

活力と魅力にあふれ安全で持続可能なまちの実現に向けた
今後の住宅政策の展開について

答 申

平成 29 年 4 月 27 日

横浜市住宅政策審議会

はじめに

横浜市住宅政策審議会は、2016（平成28）年5月11日、横浜市長から「活力と魅力にあふれ安全で持続可能なまちの実現に向けた、今後の住宅政策の展開について」の諮問を受けました。

当審議会では、子育て世帯から高齢者まで多様な世帯や世代の交流、居住ニーズに応じた住まい方の実現、民間賃貸住宅を含めた重層的な住宅セーフティネットの構築、空家を含めた既存住宅ストックの再生や利活用の促進、大規模団地をはじめとした住宅の老朽化等により活力の低下が懸念されている郊外住宅地の再生、自然災害への対応などの課題認識のもと、審議を進めてきました。

審議は、全体会及び専門部会の延べ8回にわたり議論を重ね、その結果、①人、②住まい、③住宅地・住環境の3つの視点から、「誰もが安心して暮らせる住まい・住まい方」、「住宅確保要配慮者の居住の安定」、「良質な住宅ストックの形成」、「総合的な空家対策の推進」、「環境にやさしい住まいづくり」、「安全・安心な住宅と住環境の形成」、「持続可能な住宅地・住環境の形成」の7つの住宅政策の取組の方向性を整理し取りまとめましたので、ここに答申します。

横浜市住宅政策審議会(第6次)

会 長 小 林 重 敬

目次

第1章 住生活の現状と課題	1
1 多様な居住ニーズへの対応	
2 重層的な住宅セーフティネットの構築	
3 マンションの老朽化	
4 空家数の増加と周辺の住環境への影響	
5 環境にやさしい良質な住宅ストックの形成	
6 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	
7 災害に強く、安全・安心な住宅地・住環境の形成	
8 持続可能な住宅地・住環境の形成	
第2章 住宅政策の取組の方向性	6
1 誰もが安心して暮らせる住まい・住まい方	7
(1) 若年世帯や子育て世帯が地域の中で安心して暮らせる住環境	
(2) 高齢者が安心して暮らせる住まい・住まい方	
(3) 多世代が集まり安心して暮らせる住まい・住まい方	
2 住宅確保要配慮者の居住の安定	11
(1) 住宅確保要配慮者の住まいの確保	
(2) 入居支援と居住支援の連携	
(3) 低所得の若年・中高年単身者等への対応	
(4) 身近な場所での相談と、雇用・福祉施策との連携	
3 良質な住宅ストックの形成	13
(1) マンション・団地の管理組合等への総合的な支援	
(2) 長期にわたり使用できる良質な住宅	
(3) 健康に寄与する住宅の普及促進	
(4) 良質な住宅を安心して選択できる市場環境	
(5) 住宅ストックの適切な維持保全と有効活用	
(6) 多様な主体と連携・協働するネットワークの構築	
4 総合的な空家対策の推進	16
5 環境にやさしい住まいづくり	17
(1) 省エネルギー性能等に関する表示制度の普及	
(2) 省エネルギー性能が高い良質な住宅の普及	
(3) 住生活に関連した地域経済の活性化	

6	安全・安心な住宅と住環境の形成	19
	(1) 住宅の耐震化の促進	
	(2) 建築物の不燃化や火災被害の軽減	
	(3) 災害に強い住環境づくり	
	(4) 大規模災害への備え	
	(5) 地域主体の防災・防犯対策	
7	持続可能な住宅地・住環境の形成	21
	(1) 地域課題の共有や魅力資源を活かしたまちづくり	
	(2) 地域で暮らし続けられる住宅地・住環境の形成	
	(3) 「住む」「活動する」「働く」を実現できる郊外住宅地への転換	
	(4) 住知識の普及啓発	
	(5) 緑豊かな住環境の形成	
第3章	多様な主体との連携	24
1	多様な主体との連携	24
2	担い手に期待される役割	25
	(1) 市民に期待される役割	
	(2) 自治会町内会に期待される役割	
	(3) 民間事業者に期待される役割	
	(4) NPO・専門家・中間支援組織・大学等に期待される役割	
	(5) UR都市機構・地方住宅供給公社・神奈川県等に期待される役割	
	(6) 横浜市に期待される役割	
第4章	今後の住宅政策の取組にあたって	28
資料編		
資料1	審議会・専門部会の主な意見	32
資料2	住生活を取り巻く現状	51
資料3	用語解説	56
資料4	策定の経緯	61

第1章 住生活の現状と課題

1 多様な居住ニーズへの対応

横浜市の人口は、2019（平成31）年にピークを迎えると予測されています。ピークを迎えた後も、高齢者人口は増加し続け、2015（平成27）年の約85万人から、2025（平成37）年には、約100万人に増加すると見込まれています。

高齢者の居住意向を見ると、自宅で暮らし続けたい高齢者が約60%を占める一方で、約30%の高齢者は、高齢者向け住宅やサービス付高齢者向け住宅、介護施設等への転居を希望しています。

子育て世帯では、子育てにおいて重要な要素として、住宅の広さが最も多くを占めています。しかし、実際には、子育て世帯（非持家）の約70%以上が、70㎡未満の住宅に居住している一方で、高齢者夫婦世帯の約44%は100㎡以上の住宅に居住しており、住宅規模のミスマッチが生じています。

また、半数以上の市民が、高齢者になった時の住まいへの不安を抱えています。うち21.4%は、「いざというとき支援してくれる人が近くにいない」ことを不安として挙げています。また、子育て世帯の53.0%は、子育ての支えとして祖父母の存在を挙げていますが、16.2%は、祖父母や近隣住民などいずれの支えもないと答えています。

さらに、「横浜市子どもの貧困対策に関する計画（2017（平成29）年3月）」を策定するにあたり実施した市民アンケートによると、横浜市において貧困線を下回る水準で生活する子どもの割合は7.7%となっており、中でも、ひとり親世帯の貧困率は45.6%とおよそ半分が国の貧困線を下回る水準で生活している状況にあると推計されました。

このような状況の中、介護が必要な高齢者や子育て中の世代など多世代が、地域の中で安心して住み続けられるよう、世代間や地域とのつながりをつくり出す住まいや住まい方が求められています。

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、高齢者のみの世帯の入居拒否理由として、「家賃の支払いに対する不安」、「居室内での死亡事故等に対する不安」、「他の入居者・近隣住民との協調性に対する不安」が挙げられており、居住開始後の状況への不安が大きくなっています。

また、年収300万円未満で、公営住宅に居住する世帯の約2割が住居費負担率30%超となっています。一方、年収300万円未満で民間賃貸住宅に居住する世帯では、約8割の世

帯が住居費負担率 30%超となっています。なお、年収 300 万円未満世帯の約 6 割が単身世帯です。

さらに、既存の公的賃貸住宅では、低所得の若年・中高年単身者は対象外となっており、民間賃貸住宅の活用等による住宅確保に向けた支援が求められています。

このように、民間住宅における入居の円滑化や低所得世帯における住居費負担の軽減、公的賃貸住宅では対象となりにくい低所得の若年・中高年世帯への支援など、自力で住まいを確保することが難しい方々が安心して暮らせる住環境の形成が求められています。

また、誰もが安心して暮らせる住まいを確保し、住み続けることができるために、入居支援等の住宅施策に併せ、雇用施策や福祉施策など住宅の確保に困難を抱える方々を支援する関連施策との連携が重要となっています。

3 マンションの老朽化

市内の分譲マンションストック数は、2013（平成 25）年時点で約 38 万戸となっています。そのうち、築 35 年以上の分譲マンションは、2013（平成 25）年時点で約 7.2 万戸ですが、10 年後には 2 倍、30 年後に 5 倍になると推計されています。

マンション（分譲・賃貸）に住む 65 歳以上の単身世帯数は、2008（平成 20）年時点で約 4.3 万世帯でしたが、2013（平成 25）年には約 8.1 万世帯となり、5 年間で 2 倍弱に増加しています。

マンションの居住者は、一戸建て住宅の居住者よりも、「隣近所との付き合いが比較的希薄である」と感じる割合が高くなっています。

マンションでは、適正な維持管理や修繕、改修や建替えの検討につき、住民同士の合意が必要となりますが、大規模なマンションであるほど合意形成が困難になります。さらに、高経年のマンションでは、居住者の高齢化によって管理組合役員のなり手不足が大きな課題となっています。

このように、維持管理や改修・建替えなどのハード面、管理組合の合意形成やコミュニティの活性化などのソフト面の両面から、マンションの特性に応じた総合的な支援が求められています。

4 空家数の増加と周辺の住環境への影響

2013（平成 25）年時点で市内の空家総数は約 17 万 8 千戸であり、住宅総数の約 1 割を

占めています。特に一戸建ての空家は約2万9千戸あり、そのうち、別荘、賃貸・売却用以外の「その他の住宅」は、2008（平成20）年から2013（平成25）年の5年間で約1.3倍に増加しており、今後も増加が見込まれます。

管理不全状態の空家は、倒壊の危険があるほか、防犯面や、衛生問題、景観といった面においても、周辺の住環境に悪影響を及ぼすおそれがあります。

2015（平成27）年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が完全施行されましたが、横浜市は、幅広い分野から選出された委員で構成された、空家等対策協議会での協議を踏まえ、「横浜市空家等対策計画」を策定しました。計画では、空家対策を総合的かつ計画的に実施するために、行政だけでなく、地域住民や大学、不動産・法務・建築・まちづくりNPO等の専門家団体、民間事業者などが連携・協働して取り組むとしています。これら多様な主体と連携しながら、住まいが空家になる前の利用中の状況から除却後の跡地利用まで、各段階の状況に応じた対策を講じることによって、引き続き、総合的な空家対策を推進していくことが期待されています。

5 環境にやさしい良質な住宅ストックの形成

横浜市の二酸化炭素排出量の構成のうち、家庭部門の占める割合は全国と比較して大きく、2014（平成26）年度では21.8%となっています。

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（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の実現を目指しています。

しかし、既存住宅のリフォームの動機を見ても「住宅の傷みや汚れの補修」である場合が最も多く、住宅の環境性能向上への投資は未だ少ない状況です。

今後は、低炭素社会の実現に向けて、新築住宅や既存住宅における省エネルギー化の促進など、住宅分野の温暖化対策を進めていくことが重要です。

6 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、2003（平成15）年は約17万戸でしたが、2013（平成25）年には22万戸となり、10年間で約1.4倍になっています。中古住宅購入の際の建物状況調査（インスペクション）の実施率（全国）は2015（平成27）年時点で44.6%にとどまっています。人口減少社会への対応や環境への配慮が求められている中で、既存住宅ストックの流

通及び活用が重要となっています。

また、省エネルギー住宅、HEMS等の省エネルギー関連設備、見守りサービス、包括的な住宅相談など、住生活関連産業において市内企業が活躍し、居住者の利便性の向上とともに市内経済の成長が期待されています。

7 災害に強く、安全・安心な住宅地・住環境の形成

東日本大震災や熊本地震の経験を踏まえ、横浜市の防災計画では、元禄型関東地震を想定地震とした場合、広い範囲で震度6以上の強い揺れになり、特に沿岸の一部では震度7となることが想定されています。旧耐震建築基準の住宅のうち、耐震性が十分でない住宅数は、2016（平成28）年末時点で約18万戸と、市内住宅総数の約1割を占めています。災害発生時の被害軽減のため、耐震化への支援が引き続き求められています。

地震火災は、特定の地域に集中することが想定されており、特に重点化が必要な地域を「不燃化推進地域」に指定しています。火災に強い都市空間の形成のため、住民の防災力の向上を図るほか、建築物の不燃化の推進や狭あい道路の拡幅等の対策が引き続き求められています。

また、災害が発生した際に、早急な住宅の復旧・復興に取り掛かれるよう、あらかじめ十分な準備が求められます。応急仮設住宅の建設候補地のデータベースや供給マニュアル等の整備や、復旧・復興に向けた住宅の再建支援等につき、県とも連携して事前の準備を進める必要があります。

あわせて、災害時の自助・共助の取組を最大限に活かし、市民や地域における防災力の強化を図るため、個人の防災意識の向上や地域の主体的な防災の取組が重要となっています。

8 持続可能な住宅地・住環境の形成

横浜市は、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、市街地形成の歴史や経緯が異なる地域からなっています。市内全体では、少子高齢化、世帯の小規模化、単身世帯の増加が見込まれていますが、地域ごとには、人口が増加している地域がある一方で人口減少が進行する地域があるなど、地域での課題は多様化・複雑化しています。

このような状況の中、住み慣れた身近な地域に暮らし続けられるために地域特性に応じ

た施策を展開し、持続可能な住宅地・住環境の形成が期待されています。

また、多様化・複雑化した地域課題の共有及び解決に向け、NPO等の地域における多様な主体による活動や各主体間の連携、担い手の育成、市民の住知識の深化などが重要となっています。

第2章 住宅政策の取組の方向性（3つの視点による7つの取組の方向性）

住生活に関する複合的な課題に対応するため、「人」の視点から「誰もが安心して暮らせる住まい・住まい方」及び「住宅確保要配慮者の居住の安定」について、「住まい」の視点から「良質な住宅ストックの形成」、「総合的な空家対策の推進」及び「環境にやさしい住まいづくり」について、「住宅地・住環境」の視点から「安全・安心な住宅と住環境の形成」及び「持続可能な住宅地・住環境の形成」について、住宅政策の取組の方向性を整理しました。

視 点	取 組
「人」の視点	1 誰もが安心して暮らせる住まい・住まい方
	2 住宅確保要配慮者の居住の安定
「住まい」の視点	3 良質な住宅ストックの形成
	4 総合的な空家対策の推進
	5 環境にやさしい住まいづくり
「住宅地・住環境」の視点	6 安全・安心な住宅と住環境の形成
	7 持続可能な住宅地・住環境の形成

≪「人」からの視点≫

1 誰もが安心して暮らせる住まい・住まい方

若年世帯から子育て世帯や高齢者世帯まで、居住ニーズやライフステージの変化に合わせて、適切な住宅を選択することができる環境整備が求められています。

子育てにやさしい住宅や高齢者に配慮された住宅、シェアハウス等の住まい方など、多様な住まい方や暮らし方ができる住宅の供給が期待されています。

また、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が望まれています。

(1) 若年世帯や子育て世帯が地域の中で安心して暮らせる住環境

①多様な居住ニーズに応じた住まいの確保

市営住宅では、子育てしやすい環境の住宅を子育て世帯専用提供することや、入居者募集時の選考倍率の優遇等の実施など、住宅に困窮する子育て世帯への入居支援が求められます。

公的賃貸住宅では、低所得の子育て世帯やファミリー世帯を対象とした家賃補助付きの良質な住宅の供給による入居支援の促進が期待されます。

民間住宅では、ゆとりある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、保育所や子育て支援拠点、小児科医院などの子育て支援施設を併設した民間マンションなど、子育てにやさしい住まいの普及が期待されます。

また、新たな住まい、住まい方を促進するため、単身での住まいに不安を感じる若者や高齢者等が一つの住宅に共同で居住するシェアハウスや自分好みの改修ができるDIY型賃貸住宅など多様な住宅ニーズに対応した住宅供給が望まれます。

②安心して暮らせる住環境の形成

大規模マンションの開発によって、一時的かつ局所的に発生する保育需要や周辺の保育ニーズへ対応するため、開発事業者の協力による大規模マンションの建設に合わせた保育施設等の整備が望まれます。

子育て支援施設、地域交流施設及び生活利便施設など生活支援施設等を導入し地域の利便向上に寄与する建築計画について、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の活用による、地域特性に応じた機能誘導が期待されます。なお、施設導入の際には、事前の地域住民や地域の活動団体などからの地域のニーズ把握や関係部局等とのきめ細やかな協議・連携により、あらかじめ地域に必要な施設についての整理を行うなど、政策的な機能誘導が望まれます。

家族構成の変化や身体状況などに合わせ、住替えを希望する高齢者が所有する広い住宅を子育て世帯に安い家賃で賃貸し、引き換えに高齢者向け優良賃貸住宅へ優先的に入居できる、高齢者住替えの促進が望まれます。

住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう、NPO・民間企業・建築関連の専門家など、住宅関係の団体等が設置する既存の相談窓口などと連携した、身近な場所での相談体制の充実が期待されます。また、家庭生活相談や育児支援等の関連施策との連携により暮らしの負担軽減を図るなど、入居支援等の住宅施策と生活支援等の福祉施策などとの連携が望まれます。

(2) 高齢者が安心して暮らせる住まい・住まい方

①住み慣れた地域に住み続けられる住まいの確保

市営住宅では、緊急通報システムや生活援助員の派遣などの機能を備えた、高齢者世帯を対象とする専用住宅の提供や、入居者募集時の選考倍率の優遇による入居支援が求められます。あわせて、住宅のバリアフリー化や自治会町内会・地域ケアプラザ等と連携した大規模団地での見守りの実施による入居後の居住支援が望まれます。

公的賃貸住宅では、低所得の高齢者世帯を対象とした、バリアフリー仕様で緊急通報システムや安否確認サービスが提供される家賃補助付きの良質な住宅の供給による入居支援の促進が求められます。

