

平成28年10月19日

横浜市住生活基本計画改定骨子（案）

計画の位置づけ等

（1）計画の目的と位置づけ

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。

（2）計画期間

2017（平成29）年度から2026（平成38）年度までの10年間とします。

なお、社会経済情勢の変化に的確に対応するため、原則として5年ごとに見直しを行います。

現状と今後の課題

「人」からの視点

（1）多様な居住ニーズへの対応

◇高齢者世帯の増加と居住ニーズの多様化

- 横浜市の高齢者は、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。
- 自宅で暮らし続けたい高齢者が62.7%を占める一方で、高齢者向け住宅やサービス付高齢者向け住宅、介護施設への転居を希望する高齢者も25.5%存在します（2014（平成26）年市民意識調査）。多様化する居住ニーズに対応するため、包括的な居住支援の体制が求められます。

◇世帯規模と住宅規模のミスマッチ

- 子育てにおいて住宅の広さが重要と考えている世帯の割合が15.9%を占めますが（2013（平成25）年神奈川県住生活総合調査）、実際には、子育て世帯（非持家）の70%以上が、70㎡未満の住宅に居住しています。一方、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。

◇地域包括ケアシステムの構築

- 高齢者が住み慣れた地域で暮らし続けられるように、医療、介護、予防、住まい、生活支援サービスを切れ目なく提供する「地域包括ケアシステム」の構築が求められています。

◇地域との交流の不足

- 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、

1 「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（2013
2（平成 25）年神奈川県住生活総合調査）。

3 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%
4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（2013（平成 25）年横浜市子
5ども・子育て支援事業計画の策定に向けた利用ニーズ把握のための調査・結果報告書）。

6 7 (2) 重層的な住宅セーフティネットの構築

8 ◇民間住宅における入居拒否

- 9 ○ 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
10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
11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（2013
12（平成 27）年日本住宅管理協会による調査）。

13 14 ◇低所得世帯における住居費負担の重さ

- 15 ○ 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
16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
17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。

18 19 ◇低所得の若年・中高年単身者への対応

- 20 ○ 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
21等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。

22 23 「住まい」からの視点

24 (1) マンション・団地の老朽化

25 ◇老朽化したマンションの増加

- 26 ○ 市内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。
27 そのうち、築 35 年以上のマンションは、2013（平成 25）年時点で約 7.2 万戸ですが、10 年
28後には 2 倍、30 年後に 5 倍になると予想されています。

29 30 ◇居住者の高齢化・少子化によるコミュニティの希薄化、維持管理の停滞

- 31 ○ マンションに住む 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
32たが、2013（平成 25）年には約 8.1 万世帯となり、5 年間で 2 倍弱増加しています。
33 ○ 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
34薄である」と感じる割合が高くなっています（2015（平成 27）年市民意識調査）。

35 36 ◇合意形成の難しさと管理組合役員のなり手不足

- 37 ○ マンション・団地では、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
38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
39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
40課題となっています。

41 42 (2) 空家数の増加と周辺の住環境への影響

- 43 ○ 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

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

- 4 ○ 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
5 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。

7 (3) 環境にやさしい良質な住宅ストックの形成

- 8 ○ 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く、
9 2014（平成 26）年度では 21.8%となっています。
- 10 ○ リフォームの動機は「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
11 向上への投資は未だ少ない状況です。
- 12 ○ 国の政策目標では、2020 年（平成 32 年）までに標準的な新築住宅で、2030 年（平成 42
13 年）までに新築住宅の平均で Z E H（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の実現を目指す
14 と設定されています。

17 「住宅地・住環境」からの視点

18 (1) 災害に強く、安心安全な住宅地・住環境の形成

19 ◇災害に強い建築物・宅地・道路の整備

- 20 ○ 本市の防災計画では、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
21 7 となることが想定されています。
- 22 ○ 旧耐震建築基準の住宅のうち、耐震性のない住宅数は、2016（平成 28）年末時点で約 18
23 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
24 支援が引き続き求められています。
- 25 ○ 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
26 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
27 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求められています。
- 28 ○ 本市は市域の約 60%が丘陵地であることから、崖崩れによる災害に備えて、がけ地の防
29 災・減災工事への支援や急傾斜地崩壊対策事業の推進が必要となっています。

31 ◇災害時の早急な住まいの確保

- 32 ○ 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
33 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、
34 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
35 ります。

