

横浜市における今後の民間住宅施策のあり方について
「民間賃貸住宅に対する施策のあり方について（答申）」

平成12年12月11日
横浜市住宅政策審議会

目次

- I 民間賃貸住宅に対する施策展開の基本的な考え方
 - 1 民間賃貸住宅の現状
 - 2 行政の関与の考え方ー行政と民間との役割分担ー
 - 3 民間賃貸住宅に関する取り組みの方向
 - (1)良質な民間賃貸住宅の供給・流通の誘導
 - (2)良質な民間賃貸住宅の適正な維持管理の誘導
 - (3)老朽化した民間賃貸住宅の更新への対応
 - II 今後取り組むべき施策の具体的な内容
 - 1 良質な民間賃貸住宅の供給・流通の誘導
 - (1)ヨコハマ・リぶいん制度による良質な賃貸住宅の供給・入居者支援
 - (2)良好な賃貸住宅居住に向けた情報提供・相談体制の整備
 - (3)高齢者・障害者等の居住安定化に対する支援
 - 2 良質な民間賃貸住宅の適正な維持管理の誘導
 - (1)適正に維持管理された賃貸住宅の供給誘導
 - (2)高齢者等の居住を容易にする賃貸住宅ストックの環境整備
 - 3 老朽化した民間賃貸住宅の更新への対応
 - (1)老朽賃貸住宅の建替え等に対する支援
 - (2)密集住宅市街地における建替え等の促進
- 重点施策説明資料2
- 重点施策説明資料4
- 重点施策説明資料5
- 重点施策説明資料6

I 民間賃貸住宅に対する施策展開の基本的な考え方

1 民間賃貸住宅の現状

(1) 民間賃貸住宅全般の状況

横浜市内の民間賃貸住宅は、平成10年「住宅・土地統計調査」(※(1))によると、居住世帯のある住宅数122万2,200戸のうち、32.5%を占め、39万6,900戸となっており、平成5年と比べて3万8,000戸増加している。民間賃貸住宅のうち、木造の共同住宅が35.5%(13万8,300戸)、非木造の共同住宅が52.2%(20万3,100戸)を占め、近年では非木造の共同住宅の戸数と割合が増加している。

(2) 民間賃貸住宅ストックの状況

民間賃貸住宅の居住水準をみると、1住宅当たりの延べ床面積は39.09m²と規模が小さく、持家戸建て住宅の108.38m²、分譲マンションの68.71m²を大きく下回っている。また、最低居住水準未達の世帯は、平成5年の7万3,400世帯(20.4%)から5万6,500世帯(14.2%)に減少し、特に木造に居住する世帯では居住水準の改善がみられるが、非木造に居住する単身世帯では、最低居住水準未達の世帯数が1万3,200世帯に増加した(※(1))。

建築時期をみると、旧耐震基準の設計による昭和55年以前のもの割合が29.2%(11万3,800戸)を占める。また、そのうち木造の共同住宅が48.4%(5万5,100戸)を占めるが、平成5年の8万3,300戸と比べると、築20年を超える木造賃貸住宅は大きく減少している(※(1))。

居住者の状況をみると、65歳以上の高齢者のいる世帯(29万9,800世帯)のうち、12.2%(3万6,300世帯)が民間賃貸住宅に居住している。また、65歳以上の単身世帯は平成5年の1万160世帯が1万3,800世帯と増加しており、そのうち最低居住水準未達が2,800世帯(20.3%)を占めている(※(1))。

(3) 民間賃貸住宅供給(フロー)の状況

民間賃貸住宅の年間着工戸数は、近年1万戸程度で住宅供給全体の約30%を占めており、着工された民間賃貸住宅の平均延べ床面積は、概ね60m²弱で推移している(※(2))。

公的な賃貸住宅としてのヨコハマ・りぶいん(特定優良賃貸住宅)は、年間700~1,000戸程度供給されており、1住宅当たりの延べ床面積50m²以上の供給のうち、2割弱を占めている。

また、単身世帯向けの延べ面積30m²未達のワンルーム系の賃貸マンションが増加しているが、近年では、50m²以上の比較的規模の大きい住宅も増えている(※(1))。

(4) 民間賃貸住宅の住環境・その他の状況

民間賃貸住宅における住環境の面では、密集住宅市街地をはじめとして、既成市街地内に老朽賃貸住宅が多く、こうした地域では、騒音や大気汚染などの周辺環境や地震・火災などへの防災性、住宅まわりのオープンスペースや緑といったものへの市民ニーズが高くなっている(※(3))。

