

第4次横浜市住宅政策審議会 第2回審議会 議事次第

1 日 時

平成22年12月16日（木） 午前10時～正午

2 場 所

横浜市庁舎 5階 関係機関執務室

3 議 事

(1) 開会

(2) 審議

①住宅政策の基本的な枠組み

②良質な住宅ストック形成と活用のあり方

③意見交換

(3) 住宅政策審議会専門部会の進め方と今後のスケジュール

(4) その他

(5) 閉会

4 資 料

(1) 横浜市住宅政策審議会 名簿（資料1）

(2) 住宅政策審議会及び専門部会の開催状況について（資料2）

(3) 現行住宅施策の状況（資料3）

(4) 横浜市の住宅政策の基本的な枠組(案)（資料4）

(5) 住宅セーフティネットについて（資料5）

(6) 良好な住宅ストックの形成と活用の推進のための取組みイメージ（資料6）

(7) 大規模住宅団地の総合的な再生（資料7）

(8) 住宅ストックと住宅市場に関する資料（参考資料1）

(9) 今後20年の首都圏住宅市場推計（参考資料2）

横浜市住宅政策審議会 委員名簿

(平成22年12月16日現在)

No	氏名	職業等	分野
1	小林 重敬 (会長) 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
2	大江 守之 (副会長) 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	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
4	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
5	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
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 (副会長) 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

横浜市住宅政策審議会 専門部会委員名簿

テーマ1 「社会情勢を踏まえた本市の住宅政策のあり方」

No	氏名	職業等	分野
1	小林 重敬 こばやし しげのり (部会長)	東京都市大学都市生活学部 教授	都市計画
2	大江 守之 おおえ もりゆき (副部会長)	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	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

テーマ2 「良質な住宅ストックの形成と活用のあり方」

No	氏名	職業等	分野
1	小林 重敬 こばやし しげのり (部会長)	東京都市大学都市生活学部 教授	都市計画
2	中城 康彦 なかじょう やすひこ (副部会長)	明海大学不動産学部 教授	不動産経営計画
3	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
4	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
5	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

テーマ3 「多様な主体との連携のあり方」

※第2回住宅政策審議会（平成22年12月16日開催）により、決定する予定

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

住宅政策審議会及び専門部会の開催状況について

1. 審議の目的・背景

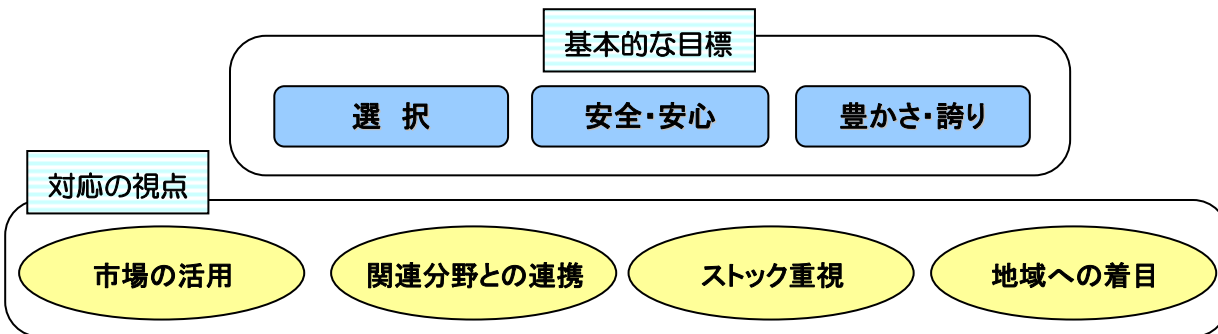
本市の住宅政策においては、本格的な少子高齢社会の到来、地球環境問題の深刻化など多様な課題への対応が求められています。一方、厳しい財政状況が続いており、「選択と集中」の観点から必要な政策を見定める必要があります。こうしたことを踏まえ、市民の暮らしの充実を図るための、長期的視野に立った住宅政策を検討します。

また、審議の内容を踏まえ、本市の住宅施策を推進していくための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。

2. 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

3. 基本的な考え方



4. 審議内容（期間：平成22年7月16日から1年半程度）

◇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
- ・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

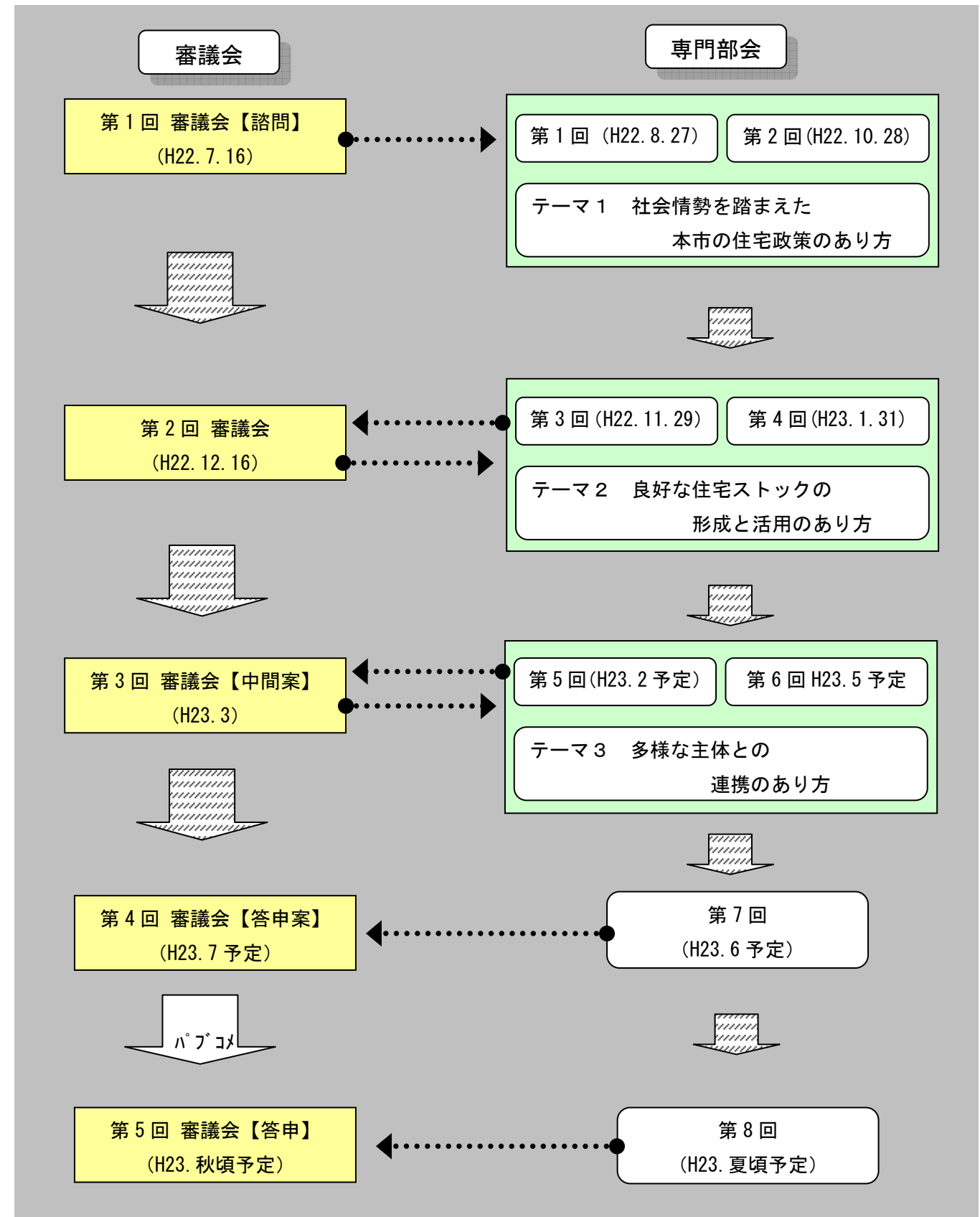
- ・住宅ストックの質の向上と長期使用
- ・住宅と世帯とのミスマッチ解消
- ・住宅市場における「公」「民」の役割
- ・公的住宅における新たな供給・改善手法

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
- ・人口減少傾向にある郊外部の活性化
- ・住みやすいまちに向けた市民力の発揮

審議会
(5回程度)
↓ ↑
専門部会
(8回程度)

5. 審議経過と今後のスケジュール



6. 住宅政策審議会及び専門部会における主な意見

◇第1回 住宅政策審議会

<審議会の進め方について>

- ・審議会では住宅政策のあるべき論を議論し、行政がその中から政策をすくい取り基本計画を立てる関係が適切である。
- ・居住支援について、主体を高齢者や子育てに中心を据えるなど、分かりやすいものを掲げ、そこに重点をおいた施策が出来たらよい。
- ・これまでの施策や事業の評価を行い、限界はどこにあるのか、どういう問題点が見えて、その問題解決のためにどうしていけば良いかを議論したい。
- ・今まで横浜市が培ってきた政策の知恵や情報を審議会に全て出し、審議会で取捨選択していく方向で進めていくのがよい。

<市場の活用について>

- ・中間層の人達が横浜に住宅を求める傾向は変わっていない。中間層の人達を大事にすることも重要で、そこに向けた市場環境整備が必要。若い人たちを呼び込むために、ストック活用だけではなく、新しいニーズに応じた新規供給も必要。市がどのように誘導していくかということに関し、戦略を立てる必要がある。
- ・現計画には、市場の概念があまり含まれていない。全国的には、横浜は良い住宅のイメージがある。良い住宅を作り、それを保持すれば、マーケットで評価されるといった仕組み、すなわち市場メカニズムを活かすという視点が重要である。

<資料・データ等について>

- ・横浜には地域特性があるため、地域の動向が読み取れるデータを議論の中で活用すべき。

住宅政策審議会（今後3回程度）

専門部会（今後5回程度）

◇ 第2回住宅政策審議会

審議事項

- ・住宅政策の基本的な枠組み
- ・良好な住宅ストックの形成と活用のあり方

【具体的な取り組みについて】

- ・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1 社会情勢を踏まえた本市の住宅政策のあり方（第1回・第2回専門部会）

【施策・事業の評価】

- ・今後伸ばしていく事業、(実績は無くても)継続して実施すべき事業、及びニーズが無くなる事業などの仕分けが必要である。

【住宅市場】

- ・新築だけではなく、中古流通や住替えの視点も必要。例えば、市内の中古流通取引において住宅の省エネ性能や修繕の履歴情報等の開示を義務付けて実施すれば、横浜の住宅の安心感につながり、取引を契機としたストック改善の可能性も出てくる。

【地域の特性】

- ・高齢者は郊外部・臨海部に多く、子育て世帯は北部に流入している。それぞれの地域の特性を活かし、居住政策を含めて、先導的なモデルとなる横浜の特徴的な取組ができないか。

【住宅セーフティネット】

- ・公的・民間の垣根を取り払い、賃貸市場全体の中で、理念ではなく住宅と入居者の実情を踏まえて、住宅セーフティネットをどう確保するのか検討する必要がある。

【高齢者施策】

- ・高専賃等の高齢者向け住宅において、参入事業者等に対する支援をどのように行うのかを検討していく必要がある。
- ・高齢者の住替えニーズはあると考えられる。住替え支援モデル事業の検証を行うべき。
- ・市営住宅の住戸改善についても、高齢化対応のエレベーター設置を進める等、選択と集中の観点から施策の重点化を進めていくべき。

【子育て支援】

- ・主要な施策に位置づけ、地域との連携等による施策を検討すべき。子育て応援マンションや既存ストックを活用した拠点整備など、予算をかけずに施策を推進することも可能である。

【建築基準法の問題】

- ・建物の増改築や福祉施設等の用途変更について、基準に適合させる際の課題を含めた検討が必要である。

【環境施策】

- ・住宅分野における環境対策について、もう少し施策に力をいれていく必要がある。

【地場産業の活性化】

- ・地場産業である工務店の活性化やNPO等の組織の活用を住宅政策の中でどう位置づけていくか議論しておく必要がある。

【グローバル化】

- ・外国人居住者の増加に対する住宅政策上の対策を準備しておく必要がある。

◇テーマ2 良質なストックの形成と活用のあり方（第3回専門部会）

【市場動向】

- ・2030年には持ち家の高齢者割合が増加。持ち家市場の中心が若年ファミリー層から高齢者層に移動する可能性がある。
- ・借家では若年層が中心の構造は変わらないが、居住者の絶対数が減少するので、空き家の増加が予想される。
- ・従来から住宅ミスマッチ解消の考え方に基づいて、高齢者の住み替え支援等の施策を行ってきているが、高齢者側には一定の住み替えニーズはある一方で、若年層側にはそれ程ニーズがない可能性がある。

【行政の役割】

- ・市場で行われていることに行政が介入するというよりは、居住環境が悪く危険な住宅に住む住宅困窮者への居住支援など、民間では、市場性からうまく対応できない部分に、市が介入する必要性はある。

【高齢者支援】

- ・高齢者の見守りは、市場での取組みや福祉施策だけでは限界があり、地域の主体的な取組みに期待と可能性がある。
- ・高齢者が、住み慣れた地域で住み続けられるために、住宅や生活支援についてアドバイスできる相談拠点と人材が求められており、住み替えるというよりは、居住継続に関する支援が必要とされている。

【市場の支援策】

- ・公平で透明性の高い中間的組織が、情報のネットワーク化やストック活用を促進していく役割を担うことが考えられ、これらに行政が関わることで全体として、安心感や信頼感にもつながってくる。
- ・国が実施する中古住宅の流通促進策ではなく、市としては、きめの細かい対応が求められ、市独自のインスペクション（評価基準、相談対応）やインスペクターの育成支援を検討してみてもどうか。

■ 現行住宅施策の状況

(1) 横浜市住宅基本計画

横浜市では、「横浜市住宅基本計画」(平成7年5月)を住宅マスタープランとして策定し、本計画の8つの基本方針に基づき住宅施策を実施してきている。

時代潮流や新たに発生する課題に対しても、これまで、3次にわたる住宅政策審議会を開催し、これらの答申を踏まえながら、施策を実施してきている。

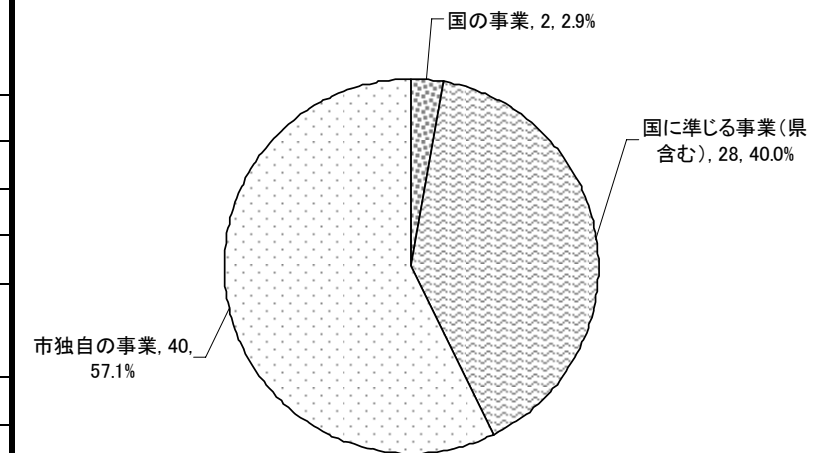
住宅施策の実施状況については、①国の政策体系に即するもの、②国の政策体系に準じ、市独自基準を設けているもの、③市独自のものと大きく3種類に分けられる。

財源については、地域住宅交付金制度が創設されたことで、マンション管理組合の支援などの事業については、市の独自事業であるが、財源は地域住宅交付金制度下での提案事業となっており、事業のほとんどに国費が投入されている

表1 住宅事業の実施状況(現計画基本方針)

横浜市住宅基本計画〈基本方針〉	施策数
横浜市にふさわしい住宅・住環境水準の向上と災害に強い住宅づくり	10
ライフステージに応じた賃貸住宅の供給	19
持家の取得・改善の支援	5
良好なマンション居住への支援	4
高齢化社会に対応した住まいづくりの推進	16
地区の特性に応じた住環境整備の推進及びまちづくりと連動した住宅の供給	6
きめの細かなまちづくりの推進	5
市民の住生活向上のための多様なニーズへの対応	5
計	70

図1 事業区分別住宅事業数



(2) 現行住宅施策の検証と今後の方向

新たな住宅政策のあり方を検討するため、現行住宅施策の実施状況を踏まえながら、施策の検証を行い、中長期的な施策のあり方を検討した。

住生活を取り巻く状況が大きく変化している中、今後の住宅政策の基本的な方向性を検討していくにあたっては、国の政策体系や現行住宅施策の枠組みに捉われず、社会経済情勢や市民ニーズ、将来の動向を踏まえながら、住宅と居住の両側面から、今後の住宅政策の枠組みを整理していく必要がある。

[8つの基本方針に基づき70の施策を実施]

■ 現計画の実施状況

1. 横浜にふさわしい住宅・住環境水準の向上と災害に強い住宅づくり
⇒ フローの水準向上を誘導する施策を中心に展開
2. ライフステージに応じた賃貸住宅の供給
⇒ 公的住宅を中心に施策を展開。民間活力は高齢者・子育て世帯向けに活用
3. 持家の取得・改善支援
⇒ 横浜市建築助成公社と横浜市住宅供給公社を通じた支援を中心に展開
4. 良好なマンション居住への支援
⇒ マンション管理組合向けの施策を展開
5. 高齢化社会に対応した住まいづくりの推進
⇒ 福祉施策と連携しながら高齢者向け住宅の供給を中心に展開
6. 地区の特性に応じた住環境整備の推進及びまちづくりと連動した住宅の供給
⇒ 密集市街地の改善や身近な住環境整備、再開発を展開
7. きめの細かなまちづくりの推進
⇒ 自主的な活動を行う、人々や団体を支援
8. 市民の住生活向上のための多様なニーズへの対応
⇒ 情報提供、啓発活動を中心に展開。

社会動向の変化

- ・本格的な少子高齢化
- ・低炭素社会
- ・厳しい財政状況

市民ニーズの多様化

- ・ケア需要の増大
- ・住宅困窮者の多様化
- ・市民活動への期待

将来動向への対処

- ・住宅市場の変化
- ・人口動向の地域的な偏在
- ・高経年化建物の増加

等

横浜市を取り巻く住生活の動向に大きな変化が生じている

新たな住宅政策
体系の構築

■ 施策の評価(社会情勢を踏まえた住宅施策に対するニーズとの対応)

- 短期的に、課題として問題が顕在化。新たなニーズに対応するための政策転換が必要になっている施策(借上型公営住宅整備事業、ヨコハマ・りぶいん〔子育て世帯に配慮した賃貸住宅の供給〕等)
- 中長期的に、課題として問題が顕在化、的確な対応が必要になっている施策〔市営住宅建設(建替)等〕
- 当面は、現状施策を継続していく施策〔シルバーハウジング、マンション管理組合サポートセンター事業、民間住宅あんしん入居事業 等〕
- ニーズは中長期的にも高い。伸ばしていく施策〔高齢者向け優良賃貸住宅、高齢者専用賃貸住宅、マンション再生支援事業 等〕
- 長期的に、仕組みとして定着させていく施策〔長期優良住宅等普及促進事業、建築物環境配慮制度事業(CASBEE横浜)等〕
- 普及啓発やモデルとしての誘導策等の短期的施策。中長期的には、市場に委ねるもの〔脱温暖化モデル住宅推進事業 等〕
- 時代ニーズ、やり方を踏まえ、事業の抜本的な見直しが必要な施策〔高齢者住替え促進事業 等〕
- 一定程度の役割を終え事業を終了〔公社賃貸住宅の供給、市住宅供給公社分譲住宅、農住まちなみ整備事業 等〕

