

第4次横浜市住宅政策審議会 第1回審議会 議事次第

1 日 時

平成22年7月16日（金） 午後3時～午後5時

2 場 所

横浜市庁舎 5階 関係機関執務室

3 議 事

- (1) 開会
- (2) 建築局長挨拶
- (3) 委員紹介
- (4) 幹事・事務局紹介
- (5) 会長・副会長選出
- (6) 審議
 - ①住宅・住環境を取り巻く動向
 - ②横浜市の現行住宅施策と検討課題
 - ③意見交換
- (7) 住宅政策審議会の進め方とスケジュール
- (8) その他
- (9) 閉会

4 資 料

- (1) 諮問文
- (2) 諮問理由説明資料
- (3) 横浜市住宅政策審議会 委員名簿・幹事名簿・事務局名簿（資料1）
- (4) 過去の住宅政策審議会一覧（資料2）
- (5) 住宅・住環境を取り巻く動向（資料3）
- (6) 横浜市の現行住宅施策と検討課題（資料4）
- (7) 第4次横浜市住宅政策審議会の進め方（資料5）
- (8) 横浜市住宅政策審議会条例（資料6）
- (9) 横浜市住宅政策審議会運営要綱（資料7）
- (10) 住宅施策用語解説（資料8）

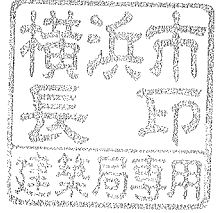
建住計第 265 号

平成 22 年 7 月 16 日

横浜市住宅政策審議会

会 長 様

横浜市長 林 文 子



諮 問

次の事項について、調査審議いただきたく諮問します。

1 諮問事項

厳しい経済情勢を踏まえた本格的な少子高齢社会における今後の住宅政策のあり方

2 諮問理由

本格的な少子高齢社会の到来、地球環境問題の深刻化など住生活を取り巻く多様な課題への対応が求められる中、本市の財政状況は、極めて厳しい状況が続いており、本市の住宅政策についても、選択と集中によって必要な政策を見定め、多様化する社会的要請に対して適切な対応をとっていくことが求められております。

また、本市の住宅マスタープランである「横浜市住宅基本計画」が、本年をもって計画期間を終了することから、住生活基本法に基づき、同法に掲げられた基本理念や施策を具現化し、本市の住宅施策を推進していくための基本的な計画である「横浜市住生活基本計画」を策定していかなければなりません。

つきましては、このような状況を踏まえ、市民の暮らしの充実を重視し、長期的な視野に立った着実な住宅施策を検討するため、「厳しい経済情勢を踏まえた本格的な少子高齢社会における今後の住宅政策のあり方」について諮問するものです。

審議の目的

- ・「選択と集中」の観点から必要な政策を見定め、市民の暮らしの充実を図るための、長期的視野に立った住宅政策を検討します。
- ・審議を踏まえ、本市の住宅マスタープランとして、住生活基本法に基づく「横浜市住生活基本計画」を策定します。

基本的な目標

選択
ライフステージやライフスタイルに応じた住まいが選択できる

安全・安心
子どもから高齢者まで、市民一人ひとりが安心して暮らしていける

豊かさ・誇り
住まいとまちに誇りと愛着を持って、生活に豊かさを感じられる

対応の視点

市場の活用
住宅市場の透明性・競争性を高め、市民ニーズに的確に対応できる環境づくり

関連分野との連携
福祉、まちづくりなど住生活に関わる多様な主体の活力が活かされる仕組みづくり

ストック重視
住宅ストックの質の向上と長期使用の促進

地域への着目
地域の力を活かし、少子高齢化、環境等の課題への対応

検討テーマ

◇テーマ1 社会情勢を踏まえた本市の住宅政策のあり方

多様化する居住ニーズへの対応

少子高齢、低炭素社会への対応

住宅セーフティネットの構築

厳しい財政状況における住宅政策

◇テーマ2 良質な住宅ストックの形成と活用のあり方

住宅ストックの質の向上と長期使用の促進

住宅と世帯のミスマッチ解消

住宅市場における「公」「民」の役割

公的住宅における新たな供給・改善手法

◇テーマ3 多様な主体との連携のあり方

福祉、まちづくり等の関連施策との連携

各地域の課題、ニーズに対応した施策の展開

人口減少傾向にある郊外の活性化

住みやすいまちに向けた市民力の発揮

スケジュール

第1回 住宅政策審議会〔H22.7.16〕
(諮問)

第2回 住宅政策審議会〔H22.12月〕

第3回 住宅政策審議会〔H23.3月〕
(中間案)

第4回 住宅政策審議会〔H23.7月〕
(答申案)

パブコメ

第5回 住宅政策審議会〔H23年秋頃〕
(答申)

住生活基本計画策定（H23年秋頃）

横浜市住宅政策審議会 委員名簿

(平成22年7月16日現在)

No	氏名	職業等	分野
1	石川 恵美子 いしかわ えみこ	横浜マリン法律事務所（横浜弁護士会） 弁護士	法律・マンション
2	大江 守之 おおえ もりゆき	慶應義塾大学総合政策学部 教授	都市・住宅政策
3	大家 亮子 おおや りょうこ	成城大学社会イノベーション学部 教授	住宅政策
4	岡 雄一 おか ゆういち	独立行政法人都市再生機構 神奈川地域支社住まいサポート業務部 部長	公的機関
5	小林 重敬 こばやし しげのり	東京都市大学都市生活学部 教授	都市計画
6	筈 健夫 しとみ たけお	神奈川県県土整備局建築住宅部 部長	行政機関
7	柴田 範子 しばた のりこ	特定非営利活動法人 楽 理事長 (東洋大学ライフデザイン学部 准教授)	高齢者・福祉
8	下田 純 しもだ じゅん	市民	公募委員
9	中城 康彦 なかじょう やすひこ	明海大学不動産学部 教授	不動産経営計画
10	望月 久美子 もちづき くみこ	株式会社 東急住生活研究所 代表取締役 所長	不動産・住生活
11	森 裕之 もり ひろゆき	横浜市会建築・都市整備・道路委員会 委員長	横浜市会代表

(五十音順)

第 4 次横浜市住宅政策審議会 幹事名簿

都市経営局	政策課担当課長	鈴木 和宏
こども青少年局	子育て支援課長	田中 博章
健康福祉局	高齢健康福祉課長	宮口 廣隆
都市整備局	地域まちづくり課長	古木 淳
建築局	企画課長	黒田 浩

第 4 次横浜市住宅政策審議会 事務局名簿

建築局	建築局長	鈴木 伸哉
	住宅部長	八幡 準
	住宅計画課長	谷垣 弘行
	住宅整備課長	木村 昇
	住宅管理課長	伊奈 保秀
	住宅計画課担当係長	高井 雄也

過去の住宅政策審議会一覧

名称	期 間	諮 問 事 項	答 申 ・ そ の 後 の 具 体 的 施 策 展 開	専 門 部 会
第1次審議会	H7年 12月 ～ H8年 10月	横浜市営住宅における供給と管理のあり方について	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者世帯、障害者世帯への重点供給 ・入居資格要件の緩和及び募集方法の見直し ・入居者の居住実態に対応した住み替えの促進 ・新たな家賃制度の構築 ・供給方式の多様化の推進 (⇒借上方式の導入) ・福祉施策との連携やまちづくりに貢献する住宅供給の推進 ・住宅需要に対応した効果的かつ効率的な住宅供給の推進 	専門部会 6回開催 専門部会委員 小林委員 小玉委員 丸山委員 竹森委員 森泉委員 山本委員
第2次審議会	H9年 7月 ～ H12年 12月	横浜市における今後の民間住宅施策のあり方について	<ul style="list-style-type: none"> ・福祉、保険・医療、建築の連携による総合的な支援の実施 	専門部会 23回開催 専門部会委員 小林委員 竹森委員 丸山委員 森泉委員 山本委員
		持家戸建住宅に対する施策のあり方について	<ul style="list-style-type: none"> ・行政による検査体制の強化 ・健康住宅対策指針の策定 ・ハウスクエア横浜を拠点とする総合的な住情報提供の推進 ・住まいの相談員派遣制度の創設 ・木造耐震診断士派遣事業の活用による耐震性の確保 (⇒木造住宅耐震改修促進事業) ・住まいのハンドブックの作成・活用 	
		分譲マンションに対する施策のあり方について	<ul style="list-style-type: none"> ・「管理アドバイザー制度」の創設 (⇒マンション・アドバイザー派遣) ・「横浜型標準管理規約」の整備 (⇒マンション管理規約の手引き) ・高齢化対応改修への資金的支援(共用部分) ・耐震改修工事への資金的支援 (⇒マンション耐震診断支援・改修促進事業) 	
		民間賃貸住宅に対する施策のあり方について	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸住宅居住に対する総合的な情報提供・相談体制の整備 ・賃貸住宅の標準維持管理マニュアルの作成・普及 ・少子化に対応したヨコハマ・りぶいんの供給 ・高優賃の供給促進(拡充) ・高齢者・障害者等入居・居住支援システムの確立 (⇒民間住宅あんしん入居事業) ・住宅密集地などにおける老朽木造賃貸住宅の建替え支援 	
第3次審議会	H16年 9月 ～ H18年 3月	横浜市における今後の住宅政策のあり方について ～住宅供給から住環境へ～	人口成熟・減少社会を見通した豊かな住生活の実現に向けて 【良質な住宅ストックの形成と有効活用に向けた住宅政策】 ◇ニーズに合わせて選択しやすい環境の整備 ◇多様なニーズに対応できる良質なストックの形成 ◇公民合わせた取組による安心居住の促進 ⇒高齢者住替え促進事業(高齢者住替え相談/子育て世帯の入居募集) ⇒市営住宅の住戸改善事業/入居者応募資格の見直し ⇒地域子育て応援マンション認定事業 ⇒空き家活用促進事業 ⇒住宅リフォーム支援事業 ⇒マンションバリアフリー支援、マンション再生支援事業 【人口成熟・減少社会を見通した住環境づくり】 ・市街地タイプ(16種類)の将来像と11の対応方向 ⇒都市計画区域の整備、開発及び保全の方針への反映	専門部会 8回開催 専門部会委員 小林委員 森泉委員 大江委員 高見沢委員 佐藤委員 望月委員

住宅・住環境を取り巻く動向

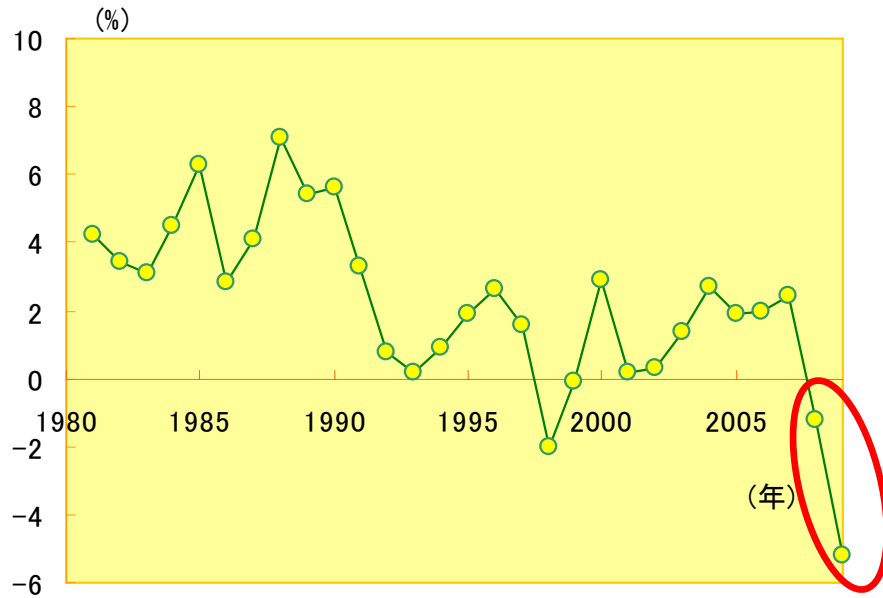
1. 住生活を取り巻く社会動向
2. 国や神奈川県 of 動向
3. 横浜市の住宅・住環境の状況

1. 住生活を取り巻く社会動向

低迷の続く経済情勢

- ◇ 我が国の経済成長率は低迷している。特にリーマン・ショック（2008年9月）以降はマイナス成長。
- ◇ 国民の所得分配の不平等さは、全体として改善傾向にはない。
- ◇ 年代別では 55歳以上で大きい。25歳未満は変動が激しく、景気の影響を受けやすい。

図 我が国の経済成長率

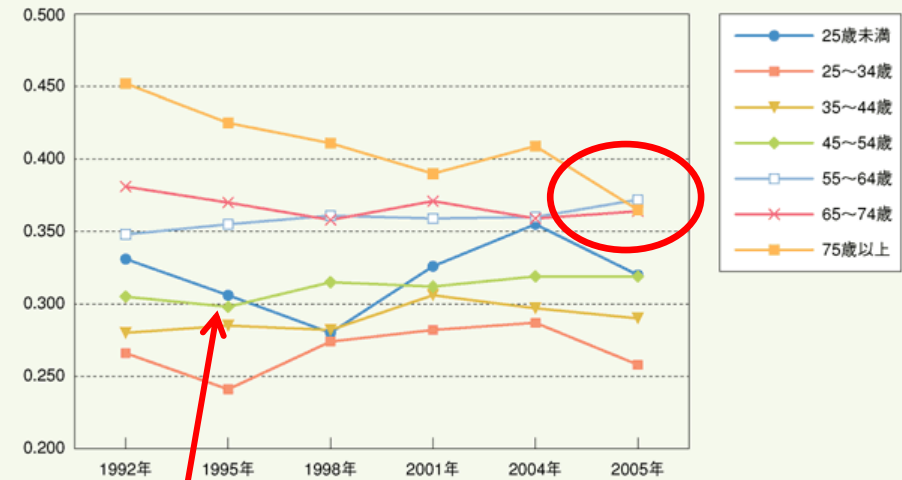


資料: 内閣府

図 世帯主の年齢階層別ジニ係数の推移

* ジニ係数は社会における所得分配の不平等を示す指標 係数は0から1まで係数が低い方が平等

図表2-3-15 世帯主の年齢階層別ジニ係数の推移 (等価総所得)



資料: 厚生労働省政策統括官付政策評価官室において大臣官房統計情報部「国民生活基礎調査」を特別集計したもの。

出典: 厚生労働白書(平成20年版)

25歳未満は変動が激しい(景気の影響を受けやすい)

厳しさを増す財政情勢

◇ 国と地方の財政状況は厳しい状況になっている。国と地方の長期債務の残高は、合わせて778兆円(2008年度末)、対GDP比147.6%となっている。借金が収入の1.5倍を占め、厳しい状況になっている。

表 国及び地方の長期債務残高 (単位：兆円)

	7年度末 (1995年度末) 〈実績〉	12年度末 (2000年度末) 〈実績〉	18年度末 (2006年度末) 〈実績〉	19年度末 (2007年度末) 〈実績〉	20年度末 (2008年度末) 〈予算〉
国	297程度	491程度	594程度 (573程度)	602程度 (585程度)	615程度 (595程度)
普通国債残高	225程度	368程度	532程度 (510程度)	541程度 (524程度)	553程度 (533程度)
対GDP比	45.40%	72.90%	103.90% -99.60%	105.10% -101.80%	105.00% -101.20%
地方	125程度	181程度	200程度	199程度	197程度
対GDP比	25.10%	36.00%	39.10%	38.60%	37.40%
国と地方の重複分	▲12程度	▲26程度	▲34程度	▲34程度	▲34程度
国・地方合計	410程度	646程度	761程度 (739程度)	767程度 (750程度)	778程度 (758程度)
対GDP比	82.60%	128.10%	148.70% -144.40%	148.90% -145.60%	147.60% -143.80%

778兆円(対GDP比)



国際的にみても厳しい財政情勢

- ◇ 我が国の財政収支は、近年改善しているものの、依然として大きな財政赤字を抱えている。
- ◇ 債務残高の対GDP比を見ると、90年代後半に財政の健全化を着実に進めた主要先進国と比較して、日本は急速に悪化している。

図 財政収支の国際比較（対GDP比）

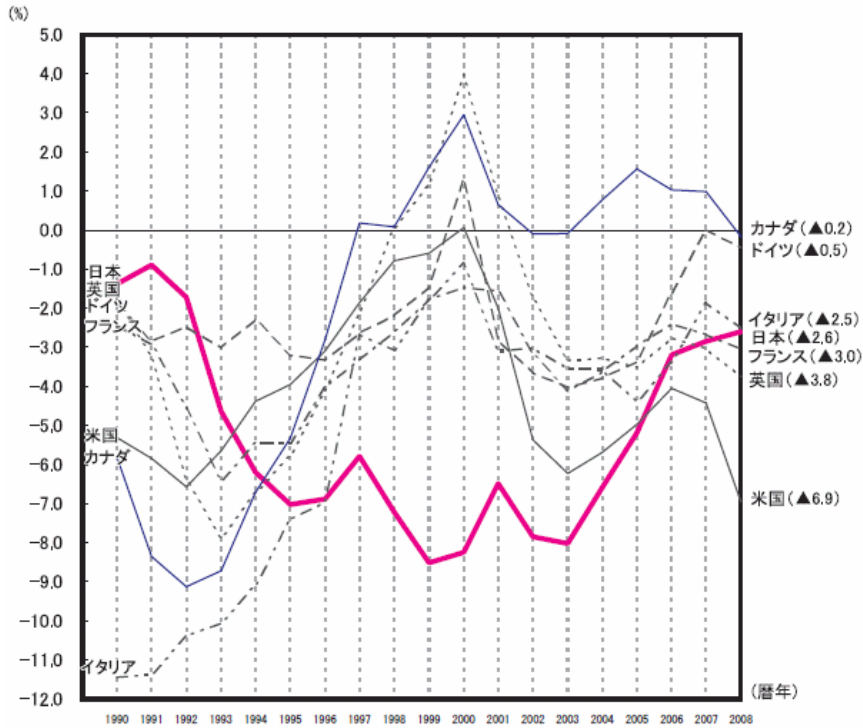
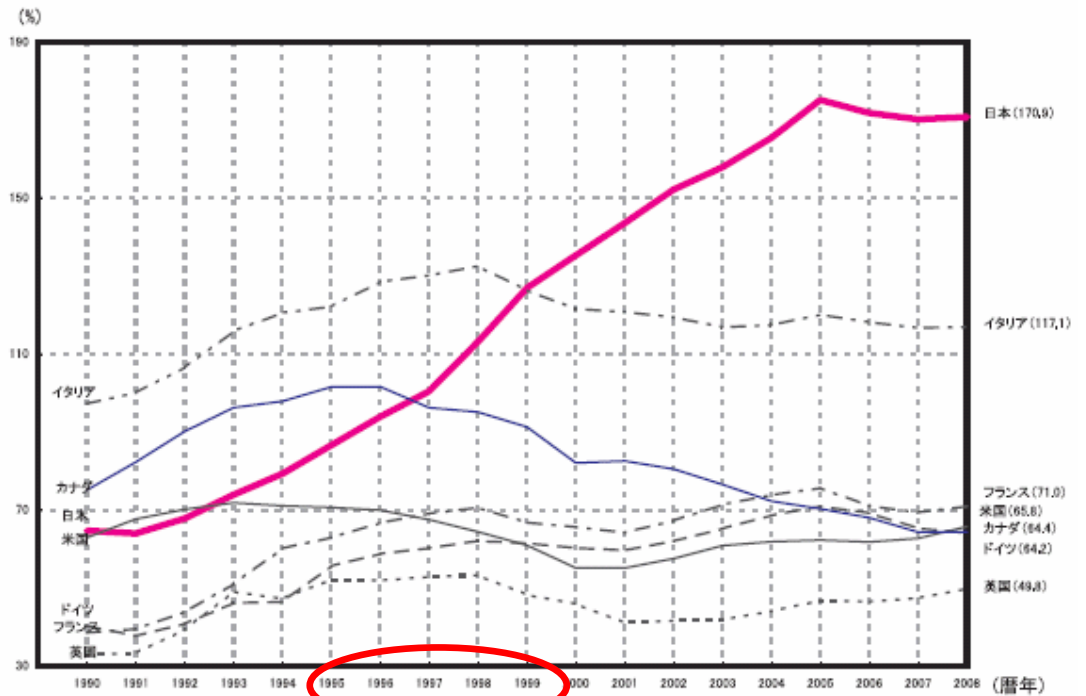


図 債務残高の国際比較（対GDP比）

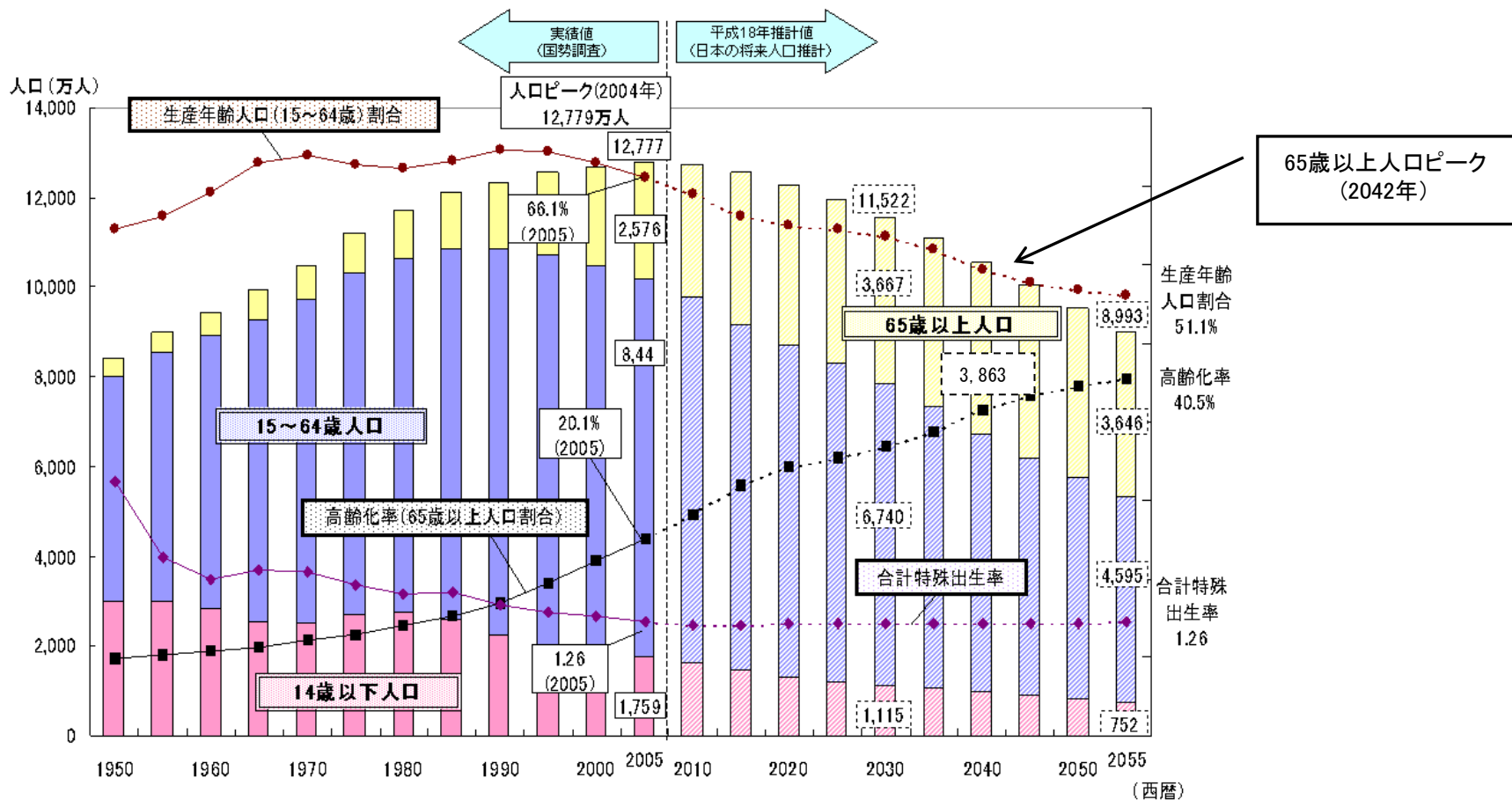


90年代後半

出典: OECD "Economic Outlook "

