

時代の変化を踏まえた市営住宅及び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

～横浜市における持続可能な住宅セーフティネットのあり方について～

答 申 (案)

平成 27 年 11 月

横浜市住宅政策審議会

目次

1	市営住宅及び高齢者向け賃貸住宅等を取り巻く課題	
1-1	住宅確保要配慮者の増加・多様化	1
(1)	高齢者世帯の増加	1
(2)	住宅確保要配慮者の増加・多様化	1
1-2	市営住宅の課題	2
(1)	単身・高齢化の進む入居申込状況における、真に困窮する方々の入居機会の確保	2
(2)	一定期間に集中する直接建設型住宅の大規模改修や建替えへの対応	2
(3)	借上型住宅の契約期間満了への対応	3
(4)	入居者の高齢化等によるコミュニティ活動の希薄化及び自治会活動の低下	3
1-3	高齢者向け・子育て世帯向け賃貸住宅の課題	3
(1)	低・中所得の高齢者向け及び子育て世帯向け住宅の更なる供給	3
(2)	住宅確保が困難な高齢者や子育て世帯に対する、民間賃貸住宅市場での円滑な入居支援の促進	4
(3)	2025年には団塊の世代が75歳を超えるなど、今後、より一層進む少子高齢化に対応した居住環境の形成	4
2	中長期的な住宅セーフティネット政策の方向性と市営住宅及び高齢者向け賃貸住宅等の役割	
2-1	住宅セーフティネット政策の方向性	5
2-2	市営住宅の役割	5
2-3	高齢者向け・子育て世帯向け賃貸住宅の役割	5
3	今後10年程度の住宅セーフティネット政策と市営住宅及び高齢者向け賃貸住宅等の供給への取組	
3-1	市営住宅の供給及び再生（改修・建替え）に向けた取組 ～あんしん住宅の供給に向けて～	6
(1)	市営住宅の役割を踏まえた供給 住まいの安心	6
(2)	適切なストックマネジメントの推進 建物の安心	6
(3)	適正な市営住宅管理の更なる推進 入居の安心	8
(4)	直接建設型住宅における高齢者用市営住宅の供給促進 高齢者の安心	8
(5)	地域のまちづくりに配慮した市営住宅団地の再生 まちの安心	8
3-2	高齢者向け・子育て世帯向け賃貸住宅の供給及び居住安定確保に向けた取組	9
(1)	市営住宅を補完する高齢者向け・子育て世帯向け賃貸住宅の安定的な供給	9
(2)	地域包括ケアの推進に寄与する居住環境の形成	9
(3)	公民連携による入居の円滑化と居住支援	10

資料編

資料1 横浜市の住宅・住環境の現状と動向

- 1 市営住宅及び高齢者向け賃貸住宅等を取り巻く課題・・・・・・・・・・ 1
- 2 中長期的な住宅セーフティネット政策の方向性と市営住宅及び高齢者向け賃貸住宅等の役割・・・・・・・・ 30
- 3 今後 10 年程度の住宅セーフティネット政策と市営住宅及び高齢者向け賃貸住宅等の供給の取組・・・・・・・・ 34

資料2 策定の過程・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 44

時代の変化を踏まえた市営住宅及び高齢者向け住宅等の今後の役割と供給の考え方
～横浜市における持続可能な住宅セーフティネットのあり方について～

(答申案)

1 市営住宅及び高齢者向け賃貸住宅等を取り巻く課題

1-1 住宅確保要配慮者の増加・多様化

(1) 高齢者世帯の増加

横浜市の人口は、2019年（平成31年）におよそ373万6千人となりピークを迎えると予測されています。世帯数は、2030年（平成42年）頃まで増加傾向が続き、そのうち単身世帯及び夫婦のみ世帯は増加し、親と子供からなる世帯は減少すると推計されています。

人口のピークを迎えた後も高齢者人口は増加し続け、総人口に占める高齢者の割合は2035年（平成47年）には30%を超えるなど高齢化が進行し、特に高齢者のうち75歳以上の後期高齢者の人口が増加するとみられています。75歳以上の後期高齢者の増加等に伴い要支援・要介護認定者数も増加しており、2020年（平成32年）には高齢者のおおよそ5人に1人が要支援・要介護認定を受ける状態になると予測されています。

横浜市では全国平均と比較し、高齢者のいる世帯のうち、特に高齢単身・夫婦世帯の割合が高く、今後も増加が予測されています。同様に、借家に住む高齢単身・夫婦世帯も多くなっており、これらの借家住まいを中心に低所得の高齢者世帯が増加しています。

(2) 住宅確保要配慮者の増加・多様化

民間賃貸住宅市場において、高齢者、子育て世帯、低所得の若年・中高年単身世帯などが、年齢などの理由から入居が制限されることや、家賃負担に必要な収入が十分でないこと等により、適切な規模、構造等の住宅を確保することが困難な住宅の確保に特に配慮を要する方々（以下「住宅確保要配慮者」と言います。）への対応が必要となっています。

特に、少子高齢化の進展や厳しい社会情勢に伴い、高齢単身・夫婦世帯や子育て世帯等の住宅確保要配慮者が増加しており、安心して住み続けられる低廉な住まいを確保するなど、多様化する居住ニーズへの対応が求められています。

(高齢者)

横浜市高齢者実態調査※によると、「介護施設等に入所するよりも、なるべく自宅で暮らし続けたい」という意向を持つ方が60%を超えており、在宅生活への根強い意向があります。

(子育て世帯)

核家族化の進行や少子化、晩婚化等から増加する育児と介護を両立させなければならない世帯や、育児の負担が大きい一人親世帯が世代間で助け合うことができる環境づくりの検討も求められています。

※横浜市高齢者実態調査・・・高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画の策定に際し、高齢者等の実態を把握するための調査

(生活保護世帯等)

厳しい社会情勢を背景に、生活保護受給世帯は増加傾向にあります。最も多いのは高齢単身世帯であり、全体の40%を占めています。また、母子世帯や外国人、障害者等の住宅確保要配慮者も増加傾向にあり、これらの生活保護受給世帯も増加傾向にあります。

1-2 市営住宅の課題

(1) 単身・高齢化の進む入居申込状況における、真に困窮する方々の入居機会の確保

横浜市内には公的賃貸住宅[※]が約11万戸あり、そのうち市営住宅は約3.1万戸、県営住宅が1.8万戸となっています。公営住宅は、一定規模の数が確保されていますが、総世帯数に対する公的賃貸住宅戸数の割合は約7%であり、他の政令市等と比較しても多いとは言えません。また、横浜市内の住宅供給公社及びUR都市機構の賃貸住宅の家賃水準は比較的高く、その全てを低所得世帯向けの住まいとして対応させることは難しい状況です。

次に、市営住宅の入居応募状況に目を向けると、応募者の約半数は単身世帯であり、その約7割が65歳以上の高齢者となっています。また、市営住宅全体の応募に係る倍率は、ここ数年16~20倍で推移しており、特に高齢者用住宅は30倍前後と高倍率化しています。

しかし、厳しい財政状況等から新たな市営住宅の供給は現実的ではありません。また、現行の入居管理制度により、真に住宅に困窮し、市営住宅を必要とする方々の入居機会が失われるといった一面も見受けられます。

例えば、名義人の方が死亡等した場合に、ある一定の基準を満たす同居人が引き続きその市営住宅に居住することができる「入居承継制度」や、多家族向け・車いす用住宅等の入居者を特定した住宅である「特定目的住宅」で、当初の入居時条件が喪失したにも関わらず、同一親族等が継続的に入居している状況があります。

このような状況の中、既存の市営住宅を最大限に有効活用し、市営住宅を必要とする方々に公平かつ的確に供給していくことが求められています。

(2) 一定期間に集中する直接建設型住宅[※]の大規模改修や建替えへの対応

横浜市では、昭和40年代に郊外部の大規模な団地を中心に、年間1千戸を超える市営住宅を供給してきました。そのため、一定期間に大規模改修や建替えの時期を迎えることとなり、財政支出や事業量が集中することになります。また、これらの住宅には、浴室がないなど、現在の水準に対して居住性能が極めて低い住宅があり、その解消も求められています。

横浜市の歳出のうち生活保護等の扶助費の増加に伴い、都市インフラや公共建築物の整備・保全等の費用である施設等整備費は過去10年で2,411億円(2005年度(平成17年度))から1,835億円(2014年度(平成26年度)) (約0.76倍)に減少しています。このため、住宅の高経年化に対して、限られた予算の中で、既存市営住宅の維持修繕や大規模改修等の長寿命化、建替えなど、事業費の平準化を見据えた的確な対応が必要とされています。

※公的賃貸住宅・・・県営・市営住宅、高齢者向け・子育て世帯向け優良賃貸住宅、住宅供給公社賃貸住宅、UR賃貸住宅等
※直接建設型住宅・・・横浜市が直接建設し、保有する市営住宅

(3) 借上型住宅の契約期間満了への対応

民間土地所有者の共同住宅を市営住宅として借り上げる借上型住宅は、新たな土地の取得が困難な都心部でも民間住宅を借り上げるにより市営住宅の供給が可能となる利点があります。このため、借上型住宅は、郊外部に集中する市営住宅の地域的な偏りの改善を図るため供給されており、引き続き、不足する都心部の市営住宅としての役割が求められています。

しかしながら、借上型住宅は2014年（平成26年）から順次契約期間（20年間）の満了を迎え、2019年（平成31年）からは毎年400戸程度が契約期間の満了を迎えることとなります。現在、緊急通報システムの設置や生活援助員の派遣などシルバーハウジング・プロジェクト[※]等の機能の付いた高齢者用市営住宅の約75%が借上型住宅であり、今後、契約期間満了を迎える借上型住宅の継続・終了等の適切な判断が重要となります。

(4) 入居者の高齢化等によるコミュニティ活動の希薄化及び自治会活動の低下

市営住宅の入居者のうち65歳以上の入居者は全体の40%を超えており、横浜市全体と比べても高齢化が進んでいる状況があります。さらに、横浜市民意識調査によると、県営・市営住宅では隣近所のつき合い方について、「人間関係が薄い」と感じる方が比較的多くなっており、横浜市全体でも自治会・町内会の活動に参加する人の割合は減少傾向にあります。このような状況から、高齢化に伴い、コミュニティ活動の希薄化や自治会活動の低下が進行していると考えられます。一方で、若い世代である子育て世帯は、子育てや仕事で時間の確保が難しく、自治会活動に関わる余裕がないという現状もあります。

そのため、入居者の高齢化による課題を改善するために、居住者の自治会活動への参加促進や高齢者が子育て世帯など多様な世帯とともに地域の中で安心して住み続けられる住まいや多様な世代が居住できる住宅の供給が求められています。

1-3 高齢者向け・子育て世帯向け賃貸住宅の課題

(1) 低・中所得の高齢者向け及び子育て世帯向け住宅の更なる供給

横浜市内の高齢者向け賃貸住宅は、所得に応じて、高齢者用市営住宅と民間供給が中心となる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[※]等で構成されますが、高齢者向け施設と比較して、高齢者向け賃貸住宅の供給量は少ない状況です。

制度上、高齢者用市営住宅と高齢者向け優良賃貸住宅の2つが、低・中所得の自立した高齢者の住まいとしての役割を担うことになっています。これらの住宅の入居者は、主な収入が年金のため、収入分位10%以下（政令月収104,000円以下）の方が大多数を占めており、より低所得者層の住まいにシフトしています。また、横浜市内のサービス付き高齢者向け住宅は、比較的費用負担能力の高い高齢者が対象となっており、他都市と比較しても、居住部分の面積が大きく、食事サービス等を含めた家賃総額も高い傾向になっています。

このように、高齢者向け賃貸住宅の供給量と入居者の状況、今後の高齢単身・夫婦世帯の増加や根強い在宅生活の継続意向から、所得に応じた高齢者向け賃貸住宅の更なる供給促進

※シルバーハウジング・プロジェクト・・・国の補助を受け、高齢者の生活特性に配慮した住宅及び付帯施設の供給並びにライフサポートアドバイザーによる福祉サービスの提供を行う事業

※高齢者向け優良賃貸住宅・・・国の制度要綱に基づく、民間賃貸住宅を活用した高齢者に配慮した良質な賃貸住宅

※サービス付き高齢者向け住宅・・・高齢者住まい法に基づき、バリアフリー構造等を有し高齢者支援サービスを提供する住宅

が求められています。

高齢者向け住宅と同様に子育て世帯向けの住宅においても、市営住宅と子育て世帯向け優良賃貸住宅に入居している子育て世帯の所得は低く、より低所得者層の住まいにシフトしています。また、子どもが独立した後、広い持ち家から、高齢期でも安心して生活できる住宅への住替意向を持つ高齢者世帯が存在する一方で、子育てに十分な広さの住宅を確保できない世帯が多く存在します。このようなミスマッチを解消するとともに、子育て支援施設の併設など子育て世帯が安心して子育てができる住まいが確保できるような仕組みが求められています。

(2) 住宅確保が困難な高齢者や子育て世帯に対する、民間賃貸住宅市場での円滑な入居支援の促進

民間賃貸住宅市場では、入居に条件を付し、保証人のいないことなどを理由に入居を拒む場合があります。横浜市では自立した生活のできる高齢者などに、入居の機会を増やすことを目的とした「民間住宅あんしん入居事業」により、入居支援を実施していますが、過去の利用件数は、特に保証人のいない生活保護受給世帯及び高齢者の利用が多く、住宅確保の難しさがうかがえます。

世帯数の増加が見込まれる高齢単身・夫婦世帯は、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は十分とは言えない状況です。そのため、低所得高齢者が相応の家賃で住める住宅の確保が第一に求められます。また、子育て世帯は、世帯人数に応じた規模の住宅が必要であり、単身世帯と比較し、家計における家賃負担率は大きく、低所得世帯への配慮が必要です。

(3) 2025年には団塊の世代[※]が75歳を超えるなど、今後、より一層進む少子高齢化に対応した居住環境の形成

2025年には団塊の世代が75歳超となり、横浜市の高齢化率は25%を超えると見込まれています。高齢者の増加に伴い、医療及び介護に要する経費が増大しており、また、高齢者の在宅意向も年々増加しています。

このような状況の中、従来の施設介護等から、住み慣れた地域で自分らしい暮らしを続けることができるよう、医療・介護・予防・住まい・生活支援が一体的に提供される地域づくりが課題となっています。

あわせて、高齢者本人や家族の状況の変化に対応し、高齢者向け住宅と高齢者向け施設の間で、身体状況等に応じた円滑な橋渡しが行われることも求められています。

2 中長期的な住宅セーフティネット政策の方向性と市営住宅及び高齢者向け賃貸住宅等の役割

今後の市営住宅の需要予測や直接建設型住宅の耐用年限を迎える時期等を踏まえると中長期的（今後20～30年）に課題解決を図る必要があります。そのため、中長期的に目指すべき住宅

※団塊の世代・・・1947（昭和22）年から1949（昭和24）年までのベビーブーム時代に生まれた世代

セーフティネット政策の方向性を整理します。また、その方向性のもと、市営住宅及び高齢者向け・子育て世帯向け賃貸住宅の役割を提言します。

2-1 住宅セーフティネット政策の方向性

昨今の住宅セーフティネットの課題は、住宅困窮の要因が経済困窮や年齢、家族構成に加えて、雇用の不安定さやDV被害など複数の要因が大きく関わり、住宅確保要配慮者が多様化していることにあります。そのような現状を踏まえると、住宅セーフティネット政策は、住宅政策の枠組みに留まらず、福祉・生活保護・雇用・消費者保護等様々な行政政策がより一層連携して柔軟に対応していくことが求められます。

その中で、住宅政策においては、公営住宅である市営・県営住宅を核としながら、公的賃貸住宅である高齢者向け・子育て世帯向け優良賃貸住宅[※]や民間賃貸住宅等で所得や家族構成に応じた重層的な住宅セーフティネットを構築していく必要があります。なお、構築の際には、空家を含む、既存住宅ストックを活用する視点も重要です。

2-2 市営住宅の役割

将来の横浜市の人口及び世帯推計から増加が見込まれる高齢単身・夫婦世帯は、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は十分とは言えない状況です。そのため、今後の市営住宅は、住宅セーフティネットの根幹として、増加する住宅確保が困難な高齢単身・夫婦世帯を中心に対応を図ることを基本とします。

一方で、高齢者の集中によるコミュニティ活動の希薄化等を回避するために、高齢者のみならず、子育て世帯など多様な世帯や世代が居住できる住宅供給等を図り、ミクストコミュニティを形成する必要もあります。また、市営住宅の立地や規模に応じ、高齢の入居者の見守りや生活を支援するための機能導入等を推進することが重要です。その際には、周辺地域の住民のニーズに合わせた機能を導入することで地域のまちづくりに貢献することも必要です。特に、比較的規模の大きな市営住宅の再生（改修・建替え）にあたっては、周辺地域を含めた日常生活や地域包括ケア[※]の推進に寄与するように、高齢者や子育て支援、生活利便施設、コミュニティ施設などの集積により、まち・地域の再生の拠点を形成していくことが求められます。

2-3 高齢者向け・子育て世帯向け賃貸住宅の役割

市営住宅の対象を高齢単身・夫婦世帯を中心としていく中で、大幅な市営住宅の戸数の増加が図れない状況を踏まえると、低所得の高齢者や子育て世帯の全てを市営住宅で受け止めるには限りがあります。そのため、低所得の高齢者や子育て世帯の住宅として、公的賃貸住宅である高齢者向け・子育て世帯向け優良賃貸住宅は、市営住宅の役割を補完する必要があります。また、中所得の高齢者向け住宅が不足している中では、高所得の高齢者の受け皿となっているサービス付き高齢者向け住宅を、費用負担を抑える施策を講じることで、中所得者向けの住宅として活用することも考えられます。UR都市機構及び住宅供給公社の賃貸住

※子育て世帯向け優良賃貸住宅・・・住宅に困窮する、低所得の子育て世帯のための優良な公的賃貸住宅で、世帯の収入により家賃の減額助成がある

※地域包括ケア・・・高齢者が住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される体制

宅についても、引き続き、高齢者世帯、子育て世帯に対応することが必要です。

近年は少子高齢化の進展に伴い、高齢者の在宅意向が高まり、医療及び介護に要する経費が増大しています。さらに、2025年（平成37年）には団塊の世代が75歳超となり、さらなる高齢化の進展が見込まれています。このような状況で、活気ある社会を持続させていくためには、高齢者が他の世代と交流しながら、孤立することなくいきいきと暮らせる住環境を提供する必要があります。

地域包括ケアを推進する中で、高齢者が住み慣れた地域で自分らしい暮らしを続けられる住まいも求められます。

なお、低所得の若年及び中高年単身世帯については、公的賃貸住宅の対象とはならないため、民間賃貸住宅で対応することになりますが、雇用・就労支援施策等と連携していくことが望まれます。

3 今後10年程度の住宅セーフティネット政策と市営住宅及び高齢者向け賃貸住宅等の供給への取組

中長期的な住宅セーフティネット政策の方向性と、市営住宅及び高齢者向け賃貸住宅等の役割を実現するためには、その時代にあった政策や市場の変化も考慮して、柔軟に実現する必要があります。そのため、ここでは、短期的（今後10年程度）な住宅セーフティネット政策と市営住宅及び高齢者向け・子育て世帯向け賃貸住宅の供給及び居住安定確保に向けた具体的な取組を提言します。

3-1 市営住宅の供給及び再生（改修・建替え）に向けた取組

～あんしん住宅の供給に向けて～

(1) 市営住宅の役割を踏まえた供給 住まいの安心

将来の横浜市の人口及び世帯推計から、20年後にはファミリー世帯は減少するものの、高齢者世帯が増加することが予測されています。そのため、公営住宅の入居資格がある世帯の数は大きく変わらないと予想されます。中長期的に市営住宅は、住宅確保が困難な高齢者世帯を中心に対応しながら、住宅セーフティネットの根幹としての役割を担うため、現在の供給量を維持する必要があります。また、そのためには、供給方式別に適切なストックマネジメントの推進が重要となります。

なお、上述のとおり、今後20年は、公営住宅の需要は大きく変わらないと予測されていますが、それ以降は経済動向等により予測が難しいため、公営住宅需要が把握できるようになった時点で改めて方向性を見直しを図る必要があります。

(2) 適切なストックマネジメントの推進 建物の安心

直接建設型住宅は、有効活用及び直接保有による入居者の居住安定の観点から、適切な「高齢化対応改修の推進」と「建物の老朽化に対応した長寿命化対策」の実施により、法定耐用年限70年まで使用し続ける必要があります。一方で、大規模な直接建設型住宅の建築年度が

一定期間に集中しており、今後、大規模改修や建替えの時期を一斉に迎えることとなります。そのため、財政面や事業量の観点も考慮すると、更なる長寿命化対策と一部の住宅の建替え時期の前倒し等により、建替え時期の平準化を図る必要があります。

更なる長寿命化対策と一部の住宅の建替え時期の前倒し等については、市営住宅の今後の役割と供給の考え方や各住宅の状況を踏まえ、優先度の高い住宅から再生（建替え・改善・統廃合等）に取り組むことが重要です。

特に一部の住宅の建替え時期の前倒しは、以下の4つの基本的な視点に対応できる郊外の大規模住宅と、浴室がないなど、居住性能が極めて低い住宅を優先とすることが考えられます。

①住宅セーフティネットの構築

ストック更新に伴う入居者の移転先の確保、居住性能が極めて低いストックの抜本的な解消、高齢者向け賃貸住宅の供給誘導、入居者の移転の負担軽減

②市有財産の有効活用

民間活力を活かした効率的かつ良質なストック更新

③厳しい財政事情への対応

建替え事業量の平準化、新たな財源の創出、施設の効率化

④地域のまちづくりへの貢献

地域の日常生活や地域包括ケアの推進に必要な機能を集積した拠点の形成、多世代が居住できる地域づくり

次に、借上型住宅は、市営住宅としての基準（バリアフリー化、広さ等）に沿った仕様であるため、十分な質が担保された住宅です。このため、借上型住宅のほとんどが高齢者用として提供されており、入居者の70%以上が65歳以上の高齢者となっているため、契約期間の満了に伴う転居は生活環境が大きく変わることになり、現実的に困難であると考えられます。また、高齢者用市営住宅のニーズが引き続き高いこともあるため、仮に借上型住宅と同じ条件で直接建設型住宅を建設していた場合の事業費用を上回らない年数を目安として、同一の住宅を再度借り上げることが求められます。再度借り上げる期間については、契約当初から約40年程度であれば、累積の事業費用の優位性があることから、原則として、契約当初から40年間の契約期間が望まれます。さらに、契約期間満了の際に、入居者が円滑に移転又は退去できるよう、契約条件（部屋単位の契約や期間を定めた段階的返還、入居条件等）の整理や環境整備を進める必要があります。また、築後20年を経過する借上型住宅の維持管理等が適切になされる必要があるため、建物所有者に対し適切な対応を求めることも必要です。なお、再借上げに関する建物所有者との交渉の結果、再契約に至らない場合は、市営住宅に対する高齢者の需要に応えるため、周辺の既存住宅を活用した新たな借上型住宅の供給や直接建設型住宅の建替えの前倒しによる住戸の確保、保有土地の活用など様々な手法を用い、戸数を維持する必要があります。

