

第4次横浜市住宅政策審議会 第3回審議会 議事次第

1 日 時

平成23年3月28日（月） 午後1時30分～午後3時30分

2 場 所

横浜市住宅供給公社6階会議室

（横浜市神奈川区栄町8-1 ポートサイドビル）

3 議 事

（1）開会

（2）審議

①横浜市住宅政策審議会 中間整理

②意見交換

（3）その他

（4）閉会

4 資 料

（1）横浜市住宅政策審議会 委員名簿（資料1-1）

（2）横浜市住宅政策審議会 専門部会委員名簿（資料1-2）

（3）事務局名簿（資料1-3）

（4）住宅政策審議会及び専門部会の開催状況について（資料2）

（5）住宅政策審議会及び専門部会の主な意見（資料3）

（6）横浜市住宅政策審議会 中間整理（案）（資料4）

（7）方針を実現する具体的な住宅施策の体系（案）（資料5）

（8）横浜市の住宅・住環境の現状と動向（参考資料1）

（9）住宅施策の取組イメージ（参考資料2）

（10）人口減少等を踏まえた郊外部のまちづくり検討調査（参考資料3）

横浜市住宅政策審議会 委員名簿

(平成23年3月28日現在)

No	氏名	職業等	分野
1	小林 重敬 (会長) こばやし しげのり	東京都市大学都市生活学部 教授	都市計画
2	大江 守之 (副会長) おおえ もりゆき	慶應義塾大学総合政策学部 教授	都市・住宅政策
3	中城 康彦 (副会長) なかじょう やすひこ	明海大学不動産学部 教授	不動産経営計画
4	石川 恵美子 いしかわ えみこ	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
5	大家 亮子 おおや りょうこ	成城大学社会イノベーション学部 教授	住宅政策
6	岡 雄一 おか ゆういち	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
7	筈 健夫 しとみ たけお	神奈川県県土整備局建築住宅部 部長	行政機関
8	柴田 範子 しばた のりこ	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
9	下田 純 しもだ じゅん	市民	公募委員
10	望月 久美子 もちづき くみこ	(株) 東急住生活研究所 上席研究員	不動産・住生活
11	森 裕之 もり ひろゆき	横浜市会建築・都市整備・道路委員会 委員長	横浜市会代表

横浜市住宅政策審議会 専門部会委員名簿

【資料１－２】
第３回横浜市住宅政策審議会

テーマ１ 「社会情勢を踏まえた本市の住宅政策のあり方」

No	氏名	職業等	分野
1	小林 重敬 こばやし しげのり (部会長)	東京都市大学都市生活学部 教授	都市計画
2	大江 守之 おおえ もりゆき (副部会長)	慶應義塾大学総合政策学部 教授	都市・住宅政策
3	大家 亮子 おおや りょうこ	成城大学社会イノベーション学部 教授	住宅政策
4	岡 雄一 おか ゆういち	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
5	中城 康彦 なかじょう やすひこ	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」

No	氏名	職業等	分野
1	小林 重敬 こばやし しげのり (部会長)	東京都市大学都市生活学部 教授	都市計画
2	中城 康彦 なかじょう やすひこ (副部会長)	明海大学不動産学部 教授	不動産経営計画
3	石川 恵美子 いしかわ えみこ	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
4	大家 亮子 おおや りょうこ	成城大学社会イノベーション学部 教授	住宅政策
5	望月 久美子 もちづき くみこ	（株）東急住生活研究所 上席研究員	不動産・住生活

テーマ３ 「多様な主体との連携のあり方」

No	氏名	職業等	分野
1	大江 守之 おおえ もりゆき (部会長)	慶應義塾大学総合政策学部 教授	都市・住宅政策
2	柴田 範子 しばた のりこ (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
3	石川 恵美子 いしかわ えみこ	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
4	岡 雄一 おか ゆういち	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
5	下田 純 しもだ じゅん	市民	公募委員
6	望月 久美子 もちづき くみこ	（株）東急住生活研究所 上席研究員	不動産・住生活

第 4 次横浜市住宅政策審議会 幹事名簿		
都市経営局	政策課担当課長	鈴木 和宏
こども青少年局	子育て支援課長	田中 博章
健康福祉局	高齢健康福祉課長	宮口 廣隆
都市整備局	地域まちづくり課長	古木 淳
建築局	企画課長	黒田 浩

第 4 次横浜市住宅政策審議会 事務局名簿		
建築局	建築局長	鈴木 伸哉
	企画部長	宮里 辰男
	住宅部長	八幡 準
	住宅計画課長	谷垣 弘行
	住宅整備課長	木村 昇
	住宅管理課長	伊奈 保秀
	住宅計画課担当係長	高井 雄也

横浜市住宅政策審議会開催状況について

1. 審議の目的・背景

本市の住宅政策においては、本格的な少子高齢社会の到来、地球環境問題の深刻化など多様な課題への対応が求められています。一方、厳しい財政状況が続いており、「選択と集中」の観点から必要な政策を見定める必要があります。こうしたことを踏まえ、市民の暮らしの充実を図るための、長期的視野に立った住宅政策を検討します。

また、審議の内容を踏まえ、本市の住宅施策を推進していくためのマスタープランとして、住生活基本法に基づく「横浜市住生活基本計画」を策定します。

2. 諮問事項

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

3. 基本的な考え方

基本的な目標

選 択

ライフステージやライフスタイルに応じた住まいが選択できる

安全・安心

子どもから高齢者まで、市民一人ひとりが安心して暮らしていける

豊かさ・誇り

住まいとまちに誇りと愛着を持ち、生活に豊かさを感じられる

対応の視点

市場の活用

住宅市場の透明性・競争性を高め、市民ニーズに的確に対応できる環境づくり

関連分野との連携

福祉・まちづくりなど住生活に関わる多様な主体の活力が活かされる仕組みづくり

ストック重視

住宅ストックの質の向上と長期使用の促進

地域への着目

地域の力を活かし、少子高齢化、環境等の課題への対応

4. 検討テーマ

◇テーマ1 社会情勢を踏まえた本市の住宅政策のあり方

多様化する居住ニーズへの対応

少子高齢、低炭素社会への対応

住宅セーフティネットの構築

厳しい財政状況における住宅政策

◇テーマ2 良質な住宅ストックの形勢と活用のあり方

住宅ストックの質の向上と長期使用の促進

住宅と世帯のミスマッチ解消

住宅市場における「公」「民」の役割

公的住宅における新たな供給・改善手法

◇テーマ3 多様な主体との連携のあり方

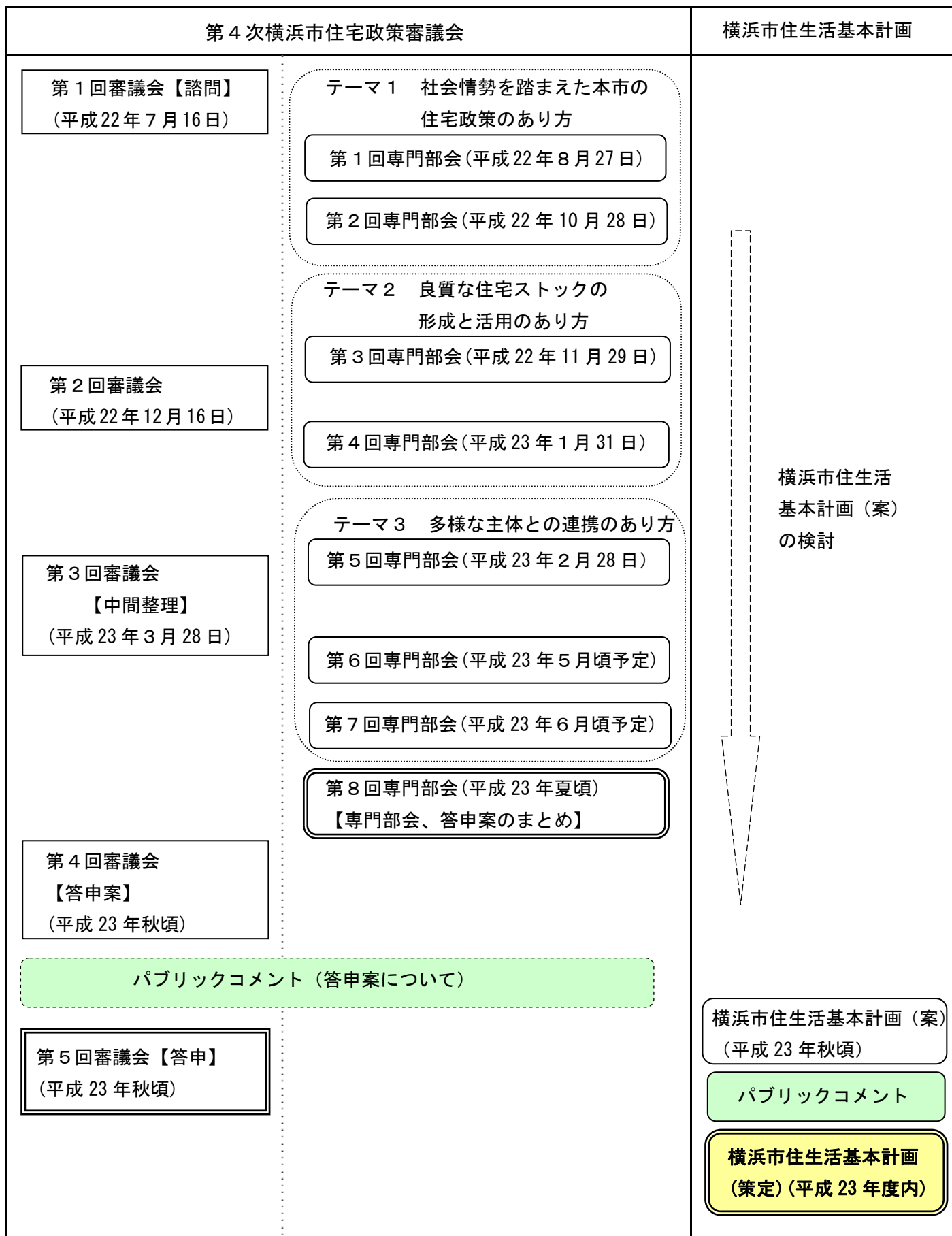
福祉、まちづくり等の関連施策との連携

各地域の課題、ニーズに対応した施策の展開

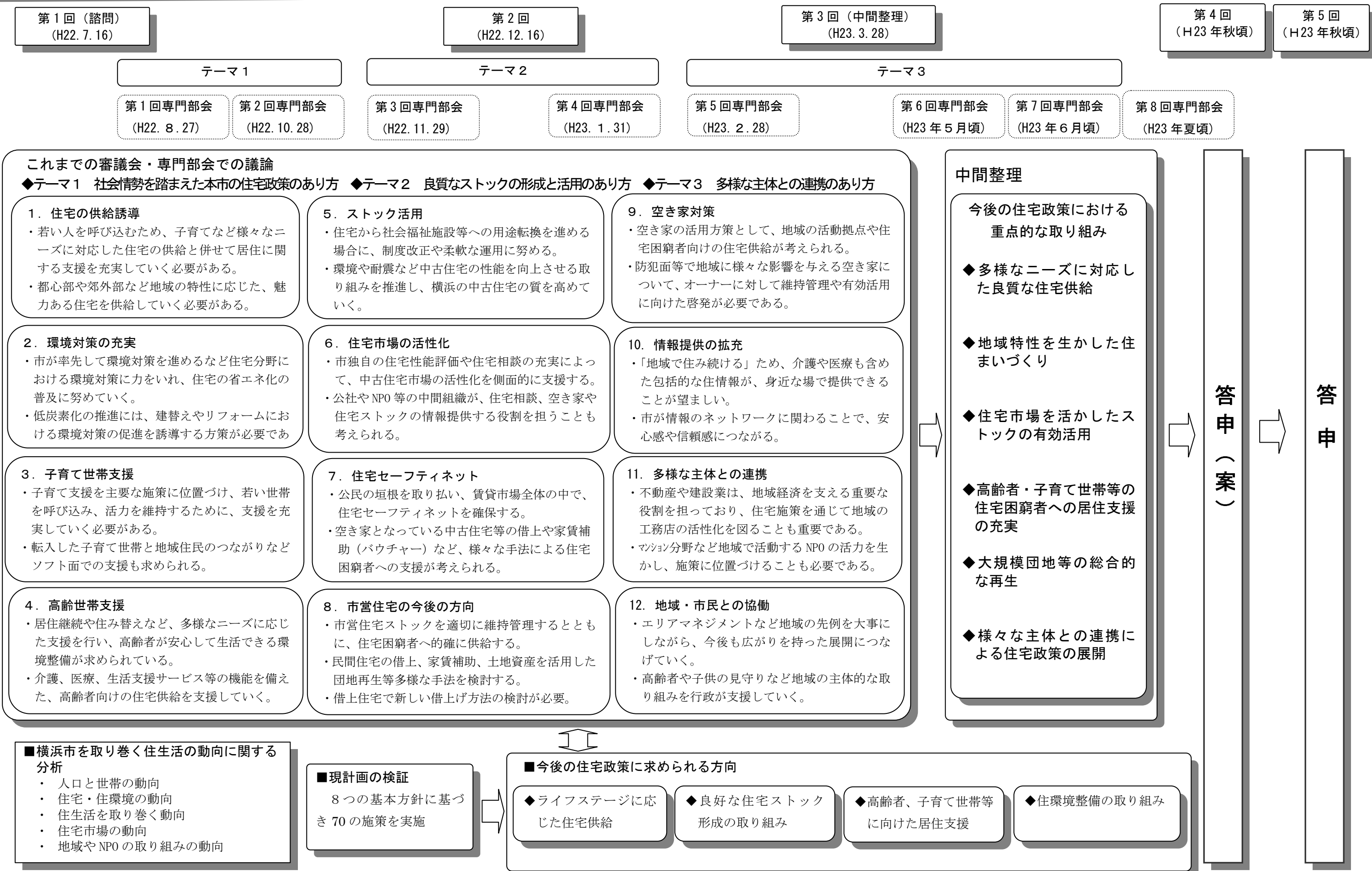
人口減少傾向にある郊外の活性化

住みやすいまちに向けた市民力の発揮

5. スケジュール



住宅政策審議会及び専門部会における主な意見



横浜市住宅政策審議会 中間整理 （案）

1. はじめに

- ・ 横浜市の住宅政策には、本格的な少子高齢社会の到来、地球環境問題の深刻化等多様な課題への対応が求められている。しかしながら、市の財政は、福祉・医療の経費である扶助費等の義務的経費が増加し、財政構造が硬直化する等、依然厳しい状況が続いている。このような状況に対して、住宅政策審議会は、横浜市から、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、諮問を受けた。
- ・ 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ようになっていく。
- ・ 成熟社会の住まいづくりにおいて、市民の暮らしの充実を図り、安定した住生活を実現するには、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住宅政策とがしっかりと連携し総合的に、多様な住宅ニーズに対応していくことが必要である。
- ・ 限られた財源の中で、多様な住宅ニーズに応えていくには、「選択と集中」の観点から、必要な政策を見定め、より効果的に政策を推進していくことが求められる。
- ・ また、住宅数が世帯数を上回る現状が続く中にあることは、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る。
- ・ さらに、住まいづくりにおいて、低炭素化等環境負荷の軽減に配慮することは、社会全体としての持続可能性を高めることに寄与することになり、その結果、住生活の豊かさにもつながってくる。
- ・ そして、多様な選択肢があって、豊かさを実感できる住まいを確保するには、住生活の主体である居住者が自ら住まいづくりに参加し、自らの想いを実現できることが主体的な取組みの動機となる。これからの住宅政策の基本スタンスとしては、参加や地域連携をより重視した取り組みへと転換していくことが望ましい。
- ・ 以上のようなことから、これまで以上に、福祉、まちづくり等の関連施策との連携を強化すること、住宅のストックを有効に活用していくこと、公共だけでなく民間も含めて、住宅市場全体や市民の主体的な取組と協働していくことを意識しながら、横浜市の今後の住宅政策のあり方について検討し、中間的な整理としてとりまとめた。

2. 横浜市の住宅・住環境の現状と動向

(1) 人口と世帯の動向

- ・ 平成 22 年 10 月 1 日現在の人口は 3,689,603 人 1,583,344 世帯となっている。世帯当たり人員は 2.33 人である。(国勢調査)
- ・ 我が国の人口は微増から今後減少傾向に向かうが、横浜市では、平成 32 年までは人口は増加し、世帯数は微増すると推計されている。
- ・ 郊外部の計画開発地や密集市街地では人口が減少傾向にあるが、中心市街地と北西部等では転入による人口増加が見られる地区がある。
- ・ 平成 22 年 1 月 1 日現在の高齢化率は 19.6%となっており、特に介護の発生率が高い 75 歳以上の後期高齢者や、生活サポートの必要な高齢単身者世帯が増加している。こうした傾向は、郊外部での進行が目立っている。(住民基本台帳)

(2) 住宅と住環境の動向

【住宅ストック】

- ・ 平成 20 年 10 月 1 日現在の住宅総数は、1,660,900 戸であり、住宅数は増加傾向にある。住戸数は、近年世帯数を上回って推移する状況が続いており、住宅総数の 1 割弱の約 16 万戸の空き家が発生している。(住宅・土地統計調査)
- ・ 持ち家率は 57.6%で上昇傾向にあり、建て方別の住宅戸数で見ると共同住宅が多く 61.1%を占めている。
- ・ 住宅総数の約 4 分の 1 が建築後 30 年以上経過しており、今後、建替えや改修の必要な住宅が増加してくる。

【公的住宅】

- ・ 公的賃貸住宅は約 11 万戸で、そのうち市営住宅は 288 団地 31,449 戸である。公的賃貸住宅は、昭和 40 年から 50 年代に建築された住棟が多く、これらの中には大規模団地が多く存在し、今後、建替えや更新が同時期に発生する。
- ・ 市営住宅では、居住者の高齢化、建物の高経年化が併行して進んでいるため、エレベーター設置等のバリアフリー化や、ストックの改善・更新等も求められる。

【民間賃貸住宅】

- ・ 民間借家は、住宅総数の 28.0%を占め、割合は低下傾向にある。
- ・ 民間借家は、持ち家や公営借家等に比べ住戸面積が狭く、居住面積水準未満の世帯の割合が高い。また、手すり等の高齢者向け設備が設置されている割合も低く、持ち家に比べて水準が劣るものが多くみられる。

【住環境】

- ・ 住環境の整った住宅地がある一方で、重点的に改善が必要な密集市街地として 660ha、23 地区が指定されている。これらの中には、斜面地の法面改善が必要な地区や、既存家屋が建ち並びまた、高低差があるために狭あい道路の拡幅が困難な地域等が見られる。
- ・ 郊外部には、鉄道駅から遠く、交通利便性や生活利便施設へのアクセスが不自由な地域が存

在している。

(3) 住生活を取り巻く動向

- ・ 長引く不況により、生活保護受給世帯や住宅困窮者が増加傾向にあり、高齢者、障害者、ひとり親世帯、外国人、DV被害者等、住宅困窮の原因が多様化している。
- ・ 国は、住生活基本計画(全国計画)を策定し、住生活での安全・安心の確保、住宅の適正な管理及び再生、住宅市場の環境整備、住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保について目標を定めている。高齢者住まい法の改正等、住宅と福祉施設との垣根が取り払われつつあるなど様々な居住支援ニーズに対応した枠組みが構築されつつある。
- ・ また、国として、2020年までに温室効果ガスを30%削減することが目標に掲げられ、低炭素社会への対応が迫られており、家庭部門、特に住宅での一層のCO₂削減が要請されている。
- ・ 横浜市の財政は、今後も大幅な税収の改善が見込まれている状況にはない。住宅関連予算は平成10年では公営住宅建設費を中心に約326億円であったが、平成22年では、約41億円に減少しており、より効率的な取り組みが必要になっている。

