

横浜市における今後の住宅政策のあり方について
～人口成熟・減少社会を見通した豊かな住生活の実現に向けて～

答 申

平成18年3月
横浜市住宅政策審議会

目 次

第1章 住宅政策をめぐる動き	1
（1）住宅政策をめぐる状況	1
（2）住宅政策に関する状況認識	2
第2章 住宅政策の基本的な考え方	3
（1）住宅政策の目標 ～人口成熟・減少社会を見通した豊かな住生活の実現に向けて	3
（2）取組の視点	5
（3）住宅政策の方針	8
第3章 良質な住宅ストックの形成と有効活用に向けた住宅政策の内容	11
3-1 住宅をめぐる展望と課題	13
（1）住宅をめぐる展望	13
（2）課題	18
3-2 住宅政策の方向性と重点的な取組	22
（1）課題に対応した方向性	22
（2）重点的に取り組む施策	28
◆中古住宅活用を中心とした住替え支援システムの整備	30
◆長期間安定して居住できる賃貸住宅ストックの維持・形成	35
◆ニーズに応じた高齢者向け公的賃貸住宅供給の推進	38
◆市営住宅ストックの再生・活用方策	40
（3）地域特性に応じた対応	43
第4章 人口成熟・減少社会を見通した住環境づくり	45
4-1 現状と展望の分析	45
（1）検討の背景	45
（2）検討の流れ	45
（3）市全体の人口の動向と推計	47
（4）市街地タイプ別の人口・世帯数等の動向と推計	53
（5）市街地タイプのグループ化	78
4-2 基本方針	80
（1）人口成熟・減少社会を見通した住環境ビジョン	80
（2）対応の方向	83
（3）対応の方向と市街地グループの関係	95
（4）住環境ビジョンを実現するための進め方	98

第5章 課題に対応した住宅・まちづくりの総合的取組（今後の取組方について）	99
（1）施策展開に向けた今後の取組方	99
（2）施策展開に向けた体制づくり	100
用語解説	105
諮問文	113
第3次横浜市住宅政策審議会 審議経過	114
第3次横浜市住宅政策審議会 委員名簿	116

第1章 住宅政策をめぐる動き

(1) 住宅政策をめぐる状況

少子高齢社会の本格化、経済の低迷など、成熟社会へと移行してゆくなか、将来の人口の減少・人口構造の変化とともに住宅事情も変容している。

社会動向を見ると、横浜市全体としては、人口が増加傾向にあるものの、2020年以降減少に転じると推計されており、同時に、少子化や高齢化が進展するものとされている。

この動向は地域ごとに異なり、一部の区では2020年以前に人口が減少するとされ、将来的にも高齢化が急激に進展すると推計されている区も見られる。

また、ひとり親世帯、高齢者単身など、居住形態や家族形態は多様化しており、その中には新たな住宅困窮者が見られるようになっている。

住宅ストックや住宅需要の動向を見ると、市内の総住宅戸数は総世帯数を約1割上回っている。持ち家率は政令市の中で高い状況にあるが、高齢小規模世帯は広い一戸建に、ファミリー世帯の多くは賃貸住宅に居住しているというように、世代別に居住の状況が異なっている。また、築年の古い住宅ストックが一定割合を占め、耐震性能や住宅の広さなど、基本的な質（性能）を伴わないものも多く見られる。特に、民営借家（木造）において、家賃水準は低いものの、広さ、性能の面で他の住宅より劣っている。

住宅の着工状況を見ると、民間による住宅供給（分譲住宅）が活発に行われているが、その一方で、中古住宅の流通は横ばいとなっている。

居住者の居住ニーズは、全般的に定住意向が強いもの、世代や地域ごとに、その意識に差が見られ、住宅や住環境への要望が多様化する傾向にある。特に、高齢期の居住形態として、自立の程度に応じた高齢者対応住宅への希望が強く見られるようになってきている。

公的賃貸住宅数は、全住宅ストック数の約7%であり、その約3割を市営住宅が占めているが、市営住宅の応募倍率は年々増加する傾向にあり、同様に、市営住宅の入居有資格者世帯も増加している。また、市営住宅入居者世帯は、低所得化、小世帯化、高齢化が進展している。

特に、昭和40年代を中心に供給された大規模市営住宅団地においては、比較的小規模な住戸が多く、長期間の居住による入居者の高齢化が進行し、経年による建物の老朽化、設備の陳腐化とともに、居住世帯の家族構成等の偏りやコミュニティの活力・団地管理能力の低下などの問題が顕在化している。

一方、市営住宅全体をみると、規模の大きな住戸に小世帯が居住するなどの、住戸の規模と入居世帯人員数とのミスマッチも一部見られる。

人口成熟・減少社会の進展は、日本全体のトレンドからは少し遅れるものの、横浜市でも確実に訪れる。市内には用途地域、市街地の形成時期、開発手法や立地条件などの違いによ

り様々な特性をもつ地域が形成されており、地域により異なる人口動態を示すことが予測される。

都心周辺に位置する旧市街地や、郊外を中心とした計画開発地においては、高齢化が進展するとともに、人口や世帯の減少がはじまるとされている。特に、計画開発地では、居住者の年齢層の偏りが大きく、また若年層の流入も少ない傾向があることから、今後急速に高齢化が進展し、それによる人口減少が進むことが想定される。その一方で、拠点駅周辺の地域、土地区画整理事業が行われている地域、主要幹線道路沿いの利便性の高い地域、工場から住宅へと土地利用が転換するような地域等においては、マンションをはじめとした住宅の新規供給が進み、今後とも若年層の流入等による人口増加が見込まれる。

(2) 住宅政策に関する状況認識

以上のように、住宅政策をめぐる様々な動きや住宅・居住・地域の状況をみると、人口減少社会・少子高齢社会の到来、国際化の進展、民の力が発揮できるような行政の推進と民が主体となった様々な活動の活発化等の大きな社会状況の変化に対応した社会システムづくりが求められている。また、人口成熟・減少に伴い、地域ごとの課題が多様化することが想定され、それぞれの地域特性への個別的な対応が求められる。このような流れの中、住宅政策においても将来を見据えた新たな枠組みや方向性の検討が必要な時期に至っていると考えられる。

国においては、既に従来からの公的住宅供給を柱とした住宅政策から、住宅ストックや民間住宅に重点をおいた住宅政策に移行しつつあり、そのための政策ツールの整備が急速に進められているところである。具体的には、新たな制度的枠組みのあり方として平成17年9月に、社会資本整備審議会答申「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みについて」が示されている。この答申では、「市場重視」「ストック重視」の考えに基づいた重視すべき施策横断的な視点として、「市場重視の政策展開と消費者政策の確立」「ストック重視の政策展開」「福祉・まちづくり等との連携」「地域の実情を踏まえたきめ細かな政策展開」「住宅関連産業の健全な発展」「統計調査の充実」の6つが示されている。

さらに、これらの検討を踏まえ、平成18年春、住宅建設計画法に替わる住生活基本法（仮称）が制定される見込みである。

一方、市町村の自治体住宅政策においては、住宅という「もの」の良質化だけでなく、市民の立場にたち、多様化する居住ニーズに的確に対応した居住環境や住生活全般にわたる質の向上や、より生活に密着した身近な施策が重要となる。

このような近年の様々な動きから、今後の住宅政策は、人口成熟・減少社会の到来を見通しつつ、住宅・住環境をとりまく住生活全般へ対象を広げ、従来の公共を主とした住宅建設や住環境整備の枠組みから、住宅市場機能の活用やストックの活用を主とする枠組みに再編し、市民の豊かな住生活を行政・事業者・市民等が協働して実現していくことが重要となっている。また、地域それぞれの課題にきめ細かく対応できるような住宅政策の展開も求められている。

第2章 住宅政策の基本的な考え方

(1) 住宅政策の目標 ～人口成熟・減少社会を見通した豊かな住生活の実現に向けて

これからの横浜市の住宅政策として、「人口成熟・減少社会を見通した豊かな住生活の実現」をめざし、「選択」「安心」「住環境」をキーワードとした以下のような3つの目標を設定する。

○選択

～「市民が、様々な居住を選択できる」ことをめざす

- ・人口が急増した成長期においては、増加する住宅需要量に対応していくことが都市整備や住宅政策の最大の課題であったが、人口増が減速し、少子高齢化や国際化が進展する成熟社会においては、市民の多様で個別化した居住ニーズへの対応が課題として大きなウェイトを占めるようになる。
- ・例えば、「持家・借家」「戸建て・共同建て」「新築・中古」「都心・郊外」等の志向は多様化しており、「一戸建持家」をあがりとする従来の「住宅双六」にとらわれない高齢期の新たな借家居住ニーズ等が生まれている。このような個々の市民のライフスタイルやそのときのライフステージによるニーズの多様化や、「豊かさ」を感じる住宅や住環境の個別化も進行しているものと思われる。
- ・このため、個人個人が十分な知識と情報のもと、「機会均等な住宅市場」の中で、自由に居住を選択できるような環境づくりをめざすものとする。

○安心

～「市民が、安心して居住できる」ことをめざす

- ・だれもがいつでも安心して住むことができる状況を実現することは、時代の変化に関わらず住宅政策の基本的な課題であり、中期政策プランがめざす都市像「生活充実都市」にあるように、市民一人ひとりが充実した生活を実感できるような基盤として住宅政策を捉えることができる。
- ・例えば、市民の定住意向に応えるべく、少子高齢社会においても市民が住み慣れた地域や住宅で安心して住み続けることができるような住まい・まちづくりを行うこと、特に、市民の高齢期の不安や子育て期の不満、犯罪や災害などへの不安等を解消していくことが求められる。また、外国人やホームレス、DV被害者等、住宅に困窮する世帯が多様化する中、それぞれの世帯が安心して住宅を選び、居住できるような支援が求められる。
- ・一方、市の住宅や市民の居住状況をみると、量や広さの面では徐々に改善されているものの、住宅の所有関係や世代・世帯構成により居住水準の達成状況に違いがあること、住宅の性能や住環境等の質、住居費負担や居住関連サービスの利便性等については未だ十分ではないこと、民間賃貸住宅等において住居費負担の大きさや立ち退き要求等を理由として住宅を移転する世帯があること、防災上課題を抱える密集住宅市街

地が存在していることなど、居住者の属性、住宅の種類、地区ごとに様々な住宅政策上の課題が存在している。

- ・さらに、高度経済成長期に建設された住宅ストックが、建築後 20～30 年程度経過し、これから更新時期を迎えるのと同時に、居住者・所有者の高齢化が進んでいく。これに対し、適切な更新、流通等を誘導し、安心して高齢期を過ごすことができるような仕組みを構築していくことが急務となっている。
- ・このようなことから、多様化する住宅に困窮している世帯の居住の安定の確保や危険な住宅市街地の改善を図るとともに、これからの長期的な展望に基づき、市民の居住に対する不安を少なくするための幅広い対応をめざしていくものとする。

○住環境

～「住環境の向上による地域づくりを実現する」ことをめざす

- ・人口成熟・減少社会の進展が予測されているが、市内には様々な特性を持つ地域が形成されているため、人口動態の変化にも地域によって異なり、それが地域に与える影響も異なることが想定される。
- ・また、市場の中で供給されている住宅にも地域ごとに差がある。
- ・一方、市民の居住に対する関心は、住宅単体から居住生活全般に及ぶ住環境へと広がりつつある中、密集市街地の防災まちづくりやまちのバリアフリー化の推進等が進められつつあり、さらに、市民の参加や協働のもと、各地域の特性や資源を活かした魅力のあるまちづくりへの発展が期待される。
- ・このため、各地域に住む市民が中心となった身近な住環境の向上を図りつつ、それぞれの地域の魅力を向上させるための「地域づくり」につながるような取組をめざしていくものとする。

(2) 取組の視点

●総合的な居住政策としての取組

- ・市民の住宅に対する要求は、量の充足、住宅の居住面積の拡大を背景に、「住宅単体」の広さや設備のよさから、ライフスタイルに応じた住まい方の実現やサービスの利便性、適切な住居費負担や良好な住環境等、居住に係るソフト面や周辺環境・コミュニティ等、住生活全般に広がっている。
- ・このため、住宅政策も従来の居住水準の向上・改善を目的としたものから、市民の居住の満足度を総合的に高めるための多面的な取組を組み合わせることが必要である。
- ・このようなことから、居住に関わるまちづくりや都市計画との連携はもとより、福祉や教育等の各種サービスとの十分な連携、市民活動やコミュニティ活動等との連携等、ハード面のみならずソフト的な面も含めた、市民の立場に立った総合的な居住政策を展開していくことがこれからは求められる。

●民の主体性を尊重し、市場機能が十分発揮できる環境づくりの推進

- ・従来の住宅施策は、公的主体による住宅供給を主体として展開してきた。
- ・しかしながら、近年の多様化・高度化した居住ニーズに対しては、従来型の住宅施策だけでは十分な対応ができず、新たな対応が求められる。
- ・もとより、住宅市場の中で居住を自ら確保できない世帯については、引き続き安心して住むことができる状況を確保するための取組が必要であるが、一方で自助により居住を確保できる世帯については、個人が努力に応じ、自由に居住を選択・確保できる取組が必要である。
- ・そのためには、住宅市場を通じた施策の展開が有効であり、市民や NPO 法人、各種市民団体、民間企業などの民との適切な役割分担・協力関係のもと、市場機能を補完し、多様な選択肢や必要な情報などが適時・適切に用意され、市場機能が十分発揮できる環境を整備する取組が必要である。
- ・また、さらに、消費者が安心して市場の中で居住を選択できるよう、公平で公正な住宅市場情報が公開され、これらを通して市場の活動が市場でチェック・評価されることが重要であり、そのためには、施策展開に向けた体制づくりを進めていくことが必要であり、民が主体となる取組や民との協働を促すべく、支援していくことが求められる。

●住宅ストックの質の向上と有効活用

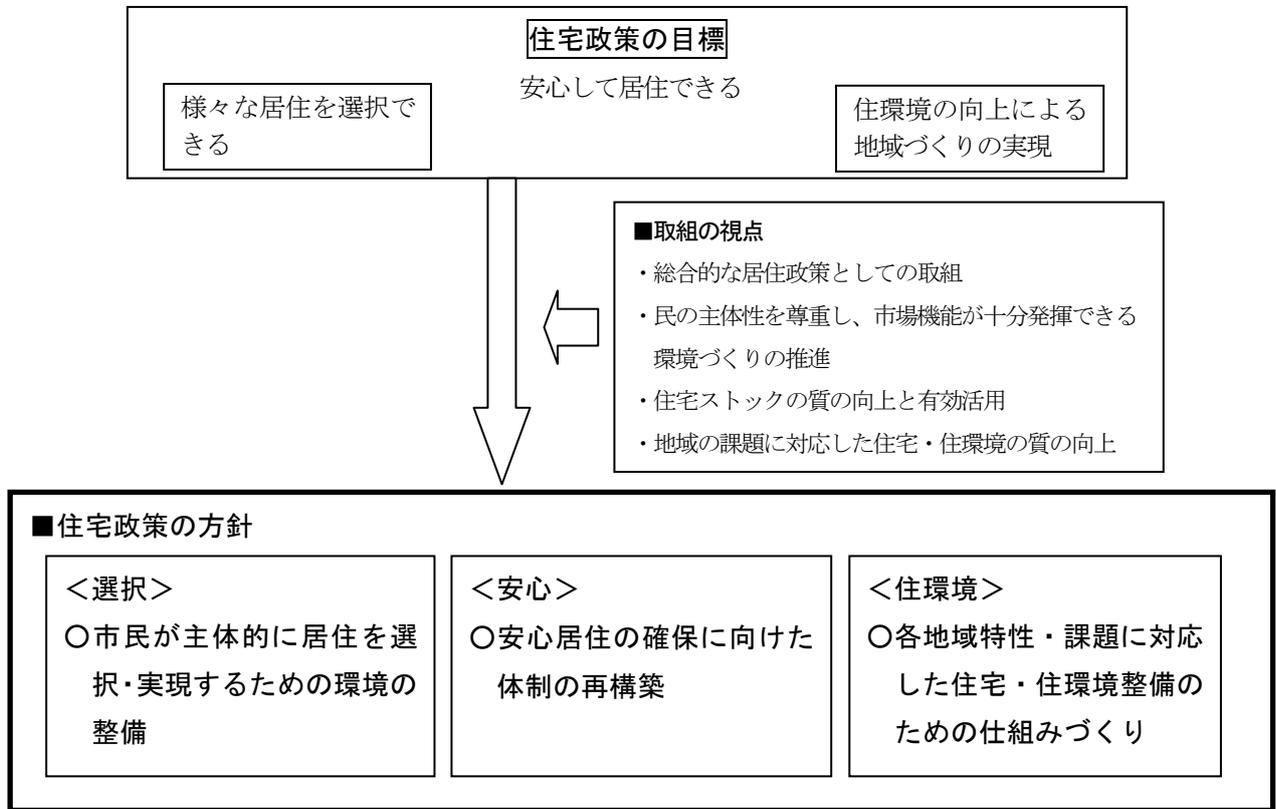
- ・現在、横浜市では、総住宅戸数は総世帯数を上回り、住宅の量的充足がみられるとともに、住宅ストック全体では、最低居住水準未満世帯は減少してきており、床面積に着目した居住水準は解消の方向にある。
- ・しかしながら、バリアフリー性能や耐震性能などについてはいまだ確保されていない住宅も多く、特に賃貸住宅では、居住水準も含め、持家と比べ住宅の質が低い。
- ・住宅の居住水準・住宅性能水準の向上は、これまで、主に持家の新規供給により推進してきたが、人口成熟・減少社会への移行に際し、賃貸住宅や中古住宅を含めた住宅ストック全体の良質化とその有効活用に取り組む必要がある。
- ・また、将来の人口減少に伴い予測される世帯数の減少や循環型社会の形成の要請から、既存の良質な住宅ストックを適切に維持管理しつつ、有効に活用する視点も重要である。
- ・特に近年、人口の高齢化・小世帯化に伴い、郊外の戸建て住宅に単身又は夫婦のみの高齢者世帯が居住する状況がみられる一方で、ファミリー世帯向けの賃貸住宅供給の不足から比較的狭い住戸にファミリー世帯が居住するという、居住ニーズと住宅ストックとのミスマッチがみられるなど、既存ストックが十分活用されていない状況がみられる。
- ・このため、住宅ストックの質の向上と有効活用を図ることにより、ライフステージに応じた適切な居住を確保するための取組が必要である。

●地域の課題に対応した住宅・住環境の質の向上

- ・今後、人口成熟・減少社会が進展していくこととなるが、市内には様々な地域が形成されているため、人口動向は地域によって様相が異なり、住環境における課題もそれぞれの地区の特性により異なってくることが予測される。
- ・したがって、地区の特性に応じた課題への対応やバランスのとれたコミュニティの維持・形成等が必要となる。
- ・主な課題への対応としては、地域における高齢者・子育て世代への支援、地域の資産としての空家・空地の有効活用、景観への配慮等が重要である。
- ・また、地区ごとの特性に応じた課題に対応していくためには、それぞれの地域が魅力ある居住像を掲げてそれを実現していくためのまちづくりを進めることが必要である。
- ・そのためには、それぞれの地域で魅力ある居住像を議論するとともに、それを共有し、地域が主体となり地域の力を活かしていくことが重要となる。
- ・地域における魅力的な居住像を積み上げることにより、都市全体として望ましい住環境へと誘導していくような取組みが求められる。

(3) 住宅政策の方針

- ・以上のような視点をふまえ、住宅政策の目標を実現していくための方針について検討を行う。



○市民が主体的に居住を選択・実現するための環境の整備

- ・居住ニーズの多様化・市民の多様なニーズに応え、「様々な居住を選択できる」ことをめざし、そのために必要な環境を整備する。（住宅市場環境の整備・誘導）

取組方や内容

- ・市民が自ら居住の選択が可能となるよう、これら居住ニーズを的確に把握し、それを円滑に提供できるような市場を実現するよう、民による多様な住宅供給やストックの活用を促す。
- ・また、良質な住宅・住環境の整備を促し、安心して選択を行うことができるように、様々な分野・対象に向けた情報提供や主体間のネットワークづくりなど、総合的な居住政策として、ソフト面での支援を図るものとする。

○安心居住の確保に向けた体制の再構築

- ・居住の基本的な要件として「安心して住み続けることができる」ことをめざし、市民の居住に対する不安・不満の解消や住宅困窮世帯への対応等の適切な実施を図るべく、各種住宅整備・管理運営等の体制の見直し・再構築を行う。

取組方や内容

- ・多様化する住宅の困窮世帯の居住の安定の確保を図るとともに、将来生じられると思われる社会の様々な変化に対し、地域の中で安心して住み続けることができるよう、各地域の自治会やコミュニティ組織、福祉・警察等の関係機関との連携等、総合的な取組による支援を行っていく。
- ・「公」の役割を明らかにしつつ、民だけでは対応が困難な世帯に対してそのストックを有効に活用するとともに、民の主体的な取組や活力を活かし、居住の様々な側面における安心居住確保に向けた体制を再構築する。

○各地域特性・課題に対応した住宅・住環境整備のための仕組みづくり

- ・自ら住む地域に対する市民の関心が広がっていることを背景に、「住環境の質向上による地域づくりの実現」をめざし、各地域の特性や課題に対応した住宅・住環境整備のための仕組みづくりを行う。

取組方や内容

- ・それぞれの地域特性を活かし、課題の解決につながるような住まい・まちづくりのビジョンを描きつつ、ハード・ソフトが一体となって総合的に推進する。
- ・そのために、各地域の市民、NPO、各種市民団体、地元企業等、様々な民が参加し、協働できるような取組体制づくりを行う。
- ・公的な住宅事業にあっては、それぞれの住宅の立地する地域の課題への対応や良好なコミュニティ形成に資する事業展開を図る。

第3章 良質な住宅ストックの形成と有効活用に向けた住宅政策の内容

成熟社会の中で多様化する市民の居住ニーズに対し、多様な選択肢を整備し、市民が住宅を自由に選択できるようにしていくことや少子高齢社会の中で市民だれもが安心して暮らしていくことが重要である。

そのためには、市内に良質な住宅ストックが形成され、それを有効に活用できるように市場環境を整備するとともに、公民の役割に基づき、安心居住の確保に向けた施策の再構築をめざしていくことが必要である。

そこで、ここでは、市全体の住宅を対象とした住宅政策の取組として、「良質な住宅ストックの形成と有効活用」に向け、その課題や方向性、取組方についてとりまとめる。

ここでいう「良質な住宅ストック」の「質」には以下の2つの意味がある。

○個人ごとに求めるものが異なる質

- ・成熟社会の中で、市民の価値観や要求が多様化していき、それにより求められる「質」のことである。市民が選択しやすいように、住宅に関する情報が的確に示されていることが「良質な住宅ストック」を形成するための基本的な課題となり、住宅市場の環境整備により実現を図ることが必要である。
- ・具体的には、世帯の規模や居住者の年齢等によって求めるものが異なる性能（住宅の広さ（最低居住水準以上）、バリアフリー性能等）がこれに該当する。

○社会的に確保すべき基本的な質

- ・基本的な安全性や持続可能性等、社会的な観点から、すべての住宅を対象とした質のことである。「良質な住宅ストック」を形成するための何らかの規制・誘導策を政策的に実施することが課題となる。
- ・具体的には、社会的に求められる住宅の性能や長期にわたる有効活用を促進するための性能（防犯性、省エネルギー性、長期耐用性等）がこれに該当する。

なお、公的住宅のストック活用や住宅の基本的な質の確保等による安心居住の確保に向けた施策の再構築に関しては、「入居機会」の確保と「居住の継続」の確保を基礎に、「居住の質」の確保を図るという3つの要素を視点として、取組のあり方を提案する。

「入居機会」の確保：最低限の質を持つ住宅への入居機会の確保

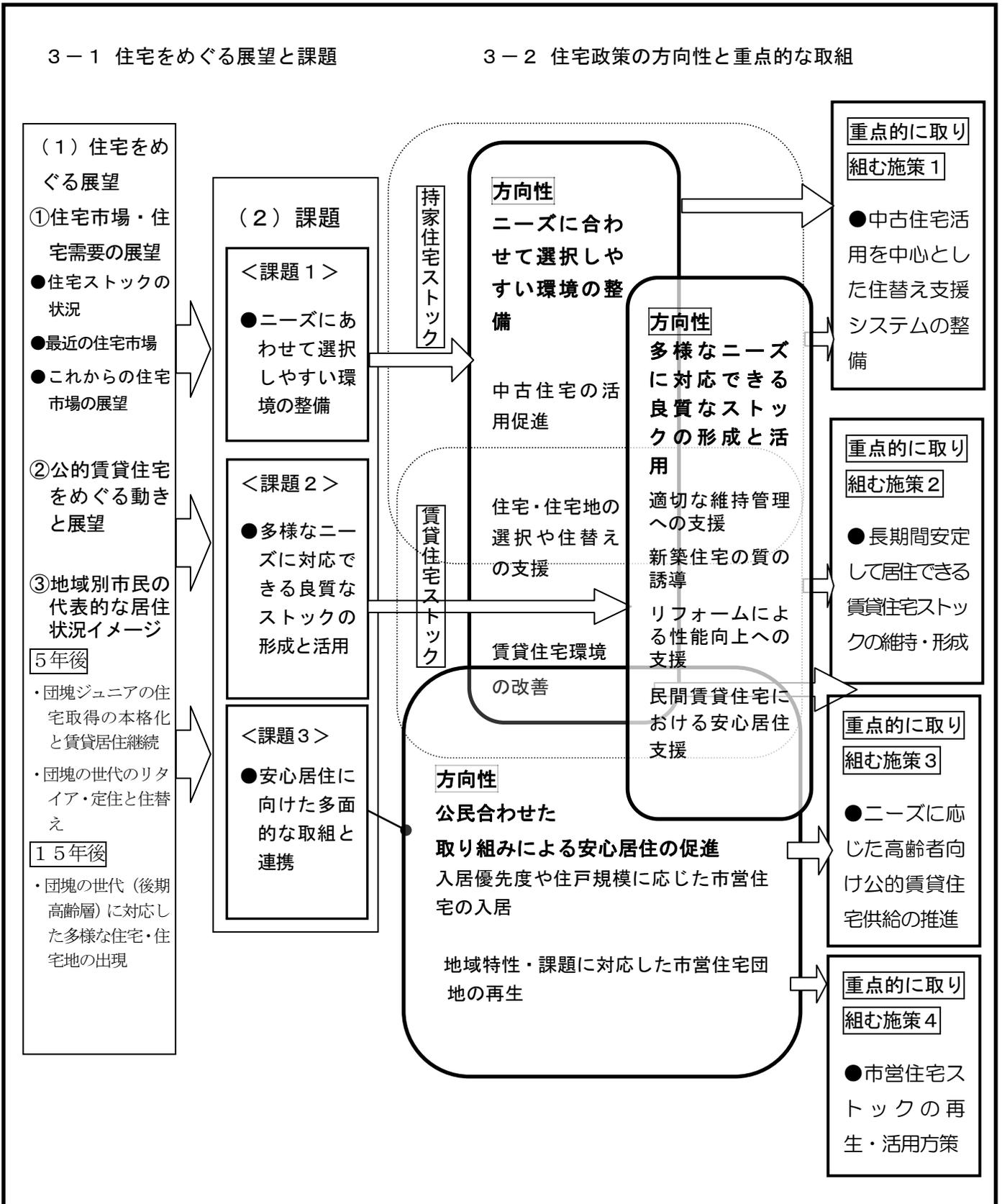
「居住の継続」の確保：所得に応じた家賃負担による居住の確保

「居住の質」の確保：住宅・住環境の基本的な質の確保、対象者に適合した質やサービスの確保

< 3章の構成 >

3-1 住宅をめぐる展望と課題

3-2 住宅政策の方向性と重点的な取組



3-1 住宅をめぐる展望と課題

(1) 住宅をめぐる展望

①住宅市場・住宅需要の展望

●住宅ストックの状況

- ・横浜市の住宅事情をみると、大都市の中では空き家率が低く持家率が高いこと、借家の居住水準が持家に比べ低く、家賃水準も高いこと、世代間で持家居住・借家居住の比率が大きく異なっていること、建築後 25 年以上を経た住宅の比率が公的借家や持ち家（一戸建・長屋建）等で高いこと、公的賃貸住宅に比べ民間借家のバリアフリー化が遅れていること、地域ごとに居住をめぐる課題が異なっていることなどの特徴がある。また、市民の定住意向の強さ、高齢期への不安や子育て支援に関する様々な要望、防犯に対する意識の高さなどの特徴もある。以上より、借家の質の改善や世代間の居住のミスマッチの解消、住宅性能や住環境の質の改善、持家ストックの効率的・効果的な維持・更新の誘導、各地域の課題・ニーズへの対応等の課題を抱えている。

●最近の住宅市場

- ・また、住宅市場の実態をみると、首都圏の中では安定した住宅需要を持つことから、引き続き民間による住宅供給が活発に継続していくことが見込まれている。
- ・持家では新築分譲住宅の供給が活発であり、民間賃貸住宅からの住替えが進んでいる。市内の分譲住宅の新設着工戸数は平成 12 年以降減少傾向にあったが、平成 16 年においては、分譲住宅の新築着工戸数が大幅に増加するなど、再び増加に転じている。一方、中古住宅（一戸建）の流通量は年間 3,000 戸弱程度、中古住宅（マンション）は年間 5,000～6,000 戸程度と横ばいを続けている。築 21 年以上の高経年の中古マンションの価格は築浅の物件に比べ半分程度となっており、一戸建住宅を上回る比率で価格が下落している。
- ・賃貸住宅市場をみると、新設着工数は分譲住宅に比べ少なく、また平均床面積は平成 10 年以降縮小を続け、平成 15 年には 50 m²/戸を下回り、単身向け小規模賃貸住宅に依存する市場構造となっている。

●これからの住宅市場の展望

- ・少子高齢化や人口増加の停滞を背景に、団塊世代や団塊ジュニア世代の需要層としての位置づけがますます大きくなることが想定されており、これらの世代のニーズが住宅市場に大きな影響を及ぼしていくものと思われる。また、従来の終身雇用・所得の右肩上がり前提としたライフコースが大きく変化していくことから、従来の持家・一戸建住宅をあがりとした「住宅双六」とらわれない持家・借家間の動きや一戸建・マンション間の動きが増えていくものと思われる。このため、「住宅を利用する」という観点に基づいた動きや、「住宅を資産として価値の向上を図る」という観点に基づいた動きが徐々に大きくなり、多様な住宅や居住形態が生まれる可能性が高い。
- ・具体的には、ライフステージごとの住替えに対応した多様な賃貸住宅の出現（通勤・通学の利便性、子育てのしやすさ、高齢期の暮らしやすさ等を重視した住宅等）や相続までの長期間住むことのできる良質賃貸住宅、借家にも転用しやすい持家の普及等

が「住宅を利用する」観点の動きとして想定される。また、「住宅を資産として捉える」観点で、一度取得した住宅の質の向上を図るためのリフォームの活発化や、質を高めた住宅の中古市場での取引の増加が想定される。

②公的賃貸住宅をめぐる動きと展望

- ・従来、住宅政策が対象としてきた住宅困窮世帯は、市場家賃の支払いが困難な借家居住の低所得者や、民間賃貸住宅において敬遠される高齢者・障害者等が主であり、公営住宅を主体とした公的賃貸住宅の整備により対応を図ってきた。
- ・しかしながら、近年、雇用環境の変化や家族関係の変化から、突発的に所得が低下する事情が増えていることや、外国人、ひとり親世帯、ホームレスなど入居拒否、更新拒否、立ち退き要求等を受けやすく入居機会が十分とはいえない世帯の増加やDV被害等の問題の表面化がみられるなど、住宅困窮事由は多様化しており、今後これらの世帯はさらに増加すると思われる。
- ・一方、所得の二極化により、公営住宅入居資格者は増加しており、平成 15 年データによる試算では約 20 万世帯となっている。（なお、現行の公営住宅の入居収入基準では、制定当時の想定より広い分位の所得者まで対象となる実態があり、国においては「市場において最低居住水準の達成を図ることが困難な低額所得者」を適正に対象とすることができるよう、基準の点検を行う動きがある。）
- ・この公営住宅入居資格者のうち、「横浜市の賃貸住宅市場において最低居住水準の住宅に適正な住居費負担で入居できない低額所得世帯」（以下、「最低居住水準の達成が困難な公営住宅入居資格世帯」という。）は、平均家賃データを用いた試算では、8.7 万世帯程度（平成 15 年データによる試算）と予測される。このうちの 2.0 万世帯が公営住宅（市営住宅、県営住宅のストックをあわせて 4.7 万戸）に居住し、5.7 万世帯が民間賃貸住宅に居住しているものと予測される。（残りの 1 万世帯は機構・公社住宅や給与住宅などに居住しているものと予測される。）
- ・なお、実態としては「最低居住水準の達成が困難な公営住宅入居資格世帯」が適正な家賃負担率の範囲で居住できる民間賃貸住宅のストックも市内に相当数存在している。
- ・一方、公営住宅入居資格をもつ世帯では、高齢（単身）者の占める割合が増加しており、公営住宅への応募、入居とともに、機構・公社住宅を含め、公的賃貸住宅での居住も増加している。
- ・今後、ますます高齢者のみ世帯数が増加するにつれ、安定した居住と入居機会が確保された高齢者向け賃貸住宅需要は増大するものと思われる。また、高齢者の身体機能など自立の程度に応じた多様な立地、住宅タイプ、生活支援サービスを備えた高齢者住宅の整備が求められるようになる。
- ・また、高齢者のみならず、子育てファミリー世帯、障害者、ひとり親世帯等の様々な住宅困窮世帯への対応も今以上に重要になっていくものと思われる。
- ・なお、国においては、平成 17 年 6 月に「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」が制定され、さらに、現在、従来の住宅建設計

画法に代わる新たな住宅政策に対応した制度的枠組みに関する検討が行われており、住宅政策の基本的な方向性が見直しが進められている。

③地域別市民の代表的な居住状況イメージ

- ・今後の市民の居住状況のうち、5年後及び市の総人口がピークを迎える15年後における代表的な居住状況や住宅の動きを市内の地域別の特徴をふまえながら想定する。

5年後

- ・団塊ジュニア世代は30歳代後半となり、その子供が学齢期に達するため、郊外・人口増加エリアや、駅前等の既成市街地エリアでの持家取得が急速に進み、ピーク期を迎える。また、賃貸居住を継続する単身者、転勤層、低所得層等の存在もあり、この世代の賃貸需要は根強いものと思われる。また、都心等において、多様な居住形態が出現するとともに市東部・北部で市外からの転入層を受け止めるための民間賃貸住宅や分譲住宅の供給は継続する。
- ・これに対し、それよりも若い世代（20歳代～30歳代前半）の人口は減少するため、若年単身向けや夫婦向けの小規模な賃貸住宅の需要は急速に縮小する。
- ・一方、団塊ジュニア世代の上の年齢層は住宅取得を終えているが、中古マンション（特にバブル期に購入したマンション）の資産価値が停滞・下落が顕著な場合、一戸建への住替え（二次取得）は今以上に難しくなり、その分マンションリフォーム需要が増加する。また、親と同居するための新築・建替え・リフォーム等が都心周辺や郊外住宅地で増加すると思われる。
- ・団塊の世代はリタイア期を迎え、ライフスタイルの変化から、利便性の高い都心・都心周辺や拠点地域等のマンション等への住替え需要が現在よりもさらに増加する。ただし、郊外・人口停滞エリア等の一戸建住宅で、この世代の居住比率が高いことから、一般的には定住傾向が続き、バリアフリーリフォームが一般化していく可能性がある。
- ・さらに、それより上の世代は高齢化が進み、都心・都心周辺での後期高齢層の比率が急速に高まる。このため、社会参加のしやすさや介護サービスを求めた住宅需要が増大していく。

15年後

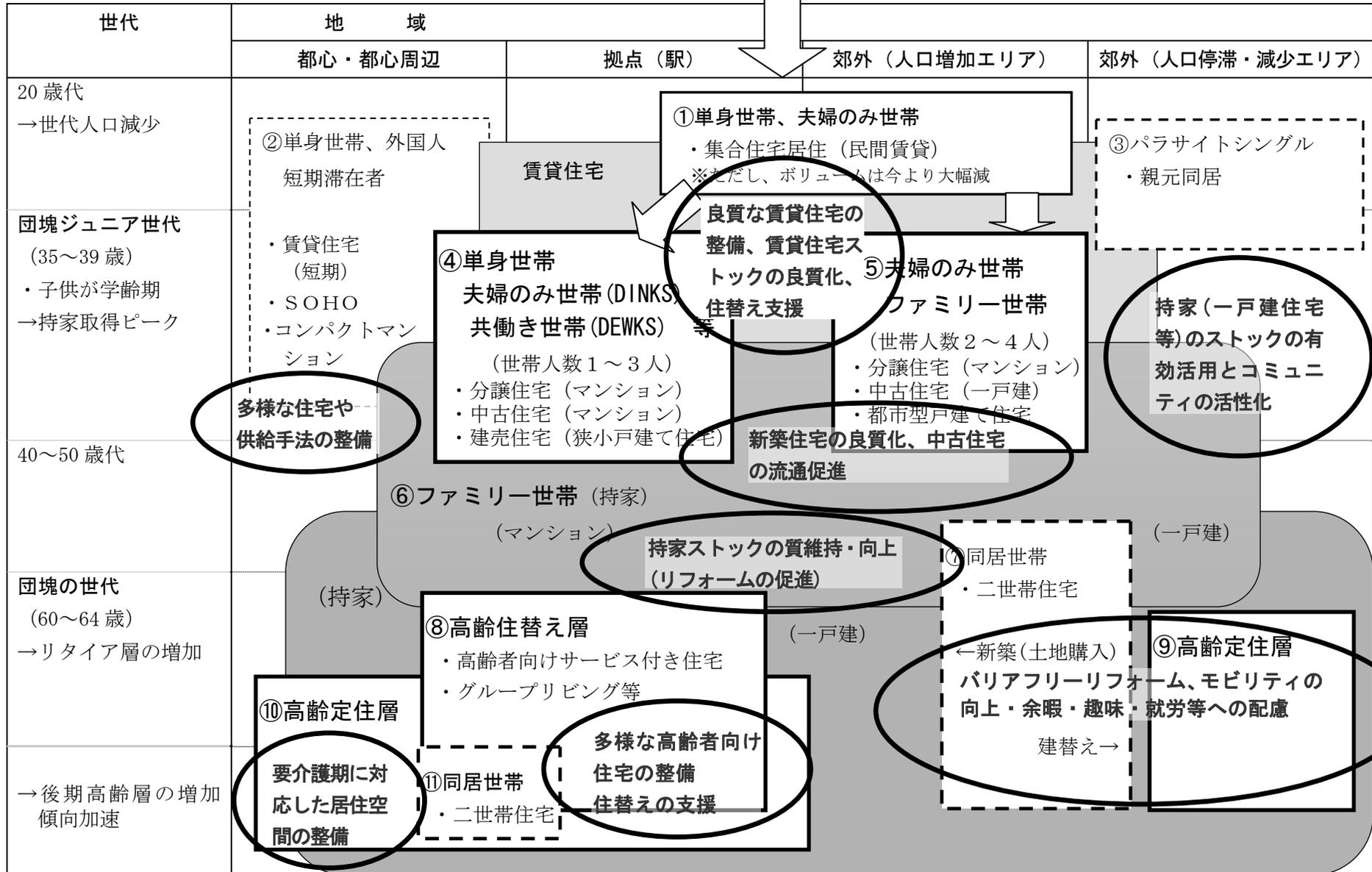
- ・団塊ジュニア世代は、40歳代後半となり、子供の独立などが始まるが二次取得が円滑に進むかどうかは、今後の経済動向、中古住宅の市場価値の状況などに左右されるものと思われる。
- ・ただし、住宅取得が盛んな30歳代人口の減少から、住宅取得者の年齢層は高齢化するとともに、資産デフレや長男長女時代を反映し、相続までの間を積極的に賃貸住宅で過ごすという動きも大きくなり、それに対応した多様な賃貸住宅の出現と賃貸住宅間の住替えが増加していくものと思われる。
- ・小世帯（共働き等）の比率の高まりから都心居住はさらに増加し、定着すると思われる。
- ・一方、団塊の世代は後期高齢期に入り、介護サービス等との結びつきをもつ多様な住宅・住宅地が出現することが想定される。

5年後 (2010年ごろ)

○ は課題

地域別 市民の代表的な居住状況イメージ (世代別)

★ 5年後 (2010年ごろ)

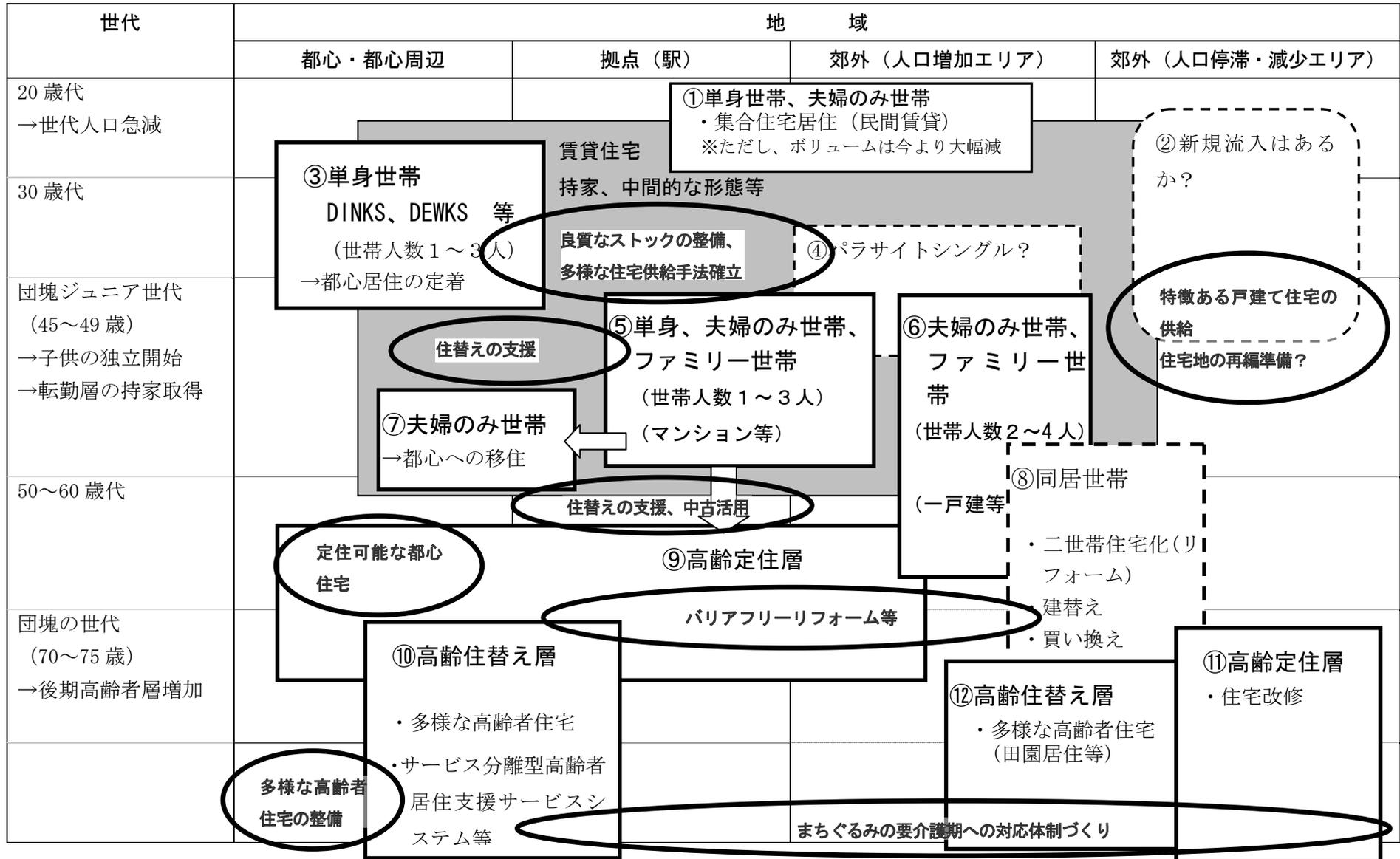


注) 各世代の特徴的な動きを想定したものである。□ は特徴的な動き、■ は多数を占めるストックの状況

15年後（2020年ごろ）

地域別 市民の代表的な居住状況イメージ（世代別）

★15年後（2020年ごろ）



(2) 課題

ここでは、前に示したような住宅政策をめぐる様々な動きや今後の展望等をふまえ、良質な住宅ストックの形成と有効活用に向けた課題について検討を行う。

<課題1>

●ニーズに合わせて選択しやすい環境の整備

〔現状・展望から見た課題〕

- ・横浜市住宅事情をみると、持家に比べ、借家の面積や性能等の質が低いことや、年齢層が高いほど持家居住の比率が高いこと等から、一戸建て持家に居住する比率の高い高齢世代（とりわけ高齢者のみ世帯）と、借家に居住する世帯の多い若年世代（とりわけファミリー世帯）の間に居住水準の世代間のミスマッチが生じている。これは、世帯規模に応じた住替えが円滑に行われていないためであり、その結果、人口減少や高齢化著しい古い一戸建住宅主体の地域が顕在しつつあるなど、地域間の人口増減の格差の拡大や世帯属性の偏り等が生じる一因となっている。
- ・また、今後、市民のライフスタイル・就労形態・家族形態等が多様化・個別化し、若年層の持家取得が継続する一方、従来の住宅双六にとらわれない住替え（例えば、持家から借家へ、一戸建からマンションへ等）や持家・新築等にこだわらない若年層の出現、居住サービスや人とのふれあいのある住まい方、ユーザー参加型の住まいづくり等の特徴ある住宅需要が拡大する可能性が高い。
- ・このようなことから、ライフステージに応じて、その時々ニーズに合わせた住宅・住宅地の選択や住替えが容易に行えるよう、住宅の所有者や住替え希望者への情報提供等の支援を行うとともに、それが円滑に進むための環境の整備、多様な住宅供給手法の確立等を行っていくことが必要である。
- ・例えば、これから高齢者となる団塊の世代に対応した住宅の普及や住替え等についてはまだ十分な市場が形成されていないことから、現在の住宅（持家）を活用した住替えが円滑に行えるような支援システムを構築することが必要である。同時に、広い住宅を求める若年ファミリー世帯等が容易に住替えできるような支援も必要である。
- ・そのため、人口成熟・減少社会において、ストックの有効活用を図るためにも、中古住宅の活用を促進し、売買しやすい環境を整えるとともに、地域の需要に応じて賃貸住宅として活用できるような仕組みづくりを行っていくことが求められる。
- ・また、団塊ジュニアやそれより若い世帯が多く居住している賃貸住宅については、まず、選択できる住宅市場を整備することが不可欠であり、アフォーダブルで良質な賃貸住宅を長期間安定して経営することができるような環境を作り出すための支援策を検討していくことが必要である。
- ・このようなことから、市民が多様な選択肢の中から、主体的に居住（住宅・住環境）を選ぶことができるような環境を整えていくことが住宅政策として必要であり、そのために、

まず、団塊の世代の住宅需要と団塊ジュニア世代の住宅需要をうまくマッチングさせ、ストックを有効に活用していくための循環を作り出すことが必要である。

- ・特に、今後、人口増加の停滞や減少が想定される地域にあつては、既存ストックを有効に活用し、住替えを促していくことがまちづくりの観点から求められる。
- ・具体的には、住宅市場の中で、円滑に供給・流通できるような仕組みを作ることや、持家と借家、新築と中古等がなるべく同じ条件で選択できるための情報提供の環境づくり等が重要である。
- ・また、住み手がそれぞれのニーズにあわせ、住宅・住宅地を選択するための判断材料となる正しい情報の提供や良質な住宅・住環境を選択するような住意識の向上や評価尺度の整備などを行うことも必要である。

<課題2>

●多様なニーズに対応できる良質なストックの形成と活用

〔現状・展望からみた課題〕

- ・今後 15 年間は人口・世帯数が継続して伸びることが推計されており、住宅の新築着工も当面は堅調に推移していくものと思われる。これら、新築住宅は今後数十年間にわたり利用される住宅ストックであり、市民のニーズの変化に対応できる質を有していくことが求められる。このため、まず新築住宅の良質化を図っていくことがストック形成上有効である。
- ・さらに、それら住宅ストックが安心して快適に利用できるよう、適切な維持管理や計画的な修繕を行っていくことが必要である。
- ・一方、現在、市内には築 25 年以上の持家が住宅ストック全体の 3 割程度占めており、今後来るべき人口成熟・減少社会も見通し、耐震性能やバリアフリー性能、防犯性能等の向上、適切な維持やリフォーム・建替え等の更新を促進していくことが大きな課題となっている。また、今後、高齢期を迎える団塊の世代の持家住宅が、特に郊外の人口停滞エリア等において適切に利用されなければ、高齢期に備えた新たな住替えが困難となる可能性がある。
- ・これらの古いストックのうち、もともとの性能が低いもの、立地条件が悪いもの等ほど市場価値は低下し、ライフステージに対応した住宅の買い換えや住替えが滞る可能性があり、中古住宅市場で流通できる住宅ストックの質の確保と、地域の需要に応じて賃貸住宅として活用できる質を有していることが必要である。とりわけ、マンションストックの場合、条件によっては、中古価格の下落、空家化の進行から、管理水準の低下等の問題を引き起こすことが懸念されることから、適切な維持管理や計画的な修繕がなされ、一定の質を有していることが極めて重要であると考えられる。
- ・一方、賃貸住宅については、ストック・フローともその質は持家に比べ低く、新規に建設されている賃貸住宅についても、持家や分譲住宅に比べ、住宅の平均規模は約 1/2～1/3 程度と小さい。今後、若年単身層を中心とした賃貸住宅需要が大幅に減少することが予想

されていることから、狭小な賃貸住宅や修繕や改修が十分でない賃貸住宅等の場合、入居者を確保することが難しく、ますます経営が厳しくなる可能性がある。このため、団塊ジュニア世代等のファミリー世帯が選択できる良質な賃貸住宅の整備を促進することと、現在のユーザーニーズに対応した既存賃貸住宅の質の向上を図ることが必要である。

- ・さらに、今後、徐々に高齢者のみの世帯が増え、その中の持家居住にこだわらない世帯が新たな賃貸希望層となるが、利便性が高い等、高齢者居住に適した立地、バリアフリー化等の一定の性能をもつ住宅の整備、各地域での生活を支える活用やまちぐるみの高齢期対応など、今後の高齢社会への対応も課題となってくる。
- ・このようなことから、人口・世帯数の増加が継続している間に、長期にわたり安定して居住できるような質をもつ住宅・住環境の形成を促すことが必要である。さらに、住宅ストックの維持管理が適切に行えるよう、新築時点から支援を行っていくことや、多様化する住宅・居住ニーズに対して住宅や居住サービスが円滑に提供できるよう、今ある住宅ストックの活用を図ること、適切な質の維持やリフォームによる質の向上を図っていくことが必要である。

<課題3>

●安心居住に向けた多面的な取組と連携

〔現状・展望からみた課題〕

- ・「入居機会」の確保と「居住の継続」の確保による住宅困窮者への対応とその「居住の質」の確保を中心とした取組を組み合わせ、安心居住を実現する。
- ・市営住宅においては、応募倍率は年々高まっており、平成16年度には14.4倍に達している。このため、市営住宅の入居選考にあたっては、入居優先度を考慮し、市営住宅ストックをより有効に活用する必要があり、真に住宅に困窮する世帯が優先的に入居できるような制度とすることが課題となっている。また、建替えによる住戸規模の増加や入居時からの世帯構成の変化等に伴い、広い住戸に単身世帯が居住し、狭い住戸に多人数世帯が居住するような、入居のミスマッチが見られることから、その解消も課題となっている。
- ・また、昭和40年代に建設された大規模な市営住宅団地においては、比較的小規模な住戸が多いため、多人数世帯の居住が少なく、若年ファミリー世帯の新たな入居が進まないなかで、長期間の居住により入居者の高齢化が進行し、居住世帯の年齢や世帯構成が偏る傾向があり、団地内だけでなく地域への影響が懸念されている。
- ・特に大規模な市営住宅団地の更新に際しては、市営住宅団地の資産を最大限有効に活用することが必要であるとともに、地域の特性や課題に対応した施設・機能を導入する等、幅広い活用を図る必要がある。
- ・一方、試算によれば、「最低居住水準の達成が困難な公営住宅入居資格世帯」のうち、現在、民間賃貸住宅に居住している世帯は5.7万世帯あると予測されるが、市内には適正な家賃負担率の範囲で居住できる民間賃貸住宅のストックも相当数存在している。ただし、

低家賃住宅が比較的多い民営借家（木造）をみると、約3割が昭和55年以前に建築されたものである。また、高齢者のための設備状況をみると、公的な賃貸住宅に比べ、民営借家での整備状況は著しく劣っている。

- このため、民間賃貸住宅ストックの有効活用の観点からも、これらの住宅に市民が安心して居住できるように、特に住宅困窮世帯の居住については、不合理な理由で入居を拒まれないように入居機会を確保し、最低居住水準や耐震性、バリアフリー化等の質の確保を図るとともに、負担可能な家賃で安定した居住を継続することにも配慮が必要である。
- さらに、前述のように、住宅の選択のしやすきの向上等を誘導し、市場において良質な賃貸住宅の供給が行われるためには、賃貸住宅所有者・管理者への支援や居住者に対する適切な情報提供等が求められ、住宅困窮世帯を対象とした施策と一体的に取り組んでゆく必要がある。
- 特に、高齢社会の進展に伴い多様化する高齢者の居住ニーズに的確に対応するために、福祉政策やNPO等との適切な役割分担と連携により、高齢者向け住宅の供給を拡大してゆく必要がある。
- このようなことから、市民がいざというときにも安心して居住を継続したり、住み替えたりすることができるようにするためには、公的賃貸住宅ストックの有効利用とともに、民間賃貸住宅もあわせた多面的な取組と各種主体・機関等との連携を図ることが必要である。
- 具体的には、市営住宅を有効活用していくための入居制度の適正化や住戸規模と入居世帯のミスマッチの解消等のための入居管理の改善、地域の特性や大規模団地等の特性に応じた市営住宅ストックの再生と活用、さらに、民間賃貸住宅における安心居住の実現に向けた支援体制づくり、市場環境整備等を図っていくことが必要である。

3-2 住宅政策の方向性と重点的な取組

(1) 課題に対応した方向性

従来より、良質な住宅が整備され、安定した居住が実現できるよう、市では、賃貸住宅の整備・活用、民間の力を活かした賃貸住宅（ヨコハマ・りぶいん、高齢者向け優良賃貸住宅）の整備、リフォームやマンション管理、まちづくり等に関する住情報の提供等多様な住宅施策を展開してきた。これからも、これらの実績や体制を活かしながら、人口成熟・減少社会の到来を見通し、より市民のニーズや社会の変化に対応した住宅政策を展開していくことが必要である。

そこで、現在の横浜市の住宅ストックの課題やこれからの市民の居住状況などを展望し、良質な住宅ストックの形成や有効活用に向けた住宅政策の課題を抽出すると、前述のように、

- ①多様化する市民の「ニーズに合わせて選択しやすい環境の整備」
 - ②その前提となる「多様なニーズに対応できる良質なストックの形成」
 - ③市民だれもが安心して暮らすための「安心居住に向けた多面的な取組と連携」
- が、挙げられる。

<課題1>ニーズに合わせて選択しやすい環境の整備 に対応した方向性

- ・住宅の流通や金融・手法等、住宅市場環境の整備に関する対応の方向性

○住宅・住宅地の選択や住替えの支援（ユーザーへの対応） ・住替え相談体制の整備 ・特化したニーズに対応した情報の提供（高齢者、子育て） ・住環境や地域に関する情報提供 ・ユーザーの選択する力を高めるための住意識の向上 ・住替え・リフォーム資金の確保支援（購入融資、リバースモーゲージ的融資）等	○中古住宅の活用促進（売主・仲介業者への対応） ・中古住宅の流通促進 ・持家ストックを活用した良質な賃貸住宅供給支援等
	○賃貸住宅環境の改善（所有者（経営者）・管理者への対応） ・長期安定な賃貸住宅経営の支援（定期借家の活用、新たな賃貸借ルールづくり、相談、融資、経営リスクのヘッジ） ・賃貸住宅維持管理の支援（維持管理マニュアル作成と普及、長期修繕計画の作成と普及、改修融資等）等

○中古住宅の活用促進（売主・仲介業者への対応）

- ・持家住宅市場をみると、前述のように新築分譲住宅の供給規模に対し、中古住宅の取引シェアは低い状態が継続している。ユーザー側からは、中古住宅（一戸建）は土地の価値を、中古住宅（マンション）は価格の安さが評価されている。いずれも、建築物自体は、築年

数が増えるにしたがって、価格が低下する傾向にあるが、居住生活の向上という側面から見ると、住宅の広さや性能、管理状況等の質的な面や、住環境やコミュニティの豊かさ等が重要であり、駅からの距離や築年数だけでなく、「住みやすさ、暮らしやすさ」を評価した住宅の取引がなされ、ユーザーが安心して中古住宅を選択することができるような市場環境を整備していくことが必要である。さらに、売主の維持管理に対する自助努力や有効活用に向けた意欲を喚起し、持家として建設された住宅ストックが再び中古住宅市場や賃貸住宅市場に提供されるような流れを作ることが求められる。

- ・このようなことから、住宅の「質」に関する情報の開示を進めるために、現在、国において整備されている新築住宅や既存住宅（中古住宅）の住宅品確法に基づく住宅性能表示制度の活用を積極的に促進し、売主の維持管理に対する自助努力や有効活用に向けた意欲を喚起していくべきである。
- ・また、売買だけでなく、定期借家制度を利用する等により、賃貸住宅としての活用を進め、長期間利用されない空き家の発生を減らすとともに、ファミリー層等のニーズに応じた賃貸住宅としてストックの有効活用を図ることが考えられる。

○賃貸住宅環境の改善（住宅所有者（経営者）・管理者への対応）

- ・現在の賃貸市場は、単身者等の小世帯に対応したものとなっており、ファミリー世帯等が安心して居住を継続できるような住宅の質・家賃水準とはなっていない。これは、賃貸住宅経営が短期間で採算を確保することを前提に計画されていることによると思われる、必ずしもニーズに対応したストックの形成や有効活用につながっていない。
- ・このようなことから、住宅所有者（経営者）や管理者の意識を改め、良質な賃貸住宅を建設し、長期間安定した経営を行っていくことが可能となるような支援を総合的に行っていくことが必要である。
- ・このため、賃貸住宅市場の健全育成をめざし、長期間安定した経営が可能となるような賃貸住宅供給のための新たな賃貸借ルールづくり、資金や維持管理、経営リスクのヘッジ等に関する相談等の支援策を展開するものとする。

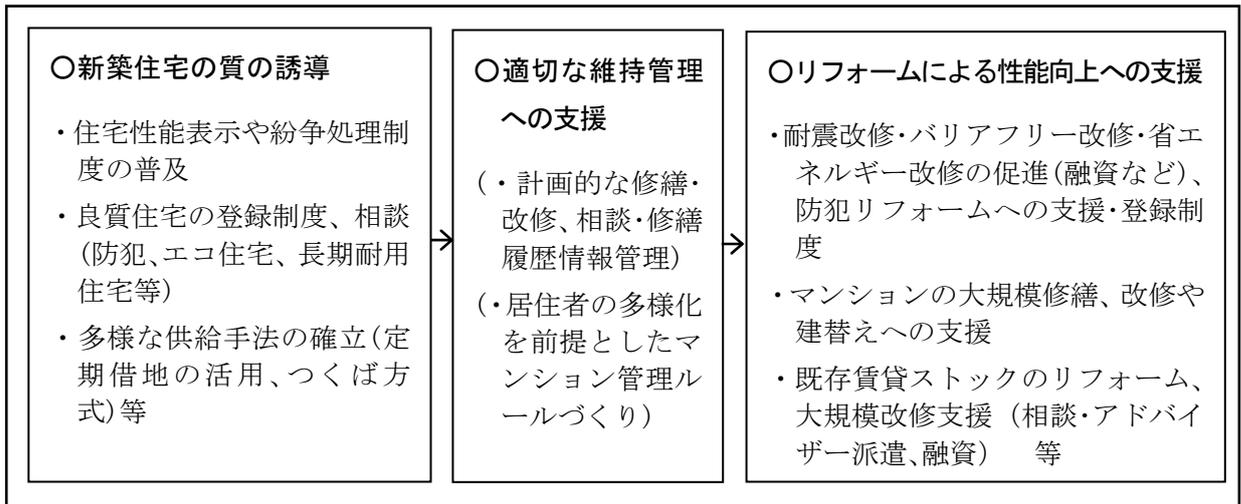
○住宅・住宅地の選択や住替えの支援（ユーザーへの対応）

- ・以上のような供給者側への対応とともに、ユーザー自身が自ら希望する住宅や住宅地を選択することができるような環境を構築することが必要である。
- ・そのためには、住宅や住宅地のほか、そこでの生活に関連する情報を入手しやすいこと、選択した住宅に住み替える際の資金面・生活面の不安を払拭すること等が必要であると考えられる。
- ・既に、市では様々な住宅に関する相談事業を展開しているが、今後は複数の分野との連携のもと、広く住まいの視点から包括的・総合的なワンストップによる市民対応ができる体制を整備する必要がある。住替えに対しても総合的に情報を提供できるような相談体制の整備、住替え先の高齢者のためのサービスや子育て環境等に関する情報や住環境に関する情報の提供、ユーザーの選択する力を高めるための住意識の向上、住替えやリフォーム等

の際の資金の確保への支援等を行っていくべきである。また、情報提供等に当たっては、多様なニーズを可能な範囲で類型化し、ユーザーが目的に合わせ必要な情報を分かりやすく、入手しやすいよう、施策メニューを整理する必要がある。

＜課題2＞多様なニーズに対応できる良質なストックの形成と活用 に対応した方向性

- ・ 選択しやすい環境整備の前提となる住宅ストックの多様性・質の確保に向けた取組の方向性



○新築住宅の質の誘導

- ・ 近年、新築住宅の新設は堅調であるが、狭小な賃貸住宅の増加がみられるなど、必ずしも住宅の質の向上が図られているわけではなく、また、住宅供給手法も持家か賃貸かの2つしかない。
- ・ そこで、長期にわたり良質な住宅ストックとして活用できるような一定の質を持つように新築時から配慮していくことが必要である。また、多様化する住み手のニーズに対応した住宅供給手法や供給タイプの確立を図ることが必要である。
- ・ このため、住宅性能表示や紛争処理などにかかる既存制度を活用・普及し、その中で社会的にみて今後、普及すべき性能（防犯性、省エネルギー性、長期耐用性等）を有すると判断される水準の住宅については情報の提供体制を整え、新築住宅の質を誘導していく。さらに、持家と賃貸住宅の中間的な形態、定期借地制度を活用した住宅供給、建物用途転換による新たな住宅供給等の手法を確立し、推進していくことが考えられる。

○適切な維持管理への支援

- ・ 長期間、安心して居住でき、中古住宅となっても適正な価格で取引ができるような住宅ストックを形成していくためには、建築時の性能を計画的な修繕等により維持し、適切に管理していくことや、その情報を開示していくことやが重要である。
- ・ 特に、マンションでは、管理組合が主体となった共用部分の管理や修繕が行われることから、その支援を徹底するとともに、賃貸住宅の増加、居住者の高齢化等に対応したマンション管理ルールづくりを行っていくことが必要である。

- ・このため、個々の住宅の所有者が適切な維持管理に向けた取組を行うよう、意識を啓発し、情報提供や資金融資、ルール案の提示等を行っていくものとする。

○リフォームによる性能向上への支援

- ・さらに、その時代に求められる居住性能の向上等を図り、住替え需要を喚起するような魅力ある住宅として、質の維持向上を図ることが必要である。
- ・例えば、耐震性能やバリアフリー性能、防犯性能等の安全性の向上に対しては市民の関心も高いことから、積極的に支援していくことが有効であり、現在実施中の木造住宅耐震診断士派遣制度や木造住宅耐震改修促進事業等の普及促進や、必要に応じた拡充を図っていくことが必要である。特に、マンションについては、耐震診断の結果が、改修事業に結びつくよう、管理組合への働きかけを積極的に行っていくことが必要である。
- ・また、賃貸住宅においても、住戸規模の拡大や住宅性能の向上等に結びつく大規模な改修が行えるよう、支援していくことが求められる。
- ・このようなことから、性能向上に結びつく改修を行う場合の融資制度、一定の性能を有する住宅の登録などを通じて、中古住宅市場や賃貸住宅市場への情報提供を進めるとともに、改修方法のアドバイス等の情報提供を行っていく。さらに、マンション管理組合や賃貸住宅所有者(経営者)に対し、大規模修繕やリフォームなどに関する支援を行っていく。

<課題3>安心居住に向けた多面的な取組と連携 に対応した方向性

- ・安心居住を実現・維持するための公民あわせた多面的な取組や各種主体・機関等との連携の方向性

<p>○入居優先度や住戸規模に応じた市営住宅の入居</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入居優先度を考慮した入居制度 ・住戸規模と入居人数とのミスマッチの解消 	<p>○民間賃貸住宅における安心居住支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間賃貸住宅への安心居住の確保に向けた支援体制づくり ・ニーズに応じた高齢者向け公的賃貸住宅供給の推進
<p>○地域特性・課題に対応した市営住宅団地の再生</p> <ul style="list-style-type: none"> ・複合的手法による団地再生 ・民と連携した事業方式による再生の展開 	

○入居優先度や住戸規模に応じた市営住宅の入居

- ・市営住宅については、応募倍率が年々高まっていることから、既存のストックを有効に活用し、より入居優先度の高い世帯が入居できるよう、入居制度の見直しを行うことが必要である。
- ・また、住戸規模と居住世帯人数の間にミスマッチが見られることから、住替えを誘導するような対応が求められている。
- ・このため、住宅困窮世帯の市営住宅への入居優先度を考慮した入居制度（倍率優遇制度）の見直しや、ストック活用の視点から一時的な住宅困窮世帯（DV 被害者、マンション建替え等）への空き住戸の柔軟な活用の推進などが考えられる。（なお、DV 被害者に関しては、その特殊性により、市営住宅のみで対応するのではなく、民間住宅や生活をサポートする NPO 等との連携により対応していくことが望ましいと考えられる。）
- ・また、優先項目ごとにポイントを採点し、その合計ポイントに応じた優遇措置を講じる方式や応募資格を限定した入居募集などによる、住戸規模に応じた適正な入居の誘導や、あっせんなどによる入居後の住替えの促進により、市営住宅の住戸規模と入居世帯のミスマッチを解消していくことが考えられる。
- ・さらに入居後の住替え促進にあたっては、高齢者向け市営住宅や高齢者向け優良賃貸住宅等を住替え受皿住宅として活用していくことが考えられる。
- ・なお、より優先度の高い世帯の入居を実現するためには、収入を超過した入居者等について、適切な対応を行う必要がある。定期借家制度（期限付き入居）の導入など、一定期間ごとに資格の調査をし、収入超過者に対して正当に退去を求めることができる仕組みを検討してゆく必要があるが、公営住宅法上明確な規定がなく、公営住宅法に規定されている居住の安定との関係など、今後の国の動向等を踏まえ、なお検討が必要と考えられる。
- ・また、優先度に応じた入居管理には資産審査が有効であるが、具体的な審査項目や審査手法が確立しておらず、また審査権限を持つためには公営住宅法の改正が必要であるなど、課題も多い。現行制度のまま応募時に預貯金等の資産申告を求めた場合でも、申告内容の真偽確認が困難なため、運用の実効性や公平性の視点から、なお検討が必要と考えられる。

○地域特性・課題に対応した市営住宅団地の再生

- ・昭和 40 年代に建設された市営住宅ストックにおいては、住戸規模が小さいため、小世帯が居住する比率が高く、3 人以上の多人数世帯や若年層の居住は少ない。特に、大規模な住宅団地を更新する際には、地域活力を維持するための居住者の世帯型や年齢等のバランスの確保に留意しつつ、地域特性や課題に対応した事業を展開していくことが必要である。
- ・このため、団地特性に応じた市営住宅団地の再生や積極的な活用の促進、民間では自力で確保しにくいファミリー世帯の入居誘導等を図っていく。さらに、P F I 的な手法を導入した市営住宅の再生事業や土地を最大限に活用するための民間事業者との連携等を含め、事業を総合的にマネジメントしていくことが考えられる。
- ・また、各地域特性や課題に的確に対応していくため、区役所（福祉、コミュニティ等）や地域活動を行っている組織等と連携を図っていくことが考えられる。

