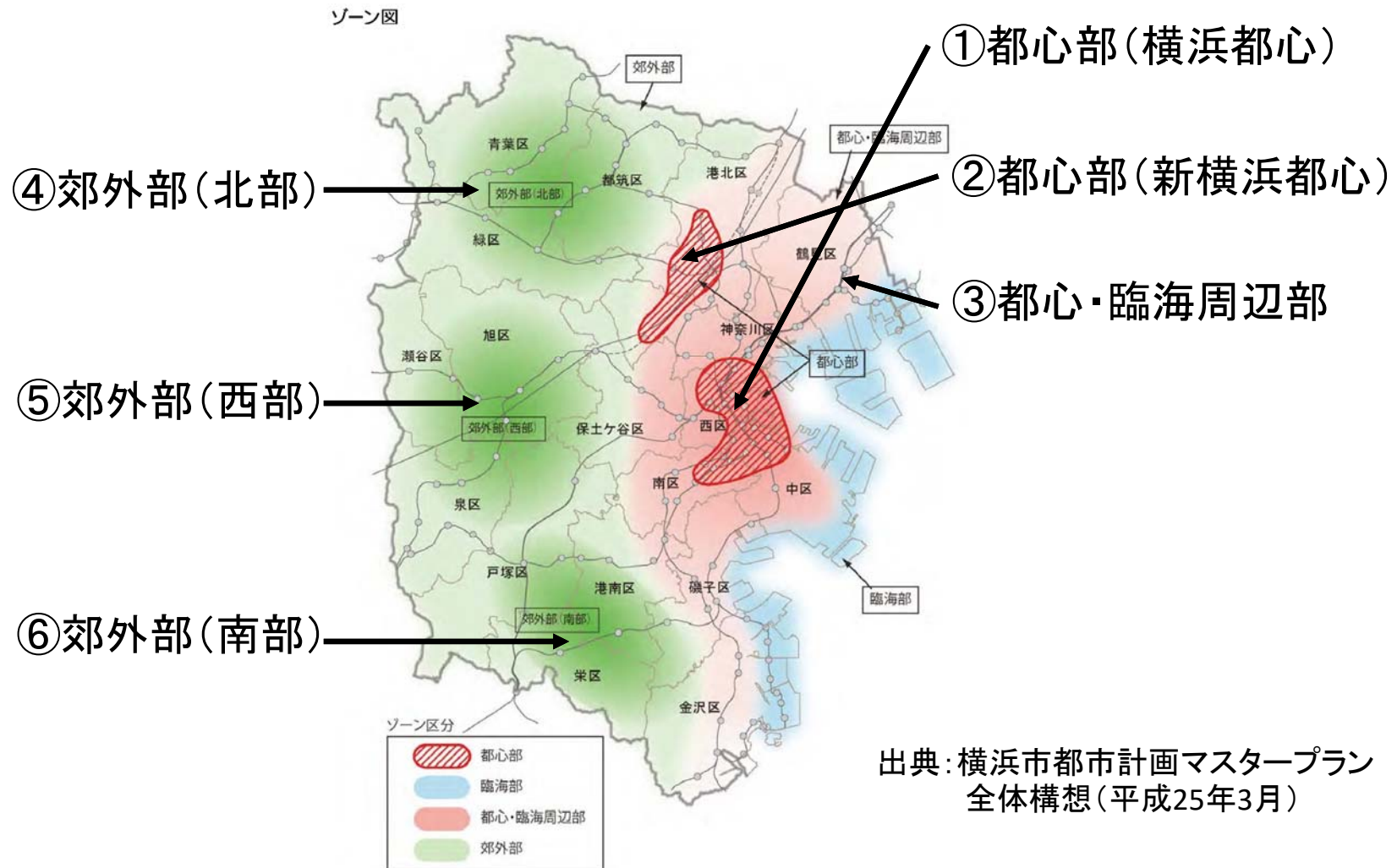


横浜市の住宅・住環境をとりまく状況 (魅力と現状)

横浜市の住宅・住環境の「魅力」と「現状」

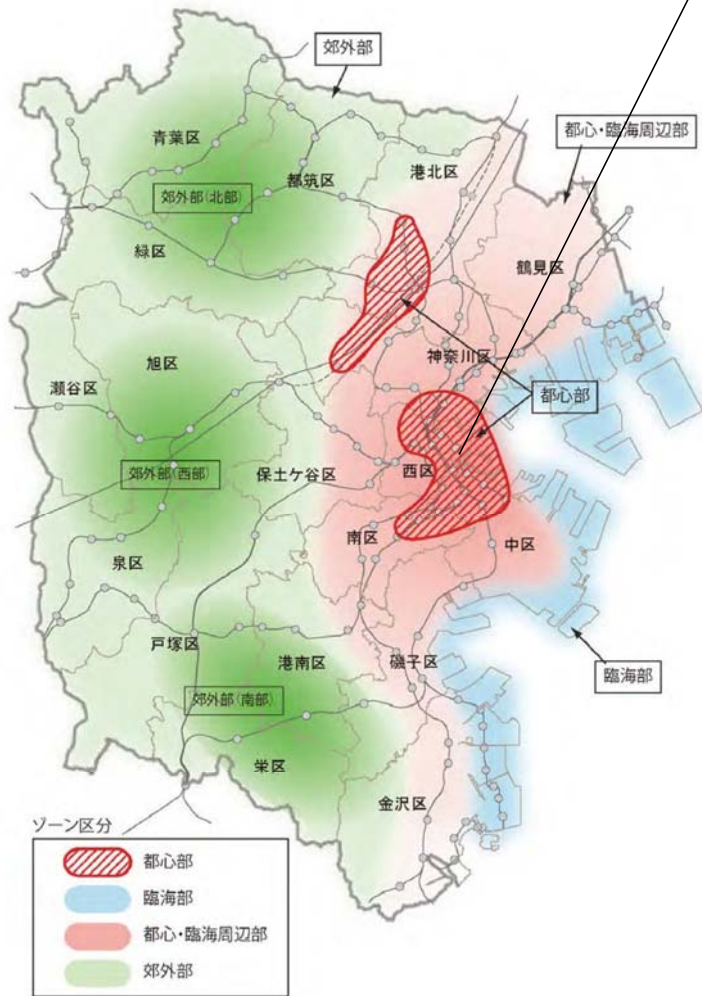
多様な魅力のある住宅地・住環境の形成

- ・本市は広域であり、緑豊かな「郊外部」、高次な機能集積・水辺空間の「都心部」・「臨海部」など、**多様性**に富み、水と緑、起伏ある地形、歴史文化を活かした**魅力的なまちづくり・景観づくり**が、**多くの地域で展開**
- ・6つのエリアごとに、その地域の魅力、住宅・住環境の特性についてまとめた



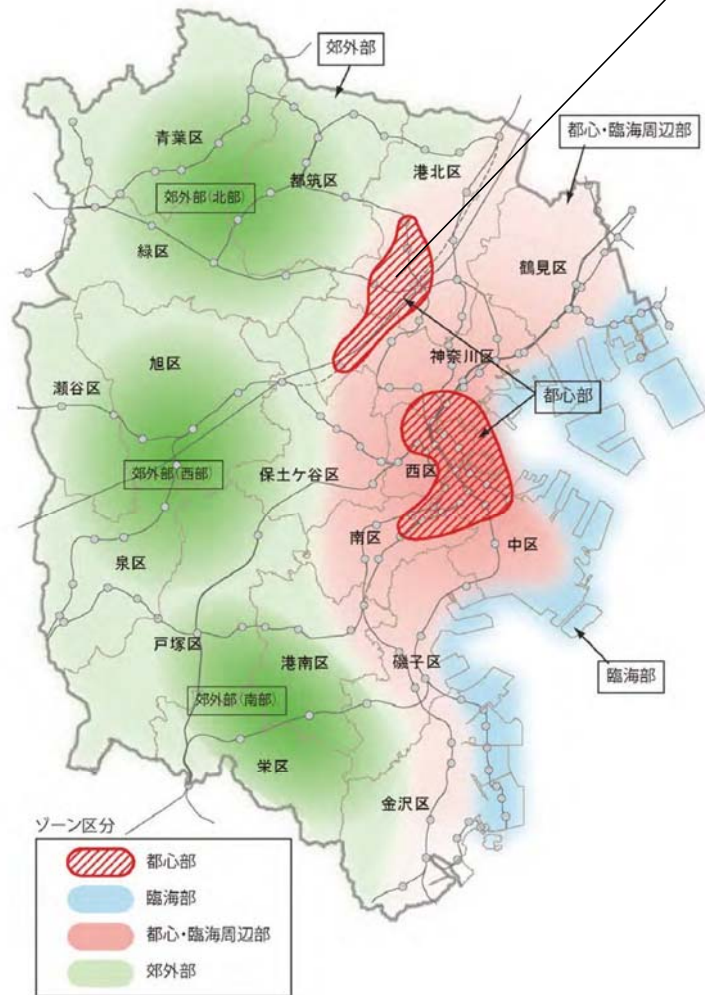
① 都心部(横浜都心)

- ・商業・業務中心の複合市街地
- ・歴史資源や文化資源も多く、多様な活動や賑わいがある
- ・港や水際線が身近に感じられる
- ・利便性が高く若年単身世帯の居住ニーズがある



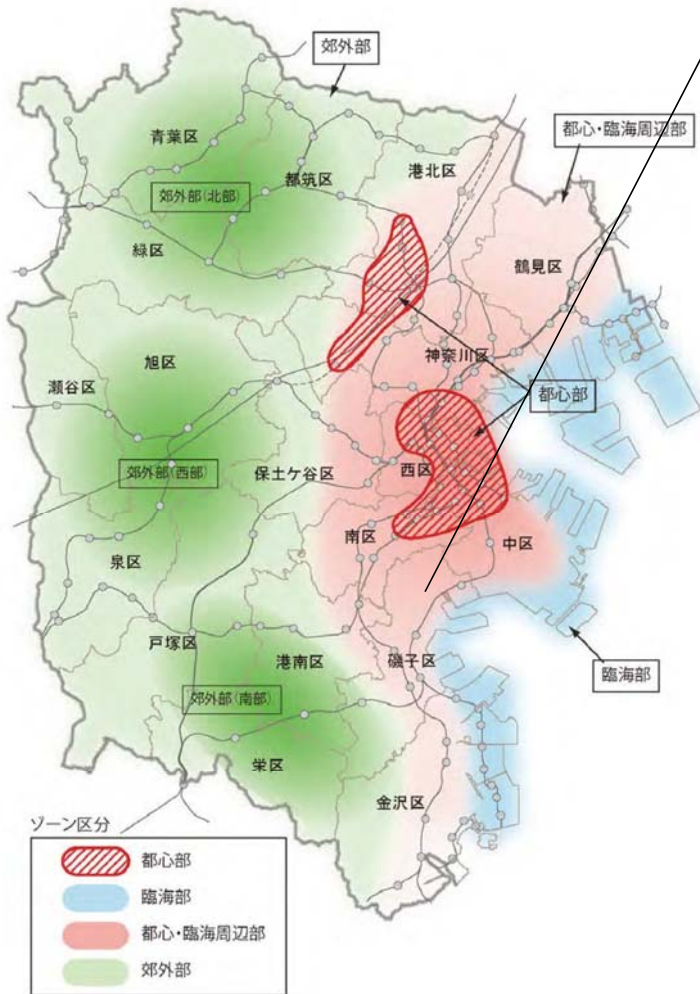
②都心部(新横浜都心)

- ・広域交通ネットワークの拠点で利便性が高く、商業・業務など多様な機能が集積
- ・陸の玄関口としての都心らしい印象とともに、周辺には農地や樹林地などの自然環境にも恵まれる
- ・産業集積と都市型住宅による職住近接が可能