減少を始めた総人口

- ◇ 我が国の人口は、2004年に約1億2800万人となりピークを迎えた。2030年には、1割程度減少し、約1億1500万人となる。⇒その後も減少を続け、2050年には1億人を下回り、1965年の人口水準となると予測されている。
- ◇ 65歳以上人口は、2042年まで増加を続け、3,853万人をピークに減少することが予想されている。



出典: 2005年までは総務省統計局「国勢調査」

2010年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成18年12月推計)中位推計」

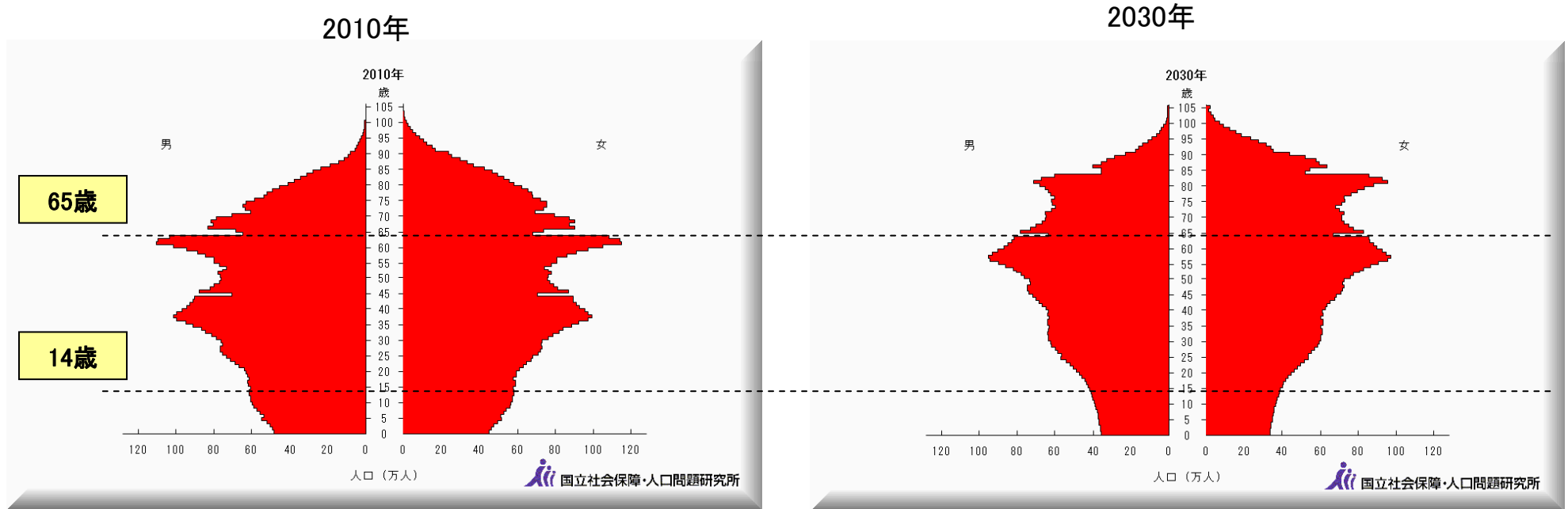
少子高齢社会の到来

◇ 年齢別人口は、団塊の世代、団塊ジュニア世代の部分が山になっているが、団塊ジュニアの子ども世代にあたる年齢においては、目立った山がみられない。2030年頃には、益々、少子高齢化が進むと予想されている。

65歳以上人口割合 2,941万人 23.1%(2010年)⇒3,667万人 31.8%(2030年)

0～14歳人口割合 1,648万人 13.0%(2010年)⇒1,115万人 9.7%(2030年)

図 男女別年齢別人口の推計



総人口: 1億2700万人		
0～14歳	15～64歳	65歳以上
13.0%	63.9%	23.1%

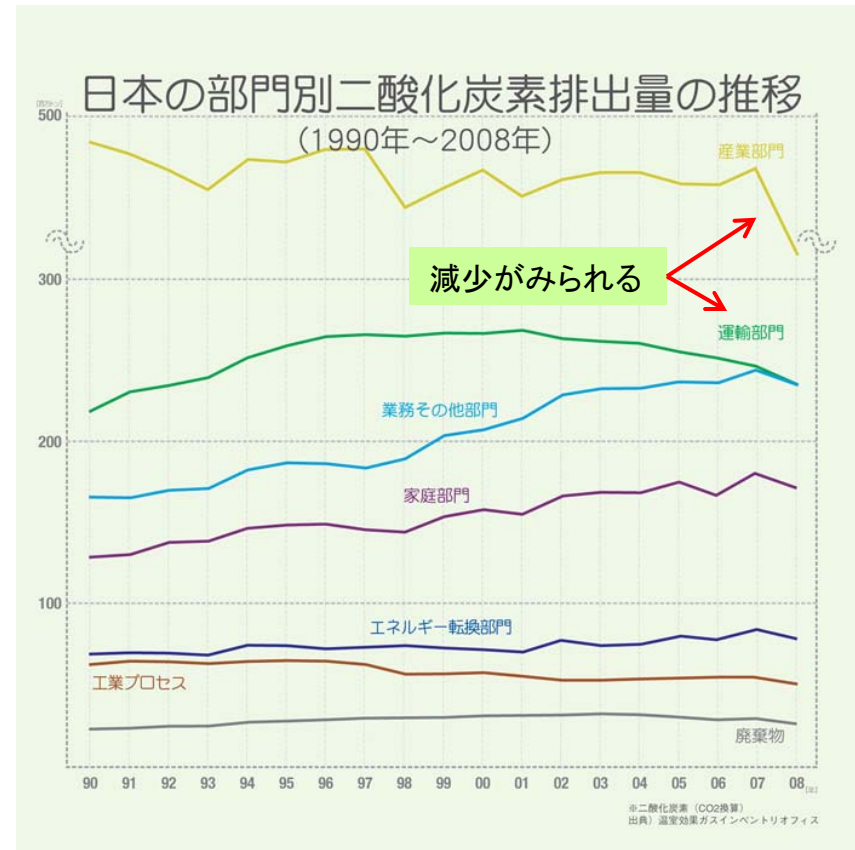
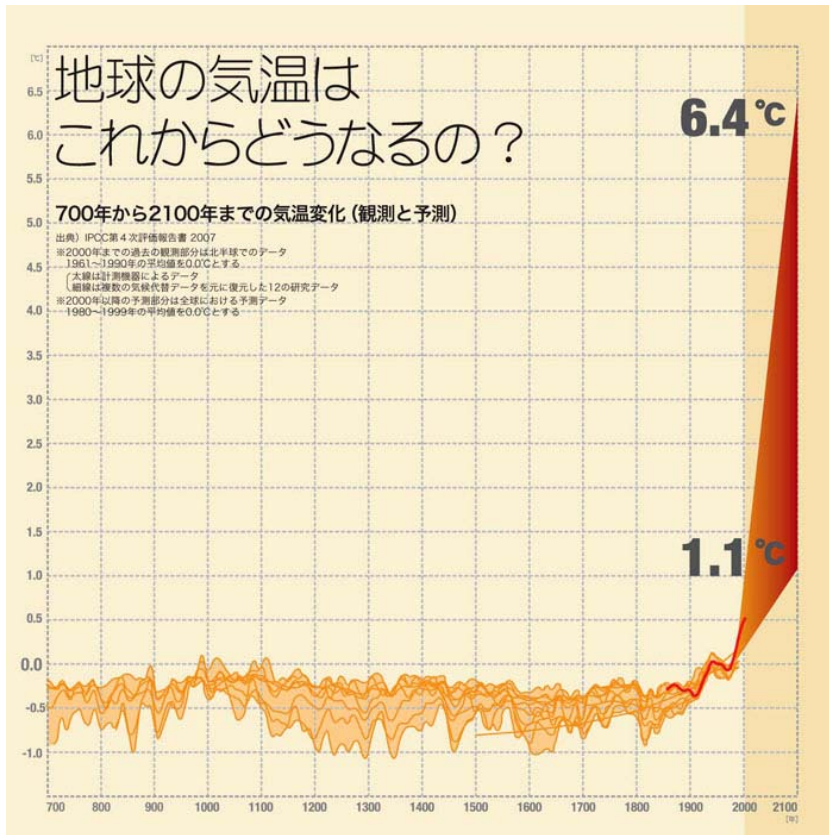
総人口: 1億1500万人		
0～14歳	15～64歳	65歳以上
9.7%	58.5%	31.8%

出典:「日本の将来推計人口(平成18年12月推計)」

国立社会保障・人口問題研究所

低炭素社会への要請

- ◇ 温室効果ガスによる地球温暖化によって、地球環境の持続可能性が問われている。
- ◇ 産業・運輸部門では排出量の改善が進んでいる。これからは、業務その他部門、家庭部門での改善が必要といえる。

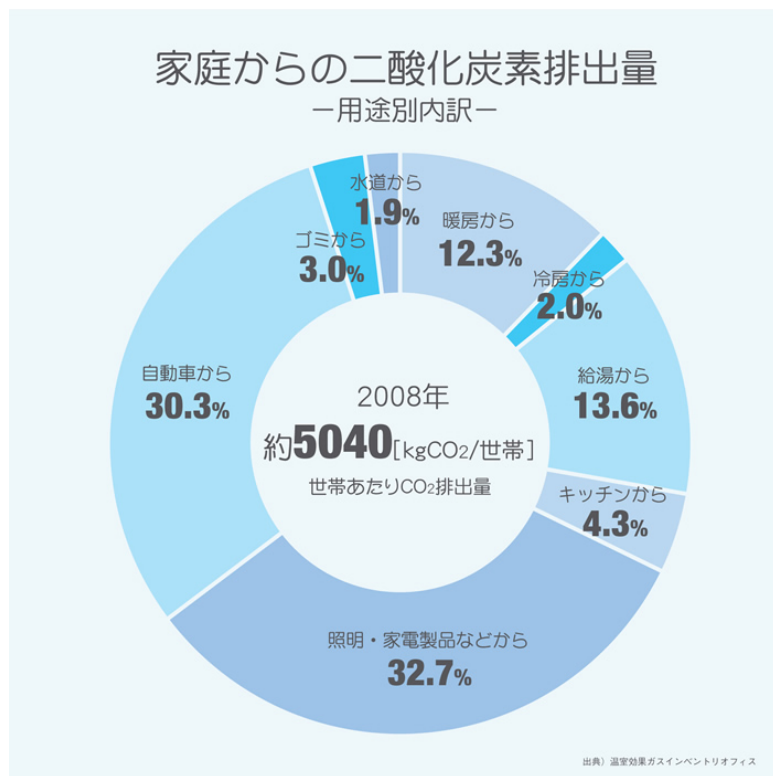


出典: 温室効果ガスインベントリオフィス

総合的なまちづくりによる低炭素社会に向けて

- ◇ 家庭からの二酸化炭素排出量は、照明・家電製品や冷暖房・給湯からの割合が多い。
- ◇ 家庭からの二酸化炭素排出削減のためには、環境に配慮した総合的なまちづくりに加えて、建物の断熱性の向上や、省エネ設備の設置、エコライフの実践など家庭部門での取組が必要。

図 低炭素化に向けた取組み（イメージ）



出典：温室効果ガスインベントリオフィス



出典：「日本の気候変動とその影響」 2009年10月
文部科学省 気象庁 環境省

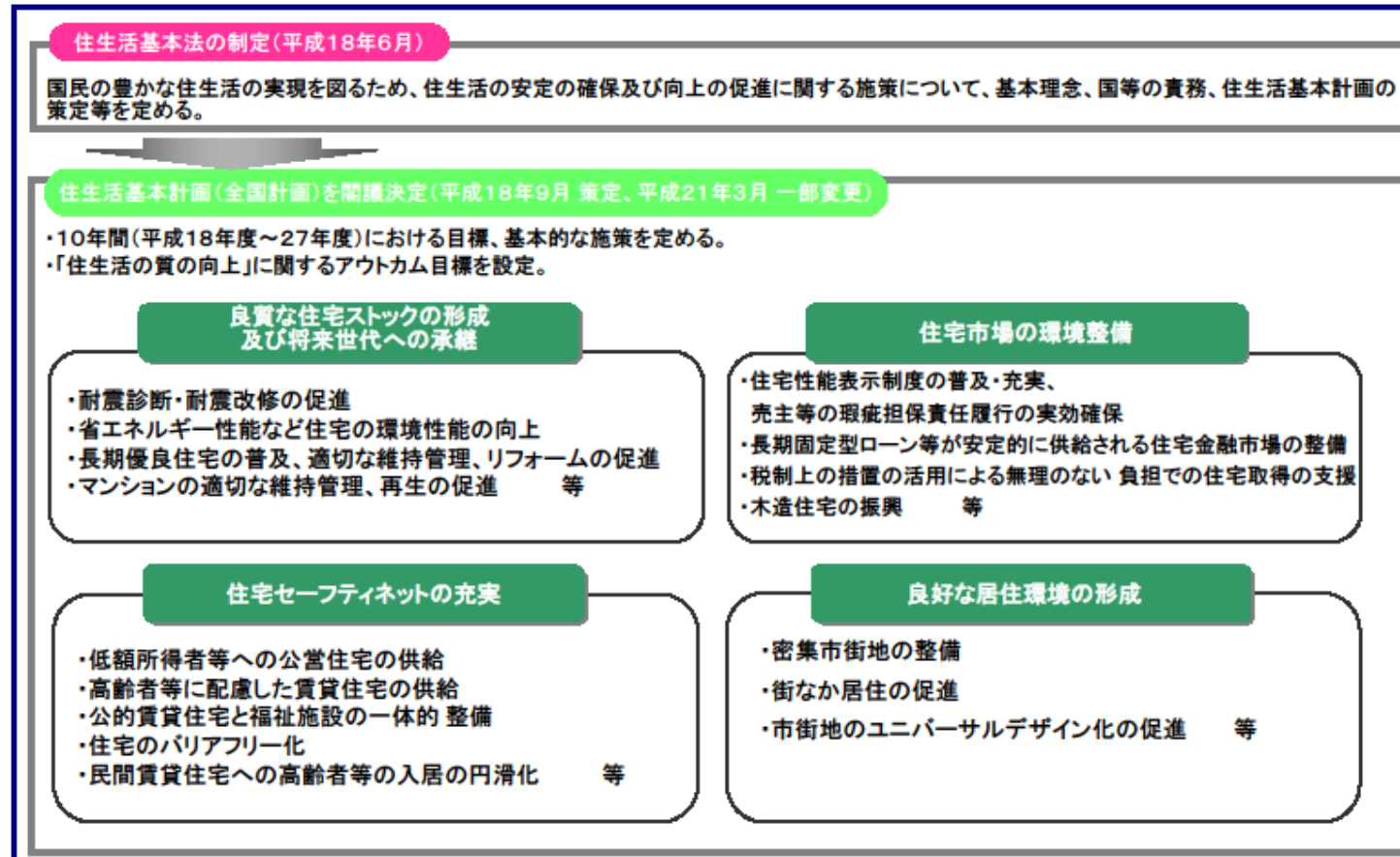
2. 国や神奈川県への動向

我が国の住宅政策

- ◇ 社会経済情勢の変化を受け、住宅政策を転換。住生活基本法の制定(2006年6月)
～ 「量から質へ」「ストック重視」「市場重視」 ～
- ◇ 住生活基本計画(全国計画) 計画期間 2006年度(H.18年度)から2015年度(H.27年度)

1. 住宅政策の基本体系

国土交通省



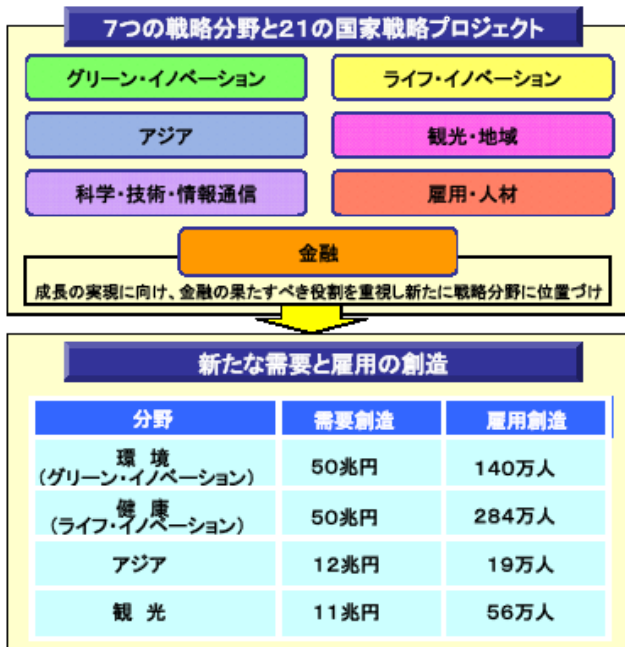
- ・医療・福祉サービスとの連携
- ・団地再生
- ・リフォーム市場の整備
- ・エコ住宅の普及
- ・民間の資金活用等

現在見直し作業中
—見直しの視点—
・居住環境の向上
・市場を通じた良質な住宅ストックの形成

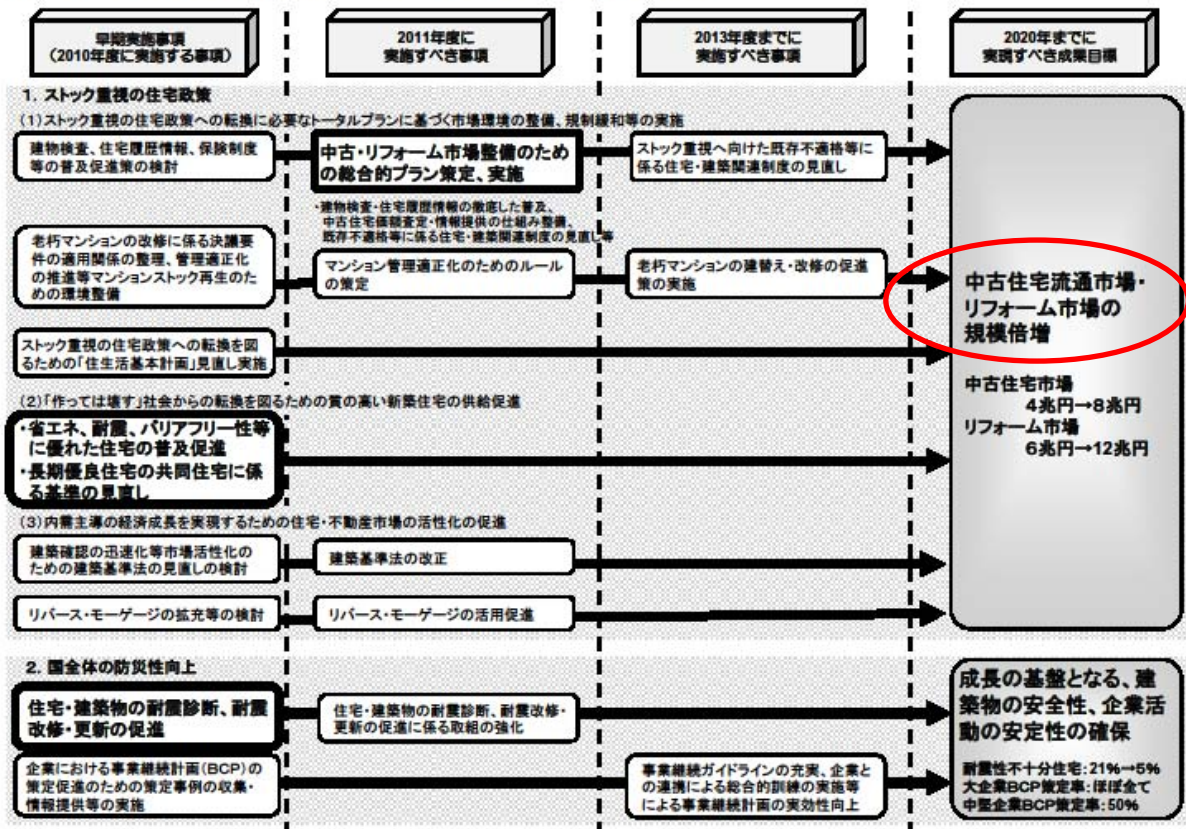
2011年3月閣議決定(予定)

成長戦略として中古住宅リフォーム倍増

- ◇ 新成長戦略～「元気な日本」復活のシナリオ～7つの戦略分野と21の国家戦略プロジェクト(平成22年6月閣議決定)
- ◇ 観光・地域分野の国家戦略プロジェクト ⇨ **ストック重視の住宅政策への転換**
「中古住宅流通市場・リフォーム市場の規模倍増」



IV 観光・地域活性化戦略 ～ストック重視の住宅政策への転換～



資料:新成長戦略ー「強い経済」「強い財政」「強い社会保障」の実現

- ◇ 神奈川県では2006年度に住生活基本計画を策定。
- ◇ だれでも安心できる住宅セーフティネットの一層の充実、次代へ継承できる良質な住宅ストックと住環境の形成、多様な主体の連携による住生活に係る地域の総合的な施策の推進を見直しの視点として、改訂に着手

神奈川県住生活基本計画の概要

1. 基本目標
豊かで安全・安心な暮らしを実現する住宅・住環境づくり
2. 計画期間 10箇年(平成18年度～平成27年度)
3. 成果指標 全国計画に即して設定
4. 県の役割と計画の推進体制
 - ・県は広域自治体として市町村の主体的な取組を支援
 - ・県、市町村などの公的主体のみならず、民間事業者、県民、NPOなどと相互に連携を図りながら、それぞれが役割を担って計画の推進に取り組む。
5. 施策の実施状況
 - (1)安全・安心な住まい・まちづくり
建築物地震対策指導 リフォーム相談窓口の設置 等
 - (2)良質な住宅ストックの形成と有効活用
優良建築物整備事業 住宅性能表示制度の普及・啓発等
 - (3)豊かな住環境の創出・保全
景観形成の促進 急傾斜地崩壊対策事業 等
 - (4)人口減少時代を見据えた住まい・まちづくり
子育て世帯への公営住宅入居支援 放置住宅の活用検討
まちづくりリーダー育成手法の検討 等