UR都市機構が団地内での多世代居住を実現させるために実施する、医療・福祉・介護サービスを提供する地域医療福祉拠点の形成への協力が望まれます。

民間住宅では、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、国の補助制度等を活用した供給支援が求められます。また、横浜市内のサービス付き高齢者向け住宅は、他都市に比べて高所得者向けに供給されている傾向があるため、中所得者向けの供給促進が期待されます。

②安心して暮らせる住環境の形成

高齢者支援施設、地域交流施設及び生活利便施設などの生活支援施設等を導入し、地域の利便向上に寄与する建築計画について、総合的な地域貢献を図ることを条件に良好な市街地環境の形成を誘導する制度の活用による、地域特性に応じた機能誘導が期待されます。

なお、施設導入の際には、地域のニーズ把握や関係部局等との協議・連携により、あらかじめ地域に必要な施設についての整理を行うなど、政策的な機能誘導が望まれます。

家族構成の変化や身体状況などに合わせ、住替えを希望する高齢者が所有する広い住宅を子育て世帯に安い家賃で賃貸し、代わりに高齢者向け優良賃貸住宅へ入居するような、高齢者の住替えの促進が望まれます。

自宅等を担保にして金融機関から老後の生活資金を借りることができるリバースモーゲージは、住み慣れた自宅を売却することなく住み続けることができ、金融資産の乏しい高齢者世帯の居住の安定に資することから、その普及啓発が望まれます。

また、住宅全体の断熱性の確保につながる既存住宅の省エネルギー改修の普及の促進に向けた助成等の支援と情報発信等を行うことで、省エネルギーかつ健康な住まいの基本となる、室内温度差の少ない住宅の普及を進めることが求められます。

居住者の高齢化が進むマンションについて、安全・円滑な移動をサポートするため、廊下や階段など共用部分の段差解消や手すりの設置などのバリアフリー化の促進が求められます。

また、自らの交通手段を持たない高齢者の日常生活等を支える移動手段として、高齢者等が自ら車を運転しなくても身近な地域の足として利用できるような交通の確保が望まれます。

住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう、NPO・民間企業・建築関連の専門家など、住宅関係の団体等が設置する既存の相談窓口などと連携した、身近な場所での相談体制の充実が期待されます。また、介護保険サービス等の活用によりくらしの負担軽減を図るなど、入居支援等の住宅施策と生活支援等の福祉施策などとの連携が望まれます。

このような取組により、重度な要介護状態となっても高齢者が住み慣れた地域で自分らしく日常生活を営むことができる、医療、介護、介護予防、生活支援、住まいなどが一体的に提供される「地域包括ケアシステム」の構築が求められています。

(3) 多世代が集まり安心して暮らせる住まい・住まい方

介護が必要な高齢者や子育て中の世代など多世代が、地域の中で安心して住み続けられるよう、超高齢社会に強く求められる世代間や地域との「つながり」をつくり出す多世代型の住宅の供給促進が求められます。その際、併せて整備する多世代・地域交流スペースを有効に機能させていくことが大変重要になります。

子育て世代と高齢者の多世代交流を図るため、子育て世帯や高齢者がそれぞれ安心して入居できる家賃補助付きの子育て世帯向け及び高齢者向けの住宅の合築の促進が望まれます。あわせて、多世代交流を有効に促すため、多世代・地域交流施設の整備だけではなく、入居者や地域住民間の交流を促進する仕組や地域等との連携、交流の拠点として利用しやすい施設運営が期待されています。また、UR都市機構や住宅供給公社等の実施する三世代近居・隣居の促進に向けた取組が円滑に進む様な支援及び協力も求められています。

これにより、子育て世帯と親世帯が、子育てや高齢期の生活などの面で互いに支え合い、安心して生活することが期待できる、三世代近居・隣居の促進が期待されます。

2 住宅確保要配慮者の居住の安定

民間賃貸住宅市場において、低所得者、高齢者、障害者、子育て世帯、被災者など、住宅の確保に特に配慮を要する方々の増加及び多様化への対応が求められています。

住宅セーフティネットの根幹である市営住宅をはじめとして、公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅を含めた重層的なセーフティネットの構築により、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し、住み続けられる住環境の実現が期待されています。

(1) 住宅確保要配慮者の住まいの確保

市営住宅では、子育て世帯、高齢者世帯の専用住宅の提供、入居者募集時の選考倍率の優遇などによる、入居支援が求められます。あわせて、住宅のバリアフリー化や、自治会町内会・地域ケアプラザ等と連携した大規模団地での見守りなどによる、入居後の居住支援も望まれます。また、第5次横浜市住宅政策審議会の答申を踏まえ、現在の供給量を維持しながら、供給方式別（直接建設型、借上型）に適切なストックマネジメントの推進が求められます。加えて、改修・建替え等の再生に当たっては、地域のニーズに対応した機能の導入や地域包括ケアの推進に寄与する機能の集積、民間事業者のノウハウ活用などによる、地域のまちづくりに配慮した再生が望まれます。

公的賃貸住宅では、低所得の子育て世帯やファミリー世帯、高齢者世帯を対象とした家賃補助付きの良質な住宅の供給による、入居支援の促進が期待されます。また、住宅供給公社やUR都市機構では、これまでも子育て世帯や高齢者等に対する良質な賃貸住宅を供給してきました。既存の入居者には高齢者や低所得者も含まれており、公営住宅を補完してきたことから、引き続き公営住宅と連携した居住の安定確保が望まれます。

民間賃貸住宅では、家賃の支払い能力があるものの、連帯保証人がいないために民間賃貸住宅への入居を断られてしまう子育て世帯や一人親世帯、高齢者世帯等を対象とした入居支援が求められます。また、入居後の安心確保に向けて、家主や入居者の不安の軽減に向けた居住支援メニューの拡充が望まれます。

(2) 入居支援と居住支援の連携

高齢者や障害者、子育て世帯等が安心して住み続けるためには、入居支援と居住支援の連携が重要となります。そのため、住宅セーフティネット法（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)による居住支援協議会の設立などにより、宅地建物取引業者、賃貸住宅管理業者、NPOや社会福祉法人等の居住支援団体等との連携による民間賃貸住宅への円滑な入居促進や、住宅部局が行う入居支援施策と福祉部局が行う居住支援施策とのスムーズな連携が望まれます。

また、UR都市機構が団地内での多世代居住を実現させるために実施する、医療・福祉・介護サービスを提供する地域医療福祉拠点の形成を進めており、この取組への協力が求められます。

(3) 低所得の若年・中高年単身者等への対応

高齢者や障害者、子育て世帯、被災者などに加え、これまで住宅セーフティネットの対象となりにくかった、厳しい社会経済状況等を背景にした低所得の若年・中高年単身者や児童養護施設の退所者等の新たな住宅確保要配慮者に対応した住宅セーフティネットの構築が求められています。

現在、国では住宅確保要配慮者向けに民間賃貸住宅や空家を活用して、貸主に対する家賃低廉化補助などを行う、新たな住宅セーフティネット制度の創設が検討されていることから、これらの動向も踏まえた、民間賃貸住宅の活用による公営住宅を補完する制度の検討が望まれます。

(4) 身近な場所での相談と、雇用・福祉施策との連携

誰もが住み慣れた地域で安心して生活できるよう、身近な場所で相談や情報提供が受けられることが求められています。そのため、NPO・民間企業・建築関連の専門家など、住宅関係の団体等が設置する既存の相談窓口などとの連携による、身近な場所での相談体制の充実が望まれます。

また、入居支援等の住宅施策に併せ、雇用施策や福祉施策など、住宅の確保に困難を抱える方々を支援する関連施策との連携の推進が期待されます。その際には、活動の場としての空家活用や地域で活動する他の団体との交流・ネットワークづくりなど、地域で支援活動する団体等が活動を展開・継続しやすくするための支援が望まれます。

≪「住まい」からの視点≫

3 良質な住宅ストックの形成

住宅ストックの有効な利活用や環境への配慮の観点からも、良質な住宅が建設され、適切に維持管理し、長く大切に使うことが求められています。

マンション・団地の良好な維持管理や再生に向けた支援の充実をはじめ、新築住宅・既存住宅ともに総合的な対策を講じることにより、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が期待されています。

(1) マンション・団地の管理組合等への総合的な支援

マンションは、1棟の建物を複数の人が区分して所有する形態であることから、所有者全員で構成される管理組合では、建物管理に関する知識・情報の取得や合意形成の苦勞が伴います。そこで、管理組合に役立つ情報の提供、総合的な相談対応、マンション管理士等専門家との情報交換等の取組の実施など、管理組合によるマンション・団地の良好な維持管理に向けた支援が求められます。

今後、高経年化したマンション・団地は急増すると見込まれており、これらの再生に向けて、大規模改修や建替え等に関する支援に加えて、空家活用、住替え支援、見守り機能の充実、コミュニティの活性化などソフト施策の充実に向けた取組の支援も求められます。

大規模な住宅団地は、公的機関により供給されたものが多く、公的な住宅供給事業者等がそれぞれの特性を活かした再生に取り組んでいます。そこで、さらなる団地再生に向け、UR都市機構や住宅供給公社、金融機関など多様な主体とより一層連携が図られ、各団体が保有する知見等を相互に活用することで相乗効果が生み出されることが期待されます。

(2) 長期にわたり使用できる良質な住宅

住宅ストックの有効活用や住宅の解体に伴う廃棄物の排出抑制などの環境負荷の低減といった観点から、長期にわたり良好な状態で使用できる優良な住宅の普及促進が求められます。あわせて、住宅の建設工事履歴や住宅性能、建物の維持管理状況等を取りまとめた住宅履歴情報の蓄積・活用について、国の動向を踏まえた普及啓発が望まれます。

新築住宅の耐震性能や省エネルギー性能等を評価した結果を表示する制度等を普及させ、一定の基準を満たした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が求められます。

耐震対策や省エネルギー対策を行うなど、基本性能の高い住宅の所有者について、都市計画税の減額制度が設けられていますが、引き続き実施することで、インセンティブを高め良質な住宅の建設や改修の誘導が期待されます。

(3) 健康に寄与する住宅の普及促進

誰もが健康に暮らしていくため、冬の暖房時の部屋間の温度差が小さく、ヒートショックのリスクが低い断熱性能が高い住宅や、アレルギーなどの原因となるカビ・ダニの発生源となる結露を抑制する住宅の断熱化など健康に寄与する住宅の普及が求められます。

そこで、既存住宅の断熱改修や高断熱住宅の新築に対する助成等の支援にあわせ、住環境に関する教育などの情報発信・普及啓発が期待されます。

(4) 良質な住宅を安心して選択できる市場環境

住宅ストックの有効活用の観点から、安心して良質な住宅を選択できる環境整備が重要となります。

そこで、住宅購入者が、専門的かつ中立的な観点から、住宅の相談や助言を受けられるよう、住宅関連団体や民間事業者等と連携するなど相談体制の充実が期待されます。

取引時やリフォーム時における建物状況検査（インスペクション）や瑕疵担保責任保険の活用、既存住宅の住宅性能表示制度や住宅履歴情報について情報提供することにより、消費者の不安等の解消を図るための環境整備が求められます。

(5) 住宅ストックの適切な維持保全と有効活用

住宅ストックの有効活用の観点から、既存住宅の改修による耐震性や省エネルギー性能等の向上や、空家活用、住替えに対する取組が重要となります。

そこで、住宅のリフォームや不具合等に関して、専門的な相談ができる窓口の充実を図るとともに、安全性の確保に向けた耐震改修や省エネルギー改修などのリフォームに対する助成等の支援が求められます。

住宅ストックの活用に向けて、情報提供や相談体制等を充実するとともに、子育てや福祉、生活サービスなどの拠点としての空家の活用や、高齢単身世帯と子育て世帯等の住宅のミスマッチ解消に向けた住替え等の支援が望まれます。

(6) 多様な主体と連携・協働するネットワークの構築

良質な住宅ストックの形成に向けて、行政だけでなく事業的な視点を持つ事業者やNPO等の多様な主体と役割分担や協働を意識した連携が重要となります。

そこで、横浜市が推進する住宅施策を補完・発展していくために、NPO・大学・民間企業・建築関連の専門家など、住宅関係の多様な主体と連携・協働するためのネットワークの構築が期待されます。

4 総合的な空家対策の推進

横浜市の空家率は増加傾向にあり、この中には、適正に管理されず放置され、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすものも生じてきています。また、少子高齢化の進行等に伴い、今後このような空家が増加していくものと予想されることから、その対応が求められています。

適正に管理されていない空家から生じる問題に対して、地域住民の生命、身体又は財産の保護、生活環境の保全を図り、併せて空家の活用を促進するために、2015（平成 27）年 5 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が完全施行されました。この法律では、空家の所有者又は管理者が、空家の適切な管理について一義的な責任を有することを前提としつつ、住民に身近で、個別の空家状況を把握することが可能な立場にある市町村が、空家に関する対策の実施主体として位置づけられています。

このような中、横浜市は、幅広い分野から選出された委員で構成された、空家等対策協議会での協議を踏まえ、2016（平成 28）年 2 月に「横浜市空家等対策計画」を策定しました。本計画では、空家対策を総合的かつ計画的に実施するために、行政だけでなく、地域住民や大学、不動産・法務・建築・まちづくり NPO 等の専門家団体、民間事業者など、住まい・まちづくりを担う各主体が連携協働して取り組むとしています。

これら多様な主体と連携しながら、住まいが空家になる前の利用中の状況から除却後の跡地利用まで、住まいの各段階の状況に応じた対策を講じることによる、総合的な空家対策を推進していくことが期待されています。

5 環境にやさしい住まいづくり

横浜市の場合、二酸化炭素排出量の構成のうち家庭部門の占める割合が全国の割合と比較して大きいことから、住宅分野の温暖化対策は、低炭素社会の実現に向けた温室効果ガス削減に大きく寄与する重要な取組です。

新築及び既存の住宅における省エネルギー化の促進と省エネルギー性能の表示制度の普及など、環境に配慮したライフスタイルへの転換による、住宅分野での更なる温暖化対策の推進が求められています。

あわせて、省エネルギー住宅や関連設備等の住生活に関連した地域経済の活性化が期待されています。

(1) 省エネルギー性能等に関する表示制度の普及

環境に配慮したライフスタイルへの転換に向け、省エネルギー性能等の住宅性能の表示制度の普及が重要となります。

そこで、戸建て住宅やマンション等の省エネルギー対策や周辺の街並みとの調和など、総合的な環境配慮の取組を促す「CASBEE横浜（横浜市建築物環境配慮制度）」や、建築物の省エネルギー性能等に関する評価及び表示を行う「BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）」などの、分かりやすい性能表示制度の普及の促進が望まれます。

(2) 省エネルギー性能が高い良質な住宅の普及

住宅分野での更なる温暖化対策の推進に向け、新築及び既存の住宅における省エネルギー性能の高い住宅の普及が重要となります。

そこで、長期にわたり良好な状態で使用するための措置を講じた「長期優良住宅」や低炭素化に資する措置を講じた「低炭素建築物」、再生可能エネルギーの導入により年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロにする「ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）」など、省エネルギー性能が高い良質な新築住宅の普及の促進が望まれます。

また、住宅全体の断熱性の確保につながる既存住宅の省エネルギー改修の普及の促進に向けた助成等の支援と情報発信等を行うことで、省エネルギーかつ健康な住まいの基本となる、室内温度差の少ない住宅の普及を進めることが求められます。

さらに、定期的な講習会等の実施により省エネルギー住宅に関する設計や施工の知識を有する人材を相談員として育成し、市民が身近な場所で省エネルギー住宅の新築や改

修について相談できる機会の充実が望まれます。

(3) 住生活に関連した地域経済の活性化

省エネルギー住宅の建築、身の周りのすべてのモノがインターネットでつながる I o T (モノのインターネット)・HEMS (エネルギーの見える化) 等の住宅関連設備、見守りサービス、包括的な住宅相談などの住生活関連産業において、市内企業の技術開発・商品化の支援による、事業機会の拡大が期待されます。

地域の課題を地域住民が主体的に、ビジネスの手法を用いて解決する取組としてコミュニティビジネスがあり、地域における創業機会・就業機会の拡大や、地域の活性化、地域コミュニティの再生などの効果が期待されています。そこで、サロン、カフェ、コワーキングスペースなど地域に必要な様々な場として、利用可能な空家・空き店舗等を活用するなど、コミュニティビジネス創設への支援が求められます。

また、地元の気候や風土で育った県産木材を使った家づくりなど、県産木材の様々な製品開発などを通じて、県産木材の利用促進や、輸送過程で排出される二酸化炭素量等を考慮し、県産木材及び地域材（関東甲信地方に属する都県及び静岡県で生産された木材）の利用普及、PRの推進が求められます。

《「住宅地・住環境」からの視点》

6 安全・安心な住宅と住環境の形成

住み慣れた地域で安全・安心に暮らし続けていくためには、災害時に市民の生命や財産を守ることができる住宅や住環境の確保が重要です。

自然災害等に対する防災・減災対策を推進し、災害に強く、誰もが安全・安心して暮らせる住宅・住環境の形成と災害時の迅速な住まいの応急、復旧へ向けた事前の取組が求められています。

横浜市では、東日本大震災を踏まえ、横浜市防災計画震災対策編を抜本的に見直しました。さらに、被害をより一層軽減するための減災目標を設定し、その目標達成に向けた具体的なプランとして、「横浜市地震防災戦略」を策定しました。その中では、人的被害を2022（平成34）年度までに半減するなどの目標に対して、建物倒壊による被害の防止や火災による被害の軽減に取り組むこととしていますので、引き続き、減災対策の推進が期待されています。