○民間賃貸住宅における安心居住支援

- ・公的賃貸住宅だけでなく、現在、多くの世帯が民間賃貸住宅において居住を継続している。しかし、中には民間賃貸住宅市場の中で、様々な個別的な要因により、自力で安定的な居住を確保できない世帯もあり、入居機会の確保、居住の継続、居住の質の確保等の視点から、それぞれの課題に的確に対応できる、場面に応じた公的支援が必要である。
- ・また、高齢者向け住宅への多様なニーズに対しても、バリアフリー化等された住戸や共用施設の確保、自立生活を支援するための独自のサービス付帯等がなされておらず、その円滑な供給体制づくりと、多様な高齢者住宅タイプの誘導を図ることが求められる。
- ・このため、民間賃貸住宅の質に関する情報提供体制づくりを進めるとともに、リフォームに対する相談体制等の構築、さらに、原状回復ガイドライン等の普及を図ることが考えられる。また、入居機会の確保という観点からは、既存の「横浜市あんしん入居事業」について運用の実態を踏まえた拡充を図っていくことも考えられる。
- ・なお、低額所得者世帯が民間賃貸住宅に居住する場合、住宅の質と居住の継続を同時に確保するためには、一定の性能を有する住宅に限定した家賃補助制度の導入や、一定の水準まで質を高めるための工事に対し一部の住戸を低額所得者世帯向けに賃貸することを条件とした工事費助成制度の新設などが有効と考えられるが、国の補助体系、市の財政制約や事務処理体制、他の社会政策との役割分担など解決すべき課題が非常に多い。このため、なお検討してゆくべき論点の一つと考えられる。
- ・また、多様化する高齢者向け住宅のニーズに対応するため、高齢者向け優良賃貸住宅制度を活用しつつ、各地区の高齢化の進展状況や高齢者の居住形態の特徴などに起因する需要の量や質に応じた高齢者向け住宅の供給を図っていくことが必要であり、そのための供給促進体制づくりや多様なタイプの普及、地域活動との連携等を図ることが考えられる。

(2) 重点的に取り組む施策

以上のように、今後展開すべき住宅政策の方向性として、市民が多様な選択肢の中から、主体的に居住（住宅・住環境）を選ぶことができるような環境を整え、ストックを有効に活用していくための循環を住宅市場の中に作り出すことが重要であると考えられる。

その上で、現在の住宅市場の状況をみると、次の2つの住宅市場において、需要と供給がうまくマッチングしていない「ひずみ」が見られると考えられる。

●中古住宅市場

まず、持家市場の中で、近年、地価・建設費や住宅ローン金利の低下を反映し、新築分譲住宅（一戸建・マンション）が活発に供給されており、賃貸住宅からの住替えが進んでいる。しかし、中古住宅については、取引量は横ばいであり、市場規模は大きくなっていない。

その原因の一つとして、中古住宅に関する情報、とりわけ住宅の性能等に関する情報が明らかになっていないため、ユーザーが安心して選択・購入しにくいことが大きいと考えられる。

また、住宅の質が価格に反映しにくい市場構造から、適正な価格での売却が困難であり、持家所有者も中古市場への提供をためらい、住宅ストックの流通や住替えが容易に進まないという環境になっている。

このため、「ニーズに合わせて選択しやすい環境の整備」や「多様なニーズに対応できる良質なストックの形成」として、「中古住宅の活用促進」を図っていくことが重要であると考えられる。

●賃貸住宅市場

次に、近年の賃貸住宅市場をみると、市外から転入してくる若年の単身者を需要者としたワンルームなどの小規模な住宅の市場は堅調であるものの、ファミリー世帯等に対応した規模を持つ賃貸住宅の市場は分譲住宅との競合から低迷している。また、若年単身者の需要の多い市北部とその他の地域の格差も広がりつつある。

このような小規模な賃貸住宅市場は、短期間の事業計画に基づくことが多く、建設費の償還コストの多さから、家賃の低減や良質な管理の継続等が困難になる傾向があると思われ、有効なストックとしての蓄積がなされない可能性が高い。

さらに、これからの人口・世帯の変化（若年層の減少、団塊ジュニアの世帯成熟、高齢者のみ世帯の増加等）を考慮した場合、ターゲット層の多様化を図り、賃貸住宅の市場構造そのものを変えていくことが求められる。

このようなことから、市民の住宅選択の幅を広げ、各地域の需要特性に応じた多様な賃貸住宅の成立を促すため、長期的に安定した賃貸住宅経営が行われ、適切な質と家賃水準が実現できるような市場環境づくりを行っていくことが必要である。

そこで、「ニーズに合わせて選択しやすい環境の整備」や「多様なニーズに対応できる良質なストックの形成」として、「賃貸住宅環境の改善」を図っていくことが重要であると考えられる。

また、今後展開すべき住宅政策の方向性として、市民が安心して居住できるようにしていくためには、公民あわせた取組により支援の必要な世帯に的確に対応していくことが重要であると考えられる。

その上で、現在の民間賃貸住宅の状況や公的賃貸住宅の特徴をみると、次のような取組が当面の重要課題であると考えられる。

●民間賃貸住宅における取組

民間賃貸住宅の中には、入居や契約更新の拒否等の問題、家賃水準の高さ、住戸規模、耐震性やバリアフリー等も含めた基本的な質が十分でない住宅の多さ等の問題もある。

このようなことから、住宅に困窮する世帯も民間の賃貸市場において、安心して入居できることが求められており、そのための賃貸住宅の質の向上の誘導や、あんしん入居制度の拡充による入居機会の確保等、住宅に困窮する市民の住宅選択にも配慮した「安心居住に向けた多面的な取組と連携」として、民間賃貸住宅における安心居住実現に向けた支援方策が重要であると思われる。

●公的賃貸住宅における取組

近年の公営住宅をはじめとした公的賃貸住宅に対しては、安心居住を求める住宅困窮世帯の応募の増加、居住の増加がみられ、市民の期待は大きい。

特に、市営住宅に対しては、年々応募倍率が上昇している。しかし、建替え事業はほぼ完了しつつある。また、これまでの住戸改善手法を中心としたストック活用の方向性では再生による住戸規模の拡大が見込めず、特に大規模団地における入居世帯の偏在によるコミュニティの低下や、周辺地域のニーズ等に対応が困難な状況にある。これらの状況により、今後の住宅政策展開に向けてストックの活用の方向性を見直しを検討する時期を迎えている。

そこで、市営住宅のストックについて、民の力も活用しつつ、団地や居住者の特性や地域課題に対応した再生・活用方策を確立することが重要であると考えられる。

さらに、多様化する住宅困窮世帯に対し、より実態に即した対応が必要であり、民間による安心居住の確保に向けた支援を検討していくことが必要である。とりわけ、高齢者向け住宅については、今後、さらに需要が増大すると思われ、高齢者向け優良賃貸住宅制度を活用しつつ、量的な拡充とともに多様なニーズに対応できる住宅供給体制を誘導していくことが重要であると考えられる。

以上に基づき、重点的に実施すべき施策を提案する。

◆中古住宅活用を中心とした住替え支援システムの整備

①施策の目標

- ・団塊の世代や団塊ジュニア世代等の住替え希望者の住替えが円滑に進むよう、両者に対する情報提供体制を整えることで、市民が適正な情報に基づいて中古住宅を選択したり、中古住宅を活用したりすることが容易になるような市場環境づくりをめざす。
- ・具体的な施策展開は、地域コミュニティの状況や住宅市街地の整備の方向等に配慮することが望ましい。

②施策の内容

●住替えを支援するための施策イメージ

ア-1 高齢者所有戸建て住宅の賃貸化等に対応した「中古住宅活用住替え支援システム」の例
(ア)住替えに関する総合的な相談や住情報提供体制の構築

- ・今後、高齢期の生活の安心感や利便性などを求めた住替え意向が増加すると考えられる一戸建て住宅に居住する高齢者やプレ高齢者(団塊世代等)と、一戸建て賃貸住宅に住替えたいと希望するファミリー世帯等を対象とし、住替えに関する総合的な相談体制を構築する。

【新たな対応】 i. 高齢者等の住替え・生涯設計等に関する相談や情報の提供

- －住替え先となる高齢者対応住宅情報データベースの作成と相談における活用
- －中古住宅を所有する住替え希望の高齢者に対する住替え・生涯設計等に関するアドバイザーの派遣
- －今後、住替えに伴い、自宅の賃貸を希望する高齢者等の住替え後の空き住宅のデータベースの作成と相談における活用(相談者の同意による)

ii. 住替え後の空き住宅への入居を希望する世帯への情報の提供

- －住替えをする高齢者等が所有する中古住宅への住替えを希望するファミリー世帯等のリスト作成(ユーザーストック)、情報の提供、入居相談への対応

【関連する対応】：性能表示住宅のデータベースへの登録・管理、住替え前の住宅のリフォーム、性能評価の実施

：住替え・リフォーム資金の確保支援(高齢者に対応したリバースモーゲージ的仕組み、中古住宅のリフォーム資金等)

：総合的な相談・情報提供体制構築のための民間団体・事業者等との連携・協議会等の設置

(イ)持家ストックを活用した賃貸住宅支援

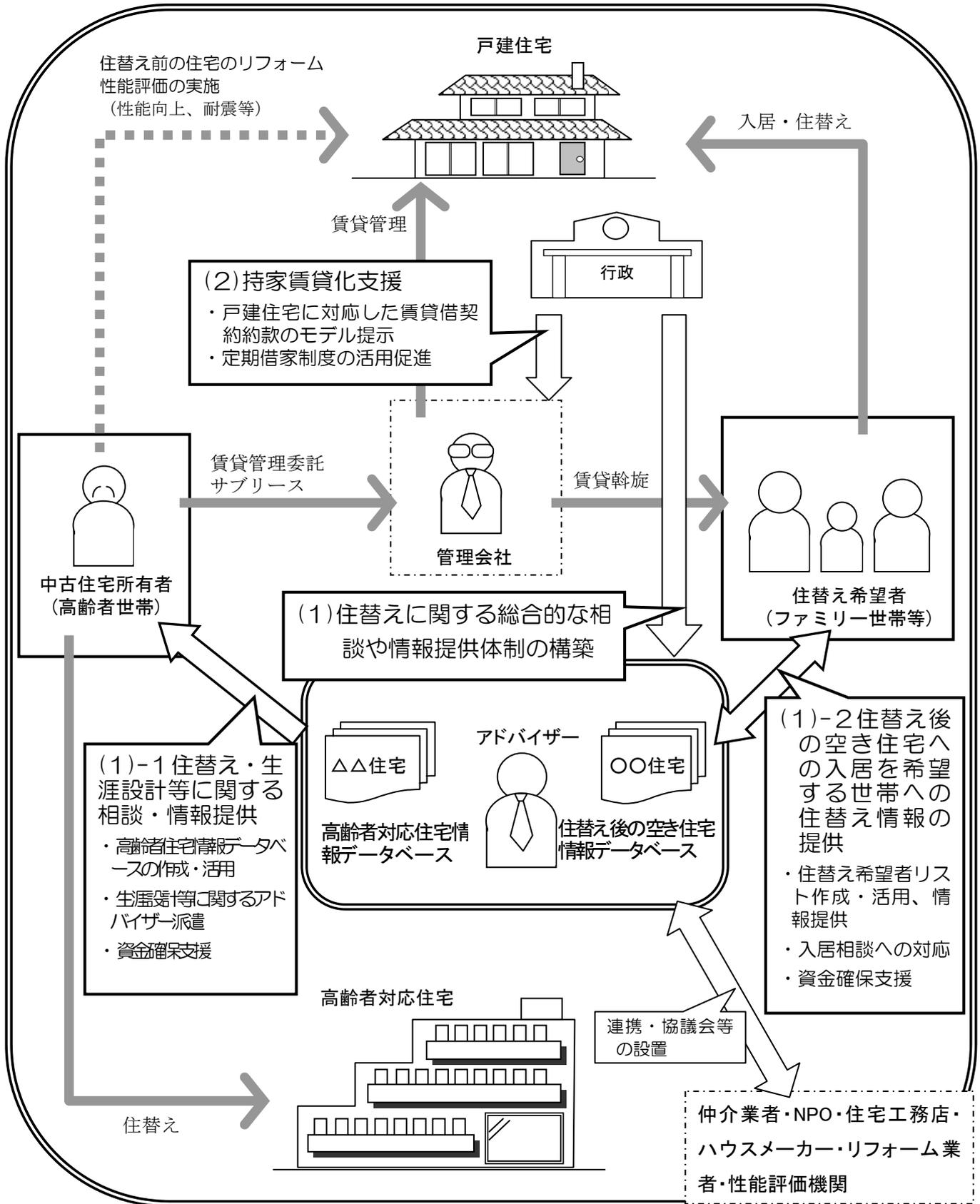
- ・持家一戸建て住宅ストックの賃貸化の促進に向け、賃貸借する際の原状回復義務の見直し等の賃貸借契約のあり方を検討し、モデル的な契約約款を作成する。

【新たな対応】：戸建て住宅に対応した賃貸借契約約款のモデル提示

【関連する対応】：定期借家制度の活用促進

イメージ図 住替えを支援するための取組例

(高齢者所有戸建て住宅の賃貸化等に対応した「中古住宅活用住替え支援システム」の例)



ア-2. 中古住宅（マンション）を活用した「住替え支援システム」の例

- ・セカンドハウス所有者や転勤者が所有している中古マンション活用においては、中古住宅のデータベースを作成し、マンション管理の実態（修繕履歴等）も含めて把握するとともに、住替え希望者に対し、ア-1. のシステムの活用を図る。

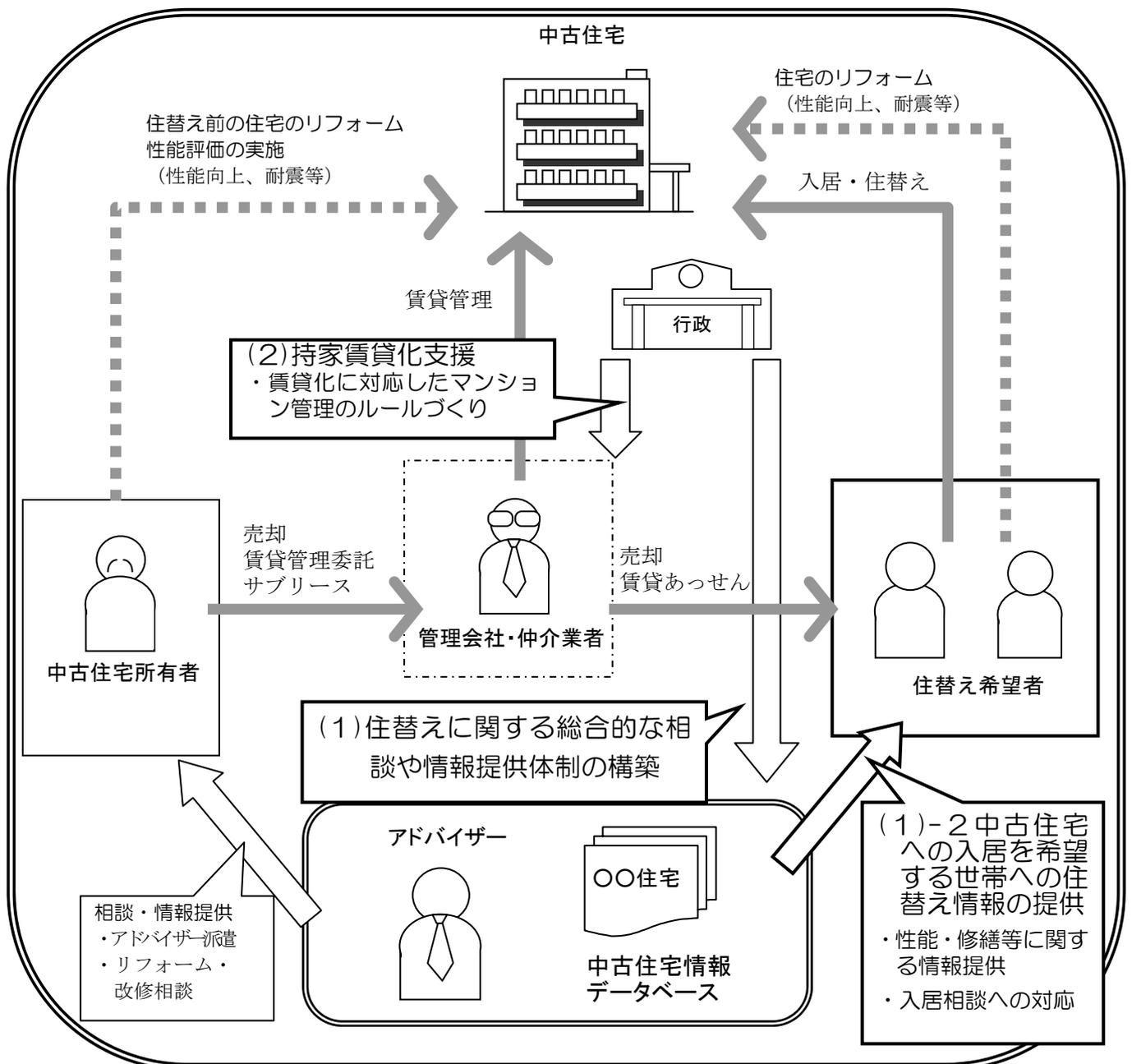
【新たな対応】：中古住宅（マンション）への入居を希望する世帯への住替え情報の提供

（マンション共用部分の性能表示・修繕履歴の登録、入居希望者への情報提供）

：持家賃貸化支援（賃貸化に対応したマンション管理ルールづくり）

イメージ図 住替えを支援するための取組例

（中古住宅（マンション）への入居を希望する世帯への住替え情報提供の取組例）



●中古住宅に関する情報提供のための施策イメージ

イ. 性能表示情報を基にした適正な中古住宅流通環境整備

(ア)中古住宅の質に関する情報のストック体制づくり

- ・行政が中心となり構築した「住替え支援システム」をさらに発展させ、住宅性能表示制度をベースとした、住宅の性能に関する情報を蓄積するための体制を構築する。
- ・中古住宅の取引の際に「住宅の質」の情報を容易に入手できるよう、インターネット等を通じた情報提供体制を築く。また、居住する地域の選択に資するよう、住環境や地域の情報を提供するための体制をつくる。

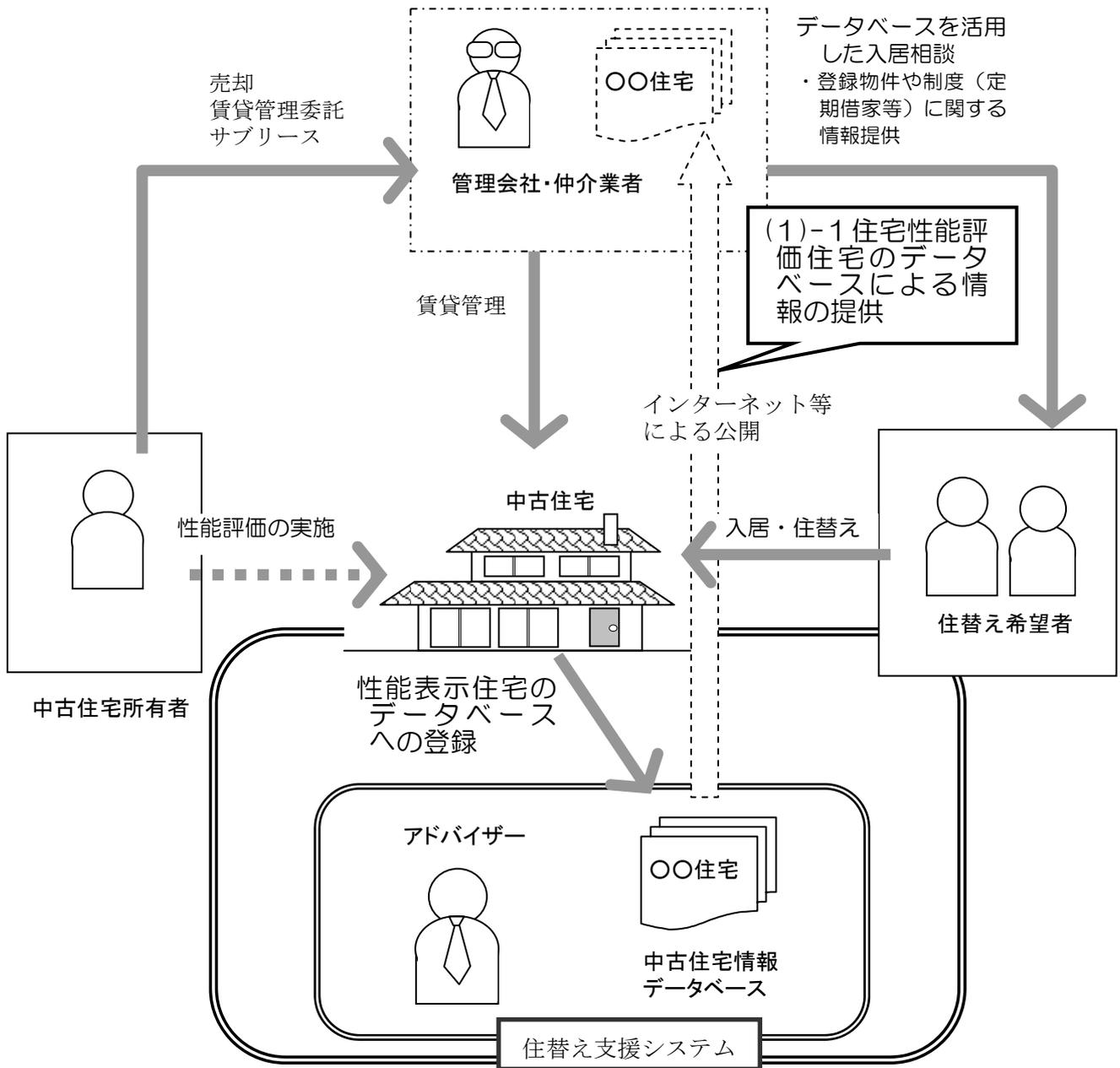
【新たな対応】 i. 住宅性能評価住宅のデータベースによる情報の提供

- －住宅性能表示住宅（新築・既存）のデータベースへの登録・情報のストック
- －中古住宅（マンション）の共用部分の修繕履歴の登録
- －中古住宅所有者への働きかけ、管理会社・仲介業者、性能評価機関や建設業者などとの協力体制の構築、情報提供等のインセンティブ付与が必要
- －一戸建住宅、共同住宅専用部分は所有者、共同住宅共用部分は管理組合（賃貸住宅は所有者）が登録
- －情報の管理は行政または、民間団体など

【関連する対応】：管理会社・仲介業者によるデータベースを活用した入居相談（登録物件や制度に関する情報提供）

イメージ図 中古住宅に関する情報提供のための施策

(性能表示情報を基にした適正な中古住宅流通環境整備の取組例)



◆長期安定して居住できる賃貸住宅ストックの維持・形成

①施策の目標

- ・市民のニーズに応じた賃貸住宅が適切に供給され、安心して居住することのできる住宅ストックとして適切に維持管理・改修等がなされるよう、賃借人・賃貸人（所有者（経営者）・管理者）の両者への支援を通じて、長期にわたり安定した賃貸住宅経営を行うために必要な環境を整備していく。
- ・また、住宅に困窮する世帯の民間賃貸住宅への「入居機会の確保」を図りつつ、最低居住水準や耐震性などの基本的な「居住の質の確保」を有するよう誘導するとともに、住宅の質に関する情報提供サービスや、民間賃貸住宅における賃貸借契約のルールの特正化・普及をめざす。

②施策の内容

●賃貸住宅に関する情報提供のための施策イメージ<賃借人への支援>

(ア)賃貸住宅の質に関する情報提供体制づくり

- ・賃貸住宅入居者が適正な情報に基づいて住宅を選択できるよう、性能表示制度の活用や良質住宅の登録制度の構築等によりながら、賃貸住宅の質に関する情報提供体制をつくる。

(イ) あんしん入居事業の拡充の検討

- ・民間の空きストックを有効に活用し、安心して住むことのできる「入居機会の確保」を図るため、運用の実態を踏まえつつ、派生した課題に応じた事業の拡充を行う。

【新たな対応】 i. 賃貸住宅における性能表示制度の活用・普及

ii. 良質住宅の情報ストック（登録制度等）と賃借人への公開

iii. あんしん入居事業の拡充の検討

【関連する対応】：定期借家制度の普及

●賃貸住宅ストックの維持・管理支援イメージ<所有者（経営者）・管理者への支援>

(ウ)賃貸住宅ストックの維持管理マニュアルの作成と普及

- ・賃貸住宅の経年による劣化や需要の変化等に対し、長期にわたり安定した賃貸住宅経営を成立させるための維持管理の仕組みやマニュアルをつくり、賃貸住宅の所有者（経営者）・管理者などに提示していく。

【新たな対応】 i. 所有者（経営者）等向けの維持管理マニュアルの作成・提示

ii. 賃貸住宅の長期修繕計画モデル案の作成・提示

(エ)所有者（経営者）等への相談、情報提供

- ・新たな賃貸住宅ストックの維持管理の仕組み・ルール等を普及するとともに、賃貸住宅経

営や賃貸住宅のリフォーム等に関する情報を所有者（経営者）等へ提供する。

【新たな対応】：賃貸住宅所有者（経営者）等への相談・アドバイザー派遣による情報提供（賃貸住宅ストックのリフォームや長期安定経営に向けた相談、改修案の作成支援等）

【関連する対応】：良質住宅の供給誘導（公的用地の活用支援、建設費の長期融資等）
：中古住宅の賃貸化に対応した定期借家制度の普及
：賃貸住宅の大規模改修への支援

（オ）原状回復ガイドラインやサブリース標準契約の普及

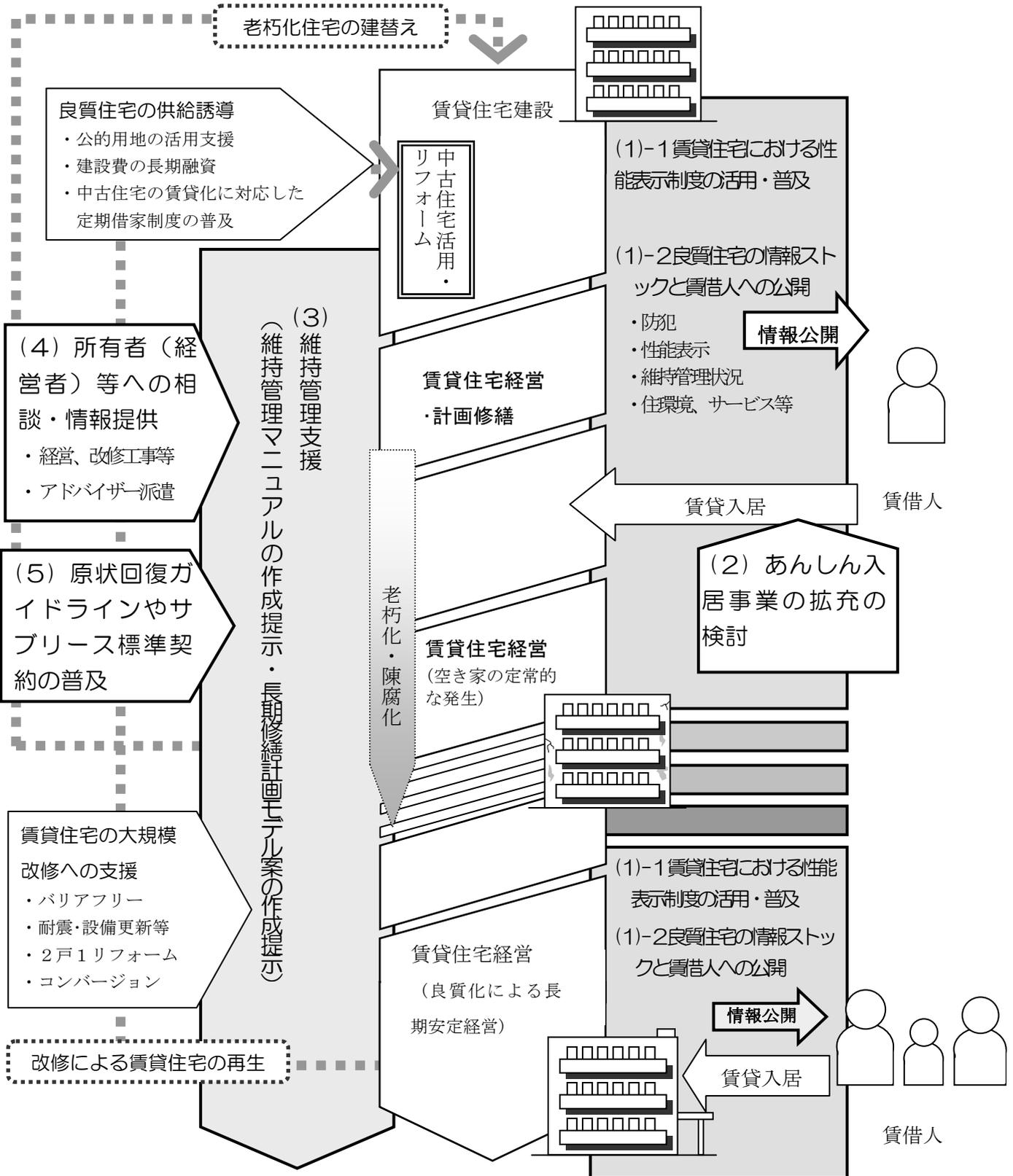
・民間賃貸住宅契約におけるトラブルを未然に防止するため、原状回復ガイドラインやサブリース標準契約の普及を図る。

【新たな対応】：原状回復ガイドラインやサブリース標準契約の普及

イメージ図 賃貸住宅に関する賃借人向け情報提供及び、賃貸住宅ストックの維持管理に関する所有者等向け支援

＜所有者(経営者)・管理者への支援＞

＜賃借人への支援＞



◆ニーズに応じた高齢者向け公的賃貸住宅供給の推進

①施策の目標

- ・多様化する高齢者の居住ニーズに対応するため、民間が主体となった高齢者向け優良賃貸住宅制度を活用し、多様な公的高齢者向け住宅の供給拡大をめざす。
- ・高齢者の多様な住まい方・暮らし方を実現できるよう、多様な住戸タイプやサービス付帯タイプを誘導する。
- ・地域活動として提供されている各種サービスとの連携を深め、地域に根ざした高齢者向け住宅の供給をめざす。

②施策の内容

●多様な高齢者向け賃貸住宅の供給誘導

(ア) 高齢者向け優良賃貸住宅の供給促進体制づくり

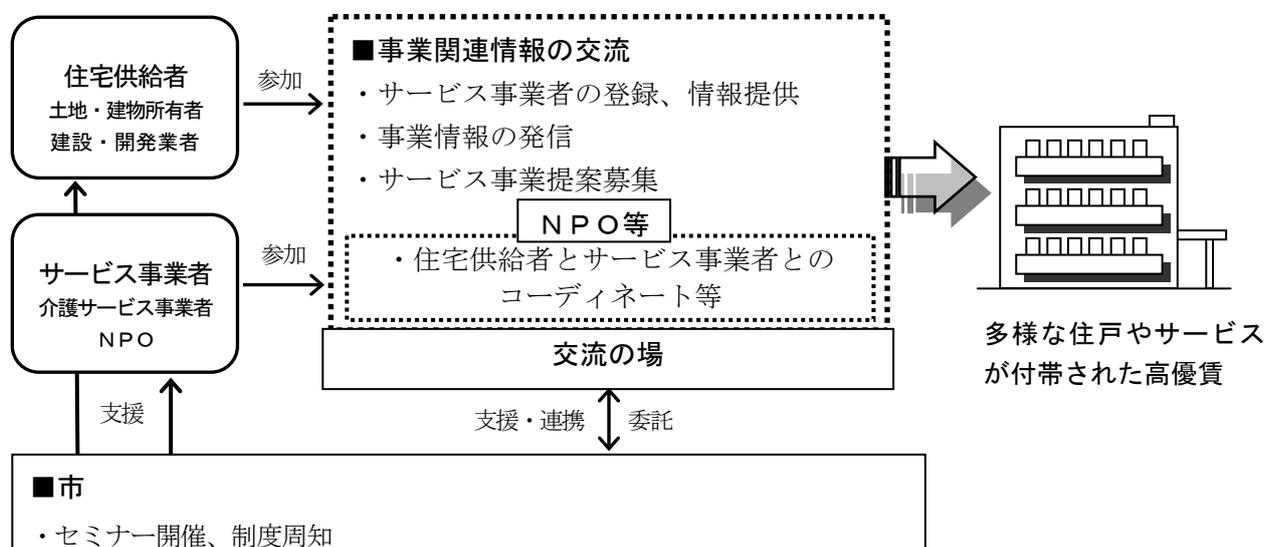
- ・住宅供給者とサービス事業者とが提携し、高優賃において多様なサービスを提供することができるよう、新たなシステムを構築する。
- ・公的機関や公募によって選定された団体等が運営する住宅供給者とサービス事業者が交流できる場を設立し、セミナー等を通じた制度周知、サービス事業者の登録制度の運営・情報提供、事業情報の発信やサービス事業提案の募集代行などの活動の展開により、円滑な事業を支援する。

【新たな対応】 i. 事業関連情報の交流支援（サービス事業者の登録、情報提供、事業情報の発信、サービス事業提案募集など）

ii. セミナー開催、制度周知

【関連する対応】：高齢者等の住替え相談事業、高齢者対応住宅データベースの作成・更新（再掲）

イメージ図 事業関連情報交流支援体制の構築



(想定される供給タイプの例)

- ・改良型：生活相談員の付帯は任意とし、事業者による相談体制も認める。
- ・民間サービス型：生活相談サービス等の付帯は任意とし、要介助者向けサービスの付帯等を事業者の裁量により行う。（社会福祉法人、民間サービス事業者等との連携）
- ・グループ居住型：グループ居住を前提とした住戸・共用空間、生活相談サービス等の付帯は任意とする。（NPO 法人、地域活動組織等との連携）
- ・現行型：高齢者向け住戸（1DK～2DK程度）と生活相談室からなるタイプ、生活相談サービスが付帯している。

(イ) 地域活動と連携した居住支援の促進

- ・地域活動と連携した、高齢者居住のための見守りや相談、その他の生活サービス、地域の生活関連情報の提供体制の構築を支援する。（地域ケアプラザとの連携、地域のボランティアや、商店街などの利便施設等地域のサービス資源との連携）

図 現行の高齢者向け配慮と高齢者向け住宅施策の関係（配慮のあるものに網掛け）

介護サービス (介護サービス/介護予防サービス)	介護保険サービス(該当者はすべて対象)/介護予防サービス(行政サービス)			
付加的サービス (フロントサービス、健康管理等)				(事業者の任意による付帯)
基礎的サービス (緊急時対応、生活相談員)				
高齢者向け設備・設計				
家賃の低減				国と市による家賃補助
入居機会の確保				
高齢者向け配慮 高齢者住宅の種類	高齢者向け(一般仕様)	高齢者向け(SHP)	シニア・リブいん(SHP)	高齢者向け優良賃貸住宅(SHP)
	市営直接		市営借上	

} 住宅に付帯するサービス

SHP：シルバーハウジングプロジェクト

◆市営住宅ストックの再生・活用方策

①施策の目標

- ・周辺ニーズへの対応等の地域に貢献できる大規模市営住宅の再生を目指す
- ・世帯構成や年齢構成等の偏りの解消を図る
- ・現状のストック総合活用計画等の見直しを行い、敷地を最大限活用し、民間の資金やノウハウ等の活力を導入した総合的なマネジメントを実現する

②施策の内容

●団地・地域特性に対応した市営住宅ストックの再生

(ア) 複合的手法による団地再生

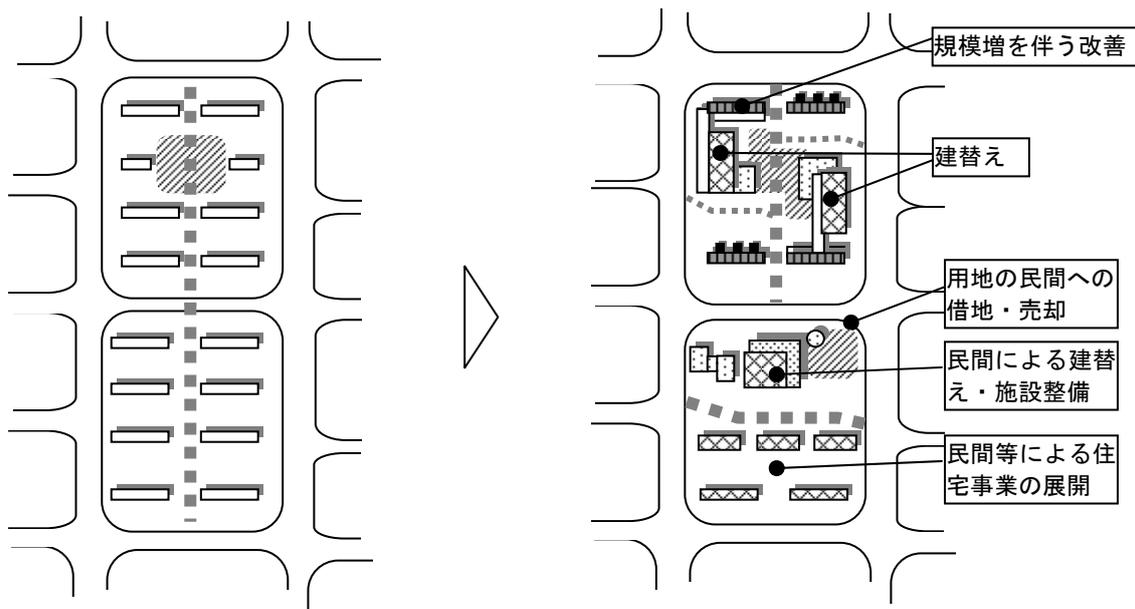
- ・住棟単位での物理的な状況に対する判定だけではなく、地域条件や立地特性、コミュニティの状況を含めた総合的な評価を行い、建替え・全面的改善・個別改善等の手法を柔軟に混在し、団地の再生を図る。
- ・特に大規模団地においては、入居世帯の人員数や年齢等がその地域に偏在することとなるため、入居管理も含め、多様な手法・主体の導入を図る。また、それとともに、地域の課題やニーズに対応した施設の整備等を柔軟に行うことで、地域の再生との連携を図る。

【新たな対応】 団地特性に応じた市営住宅団地の再生活用

- －市営住宅全体のストックのバランスを考えるとともに、団地が立地する地域内での居住者の属性に大きな偏りが生じないように、再生に伴い供給・整備する住戸タイプの比率の適正化を図る。なお、供給の型別については、将来の居住者の高齢化、小世帯化の動向を考慮しつつ、地域の住宅需要に配慮したものとする。
- －入居世帯の多様化を図るため、住戸の規模増を伴わない改善事業のみから、建替えや2戸1化、増築等を視野に入れ、適切な手法を柔軟に組み合わせた再生の見直しを行う。
- －検討は、従前戸数の増加を考慮すると共に周辺市街地の課題やニーズ、地域の住環境の質の向上など、地域への貢献に努める。また、地域の特性（世帯や年齢構成）とのバランスにも配慮する。

<地域への貢献例>

- ・緑地や歩行者用通路等のオープンスペースや、団地内の居住者だけではなく周辺住民の利用も可能とする集会所等の施設を整備する。
- ・また、福祉施設等の生活支援施設が整備される場合、その施設を活用して、周辺居住者に対しても効率的にサービスの提供を行うような体制・仕組みを検討する。
- ・定期借地権の設定等により、余剰地等を活用して民間事業者の参画を促進し、市営住宅以外の多様な住宅を整備する。



【関連する対応】 子育て世帯の入居誘導

—再生した団地において更なる多様な世帯・世代の居住が図れるよう、応募資格を限定した入居募集やポイント方式による優遇などにより新たに供給するファミリー向けの住宅へ子育て世帯の入居を誘導する。

(イ) 民と連携した事業方式

- ・ 公営住宅ストックの活用を行っていく上で、その資産性を十分に評価・活用し、有効活用を図ることが求められる。
- ・ また、地域・団地の課題等を踏まえ、これまでの集合住宅のみの利用ではなく、戸建住宅の供給、施設整備を行うなどの、幅広い公共資産の活用が求められる。
- ・ その対応として、民間資金を導入した市営住宅団地や公有地の活用や、整備・管理における民間の参画の誘導やノウハウの活用（資金調達における不動産の証券化等による流動化手法の活用等）を積極的に推進することにより、柔軟な土地利用や施設等の整備・運営を図ってゆく。
- ・ 特に、団地の再生にともなう余剰地の活用や買取り・借上げ方式以外による住宅の供給手法の開発等を検討し、市の財政負担の軽減を図る。
- ・ 民間事業者やNPO等との連携によって、施設等の整備や生活支援サービスの提供が適切に行われるための環境の構築を図ることで、地域における居住性を向上させるとともに、新たな世帯を呼びこみ多様な世帯・世代の居住を実現するための体制づくりの推進や、地域ニーズに適合した施設整備を展開する。

【新たな対応】 土地を適切に活用するためのPFI的な手法の導入

- －団地の状況に応じた適切な手法の導入による効率的な団地の再生の展開検討。
- －公営住宅用地や大規模団地等の建替えによる余剰地等における民間事業者による多様な世代・世帯が暮らせる住宅や生活利便施設の整備の検討。
- －民間事業者による福祉施設やコミュニティ施設等の整備、運営。
- －民間導入に際しては、民間事業者の採算性に偏重した事業展開を抑制し、事業に一定の公共性・社会性を担保するため、余剰地等における定期借地権制度の活用等の手法を活用した空間やデザイン、供給する住戸タイプ・施設等に対するコントロールのあり方を検討。

(3) 地域特性に応じた対応

以上のように、今後展開すべき住宅政策の方向性として、市民が多様な選択肢の中から、主体的に居住（住宅・住環境）を選ぶことができるような環境を整え、ストックを有効に活用していくための循環を住宅市場の中に作り出すことが重要であると考えられる。

良質な住宅ストックの形成や有効活用に向けた取組は、市域全体を対象とするものであるが、地域特性が多様化している中で、住環境への取組効果が地域ごとに異なることを十分認識し、効果的に運用することが望ましい。

例えば、「中古住宅活用を中心とした住替え支援システムの整備」では、高齢化が一斉に進みつつある郊外の計画開発住宅地やすでに高齢化している都心周辺の低層住宅地等において、多様な世代の居住を誘導する効果が期待できるとともに、高齢者世帯が地域外に転居した後の敷地分割を抑制するなど、地域環境を維持する効果も期待できる。

「長期間安定して居住できる賃貸住宅ストックの維持・形成」に係る施策では、賃貸借契約トラブルを防止する環境を整えることにより、賃貸住宅が集積している地域における円滑な住替えが期待できる。また、適切な維持管理に係る情報等の提供は、新たな賃貸住宅需要が見込まれる地域において、良質な賃貸住宅ストックの形成が期待できる。

「ニーズに応じた高齢者向け公的賃貸住宅の供給の推進」に係る施策については、市域全体の高齢化に対応しつつも、各地域のもつ施設や生活関連サービス、NPO等の活動組織等の地域資源との連携が可能であり、地域や地区それぞれの特性・条件に応じた運用を期待するところである。

さらに、「市営住宅ストックの再生・活用方策」については、高齢者の居住する比率の高い公的共同住宅地区などにおいて、市営住宅団地の再生の過程で得た知見やノウハウを活用しつつ、同様の課題を抱える住宅団地を再生してゆく等の展開を期待するところである。

第4章 人口成熟・減少社会を見通した住環境づくり

4-1 現状と展望の分析

(1) 検討の背景

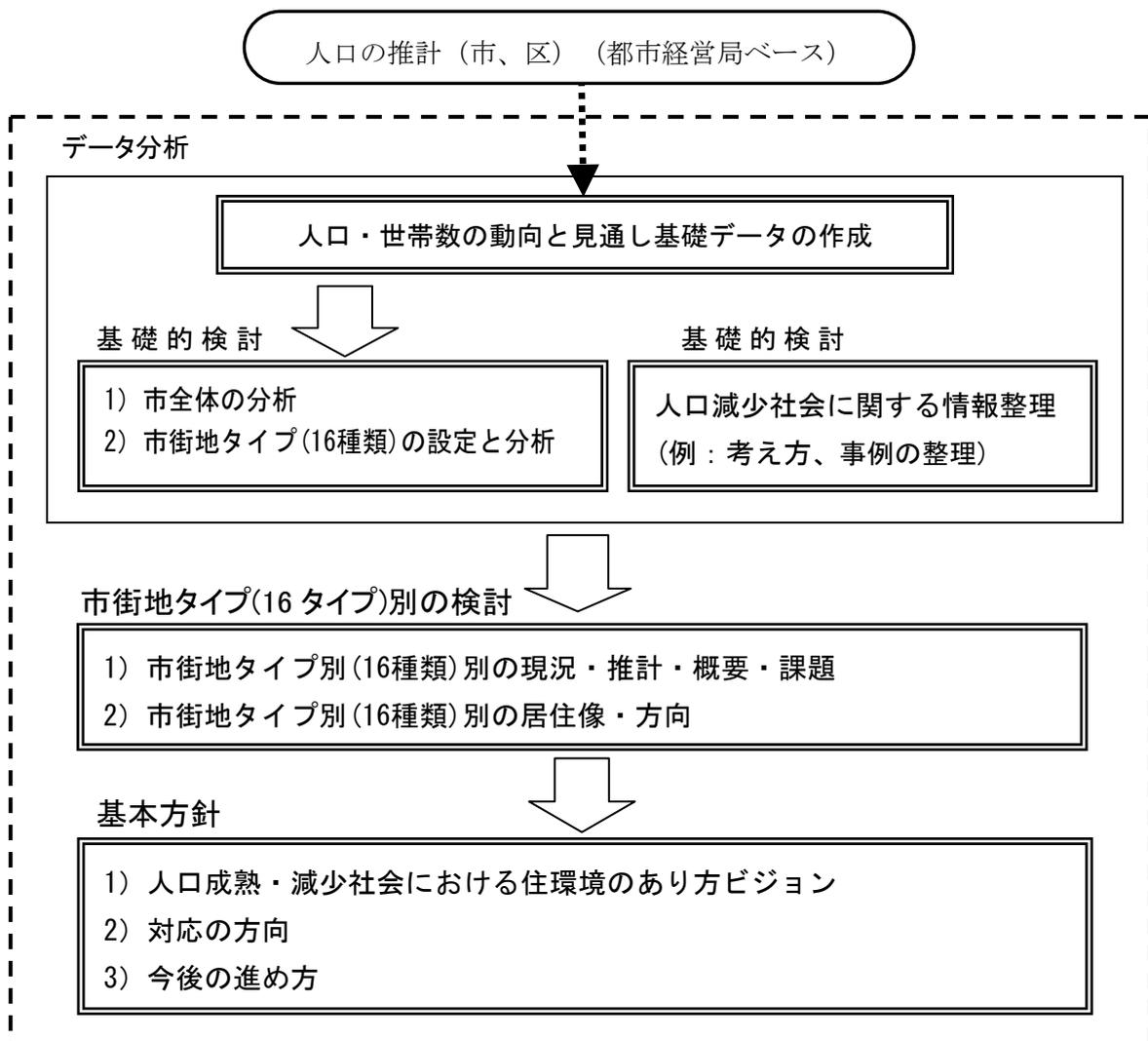
人口減少社会は、日本全体のトレンドからは少し遅れるものの、横浜市でも確実に訪れる。人口動態の転換は、住環境にも大きな影響を及ぼす要因のひとつであり、また、全市では比較的緩やかにみえる変化であっても、市内には様々な特性をもつ地域が形成されているため、地域レベルでは急激な人口減少がおこることも想定される。

これらの背景を踏まえ、地域レベルでの人口動態の分析を行い、人口減少が住環境に与える影響及びこれに対応するための方向性について検討する。

なお、この問題は、経済・産業など総合的に検討する必要があるが、今回は「住宅・住環境」に着目し、検討するものである。

(2) 検討の流れ

人口成熟・減少社会を見通した住環境のあり方検討の全体の流れを次に示す。



参考 人口・世帯数推計の方法について

人口・世帯数は、地域が持つ特性により異なる動向を示すため、地域レベルでの住環境のあり方を検討するためには、地域レベルでの人口・世帯数の動向を把握する必要がある。このため、横浜市が作成している国勢調査のメッシュ（250m×250m）別集計結果を活用し、地域レベルでの推計を行う。

人口減少が住環境に与える影響を検討するにあたっては、市全体で人口減少がはじまる2020年以降の動向も把握しておく必要があることから、2040年までの推計を行う。

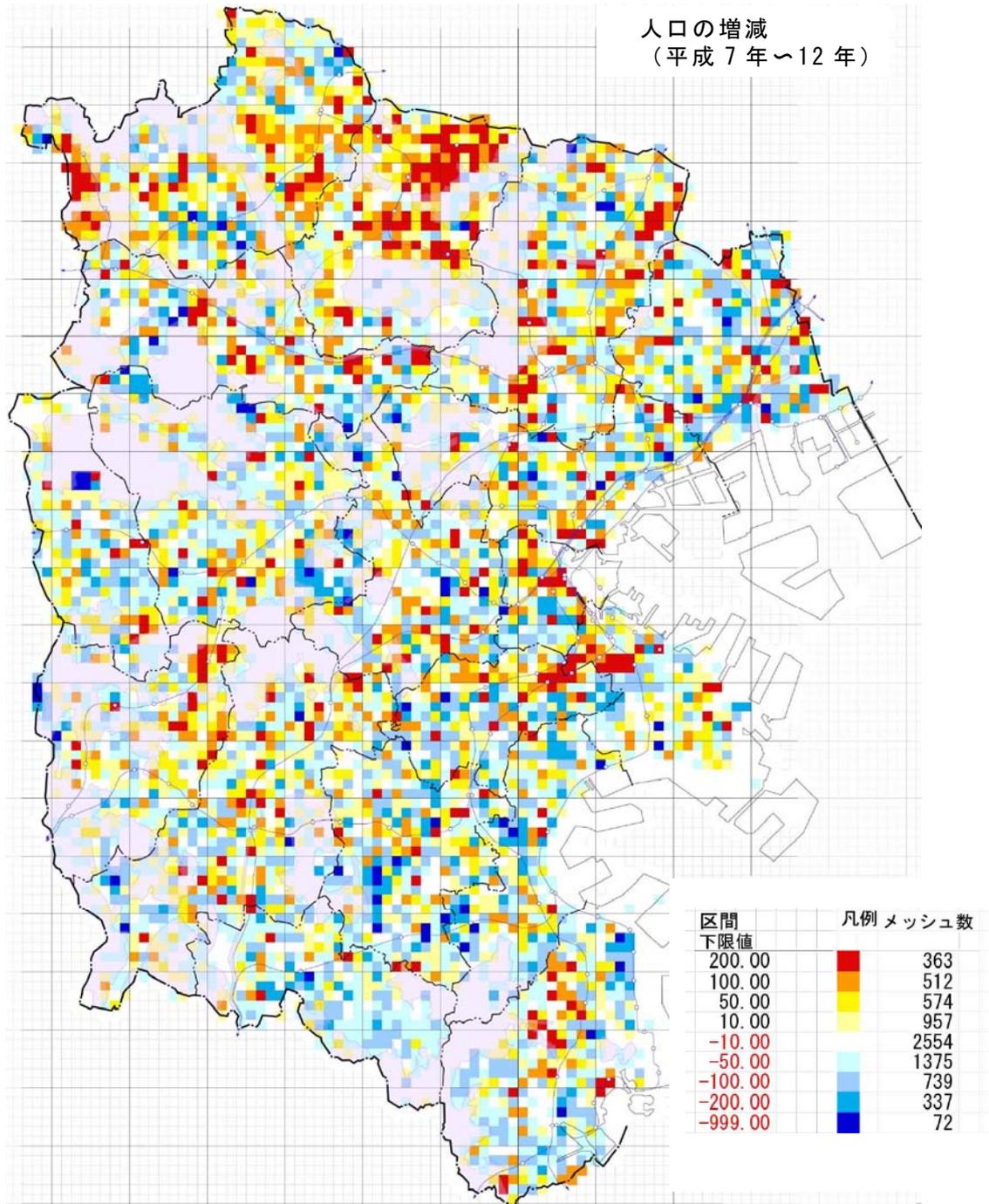
なお、推計結果で示される将来の姿は、近年の傾向を延長した場合のものであり、将来の人口・世帯数を正確に推計することを目的としたものではない。したがって、2020年以降の推計値については参考値という位置づけとする。また、今後も推計の更新を行うなどのフォローアップを行い、推計の更新の結果によっては、それぞれの地域の居住像の方向修正も検討していく必要があると考えられる。

(3) 市全体の人口の動向と推計

成長期を通じて環境の異なる多様な住宅地が形成されてきた。

ア. 全市の動向（平成7年～12年）

- ・平成7年～12年の期間に市全体の人口は約119,515人増加した。（平成12年総人口は3,426,651人）
- ・地区別の変化は一様ではなく、すでに、まだら模様で人口が減少している。
- ・都心や港北ニュータウン等新市街地で人口が増加した一方、世帯分離等により人口が減少した地区がある。

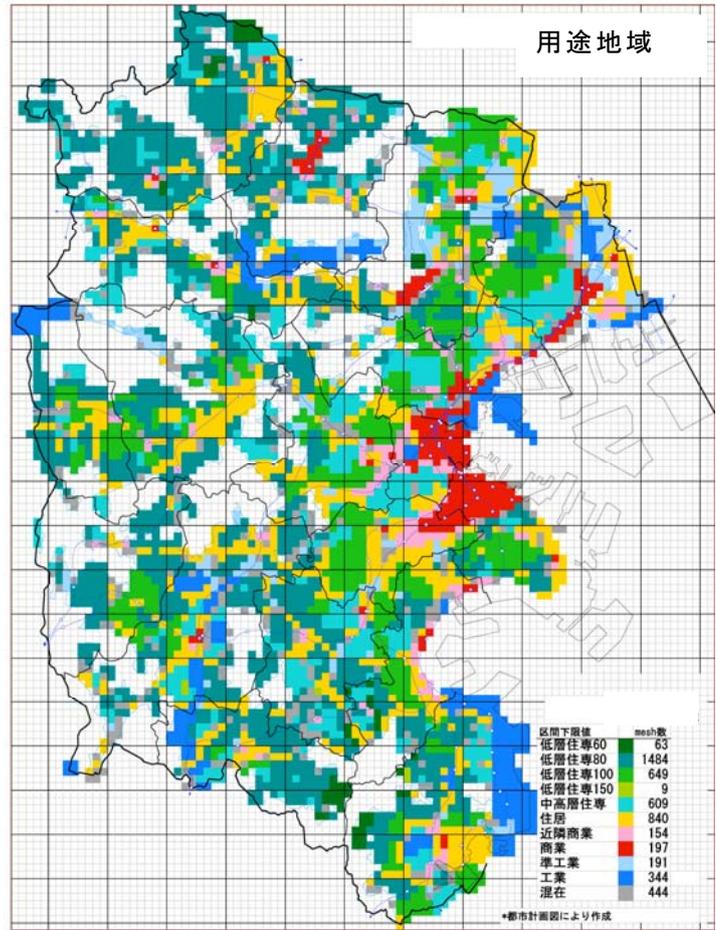


イ. 市街地形成要素

○用途地域

- ・ 主要な用途地域を示す。
- ・ 低層住居専用地域が広い範囲に指定されているため、容積率により区分して表示している。
- ・ 地区（メッシュ）で過半の面積を占める用途地域で表示。2以上の用途が混在し過半を占めるものが無い場合は混在とした。

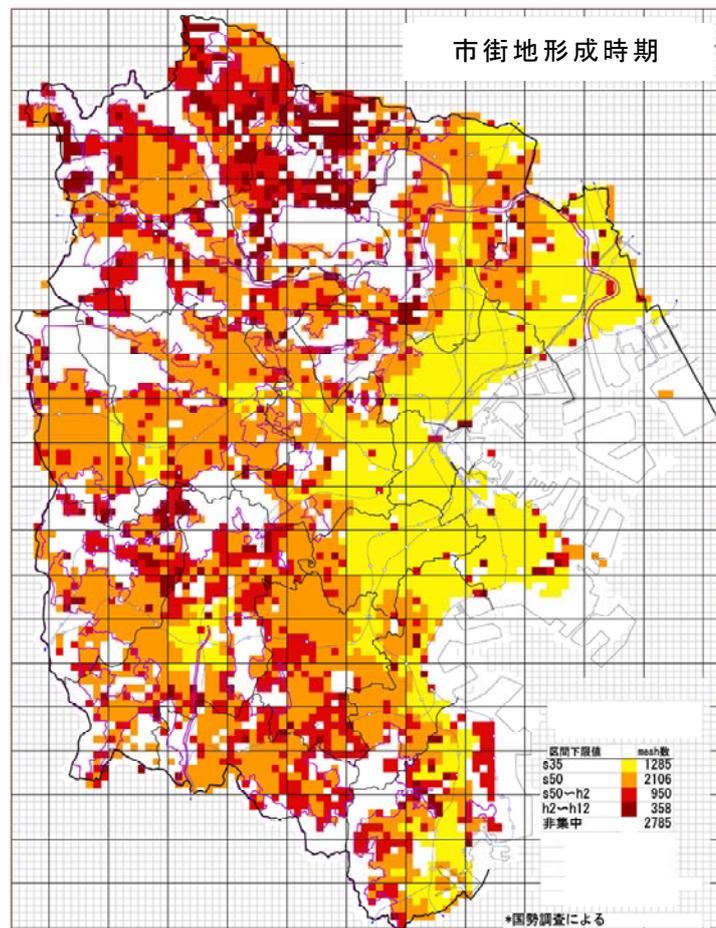
凡例	mesh数
低層住専60	63
低層住専80	1484
低層住専100	649
低層住専150	9
中高層住専	609
住居	840
近隣商業	154
商業	197
準工業	191
工業	344
混在	444



○市街地形成時期

- ・ 人口密度（G）が40人/ha以上となった時期を示す。
- ・ 昭和35年～50年の15年間に拡大した面積が最も多い。

凡例	mesh数
～昭35年	1285
昭35～昭50年	2106
昭50～平2年	950
平2～平12年	358
非集中	2785

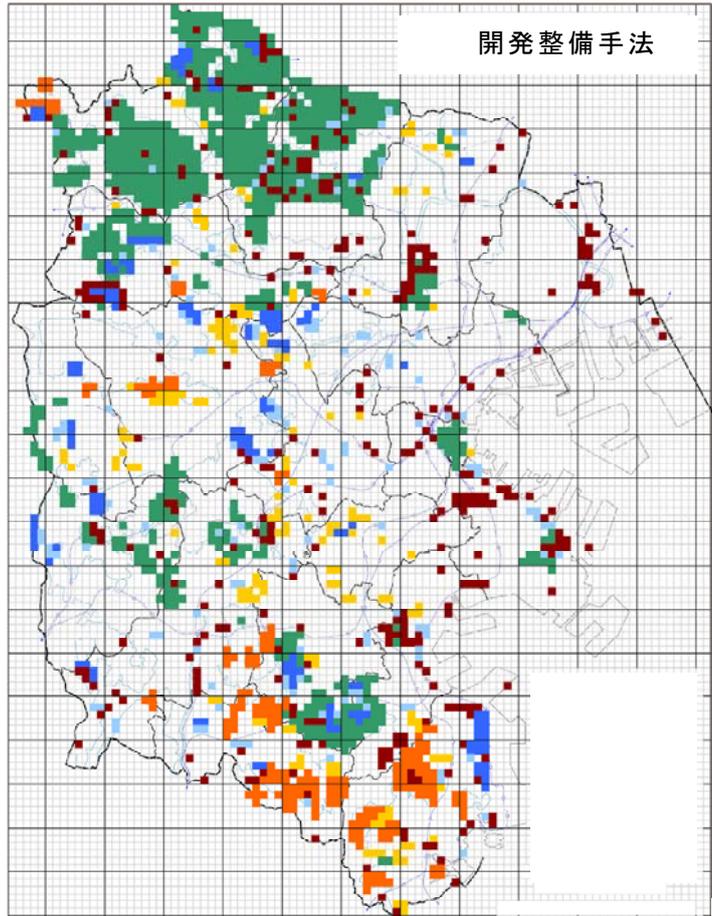


○開発整備手法

- ・市街地の開発整備手法を示す。
- ・土地区画整理事業は市域の北側に、民間の宅地開発は市域の南側に集中している。
- ・中高層共同住宅は、公的な共同住宅地以外で、共同住宅が集中している地区を示している。

凡例	mesh数
区画整理	840
宅地開発	207
その他の民間開発	162
大規模公的住宅	148
その他の公的住宅	145
中高層共同住宅	333

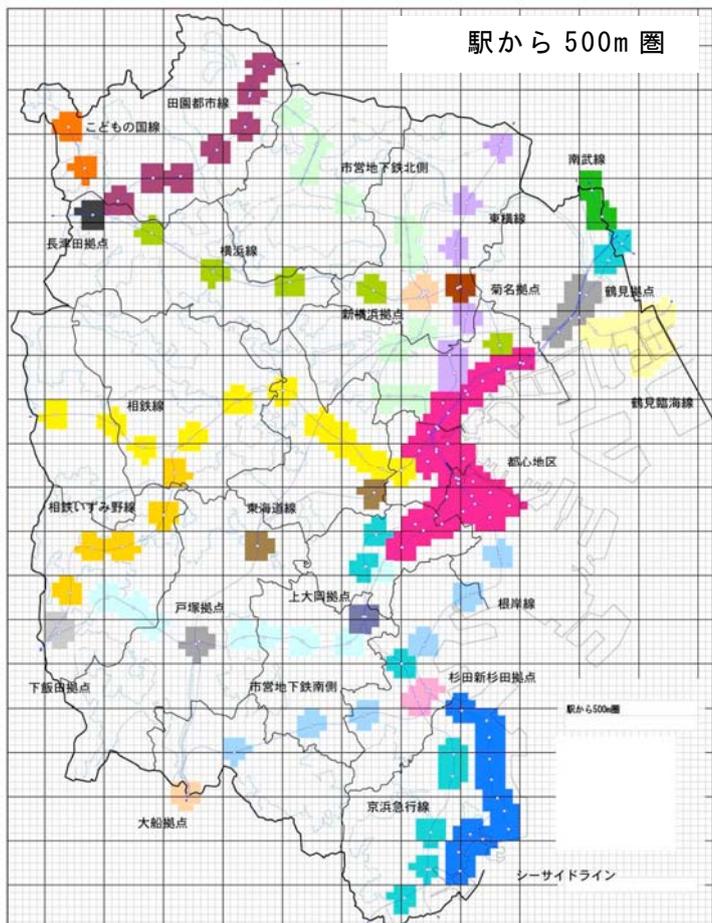
- *「区画整理」には、旧法による区画整理事業、戦災復興のために行われた事業区域は含まない。
- *「宅地開発」は概ね 15ha 以上の民間宅地開発。
- *「その他の民間開発」は、上記以外の宅地開発でメッシュ分析の対象になりうるもの。
- *「大規模公的住宅」は、概ね 15ha 以上、又は、戸数 1000 以上の公的な主体による住宅団地。
- *「その他の公的住宅」は、上記以外の公的な住宅団地で、メッシュ分析の対象になりうる地区
- *「中高層共同住宅」は、上記以外で 6 階以上の共同住宅が集積した区域（6 階以上の共同住宅居住世帯が 75% 以上を占めるメッシュ）



○駅から 500m 圏

- ・鉄道駅から半径 500m の圏域を示す。

（路線別に色分けして表示. 複数の路線が交差して一団の圏域を形勢している場合は「都心地区」の他、「拠点」として表記した。）



ウ. 人口等の動向と推計

○用途地域別の人口の動向と推計 (*2025年以降は参考値である。以下同じ)

- ・郊外に多い低層住居専用地域（容積率 80%）で 2015 年頃をピークに人口が減少し始める。
- ・低層住居専用地域（容積率 100%）、中高層住居専用地域でも 2010 年頃以降人口が減少する。
- ・商業地域で近年の都心居住の傾向がみられるが、増加規模は大きくない。
- ・老年人口（年齢 65 歳以上の人口）は一様に増加するが、住居系用途地域での増加が大きい。
- ・老年人口の増加傾向は 2015 年頃まで強いが、2020 年以降は安定する傾向が見える。

図 用途地域別の人口の動向と推計

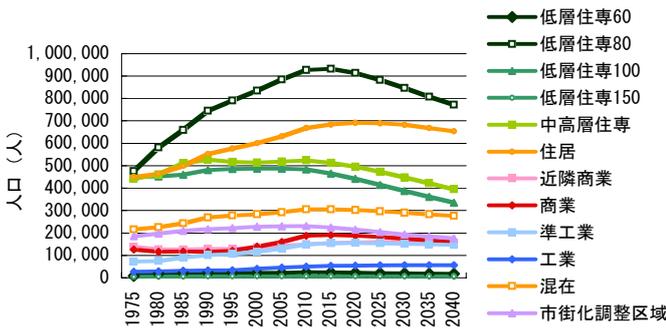


図 人口の動向と推計 (2000年を1.0とする倍率)

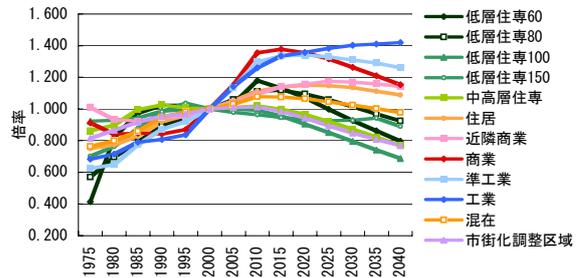
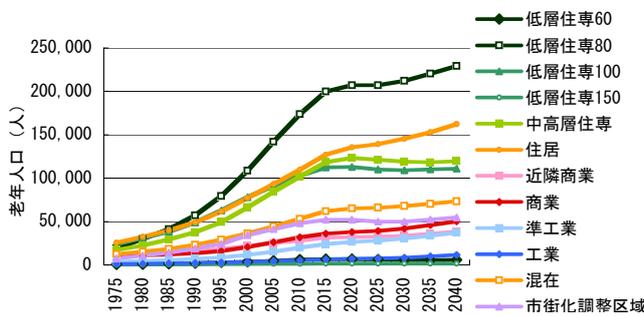


図 用途地域別の老年人口の動向と推計



○市街地形成時期別の人口の動向と推計

- ・人口減少は昭和 35 年の人口集中地区 (DID) や昭和 35~50 年に DID となった市街地が多い。
- ・昭和 50~平成 2 年に DID となった市街地でも緩やかに人口が減少する。
- ・人口減少が進行する市街地で高齢化も同時に進行する。

図 市街地形成時期別人口の動向と推計

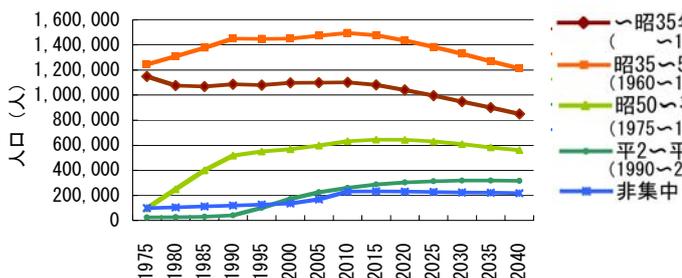


図 人口の動向と推計 (2000年を1.0とする倍率)

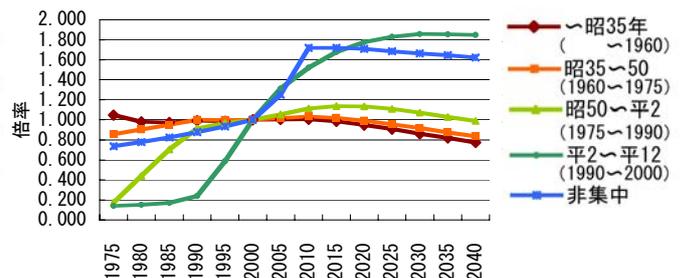
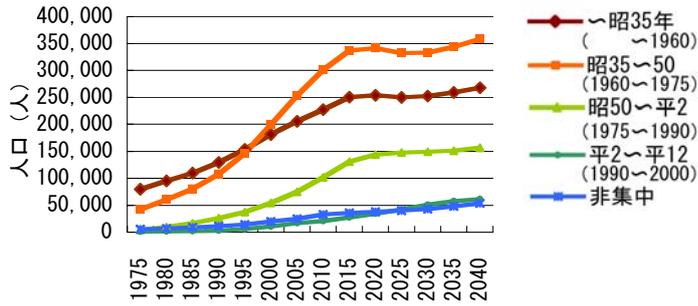


図 市街地形成時期別老年人口の動向と推計



○開発整備手法別の人口の動向と推計

- ・一般市街地（計画開発地以外の市街化区域）で人口が多く減少する。
- ・人口減少傾向は公的住宅地や宅地開発地で強い。
- ・区画整理地区は当面増加後安定する。（港北ニュータウンでの人口定着の効果）
- ・一般市街地で老年人口が多く増加する。

図 開発整備手法別人口の動向と推計

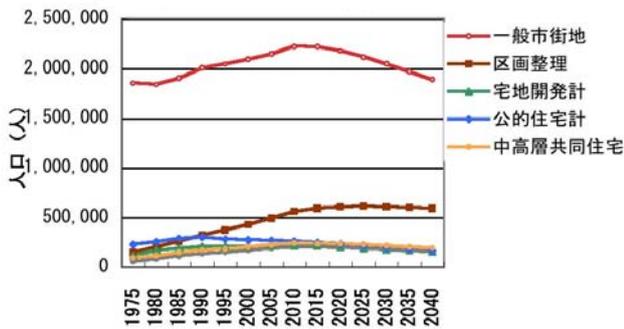


図 人口の動向と推計
(2000年を1.0とする倍率)