改訂の視点と施策分野

○だれでも安心できる住宅セーフティネットの一層の充実

- ・住宅要配慮者(低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯等)の居住安定確保
- ・公的賃貸住宅の活用 等

○次代へ継承できる良質な住宅ストックと住環境の形成

- ・リフォーム、長期優良住宅の推進
- ・老朽マンション対策 等

○多様な主体の連携による住生活に係る地域の総合的な施策の推進

- ・地域コミュニティの再生
- ・市町村、公社、UR等多様な主体と連携した住宅対策 等

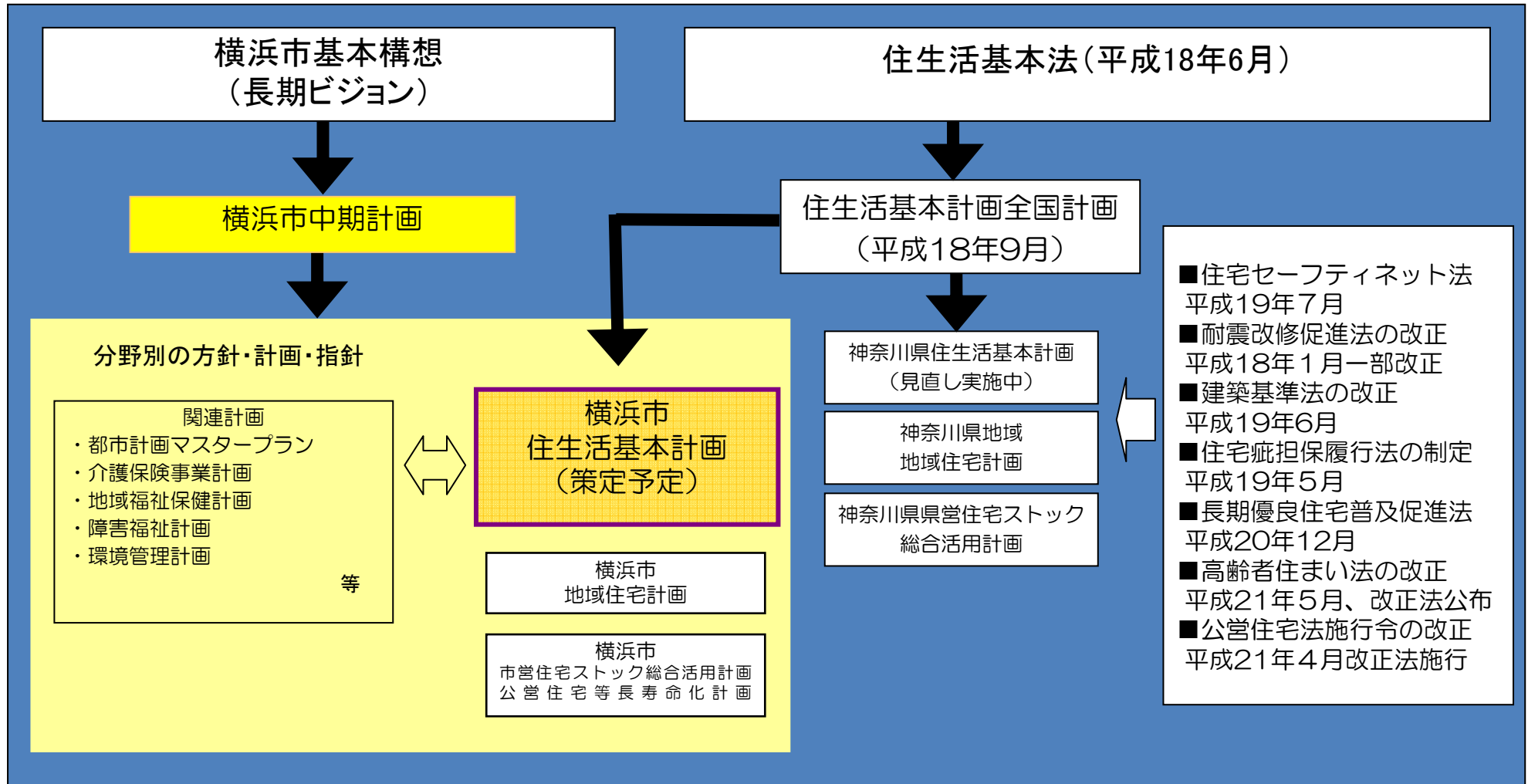
○改訂スケジュール(予定)○

神奈川県住宅政策懇話会での検討(2009年9月～2011年1月)

神奈川県住生活基本計画の改訂 2011年

*パブリックコメントを2010年秋期に予定

横浜市住生活基本計画の位置づけ



3. 横浜市の住宅・住環境の状況

横浜市の人口は増加傾向

- ◇横浜市は人口 3,680,415人 世帯数 1,589,087世帯(2010年7月1日現在) *国勢調査を元にした推計人口
- ◇急速に高齢化が進んでおり、年少人口(0~14歳)は減少、老年人口(65歳以上)は増加している。
- ◇人口増加の中心は30~39歳。

図 人口の推移

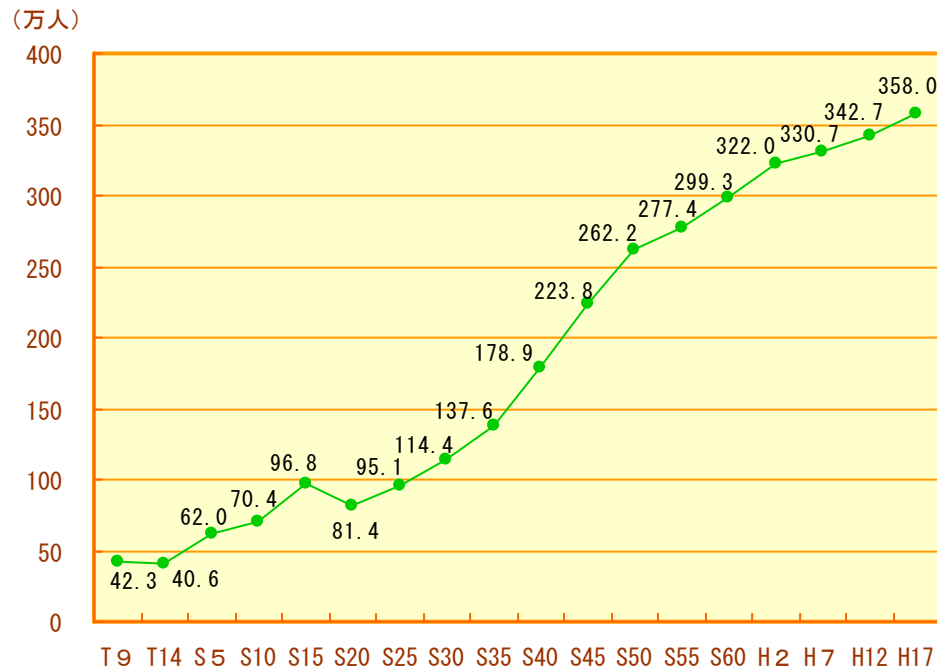
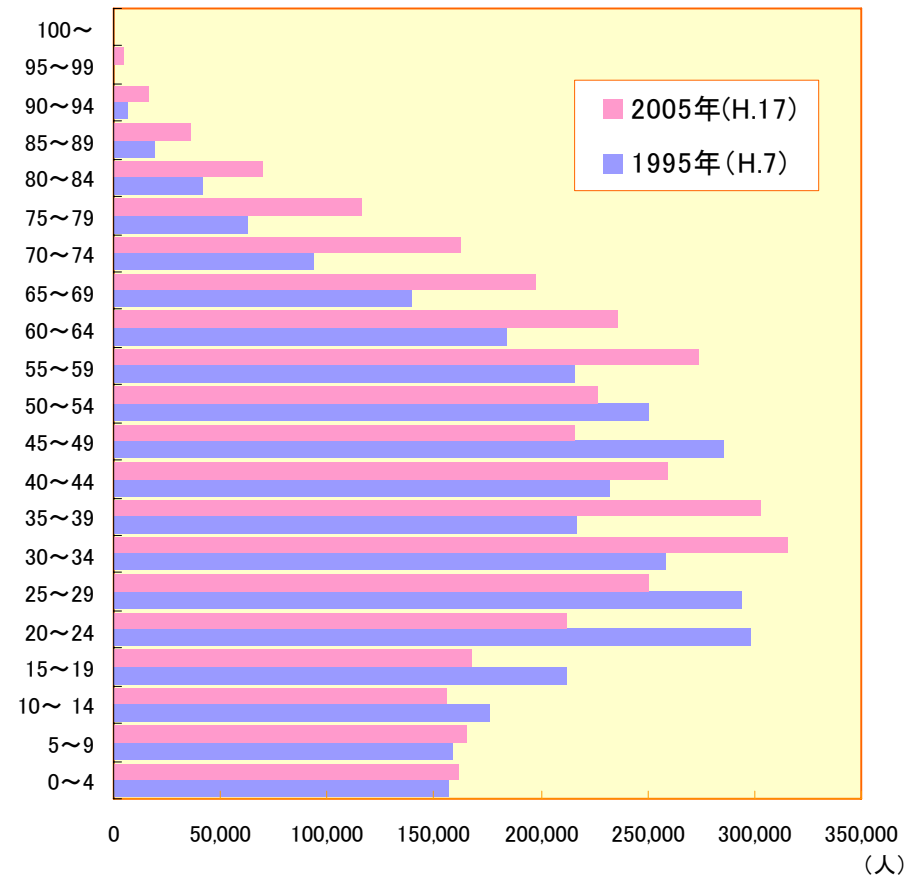


図 5歳階級別人口の推移



資料:国勢調査

人口のピークアウトが近づいている

- ◇ 横浜市は、2020年まで増加し、ピークはおよそ374万7千人。
- ◇ 年齢別では、年少人口(0～14歳)と生産年齢人口(15～64歳)が減少。老年人口(65歳以上)が増加。
- ◇ 高齢化率は上昇し、人口ピーク時(2020年)の高齢化率は25.6%、2055年(参考値)では、39.7%以上になる。

図 横浜市の将来人口の推計値

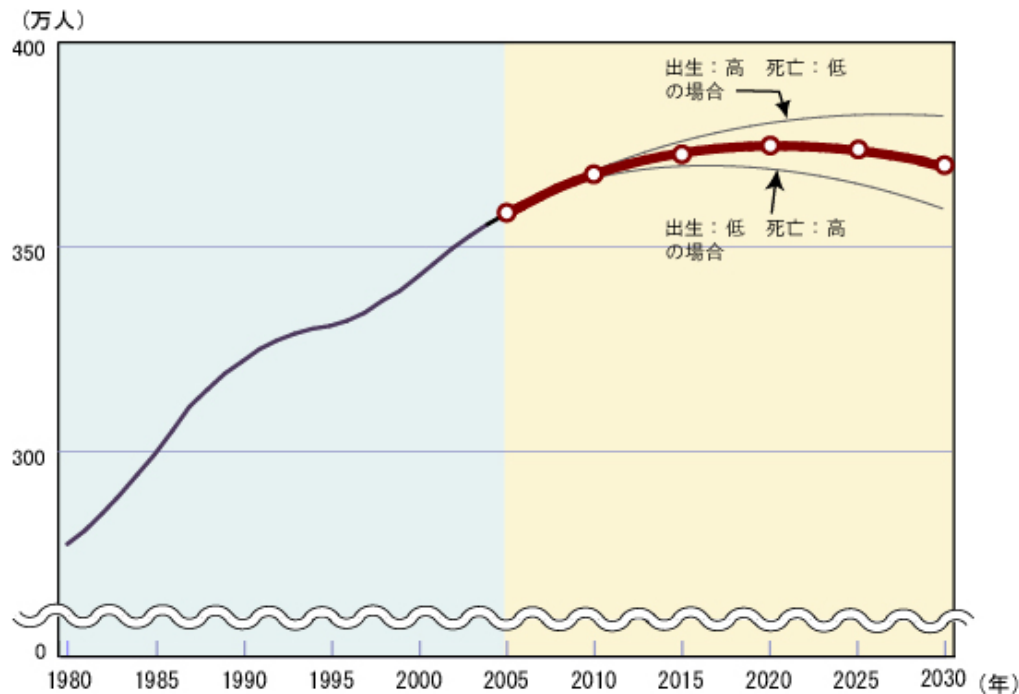
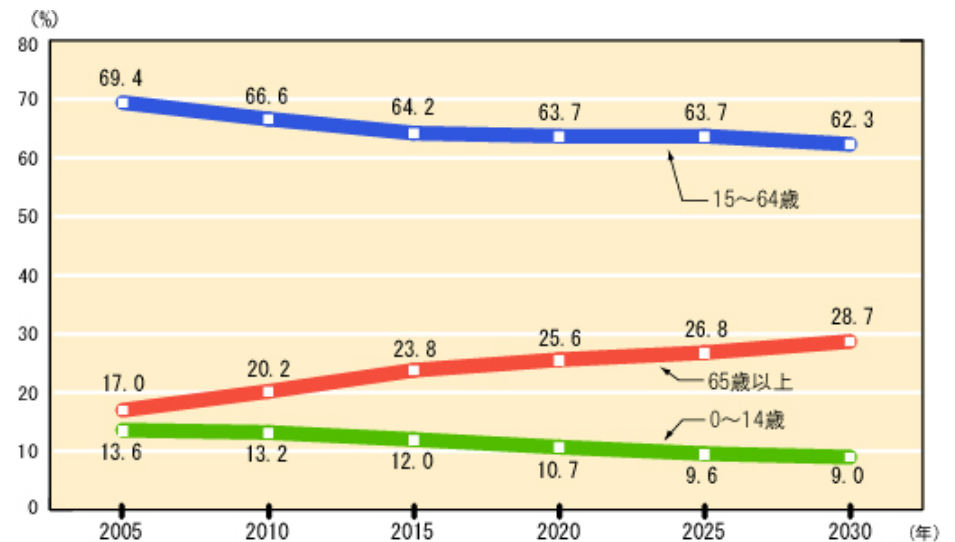


図 横浜市の将来人口推計値 年齢3区分の割合



資料:横浜市将来人口推計

社会増が中心の人口増

- ◇ 人口の自然増減は縮小傾向。42,072人(1974年) ⇒ 6,922人(2009年)
- ◇ 社会増減は、1994、1995年に転出超過となったが、その後は流入超過で2009年では11,440人の社会増。
- ◇ 区別の過去5年の社会増減をみると、旭区、港南区等で減少、港北区、都筑区、中区、西区、戸塚区で増加。

図 人口動態の推移

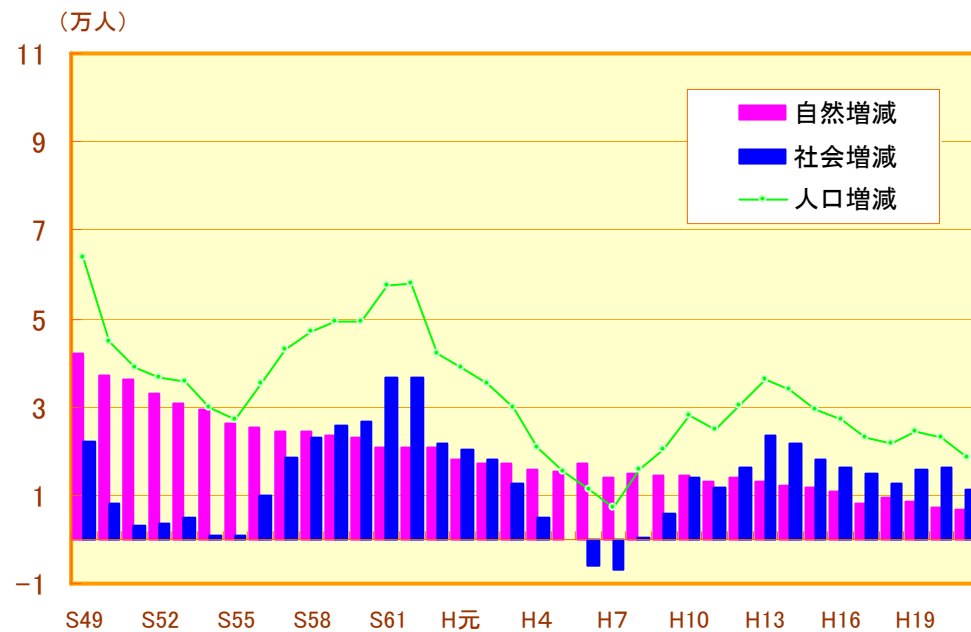
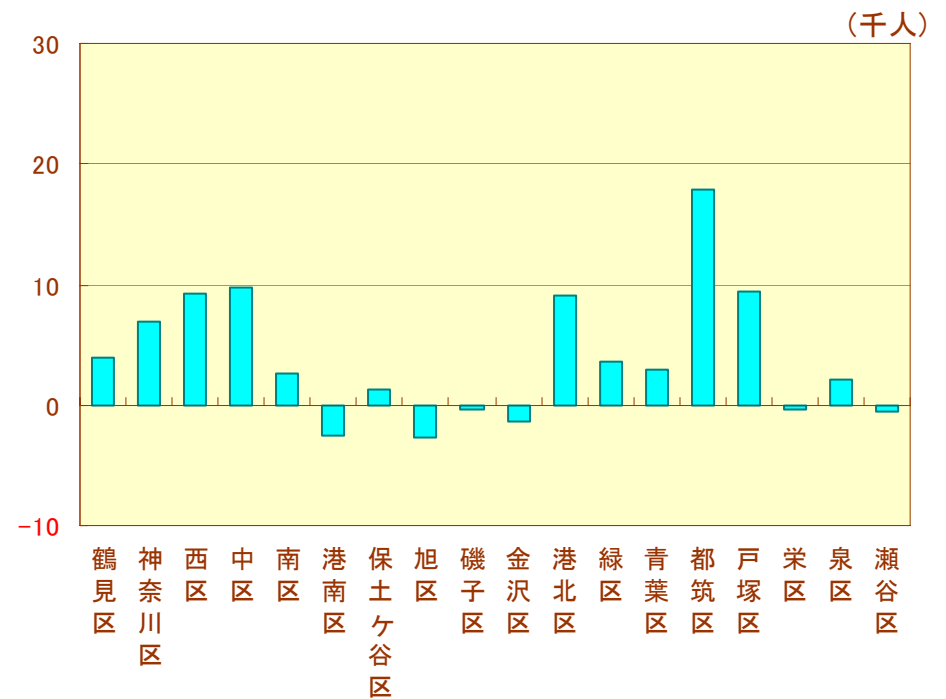


図 区別過去5年間の社会増減



資料:横浜市都市経営局「横浜市人口ニュース」

資料:横浜市都市経営局「横浜の人口」

世帯数は将来も増加する

- ◇世帯数は増加。2005年1,443千世帯から2030年1,662千世帯と15%増加。
- ◇増加世帯は単身世帯 436千世帯(2005年)⇒521千世帯(2030年) 夫婦のみ世帯 299千世帯(2005年)⇒391世帯(2030年) 子どものいる世帯は495千世帯で増減なし。割合は34.3% (2005年) ⇒29.8%(2030年)に低下
- ◇単身世帯の割合を2005年と2030年と比べると、都心部で減少、郊外部で増加。

図 家族類型別世帯数の推計

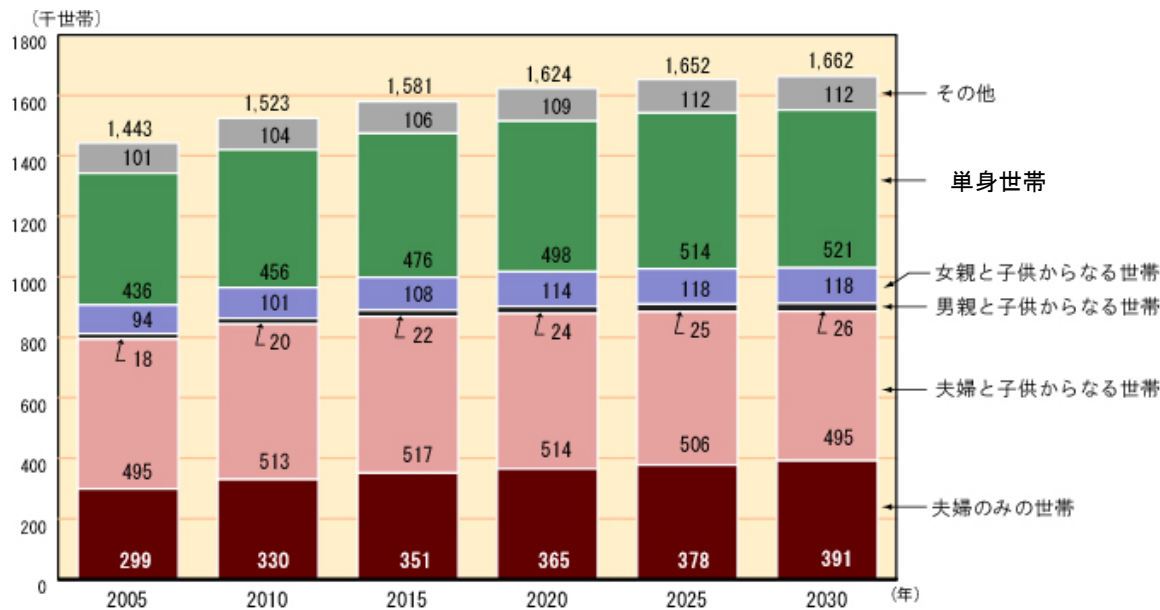
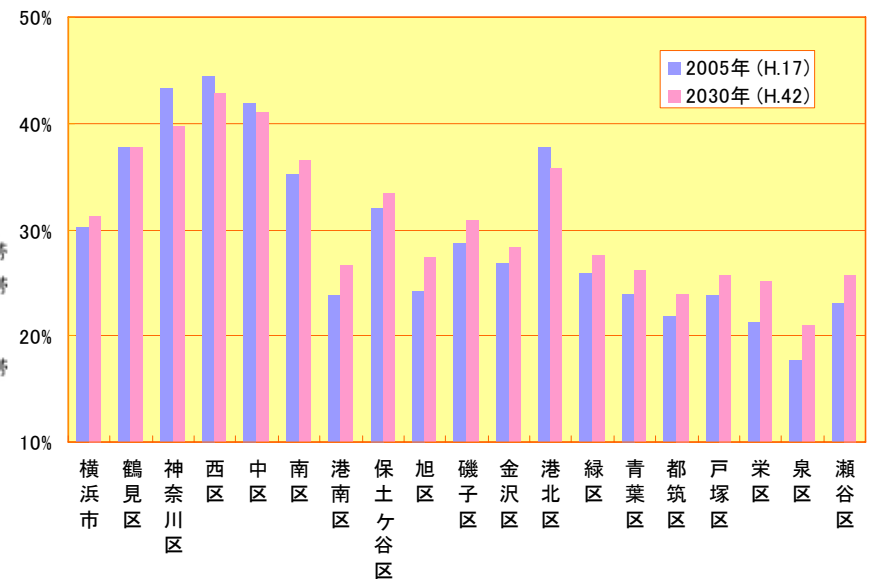