継続する施策

横浜市住生活基本計画(平成二十三年秋頃策定予定)

横浜市住宅基本計画(平成七年〜二十二年)

横浜市住宅政策審議会答申(第1次)

横浜市住宅政策審議会答申(第2次)

横浜市住宅政策審議会答申(第3次)

横浜市の住宅政策の基本的な枠組（案）

横浜市を取り巻く 住生活の現状と動向

- 人口と世帯の変動
 - ・全国では、2005年をピークに人口減少、横浜市では人口と世帯数は微増（2020年から人口減少）
 - ・高齢化（20.2%）、単身化、共働き世帯の増加
 - ⇒高齢者のケア需要の増加（市民意識調査の心配事のトップ：自分の病気や老後のこと）
 - ⇒子育てを含めた生活支援の必要性
 - ・人口動態の地域的な偏在（都心回帰、人口増減エリアの偏り）
 - ・経済のグローバル化（羽田空港の国際化、企業誘致⇒外国人居住者の増加）
- 住宅ストックの動向
 - ・住戸数は充足（世帯数の約1.1倍）
 - ・空き家の増加（約16万戸（9.7%）⇒有効利用）
 - ・高齢年マンションの増加
 - ・老朽木造住宅の地域的偏在（狹隘道路等の防災上の課題、崖地等による建替え困難エリアの存在）
- 住宅市場の変化
 - ・新築住宅市場の規模縮小
 - ・リフォーム需要の増大（高齢化への対応・住宅性能の向上）
 - ・中古流通市場の拡大
 - ・既存ストック⇒新たなニーズへの対応
- 住宅困窮者を取巻く状況変化
 - ・長引く不況による住宅困窮者の増加（市営住宅の応募状況は高倍率：16.3倍、一般会計に占める扶助費（生活保護費含）割合の増加：25.5%）
 - ・高齢者、障害者、母子世帯、外国人、DVなど、住宅事情やニーズが多様化
- 低炭素化への取組みの必要性増大
 - ・低炭素社会への対応（2020年までに、温室効果ガス30%削減）
 - ⇒家庭部門でのCO₂削減（住宅における対策が必要）
- 自治体の住宅施策を取り巻く動向
 - ・住生活基本法の制定等
 - ⇒ストック活用、中古流通の活性化（2011年3月：全国計画改定予定）
 - ・建築基準法の改正
 - ⇒省エネ義務化の制度検討（2020年目標）
 - ・厳しい自治体の財政状況（2010年：385億円の大幅な減収見込み）
 - ・求められる行政運営の効率化
 - ⇒選択と集中。直営から規制・誘導、仕組づくりによる民間支援へ
 - ・地域力の発揮（市民活動への期待）

住宅政策の課題

- ◆住宅供給の適切な誘導
 - ・高齢化や家族構成の変化等による様々な住宅ニーズの発生
 - ・社会経済情勢など市場の影響を受けて、住宅が供給される傾向
 - ⇒住まいの質を確保しながら、選択できる幅を広げていくことが必要。
- ◆住宅ストックの活用に向けた対応
 - ・耐震化、バリアフリー化など、住宅ストックの質の改善
 - ・住宅ストックの性能に応じた活用方策の検討
 - ・再生が必要な高齢年マンションや住宅団地（公共・民間）の存在
 - ⇒住宅ストックの総合的な再生と有効活用が求められる。
- ◆民間活力の利用
 - ・エコリフォーム、資産活用など多様な居住ニーズへの対応と市場における住宅関連の情報提供の充実
 - ・既存住宅の品質向上（保証、履歴情報、リフォーム等）
 - ⇒中古住宅市場の育成と既存住宅が市場で評価される仕組みが必要
- ◆多様化する住宅困窮者への対応
 - ・増加する高齢者、子育て世帯など、ライフステージに応じた住宅支援が必要
 - ・外国人居住への対応など新たな住宅支援が必要
 - ・高齢化が進行する中、求められる福祉施策との連携
 - ⇒公共だけでなく民間を含めて、住宅市場全体で支える総合的な住宅セーフティネットの構築が課題
- ◆地域力との連携
 - ・人口減少等による活力の低下が起こらないよう、居住環境を維持・改善するとともに、地域のつながりを構築し、魅力ある地域であることが必要。
 - ⇒横浜の魅力を高める施策の展開（住まいによる横浜のブランドづくり等）
 - ⇒地域の助け合い、つながりの構築などコミュニティの形成が必要

■ 現計画（横浜市住宅基本計画）での対応と新たな住宅政策への課題

1. **横浜にふさわしい住宅・住環境水準の向上と災害に強い住宅づくり**
⇒ フローの水準向上を誘導する施策を中心に展開してきたが、長寿命化性能・設備水準の向上、リフォーム施策などのストック対策を拡充していく必要がある
2. **ライフステージに応じた賃貸住宅の供給**
⇒ 公的住宅を中心とした施策展開に加えて、民間賃貸住宅を含め、市場全体を活用した住宅セーフティネットの確保が必要
3. **持家の取得・改善支援**
⇒ 持家率は、一定程度向上し、住宅取得のための支援から住宅ストックの質の向上を誘導する支援へと重点を移すことが必要
4. **良好なマンション居住への支援**
⇒ マンション居住への支援は今後も継続して取り組むべき課題であり、老朽化する団地の総合的な再生への支援が必要
5. **高齢化社会に対応した住まいづくりの推進**
⇒ 本格的な高齢社会における多様なニーズへの対応策として、住宅の供給だけでなく、福祉施策とも連携した居住支援など総合的な支援策への転換が必要
6. **地区の特性に応じた住環境整備の推進及びまちづくりと連動した住宅の供給**
⇒ 横浜の地域特性や魅力を踏まえ、地域力や市民力を活かした住環境づくりが必要
7. **きめの細かなまちづくりの推進**
⇒ 自主的な活動を行う、人々や団体の活力を生かす環境を整備するとともに、まちづくり施策と住宅施策との連携強化が必要
8. **市民の住生活向上のための多様なニーズへの対応**
⇒ 住宅関連団体・住民との連携を行うとともに、情報提供、啓発活動の充実が求められる。

基本理念

- 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る
- 豊かさ・誇り : 住まいとまちに誇りと愛着が持て、生活に豊かさを感じられる

住宅政策の方向性

- ◇多様なニーズへの対応
 - ・良質な住宅の供給誘導
 - ⇒高齢者・子育て世帯向け住宅の誘導と居住支援 等
 - ⇒長期優良住宅・建築物環境配慮制度の普及、省エネ住宅の供給誘導 等
 - ・住情報の提供、相談機能の充実
 - ⇒住宅や福祉サービス等の住情報のネットワーク化、身近な場所での多面的な情報発信、相談対応の充実 等
- ◇既存住宅ストックの再生と活用
 - ・住宅ストックの改善、有効活用
 - ⇒住宅ニーズにあった改修支援、耐震改修支援、エコリフォームの支援、バリアフリー改修、空き家、空き店舗活用 等
 - ・マンションの維持管理・再生支援
 - ⇒マンション管理組合への支援、長寿命化・建替え支援 等
 - ・大規模住宅団地（公共・民間）等の総合的な再生
 - ⇒福祉、子育て施設等の併設、建替え、資産の合理的所有・利用 等
- ◇民間活力を利用した中古住宅の活用
 - ・中古住宅の品質向上支援
 - ⇒住宅に係る性能評価の普及、建物調査制度（インスペクション）の充実、住情報提供と相談機能の充実 等
 - ・ニーズに応じた包括的な支援
 - ⇒住宅資産の預かり等の有効活用、住み替え・居住ニーズに対応した情報提供や入居支援 等
- ◇住宅セーフティネットの構築
 - ・子育て世帯、高齢者、外国人等への入居支援
 - ⇒あんしん入居など賃貸住宅への居住支援の充実、不動産団体との連携による住まい探しの支援
 - ・市営住宅等の住宅ストックの有効活用
 - ⇒住宅の困窮度に応じた優遇・供給、ニーズに応じた住宅改善の実施 等
 - ・公的賃貸住宅（高優賃、特優賃）の供給支援
- ◇安全、安心で魅力ある住環境の形成
 - ・防災・防犯性の向上
 - ⇒住宅の耐震化、狭あい道路拡幅、地域コミュニティ 等
 - ・空き家、空き地等の地域活動拠点としての活用
 - ・人を呼び込み、住み続けられる魅力ある住環境の形成
 - ⇒住宅・生活・福祉・子育て支援等のサービスの充実、住み替え支援、 等
 - ・地域特性に配慮した住宅の誘導
 - ⇒地区計画等による誘導、人口減少地域等におけるモデル住宅の供給誘導 等
- ◇地域と連携した住まい・まちづくり
 - ・まちづくり、福祉関連施策、住宅施策との連携
 - ・地域による見守り、買い物支援など「つながり」の充実
 - ⇒地域の自主的活動や地域コミュニティの形成の支援 等
 - ・住まいづくりの担い手との連携
 - ⇒NPO、建設業界・商店街等の地場産業の支援 等

住宅セーフティネットについて

住宅総数 (1,490,350 戸) ※H20年住宅・土地統計調査

- 公営住宅：43,180 戸（県営、市営住宅）
- UR・公社賃貸住宅：49,800 戸
- 民間賃貸住宅：416,680 戸
- 持家：858,200 戸
- 給与住宅：49,600 戸

高齢者福祉保健施設数 (28,391 床) ※H21年度末

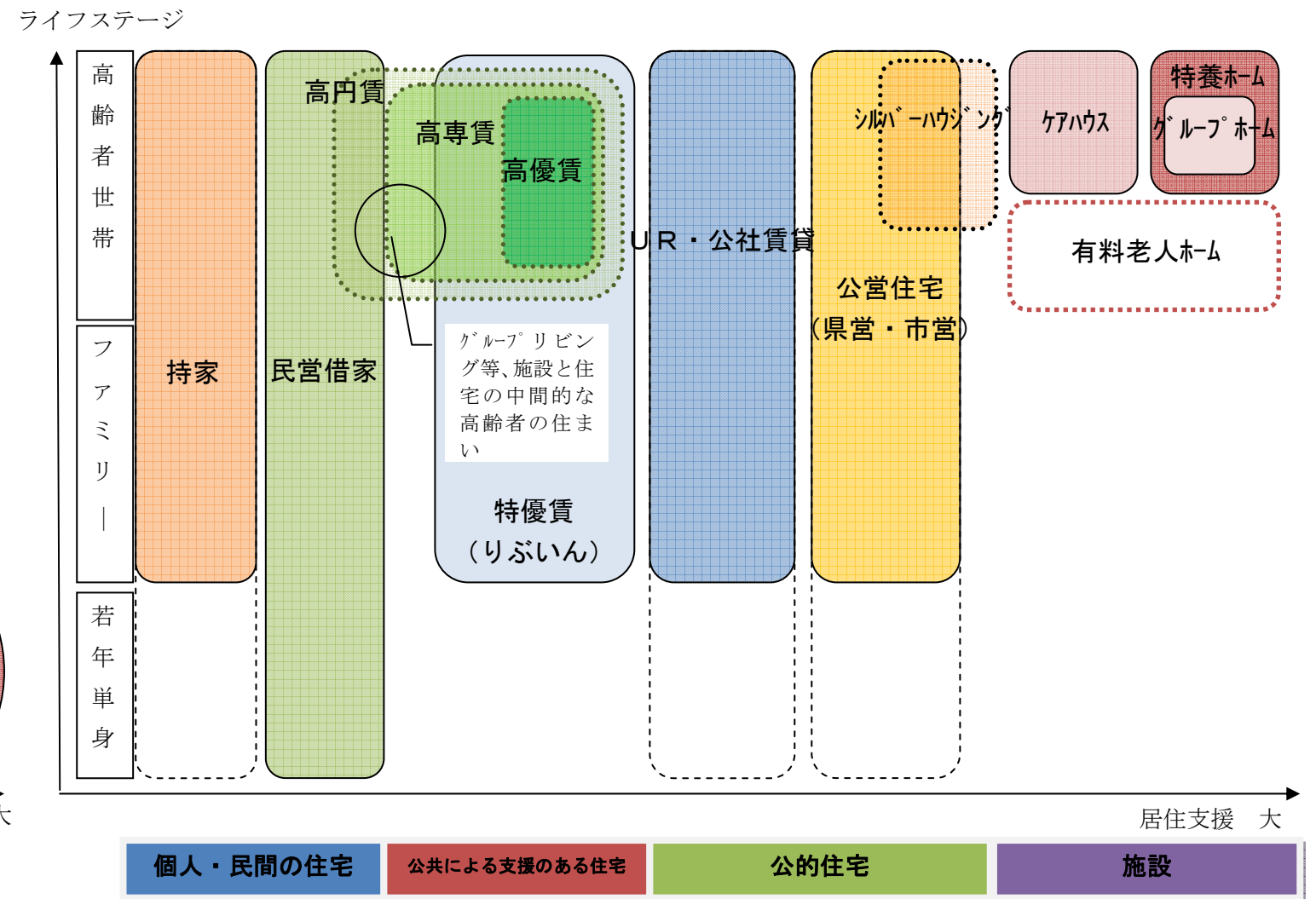
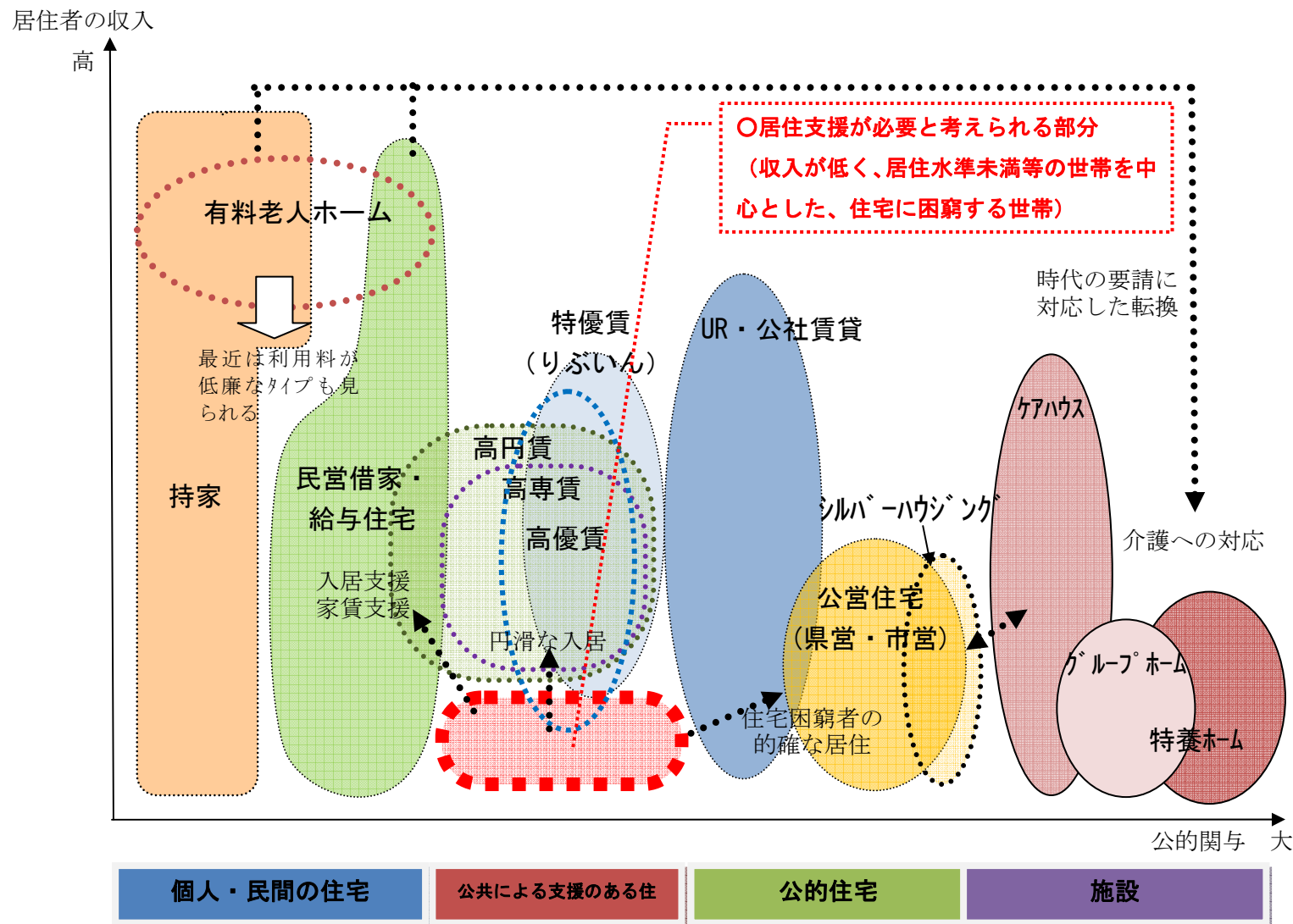
- 介護老人福祉施設(特別養護老人ホーム)：10,289 床
- 認知症対応型グループホーム：4,019 床
- 有料老人ホーム(特定施設入居者生活介護事業所)：5,383 床

現状・課題

- 公営住宅の入居対象、要支援の増加
- 住宅に困窮する世帯の多様化
- 住宅ストックの高経年化
- 居住者の高齢化、低所得化
- 高齢単身、夫婦世帯の増加
- 住宅性能が高く、入居を拒まない民間賃貸住宅の不足
- 高齢者の見守り等の支援が必要

今後の検討(案)

- 公営住宅
既存ストックを有効活用しながら、住宅に困窮する方々に、的確に住宅が供給できるような方策を検討する。
- UR・公社賃貸住宅
公営住宅を補完する役割として、既存ストックを有効活用しながら、住宅に困窮する方々に対して、住宅の供給方策や入居優遇方策、福祉施設等の地域拠点の整備の可能性を検討する。
- 公的賃貸住宅（高優賃、特優賃）
本格的な少子高齢社会において、これらの住宅の果たすべき役割は大きい。行政としての支援策を検討していく。
- 民間賃貸住宅
家主が入居を敬遠する傾向にある、高齢者、障害者、外国人等について、民間賃貸住宅への入居支援を充実していくとともに、高齢者については、高齢者円滑入居賃貸住宅や高齢者専用賃貸住宅の普及啓発支援策を検討していく。
- その他
 - ・ 用途転換（空き家活用による福祉施設等の整備）やルームシェアのあり方など、多面的なセーフティネット方策を検討していく。
 - ・ 住み慣れた地域で安心して居住できるよう、既存ストックの空き家や空き店舗等を活用し、見守りや相談、買い物支援など、地域サービス拠点の整備を推進していく。



良好な住宅ストックの形成と活用の推進のための取組みイメージ

【基本的な枠組み】

■基本理念: 選択 安全・安心 豊かさ・誇り

■住宅政策の方向性

- ◆ 多様なニーズへの対応
- ◆ 既存住宅ストックの再生と活用
- ◆ 住宅市場の環境整備
- ◆ 住宅セーフティネットの構築

テーマ2 良好な住宅ストックの形成と活用

【目標像】

- ・住みたいと思える住宅ストックづくり
- ・地域に住み続けられるシステムづくり
- ・民間と連携した住まいづくり

【内容】

- ・地域における包括的な居住支援を推進
⇒①情報提供、②住宅資産の有効活用、③中古住宅の品質の向上、④居住支援充

■地域における包括的な居住支援システムを構築

住まいに関する情報提供の充実

- ◆ 住宅情報と生活支援に関する情報を総合的に発信・提供
- ◆ 既存窓口を連携し情報へのアクセス性を向上
- ◆ 住宅の問題をその場で解決できる相談窓口(民間との連携による)

