

横浜市の住宅・住生活を取りまく現状 (資料集)

- 1 人口・世帯
- 2 住宅ストック
- 3 空き家
- 4 住宅フロー・住宅市場
- 5 市営住宅
- 6 住宅確保要配慮者
- 7 マンション
- 8 郊外住宅地
- 9 市民ニーズ・意向の変化

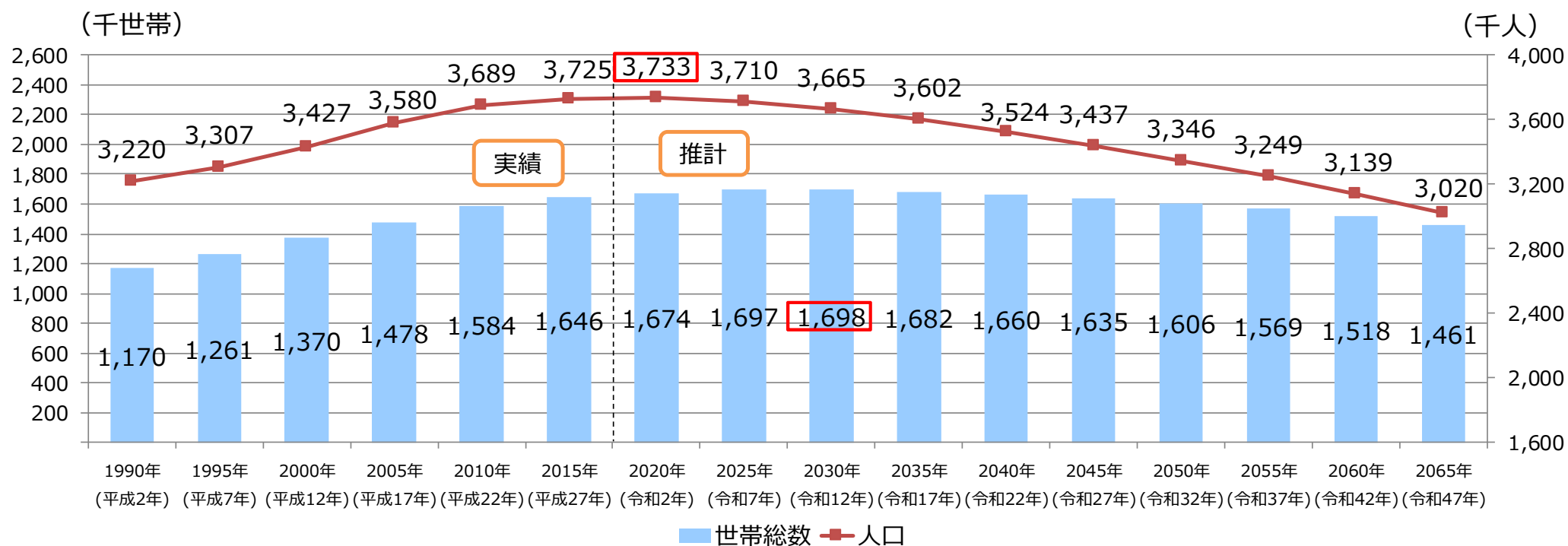
10 現行計画における重点的な取組

- 【テーマ1】民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの充実
- 【テーマ2】多世代型住宅の供給促進
- 【テーマ3】大規模団地の総合的な再生
- 【テーマ4】地域の活性化・まちの魅力向上に向けた空家の流通・活用の促進
- 【テーマ5】持続可能な住宅地への再生
- 【テーマ6】市営住宅の再生への取組

11 住宅関連事業マップ

人口・世帯数の推移及び将来推計

- 人口は2019（令和元）年をピークに減少に転じ、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る。
- 世帯数は2030（令和12）年をピークに減少に転ずると推計されている。

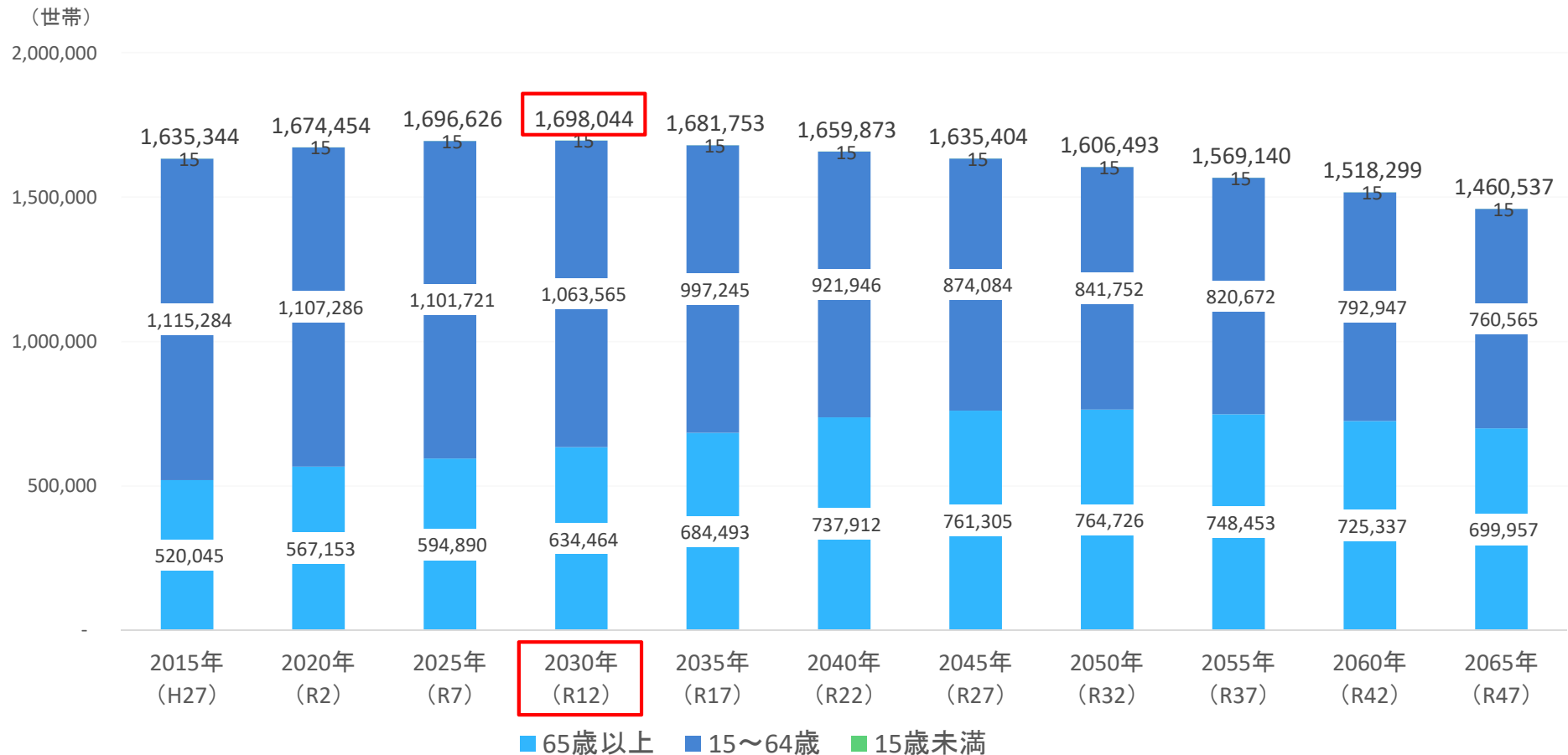


資料：横浜市政策局「横浜市の将来人口推計（2015（平成27）年基準時点）」
 ※実績は各年10月1日現在

1 人口・世帯

世帯数、世帯構成の推計

- 市内の世帯数は今後増加し、2030（令和12）年に約170万世帯でピークを迎え、以降は緩やかに減少する。



資料：横浜市政策局「横浜市将来人口推計」（平成29年12月）

1 人口・世帯

地域別の人口・世帯

- 地域特性に応じた6区域別に見ると、都心部3区の人口は約1割で、港北区、緑区、青葉区、都筑区の郊外北部が約3割を占める。

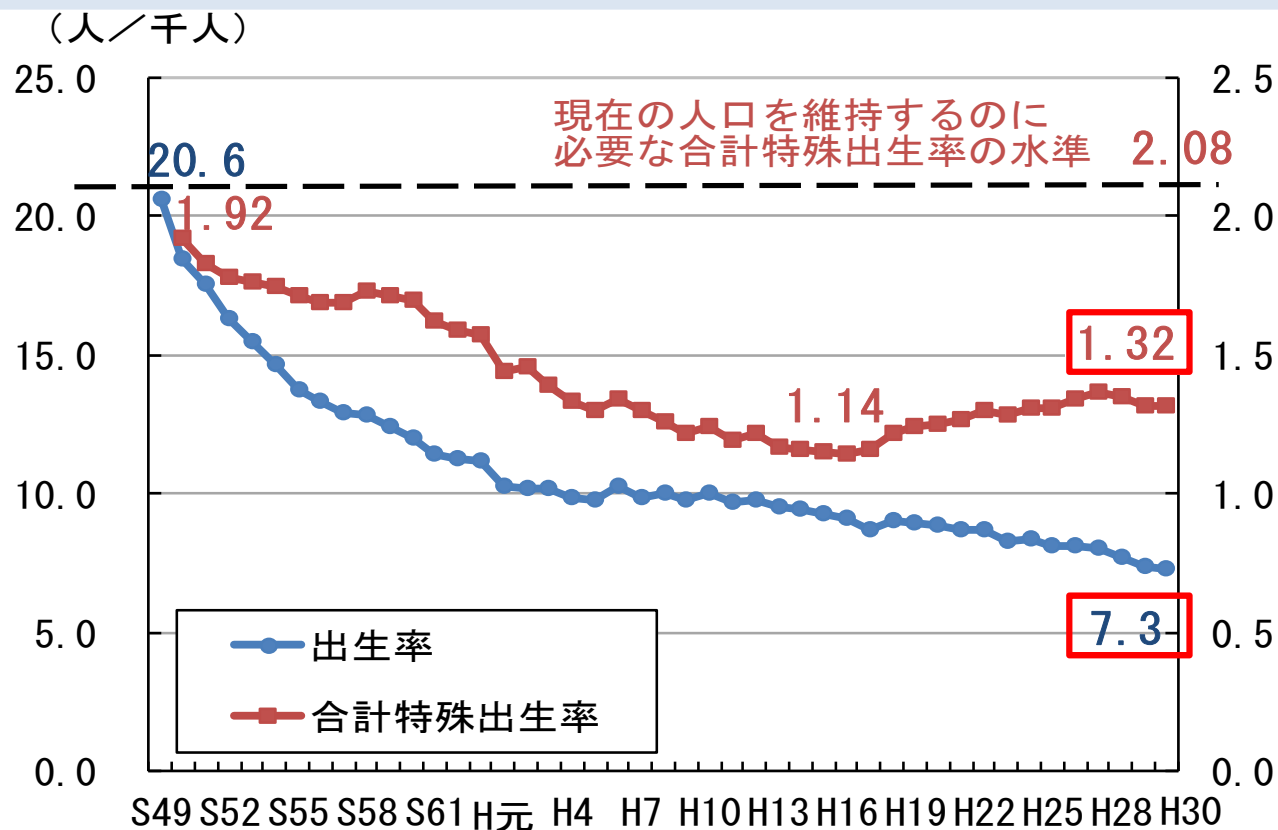


6区分	人口	比率	世帯	比率
①都心部	441,671	11.9%	226,275	13.8%
②臨海周辺北部	729,815	19.6%	344,986	21.0%
③臨海周辺南部	368,458	9.9%	161,443	9.8%
④郊外北部	1,045,981	28.1%	443,763	27.0%
⑤郊外西部	525,729	14.1%	213,870	13.0%
⑥郊外南部	613,190	16.5%	255,281	15.5%
総計	3,724,844	100.0%	1,645,618	100.0%

資料：2015（平成27）年国勢調査

出生率、合計特殊出生率の推移

- 合計特殊出生率は、1975（昭和50）年以來、「現在の人口を維持するのに必要な水準」とされる2.08を下回り続けている。2018（平成30）年には1.32。
- 出生率は、第2次ベビーブームから減少を続け、2018（平成30）年には7.3人／千人、少子化が進んでいる。



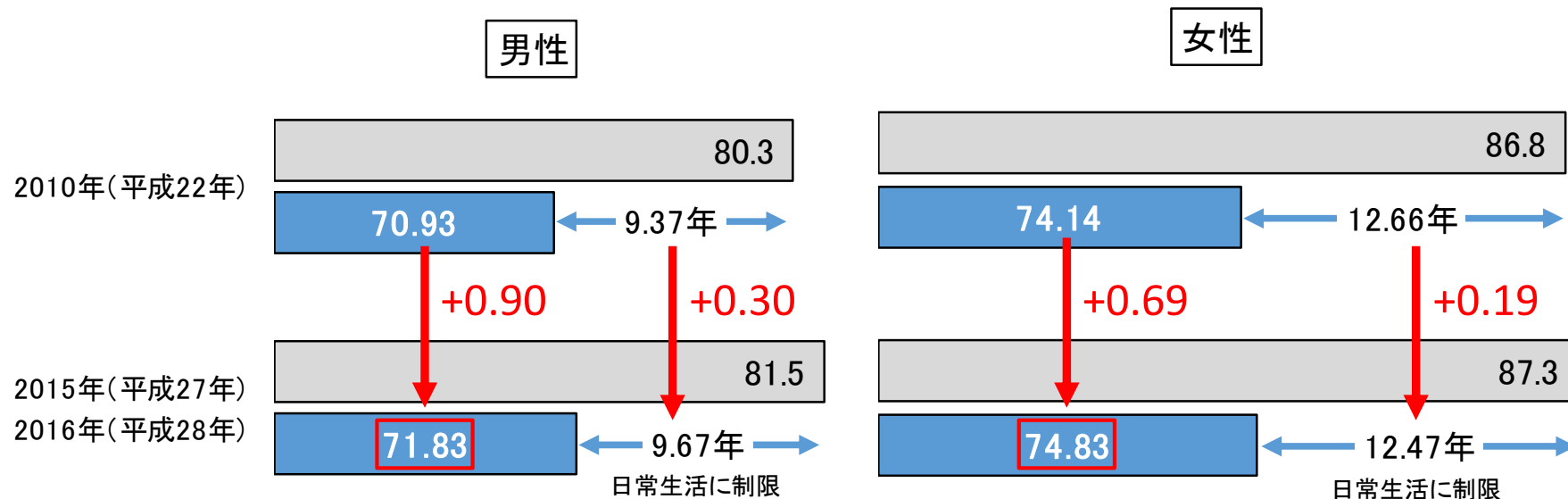
注：出生率は、人口1,000人あたりの出生数
 合計特殊出生率は、一人の女性が生涯に産む子供の数の平均
 資料：出生率は「横浜市統計書」第2章
 合計特殊出生率は横浜市健康福祉局算出

1 人口・世帯

平均寿命と健康寿命

- 2016（平成28）年の**健康寿命**は男性71.83年、女性74.83年、2010（平成22）年と比べて男性0.90年、女性0.69年伸びている。
- 平均寿命と健康寿命の差**である「日常生活に制限のある期間」は2010（平成22）年に比して、男性は0.30年伸び、女性は0.19年短くなっている。

□ 平均寿命 ■ 健康寿命（日常生活に制限のない期間）

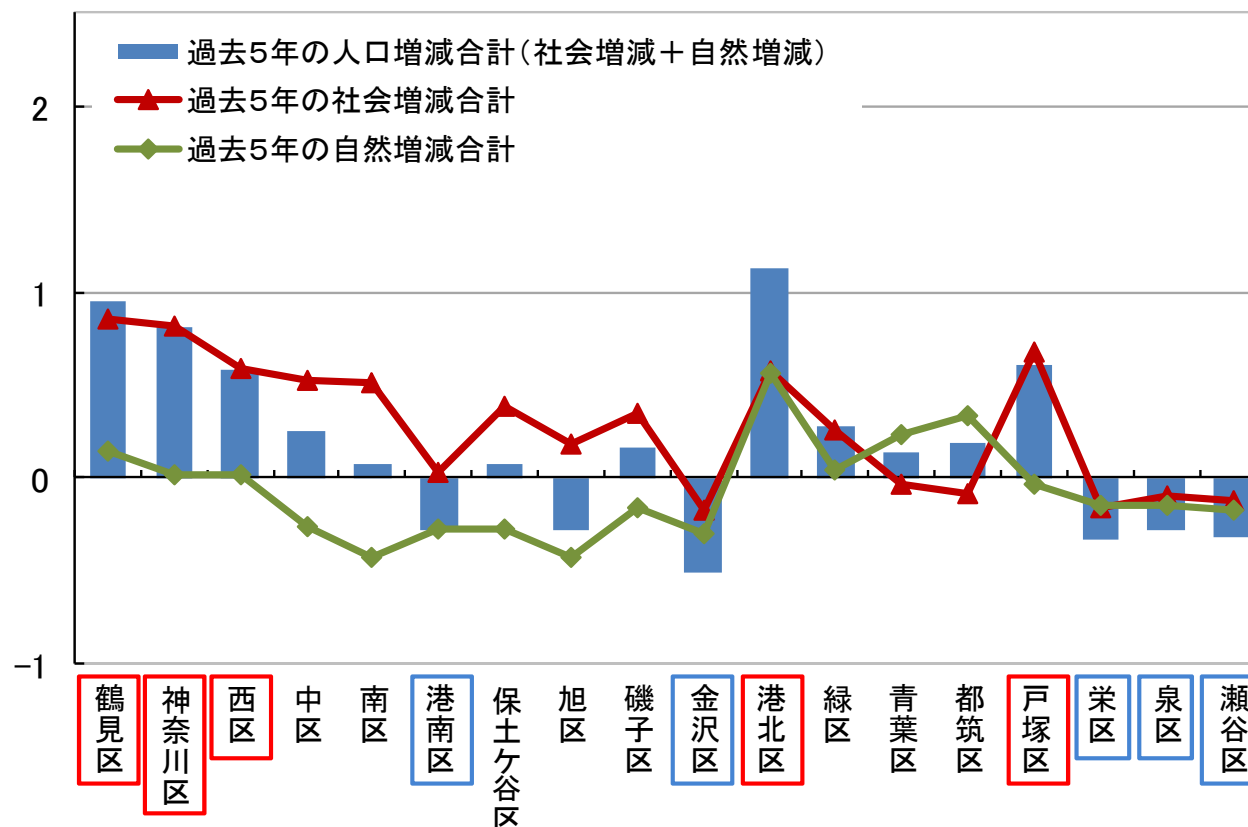


資料：平均寿命：厚生労働省「平成22・27年 市区町村別生命表」
健康寿命：厚生労働科学研究「大都市の健康寿命（2010・2013・2016年）」

人口の社会増減・自然増減

- 過去5年間（平成27～令和元年）の人口増減を区別にみると、鶴見区、神奈川区、西区、港北区、戸塚区で大きく人口増、港南区、金沢区で大きく人口減となっている。
- 金沢区、栄区、泉区、瀬谷区は自然減かつ社会減、港北区は社会増かつ自然増。

(万人)



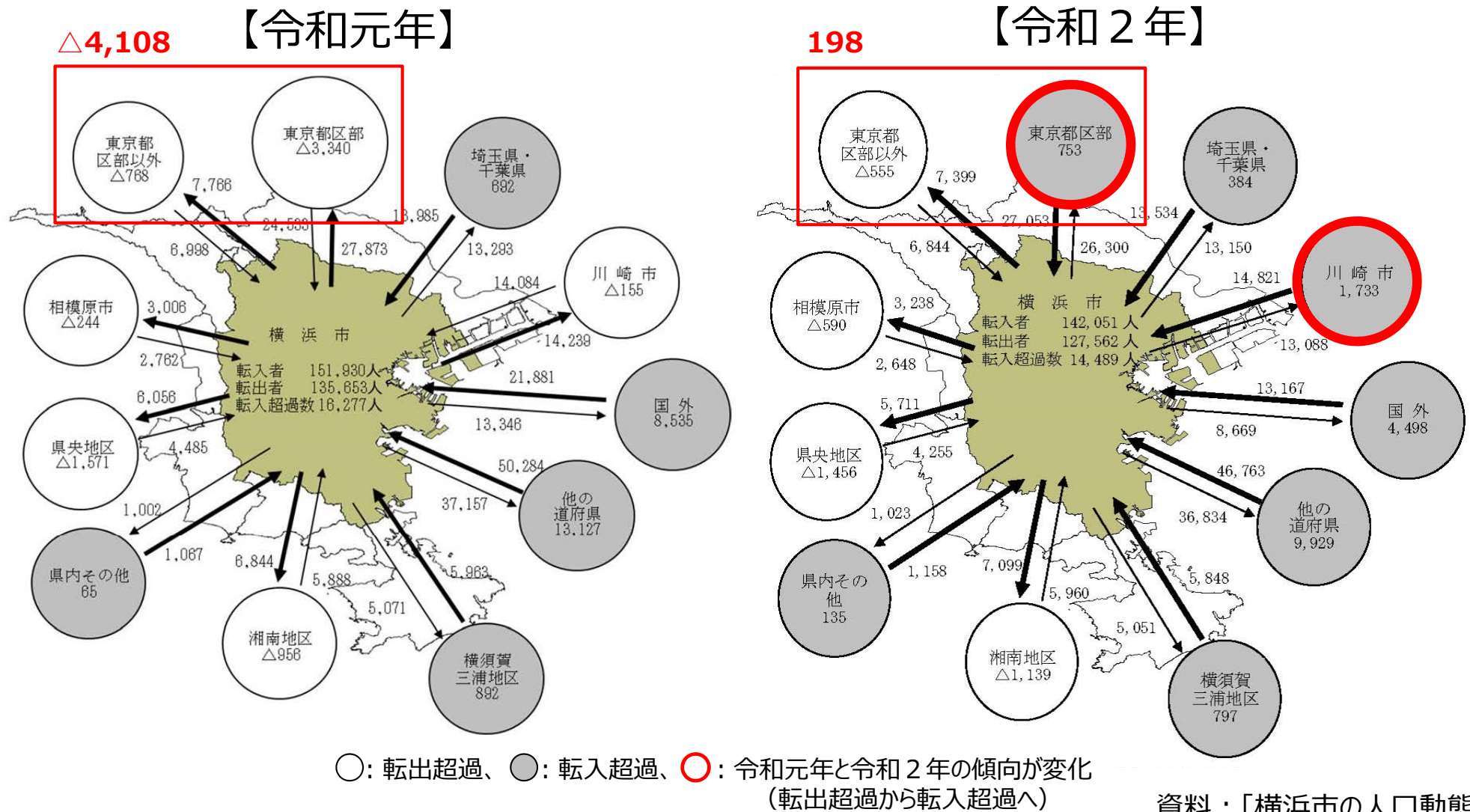
注：社会増減は、一定期間における転入・転出に伴う人口の動きである社会動態
 自然増減は、一定期間における出生・死亡に伴う人口の動きである自然動態

資料：横浜市政策局「人口動態と年齢別人口」

1 人口・世帯

市外転出入の状況

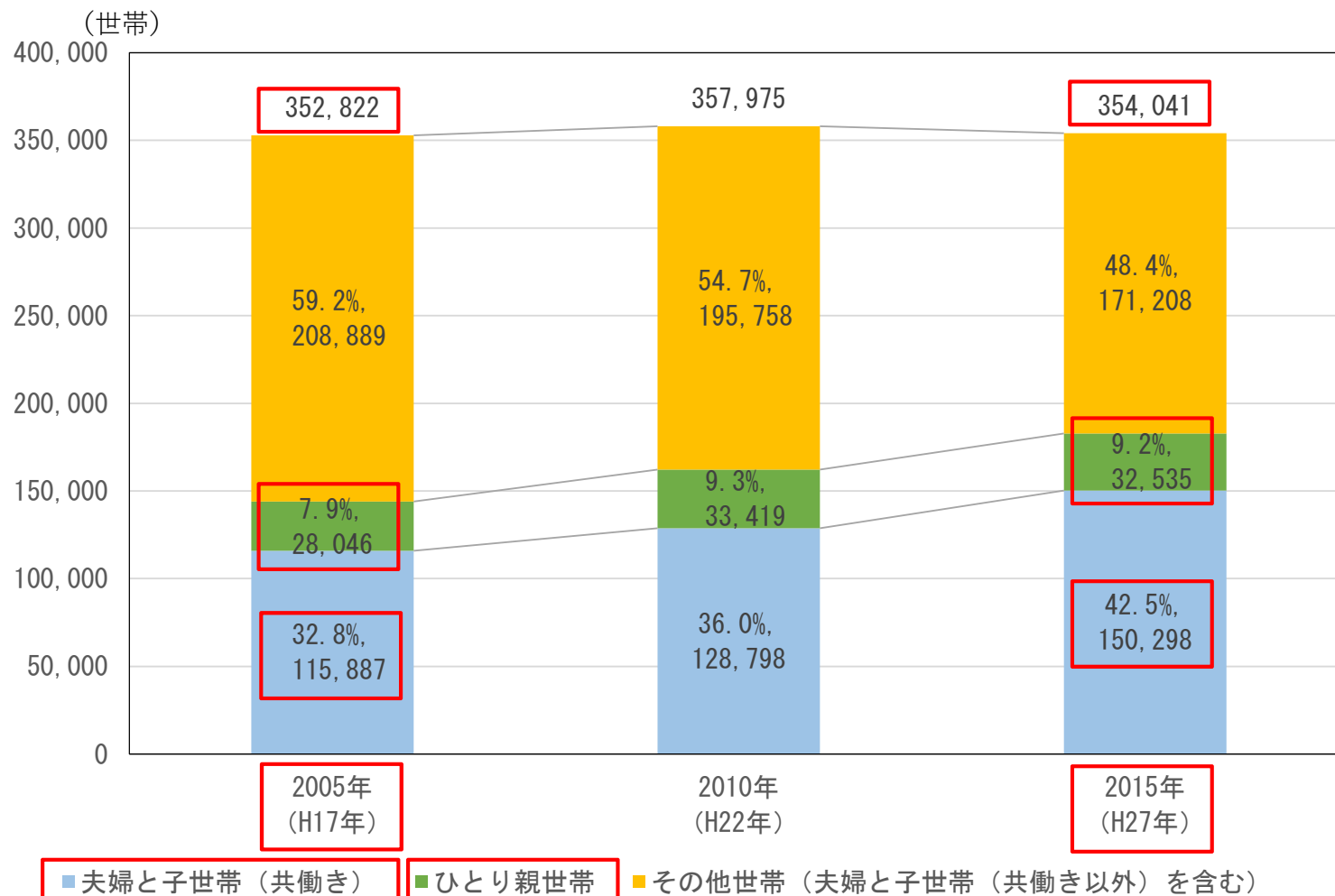
- ・ 転出超過が続いていた東京都とは、令和2年は22年ぶりに転入超過となっている。
- ・ 令和元年に転出超過であった川崎市とは、令和2年は転入超過となっている。



