

市営住宅及び高齢者向け住宅等を取りまく現状

1. 人口・世帯及び住宅ストックの概況
2. 住宅確保要配慮者とは
3. 高齢者の状況
4. 高齢者以外の住宅確保要配慮者の状況
5. 市営住宅の状況
6. 高齢者向け住宅等の状況

1. 人口・世帯及び住宅ストックの概況

人口のピークアウトが近づいている

- ◇ 横浜市は、2020年（H32年）まで増加し、ピークはおよそ373万5千人。
- ◇ 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～）が増加。
- ◇ 高齢化率は上昇し、人口ピーク時（2020年（H32年））の高齢化率は25.2%、2035年（H47年）では30%超になる。

図 将来人口推計値(横浜市)

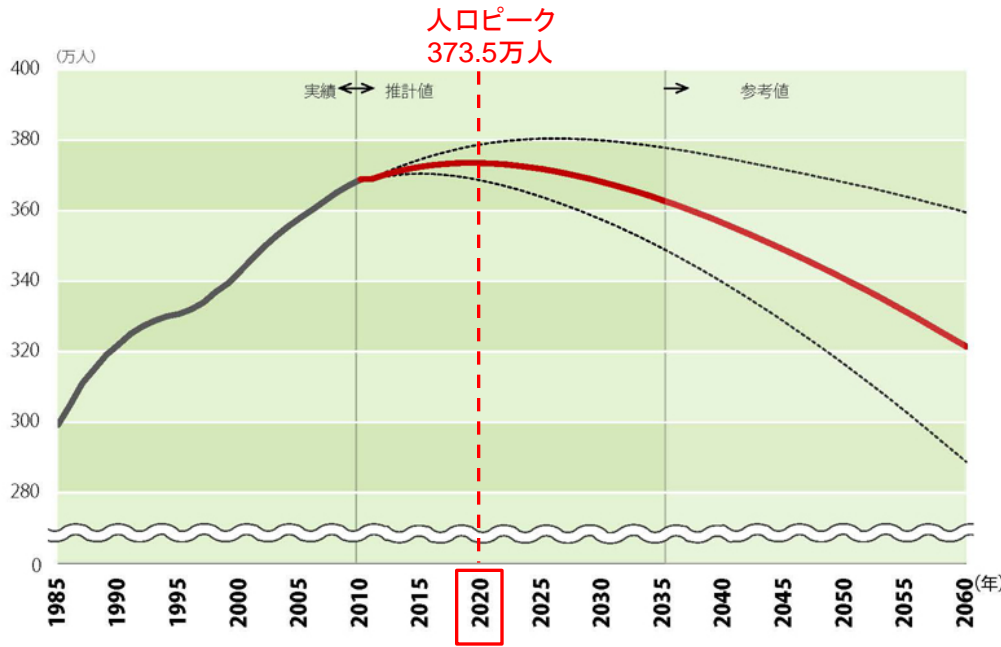
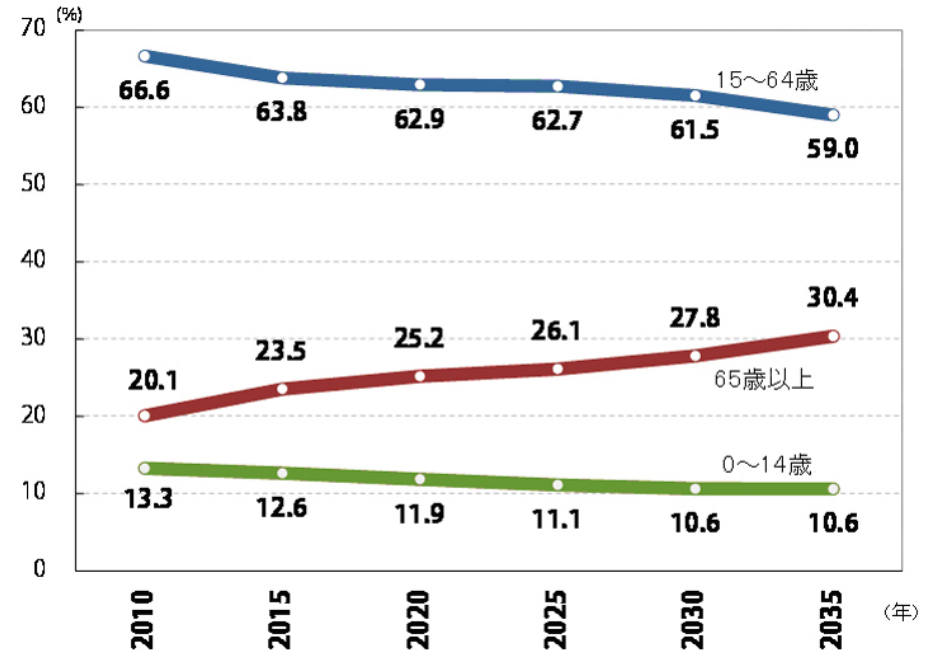


図 将来人口推計による年齢3区分の割合(横浜市)



出典:横浜市将来人口推計/2010年(H22年)基準時点

世帯数は将来も増加する

- ◇ 横浜市の世界帯数は、1,574千世帯(2010年)⇒1,673千世帯(2030年)と6%増加。
- ◇ 増加世帯は、単身世帯 532千世帯(2010年)⇒595千世帯(2035年)
夫婦のみ世帯 322千世帯(2010年)⇒401千世帯(2035年)
- ◇ 減少世帯は、子どものいる世帯 628千世帯(2010年)⇒583千世帯(2035年)

図 家族類型別世帯数の推計値(横浜市)

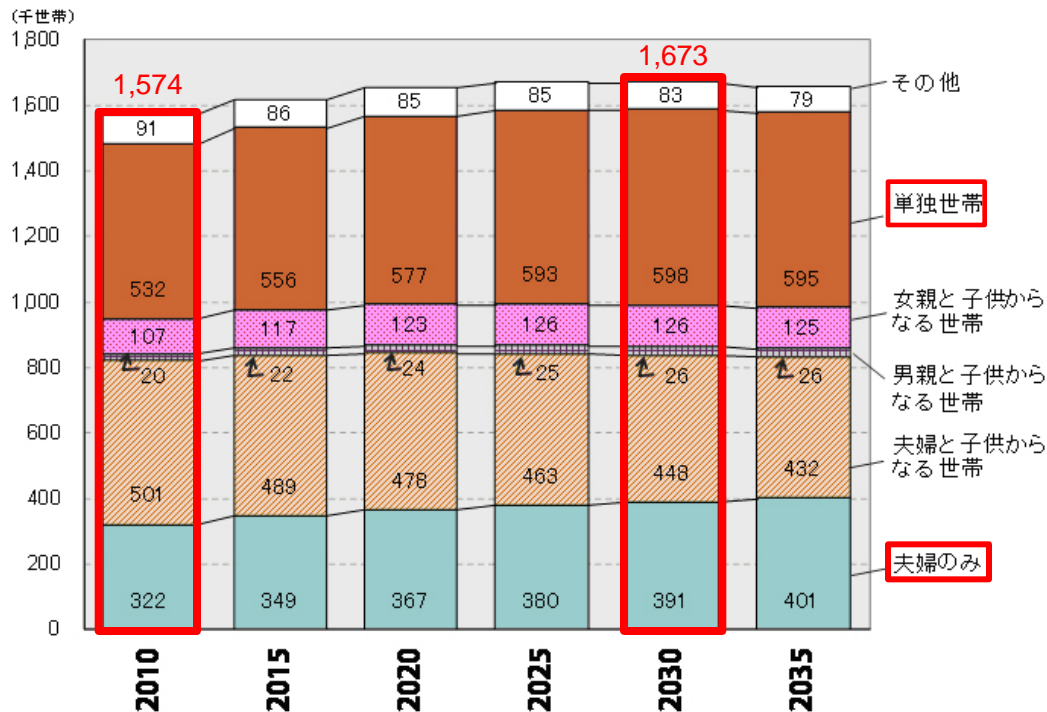
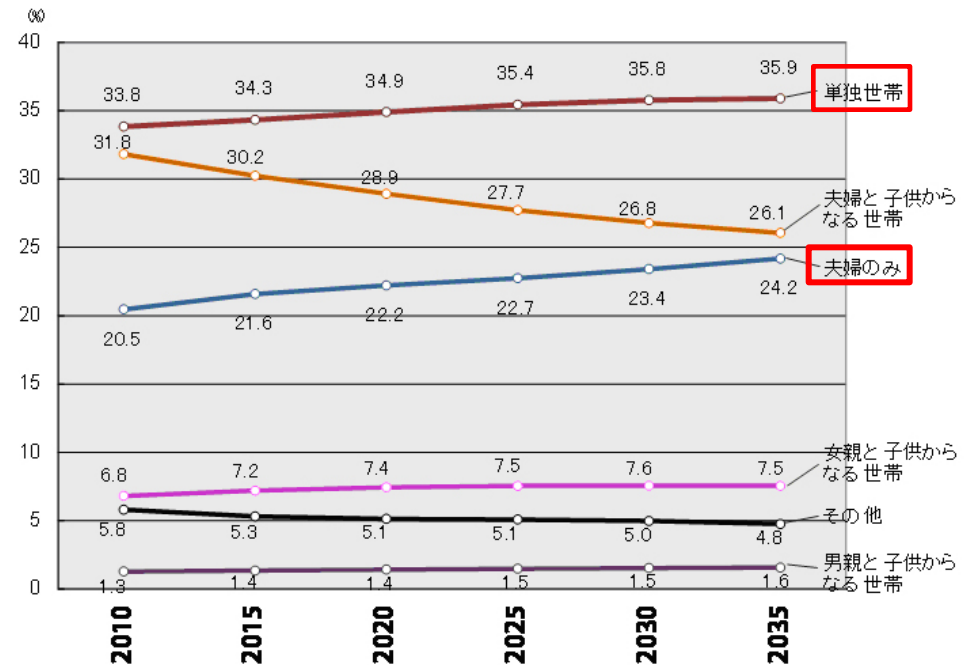


図 家族類型別世帯数の推計値【割合】(横浜市)



出典: 横浜市将来人口推計 / 2010年(H22年)基準時点

住宅総数は増加

- ◇ 2008年(H20年)の住宅ストック数(約166万戸)に対して、空き家は約1割あり、量的には充足。
- ◇ 持家率は上昇し、54.0%(1998年(H10年))⇒ 57.6%(2008年(H20年))。
公的借家、給与住宅の割合は減少。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 住宅数及び空き家数等の推移(横浜市)

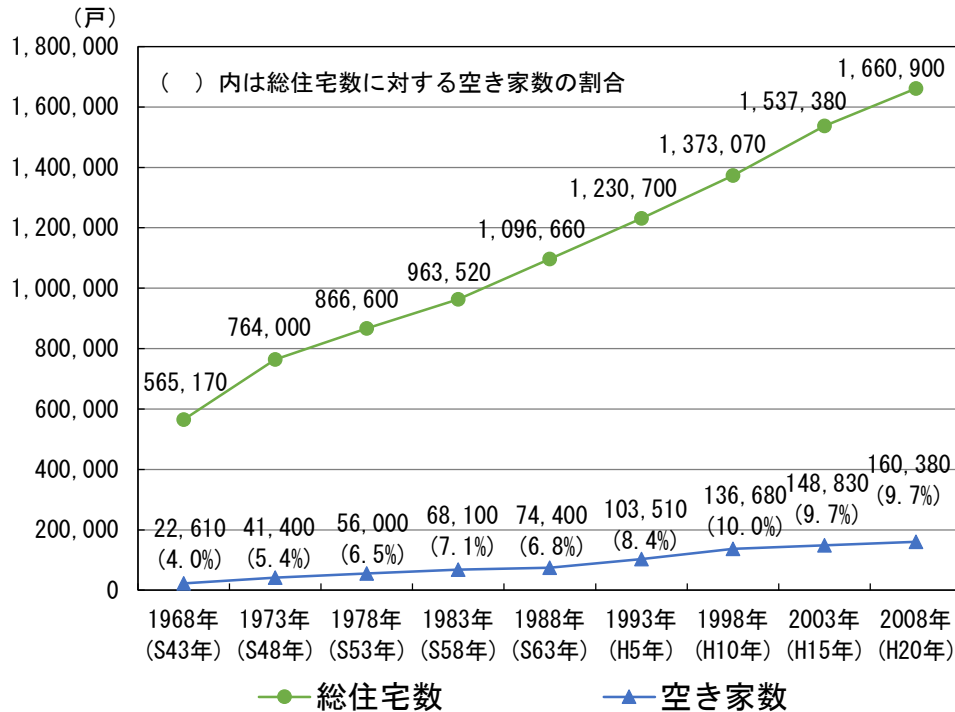
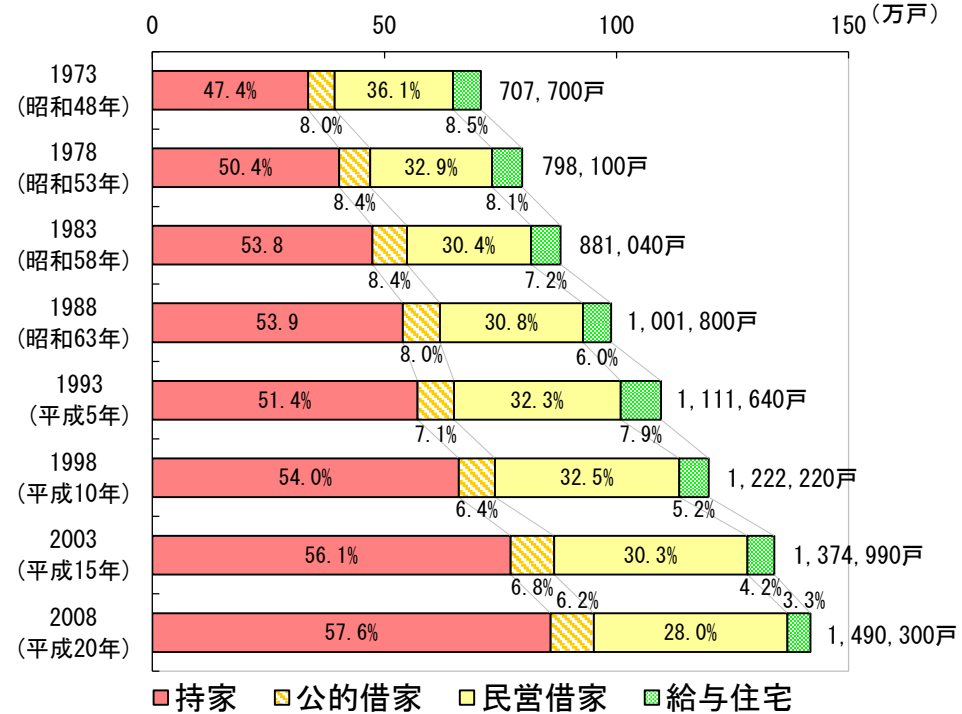


図 居住世帯のある住宅数の推移(横浜市)



資料:住宅・土地統計調査 / 2008年(H20年) / 総務省

住宅の建て方は共同住宅が6割

- ◇ 住宅の建て方について61.1%が共同住宅。1998年(H10年)から2008年(H20年)の10年間で2.4ポイント割合が増加。
- ◇ 共同住宅について、全国の41.7%に対し、横浜市は61.1%と約20%多い。
- ◇ 反対に、一戸建てでは、全国の55.3%に対し、横浜市は36.4%に留まる。

図 建て方別住宅数の推移(横浜市)

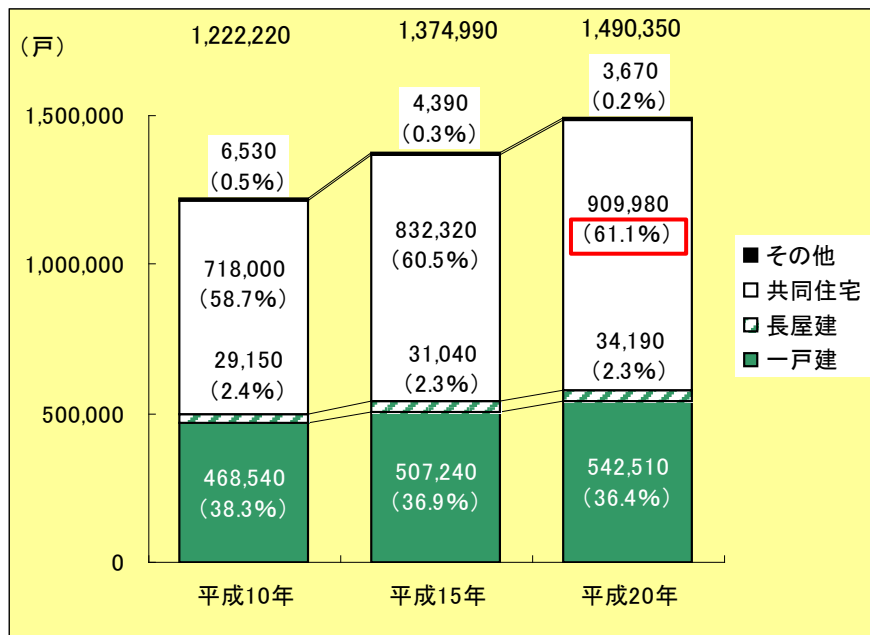
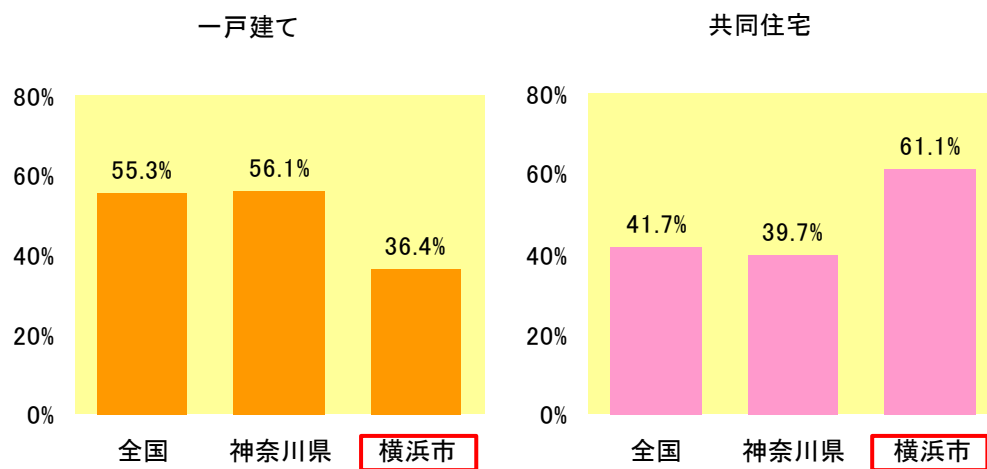


