

# 横浜市住生活 マスタープラン

横浜市住生活基本計画〈概要版〉

2022-2031

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～

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。



2022(令和4)年10月発行

編集・発行 横浜市建築局住宅部住宅政策課

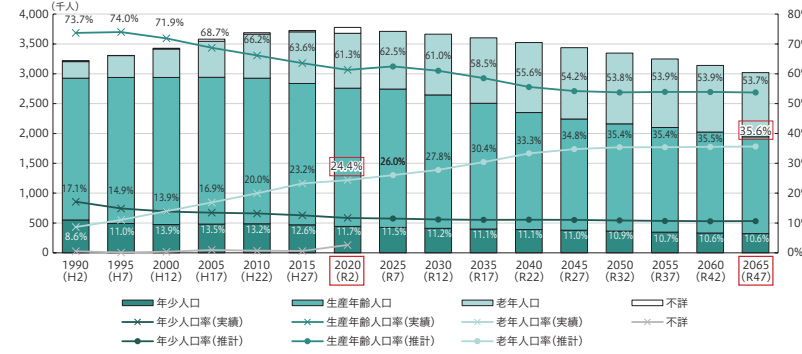
〒231-0005 横浜市中区本町6丁目50番地の10 TEL: 045-671-2922 FAX: 045-641-2756

住生活を取り巻く現状

人口

- 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

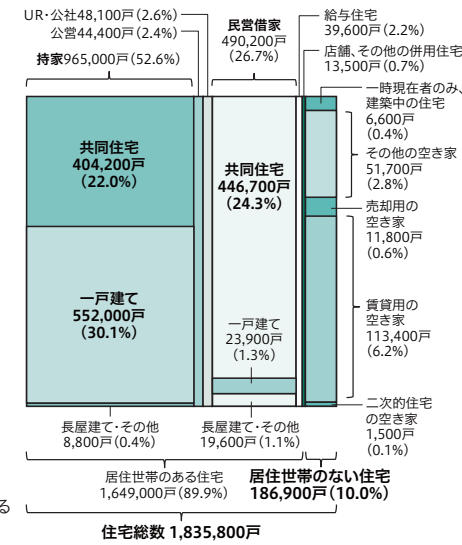


注：年少人口：0～14歳、生産年齢人口：15～64歳、老年人口：65歳以上  
資料：「国勢調査」(総務省)、「横浜市将来人口推計」(2015(平成27)年基準時点、横浜市政政局)

住宅ストック

- 住宅総数は約184万戸で、空き家(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。
- 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。

■ 所有関係別建て方別戸数及び比率



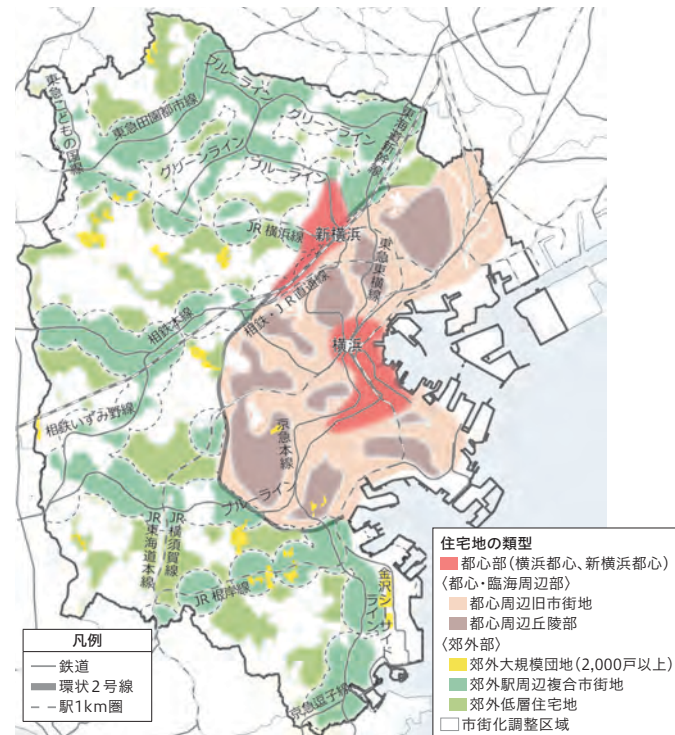
注：合計値には住宅の所有の関係「不詳」が含まれている  
資料：「平成30年住宅・土地統計調査」(総務省)