住宅資産の有効活用

- ◆ 空き家や住宅ストックを活用したい人の住宅を資産として預かり、ニーズに応じて有効活用
- ◆ 居住ニーズに合わせた住み替えや居住継続が可能な環境を形成

**住みたいと思える
住み続けることのできる
住宅・住環境を形成**

居住支援の充実

- ◆ 住まいと福祉との連携により、安心して住み続けられる居住支援を充実
- ◆ 高齢者世帯、子育て世帯、障害者世帯、外国人などの入居支援

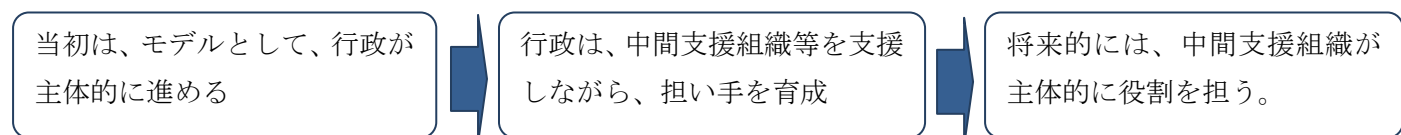
中古住宅ストックの品質の向上

- ◆ リフォーム支援による魅力的な住宅ストック形成(耐震改修、バリアフリー化、エコリフォーム等)
- ◆ 中古住宅が評価される環境を支援(建物調査制度、性能表示普及等)

中間支援組織

- ◆ NPO、公社等による組織によって、市民ニーズと市場をつなげる役割を担う。
⇒民間住宅市場では解決できないことに対し、行政が支援。⇒信頼性も向上

■中間支援組織の組織化と支援業務の移行



■市場では解決できない課題を解決する仕組み

住宅市場はニーズに応じて移動

過去の住宅市場

現在の住宅市場

将来の住宅市場

市場の向かっている方向

- 将来、解決される可能性のあるニーズ
- 将来、解決されない可能性のあるニーズ
- 当面は市場の中で満たされているニーズ
- 今後問題になってくるニーズ
- かつては問題がなかったが、今は顕在化している住宅問題

住宅市場の働きでは、解決できない住宅問題

- ・障害者世帯
- ・ひとり親世帯
- ・高齢者世帯
- ・外国人
- ・家庭内暴力等の問題 等

主な要因

所得が低い
⇒住宅の選択肢が限定される
賃貸上のリスクがある
⇒家賃滞納、疾病、死亡、近隣トラブル 等

民間住宅市場の隙間について、公共による居住支援が必要

■ライフステージ別の主な居住ニーズに対応

ライフステージ	主な居住ニーズ
若年単身	親の家からの独立 ⇒家賃が低廉で利便性の高い住戸を要望
若年夫婦世帯	世帯独立 ⇒家賃が低廉で利便性の高い住戸を要望
子育て世帯	家族人数の増加 ⇒戸面積増要望 子育て期間中の収入減による住宅費負担の低減要望
中堅ファミリー	将来の不安 ⇒住宅ローン負担、リフォーム要望、住み替え要望
高齢世帯	介護の発生 ⇒バリアフリーリフォーム 収入の低下 費用負担の低減要望

居住支援に繋げていく

テーマ性をもった住まいづくりを誘導例

- ・障害者のグループホーム
- ・高齢者のグループリビング 等

高齢世帯の資産活用

ライフステージに応じた支援 イメージ

支援内容	若年単身	夫婦世帯	子育て世帯	中堅ファミリー	高齢世帯
ストック形成	---	---	---	---	---
情報提供	---	---	---	---	---
入居支援	---	---	---	---	---
住居費負担	---	---	---	---	---
資産活用支援	---	---	---	---	---
介護支援	---	---	---	---	---

地域に住み続けるためには、包括的で連続性のある居住支援策が求められる

■大規模住宅団地の総合的な再生

■ 現状

- 昭和30年代から昭和50年代にかけて公的な主体が開発した大規模住宅団地が多く存在している。
⇒戸数500戸以上の団地【県営：9、市営：9、UR：28、分譲型19】うち、戸数1,000戸以上の団地【県営：6、市営：6、UR：11、分譲型：12】
- 少子・高齢化、少世帯化が進行し、人口減少が急速に進展している。
⇒世帯分離に伴い、若年層が転出し少世帯化することによって、団地内の人口が減少している。また、建築と同時期に一斉に入居しているため、居住者の高齢化が進展している。
- 大規模団地では、一団地認定等や一団地の住宅施設などの規制がされているものもあり、その多くは、住居系の用途地域となっている。
- 大規模団地の多くはバス利用圏に立地し、鉄道とのアクセスが悪い。
- 公営住宅では法律により住戸は公営住宅としての利用が求められ、他の用途への転換が難しい。

■ 課題

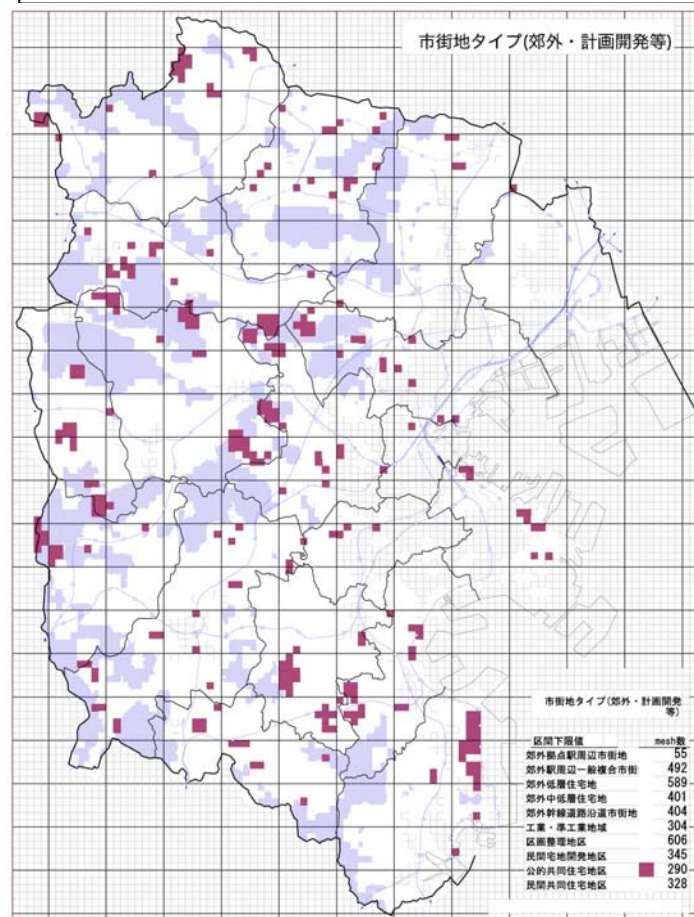
- 建設時期が早い団地では、設備や住戸の規模水準が相対的に低下している。
⇒長寿命対策をしたとしても、建物の高経年化により、25～35年後には、建物の耐用年数を迎え、ストックへの建替等の対応が必要である。
⇒分譲団地型では、権利者が多いため、建替え・大規模修繕等の合意形成が難しい。
- 人口減少に伴う地域活力の低下、コミュニティ機能の衰退
⇒公共交通の利便性低下、買い物施設等の撤退、地域のつながりの希薄化
- 一団地認定等の規制による用途制限、住宅団地の合意形成
⇒建築基準法等の制限により、建替や地域ケアの拠点整備等ができない場合に、一団地認定を廃止する合意形成が困難である(全員同意)。
- 事業推進の担い手
⇒地域が求める住宅地を再生するにあたっては、居住者自身が再生への意識を高く持つことに加えて、事業を推進するための専門的知識を持つ担い手が求められている。

■ 再生の方向性(案)

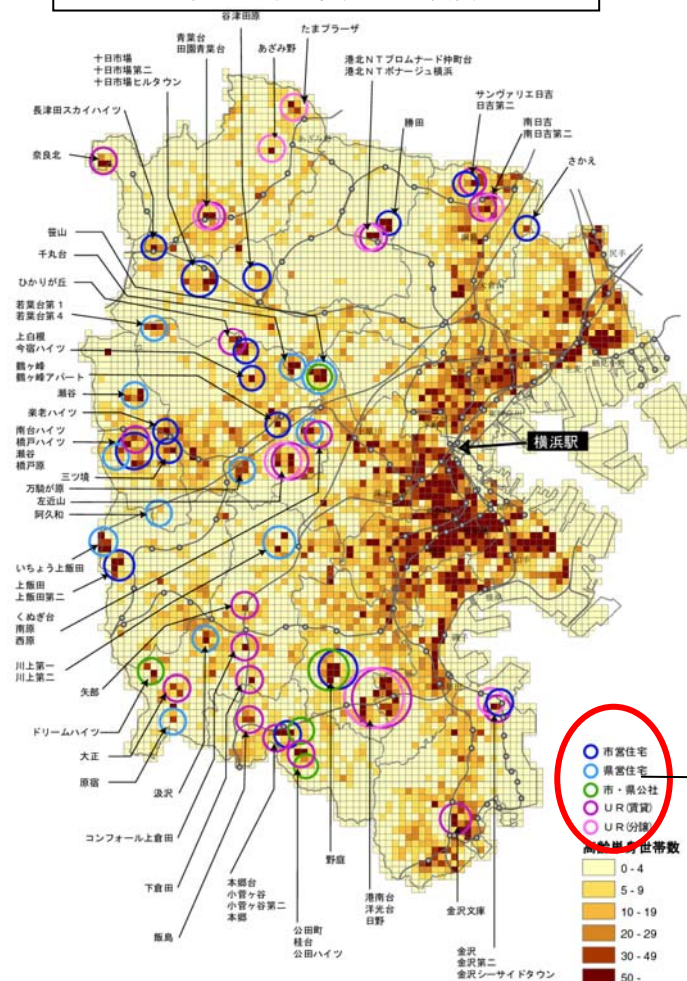
- 安全で安心に暮らせる住まい・まちづくりの推進
(エリアマネジメントとしての再生、高齢者・子ども向け地域ケア施設、生活利便施設の導入等)
- 既存ストック・地域資産を活用
(空き家・空き施設の活用 避難・緑地空間の整備等)
- 様々な手法による財政負担の軽減・平準化、事業資金の確保
(PRE・PFI・バウチャー等制度の検討、余剰地の売却、定期借地、敷地売却益の利用[建替え、民間住宅の借り上げ]等)
- 住宅事情やライフスタイル等に応じた再生
(住宅に困窮する方々への優遇策、適切な住戸規模の確保、専用部・共用部の改善等)
- 多面的で包括的な居住者・コミュニティへの支援
(コミュニティバランスに配慮した転入・住み替え誘導、住民活動への支援、子育て支援、高齢者の生活支援等)

公的共同住宅地の分布

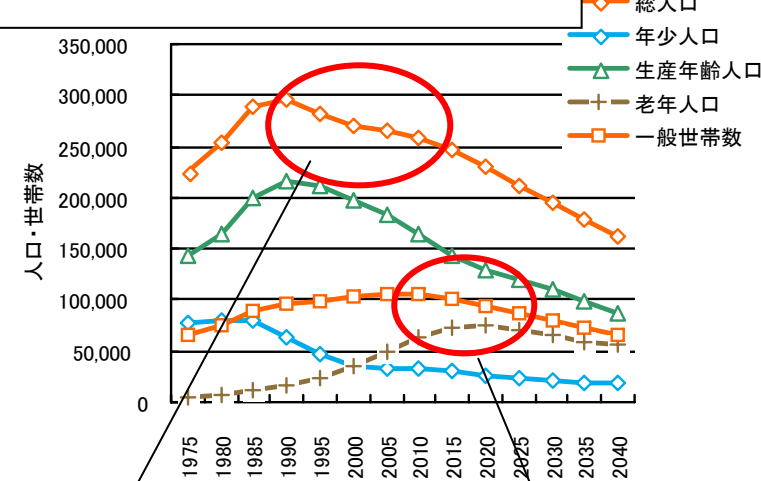
(公的な主体より整備された1,000戸以上の共同住宅地)



メッシュ別高齢単身世帯数と公的賃貸住宅



公的共同住宅地区での人口・世帯数の推移と見通し

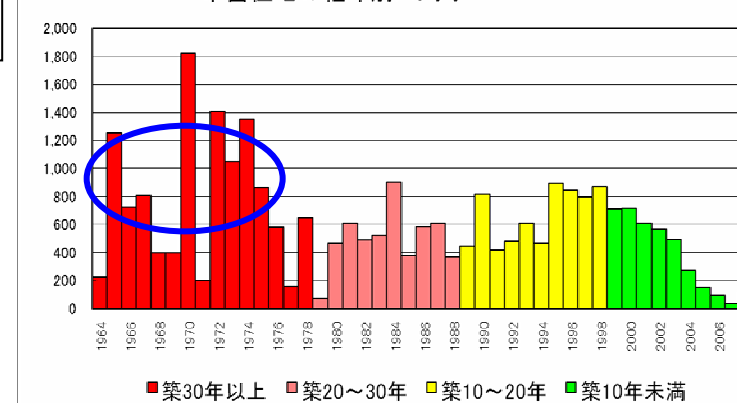


公的共同住宅地区では高齢者の増加と総人口の急激な減少が進行。世帯数は今後減少が予想されている。

市営住宅では、昭和40～50年代に大量に建設された中層耐火構造の住棟が耐用年限70年を経過する25～35年後、更新時期(年間1,000戸ペース)を迎える。
⇒事業量の平準化が課題

公的賃貸住宅と都心と同様に単身世帯が多く居住している傾向が見られる。

市営住宅の経年別ストック



【参考】分譲マンションの状況

■ 分譲マンションの現状

- 分譲マンションは、昭和63年の128,340戸から、平成20年では336,750戸に増加しており、全住宅ストックに占める割合も12.8%から、22.6%に増加している。(図1参照)
※住宅・土地統計調査(分譲マンション:持家・非木造で3階建て以上の共同住宅)
- 市独自で実施した、分譲マンションについてのデータベースの結果によると、6,303件、398,964戸(住宅以外の区画を含む)の分譲マンションがある。
1件当たりの戸数規模は63戸となっており、50戸未満のマンションが66.5%を占めている(図2参照)。500戸以上の分譲マンションは、件数としては少ないが、その多くは公的供給主体(UR都市再生機構、神奈川県住宅供給公社、横浜市住宅供給公社)が分譲している。
- マンションの建築時期は平成2年以前の割合は4割。建築後40年を経過するマンションは2.4%、152件となっており、現状では比較的新しいマンションが多い。(図3参照)
- 分譲マンションの管理形態としては、管理会社への委託が多くなっている。(図4参照)
- 区別にみると、マンション件数が最も多い区は南区で、建築時期が新しいマンションの割合が高い。中区は建築時期が古いマンションも多い一方、新しいマンションも多くなっている。(図5参照)

■ 課題

- 管理組合による維持管理
⇒区分所有者自体の関心が低い場合や、管理組合の担い手不足、管理の知識不足、管理会社に関する情報不足など、管理組合による維持管理に様々な問題がある。
⇒特に、老朽化した小規模マンション(50戸以下)では、修繕積立金等の資金面が脆弱で、管理運営面の問題を抱えているものが多いと考えられる。
- 昭和56年の建築基準法改正以前の住棟や既存不適格マンションも存在し、また、建築年の古いマンションでは、設備・住戸規模等水準が低いものが多い。
⇒分譲マンションは区分所有建物であることから、基本的には建替え・耐震改修等改修の実施のためには3/4以上の決議を要するなど、合意形成が難しい
⇒事業費が多額となり資金の確保とあわせて、適切な計画立案・事業実施の担い手の確保が難しい。
- 団地型マンションでは、既存の法的手続き書類や維持管理の履歴が不明な場合も多くあり。
⇒既存の建物の状況がわからないため、修繕や増築等で再生手続きが難しいケースが多い。

図1 建て方別、所有関係別住宅数の推移 資料:住宅・土地統計調査

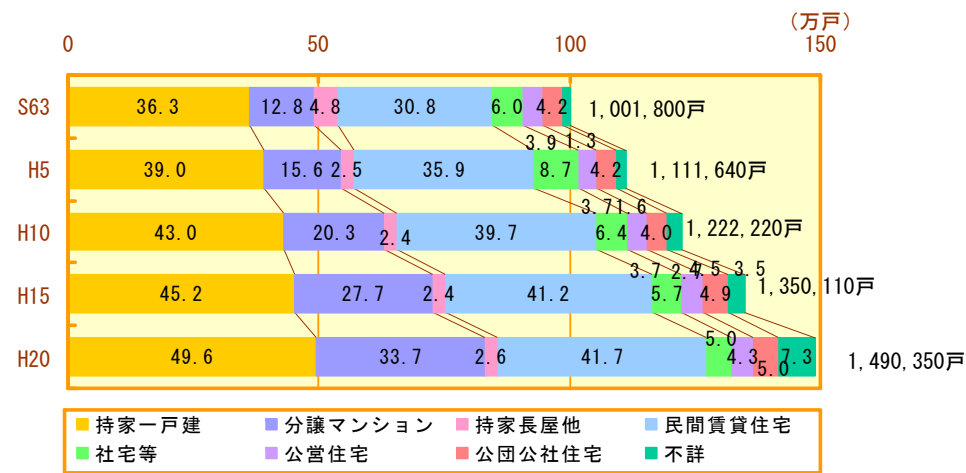


図2 戸数規模別マンション数の割合 資料:市分譲マンションデータベース

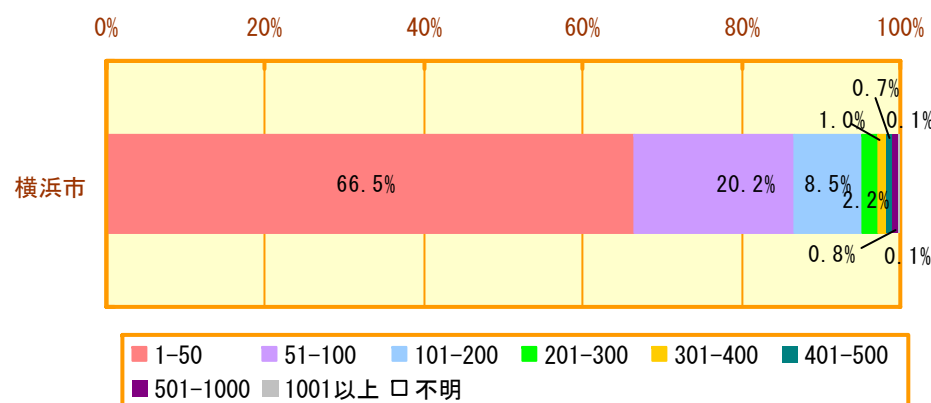
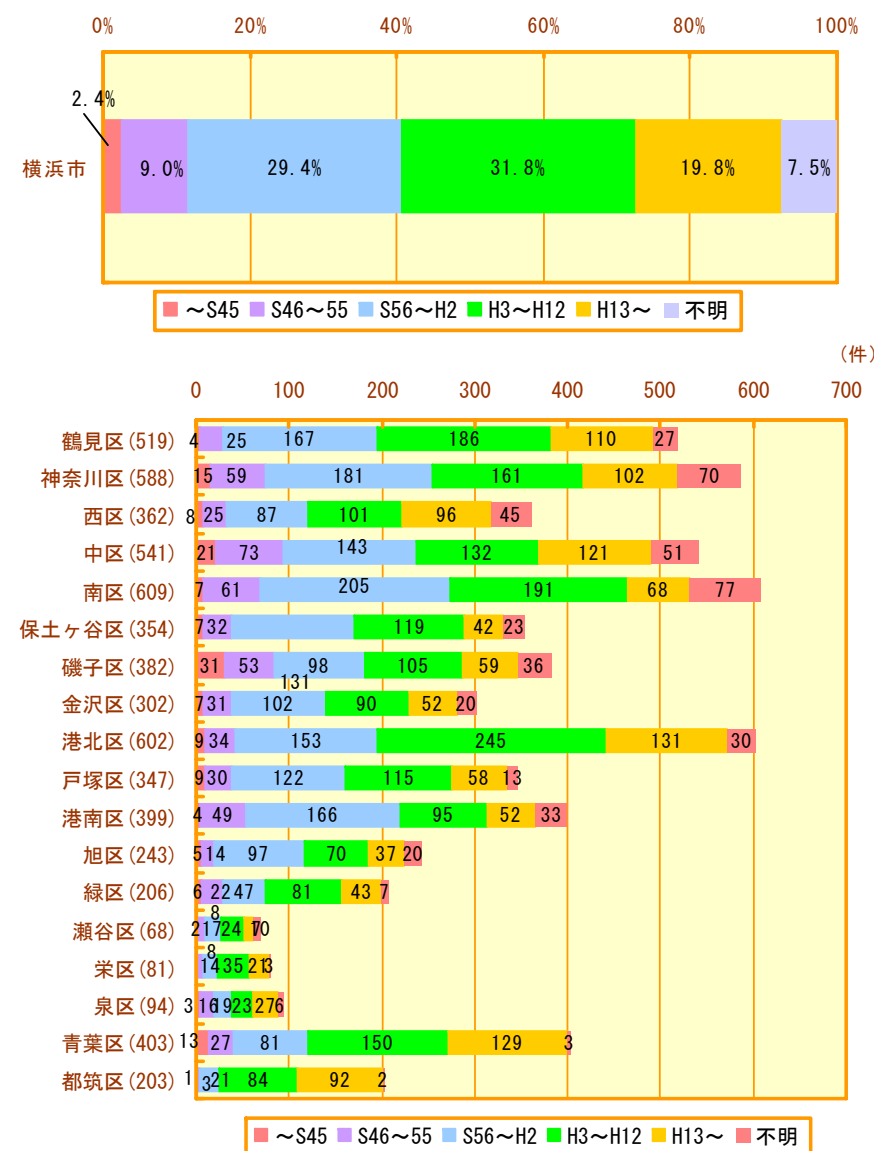