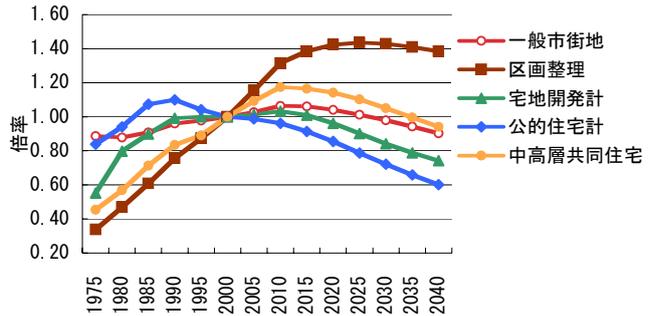
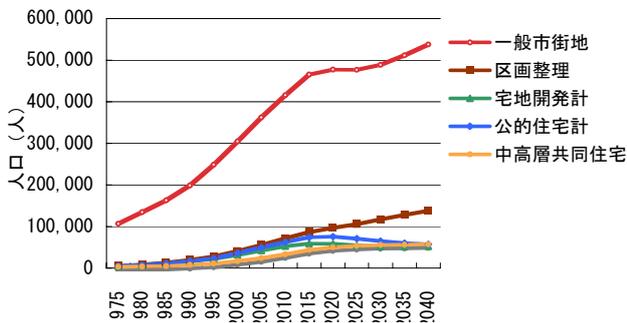


図 開発整備手法別老年人口の動向と推計



○駅からの 500m 圏内外別の人口の動向と推計

- ・ 駅 500m 圏外で人口の増加減少幅が大きい。近年の人口の増加傾向は駅 500m 圏の方がやや大きい。
- ・ 高齢者の数は駅 500m 圏外で多い。

図 駅 500m 圏内外別人口の動向と見通し

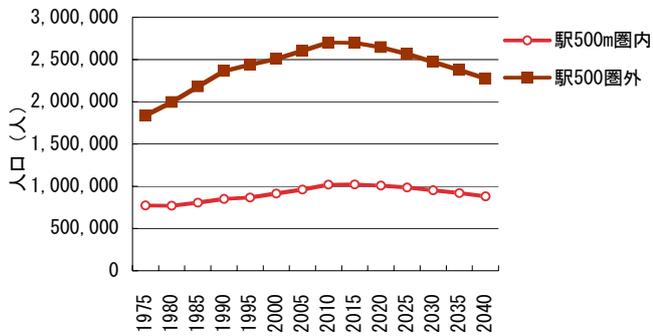


図 人口の動向と見通し
(2000 年を 1.0 とする倍率)

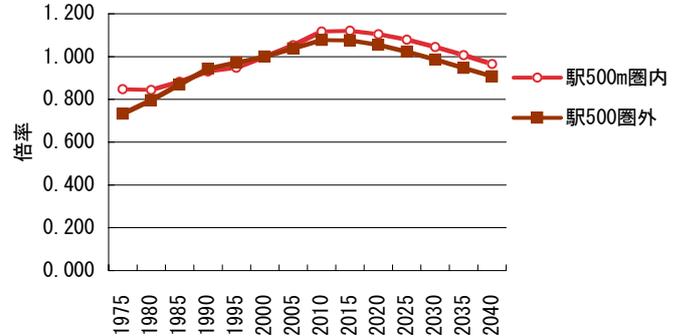
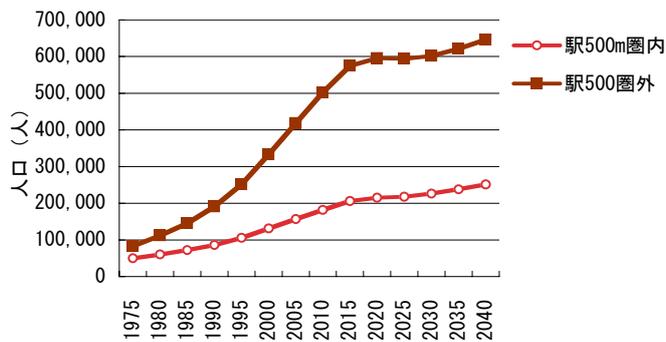


図 駅 500m 圏内外別老年人口の動向と見通し



(4) 市街地タイプ別の人口・世帯数等の動向と推計

ア. 市街地タイプ設定の考え方

市街地の分析の結果、以下の指標によって地域社会の変化の違いが生まれることが確認できた。これらの指標を組み合わせて、市街地タイプを設定した。

①市街地の整備手法

横浜の郊外地域（昭和35年以降に形成された市街地、市街化区域の約3/4）の概ね1/3が計画的に開発整備された区域（区画整理や宅地開発、公的な団地で大規模なもの）である。郊外地域の人口の概ね1/2が居住している。

整備の手法によって居住者特性が異なっている。市街地タイプ設定では、土地区画整理事業（新法によるもの）、民間の宅地開発、公的住宅団地（賃貸、分譲）、中高層共同住宅集積地区（民間の分譲、賃貸）を計画的な開発とし、それ以外の市街地と区別した。

②市街地の形成時期

横浜の住宅市街地は昭和40年代に特に大きく拡大した。

D. I. D.（人口集中地区）に相当とする指標（メッシュ毎に40人/ha（G）になった時期）によって、市街地拡大の過程をみると、おおむね昭和35年で市街地が形成されていた部分、昭和35年～50年に急速に拡大した部分、その後市街化が進んだ部分によっておおむね3区分できる。

昭和35年までに形成された区域を既成市街地とし、それ以外を郊外とした。

③住宅（世帯）密度

市街化の早い段階に形成された住宅地で、住宅（世帯）の密度が高い地区がある。（木造の）住宅の老朽化もすすんでいる。居住者の高齢化が進み、防災・災害対策上課題が多い市街地である。

昭和35年時点で既に市街地が形成されていた住居系の用途地域内で、住宅（世帯）密度が80世帯/ha（G）となっている区域を、「高密複合市街地」とした。

④鉄道駅への接近性（駅500m圏域）

駅に近接して、賃貸住宅や、マンション等が供給される傾向が強いなど、バス利用圏と市街地の環境や居住者特性が異なっている。

鉄道駅から徒歩圏とされる半径500mの圏域（駅周辺市街地）とそれ以外の圏域に区分した。

⑤市街地の形態（用途地域）

市街地の形態は、住宅の所有関係、住宅の形式等と密接に関連している。

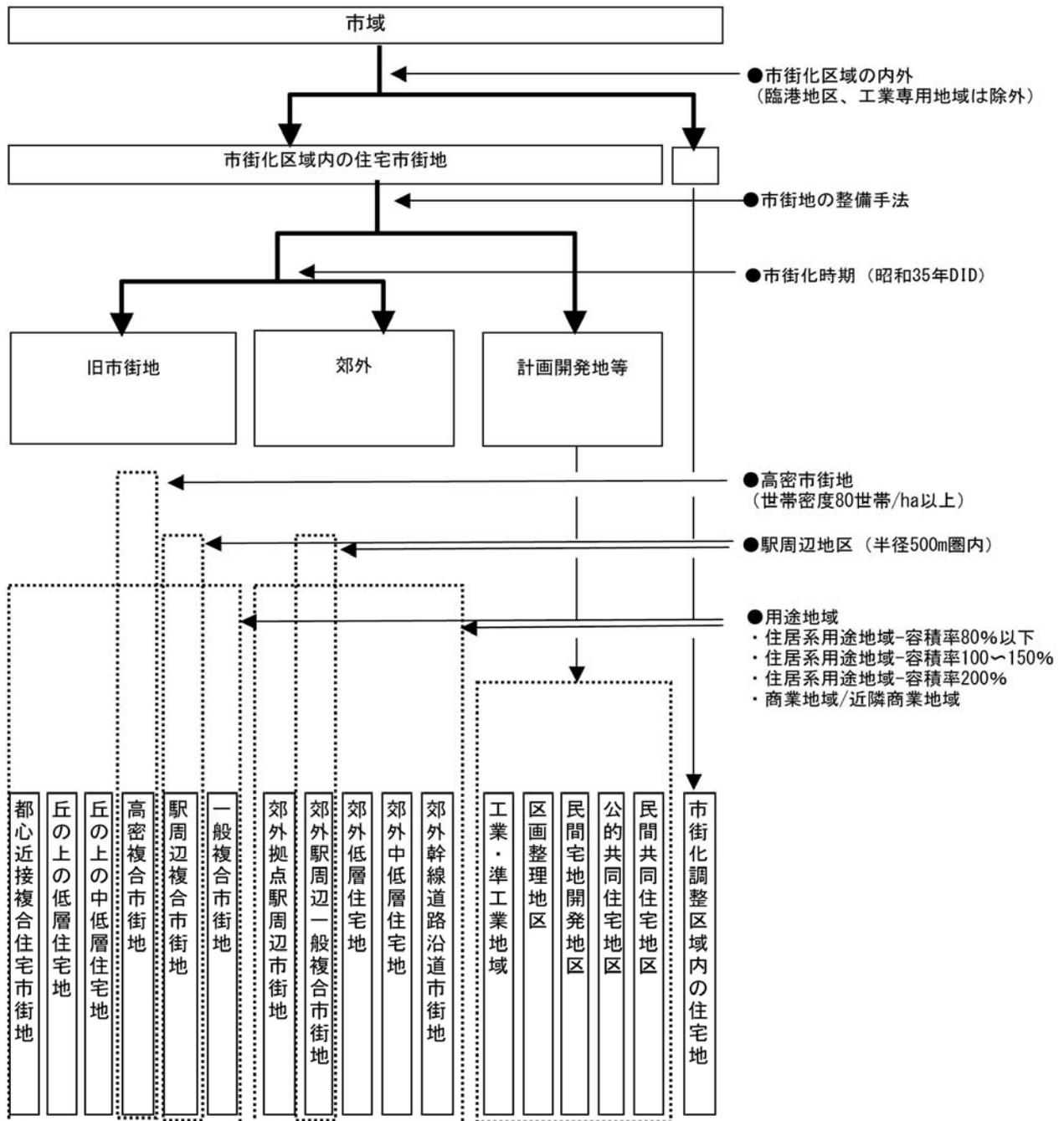
横浜では、郊外部を中心に良好な環境の住宅市街地形成を誘導するため、低層及び中高層の住居専用地域が広い範囲で指定されており、急速に増加した人口の主要な受け皿の役割を果たした。

用途地域を類型に反映するとともに、広い範囲に指定されている低層の住宅市街地は容積率により区分した。

イ. 市街地タイプ類型化の手順

住環境の実態・動向や、あり方を典型的に検討するため、住宅市街地を区分し16の市街地タイプを設定した。

市街地タイプ類型化の手順



*市街化調整区域内の住宅地は、特殊な類型とし16タイプに含まない。

ウ. 市街地のタイプ

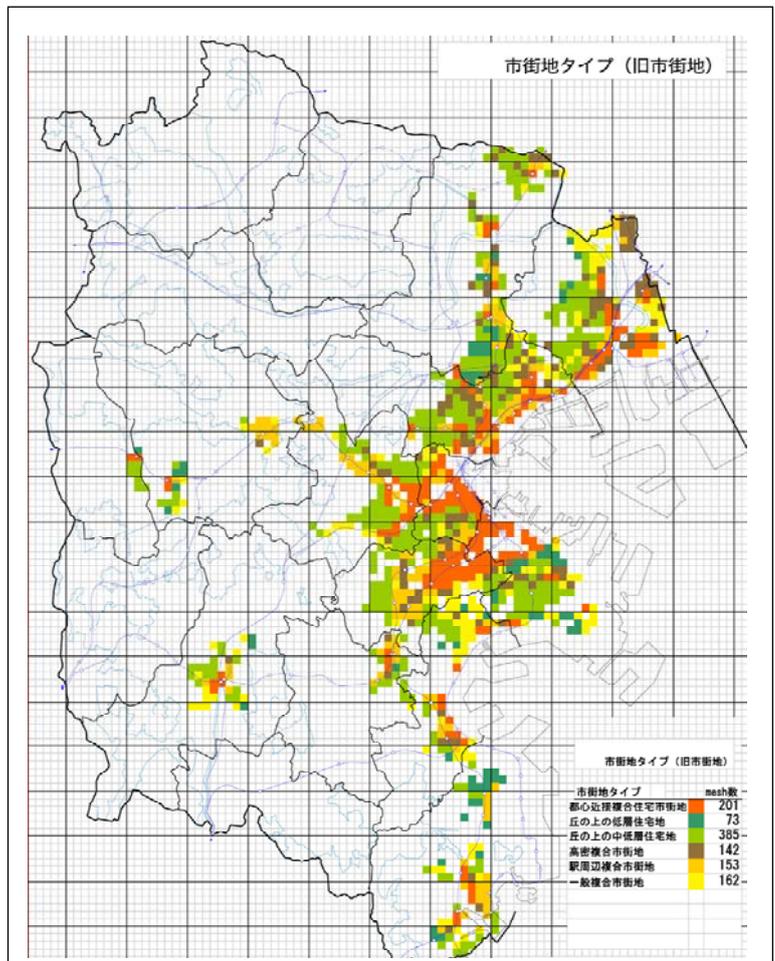
	基本類型				市街地タイプ	地区のイメージ	代表的な地区	選定の方法	
	面積ha	(%)	面積ha	(%)					
旧市街地	A 都心近接複合住宅市街地	1,186	4.0	1,186	4.0	都心近接複合住宅市街地	・ 駅に近い商業地 ・ 店舗、オフィス等と住宅が混在 ・ マンションを中心に戸建て住宅も混在	・ 南区関外地区 ・ 西区戸部町 ・ 保土ヶ谷区天王町 ・ 中区山下町	・ 近隣商業地域、商業地域 ・ 昭和35年D. I. D
		B 丘の上の住宅地	2,831	9.5	453	1.5	丘の上の低層住宅地	・ 丘の上の古くからある環境の良い低層住宅地	・ 港北区篠原東1～3丁目 ・ 中区山手町 ・ 金沢富岡西4,5丁目
	C 旧市街地の複合市街地		2,751	9.2	844	2.8	丘の上の中低層住宅地	・ 丘の上に古くからある戸建て住宅や共同住宅が混在した中低層住宅地	・ 鶴見区北寺尾1～4丁目 ・ 保土ヶ谷区鎌谷町、峰岡町 ・ 中区本牧緑ヶ丘他 ・ 南区永田南、六ツ川他 ・ 磯子区岡村4丁目他
		928			3.1	駅周辺複合市街地	・ 駅に近接し住・商が混在した市街地	・ 南区弘明寺駅周辺 ・ 旭区鶴ヶ峰駅周辺 ・ 保土ヶ谷区和田町駅周辺 ・ 港北区菊名駅周辺	・ (低層住居専用地域、中高層住居専用地域)住居地域、用途混在地区 ・ 鉄道駅から500m圏内 ・ 昭和35年D. I. D
	979	3.3	一般複合市街地	・ 駅から離れた混在市街地(面的なものが多い) ・ 居住密度が高い地区が多い	・ 鶴見区上末吉、下末吉 ・ 鶴見区平安町周辺 ・ 磯子区滝頭	・ 住居地域、用途混在地区 ・ 昭和35年D. I. D			
	郊外	D 郊外拠点周辺地区	3,325	11.1	324	1.1	郊外拠点駅周辺市街地	・ 郊外の駅前市街地(商業系地域)	・ 緑区中山駅 ・ 都筑区センター北駅周辺 ・ 金沢区金沢八景駅東側
E 郊外住宅地			6,102	20.4	3,001	10.0	郊外駅周辺一般複合市街地	・ 郊外の駅周辺市街地	・ 青葉区青葉駅周辺 ・ 旭区二俣川駅周辺 ・ 泉区立場駅周辺
		2,446			8.2	郊外低層住宅地	・ 郊外の低層住宅地(計画開発以外)	・ 港南区芥が谷4,5丁目 ・ 旭区世野台、金が谷 ・ 泉区和泉町	・ 低層住居専用地域60,80% ・ 昭和35年D. I. D以外
F 郊外幹線道路沿道市街地	2,441	8.2	2,441	8.2	郊外中低層住宅地	・ 郊外で戸建て住宅等により形成された市街地 ・ 敷地規模がやや小さい	・ 瀬谷区瀬谷2～3丁目 ・ 泉区中田東4丁目他 ・ 港南区東永谷1丁目他	・ 低層住居専用地域100%以上 ・ 中高層住居専用地域 ・ 昭和35年D. I. D以外	
計画開発地等	G 工業・準工業地域	1,857	6.2	1,857	6.2	郊外幹線道路沿道市街地	・ 郊外の幹線道路沿道の複合市街地	・ 港北区綱島3丁目他 ・ 旭区鶴ヶ峰、本宿 ・ 栄区桂町、中野町	・ 住居地域、用途混在地区 ・ 昭和35年D. I. D以外
						H 計画開発地	9,429	31.5	3,617
	H 計画開発地	9,429	31.5	3,617	12.1	区画整理地区	・ 区画整理で整備された住宅地 ・ 共同住宅が多く、借家の増加も多い	・ 青葉区しらとり台 ・ 磯子区洋光台6丁目 ・ 神奈川区西寺尾4丁目他(昭和35年D1D) ・ 青葉区住西3丁目(昭和50年以降D1D)	・ 旧法による区画整理区域以外 ・ 公的共同住宅地区、民間共同住宅地区は除く
						民間宅地開発地区	・ 宅地分譲(建売り)で開発整備された住宅地 ・ 戸建て、持家が多い(特化している)	・ 南区永田北2丁目、永田東2丁目 ・ 旭区中沢3丁目 ・ 金沢区釜利谷西1丁目 ・ 金沢区西柴2,4丁目 ・ 金沢区釜利谷西5,6丁目 ・ 栄区小山台1,2丁目、鍛冶ヶ谷町、港南区日野6,7丁目	・ 概ね15ha以上の民間開発 ・ 民間共同住宅地区は除く
H 計画開発地	9,429	31.5	3,617	12.1	公的共同住宅地区	・ 公的な賃貸住宅・分譲住宅	・ 港南区野庭(市営、市公社) ・ 旭区左近山(公団公社賃貸) ・ 金沢区シーサイドタウン(市営、市公社分譲等) ・ 磯子区洋光台(公団公社賃貸) ・ 緑区竹山(公団公社分譲)	・ 概ね15ha以上又は戸数1000戸以上の公的住宅団地	
					民間共同住宅地区	・ 民間の分譲マンション、賃貸マンション ・ 一部、公的な分譲住宅	・ 鶴見区鶴見駅東側 ・ 港北区大豆戸地区 ・ 中区関外	・ 地区内の75%以上の世帯が中高層の共同住宅に居住する地区	

(以上合計) 29,922 100.0

○市街地タイプ分布図(16区分)

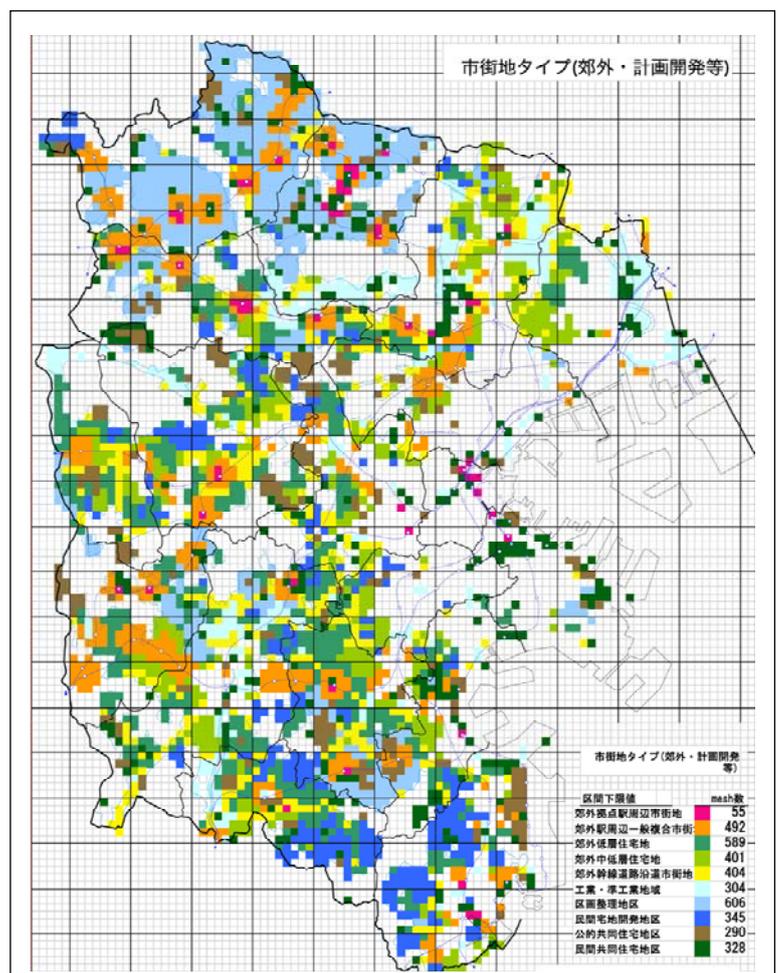
[旧市街地]

市街地タイプ	mesh数
都心近接複合住宅市街地	201
丘の上の低層住宅地	73
丘の上の中低層住宅地	385
高密複合市街地	142
駅周辺複合市街地	153
一般複合市街地	162



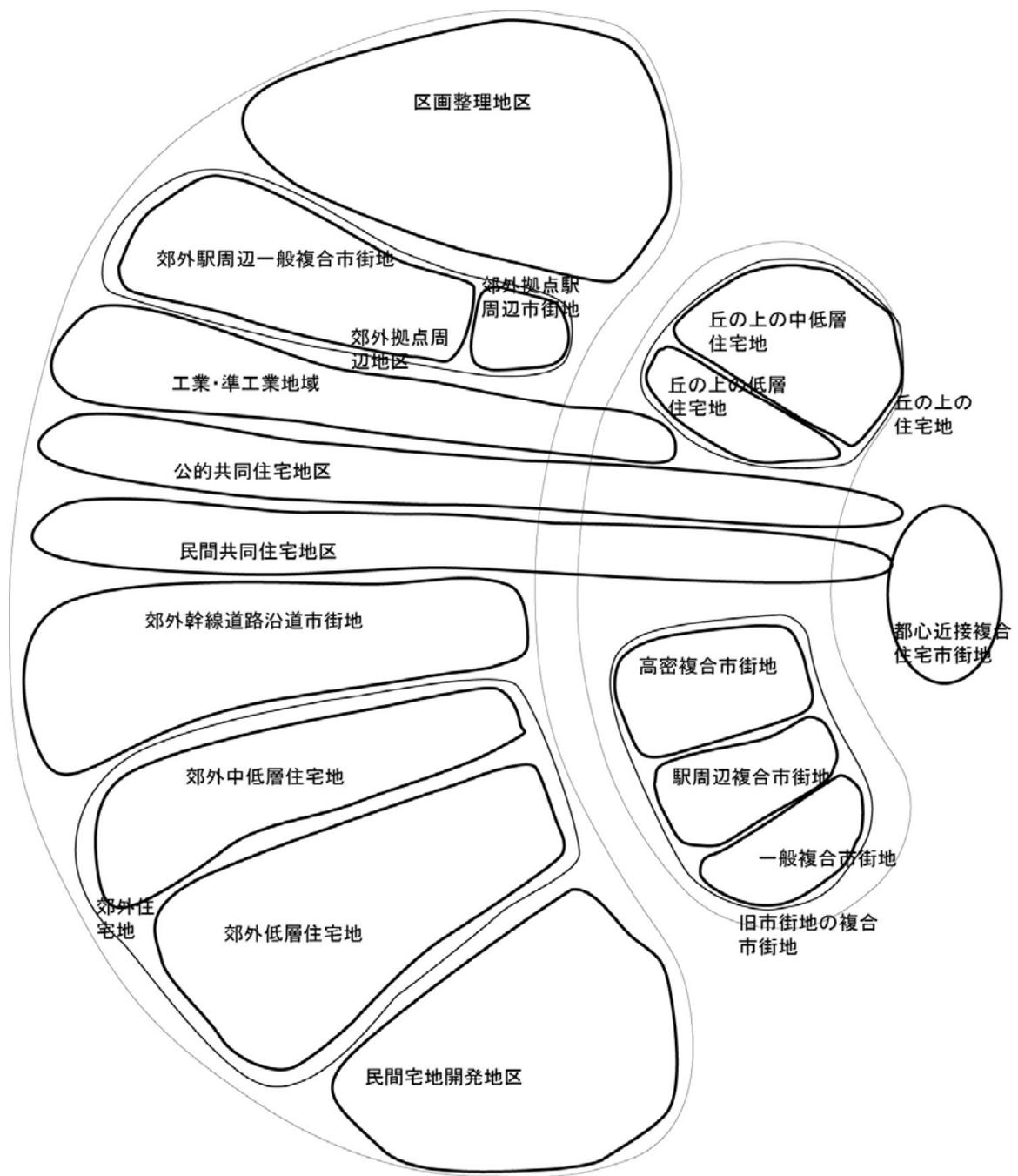
[郊外、計画開発地等]

市街地タイプ	mesh数
郊外拠点駅周辺市街地	55
郊外駅周辺一般複合市街地	492
郊外低層住宅地	589
郊外中低層住宅地	401
郊外幹線道路沿道市街地	404
工業・準工業地域	304
区画整理地区	606
民間宅地開発地区	345
公的共同住宅地区	290
民間共同住宅地区	328



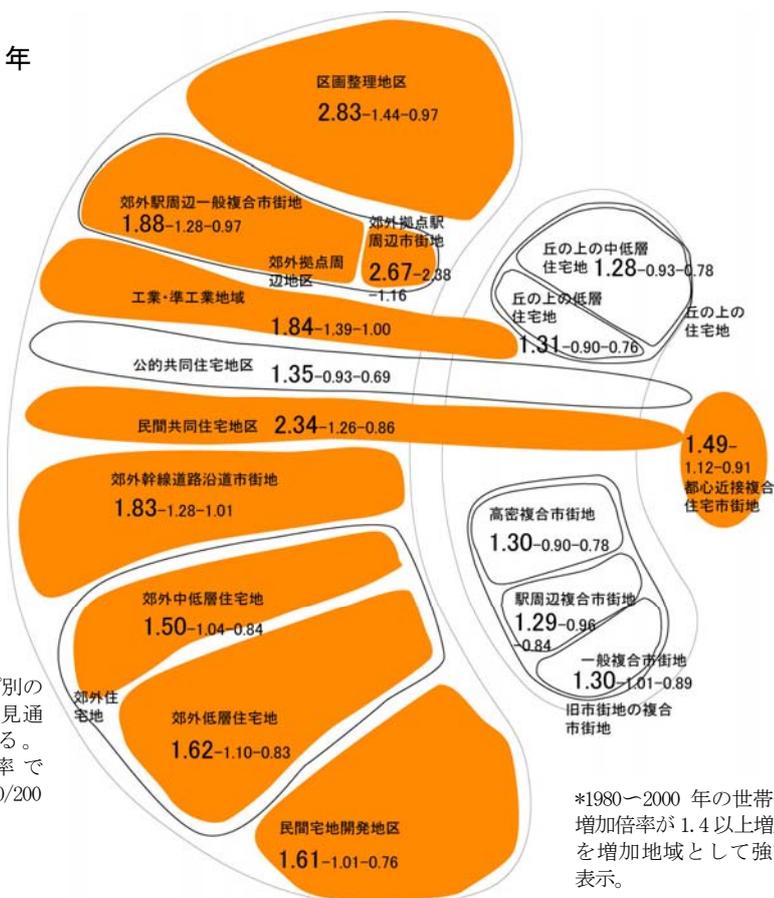
○市街地タイプの模式図（16区分）

* 設定した市街地タイプについて、位置、面積等を考慮して、模式的に示したものの。



エ. 市街地タイプ別の世帯の動向と見通し

○1980～2000年

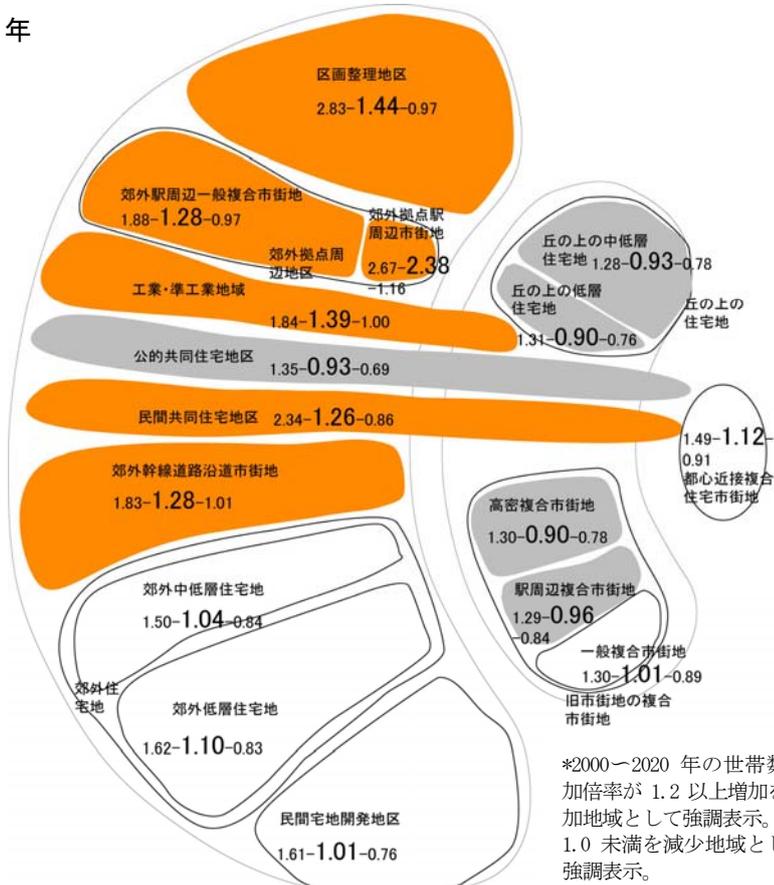


*1980～2000年の期間は、郊外を中心に世帯が増加した。宅地供給が進んだ区画整理地区以外では、駅周辺の地区やマンション等が供給された地区での世帯の増加傾向が強い。

* 市街地タイプ別の世帯数の動向と見通しを示している。
(数字は倍率で(2000/1980)-(2020/2000)-(2040/2000))

*1980～2000年の世帯数増加倍率が1.4以上増加を増加地域として強調表示。

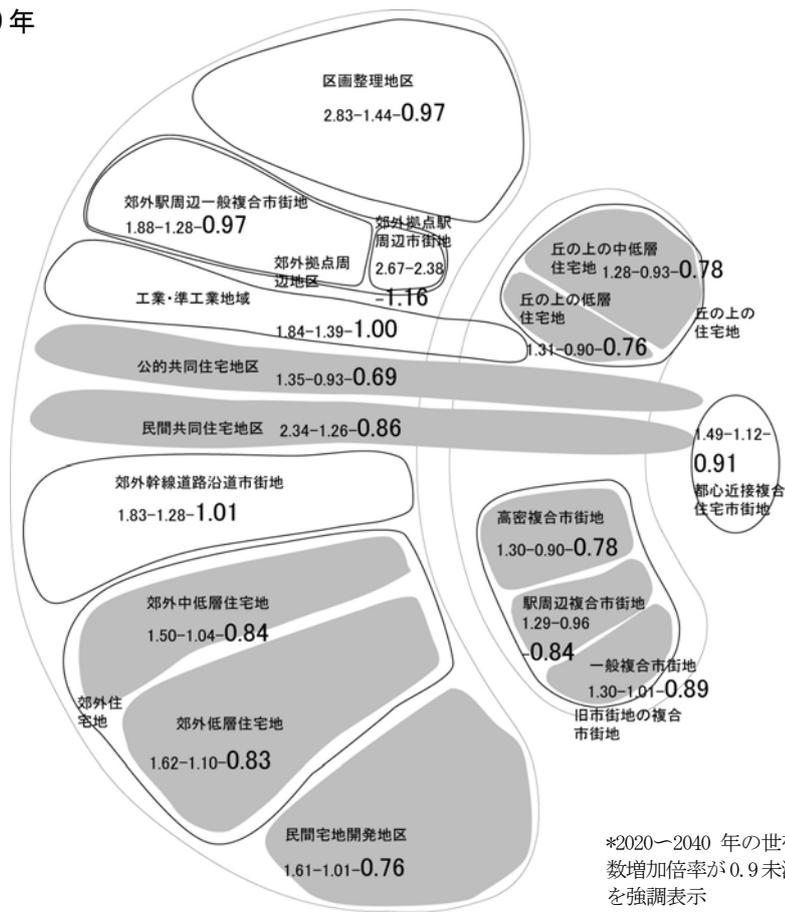
○2000～2020年



*2000～2020年の期間は、全体として増加傾向が弱まり、旧市街地や郊外の民間開発地区で世帯が減少し始める。
(市全体としては世帯は増加)

*2000～2020年の世帯数増加倍率が1.2以上増加を増加地域として強調表示。
1.0未満を減少地域として強調表示。

○2020～2040年
(参考値)



*2020～2040年は、増加傾向が弱まり、世帯数が減少する市街地が多くなると考えられる。
(全体として世帯は減少)

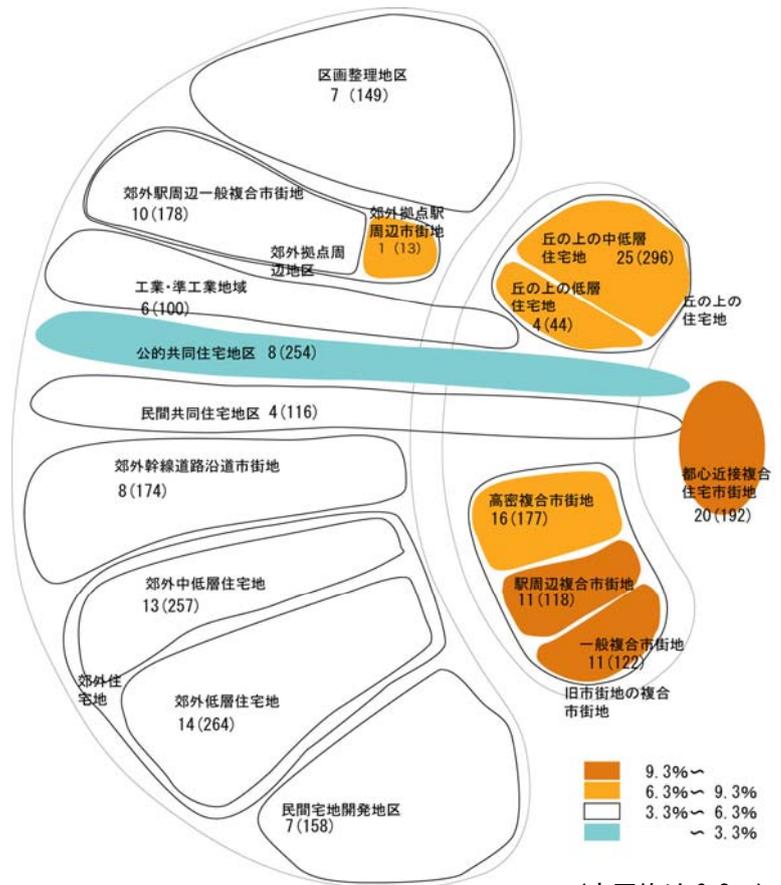
*2020～2040年の世帯数増加倍率が0.9未満を強調表示

オ. 市街地タイプ別の高齢化の動向と見通し

○老年人口比 1980年

- *市街地タイプ別の老年人口比を示している
- *市街地タイプ名の下の数値は各時点の老年人口、()内は総人口を示している。単位は1000人
- *凡例区分は、それぞれの時点の平均及び平均±3%で区分した。

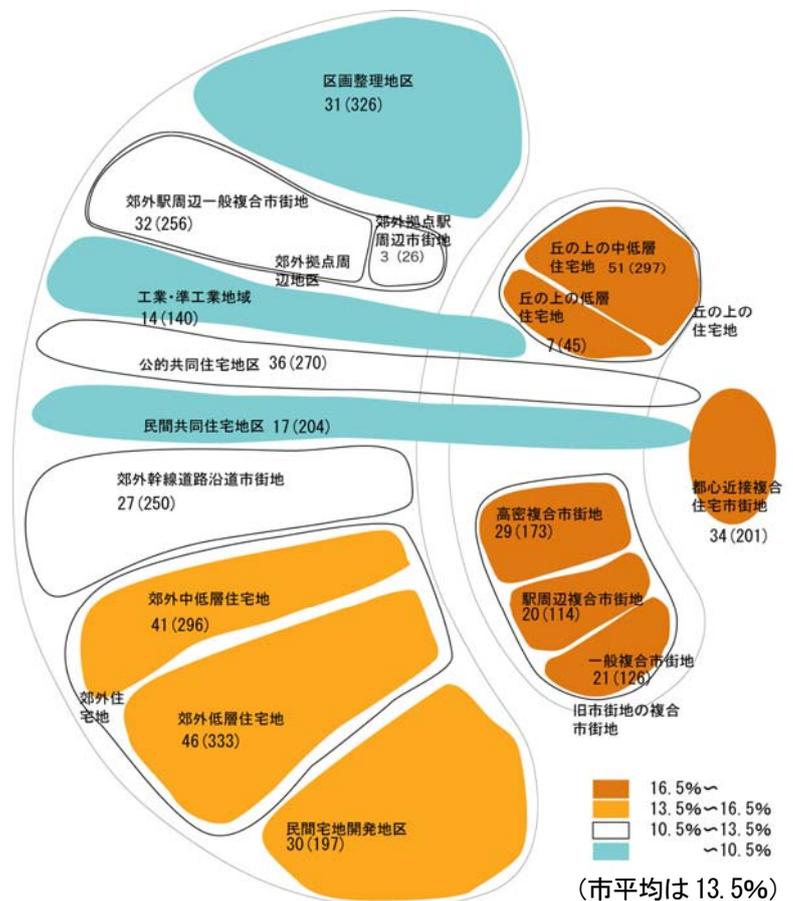
- ・旧市街地で高齢者の割合が高い。
- ・郊外の高齢者の割合は、市街地タイプ相互に大きな差はない。



(市平均は 6.3%)

○老年人口比 2000年

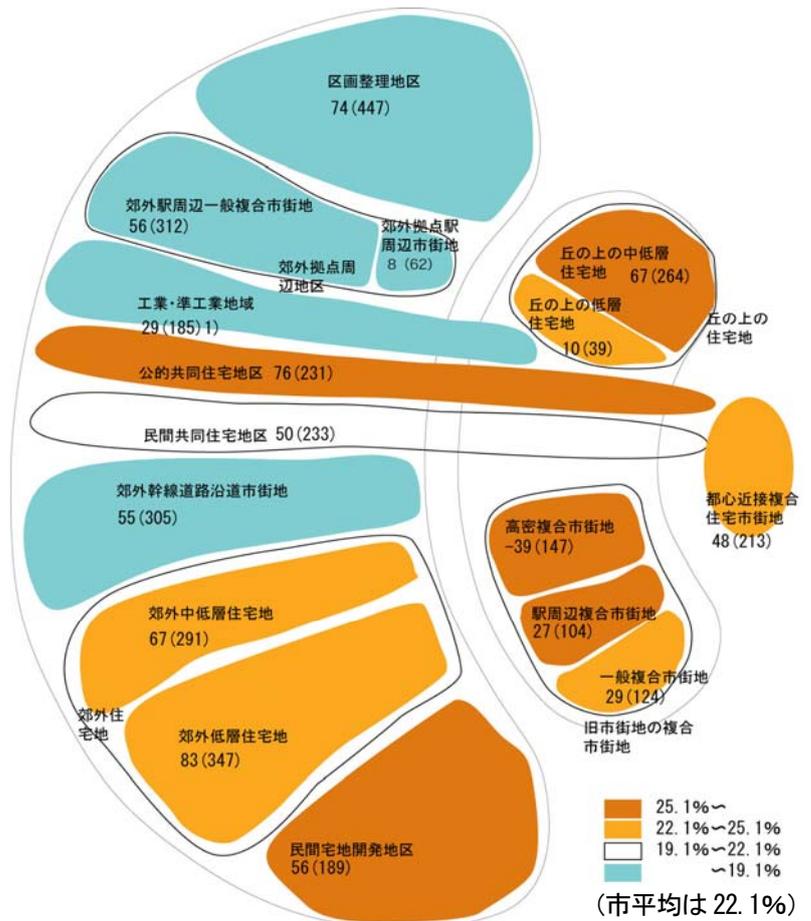
- ・旧市街地で高齢者の割合が高い。
- ・郊外は市街地タイプ相互に高齢者の割合の差が現れ始めている。



(市平均は 13.5%)

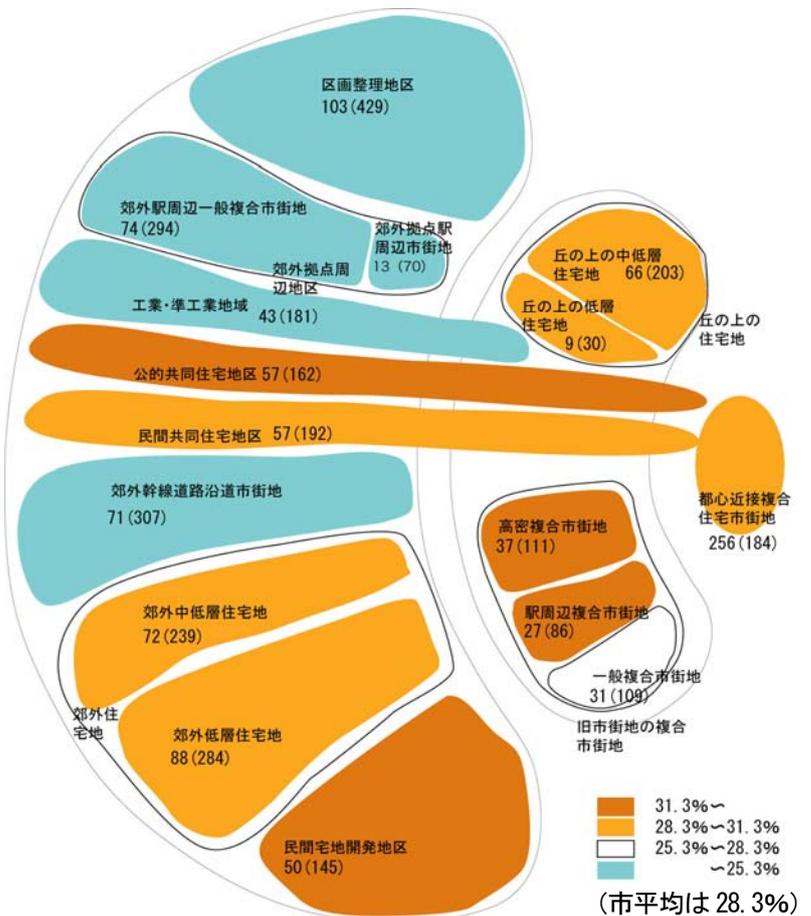
○老年人口比 2020 年

- ・郊外の市街地タイプにも高齢者の割合が高いものが現れる。
- ・旧市街地で高齢者の割合の差が出始める。
- ・市全体として、高齢者の割合が高い市街地と高くない市街地の差が大きくなる。「市平均」～「平均-3%」の地区が少ない



○老年人口比 2040 年 (参考値)

- ・市街地タイプ相互の関係は、2020年と大きな違いは無い。(老年人口比は2020年よりも高くなっている)

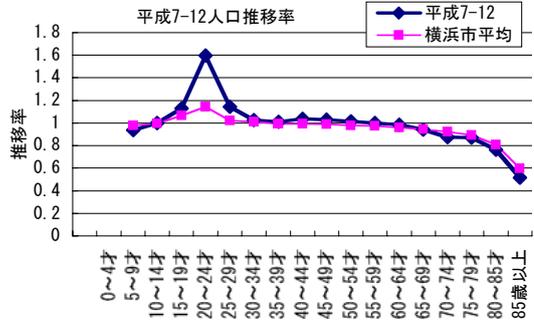


カ.市街地タイプ別の人口・世帯数の推計、特徴及び課題

都心近接複合住宅市街地

現況

- ・ 幹線道路沿道にマンションが立地し主に 20 歳代前半の需要を受け止めて成長。
- ・ 背後に高密な複合市街地があり、高齢化、建物の老朽化が進行している

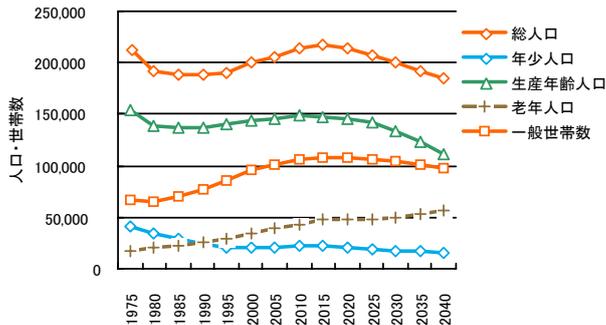


代表的な地区の概況

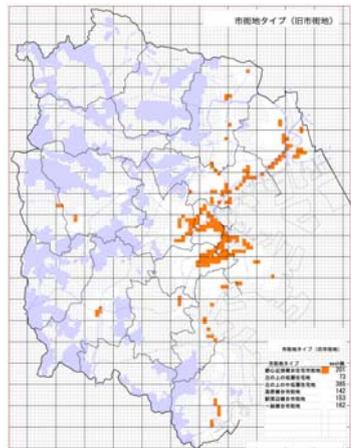


推計

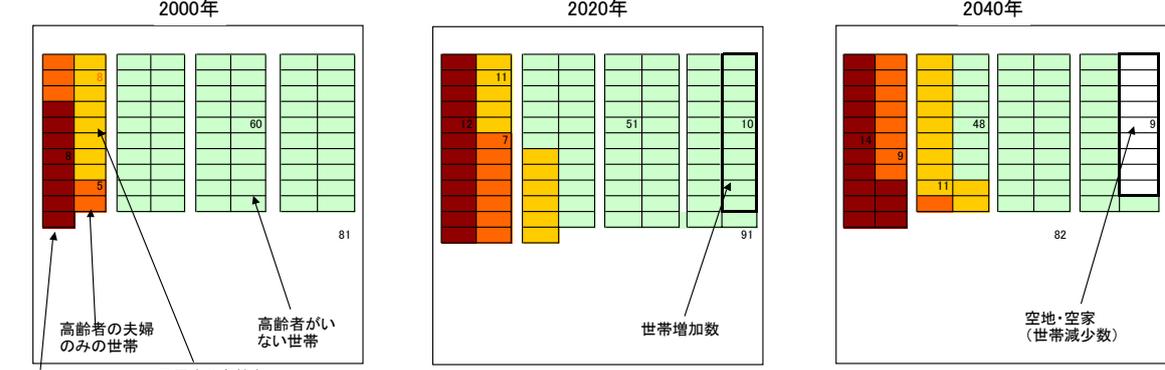
人口・世帯数の動向と推計 (2025年以降は参考値である)



メッシュ分布図



世帯数 (地区の面積を 1ha に換算して表示。2040 年は参考値である)



*高齢世帯比率は 16.5% (12.6), うち高齢者夫婦世帯比率 6.6% (7.1), 高齢単身世帯比率 9.9% (5.5) *()内は市平均.H12

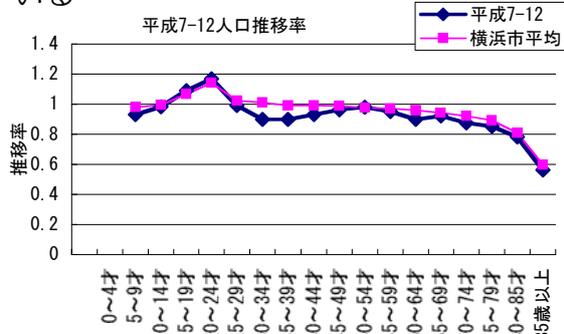
課題

- ・ 既に高齢化が進んでおり、高齢者の一人住まいも多くなっている。
- ・ 都心型マンションが集積しつつあるにもかかわらず、地区としての街並、建築のイメージがなく、雑多なイメージとなっている。
- ・ 早い時期に形成された市街地で高密な居住が行われており、建物の老朽化も進んでいる。災害に対する安全性を向上させる必要がある。

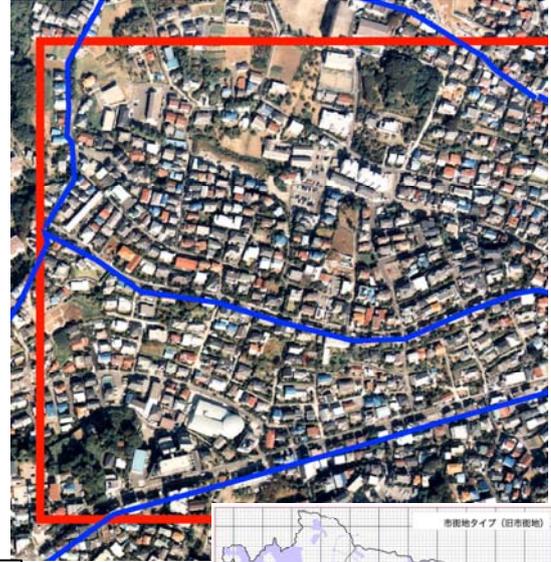
丘の上の低層住宅地

現況

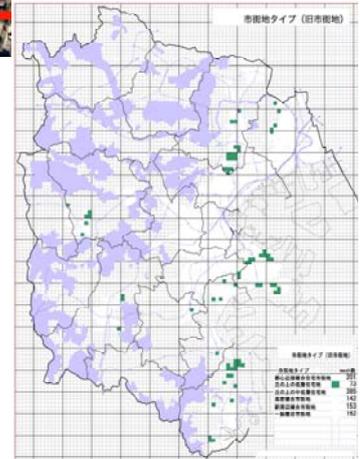
- ・丘の上に形成された良好な環境の成熟した住宅地
- ・ブランド力のある、良いイメージを有している



■ 代表的な地区の概況

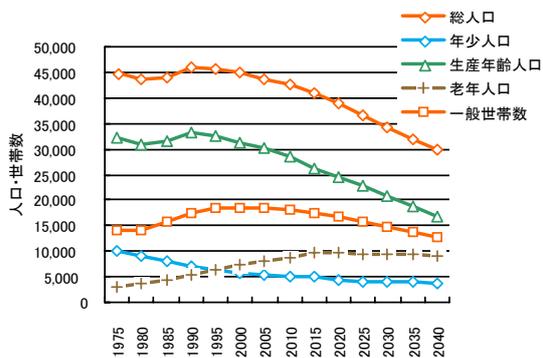


■ メッシュ分布図

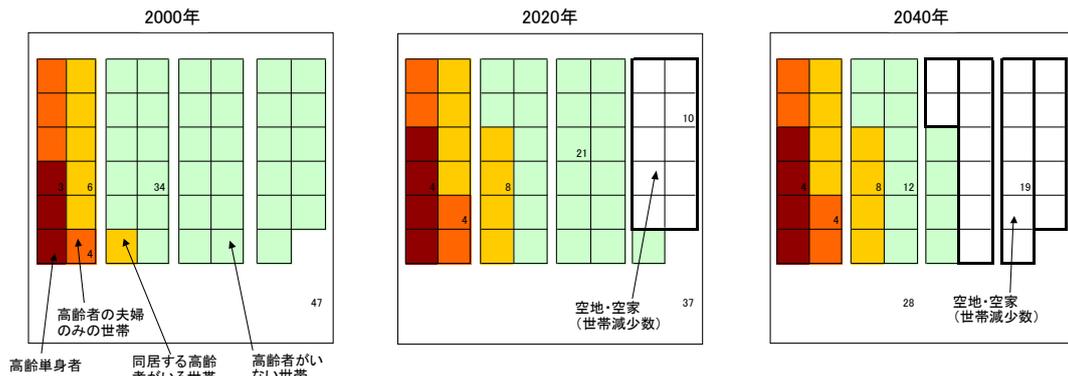


推計

■ 人口・世帯数の動向と推計 (2025年以降は参考値である)



■ 世帯数 (地区の面積を 1ha に換算して表示。2040年 は参考値である)



*高齢世帯比率 15.8%(12.6),うち、高齢者夫婦世帯比率 8.6%(7.1).高齢単身世帯比率 7.1%(5.5) *()内は市平均.H12

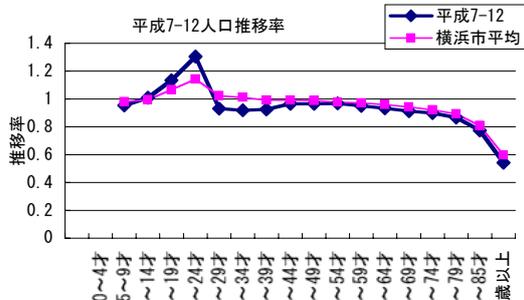
課題

- ・既に人口減少が始まっており、今後も進行する。従来より低密度であるため、生活サービス、コミュニティの維持等の難しさが増す。
- ・住宅地としてのブランド力(交通利便性、環境)の維持と、新たな需要(アパート、小規模な戸建て住宅)の両立が難しい。
- ・既に高齢化が進んでいる(老年人口比 17.2%)。坂が多いことから、高齢者においては日常生活における移動が負担となり、居住継続に支障をきたしている。

丘の上の中低層住宅地

現況

- ・丘の上に形成された、やや高密度な住宅地。中層、低層の住宅が混在している
- ・市外からの転入が比較的多い。これまでのところ20歳代の転入増加があり、若い世代の居住地としての需要がある。

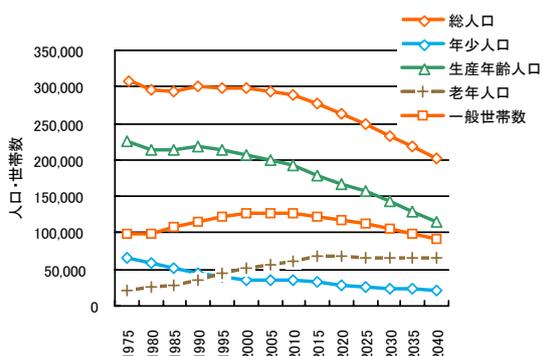


■代表的な地区の概況

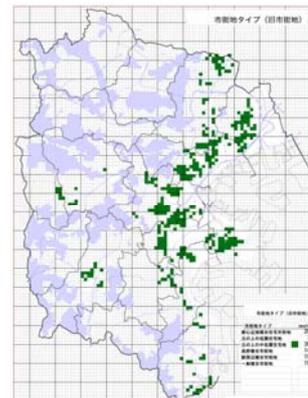


推計

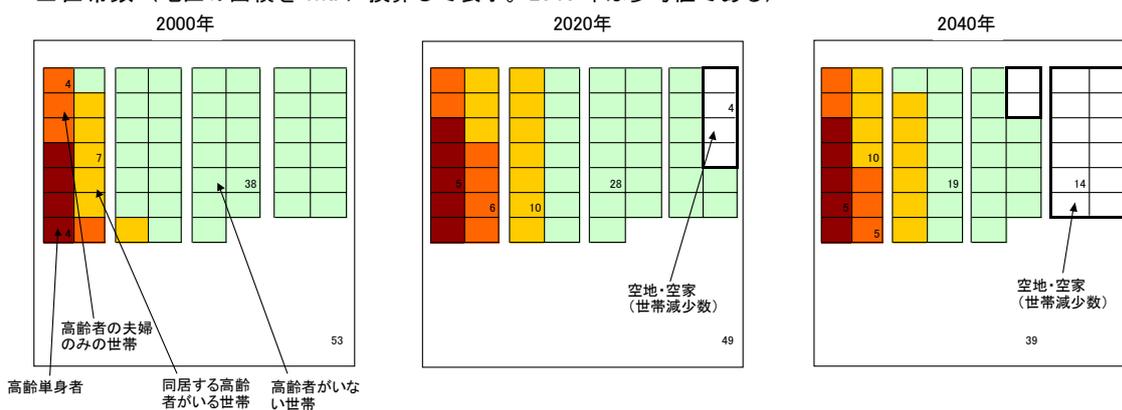
■人口・世帯数の動向と推計 (2025年以降は参考値である)



■メッシュ分布図



■世帯数 (地区の面積を1haに換算して表示。2040年は参考値である)



*高齢世帯比率 16.0%(12.6),うち高齢者夫婦世帯比率 8.3%(7.1),高齢単身世帯比率 7.8%(5.5) *()内は市平均,H12

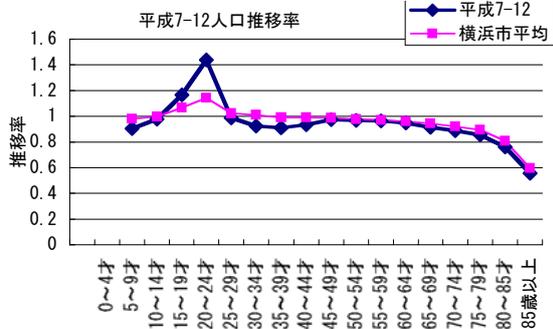
課題

- ・既に緩やかな人口減少が始まっており、今後も進行する。従来より低密度であるため、生活サービス、コミュニティの維持等の難しさが増す。
- ・住宅地としての魅力(交通利便性、丘の上の環境や景観)の維持と、新たな需要(アパート、小規模な戸建て住宅)の両立が難しい。
- ・既に高齢化が進んでいる(老年人口比 17.7%)。坂が多いことから、高齢者においては日常生活における移動が負担となり、居住継続に支障をきたしている。

高密度複合市街地

現況

- ・木造の住宅が密集している、古くからある街。
- ・居住歴が長い人が多く、活発な下町的コミュニティがある

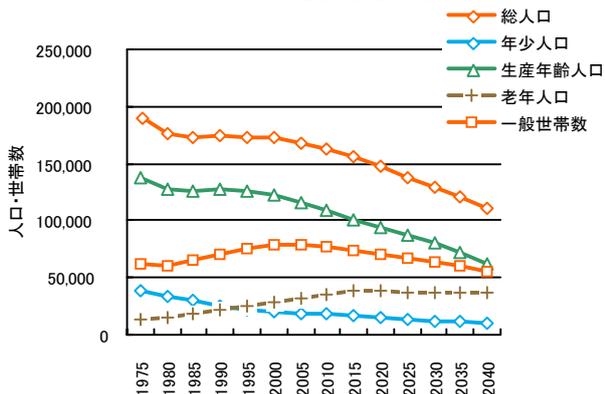


■代表的な地区の概況

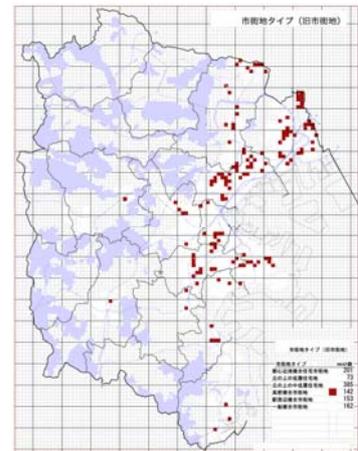


推計

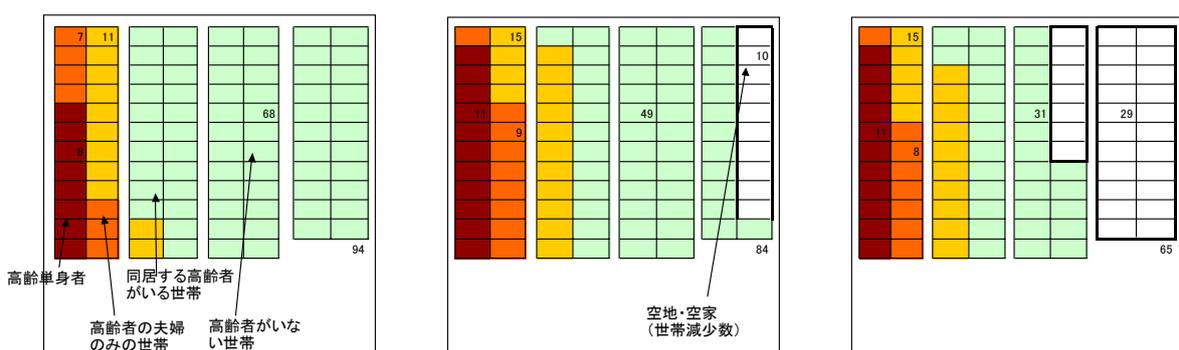
■人口・世帯数の動向と推計 (2025年以降は参考値である)



■メッシュ分布図



■世帯数 (地区の面積を1haに換算して表示。2040年は参考値である)



*高齢世帯比率 16.0% (12.6), うち高齢者夫婦世帯比率 7.1% (7.1), 高齢単身世帯比率 8.8% (5.5) *()内は市平均.H12

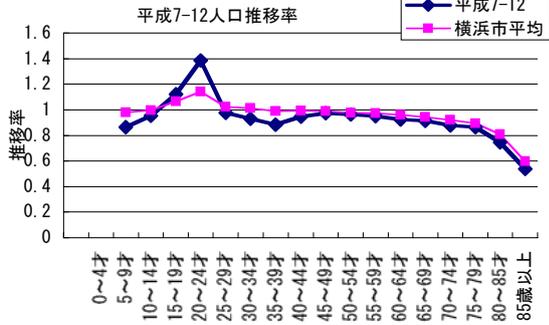
課題

- ・今後、人口や世帯が減少し始める。高密度 (約 90 世帯/ha (G)) であるため、密度低下を安全性の向上につなげていく必要がある。
- ・高齢化が進んでおり (老年人口比 17.2%), 借家に住む高齢者世帯の割合も高い (18.4% (世帯比))。また、20 歳代後半から 30 歳代の子育て世帯が転出し減少する傾向がある。高齢化の進行等とも相まって、まちの活力が低下することが懸念される。
- ・災害に対する安全性の向上、高齢者が住み続けられる環境づくりが必要である。

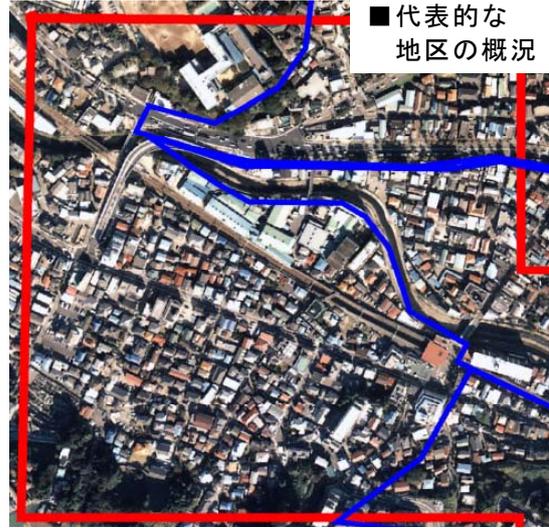
駅周辺複合市街地

現況

- ・ 駅に近く、古くから生活中心として成長してきた街。
- ・ 商店やアパート等が混在し、下町的な環境・景観が形成されている。

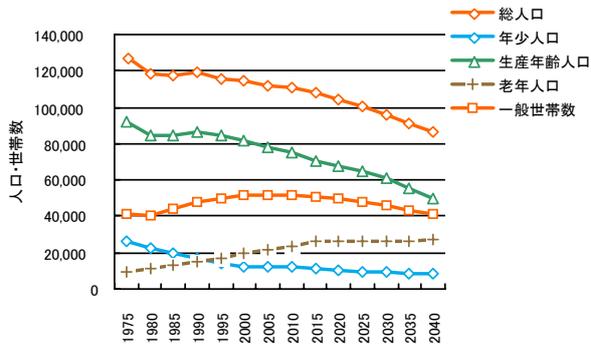


■ 代表的な地区の概況

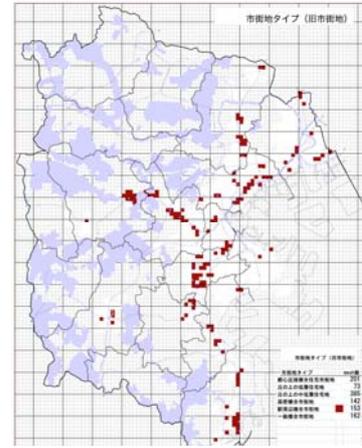


推計

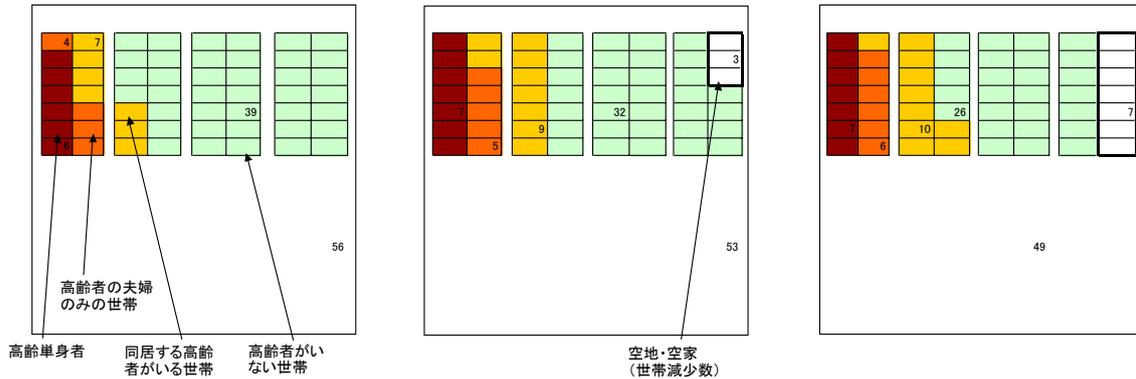
■ 人口・世帯数の動向と推計 (2025年以降は参考値である)



■ メッシュ分布図



■ 世帯数 (地区の面積を1haに換算して表示。2040年は参考値である)



*高齢世帯比率 16.3%(12.6).うち高齢者夫婦世帯比率 87.5%(7.1).高齢単身世帯比率 8.8%(5.5) *()内は市平均.H12

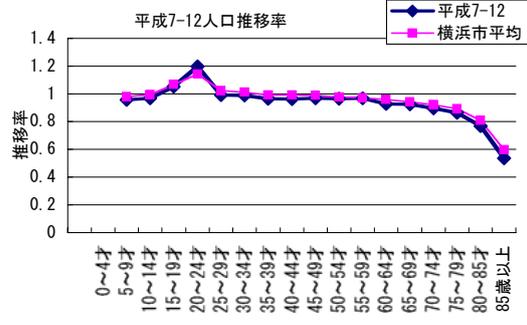
課題

- ・ 既に人口は減少傾向にあり、今後も減少する。
- ・ 既に高齢化が進んでおり (老年人口比 17.8%)、高齢者世帯の 17.8% (世帯比) が借家に居住している。高齢者の居住継続が課題である。また、20歳代後半から30歳代の子育て世帯が転出し減少する傾向がある。高齢化の進行等とも相まって、まちの活力が低下することが懸念される。
- ・ 駅周辺の市街地では、商業中心としての役割、活力が低下している。また、アパートの集積地としても、他のエリアとの競合で空室化しているところがある。都心や郊外拠点と競い合いながら、生活中心として、魅力や活力を回復していく必要がある。

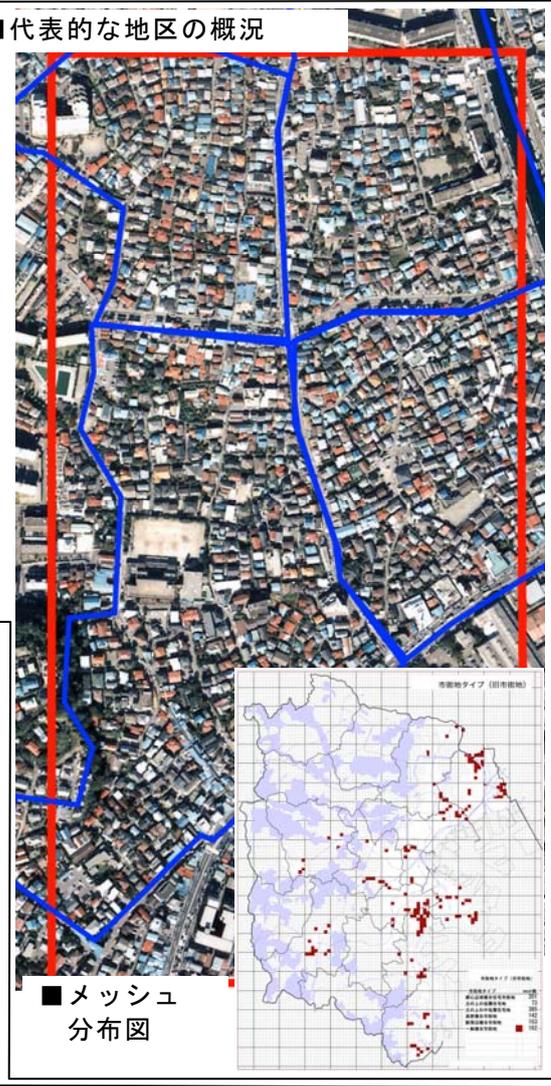
一般複合市街地

現況

- ・ 共同住宅と戸建て住宅の他、店舗や工場等多様な用途が混在している。
- ・ 幹線道路の沿道部分とその背後の高密な密集市街地からなっている。

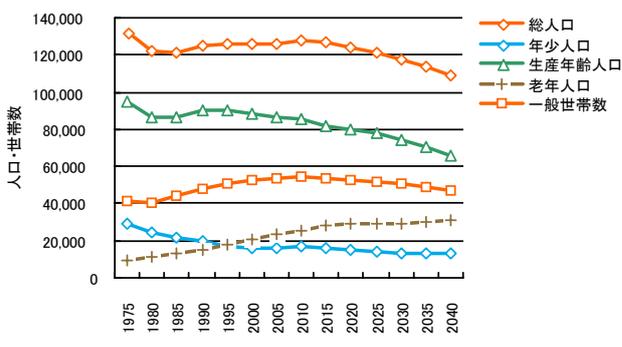


■ 代表的な地区の概況

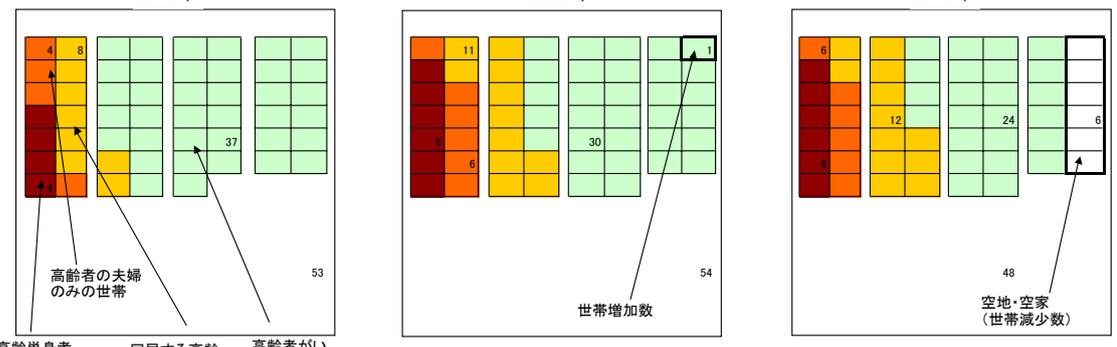


推計

■ 人口・世帯数の動向と推計 (2025年以降は参考値である)



