

横浜市における新たな住宅政策のあり方について

～活力と魅力あふれる持続可能な地域としての発展に向けて～

答 申

平成 23 年 12 月

横浜市住宅政策審議会

はじめに

我が国は、成熟社会に移行し、量的拡大を追求する経済成長から、精神的豊かさや生活の質の向上が重視される時代へと移行しています。住宅政策も、平成 18 年に「住生活基本法」が制定されるなど、量から質へと大きく舵がきられております。

成熟社会の住まいづくりには、市民の暮らしの充実を図り、安定した住生活を実現する必要があります。住宅政策として住宅の質を高めることは勿論、福祉、まちづくり、コミュニティ政策等、暮らしを支える各種政策と連携し、総合的に多様な住宅ニーズに対応することが必要と考えます。

こうした中、本審議会では、2010（平成 22）年 7 月 16 日、横浜市長から、今後の住宅政策の方向性を明らかにし、新たな住宅マスタープランである「横浜市住生活基本計画」の策定に向けて、市民の暮らしを重視し、長期的な視野に立った『厳しい経済情勢を踏まえた本格的な少子高齢社会における今後の住宅政策のあり方』について、諮問を受けました。

住宅数が世帯数を上回る中で、今ある住宅ストックを有効に活用し、持続可能な住まい、住環境を形成することも重要な要素になっています。さらに、住まいづくりにおいて、環境負荷の軽減に配慮することは、エネルギー問題が喫緊の課題となっている今日、早急に取り組むべき事項であります。その結果は持続可能性を高めることにつながり、住生活の安全性と快適性の確保になるといえます。

また、安全性と快適性を兼ね備えた住まいを確保するには、居住者が自ら住まいづくりやまちづくりに参加し、自らの想いを実現できることが必要だと考えます。そのことは、これからの住宅政策が、地域における担い手の参加や連携をより重視した取り組みへと転換することが望ましいという考え方につながります。

さらに、2011（平成 23）年 3 月 11 日に発生した東日本大震災は東日本に未曾有の被害をもたらし、安全性とエネルギー供給に大きな影響を及ぼしました。今回の震災から学ぶべき点として、これまでも増して耐震化への配慮の必要性や、省エネを意識したライフスタイル、地域コミュニティの重要性など、安全性や暮らしの観点から対応策を検討することです。

以上のことから、これからの住宅政策は、福祉、まちづくり等の関連施策との連携を強化し居住支援を実現すること、住まいの安全性をもう一段高いレベルで確保すること、住宅のストックを有効に活用して持続可能な住まいとすること、公共だけでなく民間も含めて住宅市場全体を視野に入れること、市民の主体的な取り組みと協働することなどが中心的な課題として指摘されました。

このような視点による審議の下、今後 20 年から 30 年先をも見据えた、横浜市の今後の住宅政策のあり方に関する答申をとりまとめました。

横浜市住宅政策審議会（第 4 次）
会 長 小 林 重 敬

目次

第1章 住宅政策に関する現状と課題	1
1 多様化する市民ニーズに対応した横浜らしい魅力ある住宅の供給	1
2 住宅ストックの維持保全と有効活用	2
3 少子高齢社会における居住の安定確保	3
4 低炭素社会の実現に向けた環境問題への対応	3
5 市街地の安全性確保と防災意識の向上	4
6 地域の特性による課題への対応	4
7 持続可能な地域とコミュニティの形成	5
第2章 今後の住宅政策が目指す方向性	6
1 目指すべき方向性	6
2 取組みの方向性	7
（1）多様化する市民ニーズに対応した魅力ある住宅・住環境の形成	7
（2）市民の安定した居住を支える施策の充実	10
（3）安全・安心で環境に配慮した住まい・まちづくり	12
（4）地域の特性に応じた施策の展開	14
第3章 多様な主体間の連携と協働	16
1 連携と協働による施策展開	17
（1）今後の住宅政策を実現するための連携・協働の方向	17
（2）新たな連携の広がり	21
2 担い手に期待される役割	22
（1）市民	22
（2）自治会町内会	22
（3）NPO・専門家等	22
（4）民間事業者	23
（5）行政等	23
今後の住宅政策の実施にあたって	24

資料編

資料1 横浜市の住宅・住環境の現状と動向

- 1 多様化する市民ニーズに対応した横浜らしい魅力ある住宅の供給…25
- 2 住宅ストックの維持保全と有効活用…………… 29
- 3 少子高齢社会における居住の安定確保…………… 32
- 4 低炭素社会の実現に向けた環境問題への対応……………37
- 5 市街地の安全性確保と防災意識の向上…………… 39
- 6 地域の特性による課題への対応…………… 41
- 7 持続可能な地域とコミュニティの形成…………… 44

資料2 用語解説（50音順）……………55

資料3 策定の過程…………… 65

第1章 住宅政策に関する現状と課題

横浜市は、住宅マスタープランとして、1995（平成7）年に、「横浜市住宅基本計画」を策定し、「住みたいまち、安心して住み続けられるまち 生活快適都市よこはま」という基本理念の基に、「住宅の「住み手」「つくり手」と協力しつつ、総合的かつ体系的な施策の展開」を目指して住宅政策の推進に取り組んできました。その後、住宅困窮者への対応や高齢者等の居住の安定確保、分譲マンションの維持管理など社会的な課題に対する施策のあり方について、3次にわたって住宅政策審議会を開催し、その答申を踏まえ、公営住宅ストックの有効活用や公的賃貸住宅の供給、高齢者等の居住の安定や住替え支援、マンション管理組合支援といった幅広い住宅施策を展開してきています。

しかしながら、これまで以上に、少子高齢化の進展など社会経済情勢が変化する中にあるのは、住宅の供給や入居に係る支援のみならず、入居後の生活に関する支援など、住宅政策における居住政策の分野をより重視する必要があります。地域の実情を把握し、多様化する市民ニーズに的確に応えながら、横浜市の地域特性にあわせて、よりきめの細かい対応が求められています。

また、これまで実施してきた施策については、国の政策体系下で実施しているもの、市独自で実施しているものなど様々な施策がありますが、その実績や効果を検証し、今後の住宅政策に反映していくことを期待します。

こうした状況を踏まえ、今後の新たな住宅政策の展開に向けて、現状と課題を整理しました。

1 多様化する市民ニーズに対応した横浜らしい魅力ある住宅の供給

日本の人口が減少へと転じる中、横浜市の人口のピークは2020（平成32）年頃と予測され、横浜市内に住宅を求める傾向も続いており、多様化するニーズに対応し、横浜に住みたいと思える良質で魅力ある住まいや住環境の整備を進めることが必要です。

横浜市では、公営住宅等の供給に取り組むとともに、面積水準や機能水準を指標として掲げ、良質な住宅の供給に向けて住宅市場の誘導を図ってきました。さらに、子育て世帯向けには、ヨコハマ・りぶいんの供給や子育てにやさしい仕様のマンションの認定などによる子育て世帯に配慮した住宅の誘導、高齢者世帯向けには、高齢者向け優良賃貸住宅の供給や高齢化に対応した住宅の設計指針による誘導など、多様な住宅の供給・誘導に取り組んできました。

また、市民ニーズに対応した住宅関連の相談や住み替え相談等に対応できるよう、相談・情報拠点を整備してきました。

今後は、より一層、少子高齢化やグローバル化の進展、価値観の多様化等、様々な市民ニーズに応じた住宅が求められるようになります。子育てを支援する住宅や介護・医療・生活支援

等のサービス付きの高齢者向け住宅、障害者世帯向け住宅、外国人居住者の増加への対応等、様々な住まい方やライフステージに応じた選択が可能となるよう、相談・情報拠点の充実を図るとともに、住宅供給、住宅流通面で市場を適切に誘導していくことが求められています。

2 住宅ストックの維持保全と有効活用

住宅数が世帯数を上回り、量的には充足している状況にありますが、最低居住面積水準未満のものや、耐震性や省エネ性能が低いもの、バリアフリー化されていないものなど低水準の住宅ストックも少なくありません。今後の人口減少社会や低炭素社会への対応の中では、既存の住宅を適切に維持管理するとともに、質を向上させ有効に活用するストック重視の施策展開がより重要な視点となります。

戸建住宅については、木造住宅の耐震化支援やリフォーム相談に取り組んでおり、震災に対する防災や安全性の観点から引き続き耐震化を促進するとともに、バリアフリー化や省エネ化等のリフォームによる質の向上を積極的に誘導していく必要があります。

分譲マンションについては、管理相談やアドバイザー派遣、専門家と管理組合の交流会、バリアフリー化や再生の支援等を実施してきました。今後増加する高経年マンションでは賃貸化や居住者の高齢化が進み、管理組合の役員の成り手不足などによる活動の停滞等により適正な維持管理に支障をきたすことも考えられます。特に郊外部の大規模団地では、高齢者の見守りや生活・介護支援が必要な場合も多く、今後さらに管理組合への支援を充実させるとともに、改修や建替えなどのハード面だけでなく居住支援などのソフト面も含めた再生への取組みが求められています。

賃貸住宅については、分譲マンション等の持ち家と比べ面積水準やバリアフリー化率などが低いことから、適切な維持管理やリフォームによる質の向上が図られ、良質なストックとして長く活用されるよう誘導していく必要があります。

また、住宅総数の1割程度が空き家となっており、長期の空き家が防犯面等で問題となっている地域もあります。今後はこれまで以上に、人口減少による空き家の増加する地域が増えていくことが予想され、空き家を有効に活用する方策などを検討することが必要になってきます。

3 少子高齢社会における居住の安定確保

高齢者や障害者、外国人、子育て世帯等には、民間賃貸住宅市場において自力では適正な水準の住宅の確保が難しい世帯が存在しています。住宅の確保に特に配慮を要する世帯が、それぞれの状況に応じて適切な住宅を確保できるよう、市営住宅を中心とした公的住宅の供給や民間賃貸住宅への円滑な入居の支援などを進めていく必要があります。

市営住宅等については、「横浜市住宅基本計画」に定めた供給計画の目標を一定程度達成しつつあります。近年は社会的背景や財政状況等から、ストックを有効に活用することを重視した取組みへと方針が転換され、計画的な修繕や耐震化、バリアフリー化等の改修を重点的に実施するとともに、適切な入居管理に取り組んできました。

また、高齢者向けとしては、緊急通報システムや生活相談室を備えた市営住宅や高齢者向け優良賃貸住宅の整備を進めてきました。さらに、市内の情報拠点における住まいに関する情報提供や相談、高齢者や障害者、外国人、ひとり親世帯、子育て世帯、DV被害者等で保証人がいないことを理由に民間賃貸住宅への入居を断られてしまう人に対する民間賃貸住宅への円滑な入居等の支援などにも取り組んできました。

今後も住宅セーフティネットを維持していくためにも、市営住宅等については建物の長寿命化を図るとともに、建物が耐用年数を迎えた場合の建替え等への対応が必要となってきます。

また、住宅セーフティネット法や高齢者住まい法でも示されているように、福祉・介護・医療等と連携した取組みがより必要とされており、地域で住み続けられるよう、住宅だけでなく福祉や介護、医療等の居住支援も含めた、今後の方向性を整理する必要があります。

4 低炭素社会の実現に向けた環境問題への対応

「横浜市地球温暖化対策実行計画（区域施策編）」を策定し、国と同様に「温室効果ガス排出量を2020（平成32）年までに25%削減、2050（平成50）年までに80%削減（1990（平成2）年比）」を目指し、温暖化対策を進めています。横浜市では、家庭部門の二酸化炭素排出割合が最も高く（2008（平成20）年度）、人口及び世帯数の増加もあり削減が思うように進んでいない状況にあります。一方、東日本大震災による電力事情の影響もあって、住宅における省エネルギー化への関心が高まっています。

現在、建物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みを促す「CASBEE 横浜」の普及促進や、環境に配慮した街並みと省エネ性能の高いモデル住宅を建設し市民への普及啓発を行う「脱温暖化モデル住宅推進事業」、太陽光発電システムとHEMS（ヘムス）の導入促進を図る「横浜グリーンパワー（YGP）モデル事業」などの取組みを進めていますが、今後は省エネルギー型住宅の普及を新築住宅だけでなく既存住宅にも広げるとともに、住まい手の省エネルギーへの意識を高めていくことも必要になっていきます。

5 市街地の安全性確保と防災意識の向上

横浜市は幅員 4 m 未満の狭あい道路が多く、起伏の多い丘陵地が広がる地勢から、道路拡幅やがけ防災への取組みを進めるとともに、防災上課題のある密集市街地の改善や住宅の耐震化に向けた取組みを進めてきました。

具体的には、狭あい道路の拡幅に対する協議や助成による生活道路の拡幅整備の促進、がけ地防災対策事業や急傾斜地崩壊対策事業等によりがけ地の改善に向けた促進などに取り組むとともに、土砂災害防止のため、土砂災害警戒区域の指定による警戒避難体制の整備を進めてきました。

密集住宅市街地については、23 地区 660ha を「いえ・みち まち改善事業」の対象地区として選定し、「地域まちづくり支援制度」などを活用して地域と行政や専門家、NPO 等の協働による防災性の向上と住環境の改善に向けた取組みを進めています。

住宅については、2010（平成 22）年度末の住宅の耐震化率は約 85% で、「横浜市耐震改修促進計画」では 2015（平成 27）年度の耐震化率の目標を 90% に定め、耐震改修の補助事業などにより耐震化を進めています。

しかしながら、狭小な敷地で道路拡幅が困難であったり、資金不足や居住者の高齢化による意欲の低下等により市街地の改善や住宅の耐震化が進まない状況も見られ、これらの解決を図りつつ施策を推進する必要があります。

また、震災直後における共助として、地域における人と人とのつながりが大きな役割を果たすことが東日本大震災においても再認識されており、日頃から防災意識の向上を図りつつ地域コミュニティの充実に向けた取組みを推進していく必要があります。

6 地域の特性による課題への対応

横浜市は、都心部、臨海部、郊外部など市街地の形成過程の違いや地形的な特徴に加え、地理的立地や都市基盤、住宅形式等により多様な特徴をもった住宅地が形成されています。また、人口や年齢、世帯構成、地域コミュニティの状況などの特性もさまざまです。

こうした特性を踏まえ、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針や都市計画マスタープランにおいて、地域毎の市街地像と都市計画の方向性を定めるとともに、地区計画や建築協定、市独自の開発事業調整条例や中高層建築物条例、地域まちづくり推進条例などにより、良好な住環境の整備に向けた規制誘導や市民との協働によるまちづくりを行ってきました。

様々な特性を持った地域の中では、人口が増加している地域がある一方で、高齢化が進み人口が減少するなど活力を失いつつある地域も見られます。また、高経年化する大規模団地や密集住宅市街地のように個別かつ複合化した課題を抱えた地区もあるなど、まちづくりや福祉分野にもまたがる課題が複合的に絡み合っており、今後様々な施策と連携して地域課題に対応で

きるよう取り組んでいく必要があります。

7 持続可能な地域とコミュニティの形成

横浜市では、高齢者の安否確認等の見守りや買い物や家事援助等の生活支援、地域の交流や住環境の保全、まちづくり活動など、地域の課題解決や魅力向上、身近な地域のまちづくりに関する活動への支援を行い、市民の発意・発想・実行力を活かした市民との協働の取組みを進めてきています。

少子高齢化の進展により、自治会町内会等の地域活動の担い手の高齢化や人材不足など、地域活力の低下やコミュニティの弱体化が懸念される中、自治会町内会活動への参画のきっかけづくりが進められています。また、NPOや市民ボランティアなどによる地域コミュニティを活性化する様々な取組みも行われています。

こうした取組みが持続でき、活動の輪が広がっていくような仕組みづくりが求められています。

第2章 今後の住宅政策が目指す方向性

1 目指すべき方向性

横浜市は、開港の地として、日本近代化の窓口として栄え、戦前から、横浜港周辺の都心や都心周辺部に市街地が形成され、高度経済成長期になると、東京を中心とした首都圏における人口集中の受け皿として、郊外部においても鉄道の沿線を中心として市街化が進行しました。

市域全体は、起伏に富んだ地形をベースに個性ある多様な地域で構成され、開港など歴史的背景や景観的な要素など地域特性に富んでおり、生活利便性も高く、魅力的な住宅地であるといえます。横浜は新規の住宅需要も依然高く、住み、働き、憩うなど、トータルな面で快適に生活できる要素を有するこうした魅力が、横浜のブランドを形成し、住まいとしての魅力を形づくってきたといえます。

一方で、少子高齢化や社会経済のグローバル化、環境問題の進展など、社会全体が大きな転換期を迎え、とりわけ、人口については、市全体では増加傾向にあるものの、市内には、人口が減少している地域もあり、特に、郊外のかつての計画開発地や大規模団地等では、少子高齢化と人口減少により地域の暮らしを支えるコミュニティの活力が低下している状況も見られます。

これらの厳しい現実を踏まえ、今後も、横浜が引き続き人々を惹きつけ発展し続けていくために、市民生活の基盤である住宅が、魅力を持ちつづけ、安心して快適に暮らすことができる環境である必要があり、さらに、横浜の魅力や活力を創造していくために、市民、団体、企業や行政などが力をあわせていくことが求められます。

また、少子高齢化・人口減少といった流れの中で、住宅政策における居住支援がより重要となってきました。

生活快適都市横浜の将来の姿を思い描けば、「地域の特性に応じて、景観、利便性、機能性を備えた良質な住宅ストックが形成され、それらが時間の経過とともに、さらに魅力ある住宅地としての趣が高められ、次世代に引き継がれていく。また、成熟した住宅地では、市民が地域に愛着を持ち、家族や友人が集い、そこでコミュニティが醸成され、趣味、芸術、支えあいなど、様々な市民活動を活発に営み、人と人のつながりを大切にしながら、安全に安心して暮らしていく。こうした横浜に、多くの人々が惹きつけられ、「住んでみたい」と感じることができる。そして、横浜の地に住めば、市民が魅力や愛着を感じ、「これからも住み続けたい」と思う。」そのような横浜を目指し、活力と魅力あふれる持続可能な地域としての発展を続け、次世代に承継していくために、住宅政策が、将来の横浜の魅力ある住宅地の方向性を示し、市民全体に幅広く効果の及ぶ施策を総合的に展開していくことが求められています。

2 取組みの方向性

(1) 多様化する市民ニーズに対応した魅力ある住宅・住環境の形成

多くの人が住みたいと思えるよう、良質な住宅ストックを形成し、横浜の歴史や文化を活かして街並みや緑の豊かさを保ち、自分たちのまちとして誇りをもてるような暮らしやすい住環境づくりを推進していくことが必要です。

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、耐震・耐久性等に優れ長期にわたり使用できる住宅や省エネ等の環境に配慮した住宅、バリアフリー化された誰もが住みやすい住宅など、良質な住宅ストックの形成や適切な維持管理が行われるよう誘導していくことが求められます。

また、少子高齢化が進む中で、家族の形態や住まい方、地域のコミュニティなどが大きく変化し、ますます多様化する居住に関するニーズに的確に対応していく必要があり、地域における市民等の主体的な取組みも重要となってきます。

①良質な住宅供給の誘導

新築される住宅が魅力的な街並みを形成し、住環境の質を高めるとともに、環境への配慮の観点からも、建物として省エネ性能が高く、長期にわたり使用することが可能となるよう、適切に誘導していくことが求められます。

そのために、長期優良住宅建築等計画の認定や住宅性能表示制度など既存の認定表示制度の活用により品質の高い住宅の供給を促すとともに、住まい手に対する適切な情報提供を行い、耐震性に優れている、環境に配慮されている等、人を呼び込むような魅力ある住宅の供給を誘導していくことが求められます。

②既存住宅の質の向上と有効活用に向けた環境の形成

成熟社会においては、新規供給だけでなく既存の住宅ストックを重視した政策がより重要になってきます。既存住宅については、適切な維持管理を実施していくとともに、質の向上を図るため、バリアフリー化や省エネ化など住宅の性能を高めるリフォームに対する相談、支援体制の充実を図り、これらの諸制度を広く周知することが求められます。

一定の機能水準を満たす住宅が有効に活用されるためには、市場で流通する際に適正に評価され円滑な取引が行われることが必要です。そのためには、住宅の評価や相談を行うことのできる人材の育成や仕組みを構築し、時代のニーズに則した住宅ストックの形成を誘導していくことが求められます。

③マンション管理組合への支援

マンションは一つの建物を多くの人が区分して所有するという財産形態の複雑さなどから、建物構造や管理に関する技術的・専門的知識が必要であり、適正な管理に向けた管理組合への支援が求められます。

横浜市は全国的にもマンション化率が高く、建物の経年劣化や居住者の高齢化の進展に加えて、分譲マンションでは部分的に賃貸化が進む状況もみられ、維持管理や改修、建替えに向けた合意形成などが進みづらい状況にあります。

したがって、現在取り組んでいる専門家の派遣や耐震化・バリアフリー化に対する助成、大規模改修や建替えに向けた住民の合意形成の支援など既存施策をより一層充実させ、管理組合が、良質にマンションを維持管理し、改修・建替え等が円滑に行われるよう、総合的な支援を実施していく必要があると考えます。また、地域コミュニティを活性化するためには、マンション管理組合と地域の自治会町内会等との連携など、管理組合が地域で果たすべき役割を考慮した支援も重要となります。

④多様な居住ニーズに応じた住まいの確保

少子高齢化やグローバル化の進展、価値観の多様化等により、従来に比べてより多様な居住ニーズに対応することが求められています。

少子高齢化が進む中であって、子育てを支援する住宅の供給や介護・医療・生活支援サービスなどが受けられる高齢者向け住宅の供給が求められています。また、障害者や外国人居住者への対応等、様々な居住者のニーズに対応できる住宅が供給されるよう、市場を適切に誘導していく必要があります。

持家から高齢期の生活が安心な住まいへの住み替え意向を持つ高齢者が存在する一方で、子育て期に十分な広さの住まいを確保できていない子育て世帯が多く存在しています。このようなミスマッチを解消し、それぞれのニーズに応じた住まいが確保できるような取組みが求められます。

さらに、グループリビングやコレクティブハウスなど多様な住まい方が見られるようになっており、これらを運営するNPO等と連携した取組みを検討することも必要だと考えます。

⑤魅力ある住環境の形成

地域固有の特長や地域資源を活かし、多くの人が住みたい、住み続けたいと思える住環境を形成し、地域の活力を維持できるよう、地域の住民が主体的に取り組める環境を整えることが重要です。地域の課題解決やまちづくりへの自主的な取り組みを促し、組織づくりやルールづくり、活動に対する支援をより一層充実していく必要があります。

また、新たな住民と以前から住んでいる住民とが円滑にコミュニティを形成できるような取り組みを支援していくことも求められます。

さらに、住宅地での生活支援機能の充実を図るため、商店街の維持活性化や市民生活を支える地域の拠点整備など、福祉やまちづくりなど幅広い分野の主体と連携し、取り組むことが求められています。

⑥相談体制・情報提供の充実

既存の相談窓口である「住まいるイン（横浜市住宅供給公社）」と「ハウスクエア横浜（日本住情報交流センター）」の2つの総合的な相談・情報拠点の機能を充実させ、これまで以上に連携を強化し、住まいに関する幅広い相談に対応していく必要があります。

さらに、既存の行政の相談窓口とのネットワークを強化しながら、民間事業者等と連携して、相談や情報提供の窓口の拡充や機能強化の促進に向けた検討が必要であると考えます。

(2) 市民の安定した居住を支える施策の充実

昨今の厳しい社会情勢が続く中であって、多様化する住宅困窮者の居住安定を実現していくためには、市営住宅の供給を中核としながら、重層的な住宅セーフティネットの構築を図ることが重要になります。既存の市営住宅ストックを有効に活用する取組みに加えて、UR都市機構や住宅供給公社などの公的機関との連携強化、民間賃貸住宅への円滑な入居の支援、賃貸住宅に関する効果的な情報提供など、総合的に施策を推進する必要があります。

