

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～

(答申案)

平成 23 年 12 月

横浜市住宅政策審議会

目次

はじめに	1
第1章 住宅政策に関する現状と課題	
1 住宅供給における多様化した市民ニーズへの対応	2
2 住宅ストックの維持保全と有効活用	3
3 少子高齢社会における居住の安定確保	4
4 低炭素社会の実現に向けた環境問題への対応	4
5 市街地の安全性確保と防災意識の向上	5
6 地域の特性による課題への対応	5
7 持続可能な地域とコミュニティの形成	6
第2章 今後の住宅施策が目指す方向性	
1 目指すべき方向性	7
2 取組の方向性	8
（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	8
（2）住宅ストックを活用した居住の安定確保と居住の支援	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 多様な主体との連携による安心居住の実現	
1 多様な主体との連携	17
2 担い手として各主体に期待される役割	17
（1）市民	17
（2）NPO・専門家等	17
（3）事業者	18
（4）行政等	18
3 様々な主体の連携・協働による取り組み	18

資料編

資料1 横浜市の住宅・住環境の現状と動向

- (1) 住宅供給における多様化した市民ニーズへの対応…………… 20
- (2) 住宅ストックの維持保全と有効活用…………… 24
- (3) 少子高齢社会における居住の安定確保…………… 26
- (4) 低炭素社会の実現に向けた環境問題への対応…………… 29
- (5) 市街地の安全性確保と防災意識の向上…………… 30
- (6) 地域の特性による課題への対応…………… 31
- (7) 持続可能な地域とコミュニティの形成…………… 34

資料2 用語解説（50音順）…………… 45

資料3 策定の過程…………… 52

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、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、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、市民の主体的な取組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

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次に渡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おいては、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 住宅供給における多様化した市民ニーズへの対応

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31）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必要があります。

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・りふ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っていきます。子育てを支援する住宅や介護・医療・生活支援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これまで以上に耐震化を促進し、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り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、長く良質なストックとして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

高齢者や障がい者、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」に定める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り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、ひとり親家庭、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り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、今後の展開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年までに25%削減、2050年までに80%削減（1990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CO₂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、建物の総合的な環境配慮の取組を認証する「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おこなう「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」などの取り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り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り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や、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んできました。

密集住宅市街地については、23 地域 660ha を「いえ・みち まち改善事業」の対象地域として選定し、「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り組みを進めています。

住宅については、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繋がりが大きな役割を果たすことが再認識されており、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り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、住宅形式等など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。

横浜市では、都市計画区域の整備・開発・保全の方針において、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・実行力を生かした市民との協働の取り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り組みも行われています。

こうした取り組みが持続でき、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住宅地が形成され、高度経済成長期になると、東京を中心とした首都圏の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、起伏にと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ある地域といえ、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には、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、横浜の魅力や活力を創造していくには、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す。

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には、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 取り組みの方向性

(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

誰もが住みたいと思える魅力ある住宅・住環境とするためには、良質な住宅ストックが形成され、魅力的な住環境が確保されていることが必要です。

そのためには、耐震・耐久性等に優れ長期にわたり使用できる住宅、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が供給されていることが求められます。また、住宅地として、緑に恵まれ、街並み景観に優れ、生活利便性が高いなど快適な住環境の形成を推進していくことも大切です。これらのことは、行政だけでなく、民間事業者、市民と連携して推進していくことが必要です。

[良質な住宅供給の誘導]

住宅地の計画開発が進められてきている地域などでは、これからも人口の増加が予想されます。これらの地域については、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。

[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、質の向上をはかるため、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。

[マンション管理組合への支援]

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、分譲住宅の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。

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、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、管理組合は、マンションを含む地域の自治会町内会等とも連携し、適切な役割分担で良好なコミュニティの充実に取り組むことが求められています。

[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住宅が求められるようになっていきます。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おり、また、障害者世帯向け住宅の供給の支援、外国人居住者の増加への対応等、様々な住まい方が可能となるよう、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。

また、持ち家に居住し、住み替え意向を持つ高齢者が存在する一方で、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り組みが求められています。

また、近年では高齢者などが共同生活を営むグループリビングやコレクティブハウスなど、新たな住まいづくりが見られるようになっており、これらを運営するNPO等と連携して、ハウスシェア、ルームシェア等を含め、居住支援の取り組みの幅を広げていくことも検討することも必要だと考えます。

[魅力ある住環境の形成]

誰もが住みたい、住み続けつづけたいと思える魅力的な住環境を形成し、新たな人を呼び込み地域の活力を維持するためには、地域が主体となって良好な住環境づくりに取り組める環境整備が重要です。そのためには、敷地規模や景観など地域におけるルールづくり等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、建築協定など住環境意識の高い住民の主体的な活動を支援しながら、新たな住民と旧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、商店や保育所・幼稚園・学校、医療・福祉、交通等の各機関が至近距離にあるなど、生活の利便性の高い住環境も必要です。

[相談体制・情報提供の充実]

既存の相談窓口である「住みいるイン（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つの相談・情報拠点としての機能を充実させ、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の必要もあると考えます。

(2) 住宅ストックを活用した居住の安定確保と居住の支援

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た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り組みに加えて、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するなど、今まで以上に、住宅施策と福祉施策とは密接な連携をしていく必要があります。

[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、入居後の管理を適正に行い、所得の低い高齢者や障害者等の住宅困窮者が入居できるように、一層の適正な入居管理が求められます。

建物や設備の老朽化等に伴って耐用年数を迎える住宅については、建替え時期や予算等の平準化を図るなど、長期的な計画に則って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。

[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り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、子育てしやすい住宅の供給誘導に向けた取り組みを検討するとともに、市営住宅の入居倍率の優遇や低所得の子育て世帯に対する家賃補助付き住宅の供給、民間賃貸住宅への入居支援を行っていく必要があります。

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。

[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「横浜市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、ひとり親家庭、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が周知され、利用の促進をはかる必要があります。

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はかる必要があります。

このような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。

[身近な場所での包括的な情報・相談]

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、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、人材育成等、体制の構築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

住みな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。

東日本大震災は、住まいや住環境の安全性確保の重要性をあらためて認識させ、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CO₂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り組みが急務です。

[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げけ防災、密集住宅市街地の改善などについて、推進へ向けた課題を的確に捉え、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、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を促進し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り組みにおいては、横浜市で整備している地震や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り組みも必要です。

さらに、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繋がりが大きな役割を果たすことが再認識され、地域コミュニティづくり等の活動を支援することが重要と考えます。日頃から防災意識を高め、災害への備えに対する取り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、まちづくり施策と連携しながら、地域コミュニティの充実に向けた取り組みを支援していく必要があります。

[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、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、太陽光や風力風、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供給の支援や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、省エネ型住宅の供給を促進する取り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り組みも必要です。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）」のような環境問題や地球温暖化問題等に関する学びの場を広げるなど、省エネ行動を促す取り組みが必要となっています。

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、近年に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います。住まいや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おり、これらに的確に対応していくためには、きめ細かい施策の展開が求められています。

[地域別の取組の方向性]

ア. 都心部・都心周辺部

都心部は商業・業務用途との複合型の旧市街地でマンションが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もあり、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、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。よってこの地域では、マンション管理等の状況を把握し、個別課題に応じた情報提供や再生に向けた支援が必要です。また、子育て世帯や高齢者世帯など幅広い世代が都心居住を選択できるような住宅供給の誘導も求められます。

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、木造住宅が密集した地区もあり、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、空き地等を活用した防災拠点の整備や、将来的な建替えを含めた住環境改善など、地域のまちづくり活動を支援し、住環境整備を促していくことが必要です。一方で、都心周辺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により、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、地域による景観やまちづくりのルールづくりへの支援を行っていく必要があります。

イ. 郊外部

郊外部では、鉄道駅から離れたバス交通に依存する地区などに、計画的に開発された大規模な集合住宅団地が立地しています。これらの団地は築30年から40年をすぎているものが多く、建物や設備の老朽化が進んでいるのに加え、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り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の団地等で取り組まれている事例をモデルとして、地域の共助による取り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。

鉄道沿線で東京にも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を、建築協定等によって維持が図られており、住民の主体的な活動を支援しながら、新たな住民が円滑に地域コミュニティに参加していけるような取組を支援していくことが求められます。また、新たな住宅地開発において、環境への配慮や子育てしやすい住環境づくりなど、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、少子高齢化が進み、空き家・空き地の発生や活力の低下等の課題が現れつつあります。地域の商店の衰退により、移動手段が限られる高齢者にとっては生活が不便な地域が生じており、高齢者世帯に対する生活・医療・介護等の居住支援サービスの充実が求められます。

[地域課題に取り組む様々な主体との連携]

横浜市には、自治会町内会をはじめ、市民活動団体やNPOなど、まちづくりや地域のコミュニティ形成、高齢者や子育て支援など、様々な地域課題に取り組んでいる活動が多くあります。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り、専門家やNPO、大学等と連携しつつ、活動の立上げや継続した活動ができるような支援を行い、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。

[エリアマネジメントによる魅力ある住環境の形成]

近年、身近な環境や安全・安心といった課題への関心が高まっており、開発によるまちづくりだけでなく、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、様々な施策と連携しながら包括的に支援を行っていくことが求められます。エリアマネジメントの手法を積極的に取り入れ、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。

[地域活動拠点の確保]

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です。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、このような取り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だと考えられることから、例えば、地域の行政施設や団地の空き店舗等を活用することも検討する必要があります。活動拠点として、団地内の空き家や空き店舗の有効活用が考えられますが、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り組みを検討していくことが望まれます。

第3章 多様な主体との連携による安心居住の実現

1 多様な主体との連携

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、多様化・高度化する地域居住に関するニーズや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、管理組合、NPOや専門家等の各種団体、建設関連や福祉サービス事業者、住宅供給公社等の公的機関などが施策の担い手として重要な役割を果たしていくことが期待されます。

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等の各種団体や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。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はかっていく協働の取組みがより重要となります。

2 担い手として各主体に期待される役割

(1) 市民

居住者及び所有者は、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、各自が地域コミュニティの構成員であることを自覚し、地域活動への積極的な参加等によ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。

自治会町内会等の地域の自治組織には、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かかる役割を担うことが求められます。

市民は、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。

(2) 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、欠かせない存在となっています。行政や企業との協働の取組みも盛んに行われはじめており、それぞれの特徴を活かした新たな取組みが広がることが期待されます。

各分野ごとの専門家には、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、また、市民への情報提供や相談、地域の合意形成を支援するコーディネーターとしての役割を、分野ごとの連携を図りながら担うことが期待されます。

