地域住宅計画

神奈川県横浜地域（5期）

横浜市

令和6年4月

地域住宅計画

計画の名称	神奈川県横浜地域（５期）

都道府県名	神奈川県	作成主体名	横浜市

計画期間	令和　6　年度　～　10　年度

１　地域の住宅政策の経緯及び現況

〇横浜市は神奈川県の東部に位置し、面積約438平方キロメートル、約377万人が居住しています（令和５年１月現在）。
〇人口は、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。
〇住宅総数は約184万戸で、空家（居住世帯のない住宅）が約17.8万戸と全体の約1割を占めています。
〇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、次いで民営借家共同住宅、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。
〇全体で約３万１千戸の管理を行っている市営住宅は「直接建設」が約８割で、大規模団地を中心に市西部の郊外に立地。民間からの「借上」が約１割で、「直接建設」が少ない都心部を中心に供給しており、高齢者用が中心となっています。
〇直接建設の市営住宅は、築40年を超える昭和40年代のストックが40%以上を占めていることからも、建物の長寿命化の対応が求められています。また、耐震改修は完了しましたが、エレベーター設置率は未だ低い状況です。
〇高齢者向け賃貸住宅は「直接建設型市営住宅」（約１千戸）、「借上型市営住宅（シニア・りぶいん）」（約３千戸）、「高齢者向け優良賃貸住宅」（約２千７百戸）、「サービス付き高齢者向け住宅」（約５千３百戸）、「家賃補助付き住宅確保要配慮者専用賃貸住宅（セーフティネット住宅）」（約170戸）が供給されています。（令和５年３月末現在）
〇低所得の子育て世帯等を対象とする「子育て世帯向け地域優良賃貸住宅（子育てりぶいん）」（約350戸）の供給や、「地域子育て応援マンション」（約６千７百戸）の認定が行われています。（令和５年３月末現在）

２　課題

〇高齢者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、住宅の確保が困難な高齢者などが安心して入居できる住宅供給、住環境の供給が求められています。

〇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も求められています。

〇住宅セーフティネットの根幹である市営住宅は、建物の老朽化が進み築40年を超える住宅が40%以上を占めていることや居住者の高齢化率が48.8%を超えている現状から、市営住宅ストックの長寿命化対策や高齢化対応が喫緊の課題となっています。また法的な耐用年限の70年目には、財政支出や事業量が一定期間に集中するため、改善、維持管理などの適切な手段選択のもとに、建物の安全を維持しながら市営住宅ストックの長寿命化を実現し、建替え時期の平準化を図る必要があります。

〇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マンション管理組合が、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。団地では、大規模団地などの住宅地の再生を図りつつ、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住環境を創出していくことが必要です。
〇鉄道駅周辺では、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。

〇「横浜市温暖化対策実行計画」の改定や人口減少や少子高齢化の進展等を踏まえ、子育て世代を対象とした省エネ住宅への住替え時の支援策を実施することで、「省エネ性能のより高い住宅」の普及、空家の流通の促進を図りながら、子育て世代の市内転入・定住の促進につなげる必要があります。

3　計画の目標

住宅分野の基本計画で、横浜市の住まいや住環境について基本的な方向性を示す「横浜市住生活マスタープラン（横浜市住生活基本計画）」において、横浜の住宅政策の目指すべき将来像「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」を掲げました。この将来像の実現に向けて、課題を整理したうえで施策を実行していきます。

「社会環境の変化」からの視点では、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を目指します。

「居住者・コミュニティ」からの視点では、若年世帯から子育て世帯や高齢者世帯まで、安心して暮らせる住まいの確保や住まい方の実現、市営住宅をはじめ重層的な住宅セーフティネットの充実による住宅確保要配慮者の居住の安定確保を目指します。
「住宅ストック」からの視点では、マンションの管理適正化・再生円滑化の推進や総合的な空家等対策の推進を目指します。

