概要版

# 横浜市
# 住生活基本計画

ひと・すまい・くらしがつながり、
活力と魅力あふれる持続可能なまち よこはま

横 浜 市

# 横浜市住生活基本計画の基本的な枠組

## 住生活基本計画の目的と位置付け

■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で、横浜市の住まいや住環境についての基本的な方向性を示しています。

■計画期間
2011年度（平成23年度）から2020年度（平成32年度）までの10年間

## 住まいを取り巻く動向

■市街地の特性と人口動向
■住宅と住環境の現状
■住宅政策の動向

### 住生活を取り巻く課題

■高齢者や子育て世帯など多様な居住ニーズへの対応
■多様化している住宅確保要配慮者への対応
■地球温暖化への対応
■良質な住宅ストック形成への対応
■災害に強く良好な住環境・まちづくり
■市民力を生かした協働の必要性

## 基本理念と将来像

### 【基本理念】

**ひと・すまい・くらしがつながり、活力と魅力あふれる持続可能なまち よこはま**

### 横浜の住まい・住環境のあるべき姿

**やさしさ**
- 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**
- 未来につながる
- 人と人とがつながる
- 多様な主体がつながる

**あんしん**
- 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

## 基本的な施策の展開

横浜の魅力を生かした住まいづくり、子育て支援や高齢者等の居住支援、東日本大震災を教訓とする災害に強く環境に配慮したまちづくりなどの取組を進めていきます。

### ○住宅施策

**1 横浜らしい魅力ある住まい・まちづくり**
- (1) 多様なニーズに応じて選択できる住宅供給
- (2) 良質な住宅整備
- (3) 良好な住環境の整備

**2 良質な住宅ストックの形成**
- (1) 住宅ストックの維持保全と有効活用
- (2) マンション管理組合等への総合的な支援
- (3) 住宅ストックの流通促進に向けた環境整備

**3 暮らしを支える住宅セーフティネットの構築**
- (1) 市営住宅等の供給と維持保全、適正な管理
- (2) 民間住宅への入居の円滑化と居住支援
- (3) 身近な場所での総合的な住情報の提供と相談体制の充実

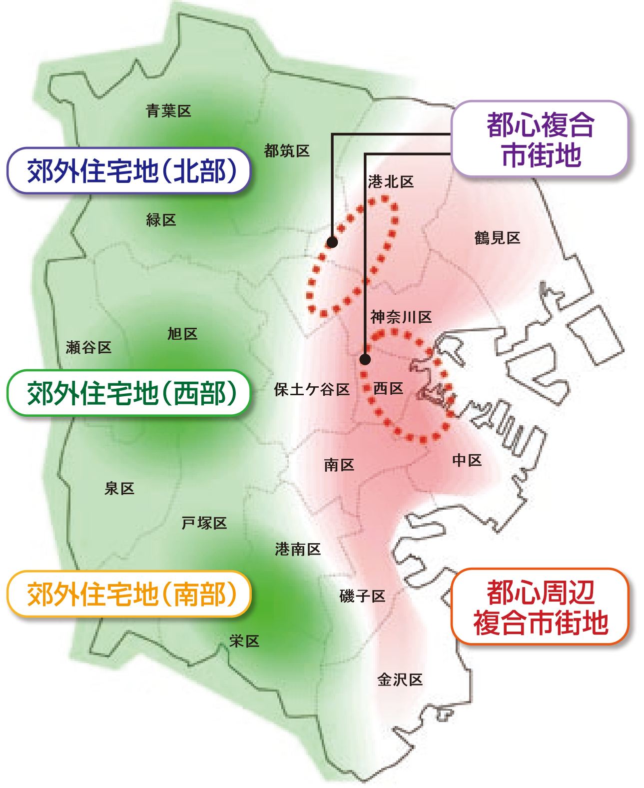
**4 災害に強く、安全・安心な住宅と住環境の形成**
- (1) 災害に強い住宅ストックの形成
- (2) 安全な市街地環境の整備
- (3) 地域主体の防災対策と防犯対策の支援
- (4) 災害に対する備え