(4) 住宅市場の動向

- ・ 新築住宅市場の規模は平成5年に、約4万戸程度で推移していたが、平成21年では約2万5千戸に縮小しており、近年は、ストック重視の観点から、中古住宅の流通促進に向けた施策に重点がおかれている。
- ・ 新築住宅については、住宅を長期にわたって良好に使っていくため、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が平成20年12月に公布され、認定された長期優良住宅の戸数についても増加傾向にある。また、既存住宅については、既存住宅の流通シェアを拡大する方針が国によって掲げられ、リフォーム支援や住宅エコポイント制度等の効果もあって、リフォーム需要は増加傾向にある。
- ・ 産業構造の変化や経済のグローバル化等によって、統合したり移転したりする工場があり、その跡地ではマンション開発がみられる。

(5) 地域やNPOの取り組みの動向

- ・ UR公田町団地(栄区)での高齢者生活支援を始め、湘南桂台地区、ドリームハイツ、勝田団地等、コミュニティをベースとした居住支援の取り組みが拡大しつつある。
- ・ NPO横浜マンション管理ネットワークによる分譲マンション管理組合の運営支援、横浜市マンション管理サポートセンターによる情報交流や相談の取り組み等、非営利組織による住宅支援の取り組みが普及してきている。

3. これまでの取り組みと今後の住宅政策に求められる方向

(1) ライフステージに応じた住宅供給

【これまでの取り組み】

- ・ 市営住宅、ヨコハマ・りぶいん、高齢者向け優良賃貸住宅等、多様な公的賃貸住宅の供給に取り組んできている。
- ・ 高齢者向けには、緊急通報システムや生活相談室を備えた高齢者向け市営住宅の整備、既存市営住宅での住戸改善によるバリアフリー対策の実施、公的住宅の供給を補完する高齢者向け優良賃貸住宅の供給を促進している。
- ・ 子育て世帯向けには、市営住宅での当選倍率の優遇措置、ファミリー向けのヨコハマ・りぶいんを供給し、家賃補助を行ってきた。

【今後の方向】

- ・ 市営住宅への応募倍率は依然高く、昨今の厳しい経済情勢下にあって、市営住宅を含めた公的賃貸住宅を中心とした新規供給も難しい状況にある。公的住宅を中心とした住宅政策から、民間との連携による住宅市場を活用した住宅政策の取り組み等、手法の多様化が求められている。

(2) 良好な住宅ストック形成の取り組み

【これまでの取り組み】

- ・ 住宅のリフォーム支援、耐震改修の促進、マンション管理組合への支援等、居住者のニーズに応じた既存住宅の維持保全の支援に取り組んでいる。
- ・ CASBEE 横浜（横浜市建築物環境配慮制度）、環境配慮型の住宅の普及促進に向けた脱温暖化モデル住宅推進事業の実施など市が主体となり、住宅における環境対策の取り組みを進めている。
- ・ 保育所等を併設し、子育てにやさしい仕様のマンションを認定するなど、子育て世帯向けの住宅ストックの形成に取り組んでいる。

【今後の方向】

- ・ 良好な住宅ストック形成のためには、新規供給だけでなく、リフォーム等により中古住宅の質の向上を図っていくことが求められる。
- ・ 持続可能な社会を形成するため、特に環境負荷を軽減する住宅ストックの形成については、今後さらに充実させていくことが求められる。
- ・ 今後、高経年化マンションが増加してくるため、区分所有者の合意形成など建替えや再生に向けた支援が重要になってくる。
- ・ 大規模な震災に対する日頃からの備えとして、耐震改修に向けた支援策を充実していくことが課題になっている。

(3) 高齢者、子育て世帯等の住宅困窮者への居住支援

【これまでの取り組み】

- ・ あんしん入居事業(賃貸住宅への入居の支援)において、入居を円滑にする取り組みや、高齢

者向けの市営住宅、高齢者向け優良賃貸住宅における生活相談、緊急通報システムの設置を行ってきた。

- ・ ハウスクエア横浜、住宅供給公社の住まいるイン等の場を整備し、住宅・建築相談や住み替え相談等の支援に取り組んできた。

【今後の方向】

- ・ 子育て世帯、高齢者が安心して快適に生活できる住環境整備、保育・医療・福祉サービスの提供が求められている。
- ・ 高齢者等は身近な場所での相談や情報提供が求められており、住宅だけでなく、福祉的な情報も含めた地域の包括的な情報・相談需要への対応が課題になっている。
- ・ 入居支援だけでなく、戸建持ち家等の不動産資産の活用意向のある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にくいファミリー世帯への対応等住宅市場では解決しにくい課題への対応が求められる。
- ・ 新たな住まい方(ルームシェア、グループリビング等)が見られ、これらの動機は、住まいのニーズまたは問題でもあり、支援が必要な場合がある。
- ・ また、民間住宅市場を有効に活用するため、ニーズに応じた民間住宅の活用がなされるように、賃貸住宅のオーナー等への情報提供や啓発が課題になっている。
- ・ 賃貸住宅オーナーのリスクを軽減することで、これまで以上に住宅困窮者が賃貸住宅に入居しやすい環境整備が求められている。

(4) 住環境整備の取り組み

【これまでの取り組み】

- ・ 狭あい道路の拡幅、密集市街地の改善、急傾斜地の法面改善等に取り組んできた。
- ・ 地区計画、建築協定等の既存の手法を活用するとともに、市独自の開発調整条例や中高層建築物に関する条例を制定するなど、良好な居住環境の整備に向けた誘導を行ってきた。

【今後の方向】

- ・ 孤立死の防止、団地での店舗撤退の影響への対応等、地域でのエリアマネジメントの転換等ソフト面での住環境整備が課題
- ・ 狭あい道路の拡幅や密集市街地の改善を阻害している、建替え困難な住戸の存在、資金の不足、居住者の高齢化による改善意欲の低下等の複合的な要因を的確に捉えた施策を推進することで、安全で安心できる市街地を形成していく必要がある。
- ・ 空き家を活用して、地域の拠点機能となる生活利便施設等を整備しようとする場合、既存の法律制度により制約を受ける場合があり、建物の用途転換や生活利便施設の導入をしやすいように、制度の柔軟な運用が求められている。
- ・ 少子高齢化が進み児童数が減った地域で小学校を統廃校してしまう場合に、その地域は、子育て世帯が住みにくい場所になり、若年層が転出し高齢化が進んでしまうことにもなる。このような学校等を地域の NPO の活動拠点として活用するなど柔軟な施設運営によって、将来にわたって地域の居住を支える機能を持続することが求められる。

4. 今後の住宅政策における重点的な取り組み

(1) 多様なニーズに対応した良質な住宅供給

- ・ 少子高齢化の進展、価値観の多様化等、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く。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・生活支援サービス付きの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も支援していく必要がある。
- ・ 低炭素化やグローバル化が進む中で、環境に配慮した住宅の供給や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、住宅流通において、適切に誘導していくことが望ましい。
- ・ 北部方面等人口が増加している地域や、鉄道延伸の計画があり今後も成長する地域がある。これらの地域では今後も新設住宅の供給が進むことが予想される。新設住宅については、住生活の質を高めるとともに環境配慮の観点からも、建物として質が高く、長期にわたり使用することが可能な住宅となるよう、適切に誘導していくことが求められる。
- ・ 長期優良住宅認定制度など既存の認定制度の活用により良質な住宅の供給を促し、新設、中古ともに住宅の品質の確保に取り組むとともに、住まい手に対する適切な情報提供を行い、質が高く魅力ある住宅の供給を誘導していくことが求められる。

(2) 地域特性を生かした住まいづくり

- ・ 横浜市は、都心部、臨海部、郊外部等市街地の形成の過程の違いに加え、地形的な特徴も相まって、多様な特徴をもった住宅地が形成されている。これらの中には、人口が増加し発展期にある地区がある一方で、高齢化が進み若者が転出する等、活力を失いつつある地域も見られる。また、高経年化する大規模団地や密集市街地のように個別の課題を抱えた地区もある。
- ・ 将来にわたって、地域の人口バランスを保ち、地域コミュニティを維持活性化するためには、若い世帯を呼びこむことのできる魅力ある住まいの供給が課題になっている。
- ・ これらの地域の特性に応じて、的確に住宅政策を展開していくには、市全体を対象に包括的に取り組むのと同時に、地域の特徴を踏まえ、個別の課題に対応していくことが求められる。
- ・ また、地域固有の課題は、まちづくり、福祉、コミュニティ形成など幅広い分野の課題が複合的に絡み合っているため、様々な施策と連携しながら取り組んでいくことが求められる。
- ・ 地域住民の意向を把握し、連携して取り組んでいく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生かしながら、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ている。

(3) 住宅市場を活かしたストックの有効活用

- ・ 成熟社会においては、住まいづくりについてもストックを重視した政策がより重要であり、既存の住宅ストック等を有効に活用しながら、豊かな住生活を実現することが求められる。
- ・ 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、バリアフリー・エコリフォーム

といった住宅の質や価値を高めるリフォームの促進や、維持管理が負担となっている高齢者等の持ち家においても資産として有効活用するなど、住宅ストックを有効に活用するための取り組みが求められている。また、中古住宅の性能評価も課題であり、リフォームに関する建物調査を行い、住宅に関する様々な相談に応じられる人材を育成するなど、国と同様の施策ではなく、よりきめの細かい市独自の制度を充実することが望ましい。

- ・ 横浜市においても空き家が発生しているが、今後、全国的な人口減少を考えると、既存住宅の空き家の有効活用がより必要になってくる。空き家の活用にあたっては、耐震化による安全性の確保、ニーズに応じたリフォーム、情報の提供等、住宅ストックを有効活用するための総合的な取り組みが必要になっている。
- ・ そして、これらの取り組みは、民間の中古住宅の活用が中心になるため、これからの住宅施策は、中古住宅市場を意識して取り組むことが必要になる。そのためには、地域の中古住宅を含めた住情報を把握し、それを提供していくことがより重要になってくる。また、地域の住宅関連企業が担い手となることから、これらの担い手との連携はより重要になってくる。

(4) 高齢者・子育て世帯等の住宅困窮者への居住支援の充実

- ・ 現下の厳しい経済情勢下にあって、住宅に困窮する原因には、経済的要因に限らず、介護の発生、家庭の問題、大地震による被災など様々であり、住宅困窮者が賃貸住宅の入居を拒まれる場合原因も多様化している。
- ・ 従来から、住宅セーフティネット施策として、公営住宅の供給が中心になってきたが、厳しい財政状況下にあって、市営住宅等の公的賃貸住宅の新規供給は難しくなっている。
- ・ 従来の市営住宅の供給手法では、対応できない面も見られるため、民間の空き家や社宅を活用して低所得者向けの住まいを確保する等、様々な取り組みが考えられる。
- ・ そして、多様な住宅困窮要因を解決し、住宅セーフティネットを構築するには、福祉施設と公的住宅との連携、見守りや生活支援の充実など安心できる住環境づくりを推進することが求められ、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る。
- ・ さらに、近年ではコレクティブハウジングを運営する NPO 等による新たな住まいづくりが見られるようになっており、これらの NPO 等と連携して、ハウスシェア、ルームシェア等の居住支援の取り組みの幅を広げていくことも検討すべきである。
- ・ 居住支援として、住情報の提供があるが、これからの情報発信は、住宅情報に限らず、医療やサービスの情報など地域の住生活に係る包括的な情報提供が有効である。

(5) 大規模団地等の総合的な再生

- ・ 市営住宅では、昭和 40～50 年代に大量に供給された住宅が平成 40 年以降、建替え等の対応が同時期に発生することになり、改善や建て替え等に係る整備費用を縮減しながら、平準化する方策の検討が必要になっている。
- ・ 他方、入居者は高齢化が進み、65 歳以上の人口は 35.1%と横浜市の平均 19.6%(平成 22 年 1 月 1 日現在 住民基本台帳)を大きく上回り、入居当初のファミリー世帯の多い住宅団地から変容してきている。

- ・ 市営住宅団地においても再生が必要になっているが、公的資産の合理的な所有と利用という観点から、将来的な需要や経済財政状況等を踏まえつつ、住宅の建設時期、立地等を踏まえて、団地の集約化、敷地の売却、民間活用など多様な再生手法の導入について検討することが望ましい。
- ・ 郊外部に立地する大規模住宅団地では、入居時に年齢や家族構成の似た世帯が同時に入居したこと等から、時代とともに世帯構成が偏ってきている。子ども世帯の独立等により、高齢者のみの単身世帯が増加し、また、居住者の転出の増加により空き家が増加している。地区人口が減少すれば、学校や生活利便施等の需要が減り、これらの機能の撤退が進めば、さらに利便性が低下し、転出が増えるという悪循環に陥る。
- ・ 団地再生については、合意形成を促進するために、法律、制度を使いやすくしていくことが求められる。また、建物の再生と同時にコミュニティの再生を併せて行うなど、持続可能な団地を形成していく必要がある。

(6) 様々な主体との連携による住宅政策の展開

- ・ 横浜市の住宅供給は、地域の工務店が中心となって進められてきており、住宅建設業は地元経済に貢献してきている。
- ・ 環境モデル都市に選ばれた横浜市では、環境・エネルギー分野の実証プロジェクトである横浜スマートシティプロジェクト、太陽光・電気自動車の充電設備の設置補助など様々な取り組みが行われている。「脱温暖化モデル住宅」の取り組みでは、地場の工務店と大学がジョイントベンチャーを構築し、住宅建設に取り組むことで、工務店が環境技術を習得できることも目的としおり、工務店の技術習得や研修等の支援することが求められている。
- ・ また、宅地・建物取引を中心とする不動産業者は、地域での住宅市場の円滑化に不可欠な存在となっており、地域経済の活性化の観点からも、市民が安心して住宅の取得やリフォーム、住み替えができるよう住宅政策の担い手として、住宅関連事業者の育成・支援を図ることが望ましい。大規模団地や郊外の戸建地域で行われている高齢者の生活支援など地域を主体とした居住支援の取り組みや、マンションの管理組合の運営等を支援している非営利組織の取り組みについても、広がりをもった展開ができるよう、支援していく必要がある。
- ・ こうした取り組みの担い手は、地域情報を把握して取組むことが重要であり、そのためには、地域で活躍している不動産、建設等の事業者、NPO 等が積極的に関与することが期待され、これらを育成・支援していくことが求められる。
- ・ そして、これらの取り組みは、公社等と協力して、公平性の観点からの情報提供や、普及啓発を推進していくことが考えられる。

基本方針	施策	主な取り組み（中分類）	主な取り組み（小分類）	事業
◇多様なニーズに対応した良質な住宅供給	・良質な住宅の供給支援	⇒高齢者・子育て世帯向け住宅の誘導	子育てファミリー向け住宅の供給誘導	ヨコハマ・りぶいん(子育て世帯向け)の再構築
				地域子育て応援マンション認定制度の普及
			高齢者向け住宅の供給誘導	医療・福祉と連携した高齢者向け住宅の普及（サービス付き高齢者向け住宅等）
				高齢者向け優良賃貸住宅の供給
		⇒中古住宅市場の活性化		横浜型中古住宅流通促進事業の検討（家歴書と環境性能表示との連動）
	・環境に配慮した住宅の供給誘導	⇒長期優良住宅・建築物環境配慮制度の普及、省エネ住宅の供給誘導　等		長期優良住宅等普及促進事業（共同住宅への普及）
				建築物環境配慮制度事業(CASBEE 横浜）（戸建て住宅への拡充）
				脱温暖化モデル住宅推進事業の推進
	・住情報の提供、相談機能の充実	⇒住情報のネットワーク化、多面的な情報発信、相談対応の充実　等		「人にやさしい住まいづくり体験館(ハウスクエア横浜)」活用事業／住まいの相談推進事業
				住まいるインの機能充実
				身近な相談窓口等の拠点を活用したネットワークの構築（区役所/地域ケアプラザ/コミュニティハウス　等）
◇地域特性を生かした住まいづくり	・地域特性を踏まえた住環境の整備	⇒地区計画等による誘導		地区計画による良好な居住環境形成の誘導
		⇒狭あい道路拡幅、密集市街地の改善　等		がけ地防災対策事業の推進（急傾斜地崩壊対策、自然がけ、人工擁壁防災対策）
				いえ・みち　まち改善事業
				住宅地区改良事業
				狭あい道路拡幅整備
		⇒市街地再開発事業による良好な住宅供給		市街地再開発事業
	・持続可能な魅力ある住環境の形成	⇒住宅・生活・福祉・子育て支援等のサービスの充実、住み替え支援、　等		民間との協働による先導的住宅地の整備（環境、福祉、子育て）
	・まちづくり、福祉、コミュニティ形成など幅広い分野との連携	人口減少地域等における住環境整備モデル　等		子育ての安全・安心環境の向上（高齢者など地域による見守り、保育施設の誘導）
				（再掲）医療・福祉と連携した高齢者向け住宅の普及（サービス付き高齢者向け住宅等）
	・地域による住環境整備	⇒地域の自主的活動や地域コミュニティの形成の支援　等		生活支援サービスの充実、高齢者の見守り等地域の主体的な取組みの支援
				地域まちづくり支援制度（専門家派遣、活動費助成）
				ヨコハマ市民まち普請事業
◇住宅市場を活かしたストックの有効活用	・中古住宅の活用支援	⇒住宅ニーズにあった改修支援、リフォーム協議会の強化等		木造住宅・マンション耐震の推進（耐震改修促進事業・耐震診断支援事業等）
				リフォーム等アドバイザーの派遣
				エコ・リフォーム助成/マンションバリアフリー助成
				リフォーム促進協議会との連携強化
		⇒高齢者住宅資産の有効活用		住宅資産預かり制度の検討
				高齢者住替え促進事業（住宅関連事業者との連携）
		⇒住宅に係る性能評価の普及、建物調査制度(インスペクション)の充実、等		建物調査員（インスペクター）の育成支援
				（再掲）横浜型中古住宅流通促進事業の検討（家歴書と環境性能表示との連動）
	・マンションの維持管理・再生支援	⇒マンション管理組合への支援、長寿命化・建替え支援　等		マンション管理組合支援事業（再生・建替支援、バリアフリー助成、データベースの活用、情報提供等）
				公社・NP0 と連携した情報の提供（浜管ネットとの連携等）
	・空き家、空き地等の地域活動拠点としての活用	⇒空き家の活用		エリアマネジメント活動拠点としての活用支援（地域ケア）
				賃貸住宅オーナーの意識啓発（維持管理等）
	・住宅関連事業の育成情報提供	⇒建設業界の支援　等		住宅事業者による技術開発・講習会への支援（建設関連産業活性化支援アドバイザー派遣）