(3) 事業者

住宅の供給に関わる不動産・建設関連事業者は、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の供給、適切な維持管理、リフォームなどによる質の向上、品質・性能に関する正確で適切な情報提供を行っていくことが求められます。

また、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、他の分野の主体とも連携し居住に関する支援を行っていくことが期待されます。

(4) 行政等

横浜市には、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整備を行うこと、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うこと、地域の特性を踏まえたきめ細かな施策展開を行うとともに、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。

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、他の主体との連携や協働の取り組みにおいてその特長を活かしていくことが期待されます。

3 様々な主体の連携・協働による取り組み

横浜市には、地域の課題に対し、様々な主体が連携・協働しながら取り組んでいる事例が多く存在します。

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が中心となりNPO法人を設立、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い、空き店舗を活用した拠点を開設、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まれている事例があります。

一方で、自治会、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、テーマによっていろいろな団体・機関が参加し、解決のための実践まで行っている事例もあります。

また、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、

地域の発意や発想を活動として立ち上げたり、防災上の問題意識の共有を図るなど、地域のまちづくりの推進を行政が支援し、まちづくり分野の専門家やNPO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・協働のかたちがあり、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り組み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。

図1 居住支援の例

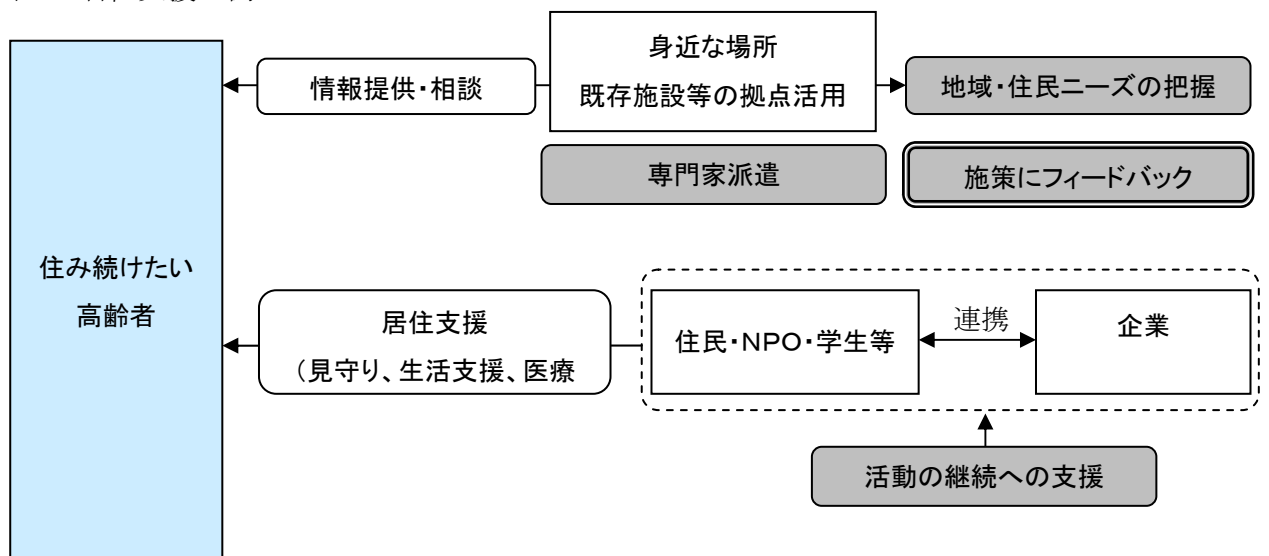
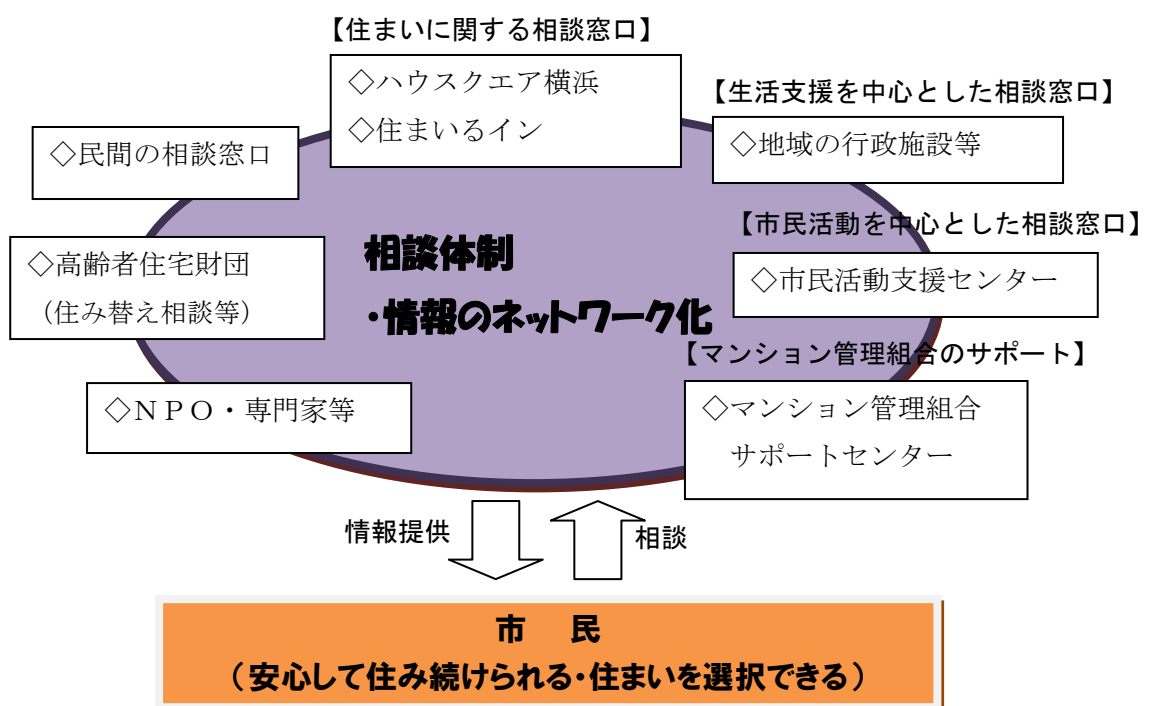


図2 相談体制・情報のネットワーク化の例



資料編

資料 1 横浜市の住宅・住環境の現状と動向

1 住宅供給における多様化した市民ニーズへの対応

(1) 人口及び世帯数の動向

- ・横浜市は 2010 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 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 横浜市の人口（2010 年 10 月 10 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
3,689,603 人	1,583,344 世帯	2.33 人	437.38k m ²	8,436 人/k m ²

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

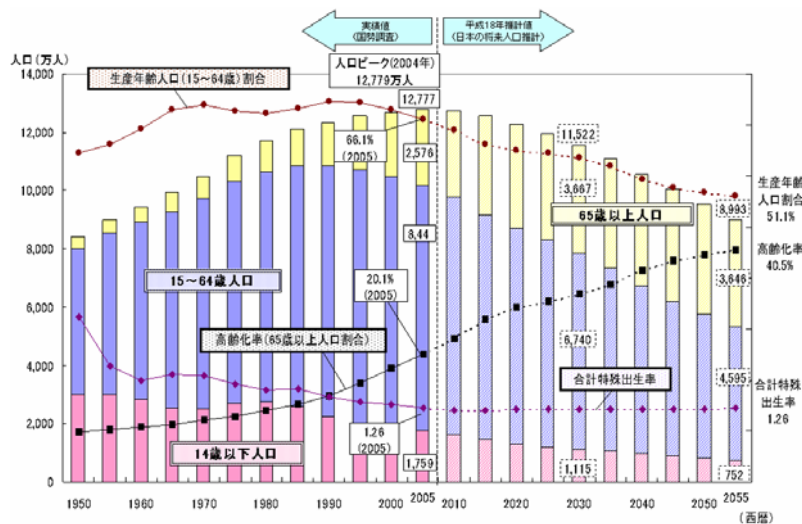


図 横浜市の人口の推移と将来予測 出典：横浜市の将来人口

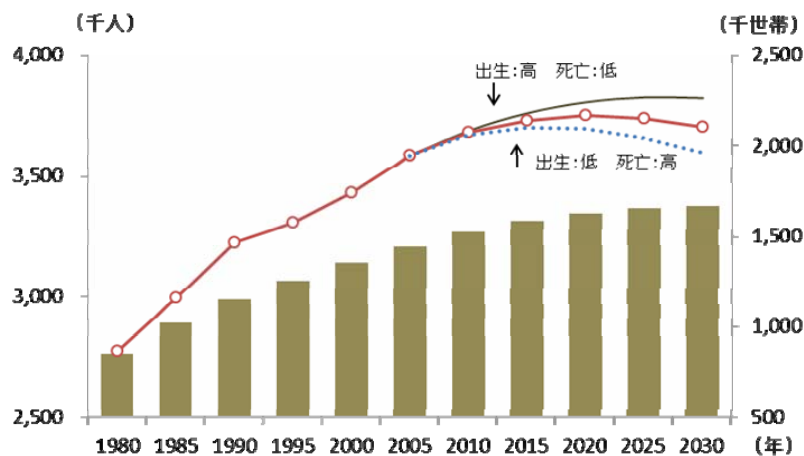


図 年齢3階層別人口の推移と予測

出典：横浜市の将来人口

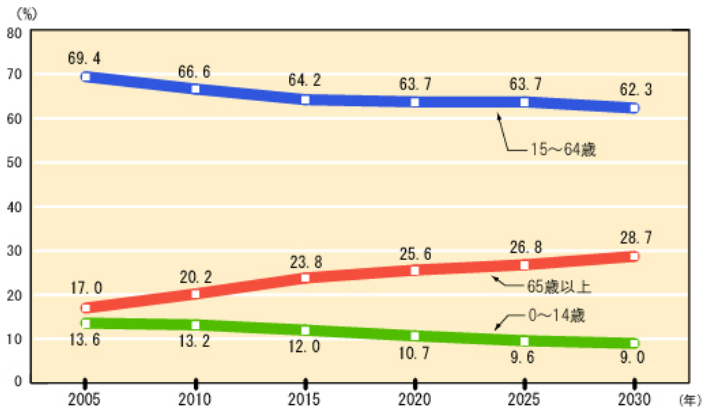
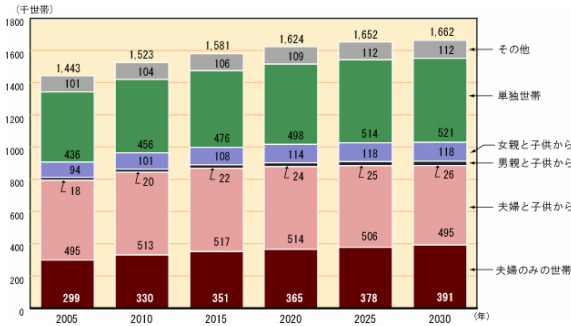
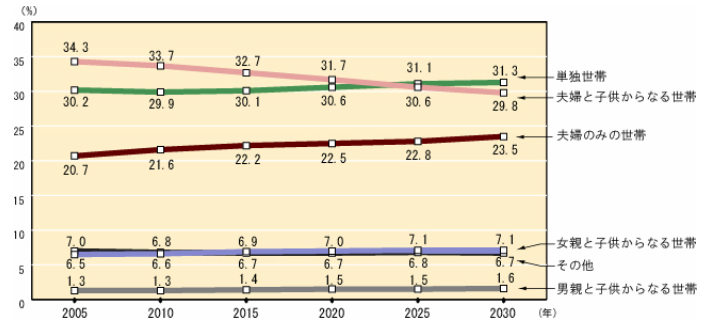


