- 省エネ性能の高い住宅などを市民に分かりやすく情報提供することで、良質な住宅を選択できる環境を形成するため、市の行政地図情報提供システムや住宅情報サイト事業者のシステムなどを活用した情報提供の検討を進めます。
- 自然風を室内に取り込む工夫や日射遮蔽・日射取得の調整、敷地内の緑化など、自然エネルギーを活用した住宅の普及を促進します。



「省エネ性能のより高い住宅」に設置されるサッシの例(樹脂サッシ+ダブルLow-E三層複層ガラス)

資料：2021(令和3)年11月24日社会資本整備審議会建築分科会建築環境部会建築物エネルギー消費性能基準等小委員会参考資料

省エネ性能のより高い賃貸住宅
資料：岩崎興業地所(株)

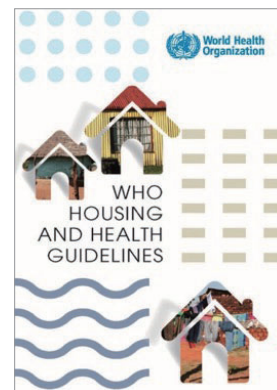
◆ 省エネ性能のより高い住宅 ◆

◎ WHO*1 (世界保健機関)では2018 (平成30)年に発行した、「住まいと健康に関するガイドライン」により、寒さによる健康影響から居住者を守るための冬季室温として「18℃以上」を強く勧告しています。

*1: 国際連合の専門機関の一つであり、人間の健康を基本的人権の一つと捉え、その達成を目的として設立された機関。

◎ 一方、国では「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」を見直し、断熱等性能等級についてZEH*水準の「等級5」を創設しました。さらに、2022 (令和4)年には一戸建ての住宅について「等級6」、「等級7」を創設しました。

◎ この「等級6・7」の断熱性能を持つ「省エネ性能のより高い住宅」はWHOが強く勧告する「18℃以上」により近づけることができる住宅となります。



「住まいと健康に関するガイドライン」(WHO)

断熱等級		UA値 *2	断熱性能比 *3	戸建住宅の窓仕様の例 *4	冬季室温 (℃)
新設 (2022(令和4)年度)	等級7	0.26	6.4倍 (3.3倍)	ダブルLow-E三層複層ガラス(G9) 樹脂製サッシ	15
	等級6	0.46	3.6倍 (1.9倍)	Low-E複層ガラス(G12) 樹脂製サッシ	13
	等級5 (ZEH水準) ○長期優良住宅・低炭素建築物の認定基準 ○新築建築物への適合義務化予定(2030(令和12)年度予定)	0.60	2.8倍 (1.5倍)	Low-E複層ガラス(A10) アルミ樹脂複合サッシ	10
現行	等級4 (省エネ基準) ○新築建築物への適合義務化(2025(令和7)年度予定)	0.87	1.9倍 (1)	透明複層ガラス(A9) アルミ樹脂複合サッシ	8

国が定める断熱等級のイメージ(6地域(横浜市等)の場合)

*2 UA値: 室内と外気の熱の出入りのしやすさの指標。値が小さいほど熱が出入りにくく、断熱性能が高い

*3 断熱性能比: 等級2のUA値を「1」とした場合の断熱性能の倍率。かつこは、等級4のUA値を「1」とした場合の断熱性能の倍率

*4 2021(令和3)年11月24日社会資本整備審議会建築分科会建築環境部会建築物エネルギー消費性能基準等小委員会参考資料

◆ 「省エネ性能のより高い住宅」の普及促進に向けた設計・施工者の登録・公表制度 ◆

- ◎ 「省エネ性能のより高い住宅」に必要な断熱性能や気密性能などについて、座学や実技の技術講習会を開催し、受講した設計・施工者を横浜市が登録する制度の検討を進めます。
- ◎ 市民が安心して設計・施工者を選択できるよう、登録した事業者を公表する制度の検討も進めます。
- ◎ 本制度により設計・施工者の「つくる」と「説明する」の2つの技術力のさらなる向上を図り、「省エネ性能のより高い住宅」の普及促進につなげます。

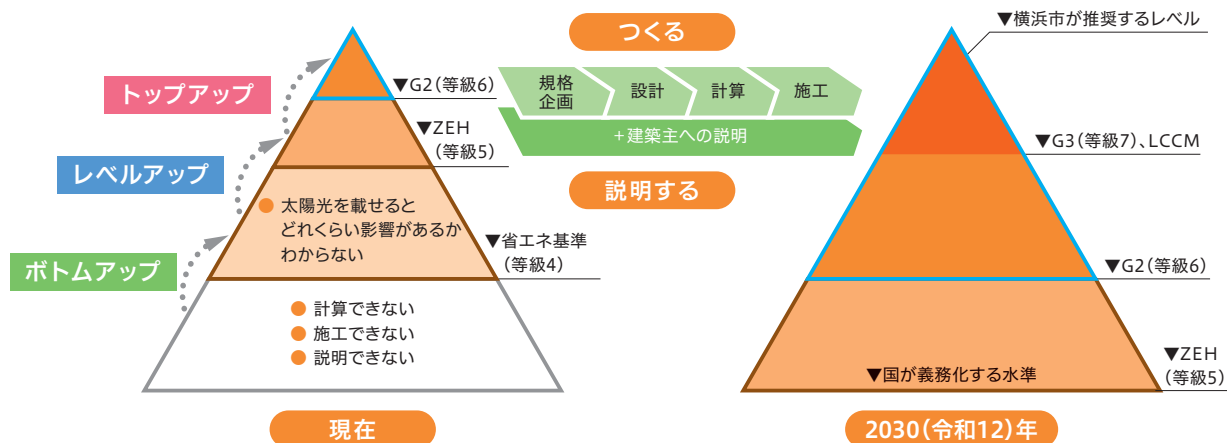


断熱施工の実技講習



施工事例

技術力習得に向けた取組のイメージ



- トップアップ** 良好な温熱環境をより少ないエネルギーで実現する住宅を建設できる
- レベルアップ** 『ZEH』(省エネ+再エネ導入でネット0)を達成できる住宅を建設できる
- ボトムアップ** 2025(令和7)年までに義務化される基準への対応ができる(国と連携し、適合義務化の一環として実施)

column 暑さをしのぐ環境づくり

- ◎ 近年、夏の暑さが厳しさを増しており、暑さを和らげる快適な環境づくりが求められています。
- ◎ 横浜の気温に影響を与える「風」と「緑」の地域特性を踏まえ、敷地ごとに暑さをしのぐ環境づくりを進めることで、魅力的なまちづくりへつながります。

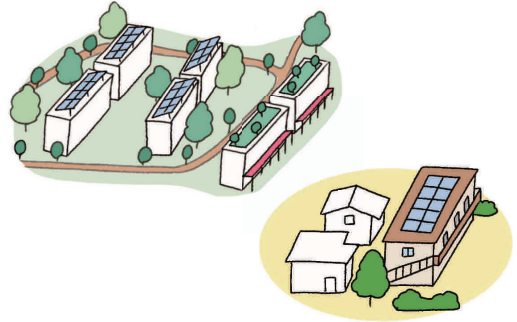
資料：「都市環境気候図を活用した暑さをしのぐ環境づくりの手引き」(横浜市環境創造局)

② 再生可能エネルギーの導入の促進

- 神奈川県と連携した太陽光発電・蓄電池の共同購入事業や自然の電気共同購入キャンペーンなどにより、太陽光発電・蓄電池の導入や、再生可能エネルギー*由来の電力の利用を促進します。
- 再生可能エネルギー導入による効果などを建築士が建築主に分かりやすく説明を行う仕組みなど、専門家と連携した再生可能エネルギーの導入の促進を検討します。
- 市営住宅においてオフサイトPPA*などによる太陽光発電設備を導入し、市内の再生可能エネルギーの導入の拡大を進めます。あわせて、災害時の防災電源の確保や電気代の一部を活用した地域還元や地域貢献の仕組みを検討します。
- 公社住宅において、省エネの徹底とあわせた再生可能エネルギーの導入を検討・推進します。



太陽光発電設備が導入された住宅地



③ 多様な主体との連携による総合的な取組の推進

- 学識経験者、建設・不動産の事業者、不動産情報サイト事業者、金融、行政・公的団体など、多様な主体で構成するコンソーシアム*を設立し、省エネ住宅の効果などのきめ細やかな情報提供、新築・改修時の相談対応、設計・施工者の技術力向上の支援などを総合的に推進します。

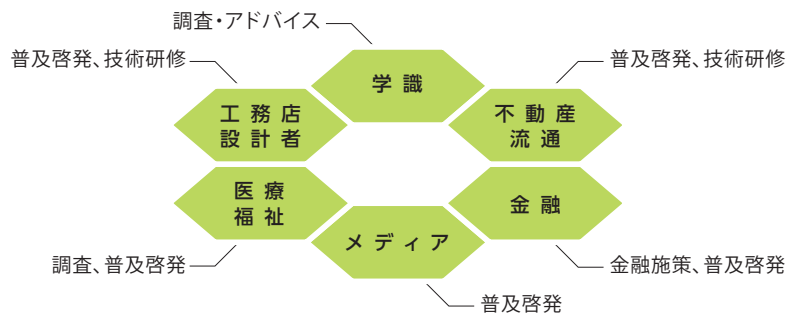


省エネ住宅アカデミーの様子

◆ 多様な主体との連携に向けたコンソーシアムの設立 ◆

◎ コンソーシアムの取組の例

- 「省エネ性能のより高い住宅」の設計・施工などに関する技術講習会の開催
- 小中学校と連携した住まい手の教育
- 優れた住宅の設計者、施工者、賃貸住宅の所有者を表彰する優良プロジェクトの表彰制度

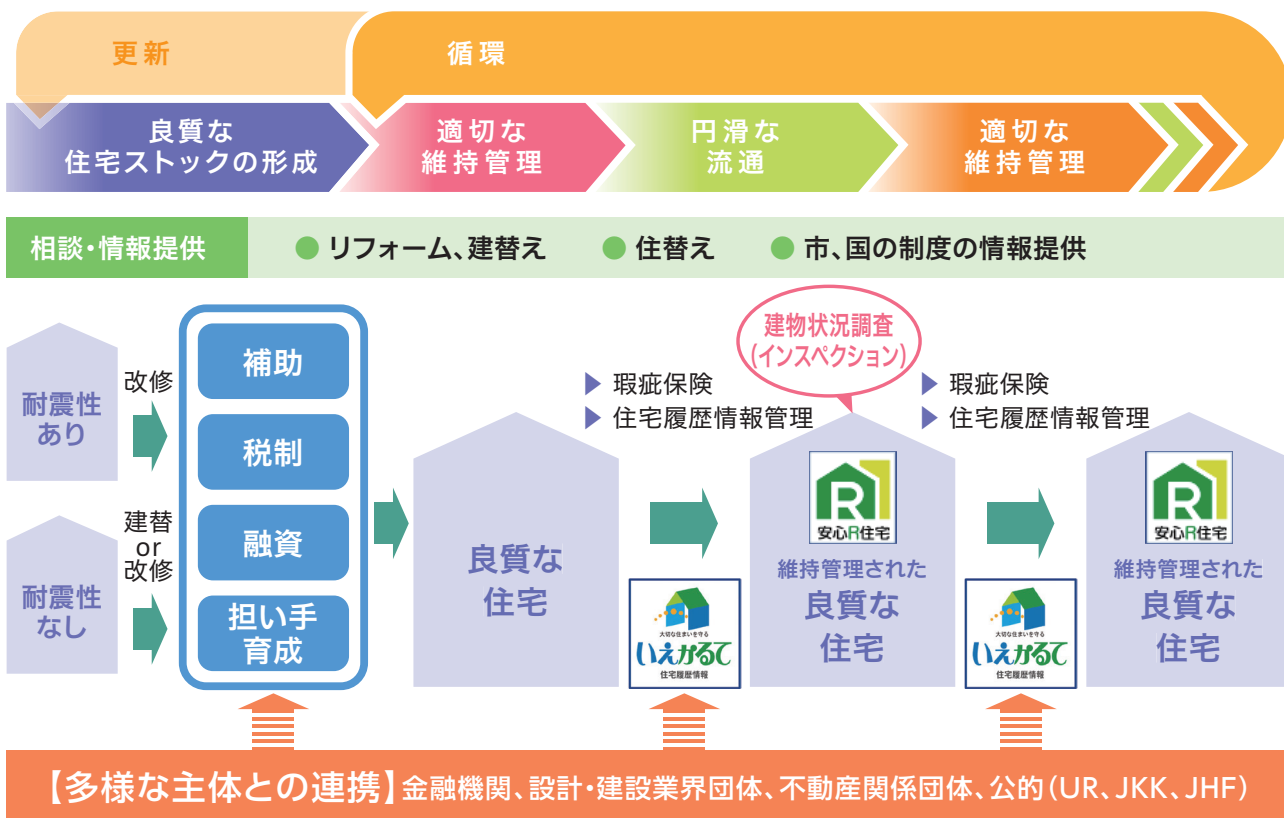


5-2 多世代にわたり良質な住宅が引き継がれる住宅循環システムの構築

① 良質な住宅ストックの形成・維持管理・流通の促進

- 建物の耐久性・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[※]性などを備え、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。
- 「認定低炭素住宅」、「性能向上計画認定住宅」、「ZEH[※]（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）」など省エネ性能の高い住宅の普及を促進します。
- 住宅の建設・運用・解体・廃棄までの一生涯に排出する二酸化炭素を徹底的に減少させ、再生可能エネルギー[※]の利用によって、ライフサイクル全体の二酸化炭素収支がマイナスとなる「LCCM（ライフサイクル・カーボン・マイナス）[※]住宅」の普及を促進します。
- 住宅の耐震性や省エネルギー[※]性などを評価した結果を表示する「住宅性能表示制度」などの普及を促進することにより、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。
- 流通の活性化を促す「リースバック[※]」、「リバースモーゲージ[※]」、「残価設定型ローン[※]」などの制度について、住宅金融支援機構[※]などの金融機関と連携し、市民に分かりやすく情報提供します。
- 適切に維持管理された良質な住宅を安心して売買できる環境づくりを促す、「安心R住宅[※]」、「瑕疵保険[※]」、「建物状況調査（インスペクション[※]）」、「住宅履歴情報[※]（いえがるて）」などの制度について、住宅や保険事業者などと連携し、市民に分かりやすく情報提供します。
- 住まいに関する総合的な相談を、市民が身近な場所で受けられるよう、事業者や団体と連携・協力し、「住まいの相談窓口」を設置するほか、区役所や地域ケアプラザ[※]などへの「出張講座・相談」を開催します。

多様な主体と連携し、補助、税制、融資、相談・情報提供、担い手育成の取組を実施し、良質な住宅ストックの形成、適切な維持管理、円滑な流通による良質な住宅の循環システムを構築



良質な住宅が引き継がれる住宅循環システムのイメージ

column 中古住宅の性能向上フルリノベーション事例

- ◎ 事業者が、旧耐震基準で断熱性能の低い中古住宅を買取り、耐震性や断熱性能を向上させるフルリノベーション*を実施し、再販売、流通させた取組です。
- ◎ 改修と同時に長期優良住宅認定を取得したことで、将来に継承される良質な住宅ストック*として市場に流通させることができました。

【概要】

新築年：1975(昭和50)年築

改修年：2021(令和3)年

耐震等級：等級3

断熱性能：HEAT20のG2(等級6相当)

その他：長期優良住宅認定を取得

リノベーション前



リノベーション後



既存壁等解体



耐震補強



断熱改修

性能向上リノベーションの事例

資料：YKK AP(株) / (株)プレイス・コーポレーション

5-3 木材利用の促進

①住宅の木造化・木質化の促進

- 中・大規模の共同住宅の木造化・木質化に向けて、積極的に木材を利用し、環境性能にも優れた建築物の表彰や、横浜市建築物環境性能表示における「木材利用」の表示などにより木材利用を促進するほか、効果的な施策を検討します。
- 市民や事業者などに対して、イベントや広報等を通じて、木材利用の意義や先進事例などを紹介し、木材利用の機運の醸成に取り組みます。
- 市営住宅の建替えなどの際には、規模等に応じて積極的に県産材などを利用した木造・木質化を図ります。