また、敷地規模が小さく、接道条件の良くないところでは建替え更新が進まないなどにより、災害時の危険性が高い状況となっている。

さらに、民間賃貸住宅全般について、高齢者等が入居を断られることや退去時の原状回復など、賃貸借契約にかかるトラブルも多くなっている。

(5) 民間賃貸住宅を取りまく状況

ア) 少子化の状況

横浜市において、少子化の傾向を示す合計特殊出生率は、近年徐々に低下し、平成10年では1.24と、全国平均(1.38)に比べても非常に低水準となっており、現在の人口を維持するのに必要な2.08を大きく下回る状況が続いている。

イ) 高齢化の状況

横浜市における高齢化の傾向は続いており、高齢化率は平成12年には13.3%、平成22年推計では17.5%と高齢化が進行していく状況にある、特に後期高齢者(75歳以上)の割合は、平成12年では4.8%、平成22年推計では7.5%と大幅な増加が予想されている。

以上の現状や問題を踏まえ、民間賃貸住宅に対しては、以下の考え方にに基づき、施策の展開を進めていくことが望ましい。

※出典

- (1) 平成10年総務庁「住宅・土地統計調査」
- (2) 建設省「住宅着工統計」
- (3) 横浜市「平成9年度市民の住意識に関する調査」

2 行政の関与の考え方――行政と民間との役割分担――

民間賃貸住宅は、賃貸住宅を所有する事業者の私有の財産であり、営利事業としての側面もあることから、市場原理(市場メカニズム)に委ね、事業者の責務において建設や維持管理など、賃貸経営を進めていくことが基本となる。

また、民間賃貸住宅への入居者においても、自己の責任及び家賃の支払い能力において住宅を選択することが基本となる。

しかし、市場原理の中では、密集住宅地における防災性向上などの地域課題への対処は個別には困難であり、可処分所得の低い子育て世帯などのファミリー世帯や単身など的高齢者世帯向けの低廉かつ良質な賃貸住宅の供給が十分に行われているとは必ずしも言えない。そのため、各種関連団体との連携・協力を図りながら、公的な支援を適切に行っていくことが必要である。

また、賃貸住宅は他の民間住宅(持家戸建て住宅、分譲マンション)とは違い、賃貸住宅を所有する者(家主)と入居する者(居住者)とが異なるため、双方の意向の相違等により、賃貸借契約や家賃等の設定についてのトラブルが生じている。

さらに、民間賃貸住宅は、若年者から高齢者世帯まで多様な世帯が居住しており、賃貸住宅に長く居住する指向も増えてきており、世帯の状況やニーズに応じた多様な住宅の選択機会を確保する上での役割を持っている。

このため、行政としては、公共の財政的な負担を伴う直接的な関与は必要最小限にとどめるものの、供給側と需要側の双方に対する情報提供・相談体制の充実などの支援により、良好な民間賃貸住宅ストックの形成と安心して居住できる環境確保を誘導していくことが必要である。

3 民間賃貸住宅に関する取り組みの方向

(1) 良質な民間賃貸住宅の供給・流通の誘導

近年、良質な賃貸住宅の供給が増えているものの、賃貸住宅の居住水準は、持家に比べて依然として大きく立ち後れている。そのため、引き続き、ヨコハマ・りぶいん等による良質な賃貸住宅ストックの形成を図るとともに、市場の条件整備や情報提供等により良質な民間賃貸住宅の供給を誘導する必要がある。その際、少子・高齢化など居住者の課題や、地域の課題に応じた、きめ細かでの確な施策の展開が求められる。

また、高齢者等については、様々な理由により入居を断られるケースがみられる。そのため、福祉部局等や各種関連団体との協力・連携による、高齢者等が安心して居住し住み続けられる仕組みづくりが必要である。

さらに、原状回復など賃貸借契約におけるトラブルが増えていることから、家主と入居者双方に対して適正な賃貸借契約等に関する情報提供を行うことにより、トラブルを未然に防止し、良好な賃貸住宅居住を推進する必要がある。

(2) 良質な民間賃貸住宅の適正な維持管理の誘導

民間賃貸住宅の多くは、賃貸経営管理に対する家主の関心は高いものの知識や資金が不足していることから、建てられた後の建物や設備の維持管理が適切に行われていない場合が多い。また、住宅数が世帯数を上回る中で、民間賃貸住宅ストックが増え続けていることから、今後、市場の中での競争が激しくなることにより、既存の良質な賃貸住宅においても、適切な維持管理が行われていないものについては不良ストック化し、空家化や居住環境の低下が進む恐れがある。そのため、既存の良質な賃貸住宅ストックについては、計画的な修繕・改善（リフォーム）の実施を誘導することにより、長期的な住宅ストックの維持・活用を進める必要がある。