図 世帯の変化 (出典：横浜市将来人口推計)

【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 介護認定の状況 (横浜市) (2008 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

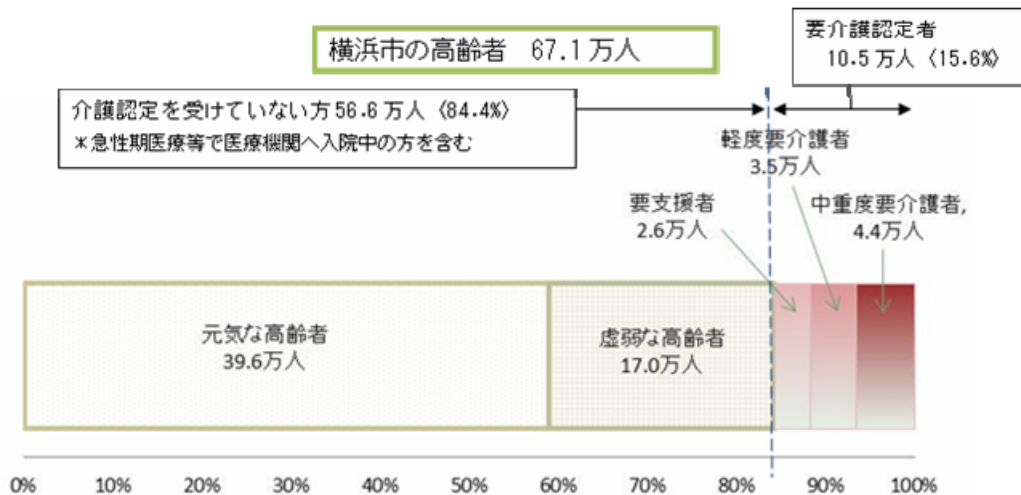
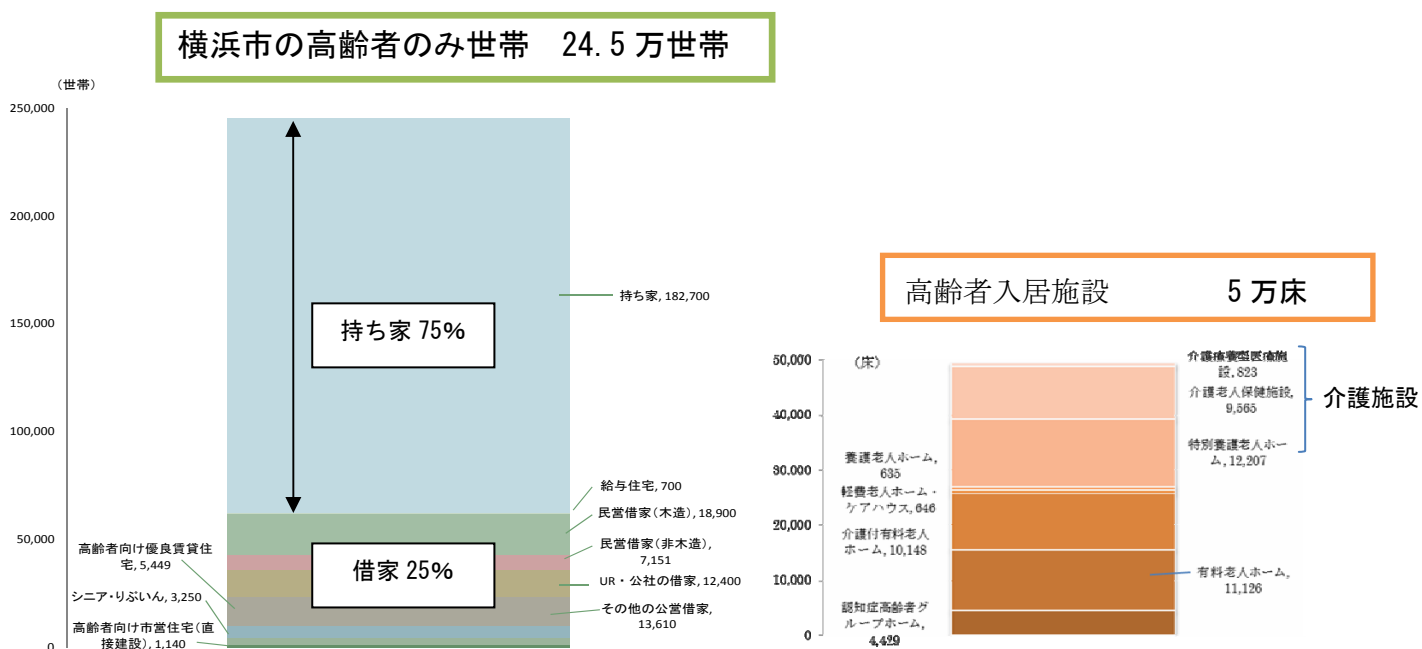


図 高齢者のみの世帯の住宅の所有の関係（横浜市）2008年 資料：住宅・土地統計調査 横浜市



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

	住宅を購入する、借り、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 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年）資料：住生活総合調査

	建 持家（二戸）	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	友人同士などでグループで居住する住宅	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 横浜型住宅規模目標（横浜市住宅基本計画 1995年）

	共同住宅		戸建住宅 （一般型誘導居住水準）	
	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）		
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 (高齢夫婦含む)	75m ² (4LDK)	112m ² (4LDK)	147m ² (4LDKS)
地域別	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や再生

(1) 住宅ストックの状況

図 住宅数の推移 (資料: 住宅・土地統計調査)

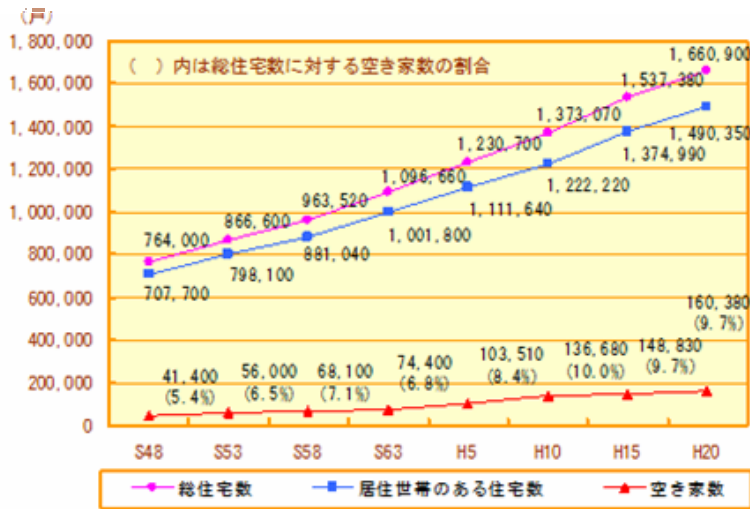


図 建て方別、所有関係別住宅数の推移 (資料: 住宅・土地統計調査)