1 人口・世帯

子育て世帯数の推移

- 市内の子育て世帯数は、2005（平成17）年から2015（平成27）年の10年間で横ばい。
- 一方、夫婦と子（共働き）世帯数とひとり親と子世帯数が、10年前と比較すると増加している。



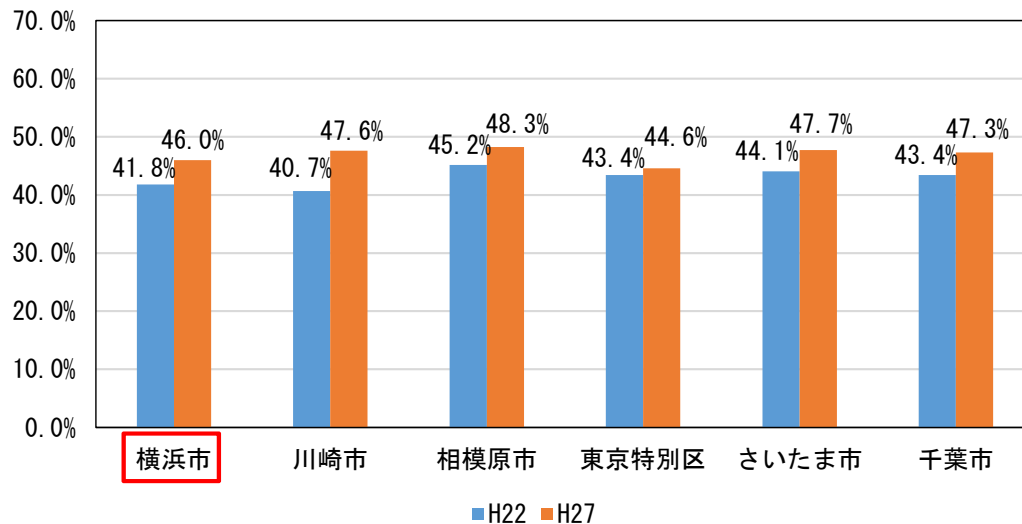
資料：総務省「平成17・22・27年 国勢調査」

※子育て世帯とは、18歳未満の子のいる世帯

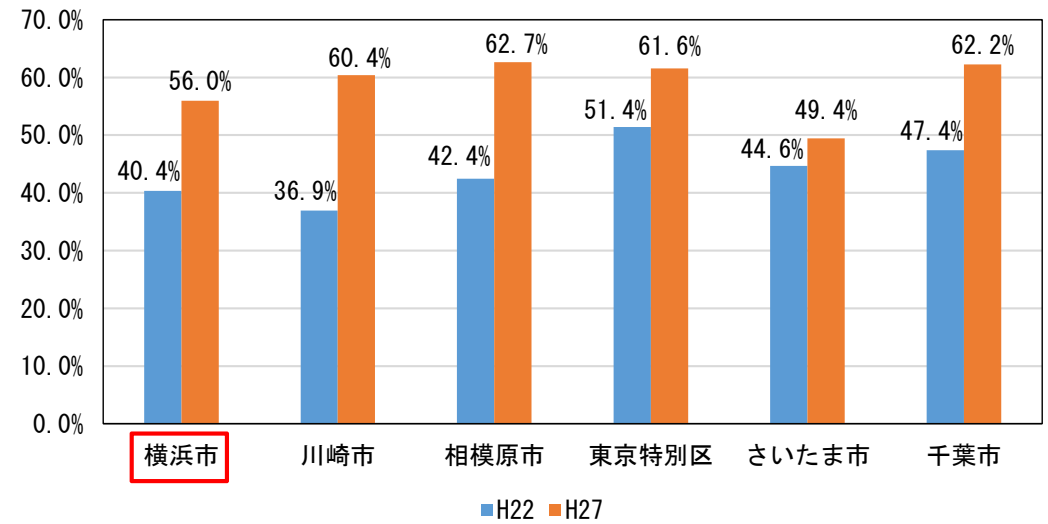
子育て世帯の働き方の状況

- 本市は近隣政令市に比して子どものいる夫婦の共働き率は4割超程度で近隣政令市と同程度となっている。
- 直近の5年間で育児をしている女性の有業率は向上している。

子どものいる夫婦の共働き率

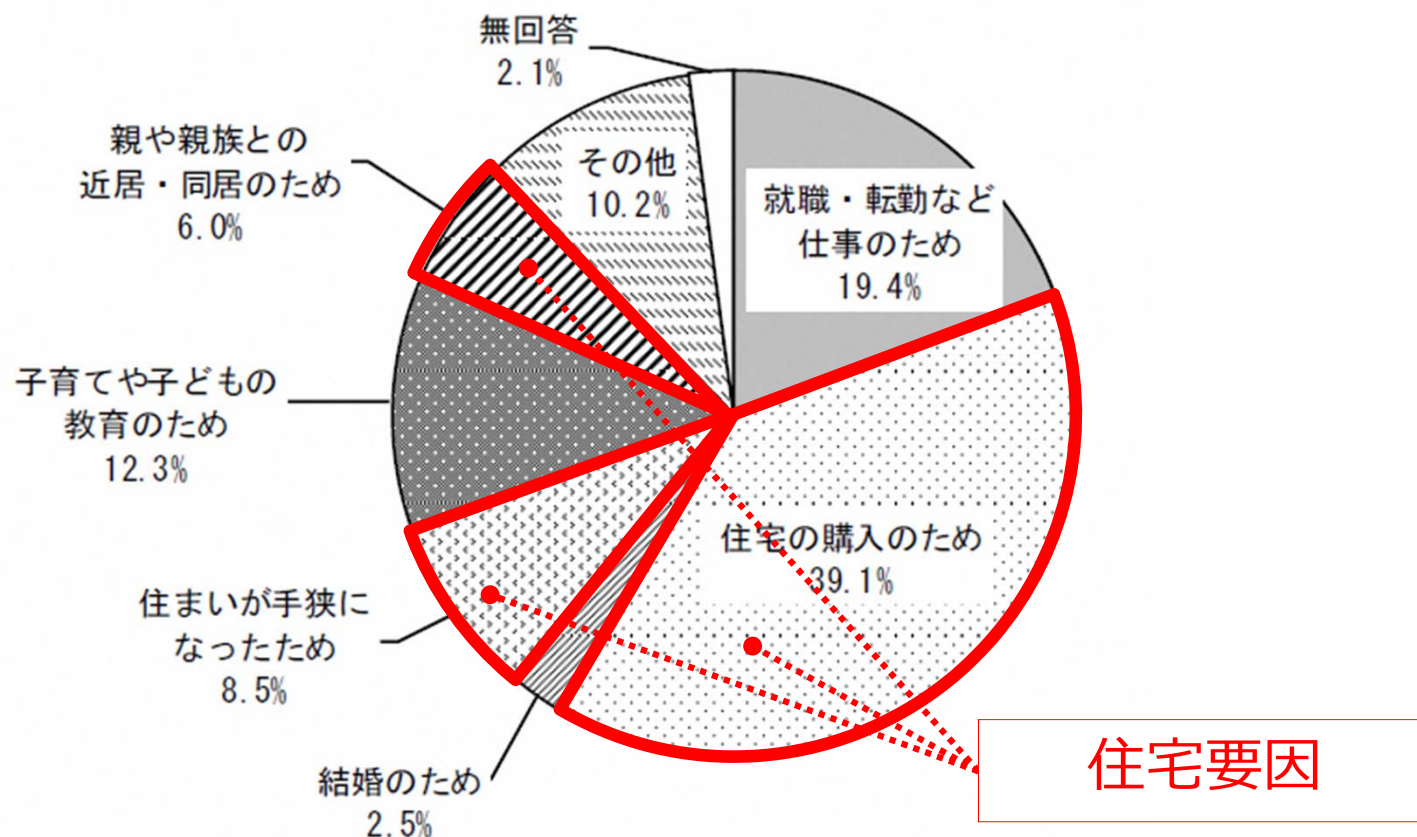


育児をしている女性の有業率



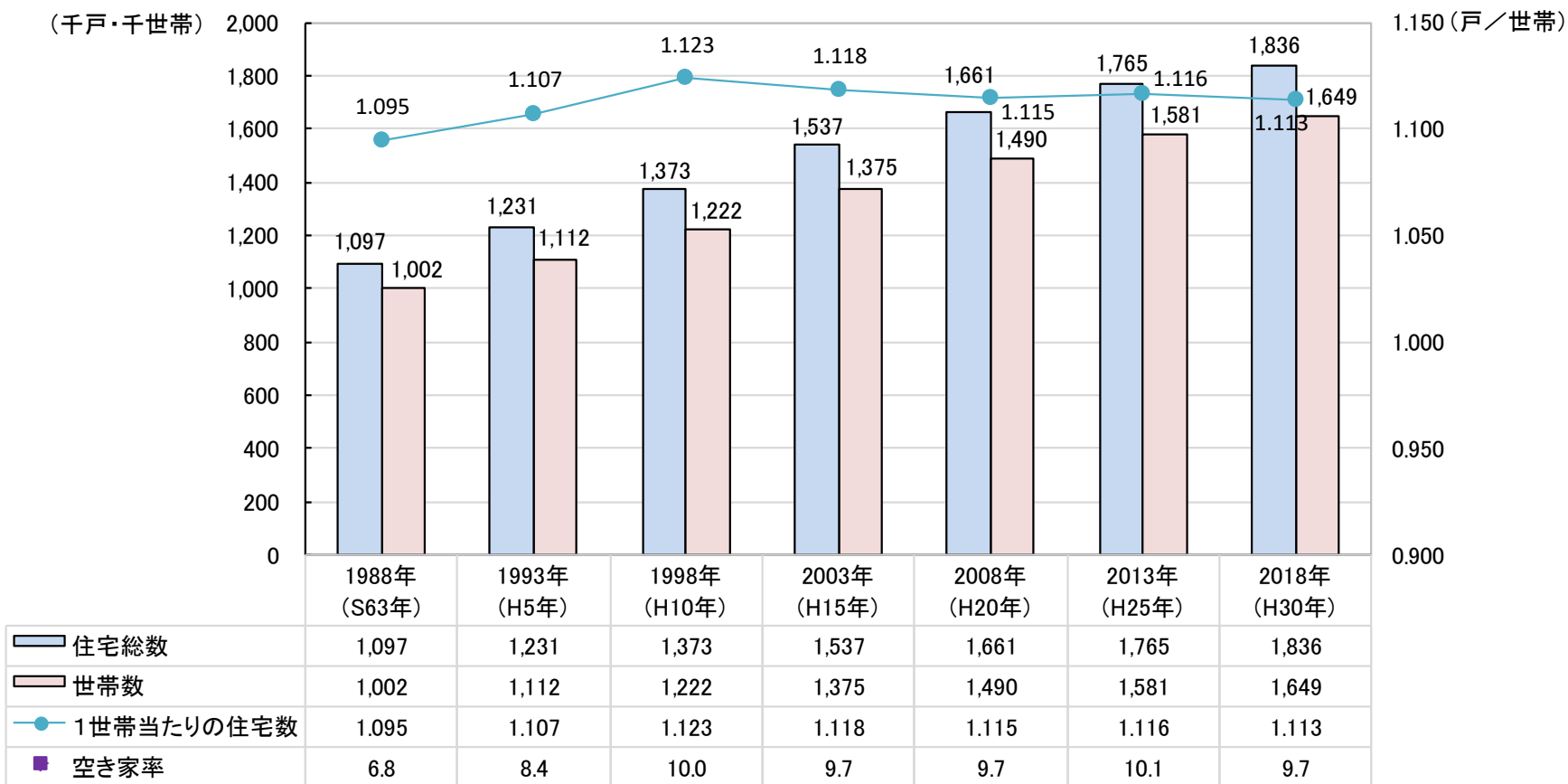
子育て世帯の市外転出のきっかけ、要因

- 転出者のうち子育て世帯に限れば、転出のきっかけや転出先を選んだ理由には、住宅関係の要因が大きく占めている。



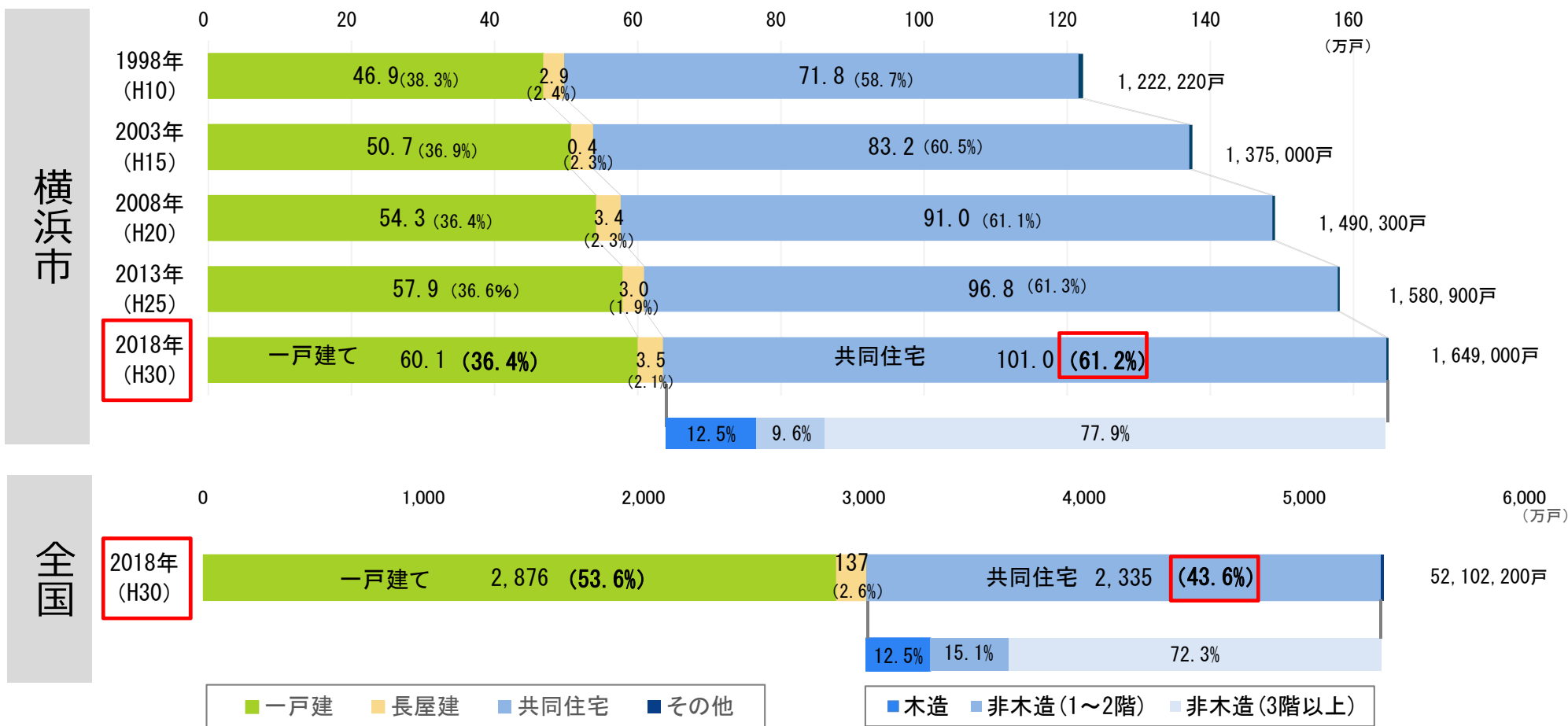
住宅ストックと世帯数の推移

- 住宅総数は30年間増加が続いており、世帯数も増加しているものの、常に住宅総数が世帯数を上回っている。



建て方別住宅戸数の推移

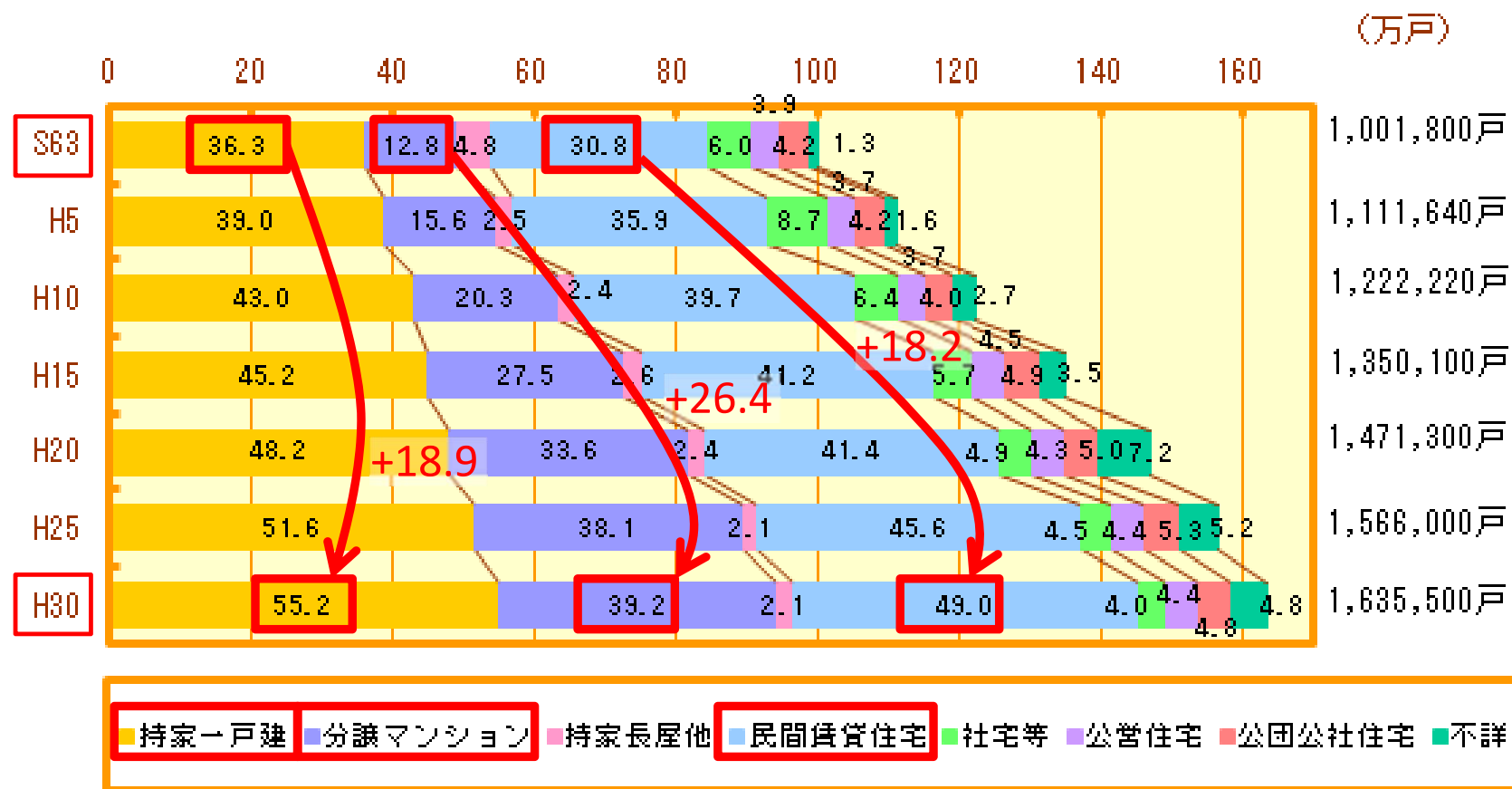
- 市内では共同住宅の割合が約6割で推移しており、全国の約4割に対して、共同住宅の割合が高くなっている。



資料：総務省「住宅・土地統計調査」

建て方別、所有関係別住宅数の推移

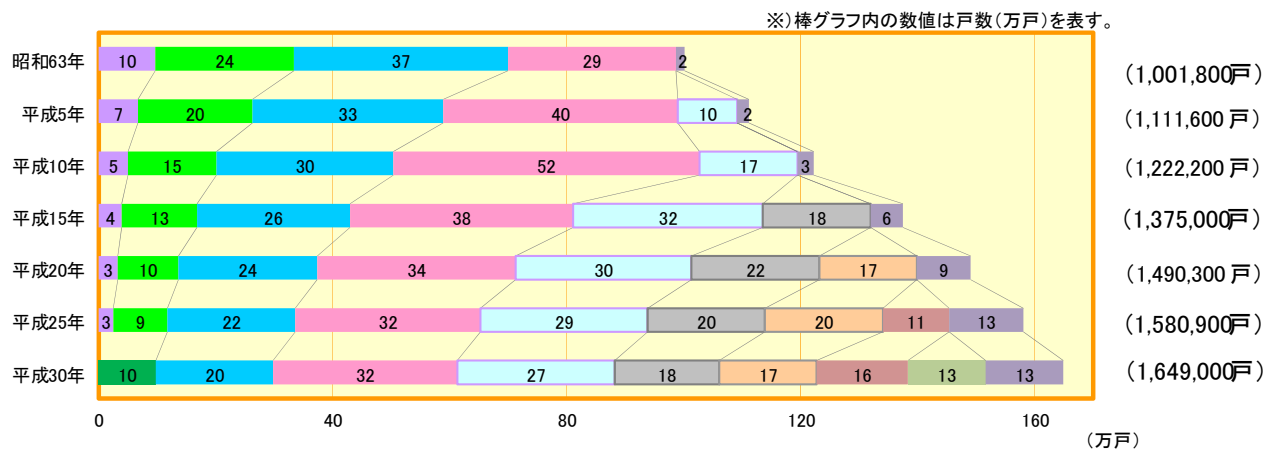
- 過去30年で、持家一戸建てが約18.9万戸増加、分譲マンションは26.4万戸増加、民間賃貸住宅は18.2万戸増加。



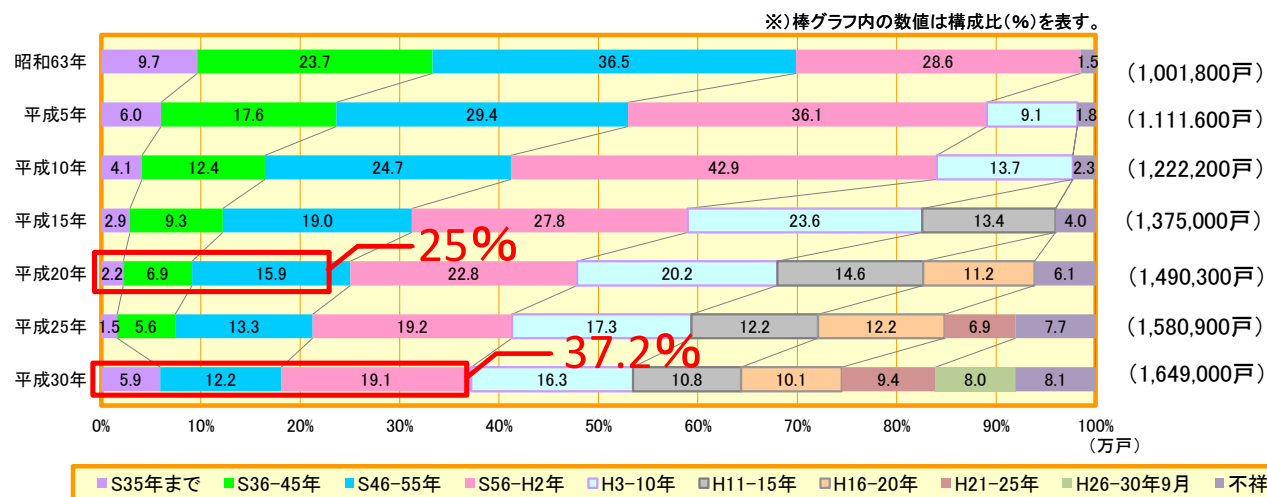
建築時期別住宅数の推移（実数及び割合）

- ・ 築30年を超える住宅の割合は、2008（平成20）年の25%から2018（平成30）年には37.2%に増加している。

戸数
(万戸)