（1）住宅の耐震化の促進

震災時の建物倒壊による被害の防止に向け、木造住宅や分譲マンション等に対して、居住者や所有者に的確な情報提供や支援を行い、耐震診断や耐震改修等の促進が求められます。

また、災害時におけるスムーズな避難や救助活動等を可能とするため、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の耐震化の促進が求められます。

（2）建築物の不燃化や火災被害の軽減

大規模地震が発生した場合でも、燃えにくく、燃え広がらないまちづくりを進めていくために、火災による被害が特に大きいと想定される地域において、老朽建築物の除却や耐火性の高い建築物の新築に対する補助等の支援による、建築物の不燃化の促進が求められます。

また、出火率の低下のため、地震発生時に自動的に個別の住宅への電気供給を遮断する感震ブレーカーや、家具類の転倒防止器具の設置、防災製品等への買い替えなどの普及啓発による火災被害の軽減が望まれます。

(3) 災害に強い住環境づくり

道路や敷地が狭い場合に建て替えられない住宅への支援や、救急車、消防車などの進入が困難な狭い道路について、塀や擁壁の移設に対する補助等に加え新たな取組を行うなど、道路の拡幅整備の更なる推進が求められます。

また、がけ地の改善のための工事費の助成や、がけ崩れが発生した場合の応急措置や応急仮設工事の実施、急傾斜地崩壊危険区域における神奈川県崩壊防止工事の推進、土砂災害ハザードマップの作成などが求められます。

(4) 大規模災害への備え

東日本大震災や熊本地震の経験を踏まえ、元禄型関東地震や東京湾北部地震（首都直下地震）、南海トラフ巨大地震等の大規模災害に備え、事前体制を整備するとともに、ハザードマップの市民への情報提供や、応急復旧期における応急仮設住宅の供給等から復興期の住宅の再建等までに関する実務的なマニュアルの作成など、被災者の住宅の確保に関する事前の取組等が求められます。

応急仮設住宅については、発災時の早急な住宅確保のため、被害想定による仮設需要の見通しや民間賃貸住宅の借上げなどについて、事前の検討が重要になります。

(5) 地域主体の防災・防犯対策

安全なまちづくりを進める上で、自助・共助の取組を最大限に活かし、市民や地域における防災力の強化を図るため、個人の防災意識を高めるとともに、地域が主体となった自主的な防災の取組の支援による、災害に強いコミュニティづくりが望まれます。また、自治会町内会やNPOなどの防犯活動に対する支援が求められます。

7 持続可能な住宅地・住環境の形成

横浜市は、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、市街地形成の歴史や経緯が異なる地域からなっています。

市内全体では、少子高齢化、世帯の小規模化、単身世帯の増加が見込まれていますが、地域ごとには、人口が増加している地域がある一方で人口減少が進行する地域があるなど、地域での課題は多様化・複雑化しています。

これらに的確に対応していくために、地域特性に応じた施策を展開し、持続可能な住宅地・住環境の形成が期待されています。

(1) 地域課題の共有や魅力資源を活かしたまちづくり

地域の魅力の向上や身近な環境、安全・安心といった課題への関心が高まっており、地域固有の特徴や資源を活かした、地域の価値を維持・向上させるためのまちづくりや市民による主体的な活動の支援が重要です。

そのため、情報発信や相談、イベントなど地域とのコミュニケーションを通して、市民の身近な問題意識を捉え、住みよいまちづくりに向けた活動のきっかけづくりを行うことが期待されます。また、地域のコミュニティによる地域課題の共有や市民発意による組織・計画づくりや活動拠点確保等の主体的な取組について、専門家派遣や活動費の助成などの支援が求められます。

また、地域課題に取り組む専門知識や経験、ノウハウを持った人材の活用・育成のために、情報提供や相談対応、アドバイザーの派遣などの育成支援が望まれます。あわせて、地域課題に取り組む団体に対して、団体間の交流の場や市民活動と企業・大学や行政との連携の機会を提供したネットワークの構築による活動の支援が求められます。

(2) 地域で暮らし続けられる住宅地・住環境の形成

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住宅地・住環境の形成に向け、様々な手法の活用が期待されるとともに、地域特性に応じた取組が求められます。

横浜や新横浜の都心では、国際的なニーズに応えられる業務・商業等と優れたビジネス環境の構築にも資する居住機能が適切に共存した、都心にふさわしい魅力的な住環境の形成が望まれます。

都心の周辺部や郊外部の計画的に開発された住宅地では、建築協定や景観協定、地区

計画等の制度を活用し、良好な住環境の維持や保全を図るため、住環境を良好に保つためのまちのルールづくりの支援が求められます。少子高齢化等により課題が生じている地区では、建築協定の更新など様々な機会をとらえて働きかけ、地域の活性化や若年世帯の呼び込みなど、課題解決に向けたまちづくり活動の支援が求められます。また、緑豊かな自然環境を生かし、環境と共生した魅力ある住宅市街地の形成とともに、生活支援機能の充実や、高齢者等が自ら車を運転しなくても身近な地域の足として利用できるような拠点駅との交通の確保が期待されます。

都心の周辺部や郊外部の鉄道駅周辺の住宅地では、周辺地域の人口変動や地域の特性・ニーズに対応した、生活利便施設、福祉施設等の機能の集積や、多様な住まいの供給による個性的な生活拠点の形成が望まれます。

駅から離れた大規模な住宅団地では、緑豊かな自然環境を生かしつつ、各団地内に位置する主要なバス停周辺等に商業、医療、介護、地域交流、子育て支援等の生活支援機能の集約とともに、都市基盤の再構築の推進など、様々な主体と連携して、多世代が安心して暮らせる居住環境の維持・向上が期待されます。

(3) 「住む」「活動する」「働く」を実現できる郊外住宅地への転換

大規模団地を含めた郊外住宅地では少子高齢化が進んでおり、自立した持続可能なまちにしていくためには、居住者数の維持だけではなく、仕事や趣味、社会活動、子育て、介護など様々な活動を増やし、多様な主体による多世代の支え合いや活発な交流につなげ、地域の活力を維持していくことが重要です。

そのため、持続可能な住宅地・住環境の形成に向け、「住む」住宅地から、多世代のための「住む」「活動する」「働く」を実現できる住宅地への転換が期待されます。

(4) 住知識の普及啓発

持続可能な住宅地・住環境を形成する上で基本となる、質の高い住宅や良好な住環境などに関するセミナーの開催や小冊子の作成・配布等の情報発信により、地域で暮らす全ての方々が豊かな住生活を実現できるよう、子どもからお年寄りまで幅広い世代を対象とした住知識の普及啓発が望まれます。

また、まちづくりの活動や先導的な取組などについて、情報の発信・蓄積することによる、他の地域での取組の促進が期待されます。

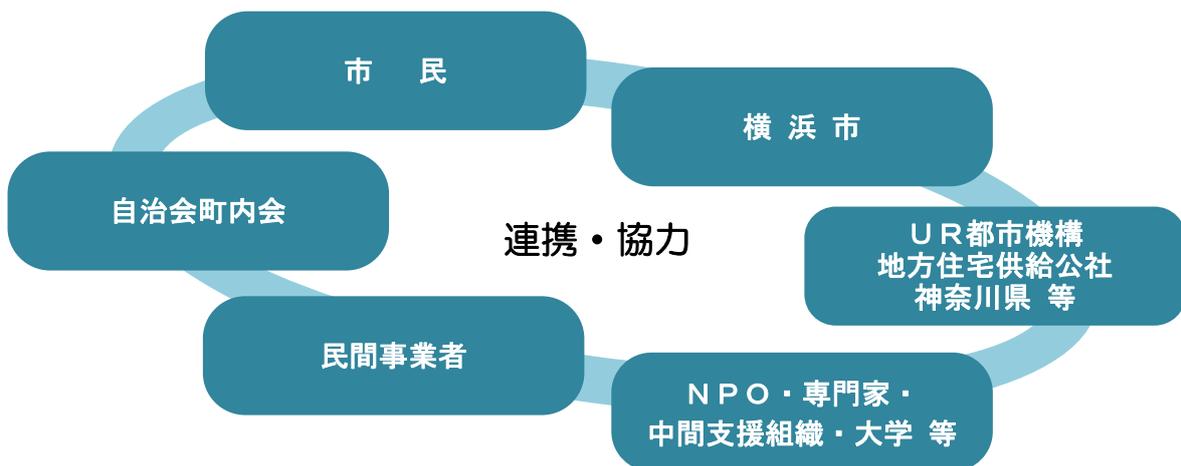
(5) 緑豊かな住環境の形成

緑の保全・創造のため、一定規模以上の敷地において建築を行う場合に緑化を義務付ける緑化地域制度などの各種制度の普及啓発、助成、顕彰等の様々な手法による、緑豊かな住環境の維持・向上が望まれます。

1 多様な主体との連携

多様化する居住ニーズや地域課題にきめ細かく対応するために、行政だけでなく、市民や自治会町内会、民間事業者、NPO等など多様な主体が連携しながら、それぞれが施策の担い手として主体的な役割を果たしていく必要があります。

どこでも誰もが安心して暮らせる住環境を目指すため、多様な主体がそれぞれの役割を果たし、かつ、生活支援や高齢者等の見守り、空家の活用、まちづくりなどにおいてお互いに連携・協力して各施策に取り組むことが期待されています。



2 担い手に期待される役割

(1) 市民に期待される役割

住宅の所有者や居住者である市民は、住まいを長く大切に使い、ライフスタイルやライフステージに応じた改善を行うなど適切な維持管理を行い、また、環境にも配慮した良質な住宅ストックを将来に継承していくことが求められます。

しかし、核家族化や少子高齢化、共働き世帯及び高齢者世帯、単身世帯の増加などにより、地域等への関心が低い無関心層の拡大が課題となっています。

市民一人ひとりが、地域コミュニティを構成する一員であることを自覚し、地域活動に自主的に参加し、住環境の魅力の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) 自治会町内会に期待される役割

地域の基礎的な住民組織である自治会町内会は、様々な地域課題を解決する中心的な役割を担うとともに、地域で顔の見える関係を築き、コミュニティの醸成に寄与しています。

しかし、会員の高齢化や自治会町内会への加入率の低下などにより、担い手不足や参加者の減少、活動費不足等が深刻化し、組織の弱体化、形骸化が進んでいる地域が一部で見られます。

これらの課題を解決し、地域に密着した組織として、地域ニーズを的確に把握し、地域の成り立ちや特性を踏まえ、地元の人材を発掘し活用して、地域のまちづくりに取り組むことが期待されています。

(3) 民間事業者期待される役割

住宅建設業者や不動産業者などの住まいに関する事業者は、安全性や機能性、快適性を備えた住宅を供給し、流通させていくことが求められています。また、住宅供給に際して、ニーズや地域特性を踏まえ、周辺環境に配慮した、良好な住環境の形成を図る計画とするなど、地域のまちづくりを担う一員としての役割も期待されます。

また、介護・福祉事業者は、高齢者や子育て世帯に対して適切なサービスや情報提供を行うとともに、多世代が住み慣れた地域に、安心して暮らし続けられるよう、人材不足やサービスの質のばらつきといった課題を解決しながら、他の分野の主体や行政とも連携を図り、居住に関する支援を行っていくことが期待されます。

(4) NPO・専門家・中間支援組織・大学等に期待される役割

地域において、ボランティア活動をはじめとした民間の非営利団体による継続的、自発的な社会貢献活動が活発化し、その重要性が認識されています。

市内には、行政や民間事業者では対応しにくい地域ニーズや課題に対応できる担い手として、まちづくりや不動産、法務、建築、福祉、子育てなど幅広い分野で活躍する、NPOや専門家がいます。専門性を活かしたアドバイザーとしての役割に加えて、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を果たすことが求められます。

さらに、行政と地域の間にとって様々な活動を支援する中間支援組織による、地域における様々な活動や団体間の連携など、地域活動の自立・継続に向けた支援が期待されています。

また、NPOと行政、民間事業者、大学など多様な担い手が協働した取組が盛んに行われており、住宅政策に関わる住まいやまちづくり、居住支援などの分野で主体となり、協働と連携の輪を広げながら活動の場を広げていくことも期待されます。

(5) UR都市機構・地方住宅供給公社・神奈川県等に期待される役割

UR都市機構、横浜市住宅供給公社及び神奈川県住宅供給公社は、市内に多数の賃貸住宅を有しており、公営住宅を補完するものとして、高齢者や子育て世帯等の住宅確保要配慮者に対する住宅セーフティネットの役割を担っています。

また、介護、医療、福祉、子育て、生活等の支援やコミュニティの再生等の取組を通して、地域課題の解決につなげていくことが期待されます。

神奈川県は、広域的な行政主体として、市町村の枠を超えた広域での対応が必要な施策の展開や新たな施策展開の際のモデル的な取組を、多様な主体と連携しながら、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。

(6) 横浜市に期待される役割

市民の暮らしの充実と居住の安定を確保するため、住宅政策についてのビジョンや計画を定め、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が求められます。

地域の課題に迅速かつ的確に対応するため、国、県、関係機関、関係部局等との連携を強化した、総合的な施策や支援の実施が望まれます。

特に、高齢化の進展や厳しい社会経済状況の中、生活困窮者、高齢者、子どもを育成する家庭、障害者等で日常生活や住まいに配慮を必要とする方々へ対応するため、住宅施策や福祉、雇用施策等との連携を進めていきます。

また、多様化する市民のニーズに対応していくために、分かりやすい情報提供や市場の誘導等の実施とともに、地域の特性を踏まえたきめ細かな施策展開を行い、担い手となる主体の活動やネットワークづくりを支援する仕組みや体制を整えることが求められます。

第4章 今後の住宅政策の取組にあたって

本答申では、活力と魅力あふれ、安全で持続可能なまちの実現に向けた今後の住宅政策の展開について、「第2章 住宅政策の取組の方向性」及び「第3章 多様な主体との連携」にとりまとめました。

最後に、今後の住宅政策の検討の際、重要となってくると考えられる課題・視点等について、本章にて整理しました。

(従来の住宅セーフティネットの対象となりにくかった方への支援)

児童自立支援施設・児童養護施設等を退所した方や障害者手帳を持たない障害者などが、住宅確保に困窮する事例が見られます。こうした方の中には、行政への相談後も公的支援につながらない場合もあり、高齢化する前の早期の対処が必要であり、民間による支援が期待されます。

また、母子世帯等では、生活保護に頼らず家計に余裕のない生活をしている家庭もあり、こうした方々が集い暮らす民間事業があります。多様な民間賃貸住宅と、入居・居住困難者との類型をそれぞれ整理し、適切な入居先へとつなげる仕組みが必要となります。

(居住支援の充実)

県内では、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等を図るため、住宅セーフティネット法に基づき、横浜市を含む地方公共団体や不動産関係団体、居住支援団体等による神奈川県居住支援協議会が2010（平成22）年11月に設立されています。神奈川県居住支援協議会では、住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業の普及啓発や居住支援ガイドブックの作成、空家の利活用に関する相談窓口の設置、住宅団地における居住支援などに取り組んでいます。

横浜市内でも同様に関係団体等との情報共有等を行ってきていますが、これをベースに、より横浜市の実情に応じた居住支援の対応ができるように、横浜市の居住支援協議会の設立が望まれています。

また、連帯保証人の不在等を理由に民間賃貸住宅への入居を断られてしまう高齢者等の入居支援は充実してきていますが、入居後の高齢者等への対応としての居住支援は十分とは言えません。今後は入居支援にとどまらず、その先を見据えた居住支援及び福祉支援を

含めた包括的な支援が重要となります。

(地域の将来を見据えたルールの見直し)

横浜市では多くの地区で建築協定や地区計画等の地域のルールが定められ、良好な住宅地・住環境が形成されてきました。しかし、敷地面積の最低限度が定められている地区の中には、宅地の規模が大きく住宅価格が高いため若者の手が届きづらくなり、若者の流入という観点では逆に制約になることも考えられます。

地域に元々居住する住民に配慮しつつも、地域の活性化のため新しい住民として若者が流入しやすい環境を整えるため、地域の将来を見据えたルールの見直しや、それに伴う従来の住民の意識変化を促すような、新たな地区形成の試みを展開する必要があります。

(柔軟な発想による取組の検討)

多種多様な課題に対応するため、例えば、地域交流を図るため敢えて高齢者を集めた団地でのコミュニティ形成や、高齢期の単身での住まいに不安を感じる高齢者向けのシェアハウスの活用、生活音が発生しがちな子育て中の世帯を対象とした「お互い様マンション」の創設など、柔軟な発想に基づく新たな住宅政策の検討が期待されます。

(多様な主体との連携)

多世代・地域交流型住宅等の施策住宅を普及促進するため、事業者に対するインセンティブに加え、建設時の融資制度の創設など金融機関との連携も有効と考えられます。このように、今後、住宅政策の方向性を検討する際には、事業的な視点を持った民間事業者やNPO、金融機関等の様々な主体と行政との、役割分担や協働を意識することが重要となります。

また、今後は全ての住宅政策を行政が担うのではなく、地元の企業やNPO等の多様な主体との連携・協働をあらかじめ検討し住宅政策の中に組み込んでいくことが必要となります。

(庁内関係部局の連携による課題への対応)