37 (2) 持続可能な住宅地・住環境の形成

38 ◇持続可能なコミュニティの形成

- 39 ○ 郊外の大規模団地・戸建住宅地においては、住宅の老朽化と住民の高齢化、空家の増加な
40 どが進んでいます。
- 41 ○ 少子高齢化の進展により、まちづくりの担い手が不足し、コミュニティの希薄化やまちの
42 魅力の低下につながる懸念されます。多世代交流や活動拠点の形成などの取組を通じ
43 た、住民主体の自立したコミュニティ活性化が求められています。加えて、買物難民、一人

暮らし高齢者、孤独死対策といった、高齢者への生活支援の整備も必要です。

「産業・経済」からの視点

(1) 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

◇既存住宅ストックの流通促進、中古住宅市場の活性化への対応

- 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検査(ホームインスペクション)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活用が重要となっています。

◇住生活関連産業の成長、市内企業の参入促進

- 省エネ住宅、HEMS等の省エネ関連設備、見守りサービス、包括的な住宅相談など、住生活関連産業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。

1 施策の基本的な方針

2
3 住生活に関する複合的な課題に対応するため、「人」「住まい」「住宅地・住環境」「産業・経済」
4 という4つの視点に基づく8つの目標を掲げ、取組を推進します。

7 ①「人」からの視点

8 目標1 若年世帯から子育て世帯や高齢者世帯まで、安心して暮らせる住まいの確保や住まい方
9 の実現

10 目標2 重層的な住宅セーフティネットの構築による住宅確保要配慮者の居住の安定確保

12 ②「住まい」からの視点

13 目標3 良質な住宅ストックの形成

14 目標4 総合的な空家対策の推進

15 目標5 低炭素社会の実現に向けた環境にやさしい住まいづくり

17 ③「住宅地・住環境」からの視点

18 目標6 災害に強く、安全・安心な住宅と住環境の形成

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

22 ④「産業・経済」からの視点

23 目標8 住生活に関連した地域経済の活性化

24

目標と基本的な施策

【凡例】

新規…改定計画において新規に打ち出す施策

拡充…現行計画に位置付けており、改定計画にて拡充する施策

継続…現行計画に位置付けており、引き続き取り組んでいく施策

「人」からの視点

目標 1 若年世帯から子育て世帯や高齢者世帯まで、安心して暮らせる住まいの確保や住まい方の実現

（【旧】視点 1 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）

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を実現していきます。

（基本的な施策）

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

① 公営住宅による入居支援 **継続**

駅徒歩圏内で、子育て世帯を対象とした専用住宅の提供や、入居者募集時の選考倍率の優遇等を行い、子育て世帯への入居支援を進めていきます。

② 公的賃貸住宅による入居支援 **継続**

低所得の子育て世帯を対象とした、家賃補助付きの「子育てりぶいん（横浜市子育て世帯向け地域優良賃貸住宅）」や、ファミリー世帯向けの住宅である「ヨコハマ・りぶいん」等、良質な住宅の供給を進め、公的賃貸住宅における入居支援を促進します。

③ 民間住宅による入居支援

・ 遮音性に優れ、ゆとりある面積規模で、子育て支援施設を併設した民間マンションを、横浜市地域子育て応援マンションとして認定することで、民間住宅市場における子育てにやさしい住宅を普及します。 **継続**

・ 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を対象に、民間住宅あんしん入居事業により、協力不動産店による物件のあっせんと民間保証会社の家賃保証による入居支援を行います。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を図ります。 **拡充**

④ 健康に寄与する住宅の推進 **新規**

「省エネ」かつ「健康」な住まいの基本となる、室内温度差の少ない（断熱性の高い）住宅の普及に向けて、エコリノベーション（省エネ改修）やZEH（ネット・ゼロ・エ

1 ネルギー・ハウス)の普及支援を行います。

2
3 ⑤ 子育て支援施設の立地誘導 **継続**

4 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ニーズへ対応す
5 るため、大規模マンションの建設に合わせて保育施設等を整備していくよう開発事業者
6 に協力要請を行っていきます。

7
8 ⑥ シェアハウスなどの新たな住まい、住まい方の促進 **継続**

9 新たな住まい、住まい方を促進するため、シェアハウスなど多様な住宅ニーズに対応
10 した住宅供給について検討します。

11
12 ⑦ 住み替えの促進 **継続**

13 住替えを希望する高齢者が所有する住宅を子育て世帯に安い家賃で賃貸し、引き換え
14 に高齢者向け優良賃貸住宅へ優先的に入居していただく、高齢者住替えを促進してい
15 きます。