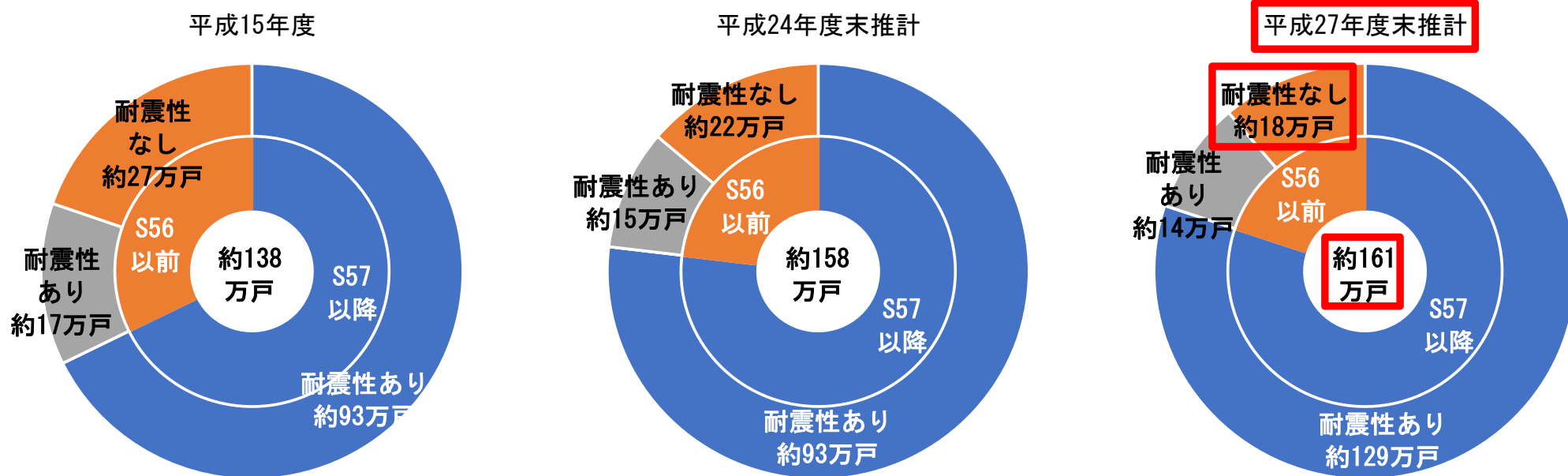


構成比
(%)



住宅の耐震化の状況

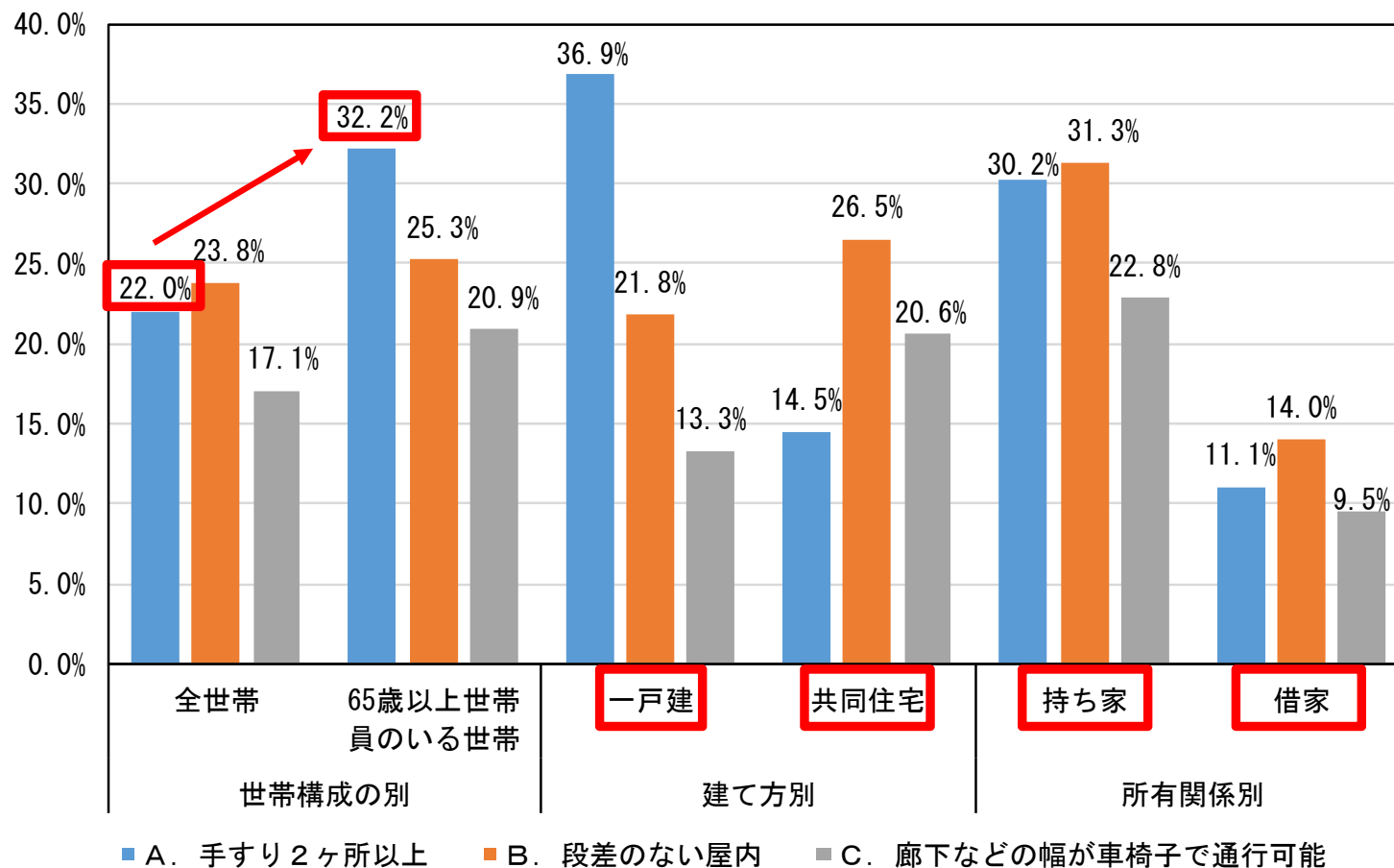
- 平成27（2015）年度末時点で、既存住宅ストック約161万戸のうち耐震性なしの住宅は約18万戸（約11%）。



資料：第1期横浜市耐震改修促進計画（平成19年3月策定、平成25年11月変更）
 第2期横浜市耐震改修促進計画（平成31年4月改定）

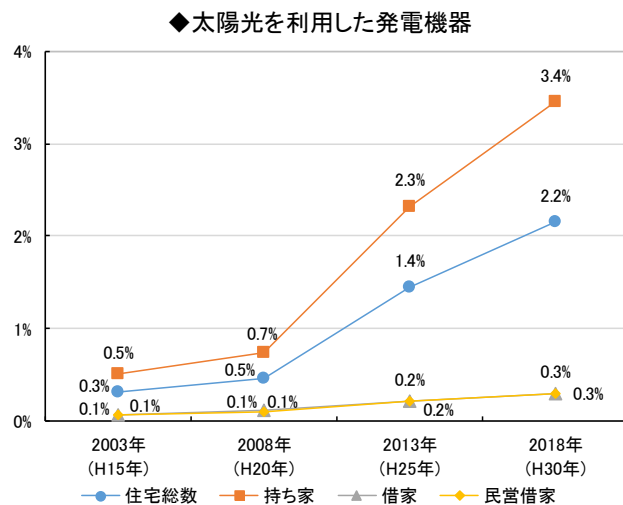
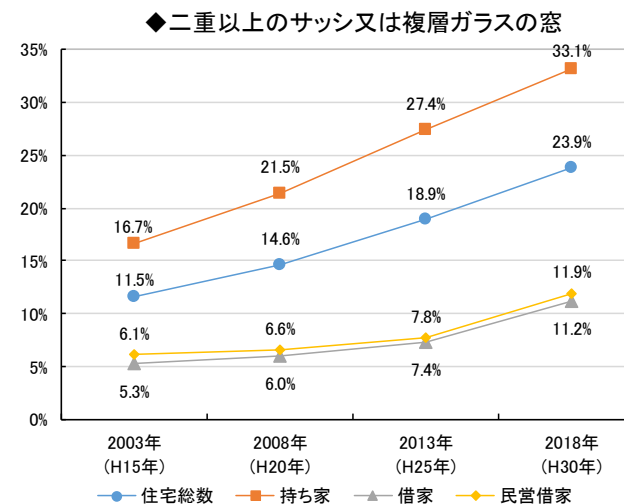
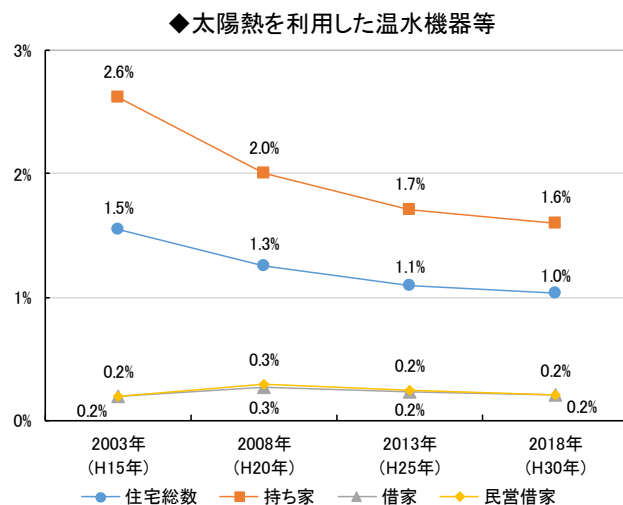
高齢者向け設備の整備状況（専有部分）

- 建て方別に見ると、一戸建では手すりの整備率が高いものの、段差や廊下幅については共同住宅のほうが高い。
- 所有関係別に見ると、手すり、段差や廊下幅の整備率は持ち家のほうが高い。



省エネルギー設備等の設置状況（持ち家・借家別）

- いずれの設備も持ち家が借家を大きく上回っている。
- 「二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓」と比べて、「太陽熱を利用した温水器等」と「太陽光を利用した発電機器」は設置率が低く、数%に留まっている。

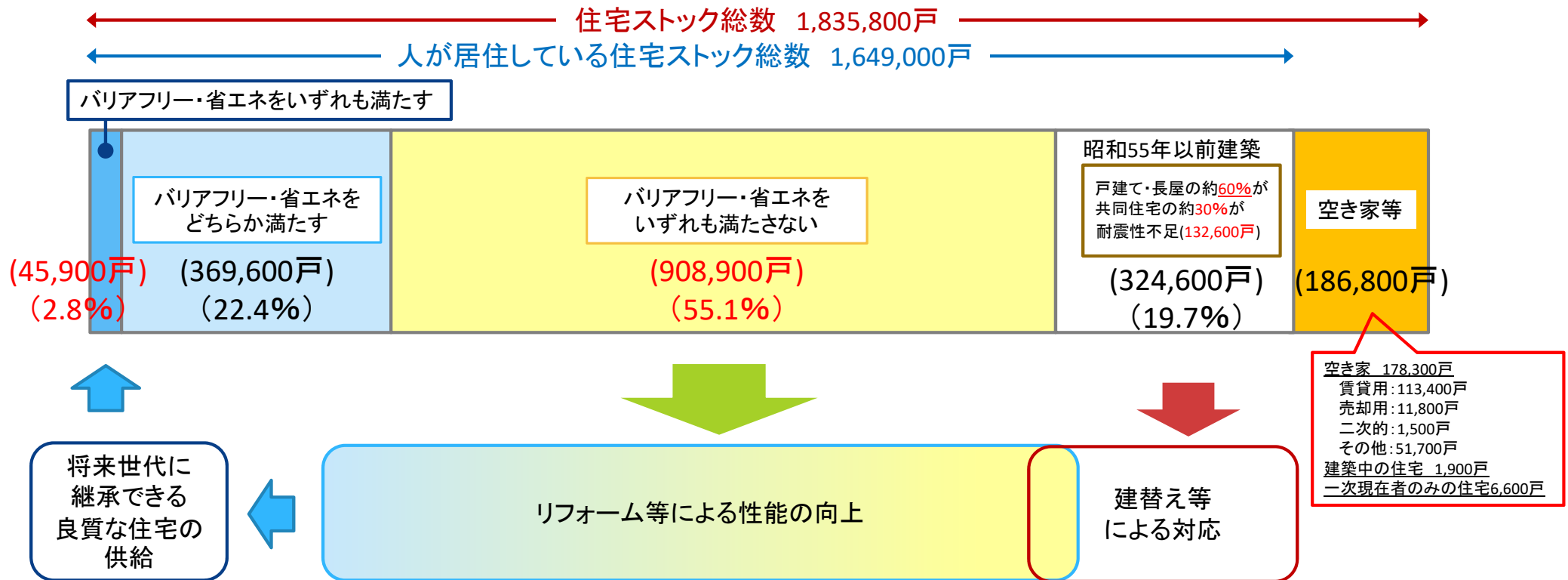


資料：総務省「平成15・20・25・30年 住宅・土地統計調査」

2 住宅ストック

住宅ストック（H30）

- 人が居住している住宅ストックのうち、耐震性不足の住宅は約13.2万戸（8.0%）、バリアフリー性能・省エネ性能をいずれも満たさない住宅が、約90万戸（55.1%）ある。
- 耐震性、バリアフリー、省エネのすべてを満たす住宅は約4.6万戸（2.8%）に留まっている。



※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。

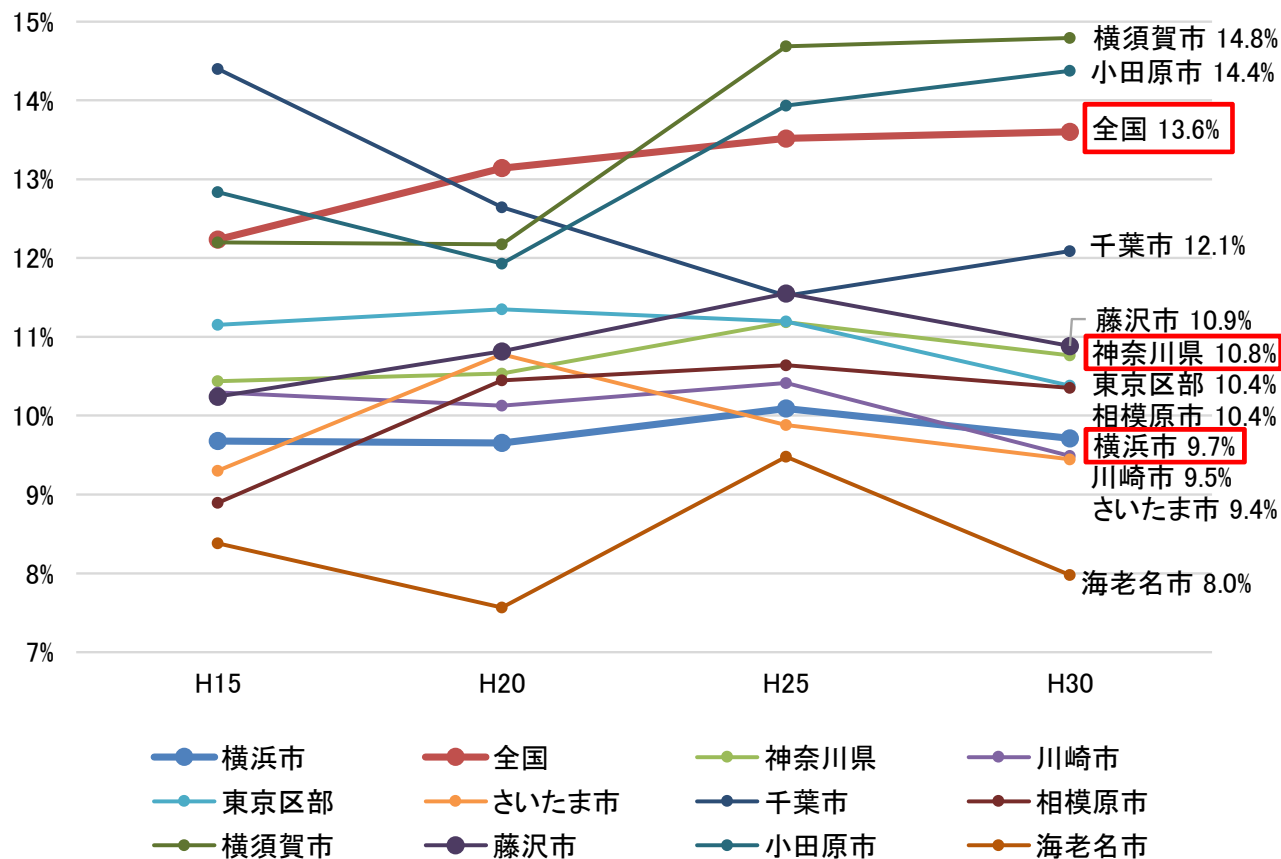
ただし、同図の作成に必要な横浜市値が得られないことから、主に住宅・土地特別調査の特別集計を用いて独自に算出した。（詳細は下記のとおり）

資料：平成30年住宅・土地統計調査（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。

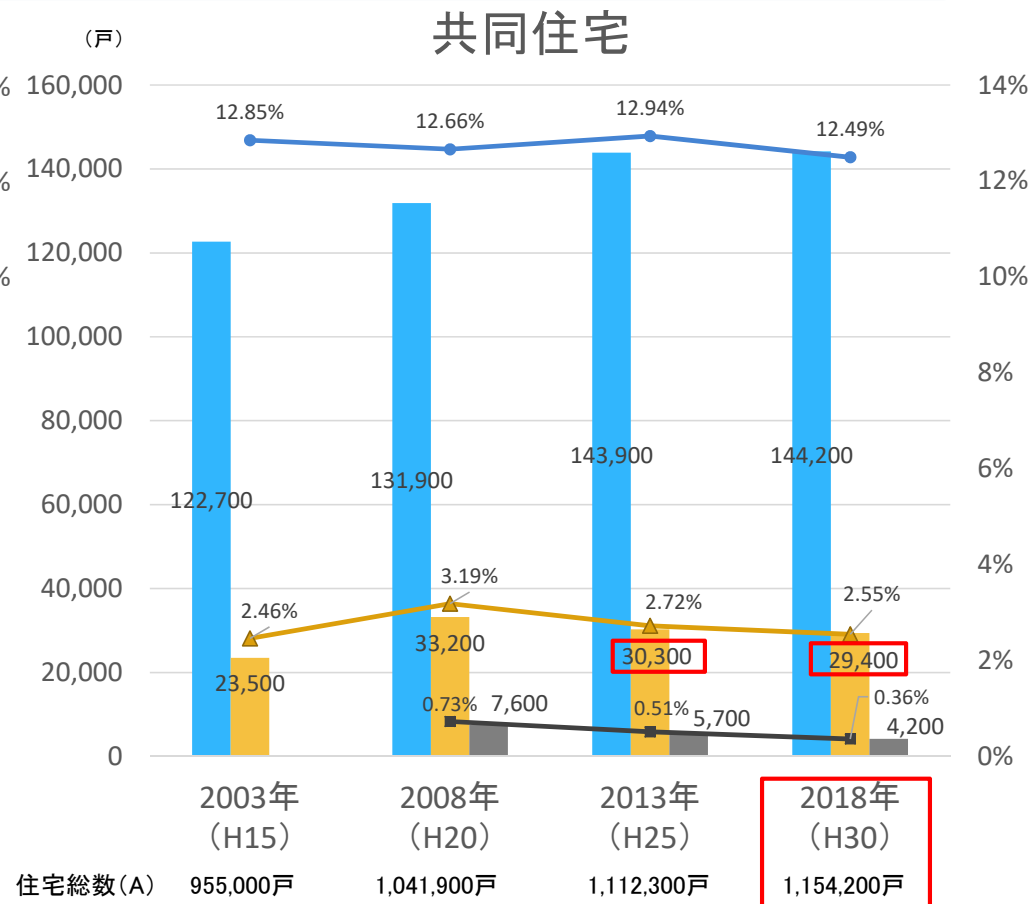
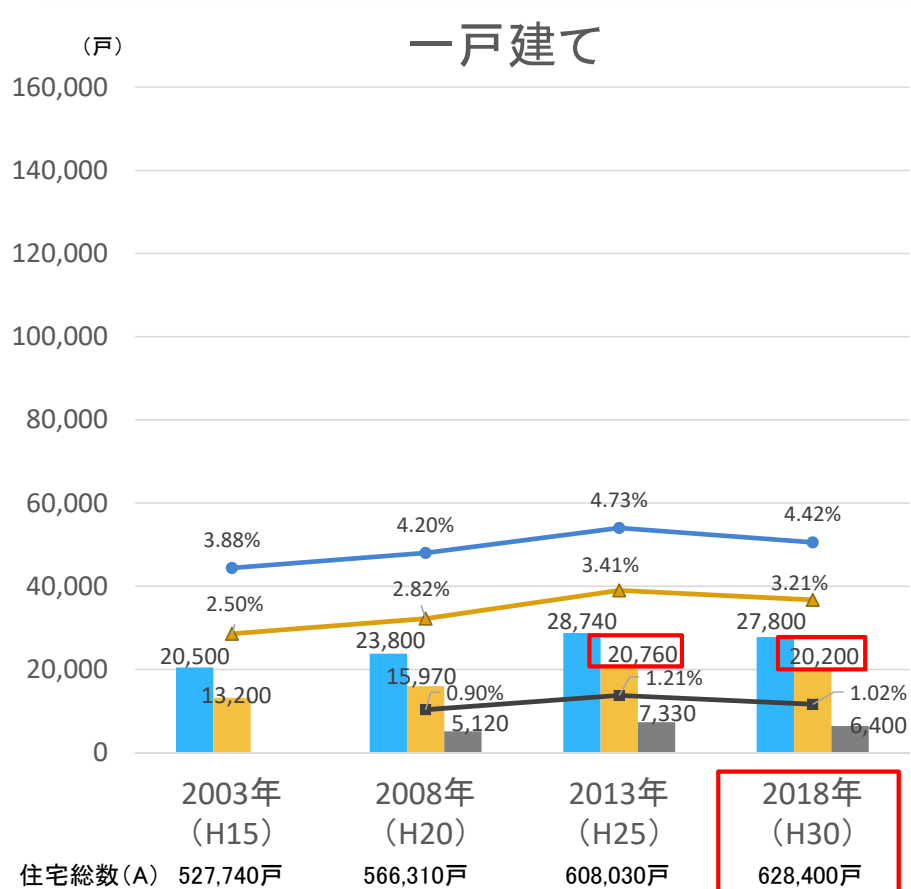
空き家率の推移（他都市比較）

- 全国の空き家率が増加傾向の中、横浜市は10%付近をほぼ横ばいに推移し、直近でわずかに減少しており、神奈川県も同様の傾向。



一戸建て住宅、共同住宅の空き家戸数の推移

- 市内の空き家のうち、「その他の住宅」の戸数は2018（平成30）年時点で、一戸建てが20,200戸、共同住宅が29,400戸であり、ともに直近5年で減少傾向となっている。



■ Aのうち空き家戸数 (B)
 ■ Cのうち「腐朽・破損あり」戸数 (D)
 ▲ 「その他の住宅」空き家率 (C/A)

■ Bのうち「その他の住宅」戸数 (C)
 ● 一戸建の空き家率 (B/A)
 ■ 「腐朽・破損あり」空き家率 (D/A)

■ Aのうち空き家戸数 (B)
 ■ Cのうち「腐朽・破損あり」戸数 (D)
 ▲ 「その他の住宅」空き家率 (C/A)

■ Bのうち「その他の住宅」戸数 (C)
 ● 共同建の空き家率 (B/A)
 ■ 「腐朽・破損あり」空き家率 (D/A)

※「その他の住宅」：「二次的利用（別荘等）、賃貸用、売却用」以外の人が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の在宅や、建替えなどのために取り壊すことになっている住宅などをいう。

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

交通利便性・安全性別空き家数

- 居住世帯のない住宅のうち、腐朽破損がなく駅から徒歩圏の**市場流通の対象**となるものは**約8.9万戸**（居住世帯のない住宅の**48%**）程度、駅からの立地は期待できないが**地域での活用の候補**となりうるものは**11.6万戸**（同**62%**）程度と推計される。（両者は重複する）
- 一方、腐朽破損があり、かつ駅から一定の距離がある**1.4万戸**（同**7%**）は、**利活用が図られにくいもの**とすると、**管理不全化防止の取組みが優先される**と考えられる。

