

# 横浜市の住宅・住環境をとりまく状況

## 横浜市住生活基本計画の見直しに向けた検討の視点

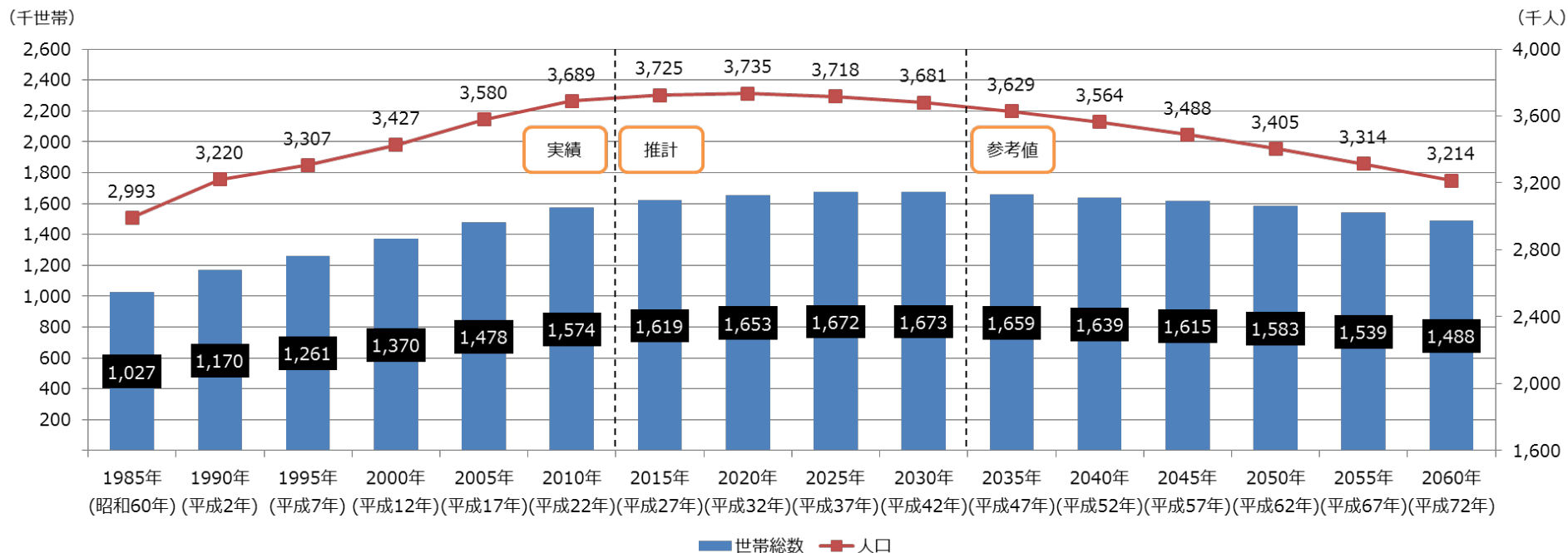
はじめに

- 1.居住ニーズやライフステージに応じた多様な住まい・住まい方の実現
- 2.住宅セーフティネットの構築
- 3.既存住宅ストックの利活用、総合的な空き家対策
- 4.環境にやさしい住まいづくり
- 5.災害に強く、安全・安心な住宅と住環境の形成
- 6.持続可能な住宅地、住環境の形成
- 7.地域経済の活性化

# はじめに 横浜市の概要

# はじめに

図表：人口、世帯数の推移及び将来推計

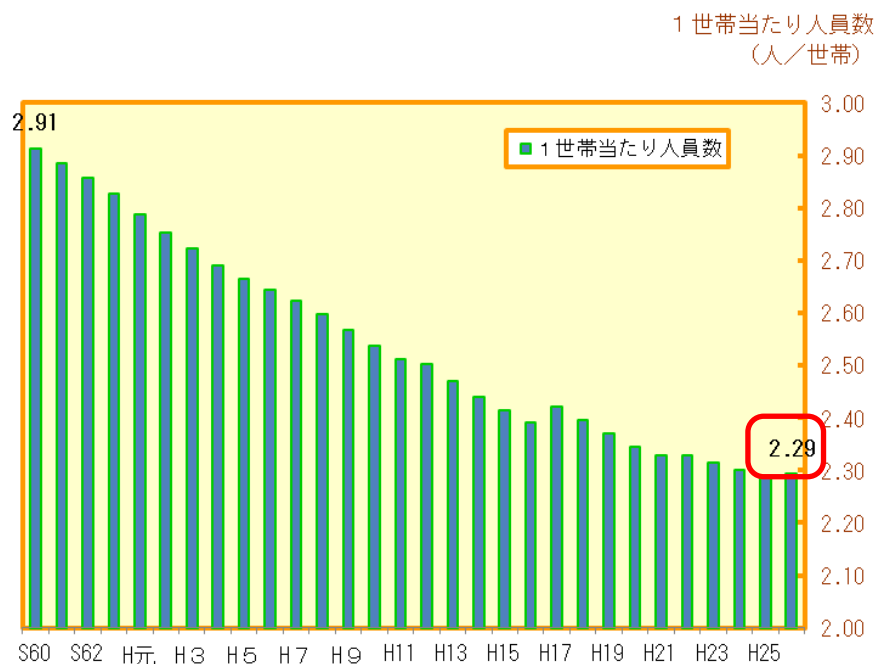


出典：国勢調査、平成24年度横浜市将来人口推計

- 人口、世帯数とも昭和60年以降、増加傾向にある
- 人口は2019(平成31)年、世帯数は2030(平成42)年をピークに減少に転ずる

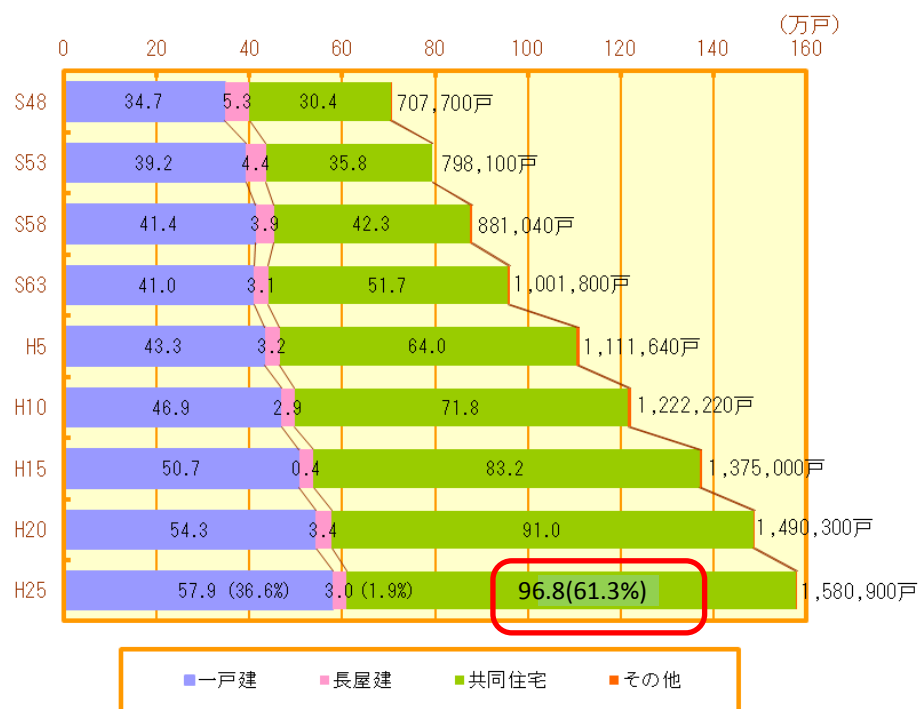
# はじめに

図表：1世帯当たりの人員数の推移



出典：住宅・土地統計調査

図表：建て方別住宅数の推移



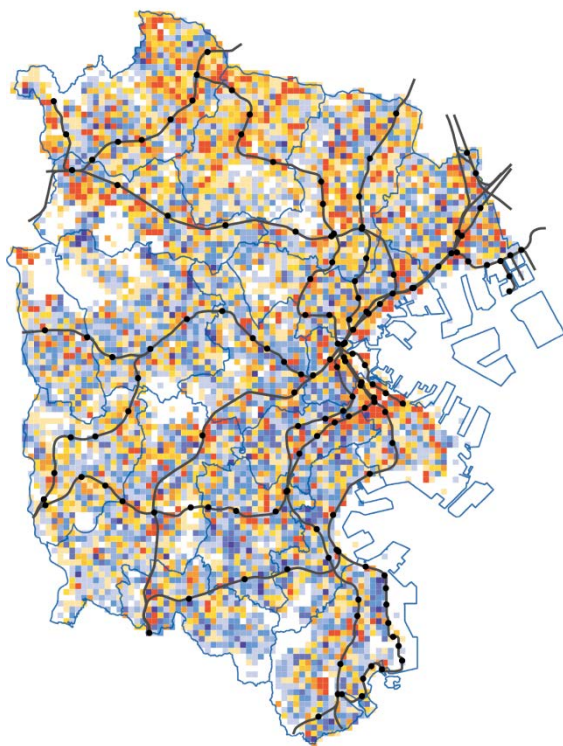
出典：住宅・土地統計調査

- 1世帯当たり人員数は減少傾向にあり、2013(平成25)年には2.29人/世帯となっている
- 住宅総数における共同住宅の割合が6割を超えている

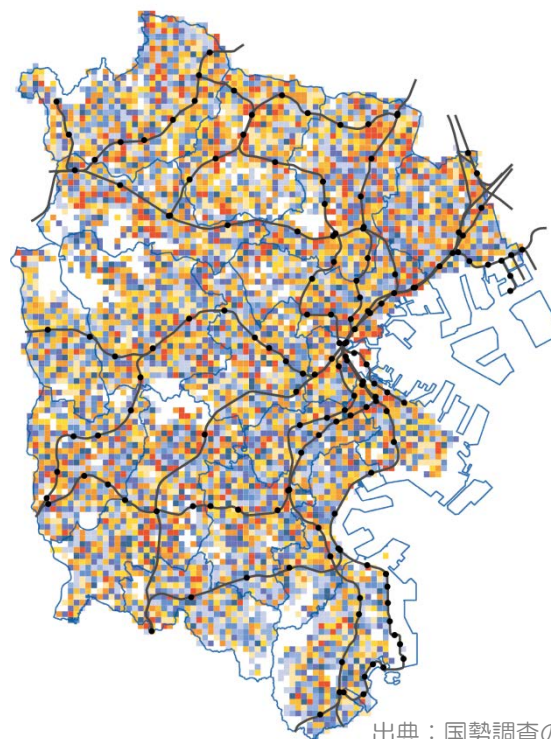
# はじめに

図表：人口の変遷

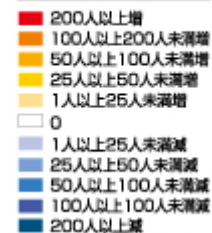
平成12年～平成17年



平成17年～平成22年



人口増減

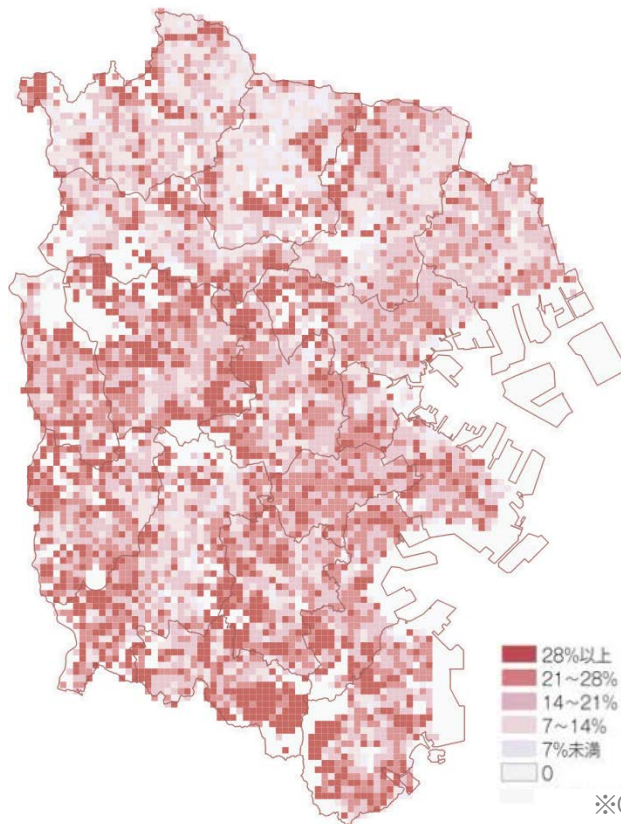


出典：国勢調査の調査票情報から横浜市が集計

- 市全体では人口が増加しているが、市南部、西部にある区では減少している。
- これらの区のほとんどが社会減による人口減少であるが、南区では自然減となっている

# はじめに

図表：250mメッシュ別高齢化率（平成22年）



※0は「秘匿」を含む

出典：平成22年国勢調査の調査票情報から横浜市が集計

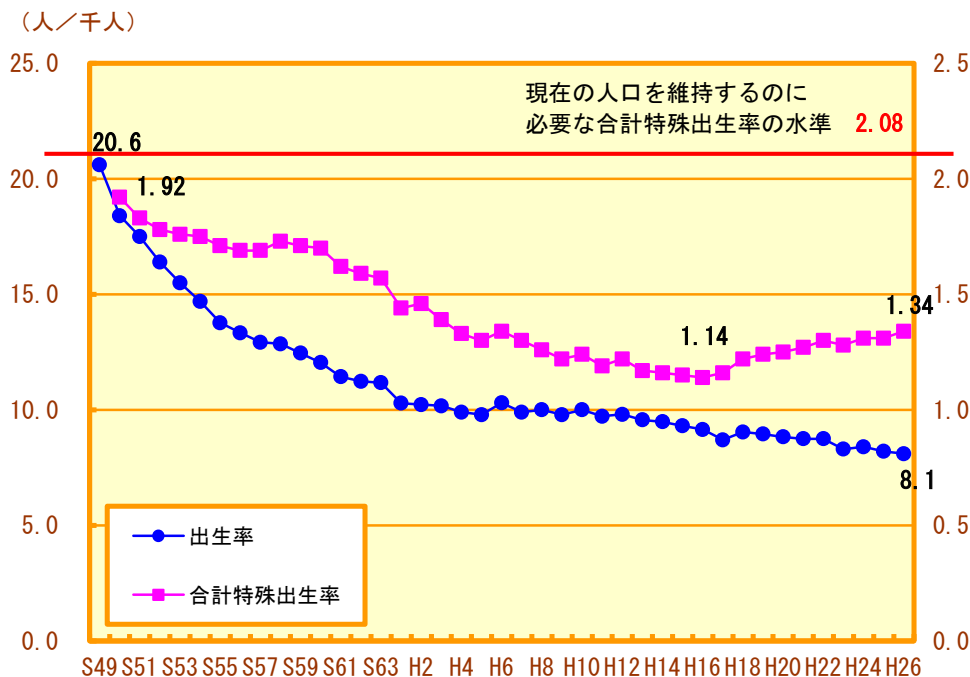
- 平成22年国勢調査では、高齢化率は20%を超えた
- 区によっては高齢者のうち75歳以上の割合がほぼ5割を占める区もあり、高齢化が進行している

## 視点1.

居住ニーズやライフステージに応じた  
多様な住まい・住まい方の実現

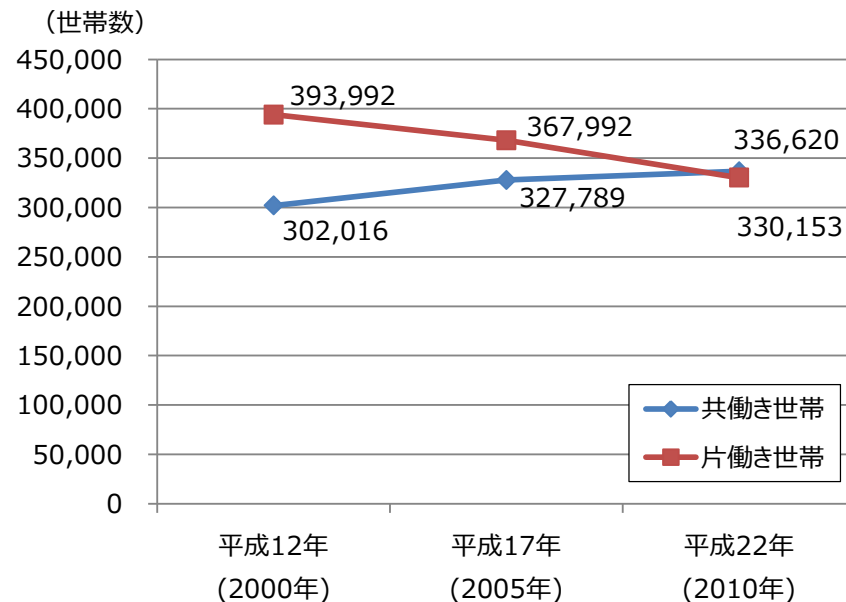
# 1) 子育てにやさしい住宅の供給、住環境の創造

図表：出生率、合計特殊出生率の推移（横浜市）



出典：横浜市統計書

図表：世帯の就労状況



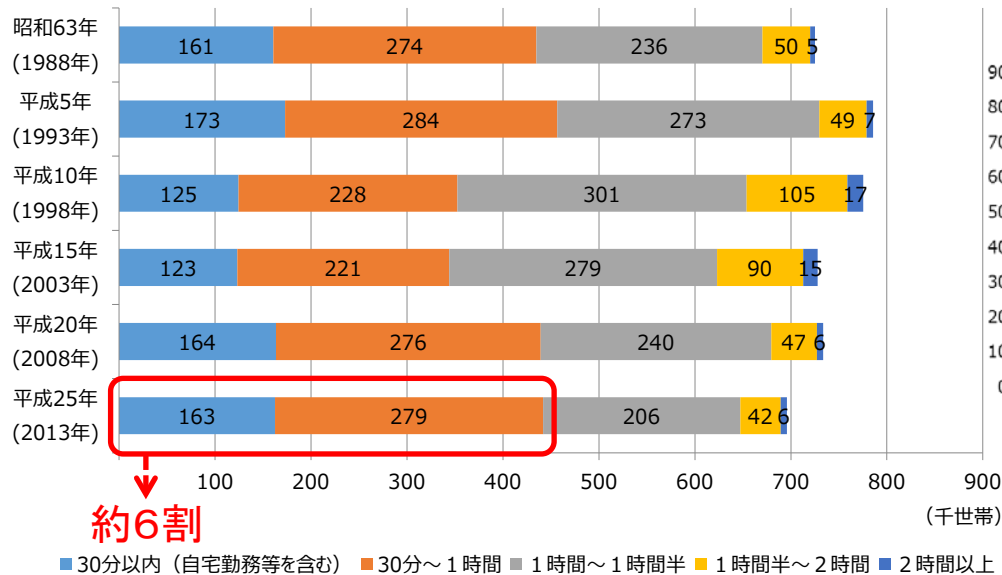
出典：国勢調査

- 出生率は年々減少し2014(平成26)年には8.1%となり、合計特殊出生率も人口維持水準の6割程度
- 2010(平成22)年には共働き世帯数と片働き世帯数が逆転



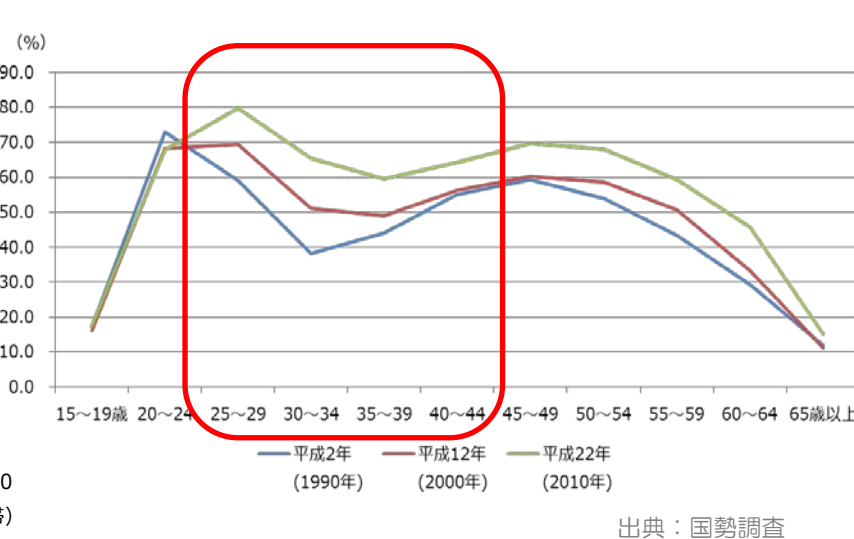
# 1) 子育てにやさしい住宅の供給、住環境の創造

図表：家計を主に支える者の通勤時間の推移



出典：総務省「平成25年住宅・土地統計調査」

図表：女性の労働力率の推移



- 世帯主の通勤時間は1時間以内が約6割
- 女性の労働力率は20代が高く、その後結婚・出産などで下がるが、20年前、10年前と比べると全体的に高い割合となっている

# 1) 子育てにやさしい住宅の供給、住環境の創造

図表：住環境に対する評価（通勤時間別）

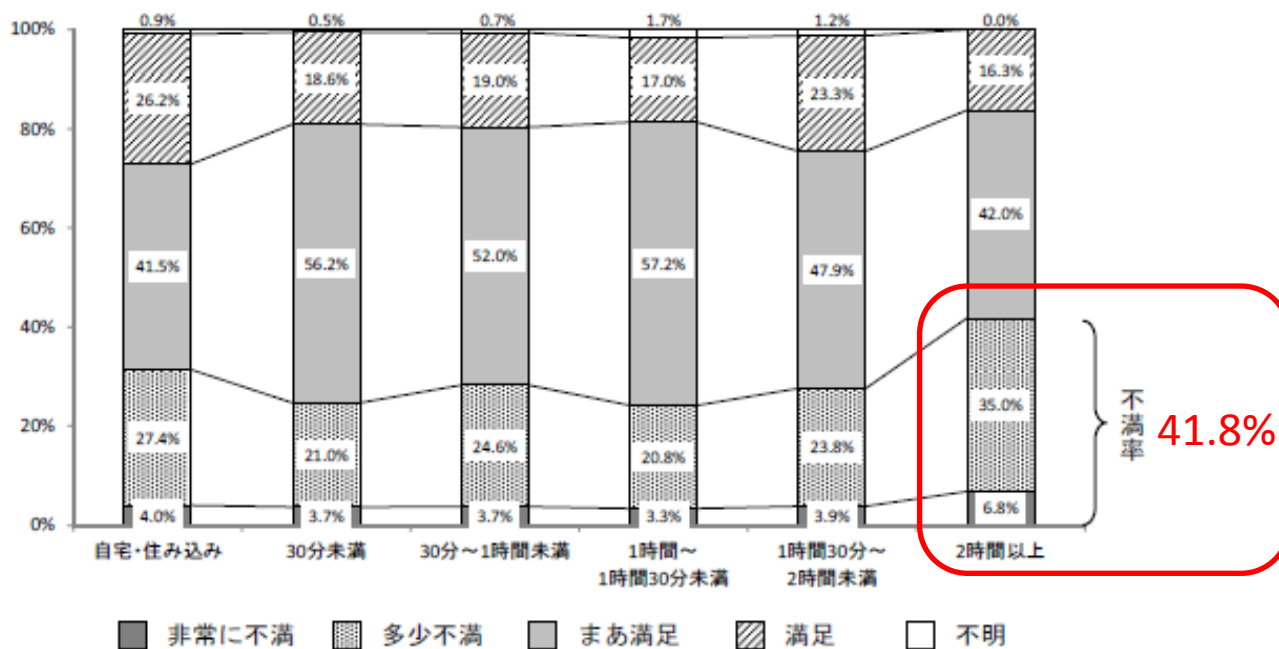


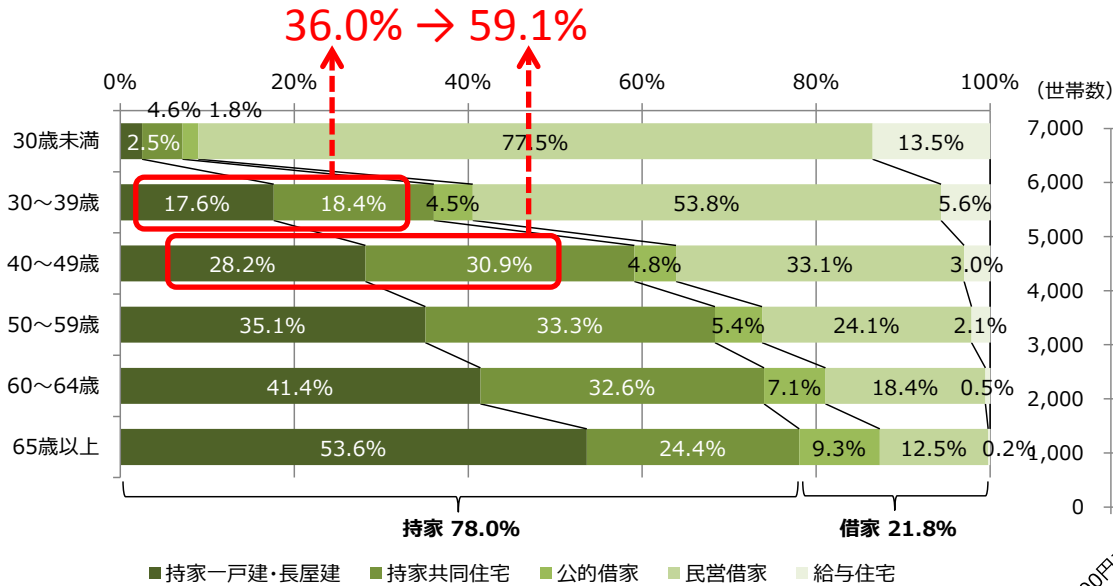
図 I -1-3-20 住環境に対する評価（通勤時間別）（SA）

出典：H25年神奈川県住生活総合調査

- 家計主の通勤時間別に住環境に対する不満率をみると、最も不満率が高いのは「2時間以上」の41.8%
- 通勤時間が短くなると不満率は下がり、長くなると不満率は上がる傾向がみられる。

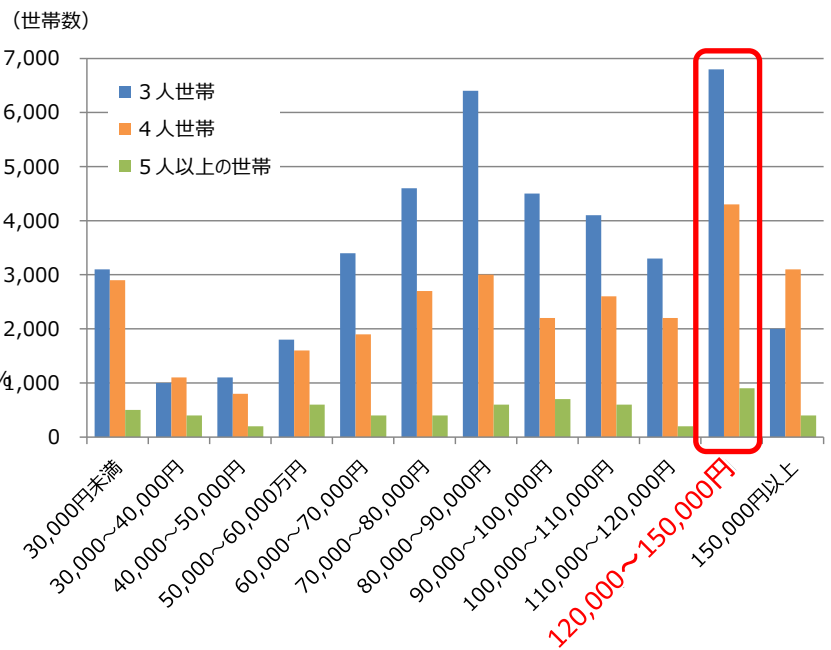
# 1) 子育てにやさしい住宅の供給、住環境の創造

図表：子育て世帯の居住状況



出典：総務省「平成25年住宅・土地統計調査」

図表：18歳未満の子どもがいる世帯の1ヶ月家賃

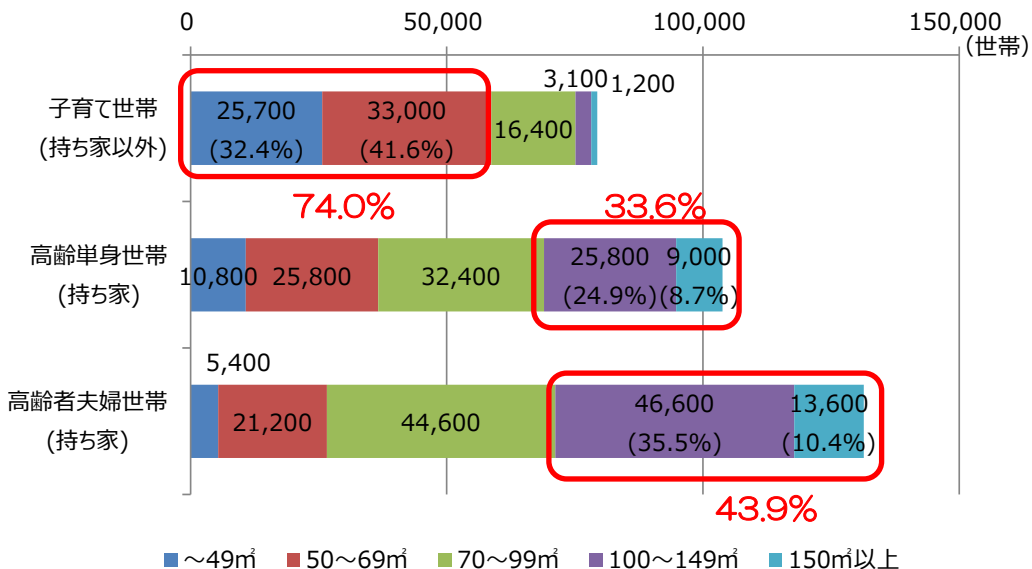


出典：総務省「平成25年住宅・土地統計調査」

- 30歳代の持家率は36.0%であるのに対し、40歳代では持家率が59.1%となる  
⇒ 子育ての負担が大きい世帯が持家を購入
- 18歳未満の子どもがいる世帯の家賃は12万～15万円/月が最も多い

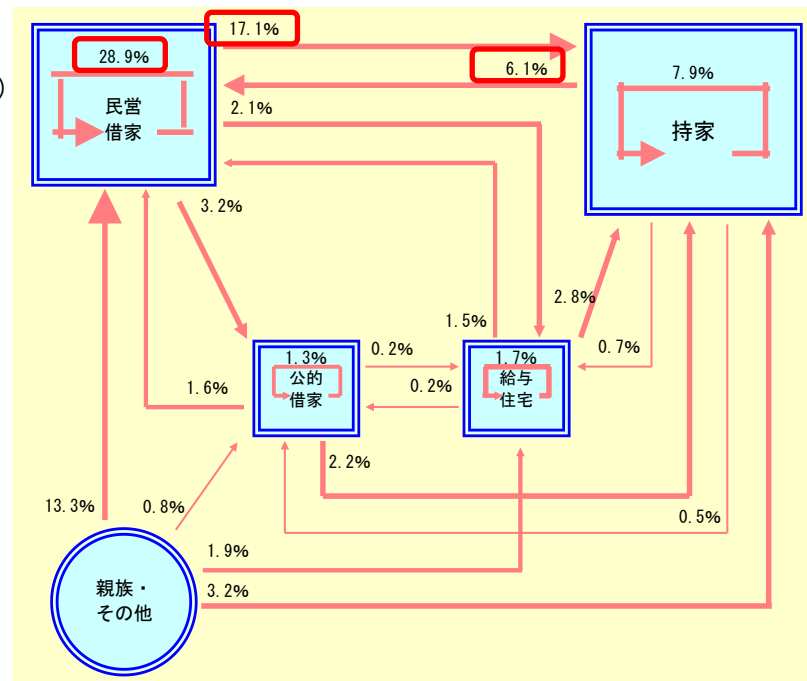
# 1) 子育てにやさしい住宅の供給、住環境の創造

図表：住宅規模のミスマッチの状況



出典：総務省「平成25年住宅・土地統計調査」

図表：住替えの状況（H21年以降）

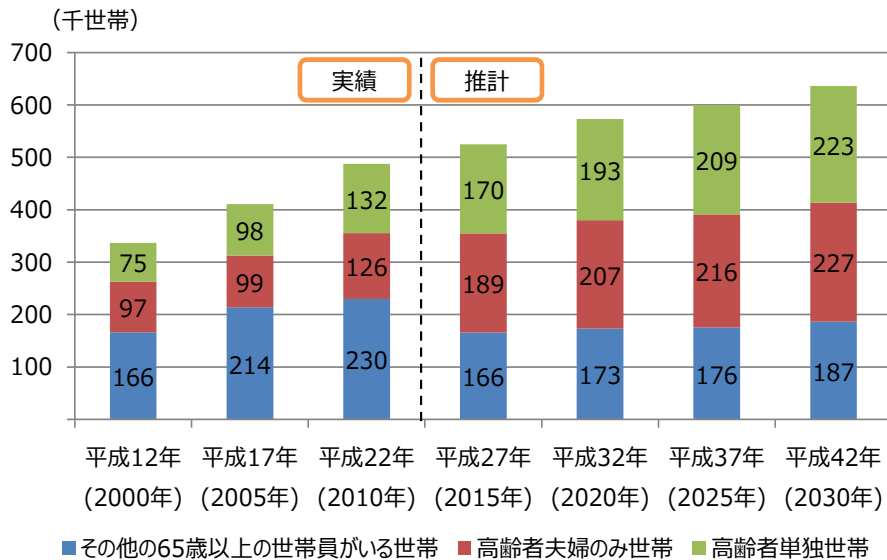


出典：総務省「平成25年住宅・土地統計調査」

- 借家住まいの子育て世帯の74%は70㎡以下の住宅に居住
- 一方、持家住まいの高齢単身者世帯の約34%、高齢者夫婦世帯の約44%は100㎡以上の住宅に居住しており世帯人員と住宅規模のミスマッチがみられる
- 住替えの状況は「民間借家⇒民間借家」が約29%、「民間借家⇒持家」が17%となっているが、「持家⇒民間借家」も約6%ある

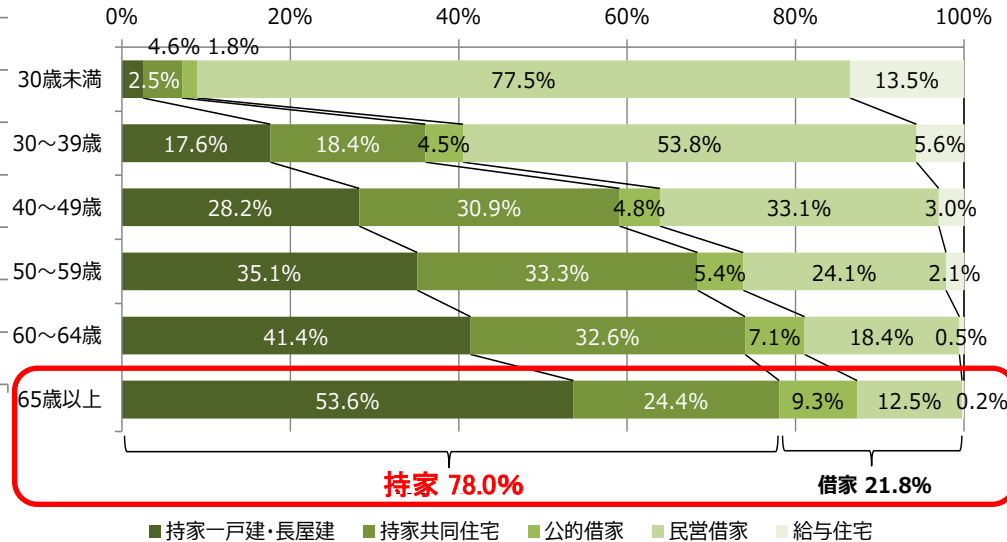
## 2) 高齢者が安心して暮らせる住宅の供給、住環境の創造

図表：高齢者のいる世帯の家族類型と推移



出典：国勢調査、横浜市推計

図表：高齢者の住宅状況

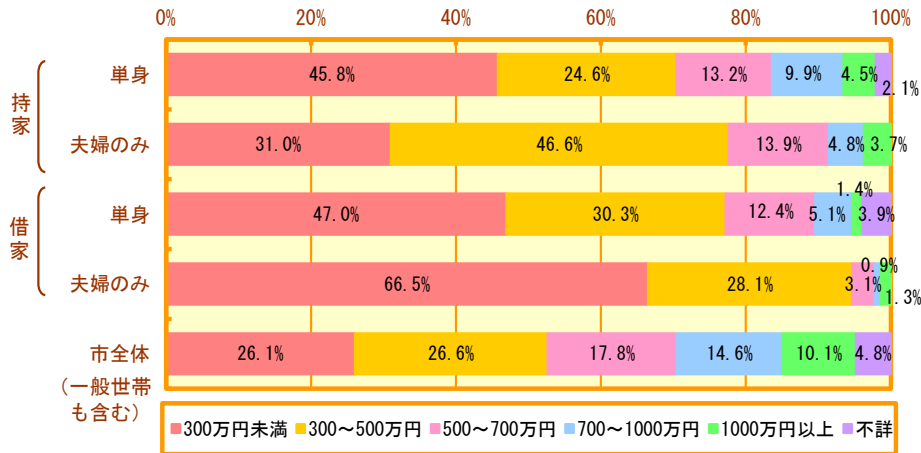


出典：総務省「平成25年住宅・土地統計調査」

- 高齢者のいる世帯は2000(平成12)年から2010(平成22)年で1.4倍に増加
- なかでも高齢者単身世帯は1.8倍と急増し、今後も高齢者単身世帯と高齢者夫婦のみ世帯は増加の見込み
- 高齢者世帯の78%は持家に居住