さらに、高齢者等の見守りや生活支援の充実等、安心できる住環境づくりを推進し、今まで以上に、住宅施策と福祉施策とは密接に連携をしていく必要があります。

①住宅セーフティネットとしての市営住宅

住宅困窮者が多様化する中であっては、市営住宅は、住宅セーフティネットの根幹として、これまで以上に重要な役割を果たしていく必要があります。

ストック数については、一定規模の数は確保されており、厳しい財政状況の中では、既存ストックの適切な管理と有効活用を図りながら、今あるストック数を維持していくことが求められます。

既存ストックの活用にあたっては、計画的な修繕や耐震対策、エレベーター設置等の改善を進めるなど、的確な維持保全を行うとともに、滞納の整理や高額所得者の退去など、一層の適正な管理が求められます。

耐用年数を迎えるなど建物や設備の老朽化した住宅については、長期的な計画のもとで、建替え時期や予算等の平準化に配慮し事業を進めることが重要になってきます。さらには、住宅の建設時期、立地等を踏まえ、資産の有効活用の観点で将来的な人口規模や経済財政状況等を見極めながら、敷地の一部売却、高度利用など多面的な手法により必要な改善や建替え等を実施していくことも必要です。

また、住宅セーフティネットを維持していくためには、民間住宅の借上げや家賃補助など、様々な手法を検討していくことも考えられます。

②少子高齢社会における居住の安定確保

ア. 高齢者世帯向けの支援

単身や夫婦のみの高齢者世帯が増加していることもあり、高齢者が安心して快適に生活できる住環境の整備に向けて、福祉等の関係部局と連携を強化しながら、施策を推進していく必要があります。

具体的には、市営住宅の入居倍率の優遇や低所得者も入居可能な高齢者向けの優良な賃貸住宅の供給を推進するとともに、安否確認・生活相談などのサービス付き高齢者向け住宅の供給支援を推進していく必要があります。

また、住宅のバリアフリー化の推進や高齢者のニーズに対応した相談、入居・居住支援の充実が求められています。

さらに、高齢者の見守りや生活支援サービスについて、市民やNPOの活動と連携した取組みを拡充する必要があります。

イ. 子育て世帯向けの支援

ひとり親世帯や低所得世帯など、十分な住環境のもとで子育てができていない世帯があることから、市営住宅の入居倍率の優遇や民間賃貸住宅への入居支援を行うとともに、低所得の子育て世帯に対する家賃補助付き住宅の供給を良質な既存ストックの活用等によって進める必要があります。

また、子育て施策等との連携を強化し、住宅の供給にあたって保育所等の併設施設の一体的整備を誘導するなど、安心して子どもを生み、育てることのできる住環境づくりを進める必要があります。

③民間賃貸住宅への入居・居住支援の充実

民間賃貸住宅への円滑な入居を支援する「民間住宅あんしん入居事業」は、高齢者、障害者、外国人、特定疾患患者、ひとり親世帯、子育て世帯、配偶者等からの暴力被害者、生活保護受給者、児童福祉施設等退所者、ホームレス自立支援施設退所者といった様々な対象者に向けた事業であり、必要とする人に事業を周知し、利用の促進を図る必要があります。

また、居住支援については、福祉施策との連携に加え、高齢者等の入居者が死亡した場合の対応など、家主の不安やリスクを解消するべく支援の充実を図る必要があります。

宅地建物取引団体や社会福祉団体、地方公共団体等の連携を強化するための居住支援協議会の取組みを活用するなど、入居支援と居住支援を包括的に展開できるような仕組みづくりが求められています。

④身近な場所での包括的な居住支援

高齢者等が住み慣れた地域で安心して住み続けられるよう、福祉や介護サービスを行う主体が汲み取った居住者のニーズを、他の分野の主体との連携によって解決できるような包括的な居住支援の取組みが期待されます。高齢者の住まいに関して、リフォームや住替え、資産活用等の住宅に関わるものだけでなく、福祉や医療、生活支援など、住まいから生活支援を含めた総合的な相談や情報提供が、身近な場所で受けられることが求められています。

地域の市民利用施設等を活用し、住情報拠点や福祉等との連携について、人材育成や体制の構築等を検討していく必要があります。

(3) 安全・安心で環境に配慮した住まい・まちづくり

住み慣れた地域に住み続けられるためには、安全で安心できる住まいの確保と、環境への負荷の低減など、持続可能な社会を構築することが求められます。

東日本大震災を契機に、住まいや住環境の安全性確保の重要性をあらためて気づかされ、原子力発電所の事故による電力事情の逼迫は、エネルギーに対する市民の意識に大きなインパクトを与え、環境に配慮した住宅や省エネ行動の必要性を認識させました。

大規模な震災時等において、生命を守るということは住宅が備えるべき基本的条件であり、安全で安心な住まいや住環境を確保し、災害に強い住まい・まちづくりを進めることは重要な施策の柱といえます。

そして、地球温暖化対策の推進において、家庭部門は二酸化炭素排出量で大きな割合を占めており、住宅や住生活における脱温暖化への取組みが急務です。

①災害に強い住まい・まちづくり

東日本大震災は、横浜市においても一部の地域や建築物で液状化等による被害をもたらしました。災害に強く安全な住環境を形成するため、狭あい道路の拡幅やがけ防災、「いえ・みち まち改善事業」等による密集住宅市街地の改善などの一層の推進を図るため、課題を的確に捉え、これらの解決を図りながら取り組む必要があります。

住宅については、1981（昭和 56）年以前の旧耐震基準で建築された木造住宅やマンション等に対して、大震災に備え、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の促進を引き続き行っていく必要があります。

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にも、一定規模以上の病院や学校、店舗、事務所等の多数の人が利用する特定建築物や、災害時に通行を確保すべき主要な道路沿道の建築物の耐震化を促進していくことも必要です。

住環境の安全性を高める取組みにおいては、横浜市で整備している地震や土砂災害、液状化等の被害想定を示したハザードマップを活用することも有効であり、住宅とインフラをあわせた災害対策を検討するなど地域の防災力を向上させる取組みも必要です。

災害発生時においては、まずは自分で自分の身を守る自助の意識を持たせるための意識啓発を図るとともに、震災から学んだ点として、被災直後の共助においては、地域における人と人とのつながりが大きな役割を果たすことが再認識されています。日頃から防災意識を高め、災害への備えに対する取組みを進めている地区ほど、災害時の対応や復興もスムーズであることから、地域の総合的な防災力の向上に向けて、防災に関する住教育やまちづくり施策との連携など、地域コミュニティの充実に向けた取組みを支援していく必要があります。

②環境に配慮した住まいづくり

低炭素社会の実現に向けて、住宅の省エネ化や太陽光・熱、風力、地熱などの再生可能エネルギーの活用、環境に配慮した住まい方など、住宅分野における環境対策をより一層進めていくことが重要です。

新築住宅については、太陽光等の自然エネルギーを利用した、省エネ性能の高い住宅供給の支援、環境性能をわかりやすく表示する CASBEE 横浜などの制度の普及や拡充を行うとともに、一定の省エネ水準を満たす住宅に対する税制優遇等のインセンティブの導入など、省エネ型住宅供給の促進を行う取組みを検討する必要があります。

既存住宅に対しても、リフォームなどにより省エネ化を進める必要があります。エコリフォームの普及啓発や相談体制の充実、省エネに資するリフォームへの優遇策を検討するとともに、相談や建物評価が行える人材の育成を行っていく必要があります。

また、自然エネルギーの活用や環境に配慮したライフスタイルへの転換をうながす取組みも必要です。HEMS（ヘムス）など家庭における電気やガス等のエネルギーの消費量や温室効果ガスの排出量などを「見える化」するマネジメントシステムの普及や「ヨコハマ・エコ・スクール（YES）」のような学びの場を広げ、環境学習を通して、地球環境に対する興味・関心を高める等、次世代を育成する取組みも必要です。

脱温暖化モデル住宅推進事業により、低炭素社会の実現に向けて、環境に配慮した街並みと省エネ性能の高い住宅の整備、市民への普及啓発、市内経済の活性化及び市内事業者の育成に取り組んでおり、今後も環境最先端都市を目指し地球温暖化対策に積極的に取り組む横浜市が、モデル的事業の実施など先導的な役割を果たしつつ、市民や市内事業者等と一体となって、環境に配慮した住宅、住環境づくりの推進に取り組むことが望まれます。

(4) 地域の特性に応じた施策の展開

横浜市は、都心部やその周辺の旧市街地、内陸部の計画的に開発された市街地など、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、変化に富んだ地勢であり、景観や土地利用の状況などによってそれぞれ異なる地域特性を有しており、公園や道路などの都市基盤や地域資源・施設、空き家などの既存ストックをまちづくりにいかしながら、身近な環境の整備や個性ある景観づくりも進められています。

住み慣れた身近な地域で安心して暮らし続けられるよう生活圏の充実を図り、地域の状況に応じて様々に異なる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、きめ細かい施策の展開が求められます。

①都心部における取組みの方向性

都心部は、市街地形成として商業・業務等の都心機能の集積が進んでおり、それに伴い商業・業務用途との複合型のマンションも多く立地しています。築年数の経過した小規模なマンションでは、賃貸化が進み資金不足等の理由により、老朽化に伴う改修や建替え等が進みにくいという課題があります。また、都心部のマンションの特徴としてワンルームマンションなど単身世帯が多く、地域コミュニティが形成されにくいという課題もあります。

このため、マンション管理等の状況を把握し、専門家の派遣や耐震化、バリアフリー化、建替えに向けた合意形成など個別課題に応じた情報提供やきめの細かい支援が必要になっています。

また、駅周辺等の生活利便性の高い地域などにおいて、子育て世帯や高齢者世帯など幅広い世代が住まいを選択できるような住宅供給の誘導も求められます。

②都心周辺部における取組みの方向性

都心周辺の地域は、住宅を中心とした複合型の旧市街地で、公共交通の密度が高く、生活利便性も高い地域ですが、「いえ・みち まち改善事業」の対象地区など、道路が狭く木造住宅が密集した地区も多く分布しています。高齢化の進展も相まって市街地の更新が進んでおらず、安全安心な住宅地の形成に向けて、狭あい道路の拡幅整備や空き地等を活用した公園・広場の整備、住宅の建替えや耐震改修など、防災性の向上と住環境の改善を図るまちづくりの促進を図る必要があります。

一方で、この地域には比較的敷地規模の大きい戸建住宅が建ち並ぶ古くからの良好な住環境を維持した住宅地もあります。これらの地区では、敷地の細分化やマンションの建設等が問題になることも多く、住環境や景観の維持が課題となっています。

また、賃貸も売却もされないまま長期間空き家となっているものもあり、景観や住環境の維持と、市場に合った住宅供給の両立が求められており、地域の良好な住環境を維持し、敷地規模や景観、市場性を考慮した住宅の供給や既存住宅の活用に向けて、地域による景観や建物、まちづくり等のルールづくりへの支援を行っていく必要があります。

③郊外部における取組みの方向性

郊外部では、計画的に開発された大規模な集合住宅団地が、鉄道駅から離れたバス交通に依存する地区などに多く立地しています。これらの団地は築 30 年から 40 年を過ぎているものが多く、建物や設備の老朽化が進んでいることに加え、入居者の高齢化、新たな入居者の減少による空室の増加などにより、改修や建替えなどがなかなか進まず地域活力も低下するなど、地域課題としても団地再生に取り組む必要性が高まっています。

こういった団地では単身の高齢者世帯の増加などにより安否の見守りや生活支援が必要な場合も多く、改修や建替えなどハード面の再生だけでなく、福祉対策や地域コミュニティの活性化も含めた総合的な団地再生への取組みが求められています。

高齢者や子供の見守り活動など市内で取り組まれている先進的な事例をモデルとして、地域の共助による取組みが継続できるよう支援を充実していく必要があります。

鉄道沿線で東京に近く、主に区画整理によって計画的に開発された住宅地では、現在も人口の増加が続いています。計画的な開発によって形成された街並みの維持が建築協定等によって図られており、こうした住民の主体的な活動が継続的に行われるように支援していくことが求められます。

また、公園や休憩スペース、歩行者や自転車が通行しやすい歩車道空間があったり、さらには、環境への配慮や子育てしやすい住環境が形成されるなど、これからの横浜のモデルとなる住宅の供給を誘導しながら、新たに人を呼び、活力ある地域を形成するようなまちづくりが進むことが期待されます。

一方で、基盤整備が不十分なまま小規模な住宅開発の連続などによりスプロール化が進んだ地域では、人口の減少、高齢化が進み、空き家・空き地の発生や活力の低下等の課題があらわれつつあり、適切な管理方法や有効活用の検討など、その対策が求められています。商店街の衰退などにより、移動手段に限られる高齢者にとっては生活に不便な地域が生じており、高齢者世帯等が買い物や医療・介護等の生活に必要な機能や居住支援サービスを受けられる、快適で利便性の高い効率的なまちの形成が求められます。

第3章 多様な主体間の連携と協働

横浜市では、それぞれの地域の特徴や課題に応じて、市民やNPO等の各種団体、民間事業者などの様々な主体による取組みが市内各地で活発に展開されています。

高齢者の孤立化や商店の撤退による生活不便などの課題解決を目的に、自治会町内会が中心となりNPO法人を設立、これに対して横浜市と公的な住宅関連機関で協働の場づくりと支援を行うことで、空き店舗を活用した拠点の開設や見守りネットワークづくりや買い物支援、住民の交流などに取り組んでいる事例があります。

一方で、自治会町内会や様々な活動団体、行政が同じテーブルについて地域課題について話し合う場を設置し、課題の把握から始め、テーマによって様々な団体・機関が参加し、解決のための実践を行っている事例もあります。

また、少子高齢化が進む戸建て住宅地で始まった孤立化を防ぐための取組みでは、空き家となった民家を活用して地域のサロンを運営している事例、外国人が多く住む団地では、地域の人材を集めて日本語教室や生活支援を行うボランティア団体の事例等、地域の資源を活用しながら多様な手法により地域の課題解決に取り組んでいる例もあります。

まちづくりの分野では、景観や街並みの保全、安全な住環境づくりなどにおいて、地域の発意や発想から活動を立ち上げたり、防災に関する問題意識を共有するなど、地域の主体的なまちづくりを行政が支援し、まちづくり分野のNPOや専門家等が関わりながら協働で取り組んでいる事例が数多くあります。

このように、様々な連携や協働による取組みの成果が上がり始めており、これらの活動から得られた経験や情報を集め、共有することで他の地域での取組みに効果的に活用できるような仕組みづくりが求められます。行政は、各課題に応じた適切な連携・協働のネットワークづくりや活動の立上げに対し必要な支援を行い、担い手となる各主体は、持続可能な活動として自主自立できるよう、それぞれの特長を活かし取り組むことが期待されます。

これからの横浜市の住宅政策において、居住支援に関する施策を今まで以上に重視し、地域の課題にきめ細かく対応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、NPOや専門家等の各種団体、建設関連事業者や福祉サービス事業者などの住まいに関わる多様な民間事業者、住宅供給公社等の公的機関などが、施策の担い手として連携と協働により重要な役割を果たしていくことが期待されます。成熟社会において、多様化・高度化する地域居住に関する社会的ニーズに応えていくためには、行政だけでは実施できなかった領域を官民協働で担うなど、市民、NPO、民間事業者等がともに支えあう仕組みである「新しい公共」の拡大・充実が求められています。

今後、福祉や環境、まちづくりなど異なる分野で活動する主体が互いに連携し、それぞれの地域において様々な主体が集まり、課題を共有し解決を図っていく協働の取組みがより重要となります。こうした連携や協働が新たな担い手を生み出し、多様な主体間の連携がさらに広がっていくことが期待されます。

1 連携と協働による施策展開

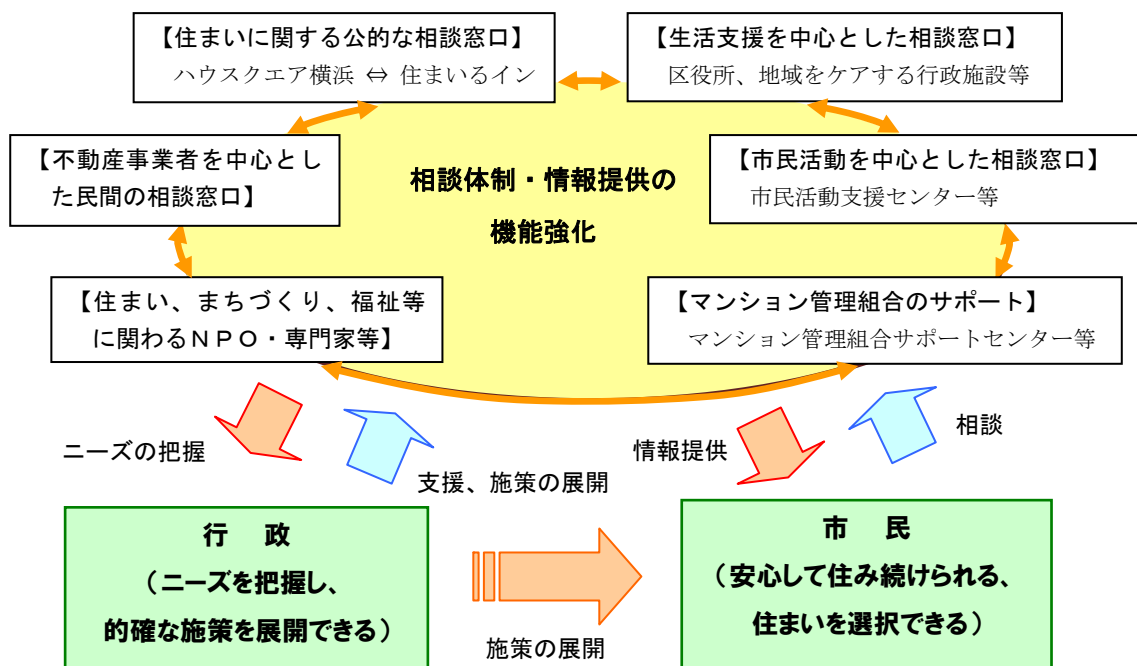
(1) 今後の住宅政策を実現するための連携・協働の方向

①住まいに関わる相談体制・情報提供機能の充実

横浜市では、ハウスクエア横浜、住まいるインにおいて、住まいに関する総合的な情報提供や相談対応を行っています。また、市内には地域の行政施設における生活支援を中心とした相談窓口や市民活動支援センターにおけるNPO活動等の市民活動支援を中心とした相談窓口、さらに、住まいの相談から事業者の紹介まで行う民間の相談窓口など、各種の情報提供の場所があります。こうした場所での相談体制や情報の共有化などのネットワーク化を進めることで、住まいを探している人や資産を有効活用したい人など、住まいと生活に関する総合的な相談・情報提供を受けることが可能になります。さらには、様々な特性を持った窓口をネットワーク化することにより、住生活に係る情報を広く市民に提供できるとともに、幅広い視点から市民のニーズを汲み取ることが可能となり、それによって、的確な施策の展開へつながっていくことが考えられます。

また、NPOや専門家、民間事業者等にとっては、連携や情報共有、講習等を活用し、住まいづくりやサービス提供、地域課題に対応する取組みなど、新たな連携や協働へ展開していくことが期待できます。これらの組織が、相談・情報の発信拠点としての機能を高めネットワーク化されることで、住まいと住生活に関する課題に対応するための新たな連携や協働の形が生まれてくることが期待されます。

図1 ネットワーク化による相談体制・情報提供の機能強化のイメージ



②身近な場所での包括的な居住支援

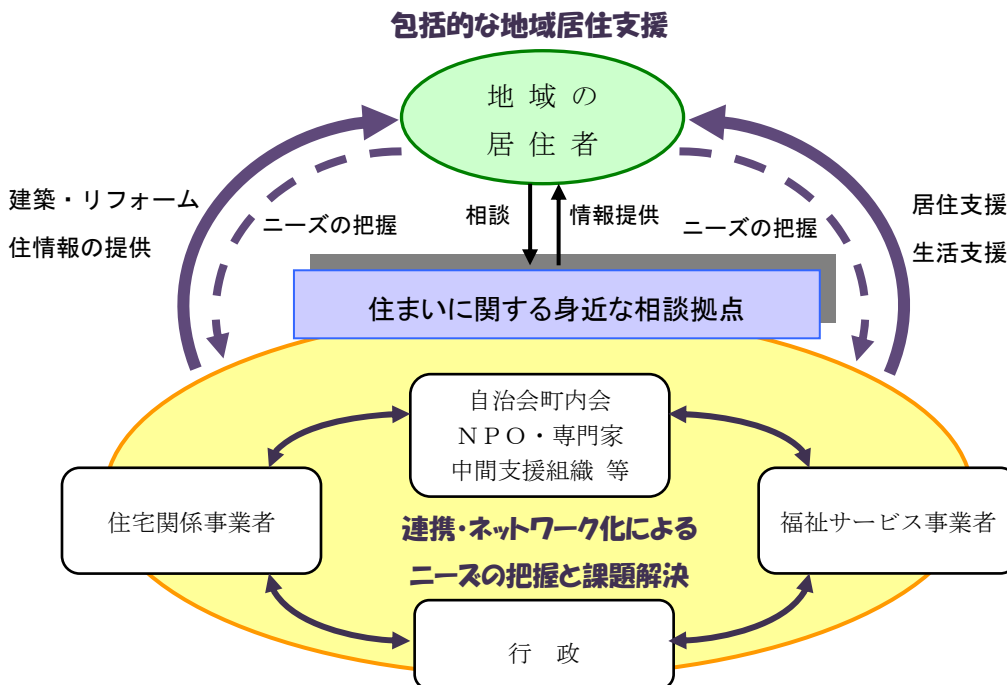
住み慣れた地域で、安心して住み続けられるよう、地域での包括的な居住支援の仕組みが重要となります。

まず、住まいに関する相談では、建築や不動産に関する専門知識とともに、暮らしや福祉、コミュニティに関する知識・情報提供が求められる場合も多く、地域の多様な居住ニーズを踏まえた相談対応が求められます。地域の居住ニーズを的確に把握するためには、民生委員や自治会町内会、地域コーディネーターや福祉サービス事業者などが、福祉の現場やコミュニティ活動の中で汲み取ったニーズを、住まいに関するNPO・専門家等を含む担い手間で共有化することが効果的です。

事業者は汲み取ったニーズを各々の事業に反映し、行政は施策に反映していくことで、より一層、包括的な支援へとつながっていくことが期待されます。

さらに、身近な場所で相談や情報提供を受けられる場所の確保が重要です。市内の概ね中学校区単位で整備されている地域ケアプラザは、地域包括支援センターの機能を併せ持ち、福祉に関する相談や地域活動の支援を行っており、住まいに関する包括的な相談拠点として活用するために、担い手間の連携や情報のネットワーク化などの検討を進める必要があります。