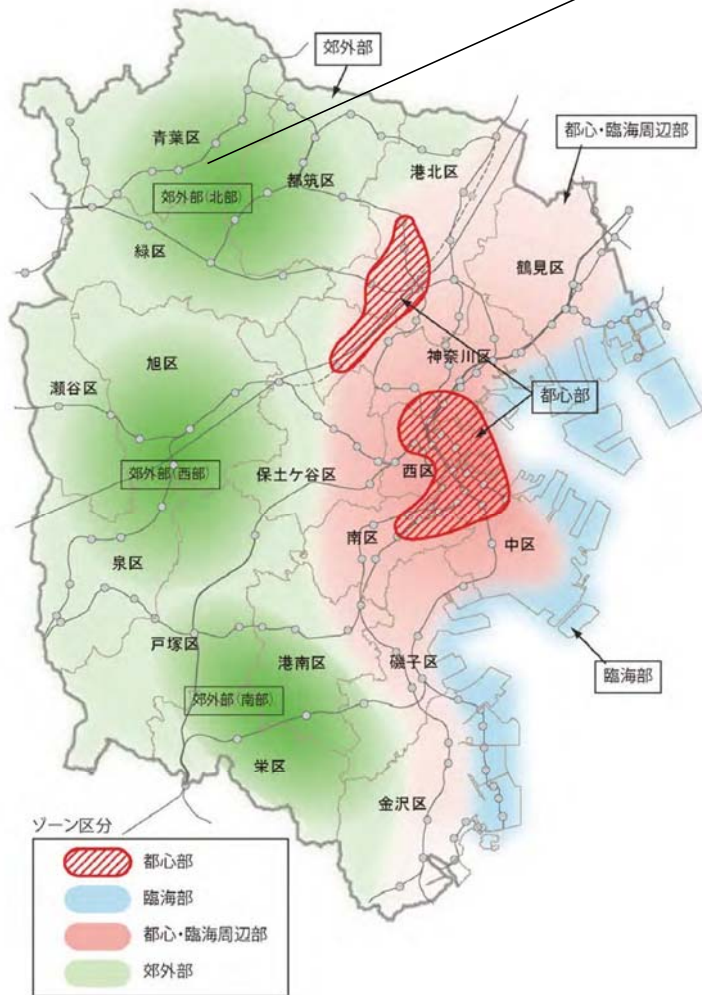
③都心・臨海周辺部

- ・古くから形成された既成市街地で、下町的な商店街などでは賑わいや温かみを感じられる
- ・丘陵地の斜面上の良好な住宅地は眺望や景観に優れ、横浜ブランドを形成する一要素になっている
- ・共同住宅、戸建て等、様々な形態の住宅がみられる



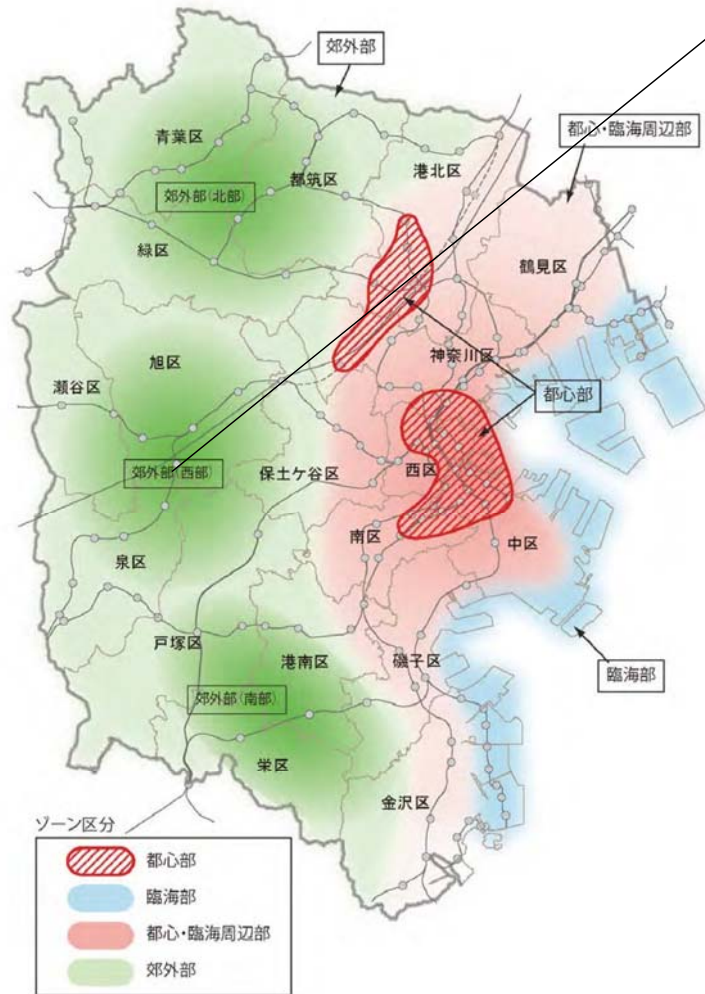
④ 郊外部(北部)

- ・鉄道沿線の土地区画整理事業により開発され
都市基盤の整った住宅地
- ・利便性が高く子育て世代の転入も見られる
- ・戸建てが中心で、建築協定や地区計画により
良好な住環境が維持



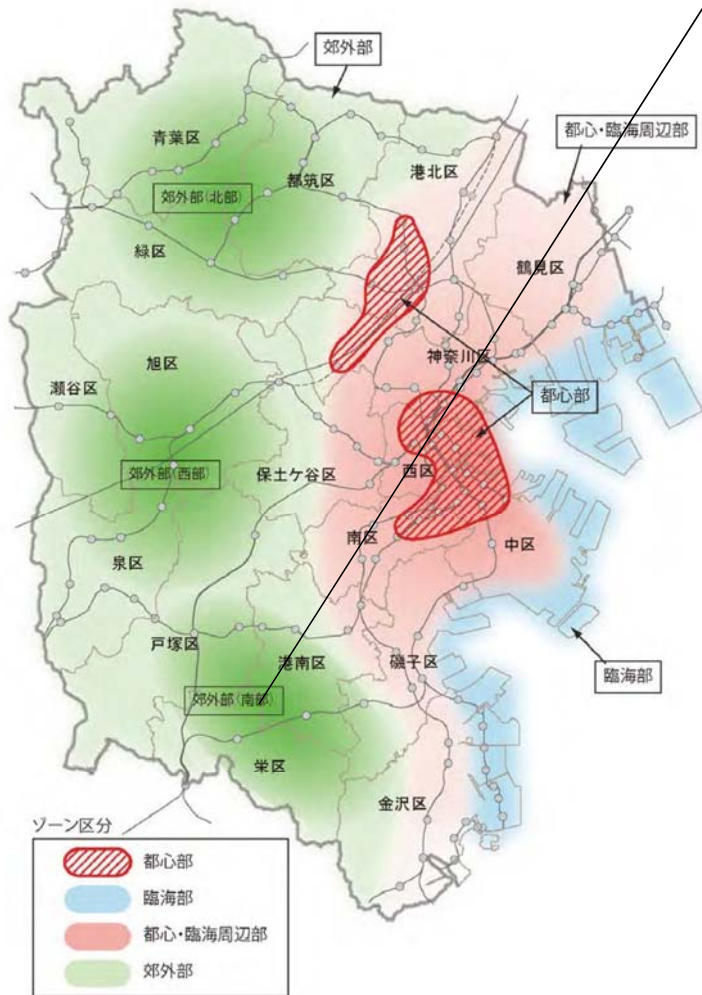
⑤ 郊外部(西部)

- ・住宅と商業が複合した市街地や民間による小規模な住宅開発が多く見られる
- ・まとまった水田や畑などの貴重な農景観など豊富な自然を身近に感じられる
- ・敷地規模の小さい戸建てや中低層の共同住宅、斜面型マンションなどが立地
- ・住宅が比較的安価で新規転入しやすい



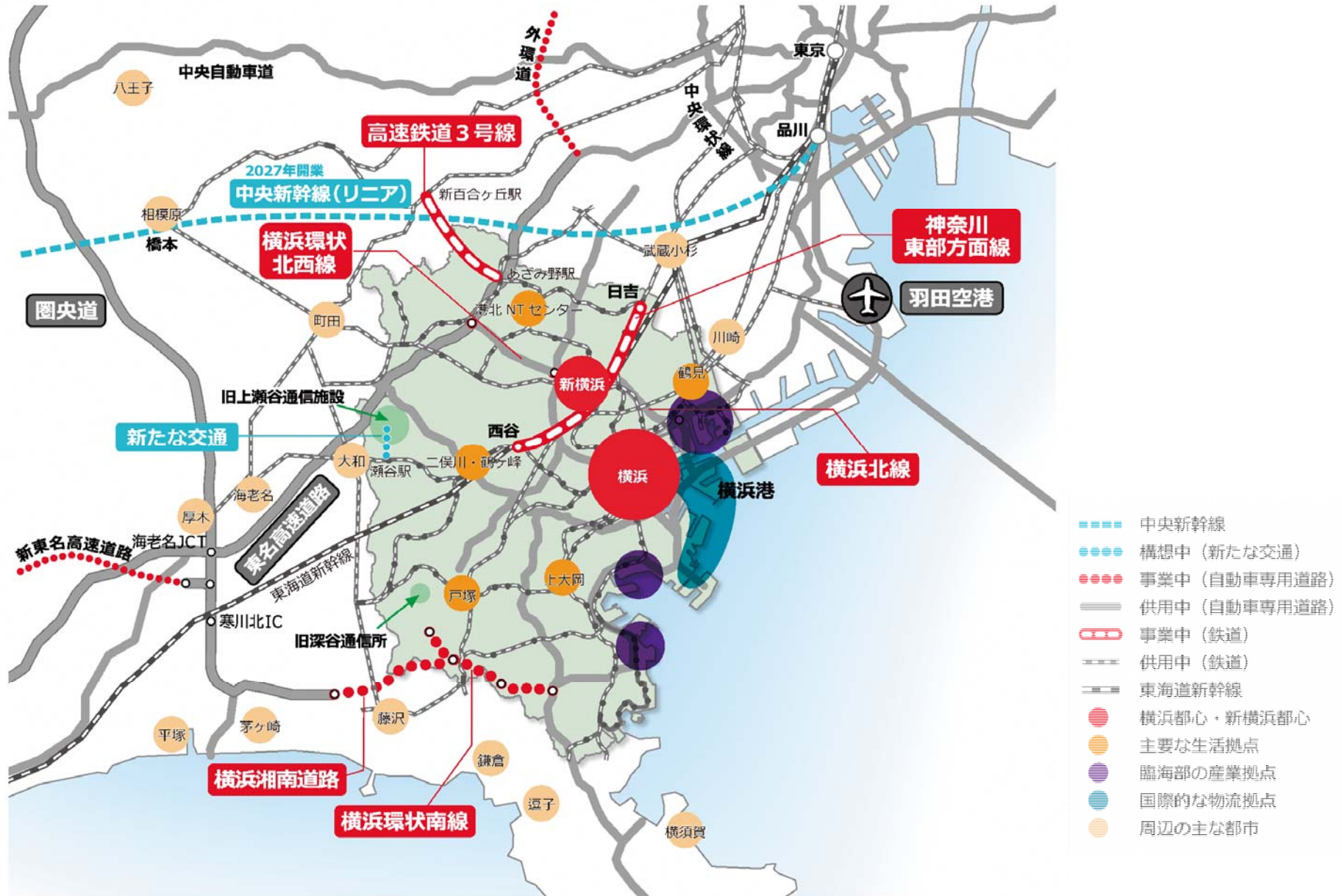
⑥ 郊外部(南部)

- ・ 土地区画整理事業や大規模団地開発で整備された郊外住宅地
- ・ 敷地規模の大きい住宅が多く、ゆとりある住環境
- ・ まとまりのある緑地や水辺景観、平地から眺められる丘の緑の景観
- ・ 戸建て中心の住宅地や中高層共同住宅中心の住宅地など多様な住宅がある