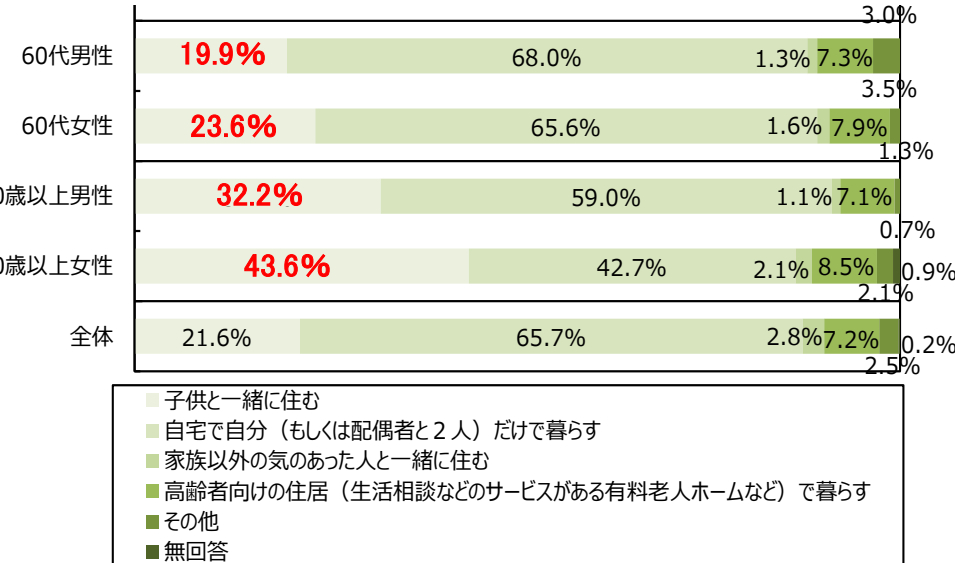
## 2) 高齢者が安心して暮らせる住宅の供給、住環境の創造

図表：高齢者世帯の収入状況



出典：総務省「平成25年住宅・土地統計調査」

図表：老後の暮らし方の意向

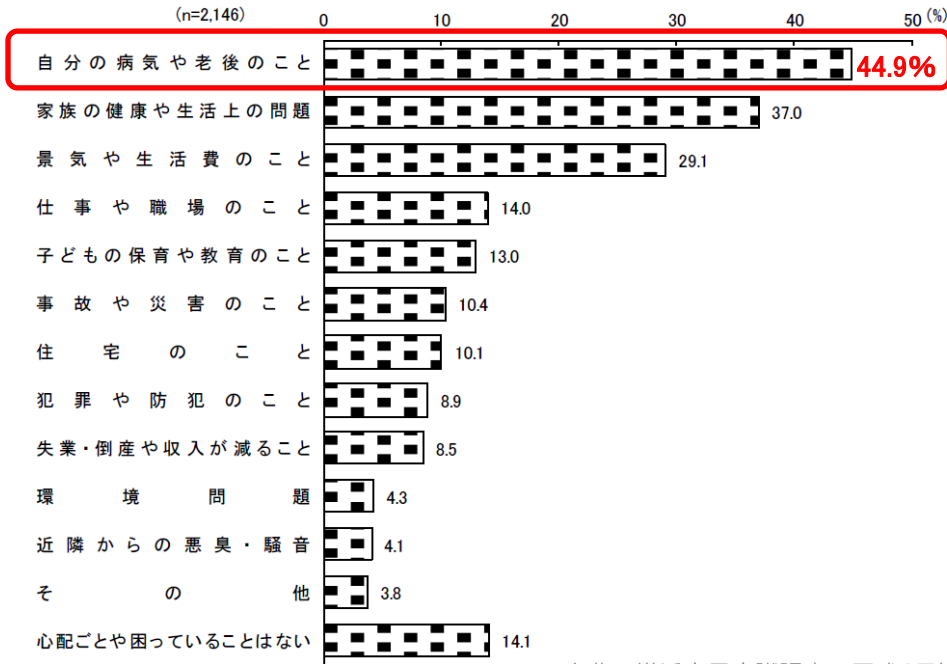


出典：横浜市都市経営局「横浜市民意識調査 平成20年度版」

- 高齢者世帯の年収は市平均より低い
- なかでも借家に居住する高齢者世帯は年収が低く、高齢単身世帯の47%、高齢夫婦のみ世帯の66.5%が年収300万円未満
- 老後の暮らし方の意向では、高齢になるほど「子どもと一緒に住む」が増え、同居意向が高まる
- なお、「高齢者向けの住居で暮らす」は7~8%程度ある

## 2) 高齢者が安心して暮らせる住宅の供給、住環境の創造

図表：市民の心配ごとや困っていること



出典：横浜市民意識調査 平成27年度

図表：利用者の視点からみた地域包括ケアのイメージ

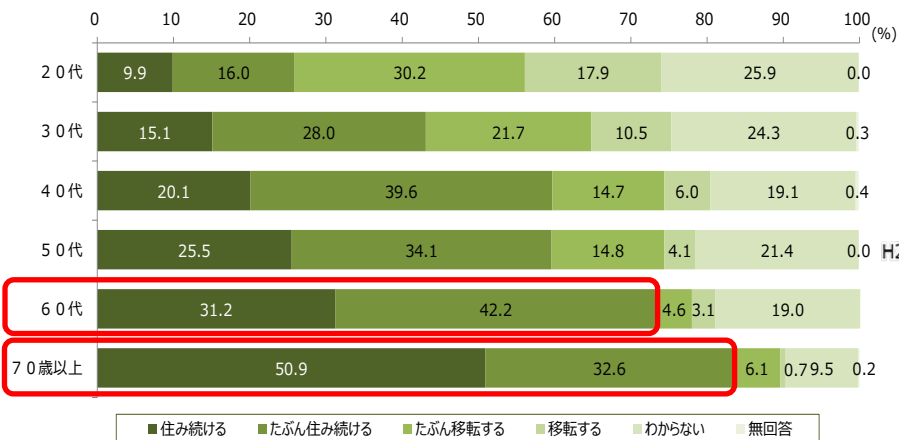


出典：第6期横浜市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画

- 2015(平成27)年度の市民意識調査結果をみると、心配ごとや困っていることは「自分の病気や老後のこと」が約45%と最も多くなっている
- 2025(平成37)年(団塊の世代が75歳以上)の本市の姿として、高齢者一人ひとりが、どのような心身の状態であっても、可能な限り住み慣れた地域で、尊厳を保ち、自分らしい日常生活を人生の最後まで営めることを目指している

## 2) 高齢者が安心して暮らせる住宅の供給、住環境の創造

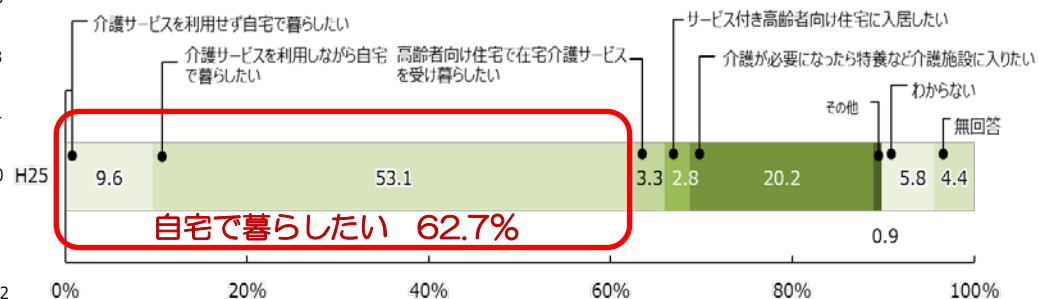
図表：現在の住宅の定住意向



60代 73.4%  
70歳以上 83.5%

出典：平成27年横浜市市民意識調査

図表：介護サービスと住まいに対する考え方



自宅で暮らしたい 62.7%

出典：平成26年横浜市市民意識調査

- 2015(平成27)年市民意識調査における現在の住宅の定住意向は60代は7割、70歳以上では8割を超える
- 2014(平成26)年市民意識調査では「介護サービスを利用しながら自宅で暮らす」が約53%、「介護サービスを利用せず自宅で暮らす」の約10%を合わせ、約63%が自での居住継続を望んでいる
- 一方、「高齢者向け住宅」や「サービス付き高齢者向け住宅」への居住希望はそれぞれ、約3%となっている

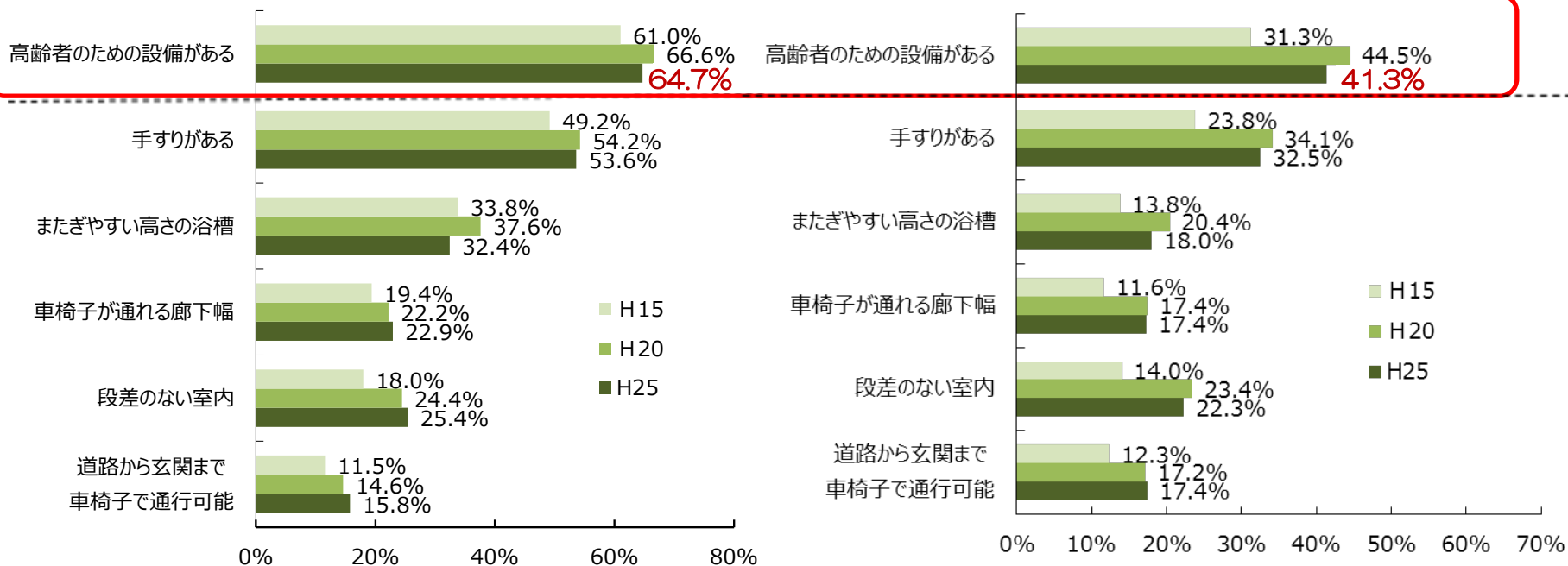


## 2) 高齢者が安心して暮らせる住宅の供給、住環境の創造

図表：高齢者のための設備設置状況（65歳以上の方がいる世帯）

持家

借家

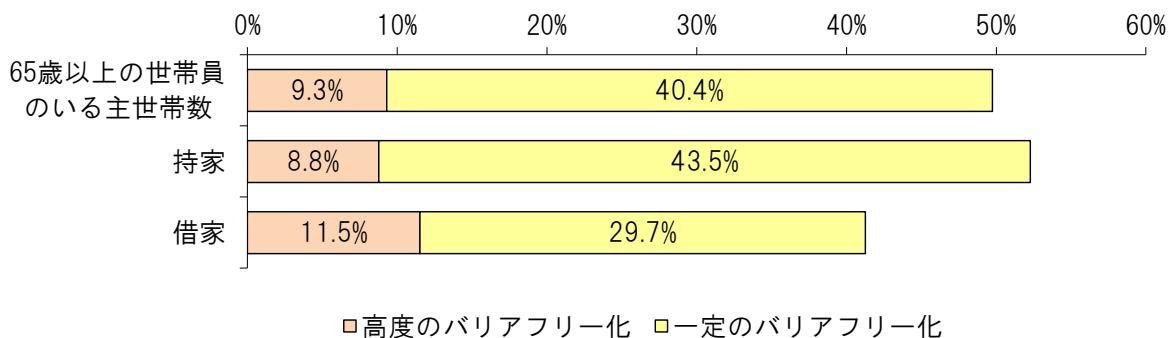


出典：総務省「平成25年住宅・土地統計調査」

- 高齢者のための設備がある住宅の割合は、持家は約65%、借家は約41%
- 設備の内訳は、持家・借家とも「手すり」の設置が最も多く、次いで持家では「またぎやすい高さの浴槽」が約32%、借家では「段差のない室内」が約22%

## 2) 高齢者が安心して暮らせる住宅の供給、住環境の創造

図表：バリアフリー化の状況（65歳以上の方がいる世帯）



出典：総務省「平成25年住宅・土地統計調査」

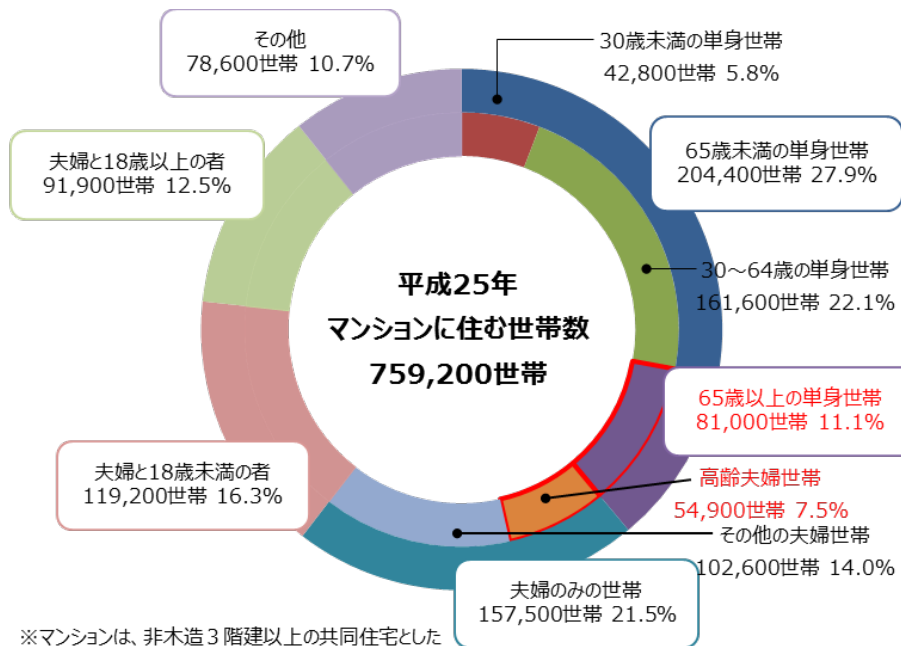
**一定のバリアフリー化**  
住宅・土地統計調査における「一定のバリアフリー化」とは、高齢者等のための設備等のうち2箇所以上の手すりの設置と段差のない屋内に該当するもの

**高度のバリアフリー化**  
住宅・土地統計調査における「高度のバリアフリー化」とは、高齢者等のための設備等のうち2箇所以上の手すりの設置と段差のない屋内、廊下などが車いすで通行可能な幅に該当するもの

- 65歳以上の方がいる世帯のバリアフリー化状況で、一定のバリアフリー化がされた住宅は持家が約44%、借家が約30%
- 一定のバリアフリー化に「廊下などが車いすで通行可能」を加えた高度なバリアフリー化の状況は持家が約9%、借家が約12%

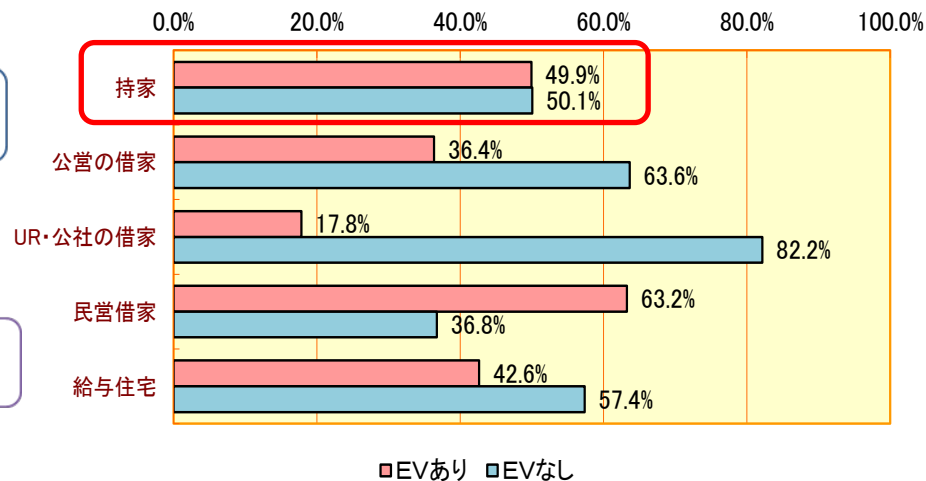
## 2) 高齢者が安心して暮らせる住宅の供給、住環境の創造

図表：マンションに住む世帯数



出典：総務省「平成25年住宅・土地統計調査」

図表：5階建て非木造共同住宅のEV設置状況



出典：総務省「平成25年住宅・土地統計調査」

- 2013(平成25)年現在、マンションに住む世帯のうち、65歳以上の単身世帯が11.1%、高齢者夫婦のみ世帯は7.5%、計18.6%が高齢者のみ世帯
- 5階建て非木造共同住宅の持家では、約半数がエレベーターが設置されていない

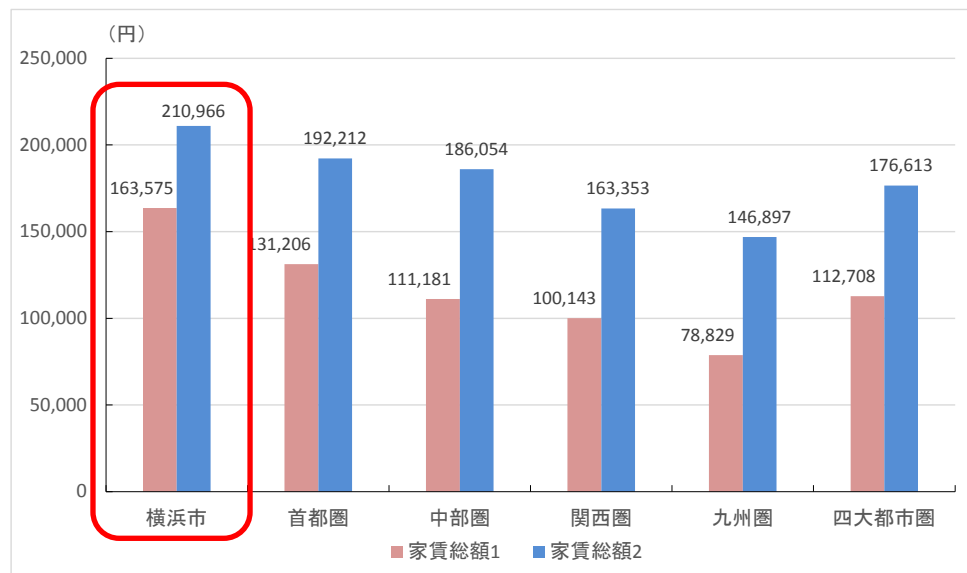
## 2) 高齢者が安心して暮らせる住宅の供給、住環境の創造

図表：サービス付き高齢者向け住宅の登録制度における登録件数

	新規建設	既存住宅	登録抹消	合計	累計
23年度(10月～)	10	7	0	17	17
24年度	21	10	2	29	46
25年度	14	3	2	15	61
26年度	20	1	1	20	81

出典：横浜市

図表：サービス付き高齢者向け住宅の現状



★家賃総額1：家賃＋共益費＋必須サービス費

★家賃総額2：家賃＋共益費＋生活支援サービス費（必須サービス費＋食費等）

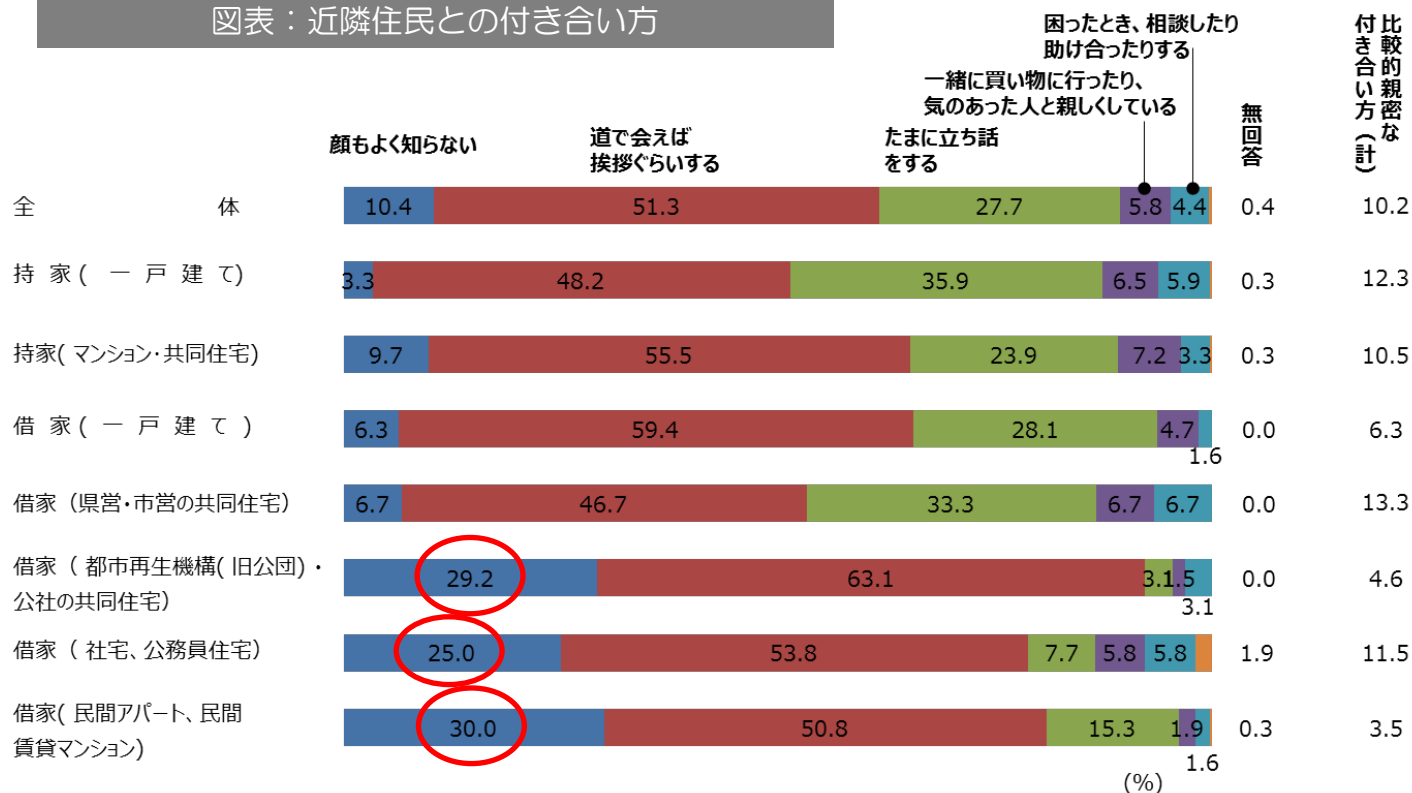
出典：サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム/2014年6月

※4大都市圏域は2013年4月現在

- サービス付高齢者向け住宅(サ付高齢者住宅)の登録件数は、2014(平成26)年度末で累計81戸%
- 横浜市のサ付高齢者住宅の家賃総額1の平均は16万円超、家賃総額2の平均は21万円超で四大都市圏域と比較して高額

### 3) 多世代近居・交流の促進

図表：近隣住民との付き合い方

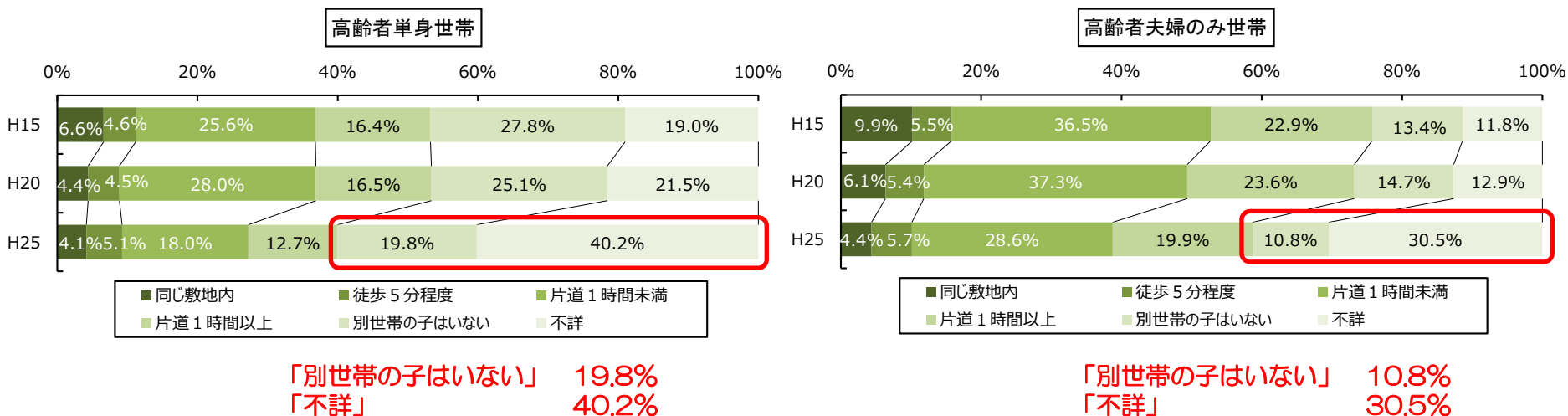


出典：平成26年度横浜市民意識調査

- 近隣住民との付き合い方について、一戸建て及び県営・市営住宅を除く借家では約3割が「顔もよく知らない」となっており、近隣住民との交流が希薄化
- 持家では、マンション・共同住宅で「顔もよく知らない」が約10%となっている

### 3) 多世代近居・交流の促進

図表：高齢者世帯の子どもが住んでいる場所

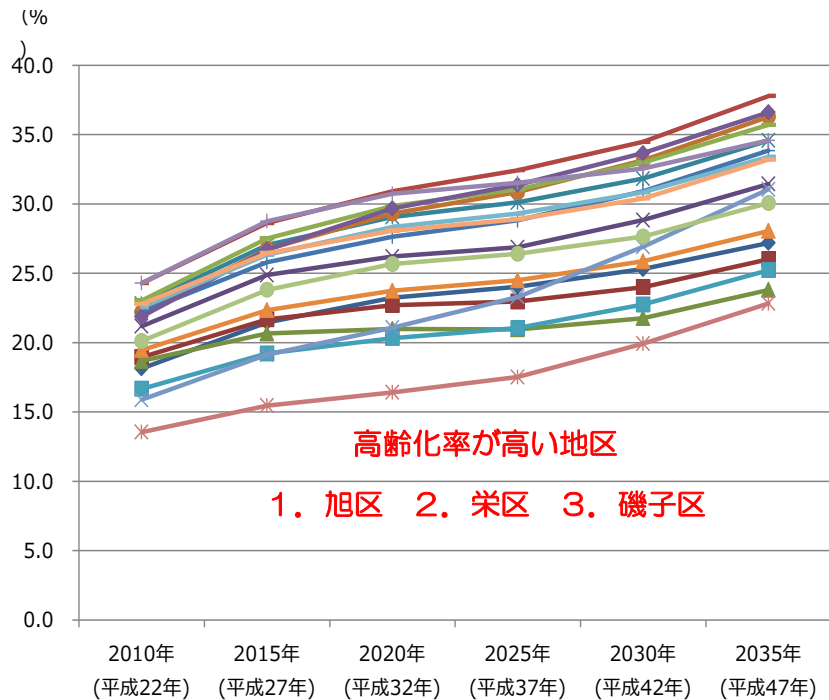


出典：総務省「住宅・土地統計調査」

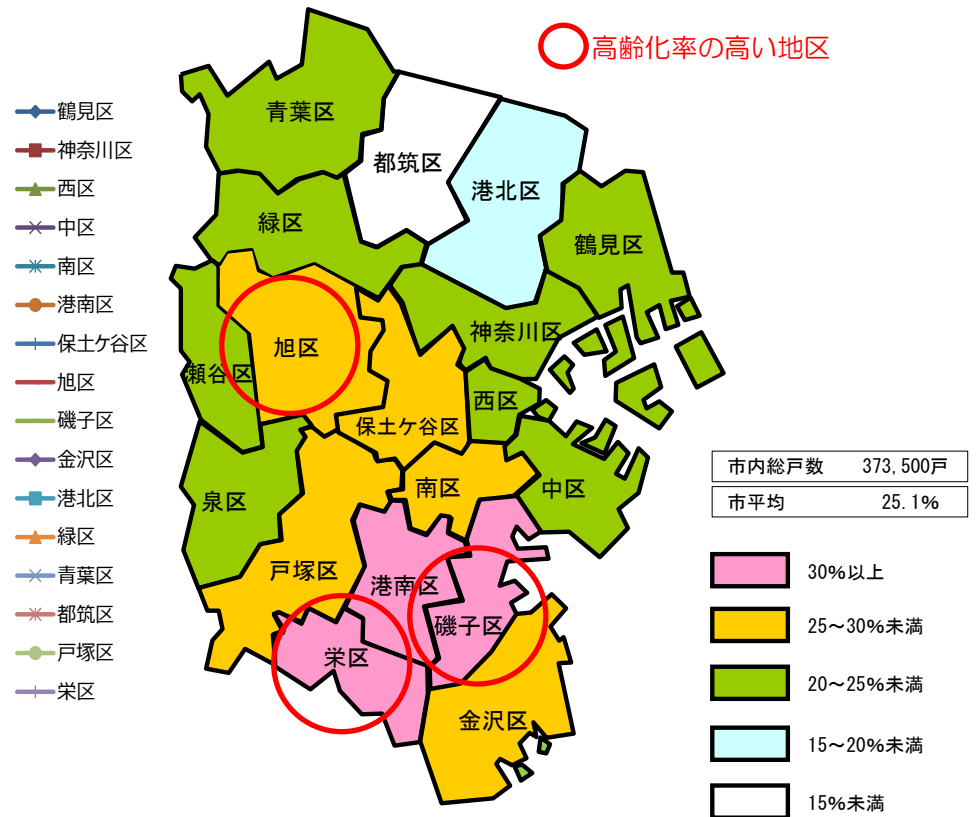
- 高齢者世帯の子どもが住んでいる場所については、高齢者単身世帯の約20%は「別世帯の子どもはない」となっており、「不詳」も約40%となっている
- 高齢者夫婦のみ世帯の約11%は「別世帯の子どもはない」となっている

# 3) 多世代近居・交流の促進

図表：将来人口推計（地区別高齢化率）



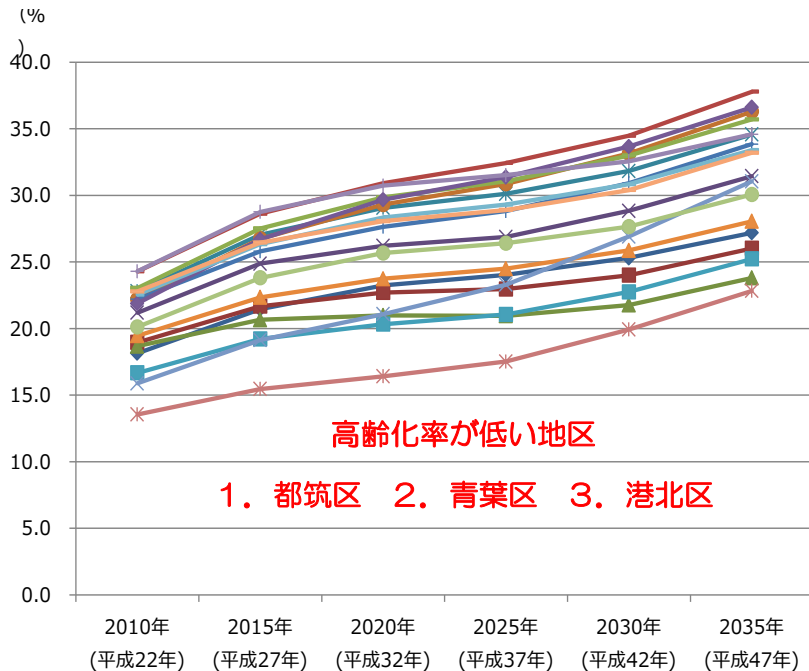
図表：地区別昭和55年以前に建築された住宅の割合



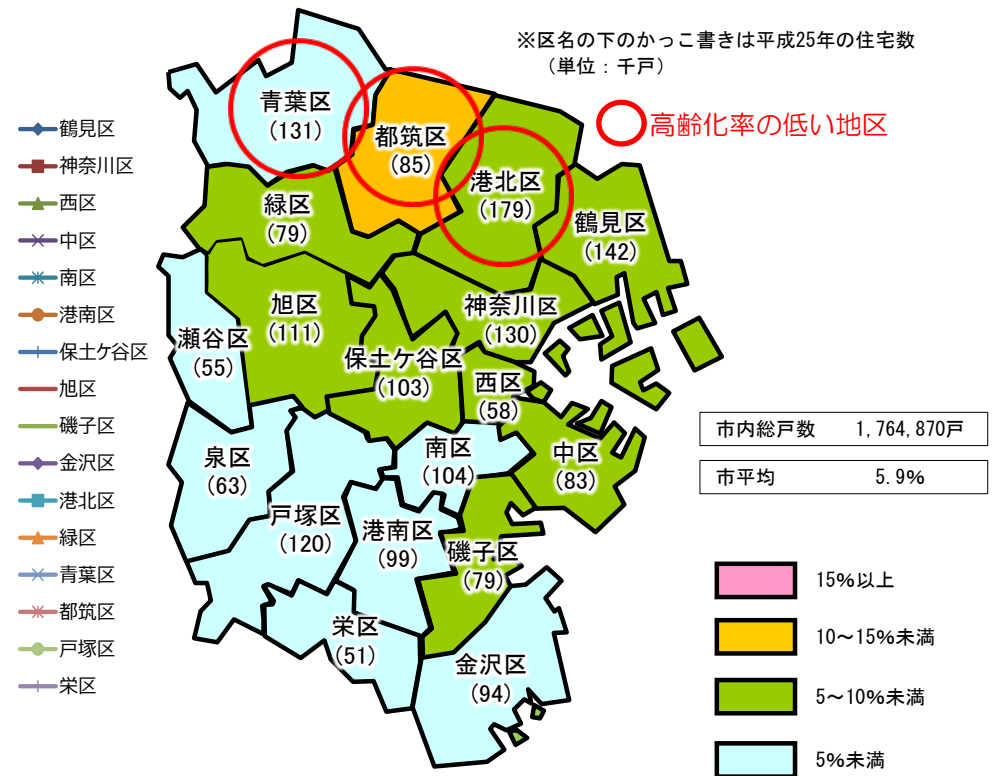
- 高齢化率が高い地区は旭区、栄区、磯子区
- 1980(昭和55)年以前に建築された住宅の割合が高い地区は栄区、港南区、磯子区

# 3) 多世代近居・交流の促進

図表：将来人口推計（地区別高齢化率）



図表：地区別住宅総数と増加率



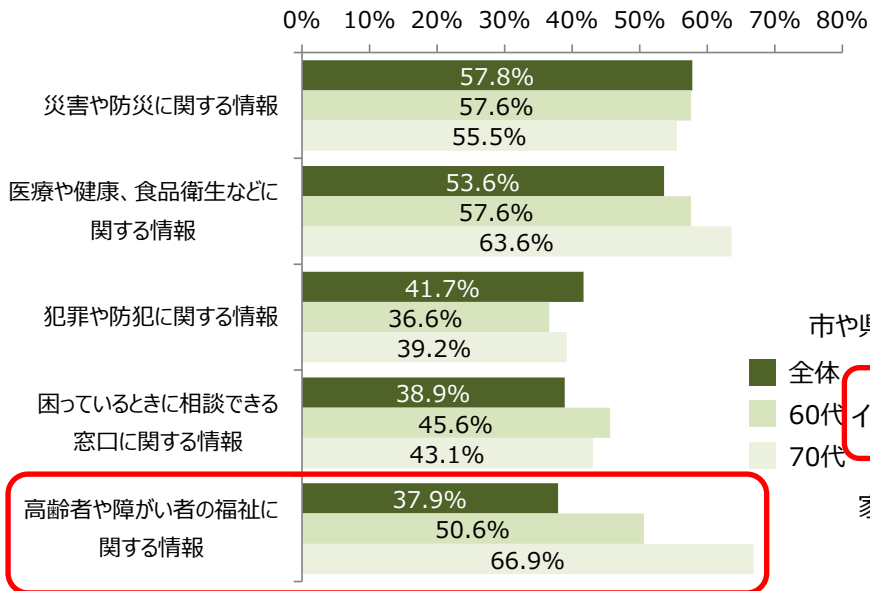
出典：総務省「平成20年、平成25年住宅・土地統計調査」

- 高齢化率が低い地区は都筑区、青葉区、港北区
- 2008(平成20)年から2013(平成25)年に増加した住宅が多い地区は都筑区、港北区、鶴見区など



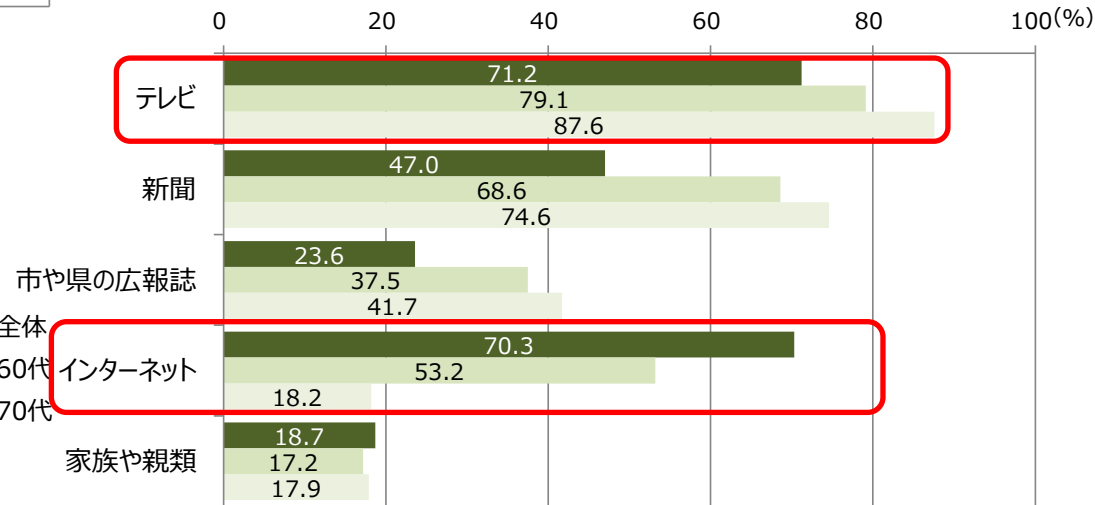
## 4) 多様な住宅種別、選択肢の拡大

図表：年代別情報の重要度



出典：平成26年度横浜市民意識調査

図表：年代別主な情報入手手段

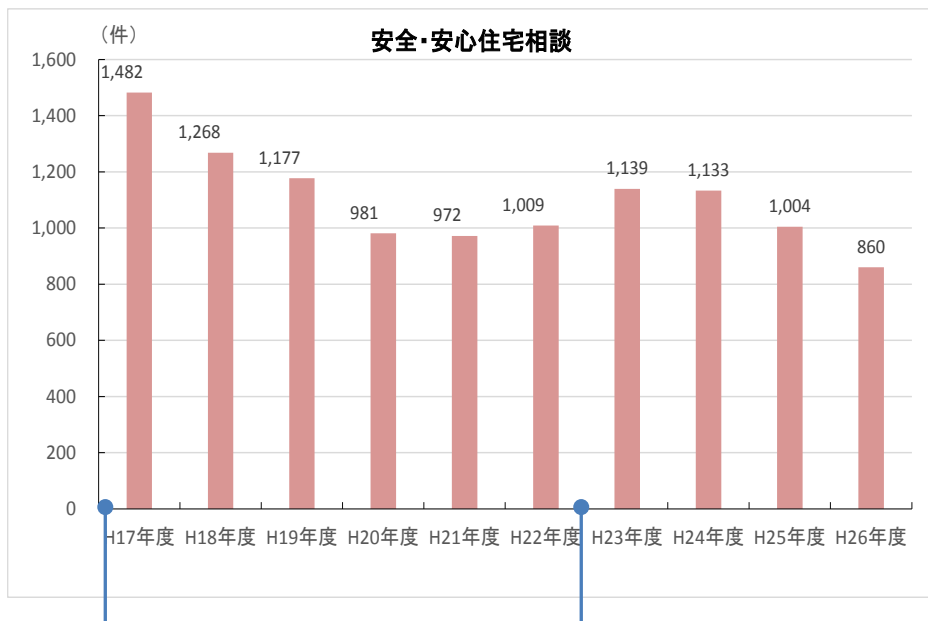


出典：平成26年度横浜市民意識調査

- 「高齢者や障がい者の福祉に関する情報」の重要度は高齢になるほど高く、70代以上では約67%と最も多い
- 「テレビ」を情報入手手段とするのは年代が高くなるほど多く、70代以上では約88%と多くなっており、インターネットは60歳代で約53%、70代以上は約18%