図2 居住支援のイメージ



③低炭素社会の実現に向けた協働による取組み

低炭素社会を目指すには、住宅分野における環境配慮の取組みを横浜市全域にわたって広げていくことが求められます。

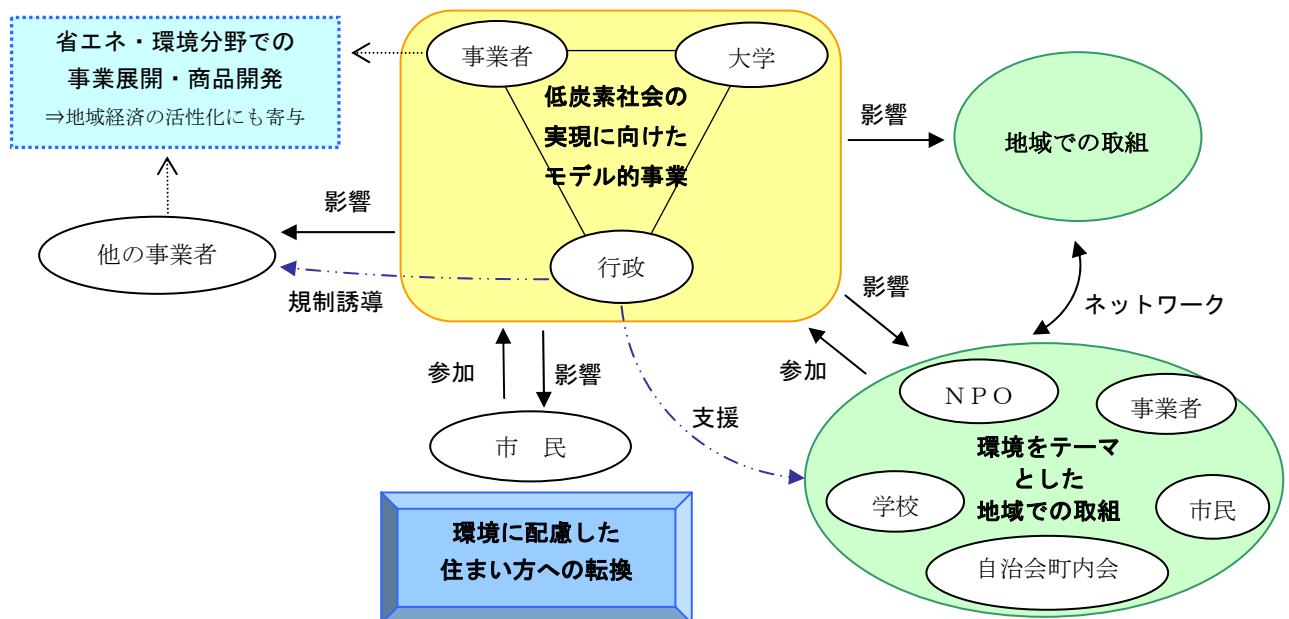
横浜市では、環境配慮に関する情報提供や啓発、支援、規制・誘導等に取り組んでいます。市内には、民間事業者が供給した省エネ住宅や環境に配慮された住宅団地の開発事例等が増えており、開発誘導等の機会を捉えて適切にコーディネートすることが求められます。

民間事業者による新規住宅の供給や既存住宅のリフォームにあたって、大学や省エネ技術等について専門性を持ったNPOとの連携により行われることがあります。こうした連携は、新たな関連技術の開発や、新たな担い手となる人材の育成につながることを期待されます。得意分野の異なる主体間での情報交流が進めば、新たなニーズの掘り起こしにつながり、省エネ住宅の新規供給や既存住宅のエコリフォーム等に係る市場の領域がさらに広がる可能性も期待されます。

環境性能の高い住宅に入居した人に対して、的確な情報提供がなされれば、日常生活の中で環境配慮への創意工夫の広がりが期待されます。また、そこで育った子供達は次世代の担い手として、環境共生の取組みをさらに高い次元で実現してくれることが期待されます。例えば、自然エネルギー利用やコジェネレーション導入等をしている環境性能の高い住宅団地が開発された場合に、団地の維持管理の担い手となる居住者が、各々協力し合って省エネや省資源を意識した団地の管理に取り組むことは、モデル的な事例といえます。このような事例を広くPRすることで、環境共生への取組みが、横浜の地域ブランドの形成につながり、環境性能の高い住宅の供給の増加や既存住宅におけるエコリフォーム等の促進、さらには環境問題に意識の高い市民が増加することを期待します。

市民やNPO、民間事業者等の多様な担い手が連携し、協働で取り組むことで、環境に配慮された住宅・住環境が広がっていくことが望まれます。

図3 低炭素社会に向けた連携のイメージ



④地域力を活かしたエリアマネジメント

人と人のつながりの希薄化により、子育て世帯やひとり暮らしの世帯が身近で頼りにできる人が少なくなっています。人々が手を携えて支えあい、安心して暮らすことのできる地域をつくっていく必要があります。

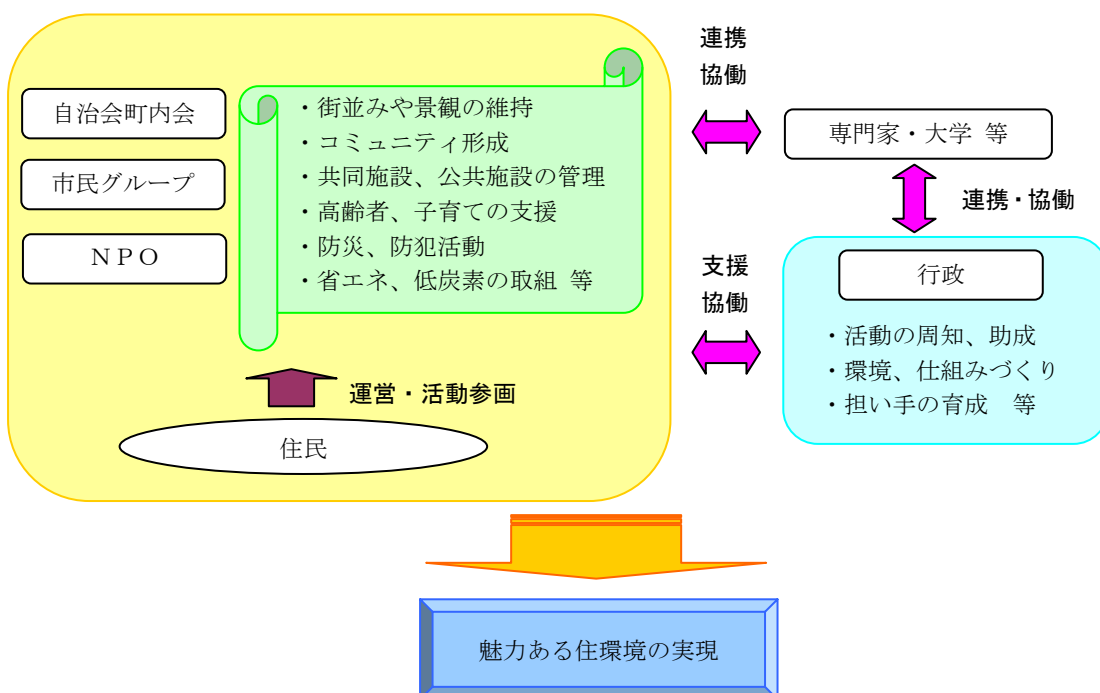
横浜では、自治会町内会やNPO等、地域課題に取り組む多くの活動が行われています。今後はこれらの活動の輪を広げ、市民がより力を発揮できるよう、活動を広く周知し、情報や活動団体のネットワーク化を図ることが重要です。NPOや専門家、大学等とも連携し、活動の立上げや継続のための支援を行い、担い手を育成する環境や仕組みづくりを引き続き進めていく必要があります。

また、地域活動を展開するには活動拠点を確保することが必要になります。空き家や空き店舗を再生し活動拠点としているグループが見られ、既存ストックの有効活用という観点からも、このような取組みを広げていくことが求められます。

地域の課題解決をテーマに取り組むグループの活動拠点は、身近な場所に確保することが効果的であることから、団地内等の空き家や地域の公共施設、空き店舗等を活動拠点として有効活用することが考えられますが、現行の法規制が壁になる場合もあり、制度の改善に向けた働きかけなど拠点の確保に向けた取組みを検討していくことが望まれます。

さらに、身近な環境や安全・安心といった課題への関心の高まりもあり、地域固有の特徴や魅力資源を踏まえ、地域の価値を維持・向上させるため、地域が主体的に取り組むエリアマネジメントの必要性が高まっています。取り組む分野は、住まいや福祉、環境、文化・教育、コミュニティ形成など幅広く、市民の一人ひとりが参加し、様々な主体が連携しながら総合的に取り組んでいく必要があります。エリアマネジメントを積極的に進め、地域のポテンシャルを活かしながら、魅力ある住環境の形成に取り組んでいくことが求められます。

図4 エリアマネジメントのイメージ



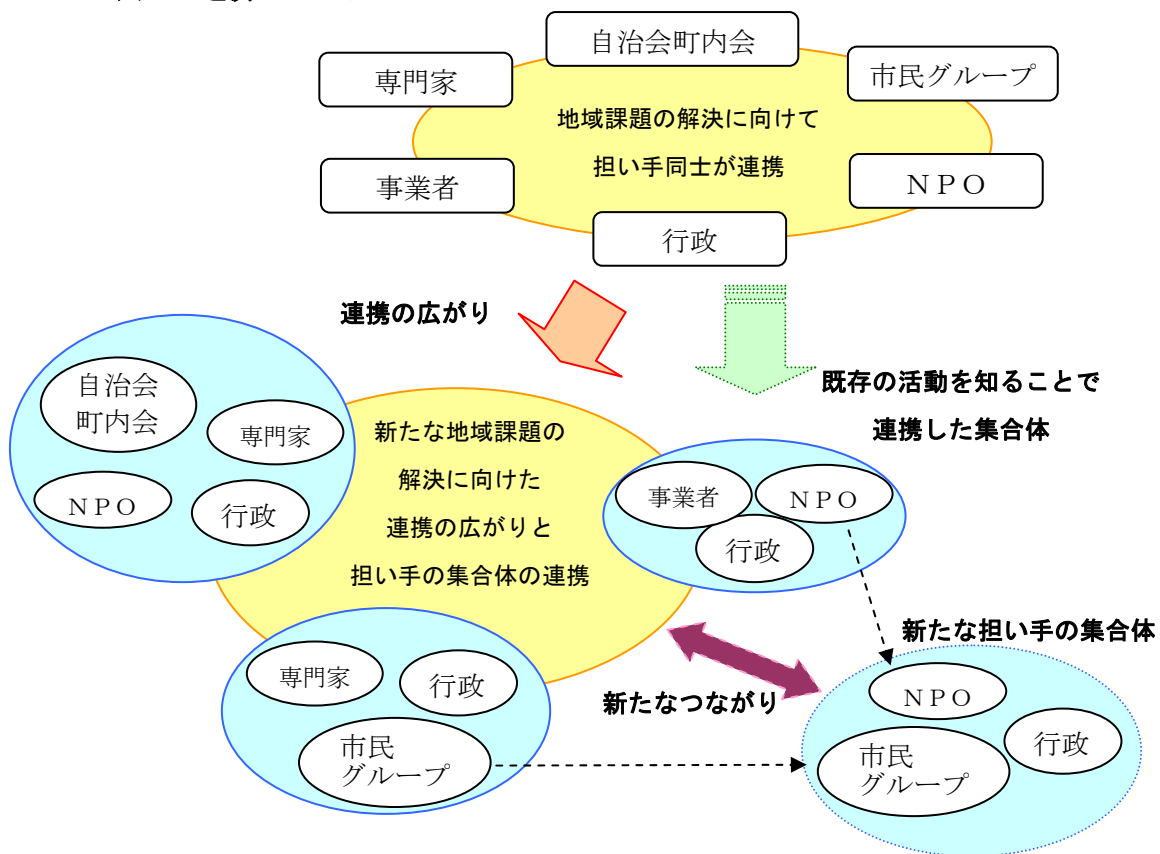
(2) 新たな連携の広がり

従来の住宅政策は行政を中心に行われてきましたが、居住政策が重視されるのに伴い、市民や民間事業者の役割が重要となってきます。また、NPO等の市民団体の成長や企業の社会的責任が問われる時代の流れを背景として、住まいに関する活動や担い手のあり方も変化してきています。各々の担い手が増え、その連携の仕方も変化しており、行政と地域の間で様々な活動を支援する中間支援組織の有効性も認識されてきています。

市内には、既に連携と協働により組織的に地域の居住支援に取り組んでいる地域が見られ、郊外の大規模団地における高齢者世帯への居住サポートの取組みや空き家を活用した交流サロンなどの活動が行われています。こうした取組みを広報等で周知するなど、広く共有していくことで、地域の課題解決の担い手ともなる専門性をもった人材の育成や担い手組織のネットワークの構築が行われ、地域や住民のニーズが施策にフィードバックされることが期待されます。

住まいやまちづくり、福祉などをテーマとした多様な主体間の活動が連携を広げていくことで、複合的なテーマを扱うグループの形成や活動スキームの波及など、活動の活性化につながっていくものと考えられます。こうした中で、新たな地域課題が見出され、その課題を解決するための新たな連携の形が作られ、このような連携の広がりが連鎖的につながり、魅力ある快適に暮らせる地域が形成されていくことが期待されます。

図5 連携の広がり



2 担い手に期待される役割

(1) 市民

居住者及び住宅の所有者は、住まいを大切に使い、適切に維持管理し、必要に応じて改善を行うなど住まいの質の向上を図り、長く住み継がれる住宅ストックを形成する役割を担うことが求められます。

また、一人ひとりが地域コミュニティの構成員であることを自覚し、連携、協働することで、地域活動への積極的な参加等につながり、住環境の維持向上や地域課題の解決に主体的に取り組むことが期待されます。

さらに、地域の課題を自らが理解して、相互に支え合いながら課題に取り組むことが期待されます。そのためには個人の専門性を生かして、地域コミュニティやNPO等の組織の一員として、地域に貢献していくことも求められます。

(2) 自治会町内会

自治会町内会等の地域の住民組織は、地域課題に対応する最も基本となる組織であり、住まいに係る多様な課題の中でも、市民が自分一人では解決することができない住環境の改善や居住支援など地域全体に係る課題に取り組む担い手として期待されます。

また、地域に密着した組織として、地域のニーズを的確に把握し対応することが期待され、地域の歴史や文化、人材等を活かして、住まいづくりや住環境の改善に取り組むことで、魅力的で愛着心が持てる地域が形成されることが期待されます。

そして、地域を代表する組織として、コミュニティづくりや地域での共助において、行政等と連携して居住支援等の取組みに関わる役割を担うことが求められます。

(3) NPO・専門家等

住まいやまちづくり、福祉、環境、子育てなど様々な分野で多くのNPO・専門家が活動を行っており、行政や企業では対応しにくい地域のニーズや課題に対応するなど、安心して暮らせる地域をつくるために欠かせない存在となっています。NPO・専門家には地域の課題に応じた適切な助言を行うアドバイザーとしての役割に加えて、地域のコーディネーターとして地域とともに汗をかく担い手としての役割を果たすことが期待されます。

また、NPOと行政や企業、大学との協働による取組みが盛んに行われており、住まいづくりやまちづくりの取組み、居住支援の取組み等、住宅政策に関わる多様なテーマにおいて、具体的な事業主体となっている組織が多数あります。引き続き、運営面での柔軟性を活かして新たな課題を自ら発見し、協働と連携の輪を広げながら、新しい公共の担い手として、活動を広げていくことが期待されます。

これらの活動を促進するための中間支援組織の役割も重要です。NPOや専門家等のみで連携することが難しい場合などに、これらを組織化し、また、行政とつなげていく役割が期待できます。

(4) 民間事業者

建築や開発などの住宅供給、不動産仲介などの流通、ガス・電気といったライフライン等、住まいに関わる事業者は、住宅の安全性はもちろん、快適で環境への配慮がなされるなど良質な住まいを供給、流通させるとともに、居住に関する総合的なサービスの提供を実施していくことが求められます。

福祉サービス事業者は、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、安心して住み続けられるよう、地域に密着しながら他の分野の主体との連携をより強化し、居住に関する支援を行っていくことが期待されます。

民間事業者は、多様化した地域課題やニーズに応じていくために、幅広い分野の主体との連携を図り、課題・ニーズを共有しながら、地域に密着したサービスの提供や事業の展開が求められます。

(5) 行政等

①横浜市

住宅政策について中・長期的なビジョンと計画を定め、市民の生命や財産を守り居住の安定を確保することが求められます。そのためには、安心安全な住まいと住環境の形成について主導的な役割を担い、ライフステージやニーズに応じて住まいが選択できるよう情報提供や市場の誘導を行っていく必要があります。住まいやまちづくり、福祉、環境、子育てなど様々な部局や地域と密着した区役所が連携を深め、包括的な施策を展開していくとともに、地域の特性を踏まえたきめ細かな支援を行い、担い手となる主体の活動やネットワークづくりを支援し広めることなどが求められます。

また、国や県とも十分に連携を図り、必要に応じて課題を解決するための法制度や支援制度の整備を求めていくことも必要です。

②公的関連機関

UR都市機構や住宅供給公社など公的な住宅関連機関は、安心できる住まいの供給や維持管理、住情報の提供等を行う役割を担い、今後ますます多様化する住まいや住環境に関するニーズや課題に対して、行政や他の主体との連携・協働においてその特長を活かし、施策の実現に取り組んでいくことが期待されます。

今後の住宅政策の実施にあたって

本答申では、今後 20 年から 30 年先を見据えて、住宅セーフティネットや地域の福祉、コミュニティに関わる事項に至るまで幅広い検討・審議を行い、横浜市が活力と魅力あふれる持続可能なまちとして発展していけるよう、これからの住宅政策のあり方についてとりまとめました。

今後、横浜市は行政計画として「横浜市住生活基本計画」を策定することになりますが、この答申で示した方向性を踏まえた上で、10 年という計画期間の中で、具体的に推進すべき施策を市民の意見も十分に聴取してとりまとめ、これにより実現性の高く、かつ今日の政策課題に適切に対応した住宅政策を進めていくことを望みます。

今後も、厳しい社会情勢が続き、住宅政策を取り巻く状況が大きく変化することが予想されますので、基本計画に掲げた政策の進行管理について住宅政策担当部局を中心として行い、かつ福祉、環境、子育てなど様々な部局や地域と密着した区役所とも連携して、適切な時期に達成状況を評価することを期待します。またその過程で、つねに答申された内容を参考としつつ、市民ニーズや社会情勢の変化に対応した柔軟な姿勢で住宅政策を推進していくことをお願いいたします。

横浜市住宅政策審議会（第 4 次）

資料編

資料 1 横浜市の住宅・住環境の現状と動向

1 多様化する市民ニーズに対応した横浜らしい魅力ある住宅の供給

(1) 人口及び世帯数の動向

- 横浜市は 2010（平成 22）年現在、政令指定都市の中で最大の人口を擁するとともに、神奈川県人口の約 4 割を占めている。今後、人口は、2020（平成 32）年およそ 374 万 7 千人をピークに減少に転じると推計されている。

表 1-1-1 横浜市の人口（2010（平成 22）年 10 月 1 日） 資料：国勢調査速報結果

人口	世帯数	1 世帯当たり人員	面積	人口密度
3,688,773 人	1,583,889 世帯	2.33 人	437.38k m ²	8,434 人/k m ²

図 1-1-1 日本の将来人口 資料：～2005（平成 17）年 総務省統計局「国勢調査」、2010（平成 22）年～ 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（2006（平成 18）年 12 月推計）中位推計」

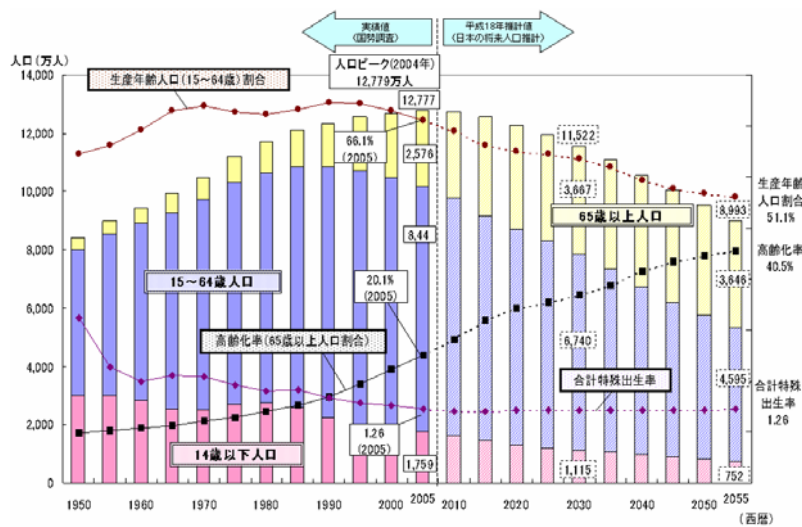


図 1-1-2 横浜市の人口の推移と将来予測 出典：横浜市の将来人口

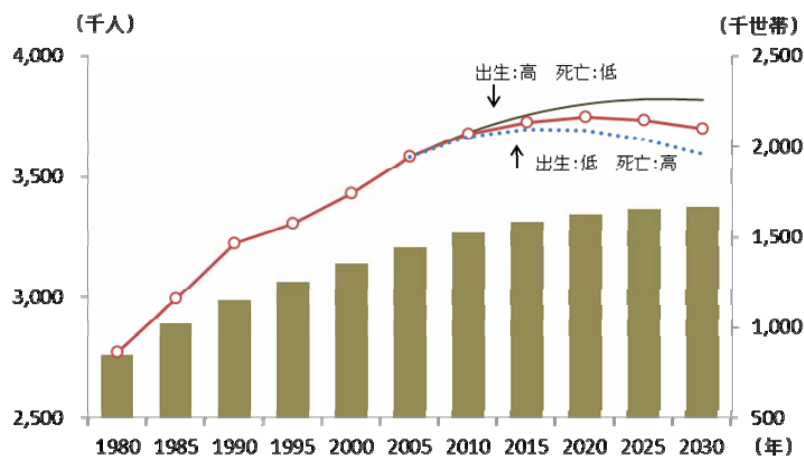


図 1-1-3 年齢3階層別人口の推移と予測

出典：横浜市の将来人口

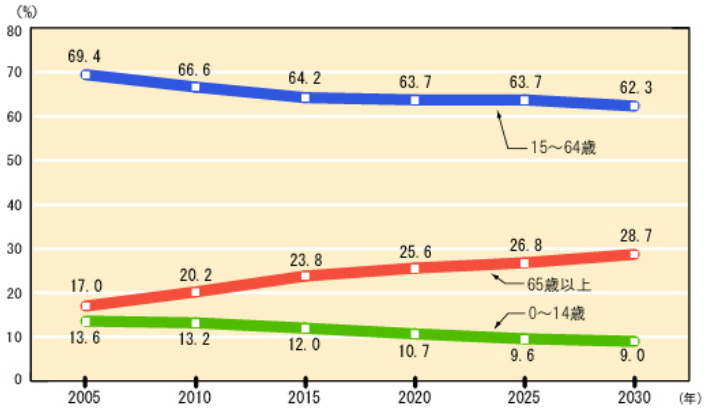
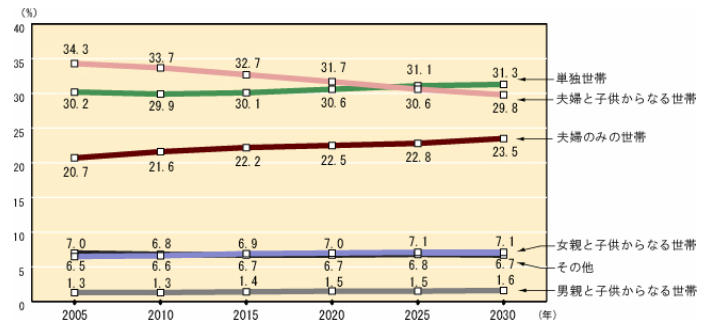
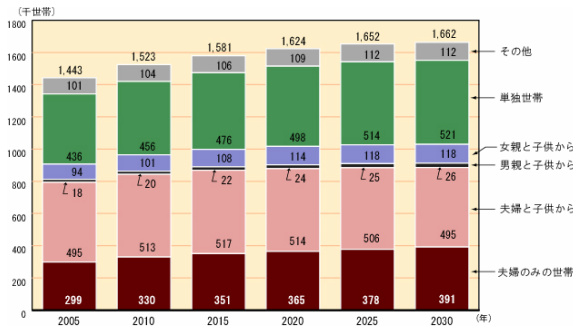


図 1-1-4 世帯の変化 出典：横浜市将来人口推計

【横浜市の家族類型別世帯数の推計】

【横浜市の家族類型別世帯数の割合】



(2) 高齢者の状況

- ・現在、横浜市内の高齢者は約 67 万人であり、10.5 万人が何らかの支援や介護の必要な要介護認定を受けている。
- ・24.5 万世帯が単身または夫婦の高齢者のみで住宅で暮らしている世帯。高齢者を対象とした入居施設は 5 万床が整備されている。

