

第3次横浜市住宅政策審議会 答申（概要）

「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～

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

2 答申の主な内容

（1）住宅政策の現状と課題認識【本編1頁】

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・人口構造の変化などを踏まえた住宅政策の新たな取組が求められている。

成熟社会においては、既存ストックの有効活用が求められるとともに、市民の多様で個別化した居住ニーズへの対応がこれまで以上に重要である。市民一人ひとりが十分な知識と情報のもと、住宅市場の中で、自由に居住を選択できる環境を形成するためには、住宅の広さや耐震性能などの基本的な質を伴う住宅が住宅市場で流通していることが必要であり、持家・賃貸の別にかかわらず良質な住宅ストック形成のための環境整備が求められる。また、今後の高齢者世帯の増加により、身体機能など高齢者の自立の程度に応じた多様な立地、住宅タイプ、生活支援サービスなどを備えた高齢者向け住宅需要の拡大が見込まれ、的確な対応が求められる。

一方で、公営住宅入居資格者が増加するとともに、住宅困窮事由の多様化も見られるため、引き続き市民だれもが安心して住むことができる状況を実現するための取組が求められる。

公的住宅ストックのうち、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いことや、長期化する居住にともない入居者の高齢化が進行したことにより、居住世帯の年齢や世帯構成が偏る傾向にあり、団地内だけでなく地域への影響が懸念されている。このため、若年ファミリー世帯の居住を誘導し、年齢・世帯構成の偏りを解消するとともに、周辺市街地の課題やニーズへの対応や住環境の質の向上を伴う再生が求められている。

人口減少社会の到来は、住環境にも大きな影響を及ぼす要因のひとつであり、将来の姿として、空地・空家が拡大や地域コミュニティの活力の低下により荒廃したまち広がっていく可能性も懸念される。また、市内には様々な特性をもつ地域が形成されているため、人口成熟や減少など、人口動態の変化は、地域特性によって異なることが予測される。

したがって、地域レベルでの人口動態の分析に基づき、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を示すことが求められる。

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。

（2）住宅政策の基本的な考え方

ア 住宅政策の目標【本編3頁】

「選択」～市民が主体的に居住を選択・実現できる環境づくりをめざす

「安心」～少子高齢社会の中で市民だれもが安心して居住できることをめざす

「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

イ 取組の視点【本編5頁】

（ア）総合的な居住政策としての取組

市民の居住に対する要求は、住宅単体だけでなく、住生活全体に広がっており、ま

ちづくり、福祉、市民活動などと連携し、市民の居住満足度を高めるためのハード面のみならずソフト的な面も含めた総合的な取組が必要である。

(イ) 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が、多様化・高度化する居住ニーズに的確に対応するためには、住宅市場を通じた施策展開が有効であり、市場機能を補完し、その環境を整備する取組が必要である。

(ウ) 住宅ストックの質の向上と有効活用

成熟社会への移行に際し、これまでの持家の新規供給による居住水準・住宅性能水準の向上への取組をさらに進めるとともに、賃貸住宅や中古住宅の良質化や有効活用を図るための取組が必要である。

(エ) 地域の課題に対応した住宅・住環境の質の向上

市内には様々な特性を持つ地域が形成されており、人口動向や住環境における課題も地域により異なるため、地域の課題に応じた対応が必要となる。また、それぞれの地域の特性を活かした魅力ある住環境を実現するためには、地域が主体となる取組が重要となる。