子育て世帯への住宅政策では、都心部の待機児童解消に加え、郊外部への子育て世帯の呼び込みや住み続けられる政策的な取組について、関係部局で市内の保育所の配置等を含

めた仕組みづくりや親子の居場所づくり等の地域における子育て支援をあらかじめ調整しておくことが重要となります。

高齢者世帯への住宅政策では、住まい手の身体状況や住まい方の変化を考慮し、住み慣れた住宅を離れ福祉施設に入居する場合を視野に、住宅から施設への円滑な移行ができるよう、住宅政策と福祉政策の連携の視点を持つことが求められます。

駅から離れた地域や坂の多い地域では、高齢者等の外出支援の観点からデマンドバス等が求められるなど地域交通の課題が生じている事例があります。住みやすい住宅地・住環境を実現する上でも、住宅政策と交通政策との連携を含めた都市計画が重要となります。

空家対策の推進では、まちづくりや福祉等の現場の職員の方々が、区局の垣根を越えて支援策等を相互に把握することが必要となります。そのため、関係部局で連携し、空家対策に関する情報や課題を収集・一元化し情報共有していくことが重要となります。

(今後の住宅政策のあり方)

今後の高齢単身世帯の増加や民間賃貸住宅の空家の増加を踏まえ、住宅セーフティネットとしての公的住宅の枠組みや役割を再検討する必要があります。なお、民間賃貸住宅の活用にあたっては、バリアフリー性能や耐震性能を満たさない住宅の存在も想定した整理が必要となります。

今後、地域コミュニティの再生が必要になりますが、一方で住民が減少する地域も想定されます。その時、将来の地域での住まい方について早めに検討しておくことが重要になります。

また、人口減少に伴う都市機能の集約の方向性については、都市計画と住宅政策で連携しながら、持続可能な住宅地への再生などの地域居住政策の視点も含め、これからの横浜市での住まい方と都市のあり方について議論していくことが重要になります。

子育て世帯及び高齢者世帯への住宅施策、空家対策など、各区での多様な取組を庁内関係部局の連携により、地域特性に応じて市内の他の地域で展開していくことが求められます。

誰もが安心して暮らせる住環境を実現するためには、まず住民が自分たちの暮らす地域について考えることが重要になります。行政は住民に対し、自分たちの地域を今後どうするのかを議論していくきっかけや場を提供し、その議論についてフォローするような支援者、専門家を提供する仕組み等が求められます。

さらに、住民自身が地域課題等を解決するため、住民の自主的な活動につながる更なる支援が必要となります。

以上のように、住宅政策は旧来の住宅供給政策から、市民一人ひとりの居住の安定性と豊かさを持続的なものにしていく政策領域へと広がりつつあります。こうした居住総合政策とも言える新たな領域の政策を推進するためには、問題発生メカニズムの解明、有効な施策の立案と優先順位の決定、効果の検証と施策の見直しを繰り返していく必要があります。重要性の高いテーマを選定し、関係する取組主体と庁内関係部局が連携・協働しながらこの繰り返しを進め、横浜市としての居住総合政策を確かなものにしていくことがより重要になります。

資料1 審議会・専門部会の主な意見

「第2章 住宅政策の取組の方向性」及び「第3章 多様な主体との連携」をとりまとめるにあたり、審議会・専門部会の審議の中で出た主な意見を、各章の項目ごとに整理しました。

※各章の項目ごとに関連する意見を整理しているため、同一の意見が複数の項目に重複して記載されています。

第2章 住宅政策の取組の方向性

1 誰もが安心して暮らせる住まい・住まい方

(1) 若年世帯や子育て世帯が地域の中で安心して暮らせる住環境

① 多様な居住ニーズに応じた住まいの確保

- 閑静な環境を求める高齢者には住宅専用のマンションに入ってもらい、子育て世代の人には、「お互い様マンション」という発想で敢えて事務所と混住するマンションに住んでもらうのはどうか。管理費が安いことや、30年ほどたったら建替えることを前面に打ち出し、ある程度互いに騒音などの迷惑をかけることは織り込んだ形のマンションをつくることで、空家を埋めていくことも必要なのではないか。
- 区によっては、新規マンションの建設などが行われる際、こども家庭支援課との連携により、保育園の導入に繋げる動きが活発である。
- マンションから転出したものの、施設数の不足によりグループホームに入居できない高齢者の選択肢としてシェアハウスへの入居がある。住居の質は下がるかもしれないが、一人で暮らす場所と共同の設備を有し、人と交わらずにすむ、というニーズを満たすシェアハウスがあれば、安価かつ適度にコンパクトな住居に住めて良いという面もある。

② 安心して暮らせる住環境の形成

- 市内での定住意向のある市民の割合を考えるにあたっては、「定住は善」という考え方を見直す視点も必要である。住民が定住し続ける住宅地ほど、既存のストックと居住者のニーズが乖離していき、逆に、住宅地環境に合った人々が頻繁に住みかわるほど、居住ニーズと住宅環境のミスマッチが起きにくくなり、投資に見合ったストックの形成にもつながる状況がある。
- 今後、施設を導入する際には、事前に地元の知恵者（各方面のステークホルダーとパイプがある法人）とよく話し合っ、導入が必要な施設などを調整することが必要ではないか。
- 郊外に子育て世帯を誘導するためには、保育園等のソーシャル的なケアも併せて整備することが必要である。都心部の待機児童の解消に追われるだけでなく、政策的に子育て世帯を郊外部に誘導することについても関係部局と協議することで、後手の政策になることを避けられるのではないか。
- 区によっては、新規マンションの建設などが行われる際、こども家庭支援課との連携により、保育園の導入に繋げる動きが活発である。
- 郊外に子育て世代を誘致したいのであれば、保育所の設置を含めた仕組みづくりを関係各局であらかじめ調整しておくことが必要である。また、子育て応援マンション保育室といった様々な施策につき、コミュニティバランスとの折り合いの付け方をきめ細かに調整し

ていくことが重要である。

- 子育て支援施設の立地誘導について、利便性の良い地域ではディベロッパーが積極的に開発をする一方で、利便性の良くない郊外地域では、保育園にも空きが出てくる状況が間もなく訪れると思われる。全市的な視点だけでなく、地域の特性を踏まえて考える時期に来ている。
- 駅周辺の保育施設が満杯なのに対し、交通の便の悪いところに立地する保育施設には空きが出ている状況も既にある。そこに子供を預けて出勤することができるよう、直通的なバスが朝夕1回ずつ出るようにするなどの工夫をしていただけると良い。
- 保育所や福祉施設等、市にとってどうしても必要な施設を受入れた区については税収の配分を増やし、受け入れを拒否した区については税収の配分を減らすくらいの対応が必要ではないか。それくらいのことをしないと、必要な施設が作れない状況である。

(2) 高齢者が安心して暮らせる住まい・住まい方

①住み慣れた地域に住み続けられる住まいの確保

②安心して暮らせる住環境の形成

- 既存の住宅地においては、狭あい道路の存在が、送迎の安全性を損ね保育所設置の妨げとなる事例がある。また、坂の多い地域では高齢者は暮らしづらく、デマンドバスが求められるなど地域交通の問題が生じている。住みやすい住宅地を整備する上で必要な施設を設置するにしても、道路問題など地域の都市計画との連携が必要となる。
- 坂上の住宅や、エレベーターのないマンションの高層階においては、高齢者の住替え意向が強く、利便性のよい中古住宅の需要がある。
- 高齢者の、住まい手としての一連の人生を考えると、施設入居のために住宅を離れる場合を視野に入れて、住宅と福祉施設の連携の視点を持つことも必要である。
- 窓口を区役所に限定しない方が良い。例えば健康ポイントリーダーの設置店では、40代以上の人が集まってきて、地元の支援活動など色々な情報発信を行っている。そういった場所と住宅支援等の活動が、地域においてうまくネットワークになっていけるのが良いのではないか。
- 高齢者の住まいへの支援としては、在宅希望者を支援する視点と、賃貸からの転居で施設に入居する方を支援する視点の両方が必要である。施設に入居した方については、その人と他の住民や周辺住民が交わっていく環境をどのように作っていくのが重要である。
- 今後、施設を導入する際には、事前に地元の知恵者（各方面のステークホルダーとパイプがある法人）とよく話し合っ、導入が必要な施設などを調整することが必要ではないか。
- 逆転の発想で、団地の住戸を適切に改修した上で、高齢者を集めて、地域の病院などとタイアップしてコミュニティをつくるということも考えられるのではないか。団地によっては自然環境をうまく取り込んだところもある。近隣の公園等を訪れる若者等と、団地に住む高齢者との交流イベントを形成するといった手法もあるのではないか。
- 住環境の維持も大事だが、一方で、より便利なところに日中でかけていくための手段も必要である。特に高齢者は、自分で移動する手段がないので、デマンドバスの運行や、民間の送迎業者への支援を市の方でもらえたい。
- 地域コミュニティ交通システムの導入など、高齢者が車を運転しなくても済む生活環境づくりについての記述もあると良いのではないか。

(3) 多世代が集まり安心して暮らせる住まい・住まい方

- 十日市場のような大規模なプロジェクトにおいては、タウンマネージャーのようなものの

制度設計が重要である。多世代交流型住宅においても、一つの建物の中に様々な機能を導入すれば多世代が交流できるというのは間違いであるが、現状では、誰が交流を促すのか、といった制度が抜けている。そうした部分は建築担当だけでは限界があり、建物を作った後の、居住支援（福祉サイド）への引き継ぎや情報の共有が必要である。

- 多世代交流型住宅の促進策として、容積率の割り増しを検討することは、事業者のインセンティブという点でとても良い。また、地元の金融機関に相談すると、行政の施策に関連した融資制度をつくってくれる場合がある。うまくタイアップできればよいのでは。
- 入れ物としての多世代交流型住宅・施設をつくと同時に、それをいかに機能させていくかを考えていくことが非常に重要である。
- 横浜市の郊外住宅地では、80～90歳代の親を60代の子が介護し、30代の孫は外に出て行って子育てをしているというような傾向がみられる。そういう中で、三世代同居・近居施策をどのように進めていくのか。
- 郊外住宅地の再生について、近年都市マスや区の方でも議論が行われてきているが、ふわっとした結論になってしまうことが多い。
三世代近居についても、単なる促進にとどまらず、地域の人たちとの関わりも含めた現場レベルのケアも組み合わせる議論しないと、フォロー体制が作れない。こういったことも含めて、複数の局で包括的な議論の場を持つことが必要ではないか。
- URでは、三世代同居や近居などを積極的に進めている。他の地区でも要望があればぜひかかわっていきたい。スマートウェルネスの拠点づくりについても、市内において進行中である。来年度以降も多数の地区で相談させていただく予定である。

2 住宅確保要配慮者の居住の安定

(1) 住宅確保要配慮者の住まいの確保

- 高齢単身世帯の増加と、民間賃貸住宅における空家の増加を踏まえ、セーフティネットとしての公的住宅のフレームを再検討する必要がある。
- 母子世帯等では、生活保護に頼らないギリギリの生活をしている家庭が多いが、そうした方々が集って住むような民間事業がある。多様な民間賃貸住宅と、入居・居住困難者との類型をそれぞれ整理し、適切な入居先へとつなげる仕組みの検討が必要である。
- 住宅セーフティネットとしての民間賃貸住宅の活用にあたり、公営住宅階層の住まいが既に足りているとはみなさずに、高齢単身者の増加も踏まえてもう一度整理した方が良いのではないか。なお、民営住宅について、現状で多数の空きがあるとはいえ、バリアフリー性能や耐震性能を満たさない住宅の存在も想定されることから、制度完成後もある程度長いスパンで見えていく必要がある。

(2) 入居支援と居住支援の連携

- 孤独死の恐れや、保証金の用意ができないなどで入居が困難な方への対応はある程度よくなってきている。しかし、長年居住している高齢者への対応としての居住支援は不十分である。また、こうした方への居住支援は、借家に限らず、持ち家の居住者についても共通する問題である。
- 障害を持っている人、児童養護施設を退所した人など、生活弱者の若い人が困っている事例が見られ、今後10年位でそうした人たちの問題がもっと出てくる。公的なサポートへの相談に至らない生活弱者へのフォローとして、民間による支援が可能ではないか。
- 親亡き後の障害者、児童自立支援施設を出た方等、つながりのない人たちへのセーフティネットとして、地域のなかのグループホームなどが考えられる。グループホームには職員もおり、そういった人に地域にも目を広げてもらうなどして見守ってもらえる体制を作ればよい。
- 障害はあるが、障害者手帳を持っておらず、生活保護も受けられていない若者が多い。また、行政に相談しても支援につながらない方もあり、こうした若者が高齢化する前に、早期の対処が必要である。
- 県の居住支援施策として、神奈川県居住支援協議会を立ち上げている。市町村の実情に応じて居住支援の対応ができる様に、市町村ごとに居住支援協議会をつくってほしいが、なかなか進んでいない状況である。かつては県でも入居支援が主であったが、現在は、その先のステップである居住支援や、福祉サイドの支援が必要であることを実感している。

(3) 低所得の若年・中高年単身者等への対応

- 障害を持っている人、児童養護施設を退所した人など、生活弱者の若い人が困っている事例が見られ、今後10年位でそうした人たちの問題がもっと出てくる。公的なサポートへの相談に至らない生活弱者へのフォローとして、民間による支援が可能ではないか。

(4) 身近な場所での相談と、雇用・福祉施策との連携

- 長年マンションなどに住み続けている人が、問題行動を起こすようになり、周辺住民の苦情などにより初めてその人が認知症であると発覚する事例が起こっている。こうした変化には不動産会社は気付きにくく、相談すべき場所（生活保護担当者、地域包括支援センターなど）も知られていない。情報交換や横のつながりが重要である。
- 福祉サービスと住宅・住居支援サービスが相互につながることが重要であるが、そのため

のバックグラウンド作りが不足している状況である。

- 窓口を区役所に限定しない方が良い。例えば健康ポイントリーダーの設置店では、40代以上の人が集まってきて、地元の支援活動など色々な情報発信を行っている。そういった場所と住宅支援等の活動が、地域においてうまくネットワークになっていけるのが良いのではないか
- 地域密着型の小規模介護保険事業者は、対象者の必要に応じたパイプを沢山持っている。そうした既存の事業者を大事にして、地域を連携するゆるやかな居住支援の仕組みを形成していければよい。行政が前面に立った支援は固くなり過ぎてしまうので、社会福祉法人が運営しているパン屋のように、外から見てすぐに受け止めてくれる活動をしているとわかる場所、情報がうまく入ってくる場所を作っておく所が重要である。
- 新たな住宅セーフティネットの構築にあたっては、民間のNPOなどで、資金不足に苦労しながらも積極的に活動している団体を支援する仕組みづくりが重要である。
- 住生活基本計画の中の複数の政策をつなぎ合わせて、困窮者ごとの今後の対応の方向性が見えてくると良い。
- 市内のある区では、こども食堂や学習支援の実現に向けた動きがあるが、志があっても場所がないと言うのが現状である。子供たちからお金を取らずに運営できるよう、安価で空家や空きオフィスを借りて活用できると良い。

3 良質な住宅ストックの形成

(1) マンション・団地の管理組合等への総合的な支援

- マンションの空き室の有効活用として都内では民泊が広まっているが、規約改正が追い付いていない状況にあり、対処が必要である。
- マンションの空家問題と建替え問題については、今後一層の状況の悪化が見込まれており、マンションの供給が盛んな横浜市においては、極めて重要性の高い問題である。
- URの賃貸住宅も郊外型の団地が多く、横浜市と共通の問題を抱えており、住生活基本計画には注目している。今後の審議会、専門部会ではURにおける経験から得た特にハードの対応策をお示ししたい。
- 大規模団地は不便な立地のものが多い。また、住民が年金生活者になると、「建物が壊れる頃には居住者自身は亡くなっているし、不便な立地のため子供たちも相続したがないので、修繕しなくてよい」という意識が強くなり、団地再生への意識が持てなくなりがちである。
- 相続がされずに、二束三文で売却された部屋は、高齢者向けのシェアハウスとして賃貸に出されることもあるほか、放置され空家となることもあるが、若い人は車を所有しない傾向があり、不便な立地の団地に住もうとはしない。
- 古い団地は、多額の積立金を保持している場合と、全く積立金がない場合と、極端に差がある。積立金がある場合も、団地の「一団地認定」の縛りがあるため、動きが取れない。また、古い団地は、居住者も高齢者が多く、資金管理をしたがらない傾向がある。積立金について有効な活用法を考える必要がある。
- 旧耐震基準（昭和55年以前築）の団地は、耐震上非常に問題がある。
- 団地再生のためには若い居住者が必要である。若い人が住みやすいよう、家賃や住居の取得資金の補助といった施策が必要ではないか。
- エレベーターのない団地などの高層階では、空家になると住まい手がいなくなる。また、古い団地は風呂場が狭いなど間取りも古く、新しい住まい手が現れない。間取りを変えるのに補助金を出すと言った方法もあるのではないか。
- 団地再生につき感度のある管理組合が、前向きに再生に取り組んでいけるような施策が必要である。団地の再生についても、マーケットが成立することが重要である。
- 若い人に、住宅取得のための補助を出せないか。団地の賃借人ではなく区分所有者になってもらうことで、積極的に意見を言ってもらいたい。
- 愛知県などでは、空家になった団地に海外からの労働者が住むことにより、お祭りなどを通して団地の活性化につながっているという良い事例もある。
- 区分所有者の中に意見が異なる人がいると、合意形成が難しくなる。そうなると、役員にも皆なりたがらなくなる他、修繕も行いにくくなる。
- 団地居住者が、相互補助の目的で福祉的なNPOをつくり積極的に助け合っている事例もある。そのような団地では、住民に仲間意識が醸成され、耐震化にも前向きな意識をもつようになってくる。
- 大学生が有限責任事業組合を立ち上げ、団地の住戸を借上げて継続して借りている事例もあり、若い人などを入れることで、高齢の区分所有者も目覚めることにつながるかもしれない。
- 賃貸の団地においては、建物の管理については管理会社が考え、住人はコミュニティ活動を中心に行うので良いが、分譲団地の管理組合では、建物の管理からコミュニティの活性化まで両方考えないといけないのでハードルが高い。
- 今後は老朽マンションの空家が大きな問題となってくる。マンションの空家は戸建て住宅の空家に比べ対処が難しく、住生活基本計画に特に記載していくことも検討した方が良い。