図 区別単身世帯数の割合の推移



資料:横浜市将来人口推計

地域によって異なる人口・世帯数の推移

◇若年層人口は市域の中心部及び南部で減少。

図 10年間の若年層人口の増減率(駅勢圏毎)

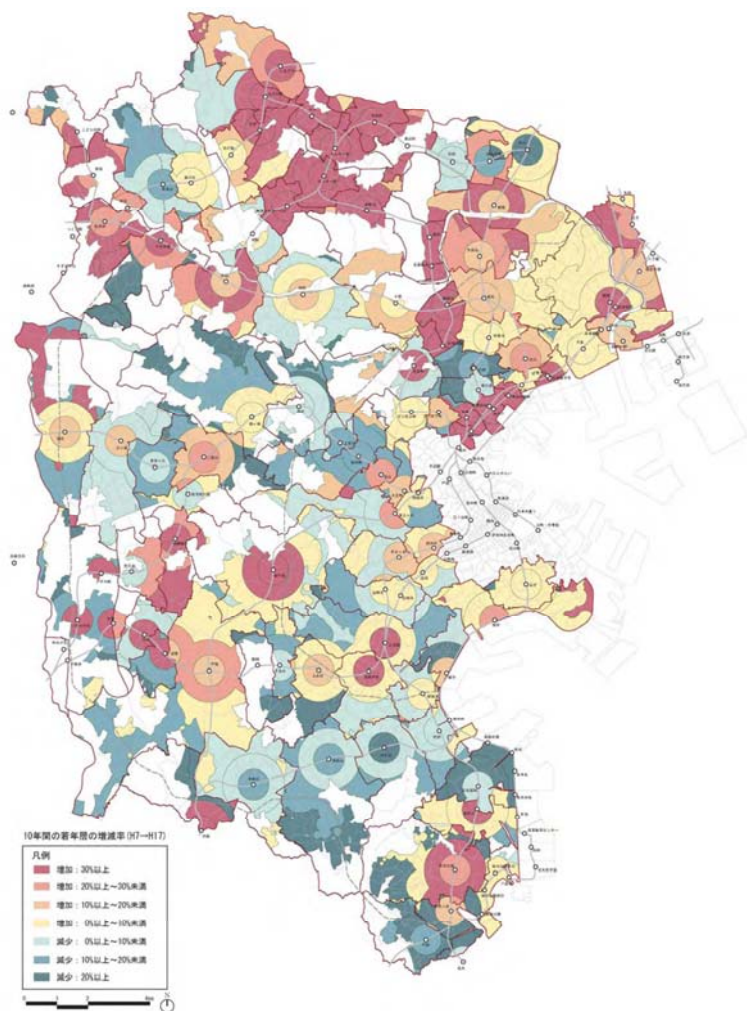
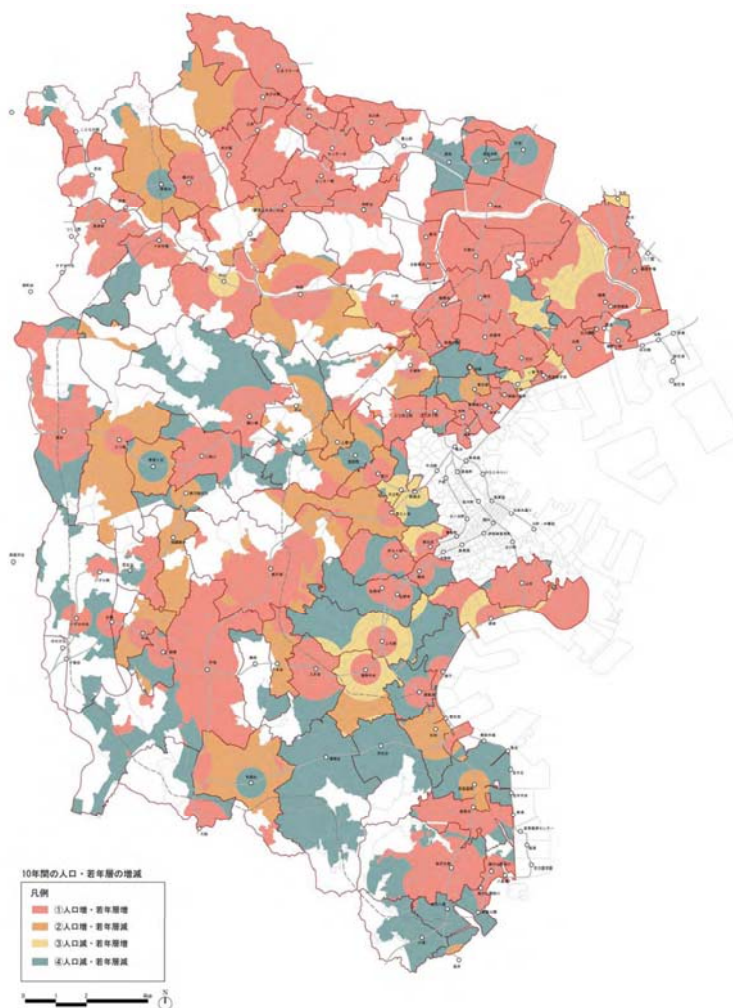


図 10年間の若年層人口の増減(駅勢圏毎)



出典: 人口減少等を踏まえた郊外部のまちづくり検討調査

若年層の増加と高齢化は表裏の関係

- ◇ 郊外部全体では、若年層は10年間で大幅に増加。中でも市営地下鉄線(北部エリア)では60%と顕著に増加。
- ◇ 郊外部全体では、高齢者は10年間で30.8万人から50.6万人と、1.6倍に増加している。

図 若年層率と高齢化率(駅勢圏毎、A~D毎)

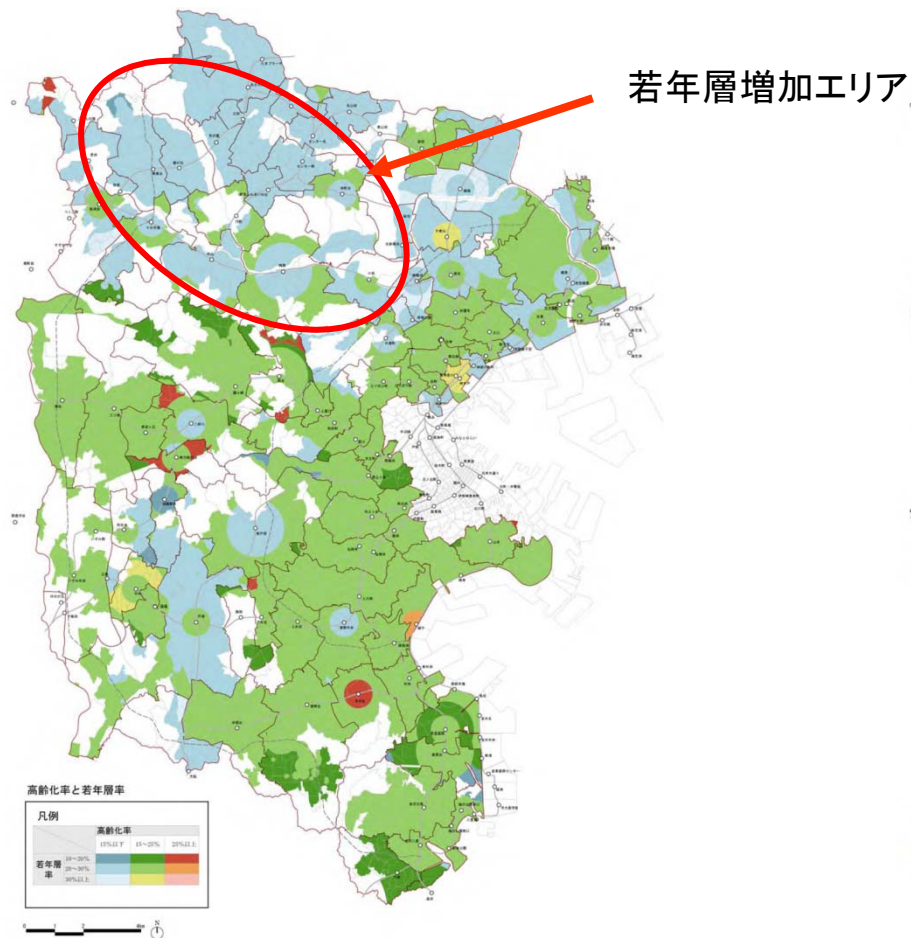
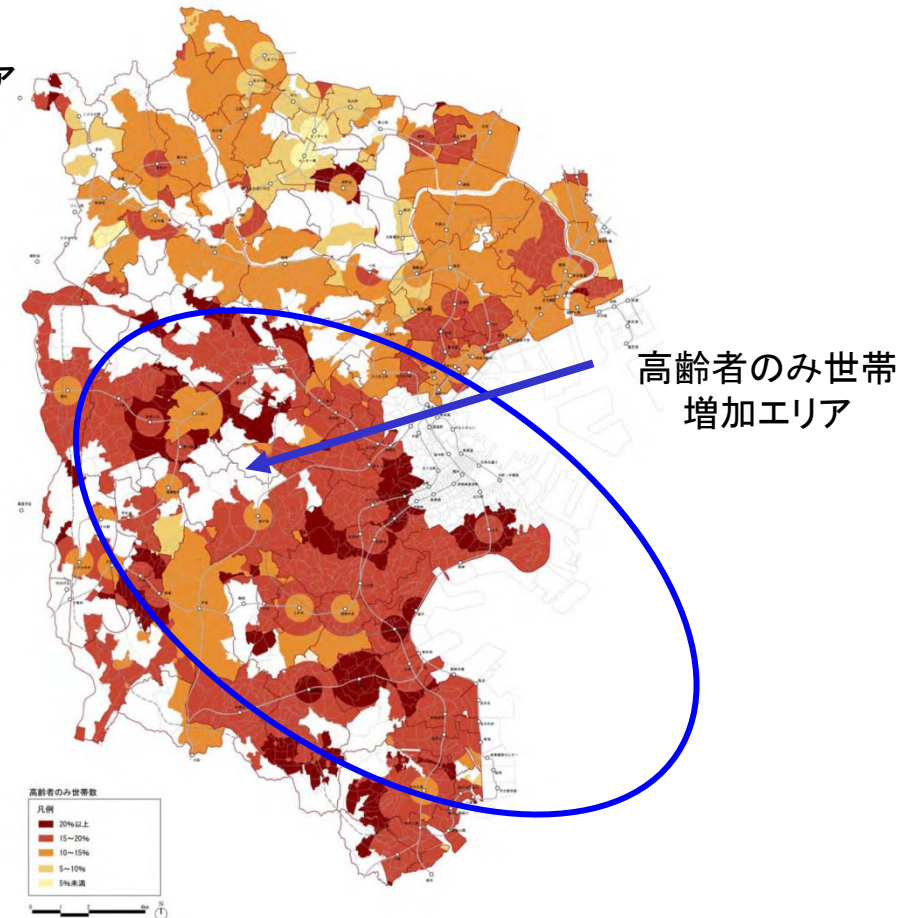


図 高齢者のみ世帯の割合2005年(駅勢圏毎)

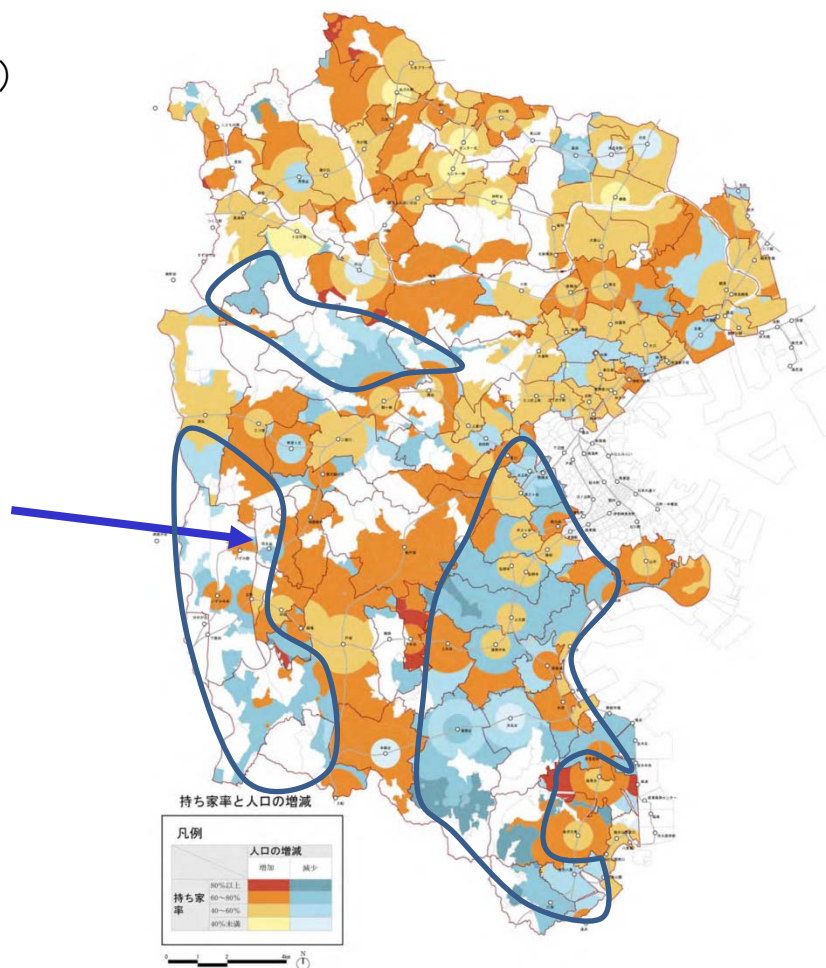


出典:人口減少等を踏まえた郊外部のまちづくり検討調査

- ◇ 北部では人口が増加している地域が多い。西部、南部では人口が減少している地域が見られる。
- ◇ 持ち家率が高く、安定した居住が確保されていると思われる地域でも、郊外部で駅から遠いバス便エリアでは人口が減少している。

図 持ち家率と人口増減(駅勢圏毎、A~D毎)

交通不便地域に広がる持ち家率が高く、人口が減少しているエリア



出典:人口減少等を踏まえた郊外部のまちづくり検討調査

住宅総数は増加

◇住宅ストック数は増加。住宅ストック数(約166万戸)は、総世帯(約150万戸)に対し約1割多く、量的には充足。
 ◇持ち家率は上昇し、54.0%(1998年)⇒57.6%(2008年)。公的借家、給与住宅は割合、絶対数も減少。民営借家の割合は減少するも、ストック数は微増している。

図 住宅数の推移

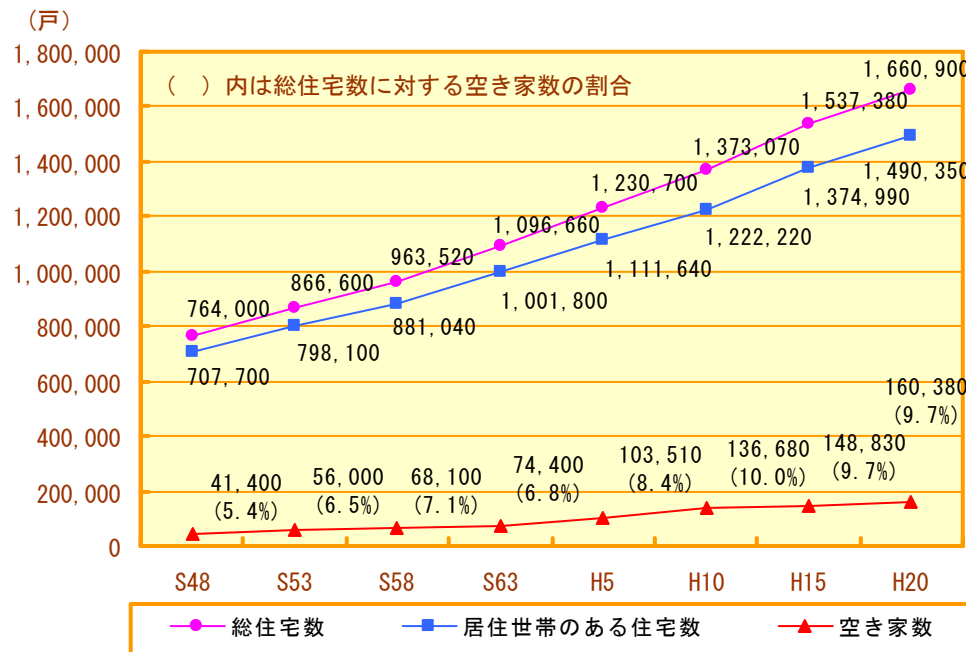
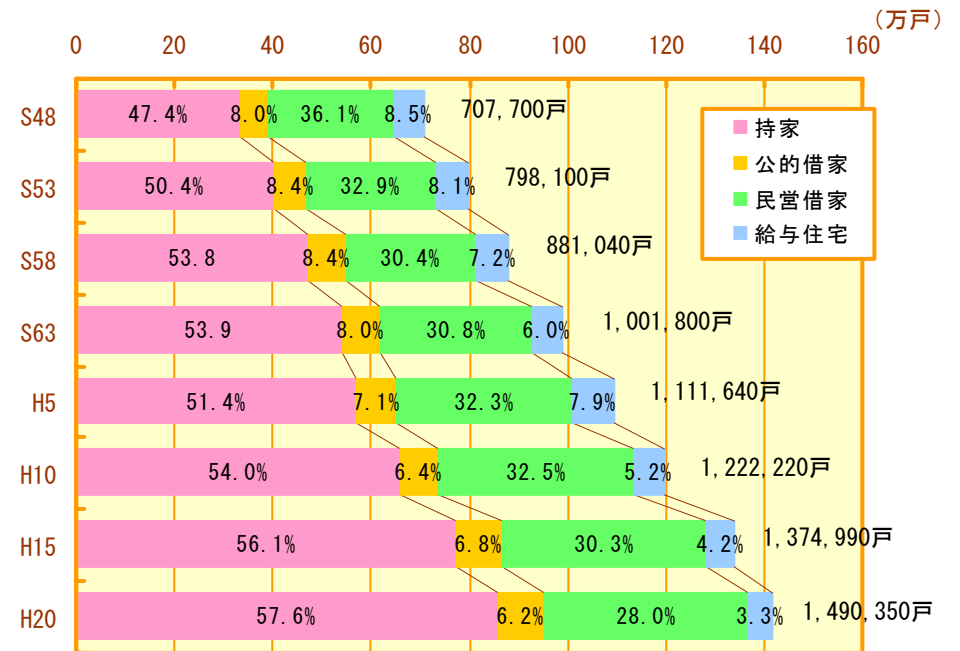


図 所有関係別割合、住宅数の推移



資料:住宅・土地統計調査

住宅の建て方は共同住宅が6割

- ◇住宅の61.1%が共同住宅。2008年と1998年の10年間で、2.4%増加
- ◇住宅の広さは改善が進むが、持ち家と借家の格差は依然解消されていない。1住宅当たり延べ面積は74.32㎡。持ち家94.61㎡に対し、借家は43.18㎡と約半分の広さ(2008年)

図 建て方別住宅数の推移

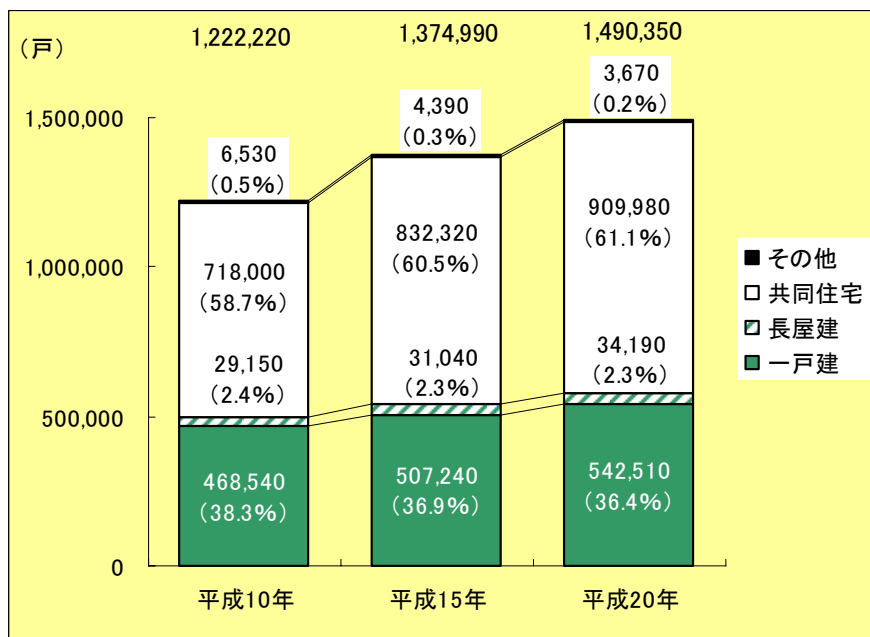
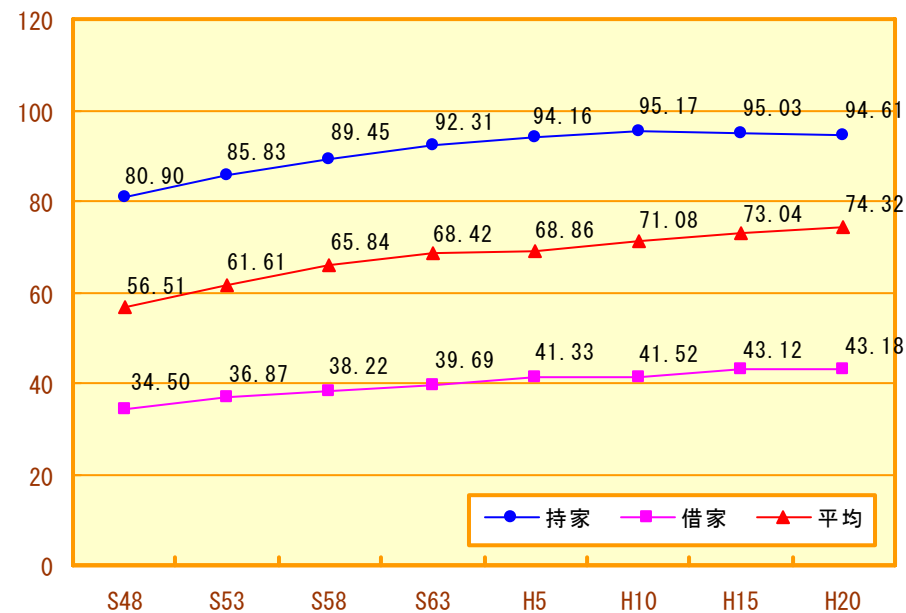