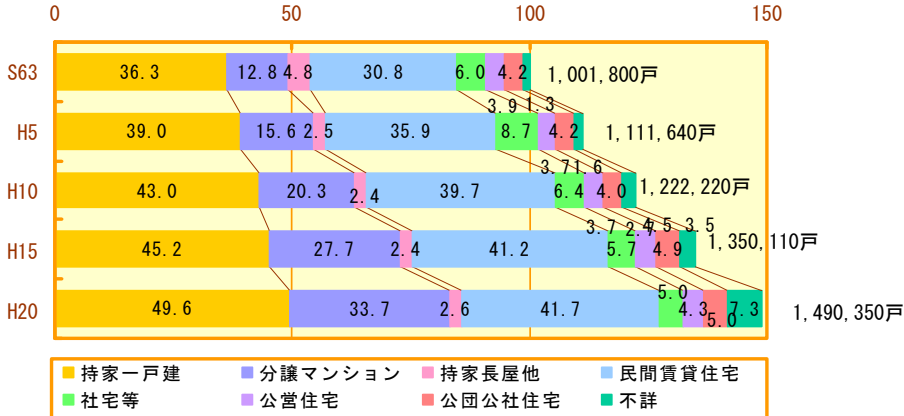


図 建築の時期別マンション数(2008年) 資料: 住宅・土地統計調査

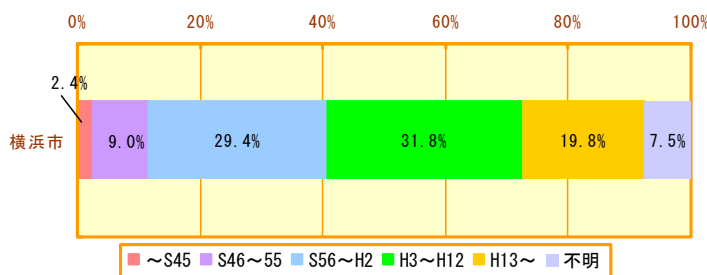


図 持ち家の建て方別リフォームの実施状況 (2008年) 資料: 住宅・土地統計調査

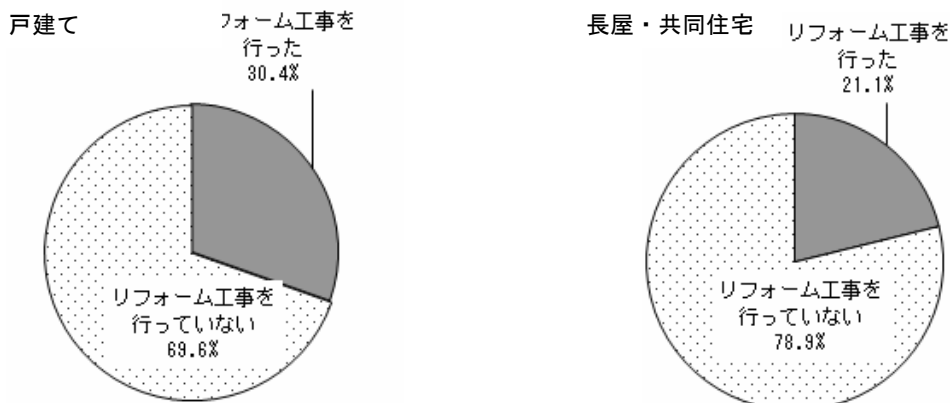


図 住宅の所有関係別1住宅当たり延べ面積（2008年）資料：住宅・土地統計調査

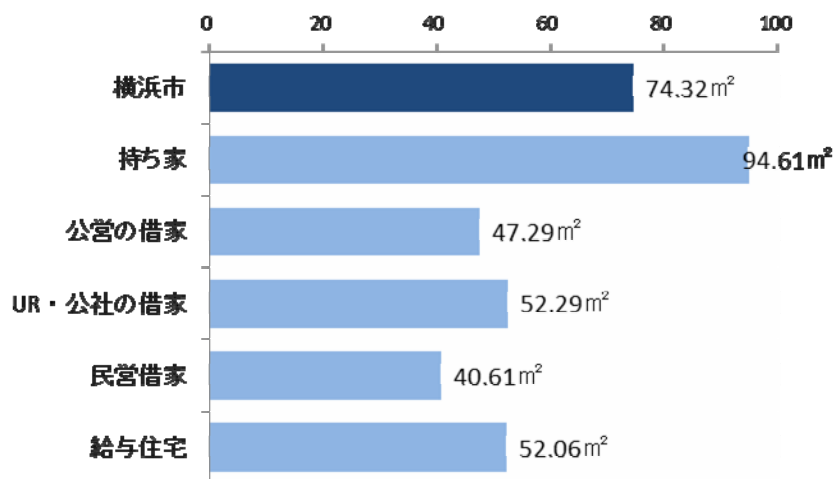


図 住宅の所有関係別最低居住面積水準未満世帯数の割合（2008年）資料：住宅・土地統計調査

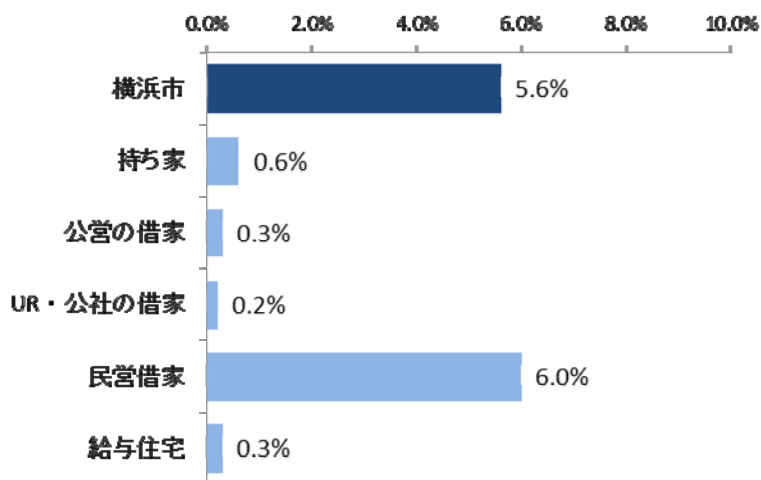
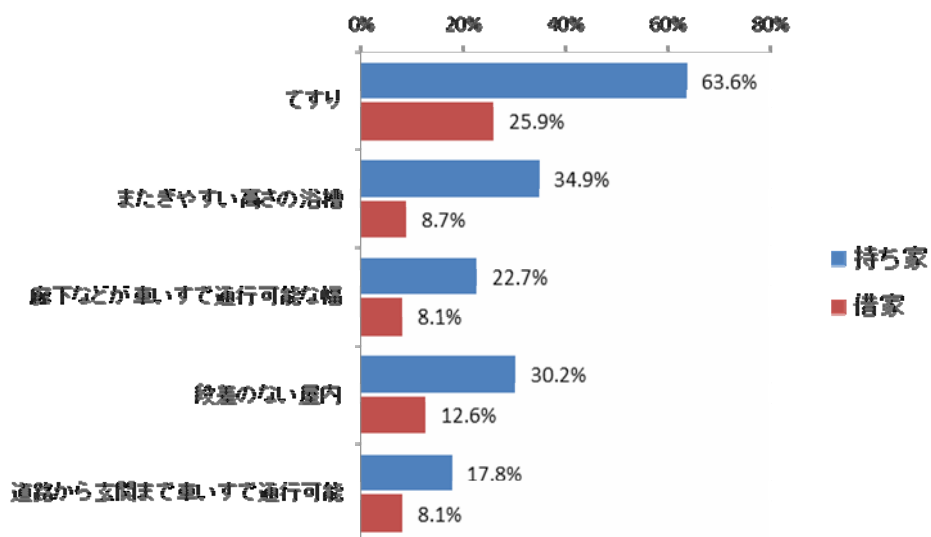


図 住宅の所有関係別手すり等高齢者等のための設備の有無別世帯数の割合（2008年）

資料：住宅・土地統計調査



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 世帯収入別住宅の所有の関係（2008年） 資料：住宅・土地統計調査

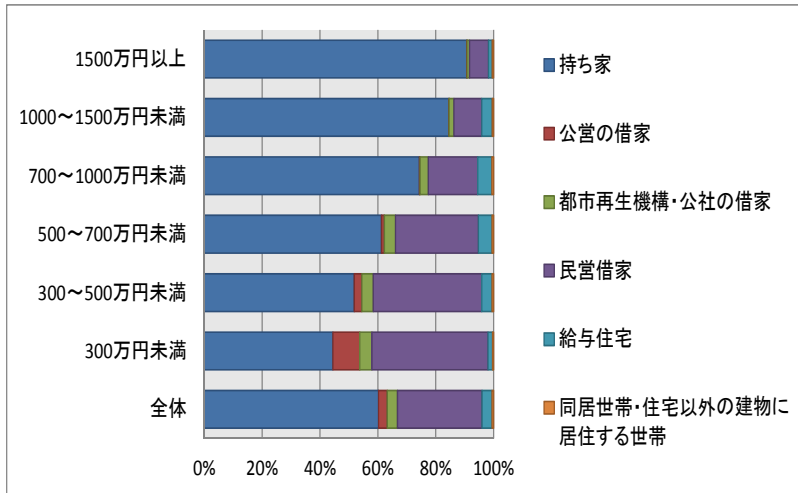


図 住居費負担率（世帯収入に対する家賃の割合）（2008年） 資料：住宅・土地統計調査

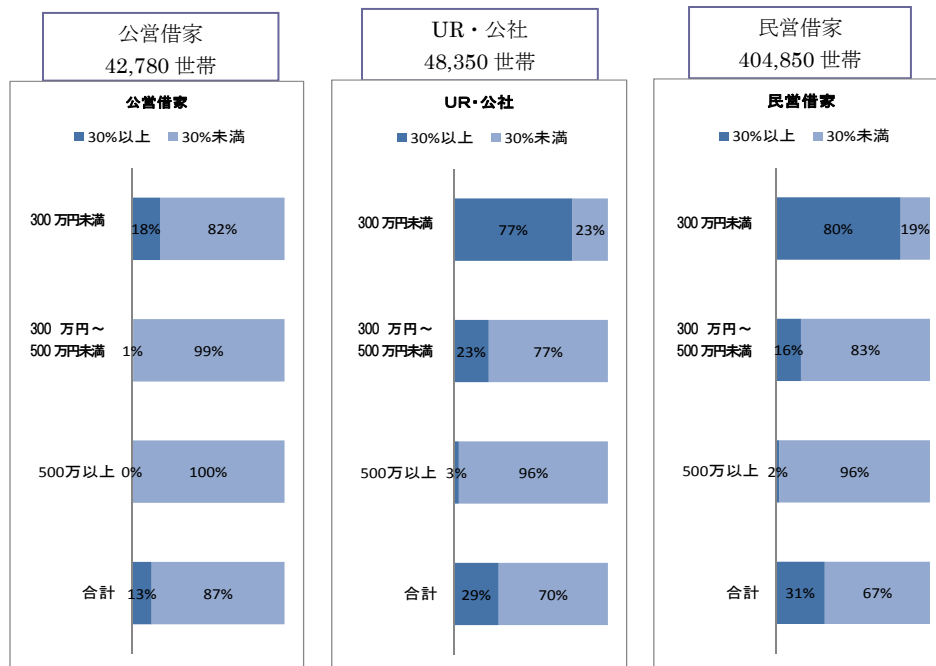
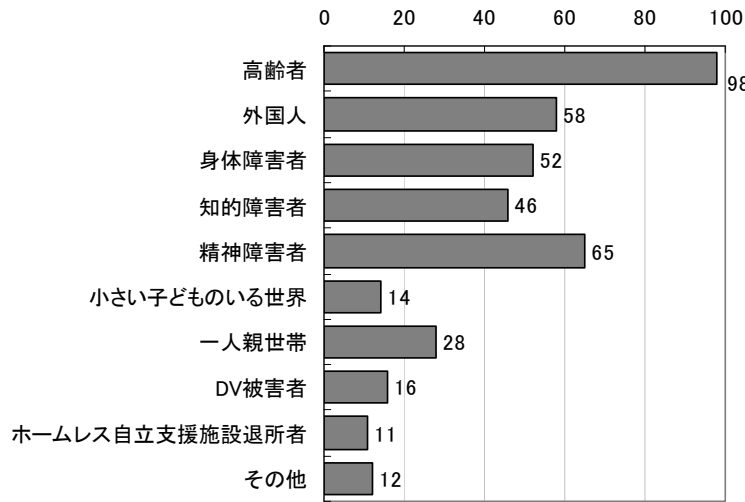