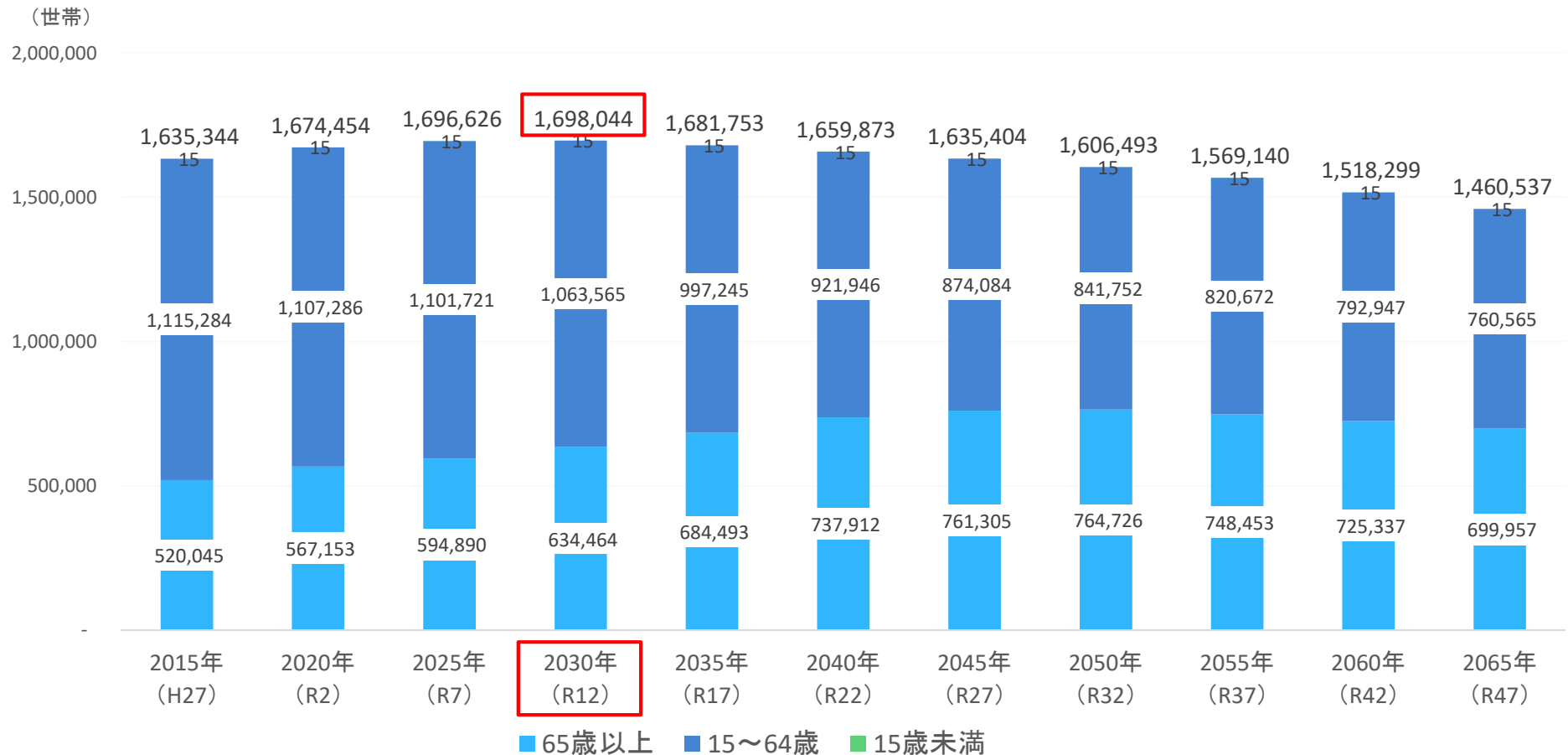
横浜市の住宅・住環境の「魅力」と「現状」

広域的な交通ネットワークの変化



【現状1】世帯数、世帯構成の推計

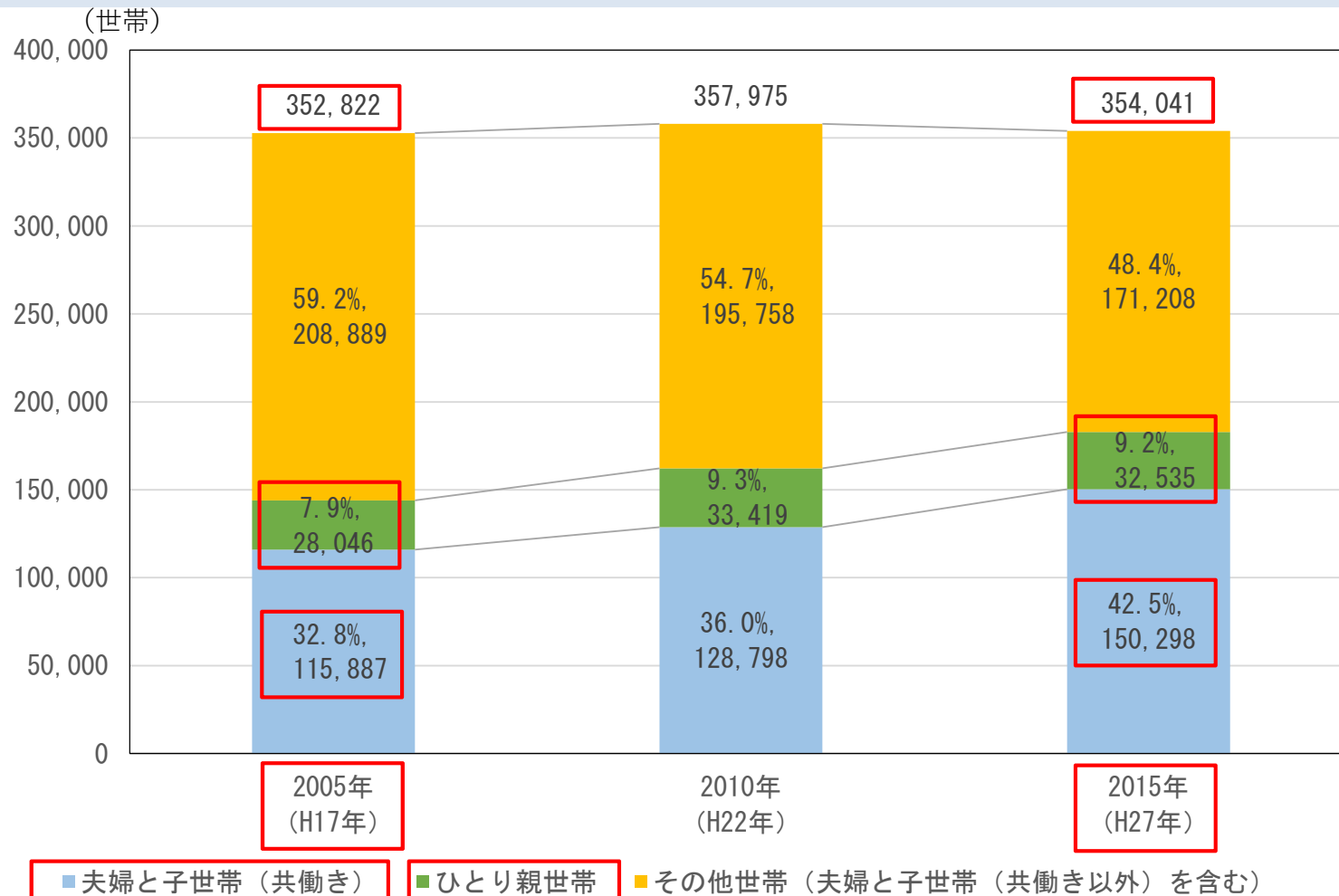
- 市内の世帯数は今後増加し、2030（令和12）年に約170万世帯でピークを迎え、以降は緩やかに減少する。



資料：横浜市政策局「横浜市将来人口推計」（平成29年12月）

【現状2】子育て世帯数の推移

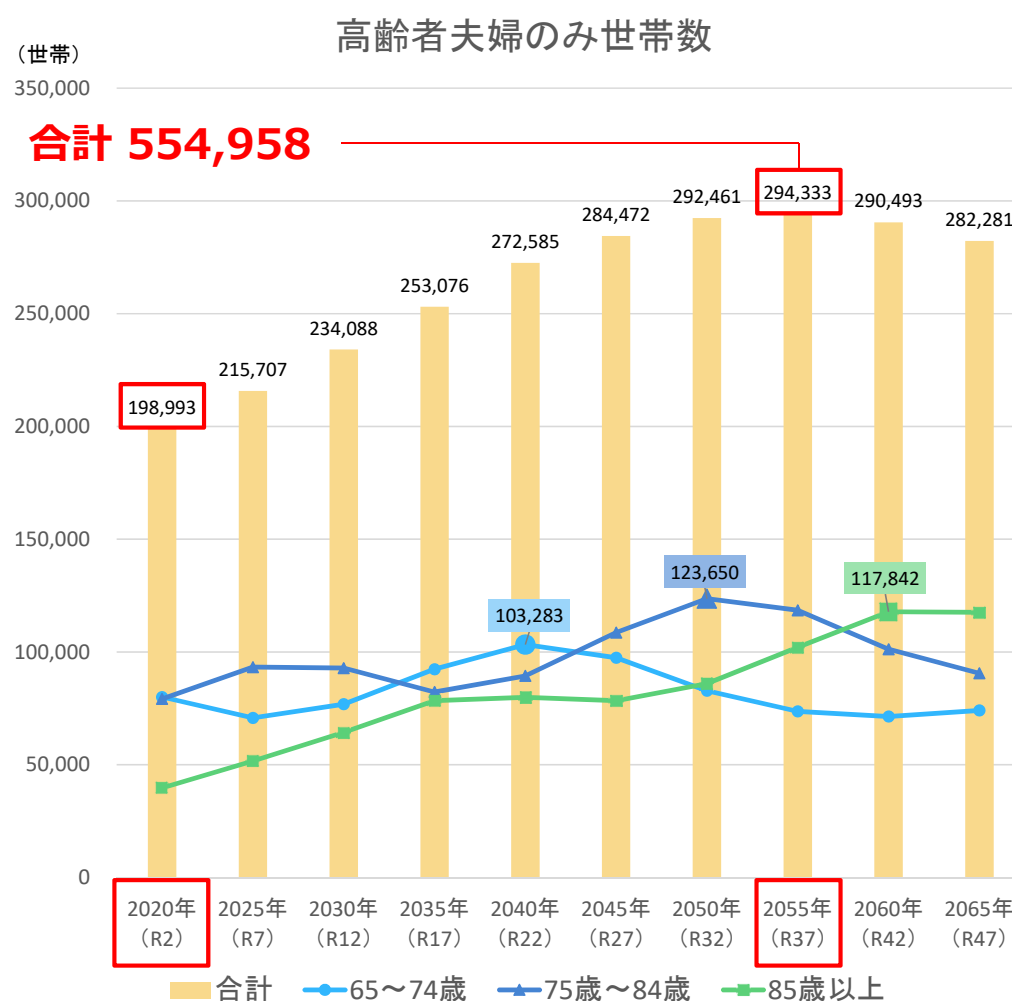
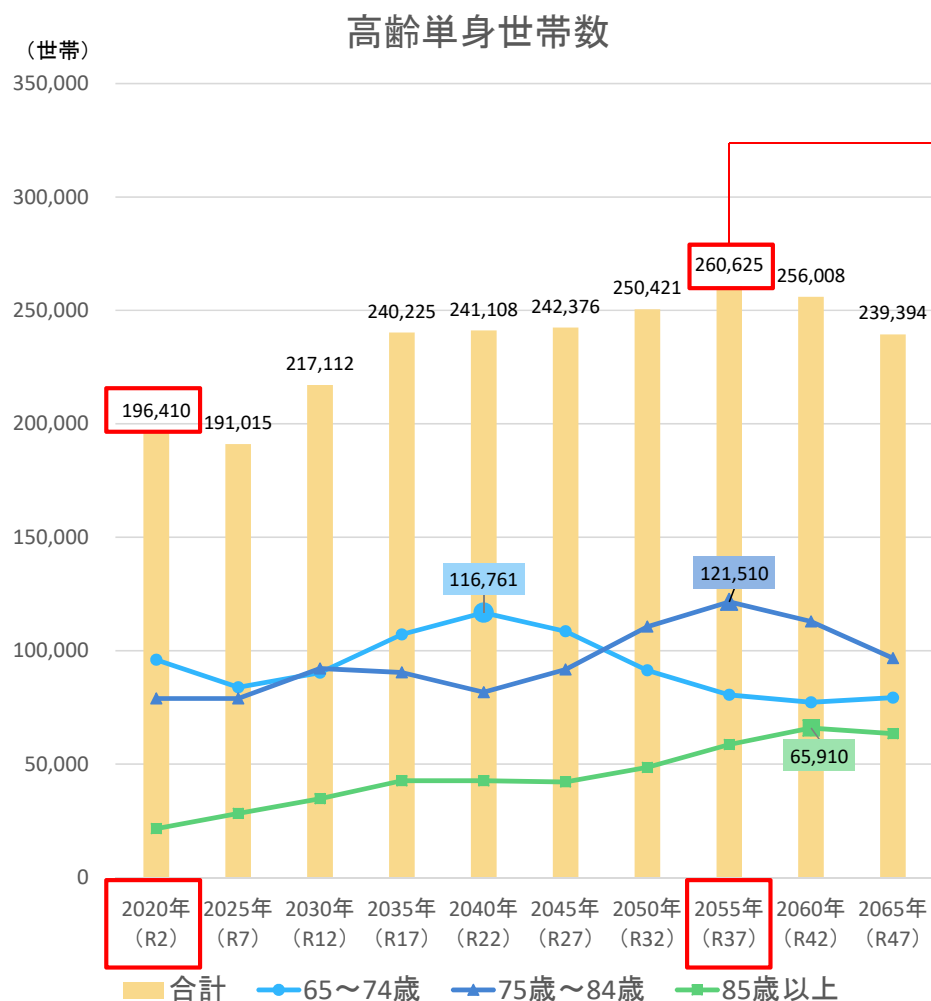
- 市内の子育て世帯数は、2005（平成17）年から2015（平成27）年の10年間で横ばい。
- 一方、夫婦と子（共働き）世帯数とひとり親と子世帯数が、10年前と比較すると増加している。