基本方針	施策	主な取り組み（中分類）	主な取り組み（小分類）	事業
◇高齢者・子育て世帯等住宅困窮者への居住支援の充実	・市営住宅等の適切な管理	⇒住宅の困窮度に応じた優遇・供給、ニーズに応じた住宅改善の実施　等		募集方式の検討（高齢者・障害者入居優遇等）
				長寿命化計画に基づく既存市営住宅の維持・保全
				住戸改善事業（エレベーター設置等高齢化対応）
	・公的賃貸住宅の供給支援	⇒市営住宅の供給		民間活力の導入による市営住宅の総合的な再生の検討
				シルバーハウジング/横浜市高齢者用市営住宅等生活援助員派遣制度
				借上型市営住宅借り換え方策の検討（借上期間、定期借家制度）
		⇒公的住宅供給主体との連携		公的事業主体の連携強化（神奈川県公共住宅供給推進協議会等の活用）
	・福祉等関連施策との連携	⇒公的賃貸住宅整備に合わせた福祉施設等の設置		生活支援施設の公的賃貸住宅への整備
			⇒医療・福祉との連携	
	・子育て世帯、高齢者、外国人等への入居支援	⇒あんしん入居など賃貸住宅への居住支援の充実、不動産団体との連携による住まい探しの支援）		民間住宅あんしん入居事業
				不動産業界・NP0 との連携による外国人向け多言語による住情報の提供
	・住情報の提供、相談機能の充実	⇒住宅や福祉サービス等の住情報のネットワーク化、身近な場所での多面的な情報発信、相談対応の充実　等		（再掲）「人にやさしい住まいづくり体験館(ハウスクエア横浜)」活用事業／住まいの相談推進事業
				（再掲）住まいるインの機能充実
				（再掲）身近な相談窓口等の拠点を活用したネットワークの構築
◇大規模団地等の総合的な再生	・大規模住宅団地(公共・民間)等の総合的な再生	⇒福祉、子育て施設等の併設、建替え、資産の合理的所有・利用		（再掲）民間活力の導入による市営住宅の総合的な再生
				（再掲）生活支援施設の公的賃貸住宅への整備
				（再掲）公的事業主体の連携強化（神奈川県公共住宅供給推進協議会等の活用）
	・コミュニティの再生	⇒地域の自主的活動や地域コミュニティの形成の支援　等		（再掲）生活支援サービスの充実、高齢者の見守り等地域の主体的な取組みの支援
				（再掲）ヨコハマ市民まち普請事業
	・まちづくり、福祉関連施策、住宅施策との連携	⇒持続可能な居住環境の整備		都市計画・建築基準法の制限の柔軟な運用（生活利便施設の導入促進）
				高齢者等住環境整備事業
◇様々な主体との連携による住宅政策の展開	・住まいづくりの担い手との連携	⇒NPO、建設業界・商店街等の地場産業の支援　等		（再掲）脱温暖化モデル住宅推進事業の推進
				（再掲）横浜型中古住宅流通促進事業の検討（家歴書と環境性能表示との連動）
				住宅リフォーム等支援事業の再構築（建物調査員の養成/相談員育成）
				（再掲）住宅事業者による技術開発・講習会への支援（建設関連産業活性化支援アドバイザー派遣）
				（再掲）生活支援サービスの充実、高齢者の見守り等地域の主体的な取組みの支援
				（再掲）ヨコハマ市民まち普請事業
	・住情報の提供、相談機能の充実	⇒住情報のネットワーク化、多面的な情報発信、相談対応の充実　等		（再掲）「人にやさしい住まいづくり体験館(ハウスクエア横浜)」活用事業／住まいの相談推進事業
				（再掲）住まいるインの機能充実
				（再掲）身近な相談窓口等の拠点を活用したネットワークの構築
				市・県公社、UR 等との連携強化

1. 人口と世帯の動向

■将来人口

- ・日本の人口は、2004年に約1億2800万人となりピークを迎えた。2030年には、1割程度減少し、約1億1500万人となる。⇒その後も減少を続け、2050年では1億人を下回り、1965年の人口水準となると予測されている。(図1)
- ・横浜市の人口は、2020年まで増加し、ピーク時はおよそ374万7千人と予測されている。(図2)
- ・年齢別では、年少人口(0～14歳)と生産年齢人口(15～64歳)が減少し、老年人口(65歳以上)が増加する。(図3)
- ・高齢化率は上昇し、人口ピーク時(2020年)の高齢化率は25.6%、2055年(参考値)では、39.7%以上になる。(図3)
- ・世帯数は2005年1,443千世帯から2030年1,662千世帯と15%増加する。(図4)

図2 横浜市の将来人口の推計値

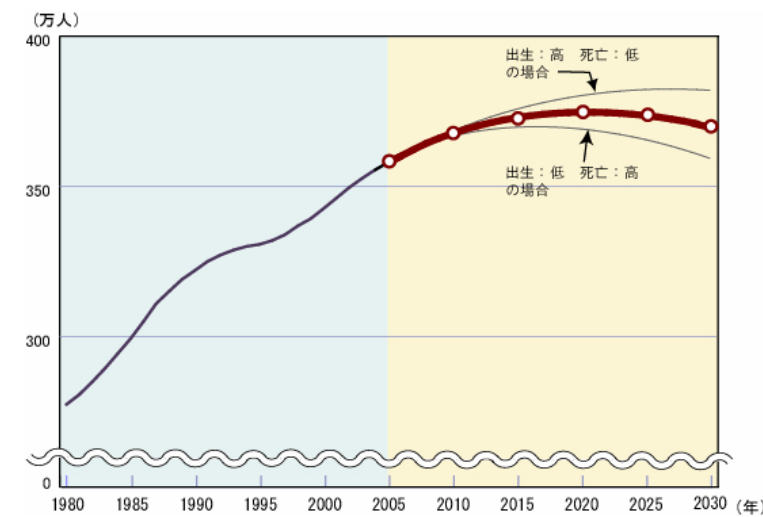


図3 横浜市の将来人口推計値 年齢3区分の割合

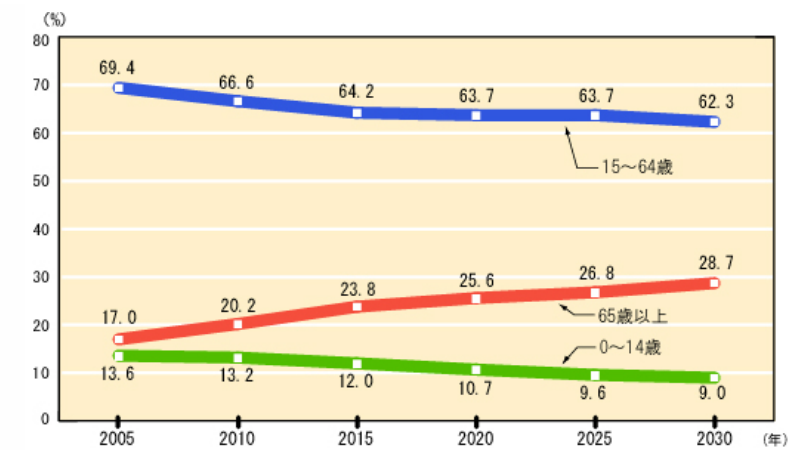
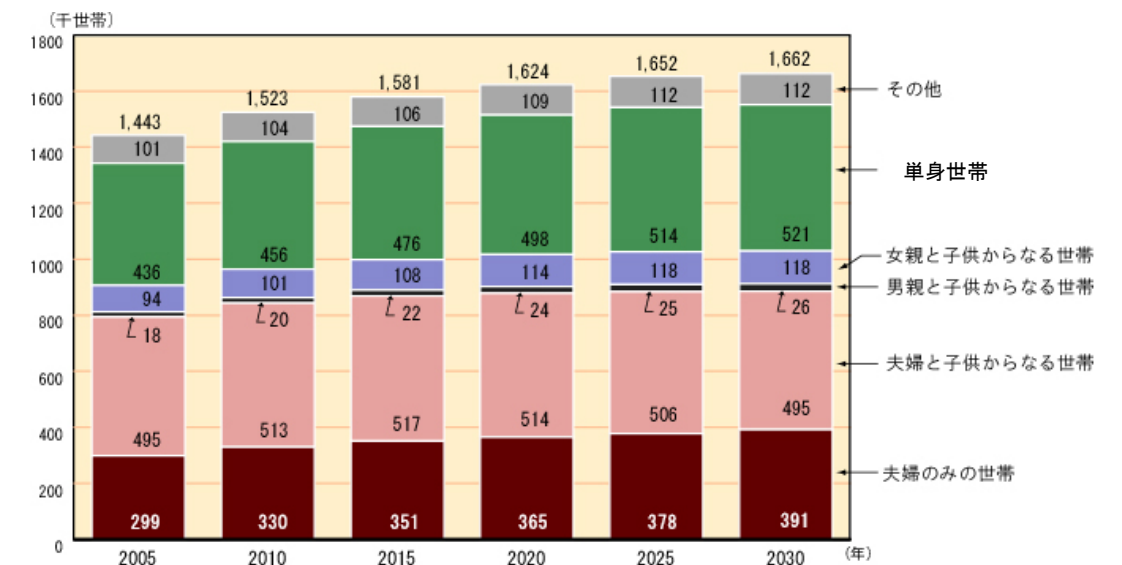


図4 家族類型別世帯数の推計



出典：2005 年までは総務省統計局「国勢調査」

2010 年以降は国立社会保障・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」

出典:横浜市の将来人口

2. メッシュ別（250m）人口動向（Ⅰ）

■交通・住宅の所有関係と人口動向

- ・人口は鉄道沿線、特に地下鉄沿線で増加している。（図1）
- ・人口が減少している地域は南部、西部に多く、最寄駅まで15分圏域のエッジに分布している。（図1、4）
- ・最寄駅まで15分圏域は市街化調整区域を除いて、概ね全市をカバーしている。（図4）
- ・持ち家率は南部、西部で高くなっている。（図3）
- ・借家率は北部、鉄道沿線を中心に交通利便性の高い地域に分布している。（図3）
- ・民営借家が多い地域は、人口が増加した地域と重なっている。（図1、3）

■高齢者の動向

- ・高齢者数の多い地域は旧市街地に集中している。（図5）
- ・北部地域は高齢化率が低いが、初期に開発された地域には高齢者数が多い。（図5、6）
- ・南部地域は高齢者数は比較的少ないが、著しく高齢化率が高くなっている。（図5、6）
- ・高齢化率の高い地域は、南部、西部地域に多く点在している。（図6）
- ・単身高齢者の多い地域は旧市街地に広がっている。郊外部では公的団地に集中している。（図7）

図1 メッシュ別 人口増減(H12ーH17)

図2 横浜市内の鉄道網*

図5 メッシュ別 高齢者数（H17年）

図6 メッシュ別 高齢化率（H17）

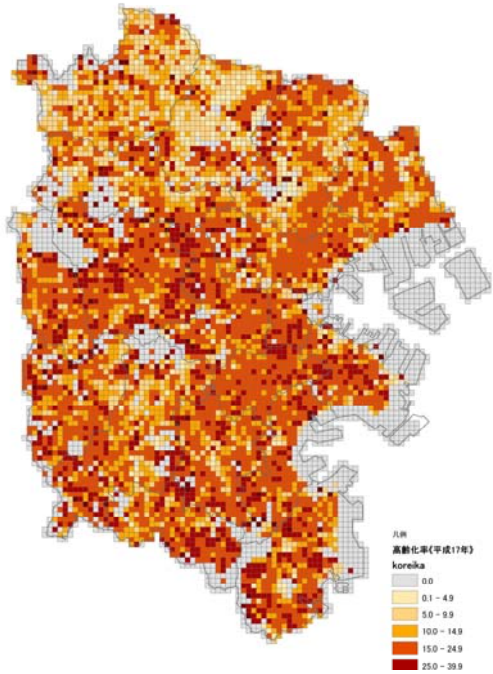
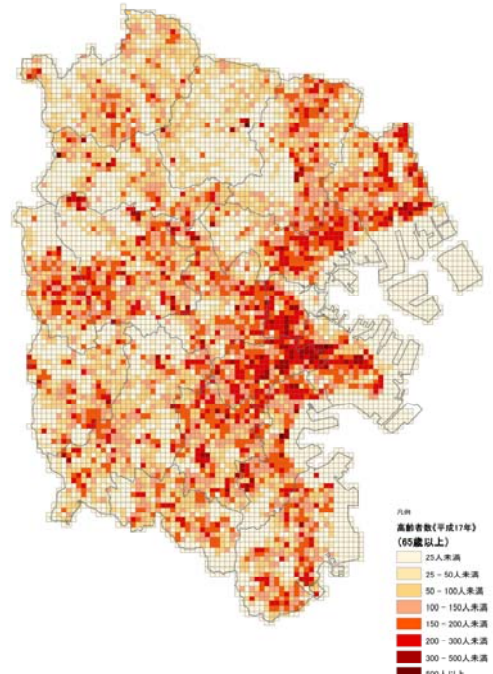
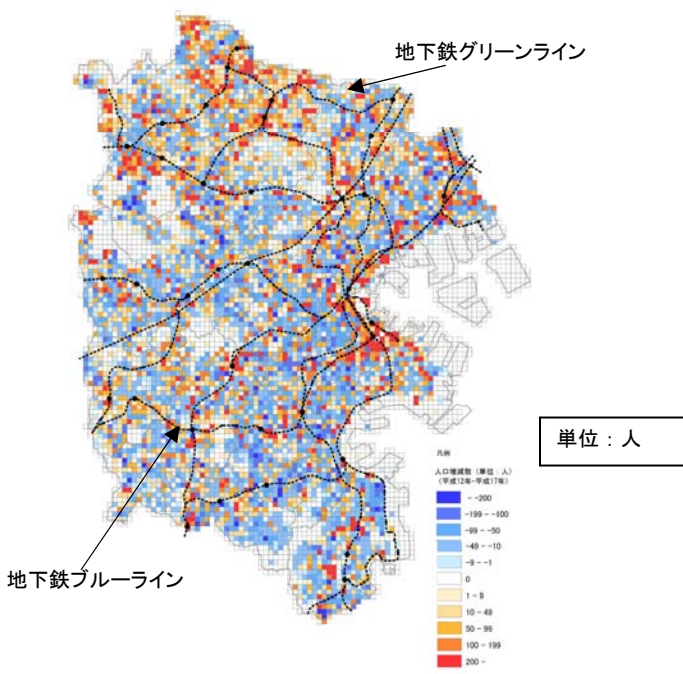
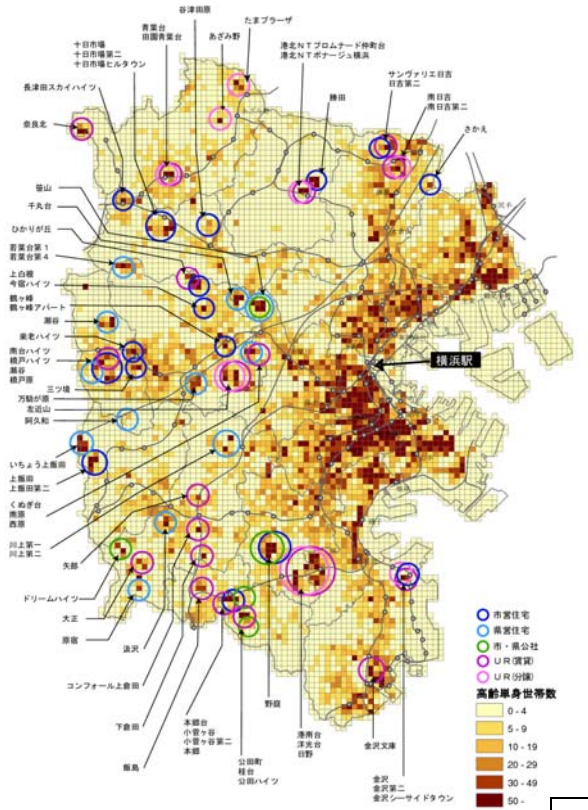
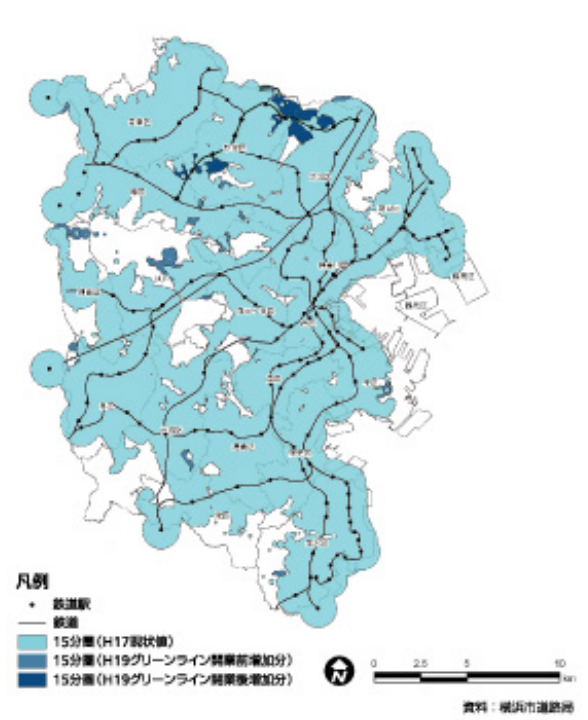
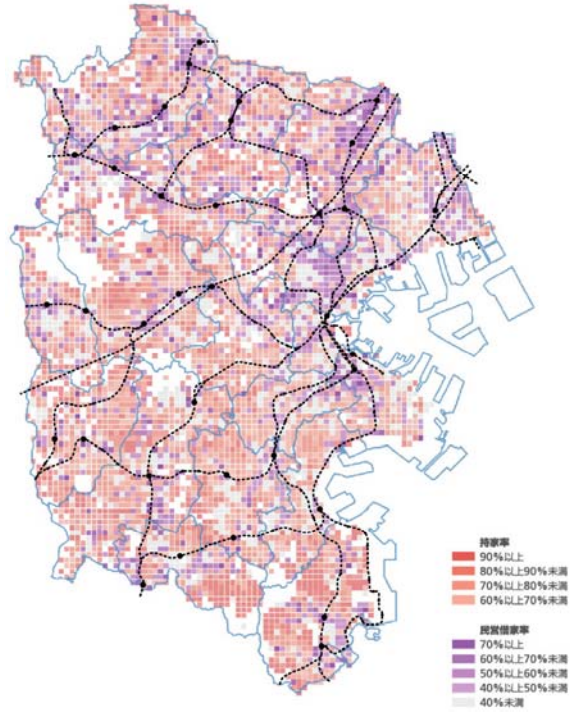