■ 世帯数 (地区の面積を1haに換算して表示。2040年は参考値である)



*高齢世帯比率 15.1%(12.6),うち高齢者夫婦世帯比率 7.8%(7.1).高齢単身世帯比率 7.3%(5.5) *()内は市平均.H12

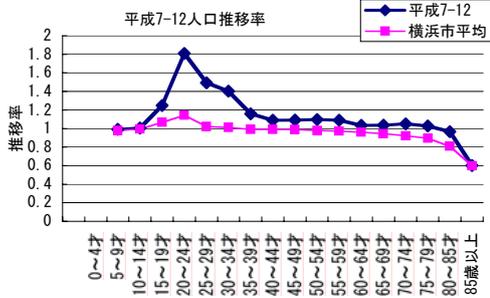
課題

- ・ 木造のアパートがマンションに更新される傾向がみられ、人口や世帯数は全体として比較的安定的に推移する。しかし、一部地域では、20歳代の入居減少、子育て世帯の減少、高齢化等が進行し活力が低下することが懸念される。
- ・ 既に、高齢化が進んでいる(老年人口比17.0%)。また、高齢者世帯の16.8%(世帯比)が借家に居住しており、高齢者の居住継続が課題である。

郊外拠点駅周辺市街地

現況

- ・ 郊外の駅前の市街地（商業系地域）として成長。新規開発地では、人口、世帯が急増している。
- ・ 若い世代を中心に幅広い世代が増加。傾向的にも持続的な成長が可能。高齢者の転入増加傾向がある。

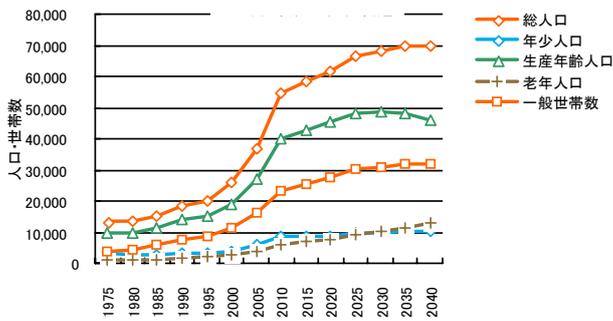


■ 代表的な地区の概況

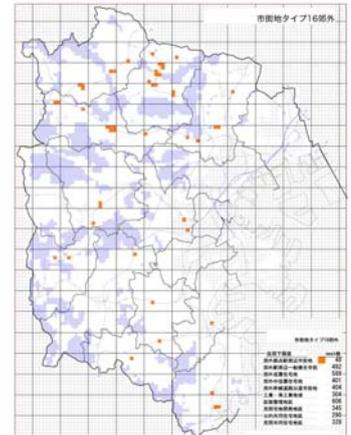


推計

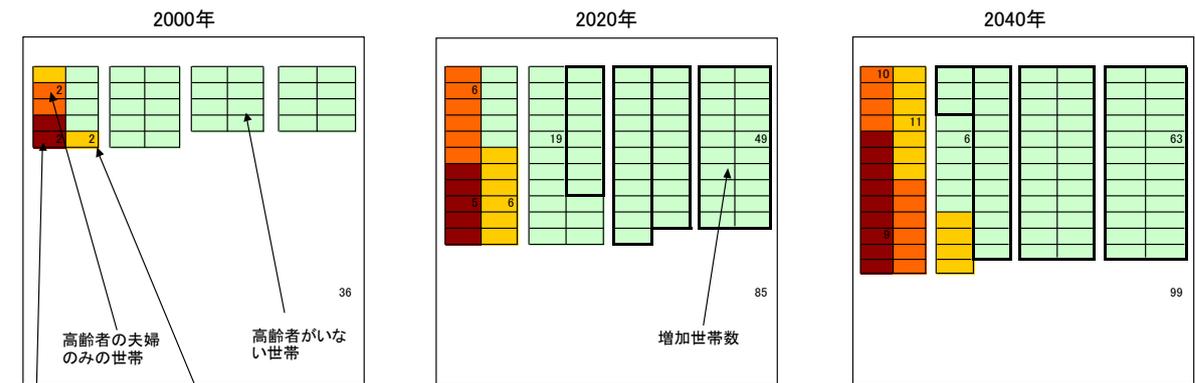
■ 人口・世帯数の動向と推計 (2025年以降は参考値である)



■ メッシュ分布図



■ 世帯数(地区の面積を1haに換算して表示。2040年は参考値である)



*高齢世帯比率 11.7%(12.6), うち高齢者夫婦世帯比率 5.9%(7.1), 高齢単身世帯比率 5.7%(5.5) *()内は市平均.H12

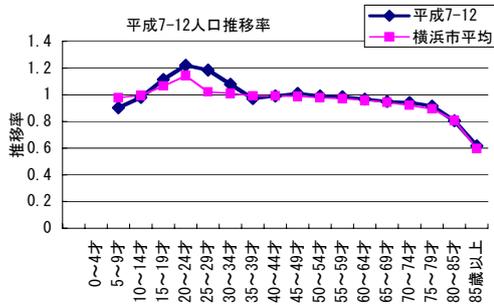
課題

- ・ 立地条件を活かして、市全体で減少が続く若い世代を始めとして、幅広い年齢層の居住者を吸収する地区として貢献しているが、今後とも幅広い世代の受け皿となるため、質の高いストックを形成していく必要がある。
- ・ 後背市街地で増加する高齢者の居住継続への対応が必要となる。

郊外駅周辺一般複合市街地

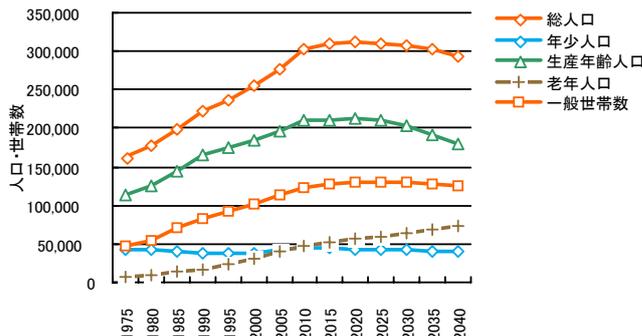
現況

- ・郊外の駅に近接(半径 500m 圏内)した複合市街地。
- ・マンションやアパートの立地により、今後も成長が期待される市街地。
- ・20 歳代から 30 歳代前半が転入増加しており、今後も、緩やかな成長が続く。

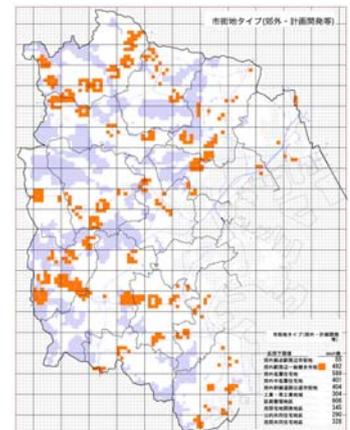


推計

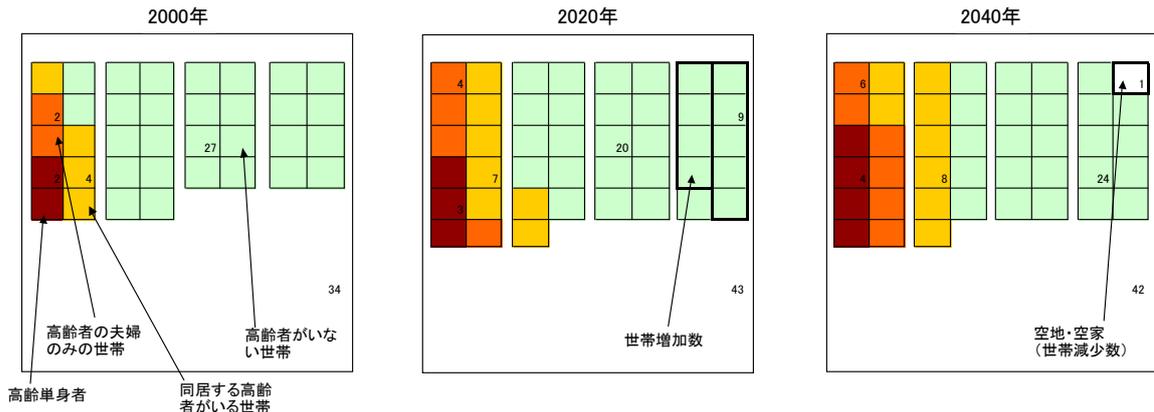
■ 人口・世帯数の動向と推計 (2025 年以降は参考値である)



■ メッシュ分布図



■ 世帯数(地区の面積を 1ha に換算して表示。2040 年は参考値である)



・高齢世帯比率 11.7%(12.6),うち、高齢者夫婦世帯比率 7.2%(7.1).高齢単身世帯比率 4.5%(5.5) *()内は市平均.H12

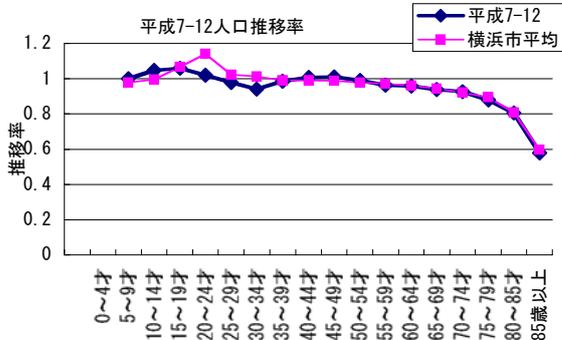
課題

- ・立地条件を活かして、市全体で減少が続く若い世代を始めとして、幅広い年齢層の居住者を吸収する地区として貢献しているが、今後とも幅広い世代の受け皿となるため、質の高いストックを形成していく必要がある。
- ・後背市街地で増加する高齢者の居住継続への対応が必要となる。
- ・賃貸のマンションやアパート等が多い地区では、若い世代の減少により、空室の発生が懸念される地区もある。

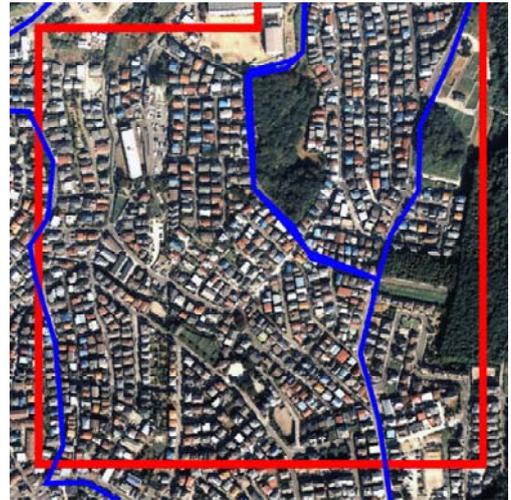
郊外低層住宅地

現況

- ・ 個別の建築活動や小規模な開発により形成された低層戸建て住宅中心の住宅地。

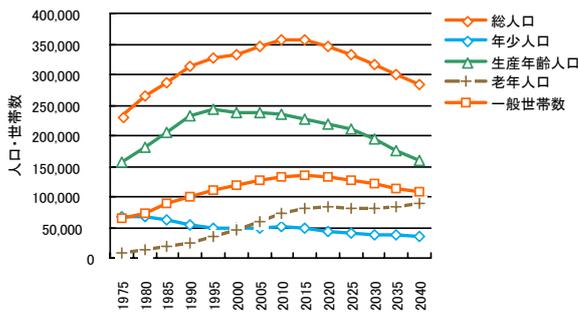


■ 代表的な地区の概況

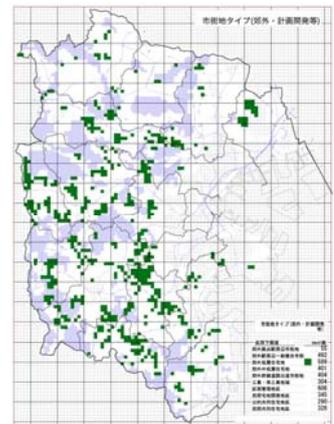


推計

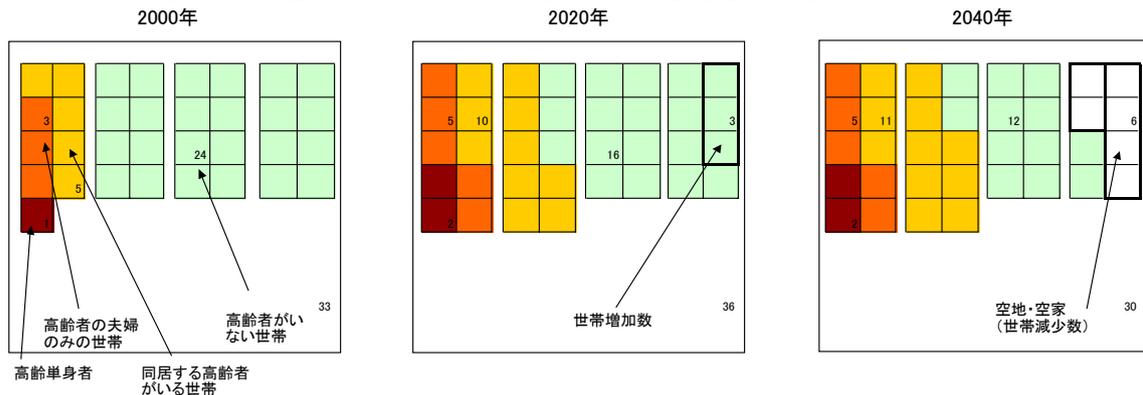
■ 人口・世帯数の動向と推計 (2025年以降は参考値である)



■ メッシュ分布図



■ 世帯数 (地区の面積を 1ha に換算して表示。2040 年は参考値である)



* 高齢世帯比率 11.7%(12.6),うち高齢者夫婦世帯比率 8.1%(7.1),高齢単身世帯比率 3.6%(5.5) *()内は市平均.H12

課題

- ・ スプロールによって形成され、道路の幅員やネットワーク、小公園等が不足している。地区内の空地等を活用してこれらを改善し、緑豊かで、ゆとりや潤いのある住宅地とする必要がある。

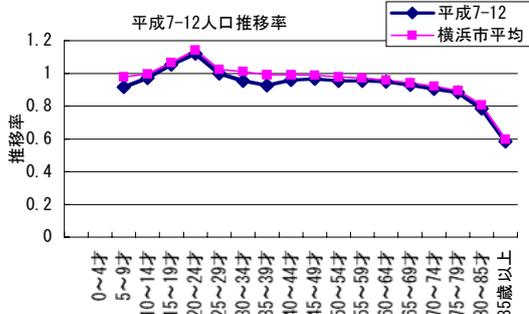
* 一般道路率 11.5% (区画整理地区の一般道路率 15.0%)

- ・ 団塊の世代が多く居住しているため、今後急速に高齢化が進むと予想される。したがって、この増加する高齢者が有意義に時間を過ごす場所の確保や、支援・介護が必要な高齢者も安心して住み続けられる環境の形成が必要となる。

郊外中低層住宅地

現況

- ・個別の建築活動や小規模な開発により形成された住宅地
- ・やや敷地規模の小さい戸建て住宅や中低層の共同住宅が立地している

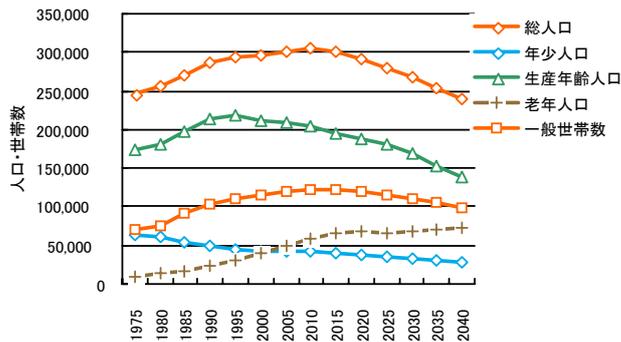


代表的な地区の概況

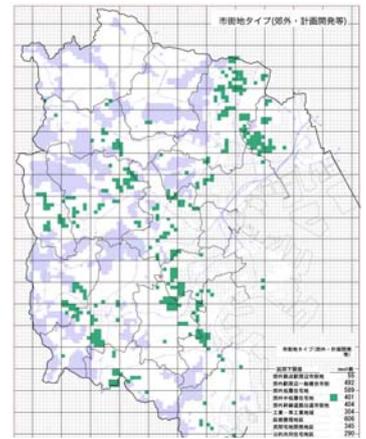


推計

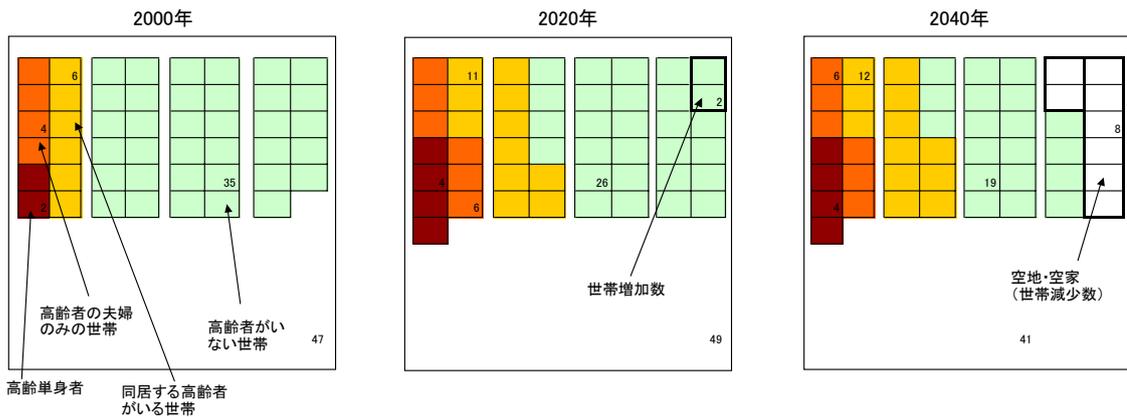
人口・世帯数の動向と推計 (2025年以降は参考値である)



メッシュ分布図



世帯数 (地区の面積を 1ha に換算して表示。2040 年は参考値である)



・高齢世帯比率 12.3%(12.6), 高齢者夫婦世帯比率 7.8%(7.1), うち高齢単身世帯比率 4.7%(5.5) *()内は市平均.H12

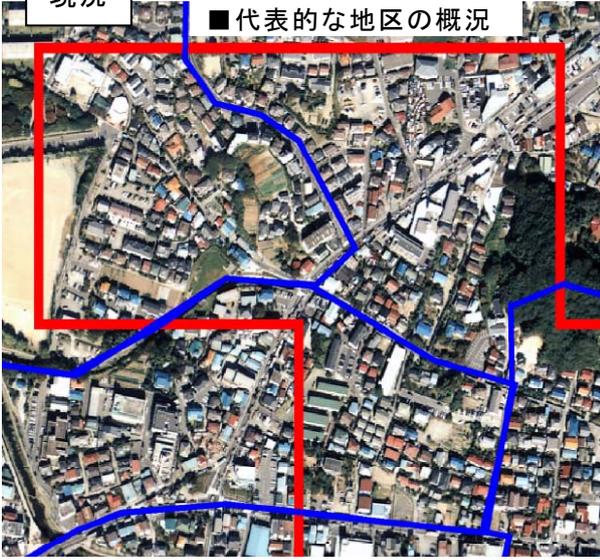
課題

- ・スプロールによって形成され、道路の幅員やネットワーク、小公園等が不足している。地区内の空地等を活用してこれらを改善し、緑豊かで、ゆとりや潤いのある住宅地とする必要がある。
- ・増加する高齢者が有意義に時間を過ごす場所の確保や、支援・介護が必要な高齢者も安心して住み続けられる環境の形成が必要となる。

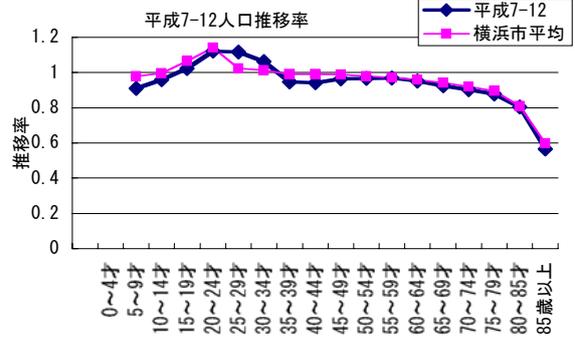
郊外幹線道路沿道市街地

現況

■ 代表的な地区の概況

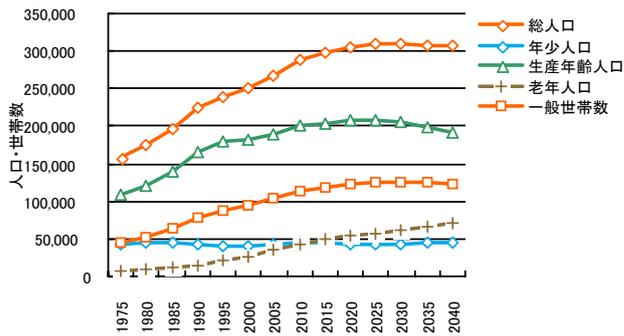


- ・ マンション立地が進む郊外の幹線道路の沿道とその背後の低層住宅地からなる。
- ・ 20歳代から30歳代前半が転入増加している。
- ・ 沿道の民間賃貸アパートに加えて、マンション立地が進行中であり、全体としては2020年頃まで緩やかな成長を続ける。立地が悪い地区や土地利用の状況等によって、既に成長がとまり、人口が減少している地区もある。

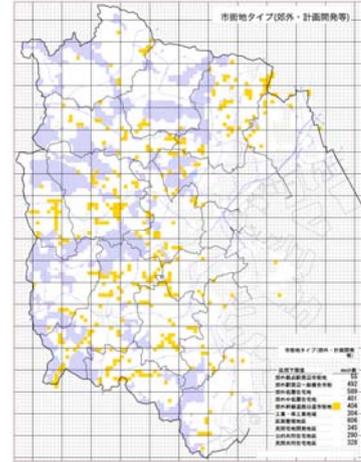


推計

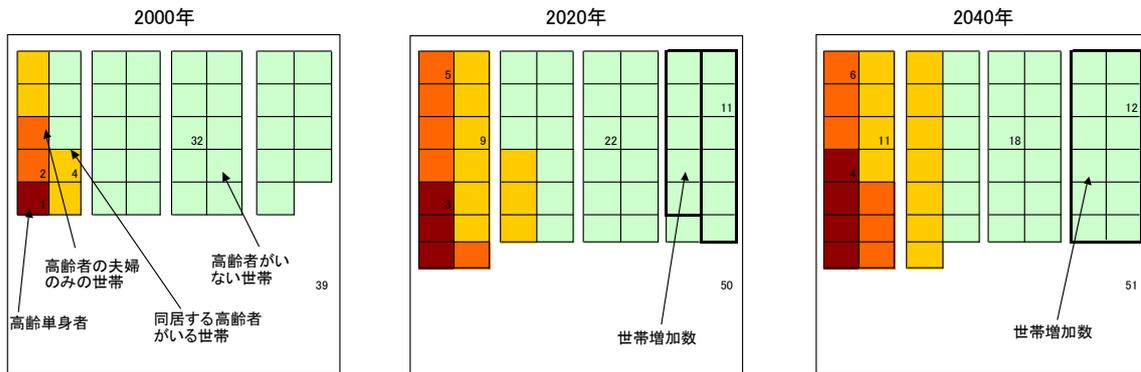
■ 人口・世帯数の動向と推計 (2025年以降は参考値である)



■ メッシュ分布図



■ 世帯数 (地区の面積を1haに換算して表示。2040年は参考値である)



*高齢世帯比率 10.0%(12.6),うち高齢者夫婦世帯比率 6.2%(7.1),高齢単身世帯比率 3.8%(5.5) *()内は市平均,H12

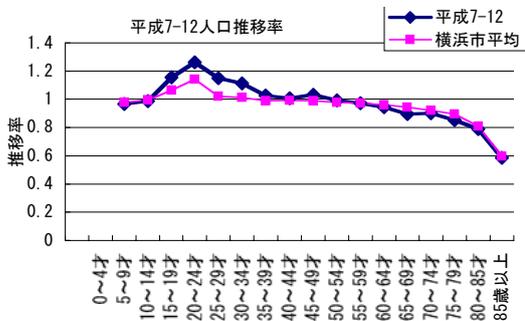
課題

- ・ 幹線道路沿道に、低価格帯のマンションが、周辺と関連なく無秩序に供給されている。景観上、またコミュニティ上の一体性がなく、これらが将来老朽化したとき、住み続けられる良質なストックとならない恐れがある。
- ・ 幹線道路沿道の後背地で増加している高齢者に対しても、住みやすい環境を形成する必要がある。

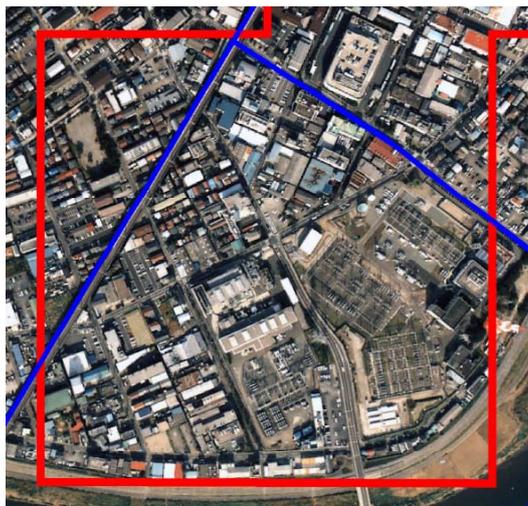
工業・準工業地域

現況

- ・工業地域、準工業地域に形成されつつある住宅地。
- ・20歳代から30歳代前半になる世代が転入増加している。
- ・これまでの20年間に人口が約4万人増加した。

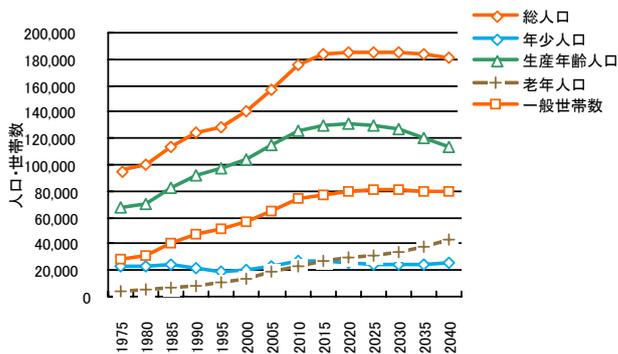


■代表的な地区の概況

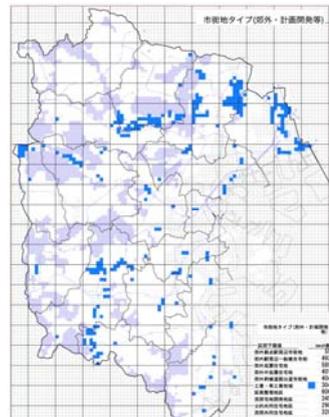


推計

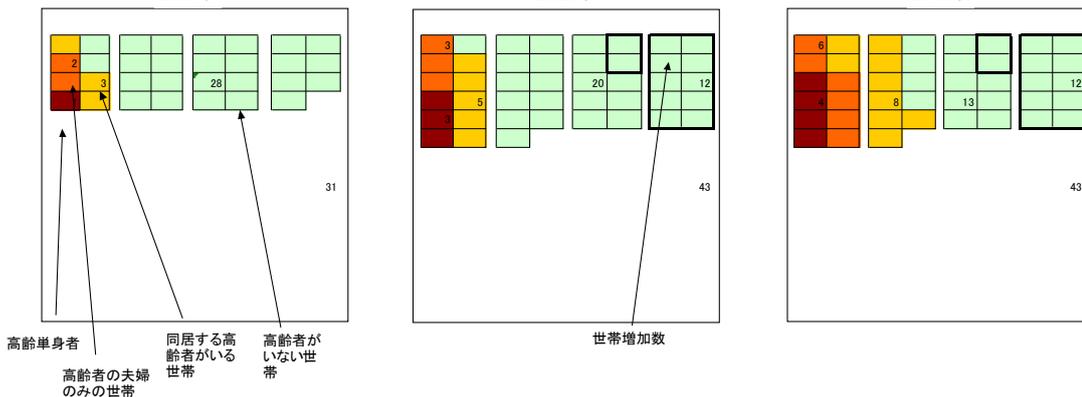
■人口・世帯数の動向と推計 (2025年以降は参考値である)



■メッシュ分布図



■世帯数(地区の面積を1haに換算して表示。2040年は参考値である)



・高齢世帯比率 9.7%(12.6),うち高齢者夫婦世帯比率 5.3%(7.1),高齢単身世帯比率 4.4%(5.5) *()内は市平均.H12

課題

- ・工場の土地利用転換により中高層のマンションが増加しており、現在の傾向が続けば2015年までに更に4~4.5万人程度居住人口が増加する可能性がある。その一方、工業系の土地利用は約23.4%にまで減少しており、横浜市の重要な都市機能である工業の機能集積に支障がでている。
- ・住宅と工場の共存の中でお互いの理解が得られず、住環境、操業環境双方に不調和が生じているケースがある。

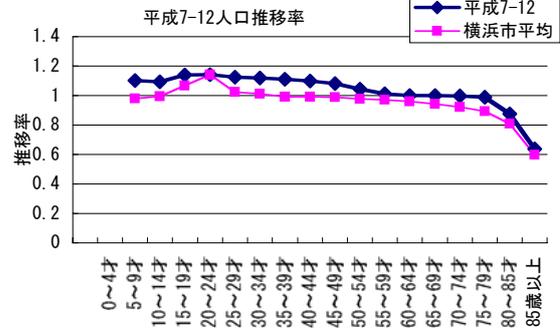
区画整理地区

現況

■ 代表的な地区の概況

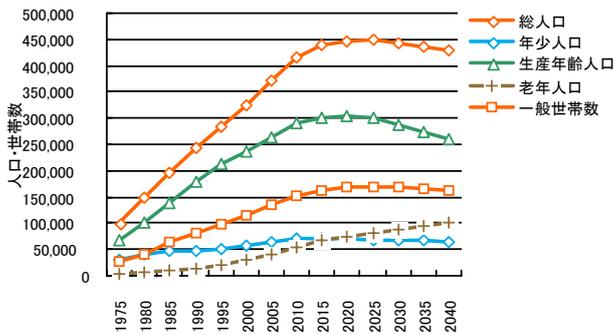


- ・土地区画整理事業により計画的に基盤整備され、戸建て住宅や共同住宅が立地し成長をつづけている。今後も2015年頃まで成長をつづける。
- ・多様な世代が転入増加している。高齢者の転入増加傾向もみられる

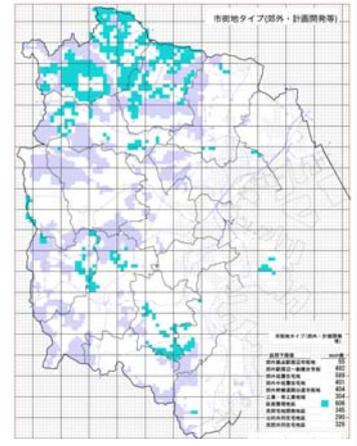


推計

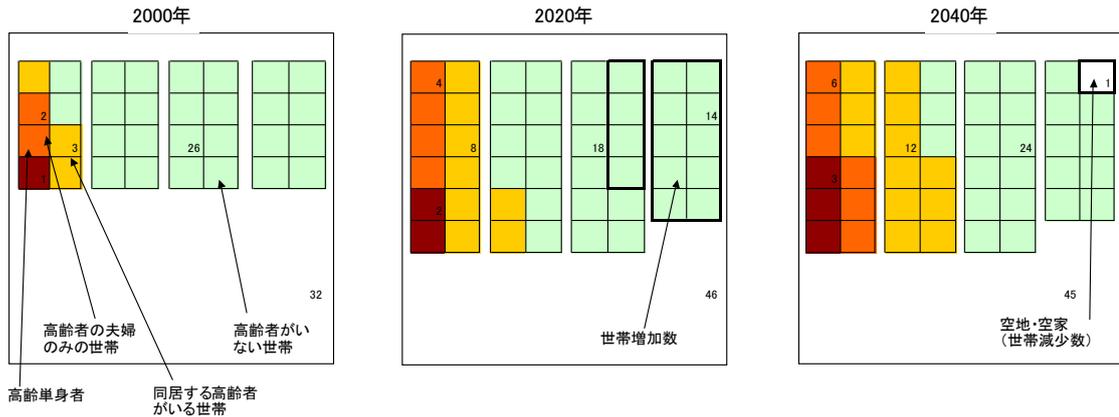
■ 人口・世帯数の動向と推計
(2025年以降は参考値である)



■ メッシュ分布図



■ 世帯数(地区の面積を1haに換算して表示。2040年は参考値である)



*高齢世帯比率 8.6%(12.6),うち高齢者夫婦世帯比率 5.9%(7.1),高齢単身世帯比率 2.7%(5.5) *()内は市平均.H12

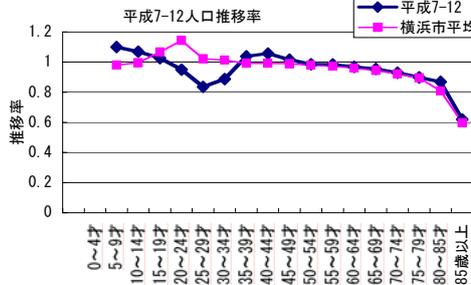
課題

- ・多様な住宅が時間をかけて建設されているため、全体としてみれば世代の偏りは比較的小さいが、整備後時間が経過していく地区(オールドタウン)では、世帯の成熟・世帯分離による人口減少や、高齢化の進行による世帯の減少等が想定される。
- ・住宅機能に特化した良好な環境が形成されているが、今後、少子化、高齢化が進む中で、落ち着いた住環境を維持しつつ多様な機能の導入を図り、安心して居住継続ができるような環境を形成していく事が必要となる。

民間宅地開発地区

現況

- ・ 20 世紀の横浜のまちづくりを代表する住宅地で、多くの面積と人口を有するとともに、質の高い住宅地として計画的に整備された地区
- ・ 建築協定等のまちのルールによって敷地規模や建物用途等を制限し住宅地としての環境が守られてきた。

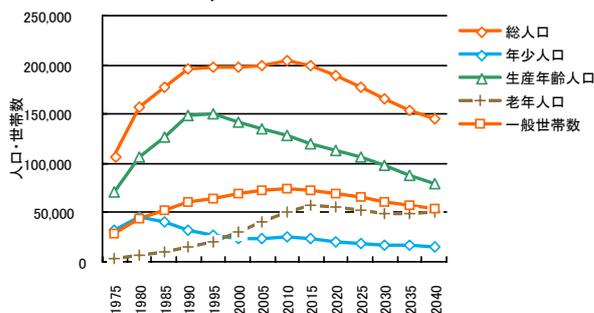


代表的な地区の概況

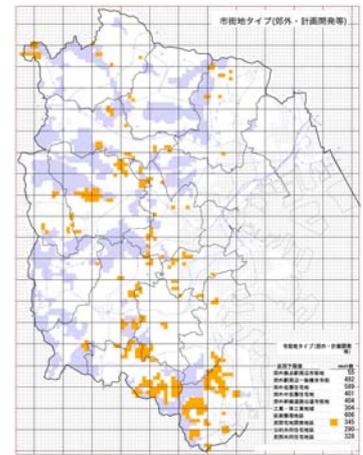


推計

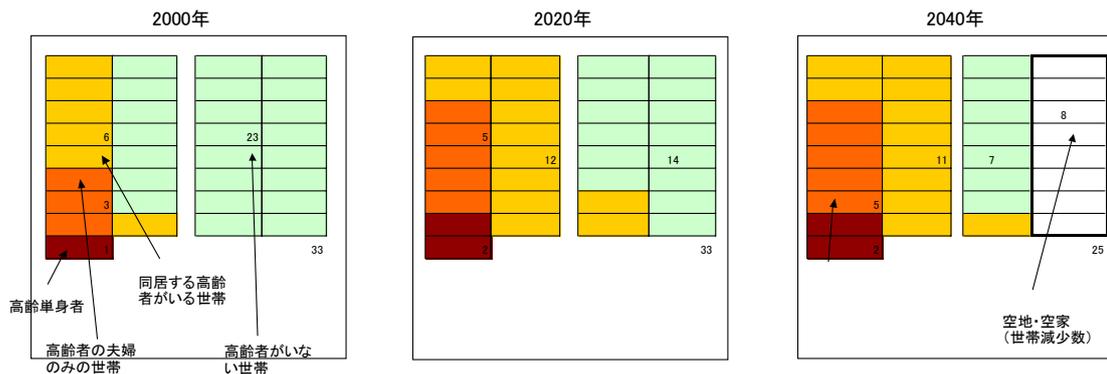
人口・世帯数の動向と推計 (2025年以降は参考値である)



メッシュ分布図



世帯数(地区の面積を1haに換算して表示。2040年は参考値である)



・ 高齢世帯比率 12.3%(12.6), うち高齢者夫婦世帯比率 9.3%(7.1), 高齢単身世帯比率 3.0%(5.5) *()内は市平均.H12

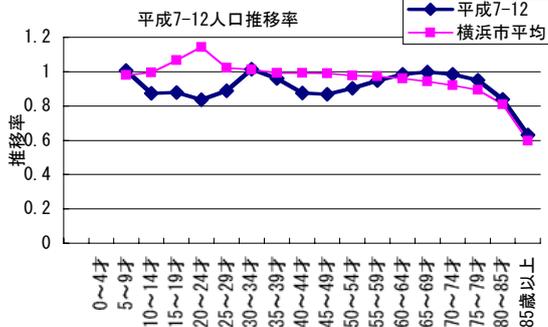
課題

- ・ 購入層や入居時期が集中しているため、居住者の年齢構成も偏る。少子化や高齢化が急速に進むとともに、人口や世帯の変化も激しくなる。
- ・ 人口や世帯が急激に減少する地区では、コミュニティが大きく変化し、空地・空家の急増により防犯上の安全性が損なわれる恐れもある。
- ・ 地域の環境の変化(空地・空家の活用や生活利便施設、地域就業の必要性等)に、建築協定など既存のルールでは対応が難しい面が出てきている。環境の変化に対応できる新しいまちのルールの検討が必要。
- ・ 落ち着いた住環境を確保しつつ、身近な就業の場など多様な機能の導入を図る必要がある。

公的共同住宅地区

現況

- ・ 20 世紀の良質なストックとして計画された。
- ・ 市、県、公団（都市機構）等の公的な主体によって整備された共同住宅地
- ・ 入居時期や居住階層が偏るので少子化や高齢化、人口減少等が急速にすすみ変化の幅も大きい。



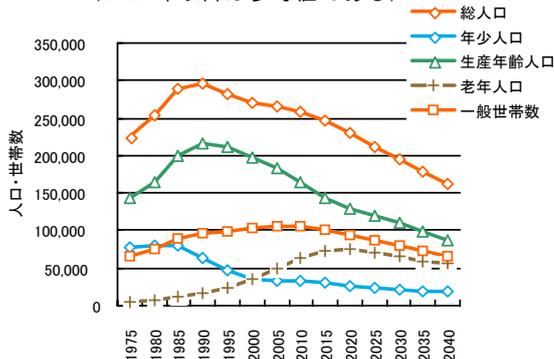
■ 代表的な地区の概況



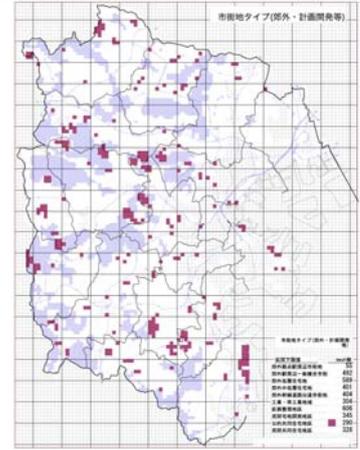
推計

■ 人口・世帯数の動向と推計

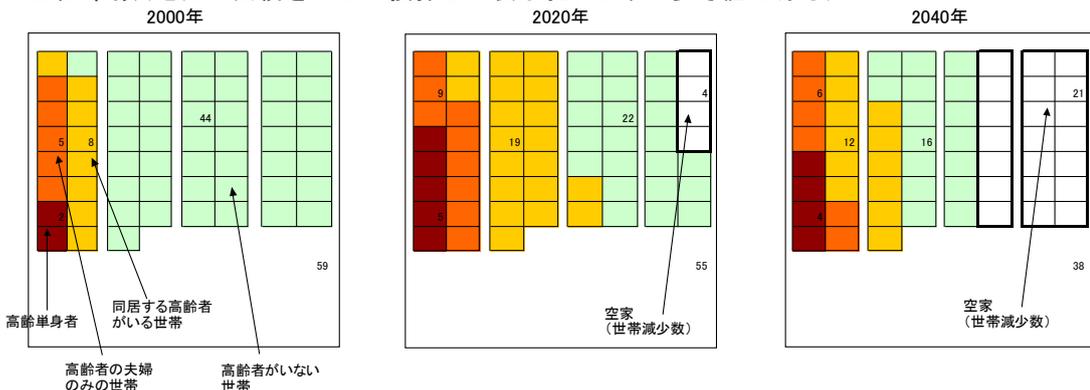
(2025 年以降は参考値である)



■ メッシュ分布図



■ 世帯数 (地区の面積を 1ha に換算して表示。2040 年は参考値である)



*高齢世帯比率 12.1%(12.6),うち高齢者夫婦世帯比率 7.8%(7.1).高齢単身世帯比率 4.2%(5.5) *()内は市平均.H12

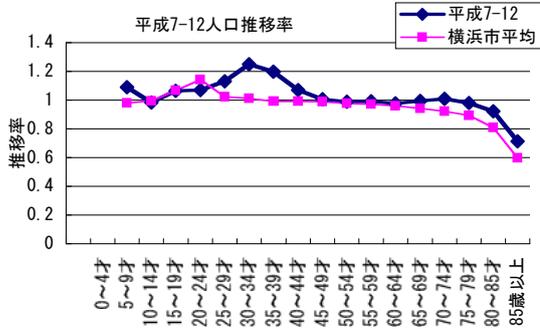
課題

- ・ 建設時期が早い住宅では設備や住宅の規模水準が相対的に低下し、需要の低下もあり、空室等が発生しても埋まらなくなる可能性がある。
- ・ 共同住宅であるため、団地全体がゴーストタウン化する可能性もある。21 世紀の良質なストックとして引き継いでいく必要があり、環境改善の合意が形成される仕組みづくりは特に重要な課題である。
- ・ 住宅団地としての環境（緑や戸数密度等）は良い場合が多い。住宅の魅力や快適性、安全性を回復向上し、住み続けられるようにしていく必要がある。
- ・ 住宅機能に特化しており、身近な就業の場など多様な機能の導入を図る必要がある。

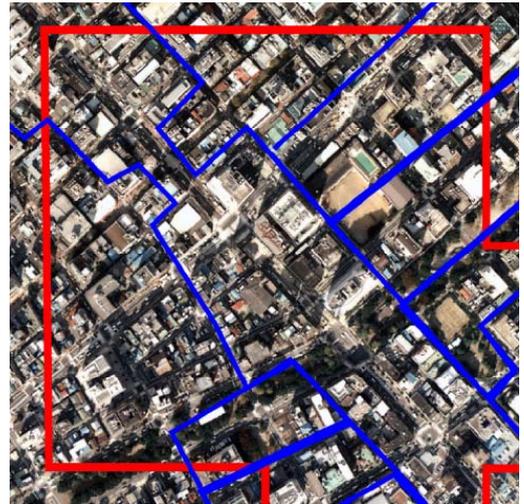
民間共同住宅地区

現況

- ・マンション（分譲・賃貸）が集中している地区又は団地状にマンションが建設された地区。
- ・世帯密度が高い都心型と世帯密度が相対的に低い郊外型（ファミリー型）がある。

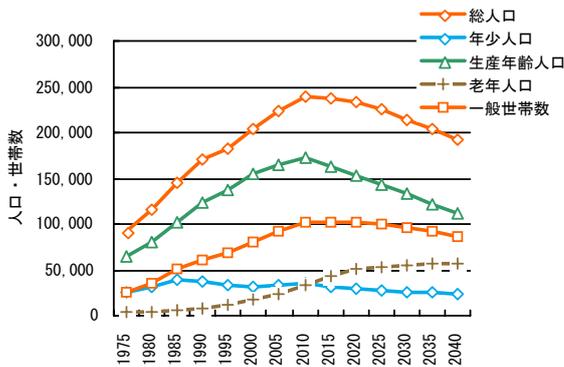


代表的な地区の概況

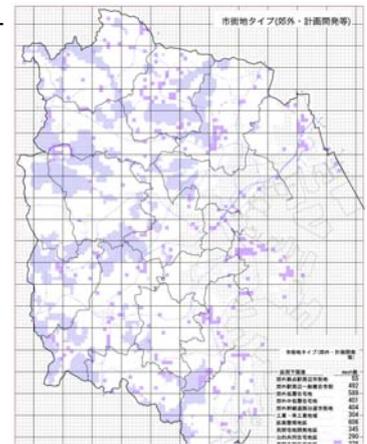


推計

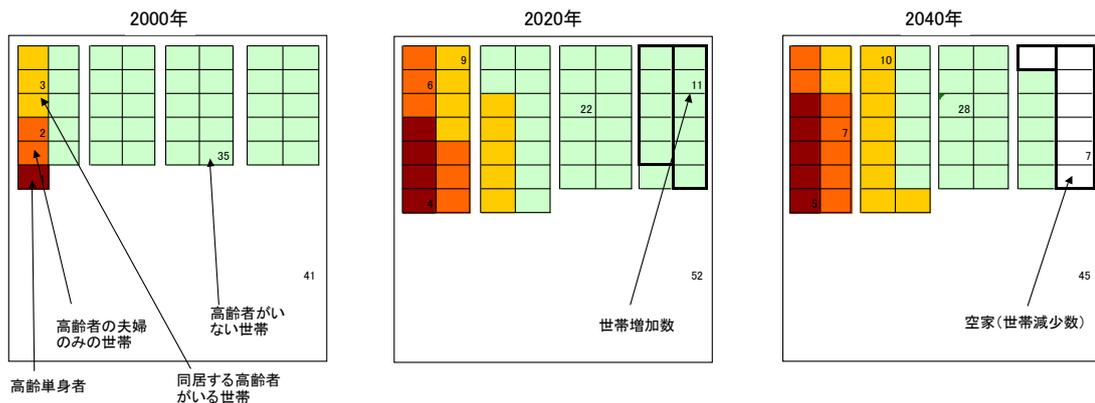
人口・世帯数の動向と推計 (2025年以降は参考値である)



メッシュ分布図



世帯数(地区の面積を1haに換算して表示。2040年は参考値である)



*高齢世帯比率 8.3%(12.6),うち高齢者夫婦世帯比率 5.0%(7.1),高齢単身世帯比率 3.4%(5.5) *()内は市平均.H12

課題

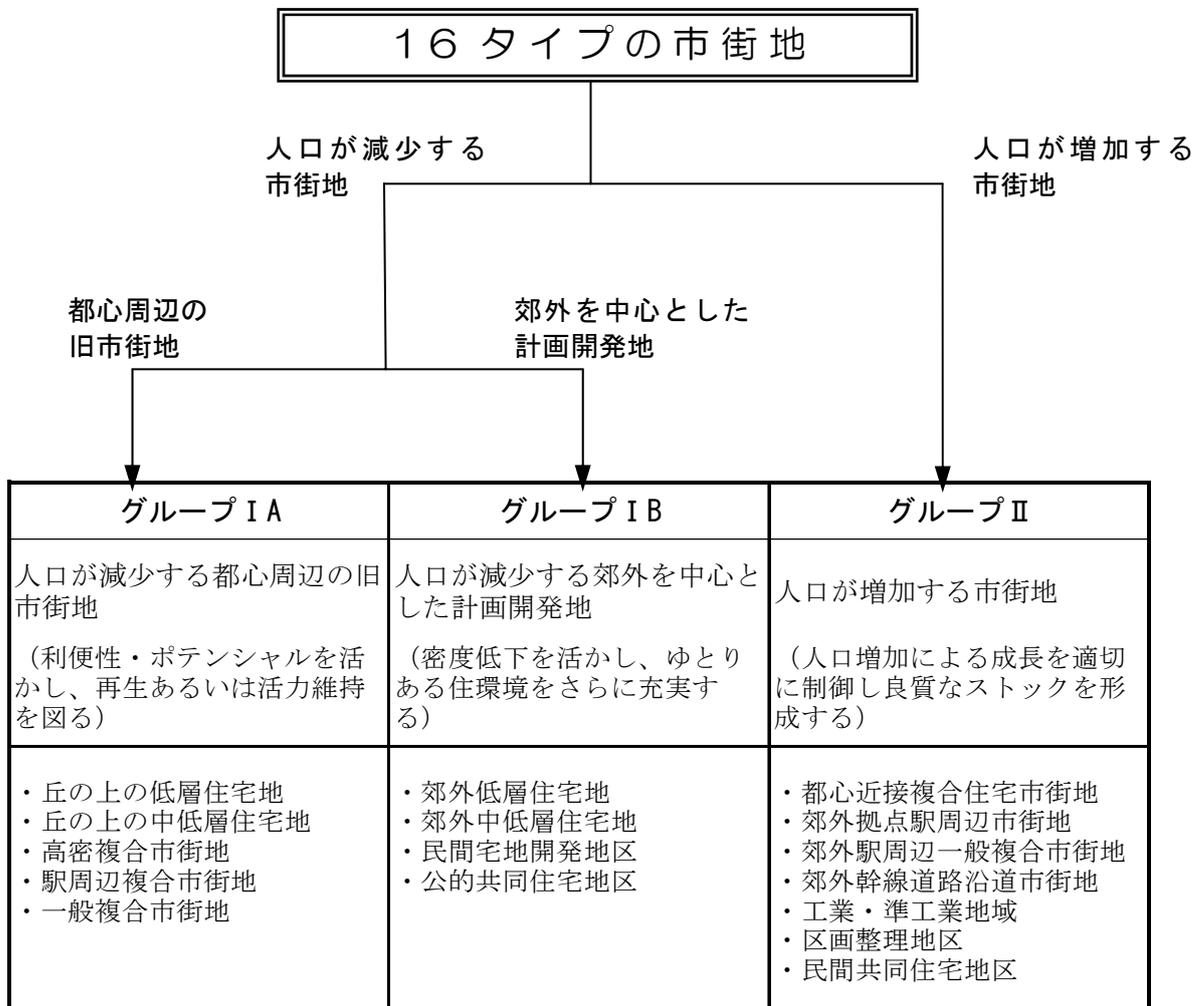
- ・市全体で減少が続く若い世代を吸収する地区として貢献しているが、今後は若い世代のみならず、今後増加していく高齢者への受け皿ともなるべく、質の高いストックを形成していく必要がある。

(5) 市街地タイプのグループ化

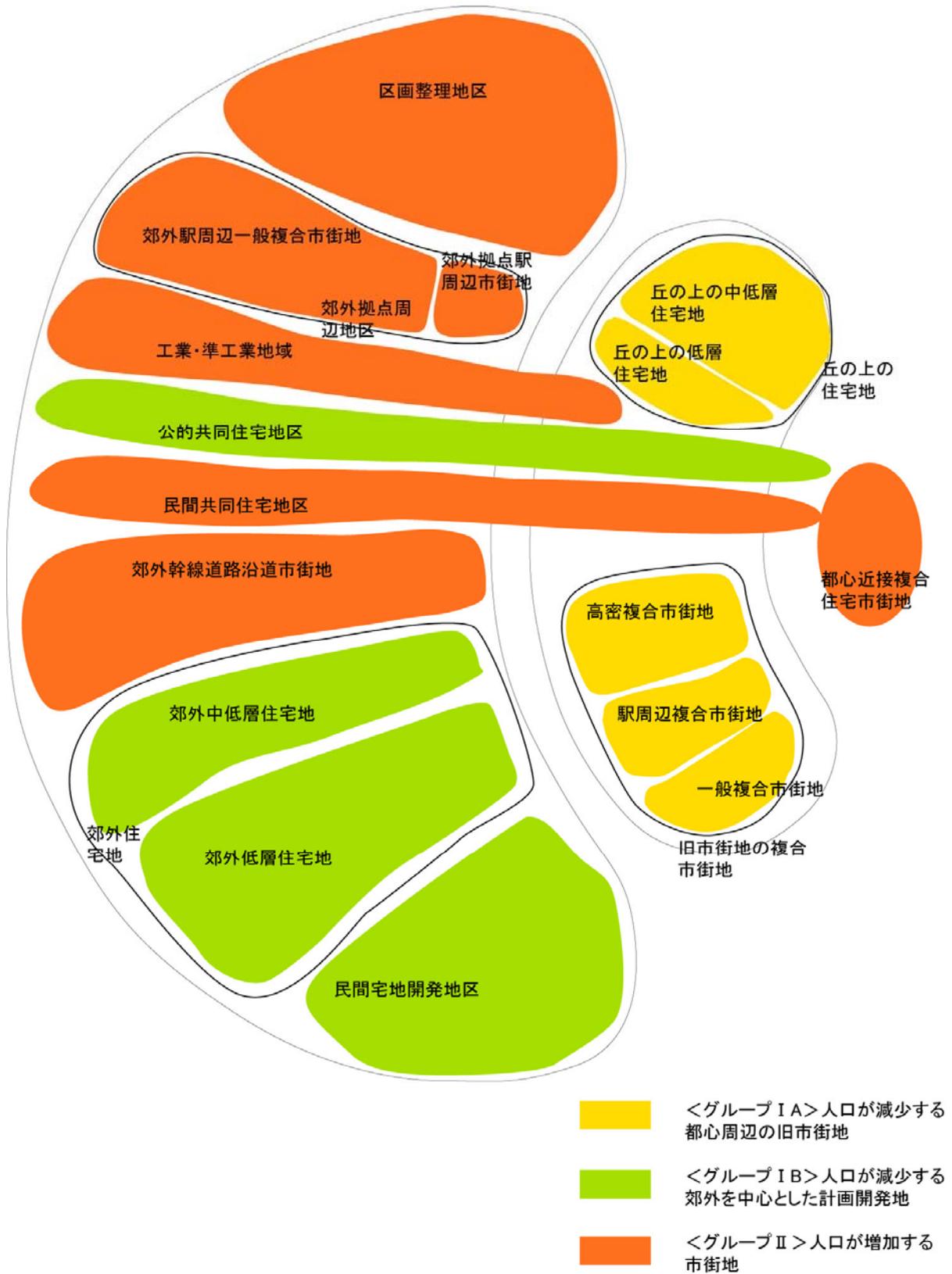
ここまで、横浜市の市街地を16の市街地タイプに分類し、市街地タイプ別の人口・世帯数の推計及び課題の抽出を行ってきた。

16の市街地タイプは様々な要因で形成されており、それぞれが異なる特徴を有しているが、その一方、市街地タイプ間で傾向が類似しているものもある。そこで、16の市街地タイプをグループ化することにより整理する。

グループ化にあたっては、まず、人口動向に着目し、人口が減少するグループ（グループⅠ）と人口が増加するグループ（グループⅡ）の2つに区分する。さらに、人口が減少するグループについて、市街地の成り立ちと立地に着目し、都心周辺の旧市街地（グループⅠA）と郊外・計画開発地（グループⅠB）の2つに区分する。結果として、次の3グループに区分される。



○図- 市街地のグループ分け



4-2 基本方針

(1) 人口成熟・減少社会を見通した住環境ビジョン

～（仮称案）自立と持続の住環境ビジョン～J3ビジョン～

今、横浜市は、急激な高齢化と次第に訪れる人口減少社会への入り口に立っている。これまで経験したことのない、大きな変化が訪れることとなり、この近未来の姿として、「経済が停滞し、空地・空家が拡大、また地域コミュニティの活力も低下し、暗い荒廃したまちが広がっていく」との心配もある。

しかし、この変化をひとつの好機と捉え、『住宅の供給と都市基盤の整備に追われた 20 世紀』には実現できなかった、豊かさを実感できる住環境を実現することが必要である。

そこで、人口成熟・減少社会における、新たな住環境のあり方ビジョンの構築が求められている。

なお、人口減少社会の検討テーマとしては、経済産業の問題、社会資本の問題など多様な検討が本来必要であるが、この検討では、住環境分野～すなわち、住まいを中心とした、‘住’を取り巻くハード・ソフトの関連分野～を取り扱うこととした。

● 部分から全体へ

高齢化と人口減少は、まだら模様で訪れる。すなわち、様々な市街地タイプ毎にその様相は異なる。

したがって、これに対応するためには、都市全体を俯瞰するマスタープランよりも、個々の地域が将来のあり様を自立的・主体的に模索していくことが必要となる。

このような個々の地域のあり様の集合体をもって、その都市の住環境の姿となる。

● 選択の拡大 ～ 選択できる個人と選択される住宅地

人口減少の進行により、住宅の空き戸数が拡大し、一方、利便性の高い場所等には依然として新規住宅供給も行われる。これにより、個人にとっては、住宅の選択枝が高まり、住宅とその周辺の住環境にとっては、その価値、魅力、暮らしが比較され選択されることとなる。すなわち、各住宅地が、定住人口をめぐって競い合う地域間競争の時代に入ったといえる。

選択に敗れたエリアは、打ち捨てられ荒廃したまちとなるおそれがある。（海外事例では、これらの地域を緑に戻していく政策の例もある。）

しかし、それぞれのまちには、それぞれ個性と歴史があり、そこに愛着を持つ人々がいる。安易に市街地を縮小していくよりも、可能な限り、すべての市街地が持続可能とする道を目指すべきである。

そのためには、それぞれのまちが、自ら、選択されうる魅力的な居住像（住環境、ライフスタイル）を掲げて、これを実現するまちづくりが進められるべきである。

● 魅力的な居住像を目指して

魅力的な居住像は、市街地類型や、地域住民の考え方・活動によって異なる。しかし、基本的な事柄として、豊かさを実感できる持続可能な住環境とするためには、以下の事項がポイントとなる。

- ① 急速な少子高齢化に対応して、高齢者や子育て世帯が身近な地域で支えあいにより暮らせる持続可能な仕組みを構築する。
- ② 増加する空家を活かして、「居住像を選択し、住み替えるための仕組み」、「居住像実現ため福祉・生活サービス拠点等にコンバージョンする仕組み」などを構築する。
- ③ 増加する空地を活かして、緑・農などを「まち」に組み込んでいく。
- ④ 建物（住宅）を、だれもが住みやすく、かつ、長く使い続けることができる良質なもののへと変えていく。
- ⑤ これまで供給中心で顧みられなかった、個々の住宅地の景観・街並を、個性と魅力を備え、そこで暮らす人々の誇りとなるものとする。
- ⑥ 純化されすぎたまちではなく、日常生活圏の生活ニーズに応える多様な機能を有するまちとし、また、自動車交通への過度の依存を排し、公共交通利用を活用した生活を実現する。

すなわち、自立した日常生活圏（コンパクトタウン）が駅前の機能と補完・分担しつつ成立する～いわゆるコンパクトシティとすべきである。

● 実現の鍵 ～コミュニティの力

「魅力ある居住像」を実現していくには、地域で共用する施設のメンテナンス、景観・生活などまちのルールづくり、地域の支え合い活動など、住民自治による地区のマネジメントが欠かせない。

また、この地区マネジメントを進めるにあたっては、まず各地域毎で人口減少社会を見通した問題を共有したうえ、魅力ある居住像を議論し、これを共通目的とし、さまざまな活動を推進することが望まれる。

なお、このような活動に参画することは、住民自身の生活の充実や自己実現にもつながるものとなる。

以上のとおり、地域の個性に応じた魅力ある居住像を実現していくためには、地域が主体となり、地域の力を活かしていくことが求められる。

○ 都市全体の視点

なお、望ましい住環境の実現には、個々の日常生活圏のあり方が鍵となるが、一方で以下のような都市全体の視点も忘れてはならない。

① 都市全体の魅力向上の視点

すでに、自治体によっては、移住拡大方策を採るなど、今後、定住人口をめぐって都市間の競争が展開されることも考えられる。

本市においては、それぞれの地域で様々なタイプの「魅力ある居住像」が実現できれば、横浜での生活の魅力を発信することとなり、結果として、都市全体の魅力を高めていくこととなる。

特に、今後も人口増が見込まれる都心近接市街地などでは、若者に対する魅力づくりを進め、都市の活力維持の中心として位置付けられる。

② 都市内人口の移動の視点

これまでと今後の人口の推移を見通すと、

- ・工業系地域への本来望ましくない人口増
- ・ロードサイドへの人口増（必ずしも良質とはいえないストックの増加）
- ・環境等に優れたストックである公的団地の遊休化
- ・郊外住宅の高齢者と駅周辺の子育て層のミスマッチ

など、都市全体としてとらえるべき問題がある。

これらについては、都市全体として健全な土地利用となるよう、全市を見通した施策が求められる。

（例：工業系用途への住宅抑制と、その結果としての、優良なストックへの居住誘導）

③ 全市的な土地利用の視点

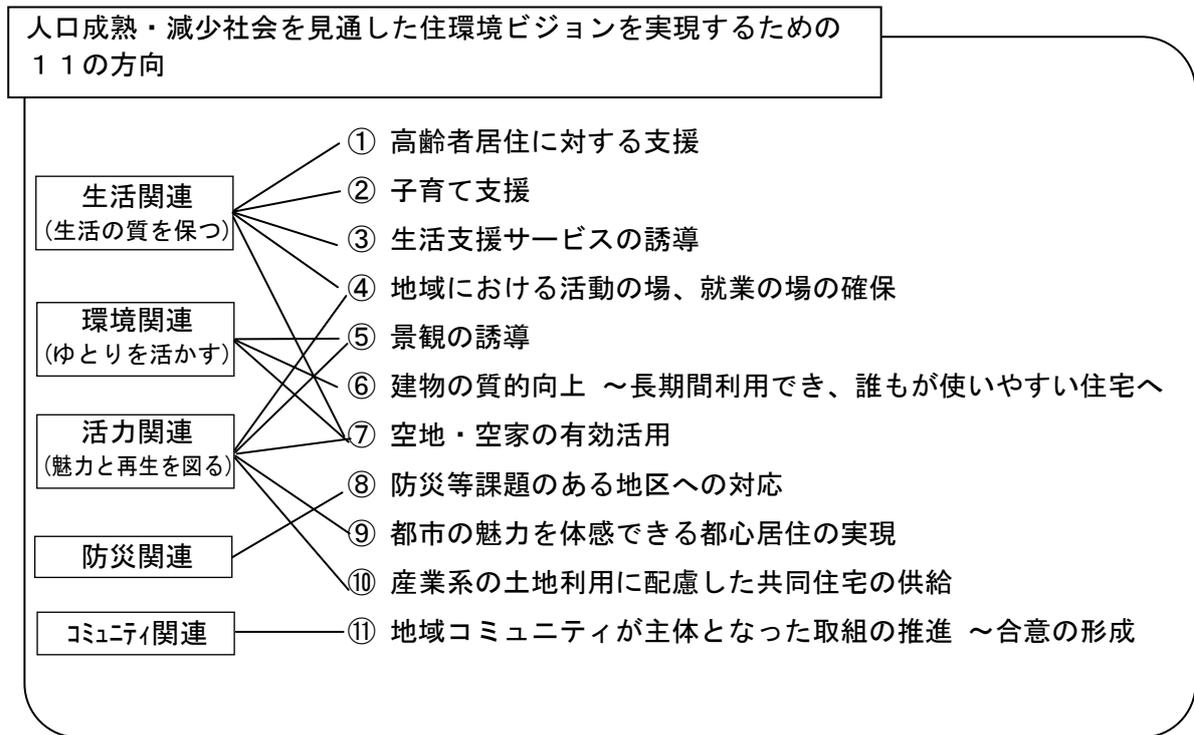
今後の人口減少社会を見通した、よりコンパクトな都市構造が求められる。

すなわち、これ以上の市街地の拡大を極力抑制するとともに、緑の保全を推進する。また、密度が低下していく市街地と、密度が上昇していく市街地とがあることから、それぞれがよい市街地ストックとなるよう、適切な土地利用施策が求められる。

(2) 対応の方向

人口成熟・減少社会を見通した住環境ビジョンを踏まえ、その実現に向けて、対応の方向を整理する。

なお、対応の方向については、今後の社会や技術の変化を受け、必要に応じ、随時見直しを行うことが望ましい。



【生活関連】

① 高齢者居住に対する支援

[背景]

高齢化の加速的な進展は、どの市街地においても共通しており、最も対応が急がれる課題である。特に、要介護となる高齢者がますます増加することが想定され、これらを大型の介護施設を中心として、対応していくことが難しくなってくると見込まれている。

アンケート調査では、高齢者の多くは介護が必要になっても在宅生活を継続したいと考えているが、安心した生活や介護者の負担軽減のために施設入所を希望する高齢者も多い。

したがって、今後はこのような高齢者が、住み慣れた地域で支えあいながら暮らし続けられるような仕組が必要であり、在宅生活を支援するサービスの充実が不可欠である。

[方向]

高齢者が住み慣れた地域で支えあいながら暮らし続けられるように、

- ①在宅での居住継続、
 - ②早い段階での高齢者住宅への住替え、
 - ③必要時の施設入所もしくは介護保険サービス等の利用
- を支援していく。

実現方策としては、今後大量に発生が見込まれる空地・空家の活用、遊休化した市有地の活用、民間開発に対する施設等の設置の誘導などにより、地域密着型サービス、ショートステイなどの支援サービスや、高齢者優良賃貸住宅、有料老人ホーム、グループリビングなど様々な住まいを総合的に調整し、供給していく。

[施策のイメージ(参考)]

- ・空家情報と福祉事業者をコーディネートする仕組の構築

※コーディネートのイメージ

- ①住宅の空家はデイサービス、グループホーム、小規模多機能型居宅介護拠点など小規模施設に活用

- ②社宅等比較的大規模な空家や地主が所有するまとまった規模の空地は、高齢者住宅、有料老人ホーム、グループリビング、小規模特別養護老人ホームなどに活用

- ・小学校跡地等遊休化した市有地の活用
- ・高齢者住宅・施設の設置誘導
- ・設置に対するインセンティブメニューの創設

【生活関連】

② 子育て支援

[背景]

成熟した郊外の住宅地では、子育てに必要な緑や公園などの環境資源が整っているにもかかわらず、価格が高いことや交通や買い物が不便などの理由により、現状では若い世帯にとっては必ずしも居住しやすい状況ではなく、多くの住宅地で少子化が進んでいる。その結果、保育所等の子育て施設のサービス圏が拡大し、十分なサービスを受けられなくなり、ますます郊外の住宅地から子育て世代が流出し、地域の活力低下が急速に進むことも考えられる。

一方、拠点駅周辺地区等では、利便性が高いことから、当面若い世代の流入が続くとともに、後背地に住む共働き世帯の需要もあり、子育て支援施設の必要性が一層高まることが想定される。

このように、緑豊かな子育て環境の充実した郊外で、高齢者の小世帯が広い面積の住宅に住み、一方、都心・拠点駅周辺の便利ではあるものの狭い住宅に子育て層が居住しているというミスマッチが生じている。

[方向]

■ゆとりある環境を求める子育て世帯への対応

郊外の住宅地への住み替えを支援する。

例えば、利便性等を求め駅周辺地区等へ転居する高齢者が所有していた中古住宅を積極的に活用し、低廉な価格設定となるようにする。また、子育て施設のサービス圏の拡大に対して、地域の力を活用した子育て支援のシステム（地域住民による保育や子どもの見守りなど）を構築し、子育て環境の一層の充実を図る。

■交通等利便性を求める子育て世帯への対応

拠点駅周辺において、その立地を活かし、空き店舗活用等による保育施設の整備を進めるなど子育て支援を充実する。

[施策のイメージ(参考)]

- ・ 郊外戸建て住宅への住替え支援システムの充実
- ・ 開発・建築規制による子育て支援施設やサービスを備えた住宅の誘導
- ・ 地域の子育て活動との連携の支援

【生活関連】

③ 生活支援サービスの誘導

[背景]

人口・世帯数の減少に伴い、商店などの生活支援サービスの圏域が拡大することが予測され、生活の利便性の低下が懸念される。

居住密度が低下した地域においては、既存の交通サービスを現在と同じ水準に維持できないおそれがある。また、坂や階段が多い丘の上に形成された住宅地では、高齢化に伴い特に高齢者の移動にあたってのバリア解消や、昼間の移動を中心とした交通サービスが求められること等が想定される。

[方向]