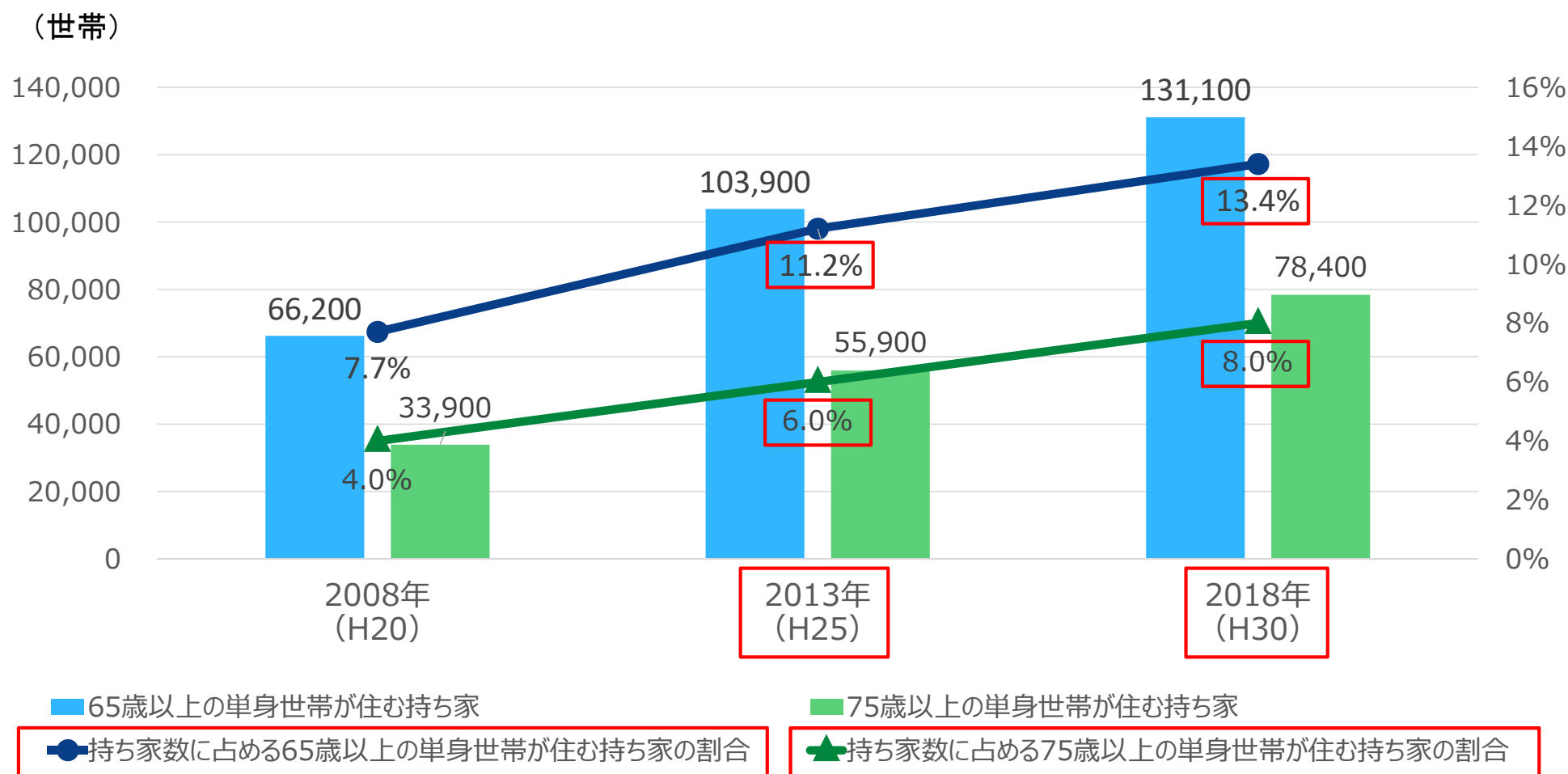
		①市場流通の対象			②地域での活用の対象			総数
		最寄り駅からの距離 ～500m	500～1,000m	1,000m～	④耐震改修が必要	⑤相応の改修もしくは建替えが必要	③管理不全化を防止	
腐朽破損なし	新耐震*	13,185 26.9%	14,452 29.5%	21,292 43.5%	100.0%	100.0%	48,928	
	旧耐震*	29,443 26.9%	32,271 29.5%	47,545 43.5%				
腐朽破損あり		5,922 20.7%	9,071 31.6%	13,680 47.7%	100.0%	100.0%	28,669	

*: 国交省令和元年度空き家所有者実態調査より推計

対象	3,912	昭和55年以前	2,702	旧耐震比率	69.1%
----	-------	---------	-------	-------	-------

持ち家で暮らす単身高齢者世帯の動向

- 市内の持ち家数（一戸建＋共同住宅）に占める単身高齢世帯が住む割合は、直近5年で、65歳以上は2.2ポイント、75歳以上はと2.0ポイント増加している。

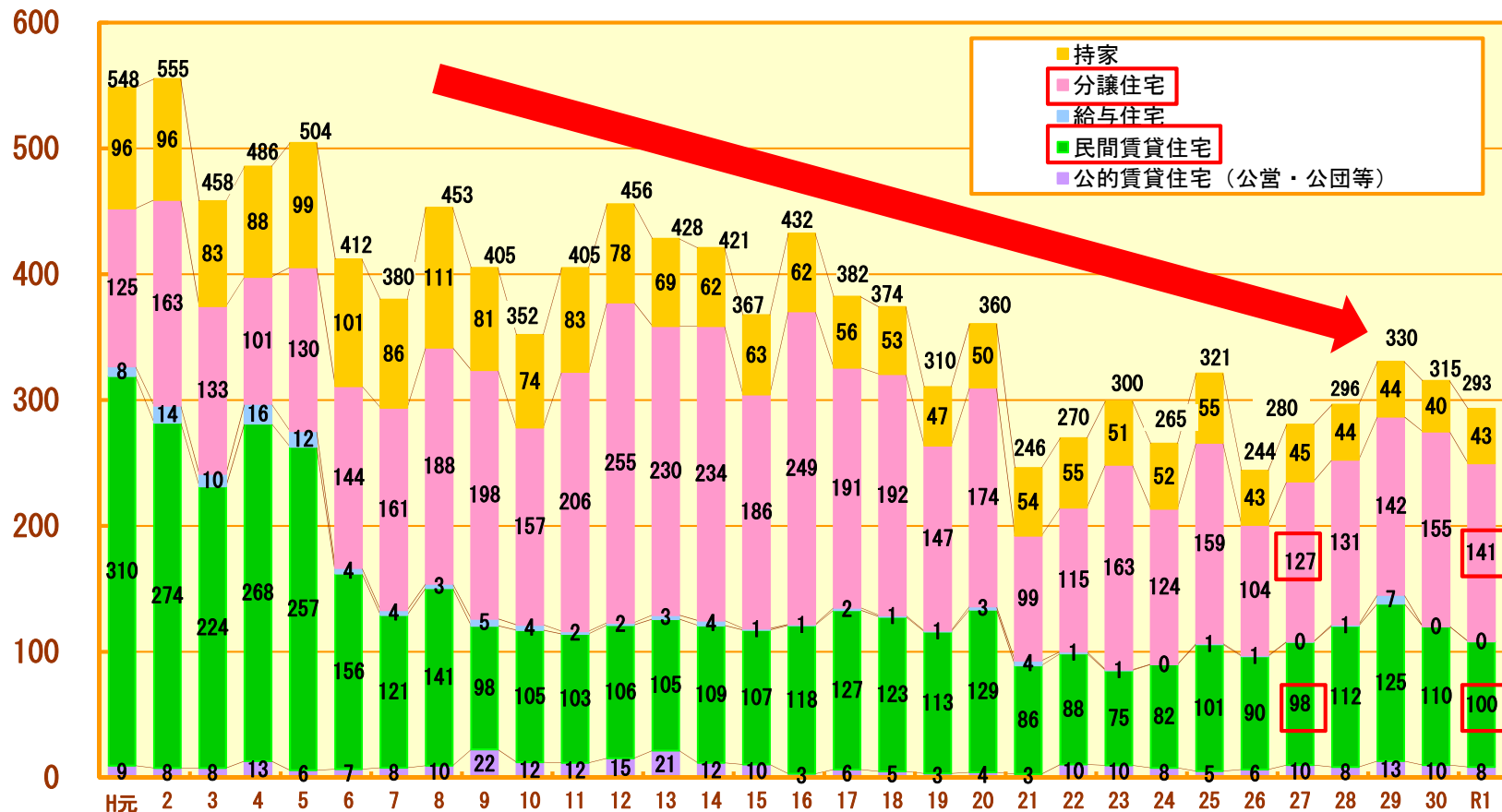


4 住宅フロー・住宅市場

住宅着工戸数の推移

- 住宅着工戸数は1989（平成元）年以降、増減を繰り返しつつ減少傾向、近年は再び増加傾向。
- 分譲住宅は、直近の5年間は増加傾向。民間賃貸住宅は1万戸前後で推移。

(百戸)

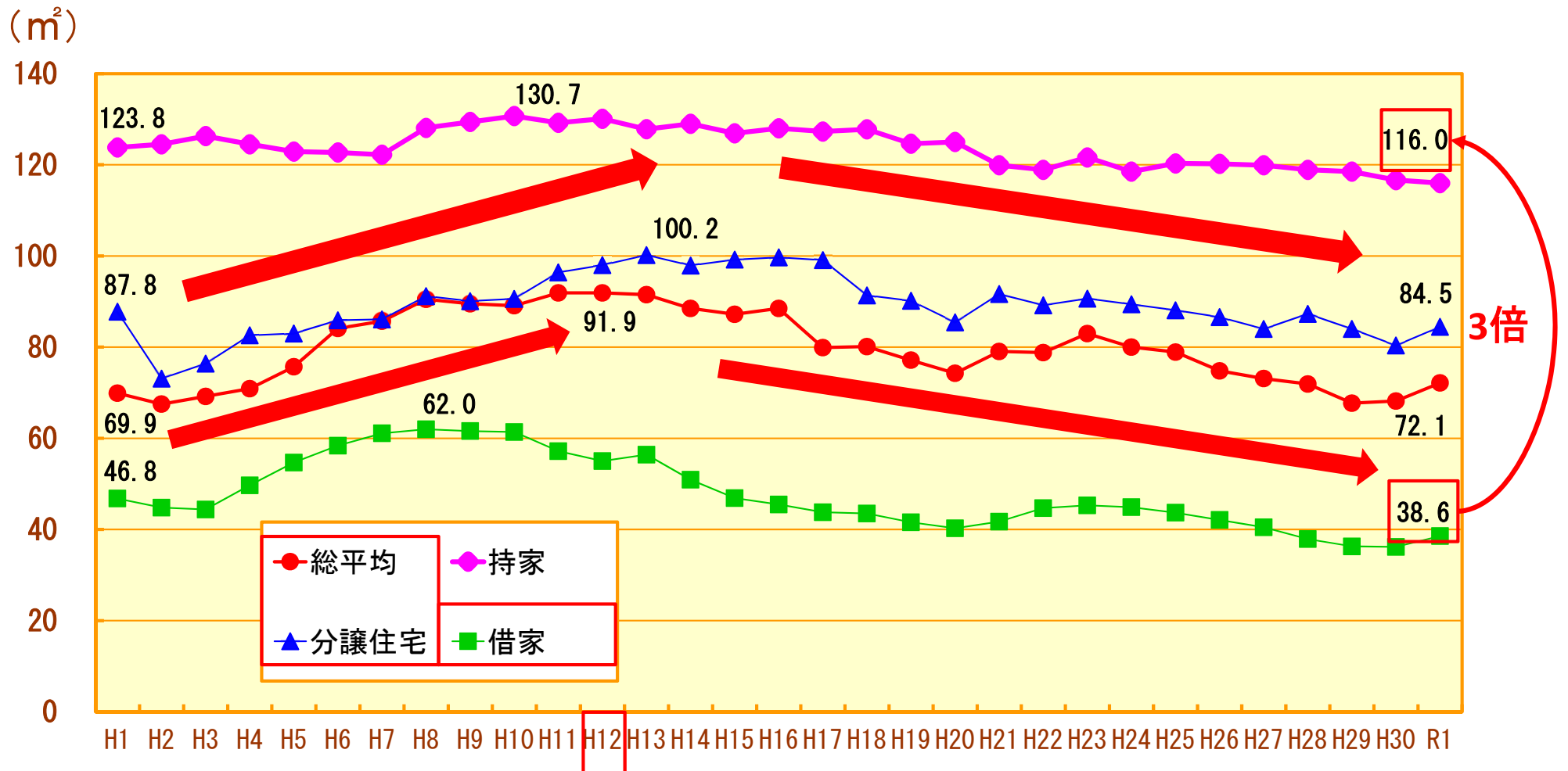


資料：国土交通省「平成元年～令和元年住宅着工統計」

4 住宅フロー・住宅市場

着工住宅 1 戸当たりの総平均床面積の推移

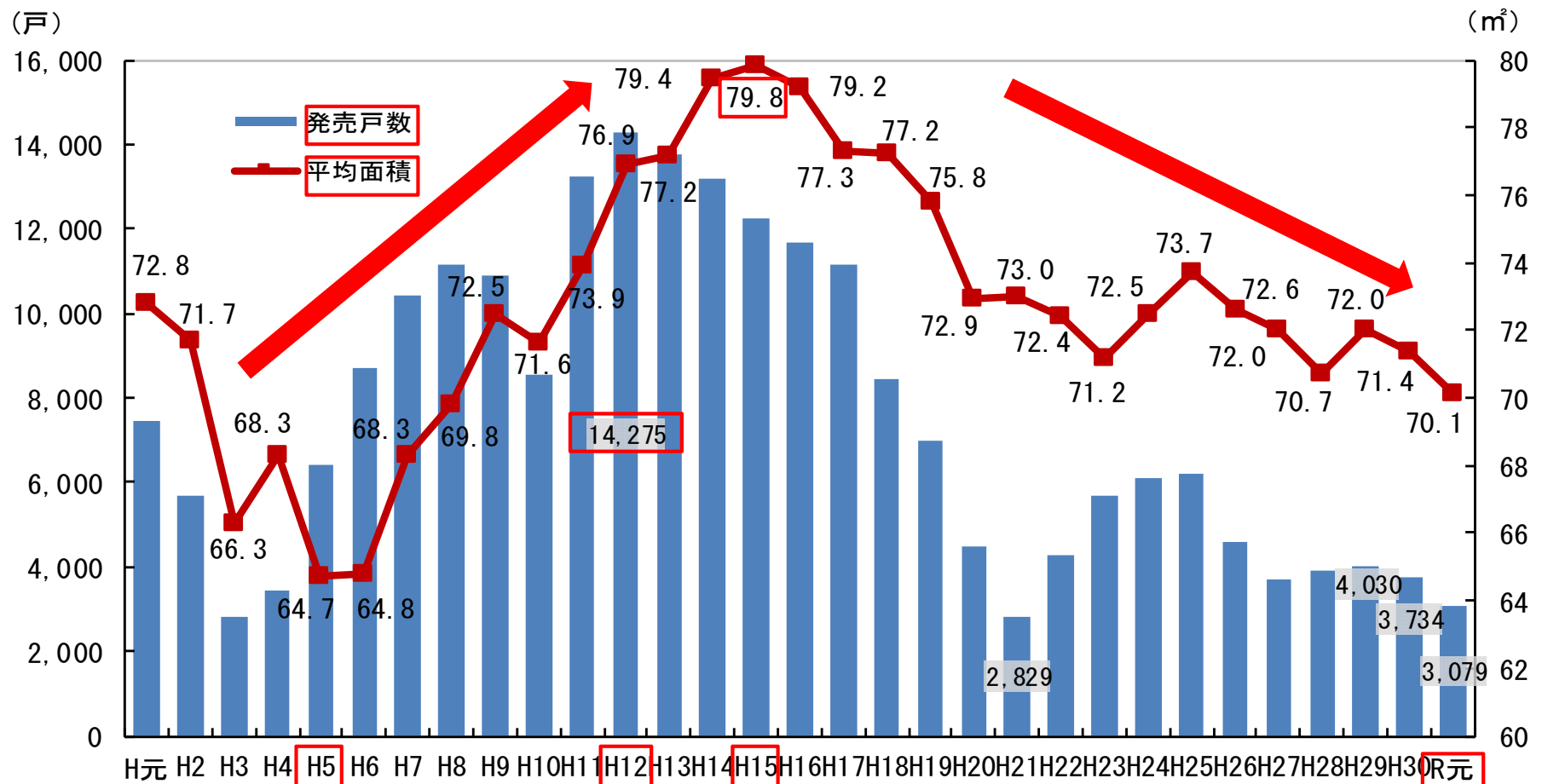
- 建築着工住宅の総平均床面積は、2000（平成12）年頃までは増加傾向、近年は減少傾向。
- 持家は借家の約 3 倍の床面積で供給。



4 住宅フロー・住宅市場

マンション発売戸数と一戸当たり面積の推移

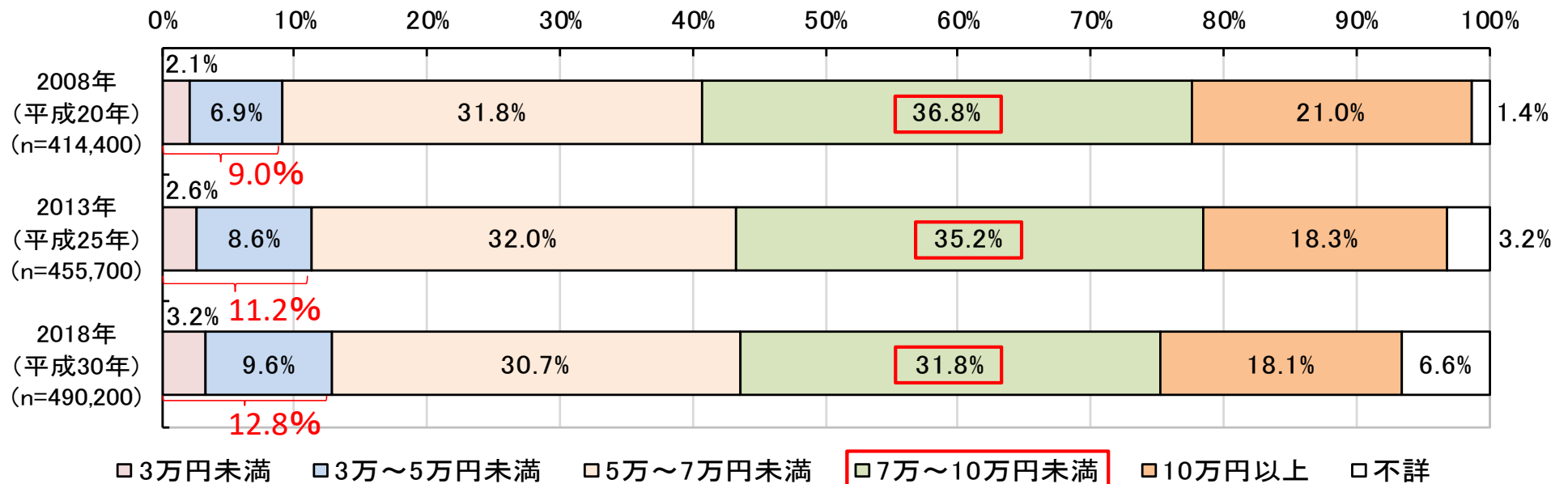
- 分譲マンションの発売戸数は、1993（平成5）年から急増、2000（平成12）年の14,275戸をピークに減少。
- 1戸当たりの平均面積は、2003（平成15）年の79.8㎡をピークに減少傾向、近年は70㎡前後を推移。



資料：(株)不動産経済研究所「1989～2019全国マンション市場動向」
(株)長谷工総合研究所「首都圏・近畿圏マンション市場動向」

民間賃貸住宅の家賃の推移

- 民営借家の家賃は7～10万円が最も多く、5万円未満は全体の約10%。
- 1か月あたりの平均家賃は構造により差があり、木造73,290円、非木造79,429円。



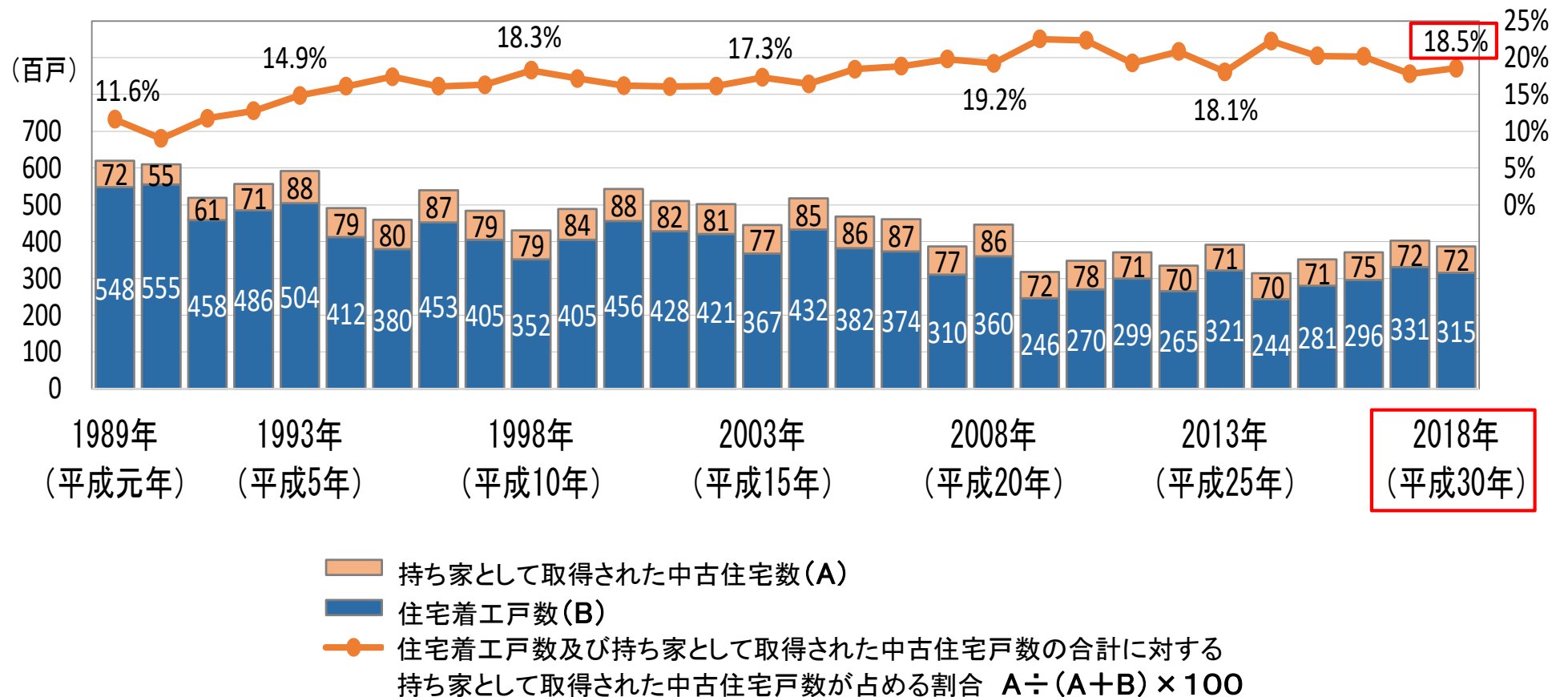
1か月あたりの平均家賃 (円)

		家賃0円を含む	家賃0円を含まない
2008 (H20)	木造	73,818	74,632
	非木造	82,334	82,862
2013 (H25)	木造	72,169	73,691
	非木造	79,905	80,561
2018 (H30)	民営借家	76,533	77,730
	木造	71,407	73,290
	非木造	78,525	79,429