- 以前、東京圏の郊外部で行った調査では、ある戸建て住宅団地周辺の比較的低廉な戸建て住宅に若者が流入してくるのに対し、団地の中の空家は若者のニーズに応えられず空家が埋まらないという実態があった。
- 横浜市内では、UR団地も10%の空家がある。また、市内はそれほどマーケットアウトしている住宅がないと思っている。
- 今のマンションの問題として、年金生活をしている金銭的余裕のない高齢者が増え、管理費や修繕費の滞納予備軍となっている状況がある。
 こうした高齢者は、古いマンションに居住していることが多いため、修繕積立金を上げることで、生活困窮に陥る可能性がある。しかし、住居を賃貸に出したり売却したりすれば何とかなるような場合でも、外聞が悪くなるのを恐れて管理組合に相談できずに我慢してしまう人もいる。
 さらに、管理組合や民間の管理業者では、仮に相談を受けても十分な対処ができない場合が多い。
 そこで、高齢者の生活破綻の防止のためにも、マンションの管理維持のためにも、行政の方でマンション住民向けの相談機関を用意し、相談者の秘密を守りながら、アドバイスや住替えの支援を行えると良い。
- マンションから転出したものの、施設数の不足によりグループホームに入居できない高齢者の選択肢としてシェアハウスへの入居がある。住居の質は下がるかもしれないが、一人で暮らす場所と共同の設備を有し、人と交わらずにすむ、というニーズを満たすシェアハウスがあれば、安価かつ適度にコンパクトな住居に住めて良いという面もある。
- 住民が高齢化した老朽マンションの中でも、立地の良いところに建っているものについては、リノベーションすることで相当な家賃で貸せるかもしれない。
- 今後、老朽化したマンションが増加してくるが、住民の建替え希望があっても既存不適格で実行できない等といったことが大きな課題となってくるのではないかと。
- 大規模団地等の再生支援について、コンソーシアムが今後、非常に大きな役割を担っていくことになると感じている。

(2) 長期にわたり使用できる良質な住宅

(3) 健康に寄与する住宅の普及促進

- 健康住宅の推進にあたっては、設備等のハード面の整備に加え、住環境教育や啓発も重要になるのではないかと。特に、すぐにハード面の改善ができないような住宅では、効果がある。

(4) 良質な住宅を安心して選択できる市場環境

- 現在の建売住宅の中には15年位で水回り等がダメになり、20年も経つと、建物検査をするより、壊して立て直した方が早い状態となってしまうものもある。
 建物検査で付加価値を創っていくにしても、土地の価格と建物の価格の整合性をどのようにとっていくのが課題である。
- このごろ、大手の不動産仲介業者は、物件に補償を付けており、買う側にとっては安心感になっている。
- 中古住宅の瑕疵保険制度について、一般の消費者は知らないケースも多いので、制度の周知が必要である。

(5) 住宅ストックの適切な維持保全と有効活用

○住宅ストックの有効活用や多世代居住の導入のため、住替えの促進が重要である。しかし、従来どおりの住情報の提供だけでは、成果のほどに疑問符がつく。ニーズに応えた住替えの促進のため、より効果的な手法を考えることが必要である。

(6) 多様な主体と連携・協働するネットワークの構築

○住宅政策の方向性を考えるに当たっては、事業的な視点を持った主体（企業・NPO等）と行政との、役割分担や協働を意識することが必要である。

○今までは、何でも公共が担いこむような住宅政策になりがちであったが、これからはむしろ、地元の企業やNPOなどを住宅政策の中に組み込んでいくことが重要である。

4 総合的な空家対策の推進

- マンションの空き室の有効活用として都内では民泊が広まっているが、規約改正が追い付いていない状況にあり、対処が必要である。
- マンションの空家問題と建替え問題については、今後一層の状況の悪化が見込まれており、マンションの供給が盛んな横浜市においては、極めて重要性の高い問題である。
- 民間の団体、NPO等が活動するにあたり、専用の事務所の建築制限がある第1種低層住居専用地域が多い、という横浜市の用途地域の指定状況が影響している。
横浜型の用途地域の緩和みたいなことも含め、土地利用の規制緩和により、空家などを使いながら、地域の活動主体が活動できる場所をつくと良いのではないか。
- 今後は老朽マンションの空家が大きな問題となってくる。マンションの空家は戸建て住宅の空家に比べ対処が難しく、住生活基本計画に特に記載していくことも検討した方が良い。
- 不動産市場においては、相続対策等を主眼として大量の賃貸住宅が供給され続けているという実態がある。住宅オーナー教育を強化することにより、空室の再生産を予防することも重要である。
- 消費者の保護については強化されてきているが、賃貸住宅を建てる土地所有者に対しての情報提供は不足している現状がある。偏った情報のみ与えられることから、土地所有者が負債を負ったり、社会的に空家が大量発生したりといった事態が生じている。空家発生において大きなウェイトを占める、相続に絡む空家発生を防ぐためにも、居住者教育や相談体制の強化が必要である。
- 以前、東京圏の郊外部で行った調査では、ある戸建て住宅団地周辺の比較的低廉な戸建て住宅に若者が流入してくるのに対し、団地の中の空家は若者のニーズに応えられず空家が埋まらないという実態があった。
- 横浜市内では、UR団地も10%の空家がある。また、市内はそれほどマーケットアウトしている住宅がないと思っている。
- 閑静な環境を求める高齢者には住宅専用のマンションに入ってもらい、子育て世代の人には、「お互い様マンション」という発想で敢えて事務所と混住するマンションに住んでもらうのはどうか。管理費が安い事や、30年ほどたったら建替えることを前面に打ち出し、ある程度互いに騒音などの迷惑をかけることは織り込んだ形のマンションをつくることで、空家を埋めていくことも必要なのではないか。
- 古い住宅では、解体の際の所有者の所在調査が困難になっているため、宅地建物取引士も権限で調査ができるようなればと考えている。
- 空家化の予防については、真に情報提供を必要としている方々に、身近な場所に相談窓口があることが伝わると良い。人口の多い横浜では、どこにそういった情報提供拠点を置いていくかはとても大事である。
- 空家発生のメカニズムとして、高齢期の長期化により、子どもの独立や配偶者の死を経て一人暮らしとなった方が、最終的に施設に入り、もとの住居が空家化するという流れがかなりある。このような場合、もとの住居の売買もうまくいかず、人に貸すこともできない。これを防ぐことが空家化の予防につながる。
一つのやり方として、行政が調査をして量的な把握をし、専門家団体と協議しながら広報していくという形があるが、この方法では、当事者にとって分かりにくい情報となってしまう場合がある。
事例集を作り、「こういう風に困った、こういう場合にはこういう解決策がある」というような事例とともに、相談先の情報も入れて配布することで、一般の人たちの問題意識を高めるような広報の仕方も必要ではないか。
- 空家関係の制度を現実的に回していくためには、まちづくりや福祉などの各現場で直接窓

口対応をしている人が、支援策や関連制度の繋がりを、局や区の垣根を越えて相互に把握しておくことが必要である。そのためには、各部門で連携して、空家活用に関する情報を、問題点や課題を含めて収集し一元化しておくことが求められる。

- 宅建業協会として、空家対策について相談窓口を持っており、業務として受け入れられる体制がある。

なお、現状として、相続人不在のために国の所有となる空家が存在している。また、空家について、リフォームより解体の相談が先に立っている状況がある。

- 市内のある区では、こども食堂や学習支援の実現に向けた動きがあるが、志があっても場所がないと言うのが現状である。子供たちからお金を取らずに運営できるよう、安価で空家や空きオフィスを借りて活用できると良い。

- 空家にネズミが住み着き、空家解体の際に地域に飛散して居住環境が悪化する場合があるという話を聞いている。空家対策について、解体時の周辺への配慮についても記載を検討してほしい。

5 環境にやさしい住まいづくり

(1) 省エネルギー性能等に関する表示制度の普及

(2) 省エネルギー性能が高い良質な住宅の普及

(3) 住生活に関連した地域経済の活性化

- 民間の団体、NPO等が活動するにあたり、専用の事務所の建築制限がある第1種低層住居専用地域が多い、という横浜市の用途地域の指定状況が影響している。
横浜型の用途地域の緩和みたいなことも含め、土地利用の規制緩和により、空家などを使いながら、地域の活動主体が活動できる場所をつくと良いのではないかな。
- 閑静な環境を求める高齢者には住宅専用のマンションに入ってもらい、子育て世代の人には、「お互い様マンション」という発想で敢えて事務所と混住するマンションに住んでもらうのはどうか。管理費が安いことや、30年ほどたったら建替えることを前面に打ち出し、ある程度互いに騒音などの迷惑をかけることは織り込んだ形のマンションをつくることで、空家を埋めていくことも必要なのではないかな。
- 岩手県のある町では、外部から就農のためにやってきた若い人たちのために、地元の工務店が工夫を重ねて安価に効果的な断熱改修を行った。その結果、工務店の評判が広まり、注文も増えたと言う事例がある。このように、環境に関する目標と、経済に関する目標はかなりの繋がりがあられると思われるので、その辺りの整理も必要なのではないかな。

6 安全・安心な住宅と住環境の形成

(1) 住宅の耐震化の促進

○旧耐震基準（昭和 55 年以前築）の団地は、耐震上非常に問題がある。

(2) 建築物の不燃化や火災被害の軽減

(3) 災害に強い住環境づくり

○既存の住宅地においては、狭あい道路の存在が、送迎の安全性を損ね保育所設置の妨げとなる事例がある。また、坂の多い地域では高齢者は暮らしづらく、デマンドバスが求められるなど地域交通の問題が生じている。住みやすい住宅地を整備する上で必要な施設を設置するにしても、道路問題など地域の都市計画との連携が必要となる。

○大規模災害の被害拡大を防ぐ最大の要因として、住宅と住宅の間隔を空ける、空地を取り、建物倒壊の連鎖や、延焼の拡大を防止するという手立てが有効と考えられる。土地の価格の高騰などから、住宅の容積率や建蔽率の規制緩和が言われているが、人口の減少を見通し、都心への一極集中を規制し、ゆとりある敷地面積の確保に向けての優遇策を講じる必要がある。

(4) 大規模災害への備え

○熊本地震で明らかになったように、災害時の住宅にかかわる影響は非常に大きい。災害を想定しながら引き続き対応をしていく必要がある。

○仮設住宅を先につくってしまうと、本設住宅が本当に必要になったときに本設住宅の場所がなくなる。仮設住宅を建設して何年も住まわせるより、民間の物件を借りられるのであれば借りてしまったほうがよほど良い。

○仮設住宅を作るにしても、どの町内会の方が入居するかなど、入居が想定される方の状況によって、必要なサポートも変わってくると思われる。事前の検討が必要である。

○保育園のような周辺施設を耐震化し、災害時にも福祉拠点等として使用できるようにするといった視点も必要である。

○石巻では、子育て世代は、すぐに被災地外や民間の賃貸住宅に動いてしまい、仮設住宅には高齢者のみが入るといった結果があった。横浜市でも、被害が大きいとみられる地域にて、実際にどれほどの仮設需要があるかは見通しておく必要がある。被災地では、補助金の問題から、被害が少ないにも関わらず活用ができない周辺施設があった。災害時には一時的に別用途に転用すること等、あらかじめ契約等合議しておく必要があるのではないかと。

○資産のある人は、災害時も自力で家を借りて住まいを確保し、仮設住宅には頼らない。仮設住宅が本当に必要な人の量的な検討をし、要らないものを作らないようにすることも重要である。

○仮設住宅においては、夏場の暑さ対策も重要である。また高齢者はペットを飼い、愛着を持っている場合が多いので、ペットの対応も必要である。

○一番問題なのは、避難所からどれだけ早く住宅に移れるかという問題であるので、民間住宅の借上げを中心にシステムを組み立てておいた方が良い。また、そのために不動産業界などと連携をとって、早急に借上げができる仕組みを構築しておくことが重要である。

○住宅の耐震化、不燃化の促進に加えて、いっとき避難場所の整備、いっとき避難場所となり得る「自治会館」「町内会館」の整備が重要な課題である。また、地域防災拠点への避難の訓練の奨励などにより、防災意識の一層の啓発が図れるものとする。加えて、地域内の老人施設と自治会町内会との消防協定の締結の促進なども必要である。

(5) 地域主体の防災・防犯対策

7 持続可能な住宅地・住環境の形成

(1) 地域課題の共有や魅力資源を活かしたまちづくり

- 十日市場のような大規模なプロジェクトにおいては、タウンマネージャーのようなものの制度設計が重要である。多世代交流型住宅においても、一つの建物の中に様々な機能を導入すれば多世代が交流できるというのは間違いであるが、現状では、誰が交流を促すのか、といった制度が抜けている。そうした部分は建築担当だけでは限界があり、建物を作った後の、居住支援（福祉サイド）への引き継ぎや情報の共有が必要である。
- 民間の団体、NPO等が活動するにあたり、専用の事務所の建築制限がある第1種低層住居専用地域が多い、という用途地域の指定状況が影響している。
- 土地利用の規制緩和により、空家などを使いながら、地域の活動主体が活動できる場所をつくると良いのではないか。
- 先駆的なコミュニティカフェでは、中心メンバーの高齢化の問題が生じている。また、個人の地主から建物を借りる場合、その賃料も非常に重荷になる。
- エリアマネジメントにおいては、地域の課題を共有することが重要。継続的なアンケート調査と課題の共有等により、それぞれの主体が自分たちの果たすべき役割を考えていく場として機能する、「まちの事務局」的な機能が大事である。
- 明確な成果をすぐに出そうとするプロジェクトは、話題になってもしばらくすると活動が低下してしまうこともある。住民活動の土壌を持続的に作っていくことは重要であり、そこから生じるものについては丁寧に追っていくと良い。
- 新たに街を開発するのではなく、既存の市街地の活性化を図ることが重要であるが、担い手探しが困難である。
- 活動拠点はソーシャルビジネスのきっかけにもなるが、地元の意識に加え、拠点に常駐する者がコーディネーション的な機能を果たさないと継続的な活動は困難である。そのため、専門家の支援などの仕組み作りが必要である。
- 現状では、住民が自らの居住するエリアを見返す機会がないため、他者から空家の存在を指摘されたり活用方法を提案されたりしたときに、不快に感じることもある。外部からの参入に対するフォローが必要である。
- 今後、各分野において、保育園や介護等の福祉施設といった住宅以外の用途が住宅地の中に入ってきながら周りを巻き込んでいくようになる。このときに、住民がその運営者を排他したり、逆にその運営者に依存的にならないよう、自主的に活動するように働きかけていく必要がある。
- 住民自治が活発で、子育て世帯への支援事業の情報共有や、転入者向けの住民企画のウェルカムパーティーを積極的に行っている地区がある。この地区では、地区計画上の制約が大きいにもかかわらず、若い世代の流入もあり、小売店の撤退も防いでいる。こういった方法もより評価されるべきではないか。
- 住宅政策の方向性を考えるに当たっては、事業的な視点を持った主体（企業・NPO等）と行政との、役割分担や協働を意識することが必要である。
- 住民が自らの居住するエリアを見返す機会を持たず、他者から空家の存在を指摘されたり、新しいことを提案されたりすると不快に感じる場合もある。行政として、住民に対し、自分たちのエリアを今後どうするのかを議論していくきっかけを与えたり、その議論についてフォローするような支援者、専門家を提供したりする仕組みが必要である。
- 行政の行っているまちづくりプランや助成金など、広報を強化することで、自治会やまちの活性化を図ってほしい。また、若い世代を流入させることも、町おこしにとって重要である。
- これまでは、都市について議論するに当たって、地縁型コミュニティやテーマ型コミュニ