図3 メッシュ別 持家率、民営借家率(H17)*

図4 最寄駅までおおむね15分で到達できるエリア*

図7 メッシュ別 単身高齢者世帯数（H17）

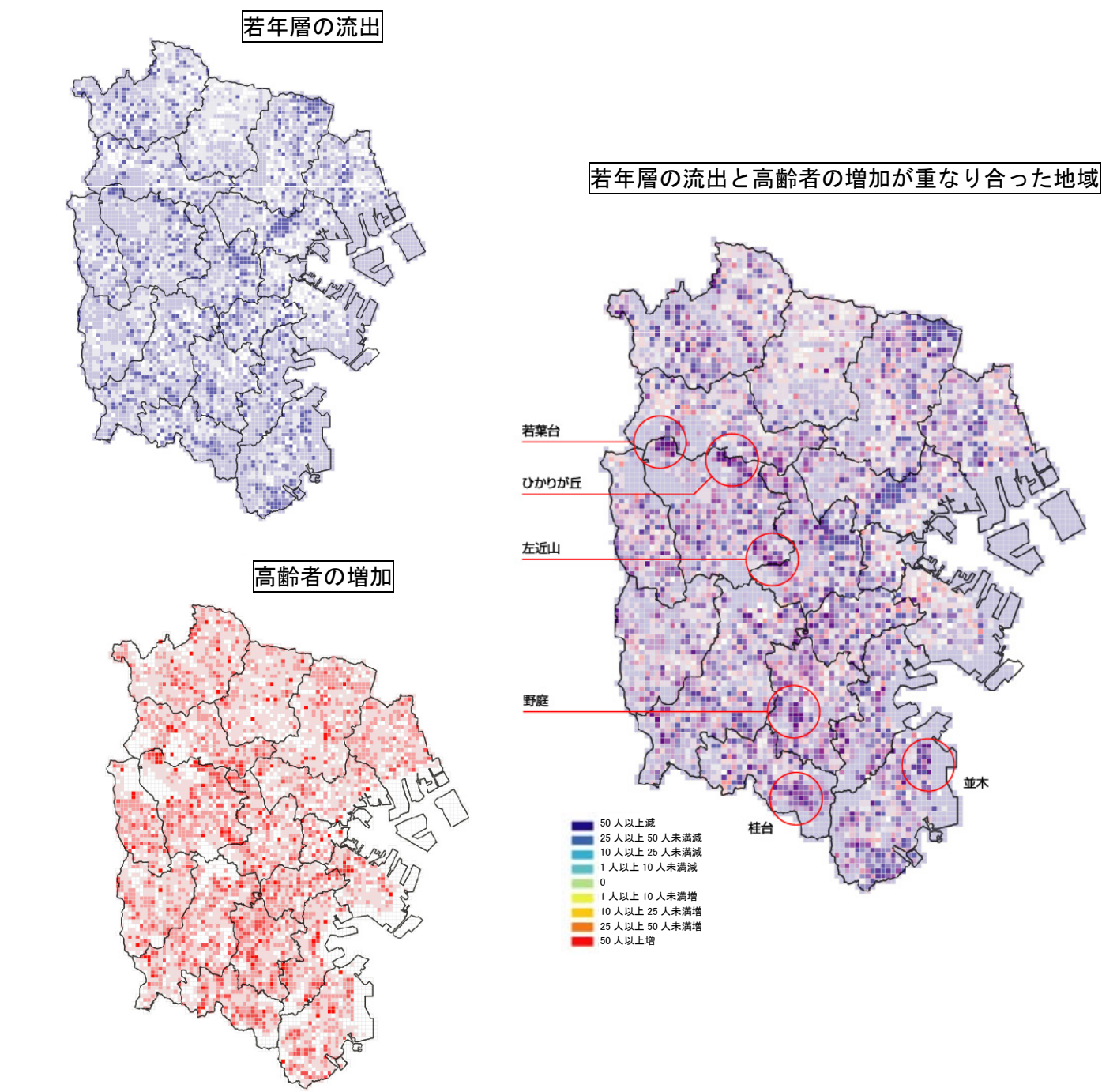


資料: 国勢調査
* 出典: 横浜市市民生活白書 2009

3. メッシュ別（250m）人口動向（Ⅱ）

- 若年層（25 歳～39 歳）と高齢者（65 歳以上）の動向
- ・ 1960～1970 年代に開発された郊外の団地では、高齢者の増加と若年層の流出が多く重なっている。（赤紫メッシュ）（図 1）
 - ・ 公的住宅団地等が立地する地区や、地区計画等で住宅の戸数・最低敷地面積が決められている民間開発地では、住宅の新規供給が難しいことから、若年層が新たに居住することが難しく、若年層の流出、高齢者につながっている。（図 1）
 - ・ 交通条件がバス利用圏である地区も、高齢者の増加と若年層の流出が重なり合っている。（図 1）

図1 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（H12－H17）＊



- 子ども世代、子育て世代の動向
- ・ 子ども世代、子育て世代別に5年間の人口の増減をみるため、平成12年時点で0～4歳になっている子ども世代の人口と平成17年時点で5～9歳になっている子ども世代の人口を比較した。また、平成12年時点で30～34歳になっている子育て世代の人口と平成17年時点で35～39歳になっている子育て世代の人口を比較した。（図2、4）
 - ・ 北部では子ども世代の人口、子育て世代の人口が増加しているが、中心部など子育て世代の人口が増加している他の地区では、子ども世代の人口増加は目立たない。子どもの人口が多い世帯が属する地域は郊外部の持ち家率の高い地域と重なる。（図2、3、4）

図2 メッシュ別 人口増減[5歳～9歳人口 コホート]（H12－H17）＊

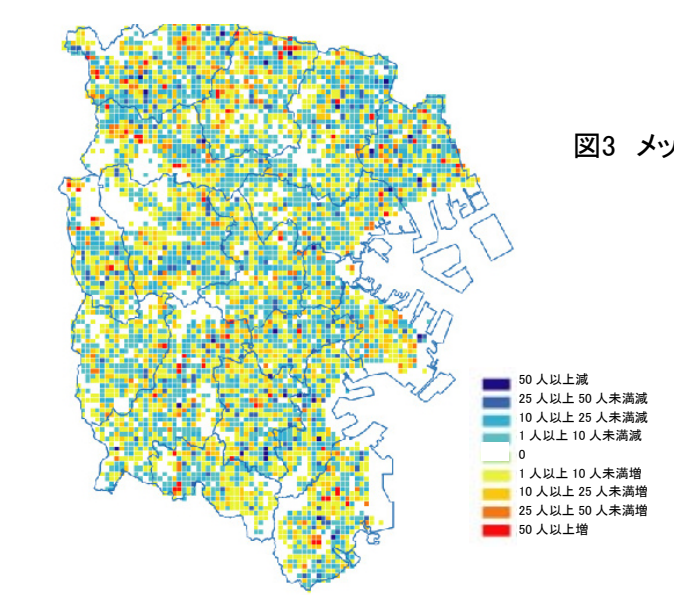


図4 メッシュ別 人口増減[35歳～39歳人口 コホート]（H12－H17）＊

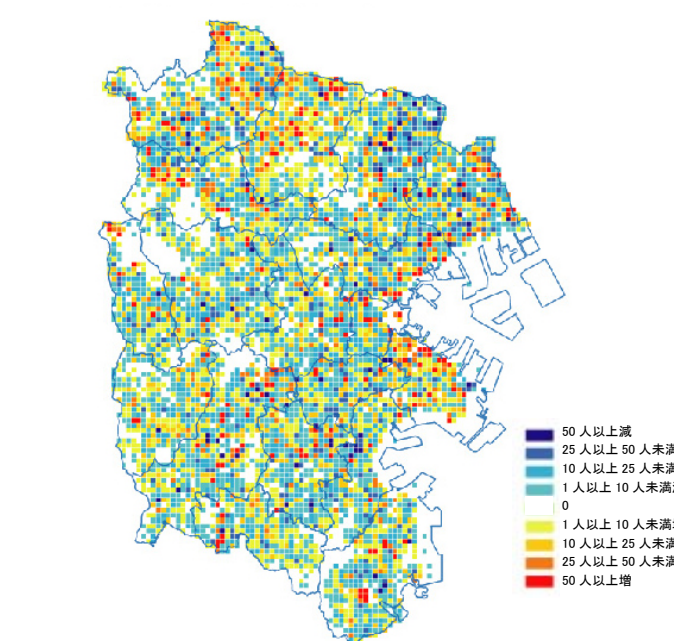
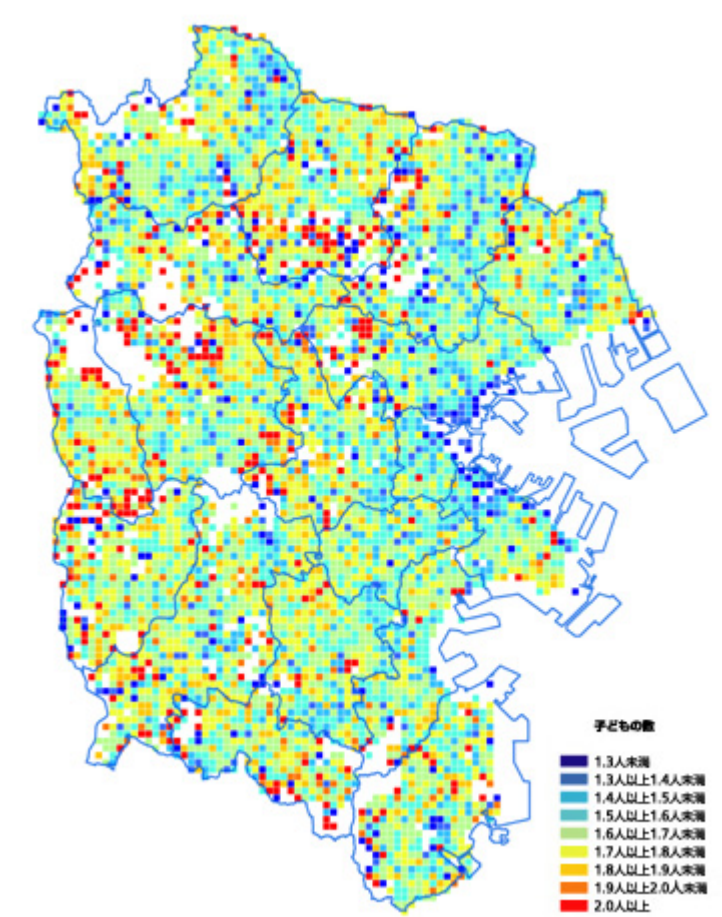


図3 メッシュ別 子育て世帯
一世帯当たりのこどもの人数（H17）＊



資料: 国勢調査
＊ 出典: 横浜市民生活白書 2009

4. 住宅・住環境の動向（Ⅰ）

■住宅数の推移

- ・住宅ストック数は増加。住宅ストック数（約 166 万戸）は、総世帯（約 150 万戸）に対し約 1 割多く、量的には充足している。（図 1）
- ・持ち家率は上昇し、54.0％（H10 年）⇒ 57.6％（H20 年）。公的借家、給与住宅は割合、絶対数も減少。民営借家の割合は減少するも、ストック数は微増している。（図 2）

図1 住宅数の推移（資料：H20年住宅・土地統計調査）

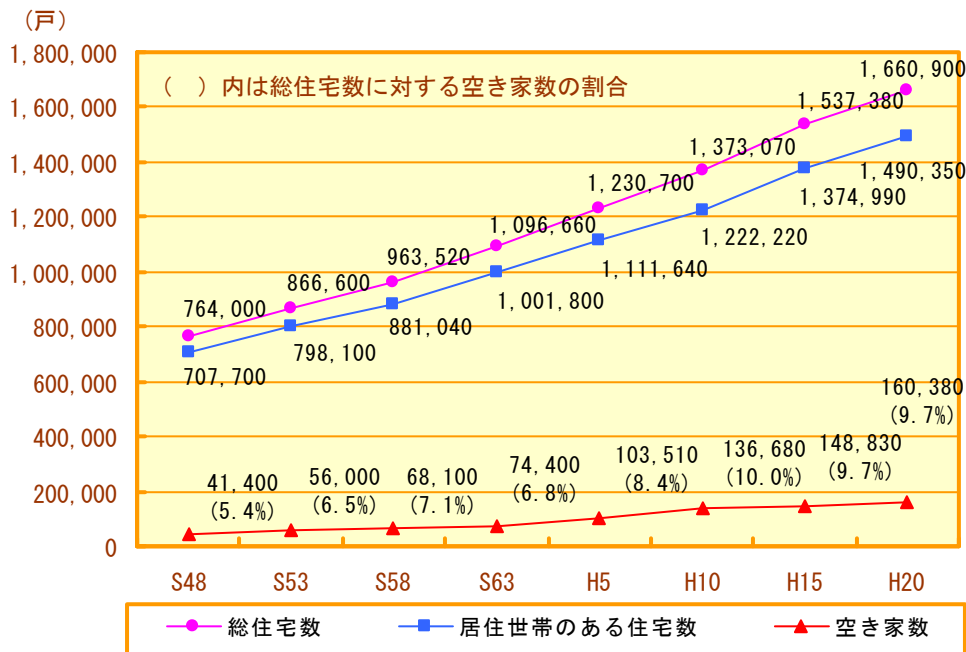
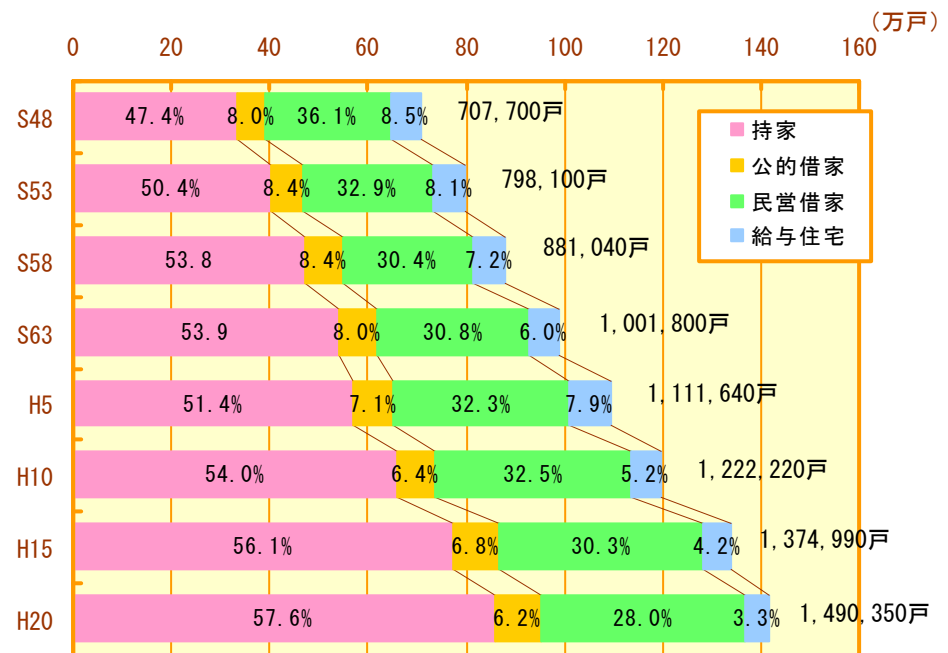


図2 所有関係別割合、住宅数の推移（資料：H20年住宅・土地統計調査）



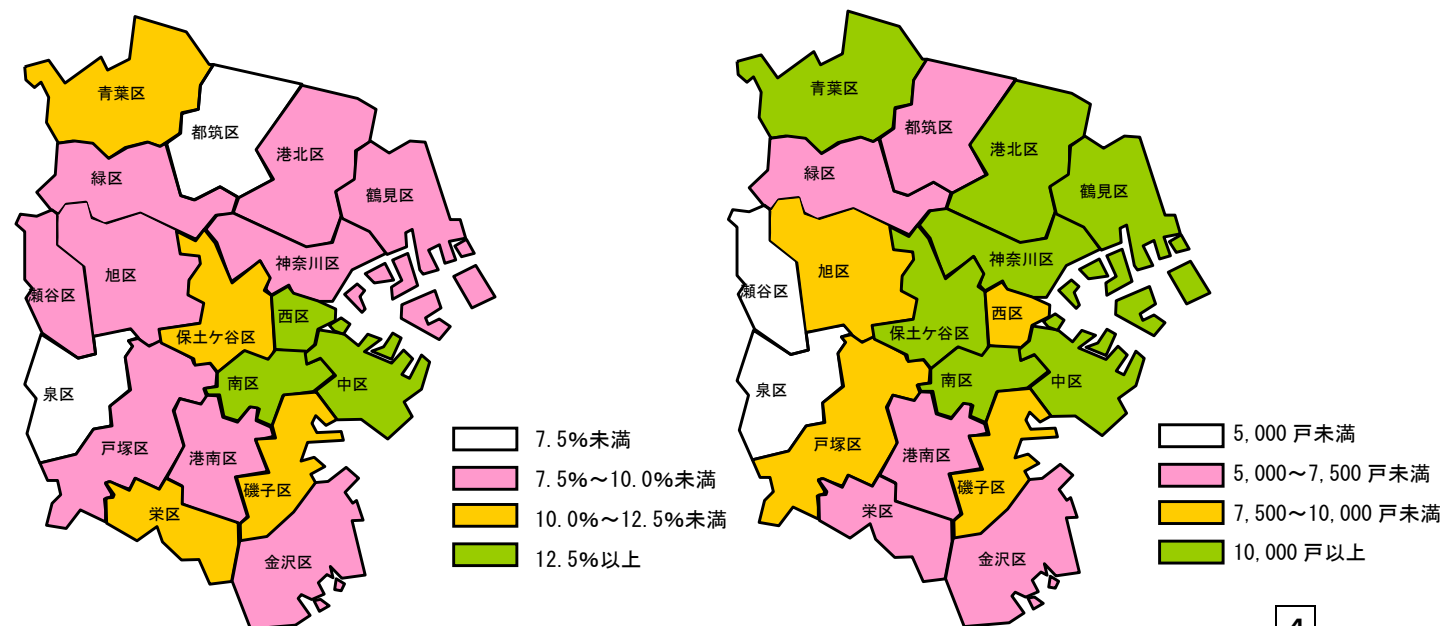
■空き家の状況

- ・平成 20 年の区別空き家の状況をみると、都筑区、泉区で空き家率が低く、空き家数も少ない。西区、南区、中区、保土ヶ谷区などで空き家率が高く、空き家数も多くなっている。（表 1、図 3）

表 1 横浜市建て方別空き家数（資料：H20 年住宅・土地統計調査）

	住宅総数			一戸建て			長屋・共同住宅		
	総数	空き家		総数	空き家		総数	空き家	
横浜市	1,660,960	160,380	(9.7%)	542,510	23,800	(4.4%)	944,170	136,580	(14.5%)
鶴見区	130,650	12,630	(9.7%)	37,470	2,570	(6.9%)	79,510	10,050	(12.6%)
神奈川区	117,100	11,040	(9.4%)	30,610	1,050	(3.4%)	74,400	10,000	(13.4%)
西区	53,890	7,570	(14.0%)	10,670	620	(5.8%)	35,390	6,950	(19.6%)
中区	76,630	10,190	(13.3%)	16,180	1,080	(6.7%)	47,890	9,100	(19.0%)
南区	99,010	13,240	(13.4%)	31,410	2,290	(7.3%)	53,390	10,950	(20.5%)
保土ヶ谷区	93,880	11,060	(11.8%)	33,260	1,460	(4.4%)	48,510	9,600	(19.8%)
磯子区	74,220	8,110	(10.9%)	23,820	1,120	(4.7%)	42,150	6,990	(16.6%)
金沢区	90,070	7,060	(7.8%)	33,460	1,150	(3.4%)	48,790	5,910	(12.1%)
港北区	163,630	15,710	(9.6%)	38,260	2,050	(5.4%)	108,300	13,670	(12.6%)
戸塚区	114,900	8,810	(7.7%)	44,240	1,800	(4.1%)	61,520	7,010	(11.4%)
港南区	96,400	7,390	(7.7%)	34,200	1,380	(4.0%)	54,260	6,010	(11.1%)
旭区	103,570	8,770	(8.5%)	44,090	1,690	(3.8%)	50,070	7,080	(14.1%)
緑区	73,770	6,140	(8.3%)	21,480	960	(4.5%)	45,430	5,180	(11.4%)
瀬谷区	52,570	4,720	(9.0%)	23,720	910	(3.8%)	23,910	3,810	(15.9%)
栄区	54,410	5,600	(10.3%)	22,260	850	(3.8%)	26,270	4,740	(18.0%)
泉区	62,510	4,140	(6.6%)	31,300	940	(3.0%)	26,750	3,200	(12.0%)
青葉区	127,930	12,970	(10.1%)	44,440	1,500	(3.4%)	69,140	11,460	(16.6%)
都築区	75,810	5,230	(6.9%)	21,630	380	(1.8%)	48,510	4,860	(10.0%)

図 3 区別空き家率（資料：H20 年住宅・土地統計調査） 区別空き家数（資料：H20 年住宅・土地統計調査）



5. 住宅・住環境の動向（Ⅱ）

■マンションストックの状況

- 分譲マンションは、昭和 63 年の 128, 340 戸から、平成 20 年では 336, 750 戸に増加しており、全住宅ストックに占める割合も 12. 8%から、22. 6%に増加している。※住宅・土地統計調査（分譲マンション：持家・非木造で 3 階建て以上の共同住宅）。(図 1)
- 市分譲マンショデータベースでのマンション数は 6, 300 件。建築後 40 年を経過するマンションは 2. 4%、152 件となっており、現状では比較的新しいマンションが多い。(図 2)
- 区別にみると、マンション件数が最も多い区は南区で、建築時期が新しいマンションの割合が高い。中区は建築時期が古いマンションも多い一方、新しいマンションも多くなっている。(図 3)