4　目標を定量化する指標等

指　標	単　位	定　義	従前値	基準年度	目標値	目標年度
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	%	住宅及び住環境に対して満足と思う市民の割合	81.9	H30	82.0	
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	%	「市内での定住意向」のある市民の割合	76.6	R3	76.7	
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	戸	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	R3	11368	R10
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	%	高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	3.6	R3	4.1	R10
重層的な住宅セーフティネットの構築による住宅確保要配慮者の居住の安定確保	%	市営住宅における一定のバリアフリー化（便所、浴室への手すり設置等）の割合	50	R6	55	R10
マンションの管理適正化・再生円滑化の推進	組合	「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	6	R2	15	R8
マンションの管理適正化・再生円滑化の推進	棟	マンション管理計画認定制度の認定件数	－	－	150	R8
空き家の適切な管理と利活用の促進	戸	一戸建て空家の内、別荘、賃貸・売却等以外の住宅（その他の住宅）の戸数	20,200	H30	22,000 程度に抑える	R10

※計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

５．目標を達成するために必要な事業等の概要

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

＜事業の概要＞
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、個性ある生活拠点にふさわしい都市機能の充実を図ります。
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、バス路線の導入や再編など、移動手段の確保に向けた地域の主体的な取組を支援します。

目標②：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

＜事業の概要＞
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。

目標③：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

＜事業の概要＞
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。

目標④：脱炭素社会の実現に向けた良質な住宅ストックの形成

＜事業の概要＞
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。

目標⑤：マンションの管理適正化・再生円滑化の推進

＜事業の概要＞
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。
郊外大規模団地では、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、企業などと連携して進めていきます。

目標⑥：地域活性化や子育て世代の転入・定住促進に向けた空家の多様な活用の促進

＜事業の概要＞
地域の活性化やまちの魅力向上に向けて、空家所有者と地域貢献活動を行う団体とのマッチング等により、地域の活動拠点や子育て支援施設等への活用を総合的に支援します。また、子育て世代の住まいとしての空家の活用を促進することにより、空家の解消を図ります。

６ 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

（金額の単位は百万円）

基幹事業

事業		事業主体	規模等	交付期間内事業費	事業期間
公営住宅等整備事業	建替事業	横浜市	80戸	7,974	令和6～10年
公営住宅等ストック総合改善事業	照明設備改修事業	横浜市	18,088戸	670	令和6～10年
公営住宅等ストック総合改善事業	給水設備改修事業	横浜市	1,643戸	571	令和6～10年
公営住宅等ストック総合改善事業	全面的改善事業	横浜市	1180戸	15,543	令和6～10年
公営住宅等ストック総合改善事業	外壁改修事業 （防安）	横浜市	529戸	1,273	令和6～10年
公営住宅等ストック総合改善事業	屋上改修事業 （防安）	横浜市	862戸	319	令和6～10年
公営住宅等ストック総合改善事業	昇降機更新事業 （防安）	横浜市	1,947戸	2,252	令和6～10年
住宅地区改良事業等	建替事業（改良住宅）	横浜市	556戸	11,830	令和6～10年
住宅地区改良事業等	改善促進事業（移転促進費）	横浜市	556戸	128	令和6～10年
住宅地区改良事業等	照明設備改修事業（改良住宅）	横浜市	510戸	20	令和6～10年
改良住宅ストック総合改善事業	外壁改修事業 （防安）	横浜市	70戸	168	令和6～10年
改良住宅ストック総合改善事業	屋上改修事業 （防安）	横浜市	70戸	30	令和6～10年
改良住宅ストック総合改善事業	昇降機更新事業 （防安）	横浜市	371戸	325	令和6～10年
地域優良賃貸住宅等整備事業	高優賃建設型	横浜市	220戸	271	令和6～7年
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	家賃補助（高優賃）	横浜市	－	3,865	令和6～10年
空き家再生等推進事業	空家の除却補助	横浜市	－	11	令和9～10年
空き家再生等推進事業	空家の利活用補助	横浜市	－	10	令和9～10年
空き家再生等推進事業	空家の所有者調査	横浜市	－	6	令和9～10年
合計				45,266	

提案事業

事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内事業費	事業期間
地域住宅政策推進事業	住宅政策関連計画事業	横浜市	－	55	令和7～10年
	住まいに関する相談・情報提供事業	横浜市	－	20	令和6年
	空家に関する相談・情報提供事業	横浜市	－	13	令和6～10年
	空家活用に関するマッチング事業	横浜市	－	7	令和6～10年
	民間住宅支援事業	横浜市	－	19	令和6～10年
	セーフティネット住宅見守り支援事業	横浜市	930戸	33	令和6～10年
	子育て世代定住促進事業	横浜市	1,400件	2,000	令和6～10年
	マンション関連支援事業	横浜市	約1万棟	119	令和6～10年
	団地再生支援事業（公共）	横浜市	64団地	96	令和6～10年
	団地再生支援事業（民間）	横浜市	－	21	令和6～10年
	環境等に配慮した持続可能な住宅地推進事業	横浜市	－	87	令和6～10年
	借上住宅の緊急通報設備更新事業	横浜市	－	278	令和6～10年
	居住支援推進事業	横浜市	－	62	令和7～10年
	子育て世代家賃補助事業	横浜市	30戸	29	令和8～10年
	空家を活用した子育て世代転入・定住促進事業	横浜市	650戸	1,300	令和8～10年
合計				4,139	