資料：総務省「平成17/22/27年 国勢調査」を加工
 ※子育て世帯とは、18歳未満の子のいる世帯

【現状3】 高齢単身世帯、高齢夫婦のみ世帯数の推計

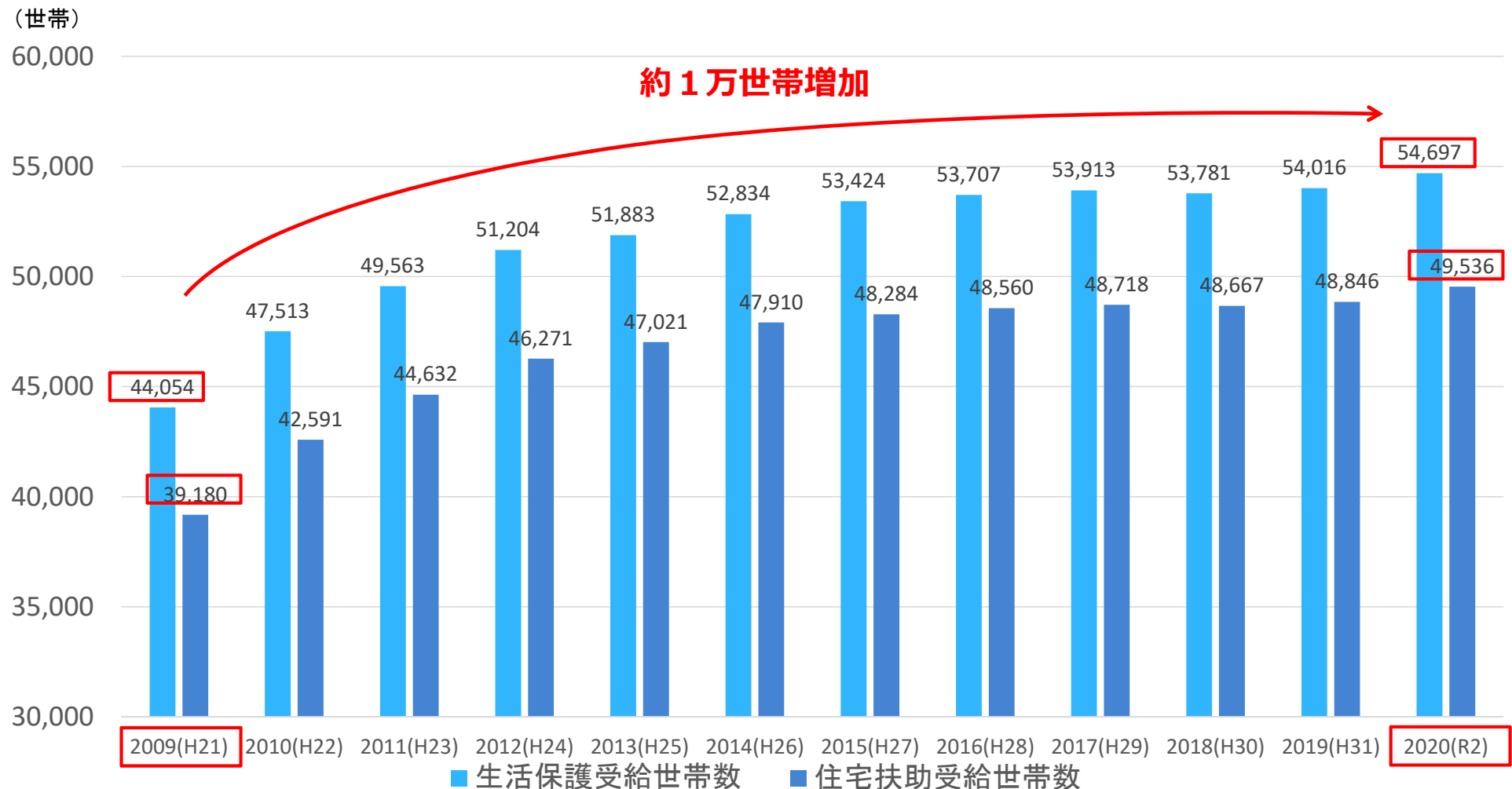
- 高齢単身、高齢夫婦のみ世帯は年々増加し、2020（令和2）年時点で合計約40万世帯であり、35年後の2055（令和37）年には、合計約55万世帯でピークを迎える。



資料：横浜市政策局「横浜市将来人口推計」（平成29年12月）

【現状4】生活保護受給世帯、住宅扶助受給世帯数の推移

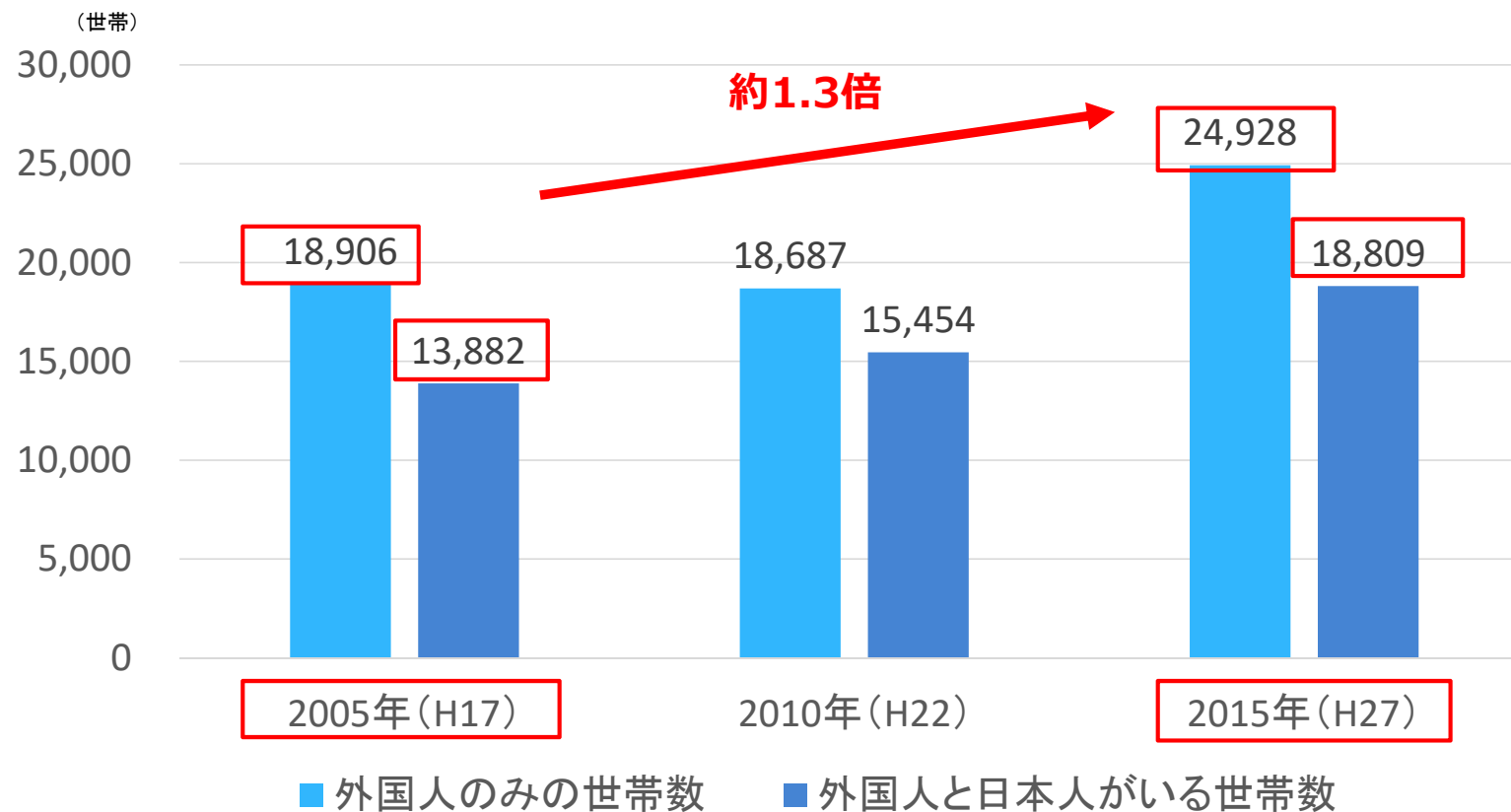
- 市内の生活保護受給世帯数及び住宅扶助受給世帯数は、ともに直近11年間で約1万世帯増加している。



資料：横浜市健康福祉局「生活保護統計月報」

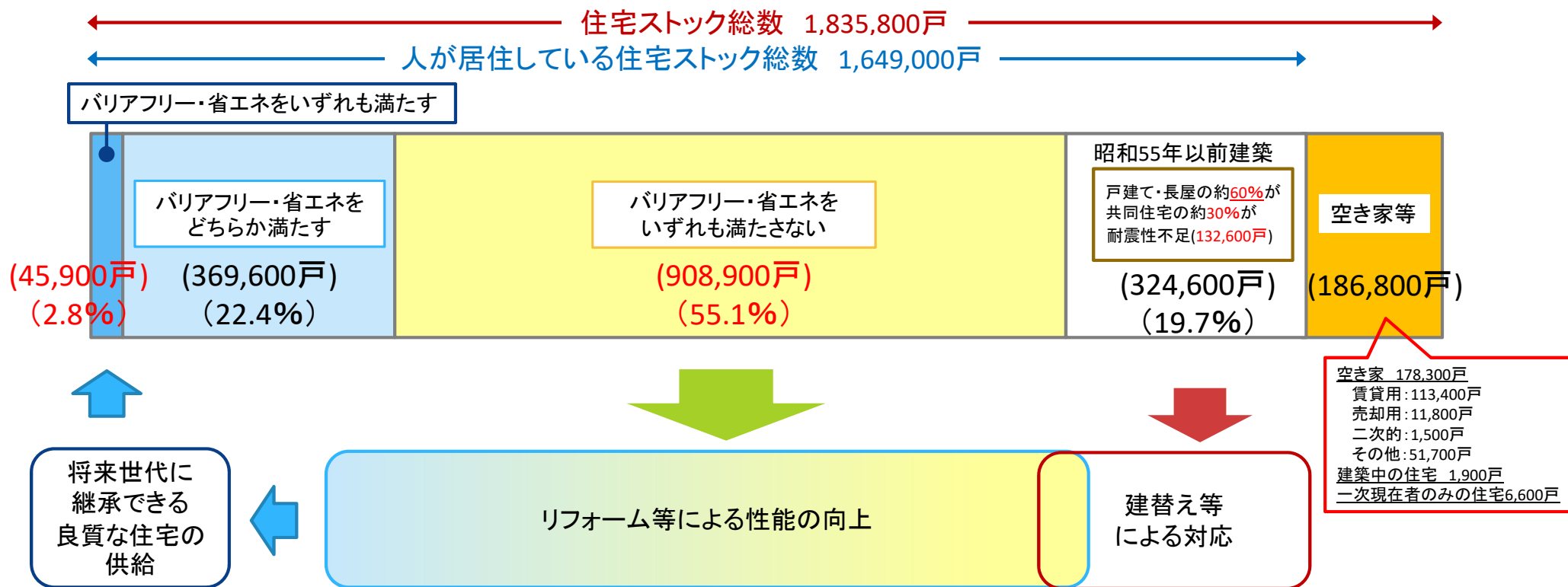
【現状5】 外国人世帯数の推移

- 市内の「外国人のみの世帯数」及び「外国人と日本人がいる世帯数」は増加傾向にある。



【現状6】 住宅ストック (H30)

- 人が居住している住宅ストックのうち、耐震性不足の住宅は約13.2万戸（8.0%）、バリアフリー性能・省エネ性能をいずれも満たさない住宅が、約90万戸（55.1%）ある。
- 耐震性、バリアフリー、省エネのすべてを満たす住宅は約4.6万戸（2.8%）に留まっている。