市営住宅の木造・木質化のイメージ

column 建築物等への木材利用の意義

- ◎ 森林は、国土の保全、水源の涵養、地球温暖化の防止などの多面的な機能を有し、「伐って、使って、植える」資源の循環利用を進めることで、この多面的機能の持続的な発揮や、人工林の若返りによるCO₂の吸収を促進させます。
- ◎ また、木材は炭素を貯蔵できることや製造時のエネルギー消費が少ないこと、エネルギー源として燃やしても大気中のCO₂濃度に影響を与えない「カーボンニュートラル^{*}」の特性を有することからも、建築物等に木材を利用することは、脱炭素社会の実現に貢献します。
- ◎ さらに、木材は、断熱性、調湿性に優れ、紫外線を吸収する効果、衝撃を緩和する効果、木の香りによるリラックス効果が高いなどの性質を有しており、快適な生活空間の形成にも貢献することからも、これまで木造化等が進まなかった中大規模の共同住宅等の木造化・木質化を拡大していくことは、重要になります。



「森林・林業・木材産業の現状と課題」 2021(令和3)年3月 林野庁

具体施策一覧

●…実施・推進 ○…検討・実施

	名称	概要	2022-2026	2027-2031
5-1	① ③ 省エネ住宅普及促進事業	「省エネ性能のより高い住宅」への補助や、省エネ住宅に関する相談体制、市民や事業者が省エネ住宅の知識を学べるセミナーなどを通して、省エネ住宅の普及を促進する。	●	●
	① 設計・施工者の登録・公表制度の検討	「省エネ性能のより高い住宅」の設計・施工等に関する技術講習会を開催し、受講した設計・施工者を本市が登録・公表するなど、設計・施工者の技術力の向上を支援する。	●	●
	① 省エネ基準適合義務化を見据えた技術講習会	今後予定されている新築建築物への「省エネ基準適合義務化 [*] 」を見据え、設計・施工等に関する基礎的な技術講習会を開催することで、設計・施工者の技術力の向上を支援する。	●	—
	① 省エネ性能等の高い住宅の可視化の検討	省エネ性能等の高い住宅を可視化することで、賃貸住宅の所有者や仲介事業者等が省エネ性能等を意識する市場の形成に向けた検討を行う。	○	●
	① CASBEE横浜の普及促進	CASBEE [*] 横浜(横浜市建築物環境配慮制度)の制度の運用を通して、環境や健康に配慮した建築物の普及を推進する。	●	●
	① 自立分散型エネルギー設備 [*] ② 設置費補助	エネルギーマネジメントの普及を促進するため、自立分散型エネルギー設備設置費補助。	●	●
	② 再生可能エネルギーの導入・利用促進	太陽光発電設備や蓄電池の導入や再生可能エネルギー [*] 由来の電力の利用を共同購入する事業などにより推進する。	●	●
	② 再生可能エネルギーの導入促進手法の検討	建築士から建築主への再生可能エネルギー導入による効果などの情報提供を行うこと等、再生可能エネルギーの普及に向けた手法の検討を行う。	○	●
	② 再生可能エネルギー導入検討報告制度	床面積の合計が2,000㎡以上の建築物を建築しようとする建築主に対し、建築計画時に再生可能エネルギーの導入を検討し、検討結果を横浜市に報告することを義務付け。	●	●
	② 集合住宅向け電気自動車等用充電設備設置費補助、住宅(戸建・共同)向けV2H充放電設備設置費補助	電気自動車やプラグインハイブリッド自動車といった次世代自動車普及促進のため、集合住宅へ設置する充電設備に対する補助とV2H [*] 充放電設備に対する補助。	●	●
	① 市営住宅の省エネ化、 ② 再エネ設備の導入	新築される市営住宅のZEH [*] -M等の省エネ性能の向上及び再生可能エネルギー設備導入の検討。	●	●

3

目標に基づく具体的な施策展開

●…実施・推進 ○…検討・実施

	名称	概要	2022-2026	2027-2031
5-1	③ (仮称)よこはま健康・省エネ住宅推進コンソーシアム	学識経験者、建設・不動産の事業者、不動産情報サイト事業者、金融、行政・公的団体など、多様な主体で構成するコンソーシアム [※] を設立し、省エネ住宅の効果などのきめ細やかな情報提供、新築・改修時の相談対応、設計・施工者の技術力向上の支援等を総合的に推進する。	○	●
5-2	① CASBEE横浜・長期優良住宅等の普及促進	CASBEE 横浜(横浜市建築物環境配慮制度)や長期優良住宅 [※] ・低炭素建築物の認定、建築物省エネ法に基づく届出・適合判定等の各種制度の運用を通して、環境や健康に配慮した建築物の普及を推進する。	●	●
	① 住まいの相談窓口	マイホームの新築やリフォームの相談等を受けられる、住まいの相談窓口を開設。住宅関係の団体等と連携・協力しながら運営する制度。	●	●
	① 省エネ性能等の高い住宅の可視化の検討	(5-1再掲)	○	●
5-3	① 民間建築物の木材利用の促進	「横浜市建築物における木材の利用の促進に関する方針」に基づき、普及啓発などにより民間建築物への木材利用を促進する。	●	●
	① 市営住宅における木造化	低層の市営住宅や、集会所を建て替える際に、木造化を図る。	○	●



3

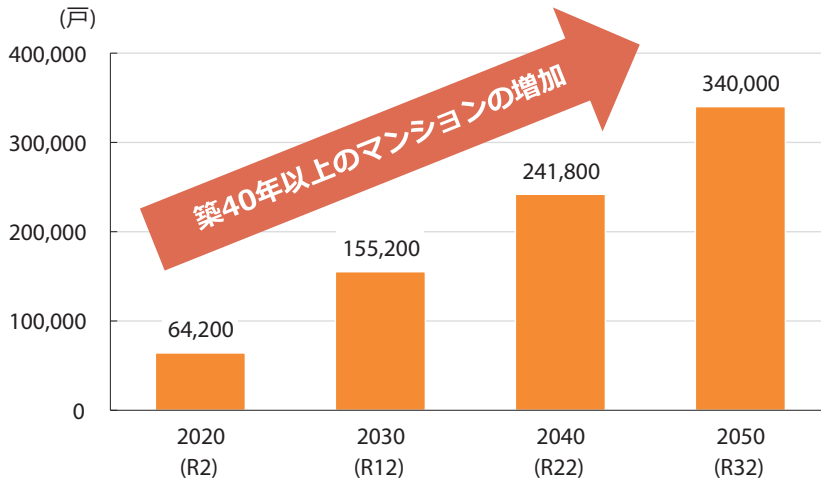
目標に基づく具体的な施策展開



現状と課題

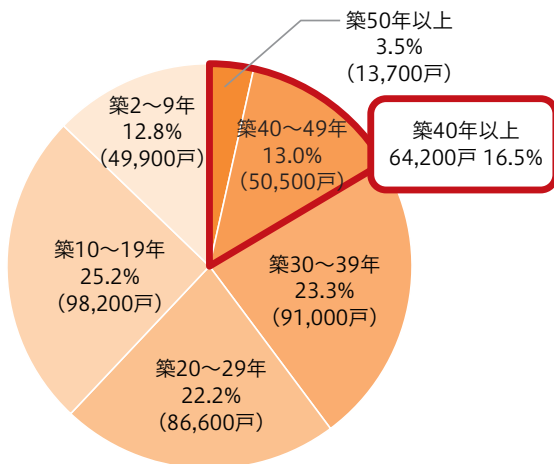
- 横浜市の「人が居住している住宅ストック*総数」約165万戸のうち、分譲マンション*は約4分の1を占めており、市民の主要な居住形態となっています。このうち築40年以上のマンションは6.4万戸を超えており、高経年化したマンションが今後も増え続ける見込みです。
- 65歳以上の世帯主の割合は4割弱となり、高齢化が進んでいます。マンションの高経年化とともに居住者なども高齢化する「2つの老い」が進行しつつあります。
- 「2つの老い」により、計画的な修繕や設備更新等の必要性が高まるにも関わらず、高齢化に伴うマンション管理組合*の役員の担い手不足を招きかねず、また、全体的な無関心が管理に係る問題を改善できない要因となります。
- このような、自ら維持管理に係る問題を改善できないことが懸念される管理組合が、適切な維持管理や円滑な再生に取り組める環境づくりが求められています。

■ 築40年以上のマンション戸数の推計



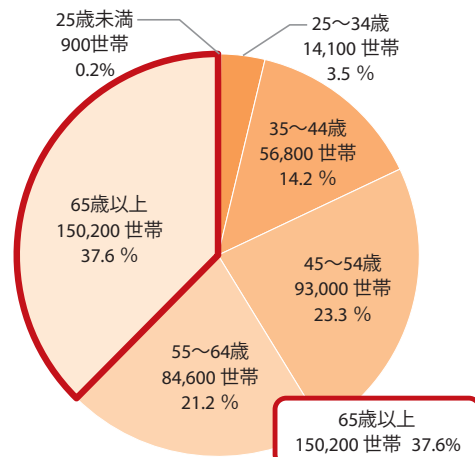
注：持家・共同建・非木造・3階以上の専用住宅の戸数
資料：「平成30年住宅・土地統計調査」(総務省)を加工して作成

■ 建築時期別マンションストック戸数割合



注：持家・共同建・非木造・3階以上の専用住宅391,700戸のうち、不詳を除く389,900戸の割合
資料：「平成30年住宅・土地統計調査」(総務省)

■ 世帯主の年齢別割合



注：持家・共同住宅に住む404,600世帯のうち、世帯主年齢不詳を除く399,600世帯の割合
資料：「平成30年住宅・土地統計調査」(総務省)

施策展開の方向性

今後、高経年マンションの急増や区分所有者などの高齢化が見込まれていることから、「横浜市マンション管理適正化推進計画^{*}」に基づく施策や、マンションの状況に応じた再生等の取組について、多様な関係者との連携のもと、より一層進めていきます。



マンションの適正な管理

マンションの
管理状況の把握
の推進

管理不全を予防する
ための高経年マンション
への能動的な支援

管理組合による
主体的な維持管理
の支援

普及啓発の推進

マンションの再生

マンションの
状況に応じた再生等
の促進

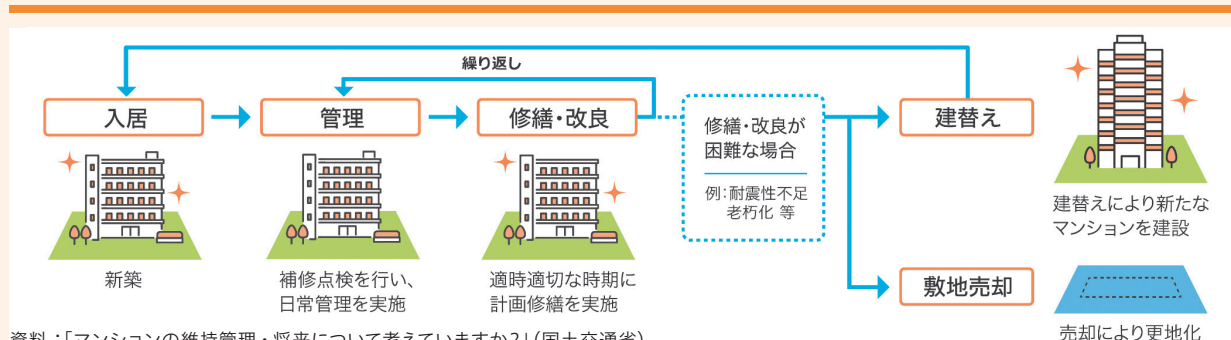
成果指標

項目	現状	目標
1 マンション実態把握調査の回答率	64.4% (R2/2020)	75% (R8/2026)
2 働きかけにより管理の改善に至った管理組合数(累計)	6件 (R2/2020)	15件 (R8/2026)
3 管理計画認定制度の認定件数(累計)	-	150棟 (R8/2026)

施策体系

6-1	マンションの管理不全を防止するための 適正な維持管理の促進【重点】	<ul style="list-style-type: none"> ① マンションの管理状況の把握 ② 管理不全を予防するための高経年マンションへの能動的な支援 ③ 管理組合の主体的な維持管理への支援 ④ 普及啓発の推進
6-2	維持管理が困難な老朽化マンションの 再生の円滑化	<ul style="list-style-type: none"> ① マンションの状況に応じた再生の促進

column マンションのライフサイクル



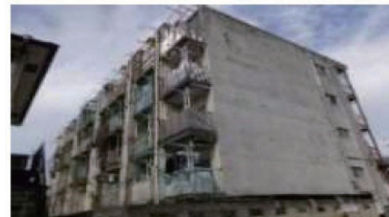
6-1 マンションの管理不全を防止するための適正な維持管理の促進【重点】

① マンションの管理状況の把握

- 管理組合の活動が停滞している状況などを速やかに察知し、適切な支援に繋げるため、高経年マンションの管理状況の把握(実態把握調査)に継続的に取り組みます。
- さらに、既存のマンション登録制度の充実を図り、より多くの管理組合の管理状況を把握し、支援制度などの情報提供を行える体制づくりを進めます。

② 管理不全を予防するための高経年マンションへの能動的な支援

- 区分所有者や管理組合が自ら維持管理の問題を改善できない可能性がある場合は、市から能動的に働きかけを行い、専門家を派遣するなど、管理組合による適正な管理が進むよう支援します。



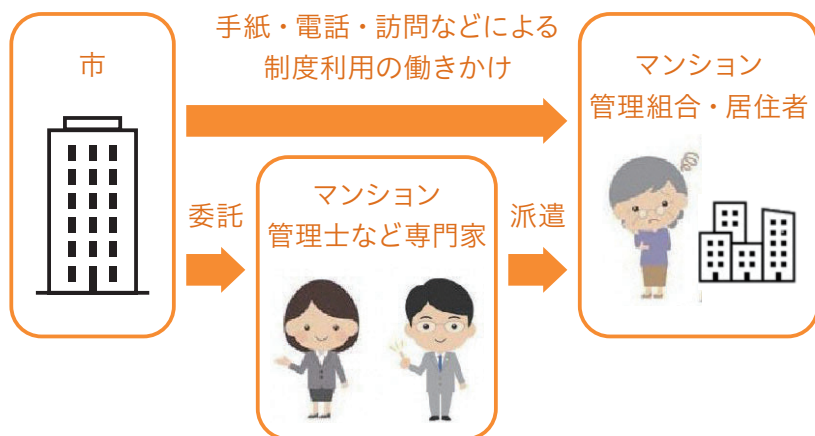
建物の痛みが著しく外壁の剥離、手すりの崩落などが見られる事例
資料：国土交通省社会資本整備審議会住宅地分科会資料

◆ 働きかけによる専門家派遣(管理組合活動活性化支援) ◆

- ◎ 管理組合の活動の停滞の兆候が見られるマンション(要支援マンション*)に対して、市から管理組合に働きかけを行い、マンション管理士*などの専門家を派遣することで、維持管理が適正に行われるよう支援します。