16
17 ⑧ 身近な場所での相談体制の充実と関連施策との連携 **拡充**

18 NPO法人・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「住
19 まいの相談窓口」との連携や、ハウスクエア横浜、住まいるインなど、身近な場所での相
20 談体制を充実させていきます。また、家庭生活相談や育児支援等の関連施策との連携に
21 より、暮らしの負担軽減を図ります。

22
23 (2) 高齢者が安心して住み慣れた地域で暮らし続けることができる地域包括ケアを推進するた
24 め、将来の介護等に備えた住まいを確保し、地域の中で生き生きとした生活や活動ができる
25 住環境を実現

26
27 ① 公営住宅による入居支援 **継続**

28 緊急通報システムや生活相談員の派遣などの機能を備えた、高齢者世帯を対象とする
29 専用住宅(シルバーハウジング、シニアりぶいん等)の提供や、入居者募集時の選考倍
30 率の優遇を行い、入居支援を進めていきます。併せて、住宅のバリアフリー化やエレベ
31 ーター設置、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を実
32 施し、入居後の居住支援を行います。

33
34 ② 公的賃貸住宅による入居支援

- 35 ・ 低所得の高齢者世帯を対象とした家賃補助付きの高齢者優良賃貸住宅の供給を進め、
36 公的賃貸住宅における入居支援を促進します。 **継続**
- 37 ・ 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
38 護の拠点化を支援していきます。 **新規**

39
40 ③ 民間住宅による入居支援

- 41 ・ 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、
42 国の補助制度等を活用して供給を支援していきます。また、本市のサービス付き高齢者
43 向け住宅は、他の自治体に比べて高所得者向けに供給されている状況があるため、中所得
44 者向けの供給促進を検討していきます。 **継続**

1 ・ 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
2 断られてしまう高齢者世帯を対象に、民間住宅あんしん入居事業により、協力不動産店
3 による物件のあっせんと民間保証会社の家賃保証による入居支援を行います。また、入
4 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
5 を図ります。 **拡充**

6
7 ④ 住宅のバリアフリー化の促進 **継続**

8 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、
9 廊下や階段など共用部分の段差解消等のバリアフリー化を補助します。

10
11 ⑤ 健康に寄与する住宅の推進 **新規**

12 「省エネ」かつ「健康」な住まいの基本となる、室内温度差の少ない（断熱性の高い）
13 住宅の普及に向けて、エコリノベーション（省エネ改修）やZEH（ネット・ゼロ・エ
14 ネルギー・ハウス）の普及支援を行います。【再掲】

15
16 ⑥ 高齢者生活支援施設の誘導 **拡充**

17 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、市街地環境設
18 計制度を活用したインセンティブ（容積率割増等）を付与することで、地域特性に応じ
19 た機能誘導を図ります。

20
21 ⑦ 住み替え・住み続けへの支援 **継続**

- 22 ・ 住替えを希望する高齢者が所有する住宅を子育て世帯に安い家賃で賃貸し、引き換え
23 に高齢者向け優良賃貸住宅へ優先的に入居していただく、高齢者住替えを促進してい
24 きます。【再掲】
- 25 ・ 自宅等を担保にして金融機関から資金を借りることができるリバースモーゲージは、
26 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
27 帯の居住の安定に資することから、その普及啓発を行います。

28
29 ⑧ 身近な場所での相談体制の充実と関連施策との連携 **拡充**

30 NPO法人・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「住
31 まいの相談窓口」との連携や、ハウスクエア横浜、住みいるイン、高齢者施設・住まいの
32 相談センターなど、身近な場所での相談体制を充実させていきます。また、介護保険サ
33 ービス等の活用によりくらしの負担軽減を図ります。【再掲】

34
35 (3) 子育て世帯や高齢者など多世代が集まり助け合える住まいや住まい方の実現

36
37 ① 多世代・地域交流型住宅の普及促進 **新規**

- 38 ・ 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
39 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
40 世代型の住宅を「よこはま多世代・地域交流型住宅」として認定し、供給を促進します。
- 41 ・ 子育て世代と高齢者の多世代交流を図るため、高齢者や子育て世帯が安心して入居で
42 きる家賃補助付きの「高齢者向け地域優良賃貸住宅（高優賃）」と「子育て世帯向け地
43 域優良賃貸住宅（子育てりぶいん）」との合築を促進します。