図 1住宅当たり延べ面積の推移



資料:住宅・土地統計調査

空き家率は低い。持ち家率は全国並み

- ◇横浜市の空き家率は9.7%で、全国平均13.1%を下回っている。
- ◇持ち家率は57.6%で、約6割の全国平均とほぼ同じくらいになっている。

図 居住世帯の有無別住宅数の割合(2008年)

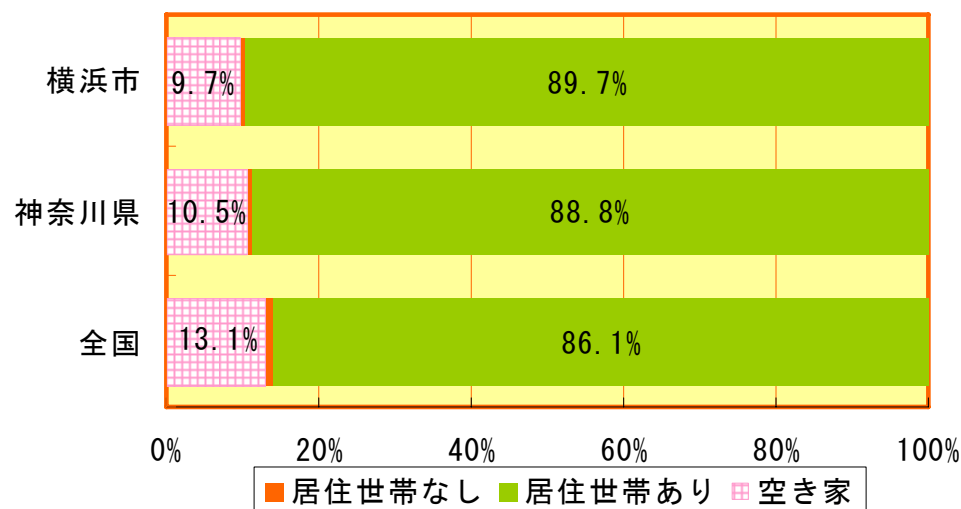
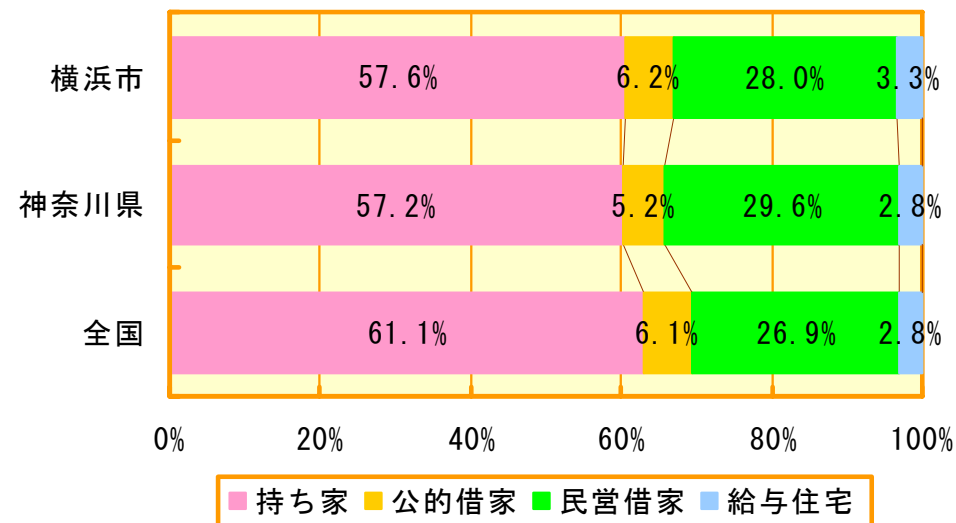


図 所有関係別住宅数の割合(2008年)



共同住宅が多く、持ち家の面積は全国より狭い

22

- ◇全国では一戸建て住宅が5割以上を占めるが、横浜市では36.4%。
- ◇住宅の広さは全国平均より約20㎡狭い。特に持ち家での差が大きくなっている。

図 建て方別住宅数の割合

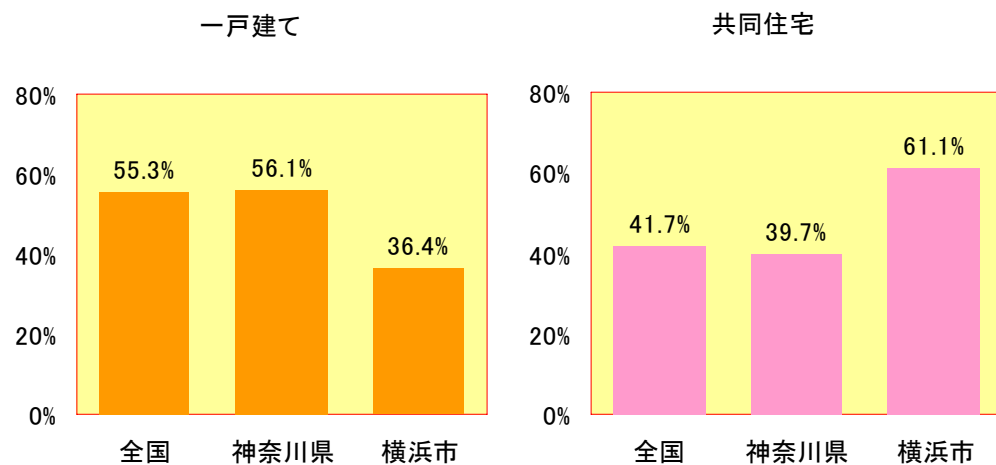
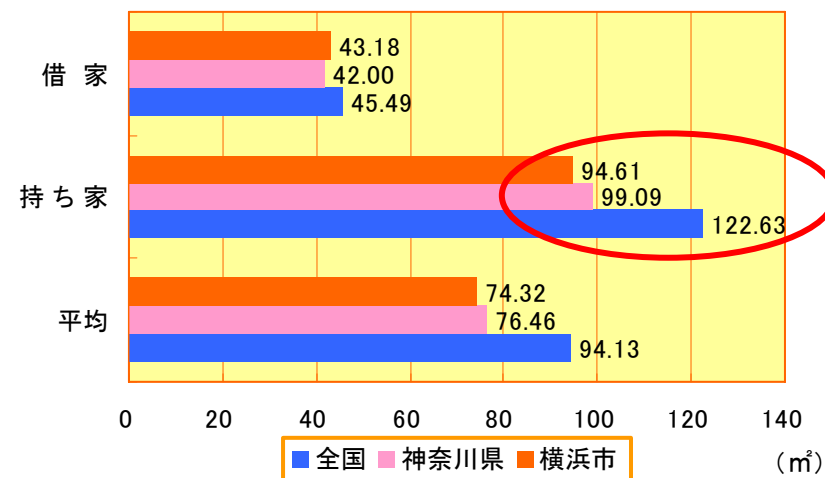


図 持家・借家別1住宅当たり延べ面積



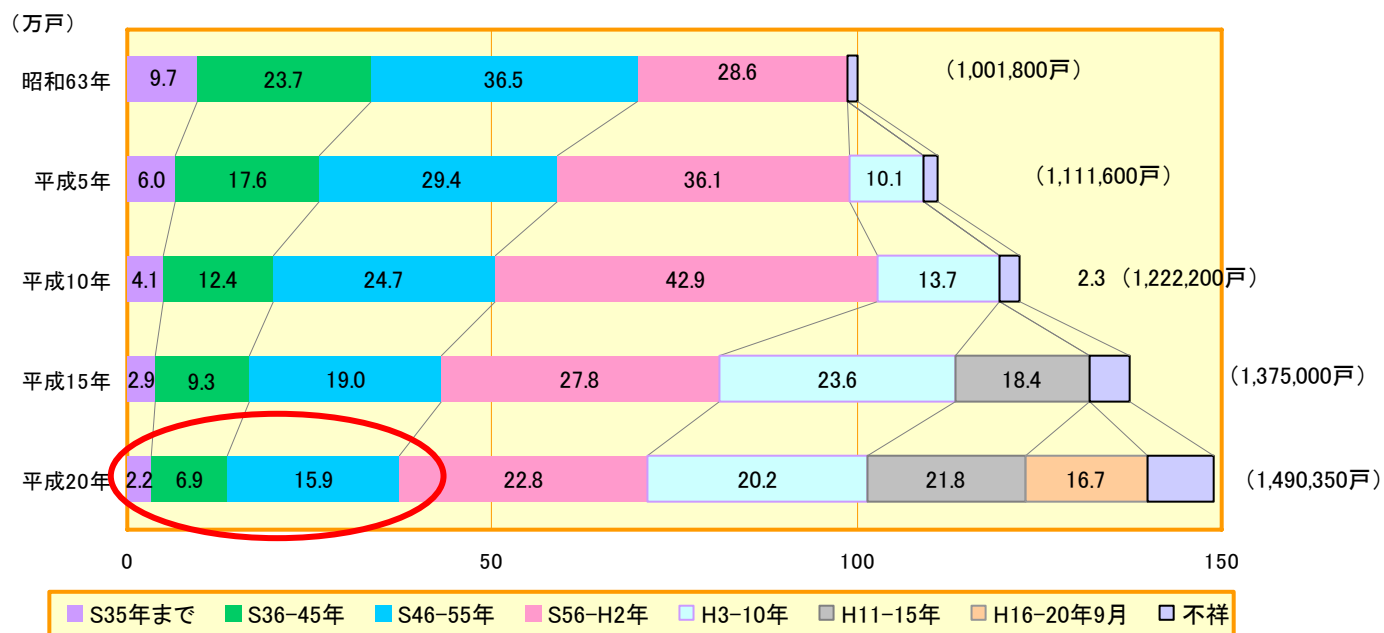
資料:住宅・土地統計調査

築30年以上の住宅が1/4を占める

23

- ◇ 住宅ストック数(約149万戸)の約25%(約37.5万戸)が、築後30年以上となっている。
- ◇ 今後10年で、昭和56年～平成2年に建設されたストック約34万戸(総戸数の約20%)が築後30年を迎え、住宅ストック全体の約40～45%が築後30年以上となる。

図 建築の時期別住宅数の推移

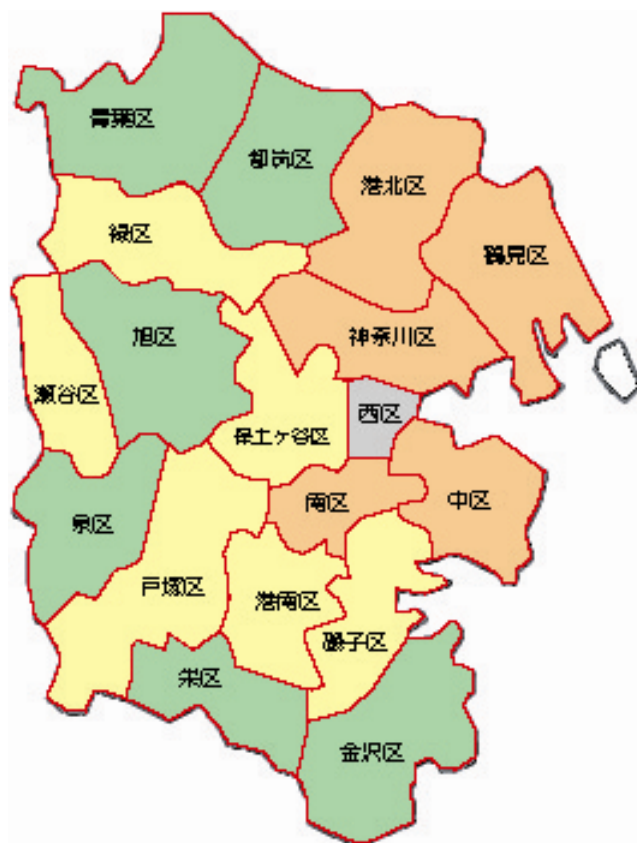


資料:住宅・土地統計調査

地区によって異なる住宅の状況

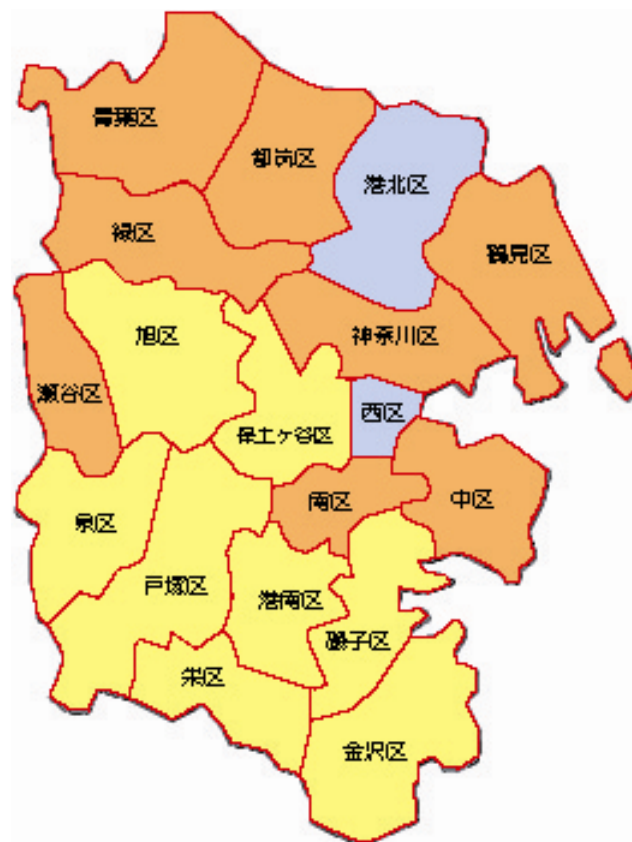
- ◇ 持ち家率は南部で高くなっている。
- ◇ 1住宅当たりの延べ面積は西区がもっと小さい(2008年58.70m²)。旭区がもっとも大きい(2008年83.80m²)。横浜市の平均は74.32m²(2008年)

図 1住宅当たり延べ面積(H.20)



区	延べ面積 (m ²)
鶴見区	67.07
神奈川区	63.96
西区	58.70
中区	68.39
南区	69.18
保土ヶ谷区	74.05
磯子区	72.47
金沢区	82.85
港北区	64.25
戸塚区	78.94
港南区	76.20
旭区	83.80
緑区	74.33
瀬谷区	78.49
栄区	82.97
泉区	82.71
青葉区	83.43
都築区	83.42

図 区別持ち家率(H.20)



区	持ち家率
鶴見区	51.9%
神奈川区	51.3%
西区	45.6%
中区	54.1%
南区	56.8%
保土ヶ谷区	60.5%
磯子区	61.9%
金沢区	65.6%
港北区	47.8%
戸塚区	65.2%
港南区	66.2%
旭区	61.1%
緑区	57.1%
瀬谷区	55.8%
栄区	64.3%
泉区	63.7%
青葉区	59.1%
都築区	54.4%

資料:住宅・土地統計調査

長期的には低調な住宅着工

- ◇ 住宅着工は近年4万戸前後で推移していたが、耐震偽装問題2006年(H.18)以降の建築確認の厳格化、2008年(H.20)のリーマンショックの影響により減少している(昨年度は、約2万5千戸)。
- ◇ 利用関係別では分譲住宅の割合が高い。
- ◇ 平均床面積は79.0㎡。持家が119.9㎡、分譲住宅が91.7㎡、貸家が41.7㎡で、持ち家と貸家との差は大きい。

図 利用関係別新設着工住宅数の推移

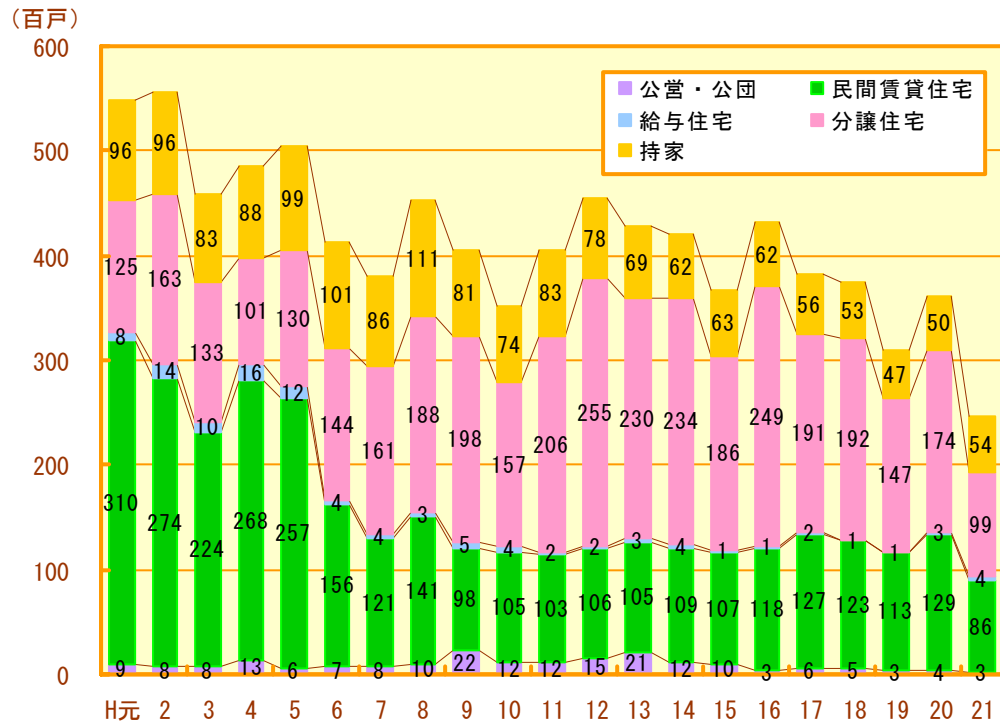
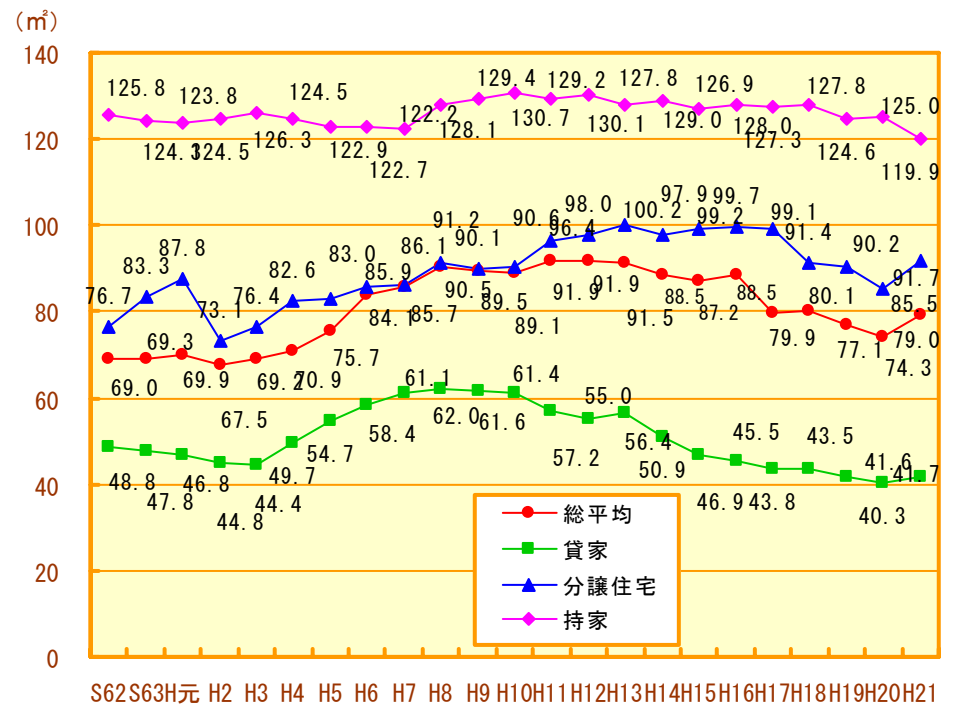


図 利用関係別新設着工住宅の平均床面積の推移

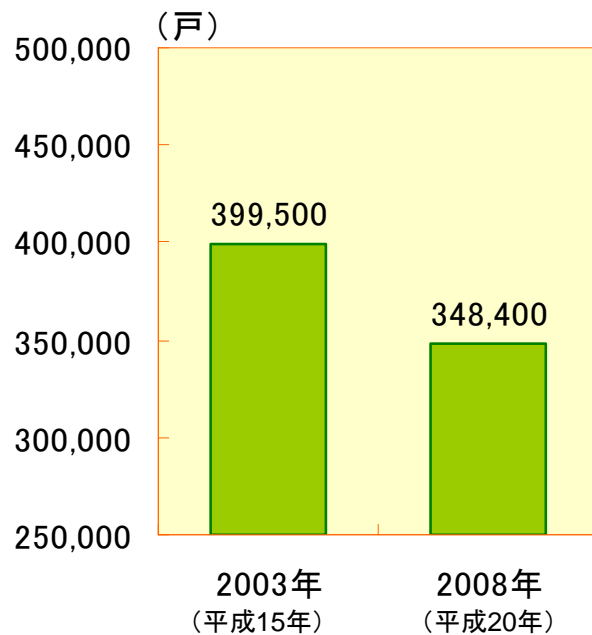


資料:住宅・土地統計調査

住替えは民営借家から民営借家へ

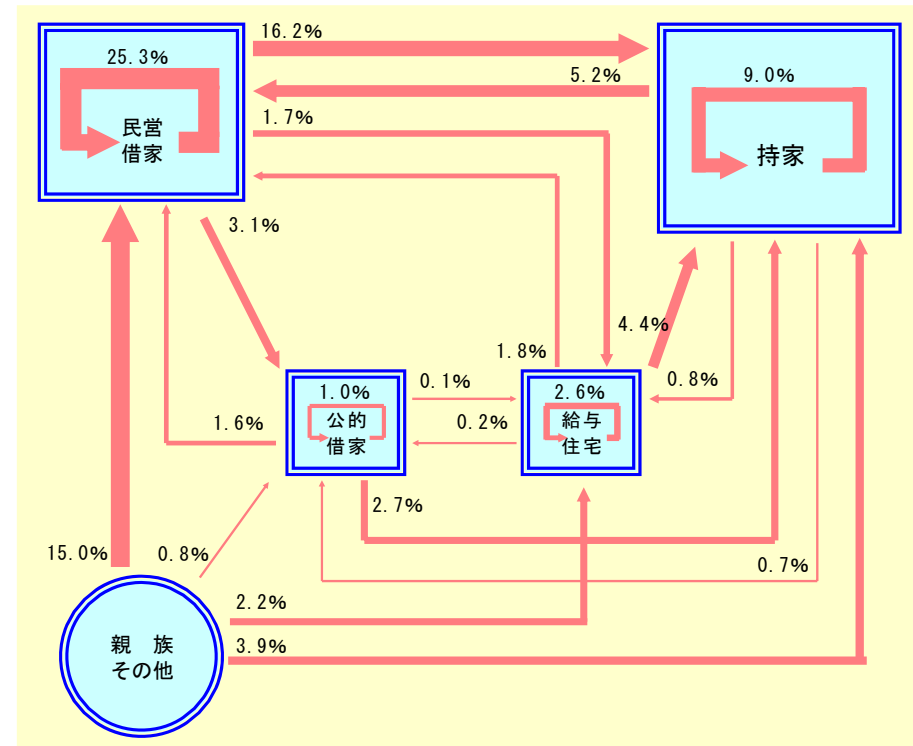
- ◇ 過去5年間に住み替えた世帯数を見ると、平成15年では399,500世帯で総世帯数の約3割。
平成20年では348,400世帯で、総世帯の約2割。⇒住み替え世帯数は減少傾向。
- ◇ 住み替えが多いのは、民営借家から民営借家で25.3%。次に多いのは、民営借家から持家が18.2%。
- ◇ 公的借家の住み替えは少ない。