※本図は、国土交通省の住宅・宅地分科会にて提示された全国の住宅ストックの性能を示した図を参考に作成している。

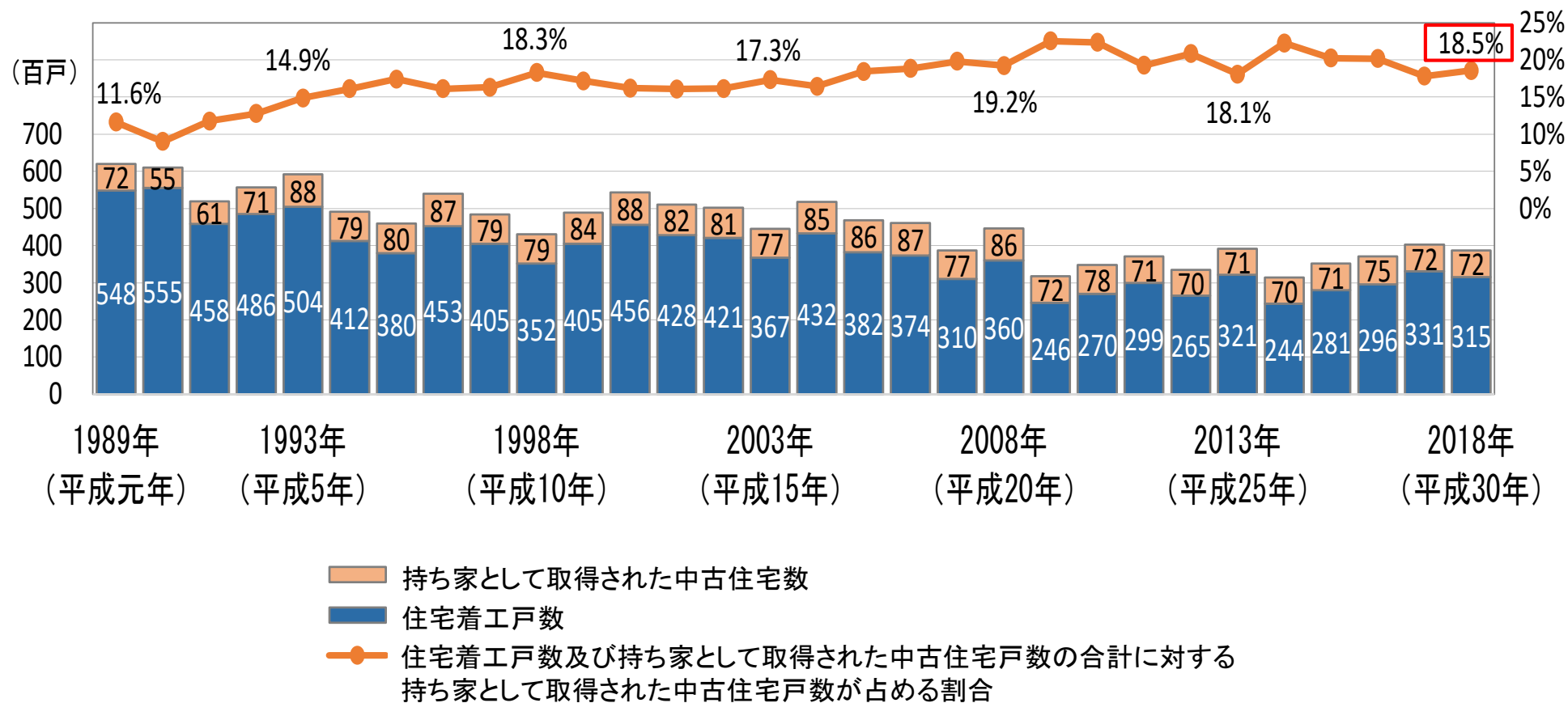
ただし、同図の作成に必要な横浜市値が得られないことから、主に住宅・土地特別調査の特別集計を用いて独自に算出した。（詳細は下記のとおり）

資料：平成30年住宅・土地統計調査（特別集計）（総務省）

- ・ %は、人が居住しているストック総数に対する割合。
- ・ 建築時期不詳、バリアフリー状況不詳、省エネ状況不詳のストックを按分して加算。
- ・ 建築時期が昭和55年以前の「耐震性不足」とされているストック数については、国交省推計による建て方別の耐震割合（戸建て・長屋60%、共同住宅30%）を適用。
- ・ 「バリアフリーを満たす」とは、住宅・土地統計調査（特別集計）より、高度のバリアフリー（段差のない室内+2か所以上の手すり+住居内を車いすで移動可能）を満たしている住宅について集計。
- ・ 「省エネを満たす」とは、住宅・土地統計調査（特別集計）より、「二重サッシ又は複層ガラスの窓（全ての窓にあり）」及び「同（一部の窓にあり）」を満たしている住宅について集計。

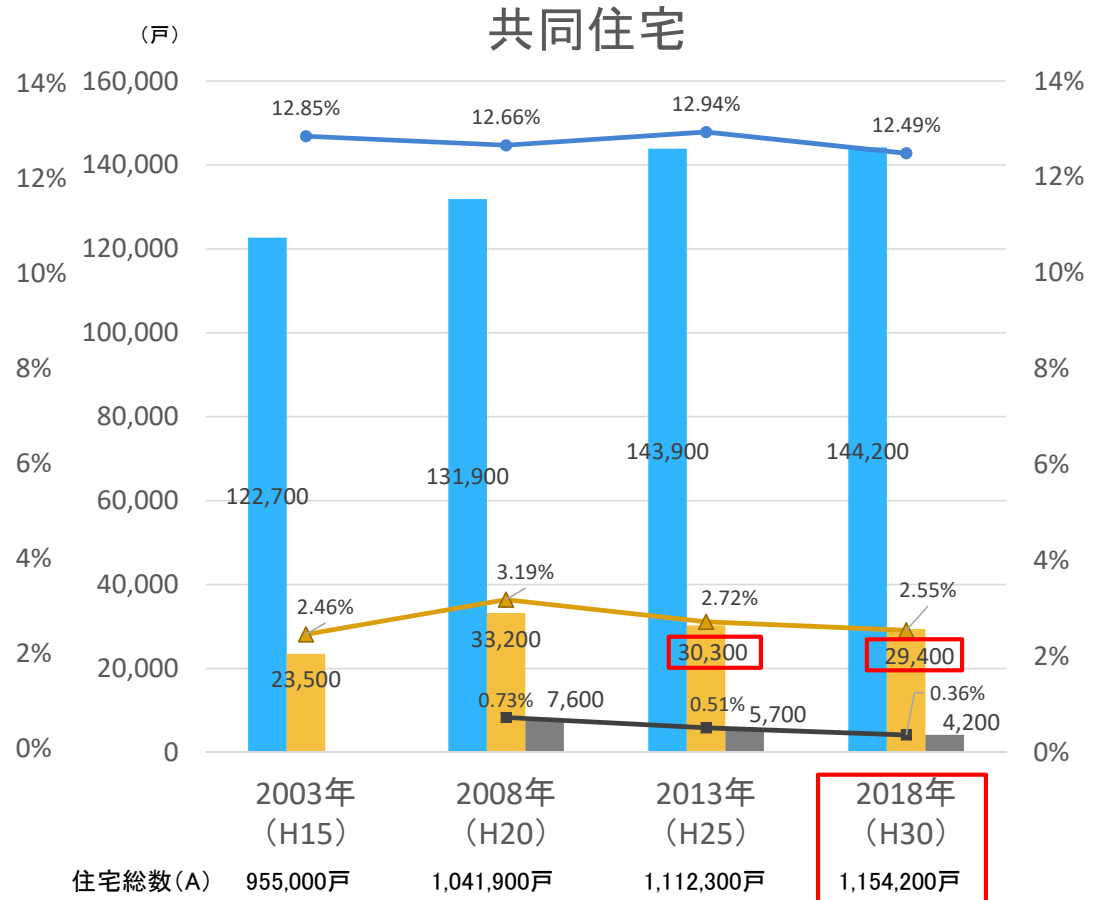
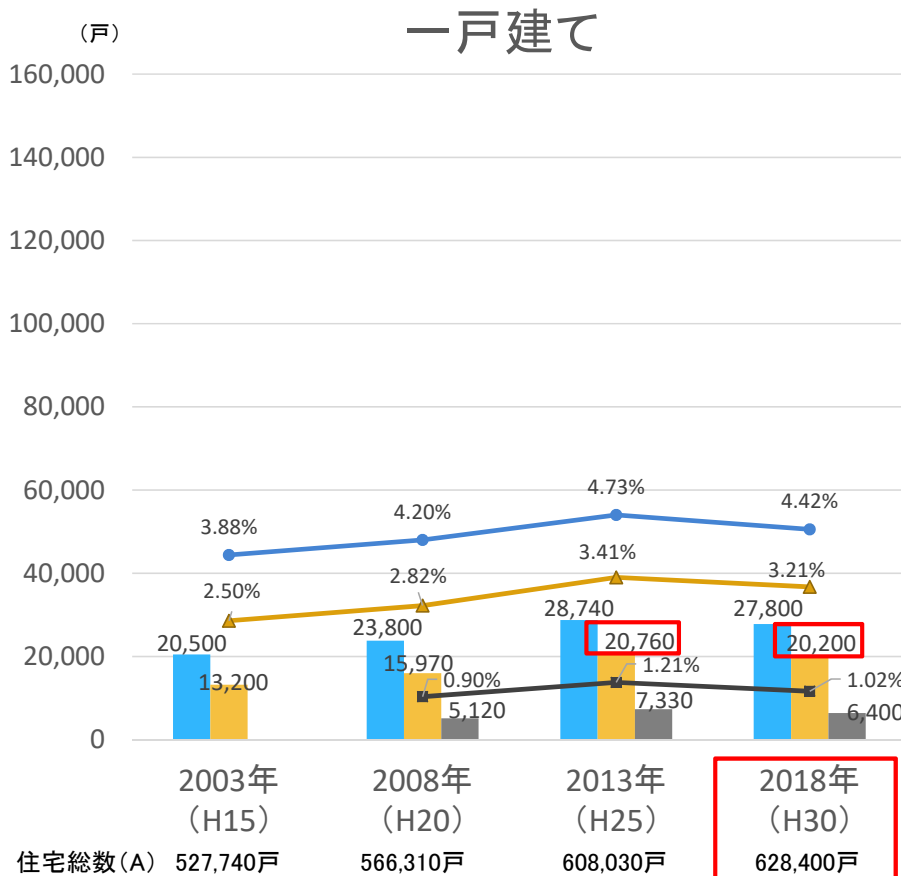
【現状7】 既存住宅の流通状況

- 市内の住宅着工戸数及び持ち家として取得された中古住宅戸数の合計に対する、持ち家として取得された中古住宅戸数が占める割合は、少しずつ増加しており、2018（平成30）年には約18.5%となっている。



【現状 8】 一戸建て住宅、共同住宅の空き家戸数の推移

- 市内の空き家のうち、「その他の住宅」の戸数は2018（平成30）年時点で、一戸建てが20,200戸、共同住宅が29,400戸であり、ともに直近5年で減少傾向となっている。



■ Aのうち空き家戸数 (B) ■ Bのうち「その他の住宅」戸数 (C) ■ Aのうち空き家戸数 (B)
■ Cのうち「腐朽・破損あり」戸数 (D) ● 一戸建ての空き家率 (B/A) ■ Cのうち「腐朽・破損あり」戸数 (D)
▲ 「その他の住宅」空き家率 (C/A) ■ 「腐朽・破損あり」空き家率 (D/A) ▲ 「その他の住宅」空き家率 (C/A)