(3) 適正な市営住宅管理の更なる推進 入居の安心

近年、単身用及び高齢者用の市営住宅の応募倍率は、30倍を上回る高倍率で推移しています。さらに、高齢化の進展に伴い、特に高齢単身世帯の増加が予測されています。

このような状況で、住宅確保が困難な高齢者世帯を中心に市営住宅の入居の機会を増やしていくためには、**単身者**や高齢者用住宅の募集年齢の引き上げや、長年に渡り、同一親族が居住し続けることになる入居資格の承継を見直すことが必要になります。さらに、多家族向け・車いす住宅等に入居する世帯において、入居時の条件を喪失しているにも関わらず、入居し続けている世帯に対する住替えの**促進策**についても検討する必要があります。なお、高齢者を優先的に入居させることで**市営住宅団地**に高齢者世帯が集中し、更なるコミュニティ活動の希薄化や自治機能の低下が懸念されるため、一定の子育て世帯の入居誘導による年齢構成への配慮も必要になります。子育て世帯の入居誘導策としては、子育て世帯に限定した募集の実施や、より多くの子育て世帯が入居できるように経済的負担が比較的大きい時期に限った入居の検討が考えられます。また、高齢化の進展により、団地内のみで地域活動の実施が困難な場合、近隣地域や大学等の外部組織の協力を得て、自治会の担い手不足の解消や地域活動の活性化を図ることも考えられます。さらに、子育てや介護などについて世代間での助け合いや支え合いができるように、親世帯と子世帯の近居・隣居の誘導の検討も考えられます。

(4) 直接建設型住宅における高齢者用市営住宅の供給促進 高齢者の安心

今後は、住宅確保が困難な高齢者を中心に市営住宅を供給することになります。

しかし、直接建設型住宅では老朽化への対応が優先され、高齢者用市営住宅を新たに供給することは難しい状況です。そのため、既存住宅を高齢者の身体状況に合わせて改修し、増加する高齢者が安心して住み続けることができるような**住宅の供給を進めて**いくことが望まれます。

具体的には、高齢者が生活しやすい1階の住戸や、エレベーターが設置されている**もの**の住戸内の改修ができていない住戸のバリアフリー化等の高齢化に**対応した**改修が求められます。また、住戸内の改修だけではなく、住戸外においても、高齢者の見守り活動の拠点や高齢者がいきいきと暮らせるための居場所の**充実化**を図る必要があります。さらに、民間物件における、家賃の安さや他人とのつながりを求める**世帯**やストック活用を望む建物所有者の視点などから、若年者だけでなく高齢者がシェアして住むといった事例も出てきており、市営住宅においても、1世帯1住戸としては捉えず、大型住戸を高齢者向けシェアハウスに転用することも検討していく必要があります。

(5) 地域の**まちづくり**に配慮した市営住宅団地の再生 まちの安心

市営住宅は、地域のニーズに合わせた機能を導入するなど、まち・地域の再生の拠点としての役割が求められています。そのため、市営住宅だけでなく周辺地域を含め、日常生活や地域包括ケアの**推進**に必要な機能（高齢者や子育て支援**機能**、**コミュニティ**施設など）を集積することにより**生活の拠点**を形成し、地域のまちづくりに貢献する必要があります。また、比較的規模の大きな市営住宅の再生にあたっては、集約建替えに伴う市有地の売却等により、民間**事**

業者のノウハウを活用することが望めます。民間事業者による子育て世帯向けの住宅供給促進により、社会構成のバランスに配慮することや災害時の避難や周辺の住環境の向上を図ることで、多様な世代が安心して快適に住み続けられる活力ある地域づくりに配慮することが可能になります。なお、建替え事業のコスト削減や日常生活を支えるサービス機能の向上を図るため、十日市場町における持続可能な住宅地モデルプロジェクト※の事例などを踏まえ、市内企業が参画できる仕組みも含めたPPP手法※の導入を検討することも望めます。

3-2 高齢者向け・子育て世帯向け賃貸住宅の供給及び居住安定確保に向けた取組

(1) 市営住宅を補完する高齢者向け・子育て世帯向け賃貸住宅の安定的な供給

低所得の高齢者や子育て世帯向けの公的賃貸住宅として供給されている高齢者向け・子育て世帯向け優良賃貸住宅は、引き続き、市営住宅を補完する役割を担うこととなります。

そのため、高齢者向け優良賃貸住宅は今後も供給を継続するとともに、既存住宅を活用した改良型の供給を促進することが必要となります。改良型の供給促進のためには、既存住宅の一部にも導入可能となるよう廊下等の共用部の整備基準の合理化などが考えられます。また、建設費の高騰から事業をためらう土地所有者等への対応策の検討が望めます。なお、事業者の潜在需要を掘り起こすために、建設関係団体のみでなく、不動産関係団体、金融機関や土地所有者等に対する多面的な制度周知も必要となります。また、横浜市として子育て世帯に対する施策の展開に力を入れている状況を踏まえ、子育て世帯向け優良賃貸住宅についても、供給を継続し、住宅確保が困難な子育て世帯を支援することが望めます。

(2) 地域包括ケアの推進に寄与する居住環境の形成

少子高齢化の進展する中では、高齢者が住み慣れた地域で自分らしい暮らしを続けることができる住まいを実現する必要があります。一方で、地域包括ケアにおける住まいの中心となり得るサービス付き高齢者向け住宅については、他の自治体と比較しても、居住部分の規模が大きく、共用部の整備水準も高く、より高所得の高齢者向けに供給されている状況があります。

そのため、サービス付き高齢者向け住宅については、大規模な市営住宅団地の再編における政策的な誘導や既存建物改修等による中所得の高齢者向けに家賃水準を引き下げた供給誘導策を検討する必要があります。大規模な市営住宅の再編で生じる余剰地を活用した供給策については、規模・設備、家賃やサービス料を政策的に設定し、低廉かつ良質なサービス付き高齢者向け住宅を供給誘導することも考えられます。

なお、横浜市独自の基準による供給誘導には、神奈川県の高齢者居住安定確保計画において、基準を定める必要があり、その対応も合わせて行う必要があります。

サービス付き高齢者向け住宅は住宅施策と福祉施策にまたがるものであり、建物という「ハード」とサービスという「ソフト」を一体的に捉えて、両施策が連携して取り組む必要があります。例えば、入居者の費用負担を抑えた供給誘導を行う場合、サービスの質の確保など適切な運営が求められるため、住宅部局と福祉部局が連携し、引き続き、高齢者の居住の安定確保

※十日市場町における持続可能な住宅地モデルプロジェクト・・・民間活力の導入や市有地の有効活用等により、超高齢化や境に配慮した持続可能な住宅地モデルの構築の推進を目的とする事業

※PPP手法・・・パブリック・プライベート・パートナーシップ：公民連携。公民が連携して公共サービスの提供を行う手法。PPPの中には、PFI、指定管理者制度、公設民営（DBO）方式、さらに包括的民間委託等も含まれる。

に関する法律に基づき定期的な報告の徴収を行うとともに、適切な運営や質の向上のため、指導指針等を検討する必要があります。また、高齢者が他の世代と交流しながら、孤立することなくいきいきと暮らせる住環境も提供するため、地域子育て応援マンション[※]やよこはま多世代・地域交流型住宅[※]の供給、高齢者向け優良賃貸住宅と子育て世帯向け地域優良賃貸住宅の合築などによる多世代交流の促進を行っていくことが重要です。

さらには、高齢者が住み慣れた地域で自分らしい暮らしを続けたいという意思を尊重し、実現できるようにするため、高齢者向けの住まいや施設に関する相談窓口の連携による情報提供や相談体制の充実を図る必要があります。そのため、既存の住宅相談窓口と平成27年度に開設された「高齢者施設・住まいの相談センター」（高齢者施設に関する情報を集約し、必要に応じて区役所や地域包括支援センターへ情報提供を実施）と相互に連携することにより、高齢者向け住宅と福祉施設の円滑な橋渡しを実現することが求められます。

（3）公民連携による入居の円滑化と居住支援

増加・多様化する住宅確保要配慮者への対応や民間賃貸住宅市場での円滑な入居支援の促進は、公民連携により重層的に実施されることが望まれます。

そのためには、不動産関係団体や居住支援団体等の関係者との連携や体制づくりが必要になります。そこで、そのような関係者と県下自治体で構成される神奈川県居住支援協議会[※]との更なる連携や、横浜市内の不動産関係団体や居住支援団体等の関係者で構成される横浜市民間住宅あんしん入居事業の連絡調整会議を活用した横浜市の実情に合わせた取組が期待されます。さらに、重層的な住宅セーフティネットを構築するためには、公的賃貸住宅と民間賃貸住宅の更なる連携が望まれます。

公的賃貸住宅に関しては、神奈川県と連携した大規模団地等の地域居住機能を再生する取組、UR都市機構の住まい・コミュニティの形成による医療福祉連携や神奈川県住宅供給公社の賃貸住宅における家賃減額等の継続措置、横浜市住宅供給公社供給による高齢者向け優良賃貸住宅・子育て世帯向け優良賃貸住宅の供給促進が挙げられ、これらの事業主体が進める住宅確保要配慮者のセーフティネットを支える取組との連携が期待されます。

また、民間賃貸住宅に関しては、民間住宅あんしん入居事業において、民間賃貸住宅市場において入居を制限される方に対する入居支援に加えて、入居後の安心確保のため、家主や入居者の不安の軽減に向けた居住支援の促進が望まれます。さらに、空家や高齢者向け住宅に入居する高齢者の持ち家を活用した子育て世帯の住替え支援等が期待されます。

※地域子育て応援マンション・・・住宅の広さや遮音性、バリアフリー等の住宅性能を満たし、保育所などの地域向け子育て支援施設を併設したマンションを認定する制度

※よこはま多世代・地域交流型住宅・・・高齢者が他の世代と交流しながら安心して日常生活を営むことができる良好な居住環境を備えた賃貸住宅であって、市長が認めるもの

※神奈川県居住支援協議会・・・住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等について協議することにより、県内の福祉の向上と豊かで住みやすい地域づくりに寄与することを目的とする会

資料編

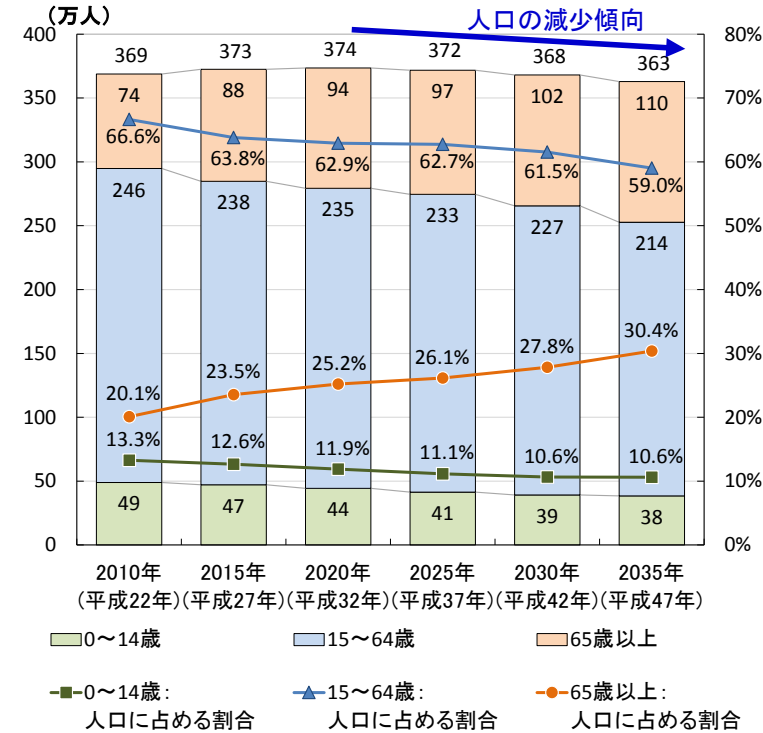
資料1 横浜市の住宅・住環境の現状と動向

1 市営住宅及び高齢者向け賃貸住宅等を取り巻く課題

1-1 住宅確保要配慮者の増加・多様化

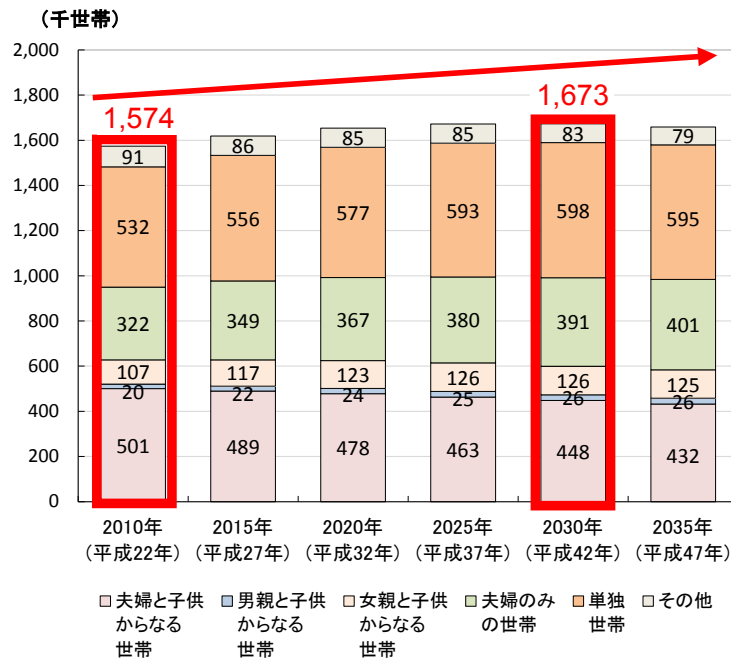
(1) 支援を必要とする高齢者世帯の増加

図表 1-1-1 将来人口推計値及び年齢3区分の割合（横浜市）



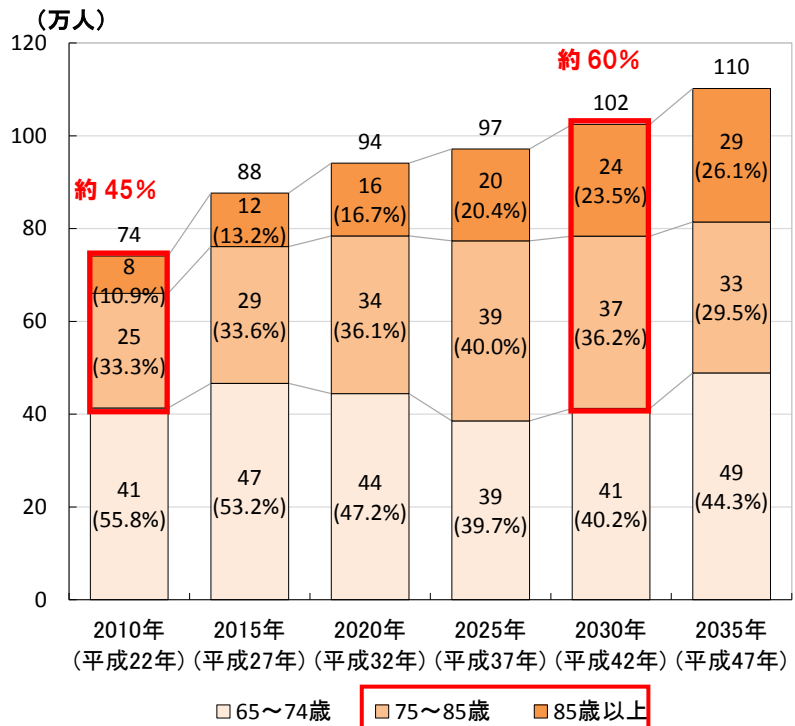
資料：横浜市将来人口推計／2010年（H22年）基準時点／横浜市政策局

図表 1-1-2 家族類型別世帯数の推計（横浜市）



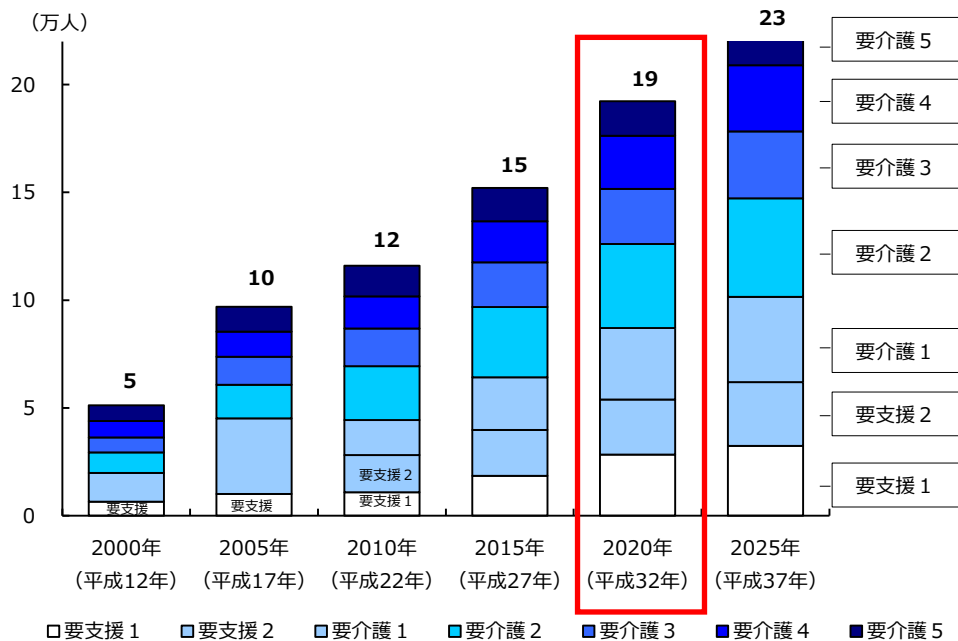
資料：横浜市将来人口推計／2010年（H22年）基準時点／横浜市政策局

図表 1-1-3 将来人口推計値 65歳以上人口の内訳（横浜市）



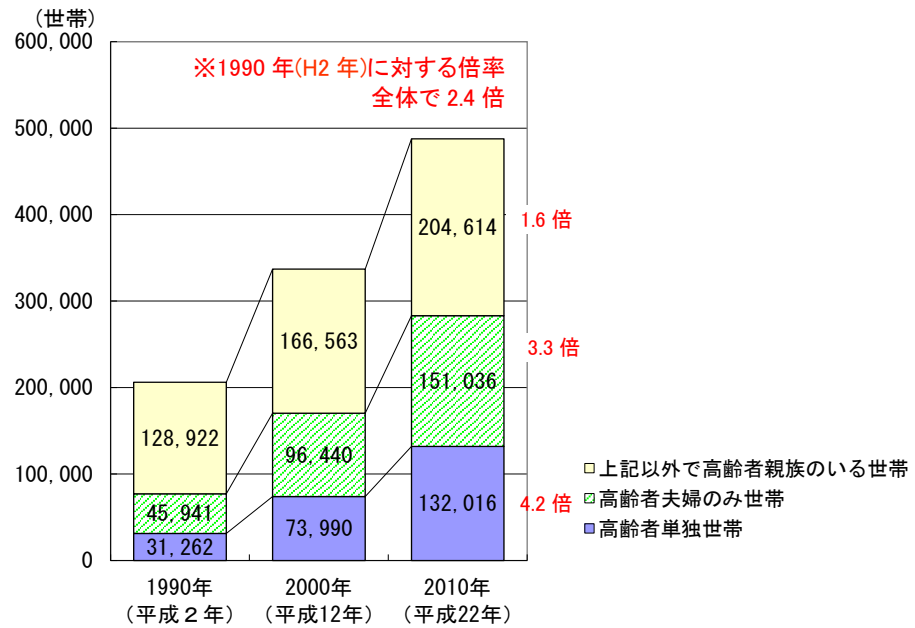
資料：横浜市将来人口推計／2010年（H22年）基準時点／横浜市政策局

図表 1-1-4 要支援・要介護者の推計（横浜市）



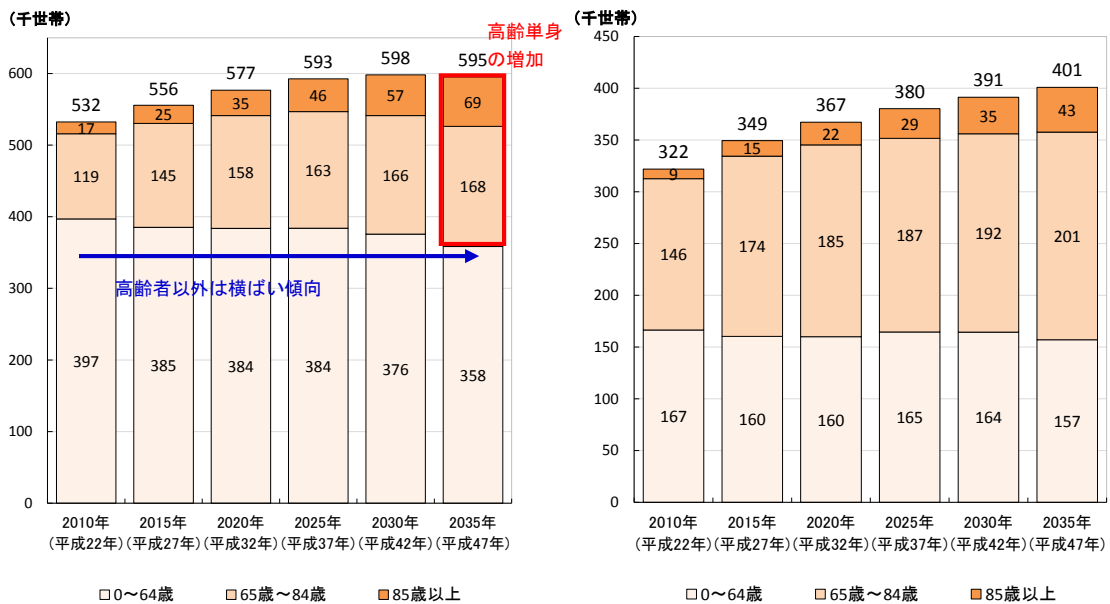
資料：第6期横浜市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画／2015年（H27年）3月
／横浜市健康福祉局