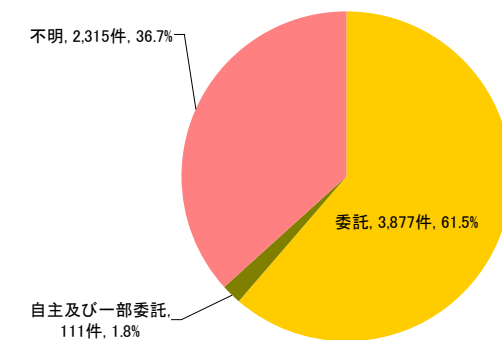
図3 区別建築の時期別マンション数の割合 資料:市分譲マンションデータベース



■ 現在の主なマンション支援施策

- ◇マンション・アドバイザー派遣事業
マンションに関する専門知識、相談実績を有する専門家をマンション管理組合へ派遣し、相談対応。
- ◇マンション再生支援事業
マンションの建替えや大規模改修など、再生や合意形成に対する初動期の検討を行う費用の一部を補助。
- ◇マンション登録による情報提供制度
管理組合を登録することにより、維持管理等の実態把握を行うとともに、情報提供を推進。
- ◇マンション管理組合サポートセンター事業
マンションの管理組合関係者とマンション管理士等の専門家が、問題解決のために話し合う「交流会」を各区で開催。
- ◇マンション・バリアフリー化等支援事業
廊下や階段など共用部分の段差解消等バリアフリー整備費用の一部を補助

図4 管理形態別マンション数、割合 資料:市分譲マンションデータベース



【参考】公的住宅の再生(例)

改善事業による団地再生(横浜市)

- エレベーターの設置、高齢者向け改善
- 2戸一改善、増築による住戸規模の改善
- 空き住戸を改築・増築し、地域の交流拠点を整備
- 駐車場の集約、緑地空間の創出

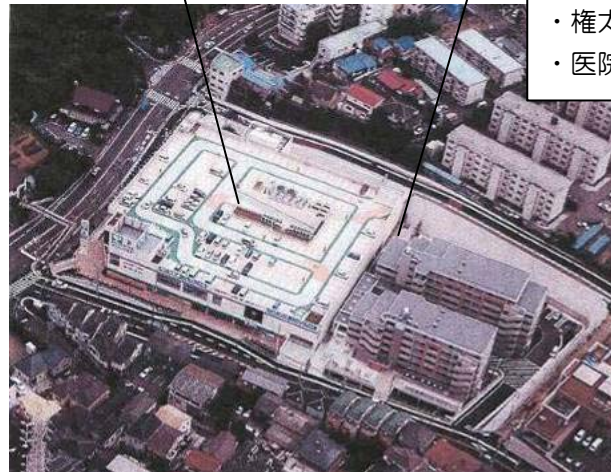


横浜市の事例

定期借地+事業用借地の複合による公営住宅・商業の一体的開発(横浜市)

- 施設整備に民間活力を導入することにより、市営住宅、コミュニティ施設、商業施設等を整備
- 一般公募プロポーザルにより民間事業者を公募。「定期借地方式」により事業者に土地貸付。(借地期間：事業用地20年、住宅用地50年)

- ・スーパーマーケット
- ・家電量販店
- ・ドラッグストア
- ・その他

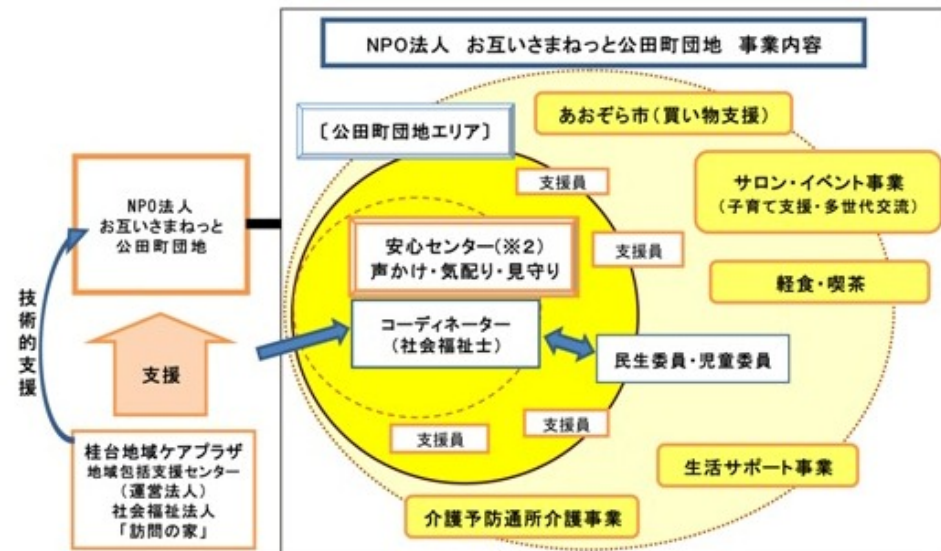


- ・借上型公営住宅
- ・高齢者向け優良賃貸住宅
- ・権太坂コミュニティハウス
- ・医院

保土ヶ谷区権太坂3丁目地区

NPOによる高齢者の生活支援〔お互いさまねっと公田町団地(横浜市)〕

- 店舗が撤退したスペースをNPOの活動拠点として利用
- 住民、栄区、URが安心住空間創出協議会を結成し連携。



出典：横浜市栄区安心住空間創出協議会

UR都市機構住宅団地の再生(ひばりが丘団地 東京都西東京市)

- 土地の高度利用と余剰地売却益によって機構住宅を建替えるとともに、生活便利施設、福祉施設を導入。
- 余剰地は、民間事業者による住宅の供給が計画されている。

◇地区の概要

面積：34.5ha

従前住戸数：2,700戸(2~4階建て共同住宅)

計画戸数：UR賃貸住宅 約1,500戸

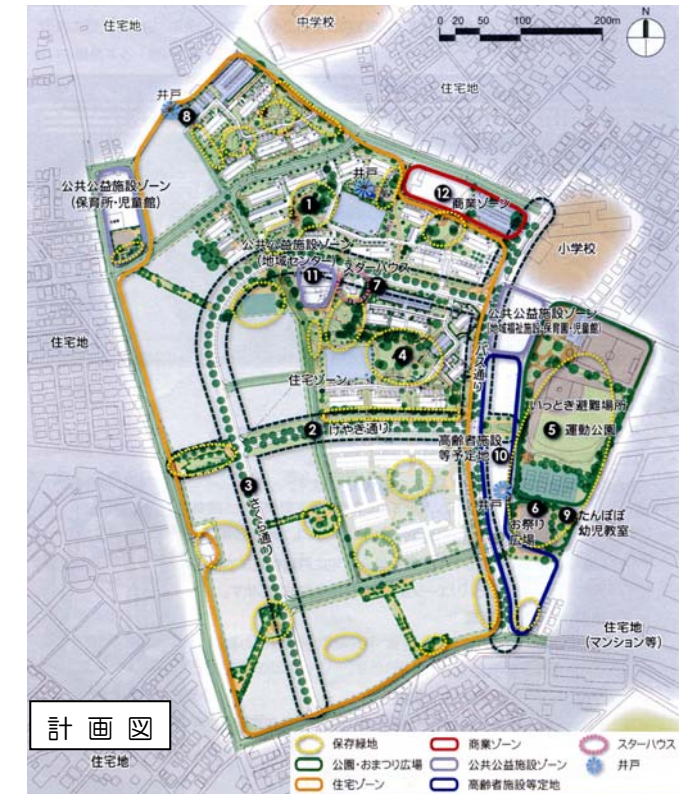
民間事業者 約2,100戸(13.8ha)

(新たに導入された施設等)

保育所・児童館、地域センター、地域福祉施設
 幼児教室(自治会運営)、高齢施設(導入予定)



従前



計画図

出典：ひばりが丘団地まちづくりガイドラインコンセプトブック(UR都市機構)

アメリカでの公営住宅再生(HOPEVI)

- HOPEVI(衰退の著しい公営住宅の再生事業)は、1980年代に多くの公営住宅の荒廃が社会問題化したことを受けて創設された公営住宅の再開発施策。連邦による自治体、住宅公社への包括的補助金。
- 都市内に立地する比較的大規模で周辺コミュニティへの影響も大きな公営住宅団地を対象とする。
- 地域活力の再生を目的とし、多様な所得階層、世帯、世代の居住を意図している。多くで公的主体と民間企業が共同で、補助金や、タックスクレジットを活用し、公営住宅の再生とアフォーダブル住宅、分譲住宅を供給。
- 民間のプロジェクトパートナーにより、デイケアセンター、職業訓練等の居住者の経済的自立を支援するサービスが提供されている。
- 1993年から2006年まで全米で236団地が再生部門の補助金対象となっている。

事例(イースターヒル リッチモンド 補助金35百万ドル 事業費58百万ドル)

地区面積	約9.2ha
取り壊す老朽化住宅	237戸
新築住宅	
公営賃貸住宅	227戸
税還元アフォーダブル賃貸住宅	191戸
Tax Credit Affordable Rental Units	
市場価格賃貸住宅	45戸
公営リース・分譲住宅	46戸
Public Housing Lease-to Purchase Units	
アフォーダブル分譲住宅	28戸
市場価格分譲住宅	45戸
合計	530戸
オフィス及び商業施設床面積	約223,000㎡
コミュニティ施設(Art, Computer/Technology Center)	-

ミックスインカム住宅



■ 住宅市場に関する資料

1 人口・世帯の動向

(1) 横浜市の将来人口

平成22年から平成42年までの20年間で、総人口は約368万人から約370万に増加すると推計されている。年齢3階層別にみると、老年人口が約74万人から約106万人に増加し、年少人口は約48万人から約33万人、生産年齢人口は約245万人から約230万人に減少する。住宅市場の買い手の中心となる新規世帯形成層に該当する20歳から40歳未満までの人口は、平成22年と比べると、10年後には14.1%減少し、20年後には17.6%減少して現在の約8割の人口となることから、住宅の建設量・流通量の減少が予想される。(表1、図1,2参照)

表1 横浜市の将来人口 (出典：横浜市の将来人口)

	平成22年 2010年	平成32年 2020年	平成42年 2030年
総人口	3,676,600人	3,747,300人(1.9%)	3,700,400人(0.6%)
年少人口	483,542人	401,368人(▲17.0%)	331,801人(▲31.4%)
生産年齢人口	2,449,219人	2,386,075人(▲2.6%)	2,304,943人(▲5.9%)
老年人口	743,878人	959,846(29.0%)	1,063,612人(43.0%)
20-40歳人口(再掲)	1,012,037人	869,447人(▲14.1%)	833,461人(▲17.6%)

注：() 内は平成22年を基準年とした増減率 ▲はマイナスを示す

図1 横浜市の将来人口 (出典：横浜市の将来人口)

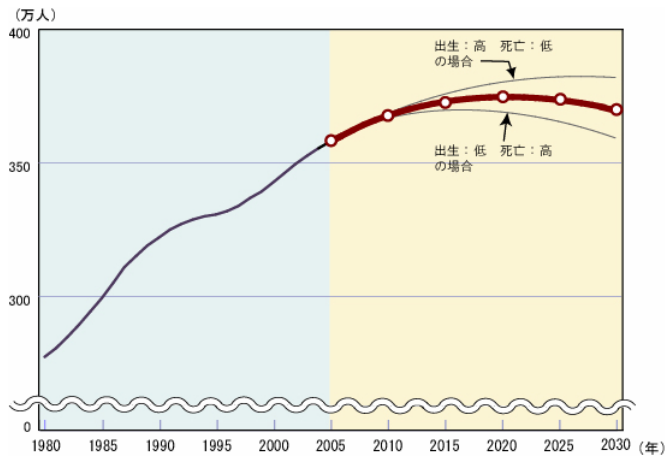
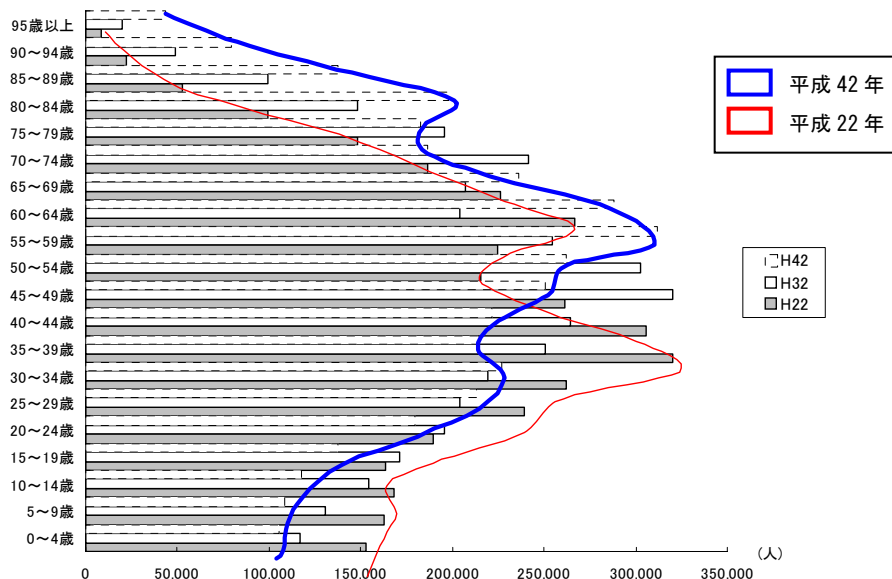


図2 5歳階級別人口の推移 (出典：横浜市の将来人口)

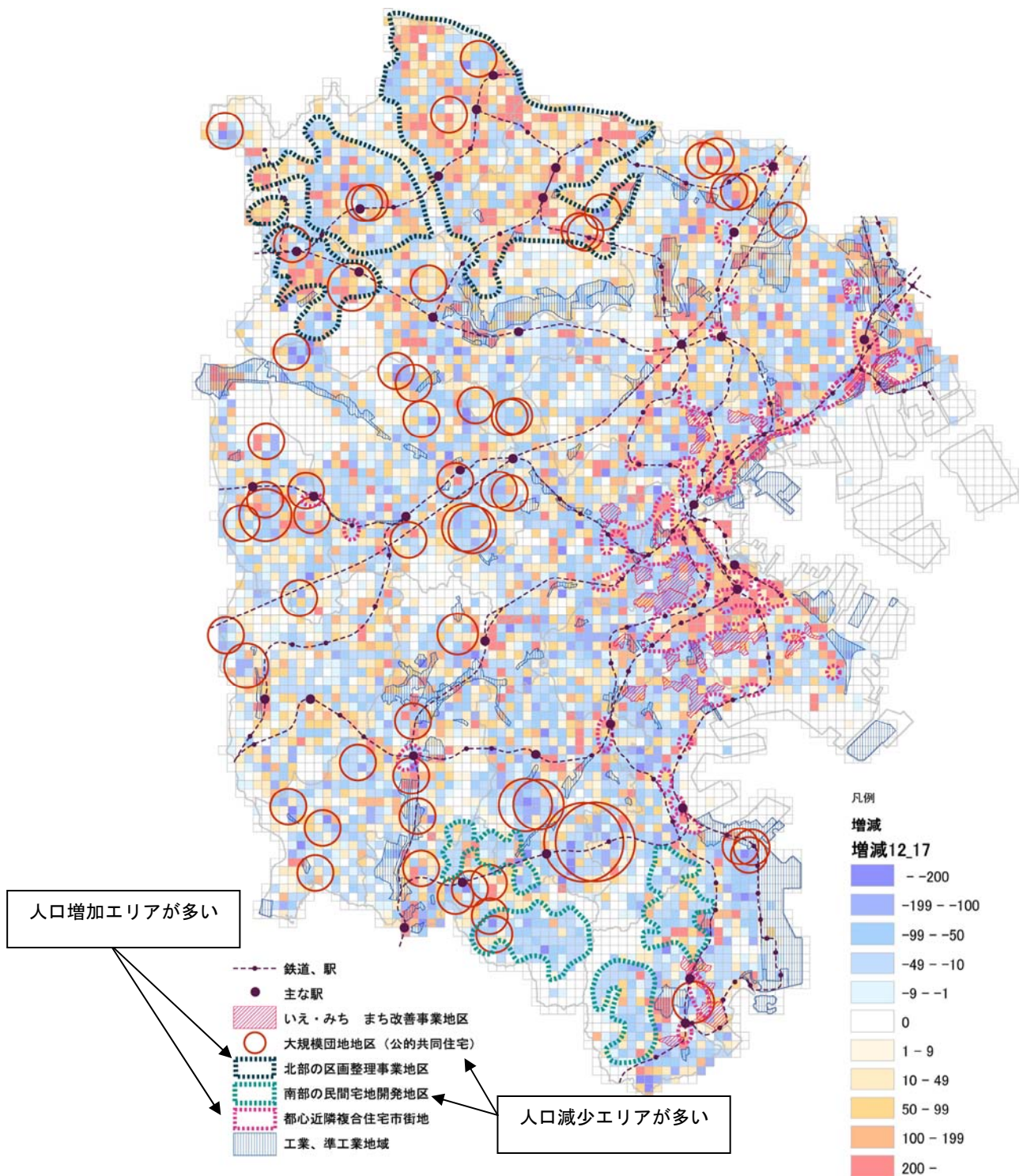


(2) 地域別の状況

横浜市は、平成12年は3,426,651人であったが、17年は3,579,628人に増加している。メッシュで見ると人口が増加しているエリアは北部の区画整理事業地区と都心部を中心に広がっている。人口が減少しているエリアは、南部の民間宅地開発地区と市内に点在する公的住宅団地地区が中心となっている。人口動態が変化していることから、住宅市場の動向が地域によって異なっていると考えられる。