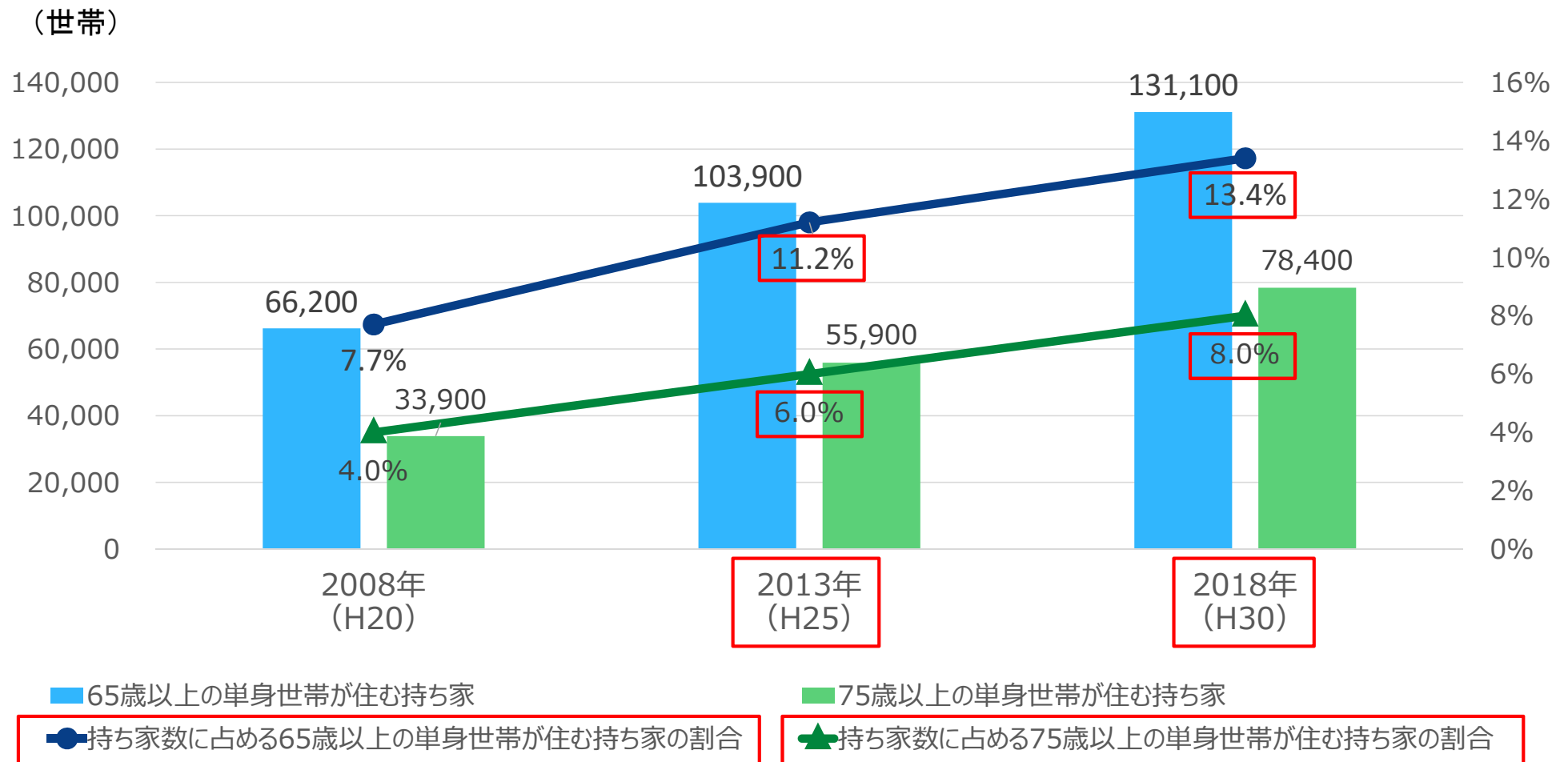
■ Aのうち空き家戸数 (B) ■ Bのうち「その他の住宅」戸数 (C) ■ Aのうち空き家戸数 (B)
■ Cのうち「腐朽・破損あり」戸数 (D) ● 共同建の空き家率 (B/A) ■ Cのうち「腐朽・破損あり」戸数 (D)
▲ 「その他の住宅」空き家率 (C/A) ■ 「腐朽・破損あり」空き家率 (D/A) ▲ 「その他の住宅」空き家率 (C/A)

※「その他の住宅」：「二次利用（別荘等）、賃貸用、売却用」以外の人が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建替えなどのために取り壊すことになっている住宅などをいう。

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

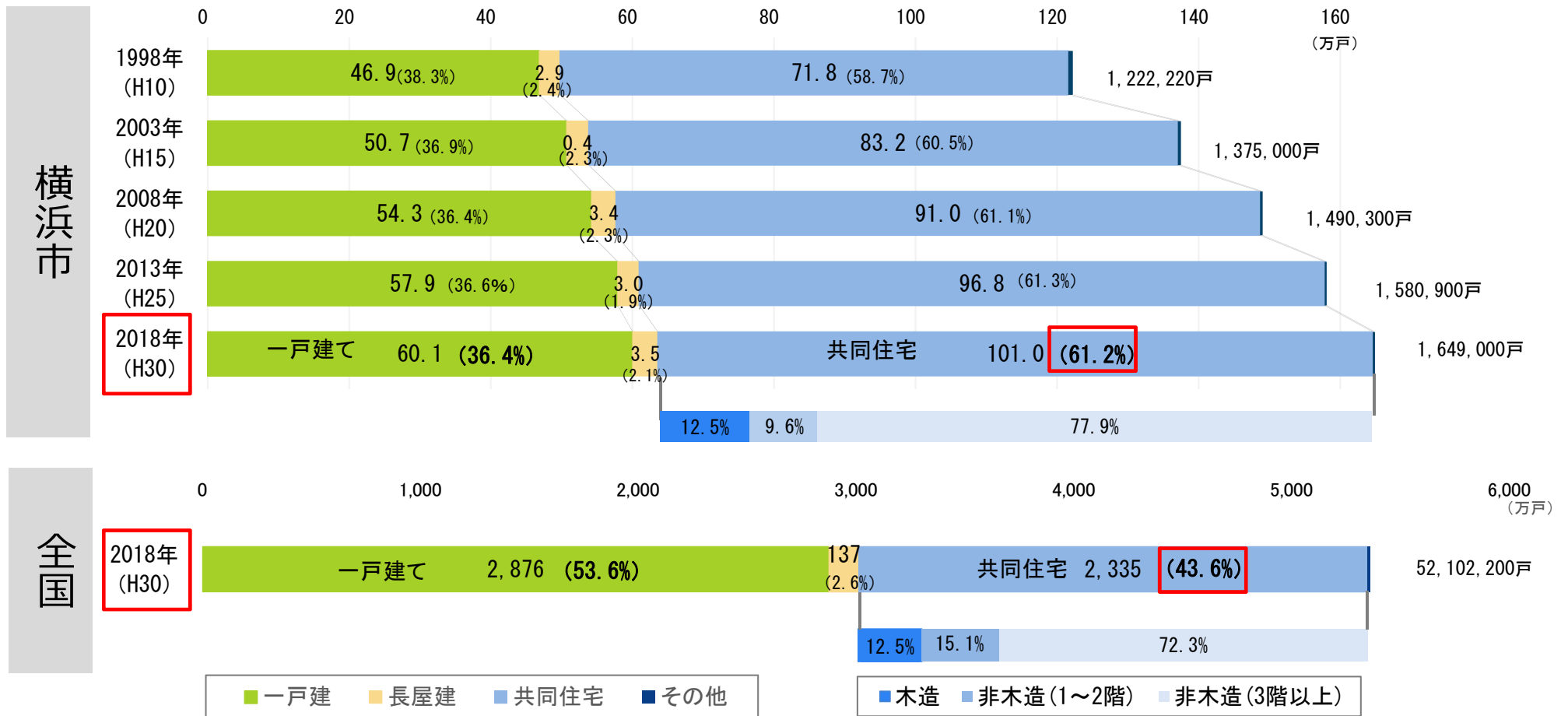
【現状9】 持ち家で暮らす単身高齢者世帯の動向

- 市内の持ち家数（一戸建＋共同住宅）に占める単身高齢世帯が住む割合は、直近5年で、65歳以上は2.2ポイント、75歳以上はと2.0ポイント増加している。



【現状10】 建て方別住宅戸数の推移

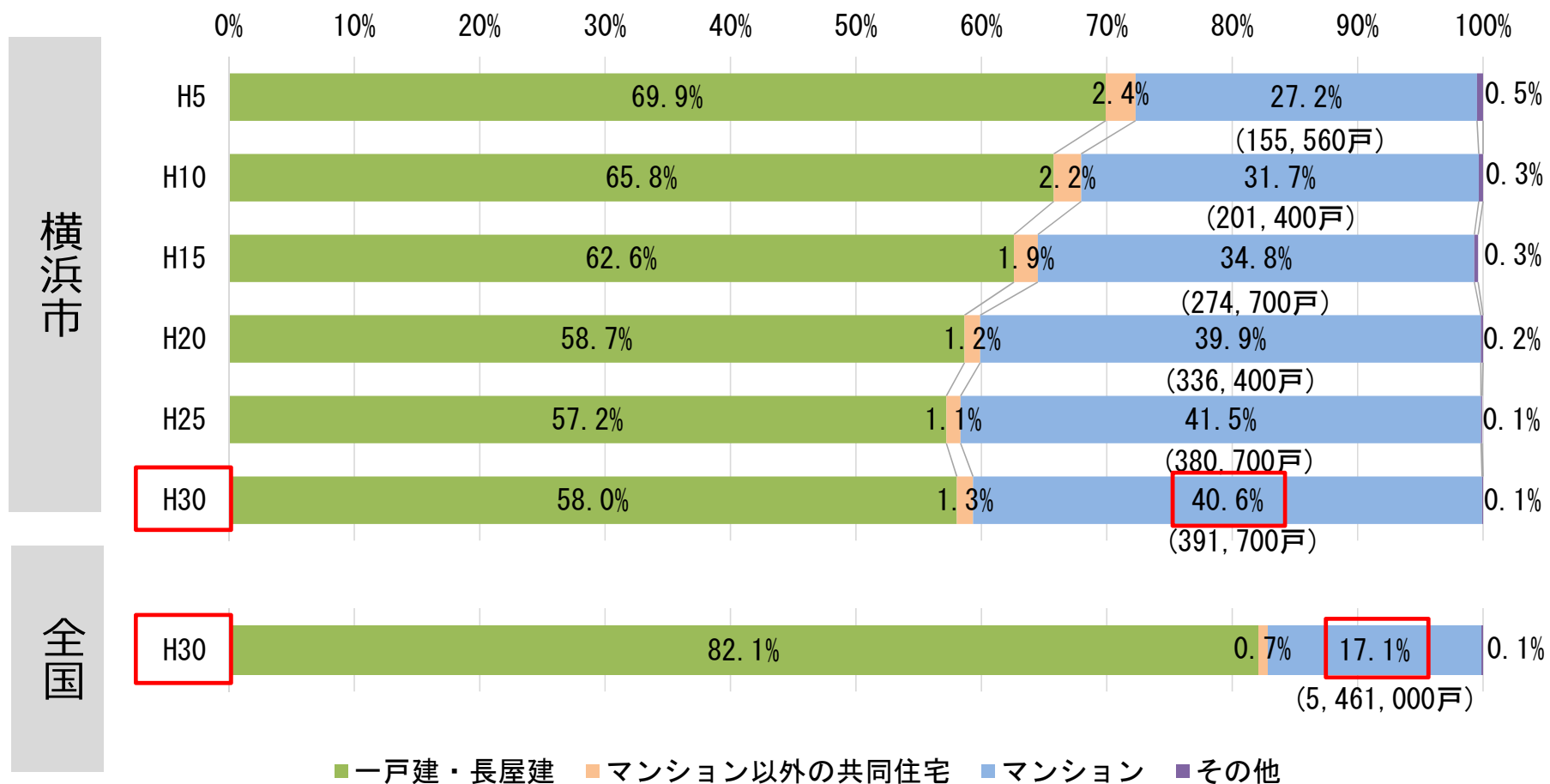
- 市内では共同住宅の割合が約6割で推移しており、全国の約4割に対して、共同住宅の割合が高くなっている。