図 1-2-1 介護認定の状況（横浜市）（2008（平成 20）年）

資料：第 4 期横浜市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画

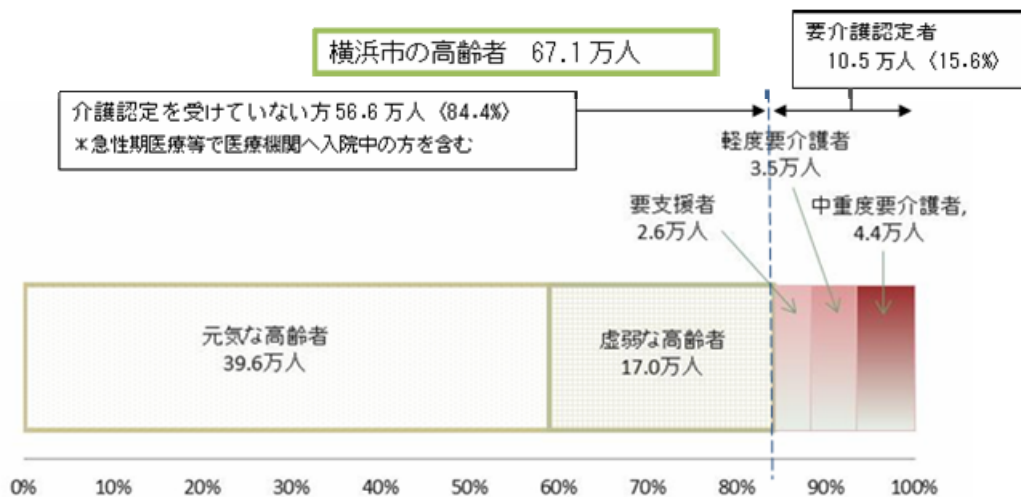
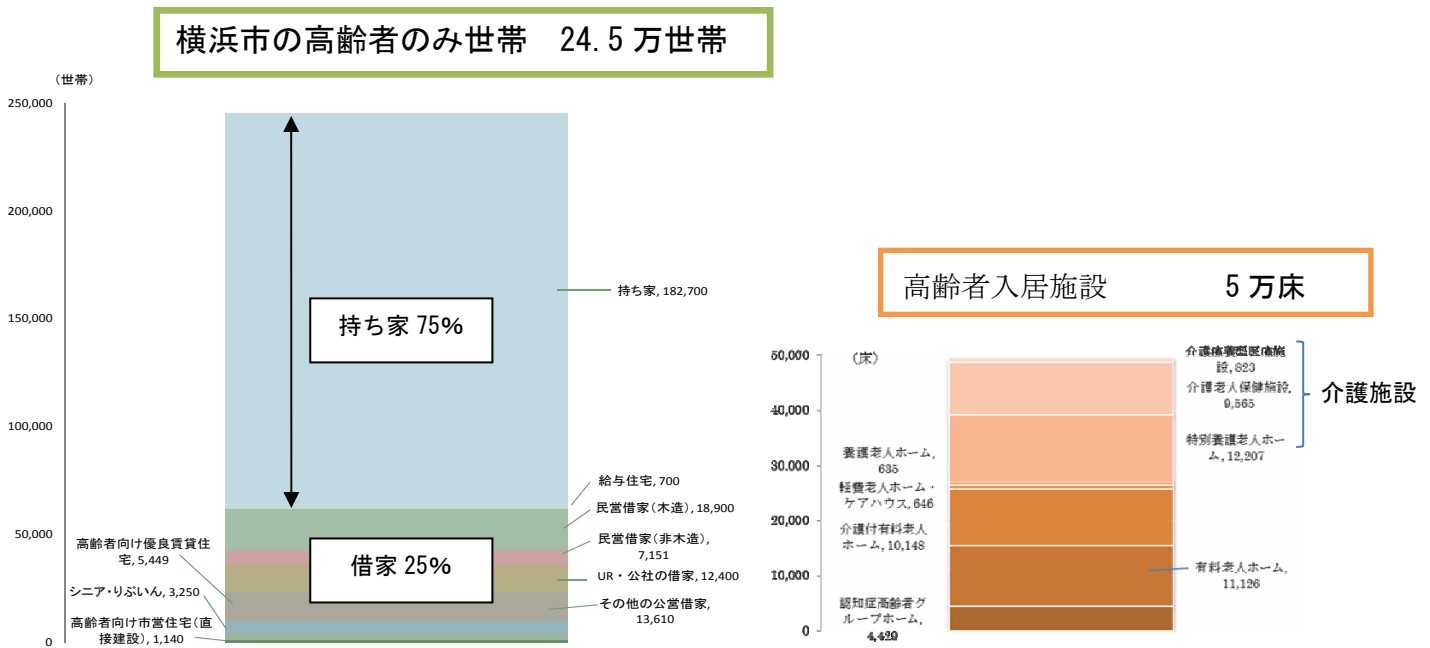


図 1-2-2 高齢者のみの世帯の住宅の所有の関係（横浜市）2008（平成 20）年

資料：住宅・土地統計調査 横浜市



解説 [高齢者入居施設]

- 介護療養型医療施設：専門的な治療が長期必要な方のための長期療養施設
- 介護老人保健施設：利用者が自立した日常生活を営むことが出来るよう、日常生活動作のリハビリ等を行いながら、在宅生活復帰をめざす施設
- 特別養護老人ホーム：寝たきり又は認知症のために常に介護を必要とする人で、在宅で介護を受けることが難しい人のための入所施設。入浴、排せつ、食事の介護等、日常生活の世話、機能訓練、健康管理および療養上の世話をを行う。
- 養護老人ホーム：環境上の理由及び経済的な理由により、居宅での生活が困難な 65 歳以上の方を対象とした入所施設
- 軽費老人ホーム：60 歳以上の方で、身寄りのない方や家庭の事情等によって家族との同居が困難な方のための入所施設
- ケアハウス：60 歳以上の方で、身体機能の低下等により自立した日常生活を営むことについて不安があると認められる方で、家族による援助が困難な方のための入居施設
- 介護付き有料老人ホーム
 - ：介護等のサービスが付いた高齢者向けの居住施設
 - （介護が必要になっても、ホームが提供する介護を利用して生活の継続が可能）
- 有料老人ホーム：生活支援や食事サービス等が付いた高齢者向けの居住施設
- 認知症対応型共同生活介護（略称：グループホーム）
 - ：認知症高齢者が家庭的な雰囲気の中、5～9 人で共同生活を送りながら、日常生活の介護を受ける。認知症の症状の進行を緩和し、安心して日常生活が送れるようになることをめざす入居施設

表1-2-1 住宅の所有関係別高齢期の住まいの希望（全世帯）（2008（平成20）年）資料：住生活総合調査

	住宅を購入する、借りる、施設に入るなどして住み替える	住宅の建て替えを行い住み続ける	リフォームなどを行い住み続ける	特に考えていない	不詳
持ち家	6.8%	3.0%	19.0%	67.2%	4.0%
民営の賃貸住宅	12.4%	1.4%	5.4%	72.8%	8.0%
公営住宅	5.7%	0.0%	3.2%	75.9%	15.1%
UR・公社賃貸住宅	10.8%	0.7%	1.6%	74.6%	12.3%
給与住宅	6.9%	4.0%	8.7%	74.6%	5.9%
合計	7.9%	2.5%	15.1%	68.9%	5.5%

表1-2-2 住宅の所有関係別希望する移転先の住宅・施設（移転意向のみ）（2008（平成20）年）

資料：住生活総合調査

	持家（二戸建）	持家（共同住宅）	民営の賃貸住宅	公的借家	高齢者向け住宅	サービス付きの住宅	友向上りタイプで居住する住宅	有料老人ホームなどの居住施設	その他	わからない	不詳	対象外
持ち家	18.6%	16.1%	0.8%	2.1%	35.1%	3.2%	14.3%	0.0%	7.2%	2.6%	93.2%	
民営の賃貸住宅	27.0%	10.0%	7.8%	5.8%	11.6%	3.4%	12.5%	1.3%	17.0%	3.6%	87.6%	
公営住宅	25.2%	0.0%	10.0%	6.7%	17.5%	0.0%	10.5%	0.0%	30.1%	0.0%	94.3%	
UR・公社賃貸住宅	10.5%	0.0%	0.9%	44.2%	12.8%	0.0%	13.9%	0.0%	11.2%	6.5%	89.2%	
給与住宅	10.6%	26.7%	0.0%	0.0%	12.5%	0.0%	32.4%	0.0%	0.0%	17.8%	93.1%	
合計	20.8%	13.6%	3.1%	4.6%	26.3%	3.0%	14.1%	0.4%	10.6%	3.5%	92.1%	

（3）住宅規模の目標

表1-3-1 横浜型住宅規模目標（横浜市住宅基本計画1995（平成7）年）

	共同住宅		戸建住宅	
	賃貸住宅 （横浜独自の基準※）	分譲住宅 （都市居住型誘導居住水準）	（一般型誘導居住水準）	
世帯人員別	1人	25m ² （1DK）	37m ² （1DK）	50m ² （1DKS）
	1人 （中高齢単身）	30m ² （1DK）	43m ² （1DK）	55m ² （1DKS）
	2人	40m ² （1LDK）	55m ² （1LDK）	72m ² （1LDKS）
	3人	55m ² （2LDK）	75m ² （2LDK）	98m ² （2LDKS）
	4人	65m ² （3LDK）	91m ² （3LDK）	123m ² （3LDKS）
	5人	70m ² （3LDK）	104m ² （4LDK）	141m ² （4LDKS）
	5人 （高齢単身含む）	75m ² （4LDK）	122m ² （4LLDK）	158m ² （4LLDKS）
	6人	75m ² （4LDK）	112m ² （4LDK）	147m ² （4LDKS）
地域別	6人 （高齢夫婦含む）	80m ² （4LDK）	129m ² （4LLDK）	164m ² （4LLDKS）
	都心・都心周辺部	3人世帯向け（55m ² ）以上の住宅の供給を目標とする	3人世帯向け（75m ² ）以上の住宅の供給を目標とする	3人世帯向け（98m ² ）以上の住宅の供給を目標とする
	郊外部	4人世帯向け（65m ² ）以上の住宅の供給を目標とする	4人世帯向け（91m ² ）以上の住宅の供給を目標とする	4人世帯向け（123m ² ）以上の住宅の供給を目標とする

2 住宅ストックの維持保全と有効活用

(1) 住宅ストックの状況

図2-1-1 住宅数の推移 (資料: 住宅・土地統計調査)

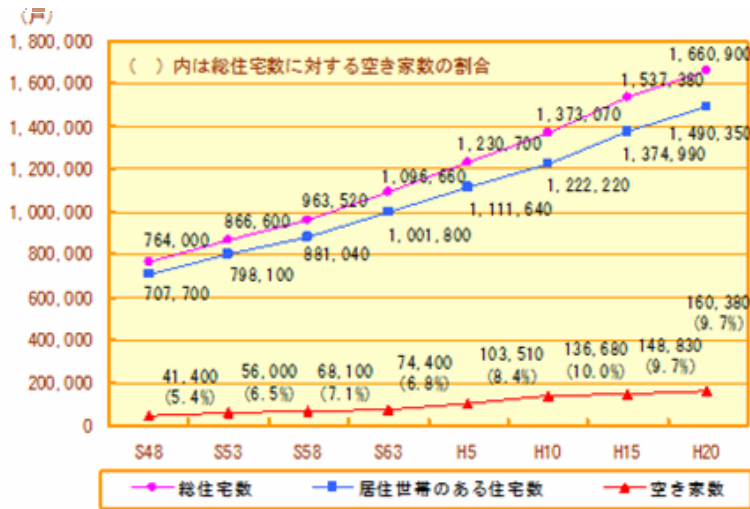


図2-1-2 建て方別、所有関係別住宅数の推移 (資料: 住宅・土地統計調査)

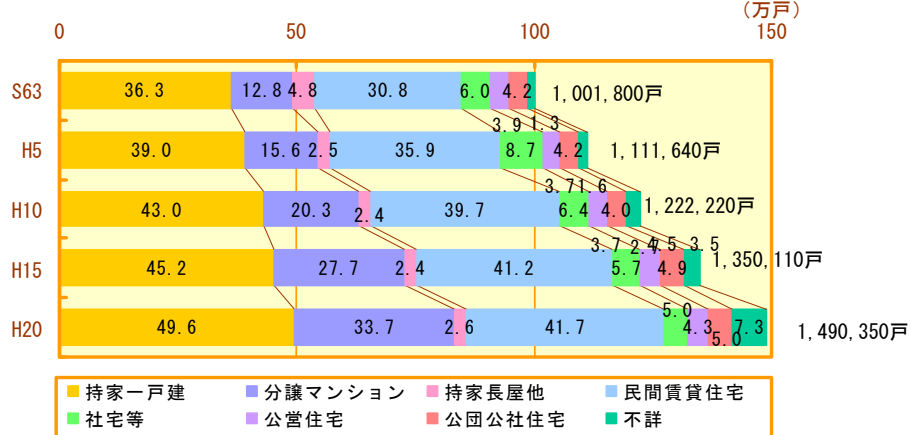


図2-1-3 (左) 建築の時期別マンション割合(2008(平成20)年) 資料: 住宅・土地統計調査

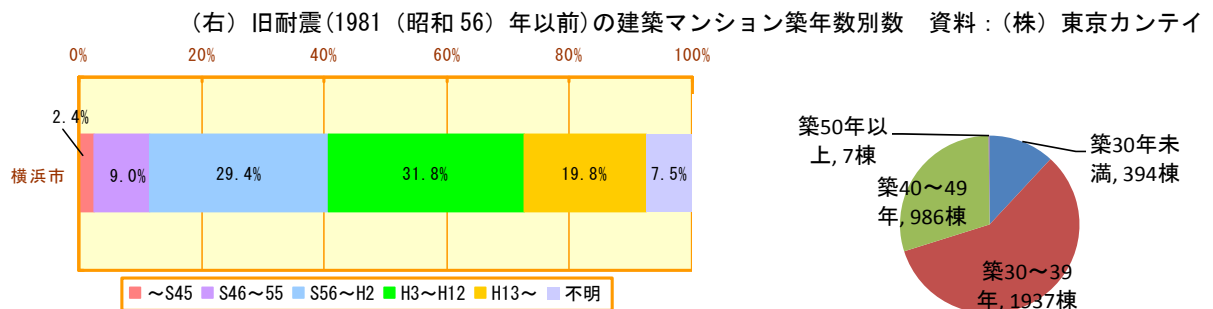


図2-1-4 建築の時期別戸建て割合(2008(平成20)年)

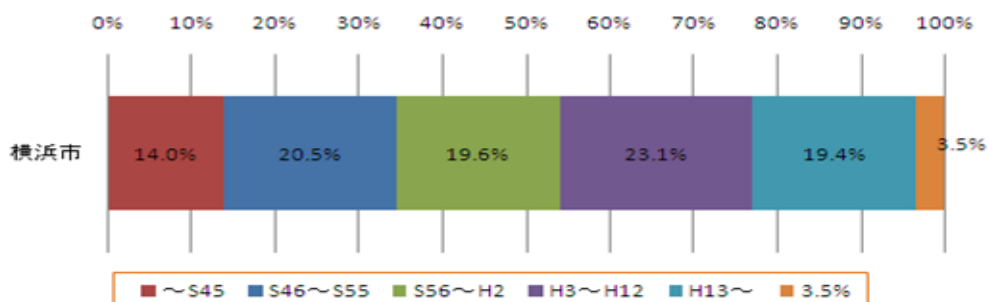


図 2-1-5 住宅の所有関係別 1 住宅当たり延べ面積 (2008 (平成 20) 年) 資料: 住宅・土地統計調査

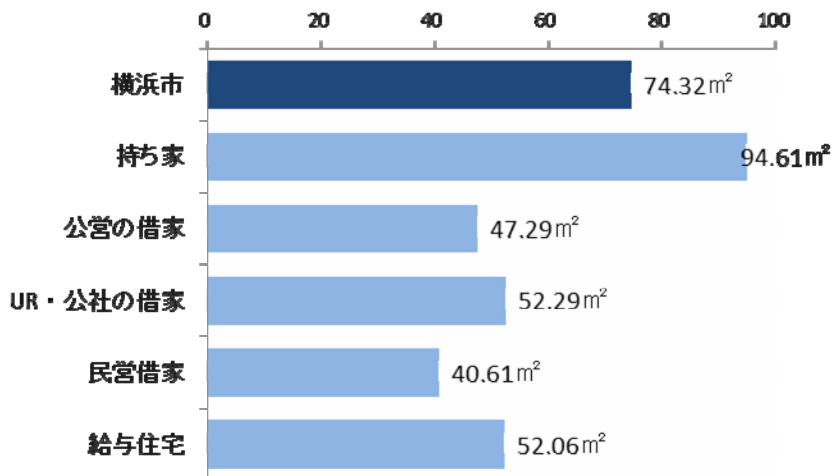


図 2-1-6 住宅の所有関係別最低居住面積水準未満世帯数の割合 (2008 (平成 20) 年)

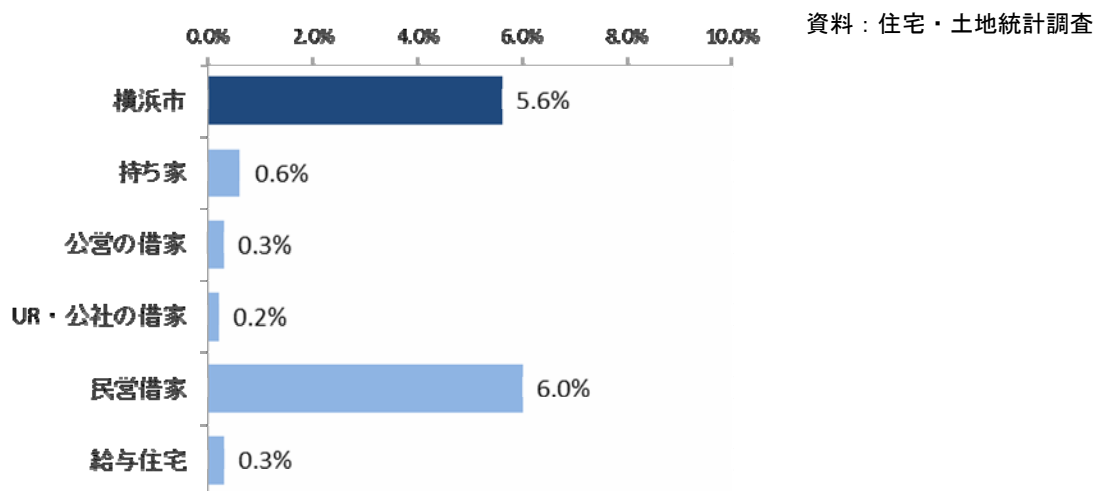
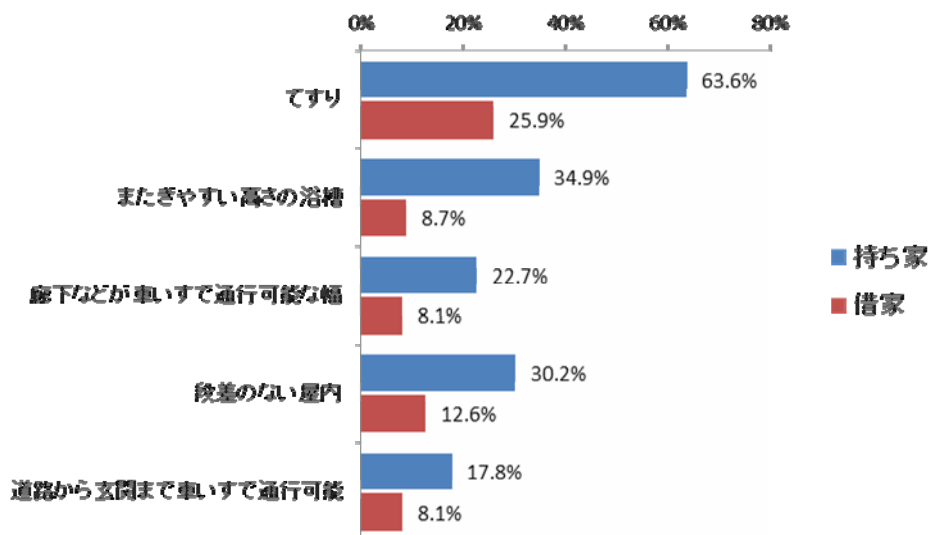


図 2-1-7 住宅の所有関係別手すり等高齢者等のための設備の有無別世帯数の割合 (2008 (平成 20) 年)

資料: 住宅・土地統計調査



(2) 住宅市場の状況

- ・2004（平成16）年から2007（平成19）年の4年間における住宅流通の状況をみると、新築住宅が約7割、中古住宅が約3割のシェアとなっている。

図2-2-1 中古住宅の流通シェア（2004（平成16）～2007（平成19）年）

資料：建築統計年報、住宅・土地統計調査

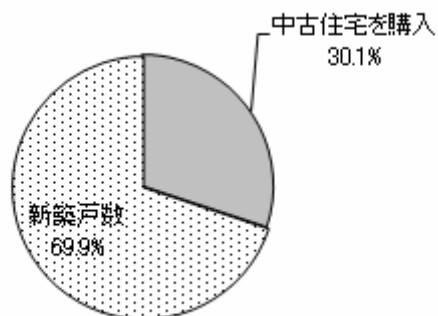


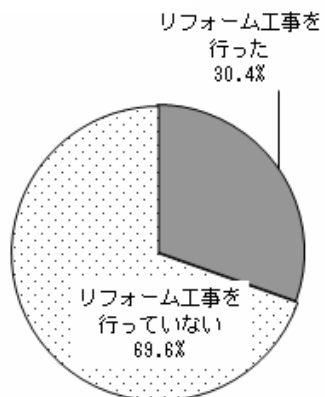
表2-1-1 2004（平成16）年から2007（平成19）年までの住宅流通量

資料：建築統計年報、住宅・土地統計調査

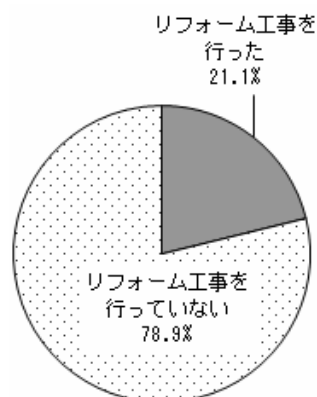
	流通量 (戸)	分譲住宅着工戸数 (戸)	中古住宅購入世帯 (世帯)
平成16年	33,385	24,880	8,505
平成17年	27,714	19,070	8,644
平成18年	27,860	19,184	8,676
平成19年	22,368	14,707	7,661
年平均	27,832	19,460	8,372

図2-2-2 持ち家の建て方別リフォームの実施状況（2008（平成20）年）資料：住宅・土地統計調査

戸建て



長屋・共同住宅



3 少子高齢社会における居住の安定確保

(1) 住宅の確保に配慮を要する世帯の居住状況

- ・世帯の収入が高くなると持ち家率が高くなっている。借家での家賃の負担の割合をみると、UR・公社の借家と民営借家で世帯収入が300万円以下の世帯で、家賃が世帯収入の30%を越えている世帯の割合が高くなっている。
- ・高齢単身世帯は、公的賃貸住宅及び横浜市の都心周辺に多くが居住している。