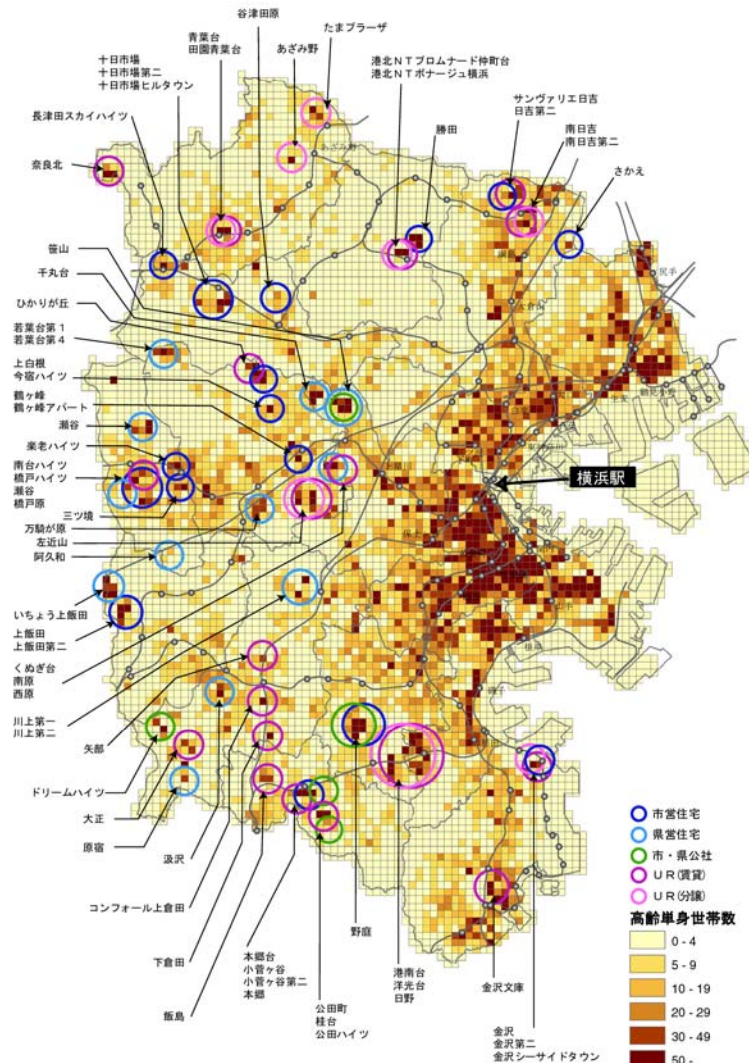
図 民間賃貸住宅での家主による入居制限の対象世帯（資料：民間賃貸住宅居住支援に関する全国調査 2006 年）
 回答数：地方公共団体の職員が把握している家主による入居制限が「非常に」及び「少し」顕在化している自治体数 (n=149)



(財) ハウジングアンドコミュニティ財団調査

図 メッシュ別 単身高齢者世帯数（2005 年）

出典：横浜市市民生活白書 2009



(2) 公的賃貸住宅の状況

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

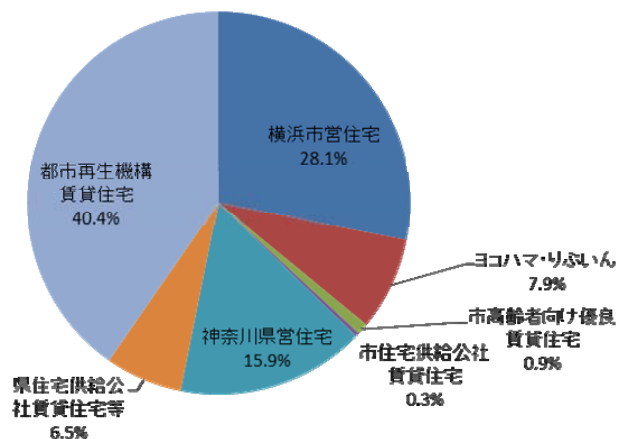


図 建築時期別市営住宅戸数 資料：住宅・土地統計調査

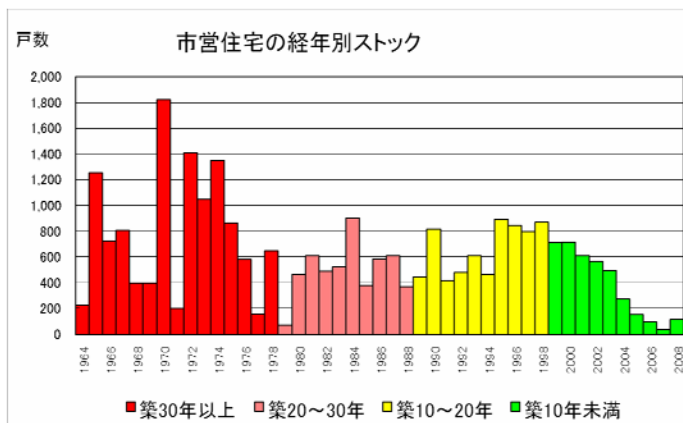
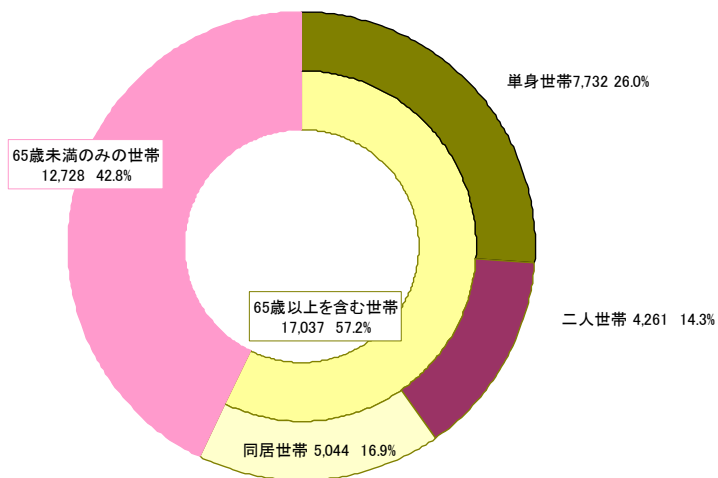
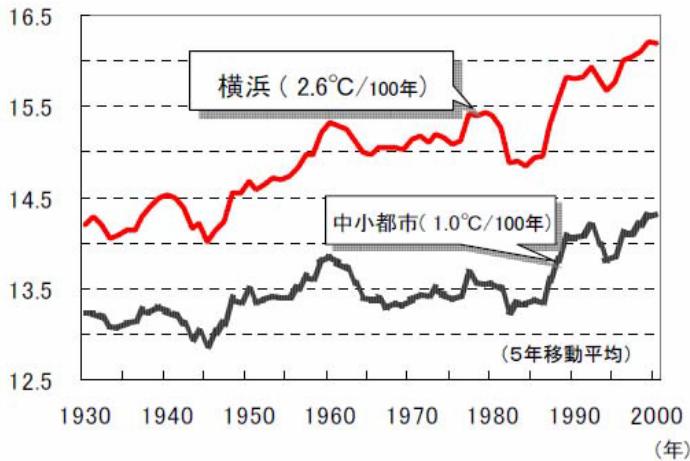


図 市営住宅入居者の家族構成 (2010年) 資料：横浜市建築局



4 低炭素社会の実現に向けた環境問題への対応

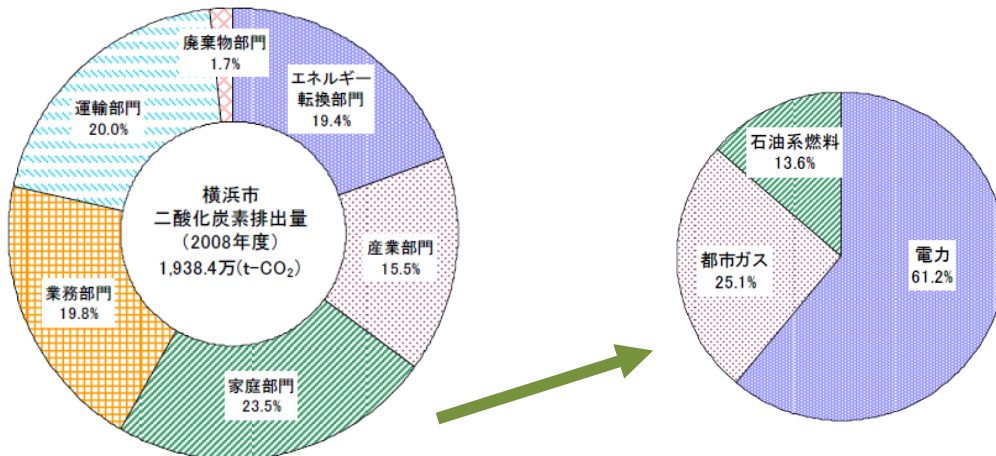
図 横浜市と中小都市の気温の変化 出典：横浜市ヒートアイランド対策取組方針（2005（平成17）年度）



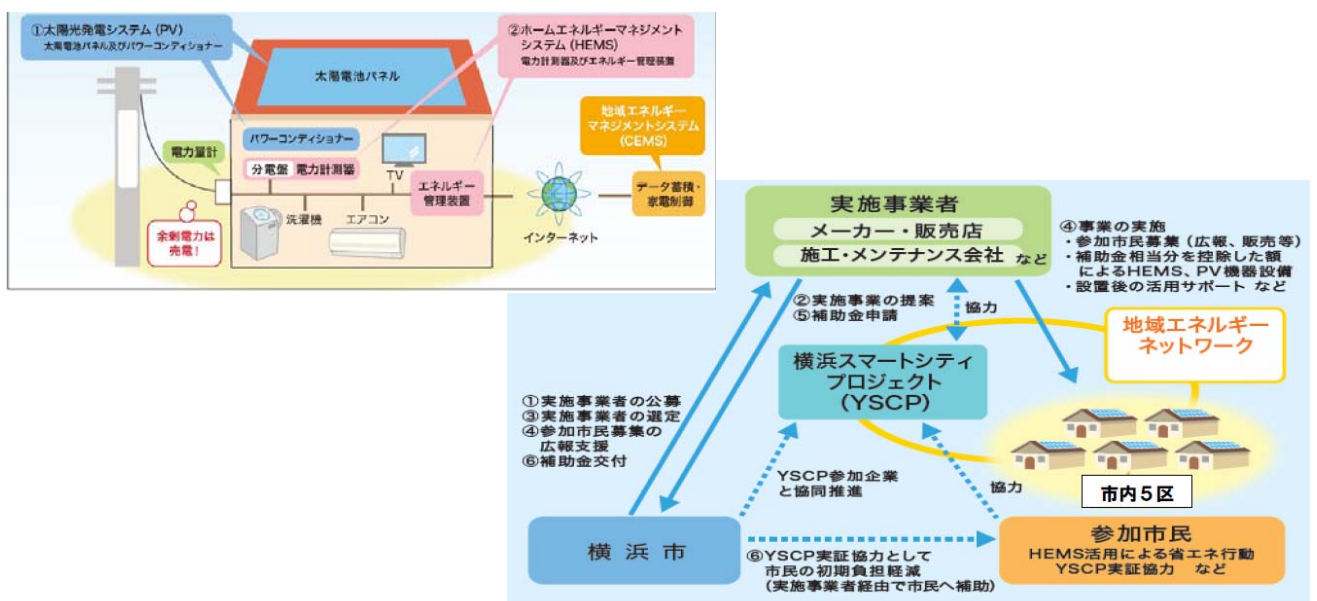
備考1) 中小都市の平均気温は、都市化の影響が少ない17地点のデータから算出した(気象庁)。