資料：総務省「住宅・土地統計調査」

【現状11】 持ち家に占めるマンション割合の推移

- 持ち家に占めるマンションの割合は年々増加し、近年は約4割となっており、全国の2割弱に比して、2倍以上の割合となっている。

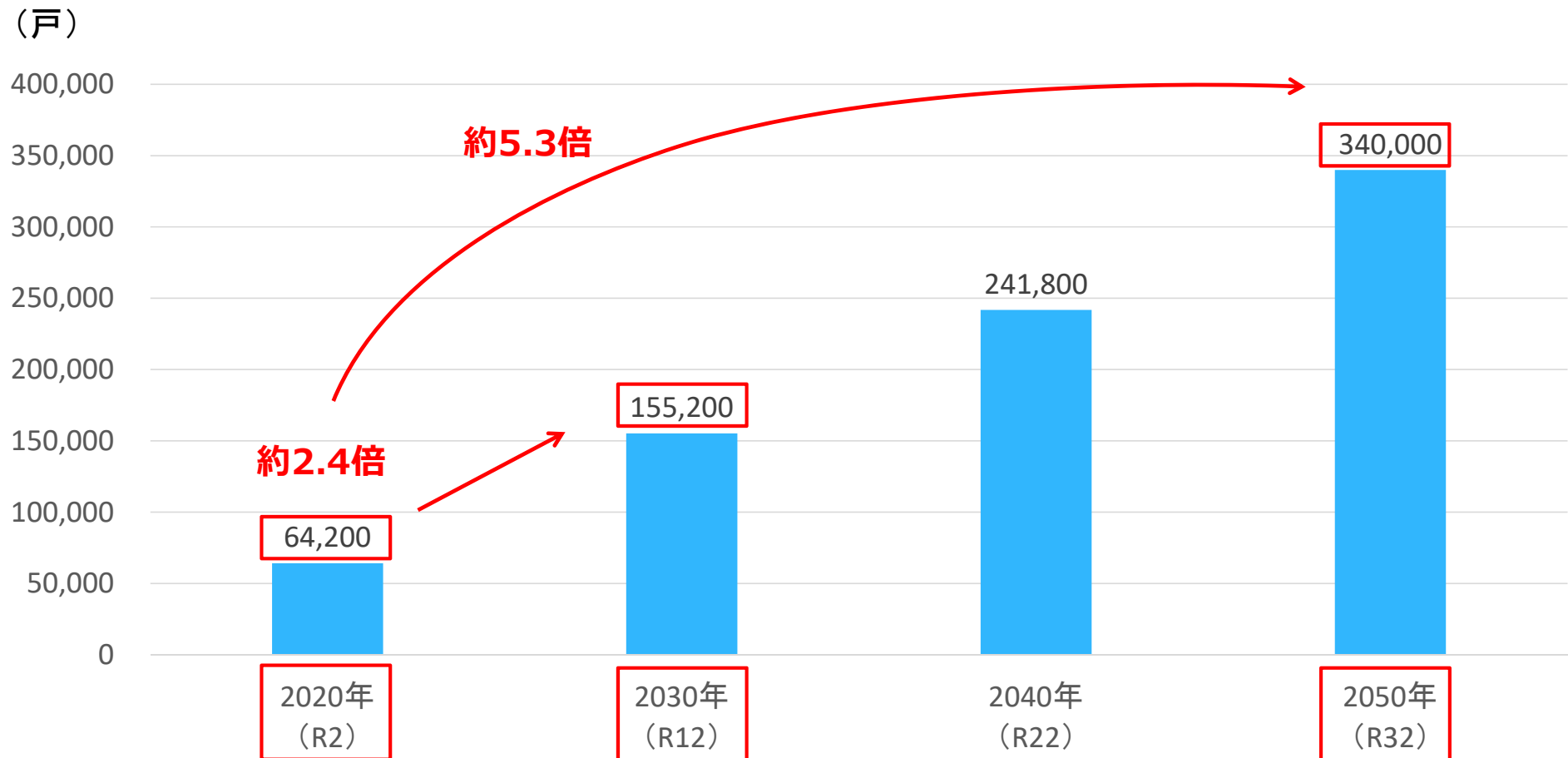


※マンションの定義：持ち家／非木造／共同住宅／3階建て以上の専用住宅

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

【現状12】 築40年以上のマンション戸数の推計

- 市内では築40年以上のマンションが、2020（令和2）年と比較して、2030（令和12）年には約2.4倍、2050（令和32）年には約5.3倍に増加する。



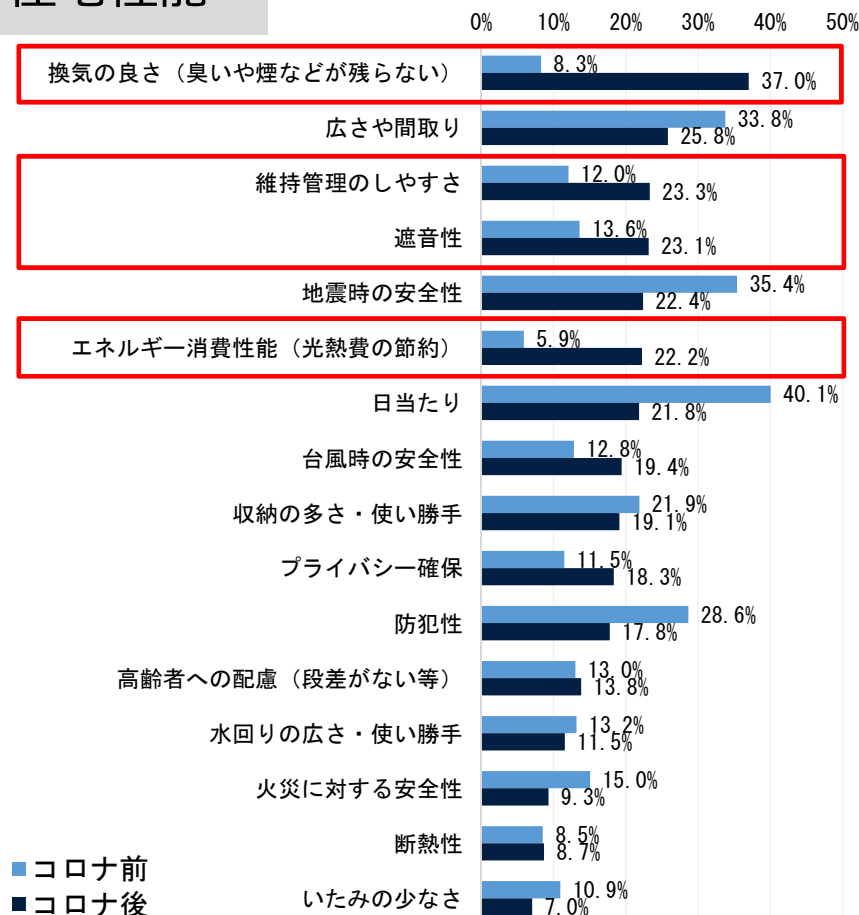
※マンションの定義：持ち家／非木造／共同住宅／3階建て以上の専用住宅

資料：総務省「平成30年 住宅・土地統計調査」

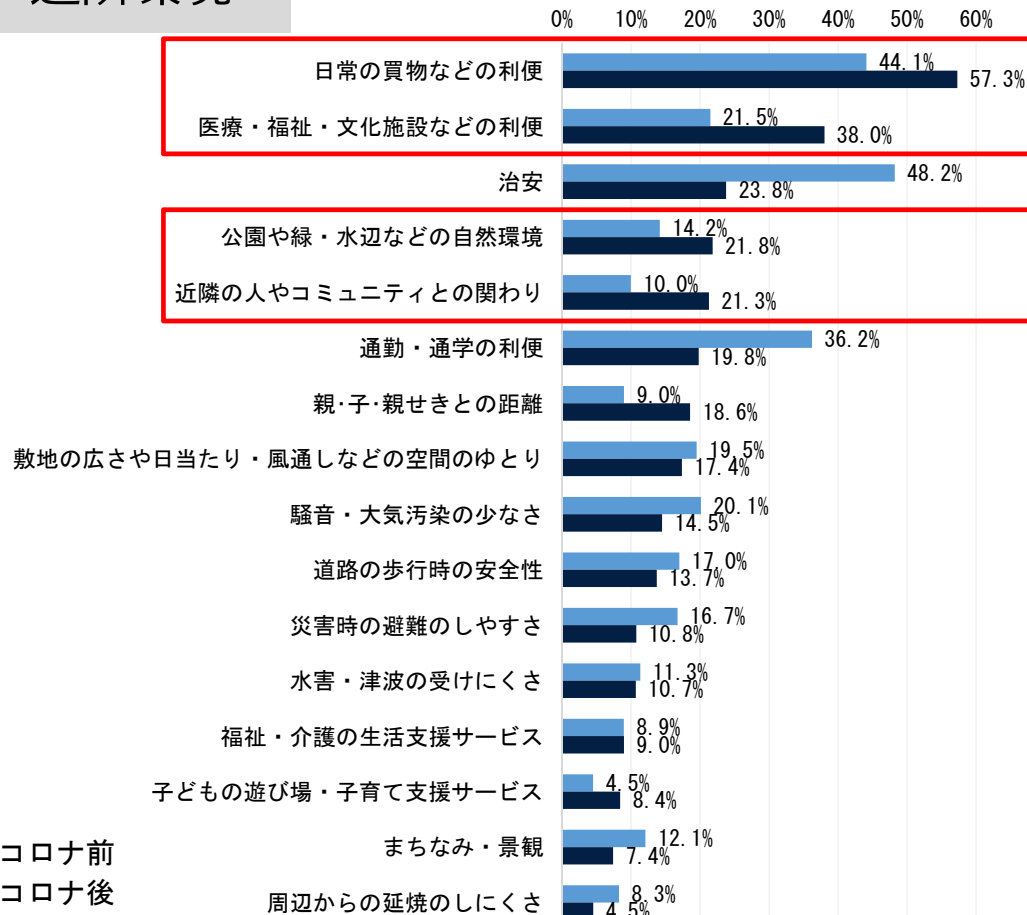
【現状13】 コロナ禍を受け、求める住宅性能や近隣環境の変化

- 住宅性能として、換気、維持管理のしやすさ、遮音性、省エネ性能を重視するようになった。
- また近隣環境では、買い物などの利便、公園や緑などの自然環境、コミュニティを重視するようになった。

住宅性能



近隣環境

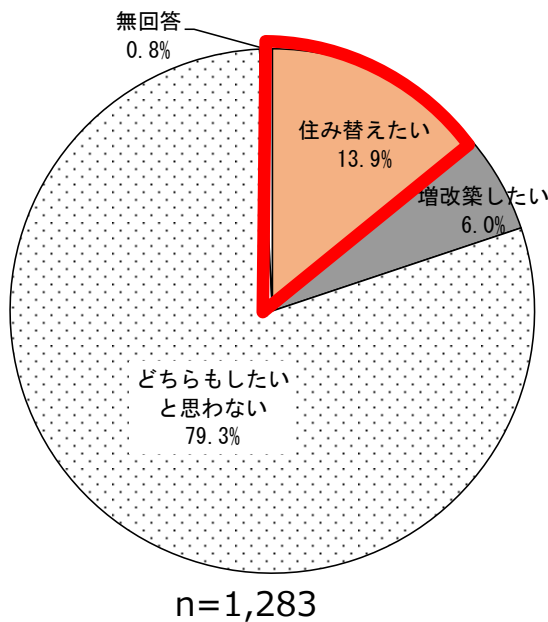


資料：総務省「平成30年 住生活総合調査特別集計」(コロナ前)、
横浜市「ヨコハマeアンケート (令和2年10月、住環境に対する意識の変化等に関するアンケート)」(コロナ後)

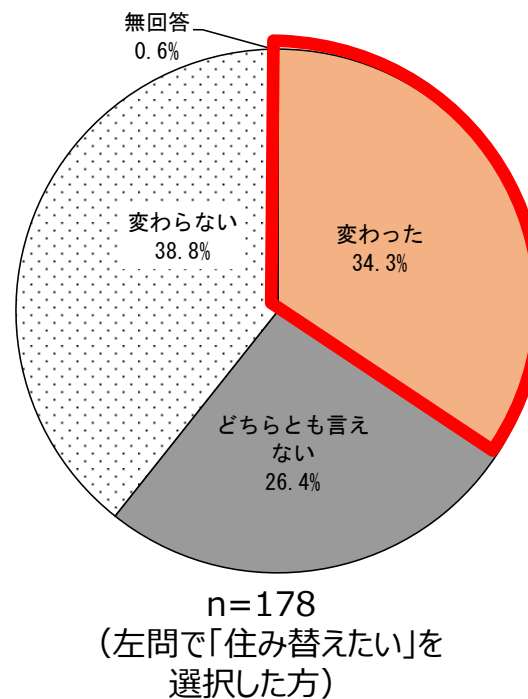
【現状14】 コロナ禍を受け、郊外部への住み替え意向

- 住み替え意向のある方は約14%、そのうち住み替え先の立地への考え方が変化した方は約34%。
- 住み替え先として、現住地より郊外部を希望する方は約43%と、都心部を希望する方の2倍。