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15

② スマートウェルネス住宅等推進モデル事業の推進 **新規**

- ・ 市内の郊外住宅地（十日市場）にて、市有地を活用し、多世代交流スペース・保育所・デイサービス・高齢者生活支援施設を併設するとともに、認知症対応デザインを取り入れたサービス付き高齢者向け住宅等を整備し、近隣団地等と連携したエリアマネジメントの仕組みを構築します。
- ・ 市内の郊外住宅地（南万騎が原）にて、駅前に若年層向けの賃貸住宅とサービス付き高齢者向け住宅を整備し、住み替えを促進させる相談機能を確保するほか、子育て支援施設（認可保育園、学童保育等）と高齢者サービス供給機能（デイサービス、訪問介護事業所等）の生活利便サービスを充実させ、住み続けたい環境を創出します。

③ 三世代同居・近居の促進 **新規**

子育て世帯と親世帯が、子育て・介護などの面で互いに支え合い生活することが期待できる同居・近居の促進に取り組みます。

1 目標 2 重層的な住宅セーフティネットの構築による住宅確保要配慮者の居 2 住の安定確保 3

4 (【旧】視点 2 重層的な住宅セーフティネットの構築) 5

6 低所得者、高齢者、障害者、子育て世帯、被災者など、民間住宅市場において自力で住宅を確保
7 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を実現していき
8 ます。

9 (基本的な施策) 10

11 (1) 公営住宅、公的賃貸住宅の供給および民間賃貸住宅への入居の円滑化により、自力で住宅
12 を確保することが難しい方々が住まいを確保できる環境を実現
13

14 ① 公営住宅による入居支援 **継続**

15 子育て世帯、高齢者世帯、障害者世帯等を対象とする専用住宅の提供や、入居者募集
16 時の選考倍率の優遇を行い、入居支援を進めていきます。また、住宅のバリアフリー化
17 やエレベーター設置、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
18 守りを実施し、入居後の居住支援を行います。

19 ② 公的賃貸住宅による入居支援 **継続**

- 20 ・ 低所得の子育て世帯を対象とした家賃補助付きの「子育てりぶいん（横浜市子育て世
21 帯向け地域優良賃貸住宅）」や、ファミリー世帯向けの住宅である「ヨコハマ・りぶいん」、
22 低所得の高齢者世帯を対象とした高齢者優良賃貸住宅の良質な住宅の供給を進め、公的
23 賃貸住宅における入居支援を促進します。
- 24 ・ 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
25 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
26 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て居住の安定を確保してい
27 きます。

28 ③ 民間賃貸住宅による入居支援 **拡充**

29 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
30 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に、民間住宅あんしん入
31 居事業により、協力不動産店による物件のあっせんと民間保証会社の家賃保証による入
32 居支援を行います。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
33 けた居住支援メニューの拡充を図ります。【再掲】
34
35
36

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

- 39 ・ 高齢者世帯や障害者世帯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
40 重要となります。そのため、居住支援協議会の設立などにより、住宅の確保を主眼とする
41 あんしん入居事業と、健康福祉局等の行う居住支援施策とのスムーズな連携を図ります。
- 42 ・ 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
43 の拠点化を支援していきます。【再掲】

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19

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

① 既存の住宅セーフティネットの対象となりにくかった、新たな住宅確保要配慮者への対応

NPOをはじめとした地域における入居・居住支援の担い手と連携し、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新たな住宅確保要配慮者（若年・中高年単身者等）に対応した住宅セーフティネットを構築します。

② 民間賃貸住宅の活用による公的住宅を補完する新たな住宅セーフティネットの構築

多種多様な民間賃貸住宅を活用し、入居や居住につき困難を抱える方の多様なニーズへのマッチングを図ります。

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

NPO法人・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「住まいの相談窓口」との連携や、ハウスクエア横浜、住まいるイン、高齢者施設・住まいの相談センターなど、身近な場所での相談体制を充実させていきます。また、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を進めます。