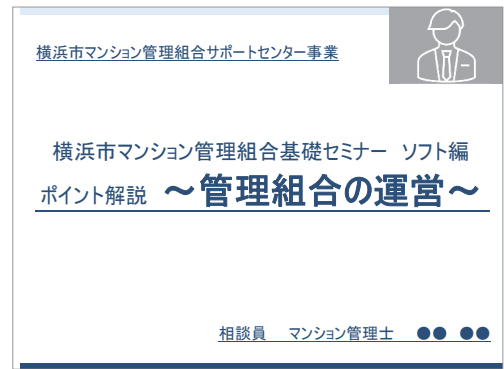
具体的な支援例

- 管理組合活動に対する意見の整理やアドバイス
- 各種議事録や対応策等の資料作成
- 関係資料の収集や提供
- 管理組合の総会や理事会に係る開催支援



③ 管理組合の主体的な維持管理への支援

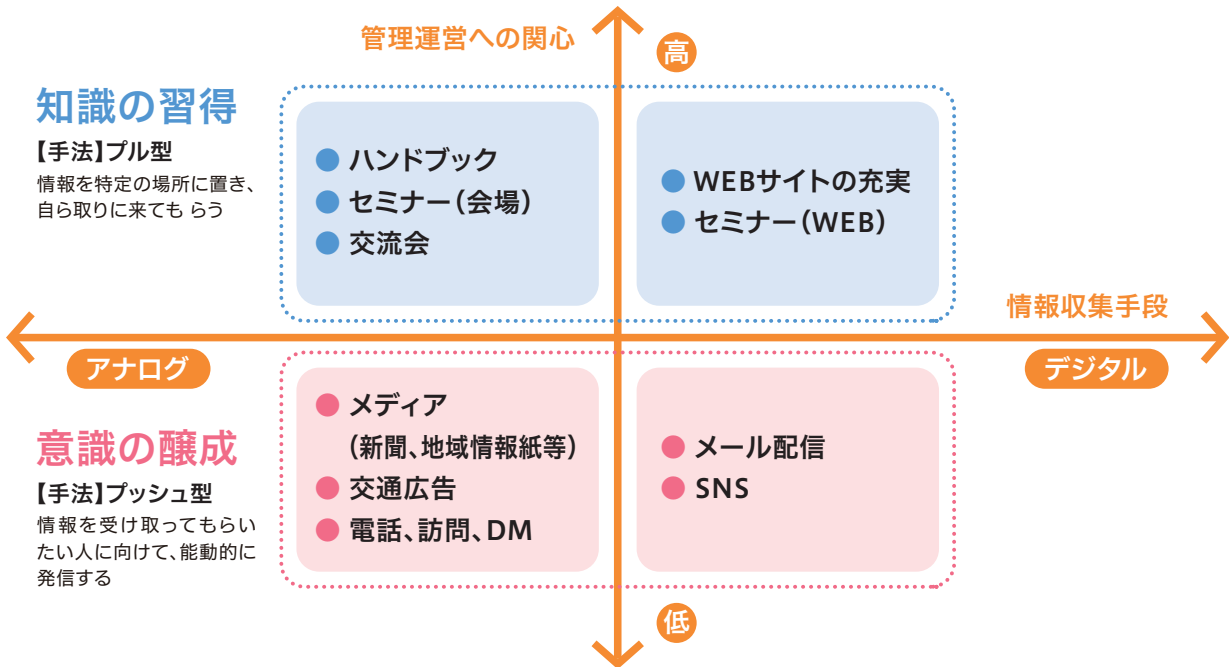
- 専門家の派遣や管理組合同士の交流会など、これまでの取組を継続するとともに、広く利用されるように周知に取り組みます。
- 管理計画認定制度[※]を活用し、管理状況が市場において評価されることなどにより、マンションの管理水準の維持・向上につなげます。
- 良好な住環境の維持・向上が図れるよう、防災・減災、防犯、省エネ、コミュニティなど、様々な施策との連携を図ります。
- マンション管理適正化の推進に関する協定を本市と締結している横浜市住宅供給公社[※]、住宅金融支援機構[※]、神奈川県マンション管理士会などをはじめとして、関連団体との連携を強め、それぞれのノウハウを共有・活用しながら、取組を進めます。
- 駐車場需要などを踏まえ、共同住宅の駐車場附置義務の見直しを進めます。



横浜市マンション管理組合セミナー（オンライン開催）

④ 普及啓発の推進

- 管理組合の活動の必要性、計画的な維持管理の重要性、求められる管理水準などについて、区分所有者や管理組合に普及啓発を行うなど、管理に対する意識の醸成に取り組みます。
- 市のホームページによる情報発信や管理組合向けの手引きの作成など、対象に応じた様々な手法により効果的に普及啓発を図ります。



管理組合への普及啓発方法

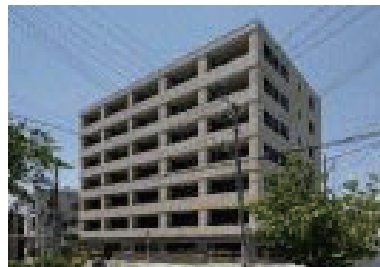
6-2 維持管理が困難な老朽化マンションの再生の円滑化

① マンションの状況に応じた再生の促進

- 管理組合が再生手法を比較検討しながら適切な意思決定を進められるよう支援するとともに、建替えについては、モデル的な支援を通じて合意形成ノウハウを蓄積し、管理組合や事業者へのノウハウ展開や効果的な支援策を策定します。
- 団地型マンションの再生にあたっては、福祉、コミュニティ、働く場といった、周辺も含めた地域に求められる多様な機能を導入するなど、まちづくりの視点を持って取り組みます。
- 各分野の専門家やNPOなどの多様な主体が連携した課題解決の取組や、建替え事業等における事業者と公的団体との役割分担の整理などのほか、公的な住宅供給団体などにより構成する「よこはま団地再生コンソーシアム[※]」において、各団体が保有する知見・能力などを相互に活用しながら、引き続きマンション・団地再生に取り組みます。



下之前住宅(南区)の建替え事例
建替え前



建替え後

資料：横浜市住宅供給公社

◆ よこはま団地再生コンソーシアム ◆

- ◎ 横浜市は、神奈川県、神奈川県住宅供給公社[※]、横浜市住宅供給公社、住宅金融支援機構[※]、UR都市機構[※]と「よこはま団地再生コンソーシアム」を組織しています。
- ◎ 市場原理では十分な対応が難しい社会的な課題に適切に対応する経験・ノウハウを有する各団体が相互に連携し、シンポジウムの開催やワーキングなど、課題解決に向けた検討を行っています。
- ◎ 2019(平成31)年2月には、市内のマンション・団地で行われている再生の取組に対し、さらなる活動の推進と他団地への普及効果も期待し、若葉台団地(旭区・県公社)、左近山団地(旭区・UR都市機構)、下之前住宅(南区・市公社)・南長津田団地(緑区・県公社)の4つの団地を表彰しました。



具体施策一覧

●…実施・推進 ○…検討・実施

	名称	概要	2022-2026	2027-2031
6-1	① 実態把握調査	1983(昭和58)年以前建築・6戸以上のマンションに対し、2019・2020(令和元・2)年度にアンケート調査を実施。未回収分の追加調査を継続。	●	●
	① マンション登録制度	マンションの状況を横浜市に登録することにより、維持管理等の実態把握を行うとともに、管理組合に役立つ各種情報を提供。	●	●
	② 管理組合活動活性化支援	活動が停滞している管理組合へ、専門家を通年的に派遣し、規約策定・総会開催等の支援を行う。	●	●
	③ マンション・アドバイザー派遣支援	マンションの適正な維持管理や改修・建替え等を支援するため、専門知識や相談実績を持つアドバイザーを管理組合へ派遣。	●	●
	③ マンション管理組合*サポートセンター事業	関係団体・NPO等と本市が協働し、管理組合の問題解決に向けた各区交流会やセミナーを開催。	●	●
	③ 管理計画認定制度*	管理状況が市場において評価され、マンションの管理水準の維持向上につながるよう、適正な管理を行う管理組合を認定する制度。	●	●
	④ 普及啓発	管理組合の知識習得・意識醸成に向けた情報発信を行う。	●	●
6-2	① マンション・団地再生コーディネート支援事業	マンション・団地の将来検討に関する自主的な活動に対し、コーディネーターを派遣し支援を行う。	●	●
	① マンション再生支援事業	マンション再生に対する検討を行う管理組合の活動を支援するため、初動期の合意形成に向けた検討費用の一部を補助。	●	●
	① バリアフリー化等支援事業	安全・円滑な移動をサポートするため、共用部分の手すり設置等のバリアフリー*整備費用の一部補助。	●	●
	① よこはま団地再生コンソーシアム	公的住宅供給団体等で構成し、相互の課題や取組等について情報共有を行いながら、個々の団地における再生の取組を推進。	●	○

3

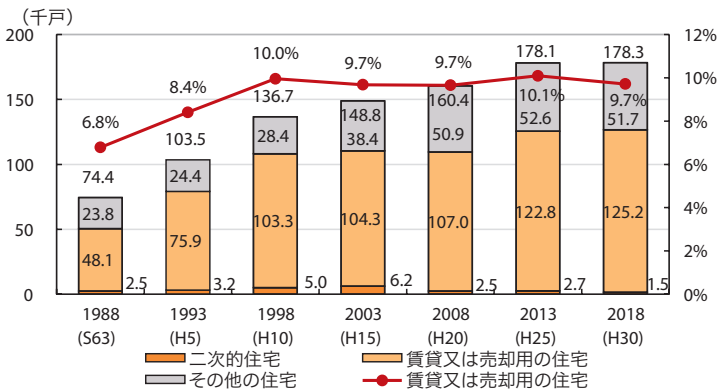
目標に基づく具体的な施策展開



現状と課題

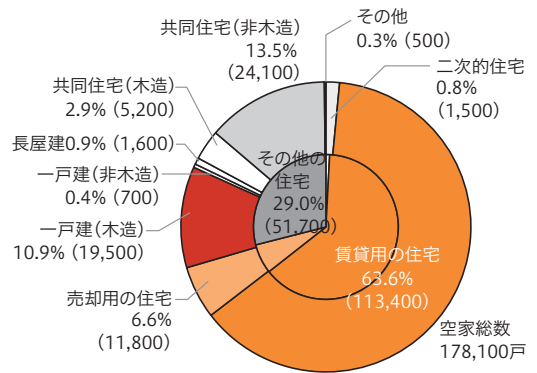
- 横浜市の実数は増加しており、2018(平成30)年時点で約17.8万戸となっています。このうち、市場で流通していない「その他の住宅」の一戸建てが約2万戸となっています。
- 一戸建ての住宅に住む高齢者のみ世帯の割合が増加していることから、今後、一戸建ての空家の増加が懸念されます。
- 空家が放置され、管理不全になると、倒壊などによる危険が生じる恐れがあるほか、防犯面や衛生面などにおいても、周辺の住環境に悪影響を及ぼす可能性があります。そのため、居住中の段階における、空家化の予防への普及啓発や適切な維持管理の促進が重要です。
- 適切な維持管理が行われている空家については、市場での流通に加え、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

空家数と空家率の推移



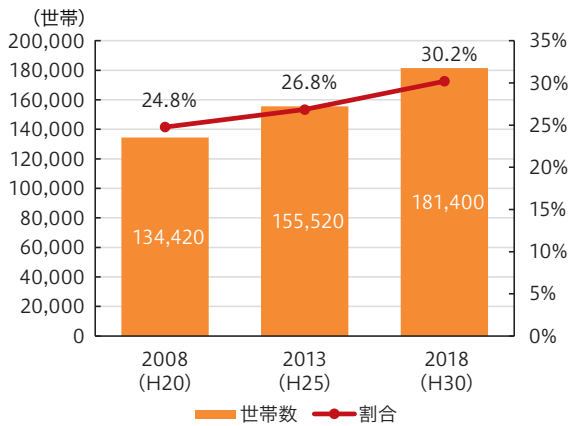
資料：「住宅・土地統計調査」(総務省)

空家の種類別内訳

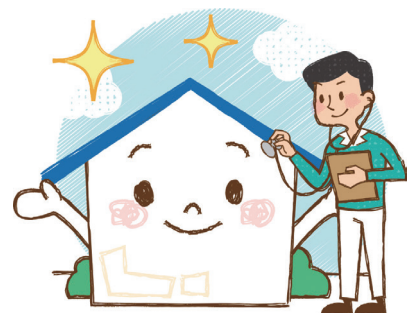


資料：「平成30年住宅・土地統計調査」(総務省)

一戸建ての住宅に住む高齢者のみ世帯数と割合



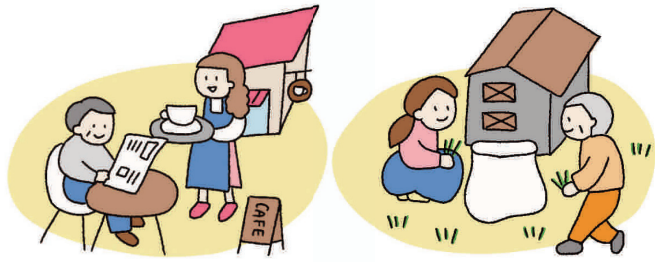
資料：「住宅・土地統計調査」(総務省)



施策展開の方向性

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

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



成果指標

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

施策体系

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

7-1 空家化の予防・適切な維持管理の促進【重点】

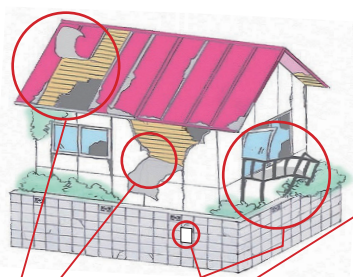
① 所有者等への普及啓発の推進

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



各区のエンディングノート

◆ 「横浜市空家等に係る適切な管理、措置等に関する条例」のポイント ◆



ポイント 1 空家等の所有者による適切な管理の義務

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

ポイント 2 標識設置

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

ポイント 3 危険回避措置

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

措置の例：カラーコーンの設置による注意喚起、部材の一部撤去 など

② 市民力を生かした空家化の予防や見守り等への支援

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

7-2 地域課題の解決につながる空家等の流通活用の促進

① 住宅市場での流通促進

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

② 地域活性化に向けた多様な活用の促進

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



空家を活用した地域住民の多世代交流拠点「おもいやりハウス」(南区)

③ 地域の環境改善等に資する跡地活用の促進

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

column 防災広場としての跡地活用【東久保町夢まちづくり協議会】

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



7-3 管理不全空家の自主改善等の促進

①多様な主体との連携による所有者等への指導・支援

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

具体施策一覧

●…実施・推進 ○…検討・実施

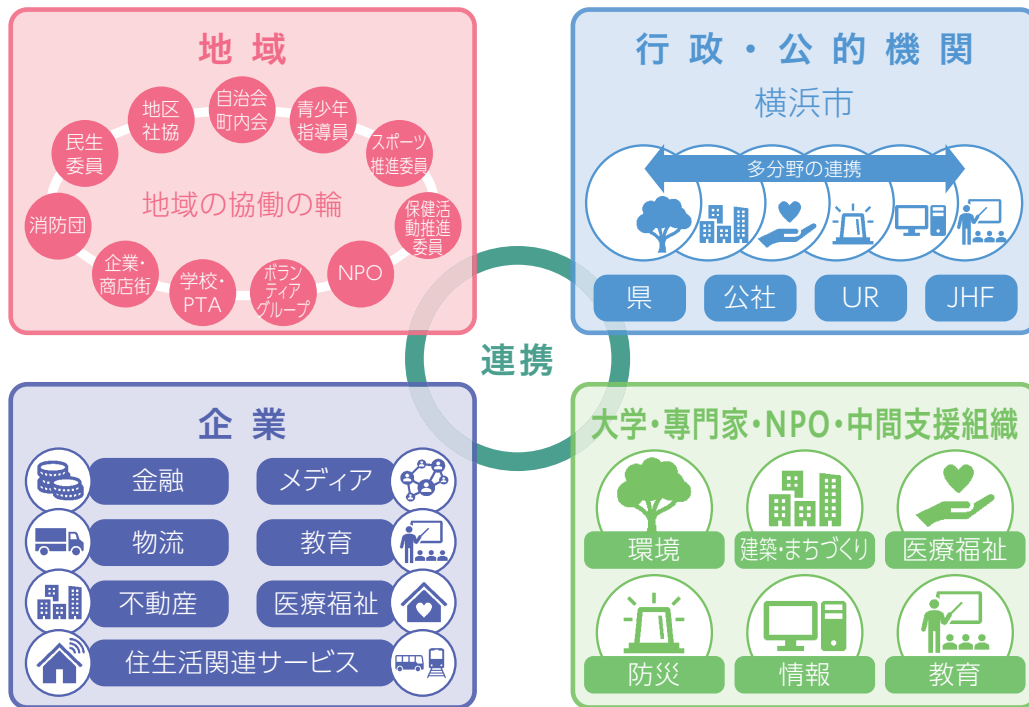
	名称	概要	2022-2026	2027-2031
共通	空家に関する相談窓口や相談会等の実施	市内の空家を所有、管理している方向けに、協定団体と連携した総合相談窓口の設置や相談会等を実施し、空家に関する悩みの内容に応じた相談対応を行う。	●	●
	空家に関する専門相談員派遣事業	専門家団体等と連携し、宅地建物取引士や建築士、法律の専門家等の相談員を無料で派遣し、空家等の流通・活用や管理不全空家の自主改善等を支援する。	●	●
7-1	① 所有者等への普及啓発の実施	地域ケアプラザ [*] や福祉部局等と連携し、居住中の段階における世帯に対して、より一層の普及啓発を実施。	●	●
	① 効果的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