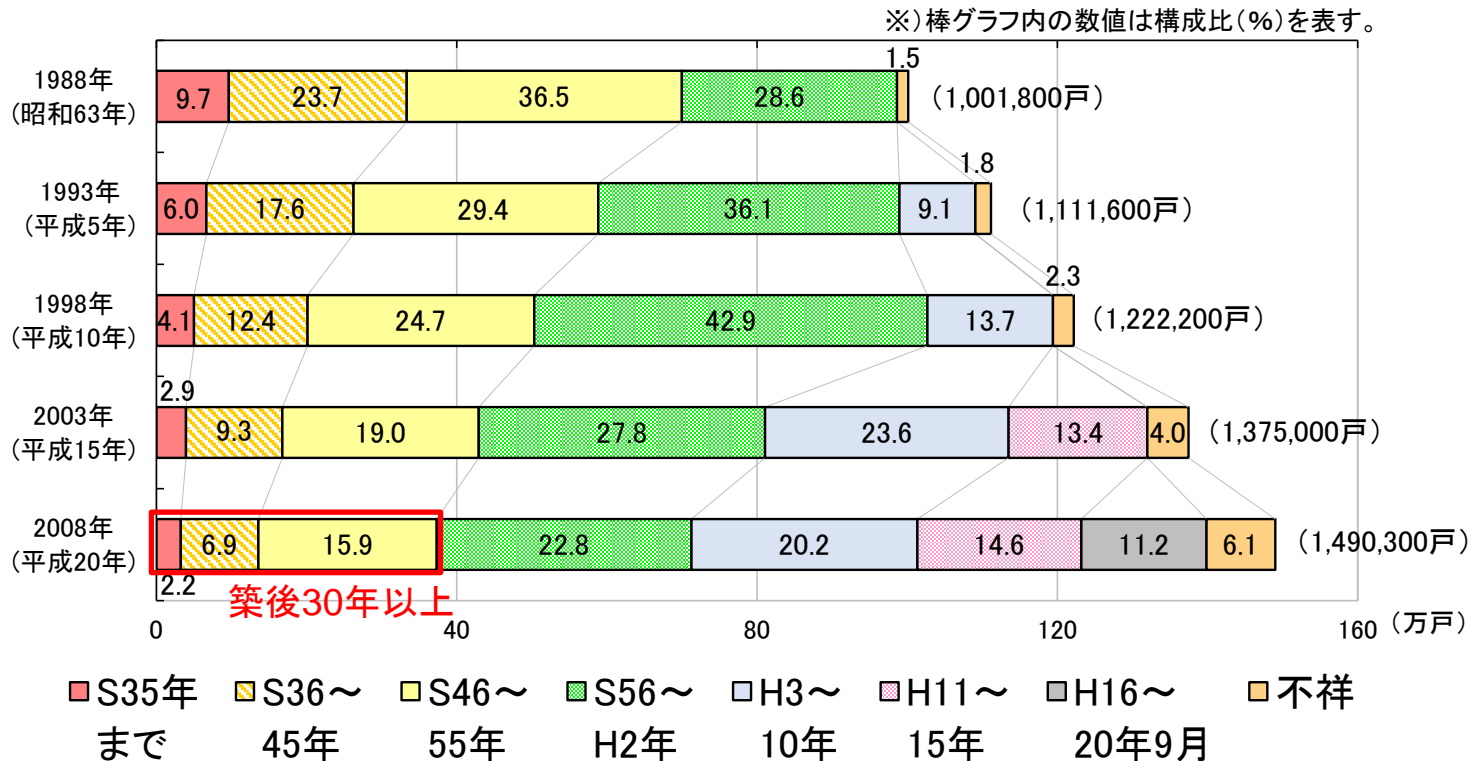
図 建て方別住宅数の割合の比較(横浜市)



築30年以上の住宅が1/4を占める

◇ 住宅ストック数(居住世帯のある住宅数 約149万戸)の約25%(約37.5万戸)が、築後30年以上(1980年(S55年)以前建築)となっている。

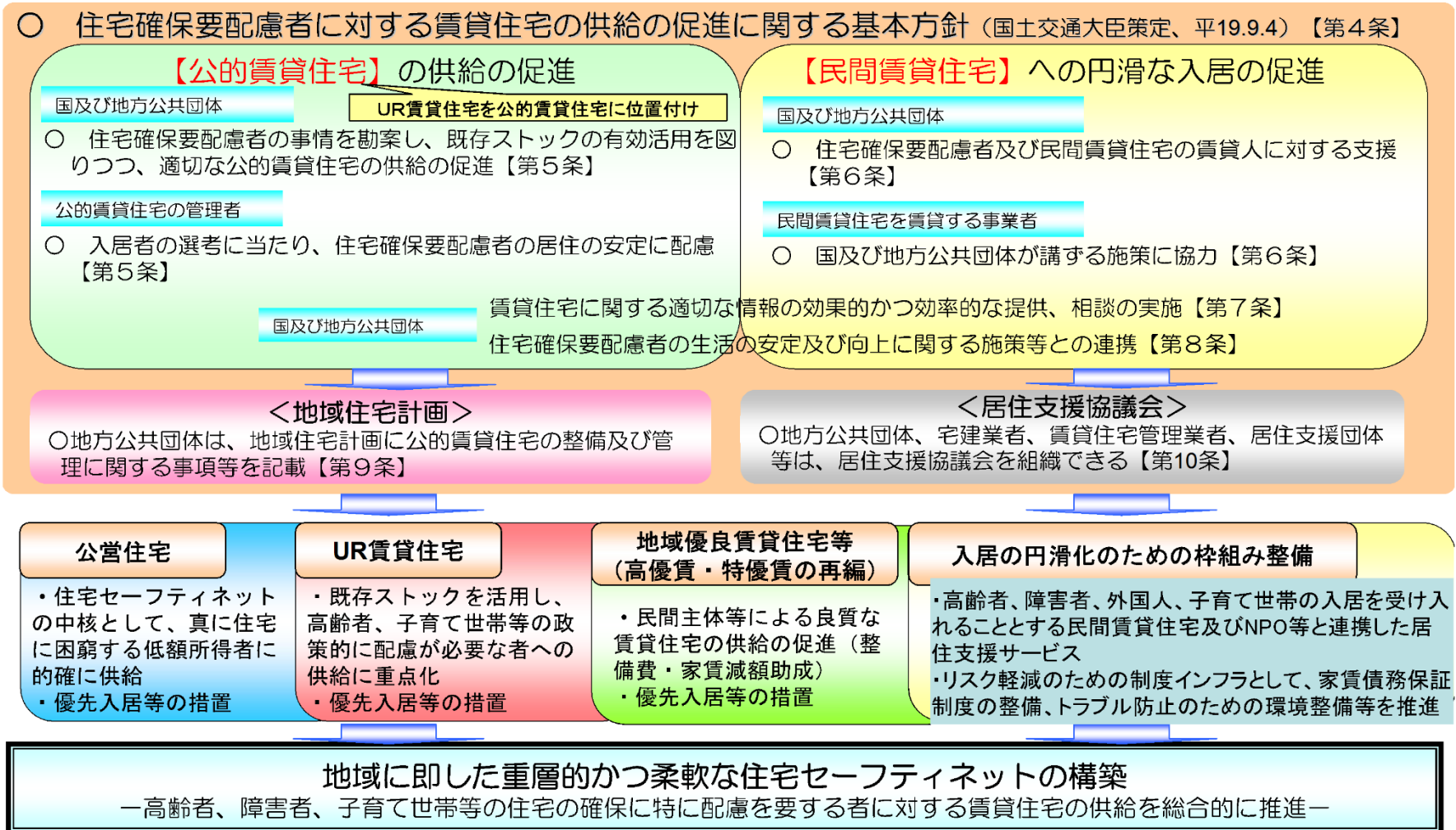
図 建築の時期別住宅数の推移(横浜市)



2. 住宅確保要配慮者とは

住宅セーフティネットの推進

- ◇ 2007年(H19年)「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律(住宅セーフティネット法)」が制定。
- ◇ 「公的賃貸住宅の供給促進」、「民間賃貸住宅への円滑な入居の促進」等により、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅の確保に特に配慮を要する者に対する賃貸住宅の供給を総合的に推進。



- (1) 高齢者、障害者等の居住に適したバリアフリー化された賃貸住宅又は子育てに適したゆとりある面積を有する賃貸住宅等の住宅確保要配慮者の属性に応じた適切な規模、構造等を有する賃貸住宅が民間賃貸住宅市場において十分に供給されていないこと、民間賃貸住宅市場において家賃の滞納や紛争発生への不安等から住宅確保要配慮者の入居が制限される場合があること、家賃を負担するために必要な収入が十分でないこと等の **民間賃貸住宅市場において適切な規模、構造等の賃貸住宅を確保することを困難にする特別な事情を有する者**
- (2) 災害によって自らが居住する住宅を失った等の **特別な事情により適切な規模、構造等の賃貸住宅を確保することについて高い緊急性を有する者**
具体的には、**低額所得者、被災者、高齢者、身体障害者(身体障害者補助犬使用者を含む。)、知的障害者、精神障害者、母子家庭等の子どもを育成する家庭のほか、外国人、中国残留邦人、海外からの引揚者、ホームレス、被生活保護者、失業者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、ハンセン病療養所入所者等、犯罪被害者、DV(ドメスティック・バイオレンス)被害者等**多様な属性の者が含まれ得るが、それぞれの属性の住宅確保要配慮者に対する支援措置の必要性については、各地域における上記住宅確保要配慮者の賃貸住宅の確保に係る困難性及び緊急性の程度や賃貸住宅市場の状況等によるものと考えられる。

3. 高齢者の状況

人口のピークアウト後も高齢者人口は増え続ける

- ◇ 2020年(H32年)の人口のピークアウト以降も高齢者人口は増加し続け、総人口に占める割合は2035年(H47年)には30%超になる。
- ◇ 高齢者人口のうち、75歳以上の後期高齢者は2010年(H22年)の約45%から、2030年(H42年)には約60%に増加する。

図 将来人口推計値及び年齢3区分の割合(横浜市)

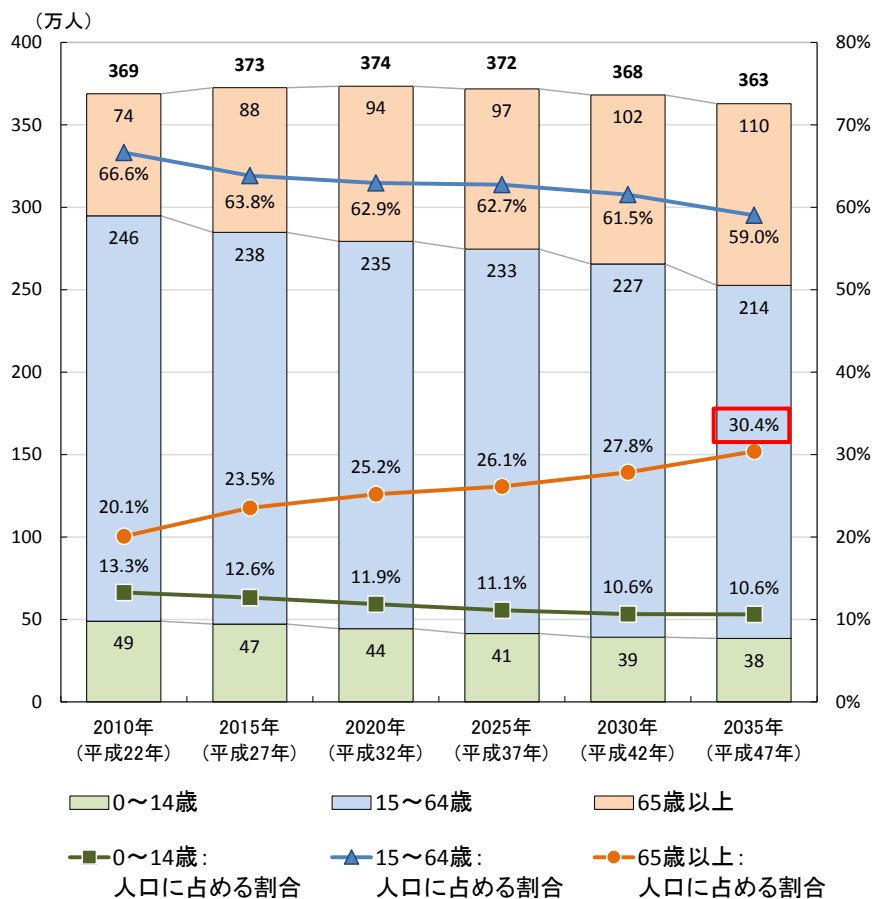
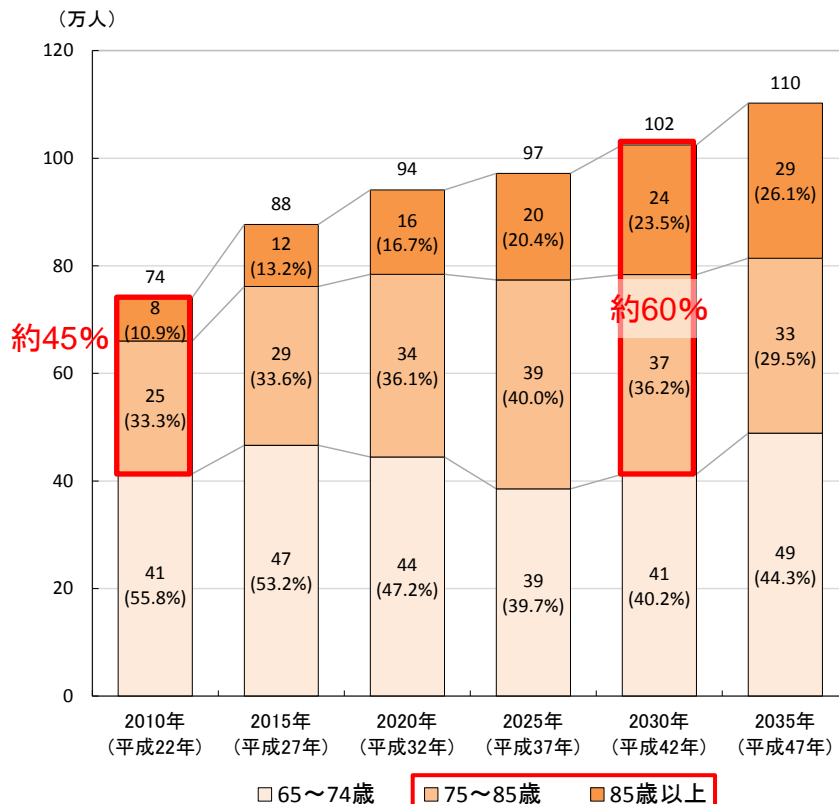


図 将来人口推計値 65歳以上人口の内訳(横浜市)