「住まい」からの視点

目標 3 良質な住宅ストックの形成

（【旧】視点 3 既存住宅ストックの利活用、総合的な空家対策）

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を実現していきます。

（基本的な施策）

（1）長期にわたり使用できる優良な住宅の供給・流通の推進 継続

① 長期優良住宅の普及促進と住宅履歴情報の普及・啓発

耐久性や耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性能等を有し、良好な景観の形成に配慮した居住環境や一定の住戸面積を有する「長期優良住宅」の普及を促進します。併せて、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、国の動向を見ながら普及・啓発を図ります。

② 住宅性能表示制度等の普及による良質な住宅の供給と住宅流通

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「住宅性能表示制度」等を普及し、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を進めます。

③ 良質な住宅の建設・改修時における固定資産税・都市計画税の優遇

耐震対策や環境への負荷が少ない建設や改修を行うなど、基本性能の高い住宅の所有者について、都市計画税の減税など、インセンティブを高めることで、良質な住宅建設や改修を誘導していきます。

（2）良質な既存住宅が市場で適切に評価され、住宅購入者等が安心して選択できる環境の実現 継続

① 住宅取得時の相談体制の充実

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を図ります。

② 既存住宅（中古住宅）の流通促進に向けた制度等の情報提供の充実

取引時やリフォーム時における建築検査（インスペクション）や瑕疵担保責任保険の

1 活用、既存住宅の住宅性能表示制度について情報提供することにより、消費者の不安等
2 の解消を図るための環境整備を進めます。

3
4 (3) 住宅ストックの適切な維持保全と有効活用の促進に向けた支援 **継続**

5
6 ① 住宅ストックの維持保全に向けたリフォーム支援の充実

7 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
8 もに、安全性の確保に向けた耐震改修や省エネ改修などのリフォームに対する助成等の
9 支援を実施していきます。

10
11 ② 住宅ストックの有効活用に向けた支援

12 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、空家の子
13 育てや福祉、生活サービスなどの拠点としての活用や、高齢単身世帯とファミリー世帯
14 等の住宅のミスマッチ解消に向けた住替え等を支援していきます。

15
16 (4) 良質な住宅ストック形成に向けた、多様な主体と連携・協働するネットワークの構築 **新規**

17 良質な住宅ストックの形成に向けて、本市が推進する住宅施策を補完・発展していくた
18 めに、NPO法人・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
19 携・協働するためのネットワークを構築します。

20
21 (5) 建物の高経年化や居住者の高齢化など、多様な課題を抱えるマンション・団地の管理組合
22 等への総合的な支援 **拡充**

23
24 ① 良好な維持管理に関する支援

25 マンション管理組合の登録制度やデータベースの充実、管理組合に役立つ情報の提供、
26 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を行うことにより、管理組
27 合によるマンション・団地の良好な維持管理に向けた取組を支援していきます。

28
29 ② 建替えや改修等に関する支援

30 高経年化したマンション・団地の再生に向けて、大規模改修や建替え等に関する検討
31 費用の一部助成、建替え・耐震改修・バリアフリー改修費等の助成、専門家の派遣、検
32 討時の合意形成支援を行うなど、マンション・団地再生に向けた支援を充実させるとと
33 もに、UR都市機構や住宅供給公社など多様な主体と連携しながら、マンション・団地
34 の特性に応じた効果的かつ効率的な再生支援に取り組みます。

35
36 ③ 居住者に関する支援

37 マンション・団地の再生に向けて、建替え、耐震改修などに加えて空家活用、住替え
38 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り組
39 みを支援していきます。

1 目標 4 総合的な空家対策の推進 **新規**

2 3 **【旧】視点 3 既存住宅ストックの利活用、総合的な空家対策**

4
5 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
6 た対策を講じることにより、総合的な空家対策を推進していきます。

7 8 **(基本的な施策)**

9 **(1) 空家化の予防**

10 空家の増加を抑制するためには、現に存在する空家について対策を講じることと併行して、
11 新たな空家の発生を未然に防ぐことが必要となります。

12 そこで、空家の管理に関する情報や相談窓口の案内を掲載したパンフレットの作成、不動
13 産・法務・建築・まちづくりNPO等の専門家団体との連携などにより、適正管理に向けた情
14 報提供・意識啓発を行い空家化の予防に努めていきます。

15 16 **(2) 空家の流通・活用促進**

17 利用可能な空家を地域の資源と捉え、中古住宅としての市場流通の促進や、地域の活動拠点
18 等としての活用促進を図ることで、地域の活性化やまちの魅力向上に繋げていきます。