また、良質な賃貸住宅ストックを活用する視点から、情報提供等により円滑なストックの流動化の促進や耐震改修等による防災性の向上を進める必要がある。

さらに、民間賃貸住宅に居住する高齢者世帯、とりわけ単身高齢者世帯が増加しているが、高齢者向けの賃貸住宅が少ないことから、既存ストックのバリアフリー改修の普及促進を進める必要があるが、家主側のメリットがないことや原状回復を前提とした契約上の問題などの課題も多く、シニア・りぶいん（高齢者向け借上型公営住宅）など公的住宅等での対応も視野に入れ、高齢者等の居住を容易にする賃貸住宅ストックの環境整備を図っていく必要がある。

(3) 老朽化した民間賃貸住宅の更新への対応

既成市街地には老朽賃貸住宅が多く存在しているが、敷地の規模が小さく、接道条件が良くないことなどにより、建替え更新が進まない状況にある。家主も小規模な賃貸経営者が多く、高齢化しており、建替え意欲の低下や資金の不足がみられる。また、こうした低廉で老朽化した賃貸住宅には、単身高齢

者世帯が多く居住していることが想定され、明け渡し等に伴う住み替え先の確保や補償金の負担など家主の負担も大きいことから、自力での建替え等が困難な老朽賃貸住宅が残存している。

このため、シニア・リぶいん（高齢者向け借上型公営住宅）への入居優遇制度を活用することや従前居住者の住み替え先を確保するなどの対応を適切に行うことにより、老朽賃貸住宅の建替え等の誘導を図り、地域の防災性の向上や住宅供給の促進、住み慣れた地域での居住継続を図る必要がある。

特に、防災上の観点から、狭あいな道路の拡幅整備といった住環境整備に併せた老朽賃貸住宅の建替え等や、従前居住者向け住宅の確保などによる密集住宅市街地の整備を促進していく必要がある。

II 今後取り組むべき施策の具体的な内容

Iにかかげた基本的な考え方にに基づき、次のとおり、今後取り組むべき施策の具体的な内容を提言する。このうち、新たに重点的に取り組むべき施策については、「重点施策」として、その実現化に向けて優先的に取り組まれない。

1 良質な民間賃貸住宅の供給・流通の誘導

(1) ヨコハマ・リぶいん制度による良質な賃貸住宅の供給・入居者支援

（ヨコハマ・リぶいんの家賃制度の見直しによる積極的な供給継続）

現在、中堅ファミリー世帯向けの公的賃貸住宅（特定優良賃貸住宅）として、共同施設等の整備費助成や家賃助成による「ヨコハマ・リぶいん」を供給しており、良質な賃貸住宅供給を誘導してきている。しかし、借家全体の居住水準は依然として低いことから、良質な民間賃貸住宅ストックの形成を図るため、市民へのより一層の周知を図り、引き続き実施・活用していくことが必要である。

一方、市場における民間賃貸住宅の家賃が低下する傾向や、中堅所得階層の収入上昇が見込めない状況が近年続き、毎年段階的に家賃助成を減額する「傾斜型家賃助成方式」が社会情勢にそぐわない状況にある。

このため、市場家賃の動向に応じて契約家賃を見直していくことや、入居者負担額が経過年数に関わらず入居者の収入区分に応じて適用される家賃制度を新規物件に導入することにより、適正な入居者負担額の設定を行っていくことが必要である。

（少子化社会に対応したヨコハマ・リぶいんのきめ細かな供給）重点施策【1】

ヨコハマ・リぶいんは、中堅ファミリー世帯を対象としているが、少子化の進行など賃貸住宅をとりまく社会情勢も変化してきている。

このため、中堅ファミリー世帯の中でも住宅に困窮している子育て世帯（学齢期前後の子どもを持つファミリー世帯）などに対し、適正な家賃負担で適切な住戸規模の住宅の供給を行うため、ヨコハマ・リぶいんを子育て世帯や新婚世帯などへ積極的に活用することが必要である。活用方策としては、子育て世帯などの優先入居方策の検討、収入基準の緩和の検討、ヨコハマ・リぶいんの空家を公営住宅として子育て世帯へ積極的に活用することの検討など、きめ細かな対応と施策の重点化を検討する必要がある。