図表 1-1-5 高齢者のいる世帯の家族類型と推移（横浜市）



資料：国勢調査／1990・2000・2010年（H2・12・22年）／総務省

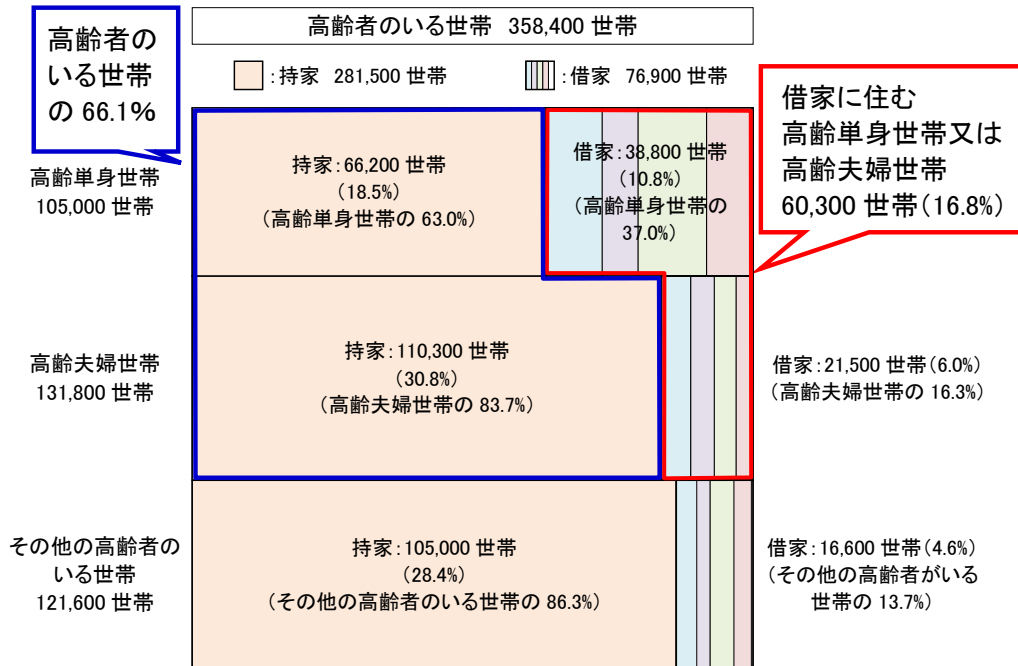
図表 1-1-6 単身世帯の年齢別世帯数の推計 図表 1-1-7 夫婦のみ世帯の年齢別世帯数の推移（横浜市）



資料：横浜市将来人口推計／2010年(H22年)基準時点／横浜市政策局

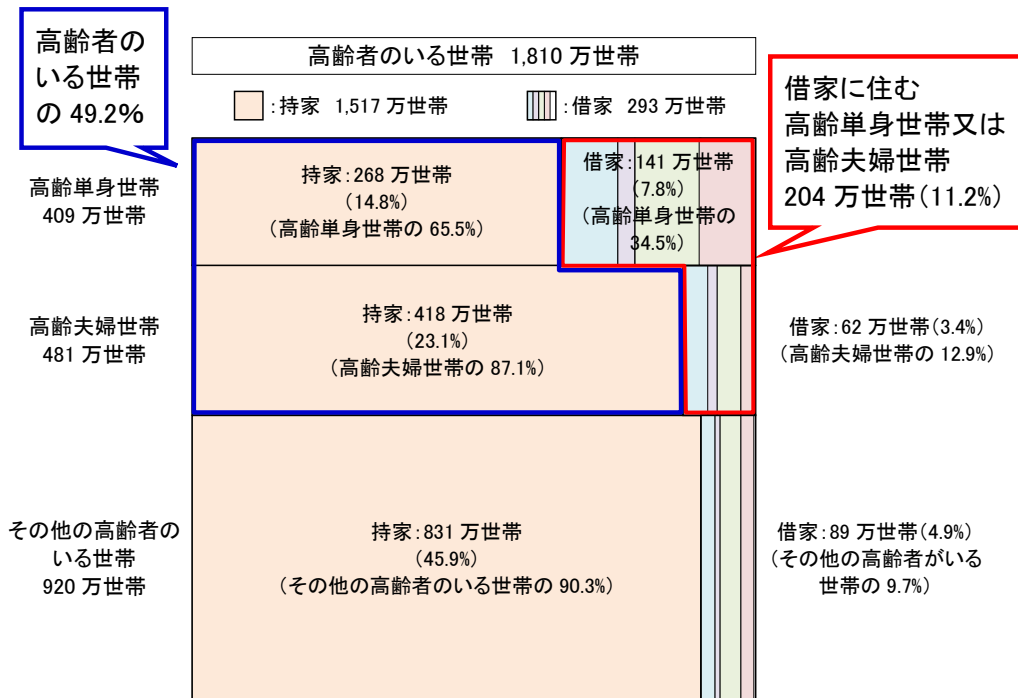
図表 1-1-8 高齢者のいる世帯の住宅の所有関係

【横浜市】



資料：住宅・土地統計調査／2008年（H20年）／総務省

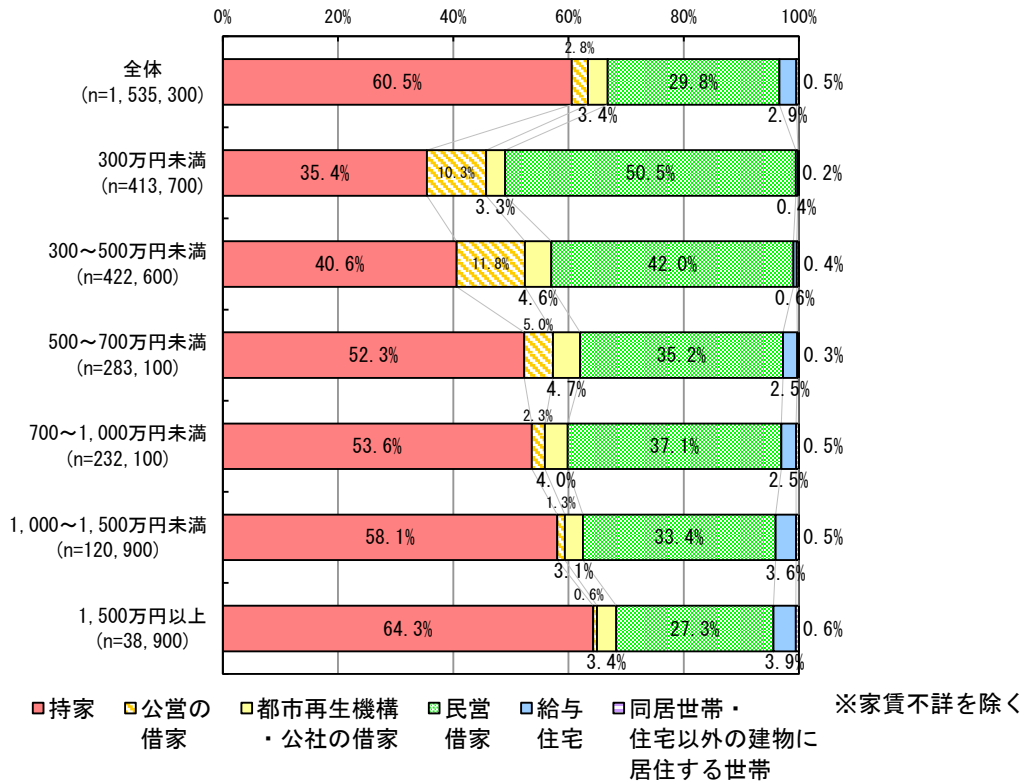
【全国】



資料：住宅・土地統計調査／2008年（H20年）／総務省

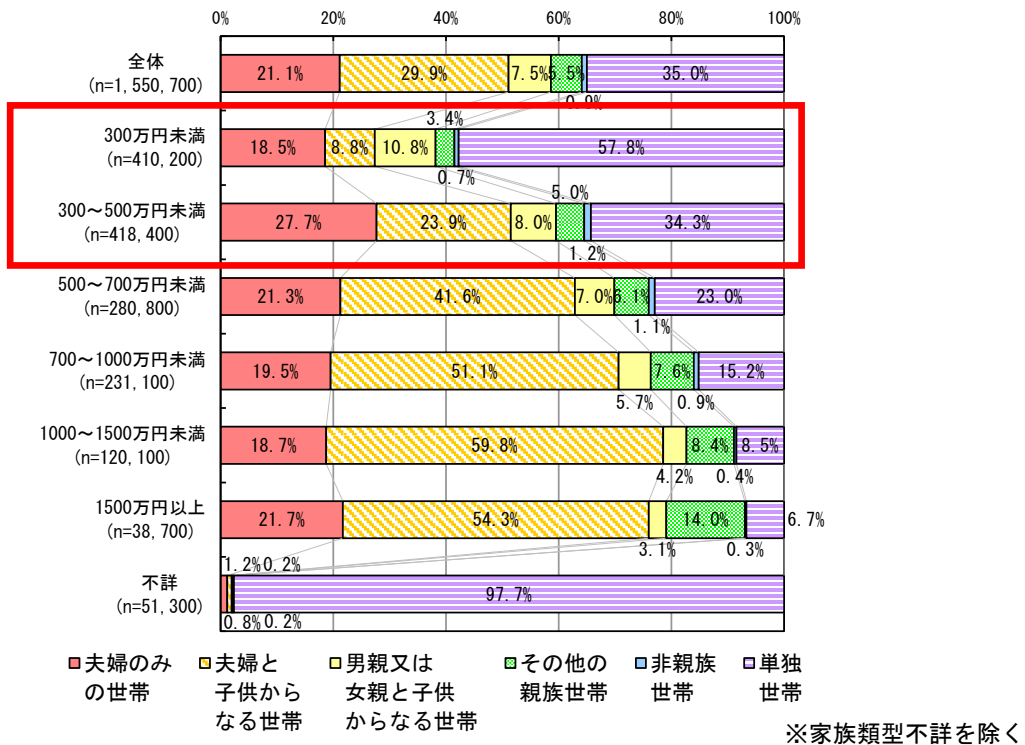
(2) 住宅確保要配慮者の増加・多様化

図表 1-1-9 世帯収入別住宅の所有関係の割合 (横浜市)



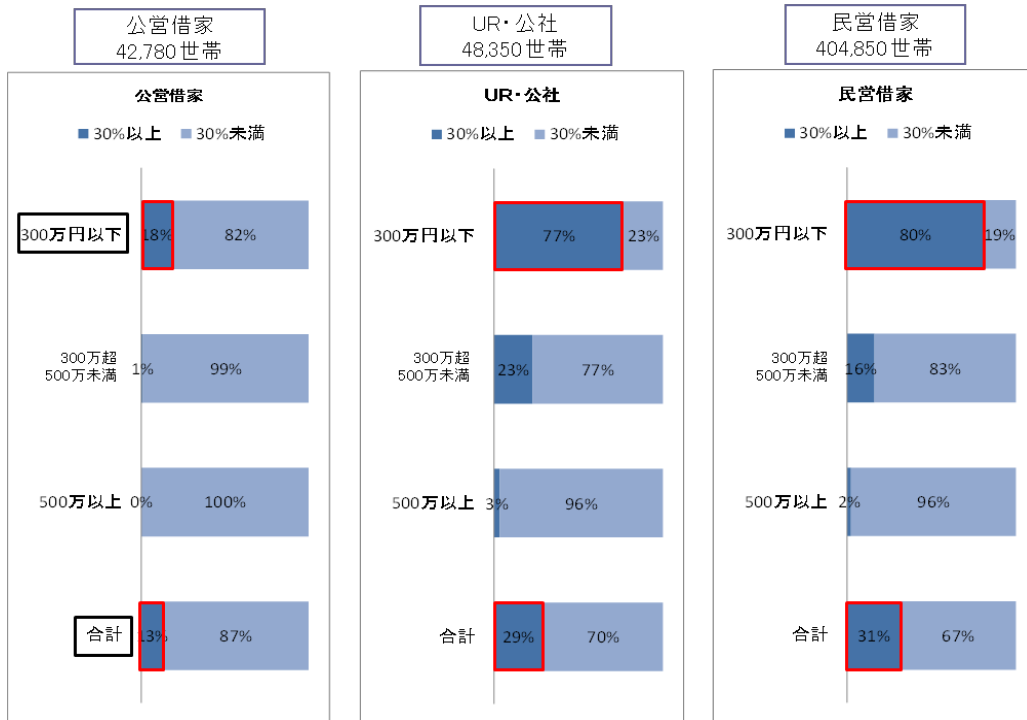
資料：住宅・土地統計調査／2013年 (H25年)／総務省

図表 1-1-10 世帯収入別家族構成の割合 (横浜市)



