

計画の位置付け：横浜市基本構想（長期ビジョン）を上位計画とした住宅部門の基本計画（計画期間：2017（平成29）年度から2026（平成38）年度）

基本理念

みんなで創る、自分らしく暮らせるまちヨコハマ
～どこでも誰もが安心して暮らせる住環境を目指して～



横浜の住まい
・住環境の
あるべき姿

やさしさがあふれるまち
○人にやさしい
○暮らしにやさしい
○環境にやさしい

つながりを感じられるまち
○未来につながる
○人と人がつながる
○多様な主体がつながる

あんしんして暮らせるまち
○居住のあんしん
○安全であんしんな住環境
○あんしんなコミュニティ

現状・課題

人

(1) 多様な居住ニーズへの対応

- ◇高齢者数：2015（平成27）年 約85万人→2025（平成37）年 約100万人 ◇高齢者の約62%が自宅で暮らすことを望む一方で、施設等への転居を希望する高齢者も約25%存在
- ◇子育て世帯の70%超が70㎡未満の住宅に居住する一方で、高齢夫婦世帯の約44%が100㎡以上の住宅に居住 ◇住み慣れた地域で暮らし続けるためには地域包括ケアシステムの構築が必要
- ◇半数以上の市民が、高齢者になった時の住まいへの不安あり。近隣に支援者が不在であることを不安視 ◇子育て世帯の50%超は、近隣に支援者が不在

(2) 重層的な住宅セーフティネットの構築

- ◇民間賃貸住宅オーナーによる、高齢者のみの世帯に対する入居拒否理由として、「家賃の支払い」、「居室内での死亡事故等」、「他者との協調性」などに対する不安が上位を占める
- ◇年収300万円未満世帯のうち、公営住宅への入居世帯の約2割、民間賃貸住宅への入居世帯の約8割が住居費負担率30%超
- ◇既存の公営賃貸住宅は、低所得の若年・中高年単身世帯は対象外

住まい

(1) マンション・団地の老朽化

- ◇築35年以上のマンションは、2013（平成25）年時点で約7.2万戸、10年後に2倍、30年後に5倍となる予想 ◇マンションに住む65歳以上単身世帯数は2013（平成25）年で約8.1万人、2008（平成20）年からの5年間で2倍弱増加
- ◇マンション居住者は戸建住宅居住者よりも「近所付き合いが希薄である」と感じている割合が高い ◇大規模マンションの住民の合意形成は困難 ◇居住者の高齢化により管理組合役員はなり手不足

(2) 空家数の増加と周辺の住環境への影響

- ◇市内の空家は2013（平成25）年時点で約17万8千戸と住宅総数の約1割を占め、2008（平成20）年からの5年間で約1.3倍増加 ◇管理不全空家は倒壊の危険や防犯面、衛生面、景観等の問題により周辺環境へ悪影響

(3) 環境にやさしい良質な住宅ストックの形成

- ◇家庭部門の二酸化炭素排出量割合は全国の割合より大きく、2014年で21.8% ◇環境性能向上のためのリフォームへの投資は未だ少ない
- ◇国の政策目標では、2020（平成32）年までに標準的な新築住宅で、2030（平成42）年までに新築住宅の平均でZEHの実現を目指す設定

(4) リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活用型市場への転換

- ◇中古住宅の取得戸数は2013（平成25）年で約22万戸、2003（平成15）年からの10年間で1.4倍増加 ◇中古住宅購入の際の建物検査（ホームインスペクション）の実施率（全国）は2015（平成25）年で44.6%
- ◇省エネ住宅、HEMS等の省エネ関連設備、見守りサービス、包括的な住宅相談など、住生活関連産業の活性化による、居住者の利便性の向上と市内経済の成長を期待

住宅地・
住環境

(1) 災害に強く、安心安全な住宅地・住環境の形成

- ◇防災計画では、広い範囲で震度6以上、沿岸部では震度7以上の地震を想定 ◇旧耐震基準住宅のうち耐震性のない住宅は、2016（平成28）年時点で約18万戸、住宅総数の約1割
- ◇特に不燃化推進地域では住民の防災力の向上、建築物の不燃化、狭あい道路の拡幅等が求められる ◇崖崩れによる災害に備えて、がけ地の防災・減災工事等の対策が必要となっている。
- ◇災害時の早急な住まいの確保が必要 ◇仮設住宅建設候補地のデータベースや供給マニュアルの整備、住宅再建支援など、県と連携した事前準備が必要