4 住宅フロー・住宅市場

既存住宅の流通状況

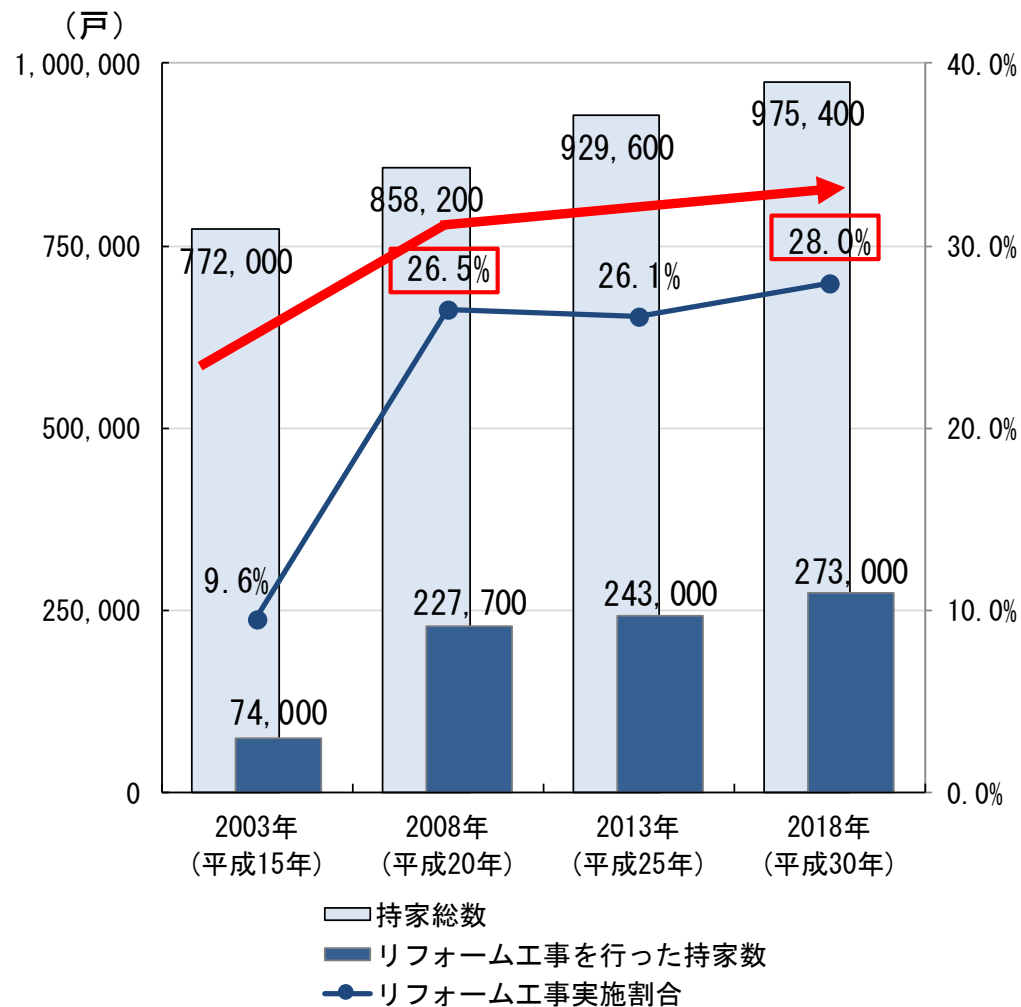
- 市内の住宅着工戸数及び持ち家として取得された中古住宅戸数の合計に対する、持ち家として取得された中古住宅戸数が占める割合は、少しずつ増加しており、2018（平成30）年には約18.5%となっている。



4 住宅フロー・住宅市場

リフォーム工事実施戸数

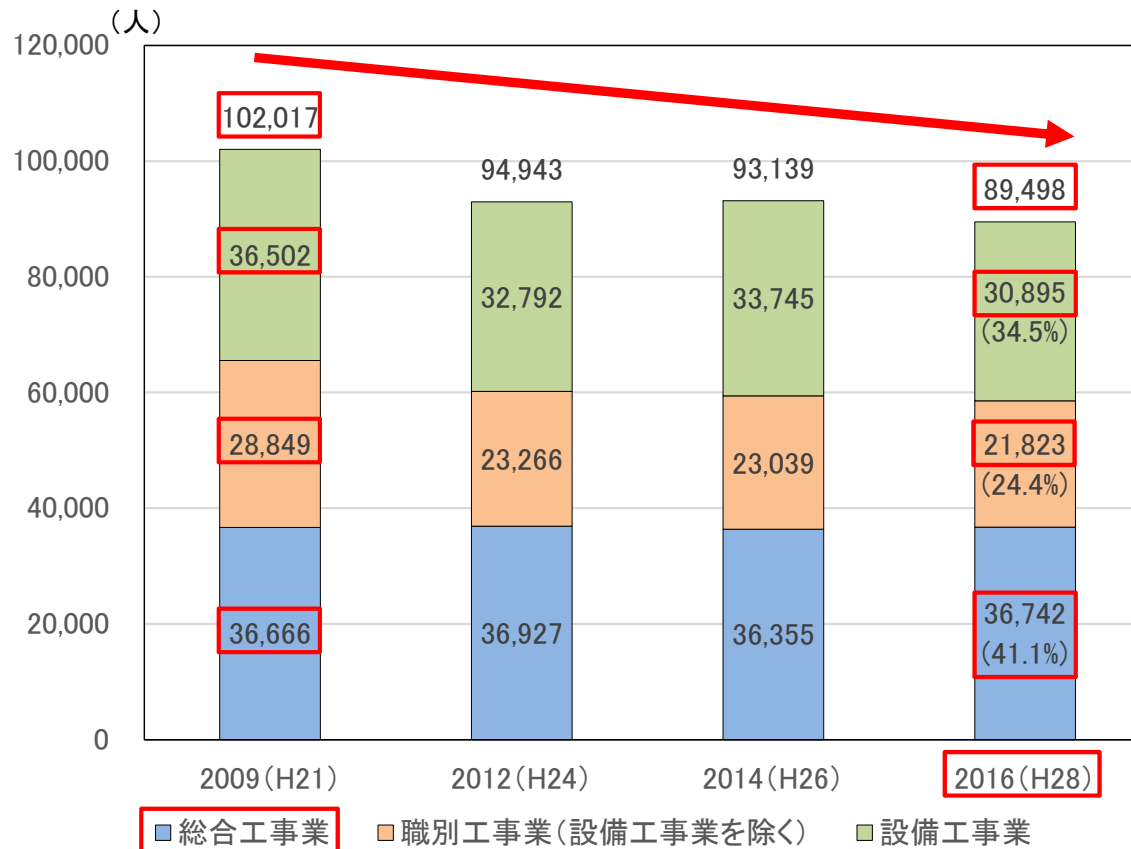
- 市内の持家のうち、何らかのリフォーム工事を行った住宅の戸数は増加傾向。
- リフォーム工事実施割合は2008（平成20）年に急増しており、その後は26%～28%で推移。



4 住宅フロー・住宅市場

建設業の従業者数の推移

- 建設業の従業者は減少傾向にあり、2016（平成28）年は約9万人。総合工事業の従業者が約4割を占める。
- 総合工事業の従業者数は横ばいで推移しているが、職別工事業や設備工事業が減少している。



資料：横浜市統計書第3章（総務省「経済センサス－活動調査」）

注：建設業は、主として注文又は自己建設によって建設工事を施工する事業所

総合工事業は、主として土木施設、建築物を完成することを発注者に対し直接請負う事業所又は自己建設で行う事業所

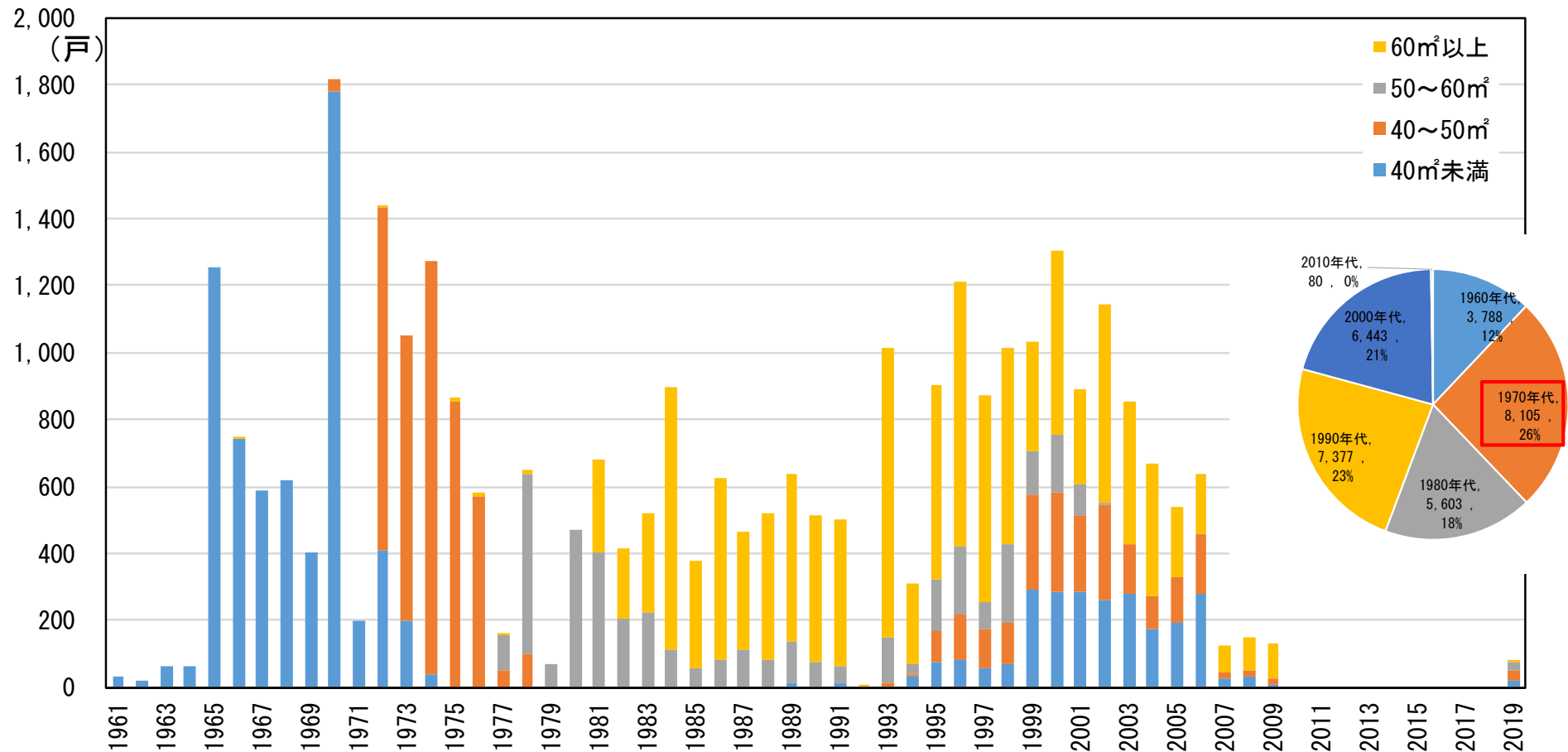
職別工事業は、主として下請として工事現場において建築物又は土木施設などの工事目的物の一部を構成するための建設工事をを行う事業所

設備工事業は、主として電気工作物、電気通信信号施設、空気調和設備、給排水・衛生設備、昇降設備、その他機械装置などの設備を完成することを発注者に対し直接請負う事業所又は自己建設を行う事業所並びに下請としてこれらの設備の一部を構成するための設備工事をを行う事業所

5 市営住宅

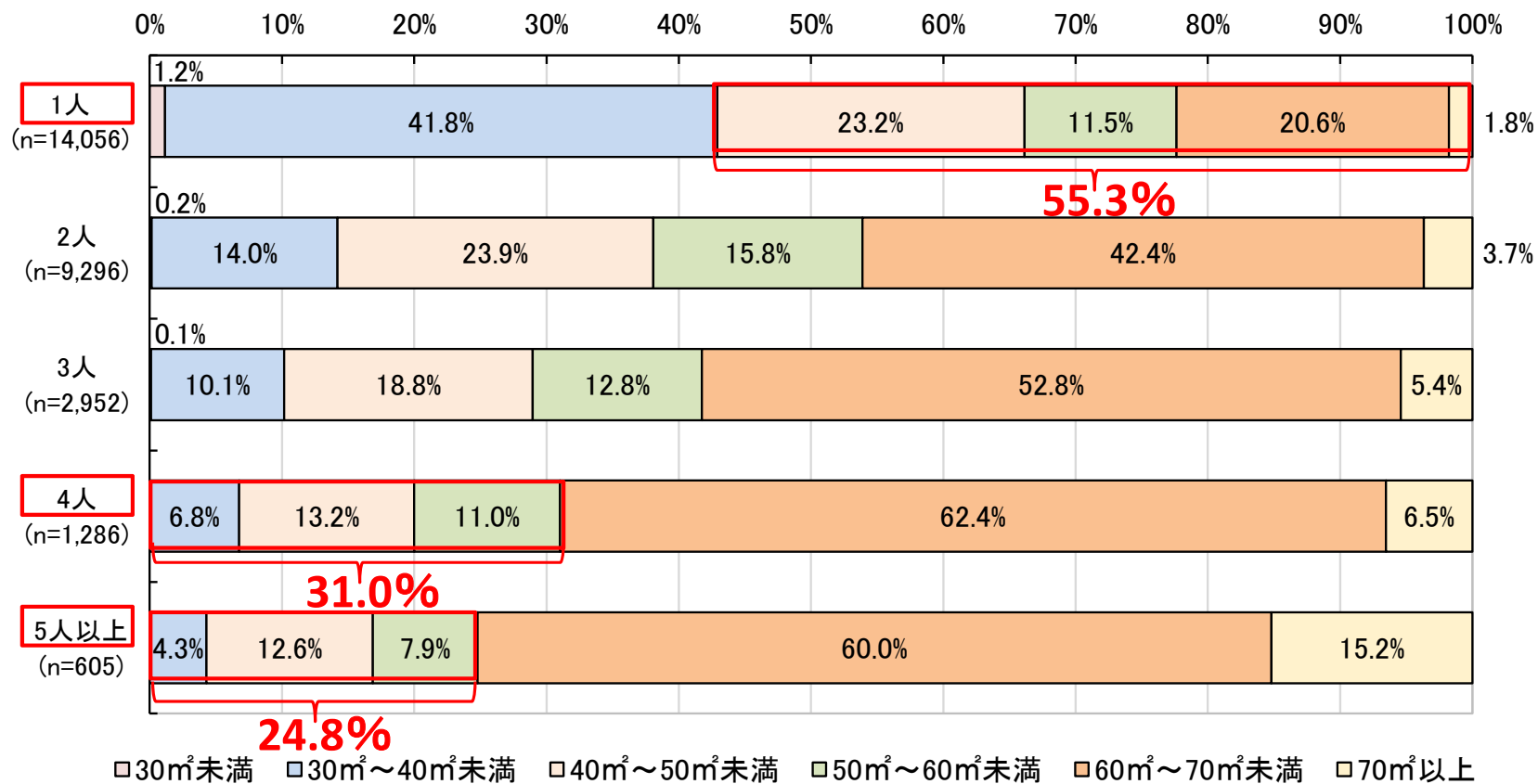
竣工年別面積別戸数

- 1970年代の整備が市営住宅の1 / 4 超を占めている。
- 1960～70年代に40㎡未満の小規模な住宅が最も多く竣工・整備され、1970年代以降、徐々に規模は大きくなり、1990年代後半以降2000年代前半までは多様な面積帯の住宅が供給されている



世帯人員別住戸面積別戸数

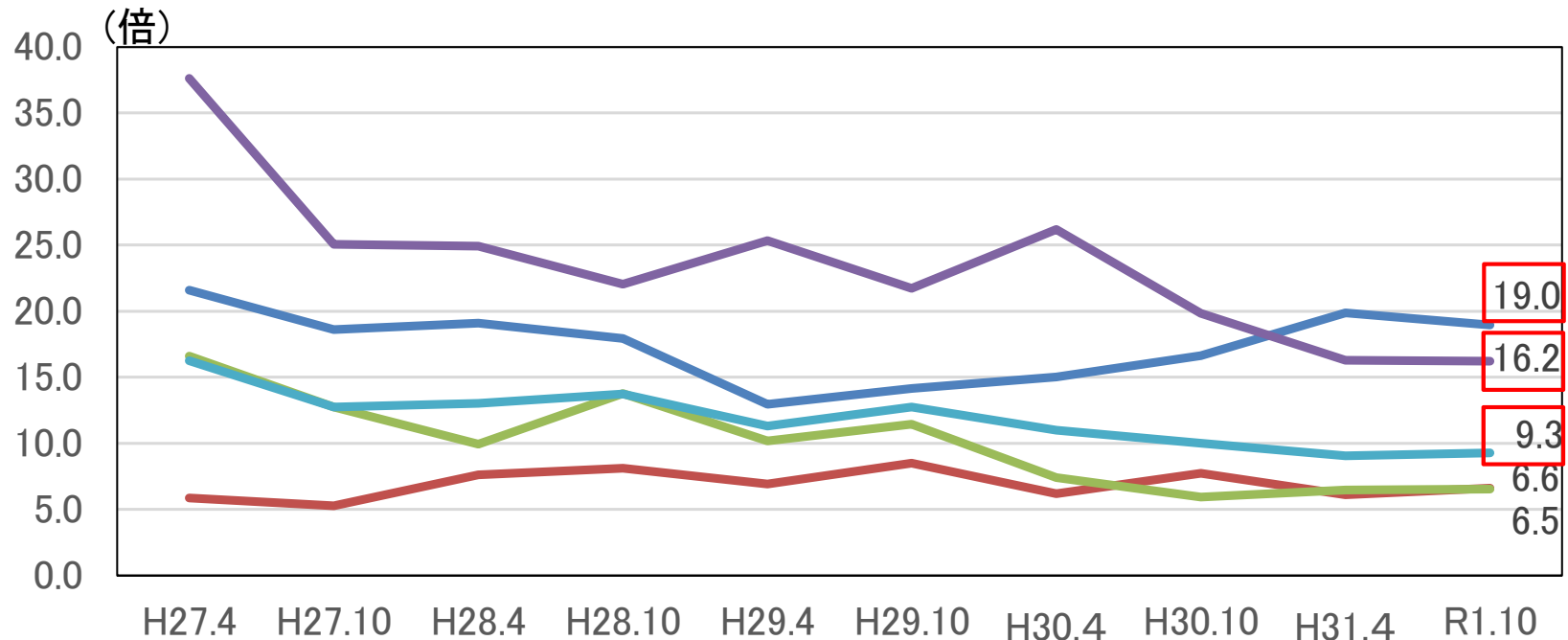
- 単身者であっても40m²以上の住宅に入居している方が6割近くとなっており、一方、4人以上の世帯であっても3割の世帯が50m²未満。



5 市営住宅

応募倍率の推移

- 2019（令和元）年の応募倍率は9.3倍。応募者数は年々減少しており、それに伴い倍率も年々低くなっている傾向。
- 募集区分別にみると、地域単位募集の一般住宅と単身向けの特定目的住宅の倍率が19.0倍、16.2倍と比較的高い。



— 世帯向(地域単位)一般住宅
— 世帯向(住宅単位)特定目的住宅
— 全体

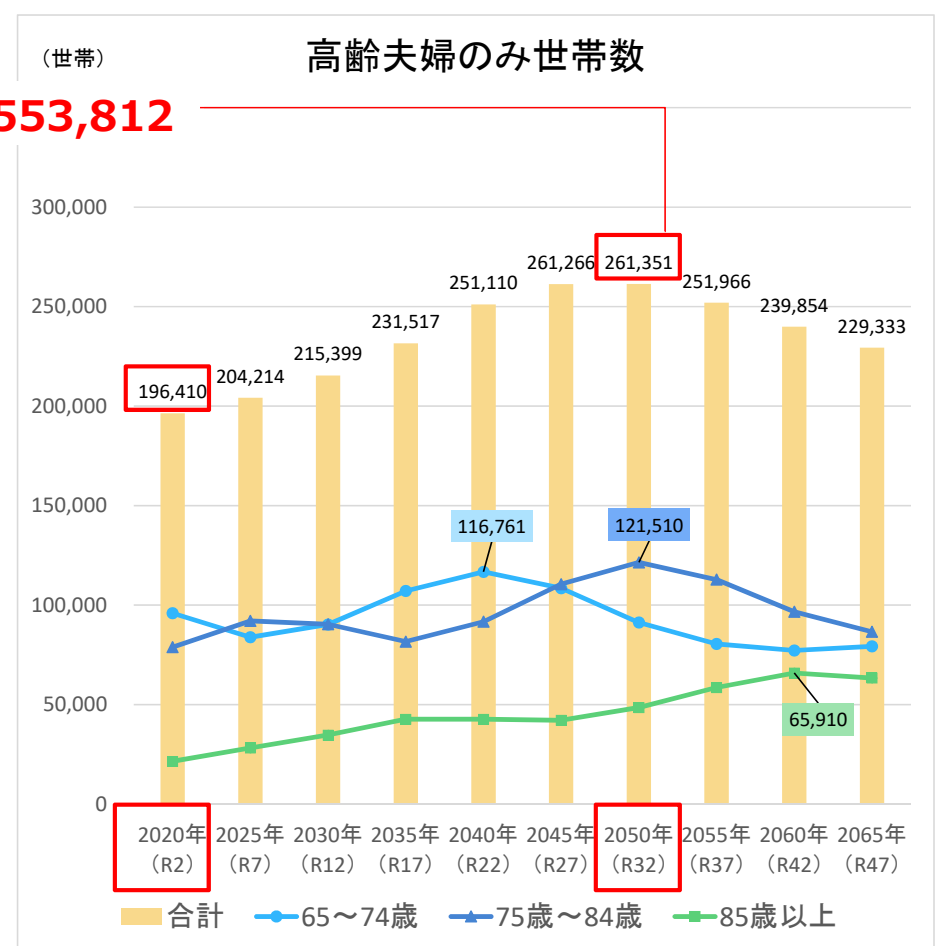
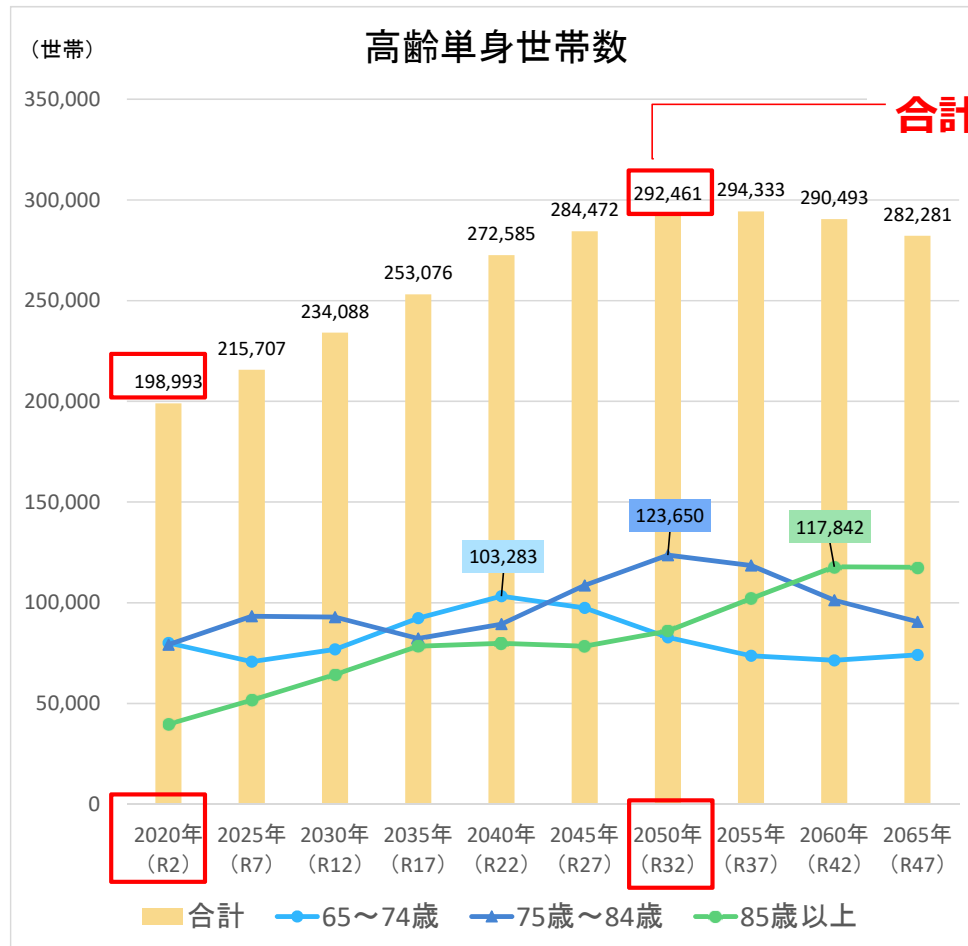
— 世帯向(住宅単位)一般住宅
— 単身向(住宅単位)特定目的住宅

注：地域単位は、市全域、行政区、複数の行政区を束ねたグループで募集
 住宅単位は、特定の住宅を対象とした募集
 一般住宅は、一般世帯を対象とし、居室数2～3で構成される住宅
 特定目的住宅は、福祉の増進を目的に住宅の規模・仕様や入居者資格について、特別な扱いをする住宅（高齢者世帯向け・多家族向けなど）

6 住宅確保要配慮者

高齢単身世帯、高齢夫婦のみ世帯数の推計

- 高齢単身、高齢夫婦のみ世帯は年々増加し、2020（令和2）年時点で合計約40万世帯であり、30年後の2050（令和32）年には、合計約55万世帯でピークを迎える。