また、ファミリー層の流出がみられる都心・都心周辺区での供給誘導による都心居住の推進、中心市街地活性化との連携、密集住宅市街地などにおける老朽住宅等の建替え時の活用、シニア・りびいん（高齢者向け借上型公営住宅）との合築など、地域別課題に応じたヨコハマ・りびいんの供給を行っていくことが必要である。その際、敷地条件や住戸規模、一団地戸数要件など、地域の状況に応じて、よりきめ細かな認定基準を設定することが必要である。

(2) 良好な賃貸住宅居住に向けた情報提供・相談体制の整備

(良質な賃貸住宅供給に向けた情報提供・相談体制の整備)

近年、住戸規模が比較的大きい良質な賃貸住宅も供給されてきているが、依然として賃貸住宅の居住水準は全体として低く、良質な賃貸住宅ストックの形成が進んでいない。

このため、適切な規模、性能、居住環境等を有する良質な賃貸住宅の供給を促進するため、事業者や入居者の双方に対して、住宅品質確保促進法や住宅性能保証制度、ベターマーク制度など、賃貸住宅の安全性や耐久性、快適性等に関する性能表示制度の普及啓発や、性能基準の設定を図ることを検討する必要がある。このことにより、入居者が自らの確に賃貸住宅を選択できる仕組みを整えることが必要である。

また、遊休地等における良質な賃貸住宅や多様なタイプの賃貸住宅の供給を促進するため、不動産の証券化や定期借家権の活用などによる良質な賃貸住宅供給手法に関する情報提供などを検討する必要がある。

(賃貸住宅居住に対する総合的な情報提供・相談体制の整備) 重点施策【2】

賃貸住宅の供給者は、個人による小規模な経営が圧倒的に多く、経営のノウハウが不足していることから、計画的な賃貸住宅の供給・維持管理が行われていないことが多く、市場の動向や入居者のニーズなどに関する情報も不足している。一方、賃貸住宅入居者は、建物性能や賃貸住宅の選択基準などについての情報を入手しがたい状況にある。

また、家賃や敷金・礼金、退去時の原状回復など、賃貸借契約に関する家主と入居者とのトラブルが多い状況となっている。

このため、賃貸住宅供給者と入居者双方に対する支援として、住情報の交流拠点である「ハウスクエア横浜」を核に、賃貸住宅居住に対する総合的な情報提供・相談体制の整備を進める必要がある。その方法としては、家主協会など供給者団体や借家人組合などとの連携を図り、賃貸借契約に関するトラブルの未然防止手法の検討や、賃貸住宅市場の動向、入居者ニーズの把握などを行うことが考えられる。また、住情報の提供内容としては、防音性や耐震性などの建物性能やシックハウスなどの室内環境性能、床段差の解消や手すりの設置などバリアフリー賃貸住宅情報などが挙げられる。

さらに、平成12年3月から定期借家制度が導入されたことから、的確な制度運用を推進するため、定期賃貸住宅標準契約書等の普及、制度に関する情報提供や相談体制を整備するとともに、標準契約書や原状回復ガイドライン等の普及を進め、適正な賃貸借契約の普及とトラブルの未然防止を図ることが必要である。

(3) 高齢者・障害者等の居住安定化に対する支援

（高齢者向け賃貸住宅の供給促進（拡充））重点施策【3】

高齢者の急速な増加により住み慣れた在宅での介護の必要性が高まることなどから、多様な居住ニーズや医療・福祉サービスへの需要に対応し、高齢者の身体的機能低下に対応可能な良質な賃貸住宅の整備を進める必要がある。

このため、民間土地所有者等による供給（建設・既存住宅の改良）に対する建設費助成や家賃助成などにより、高齢者向け優良賃貸住宅の供給を促進することが必要である。

また、民間賃貸住宅においては、バリアフリー化が進んでおらず、また、既存ストックでの住宅改造は技術的・費用的にも困難な面も多く、高齢者居住に対応した賃貸住宅は少ないのが現状である。

このため、情報提供や事例紹介などにより、手すりの設置、便所・浴室等の高齢化仕様、段差の解消など、新築時におけるバリアフリー住宅の供給を誘導することや、シニア・りぶいん（高齢者向け借上型公営住宅）の供給を今後促進していくことにより高齢者向けの住宅を確保していく必要がある。