(2) 持続可能な住宅地・住環境の形成

- ◇郊外の大規模団地、戸建住宅地での住宅の老朽化、住民の高齢化、空き家の増加が進行 ◇少子高齢化により、まちづくりの担い手不足、コミュニティの希薄化が進行、まちの魅力低下が懸念
- ◇住民主体の自立したコミュニティ活性化のため、多世代交流や地域活動の拠点形成が必要 ◇買物難民、独居老人、孤独市対策等の高齢者への生活支援が必要

目標

「人」からの視点

【目標1】

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

【目標2】

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

「住まい」からの視点

【目標3】

良質な住宅ストックの形成

【目標4】

総合的な空家対策の推進

【目標5】

低炭素社会の実現に向けた環境にやさしい住まいづくり

「住宅地・住環境」からの視点

【目標6】

災害に強く、安全・安心な住宅と住環境の形成

【目標7】

住み慣れた身近な地域で、誰もが安心して暮らし続けられる、持続可能な住宅地・住環境の形成

目標の体系イメージ

「人」からの視点

【目標1】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

【目標2】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

ソフトとハードとの連携

「住まい」からの視点

【目標3】良質な住宅ストックの形成

【目標4】総合的な空家対策の推進

【目標5】低炭素社会の実現に向けた環境にやさしい住まいづくり

【目標6】災害に強く、安全・安心な住宅と住環境の形成

【目標7】住み慣れた身近な地域で、誰もが安心して暮らし続けられる、持続可能な住宅地・住環境の形成

「住宅地・住環境」からの視点

【目標1】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

各世帯が必要とする質や広さの住まいに、収入や家族構成などの世帯の状況に応じて居住し、誰もが安心して暮らし続けることができる住環境の実現

<基本的な施策>

(1) 若年世帯や子育て世帯が安心して結婚や子育てができる住まいを選択して確保でき、地域の中で安心して子育てができる住環境の実現

- ①～③ 公営・公的・民間住宅による入居支援 **継続** **拡充** ④ 健康に寄与する住宅の推進 **新規** ⑤ 子育て支援施設の立地誘導 **継続**
- ⑥ 新たな住まい、住まい方の促進 **継続** ⑦ 住替えの促進 **継続** ⑧ 身近な場所での相談体制の充実と関連施策との連携 **拡充**

(2) 高齢者が安心して住み慣れた地域で暮らし続けることができる地域包括ケアを推進するため、将来の介護等に備えた住まいを確保し、地域の中で生き生きとした生活や活動ができる住環境を実現

- ①～③ 公営・公的賃貸・民間住宅による入居支援 **継続** **拡充** ④ 住宅のバリアフリー化の促進 **継続** ⑤ 健康に寄与する住宅の普及促進 **新規**【再掲】
- ⑥ 生活支援施設の誘導 **拡充** ⑦ 住み替え・住み続けへの支援 **継続**【再掲】 ⑧ 身近な場所での相談体制の充実と関連施策との連携 **拡充**【再掲】

(3) 子育て世帯や高齢者など多世代が集まり助け合える住まいや住まい方の実現

- ① 多世代・地域交流型住宅の普及促進 **新規** ② スマートウェルネス住宅等推進モデル事業の推進 **新規**



◆よこはま多世代・地域交流型住宅

【目標2】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

低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯、被災者など、民間住宅市場において自力で住宅を確保することが難しい方々が、安心して暮らせる住まいを確保でき、住み続けられる住環境の実現