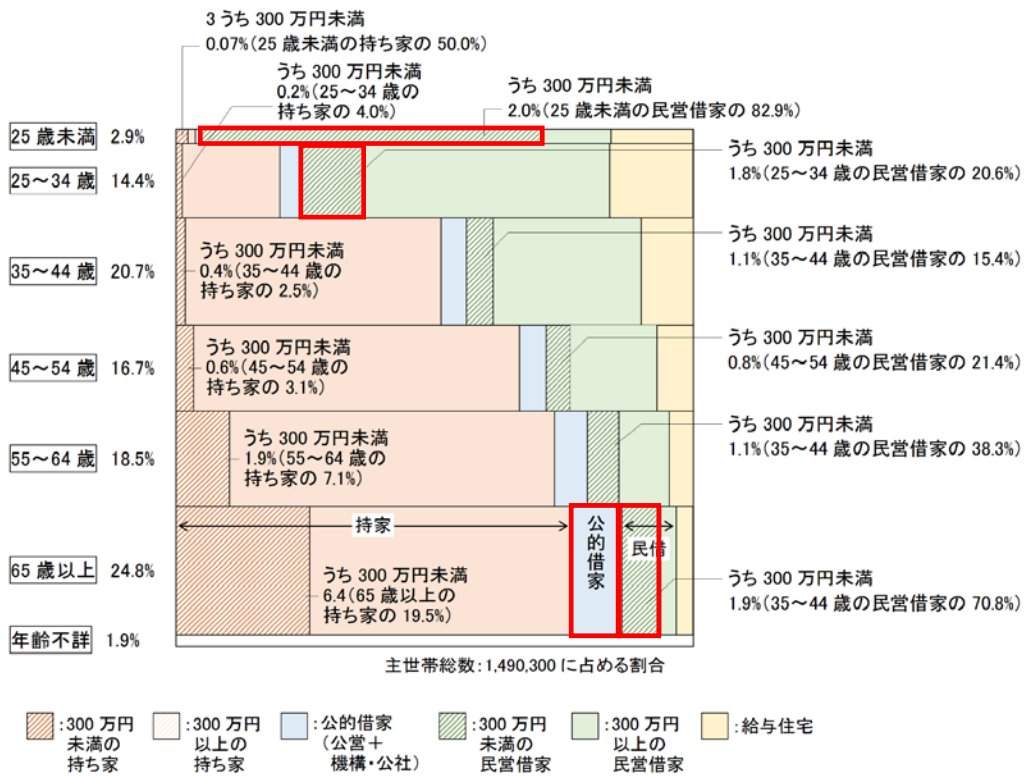
資料：住宅・土地統計調査／2013年 (H25年)／総務省

図表 1-1-11 住居費負担率 30%以上の世帯の割合（横浜市）



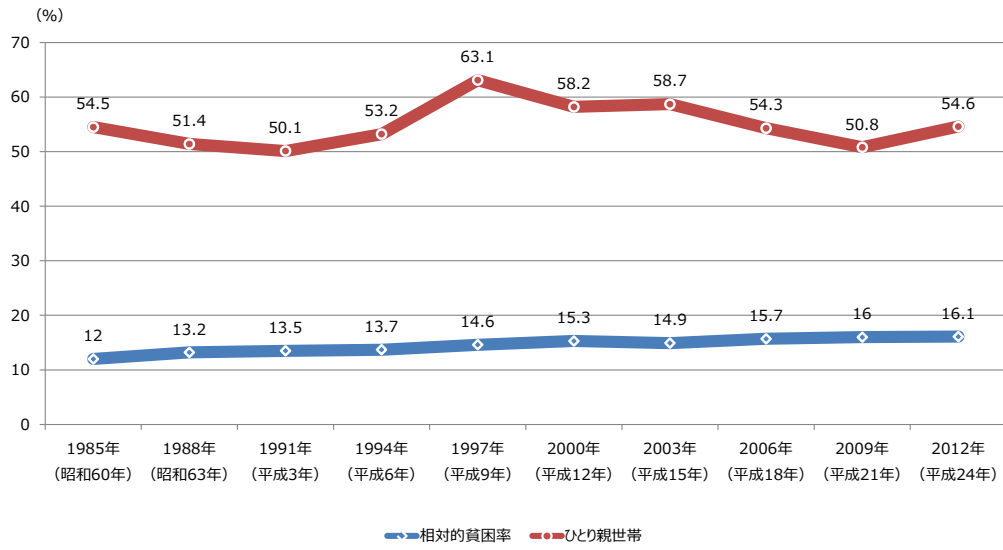
資料：住宅・土地統計調査／2008年（H20年）／総務省

図表 1-1-12 世帯主年齢×住宅の所有関係×年収（横浜市）



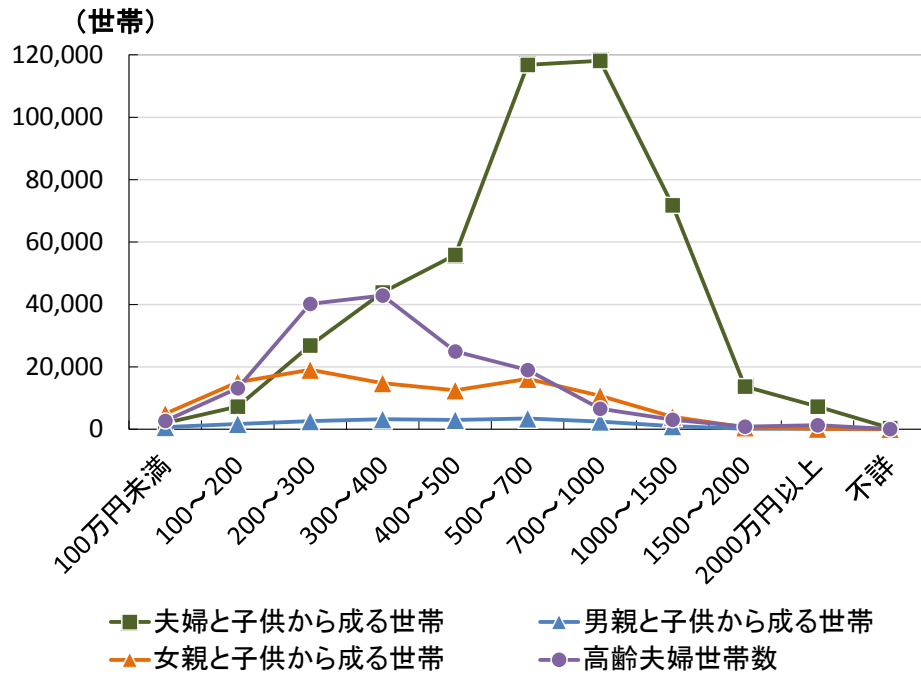
資料：住宅・土地統計調査／2008年（H20年）／総務省

図表 1-1-13 ひとり親世帯の貧困率（全国）



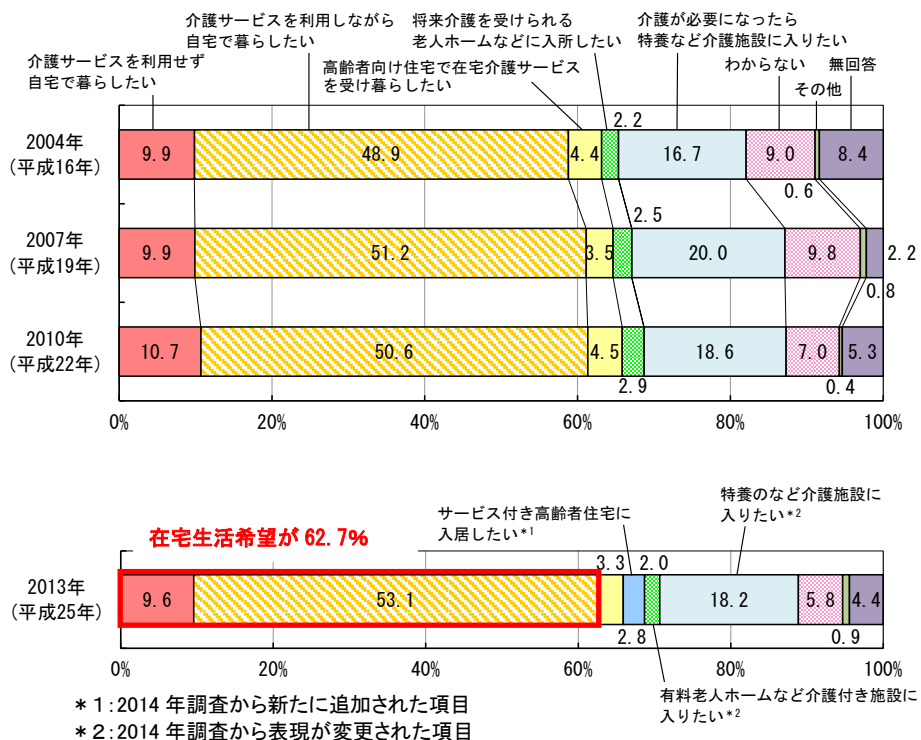
出典：国民生活基礎調査／2012年（H24年）／厚生労働省

図表 1-1-14 年間収入別世帯数（横浜市）



資料：住宅・土地統計調査／2013年（H25年）／総務省

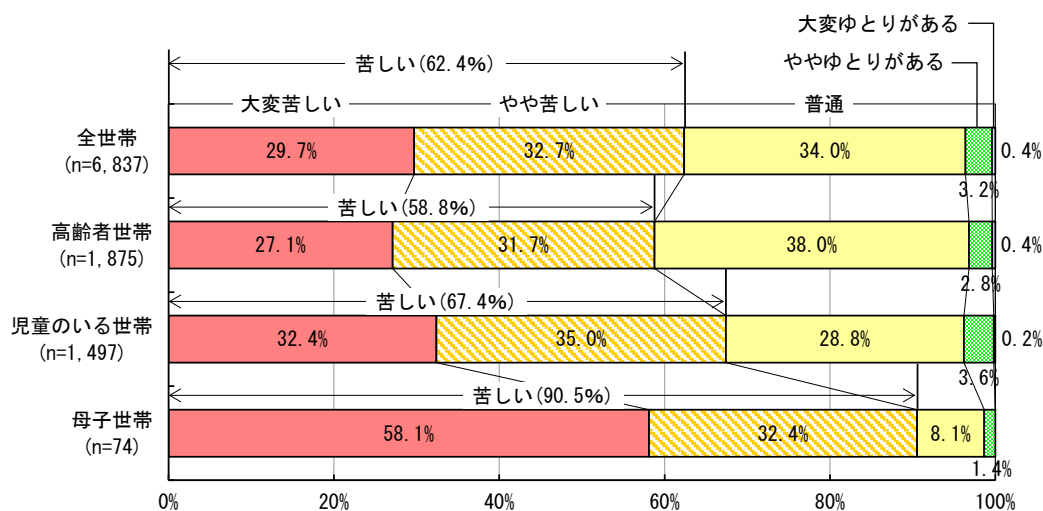
図表 1-1-15 介護サービスと住まいに対する考え方の状況（横浜市）



資料：横浜市高齢者実態調査／2004・2007・2010・2013年（H16・19・22・25年）

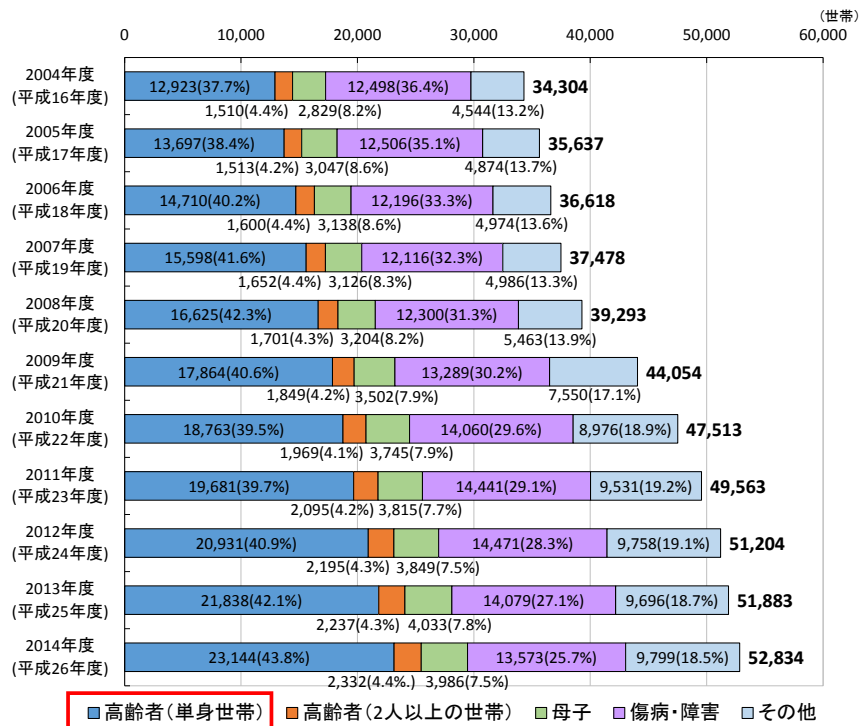
／横浜市健康福祉局

図表 1-1-16 各世帯の生活意識（全国）



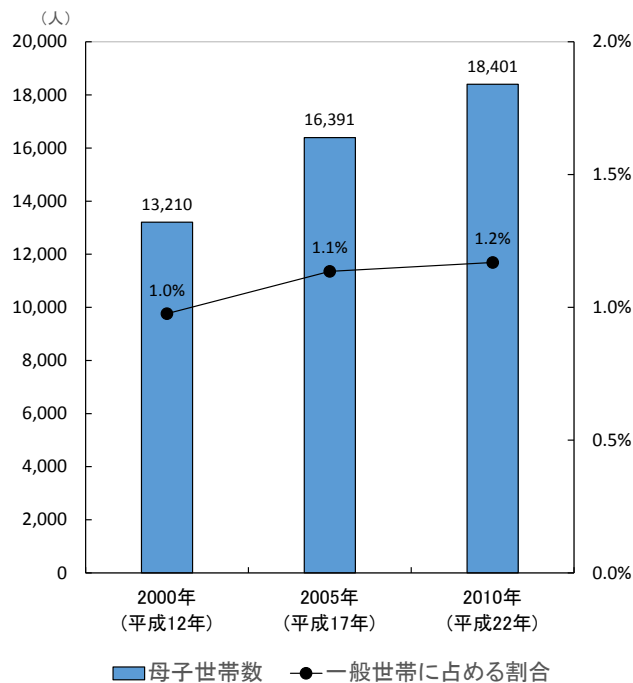
資料：国民生活基礎調査／2014年（H26年）／厚生労働省

図表 1-1-17 生活保護受給世帯の内訳・推移（横浜市）



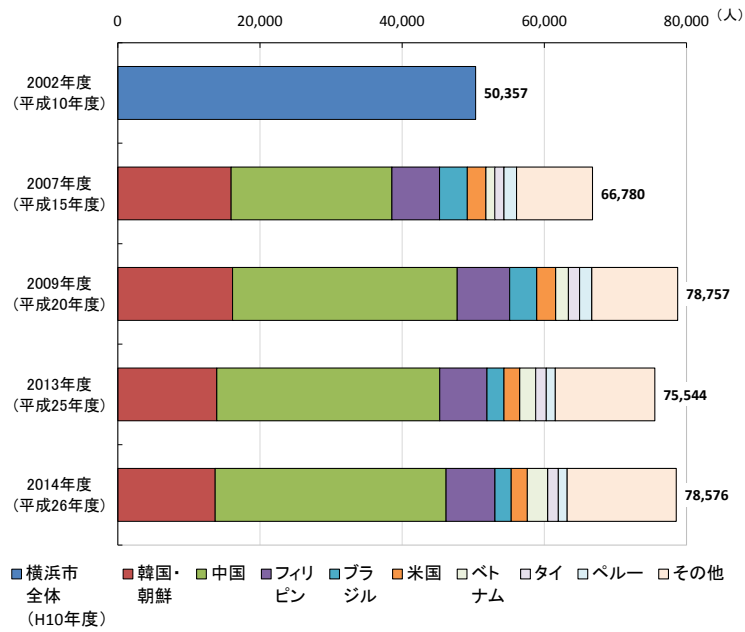
資料：横浜市統計書／2015年（H27年）／横浜市健康福祉局

図表 1-1-18 母子世帯数の推移（横浜市）



資料：国勢調査／2000・2005・2010年（H12・17・22年）／総務省

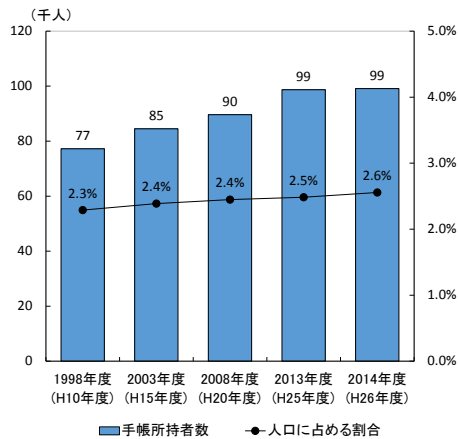
図表 1-1-19 外国人登録者数の推移（横浜市）



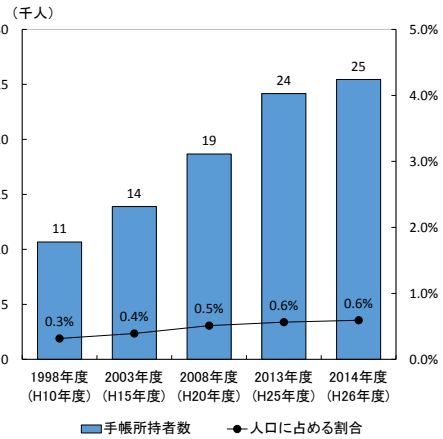
資料：横浜市統計書／2015年（H27年）／横浜市政策局

図表 1-1-20 各手帳の交付状況（横浜市）

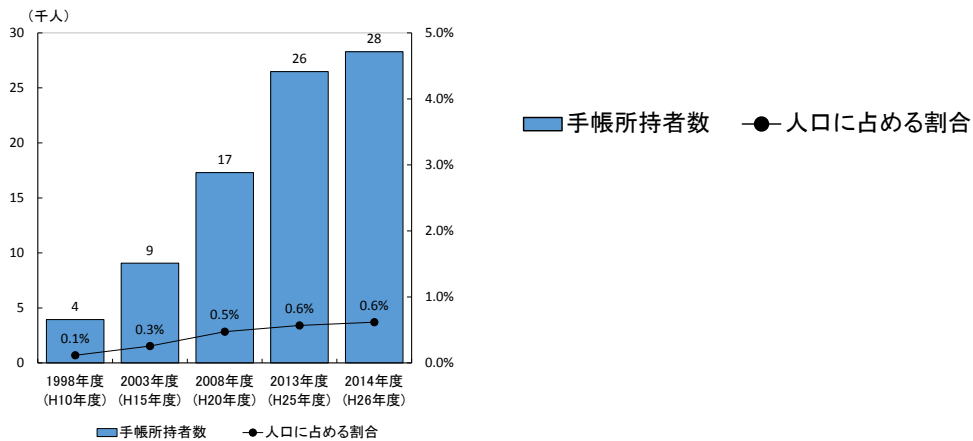
① 身体障害者手帳



② 知的障害者「愛の手帳」(療育手帳)



③ 精神保健福祉手帳



資料：横浜市統計書／2013年（H25年）／横浜市健康福祉局

1-2 市営住宅の課題

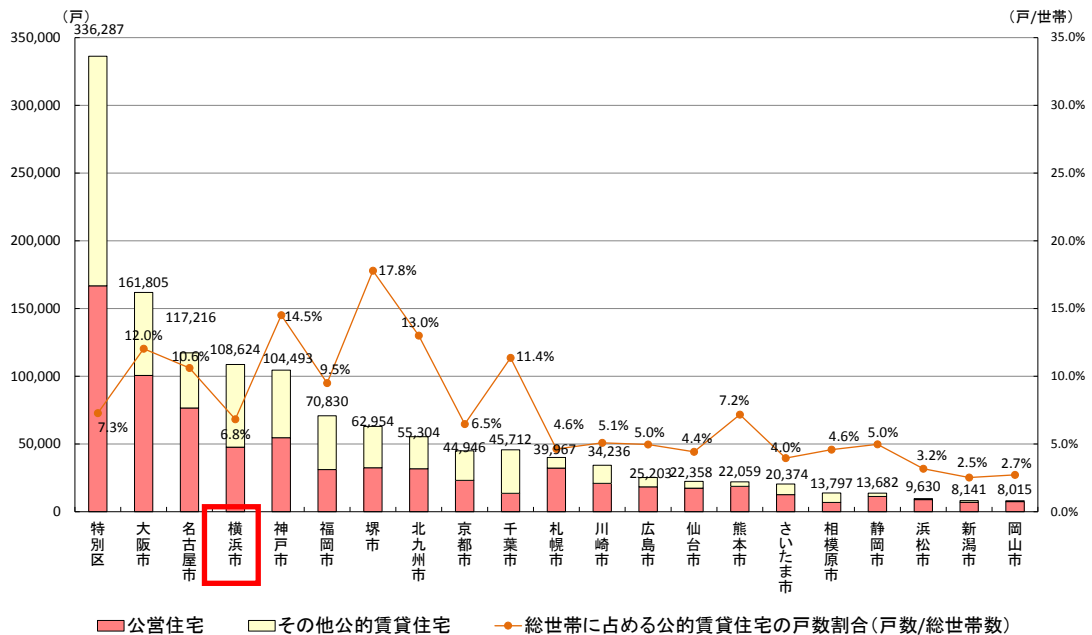
(1) 単身・高齢化の進む入居申込状況における、真に困窮する方々への入居機会の確保

図表 1-2-1 横浜市内の公的賃貸住宅ストック数

住宅種別	横浜市の公的賃貸住宅		神奈川県内の公的賃貸住宅		その他	計
公営住宅	市営住宅	29,973	県営住宅	17,592	—	47,565
改良住宅等		1,428		64	—	1,492
特定優良賃貸住宅	ヨコハマ・りぶいん (中堅所得者向け)	6,036	かながわ パートナー・ハウジング	765	—	6,801
地域優良賃貸住宅	子育てりぶいん (低所得者向け)	162	—			162
高齢者向け優良賃貸住宅		1,781		14		1,795
公社賃貸住宅	市住宅供給公社	377	県住宅供給公社	5,339		5,716
都市再生機構賃貸住宅	—		—		45,174	45,174
計		39,757		23,774	45,174	108,705

出典：横浜市建築局／2015年（H27年）3月末時点

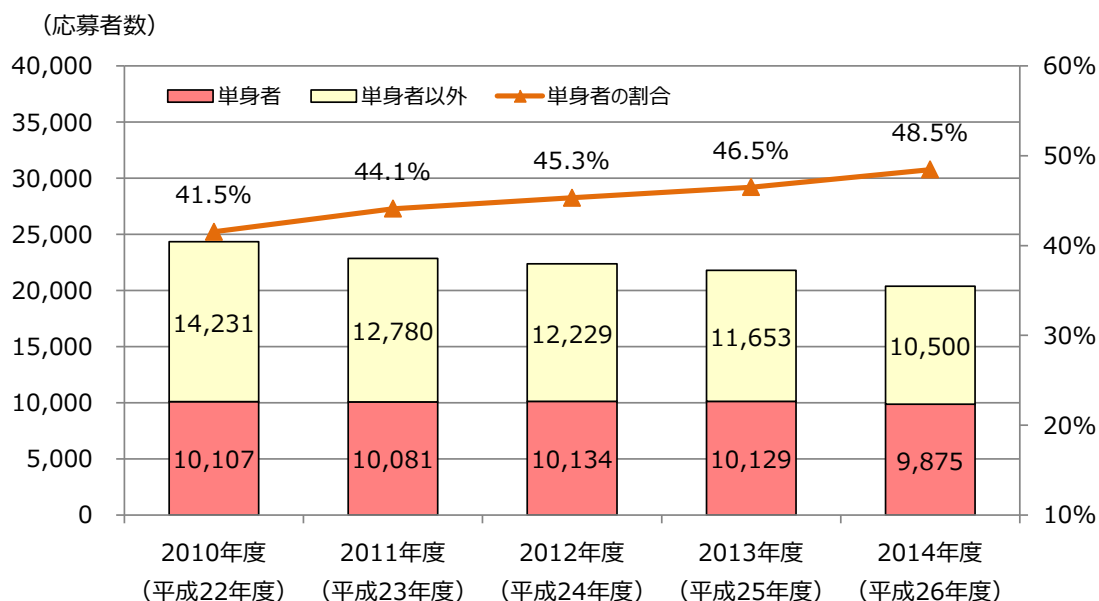
図表 1-2-2 大都市における公的賃貸住宅戸数と総世帯数に占める割合



公的賃貸住宅戸数 出典：横浜市建築局／2015年（H27年）3月末時点

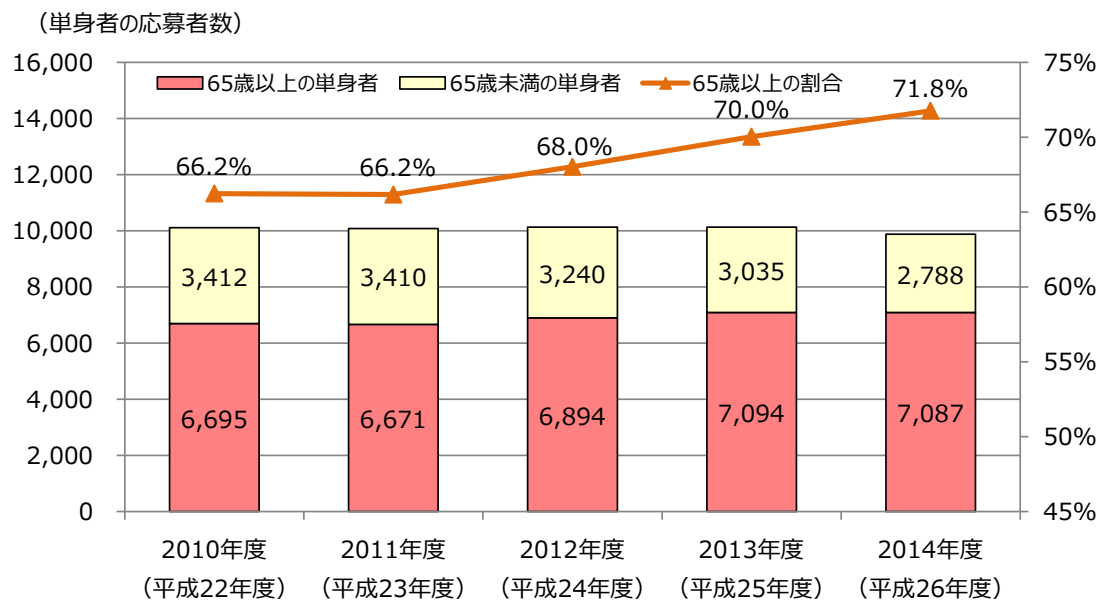
総世帯数 資料：住宅・土地統計調査／2013年（H25年）／総務省

図表 1-2-3 市営住宅の応募状況



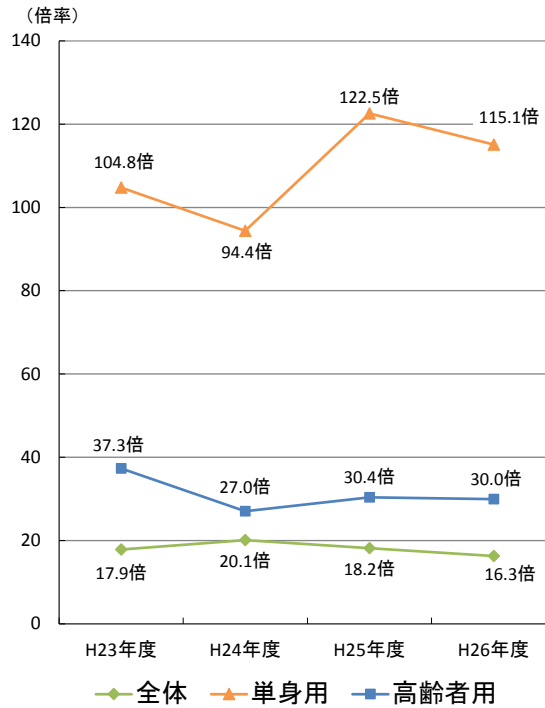
出典：横浜市建築局／2015年（H27年）3月末時点

図表 1-2-4 市営住宅の単身者の応募状況



出典：横浜市建築局／2015年（H27年）3月末時点

図表 1-2-5 住宅区分別の市営住宅の応募倍率（横浜市）



出典：横浜市建築局／ 2015年（H27年）3月末時点

図表 1-2-6 住宅区分別の市営住宅の応募者数・募集戸数・倍率（横浜市）

区分		2011年度 (H23年度)	2012年度 (H24年度)	2013年度 (H25年度)	2014年度 (H26年度)
全体	応募者数	22,861人	22,363人	21,782人	20,375人
	募集戸数	1,280戸	1,114戸	1,200戸	1,253戸
	倍率	17.9倍	20.1倍	18.2倍	16.3倍

区分		2011年度 (H23年度)	2012年度 (H24年度)	2013年度 (H25年度)	2014年度 (H26年度)
単身用	応募者数	1,362人	1,321人	1,348人	1,611人
	募集戸数	13戸	14戸	11戸	14戸
	倍率	104.8倍	94.4倍	122.5倍	115.1倍

区分		2011年度 (H23年度)	2012年度 (H24年度)	2013年度 (H25年度)	2014年度 (H26年度)
高齢者用	応募者数	2,463人	6,948人	5,983人	6,800人
	募集戸数	66戸	257戸	197戸	227戸
	倍率	37.3倍	27.0倍	30.4倍	30.0倍

* 単身用は、60歳以上、又は障害者、生活保護受給者、DV被害者などで、単身で日常生活を送れる方が対象

出典：横浜市建築局／ 2015年（H27年）3月末時点

■市営住宅の募集区分とその概要（入居者要件関連）

市営住宅の申込にあたっては、申込者が横浜市に在住・在勤であること、住宅困窮理由があること、住民税の滞納等債務がないこと、申込者及び家族が暴力団員でないこと、政令月収要件などの共通の資格のほか、住宅の募集区分・住宅の種類により、下表の要件を満たすことが求められる。

一般住宅	一般住宅 借上型住宅	・夫婦（婚約者及び内縁関係にある者を含む）または親子を主体とした家族であること。
	子育て支援 倍率優遇住宅	・同居者に中学校卒業までの子がいる世帯は倍率が10倍優遇される。 ・子育て世帯以外の方や単身者でも申し込みは可能である。
	浴室なし	—
特定目的住宅	高齢二人世帯向	・申込者が65歳以上の方で、60歳以上の同居親族1人だけからなる二人世帯であること。 ・ただし申込者が身体障害者の場合は60歳から申込可である。
	高齢単身者用	・単身で日常生活を送ることができること。 ・65歳以上の方を原則とし、ただし身体障害者の場合は60歳から申込可。
	単身者用住宅	・単身で日常生活を送ることができること。 ・一般世帯の方も申込可である。
	大家族向	・申込者及び同居する親族の合計が5人以上の世帯で、いずれも横浜市内に在住していることが申込要件となる。
	車いす用	・申込者は横浜市内在住で、身体障害者手帳（1～4級）の交付を受け、室内においても常に車いすの仕様を必要とする方がいる世帯であること。

(2) 一定期間に集中する直接建設型ストックの大規模改修や建替えへの対応

図表 1-2-7 市営住宅の種類と概要

供給種別	概要(目的)	入居対象	戸数
直接建設 25,992戸 (82.8%)	所得の低い市民の居住の安定を図るための良質な賃貸住宅の供給	一般用	24,745
		高齢者用 (SHP)	928
		(SHP以外)	212
		身障者(車イス)用	107
借上 3,981戸 (12.7%) ※1997年(H9年)開始	民間が建設・所有する住宅を市営住宅として期限を定め借あげた住宅。横浜市では、主に「シニア・リブいん」として高齢単身・2人世帯に供給	一般用	731
		高齢者用 (シニア・リブいん)	3,250
改良住宅 1,428戸 (4.5%)	住宅地区改良事業の実施に伴い、住宅を失う従前居住者用の住宅	—	1,428
計31,401戸			

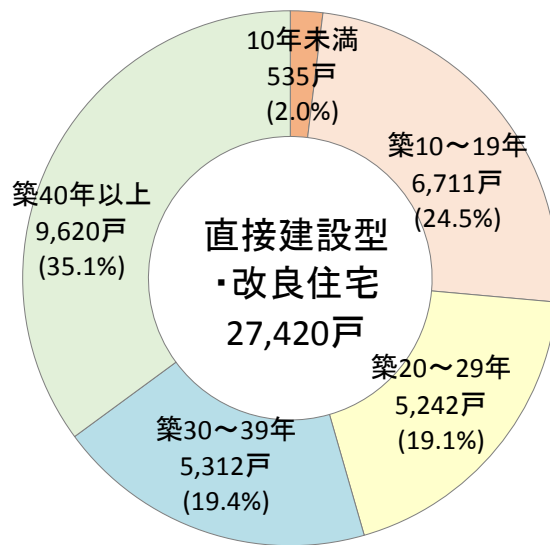
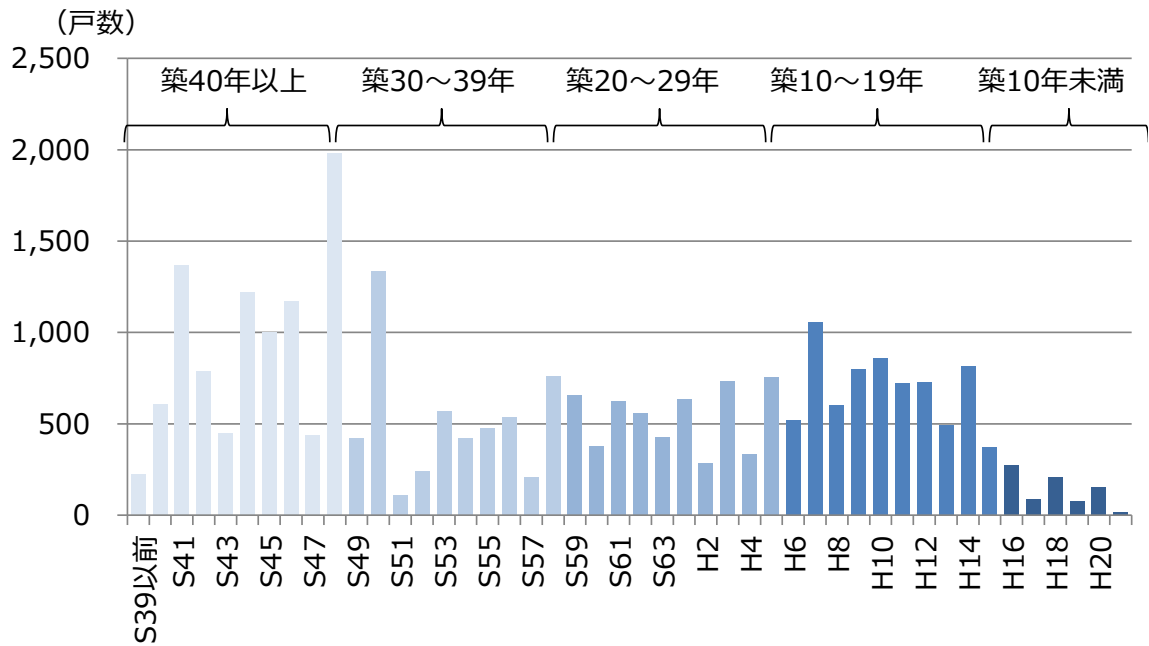
出典：横浜市建築局／2015年(H27年)3月末時点