図3-1-1 世帯収入別住宅の所有の関係（2008（平成20）年） 資料：住宅・土地統計調査

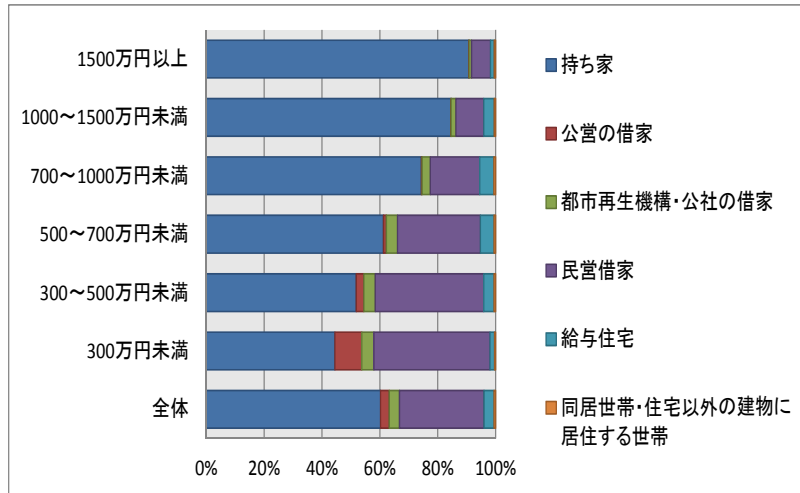


図3-1-2 住居費負担率（世帯収入に対する家賃の割合）（2008（平成20）年）

資料：住宅・土地統計調査

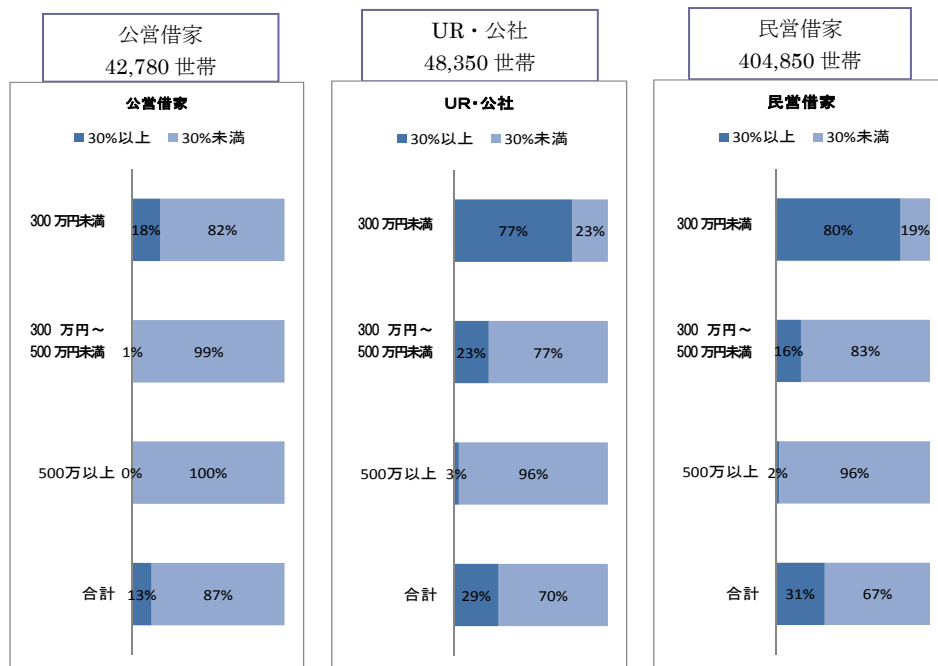


図3-1-3 民間賃貸住宅での家主による入居制限の対象世帯

資料：民間賃貸住宅居住支援に関する全国調査 2006（平成18）年

回答数：地方公共団体の職員が把握している家主による入居制限が「非常に」及び「少し」顕在化している自治体数（n=149）

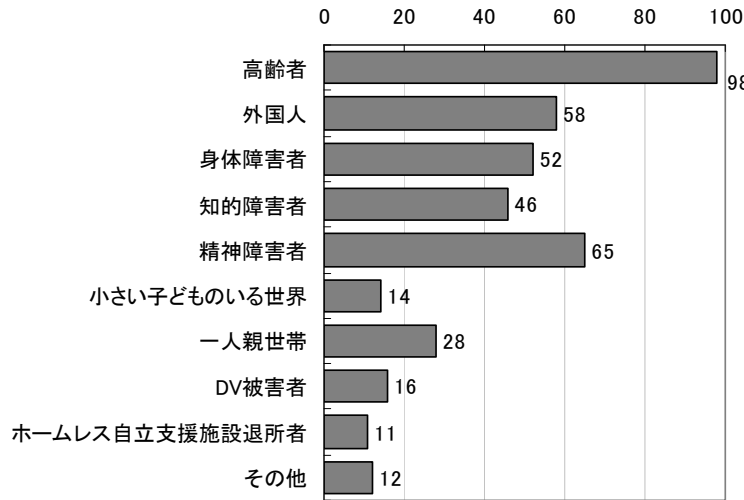
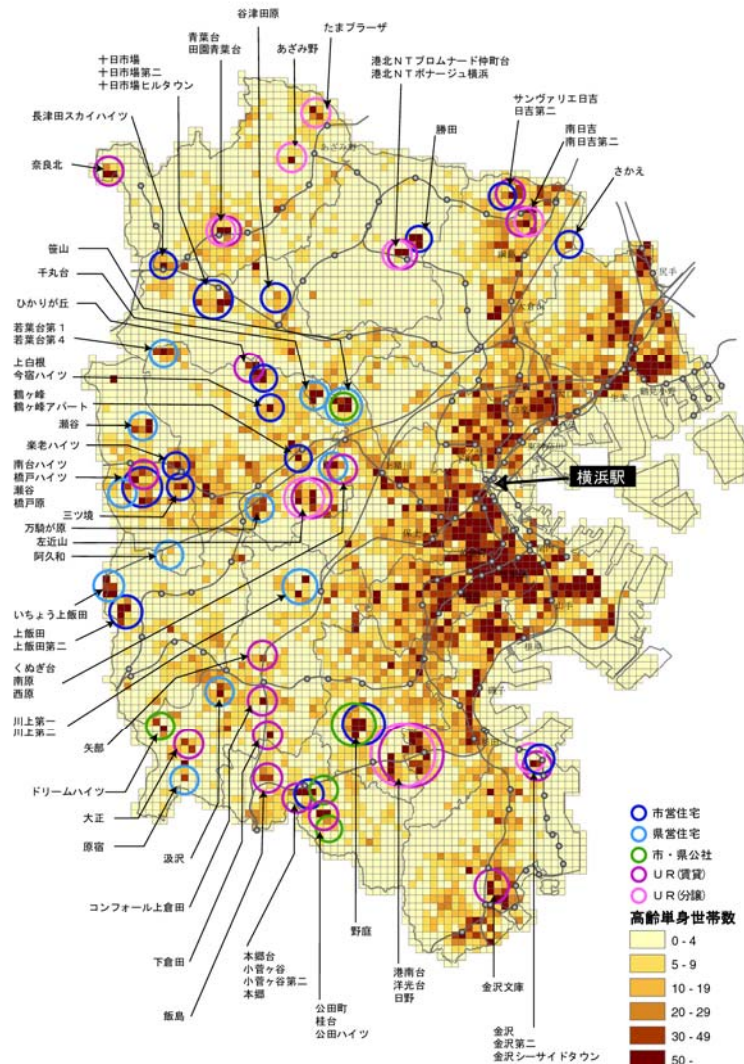


図3-1-4 メッシュ別 単身高齢者世帯数（2005(平成17)年）

出典：横浜市市民生活白書 2009



(2) 公的賃貸住宅の状況

図3-2-1 公的賃貸住宅の種類別住戸数割合 (2010 (平成22)年) 横浜市公的賃貸住宅総数: 111,959戸

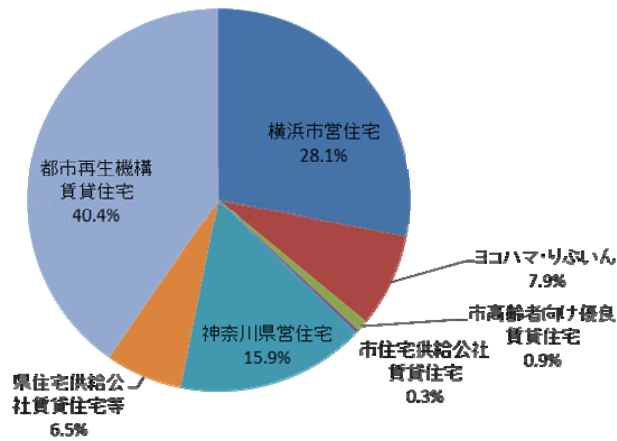


図3-2-2 建築時期別市営住宅戸数 資料: 住宅・土地統計調査

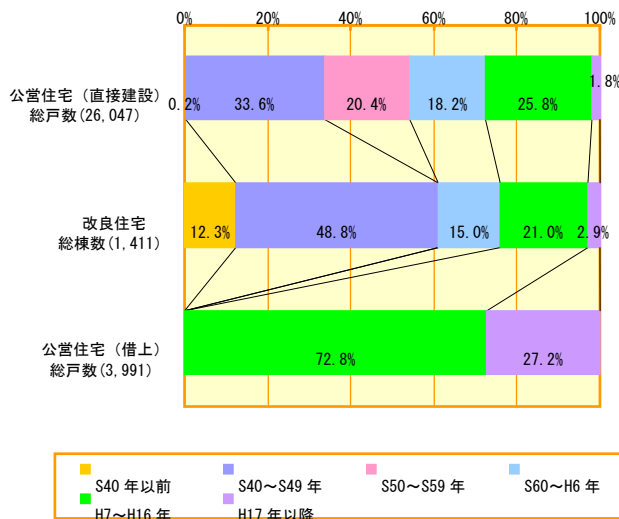


図3-2-3 市営住宅入居者の家族構成 (2010 (平成22)年) 資料: 横浜市建築局

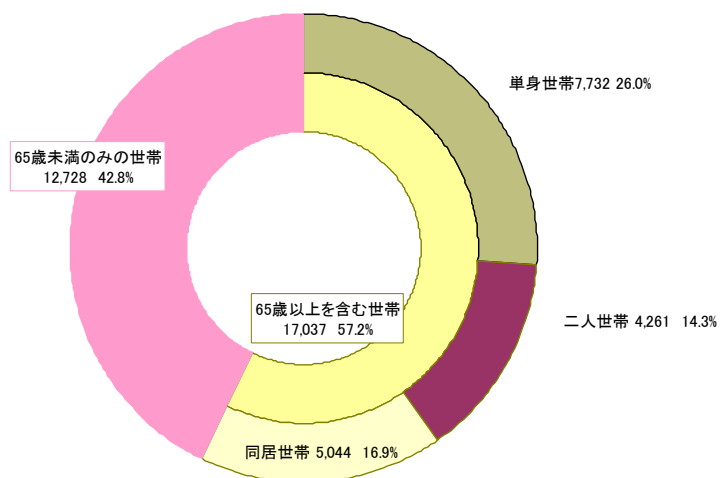
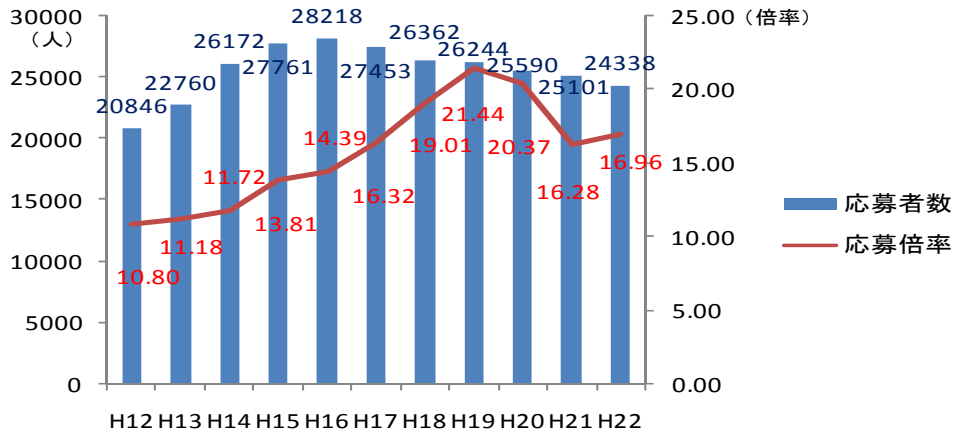


図3-2-4 市営住宅入居者の年齢構成（2010（平成22）年）資料：横浜市建築局



図3-2-5 市営住宅の応募者数と応募倍率の推移 資料：横浜市建築局



※新築や住戸改善の済んだ住居の提供などにより倍率が左右されることがあります

【参考】

■市営住宅の入居資格（主な要件）

- ・ 市内に在住（又は在勤）で、現在、住宅に困窮する世帯。
- ・ 単身世帯向け（高齢者・障害者）、世帯向け（夫婦または親子を主体とした家族）。
- ・ 世帯の収入が、収入基準以内であること。

■住宅使用料（応能応益家賃）平均 29,874 円

- ・ 住宅使用料は、世帯の収入と住宅の立地条件、規模、経過年数などに応じる。

■応募状況／2010（平成22）年4月の空き家募集月額使用料の例

- ・ 一般世帯向け 14,500～87,000 円
- ・ 高齢二人世帯 シルバーハウジング 26,300～74,000 円 シア・りぶいん 21,700～77,100 円
- ・ 高齢単身 シルバーハウジング 17,400～53,600 円 シア・りぶいん 16,100～61,700 円

図3-2-6 市営住宅の種類と分布

資料:横浜市建築局

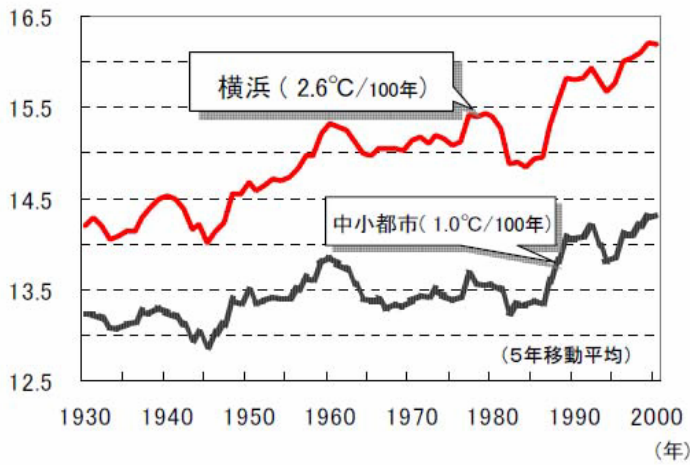


原簿作成: H27 建築局住宅部住宅管理課

4 低炭素社会の実現に向けた環境問題への対応

図4-1-1 横浜市と中小都市の気温の変化

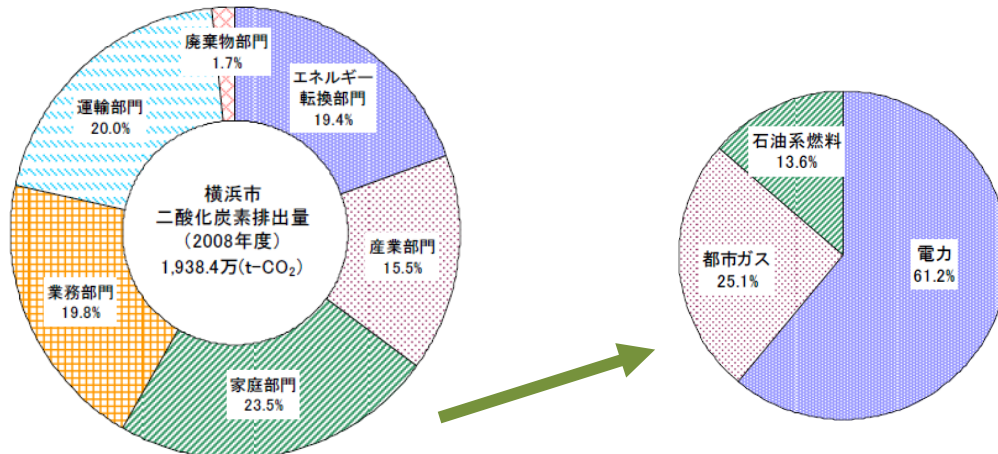
出典：横浜市ヒートアイランド対策取組方針（2005（平成17）年度）



備考1) 中小都市の平均気温は、都市化の影響が少ない17地点のデータから算出した(気象庁)

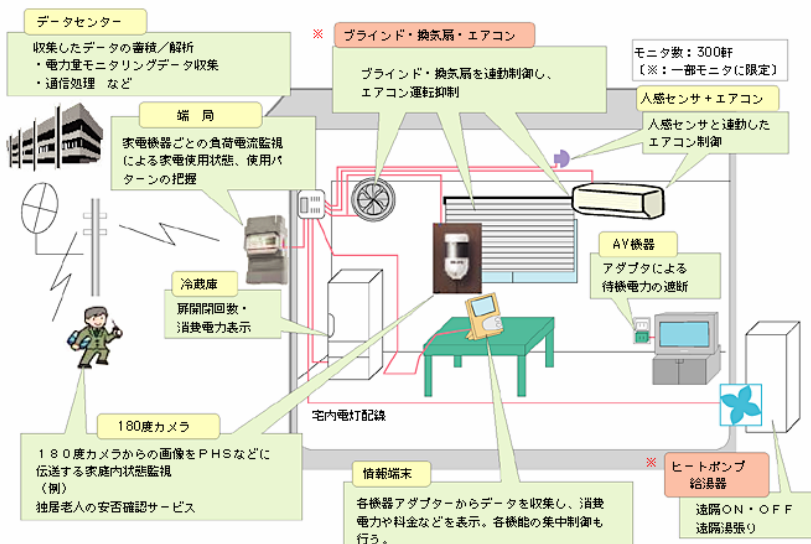
備考2) 横浜市の平均気温は、現在の観測所(山手町)で測定を開始した1928(昭和3)年から2000(平成12)年までのデータを用い、100年間の気温上昇量は、そのデータから回帰直線を求め算出した

図4-1-2 二酸化炭素排出量の部門内訳 2008（平成20）年 出典：横浜市温室効果ガス排出状況



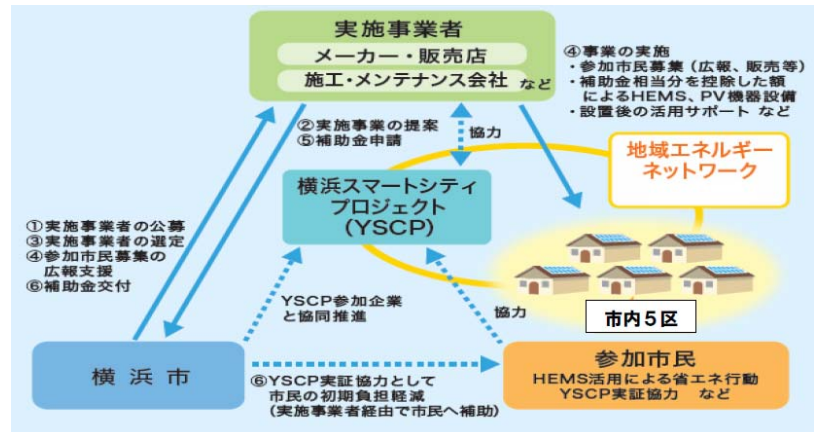
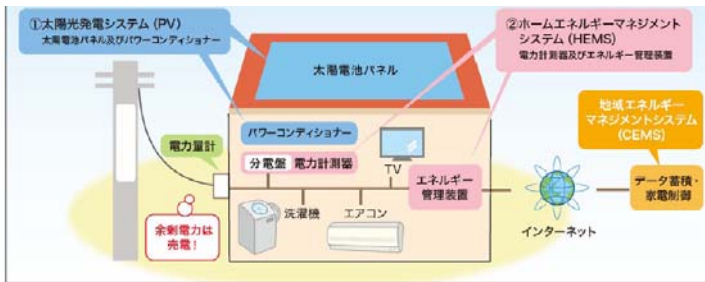
参考：HEMS（へムス）（Home Energy Management System）

IT技術の活用により、人に代わって家電機器等の最適運転や照明のオン・オフ、更にはエネルギーの使用状況をリアルタイムで表示する等、家庭におけるエネルギー管理（省エネ行動）を支援 出典：資源エネルギー庁「2006年版エネルギー白書」



情報端末の例・消費電力の見える化

参考：太陽光発電システムとホームエネルギーマネジメントシステムとグリーンパワーモデル事業体系



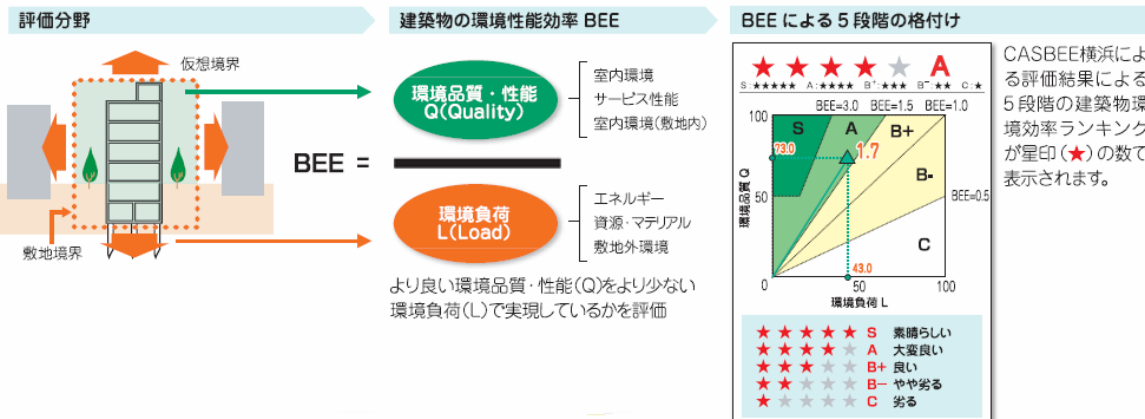
参考：CASBEE（キャスビー）

CASBEEとは

(キャスビー：Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency)

建築環境総合性能評価システム(CASBEE)は、建築物の環境品質・性能(居住性、耐震性、緑・まちなみ)と環境負荷(省エネルギー、資源の再利用、周辺への配慮)を同時に評価する全国共通のモノサシとして、国の支援を受け、産・官・学共同で研究・開発された評価システムです。

建築物の環境性能効率 **BEE**(Building Environment Efficiency) は、環境の品質・性能(Q)を向上した場合、また外部への環境負荷(L)を低減した場合ほど高い値となり、5段階に格付けされます。



5 市街地の安全性確保と防災意識の向上

図5-1-1 建物老朽化率の分布 出典：都市計画基礎調査

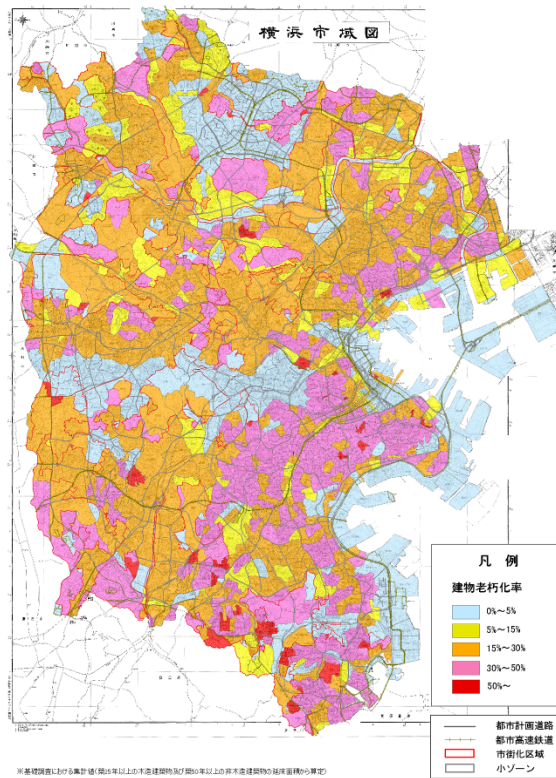


図5-1-2 木造住宅耐震診断 1995(平成7)年度~2009(平成21)年度結果(横浜市)