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

第4章

住生活マスタープランの 推進に向けて

目指すべき将来像である「一人ひとりのライフスタイルに応じた豊かな暮らし方を選択できるまち よこはま」の実現に向けて、「地域」、「企業」、「大学・専門家・NPO・中間支援組織*」、「行政・公的機関」などの多様な主体が連携を図りながら、それぞれが施策の担い手として主体的な役割を果たし、施策を推進します。



計画の推進に向けた連携体制イメージ

① 「地域」に期待される役割

- 住まいを長く大切に使い、環境に配慮した良質な住宅を将来に継承していくことが求められます。
- 一人ひとりが地域コミュニティを構成する一員として地域活動に参加し、また、地域で活動する各種団体がそれぞれの強みを生かして連携・協力し、住環境の魅力向上や地域課題の解決に向けて、主体的に取り組むことが期待されます。

② 「企業」に期待される役割

- 不動産事業者などの住まいの供給・流通に関する事業者は、安全性、機能性、快適性、省エネ性などを備えた住宅の供給・流通に加え、地域特性やニーズを踏まえ、周辺環境に配慮した良好な住環境の形成を図るなど、地域のまちづくりを担うことが期待されます。また、重層的な住宅セーフティネット*の充実の一翼を担う重要な役割も期待されます。
- 鉄道事業者などの住宅地の開発に関する事業者は、地域の課題解決や価値向上に向けて、エリアマネジメント*を推進する主体としての役割も期待されます。
- 介護・福祉事業者は、高齢者、障害者、子育て世帯などに向けて、適切なサービスや情報提供を行うとともに、多様な世帯が住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう、居住に関する支援を行っていくことが期待されます。
- その他、金融、メディア、教育など多様な分野の事業者が、長年培ってきたノウハウや情報網を生かし、豊かな住生活の実現に向けた活動や支援に取り組むことが期待されます。

③「大学・専門家・NPO・中間支援組織」に期待される役割

- 建築・まちづくり、医療福祉、防災、教育などの専門性を活かしたアドバイザーとしての役割や、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が期待されます。
- 住まい、まちづくり、居住支援などの分野で主体となり、幅広い分野の専門性を生かして、活動や支援に取り組むことが期待されます。

④「行政・公的機関」に期待される役割

【横浜市】

- 住宅政策についてのビジョンやプランを定め、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。
- 地域の課題に的確に対応するため、国、県、関係機関などとの連携や、住宅、福祉、防災、環境、まちづくりなどの多様な施策分野との連携を強化し、施策を総合的に展開します。
- 保有するデータなどの積極的な公開、様々な活動支援に加え、多様な主体の連携が円滑に進むよう、調整する役割を担います。
- 横浜の魅力の積極的な発信や、脱炭素化に向けた省エネ性能のより高い住宅の普及促進などの今日的な課題の解決に率先して取り組む役割を担います。

【神奈川県】

- 広域的な行政主体として、市町村の枠を超えた対応が必要な施策や、新たな施策展開の際のモデル的な取組を、地域の実情に応じて総合的に実施していくことが求められます。

【公的機関】

- 横浜市住宅供給公社[※]は、横浜市の住宅政策の実施機関として、マンション・団地の適正な管理や円滑な再生の促進、環境にやさしい住まいづくり、駅周辺の拠点整備や災害に強いまちづくりなど、公益性が高く、社会的ニーズの増大が見込める分野において先導的・先駆的に取り組むことが求められます。
- 横浜市住宅供給公社、神奈川県住宅供給公社、UR都市機構[※]は、市内に所有する多数の公的賃貸住宅を活用し、住宅セーフティネット[※]を推進する役割が求められます。また、コーディネート力などの強みを生かし、介護、医療、福祉、子育て、生活の支援やコミュニティの再生などの取組を通じて、課題解決を推進することが求められます。
- 住宅金融支援機構[※]は、良質な住宅への更新などに対応した安定的な住宅ローンの供給やリバースモーゲージ[※]などの制度の運用により、市民の適切な住まいの選択を支援する役割が求められます。

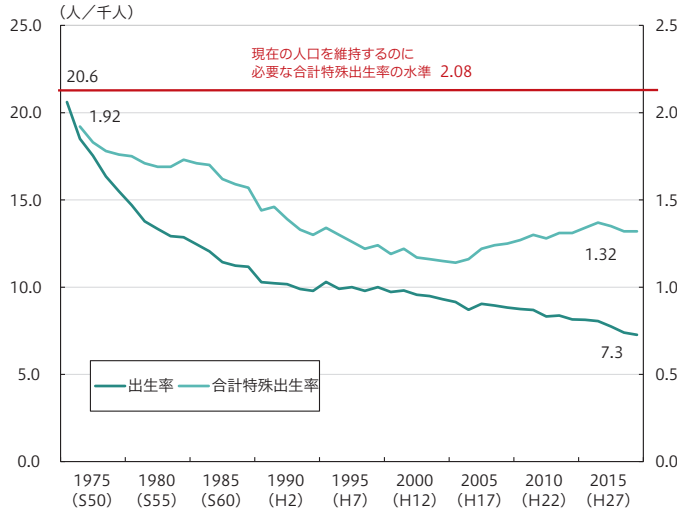
- 現在、世界的な資材需給の逼迫による住宅資材価格の急騰、首都圏における新築マンション価格の高騰などが見られ、こうした物価の変動や雇用・所得の動向も含めた将来の見通しを立てることが困難な状況となっています。
- このような社会経済状況の変化等を的確に見極めながら、必要に応じて、施策の内容や事業のスケジュールを見直すなど、柔軟かつ機動的に施策を展開していきます。

社会経済状況の変化等に的確に対応するため、目標ごとに成果指標を設定し、毎年度、進捗状況を把握するとともに、計画期間の中間年度(2026(令和8)年度)を目途に、施策の効果などを検証し、必要に応じて改善、見直しを行います。

參考資料

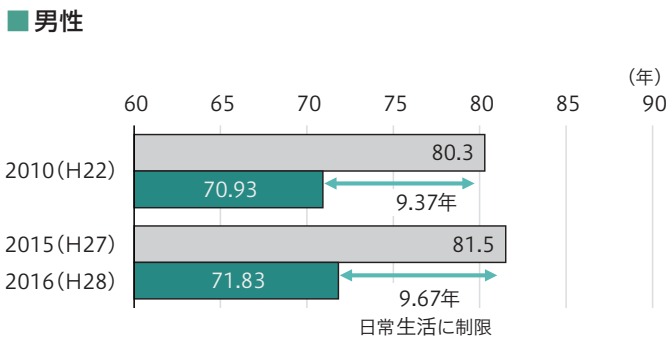
(1)人口動態など

図表1 出生率及び合計特殊出生率の推移(横浜市)

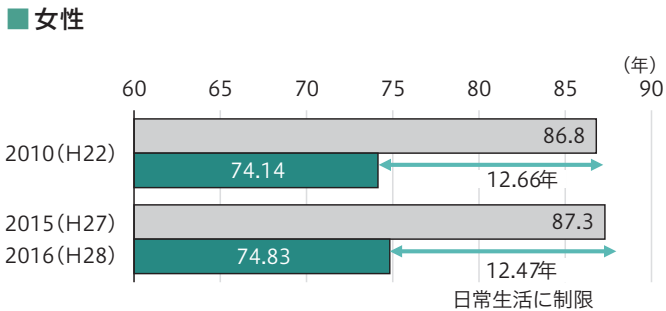


注:出生率:当該年中に生まれた子供の数を人口/千人あたりに換算した数値。「横浜市統計書」第2章
合計特殊出生率:一人の女性が一生に平均して産む子どもの人数。横浜市健康福祉局算出

図表2 平均寿命と健康寿命(横浜市)



□平均寿命 ■健康寿命(日常生活に制限のない期間)

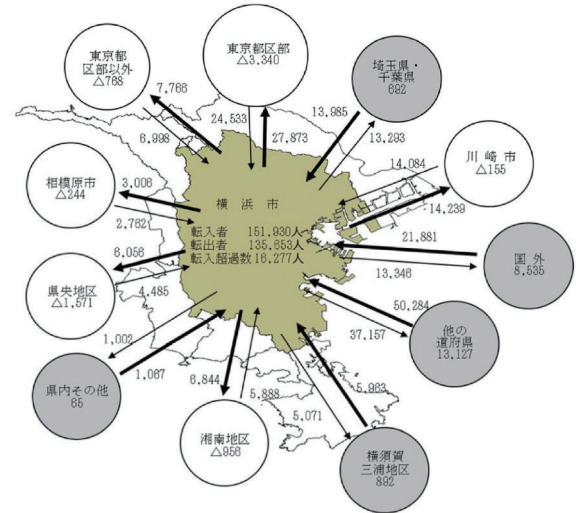


□平均寿命 ■健康寿命(日常生活に制限のない期間)

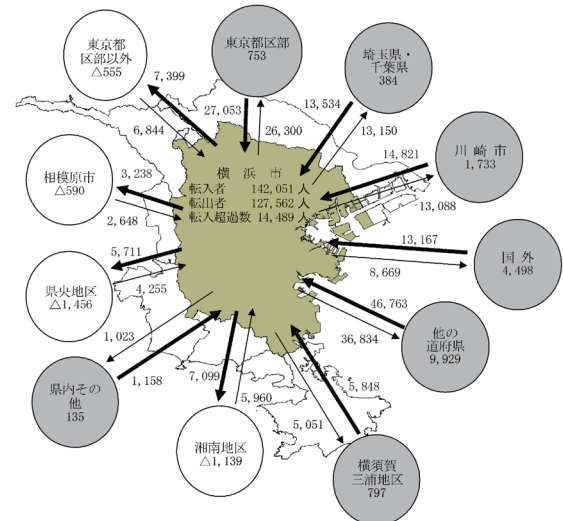
資料:平均寿命:厚生労働省「平成22・27年 市区町村別生命表」(厚生労働省)
健康寿命:厚生労働科学研究「大都市の健康寿命(2010・2013・2016年)」

図表3 市外の転出入の状況

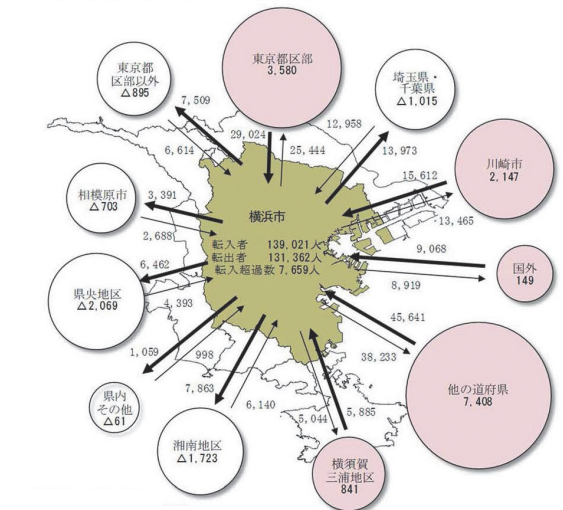
■ 2019 (令和元) 年



■ 2020 (令和2) 年

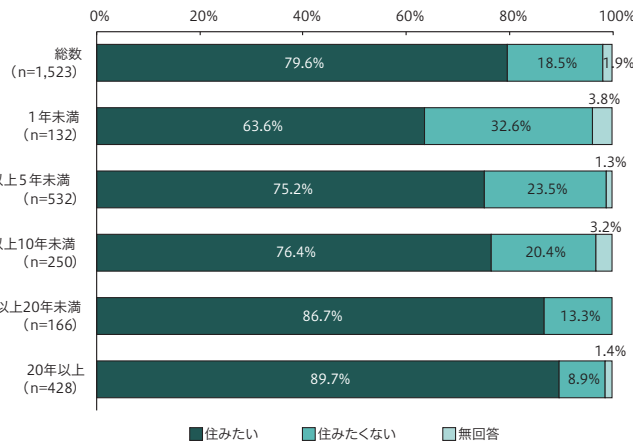


■ 2021 (令和3) 年



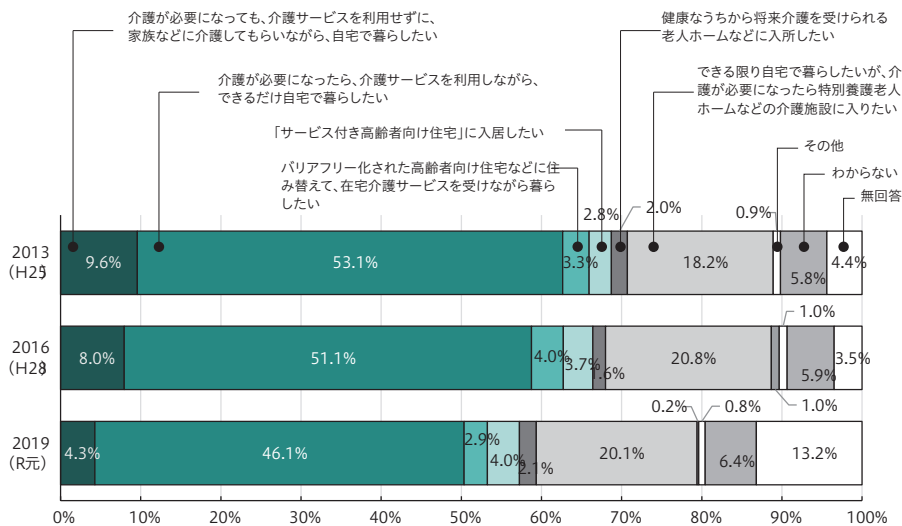
○:転出超過、●:転入超過
資料:「横浜市の人口動態」(横浜市政政局)

図表4 市外転出者の横浜市への再転入意向(横浜市)



資料：「横浜市外転出者意識調査(2017(平成29)年度)」(横浜市政策局)

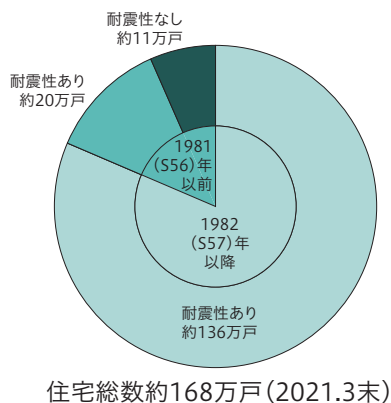
図表5 介護サービスと住まいに対する考え方の状況(横浜市)



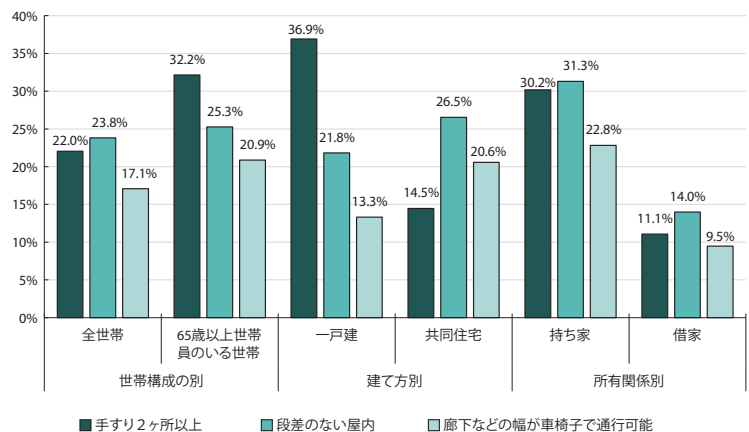
資料：「令和元年度横浜市高齢者実態調査」(横浜市健康福祉局)