図 過去5年間に住み替えた世帯数



資料:住宅・土地統計調査

図 住替えの状況(平成16年以降に入居した世帯数)(平成20年)



資料:住宅・土地統計調査 平成20年

横ばいの地価。マンション販売は大幅減少

- ◇ マンション販売戸数は2008年(H.20)大幅に減少し、平均面積も72.9㎡と前年に比べ減少した。
- ◇ これまでもバブル崩壊1991年(H.3)、耐震偽装問題2006年(H.18)、リーマンショック2008(H.20)の影響を受け、大幅な販売戸数減が発生。
- ◇ 住宅地の平均地価は過去5年横ばい状況にある。2010年は20.9万円/㎡で、県庁所在地の中では東京23区、大阪市に次いで3番目に高い。

図 マンション発売戸数と1戸当たり面積の推移

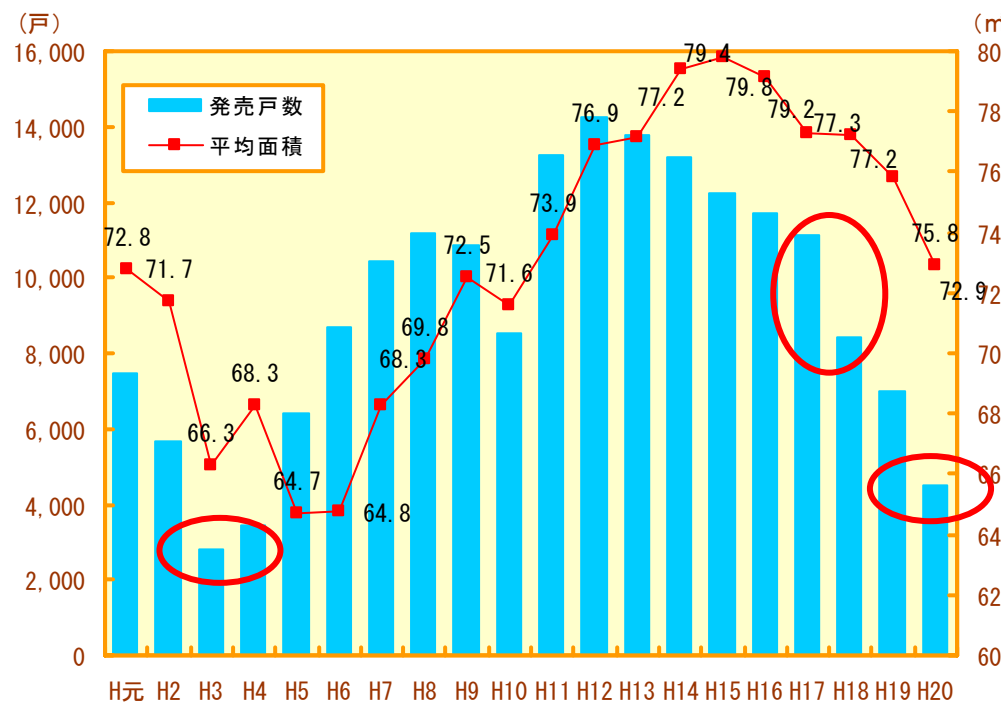
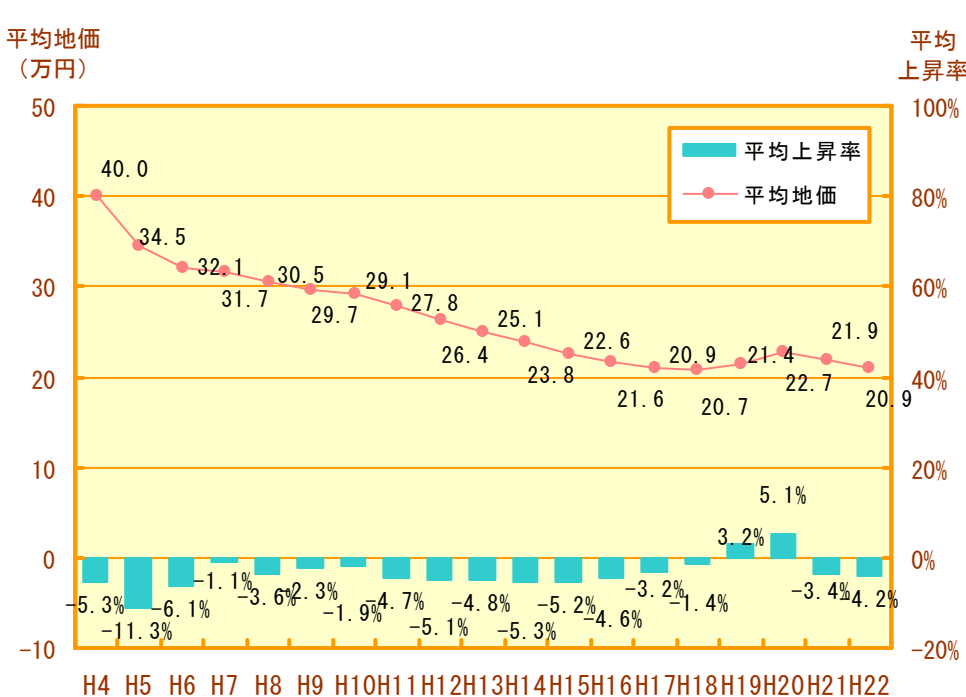


図 住宅地の平均地価と平均上昇率の推移



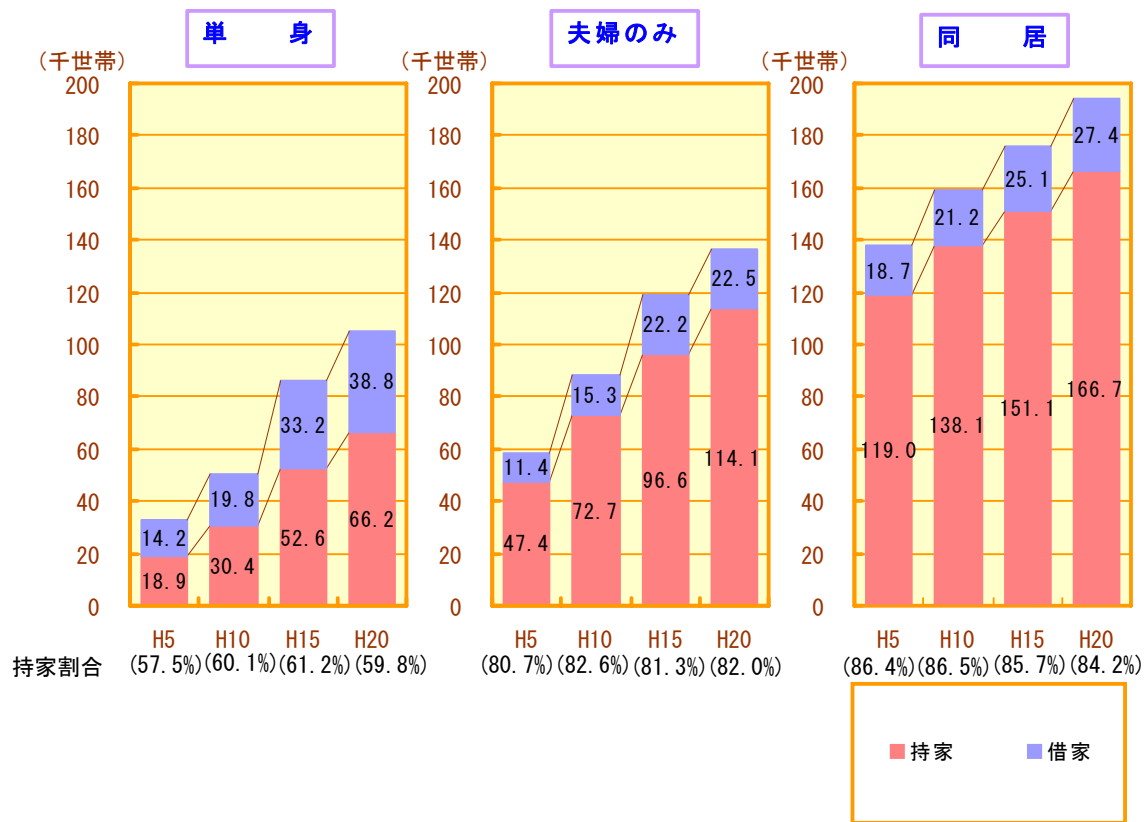
資料:長谷工総合研究所「分譲マンション市場動向」

資料:地価公示

高齢者のみ世帯は著しく増加

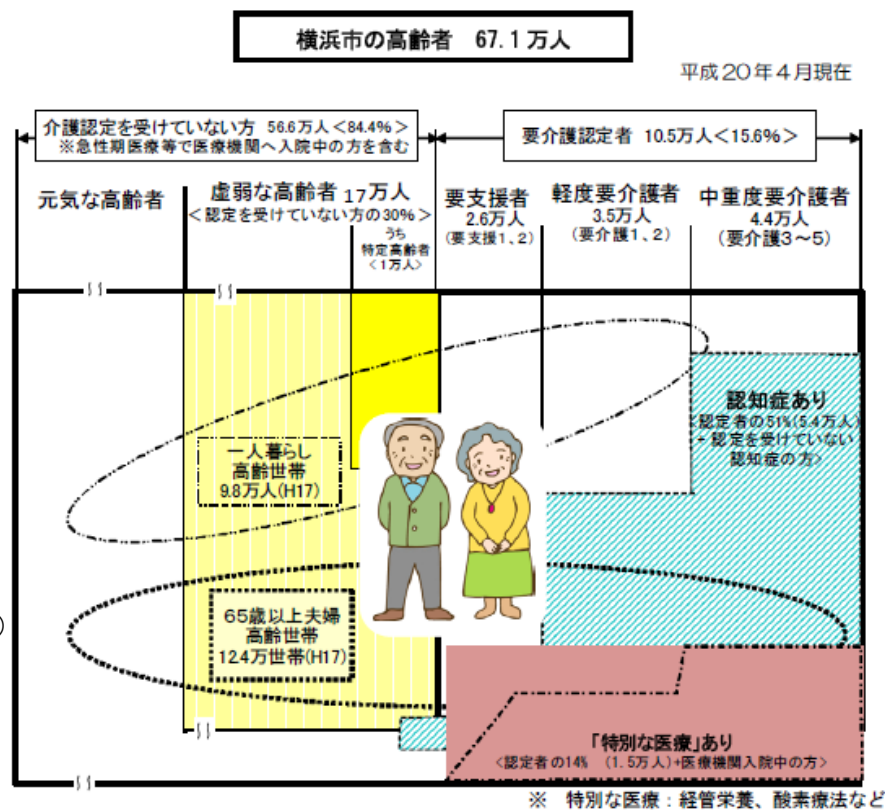
- ◇ 高齢者単身世帯、高齢者夫婦のみ世帯の増加率は同居世帯より高く、高齢者のみ世帯の増加は著しい。
- ◇ 高齢者は持ち家の割合が高いが、高齢者単身世帯では借家が約4割を占める。
- ◇ 要介護認定者数は、10.5万人で、横浜市の高齢者数約67万人のうち15.6%を占める。(2008年)

図 高齢者世帯数の推移



資料:住宅・土地統計調査

図 要介護高齢者の状況

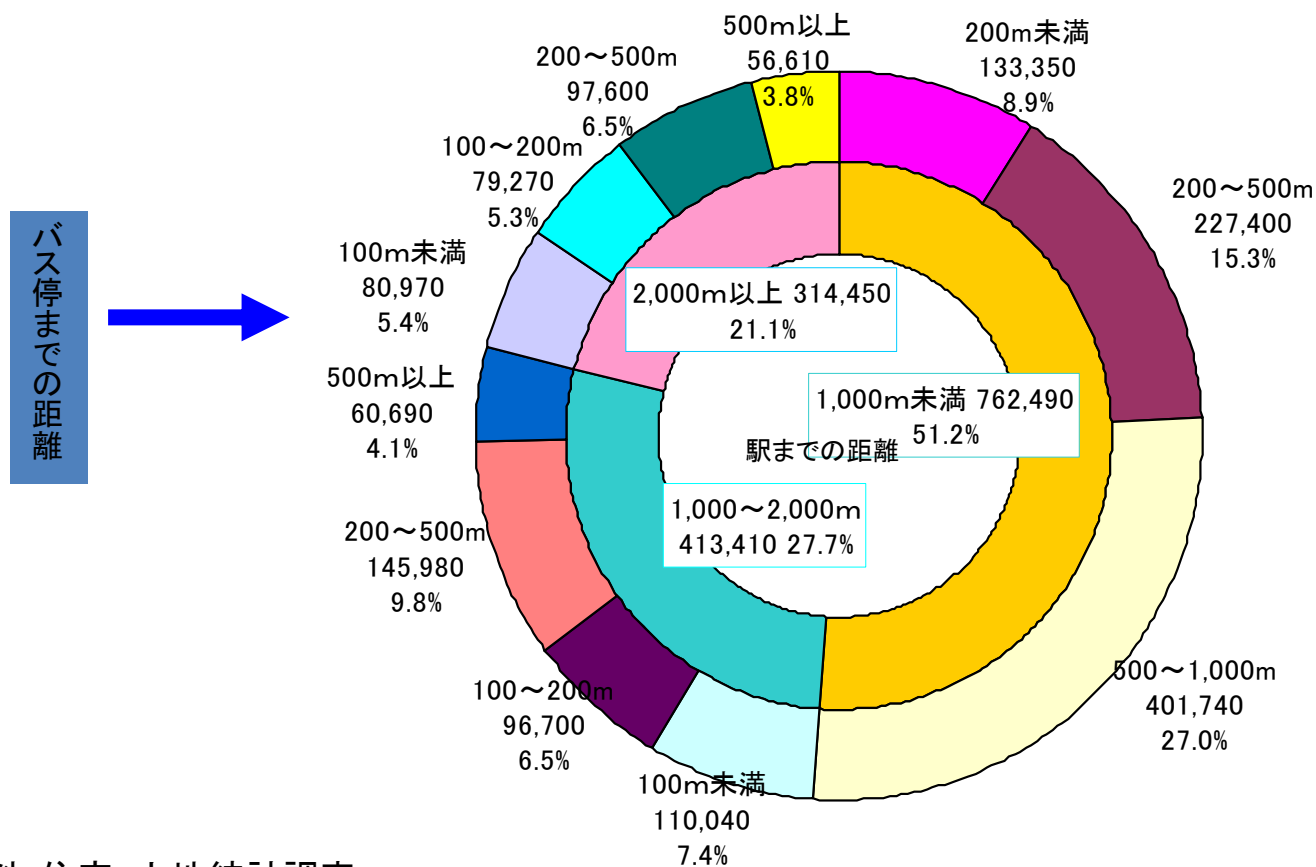


出典:横浜市保健福祉計画

駅までの距離は1,000m圏内が約5割

◇ 住宅から駅までの距離は1km圏内が51.2%。2,000m以上離れている住宅数は31万戸。(2008年)

図 最寄りの交通機関までの距離別住宅数・割合(2008年)



資料:住宅・土地統計調査

6m道路までの距離が短い住宅が大半を占める

- ◇ 6m道路までの距離は50m未満の住宅が大半を占めている。
- ◇ 生活利便施設のうち、医療機関や公園までは、500m未満の距離に位置する住宅が多くなっている。

図 6m道路までの距離別住宅数(2008年)

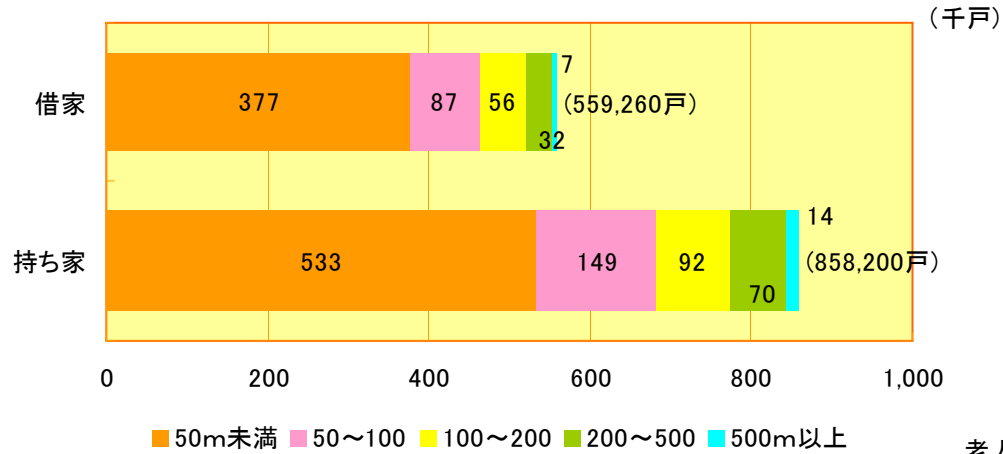
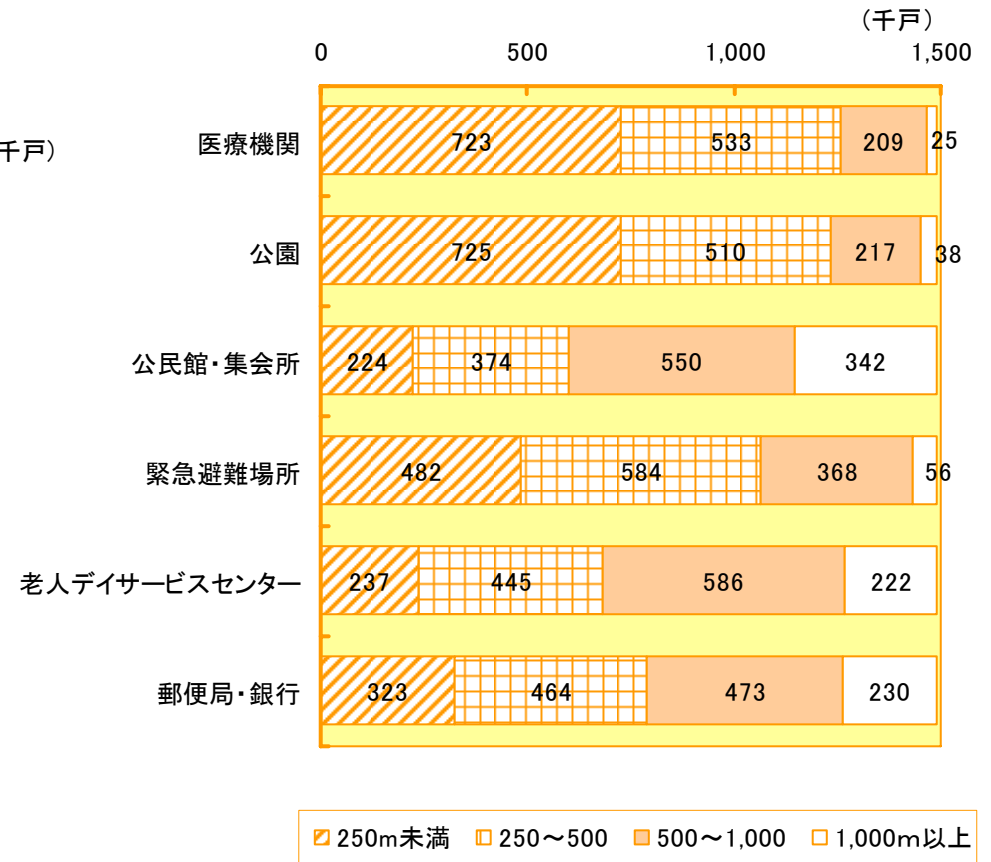


図 最寄りの生活利便施設までの距離別住宅数(2008年)

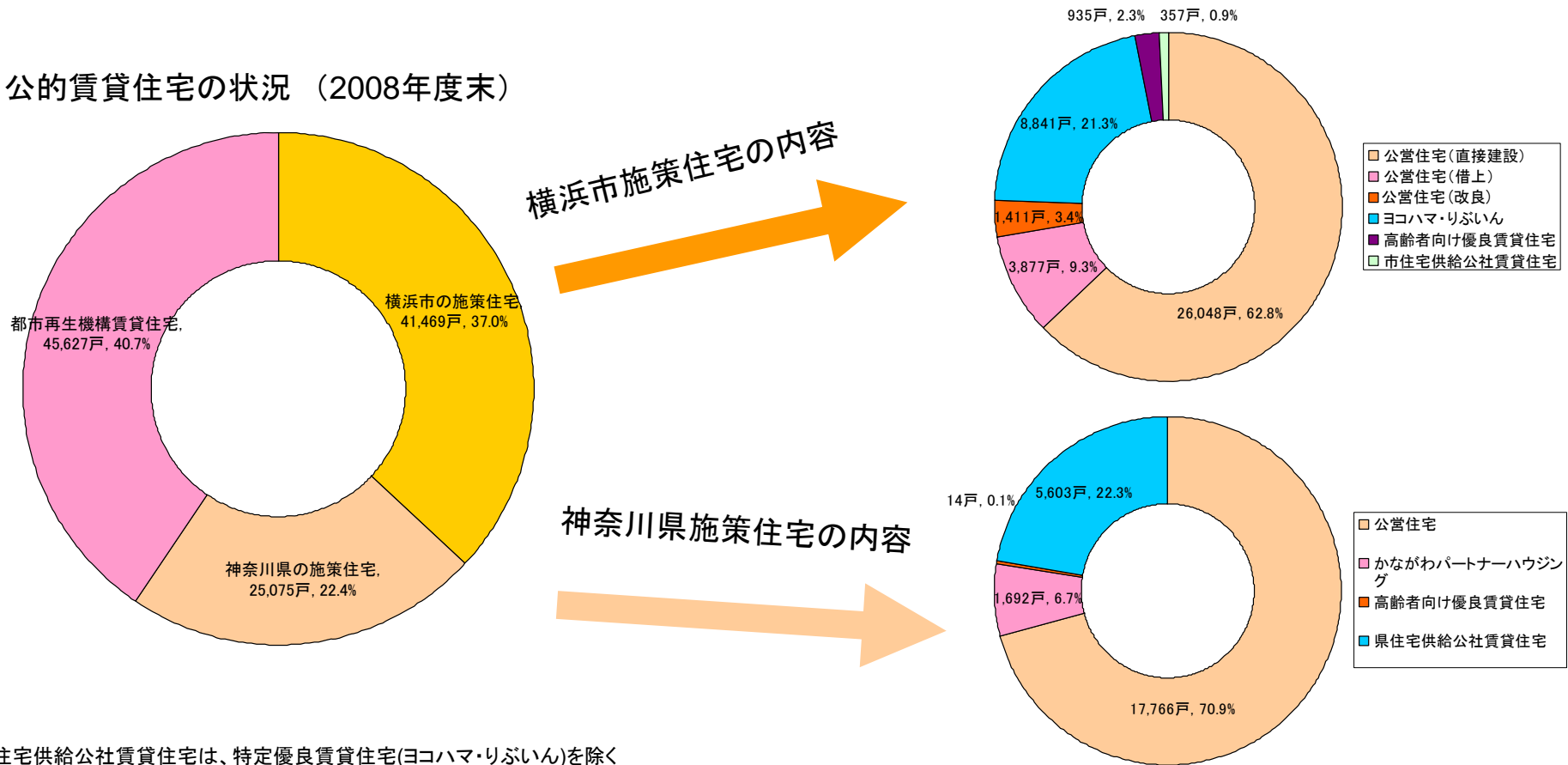


資料:住宅・土地統計調査

横浜市の公営住宅は約3万1千戸

- ◇ 横浜市内の公的賃貸住宅は112,171戸。都市再生機構賃貸住宅が最も多い。横浜市の施策住宅は41,409戸。
- ◇ 横浜市の公営住宅は約3万1千戸。うち、直接建設が2万6千戸で、約8割を占めている。