**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**
- (1) 環境に配慮した住宅地の整備
- (2) エコ・リフォームの普及促進
- (3) 環境に関する情報提供と啓発

**6 市民力と地域力の発揮による、安心して暮らせる持続可能な地域づくり**
- (1) 地域の魅力資源を生かしたまちづくり
- (2) 活動の立上げ支援
- (3) 活動の継続・発展の支援

### ○地域別の対策

■市内各地は都心部や郊外部など異なる地域特性を有しています。
■住まいや住環境に関する課題に的確に対応していくため、地域特性に応じた施策を進めます。




## 計画の実現に向けて

### ○テーマ別の取組

**複合的な課題に対し、テーマ別に取組を設定し、推進します。**

■住宅の性能表示や履歴情報などによる長く安心して暮らせる「**良質な住宅の普及**」の仕組みづくり
■福祉と連携した見守りや身近な相談・情報提供などによる「**地域のあんしん居住**」の仕組みづくり
■改修、建替え等のハード面と住生活支援、コミュニティづくり等のソフト面による「**総合的な団地再生**」
■多世代コミュニティと生活サポート、環境配慮型などに対応した「**持続可能な住宅地モデル**」

### ○評価検証

■施策の達成状況を計るための成果指標を設定します。
（満足度、耐震化率、省エネ達成率等）
■年度ごとに施策・事業を評価検証の上、おおむね5年を目安に計画を見直します。

### ○多様な主体による連携・協働

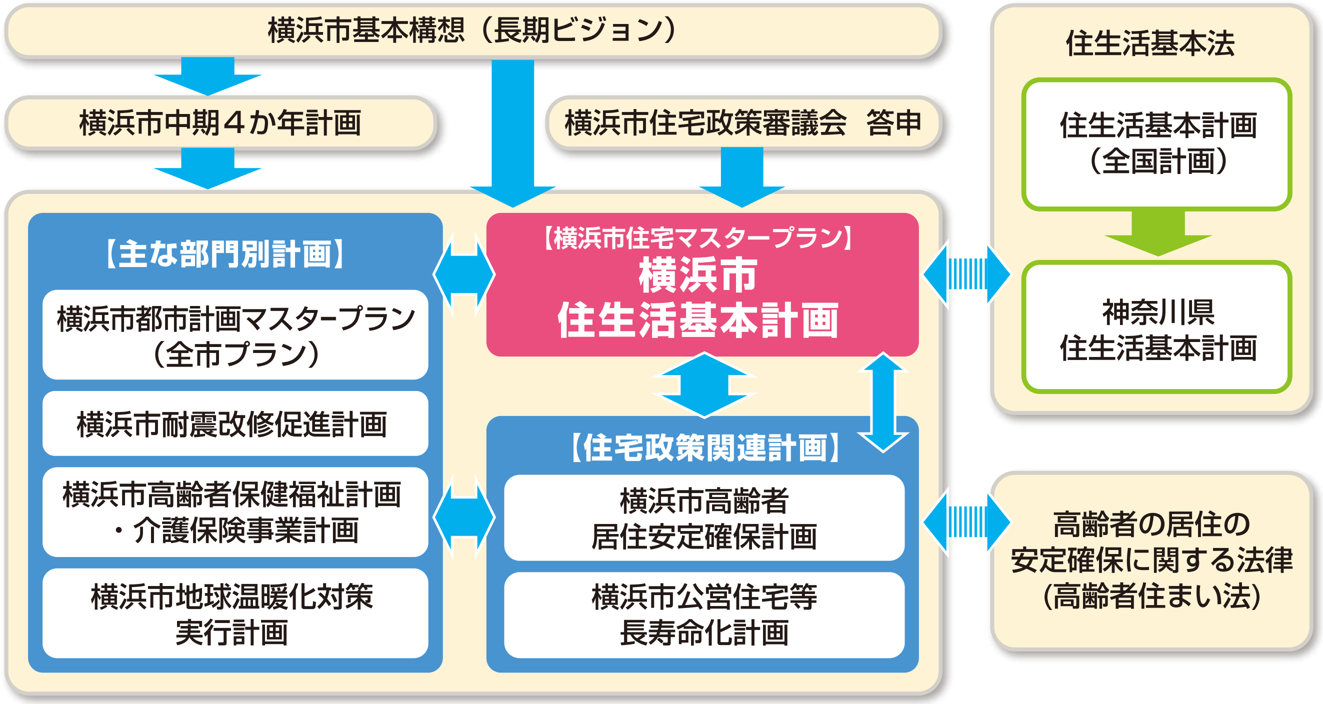
■横浜の特徴である多彩な市民活動を生かし、みなさまと一緒になって取組を進めていきます。

市 民 / NPO・専門家等 / 自治会町内会 / 民間事業者 / 横浜市

# 1 住生活基本計画の目的と位置付け

## 目的・位置付け・計画期間

- ◆ 本計画は、住生活基本法(2006 年(平成18 年)制定)の趣旨と第4次横浜市住宅政策審議会の答申(2011 年(平成23 年)12 月)を踏まえ、2011年度(平成23年度)から2020年度(平成32年度)までの10 年間の横浜市の住まいや住環境についての基本的な方向性を示すことを目的に策定しています。
- ◆「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として、都市計画、環境、福祉及び防災など関連する部門別計画と連携を図り計画を推進していきます。
- ◆ 施策・事業については、年度ごとに成果指標による達成状況を評価検証するとともに、本計画については、国の住宅政策の動向、社会・経済情勢の変化等を踏まえ、おおむね5年を目安に見直します。