地域の生活ニーズに対応する小規模で多機能な商業・サービス施設や、地域の交流の場などを、身近な範囲に細やかに誘導していくことにより、地域の利便性や生活の楽しさを維持していく。特に高齢者等の通院や買い物などの移動については、地域特性やニーズを十分に把握した上で、地域の主体的な取り組みの支援を基本としながら、交通移動支援や、段差、階段の解消、休憩場所の設置など、ソフト・ハード両面から施策を進める。

また、地域内の移動の円滑化や主に駅などへの移動を確保するため、交通サービス（ミニバス等）の維持導入に向けた地域の取り組みを支援する。

[施策のイメージ(参考)]

- ・小商圏で成立する、多機能な商業
(例：新型コンビニ、新型スーパー、デリバリーサービス等)
- ・建築協定や用途地域の制限の柔軟な運用
- ・生活圏を支える移動サービスの仕組の構築

【生活関連】【活力関連】

④ 地域における就業の場、活動の場の確保

[背景]

これまでの土地利用純化の施策により、主に郊外では住宅に特化した団地や住宅地が形成されてきた。これに対して、日常生活圏の一定の生活ニーズに応えるために、女性や高齢者の参画などにより、コミュニティビジネスやIT活用によるビジネスの創出による地域の活力が期待されている。

[方向]

介護、子育て、移送、生活支援サービスなどのコミュニティビジネス、ITを活用したビジネス、また地域コミュニティ活動（まちづくり活動、自治会活動、施設管理など）さまざまな就業・活動の場の創出が考えられる。

これを可能にするために、空家活用の仕組の整備や合理的な規制緩和などを行う。

[施策のイメージ(参考)]

- ・空家情報と起業希望者をコーディネートする仕組の構築
- ・建築協定や用途地域の制限の柔軟な運用

【環境関連】 【活力関連】

⑤ 景観の誘導

[背景]

景観に対する市民の一般的な関心が高まってきており、また、制度面でも、美しい国土、都市、まちをつくるため景観法も制定された。人口減少社会においては、居住地の選択において都市間・地域間での競争が激しくなることが予測され、そのような中でも選択に残れる住宅地とするためには、地域の特性に応じた個性あふれる街並を誘導していくことが望まれる。

[方向]

■ 当面人口増が見込まれる地区

今後も続く建築活動を適切に誘導して、まちの魅力を形成していく。

例えば都心周辺では、都市ヨコハマに憧れる人々のニーズに応える魅力ある建物のデザインや街並景観を誘導する。

また、郊外の幹線道路沿道地区では、道路空間の景観や後背市街地との調和に配慮したマンション計画を誘導していく。

■ 人口減少がはじまる地区

既に、良好な景観を形成している地区は、これを維持しつつ、次第に増えていく空地等を緑の空間とし、まちの中に組み込んでいく。また、密集住宅地、スプロール市街地でも、景観に支障となるものを改善しつつ、空地等を活用した景観形成を図っていく。

[施策のイメージ(参考)]

- ・ 景観緑三法、景観条例等の活用による地域の景観ルールづくり
- ・ ブロック塀の生垣化
- ・ 市街地の中の小さなオープンスペースのデザインコントロール

【環境関連】

⑥ 建物の質的向上 ～ 長期間利用でき、誰もが使いやすい住宅へ

[背景]

人口減少社会においては、右肩上がりの経済成長は見込まれず、建築物を頻繁に建替えるいわゆる「スクラップ&ビルト」は困難になることが予想される。また、高齢社会への対応として、高齢者が住みやすい住宅とすることが重要である。さらには、環境負荷といった要因にもいっそうの配慮が求められる。

[方向]

■新築住宅

長く使える良質なストックとなるよう、耐久性を重視するとともに、居住者が変わっても住宅が使い続けられるよう誰もが住みやすいユニバーサルデザインに配慮し、また、環境負荷の軽減を考慮したものとしていく。

■既存住宅

良好なストックをできるだけ長く活用するため、適切なメンテナンス・リフォームを行う。また、耐震化も推進するとともに、さまざまな用途へのコンバージョンを可能とし、ユニバーサルデザインへの配慮も進める。

■これらを推進するための制度開発、技術開発も重要である。

[施策等のイメージ（参考）]

- ・住宅の改修支援の推進
- ・分譲マンションの改修・建替に関する合意形成支援の推進
- ・住宅のユニバーサルデザイン、環境配慮の義務化
- ・中古住宅の有効活用を促進するための流通促進支援（情報提供、コーディネート）
- ・低コスト型の耐震技術の開発
- ・信頼性のあるリフォーム制度の確立
- ・共同住宅の住戸面積拡大増築や、EV 設置等のバリアフリー化技術の開発

【生活関連】 【環境関連】 【活力関連】

⑦ 空地・空家の有効活用

【背景】

一部の市街地では既に空地、空家の発生がみられ、今後拡大していく。また、2020年前後から、横浜市全体としても世帯数の減少が始まり、空地や空家が拡大していくことが予測されている。

空地や空家が管理されないまま放置されると、地域の環境の悪化、防災や防犯上の問題が懸念される。

特に、丘の上の住宅地や、旧市街地の複合市街地、民間大規模開発地区、公的住宅地区では、他の市街地類型と比較して早い時期から世帯数の減少が始まり、その量も多くなることが予測されており、重点的な対応が求められる。

【方向】

空地・空家を地域の特性に応じた資産として活用し、住環境の向上を図っていく。

■空家の活用

空家の活用により住み替えを促進するとともに、地域ニーズに対応した様々な施設（高齢者住宅や小規模多機能居宅介護等の福祉施設、保育サービス等の子育て支援施設、地域コミュニティを支える集会施設等）への転換を進める。

■空地の活用

老朽化した空家は除却して空地とし、例えば、密集住宅地においては防災広場・プレイロット、郊外の住宅地においては緑地や農園などの自然空間、隣接地の買収による敷地規模の拡大などにより活用していく。

【施策のイメージ（参考）】

- ・空家を有効活用を促進するための流通促進支援（情報提供、コーディネート）
- ・空家除却の誘導制度
- ・空地活用の支援制度
- ・地域主体による空地・空家を活用・管理するための仕組づくり
- ・市街化区域内の農地の新しい維持・管理の仕組づくり

【防災関連】

⑧ 防災等課題のある地区への対応

[背景]

旧市街地の密集住宅地や、郊外のスプロール市街地は、道路・公園等の基盤の整備が不十分であることなどの防災上の課題があり、特に、密集住宅地では老朽化した木造住宅が多く、大規模災害時における被害の拡大が懸念される。

[方向]

今後増加する空家を空地へと誘導し、密度低下とオープンスペース化による広場作りを推進し、防災性と住環境の向上をはかる。

生活道路のネットワークの強化や防災性の向上のために、狭あい道路の拡幅を重点ルートに特化して推進する。

特に、密集住宅地では、老朽化した木造住宅について、耐震改修または建替えによる不燃化もあわせて促進する。

[施策のイメージ(参考)]

- ・いえ・みち まち改善事業の推進
- ・空家の除却やオープンスペースの管理・整備の支援
- ・ネットワーク強化のための重点ルートに特化した狭あい道路の拡幅
- ・不燃化や耐震改修の支援

【活力関連】

⑨ 都市の魅力を体感できる都心居住の実現

[背景]

横浜市は、全国的にも魅力ある憧れのまちとして、居住の場としても多様な世代を引き付け続けてきた都市である。

その中でも、都心に近接する市街地では、これまで横浜の顔となる地区として、特に 20 代前半の需要を受け止めてきた。特に、中高層のマンションが受入れの主力となっており、今後もマンションの供給はしばらく続くものと想定されるため、これらを魅力的なものへと誘導し、都市全体の更なる魅力の向上にも寄与していくことが期待されている。

[方向]

人口減少社会においても、都心に近接する市街地は、他都市から若い世代も呼び込む都市横浜の成長のエンジンとして、賑わい機能の発展にも配慮しつつも都心のライフスタイルを実現し、都市の魅力を体感できるまちとしていく。

そのため、都心にふさわしい多様な機能をもつ施設を誘導することにより機能性、文化性、利便性を向上させるとともに、都市景観に配慮した魅力的なデザインのマンションを誘導していく。

[施策のイメージ(参考)]

- ・景観法、景観条例に基づく都心にふさわしい景観指導
- ・地区計画等による機能の誘導

【活力関連】

⑩ 産業系の土地利用に配慮した共同住宅の供給

〔背景〕

横浜市が、都市として今後も活力を維持していくためには、多様な産業がバランスよく発展していくことが必要である。したがって、これまでに蓄積してきた市内事業者のノウハウ、専門的技術者等の豊富な人材を活かし、先端的で高度な研究開発・知識集約型の工業を実現する必要がある。

しかしながら、これまで工業系地域では工場の廃業や流出等に伴いマンションへの土地利用が進み、住工混在による操業環境の悪化も大きな問題となっている。マンション立地は今後も進行し、大規模かつ重要な工場の流出等も想定されるため、これを防ぐための対応が必要である。

〔方向〕

工業系地域については、産業系土地利用を優先することを基本とし、土地利用をコントロールしていく。

なお、既に住工が混在する地域では、住宅に対しては建築の規模・形態や防音対策など工場への配慮を求める一方で、工場にはクリーン化等を要請し、「住」と「モノづくり」とが調和して共存できるようにしていく。

〔施策のイメージ(参考)〕

【工場集積を重点的に促進する地区】

- ・ 工業系土地利用保全・純化のための住宅等の立地規制

【住工が混在する地区】

- ・ 住宅の形態等の制限
- ・ 工場の環境的配慮の義務化
- ・ 地域住民と工場事業者との交流支援

【コミュニティ関連】

⑪ 地域コミュニティが主体となった取組の推進 ～ 合意の形成と地域による住環境管理

[背景]

各市街地タイプの人口・世帯の動向は大きく異なり、それぞれの住環境も地域ごとに差が拡大することが見込まれるため、これまでのような全市一律的な政策ではなく、市街地・地域の特性に応じた地域レベルでの対応が必要である。

その対応にあたっては、行政主体ではなく、地域のさまざまな力を活かしながら、地域の活力の維持、魅力の向上を図り、もって住宅地としての競争力を高めていく必要がある。

[方向]

人口減少社会において、地域間競争の中で選択され、魅力ある住宅地として持続していくために、地域コミュニティが不可欠である。

それぞれの地域において、まずは将来の課題を共有し、地域の組織化を図り、議論を戦わせつつ、それぞれの魅力ある居住像を共通目標としていく。

その上で、高齢者、子育て支援、生活支援サービスの充実、魅力的な景観誘導など必要な取組を地域で選択し、地域のコミュニティの力で進めていく。

[施策のイメージ(参考)]

- ・地域まちづくり推進条例等を活用した、地域への課題提示、まちづくりの働きかけ
- ・HOA（ホームオーナーズ・アソシエーション）等地域管理システムの導入支援
※HOA：街並の保全に関するカヴァナント（協定・規約）を作成し、財産管理から生活管理までを担う住民組織の総称。建物の設計デザインに関するチェックなども行っている。
- ・自治会・町内会、NPO、地域で福祉活動を行う組織（地域福祉コーディネータ）等によるコミュニティ活動の支援

(3) 対応の方向と市街地グループの関係

市街地タイプ別の分析で検討したように、横浜市の市街地は、地域によって異なる特徴、課題を有している。したがって、市街地の特性に適した対応の方向を進めていくことが求められる。ここでは広い視点での整理として、市街地タイプのグループ化において整理した3つの市街地グループについて、そのグループで進めることが望まれる方向を示す。

グループⅠA

グループⅠAは、人口が減少する都心周辺の旧市街地であり、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。既に居住者の少子化・高齢化が進んでいるが、都心に近いことや交通の利便性が高い特徴がある。

このグループでは、立地やポテンシャルを活かした再生、活性化がキーワードである。そこで、高齢者居住の支援等の充実や防災性と住環境の向上などにより、利便性があり安全で安心して居住できる住宅地を目指していく。

グループⅠB

グループⅠBは、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である。小規模な開発により形成された市街地では、生活道路網や身近な公園等が十分でない地区がある。その一方、計画的に整備された地区では、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。

このグループでは、人口減少を受け入れたゆとりある住環境の充実がキーワードである。そこで、生活関連メニューで生活の質を保ちつつ、環境関連メニューでゆとりのある住環境を充実することが必要である。具体的には、高齢者・子育て支援、地域活動、生活支援サービスの充実等を空家活用や地域コミュニティの力により実現し、生活の利便性を維持するとともに、空地を緑の空間や庭の拡充などに活用し、潤いとゆとりにあふれる魅力的な郊外住宅地を目指していく。

グループⅡ

グループⅡは、今後も当面は、人口が増加する市街地である。人口の増加により成長を続ける住宅市街地である。

このグループでは、人口増加による成長を活かした良質なストックの形成がキーワードである。すなわち、成長を適切に制御しつつ、活力関連のメニューで良質なストックを形成していくことが必要である。

具体的には、都心周辺においては、機能性、文化性、利便性に優れた都心のライフスタイルを実現し、都市の魅力を体感できるまちとしていく。

郊外の幹線道路の沿道の市街地では、ロードサイドにふさわしい街並み景観の形成を誘導するとともに、後背の住宅地とも機能上交流し、持続可能なコミュニティの形成が図られるまちを目指していく。

また、工業系の地域においては、産業系土地利用を基本としつつ、既に住工が混在する地域では、住工が相互に配慮し、調和して共存できるまちとしていく。

グループⅠA	グループⅠB	グループⅡ
人口が減少する都心周辺の旧市街地	人口が減少する郊外を中心とした計画開発地	人口が増加する市街地
<ul style="list-style-type: none"> ・丘の上の低層住宅地 ・丘の上の中低層住宅地 ・高密複合市街地 ・駅周辺複合市街地 ・一般複合市街地 	<ul style="list-style-type: none"> ・郊外低層住宅地 ・郊外中低層住宅地 ・民間宅地開発地区 ・公的共同住宅地区 	<ul style="list-style-type: none"> ・都心近接複合住宅市街地 ・郊外拠点駅周辺市街地 ・郊外駅周辺一般複合市街地 ・郊外幹線道路沿道市街地 ・工業・準工業地域 ・区画整理地区 ・民間共同住宅地区

○参考 対応の方向と市街地グループの関係

	グループⅠA	グループⅠB	グループⅡ	
	人口が減少する都心周辺の旧市街地	人口が減少する郊外を中心とした計画開発地	人口が増加する市街地	
	<ul style="list-style-type: none"> ・丘の上の低層住宅地 ・丘の上の中低層住宅地 ・高密度複合市街地 ・駅周辺複合市街地 ・一般複合市街地 	<ul style="list-style-type: none"> ・郊外低層住宅地 ・郊外中低層住宅地 ・民間宅地開発地区 ・公的共同住宅地区 	<ul style="list-style-type: none"> ・都心近接複合住宅市街地 ・郊外拠点駅周辺市街地 ・郊外駅周辺一般複合市街地 ・郊外幹線道路沿道市街地 ・工業・準工業地域 ・区画整理地区 ・民間共同住宅地区 	
生活関連 (生活の質を保つ)	①高齢者居住に対する支援	●	●	●
	②子育て支援	●	●	●
	③生活支援サービスの誘導	○	●	○
	④地域における活動の場、就業の場の確保	○	●	○
環境関連 (ゆとりを活かす)	⑤景観の誘導	●	●	●
	⑥建物の質的向上 ～長期間利用でき、誰もが使いやすい住宅へ	○	○	○
活力関連 (魅力と再生を図る)	⑦空家・空地の有効活用	●	●	○
	⑧防災上課題のある地区への対応	●	○	○
防災関連	⑨都市の魅力を体感できる都心居住の実現			●
	⑩産業系の土地利用に配慮した共同住宅の供給			●
コミュニティ関連	⑪地域コミュニティが主体となった取組の推進 ～合意の形成	●	●	●

●：該当する主要なグループ

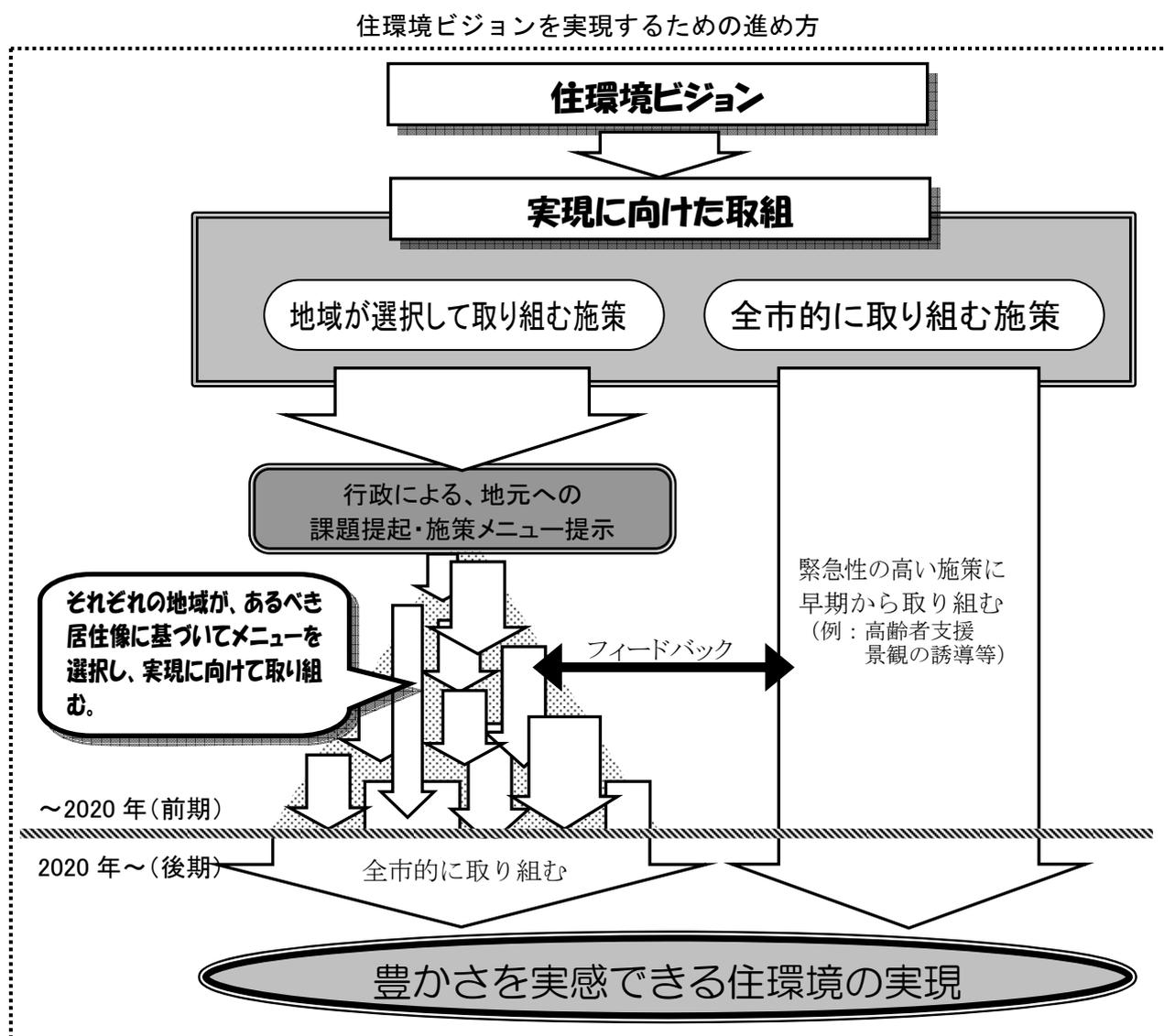
○：該当するグループ

(4) 住環境ビジョンを実現するための進め方

人口減少社会は、全市一律ではなく、地域ごとに訪れ、また抱えた課題も地域により異なる。それゆえ、それぞれの地域で住環境ビジョンの実現に向けた取組を進める際には、市街地グループによる対応（前ページ）をベースとしつつも、土地利用の状況やライフスタイルの変化をはじめとした地域の実情を考慮しながら地域自らが居住像を議論し、それを実現するための方策を地域が選択していくことが望ましい。

したがって、行政としては、施策メニューを地元へ提示し、本格的な人口減少社会が到来する2020年を目途に全市的に展開していけるよう、その実現を働きかけていく。

また、それに並行して、高齢者居住への支援や景観の誘導など、人口成熟を迎える中で特に全市的に喫緊と思われる課題については、早期から施策に取り組む必要がある。



なお、地域ごとの課題についても、急激な人口減少・高齢化の進行が予測される大規模住宅団地の再生、主にマンションの立地により住工混在が進行している工業系地域での居住のあり方等の緊急性の高いものについては、早期から施策化に向けて取り組んでいくことが望まれる。

第5章 課題に対応した住宅・まちづくりの総合的取組 (今後の取組方について)

(1) 施策展開に向けた今後の取組方

前章までに見たように、様々な住宅政策をめぐる動きのもと、総合的な居住環境の向上を目標とし、「市民が主体的に居住を選択・実現するための環境の整備」「安心居住の確保に向けた体制の再構築」「各地域特性・課題に対応した住宅・住環境整備のための仕組づくり」を方針とした「良質な住宅ストックの形成と有効活用に向けた住宅政策」や「人口成熟・減少社会を見通した住環境づくりに向けた住宅政策」等を着実に実現させていくことが必要である。

取組方や取組主体も、これまでの行政による公的住宅の供給を柱とした施策構成を見直し、全市的に緊急度の高い施策課題に対応する取組や『安心』（安心安全の確保を目的とした施策）に係る施策では行政が主体となりつつ段階的に民との連携を強化することとし、『住環境』（各地域特性・課題への対応）に係る施策では、早い段階から民が主体となる取組を展開すべきである。また、『選択』（市民が主体的に居住を選択・実現するための施策）に係る施策については、適切な情報流通など市場機能が十分発揮できる環境の整備等を行政が行いながら、民が主体となる取組を支援していくことが求められる。

そのためには、中長期を展望した計画的なプログラムに基づき、住宅・まちづくりやそれらと関係する「公・民」や「ハード・ソフト」等の様々な領域を巻き込んだ総合的な住宅政策（居住政策）の体制づくりをめざすべきである。また、行政内部においても、住宅政策の福祉・保健分野等への更なる関係拡大とともに、地域での取組における区行政との積極的な連携が必要である。

地域住宅特別措置法の制定や公営住宅法の改正による管理代行制度の創設、住生活基本法の検討など、国の住宅政策においても、地方公共団体が主体となって地域の住宅政策を担い、地域の需要に応じたきめ細かな施策を総合的に推進するための制度的枠組を整備しつつある。

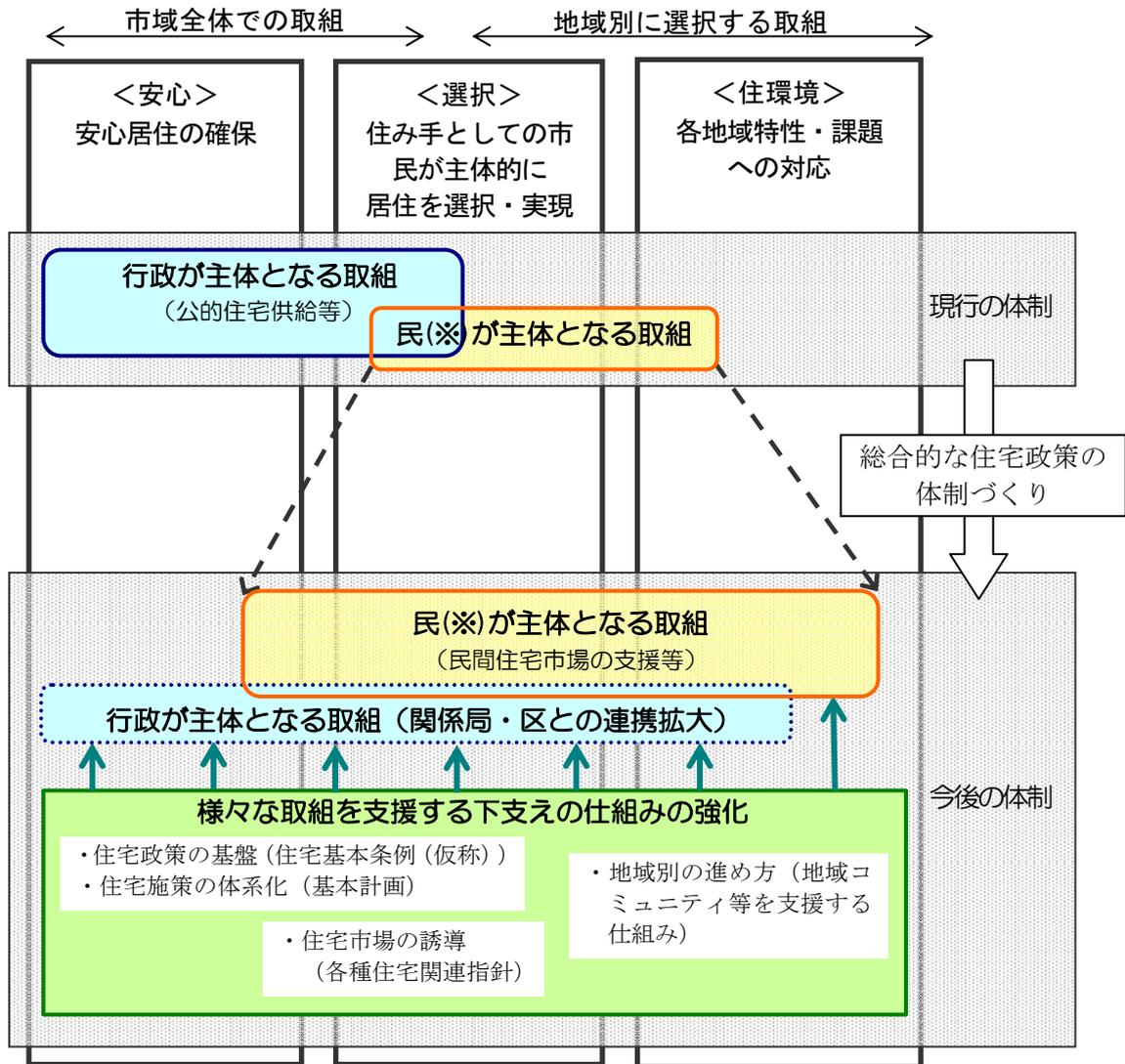
今後、行政による市場環境の整備・誘導により、市民や民間が担い手となった施策展開を行うためには、新たな住宅政策の展開に向けた住宅・住環境施策の法的な位置付けを明確にすることが求められる。これまで、市ではその時々々の政策課題に対応した独自の住宅・まちづくり施策、とりわけ、民間の力を活用した施策や民間との連携等に基づく施策を、国に先立ち多面的に展開してきたが、今後、横浜の実状に応じた住宅政策をより効果的に展開していくためには、国との適切な役割分担や連携を行いつつ、施策全体の体系化をすることにより施策相互の関係を明確にしていく必要がある。

とりわけ、人口成熟・減少社会においては、人口増加が継続する地域と増減が安定する地域、減少する地域がまだら状に存在し、少子高齢化のスピードや程度、市街地の様相、市民の居住ニーズ等が多様化し、各地域の抱える課題は個別化していく可能性が高い。このような状況においては、市全域で対応すべき取組と、地域別に選択する取組を組み合わせ、連動させながら、地域特性に応じて展開していくことが必要であり、民が主体となった取組を拡大していくためには、市民に対する意識啓発や情報提供等のソフト面からの支援体制を整備

するなど、市民の自発的な取組を促す仕組の構築が求められる。

全体の施策体制の展開イメージは下図のようになる。

全体の施策展開イメージ



(※ 市民やNPO法人、各種市民団体、民間企業など)

(2) 施策展開に向けた体制づくり

○住宅政策の基盤 ～住宅基本条例(仮称)の制定

人口成熟・減少社会を見通した豊かな住生活の実現に向け、個別施策の体系化を図り、住宅政策の全体像を示していくとともに、様々な領域との協力や連携・調整等の必要性、枠組みを明らかにしていくことが必要である。

また、市民や民間事業者、各種団体等の理解や協力を得ていくため、住宅政策の理念やめざすべき方向について、広く取組の姿勢を示し、市・市民・民間事業者等とのコンセンサスを確立していくことが重要である。

さらに、めざすべき方向にむけ、市民、民間事業者、各種団体、行政等の各主体の役割や責務を定め、それぞれの取組への支援、誘導、指導、実施等の制度的な根拠を明らかにすることが必要である。

今後は住宅施策の担い手に民の参画が期待されることから、市民がニーズに合った住宅を選択するにあたり、適切な情報が提供されるような環境を整えるための支援等が必要となる。特に、『安全』に係る事項に関しては必要に応じた指導・誘導や適切な情報開示などを検討する必要があるため、この法的位置づけの担保が求められる。

このような課題に対応するためには、市の住宅政策の基盤として、住宅基本条例（仮称）を定めることが考えられる。

このほか、条例には、基本計画の策定・アクションプラン・各種指針の作成などの「計画」に関する事項、公営住宅の整備・管理や民間賃貸住宅への入居支援などの「住宅に困窮する世帯の居住の安定」に関する事項、住宅のバリアフリー化やマンションの適切な維持管理・再生などの「住宅の品質の確保・推進」に関する事項、地域コミュニティによる主体的な取組の誘導などの「地域の特性に応じた住環境施策」に関する事項、住宅市場の動向や市民ニーズなどの「住宅の実態調査」の実施に関する事項などについても、内容に盛り込むことが望ましい。

○住宅施策の体系化 ～新たな基本計画の策定

上記の住宅基本条例（仮称）での位置づけのもと、住宅政策の基本的な指針として計画を策定し住宅施策を体系化することにより、計画的な取組に結びつけていくことが求められる。そのため、人口成熟・減少社会を見通した新たな住宅政策の展開に向けた体系化を行い、地域ごとの課題の違いに対応した住環境施策や計画を含めた住宅政策全体の基本となるべき新たな計画を策定する必要がある。

また、国においては、住生活基本法（仮称）の制定が予定されており、それに基づく基本計画の策定を、都道府県に義務づける動きがある。市町村には計画策定を義務づける方向は示されていないが、政令指定都市である横浜市においても、県と同様に計画を策定し、住宅政策の全体像を示すべきである。

ここでの策定する項目は、住宅政策の基本目標のほか、政策目標を設定し、実現の為の施策を体系づけ、施策展開の方向性等を盛り込むことが考えられる。

特に、政策目標は、具体的な目標指標やアウトカム(成果)指標を設定するなど、市民に分かりやすく、行政と市民が共有しやすいものとすべきである。また、市民の居住の状況や住宅市場の動向などを定期的かつ継続して把握し、その実態の分析等のもと、実施中の施策の見直しや改良等を柔軟に施していくことも重要である。

○住宅市場の誘導 ～各種住宅関連指針の策定・改定

より具体的な誘導・指導の方向性を明らかにしていくため、市民や民間による主体的な取組や連携が強く求められる領域については、望ましい方向を示した指針を策定し、基本計画の一部として位置づけることが求められる。

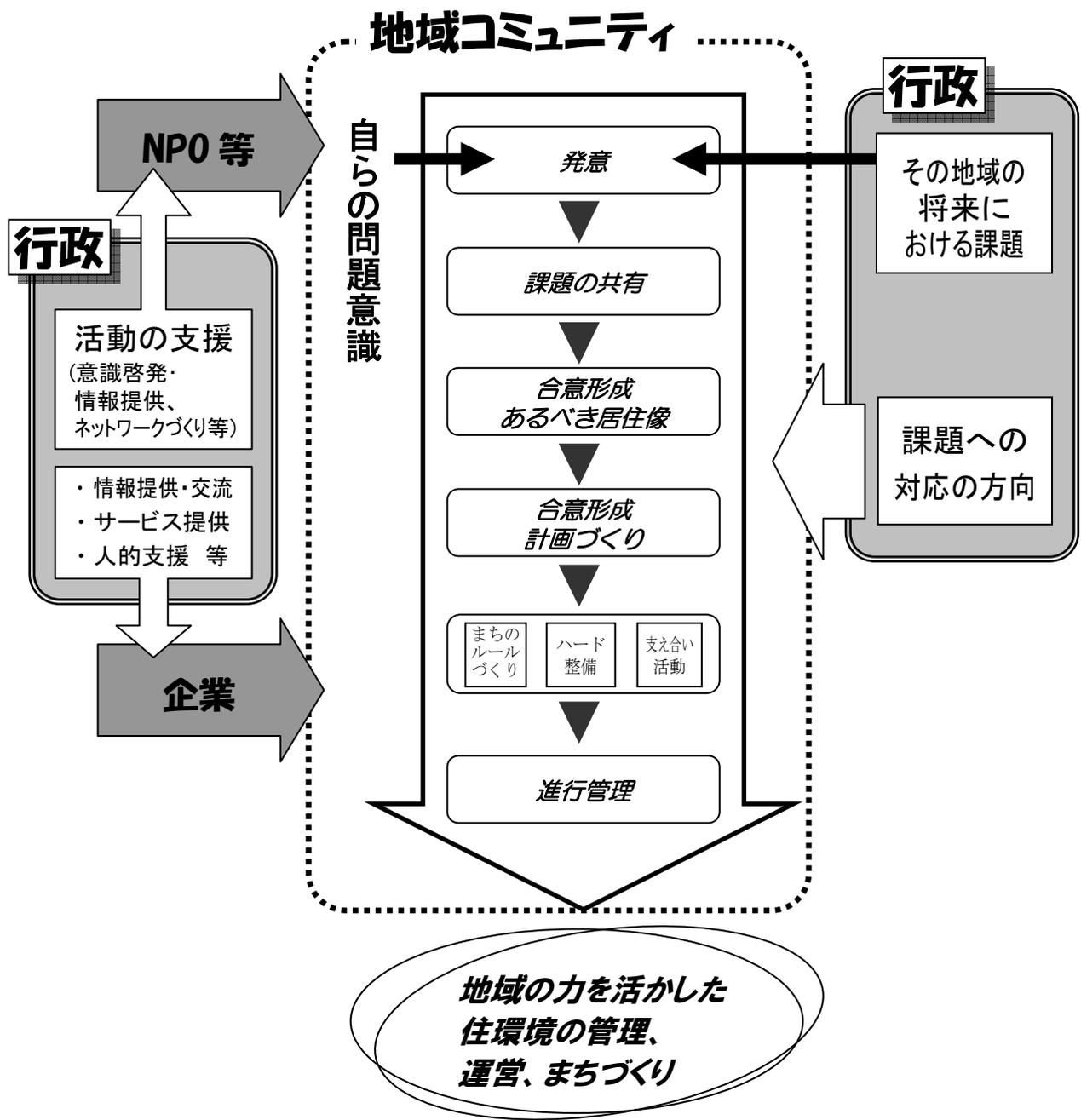
例えば、マンションの維持管理や再生に関する指針、高齢者住宅や居住支援に関する指針、住宅のリフォームや中古住宅の取引等に関する指針、地域コミュニティが主体となった住環境の管理・運営やまちづくりに関する指針等が考えられる。

○地域別の進め方 ～地域コミュニティ等を支援する仕組み

人口成熟・減少社会において地域の特性に応じた豊かさの実感できる住環境を実現していくためには、地域コミュニティ自らが問題意識をもち、発意し、課題を共有し、あるべき居住像や計画づくりに対して議論して、合意形成を図り、様々な活動を推進することが望まれる。

そのためには、行政が、地域コミュニティに対し、その地域の将来の課題に関する情報を適切に提供し、意識啓発等を通じて地域の発意を促していくことが重要である。

さらに、対応の方向を適切に助言していくことや、NPO等の団体や企業が地域コミュニティを支えていくような仕組みを整備していくことも必要である。



用語解説

- あ** **アフオーダブル** 本来「値段などが手ごろである」という意味だが、住宅に対して使う場合は、「収入等に対して適切な家賃負担で取得可能な、あるいは賃借可能な」の意味を指す。
- いえ・みち まち改善事業** 地域住民との協働をし、密集住宅市街地の防災性の向上と住環境の改善を促進する横浜市独自の事業。市では、区役所、自治会・町内会と連携のうえ、専門家やNPO等の協力を得つつ、地域に対して防災情報を積極的に提供し、防災意識の向上を図るとともに改善に向け、次の段階的な取組を進めている。
- ・区と連携した、地域住民に対する防災情報や改善制度の情報提供・意識啓発
 - ・住民との協働に基づく「いえ・みち まち改善計画」の作成、地域内で特に重要な狭あい道路の拡幅整備と倒壊の危険性のある住宅の耐震改修の促進
 - ・地域住民の合意形成に応じた密集住宅市街地総合整備事業や地区計画の導入の検討
- HOA** Home Owners Association の略。アメリカの集合住宅や住宅地では個々の土地・建物所有者が自らの財産保全のためにお互いを拘束しあうような仕組みがあり、HOAはその核となる住民組織の総称。街並みの保全に関するガバナンス（協定・規約）を作成し、行政に代わって建物の設計デザインに関するチェックや生活ルールのコントロール、生活支援サービス、共有地の管理などを行う。当該住宅、住宅地の所有者はHOAへの参加義務がある。また、HOAは住宅、住宅地の管理に係る賦課金（固定資産税の1/2相当）の徴収権限を持つ。
- NPO** 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、法人として認められるようになった。
- か** **ガイドライン** 国や地方公共団体が施策を行う上で基準とする指針、目標、指導方針、指標。
- 狭あい道路** 幅員4メートル未満の道で、一般の通行に供されているもの。
- 居住水準** 国民が安定したゆとりある住生活を営むことができるよう、国土交通省が住宅建設五箇年計画で定めている目標。最低居住水準と誘導居住水準の2種類を設定して、居住室等の構成や規模について満たすべき条件を定めている。最低居住水準は、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な水準であり、誘導居住水準は、住宅ストックの質の向上を誘導する上での指針である。なお誘導居住水準は、一般型誘導居住水準と都市居住型誘導居住水準との2つが設定されている。一般型誘導居住水準とは、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定したもの、都市居住型誘導居住水準とは、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定したものである。
- グループリビング** ひとり暮らしのお年寄りや老夫婦などが、気の合った仲間と助け合いながら共同生活をする暮らし方のこと。「グループハウス」とも呼ばれる。比較的健康な高齢者が主体で必ずしも介護者が同居するとは限らない。

景観緑三法	「景観法」「景観法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」「都市緑地保全法等の一部を改正する法律」の3つの法律のこと。この中で、景観法は、良好な景観を「国民共通の資産」として位置付けた基本法となっている。
原状回復	原状回復ガイドラインにおいて、「賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗等を復旧すること」と定義されている。
原状回復ガイドライン	住宅の賃貸借契約を解除する際、原状回復をめぐるトラブルの未然防止のため、賃貸住宅標準契約の考え方、裁判例及び取引の実務等を考慮のうえ、原状回復の費用負担のあり方について、妥当と考えられる一般的な基準をガイドラインとして平成10年3月に建設省（当時）が定めたもの。
公的住宅	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、機構賃貸住宅、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。
高齢者対応住宅	高齢者が安全に快適に生活できるようなバリアフリー設計や、日常的な生活支援のための各種のサービスが付帯している住宅のこと。快適に暮らす工夫として、階段手摺や、スロープ、ドアのレバーハンドル等がある。
高齢者向け優良賃貸住宅	「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（平成13年4月6日法律第26号）に基づき、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のこと。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。民間の土地所有者や住宅事業者に対し、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、満60歳以上の単身又は夫婦世帯等のみであり、収入や資産の要件はない。
個別改善	<p>住戸や住宅の質の向上のために行う市営住宅ストックの活用手法の一つ。一般的に以下の改善メニューを住棟や住戸の状況に応じて行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ①規模増改善（2戸1、増築など） ②住戸改善（居住性向上型、高齢者対応型改善、安全性確保型改善） ③共用部分改善（居住性向上型改善、高齢者対応型改善、安全性確保型、住環境向上型改善） ④屋外・外構改善（居住性向上型改善、高齢者対応型改善、安全性確保型改善、住環境向上型改善） ⑤駐車場整備 <p>事業完了後の市営住宅が、耐力、耐火性能、耐用年数等を勘案して概ね10年間使用可能であることが条件とされている。</p> <p>横浜市においては、特に、外壁の改善及び駐車場の整備を中心として行っている。</p>
コミュニティビジネス	市民が主体となって、地域が抱える課題をビジネスの手法により解決するほか、コミュニティの再生を通じて、その活動の利益を地域に還元する事業の総称。

コンバージョン 既存の建築物の用途を転換すること。
ン

最低居住水準 国民が安定したゆとりある住生活を営むことができるよう、国土交通省が住宅建設五箇年計画で定めている目標のうち、なるべく早期に、すべての世帯が確保すべき最低の居住水準。居室、住宅の性能・設備、世帯構成に応じた住戸規模のそれぞれの居住水準が示されている。
(国の第8期住宅建設五箇年計画 期間：H13～H17)

世帯人員	居室面積 (内法)	住戸専用面積 (壁芯)
1人	7.5 m ² (4.5畳)	18 m ²
同(中高年齢身)	15.0 m ² (9.0畳)	25 m ²
2人	17.5 m ² (10.5畳)	29 m ²
3人	25.0 m ² (15.0畳)	39 m ²
4人	32.5 m ² (19.5畳)	50 m ²
5人	37.5 m ² (22.5畳)	56 m ²
6人	45.0 m ² (27.0畳)	66 m ²

※居室面積には、寝室及び食事室兼台所のみを含む。

※住戸専用面積には、寝室、食事室兼台所、便所、浴室、収納スペース等を含むが、バルコニーは含まない。

サブリース 転貸借のこと。オーナーがまず、賃貸物件管理会社等に部屋を貸し、次にその部屋を賃貸管理会社等が入居者に貸すこと。

資産デフレ 保有する資産価格（地価、株価）の下落により、企業や家計にキャピタルロス（含み損）が発生して、企業の投資意欲や家計の消費が抑制されることから起こるデフレのこと。

シニア・リぶん 民間土地所有者等が建設する高齢者に配慮した住宅を横浜市が市営住宅として借上げ、住宅に困窮する低額所得者のうち高齢者のみの世帯を対象として供給するもの。入居高齢者に対する支援策として、緊急通報システムの設置や、日常生活上の心配ごと等に対応する巡回相談が行われる。

住戸改善 個別改善や全面的改善における改善メニューの一つ。設備更新やバリアフリー化、間取り変更等によって、住戸の居住性の向上や高齢者対応を図る。

住宅双六 「振り出しは新婚時代の小さなアパート、子供が生まれるころに少し広めの賃貸マンションに移り、やがて分譲マンションを手に入れ、それを売り払って庭付き一戸建を手にいれたところで上がり」という、これまで典型的とされてきた住宅の住替えパターン。

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・土地統計調査 「統計法」（昭和22年 法律第18号）に基づいて総務省が実施している調査。昭和23年以来、5年ごとに実施されてきた住宅統計調査の内容を拡充するとともに、名称を変更したもので、平成15年に行われた調査が、住宅統計調査を合わせると12回目に当たる。住宅や敷地の状況、並びに世帯の居住状況から、住宅ストックの現況とその推移を明らかにすることを目的としている。

住宅品確法	「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（平成 11 年 6 月 15 日成立、同 23 日公布、平成 12 年 4 月施行）のこと。住宅の品質確保の促進や住宅購入者などの利益の保護などを目的とする。住宅の性能（構造安全性、省エネルギー性など）を表示する基準や性能を評価する仕組みが盛り込まれた。また、新築住宅の瑕疵担保責任を 10 年間とすることが義務化された。
循環型社会	<p>環境への負荷を軽減するため、自然界から採取する資源を可能な限り少なくするとともに、それらの資源を有効に使用し、またリサイクル（再生）を行うことによって、廃棄されるものを最小限におさえる社会のこと。近年、循環型社会に関するキーワードとして「3つのR」が使われている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・Reduce（リデュース）・・・ごみを減らす ・Reuse（リユーズ）・・・再利用する ・Recycle（リサイクル）・・・再生する
ショートステイ	市町村等による福祉サービスで、短期入所または短期療養を指す。
シルバーハウジング・プロジェクト（SH P）	自炊が可能な程度の健康状態で住宅困窮度の高い単身・夫婦等高齢者のみの世帯に対し、公共供給主体（地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社等）の建設する高齢者に配慮した住宅の供給と生活相談員による福祉サービスの提供を行う事業。
人口成熟・減少社会	人口の増加の伸びが緩やかになっていき、増減が均衡に達した後、減少に転じる社会状態
人口動態	自然動態（出生や死亡）と社会動態（転入や転出）を合わせた人口の動き。
（住宅）ストック	ある一時点において現存する住宅のこと。
スプロール	都心部から郊外へ無秩序・無計画に開発が拡散していく現象。
生活相談員（LSA）	シルバーハウジング、高齢者向け優良賃貸住宅等に居住している高齢者に対して、必要に応じ生活指導・相談、安否の確認、一時的な家事援助、緊急時対応等のサービスを行う者。ライフサポートアドバイザーとも言う。
性能評価機関	<p>住宅の品質確保の促進等に関する法律で創設された住宅性能表示を行うために、客観的に住宅性能の評価を実施する第三者機関のことで、一般の企業の場合もある。</p> <p>評価の仕組みとしては、まず、施工会社や不動産会社が性能評価機関に評価料を支払って評価を依頼し、依頼された評価機関は、設計段階、施工段階、完成段階等の段階に対応した検査を行い、一定水準を満たす場合、性能評価書を交付する。</p>
セカンドハウス	一般的には、日常生活では使わない自宅以外の住宅のこと。

全面的改善 住戸や住宅の質の向上のために行う市営住宅ストックの活用手法の一つ。住戸について躯体のみを残し、以下の改善メニューの全てを全面的に行うもの又はそれに準ずる改善を行う事業。

①住戸改善(居住性向上型改善及び高齢者対応型改善)

②共用部分改善(スロープやエレベーター設置等の高齢者対応型改善、安全性確保型改善)

③屋外・外構改善(高齢者対応型改善)

事業完了後、概ね30年以上管理する予定のものであることが条件とされている。

大規模修繕 分譲マンションの性能を維持し老朽化を防止するために、計画的に行なわれる修繕のうち、多額の費用を要する工事のこと。通常は鉄部塗装工事・外壁塗装工事・屋上防水工事・給水管工事・排水管工事などの各種の修繕工事を指す。なお大規模修繕を実施するためには、管理組合の集会で大規模修繕の実施を区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数(規約で定めてあれば過半数)による決議で可決しなければならない。

団塊ジュニア 1970年前半の第二次ベビーブームで生まれた世代のこと。おおむね団塊の世代(第一次ベビーブーム)の子ども世代にあたり、団塊の世代に並ぶ有望な消費者層として注目されており、住宅市場の拡大などが期待されている。

団塊の世代 第二次世界大戦直後の1947年から1949年にかけての第一次ベビーブームで生まれた世代のこと。団塊の世代が家族から独立すると、住宅が著しく不足したため、大都市の近郊には多くの団地が建てられ、その周辺に生活物資を売る商店が集まり、衛星都市と呼ばれる中都市ができた。これによって大都市を取り巻く都市圏は大きく広がり、通勤のための交通網の整備が急がれ、鉄道の輸送力増強や新線建設、道路の新設や拡張が相次いだ。

地域ケアプラザ それぞれの地域での支え合いにより、地域住民が必要に応じた支援を受けられるような体制の構築を目指す上で中心となる福祉施設。地域住民が住み慣れた地域において健康で安心した生活を営むことができるように、地域の福祉活動、保健活動等の振興を図るとともに、福祉サービス、保健サービス等を身近な場所で総合的に提供する。

地域住宅特別措置法 「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」(平成17年法律第79号)のこと。公営住宅建設事業等の既存の補助金をまとめ、地方公共団体が地域の実情に応じて独自に実施しようとする取組みを支援し、地方公共団体が地域全体における総合的な住宅施策を推進することを目的とした「地域住宅交付金」が創設された。

地方公共団体は国が策定した基本方針に基づき、地域における住宅に対する多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する計画(地域住宅計画)を作成することができ、国よりその計画に基づく事業等に要する経費に充てるため、交付金が交付される。横浜市では、平成17年度から平成21年度の5年の計画を平成17年8月に作成、その後、平成18年2月に計画の変更を行っている。

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。
中期政策プラン	平成 14（2002）年度から平成 18（2006）年度までの 5 か年間で計画期間とし、「民の力が存分に発揮される都市・横浜」の実現を基本目標に、市民生活のニーズと都市・横浜のかかえる課題に対して、市民とともに取り組むべき主な施策や事業をまとめ、明るく魅力のある都市づくりに向けて、市政運営における政策面での基本的な指針となるもの。
長期修繕計画	外壁塗装、屋上防水などの大規模な修繕工事や、鉄部塗装などの計画的な手入れを行う修繕について、建物診断などをもとに、長期的な計画にしたもの。修繕項目を整理した上で、その時期や概算の工事費を算出し、修繕積立金の額の設定などを行うことが一般的になっている。
つくば方式（スケルトン定借）	契約期間が 30 年以上の建物譲渡特約付きの定期借地権を応用した「定期借地権住宅」の供給方式のひとつ。建物は耐久性の高いスケルトン（SI）住宅にすることで、低価格かつ良質な住宅の実現を可能とする。入居者は、当初 30 年間は定期借地の持ち家に住み、31 年以降は建物を地主に売却して、その売却代金を生かして（家賃相殺契約で）安い家賃で継続して住み続けることが可能となる。
定期借地権	契約期限が来た時に契約の更新がなく、建物を取り壊して更地にして返還する必要がある借地権のこと。立退料の請求もできないなどの特徴がある。
定期借家制度	「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」（平成 11 年 12 月 15 日法律第 153 号 平成 12 年 3 月 1 日施行）に基づき、借地借家法の一部改正による定期・建物賃貸借制度のことであり、期間の満了時に更新なく契約が確定的に終了する賃貸借契約制度のこと。
D I D	人口集中地区。人口密度 4,000 人／k m ² 以上で、5,000 人以上が集まっている地域のこと。

D V 被害者	配偶者からの暴力を受けた者（配偶者からの暴力を受けた後婚姻を解消した者であって、配偶者であった者から引き続き生命又は身体に危害を加えられるおそれがあるものを含む）のこと。
特定優良賃貸住宅	「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中堅所得者向けの優良な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。
な 日常生活圏	毎日過ごしている居住地付近と通勤通学の途中を含む目的地界隈を示す圏域の概念。
2戸1化	中高層共同住宅の比較的規模の小さな住戸に対して、隣接する2住戸を1住戸にして改善すること。
は 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。
P F I	Private Finance Initiative の略。公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法のこと。民間の資金、経営能力、技術的能力を活用することにより、行政が直接実施するよりも効率的かつ効果的に公共サービスを提供することが可能となると言われている。
プレイロット	小公園のこと。
(住宅)フロー	一定期間内に新規供給される住宅のこと。
ま ミスマッチ	不釣り合いな状態のこと。
ミニバス	交通弱者対策、公共交通の未整備、都心交通過疎など地域社会における交通問題の改善をはかるため、行政もしくは民間事業者が、関係する機関・住民などと協働・連携し、民間単独の路線バスとしては成立しない低需要区間や狭あいな街路地区、中心市街地活性化を目的とした地区において導入する路面公共交通システムの通称。コミュニティバスと同義。
や ユニバーサルデザイン	年齢や障害の有無などにかかわらず、できるだけ多くの人が利用可能なデザイン。
用途地域	都市計画のひとつであり、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもの。

- 横浜市マンション耐震診断支援事業** 横浜市が分譲マンションの耐震診断について、予備診断と本診断（精密診断）の助成を行う事業（平成10年9月1日創設）。昭和56年5月末日以前に建築確認を得て着工された分譲マンションが対象。
予備診断では、耐震性（本診断の必要性）を判断し、本診断の概算費用を提示する（横浜市が全額負担）。
本診断では、耐震性の精密診断を行い、耐震改修の方法などを提示する。横浜市が診断費用の1/2を助成（戸当たり3万円を上限）している。
- 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。
- 横浜市木造住宅耐震改修促進事業** 木造住宅耐震診断を受けた住宅で、木造住宅耐震診断の結果、総合評点0.7未満「倒壊の危険があります」と判定された木造の個人住宅（自己所有で、自ら居住しているもの）に対し、耐震改修工事費用の一部を市が補助する制度。
- 横浜市木造住宅耐震診断士派遣制度** 地震に強い安全な街づくりを目指すために、持家の木造個人住宅の「耐震診断」を横浜市が無料で行うもので、市長が認定した「木造住宅耐震診断士」を派遣し、調査を行い、住宅の耐震対策を支援する。
- ヨコハマ・りぶん** 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。
- ㊦ 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。
- リバースモーゲージ** 持家や土地を担保に融資を受けるシステムのこと（逆抵当融資方式）。老後の生活資金調達方法の一つで、持家や土地の担保評価により貸付限度額を設定し、その限度額に達するまで毎月一定額を受け取ることができる。債務者が死亡した後に、担保となっていた不動産を売却して借入金を一括返済する仕組み。

諮問文

建 住 政 第 74 号
平成 16 年 9 月 10 日

横浜市住宅政策審議会
会 長 様

横浜市長 中田 宏

横浜市における今後の住宅政策のあり方について（諮問） ～ 住宅供給から住環境へ ～

少子高齢化の本格化、人口減少社会の到来、経済の低迷等、社会経済状況が大きな転換期を迎え、今後、人口・世帯構造が大きく変化していく中、市民のライフスタイルも多様化し、住宅については量的な充足よりも、住宅ストックの質や住環境の改善、多様な価値観への対応への要望が高まりつつあります。

つきましては、このような市民ニーズの変化を再認識し、あらため住宅政策の展開について既存施策の点検・見直しを含めて検討するために、「住宅供給から住環境へ」をテーマとして、今後の住宅政策のあり方について諮問いたします。

第3次横浜市住宅政策審議会 審議経過

年月日	開催会議	主な審議内容
平成16年 9月10日	第1回 審議会	①審議会全体構成について ②住宅政策をめぐる動きについて
11月5日	第1回 専門部会	①横浜市の住宅市場の当面の見通し ②住宅政策の基本的な考え方 ③良質な住宅ストックの形成と有効活用に向けた課題と方向性
12月20日	第2回 専門部会	①横浜市の居住の地域別将来像 ②今後の展望と想定される課題 ③住宅政策の方向性と重点的な取組
平成17年 2月4日	第2回 審議会	①住宅政策をめぐる動き ②住宅政策の基本的な考え方 ③住宅政策の内容「良質な住宅ストックの形成と有効活用に向けた課題と方向性」
4月22日	第3回 専門部会	①住宅におけるセーフティネットの構築 ②公的住宅のあり方（枠組み検討） ③市営住宅のあり方
6月2日	第4回 専門部会	①安心居住に向けた住宅の取り組み【論点1】 ～安心居住に向けた多面的な取組と連携～ ②市営住宅のあり方【論点2】 ～市営住宅ストックの有効活用の促進～ ③民間賃貸住宅の活用のあり方【論点3】 ～民間賃貸住宅の活用方策に向けた連携～ ④地域特性・課題に対応した住宅事業【論点4】
7月1日	第5回 専門部会	①重点的に取り組む施策 ・市営住宅の入居管理の見直し ・市営住宅ストックの再生・活用方策 ・民間住宅活用モデルの提案 ・ニーズに応じた高齢者向け公的賃貸住宅供給の推進 ②中間とりまとめ構成
7月26日	第3回 審議会	住宅政策の内容「良質な住宅ストックの形成と有効活用に向けた課題と方向性」について
平成17年 8月29日	第4回 審議会	①「良質な住宅ストックの形成と有効活用に向けた課題と方向性」の中間とりまとめについて ②「人口成熟・減少社会を見通した住環境づくり」

年月日	開催会議	主な審議内容
10月7日	第6回 専門部会	「人口成熟・減少社会を見通した住環境づくり」について ・市街地タイプ別分析 ・主要な世代の移動の想定 ・市街地タイプ別概況と居住像
11月16日	第7回 専門部会	「人口成熟・減少社会を見通した住環境づくり」について ・市街地類型（11種類）別の検討 ・人口成熟・減少社会における住環境のあり方ビジョン ・あるべき居住像実現の方向
12月20日	第5回 審議会	①「人口成熟・減少社会を見通した住環境づくり」について ②中間とりまとめに寄せられた意見及び意見に対する審議会の 考え方(案)について ③最終答申に向けた全体構成(案)と今後のスケジュールについ て
平成18年 2月9日	第8回 専門部会	①「課題に対応した住宅・まちづくりの総合的取組」について ②最終答申(案)について
3月23日	第6回 審議会	①「課題に対応した住宅・まちづくりの総合的取組」について ②答申(案)に寄せられた意見及び意見に対する審議会の考え 方(案)について ③答申(案)について

第3次横浜市住宅政策審議会 委員名簿

(五十音順、敬称略)

氏名	職業等	備考
池田 和政	住宅金融公庫首都圏支店	
いけだ かずまさ	副支店長	平成17年4月1日～
大江 守之	慶應義塾大学総合政策学部	
おおえ もりゆき	教授	副会長
大橋 勇造	神奈川県県土整備部	平成16年9月10日
おおはし ゆうぞう	技監(開発計画担当)	～平成17年3月31日
荻野 慶子	横浜市会市民建築委員会	平成16年9月10日
おぎの けいこ	副委員長	～平成17年5月31日
河野 擴	(財)日本不動産研究所	
かわの ひろし	常務理事 コンサルタント部長	
小林 重敬	横浜国立大学大学院	会長
こばやし しげのり	教授	部会長
佐藤 茂	横浜市会まちづくり調整都市整備委員会	
さとう しげる	副委員長	平成17年6月1日～
佐藤 眞司	(財)日本賃貸住宅管理協会	
さとう しんじ	神奈川県支部長	
篠崎 次男	公募市民	
しのざき つぎお	(会社役員)	
清水 富雄	横浜市会市民建築委員会	平成16年9月10日
しみず とみお	委員長	～平成17年5月31日
園田 眞理子	明治大学理工学部	
そのだ まりこ	助教授	
高野 明子	横浜市会まちづくり調整都市整備委員会	
たかの あきこ	副委員長	平成17年6月1日～
高見沢 実	横浜国立大学大学院	
たかみざわ みのる	助教授	
竹森 裕子	弁護士(横浜弁護士会)	
たけもり ひろこ		
谷口 和豊	(株)谷口計画事務所	
たにぐち かずとよ	代表取締役	
永田 顕聖	住宅金融公庫東京支店	平成16年9月10日
ながた けんせい	副支店長	～平成17年3月31日
古川 直季	横浜市会市民建築委員会	平成16年9月10日
ふるかわ なおき	副委員長	～平成17年5月31日
三杉 三郎	神奈川県県土整備部	
みすぎ さぶろう	次長(建築技術担当)	平成17年4月1日～
望月 久美子	(株)東急住生活研究所	
もちづき くみこ	所長	
森 敏明	横浜市会まちづくり調整都市整備委員会	
もり としあき	委員長	平成17年6月1日～
森泉 陽子	神奈川大学経済学部	副会長
もりいずみ ようこ	教授	副部会長
吉田 洋子	公募市民	
よしだ ようこ	(都市計画コンサルタント)	

※役職名は就任当時のもの

横浜市における今後の住宅政策のあり方について
～人口成熟・減少社会を見通した豊かな住生活の実現に向けて～

答 申（資料編）

平成18年3月
横浜市住宅政策審議会

目 次

1	社会動向・住宅需要の動向	1
(1)	社会動向	1
①	横浜市全体の人口動向	1
②	地域別の人口の推移	4
③	外国人居住者の動向	10
④	母子・父子家庭の状況	12
⑤	ホームレスの実態	14
(2)	住宅・住宅需要の動向	17
①	住宅の所有関係の状況	17
②	世代別居住状況※	18
③	住宅の性能の状況※	22
④	住宅に対する居住者の評価	25
⑤	住宅市場の状況	26
⑥	定住意向と住宅の所有意識	30
⑦	世代ごとの居住ニーズ	33
⑧	高齢期の住まい方意向	38
(3)	市営住宅をめぐる動向	41
①	行政区別公的賃貸住宅管理戸数	41
②	市営住宅の申込区分と応募状況	43
③	公営住宅入居者の状況	45
④	市営住宅の入居者と住戸のミスマッチ	50
⑤	大規模市営住宅団地の実態（具体事例）	51
2	住宅政策の動向	53
(1)	国の住宅政策の動向	53
(2)	市の住宅政策の動きと特徴	57
(3)	横浜市における民の主体性を活かした施策の状況	60
(4)	他の地方公共団体における住宅基本条例の動向（参考）	62

※について、平成15年住宅・土地統計調査のデータを、横浜市独自で集計（特別集計）を行っているものがある。それらについては、集計方法の違い等から、総務省の公開する確報値とは異なる値となる場合がある。

1 社会動向・住宅需要の動向

(1) 社会動向

①横浜市全体の人口動向

- 人口は2020年まで約20万人増加（2005年からの増加率5.6%）し、その後ゆるやかに減少する
- 推計では急激な老年人口比率の増加が見込まれている（2005年16.8%から2050年42.9%）

- ・わが国の人口は、平成18年（2006年）に1億2,774万人をピークに長期の減少過程に入ることが見込まれておりその後、減少していくと予測されている（国立社会保障・人口問題研究所推計）。
- ・横浜市の人口は357万人、世帯数は151万世帯（H17.7）で東京都区部に次ぐわが国第2の都市となっている。（表1）
- ・人口増加傾向は2020年ごろまで増加し、ピーク時で3,785,066人となると予測されている。
- ・その後、人口は減少し、2050年には3,319,627人にまで減少するとされている。
- ・人口の構成を見ると、生産年齢（16～64歳）人口比率、年少（0～15歳）人口比率はともに、現時点においても減少傾向にあり、人口ピーク時の2020年の段階でそれぞれ64.6%、10.5%とされている。さらに2050年の段階では、それぞれ50.1%、7.0%まで減少すると推計されている。
- ・その一方で老年（65歳以上）人口比率は増加傾向にあり、2020年の段階で24.8%、2050年の段階では42.9%にまで達すると推計されている。（図1～2、表2）
- ・世帯の状況は、小規模世帯の増加が顕著である（平均世帯人員数2.37人）。家族類型別世帯数をみると、単独世帯は29.5%、夫婦世帯は19.4%を占めている。（表1、図3）

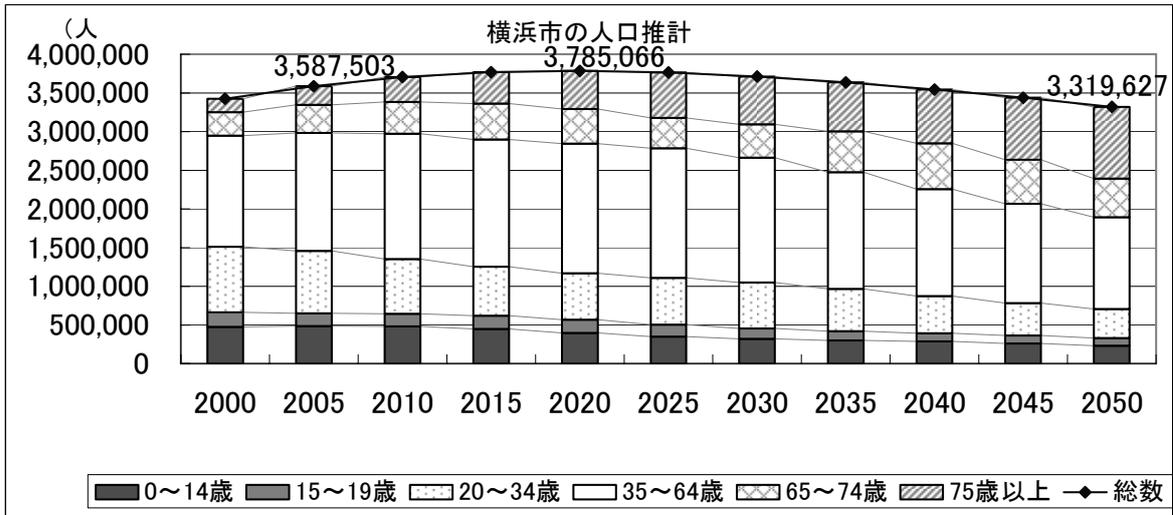
表1 横浜市の人口（平成17年7月1日現在）

世帯数	人口			1世帯 当たり人員	面積 (k㎡)	人口密度 (人/k㎡)
	総数	男	女			
1,506,373	3,574,709	1,800,465	1,774,244	2.37	434.98	8,218

資料：横浜市「人口ニュース 平成17年7月1日」

横浜市人口ニュースURL (<http://www.city.yokohama.jp/me/stat/jinko/news-j.html>)

図1 横浜市の人口推移（推計）



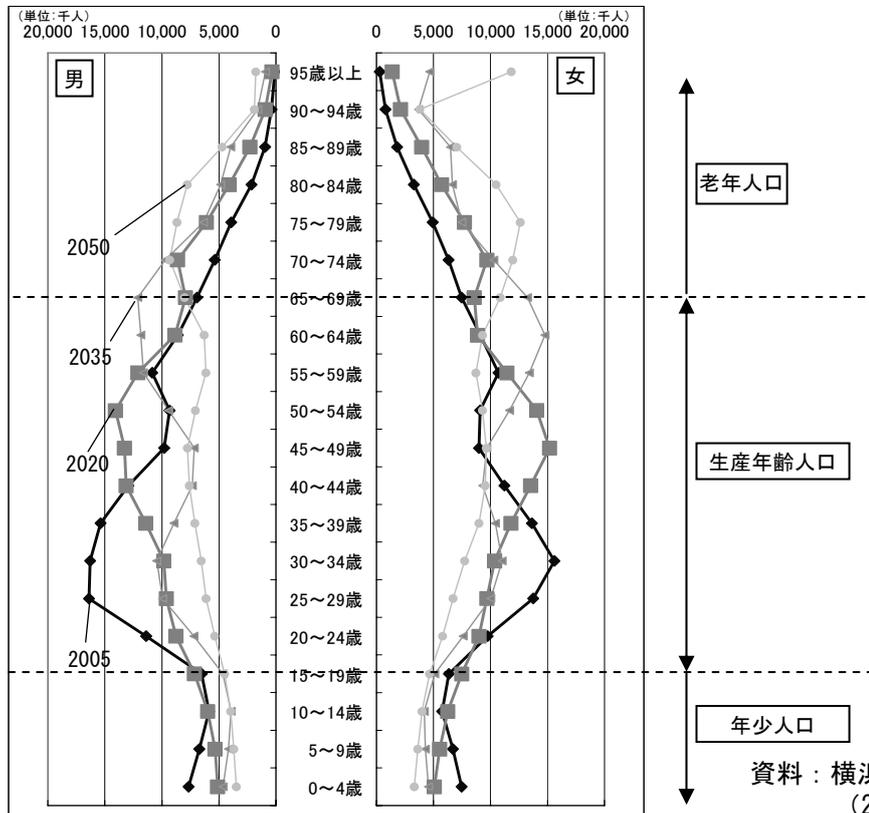
資料：横浜市都市経営局推計（2026年以降は参考値、建築局による独自推計）

表2 横浜市の人口構成の推移（推計）

	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
総数(人)	3,426,651	3,587,503	3,706,600	3,768,540	3,785,066	3,764,098	3,712,464	3,636,987	3,544,786	3,437,831	3,319,627
0～14歳	13.9%	13.5%	13.0%	11.9%	10.5%	9.3%	8.6%	8.3%	8.1%	7.6%	7.0%
15～19歳	5.5%	4.6%	4.4%	4.6%	4.5%	4.1%	3.6%	3.2%	3.0%	3.0%	3.0%
20～34歳	24.7%	22.6%	19.1%	16.8%	15.8%	16.0%	16.0%	15.1%	13.6%	12.2%	11.3%
35～64歳	41.9%	42.5%	43.7%	43.6%	44.3%	44.5%	43.4%	41.5%	39.0%	37.3%	35.8%
65～74歳	8.8%	10.0%	11.1%	12.4%	11.8%	10.5%	11.6%	14.5%	16.7%	16.6%	15.0%
75歳以上	5.1%	6.7%	8.7%	10.8%	13.0%	15.6%	16.6%	17.5%	19.6%	23.3%	27.9%