図表 1-2-8 市営住宅の供給方式別比較

直接建設型	項目	借上型
昭和26年度	制度開始年度(市)	平成10年度
横浜市が建設・管理	供給・管理	民間土地所有者等が建設した物件を借上げて、横浜市が管理
○長期的には総投資額は借上型より抑えられる ○建物を除却しても土地は資産として残る ○市の所有物のため、居住の安定が図られる	特性	○建設費等の初期投資の軽減が限られる ○ストックの地域偏在の改善・供給量の調整が可能 ○既存の民間住宅ストックの活用が可能
郊外部中心	立地特性	都心部中心
25,992戸(改良住宅1,428戸除く)	戸数	3,981戸
260.4戸(大規模)	団地あたりの平均戸数	23.7戸(小規模)
1,140戸(高齢者用市営住宅の26%)	高齢者用の戸数	3,250戸(高齢者用市営住宅の74%)
15.1倍	募集倍率(H25)	29.9倍

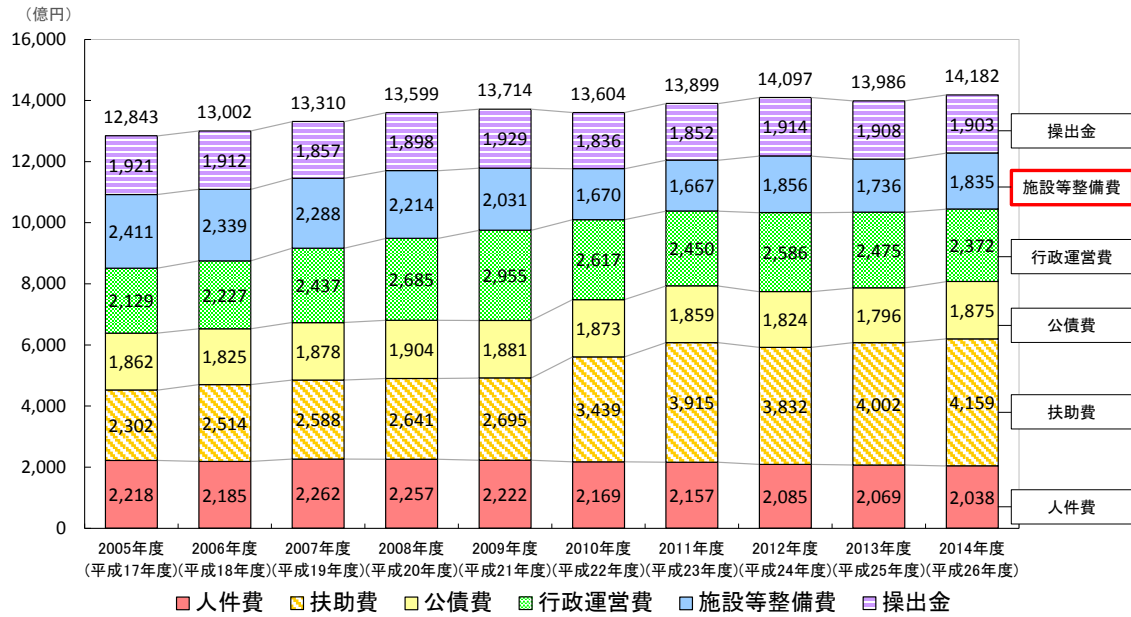
※戸数は平成26年度末時点、募集倍率は平成25年度分

図表 1-2-9 市営住宅（直接建設・改良住宅）の竣工年度別の戸数（横浜市）



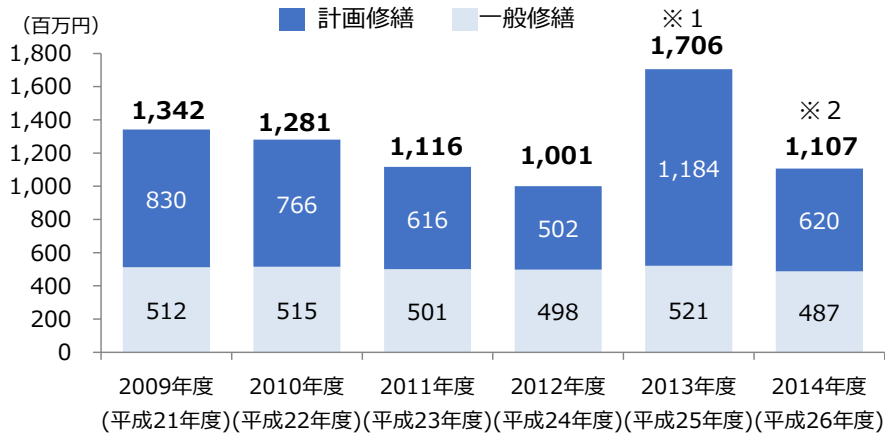
出典：横浜市建築局／2015年（H27年）3月末時点

図表 1-2-10 歳出の推移（横浜市）



資料：横浜市／2015年（平成27年）3月末時点

図表 1-2-11 市営住宅の修繕費用の推移（決算値）

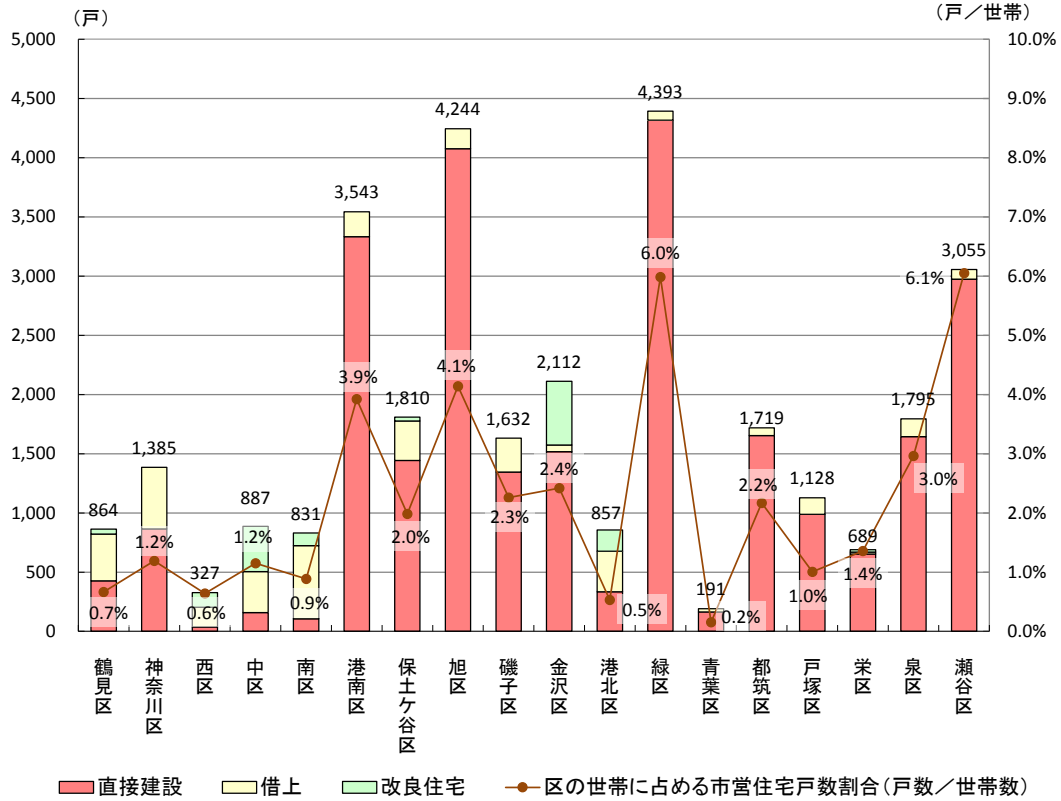


(※1)H24年度補正予算による修繕を含む (※2)H26年度予算額

出典：横浜市建築局／2015年（H27年）3月末時点

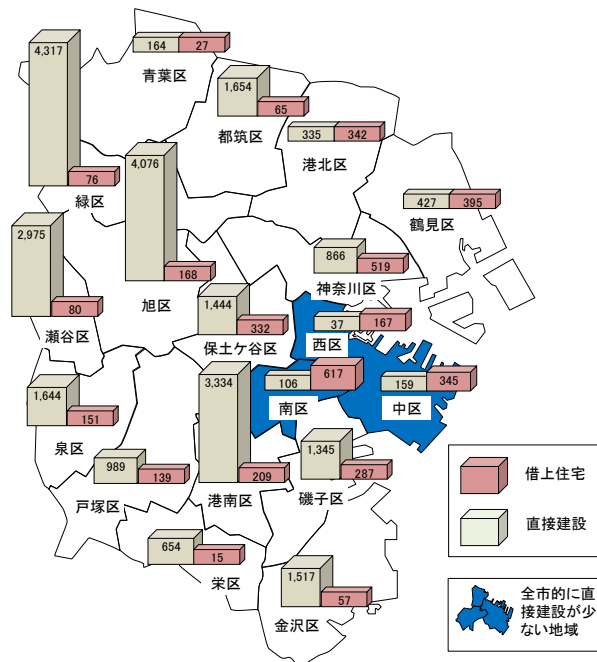
(3) 借上型住宅の契約期間満了への対応

図表 1-2-12 区別及び供給種別の市営住宅戸数（横浜市）



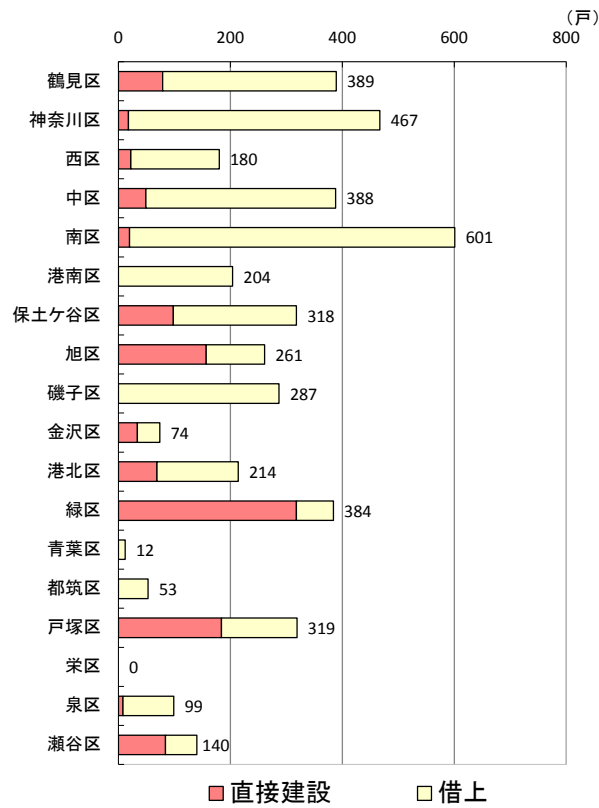
市営住宅戸数 出典：横浜市建築局／2013年（H25年）3月末時点
 世帯数 資料：横浜市統計ポータルサイト／横浜市の世帯数と人口
 ／2014年（H26年）4月1日現在推計

図表 1-2-13 区別の直接建設・借上別の市営住宅戸数（横浜市）



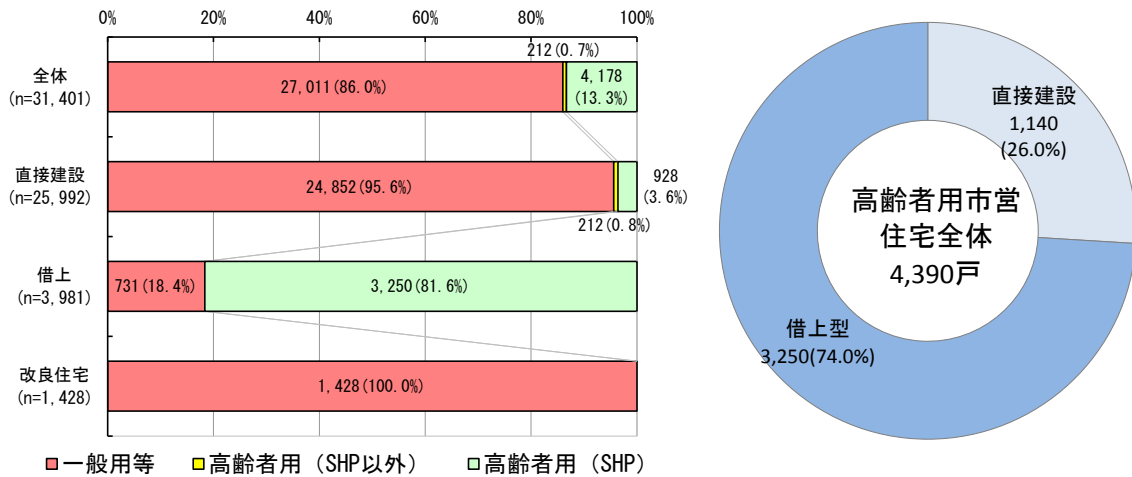
資料：横浜市建築局／2013年（H25年）3月末時点

図表 1-2-14 区別及び供給種別高齢者用市営住宅戸数（横浜市）



出典：横浜市建築局／2015年（H27年）3月末時点

図表 1-2-15 供給種別の高齢者用市営住宅戸数の割合（横浜市）



出典：横浜市建築局／2015年（H27年）3月末時点

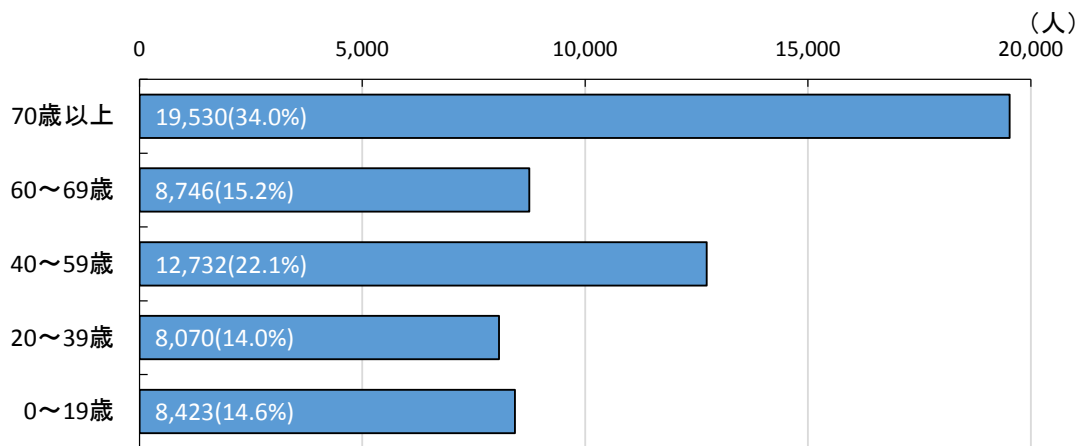
図表 1-2-14 区別及び供給種別高齢者用市営住宅戸数（横浜市）



出典：横浜市建築局／2014年（H26年）3月末時点

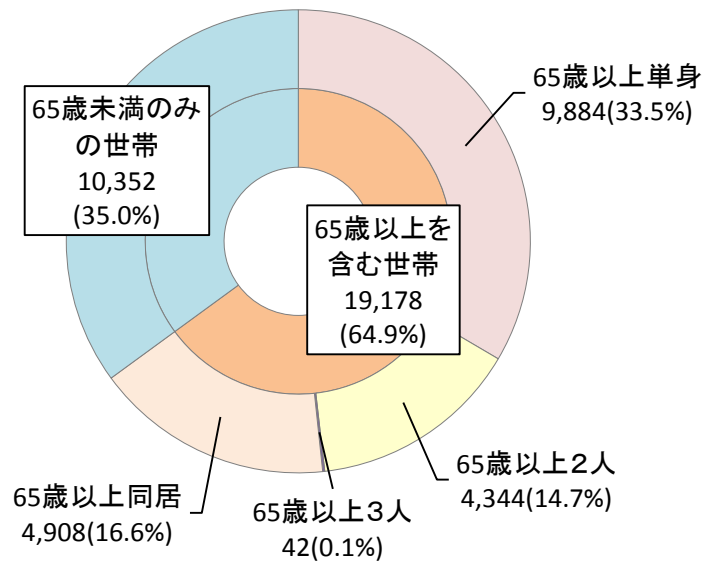
(4) 入居者の高齢化等によるコミュニティ及び自治機能の低下

図表 1-2-15 市営住宅入居者の年齢構成 (横浜市)



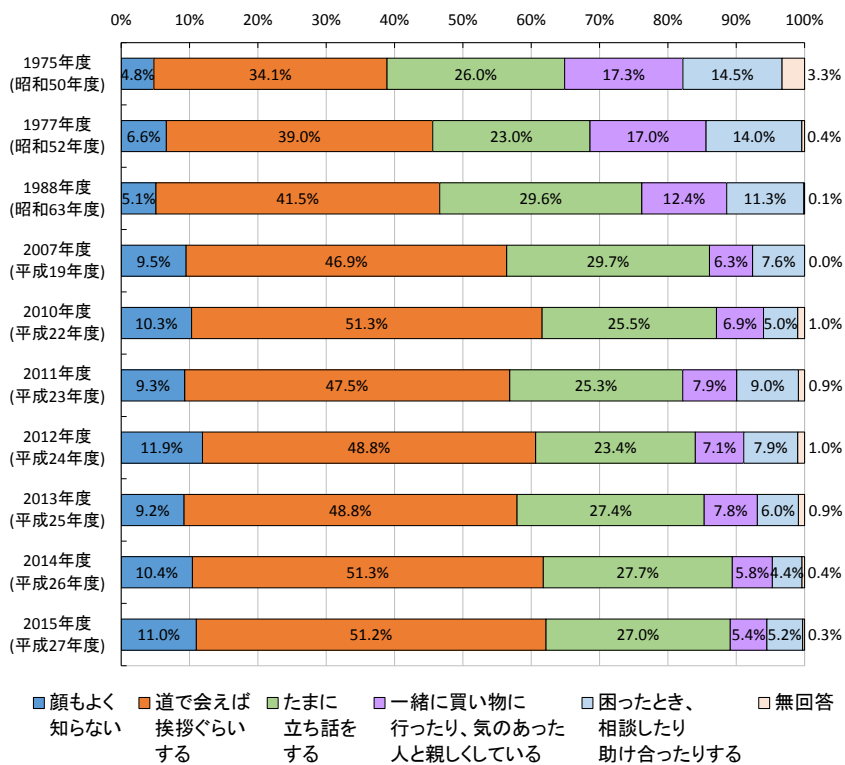
出典：横浜市建築局 / 2015年 (H27年) 3月末時点

図表 1-2-16 市営住宅入居者の家族構成 (横浜市)



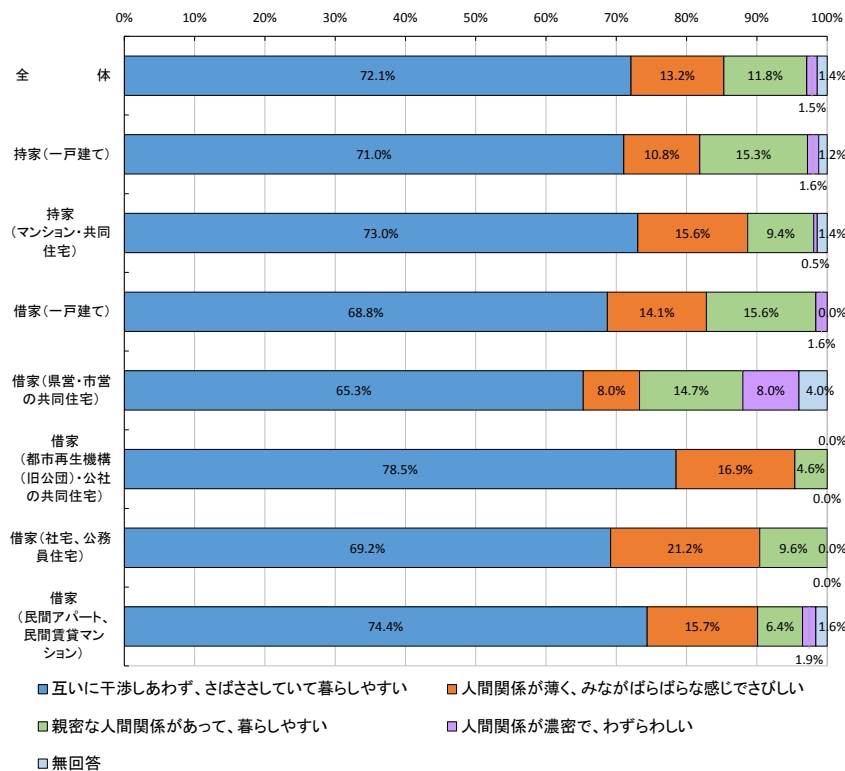
出典：横浜市建築局 / 2015年 (H27年) 3月末時点

図表 1-2-17 近所とのつき合い方（横浜市）



資料：横浜市民意識調査／2015年（平成27年）3月／横浜市

図表 1-2-18 隣近所とのつき合い方の感じ方（横浜市）



資料：横浜市民意識調査／2015年（平成27年）3月／横浜市

1-3 高齢者向け賃貸住宅の課題

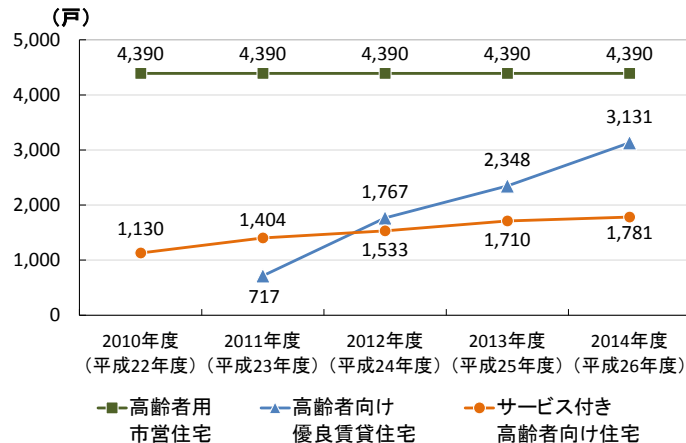
(1) 低・中所得者の高齢者向け及び子育て世帯向け住宅の更なる供給

		種別	団地・施設数	戸数・整備数
高齢者向け賃貸住宅	市営住宅	高齢者用市営住宅（直接建設型）	32 団地	1,140 戸
		うちシルバーハウジング	(22 団地)	(928 戸)
		高齢者用市営住宅（借上型）（シルバーハウジング）	145 団地	3,250 戸
	公的賃貸住宅	高齢者向け（地域）優良賃貸住宅	57 団地	1,781 戸
	民間賃貸住宅	サービス付き高齢者向け住宅	81 団地	3,131 戸
計			315 団地	9,302 戸
高齢者向け施設	介護保険3施設	介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）	146 施設	14,520 人
		介護老人保健施設（老人保健施設）	82 施設	9,565 人
		介護療養型医療施設	10 施設	538 人
	地域密着型サービス	認知症高齢者グループホーム	294 施設	4,945 人
	高齢者向け住宅	有料老人ホーム	215 施設	14,150 人
		うち介護付き（特定施設入居者生活介護事業所）	(146 施設)	(2,954 人)
	その他高齢者施設	軽費老人ホーム	11 施設	646 人
	養護老人ホーム	6 施設	928 人	
計			764 施設	45,292 人