図 公的賃貸住宅の状況 (2008年度末)



※市住宅供給公社賃貸住宅は、特定優良賃貸住宅(ヨコハマ・リふいん)を除く
 ※県住宅供給公社および都市再生機構の賃貸住宅はシニア住宅を含む。
 ※県住宅供給公社はナーシングホーム(旭区92戸)を含む。

資料: 横浜市建築局住宅部

公営住宅で一斉に起こる建物更新、入居者の高齢化

- ◇ 1960年代後半から1970年代に大量に建設された横浜市の公営住宅ストックが一気に更新時期を迎える。
- ◇ 入居者は高齢者が多く、65歳以上が22,402人。居住者全体63,761人の35.1%を占めている。(2008年度末)
- ◇ 入居世帯数は29,795世帯。うち65歳以上単身世帯7,732世帯(26.0%)、65歳以上二人世帯4,261世帯(14.3%)

図 横浜市の公営住宅ストックの状況

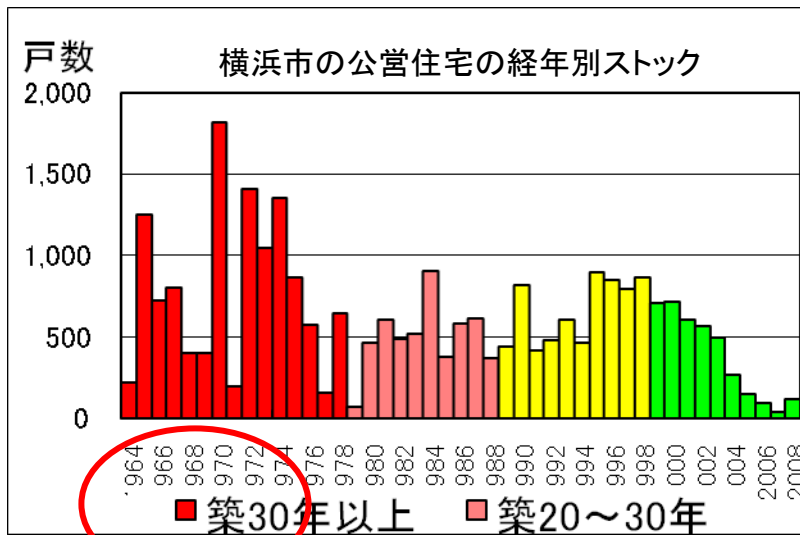


図 居住者の年齢構成

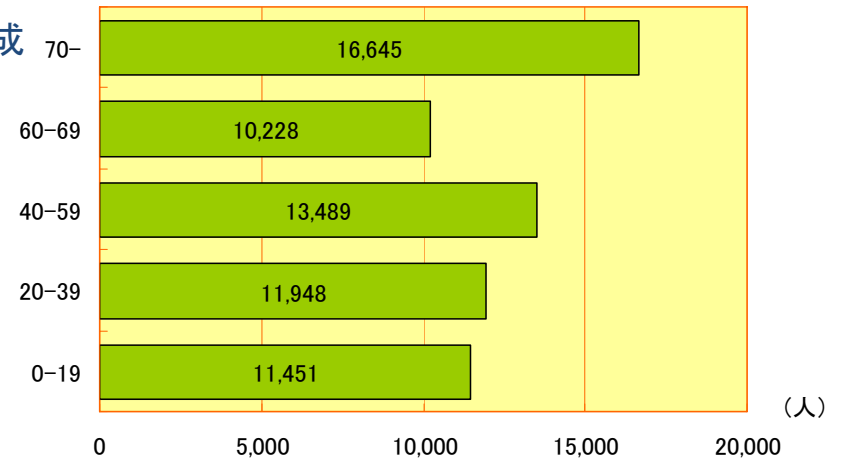
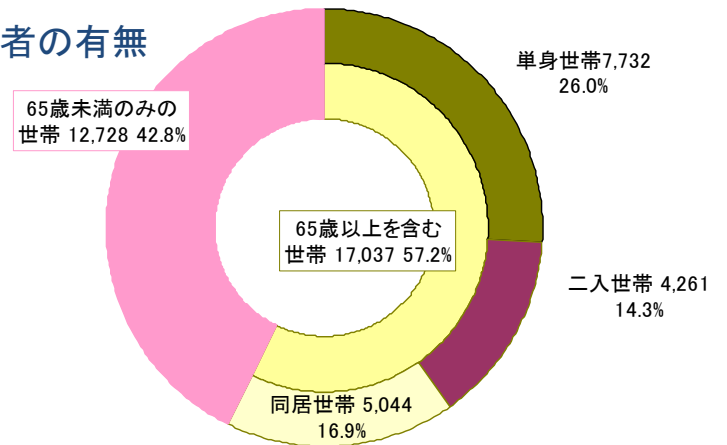


図 65歳以上居住者の有無別世帯の型



資料: 横浜市建築局住宅部

厳しさを増す横浜市建築局の予算

H10年度

- 横浜市一般会計予算: 約1兆3,971億円
- 建設局予算: 約459億円(3.3%)
- 公営住宅等整備費: 326億円(2.3%)

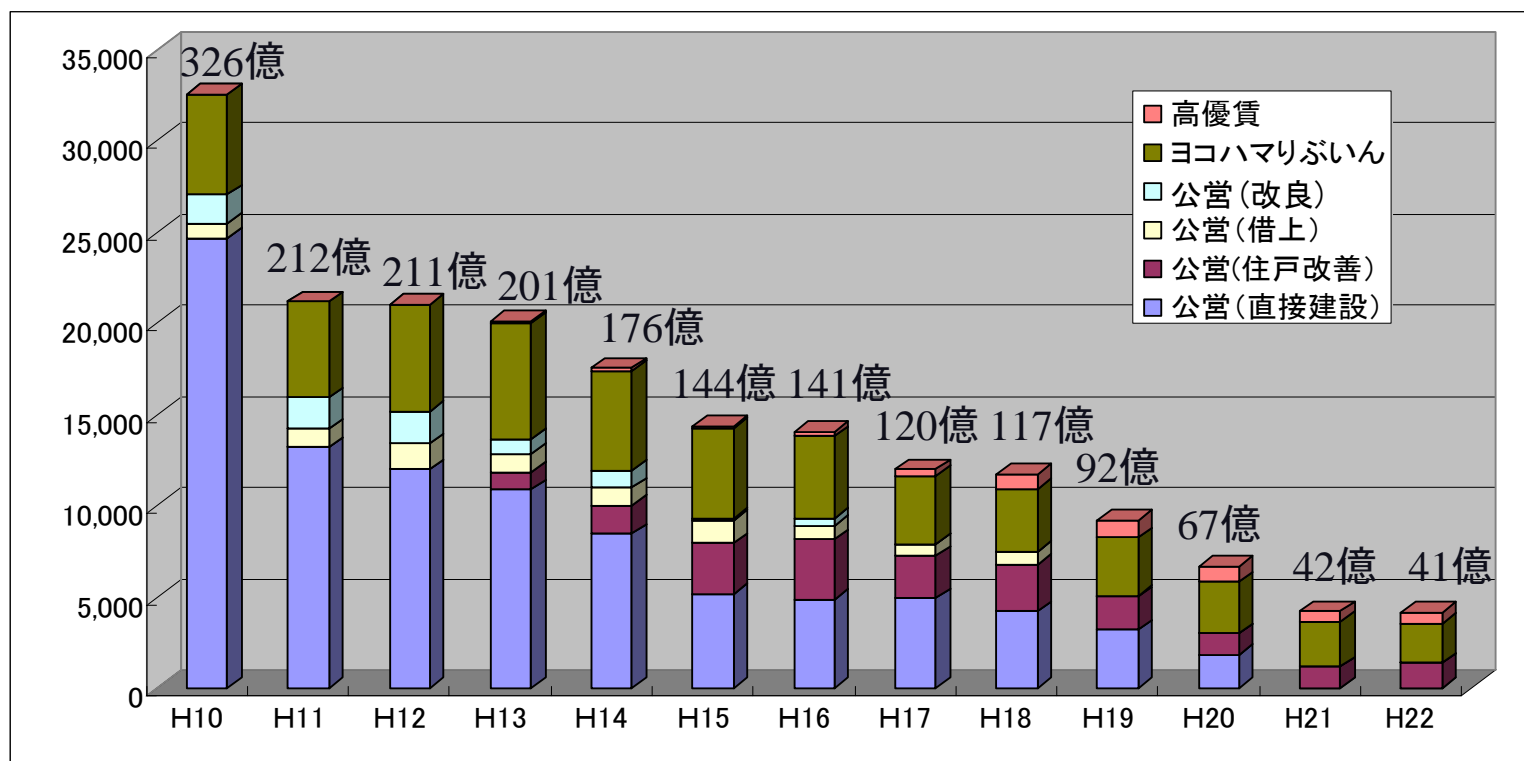


H22年度

- 横浜市一般会計予算: 約1兆3,604億円
- 建設局予算: 約226億円(1.7%)
- 公営住宅等整備費: 41億円(0.3%)

注)括弧内の数値は横浜市一般会計予算に対する割合

図 公営住宅等整備費の推移



資料:横浜市建築局住宅部

横浜市の現行住宅施策と検討課題

【横浜市の現行住宅施策】

公的住宅等の供給	公営住宅等	<ul style="list-style-type: none"> ■公営住宅等の整備（直接建設・借上げ） ■公営住宅等の改善（耐震改修・住戸改善） ■公営住宅等の維持保全（計画修繕） ■公営住宅等の管理
	高齢者向け住宅	<ul style="list-style-type: none"> ■高齢者向け市営住宅の供給 ■高齢者向け優良賃貸住宅の供給
	ファミリー向け住宅	<ul style="list-style-type: none"> ■ヨコハマ・りぶいんの供給
居住支援	高齢者世帯	<ul style="list-style-type: none"> ■高齢者住替え促進事業 ■民間住宅あんしん入居事業 ■終身建物賃貸借制度賃貸住宅事業の許可
	子育て世帯	<ul style="list-style-type: none"> ■地域子育て応援マンション認定 ■市営住宅における子育て世帯の優遇 ■市営住宅と保育所の併設 ■民間住宅あんしん入居事業（再掲）
	一般世帯	<ul style="list-style-type: none"> ■住まいの相談推進事業
住宅ストックの水準向上	環境対策促進	<ul style="list-style-type: none"> ■長期優良住宅計画認定 ■CASBEE 横浜 ■脱温暖化モデル住宅推進事業
	バリアフリー化促進	<ul style="list-style-type: none"> ■マンションバリアフリー支援事業
	耐震化促進	<ul style="list-style-type: none"> ■木造住宅・マンション耐震診断士派遣事業 ■木造住宅・マンション耐震改修促進事業
	マンションの維持管理向上	<ul style="list-style-type: none"> ■マンションアドバイザー派遣 ■マンション再生支援 ■マンション登録による情報提供 ■マンションサポートセンター事業 ■マンション建替円滑化法に係る支援
住環境の向上	密集市街地、狭あい道路の改善	<ul style="list-style-type: none"> ■いえ・みちまち改善事業 ■狭あい道路拡幅整備事業
住生活支援	情報提供、普及啓発	<ul style="list-style-type: none"> ■住まいの相談推進事業（再掲） ■人にやさしい住まいづくり体験館

【住宅施策の課題】

- ・ 中長期的な維持保全方針の明確化
 - 修繕、改修、性能向上
 - 長寿命化、有効活用
- ・ 公的住宅で支援すべき世帯の再整理
 - 住宅確保に困窮する者への支援
 - 入居対象者の優先順位
 - 必要住戸数の検証
- ・ 新たな供給・改善手法の検討
 - ニーズを踏まえたストック改善手法
 - PRE、パウチャー制度等の活用検討
 - 借上げ方式／契約期間終了後の対策
- ・ 住宅と家族構成とのミスマッチ解消
 - ニーズに応じた住戸への住替え促進
 - 空き家活用
- ・ 福祉施策と住宅施策との連携
 - 見守りなど生活支援サービスの充実
- ・ 地域との連携
 - 地域の自主的な取組の支援
 - 安心住空間の創出
- ・ 低炭素社会に向けた次なる展開
 - 既存住宅への拡充
 - 市民・市内事業者等への意識啓発
 - 民間住宅への誘導
- ・ 民間住宅の質を向上するための誘導策
 - 耐震改修、バリアフリー改修の促進
 - 既存住宅の環境対策等の促進
- ・ マンション管理組合等への支援
 - マンションの維持保全の取組支援
 - 将来を見据えた建替えや改修検討
 - 居住者のコミュニティ形成
- ・ まちづくりの推進
 - 地域の合意形成
- ・ 情報提供、普及啓発の推進
 - エコリフォーム等への対応
 - 多様なニーズに対応した相談体制

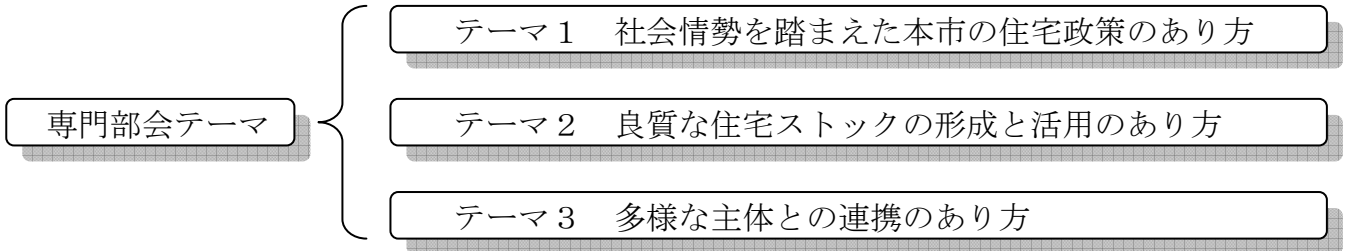
【検討テーマ】

- 社会情勢を踏まえた本市の住宅政策のあり方
- 良質な住宅ストックの形成と活用のあり方
- 多様な主体との連携のあり方

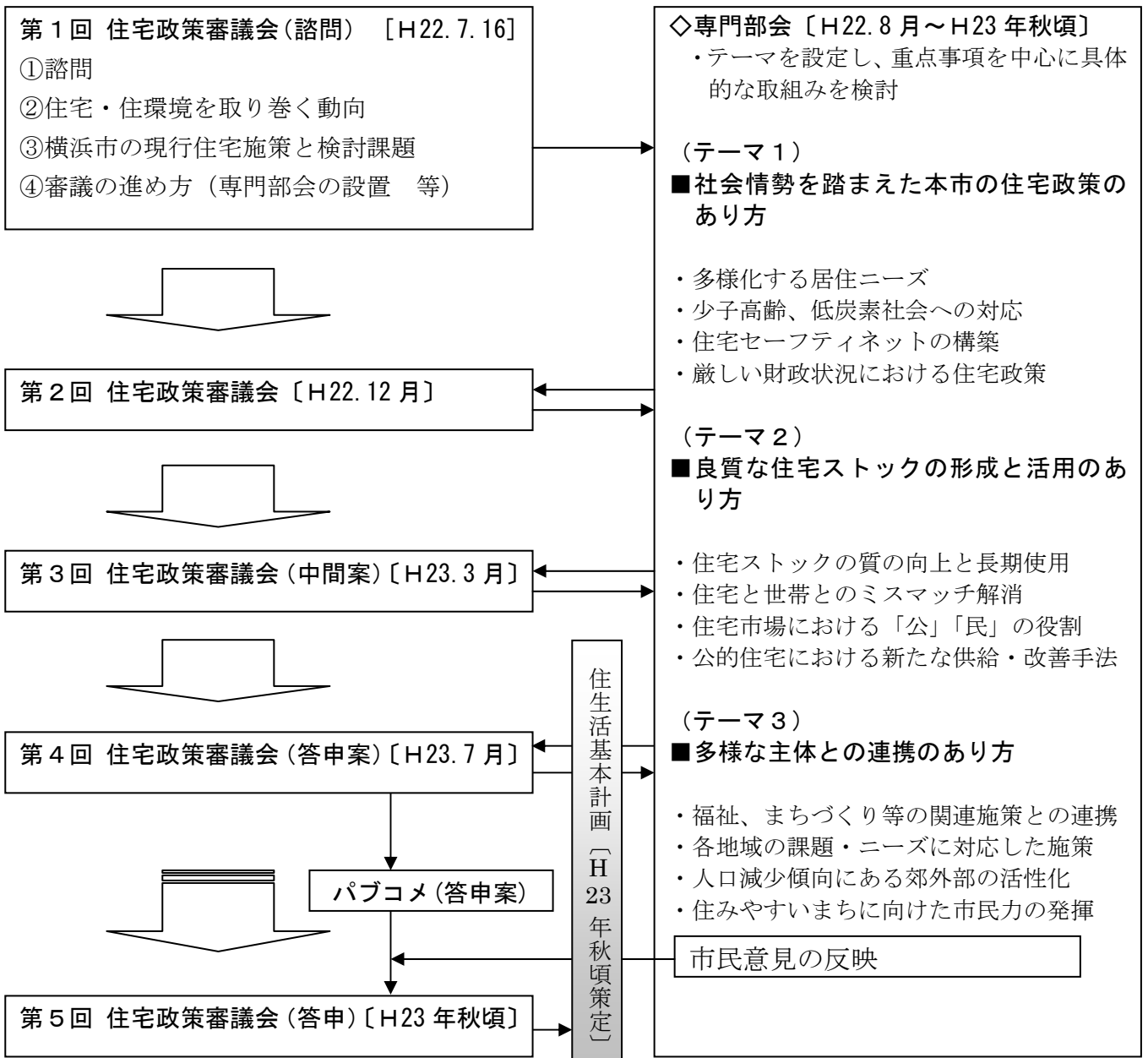
第4次横浜市住宅政策審議会の進め方

1. 検討体制

- ◇住宅政策審議会 5回程度（委員：学識経験者、市会議員、公募市民等 計11名）
- ◇専門部会 8回程度（委員：5名程度）



2. 審議内容及びスケジュール（期間：平成22年7月16日から1年半程度）



○横浜市住宅政策審議会条例

平成7年9月25日

条例第47号

横浜市住宅政策審議会条例をここに公布する。

横浜市住宅政策審議会条例

(設置)

第1条 横浜市の総合的かつ長期的な住宅政策に関し調査審議するため、市長の諮問機関として、横浜市住宅政策審議会(以下「審議会」という。)を置く。

(所掌事務)

第2条 審議会は、市長の諮問に応じて、次に掲げる事項について調査審議する。

- (1) 居住水準の向上及び居住環境の改善に関すること。
- (2) 公的住宅の供給及び管理の在り方に関すること。
- (3) 民間住宅に係る施策の在り方に関すること。
- (4) その他住宅政策に関し市長が必要と認める事項

(組織)

第3条 審議会は、委員25人以内をもって組織する。

2 委員は、次の各号に掲げる者のうちから、市長が任命する。

- (1) 学識経験のある者
- (2) 横浜市議会議員
- (3) 公共的団体の職員
- (4) 関係行政機関の職員
- (5) 前各号に掲げる者のほか、市長が必要と認める者

(委員の任期)

第4条 委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

(会長及び副会長)

第5条 審議会に、会長1人及び副会長2人を置く。

2 会長及び副会長は、委員の互選によって定める。

3 会長は、審議会を代表し、会務を総理し、会議の議長となる。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、あらかじめ会長の指定する順序により、その職務を代理する。

(会議)

第6条 審議会の会議は、会長が招集する。

2 審議会の会議は、委員の半数以上の出席がなければ開くことができない。

3 審議会の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(専門部会)

第7条 審議会に、専門の事項を審議し、又は調査研究するため専門部会を置くことができる。

2 専門部会の委員は、審議会の委員のうちから、会長が指名する。

3 専門部会に、部会長を置き、部会長は、専門部会の委員の互選によって定める。

(関係者の出席等)

第8条 会長及び部会長は、審議会及び専門部会において必要があると認めるときは、関係者の出席を求めてその意見若しくは説明を聴き、又は必要な資料の提出を求めることができる。

(幹事)

第9条 審議会に、幹事を置く。

2 幹事は、横浜市職員のうちから、市長が任命する。

3 幹事は、会長の命を受け、審議会の所掌事務について委員を補佐する。

(庶務)

第10条 審議会の庶務は、建築局において処理する。

(平16条例68・平21条例53・一部改正)

(委任)

第11条 この条例に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、会長が審議会に諮って定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成7年11月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行後最初の審議会の会議は、市長が招集する。

附 則(平成16年12月条例第68号) 抄

(施行期日)

1 この条例は、規則で定める日から施行する。

(平成17年2月規則第7号により同年4月1日から施行)

附 則(平成21年12月条例第53号) 抄
(施行期日)

- 1 この条例は、規則で定める日から施行する。
(平成22年2月規則第1号により同年4月1日から施行)

横浜市住宅政策審議会運営要綱

(趣旨)

第 1 条 この要綱は、横浜市住宅政策審議会条例（以下「条例」という。）第 11 条の規定に基づき、横浜市住宅政策審議会の運営について必要な事項を定める。

(会議招集の通知)

第 2 条 会長は、会議の開会の前 7 日までに、会議の日時、場所及び審議事項を委員に通知しなければならない。ただし、急施を要する場合は、この限りではない。

(会議録)

第 3 条 会長は会議の日時及び場所、出席者の氏名、会議の概要その他必要な事項を記載した会議録を作成しなければならない。

2 審議会の会議録は、会議に出席した委員の承認を得て確定する。

(会議の傍聴)