(3) 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

ア 住宅施策の方向性

(ア) ニーズに合わせて選択しやすい環境の整備【本編22頁】

中古住宅の活用促進、賃貸住宅環境の改善、住宅・住宅地の選択や住替えの支援

(イ) 多様なニーズに対応できる良質なストックの形成【本編24頁】

新築住宅の質の誘導、適切な維持管理への支援、リフォームによる性能向上への支援

(ウ) 公民合わせた取組による安心居住の促進【本編25頁】

入居優先度や住戸規模に応じた市営住宅の入居、地域特性・課題に応じた市営住宅団地の再生、民間賃貸住宅における安心居住支援

イ 今後取り組むべき施策（重点施策）

(ア) 中古住宅活用を中心とした住替え支援システムの整備【本編30頁】

住替えに関する総合的な相談・情報提供体制の構築や持家ストックの賃貸化促進に向けた契約約款モデルの提示などにより、持家住宅に居住する高齢者やプレ高齢者（団塊世代など）と、戸建住宅などに住替えたいと希望するファミリー世帯などを対象とした、住替えに関する総合的な支援体制の構築などが必要である。また、適正な中古住宅流通環境を整備するため、住宅性能表示を基にした中古住宅の質に関する情報のストック体制づくりを進める必要がある。

(イ) 長期間安定して居住できる良質な賃貸住宅ストックの維持・形成【本編35頁】

賃借人に対する賃貸住宅の質に関する情報提供体制づくりや既存のあんしん入居事業の拡充の検討、賃借人に対する維持管理マニュアルの作成・普及や相談対応・情報提供、契約トラブルを未然に防止するための原状回復ガイドラインやサブリース標準契約の普及などを進め、適切な質と家賃水準が実現できるような賃貸住宅市場の環境づくりを行う必要がある。

(ウ) ニーズに応じた高齢者向け公的賃貸住宅供給の推進【本編48頁】

高齢者向け優良賃貸住宅制度を活用し、住宅供給者とサービス事業者とが連携し、多様なサービスを提供できるよう、新たな供給支援体制づくりを進める必要がある。公的機関や公募によって選定された団体などが運営する、住宅供給者とサービス事業者が交流できる場の設立、セミナーなどを通じた制度周知、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展開により、円滑な事業化を支援する仕組みを構築する必要がある。

(エ) 市営住宅ストックの再生・活用方策【本編40頁】

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、これまでの全面的改善を主体とした更新手法を検証し、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、適切な手法を柔軟に組み合わせた再生を行う必要がある。再生には資産を有効に活用するほか、民間事業者との連携など、土地を適切に活用するための事業手法を検討する必要がある。

ウ 地域特性に応じた対応【本編43頁】

良質な住宅ストックの形成や有効活用に向けた取組の展開は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。

(4) 人口成熟・減少社会を見通した住環境づくり

ア 市街地タイプ別の人口・世帯数の推計と課題【本編 53 頁】

地域レベルでの分析にあたっては、市内の市街地を、市街地の整備手法、形成時期、駅からの距離等の要素に着目し、以下の16の市街地タイプに分類することが考えられ、その市街地タイプ別に人口・世帯数を推計し、課題の抽出を行った。

市街地タイプ

(ア) 人口が減少する都心周辺の旧市街地

利便性・ポテンシャルを活かし、再生あるいは活力維持を図る必要がある。

- ・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

(イ) 人口が減少する郊外の計画開発地

密度低下を活かし、ゆとりある住環境をさらに充実する必要がある。

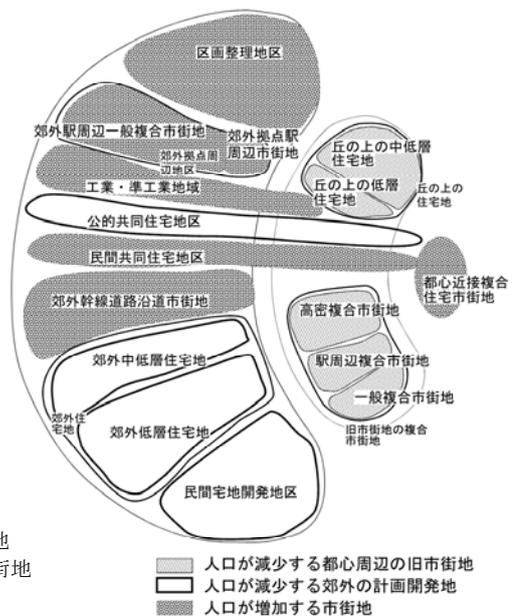
- ・郊外低層住宅地
- ・郊外中低層住宅地
- ・公的共同住宅地区
- ・民間宅地開発地区