<基本的な施策>

(1) 公営住宅、公的賃貸住宅の供給および民間賃貸住宅への入居の円滑化により、自力で住宅を確保することが難しい方々が住まいを確保できる環境を実現

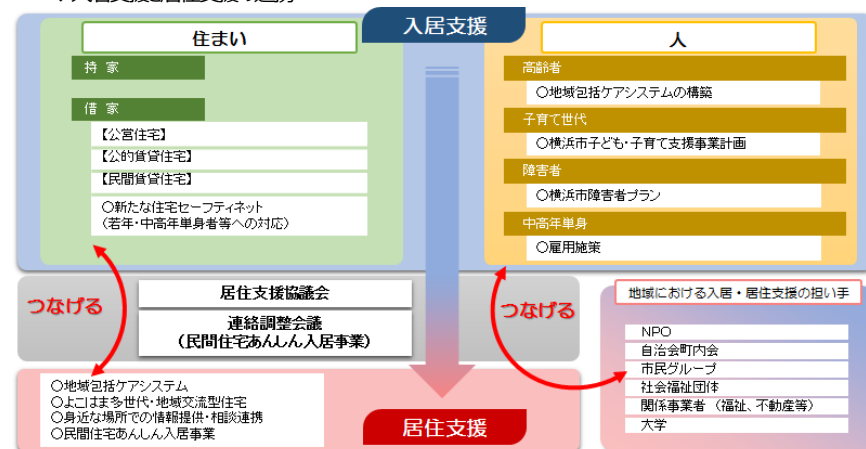
- ①～③ 公営・公的・民間住宅による入居支援 **継続** **拡充**【再掲】

(2) 入居支援と入居者の暮らしを支える居住支援の連携により、誰もが安心して暮らせる環境を実現 **拡充**【再掲】

(3) 低所得の若年・中高年単身者等への対応と民間賃貸住宅の活用 **新規**

(4) 身近な場所での相談体制の充実と、労働・福祉施策との連携 **拡充**

◆入居支援と居住支援の連携



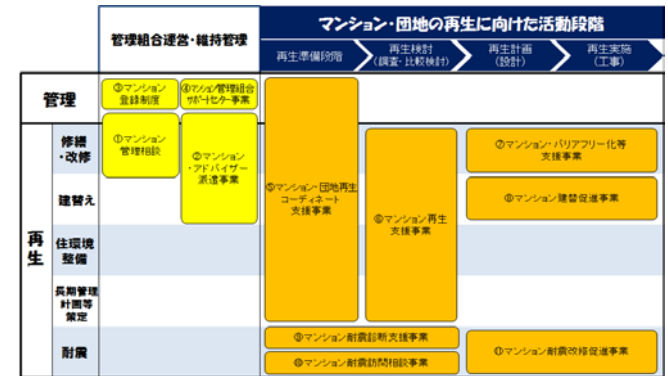
【目標3】 良質な住宅ストックの形成

環境にやさしく、安全で質の高い住宅ストックの形成と、良質な既存住宅が市場で円滑に流通される環境の実現

<基本的な施策>

- (1) 大規模団地等の再生支援 拡充
 - ① 良好な維持管理に関する支援
 - ② 建替えや改修等に関する支援
 - ③ 居住者に関する支援
- (2) 長期にわたり使用できる優良な住宅の供給・流通の推進 継続
 - ① 長期優良住宅の普及促進と住宅履歴情報の普及・啓発
 - ② 住宅性能表示制度等の普及による良質な住宅の供給と住宅流通
 - ③ 良質な住宅の建設・改修時における固定資産税・都市計画税の優遇
- (3) 良質な既存住宅が市場で適切に評価され、住宅購入者等が安心して選択できる環境の実現 継続
 - ① 住宅取得時の相談体制の充実
 - ② 既存住宅（中古住宅）の流通促進に向けた制度等の情報提供の充実
- (4) 住宅ストックの適切な維持保全と有効活用の促進に向けた支援 継続
 - ① 住宅ストックの維持保全に向けたリフォーム支援の充実
 - ② 住宅ストックの有効活用に向けた支援
- (5) 良質な住宅ストック形成に向けた、多様な主体と連携・協働するネットワークの構築 新規

◆マンション・団地の再生に向けた取組



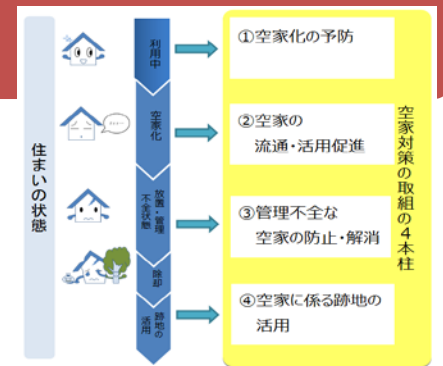
【目標4】 総合的な空家対策の推進

増加傾向にある空家に対する柔軟で総合的な対策の推進による、空家化の予防と適切な管理、利活用の促進

<基本的な施策>

- (1) 空家化の予防 新規
- (2) 空家の流通・活用促進
 - ① 中古住宅としての市場流通 新規
 - ② 地域の活動拠点等住宅以外の用途への活用 新規
- (3) 管理不全な空家の防止・解消
 - ① 所有者啓発・地域での取組支援 新規
 - ② 行政による空家去を活用した改善指導 新規
- (4) 空家に係る跡地の活用 新規