第 4 条 審議会の会議の傍聴を希望する者は、傍聴券（第 1 号様式）の交付を受けなければならない。なお、報道機関については、傍聴定員の外とする。

2 前項の傍聴券は、会議当日、先着順に交付する。

(会議資料の配布)

第 5 条 審議会の会議を公開するときは、会議を傍聴する者（以下「傍聴者」という。）に会議資料を配布するものとする。この場合において、配布する会議資料の範囲は、会長が定める。

(秩序の維持)

第 6 条 傍聴者は、会場において、写真撮影、録画、録音等を行ってはならない。

ただし、会長が許可した場合は、この限りではない。

2 危険物を持っている者、酒気を帯びている者、その他会長が会議の運営に支障をきたすと認める者は、会場に立ち入ってはならない。

(会場からの退去)

第 7 条 傍聴者が、会議の進行を妨害する等会議の運営に支障となる行為をするときは、会長は、当該傍聴者に会議の運営に協力するよう求めるものとする。この場合において、当該傍聴者がこれに従わないときは、会長は、会場からの退去を命じることができる。

(会議の非公開)

第 8 条 情報公開条例第 31 条ただし書きの規定により会議を非公開とするときは、会長は、その旨を宣告するものとする。

2 会長は、委員の発議により会議の非公開を決定するときは、各委員の意見を求めるものとする。

3 会議を非公開とする場合において、会場に傍聴者等がいるときは、会長は、その指定する者以外の者及び傍聴者を会場から退去させるものとする。

(専門部会の設置)

第 9 条 条例第 7 条第 1 項の規定に基づく専門部会は、会長が審議会に諮って設置する。

(専門部会の運営)

第10条 専門部会の審議事項は、会長が審議会に諮って定める。

- 2 専門部会に、副部会長を置き、副部会長は、専門部会の委員の互選によって定める。
- 3 部会長は、専門部会を代表し、会務を総理する。
- 4 副部会長は、部会長を補佐し、部会長に事故があるとき、又は部会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(専門部会の会議)

第11条 専門部会の会議は、部会長が招集し、部会長がその議長となる。

- 2 専門部会の会議は、委員の半数以上が出席しなければ開くことができない。
- 3 削除
- 4 部会長は、専門部会の議事について、審議会に報告しなければならない。

(関係者の出席等)

第12条 会長は、条例第8条第1項に基づき、関係者から意見若しくは説明をさせ、又は資料の提出を求めようとするときは、あらかじめ当該関係者にその旨を通知する。

(その他)

第13条 この要綱に定めるもののほか、審議会及び専門部会の運営に関し必要な事項は、会長が審議会に諮って定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成7年12月8日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成12年7月5日から施行する。

第1号様式（第4条第1項）

第 号
傍 聴 券
横浜市住宅政策審議会

傍聴される方へ

1 傍聴席では次の事項をお守りください。

- (1) 会場において、写真撮影、録画、録音等を行わないでください。
ただし、会長が許可した場合を除きます。
- (2) 危物を持っている方、酒気を帯びている方、その他会長が会議の運営に支障をきたすと認める方は、会場に立ち入ることはできません。
- (3) 会場において、会議の進行を妨害する等、会議運営に支障となる行為を行ったときは退去していただく場合がありますので、会議の運営にご協力ください。
- (4) 会長が会議の非公開を宣告したときは、その指示に従い、会場から退去してください。
- (5) その他、会議中は、会長の指示に従ってください。

住宅施策用語解説

あ

●いえ・みち まち改善事業

防災上課題のある密集住宅市街地における、防災性の向上と住環境の改善を図り、住民と行政だけでなく、専門家やNPO等も交えた三者協働で取り組む、横浜市独自の事業。市では、区役所、自治会・町内会と連携のうえ、専門家やNPO等の協力を得つつ、地域に対して防災情報を積極的に提供し、防災意識の向上を図るとともに改善に向け、次の段階的な取組を進めている。

- ・区と連携した、地域住民に対する防災情報や改善制度の情報提供・意識啓発
- ・住民との協働に基づく「いえ・みち まち改善計画」の作成、地域内で特に重要な狭あい道路の幅整備と倒壊の危険性のある住宅の耐震改修の促進
- ・地域住民の合意形成に応じた密集住宅市街地総合整備事業や地区計画の導入の検討

●NPO

Non-Profit-Organization の略。営利を目的としない活動のできる市民団体を指し、民間非営利組織などと訳される。平成10年3月に「特定非営利活動促進法（NPO法）」が成立し、法人として認められるようになった。

●エコリフォーム

既存住宅・マンションの省CO2性能を向上させるために、断熱性向上に資する技術（二重窓や断熱材、断熱ドア）を導入したリフォームの総称。環境省と連携しながら、地球温暖化対策や住宅建築の関係者・民間企業が「エコリフォームコンソーシアム」を組織されている。活動としては、それぞれの専門知識を交換しながら、全国的な普及活動の連携の場（プラットフォーム）となり、断熱性能を向上させる技術（二重窓や断熱材）の発掘や普及促進活動など実践的な情報発信が行われている。

●温室効果ガス

大気圏にあって、地表から放射された赤外線の一部を吸収することにより温室効果をもたらす気体の総称。対流圏オゾン、二酸化炭素、メタンなどが該当する。近年、大気中の濃度を増しているものもあり、地球温暖化の主な原因とされている

か

●居住面積水準

住生活基本計画(全国計画)で示された住宅の面積に関する水準。住生活基本計画(全国計画)では、この水準を見直し、誘導居住面積水準(世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現を前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準)と最低居住面積水準(世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準)が設定されている。誘導居住面積水準は従来の住宅建設計画と同様、一般型誘導居住面積水準(4人家族の場合125平方メートル)と都市型誘導居住面積水準(4人家族の場合95平方メートル)で構成されており、若干であるが面積が拡大されている。最低居住面積水準は最低居住水準と同様(4人家族の場合50平方メートル)になっている。

●CASBEE横浜（横浜市建築物環境配慮制度）

Comprehensive Assessment System for Building Environment Efficiencyの頭文字をとったもので建築物のサステナビリティ(持続可能性)への関心が集まる中、省エネルギーなどに限定された従来の環境性能よりも広い意味での環境性能を評価することが必要になってきたため開発されたもの。横浜市建築物環境配慮制度は、建築主がその建物の「建築物環境配慮計画」を作成することによって、建築物の省エネルギー対策や長寿命化、周辺のまちなみとの調和、緑化対策などを項目ごとに評価し、総合的な環境配慮の取り組みを進めるもので、届出制度と認証制度の2段構成になっている。

●狭あい道路拡幅整備事業

幅員4m未満の狭あい道路のうち、地域の安全性や利便性を考慮して整備促進路線を指定し、建築物の建替え等の機会をとらえ、塀やよう壁等の除去や築造替えの費用の助成、後退部分の拡幅整備等を行う事業。整備促進路線以外の狭あい道路でも、個人住宅を対象に、塀やよう壁の築造替え費用を助成している。

●公的住宅

公的主体が自ら供給又はその関与の下で供給される住宅のこと。都道府県や市区町村が供給する公営住宅、公的な機関（住宅供給公社、都市再生機構等）が供給する公社住宅、機構賃貸住宅、特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅などがある。それぞれの住宅で入居できる基準などが定められている。

●高齢者住まい法（改正）

平成21年5月に、改正高齢者住まい法（「高齢者の居住の安定確保に関する法律」）が公布された。従来、国土交通省が所管していた高齢者住まい法を、厚生労働省と共同で所管する法律に改め、住宅と福祉の両面から高齢者の住まいの対策を総合的に進めるとともに、高齢者が暮らしやすい賃貸住宅の供給を促進するなど、お年寄りの住まいの安心確保の取り組みが強化された。

この法律の概要は以下のとおりである。

- ①高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針（以下「基本方針」という。）の拡充
- ②高齢者居住安定確保計画の策定
- ③高齢者円滑入居賃貸住宅の登録基準の設定等
- ④高齢者向け優良賃貸住宅の認定制度の拡充
- ⑤地方住宅供給公社の業務の特例

●高齢者対応住宅

高齢者が安全に快適に生活できるようなバリアフリー設計や、日常的生活支援のための各種のサービスが付帯している住宅のこと。快適に暮らす工夫として、階段手摺や、スロープ、ドアのレバーハンドル等がある。

●高齢者住替え促進事業

高齢者の住替えを支援するため、横浜市住宅供給公社の住まい・まちづくり相談センター「すまいるイン」で実施している相談等の事業（「高齢者住替え相談」）。また、高齢者の方が所有する住宅を、子育て世帯に賃貸するモデル事業（「住替え支援モデル事業」）がある。

●高齢者向け優良賃貸住宅

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（平成13年4月6日法律第26号）に基づき、高齢者が安心して住み続けられるよう、高齢者に配慮したバリアフリー等の住宅仕様と緊急通報設備が設置されている賃貸住宅のこと。緊急時の対応サービスもあり、住宅によっては、生活支援サービスを受けることが可能。

民間の住宅事業者に対し、市と国が建設費や家賃の一部を補助する。入居資格としては、市内に居住または在勤する満60歳以上の単身又は夫婦世帯等であり、入居世帯の所得が一定以下の場合に家賃補助が受けられる。

さ

●サブリース

転貸借のこと。オーナーがまず、賃貸物件管理会社等に部屋を貸し、次にその部屋を賃貸管理会社等が入居者に貸すこと。

●資産デフレ

保有する資産価格（地価、株価）の下落により、企業や家計にキャピタルロス（含み損が発生して、企業の投資意欲や家計の消費が抑制されることから起こるデフレのこと。

●シニア・リブいん

民間土地所有者等が建設する高齢者に配慮した住宅を横浜市が市営住宅として借上げ、住宅に困窮する低額所得者のうち高齢者のみの世帯を対象として供給するもの。入居高齢者に対する支援策として、緊急通報システムの設置や、日常生活上の心配ごと等に対応する巡回相談が行われる。

●住宅瑕疵担保履行法

平成17年11月に発覚した構造計算書偽装問題を契機に、住宅の買主等を保護するため、新築住宅の売主や請負人に、保証金の供託または保険への加入（資力確保措置）を義務付ける、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（住宅瑕疵担保履行法）」が平成19年5月に制定されている。

●住宅性能表示制度

構造の安定、火災時の安全、高齢者等への配慮など、住宅の性能について評価し、住宅取得者に対して住宅の性能に関する信頼性の高い情報を提供する仕組み。「住宅の品質確保の促進等に関する法律」により定義された。

●住宅セーフティネット法

平成19年7月に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」が制定された。この法律は、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を要する者に対し、賃貸住宅の供給を促進するために定めている。同年9月には、この法律に基づく基本方針の告示が行われ、住宅確保要配慮者の範囲、公的住宅の整備・管理に関しての基本的な事項、民間賃貸住宅への入居促進に関する基本的な事項を定めている。

●住宅双六

「振り出しは新婚時代の小さなアパート、子供が生まれるころに少し広めの賃貸マンションに移り、やがて分譲マンションを手に入れ、それを売り払って庭付き一戸建を手に入れたところで上がり」という、これまで典型的とされてきた住宅の住替えパターン。

●住宅・土地統計調査

「統計法」（昭和22年法律第18号）に基づいて総務省が実施している調査。昭和23年以来、5年ごとに実施されてきた住宅統計調査の内容を拡充するとともに、名称を変更したもので、平成20年に行われた調査が、住宅統計調査を合わせると13回目に当たる。住宅や敷地の状況、並びに世帯の居住状況から、住宅ストックの現況とその推移を明らかにすることを目的としている。

●住宅品確法

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（平成11年6月15日成立、同23日公布、平成12年4月施行）のこと。住宅の品質確保の促進や住宅購入者などの利益の保護などを目的とする。住宅の性能（構造安全性、省エネルギー性など）を表示する基準や性能を評価する仕組みが盛り込まれた。また、新築住宅の瑕疵担保責任を10年間とすることが義務化された。

●ジニ係数

主に社会における所得分配の不平等さを測る指標。所得分配の不平等さ以外にも、富の偏在性やエネルギー消費における不平等さなどに応用される。

●循環型社会

環境への負荷を軽減するため、自然界から採取する資源を可能な限り少なくするとともに、それらの資源を有効に使用し、またリサイクル（再生）を行うことによって、廃棄されるものを最小限におさえる社会のこと。近年、循環型社会に関するキーワードとして「3つのR」が使われている。

- ・Reduce（リデュース）・・・ごみを減らす
- ・Reuse（リユーズ）・・・再利用する
- ・Recycle（リサイクル）・・・再生する

●シルバーハウジング・プロジェクト（SHP）

住宅に困窮する単身・夫婦等高齢者のみの世帯に対し、公共供給主体（地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社等）の建設する高齢者に配慮した住宅の供給と生活相談員による福祉サービスの提供を行う事業。

●性能評価機関

住宅の品質確保の促進等に関する法律で創設された住宅性能表示を行うために、客観的に住宅性能の評価を実施する第三者機関のことで、一般の企業の場合もある。評価の仕組みとしては、まず、施工会社や不動産会社が性能評価機関に評価料を支払って評価を依頼し、依頼された評価機関は、設計段階、施工段階、完成段階等の段階に対応した検査を行い、一定水準を満たす場合、性能評価書を交付する。

●終身建物賃貸借制度賃貸住宅事業

高齢者居住安定法の施行を受けて横浜市が取り組んでいる事業。高齢者及び配偶者等を賃貸借人とし、終身に渡って住宅を賃貸する事業を行う事業者からの事業許可申請に基づき、一定に基準に対応する事業を認可する事業。

た

●大規模修繕

分譲マンションの性能を維持し老朽化を防止するために、計画的に行なわれる修繕のうち、多額の費用を要する工事のこと。通常は鉄部塗装工事・外壁塗装工事・屋上防水工事・給水管工事・排水管工事などの各種の修繕工事を指す。なお大規模修繕を実施するためには、管理組合の集会で大規模修繕の実施を区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数（規約で定めてあれば過半数）による決議で可決しなければならない。

●脱温暖化モデル住宅推進事業

「横浜市脱温暖化行動方針（CO-D030）」に基づき、断熱性・気密性に優れたエネルギー性能のよい長寿命住宅の普及を図るため、本市所有土地を活用して民間モデル住宅の整備を誘導する事業。

平成22年度は、先導的な取り組みを行う市内の民間事業者を公募により選定し、長期優良住宅認定制度やCASEBEE横浜（横浜市建築物環境配慮制度）などを活用しながら、省エネ・省CO2排出の民間モデル住宅の建設を予定している。

●団塊ジュニア

1970 年前半の第二次ベビーブームで生まれた世代のこと。おおむね団塊の世代（第一次ベビーブーム）の子ども世代にあたり、団塊の世代に並ぶ有望な消費者層として注目されており、住宅市場の拡大などが期待されている。

●団塊の世代

第二次世界大戦直後の1947 年から1949 年にかけての第一次ベビーブームで生まれた世代のこと。団塊の世代が家族から独立すると、住宅が著しく不足したため、大都市の近郊には多くの団地が建てられ、その周辺に生活物資を売る商店が集まり、衛星都市と呼ばれる中都市ができた。これによって大都市を取り巻く都市圏は大きく広がり、通勤のための交通網の整備が急がれ、鉄道の輸送力増強や新線建設、道路の新設や拡張が相次いだ。

●地域住宅特別措置法

「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」（平成17 年法律第79号）のこと。公営住宅建設事業等の既存の補助金をまとめ、地方公共団体が地域の実情に応じて独自に実施しようとする取組みを支援し、地方公共団体が地域全体における総合的な住宅施策を推進することを目的とした「地域住宅交付金」が創設された。地方公共団体は国が策定した基本方針に基づき、地域における住宅に対する多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する計画（地域住宅計画）を作成することができ、国よりその計画に基づく事業等に要する経費に充てるため、交付金が交付される。横浜市では、平成17 年度から平成22 年度までの計画を作成している。

●地域まちづくり推進条例

市民と市が協働して魅力あるまちを実現することを目的に、市が、地域でまちづくりを行うグループや組織を支援することにより、地域におけるまちづくりのプランやルールづくりをすすめる条例。

地域のまちづくりに関する活動を行う団体は「地域まちづくりグループ」として市に登録することが、また、「地域まちづくりプラン」や「地域まちづくりルール」の策定を行おうとする団体は「地域まちづくり組織」として市長の認定を受けることができる。さらに、地域まちづくり組織が、地域住民多数の支持などの一定の要件を満たして、「地域まちづくりプラン」「地域まちづくりルール」を策定した場合、そのプランやルールは市長の認定を受けることが可能となっている。認定を受けたルールがある地域内で建築等の行為を行う者は、市長への届出や「地域まちづくり組織」との協議が必要となる。

●地区計画

都市全体の骨格を対象に計画される都市計画と個々の建築計画との中間的な位置にあり、用途地域等の都市計画と調和を図りながら、地区の特性に応じたきめ細かいまちのルールを定めるもので、都市計画のひとつ。

●長寿命化計画（公営住宅）

市営住宅ストック活用の基本理念や目標の設定を行い、改善、維持管理などの適切な手法選択のもとに、市営住宅ストックの長寿命化を実現し、住宅セーフティネット機能の維持を図ることを目的とした計画（平成22年3月策定）。

●長期優良住宅建築等計画認定

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律（21年6月施行）」に基づき、劣化対策や耐震性などの一定の性能基準を満たした住宅の計画について、「長期優良住宅建築等計画」として認定する制度。認定された住宅について、税制の優遇措置が適用される。

●長期優良住宅普及促進法（長期優良住宅の普及の促進に関する法律）

長期優良住宅の開発・普及は、優良な住宅ストックを形成するための重要な政策の一つであると考えられ、長期優良住宅の普及のために制定された法律（平成21年6月施行）。

●定期借地権

契約期限が来た時に契約の更新がなく、建物を取り壊して更地にして返還する必要がある借地権のこと。立退料の請求もできないなどの特徴がある。

●定期借家制度

「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」（平成11年12月15日法律第153号平成12年3月1日施行）に基づき、借地借家法の一部改正による定期・建物賃貸借制度のことであり、期間の満了時に更新なく契約が確定的に終了する賃貸借契約制度のこと。

●低炭素社会

地球温暖化の要因の一つになっている二酸化炭素の排出量の少ない産業・生活システムを構築した社会。低炭素社会に実現に向けて、横浜市でも様々な取り組みが始められている。

●DV被害者

配偶者からの暴力を受けた者（配偶者からの暴力を受けた後婚姻を解消した者であって、配偶者であった者から引き続き生命又は身体に危害を加えられるおそれがあるものを含む）のこと。

●特定優良賃貸住宅

「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（平成5年7月30日施行）に基づき、民間土地所有者等が建設する住宅を活用して供給される中堅所得者向けの優良な公的賃貸住宅のこと。市と国が建設費や家賃の一部を補助する。

は

●ハウススクエア横浜・人にやさしい住まいづくり体験館

都築区中川にある「住まい情報館」と「住宅提示場」。人にやさしい住まいづくり体験館は、住まい情報館の中にある、多様な展示を楽しみながら、住まいづくりの基本的なテーマ「やさしさ・快適さ・使いやすさ」を自然に学べる施設。

●バウチャー制度

主にアメリカで活用されている家賃助成制度で、住宅の家賃だけに引き換えられるバウチャー（voucher 引き換え券）を発給して助成を行っている。借主が賃貸住宅を自由に選択できる利点がある。

●バリアフリー

高齢者や障害者等の日常の生活行動の上での制約をできるだけ排除するため、身体機能の低下や障害等に配慮した状態のこと。住宅においては、床の段差の解消、手すりの設置等がある。

●PFI

Private Finance Initiative の略。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活用して行う手法のこと。民間の資金、経営能力、技術的能力を活用することにより、行政が直接実施するよりも効率的かつ効果的に公共サービスを提供することが可能となると言われている。

●PRE (Public Real Estate)

公的不動産について、公共・公益的な目的を踏まえつつ、経済の活性化及び財政健全化を念頭に、適切で効率的な管理、運用を推進していこうという考え方。横浜市では、「公共施設の保全・利活用基本方針」「資産活用基本方針」と「共創推進の指針（公民連携推進の基盤となす指針）」などが相互に連携・補完することにより、公的不動産の効果的な利活用の推進を目指している。

ま

●マンションアドバイザー派遣事業

マンションの適正な維持管理や改修・建替等を支援するため、一級建築士、マンション管理士、弁護士などの専門家をマンション管理組合へ派遣する事業。

●マンション管理組合サポートセンター事業

本市と協定を締結したNPO等の団体が、マンション管理組合に対して行う交流会等の支援活動について、活動費用の一部を負担する事業。

●マンション再生支援事業

マンションの建替や大規模改修など、マンションの再生活動を検討する管理組合の活動を支援するため、検討費用の一部を補助する事業。

●マンションバリアフリー支援事業

マンション外部の廊下や階段など共用部分の段差解消等のバリアフリー整備について、費用の一部を補助する事業。

●マンション建替円滑化法（マンションの建替えの円滑化等に関する法律）

今後の老朽化マンションの急増に対応して、区分所有者による良好な居住環境を備えたマンションへの建替えを円滑化し、民間が主体となった都市の再生を図るため、マンション建替組合の設立、権利変換手法による関係権利の円滑な移行等を内容として、平成14年6月に制定された法律。

●木造住宅・マンション耐震診断士派遣事業

旧基準（昭和56年5月以前）で建築された木造住宅（借家を含む）について、耐震診断士を派遣し、診断する制度。診断の結果、問題が指摘された場合は、希望に応じて相談員を派遣し、耐震改修計画案の作成や概算費用の算出等を行う。

●木造住宅・マンション耐震改修促進事業

問題が指摘された木造住宅（借家を除く）やマンションの管理組合に対して、耐震改修工事等の費用の一部を補助する制度。

や

●ユニバーサルデザイン

年齢や障害の有無などにかかわらず、できるだけ多くの人が利用可能なデザイン。

●横浜市民間住宅あんしん入居事業

家賃等の支払能力があるものの保証人がいないことを理由に民間賃貸住宅への入居を断られてしまう高齢者などを対象に、市や関係団体が「入居支援（家賃等の滞納保証、保証金の一部補助等）」と「居住支援（緊急通報、日常生活相談、在宅福祉サービス、死亡時対応等）」を行なうことで、民間賃貸住宅への入居をしやすくし、安心して自立した生活ができるようにすることを目的とする事業。対象は、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。

●ヨコハマ・リぶいん

横浜市が認定した特定優良賃貸住宅の愛称。住宅の建設費の助成を行うとともに、入居者の居住の安定を図るために家賃助成を行っている。

ら

●ライフステージ

年齢にともなって変化する生活段階のこと。横浜市住宅基本計画（平成7年5月）では、「夫婦のみ」、「家族形成期」、「家族成長期」、「成熟期」、「向老期」、「老齢期」の6段階に分けている。

●リーマンショック

米大手証券会社のリーマンブラザーズ(Lehman Brothers)が経営破たんしたことによって世界の金融市場へ波及した大打撃のこと。リーマンは、サブプライムローンにおける自己資本以上の貸付からの回収困難が原因となり経営状況が悪化、2008年9月15日に事実上破綻した。