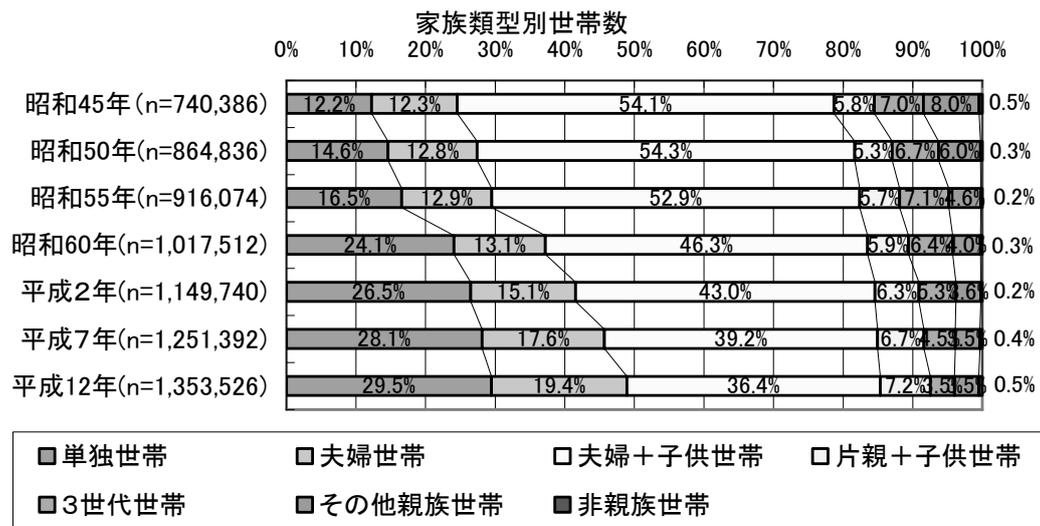
資料：横浜市都市経営局推計（2026年以降は参考値、建築局による独自推計）

図2 横浜市の人口ピラミッドの推移（推計）



資料：横浜市都市経営局推計
（2026年以降は参考値、
まちづくり調整局による
独自推計）

図3 家族類型別世帯数（横浜市）



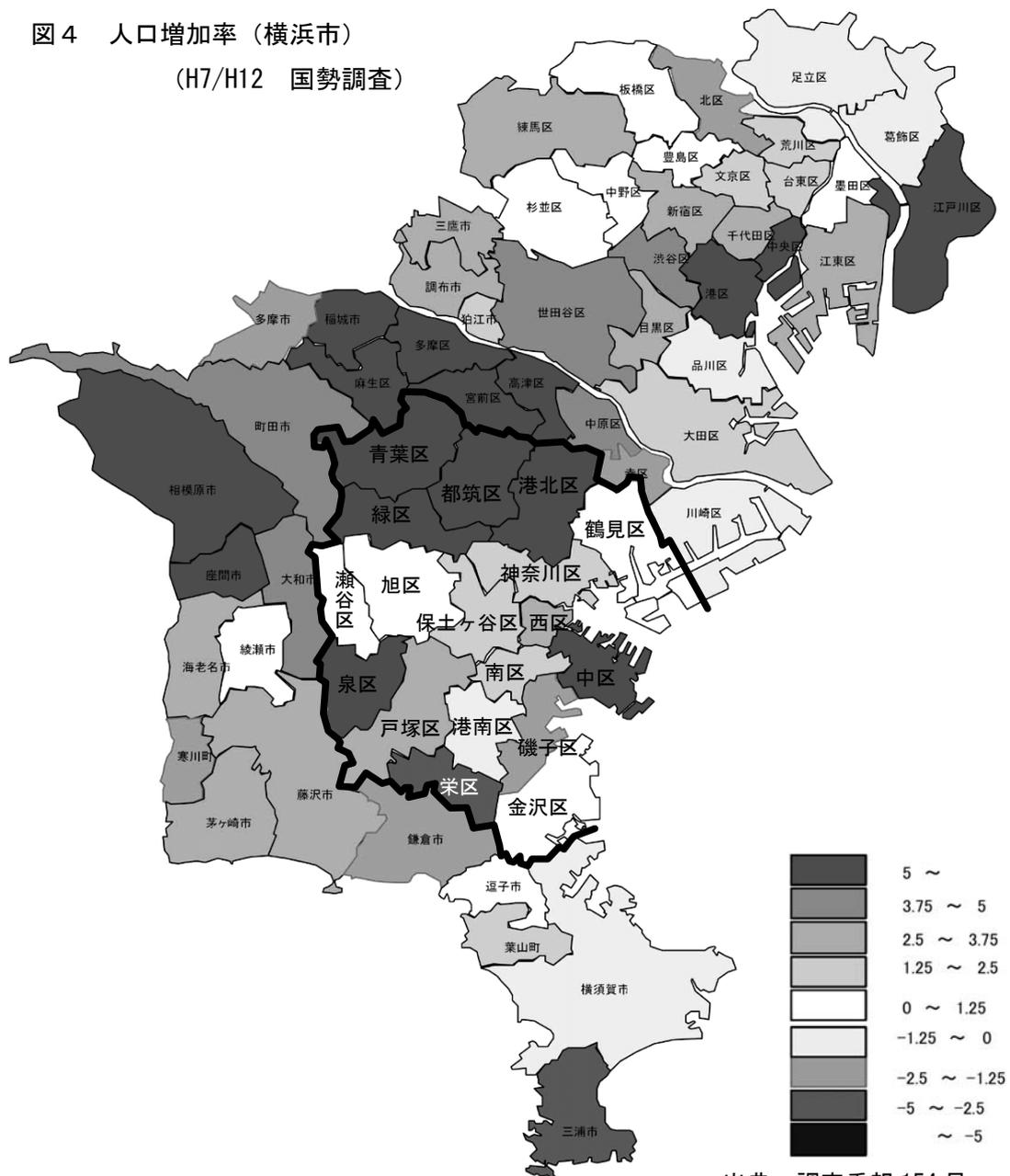
資料：平成12年国勢調査

②地域別の人口の推移

●地域によって人口の動態は異なる

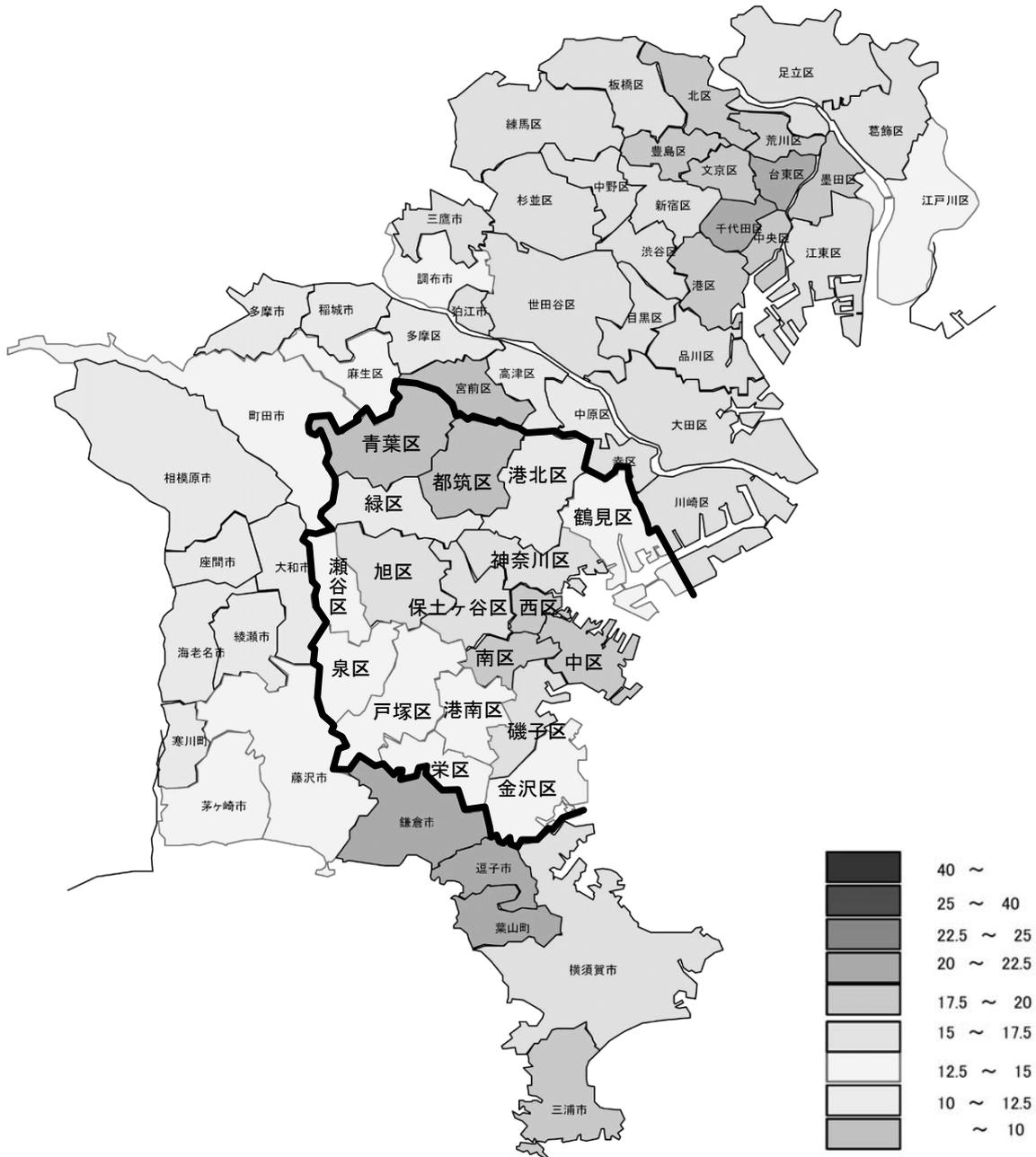
- ・地域別で見ると人口や老年人口比率の増減に差が見られる。（図4～5）
- ・平成16年中の各区の人口動態を社会動態と自然動態に区分してみると、社会増加がマイナスとなったのは旭区、磯子区、保土ヶ谷区、港南区、南区の5区、自然増加がマイナスとなったのは南区、中区の2区で、特に南区は社会増加、自然増加ともにマイナスとなった。その他の12区では社会増加、自然増加ともにプラスとなっている。
- ・これを総人口（平成16年1月1日現在）との比率である社会増加率及び自然増加率で見ると、都筑区、青葉区では自然増加率が、中区、栄区では社会増加率が高い水準にある。（表3、図6）

図4 人口増加率（横浜市）
(H7/H12 国勢調査)



出典：調査季報 154号

図5 老年人口比率（横浜市）
（H12 国勢調査）



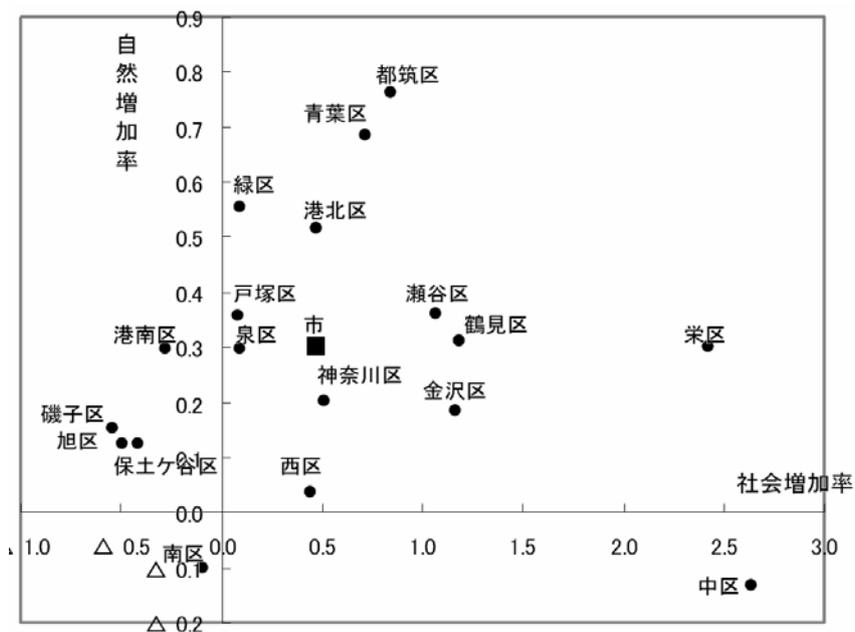
出典：調査季報 154号

表3 区別の人口動態（平成16年中）

地域	人口増加数	社会動態						自然動態		
		社会増加	市外移動		市内(区間)移動		その他の増減	自然増加	出生	死亡
			転入	転出	転入	転出				
横浜市	27,176	16,449	163,112	147,542	86,308	86,066	637	10,727	33,238	22,511
鶴見区	3,886	3,081	15,215	12,417	4,561	4,261	-17	805	2,687	1,882
神奈川区	1,579	1,133	10,956	9,491	6,442	6,823	49	446	2,003	1,557
西区	404	373	4,601	3,979	3,044	3,306	13	31	712	681
中区	3,366	3,545	9,910	7,374	5,378	4,370	1	-179	1,064	1,243
南区	-378	-177	7,306	7,135	5,958	6,381	75	-201	1,464	1,665
港南区	39	-621	7,039	7,213	5,549	6,018	22	660	2,019	1,359
保土ヶ谷区	-598	-854	6,891	6,923	5,250	6,129	57	256	1,693	1,437
旭区	-946	-1,262	6,946	7,604	5,537	6,184	43	316	2,123	1,807
磯子区	-630	-881	5,614	5,728	4,737	5,610	106	251	1,438	1,187
金沢区	2,784	2,407	9,003	7,373	4,462	3,673	-12	377	1,713	1,336
港北区	3,029	1,453	18,783	16,655	6,133	6,948	140	1,576	3,202	1,626
緑区	1,085	149	6,660	6,862	4,173	3,839	17	936	1,820	884
青葉区	4,028	2,058	19,784	17,790	4,056	4,049	57	1,970	3,099	1,129
都筑区	2,757	1,449	9,300	7,815	3,993	4,041	12	1,308	1,957	649
戸塚区	1,135	218	10,133	9,604	5,572	5,966	83	917	2,452	1,535
栄区	3,278	2,918	6,639	5,007	4,186	2,869	-31	360	1,139	779
泉区	588	137	4,217	4,410	3,469	3,153	14	451	1,389	938
瀬谷区	1,770	1,323	4,115	4,162	3,808	2,446	8	447	1,264	817

資料：横浜市人口ニュース

図6 区別の社会増加率及び自然増加率の分布（平成16年中）



社会増加率：総人口に対する社会増加数の割合(人口百対)

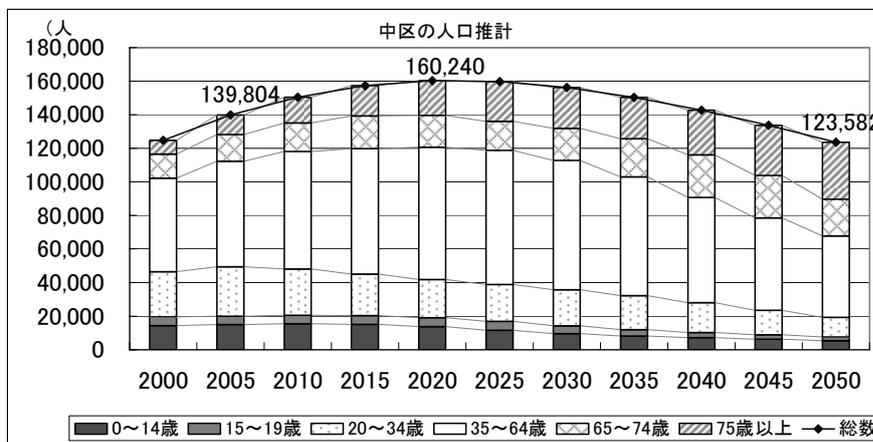
自然増加率：総人口に対する人口増加数の割合(人口百対)

資料：横浜市統計ポータルサイト

●都心、郊外北部では、引き続き人口は増加するが、郊外南部では2020年以前に人口減少へ転じる

- ・都心においては、中区、西区では市全体と同様に2020年にピークとなると予測されているが、神奈川区では2020年以降も増加し、2030年にピークが来ると予測されている。(図7、8)
- ・郊外の北部(青葉区、都筑区、港北区、緑区)においては、人口は引き続き増加傾向にあり、特に青葉区、緑区ではピークが2025~35年頃と予測されている。高齢化の進行も他の地域に比べ緩やかとなっている。(図8)
- ・一方、開発時期が早い郊外の南部(栄区、港南区、金沢区、磯子区)を中心に2020年以前に人口のピークが来ると予測されている。(図9)

図7 都心区(例:中区)における人口推計

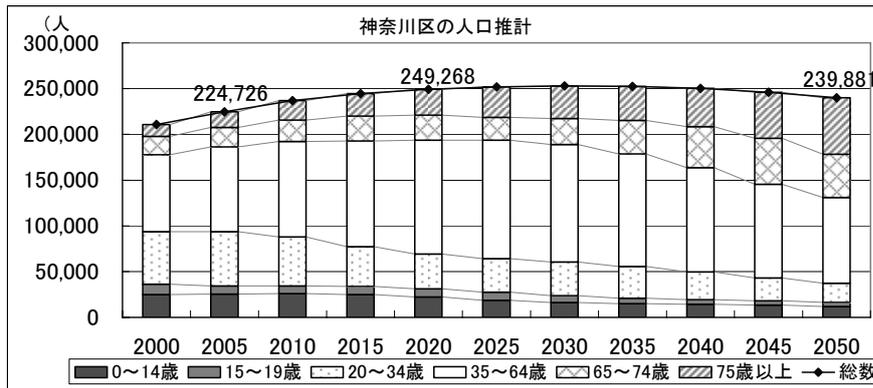


- ・人口のピークは2020年頃で、160,240人。
- ・2005年と比較し、2050年では11.6%減。
- ・2020年の段階の高齢化率は24.7%

	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
総数(人)	124,718	139,804	150,357	157,245	160,240	159,661	156,119	150,269	142,680	133,713	123,582
0~14歳	11.4%	10.7%	10.3%	9.6%	8.6%	7.3%	6.1%	5.4%	5.0%	4.7%	4.3%
15~19歳	4.2%	3.6%	3.4%	3.3%	3.3%	3.3%	3.0%	2.5%	2.1%	1.9%	1.9%
20~34歳	21.6%	21.0%	18.4%	15.8%	14.1%	13.7%	13.8%	13.5%	12.5%	11.0%	9.5%
35~64歳	44.7%	45.0%	46.5%	47.5%	49.2%	50.1%	49.3%	47.1%	43.9%	41.1%	39.2%
65~74歳	11.6%	11.4%	11.4%	12.4%	11.9%	10.8%	12.3%	15.1%	17.8%	18.9%	17.7%
75歳以上	6.5%	8.3%	10.2%	11.4%	12.8%	14.8%	15.6%	16.4%	18.6%	22.4%	27.5%

資料：横浜市都市経営局推計(2026年以降は参考値、まちづくり調整局による独自推計)

図8 都心区（例：神奈川区）における人口推計

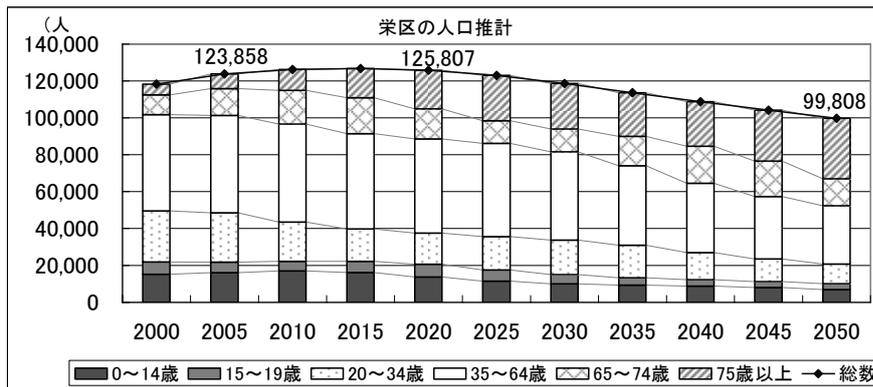


- ・人口のピークは2030年頃で、252,420人。
- ・2005年と比較し、2050年では6.7%増。
- ・2020年の段階の高齢化率は22.3%

	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
総数(人)	210,724	224,726	236,818	244,498	249,268	251,996	253,010	252,420	250,160	246,009	239,881
0～14歳	11.9%	11.3%	11.0%	10.2%	8.9%	7.4%	6.4%	5.9%	5.7%	5.4%	4.9%
15～19歳	5.4%	4.1%	3.6%	3.6%	3.6%	3.5%	3.0%	2.4%	2.0%	1.9%	1.9%
20～34歳	27.2%	26.3%	22.6%	17.8%	15.2%	14.6%	14.5%	13.7%	12.1%	10.2%	8.7%
35～64歳	39.9%	41.2%	44.1%	47.2%	49.9%	51.3%	50.8%	48.7%	45.5%	41.6%	39.1%
65～74歳	9.5%	9.5%	9.8%	11.2%	11.0%	10.0%	11.2%	14.5%	17.9%	20.4%	19.7%
75歳以上	6.2%	7.6%	9.0%	10.0%	11.3%	13.3%	14.1%	14.8%	16.7%	20.5%	25.7%

資料：横浜市都市経営局推計（2026年以降は参考値、まちづくり調整局による独自推計）

図9 郊外にある区（例：栄区）の人口推計（人口減）

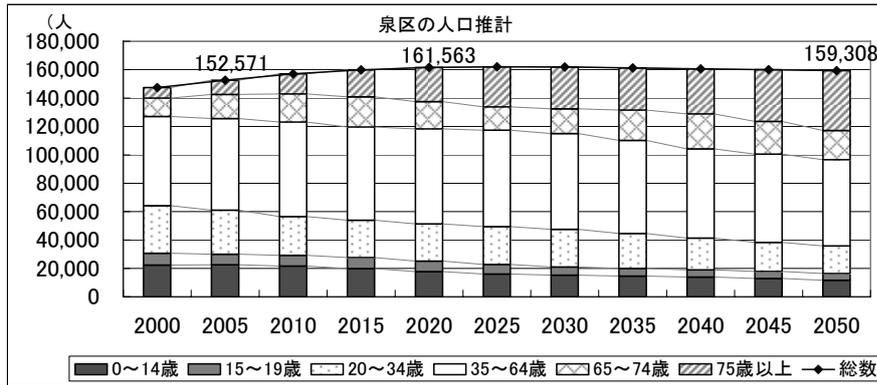


- ・人口のピークは2015年頃で、126,295人。
- ・2005年と比較し、2050年では19.4%減。
- ・2020年の段階の高齢化率は25.7%

	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
総数(人)	118,315	123,858	126,295	126,819	125,807	123,018	118,680	113,652	108,719	104,134	99,808
0～14歳	12.8%	13.0%	13.4%	12.8%	10.9%	9.3%	8.4%	8.1%	8.0%	7.7%	6.8%
15～19歳	5.6%	4.6%	4.2%	4.7%	5.4%	4.9%	4.2%	3.6%	3.3%	3.2%	3.2%
20～34歳	23.5%	21.6%	16.9%	13.9%	13.5%	14.7%	15.8%	15.5%	13.5%	11.8%	10.7%
35～64歳	44.1%	42.6%	42.0%	40.7%	40.7%	41.1%	40.3%	37.9%	34.6%	32.6%	31.6%
65～74歳	9.1%	11.8%	14.5%	15.4%	12.9%	10.0%	10.5%	14.1%	18.3%	18.4%	14.8%
75歳以上	4.9%	6.4%	9.0%	12.6%	16.7%	20.0%	20.8%	20.8%	22.2%	26.5%	32.9%

資料：横浜市都市経営局推計（2026年以降は参考値、まちづくり調整局による独自推計）

図 10 郊外にある区（例：泉区）の人口推計

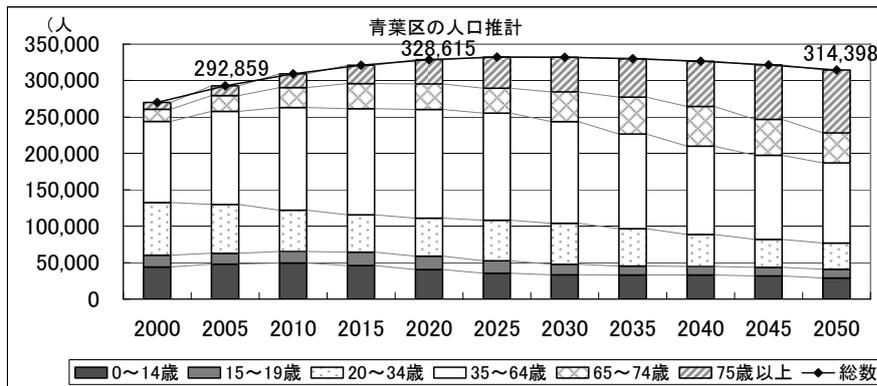


- ・人口のピークは2025年頃で、162,073人。
- ・2005年と比較し、2050年では4.4%増。人口変動が少ない。
- ・2020年の段階の高齢化率は26.8%

	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
総数(人)	147,370	152,571	156,989	159,926	161,563	162,073	161,823	161,183	160,582	159,979	159,308
0～14歳	15.2%	14.8%	13.8%	12.4%	11.0%	10.0%	9.4%	9.1%	8.7%	8.1%	7.3%
15～19歳	5.6%	5.0%	4.8%	4.9%	4.7%	4.1%	3.6%	3.3%	3.2%	3.1%	3.0%
20～34歳	22.8%	20.3%	17.4%	16.4%	16.2%	16.4%	16.3%	15.3%	13.9%	12.8%	12.2%
35～64歳	42.6%	42.3%	42.4%	41.0%	41.4%	41.9%	41.7%	40.6%	39.1%	38.8%	38.2%
65～74歳	8.8%	11.1%	12.6%	13.3%	12.0%	10.2%	10.8%	13.3%	15.3%	14.4%	12.8%
75歳以上	5.0%	6.5%	9.0%	11.9%	14.8%	17.4%	18.1%	18.4%	19.8%	22.8%	26.5%

資料：横浜市都市経営局推計（2026年以降は参考値、まちづくり調整局による独自推計）

図 11 郊外にある区（例：青葉区）の人口推計（当面人口増）



- ・人口のピークは2025年頃で、332,120人。
- ・2005年と比較し、2050年では7.4%増。
- ・2020年の段階の高齢化率は20.8%

	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
総数(人)	270,044	292,859	309,162	320,988	328,615	332,120	332,092	329,958	326,550	321,491	314,398
0～14歳	16.4%	16.5%	16.1%	14.4%	12.3%	10.7%	10.1%	10.1%	10.2%	9.9%	9.2%
15～19歳	6.0%	5.0%	5.1%	5.7%	5.7%	5.1%	4.3%	3.7%	3.5%	3.7%	3.8%
20～34歳	26.7%	22.9%	18.3%	16.0%	15.8%	16.8%	17.0%	15.5%	13.5%	12.0%	11.4%
35～64歳	41.2%	43.6%	45.6%	45.3%	45.4%	44.3%	42.0%	39.3%	37.0%	35.8%	35.0%
65～74歳	6.2%	7.4%	8.9%	10.8%	10.7%	10.2%	12.3%	15.3%	16.7%	15.3%	13.1%
75歳以上	3.5%	4.6%	6.1%	7.8%	10.1%	12.9%	14.4%	16.0%	19.0%	23.3%	27.4%

資料：横浜市都市経営局推計（2026年以降は参考値、まちづくり調整局による独自推計）

③外国人居住者の動向

- 外国人登録者数は平成16年までに約6.8万人に増加している（総人口の約2%）
- 横浜市における外国人居住者の割合は全国平均より高い
- 特に中国籍の登録者の増加が顕著に見られる（登録者全体の約34%）
- 居住地は中区、南区が中心。西部に東南アジア系の外国人居住者が多い

- ・外国人登録者数は、平成16年に約6.8万人で、昭和63年から平成16年までに137%増加率となっている。総人口に占める割合も増加し、平成16年では約2%となっている。（図12、表4）
- ・外国人登録者が増加している国籍は中国で、昭和63年と平成15年を比較すると、約3倍となっている。
- ・国籍別に見ると中国（33.9%）、韓国及び朝鮮（23.5%）、フィリピン（10.2%）など、アジアの国々の占める割合が高い。（表6）
- ・外国人登録者数が多い区は、鶴見区、中区及び南区で、3区の中国人、韓国及び朝鮮人の合計は全外国人登録者の約25%を占めている。（表6）

図12 外国人登録者数の変遷（総数及び上位5位）（横浜市）

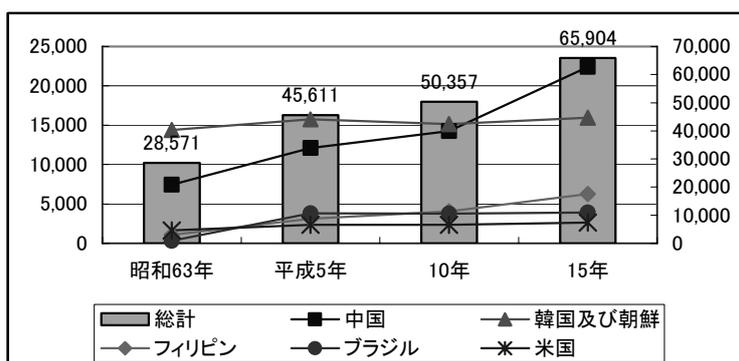


表4 外国人登録者数の総人口に占める割合（横浜市）

		昭和63年	平成5年	平成10年	平成15年
外国人登録者総計	横浜市	28,571	45,611	50,357	65,904
	全国	941,005	1,320,748	1,512,116	1,915,030
	全国比	3.0%	3.5%	3.3%	3.4%
総人口	横浜市	3,158,125	3,291,144	3,372,228	3,531,881
	全国	122,745,000	124,938,000	126,486,000	127,619,000
	全国比	2.6%	2.6%	2.7%	2.8%
総人口に占める外国人登録者の割合	横浜市	0.9%	1.4%	1.5%	1.9%
	全国	0.8%	1.1%	1.2%	1.5%
外国人登録者増加割合（S63：1）	横浜市	1	1.60	1.76	2.31
	全国	1	1.40	1.61	2.04

出典：横浜市 HP・法務省 HP

表5 国籍別外国人登録者数

		総人口	外国人登録人口・比率	1位	2位	3位	4位	5位
横浜市	H15	3,531,881	65,904 1.9%	中国	韓国・朝鮮	フィリピン	ブラジル	米国
				22,398 34.0%	15,949 24.2%	6,273 9.5%	3,926 6.0%	2,653 4.0%
	H10	3,372,228	50,357 1.5%	韓国・朝鮮	中国	フィリピン	ブラジル	米国
				15,138 30.1%	14,246 28.3%	4,058 8.1%	3,774 7.5%	2,345 4.7%
	H5	3,291,144	45,611 1.4%	韓国・朝鮮	中国	ブラジル	フィリピン	米国
				15,736 34.5%	12,117 26.6%	3,826 8.4%	3,132 6.9%	2,353 5.2%
	S63	3,158,125	28,571 0.9%	韓国・朝鮮	中国	米国	フィリピン	英国
				14,404 50.4%	7,442 26.0%	1,623 5.7%	1,061 3.7%	646 2.3%
全国	H15	127,619,000	1,915,030 1.5%	韓国・朝鮮	中国	ブラジル	フィリピン	ペルー
				613,791 32.1%	462,396 24.1%	274,700 14.3%	185,237 9.7%	53,649 2.8%
	H10	126,486,000	1,512,116 1.2%	韓国・朝鮮	中国	ブラジル	フィリピン	米国
				638,828 42.2%	272,230 18.0%	222,217 14.7%	105,308 7.0%	42,774 2.8%

出典：法務省 HP

表6 横浜市区別の外国人登録者数（平成16年10月末）

	総人口	外国人登録人口		1位	2位	3位	4位	5位	
			%						
横浜市	3,557,366	67,707	1.9	中国	韓国・朝鮮	フィリピン	ブラジル	米国	
				22,963	15,878	6,900	3,864	2,698	
区別	鶴見区	263,722	7,948	3.0	韓国・朝鮮	中国	ブラジル	フィリピン	ペルー
				1,931	1,703	1,512	916	535	
	神奈川区	220,883	3,968	1.8	中国	韓国・朝鮮	フィリピン	米国	ブラジル
				1,542	1,216	330	115	72	
	西区	83,812	2,510	3.0	中国	韓国・朝鮮	フィリピン	ペルー	米国
				1,160	680	221	53	45	
	中区	137,469	14,690	10.7	中国	韓国・朝鮮	フィリピン	米国	英国
				6,180	2,915	1,377	1,032	582	
	南区	197,368	6,496	3.3	中国	韓国・朝鮮	フィリピン	タイ	ブラジル
				2,322	2,106	889	224	95	
	港南区	223,110	2,000	0.9	中国	韓国・朝鮮	フィリピン	ブラジル	米国
				653	577	229	123	72	
	保土ヶ谷区	204,836	3,259	1.6	中国	韓国・朝鮮	フィリピン	米国	タイ
				1,452	844	323	84	67	
	旭区	253,299	2,039	0.8	中国	韓国・朝鮮	フィリピン	米国	カンボジア
				744	506	230	68	86	
	磯子区	163,194	3,038	1.9	中国	韓国・朝鮮	ブラジル	フィリピン	ペルー
				1,036	692	366	252	203	
金沢区	208,447	2,519	1.2	中国	韓国・朝鮮	ペルー	ブラジル	フィリピン	
			598	517	398	312	197		
港北区	307,613	4,509	1.5	中国	韓国・朝鮮	フィリピン	米国	ブラジル	
			1,074	1,153	486	264	210		
緑区	169,263	2,093	1.2	中国	韓国・朝鮮	フィリピン	ブラジル	ペルー	
			747	353	307	235	55		
青葉区	290,256	3,198	1.1	中国	韓国・朝鮮	米国	フィリピン	英国/カナダ	
			968	697	246	229	91		
都筑区	173,970	2,257	1.3	韓国・朝鮮	中国	ブラジル	フィリピン	ドイツ	
			520	357	284	219	179		
戸塚区	259,170	2,747	1.1	中国	韓国・朝鮮	フィリピン	ブラジル	米国	
			1,031	487	318	301	90		
栄区	123,500	902	0.7	韓国・朝鮮	中国	フィリピン	ベトナム	ブラジル	
			241	231	84	82	50		
泉区	151,713	2,275	1.5	中国	ベトナム	韓国・朝鮮	カンボジア	フィリピン	
			768	602	214	165	142		
瀬谷区	125,741	1,259	1.0	中国	韓国・朝鮮	フィリピン	ベトナム	カンボジア	
			397	229	151	149	59		

出典：横浜市 HP

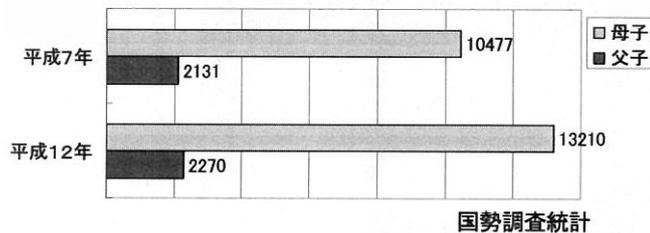
④母子・父子家庭の状況

●ひとり親世帯は増加傾向にある（平成7～平成12年間で母子家庭：26%増、父子家庭：6.5%増）

ひとり親世帯数の推移

- ・本市母子世帯数は、平成7年～平成12年までの5年間で26%の増となっている。一方、本市父子世帯数の同期間の伸び率は6.5%となっている。（図13）
- ・全国母子世帯数の同期間の伸び率は18%、父子世帯数の同期間の伸び率は5.7%であり、横浜市において伸び率が高くなっている。

図13 ひとり親世帯数の推移（横浜市）



出典：横浜市母子家庭等自立支援計画

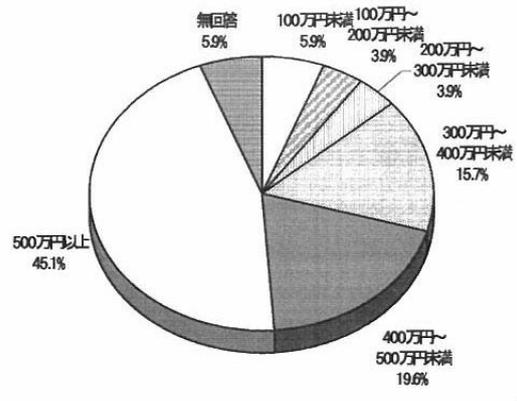
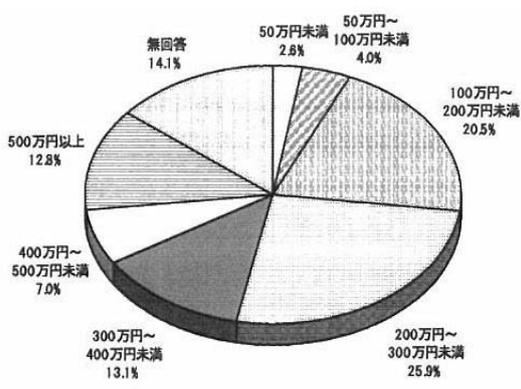
世帯の収入

- ・市調査では、母子世帯の年収は、約半数の世帯（53%）が300万円未満という状況である。（図14）
 （国民生活基礎調査の「H13年中の所得」では母子世帯の平均所得は243.5万円で、これに対し児童のいる全世帯の平均所得は727.2万円。）
- ・父子世帯の年収は、200万円未満が10%、500万円以上が45%という状況である。

図14 ひとり親世帯の収入（横浜市）

（母子世帯）

（父子世帯）



出典：横浜市母子家庭等自立支援計画

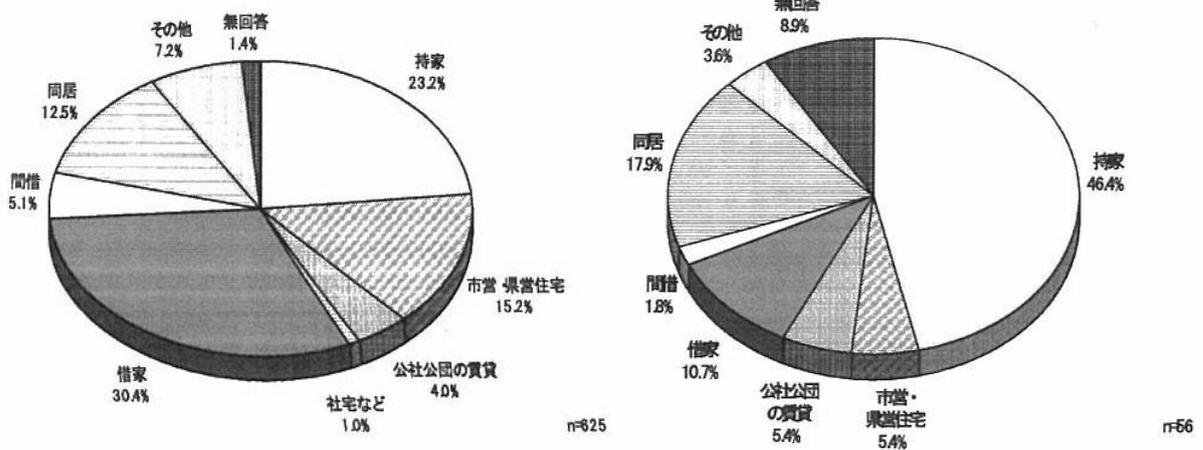
住居の状況

- ・市調査では、母子世帯においては、民間借家・間借と、公営住宅・公社公団住宅・社宅で56%である。
- ・「ひとり親世帯になった時困った事」という質問で、23%の人が「公営住宅に入居できない」、12%の人は「現在も困っている」となっている。
- ・父子世帯では、持ち家が46%という状況である。（図15）

図15 ひとり親世帯の住宅（横浜市）

（母子世帯）

（父子世帯）



出典：横浜市母子家庭等自立支援計画

⑤ホームレスの実態

- 大都市の中では、ホームレスは少ない
- 家賃やローンが払えなくなったこともホームレスの理由の一つとなっている

横浜市のホームレスの状況

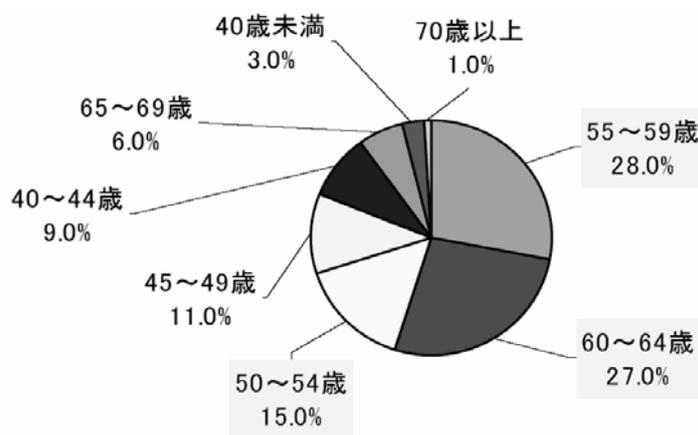
～「横浜市ホームレスの自立の支援等に関する実施計画」H16.10

※以下の内容は、上記の計画から抜粋

- 1) ホームレス概数調査結果（平成15年1月から2月にかけて実施）
 - ・調査の結果、全国のホームレス数は25,296人（うち、横浜市は470人）。
 - ・指定都市（東京都23区含む）別では、多い都市から、大阪市(6,603人)、東京都23区(5,927人)、名古屋市(1,788人)、川崎市(829人)、京都市(624人)、福岡市(607人)に次いで、横浜市となっている。

- 2) 横浜市におけるホームレスの生活実態調査結果（100人を対象に実施）
 - i. 年齢
 - ・ホームレスの平均年齢は55.3歳。また、50歳から64歳までが70.0%を占める。

図16 ホームレスの年齢構成（横浜市）

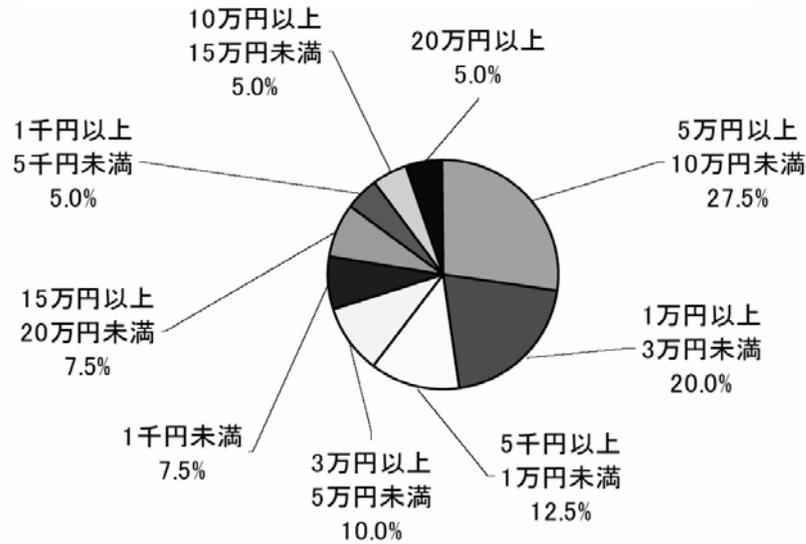


出典：横浜市ホームレスの自立の支援等に関する実施計画

ii. 収入状況

- ・仕事と収入の状況については、仕事をしていると回答した者は40.0%。
- ・月収は5万円以上10万円未満が27.5%と最も多く、次いで1万円以上3万円未満が20.0%となっている。

図17 ホームレスの収入状況（横浜市）

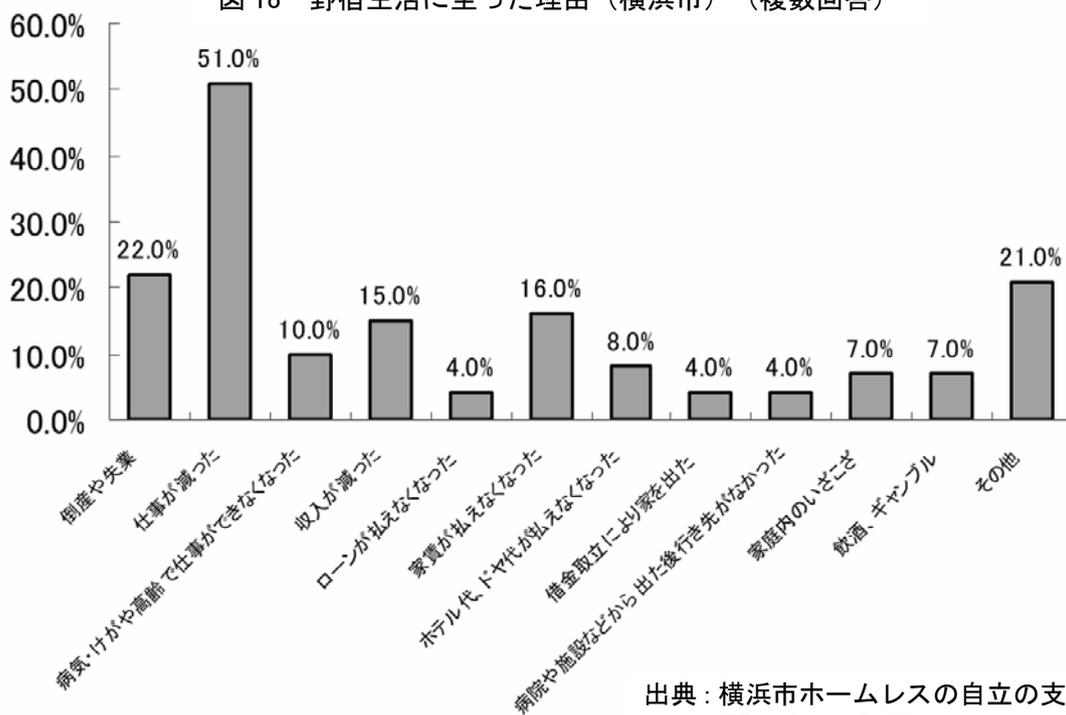


出典：横浜市ホームレスの自立の支援等に関する実施計画

iii. 野宿までのいきさつ

- ・野宿に至った理由としては、「仕事が減った」が51.0%、「倒産・失業」が22.0%と多い一方で、「家賃が払えなくなった」「ローンが払えなくなった」といった住居費負担を理由とするものも見られる。

図18 野宿生活に至った理由（横浜市）（複数回答）

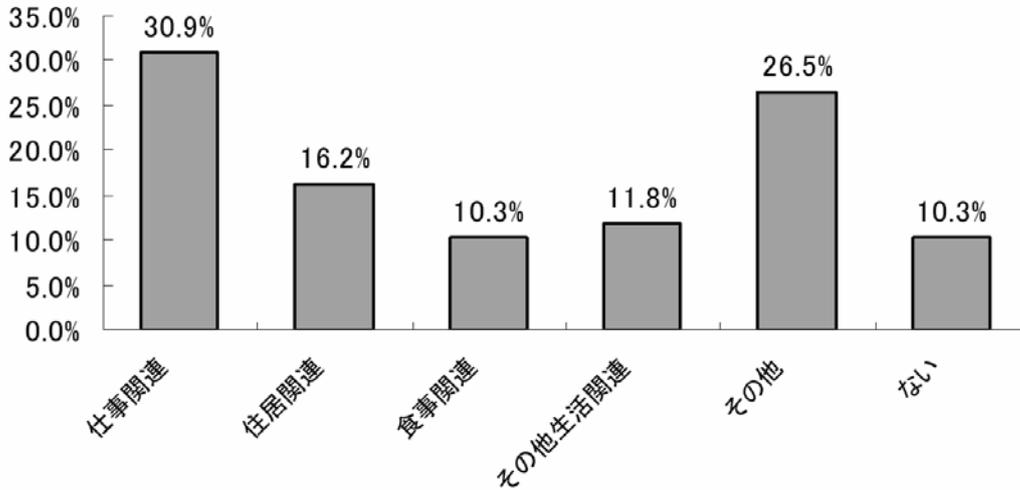


出典：横浜市ホームレスの自立の支援等に関する実施計画

iv. 行政への要望・意見

- ・仕事関連が 30.9%、住居関連が 16.2%となっている。

図 19 行政への要望・意見（横浜市）（複数回答）



出典：横浜市ホームレスの自立の支援等に関する実施計画

3) ホームレス対策の推進方策（出典：横浜ホームレスの自立の支援等に関する実施計画）

i. 基本的考え方

- ・ホームレス対策を実施するにあたっては、このような要素、要因を踏まえ次のことを横浜市の基本的な考え方とする。
 - ホームレスの人たちが、自らの意志により、安定した生活が営め、ホームレスから脱却し自立できるよう支援する。
 - 寿地区を中心とした不安定な就労層をホームレスにさせないための支援等を行う。
 - ホームレスの人たちの基本的人権を尊重し、広報活動等を行いホームレスの人権擁護に努めるとともに、地域の環境改善や、ホームレス、市民相互の安全・安心の確保を行う。

ii. 居住場所の確保

- ・自立支援施設における支援の結果、地域社会で自立した生活を営むことが可能となったにもかかわらず、住所がないこと、保証人が確保できないことなどから、民間賃貸住宅などへの入居が困難な状況が多く見られるため、その支援を行う体制の確保が必要である。
- ・自立支援施設において、民間住宅に入居する際に、保証人が確保できないホームレス等に対して、全日本不動産協会横浜支部から派遣された住宅相談員による保証人の必要ない賃貸物件の相談等を行う。
- ・自立支援施設退所後の居所設定のために、個々のニーズに合った民間住宅の情報提供に努める。
- ・保証人が確保できない等を理由に、民間住宅への入居に困窮しているホームレス自立支援施設退所予定者に対し、「横浜市民間住宅あんしん入居事業」を実施し、入居の機会の確保及び安定した居住の継続を図る。

(2) 住宅・住宅需要の動向

①住宅の所有関係の状況

●住宅ストックは世帯数を上回っている（空家率 9.7%）

- ・市の住宅ストックの状況を概観すると、平成 15 年の空き家率は 9.7%と他の大都市に比べ低い。（表 7）
- ・持家率は 56.1%であり、政令指定都市及び東京都・区部の中では、高い値である。（表 8）

表 7 住宅総数と空き家率の大都市比較※

都市	住宅総数								空家率 (b/a)
	総数 (a)	居住世帯あり			居住世帯なし				
		総数	同居世帯 なし	同居世帯 あり	総数	一時現在 者のみ	空き家 (b)	建築中	
札幌市	879,900	767,800	762,100	5,700	112,200	3,900	106,800	1,400	12.1%
仙台市	495,900	424,800	423,400	1,400	71,100	2,200	68,100	800	13.7%
さいたま市	459,100	412,200	407,400	4,800	46,900	2,400	42,700	1,800	9.3%
千葉市	407,800	345,900	343,900	1,900	61,900	2,800	58,700	400	14.4%
特別区部	4,407,100	3,842,400	3,813,400	29,000	564,700	65,600	491,500	7,600	11.2%
横浜市	1,537,400	1,375,000	1,361,700	13,300	162,400	10,400	148,800	3,200	9.7%
川崎市	602,200	536,500	533,200	3,300	65,700	2,300	62,000	1,400	10.3%
名古屋市	1,054,400	897,700	890,600	7,000	156,700	9,800	144,600	2,200	13.7%
京都市	733,000	625,300	622,000	3,300	107,700	9,100	97,100	1,500	13.2%
大阪市	1,458,000	1,186,900	1,184,700	2,200	271,100	14,100	255,400	1,600	17.5%
神戸市	715,500	619,300	615,500	3,800	96,200	3,800	91,400	900	12.8%
広島市	537,500	461,700	457,800	3,800	75,800	2,600	72,400	900	13.5%
北九州市	468,100	405,300	403,300	2,000	62,800	2,300	60,100	400	12.8%
福岡市	703,300	619,900	617,600	2,300	83,400	6,200	76,700	500	10.9%

資料：平成 15 年住宅・土地統計調査

表 8 住宅の所有関係の大都市比較

都市	総数	持ち家		借家		公営の借家		公団・公社の借家		民営借家		給与住宅	
		総数	割合	総数	割合	総数	割合	総数	割合	総数	割合	総数	割合
札幌市	767,800	370,600	48.3%	373,800	48.7%	31,100	4.1%	9,100	1.2%	306,400	39.9%	27,300	3.6%
仙台市	424,800	199,200	46.9%	211,400	49.8%	12,200	2.9%	5,300	1.2%	175,600	41.3%	18,200	4.3%
さいたま市	412,200	231,800	56.2%	157,300	38.2%	8,600	2.1%	8,600	2.1%	120,300	29.2%	19,700	4.8%
千葉市	345,900	204,100	59.0%	133,000	38.5%	9,900	2.9%	29,800	8.6%	78,500	22.7%	14,800	4.3%
特別区部	3,842,400	1,662,300	43.3%	1,946,900	50.7%	183,900	4.8%	127,100	3.3%	1,479,900	38.5%	155,900	4.1%
横浜市	1,375,000	772,000	56.1%	567,500	41.3%	44,500	3.2%	48,800	3.5%	416,400	30.3%	57,800	4.2%
川崎市	536,500	233,800	43.6%	277,200	51.7%	20,200	3.8%	10,100	1.9%	222,800	41.5%	24,200	4.5%
名古屋市	897,700	408,000	45.4%	463,900	51.7%	75,800	8.4%	28,900	3.2%	323,400	36.0%	35,800	4.0%
京都市	625,300	328,700	52.6%	266,100	42.6%	24,400	3.9%	17,000	2.7%	214,100	34.2%	10,500	1.7%
大阪市	1,186,900	485,400	40.9%	646,300	54.5%	107,400	9.0%	35,500	3.0%	482,000	40.6%	21,500	1.8%
神戸市	619,300	347,400	56.1%	260,000	42.0%	59,400	9.6%	33,300	5.4%	151,700	24.5%	15,600	2.5%
広島市	461,700	230,400	49.9%	220,500	47.8%	22,000	4.8%	2,100	0.5%	175,800	38.1%	20,600	4.5%
北九州市	405,300	216,600	53.4%	182,600	45.1%	37,300	9.2%	15,500	3.8%	116,900	28.8%	12,900	3.2%
福岡市	619,900	236,500	38.2%	363,500	58.6%	33,000	5.3%	31,200	5.0%	277,100	44.7%	22,200	3.6%
計	12,520,700	5,926,800	47.3%	6,070,000	48.5%	669,700	5.3%	402,300	3.2%	4,540,900	36.3%	457,000	3.6%

資料：平成 15 年住宅・土地統計調査

※ 平成 17 年より、静岡市も政令指定都市となっているが、ここでは平成 15 年のデータとして、静岡市を除いた表としている（以下 同様）

②世代別等居住状況

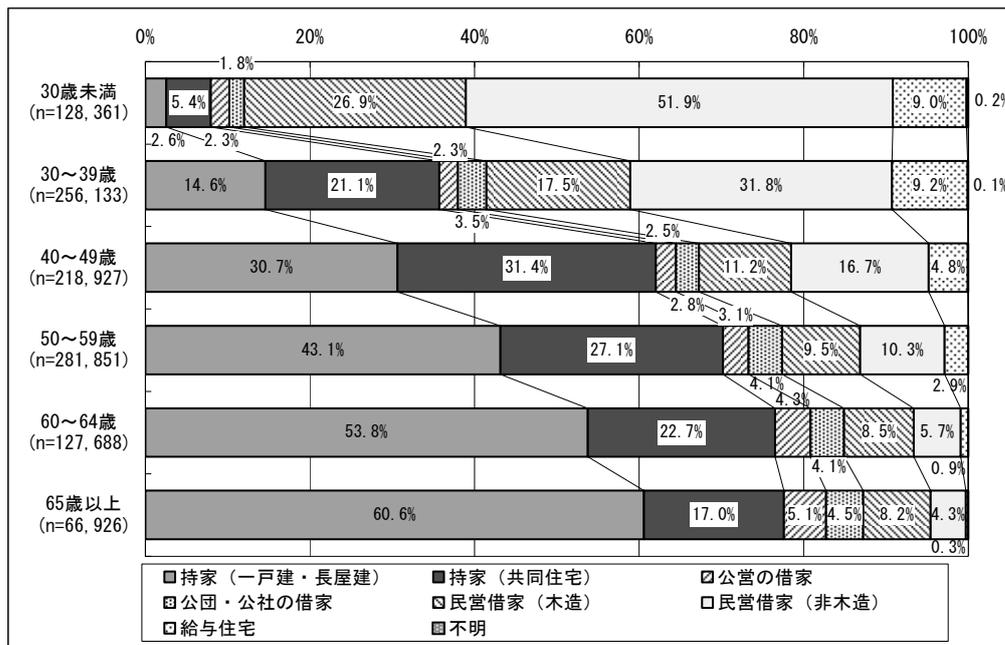
- 30歳代や借家居住のファミリー世帯と高齢者世帯との居住状況の格差が存在する
- 世帯主が65歳以上の世帯では、77.6%が持ち家となっている
- ファミリー世帯の多い40歳代、30歳代では借家の割合が多い（特に30歳代では64.3%）
- 持ち家に居住する高齢者のいる世帯においては誘導居住水準以上のものが多く、逆にファミリー世帯では最低居住水準未満のもの占める割合が高い
- 民営借家では、建築時期が古いものほど最低居住水準未満世帯の比率が高い

・住宅の所有関係を世帯主年齢別にみると、持ち家率は世代ごとに大きく異なっている。世帯主が30歳代の世帯では、持ち家が合計35.7%に過ぎないのに対し、65歳以上の世帯では持ち家が合計77.6%に達している。また、世帯主が30歳代、40歳代の世帯では、持ち家（共同住宅）の占める割合が持ち家（一戸建・長屋建）を上回っている。

（図20）

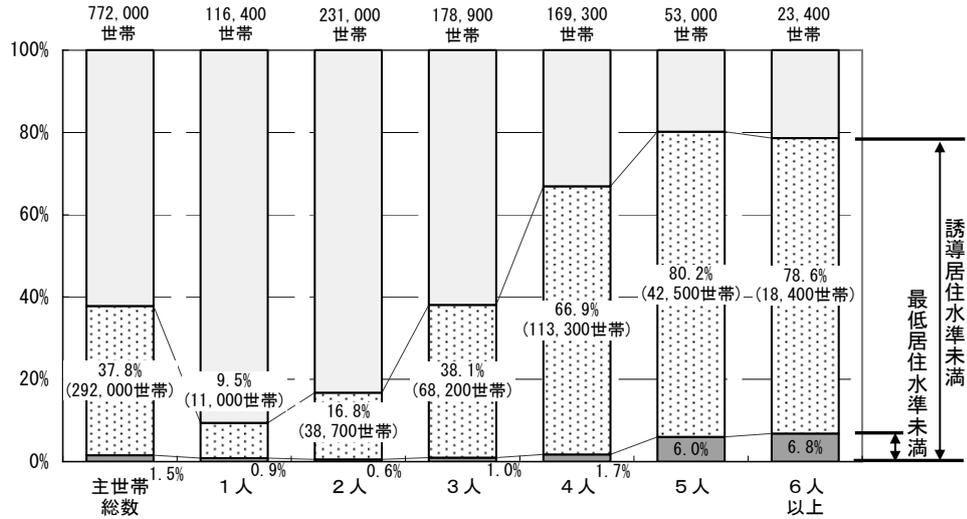
- ・居住世帯の居住水準をみると、借家に居住する世帯人員5人以上（ファミリー世帯等）の世帯で、最低居住水準未満の比率が20%を上回っている。（図22）
- ・高齢者がいる世帯のうち持ち家に居住する世帯には、誘導居住水準以上の単身・夫婦のみ世帯が多く、借家居住の世帯人数4人以上の世帯（ファミリー世帯）との格差は大きい。（図22、図23）
- ・借家の種類別に居住水準の達成状況をみると、民営借家では建築時期が古いほど最低居住水準未満世帯の比率が高く、特に、共同住宅・木造の昭和55年以前に建築された住宅では25.5%となっている。（図24）

図20 世帯主年齢別住宅の所有関係別世帯の割合（横浜市）



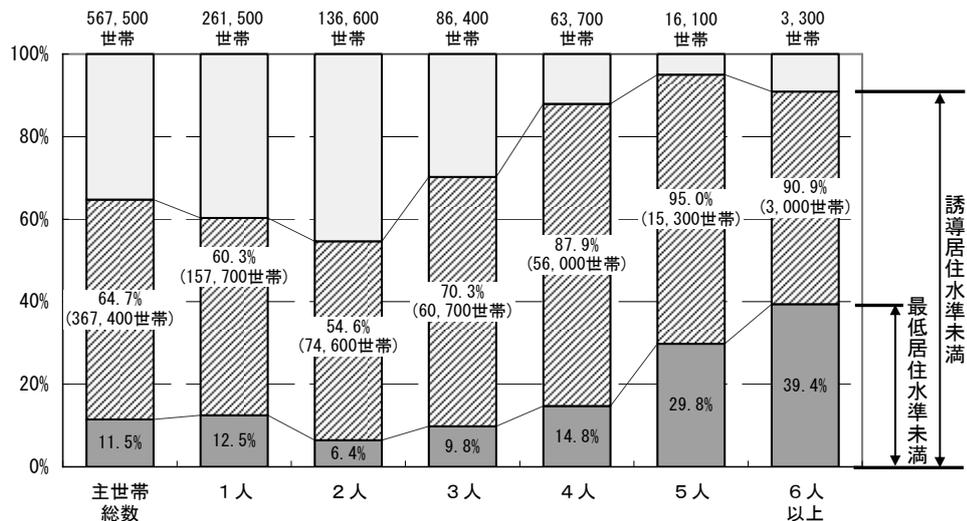
平成15年住宅・土地統計調査

図 21 持家の世帯人員別居住水準未達世帯の割合（横浜市）



資料：平成 15 年住宅・土地統計調査
 ※誘導居住水準未達のパーセント値は最低居住水準未達を含む。

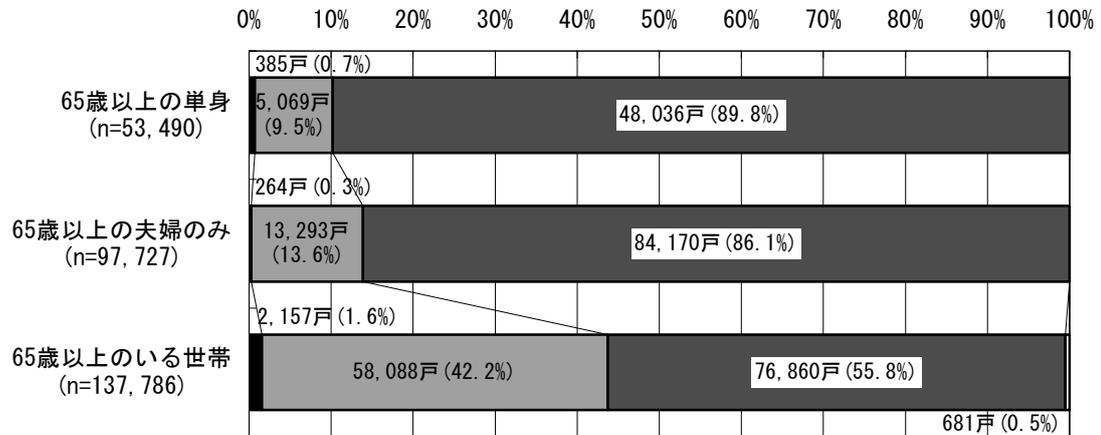
図 22 借家の世帯人員別居住水準未達世帯の割合（横浜市）



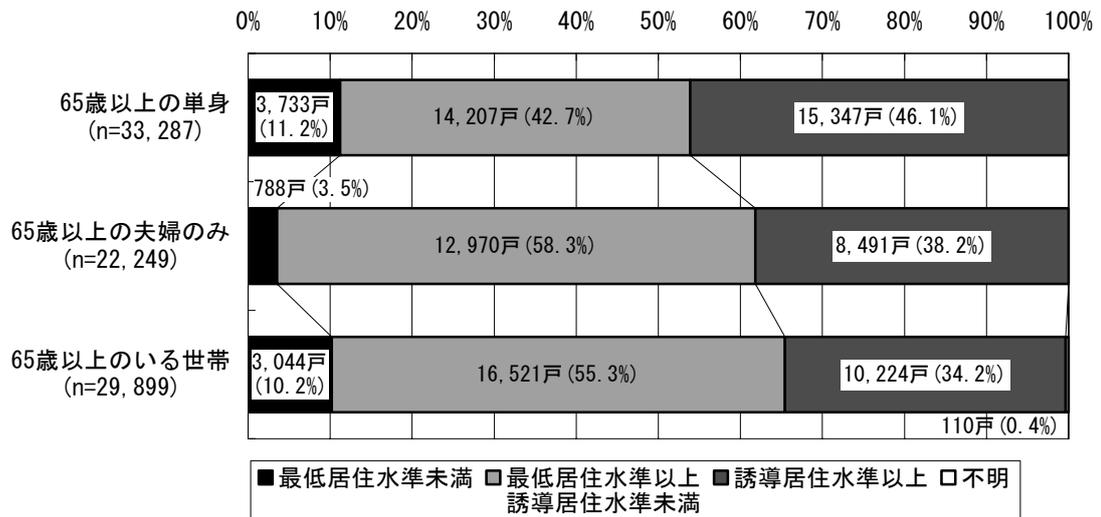
資料：平成 15 年住宅・土地統計調査
 ※誘導居住水準未達のパーセント値は最低居住水準未達を含む。

図 23 高齢者がいる世帯の居住水準（横浜市）

持ち家

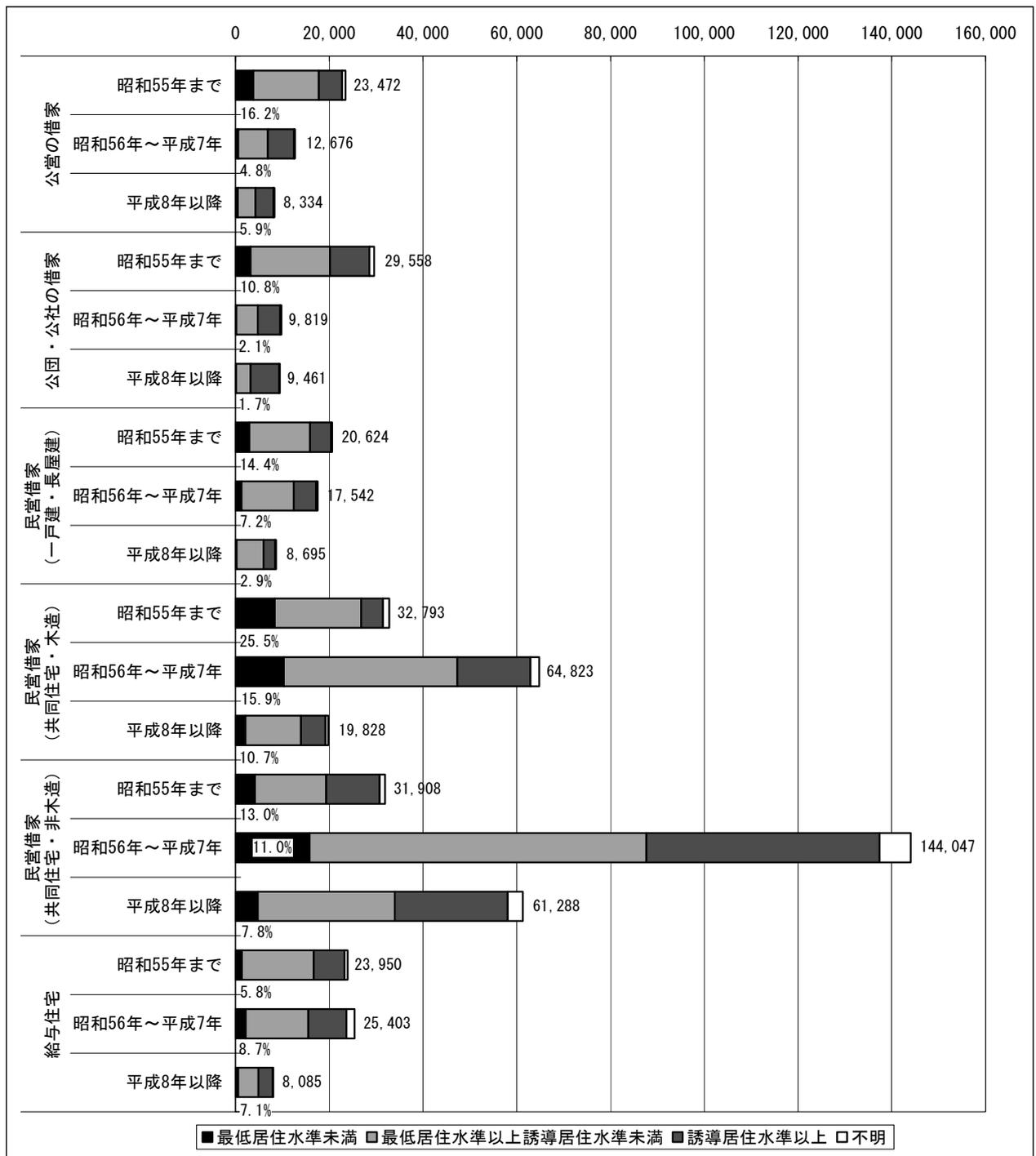


借家



資料：平成 15 年住宅・土地統計調査

図 24 借家の種類別建築時期別居住水準（横浜市）



資料：平成15年住宅・土地統計調査

③住宅の性能の状況

- 住宅ストックの中で、一戸建・長屋建の持家が占める比率は高い（36%）
- このうち築 25 年以上のものが約 4 割程度を占める
- 持家（共同住宅）は約 29.2 万戸（全ストックの 21.7%）、このうち約 7.0 万戸が築 25 年以上となっている
- 民営借家（共同住宅）は約 36.6 万戸（全ストックの 27.2%）、このうち約 6.5 万戸が築 25 年以上となっている

- ・市内の住宅ストックの内訳を所有関係と建て方別にみると、持家（一戸建・長屋建）の比率が全ストックの 35.9%と高い。
- ・このうち、昭和 55 年以前に建築された築 25 年超のものが約 4 割程度（全ストックの 14.7%）を占めている。これらの主に高度経済成長期に建設された一戸建等の持家が更新時期を迎えている。また、持家（共同住宅）も約 29.2 万戸と全ストックの 21.7%を占め、うち約 7.0 万戸（全ストックの 5.2%）が築 25 年超の建物である。
- ・民営借家（共同住宅）は約 36.6 万戸あるが、うち約 6.5 万戸（全ストックの 4.8%）が築 25 年超の建物である。（図 25）