ティという概念を用いることが多かったが、時代に合せて概念整理をしないと新しいコミュニティの担い手が見えてこない。

(2) 地域で暮らし続けられる住宅地・住環境の形成

- 人口減少に伴う都市機能の集約の方向性について、都市計画サイドと住宅政策サイドで連携をとって、これからの横浜市の暮らし方、住まい方と都市のあり方を議論していくことが必要である。
- 郊外住宅地の再生にあたっては、住宅地内にとどまらず、近隣の立地施設や土地利用などに着目し、ステークホルダーとしてメリットを共有できるような施策の打ち方を検討する必要がある。
- コンクリートのカーポートを作るなどの住宅の計画上、植栽を確保できない住宅が増えており、町全体の緑が減っている印象がある。風通し、防災面でも良くない。緑を残す方向に誘導できると良い。
- 敷地の最低限規模が 125 m²となっている場合、250 m²未満の敷地については分割ができず、取引の価格帯も若者にとっては買いにくいレベルに上がってしまう。100 m²の敷地があれば、駐車場と小さな庭を備えるくらいできるので、宅建業界としては、100 m²くらいでも良いのでは、という考えを持っている。
- 市の都心部では、昔からの地主は 15～18 坪程度に細分化した単位で土地を貸してきた。今では借主も高齢となり、土地が返されてきているが、この狭さでは新たに家も建てられない。立地が良いにもかかわらず、良質なストックにならない狭小宅地の扱いにつき非常に困っている。
- 横浜は地域により人口減少や開発の進み方が異なる。郊外住宅地で行われているモデルプロジェクトから得られた内容を他が地域で進むと捉えて、市全体をひとくくりにして展開を論じるのは全体論に留まり、各論にならないのでは。また、都市計画マスタープランの中で論じられているコンパクトシティの議論（特に駅遠住宅地のこと）をどこまで反映させるのかも考慮の必要がある。
- 社宅の建替えなどで街に変化が生じた際に、これからその地域が必要とする機能を受けとめる空間をどのように生み出していくかが重要である。建築的なコントロールの中で公共・公益的な活動を受け止める場を生み出していくことができれば、横浜全域全体に展開していけるツールになると思う。
- 良好な住宅地を守るために定められてきた建築協定や地区計画の仕組みが、若者の流入に当たっては制約となってしまうことがある。もともとの住民の思いも受けとめつつ、若者が入ってこられるよう部分的に意識を変えることも必要ではないか。
- 人口が減少傾向であるからといって何でも撤退させてしまうと、住民のやる気をそいでしまう。全体として人口が減少していく中であっても、2050 年位までは、郊外部においてもそれなりの人口は保たれるとみられる。世代的な人口の移り変わりを正確に見ながら、持続性を把握する必要がある。
- コミュニティの再生は必要だが、一方で、どうしても住民が減る場所が出てくる。そのときにどういう住まい方を維持できるのかということについても早めに検討しておくことが重要である。
- 一度決めた地区協定やまちづくり協定は、絶対変えてはいけなないと考える住民の方もいる。地域の活性化のためには、行政の側で改正案のモデルを地元の人たちに示し、より積極的な提案をすることも必要である。
- 以前、東京圏の郊外部で行った調査では、ある戸建て住宅団地周辺の比較的低廉な戸建て住宅に若者が流入してくるのに対し、団地の中の空家は若者のニーズに応えられず空家が埋まらないという実態があった。

- イギリスでは、開発が起きる際、地域にどういう施設が必要かというメニューをショッピングリストという形で作っている。民間事業者がその土地に入って開発する際、ショッピングリストの中の1つを入れさせることで、その地域のニーズに合った開発が行えるという仕組みがある。
- 国家公務員住宅の売却にあたり、市から国に対してもっと働きかけがあっても良いと思う。民間への払い下げが行われる際にも、福祉施設を導入するなど市の施策に資する形での売却となるようにすると良い。
- たまプラーザでは大規模な社宅の跡地が発生した際、総合設計制度みたいな考え方で緩和するなど、まちに必要な機能が導入されるよう、事業者と共同で検討が進んでいるのでは。
- 厳しいまちづくり協定の影響で、高齢者は土地を売れず、若者は土地を買えないという悪循環が起きている。対策として、土地の分割要件の緩和が必要である。
- 住民同士で住宅の概念が異なり、議論をしても最初から話がかみ合わないという事態が起きている。住宅協定をしいているところでは相続がスムーズに進まないが、協定を解除して良好な住宅をなくしてしまうというのも惜しく、矛盾を解決するのは難しい。
- 借地権付きの住宅をもう少し安価に取得できるよう奨励することも重要である。
- かつて民間の計画開発住宅地では、都心に通勤するサラリーマン、専業主婦、そして成長期の子供2人という家族像に適した形で住宅と住宅地を整備し、建築協定などによる良好な住宅地の形成が試みられてきた。しかし、こうした住宅地で生まれ育ち、結婚して家族をつくった人たちは、より利便性が高く、同じ世代の人たちが集まり子育てしやすい地域に家を持つ傾向にある。この結果として、郊外においても、場所によって人口のアンバランスが生じている。このため、人口が流出しがちな既存の住宅地においては、昔からの住民に配慮しつつも、新しい住民の受け入れができるような、新たな地区形成の試みをする必要がある。
- 大規模団地にせよ、多世代地域交流型住宅にせよ、目標1のような居住ニーズに応えるという視点にとどまらず、目標7の都市政策戦略的な視点も踏まえるなど、どのように組み合わせ発信していくか検討する必要がある。
- 郊外住宅地について、環境等の側面から考える従来の視点にとどまらず、子育てや共働きと言った最近のテーマから考えることで、新たな議論が出てくる可能性がある。基本計画は基本計画として、特定テーマを掲げてトータルな議論をやるような機会や、個別の計画づくりがあっても良いのではないか。
- 郊外住宅地の再生について、近年都市マスや区の方でも議論が行われてきているが、ふわっとした結論になってしまうことが多い。三世代近居についても、単なる促進にとどまらず、地域の人たちとの関わりも含めた現場レベルのケアも組み合わせ議論しないと、フォロー体制が作れない。こういったことも含めて、複数の局で包括的な議論の場を持つことが必要ではないか。
- 住環境の維持も大事だが、一方で、より便利なところに日中でかけていくための手段も必要である。特に高齢者は、自分で移動する手段がないので、デマンドバスの運行や、民間の送迎業者への支援を市の方でもらえるとありがたい。

(3) 「住む」「活動する」「働く」を実現できる郊外住宅地への転換

- 住宅地を、従来のように居住機能に特化したものとして考えるのではなく、住宅地内における雇用と一体的に考えることが必要である。郊外型住宅地に「働く」という視点を持ち込み、ワーク・ライフバランスを小さな循環の中で考えられるようにしていくことで、住宅地としての持続可能性にもつながっていく。
- 郊外部の衰退も地域的な差違を伴いながら進むと思われる。70年代前半くらいに開発され、高齢化が進んでいるものの、住民も比較的元気で住宅地が荒れているわけでもない地

域への対応が、今後 10～20 年の一つのテーマだと思う。

- 民間の団体、NPO等が活動するにあたり、専用の事務所の建築制限がある第1種低層住居専用地域が多い、という横浜市の用途地域の指定状況が影響している。横浜型の用途地域の緩和みたいなことも含め、土地利用の規制緩和により、空家などを使いながら、地域の活動主体が活動できる場所をつくと良いのではないか。
- 先駆的なコミュニティカフェでは、中心メンバーの高齢化の問題が生じている。また、個人の地主から建物を借りる場合、その賃料も非常に重荷になる。
- エリアマネジメントにおいては、地域の課題を共有することが重要。継続的なアンケート調査と課題の共有等により、それぞれの主体が自分たちの果たすべき役割を考えていく場として機能する、「まちの事務局」的な機能が大事である。明確な成果をすぐに出そうとするプロジェクトは、話題になってもしばらくすると活動が低下してしまうこともある。住民活動の土壌を持続的に作っていくことは重要であり、そこから生じるものについては丁寧に追っていくと良い。
- 活動拠点はソーシャルビジネスのきっかけにもなるが、地元の意識に加え、拠点に常駐する者がコーディネーション的な機能を果たさないと継続的な活動は困難である。そのため、専門家の支援などの仕組み作りが必要である。
- 今後、各分野において、保育園や介護等の福祉施設といった住宅以外の用途が住宅地の中に入ってきながら周りを巻き込んでいくようになる。このときに、住民がその運営者を排他したり、逆にその運営者に依存的にならないよう、自主的に活動するように働きかけていく必要がある。
- 住民自治が活発で、子育て世帯への支援事業の情報共有や、転入者向けの住民企画のウェルカムパーティーを積極的に行っている地区がある。この地区では、地区計画上の制約が大きいにもかかわらず、若い世代の流入もあり、小売店の撤退も防いでいる。こういった方法もより評価されるべきではないか。
- 住宅政策の方向性を考えるに当たっては、事業的な視点を持った主体（企業・NPO等）と行政との、役割分担や協働を意識することが必要である。
- 行政の行っているまちづくりプランや助成金など、広報を強化することで、自治会やまちの活性化を図ってほしい。また、若い世代を流入させることも、町おこしにとって重要である。

(4) 住知識の普及啓発

- 住民自治が活発で、子育て世帯への支援事業の情報共有や、転入者向けの住民企画のウェルカムパーティーを積極的に行っている地区がある。この地区では、地区計画上の制約が大きいにもかかわらず、若い世代の流入もあり、小売店の撤退も防いでいる。こういった方法もより評価されるべきではないか。
- 住教育についてもマスタープランへの取り入れを検討してもらいたい。
- 健康住宅の推進にあたっては、設備等のハード面の整備に加え、住環境教育や啓発も重要になるのではないか。特に、すぐにハード面の改善ができないような住宅では、効果がある。

(5) 緑豊かな住環境の形成

- 大規模マンションなどには公開空地が義務付けられているとのことであるが、子育てに必須である公園や緑地の確保について、配慮が必要である。
- 市が推進する緑化事業との連携を謳うことがよいのではないか。低炭素建築物の普及促進に併せ、住宅周辺に植栽の奨励を盛り込むことで、低炭素社会の実現に寄与でき

るものと考える。

第3章 多様な主体との連携

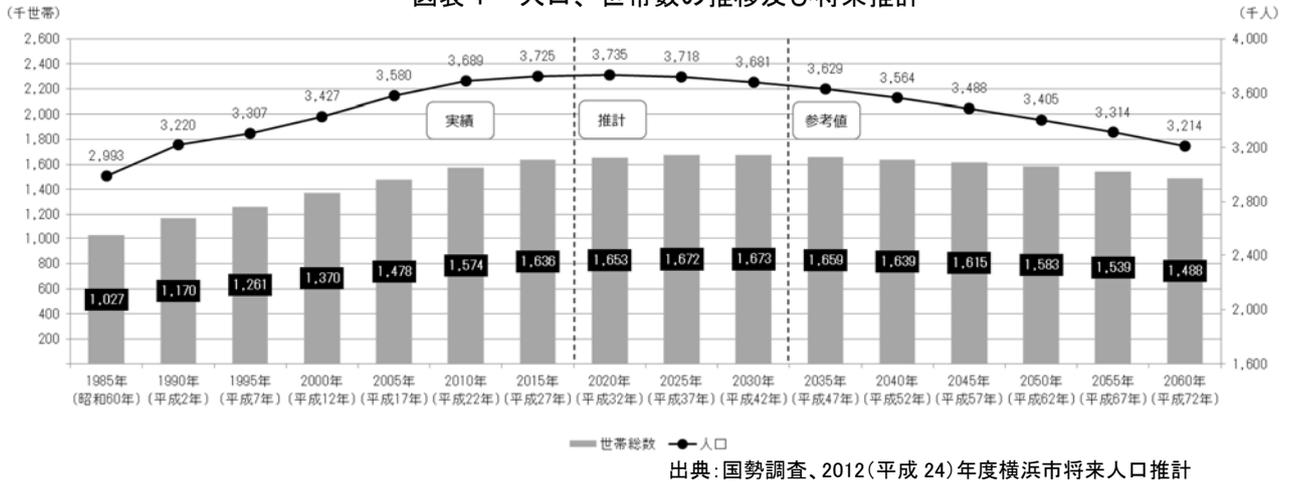
- 改定計画のまとめ方として、「こういうことを推進していくために、こういう政策を行い、それによってこれだけのお金を使って、何件くらいの成果を出す」といった具体的な説明まで盛り込むと、分かりやすくなる。行政が行うこと、民間の皆さんのお力を借りてやること、あるいはそれぞれの地域の人たちに少しずつ我慢していただいてやっていくこと等、うまく整理してまとめてもらいたい。
- 計画に登場する様々な施策につき、どういう主体がどういう風に関わっていくのかということをもう一度整理すると、全体が見えやすくなって良い。
- 無関心層が多い市民をどうするか、弱体化している自治会町内会をどう活性化していくかなどは大きな課題である。
また、事業者も、サービスの質に大きなばらつきがあり、従業員不足から入居者を増やせない施設もあるといった現状がある。
- 改定計画の各目標の実現に向けては、サポーター的な人材をいかに育てていくか、NPO法人等がコミュニティをいかに活性化させていけるかが重要と感じる。
- 行政の中でも、住宅局とそれ以外の部局があるという意識で考えるとよいのではないか。

第4章 今後の住宅政策の取組にあたって

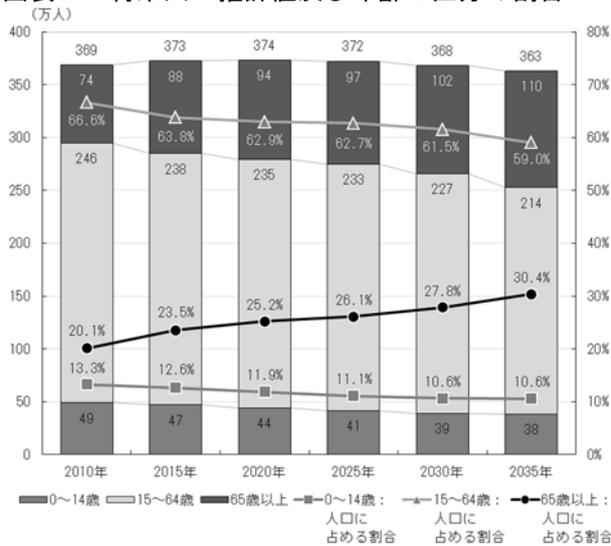
- 答申には積み残された課題についても入れてよいのではないか。
計画というものは、策定時が最も課題が明確になっているものなので、その時点で、次に何をやるかをまとめておくべきと感じている。
今後10年は、空家の増加により市場環境が激変する可能性もあるなど、変化の激しい時代に入っていくと思われるので、計画を策定し実行するのと並行して、変化する状況を把握し、次の課題を整理することが非常に大事である。
- 今後、住宅政策に限らず、都市のあり方自体が大きく変わっていく可能性があり、その中で住宅政策が何を担っていくかという議論は重要である。
特に、これまで横浜市の力になってきた郊外住宅地が逆に重荷になることが無いように、将来的な課題や、新たに役割を担う主体への期待も併せて書いてはどうか。
- 住生活は、個人の生き方や人生、思想などにもかかわってくる案件である。行政としてどこまで踏み込むべきなのかという問題にも、今後切り込まないといけない時期が来るのではないか。
- 子どもは自分達が育った場所をふるさとと認識して暮らしていくが、親は子ども達が巣立つに従って地元を離れていく傾向が強く、また、その方が街も若返って活性化して良いという流れがあるものと思う。子どもとそれに関連する学校、子ども会、学習支援や公園などのシステムとの連携が必要と考える。