(ウ) 人口が増加する市街地

人口増加による成長を適切に制御し、良質なストックを形成する必要がある。

- ・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

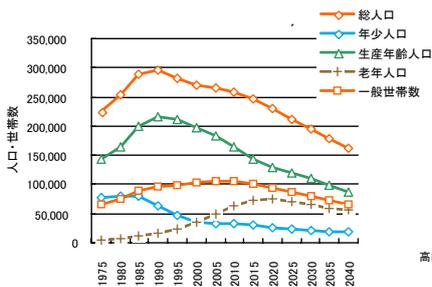
市街地タイプの模式図 (イメージ)



※市街地タイプ毎の推計、課題は本編を参照

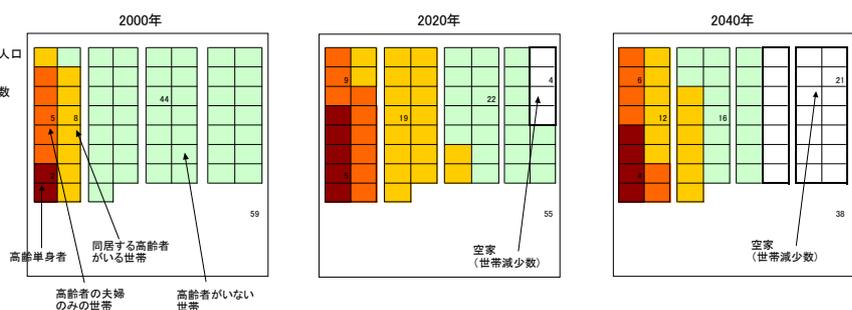
参考 人口が減少する市街地タイプ（公的共同住宅地区）の推計結果

■人口・世帯数の推計



※2020年以降は参考値である

■1haあたりの世帯数の変化 (模式図)



イ 人口成熟・減少社会を見通した住環境ビジョン【本編 80 頁】

それぞれの地域が課題を克服し、豊かさを実感できる住環境を実現するためには、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が求められている。

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～

(ア) 部分から全体へ

個々の地域が将来の有様を自立的・主体的に模索することが必要であり、その集合体をもってその都市の住環境の姿となる。

(イ) 選択の拡大～選択できる個人と選択される住宅地

それぞれのまちが、選択されうる魅力的な居住像を掲げて、これを実現するためのまちづくりが進められるべきである。

(ウ) 魅力的な居住像を目指して

魅力的な居住は地域特性により異なるが、豊かさを実感できる持続可能な住環境とするためには、以下の事柄が重要である。

- ・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仕組み
- ・空家・空家を地域の特性に応じた資産として活かす仕組み
- ・個性と魅力のある住宅地の景観・街並
- ・自立した日常生活圏と駅前機能の補完・分担

(エ) 実現の鍵～コミュニティの力

地域の個性に応じた魅力ある居住像を実現するためには、地域コミュニティの力を活かし、地域が主体となる取組みが求められる。

(オ) 都市全体の視点

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、次のような都市全体の視点も忘れてはならない

- ・都市全体としての魅力の向上
- ・都市内の健全な人口移動
- ・コンパクトな都市構造を実現する土地利用施策

ウ 人口成熟・減少社会を見通した住環境ビジョンを実現するための対応の方向【本編 83 頁】

- 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
- 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
- ⑦空地・空家の有効活用
- ⑧防災等課題のある地区への対応
- 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
- 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

エ 市街地タイプと対応の方向性の関係【本編 95 頁】

対応の方向性は、地域の実情に応じて選択されるべきものであるが、広い視点では、市街地タイプに応じて概ね次のような方向を目指すことが望まれる。

①人口が減少する都心周辺の市街地

高齢者居住の支援等の充実や防災性の向上などにより、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ことが求められる。

②人口が減少する郊外の計画開発地

高齢者・子育て支援、地域活動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、空地进行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ことが求められる。