## 4) 多様な住宅種別、選択肢の拡大

図表：安全・安心住宅相談件数の推移

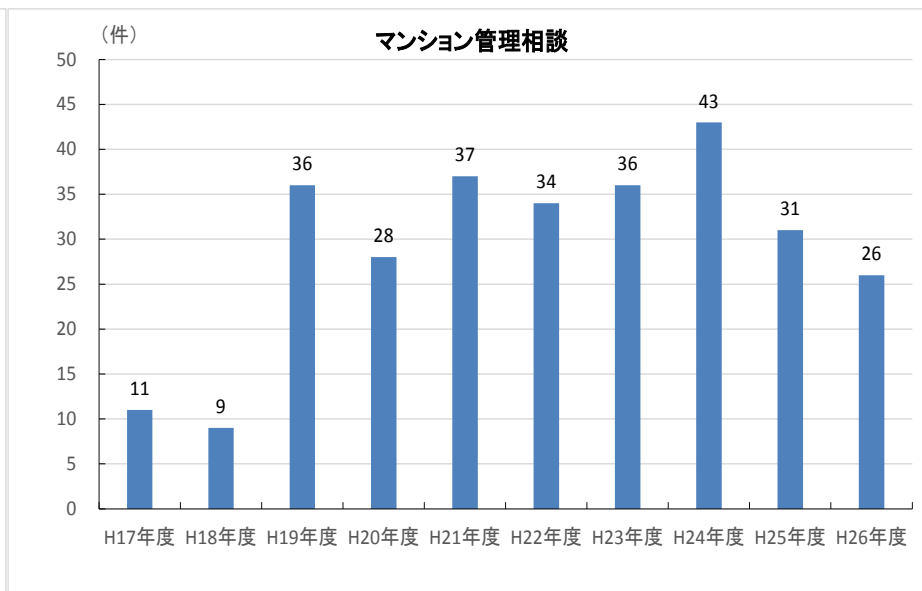


阪神・淡路大震災

東日本大震災

出典：横浜市

図表：マンション管理相談件数の推移



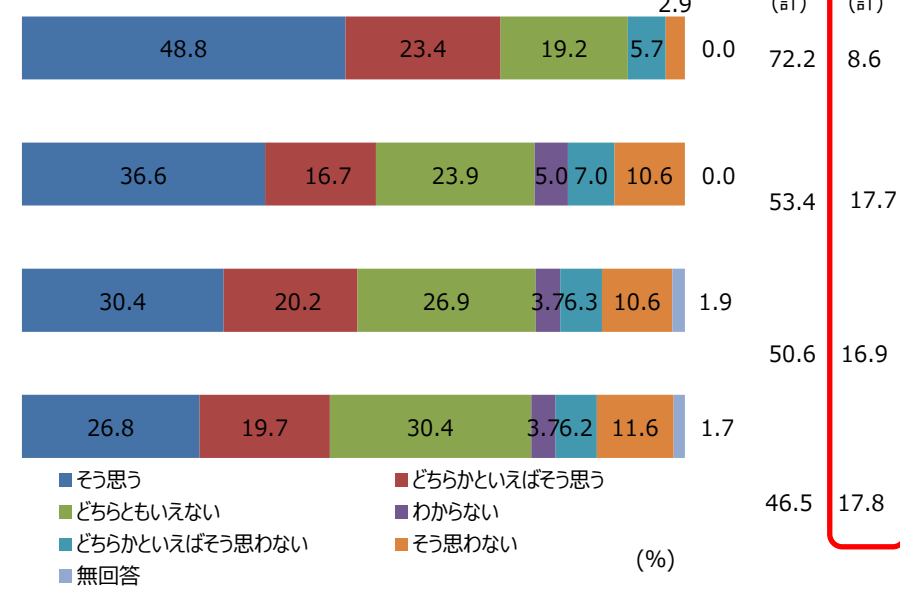
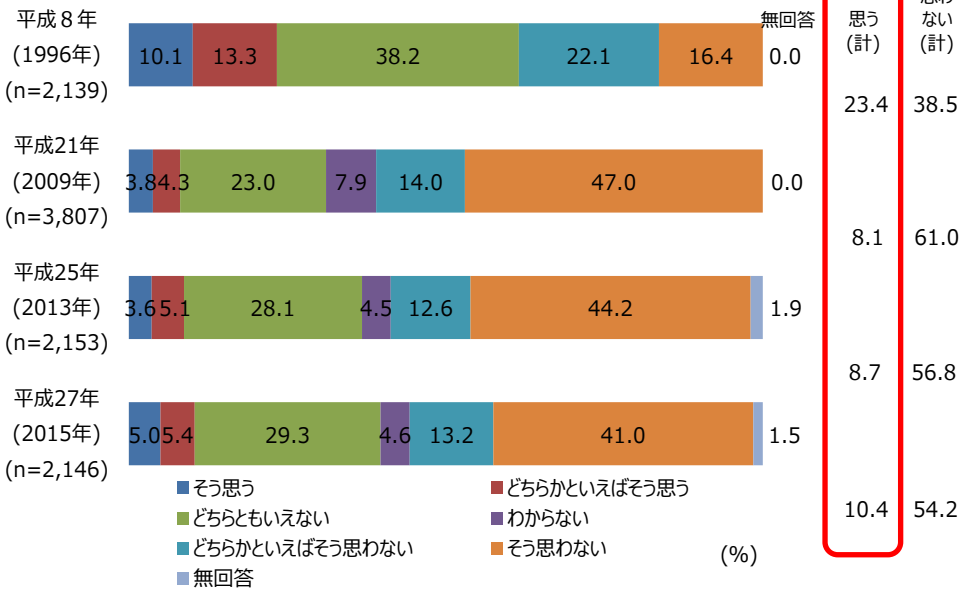
出典：横浜市

- ハウスクエア横浜(都筑区)で実施している住まいの相談推進事業の「安全・安心相談」件数は東日本大震災以降は増加したものの減少傾向
- 「マンション管理相談」はH19年度以降年間30件程度で推移

# 4) 多様な住宅種別、選択肢の拡大

図表：持家よりも賃貸が良いと思う人の割合

図表：マンションより一戸建てが良いと思う人の割合



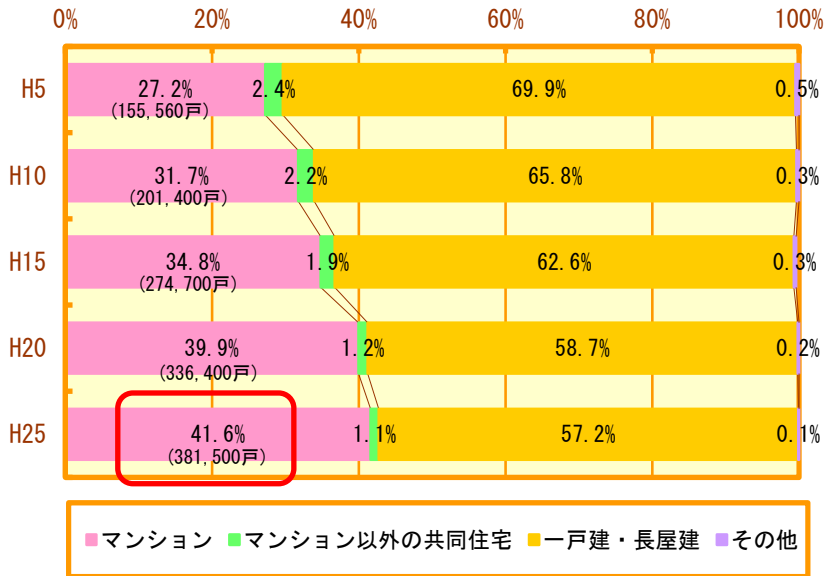
出典：横浜市民意識調査

出典：横浜市民意識調査

- 持家よりも賃貸が良いと思う人の割合は20年前と比べて約半数となっているが「持家志向」が最も高かったH21よりやや増加している
- 持家を購入する場合にマンションより一戸建てが良いと思う人の割合は年々減少しており、「思わない＝マンションが良い」は20年前の約2倍となっている

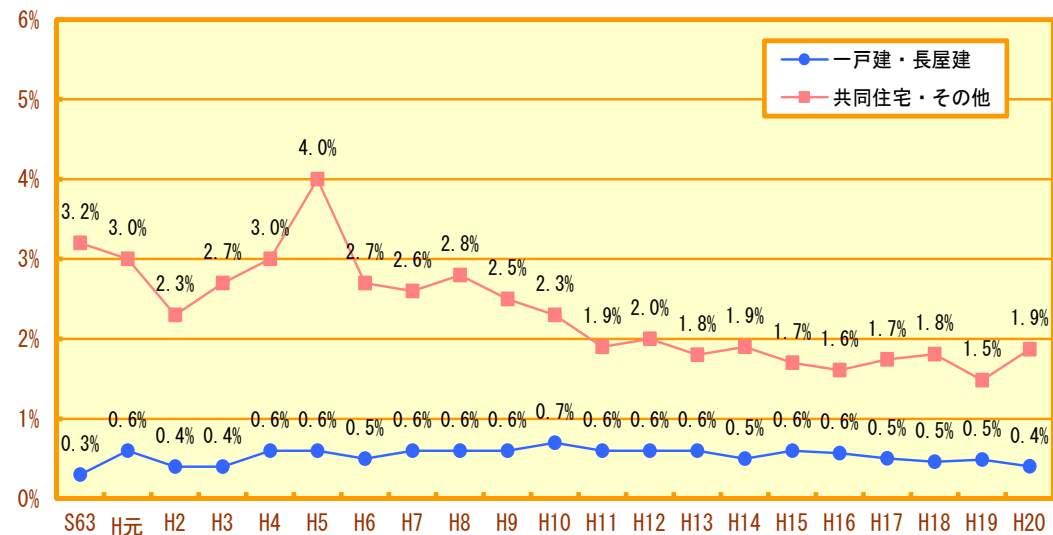
# 4) 多様な住宅種別、選択肢の拡大

図表：持家に占める分譲マンションの割合の推移



出典：総務省「住宅・土地統計調査」

図表：中古住宅の持家ストックに占める割合の推移

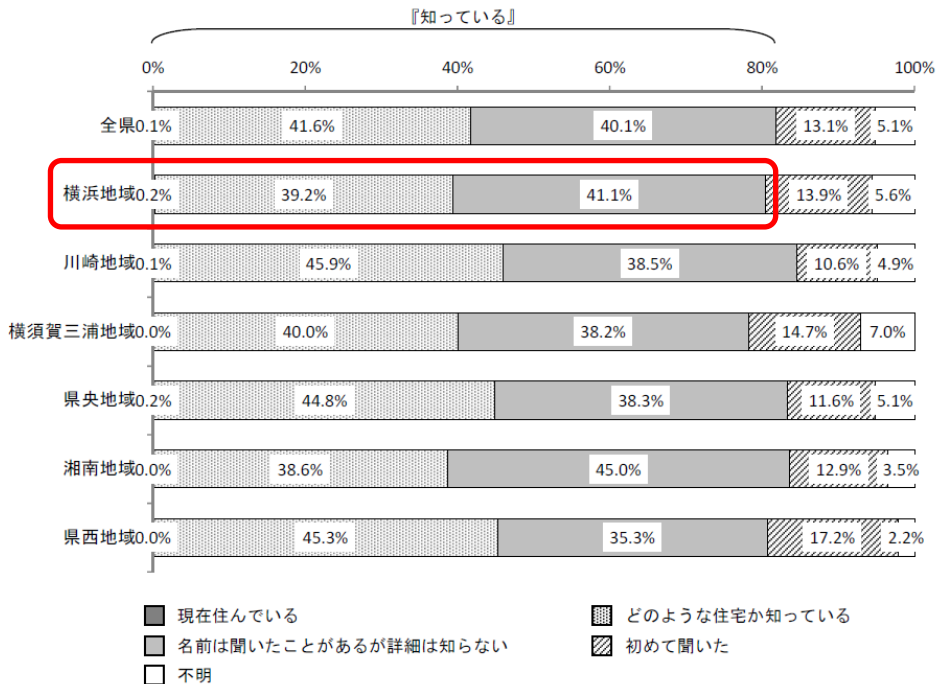


出典：総務省「住宅・土地統計調査」

- 持家に占める分譲マンションの割合は年々増加し、2013(平成25)年では約42%、約38万戸
- 中古住宅の持家ストックに占める割合の推移は、「共同住宅・その他」は1993(平成5)年のピーク(4.0%)の半分程度まで減っており、「一戸建・長屋建」は横ばい

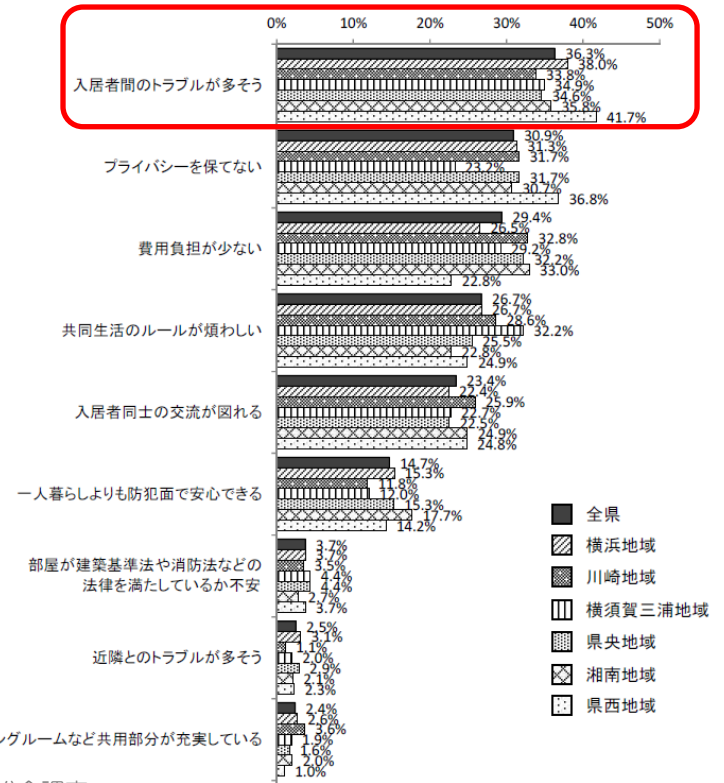
# 4) 多様な住宅種別、選択肢の拡大

図表：シェアハウス・グループリビングの認知度



出典：平成25年神奈川県住生活総合調査

図表：シェアハウス・グループリビングの印象

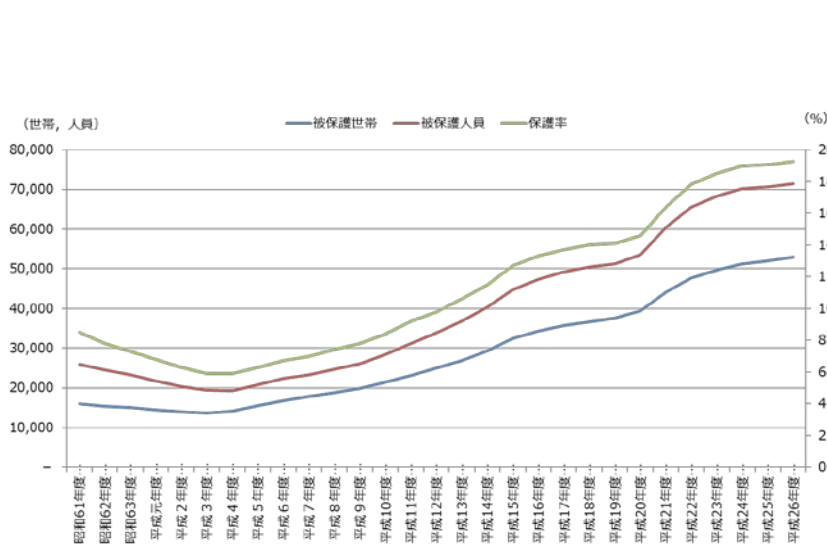


- シェアハウス・グループリビングの認知度は、何らかの形でこれらを「知っている」のは約81%、「どのような住宅か知っている」も約39%となっている
- シェアハウス・グループリビングの印象は「入居者間のトラブルが多そう」が約36%、「プライバシーを保てない」が約31%となっている

## 視点2. 住宅セーフティネットの構築

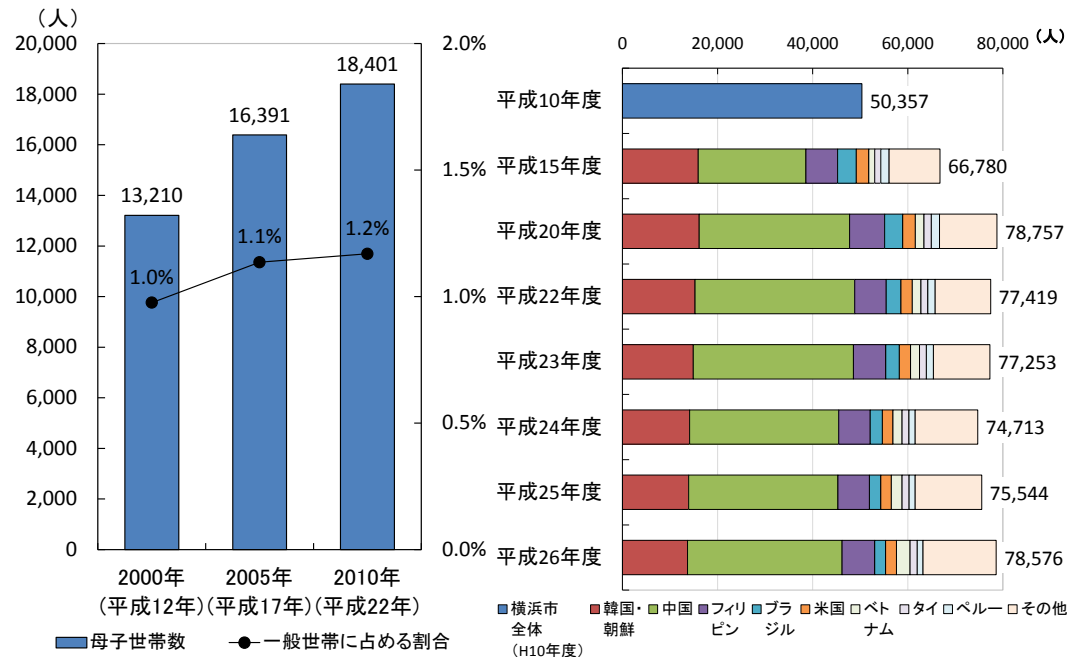
# 1) 重層的な住宅セーフティネットの構築

図表：被保護世帯及び人員の状況



出典：健康福祉局 生活福祉部 生活支援課

図表：増加する住宅確保要配慮者（母子・外国人）



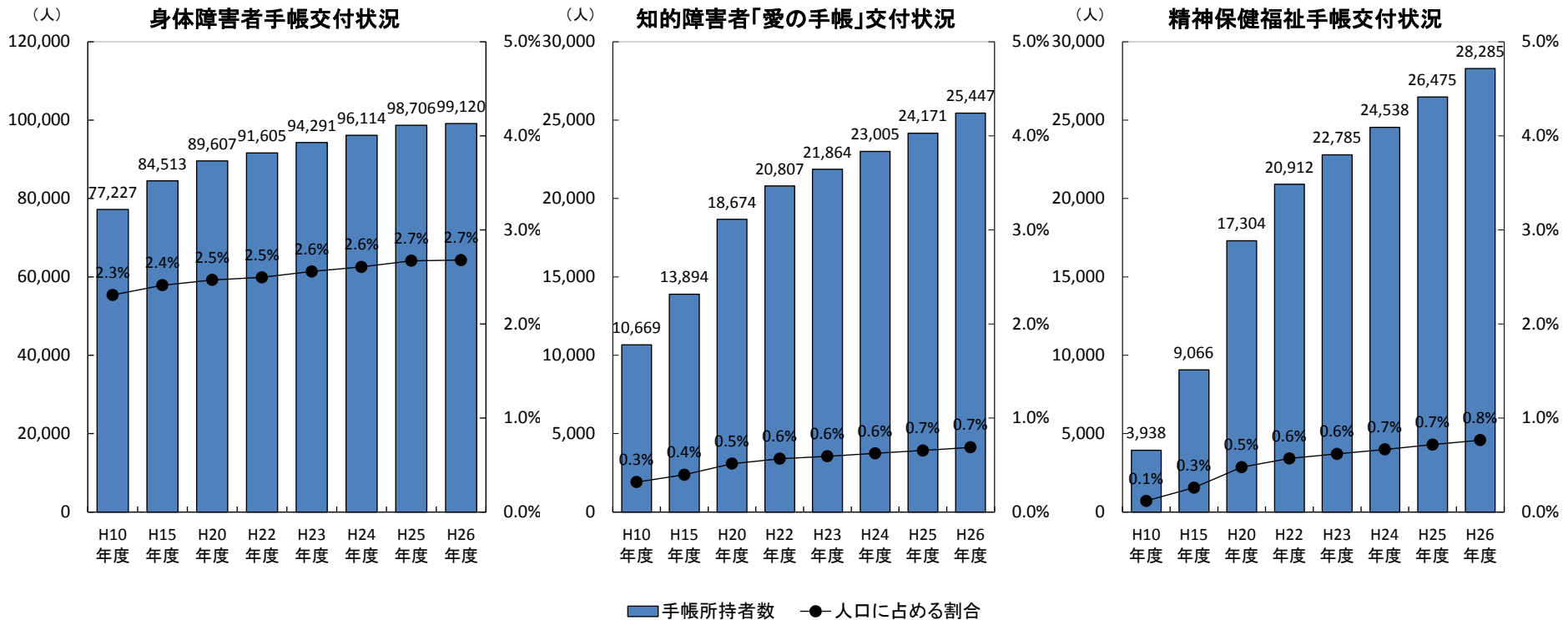
出典：横浜市統計書

出典：横浜市統計書

- 被保護者数は2012(平成24)年度に7万人を超えて増加しており、障害者や母子世帯も年々増加傾向
- 母子世帯数は2000(平成12)年からの10年で約1.4倍に増加
- 外国人登録者数は2012(平成24)年度に7.4万人まで減少したが、2013(平成25)年度から再び増加

# 1) 重層的な住宅セーフティネットの構築

図表：増加する住宅確保要配慮者（障害者）



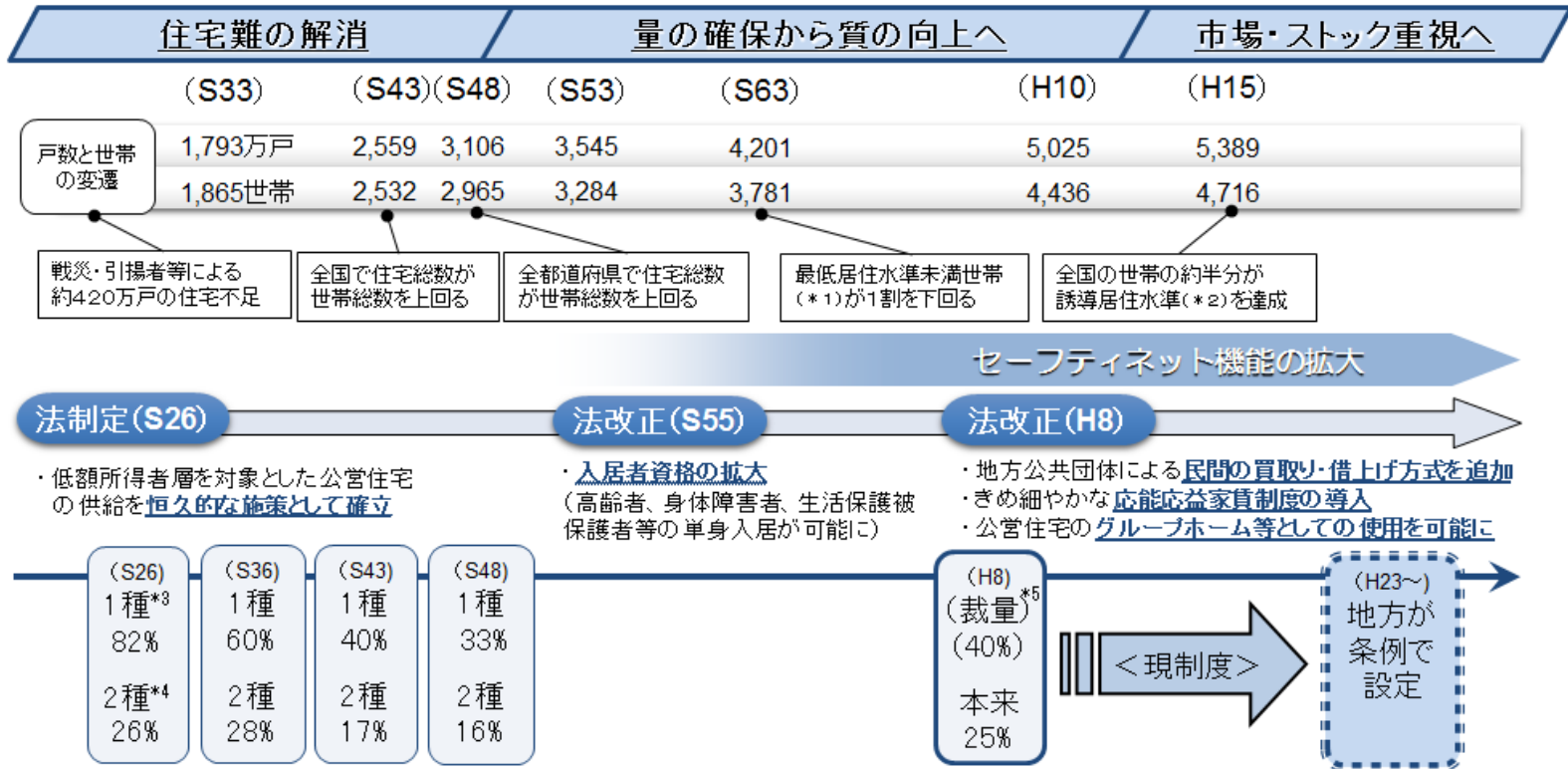
出典：横浜市統計書

■ 2003(平成15)年度と2013(平成25)年度を比較すると、身体障害者数が約1.2倍、知的障害者数が約1.7倍、精神障害者数が約2.9倍に増加



# 1) 重層的な住宅セーフティネットの構築

図表：公営住宅制度の変遷



\*1 最低居住水準:健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な水準として国が定めたもの。住戸規模は世帯人数によって違うが、4人世帯で50㎡

\*2 誘導居住水準:同じく国が定める基準で最低居住水準より若干ゆるやか。一般型4人世帯で125㎡、都市居住型4人世帯で95㎡

\*3 第1種公営住宅:比較的収入の多い層を対象 \*4 第2種公営住宅:収入の少ない層を対象

\*5 (裁量):裁量階層とは高齢者・障害者世帯等に適用される収入基準(収入分位40%を上限として事業主体が定める)

資料:国土交通省資料をベースに作成

■ 公営住宅制度は、昭和40年代前半に全国の住宅供給量が総世帯数を上回って以降、徐々に経済困窮者を救うセーフティネットとしての役割に比重が移行

# 1) 重層的な住宅セーフティネットの構築

図表：公的賃貸住宅の概要

	住宅種別	概要
低所得	公営住宅	地方公共団体が、建設、買取り又は借上げを行い、これを住宅に困窮する低額所得者に低廉な家賃で賃貸し、又は転貸するための住宅
	改良住宅	住宅地区改良事業の施行に伴い、住宅を失う従前居住者用として施行者が建設する住宅及びその附帯施設
中堅所得者向け	特定優良賃貸住宅	中堅所得者等の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅を供給するため、国及び地方公共団体が建設費及び家賃の一部を補助する賃貸住宅
	地域優良賃貸住宅	高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等、各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するため、地方公共団体が整備費及び家賃減額に対する助成を行っている賃貸住宅
	高齢者向け優良賃貸住宅	高齢者が安全・安心に生活できる居住を確保するため、地方公共団体が建設費及び家賃の一部を補助することにより、バリアフリー設計が図られ、低廉な家賃で入居できる、優良な高齢者向けの賃貸住宅
	公社賃貸住宅	住宅の不足の著しい地域において住宅を必要とする勤労者に対して、生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的に、地方住宅供給公社が供給する良好な居住環境の住宅
	都市再生機構賃貸住宅	都市再生機構が管理する、良好な居住性能及び居住環境を有する賃貸住宅

- 公的賃貸住宅には低所得者向けの「公営住宅」と「改良住宅」、中堅所得者向けの「特定優良賃貸住宅」をはじめとした5つの種別、計7種ある

# 1) 重層的な住宅セーフティネットの構築

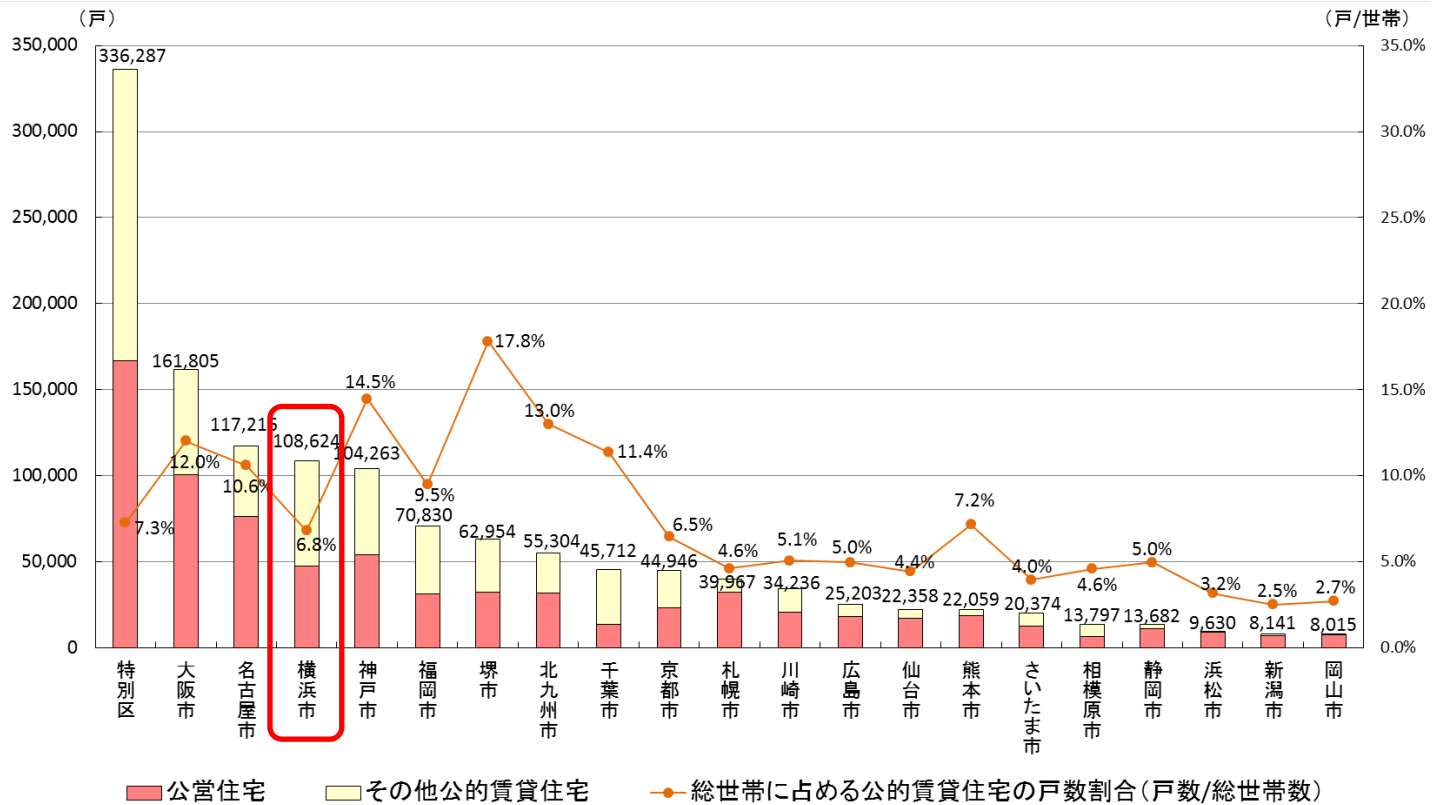
図表：本市内の公的賃貸住宅ストック（平成27年3月31日現在）

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・リふいん (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	子育てりふいん (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
計		<b>39,757</b>		<b>23,774</b>	<b>45,174</b>	<b>108,705</b>

出典：横浜市建築局

# 1) 重層的な住宅セーフティネットの構築

図表：大都市における公的賃貸住宅戸数の比較（平成25年）

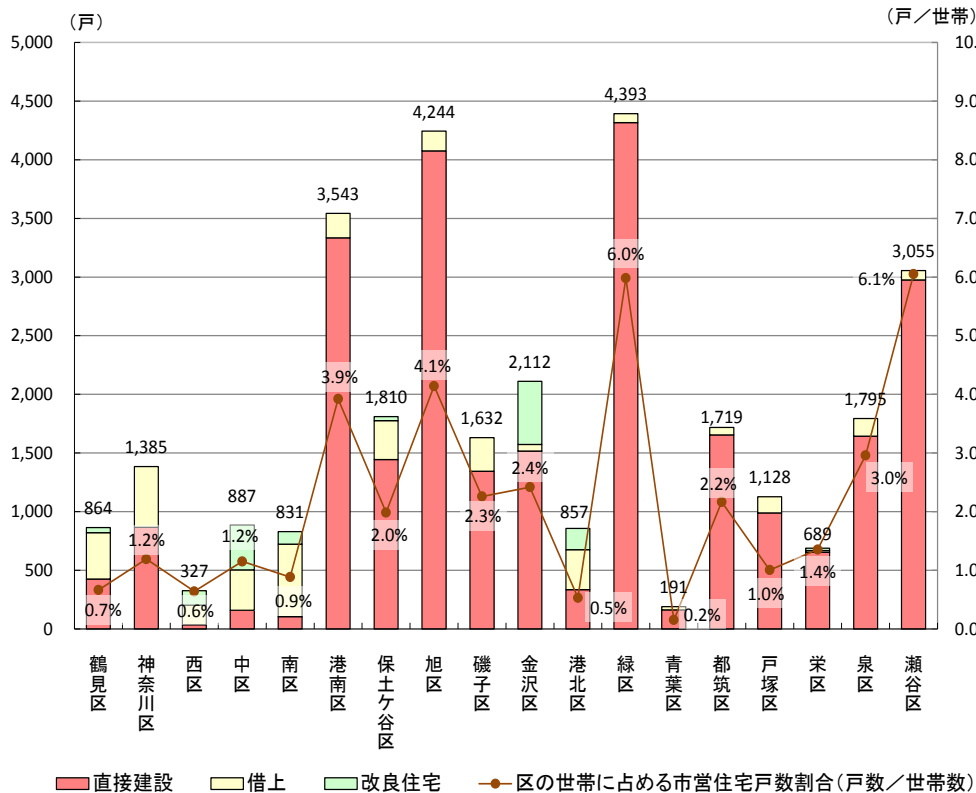


出典：総務省「平成25年住宅・土地統計調査」等

- 横浜市の公的賃貸住宅のストック量(戸数)は、名古屋市、神戸市などと同水準
- 総世帯数に占める公的賃貸住宅戸数の割合は6.8%であり、他の政令市の水準と比較しても多いとは言えない

