

中間整理（第1～3回審議会の振り返り）

1 市営住宅等の「今後の役割と供給の考え方」について

(1) 課題

- 高齢者のみ世帯は今後の収入増加が見込めず、民間賃貸住宅市場の受け入れ体制も不十分である。
- 公営住宅と公的賃貸住宅は、限られたストックの中で有効活用する必要がある。
- 厳しい財政状況の中、市営住宅の既存ストックの維持修繕費用の確保が難しい状況にある。

(2) 方向性

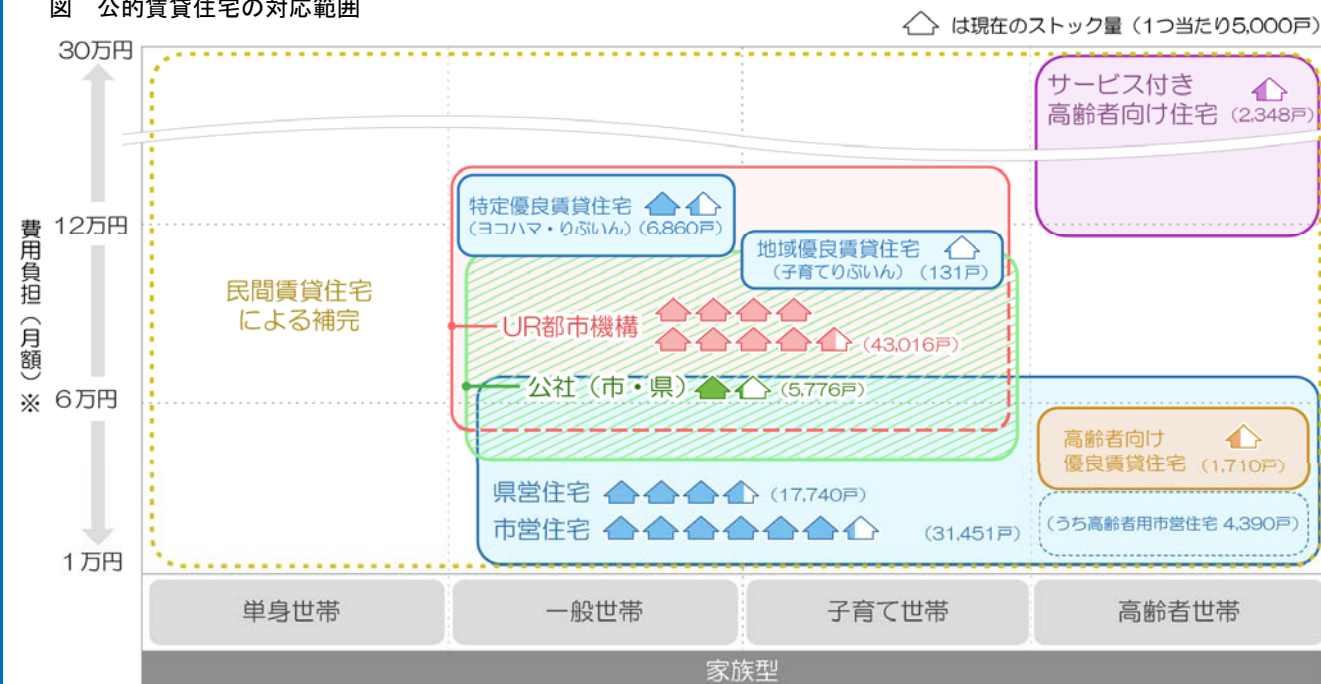
【役割】

- セーフティネットの核である限られた市営住宅や公的賃貸住宅は、世帯バランスに配慮しながら、高齢者のみ世帯の住宅困窮者を中心とする。
- 高齢者世帯及びファミリー世帯に対し、介護度や収入等に応じ各種住宅・施設で連携して対応する。
- 福祉、生活保護、雇用、消費者保護等の様々な行政政策と更に連携する。

【供給】

- 10年後（平成37年度）の居住支援すべき世帯（要支援世帯）は、公営住宅のほか、公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅等で分担して対応する。
- 20年後、ファミリー世帯は減少するが、高齢者世帯の増加により、公営住宅入居資格世帯は、大きく減少しないと類推されるため、現在の供給量を維持する。