# 2 横浜市の住まいを取り巻く動向

## 市街地の形成と人口動向

- ◆ 開港以来、港を中心に国際色豊かな都市として発展し、中心部の街並みは戦後の復興事業等により形成され、郊外部は鉄道沿線を中心に土地区画整理事業などにより住宅市街地が形成されてきました。
- ◆ 住宅市街地の開発とともに人口は増加してきおり、日本の人口が減少へと転じるなか、横浜市の人口のピークは2020年(平成32年)頃と予測されています。
- ◆ 高齢者数の多い地域は都心周辺の旧市街地にみられる一方で、子育て世帯は郊外部に多く、特に北部に分布しています。

## 住宅と住環境の現状

- ◆ 住宅総数が世帯数を上回り約16万戸が空き家となるなど、住宅ストック数は充足しています。
- ◆ 近年は、住宅の新規建設数は減少傾向にありますが、住宅価格は安定して推移しています。
- ◆ 市街地の形成過程や地形・交通の条件により多様な特徴を持った地域が形成されています。起伏の多い地形から、緑が多く特徴のある景観が見られる一方で、がけ崩れ対策の必要な地区や、狭あい道路の拡幅が難しく基盤が未整備の住宅地があります。

## 住宅政策の動向

- ◆ 国の住宅政策は、社会・経済情勢の変化を背景に、量の確保から質の向上、公営住宅を中心とした供給から民間も含めた住宅の総合的な確保へと転換されています。
- ◆ 横浜市では、子育て世帯や高齢者世帯向けなど、多様なニーズに対応した住宅の整備・誘導に取り組んでいます。また、マンション管理組合支援、住宅相談、密集市街地の改善、環境に配慮した住まいの普及促進など、社会情勢や横浜の特徴を踏まえた施策に取り組んでいます。

## 住生活を取り巻く課題

### (1) 高齢者や子育て世帯など多様な居住ニーズへの対応

- ◆ 本格的な高齢社会を迎え、住み慣れた地域で暮らし続けられるよう、高齢期の住まいへの不安解消が求められています。
- ◆ 居住ニーズの多様化に伴い、世帯規模にあった適切な住宅への住替えや子育て世帯に配慮した住環境の確保が課題となっています。

### (2) 良質な住宅ストック形成への対応

- ◆ 持続可能な住まいや住環境を形成するため、耐震性や環境への配慮、バリアフリー化など長期にわたり使用できる良質な住宅の供給・誘導と、それらを適切に選択できる環境整備が求められています。
- ◆ 居住者の高齢化や分譲マンションの賃貸化などが進んでいるマンションでは、良好な維持管理に向けた対応を進めていく必要があります。

### (3) 多様化している住宅確保要配慮者への対応

- ◆ 厳しい社会情勢を背景に、住宅の確保に配慮を要する市民が多様化しており、ニーズに応じて適切な住宅を確保できるよう対応が求められています。
- ◆ 住宅だけでなく福祉・介護・医療等とも連携した包括的な居住支援が必要とされています。

### (4) 災害に強く良好な住環境・まちづくり

- ◆ 狭あい道路やがけ地、密集市街地など、地域の防災上の観点からも市街地環境の改善が必要な地域があります。
- ◆ 住宅の耐震化の促進、防災意識の向上など、地域と連携し災害に対する備えを充実する必要があります。

### (5) 地球温暖化への対応

- ◆ 二酸化炭素排出割合は家庭部門が最も多く、新築住宅だけでなく既存住宅への対策が必要とされています。
- ◆ 太陽光などの再生可能エネルギーを活用した省エネルギー型住宅の普及や、環境に配慮した住まい方の普及に向けた取組が求められています。

### (6) 市民力を生かした協働の必要性

- ◆ 住まいや住環境に係る課題は地域ごとに異なっており、さらに、まちづくりや福祉など複合的な分野にまたがっていることも多く、行政・市民・NPO等の様々な主体が連携・協働して取り組んでいく必要があります。
- ◆ 地域活動の担い手の高齢化や人材不足などにより、地域活力の低下やコミュニティの弱体化が懸念されており、人材や活動拠点の確保など、自立した活動が継続できるような対応が求められています。