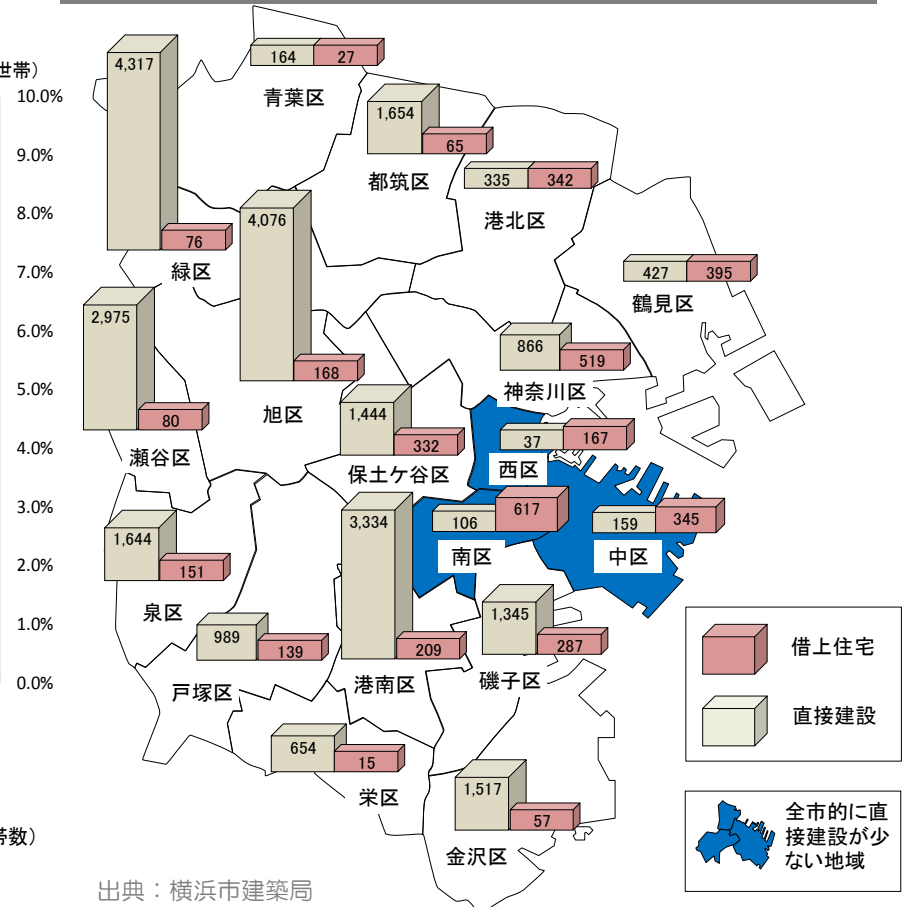
# 1) 重層的な住宅セーフティネットの構築

図表：区別及び供給種別の市営住宅戸数



出典：横浜市建築局

図表：区別の直接建設・借上別の市営住宅戸数

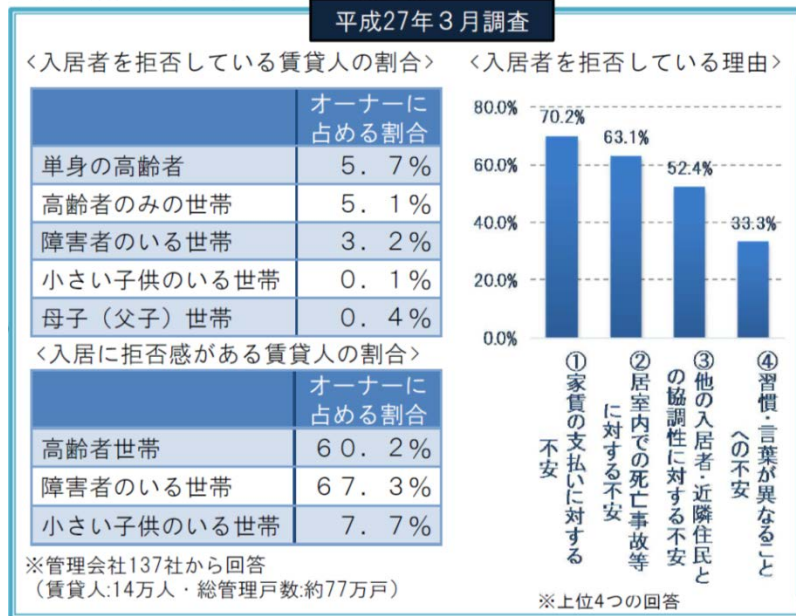


出典：横浜市建築局

- 区別にみると、港南区、旭区、緑区、瀬谷区が3,000戸以上供給されている
- 直接建設は大規模団地を中心に市西部の郊外に立地、借上げは都市部中心

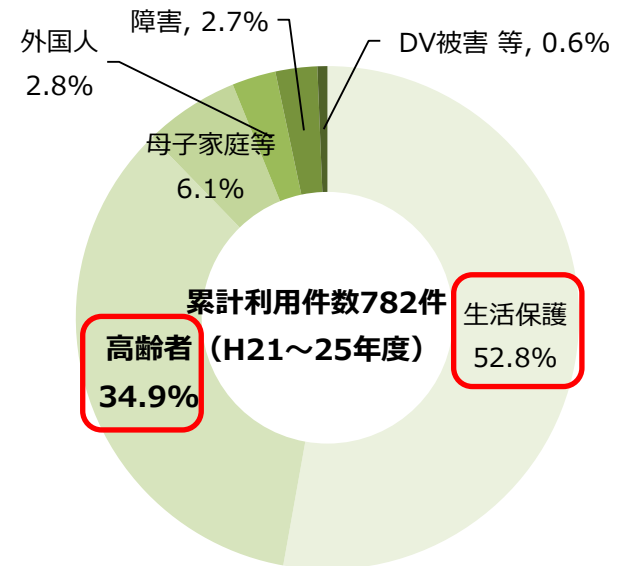
## 2) 民間賃貸住宅における入居支援と居住支援

図表：民間賃貸住宅における入居選別の状況



出典：(公財)日本賃貸住宅管理協会による調査

図表：あんしん入居事業利用者比率

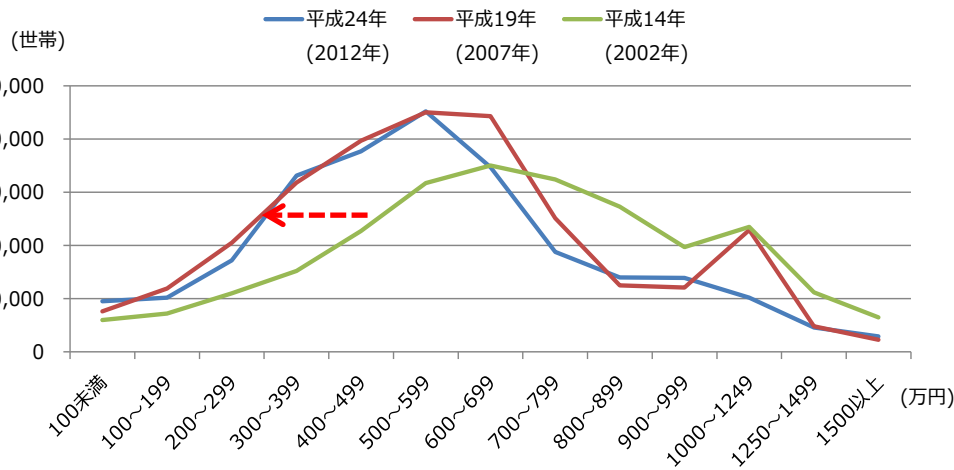


出典：横浜市建築局/2014(平成26)年3月末現在

- 民間賃貸住宅では、住宅確保要配慮者の入居を拒む場合がある
- 入居者を拒否する一番の理由は、「家賃の支払いに対する不安」、次いで「居室内での死亡事故等に対する不安」となっている
- 2013(平成25)年度までの過去5か年の利用者比率は生活保護者が約53%、高齢者が約35%を占めている

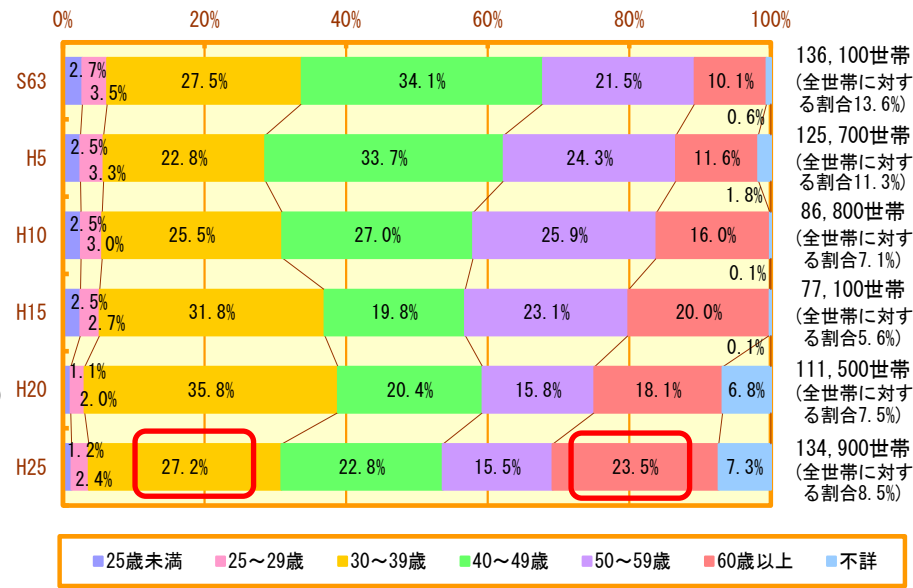
# 3) 新たな住宅確保要配慮者への対応

図表：世帯主が30歳代の世帯の年収分布



出典：就業構造基本調査

図表：最低居住面積水準未満世帯の世帯主の年齢別割合の推移

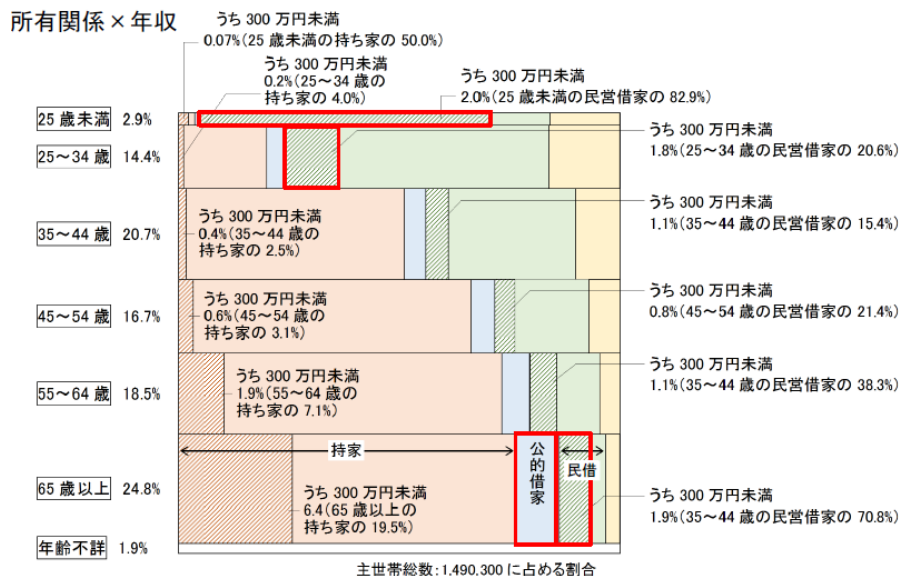


出典：総務省「住宅土地統計調査」

- 10年前と比較して年収の低い若年世帯の割合が増加
- 最低居住面積水準未満世帯の世帯主の年齢別割合は30代が最も多く約27% 続いて60歳以上が約24%となっている

### 3) 新たな住宅確保要配慮者への対応

図表：民営借家世帯の年代別年収状況

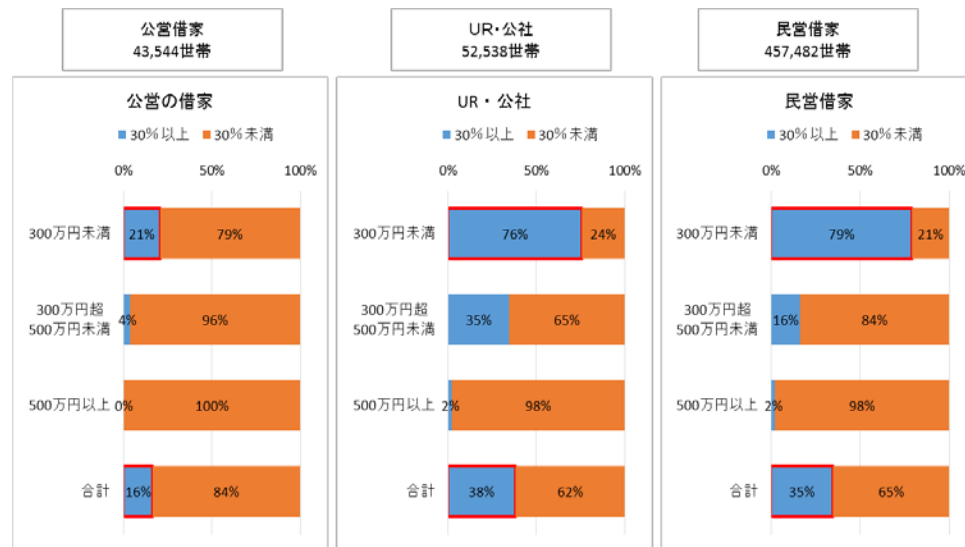


: 300万円未満の持ち家  
 : 300万円以上の持ち家  
 : 公的借家 (公営+機構+公社)  
 : 300万円未満の民営借家  
 : 300万円以上の民営借家  
 : 給与住宅

資料：住宅・土地統計調査  
 / 2008年(H20年) / 総務省

出典：横浜市建築局

図表：住居費負担率30%以上の世帯の割合



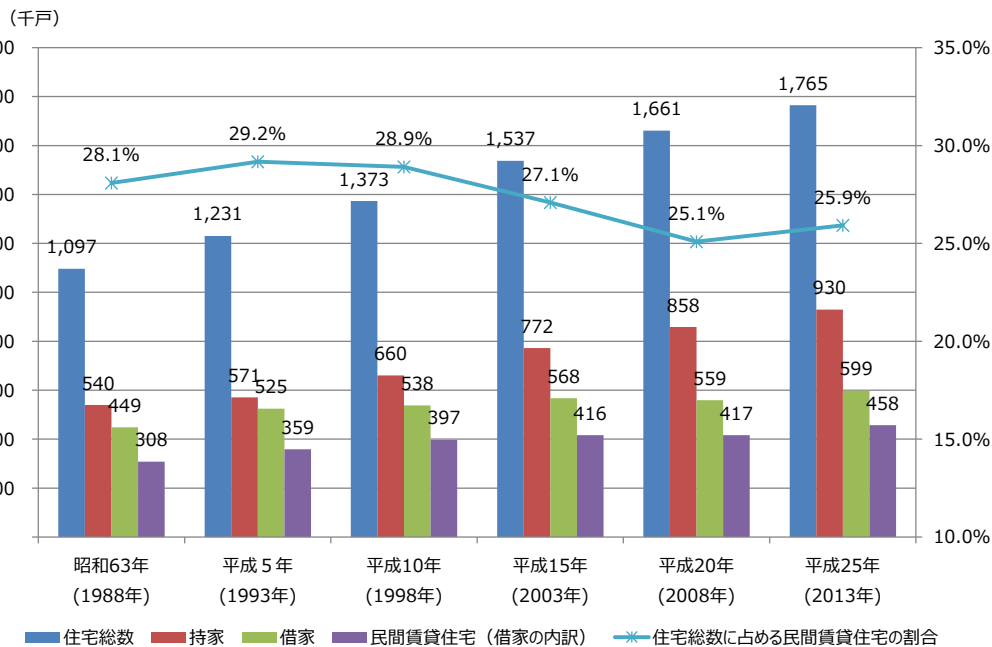
出典：総務省「平成25年住宅土地統計調査」

- 34歳以下の世帯主は、年収300万円未満で民営借家に居住する割合が高い
- 65歳以上の世帯主は、借家の割合は低くなるが公的借家の割合が高まる
- 住居費負担率30%以上の世帯数は、民営借家とUR・公社当の借家で約30%
- 特に年収300万円以下では民営借家とUR・公社当の借家で約80%



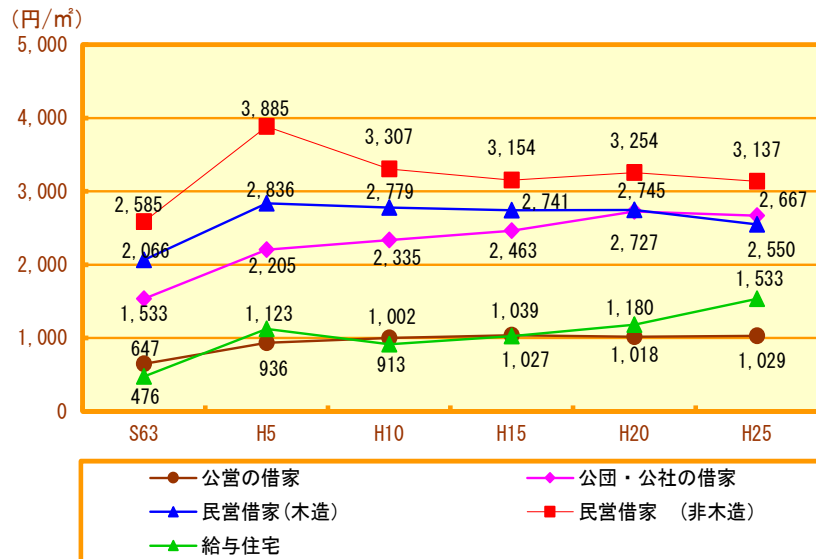
# 3) 新たな住宅確保要配慮者への対応

図表：住宅ストックの推移と民間賃貸住宅の割合



出典：総務省「住宅土地統計調査」

図表：借家の所有関係別の1㎡あたり平均家賃の推移

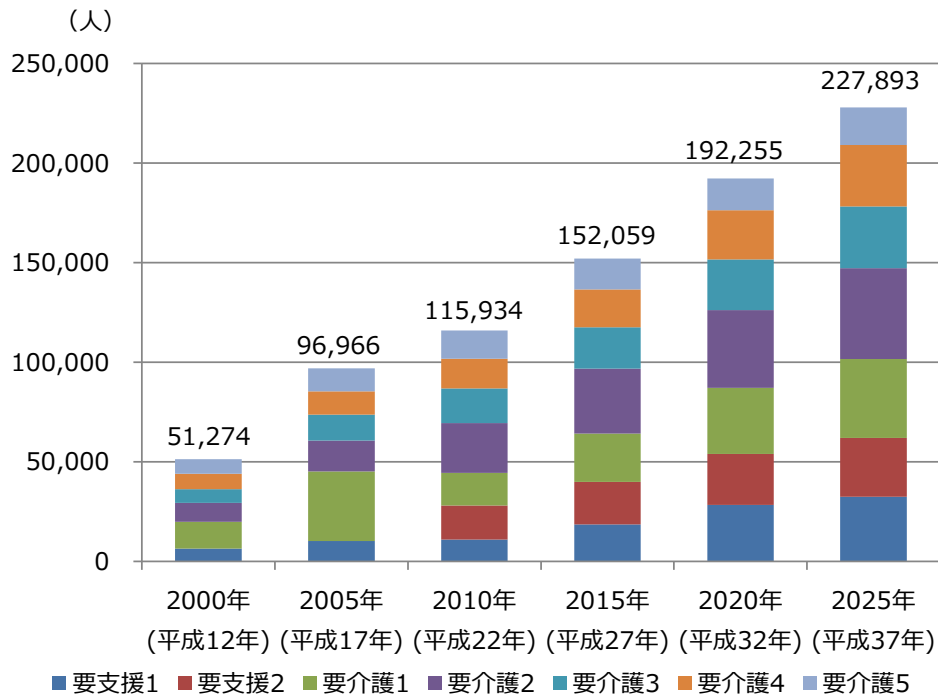


出典：総務省「平成25年住宅土地統計調査」

- 住宅ストックに対する民間賃貸住宅の割合は2013(平成25)年時点で約26%、供給数は約60万戸と徐々に増加
- 10年前と比較して民間借家の家賃は低くなっている

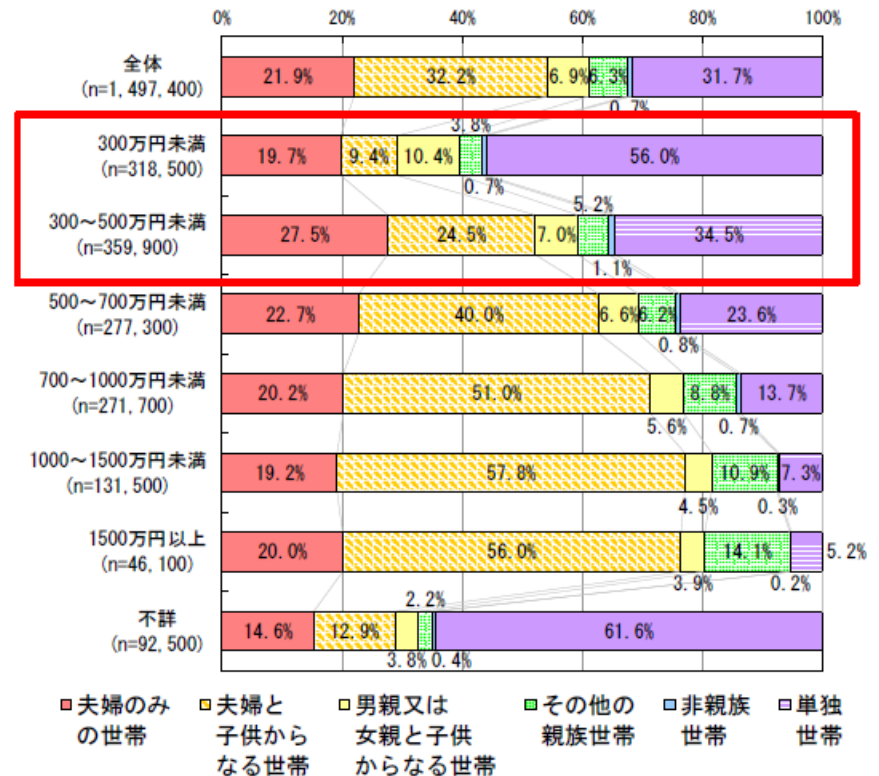
# 3) 新たな住宅確保要配慮者への対応

図表：要支援・要介護の高齢者数の推移と推計



出典：横浜市「第6期高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画」

図表：世帯年収別家族構成の割合



出典：総務省「平成25年住宅土地統計調査」

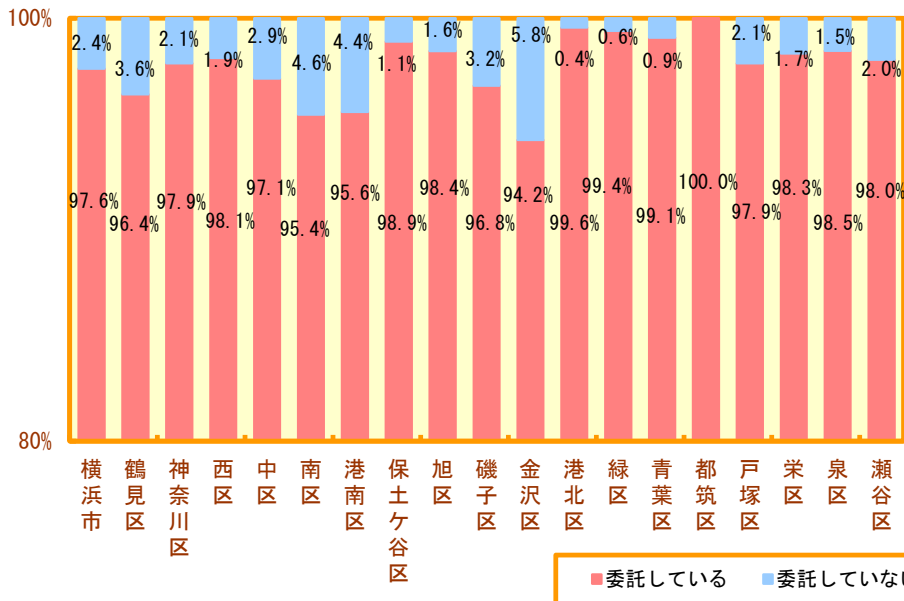
- 横浜市内の要支援・要介護者数は年々増加し、将来の要介護認定者数は2025(平成37)年には約23万人となる見込み
- 世帯年収別の家族構成をみると、年収300万円未満の約6割が単身世帯

## 視点3.

### 既存住宅ストックの利活用、 総合的な空き家対策

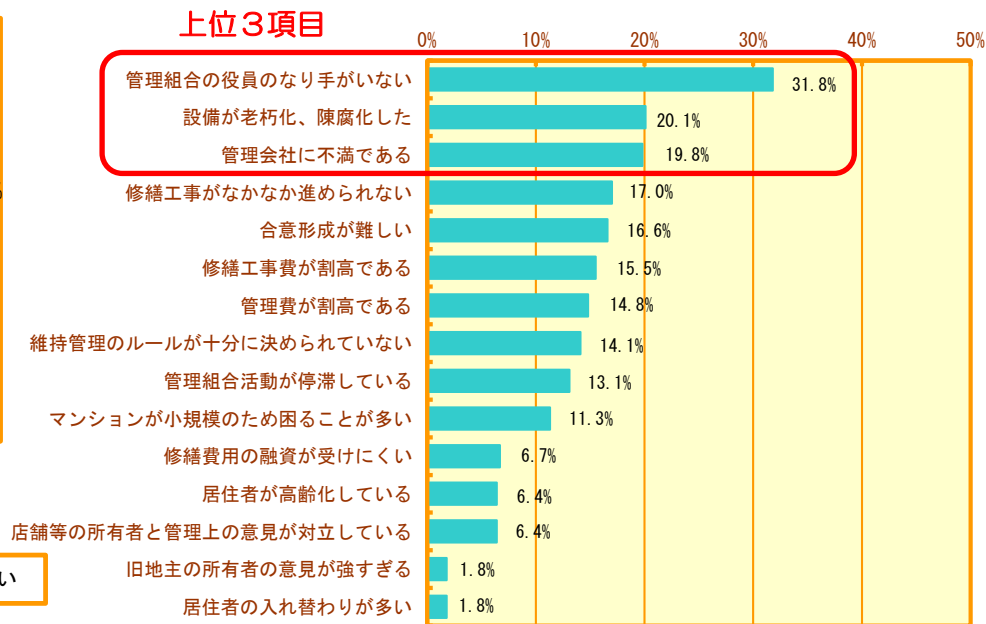
# 1) 既存ストックの再生促進

図表：各区の管理会社への委託の有無別マンション管理組合の割合（H23）



出典：横浜市マンション管理組合データベース

図表：小規模分譲マンション管理の課題（H10年）

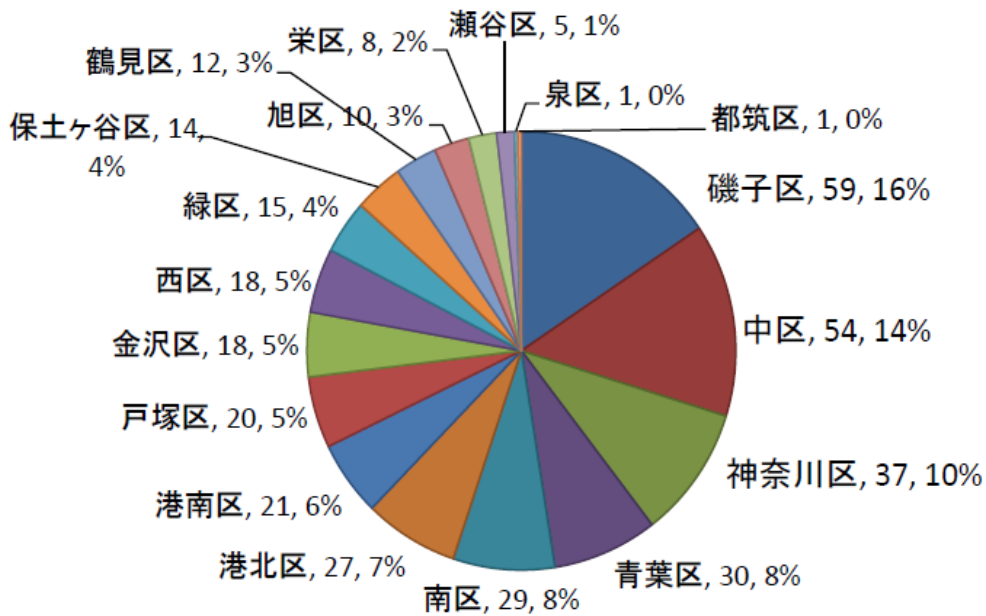


出典：横浜市「平成10年 小規模マンションにおける維持管理等の実態調査」

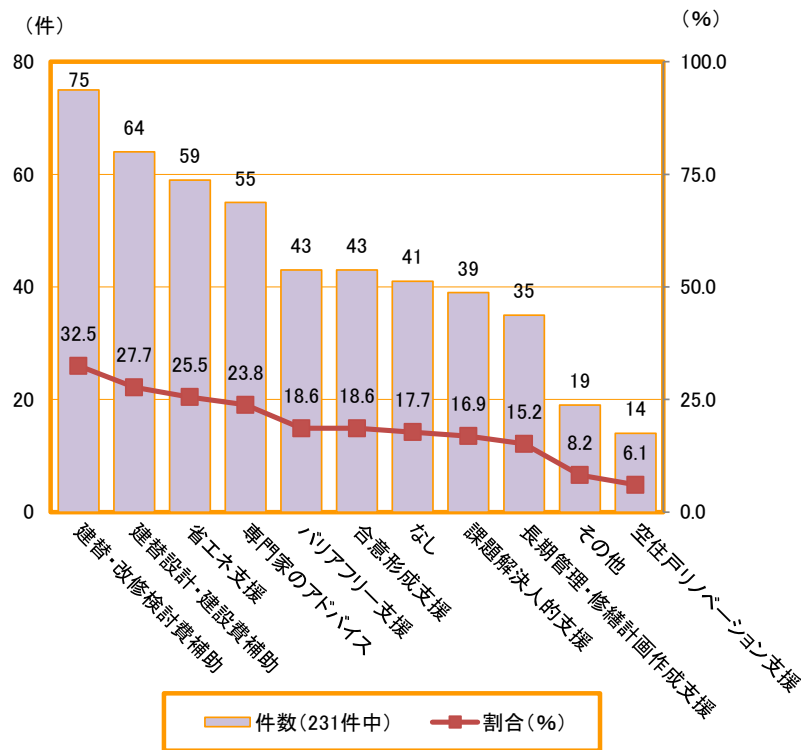
- 区別の管理会社への委託状況を見ると、都筑区が100%、港北区が99.6%とほとんどが委託となっており、最も低い金沢区は94.2%
- 小規模分譲マンション管理の課題としては「管理組合のなり手不足」が最も多くなっているが、「設備の老朽化」や「管理会社への不満」、「修繕工事が進まない」なども挙げられている

# 1) 既存ストックの再生促進

図表：高経年マンション立地状況



図表：今後必要と思う支援策

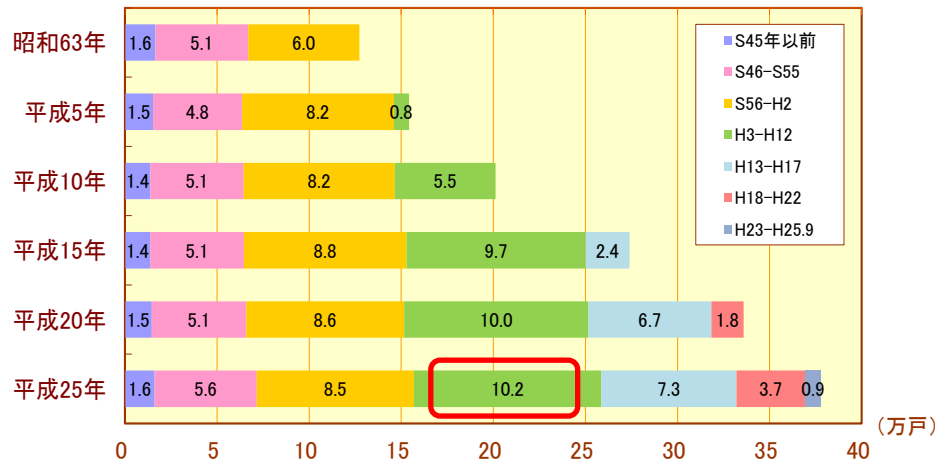


出典：横浜市建築局

- 高経年マンション（築40年超マンション）の分布状況を見ると、磯子区、中区、神奈川区、南区など市街地（東部沿岸地帯）に多い
- マンション管理組合実態把握調査結果では、要望が多い支援策は「建替えや改修等に向けた検討費の補助」と「建替えに係る設計・建設費補助」

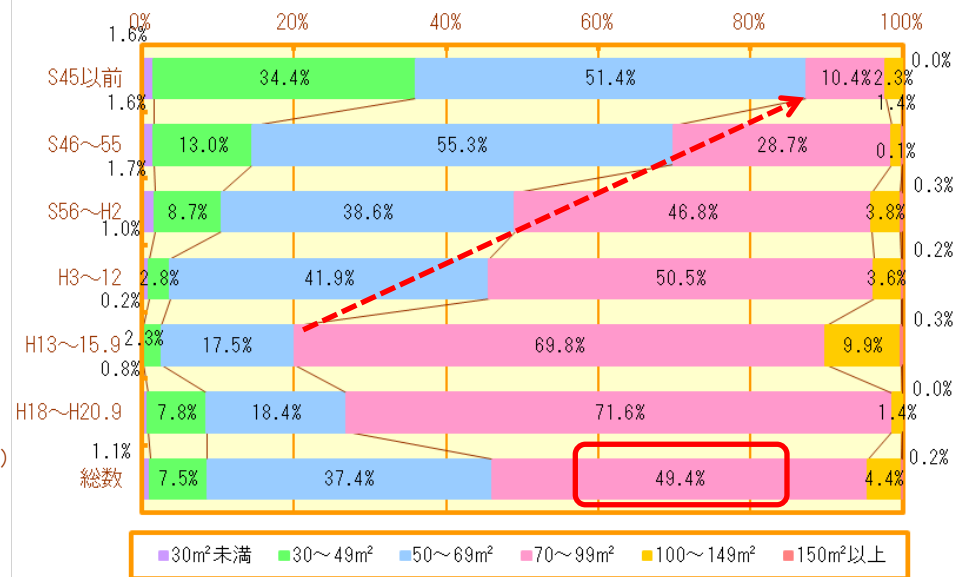
# 1) 既存ストックの再生促進

図表：建築時期別マンション数の推移



出典：総務省「住宅土地統計調査」

図表：建築時期別・規模別マンションストック割合

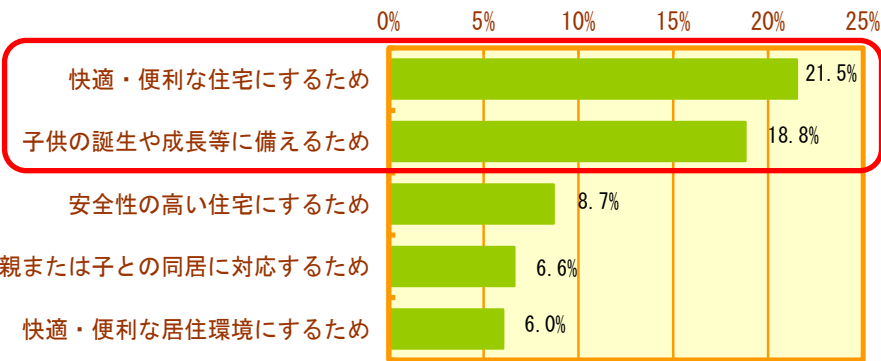


出典：総務省「住宅土地統計調査」

- 建築時期別のマンション数をみると、1991～2000(平成3～12)年に建築された築20年前後のマンションが最も多く、約10万戸となっている
- 規模別のマンションストック数をみると、総数は70～99㎡が約49%と最も多いが、築年数が古いマンションほど70㎡未満の規模が多くなっている

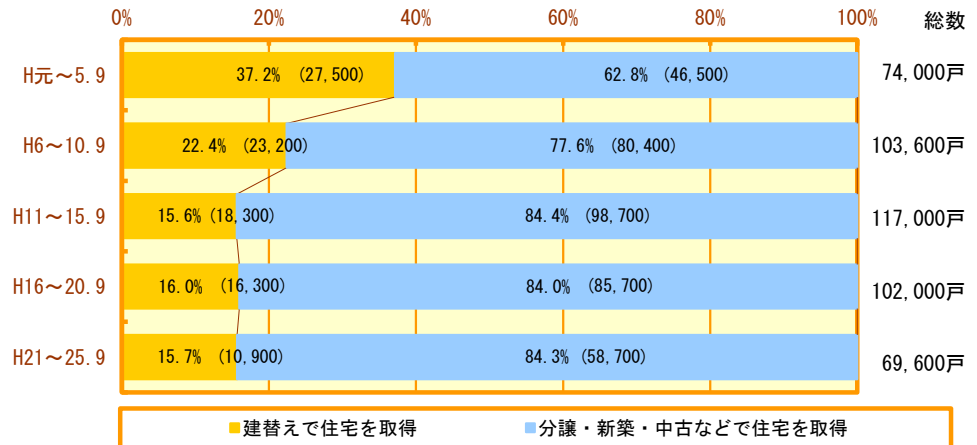
# 1) 既存ストックの再生促進

図表：住み替え・改善の目的（上位5位）



出典：総務省「平成20年住宅土地統計調査」

図表：住宅の取得方法別割合の推移

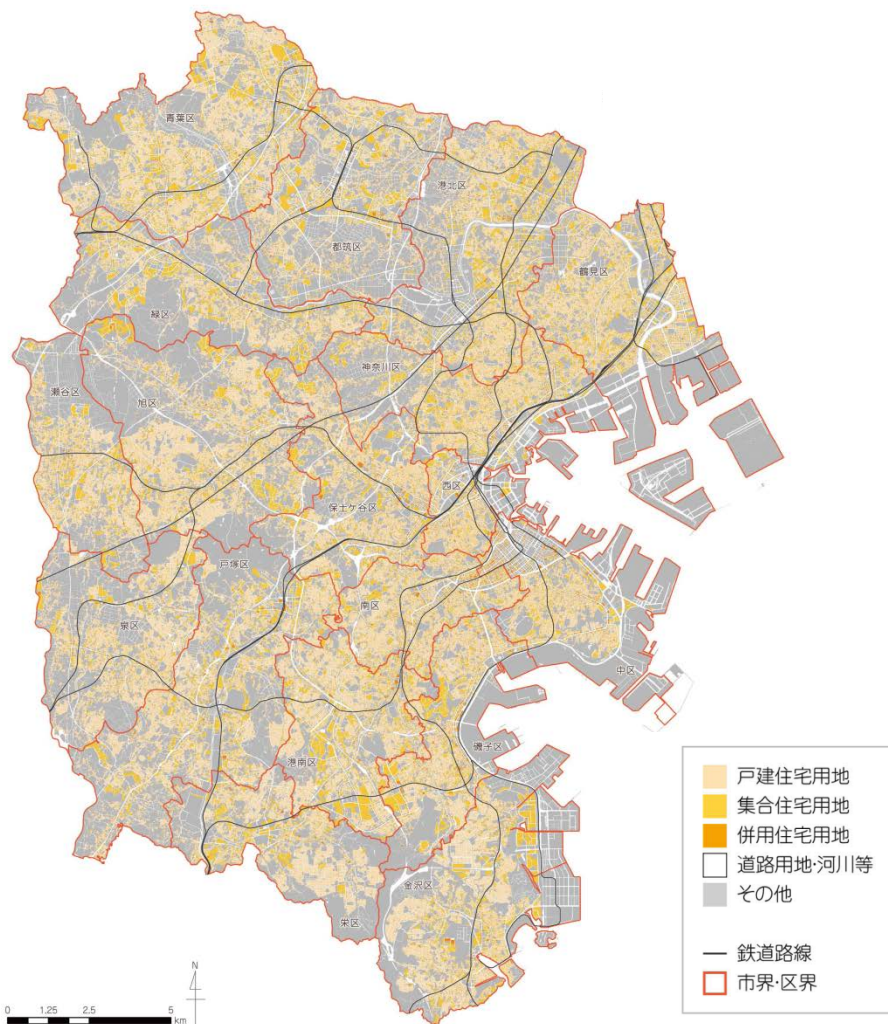


出典：総務省「平成25年住宅土地統計調査」

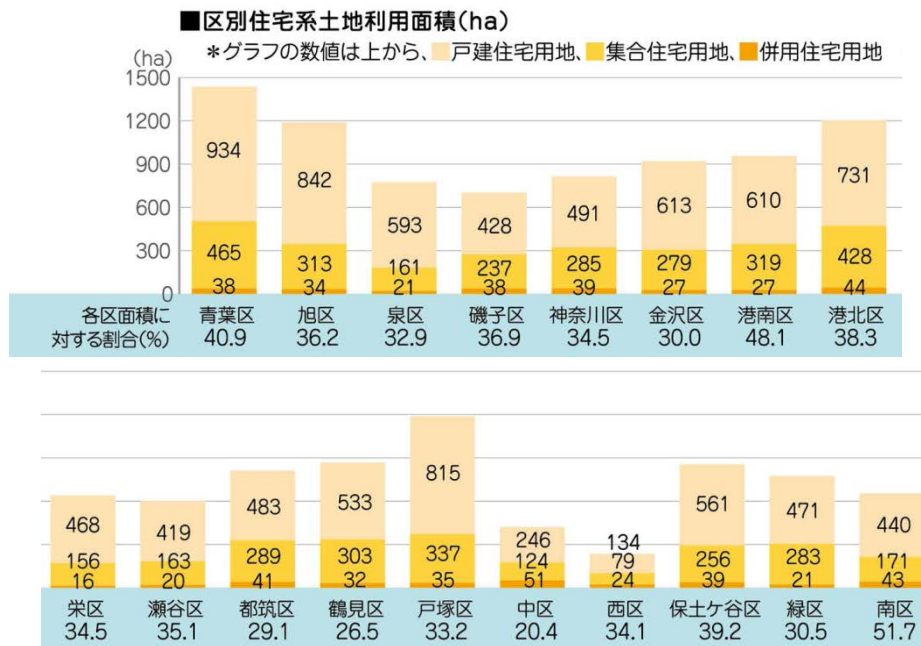
- 2008(平成20)年における住み替え・改善の目的は「快適・便利な住宅」が最も多く、次いで「子どもの誕生や成長に備えるため」となっている
- 住宅の取得方法別の割合をみると、「建替えて取得」が年々減少し2013(平成25)年時点では約16%となっている