(2) 住宅ストックの性能

図表6 住宅の耐震化の状況(横浜市)



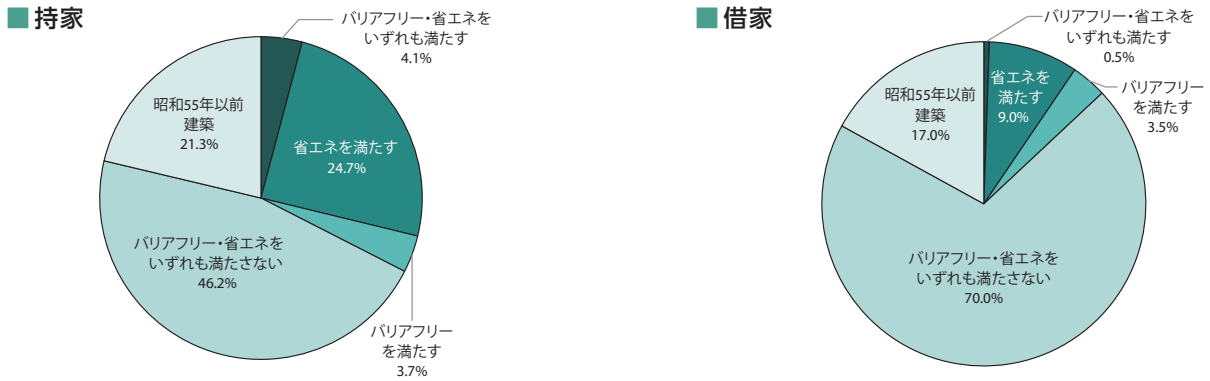
図表7 高齢者向け設備(手すり段差廊下幅)の整備状況(横浜市)



資料：「第3期 横浜市耐震改修促進計画」(横浜市建築局)

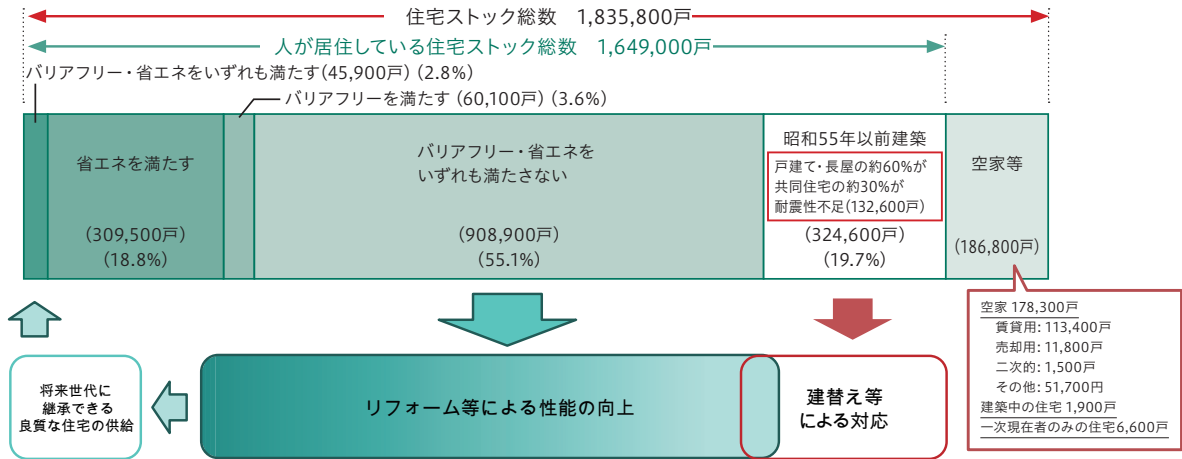
資料：「平成30年住宅・土地統計調査」(総務省)

図表8 耐震・バリアフリー・省エネを満たす住宅の割合(横浜市)



資料：「平成30年住宅・土地統計調査」(総務省)

図表9 耐震・バリアフリー・省エネを満たす住宅(横浜市)



※本図は、国土交通省の住宅・宅地分科会にて提示された全国の住宅ストックの性能を示した図を参考に作成している。

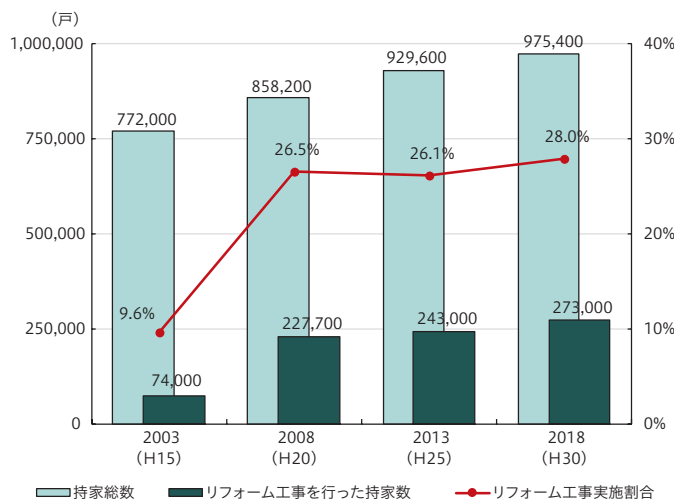
ただし、同図の作成に必要な横浜市値が得られないことから、主に住宅・土地特別調査の特別集計を用いて独自に算出した。(詳細は下記のとおり)

資料：「平成30年住宅・土地統計調査」(総務省)(特別集計)

- %は、人が居住しているストック総数に対する割合。
- 建築時期不詳、バリアフリー状況不詳、省エネ状況不詳のストックを按分して加算。
- 建築時期が昭和55年以前の「耐震性不足」とされているストック数については、国交省推計による建て方別の耐震割合(戸建て・長屋60%、共同住宅30%)を適用。
- 「バリアフリーを満たす」とは、住宅・土地統計調査(特別集計)より、高度のバリアフリー(段差のない室内+2か所以上の手すり+住居内を車いすで移動可能)を満たしている住宅について集計。
- 「省エネを満たす」とは、住宅・土地統計調査(特別集計)より、「二重サッシ又は複層ガラスの窓(全ての窓にあり)」及び「同(一部の窓にあり)」を満たしている住宅について集計。

(3) 住宅フロー

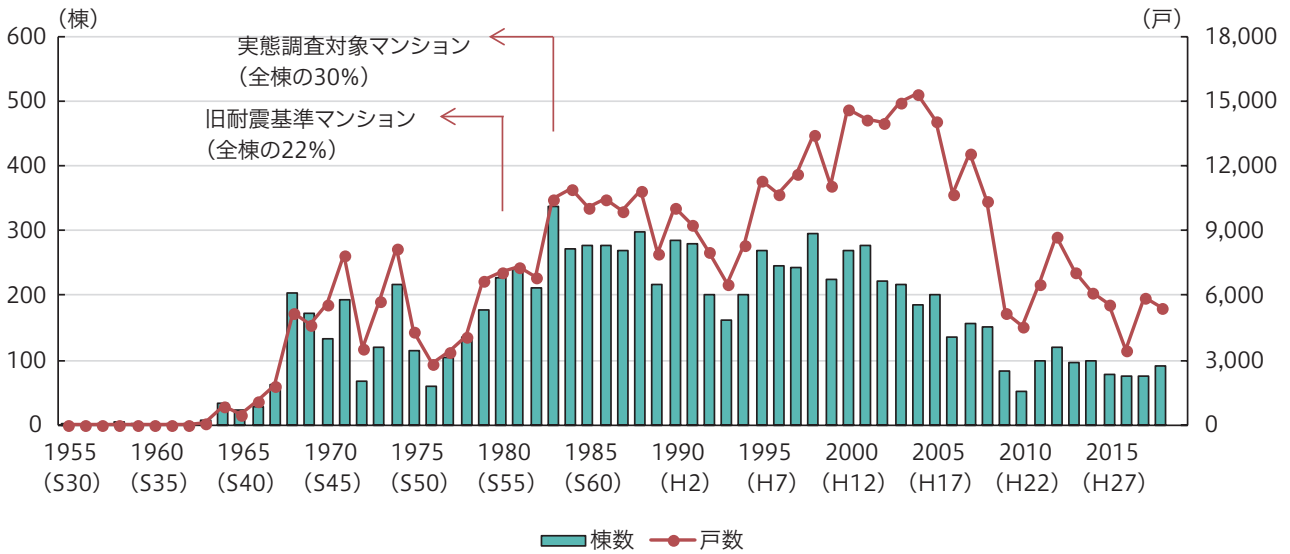
図表10 リフォーム工事実施の状況(横浜市)



資料：「住宅・土地統計調査」(総務省)

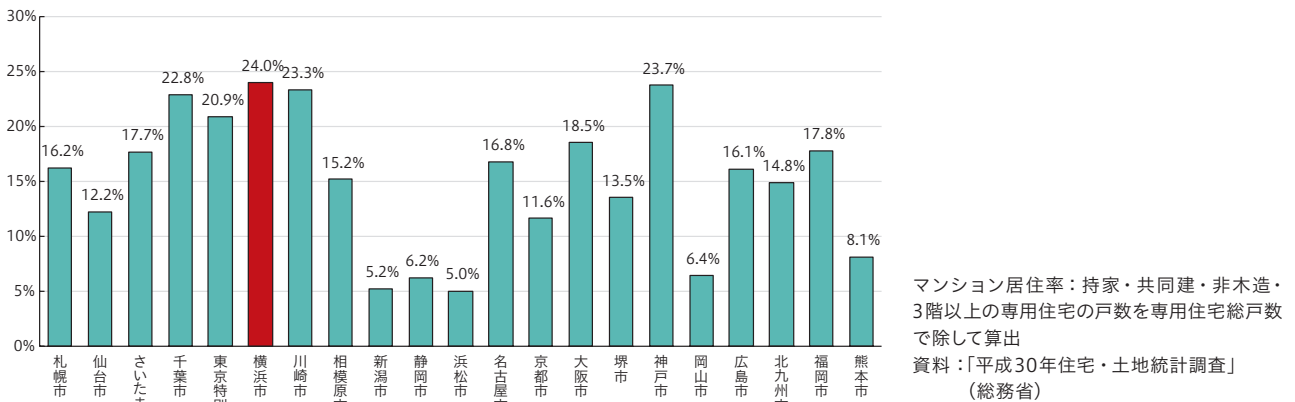
(4) マンション

図表11 マンション供給の推移(横浜市)



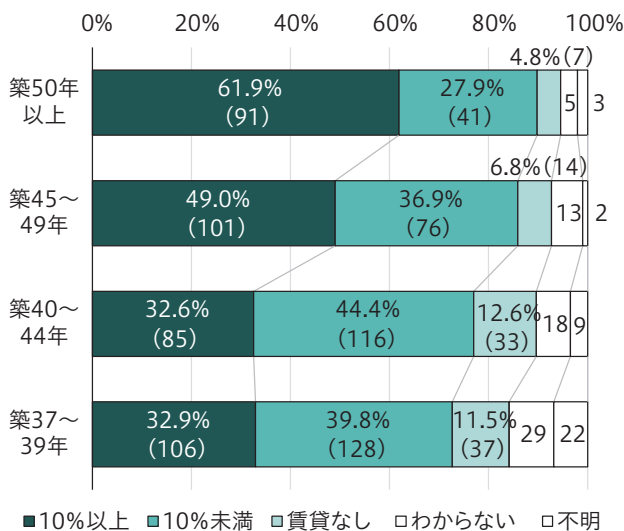
資料：横浜市建築局調べ

図表12 マンション居住率の他都市比較

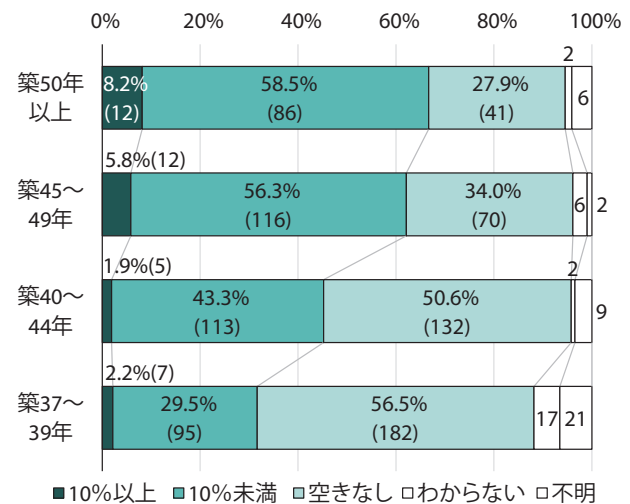


図表13 建築年数別マンションの賃貸化・空室化の状況(横浜市)

■ 築後年数別賃貸戸数割合



■ 築後年数別空家戸数割合



資料：「令和元・2年度マンション管理組合実態把握調査」(横浜市建築局)

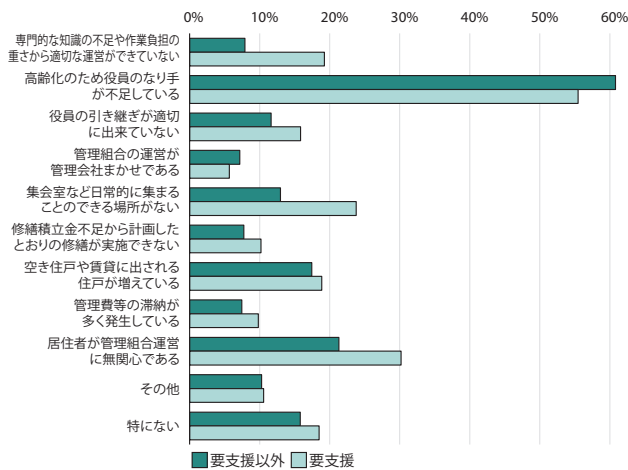
図表14 要支援マンションの件数(横浜市)

調査項目	2019 (令和元)年度 (回答数643件)	2020 (令和2)年度 (回答数293件)	合計 (全回答数936件)
1 管理不全を判断する上での最重要項目			
ア 管理組合設立	43	23	66
イ 総会の開催	13	6	19
ウ 理事会の開催	81	44	125
エ 管理規約の作成	22	10	32
2 適正な管理を行うために必要な項目			
ア 修繕積立金の設定	21	10	31
イ 長期修繕計画の策定、見直し	118	69	187
ウ 大規模修繕工事の実施	3	4	7
いずれか一つでも該当	176	89	265

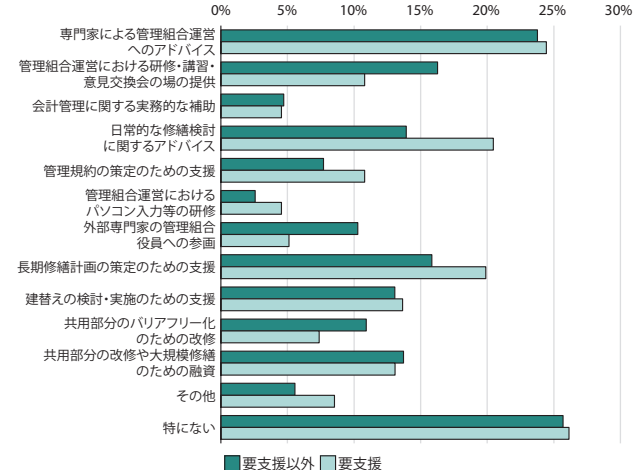
資料：「令和元・2年度マンション管理組合実態把握調査」(横浜市建築局)

図表15 マンションの管理運営に関する課題(横浜市)