資料：横浜市建築局「木造耐震診断結果」

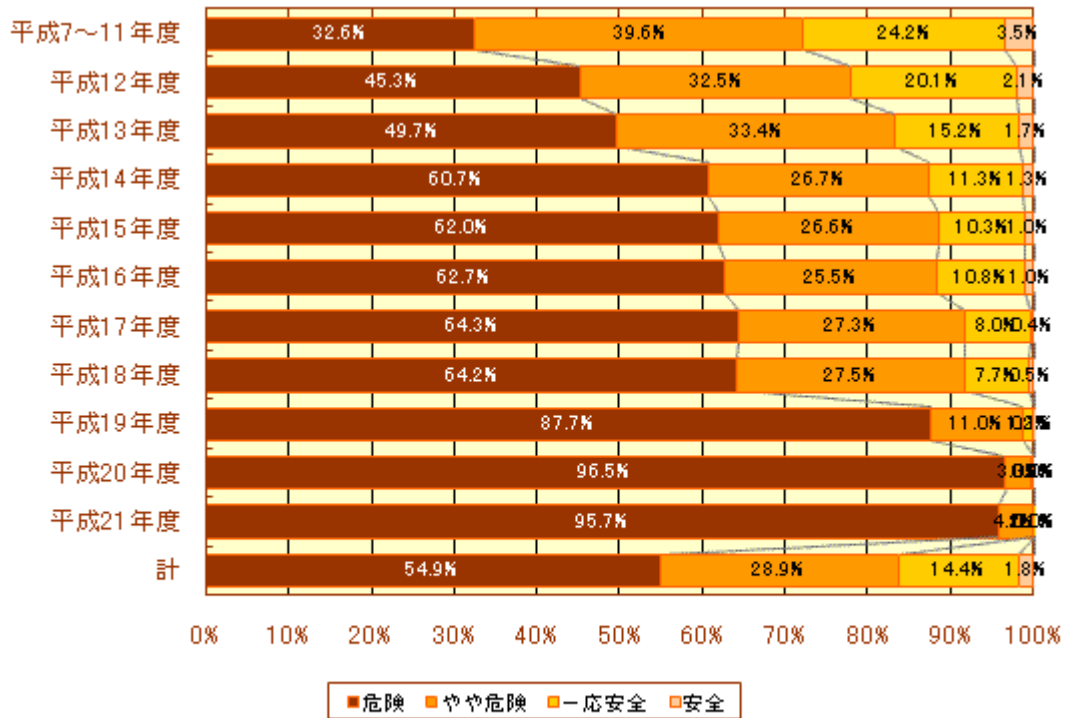


表5-1-1 東日本大震災発生後の行政への防災対策の要望（資料：市民意識調査2011（平成23）年）

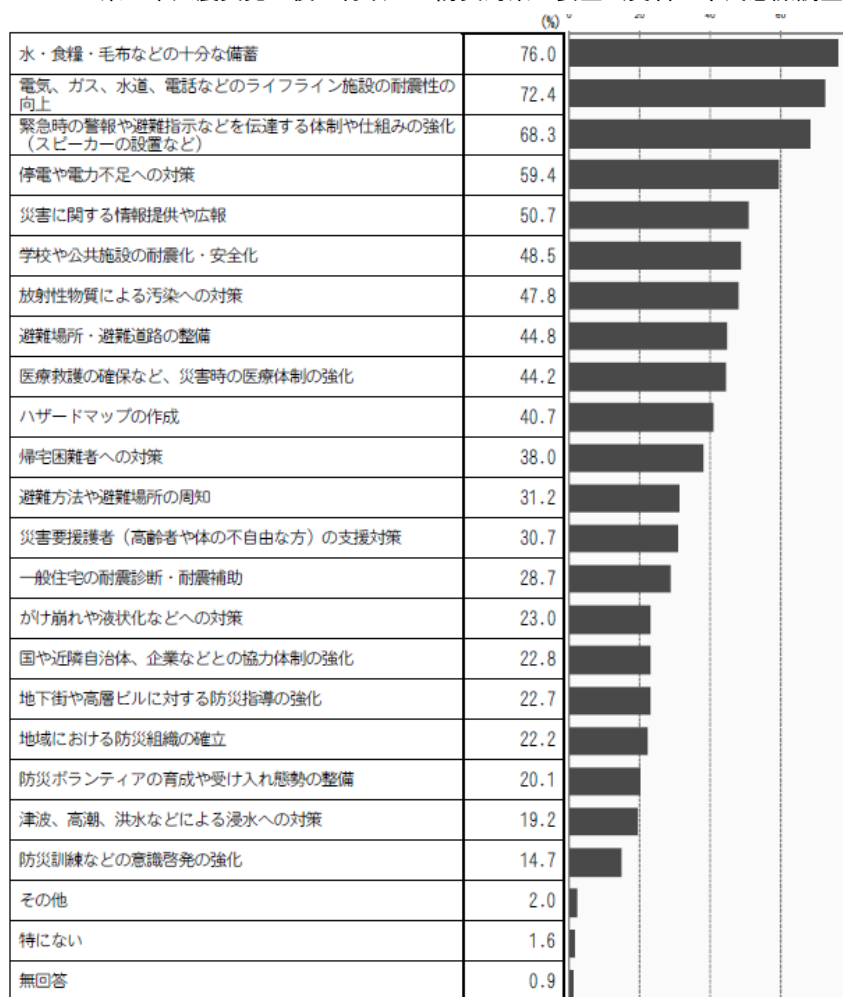


表5-1-2 道路の幅員別延長と面積の推移（資料：道路局 道路部 道路調査課）

	1987年				2010年			
	延長		面積		延長		面積	
総計	8,622	100.0%	49,810,767	100.0%	7,750	100.0%	56,950,858	100.0%
19.5m以上	382	4.4%	9,296,122	18.7%	476	6.1%	13,475,021	23.7%
13.0~19.5m未満	239	2.8%	3,435,825	6.9%	266	3.4%	4,284,895	7.5%
5.5~13.0m未満	3,015	35.0%	21,236,584	42.6%	3,326	42.9%	25,259,045	44.4%
5.5m未満	4,986	57.8%	15,842,236	31.8%	3,681	47.5%	13,931,896	24.5%

6 地域の特性による課題への対応

(1) 人口の動向

- ・人口の増減は地域ごと異なり、メッシュデータでみると、まだら状になっているが、概ね、北部の地域では増加、南部や西部の地域では減少傾向がみられる。
- ・1960年代から70年代にかけて開発された郊外団地では、高齢化が進み同時に若年層が流出する傾向が見られる。これらの地域は、住宅の戸数がほぼ固定しているため、人口の新規流入が難しく、駅からバス便を利用する立地環境にあることが共通している。

図6-1-1 メッシュ(250m×250m)別人口増減状況 2000(平成12)年-2005(平成17)年と地域特性

資料：国勢調査

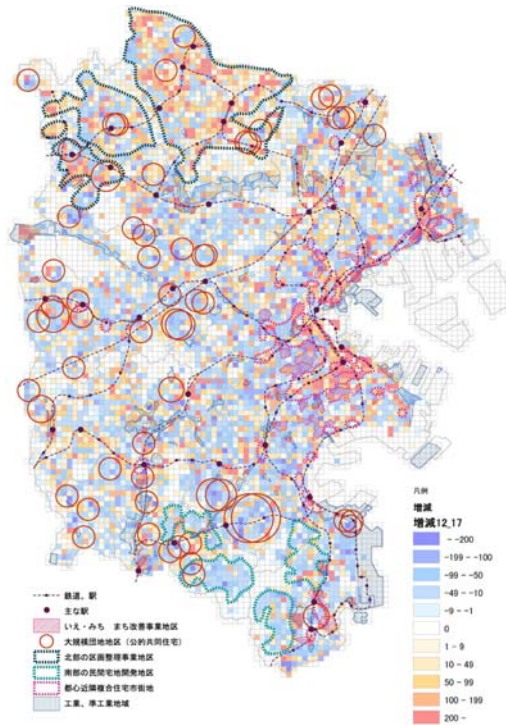
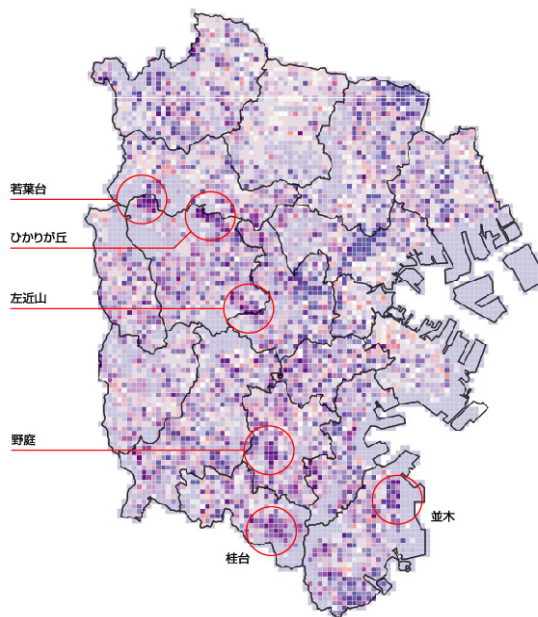


図6-1-2 メッシュ別若年層の流出と高齢者の増加が重なった地域 2000(平成12)年-2005(平成17)年

出典：横浜市市民生活白書2009



資料：国勢調査

図6-1-3 最寄りの駅までの距離別住宅数(2008(平成20)年) 資料:住宅・土地統計調査

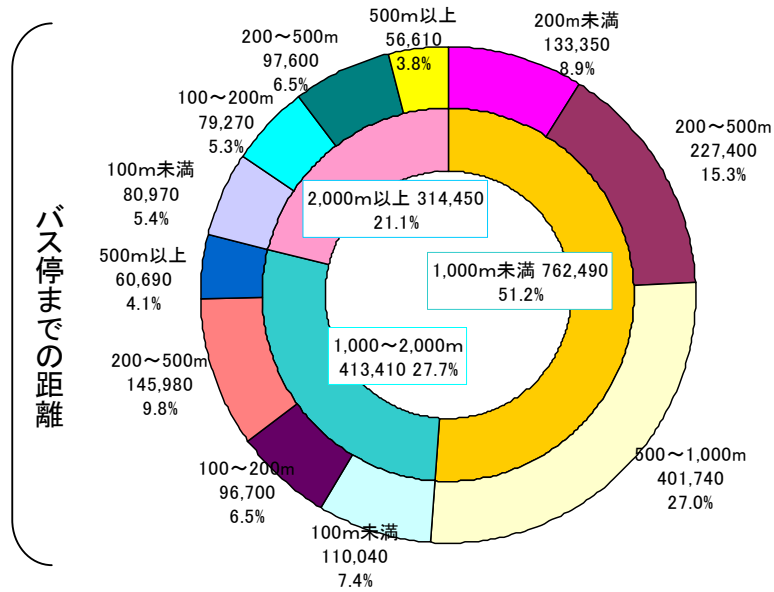
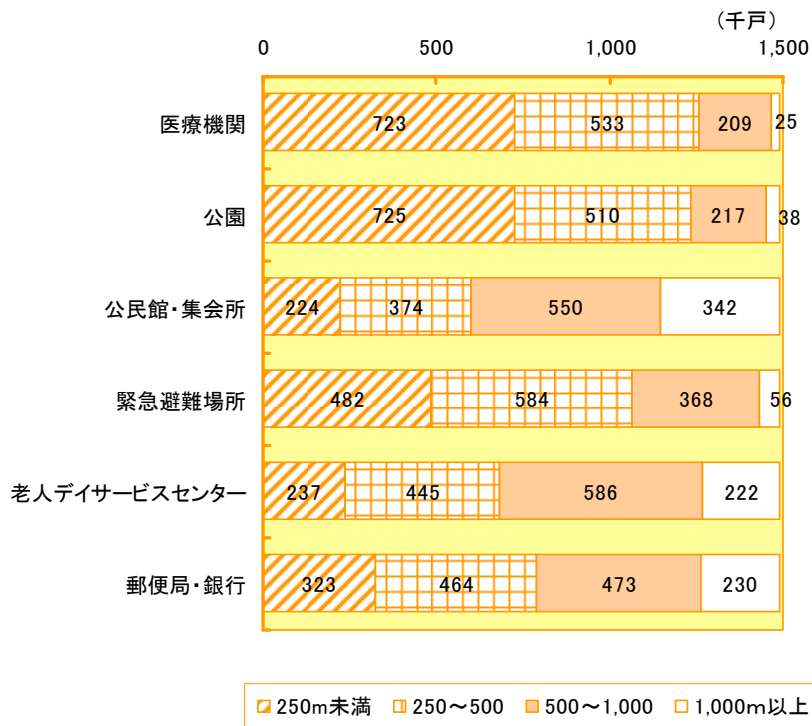


図6-1-4 最寄りの生活利便施設までの距離別住宅数(2008(平成20)年) 資料:住宅・土地統計調査



(2) 市街地形成の類型 (出典：横浜市建築局)

図6-2-1 区画整理地区

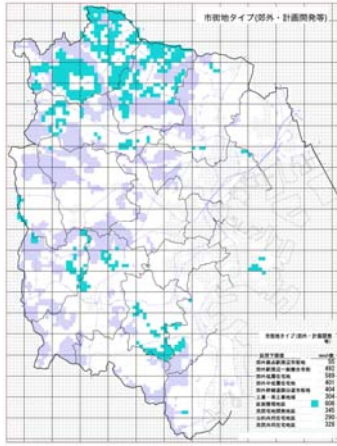


図6-2-2 公的共同住宅地区

(公的な主体より整備された
1,000戸以上の共同住宅地)

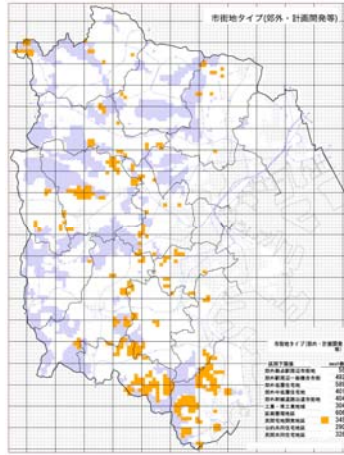
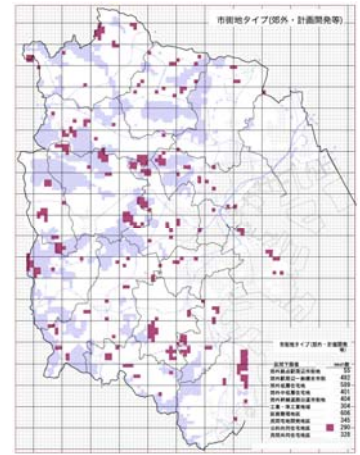


図6-2-3 民間宅地開発地区



(3) 空き家の状況

図6-3-1 区別空き家率 (2008 (平成20)年)

資料：住宅・土地統計調査

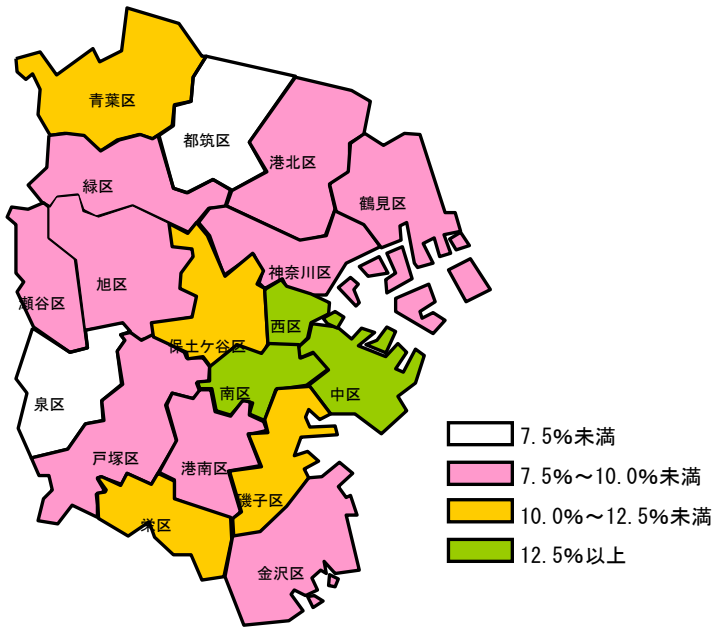
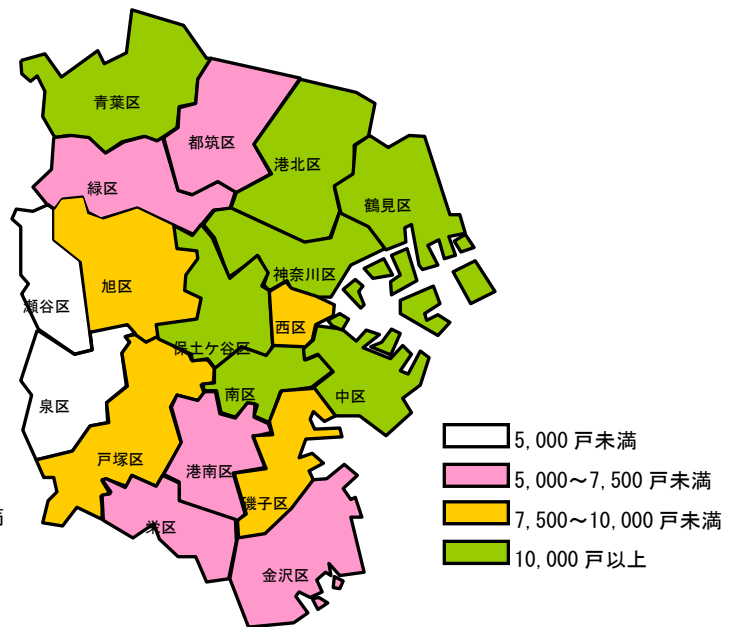


図6-3-2 区別空き家数 (2008 (平成20)年)

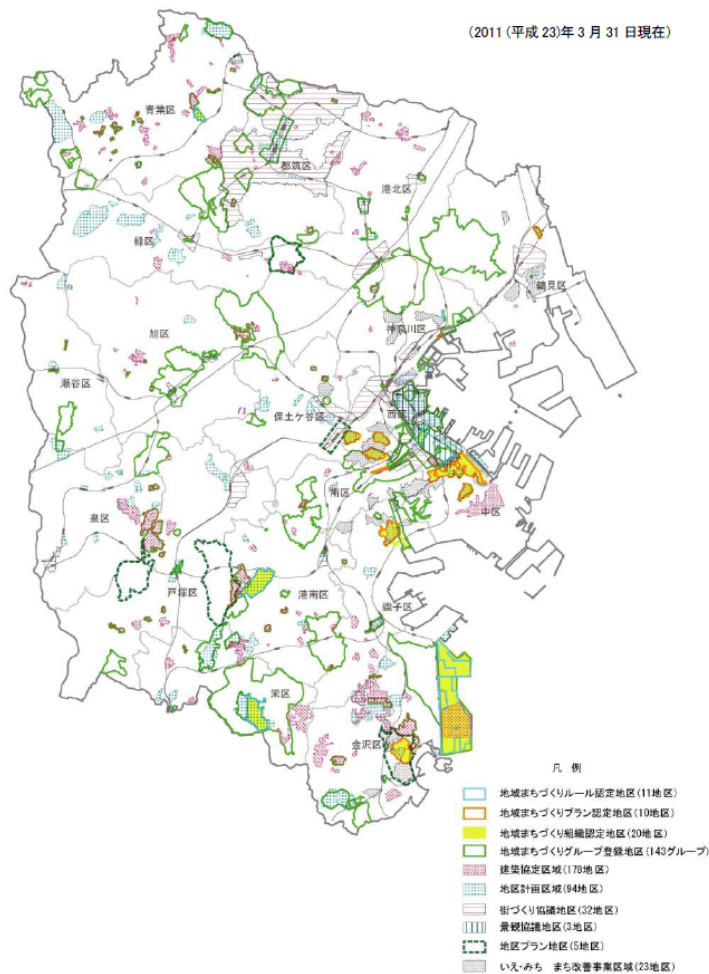
資料：住宅・土地統計調査



7 持続可能な地域とコミュニティの形成

(1) まちづくりの推進地区

図 7-1-1



- 地域まちづくりルール : 建物や土地利用などについて、地域まちづくり組織が地域住民等の理解や支持を得ながら、自主的に定めたルールを地域まちづくりルールとして、市長が認定。建築行為等を誘導することができる。
- 地域まちづくりプラン : 地域の目標・方針やものづくり・自主活動など課題解決に向けた取り組みを、地域まちづくり組織が地域住民等の理解や支持を得ながらとりまとめた計画を、地域まちづくりプランとして、市長が認定。
- 建築協定 : 地域で運用する建物の建て方(用途、規模、高さ)、道路や敷地境界からの外壁の後退距離、敷地の面積などの具体的なルール
- 地区計画 : 横浜市が運用する道路・講演の位置、建物の建て方などの具体的な土地利用や建物に関するルール
- まちづくり協議地区 : 駅周辺の商業・業務地区や、計画的開発地区など都市政策上重要な地区を、「街づくり協議地区」に指定、地区別に街づくり協議指針を策定
- 景観協議地区 : 魅力ある都市景観を創造するための方針、行為に関する設計の指針(行為指針)などを定めた地区
- いえ・みち まち改善事業 : 地震時の家屋の倒壊や消失、災害時の避難が困難、道路や敷地が狭く、建替えが困難、救急車、消防車などの進入が困難な防災上課題のある密集住宅市街地において、防災性の向上と住環境の改善を図り、住民と行政だけでなく、専門家やNPO等も交えた三者協働で取り組む、横浜市独自の事業。地域が目指すまちづくりを「防災まちづくり計画」として取りまとめ、地区の改善事業を推進

(2) 地域力による住環境づくりの事例

■ NPOによる高齢者の生活支援

所在地	栄区公田町740番地公田町団地1-1
設置年	2010(平成22)年 ※支援活動開始:2008(平成20)年
建物構造	RC造、一部S造 地上1階建
主な施設	「お互いさまねっと いこい」安心センター、サロン等
運営主体	特定非営利活動法人 お互いさまねっと公田町団地
設置主体	UR 団地空き店舗を拠点として活用

● お互いさまねっと公田町団地

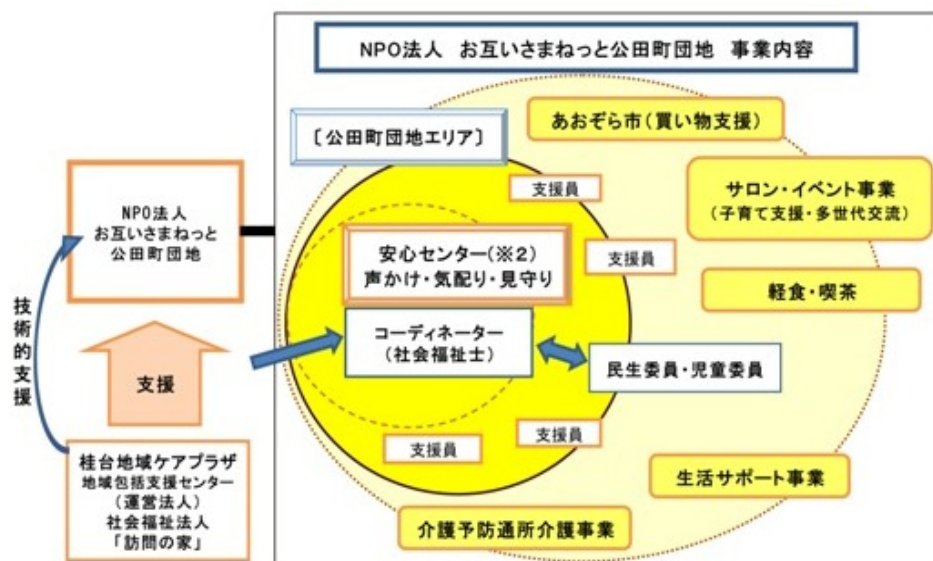
[概要]