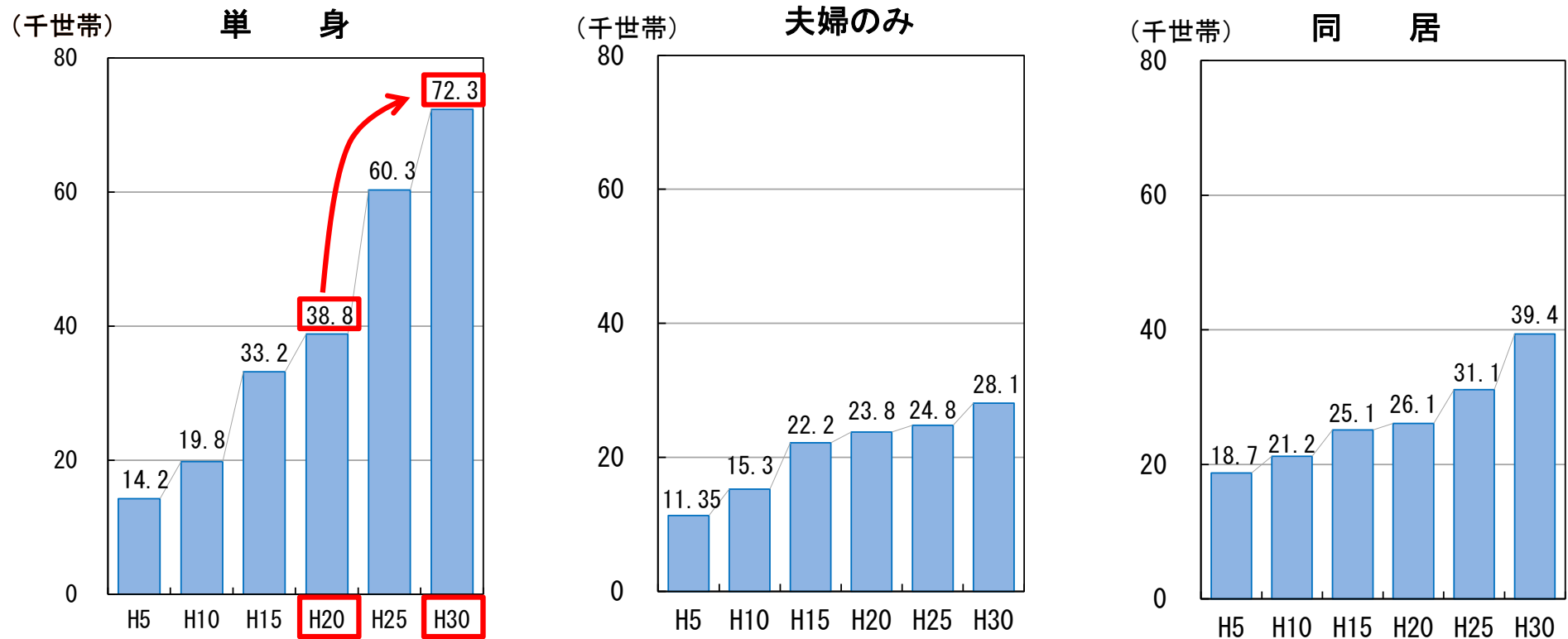


資料：横浜市政策局「横浜市将来人口推計」（平成29年12月）

6 住宅確保要配慮者

借家に住む高齢単身世帯、高齢夫婦のみ世帯数の推移

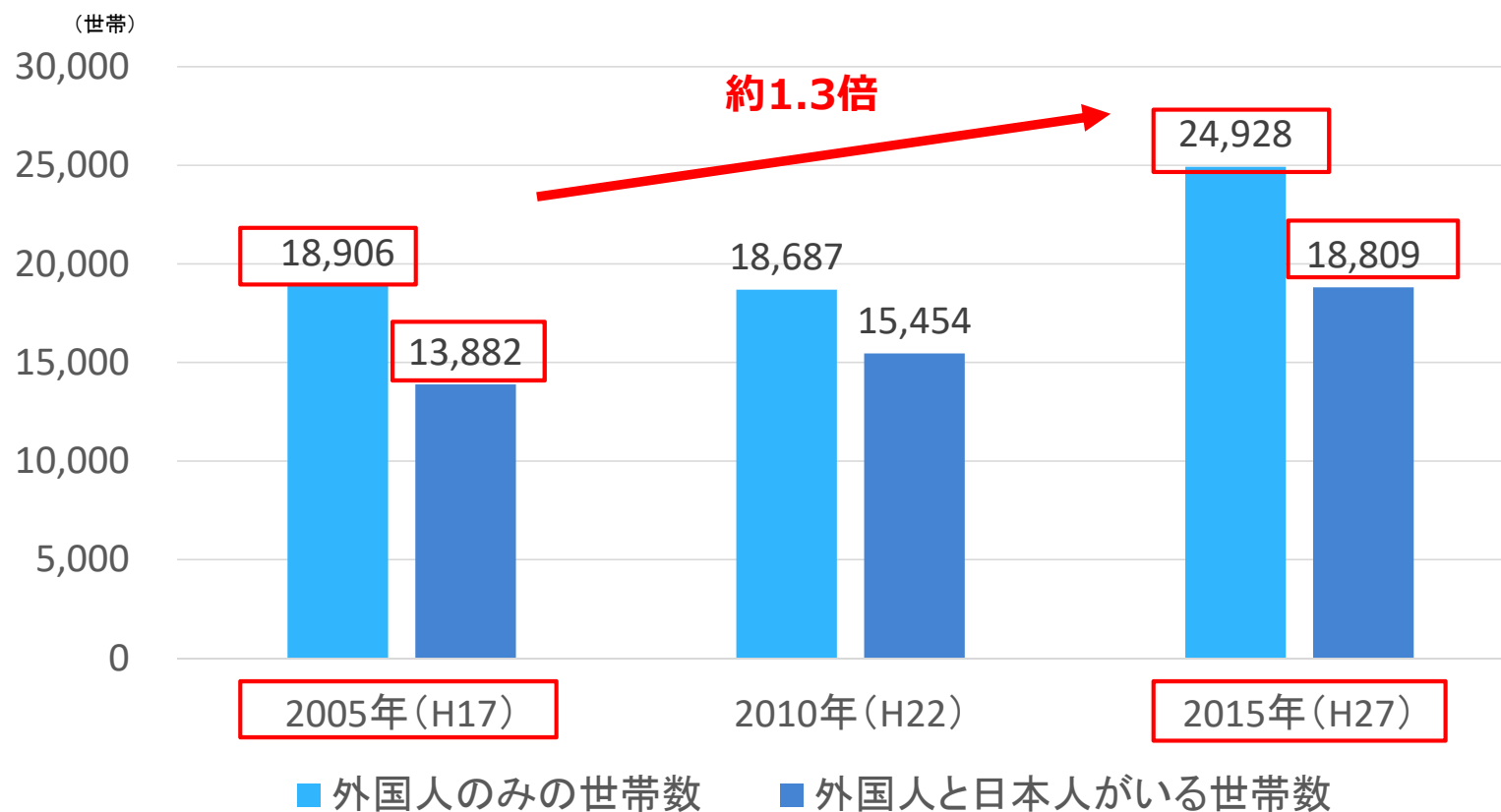
- 借家に住む高齢者世帯は増加傾向にあり、特に高齢単身世帯は10年前の2倍程度となっている。



資料：総務省「平成5・10・12・20・25・30年 住宅・土地統計調査」

外国人世帯数の推移

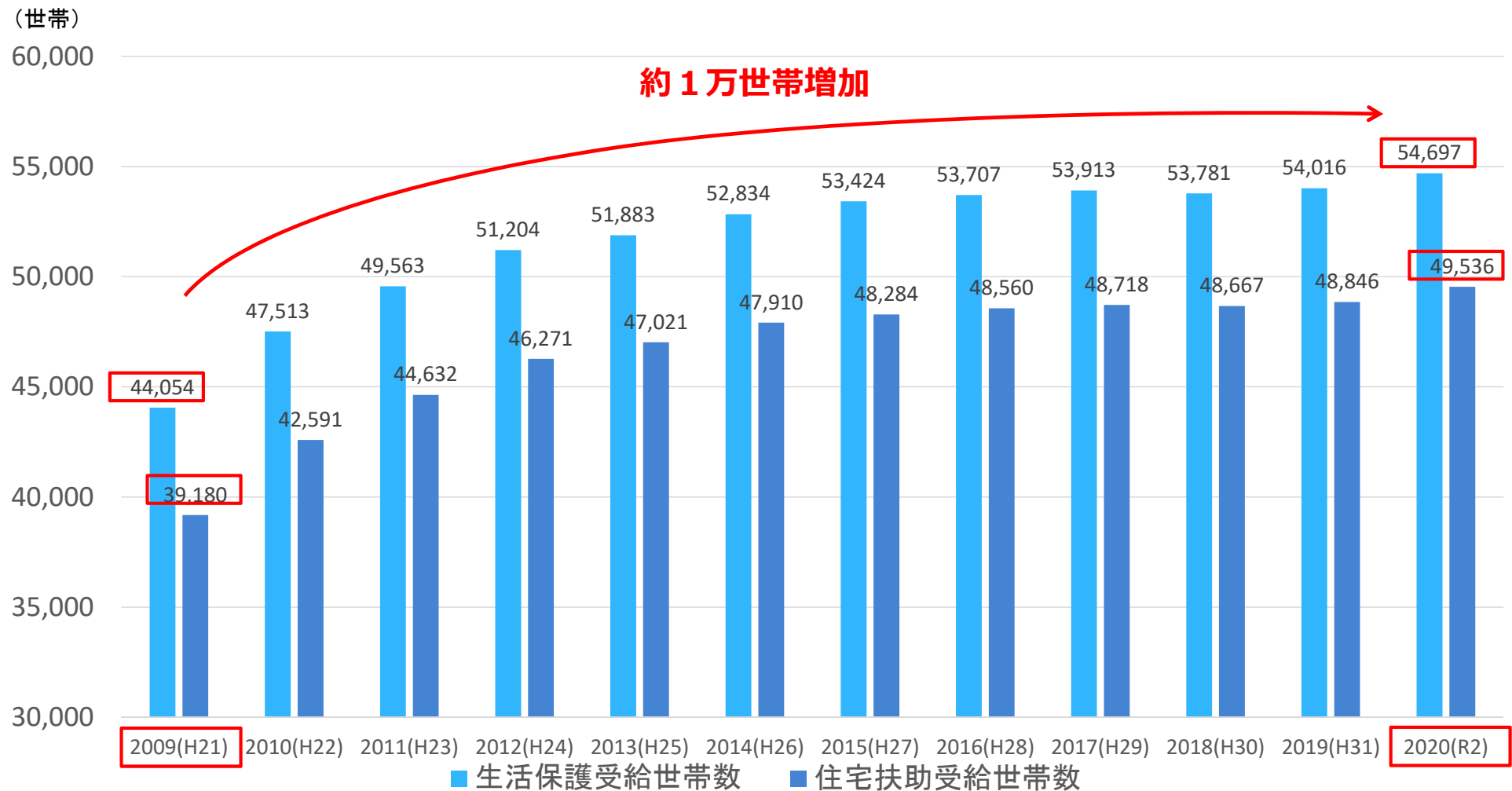
- 市内の「外国人のみの世帯数」及び「外国人と日本人がいる世帯数」は増加傾向にある。



6 住宅確保要配慮者

生活保護受給世帯、住宅扶助受給世帯数の推移

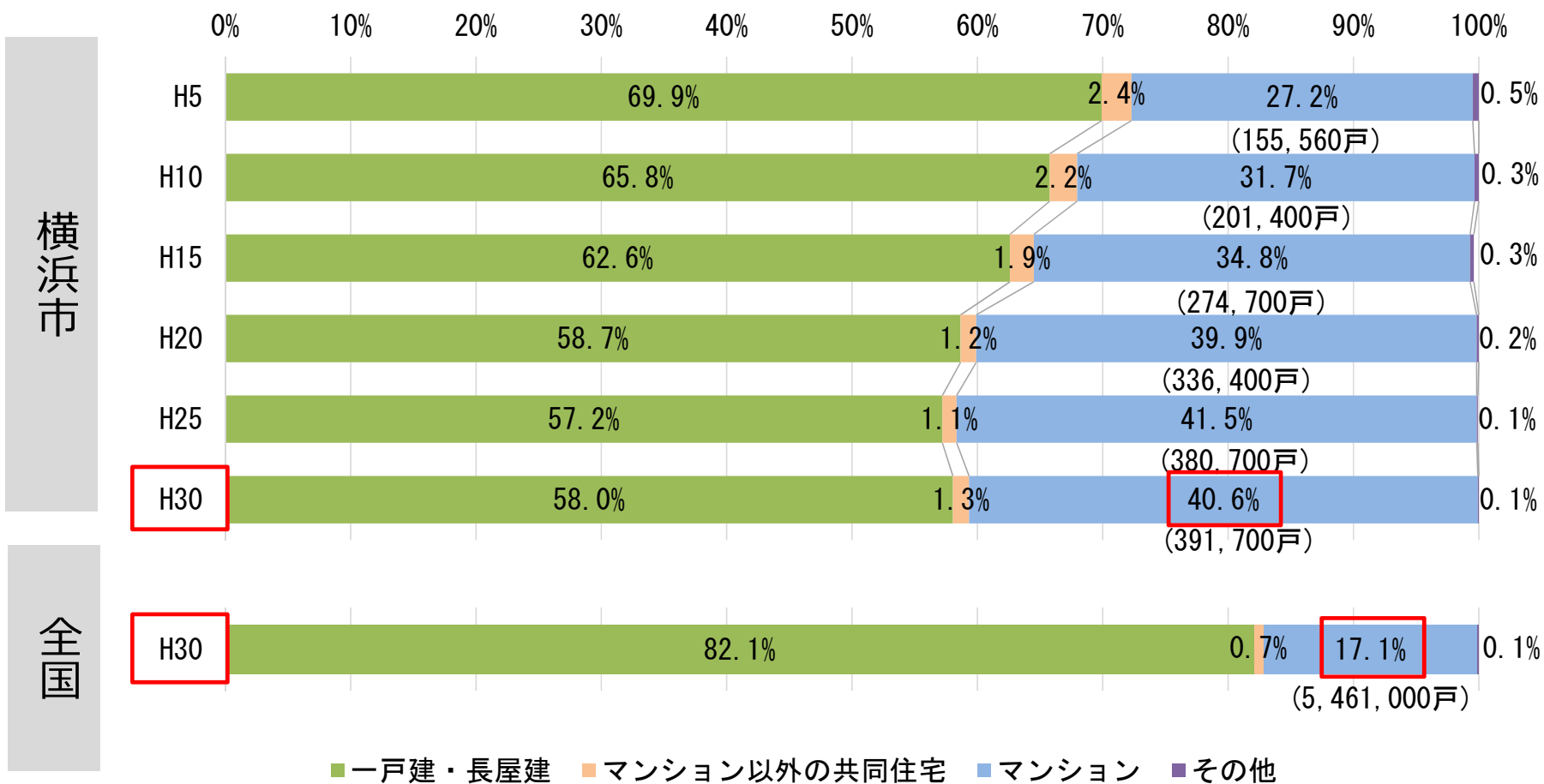
- 市内の生活保護受給世帯数及び住宅扶助受給世帯数は、ともに直近11年間で約1万世帯増加している。



資料：横浜市健康福祉局「生活保護統計月報」

持ち家に占めるマンション割合の推移

- 持ち家に占めるマンションの割合は年々増加し、近年は約4割となっており、全国の2割弱に比して、2倍以上の割合となっている。

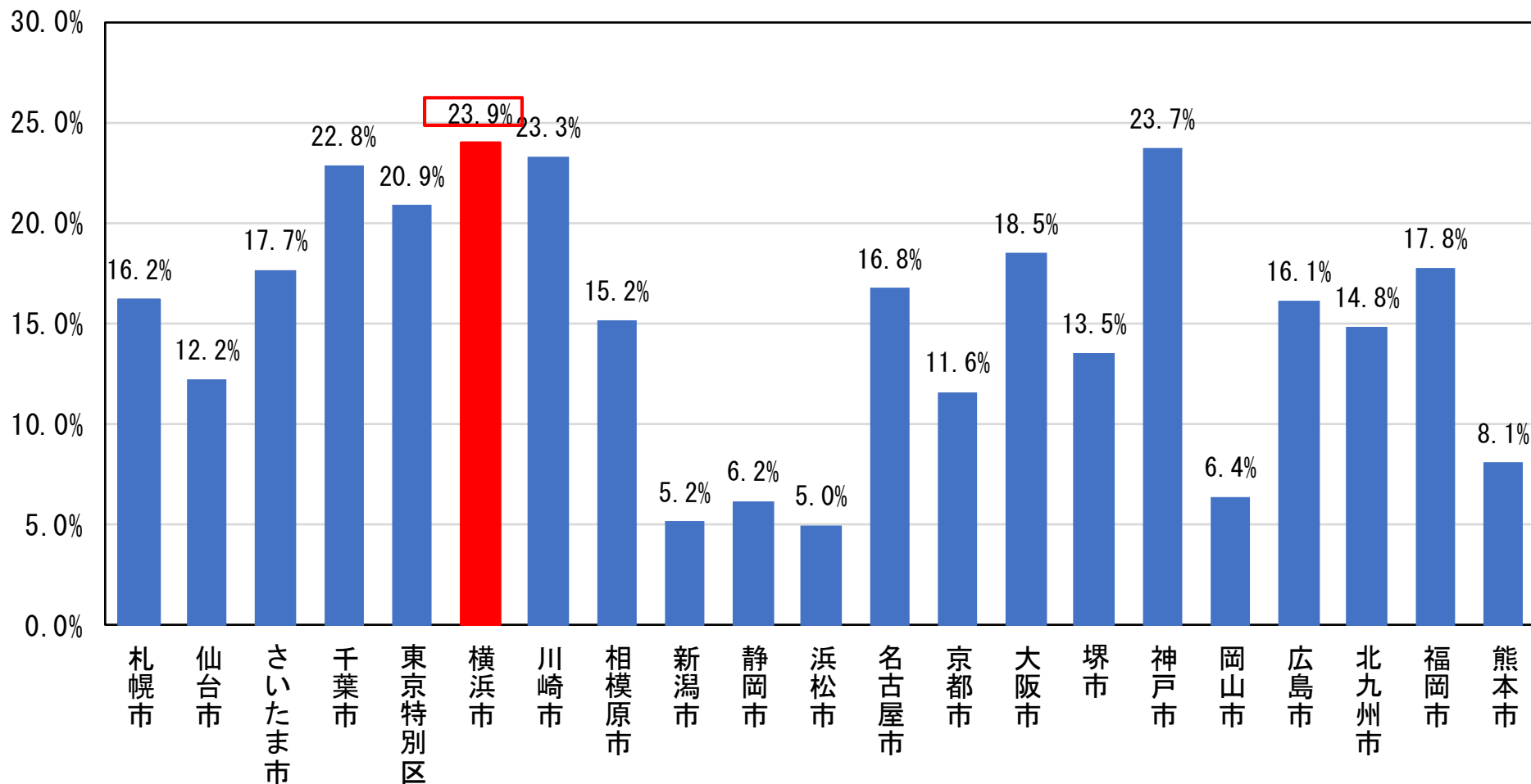


※マンションの定義：持ち家／非木造／共同住宅／3階建て以上の専用住宅

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

マンション居住率

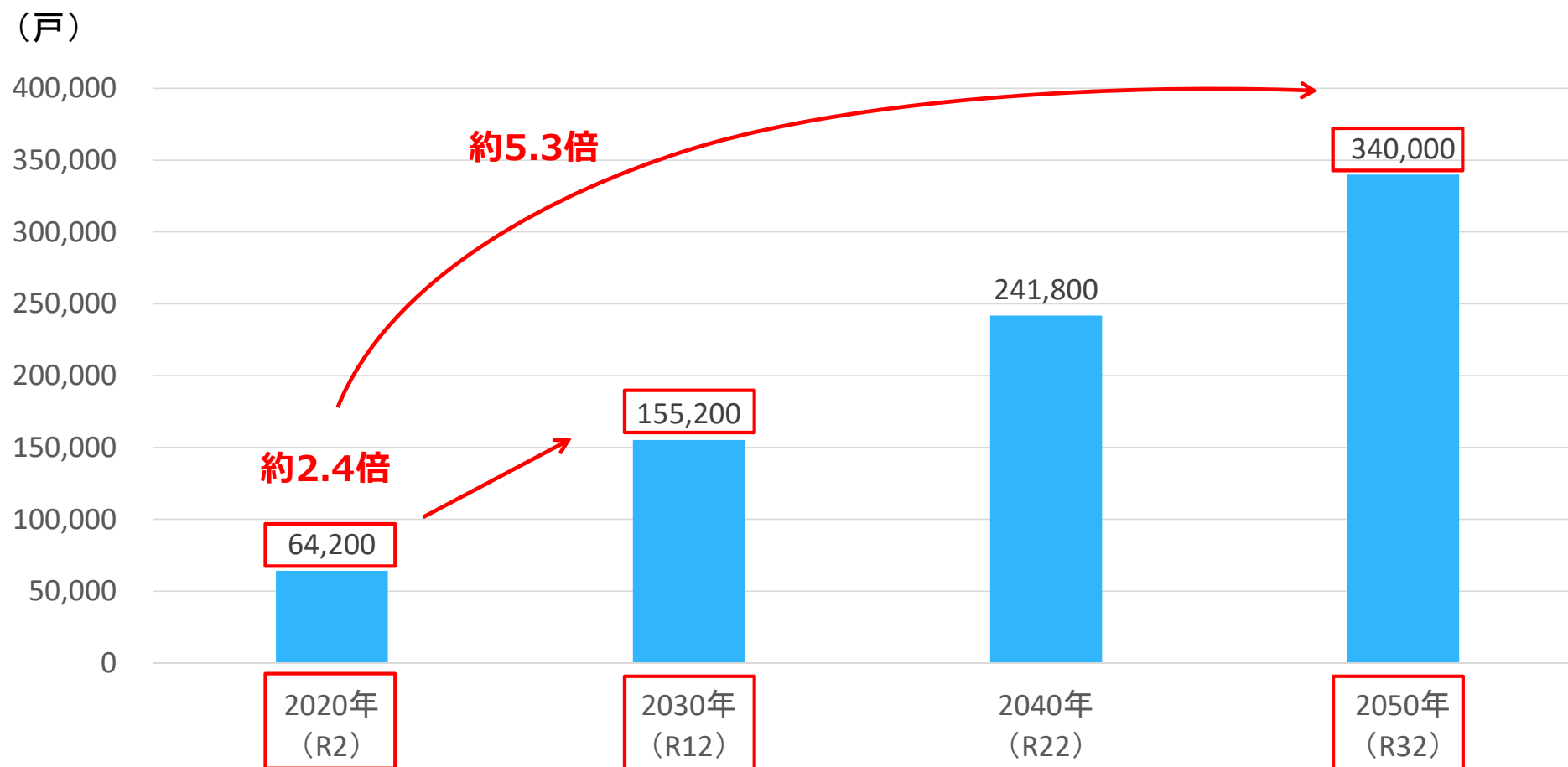
- 本市のマンション居住率は、23.9%であり、指定都市で一番高い。



注：マンション居住率は、住宅・土地統計調査における持ち家・共同建・非木造・3階以上の専用住宅の戸数を世帯数で除して算出
資料：総務省「平成30年 住宅・土地統計調査」

築40年以上のマンション戸数の推計

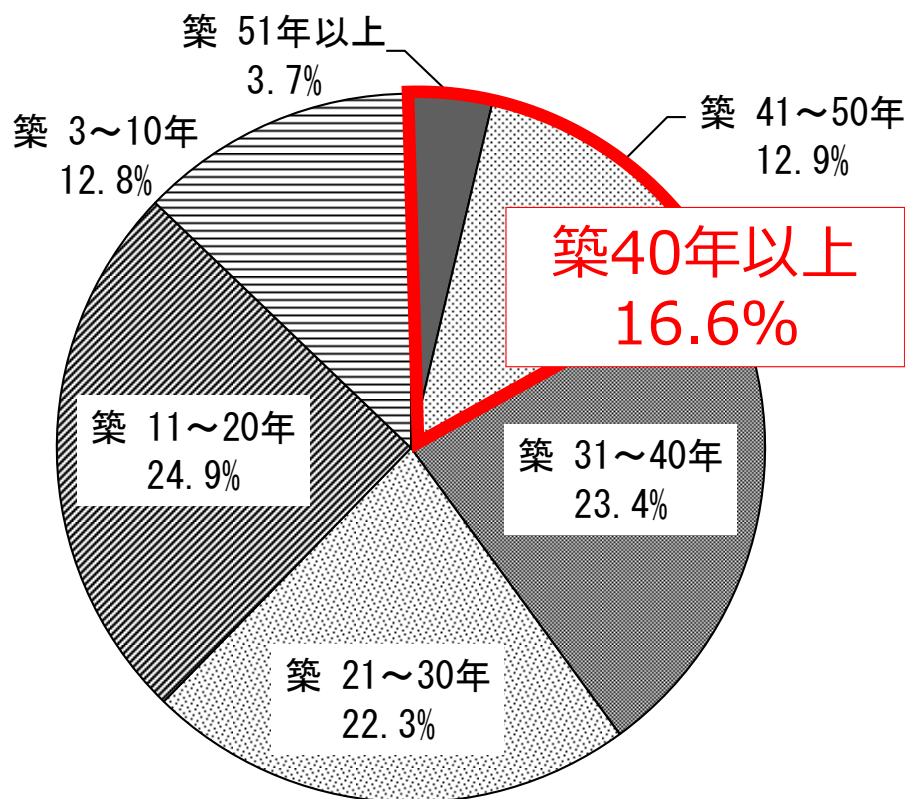
- 市内では築40年以上のマンションが、2020（令和2）年と比較して、2030（令和12）年には約2.4倍、2050（令和32）年には約5.3倍に増加する。