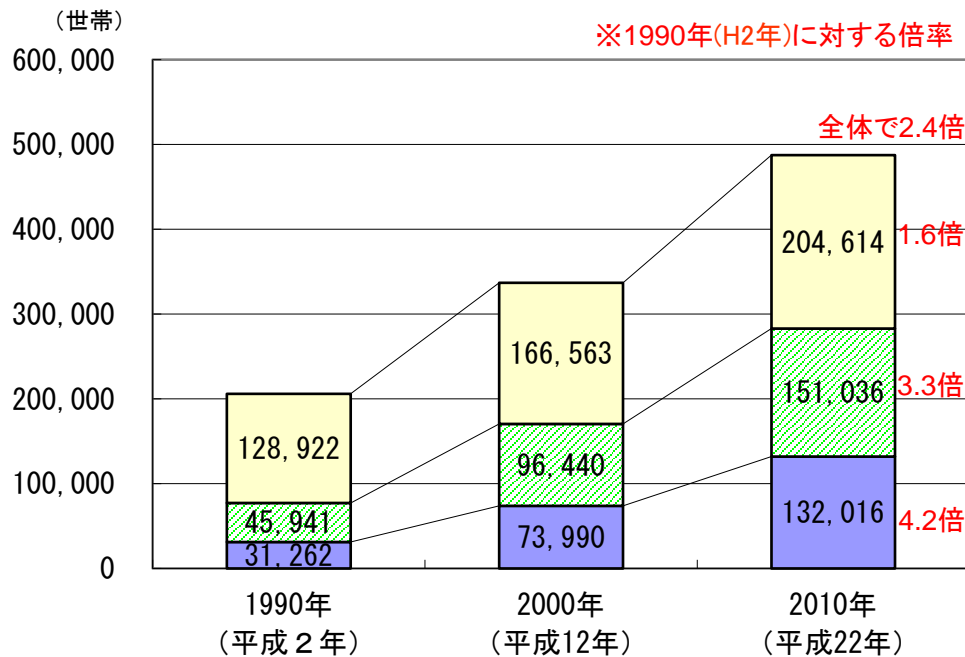


出典:横浜市将来人口推計/2010年(H22年)基準時点

高齢者のみ世帯の著しい増加

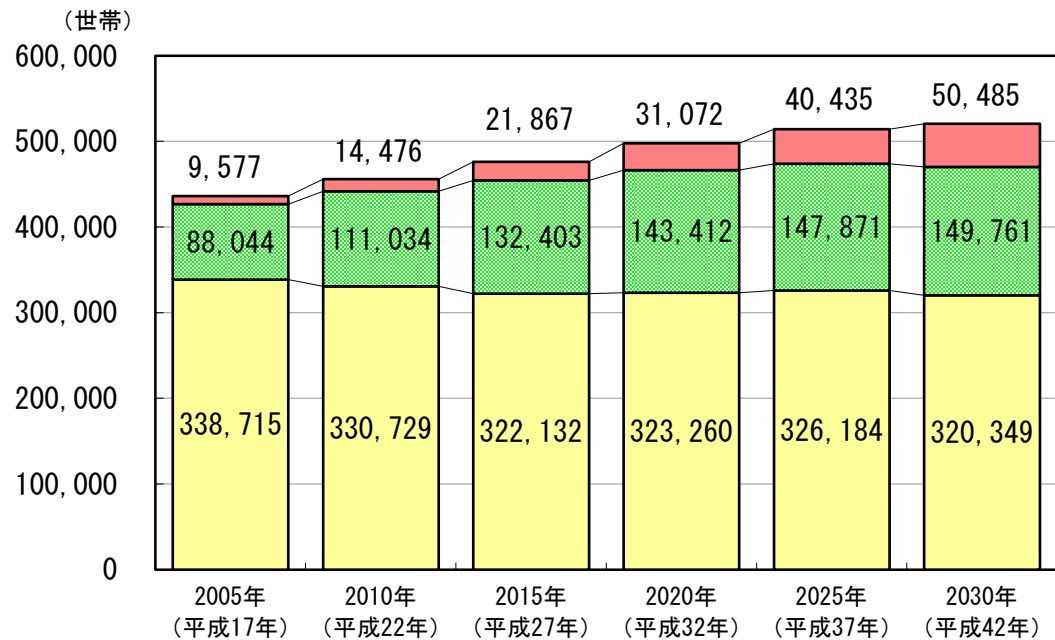
- ◇ 高齢者のいる世帯は、1990年(H2年)から2010年(H22年)で2.4倍に増加。
- ◇ なかでも高齢者単独世帯は4.2倍、高齢者夫婦のみ世帯は3.3倍と急速に増加。
- ◇ 高齢者単身世帯は2030年(H42年)に約20万世帯で2005年(H17年)の約2倍。単身世帯のうち高齢単身のみ増加。

図 高齢者のいる世帯の家族類型と推移(横浜市)



- 上記以外で高齢者親族のいる世帯
- 高齢者夫婦のみ世帯
- 高齢者単独世帯

図 単身世帯の年齢別世帯数の推計(横浜市)



- 85歳以上
- 65歳～84歳
- 0～64歳

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

出典：横浜市将来人口推計／2010年(H22年)基準時点

要支援・要介護の高齢者の増加

- ◇ 横浜市内の要介護認定者は11.9万人、市高齢者人口の16.0%。(2011年(H23年)10月時点)
- ◇ 将来の要介護認定者数について、2017年(H29年)には16.5万人、高齢者の5人に1人が介護を要する状態になると予測。

図 横浜市の高齢者の現状

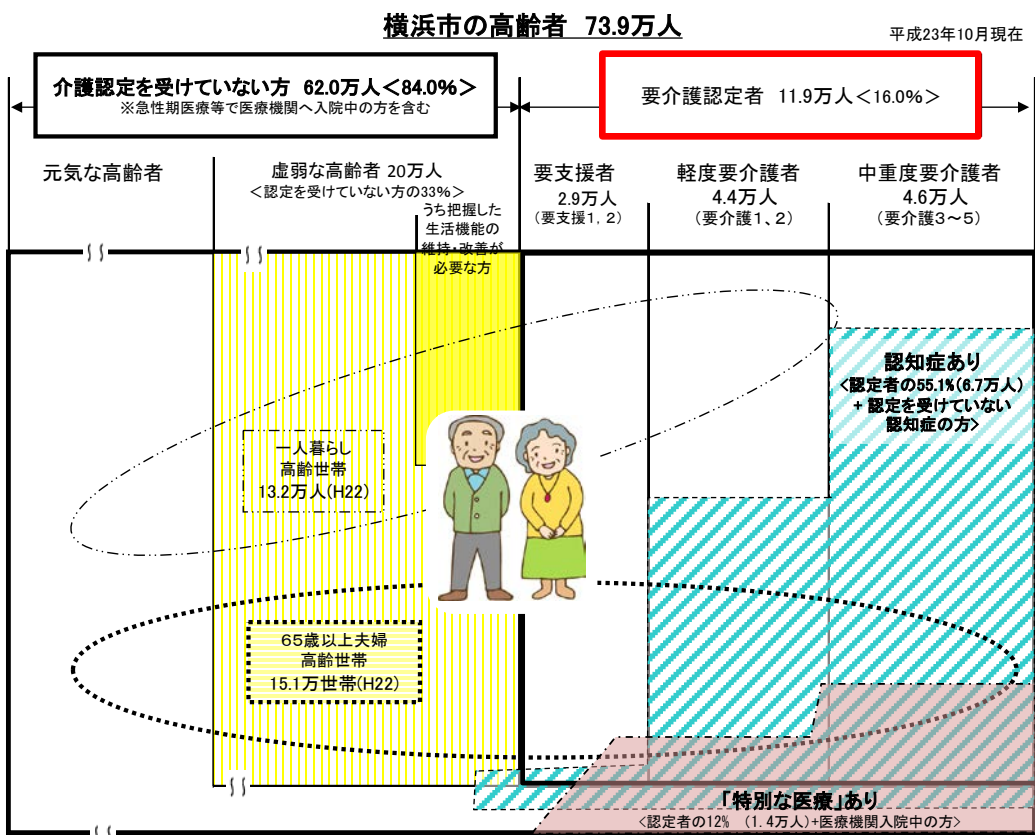
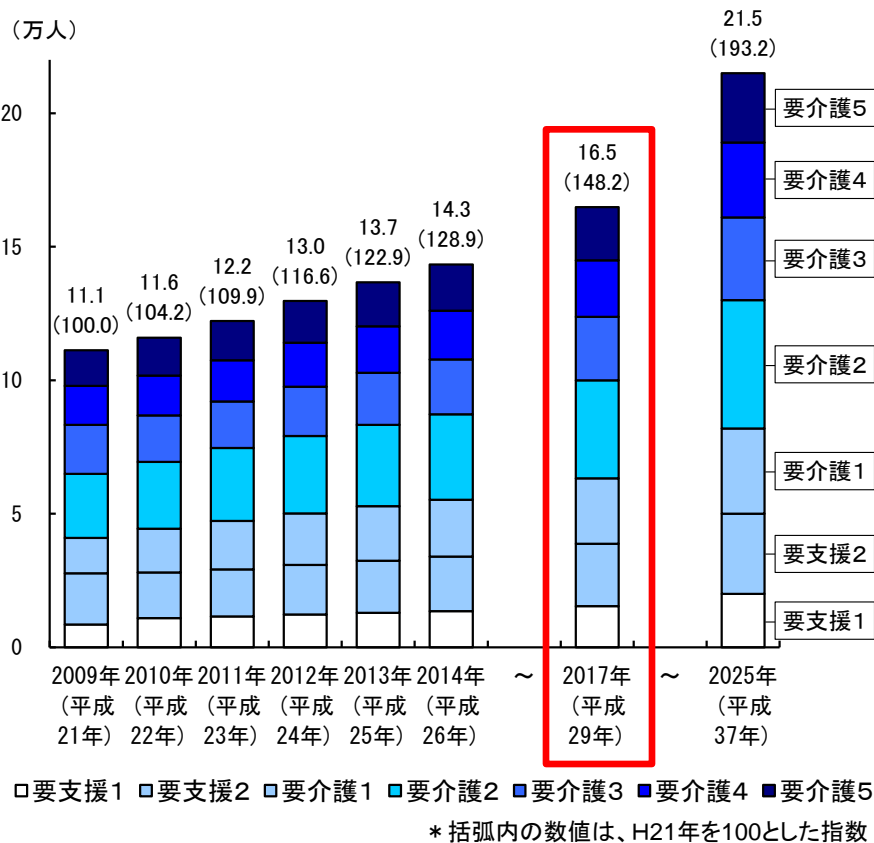


図 要支援・要介護者の推計(横浜市)

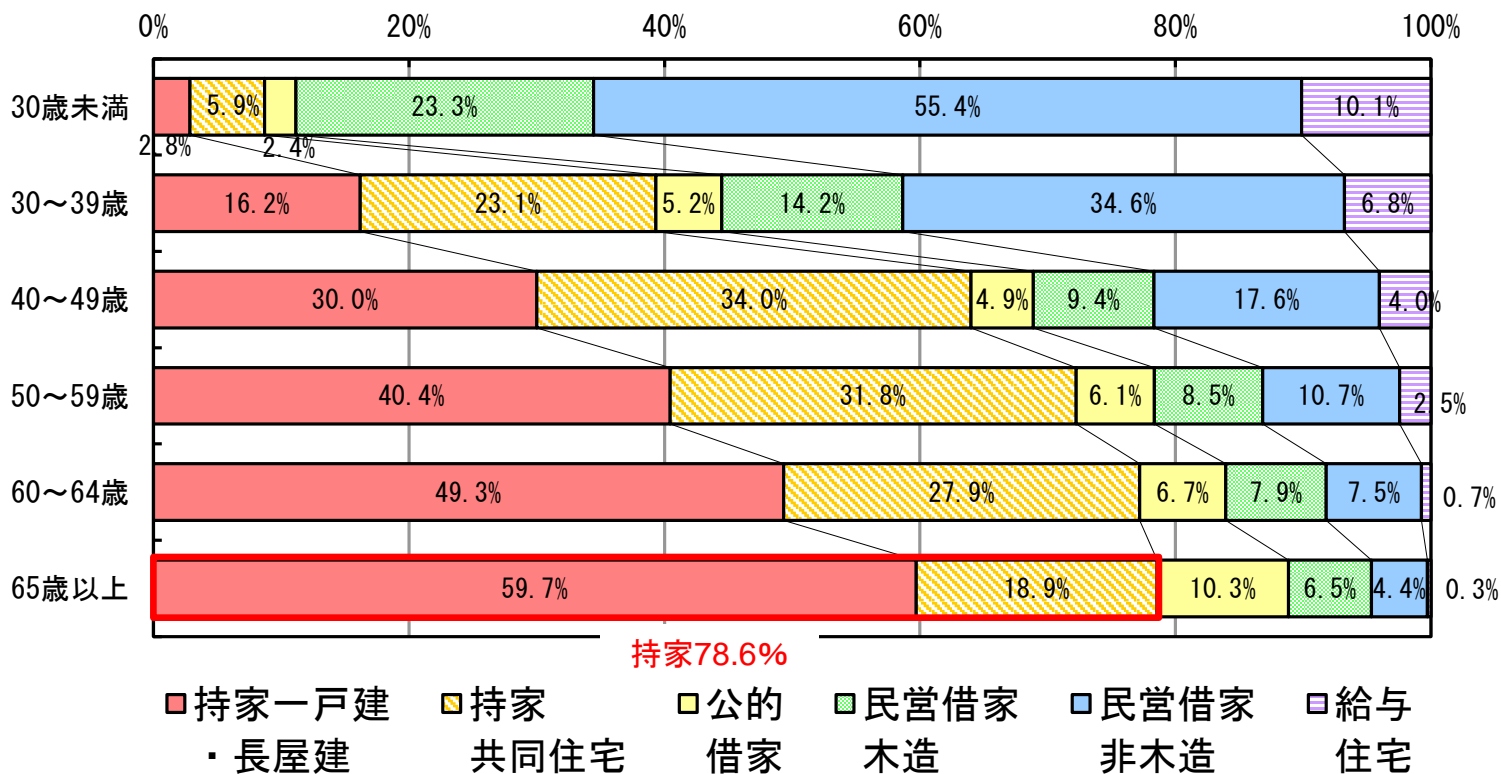


*「特別な医療」とは、経管栄養、酸素療法など

高齢者世帯の8割は持ち家の居住

- ◇ 世帯主年齢が上がるにつれて持家率が増加し、借家率が低下する。
- ◇ 世帯主が高齢者(65歳以上)の場合には、約8割が持家に居住している。

図 世帯主の年齢別所有関係別世帯の割合(横浜市)



資料:住宅・土地統計調査 / 2008年(H20年) / 総務省

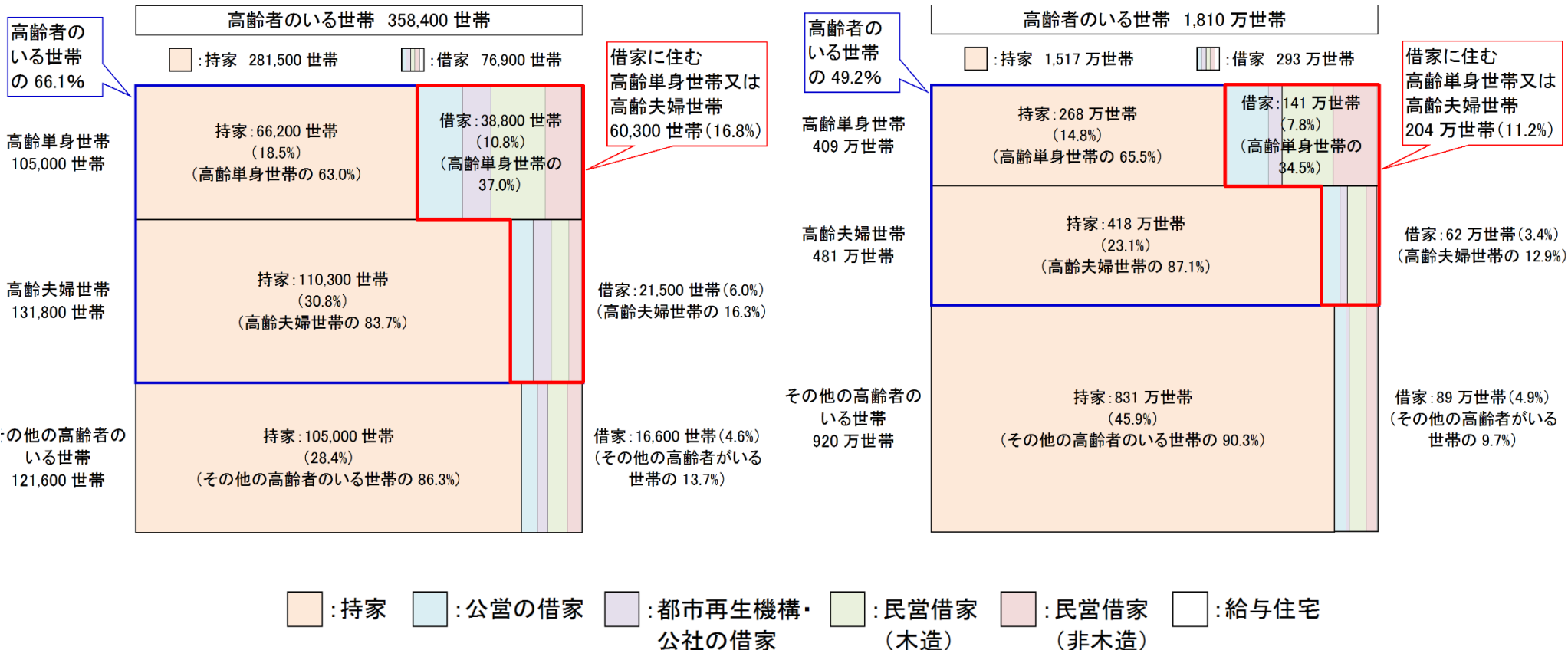
全国と比較し、借家に住む高齢者のみ世帯の割合が高い

- ◇ 高齢者のいる世帯のうち、高齢单身・夫婦世帯の割合が66.1%。(全国では49.2%)
- ◇ 借家に住む高齢单身・夫婦のみ世帯は60,300世帯。高齢者のいる世帯の16.8%。(全国では11.2%)

図 高齢者のいる世帯の住宅の所有関係(横浜市)