- ・公田町団地は入居開始が1964(昭和39)年。栄区の高台にあるUR都市再生機構賃貸住宅団地
- ・一人暮らし高齢者や高齢者のみ世帯が増加。孤独死の発生や、団地内のスーパーマーケット、コンビニエンスストアが撤退したことで、日常の買い物が不便となる。
- ・栄区役所と団地自治会の協働によりNPO「お互いさまねっと公田町団地」が発足。(2008(平成20)年6月)
 - ①孤独死の予防を目的に見守り体制づくり
 - ②「あおぞら市」による買い物支援
- ・横浜市とURとで団地内の空店舗を活用して地域の交流の推進を図るための拠点を整備(2010(平成22)年4月)
- ・URは2009(平成21)年度から3年間で安心センサーを設置するモデル事業(国土交通省「高齢者居住安定化モデル事業」)を進めており、住民安否確認は安心センターが行う。

[活動内容]

1. 高齢者等の孤立予防・孤独死予防を考慮した生活支援事業
2. 子育て支援事業
3. 介護保険法に基づく介護予防サービス事業

図 組織図



出典：横浜市栄区安心住空間創出協議会

■大規模住宅団地における、多種多様な団体の連携によるまちづくり

所在地	横浜市戸塚区俣野町1403
設置年	2007(平成 19)年
建物構造	RC造
主な施設	深谷台小学校の地域交流室
運営主体	ドリームハイツ地域運営協議会
設置主体	横浜市住宅供給公社と神奈川県住宅供給公社の住宅団地自治会、及び市民活動団体

●ドリームハイツ地域運営協議会

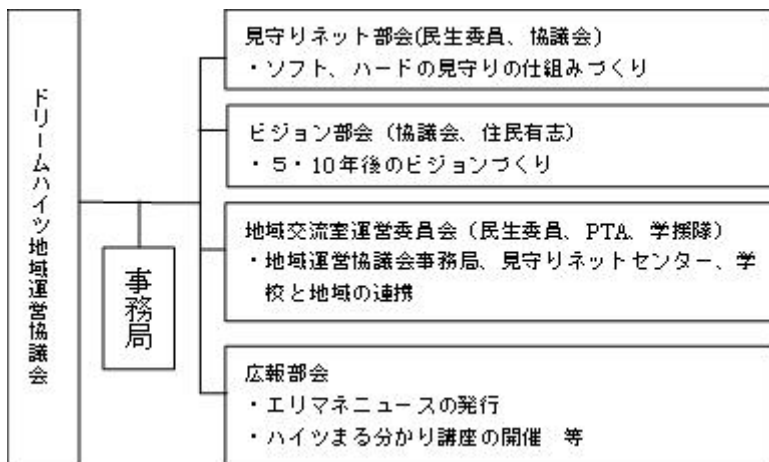
[概要]

- ・ドリームハイツは、横浜市住宅供給公社と神奈川県住宅供給公社が建設し、1973(昭和 48)年入居開始した大規模住宅団地。市公社が 764 戸、県公社が 1506 戸。
- ・入居開始当初、保育所不足になやむ保護者達が、自主運営による幼児教室を始めたのがきっかけとなり、団地の課題を住民が主体となって解決していく機運が高まり、高齢者・障害者支援、まちづくり推進等のグループが立ち上がった。
- ・2007(平成 19)年これらの活動団体と、自治会が「地域運営協議会」を設置。「ドリームハイツ及びその周辺地区」として、横浜市が推進する「市民主体の地域運営」のモデル地区に指定され、行政との協働による地域課題の解決に向けた取り組みがはじまる。
- ・団地内の深谷台小学校に地域交流室が設置されたことで、これを地域協議会の拠点として活用。

[活動内容]

1. ひとり暮らしの高齢者・災害弱者・要支援者等の見守り
2. 人材(ボランティア)バンクの設置
3. 身近な相談事業、健康相談事業等の実施 ほか

図 組織図



- 参加団体 主なもの
- ・市ハイツ自治会
 - ・県ハイツ自治会
 - ・ドリーム地域給食の会(高齢者や障害者の配食)
 - ・ふれあいドリーム(家事、介護、ベビーシッター派遣等)
 - ・いこいの家(介護予防型通所事業)
 - ・ふらっとステーション・ドリーム(カフェタイプの交流拠点)
 - ・すぎのこ会(手作り幼稚園)
 - ・つぼみ広場(障害のある子ども支援)
 - ・おやこ広場(子供の一時預かり等)

■空き家等を活かした地域ケア活動拠点の整備

所在地	港南区日限山 1-32-4
設置年	2001(平成 13)年
建物構造	木造2階建
主な施設	相談室、多目的室
運営主体	任意団体, 在宅支援サービス さわやか港南
設置主体	同上(民家を賃借)

●さわやか港南

[概要]

- ・持ち主が売却意向を持っていた民家を借り上げ、地域での支え合いの拠点としている。
- ・サポートを受ける人、サポートする人ともに様々な年代の人が会員。(介護保険事務所ではない。)

[活動内容]

1. 有償サービス
 - ・在宅支援サービス(家事援助、病院などの付き添いなど)
 - ・子育て支援サービス(送迎、託児、産前産後のお世話など)
 - ・その他、日常生活のサポート(ペットの世話、大工仕事など)
2. 地域の居場所
3. よろず相談所
4. 港南区民活動支援センターのランチ機能

■空き家を活用した戸建て住宅地におけるコミュニティ再生の取り組み

名称	交流サロン庄戸
活動地域	横浜市栄区・庄戸1丁目～5丁目地域
メンバー構成	地元住民
主な事業内容	・交流サロン(子育て支援、多世代交流)、くらしの応援隊(高齢者世帯を対象とした居住支援、庭の草取り、電球取替え)、庄戸のまちの将来計画検討委員会、地域との連携事業(あいさつ運動、教育ボランティア活動、庄戸小と関係した学習発表会、地域との交流会)

- ・少子高齢化が進行する戸建て住宅地における自治会の取り組み。
- ・2007(平成 19)年8月、横浜市栄区の自主事業である「地域の元気づくり事業」のモデル地域第1号に選ばれ、住民と区の協働によるまちづくりがスタート。
- ・2008(平成 20)年度からは、具体的な取り組みとして「あいさつ運動」や町内公園の花壇づくりに着手した。
- ・空き家となった一軒家を無償で借り受け、元気づくり事業の最大のテーマであった交流拠点の開設を行った。子育て、多世代交流などの集まりを定期的に行い、住民への浸透が図られた。

【交流サロン庄戸 施設概要】

- ・木造2階建ての民家。階和室(ふた間続きの14畳+広縁)、2階和室(8畳)、1階洋室、台所
- ・運営経費は、光熱費及び固定資産税・火災保険料などの実費を所有者に納入している。

■公営住宅団地での外国人居住者支援の取り組み

名称	多文化まちづくり工房
活動地域	県営いちょう上飯田団地(横浜市泉区)、いちょう下和田団地(大和市)
メンバー構成	団地中心、ボランティア
主な事業内容	・大人の日本語教室、子供のための学習支援や進学ガイダンス、居場所づくり、異文化交流、団地暮らしや生活全般にかかわる相談・通訳・翻訳など団地固有の外国人の生活支援に取り組んでいる。

- ・外国人が多く住む団地で、日本語学校を拠点に、ボランティアグループのメンバーの協力を得ながら、日本語コミュニケーションに不安のある外国人に対して総合的なサポートを行っている。
- ・大人の日本語教室、子供のための学習支援や進学ガイダンス、居場所づくり、異文化交流、団地暮らしや生活全般にかかわる相談・通訳・翻訳なども手がける。
- ・隣接する大和市内にインドネシア難民の救済を目的とした「定住促進センター」が設置されていた(1980(昭和55)年～1999(平成11)年)ことなどから、地域には、外国籍の入居者が増え、外国人比率が高い。団地住民全体に占める割合は、世帯比で約2割、人口比で約3割。出身国は、ベトナム人、中国人、カンボジア人等が多い。
- ・団地に住む外国人の中には、日本語の書面や生活上の手続きなどに不慣れな人も多く、生活する上でサポートが必要ということから、ボランティア団体が団地に密着し、総合的な支援の手を差し伸べていた。
- ・また、現代表者が主催していた日本語教室が基になって、団地内に住む外国人の日本語コミュニケーションの問題が明らかになり、さらに大人の教室を続けていくうちに、子供のコミュニケーションや学力の問題が深刻であることが判明した。子供たちのサポートを通じて、横浜市立いちょう小学校をはじめとする関係機関との連携協力が進み、2000(平成12)年1月、多文化まちづくり工房を設立。いちょう小学校正門前の店舗内に事務所を構え、本格的な取り組みが始まった。
- ・近年、比較的若い世代で構成される外国籍と外国につながるのがある住民が団地の自治やコミュニティづくりの中心になっており、意識啓発や人材の育成に活動を広げようとしている。

【事業概要】

日本語教室	◇夜の日本語教室 ◇地域で学ぶ日本語教室 ・2009(平成21)年度より文化庁委託事業
補修教室	◇放課後学習来教室 ◇夏休み学習教室 ◇中学生学習補修 ◇高校進学ガイダンス
生活相談	◇入居サポート相談事業 ◇学校・地域への通訳派遣
多言語情報発信	◇情報誌の発行 ◇新規入居外国人向け説明会(神奈川県との協働事業) ◇応急救護マニュアル等の多言語化
まちづくり	◇多文化レスキュー(泉消防署との関係事業) ・外国につながるの若者を防災リーダーとして養成。 ◇あいさつロードプロジェクト(2010横浜市文化芸術財団の助成事業) ・いちょう小学校の壁面に、日本、中国、カンボジア、ベトナムのそれぞれを象徴する絵とあいさつの言葉が描かれた。

(3) 住環境の保全

■住民による住環境の維持保全の取り組み

名称	山手まちづくり推進会議
活動地域	主に中区山手町
メンバー構成	地元住民
主な事業内容	・まちづくりニュースの発行（情報発信・啓発）、まちづくりルールの検討（提言） 地区計画（山手町全域 16ha の区域が指定）に基づく住環境の維持管理

- ・山手地区は横浜開港に伴い外国人居留地として幕府により開発された高台の住宅地で、今も人口約 5,000 人のうち、約 15%は外国籍である。国籍は 30 カ国余りにわたり、国際色に富んだ街である。
- ・関東大震災や太平洋戦争の戦災に遭って、多くの西洋館が被災したものの、洋館・教会・公園・外国人墓地・フランス瓦製造、テニス発祥、ビール醸造、軍楽隊バンド演奏などの欧米文化の影響を色濃く受けた建物が多く残る地区。
- ・住宅・文教地区としての「山手らしい」環境を維持するとともに、緑豊かな低層の街並みや眺望、歴史的資産などを継承しつつ、個性ある文化の発信と魅力あるまちづくりを推進することを目的に活動を行っている。
- ・2001（平成 13）年：学校跡地のマンション計画が、きっかけとなって、住民によるまちづくり活動の組織形成が始まった。
- ・2002（平成 14）年：地域にある 2 つの町内会・自治会が協力し、「山手まちづくり推進会議」が組織され、地区計画等の検討を開始した。
- ・2007（平成 19）年：横浜市の地域まちづくり推進条例に定められている地域まちづくりグループに登録し、活動の幅が広がっている。
- ・2008（平成 20）年：「横浜・山手地区まちづくりプラン 2007」が地域まちづくり推進条例に認定された。

方針 1. 住宅・文教地区の良好な環境を継承し、向上させていきます

方針 2. 豊かな緑を継承し、更にふやしていきます

方針 3. 山手の歴史的資産を生かしたまちづくりをこれからも進めます

方針 4. 山手本通り（歩道）の改修を中心に歩いて楽しめるまちづくりを進めます

方針 5. 山手らしい新しい文化を発信し、文化の香り高いまちにしていきます

方針 6. 住民と行政が協働してまちづくりを推進していきます

- ・現在は、まちづくりルールの認定申請に向けて取り組んでいる。

【図】まちづくりニュース



■木造密集市街地の改善に向けた取り組み

名称	まちづくり協議会
活動地域	滝頭・磯子地区、鶴見区市場西中町地区、東久保町地区、一本松地区、本郷3丁目地区、浦島町地区 *まちづくりプランが認定されている地区
メンバー構成	地元住民
主な事業内容	・防災まちづくりの学習会、啓発 ・まちづくりニュースの発行

- ・横浜市内には、狭隘な道路が多く木造住宅が密集して建ち並び、防災上課題のある密集市街地として23地区・660haが「いえ・みち まち改善事業」の対象地区に指定されている。
- ・これらの地区では、住民への出前説明会などにより問題意識を共有しながら、住民との協働により防災まちづくりに取り組まれている。11地区では「まちづくり協議会」が設立され、6地区で地域まちづくりプランが策定され、地域まちづくりプランを策定した地区では、「ヨコハマ市民まち普請事業」や「地域まちづくり事業費助成」を活用した施設整備などの活動が進められている。
- ・「防災まちづくり計画」に基づき、かまどベンチ・雨水利用の貯水タンク・既存井戸の補強等の整備が行われている。

地域まちづくりプランの事例

(滝頭・磯子地区 防災まちづくり計画)

- ・2005(平成)17年、地域まちづくりプランの1号として市から認定。
- ・計画には16のプロジェクトが掲げられている。まちづくり協議会は、これらについて、部会をつくり取組んでいる。

プロジェクトの例



【図】地域まちづくりプランの位置



■住民主体によるまちづくりルールの運用

名称	湘南桂台自治会 まちづくり委員会
活動地域	湘南桂台団地内
メンバー構成	自治会メンバー
主な事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 会員相互の親睦と福祉を推進し、良好な住環境を維持して地域社会の発展に寄与する。 ・ 建築協定、まちづくりのルールを用いた住環境の維持保全。

- ・ 用途地域の見直しを契機に、地域住民の居住環境に対する意識が高まり、建築協定を地区計画に移行した。また、地区計画とは別に「まちづくり指針」を策定し、地区計画では守れない、きめ細かいまちづくりを行っている。
- ・ 住民の年齢、経済力、家族構成など類似している新興住宅地という特性から、少子化・高齢化が顕著になったため、住民主体の活動が活発になり、1978（昭和 53）年に自治会を設立した。
- ・ 自治会としては、「総務」「会計」「広報」「防災」「安全」「環境」「体育文化」「福祉」の専門委員会のほか、特別の委員会として「まちづくり委員会」「道路委員会」がある。
- ・ 2001（平成 13）年に「桂台地区計画」が都市計画決定され、地元住民の方々による「まちづくり指針」も締結された。
- ・ まちづくり委員会は、以下の、まちづくり憲章を定め、住環境整備に取り組んでいる。
 1. すべての住民が安心して暮らせる安全なまちにする。
 2. おもいやりの心をもって、互いに迷惑をかけないまちづくりを心がける。
 3. 皆で積極的にまちづくりに参加し、利便性と住環境の調和に努める。
 4. 広い視野に立って、文化の薫り高い個性的な魅力あるまちにする。
 5. 他地域との交流・連携を密にし、地域の発展・向上を図る。
- ・ まちづくりルールは、横浜市の「地域まちづくりルール」に認定を受け、これを受け手、自治会のまちづくり委員会（自治会専門部会）と市が連携して建築行為等を誘導、ルールの自主運用を行い、地域まちづくりを推進している。
- ・ 地元の団体である「桂山クラブ」「グループ桂台」には、資金面の支援として「有償の委託事業」を行う他、相談役・幹事を派遣するなど協力体制をとっており、活動の広がりが見られる。

【経緯】

1995（平成7）年	湘南桂台自治会で「用途地域問題対策委員会」設置
1996（平成8）年	モデル地区にアンケートを実施
1997（平成9）年	自治会班長にアンケートを実施
1998（平成10）年 ～1999（平成11）年	全住戸を対象に、説明会・アンケートを実施 勉強会・イベント（バス見学会、マップ作成など）の実施
2000（平成）12年	「地区計画策定」の要望書を市に提出
2001（平成13）年	市主催の説明会

■専門家のネットワークによる空き家活用相談の取り組み

名称	特定非営利活動法人横浜プランナーズネットワーク
活動地域	横浜市全域
メンバー構成	建築、都市計画等の専門家
主な事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・横浜市内の地区まちづくりに関わる委託調査 ・まちづくり協議会等への専門家派遣 ・空き家活用の相談

・まちづくりに関わる専門家同士が、相互の専門性を高めるとともに、市民の立場に立ち、市民の自発的なまちづくりを支援することを目的に活動している。

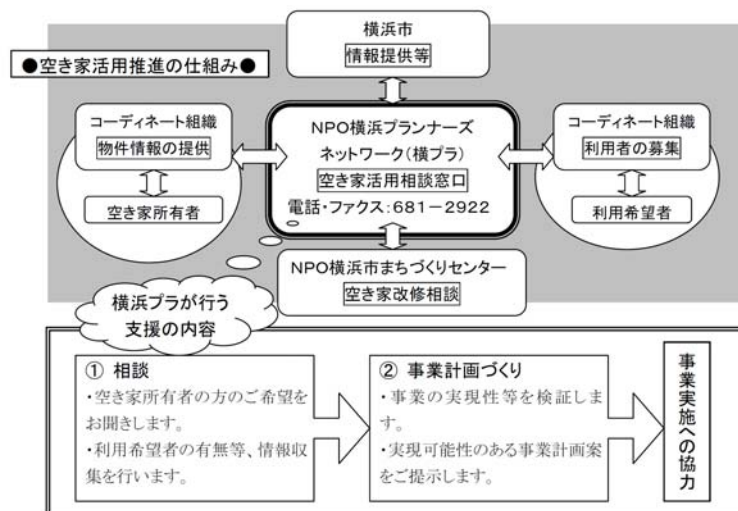
【活動内容（事業）】

- ▶まちづくりに関する調査、研究開発
- ▶まちづくりに関する情報収集、提供
- ▶まちづくりに関する提案
- ▶まちづくり活動に対する支援
- ▶学習会、研修会、イベント等の開催
- ▶その他、この法人の目的を達成するために必要な事業

- ・多様な主体と連携しながら、さまざま地域課題を課題する組織とし、機能している。
- ・横浜市立大学と連携した調査により、空き家の発生が明らかになり、問題意識が高まった。
- ・市とNPO法人横浜プランナーズネットワークは、平成18年度から勉強会を開催・仕組みづくりを検討し、「空き家活用相談窓口」を開設するとともに、各種団体との相互支援体制を構築した。
- ・2007（平成19）年には、専門家組織でありNPOまちづくりセンターとも連携し、また不動産関連団体や市民活動団体非営利団体の協力を得て、空き家相談窓口を設置した。
- ・少子高齢化・人口減少社会の中で、空き家や空きスペースが増えてくる中、「それを有効活用したい」、「社会のために役立てたい」という空き家所有者は多い。また、地域活動等の拠点として、空き家を活用したいと考えている人も多い。

【空き家活用事例】

- ▶シェアハウスや共同オフィス
- ▶地域の方との交流スペースを持つ住宅
- ▶高齢者デイサービスなどの福祉サービス拠点
- ▶子どもや障がいのある方の居場所、多世代交流サロン
- ▶カフェやギャラリーなど、コミュニティビジネス拠点



■商店街と大学とが連携した魅力ある地域づくりの取り組み

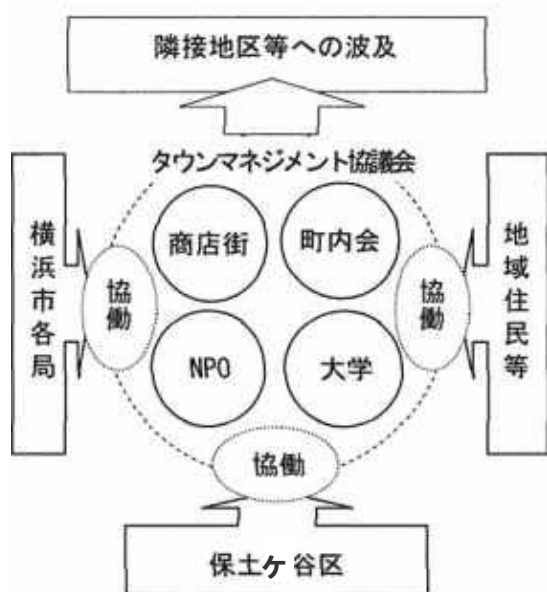
名称	和田町タウンマネジメント協議会
活動地域	和田町商店街（保土ヶ谷区）
メンバー構成	商店街、大学、NPO
主な事業内容	商店街を活性化するための事業

- ・和田町商店街は、和田町駅周辺と国道16号沿いにあり、生鮮、飲食、物販を中心に85店舗からなっている。
- ・かつては、セリ市場へ馬車で荷物を運んだ帰りに買い物に寄る中心的「へそ」の地域として賑わいを見せていたが、大型店や新しいショッピングセンターの出店等の影響もあり、客足が遠のいていた。
- ・2001（平成13）年から、昔ながらの身近な商店街の将来像を考え、よりよい地域づくりを目指した商店街と地域の活性化のため、商店街と横浜国立大学との協働事業が始まり、2005（平成17）年には「和田町タウンマネジメント協議会」を設立した。
- ・空き店舗を活用した活動拠点や、「和田町いきいきプロジェクト」として様々なイベントが企画、実施されている。

【表】和田町いきいきプロジェクトの主な取り組み

べっぴんマーケット	和田町商店街を歩行者天国にしたおまつり。フリーマーケットに学生が出店し、コンサート、ジャグリングのショー等も行う。
ヒートアイランドモデル事業	和田橋欄干の緑化プロジェクト等、緑化の取り組み。 打ち水大作戦。
地域と子どもプロジェクト	子どもが安心して楽しく過ごせる地域づくりの取組み。
わだまちらボ	和田町商店街と横浜国立大学の協働により設立された研究拠点。
WAD@CO（ワダッコ）	空き店舗を活用した和田町コミュニティビジネス活動拠点。利用会員とクラブ会員による活動の場として交流会の開催等を実施。

【図】多様な連携のイメージ



【図】コミュニティオフィス ワダッコ

(商店街の花屋の2階の空きスペースを活用)



■地域住民が主体となっていて行われている地域防災への取り組み

名称	ひぎり自主防災懇談会
活動地域	日限山小学校区と周辺地域
メンバー構成	地元住民
主な事業内容	地域の防災に関する研究活動、年1回日限山小学校での「防災フェア」の開催

- ・ひぎり自主防災懇談会は、平成8年、地域住民の防災意識の高揚を目的に、日限山に住む有志のメンバーで設立。
- ・防災への取り組みを通して、災害時の地域対応を実施することを目的として、日常の研究活動、防災に関する啓発活動、年1回日限山小学校の体育館を借りて行う「防災フェア」などの活動を行っている。
- ・1999（平成11）年に自治会を中心に「日限山中学校地域防災拠点運営委員会」が設立され、委員を派遣。

【防災フェアの主な内容】

- ・消防署、区役所、各団体と協力による、地震体験や、煙充滿のテントの中で避難訓練、防災用具や緊急対応食品の展示
- ・会員の協力による炊き出し

【日限山中学校地域防災拠点運営委員会】

- ・横浜市が、市立小中学校を地域防災拠点に指定し、防災備蓄庫を設置したが、地域の関心が薄かった。
- ・防災拠点の運営が、日限山3丁目の港南プラザ自治会と日限山4丁目の西洗自治会の二つの自治会に委ねられたのをきっかけとなり、1999（平成11）年より、地域主体の防災対策の取り組みがはじまった。

組織	運営委員会が活動に中心。委員会は2か月に1回程度開催。 住民台帳作成・防災協力員制度の構築。
防災訓練の充実	備蓄庫機材の使用訓練及び点検 災害時を想定した具体的な訓練内容を企画実施 2001（平成13）年より、日限山中学校と合同の訓練実施。災害時の担い手となる中学生の育成
防災啓発	日限山小学校地域防災拠点との共催による防災講演会、地域自主防災組織との共催による防災フェア、消防署の協力による救急法などの講習会等を実施。
広報活動	運営委員会の広報誌「日限中防災拠点だより」を発行
地域組織・事業所との連携	日限山中学校との連携・協力。行政との連携（委員会に出席、訓練企画立案時にアドバイスをもらう等）、近隣生協とは、被災時の水・米などの緊急購入の覚書調印。
運営マニュアル作り	2000（平成12）年より運営マニュアル作りに着手し、2002（平成14）年度の完成を目指しマニュアル委員会を設置し検討（毎月1回開催）。