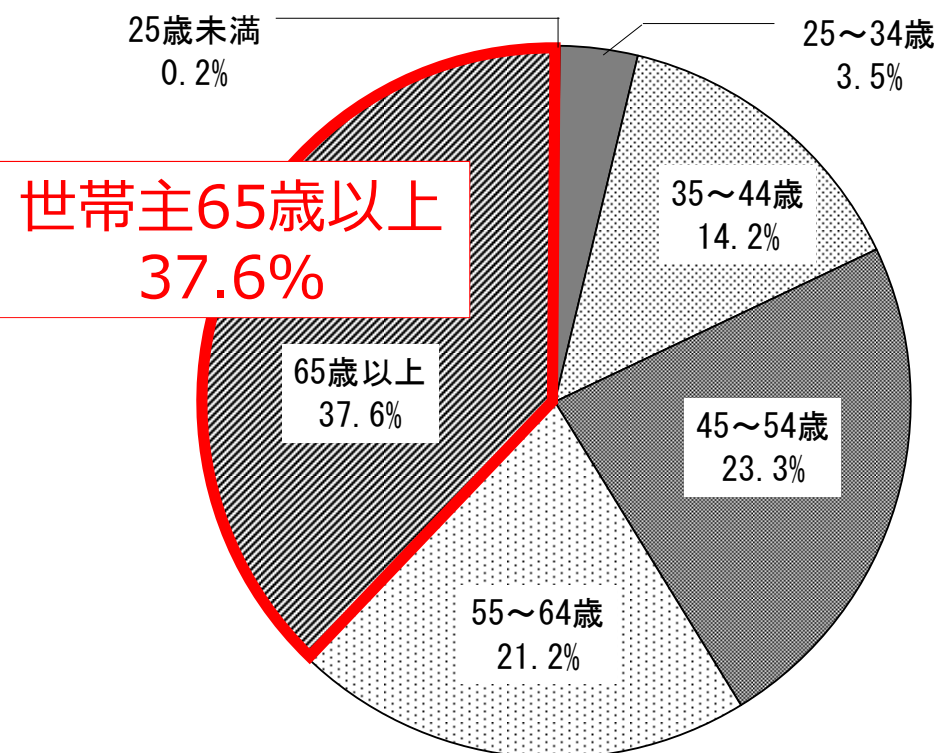
注：マンションは、住宅・土地統計調査における持ち家・共同建・非木造・3階以上の専用住宅数
資料：総務省「平成30年 住宅・土地統計調査」を加工

建物の高経年化、居住者の高齢化

- ・ 築40年以上の持ち家・共同住宅（主にマンション）が16%超を占め、ストックの高経年化が今後進む。
- ・ 家計を主に支える者が65歳以上の世帯は約38%にのぼり、居住者の高齢化が顕著。今後、管理の担い手問題が懸念される。



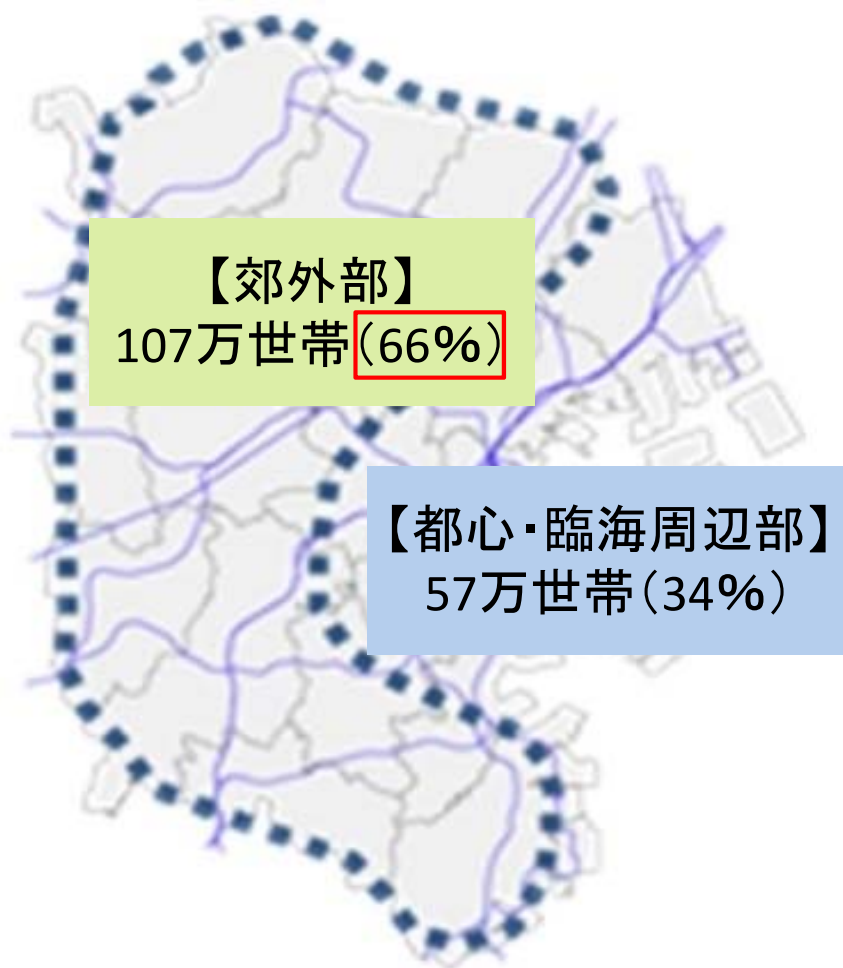
注：持ち家・共同住宅401,300戸、建築年不詳を除く
資料：総務省「平成30年 住宅・土地統計調査」



注：持ち家・共同住宅404,600世帯、家計を主に支える者の年齢不詳を除く
資料：総務省「平成30年 住宅・土地統計調査」

「郊外部」と「都心・臨海周辺部」との世帯比率

- 全世帯のうち、郊外部に2/3が居住。

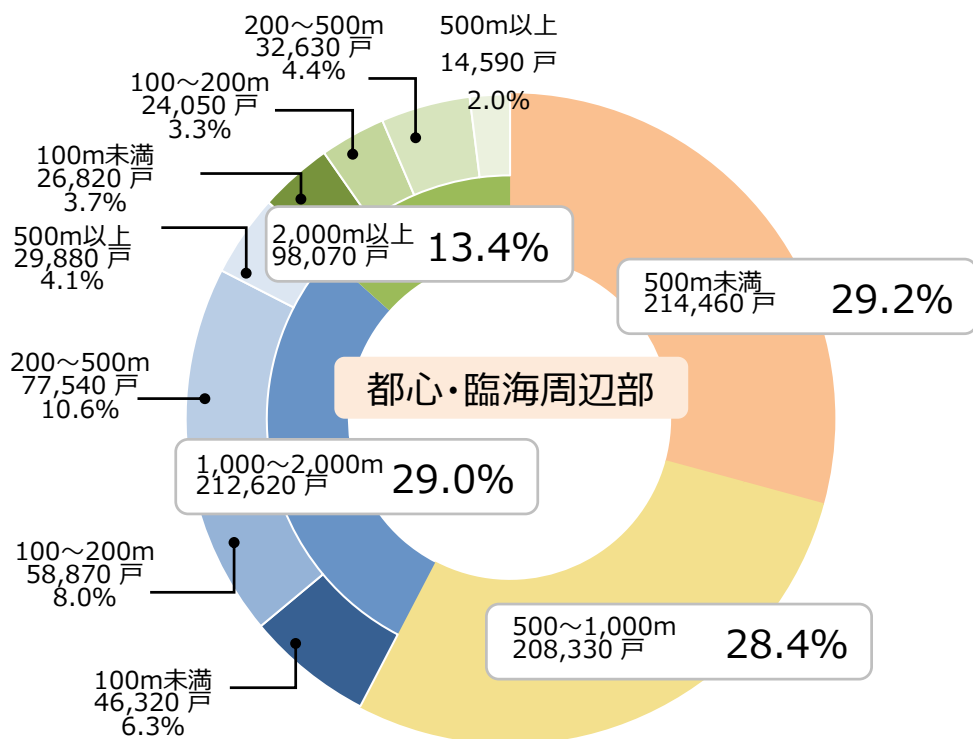


※集計上の地区区分設定

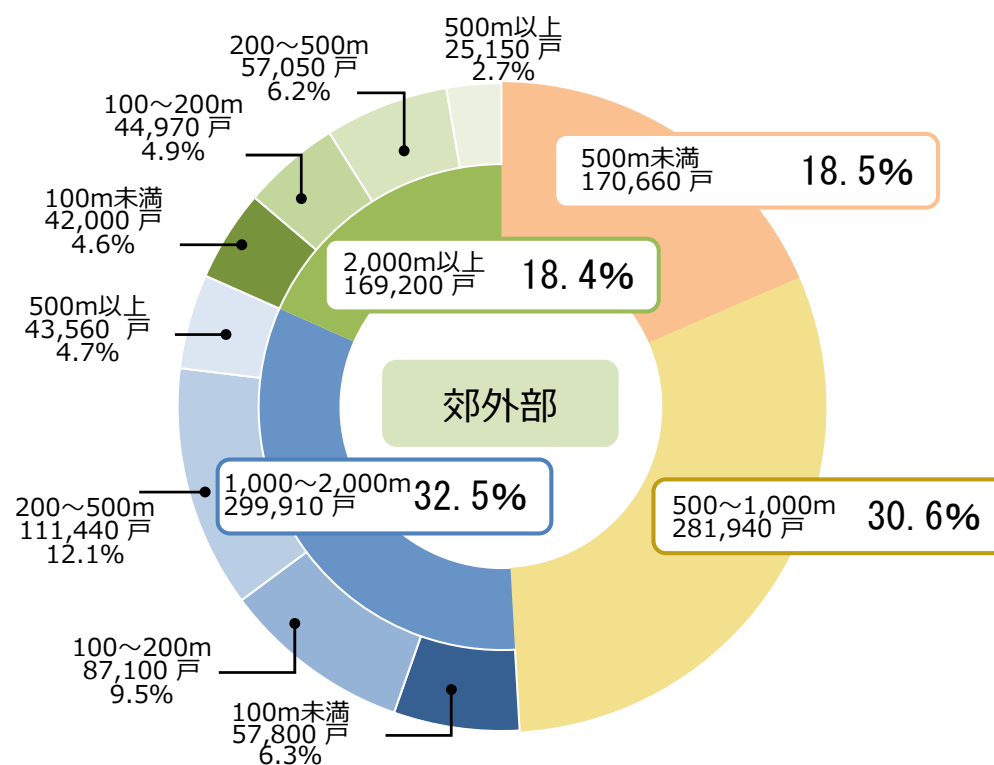
区分		世帯数 (比率)	人口 (比率)
郊外部	港南区、旭区、磯子区、 金沢区、港北区、緑区、 青葉区、都筑区、 戸塚区、栄区、 泉区、瀬谷区	107万世帯 (66%)	255万人 (68%)
都心・ 臨海周辺部	鶴見区、神奈川区、 西区、中区、南区、 保土ヶ谷区	57万世帯 (34%)	117万人 (32%)

最寄りの鉄道駅までの距離別住宅戸数割合

- 郊外部では半数の住宅が最寄りの鉄道駅までの距離が1 km以上の場所に立地している。



※鉄道駅までの距離が1,000m以上の場合は、住宅からバス停までの距離も示している

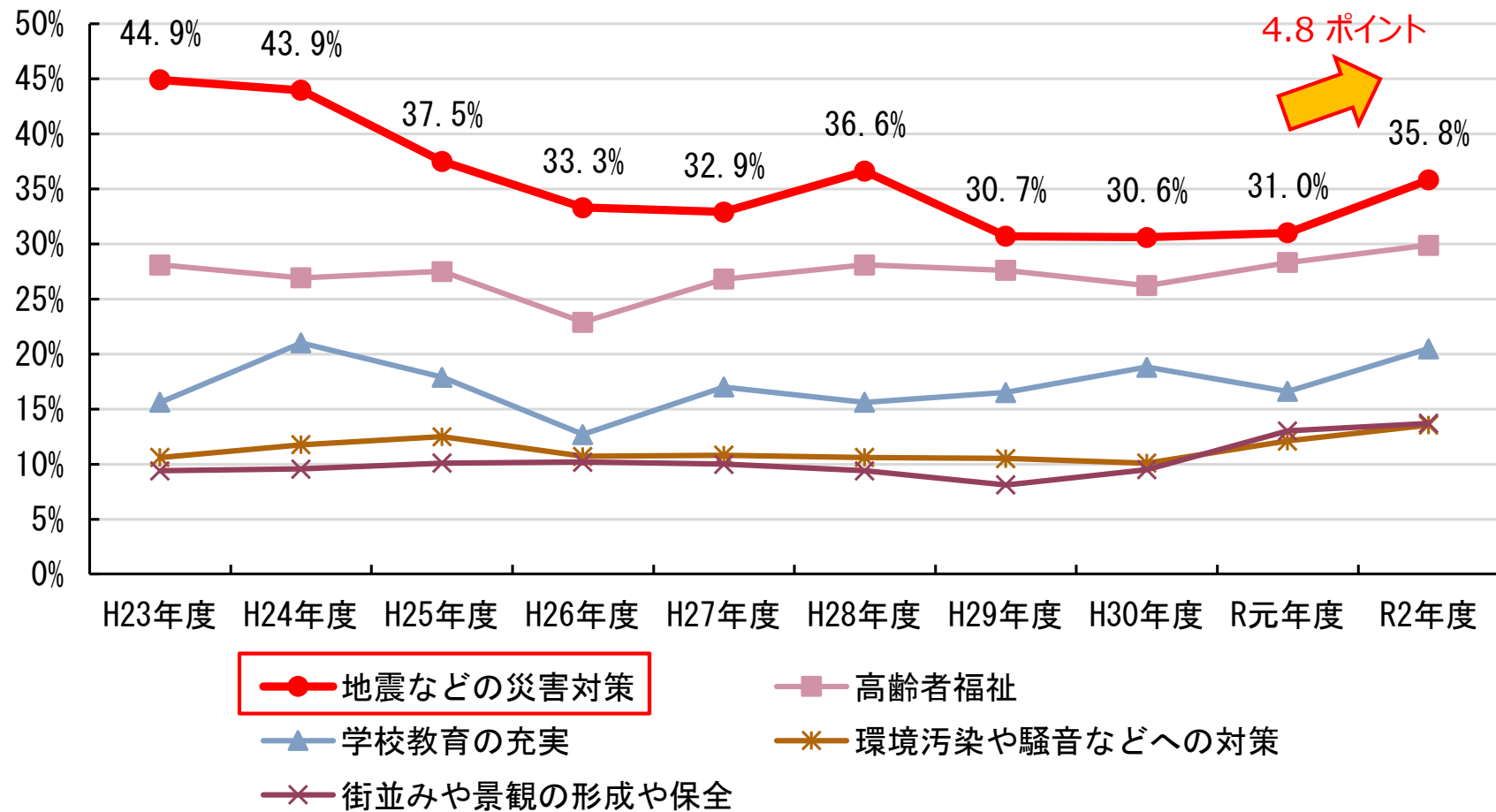


※鉄道駅までの距離が1,000m以上の場合は、住宅からバス停までの距離も示している

9 市民ニーズ・意向の変化

災害対策に対する市民の意識

- 市政への要望は「地震などの災害対策」が3割を超えて最も多く、東日本大震災のあった2011（平成23）年以降、10年連続で1位となっている。
- 2019（令和元）年度から2020（令和2）年度に向けて4.8ポイント上昇している。

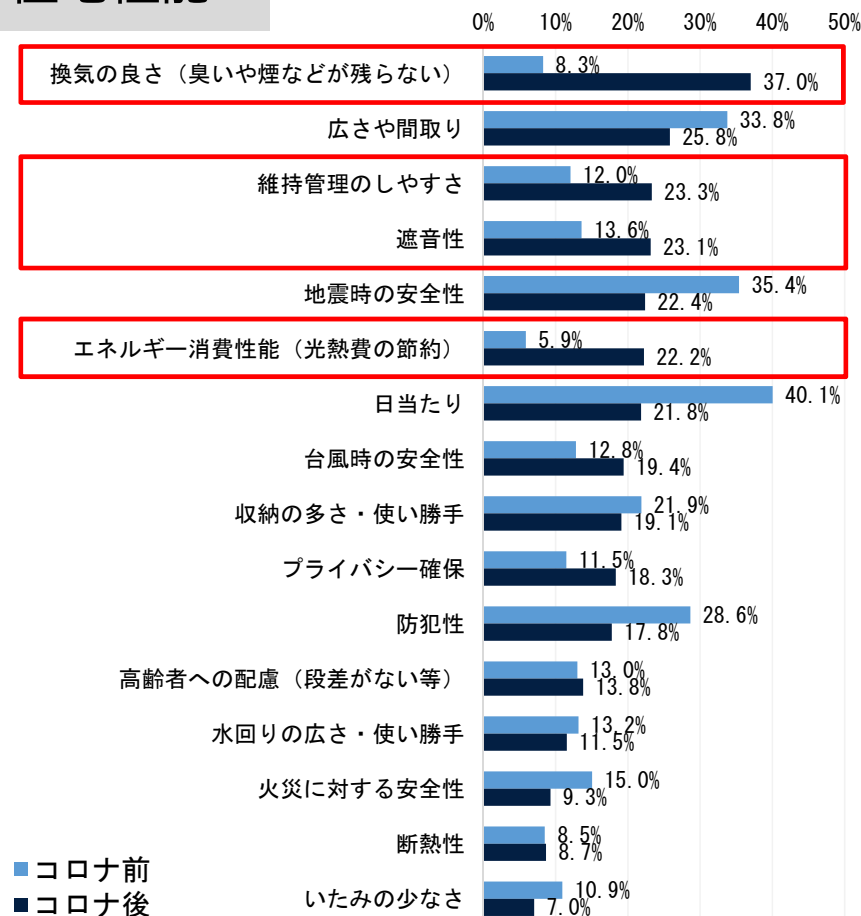


資料：横浜市「市民意識調査（平成23年～令和2年）」

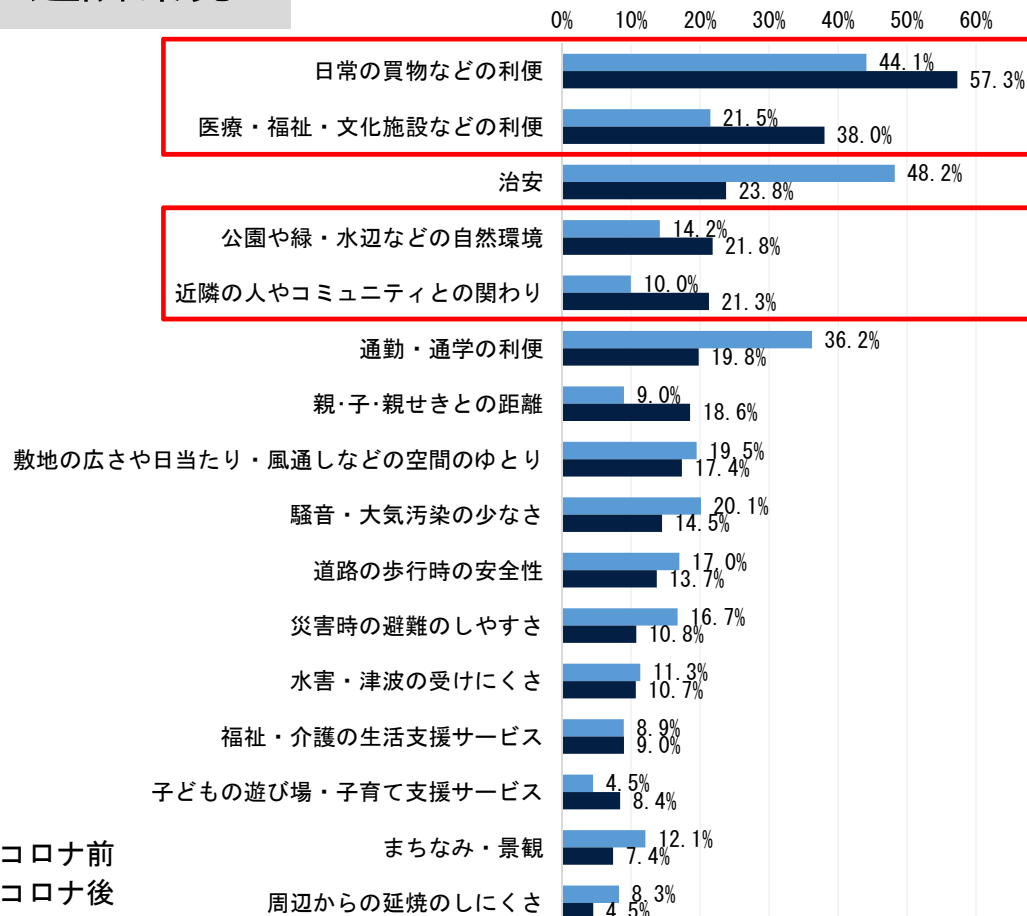
コロナ禍を受け、求める住宅性能や近隣環境の変化

- 住宅性能として、換気、維持管理のしやすさ、遮音性、省エネ性能を重視するようになった。
- また近隣環境では、買い物などの利便、公園や緑などの自然環境、コミュニティを重視するようになった。

住宅性能



近隣環境



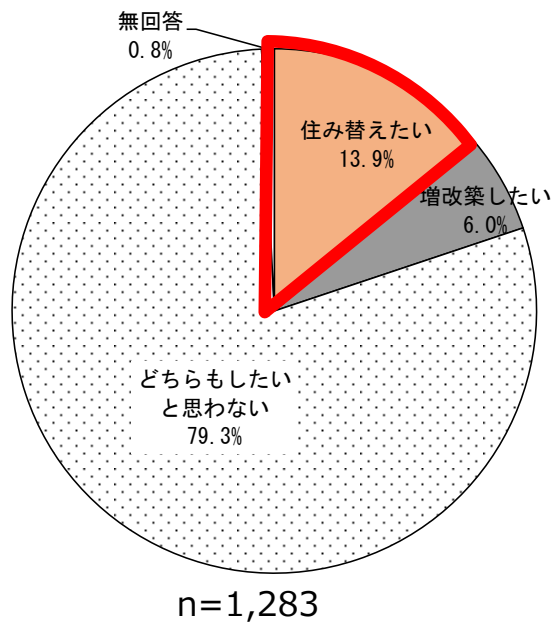
資料：総務省「平成30年 住生活総合調査特別集計」(コロナ前)、
横浜市「ヨコハマeアンケート (令和2年10月、住環境に対する意識の変化等に関するアンケート)」(コロナ後)

9 市民ニーズ・意向の変化

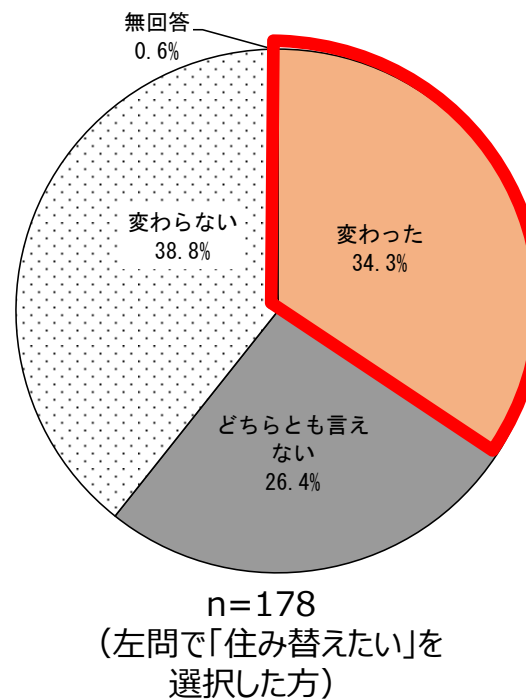
コロナ禍を受け、郊外部への住み替え意向

- 住み替え意向のある方は約14%、そのうち住み替え先の立地への考え方が変化した方は約34%。
- 住み替え先として、現住地より郊外部を希望する方は約43%と、都心部を希望する方の2倍。

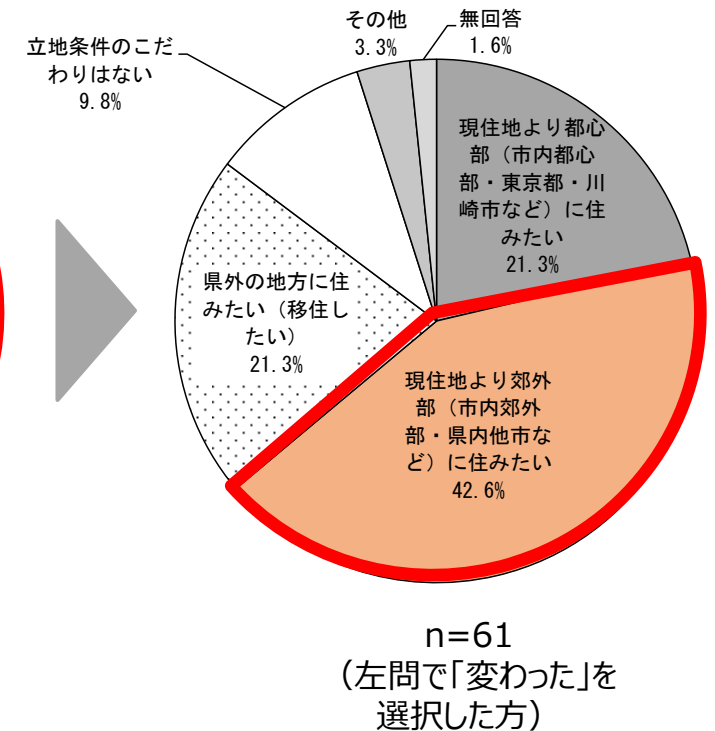
住み替え・増改築の意向



住み替え先の立地に対する考えの変化



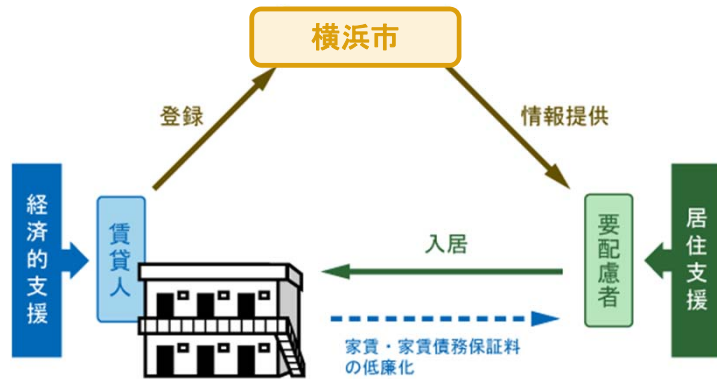
住み替え先として希望する立地



10 現行計画における重点的な取組

【テーマ1】民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの充実

- 新たな住宅セーフティネット制度を活用し、住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の登録を促進するとともに、入居者への**経済的支援**や見守りなどの**居住支援**を推進。
- 市、不動産関係団体、居住支援団体が連携して要配慮者の居住支援を行うために、**市居住支援協議会**を設立。