【横浜市】

【全国】



借家に住む高齢者世帯は収入が低い

- ◇ 高齢者世帯の年収は市平均より低い。
- ◇ 借家に住む高齢者世帯では、高齢単者身世帯の40.9%、高齢者夫婦のみ世帯の65.6%が年収300万未満。
- ◇ 家賃は、高齢者単身・夫婦のみ世帯ともに約35%の世帯が4万円未満。

図 持家・借家別高齢者世帯の年収の状況(横浜市)

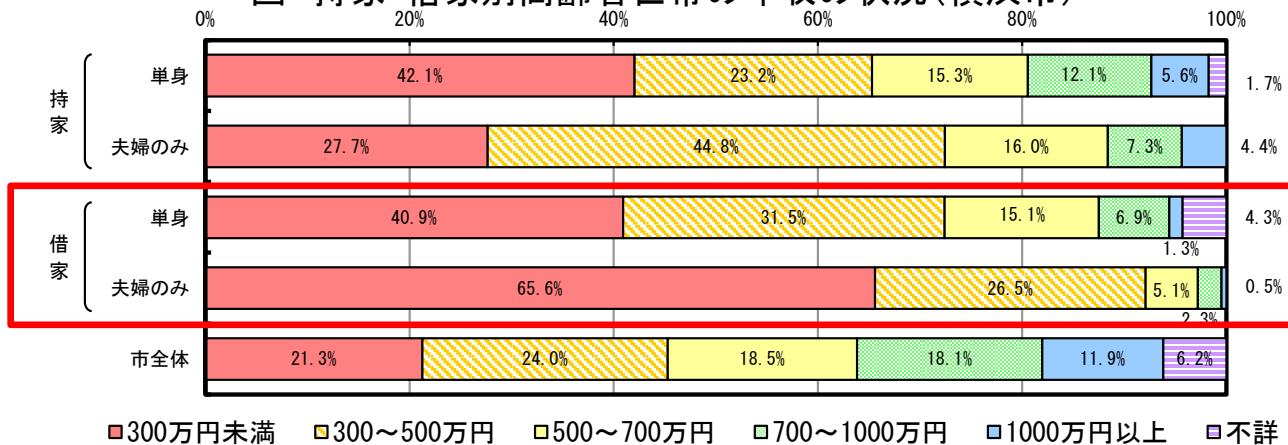
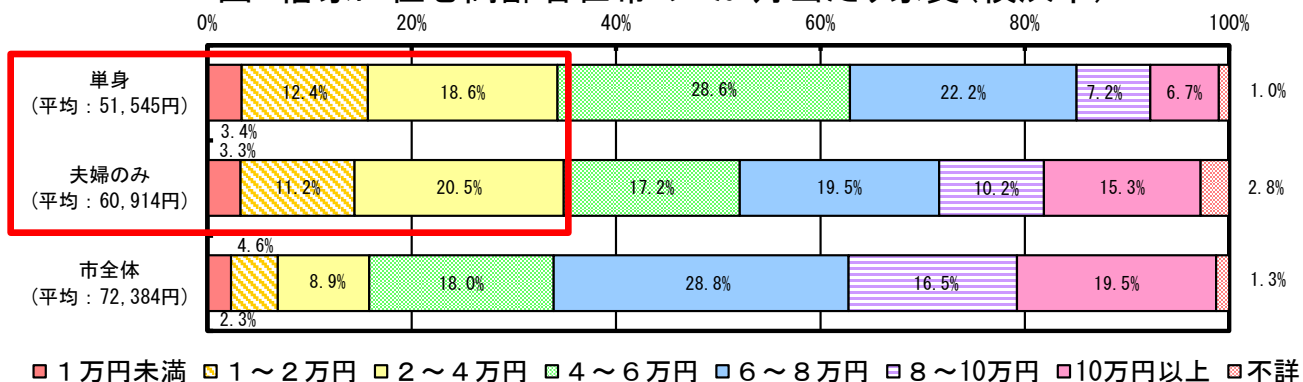


図 借家に住む高齢者世帯の1か月当たり家賃(横浜市)

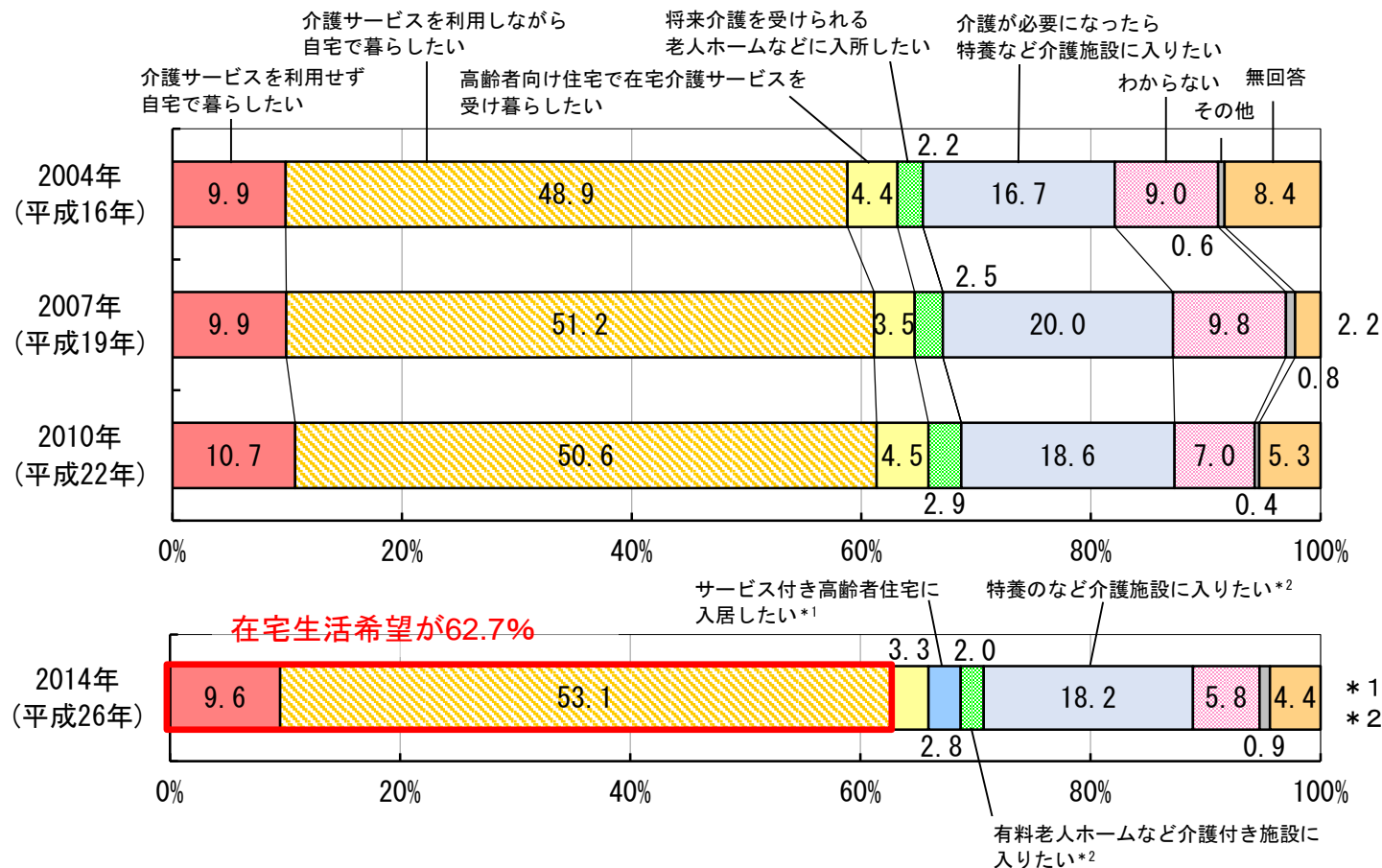


*「市全体」には高齢者世帯以外の一般世帯を含む

根強い在宅生活の継続意向

- ◇ 高齢者一般(65歳以上)では、「介護サービスを利用しながら自宅で暮らしたい」が53.1%。
- ◇ 上記と「介護サービスを利用せずに自宅で暮らしたい」を合わせ、在宅生活を望む高齢者が6割超。
- ◇ 一方で介護付きの高齢者向け住宅、特養などの介護施設への入居希望も一定数の回答あり。

図 介護サービスと住まいに対する考え方の状況(横浜市)



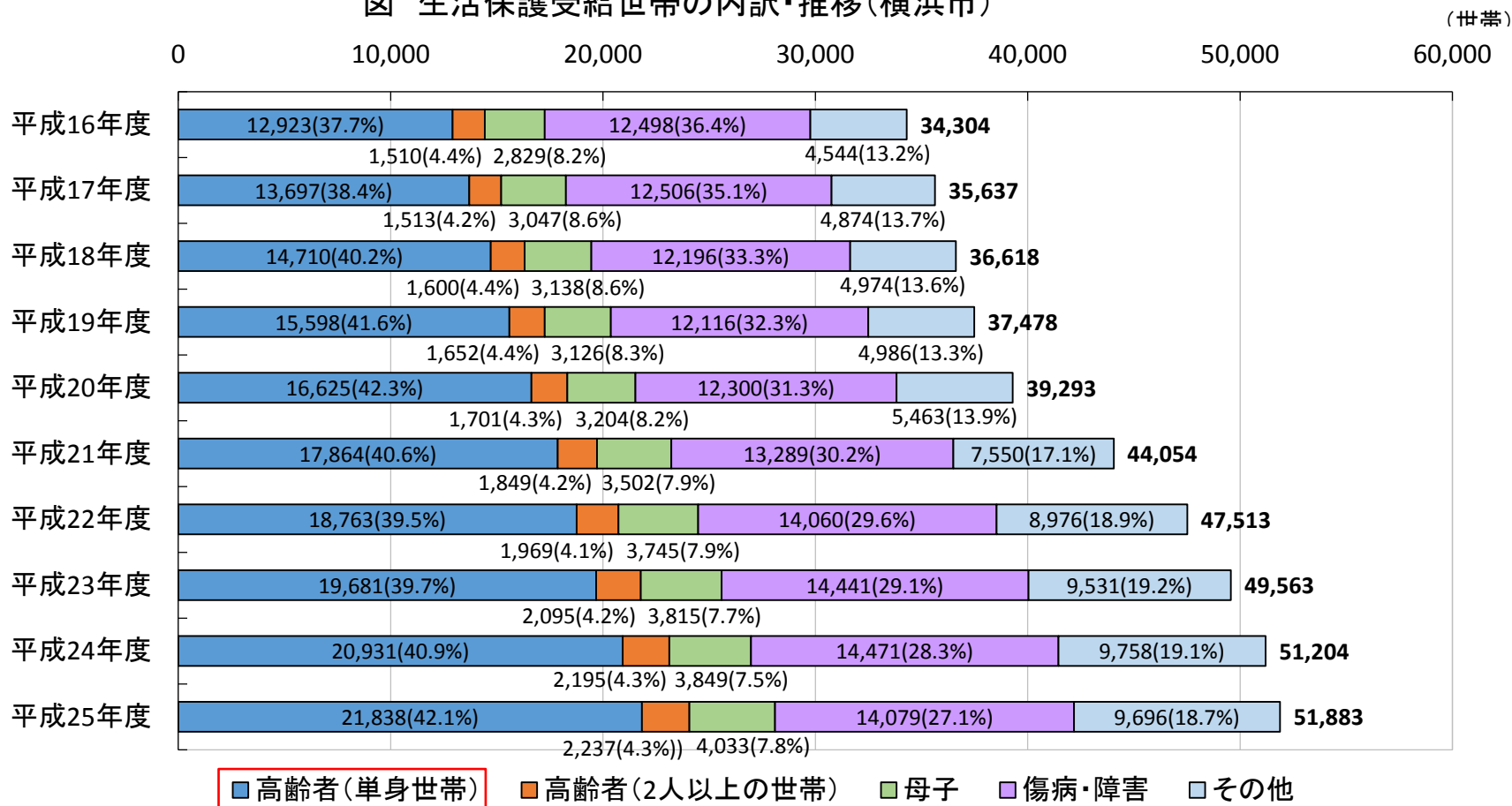
*1: 2014年調査から新たに追加された項目
 *2: 2014年調査から表現が変更された項目

4. 高齢者以外の住宅確保要配慮者の状況

増加する生活保護世帯

- ◇ 生活保護受給世帯は、H25年度で約5.1万世帯。10年間で約1.8万世帯増加。
- ◇ 生活保護世帯のうち最も多いのは高齢単身世帯であり、生活保護受給世帯の40%超。
- ◇ 母子世帯、傷病・障害者世帯などの住宅確保要配慮者の生活保護世帯も軒並み増加。

図 生活保護受給世帯の内訳・推移(横浜市)



年収が低くなるほど借家世帯、単身世帯が増加

- ◇ 世帯収入別の住宅の所有関係をみると、年収500万円未満の約4割が民営借家、年収300万円未満では公営借家の割合が高まる。
- ◇ 世帯収入別の家族構成をみると、年収500万円未満の約4割、年収300万円未満の約6割が単身世帯。

図 世帯収入別住宅の所有関係の割合(横浜市)

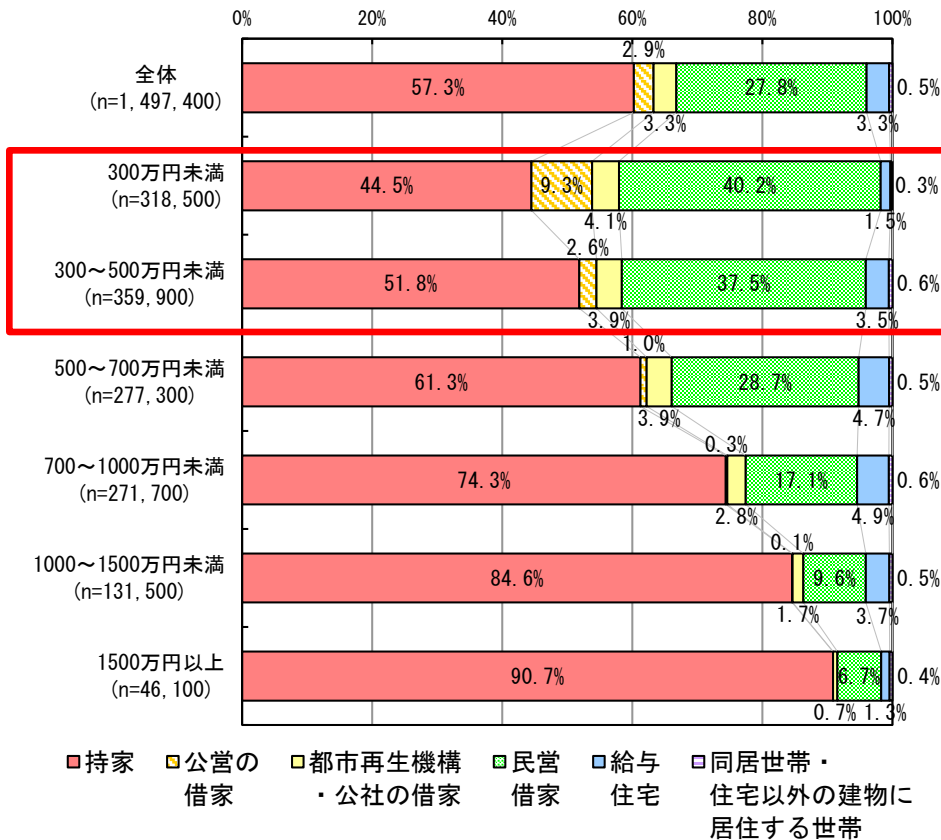
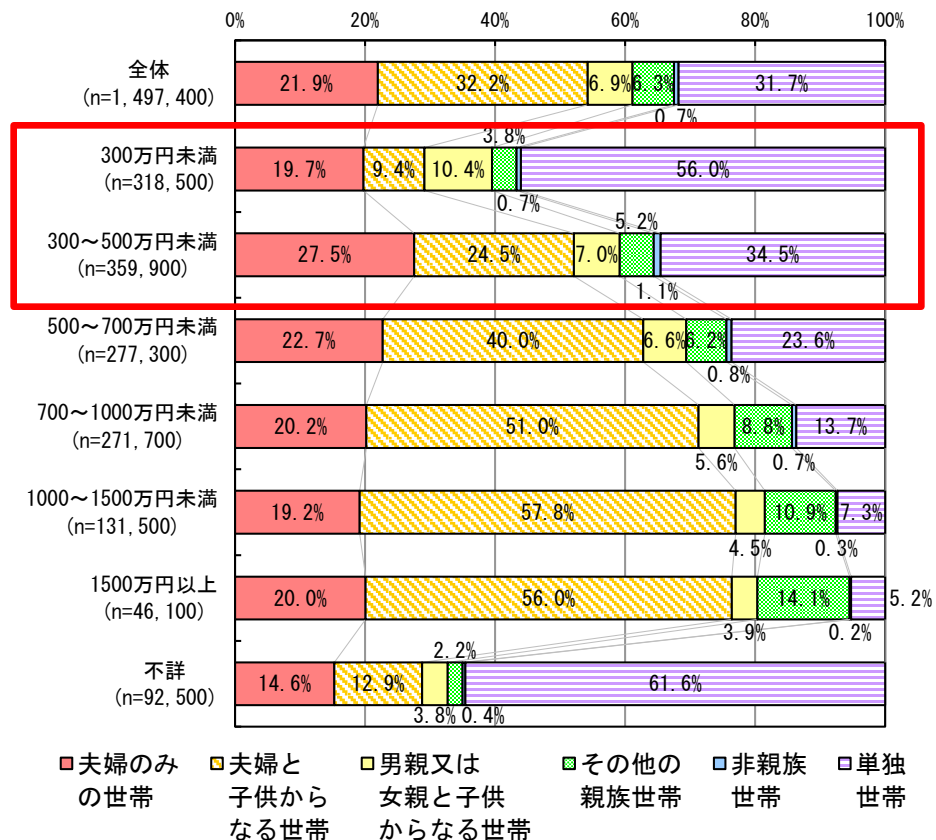