住生活を取り巻く課題

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

- 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



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

- 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



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法人こまちぷらす(戸塚区)

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

～横浜らしい多様な“地域特性”と多彩な“市民力”を生かして～

ページをめくると、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。

将来像の実現に向けた3つの視点、7つの目標  
目標に基づく各施策に横断・共通する4つの基本姿勢

目標1～7の全てに対応

3つの視点	7つの目標	4つの基本姿勢
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	① ストックの活用 ② 多分野の連携 ③ 地域経済の活性化 ④ DX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	

4つの基本姿勢

① ストックの活用

- 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。

② 多分野の連携

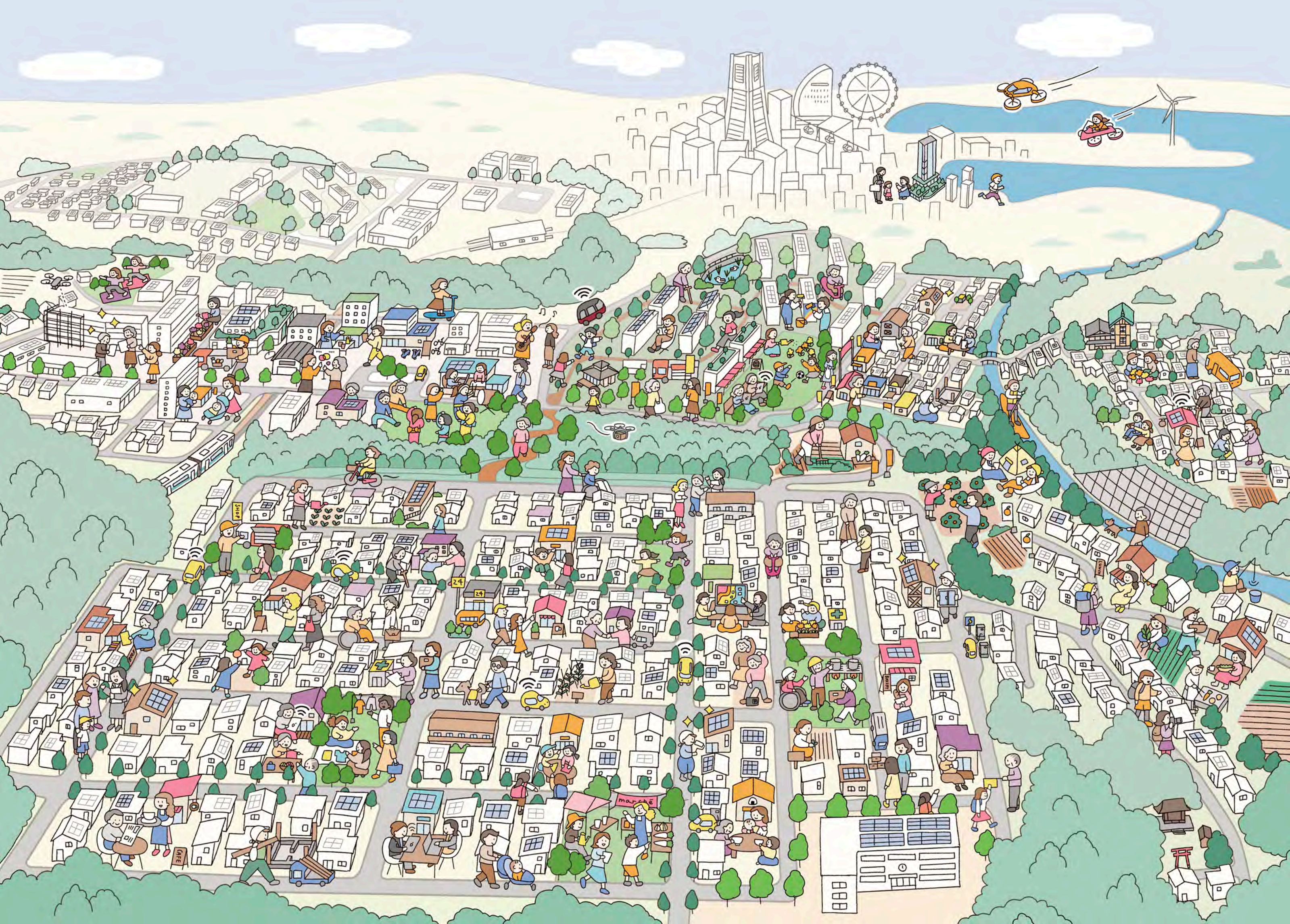
- 住宅、福祉、防災、環境、生物多様性、農、緑、まちづくりなどの多様な分野や主体と連携し、総合的・一体的かつ効果的に施策を展開していきます。