（高齢者・障害者等の入居・居住支援システムの確立）重点施策【4】

高齢者・障害者や外国人等（以下、高齢者等という）が民間賃貸住宅に入居しようとする際に、家主や仲介・管理業者は、保証人がいないことや家賃の滞納、未納の際の家賃回収が困難なことなど、金銭面のリスクが高いと考える傾向がある。また、従来の借家契約においては明け渡し要求が難しいことから、家主や仲介・管理業者は、高齢者等との賃貸借契約を敬遠しがちであるため、高齢者等の入居が困難な状況にある。

このため、高齢者等であるだけで入居を拒否されることのないよう、家主や仲介業者・管理業者の意識啓発や協力を求めることが必要である。また、入居機会を確保するため、家主や仲介・管理業者との連携により、高齢者等の入居可能な住宅や入居に協力してもらえる家主や仲介業者を登録することなどが必要である。

さらに、保証人のいない高齢者等の入居がしやすいように、家賃等の金銭的リスクを解消するため、民間保証会社等による家賃保証システムの活用を図ることが必要である。

一方、家主や仲介・管理業者は、高齢者や障害者等の場合、病気や死亡、事故など緊急時対応、身元引受人がない、緊急連絡がとれないなど、健康・生活面のリスクが高いと考えている。また、外国人に対しても、言葉が通じないことや生活習慣が異なることにより、近隣住民とのトラブルを生じやすいと考えている。

このため、福祉事務所や保健所あるいは地域の民生委員や社会福祉協議会などを中心として実施されている福祉保健施策と連携し、病気や死亡、事故・トラブルなどの際の身元引受人や緊急時連絡先の確保、関連機関等との協力・調整により家主や仲介・管理業者等の不安やリスクを軽減することや、「(財)横浜市国際交流協会」を中心とした外国語通訳ボランティアなどの外国人支援施策等と連携することにより、高齢者等が住み慣れた地域で安定した居住を継続できるよう、総合的な体制の整備を図ることが必要である。

2 良質な民間賃貸住宅の適正な維持管理の誘導

(1) 適正に維持管理された賃貸住宅の供給誘導

（維持管理や計画的な修繕実施の普及促進）

建物や設備等の管理に対する家主の関心は高いが、実際には管理に取り組んでいないことや、修繕費用が積み立てられていないことが多いなど、建物や設備等の管理不足による、良質な賃貸住宅の不良ストック化や居住環境水準の低下、建物の短命化による地球環境への負荷の増大、周辺住環境の悪化などの問題を生じる可能性がある。

このため、良質な賃貸住宅ストックとして、長期的に維持・活用する視点から、「横浜市住宅リフォーム促進協議会」による家主・入居者双方に対する相談活動を拡充し、ニーズに応じた計画的なリフォームに関する情報提供・相談体制の整備を行うことが必要である。また、市建築助成公社などによるリフォーム資金融資を創設し、賃貸住宅におけるリフォームの促進を図ることが必要である。

（賃貸住宅の標準維持管理マニュアルの作成・普及）重点施策【5】

ヨコハマ・りぶいんは、公的な優良賃貸住宅として供給され、管理期間終了後は、民間賃貸住宅として市場に供給されることになる。

このため、ヨコハマ・りぶいんとして供給された良質な賃貸住宅を長期的に維持・活用し、公的な管理終了後も良質なストックとして活用されるよう、事業者に対する維持管理の必要性を普及啓発するとともに、長期修繕計画・資金計画の作成などに関するマニュアルの作成により、他の賃貸住宅のモデルとなるよう適切な維持管理を誘導していく必要がある。

（耐震改修に関する情報提供の推進）

昭和55年以前の旧耐震設計基準により建築された賃貸住宅については、耐震性の確認などを行い、入居者や地域の安全性を確保する必要がある。

このため、賃貸住宅の耐震改修等については、現在の横浜市建築物防災改善事業資金融資制度等の融資制度に関する情報提供、制度の普及活用を進めることが必要である。

(2) 高齢者等の居住を容易にする賃貸住宅ストックの環境整備

（高齢化対応改善の普及促進）

既存の賃貸住宅ストックにおけるバリアフリー化は、家主のメリットが少なく、市場原理の中では進みがたい状況にある。

このため、高齢化対応住宅設計指針や住宅改造事例等の普及などにより、家主の意識啓発や理解を高め、福祉局高齢者・障害者住環境整備事業の活用を進めることが望ましい。

また、バリアフリー化された賃貸住宅など、高齢者向けの賃貸住宅に関する情報を仲介・管理業者など業界団体との連携により、高齢者等に提供する仕組みを整備することが望ましい。