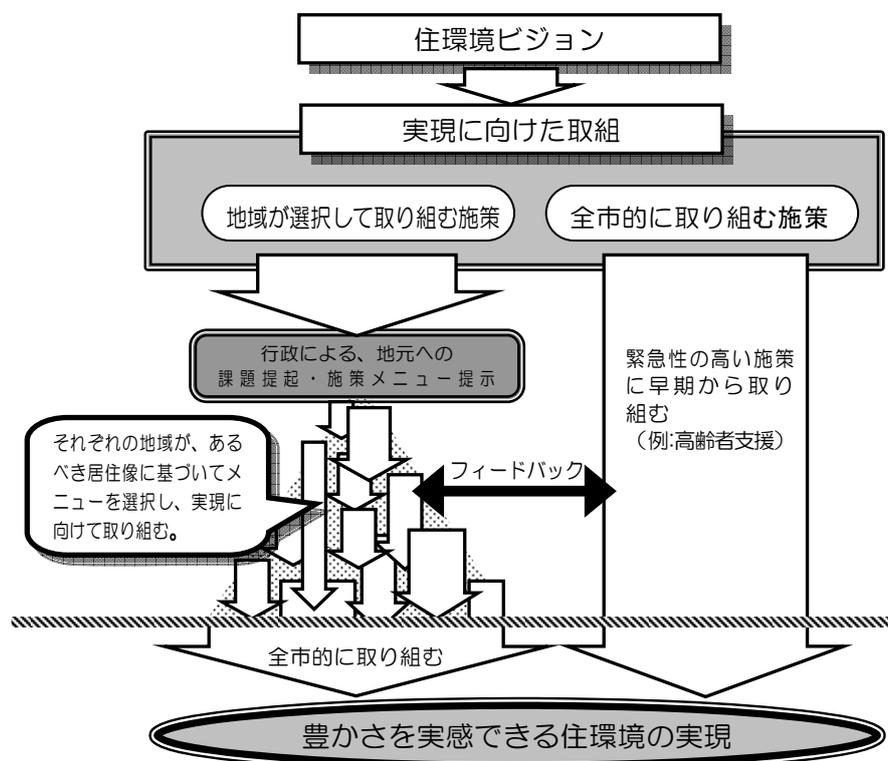
③人口が増加する市街地

例えば、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の実現を目指していくことが求められる。また、工業系の地域においては、産業系土地利用を基本とするが、既に住工が混在する地域では相互に調和して共存できるまちを目指すことが求められる。

オ 住環境ビジョンを実現するための進め方【本編 98 頁】

人口動態や課題は地域により異なるため、各地域が目指すべき居住像に応じて、方向性や施策を地域が自ら選択していくことが望ましい。行政には、方向性や施策メニューの地域への提示や、その実現に向けての支援が求められる。

なお、高齢者居住の支援など全市的に喫緊な課題については、早期から施策化に向けて取り組む必要がある。



(5) 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）

施策展開に向けた体制づくり【本編 99 頁】

ア 住宅政策の基盤 ～住宅基本条例（仮称）の制定

各主体の役割や責務・施策の制度的根拠の明確化、市場環境の整備・誘導のための新たな住宅施策の法的位置付け等

イ 住宅施策の体系化 ～新たな基本計画の策定

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、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の策定

ウ 住宅市場の誘導 ～各種住宅関連指針の策定・改定

市民、民間による主体的な取組や連携を行う領域における望ましい方向を示した指針の策定

エ 地域別の進め方 ～地域コミュニティ等を支援する仕組み

地域コミュニティへの地域課題等に関する適切な情報提供、意識啓発、NPO や企業が地域を支えていくような仕組みの整備

- 3 審議経過 平成16年9月10日 第1回審議会（諮問）
 平成17年2月4日 第2回審議会
 平成17年7月26日 第3回審議会
 平成17年8月29日 第4回審議会（中間とりまとめ）
 平成17年12月20日 第5回審議会
 平成18年3月23日 第6回審議会（この間、専門部会を計8回開催）

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

※役職名は就任当時のもの