図 25 建て方別所有関係別住宅数（うち昭和 55 年以前建築）（横浜市）

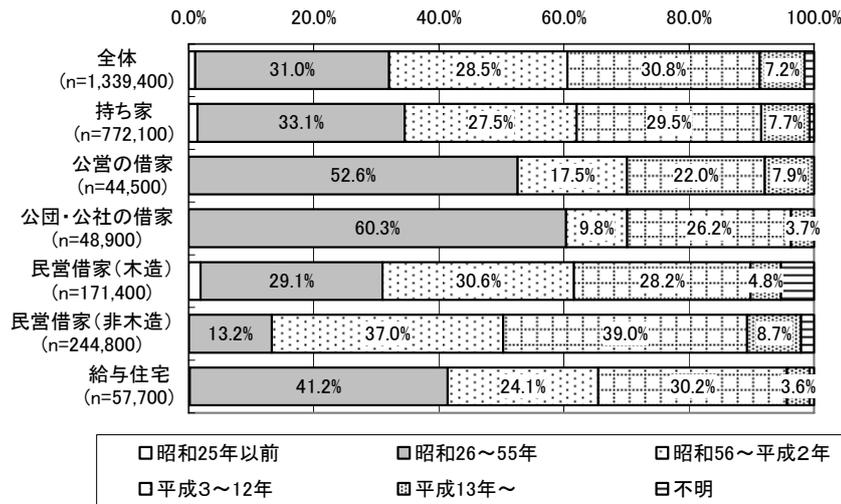
持家 777,702 (57.8%)	うち 昭和 55 年以前 197,837 (14.7%)	一戸建・長屋建 483,047 (35.9%)	
	うち 昭和 55 年以前 70,462 (5.2%)	共同住宅 292,303 (21.7%)	その他 2,352 (0.2%) うち昭和 55 年以前 1,039 (0.1%)
公的借家 93,318 (6.9%)	うち昭和 55 年以前 23,472 (1.7%)	公営借家 44,481 (3.3%)	
	うち昭和 55 年以前 29,558 (2.2%)	公団・公社の借家 48,837 (3.6%)	
民営借家 416,604 (31.0%)	うち昭和 55 年以前 20,624 (1.5%)	一戸建・長屋建 49,486 (3.7%)	
	うち 昭和 55 年以前 64,701 (4.8%)	共同住宅 366,096 (27.2%)	その他 1,022 (0.1%) うち昭和 55 年以前 383 (0.0%) 一戸建・長屋建 3,325 (0.2%) うち昭和 55 年以前 998 (0.1%)
給与住宅 57,849 (4.3%)	うち昭和 55 年以前 22,653 (1.7%)	共同住宅 53,771 (4.0%)	
			その他 753 (0.1%) うち昭和 55 年以前 299 (0.0%)

資料：平成 15 年住宅・土地統計調査

- 新耐震基準制定前に建築された住宅はストック全体の3割強を占める
- 木造住宅耐震診断では79.2%が「危険」「やや危険」となっている
- 持ち家に比べ、借家で「高齢者のための設備あり」の世帯の比率は低い

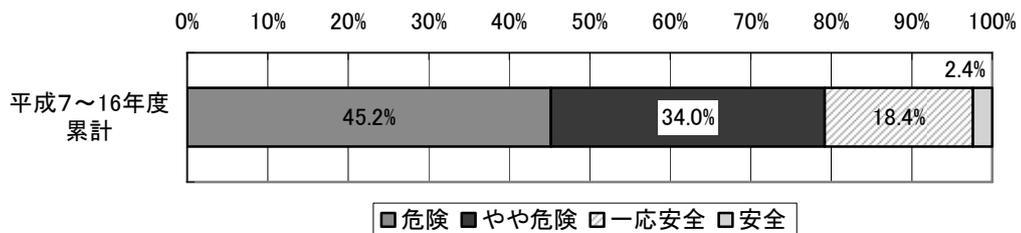
- ・住宅ストック全体をみると、新耐震基準制定前に建築された住宅は3割強にのぼっている。(図26)
 - ・平成16年度末までに市で持家住宅に対して行っている耐震診断の受検戸数は木造住宅で15,920戸、マンションで46,218戸となっており、新耐震以前の持家住宅建築戸数(木造戸建住宅24万戸、マンション(※)6万4千戸)に比べ特に木造住宅において数が少ない。このうち木造住宅耐震診断の判定結果をみると、「危険」と「やや危険」をあわせて79.2%を占めており、耐震の面で問題があると言える。(図27)
 - ・平成15年の住宅・土地統計調査をみると、「高齢者のための設備あり」は持ち家の53.3%に対し、借家は18.7%と低い。(図28)
- (※ マンションとは非木造、共同住宅、三階建て以上の住宅を言う)

図26 住宅の所有関係別建築時期(横浜市)



資料：平成15年住宅・土地統計調査

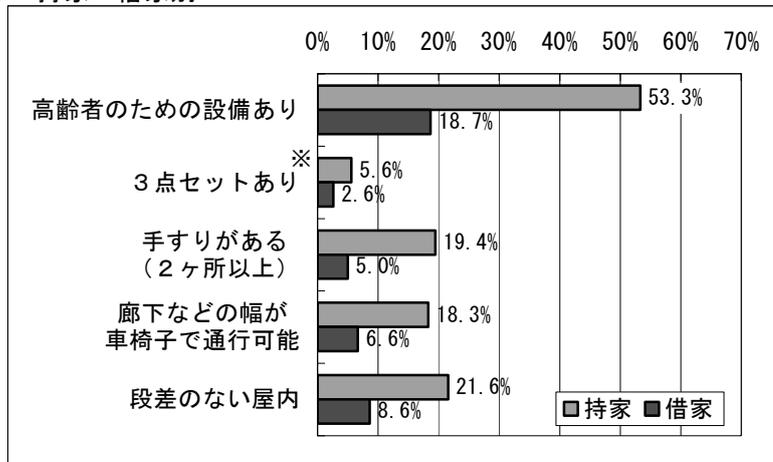
図27 木造住宅耐震診断 平成16年度結果(横浜市)



資料：横浜市まちづくり調整局 木造耐震診断結果

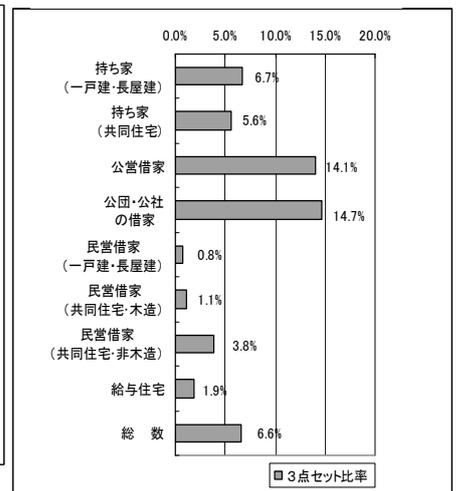
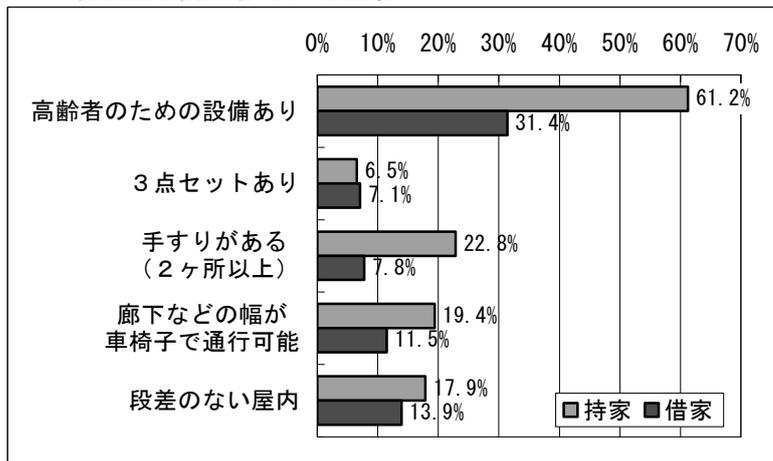
図 28 高齢者のための設備がある主世帯の比率（横浜市）

1) 持家・借家別

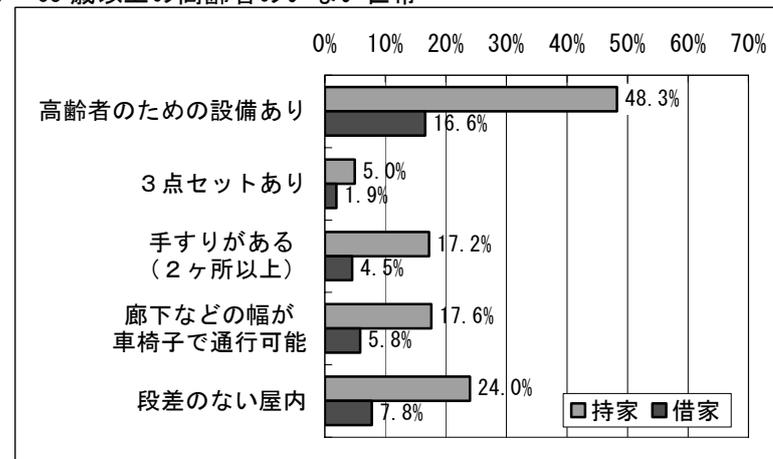


(参考) 3点セットあり比率 (高齢者のいる世帯)

2) 65歳以上の高齢者のいる世帯



3) 65歳以上の高齢者のいない世帯



資料：平成 15 年住宅・土地統計調査

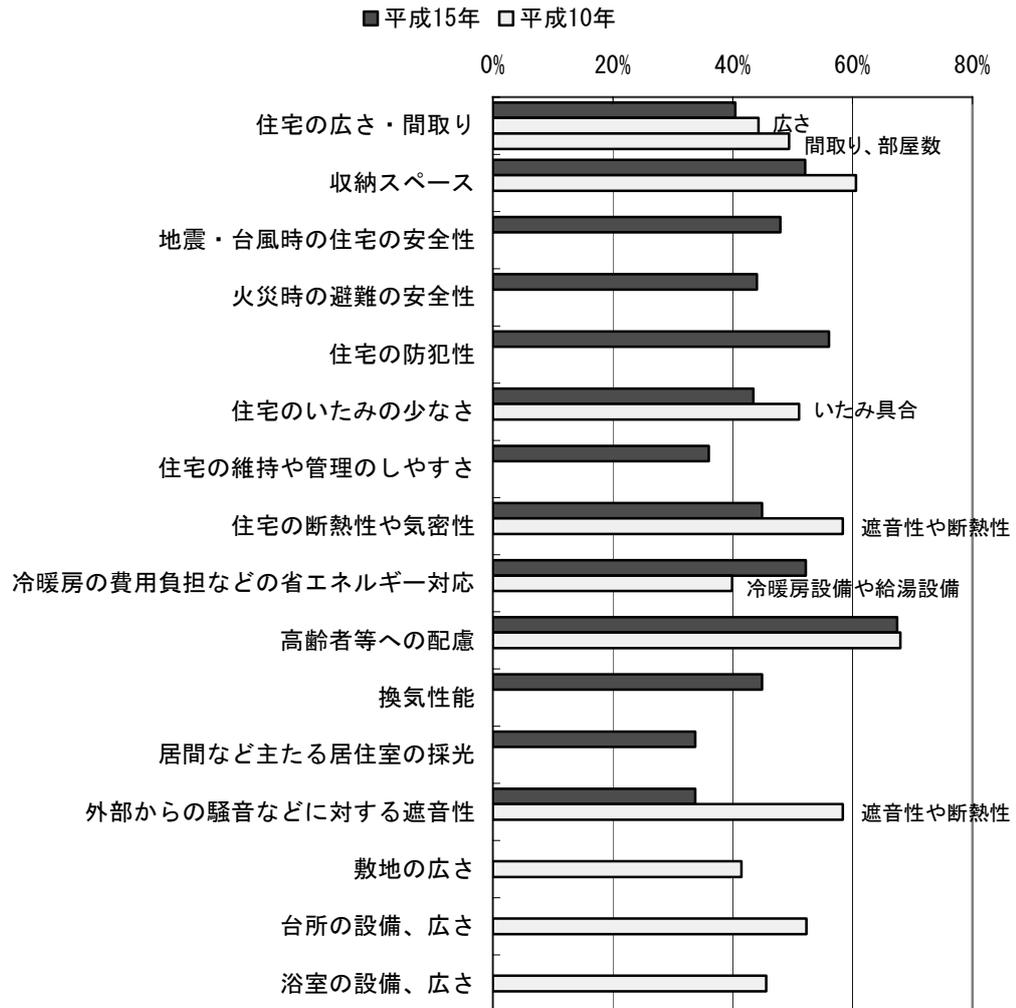
※ 3点セットとは、「2ヶ所以上の手すり」「車椅子で通行可能な廊下等の幅」「屋内のバリアフリー」の全てを満たすもの

④住宅に対する居住者の評価

●バリアフリーや省エネルギー、住宅の防犯性、遮音性等の性能への不満が高い

- ・住宅の各要素に対する評価としては、不満率は「高齢者等への配慮」、「住宅の防犯性」、「冷暖房の費用負担」といった項目に対して高い。（図 29）

図 29 住宅の各要素に対する評価（不満率＝「多少不満」＋「非常に不満」）（H10・H15）
（横浜市）



資料：平成 15 年住宅需要実態調査

※H15 年データのみ個票の独自集計結果であり、拡大係数による世帯数の補正は行っていない。（以下同じ）

⑤住宅市場の状況

- 住宅（分譲住宅）の新設は堅調となっている（新設住宅4.3万戸のうちの57.5%）
- 貸家の新設住宅に占める割合は低く、平均面積も縮小する傾向にある

- ・住宅地の地価の下落傾向が一部の地域を除いて続いていることや住宅ローン金利の低下、建設工事費の下落などを受け、近年、住宅の新設は年間3.5～4.5万戸で推移している。これを住宅総数（H15年住調）に対する比率で見ると2.4%であり、平成10年の段階（3.4%）と比較すると、割合が低くなっている。（表9、図30）
- ・新設住宅を利用関係別にみると、分譲住宅が平成15年の段階で1.8万戸程度（新設住宅の50.6%）、平成16年で2.5万戸程度（新設住宅の57.5%）。一方、貸家の占める割合は平成16年の段階で28.0%となっており、大都市中2番目に少ない。（表10、図30）
- ・その平均床面積をみると、一戸建て持家が130㎡/戸前後、分譲住宅が100㎡弱/戸前後であるのに対し、貸家はその半分程度に過ぎず、特に平成10年以降、平均面積の縮小が顕著である。（H10年61.44㎡/戸→H16年45.48㎡/戸）（図31）

表9 着工建築物戸数及び延床面積

都市	総ストック数（平成15年住宅・土地統計調査）	着工新設住宅総数								
		総数			一戸建・長屋建			共同住宅		
		戸数	床面積（㎡）	ストックに対する比率	戸数	床面積（㎡）	ストックに対する比率	戸数	床面積（㎡）	ストックに対する比率
札幌市	879,900	23,320	2,035,178	2.7%	4,986	715,814	0.6%	18,334	1,319,364	2.1%
仙台市	495,900	10,290	863,625	2.1%	3,473	442,652	0.7%	6,817	420,973	1.4%
さいたま市	459,100	12,859	1,073,189	2.8%	5,618	631,403	1.2%	7,241	441,786	1.6%
千葉市	407,800	8,412	792,433	2.1%	4,111	475,844	1.0%	4,301	316,589	1.1%
東京都区部	4,407,100	143,959	10,136,320	3.3%	26,876	2,807,055	0.6%	117,083	7,329,265	2.7%
川崎市	602,200	19,548	1,479,005	3.2%	4,647	506,383	0.8%	14,901	972,622	2.5%
横浜市	1,537,400	36,759	3,204,762	2.4%	14,173	1,560,448	0.9%	22,586	1,644,314	1.5%
名古屋市	1,054,400	24,463	2,150,881	2.3%	7,647	985,214	0.7%	16,816	1,115,467	1.6%
京都市	733,000	12,707	1,000,624	1.7%	5,856	621,467	0.8%	6,851	379,157	0.9%
大阪市	1,458,000	36,101	2,748,593	2.5%	7,270	854,643	0.5%	28,831	1,893,950	2.0%
神戸市	715,500	13,500	1,269,014	1.9%	5,391	631,827	0.8%	8,109	637,187	1.1%
広島市	537,500	10,747	972,674	2.0%	4,197	509,469	0.8%	6,550	463,205	1.2%
北九州市	468,100	7,299	634,966	1.6%	2,349	287,610	0.5%	4,950	347,356	1.1%
福岡市	703,300	19,789	1,313,247	2.8%	2,527	315,658	0.4%	17,262	997,589	2.5%

資料：東京都、広島市—都市計画局京都市、神戸市、北九州市—（財）建設物価調査会他市—国土交通省

資料：横浜市「大都市比較統計年表（平成15年度）」

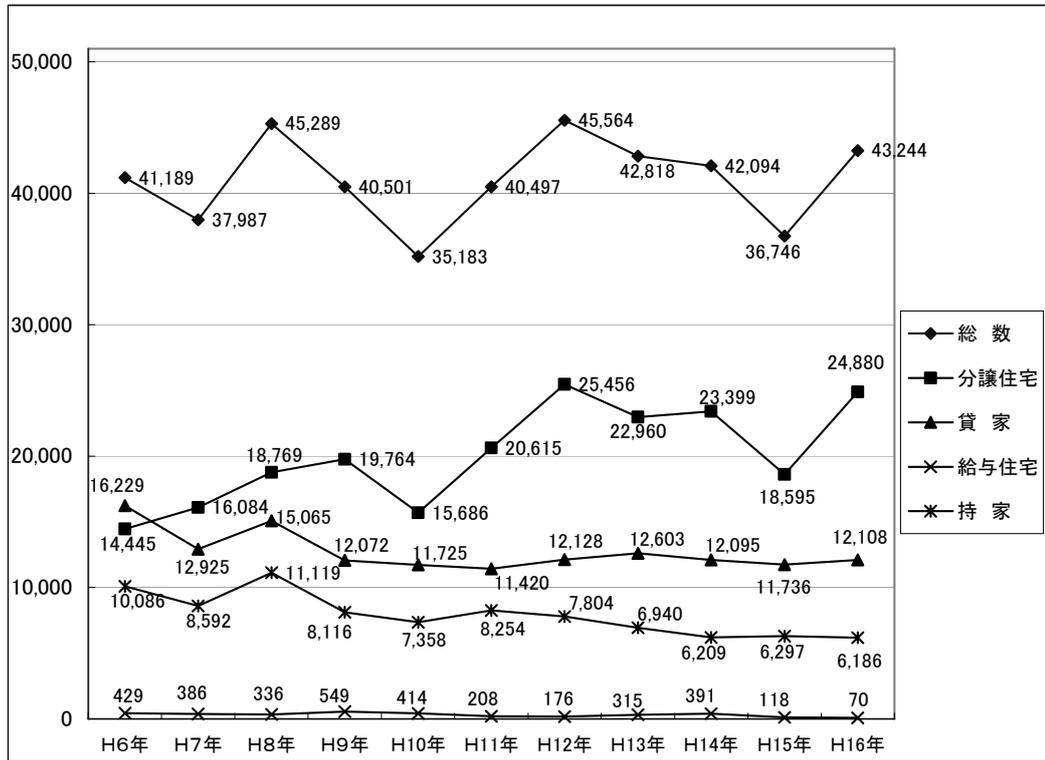
表10 利用関係別着工建築物戸数及び戸当り床面積（平成16年）

（単位 面積＝㎡）

都市	総数		利用関係別											
	戸数（＝A）	床面積/戸	持家			貸家			給与住宅			分譲住宅		
			戸数（＝B）	床面積/戸	B/A	戸数（＝C）	床面積/戸	C/A	戸数（＝D）	床面積/戸	D/A	戸数（＝E）	床面積/戸	E/A
札幌市	24,917	86.7	4,103	148.9	16.5%	14,969	56.3	60.1%	139	83.0	0.6%	5,706	121.7	22.9%
仙台市	10,903	84.2	2,422	142.4	22.2%	5,518	49.8	50.6%	239	59.5	2.2%	2,724	104.2	25.0%
さいたま市	12,364	80.9	2,840	129.4	23.0%	4,898	41.3	39.6%	83	69.5	0.7%	4,543	93.3	36.7%
千葉市	8,644	86.5	2,209	128.6	25.6%	3,086	42.5	35.7%	175	29.4	2.0%	3,174	103.2	36.7%
東京都区部	139,027	70.0	12,890	127.5	9.3%	57,107	45.7	41.1%	1,325	75.7	1.0%	67,705	79.3	48.7%
川崎市	18,512	77.8	1,679	132.4	9.1%	7,678	44.0	41.5%	94	61.2	0.5%	9,061	96.5	48.9%
横浜市	43,244	88.5	6,186	128.0	14.3%	12,108	45.5	28.0%	70	38.9	0.2%	24,880	99.7	57.5%
名古屋市	23,605	88.1	5,112	142.9	21.7%	11,653	55.1	49.4%	125	74.7	0.5%	6,175	103.9	28.4%
京都市	14,556	74.8	3,033	117.2	20.8%	5,943	41.3	40.8%	67	41.5	0.5%	5,513	88.0	37.9%
大阪市	33,804	74.1	2,127	136.7	6.3%	13,938	42.0	41.2%	163	83.4	0.5%	17,576	91.9	52.0%
神戸市	14,486	87.7	2,287	127.6	15.8%	3,404	43.6	23.5%	51	136.3	0.4%	8,744	94.1	60.4%
広島市	10,852	89.9	2,400	134.0	22.1%	4,265	50.2	39.3%	51	83.5	0.5%	4,136	105.4	38.1%
北九州市	7,300	84.3	1,863	135.3	25.5%	3,728	49.9	51.1%	10	143.3	0.1%	1,699	103.3	23.3%
福岡市	24,333	67.6	2,064	134.7	8.5%	15,387	45.5	63.2%	279	38.9	1.1%	6,603	99.2	27.1%

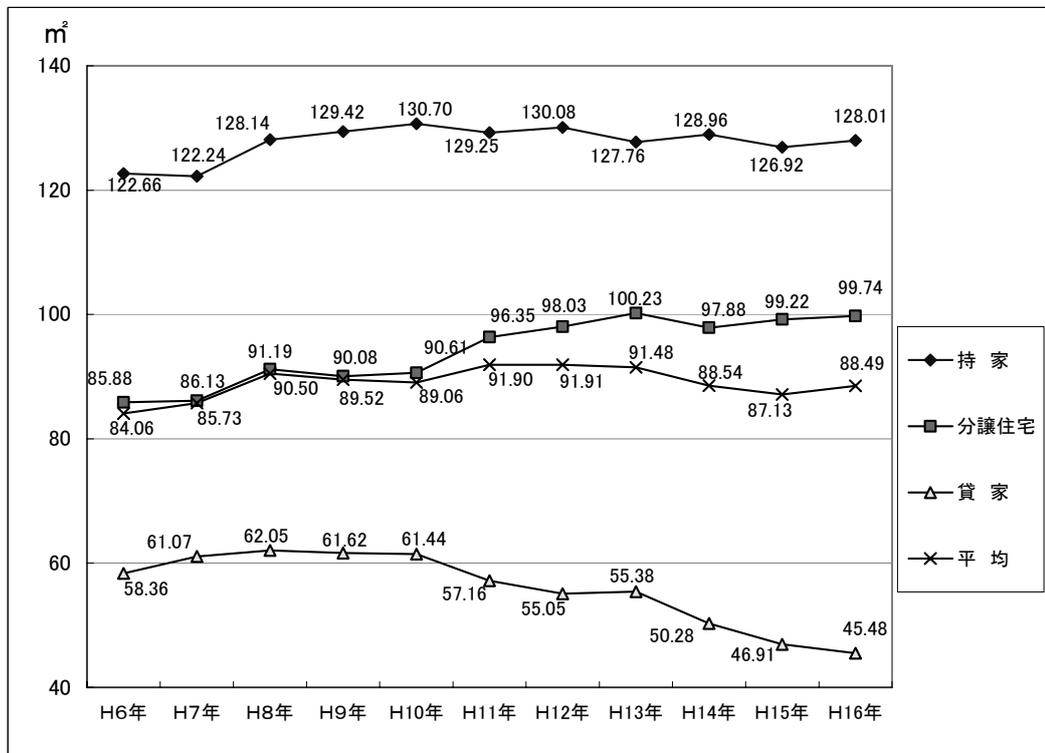
資料：平成17年 住宅着工統計

図 30 新設住宅の着工戸数の推移（横浜市）



資料：平成 17 年 住宅着工統計

図 31 新設住宅の平均床面積の推移（横浜市）



資料：平成 17 年 住宅着工統計

持家：建築主が自分で居住する目的で建設

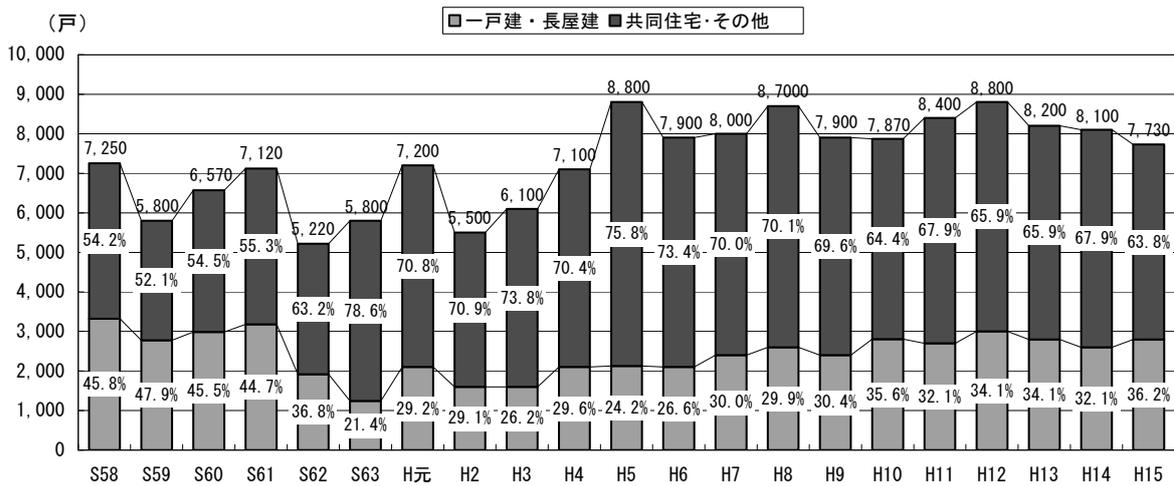
貸家：建築主が賃貸する目的で建設するもの。

給与住宅：会社、官公署、学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築するもの。

●中古住宅の流通量は持家住宅ストックに対し少ない（約1%）

- ・中古住宅の流通量（持家として取得した中古住宅数）をみると、年間7,000～8,000戸程度にすぎず、77万戸の持家住宅ストックに対し約1%とごくわずかである。（図32）

図32 中古住宅取得戸数の推移（横浜市）



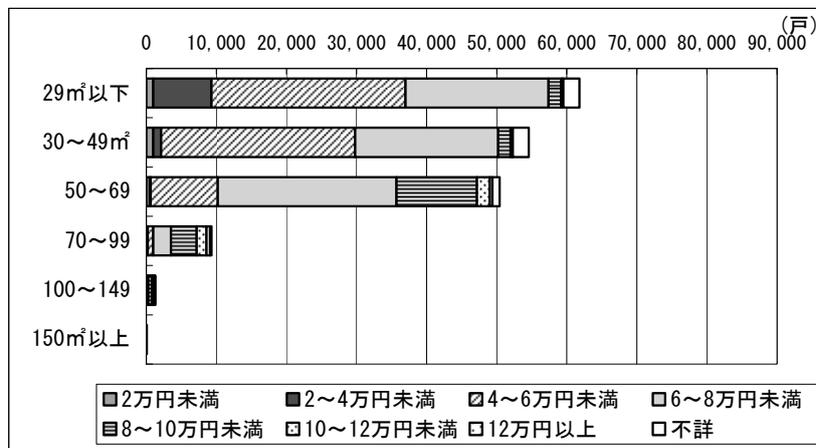
※昭和58、63、平成5、10年、15年は1～9月分の戸数を年間値に補正。

資料：昭和58・63・平成5年住宅統計調査、平成10・15年住宅・土地統計調査

●民間賃貸住宅においても、公営住宅入居有資格者世帯が入居することが可能なストックが存在する

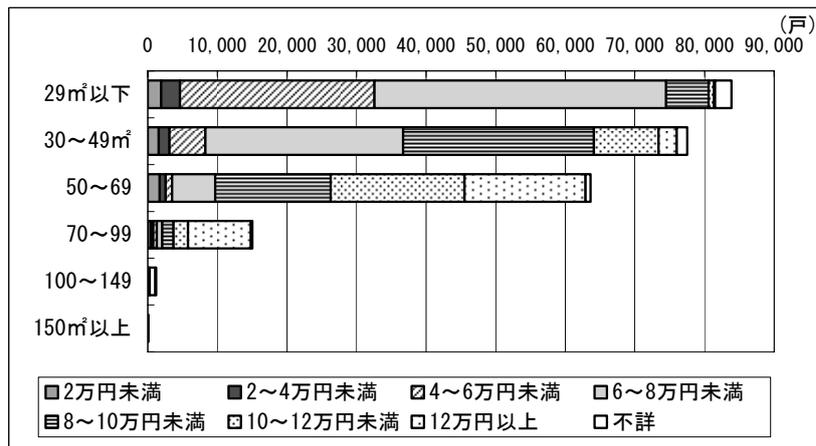
- ・共同住宅では、木造、非木造ともに70㎡未満のものが多く存在している。
- ・共同住宅における家賃の価格帯をみると、木造では、2～3人世帯が対象となる「30～49㎡未満」では「4～6万円」「6～8万円」のものが占める割合が高い。4～5人世帯が対象となる「50～69㎡未満」では「6～8万円」が多くなっている。(図33)
- ・非木造では、2～3人世帯が対象となる「30～49㎡未満」では「6～8万円」「8～10万円」のものが占める割合が高い。4～5人世帯が対象となる「50～69㎡未満」では8万円以上のものがほとんどとなっている。(図34)

図33 民間賃貸住宅（共同住宅・木造）の状況（横浜市）



資料：平成15年 住宅・土地統計調査

図34 民間賃貸住宅（共同住宅・非木造）の状況（横浜市）



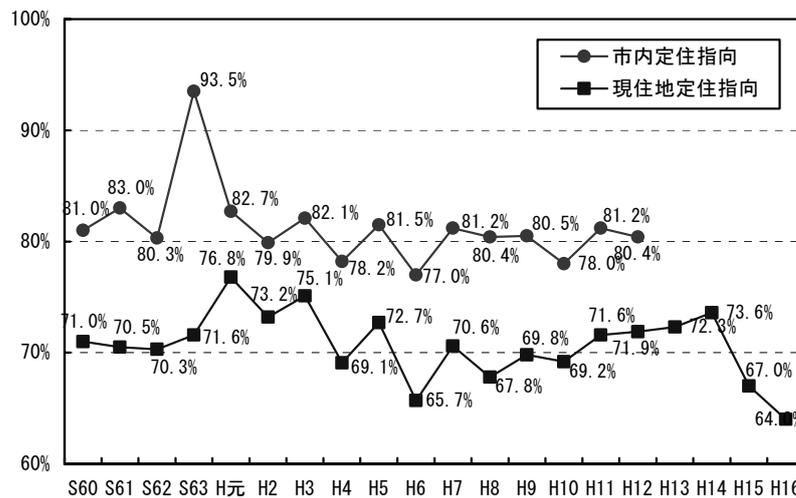
資料：平成15年 住宅・土地統計調査

⑥定住意向と住宅の所有意識

- 市民の定住意向は強く見られる（ただし、現住地定住指向は低下傾向）
- 定住意向は栄区、金沢区で、移転意向は緑区、港北区、中区で強い
- 持家にはこだわらない所有意識も2割程度見られる

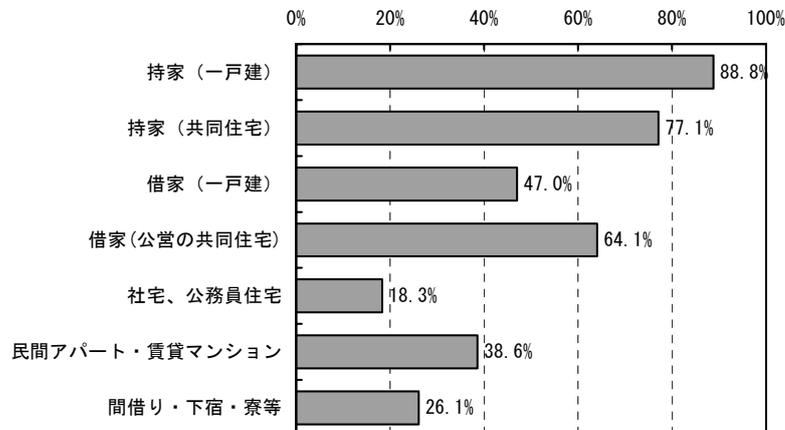
- ・市民の居留意識をみると、市内定住意向は近年8割前後で推移しており、高い定住意向を示している。また、現住地定住意向も7割前後を占めている。特に持家（一戸建、共同建て）では3／4以上の居住者が定住意向を持っている。（図35～36）
- ・地域別に見ると、定住意向は栄区、金沢区で、移転意向は緑区、港北区、中区で強い。（図37）
- ・住宅に対する所有意識をみると、横浜市は全国の傾向に比べ、「借家でもかまわない」の比率が20.4%と高い。また、その理由としても「住み替えしていくには、借家の方がよいから」が半数を超えている（複数回答）。（図38～39）

図35 現住地・市内定住意向の推移（横浜市）



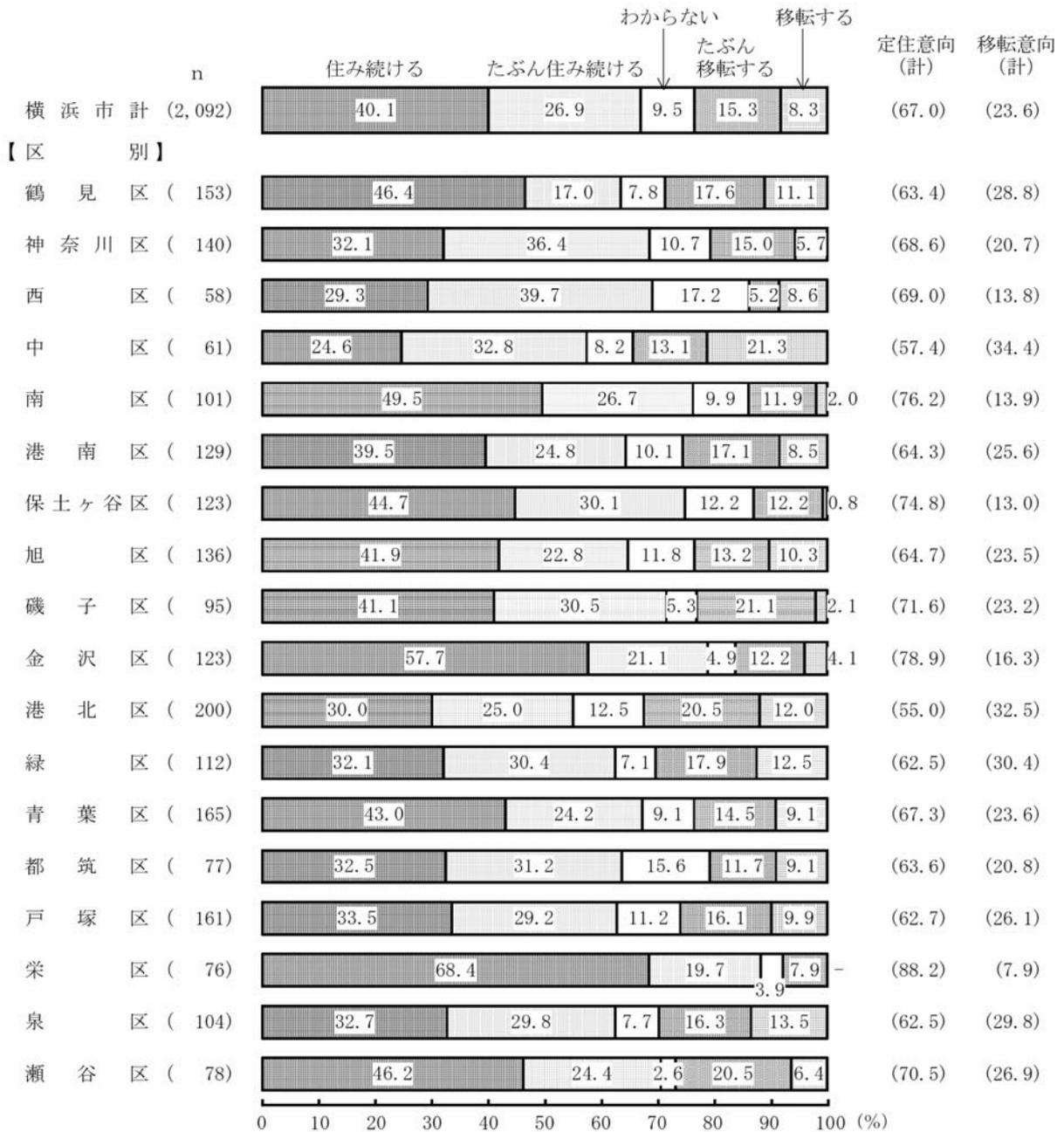
資料：横浜市企画局「横浜市民意識調査 昭和60～平成16年度版」

図36 住居形態別の現住地定住意向（横浜市）



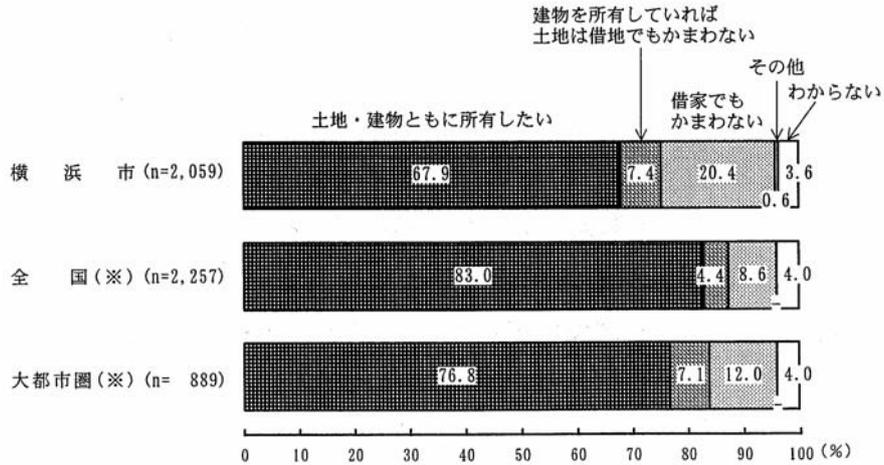
資料：横浜市企画局「横浜市民意識調査 平成12年度版」

図 37 現住地定住意向（区別）（横浜市）



出典：平成 15 年 横浜市民意識調査

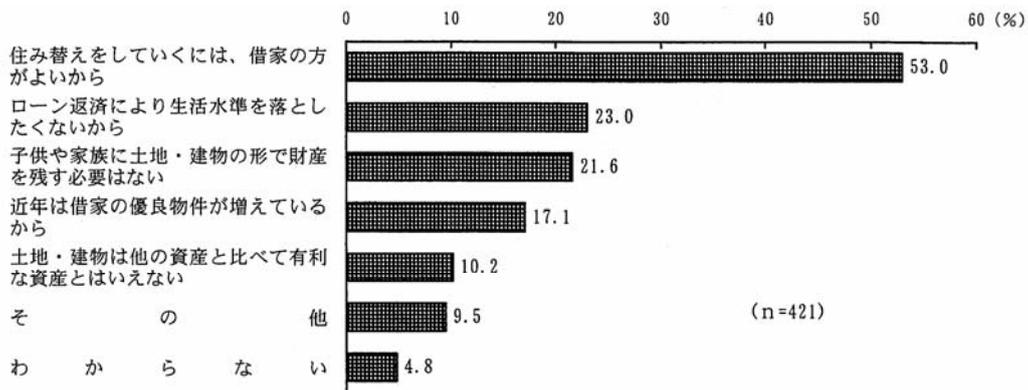
図 38 住宅についての所有意識（横浜市）



出典：横浜市企画局「横浜市民意識調査 平成 14 年度版」

※平成 14 年 1 月実施（国土交通省） 調査対象：全国の 20 歳以上の者 3,000 人（2,257 人）

図 39 借家でもかまわないと思う理由（2 つまでの複数回答）（横浜市）



出典：横浜市企画局「横浜市民意識調査 平成 14 年度版」

⑦世代ごとの居住ニーズ

- 世代によって居住ニーズは多様化・個別化している
- 高齢期に高齢者向けの借家に住替えようとする需要が顕在化している
- 子育てにおいて重要な住環境の要素として、「遊び場・公園」「歩行時の安全性」「住宅の間取り・広さ」「幼稚園・学校等の利便」があげられている
- 若い世代では住み替え意向の強く、高齢者においてはリフォームへの意向の強い
- 将来住宅を相続する予定・可能性のある世帯の割合は12～15%となっている

- ・住宅に対する所有意識を年齢別に見ると、「借家でもかまわない」の割合が20代は男女とも4割弱と他の年代の倍となっている。(図40)
- ・供給が必要とされる借家は「バリアフリーの高齢者向け住宅」「福祉サービス付きの高齢者向け住宅」とあり、高齢期に高齢者向けの借家に住替えようとする需要が顕在化しつつある。(図41)
- ・家族型別に住まいに重視する点を見ると「住宅の広さ・間取り」は若年層では最重視、「買い物などの利便性」は年齢層が高いほど、単身者ほど重視、「住居費負担」は若年層～子育て世帯で重視、「高齢者等への配慮」は年齢層が高いほど重視。(表11)
- ・子育て世代の望む行政サービスとしては、子育て世代が無理なく取得できる分譲住宅、公園や住宅周辺の自然環境の整備等が優先順位1位に挙げられている。(図42)
- ・子育てにおいて重要な住環境の要素としては、「遊び場・公園」「歩行時の安全性」といった項目について重要と考える割合が高く、世帯によっては「住宅の間取り・広さ」や「幼稚園・学校等の利便」も重要視されている。(表12)
- ・家族型別の住み替え・改善の意向では、「さし当り何も考えていない」が53.1%である。単身世帯は「家を借りる」、親と子(長子が11歳以下)では「家を購入する」、親と子(長子が18歳以上)や高齢夫婦のみでは「リフォーム」を志向する割合が高い。
- ・また、単身(35歳未満)では「家を借りる」が12.7%と多いが、「家を購入する」という意向も6.3%存在している。
- ・親と子(長子5歳以下)では、「家を購入する」志向が15.0%ある一方で、「家を借りる」も6.9%と、親と子世帯の中では高い割合を占めている。(表13)
- ・相続についての将来の可能性については、「相続する」の合計は持家の一戸建・長屋建、共同住宅ともに12～15%となっており、将来、1世帯で2戸の住宅を所有する可能性があると考えられる。(図43)
- ・民借・共同(非木造)、給与住宅居住者は相続の予定・可能性がある世帯が比較的多く、相続まで賃貸に居住するケースが一定程度あると考えられる。一方で、公営・公団・公社の賃貸住宅の居住者では相続の可能性が低く、場合によっては生涯賃貸居住を継続することも考えられる。

図 40 住宅についての所有意識（横浜市）

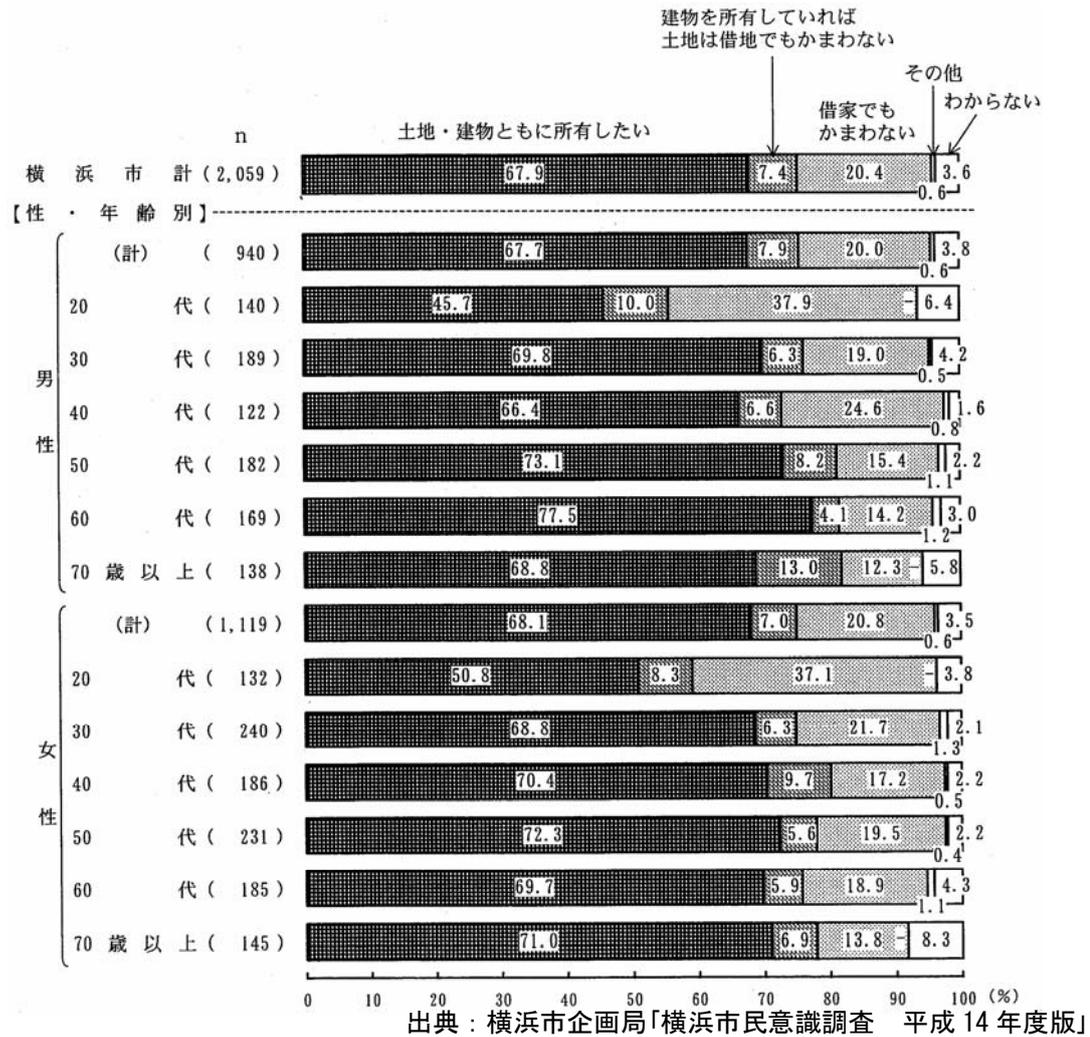
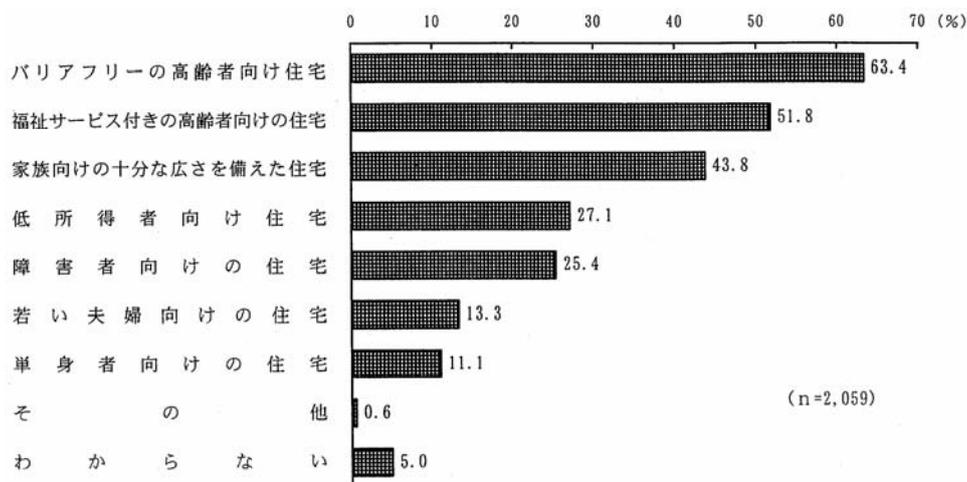


図 41 賃貸住宅の供給種類（複数回答）（横浜市）



出典：横浜市企画局「横浜市民意識調査 平成14年度版」

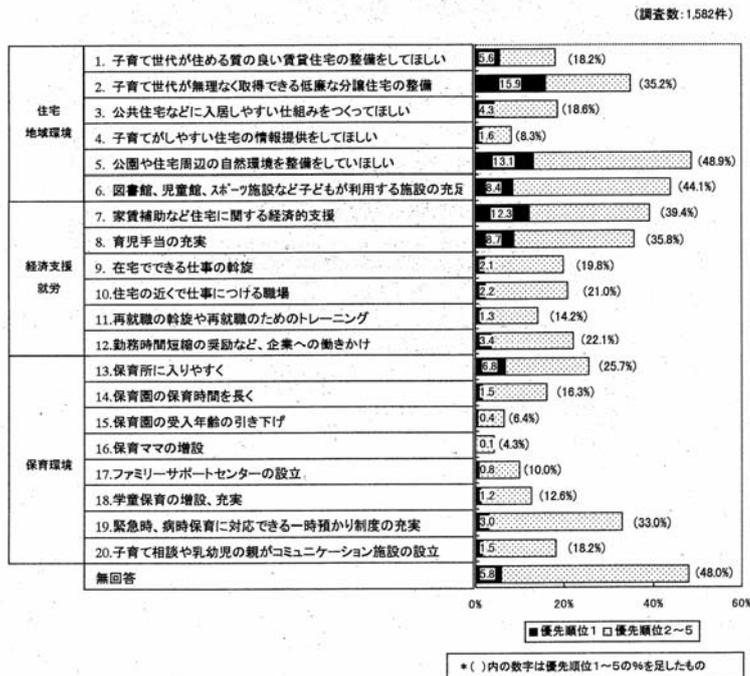
表 11 家族型住まいにおいて重視する点（第1位・第2位）（横浜市）

	総計	住宅の広 さ・間取り	高齢者等へ の配慮(段 差がない 等)	断熱性や換 気性能、採 光等住宅の 居住性能	ローン、家 賃等の住居 費の負担	地震・台風 時や火災時 等の住宅の 安全性
総計	100.0%	24.3%	16.2%	5.3%	11.2%	4.1%
単身(35歳未満)	100.0%	50.8%	3.2%	11.1%	29.4%	2.4%
単身(35～64歳)	100.0%	32.9%	12.3%	7.5%	22.6%	7.5%
単身(65～74歳)	100.0%	11.1%	42.6%	14.8%	7.4%	5.6%
単身(75歳以上)	100.0%	21.1%	42.1%	1.8%	5.3%	5.3%
夫婦のみ(家計を主に支えるものが65歳未満)	100.0%	33.6%	25.0%	12.9%	20.3%	8.2%
夫婦のみ(家計を主に支えるものが65歳以上)	100.0%	11.8%	44.7%	7.2%	4.6%	13.9%
親と子(長子5歳以下)	100.0%	55.0%	8.1%	18.1%	30.6%	6.3%
親と子(長子6～11歳)	100.0%	53.9%	5.3%	8.6%	29.6%	9.2%
親と子(長子12～17歳)	100.0%	45.0%	11.3%	13.2%	36.4%	5.3%
親と子(長子18～24歳)	100.0%	29.5%	22.8%	13.5%	21.8%	7.8%
親と子(長子25歳以上)	100.0%	21.5%	30.2%	13.4%	12.6%	15.6%
その他	100.0%	32.2%	26.1%	10.7%	13.5%	10.4%
不明	100.0%	16.3%	14.9%	8.5%	14.2%	9.2%

	犯罪に対す る安全性	通勤・通学 等の利便	日常の買い 物、医療・福 祉施設文化 施設等の利 便	自然とのふ れあいや空 間のゆとり 等	不明
総計	3.4%	7.3%	10.8%	4.0%	13.4%
単身(35歳未満)	8.7%	47.6%	31.7%	7.1%	4.0%
単身(35～64歳)	10.3%	26.7%	33.6%	21.2%	11.0%
単身(65～74歳)	5.6%	0.0%	33.3%	5.6%	33.3%
単身(75歳以上)	14.0%	3.5%	35.1%	14.0%	28.1%
夫婦のみ(家計を主に支えるものが65歳未満)	10.2%	16.8%	37.9%	16.4%	9.0%
夫婦のみ(家計を主に支えるものが65歳以上)	11.0%	1.3%	43.0%	10.5%	24.1%
親と子(長子5歳以下)	5.6%	23.8%	25.6%	18.1%	3.1%
親と子(長子6～11歳)	9.2%	32.9%	29.6%	12.5%	3.9%
親と子(長子12～17歳)	9.9%	24.5%	29.1%	19.2%	2.0%
親と子(長子18～24歳)	11.4%	18.7%	41.5%	14.0%	9.3%
親と子(長子25歳以上)	9.5%	6.4%	45.5%	19.3%	12.0%
その他	10.7%	11.7%	35.9%	16.6%	14.1%
不明	4.3%	8.5%	20.6%	7.8%	43.3%

資料：平成15年住宅需要実態調査

図 42 子育て世代の望む住環境等に対する行政サービス（横浜市）



出典：横浜市建築局（現 まちづくり調整局）「平成11年 住宅関連少子社会対策検討調査」

表 12 子育てにおいて重要な要素（横浜市）

	総計	住宅の間取り・広さ	安全性や遮音性等住宅の居住性能	子供の遊び場、公園等	まわりの道路の歩行時の安全性	託児・保育所等の利便
総計	100.0%	11.9%	14.4%	14.5%	14.7%	2.7%
単身(35歳未満)	100.0%	12.7%	15.1%	19.0%	18.3%	1.6%
単身(35~64歳)	100.0%	12.3%	18.5%	15.1%	11.6%	2.1%
単身(65~74歳)	100.0%	9.3%	9.3%	3.7%	11.1%	1.9%
単身(75歳以上)	100.0%	8.8%	5.3%	12.3%	24.6%	1.8%
夫婦のみ(家計を主に支えるものが65歳未満)	100.0%	13.7%	19.5%	12.9%	14.8%	4.3%
夫婦のみ(家計を主に支えるものが65歳以上)	100.0%	14.8%	11.8%	11.0%	13.1%	2.1%
親と子(長子5歳以下)	100.0%	6.3%	13.1%	20.6%	18.8%	3.1%
親と子(長子6~11歳)	100.0%	9.9%	13.8%	19.7%	18.4%	0.0%
親と子(長子12~17歳)	100.0%	14.6%	13.9%	21.9%	14.6%	0.7%
親と子(長子18~24歳)	100.0%	13.0%	12.4%	19.2%	13.0%	1.6%
親と子(長子25歳以上)	100.0%	13.4%	17.0%	12.8%	13.4%	3.1%
その他	100.0%	12.3%	14.4%	12.6%	16.6%	4.0%
不明	100.0%	5.0%	8.5%	5.0%	7.8%	5.0%

	幼稚園・小学校等の利便	小児科等医療機関の利便	親戚や近隣の人達との関わり	その他	不明
総計	12.0%	6.8%	9.9%	4.9%	8.2%
単身(35歳未満)	8.7%	4.8%	13.5%	4.0%	2.4%
単身(35~64歳)	8.9%	8.2%	9.6%	6.8%	6.8%
単身(65~74歳)	5.6%	7.4%	5.6%	16.7%	29.6%
単身(75歳以上)	10.5%	8.8%	14.0%	5.3%	8.8%
夫婦のみ(家計を主に支えるものが65歳未満)	11.3%	5.1%	9.0%	5.1%	4.3%
夫婦のみ(家計を主に支えるものが65歳以上)	11.4%	8.0%	10.5%	4.6%	12.7%
親と子(長子5歳以下)	13.1%	10.0%	10.6%	3.1%	1.3%
親と子(長子6~11歳)	16.4%	4.6%	14.5%	2.0%	0.7%
親と子(長子12~17歳)	14.6%	4.6%	9.9%	3.3%	2.0%
親と子(長子18~24歳)	17.6%	7.8%	10.4%	2.1%	3.1%
親と子(長子25歳以上)	13.1%	8.7%	7.5%	5.3%	5.6%
その他	12.0%	5.2%	10.1%	5.5%	7.4%
不明	4.3%	5.7%	7.1%	7.8%	44.0%

資料：平成15年住宅需要実態調査

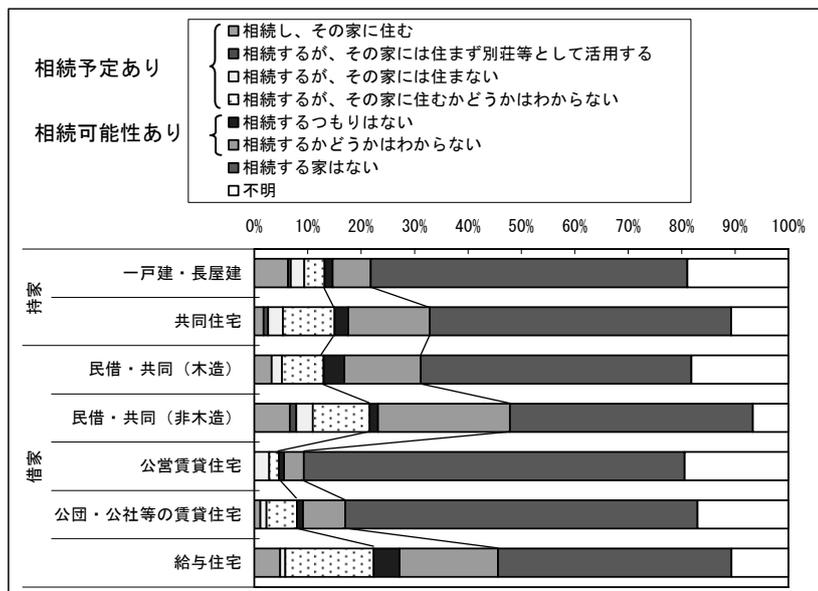
表 13 家族型別住み替え・改善の意向の内容（横浜市）

	総計	意向がある				
		家を新築する	家を購入する	家を借りる	家を建て替える	リフォーム（増改築、模様替え、修繕等）を行う
総計	100.0%	1.6%	5.3%	3.6%	1.4%	6.1%
単身(35歳未満)	100.0%	0.8%	6.3%	12.7%	0.0%	0.0%
単身(35～64歳)	100.0%	0.0%	4.1%	8.2%	0.0%	2.1%
単身(65～74歳)	100.0%	0.0%	1.9%	7.4%	0.0%	1.9%
単身(75歳以上)	100.0%	0.0%	1.8%	5.3%	0.0%	0.0%
夫婦のみ(家計を主に支えるものが65歳未満)	100.0%	0.8%	9.8%	4.7%	0.4%	8.6%
夫婦のみ(家計を主に支えるものが65歳以上)	100.0%	1.3%	0.8%	0.0%	1.7%	9.7%
親と子(長子5歳以下)	100.0%	3.1%	15.0%	6.9%	1.9%	1.9%
親と子(長子6～11歳)	100.0%	2.0%	10.5%	0.7%	2.6%	3.3%
親と子(長子12～17歳)	100.0%	2.6%	3.3%	3.3%	2.0%	6.6%
親と子(長子18～24歳)	100.0%	2.6%	4.1%	2.6%	1.6%	10.4%
親と子(長子25歳以上)	100.0%	0.8%	2.5%	0.6%	2.0%	8.1%
その他	100.0%	1.8%	5.8%	1.8%	1.8%	7.1%
不明	100.0%	3.5%	1.4%	5.0%	0.7%	2.8%

	意向がある			意向がない	不明
	家を譲り受ける又は同居する	家を建てるためにさし当り土地だけを購入する	今の家の敷地(借地)を買い取る		
総計	0.5%	0.0%	0.2%	53.1%	28.3%
単身(35歳未満)	0.8%	0.0%	0.0%	42.9%	36.5%
単身(35～64歳)	0.0%	0.0%	0.0%	53.4%	32.2%
単身(65～74歳)	0.0%	0.0%	0.0%	53.7%	35.2%
単身(75歳以上)	0.0%	0.0%	0.0%	56.1%	36.8%
夫婦のみ(家計を主に支えるものが65歳未満)	0.4%	0.0%	0.8%	50.8%	23.8%
夫婦のみ(家計を主に支えるものが65歳以上)	0.0%	0.0%	0.0%	63.3%	23.2%
親と子(長子5歳以下)	2.5%	0.0%	0.0%	43.1%	25.6%
親と子(長子6～11歳)	0.7%	0.0%	0.0%	57.9%	22.4%
親と子(長子12～17歳)	1.3%	0.0%	0.0%	57.0%	23.8%
親と子(長子18～24歳)	1.0%	0.0%	0.5%	57.0%	20.2%
親と子(長子25歳以上)	0.0%	0.0%	0.3%	58.7%	27.1%
その他	0.0%	0.3%	0.0%	49.4%	31.9%
不明	0.0%	0.0%	0.0%	39.0%	47.5%

資料：平成 15 年住宅需要実態調査

図 43 将来相続する可能性のある家（横浜市）



資料：平成 15 年住宅需要実態調査

⑧高齢期の住まい方意向

- 高齢期の住まい方として「住み替え」の意向を持つ世帯が見られる
- 「住み替え」先として希望する居住形態は多様化し、「公営、公団・公社の賃貸住宅」「サービス付き高齢者向け住宅」「有料老人ホーム」などが見られる

- ・ 高齢期の住まい方として「住み替え」の意向を持つ世帯が、全体で8.7%、高齢単身では65～74歳で18.5%、75歳以上で8.8%見られる。（表14）
- ・ 「住み替え」先として希望する居住形態は多様化しており、特に65歳以上の高齢単身世帯では、「公営、公団・公社の賃貸住宅」「サービス付き高齢者向け住宅」「有料老人ホーム」などが見られる。（表15）

表14 高齢期の住み替えの意向（横浜市）

	総計	高齢期の住み替え意向			
		住宅を購入する・借りる施設に入る等して住み替える	住宅の建て替えやリフォーム等して住み続ける	特に考えていない	不明
総計	100.0%	8.7%	13.7%	69.1%	8.4%
単身(35歳未満)	100.0%	4.0%	3.2%	87.3%	5.6%
単身(35～64歳)	100.0%	8.2%	11.0%	74.7%	6.2%
単身(65～74歳)	100.0%	18.5%	1.9%	63.0%	16.7%
単身(75歳以上)	100.0%	8.8%	8.8%	71.9%	10.5%
夫婦のみ(家計を主に支えるものが65歳未満)	100.0%	9.0%	11.7%	69.9%	9.4%
夫婦のみ(家計を主に支えるものが65歳以上)	100.0%	11.8%	15.2%	63.7%	9.3%
親と子(長子5歳以下)	100.0%	12.5%	9.4%	73.1%	5.0%
親と子(長子6～11歳)	100.0%	9.2%	11.8%	77.0%	2.0%
親と子(長子12～17歳)	100.0%	8.6%	11.3%	78.1%	2.0%
親と子(長子18～24歳)	100.0%	8.8%	18.7%	68.9%	3.6%
親と子(長子25歳以上)	100.0%	6.1%	20.7%	68.7%	4.5%
その他	100.0%	8.9%	19.6%	63.8%	7.7%
不明	100.0%	5.7%	5.7%	46.8%	41.8%

資料：平成15年住宅需要実態調査

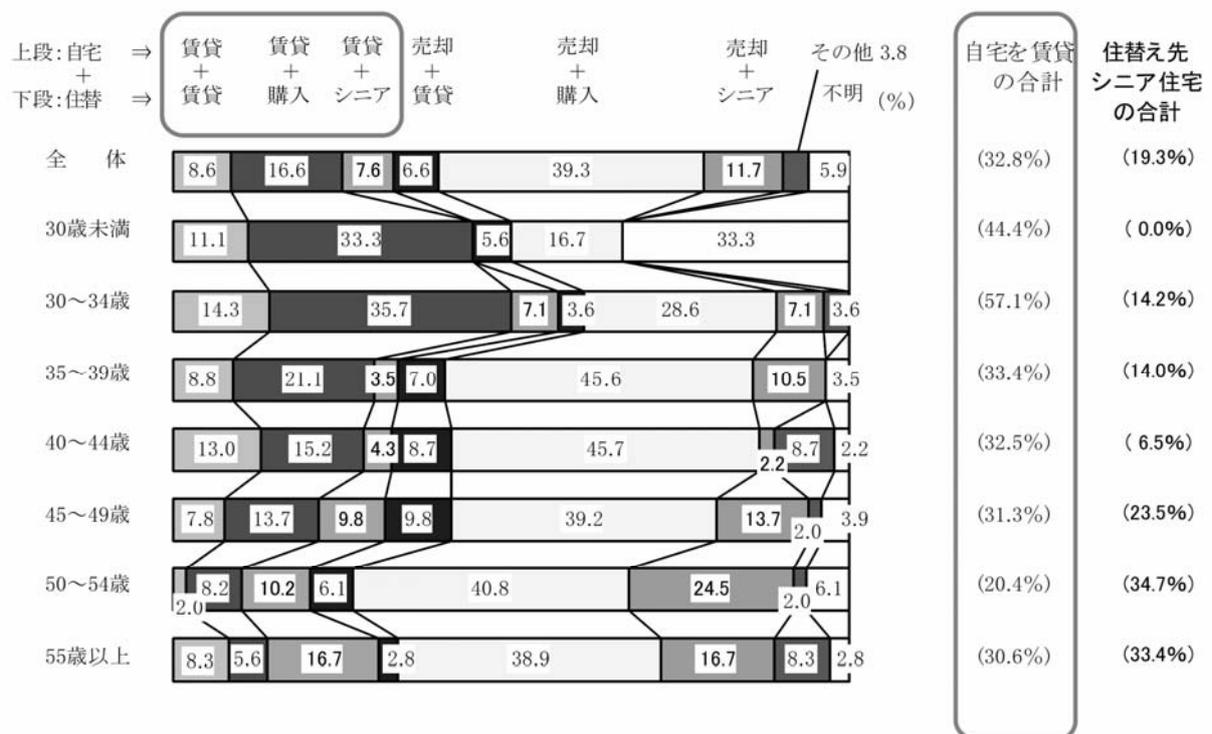
表15 高齢期の住み替えの意向として「住宅を購入する・借りる施設に入る等して住み替える」と回答した方の高齢期の住み替え後の希望する居住形態（横浜市）

	高齢期の住み替え後の希望する居住形態								
	持家(一戸建)	持家(共同住宅)	民営賃貸住宅	都道府県・市区町村営、公団・公社等の賃貸住宅	サービス付きの高齢者向け住宅	友人同士等グループで居住する住宅	有料老人ホーム	その他	わからない
総計	22.3%	11.7%	4.4%	12.1%	23.3%	1.5%	16.0%	1.5%	6.3%
単身(35歳未満)	20.0%	20.0%	0.0%	20.0%	40.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
単身(35～64歳)	16.7%	0.0%	0.0%	0.0%	58.3%	0.0%	25.0%	0.0%	0.0%
単身(65～74歳)	0.0%	0.0%	0.0%	40.0%	30.0%	0.0%	30.0%	0.0%	0.0%
単身(75歳以上)	0.0%	0.0%	0.0%	40.0%	0.0%	0.0%	60.0%	0.0%	0.0%
夫婦のみ(家計を主に支えるものが65歳未満)	17.4%	13.0%	4.3%	4.3%	26.1%	0.0%	17.4%	0.0%	13.0%
夫婦のみ(家計を主に支えるものが65歳以上)	7.1%	14.3%	3.6%	25.0%	25.0%	3.6%	21.4%	0.0%	0.0%
親と子(長子5歳以下)	25.0%	25.0%	10.0%	5.0%	15.0%	0.0%	5.0%	5.0%	10.0%
親と子(長子6～11歳)	57.1%	14.3%	0.0%	7.1%	14.3%	0.0%	0.0%	0.0%	7.1%
親と子(長子12～17歳)	30.8%	7.7%	15.4%	0.0%	38.5%	0.0%	0.0%	0.0%	7.7%
親と子(長子18～24歳)	23.5%	11.8%	5.9%	5.9%	23.5%	0.0%	17.6%	0.0%	11.8%
親と子(長子25歳以上)	22.7%	4.5%	9.1%	13.6%	18.2%	0.0%	18.2%	4.5%	9.1%
その他	31.0%	13.8%	0.0%	6.9%	13.8%	6.9%	17.2%	3.4%	3.4%
不明	25.0%	12.5%	0.0%	25.0%	12.5%	0.0%	12.5%	0.0%	12.5%

資料：平成15年住宅需要実態調査

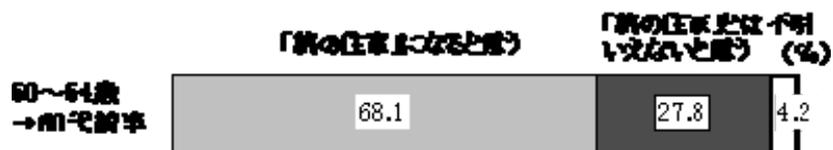
- ・首都圏のサラリーマンを対象とした住まいに関する意識調査※によると、現在持家の人に「自己所有の住宅から住替えとしたらどうするか」について、多いのは、「自宅を売却して新たに購入する」が最も多く 39.3%となっており、その他「売却+シニア」11.7%、「売却+賃貸」6.6%等の住み替え志向層がいる。特に「売却」して住み替える志向は50代前半に多い。
- ・その一方で、「自宅を賃貸して」住み替えるというパターンも全体の3割にのぼり、持家を賃貸として活用していく志向を持つ世帯が、ある程度存在していることがわかる。
- ・また、「住替え先」に注目すると、「シニア住宅」への住替えが、50代で3人に1人と高い割合になっており、「シニア住宅」についても関心が高まっている。(図44)
- ・65.6%が現在の持家の今後は「改築・リフォーム」を行って引き続き住むとしているが、10年後の住まいが「終の住家」かどうか聞いたところ、27.8%がそうはいえないと答えており、更なる住み替えの可能性が見える。(図45)