3 老朽化した民間賃貸住宅の更新への対応

(1) 老朽賃貸住宅の建替え等への対応

（住宅密集地などにおける老朽木造賃貸住宅の建替え支援）重点施策【6】

横浜市における生活道路の整備事業として、「狭あい道路拡幅整備事業」を進めているが、今後、建替えの進まない老朽木造賃貸住宅により、道路の拡幅整備の進ちょくに支障をきたすことが想定される。

このため、住宅密集地において、狭あい道路拡幅整備促進路線にかかる老朽賃貸住宅の建替え等に対して、市建築助成公社の融資条件の緩和などを行い、安全で利便性の高い生活道路ネットワークの整備や建築の不燃化などの防災性の向上、住環境整備を併せた建替え更新を誘導する必要がある。

(建替え等に伴うスムーズな住み替え先確保)

老朽賃貸住宅等の建替えや取り壊しなどに伴い、高齢者など入居者の住み替え先の確保が必要となる場合がある。特に高齢者の場合、環境の変化への不安や影響が大きく、住み慣れた地域での居住継続を望む場合が多いが、住み替え先の確保が困難であり、家主側も老朽賃貸住宅の建替え等が円滑に進められない状況にある。

このため、シニア・りぶいん（高齢者向け借上型公営住宅）への地元入居優遇措置の活用を図ることや、高齢者向け優良賃貸住宅等の供給により、高齢者等の住み替え先となる賃貸住宅の確保を促進することが望ましい。

(2) 密集住宅市街地における建替え等の促進

(密集住宅市街地整備促進事業の普及推進)

地域の安全性・防災性向上の観点から、老朽木造賃貸住宅等が多く立地している密集住宅市街地を中心に老朽住宅の建替え等の促進と、住環境整備を進める必要がある。

このため、密集住宅市街地整備促進事業をさらに進めるため、事業制度のPRや建替え相談活動の実施、協調・共同化建替え誘導方策等を検討する必要がある。

また、「まちづくりコーディネーター制度」を活用するとともに、都市基盤整備公団や横浜市住宅供給公社、住宅金融公庫などの公的機関、民間企業やNPO等の民間活動団体との連携を図りながら、改善手法等の検討や地元における合意形成、相互の情報交換等を行っていくことが必要である。

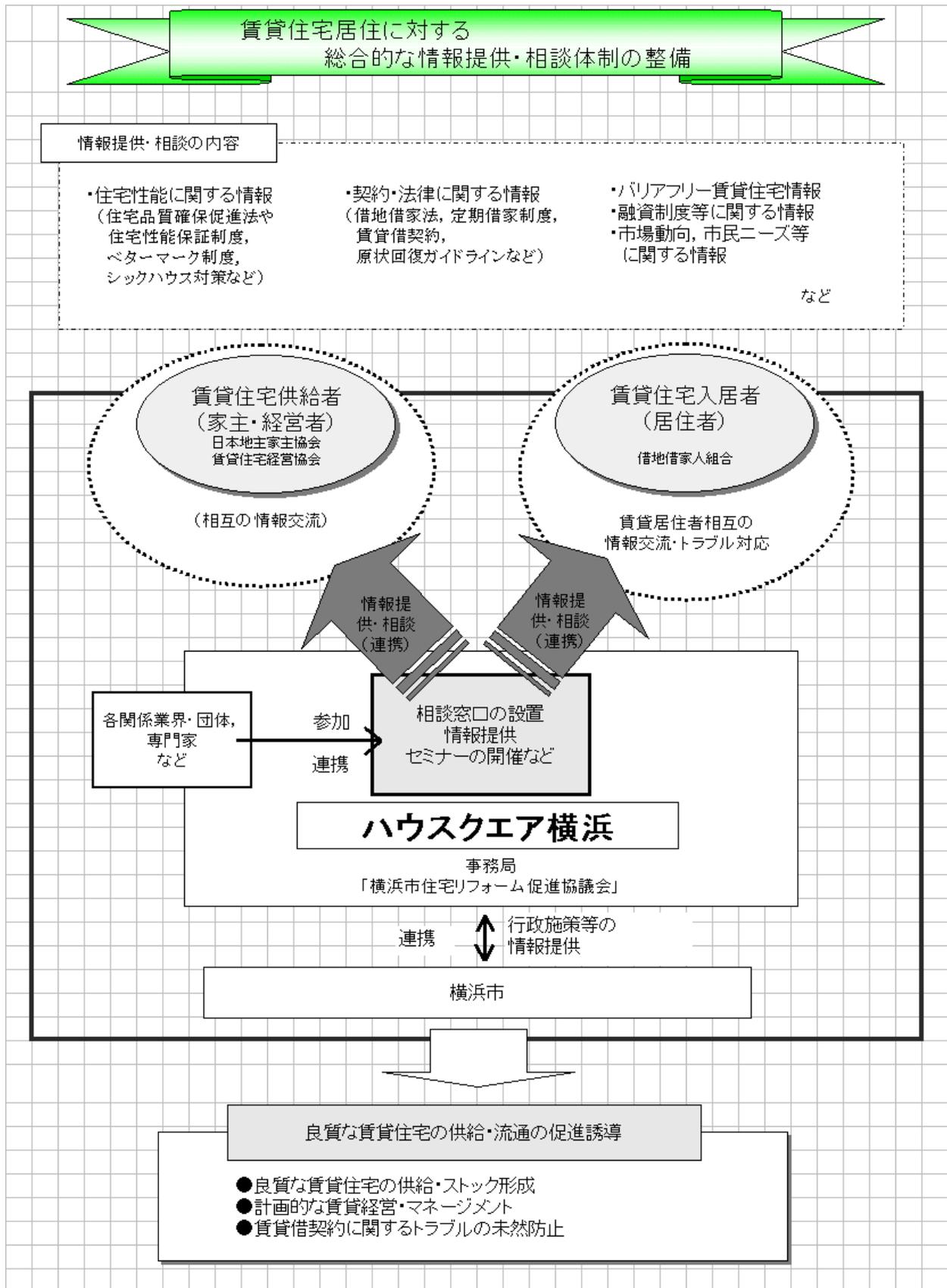
(従前居住者向け住宅の供給)