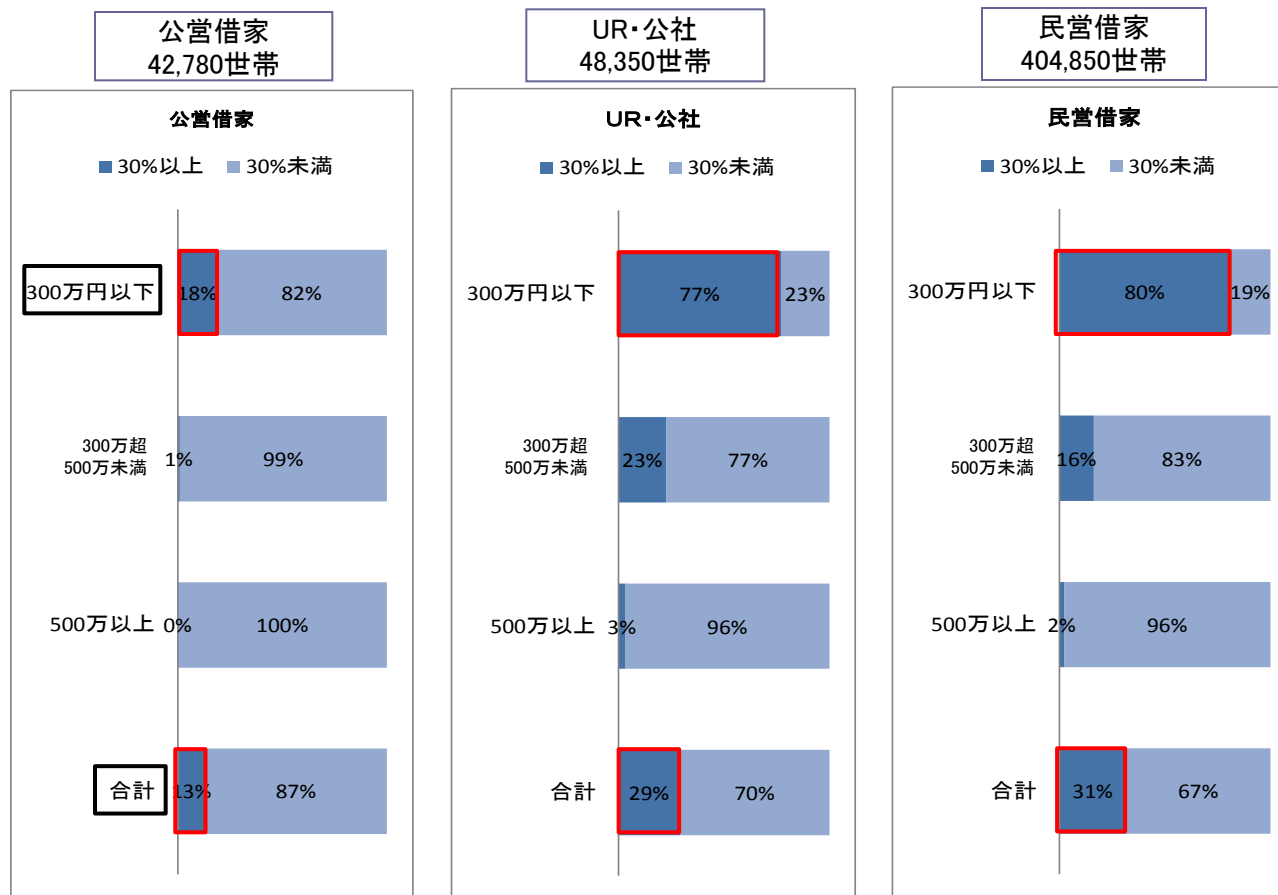
図 世帯収入別家族構成の割合(横浜市)



年収300万以下での住居費負担率の違いが大きい

- ◇ 住居負担率30%以上の世帯数は、民営借家とUR・公社等の借家で約30%。公営借家は13%。
- ◇ とくに年収300万円以下では、住居負担率30%以上の世帯数が、民営借家とUR・公社等の借家で約80%。それに対し、公営借家は18%とその違いは大きい。

図 住居費負担率30%以上の世帯の割合(横浜市)

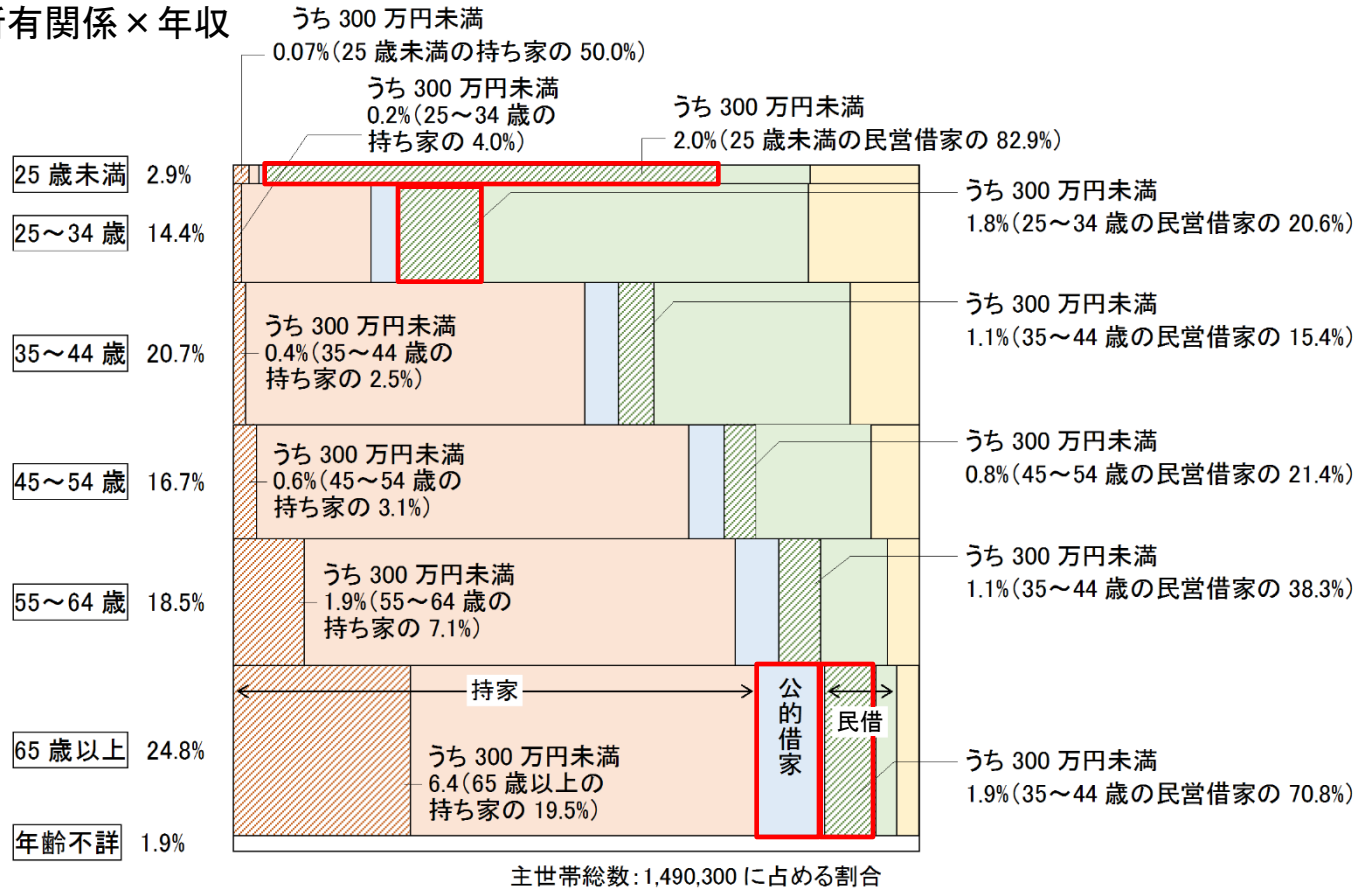


*家賃不詳世帯数: UR・公社210、民営借家5,360世帯
 *住居費負担率: 世帯収入に対する家賃の割合

民営借家に住まう高齢者と若年層は低収入

- ◇ 34歳以下の世帯主は、年収300万未満で民営借家の割合が高い。
- ◇ 世帯主年齢が上がるにつれ持家の割合が高まる。65歳以上の世帯主では、借家の割合は相対的に低くなるが、公的借家の割合は最も高く、年収300万未満の民営借家の割合も高い。

図 世帯主年齢×住宅の所有関係×年収
(横浜市)



: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

増加する住宅確保要配慮者(障害者)

◇ H10年度とH24年度を比較すると、身体障害者が約1.2倍、知的障害者が約2.1倍、精神障害者が約6.2倍に増加。

図 身体障害者手帳交付状況

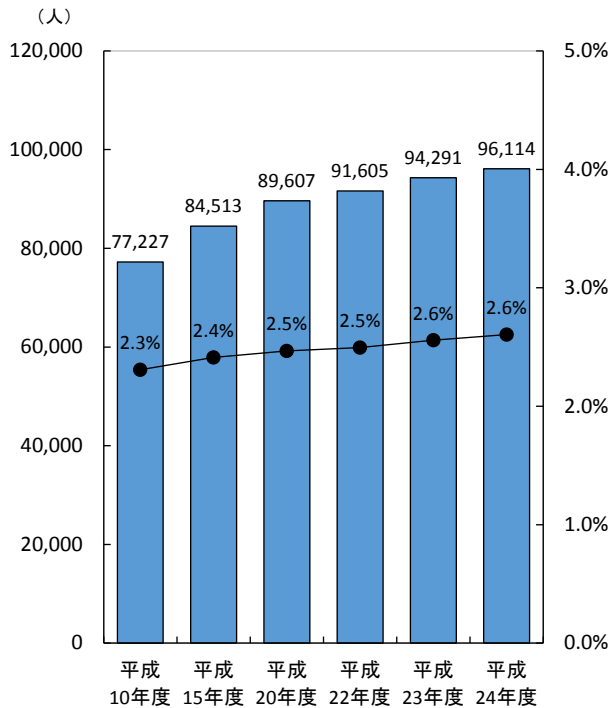


図 知的障害者「愛の手帳」(療育手帳)交付状況

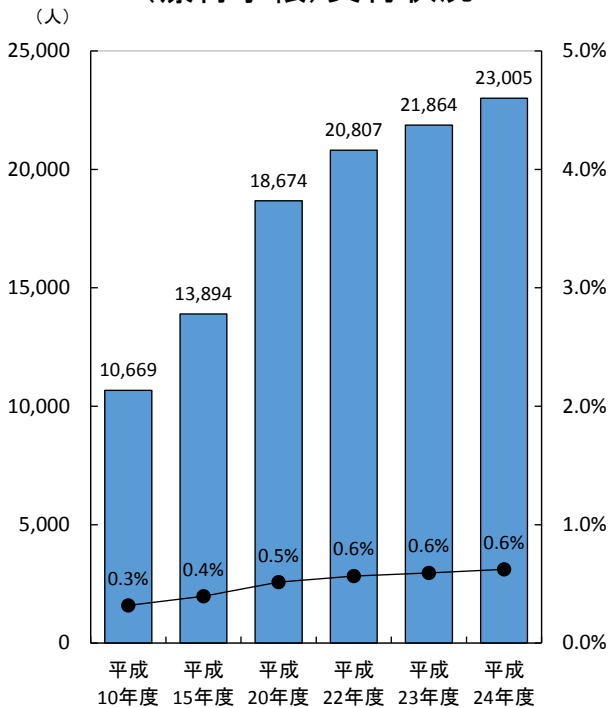
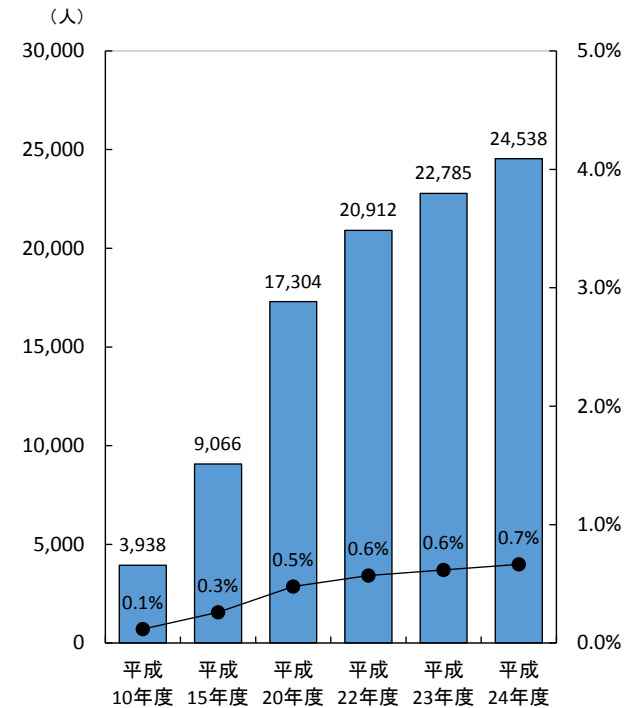


図 精神保健福祉手帳交付状況



■ 手帳所持者数 ● 人口に占める割合

増加する住宅確保要配慮者(母子世帯・外国人)

- ◇ 母子世帯数は、H12年と比較し約1.4倍に増加。
- ◇ 外国人登録者数は、H24年度に7.4万人、H10年度の約1.5倍。
ただし、H20年度をピークに緩やかな減少傾向にある。

図 母子世帯数の推移(横浜市)

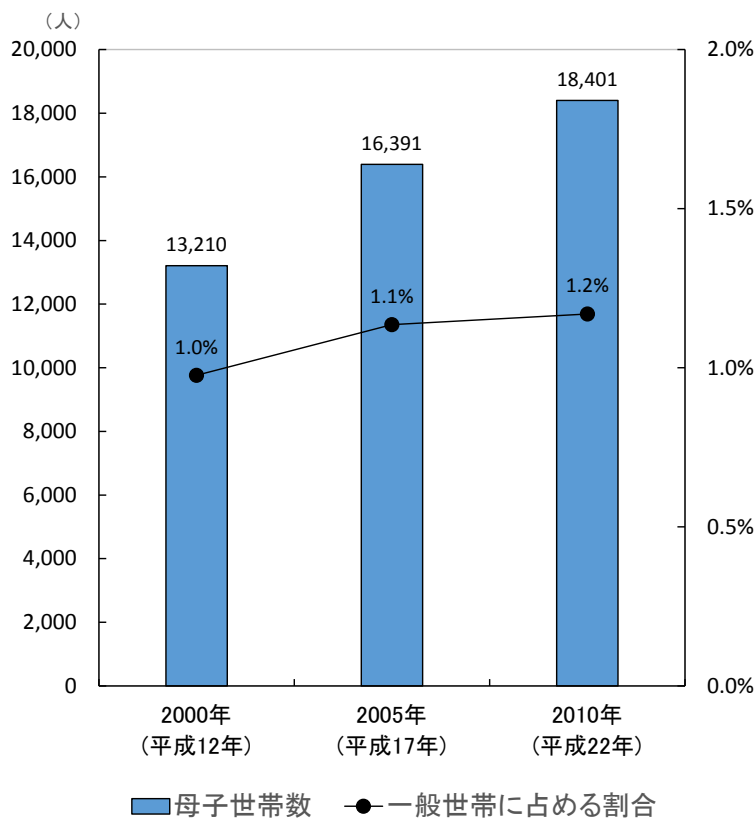
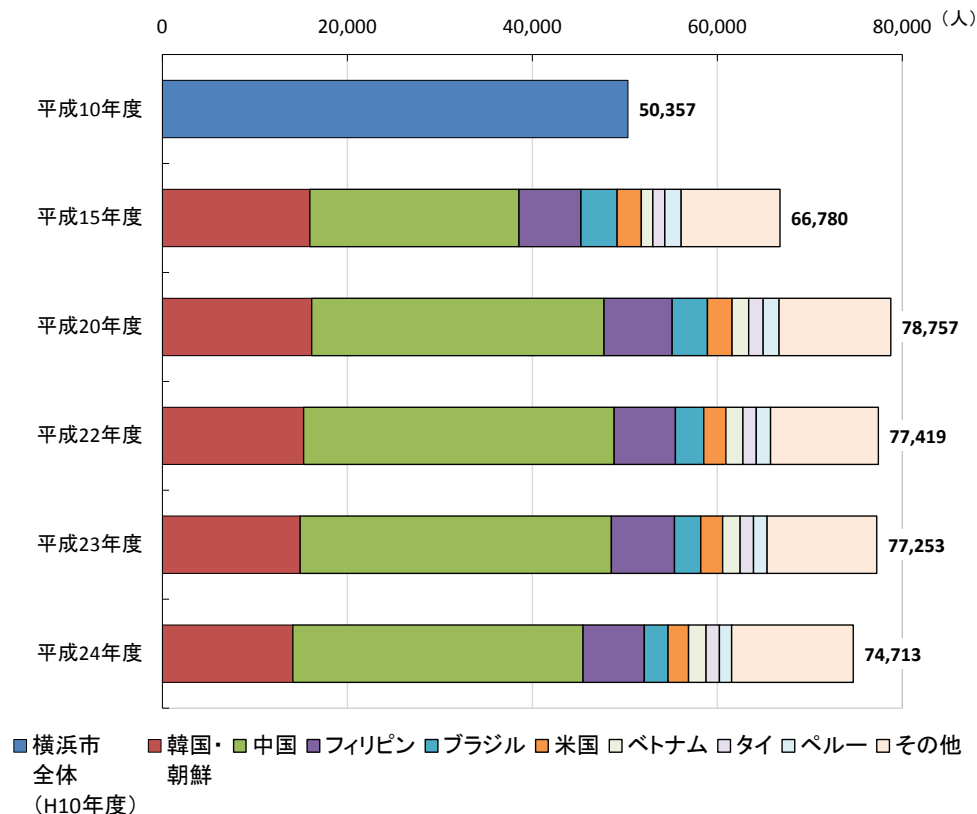