19 20 **① 中古住宅としての市場流通**

21 環境性能や住宅の機能・価値を高めるリノベーションについて、工事等費用の助成や知
22 識等を学べる講習会の開催により普及啓発を行い、中古住宅としての流通に向けた空家所
23 有者の動きを支援し、市場流通の促進を図ります。

24 また、インスペクション制度や住宅履歴情報など、中古戸建住宅の流通促進に向けた国
25 の動き等との連携を進めていきます。

26 27 **② 地域の活動拠点等住宅以外の用途への活用**

28 まちづくりNPO等が中心となり、地域の状況を踏まえ、地域交流サロンやグループホ
29 ームなど地域の活動拠点等への活用について、空家所有者と利用希望者とのマッチングを
30 行っていきます。

31 また、空家を活用するための相談窓口、相談ポイント、活用事例、関連する市の制度な
32 どをまとめた市民向けの手引きを作成するなど、地域住民等が空家を活用しやすい環境を
33 整えます。

34 35 **(3) 管理不全な空家の防止・解消**

36 適切な管理等が行われていない空家は、防災、衛生、景観等において地域住民の生活環
37 境に悪影響を及ぼします。

38 そこで、空家所有者や管理者への啓発や注意喚起、さらには地域住民による見守り等を
39 普及・支援することで、管理不全な空家の防止・解消を促すとともに、周辺へ悪影響を及

1 ぼす空家に対しては、空家対策特別措置法を活用した実効性のある改善指導を行い、市民
2 の安全・安心を確保していきます。

3
4 ① 所有者啓発・地域での取組支援

5 不動産・法務・建築・まちづくりNPO等の専門家団体や既存の住まいの相談窓口と連
6 携し、空家等の所有者等の相談に対応していきます。

7 また、管理不全な状況になる前に、専門家団体窓口や住まいの相談窓口を案内すること
8 で、土地・建物の売却・賃貸や有効活用に向けた所有者の動きを支援し、管理不全な空家
9 の未然防止を図ります。

10 さらに、町内会による定期的な見回りや、地域のボランティア組織による庭の草刈りな
11 ど、地域ぐるみの取組を広く周知し、他地区へも普及していきます。

12
13 ② 行政による空家法を活用した改善指導

14 周辺へ悪影響を及ぼす空家に対しては課題が多岐に渡るため、関係区局の連携体制を構
15 築し、改善に向けた空家の所有者又は管理者への指導を実施します。

16
17 (4) 空家に係る跡地の活用

18 管理不全な空家は、所有者や管理者に適正な管理を求める一方で、空家そのものの除却
19 を促すケースも考えられます。密集市街地における防災広場としての活用など、空家を除
20 却した後の跡地を適切に活用し、地域の環境改善につなげていきます。

1 目標5 低炭素社会の実現に向けた環境にやさしい住まいづくり

2 3 【旧】視点4 環境にやさしい住まいづくり

4
5 省エネルギー住宅の普及と環境に配慮したライフスタイルへの転換により、住宅関連でのさらな
6 る温暖化対策を推進

7 8 (基本的な施策)

9 (1) 総合的な環境配慮の取組を促す、分かりやすい性能表示制度の普及 **継続**

10 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
11 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）による届出
12 や認証を推進するとともに、BELS等の省エネ性能表示制度の普及に取り組んでいき
13 ます。

14
15 (2) 省エネルギー性能が高い良質な新築住宅の供給促進

16 ① 長期優良住宅の普及促進 **継続**

17 耐久性や耐震性、維持管理・更新の容易性、省エネルギー性能等を有し、税制の優遇
18 措置が適用されるなど、多くのメリットがある「長期優良住宅」の普及を促進します。

19
20 ② 低炭素建築物の普及促進 **継続**

21 省エネルギー法に基づく省エネルギー基準を超える性能を有し、かつ、低炭素化に資
22 する措置を講じた「低炭素建築物」の普及を促進します。

23
24 ③ ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の普及促進 **新規**

25 高い断熱性・省エネルギー性能を有し、かつ再生可能エネルギーを導入することで年
26 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・
27 ハウス）」の普及促進に向けて、助成等の支援と情報発信・普及啓発に取り組みます。

28
29 (3) 新築住宅に比べストック数が多い既存住宅の省エネルギー改修等の普及

30 ① エコリノベーションの普及促進 **新規**

31 「省エネ」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目
32 指し、「住宅全体の断熱性の確保」につながるエコリノベーション（省エネ改修）の普及
33 促進に向けて、助成等の支援と情報発信等に取り組みます。