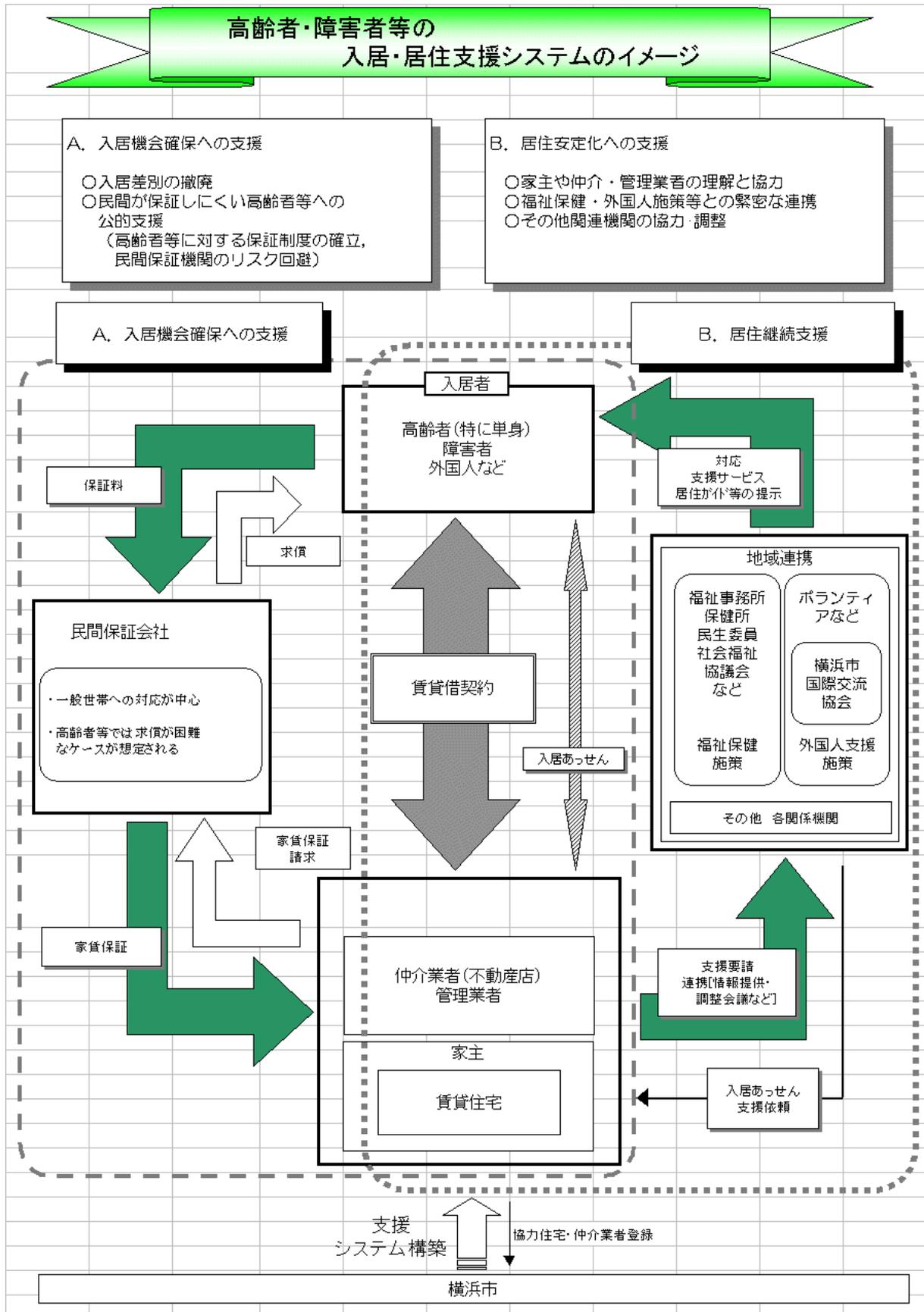
密集住宅市街地整備促進事業を推進する上で、公共施設の整備や防災上危険な木造賃貸住宅の建替え、共同建替え等に際し、従前居住者のための住宅（コミュニティ住宅など）の確保が必要になることが想定される。