図 外国人登録者数の推移(横浜市)



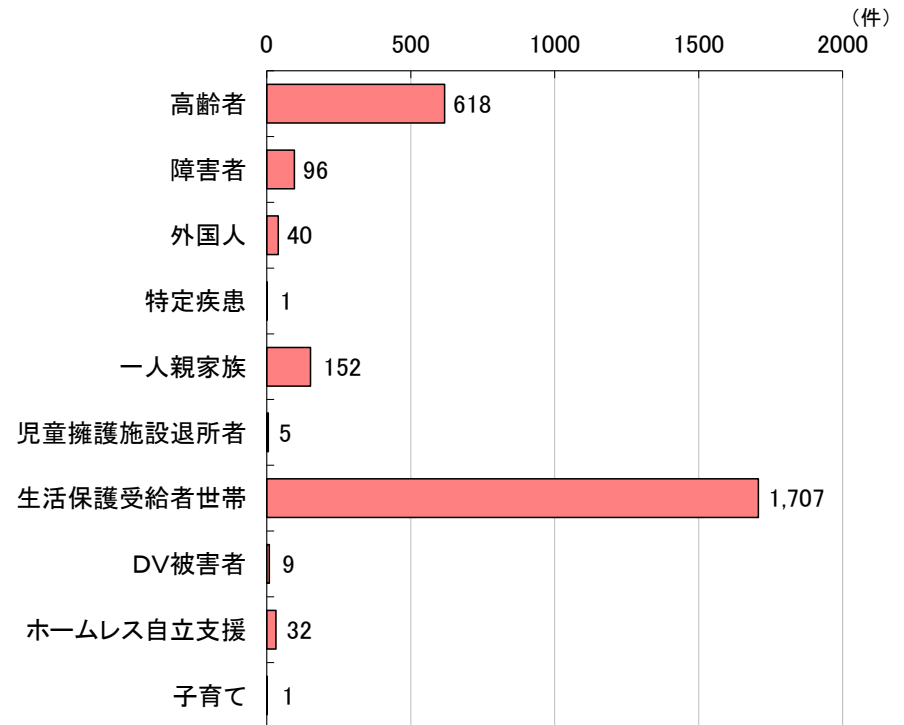
生活保護受給世帯、高齢者等の住宅確保の難しさ

- ◇ 民間賃貸住宅では、住宅確保要配慮者の入居に条件を付し、入居を拒む場合がある。
- ◇ 横浜市では、上記の問題に対応するために、H16年度より「民間住宅あんしん入居事業」を開始。協力不動産店による住宅の斡旋と協力保証会社による家賃債務保証及び市の既存施策による居住支援を実施。
- ◇ 過去10年の利用は2,012件。とくに生活保護受給世帯、高齢者の利用が多く、住宅確保の難しさが窺える。

民間住宅あんしん入居事業の概要

項目	概要
対象者	高齢者、障害者、外国人、特定疾患患者、ひとり親家庭、配偶者等からの暴力被害者、生活保護受給者、児童福祉施設等退所者、ホームレス自立支援施設退所者、子育て世帯(※諸条件あり)
保証内容	<ul style="list-style-type: none"> ・賃料等の滞納に対して、24箇月の期間、賃料等の24箇月分を限度額として、保証会社が賃貸人に代理弁済。 ・賃借人の死亡等による退去時の残置家財等の撤去実費相当分を賃貸人に支払い。 ・死亡等による退去時の原状回復費は、賃料の3か月分か30万円のいずれか低い額を上限とし、保証会社の承認を得た額を賃貸人に支払い。 ・家賃滞納による明渡し訴訟等の法的手続きに要する費用について、実費相当分を支払い。
保証料	月額賃料等の30%、更新時は20%
協力会社	<ul style="list-style-type: none"> ・保証会社2社 ・不動産店635店 (H25年度末)
実績	問合せ件数5,322／利用件数2,012件／助成申請件数1,140 (H16～25年度の累計)

図 民間住宅あんしん入居事業 対象者別の利用件数



利用件数2012件(平成16年度～平成25年度)
複数の対象者に該当する場合にはダブルカウントしている。

5. 市営住宅の状況

公営住宅制度の変遷

◇ 公営住宅制度は、S40年代前半に全国の住宅の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役割に比重が移っていく。

	住宅難の解消				量の確保から質の向上へ		市場・ストック重視へ	
	(S33)	(S43)	(S48)	(S53)	(S63)	(H10)	(H15)	
戸数と世帯の変遷	1,793万戸	2,559	3,106	3,545	4,201	5,025	5,389	
	1,865世帯	2,532	2,965	3,284	3,781	4,436	4,716	

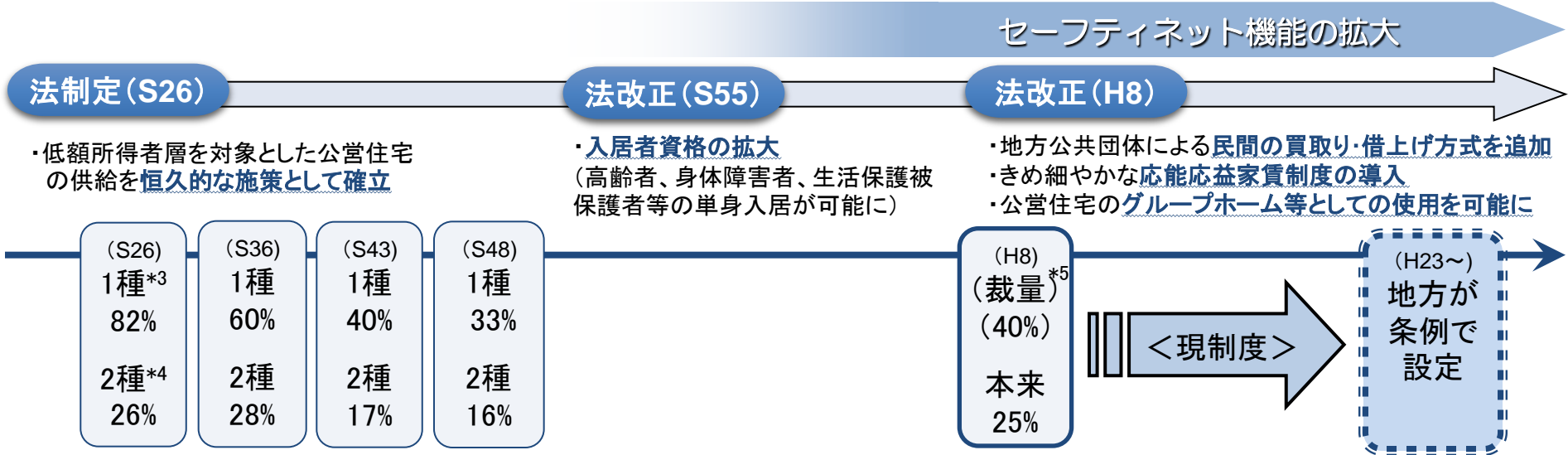
戦災・引揚者等による約420万戸の住宅不足

全国で住宅総数が世帯総数を上回る

全都道府県で住宅総数が世帯総数を上回る

最低居住水準未滿世帯(*1)が1割を下回る

全国の世帯の約半分が誘導居住水準(*2)を達成



*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)

低所得

中堅所得者向け

住宅種別	概要
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
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

横浜市内の公的賃貸住宅ストックは約11.1万戸

24

- ◇ 横浜市内の公的賃貸住宅は110,908戸。
- ◇ うち横浜市の公的賃貸住宅は41,044戸(37%)、そのうち市営住宅(改良住宅を含む)が31,462戸(77%)。
- ◇ その他に多い住宅は、都市再生機構賃貸住宅45,121戸、県営住宅17,599戸。

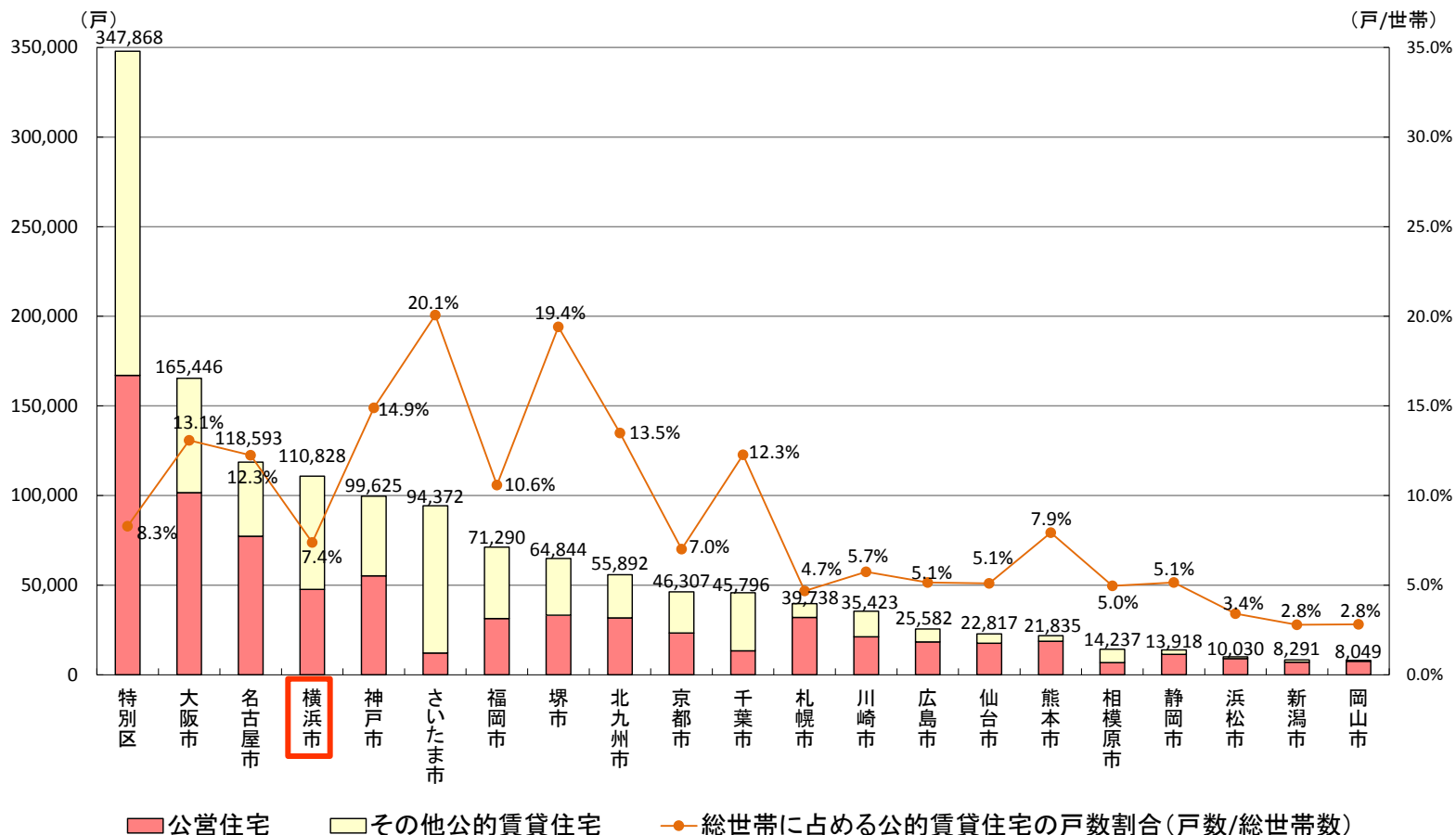
(単位:戸)

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	30,034	県営住宅	17,599	—	47,633
改良住宅等		1,428		93	—	1,521
特定優良賃貸住宅	ヨコハマ・りぶいん (中堅所得者向け)	7,592	かながわ パートナー・ハウジング	1,478	—	9,070
地域優良賃貸住宅	子育てりぶいん (低所得者向け)	80	—			80
高齢者向け優良賃貸住宅		1,533		14		1,547
公社賃貸住宅	市住宅供給公社	377	県住宅供給公社	5,559		5,936
都市再生機構賃貸住宅	—		—		45,121	45,121
計		41,044		24,743	45,121	110,908

総世帯当たりの公的賃貸ストック量は、他の政令市と比して多くない

- ◇ 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、さいたま市などと同水準。
- ◇ 総世帯数に占める公的賃貸住宅戸数の割合は7%であり、他の政令市の水準と比較し多いとは言えない。

図 大都市における公的賃貸住宅戸数の比較



公的賃貸住宅戸数 出典:横浜市建築局 / 2013年(H25年)3月末時点
 総世帯数 資料:住宅・土地統計調査 / 2008年(H20年) / 総務省

市営住宅は「直接建設」が8割、「借上」が1割

- ◇ 市営住宅には、横浜市による「直接建設」、民間からの「借上」、「改良住宅」の供給方式がある。
- ◇ 「直接建設」が26,043戸(82.8%)を占める。
- ◇ 「借上」は3,991戸(12.7%)であり、主に高齢者のみ世帯用の「シニア・リぶいん」として供給。

供給種別		概要(目的)	入居対象	戸数
直接建設 26,043戸 (82.8%)		所得の低い市民の居住の安定を図るための良質な賃貸住宅の供給	一般用	24,796
			高齢者用 (SHP)	928
			(SHP以外)	212
			身障者(車イス)用	107
借上 3,991戸 (12.7%) ※1997年(H9年)開始		民間が建設・所有する住宅を市営住宅として期限を定め借あげた住宅。 横浜市では、主に「シニア・リぶいん」として高齢単身・2人世帯に供給	一般用	741
			高齢者用 (シニア・リぶいん)	3,250
改良住宅 1,428戸 (4.5%)		住宅地区改良事業の実施に伴い、住宅を失う従前居住者用の住宅	—	1,428
計31,462戸				

出典:横浜市建築局 / 2013年(H25年)3月末時点

* SHP(シルバーハウジングプロジェクト):

住宅施策と福祉施策の連携により、高齢者等の生活特性に配慮したバリアフリー化された公営住宅等と生活援助員(ライフサポートアドバイザー)による日常生活支援サービスの提供を併せて行う、高齢者世帯向けの公的賃貸住宅の供給事業

借上型市営住宅整備事業について

- ◇ 平成8年公営住宅法改正により、直接建設の供給が難しい都心部を中心に供給。
- ◇ 整備基準に適合する民間土地所有者等の新築又は既存の共同住宅を市営住宅として借上。
- ◇ 民間事業者に対して、建設費の一部を国及び市が助成。
- ◇ 借上市営住宅を有する政令市は20市中12市。本市(3,991戸)は最も管理戸数が多い。

事業の仕組み

- ・民間のオーナー(土地所有者等)が、一定の基準を満たす住宅を建設後、横浜市へ20年間賃貸。
- ・横浜市は、完成した住宅を市営住宅として転貸し、市営住宅条例に基づき住宅や入居者の管理を行うほか、オーナーに対しては毎月の賃料を支払い、住宅の建設に要する費用の一部を助成する。
- ・借上期間終了時には、入居者は別の市営住宅に転居のうえ、現状有姿にてオーナーに住宅を返還する。(一部市が修繕を行う。)