図 公的賃貸住宅の対応範囲



※費用負担は実際の家賃額から主要な範囲を表示。

2 高齢者向け住宅等の「今後の役割と供給の考え方」について

(1) 課題

- 従来の「施設」から「予防」・「在宅」へのシフトに伴い、住宅施策と福祉施策の連携が重要である。
- 高齢者向け施設と比較し、高齢者向け賃貸住宅のストック量は少ない。
- 高齢者用市営住宅の数は、市営住宅全体の14%に過ぎない。
- 高齢者用市営住宅の75%を占める借上型市営住宅の継続・終了等の適切な判断が重要である。
- 横浜市内のサービス付き高齢者向け住宅は、居住部分の面積が大きく、家賃総額も高い傾向である。

(2) 方向性

- 市営住宅、高齢者向け優良賃貸住宅及びサービス付き高齢者向け住宅などの住宅施策と、高齢者の見守りや生活支援等の福祉施策の連携を進める。

【市営住宅の供給の考え方】

- 既存ストックの高齢化対応改修により、増加する高齢者需要への対応を図る。
- 入居基準の見直しや入居者管理の適正化により、より困窮度の高い高齢者の入居機会を増やす。
- 高齢者だけではなく、子育て世帯など多様な世帯や世代の居住を図る。

【高齢者向け優良賃貸住宅の供給の考え方】

- 低所得者向け住宅の柱として、今後も新規供給のペースを維持する必要があるため、既存住宅を活用する改良型の供給を検討する。

【サービス付き高齢者向け住宅の供給の考え方】

- 中所得の借家階層の住替え先となる、費用負担を抑えたサービス付き高齢者向け住宅の供給誘導を検討する。

【役割】

低所得の高齢者

高齢者用市営住宅

高齢者向け
優良賃貸住宅

中～高所得の高齢者

サービス付き
高齢者向け住宅

【参考資料】

1 市営住宅等の「今後の役割と供給の考え方」について

図1 重層的な住宅セーフティネットの構築

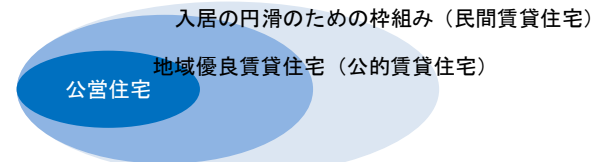


図2 セーフティネットの概念

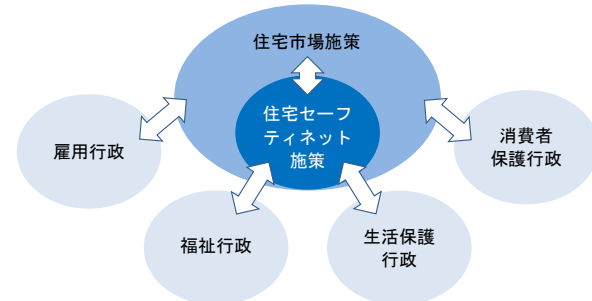
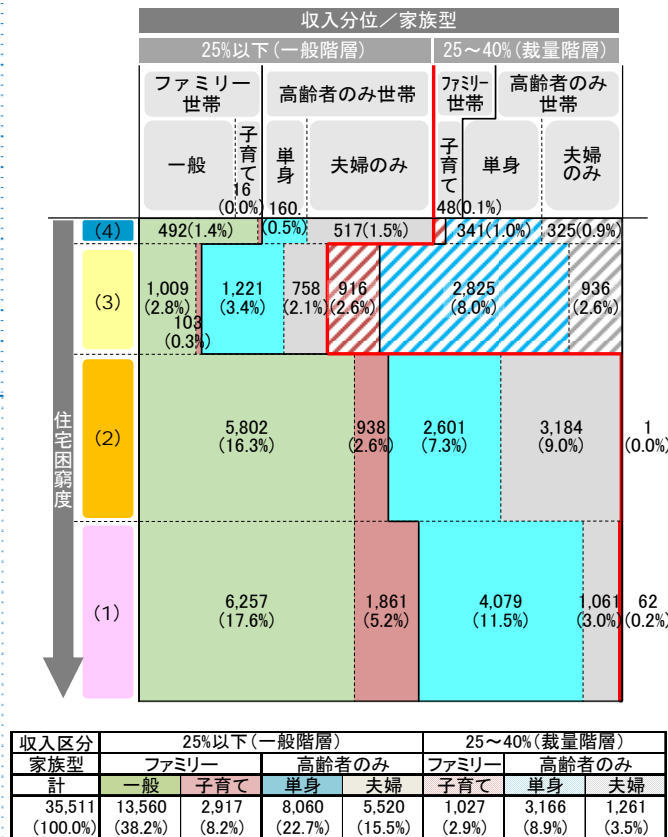