◆空家対策の理念・取組

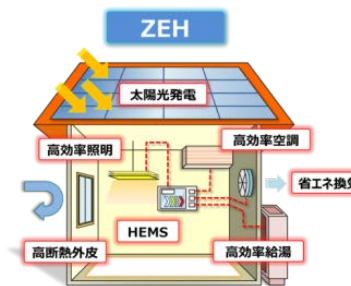


【目標5】 低炭素社会の実現に向けた環境にやさしい住まいづくり

省エネルギー住宅の普及と環境に配慮したライフスタイルへの転換により、住宅分野でのさらなる温暖化対策を推進

<基本的な施策>

- (1) 総合的な環境配慮の取組を促す、分かりやすい性能表示制度の普及 継続
- (2) 省エネルギー性能が高い良質な新築住宅の供給促進
 - ① 長期優良住宅の普及促進 継続
 - ② 低炭素建築物の普及促進 継続
 - ③ ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の普及促進 新規
- (3) 新築住宅に比べストック数が多い既存住宅の省エネルギー改修等の普及
 - ① エコリノベーションの普及促進 新規
 - ② 省エネ住宅相談員の育成 継続
- (4) 住生活に関連した地域経済の活性化
 - ① 住生活関連産業の発展と市内企業の事業機会拡大 新規
 - ② 地域課題の解決を図り地域雇用の創出等に寄与するコミュニティビジネスの支援 新規
 - ③ 木材利用の促進 継続



◆ZEHイメージ



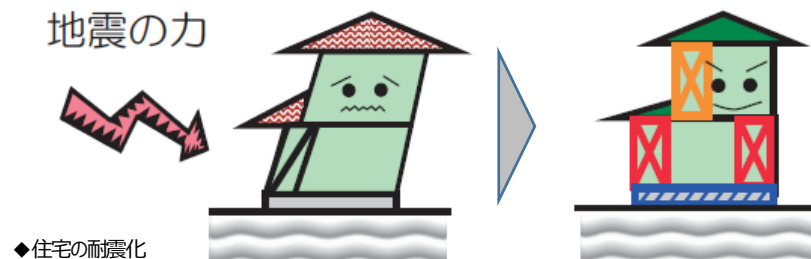
◆エコリノベーション事例

【目標6】 災害に強く、安全・安心な住宅と住環境の形成

防災・減災対策を推進し、災害に強く、誰もが安全に、安心して暮らせる住宅・住環境を形成
また、災害時の迅速な住まいの応急、復旧へ向けた事前の取組を推進

<基本的な施策>

- (1) 地震時の倒壊を未然に防ぐ住宅の耐震化の促進 拡充
- (2) 燃えにくいまち・燃え広がらないまちづくりの推進 拡充
- (3) 身近な道路や地盤を災害に強くするための市街地環境の改善の推進 継続
- (4) 今後発生が懸念されている大規模災害への備え 継続
- (5) 地域主体の防災・防犯対策の推進 継続



【目標7】 住み慣れた身近な地域で、誰もが安心して暮らし続けられる、持続可能な住宅地・住環境の形成

都心部やその周辺の古くからある旧市街地、その後開発された内陸部の市街地など、多様な地域特性に応じた施策を展開し、持続可能な住宅地・住環境を形成

<基本的な施策>

- (1) 地域における課題解決や魅力資源を活かしたまちづくり 継続
 - ① 地域コミュニティによるまちづくり
 - ② 地域を取組に参画する担い手の育成
 - ③ NPO等の地域課題に取り組む団体の選考
- (2) 地域で暮らし続けられるための良好な住環境の維持や地域に必要な機能の導入 拡充
 - ① 都心における魅力ある住宅地
 - ② 都心の周辺部や郊外部の計画的に開発された住宅地
 - ③ 都心の周辺部や郊外部の鉄道駅周辺の住宅地
 - ④ 駅から離れた大規模な住宅団地
- (3) 「住む」住宅地から、多世代のための「住む」「活動する」「働く」を実現できる郊外住宅地への転換 拡充
- (4) 良質な住宅・良好な住環境等に関する住知識の普及啓発 継続



◆郊外住宅地再生の考え方