## 3 住宅政策の基本方向

### 基本理念

**ひと・すまい・くらしがつながり、
活力と魅力あふれる持続可能なまち よこはま**

横浜の歴史や文化に育まれてきた地域の資源、市民が培ってきた地域力を生かして、誰もが、住みたい、住み続けたいと思えるまち、次世代に残していきたいと思える価値ある住まいと住環境をつくっていきます。

### 横浜の住まい・住環境のあるべき姿(この計画で目指す将来像)

| やさしさがあふれるまち | つながりを感じられるまち | あんしんして暮らせるまち |
|---|---|---|
| 人にやさしい | 未来につながる | 居住のあんしん |
| 暮らしにやさしい | 人と人とがつながる | 安全であんしんな住環境 |
| 環境にやさしい | 多様な主体がつながる | あんしんなコミュニティ |

### 多様な主体との連携

横浜市の住宅施策は、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必要があるため、福祉施策やまちづくり施策と連携し、居住支援に関する施策をこれまで以上に重視していくことが求められます。そのためには、行政だけでなく、市民や自治会町内会、マンション管理組合、NPOや専門家、民間事業者などが、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。

本計画の実現に向けて、横浜の特徴である多彩な市民活動を生かし、多様な主体との連携により取組を進めていきます。

## 4 基本的な施策の展開

横浜の魅力を生かした住まいづくり、子育て支援や高齢者等の居住支援、東日本大震災を教訓とする災害に強く環境に配慮したまちづくりなどの取組を進めていきます。

### 住宅施策の展開

#### 1 横浜らしい魅力ある住まい・まちづくり
～多様な居住ニーズに応じて選択できる住宅と良好な住環境の創出に取り組みます～

**(1)多様なニーズに応じて選択できる住宅供給**

子育て世帯にやさしい住宅、介護サービスや生活支援を受けられる高齢者向け住宅、多世代が安心して居住できる住まいなど、様々なニーズに対応した住宅を供給します。

**(2)良質な住宅整備**

耐久性や耐震性、省エネ性能が高く、長期にわたり使用できる長期優良住宅や住宅性能表示制度等を普及するとともに、性能の高い住宅整備の誘導に向けて税制優遇等を進めていきます。

**(3)良好な住環境の整備**

地域のルールづくり等による地域固有の特徴や魅力資源を生かした景観や緑の保全などを支援し、横浜に住みたいと思える魅力ある住環境整備を進めます。

#### 2 良質な住宅ストックの形成
～次世代に質の高い住宅を継承していきます～

**(1)住宅ストックの維持保全と有効活用**

良質な住宅ストックの維持保全や流通促進に向けて、住宅の維持管理状況等を記録した「住宅履歴情報」の普及や耐震改修、バリアフリーのリフォームなどを進めます。

**(2)マンション管理組合等への総合的な支援**

マンションの良好な維持管理のため、専門家の派遣や合意形成支援、耐震化やバリアフリー化助成など、データベースや登録制度を活用しながら総合的に支援します。

**(3)住宅ストックの流通促進に向けた環境整備**

良質な既存住宅が市場で円滑に流通するよう、良好な性能を有している既存住宅が、住宅市場において適切に評価され、住宅購入者等が安心して選択出来る環境を整備していきます。