資料2 用語解説 (50音順)

あ

●新しい公共

「公共」すなわち「市民みんなにかかわること」を行政と市民社会の様々な主体が、役割分担を見直しながら協働して支えること。

※協働推進の基本方針による (2004 (平成16) 年7月横浜市発行)

従来、公共サービスとは、行政が市民に対して提供するものだったが、成熟社会において、多様化する地域のニーズを解決するために、市民が自ら課題を解決する取組みが広がっている。これを「新しい公共」という。行政は、公共サービスを提供するだけでなく、市民に活動の場を提供し、信頼し、権限を移譲することが求められるようになっている。

●いえ・みち まち改善事業

防災上課題のある密集住宅市街地において、地域住民との協働により、防災性の向上と住環境の改善を図ることを目的とした横浜市独自の事業。客観的基準 (住宅戸数密度条件、倒壊危険条件、延焼危険条件、基盤条件) に基づいて23地区660haを対象地区として選定し、まちづくり支援団体 (NPO等) と連携のうえ、次のような段階的な取組を進めている。

- ・地域住民による地域の防災情報の共有に向けた支援
- ・地域住民の有志による「勉強会」への活動支援や、「まちづくり協議会」の設立に向けた支援
- ・「まちづくり協議会」による「防災まちづくり計画」の作成に向けた支援
- ・「防災まちづくり計画」に基づく、狭あい道路の拡幅や公園・広場などのハード整備の実施及び「まちづくり協議会」への活動支援

●液状化

地震の際に地下水位の高い砂地盤が、振動により液体状になる現象。これにより比重の大きい構造物が埋もれ、倒れたり、地中の比重の軽い構造物 (下水管等) が浮き上がったりする。

●エコリフォーム

窓や外壁、屋根・天井又は床などの断熱改修を行い、住宅の断熱性能を高め、省エネ化を図るリフォームのこと。

●NPO (エヌ・ピー・オー)

「Nonprofit Organization」の略。営利を目的としない活動のできる市民団体を指し、民間非営利組織などと訳される。1998 (平成10) 年3月に「特定非営利活動促進法 (NPO法)」が成立し、まちづくりの推進等17分野の活動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として法人格を取得できるようになった。

●エリアマネジメント

地域における良好な環境や地域価値を維持・向上させるための、住民、事業者、地権者等が行う主体的な取組。快適で魅力に富む環境の創出や美しい街並みの形成、資産価値の保全・増進等に加えて、人をひきつけるブランド力の形成や安全・安心な地域づくり、良好なコミュニティの形成、地域の伝統・文化の継承等を目的に活動を行う。地域内の自治活動や交流活動などを行うだけでなく、地域外への情報発信や不動産の管理・運営といった事業を行う場合もある。

●温室効果ガス

大気中の二酸化炭素やメタンなど、地表から放射された赤外線の一部を吸収することにより、温室効果をもたらす気体の総称。産業活動の活性化により大気中の濃度が増加しているものもあり、地球温暖化の主な原因とされている。

か

●開発事業調整条例（横浜市開発事業の調整等に関する条例）

市民、開発事業者、横浜市が協働して地域の特性に応じた良好な都市環境の形成を図ることを目的として、開発事業を進めるときの住民への周知の手続、横浜市との協議、及び開発事業に必要な施設の整備基準などを定めた条例。

●がけ地防災対策事業

地震、風水害等によるがけ崩れを未然に防ぐための防災工事や、がけ崩れが発生した場合の復旧工事に対して工事費の助成を行う横浜市独自の事業。

●^{キャスビー}CASBEE横浜（横浜市建築物環境配慮制度）

CASBEE（建築環境総合性能評価システム）は、「Comprehensive Assessment System for Built Environment」の頭文字をとったもので、地球環境・周辺環境にいかに関心しているか、ランニングコストに無駄がないか、利用者にとって快適か等の性能を客観的に評価・表示するために開発された建築物の環境性能評価システム。横浜市建築物環境配慮制度は、「CASBEE-新築（簡易版）」を基本として、横浜市の制度用に編集した「CASBEE横浜」を用い、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、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みを進めるもので、届出制度と認証制度の2段階構成になっている。

●急傾斜地崩壊対策事業

急傾斜地の崩壊による災害を防止するため、一定の基準に該当する場合は、「急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律」に基づき、神奈川県が急傾斜地崩壊危険区域を指定のうえ、崩壊防止工事を行う事業。

●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、子ども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。

●グループリビング

高齢者が、加齢による身体機能の低下や1人暮らしの不安などを考慮し、一つ屋根の下で共同生活を営む居住形態。

厚生労働省「高齢者共同生活支援事業」では「5人から9人」の「おおむね60歳以上の高齢者で同一家屋内で食事等、お互いに生活を共同化できるもの」を事業の助成対象としている。

●計画開発地

土地区画整理事業等により、計画的に道路や公園、教育施設等の基盤整備や住宅開発が行われた市街地。

●建築協定

地域の特性に応じた良好な環境を維持増進するため、土地所有者などが一定の建築ルールを定めて協定を結び、建築基準法に基づいた市長の認可を得て公的なものとする制度。認可後の運営は地区に居住している市民が組織する運営委員会により行なわれている。

横浜市では、横浜市建築協定連絡協議会を設立し、建築協定運営委員会等が相互に連絡を取り合い、情報交換、普及啓発を行うことにより、建築協定制度の有効な活用を図り、良好な環境を維持増進する取組みを行っている。

●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。

●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（都市再生機構、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。

●高齢者住まい法（改正）

2011（平成23）年4月に、改正高齢者住まい法（「高齢者の居住の安定確保に関する法律」）が公布された。従来、国土交通省が所管していた高齢者住まい法を、厚生労働省と共同で所管する法律に改め、住宅と福祉の両面から高齢者の住まいの対策を総合的に進めるとともに、高齢者が暮らしやすい賃貸住宅の供給を促進するなどの取組みが強化された。

●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や安否確認サービスなどが受けられ、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。

●コジェネレーション

給湯器等の熱源の排熱を利用して動力・温熱・冷熱を取り出し、総合エネルギー効率を高める、新しいエネルギー供給システムのひとつである。従来は事業所がメインだったが、最近では燃料電池や都市ガスを利用した家庭用のコジェネレーションが登場してきている。

●コレクティブハウス

北欧で生まれた、独立した居住スペースのほかに、居間や台所などを共同で使用できるスペースとして備えた住宅。住民同士の交流や、子育て・高齢者などの生活支援に有効とされる。

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・政令市・中核都市が登録を行う。

●最低居住面積水準

住生活基本計画(全国計画)で示された、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積の水準。単身者は25㎡、2人以上の世帯は10㎡に世帯人数を乗じて得た数字に10㎡を加えた面積とされている。他に、誘導居住面積水準（世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現を前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準）が示されている。

●住生活基本法（2006（平成18）年6月8日公布・即日施行）

国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定その他の基本となる事項について定めている。それまでは住宅建設計画法による「住宅建設五箇年計画」（第1次1966年-第8次2005年）が住宅政策の指針であり、公営・公庫・公団住宅の建設戸数目標などが位置づけられていたが、我が国の人口・世帯数が減少傾向となり、一方で住宅ストック量は充足している状況にあつて、住宅政策を転換する必要性が生じ、新たに制定された。

●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、子ども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。

●省エネルギー型住宅

断熱性や気密性を向上させ、太陽光・熱や風、雨水等の自然エネルギーを利用した省エネ性能の高い住宅。

●スプロール化

車社会の進展などの理由により、都市が無秩序に拡大していく現象のこと。計画的な街路が形成されずに虫食いの宅地開発が進んでいき、中心市街地の空洞化を招くとともに、上下水道などの公共投資がかさむなどの都市問題を引き起こしている。

●住まいるイン（横浜市住宅供給公社 住まい・まちづくり相談センター）

横浜市住宅供給公社による、住まい・まちづくりの相談センター。ヨコハマ・りぶいん等の公的賃貸住宅の募集、マンション管理組合向け相談、高齢者住み替え相談などを実施している。

●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、資産や能力等すべ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

●耐震改修促進計画

建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）に基づき、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るため都道府県及び市町村が定める計画。横浜市では、2007（平成19）年3月に「横浜市耐震改修促進計画」を策定した。

●耐震基準

建築物の設計において、それらの構造物が最低限度の耐震能力を持っているとして、建築基準法が定めている基準。

1981（昭和56）年の改正以前の基準を「旧耐震基準」、改正後の基準を「新耐震基準」という。

●脱温暖化モデル住宅推進事業

横浜市が低炭素社会の実現に向けて、環境に配慮した街並みと省エネ性能の高い住宅の整備誘導、市民への普及啓発及び市内経済の活性化など、環境配慮型まちづくりのモデル構築を目指して取り組んでいる事業。

緑区十日市場町の市有地を活用し、全体計画や住宅の企画提案の公募を行い、産・学・官連携により環境に配慮した省エネ・長寿命な住宅を整備するプロジェクトが行われている。

●地域ケアプラザ

市民の誰もが住み慣れたまちで安心して暮らせるよう、地域における福祉・保健の拠点として、地域包括支援センター及び地域活動交流等の機能を担う横浜市独自の施設。市内に121箇所（2010（平成22）年度末）、うち14箇所は市営住宅団地に併設されている。

●地域コーディネーター

学校支援ボランティアの調整や、教育活動・地域活動の充実につながるような企画・提案などを行い、学校と地域が協働で地域課題に取り組むための地域の担い手。

横浜市では、学校教育と地域の人材等の社会的資源を結びつけるパイプ役となる「地域コーディネーター」を養成している。

●地域包括支援センター

高齢者が住み慣れた地域で生活を続けられるよう、介護保険やその他の福祉保健サービスを適切に利用するため、保健師等・社会福祉士・主任ケアマネージャーなどの専門スタッフが、総合的な相談や権利擁護、介護予防のケアプランの作成などの様々な支援を行う機関（全国共通で設置）。

横浜市では、地域ケアプラザと一部の特別養護老人ホームに設置されている。

●地域まちづくり支援制度

地域の課題解決や魅力向上など、身近な地域のまちづくりに関する活動を行おうとする市民に対して様々な相談にのるとともに、専門家（まちづくりコーディネーターやまちづくり支援団体（NPO））派遣や活動費助成、整備費などの支援を行う制度。

●地域まちづくり推進条例

市民と市が協働して魅力あるまちを実現することを目的に、市が、地域でまちづくりを行うグループや組織を支援することにより、地域におけるまちづくりのプランやルールづくりを進める条例。

地域のまちづくりに関する活動を行う団体は「地域まちづくりグループ」として市に登録することができる。また、「地域まちづくりプラン」や「地域まちづくりルール」の策定を行おうとする団体は「地域まちづくり組織」として市長の認定を受けることができる。さらに、地域まちづくり組織が、地域住民多数の支持などの一定の要件を満たして、「地域まちづくりプラン」「地域まちづくりルール」を策定した場合、そのプランやルールは市長の認定を受けることが可能となっている。認定を受けたルールがある地域内で建築等の行為を行う者は、市長への届出や「地域まちづくり組織」との協議が必要となる。

●地球温暖化対策実行計画

地球温暖化対策の推進に関する法律に基づき、市民・事業者・市役所の各主体が一体となって都市環境の整備や仕組みづくりを進め、低炭素社会の実現を目指すために、都道府県、政令指定都市、中核市、特例市に策定が義務付けられた法定計画。

横浜市の計画は、区域施策編と事務事業編からなり、区域政策編では、市全体で温室効果ガス排出量を2020（平成32）年度（中期目標年次）までに25%、2050（平成62）年度（長期目標年次）までに80%削減（いずれも1990（平成2）年度比）を目指している。家庭部門、業務部門など部門別の削減目標及び必要な対策等を明らかにするとともに、長期的、短期的な取組を明らかにしている。

●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。区域の指定された用途地域の規制を、強化、緩和することができ、その地区の実情に合ったよりきめ細かい規制を行う制度。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、形態などの制限などを定める。

●中間支援組織

行政と地域の間にとって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。

●中高層建築物条例（横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業に係る住環境の保全等に関する条例）

建築紛争の未然防止を図るとともに、安全で快適な住環境の保全・形成を進めることを目的として、中高層建築物等（住居系地域で高さが10mを超える建築物、非住居系地域では高さが15mを超える建築物）の建築に関し、横浜市の責務、建築主が配慮すべき事項及び建築計画の周知手続について定めるとともに、中高層建築物等の建築及び開発事業に係る紛争についてのあっせん及び調停その他必要な事項を定めた条例。

●長期優良住宅建築等計画認定

「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。

●低炭素社会

地球温暖化の要因の一つになっている二酸化炭素の排出量の少ない産業・生活システムを構築した社会。低炭素社会に実現に向けて、横浜市でも様々な取り組みが始められている。

●DV（ドメスティックバイオレンス）

Domestic Violence の略称。配偶者（男性・女性を問わない。事実婚や元配偶者も含む。）などの親しい人間関係において、身体的暴力・暴言・無視・行動の監視や束縛など様々な行為を通じて、相手の人格を尊重せず支配・抑圧すること。

●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。

●都市計画区域

計画的に街づくりを行なう区域として、市またはこれに準じる町村の市街地を含み、自然的、社会的条件、人口、土地利用などの観点から、一体の都市として総合的に整備、開発、保全する必要があるとして、都市計画法に基づき都道府県知事が指定する区域。

都市計画区域に指定されると、必要に応じた区域区分、さまざまな都市計画の決定、都市施設の整備事業や市街地開発事業の施行ができる。さらに、一定以上の規模の土地については、開発許可制度が適用され、自由な土地造成等が制限される。

は

●ハウスクエア横浜・人にやさしい住まいづくり体験館

ハウスクエア横浜は、都筑区中川にある「住まい情報館」と「住宅展示場」から成る施設。国の住情報交流拠点建設促進事業により1994（平成6）年度に開設。同事業により設立された（株）日本住情報交流センターにより運営されている。

人にやさしい住まいづくり体験館は、住まい情報館の中にある、多様な展示を楽しみながら、住まいづくりの基本的なテーマ「やさしさ・快適さ・使いやすさ」を自然に学べる横浜市の施設。

●ハザードマップ

自然災害による被害を予測し、その被害範囲を地図化したもの。予測される災害の発生地点、被害の拡大範囲および被害程度、さらには避難経路、避難場所などの情報が既存の地図上に図示されている。

●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。

●HEMS（ヘムス）

Home Energy Management Systemの略称。家電や給湯機器など住宅内のエネルギー消費機器をネットワーク化し、自動制御するシステム。電気、ガス、水道といったエネルギーの消費状況を表示することで、住まい手の省エネ意識が高まる効果が期待されている。

ま

●マンション管理組合

建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）に基づき、分譲マンションなど区分所有された建物の共用部分等を共同で管理するために、区分所有者全員で構成される団体。

●密集住宅市街地

老朽住宅などが密集し、道路・公園など公共施設の著しい不足などがみられ、防災上課題のある住宅市街地。横浜市では、住宅が密集している、木造住宅率が高い、道路・公園などが未整備である、老朽化した木造住宅の割合が高い、という4つの条件に該当する23地区660haを、防災性の向上と住環境の改善を図る必要がある対象地区として選定している。

●見守りネットワーク

地域の人々や関係機関が、見守り・声かけ活動などを行なうことで、誰もが安心して住みなれた地域で暮らし続けられるように、地域全体で支える仕組み。高齢者の安否確認、福祉問題の早期発見等を目的に行われている。

●民間住宅あんしん入居事業（横浜市民間住宅あんしん入居事業）

家賃等の支払能力があるものの保証人がいないこと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などを対象に、市や関係団体が「入居支援（物件のあっせん、家賃等の滞納保証等）」と対象者に応じた「居住支援（緊急通報、日常生活相談、在宅福祉サービス、死亡時対応等）」を行うことで、民間賃貸住宅への入居をしやすくし、安心して自立した生活ができるようにすることを目的とする横浜市の独自事業。対象は、高齢者、障害者、外国人、特定疾患患者、ひとり親世帯、子育て世帯、配偶者等からの暴力被害者、生活保護受給者、児童福祉施設等退所者、ホームレス自立支援施設退所者。

●民生委員

民生委員法により、住民の立場に立って生活上の相談に応じ、必要な援助を行う支援者として市町村に配置され、都道府県知事（政令指定都市の場合は市長）の推薦に基づき、厚生労働大臣が委嘱する任期3年の職。児童福祉法の児童委員を兼ねる。

や

●UR都市機構（ユアール 独立行政法人都市再生機構）

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。

●ヨコハマ・エコ・スクール（YES）

「横浜で地球を学ぼう」をキャッチフレーズに立ち上げられた、市民参加型プロジェクト。ヨコハマ・エコ・スクールの主旨に賛同し、市民向けに環境・地球温暖化問題に関連する講座等を実施する主体を「YES協働パートナー」として登録し、市民活動団体、事業者、大学、行政等が実施する環境・地球温暖化問題に関する様々な学びの場を、「YES」という統一ブランドで広く市民に紹介し、参加者と企画者が出会うプラットフォームとなっている。

●横浜グリーンパワー（YGP）モデル事業

「横浜スマートシティプロジェクト（YSCP）」の一環として、YSCPの実証実験に必要な住宅用太陽光発電システム（PV）及び家庭内エネルギー管理システム（HEMS）の導入・設置に際して、民間ノウハウを活用して一括調達・集中設置・メンテナンスや事業に協力する市民への相談対応を行い、PV、HEMSを安価に市民に提供するモデルの構築を目指す事業。

*横浜スマートシティプロジェクト（YSCP）：「次世代エネルギー・社会システム」の構築を目指し、日本型スマートグリッドの構築や海外展開を実現するための取り組みとして、横浜市と民間企業とで協働し、再生可能エネルギーや未利用エネルギーの導入、一般世帯・事業者・地域でのエネルギー管理、次世代交通システム等に取り組むプロジェクト。

●ヨコハマ・りぶいん

ファミリー向けの優良な民間賃貸住宅を、横浜市が認定した特定優良賃貸住宅の愛称。住宅の建設費の助成を行うとともに、入居者の家賃負担を軽減するために家賃助成を行っている。1985(昭和60)年に、本市が全国に先駆けて創設し、当時の建設省(現在の国土交通省)が、この制度を参考に地域特別賃貸住宅として制度化した。

ら

●ライフステージ

人間の一生において節目となる出来事(出生、入学、卒業、就職、結婚、出産、子育て、退職等)によって区分される生活環境の段階のことをいう。

資料3 策定の過程

【第4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
小林 重敬 （会長）	東京都市大学都市生活学部 教授	都市計画
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
中城 康彦 （副会長）	明海大学不動産学部 教授	不動産経営計画
石川 恵美子	横浜マリン法律事務所（横浜弁護士会） 弁護士	法律・マンション
伊藤 功（平成23年7月～） （岡 雄一（～平成23年6月））	独立行政法人都市再生機構 神奈川地域支社住まいサポート業務部 部長	公的機関
大家 亮子	成城大学社会イノベーション学部 教授	住宅政策
川口 珠江（平成23年5月～） （森 裕之（～平成23年4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
節 健夫	神奈川県県土整備局 参事監 兼 建築住宅部長（平成23年6月～） （建築住宅部長（～平成23年5月））	行政機関
柴田 範子	特定非営利活動法人 楽 理事長 （東洋大学ライフデザイン学部 准教授）	高齢者・福祉
下田 純	市民	公募委員
望月 久美子	株式会社 東急住生活研究所 上席研究員（平成23年4月～） （代表取締役所長（～平成23年3月））	不動産・住生活

審議会開催経過

回	開催年月日	議題
第1回	平成22年7月16日	○住宅・住環境を取り巻く動向 ○横浜市の現行住宅施策と検討課題
第2回	平成22年12月16日	○住宅政策の基本的な枠組み ○良質な住宅ストック形成と活用のあり方
第3回	平成23年3月28日	○横浜市住宅政策審議会 中間整理
第4回	平成23年10月28日	○第4次横浜市住宅政策審議会 答申（素案） ○横浜市住生活基本計画（骨子）
第5回	平成23年12月1日	○第4次横浜市住宅政策審議会 答申（案） ○横浜市住生活基本計画（素案）

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）

テーマ1 「社会情勢を踏まえた本市の住宅政策のあり方」（第1回・2回専門部会）

氏名	職業等	分野
小林 重敬 (部会長)	東京都市大学都市生活学部 教授	都市計画
大江 守之 (副部会長)	慶應義塾大学総合政策学部 教授	都市・住宅政策
大家 亮子	成城大学社会イノベーション学部 教授	住宅政策
岡 雄一	独立行政法人都市再生機構 神奈川地域支社住まいサポート業務部 部長	公的機関
中城 康彦	明海大学不動産学部 教授	不動産経営計画

テーマ2 「良質な住宅ストックの形成と活用のあり方」（第3回・4回専門部会）

氏名	職業等	分野
小林 重敬 (部会長)	東京都市大学都市生活学部 教授	都市計画
中城 康彦 (副部会長)	明海大学不動産学部 教授	不動産経営計画
石川 恵美子	横浜マリン法律事務所（横浜弁護士会） 弁護士	法律・マンション
大家 亮子	成城大学社会イノベーション学部 教授	住宅政策
望月 久美子	株式会社 東急住生活研究所 代表取締役所長	不動産・住生活

テーマ3 「多様な主体との連携のあり方」（第5回～7回専門部会）

氏名	職業等	分野
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
柴田 範子 (副部会長)	特定非営利活動法人 楽 理事長（東洋大学ライフデザイン学部 准教授）	高齢者・福祉
石川 恵美子	横浜マリン法律事務所（横浜弁護士会） 弁護士	法律・マンション
岡 雄一	独立行政法人都市再生機構 神奈川地域支社住まいサポート業務部 部長	公的機関
下田 純	市民	公募委員
望月 久美子	株式会社 東急住生活研究所 代表取締役所長	不動産・住生活

「専門部会・答申案のまとめ」（第8回専門部会）

氏名	職業等	分野
小林 重敬 (部会長)	東京都市大学都市生活学部 教授	都市計画
大江 守之 (副部会長)	慶應義塾大学総合政策学部 教授	都市・住宅政策
石川 恵美子	横浜マリン法律事務所（横浜弁護士会） 弁護士	法律・マンション
伊藤 功	独立行政法人都市再生機構 神奈川地域支社住まいサポート業務部 部長	公的機関
柴田 範子	特定非営利活動法人 楽 理事長（東洋大学ライフデザイン学部 准教授）	高齢者・福祉
中城 康彦	明海大学不動産学部 教授	不動産経営計画

専門部会開催経過

回	開催年月日	議題
第1回	平成22年8月27日	○住宅施策の現状 ○住宅施策の課題と今後の方向性
第2回	平成22年10月28日	○今後の住宅政策の基本的な枠組みについて
第3回	平成22年11月29日	○専門部会のこれまでの議論と今後の議論の進め方について ○横浜市の住宅ストックと住宅市場の動向について ○住宅セーフティネットについて ○住宅市場の活用について
第4回	平成23年1月31日	○市営住宅等の団地再生について ○住宅セーフティネットについて ○住宅市場の活用について
第5回	平成23年2月28日	○地域の課題、ニーズに対応した施策の方向 ○人口減少等を踏まえた郊外部の今後のあり方
第6回	平成23年5月26日	○福祉施策と連携した高齢者等の包括的な居住支援のあり方 ○地域の課題解決を行う担い手との連携
第7回	平成23年6月30日	○地域特性に応じた、まちづくりの担い手と住政策との連携のあり方 ○多様な主体との連携のあり方のまとめ
第8回	平成23年8月9日	○第4次横浜市住宅政策審議会 答申（素案）について

横浜市建築局住宅部住宅計画課

平成 23 年 12 月発行

〒231-0012 横浜市中区相生町 3-56-1JN ビル 4 階

電話 045(671)2922

FAX 045(641)2756