■ 現在抱えている課題

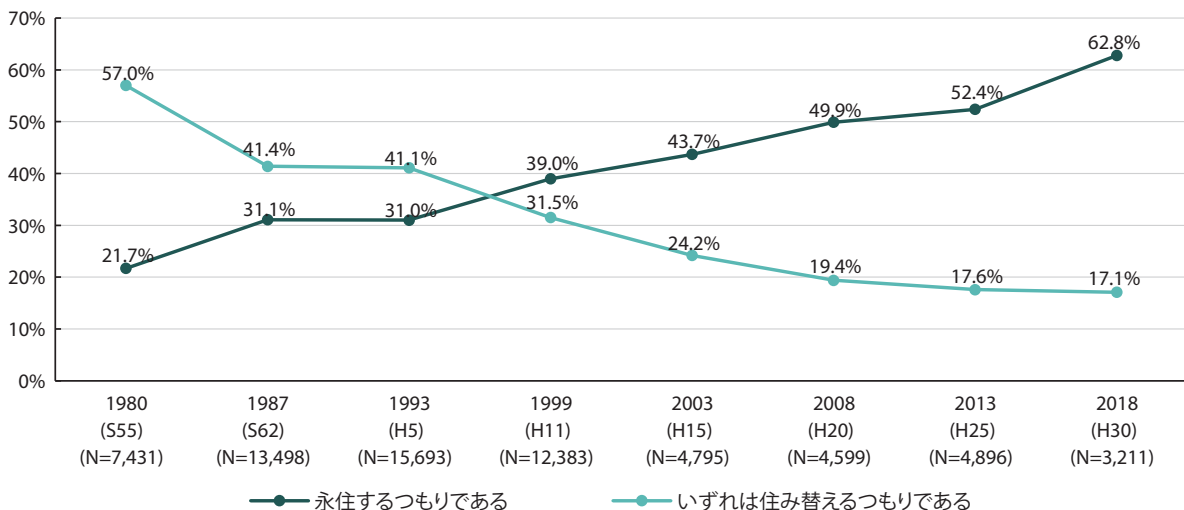


■ 課題解決に向けて必要と考える支援



資料：「令和元・2年度マンション管理組合実態把握調査」(横浜市建築局)

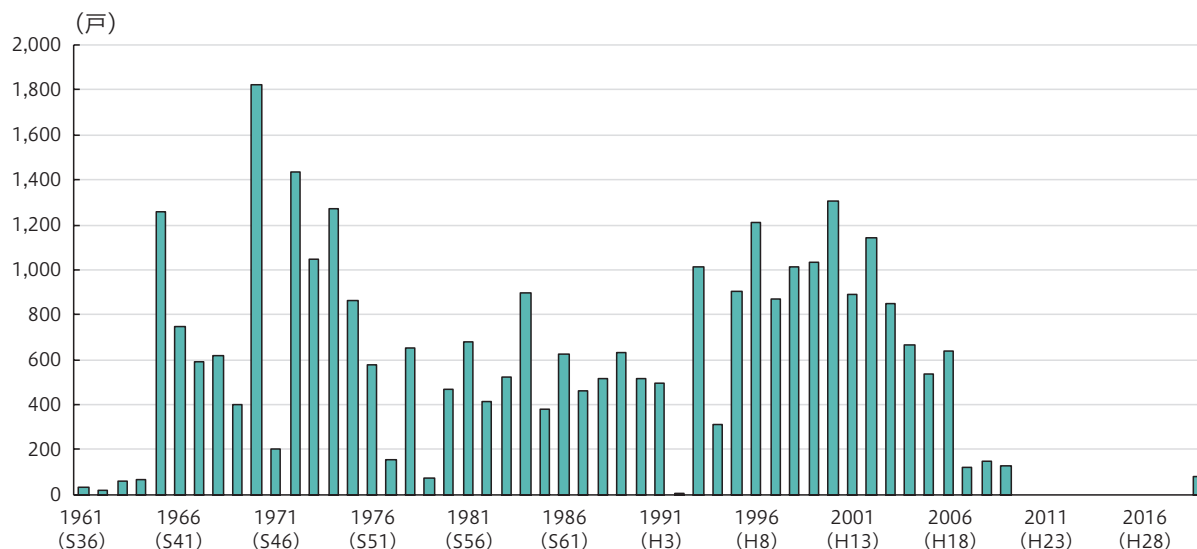
図表16 マンション居住者の永住意識(全国)



資料：「平成30年度マンション総合調査」(国土交通省)

(5) 市営住宅

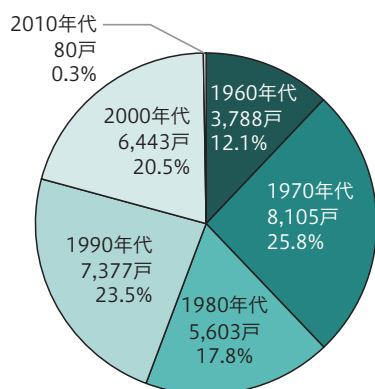
図表17 市営住宅竣工戸数の推移



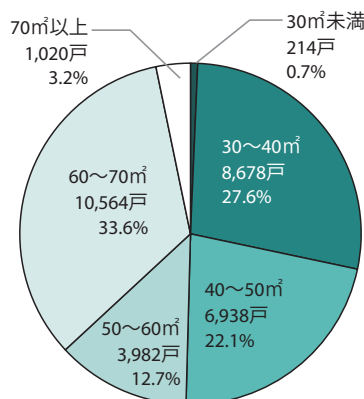
資料：横浜市建築局調べ

図表18 市営住宅竣工年別戸数及び住戸面積別戸数割合

■ 竣工年別戸数



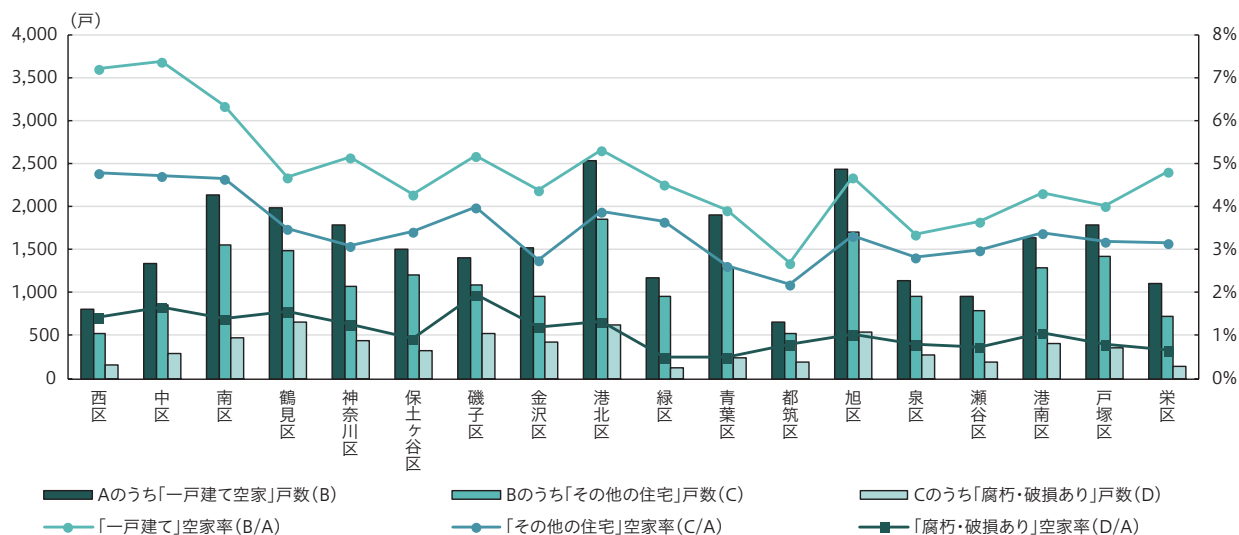
■ 住戸面積別戸数



資料：横浜市建築局調べ

(6) 空家

図表19 一戸建て住宅のうち「空家」「その他の住宅」「腐朽・破損あり」の割合(区別)



注：Aは区ごとの一戸建て住宅数(「居住世帯のある住宅」の一戸建て+「空家」の一戸建て)

資料：「平成30年住宅・土地統計調査」(総務省)

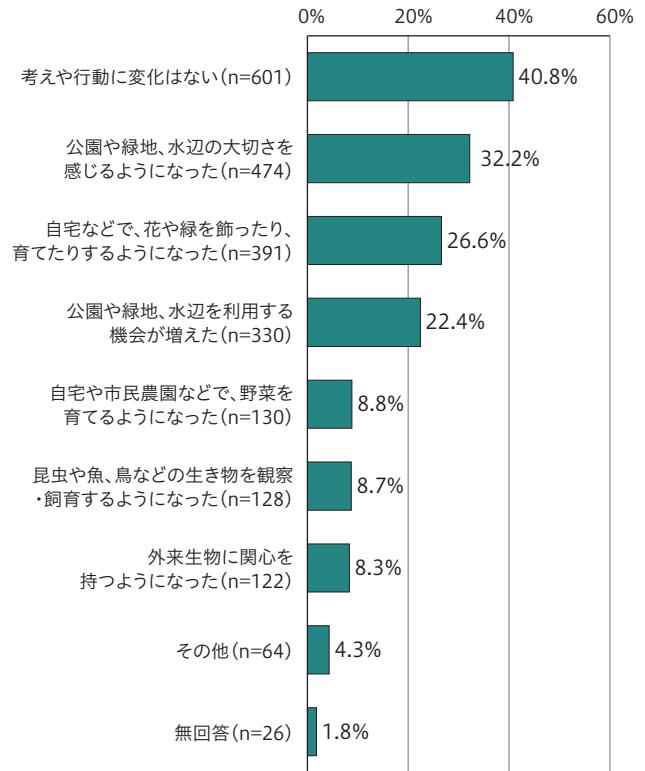
(7) 緑環境

図表20 緑の10大拠点



資料：「横浜市水と緑の基本計画(2016(平成28)年6月)」(横浜市環境創造局)

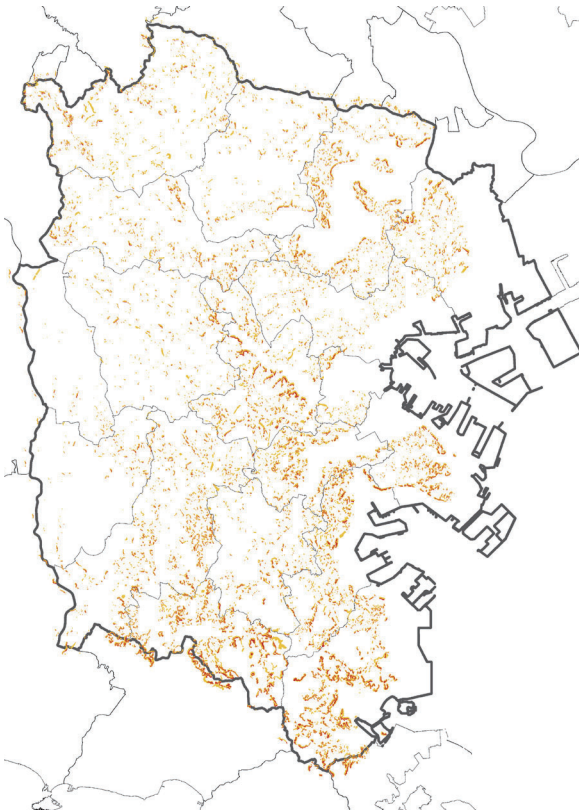
図表21 緑の環境に対する市民の意識



資料：「2021年度環境に関する市民意識調査」(横浜市環境創造局)

(8) 災害

図表22 土砂災害特別警戒区域等



2021(令和3)年5月時点

資料：「土砂災害ハザードマップ」(横浜市建築局)

- 根拠法：土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(土砂災害防止法)
- 指定：都道府県知事

土砂災害特別警戒区域

- ・土砂災害警戒区域のうち、建物が破壊され、住民に大きな被害が生じる恐れがある区域。
- ・特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制等が行われる。

土砂災害警戒区域

- ・過去に発生した土砂災害から得られた知見をもとに、一定の要件(がけの傾斜30度以上や高さ5m以上、溪流の勾配等)を満たす区域を指定。
- ・建築や開発行為等の規制はなく、区域内の警戒避難体制整備等が行われる。

凡例

- 土砂災害特別警戒区域
- 土砂災害警戒区域

番号	指標名	現状値	目標値	算出方法、目標値の考え方など	指標の出典
【目標1】新たなライフスタイルに対応し、多様なまちの魅力を生かした、豊かな住宅地の形成					
1	「住宅及び住環境に対して満足」と思う市民の割合	81.9% (H30/2018)	増加 (R10/2028)	【算出方法】 住宅及び住環境に対して、「満足」「まあ満足」と回答した市民の割合	住生活総合調査
2	「市内での定住意向」のある市民の割合	76.6% (R3/2021)	増加 (R13/2031)	【算出方法】 今の住まいに「住み続ける」「たぶん住み続ける」と答えた市民の割合+「移転する」「たぶん移転する」と答えた市民のうち、移転先が「同じ区内」「横浜市内」である割合	市民意識調査
3	「街並みや景観の形成・保全に対して満足」している市民の割合	17.1% (R3/2021)	増加 (R13/2031)	【算出方法】 満足している公共サービスとして、「まちなみや景観の形成・保全」を挙げた市民の割合	市民意識調査
4	横浜に住み続ける理由として「買い物、医療などの生活環境が整っているから」の割合	35.2% (R3/2021)	増加 (R13/2031)	【算出方法】 「市内での定住意向」がある市民のうち、横浜に住み続ける理由として「買い物、医療などの生活環境が整っているから」を選択した割合	市民意識調査
5	横浜に住み続ける理由として「余暇や休日を楽しく過ごせる場所だから」の割合	19.1% (R3/2021)	増加 (R13/2031)	【算出方法】 「市内での定住意向」がある市民のうち、横浜に住み続ける理由として「余暇や休日を楽しく過ごせる場所だから」を選択した割合	市民意識調査
6	「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	76.7% (H30/2018)	増加 (R10/2028)	【算出方法】 近隣の人たちやコミュニティとの係わりについて、「満足」「まあ満足」と回答した市民の割合	住生活総合調査 (特別集計)
【目標2】災害に強く、安全な住まい・住宅地の形成と被災者の住まいの確保					
1	耐震性が確保された住宅数の割合(耐震化率)	93% (R2/2020)	95% (R7/2025)	【算出方法】 (昭和56年5月31日以前の耐震性有住宅+昭和56年6月1日以降住宅) / 住宅総数 × 100 (%) 【目標値(95%)の考え方】 「第3期横浜市耐震改修促進計画」に掲げる目標に同じ	横浜市耐震改修促進計画
2	条例による防火規制に伴う耐火性の高い建築物の建築件数	—	—	*現在策定中の新たな「地震火災対策方針」において別の指標が定められた場合には、当該指標に替えるものとする。	次期「地震火災対策方針」(地震防災戦略)
3	よこはま防災力向上マンション認定制度の認定件数(累計)	— (R3/2021)	110件 (R13/2031)	【算出方法】 よこはま防災力向上マンション認定制度の認定件数 【目標値(110件)の考え方】 初年度(2022年度)は20件、2023～31年度は10件/年として算出	建築局調べ