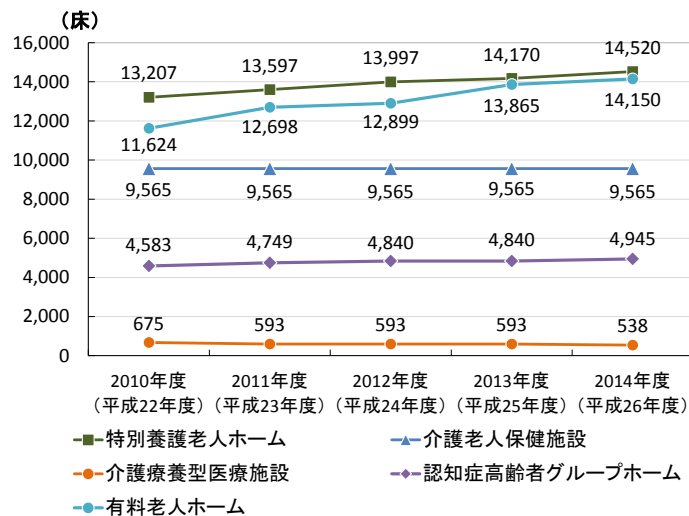
出典：横浜市／2015年（H27年）3月末時点

図表 1-3-2 高齢者向け住宅等の近年の供給状況

【住宅系】



【施設系】



出典：横浜市／2015年（H27年）3月末時点

図表 1-3-3 高齢者向け賃貸住宅の入居要件と実際の入居者

		高齢者用市営住宅	高齢者向け（地域）優良賃貸住宅	サービス付き高齢者向け住宅
入居要件	住宅所有	持家居住者は不可	持家・借家居住者とも入居可	同左
	世帯構成 介護度等	65歳以上の高齢単身・夫婦世帯	60歳以上の高齢単身・夫婦世帯	60歳以上の者又は要介護・要支援認定を受けている者及びその同居者
	収入分位	40%以下（裁量階層） 25%以下（一般階層）	80%以下 うち家賃補助は40%以下 (H21.8以前に管理開始した物件は 収入制限なし)	基準無し
実際の入居者	平均年齢	約79歳	約76歳	約82歳
	収入分位	収入分位10%以下※の世帯数 約95%	収入分位10%以下※の世帯数 約91%	—
	平均の家賃負担	2.3万円	5.3万円 (平均家賃8.7万-平均補助3.4万)	21.1万円 ※食事サービス等を含めた家賃総額 家賃のみでは11.3万円

※収入分位10%以下とは政令月収104,000円以下の世帯

出典：横浜市／2014年（H26年）3月末時点

■横浜市内の高齢者向け優良賃貸住宅の現状

図表 1-3-4

●供給の状況

- ・毎年、一定量を供給しており、2017年までの中期4か年計画期間においても、200戸/年の供給を目標としている。
- ・募集区分としては、新規に住宅を建設する「新築型」と既存住宅等を活用する「改良型」がある。(図①・②)

図① 累計戸数と年度別管理開始戸数の推移



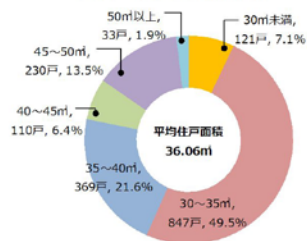
図② 現在の管理戸数

管理戸数 (2014年 (H26年) 3月末時点)	
新築型	54団地 1,710戸
整備費補助、家賃減額補助	
改良型	実績なし
家賃減額補助のみ	

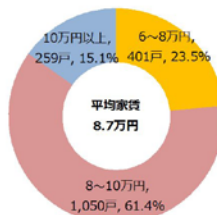
●住宅の状況

- ・一般的な間取りは1K。平均住戸面積は36.06㎡。30～35㎡の住戸が約50%。(図③)
- ・平均家賃は8.7万円。8～10万円の住宅が約61%。(図④)
- ・物件の9割が入居率95%以上。(図⑤)

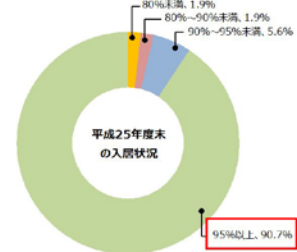
図③ 住戸面積の状況



図④ 家賃の状況



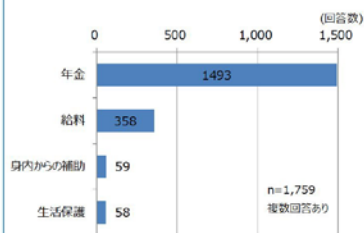
図⑤ 入居率の状況



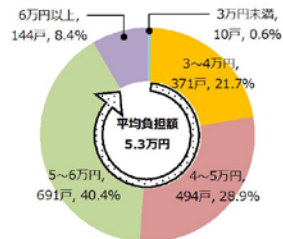
●入居者の状況

- ・平均年齢は75.5歳。世帯構成は単身が約84%、夫婦世帯が約15%。
- ・主な収入源は年金であり、家賃減額補助後の家賃負担額は6万円以下が約92%。(図⑥・⑦)
- ・従前の居住形態は持ち家が約26%、借家が約66%。(図⑧)

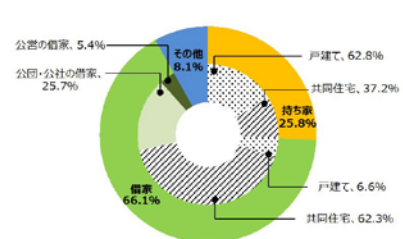
図⑥ 居住者の主な収入源



図⑦ 居住者の負担額の状況



図⑧ 従前の住まい

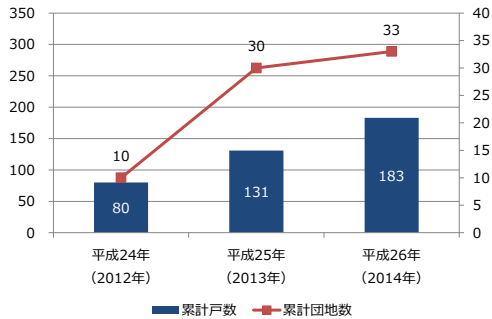


出典：横浜市建築局

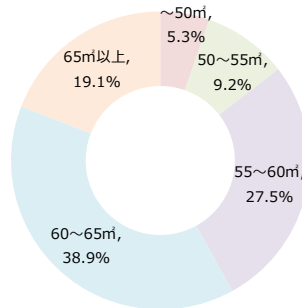
■横浜市内的子育て世帯向け優良賃貸住宅の現状

出典：横浜市／2015年（H27年）3月末時点

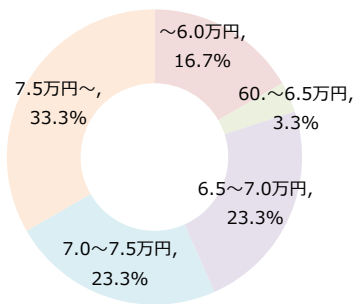
図表 1-3-5 累計戸数の推移



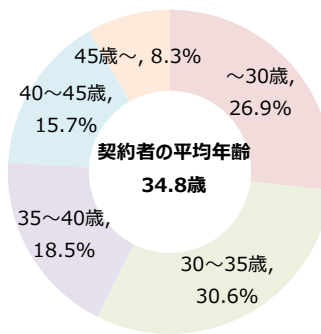
図表 1-3-6 物件ごとの平均住戸面積の状況



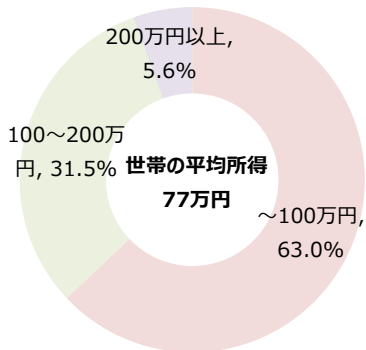
図表 1-3-7 物件ごとの平均入居者負担額の状況



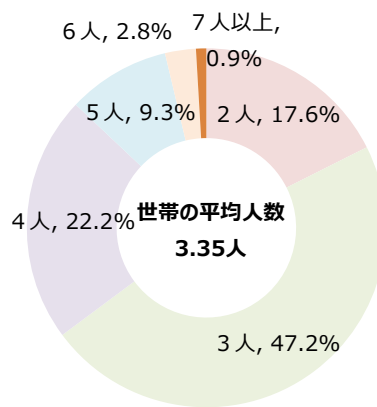
図表 1-3-8 契約者の平均年齢



図表 1-3-9 世帯の平均所得



図表 1-3-10 世帯の平均人数



※所得金額とは、総収入金額から所得控除額を差し引いた額

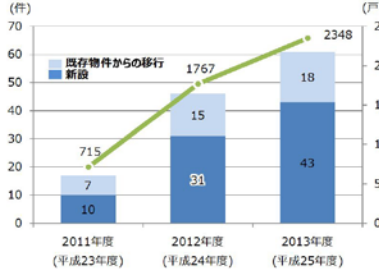
■横浜市内のサービス付き高齢者向け住宅の現状

図表 1-3-11

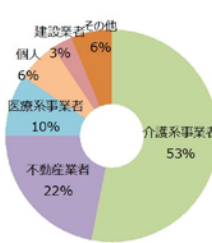
●供給の状況

- ・2011年度の制度開始から介護系事業者を中心に供給され、登録件数は増加傾向。(図①・②)
- ・他都市と比べて横浜市の登録数は多くないが、県内では比較的多い。(図③)

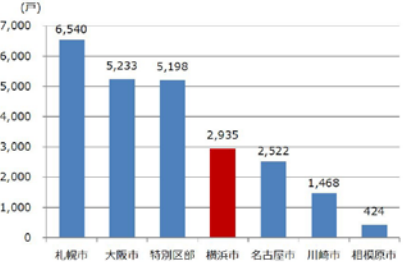
図① 累計の登録件数と住戸数



図② 供給主体の内訳



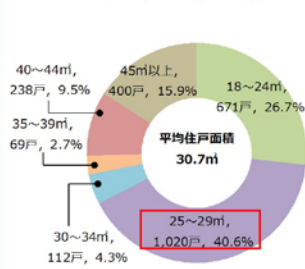
図③ 主な政令指定都市の登録戸数 (H26. 12 時点)



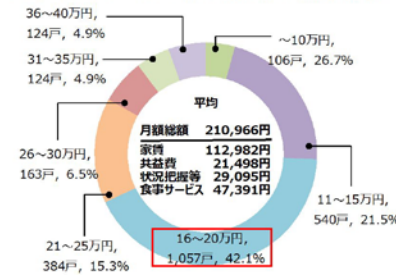
●住宅の状況

- ・居住部分の平均住戸面積は 30.7 m²。25～29 m²の住戸が約 41%。(図④)
- ・家賃は平均 11.3 万円。食事サービス等を含めた家賃総額が 16～20 万円の住宅が約 42%。(図⑤)
- ・横浜市のストックは、概して、居住部分の面積が大きく、家賃総額も高い傾向にある。(図⑥)

図④ 住戸面積の状況



図⑤ 食事サービス等を含めた家賃総額の状況



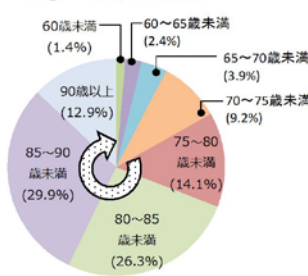
図⑥ 四大都市圏との平均値比較 (H26. 6 月時点)

圏域	1件あたりの戸数 (戸)	住戸面積 (m ²)	家賃 (円)	家賃等の総額 (円)
横浜市	39	30.7	112,982	210,966
首都圏	37	24.0	83,824	192,212
中部圏	34	22.9	65,911	186,054
関西圏	40	21.1	64,001	163,353
九州圏	41	22.5	49,070	146,897
四大都市圏	38	22.7	71,369	176,613

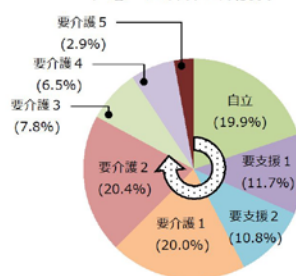
●入居者の状況

- ・入居者の 83% が 75 歳以上であるが、介護度は要介護 2 以下が 83% を占める。(図⑦・⑧)
- ・入居者の従前の住まいは、県内の傾向として、持ち家からの入居が 70% を超える。(図⑨)

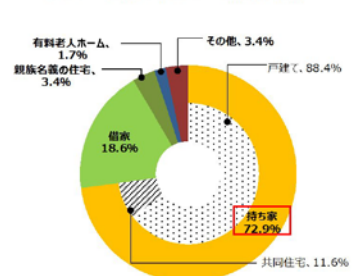
図⑦ 入居者の年齢層



図⑧ 入居者の介護度

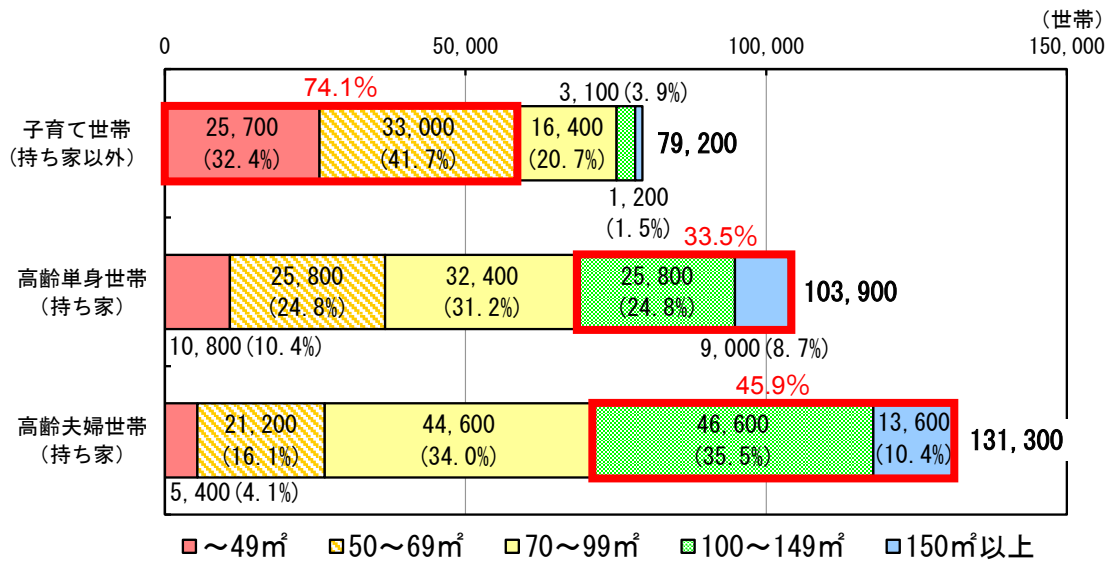


図⑨ 従前の住まい (神奈川県)



出典：サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム、サービス付き高齢者向け住宅定期報告（横浜市）
 H25 住み替え促進等調査業務報告書（神奈川県居住支援協議会）

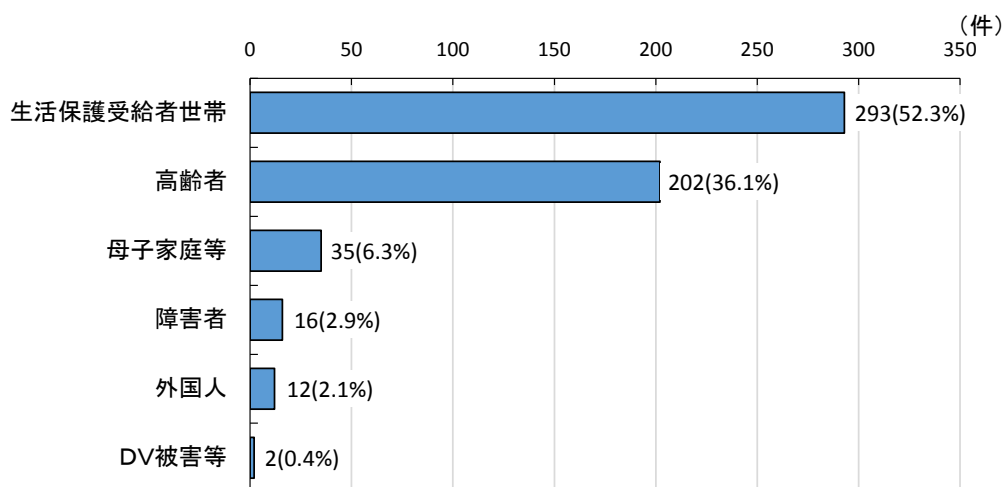
図表 1-3-12 住宅の延べ面積別子育て世帯数（借家）、高齢者世帯数（持ち家）



資料：住宅・土地統計調査／2013年（H25年）／総務省

(2) 住宅確保が困難な高齢者や子育て世帯に対する、民間賃貸住宅市場での円滑な入居支援の促進

図表 1-3-13 横浜市民間住宅あんしん入居事業 対象者別の利用件数



出典：横浜市／2015年（H27年）3月末時点

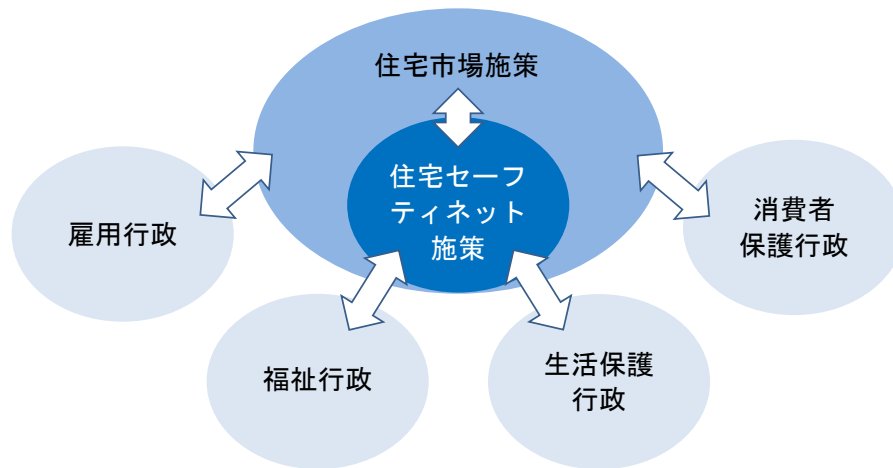
図表 1-3-14 横浜市民間住宅あんしん入居事業の概要

項目	概要
対象者	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、子育て世帯（※諸条件あり）
保証内容	<ul style="list-style-type: none"> ・賃料等の滞納に対して、24箇月の期間、賃料等の24箇月分を限度額として、保証会社が賃貸人に代理弁済。 ・賃借人の死亡等による退去時の残置家財等の撤去実費相当分を賃貸人に支払い。 ・死亡等による退去時の原状回復費は、賃料の3か月分か30万円のいずれか低い額を上限とし、保証会社の承認を得た額を賃貸人に支払い。 ・家賃滞納による明渡し訴訟等の法的手続きに要する費用について、実費相当分を支払い。
保証料	月額賃料等の30%、更新時は20%
協力会社	<ul style="list-style-type: none"> ・保証会社2社 ・不動産店635店（H25年度末）
実績	問合せ件数5,322／利用件数2,012件／助成申請件数1,140（H16～25年度の累計）

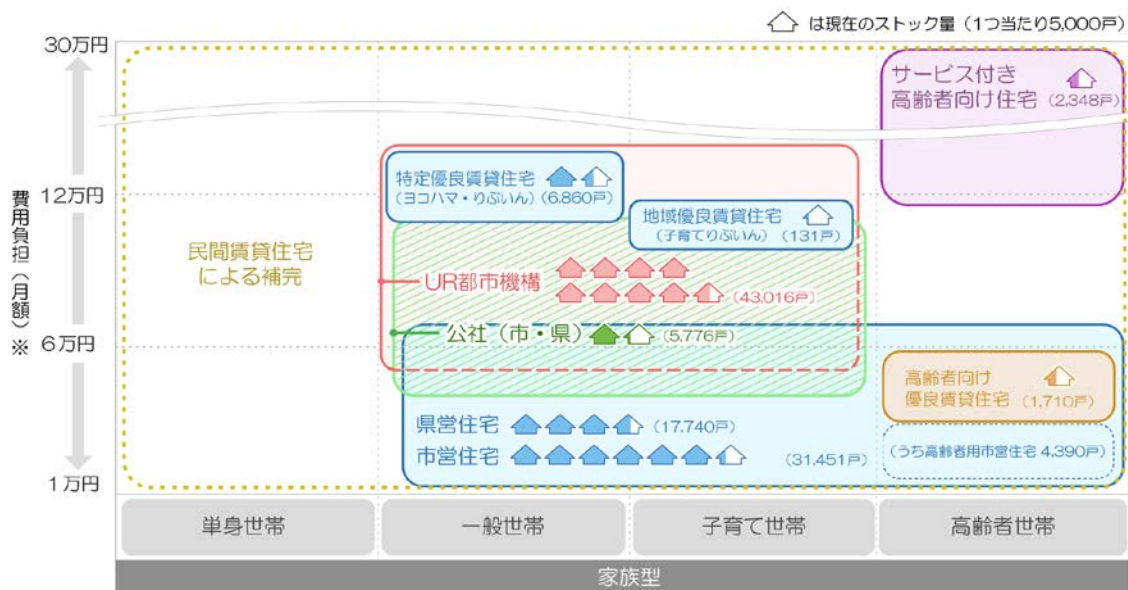
2 中長期的な住宅セーフティネット政策の方向性と市営住宅及び高齢者向け賃貸住宅等の役割