(図3参照)

図3 メッシュ(250m×250m)別人口の増減状況(平成12年~17年)と地域特性(資料:平成12,17年国勢調査)



(3) 年齢別人口の状況

市の中央から南部にかけて高齢化率の高い地域が分布している。これらは戸建て住宅が多い地域であり、マンションの多い中心部に比べると人口の移動が少ないため高齢化率が高くなっていると考えられる。

高齢者数を見ると鉄道沿線、市街地、臨海部が多く、高齢化率の高い南部地域で、必ずしも高齢者数が多いとは限らない。市西部、南部には、鉄道から離れた場所にも高齢者数の多い地区が見られ、こうした地区には、住み慣れた地区で住み続けたいという人がいる一方で、利便性の高い地区への住み替え需要もあると思われる。(図4,5参照)

生産年齢人口は、鉄道駅周辺と東急田園都市線・地下鉄沿線の区画整理事業地区で増加し、南部、西部で減少している。(図4,5,6参照)

図4 メッシュ別高齢化率 (資料:平成17年国勢調査)

図5 メッシュ別高齢者数 (資料:平成17年国勢調査)

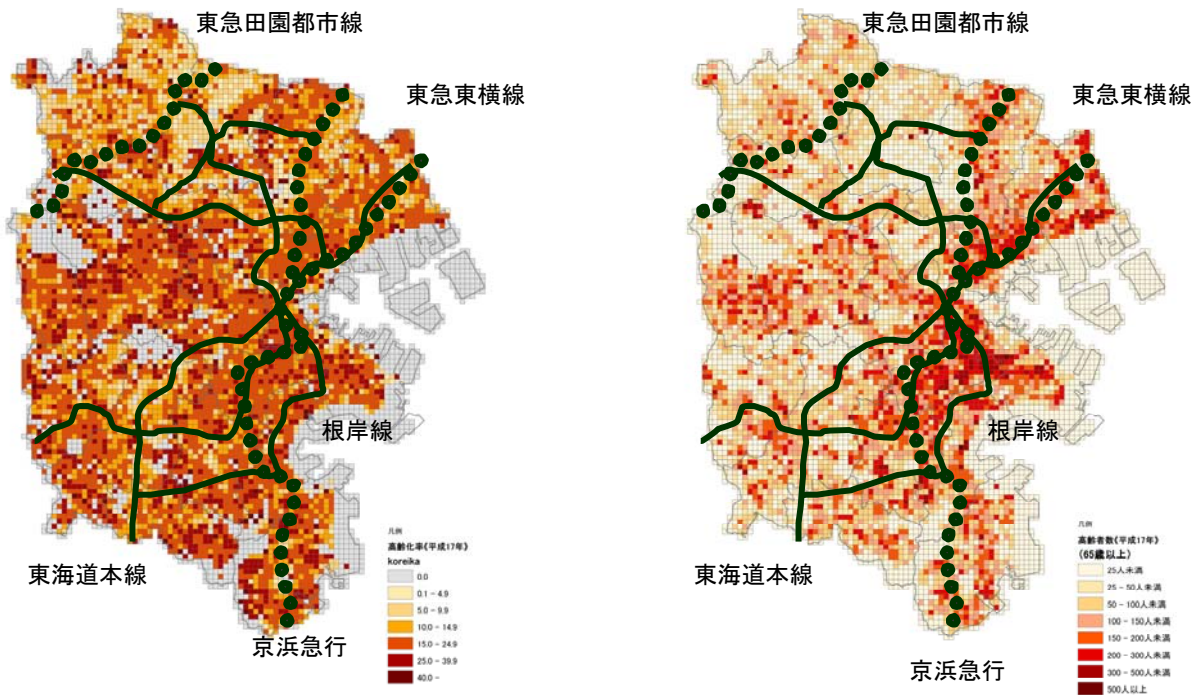
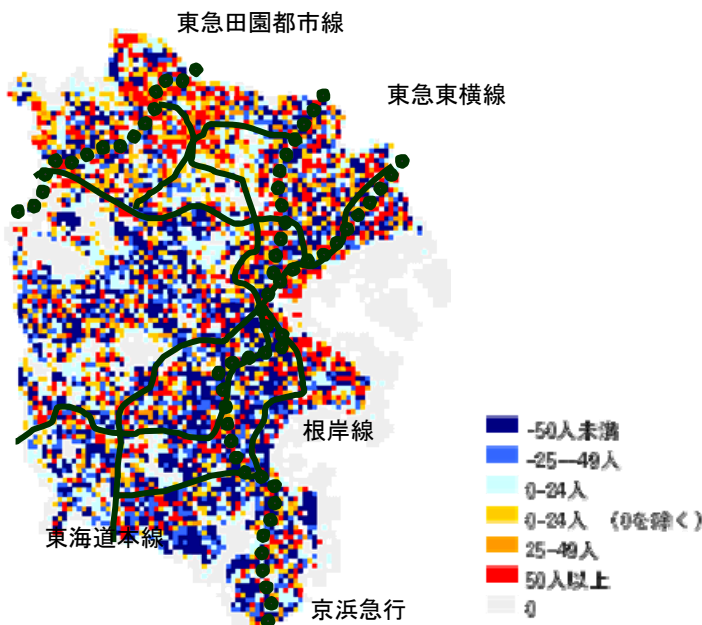


図6 メッシュ別生産年齢人口の増減 (平成12年-17年) (資料:平成12,17年国勢調査)



資料:国勢調査

(4) 暮らしの多様化（世帯構造の変化）

住宅市場で新規供給の標準タイプと考えられてきた夫婦と子ども（18歳未満）からなる世帯の割合が、平成10年では18.5%だったが、平成20年では16.4%となり、10年間で約2ポイント減少する一方、単身世帯は24.4%から29.4%、夫婦のみ世帯の割合は19.1%から21.8%に増加している。（図7、表2参照）将来もこの傾向が続くことが予想されているため、少子高齢化への対応が求められる。（図8参照）

図7 世帯の型別主世帯の割合（資料：住宅・土地統計調査）

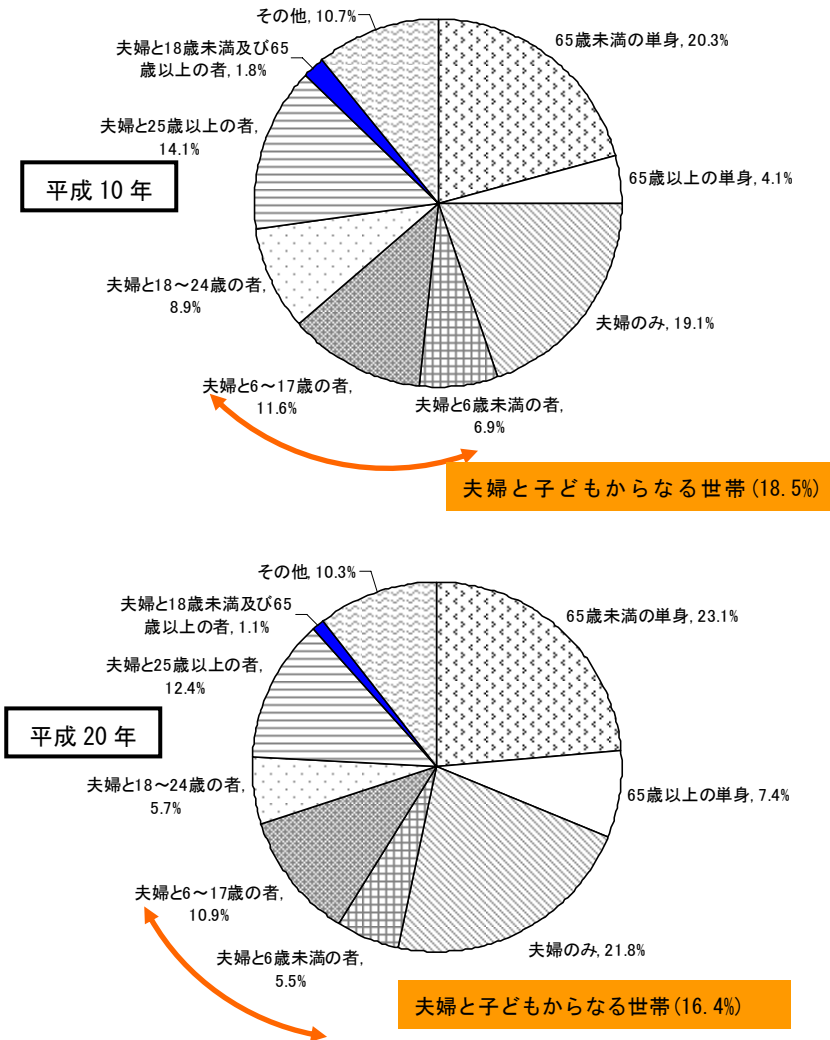
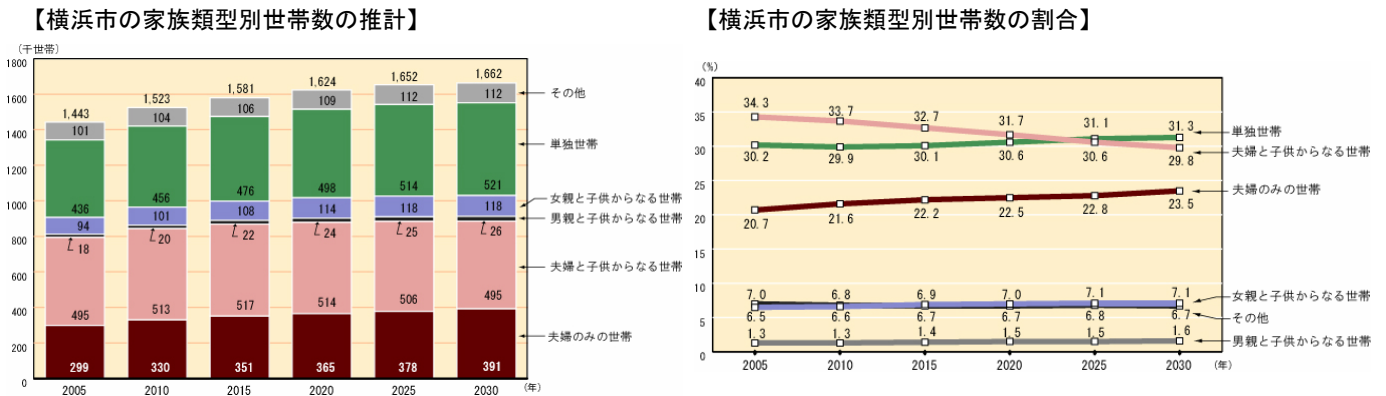


表2 世帯の型別主世帯の割合

（資料：平成10、20年住宅・土地統計調査）

	H.10	H.20
単身	24.4%	29.4%
65歳未満の単身	20.3%	23.1%
30歳未満の単身		6.3%
30～64歳の単身		16.8%
65歳以上の単身	4.1%	7.4%
夫婦のみ	19.1%	21.8%
夫婦と6歳未満の者	6.9%	5.5%
夫婦と3歳未満の者		2.7%
夫婦と3～5歳の者		2.8%
夫婦と6～17歳の者	11.6%	10.9%
夫婦と6～9歳の者		3.8%
夫婦と10～17歳の者		7.0%
夫婦と18～24歳の者	8.9%	5.7%
夫婦と25歳以上の者	14.1%	12.4%
夫婦と18歳未満及び65歳以上の者	1.8%	1.1%
その他	10.7%	10.3%

図8 世帯の変化（出典：横浜市将来人口推計）



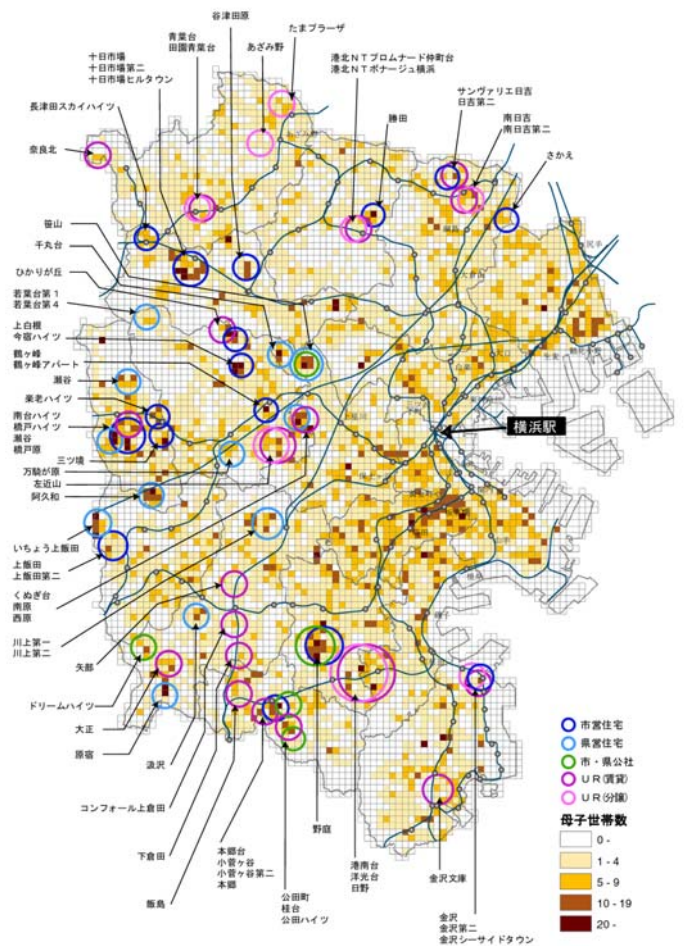
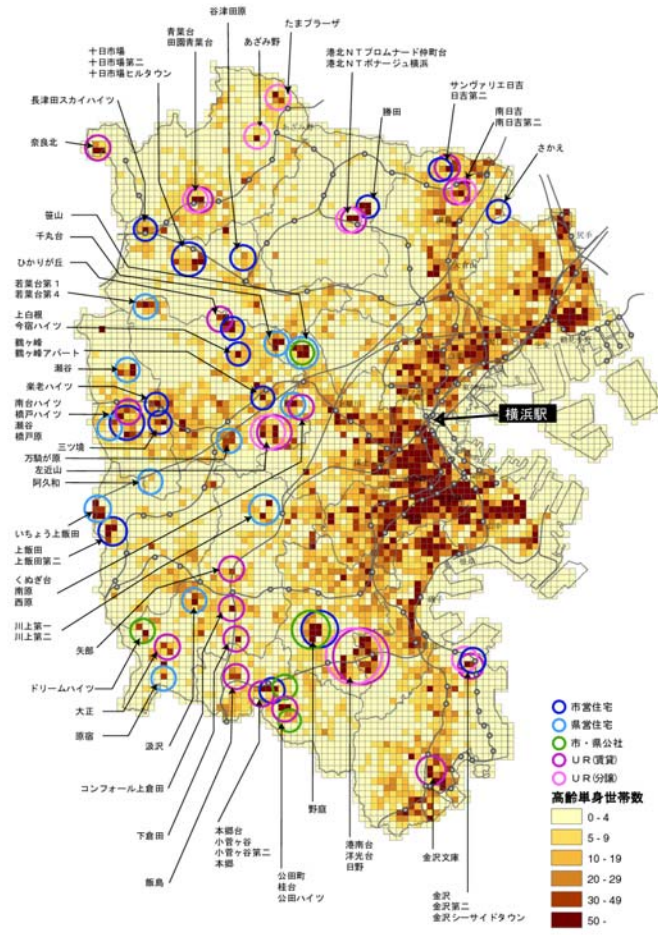
旧市街地と公的賃貸住宅が立地するエリアは、生活面・経済面で支援を必要とする単身高齢世帯や母子世帯の割合が高く、公的賃貸住宅が機能している一方で、年齢や家族構成に、偏っている状況が伺える。(図9, 10 参照)

図9 メッシュ別単身高齢者世帯数

(資料：平成17年国勢調査)

図10 メッシュ別母子世帯数

(資料：平成17年国勢調査)



マンション購入時のこだわりたいポイントの経年変化からみると、「住みよい間取りであること」、「日照や採光がよいこと」、「駅に近いこと」が近年上位を占めている。なかでも、立地条件である「駅に近いこと」の割合は年々高くなってきており、有業の妻の割合が増えていることが影響を与えている可能性がある。（図 11、表 3 参照）

図 11 有業の妻世帯の推移（資料：平成 14、19 年就業構造基本調査）

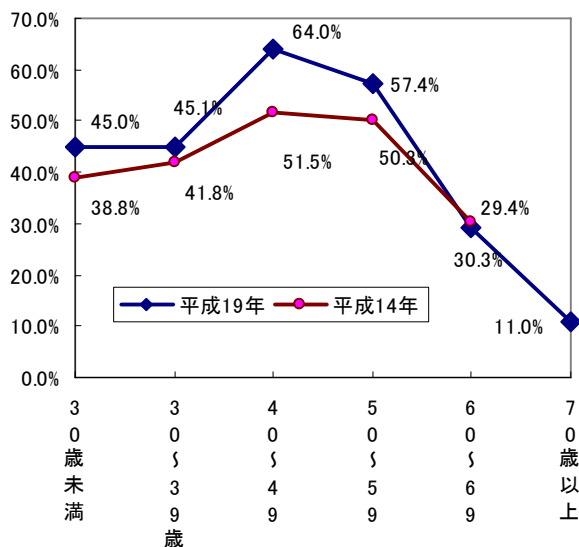


表 3 マンション購入にあたっての予算、お金をかけてもこだわりたいポイント

（出典：新築分譲マンション購入に際しての意識調査 マンショントレンド研究室）

順位	2004年 (回答 2,508人)		2005年 (回答 5,944人)		2006年 (回答 4,989人)		2007年 (回答 4,686人)		2008年 (回答 4,610人)	
		(%)		(%)		(%)		(%)		(%)
1	住みやすい間取りであること	45.9	日照や採光が良いこと	61.5	日照や採光が良いこと	63.6	住みやすい間取りであること	62.0	駅が近いこと	63.1
2	日照や採光が良いこと	44.7	免震構造など、耐震性が高いこと	59.0	住みやすい間取りであること	59.8	日照や採光が良いこと	61.4	日照や採光が良いこと	57.9
3	セキュリティが充実していること	41.5	住みやすい間取りであること	58.7	駅が近いこと	59.1	駅が近いこと	61.4	住みやすい間取りであること	57.7
4	通勤時間が短いこと	38.2	駅が近いこと	57.4	セキュリティが充実していること	54.7	日常の買い物が便利なこと	54.5	日常の買い物が便利なこと	57.5
5	住居の専有面積が充分であること	36.7	セキュリティが充実していること	55.6	収納スペースが充実していること	54.6	免震構造など、耐震性が高いこと	52.9	免震構造など、耐震性が高いこと	51.3
6	日常の買い物が便利なこと	30.4	収納スペースが充実していること	54.5	免震構造など、耐震性が高いこと	54.5	収納スペースが充実していること	47.5	セキュリティが充実していること	50.1
7	信頼できる管理会社であること	26.5	日常の買い物が便利なこと	50.7	日常の買い物が便利なこと	54.2	住居の専有面積が充分であること	47.4	信頼できる管理会社であること	44.8
8	マンションの敷地内に駐車場が確保できること	26.2	信頼できる管理会社であること	48.9	信頼できる管理会社であること	47.9	セキュリティが充実していること	46.4	住居の専有面積が充分であること	44.5
9	キッチン設備が充実していること	25.1	マンションの敷地内に駐車場が確保できること	44.8	住居の専有面積が充分であること	46.4	信頼できる管理会社であること	43.0	収納スペースが充実していること	43.6
10	浴室設備が充実していること	21.0	住居の専有面積が充分であること	44.6	マンションの敷地内に駐車場が確保できること	43.6	大手の建設会社が施工していること	41.5	通勤時間が短いこと	40.5
11	眺望が良いこと	19.5	災害に強いこと	43.2	通勤時間が短いこと	43.3	通勤時間が短いこと	38.1	大手の建設会社が施工していること	37.4
12	インターネットのブロードバンド接続環境が整備されていること	19.5	通勤時間が短いこと	41.7	周囲が静かなこと	40.7	大手の不動産会社が分譲していること	38.0	災害に強いこと	36.8
13	大手の建設会社が施工していること	18.8	周囲が静かなこと	37.8	災害に強いこと	39.6	マンションの敷地内に駐車場が確保できること	37.2	大手の不動産会社が分譲していること	35.5
14	建築構造が希望のものであること	18.2	大手の建設会社が施工していること	36.9	大手の建設会社が施工していること	39.0	資産価値の高いエリアであること	36.7	周囲が静かなこと	35.1
15	購入時に間取りのプランが選べること	18.0	インターネットのブロードバンド接続環境が整備されていること	36.0	大手の不動産会社が分譲していること	37.6	災害に強いこと	35.3	資産価値の高いエリアであること	34.8
16	大手の不動産会社が分譲していること	17.4	キッチン設備が充実していること	35.2	インターネットのブロードバンド接続環境が整備されていること	36.9	防犯カメラがついていること	31.9	マンションの敷地内に駐車場が確保できること	34.4