番号	指標名	現状値	目標値	算出方法、目標値の考え方など	指標の出典
【目標3】多様な世帯が健康で安心して暮らせる住まい・コミュニティの形成					
1	横浜市の施策で行う公的住宅等における子育て世帯に配慮された住宅供給戸数(累計)	9,509戸 (R3/2021)	12,000戸 (R13/2031)	【算出方法及び目標値(12,000戸)の考え方】 ①子育てりぶいん(150戸)+②地域子育て応援マンション本認定(7,300戸)+③子育て世帯限定募集市営住宅(1,000戸)+④子育て世帯向け住宅確保要配慮者専用賃貸住宅(450戸)+⑤よこはま多世代・地域交流型住宅(高齢者向け住宅除く)(3,100戸) 計約12,000戸を想定	建築局調べ
2	高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	3.6% (R3/2021)	4% (R10/2028)	【算出方法】 高齢者向け住宅*の定員数・戸数/高齢者(65歳以上)人口×100(%) *高齢者向け住宅 ①有料老人ホーム、②軽費老人ホーム、③ケアハウス、④シルバーハウジング、⑤シニア・りぶいん、⑥サービス付き高齢者向け住宅、⑦高齢者向け優良賃貸住宅、⑧高齢者向け住宅確保要配慮者専用賃貸住宅 【目標値(4%)の考え方】 「住生活基本計画(全国計画)」に同じ	建築局調べ
3	子育て世帯の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合	21.8% (H30/2018)	30% (R10/2028)	【算出方法】 子育て世帯の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー化及び断熱化がなされた住戸数/子育て世帯が居住する住宅の総戸数×100(%) *子育て世帯:18歳未満の世帯員のいる世帯 *一定のバリアフリー化:2箇以上の手すりの設置又は屋内の段差解消 *一定の断熱化: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ているもの 【目標値(30%)の考え方】 過去の増加傾向から、R10年時点の推計値は「28%」と算出されるため、「30%」に設定。	住宅・土地統計調査(特別集計)
4	高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合	13.4% (H30/2018)	25% (R10/2028)	【算出方法】 高齢者世帯の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー化及び断熱化がなされた住戸数/高齢者世帯が居住する住宅の総戸数×100(%) *高齢者世帯:65歳以上の世員のいる世帯 *一定のバリアフリー化:2箇以上の手すりの設置又は屋内の段差解消 *一定の断熱化: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ているもの 【参考】 全国値17%(H30/2018)⇒25%(R12/2030) 【目標値(25%)の考え方】 「住生活基本計画(全国計画)」に同じ	住宅・土地統計調査(特別集計)
【目標4】住宅・福祉施策が一体となった重層的な住宅セーフティネットの充実					
1	家賃補助付きセーフティネット住宅の供給戸数(累計)	100戸 (R3/2021)	1,900戸 (R13/2031)	【算出方法】 家賃補助付きセーフティネット住宅の交付決定戸数 【目標値(1,900戸)の考え方】 100戸(2021年度末)に加え、2022~2025年度は150戸/年、2026~2031年度は200戸/年として算出	建築局調べ
2	住まいに関する相談窓口	15か所 (R3/2021)	増加 (R13/2031)	【算出方法】 身近な相談・情報提供拠点整備における相談連携窓口数 (①公社(住まいまちづくりセンター・居住支援協議会) ②ハウスクエア横浜 ③東急 ④神奈川県建築士事務所協会 ⑤横浜市建築士事務所協会 ⑥⑦相鉄 ⑧~⑭ナイス ⑮高齢者施設・住まいの相談センター)	建築局調べ

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

断熱性能の誘導水準

WHO (世界保健機構)
では冬季の最低室温
18℃以上を強く勧告

補 補助金 税 税制 融 融資 容 容積率特例 都 都市計画税

断熱性能

高い

UA値 (*1)	省エネ基準等	住宅性能表示制度	認定制度等 (新築)	体感温度の目安 (*2)	省エネ基準からのエネルギー削減の目安 (*2)
0.26	HEAT20 G3	等級7 (戸建てのみ新設)		最低体感温度が概ね15℃を下回らない (*3)	暖房エネルギー ▲75%
0.46	HEAT20 G3	等級6 (戸建てのみ新設)		最低体感温度が概ね13℃を下回らない (*4)	暖房エネルギー ▲55%
0.5	ZEH+		●『ZEH+』、Nearly ZEH+ (外皮強化) 補 都		
0.56	HEAT20 G1			最低体感温度が概ね10℃を下回らない (*5)	暖房エネルギー ▲40%
0.6	ZEH	等級5	<ul style="list-style-type: none"> ●『ZEH』、Nearly ZEH、ZEH Oriented 補 都 2027年度 <ul style="list-style-type: none"> ●トプランナー基準 (注文戸建・建売戸建・賃貸アパート・分譲マンション) ●長期優良住宅 補 税 融 都 ●低炭素認定住宅 補 税 融 容 都 ●性能向上計画認定 補 融 容 都 ●フラット35S 融 (ZEH 都、金利A 都、金利B (一次エネ等級4)) 		
0.87	H28、H25、H11 (次世代省エネ基準)	等級4	<ul style="list-style-type: none"> ●建築物省エネ法の基準 ●トプランナー基準 ●フラット35S 融 (金利B (一次エネ等級6)) 	最低体感温度が概ね8℃を下回らない	
1.54	H4 (新省エネ基準)	等級3	<ul style="list-style-type: none"> 2023年度 省エネ基準適合要件化 		
1.67	S55 (旧省エネ基準)	等級2	●フラット35 融		(参考) 300㎡以上の届出義務制度において、基準に満たないものは指導対象
その他		等級1			

遅くとも2030年度までに適合義務化

2025年度適合義務化

低い

*1 UA値 (外皮平均熱貫流率)は、断熱性能の指標。住宅全体からの熱損失量と、天井、壁、床、窓などの外皮合計面積で割った値。数値が小さいほど、断熱性能が高い住宅となる。

*2 HEAT20の資料より。

*3 全館暖房でも、暖房コストが大きく削減できる。

*4 H28省エネ基準レベルの部分間欠暖房と同等のエネルギーで全館連続暖房が可能。

*5 非暖房室の結露が生じない。

*2022 (令和4)年10月時点

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

■ 最低居住面積水準

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

面積(住戸専用面積・壁芯)の算出方法

単身者の場合	25 (㎡)
2人以上の世帯の場合	10 (㎡) × 世帯人数 + 10 (㎡)

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

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

注3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- (1) 単身の学生、単身赴任者、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の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
- (3) 既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合

■ 誘導居住面積水準

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

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

面積(住戸専用面積・壁芯)の算出方法

(1) 一般型誘導居住面積水準	単身者の場合	55 (㎡)
	2人以上の世帯の場合	25 (㎡) × 世帯人数 + 25 (㎡)
(2) 都市居住型誘導居住面積水準	単身者の場合	40 (㎡)
	2人以上の世帯の場合	20 (㎡) × 世帯人数 + 15 (㎡)

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

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

注3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- (1) 単身の学生、単身赴任者、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の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

1

2項道路

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

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

5G(ファイブジー)

「超高速」だけでなく、「超低遅延」「多数同時接続」といった特長を持つ、第5世代移動通信システムのこと。

A

AI(エーアイ)

Artificial Intelligenceの略。人工的な方法による学習、推論、判断等の知的な機能の実現及び人工的な方法により実現した当該機能の活用に関する技術のこと。

CSBEE(キャスビー)

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

横浜市建築物環境配慮制度は、建築主がその建物の「建築物環境配慮計画」を作成することによって、建築物の省エネルギー対策や長寿命化対策、周辺のまちなみとの調和、緑化対策などを項目ごとに評価し、総合的な環境配慮の取組を

進めるもので、届出制度と認証制度の2段構成になっている。

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

DX(デジタル・トランスフォーメーション)

将来の成長、競争力強化のために、新たなデジタル技術を活用して新たなビジネスモデルを創出・柔軟に改変すること。

IoT(アイオーティー)

Internet of Thingsの略。自動車、家電、ロボット、施設などあらゆるモノがインターネットにつながり、情報のやり取りをすることで、モノのデータ化やそれに基づく自動化等が進展し、新たな付加価値を生み出すというコンセプトを表した語。

LCCM(ライフ・サイクル・カーボン・マイナス)

建設時、運用時、廃棄時において出来るだけ省CO₂に取組み、さらに太陽光発電などを利用した再生可能エネルギーの創出により、住宅建設時のCO₂排出量も含めライフサイクルを通じてのCO₂の収支をマイナスにする住宅のこと。

NPO

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

PPA

PPAはPower Purchase Agreement(電力購入契約)の略。設備設置事業者(PPA事業者)が施設に太陽光発電設備を設置し、施設側は設備で発電した電気を購入する契約のことで、屋根貸し自家消費型モデルや第三者所有モデルとも呼ばれている。施設側は設備を所有しないため、初期費用の負担や設備の維持管理をすることなく、再生可能エネルギーの電気をを使用することができる。

SDGs未来都市

「まち・ひと・しごと創生総合戦略2017改訂版(平成29年12月閣議決定)」「SDGsアクションプラン2018」(平成29年12月持続可能な開発目標(SDGs)推進本部決定)における『日本のSDGsモデル』の方向性において、地方公共団体におけるSDGsの達成に向けた取組の推進が、施策として位置付けられた。

その推進のため、国は自治体によるSDGsの達成に向けた取組を公募し、優れた取組を提案する都市を「SDGs未来都市」として、中でも特に先導的な取組を「自治体SDGsモデル事業」として選定し、取組を進めるもの。

2018(平成30)年6月、横浜市は第1回「SDGs未来都市」「自治体SDGsモデル事業」の選定を受けた。

UR都市機構

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

VR(ブイアール(バーチャルリアリティ))

Virtual Reality (仮想現実)の略。コンピューターによって作られた仮想的な世界を、あたかも現実世界のように体感できる技術のこと。

V2H(ブイトゥーエイチ)

Vehicle to Homeの略。蓄電機能とモビリティ機能を有する電気自動車から蓄電した電力を家庭に供給するシステムのこと。

ZEH(ゼッチ(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス))

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

あ

新たな日常

新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の影響を受けて変化した、人々の新しい生活様式や働き方などのことを指す言葉。New(新しい)とNormal(常態)を掛け合わせ「ニューノーマル」とも言われる。従来は会社に通勤する働き方が一般的であったが、ニューノーマル時代には、テレワークやオンライン会議が一般化・定着し、物流・交通・買い物など生活の多様な場面で省人化・自動化が進む。

安心R住宅

インスペクションが行われた住宅で、1981(昭和56)年6月1日以降の耐震基準に適合していることに加え、売買瑕疵保険を締結できる条件が整っている既存住宅。国が関与し事業者団体からRマークが付与される。「R」は、Reuse、Reform、Renovationを意味する。

インスペクション

インスペクションは本来、「調査」「検査」等の意味をもつ英単語で、

一般に既存住宅の売買契約前に住宅の状態を知るため、あるいはリフォームの参考にするために行う。既存住宅状況調査は、国土交通省の定める講習を修了した既存住宅状況調査技術者である建築士が、建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏りなどの劣化・不具合の状況を把握する。

エリアマネジメント

地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取組のこと。

延焼遮断帯

地震に伴う市街地火災の延焼を阻止する機能を果たす道路、河川、鉄道、公園等の都市施設及びこれらと近接する耐火建築物等により構成される带状の不燃空間。震災時の避難経路、救援活動時の輸送ネットワークなどの機能も担う。

エンディングノート

認知症等で意思疎通ができなくなった時や亡くなった時のために自身の思いを書き留めておく「覚書」のこと。遺言のような法的な効力はない。

応急仮設住宅

災害救助法第4条第1項第1号に基づき、住家が全壊、全焼又は流出した者であって、自らの資力では住宅を確保できない者に対して、県・救助実施市(横浜市・川崎市・相模原市)が、最長2年間、応急的な住宅(建設型応急住宅・賃貸型応急住宅)を提供し、一時的な居住の安定を図る制度。

か

カーボンニュートラル

温室効果ガスの排出について、二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの排出量から、森林などによる吸収量を差し引いて合計を実質的にゼロにすること。

改良住宅

住宅地区改良法、密集住宅市街地整備促進事業制度要綱等により、国の補助又は無利子貸付けを受けて建設もしくは購入された住宅をいう。

横浜市には1,304戸あり、公営住宅(直接建設、借上)とともに「市営住宅」として扱われている。

瑕疵保険

(瑕疵担保保険)新築住宅に瑕疵があった場合に、補修等を行った事業者に、保険金が支払われる制度。また、保険への加入にあたっては、住宅の工事中に検査が行われる。

管理不全空家

長期間にわたって居住または使用されていない状態の空家等のうち、建物の老朽化や樹木繁茂などにより、周辺的生活環境に悪影響を及ぼすおそれのあるもの。

狭あい道路

幅員4メートル未満の道で、一般交通の用に供されている道路のこと。

グリーンインフラ

グリーンとは単に「みどり・植物」という意味だけではなく、農地、河川、樹林地、田んぼ、公園などの自然環境全般、または環境と共生した社会資本整備や土地利用を進めるという考え方をグリーンインフラと総称する。

自然環境が有する多様な機能を社会の様々な課題解決に活用する考え方を「グリーンインフラの活用」という。

建築協定

建築物等の制限について、土地の所有者等が「約束(協定)」を互いに取り決め、地域で「協定運営委員会」を組織して守りあっていくもの。横浜市長の認可を受けることにより、建築協定区域内で土地の所有者等が変わっても協定の効力が引き継がれる。

公営住宅

公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転賃することにより、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。

コミュニティカフェ

人が集い、まちの情報が有り、友達を見つけたり、様々なチャレンジのきっかけにもなる、だれもが利用できる「たまり場」の総称。さらに、単なる居場所の役割だけではなく、地域のまちづくり活動の拠点及び発信基地となりうる可能性もある。

コワーキング

事務所スペース、会議室、打合せスペースなどを共有しながら独立した仕事を行うワークスタイル。

コンソーシアム

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

コンバージョン

建物の用途変更、転用をすること。

さ

サービスアパートメント

ホテルのサービスとマンションの居住性・機能性を併せ持った中長期宿泊型(賃貸期間は通常1ヶ月以上)の家具付きの施設のこと。

サービス付き高齢者向け住宅

介護・医療と連携し、高齢者の安心を支えるサービスを提供するバリアフリー構造の高齢者向け住宅。一定の面積と設備、バリアフリー構造を備え、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービス等を提供する。

再生可能エネルギー

永続的に利用することができる非化石エネルギー源から得られるエネルギーのこと。石油などの化石

燃料とは異なり、エネルギー源が絶えず再生・供給されるので、地球環境への負荷が少ない。具体的には、太陽光、太陽熱、水力、風力、地熱、大気熱、バイオマスなどが挙げられる。

残価設定型ローン

借入額と将来の住宅価値の差額のみを返す仕組み。

将来の買取保証額(残価)を除いた部分を住宅ローン対象とすることにより、月々の負担を抑えることができる。住宅性能が高く、良好に維持される場合には将来の買取保証額を高くし、負担をより抑えるなどの工夫も可。ローンが満期を迎えた際は、①残価で住宅を買い取る、②再度ローンを組む、③家を売却する、といった複数の選択肢がある。

市街化区域

無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、「都市計画法」により指定された区域区分。市街地として積極的に開発・整備する区域で、すでに市街地を形成している区域、及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。

市街化調整区域

無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、「都市計画法」により指定された区域区分。市街化を抑制すべき区域で、原則的に開発は禁止されている。

市街地環境設計制度

敷地内に歩道や広場(公開空地)を設けるなど、総合的な地域貢献を図ることを条件に、建築物の高さや容積率を緩和することで、良好な市街地環境の形成を誘導する制度。1973(昭和48)年の制度導入以来、これまでに制度を活用した約500件の建築計画は、それぞれの立地特性に応じた地域のまちづくりに貢献してきた。

社会福祉法人

特別養護老人ホームの運営等、社

会福祉事業を行うことを目的として社会福祉法のために基づき設立される公益法人の一種。活動に公共性、非営利性を求められる点は他の公益法人等と同様だが、社会福祉法人は継続・安定した事業運営ができるよう、より厳格な設立運営要件が求められるとともに、公的な助成や税制面の優遇を受けている。

住生活基本法

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

住宅確保要配慮者

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯、その他住宅の確保に特に配慮を要する者。

住宅供給公社

地方住宅供給公社法に基づき、住宅を必要とする勤労者に対し、居住環境の良好な住宅・宅地等の供給を目的に地方公共団体の出資により設立された法人。

住宅金融支援機構

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

応が困難な融資業務などを行っている。

住宅セーフティネット

住宅を確保するのが困難な者に対してその居住を支援する仕組み。対象は、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯などの住宅確保要配慮者であり、住宅確保の方法として、①公的賃貸住宅の活用、②民間賃貸住宅の質の向上と優先入居措置等、③情報提供や相談による円滑な入居支援が推進されている。

住宅・土地統計調査

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

住宅扶助

困窮のために最低限度の生活を維持することのできない者に対して、家賃、間代、地代等や、補修費等住宅維持費を給付するもの。この額は世帯人数と居住地の等級地別で決まる。

住宅履歴情報

住宅がどのようなつくりで、どのような性能があるか、また、建築後にどのような点検、修繕、リフォームが実施されたか等の記録を保存、蓄積したもの。具体的には、新築時の図面や建築確認の書類、点検の結果やリフォームの記録などのこと。

重点対策地域(不燃化推進地域)