2-1 住宅セーフティネット政策の方向性

図表 2-1-1 セーフティネットの概念



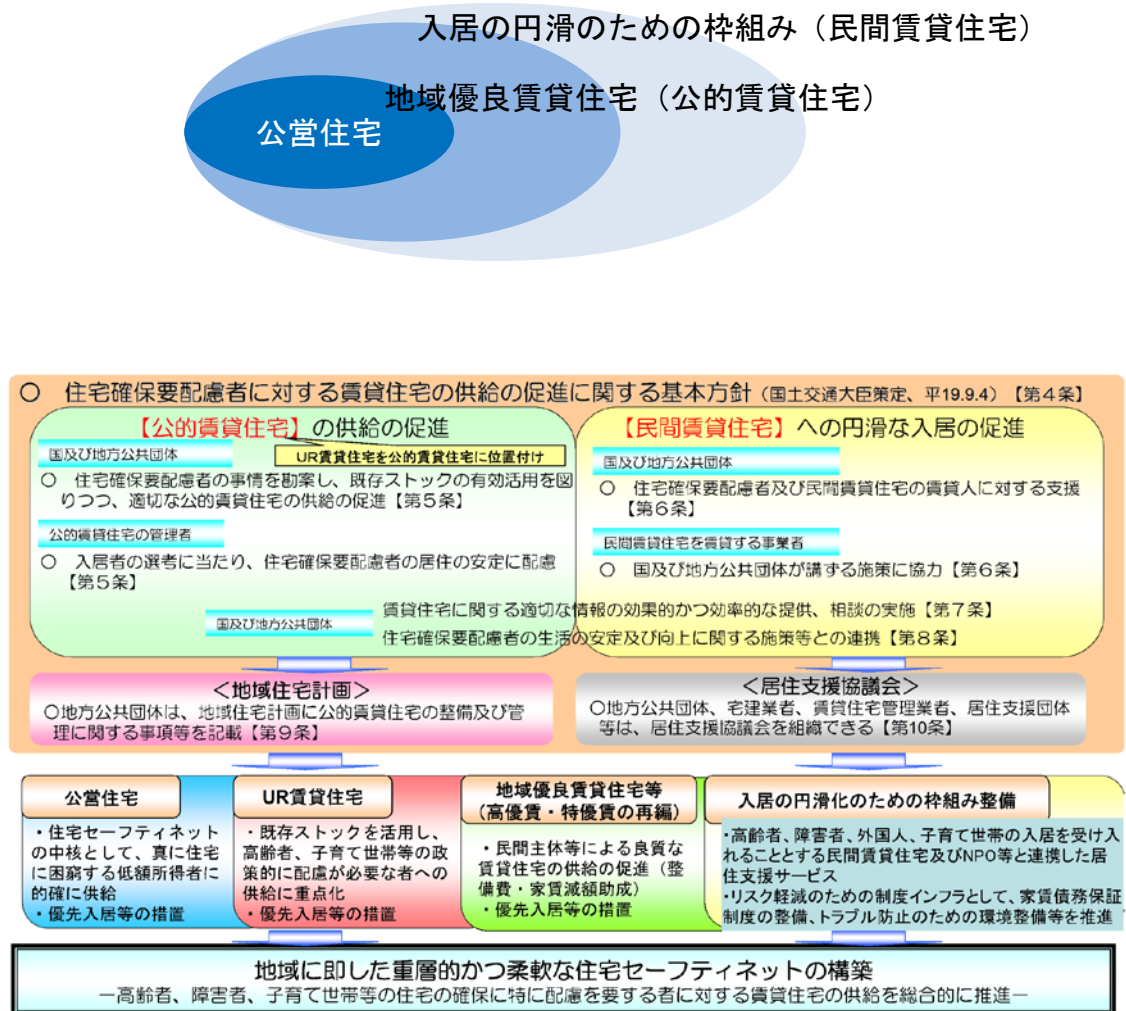
図表 2-1-2 公的賃貸住宅の対応範囲



※費用負担は実際の家賃額から主要な範囲を表示。

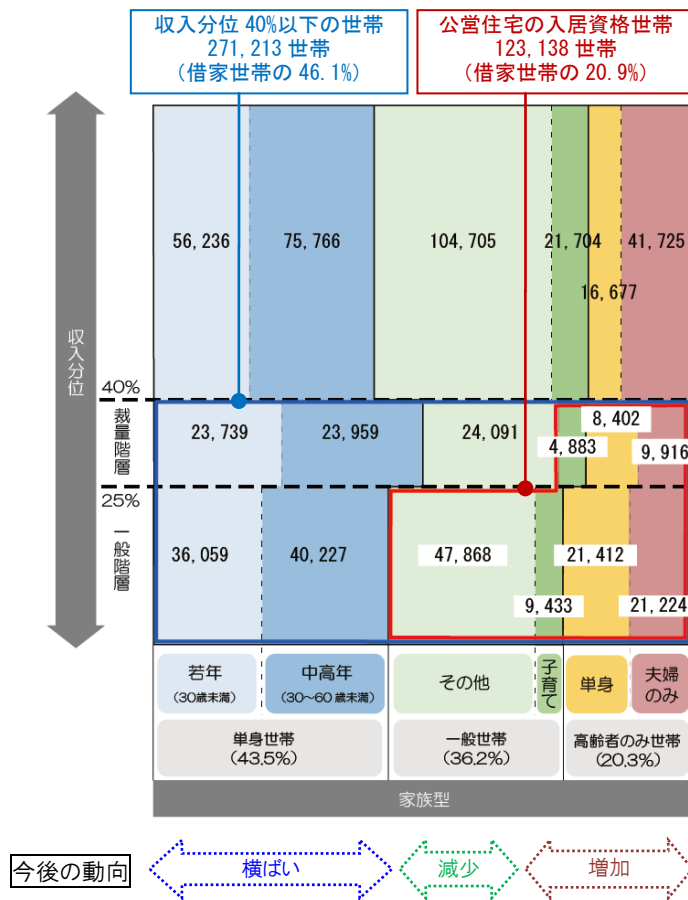
2-2 市営住宅の役割

図表 2-2-1 重層的なセーフティネットの構築



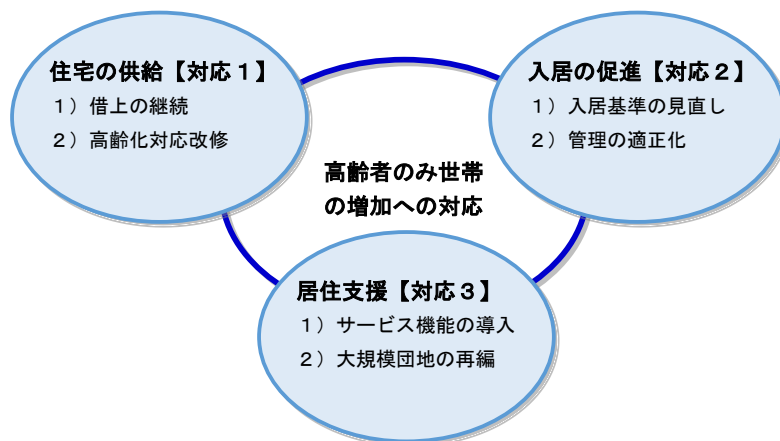
資料：国土交通省

図表 2-2-2 横浜市の借家世帯の内訳（平成 20 年）



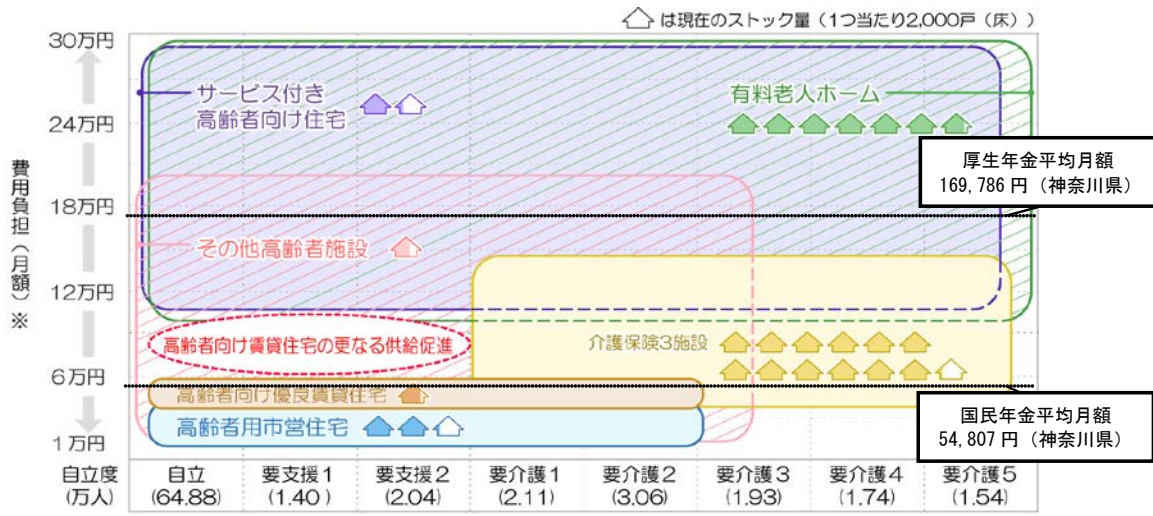
資料：住宅・土地統計調査／2008年（H20年）／総務省

図表 2-2-3 市営住宅の役割のイメージ



2-3 高齢者向け・子育て世帯向け賃貸住宅の役割

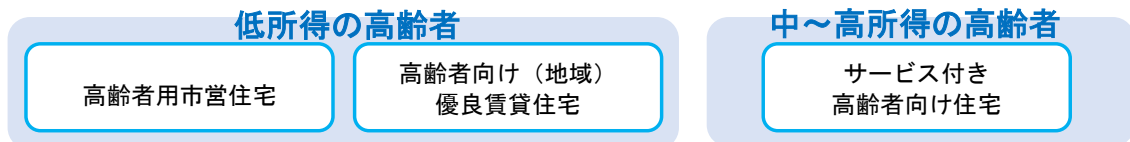
図表 2-3-1 高齢者向け住宅の対応範囲



※ 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

図表 2-3-2 高齢者向け住宅の役割分担

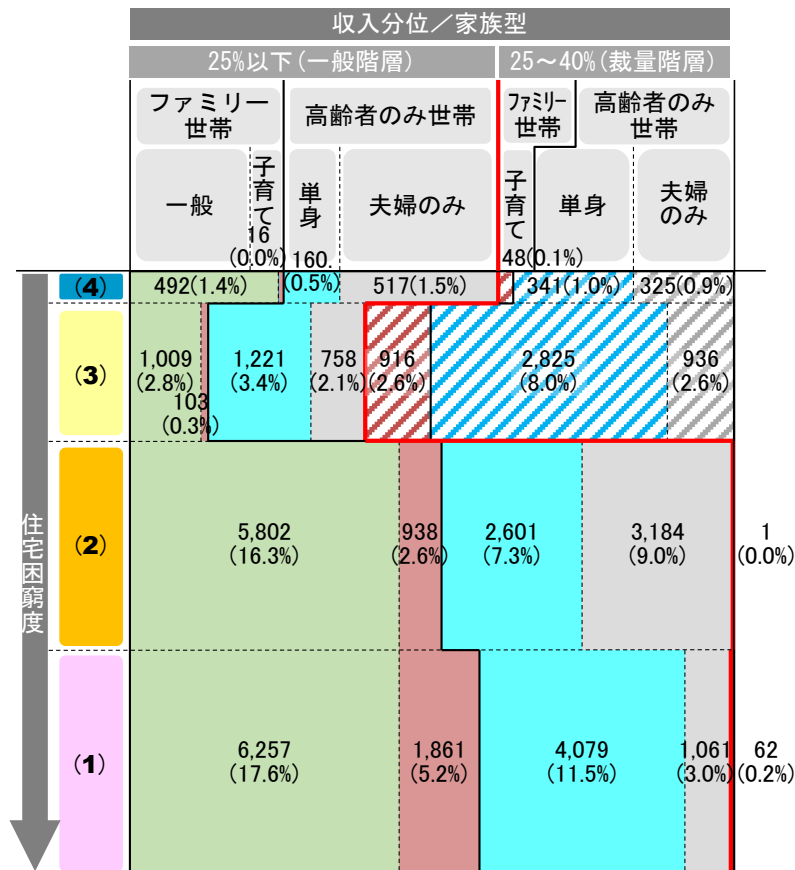


3 今後 10 年の住宅セーフティネット政策と市営住宅及び高齢者向け賃貸住宅等の供給への取り組み

3-1 市営住宅の供給及び再生（改修・建替え）に向けた取組 ～あんしん住宅の供給に向けて～

(1) 市営住宅の役割を踏まえた供給 住まいの安心

図表 3-1-1 10年後（H37年）の居住支援すべき世帯の推計



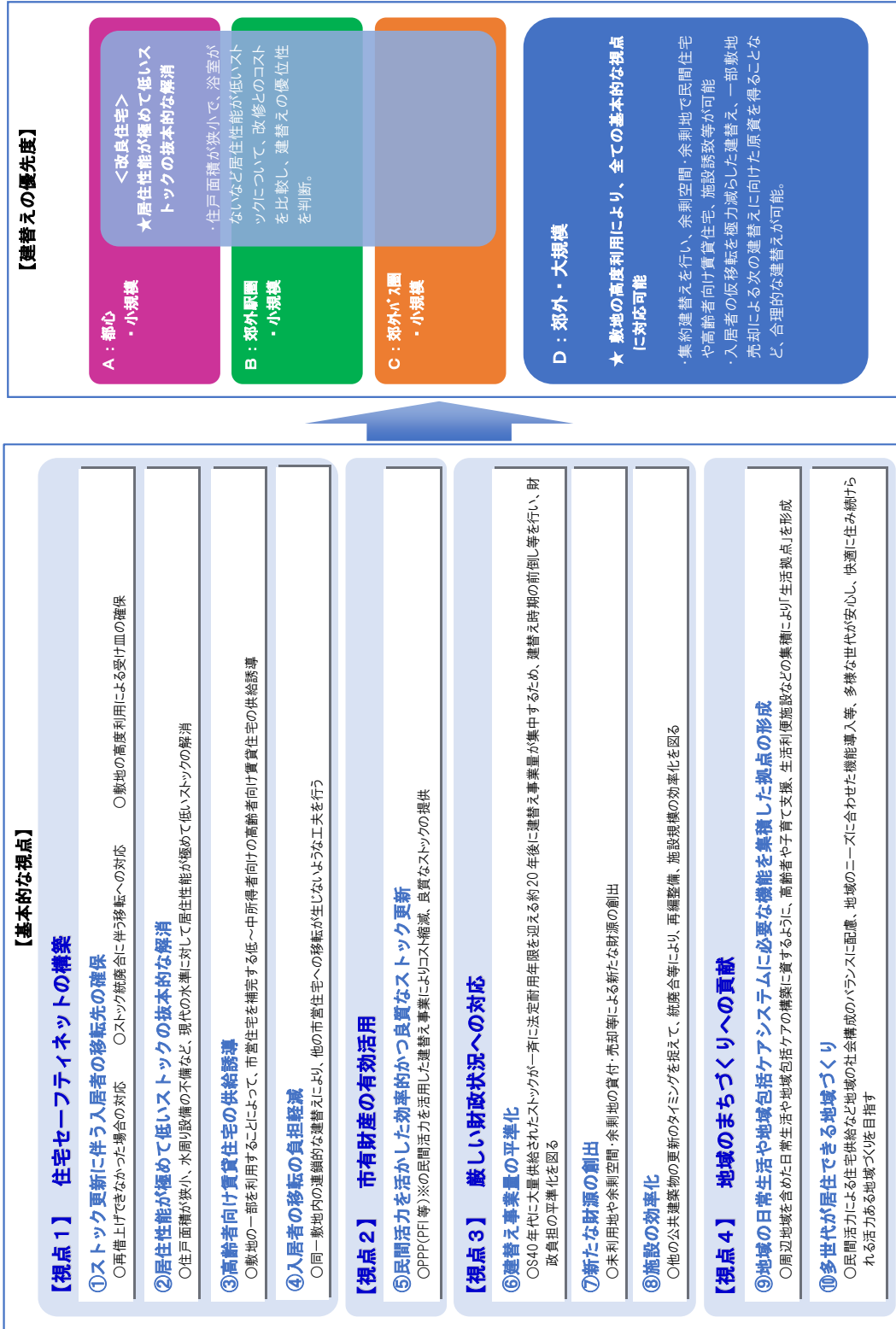
収入区分	25%以下（一般階層）				25～40%（裁量階層）		
	ファミリー		高齢者のみ		ファミリー	高齢者のみ	
計	一般	子育て	単身	夫婦	子育て	単身	夫婦
35,511 (100.0%)	13,560 (38.2%)	2,917 (8.2%)	8,060 (22.7%)	5,520 (15.5%)	1,027 (2.9%)	3,166 (8.9%)	1,261 (3.5%)

(2) 適切なストックマネジメントの推進

建物の安心

■建替えに関する基本的な方針

図表 3-1-2



※ PPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ：公民連携）：公民が連携して公共サービスの提供を行う手法。PPPの中には、PF1、PF1（プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）：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、

■借上型住宅の対応の方向性 図表 3-1-3

～平成 26 年度から平成 30 年度までに契約期間満了を迎える物件について～

高齢者用市営住宅へのニーズは引き続き高いことから、再借上げ期間を 10 年間として、物件所有者と契約交渉を行っている。

平成 31 年度以降に契約期間満了を迎える物件については、本審議会での意見を踏まえて、方向性を定めていく。



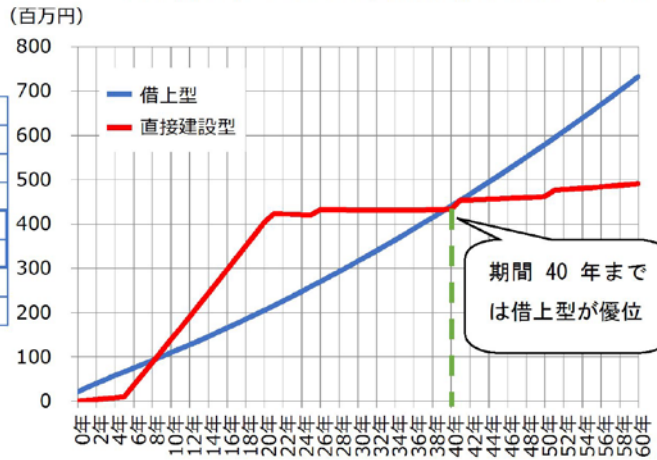
■10年間の再借上げに係るコスト試算例 図表 3-1-4

～コスト試算の例～

出典：横浜市借上型市営住宅検討業務報告書（平成 25 年3月）

【物件情報】

立地	郊外部		
用途地域(建ぺい率/容積率)	第一種住居地域60/200		
戸数	約30戸		
構造・階数	鉄筋コンクリート造3階建		
戸当たり年間平均コスト	借上型	20年間	約100万円/年
	直接建設型	20年間	約200万円/年
		40年間	約110万円/年
		60年間	約80万円/年



【試算条件】

支出	事業収支	収入
○共同施設等整備費の2/3(国・市で負担) ○借上費 ○管理事務費 ※修繕費は、住宅所有者であるオーナーの負担となる	借上型	○共同施設等整備費補助(国費):支出の45% ○入居者負担額(家賃) ○家賃対策補助(国費) ○固定資産税 ○都市計画税
○土地費 ○建設費 ○公債償還(償還期間20年、金利2%) ○修繕費 ○管理事務費 ○保険料	直接建設型	○建設費補助(国費):建設費の1/2 ○市債収入 ○入居者負担額(家賃) ○家賃対策補助(国費)

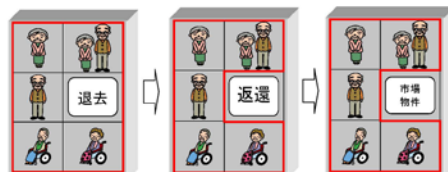
【同一物件の再借上げ時の留意点】

◆築年数による借上費の低下

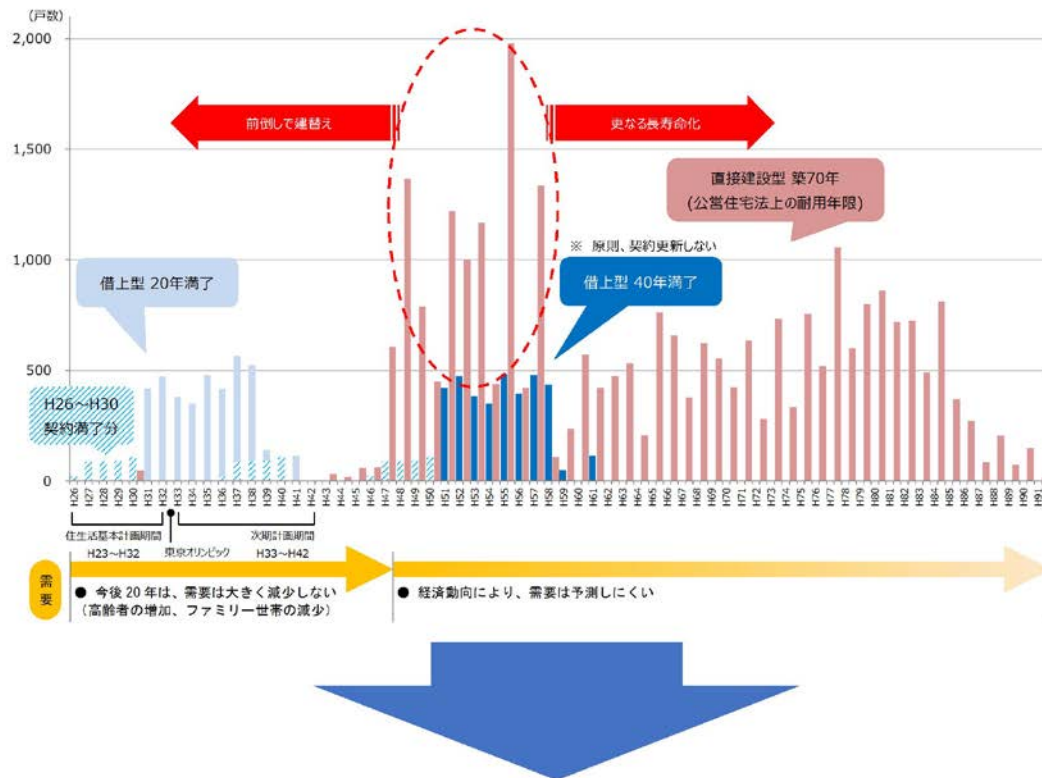
上記の試算では、借上費用を当初から一定としているが、再度借上げる際には、建物の経年により、借上費用が下がることが見込まれる。

図表 3-1-5

部屋単位の契約や期間を定めた段階的返還のイメージ



■市営住宅のストックマネジメントのイメージ 図表 3-1-6



(論点)
 現在の戸数、約 3.1 万戸を維持し、供給方式別にストックマネジメントを進める。

《借上型》
 ○将来需要への対応や政策的な役割、コスト負担等を考慮し、再度同じ物件を借上げる。
 なお、原則として、契約当初から 40 年間で契約期間を終了する。

《直接建設型》
 ○直接建設型は、高齢化対応改修の推進と建物の老朽化対応により、法定耐用年数 70 年まで使用し続け、あわせて、更なる長寿命化と建替えの一部前倒しにより、建替え時期を平準化する。
 ○大規模団地の再編においては、集約建替えにより、地域のニーズに沿った機能導入を進め、快適に住み続けられる活力ある地域づくりを進める。

《将来需要への対応》
 今後 20 年は、公営住宅の需要は減少しないと予測されるが、それ以降は経済動向等により予測が難しいため、公営住宅需要が把握できるようになった時点で方向性を見直しを図る。