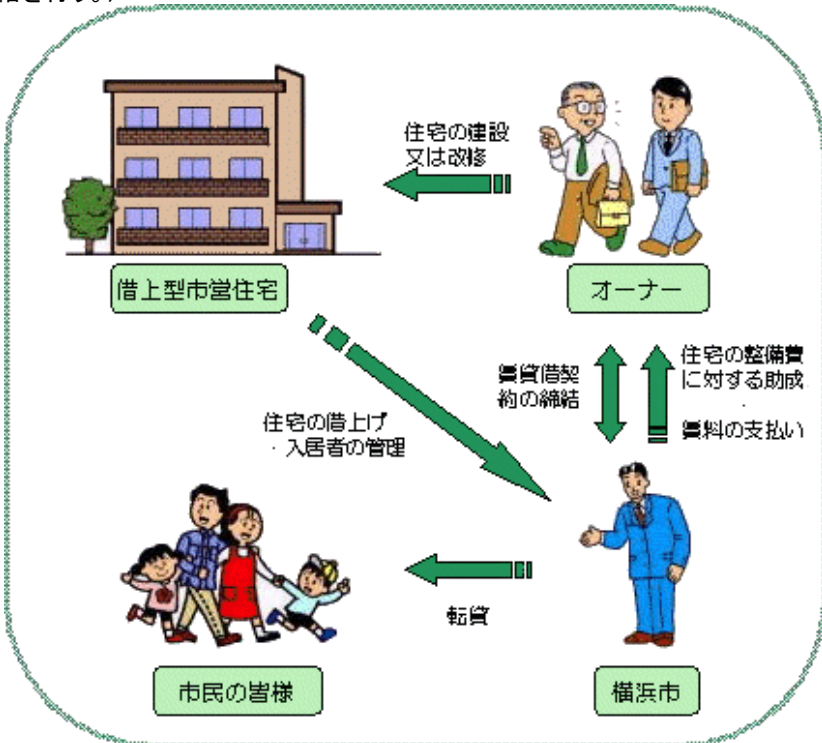
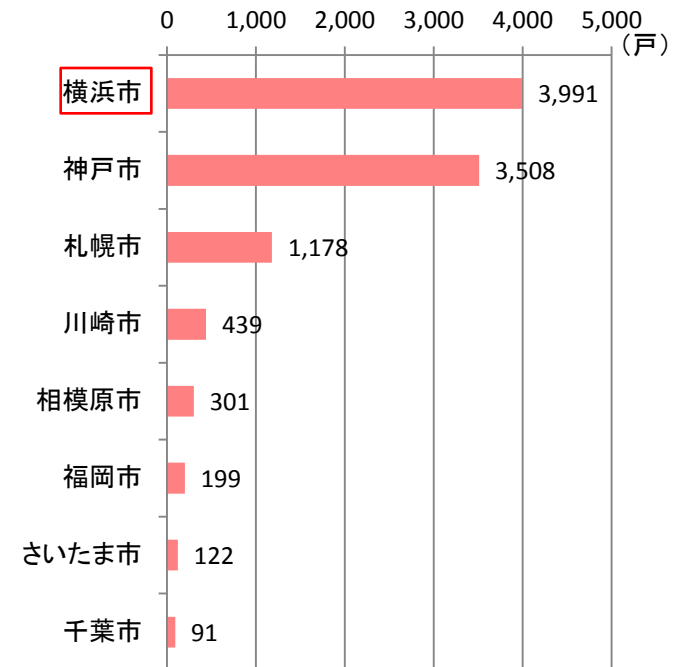


図 他都市の借上型市営住宅の管理戸数



出典:横浜市建築局
 / 2013年(H25年)3月末時点

出典:横浜市HP

「直接建設」は郊外住宅地、「借上」は都心部に供給

- ◇ 区別にみると、港南区、旭区、緑区、瀬谷区が3,000戸以上。
- ◇ 「直接建設」は、大規模団地を中心に市西部の郊外住宅に立地。
- ◇ 「借上」は、「直接建設」が少ない都心部を中心に供給。

図 区別及び供給種別の市営住宅戸数(横浜市)

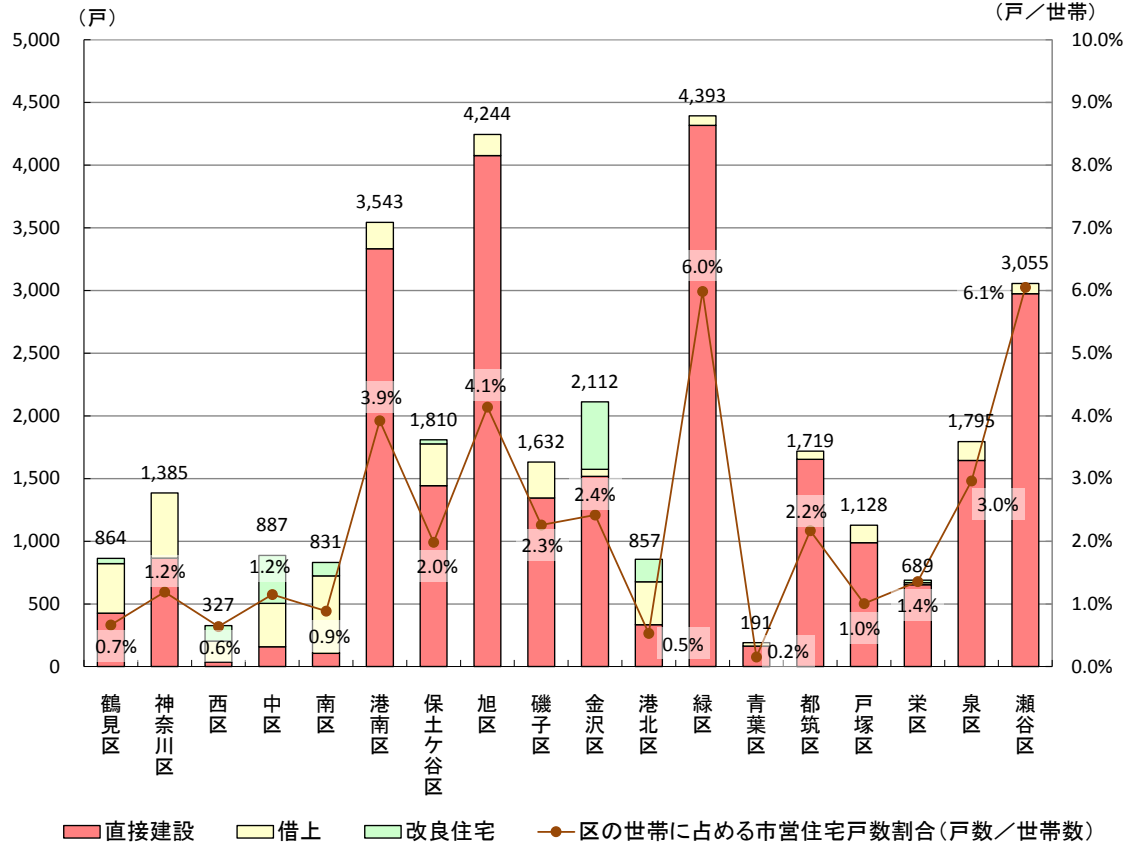
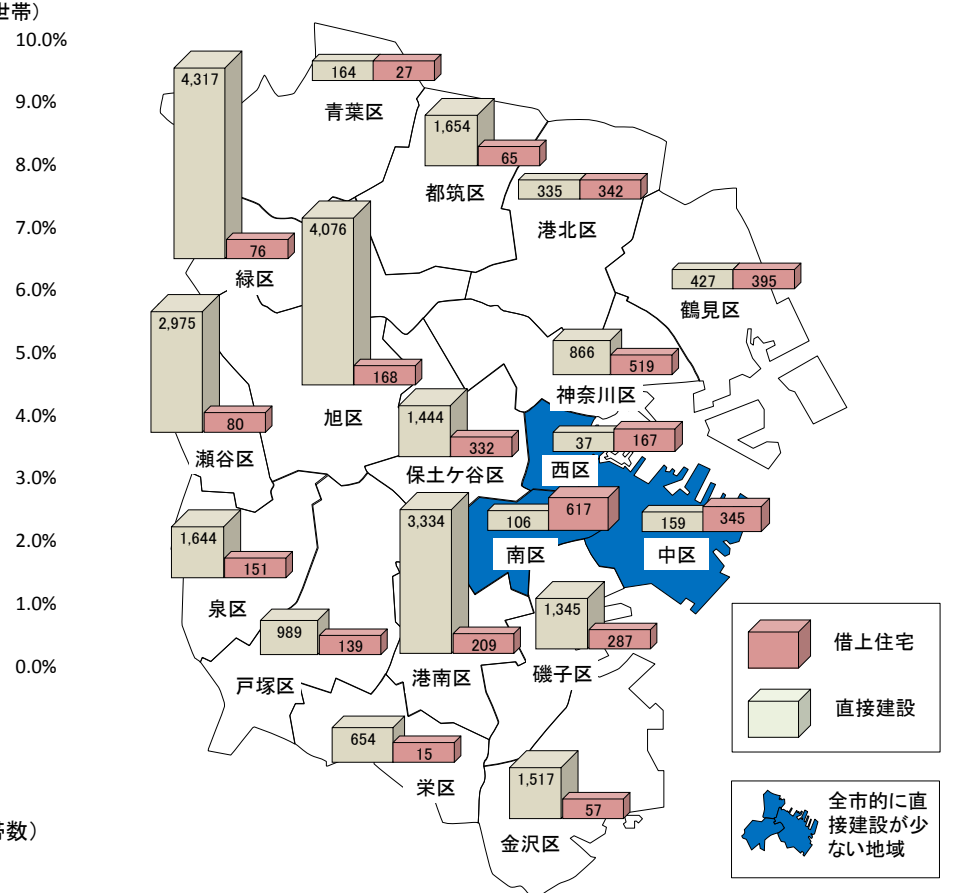


図 区別の直接建設・借上別の市営住宅戸数(横浜市)



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

出典:横浜市住宅局/2013年(H25年)3月/横浜市
 データは2011年(H23年)時点

「借上」は高齢者用が中心

- ◇ 高齢者用の市営住宅は4,390戸、全体の約14%。
- ◇ 「借上」の約80%は高齢者用であり、「直接建設」が少なく、高齢化率の高い都心部を中心に供給。

図 供給種別の高齢者用市営住宅戸数の割合(横浜市)

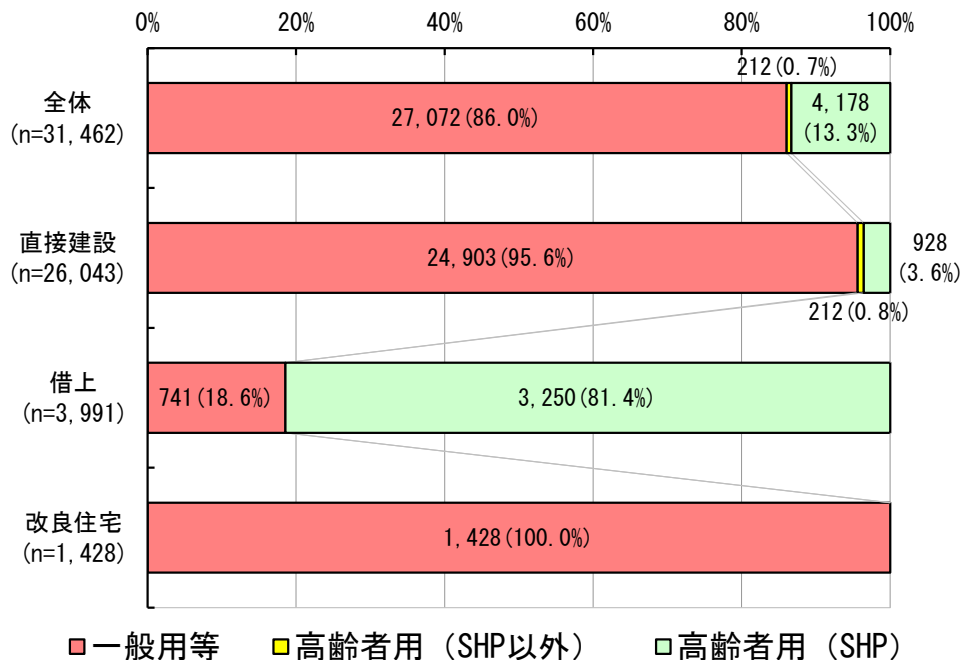
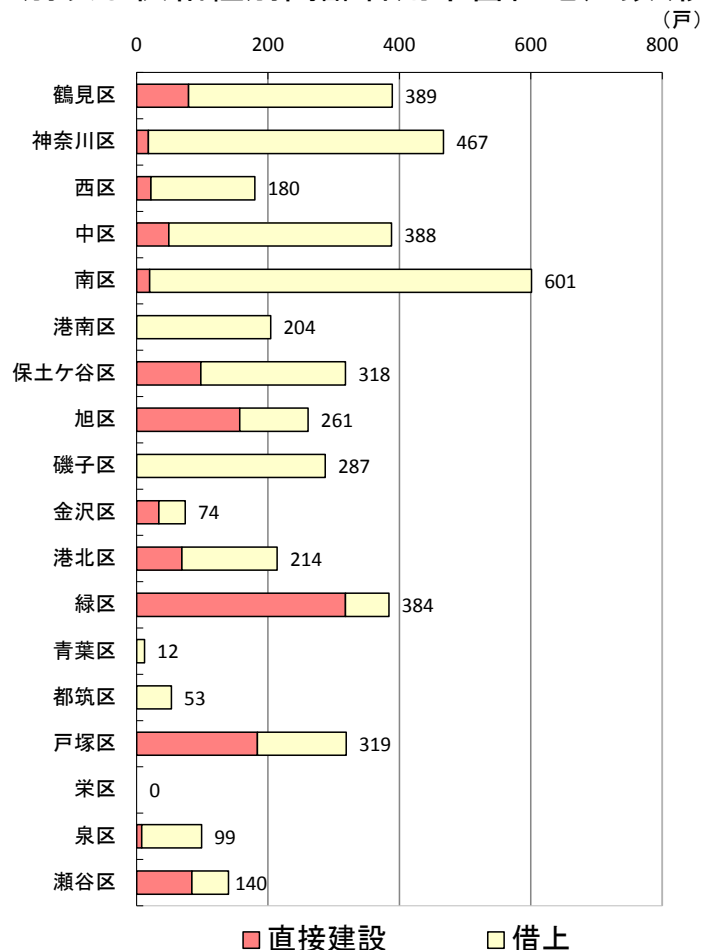


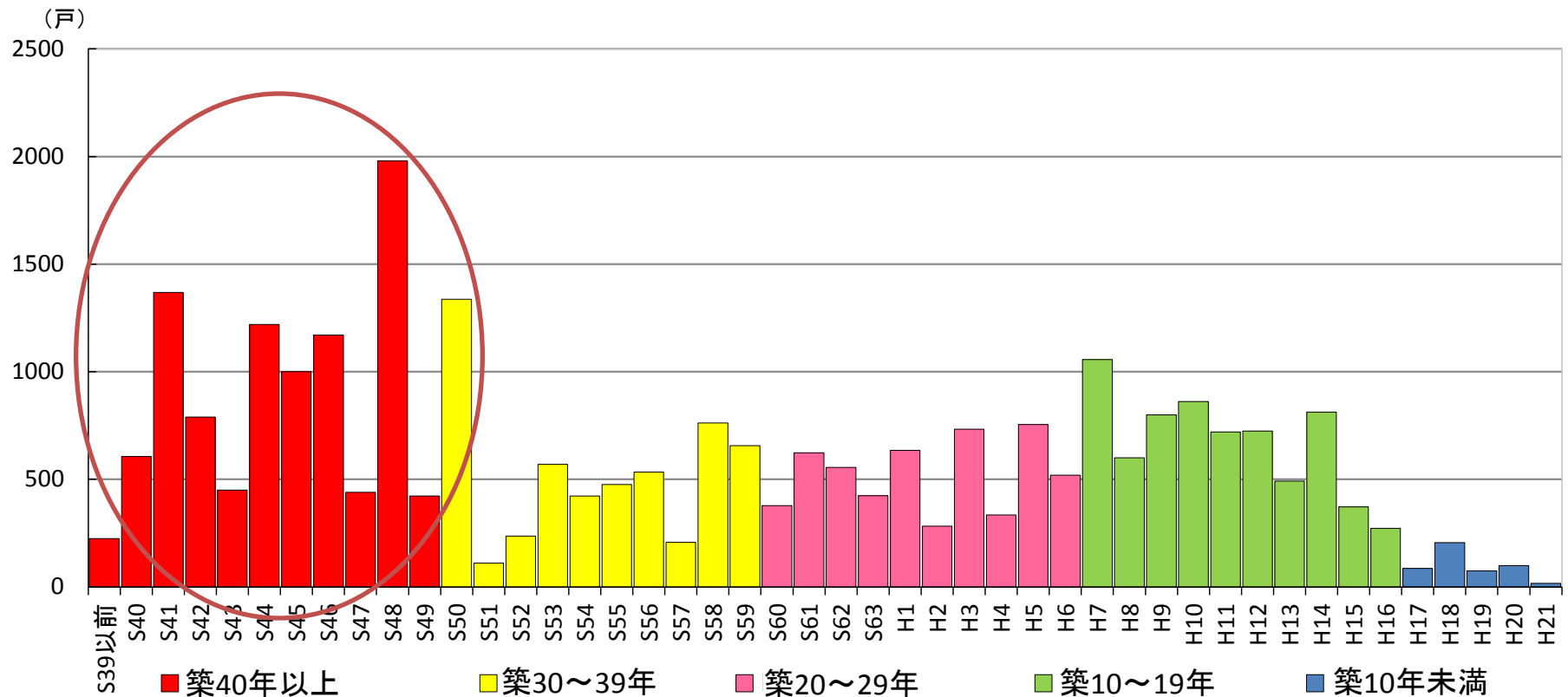
図 区別及び供給種別高齢者用市営住宅戸数(横浜市)



一斉に更新時期を迎える「直接建設」ストック

- ◇ S40年代は年間平均900戸程度を「直接建設」。
- ◇ 築40年以上となるS40年代のストックが30%以上を占めており、耐用年限70年を迎える30年後(2045年(H57年)以降)から一斉に更新時期を迎える。

図 市営住宅(直接建設・改良住宅)の竣工年度別の戸数(横浜市)