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年から2000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 二酸化炭素排出量の部門内訳 2008年 出典：横浜市温室効果ガス排出状況



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



5 市街地の安全性確保と防災意識の向上

図 建物老朽化率の分布 出典：都市計画基礎調査

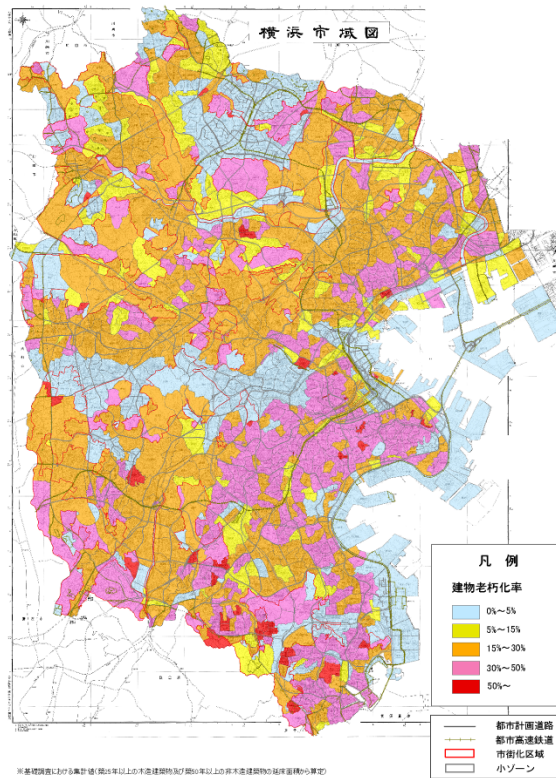


表 東日本大震災発生後の行政への防災対策の要望（資料：市民意識調査 2011 年）

	(%)	
水・食糧・毛布などの十分な備蓄	76.0	
電気、ガス、水道、電話などのライフライン施設の耐震性の向上	72.4	
緊急時の警報や避難指示などを伝達する体制や仕組みの強化（スピーカーの設置など）	68.3	
停電や電力不足への対策	59.4	
災害に関する情報提供や広報	50.7	
学校や公共施設の耐震化・安全化	48.5	
放射性物質による汚染への対策	47.8	
避難場所・避難道路の整備	44.8	
医療救護の確保など、災害時の医療体制の強化	44.2	
ハザードマップの作成	40.7	
帰宅困難者への対策	38.0	
避難方法や避難場所の周知	31.2	
災害要援護者（高齢者や体の不自由な方）の支援対策	30.7	
一般住宅の耐震診断・耐震補助	28.7	
かけ崩れや液状化などへの対策	23.0	
国や近隣自治体、企業などとの協働体制の強化	22.8	
地下街や高層ビルに対する防災指導の強化	22.7	
地域における防災組織の確立	22.2	
防災ボランティアの育成や受け入れ態勢の整備	20.1	
津波、高潮、洪水などによる浸水への対策	19.2	
防災訓練などの意識啓発の強化	14.7	
その他	2.0	
特にない	1.6	
無回答	0.9	

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

資料：国勢調査

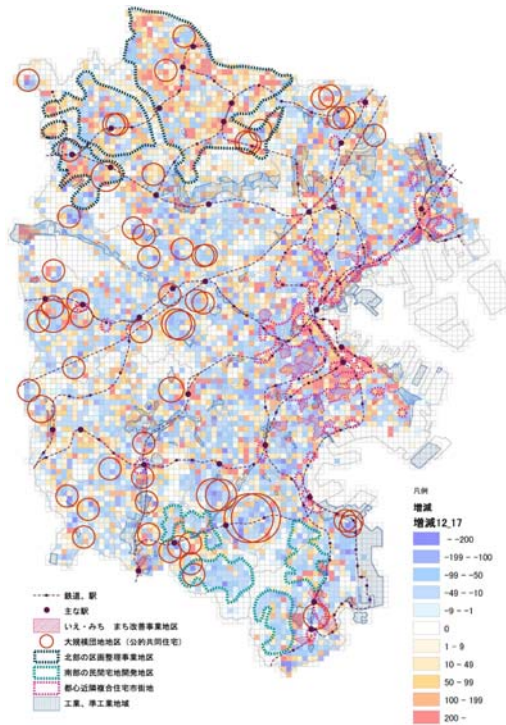
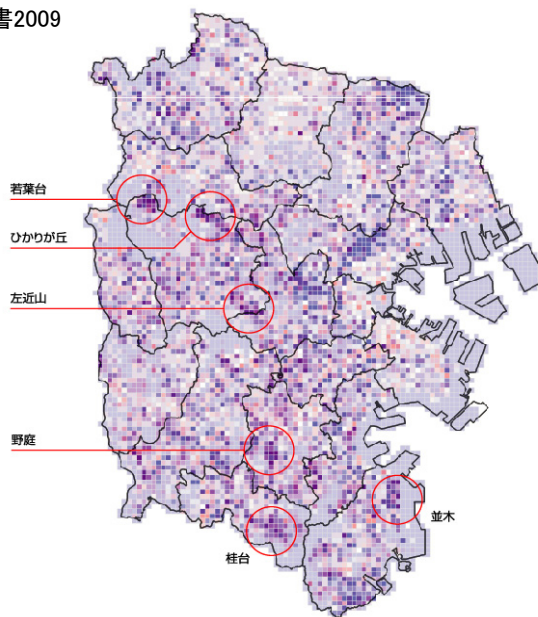


図 メッシュ別 若年層の流出と高齢者の増加が重なった地域 2000年-2005年

出典：横浜市市民生活白書2009



資料：国勢調査

図 最寄りの駅までの距離別住宅数(2008年) 資料：住宅・土地統計調査

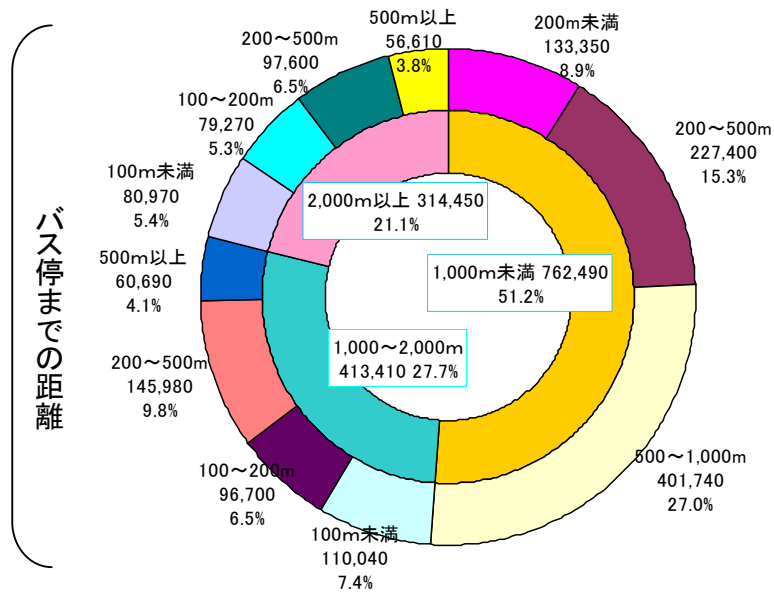
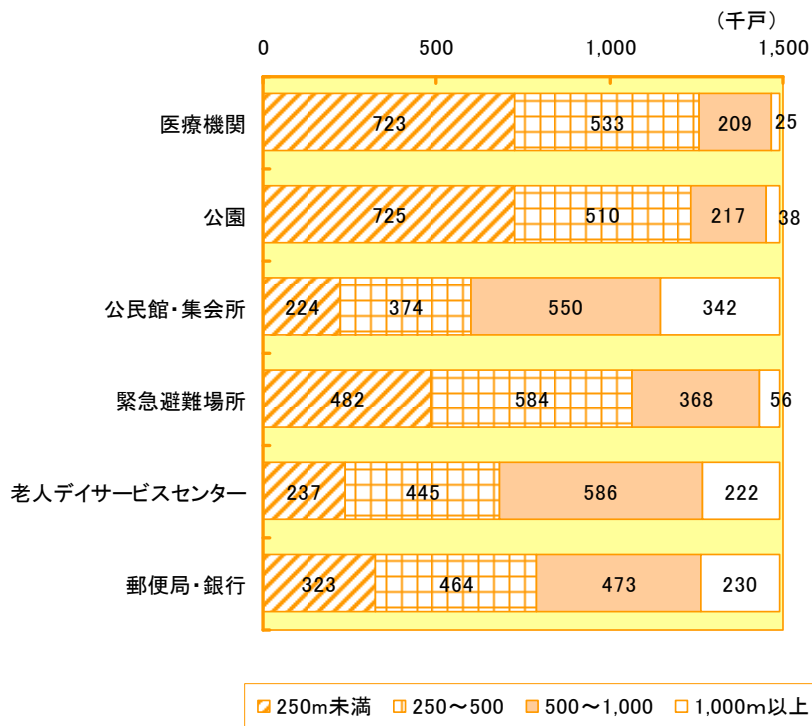
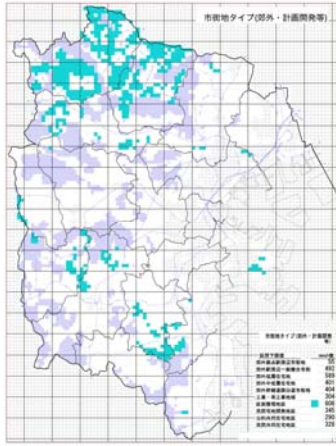


図 最寄りの生活利便施設までの距離別住宅数(2008年) 資料：住宅・土地統計調査



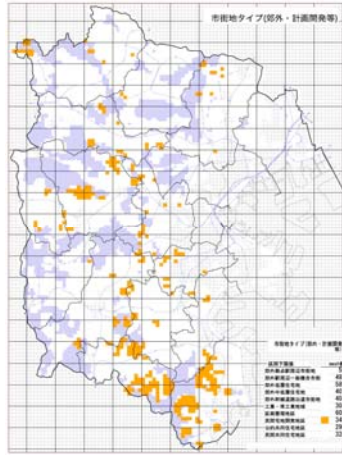
(2) 市街地形成の類型 (出典：横浜市住住宅政策審議会第3次答申)