#### 3 暮らしを支える住宅セーフティネットの構築
～住宅の確保が困難な方々の居住の安定確保を図ります～

**(1)市営住宅等の供給と維持保全、適正な管理**

計画的修繕や耐震対策、エレベータ設置等により維持保全を図り、市営住宅を有効活用していきます。また、低所得の子育て世帯や高齢者向けに優良賃貸住宅を供給します。

**(2)民間住宅への入居の円滑化と居住支援**

高齢者世帯や子育て世帯等が安心して民間賃貸住宅に入居できるように支援を行うとともに、見守り、安否確認、緊急時対応など、福祉と連携した居住支援を充実します。

**(3)身近な場所での総合的な住情報の提供と相談体制の充実**

相談・情報拠点の機能強化を進めるとともに、身近な場所で、住まいに関する総合的な相談や情報提供できるネットワークを構築します。

## 住宅施策の展開

### 4　災害に強く、安全・安心な住宅と住環境の形成
～災害への備えを強化し、安心して暮らせるまちづくりを進めます～

**（1）災害に強い住宅ストックの形成**

木造住宅やマンションの耐震化の促進、防災対策が行われているマンションの供給支援など、災害に強い住宅ストックの形成を促進します。

**（2）安全な市街地環境の整備**

災害に強く安全なまちづくりの推進に向けて、狭あい道路の拡幅整備、がけ地の防災対策、密集住宅市街地の改善など、市街地環境の改善を進めます。

**（3）地域主体の防災対策と防犯対策の支援**

防災の取組や災害に強いコミュニティづくり、防犯対策の向上など、自治会町内会やマンション管理組合等、地域が主体となった自主的な取組を支援していきます。

**（4）災害に対する備え**

地震、津波等の災害の想定範囲を示した地図（ハザードマップ）の活用を促すとともに、応急仮設住宅の供給に向けたマニュアルの整備など災害時の体制を整えます。

### 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
～省エネ住宅の普及と環境に配慮した住まい方（ライフスタイル）を実現します～

**（1）環境に配慮した住宅地の整備**

ＣＡＳＢＥＥ横浜（横浜市建築物環境配慮制度）や分かりやすい性能表示制度の普及を進めるとともに、これからの環境配慮型の横浜モデルとなる住宅地を整備していきます。

**（2）エコ・リフォームの普及促進**

太陽光等の再生可能エネルギーを活用した省エネ関連設備の設置支援やエコ・リフォーム相談、省エネ住宅の知識を有する人材の育成など、既存住宅の省エネ化を促す取組を推進していきます。

**（3）環境に関する情報提供と啓発**

ＨＥＭＳ（ヘムス）等の普及や環境学習を通して、環境に配慮した住宅の普及やライフスタイルの転換を促す取組を推進していきます。

### 6　市民力と地域力の発揮による、安心して暮らせる持続可能な地域づくり
～市民をはじめとした様々な主体との協働により、地域課題を解決します～

**（1）地域の魅力資源を生かしたまちづくり**

地域固有の特徴や資源を生かした、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を支援します。

**（2）活動の立上げ支援**

地域課題の共有化が進み、身近な地域での合意形成と課題解決へ向けた取組が進むよう、組織の立上げや連携・協働に向けた支援を行います。

**（3）活動の継続・発展の支援**

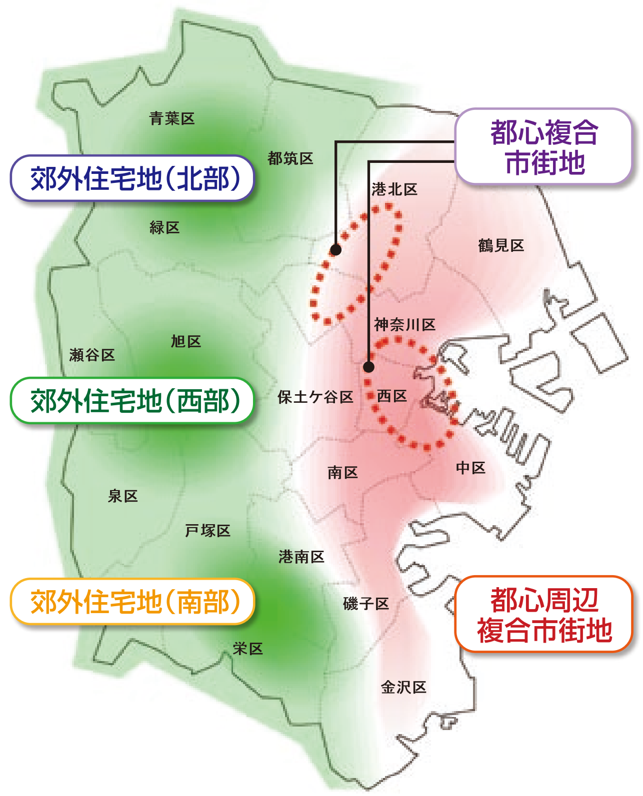
地域活動が継続され、他の地域での活動へと発展するよう人材の育成や団体のネットワーク化を支援します。