図44 自己所有住宅からの住替え（年齢別）（首都圏）



出典：（株）東急住生活研究所「第19回サラリーマンの住まい意識調査」

図 45 持家の 10 年後について（現在持家居住の人）



出典：（株）東急住生活研究所「第 18 回サラリーマンの住まい意識調査」

※ 「サラリーマンの住まい意識調査」概要

- ・実施主体：（株）東急住生活研究所
- ・首都圏に本社のある東証 1 部・2 部上場、並びに店頭登録企業に勤務するサラリーマンを対象としたアンケート結果を参考に、サラリーマンの居住ニーズを把握する。
- ・第 18 回（2003 年に実施）：配布 1,600、回収 636 で、平均年齢は 40.4 歳、平均世帯年収 799 万円。
- ・第 19 回（2004 年に実施）：配布 1,600、回収 599 で、平均年齢は 39.2 歳、平均世帯年収 802 万円。

(3) 市営住宅をめぐる動向

①行政区別公的賃貸住宅管理戸数

- 民間等と連携した住宅整備の実績が多い（ヨコハマ・りぶいん、高齢者向け優良賃貸住宅、借上公営等、機構賃貸建替え時の市営併設、施設複合）
- 横浜市の公的住宅の約3割を市営住宅が占める

- ・横浜市の公的住宅は総計で 109,260 戸、その 27.3%を市営住宅 (29,855 戸) が占める。
- ・市営住宅の内、25,584 戸が直接建設の公営住宅となっている。（表 16）
- ・その他の公的住宅として、県営住宅が 16.4%、都市再生機構賃貸住宅が 41.0%となっており、機構賃貸の占める割合が高い。
- ・地域別に見ると、市営住宅は西部、南部を中心に供給されており、それぞれ市営住宅の 38.8%、26.2%を占める。また、県営住宅の 80.1%が西部に供給されており、公営住宅が西部・南部を中心とした郊外部に多く供給されている。
- ・公営借上（横浜市）については、総戸数 2,901 戸の内 52.2%が、都心部に近い東部に供給されている。
- ・ヨコハマ・りぶいんについては北部地区を中心として供給されている。

※横浜市の地域分け

ここでは、便宜的に以下のように地域分けを行う

北部	港北区	西部	保土ヶ谷区
	緑区		戸塚区
	青葉区		旭区
	都筑区		瀬谷区
東部	鶴見区	南部	泉区
	神奈川区		磯子区
	西区		金沢区
	中区		港南区
	南区		栄区

表 16 公的賃貸住宅ストック数（横浜市）

（平成17年3月31日現在）

	横浜市の施策住宅							横浜市合計
	市営住宅				ヨコハマ・ りぶいん	高齢者向け 優良賃貸住 宅	市住宅供給 公社 賃貸住宅	
	公営住宅 (直接建設)	公営住宅 (借上)	改良住宅					
横浜市計	29,855	25,584	2,901	1,370	8,837	84	357	39,133
鶴見区	658	427	189	42	231	36	0	925
神奈川区	1,148	770	378	0	559	0	172	1,879
西区	312	37	152	123	229	0	0	541
中区	867	159	325	383	165	0	0	1,032
南区	625	106	469	50	276	0	0	901
港南区	3,469	3,334	135	0	309	0	0	3,778
保土ヶ谷区	1,411	1,201	176	34	172	0	0	1,583
旭区	4,239	4,076	163	0	602	0	0	4,841
磯子区	1,599	1,345	254	0	371	0	0	1,970
金沢区	2,085	1,517	30	538	301	0	110	2,496
港北区	560	244	136	180	876	23	0	1,459
緑区	4,338	4,272	66	0	814	25	0	5,177
青葉区	191	164	27	0	865	0	0	1,056
都筑区	1,717	1,654	63	0	1,294	0	0	3,011
戸塚区	1,124	989	135	0	493	0	75	1,692
栄区	689	654	15	20	200	0	0	889
泉区	1,760	1,652	108	0	724	0	0	2,484
瀬谷区	3,063	2,983	80	0	356	0	0	3,419

	神奈川県の実施住宅						都市再生 機構 賃貸住宅	横浜市内 公的住宅 総合計
	県営住宅			かながわ パートナー ハウジング	高齢者向け 優良賃貸住 宅	県住宅供給 公社 賃貸住宅		
	公営住宅 (直接建設)	その他						
横浜市計	17,942	17,737	205	1,704	14	5,652	44,815	109,260
鶴見区	0	0	0	112	0	42	824	1,903
神奈川区	790	761	29	23	0	292	4,381	7,365
西区	244	244	0	0	0	0	396	1,181
中区	0	0	0	0	0	829	3,890	5,751
南区	0	0	0	16	0	161	2,978	4,056
港南区	774	774	0	227	0	0	2,510	7,289
保土ヶ谷区	3,885	3,885	0	44	0	68	4,060	9,640
旭区	1,509	1,509	0	158	0	1,472	3,095	11,075
磯子区	324	324	0	39	0	621	4,323	7,277
金沢区	509	333	176	27	0	0	3,909	6,941
港北区	9	9	0	168	0	0	1,585	3,221
緑区	618	618	0	135	14	618	1,559	8,121
青葉区	0	0	0	216	0	109	2,565	3,946
都筑区	0	0	0	212	0	0	3,202	6,425
戸塚区	3,502	3,502	0	0	0	790	1,913	7,897
栄区	303	303	0	133	0	650	3,207	5,182
泉区	2,238	2,238	0	194	0	0	0	4,916
瀬谷区	3,237	3,237	0	0	0	0	418	7,074

※県営住宅(その他)・・・改良176戸（金沢区）/リロケーション住宅*1）29戸（神奈川区）

※市住宅供給公社賃貸住宅は、特定優良賃貸住宅(ヨコハマ・りぶいん)を除く

※県住宅供給公社および都市基盤整備公団の賃貸住宅はシニア住宅を含む。

※県住宅供給公社はナーシングホーム*2)（旭区92戸）を含む。

*1)：公共賃貸住宅の建替事業の円滑な推進を図るため、当該建替事業の施行に伴い住宅を失うことにより、住宅に困窮することとなる者に賃貸する住宅

*2)：介護専用型有料老人ホーム

資料：横浜市まちづくり調整局調べ

②市営住宅の申込区分と応募状況

●応募倍率は、増加傾向にある

表 17 市営住宅の申込区分と応募状況

		平成14年度 合計			平成15年度 合計			平成16年度 合計		
		応募者数	当選者数	倍率	応募者数	当選者数	倍率	応募者数	当選者数	倍率
特 認 A 組		17	17	1.0	26	26	1.0	20	20	1.0
特 認 B 組	母 子 世 帯	3,329	307	10.8	3,554	254	14.0	3,595	234	15.4
	父 子 世 帯	77	7	11.0	99	10	9.9	110	7	15.7
	高 齢 者 世 帯	1,106	102	10.8	1,224	91	13.5	1,464	90	16.3
	身 体 障 害 者 世 帯	1,231	117	10.5	1,257	80	15.7	1,202	67	17.9
	精 神 障 害 者 世 帯									
	知 的 障 害 者 世 帯									
	公 害 病 認 定 患 者 世 帯	6	0	—	4	0	—	5	0	—
	低 額 所 得 者 世 帯	78	5	15.6	84	2	42.0	72	6	12.0
	引 揚 者 世 帯	1	0	—	0	0	—	3	2	1.5
	炭 鉱 離 職 者 世 帯	0	0	—	0	0	—	0	0	—
	原 爆 被 爆 者 世 帯	10	0	—	16	1	16.0	16	0	—
	多 子 世 帯	283	21	13.5	290	20	14.5	237	20	11.9
	ハ ン セ ン 病 療 養 所 退 所 者 世 帯	0	0	—	0	0	—	0	0	—
小 計	6,121	559	10.9	6,528	458	14.3	6,704	426	15.7	
特 認 C 組	6 回 以 上 申 込 み	2,010	665	3.0	2,593	630	4.1	3,555	743	4.8
	5 回 申 込 み	1,338	265	5.0	1,437	227	6.3	1,711	252	6.8
特 認 D 組	高 齢 者 地 元	2,095	404	5.2	2,721	299	9.1	1,858	192	9.7
	地 元	112	21	5.3	176	11	16.0	128	21	6.1
一 般 組		14,479	541	26.8	14,280	359	39.8	14,242	307	46.4
合 計		26,172	2,472	10.6	27,761	2,010	13.8	28,218	1,961	14.4

<参考：各区分の当選倍率優遇>

- ・ 特認A組 …選考により決定
- ・ 特認B組 …一般組の3倍
- ・ 特認C組（6回以上） …一般組の20倍
- ・ 特認C組（5回） …一般組の10倍
- ・ 特認D組（高齢者地元） …一般組の5倍
- ・ 特認D組（地元） …一般組の2倍

* 特認A組：公共事業による住宅の除却や不良住宅の撤去等に伴う住宅困窮者

資料：横浜市まちづくり調整局調べ

- 横浜市において、公営住宅入居資格者世帯（一般階層）は増加傾向にある
- 特に高齢単身（50歳以上）において、増加の割合が高い

- ・借家に居住する世帯のうち、公営住宅入居資格収入基準を満たす世帯数、および民間賃貸住宅で最低居住水準を満たす住戸に入居することが困難な世帯数を以下のプロセスで算出する。
 - i. 住宅・土地統計調査より、市内の借家（公営借家、公団・公社、民営借家、給与住宅）それぞれの世帯人員別・収入階級別の世帯数を把握する。
 - ii. 収入階級区分と公営住宅一般階層収入基準が異なるため、公営住宅一般階層収入基準を満たす割合を世帯人員別・収入階級別に算出し、i. に掛け合わせ按分をする。
 - iii. 単身世帯については、ii. のうち単身世帯に占める50歳以上の割合を掛ける（公営借家世帯を除く）。
 - iv. 公営借家以外の単身世帯を除くii. 及びiii. を足し合わせる。→入居有資格者世帯数
 - v. 最低居住水準を有する規模の家賃（A）を、民営借家の平均家賃単価（居室）と最低居住水準の住宅（居室）面積より算出し、8期5計による家賃負担率限度に基づき、その家賃を支払う場合に必要となる年収額（B）を算出する。
 - vi. 公営住宅入居資格収入基準を満たす借家居住世帯のうち、年収が（B）未満の世帯数を特定する→「最低居住水準の達成が困難な公営住宅入居資格世帯」数
- ・その結果、平成10年では、15.7万世帯であった公営住宅入居有資格世帯が、平成15年には20.1万世帯に増加している。（表18）
- ・特に、高齢単身（50歳以上）の増加の割合が高く、4.0万世帯から6.4万世帯に増加している。
- ・また、公営住宅入居有資格世帯のうち、民営借家の平均家賃から見た低額所得者世帯数は平成15年の時点で8.7万世帯あると想定される。

表18 横浜市における公営住宅入居有資格者世帯数の変化

平成10年

全世帯数：1,261,330世帯		公営借家	公団・公社	民営借家	給与	合計
一般階層	①同居親族のある世帯	21,014	10,496	77,266	7,667	116,443
	②高齢単身（50歳以上）	5,838	1,380	31,478	1,939	40,636
	小計	26,852	11,876	108,744	9,606	157,078
最低居住水準の達成が困難な公営住宅入居資格世帯		15,412	4,808	47,995	2,805	71,021



資料：平成7年国勢調査、平成10年住宅・土地統計調査より算出

平成15年

全世帯数：1,370,346世帯		公営借家	公団・公社	民営借家	給与	合計
一般階層	①同居親族のある世帯	25,675	14,811	88,822	7,559	136,866
	②高齢単身（50歳以上）	10,908	3,557	47,485	2,569	64,520
	小計	36,583	18,368	136,307	10,128	201,386
最低居住水準の達成が困難な公営住宅入居資格世帯		19,577	6,936	57,487	2,648	86,648

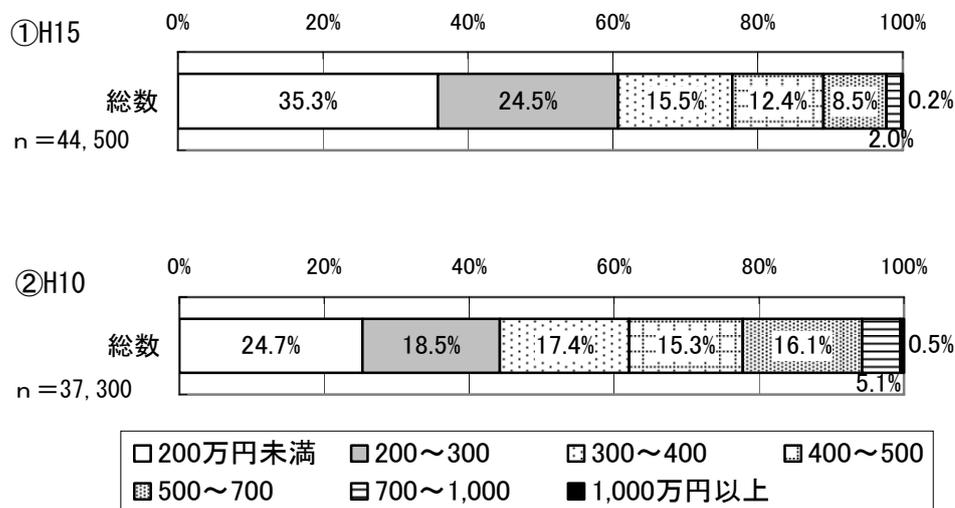
資料：平成12年国勢調査、平成15年住宅・土地統計調査より算出

③公営住宅入居者の状況

- 公営借家において年収が200万円未満世帯や1～2人世帯の割合が増加している
- 都市再生機構・住宅供給公社も同様の傾向を示している

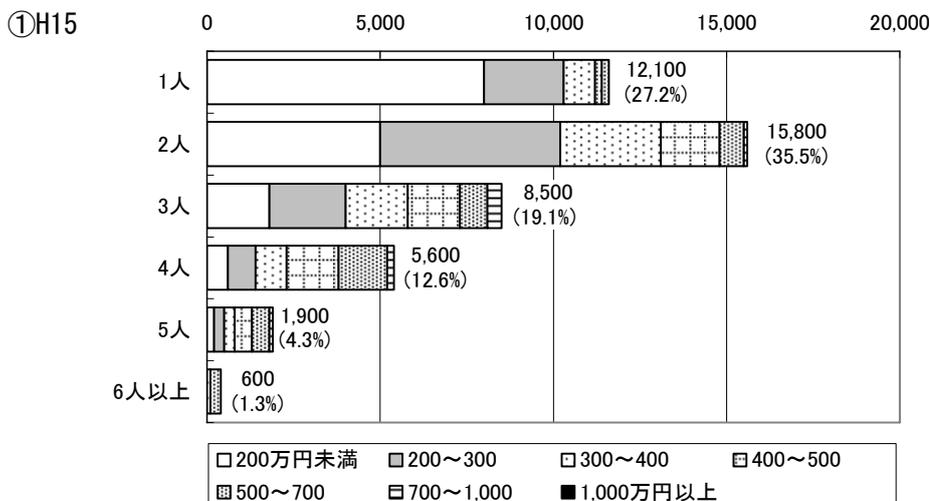
- ・公営借家（市営住宅、県営住宅）には年収200万未満の世帯が35.3%、年収200～300万円が24.5%と多い。（図46）
- ・一方、年収500万円以上の世帯は10.7%を占めている。
- ・特に、1人世帯において低所得者が占める割合が高い。
- ・平成10年と比較すると、年収200万円以下世帯、1～2人世帯が大幅に増加している。（図47、48）

図46 公営借家における世帯状況（H15）

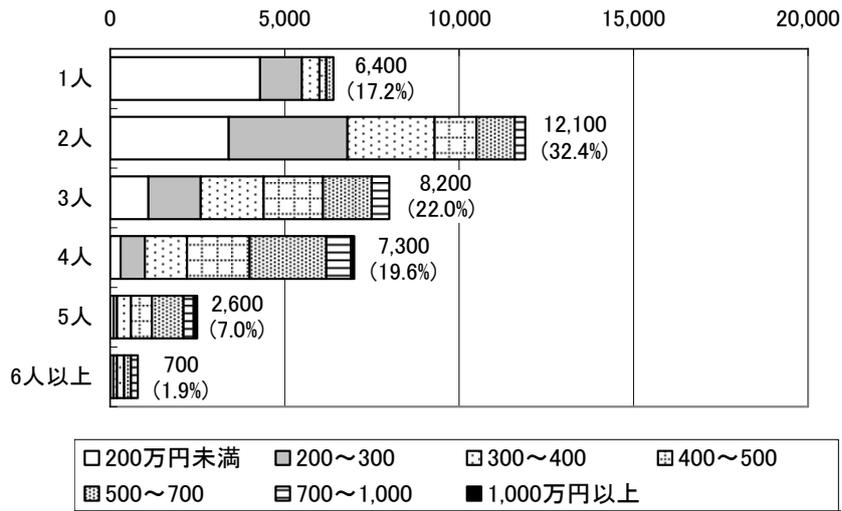


資料：平成10、15年 住宅・土地統計調査

図47 公営借家における世帯状況



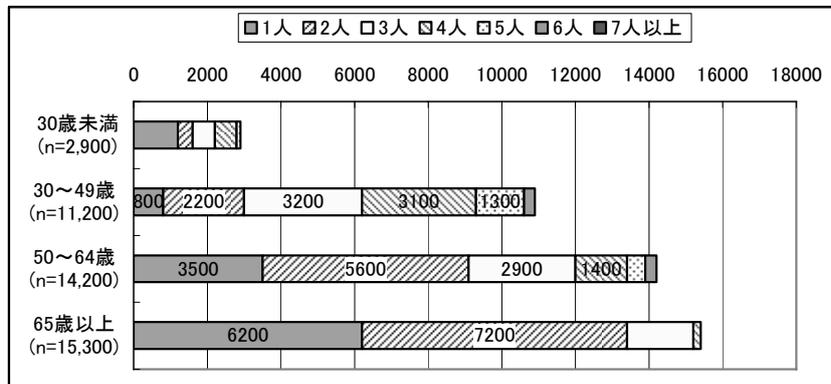
②H10



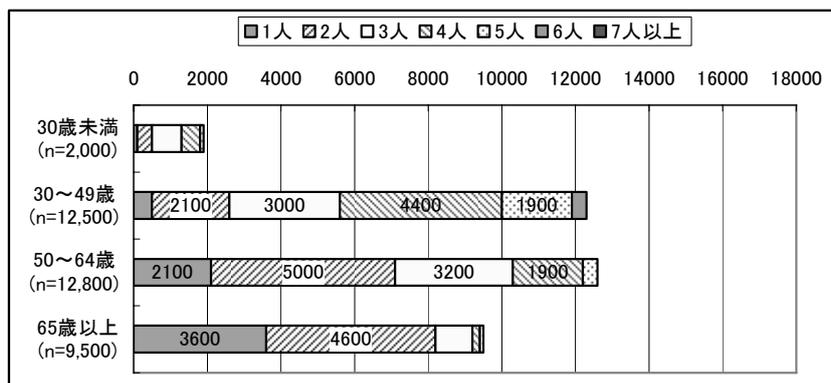
資料：平成 10、15 年 住宅・土地統計調査

図 48 公営借家における世帯主別世帯人員数

①H15



②H10

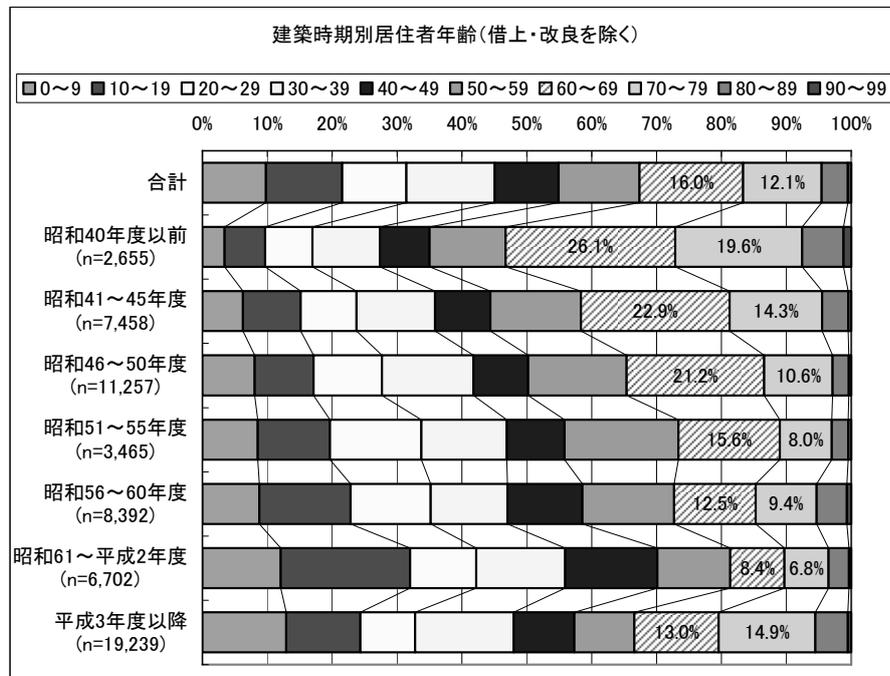


資料：平成 10、15 年 住宅・土地統計調査

●市営住宅の入居者の状況として、建設時期が古いほど、居住者の高齢化、世帯の小規模化の傾向にある

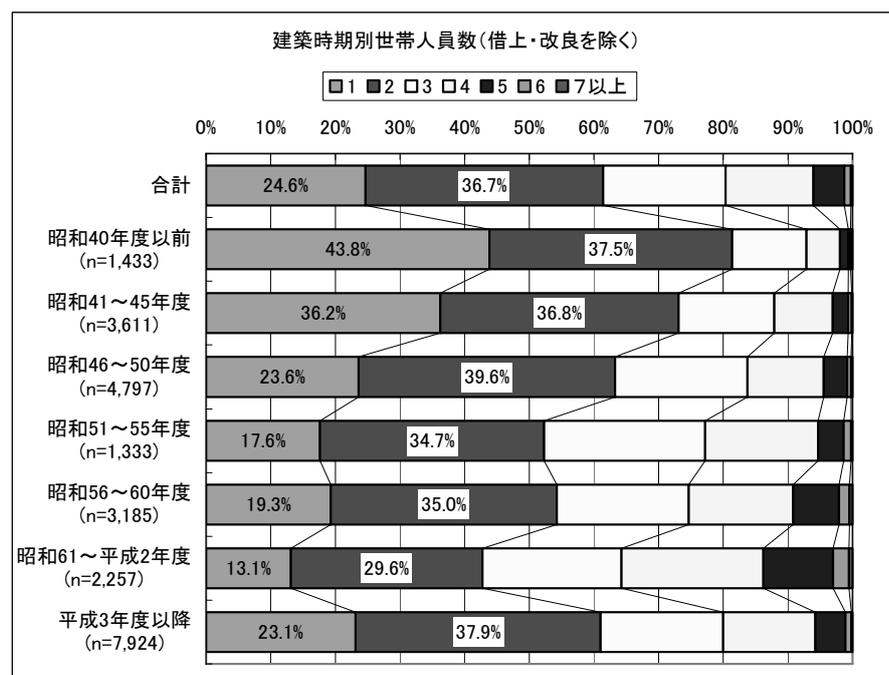
・市営住宅（借上・改良を除く）において、建築時期が古いほど、居住者の高齢化、世帯の小規模化が見られるようになる。（図 49、50）

図 49 建築時期別居住者年齢



資料：横浜市まちづくり調整局調べ（平成 17 年）

図 50 建築時期別世帯人員数



資料：横浜市まちづくり調整局調べ（平成 17 年）

※入居者のデータは団地単位のため、建築時期の振り分けについては、その団地の最も早い建築年を採用するものとした

- 入居者の収入分位は、2分位以下が8割強
- 居住者の年齢は50歳以上が5割弱
- 世帯人員数を見ると1～2人世帯が占める割合は約65%

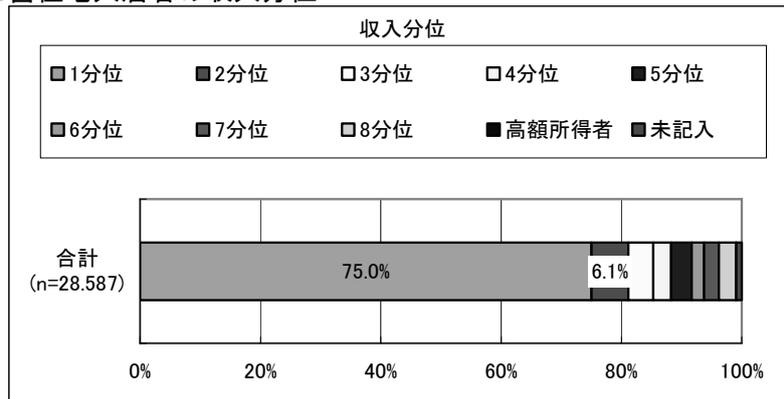
・市営住宅においては、居住者の収入分位を見ると8割強が第1～2分位となっている。

(図 51)

・居住者の年齢では50歳以上が5割弱、60歳以上が36.5%を占める。(図 52)

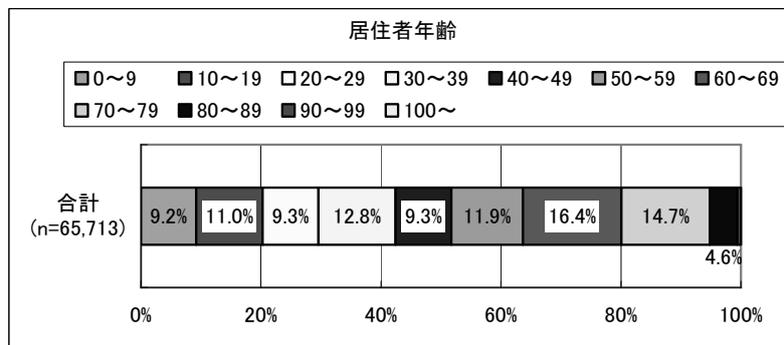
・また、世帯人員数を見ると、1～2人世帯が65%以上となっている。(図 53)

図 51 市営住宅入居者の収入分位*



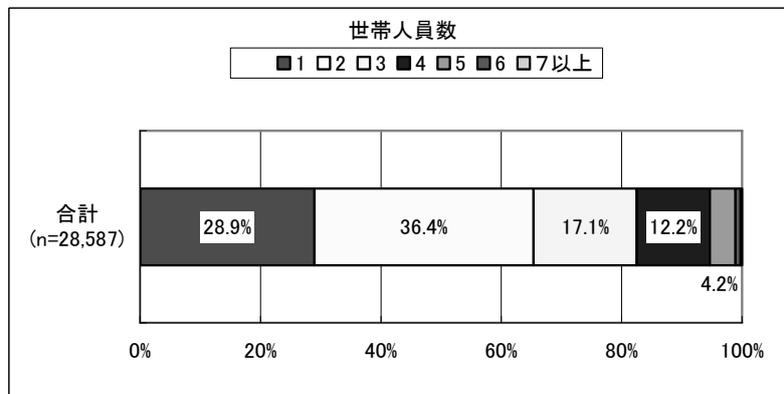
資料：横浜市まちづくり調整局調べ（平成17年）

図 52 市営住宅入居者の年齢



資料：横浜市まちづくり調整局調べ（平成17年）

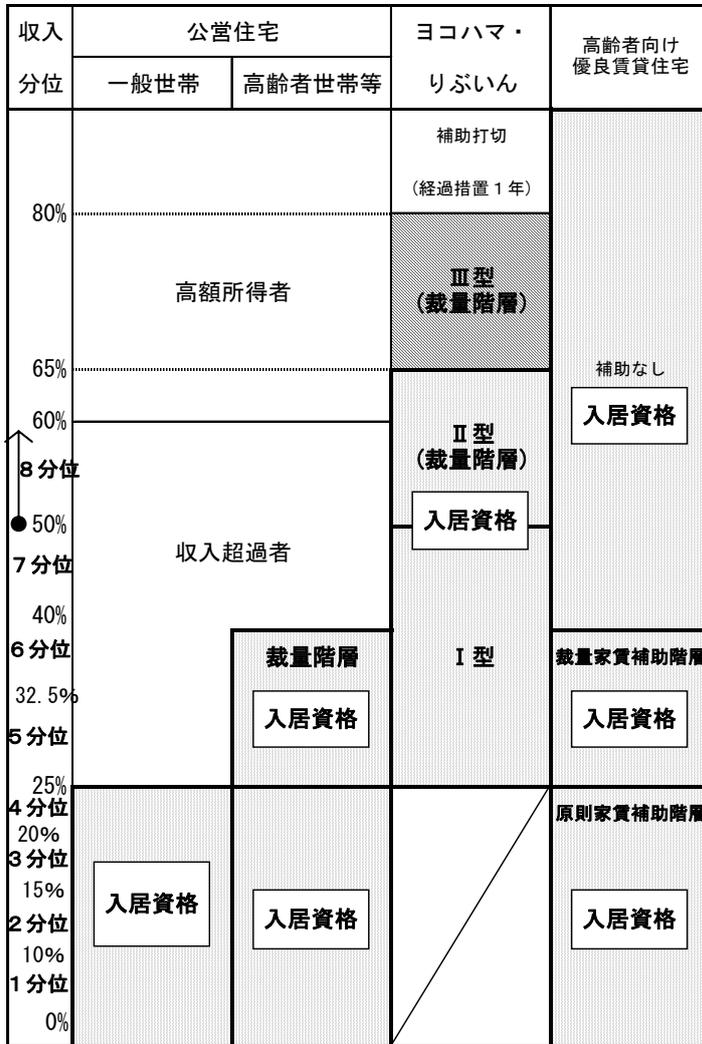
図 53 市営住宅入居者の世帯人員数



資料：横浜市まちづくり調整局調べ（平成17年）

*収入分位とは、総務庁による全国貯蓄動向調査の結果に基づいて、全世帯を収入順位に並べ、各世帯が下から何%の範囲に位置しているかを示した数値。

図 54 収入分位と市営住宅、ヨコハマ・りぶいん、高優賃の入居資格との関係



政令月収	モデル年収	収入分位
200,000円	510万円	25%
268,000円	610万円	40%
322,000円	690万円	50%
397,000円	790万円	60%
445,000円	850万円	65%
601,000円	1,060万円	80%

※ 政令月収は、平成13年度の月収額

※ モデル年収は、給与所得4人世帯(扶養3人)とした場合の目安

※ ヨコハマ・りぶいんのⅢ型の入居資格については、特定入居の場合に限定している。

* データ集掲載

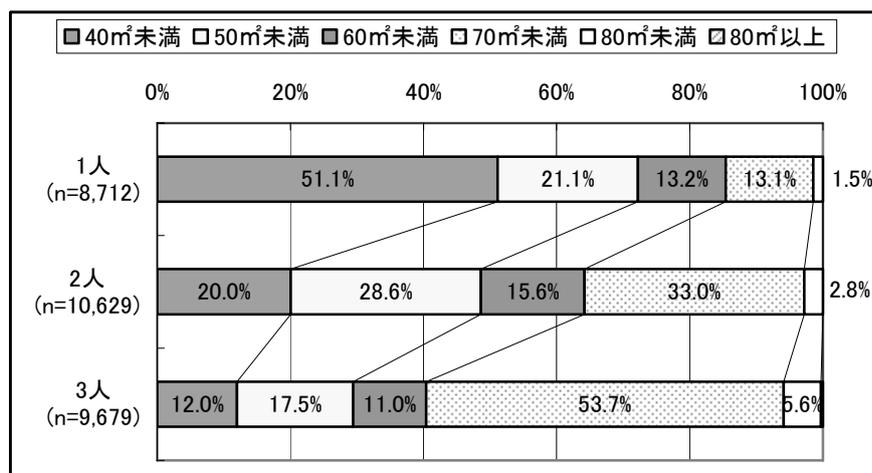
- ・ 収入区分別の持家・借家の世帯数と公営住宅階層
- ・ 年間収入分位階級表

④市営住宅の入居者と住戸のミスマッチ

●市営住宅において広い面積の住戸に少人数世帯が入居する割合が高い

- ・平成 17 年度の段階で、単身世帯の 48.9%が 40 m²以上の住戸に入居し、逆に 3 人以上の世帯の 12.0%が 40 m²未満の住戸に入居するなど、住戸規模と入居世帯とのミスマッチが見られる。(図 55)

図 55 居住者数別居住面積による戸数



資料：横浜市まちづくり調整局調べ（平成 17 年度）

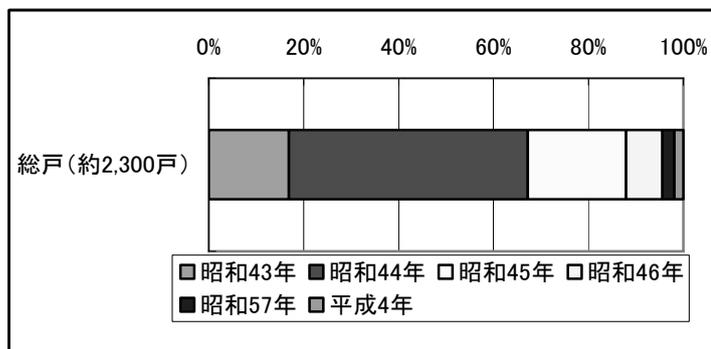
⑤大規模市営住宅団地の実態（具体事例）

- 郊外に高経年な大規模団地が存在する
- 小規模住戸での高齢者のみ世帯が集中している
- コミュニティの活力や団地管理能力の低下が懸念される

（１）事例団地の概要

- ・総数約 2300 戸の内、約 95%を昭和 40 年代に建設。（図 56）
- ・築 34～37 年のエレベーター未設置の 5 階段室型の住棟が大半を占める。

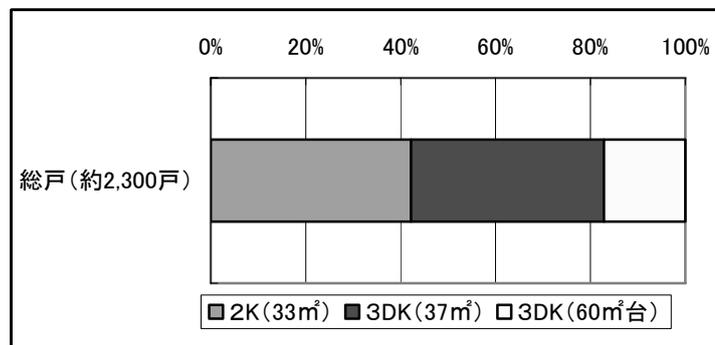
図 56 街区別建築年別住戸数



資料：横浜市まちづくり調整局調べ（平成 17 年度）

- ・型別は 2K（小規模）、3DK（小規模）、3DK（中規模 3 プラン）の 2 種類 5 プランある。
- ・団地のほとんどの住戸が昭和 43～46 年に建設されているため、2K（小規模）、3DK（小規模）となっている。（図 57）
- ・近年建設された街区では全て 3DK（中規模）となっている。

図 57 住戸規模の割合

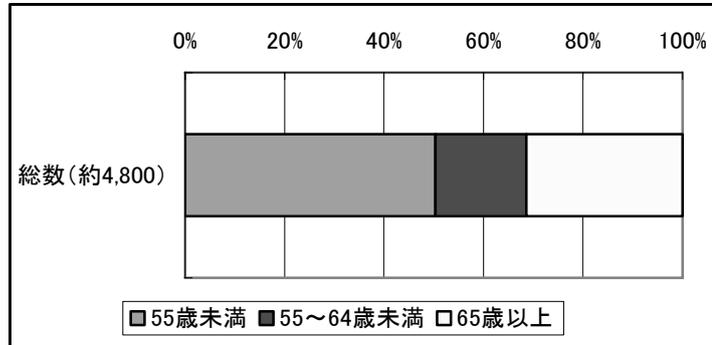


資料：横浜市まちづくり調整局調べ（平成 17 年度）

(2) 居住者の年齢層

- ・居住者の3割以上は、65歳以上の高齢者。
- ・55～64歳が2割弱。

図 58 居住者の年齢構成



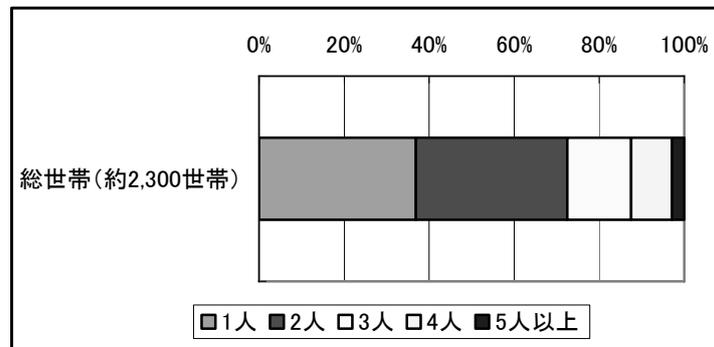
資料：横浜市まちづくり調整局調べ（平成17年度）

(3) 居住者の家族構成

- ・少世帯化が進行し7割以上は1～2人世帯（図59）
- ・高齢者のみ世帯は3割以上（単身2割以上）
- ・子育て世帯（12歳以下の子供を含む世帯）は1割強（若年世帯の減少）

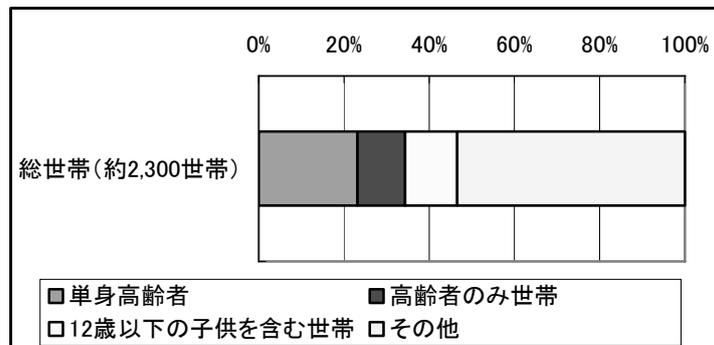
図 59 居住者の家族構成

■世帯数



資料：横浜市まちづくり調整局調べ（平成17年度）

■世帯属性



資料：横浜市まちづくり調整局調べ（平成17年度）

2 住宅政策の動向

(1) 国の住宅政策の動向

- 国の住宅政策の方針として市場重視、ストック重視が本格的に打ち出されている
- 地域の多様な需要に応じた住宅政策の展開や、住生活の安定の確保や向上をめざした総合的な住宅政策の実施等に向けた法制度の整備が進められつつある

- ・わが国の住宅政策についてみると、第七期住宅建設五箇年計画以降(平成8～12年度)、「市場重視」、「ストック重視」の住宅政策への転換が徐々に進みつつある。
- ・具体的には、社会資本整備審議会答申「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みについて」によると、新たな制度的枠組みのあり方として、「市場重視の政策展開と消費者政策の確立」「ストック重視の政策展開」「福祉・まちづくり等との連携」「地域の実情をふまえたきめ細かな政策展開」「住宅関連産業の健全な発展」「統計調査の充実」等が示されている。
- ・さらに、これらの動きを受け、昭和41年より住宅政策の拠り所となっていた住宅建設計画法が廃止になり、平成18年春、住生活全体を対象とした新たな法律が制定される見込みである。
- ・また、住宅政策の主体として、地方公共団体の責務が明確になりつつある。地域における多様な住宅需要に対し、より地域が主体となった公共賃貸住宅政策が展開できるよう、平成17年6月に「地域における多様な住宅需要に応じた公共賃貸住宅等の整備に関する特別措置法」が制定され、地域住宅計画の策定とそれに基づく事業に関する交付金化等が進められた。また、住生活基本法(案)において、国だけでなく地方公共団体(都道府県)による「住生活基本計画(仮称)」の策定が法に位置づけられつつある。(表19)

表 19 最近の国及び市の住宅政策の動向（住宅建設五箇年計画等の変遷）

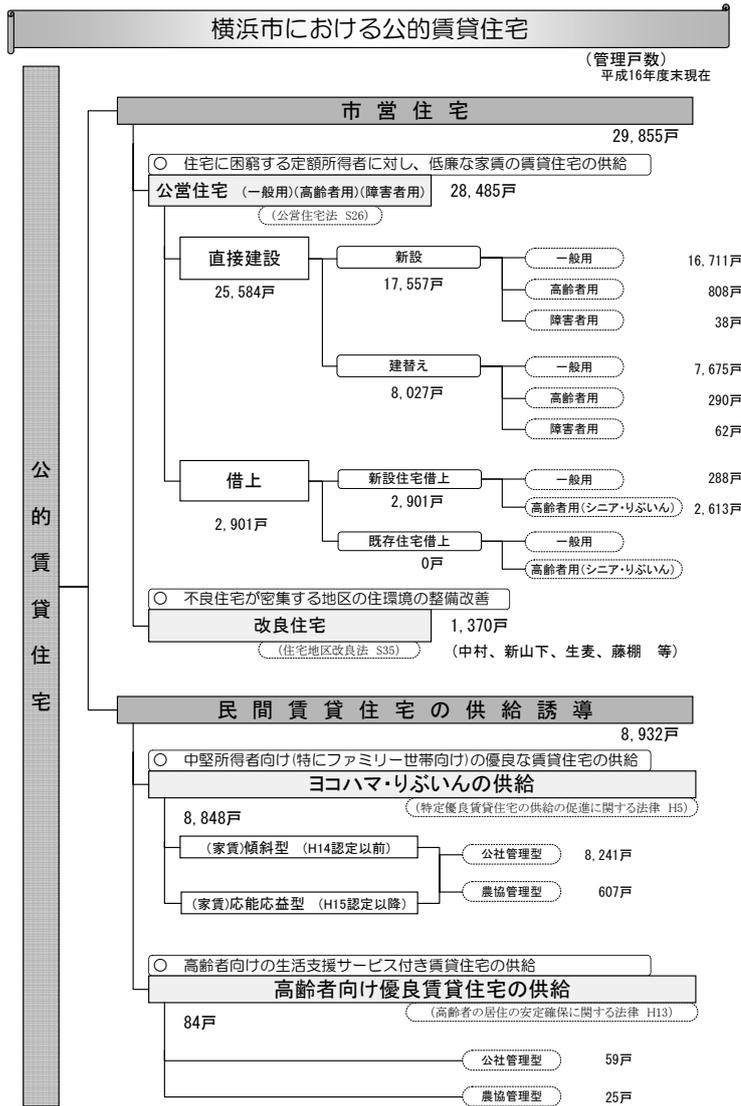
	基本的考え方	国の主要な住宅施策	横浜市の主要な住宅施策
第一期 (昭和 41～45 年度)	残存する住宅難の解消。 高度経済成長に伴う人口の大都市集中等による住宅需要に対処		
第二期 (昭和 46～50 年度)	残存する住宅難を解消。 団塊の世代の世帯形成による住宅需要に対処		
第三期 (昭和 51～55 年度)	住宅の量的充足を背景に長期的視点に立って居住水準を向上		
第四期 (昭和 56～60 年度)	大都市地域に重点を置いて引き続き居住水準を向上 戦後の団塊の世代の持家取得需要等に対処		
第五期 (昭和 61～平成 2 年 度)	21 世紀に向けて安定したゆとりある住生活の基盤となる良質な住宅ストックを形成	・地域高齢者住宅計画（昭和 61 年）、シルバーハウジングプロジェクト（昭和 62 年） ・街なみ整備促進事業（昭和 63 年）、・コミュニティ住環境整備事業制度、市街地住宅密集地区再生事業（H元年） ・大都市地域における住宅及び住宅地の供給促進に関する特別措置法改正（大都市法改正）、大都市農地活用住宅供給整備促進事業（H2 年）	・特定非営利活動法人(NPO) 横浜市住宅リフォーム促進協議会 発足（昭和 61 年） ・地域特別賃貸住宅（ヨコハマ・りぶいん）創設（S62～）
第六期 (平成 3～7 年度)	90 年代を通じた住宅政策を推進 大都市地域の住宅問題の解決・高齢化社会への対応等により、豊かさを実感できる住生活を実現	・福祉の街づくりモデル事業制度（H3 年）、生活福祉空間づくり大綱、人にやさしいまちづくり事業（H6 年） ・改良住宅等建替事業制度（H3 年）、地域活性化住宅制度（H4 年）、街なみ環境整備事業（H5 年） ・公共賃貸住宅建替 10 箇年戦略策定（H4 年）、特定優良賃貸住宅の供給促進に関する法律（H5 年） ・住宅マスタープラン（公営住宅等関連事業推進事業制度要綱）（H6 年） ・密集住宅市街地整備促進事業（H6 年）、住宅市街地総合整備事業（H6 年）、優良建築物等整備事業（H6 年） ・環境共生住宅市街地モデル事業（H6 年） ・都心共同住宅供給事業（H7 年）、特定公共施設関連環境整備事業（H7 年）	・シニア・りぶいん創設（H3 年） ・十日市場住宅建替事業（H3 年～） ・シルバーハウジングプロジェクト（H4～） ・公共賃貸住宅建替 10 箇年戦略 ・ヨコハマ・りぶいん（特優賃へ移行）（H5 年） ・横浜市住宅基本計画策定、高齢者対応住宅設計指針、マンション管理指針（H7 年）、耐震診断の促進（H7 年） ・住情報交流拠点(ハウスクエア横浜)（H7 年）
第七期 (平成 8～12 年度)	①国民のニーズに対応した良質な住宅ストックの整備 ②安全で快適な都市居住の推進と住環境の整備 ③いきいきとした長寿社会を実現するための環境整備 ④地域活性化に資する住宅・住環境の整備 の 4 課題に重点的に取り組む。	・公営住宅法改正（H8 年）、高齢者向け優良賃貸住宅制度（H10 年）、公営住宅ストック総合改善事業（H12 年） （「トータルリモデル事業（全面的改善事業）」の助成制度を整備）、小規模住宅地区改良事業（H9 年） ・21 世紀都市居住緊急促進事業（H10 年）、優良田園住宅の建設の促進に関する法律（H10 年） ・民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（H11 年） ・住宅品質確保促進法（H12 年）、都市居住再生融資制度（H12 年） （・特定非営利活動促進法（H10 年）、・中心市街地活性化法（H10 年））	・横浜市借上型市営住宅制度要綱（H9 年） ・横浜市防災計画（H10 年） ・横浜市市民活動支援センター設立（H12 年）
第八期 (平成 13～17 年度)	①国民の多様なニーズに対応した良質な住宅ストックの整備 ②いきいきとした少子・高齢社会を支える居住環境の整備 ③都市居住の推進と地域活性化に資する住宅・住環境の整備 ④消費者がアクセスしやすい住宅市場の環境整備の推進 の 4 課題に重点的に取り組む。	・マンション管理適正化法（H13 年）、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（H14 年） ・高齢者の居住の安定確保に関する法律（H13 年） ・住宅市場整備行動計画（アクションプログラム）、公共賃貸住宅インフォメーション（H13 年） ・既存住宅に係る性能表示制度（平成 14 年） ・公営住宅管理に関する研究会報告書（H15 年） ・密集法改正、住市総の拡充（H15 年） （・都市計画法改正⇒開発許可の基準を地域の実情に応じた変更を条例で定めることが可能（H13 年）、建築基準法改正⇒市街化調整区域における建築形態規制（H13 年）、都市計画法の改正（提案制度）（H14 年）、） （・都市再生特別措置法（H14 年））、まちづくり交付金制度（H14 年）、・住まい・まちづくり活動推進協議会設立（H15 年））、（・景観緑 3 法（H16 年））、（・公社、公団、公社の見直し（特殊法人等合理化計画等））	・安全・安心住宅相談事業（H13 年） ・高優賃管理開始（H14 年） ・まちのルールづくり相談センター開設（H14 年） ・マンション・アドバイザー派遣事業（H15 年） ・「まちのルールづくり講座」「出前塾」の開催 ・いえ・みち・まち改善事業 ・建築助成公社、個人住宅融資廃止（H15 年） ・公営住宅全面的改善事業実施（上飯田、勝田）（H15 年） ・民間住宅あんしん入居事業（H16 年）
	「地域における多様な住宅需要に応じた公共賃貸住宅等の整備などに関する特別措置法」(平成 17 年 6 月) ・地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備を、地方公共団体の自主性を尊重しつつ推進することをめざす。 「公的資金による住宅及び宅地の供給体制の整備のための公営住宅法等の一部を改正する法律」（平成 17 年 6 月） ・公的賃貸住宅等の整備と既存公的賃貸住宅等の有効活用その他の管理を一体的かつ計画的に推進することをめざす。	・国の基本方針の策定 ・地域住宅協議会の組織化、・地域住宅計画の作成、・地域住宅交付金の活用、特優賃・高優賃の認定等の権限の市町村長への付与、公営住宅建替え事業の特例追加、特優賃の入居資格に係る認定基準の特例追加 等 ・公営住宅法の一部改正（管理の一元化や管理代行）、地方住宅供給公社法の一部改正、公営住宅法の一部を改正する法律の一部改正(家賃収入補助の打ち切り)等	・地域住宅計画の策定（H17 年）
「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みについて」 答申(平成 17 年 9 月)	社会資本整備審議会より、住宅建設計画法の枠組みに替わる新たな制度的枠組みのあり方について答申。 「市場重視」「ストック重視」の考えに基づいた施策の方向性の提示	・住宅政策の方向性を示す制度的枠組みの構築 住宅政策の基本理念、各主体の役割、新たな計画体系の構築（国の基本計画、地方公共団体が策定する長期計画等） ・新たな制度的枠組みの下での政策展開 (1)市場重視の政策展開と消費者政策の確立 (2)ストック重視の政策展開 (3)福祉・まちづくり等との連携 (4)地域の実情を踏まえたきめ細かな政策展開 (5)住宅関連産業の健全な発展 (6)統計調査の充実	・第三次横浜市住宅政策審議会答申（H18.3 予定）
「住生活基本法（案）」(平成 18 年 2 月国会 上程)	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る法律 住宅ストック量の充足や本格的な少子高齢化と人口・世帯減少等の社会経済情勢の変化に対応した新たな住宅政策の転換を示すもの	・法案に示されている「基本的施策」 ①安全・安心で良質な住宅ストックの形成、②良好な居住環境の形成、③住宅の取引の適正化、流通の円滑化のための住宅市場の環境整備、④公営住宅の供給等住宅困窮者に対する住宅セーフティネットの構築 ・住生活基本計画の策定（国、都道府県）	

(2) 市の住宅政策の動きと特徴

●市の住宅政策の特徴として民との連携を基調とした特色ある施策を展開してきている

- ・公的賃貸住宅全体をみると、横浜市では109,260戸（H17.3）であり、全住宅（居住世帯ありの住宅）（H15年住調）の7.9%を占めている。これを全国の政令指定都市及び東京都23区等の大都市と比較してみると、横浜市では、市営住宅は29,855戸（H17.3末）で公的賃貸住宅に占める割合は27.3%と低く、逆に公団・公社等の他の公的セクターによる供給や市の特優賃（ヨコハマ・りぶいん）等、間接的な供給の比率が高いという特徴をもっている。（図60、表20）。
- ・昭和60年代以降の市の住宅政策をみると、地域特別賃貸住宅制度（国の特優賃制度の前身）、借上公営住宅の整備（シニア・りぶいん（高齢者用借上げ公営住宅）を含む）民間住宅のリフォーム促進、住情報交流拠点（ハウスクエア）の整備、マンション管理への支援、住宅の耐震診断の推進等、全国に先駆け、民間住宅に対する施策や民間による供給を活用した施策等を展開してきている。
- ・また、近年は、マンションアドバイザー派遣、まちのルールづくり講座や出前塾の開催、いえ・みち・まち改善事業、安全・安心住宅相談事業、民間住宅あんしん入居事業等、より市民生活に直接関わる情報提供や相談等、ソフト面を重視した新たな施策に取り組んでいる。
- ・市営住宅の新規供給は専ら借上による整備が主となっている。この借上公営住宅のうち約3/4程度がシニア・りぶいんであり、着実にストック数を増やしている（借上総数2,901戸管理、うちシニアりぶいん管理戸数2,613戸（H17.3末））。（図60）
- ・この他、民間住宅による高齢者向け優良賃貸住宅の管理戸数は現在84戸であるが、平成17年度には新たに408戸の供給計画認定を行っている（H17.3末）。高齢者向け住宅については、需要量も多く、高齢社会の進展の中でますます役割が大きくなっている。
- ・中堅層向けのヨコハマ・りぶいん（特優賃）は年間1,000戸を超えるペースで整備されていたが、近年は縮小傾向にある（管理戸数8,848戸：H17.3末）。しかし、古い住宅においては、空家率の高いものが見られるなどの課題が生じている。（表21）

図 60 横浜市内公的住宅の体系図



資料：H17 横浜市まちづくり調整局調べ

表 20 公的賃貸住宅内訳 (実数) (平成 17 年 3 月 31 日時点)

	市営 (区営) 住宅	都道府 県営住 宅	特定優良賃貸 住宅		高齢者向け 優良賃貸住宅		市住 宅供 給社 社	都道 府県 住宅 供給 公社	都市基 盤整 備公 団 (現 都 市再 生機 構)	合計	住宅ストック数(H15)	公的 賃貸 住宅 率	公営 住宅 比率	市営(区 営)住宅 比率
			市 (区)	都道 府県	市 (区)	都道 府県								
横浜市	29,855	17,942	8,837	1,704	84	14	357	5,652	44,815	109,260	1,375,000	7.9%	3.5%	2.2%
札幌市	27,157	5,608	867	0	60	0	0	0	6,399	40,091	767,800	5.2%	4.3%	3.5%
仙台市	9,465	4,918	604	0	67	0	0	782	4,082	19,918	424,800	4.7%	3.4%	2.2%
さいたま市	2,224	7,370	12	1,286	13	0	0	60	7,671	18,636	412,200	4.5%	2.3%	0.5%
千葉市	7,066	7,336	1,210	82	0	0	0	795	30,430	46,919	345,900	13.6%	4.2%	2.0%
東京都・区部	15,953	169,816	5,211	26,145	0	26	0	29,397	102,544	349,092	3,842,400	9.1%	4.8%	0.4%
川崎市	17,484	4,045	2,713	1,575	54	24	0	2,077	7,038	35,010	536,500	6.5%	4.0%	3.3%
名古屋市	61,377	19,748	2,489	284	115	100	1,576	2,472	30,443	118,604	897,700	13.2%	9.0%	6.8%
京都市	23,506	5,287	2,784	36	132	0	432	130	14,613	46,920	625,300	7.5%	4.6%	3.8%
大阪市	101,411	14,252	13,759	480	231	134	1903	1,761	37,343	171,274	1,186,900	14.4%	9.7%	8.5%
神戸市	54,681	16,754	5,973	469	0	68	1008	1,422	31,811	112,186	619,300	18.1%	11.5%	8.8%
広島市	15,027	8,750	446	0	21	0	0	393	1,623	26,260	461,700	5.7%	5.1%	3.3%
北九州市	33,101	3,974	1,443	51	351	0	2,245	3,522	11,053	55,740	405,300	13.8%	9.1%	8.2%
福岡市	31,692	4,292	1,084	116	86	0	44	4,312	30,499	72,125	619,900	11.6%	5.8%	5.1%
計	429,999	290,092	47,432	32,228	1,214	366	7,565	52,775	360,364	1,222,035	12,520,700	9.8%	5.8%	3.4%

(備考) 1 市営(区営)住宅及び都道府県営住宅については、改良住宅、旧特定借上賃貸住宅及びその他施策住宅を含む。
2 特定優良賃貸住宅については、旧地域特別賃貸住宅等を含む。

資料：「H17 横浜市まちづくり調整局 事業概要」

表 21 市内公的住宅建設戸数（横浜市）

		12年度 実績戸数	13年度 実績戸数	14年度 実績戸数	15年度 実績戸数	16年度 実績戸数	17年度 予算戸数
公 的 住 宅	市 営 住 宅	1,158	847	626	682	691	139
	新設・建替	775	400	161	153	98	39
	借上（シニア・りぶいんを含む。）	383	447	465	529	593	100
	県 営 住 宅	416	349	78	105	51	49
	特定優良賃貸住宅	511	250	237	48	60	0
	ヨコハマ・りぶいん	511	250	237	48	60	0
	かながわパートナーハウジング	0	0	0	0	0	0
	高齢者向け優良賃貸住宅	90	14	33	159	106	408
	横浜市認定分	61	0	33	159	106	408
	神奈川県認定分	29	14	0	0	0	0
	改 良 住 宅	0	71	0	0	0	0
	市住宅供給公社住宅	637	234	224	5	0	337
	賃 貸	0	0	0	0	0	337
	分 譲	637	234	224	0	0	0
	県住宅供給公社住宅	44	44	0	113	0	0
	賃 貸	44	13	0	113	0	0
	分 譲	0	31	0	0	0	0
	都市基盤整備公団住宅	1,129	1,310	885	309	363	419
	賃 貸	1,129	1,310	885	309	363	419
	分 譲	0	0	0	0	0	0
横浜市建築助成公社融資	1,524	527	168	109	64		
戸建て住宅建築融資	240	138	78	58	42	廃止	
新築戸建て購入融資	492	214	49	23	10	廃止	
新築マンション購入融資	792	175	41	28	12	廃止	
住宅金融公庫融資で建てた住宅	12,264	9,429	9,864	5,648	7,179	---	

新設住宅着工戸数		46,749	41,948	41,980	36,746	41,863	---
利用関係別	持家系	34,396	29,157	29,332	24,892	29,345	---
	借家系	12,353	12,791	12,648	11,854	12,518	---
資金別	公的資金	13,956	11,595	11,082	7,296	7,281	---
	民間資金	32,793	30,353	30,898	29,450	34,582	---

※市営住宅（シニア・りぶいんを除く）・県営住宅・改良住宅・公社住宅及び公団住宅：着工ベース
シニア・りぶいん・特定優良賃貸住宅及び農地所有者等賃貸住宅：認定ベース
市建築助成公社融資住宅：貸付年度ベース（住宅建築・新築マンション・新築戸建て住宅購入融資）
住宅金融公庫融資住宅及び新設住宅着工戸数：「月刊住宅着工統計」（建設物価調査会）による
（特定優良賃貸住宅・地方住宅供給公社住宅等を含む。）

資料：「H17 横浜市まちづくり調整局 事業概要」

(3) 横浜市における民の主体性を活かした施策の状況

<ul style="list-style-type: none"> ●関連業界等と連携した市民への支援施策を展開している ●専門家（まちづくりNPO）と連携した多様な地域まちづくりへの支援施策を展開している ●専門家との連携に基づく地域との協働による地域まちづくりの実現を目的とした施策も見られる
--

表 22 民の主体性を活かした取組方（既存施策例）

タイプ	概要	備考
<ul style="list-style-type: none"> ・行政主導型の協議会づくりと連携 ●横浜市住宅リフォーム促進協議会と連携した住まいづくりへの支援 <p>＊横浜市住宅リフォーム促進協議会 HP より</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・市の働きかけにより、市と市内住宅関連産業 43 団体により組織された協議会。 ・住まいづくりやリフォームに関する相談やセミナー等の啓発事業を実施。 ・市の後援による相談件数は 16 年間で 9,000 件を超えている。各区役所では安全・安心住宅相談やマンション相談を実施。 	<p>昭和 61 年発足。平成 13 年に NPO 法人となる。</p> <p>正会員 34 団体、特別会員 5 団体</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・計画検討がきっかけとなったネットワークづくりと連携 ●NPO 横浜マンション管理ネットワークと連携したマンション管理への支援 <p>＊横浜マンション管理組合ネットワーク資料より</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 3 年より始まった市の住宅政策懇談会、住宅政策審議会による「21 世紀を展望した横浜市の住宅政策のあり方」答申の中で「マンション管理に関する管理組合のネットワークを組織すべき」とうたわれたことが契機。 ・住宅政策審議会のマンション管理部会委員を中心に市内のマンション管理組合へ参加を呼びかけ、管理組合による自主的なネットワークグループ（市民団体）としてスタートした。 ・市とは、相談事業（定期相談・各区巡回相談）での連携、マンション管理に関する調査受託、住宅フェアへの賛同出展、マンション管理に関する情報の交換等を行う。 	<p>平成 7 年 6 月設立。平成 11 年に NPO 法人となる。</p> <p>会員・組合数 160 組合</p> <p>主な活動は、マンションの管理運営・維持保全、建替えに関わる相談活動、セミナー、見学会など</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・公募・専門家（個人）による相談事業 ●マンションアドバイザー派遣事業 <p>＊H15 年度建築局事業概要、市 HP より</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・マンションの適正な維持管理や改修・建替えを支援するため専門家を管理組合に派遣する制度 ・アドバイザーは民間の専門家（法律や建築の専門家、建築関係 NPO 等）を公募 ・夜間・休日も対応、現地訪問 	<p>登録されたアドバイザーは 218 名（2006.1）</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・活動サポートに関する地域に根ざした協働事業 ●マンション管理組合サポーターとの協定事業 <p>＊H17 年記者発表資料、市 HP より</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション関係団体・NPO 等による市内のマンション管理組合を支援する自主的な活動の中で、横浜市が協調できる取り組みについて活動団体との間で協定を締結し、協働事業として進めていく。 ・平成 17 年度は事業提案の募集に対し 3 事業の応募があった。選考の結果、区単位で定期的に「交流会」を開催し、専門家による相談・アドバイス、管理組合相互の情報交換などを行う事業が選ばれた。 	<p>協定締結団体：4 団体</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・NPO 法人と連携した違反建築対策 ●NPO 法人との協定締 	<ul style="list-style-type: none"> ・市は、NPO 法人横浜市まちづくりセンターと「違反建築物等の情報提供に関する協定」を締結し、また、「市街化調整区域の違反調査強化区域のパトロール」を委託し、NPO 法人からの的確な情報を得て、違反建築物等 	

<p>結と違反建築パトロールの委託</p> <p>*横浜市 HP より</p>	<p>の早期発見・是正に取り組む。また、協働して市民啓発セミナーを実施する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・協定には、NPO法人の会員が違反建築物等を発見した際、その情報を市に提供することが盛り込まれている。 	
<p>・市民と市が協働して行う地域まちづくり</p> <p>●横浜市地域まちづくり条例</p> <p>*横浜市 HP より</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・市民と市が協働して行う地域まちづくりについて、市民と市のそれぞれの責務を明らかにし、組織づくり、プランやルールづくりなどの市民参画の方法・手続きや、市民主体のまちづくり活動への支援策等の基本的な事項を定める条例（平成17年10月施行）。 ・市は、条例に基づき、地域まちづくりグループの登録、地域まちづくり組織の認定、地域まちづくりプランの認定・推進、地域まちづくりルールの認定・遵守を行う。 ・また、居住者等による地域まちづくり活動に対し、まちづくり支援団体（まちづくりNPO）との協働により支援を行う。 	<p>地域まちづくりグループ登録数：17団体</p> <p>地域まちづくり組織認定数：2団体</p> <p>地域まちづくりルール認定数：1</p> <p>(2006.1)</p>
<p>・NPOとの連携、地域との協働による密集市街地の解消</p> <p>●いえ・みち まち改善事業勉強会地区における防災まちづくり支援事業</p> <p>*横浜市 HP より</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・防災上課題のある密集市街地において、防災性及び住環境の改善を進めるため、地区に関する等の情報提供を、市と区が連携して行うとともに、地区住民が行う意識啓発等勉強会活動に対し、防災・まちづくりの専門家（NPO）を派遣する。 ・専門家の分野は、都市計画コンサルタント、建築士、防災に関する専門家等 ・専門家への支払いは、専門家が属する団体と委託契約を締結し、市が行う。 	
<p>・NPOと連携した地域まちづくり活動の推進</p> <p>●身近なまちのルールづくり支援制度</p> <p>*横浜市 HP より</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画や建築協定、狭隘道路の拡幅、敷地の共同化など、良好な環境を維持、増進する地域のまちづくり活動に対して、登録された建築・都市計画などの専門家（まちづくりNPO）をアドバイザーとして派遣（「講座」「出前塾」） ・また、市及び区役所に相談センターを設け、制度のPR等を行う。 	<p>登録されたアドバイザーは89名</p> <p>(2006.1)</p>
<p>・地域が主体となった身近な施設整備</p> <p>●ヨコハマ市民まち普請事業</p> <p>*横浜市 HP より</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の特性を生かした身近なまちの整備（施設整備）を、地域が主体となって発意し実施することを目的として、整備に関する提案を公募し、整備の支援を行う。 ・対象となる整備は次の要件をすべて満たすもの。 <ul style="list-style-type: none"> －住民等が主体となって実施できる範囲であること。 －公共性があること。 －住民等が持つ新しい発想、手法、地域の資源などを生かした取り組みで、その成果が地域まちづくりに寄与すると考えられること。 ・コンテストは2段階となっており、1次コンテスト通過団体には、2次への提案に向けた活動に対して助成金を交付、希望する団体に対してまちづくりNPOを紹介。 ・2次コンテストを通過した団体に対しては、整備費助成金として最大500万円を交付。 ・整備された施設は、原則地域が管理する。 	

(4) 他の地方公共団体における住宅基本条例の動向（参考）

- 住宅基本条例は、平成2年以降、東京都及び区部、川崎市において策定されている
- その内容は、事業者や住民の責務の位置づけ、各地方公共団体の課題（民間賃貸住宅の活用、マンション管理、住環境・まちづくり等）への対応方針・施策等となっている

表 23 他の地方公共団体における住宅基本条例の特徴

主体 (条例名)		東京都 (東京都住宅基本条例)	特別区 (特徴のあるもの)	川崎市 (川崎市住宅基本条例)	
策定期間 (改正時期)		H4. 3. 31		H12. 3. 24	
内	目標 理念	・住宅政策の目標 ・都の責務 ・都民等（都民・事業者・開発事業者）の責務		・目的、基本目標 ・定義 ・市の責務（まちづくり施策・福祉施策・人権施策等との連携） ・事業者の責務 ・市民の責務	
	計画・調査・財源等	・住宅白書の作成等 ・安定的な財源の確保 ・住宅MPの策定 ・MP実現に必要な措置 ・区市町村MP策定への援助等		・調査の実施等 ・住宅基本計画の策定等 ・雑則：財政上の措置	
容 具 体 策	公共 住宅	供給、整備、改良	・公共住宅の供給促進等（都民住宅を含む）	・区営住宅、区民住宅の供給促進	・公共住宅の整備及び改良等
		住居費負担	・公共住宅の入居者の住居費負担		・公共住宅の入居者の住居費負担
		入居管理	・公共住宅の入居管理の適正化		・公共住宅の入居管理の適正化
	民間 住宅	供給支援	・民間住宅の供給促進等 ・多世代居住に資する住宅等の供給促進（住宅の加齢対応を含む）	・中小企業従業員住宅への支援（文京区等）	・民間住宅の建設等の支援
		入居機会確保	・民間賃貸住宅への入居に関する啓発	・居住差別の解消（新宿区） ・家賃補助 ・事業者に対する家賃設定、住宅用途の維持の要請等（中央区・千代田区等）	・民間賃貸住宅への入居機会の確保等
		マンション管理			・共同住宅の維持管理の適正化等
	高齢者等	・家賃助成等を行う区市町村への援助	・家賃助成（豊島区）	・高齢者又は障害者に対する支援	
住環境・まちづくり	・住環境の整備を行う区市町村への援助 ・既成市街地の住宅供給促進 ・住環境整備のための自主的な活動の援助等 ・住環境の整備等促進のための法人に対する支援	・住宅施策と街づくり施策の一体性等（中央区等） ・土地建物の共同化等への支援（豊島区等） ・住宅と工場等が調和した住環境の整備（葛飾区）			

	開発指導・要請	<ul style="list-style-type: none"> ・既成市街地の住宅供給促進（公共住宅としての借上） 	<ul style="list-style-type: none"> ・居住水準に基づく開発指導（世田谷区） ・大規模開発等における住宅及び住環境の維持、向上の要請（世田谷区） ・事業者の適切な負担（中央区等） ・近隣への配慮に向けた設備等の設置（中野区） 	<ul style="list-style-type: none"> ・開発事業への要請
	情報提供		<ul style="list-style-type: none"> ・民間住宅の供給、維持、保全に関する相談等（中央区） ・良質な住宅の普及に向けた情報提供・啓発（文京区等） 	<ul style="list-style-type: none"> ・相談の実施、情報提供等
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・災害を受けた住宅の復旧促進 ・技術開発の促進 	<ul style="list-style-type: none"> ・国公有地の有効活用に向けた協力要請（北区） 	<ul style="list-style-type: none"> ・自主的活動に対する支援（住宅供給・住環境形成・居住の安定向上に関する市民の自主的な活動）
	審議会	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅政策審議会 	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅政策審議会等 	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅政策審議会

※特別区の基本条例（表に掲載する区のみ）

世田谷区 「世田谷区住宅条例」 H2. 3. 14

中央区 「中央区の住宅及び住環境に関する基本条例」 H2. 4. 1（H10. 6. 19 改正）

新宿区 「新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例」 H3. 2. 27

文京区 「文京区住宅基本条例」 H4. 10. 2（H16. 6. 22 最終改正）

千代田区 「文京区住宅基本条例」 H4. 3. 31

豊島区 「豊島区住宅基本条例」 H5. 3. 30

葛飾区 「葛飾区住宅基本条例」 H5. 11. 12

中野区 「中野区における住宅まちづくりの基本に関する条例」 H5. 6. 21

北区 「北区住宅基本条例」 H5. 6. 17