資料2 住生活を取り巻く現状

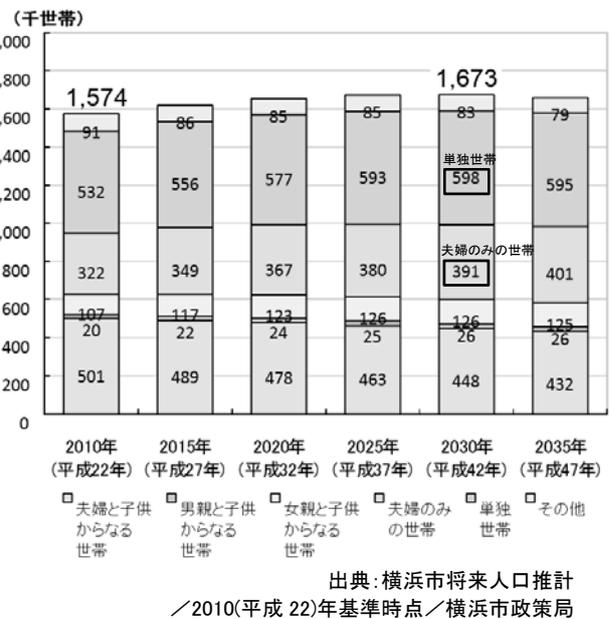
図表1 人口、世帯数の推移及び将来推計



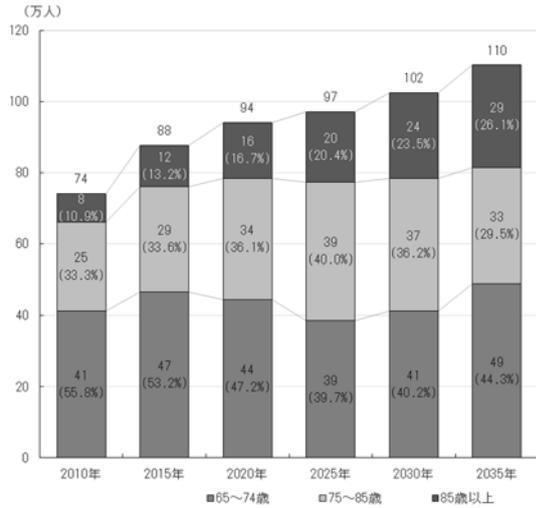
図表2 将来人口推計値及び年齢3区分の割合



図表3 家族類型別世帯数の推計

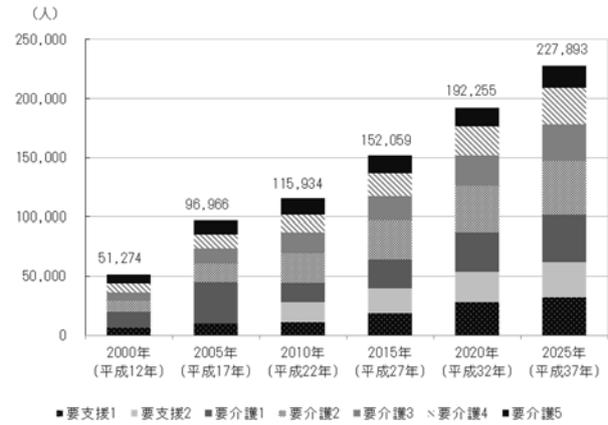


図表4 将来人口推計値 65歳以上人口の内訳



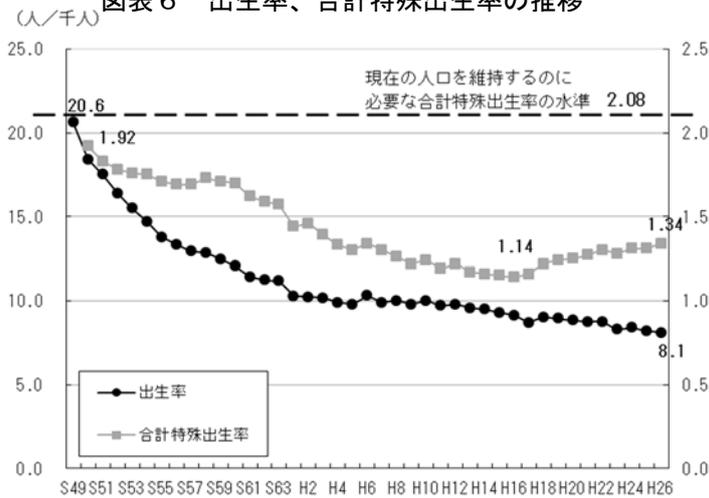
出典：横浜市将来人口推計
 /2010(平成22)年基準時点/横浜市政策局

図表5 要支援・要介護の高齢者数の推移と推計



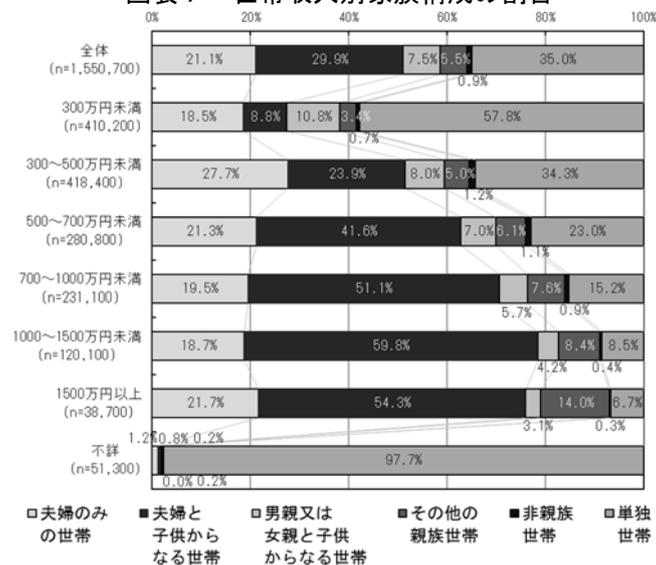
出典：第6期横浜市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画

図表6 出生率、合計特殊出生率の推移



出典：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

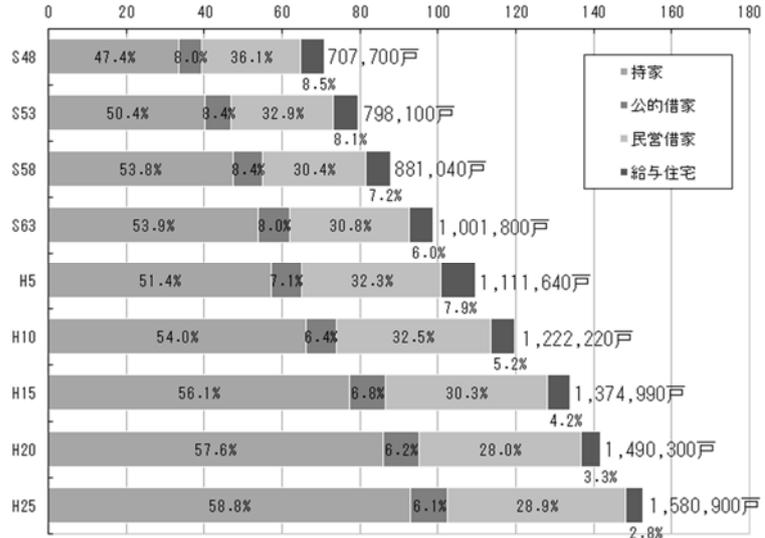
図表7 世帯収入別家族構成の割合



出典：総務省「2013(平成25)年住宅・土地統計調査」

図表8 所有関係別住宅割合の推移

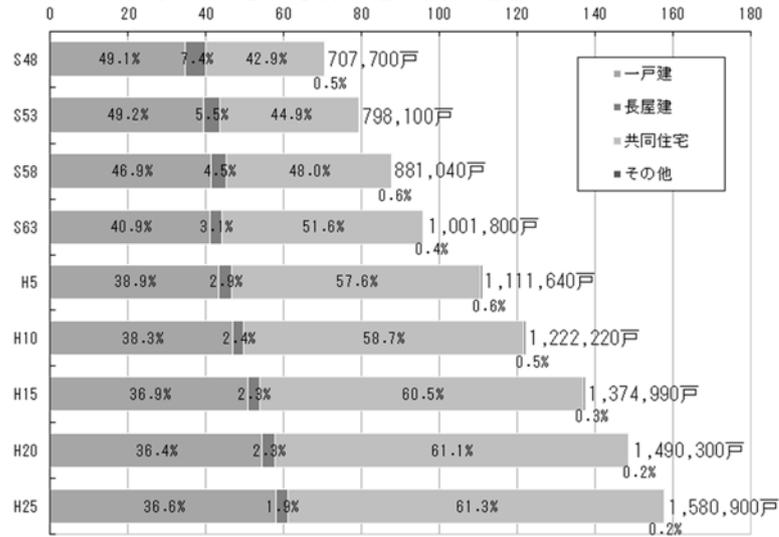
(万戸)



出典：総務省「住宅・土地統計調査」

図表9 建て方別住宅戸数の推移

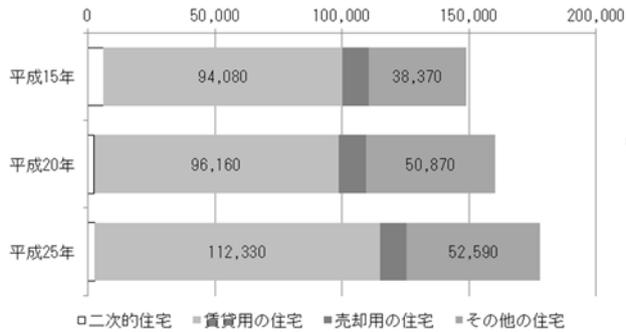
(万戸)



出典：総務省「住宅・土地統計調査」

図表10 空家の種類別の動向

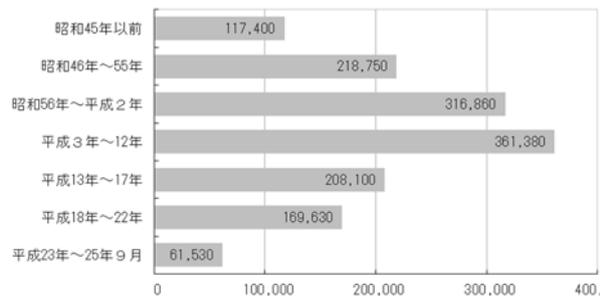
(戸)



出典：横浜市空家等対策計画

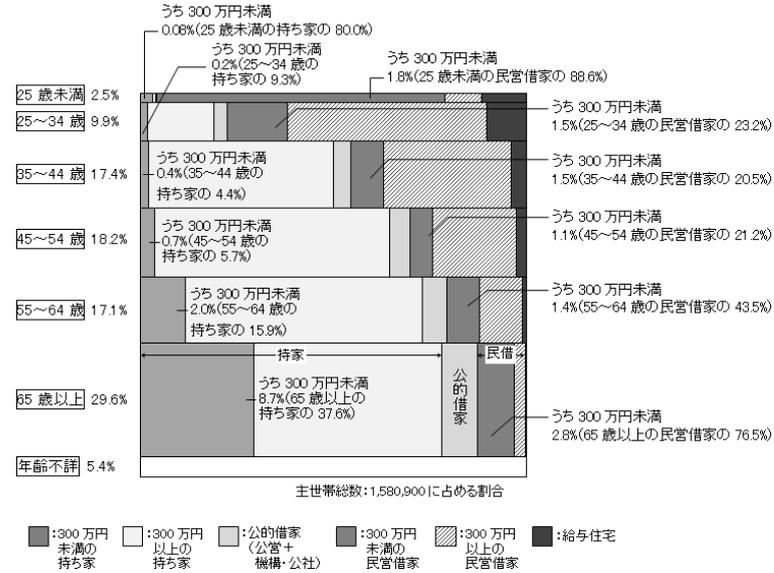
図表11 建築時期別住宅戸数

(戸)



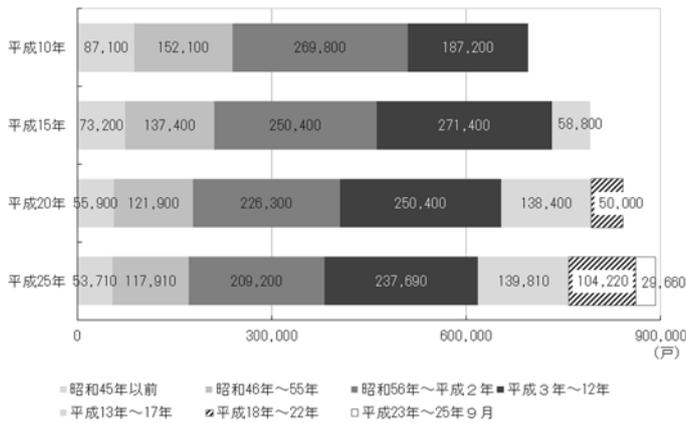
出典：総務省「2013(平成25)年住宅・土地統計調査」

図表 12 世帯主年齢×住宅の所有関係×年収



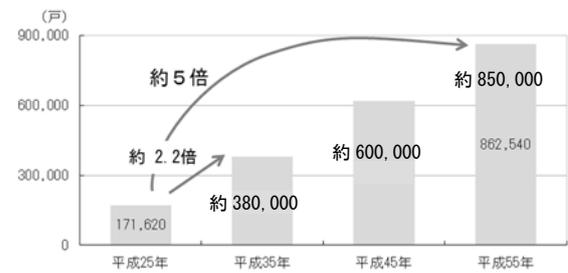
出典：総務省「2013（平成25）年住宅・土地統計調査」

図表 13 建築時期別マンション（分譲・賃貸）戸数の推移



出典：総務省「住宅・土地統計調査」

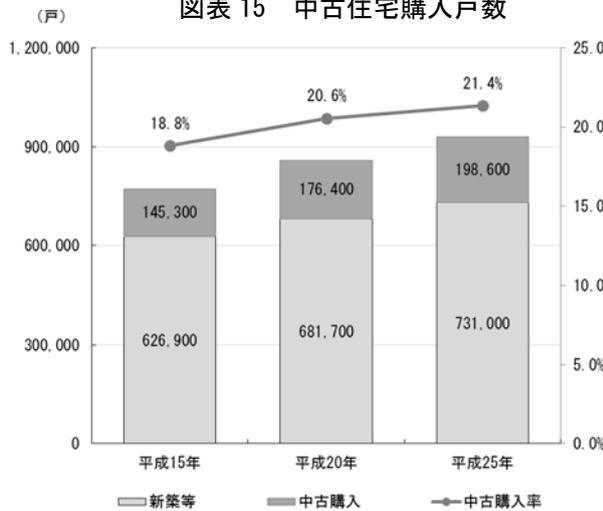
図表 14 築35年以上のマンション（分譲・賃貸）戸数の今後の推移予想



※平成25年時点の建築時期別戸数を単純に積上げ。建替え等による減失戸数は考慮してしない。

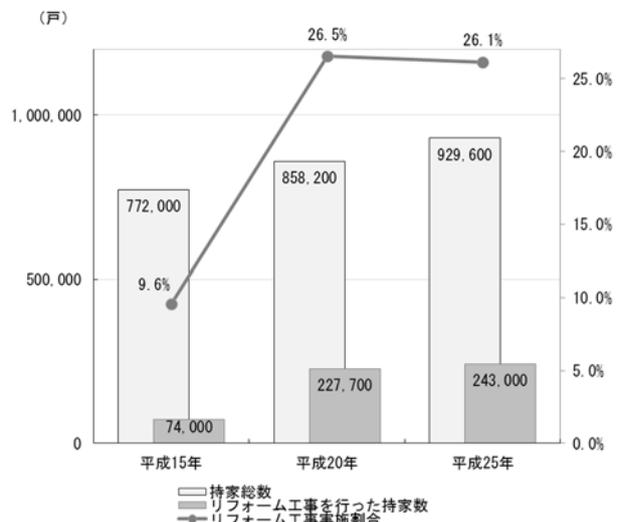
出典：総務省「2013（平成25）年住宅・土地統計調査」

図表 15 中古住宅購入戸数



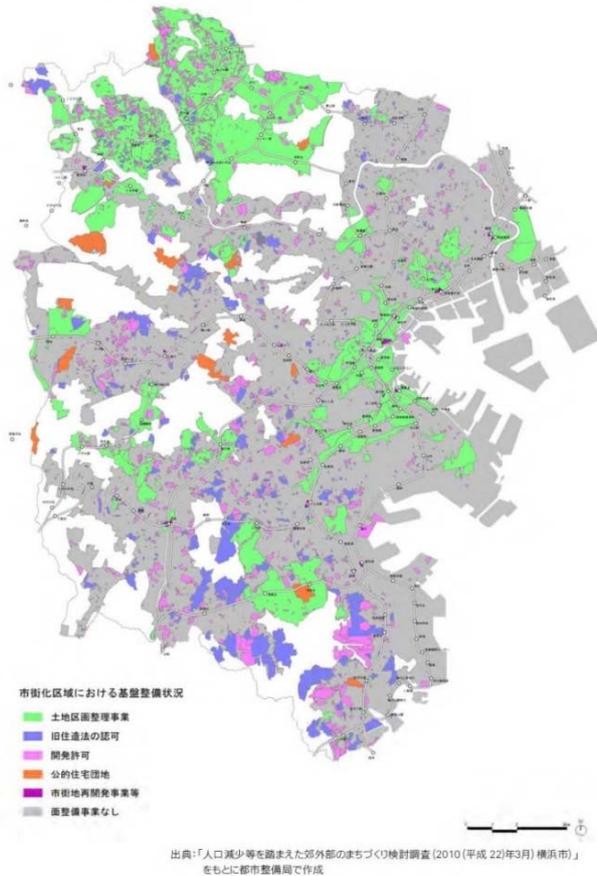
出典：総務省「住宅・土地統計調査」
 中古住宅購入率：5年間に持家として取得した住宅数のうち中古住宅購入が占める割合