## 地域別の対策

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。

また、変化に富んだ地形や景観、土地利用の状況などの特徴や住まい・住環境に関する課題も地域特性に応じて様々に異なっています。

これらに的確に対応していくため、地域区分ごとに基本的な方向性を示し、地域特性に応じた施策を展開します。



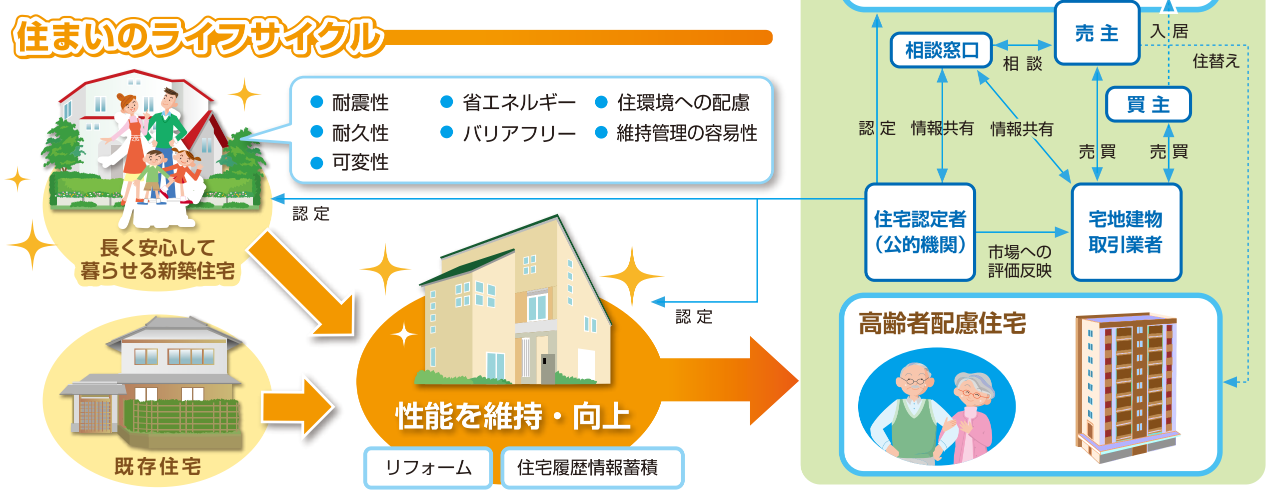

| | 市街地類型 | 概　要 | 居住機能や住環境整備の方向 |
|---|---|---|---|
| 都心・都心周辺部 | 都心複合市街地 | ◆ 都心部に位置する商業・業務用途との複合型の市街地<br>◆ 中心業務に近い商業地では、店舗、オフィス等と住宅が混在 | ◆ 良質で多様な住宅の誘導<br>◆ 都心にふさわしい魅力的な住環境の形成<br>◆ マンションの適切な維持管理の推進 |
| | 都心周辺複合市街地 | ◆ 都心周辺の住宅を中心とした複合型の旧市街地<br>◆ 丘陵部の良好な住宅地が見られる一方、都市基盤が脆弱で木造住宅が密集した地区も存在 | ◆ 良好な住環境の維持保全<br>◆ 防災性の向上・住環境の改善<br>◆ 居住者や行政など多様な主体による協働の推進 |
| 郊外部 | 郊外住宅地（北部） | ◆ 郊外部の住宅地で、主に土地区画整理事業等による基盤整備を伴う開発により整備された住宅地 | ◆ 美しい住宅地景観づくりの推進<br>◆ 環境と共生する地域づくりの推進<br>◆ コミュニティによる住環境の保全 |
| | 郊外住宅地（西部） | ◆ 郊外部の住宅地で、主に民間の小規模開発の集積により形成された住宅地 | ◆ 魅力ある住宅地づくりの推進<br>◆ 住環境の改善 |
| | 郊外住宅地（南部） | ◆ 郊外部の住宅地で、主に民間の大規模開発が行われた住宅地 | ◆ 住民が主体となった住環境の維持保全<br>◆ 大規模団地の再生<br>◆ 地域による居住支援の取組 |

# 5 計画の実現に向けて

住宅政策を推進するにあたり、横浜市が取り組む施策のうち、先導的で波及効果が大きいと期待される施策や施策の組み合わせによってより相乗効果の高まることが期待できるものをテーマ別の取組と位置づけ、市民、ＮＰＯ、専門家、民間事業者等と一体となって取り組んでいきます。