2 住宅ストックの動向

(1) 住宅数・空き家

昭和48年以降、住宅数は世帯数を上回っており、平成20年現在では、総世帯数約150万世帯に対して総住宅数は約166万戸となっている。住宅のうち、居住世帯のある住宅は約149万戸であり、空き家は約16万戸で、近年、住宅総数に対する割合はあまり変わらないものの数は増えている。(図12, 表4参照)

図12 住宅数の推移 (資料: 住宅・土地統計調査)

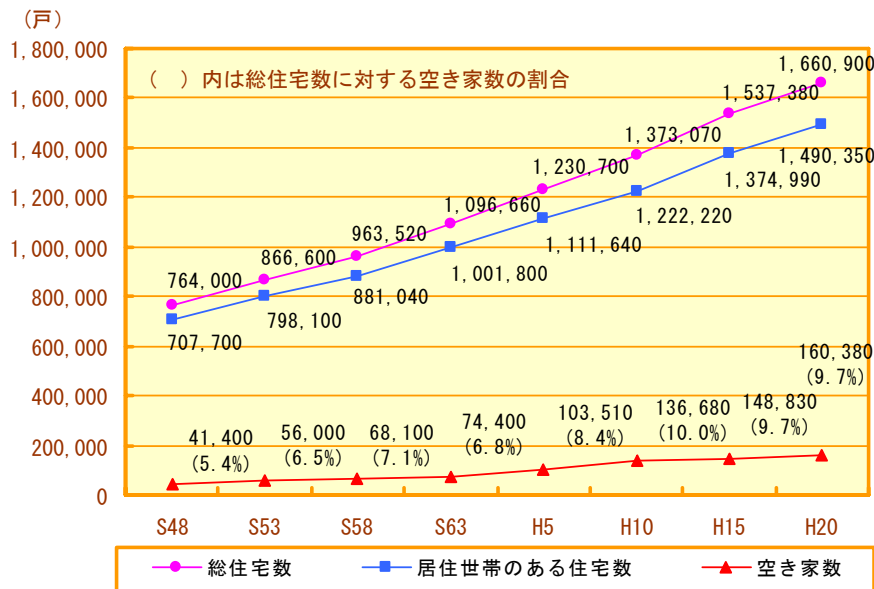


表4 住宅数の推移 (資料: 住宅・土地統計調査)

主要指標	昭和43年	昭和48年	昭和53年	昭和58年	昭和63年	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年
総住宅数	565,170	764,000	866,600	963,520	1,096,660	1,230,700	1,373,100	1,537,400	1,661,000
居住世帯のある住宅数	533,300	707,700	798,100	881,040	1,001,800	1,111,640	1,222,220	1,374,990	1,490,350
総世帯人員	2,053,880	2,507,100	2,712,500	2,885,600	3,138,160	3,166,500	3,293,400	3,456,150	3,562,520
総世帯数	561,610	733,900	814,500	894,310	1,013,630	1,118,750	1,236,000	1,389,000	1,500,300
持家数	261,390	335,600	402,600	474,030	539,650	571,220	660,400	772,040	858,200
持家率	49.0%	47.4%	50.4%	53.8%	53.9%	51.4%	54.0%	56.1%	57.6%
借家数	271,910	372,000	394,000	405,200	448,660	524,850	538,050	567,540	559,260
借家率	51.0%	52.6%	49.4%	46.0%	44.8%	47.2%	44.0%	41.3%	37.5%
空家	22,610	41,400	56,000	68,100	74,400	103,510	136,700	148,830	160,380
空家率	4.0%	5.4%	6.5%	7.1%	6.8%	8.4%	10.0%	9.7%	9.7%
1住宅当たり延べ面積(m ²)									
持家	72.65	80.9	85.83	89.45	92.31	94.16	95.17	95.03	94.61
借家	30.99	34.5	36.87	38.22	39.69	41.33	41.52	43.12	43.18
総住宅	51.41	56.5	61.61	65.84	68.42	68.86	71.08	73.04	74.32
建て方別戸数									
一戸建	278,280	347,200	392,300	413,540	437,900	432,800	468,500	507,200	542,510
長屋建	55,920	52,700	43,700	39,420	33,600	32,400	29,200	31,000	34,190
共同住宅	197,610	303,900	358,200	423,110	524,840	639,800	718,000	832,300	909,980
マンション※1	-	-	-	-	128,340	155,560	201,400	277,000	336,750
最低居住水準未達世帯数			157,400	136,880	136,050	125,690	86,790	77,100	111,500
世帯率			19.7%	15.5%	13.6%	11.3%	7.1%	5.6%	7.5%
誘導居住水準未達世帯数						747,600	699,210	659,400	735,040
世帯率						67.3%	57.2%	48.0%	49.3%
都市居住型誘導居住水準未達世帯数※2					647,940	453,900	430,160	420,900	508,370
世帯率					64.7%	40.8%	35.2%	30.6%	34.1%
一般型誘導居住水準未達世帯数※3					815,860	293,700	269,050	238,500	226,660
世帯率					81.4%	26.4%	22.0%	17.3%	15.2%
平均居住水準未達世帯数			565,200	555,020					
世帯率			70.8%	63.0%					

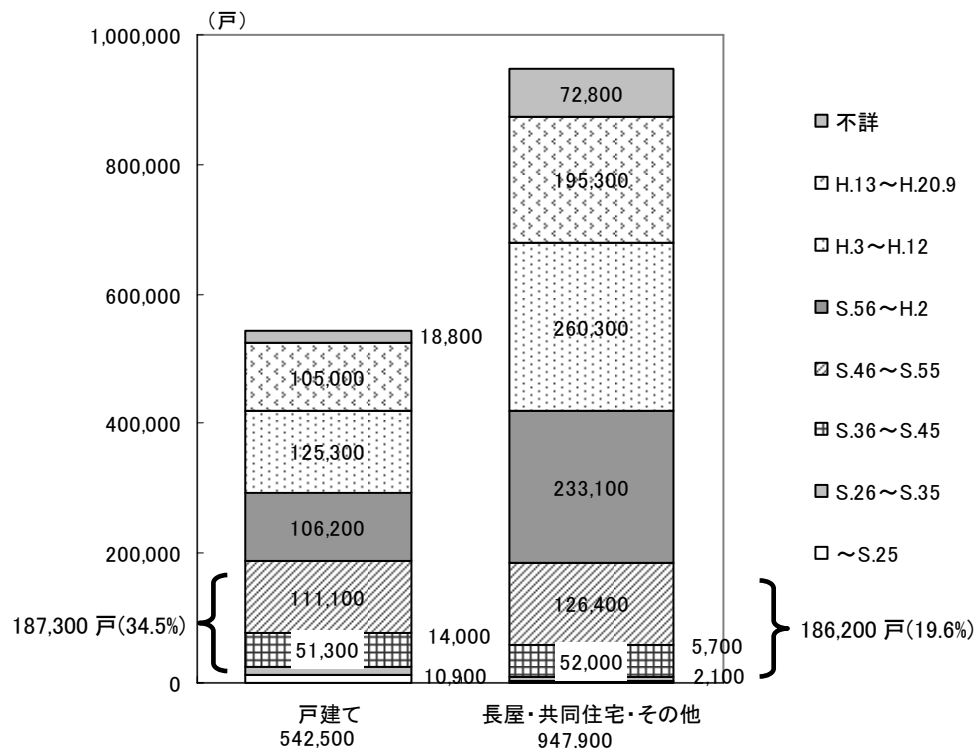
※1 持家であって、非木造3階建以上の共同住宅

※2 平成5年・平成10年・平成15年・平成20年については、共同住宅に係るもの

※3 平成5年・平成10年・平成15年・平成20年については、共同住宅以外に係るもの

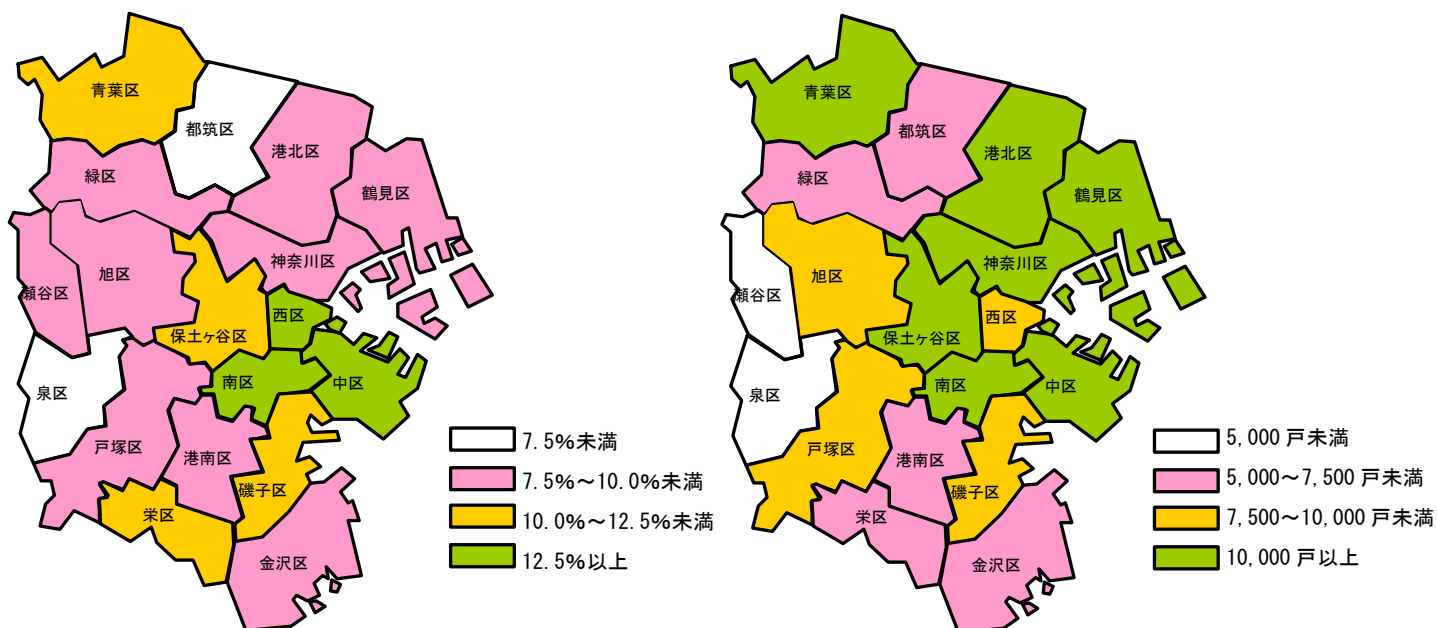
平成 20 年では、戸建ては 54 万戸で居住世帯のある住宅の 36.4%、共同住宅は 91 万戸で 61.1%を占めている。建築時期別に住宅の建て方をみると、耐震性に課題のある昭和 55 年以前に建設された戸建ては 187,300 戸であり、戸建て全体 (542,500 戸) の 34.5%を占めている。長屋・共同住宅・その他では 186,200 戸で長屋・共同住宅・その他全体 (947,900 戸) の 19.6%となっており、耐震診断、耐震改修・建替えの対応が求められる住宅が多く存在する。(図 13 参照)

図 13 建て方別建築の時期別住宅数 (平成 20 年 資料: 住宅・土地統計調査)



平成 20 年の区別空き家の状況をみると、都筑区、泉区で空き家率が低く、空き家数も少ない。西区、南区、中区、保土ヶ谷区などで空き家率が高く、空き家数も多くなっている。(図 14、15 参照)

図 14 区別空き家率 (資料: 平成 20 年住宅・土地統計調査) 図 15 区別空き家数 (資料: 平成 20 年住宅・土地統計調査)



空き家数建て方別にみると、横浜市全体において、一戸建てでは 4.4%が空き家となっており、賃貸向けが多い長屋・共同住宅・その他では 14.5%が空き家となっている。(表 5 参照)

表 5 建て方別空き家数 (資料：平成 20 年住宅・土地統計調査)

	住宅総数		一戸建て		長屋・共同住宅	
	総数	空き家	総数	空き家	総数	空き家
横浜市	1,660,960	160,380 (9.7%)	542,510	23,800 (4.4%)	944,170	136,580 (14.5%)
鶴見区	130,650	12,630 (9.7%)	37,470	2,570 (6.9%)	79,510	10,050 (12.6%)
神奈川区	117,100	11,040 (9.4%)	30,610	1,050 (3.4%)	74,400	10,000 (13.4%)
西区	53,890	7,570 (14.0%)	10,670	620 (5.8%)	35,390	6,950 (19.6%)
中区	76,630	10,190 (13.3%)	16,180	1,080 (6.7%)	47,890	9,100 (19.0%)
南区	99,010	13,240 (13.4%)	31,410	2,290 (7.3%)	53,390	10,950 (20.5%)
保土ヶ谷区	93,880	11,060 (11.8%)	33,260	1,460 (4.4%)	48,510	9,600 (19.8%)
磯子区	74,220	8,110 (10.9%)	23,820	1,120 (4.7%)	42,150	6,990 (16.6%)
金沢区	90,070	7,060 (7.8%)	33,460	1,150 (3.4%)	48,790	5,910 (12.1%)
港北区	163,630	15,710 (9.6%)	38,260	2,050 (5.4%)	108,300	13,670 (12.6%)
戸塚区	114,900	8,810 (7.7%)	44,240	1,800 (4.1%)	61,520	7,010 (11.4%)
港南区	96,400	7,390 (7.7%)	34,200	1,380 (4.0%)	54,260	6,010 (11.1%)
旭区	103,570	8,770 (8.5%)	44,090	1,690 (3.8%)	50,070	7,080 (14.1%)
緑区	73,770	6,140 (8.3%)	21,480	960 (4.5%)	45,430	5,180 (11.4%)
瀬谷区	52,570	4,720 (9.0%)	23,720	910 (3.8%)	23,910	3,810 (15.9%)
栄区	54,410	5,600 (10.3%)	22,260	850 (3.8%)	26,270	4,740 (18.0%)
泉区	62,510	4,140 (6.6%)	31,300	940 (3.0%)	26,750	3,200 (12.0%)
青葉区	127,930	12,970 (10.1%)	44,440	1,500 (3.4%)	69,140	11,460 (16.6%)
都築区	75,810	5,230 (6.9%)	21,630	380 (1.8%)	48,510	4,860 (10.0%)

[参考] 空き家に対する賃貸経営者の意向 (平成 13 年世田谷区調査)

図 15 賃貸住宅経営上の問題点

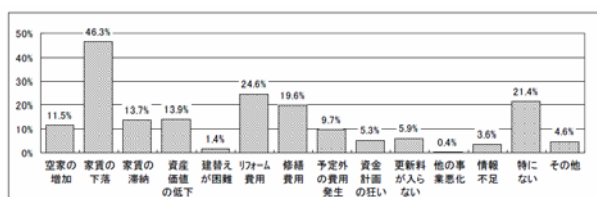
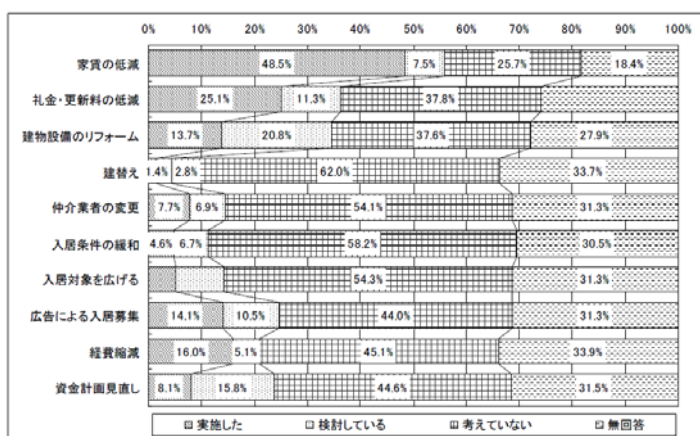


図 16 経営改善の取り組み



(2) 住宅の着工動向

住宅着工戸数は、平成2年には55,520戸でしたが、その後は増減を繰り返しつつ減少傾向にあり、平成21年は24,604戸となり、前年の約7割まで減少した。分譲住宅は、増減を繰り返してきているが、平成21年には9,949戸となり、大きく減少した。民間賃貸住宅は、平成9年以降は横ばいであったが、平成21年は8,636戸に減少した。(図18参照)

戸当たり床面積の平均は平成21年では79.0㎡であり、平成20年の74.3㎡から増加している。長期的に傾向を見ると、昭和62年69.0㎡から平成11・12年では91.9㎡と増加傾向にあったが、平成14年に90㎡を、平成17年には80㎡を割り込んでおり、直近の10年間では減少傾向にある。(図19参照)

図17 住宅着工戸数の推移 (資料：国土交通省 住宅着工統計)