# 1) 既存ストックの再生促進

図表：住宅系土地利用の状況



図表：区別住宅系土地利用面積 (ha)



出典：平成21・22年度横浜市都市計画基礎調査

- 住宅系土地利用の面積は約15,050haで市域の約35%
- うち、戸建住宅用地は約9,813haで市域の約23%、集合住宅用地は約4,647haで、市域の約11%

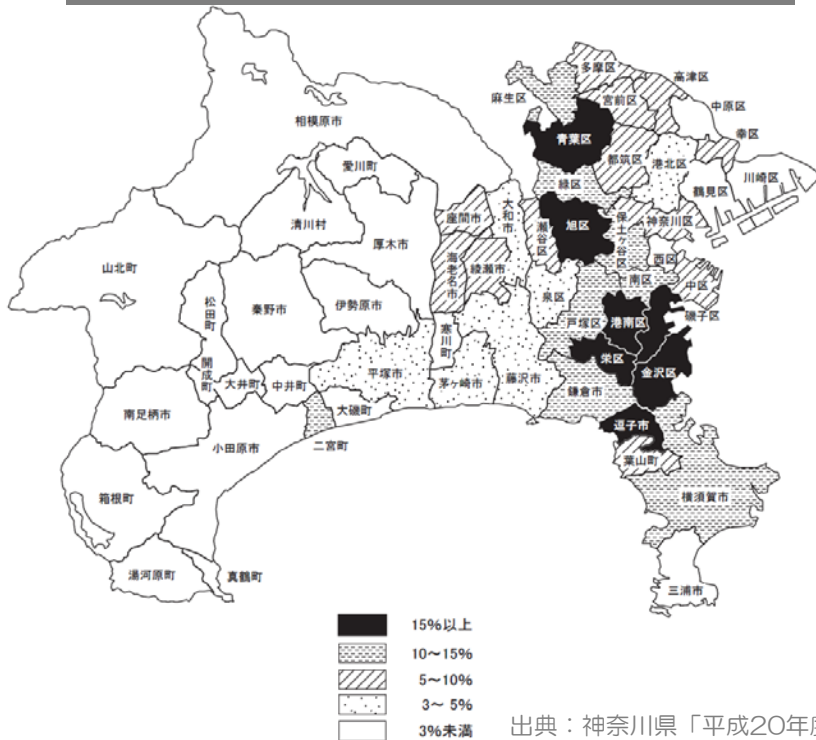
出典：平成21・22年度横浜市都市計画基礎調査

\*併用住宅用地：店舗併用住宅用地  
店舗併用集合住宅用地  
作業所併用住宅用地



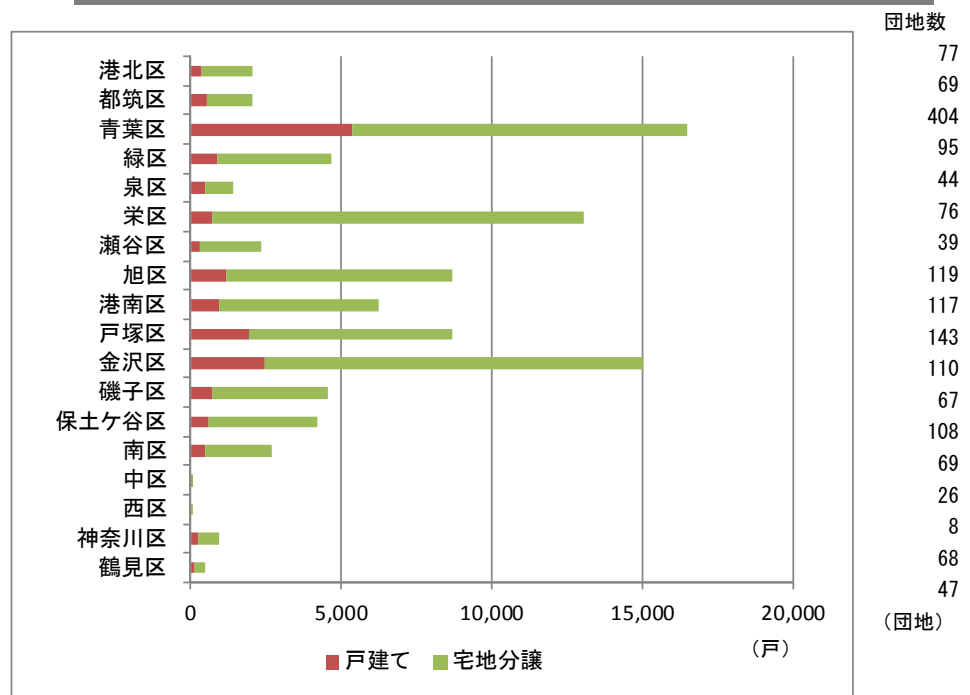
# 1) 既存ストックの再生促進

図表：行政区域に占める住宅団地面積の割合



出典：神奈川県「平成20年度住宅団地立地調査」

図表：区別住宅団地立地状況

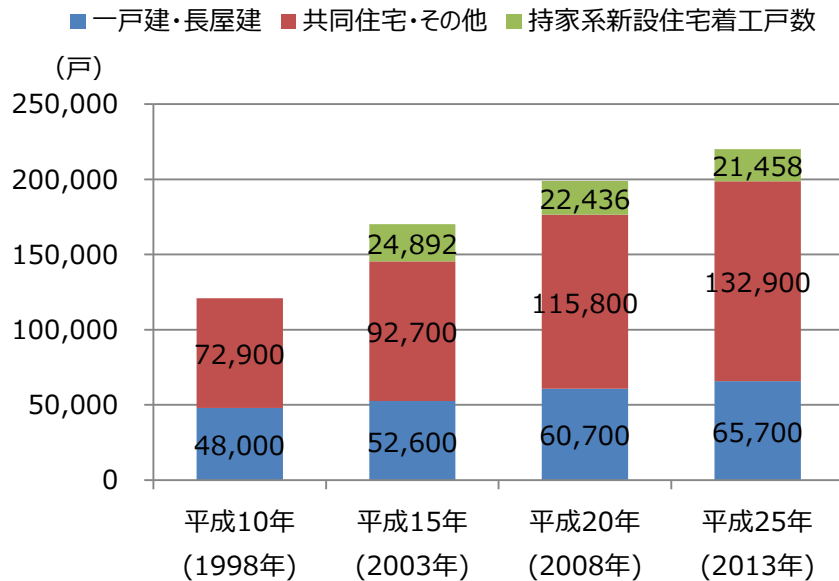


出典：神奈川県「平成20年度住宅団地立地調査」

- 市内の2008(平成20)年3月時点の事業面積5,000㎡以上の集団住宅団地は、公共502団地、民間1,328団地、計1,686団地で、行政区域に占める住宅団地面積が15%以上あるのは青葉区、旭区、港南区、栄区、金沢区
- 戸建てが最も供給されているのは青葉区で約5,400戸、宅地分譲は金沢区が最も多く約12,500戸

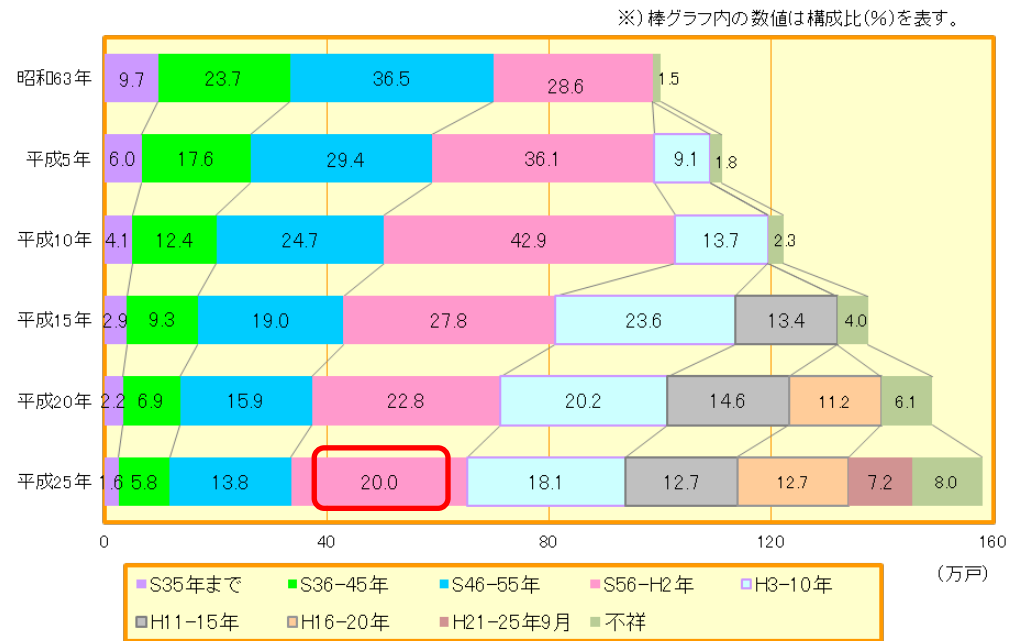
## 2) 中古住宅の流通促進

図表：中古住宅取得戸数の推移



出典：総務省「住宅土地統計調査」

図表：建築時期別住宅戸数の推移

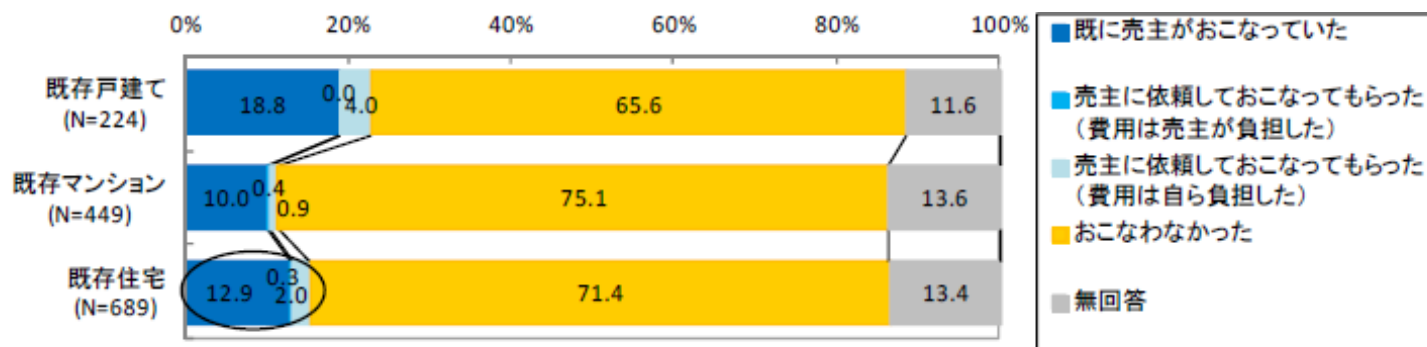


出典：総務省「住宅土地統計調査」

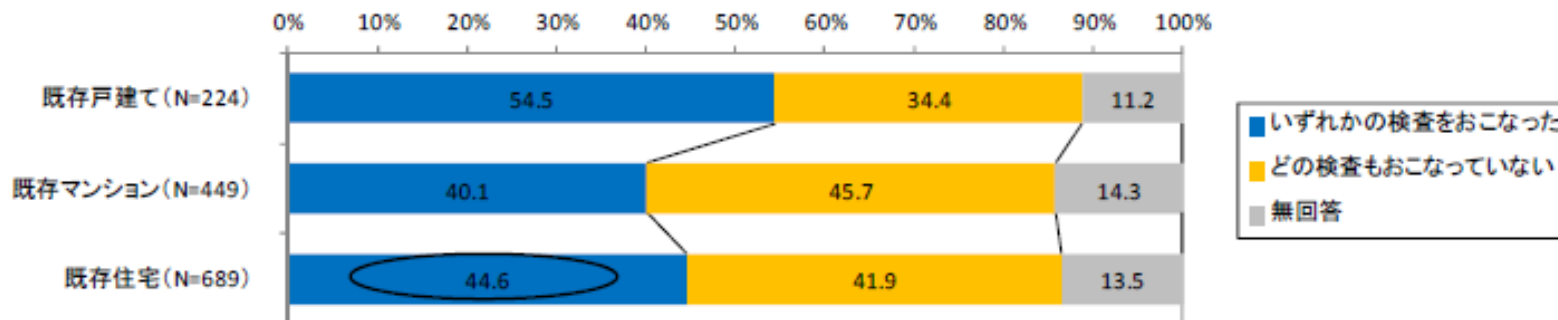
- 中古住宅取得戸数は年々増加し、10年間で約1.4倍
- 建築時期別の住宅戸数をみると、1980～1990(昭和56～平成2)年に建築された築30年前後の住宅の割合が最も多い

## 2) 中古住宅の流通促進

図表：中古住宅購入者の民間の建物検査（ホーム・インスペクション）の実施状況



図表：中古住宅購入にあたっての建物検査の実施状況

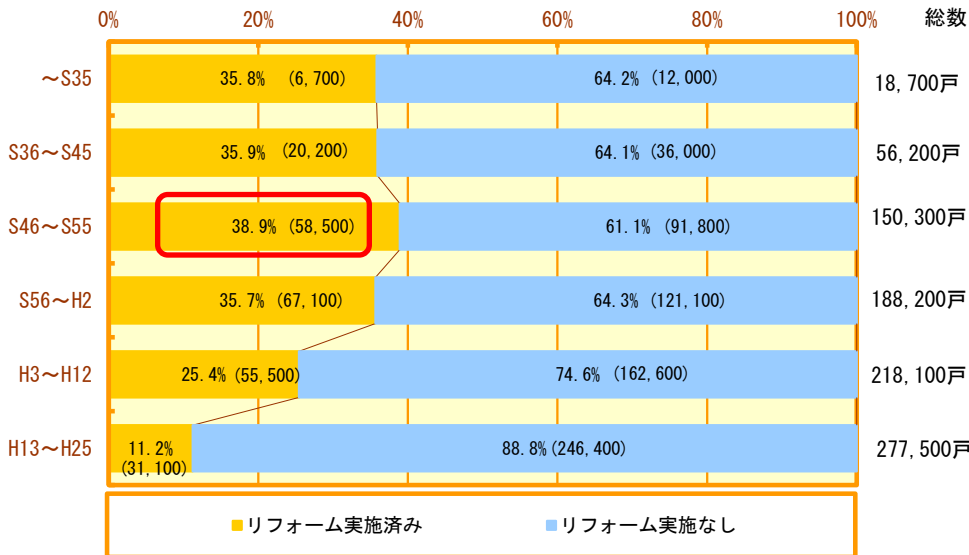


出典：一般社団法人 不動産流通経営協会「不動産流通業に関する消費者動向調査2015」

- 民間の建物検査（ホーム・インスペクション）の実施率は15.2%
- 中古住宅の購入にあたっての建物検査の実施率は44.6%

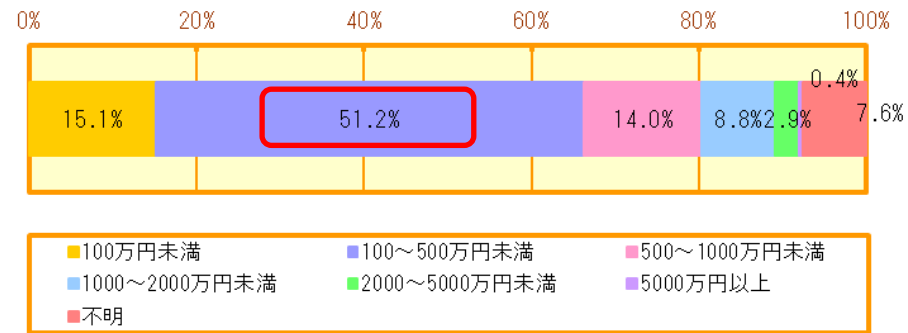
## 2) 中古住宅の流通促進

図表：建築年別リフォーム実施状況



出典：総務省「平成25年住宅・土地統計調査」

図表：リフォームに要した費用

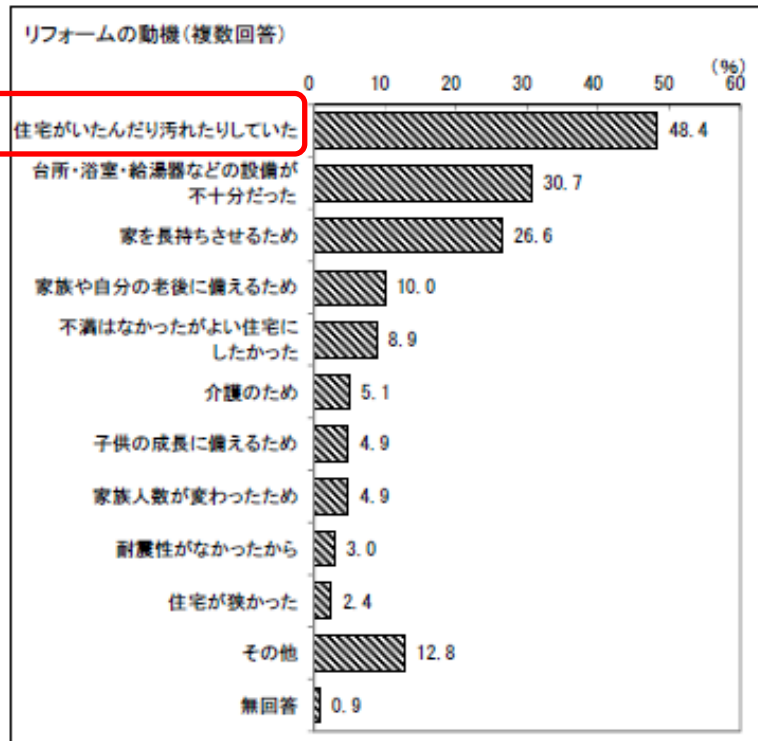


出典：神奈川県「平成20年住生活総合調査」

- 2013(平成25)年現在の建築年別のリフォーム実施状況は、1971~1980(昭和46~55)年に建築された住宅が最も実施率が高く約39%となっている
- 2008(平成20)年の神奈川県調査によると、リフォーム実施費用は100~500万円が半数を占める

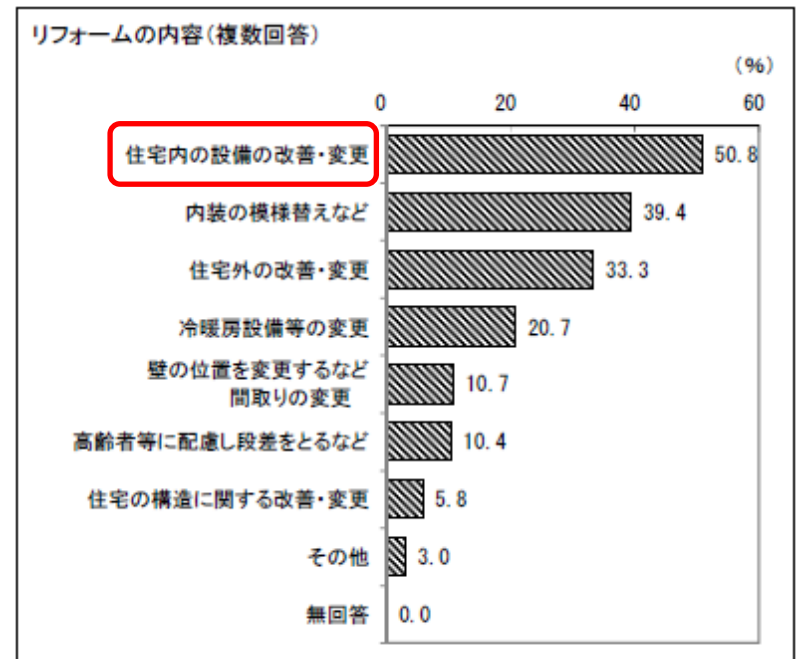
## 2) 中古住宅の流通促進

図表：リフォームの動機



出典：国土交通省「平成26年住宅市場動向調査報告書」

図表：リフォームの内容



出典：国土交通省「平成26年住宅市場動向調査報告書」

- リフォームの動機は「住宅の痛みや汚れの補修」が最も多く約49%、次いで「台所等の設備改善」が約31%、「家を長持ちさせるため」が約27%
- リフォームの内容は「住宅内の設備」が約51%

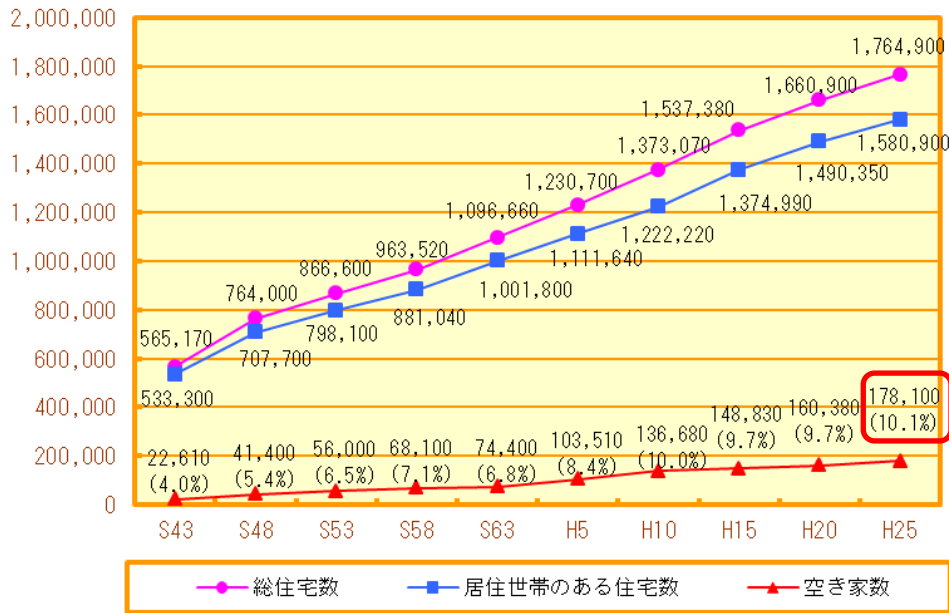
# 3) 市内ストックビジネスの活性化

## 中古住宅市場活性化ラウンドテーブル 報告書」 概要

<b>開催の経緯</b>	中古住宅・リフォーム市場の活性化に向けた基本的方向や取組課題を共有することを目的に、不動産取引実務・金融実務の関係者が一堂に会して率直かつ自由な意見交換を実施。		
<b>問題意識</b>	我が国の住宅は、建物の一律の経年減価（木造戸建て住宅は築後20年で価値ゼロとする取引慣行）等により、我が国全体で見ると、資産評価額が投資額を大幅に下回るなど、国民経済上大きな損失（国全体で500兆円以上、50歳以上の二人以上世帯で平均約2000万円）。住宅資産の価値増大・流通促進により、消費や投資の拡大による経済の好循環が実現。 中古住宅・リフォーム市場の活性化により、住まいの選択肢が広がり、ライフスタイルやライフステージに応じた柔軟な住み替えが可能に。住み替えの円滑化により、適切に維持管理された良質な住宅が長く大切に引き継がれていく社会が実現。		
<b>1. 建物評価の改善と市場への定着</b>	<b>2. 良質な住宅ストックの形成とその流通を促進するための環境整備</b>	<b>3. 中古住宅市場活性化に資する金融面の取組</b>	
(1) 中古住宅の建物評価の現状と課題 <b>例】</b> 我が国の木造戸建て住宅・RC造の住宅の建物評価の現状と課題	(1) 所有者等による住宅の適切な維持管理の促進 <b>例】</b> 住宅の適切な維持管理の重要性、現状と課題 住宅の適切な維持管理を促進するための環境整備	(1) 中古住宅市場活性化に向けた金融の円滑化 <b>例】</b> 中古住宅購入に伴う住宅ローンの課題 ・リフォーム一体型ローンの現状と課題	
(2) 新たな建物評価指針の市場への定着 <b>例】</b> 宅建業者による価格査定改善 建物評価指針の考え方を反映した「戸建住宅価格査定マニュアル」の改訂、取引実務における普及に向けた検討等） ・不動産鑑定士による評価実務の改善 既存戸建住宅の評価に係る原価法の精緻化に向けた検討と評価実務の改善等） 住宅ローンの担保評価における新たな建物評価指針の活用	(2) インспекション（建物検査）の普及 <b>例】</b> インспекションの普及に向けた課題・プロセス ・インспекションが普及した時の将来像	(2) リバースモーゲージの普及可能性 <b>例】</b> ・リバースモーゲージのリスクに関する検討 ・リバースモーゲージの普及に向けた検討	
	(3) 中古住宅流通における事業者間連携の推進 <b>例】</b> ・パッケージ商品（インспекション、価格報告書等）の開発等のビジネスモデルの紹介・提案	(3) DCF分析による担保不動産価値評価を活用した新たな金融商品の開発 <b>例】</b> ・DCF分析による担保不動産価値評価の有効性 残価設定型ローンの商品化に向けた検討	
	(4) 不動産ポータルサイトの役割 <b>例】</b> ・不動産ポータルサイトの情報が消費者・事業者の意識・行動に与える効果、消費者ニーズを踏まえた検索項目の改定の方向性	(4) 中古住宅市場活性化に資する金融に関する新たな試み <b>例】</b> 先取特権登記を活用したリフォームの推進	
<b>4. 戸建て賃貸住宅市場の活性化</b> <b>例】</b> 借主負担D型賃貸の普及等による戸建て賃貸住宅市場の活性化	<b>5. 地域政策との連携</b> <b>例】</b> 地方銀行と地方公共団体との連携による定住促進のためのローン商品の開発		
<b>今後の取組の方向性</b>	本ラウンドテーブルにおける議論を踏まえ、引き続き、関係者の現状認識・問題意識を共有することを目的として、必要に応じて随時「既存住宅市場活性化ラウンドテーブル」を開催し、関係者が相互に役割分担と連携を図りながら、中古住宅・リフォーム市場活性化に向けた取組を実行に移す。		

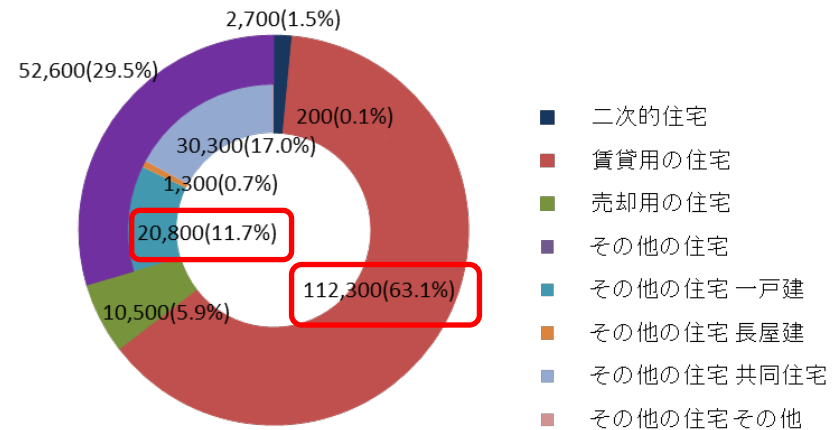
# 4) 総合的な空家対策

図表：空家の推移



出典：総務省「住宅土地統計調査」

図表：空家の分類

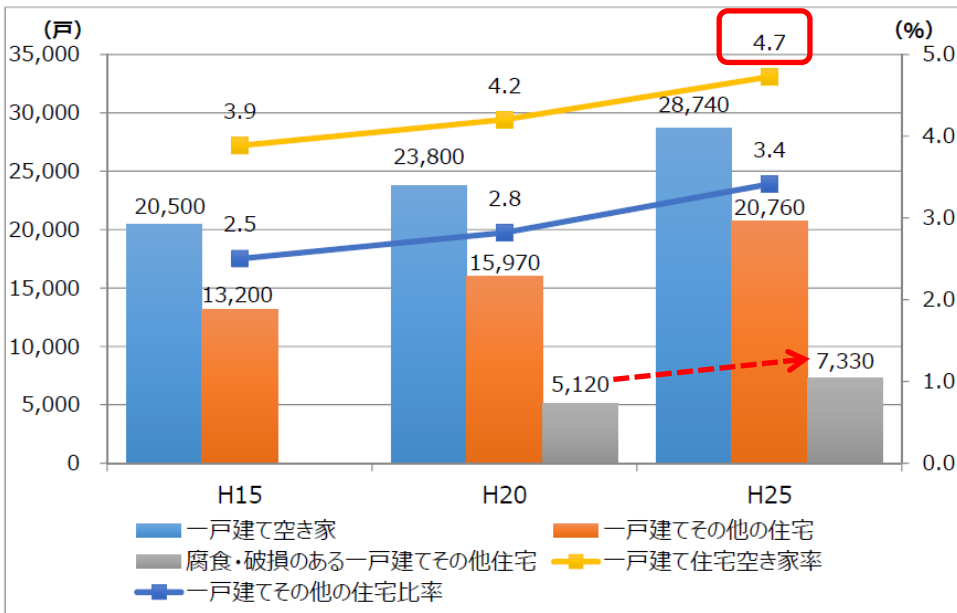


出典：総務省「平成25年住宅土地統計調査」

- 総住宅数は増加傾向にあり、H25時点では約176万5千戸となっており、そのうち、空き家数は約17万8千戸、空き家率は10.1%となっている
- 空き家の分類をみると、約6割が「賃貸用の住宅」となっている。「その他の住宅」における一戸建の空き家は、空き家全体で11.7%、その他の住宅で39.5%を占めている

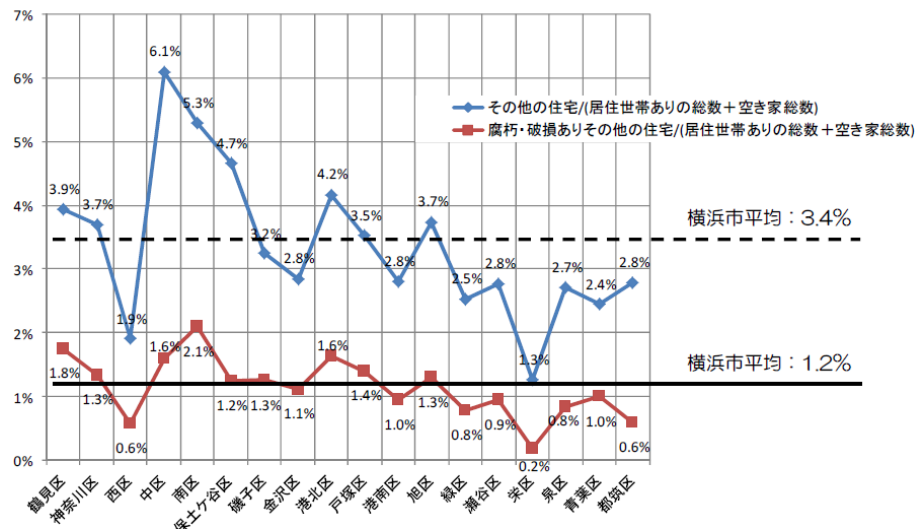
# 4) 総合的な空家対策

図表：一戸建空家の推移



出典：横浜市空家等対策計画

図表：区別の一戸建て住宅総数に占める「その他の住宅」の空家の割合



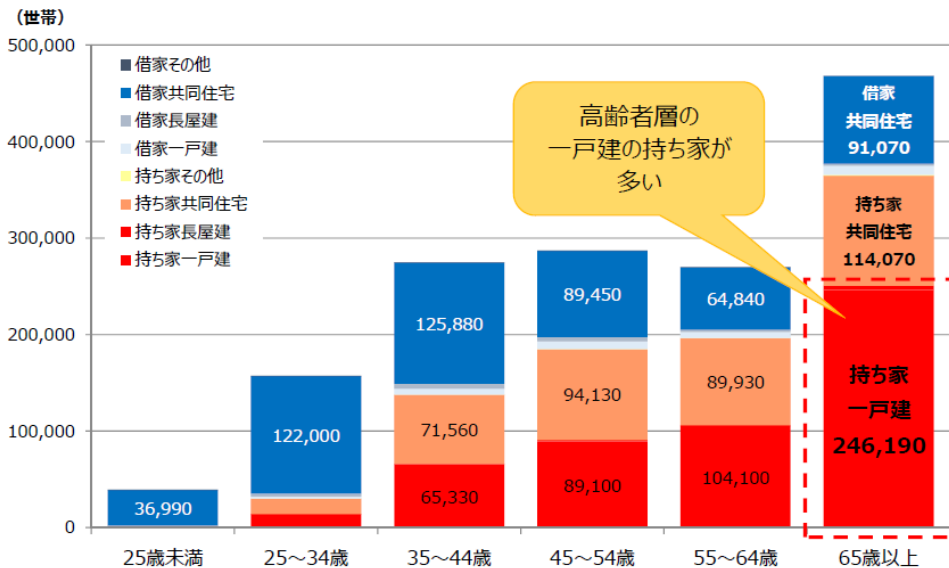
出典：横浜市空家等対策計画

- 2013(平成25)年時点の一戸建の空家の総数は約2.9万戸あり、戸建の空家率は4.7%
- 一戸建の空家のうち、腐朽・破損ある住宅は約7.3千戸あり、2008(平成20)年から1.4倍増
- 一戸建の住宅に占める「その他の住宅」の空家の割合は中区、南区、保土ヶ谷区といった都心部で高く、腐朽・破損ある「その他の住宅」も都心部に多い