図 1 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)

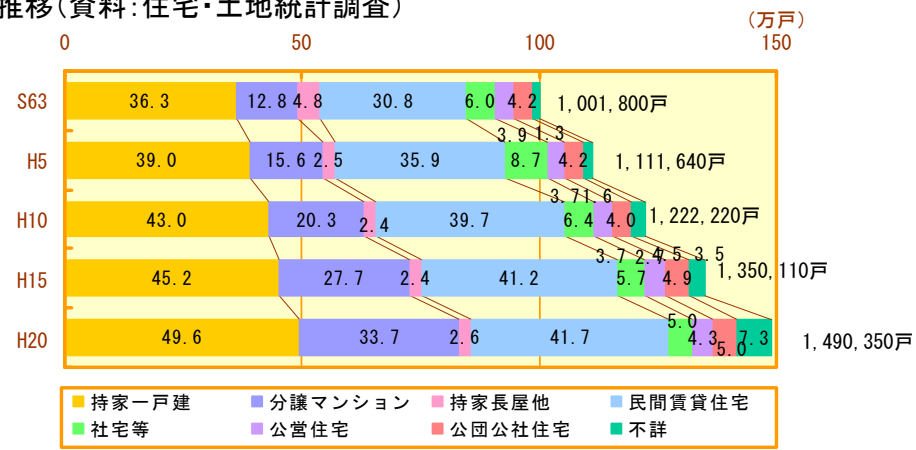


図2 建築時期別マンション数の割合

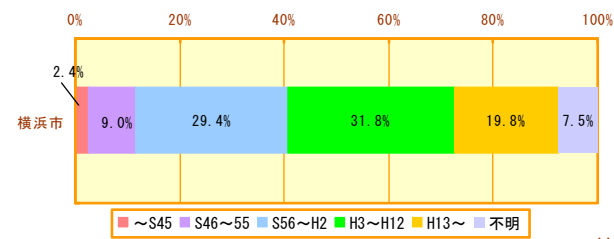
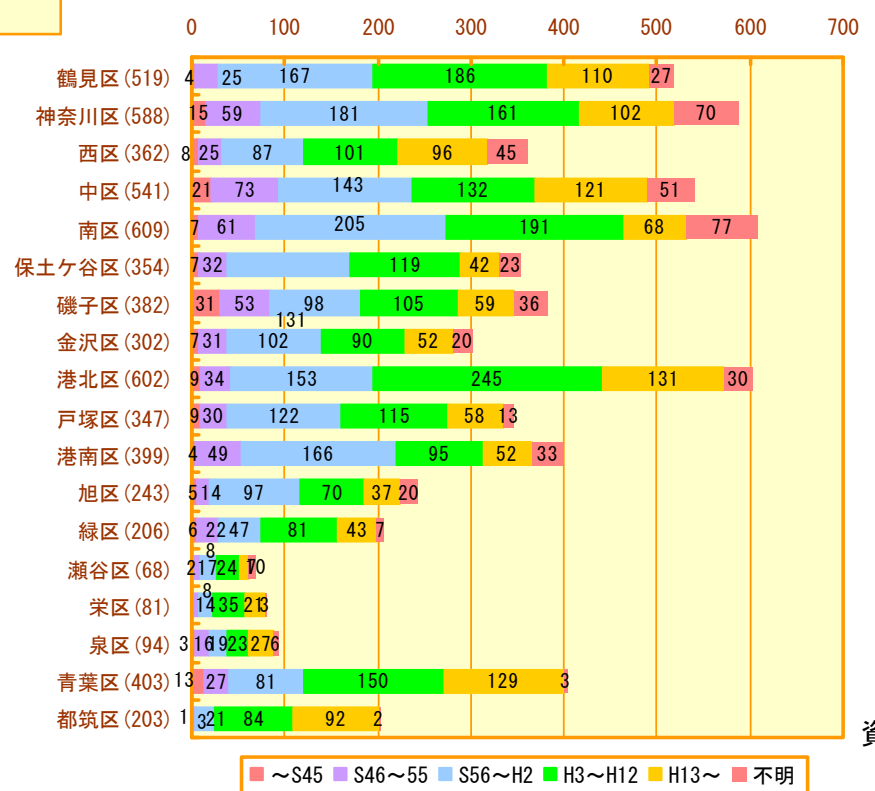


図3 区別建築時期別マンション数の割合 (件)

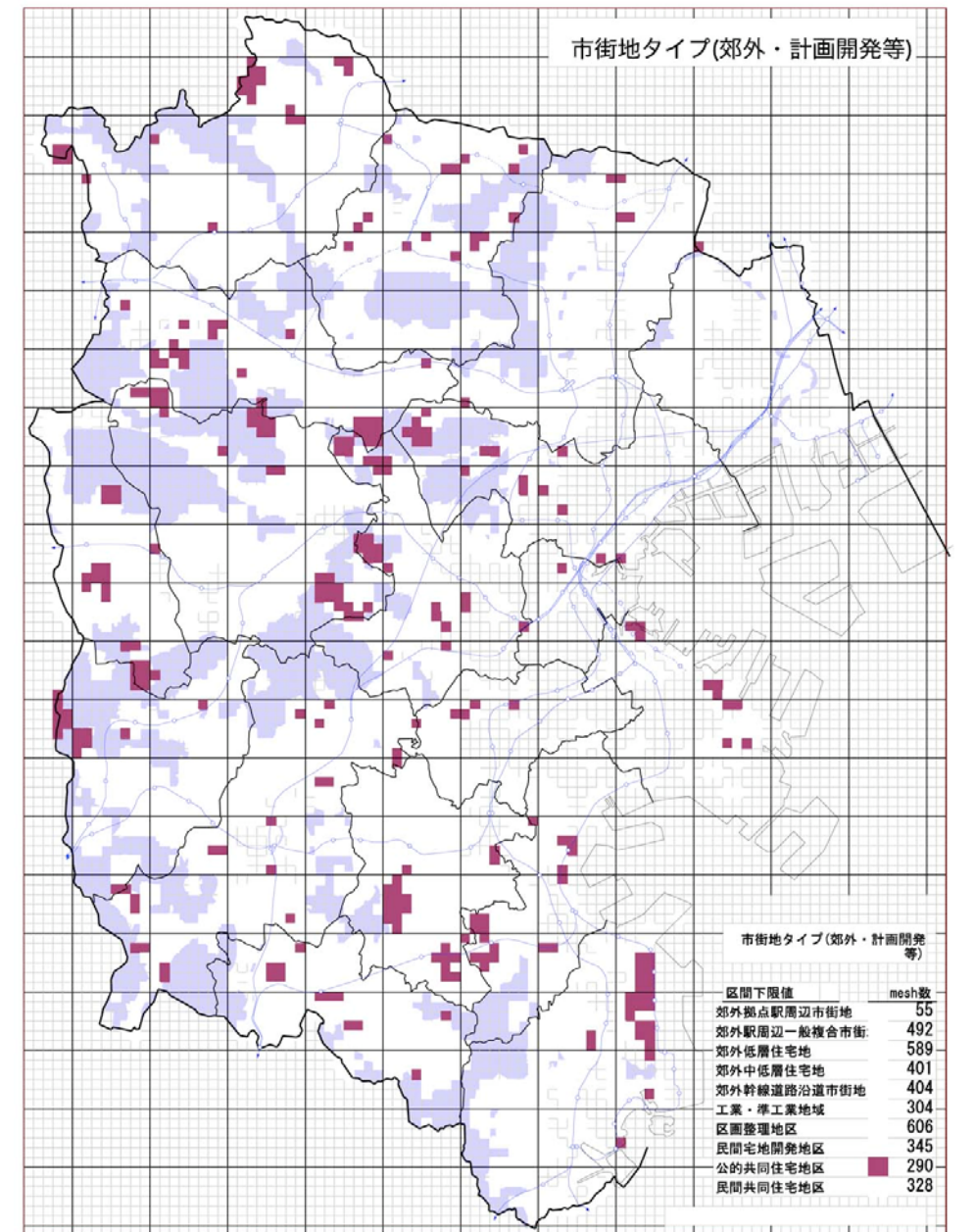


資料:市分譲マンションデータベース

■大規模住宅団地の分布

- 昭和 30 年代から昭和 50 年代にかけて公的な主体が開発した大規模住宅団地が多く存在している。
⇒戸数 500 戸以上の団地【県営：9、市営：9、UR：28、分譲型 19】うち、戸数 1,000 戸以上の団地【県営：6、市営：6、UR：11、分譲型：12】(図 1)
- 大規模団地では、一団地認定等や一団地の住宅施設などの規制がされているものもあり、その多くは、住居系の用途地域となっている。
- 大規模団地の多くはバス利用圏に立地し、鉄道とのアクセスが悪い。
- 公営住宅では法律により住戸は公営住宅としての利用が求められ、他の用途への転換が難しい。

図4 公的共同住宅地の分布（公的な主体より整備された1,000戸以上の共同住宅地）



出典:横浜市住住宅政策審議会第3次答申

6. 住宅・住環境の動向（Ⅲ）

■ 民営借家の動向

- ・ 民営借家は約 41 万 6 千戸。持ち家と比べて住戸規模が小さくなっている。（H20 年）。（図 1）
- ・ 民営借家では居住面積水準未達の世帯の割合が高い。（図 2）
- ・ 手すりなど高齢者向けの設備のある世帯は、持ち家と比べると借家では低くなっている。（図 3）

図1 1住宅当たり延べ面積（資料：H20年住宅・土地統計調査）

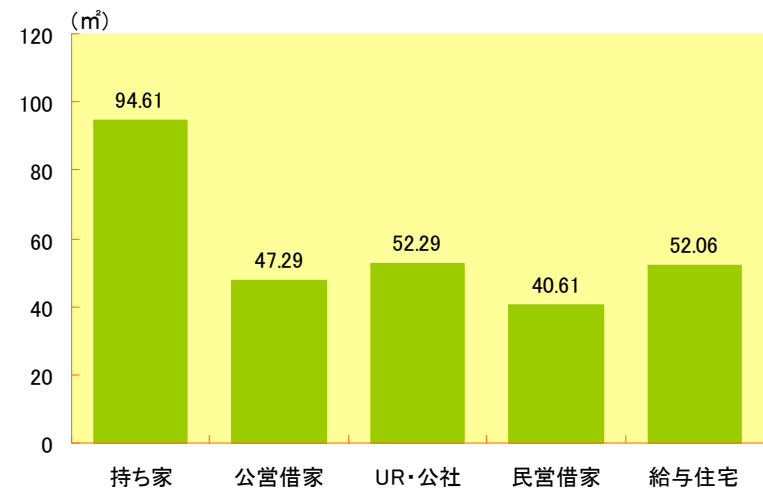


図2 居住面積水準の達成状況別世帯数の割合（資料：H20年住宅・土地統計調査）

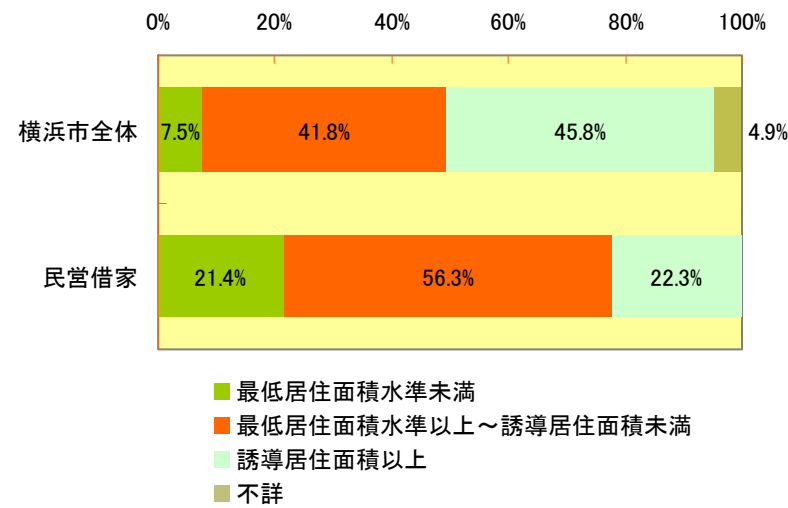
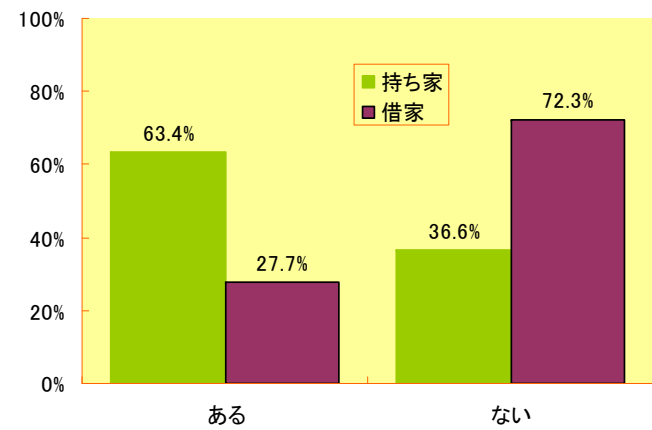


図3 手すり等高齢者等のための設備の有無別世帯数の割合（資料：H20年住宅・土地統計調査）



■ 生活利便施設までの距離

- ・ 住宅から駅までの距離は 1 km圏内が 51.2%。2,000m 以上離れている住宅数は 31 万戸。（H20 年）（図 4）
- ・ 生活利便施設のうち、医療機関や公園までは、500m 未満の距離に位置する住宅が多くなっている。（図 5）

図4 最寄りの交通機関までの距離別住宅数・割合（資料：H20年住宅・土地統計調査）

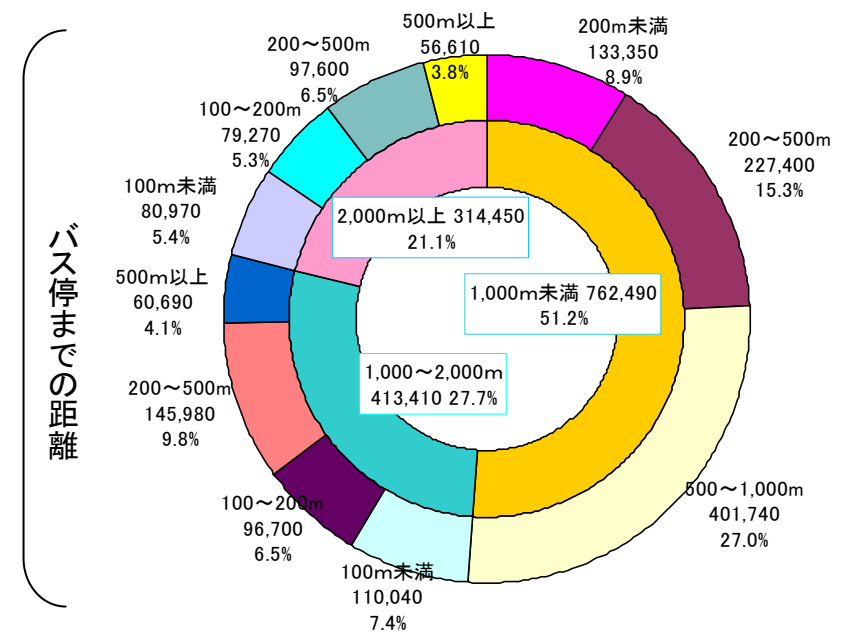
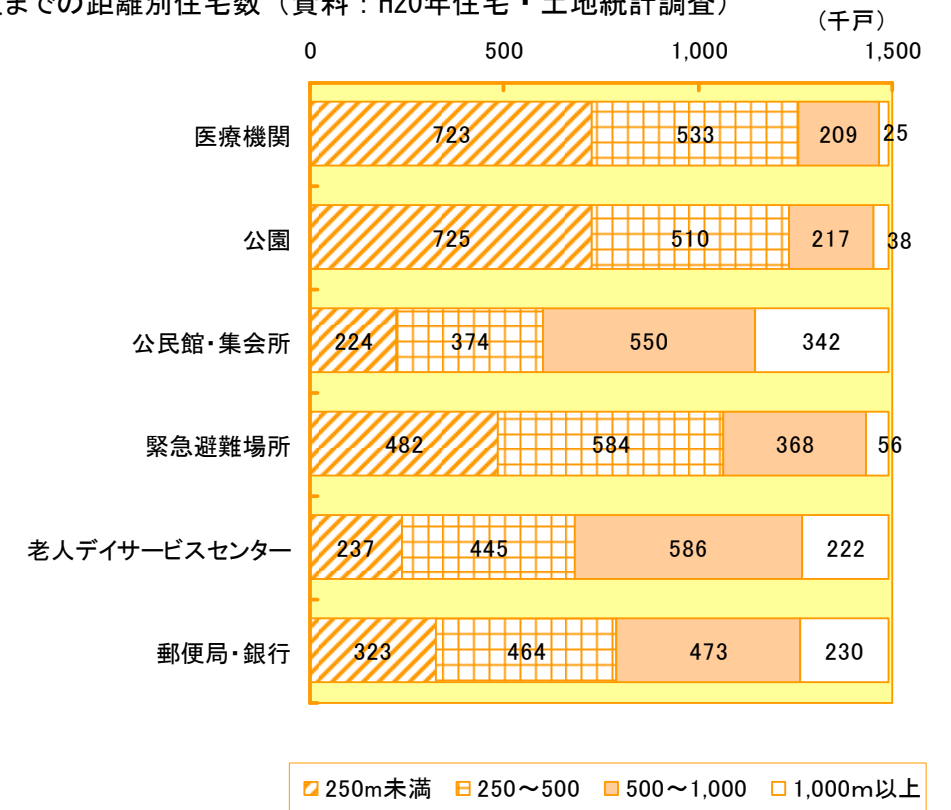


図5 最寄りの生活利便施設までの距離別住宅数（資料：H20年住宅・土地統計調査）



7. 住宅市場の動向

■住宅着工数の推移

- 住宅着工は近年 4 万戸前後で推移していたが、耐震偽装問題平成 18 年以降の建築確認の厳格化、平成 20 年のリーマンショックの影響により減少している（平成 21 年は、約 2 万 5 千戸）。(図 1)
- 利用関係別では分譲住宅の割合が高い。(図 1)
- 平均床面積は 79.0 ㎡。持家が 119.9 ㎡、分譲住宅が 91.7 ㎡、貸家が 41.7 ㎡で、持ち家と貸家との差は大きい。(図 2)

図1 利用関係別新設着工住宅数の推移(資料:建築統計年報)