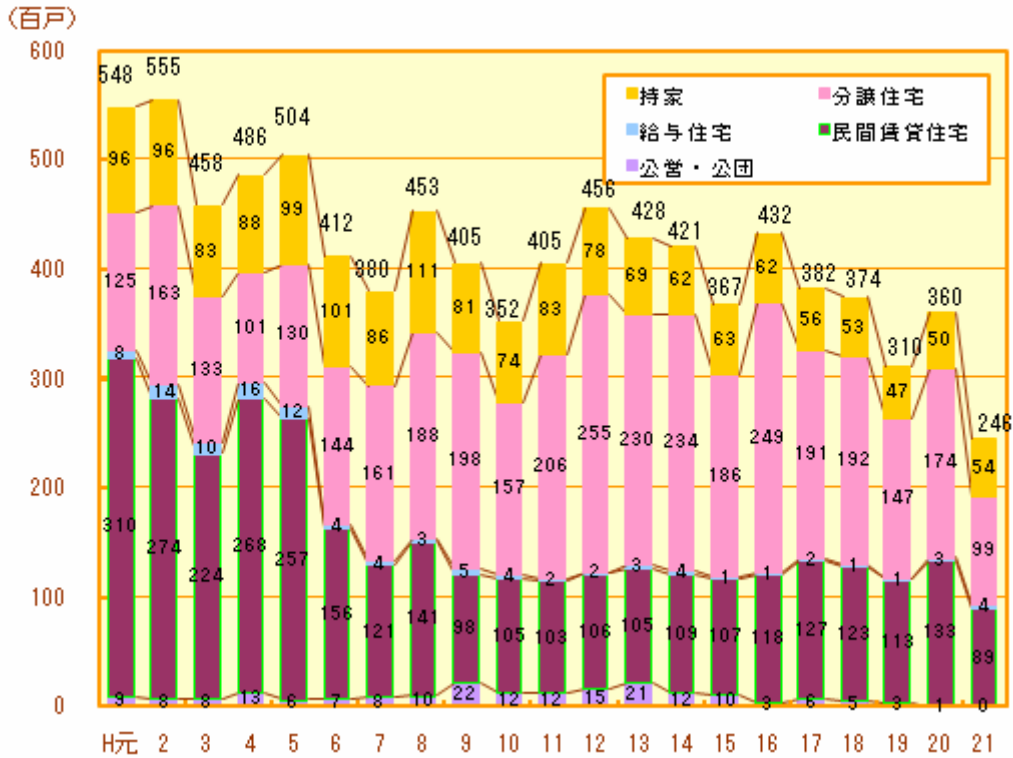
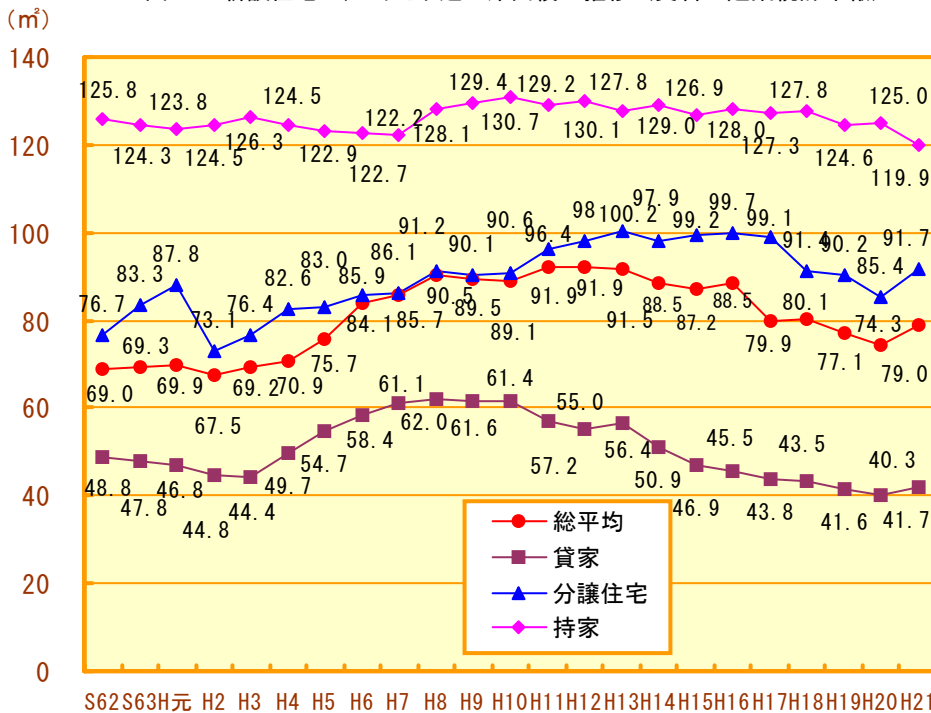


図18 新設住宅の戸当たり延べ床面積の推移 (資料：建築統計年報)



(3) 住宅の減失・平均活用期間

平成 15 年から平成 20 年までの 5 年間で減失した住宅は約 12 万戸で、住宅総数の約 9%と推計される。建築の時期別にみると、昭和 55 年以前に建設された住宅の減失数が 45%の割合を占めている。(表 6、図 19 参照)

住宅の平均活用期間は、全体で 26.2 年であり、持ち家では 27.6 年、借家は 25.3 年となっている。全国値は 27 年となっている。平成 15 年の調査では、約 30 年だったため、建物の構造や設備の問題から、長く使うよりも建て替えられた結果が伺える。(図 20 参照)

表 6 平成 15 年から 20 年の建築の時期別住宅の減失数 (資料：住宅・土地統計調査)

	経過年数	H15 ストック	H20 ストック	減失戸数	建築時期別ストックに対する減失率	減失総数に対する割合
～S. 25	63	14,400	13,000	1,400	9.7%	1.1%
S. 26～S. 35	50.3	25,200	19,700	5,500	21.8%	4.4%
S. 36～S. 45	40.3	128,400	103,400	25,000	19.5%	20.0%
S. 46～S. 55	30.3	261,400	237,400	24,000	9.2%	19.2%
S. 56～H. 2	20.3	381,700	339,400	42,300	11.1%	33.9%
H. 3～H. 7	12.8	193,400	173,300	20,100	10.4%	16.1%
H. 8～H. 12	7.8	218,700	212,300	6,400	2.9%	5.1%
H. 13～H. 15. 9	3.8	96,600	125,989			
H. 15. 10～H. 20. 9	0	—	166,800			
総数		1,375,000	1,490,300	124,700	9.1%	100.0%

図 19 所有関係別平成 15 年から平成 20 年の建築の時期別減失住宅戸数 (推計)

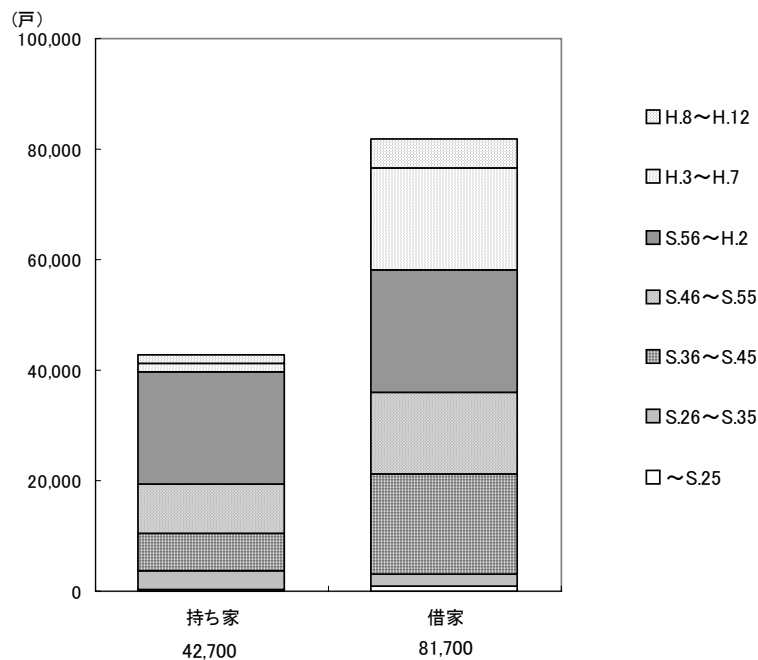
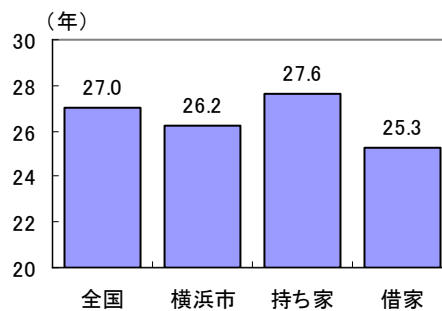


図 20 住宅の建て方別住宅の平均活用期間 (推計)



(4) マンションの増加・住宅立地の傾向

分譲マンション（持ち家・非木造共同住宅・3階建て以上）は、年々戸数が増加しており、平成20年には約33.6万戸であり、全住宅の22.6%を占めている(図21参照)。建築の時期は、築30年以上のマンションが約2割を占める一方、平成3年以降に建築されたストックが5割を越えており近年大量に供給されたことがうかがえる。(図22参照)

都市計画の地域区分別に住宅数の増加率をみると、工業区域、商業区域で増加しており、マンションは工場跡地や駅前(商業地)に建設される傾向がみられる。(表7参照)

図21 所有関係別住宅ストックの推移

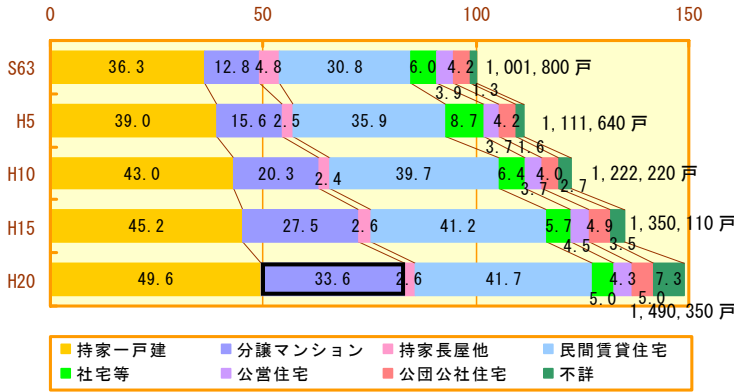


図22 建築の時期別マンション数の推移

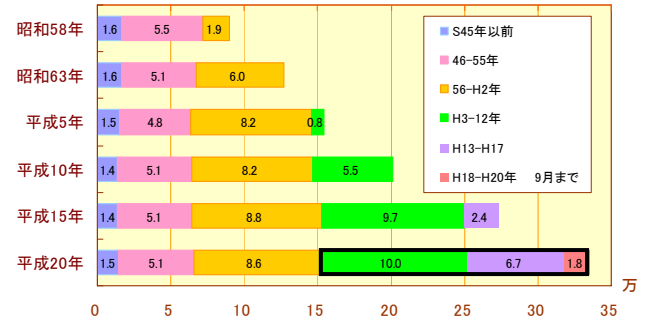


表7 都市計画の地域区分別住宅数 (平成20年住宅・土地統計調査)

地域	戸数	H10年との増加率
総数	1490300	121.0%
市街化区域	1455700	120.8%
工業区域	106100	149.2%
工業専用地域	-	-
工業専用地域とその他	600	80.0%
工業地域	15600	324.0%
工業地域とその他	12400	205.9%
準工業地域	53500	142.7%
準工業地域とその他	24100	110.7%
商業区域	272400	129.3%
商業地域	97700	156.7%
商業地域とその他	20100	107.0%
近隣商業地域	53000	120.4%
近隣商業地域とその他	101700	119.4%
住居区域	1077200	116.6%
準住居地域	29400	124.0%
第2種住居地域	6400	116.7%
第1種住居地域	160700	116.2%
住居地域混合	30700	136.4%
住居地域とその他	194300	115.0%
第2種中高層住居専用地域	67600	127.4%
第1種中高層住居専用地域	144100	118.1%
中高層住居専用地域混合	6200	150.0%
中高層住居専用地域とその他	38600	96.6%
第2種低層住居専用地域	600	60.0%
第1種低層住居専用地域	388100	116.0%
低層住居専用地域混合	10700	102.7%
市街化調整区域	34600	127.2%

3 住宅市場の状況

(1) 持ち家の流通、地価の動向

横浜市における持ち家の取得方法をみると、平成 20 年における新築住宅の購入は 38.9%、中古住宅の購入は 20.6%となっており、ともに平成 15 年における購入割合よりも高くなっており、全国と比べても割合が高い。

表 8 持ち家の取得方法（住宅・土地統計調査）

		新築住宅を 購入	中古住宅を 購入	新築	建て替え	相続・贈与 で取得	その他	総数
横浜市	平成 15 年	269,670	145,260	159,080	145,000	24,880	28,150	772,040
		34.9%	18.8%	20.6%	18.8%	3.2%	3.6%	100.0%
横浜市	平成 20 年	334,220	176,430	150,450	139,200	31,670	26,240	858,200
		38.9%	20.6%	17.5%	16.2%	3.7%	3.1%	100.0%
全国	平成 20 年	6,071,000	3,847,100	9,856,500	6,529,600	2,881,100	1,130,800	30,316,100
		20.0%	12.7%	32.5%	21.5%	9.5%	3.7%	100.0%

平成 16 年から平成 19 年の 4 年間ににおける住宅流通の状況をみると、流通量の年平均は 27,832 戸となっている。分譲住宅の着工戸数の年平均が 19,460 戸であり、中古住宅を購入した世帯は、年平均約 8,400 世帯となっている。新築住宅が約 7 割、中古住宅が約 3 割（全国値：15%）のシェアとなっている。（図 23、表 9 参照）

図 23 中古住宅の流通シェア（平成 15～19 年）

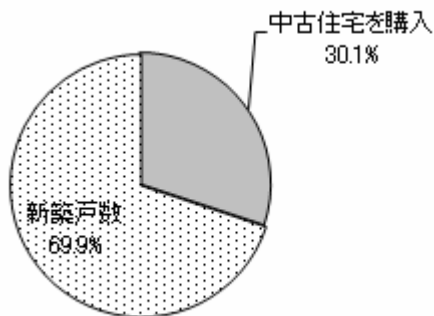


表 9 平成 16 年から平成 19 年までの住宅流通量

	流通量 (戸)	分譲住宅着工戸数 (戸)	中古住宅購入世帯 (世帯)
平成 16 年	33,385	24,880	8,505
平成 17 年	27,714	19,070	8,644
平成 18 年	27,860	19,184	8,676
平成 19 年	22,368	14,707	7,661
年平均	27,832	19,460	8,372

※資料：建築統計年報、平成 20 年住宅・土地統計調査

マンション販売戸数は2008年(H.20)に大幅に減少し、平均面積も72.9㎡と前年に比べ減少した。
 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(49.2万円/㎡)、大阪市(23.5万円/㎡)次いで3番目に高い。(図24、図25参照)

図24 マンション発売戸数と1戸当たり面積の推移

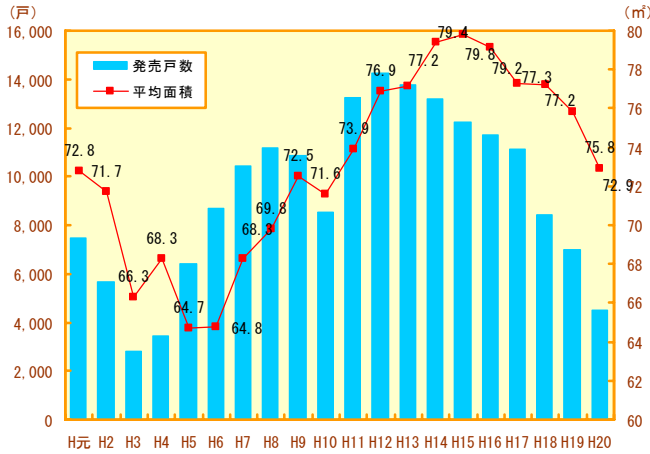
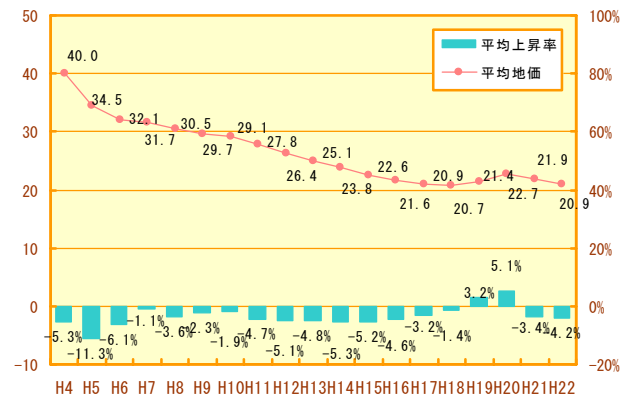


図25 住宅地の平均地価と平均上昇率の推移



(2) リフォームの実施状況

持ち家での平成16年1月から平成20年9月にかけてのリフォーム(増改築や改修、高齢者等のための設備の工事、耐震改修工事)実施状況をみると、全体では26.5%、住宅の建て方別では戸建て30.4%、長屋・共同住宅では21.1%がリフォーム工事を実施している。

表10 持ち家リフォームの実施状況(平成20年 資料:住宅・土地統計調査)

	持ち家	戸建て	長屋・共同住宅
総数	858,200	495,800	360,100
リフォーム工事を行った	227,700	150,800	76,100
リフォーム工事を行っていない	630,500	345,000	284,000

図26 持ち家

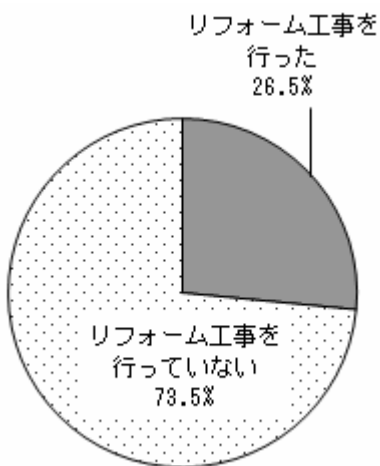


図27 戸建て

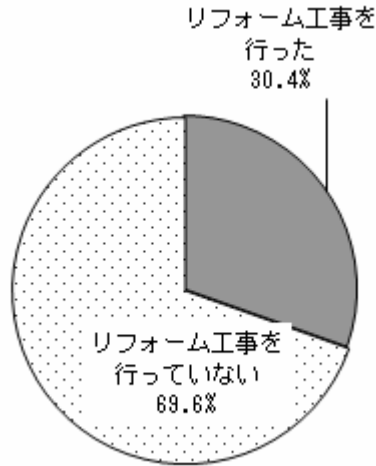
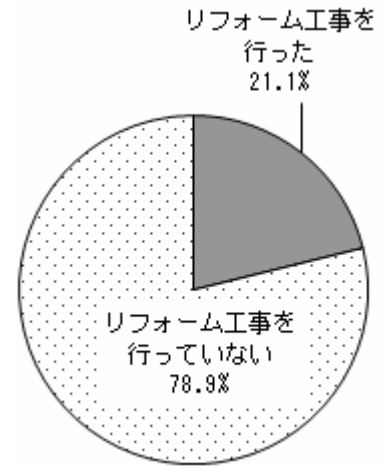


図28 長屋・共同住宅



(3) 移動の実態

居住形態の変化をみると、直近5年間に於いて居住形態が大きく変化しているのは、「単身（35歳未満）の若年層」（52.0%）及び「長子が5歳以下の親と子世帯」（30.3%）の賃貸住宅・給与住宅への移動となっている。「主生計者が65歳以下の夫婦のみ世帯」も、約2割が賃貸住宅・給与住宅へ移動している。

新築住宅への移動の割合は、「長子が17歳以下の親と子世帯」が高くなっている。

「住むところも住宅も変化しなかった」の割合が高かったのは、「66歳以上の単身」と「65歳以上の夫婦」や「長子が18歳以上の親と子世帯」、「3世代世帯」となっている。（表11参照）