そのため、従前居住者の転居先の確保による家主負担の軽減、民間賃貸住宅の建替え更新による不燃化の誘導、従前居住者のスムーズな住み替えや住み慣れた地域での居住継続を図るため、シニア・りぶいんなどの公的賃貸住宅の活用を図るとともに、地区内で建て替えられる民間賃貸住宅を活用する方式についても検討していくことが望ましい。

(住環境整備と併せた建替え更新の誘導促進)

密集住宅市街地における老朽賃貸住宅の建替え更新等に対する融資・助成等の資金的支援については、既存の助成事業や住宅金融公庫の都市居住再生融資などを活用するとともに、街並み誘導型地区計画制度や防災再開発促進地区の導入など、都市計画やまちづくり事業・制度の活用を検討する必要がある。





住宅密集地などにおける 老朽木造賃貸住宅建替え支援

《狭あい道路拡幅整備上の老朽木造賃貸住宅の問題》

- ・そもそも敷地や接道条件が良くなく、法規制等により十分な建替えが困難
- ・個々の建替え等に伴って拡幅整備を行うため、連続した4m以上の道路整備に時間がかかる
(片側敷地だけの拡幅整備となる、蛇玉状の道路として順次整備される)

《とりわけ老朽木造賃貸住宅の建替えや狭あい道路拡幅整備が進みづらい理由》

- ・家主の高齢化や資金不足などにより、建替え意欲や早急に建て替えるべき動機やきっかけがない
- ・建替えに伴う高齢者等の入居者の明け渡し、住み替え先の確保が困難
- ・住環境に対する家主の関心や意識が低い(家主は別のところに居住している場合)
- ・賃貸住宅経営への不安(需要や市場家賃の低下)



住宅密集地における狭あい道路整備促進路線に接する 老朽木造賃貸住宅建替えへの支援

- 老朽木造賃貸住宅の建替えによる賃貸住宅供給と狭あい道路拡幅整備促進の総合的事業
- 将来的に事業進捗に支障をきたす恐れのある老朽木造賃貸住宅の建替えへの先行的なインセンティブ
- 密集住宅市街地以外の既成市街地等に点在する老朽木造賃貸住宅の建替え誘導促進
- 住環境に配慮した賃貸住宅供給による安全で快適な市街地形成
(住環境向上, 地域貢献)

【支援内容】

- ・防火性能を有した新しい賃貸住宅建設費に対する低利融資
- ・融資基準(敷地面積, 住戸規模, 構造規定等)の緩和
- ・住宅金融公庫「地方公共団体施策住宅特別加算制度」の活用
- ・バリアフリー融資など, その他融資制度等の優遇(市建築助成公社)
- ・入居者の住み替え支援(公的住宅の活用など)
- ・家主への建替えに関する情報提供・相談体制の拡充
(住まいの相談員制度の活用)

効果

- 安全で快適な災害に強いまちづくり(災害時の円滑な避難, 消防・救急活動)
- 安全で利便性の高い生活道路ネットワークの形成
- 住環境整備を伴った老朽木造賃貸住宅の建替え更新誘導
- 良質な賃貸住宅の供給, 快適な居住環境の確保