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。

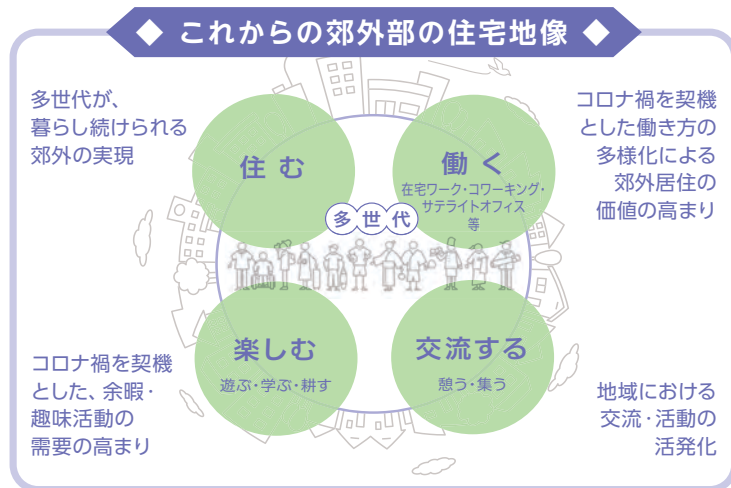
④ DXの推進

- 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。



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 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



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】
  - 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

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
  - 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

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
  - 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



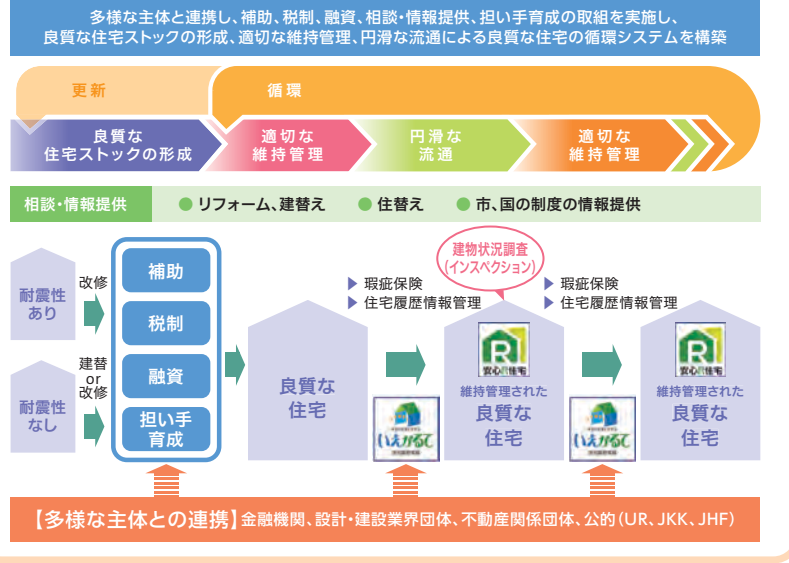
目標5 脱炭素社会の実現に向けた良質な住宅ストックの形成

- 5-1 環境に配慮した住宅の普及促進【重点】
  - 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