区画整理地区

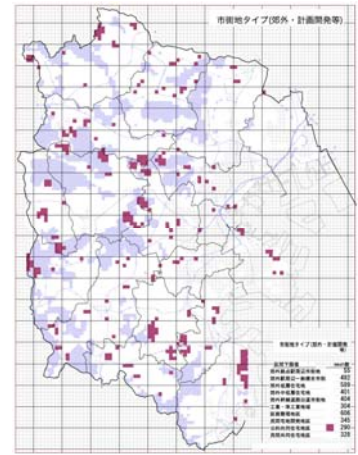


公的共同住宅地区

(公的な主体より整備された
1,000戸以上の共同住宅地)



民間宅地開発地区



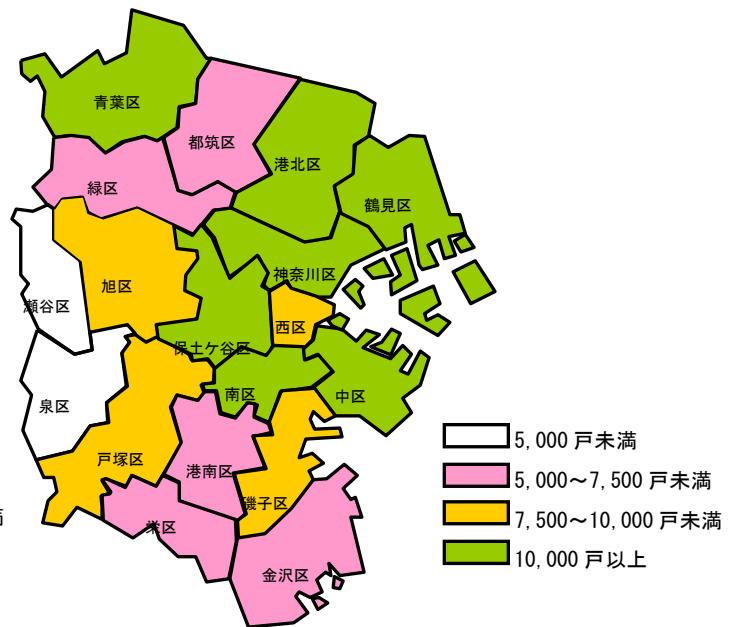
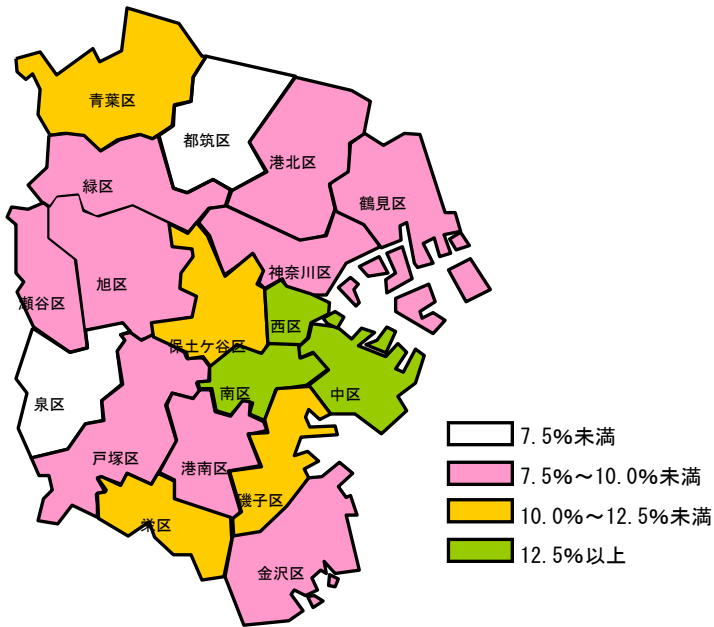
(3) 空き家の状況

図 区別空き家率 (2008年)

資料：住宅・土地統計調査

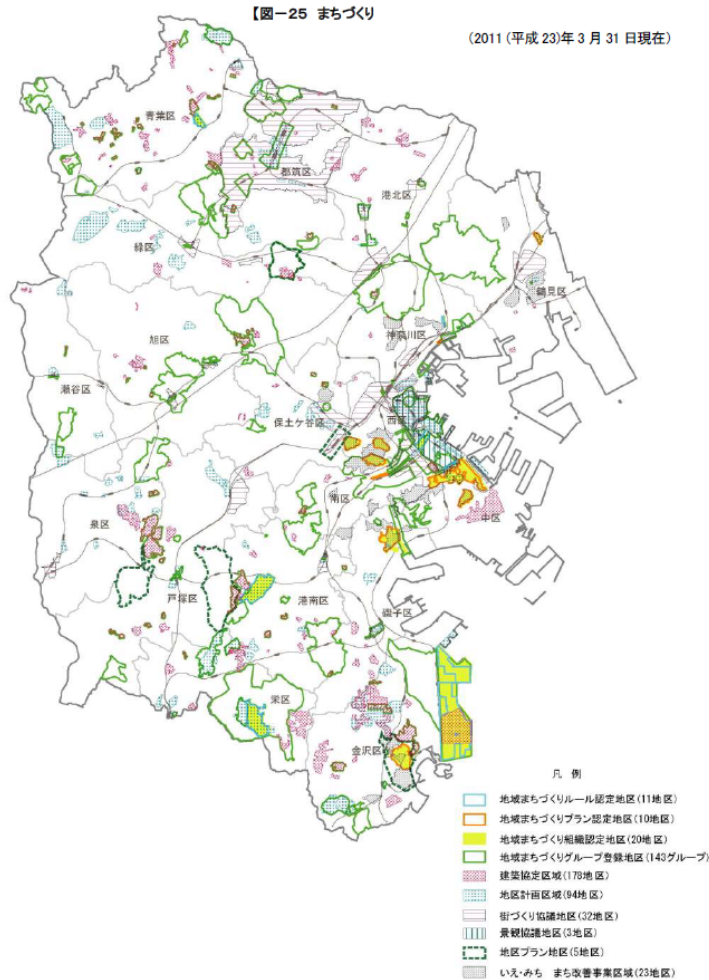
図 区別空き家数 (2008年)

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



- 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年(平成22年) ※支援活動開始:2008年(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

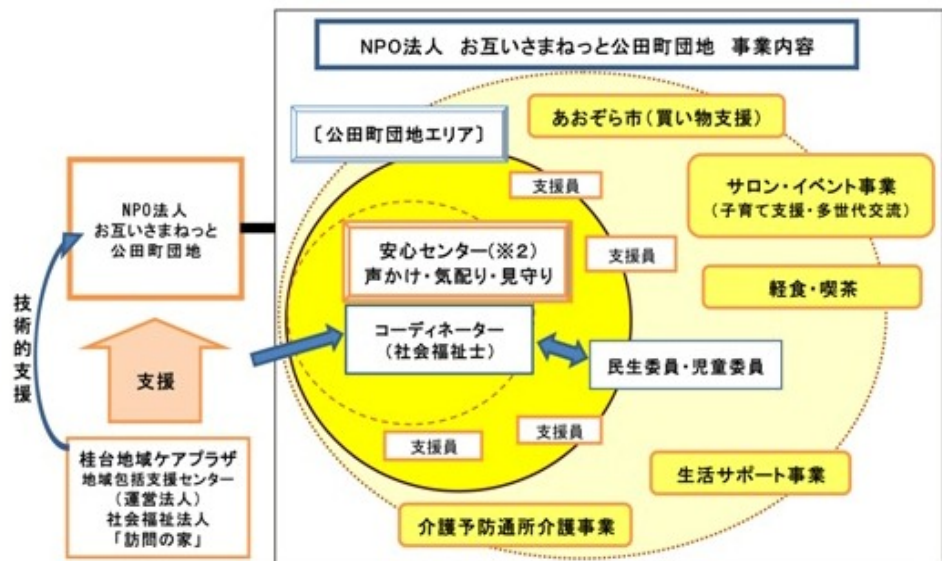
[概要]

- ・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。孤立死の発生や、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「お互いさまねっと公田町団地」を発足。(平成20年6月)
 - ①孤独死の予防を目的に見守りネットワークづくり
 - 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(平成22年4月)
- ・URは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年(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

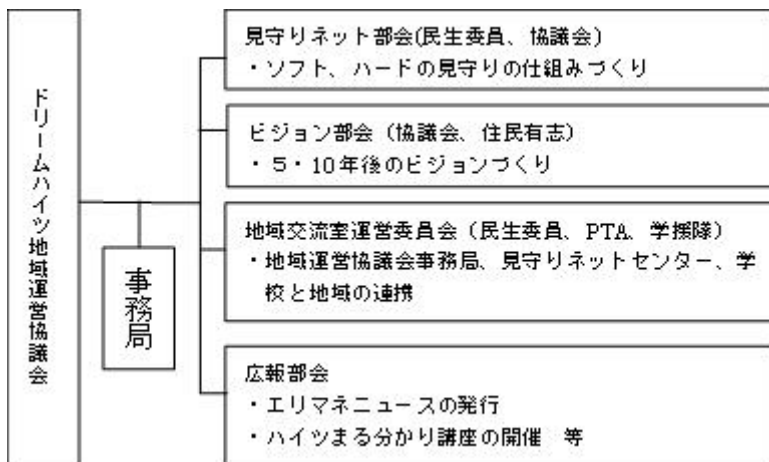
[概要]

- ・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、昭和48年(1973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。
- ・平成19年(2007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
4. 医師や保健師が常駐し、24時間サービスを受けられる集合住宅の実現 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 年(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)

●横浜市さわやか港南

[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. ②地域の居場所

3. ③よろず相談所

4. 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(1980～1999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ある住民が団地の自治やコミュニティー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) ・外国につながるのある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続けている。
- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・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)

- ・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への運用

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、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。
- ・ 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】

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
平成8年	モデル地区にアンケートを実施
平成9年	自治会班長にアンケートを実施
平成10～11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
平成12年	「地区計画策定」の要望書を市に提出
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。