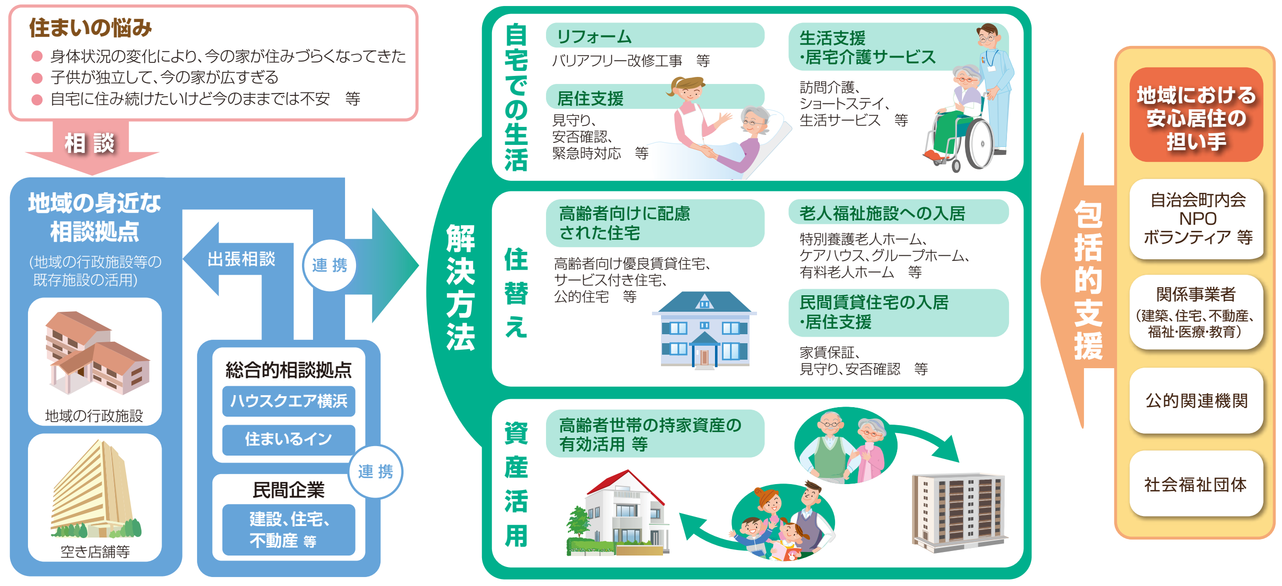
## テーマ１ 長く安心して暮らせる住宅の普及と市場の活性化

◆ 住宅の新築に際して、耐久性や可変性に優れた長期優良住宅の普及
◆ 中古住宅の性能を向上させるリフォーム支援
◆ 中古住宅の流通促進に向けた環境整備
・住宅履歴情報の普及
・横浜独自の性能表示の仕組みの構築
・相談や建物の検査・評価ができる専門的な人材の育成



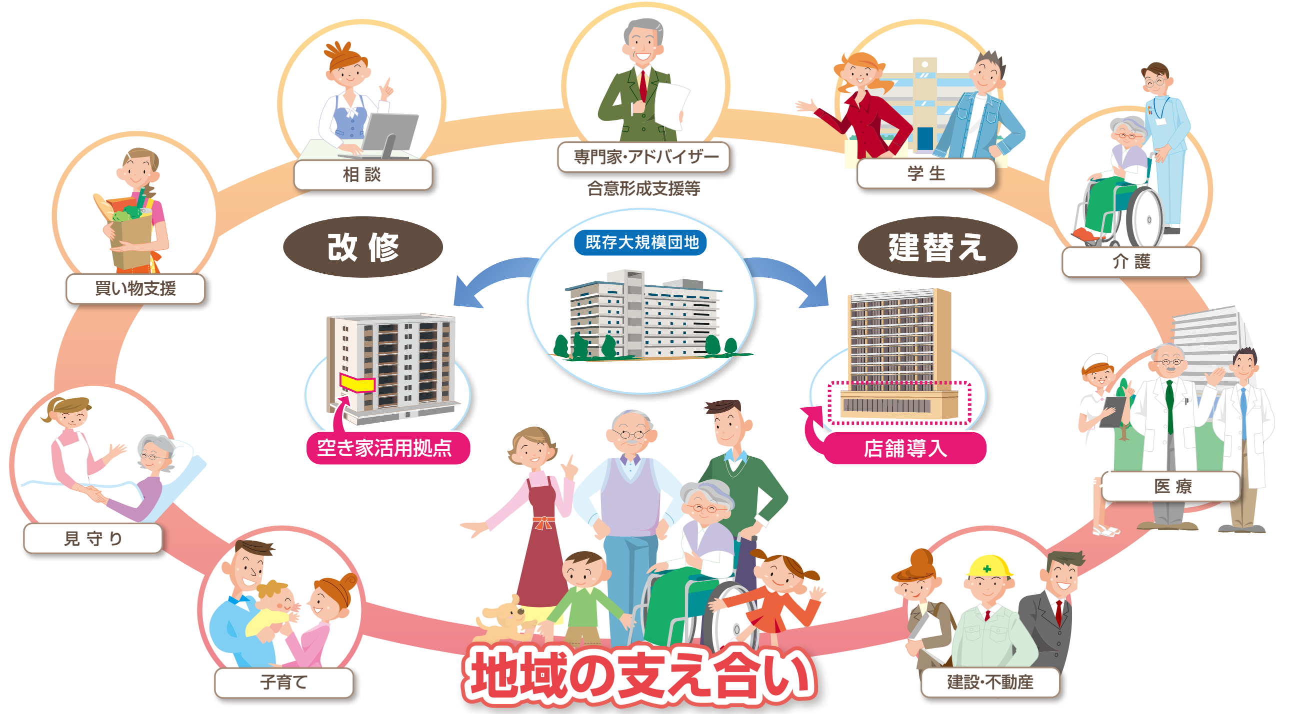

## テーマ２ 身近な地域のあんしん居住の仕組みづくり

◆ 身近な場所で住まいと暮らしの情報提供や相談が受けられる拠点の整備とネットワーク化
◆ 福祉と連携した、地域による見守りや生活支援・介護サービス等の充実
◆ 民間賃貸住宅への円滑な入居や高齢者の住替え・持家資産の活用等の包括的な支援