(3) 適正な市営住宅管理の更なる推進 **入居の安心**

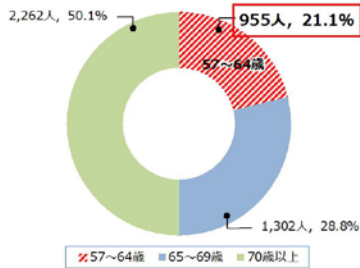
■入居者基準の見直しによる困窮度の高い高齢者の優先入居

図表 3-1-7

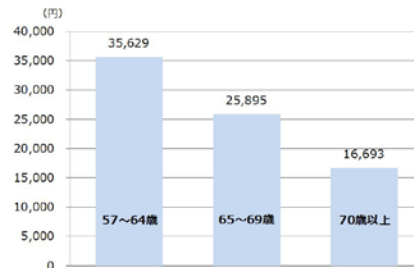
●**単身入居者や高齢者用住宅に係る募集年齢を引き上げることで、高齢者の増加に対応**
 ≪単身入居者資格の年齢の引き上げた場合≫

単身入居資格年齢を60歳から65歳に引き上げた場合、約1,000人の申込者が減る。

図① 申込者の人数 (H25.10月募集)



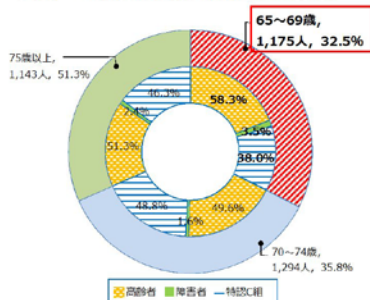
図② 申込者の世帯月収 (H25.10月募集)



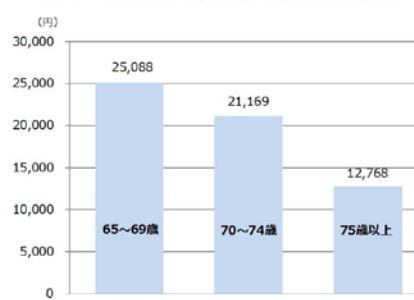
≪高齢者用住宅の入居資格年齢の引き上げた場合≫

高齢者用住宅の入居資格年齢を65歳から70歳に引き上げた場合、約1,200人の申込者が減る。

図③ 申込者の人数 (H25.10月募集)



図④ 申込者の世帯月収 (H25.10月募集)



■入居者管理の適正化による入居機会の確保

図表 3-1-8

●**入居者の継承使用の厳格化により、住宅困窮者に対する入居の公平性の向上**

「子・孫」や「その他」への承継使用を制限することで、公営住宅階層に新たに市営住宅の入居の機会を提供することができる。

図 過去5年間の入居承継の実績 (単位: 人)

	H21	H22	H23	H24	H25	平均
承継者数	473	495	479	474	484	481
配偶者	350	355	337	337	349	345
子・孫	96	116	122	113	108	111
その他	27	24	20	24	27	24

年間約140戸が新規募集になると想定される

(4) 直接建設型ストックにおける高齢者用市営住宅の供給促進 高齢者の安心

図表 3-1-9

●市営住宅改善事業の更なる推進

- ・横浜市では、市営住宅住戸改善事業の中で全面的改善、耐震改修、エレベータ設置等を実施している。
- ・直接建設型の住棟のエレベータ設置率は33%のため、エレベータ設置の更なる推進が必要。

図① エレベータ設置（住戸改善事業）

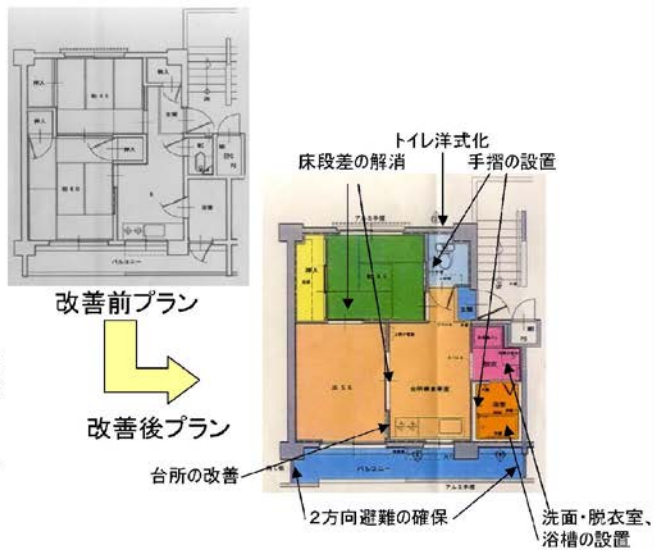


出典：横浜市建築局

●自立高齢者に対応したバリアフリー改修

- ・当面、高齢化対応改修は、1階住戸やエレベータ設置済みの住棟を優先する。
- ・住戸内の改修は、自立生活ができる高齢者を対象に、手すり設置や一段差解消等の一定程度のバリアフリー化を前提とした改修メニューに限定し、コストダウンを図る。

図② ■住戸の改修（同事業）



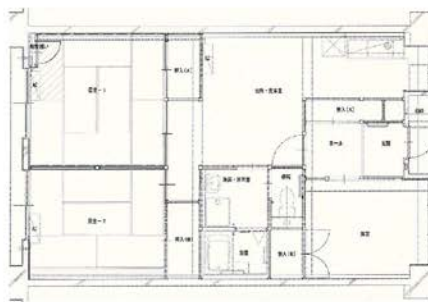
出典：横浜市建築局

●高齢者向けシェアハウスの検討

- ・直接建設型の住戸規模が大きいことを考慮し、高齢者向けのシェアハウス等での活用を検討。
- (構造躯体に手をつけない改修によりコストダウンを図る)

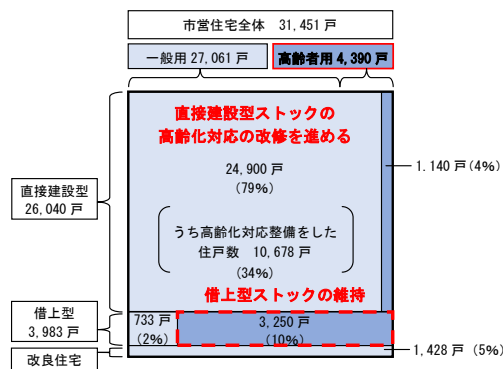
図③ 公営住宅改修による高齢者向けシェアハウス整備事例（ナゴヤ家ホーム）

- ・3DK 部屋を2部屋（左図）または3部屋（右図）と共同スペースを持つシェアハウスに改修



出典：名古屋市ホームページ

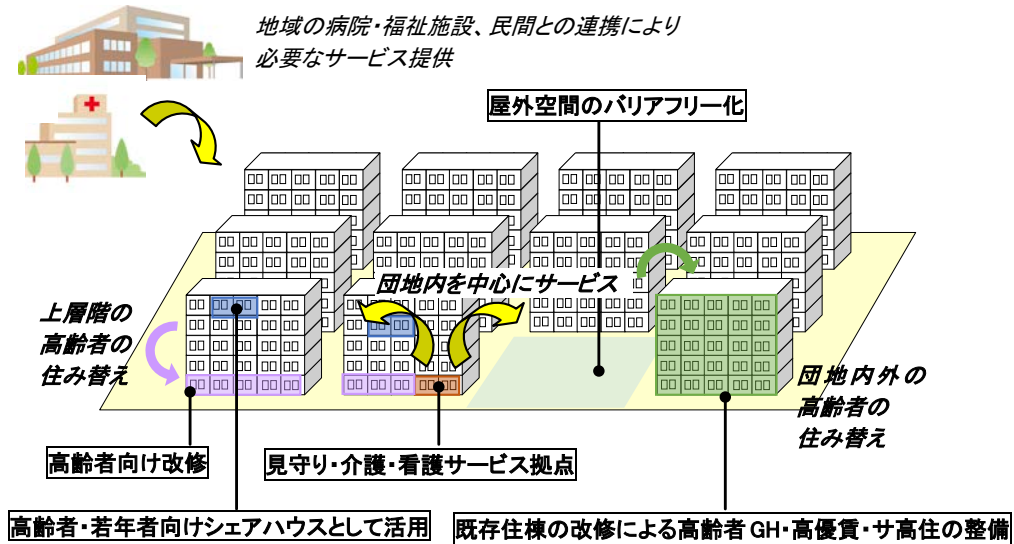
図表 3-1-10 市営住宅のストック



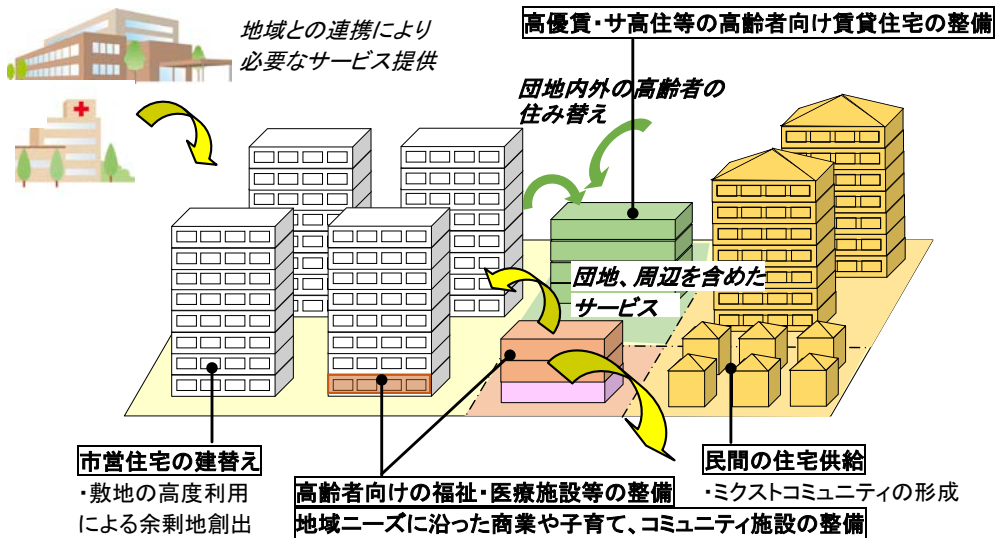
(5) 地域まちづくりに配慮した市営住宅団地の再生 まちの安心

■地域のまちづくりに配慮した市営住宅の再生のイメージ

図表 3-1-11 【既存ストックの活用（法定耐用年限 70 年以内）】



図表 3-1-12 【建替え等のストック更新（法定耐用年限後）】



※イメージ図は大規模市営住宅を対象に作成しています。

なお、市営住宅ごとに、再生に向けた取組みは異なります。市営住宅の立地や規模、特性、地域の需要にあわせて、個別に検討していきます。

また、将来の市営住宅の需要に応じて、一部の市営住宅に集約建替え、あるいは統廃合することも検討します。

■高齢者のニーズに対応した見守りや生活支援等のサービス機能の導入

図表 3-1-13

○高齢化対応改修によるハード整備のみならず、福祉・医療施策との連携により高齢者の居住支援の充実を進める。

⇒団地の低層部や空き住戸に福祉・医療施設や見守り活動の拠点の導入等を進める。

横浜市の取組事例

- 市営南台住宅
空き住戸を活用した生活相談所の設置 (図①)
- 市営ひかりが丘・上飯田住宅
地域ケアプラザとの連携により個別訪問を行い、今後の支援策を検討するモデル事業を実施 (図②)

○高齢者のみならず、市営住宅の他の居住者、地域住民のニーズを踏まえ、多様な世代や世帯の利用に資する機能導入を進める。

横浜市の取組事例

- 「権太坂スクエア」(保土ケ谷区)
市有地に定期借地権を設定し、民間事業者が高齢者向け優良賃貸住宅やコミュニティハウス、商業施設等の複合施設等を整備 (図③)

図① 生活相談所の設置 (南台住宅)

市営住宅の空き部屋を活用した「高齢者支援拠点」オープン!



高齢者の孤独死防止の取り組みや見守り等を行うための高齢者支援拠点が、市営南台ハイイツに10月31日(金)開所します。この拠点は、瀬谷区社会福祉協議会が運営主体となり、南瀬谷自治連合会、地区社会福祉協議会等と連携して運営を行います。

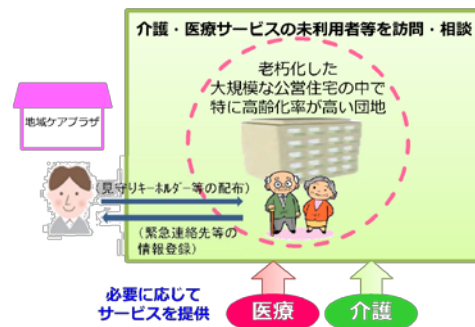
拠点の概要

場 所	市営南台ハイイツ B24号棟105号室	
運営主体	(福) 横浜市瀬谷区社会福祉協議会	
開設時間	月曜日から土曜日 10:00~18:00 (日曜・祝日、年末年始を除く)	

事業内容

- 1 生活や福祉に関する相談 (よろず相談)
- 2 地域の福祉活動の「場」の提供 (兼設型サロン)
- 3 地域の福祉保健情報の収集と発信

図② 地域ケアプラザとの連携 (上飯田住宅)



出典：横浜市瀬谷区、健康福祉局

図③ 公営住宅・商業施設等の一体的開発

高齢者向け優良賃貸住宅、コミュニティハウス

借上型市営住宅

商業施設等の複合施設

出典：横浜市建築局

3-2 高齢者向け・子育て世帯向け賃貸住宅の供給及び居住安定確保に向けた取組

(1) 市営住宅を補完する高齢者向け・子育て世帯向け賃貸住宅の安定的な供給

(2) 地域包括ケアシステムの構築に寄与する居住環境の形成

■サービス付き高齢者向け住宅の政策的誘導の事例 図表 3-2-1

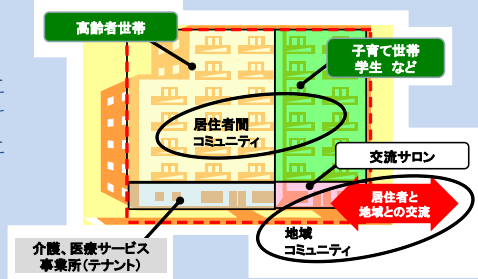
■サービス付き高齢者向け住宅の政策的誘導の事例

[よこはま多世代・地域交流型住宅]

市有地（鶴見区）を活用し、高齢者の方が、介護が必要になっても子育て世帯などと共に地域の中で安心して住み続けられるよう、生活支援や地域交流などの必要な機能を備えた賃貸住宅を民間事業者が整備している。

○建物用途内容

サービス付き高齢者向け住宅、一般世帯向け賃貸住宅、交流スペース、共同リビング、介護・医療系テナント 等



■子育て世帯に対する施策展開 図表 3-2-2

～若い世代の戦略的な流入のために～

コミュニティの活性化や世代間交流促進への対応として、以下の施策の活用を検討する。

●市営住宅における取組

子育て世帯に限定した募集

平成26年10月募集から、子育てしやすい環境で子育て世帯に限定した市営住宅の募集を実施（市営野庭住宅）

子育て世帯の期限付き入居の検討

限りある市営住宅への入居の機会を多くの子育て世帯に提供するため、期限を区切った入居の仕組みを検討

●民間住宅を活用した住宅供給

地域子育て応援マンション

バリアフリーや遮音性に配慮されたファミリー向けマンションに、保育所等の地域向け子育て支援施設を併設したものを市が認定

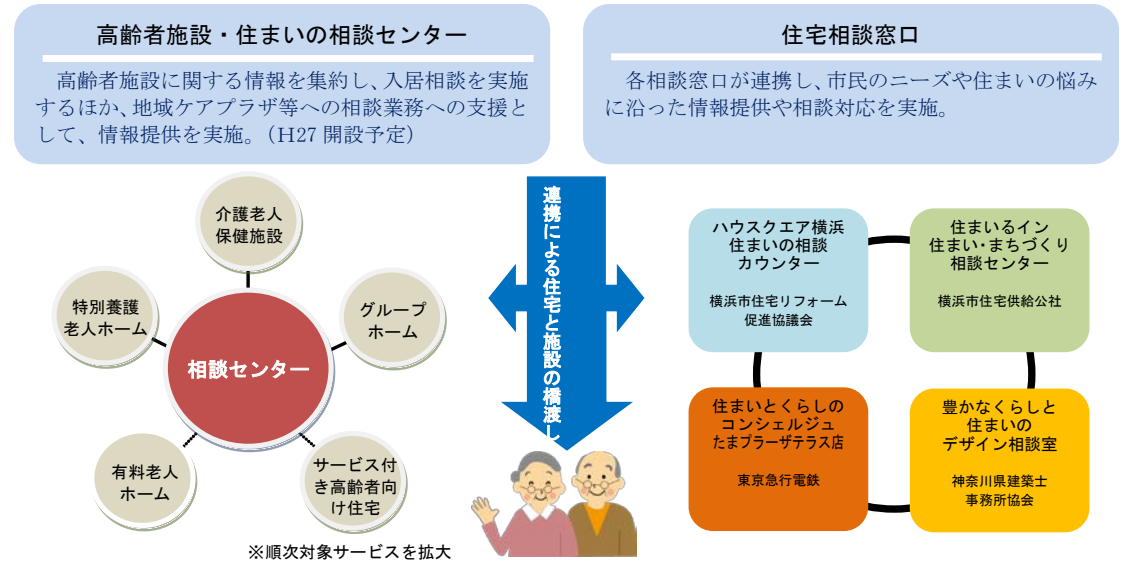
子育てりびいん

収入の少ない子育て世帯向けに、住宅や住環境など子育てに配慮された民間の既存住宅を横浜市が認定し、家賃の一部を助成

図表 3-2-3

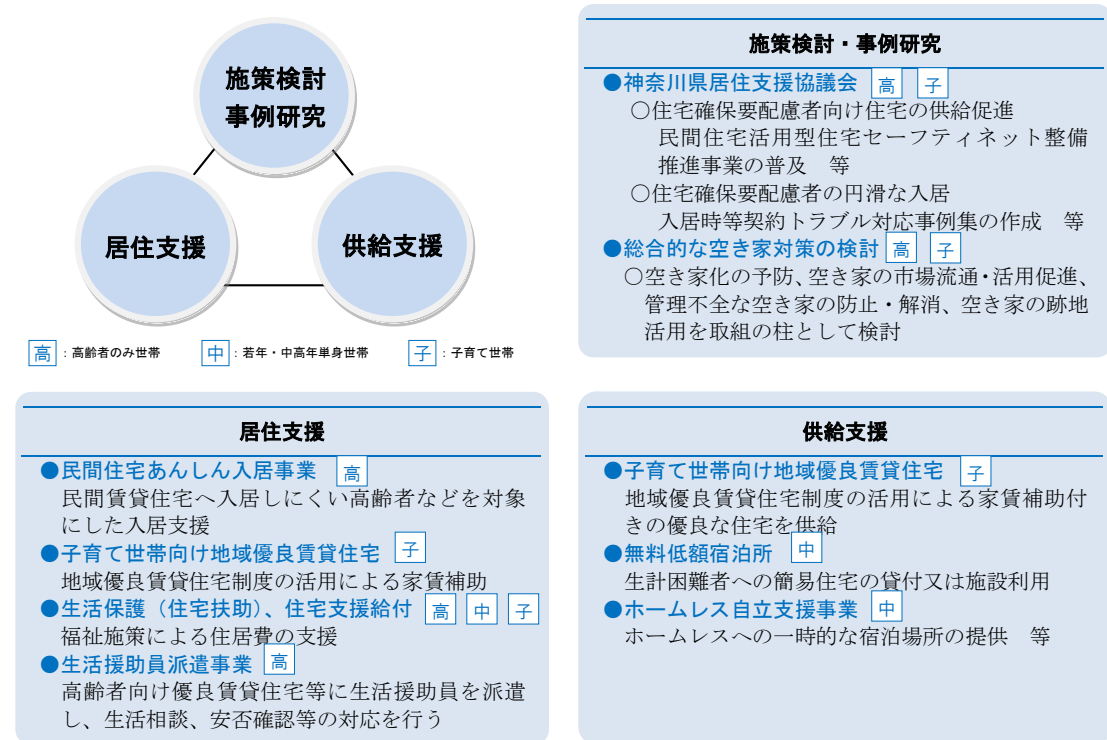
～ 高齢者向け相談事業による住宅とのマッチングの展開 ～

・高齢者向けの施設や住まいに関する相談窓口を新たに設置し、既存の住宅相談窓口と相互に連携することにより、それぞれの窓口における情報提供や相談体制の充実を図る。



(3) 公民連携による入居の円滑化と居住支援

■民間賃貸住宅に係る横浜市の主な支援施策 図表 3-2-4



資料2 策定の過程

【第5次横浜市住宅政策審議会】

審議会委員		(敬称略、会長及び副会長以外五十音順)	
1	小林 重敬 【会長】	横浜国立大学 名誉教授	都市計画
2	大江 守之 【副会長】	慶應義塾大学総合政策学部 教授	都市・住宅政策
3	中城 康彦 【副会長】	明海大学不動産学部 教授	不動産経営計画
4	石川 恵美子	横浜マリン法律事務所(横浜弁護士会) 弁護士	法律
5	石川 貴一	市民	公募委員
6	太田 潤	独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部 神奈川エリア経営部部長	公的機関
7	小川 嘉一 (平成27年6月～) 吉田 貞夫 (～平成27年6月)	神奈川県県土整備局 建築住宅部長兼安全防災局災害対策担当部長 (神奈川県県土整備局 技監兼建築住宅部長)	行政機関
8	篠崎 次男	市民	公募委員
9	柴田 範子	特定非営利活動法人 楽 理事長	高齢者・福祉
10	渋谷 健 (平成27年5月～) 渡邊 忠則 (～平成27年5月)	横浜市会 建築・都市整備・道路委員会 委員長	横浜市会代表
11	三輪 律江	横浜市立大学国際総合科学部 准教授	都市社会文化
12	山野井 正郎	公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会 副会長	不動産・宅地・建物

審議の経過

	審議内容	日程
第1回	<ul style="list-style-type: none"> ○【諮問】 ○横浜市の住宅施策の概要 ○市営住宅及び高齢者向け住宅等を取りまく現状 	平成26年7月22日
第2回	<ul style="list-style-type: none"> ○市営住宅の「今後の役割と供給の考え方」について <ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅の役割の方向性 ・市営住宅の供給の方向性 	平成26年10月30日
第3回	<ul style="list-style-type: none"> ○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 <ul style="list-style-type: none"> ・低所得の借家階層に対する住宅政策のあり方 ・高齢者向け住宅の役割と供給 	平成27年1月15日
第4回	<ul style="list-style-type: none"> ○中間整理 ○市営住宅の「今後の役割と供給の考え方」について <ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅の適切な供給(直接建設と借上型の役割と供給) 	平成27年3月26日
第5回	<ul style="list-style-type: none"> ○市営住宅の「今後の役割と供給の考え方」について <ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅の再生(改修・建替え)の方向性 	平成27年6月15日
第6回	<ul style="list-style-type: none"> ○答申(素案) 	平成27年8月26日
第7回	<ul style="list-style-type: none"> ○答申(案) 	平成27年11月13日

横浜市建築局住宅部住宅政策課

平成 27 年●月発行

〒231-0012 横浜市中区相生町 3-56-1JN ビル 4 階

電話 045(671)2922

FAX 045(641)2756