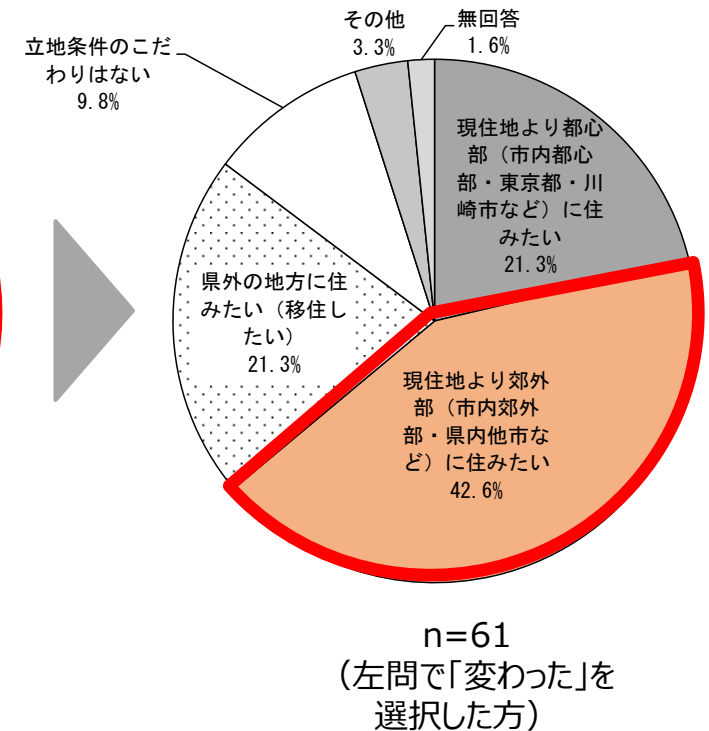
住み替え・増改築の意向



住み替え先の立地に対する考えの変化



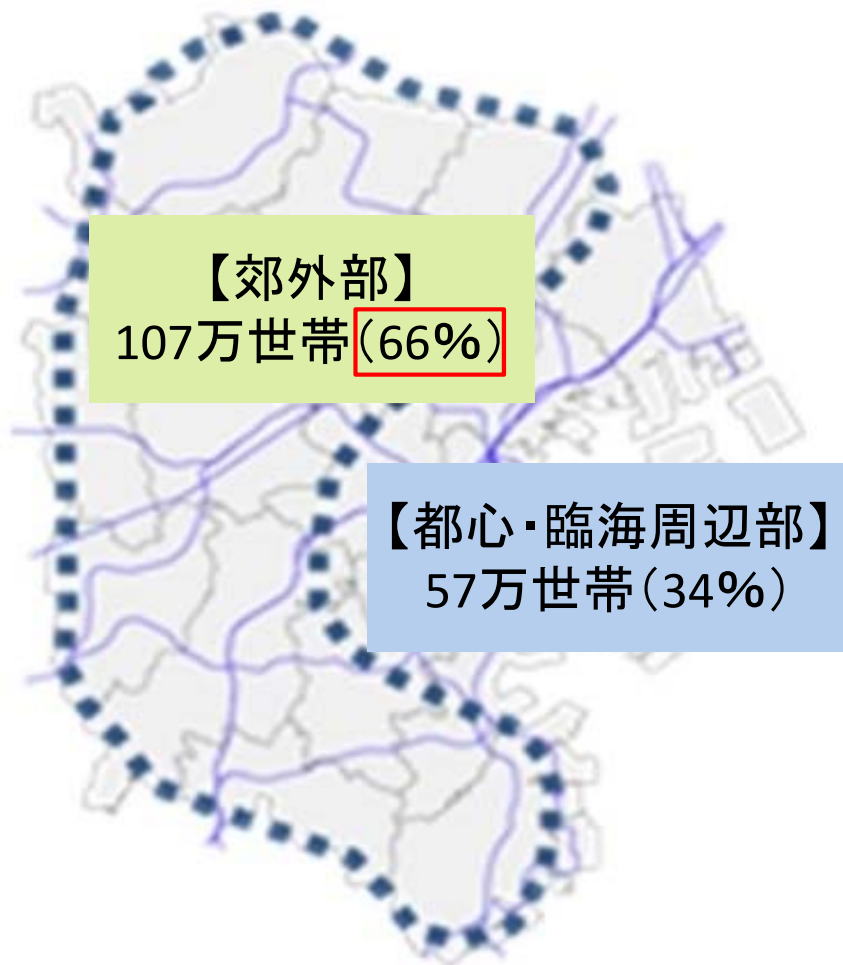
住み替え先として希望する立地



横浜市の住宅・住環境の「魅力」と「現状」

【現状15】 「郊外部」と「都心・臨海周辺部」との世帯比率

- 全世帯のうち、郊外部に2/3が居住。

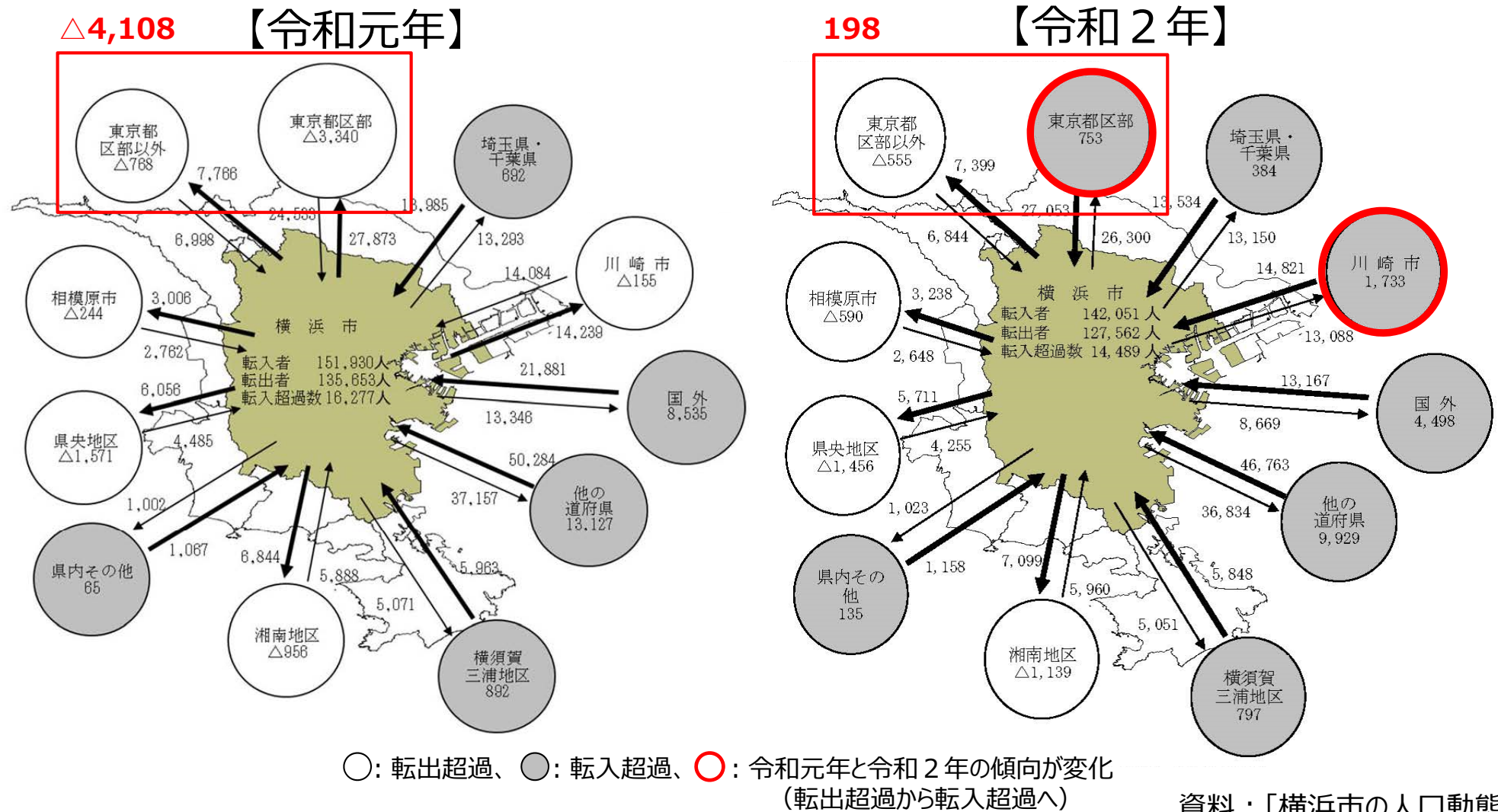


※集計上の地区区分設定

区分		世帯数 (比率)	人口 (比率)
郊外部	港南区、旭区、磯子区、 金沢区、港北区、緑区、 青葉区、都筑区、 戸塚区、栄区、 泉区、瀬谷区	107万世帯 (66%)	255万人 (68%)
都心・ 臨海周辺部	鶴見区、神奈川区、 西区、中区、南区、 保土ヶ谷区	57万世帯 (34%)	117万人 (32%)

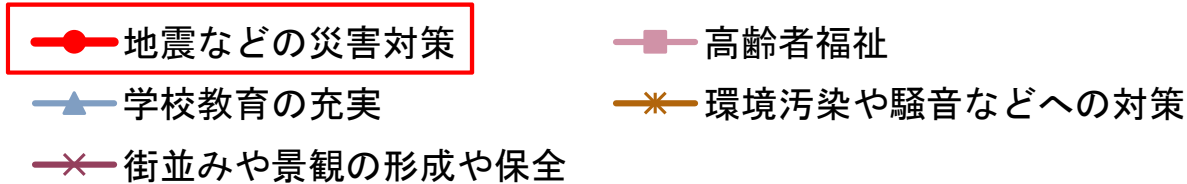
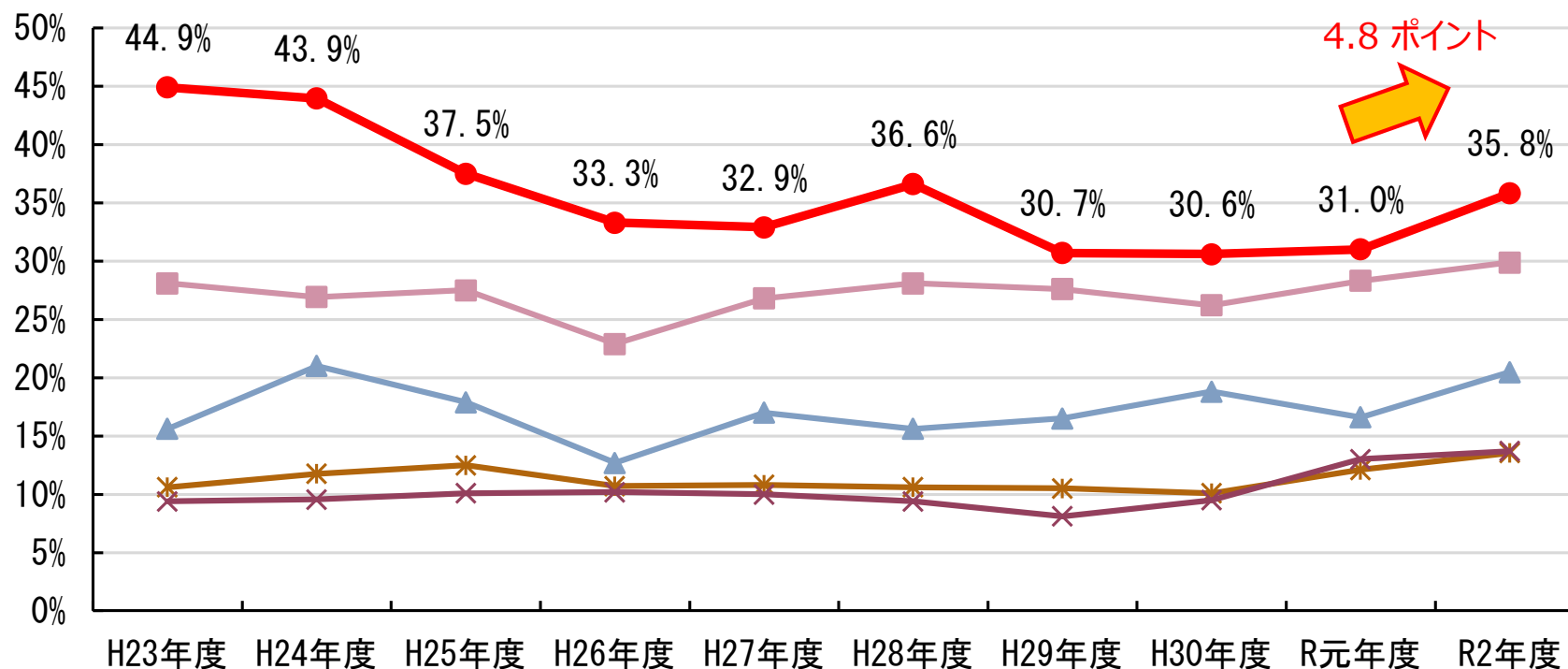
【現状16】 市外転出入の状況

- ・ 転出超過が続いていた東京都とは、令和2年は22年ぶりに転入超過となっている。
- ・ 令和元年に転出超過であった川崎市とは、令和2年は転入超過となっている。



【現状17】 災害対策に対する市民の意識

- 市政への要望は「地震などの災害対策」が3割を超えて最も多く、東日本大震災のあった2011（平成23）年以降、10年連続で1位となっている。
- 2019（令和元）年度から2020（令和2）年度に向けて4.8ポイント上昇している。



資料：横浜市「市民意識調査（平成27年～令和2年）」