図表 16 リフォーム工事実施戸数



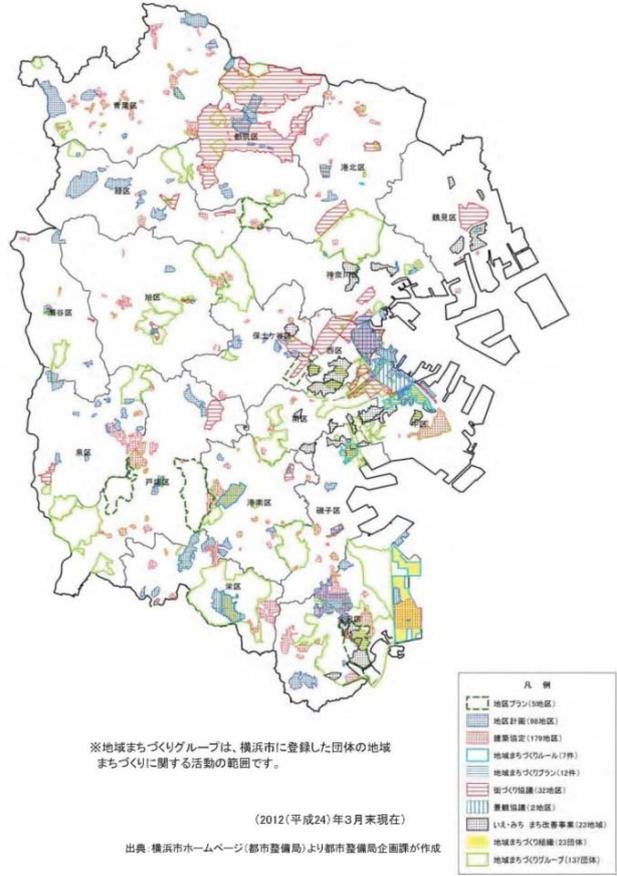
出典：総務省「住宅・土地統計調査」
 ただし、平成15年は増改築を行った持家数

図表 17 市街化区域における市街地整備の状況図



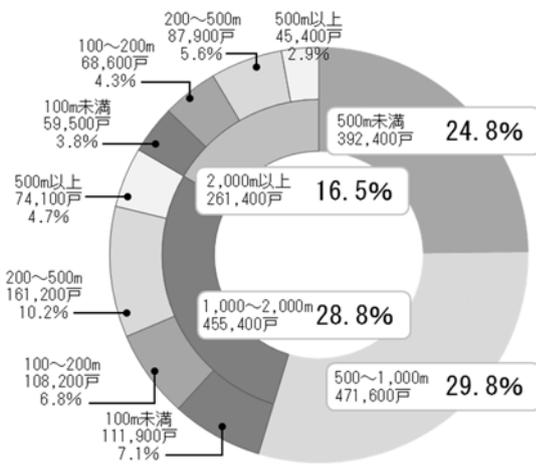
出典:横浜市都市計画マスタープラン

図表 18 まちづくりの推進地区



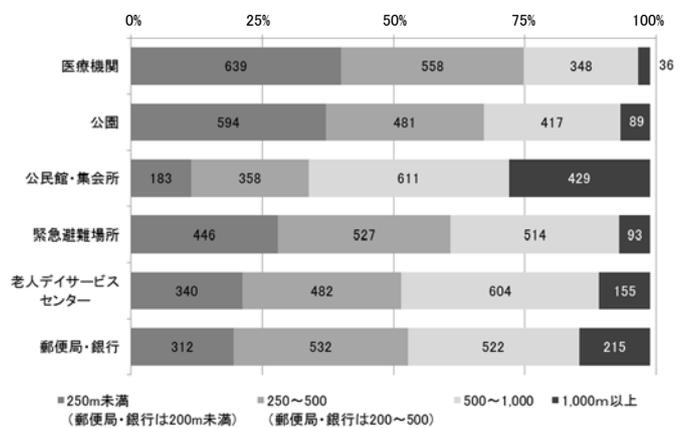
出典:横浜市都市計画マスタープラン

図表 19 最寄りの鉄道駅までの距離別住宅戸数



出典:総務省「2013(平成25)年住宅・土地統計調査」

図表 20 最寄りの生活利便施設までの距離別住宅戸数割合



出典:総務省「2013(平成25)年住宅・土地統計調査」

資料3 用語解説

あ

IoT (アイ・オー・ティー)

Internet of Things の略であり、モノのインターネットなどと言われる。世の中の様々な物(モノ)がインターネットを通じてつながり、情報交換することにより相互に制御する仕組み。

一次エネルギー消費量

建築物や住宅で用いる冷暖房機器や換気、給湯、照明などの設備機器のエネルギー消費量を熱量換算した合計の値のこと。

インスペクション

建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象・不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。建物状況調査。

NPO (エヌ・ピー・オー)

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。

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。

応急仮設住宅

災害救助法に基づき、住家の全壊等により居住する住家がない者で、かつ、自らの資力では住宅を得ることができない者に対して、簡単な住宅を仮設し、一時的な居住の安定を図るもの。

温室効果ガス

地表面から放射される熱を吸収することで地球の平均気温を保つ効果がある気体のこと。産業革命以後、人の活動により温室効果ガス濃度が増大しており、地球温暖化や付随する気候変動・異常気象が引き起こされ、問題となっている。

か

瑕疵担保責任保険

住宅に瑕疵があった場合に、修補費用等を保証する保険。

CASBEE (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。

急傾斜地崩壊危険区域

急傾斜地の崩壊による災害を防止するため、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づいて神奈川県が指定した区域のこと。傾斜角度が30度以上、高さが5メートル以上、被害を受ける恐れのある人家が5戸以上であることが指定の基準。区域に指定されると、切土、盛土、伐採などの行為を行うには県知事の許可が必要となり、一定基準を満たす場合、県が急傾斜地崩壊防止工事を行う。

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。

居住支援協議会

住宅セーフティネット法第10条に規定され、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者(住宅確保要配慮者)が民間賃貸住宅に円滑に入

居できるよう推進するための組織。地方公共団体の住宅担当部局及び自立支援や福祉サービス等担当部局、宅地建物取引業者や賃貸住宅を管理する事業の関連団体、居住に係る支援を行う営利を目的としない法人により構成されている。

緊急通報システム

住宅内において、入居者に事故や急病等異常が発生した場合に、住戸内の緊急押しボタンを押したり、生活センサーが作動したりすることにより、緊急対応先へ通報されるシステム。

グループホーム

地域の中で、高齢者や障害者などが日常生活を送る上での世話又は支援を受けながら共同で生活をする場のこと。

景観協定

良好な景観の形成を図るため、土地所有者等が全員の合意によって地区の景観に関するルールを定める制度のこと。建築物の敷地、位置、構造、用途、意匠等に加え、緑地の保存や、景観に関する取組等も定めることができる。

建築協定

各地域で望ましい建物の建て方等について、土地の所有者等が「約束(協定)」を互いに決め、地域で「協定運営委員会」を組織して守りあっているもの。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、又は転貸することにより、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。

高経年化

住宅の場合には、建物が長年使用されることで生じる、経年変化や劣化、老朽化など。

公的賃貸住宅

公的主体が自ら供給又はその関与の下で供給される住宅のこと。都道府県や市区町村が供給する公営住宅、公的な機関(UR都市機構、地域住宅供給公社等)が供給する住宅、特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅などがある。それ

ぞれの住宅で入居できる基準などが定められている。

高齢者向け優良賃貸住宅

高齢者が安全で安心して居住できるように、バリアフリー仕様(室内の段差解消や手すり設置)で整備された民間の賃貸住宅を、公的賃貸住宅として認定した住宅。建設費の一部に補助が受けられる。入居資格は60歳以上の単身又は同居世帯で、緊急時対応サービス(緊急通報装置の設置、緊急連絡体制の整備)、安否確認サービス(定期的な入居者の安否確認)などが受けられ、入居世帯の所得が一定以下の場合に家賃補助が受けられる。

根拠法令となっていた高齢者住まい法の改正により、2011(平成23)年に地域優良賃貸住宅制度を利用した賃貸住宅整備(民間土地所有者等が建設する住宅を活用して供給される公的賃貸住宅のこと。市又は県と国が建設費や家賃の一部を補助する。)に再編された。

コミュニティビジネス

地域資源を生かしながら地域課題の解決を「ビジネス」の手法で取り組むもの。地域の人材やノウハウ、施設、資金を活用することにより、地域における新たな創業や雇用の創出、働きがい、生きがいを生み出し、地域コミュニティの活性化に寄与するものと期待されている。

コワーキングスペース

複数の独立して働く個人が、机や椅子、ネットワーク設備などの設備、環境を共有しながら仕事を行う場所。月極や時間制で借りる形式のものが多い。利用者同士の積極的な交流や共働といったコミュニティ形成を促すという点で、従来のレンタルオフィスとは異なる。

さ

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。高齢者住まい法の改正により創設され、都道府県・指定都市・中核市が登録を行う。

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。

シェアハウス

一つの住居を複数人で共有して暮らす住宅。一般的に、リビングやキッチン、風呂、トイレなどを共用し、プライベート空間として個室を利用する住まい方をいう。

欧米では、都市部を中心に普及していた住まい方であるが、日本においても、近年、若者を中心に広まっている。

住宅確保要配慮者

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者。

住宅供給公社

1965（昭和40）年に施行された地方住宅供給公社法に基づいて、地方公共団体が出資して設立した法人。中堅勤労者に対して良質で低廉な住宅・宅地の供給を図ることを目的としている。

横浜市住宅供給公社では、分譲住宅・賃貸住宅の供給、都市再開発の推進や市営住宅の管理を業務としている。

住宅性能表示制度

構造の安定性や火災時の安全性、省エネルギー対策や高齢者等への配慮など、住宅の性能について比較検討できるよう共通のルールを設け、設計時と施工時に第三者機関が客観的に評価することを定めた「住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）」に基づく制度。

住宅セーフティネット法

住生活基本法の基本理念にのっとり、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者（住宅確保要配慮者）に対する賃貸住宅の供給の促進を図ることを目的に、2007（平成19）年7月に制定された「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」の通称。同年9月に、この法律に基づく基本方針の告示が行われ、住宅確保要配慮者の範囲、公的住宅の整備・管理に

関しての基本的な事項、民間賃貸住宅への入居促進に関する基本的な事項を定めている。

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。

住宅履歴情報

住宅の設計、施工、維持管理、権利及び資産等に関する情報を指し、住宅所有者がその情報を蓄積、活用していくもの。

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。

スマートウェルネス住宅

国土交通省を中心に政府が実現を目指すもので、スマート住宅（ICT技術と省エネ・創エネ・蓄エネの組合せによるエネルギー効率の良い住宅）の概念を拡張し、高齢者をはじめ多様な世代が、安全で安心、健康、快適に暮らせる住宅を指す。例えば、断熱性能の高い住宅はヒートショックなど健康リスクの低減に寄与するとされ、スマートウェルネス住宅は、地球環境への負荷の軽減のみならず社会保障費（医療・介護）の削減にもつながるといわれている。

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。

た

断熱改修

既存住宅において、外気に接する床、壁、天井、屋根、開口部（窓）を断熱効果のあるもの（断熱材）で施工することにより、住まいの断熱性を向上させる改修工事のこと。冷暖房の効きをよくする、冷暖房の使用頻度を下げるなど、省エネ効果が期待できる。

地域包括ケア

高齢者が住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、医療、介護、介護予防、生活支援、住まいが一体的に提供される体制。

地区計画

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のこと。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。横浜市では、地区計画における建築物等の制限内容等について、建築基準法、都市緑地法及び景観法に基づき、地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例に定めている。

中間支援組織

行政と地域の間で様々な活動を支援する組織のこと。多くはNPOへの支援などを主目的として発足しているケースが多く、それらの多くはNPOの整備のための相談窓口などのセンター的機能を持つ。そのため、中間支援組織は当初はNPOの支援機関としての意味合いが強かったが、最近では直接的に住民や地域に対する支援を行う事例も登場しており、必ずしもNPOへの支援機関という形態に限られないものとなりつつある。

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。

DIY型賃貸住宅

賃貸住宅において、借主(入居者)の意向を反映した改修を行うことができる賃貸借契約やその物件。(改修工事の費用負担者が誰かを問わない)

低炭素建築物

市街化区域等内において建築物省エネ法に基づく省エネ基準を超える性能を有し、かつ、低炭素化に資する措置を講じた建築物で、これらの建築物を新築したり、建築物を低炭素化するために増築、改築、修繕、建築設備の設置・改修等をしよ

うとする建築主は、低炭素建築物新築等計画を作成し、所管行政庁に低炭素建築物の認定を申請することが出来る。

認定を受けた建築物については、所得税住宅借入金特別控除優遇や容積率緩和措置の対象となる。

低炭素社会

地球温暖化を防ぐため、二酸化炭素やメタンなどの温暖化ガスをできる限り排出しない社会のこと。石油などの化石燃料に過度に頼らず、自然エネルギーを活用し、大量生産・大量消費社会から循環型社会へ脱却することを意味する。

都市基盤

都市基盤施設とは、一般的に道路・街路、鉄道、河川、上下水道、エネルギー供給施設、通信施設などの生活・産業基盤や学校、病院、公園などの公共施設のこと。

土砂災害ハザードマップ

神奈川県が指定する土砂災害警戒区域等について、崖崩れ災害が予想される場合や発生した場合に、市民が適切な行動を取るために避難する方法や避難場所を示したマップのこと。

な

ZEH

(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス、ゼッチ)

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により、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にすることを目指した住宅。

は

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

冬期の外出や入浴など、急激な寒暖の差(温度の変化)感じることで血圧が急激に上昇したり下降したり、脈拍が早くなったりする状態のことで、脳卒中や心筋梗塞などの引き金になるといわれている。

HEMS (ヘムス)

Home Energy Management System の略。家庭内のエネルギー管理システムのこと。家電製品などの消費電力が可視化され、効率的な節電、蓄電をコントロールし、二酸化炭素削減と、快適なライフスタイルの両立をサポートする。

BELS (ベルス)

建築物省エネルギー性能表示制度。住宅・非住宅建築物について、建築物の省エネ性能(一次エネルギー消費量等)を第三者機関が評価するシステム。

ま

まちのルールづくり

地域の住民等が主体となり、地域の特性に応じた環境を守るために建築物や敷地についてのルールをつくること。地域と横浜市が一緒になって運用する地域まちづくりルール(生活環境のルールを含めて幅広い内容)や地域で運用する建築協定(建物や敷地についてのベーシックな内容)、景観協定(街並みや景観についての幅広い内容)等がある。

や

UR都市機構(ユアール都市機構)

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。独立行政法人都市再生機構。

ら

リバースモーゲージ

持ち家など自己所有の不動産を担保として銀行などの金融機関から融資を受け、それを年金として受け取る制度。死後不動産を売却して返済する。

緑化地域制度

緑が不足している市街地などにおいて、敷地面積が一定規模以上の建築物の新築や増築を行う場合に、敷地面積の一定割合以上の緑化を義務付ける「都市緑地法」に基づく制度のこと。

わ

資料4 策定の経緯

審議会・専門部会 開催経過

審議会等		審議内容	日程
第1回審議会		<ul style="list-style-type: none"> 横浜市住生活基本計画について 横浜市の住宅・住環境をとりまく状況について 見直しに向けた課題認識と検討の方向性について 	2016(平成28)年 5月11日
専門部会	第1部会	<ul style="list-style-type: none"> 居住ニーズやライフステージに応じた多様な住まい・住まい方の実現 重層的な住宅セーフティネットの構築 	5月26日
	第2部会	<ul style="list-style-type: none"> マンション・団地の再生について 良質な住宅ストックの形成について 	7月4日
	第3部会	<ul style="list-style-type: none"> 災害に強く、安全・安心な住宅と住環境の形成 郊外住宅地の再生 	7月27日
第2回審議会		<ul style="list-style-type: none"> 専門部会における議論のとりまとめ 	8月29日
第3回審議会		<ul style="list-style-type: none"> 横浜市住生活基本計画の改定骨子案 	10月19日
第4回審議会		<ul style="list-style-type: none"> 横浜市住生活基本計画の改定素案 答申素案 	12月21日
第5回審議会		<ul style="list-style-type: none"> 横浜市住生活基本計画の改定案 答申案 	2017(平成29)年 3月27日

第6次横浜市住宅政策審議会 委員名簿

(敬称略、会長及び副会長以外五十音順)

	氏名	職業等	分野
1	小林 重敬 【会長】	横浜国立大学 名誉教授	都市計画
2	大江 守之 【副会長】	慶應義塾大学総合政策学部 教授	都市・住宅政策
3	中城 康彦 【副会長】	明海大学不動産学部 学部長・教授	不動産経営計画
4	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
5	植松 満美子	市民	公募委員
6	黒川 勝 (平成28年6月～) 〔 渋谷 健 〕 (～平成28年6月)	横浜市会 建築・都市整備・道路委員会 委員長	横浜市会代表
7	古和田 敦	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
8	塩川 圭一	神奈川県県土整備局建築住宅部 住宅計画課長	行政機関
9	篠崎 次男	市民	公募委員
10	柴田 範子	特定非営利活動法人 楽 理事長	高齢者・福祉
11	三輪 律江	横浜市立大学国際総合科学部 准教授	都市社会文化
12	山野井 正郎	公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会 副会長	不動産・宅地・建物

○専門部会 委員名簿（敬称略、部会長及び副部会長以外五十音順）

【第1部会】

（審議内容）・居住ニーズやライフステージに応じた多様な住まい・住まい方の実現
・重層的な住宅セーフティネットの構築

	氏名	職業等	分野
1	大江 守之 【部会長】	慶應義塾大学総合政策学部 教授	都市・住宅政策
2	三輪 律江 【副部会長】	横浜市立大学国際総合科学部 准教授	都市社会文化
3	塩川 圭一	神奈川県県土整備局建築住宅部 住宅計画課長	行政機関
4	柴田 範子	特定非営利活動法人 楽 理事長	高齢者・福祉

【第2部会】

（審議内容）・マンション・団地の再生について
・良質な住宅ストックの形成について

	氏名	職業等	分野
1	中城 康彦 【部会長】	明海大学不動産学部 学部長・教授	不動産経営計画
2	古和田 敦 【副部会長】	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
3	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
4	植松 満美子	市民	公募委員
5	山野井 正郎	公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会 副会長	不動産・宅地・建物

【第3部会】

（審議内容）・災害に強く、安全・安心な住宅と住環境の形成
・郊外住宅地の再生

	氏名	職業等	分野
1	大江 守之 【部会長】	慶應義塾大学総合政策学部 教授	都市・住宅政策
2	三輪 律江 【副部会長】	横浜市立大学国際総合科学部 准教授	都市社会文化
3	古和田 敦	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
4	篠崎 次男	市民	公募委員

横浜市住宅政策審議会答申

平成 29 年 4 月発行

発行：横浜市住宅政策審議会

事務局：横浜市建築局住宅部住宅政策課

〒231-0012 横浜市中区相生町 3-56-1 JN ビル 4 階

電話 045 (671) 3975 FAX 045 (641) 2756