表11 直近5年間の居住形態の変化（平成20年住生活総合調査）

	親・子・親族の家に移った	親・子・親族の家に移り、リフォームを行った	居を始めた	親の家を建て替えて同築の分譲住宅を買った	家を新築した、または新築の分譲住宅を買った	中古住宅を買った	中古住宅を買って、リフォームを行った	中古住宅を買って、リフォームを行った	賃貸住宅、給与住宅に移った	その他	リフォームを行った	替えた	前の住宅を壊して建て直した	親・子の住宅の敷地内に新築した	その他	なかった	住む所も住宅も変化しなかった	不詳
単身(35歳未満)	0.6%	0.0%	0.0%	1.1%	1.0%	0.0%	52.0%	2.4%	0.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.4%	37.6%	4.3%			
単身(35歳~64歳)	0.3%	0.0%	0.3%	2.1%	1.4%	0.6%	17.1%	4.6%	3.5%	0.4%	0.0%	0.9%	60.6%	8.2%				
単身(65歳~74歳)	0.0%	0.7%	0.0%	1.1%	0.7%	0.0%	3.6%	3.6%	7.3%	0.0%	0.0%	1.2%	71.3%	10.4%				
単身(75歳以上)	0.0%	1.2%	0.6%	2.6%	0.7%	0.6%	1.3%	0.5%	4.7%	0.3%	0.0%	0.8%	74.8%	11.9%				
夫婦(主生計者が65歳未満)	0.9%	0.2%	0.3%	5.1%	1.0%	1.1%	20.8%	2.5%	7.9%	0.4%	0.0%	0.6%	53.9%	5.3%				
夫婦(主生計者が65歳以上)	0.1%	0.4%	0.8%	1.5%	0.8%	0.6%	2.2%	0.7%	9.9%	1.9%	0.4%	0.4%	75.5%	4.9%				
親と子(長子5歳以下)	0.3%	0.6%	0.2%	19.4%	3.5%	1.8%	30.3%	2.4%	1.2%	0.0%	0.3%	0.2%	33.3%	6.6%				
親と子(長子6~11歳)	1.1%	1.9%	0.3%	13.1%	2.0%	3.1%	9.6%	2.8%	1.7%	0.3%	0.3%	0.5%	62.2%	1.0%				
親と子(長子12~17歳)	0.4%	0.0%	0.3%	11.1%	3.8%	1.2%	6.5%	1.5%	6.1%	0.0%	0.2%	1.6%	63.1%	4.2%				
親と子(長子18~24歳)	0.2%	0.3%	0.0%	4.8%	0.8%	0.5%	5.1%	2.1%	7.0%	0.6%	0.0%	1.3%	74.7%	2.6%				
親と子(長子25歳以上)	0.4%	0.0%	0.2%	2.1%	0.6%	1.1%	3.0%	1.4%	10.1%	1.3%	0.0%	0.9%	75.5%	3.6%				
3世代世帯	0.6%	1.5%	1.5%	6.1%	0.3%	0.0%	1.8%	0.0%	10.7%	1.9%	0.0%	0.1%	73.1%	2.4%				
複合世帯	1.4%	0.4%	0.0%	1.9%	0.0%	1.7%	3.1%	2.1%	5.5%	4.3%	0.0%	0.4%	65.8%	13.3%				
その他	0.0%	0.0%	1.4%	6.6%	5.8%	1.9%	13.2%	3.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	65.9%	2.0%				
不詳	0.0%	0.0%	2.5%	9.7%	0.0%	0.0%	15.8%	10.3%	3.6%	0.2%	0.0%	0.0%	47.3%	10.6%				
合計結果	0.5%	0.5%	0.4%	6.6%	1.4%	1.1%	9.6%	1.9%	6.7%	0.9%	0.1%	0.7%	64.9%	4.5%				

(4) 高齢者の動向

高齢者は、持ち家から持ち家への住み替えが最も多く、次いで、民営借家への住み替えが多くなっている。一方、全体の民営借家への住み替えの割合と比べて、高齢者の民営借家への住み替え率が低く、高齢者は民営借家への入居が難しいことが要因と推定される。(表 12 参照)

表 12 所有関係別 65歳以上直近5年間移動世帯の従前居住形態 (平成20年住宅・土地統計調査)

		従前						計	
		親族の家	持ち家	公営住宅	UR・公社	民営借家	社宅・寮・その他		
現 在	持ち家	490	8,090	300	390	2,060	680	12,130	44.5%
	公営住宅	20	220	230	300	1,800	320	2,920	10.7%
	UR・公社	50	830	90	700	790	90	2,560	9.4%
	民営借家	530	2,060	80	250	5,580	850	9,510	34.9%
	給与住宅	10	30	0	0	10	60	130	0.5%
	計	1,100	11,220	690	1,640	10,230	1,990	27,260	100.0%
		4.0%	41.2%	2.5%	6.0%	37.5%	7.3%	100.0%	-

(参考) 所有関係別直近5年間移動世帯の従前居住形態 (平成20年住宅・土地統計調査)

		従前						計	
		親族の家	持ち家	公営住宅	UR・公社	民営借家	社宅・寮・その他		
現 在	持ち家	11,620	31,350	2,960	6,490	56,270	17,390	127,950	36.9%
	公営住宅	360	330	610	470	4,280	470	6,680	1.9%
	UR・公社	1,330	2,040	300	2,250	6,390	1,240	13,850	4.0%
	民営借家	38,690	18,080	2,940	2,590	88,030	19,600	171,870	49.6%
	給与住宅	4,400	2,840	130	340	5,780	12,360	26,170	7.6%
	計	56,390	54,640	6,940	12,130	160,760	51,070	346,520	100.0%
	16.3%	15.8%	2.0%	3.5%	46.4%	14.7%	100.0%	-	

高齢期の住まいのことを考えていない世帯は、合計で68.9%である。移転を考えている世帯は、どの所有関係でも1割前後で低い割合となっている。持ち家では、リフォームを行いながら住み続ける割合が、住宅の建て替えや移動を伴う変化よりも希望が高くなっている。(表 13 参照)

表 13 高齢期の住まい (平成20年住生活総合調査)

希望の有無 (全世界帯)

	住宅を購入する、借り、施設に入るなどして住み替える	住宅の建て替えを行い住み続ける	リフォームなどを行い住み続ける	特に考えていない	不詳
持ち家	6.8%	3.0%	19.0%	67.2%	4.0%
民営の賃貸住宅	12.4%	1.4%	5.4%	72.8%	8.0%
公営住宅	5.7%	0.0%	3.2%	75.9%	15.1%
UR・公社賃貸住宅	10.8%	0.7%	1.6%	74.6%	12.3%
給与住宅	6.9%	4.0%	8.7%	74.6%	5.9%
合計	7.9%	2.5%	15.1%	68.9%	5.5%

移転先はサービス付きの高齢者向け住宅 26.3%、次いで持ち家（一戸建）20.8%への意向が比較的高い。現在の居住形態別で見ると、持ち家では「サービス付きの高齢者向け住宅」の割合が比較的高い。UR・公社賃貸住宅では、「公的借家」が移転先として高い割合を占めている。（表 13 参照）

表 14 移転先の住宅・施設（移転意向のみ）

	建 持家 (二戸)	住 持家 (共同 住宅)	住 民営 の賃貸 住宅	公 公的 的借家	サ サービス ービス付 きの高 齢者向 け住宅	友 友 人同 士が グ ル ー プ で 居 住 す る 住 宅	有 有 料老 人ホ ム な ど の 居 住 施 設	そ の 他	わ か ら な い	不 詳	対 象 外
持ち家	18.6%	16.1%	0.8%	2.1%	35.1%	3.2%	14.3%	0.0%	7.2%	2.6%	93.2%
民営の賃貸住宅	27.0%	10.0%	7.8%	5.8%	11.6%	3.4%	12.5%	1.3%	17.0%	3.6%	87.6%
公営住宅	25.2%	0.0%	10.0%	6.7%	17.5%	0.0%	10.5%	0.0%	30.1%	0.0%	94.3%
UR・公社賃貸住宅	10.5%	0.0%	0.9%	44.2%	12.8%	0.0%	13.9%	0.0%	11.2%	6.5%	89.2%
給与住宅	10.6%	26.7%	0.0%	0.0%	12.5%	0.0%	32.4%	0.0%	0.0%	17.8%	93.1%
合計	20.8%	13.6%	3.1%	4.6%	26.3%	3.0%	14.1%	0.4%	10.6%	3.5%	92.1%

高齢者の住まいの状況を見ると、表 15 のとおり、戸建て・集合住宅の持ち家が合わせて8割強を占め、公営住宅は8.1%、賃貸アパート・マンションは計5.8%となっている。高齢者の収入をみると、収入300万円未満の個人がほぼ7割となっている。一方、貯蓄については、1,000万円以上の世帯が34.6%であるのに対して、300万円未満の世帯は19.6%となっている。収入や貯蓄額が比較的多い高齢者世帯が存在する一方で、低収入、低貯蓄額の世帯も一定数にのぼっており、貯蓄を有している層と経済的な支援を必要としている層で、それぞれの対策が必要になっている。（表 15、図 29, 30 参照）

表 15 高齢者の住まいの状況

区 分	構成比 (%)
持ち家の戸建て住宅（借地の場合を含む）	65.1
持ち家の集合住宅	17.6
公営住宅	8.1
民間賃貸アパート	3.8
民間賃貸マンション	2.0
その他	2.1
（無回答）	1.3
計	100.0

図 29 高齢者個人の収入金額別高齢者数の割合

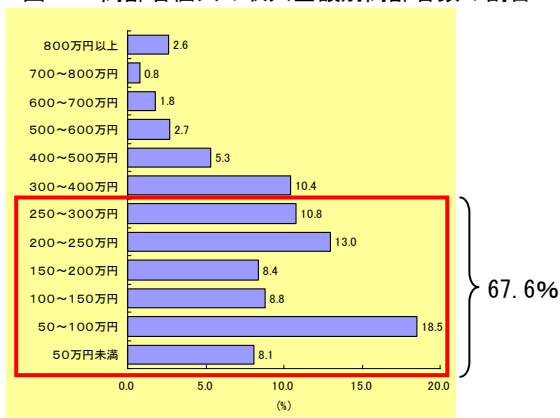
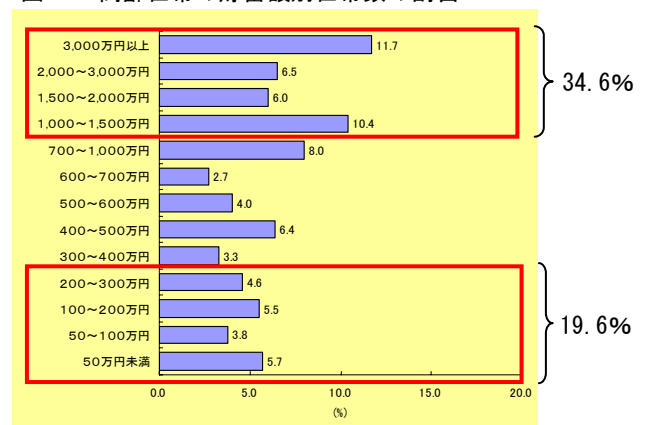


図 30 高齢世帯の貯蓄額別世帯数の割合



出典：横浜市高齢者実態調査報告書（平成 20 年）

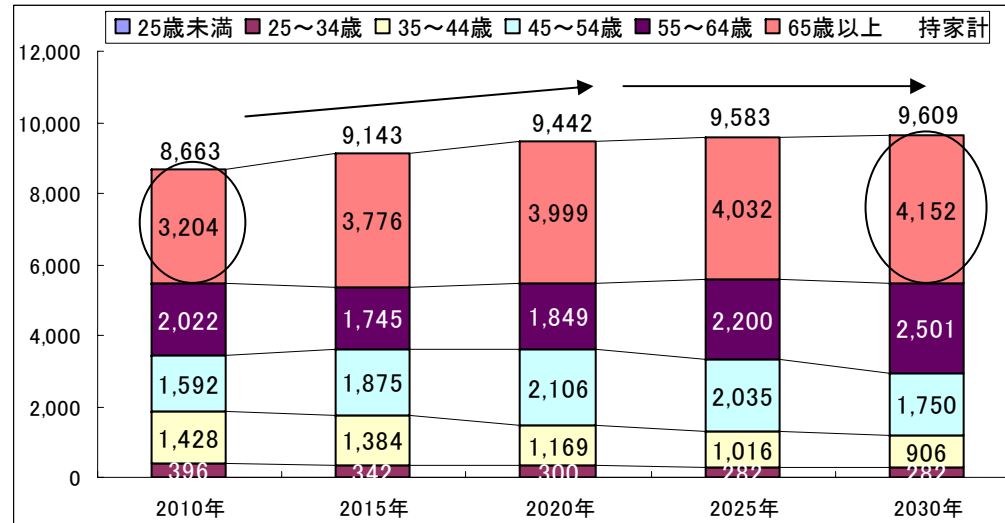
今後20年の首都圏住宅市場推計(市場規模と需要構造変化) —世帯数の将来推計より—

【参考資料2】
第2回住宅政策審議会
(望月委員資料)

1. 世帯数将来推計(ストック数)

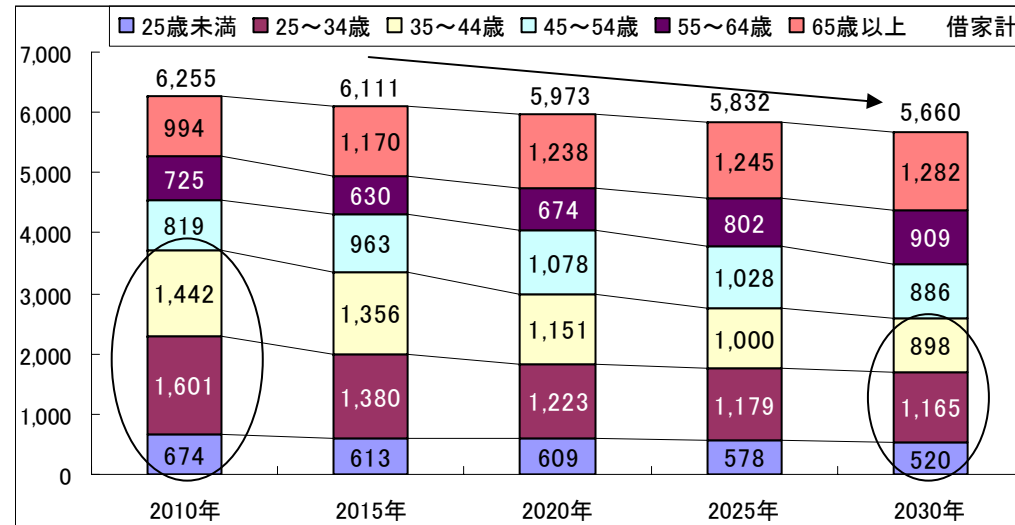
①持家世帯数

- ・30年まで増加し、30年でほぼ成長とまる。
- 持家世帯の増加
 - 10年－20年 779千戸
 - 20年－30年 167千戸
- ・25－44歳が大幅減少、65歳以上が増加
- 10年－30年の増減
 - 25－44歳 -690千戸
 - 65歳以上 +948千戸 (30年構成比43%)



②借家世帯数

- ・30年まで減少続く。
- 10年－20年 -282千戸
- 20年－30年 -313千戸
- ・25未満－44歳の大幅減少
- 55歳以上は増加つづくが、構成比は2割程度。
- 10年－30年の増減
 - 25歳未満－44歳 -1,134千戸
 - 55歳以上 +472千戸



算出方法: 国立社会保障・人口問題研究所「都道府県別将来世帯推計値」の世帯主年齢別世帯数将来推計値に、「住宅・土地調査2008年」の持家率を乗じて算出。

2. 住宅需要(フロー需要)推計(期間内の住替え数)

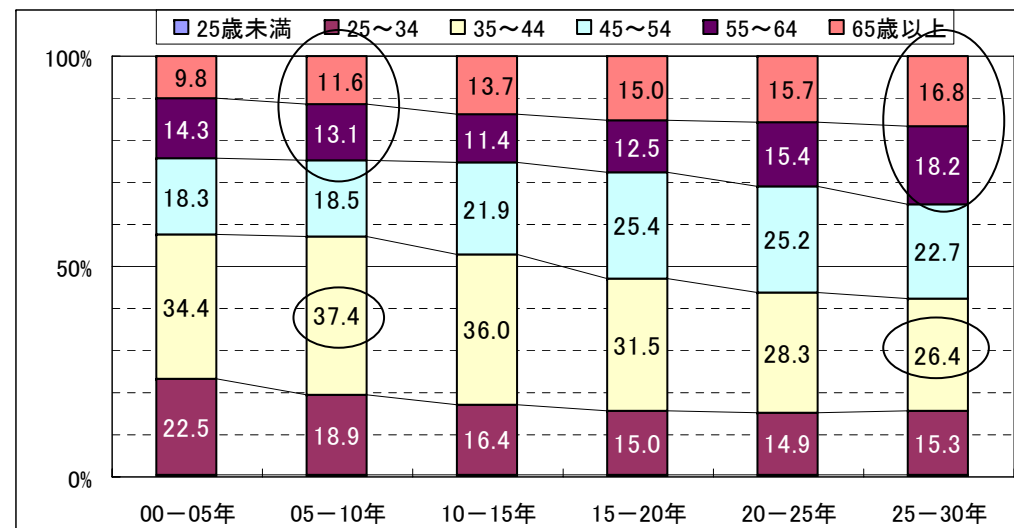
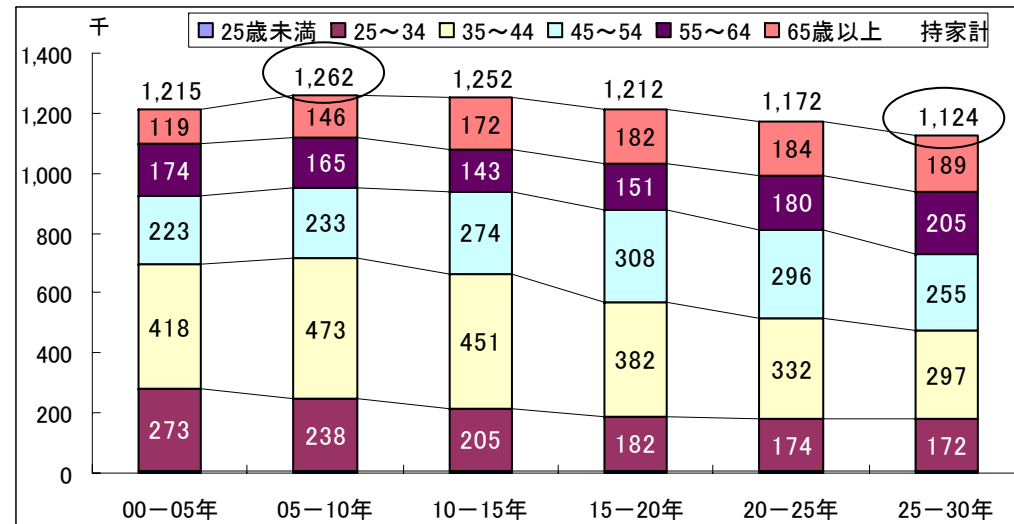
①持家需要

・需要総量は10年をピークに緩やかに減少。

05-10年	15-20年	25-30年
100	96	89

・年齢構成は大きく変化。15年以降顕著。主役の交代。

	05-10年	10-15年	15-20年	25-30年
44歳以下	56.3%	52.4%	46.5%	41.7%
55歳以上	24.7%	25.1%	27.5%	35.0%



算出方法: 国立社会保障・人口問題研究所「都道府県別将来世帯推計値」の世帯主年齢別世帯数将来推計値に、「住宅・土地調査2008年」の過去5年間の住替え率を乗じて算出。

②借家需要

・借家ストックは持家に対し7割弱だが、フロー需要は2倍。
 (若年層の短期間による住替え行動反映)

・需要総量は大幅に減少。

	05-10年	15-20年	25-30年
需要総量	100	90	83

・年齢構成は大きく変化しない。(主役は34歳以下)
 ただし、55歳以上の需要量は増加。

	05-10年	10-15年	15-20年	25-30年
34歳以下	51.3%	47.4%	45.9%	45.7%
55歳以上	15.1%	16.3%	18.1%	23.0%