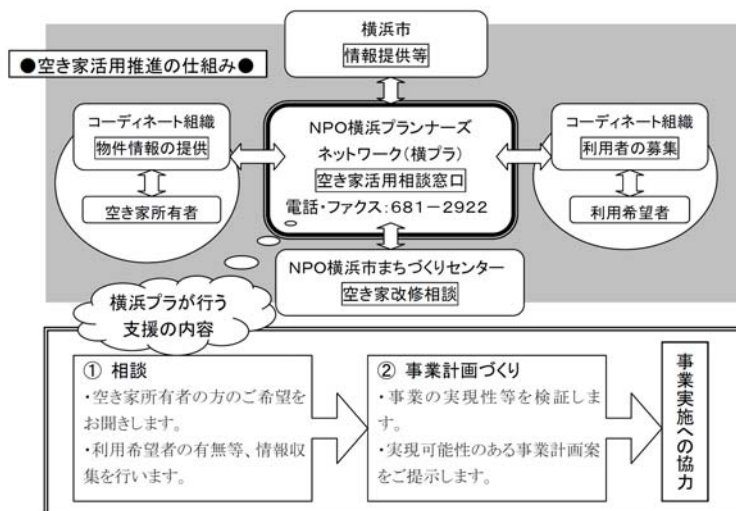
【活動内容（事業）】

- ▶ 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。
- ・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

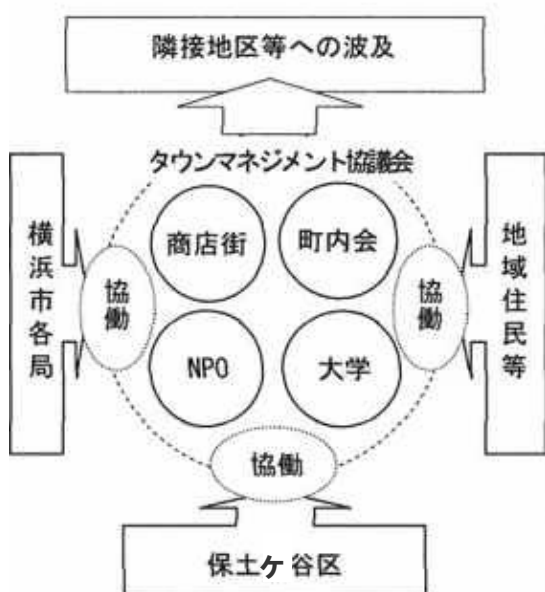
名称	和田町タウンマネジメント協議会
活動地域	和田町商店街（保土ヶ谷区）
メンバー構成	商店街、大学、NPO
主な事業内容	商店街を活性化するための事業

- ・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。
- 2・001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り組み。
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。
- ・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、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 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	平成12年より運営マニュアル作りに着手し、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

あ

●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として、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）に基づいて選定した23地域660ha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。市では、まちづくり支援団体（NPO等）と連携のうえ、次の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

●NPO（エヌ・ピー・オー）

Non-Profit-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。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、地権者等による主体的な取組。地域内の自治活動や交流活動だけでなく、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含む場合もある。

●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の傾向にあり、地球温暖化の主な原因とされている。

か

●開発調整条例（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

●CASBEE横浜（横浜市建築物環境配慮制度）

Comprehensive Assessment System for Building Environment Efficiencyの頭文字をとったもの

で建築物のサステナビリティ(持続可能性)への関心が集まる中、省エネルギーなどに限定された従来の環境性能よりも広い意味での環境性能を評価することが必要になってきたため開発されたもの。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、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り組みを進めるもので、届出制度と認証制度の2段構成になっている。

●グループリビング

「加齢による身体機能の低下を補うため、共同で生活している形態」。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

土地区画整理事業や宅地開発指導要綱等により道路や公園、教育施設等の公共施設の整備基準を満たした開発

●建築協定

建物の中高層化や風紀上好ましくない建物や環境を害する恐れのある建物が建つなどの問題を未然に防ぐとともに、個々の地域の特色を生かした住民のまちづくりに関する要望を土地所有者などが申し合わせて、建築に関する協定を結び、市長の認可を得て公的なものとする制度

●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(住宅供給公社、都市再生機構等)が供給する公社住宅、都市機構(UK)賃貸住宅、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)

平成21年5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、お年寄りの住まいの安心確保の取り組みが強化された。

●高齢者向け優良賃貸住宅

高齢者が安心して住み続けられるよう、高齢者に配慮したバリアフリー等の住宅仕様と緊急

通報設備が設置されている賃貸住宅。緊急時の対応サービスもあり、住宅によっては、生活支援サービスを受けることが可能。

民間の住宅事業者に対し、市と国が建設費や家賃の一部を補助する。入居資格としては、市内に居住または在勤する満 60 歳以上の単身又は夫婦世帯等であり、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。平成 23 年に地域優良賃貸住宅（「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（平成 5 年 7 月 30 日施行）に基づき、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。市と国が建設費や家賃の一部を補助する。）に再編。

●コレクティブハウス

北欧で発達した独立完備した複数の住戸のほかに、豊かな共用部分が組み込まれている住宅形態。我が国では、共通のダイニングキッチンで居住者が輪番で料理を担当し、食事をみんなで行う住まい方がコレクティブハウスとしてとらえられている。

さ

●サービス付き高齢者向け住宅

高齢者世帯や要介護者等の増加に対応し、高齢者が安心して生活することができる住まい・住環境の整備により、その居住の安定確保を図るため、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携して、高齢者を支援するサービスを提供する住宅。都道府県による登録が必要

●最低居住面積水準

住生活基本計画(全国計画)で示された住宅の面積に関する水準。最低居住面積水準(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に関する水準)と誘導居住面積水準(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)とが設定されている。最低居住面積水準は4人家族の場合50平方メートルになっている。誘導居住面積水準は、一般型誘導居住面積水準(4人家族の場合125平方メートル)と都市型誘導居住面積水準(4人家族の場合95平方メートル)で構成されている。

●住生活基本法（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が生じ、新たに制定された。

●住宅供給公社

昭和40年に施行された地方住宅供給公社法に基づいて、地方公共団体が基本金を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、火災時の安全、高齢者等への配慮など、住宅の性能について評価し、住宅取得者に対して住宅の性能に関する信頼性の高い情報を提供する仕組み。「住宅の品質確保の促進等に関する法律」により定義された。

●住宅セーフティネット法

平成19年7月に「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（住宅セーフティネット法）」が制定された。この法律は、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に対し、賃貸住宅の供給を促進するために定めている。同年9月には、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

住宅に断熱材や二重ガラスを使用して、断熱性や気密性を向上させることや自然の風や太陽光を活かした設計で、冷暖房効率の向上を図った住宅

●少規模多機能施設

平成18年4月の介護保険制度改正により創設された、地域密着型サービスのひとつ。介護が必要となった高齢者（主に認知症高齢者）が、今までの人間関係や生活環境をできるだけ維持できるよう、「通い」を中心に「訪問」「泊まり」の3つのサービス形態が一体となり、24時間切れ間なくサービスを提供できる。設備の要件は、居間（食堂、機能訓練室、台所を兼用）、夜間ケアを行うための個室、静養室、相談室、事務室を設けること。

●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入居、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随時実施している。

●生活保護

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

●耐震基準

耐震基準とは、一定の強さの地震が起きても倒壊または損壊しない建物が建築されるよう、建築基準法が定めている基準のこと。建築基準法の耐震基準は1981年（昭和56年）に抜本的に改正され、これ以前の基準を「旧耐震基準」という。

●地域ケアプラザ

市民の誰もが、地域で安心して生活できるよう、地域の福祉・保健活動を振興するとともに、福祉・保健サービスを身近な場所で総合的に提供する施設。市内に126箇所（平成21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すすめる条例。

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、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。

●地区計画

都市全体の骨格を対象に計画される都市計画と個々の建築計画との中間的な位置にあり、用途地域等の都市計画と調和を図りながら、地区の特性に応じたきめ細かいまちのルールを定めるもので、都市計画のひとつ

●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（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

都市計画法で定められた規制の対象になる地域のこと

は

●ハウスシェア、ルームシェア

複数の人で1つの賃貸住宅の部屋を分けあって共同で住むこと。一軒家の場合をハウスシェアという。1人で借りるよりも、家賃負担や水道光熱費などの負担が低く、キッチン・バストイレなどの共用部分を含む広めの部屋を借りることができる。

●ハウスクエア横浜・人にやさしい住まいづくり体験館

都筑区中川にある「住まい情報館」と「住宅展示場」。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」を自然に学べる施設。

●バリアフリー

高齢者や障害者等の日常の生活行動の上での制約をできるだけ排除するため、身体機能の低下や障害等に配慮した状態のこと。住宅においては、床の段差の解消、手すりの設置等がある。

●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

分譲マンションの共用部分などを共同で管理するために、区分所有者全員で構成する組織

●密集住宅市街地

住宅が80戸/haと密集し、木造住宅率が高く、道路・公園が未整備なため、地震時の家屋の倒壊や消失の危険性が高く、避難困難であったり、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住宅市街地のこと。

●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（家賃等の滞納保証、保証金の一部補助等）」と「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）」を行なうことで、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、ひとり親家庭、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。

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

●横浜市耐震改修促進計画

「建築物の耐震改修の促進に関する法律」（耐震改修促進法）では、建築物の地震に対する安全性の確保と向上を図ることが、所有者の努力義務とされるとともに、建築物の耐震改修を促進するための計画を国の基本方針に基づき策定することが位置付けられており、横浜市が、安全・安心な都市づくりを推進するため、大地震の発生に備え、旧耐震基準（昭和56年5月31日以前の耐震基準）で建築された既存建築物の地震に対する安全性の向上を計画的に促進することを目的として策定した計画

●横浜市地球温暖化対策実行計画

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平成32（2020）年度（中期目標年次）までに25%、平成62（2050）年度（長期目標年次）までに80%削減（いずれも平成2（1990）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。

●ヨコハマ・リぶいん

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、入居者の居住の安定を図るために家賃助成を行っている。

ら

●ライフステージ

年齢にともなって変化する生活段階のこと。横浜市住宅基本計画（平成7年5月）では、「夫婦のみ」、「家族形成期」、「家族成長期」、「成熟期」、「向老期」、「老齢期」の6段階に分けている。

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、五十音順）

氏名	職業等	分野
小林 重敬 （委員長）	東京都市大学都市生活学部 教授	都市計画
大江 守之 （副委員長）	慶應義塾大学総合政策学部 教授	都市・住宅政策
中城 康彦 （副委員長）	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
薮 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

委員会開催経過

回	開催年月日	議題
第1回	平成22年7月16日	○委員会の運営 ○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年秋頃	○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、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	○専門部会の運営 ○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報告 ○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	福祉等の関連施策との連携について ○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かた
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