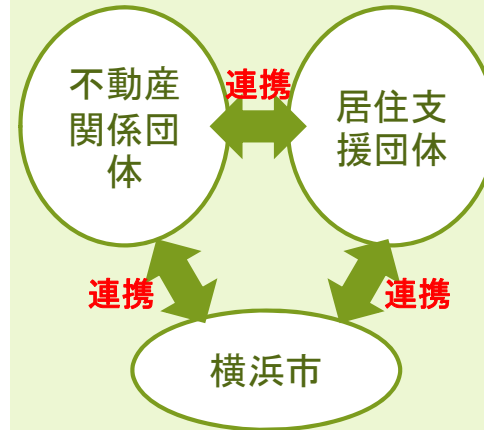


- 市内のSN住宅の登録: 8,389戸 (R3.4.2時点)
- 家賃低廉化補助: 上限4万円 ※コロナの影響を受け、収入が減少した方が入居する場合、最大62,900円
- 家賃債務保証料補助: 上限6万円(初回のみ)
- セーフティネット住宅見守りサービス補助モデル事業

横浜市居住支援協議会

■構成団体

- 不動産関係団体
 - 公社) 神奈川県宅地建物取引業協会
 - 公社) 全日本不動産協会
- 居住支援団体
 - 社福) 横浜市社会福祉協議会
 - NPO) かながわ外国人すまじサポートセンター
 - 横浜市住宅供給公社
 - 一財) 高齢者住宅財団
 - 一社) 家財整理相談窓口
- 民間事業者
 - 家賃債務保証業者・警備会社・不動産会社
- 横浜市
 - 国際局、市民局、こども青少年局、健康福祉局、建築局

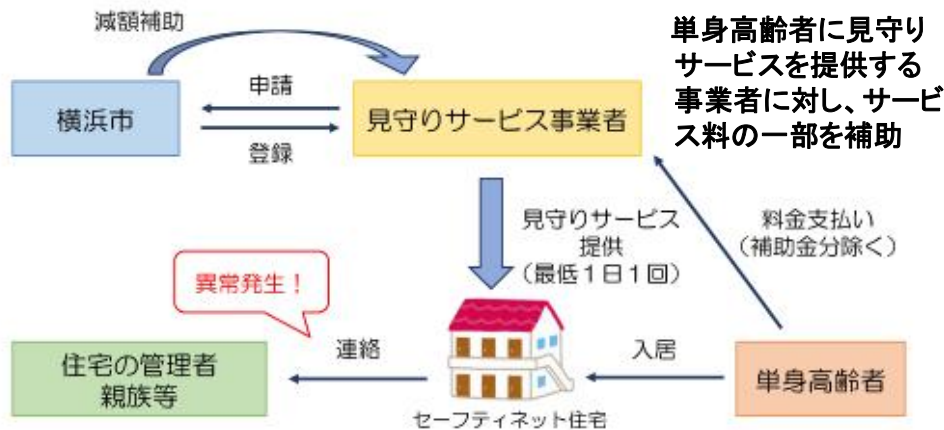


■相談窓口の設置

- 住まいの確保にお困りの方、大家、不動産事業者、福祉支援機関等からの住まいに関する相談を受付
- 相談内容によって適切な支援機関や物件を紹介

■ガイドブック

- 民間賃貸住宅の大家や不動産事業者が、安心して部屋を貸していただくためのガイドブックを作成
- ・サポート体制の紹介
- ・事例ごとの解決方法の紹介



10 現行計画における重点的な取組

【テーマ2】多世代型住宅の供給促進

- ・高齢者が、介護が必要になっても安心して住み慣れた地域に住み続けられるよう、子育て世代や学生などの多世代が共に住み、生活支援など必要な支援を備えた「よこはま多世代・地域交流型住宅」の供給を促進。
- ・公有地活用型と民有地活用型の2つのスキームで、これまでに**5件（約2,500戸）の住宅が認定**された。

公有地活用型

○市が公募により選定した民間事業者等が、住宅の整備及び運営を行う。

<事例> 緑区十日市場町周辺地域

■概要

- ・十日市場ヒルタウン内の市有地を活用。
- ・先行街区（20、21街区）においては、多世代向け分譲住宅や高齢者向け賃貸住宅等を整備済。
- ・22街区は、子育て世帯を支える3つのテーマ（下記）を掲げて整備中。



■子育て世帯を支える3つのテーマ

- ①子ども・子育てを支援し交流を促進する施設
→マンションの共用部「シェア共用部」を地域に開放。
- ②子育て世帯の参画を促進するコミュニティマネジメント
→シェア共用部において地域活動を積極的に実施。
- ③子育て世帯が暮らし続けられる住環境
→親子のライフステージに対応した住戸、エリアマネジメント賃貸住宅、ウィズコロナに対応した個室付きコワーキングラウンジなどを整備。

民有地活用型

○多様な世代の居住に適した住環境と居住者と周辺住民の地域交流施設を備えた住宅を、市が認定し市民に公表する。

<事例> 南万騎が原駅周辺リノベーションプロジェクト

■概要

- ・サービス付き高齢者向け住宅（57戸）
- ・分譲住宅（105戸）
- ・賃貸住宅（65戸）を供給
- ・生活利便施設：スーパー
- ・高齢者支援施設：診療所、訪問・通所介護事業所
- ・子育て支援施設：保育所、学童など



10 現行計画における重点的な取組

【テーマ3】大規模団地の総合的な再生

- ・ 周辺地域への影響が大きい**大規模団地**において、住民主体の取組に対して包括的な支援を行うことで多様な世代が安心して快適に住み続けられ、更に活力ある地域の再生を目指す。
- ・ 団地再生に関連する公的住宅供給団体等が、知見を相互活用し、連携して取り組むために「**よこはま団地再生コンソーシアム**」を発足（H28.12～）。

大規模団地等の再生の推進

居住者の高齢化やコミュニティの希薄化、建物の老朽化や空き家の増加などの課題に対して、地域住民等の関係者や区と連携を図りながら福祉やまちづくりなど総合的な視点で大規模団地等の再生に取り組む。

<事例> 左近山団地(旭区)

○多くの世代から意見を集め、広場「みんなのにわ」を再整備

アクションプラン作成

管理組合主催のコンペ

ワークショップ

設計・施工

住民によるマネジメント体制



<事例> 南永田団地(南区)

- 団地内空き店舗を活用した活動拠点「ほっとサライ」の設置
- カフェの運営・レンタルボックスの設置
- 多世代交流イベントの開催



よこはま団地再生コンソーシアム

横浜市の団地再生に関連する公的住宅供給団体等が、経験ノウハウ等を相互に活用し、連携して取り組むとともに、新たな施策や支援策など仕組み作りを行うことで、大規模団地等の再生を推進し、魅力ある持続可能なまちづくりを実現することを目的に発足。

■構成団体



■活動内容

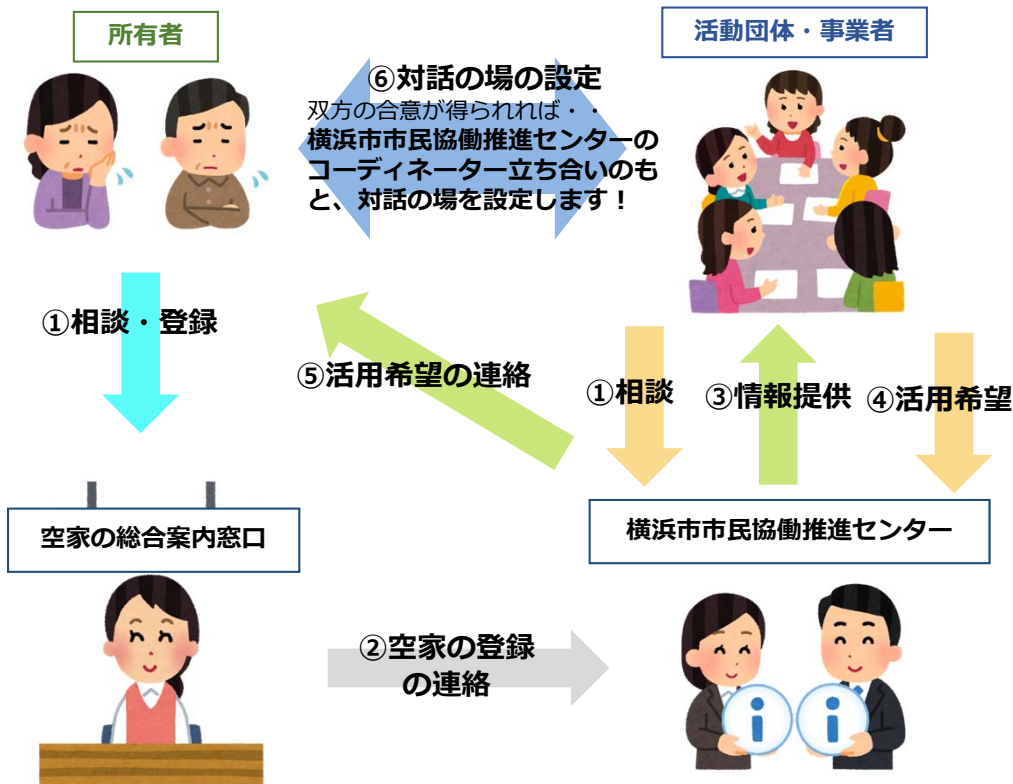
- 各団体が抱える課題等について、各機関による様々な視点から意見交換を実施
- 有識者の講演や取組紹介を行うシンポジウムを開催

【テーマ4】地域の活性化・まちの魅力向上に向けた空家の流通・活用の促進

- 空家化の予防～跡地活用まで、関係区局や専門家団体等が連携して総合的な空家等対策をより一層推進。
- マッチング制度や改修等への補助により、地域による有効活用や、子育て世帯の利用を支援。

空き家のマッチング制度

○借り手と貸し手をマッチングし、地域活動へとつなぐ制度を創設



補助金による支援

メニュー	条件・支援内容
地域貢献型	<ul style="list-style-type: none"> ○地域活動の拠点づくりを目的として、戸建て空き家を取得又は貸借した地域活動団体、又は民間事業者が行う改修費への補助 ○内外装、建具、設備等の改修に最大100万円 ○耐震診断・耐震改修に最大100万円(併用可)
子育て住まい型	<ul style="list-style-type: none"> ○市外から転入し、戸建て空き家を取得した子育て世帯及び民間事業者が行う、子育て世帯対応改修費の補助 ○子供の安全の確保や家事・育児の効率化等に資する改修に、最大100万円 ○耐震診断・耐震改修に最大100万円(併用可)
空家所有者のための活用スタートアップ支援事業補助金	<ul style="list-style-type: none"> ○地域の活動団体が空家を借りようとする際に、家財の片づけなど空家所有者の負担を軽減し、空家の貸し出しを促す ○家財等の撤去等に係る経費、樹木等の剪定等に係る経費を最大20万円補助 ○活動団体に継続して1年以上、地域活用を目的として空家を貸すこと

10 現行計画における重点的な取組

【テーマ5】持続可能な住宅地への再生

- 郊外住宅地において、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

富岡・能見台地区

- ワークショップや懇談会を重ね、「まちづくりイメージ」を策定
- 地域交通機能の充実に向け、乗合型移送サービスの実証実験を実施

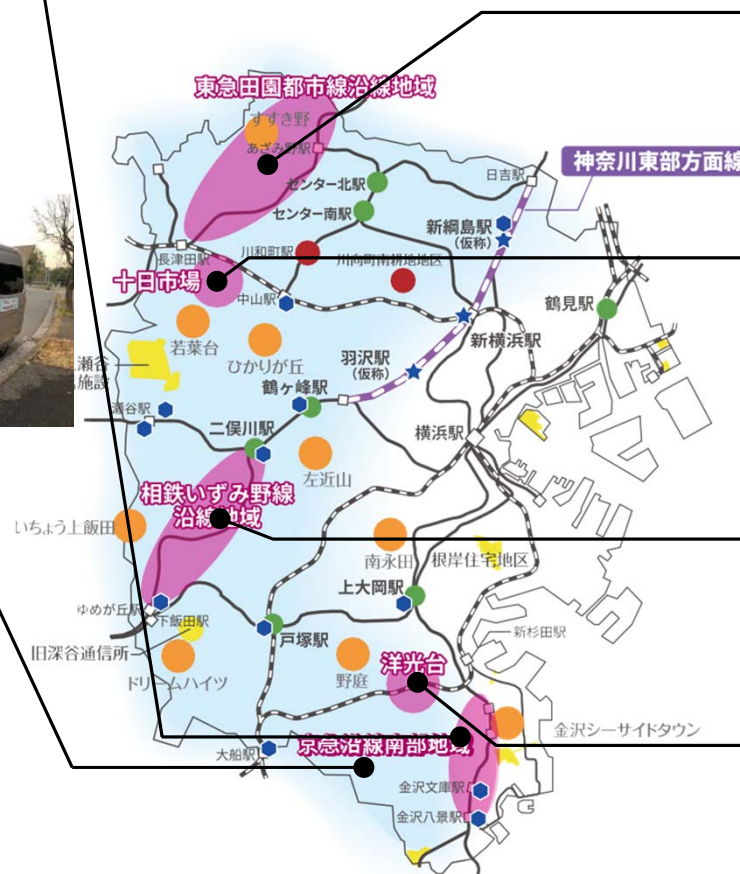


上郷ネオポリス地区

- コンビニ併設型コミュニティ拠点「野七里テラス」を開設



持続可能な郊外住宅地推進地域



東急田園都市沿線地域

【コミュニティ・リビングの実現】

モデル地区を設定し、民有地の土地利用転換の機会を捉えた機能誘導

緑区十日市場町沿線地域

【郊外住宅地の再生に向けた十日市場モデルの構築】

市有地活用
企画提案公募方式による多世代住宅の整備

相鉄いずみ野線沿線地域

【地域資源を活かした魅力の向上と発信】

相鉄JR直通運転に合わせた沿線各駅周辺の再整備と魅力向上

磯子区洋光台駅周辺地区

【多世代近居の実現に向けたまちづくり】

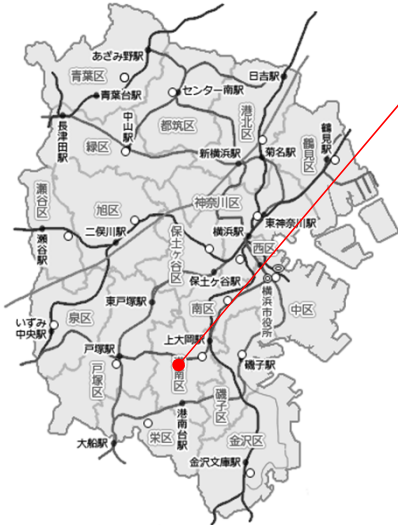
UR賃貸住宅の活用・再整備

10 現行計画における重点的な取組

【テーマ6】市営住宅の再生への取組

- ・ 今後、昭和 40 年代に建設された市営住宅が一齐に建替えや大規模改修の時期を迎える。
長寿命化、建替えなどの**的確な対応が必要**。
- ・ 集約により生み出した用地の活用、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**。

<事例>野庭住宅の取組



■野庭住宅・団地の諸元

- 市営住宅(3,320戸)と公社分譲住宅(2,712戸)の併存団地
- 昭和47～58年建設
- 一団地認定、約72.6ha
- 戸建て住宅、ショッピングセンター、小学校、公共・公益施設、公園等
- 区内をネットワークで結ぶ緑道(歩行者専用道路)あり

■再生の目標(案)

多世代(だれも)が

- ・ 安全、安心して暮らすことができるまちにする
- ・ 求めるライフスタイル(働き方、住まい方、活動)を実現できるまちにする

■再生の方針(案)

- 住まい：多世代が住み続けられる住まいづくり
- 拠点：気軽に集まり交流できるみんなの居場所づくり
- 活動：地域活動を続けていくための場・仕組みづくり
- 移動：誰もが楽しく・安全に移動できる緑道などの魅力づくり

■「野庭住宅と野庭団地の未来を考える会」

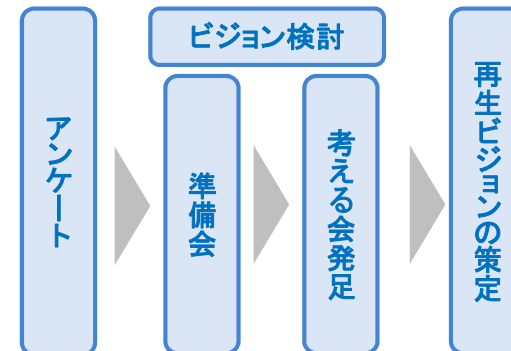
<目的>

- ・野庭住宅・団地の将来の方向性を共有するための「再生ビジョン」を検討・策定すること。

<メンバー>(地元の皆さん+有識者+公的機関)

- ・野庭住宅連合自治会 会長
- ・野庭団地連合自治会 会長
- ・港南区シルバークラブ連合会 会長
- ・野庭住宅地区社会福祉協議会 会長
- ・野庭団地住宅管理組合連絡協議会 会長
- ・野庭地域ケアプラザ 所長
- ・野庭団地地区社会福祉協議会 会長
- ・野庭団地ショッピングセンター会 会長
- ・区内子育て施設 代表者
- ・コンサル会社、学識者
- ・横浜市住宅供給公社、横浜市港南区、建築局

<再生ビジョン策定に向けた取組>



1 1 住宅関連事業マップ

横浜市 住宅関連事業等

現行計画重点施策テーマ3

「大規模団地の総合的な再生」関連

- 市営住宅
 - ▲ 県営住宅
 - 横浜市住宅供給公社(賃貸)
 - 横浜市住宅供給公社(分譲)
 - ◆ 神奈川県住宅供給公社(賃貸)
 - ◇ 神奈川県住宅供給公社(分譲)
 - ▽ UR都市機構(賃貸)
 - ▽ UR都市機構(分譲)
 - 民間住宅
- ※市内の築40年以上の500戸以上の大規模団地をプロット

資料：横浜市 大規模団地の総合的な再生に向けた検討業務委託報告書（平成25年3月）（一部時点修正）

現行計画重点施策テーマ5

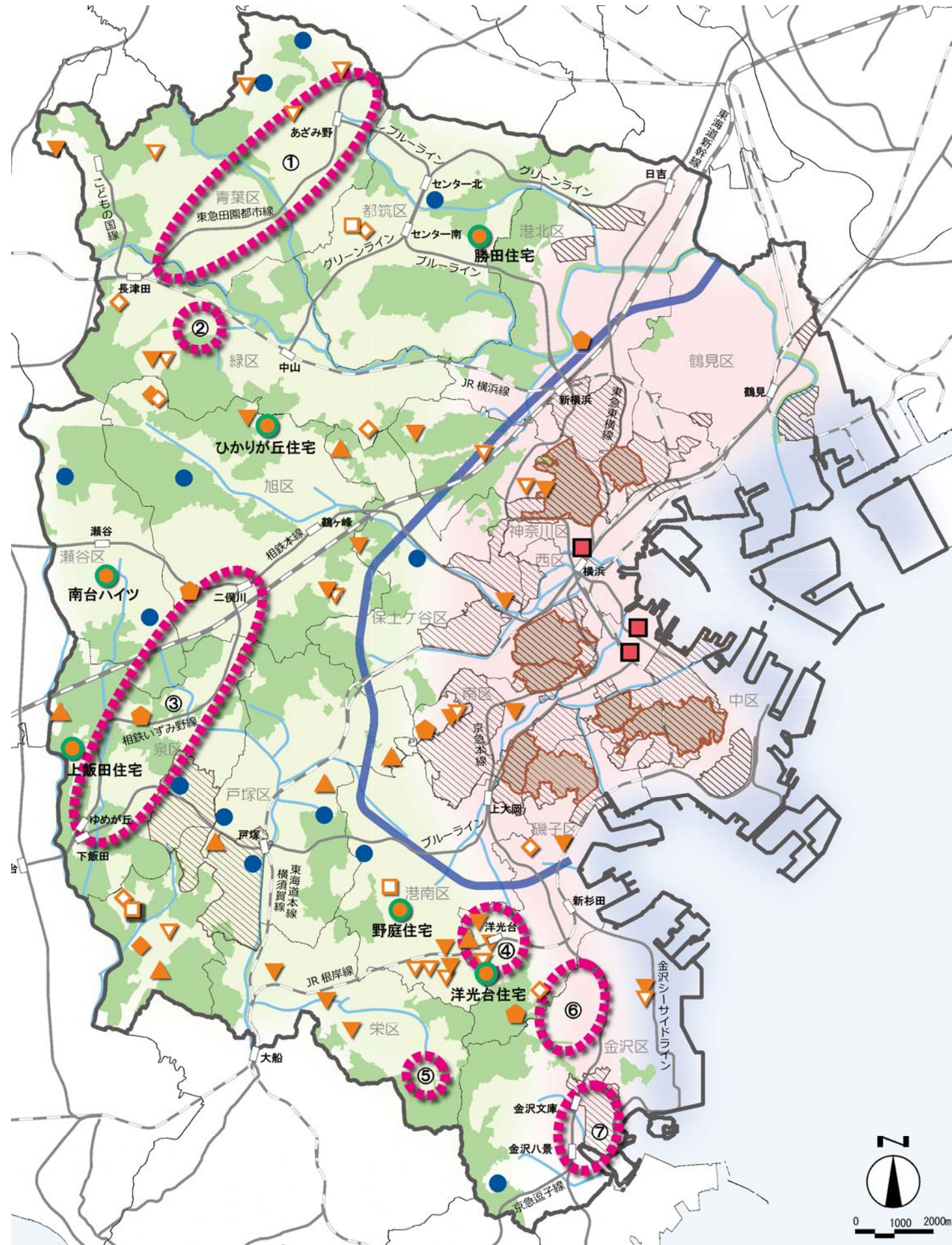
「持続可能な住宅地への再生」関連

- ヨコハマ市民まち普請事業（郊外部・拠点系の取組）
- 持続可能な郊外住宅地推進地域等

No	名称	【事業主体】
①	東急田園都市沿線地域	東急、横浜市
②	緑区十日市場町周辺地域	東急、東急不動産、NTT 都市開発、相鉄不動産、伊藤忠都市開発、横浜市
③	相鉄いずみ野線沿線地域	相鉄ホールディングス、横浜市
④	磯子区洋光台駅周辺地区	UR 都市機構、横浜市
⑤	上郷ネオポリス	大和ハウス工業、横浜市
⑥	富岡・能見台地区	京急電鉄、横浜市
⑦	金沢区心部	京急電鉄、横浜市

資料：横浜市HP

凡例	
—	市界
—	区界
—	新幹線
—	鉄道
—	環状2号線
—	1級・2級河川



現行計画重点施策テーマ6

「市営住宅の再生への取組」関連

- 大規模な市営住宅(500戸以上)

住宅名	建設年度	戸数
上飯田住宅	1964 (S39)	1,404 戸
勝田住宅	1966 (S41)	1,534 戸
ひかりが丘住宅	1968 (S43)	2,325 戸
洋光台住宅	1971 (S46)	730 戸
野庭住宅	1972 (S47)	3,294 戸
南台ハイツ	1980 (S55)	1,189 戸

資料：横浜市市営住宅の再生に関する基本的な考え方（平成30年4月）

都心部の高規格な住宅

住宅名	建設年度〔予定〕
ザ・タワー横浜北仲	2020(R2)
(横浜駅きた西口鶴屋地区)	2023(R5)
(関内駅前港町地区)※検討中	2029(R11)

資料：横浜市HP等

防災関連（地震火災）

- 重点対策地域(不燃化推進地域)
- 対策地域

資料：横浜市地震火災対策方針（平成27年3月改正）

ゾーニング

- 臨海部
- 都心・臨海部
- 郊外部

資料：横浜市都市計画マスタープラン（平成25年3月）

市街化調整区域

資料：横浜市都市計画図