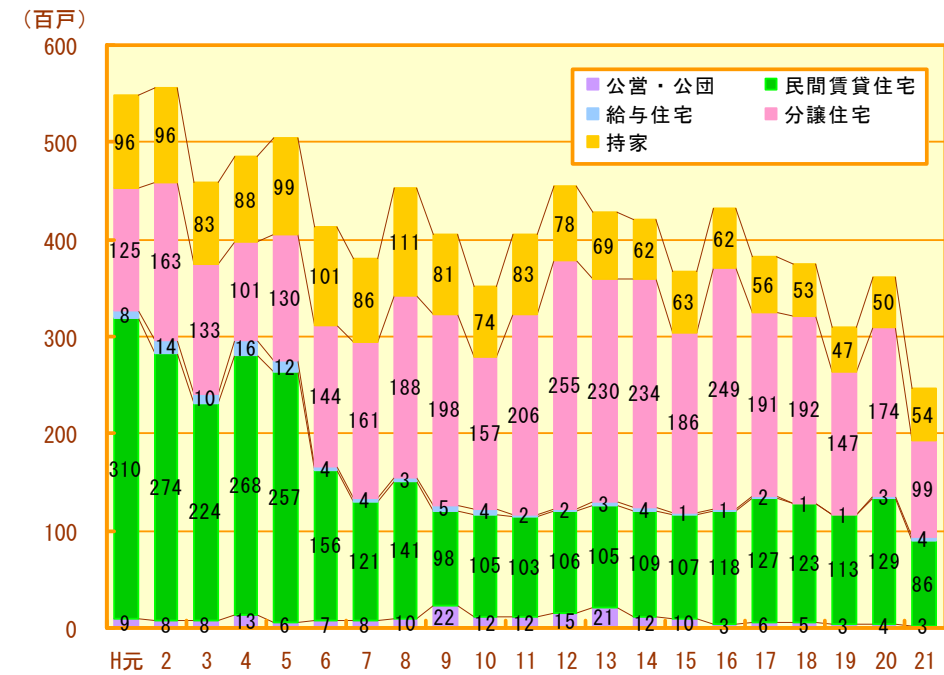
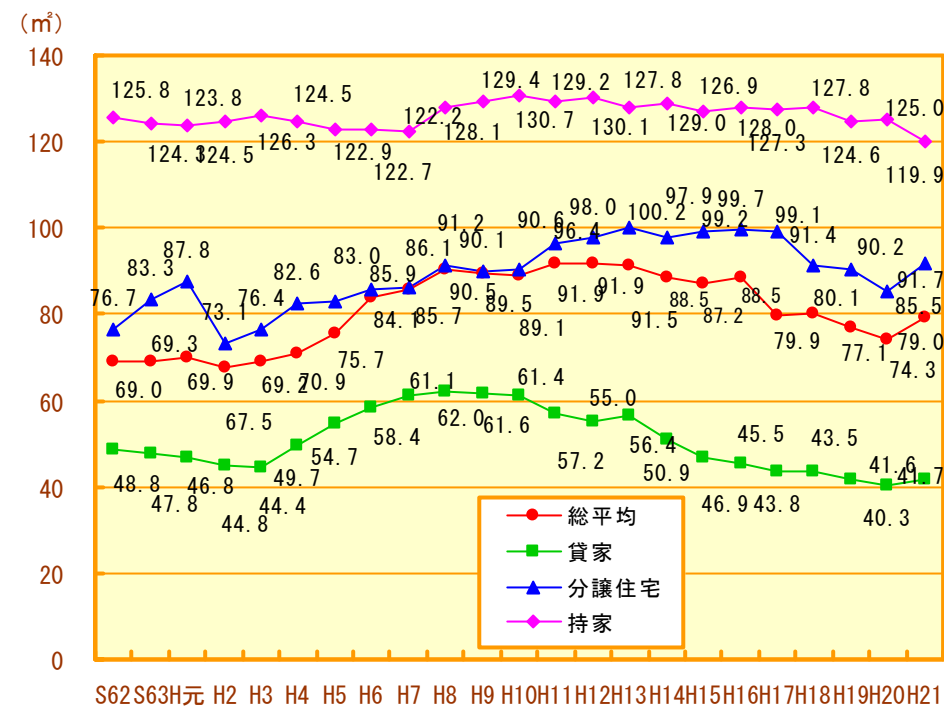


図2 利用関係別新設着工住宅の平均床面積の推移(資料:建築統計年報)



■住宅の取得

- 中古住宅の取得戸数は、平成 20 年は 8,580 戸となり、前年より約 1 割増加している。「一戸建・長屋建」に比べて「共同住宅・その他」の割合が高く、平成 9 年以降は 6 割に減少しましたが、平成 17 年以降は再び 7 割を超え、平成 20 年には 76.2%となっています。(図 3)。
- 持家の住宅改善の有無については、「具体的な計画がある」割合は、平成 15 年では 17.9%であったのに対し、平成 20 年では 20.4%となり増加している。(図 4)

図 3 中古住宅取得戸数の推移(資料:住宅・土地統計調査)

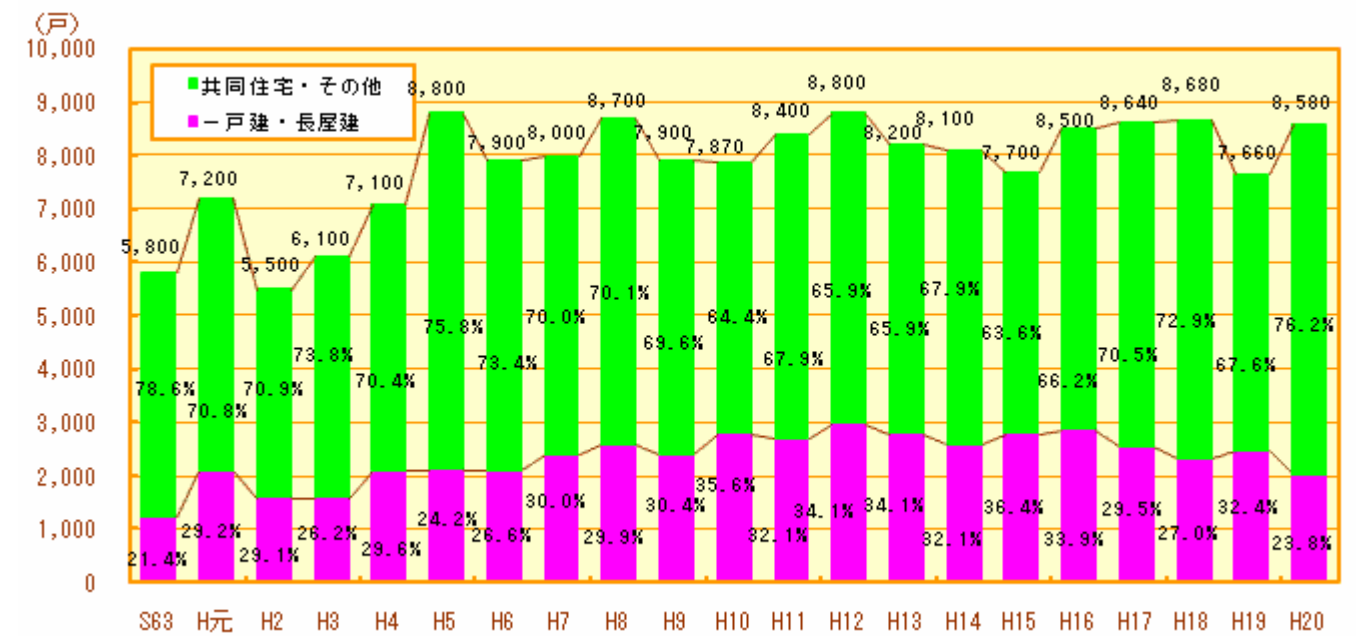
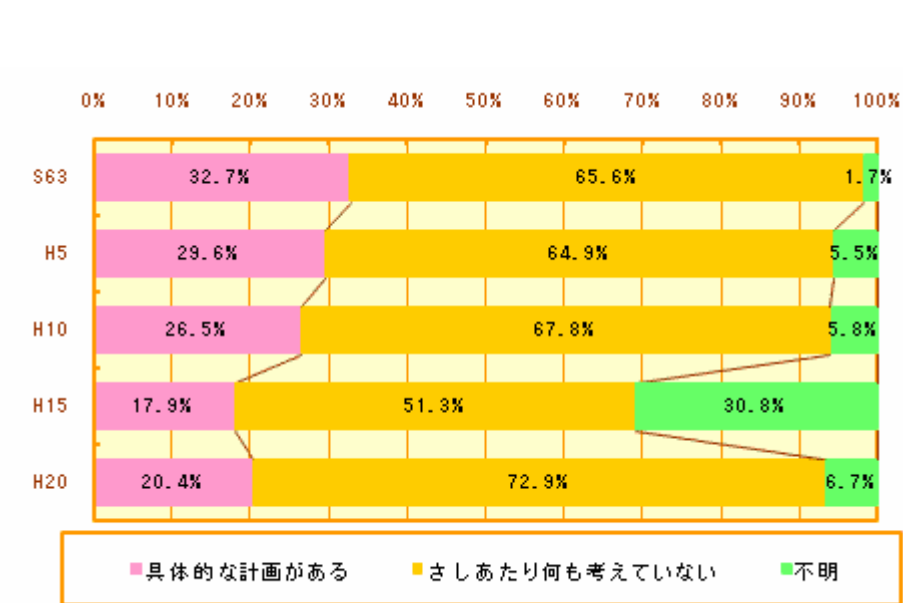


図 4 持家の住宅改善計画の有無別割合の推移 (資料:住宅需要実態調査、住生活総合調査)



8. 住宅困窮者の状況

- ・世帯収入別に住宅所有の関係を見ると、年収 1,000 万円以上では持ち家が 8 割以上を占める。一方、年収 500 万円未満では半数が民営借家であり、年収 300 万円未満では公営借家の割合が高まる。(図 1)
- ・生活保護世帯は 46,347 世帯、実人数では 63,555 人である。このうち約 9 割にあたる 57,828 人が住宅扶助を受けている。(平成 22 年 10 月現在)
- ・民営借家においては、高齢者、精神障害、外国人などの入居に条件を付すなど入居を拒む場合がある。小さな子どもの居る世帯、DV被害者、自立支援施設からの入所など、様々なケースがみられる。(図 4)
- ・住居費負担率(収入に対する住居費の割合)を見ると、住居費負担率 30%以上の世帯は、公営借家では 1 割程度(5,580 世帯)だが、民営借家では 3 割(127,420 世帯)を占める。(図 3)

図 1 世帯収入別住宅の所有の関係(資料:H20 年住宅・土地統計調査)

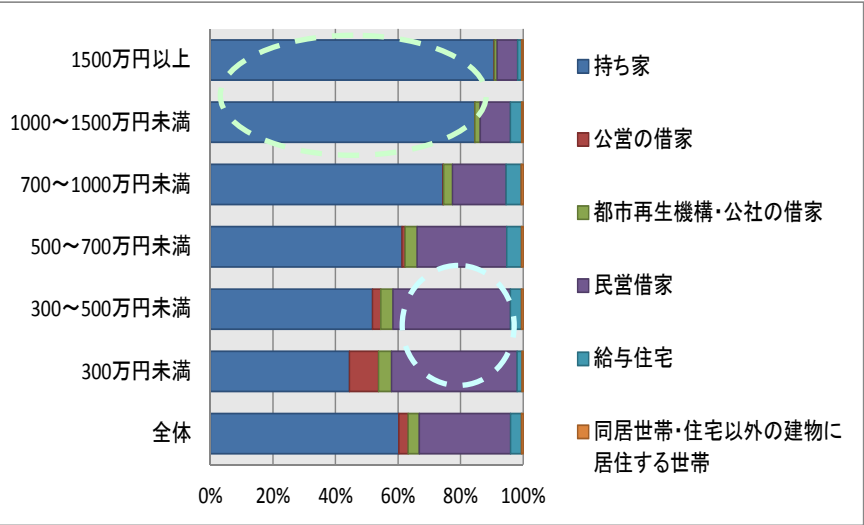


図 2 世帯収入別家族構成(資料:H20 年住宅・土地統計調査)

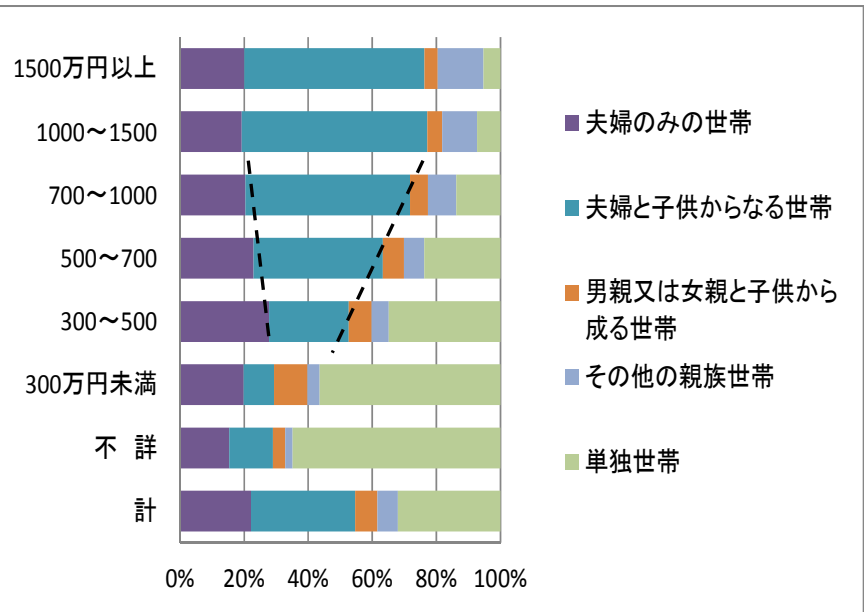
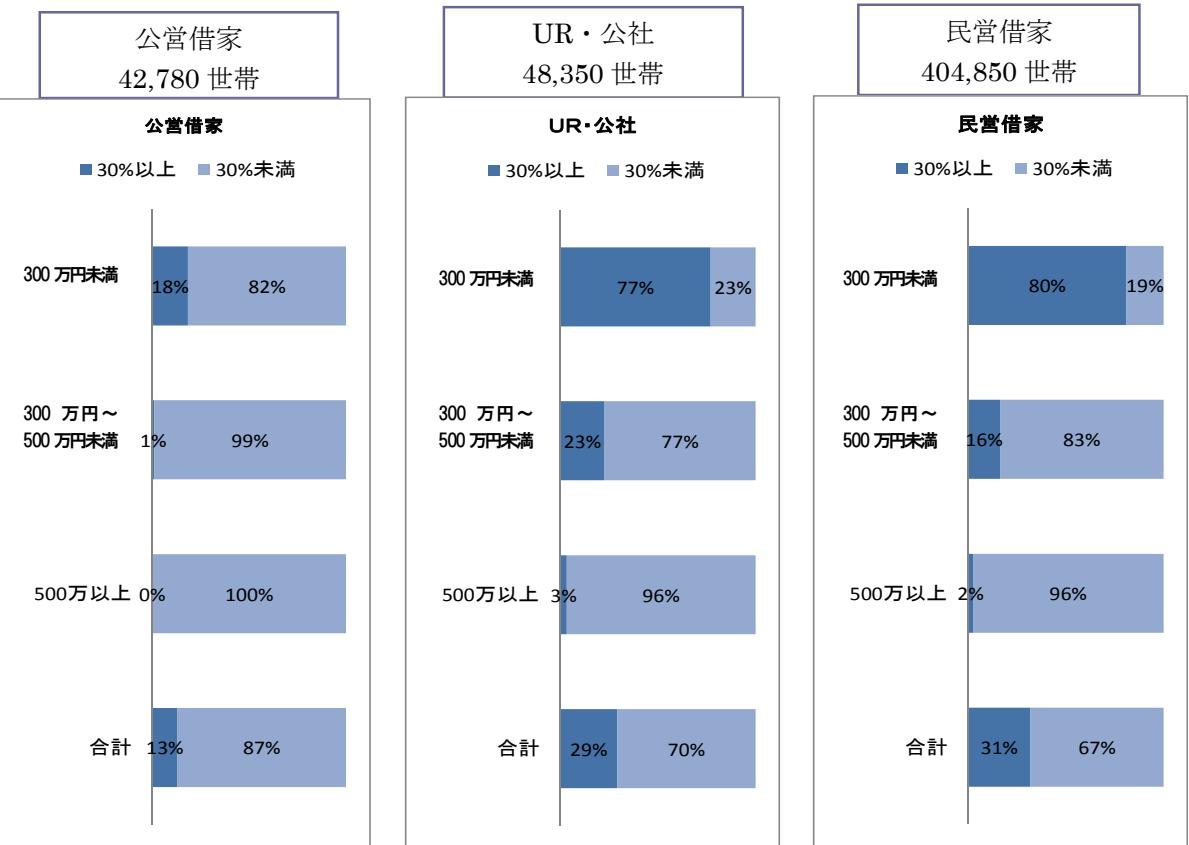
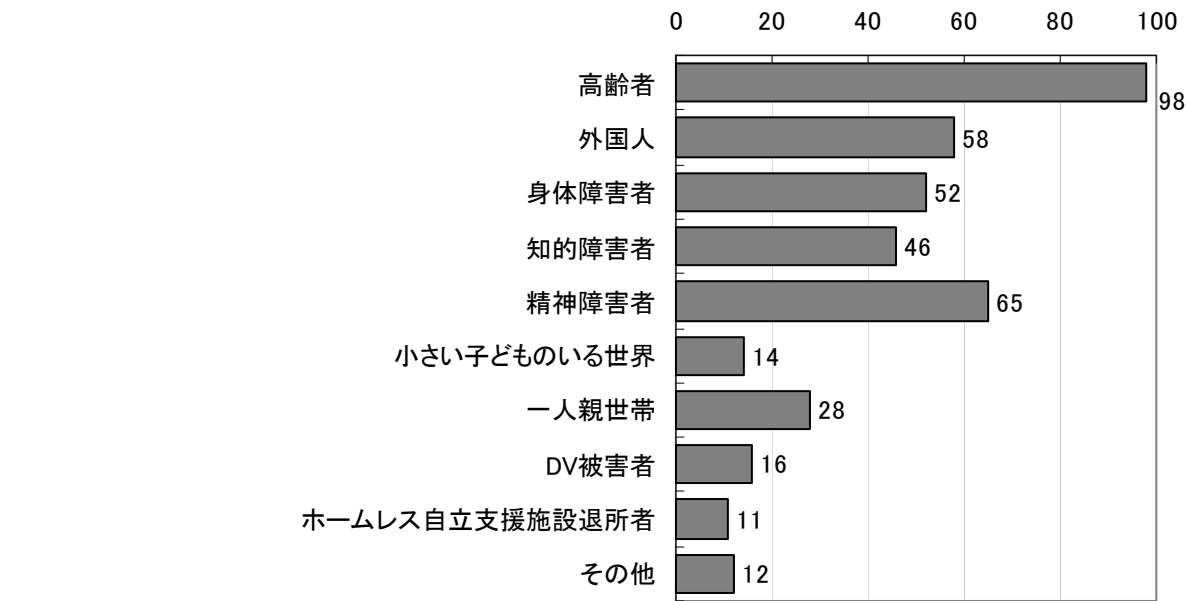


図 3 住居費負担率(世帯収入に対する家賃の割合)(資料:H20 年住宅・土地統計調査)



*家賃不詳世帯数：UR・公社 210、民営借家 5,360

図 4 入居制限の状況(資料:民間賃貸住宅居住支援に関する全国調査 H18 年)



9. 市営住宅の概要

(1) 市営住宅の概要

◆戸数

- ・横浜市営住宅の総数は、288 団地 31,449 戸。
- ・内訳は、
 - ・公営住宅：274 団地 30,038 戸（直接建設 103 団地 26,047 戸）
 - ・借上住宅：171 団地 3,991 戸
 - ・改良住宅：14 団地 1,411 戸（平成 22 年 3 月 31 日現在）

◆住宅団地の規模

- ・敷地は、約 9 割が 3,000 m²超。10,000 m²以上の団地も 4 割強存在。（図 1）

◆構造

- ・多くが中層住宅・高層住宅で耐火構造。木造・簡易耐火構造が 3 団地 7 戸ある。

◆建築時期

- ・昭和 40～50 年代には年間平均 700 戸程度が建設されていたが、近年は借上住宅の供給が主となっている。（図 3）
- ・築 30 年以上のストックが 4 割以上を占めており、再生や建替えの検討が必要になっている。（図 3・4）
- ・築年数が経過している団地に小規模の住戸が多い。築年数が浅い団地では大規模なものが多い。平均住戸専用面積は 50.79 m²。
- ・中層住宅において、エレベーターが設置されていない住棟がある。（高齢化等への対応の必要性）