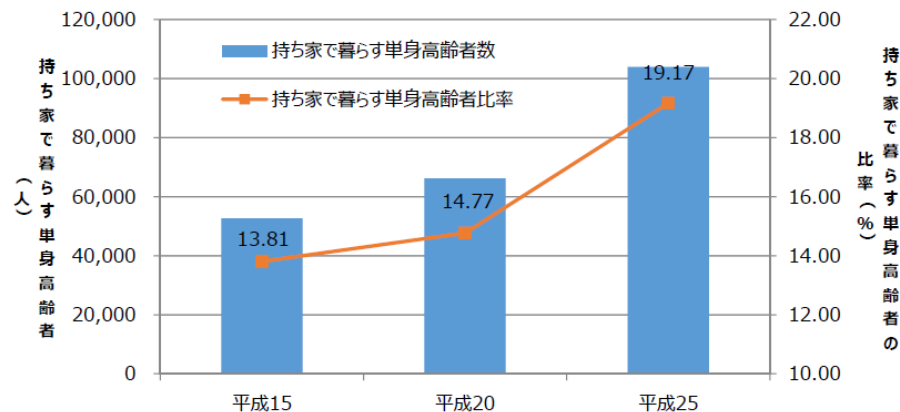
### 3) 総合的な空家対策

図表：世帯主の年齢別の住宅の種類



出典：横浜市空家等対策計画

図表：持家で暮らす単身高齢者の動向



出典：横浜市空家等対策計画

- 高齢者は一戸建の持家居住者が多く、単身高齢者の世帯数も増加しているため、今後は空家予備軍が増加することが想定される

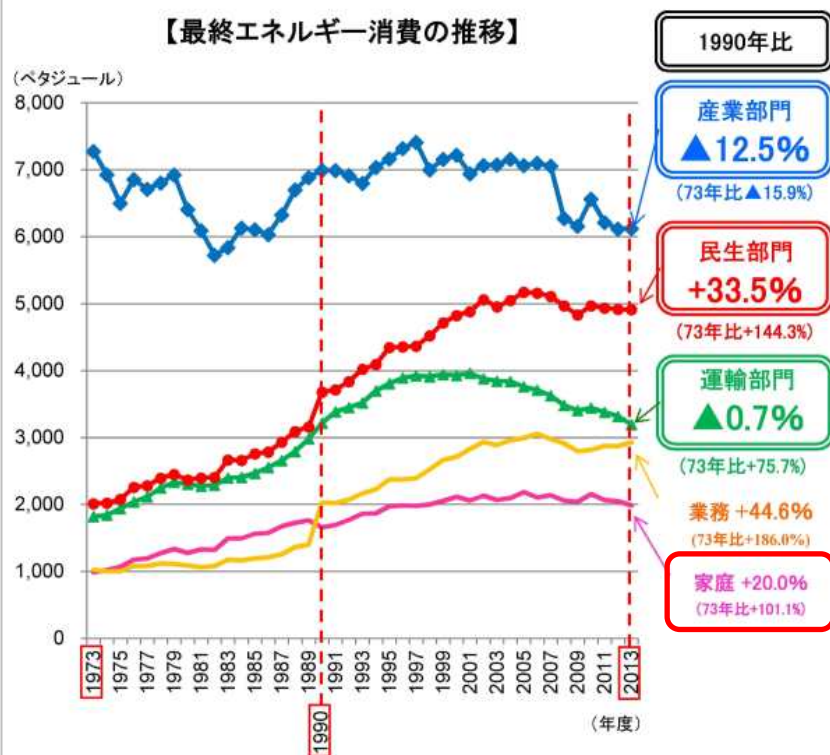
## 視点4. 環境にやさしい住まいづくり

# 1) 増加する住宅部門のエネルギー消費

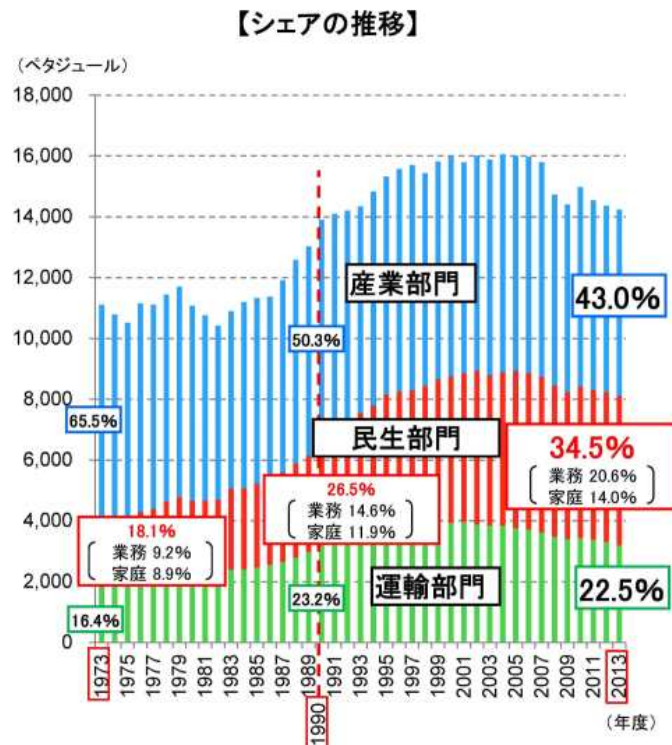
図表：住宅・建築物のエネルギー消費の推移

## 1-3 住宅・建築物の性能向上の必要性(部門別のエネルギー消費の推移)

- 他部門(産業・運輸)が減少する中、**民生部門(業務・家庭)のエネルギー消費量は著しく増加**し(90年比で約34%増、73年比で約2.4倍)、現在では**全エネルギー消費量の1/3**を占めている。
- ⇒**建築物における省エネルギー対策の抜本的強化**が必要不可欠。



出典:平成25年度エネルギー需給実績(速報)(資源エネルギー庁)



出典:平成25年度エネルギー需給実績(速報)(資源エネルギー庁)

5

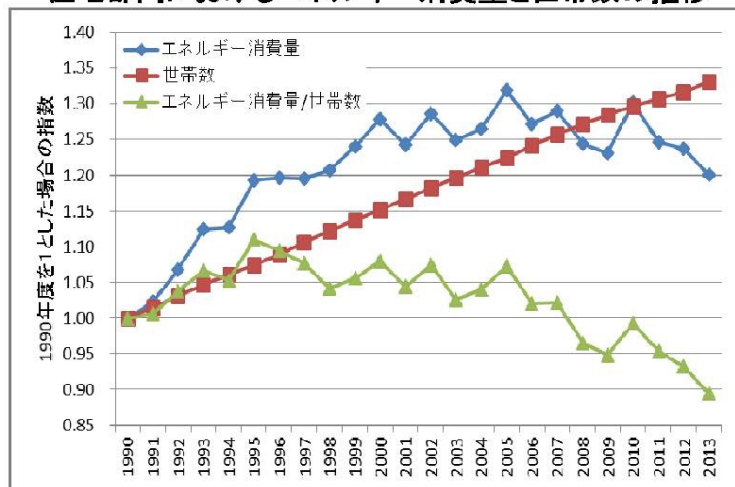
# 1) 増加する住宅部門のエネルギー消費

図表：住宅・建築物に係るエネルギー消費増の要因

## ○住宅

●住宅部門のエネルギー使用量の増加は、**世帯数の増加**や**機器使用の増加**などライフスタイルの変化が大きく影響していると考えられる。

住宅部門におけるエネルギー消費量と世帯数の推移



出典:平成25年度エネルギー需給実績(速報)

1世帯当たりの機器の保有台数の推移

カラーテレビ	2.0台(90年度)→2.2台(12年度)
<b>ルームエアコン</b>	<b>1.3台(90年度)→2.6台(12年度)</b>
電気冷蔵庫	1.2台(90年度)→1.3台(03年度)
パソコン	0.1台(90年度)→1.3台(12年度)
温水洗浄便座	0.0台(90年度)→1.0台(12年度)
DVDプレーヤー	0.0台(90年度)→1.4台(12年度)

出典:エネルギー・経済統計要覧(2014)

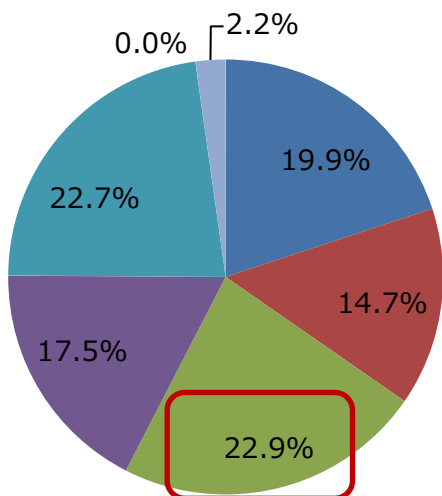
出典:国土交通省「建築物省エネ法の概要」(H28.2時点版)

## 2) 横浜市の取り組み状況（エコリノベーション）

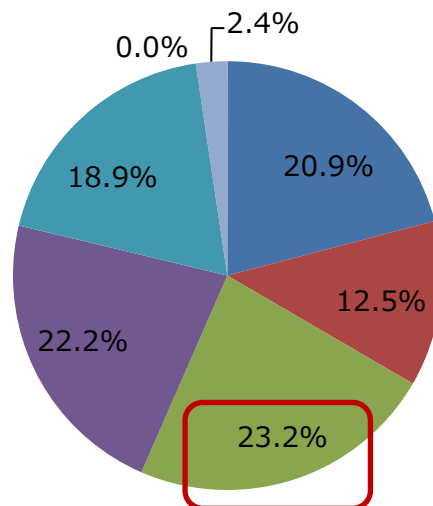
➤ 二酸化炭素排出量の抑制につながる住まいと住まい方の普及・啓発

図表：二酸化炭素排出量の推移

平成17年度(2005年度)



平成25年度(2013年度)



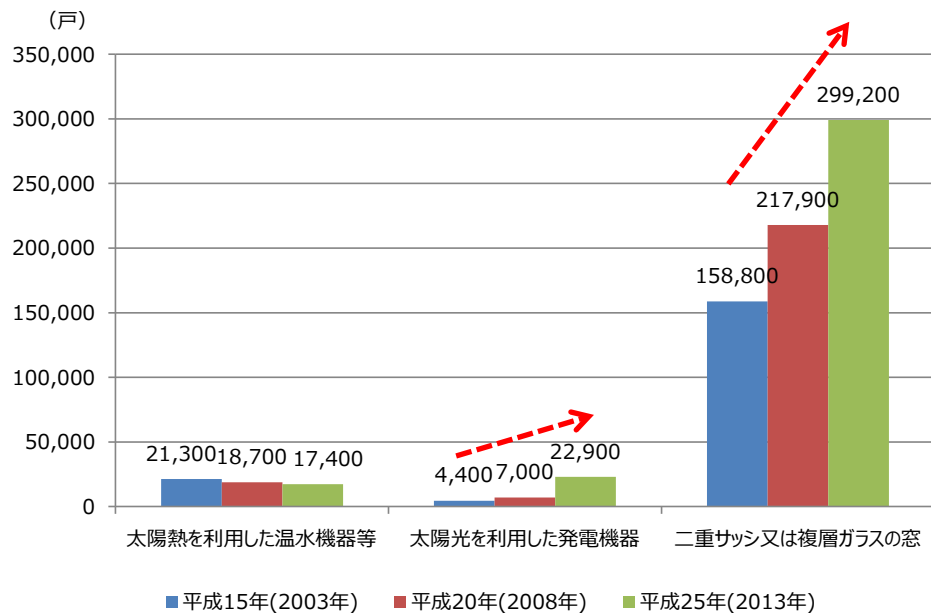
- エネルギー転換部門
- 産業部門
- 民生家庭部門
- 民生業務部門
- 運輸部門
- 工業プロセス
- 廃棄物部門

資料：横浜市温暖化対策統括本部

■ 2013(平成25)年度における民生家庭部門の二酸化炭素排出量の割合は2005(平成17)年度の22.9%から0.3ポイント増加

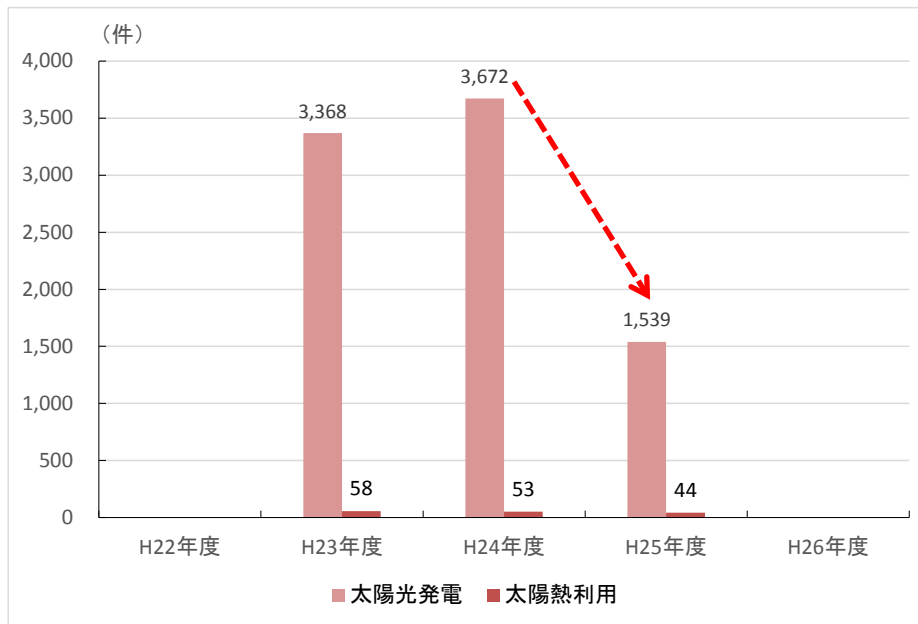
## 2) 横浜市の取り組み状況（太陽光発電設備等）

図表：省エネルギー設備の設置状況（全国）



出典：総務省「住宅土地統計調査」

図表：住宅用太陽光発電設備等設置費助成件数

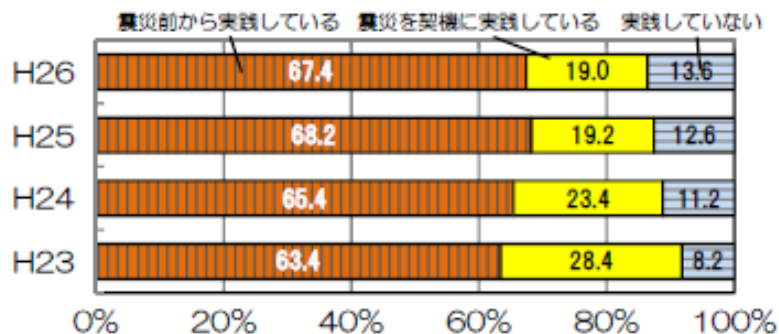


出典：横浜市環境管理計画

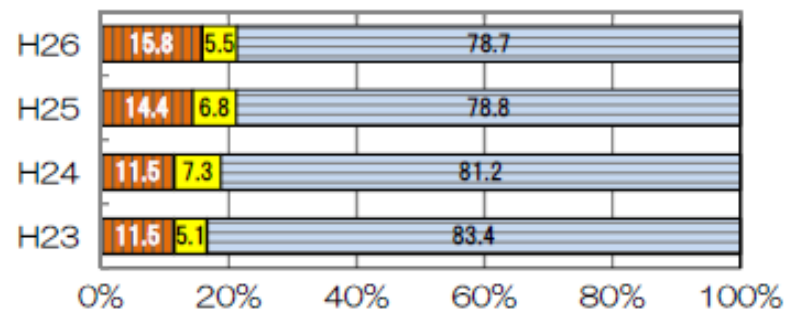
- 太陽光を利用した発電機器の設置数は2003（平成15）年に比べ約5倍に急増
- 窓の二重サッシ又は複層ガラス化は約1.9倍に増加
- 市の住宅用太陽光発電設備等設置費助成件数は2013（平成25）年は2012（平成24）年から半減

## 2) 横浜市の取り組み状況（太陽光発電設備等）

図表：家庭での省エネ実践状況



図表：ヒートポンプ・太陽光発電等設置状況

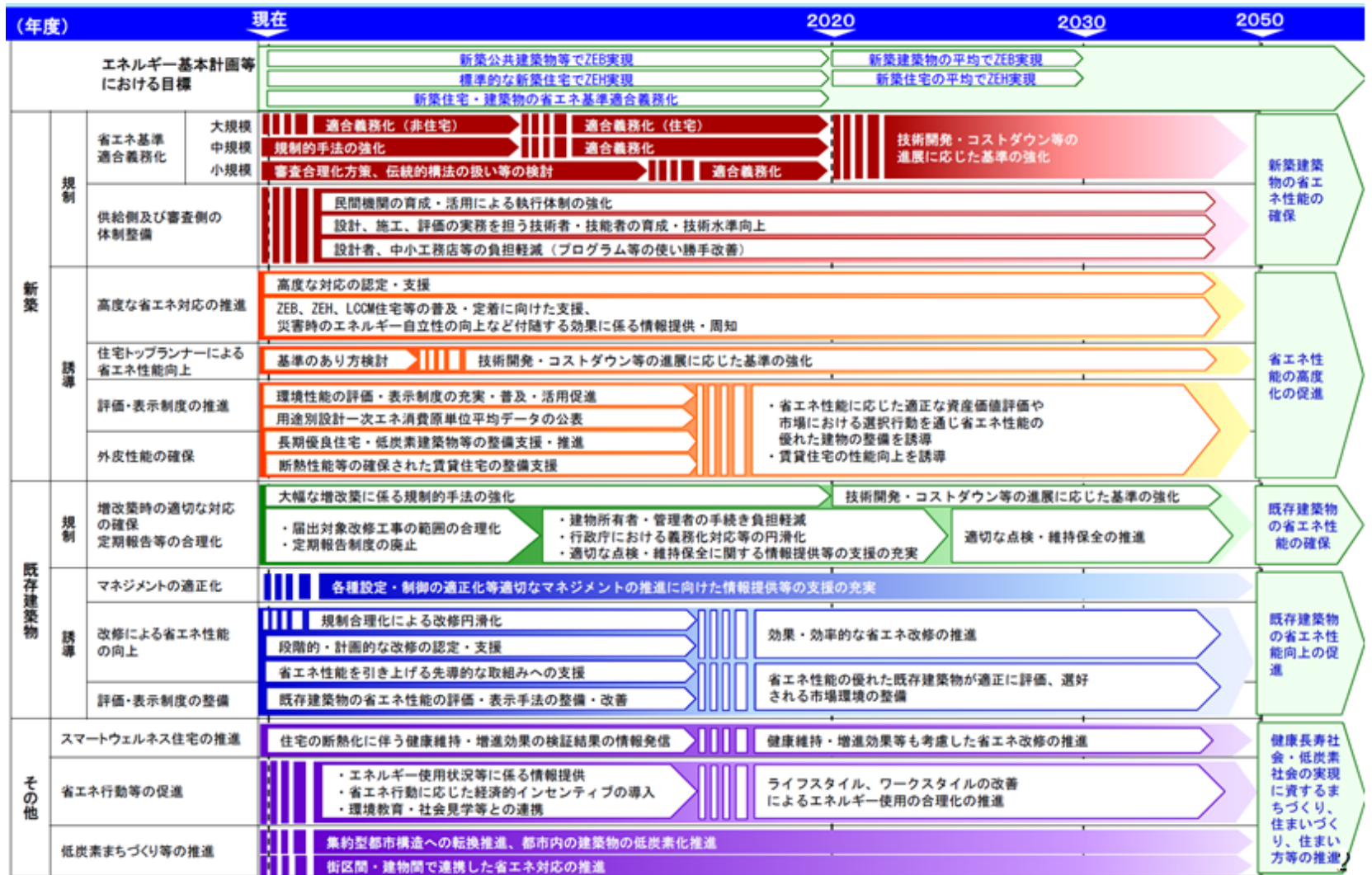


資料：横浜市民意識調査

- 市民意識調査によると、家庭での省エネ実践状況は約68%が東日本大震災前から実施しており、ヒートポンプ等の設置状況も年々増加している

# 3) 環境性能の優れた住宅供給の推進

図表：住宅・建築物の省エネルギー対策に関する工程表





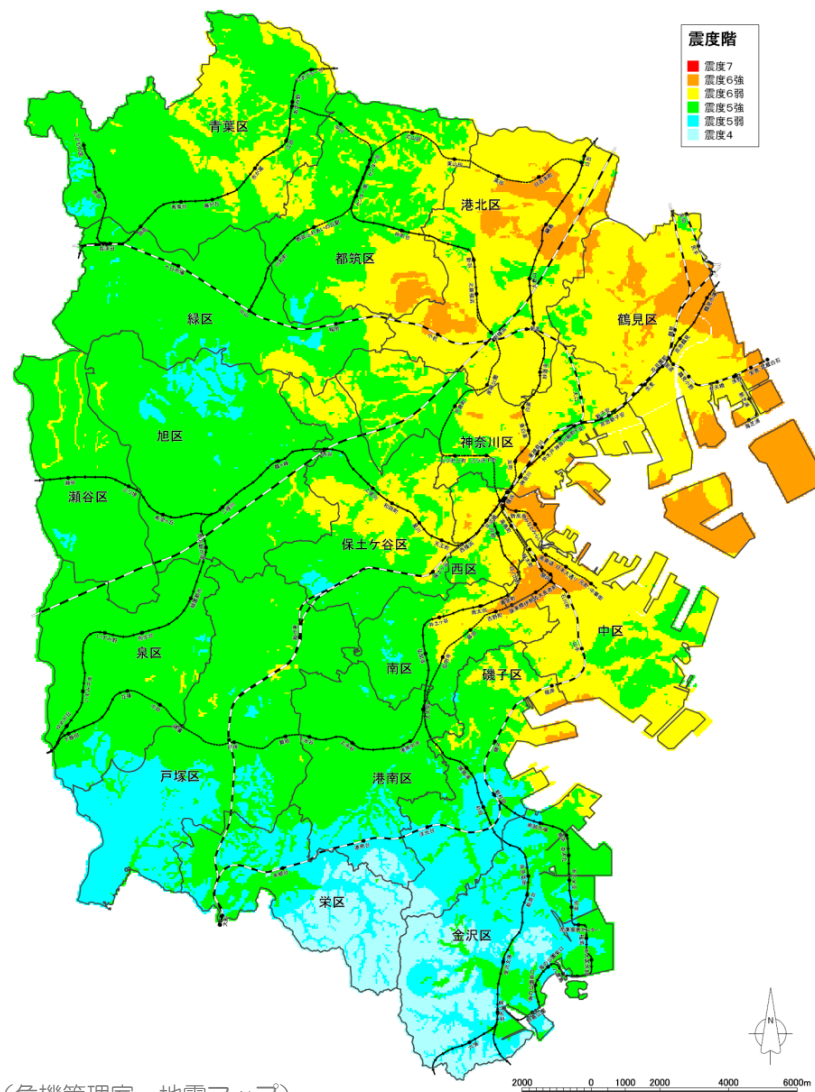
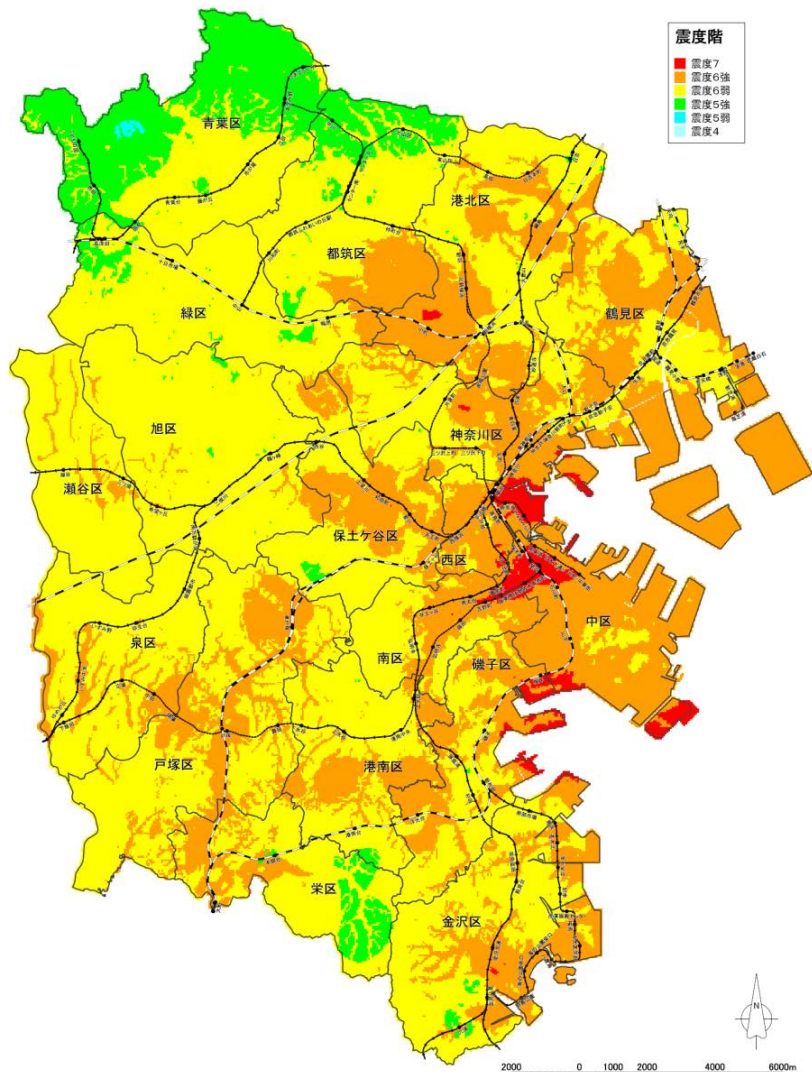
**視点5.**  
災害に強く、安全・安心な住宅と  
住環境の形成

# 1) 横浜市の地震災害想定 (地震マップ)

図表：地震マップ (元禄型関東地震)

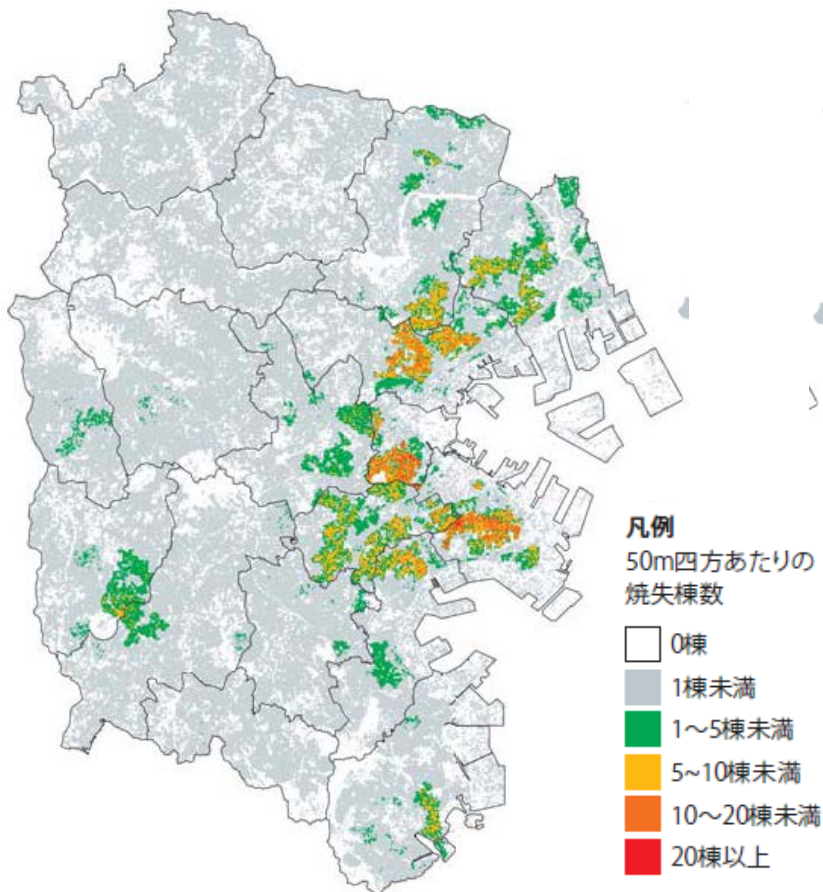
図表：地震マップ (東京湾北部地震)

※地震マップは、平成24年10月に公表した「横浜市地震被害想定調査報告書」で、被害想定対象とした地震の震度分布を図示したものと

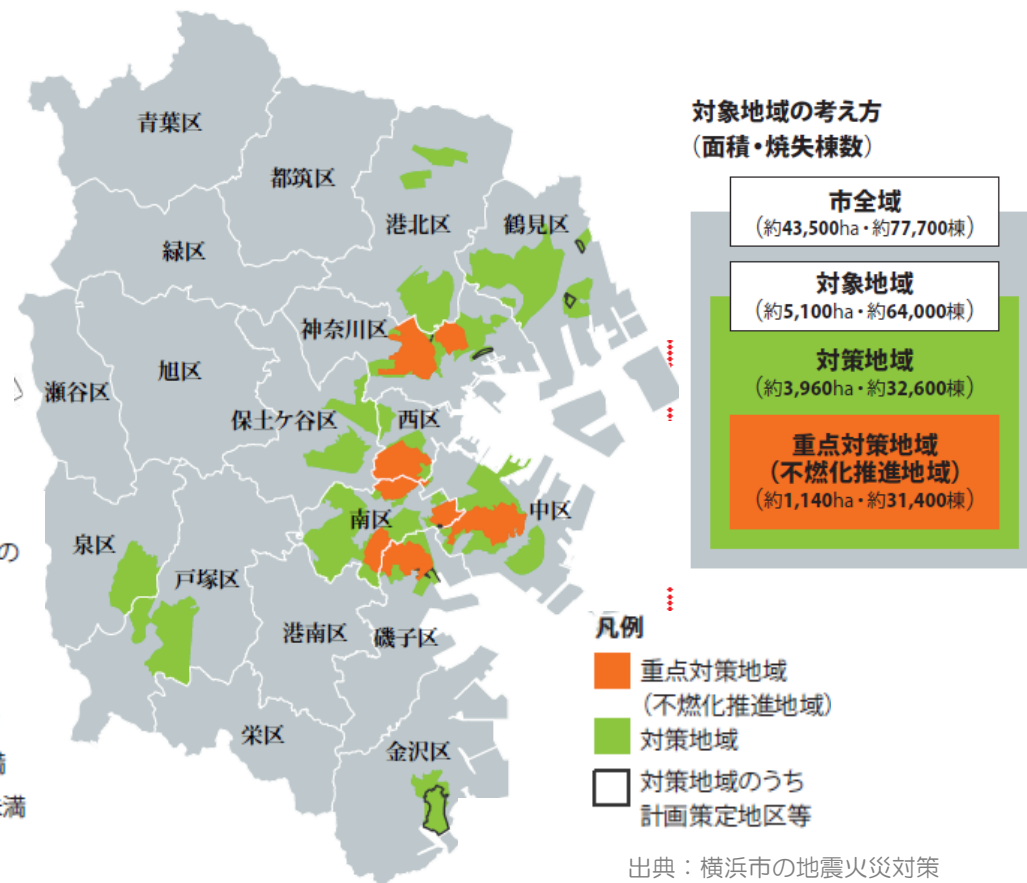


# 1) 横浜市地震災害想定 (地震火災、対策地域)

図表：被害想定図 (焼失棟数)



図表：重点対策地域 (不燃化推進地域) ・対策地域の区域図



■ 地震火災の被害は、特定の地域に集中することが想定されるため、重点的に策を実施する地域を「対象地域」、そのうち特に重点化が必要な地域を「重点対策地域(不燃化推進地域)」として設定

## 2) 建築物・まちの防災対策

図表：いえ・みち まち改善事業の対象地域の状況

区	主な地区	面積 (ha)
鶴見区	潮田・本町通 ほか	93.3
神奈川区	白幡仲町・七島町 ほか	80.9
西区	西戸部町・東久保町 ほか	90.9
保土ヶ谷区	峰岡町 2 丁目	22.3
南区	庚台・清水ヶ丘・三春台・伏見町 ほか	144.8
中区	山元町・柏葉 ほか	51.4
磯子区	滝頭・磯子 ほか	68.1
金沢区	寺前一丁目・町屋町・谷津町 ほか	108.3
合 計 23地域		660.0

図表：横浜市で実施している主要な施策

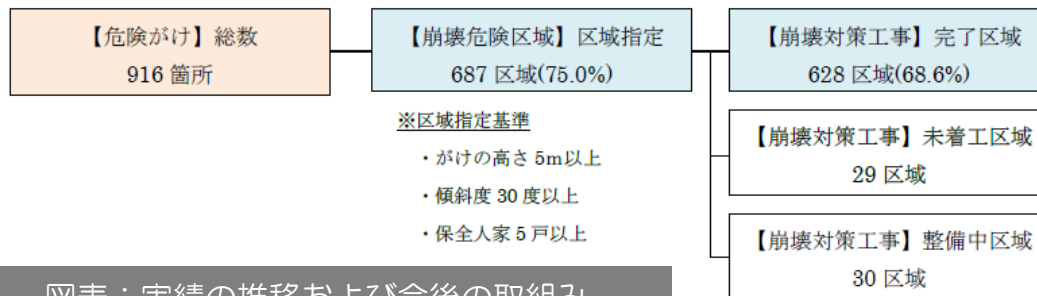
地域区分	対象地域			左記以外の地域
	重点対策地域 (不燃化推進地域)	対策地域 (防災まちづくり計画策定地区等 ※1)	左記以外	
<b>A 地域防災力・消防力向上施策</b>				
● 初期消火器具設置費補助 [スタンドパイプ式など] ※2	●	●	●	△
● 感震ブレーカー設置補助	●	●	●	—
<b>B 防災まちづくり施策</b>				
<b>延焼遮断帯の形成</b>				
● 地震火災対策重点路線の整備と沿道建築物の不燃化 ※3	●	●	●	—
● 既設の地震火災対策重点路線の沿道建築物の不燃化 ※3	●	●	●	—
<b>建築物の不燃化</b>				
● 建築物の耐火性能の強化 [新たな防火規制の導入]	●	—	—	—
● 不燃化推進補助	●	●	—	—
<b>狭あい道路拡幅、小広場、防火水槽の整備など</b>				
● 狭あい道路拡幅整備   小広場・公園整備   防火水槽整備 ※4	●	●	△	△
● 狭あい道路拡幅補助   耐震診断・改修補助	●	●	●	●

出典：横浜市の地震火災対策

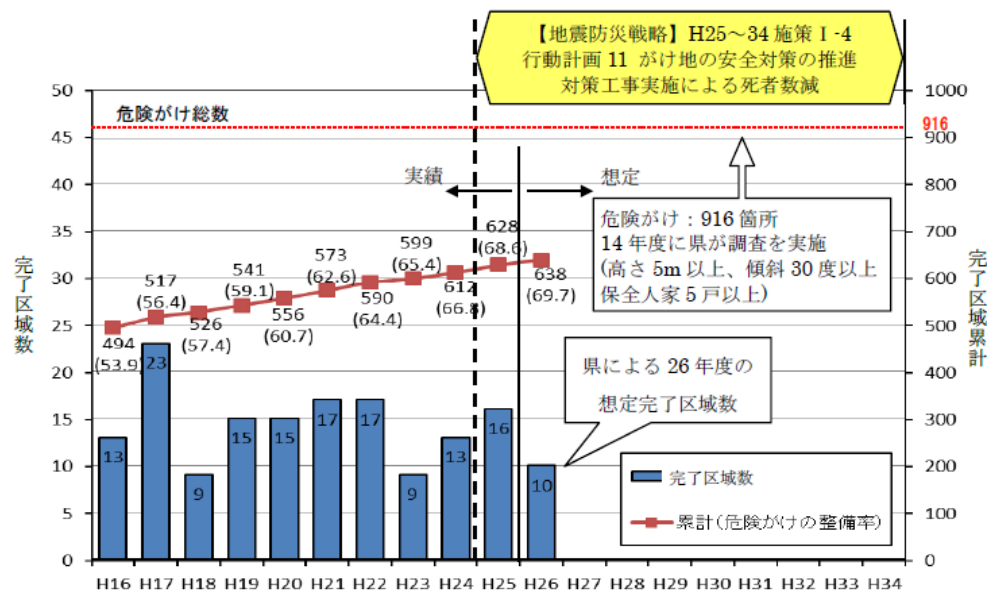
- 2015(平成27)年2月現在、密集市街地におけるこれまでの取組状況(いえ・みちまち改善事業)は、13地区でまちづくり協議会が設立し、うち、12地区で防災まちづくり計画を策定
- 11地区で国の補助制度「住宅市街地総合整備事業」を導入

## 2) 建築物・まちの防災対策（がけ地状況）

図表：事業の進捗状況（H26年3月末現在）



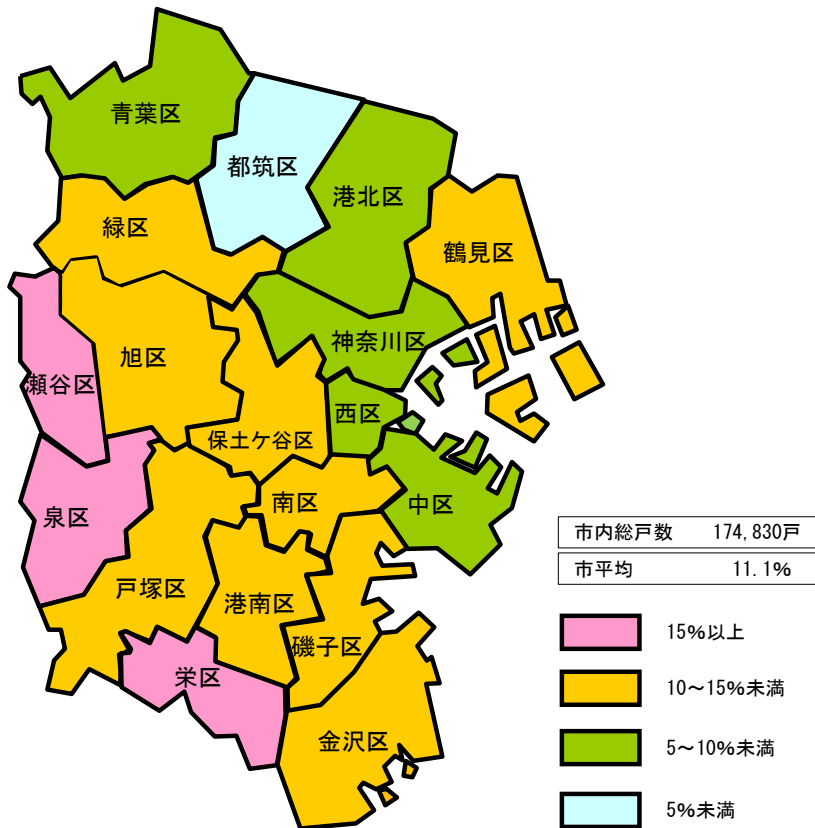
図表：実績の推移および今後の取組み



※減災目標達成に向けた取組みとして、崩壊の危険度が高いがけ地に近接した地域の住民に対し、地震被害想定調査結果を周知するとともに、急傾斜地事業に関する助言等を積極的に行い、県と連携して早期の区域指定、その後の対策工事へと繋げていく必要がある。

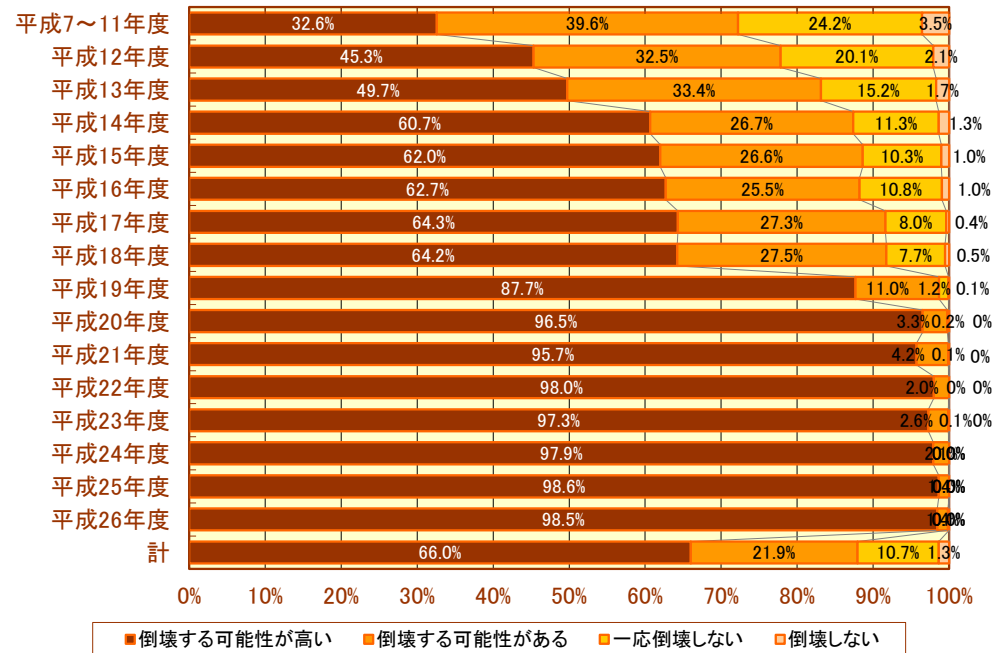
## 2) 建築物・まちの防災対策（木造住宅の状況）

図表：区別昭和55年以前に建築された木造住宅の割合



出典：総務省「平成25年住宅・土地統計調査」

図表：木造住宅耐震診断結果



出典：横浜市建築局

- 1980(昭和55)年以前に建築された木造住宅が占める割合は瀬谷区、泉区、栄区では15%以上
- 木造住宅の耐震診断結果をみると、H22以降は約98%が倒壊する可能性が高いと診断されている