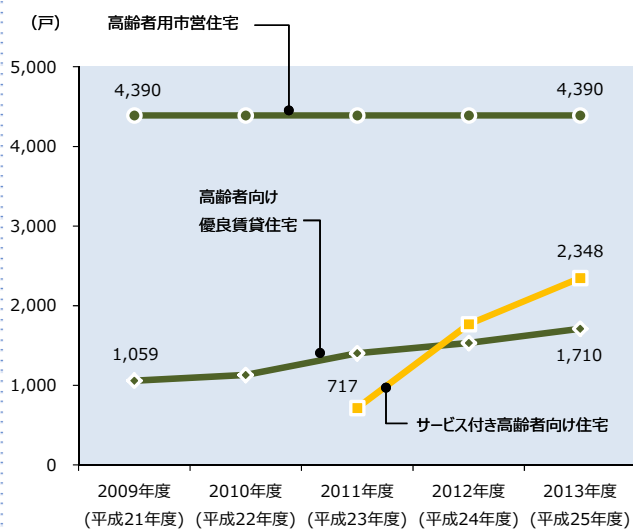
図3 10年後（H37年）の居住支援すべき世帯の推計



2 高齢者向け住宅等の「今後の役割と供給の考え方」について

図4 高齢者向け住宅等の近年の供給状況

【住宅系】



【施設系】

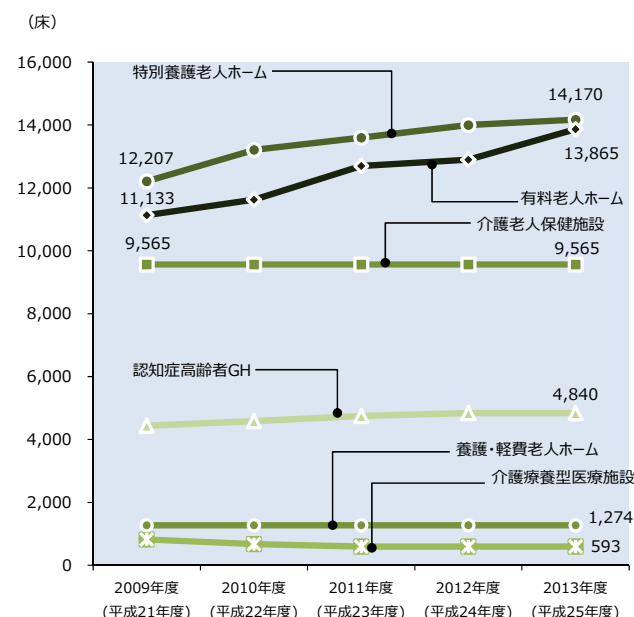
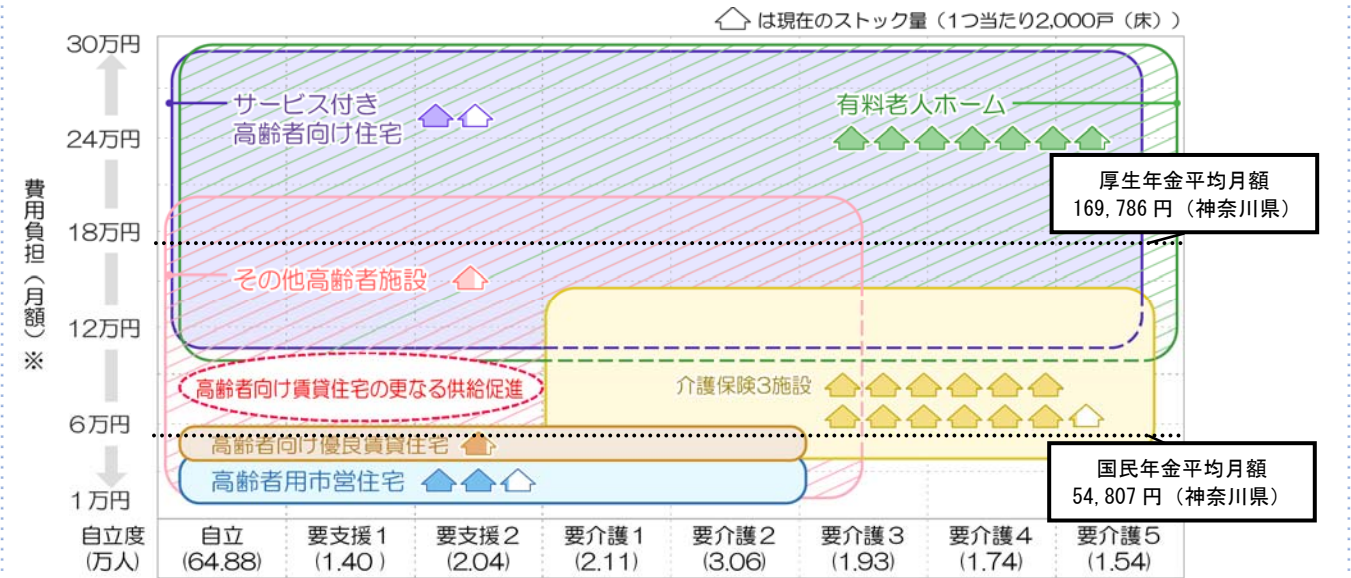
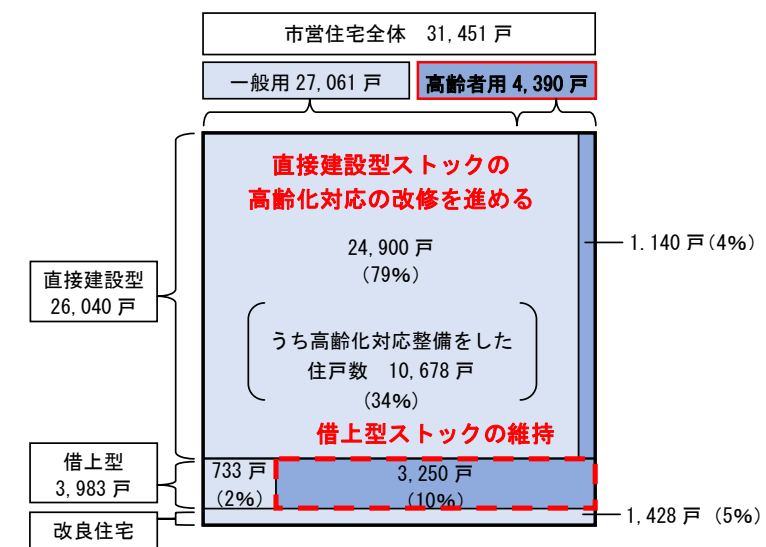


図5 高齢者向け住宅の対応範囲



※ 縦軸は、高齢者用市営住宅は「月額家賃」、高優賃は「収入分位10%以下の平均入居者負担額」、サ高住は「食事サービス等を含めた家賃総額」であり、各住宅に居住する世帯の9割程度が該当する範囲を示している。なお、老人福祉施設、介護保険3施設は月額利用料金の目安である。
年金平均月額：厚生労働省 平成25年度厚生年金保険・国民年金事業の概況、要介護認定者数：平成25年9月末現在

図6 市営住宅のストック



～高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合～

- 横浜市住生活基本計画では、「高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合」の目標値を5%と設定。
- 現状での数値は3%。

			平成23年 (計画策定時)	平成26年3月
高齢者向け住宅の戸数 (A)	高齢者向け賃貸住宅	市営住宅	928戸	928戸
		SHP(直接建設)	928戸	928戸
		シニア・リブいん(借上)	3,250戸	3,250戸
	公的賃貸	高齢者向け優良賃貸住宅(横浜市)同(UK)	2,757戸	1,710戸
		民間賃貸	2,755戸	1,355戸
	高齢者専用賃貸住宅	サービス付き高齢者向け住宅	-	2,348戸
高齢者向け施設	有料老人ホーム	老人福祉施設	12,237床	13,865床
		ケアハウス	646床	396床
	老人福祉施設	軽費老人ホーム	628床	250床
		介護老人ホーム	628床	628床
合計(A)			23,201戸	24,730戸
高齢者人口 (B)			73.6万人	81.9万人
高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 (A/B)			3%	3%