◆空き家数・応募状況

- ・空き家数は 1,571 戸 (5.0%) となっている (平成 21 年 3 月 31 日現在)。
- ・退去世帯は平成 16～20 年では平均 943.6 世帯/年
- ・平成 22 年 10 月募集（空き家）状況 募集戸数：686 戸 応募者：12,236 人 倍率：17.8 倍

図 1 団地の敷地面積

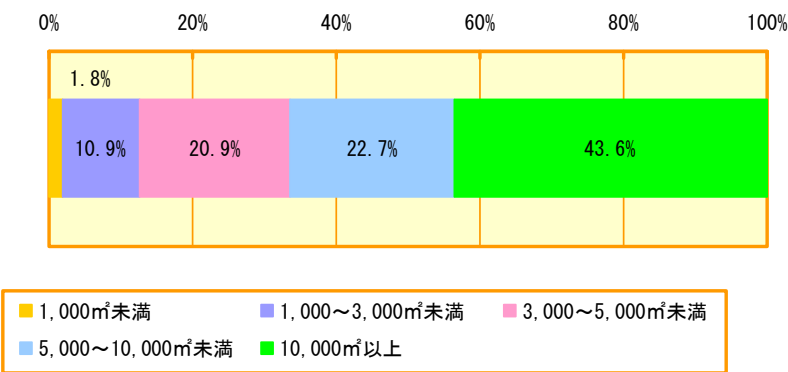


図 3 建築時期別市営住宅戸数

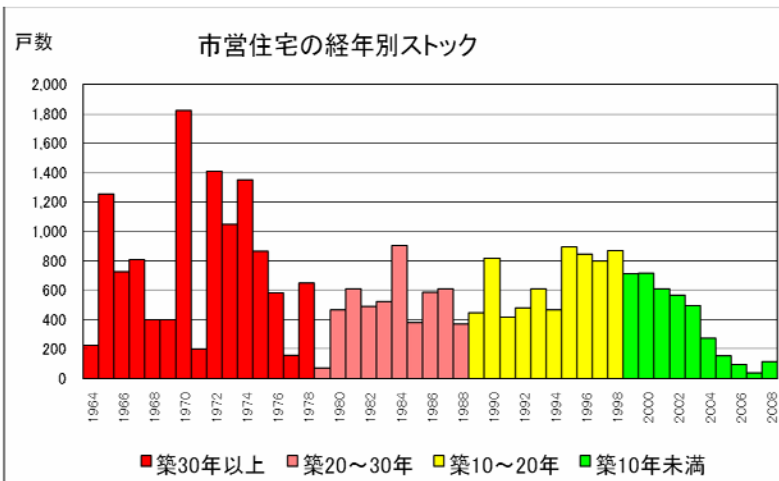


図 2 建築時期別棟数

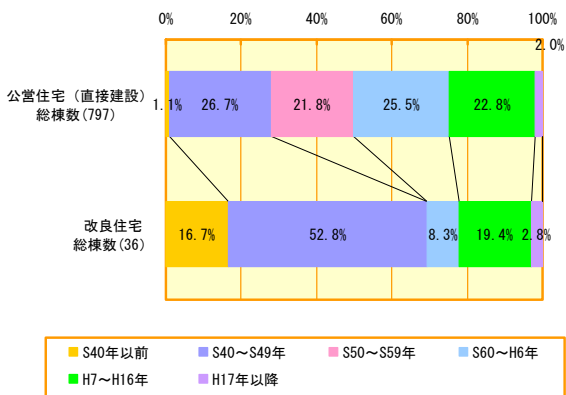
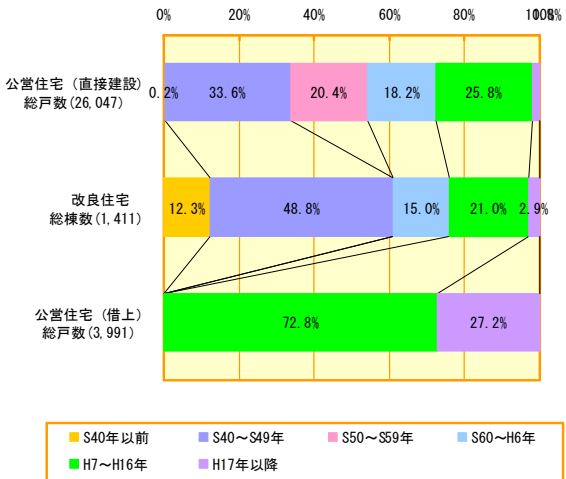


図 4 建築の時期別戸数



(2) 居住者の状況(平成 21 年 3 月 31 日現在)

- ◆横浜市営住宅の入居者数は、63,761 人 29,765 世帯。（うち外国籍世帯は 946 世帯 外国籍人口は 1,780 人でともに約 3%を占める）
- ・ 65 歳以上は 22,402 人 35.1%（横浜市 19.6%）（図 5）
- ・ 入居者の平均年齢は 49.1 歳。名義人では 63.5 歳。横浜市全体の平均年齢は 43.12 歳に比べ高い（平成 22 年 1 月 1 日）
- ・ 世帯当たり人員は 2.1 人/世帯。単身世帯が 34.7%、二人世帯が 36.2%と小世帯が 5 割以上を占めている。65 歳以上を含む世帯は 17,037 世帯 57.2%。うち、高齢単身世帯は 7,732 世帯で全体の 26.0%を占める。（図 6）
- ・ 収入は、1 分位が最も多く 76.1%を占めている。（図 7）

図 5 市営住宅入居者の年齢構

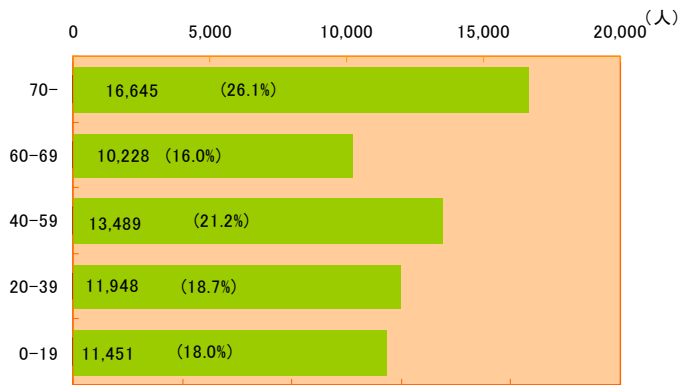


図 6 市営住宅入居者の家族構

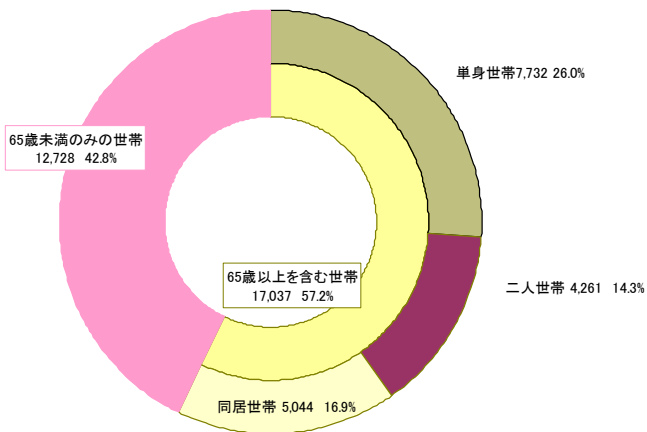
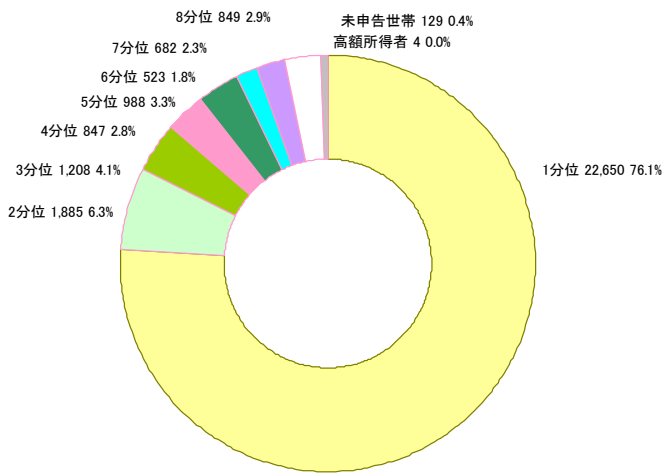


図 7 市営住宅入居者の収入区



資料: 横浜市建築局

【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／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 シニア・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 シニア・りぶいん 16,100～61,700 円

10. 地域固有の課題に対応した住宅・まちづくりの取り組み

■人口が減少している都心周辺の市街地
（鶴見区市場西、西区西戸部・東久保、磯子区滝頭 等）

（１）地域の概要

- ・人口が減少する都心周辺の旧市街地
- ・昭和 35 年頃には既に形成され、木造の住宅が多い住宅市街地や商店等も立地する複合住宅市街地などが含まれる。
- ・居住者の少子化・高齢化が進んでおり、借家に住む高齢者の割合も高い。
- ・20 歳代から 30 歳代の子育て世帯の転出傾向がみられる



（２）課題

- ・木造住宅が密集しているため、公園・緑地などのオープンスペースが不足しており、地震や火災等の災害に対する安全性の向上が必要になっている。
- ・前面道路の幅員が不足し、老朽化した住宅ストックの建替えが進んでおらず、防災や防犯面で問題となっている。不燃化や耐震改修の促進によって、適切に更新することが必要になっている。
- ・耐震性やバリアフリー化等に課題のある賃貸住宅に住む高齢者の居住環境の向上が課題となっている。
（住宅セーフティネットの構築）
- ・高齢者が多いことから、住み慣れた地域で居住を継続できるよう、在宅での居住支援等の充実が必要となっている。
- ・がけ地に立地する住宅も多く、斜面林の保全や擁壁の保全など安全対策が課題となっている。
- ・早くからマンションの供給が進んできたが、小規模な分譲マンションでは管理組合による維持管理に課題がある。
- ・都心部に近く、公共施設、生活利便施設も多いことから、立地やポテンシャルを活かした再生、活性化が課題となっている。

（３）市民・事業者による活動（例）

- ・西戸部町地区（密集市街地／自治会）でのヨコハマ市民まち普請事業、いえ・みち まち改善事業
- ・NPO 横浜プランナーズネットワークによる支援事業

■人口が減少している郊外の計画開発地
（栄区庄戸、栄区湘南桂台、港南区野庭 等）

（１）地域の概要

- ・人口が減少する郊外を中心とした計画開発地であり、都市の成長・拡大期に郊外に形成された住宅市街地
- ・URの開発した団地や大規模公営団地などの集合住宅地区では、居住者の入居時期や年齢構成に偏りがあることから、今後、急速な高齢化が進むことが予測される。



（２）課題

- ・子ども世帯の独立などによる高齢者のみ世帯の増加、居住者の転出による空き家・空き地の増加が発生している。地区の人口が減少したことで、学校施設、食料品店などの生活利便施設が撤退し、住環境が悪化することが懸念される。
- ・公的住宅団地地区では、財政状況や分譲マンションでの合意形成の困難さから住宅が老朽化する恐れや、居住者が一斉に高齢化することによる生活支援の必要な世帯の集団的な増加のため、高齢者の居住継続の支援が課題になっている。
- ・戸建て住宅地では、高齢者の居住継続の支援と合わせて、良好な空き家ストックの活用や高齢者の資産の活用が課題となっている。
- ・良好な居住環境の形成や住宅の大量供給のための都市計画・建築基準法、公営住宅法等の規制は、ストック活用や中古流通の障害となっている。
- ・住民、事業者、NPO 等による地域の住環境の管理（エリアマネジメントの推進）が課題となっている。

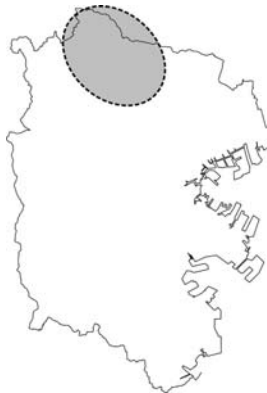
（３）市民・事業者による活動（例）

- ・お互いさまねっと公田町団地
- ・湘南桂台まちづくり委員会
- ・さかえ住宅環境フォーラム

■人口が増加している市街地
（港北ニュータウン 等）

（１）地域の概要

- ・今後も当面は、人口が増加する市街地、人口の増加により成長を続ける住宅市街地。
- ・若い世代を中心に幅広い世代が増加。高齢者も転入増加傾向にある。
- ・持ち家率の高い地区では、年少人口が増加傾向にある。
- ・人口増加地域は通勤圏が東京都下の割合が高い。



（２）課題

- ・若年層の転入を促進するために、街並み景観の形成、歩いて暮らせる環境の実現、低炭素社会に資する先導的な住宅地の整備など魅力ある住宅地の整備が課題となっている。
- ・若年層にとって魅力ある地域づくりのために、安心して子どもを生み育てられる環境づくりや子育て支援の充実が課題となっている。
- ・高齢者による郊外からの住替先としての需要も期待できるため、誰もが住みやすい住環境の形成が必要となっている。
- ・持続的な市街地を形成するため、住民間のコミュニティ活動が必要となっている。
- ・人口増加による成長を活かした良質なストックを形成していくことが課題となっている。

（３）市民・事業者による活動（例）

- ・地域子育て支援拠点（シニア、ボランティアとしての参加）
- ・横浜グリーンパワー（YGP）事業への市民参加
- ・港北ニュータウン研究会

1. 良好な住宅ストックの形成と活用の推進に向けた取組

【基本的な枠組み】

■基本理念: 選択 安全・安心 豊かさ・誇り

■住宅政策の方向性

- ◆ 多様なニーズへの対応
- ◆ 既存住宅ストックの再生と活用
- ◆ 住宅市場の環境整備
- ◆ 住宅セーフティネットの構築

テーマ2 良好な住宅ストックの形成と活用

【目標像】

- ・住みたいと思える住宅ストックづくり
- ・地域に住み続けられるシステムづくり
- ・民間と連携した住まいづくり

【内容】

- ・地域における包括的な居住支援を推進
⇒①情報提供、②住宅資産の有効活用、
③中古住宅の品質の向上、④居住支援

■地域における包括的な居住支援システムを構築

①住まいに関する情報提供の充実

- ◆ 住宅情報と生活支援に関する情報を総合的に発信・提供
⇒福祉保健センター、地域包括支援センター等との連携（保険、医療、福祉、介護、生活支援 等に係る相談）
- ◆ 既存窓口と連携し、情報へのアクセス性を向上
⇒ハウスクエア横浜、住まいのイン等総合的窓口の活用

②住宅資産の有効活用

- ◆ 空き家や住宅ストックを活用したい人の住宅を資産として預かり、ニーズに応じて有効活用
⇒中間支援組織等と連携し、資産を預かり活用する仕組みを構築（建物の維持管理に関する相談、賃貸経営のコンサルティング、
- ◆ 居住ニーズに合わせた居住継続が可能な環境を形成
⇒住み続けられる住宅改修：リフォームの支援、高齢者の資産の活用

住みたいと思える
住み続けることのできる
住宅・住環境を形成

③中古住宅ストックの品質の向上

- ◆ リフォーム支援による魅力的な住宅ストック形成
⇒エコリフォーム等の付加価値を付けたリフォーム支援、CASBEE等の環境性能表示
- ◆ 中古住宅が評価される環境づくり
⇒建物調査制度、インスペクターの育成支援、性能表示の普及、住宅履歴情報の蓄積や活用支援等

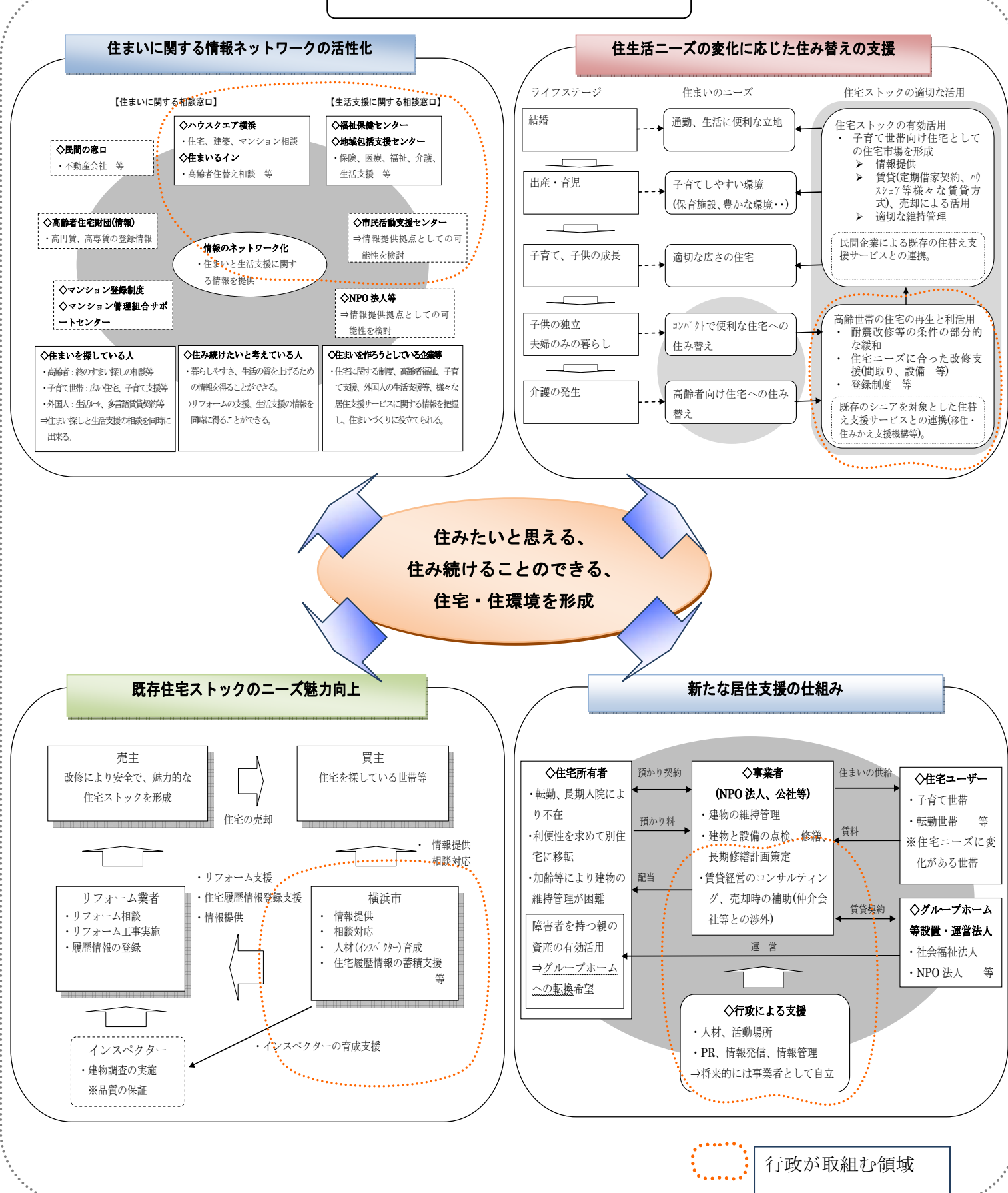
④居住支援の充実

- ◆ 住まいと福祉との連携により、安心して住み続けられる居住支援を充実
⇒福祉施設との連携、ケア付き住宅の供給等
- ◆ 高齢者世帯、子育て世帯、障害者世帯、外国人などの入居支援
⇒・高齢者世帯：終のすまい探しの相談、あっせん等入居支援等
・子育て世帯：広い住宅、子育て支援等
・外国人：多言語での情報提供等