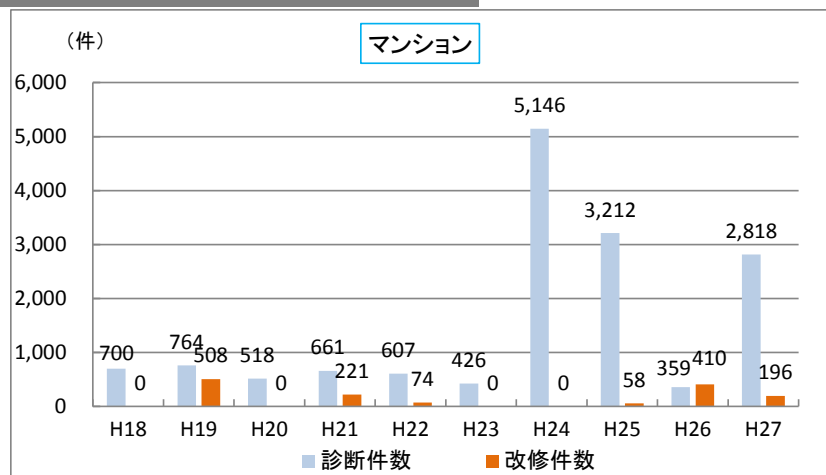
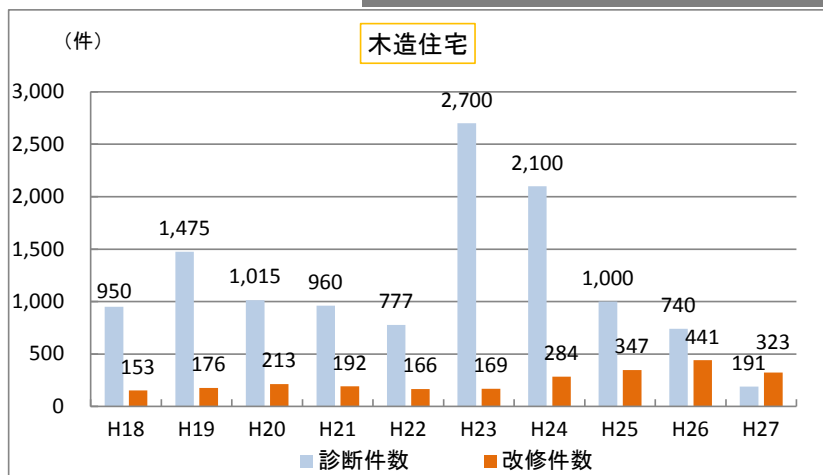
## 2) 建築物・まちの防災対策（耐震化支援）

図表：住宅の耐震化の現状（平成28年3月末）

総戸数 A+B	新耐震戸数 A	旧耐震戸数 B=a+b	耐震性あり a	耐震性なし b	耐震化率 (A+a)/(A+B)
			約14万戸	約18万戸	
約161万戸	約129万戸	約32万戸	約14万戸	約18万戸	約89%

出典：横浜市耐震改修促進計画

図表：耐震診断・耐震改修補助の実績（平成28年3月末）

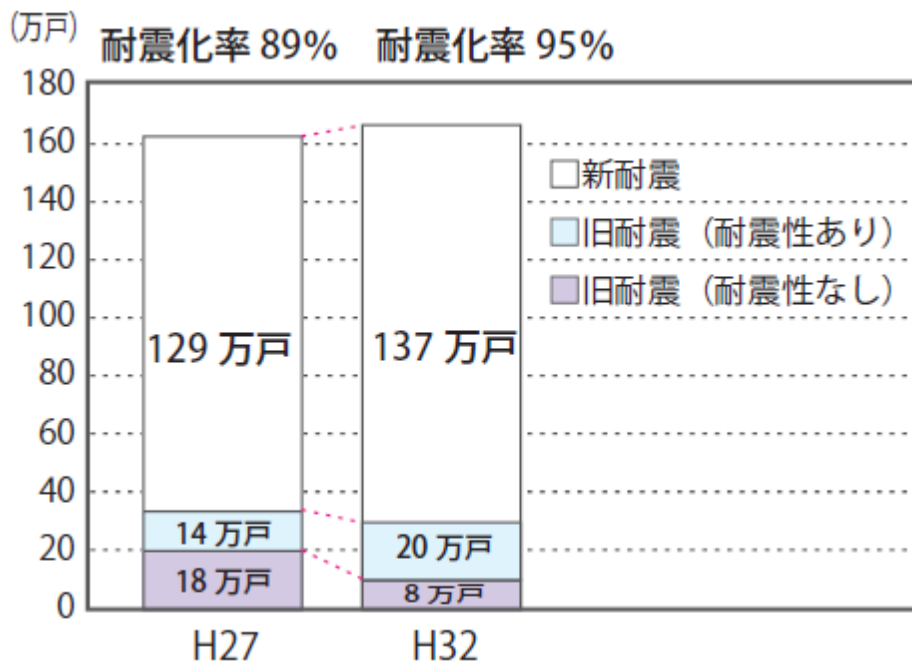


出典：横浜市耐震改修促進計画

- H25住宅・土地統計調査などから推計した2016（平成28）年3月末現在の耐震化率は約89%（横浜市耐震改修促進計画目標値（H32年度）：耐震化率95%）
- 木造住宅・分譲マンションの耐震診断・耐震改修補助の実績は約3,930戸（横浜市耐震改修促進計画目標値（H27年度）：10年間で4,000戸）

## 2) 建築物・まちの防災対策（耐震化支援）

図表：住宅の耐震化の目標



出典：横浜市耐震改修促進計画

	住宅		
	H 27	H 32	
耐震化率	現状	推計	目標
	89%	91%	95%
総数	161万戸	165万戸	
新耐震数	129万戸	137万戸	
旧耐震数	32万戸	28万戸	
耐震性あり	14万戸	13万戸	20万戸
耐震性なし	18万戸	15万戸	8万戸
耐震性なしの減少数		趨勢: 3万戸減 (89%→91%)	7万戸減 (91%→95%)
		10万戸減(89%→95%)	

- 2020(平成32)年度の耐震化率95%を目標とするこれまでの耐震施策を継続した場合、目標年度までに建替え等により耐震性のない約3万戸が減少し、耐震化率は約91%になると推計される
- 2020(平成32)年度の耐震化率95%達成には、5年間でさらに約7万戸の耐震化が必要



### 3) 地域主体の防災対策

図表：わが家の地震対策（区別）



図表：よこはま地震防災市民憲章【行動指針】（抜粋）

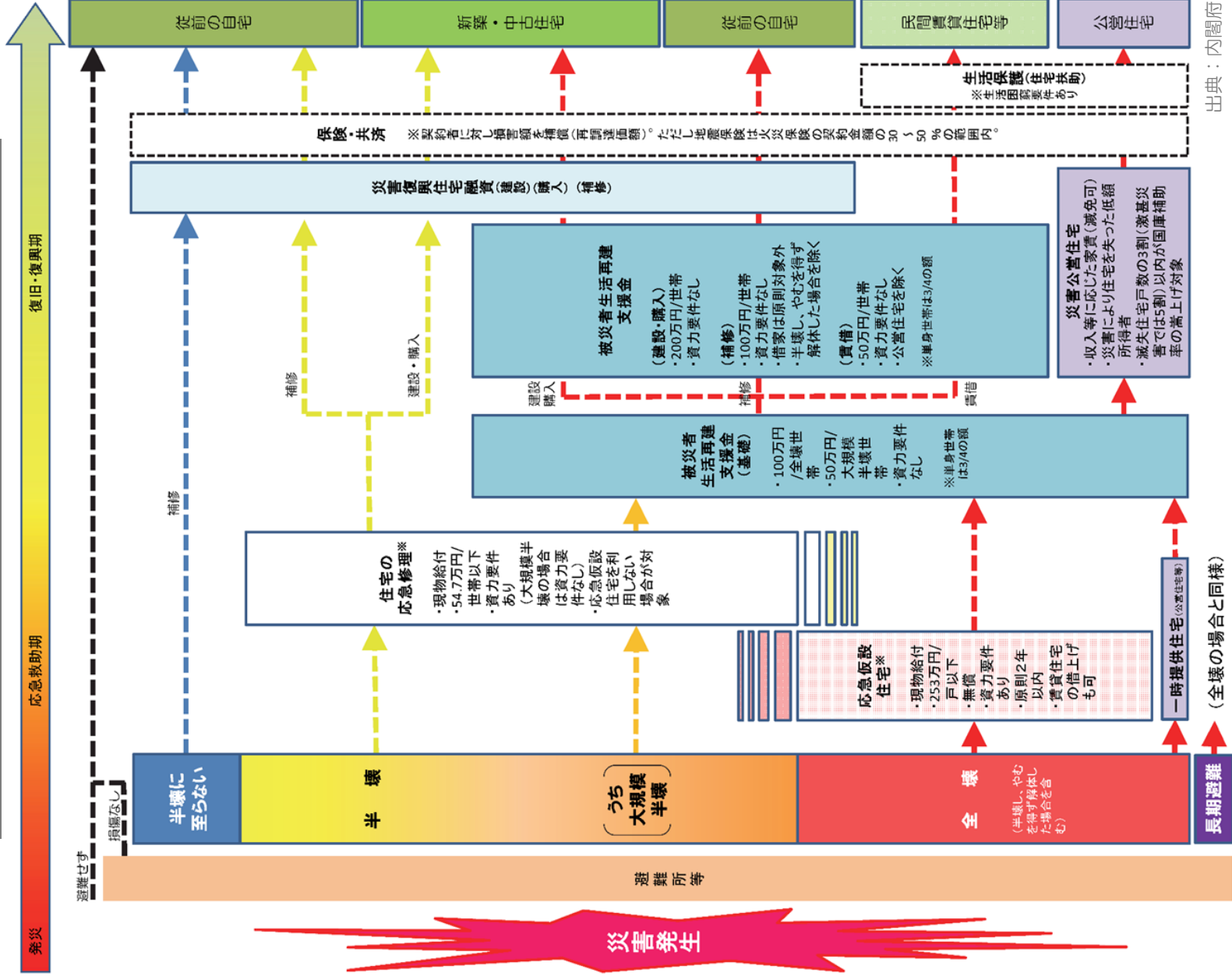
#### 自助・共助の推進

- 1 あいさつを手始めに、いざという時に隣近所で助け合える関係をつくります。
- 2 地域で、隣近所で、家庭で防災・減災を学び合います。
- 3 子どもたちに、大地震から身を守るための知恵と技術、そして助け合うことの大切さを教えます。
- 4 横浜はオープンな街、訪れている人みんなに分け隔てなく手を差し伸べます。
- 5 私たち横浜市民は、遠方の災害で被災した皆さんにもできる限りの支援をします。

- 家具転倒防止器具の取り付けなど具体的な備えの紹介や最新の被害予測地図などを掲載した冊子「わが家の地震対策」を居住区別に作成し、各世帯に配布
- 市民が減災に向けた自助・共助の大切さを共通認識として持ち、世代を超えて引き継がれることを願って「よこはま地震防災市民憲章」を2013（平成25）年3月11日に制定

# 3) 地域主体の防災対策

図表：被災から恒久的な住宅確保までの流れ



出典：内閣府

### 3) 地域主体の防災対策

図表：横浜市地震被害想定

(単位：棟)

種別	被害単位	元禄型 関東地震	東京湾北部 地震	南海トラフ 巨大地震	慶長型地震 (津波のみ)
建物	全壊数計	34,669	4,331	160	412
	半壊数計	113,719	29,524	21,641	26,600
	合計	<b>148,388</b>	33,855	21,801	27,012

出典：横浜市地震被害想定調査結果一覧（抜粋）（平成24年10月）

・被害想定に基づく必要戸数の推計

住家被害の2割	住家被害の3割	想定住家被害(全壊・半壊)
<b>29,678 戸</b>	<b>44,517 戸</b>	148,388 棟

出典：横浜市建築局

(参考) 災害発生後に行う必要戸数の推計方法の例

【推計方法】阪神・淡路大震災、新潟県中越地震、東日本大震災における実績による

**必要戸数（推計）＝住家被害（全壊・半壊戸数）の2～3割**

・過去の災害時の実績（住家被害に対する応急仮設住宅供給戸数の割合）

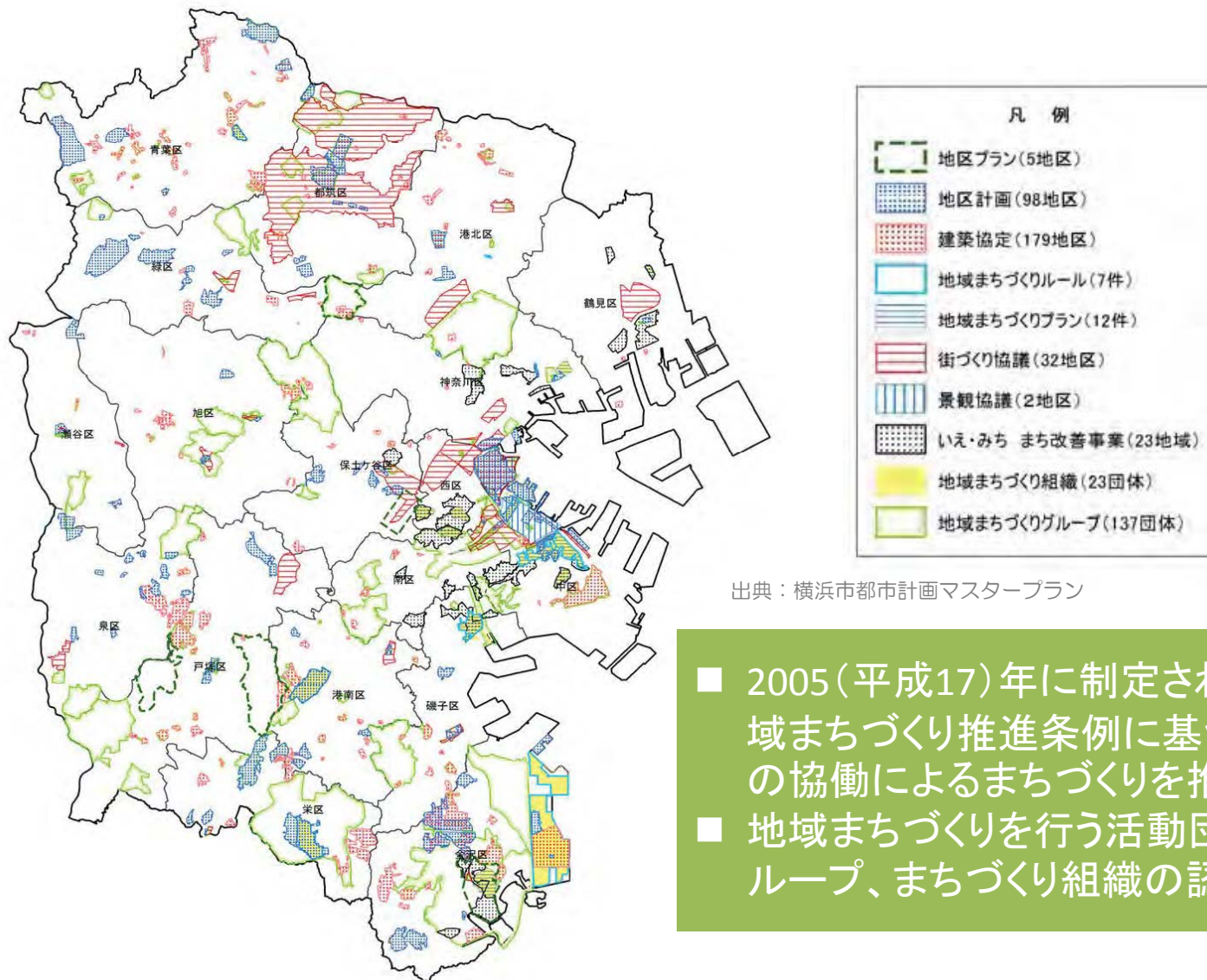
	割合	応急仮設住宅供給戸数	住家被害
阪神・淡路大震災	19.4%	48,439 戸	249,180 棟
新潟県中越地震	20.4%	3,460 戸	16,985 棟
東日本大震災	32.5%	121,286 戸	373,529 戸

出典：国土交通省住宅局住宅生産課『応急仮設住宅建設必携 中間とりまとめ』平成24年

## 視点6. 持続可能な住宅地、住環境の形成

# 1) 良好な住環境の整備

図表：まちづくりの推進地区

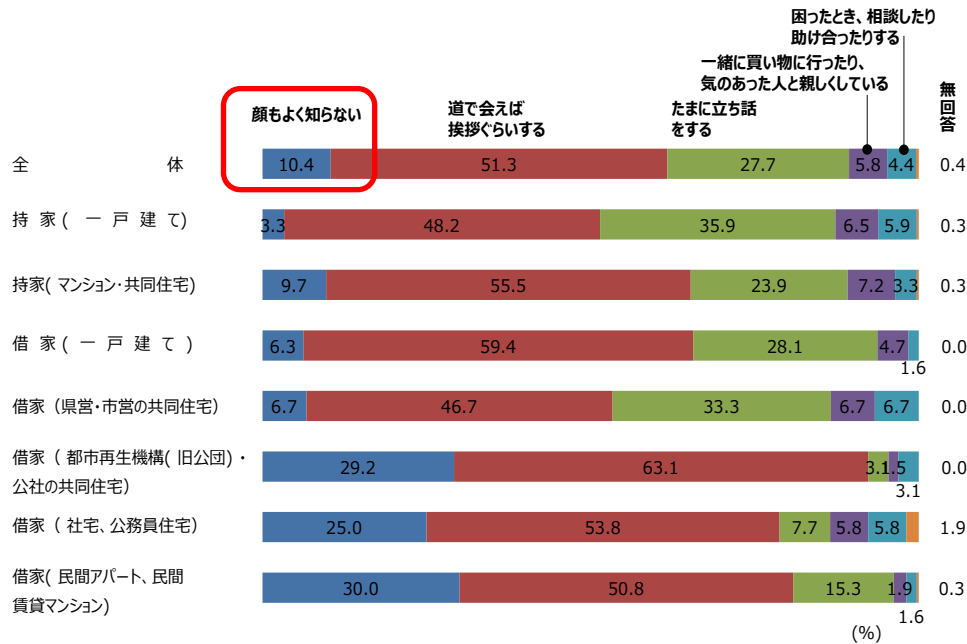


出典：横浜市都市計画マスタープラン

- 2005(平成17)年に制定された横浜市地域まちづくり推進条例に基づき、市民等との協働によるまちづくりを推進
- 地域まちづくりを行う活動団体は139グループ、まちづくり組織の認定数は22件

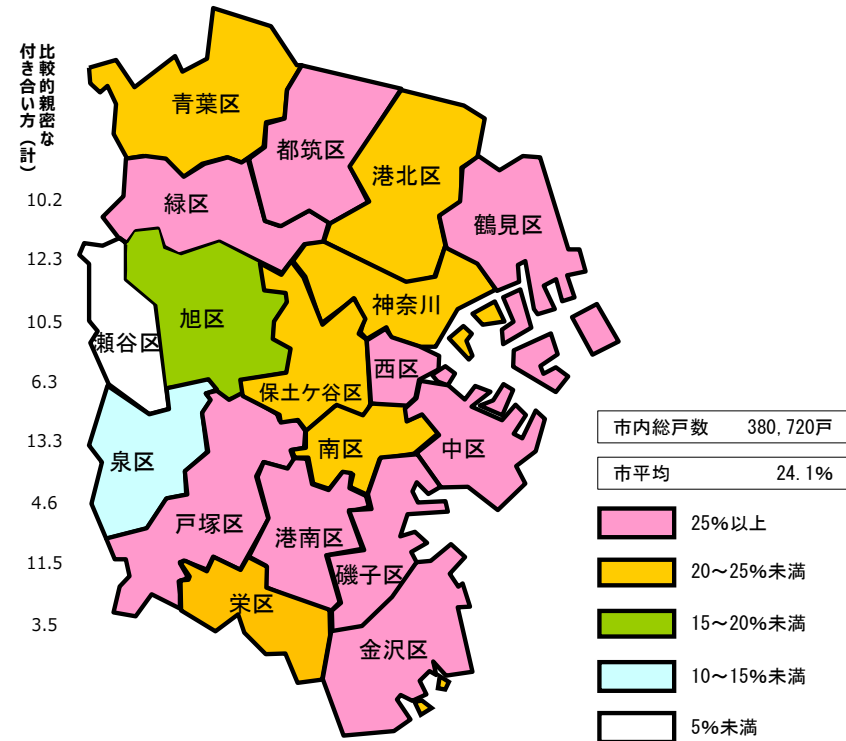
## 2) 豊かなコミュニティの形成

図表：近所の付き合い方



出典：平成26年度市民意識調査

図表：各区のマンション戸数の住宅全体に対する割合



出典：総務省「平成25年住宅・土地統計調査」

- 2014(平成26)年度の市民意識調査結果では、全体で約1割の市民が近所の人について「顔もよく知らない」と回答
- マンション・共同住宅でコミュニティの希薄化がみられる

## 2) 豊かなコミュニティの形成

図表：横浜市エリアマネジメントに係る協定等の事務取扱要綱の概要

### ■「横浜市エリアマネジメントに係る協定等の事務取扱要綱」の概要

(施行日：平成28年4月1日)

#### ① エリアマネジメント計画の策定

適用対象のエリアマネジメントを実施しようとするエリアマネジメント組織は、市長と協議を行い、エリアマネジメント計画を策定します。

#### ② 協定の締結（市とエリアマネジメント組織間）

策定したエリアマネジメント計画を着実に実行するため、エリアマネジメント組織と市長は相互に協定を締結します。

#### ③ 適用対象となるエリアマネジメント

##### ア 地区計画又は都市計画提案に基づいて実施するエリアマネジメント

地区計画（関連する建築基準法の認定基準を含む）又は都市計画提案に基づいて、エリアマネジメントの実施を行う場合を対象とします。

##### イ 地区施設等の利活用を行うエリアマネジメント

持続的に都市空間の魅力を向上させる目的で、地区計画の地区施設や横浜市市街地環境設計制度の公開空地等を利活用するエリアマネジメントの実施を対象とします。

##### ウ その他市長が必要であると認めるエリアマネジメント

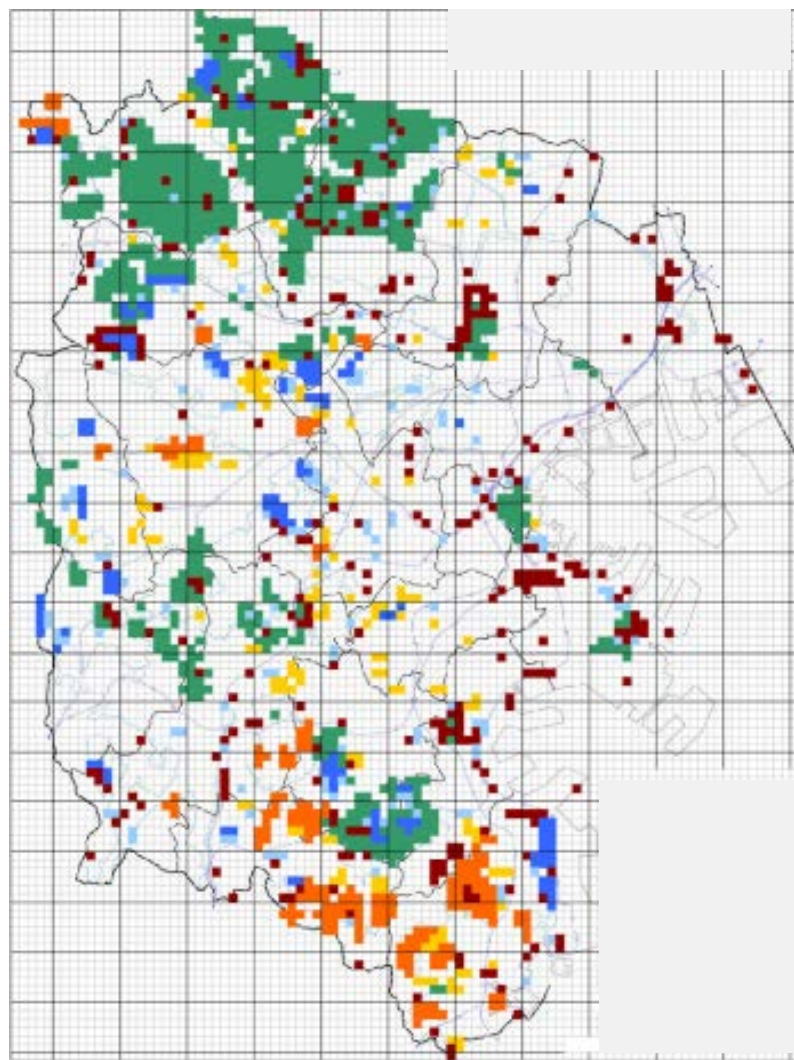
エリアマネジメントが特に必要であると判断される地域におけるエリアマネジメントの実施を対象とします。



- 2016(平成28)年4月1日より、エリアマネジメントを実施する組織と市が、協議の上「エリアマネジメント計画」の策定を行い、相互に協定を締結することでエリアマネジメントを推進する事務取扱を定めた要綱を新たに制定

### 3) 郊外住宅地の再生

図表：横浜市の開発整備手法



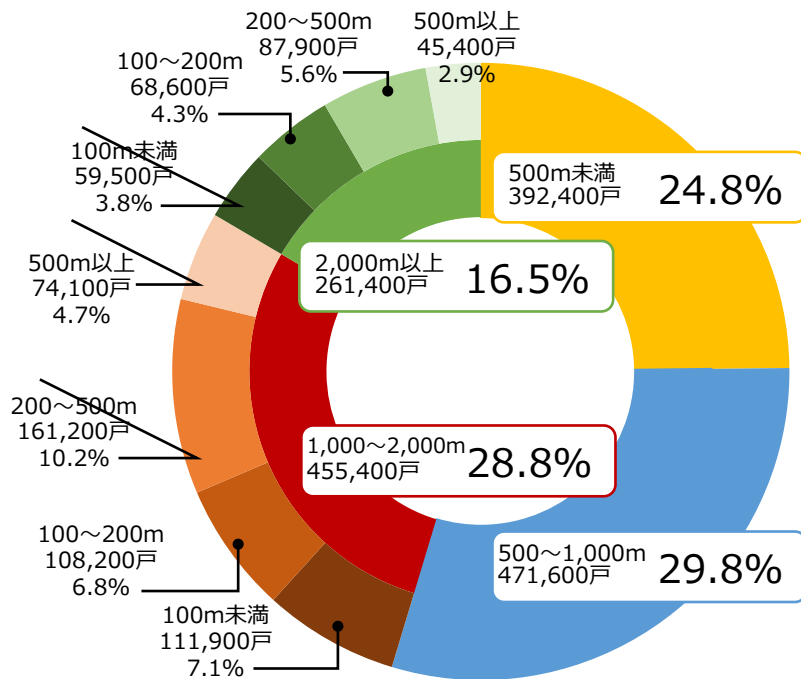
凡例	mesh数
区画整理	840
宅地開発	207
その他の民間開発	162
大規模公的住宅	148
その他の公的住宅	145
中高層共同住宅	333

出典：横浜市建築局



### 3) 郊外住宅地の再生

図表：最寄りの鉄道駅までの距離



※鉄道駅までの距離が1,000m以上の場合は、住宅からバス停までの距離も示している

出典：総務省「平成25年住宅・土地統計調査」

図表：横浜市の大規模団地の高齢者率

【2010年の人口・高齢化率（市全体・大規模団地）】

		2000年	2010年	増減
		人口	市全体 342.7万人	368.9万人
	大規模団地	19.0万人	15.5万人	3.5万人減（18.4%減）
高齢化率	市全体	13.9%	20.1%	6.2ポイント増
	大規模団地	13.6%	31.0%	17.4ポイント増

（資料：建築局）

【高齢者のみの世帯の割合（2010年）】

	割合
市全体	16.7%
大規模団地	28.8%

（資料：建築局）

出典：横浜市中期4か年計画2014～2017

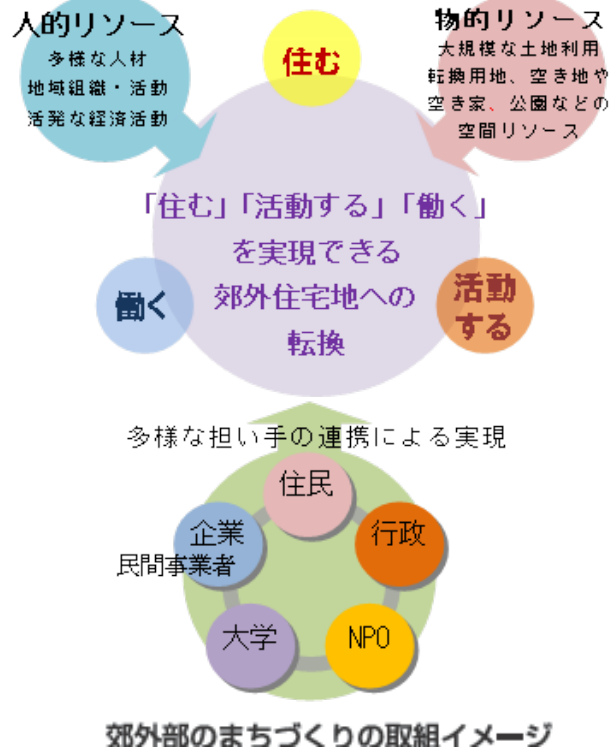
- 最寄りの鉄道駅まで1km以上離れている住宅に住んでいる割合は約45%
- 建物の老朽化や居住者の高齢化が進む集合住宅団地の再生に向けた住民主体の取組を専門家派遣等により支援（H25年度：2団地支援）
- 横浜市中期4か年計画では42団地の支援を計画（4か年）

# 3) 郊外住宅地の再生

図表：持続可能な住宅地モデルプロジェクトの概要

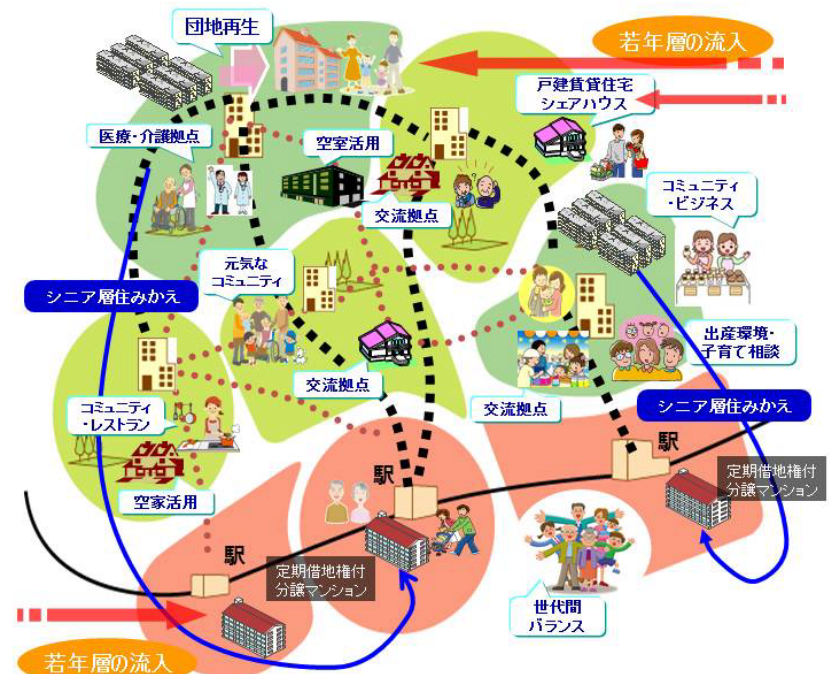
## 趣旨

地域特性を踏まえ、地域、民間事業者、行政、大学等が連携しながら、地域の課題解決に取り組み、住民が安心して暮らし続けられる、持続可能な魅力あるまちづくりのモデルを創り出します。



## ＜目指すべき姿＞

郊外部では、駅周辺をはじめ、徒歩や公共交通機関で行ける身近な範囲に、生活利便施設やコミュニティ施設が集積し、身近な場所で水や緑を実感できる、誰もが住みたい、住み続けたいと思える、暮らしやすく魅力あふれるまちを目指します。



# 3) 郊外住宅地の再生

図表：持続可能な住宅地モデルプロジェクトの概要

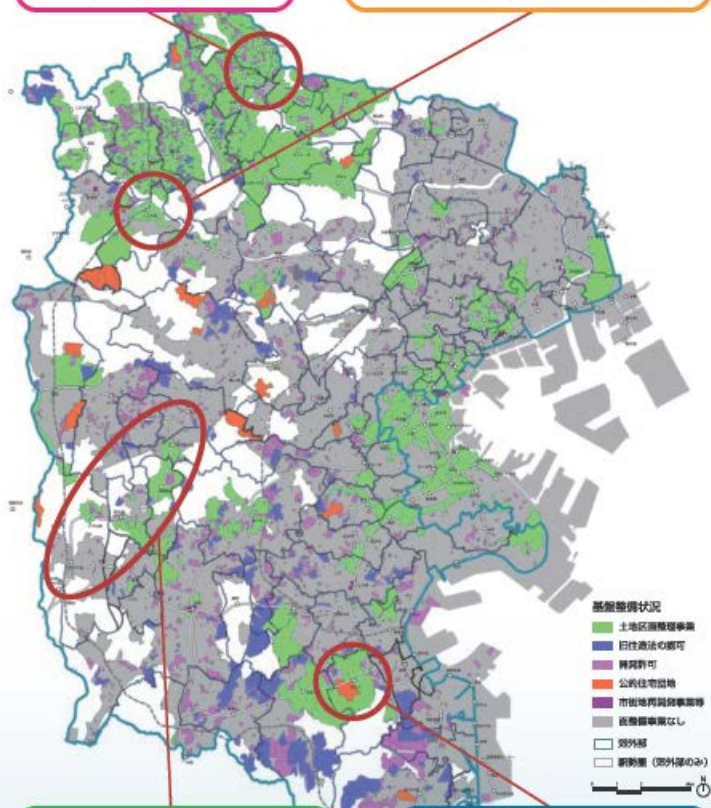
□ 地域特性が異なる4つのモデル地区の概要

①青葉区たまプラーザ駅北側地区

戸建て住宅、大規模団地、企業社宅や商業施設等が集積する昭和30年代から開発した地区。

②緑区十日市場町周辺地域

昭和54年に土地区画整理事業とあわせて整備された十日市場駅を中心とした地域。南側に公営住宅や霧が丘団地等大規模団地が位置する。



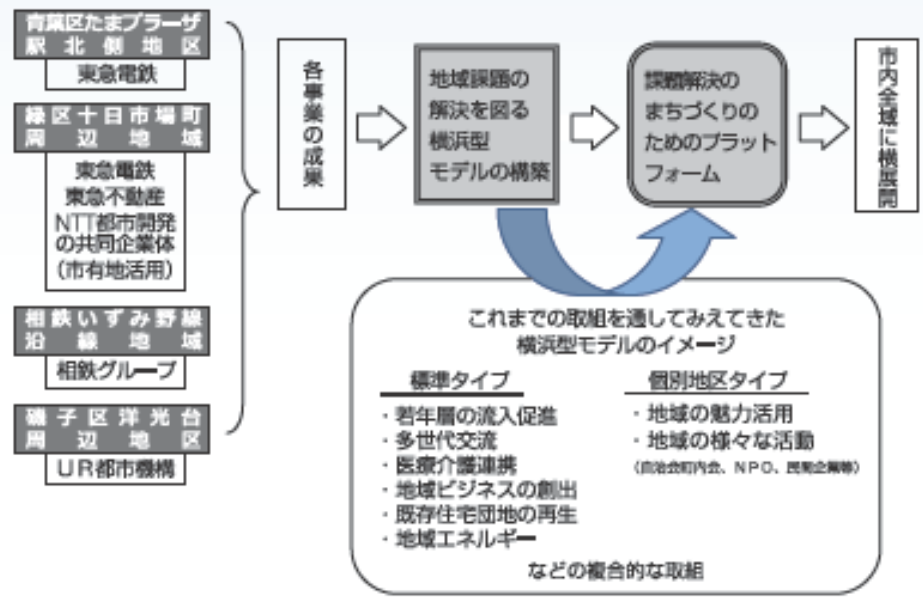
③相鉄いずみ野線沿線地域

昭和40～50年代に開発した地域。自然や農地が広がる地区、自治活動が活発な地区など、多様な地域特性みられる。

④磯子区洋光台周辺地区

UR賃貸、分譲、公営などの大規模な集合住宅団地と戸建て住宅団地で構成される昭和40年代から開発した地区。

□ プロジェクト推進イメージ



# 3) 郊外住宅地の再生

図表：持続可能な住宅地モデルプロジェクトの概要

## ① 青葉区たまプラーザ駅北側地区



### 6つのリーディング・プロジェクト (2015)

- ① 地域のエリアマネジメントに向けた仕組みづくり  
地域に関わる様々な組織・グループがともにまちづくりに取り組めるよう、様々な主体による活動のネットワーク化を進めます。
- ② 地域のエネルギーマネジメントに向けた仕組みづくり  
新エネルギーや水素などを活用した自立分散型エネルギー拠点の検討などを通じて、既成市街地でのスマートコミュニティづくりを推進します。
- ③ まちづくりの保育・子育てネットワークづくり  
子育てしやすいまちを目指し、保育・子育てに関する様々な主体が連携・協働していくためのネットワーク構築を進めます。
- ④ 地域包括ケアシステム「あおばモデル」パイロットプロジェクト  
安心して住み続けられるまちを支える医療・介護の連携促進と情報インフラのパイロットモデル構築を進めます。
- ⑤ 住宅団地・社宅等の再生と商店街と連携したまちの賑わいづくり  
モデル地区内を中心に、企業社宅の再開発について民間事業者との連携・協働による取組を進めるとともに、田園都市線沿線の住宅団地・社宅などの再生の仕組みや、空き家の推進促進、商店街と連携したまちの賑わいづくりについても検討を進めます。
- ⑥ 公的資源の新たな活用への仕組みづくり  
公園・遊歩道を活用した「健康づくり歩行者ネットワーク」の検討や、学校との連携など、公的資源をこれまで以上に有効に活用するための新たな仕組みづくりを進めます。