関連事業

事業（例）	事業主体	規模等	交付期間内事業費	事業期間
合計			0	

効果促進事業

事業（例）		事業主体	規模等	交付期間内事業費	事業期間
空き家再生等推進事業	空家等現地調査事業	横浜市	－	24	令和9～10年
	空家等改善事業	横浜市	－	2	令和9～10年
	空家等初期対応事業	横浜市	－	40	令和9～10年
	空家システムの保守管理	横浜市	－	6	令和9～10年
合計				72	

７　法第６条第６項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

該当なし

※法第６条第６項に規定する公営住宅建替事業に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第12条に規定する施行要件の特例の対象となります。

８　法第６条第７項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

認定事業者は、住宅の全部又は一部について一定期間以上入居資格を有する者を確保できない場合、下記いずれか一つの入居資格を満たす者を配慮入居者として入居させることができる。

１　所得が60万１千円を超える者で、所得要件以外の入居資格を満たす者。ただし、平成29年７月１日以降特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律第５条に基づき供給計画の変更の申請を行い、認定を受けたヨコハマ・りぶいんについて、認定日以降に入居しようとする者は、所得が48万７千円を超える者で所得要件以外の入居資格を満たす者。
２　所得が15万８千円以下の者で、所得要件以外の入居資格を満たす者。ただし、平成29年７月１日以降特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律第５条に基づき供給計画の変更の申請を行い、認定を受けたヨコハマ・りぶいんについて、認定日以降に入居しようとする者は、所得が13万９千円以下の者で、所得要件以外の入居資格を満たす者。
３　特定優良賃貸住宅及び地域特別賃貸住宅の同居親族要件以外の入居資格を満たす者
４　所有する自宅の建替・改修その他特段の事情により、緊急に住居を必要とする者と横浜市が認め、持家非所有・所得・同居親族要件以外の入居資格を満たす者
※ただし、２、４については事業者の同意を得ることを条件とする。

※法第６条第７項に規定する配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第13条に規定する特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例の対象となります。（ただし、一定の要件を満たすことが必要です。）

９　その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

（横浜市子育て世帯向け地域優良賃貸住宅の配慮入居者）
横浜市子育て世帯向け地域優良賃貸住宅の認定事業者は、住宅の全部又は一部について一定期間以上、入居資格を有する者を確保できない場合、次に掲げる条件のすべてに該当する者を配慮入居者として入居させることができる。
１　住民基本台帳法（昭和42年法律第81号）にいう住民基本台帳に掲載された者であること。
２　住民税の滞納がないこと又は住民税を特別徴収義務者に納付していること。
３　連帯保証人を立てられること。又は、管理業務者が指定する保証会社の利用が可能であること。
４　入居者又は同居しようとする者が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成３年法律第77号）第２条第６号に規定する暴力団員でないこと。

（横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅の配慮入居者）
横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅の認定事業者は、住宅の全部又は一部について一定期間以上、入居資格を有する者を確保できない場合、次に掲げる条件のすべてに該当する者を配慮入居者として入居させることができる。
１　住民基本台帳法（昭和42年法律第81号）にいう住民基本台帳に掲載された者であること。
２　住民税の滞納がないこと又は住民税を特別徴収義務者に納付していること。
３　連帯保証人を立てられること。又は、管理業務者が指定する保証会社の利用が可能であること。
４　入居者又は同居しようとする者が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成３年法律第77号）第２条第６号に規定する暴力団員でないこと。

（都市再生機構と連携した子育て賃貸住宅の供給）
URが定めた供給計画に基づく、URによる子育て世帯向けの住宅供給を通じ、地域の子育て世帯向けの住宅供給を補完できるよう、必要な連携を図る。

「法」とは、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」をいう。