34
35 ② 省エネ住宅相談員の育成 **継続**

36 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育成し、市民が身近な場
37 所で省エネ住宅について相談する機会を充実させます。

「住宅地・住環境」からの視点

目標6 災害に強く、安全・安心な住宅と住環境の形成

【旧】視点5 災害に強く、安全・安心な住宅と住環境の形成

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を進めていきます。

(基本的な施策)

(1) 地震時の住宅の倒壊を未然に防ぎ、燃えにくいまち・燃え広がらないまちづくりの推進 **拡充**

木造住宅や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を促進していきます。

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を促進していきます。

さらに、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、災害に強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、古い建築物の除却や建築物の不燃化を推進していきます。

(2) 身近な道路や地盤を災害に強くするための市街地環境の改善の推進 **継続**

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の拡幅、災害時の避難路の確保など、市街地環境の改善を進めていきます。

また、がけ地の改善のために工事費の助成や、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を進めていきます。

(3) 今後発生が懸念されている首都直下型地震などの大規模災害などへの準備 **継続**

東日本大震災や熊本地震の経験を踏まえ、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仮設住宅の供与など被災者の住宅の確保に関する取組み等を進めていきます。

(4) 地域主体の防災・防犯対策の推進 **継続**

安全なまちづくりを進めるために、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を支援していきます。

また、自治会町内会やNPO法人などの防犯活動に対する支援を進めていきます。

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

（【旧】視点 6 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・住環境を形成していきます。

（基本的な施策）

（1）「住む」「活動する」「働く」を実現できる郊外住宅地への転換

少子高齢化が進む郊外住宅地では、まちづくりの担い手不足やコミュニティの希薄化などにより、まちの魅力の低下につながる懸念されます。そのため、「住む」住宅地から、「住む」「活動する」「働く」を実現できる住宅地へ転換し、持続可能な住宅地・住環境を形成していきます。

そこで、多様な人材の参画機会創出や組織・計画づくりなどの立ち上げ支援、担い手づくりや活動拠点形成等の活動を継続・発展させるための支援など、住民が主体となった郊外住宅地の再生に向けた取組を支援していきます。

（2）都心における魅力ある住宅地の形成

横浜や新横浜の都心では、国際的なニーズに応える業務・商業等に対応した、高規格な住宅が適切に共存した、都心にふさわしい魅力的な住環境の形成を推進します。

（3）良好な住環境の維持や地域に必要な機能の導入

・ 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ります。そのために、地域の住民が、地域に愛着を持ち、住まいや街を大切に思い、住環境を良好に保つためのまちのルールづくりを支援していきます。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を形成するとともに、生活支援機能の充実や、拠点駅との交通の確保に努めます。

・ 鉄道駅周辺では、周辺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生活拠点を形成します。

・ 駅から離れた大規模な住宅団地においては、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を図るとともに、都市基盤の再構築を進めるなど、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・向上を図ります。そのために、住宅開発の構想や建築計画の早期の段階から住民説明の手续や整備すべき施設の基準を定めた条例等によって、安全で快適な住環境の保全・形成に向けた誘導を行っていきます。

「産業・経済」からの視点

目標 8 住生活に関連した地域経済の活性化

（【旧】視点 7 地域経済の活性化）

既存ストックのリノベーション、新築の省エネルギー住宅の普及促進、空家を活用したコミュニティビジネス、木材利用など、住生活関連産業への市内企業の参入やネットワークの強化により地域経済を活性化していきます。

（基本的な施策）

（1）住生活関連産業の発展と市内企業の事業機会拡大 **新規**

省エネ住宅の建築、IoT・HEMS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・商品化を支援し、受注の拡大を図ります。

（2）空家を活用したコミュニティビジネス **新規**

利用可能な空家を活用し、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へマッチングすることにより、地域課題の解決を図り地域雇用の創出から地域の活性化に寄与するコミュニティビジネス創設への支援を図っていきます。

（3）木材利用の促進 **継続**

市内の公共建築物では、可能な限り神奈川県産木材・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）を使用し、低層の公共建築物は原則として木造化を、市民の目に触れる機会が多いと考えられる部分を中心に内装等の木質化を積極的に促進していきます。

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に取り組んでいきます。

また、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の推進を図っていきます。