中間支援組織

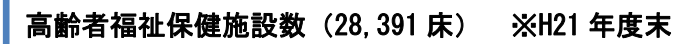
- ◆ NPO、公社等による組織によって、市民ニーズと市場をつなげる役割を担う。
⇒民間住宅市場では解決できないことに対し、行政が支援⇒信頼性も向上

取組むべきプロジェクトのイメージ



今後の検討

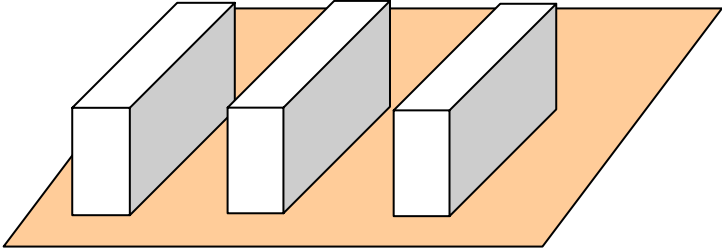
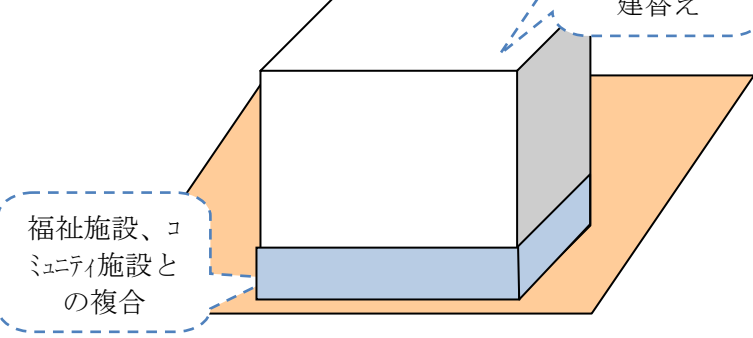
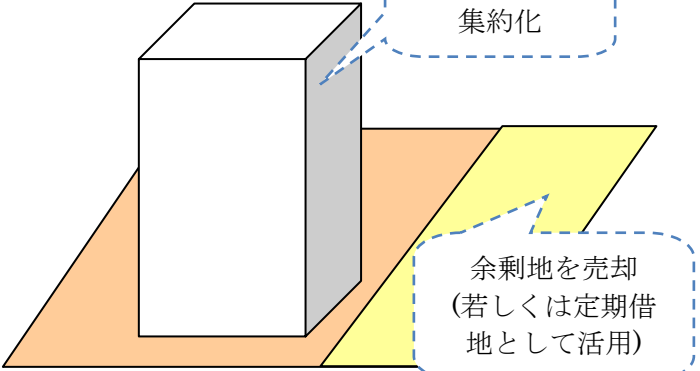
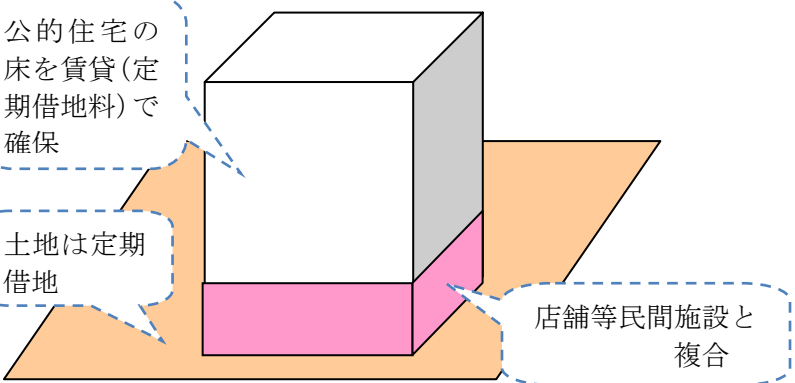
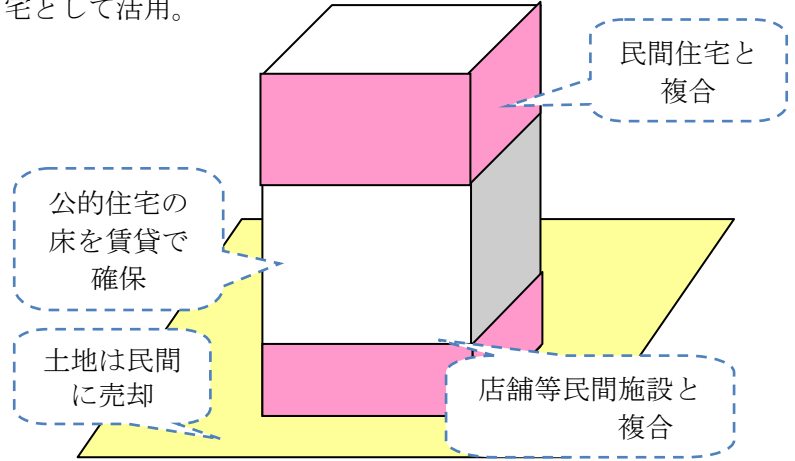
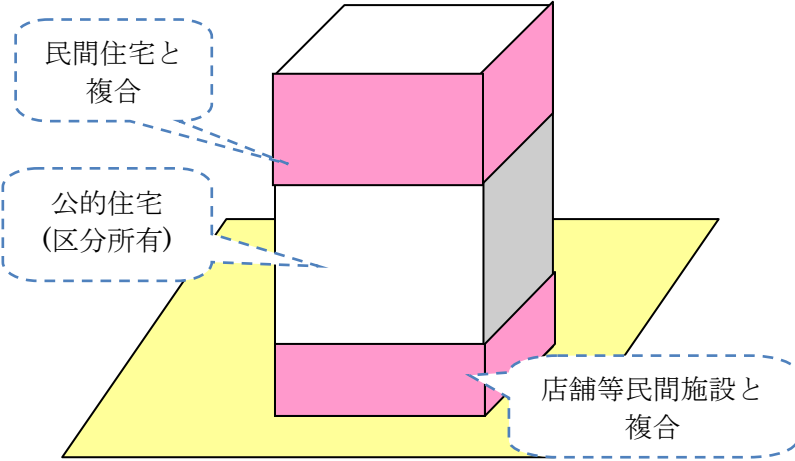
- 公的賃貸住宅の状況 ※H20 年度末



- ## ライフステージと各種住宅の位置付け



3. 公的住宅団地の再生イメージ

	① 現状の規模での建替え	② 建替えによる戸数増	③ 高層・集約化＋余剰地の売却
建替えモデル	・現状同じ敷地に既存と同規模の住宅を建設 現状と同規模で建替え 	・高層化し、戸数を増加。 現状より大きな規模に建替え 福祉施設、コミュニティ施設との複合 	・団地を集約、高層化する。 ・余剰地を売却する 建物を高層・集約化 余剰地を売却（若しくは定期借地として活用） 
メリット	・容積率を余剰分を残すため、空間的に余裕のある環境の維持が可能。地域の景観環境への影響が少ない。 ・容積率の余剰を残すため将来の再々開発が可能。 ・高層化する場合に比べて、建設コストは少なくて済む。	・戸数増加により公的住宅の需要に対応することが可能。 ・床面積が増えるため、住戸タイプにバリエーションを付けることでミックスコミュニティが可能。 ・福祉施設やコミュニティ施設との複合化による地域貢献が可能。	・土地の一部売却による資金が活用可能。 ・売却した用地での民間事業による地域の活性化（住宅事業であればコミュニティミックス）
デメリット	・戸数は現状程度であり、土地の有効利用の面ではメリットが少ない。	・建物の床面積が大きくなることで、建設費と修繕費は大きくなる。 ・近隣の住環境への影響は大きい。	・建物を高層化したため建設費、修繕費は大きくなる。 ・近隣の住環境への影響は大きい。 ・土地を売却(賃貸)した分公共が使用できる土地面積は減少する。
	④ 民間活用による建替え	⑤ 民間活用による建替え(土地売却)	⑥ 再開発的手法(等価交換等)による建替え
建替えモデル	・土地は定期借地で民間に貸出し、民間が建設した建物の床を賃借して公的住宅として活用。 公的住宅の床を賃貸(定期借地料)で確保 土地は定期借地 店舗等民間施設と複合 	・土地を民間に売却し、民間が建設した建物の床を賃借して公的住宅として活用。 民間住宅と複合 公的住宅の床を賃貸で確保 土地は民間に売却 店舗等民間施設と複合 	民間住宅と複合 公的住宅(区分所有) 店舗等民間施設と複合 
メリット	・定期借地契約により地代を得ることができる。 ・建物は民間が建設するため建設費が発生しない。 ・建設、維持管理については民間のノウハウが活用できる。 ・定期借地契約終了時に土地は変換される。	・土地の売却益が得られる。 ・建物は民間が建設するため建設費発生しない。 ・建設、維持管理については民間のノウハウが活用できる。	・余剰床売却することで、公的住宅建設の負担が縮減。 ・民間住宅と複合することで、コミュニティミックスの実現。 ・民間の店舗と複合することで近隣地域を含めた生活利便性を向上。
デメリット	・賃料支払いが発生する。 ・建物所有者である民間が主導することになるため、公的住宅の維持管理は民間との協議が必要になる。	・床の賃料支払いが発生する。 ・建物所有者である民間が主導することになるため、公的住宅の維持管理は民間との協議が必要になる。 ・土地の権利はなくなるため、将来の建替え時には公的住宅を建設することは難しくなる。	・床は区分所有になるため、建物の維持管理について他の権利者との合意が必要になるなど事務が煩雑化。 ・土地の権利が共有になる。

平成22年度 人口減少等を踏まえた郊外部のまちづくり検討調査

1. 調査の目的

近年、全国的に人口減少が進む中、本市の郊外部の住宅市街地においても少子高齢化が進展し、将来、空き家・空地の発生、バス交通や生活利便施設の減少による生活機能の低下等といった課題の発生が懸念される。

そこで平成21年度より調査を開始し、駅勢圏ごとの人口動向や市街地特性を把握した上で、ケーススタディを行った。その結果、駅から離れた、人口減少が進行している地域において、一部で40歳代等の人口が、わずかながら転入していることが推測できるデータが得られた。

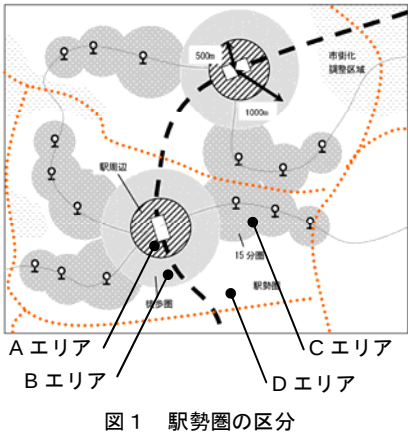
今年度はこの結果を踏まえ、主に駅から離れた地域を対象に、比較的若い世代がどのような地区を選んで転入しているのか、また、どのような理由で転入しているのか等について調査し、今後のまちづくりや土地利用の方向性を検討するための基礎資料とする。

2. 調査の概要

- (1) 調査対象の選定**
- 平成21年度調査において、本市の都心地域、臨海部及び市街化調整区域を除く郊外部にある97駅について駅勢圏（図1）を設定し、郊外部をA～Dの4つのエリアに区分している。
 - 本調査は、21年度調査の対象地域のうち、公共交通利便性の低い地域を対象に、転出入の動向や理由の把握等を行うことから、地区内の多くの部分が上記区分のC、Dエリアに位置づけられる町丁目を中心に調査を行う。

表1 エリア区分

名称	定義
Aエリア	駅から500m圏内
Bエリア	駅から1km圏内
Cエリア	駅からバスで15分圏内
Dエリア	駅からバスで15分圏外



- (2) 詳細地区調査（2枚目）**
- 比較的若い年代の人口流入が顕著な町丁目を抽出し、人口動向や生活利便性、土地利用の状況等を調査するとともに、その地区を選択した理由等についてアンケート調査を行う。

3. 調査地対象区の選定

人口動向の分析の結果、特徴的な人口動向を示した地区のうち、人口動向の要因調査を行う地区として、下図の5地区を抽出した。

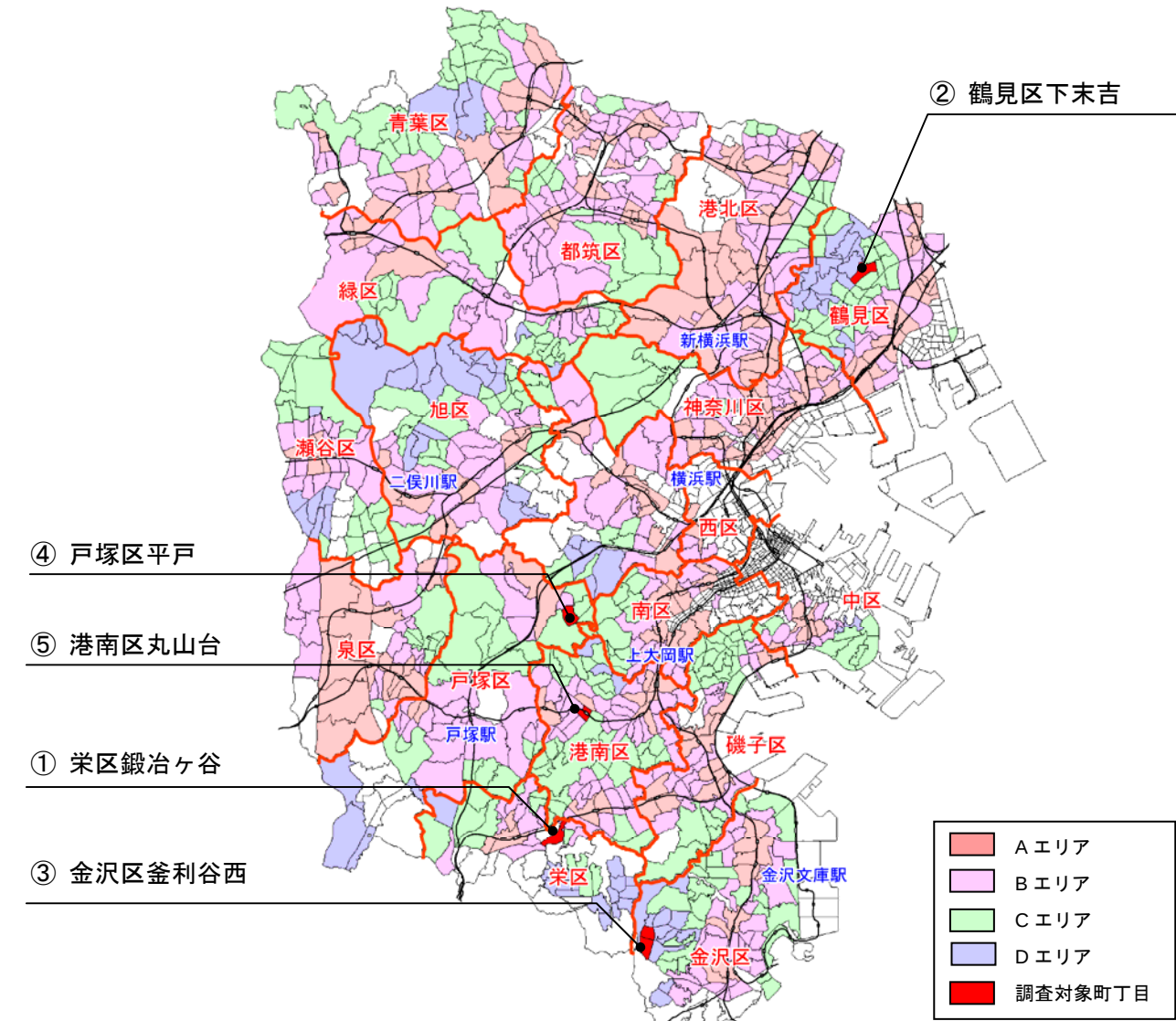


図2 市全域のエリア区分と、調査対象町丁目

4. 地区詳細調査

人口動向の要因把握調査を行う5地区の概要は下記の通りとなる。

地区名称	① 栄区鍛冶ヶ谷	② 鶴見区下末吉	③ 金沢区釜利谷西	④ 戸塚区平戸	⑤ 港南区丸山台
人口動態の類型	全体増加、40 歳代増加 20 歳代増加、30 歳代増加	全体減少、40 歳代減少 20 歳代増加、30 歳代増加	全体減少、40 歳代増加 20 歳代減少、30 歳代減少、	全体増加、40 歳代増加 20 歳代増加、30 歳代減少	全体増加、40 歳代増加 20 歳代増加、30 歳代増加 高齢者増加
駅勢圏	JR 京浜東北線 港南台駅	JR 京浜東北線 鶴見駅	京急本線 金沢文庫駅	JR 横須賀線 東戸塚駅	市営地下鉄 上永谷駅
エリア	Cエリア	Dエリア	Dエリア	Cエリア	Aエリア
面積	22.4 ha	25.0ha	28.5 ha	21.0 ha	13.6ha
用途地域 (建蔽率、容積率)	第一種低層住居専用地域 (50, 80) 準住居地域 (60, 200)	第一種低層住居専用地域 (40,80) 第二種中高層住居専用地域 (60,150)	第一種低層住居専用地域 (30, 60)	主に第一種低層住居専用地域 (40,80) 他、準工業地域、第2種住居地域 (ともに 60,200)	近隣商業地域 (80,300) 第二種中高層住居専用地域 (60,150)
人口 (住民基本台帳平成 22 年 3 月時点)	2,009 人	2,934 人	2,057 人	2,387 人	1,893 人
世帯数 (住民基本台帳平成 22 年 3 月時点)	859 世帯	1,383 世帯	890 世帯	975 世帯	795 世帯
高齢化率 (住民基本台帳平成 22 年 3 月時点)	13.4%	15.3%	39.2%	23.3%	12.6%
市街地の状況	都市計画道路沿道に集合住宅が多く立地し、その裏の緩やかな傾斜地に戸建住宅が立地している。	地区内は、起伏が激しい中、社宅マンションや戸建住宅等が立地している。	計画的な市街地でほぼ全てが戸建住宅で、建築協定により敷地分割が規制されている。	昭和 40 年代の開発地域で急な坂道の上に住宅が多く、敷地分割の規制がないため分割が一部見られる。環状 2 号、国道 1 号に至近、東戸塚の商業施設も比較的利用しやすい。	駅周辺には、戸建住宅よりもマンションが比較的立地しており、ほぼ駅直結の大規模なマンションもある。また、大規模なショッピングセンターやクリニック、図書館等も立地している。
地形	県道 2 1 号に接する地区。駅から地区まではほぼ平坦になっている。 地区内に丘陵地(本郷ふじやま公園)がある。市街地はほぼ平坦であるが、北部に行くほどゆるやかに高くなっている。	地区の中央は、東西側と比較して 20 ～30m 程高くなっている。 駅から地区までは 2km 近く離れており、斜面地の部分は細く曲がった坂道となっている。	丘陵地を造成して開発した市街地のため、地区内はほぼ平坦である。駅から地区までは緩やかで長い坂道である。	地区中心部の住宅地は小高い丘にありほぼ平坦であるが、地区に南接する国道 1 号や東西方面の道路からは 20m 以上の崖がある。	北西部がやや高くなっているが、全体的にほぼ平坦な地形である。 地区全体が上永谷駅からの 500m 圏内になっている。
バス便 (7 時台)	本数：9 本 乗車時間：15 分(上大岡駅) ※港南台駅行きは無し	本数：12 本 乗車時間：12 分(鶴見駅)	本数：12 本 乗車時間：12 分(金沢文庫駅)	本数：12 本 乗車時間：9 分(東戸塚駅)	—
地形図					