## テーマ３ 大規模住宅団地の総合的な再生

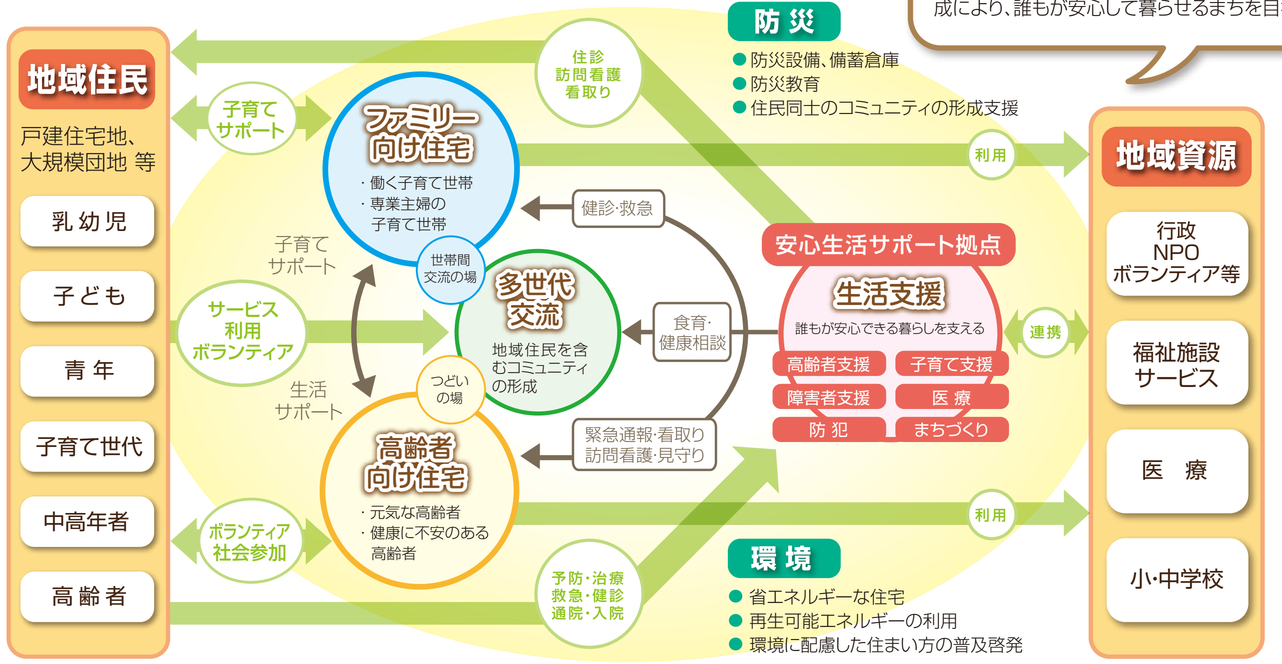
◆ 団地の維持管理や改修、建替えなどに対する専門家派遣等による合意形成支援
◆ 空き家・空き店舗等を活用した地域の活動拠点づくりの支援
◆ 地域が主体的に取り組むエリアマネジメントの推進




## テーマ４ 環境に配慮した持続可能な住宅地モデルの構築

◆ 子育て世帯や高齢者世帯など多世代が集える場の備わった、安心して暮らしていける住まいの供給
◆ 医療や介護、生活等の支援拠点の整備と周辺地域へのサービスの提供
◆ 災害に強く環境に配慮した横浜型モデルとなる住宅地の整備

子どもから高齢者まで幅広い居住者に対し、生活支援機能を持ち、環境にやさしく、防犯・防災への備えもあり、多世代交流から生まれる地域コミュニティの形成により、誰もが安心して暮らせるまちを目指します。



平成24年 3月発行
編集・発行
横浜市建築局住宅部住宅計画課

〒231-0017　横浜市中区港町1－1
電話:045-671-2922　FAX:045-641-2756
ホームページ:http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/housing/seisaku/housdata/