「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・施工者を横浜市で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。

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



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】
  - 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 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等の促進



目標7 総合的な空家等対策の推進

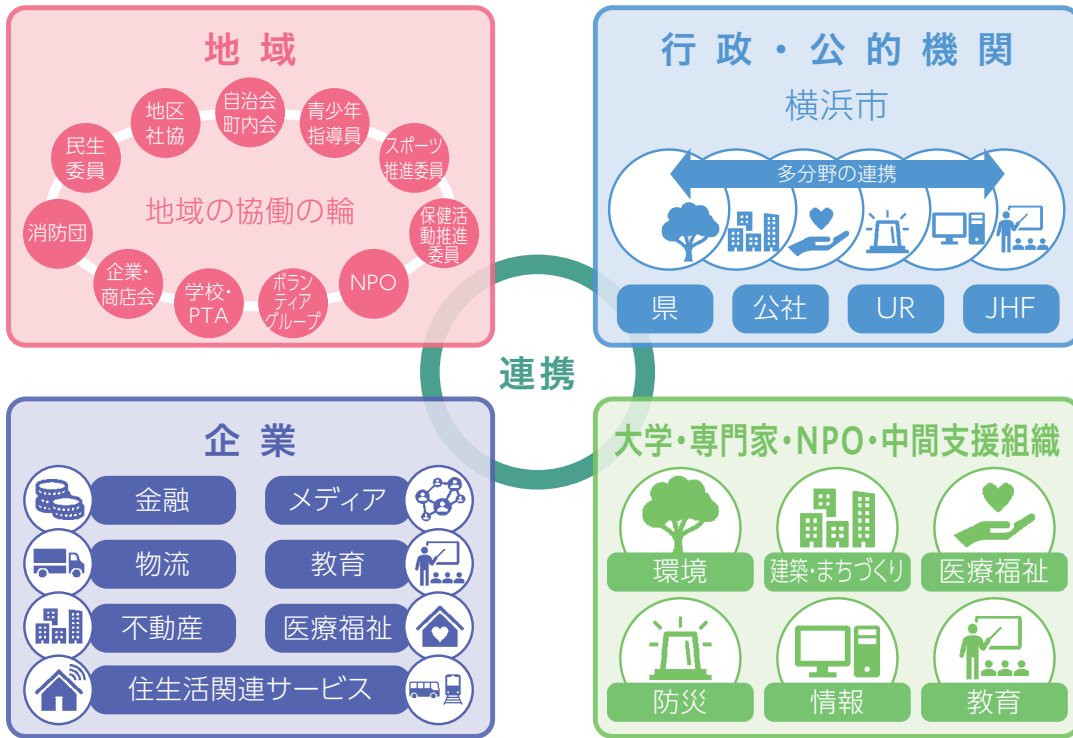
- 7-1 空家化の予防・適切な維持管理の促進【重点】
  - ① 所有者等への普及啓発の推進
  - ② 市民力を生かした空家化の予防や見守り等への支援
- 7-2 地域課題の解決につながる空家等の流通活用の促進
  - ① 住宅市場での流通促進
  - ② 地域活性化に向けた多様な活用の促進
  - ③ 地域の環境改善等に資する跡地活用の促進
- 7-3 管理不全空家の自主改善等の促進
  - ① 多様な主体との連携による所有者等への指導・支援



多様な主体による連携

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 ◆



column 省エネ性能のより高い住宅

◎ WHO\* (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。

\*: 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。

◎ この最高レベルの断熱性能や気密性能を備えたZEH等の「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。



断熱等級	戸建住宅の窓仕様の例	冬季室温
等級7	ダブルLow-E三層複層ガラス(G9) 樹脂製サッシ	15℃
等級6	Low-E複層ガラス(G12) 樹脂製サッシ	13℃
等級5	Low-E複層ガラス(A10) アルミ樹脂複合サッシ	10℃

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