横浜市不燃化推進地域における建築物の不燃化の推進に関する条例第5条第1項に基づき、「地震火災が発生した場合の延焼により建築物に著しい被害が生ずるおそれのある地域」として2015(平成27)年2月25日に市長が指定した地域。当地域内に建物を建てる際、原則として「準耐火建築物」以上とすることが義務付けられている。

省エネ基準適合義務化

2015(平成27)年7月制定・公布さ

れた「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」(建築物省エネ法)では、省エネ措置の届出制度に加え、新たに大規模非住宅建築物の新築時等における省エネ基準適合義務が措置された。2019(令和元)年5月に公布された改正建築物省エネ法では、適合義務対象が中規模非住宅建築物へ拡大され、さらに住宅を含む小規模建築物に対し、建築士から建築主への説明義務が盛り込まれた。今後、2050年「カーボンニュートラル」の目標に向けて、2025年度には、住宅を含むすべての建築物の新築等が省エネ基準適合義務の対象となる。

障害者週間

障害者基本法に基づき、障害者の福祉についての関心と理解を深めるとともに、障害者が社会、経済、文化その他あらゆる分野の活動に積極的に参加する意欲を高めることを目的とした週間(毎年12月3日から12月9日まで)。横浜市では「障害のあるなしにかかわらず、誰もが人格と個性を尊重し合い共に生きる社会の実現」に向け、様々なイベント等を実施している。

自立分散型エネルギー

エネルギー消費地の近くに分散配置された、比較的小規模な発電設備から供給されるエネルギーの総称であり、従来の大規模・集中型エネルギーに対する相対的な概念。具体的には、太陽光発電等の再生可能エネルギー、燃料電池等のコジェネレーションシステム、蓄電池等の蓄エネルギー機器等が含まれる。平時の温室効果ガス排出抑制に加え、災害時にもエネルギー供給等の機能発揮が可能となり、災害時の事業継続性の向上にも寄与する。

ストック

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

供給される住宅の量のこと。

生活保護

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

整備促進路線

「横浜市狭あい道路の整備の促進に関する条例」に基づき、狭あい道路(幅員4m未満の道で、一般交通の用に供されているもの)のうち、特に整備の促進を図る必要があると認めるものとして、市長が指定したもの。

セーフティネット住宅

住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録された住宅のこと。セーフティネット住宅は、国のホームページ「セーフティネット住宅情報提供システム」から探すことができる。

た

第一種低層住居専用地域

第一種低層住居専用地域は、低層住宅地としての良好な住環境を保護するための地域で、低層住宅のほか、小規模な店舗や事務所を兼ねた住宅、小中学校などが建てられる。

地域共生社会

制度・分野ごとの「縦割り」や「支え手」「受け手」という関係を超越して、地域住民や地域の多様な主体が「我が事」として参画し、人と人、人と資源が世代や分野を超越して「丸ごと」つながることで、住民一人ひとりの暮らしと生きがい、地域をともに創っていく社会のこと。

地域ケアプラザ

高齢者、子ども、障害のある人など誰もが地域で安心して暮らせる

よう、身近な福祉・保健の拠点としてさまざまな取組を行っている横浜市独自の施設。2022(令和4)年4月現在、市内に142か所設置。

地域子育て支援拠点

就学前の子どもとその保護者が遊んだり、交流するスペースの提供、子育て相談、子育て情報の提供等を行う子育て支援の拠点。地域で子育て支援に関わる方のために研修会等も実施している。

中間支援組織

例えば、1988年に「まちづくり情報センターかながわ(通称：アリスセンター)」、1998年に「横浜プランナーズネットワーク(通称：横プラ)」が発足。

長期優良住宅

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

テーマ型コミュニティ

子育て支援、高齢者福祉、障害者福祉、自然環境保全、まちづくり等の課題や興味を共有した人々のグループ。

テレワーク

ICT(情報通信技術)を利用し、時間や場所を有効に活用できる柔軟な働き方のこと。

特定空家等

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態または著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態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であると認められる空家等をいう。

特別用途地区

用途地域を「補完する」役割をもつ都市計画の制度。

地域の実情に応じた土地利用を誘導するため、特別の目的に応じて特定の建物用途の制限を緩和または強化し、地域の利便の増進や環境の保護等を図る。

は

ハザードマップ

地震、台風等の自然災害による被害の軽減や防災対策に使用する目的で、被災想定区域や避難場所・避難経路などの防災関係施設の位置などを表示した地図のこと。

本市では「土砂災害ハザードマップ」「地震マップ」「液状化マップ」「洪水ハザードマップ」「内水ハザードマップ」「高潮ハザードマップ」を作成・公表している。

バリアフリー

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

ヒートショック

入浴前後の温度の急激な変化により、心血管系疾患、脳血管疾患、熱中症等の症状が発生すること。

避難行動計画「マイ・タイムライン」

台風や大雨の水害等、これから起こるかもしれない災害に対し、一人ひとりの家族構成や地域環境に合わせて、あらかじめ時系列で整理した自分自身の避難行動計画のこと。

プロボノ

「公共善のために」を意味するラテン語「Pro Bono Publico」を語源とする言葉で、「社会的・公共的な目的のために、職業上のスキルや専門知識を活かして取り組むボランティア活動」を意味する。

分譲マンション

一棟の中に構造上区分された数個の部分(専有部分)がある区分所有建物であり、少なくとも一つの専有部分が居住の用(住宅)に供される建物を「マンション」という。マンションは、各住宅が異なる者に所有される「持ち家」で構成された「共同住宅」である。分譲は「分割譲渡」の略で、一住戸ごとに分割して販売される方式を差す。

防災まちづくり協議会

行政と協働し、住民が主体的に防災まちづくり活動を行う組織。

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。

管理計画認定制度

マンション管理適正化法第5条の3で「管理計画の認定」が規定され、国の基本方針に基づき、地方公共団体は管理適正化の推進のための計画を策定し、一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定することができることとなった。本市は、2022(令和4)年4月に横浜市マンション管理適正化推進計画を定め、横浜市マンション管理適正化指針において認定の基準(国の基準と同じ)を示しており、認定制度は同年11月より開始予定である。

マンション管理士

専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導、その他の援助を行うことを業務とする専門家。

マンション管理適正化推進計画

マンション管理適正化法3条の2で定める、地方公共団体が、国が定めた基本方針に基づき、管理の

適正化の推進を図るために作成することのできる計画。

ミクストコミュニティ

若者による高齢者の見守り等の生活支援、高齢者による子育て支援など、多様な世代の交流や支え合いを通じて形成される豊かなコミュニティのこと。

木造住宅密集市街地

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

容積率

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

用途地域

計画的で秩序のある市街地を形成するため、住居や商業、工業といったそれぞれの土地利用の目的に応じて13種類に分かれた地域の区分及びエリアのことで、建築できる建物の種類や建て方などに関する一定のルールを定めたもの。本市では、12種類の用途地域を定めている。

要支援マンション

管理運営を行うために、必要な体制や計画が整っていないマンション(横浜市マンション管理適正化推進計画で定める助言・指導等を行う判断基準の目安に該当するマンション)

横浜市居住支援協議会

居住支援協議会は、「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)」第51条に基づき、任意で設立できる協議会。

横浜市居住支援協議会は、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進と居住支援に関して、必要な措置について協議する

ことにより、住宅確保要配慮者の居住の安定確保を実現し、横浜市における福祉の向上と豊かで住みやすい地域づくりに寄与することを目的として、2018(平成30)年10月に設立された。

横浜市市営住宅の再生に関する考え方

老朽化が進む昭和30・40年代に建設された市営住宅について、今後、一斉に建替えや大規模改修の時期を迎えることから、効率的、効果的な市営住宅の再生(改修・建替え)を進めて行くために、第5次住宅政策審議会の答申を踏まえ策定した、基本的な方針。

横浜市住宅政策審議会

市長の諮問に応じ、本市における住宅政策に関する重要事項を調査審議する機関。

長期的展望のもと、多様な市民ニーズや国等の動向を含む社会経済情勢の変化に対応した住宅政策を推進するために必要な事項を審議する。

1995(平成7)年から設置され、2021(令和3)年度の第7次審議会に至る。

横浜市脱炭素社会の形成の推進に関する条例

地球温暖化対策の推進に関する法律の趣旨を踏まえ、横浜市における脱炭素社会の形成の推進に関する条例が2021(令和3)年6月8日制定・公布された。

本条例は、市、事業者及び市民の責務を明らかにするとともに、脱炭素社会の形成の推進に関する施策の基本となる事項を定め、その施策を総合的かつ計画的に推進することにより、地球温暖化対策の推進並びに市内経済の循環及び持続可能な発展を図り、もって現在及び将来の市民の健康で文化的な生活の持続的な確保に寄与することを目的としている。

横浜市防災計画

災害対策基本法に基づき、地震や風水害などの災害の予防や災害が

発生した場合の応急対策・復旧対策を行うため、地方公共団体等が処理すべき防災上の業務や事務を定めた計画。

横浜市防災会議が策定するが、毎年検討を加え、必要に応じて修正している。当該計画は、「震災対策編」「風水害等対策編」「都市災害対策編」の3編で構成されている。

ら

リースバック

自宅などの不動産をその所有者が事業者等へ売却した上で、引き続き当該不動産への居住等を継続するため、買主である事業者等から元所有者が当該不動産を賃借する契約のこと。

リノベーション

既存の住宅、建築物に大規模な改修工事を行い、用途や機能を変更して性能を向上させたり付加価値を与えること。

リバースモーゲージ

高齢者等が自己の居住する住宅を担保として融資を受け、当該高齢者等の死亡時に住宅を処分すること等により一括返済するローンのこと。

リビングラボ

まちの主役である住民(生活者)が、暮らしを豊かにするためのサービスやものを生み出したり、より良いものにしていくことを目指した新しい地域・社会活動。

世界では欧州を中心に400ヶ所のリビングラボが活動しており、近年日本でも注目されつつある。

流域治水

河川・下水道等の管理者が主体となっていく従来の治水対策に加え、集水域(雨水が河川に流入する地域)から氾濫域(河川等の氾濫により浸水が想定される地域)までを一つの流域として捉え、流域に関わるあらゆる関係者(国、県、市町村、企業、住民)が協働し、流域全体で水害を軽減させる治水対策のこと。

レジリエンス機能

自然災害による停電時等においても、蓄電や創電により自立的にエネルギーを確保することができる等、災害時にも居住を継続することができる住宅・住宅地の機能のこと。

わ

わいわい防災マップ

市民の防災意識の向上を図り、市民自らが地震等の被害軽減対策を行なうため、横浜市行政地区情報提供システムにおいて、防災に役立つ各種情報をまとめた地図サイト。想定震度、液状化危険度、土砂災害、津波、内水・洪水・高潮浸水想定区域などが閲覧できる。

(1) 第7次横浜市住宅政策審議会 開催経過

回	開催年月日	議題	
第1回審議会	2021 (令和3)年 4月30日	1. 横浜市住生活基本計画について 2. 横浜市の住宅・住環境をとりまく状況について 3. 見直しに向けた課題認識と検討の方向性について	
専門部会	第1専門部会 (第1回)	5月27日	1. 本市の今後のマンション施策の方向性について
	第2専門部会	6月22日	1. 横浜市の地域特性を踏まえた現状と課題について 2. 横浜市の住宅地特性を踏まえた施策展開の方向性について 3. 住まい・住宅地の災害対策に関する施策の方向性について
	第3専門部会 (第1回)	7月9日	1. 横浜市の住宅ストックをめぐる現状と課題について 2. 横浜市のこれまでの取組状況について 3. 住宅ストックに関する施策の方向性について
	第4専門部会	7月30日	1. 横浜市の居住者・コミュニティをめぐる現状と課題について 2. 横浜市のこれまでの取組状況について 3. 居住者・コミュニティに関する施策の方向性について
	第1専門部会 (第2回)	8月4日	1. (仮)横浜市マンション管理適正化推進計画の骨子案について
	第3専門部会 (第2回)	8月31日	1. 横浜ならではの住宅の省エネ対策のあり方
第2回審議会	10月27日	1. 第1回審議会及び専門部会における議論のとりまとめ 2. 今後の住宅政策の展開について ～中間とりまとめ～ 3. (仮称)横浜市マンション管理適正化推進計画素案(案)について	
第3回審議会	12月23日	1. 第2回審議会の振り返り 2. 今後の住宅政策の展開について ～答申素案～	
第4回審議会	2022 (令和4)年 3月25日	1. 答申案について 2. 住生活基本計画の成果指標について	

(2) 第7次横浜市住宅政策審議会 委員名簿

	氏名	職業等	分野	専門部会			
				第1 専門部会 マンション	第2 専門部会 社会環境 の変化	第3 専門部会 住宅 ストック	第4 専門部会 居住者・ コミュニ ティ
1	大江 守之 【会長】	慶應義塾大学 名誉教授	都市・住宅政策		● 副部長		● 部長
2	齊藤 広子 【副会長】	横浜市立大学国際教養学部 教授	不動産マネジ メント	● 部長		● 副部長	
3	高見沢 実 【副会長】	横浜国立大学大学院 教授	都市計画	● 副部長	● 部長		
4	伊香賀 俊治	慶應義塾大学理工学部 教授	建築環境			● 部長	● 副部長
5	石川 恵美子	横浜マリン法律事務所 (神奈川県弁護士会) 弁護士	法律	●			
6	岡田 日出則	神奈川県宅地建物取引業 協会 副会長	不動産・宅地・ 建物	●		●	
7	黒川 勝/ 山本 たかし ※6月1日～	横浜市会 建築・都市整備・道路 委員会 委員長	横浜市会代表				
8	柴田 範子	特定非営利活動法人 楽 理事長	高齢者・福祉				●
9	高橋 茂雄	市民	公募委員				●
10	田邊 博敏	市民	公募委員		●		
11	守屋 誠	神奈川県県土整備局 建築住宅部 住宅計画課長	行政機関			●	
12	山下 健	独立行政法人都市再生機構 東日本賃貸住宅本部 神奈川エリア経営部 部長	公的機関		●		



調査ドローン

マンションの
大規模修繕

管理組合活動

マンションの
子育てスペース

屋上・壁面緑化

花壇活動

スーパー

駅

地域
ケアプラザ

チャレンジ
ショップ

パーク&ライド
ステーション

パーソナル
モビリティ

路上ライブ

シェアオフィス

健康体操

お祭り

シェア
モビリティ

木造の集会所

宅配
ドローン

空地
ガーデン

断熱性の高い
賃貸住宅

防災倉庫

移動販売

地域の見守り拠点

子どもの
居場所

シェアハウス

コンビニ

コミュニティ
カフェ

訪問介護

住み開きの
ショップ

訪問診療

防災用品点検

空地菜園

物件探し
ファミリー

創エネ

高齢者の
IT活用

木造の共同住宅

空家活用の
子どもの居場所

空家活用の
高齢者の居場所

フリー
マーケット

空家活用の
コミュニティ
カフェ

建替え

空家活用の
コワーキング
スペース

青空マルシェ



空飛ぶタクシー

空飛ぶバイク

都心居住

ビオトープ

パーソナル
モビリティ

狭あい道路の拡幅

丘陵の住宅地

不燃化建替

防災広場

DIY

地域による
空家の見守り

集会所での
話し合い

歴史的な洋館

コミュニティ
バス

屋上緑化

花壇活動

花壇活動

団地1階の店舗

下町の商店街

建替え

富士山への眺望

空家活用の
コミュニティ
カフェ

農産物直売所

住宅確保要配慮者
を拒まない
民間賃貸住宅

果樹園

菜園

崖地の防災対策

美化活動

住み開きの
ショップ

パーソナル
モビリティ

耐震・省エネ改修

EV充電

体験農園

防災
シミュレーション

防災倉庫

花壇活動

空家活用の
店舗

農家レストラン

マイクロ
モビリティ

空地で
健康体操

炊き出し訓練

空地活用
菜園

空家活用の
高齢者の居場所

里山散策

リノベーション

若年転入
世帯

通学見守り
ボランティア

神社

ZEH

V2H

空家活用の
子ども食堂

産地直送