## ② 緑区十日市場町周辺地域

### 公募の内容

市有地を活用し「多様な機能とエリマジェシメントの仕組みを備えた新たな住宅地を実現する事業者の公募を行いました。今後、事業者予定者とともに内容をさらに充実させ、住民・企業・行政等が協働するまちづくりを推進します。

### 〇「3つの視点」と「6つのコンセプト」

- 【視点①】多様な住まい生活サービス  
多世代が暮らし続け交流する住まい  
日常の買い物、福祉・保健・医療サービスなど生活を支える機能
  - 【視点②】持続可能なエリアマネジメント  
省エネ・エネルギーマネジメント、地域内移動、防災・防犯の仕組み、地域の能力向上や高齢、交差などの地域活性化の仕組み  
読み慣れた住宅や地域での暮らしをサポートする仕組み
  - 【視点③】住み続けることができるまち  
生活の質を高める住宅地を形成
- H27年7月 事業者予定者の選定  
H29年4月 工事着工  
H31年3月 竣工

### 事業対象地域



### 事業者の提案



- 〇周辺地域も対象としたエリアマネジメント  
エネルギー、地域活動、魅力づくり、住替え
- 〇多様な住まい【20街区】多世代型の分譲住宅【21街区】高齢者向け住宅、賃貸住宅、子育て住宅
- 〇生活サービス施設  
子育て・シニアを支える施設、買い物施設、コミュニティスペースなど

### いずみ野駅周辺

駅前再整備に合わせ、地域ケアプラザや保育等、必要とされる機能の導入を行うとともに、豊富な農的資源を生かした取組を行う場を用意し、地域の魅力を発信する拠点づくりを行います。併せて、沿線地域での様々な農的資源を活用した取組との連携を進め、他の活動主体と積極的にコラボレーションしながら農的資源の魅力を沿線全体に展開し、対外的に発信していきます。

このような取組により地域の魅力を高め、最終的には住宅団地の再生へと繋げていくことで、若年層を呼び戻し、地域の活性化を図ります。



### 緑園都市駅周辺



地域の魅力を高めることをテーマとして行われた市民ワークショップ「えまばた会議」から生まれたアイデアを具体化していくことで、地域内にあるさまざまな団体の活動をつなげていき、まちづくりのアイデアを受け止め、具体的な活動につなげていく仕組みづくりを進めます。

また、健康づくりのための運動を様々な場所で展開していき、地域に定着させるとともに、電気バイクや乗合いシェアなどの身近な地域内での交通手段を検討していくことで、既存のまちで安心して住み続けられるプラットフォームを構築していきます。

### 南万騎が原駅周辺

これまで、国の既存住宅流通促進モデル事業を通して行ってきた、住み替えの意向やまちに必要な機能に関する調査の結果を元に、駅前再整備に合わせ、地域に必要とされる機能の導入、多様な世代が住み続けることのできる住宅の供給を行うことから、駅周辺のエリアまで含めた具体的な住み替えの仕組みづくりを進め、住み替えの循環を促進するモデルを実現していきます。

同時に、自然資源が豊かな環境を生かすつ、住宅地の中に、新しい機能を付加し、それらを繋いでいくことで賑わいを創出し、まちの中に、人の流れを生み出していきます。



### 取組の特徴

団地を核とした多世代交流やコミュニティ活性化、駅前活性化、新たなライフスタイルの提案などの取組を通じて地区全体の価値の維持・向上に取り組んでいます。

- ① エリア会議  
まちの価値を維持・向上し次世代に引き継ぐための議論を進めています。(メンバー：地域のまちづくり組織・有識者・県・市・UR都研機構)
- ② CCラボ (地域活動拠点)  
コミュニティを元気にする活動のチャレンジスペースです。若者が主催した「帰宅部」、活動団体が協働した「だいたい一年イベント」や「洋光台ものづくり学部」など、新たな活動やチャレンジが生まれています。
- ③ 広場改修  
建築家の隈研吾氏のデザイン監修のもと、「街の緑画」をテーマに検討を進めています。先行して外装修繕が行われ、駅前の景観が変化しました。

## ③ 相鉄いずみ野線沿線地域

## ④ 磯子区洋光台周辺地区

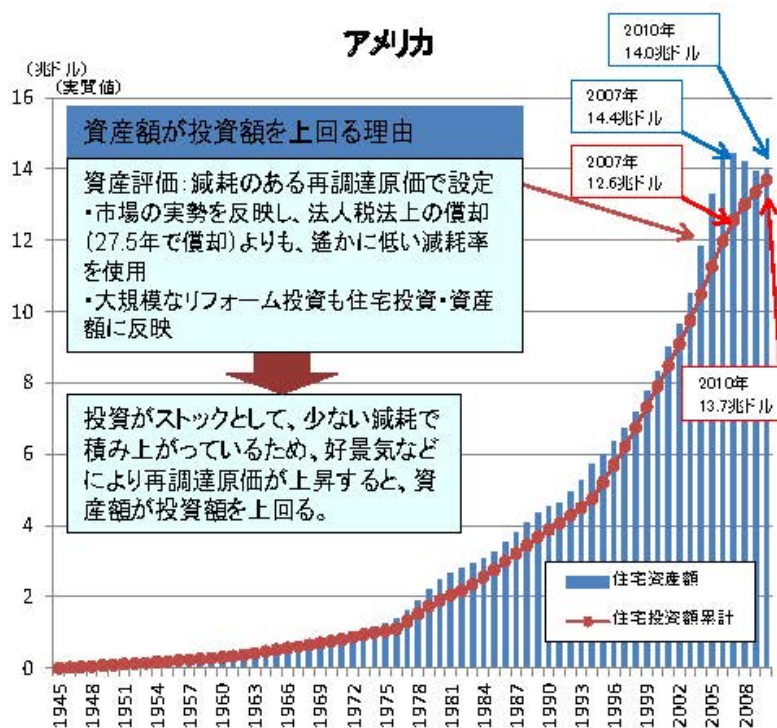
## 視点7. 地域経済の活性化

# 1) ストックビジネスについて

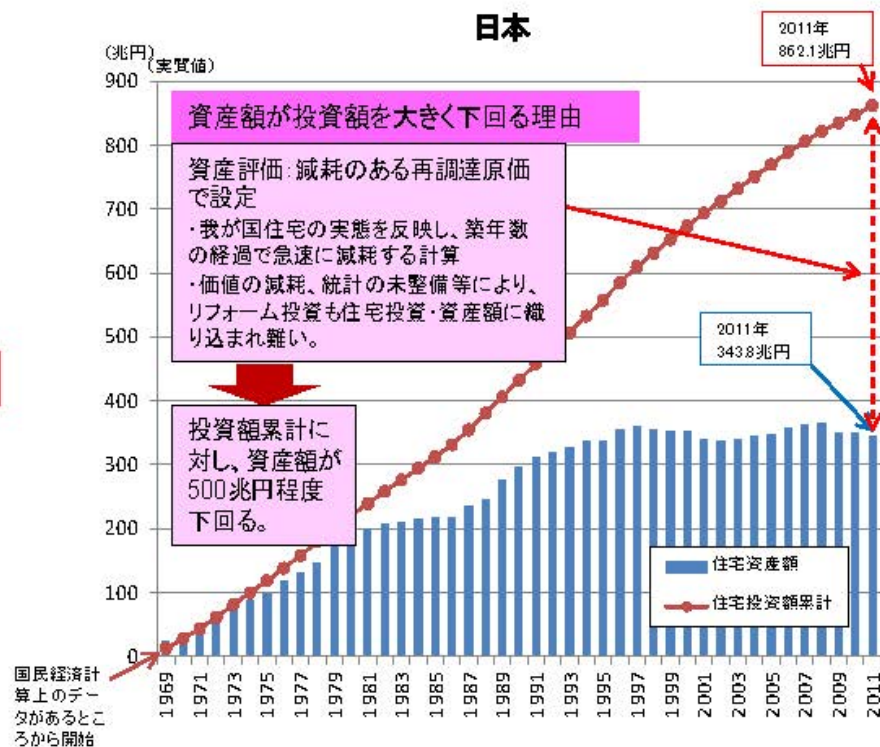
図表：中古住宅、リフォーム市場の現状と課題

## 課題認識

これまで行われてきた住宅投資額の累積と、住宅資産額を比較すると、米国では、投資額に見合う資産額が蓄積しているのに対し、**日本では、投資額の累積を約500兆円下回る資産額しか積み上がっていない。**



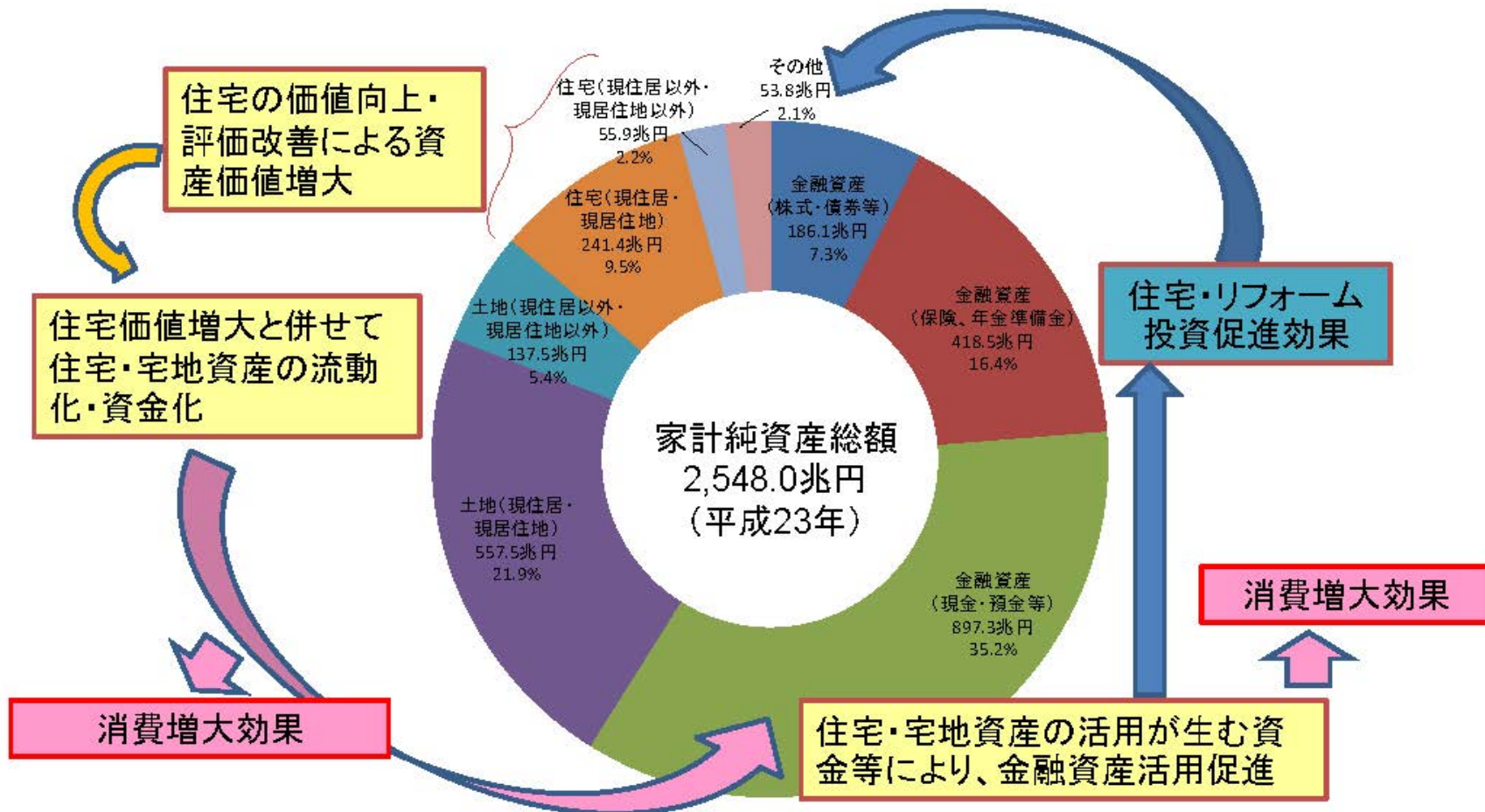
(資料)住宅資産額：「Financial Accounts of the United States」(米連邦準備理事会)  
住宅投資額累計：「National Income and Product Accounts Tables」(米国商務省経済分析局)  
※野村資本市場研究所の「我が国の本格的なリバース・モーゲージの普及に向けて」を参考に作成



(資料)国民経済計算(内閣府)  
※野村資本市場研究所の「我が国の本格的なリバース・モーゲージの普及に向けて」を参考に作成  
※住宅資産額の2000年以前のデータは、平成17年基準をもとに推計  
※1969年以前は統計がないため、1969年以降の累積。

# 1) ストックビジネスについて

図表：中古住宅、リフォーム市場活性化の経済波及効果



(注1)「その他」には生産資産の“在庫”及び住宅を除く“固定資産”、有形非生産資産の“漁場”が含まれる。

(注2)「土地」「住宅」の“現住居・現居住地”、“現住居以外・現居住地以外”の資産額については、

『平成21年消費実態調査』における“宅地”“住宅”それぞれの資産額の割合を用いて算出している。

<宅地(総額1,991.8万円)> 現住居・現居住地:1,997.8万円(80.2%)、現住居以外・現居住地以外:394.0万円(19.8%)

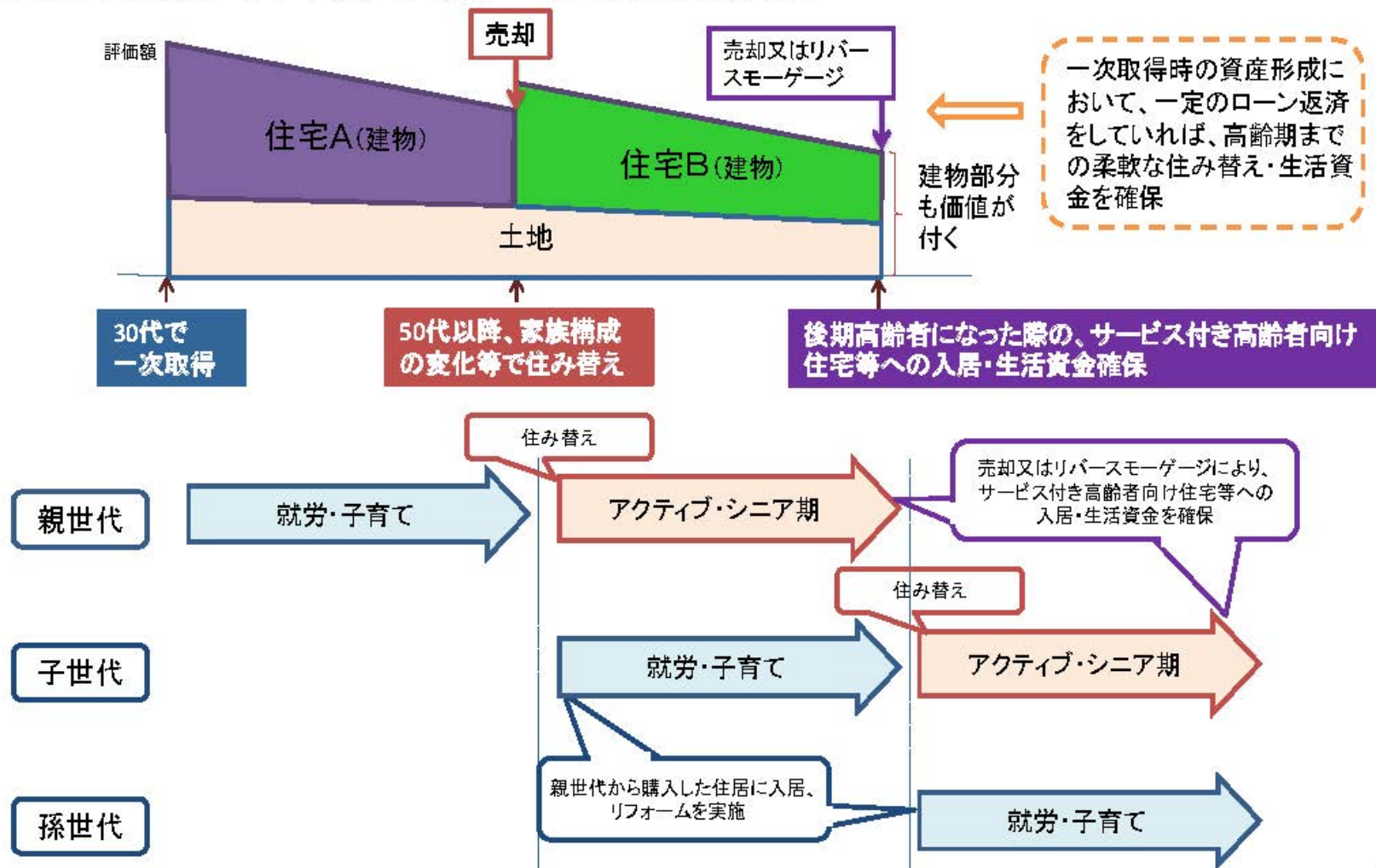
<住宅(総額522.6万円)> 現住居・現居住地:424.3万円(81.2%)、現住居以外・現居住地以外:98.3万円(18.8%)

(資料)国民経済計算年報(内閣府)及び消費実態調査(総務省)より作成

# 1) ストックビジネスについて

図表：中古住宅、リフォーム市場活性化が目指す住まい方の将来像

【建物評価の改善に伴い中古住宅・リフォーム市場が活性化すると】

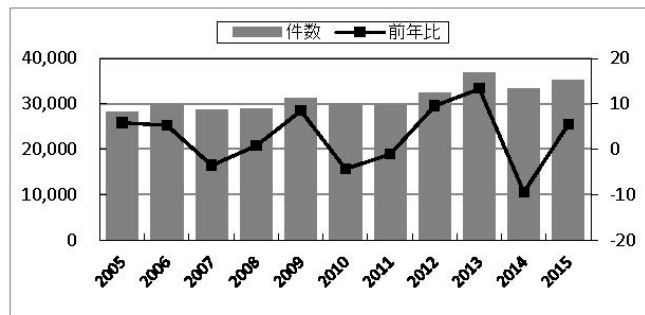




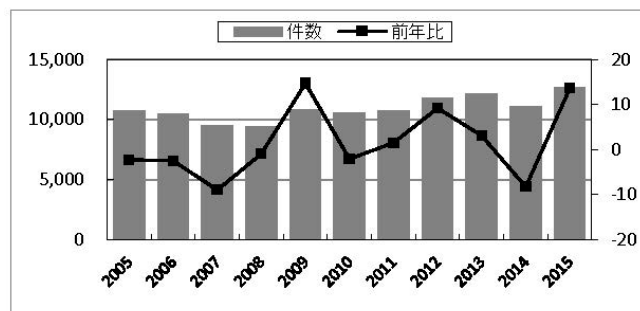
# 1) ストックビジネスについて

図表：首都圏中古住宅の成約件数

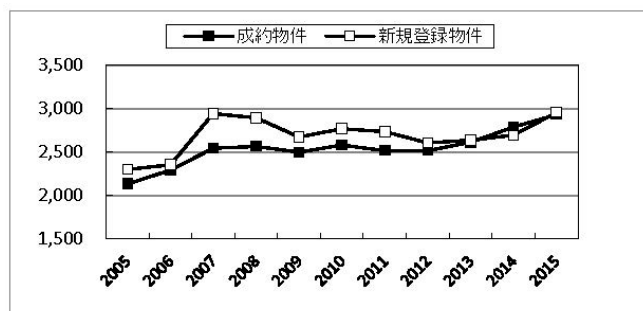
中古マンション成約件数



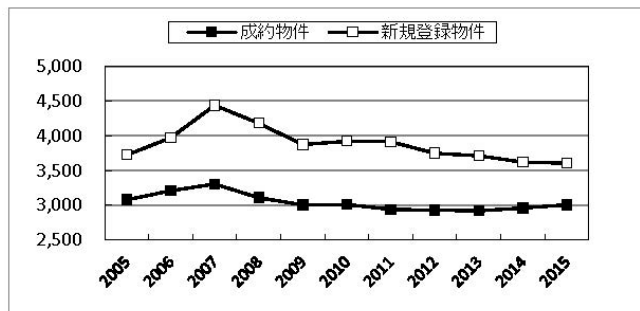
中古戸建住宅成約件数



中古マンション価格



中古戸建住宅価格



出典：首都圏不動産流通市場の動向（2015年度 公益財団法人東日本不動産流通機構）

- 首都圏の中古住宅の成約件数は、マンション、戸建とも2年ぶりに前年度を上回った
- 成約物件の価格は、中古マンションで3年連続の上昇、中古戸建住宅で2年連続上昇している

# 1) ストックビジネスについて

図表：住宅ストック関連産業市場規模（試算）

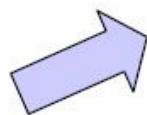
【図表Ⅳ－14－11】 住宅ストック関連産業市場規模（試算）

+10兆円

2020年：20兆円超

2010年：約10兆円

10㎡以上の床面積の増加を伴う工事	1兆円
設備の維持修繕	3.6兆円
マンション共用部の修繕工事	0.4兆円
賃貸住宅のリフォーム	1.3兆円
中古住宅流通	4.0兆円



リフォーム市場規模の自然増		+2.8兆円
商品・サービス	マンションリフォームの性能向上	+0.2兆円
	無管理住宅の解消	+0.3兆円
	高齢者対応改修	+0.5兆円
	スケルトンリフォームの拡充	+1.1兆円
	中古住宅売買に付随したリフォームの拡充	+1.0兆円
政策	リフォーム市場の環境整備による効果	+3.7兆円
	中古住宅流通市場の環境整備による効果	+2.2兆円

(出所)国土交通省資料、矢野経済研究所資料よりみずほコーポレート銀行産業調査部作成

(注)2020年の市場規模については、人口動態、住宅ストック数の予測を前提として、実質GDPの対前年比増減値を説明変数とした回帰式によりみずほコーポレート銀行産業調査部予測

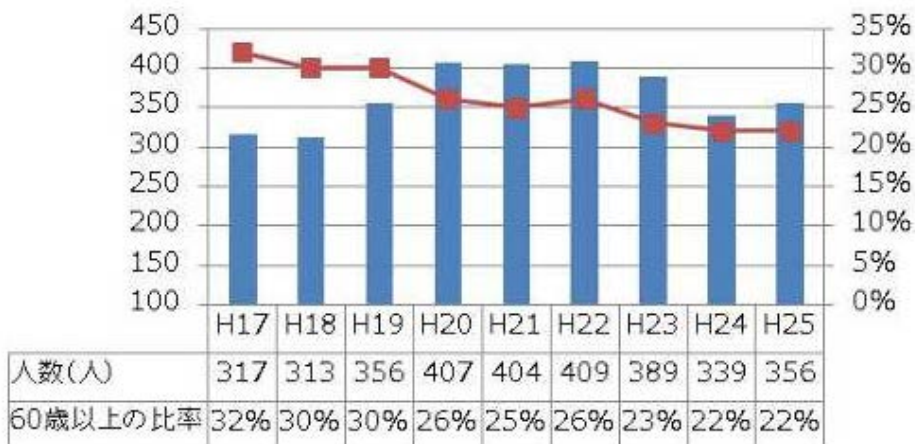
出典：中古住宅の流通に焦点をあてた不動産関連産業について（みずほコーポレート銀行 産業調査部）

- 2010(平成22)年から2020(平成32)年までの10年間で住宅ストック関連産業の市場規模は2倍以上になるとの試算もある

## 2) 木材の利用について

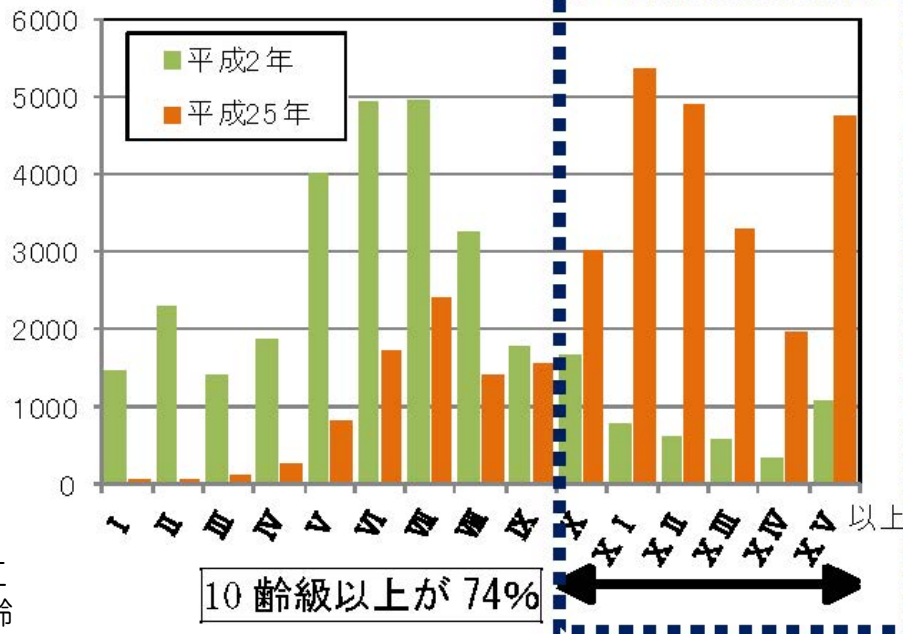
図表：林業就労者数の推移

林業労働者数の推移



図表：歳級別人口林面積

< 歳級別人工林面積 >



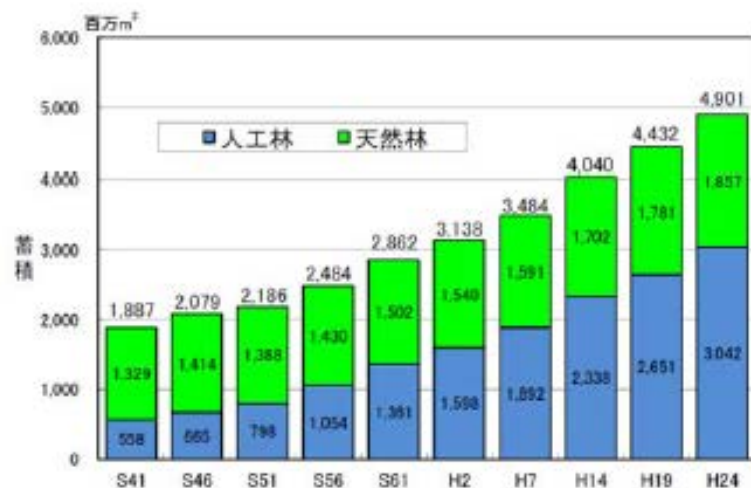
※ 歳級とは、森林の年齢を5年の幅でくくったもの。人工林は、苗木を植栽した年を1年生とし、1～5年生を1歳級、6～10年生を2歳級と数える。

出典：神奈川の林業再生の取組（平成27年3月森林審議会版）

- 林業機械による効率化等により、林業労働者数は減少しているが、雇用条件の改善等により、新規就労が進み、若返りの傾向がある
- 民有林人工林面積で10歳級以上が74%を占め、充実した資源を利用できる時期に入っている

## 2) 木材の利用について

図表：我が国の森林資源の推移



図表：人工林の齢級別面積



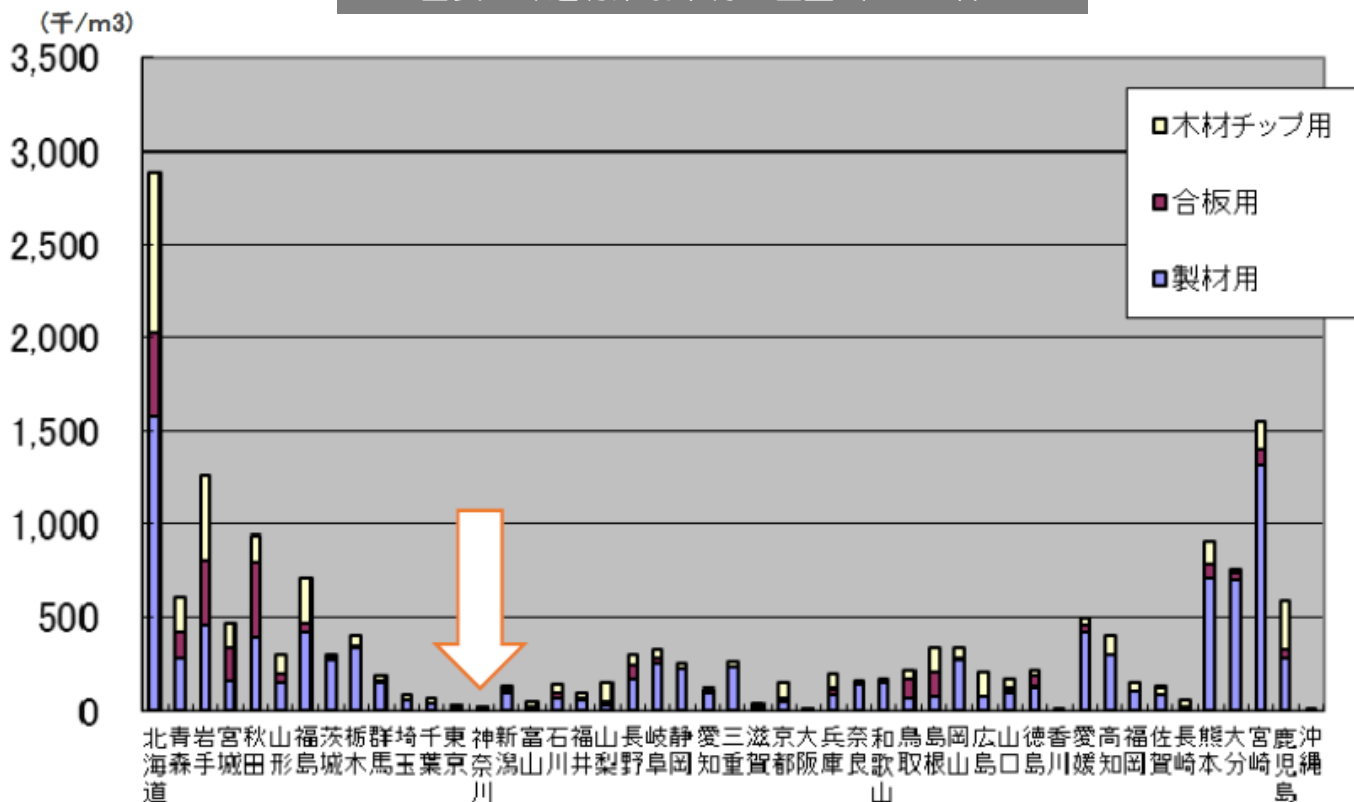
※齢級とは、森林の年齢を5年の幅でくくったもの。人工林は、苗木を植栽した年を1年生とし、1～5年生を1齢級、6～10年生を2齢級と数える。

出典：横浜市木材利用促進ガイドライン

- スギ、ヒノキを中心とする人工林資源が充実し、2007(平成19)年時点で利用可能な高齢級(おおむね50年以上の林齢)の森林の占める割合は約4割となっており、そのまま10年間推移すれば約6割に達する

## 2) 木材の利用について

図表：都道府県別木材生産量（H22年）



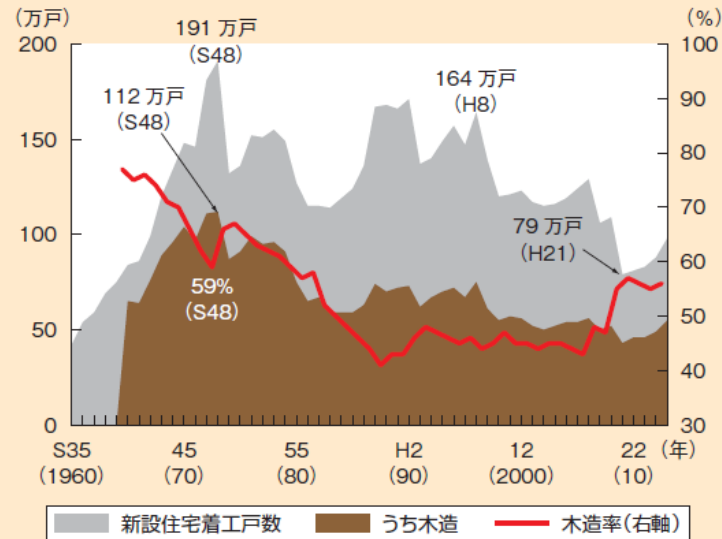
出典：横浜市木材利用促進ガイドライン

- 神奈川県は、年間約2万m<sup>3</sup>で、その内建築用材は約1万m<sup>3</sup>で、沖縄県、香川県、大阪府に次いで全国で4番目に少ない
- しかし、木材使用量は、住宅を中心として約85万m<sup>3</sup>と推計され、木材利用では一大消費地となっている

## 2) 木材の利用について

図表：新設住宅着工戸数と木造率の推移

### [総数]

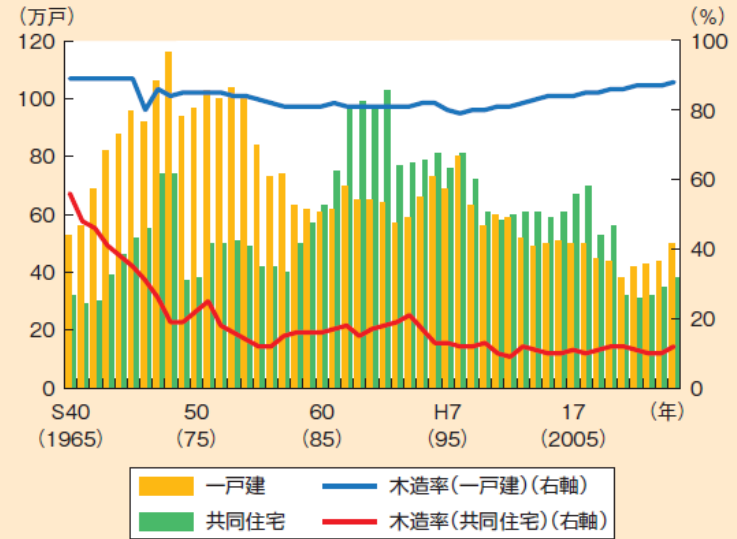


注1：新設住宅着工戸数は、一戸建、長屋建、共同住宅（主にマンション、アパート等）における戸数を集計したもの。

注2：昭和39（1964）年以前は木造の着工戸数及び木造率の統計がない。

資料：国土交通省「住宅着工統計」

### [一戸建、共同住宅]



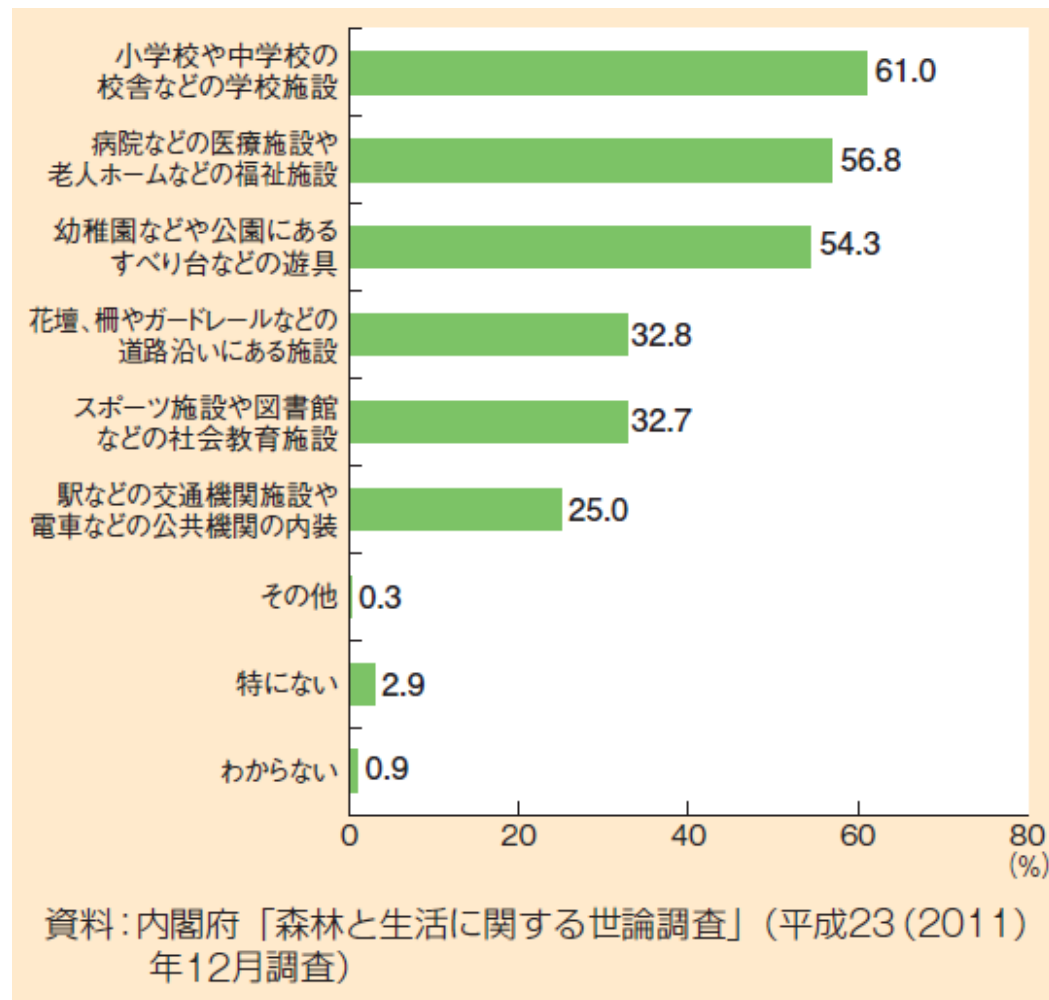
注：長屋建はこれまで10万戸以下のため表示していない。

資料：国土交通省「住宅着工統計」

- 木造住宅の新設着工戸数は、1965（昭和40）年の65万戸から1973（昭和48）年の112万戸までに増加したが、新設住宅着工戸数に占める木造住宅の割合（木造率）は、同期間において77%から59%にまで低下し、特に共同住宅での低下が著しかった

## 2) 木材の利用について

図表：木材利用が望ましい公共施設について



- 2011(平成23)年に内閣府が実施した「森林と生活に関する世論調査」によると、「公共施設への木材の利用」についてどのような施設が望ましいか聞いたところ、「小学校や中学校の校舎などの学校施設」が61.0%、「病院などの医療施設や老人ホームなどの福祉施設」が56.8%、「幼稚園などや公園にあるすべり台などの遊具」が54.3%などとなっている