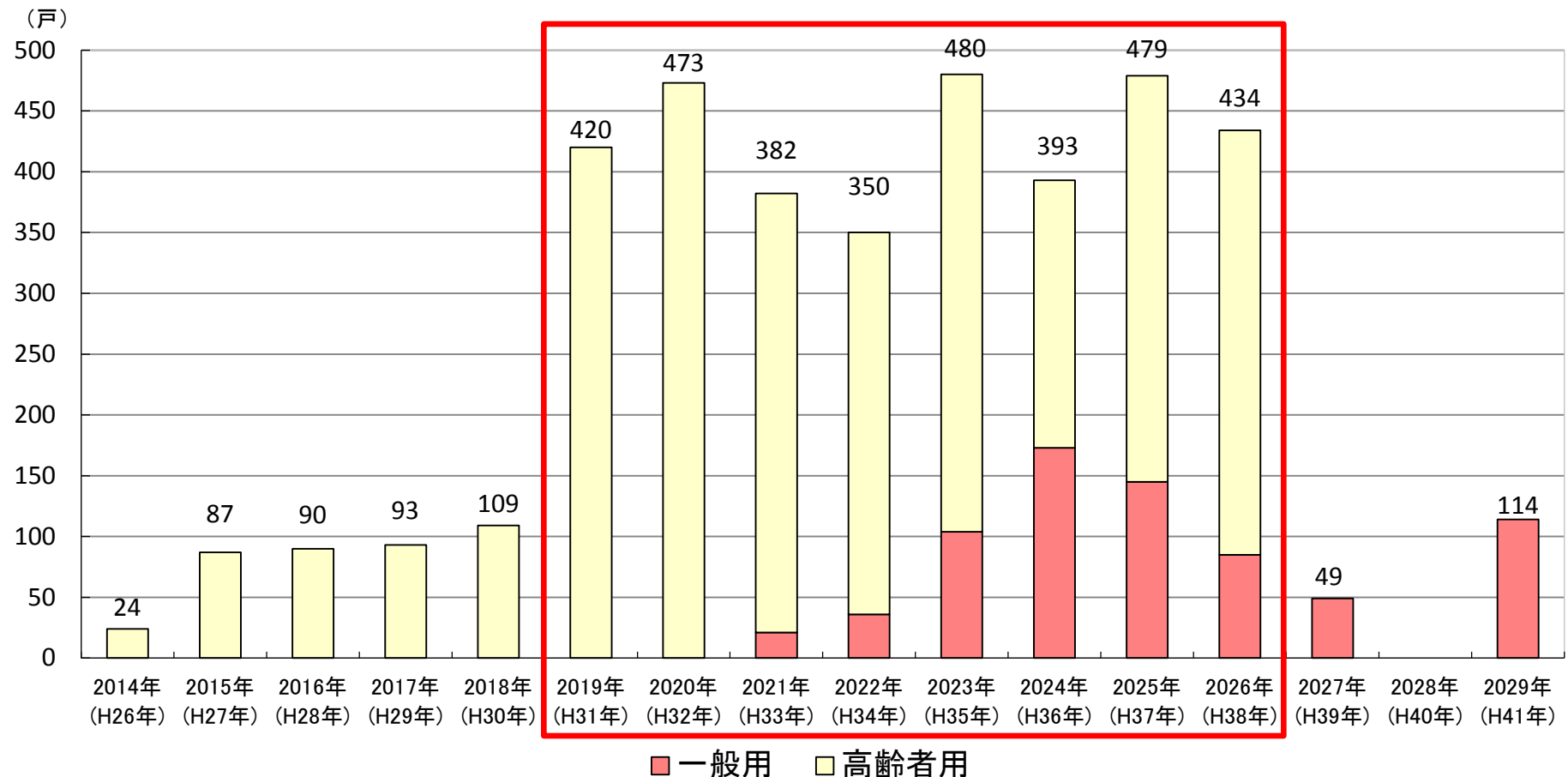
出典:横浜市建築局 / 2014年(H26年)3月末時点

H31年度より年400戸単位で契約満了となる「借上」ストック

31

◇「借上」は、H26年度から順次契約期間の満了を迎え、H31～38年度において毎年400戸程度が期間満了を迎える。

図 市営住宅(借上)の契約期間満了の戸数推移(横浜市)

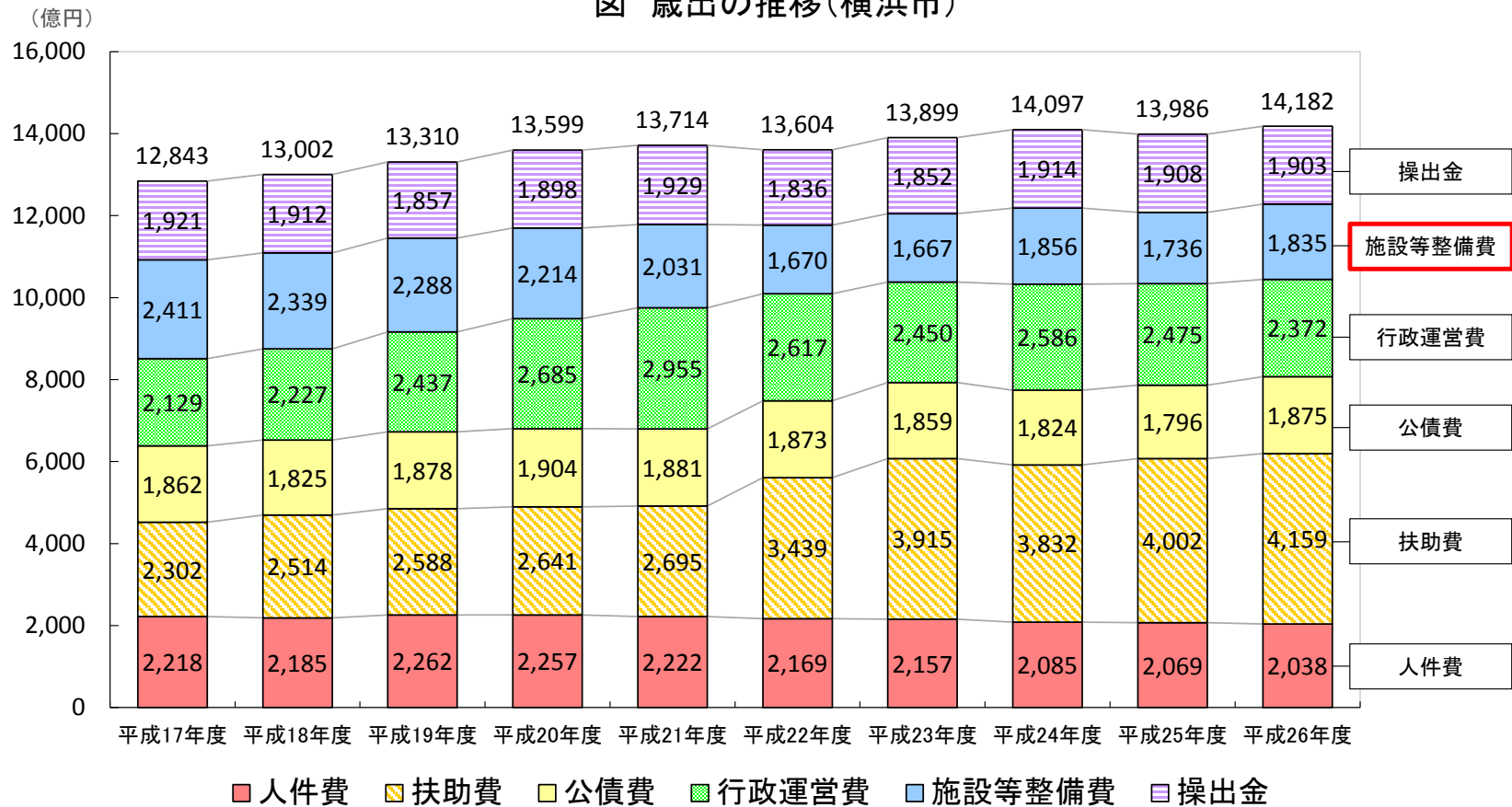


出典:横浜市建築局 / 2014年(H26年)3月末時点

施設等整備費は減少傾向

- ◇ 横浜市のH26年度当初の一般会計予算額は1兆4,182億円。
- ◇ 扶助費の増加を要因に、歳出総額は増加傾向。
- ◇ 一方でインフラ整備や修繕等にかかる費用である施設等整備費は減少傾向にあり、過去10年(H17~26年度)で、2,411億円から1,835億円(約0.76倍)に減少。

図 歳出の推移(横浜市)



耐震改修は概ね完了、EV設置率は低い

<耐震改修(市営住宅耐震改修事業)>

- ◇ H19年度までに「新耐震設計基準」以前に建設された市営住宅の耐震診断を実施。
- ◇ 診断の結果、補強が必要とされた住宅について耐震改修を実施。H25年度末までに98.4%改修完了。(未対応の1棟はH28~30年度に事業予定)

<エレベーター設置率>

- ◇ 直接建設の市営住宅について、棟ベースで33.2%、戸数ベースで49.1%の設置率に留まる。(住生活基本計画のH32年度までの目標値57%)

図 市営住宅耐震改修事業の実施状況

	団地数	棟数	戸数
事業対象	21	125	4,986
改修済み	20	123	4,906
耐震化率	—	98.4%	98.4%

図 市営住宅エレベーター設置状況

	棟数	戸数
EV設置対象	811	27,420
EV設置済	269	13,471
EV設置率	33.2%	49.1%

参考：市営住宅の収入基準

収入区分 * 1		公営住宅		高齢者向け 優良賃貸住宅	ヨコハマ・ りぶいん
		一般世帯	高齢者世帯等		
—	313,001円以上	高額所得者			補助対象
8区分	259,001円～313,000円	収入超過者			
7区分	214,001～259,000円				
6区分	186,001～214,000円	裁量階層 * 2		補助対象	
5区分	158,001～186,000円				
4区分	139,001～158,000円	入居資格		補助対象	
3区分	123,001～139,000円				
2区分	104,001～123,000円				
1区分	0～104,000円				

* 1 収入区分：公営住宅法施行令第2条第2項で定める収入の区分。収入とは「世帯の月収額」であり、具体的には入居者全員の年間総所得額の合計から世帯構成に応じた所得の額を控除した後、月額に換算した額となる。

* 2 裁量階層：公営住宅法施行令において、入居収入基準の緩和が認められた世帯のことであり、一定の障害者、高齢者、中学校卒業までの子のいる世帯等のことである。

単身用・高齢者用市営住宅の高倍率化

- ◇ 市営住宅全体の応募倍率はH24年度で20.1倍。応募者数の増加、募集戸数の減少により、年々高倍率化。
- ◇ 単身用は、H22年度以降の募集戸数の減少(10戸台)に伴い、倍率90倍超。
- ◇ 高齢者用は、募集戸数を年々増加させているが、応募者数も増加しており、20～35倍の高倍率化。

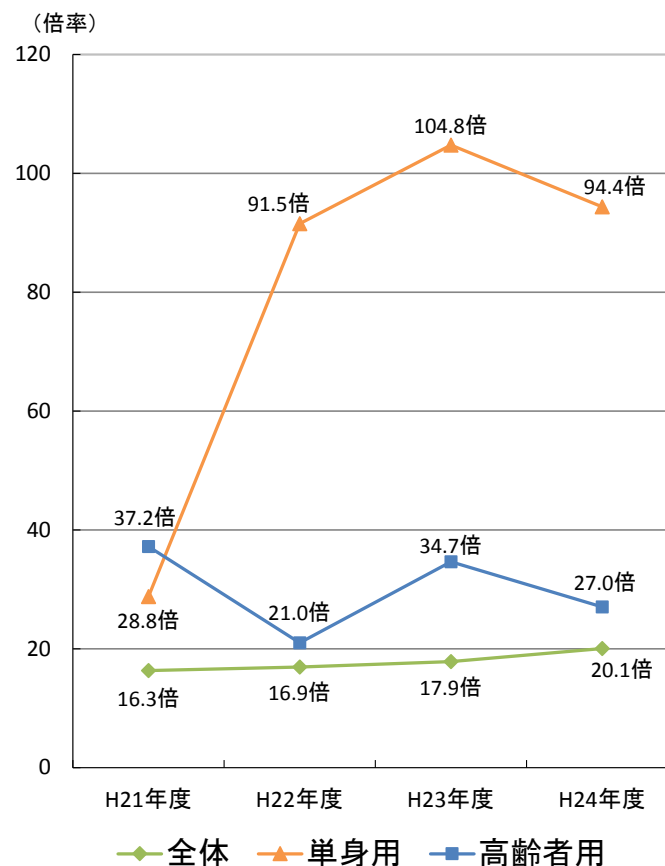
図 住宅区分別の市営住宅の応募者数・募集戸数・倍率(横浜市)

区分		H21年度	H22年度	H23年度	H24年度
全体	応募者数	25,101人	24,338人	22,861人	22,363人
	募集戸数	1,536戸	1,436戸	1,280戸	1,114戸
	倍率	16.3倍	16.9倍	17.9倍	20.1倍

区分		H21年度	H22年度	H23年度	H24年度
単身用	応募者数	1,929人	1,007人	1,362人	1,321人
	募集戸数	67戸	11戸	13戸	14戸
	倍率	28.8倍	91.5倍	104.8倍	94.4倍

区分		H21年度	H22年度	H23年度	H24年度
高齢者用	応募者数	6,213人	6,679人	6,726人	6,948人
	募集戸数	167戸	211戸	194戸	257戸
	倍率	37.2倍	21.0倍	34.7倍	27.0倍

図 住宅区分別の市営住宅の応募倍率(横浜市)



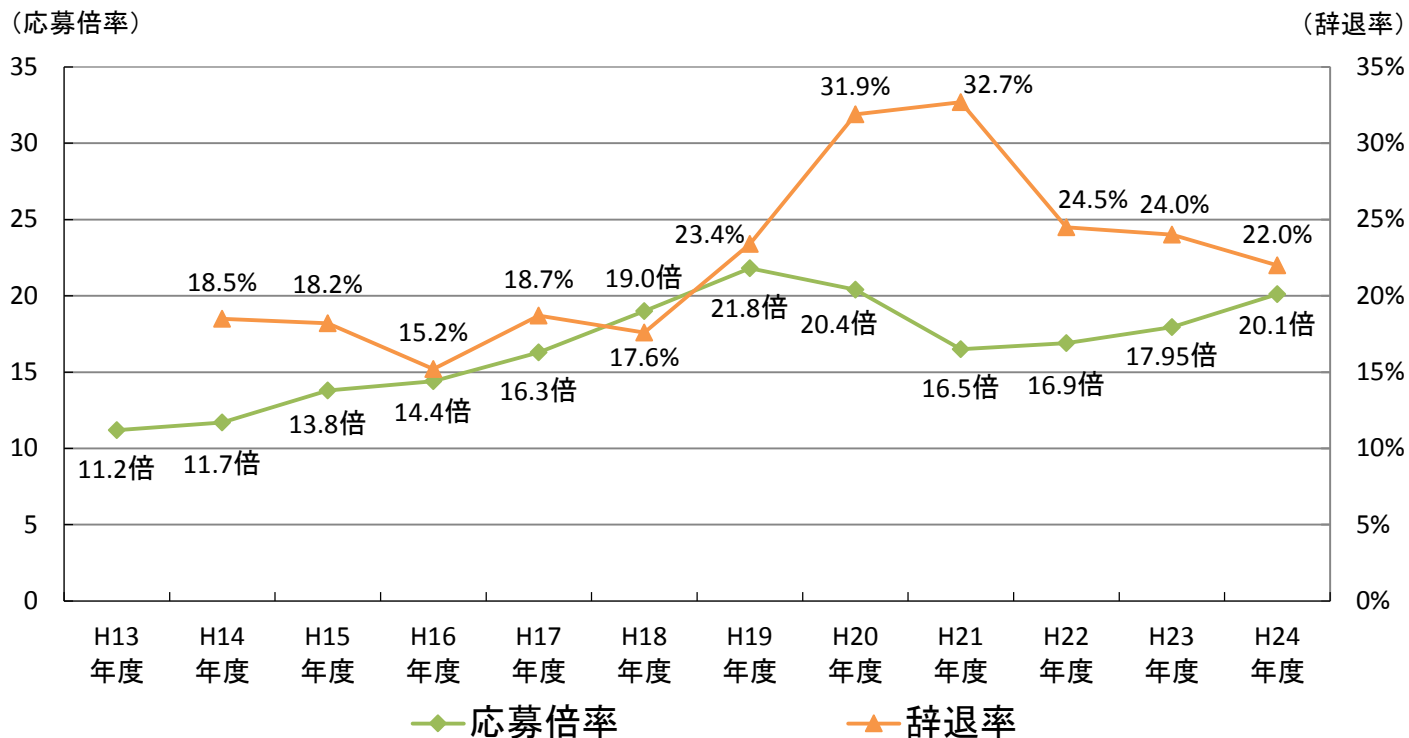
* 単身用は、60歳以上、又は障害者、生活保護受給者、DV被害者などで、単身で日常生活を送れる方が対象

出典：横浜市建築局／2014年(H25年)3月末時点

辞退率は低下傾向

- ◇ 応募倍率の上昇とともに辞退率も上昇。H20・21年度は辞退率30%超。H22年度以降は低下傾向
- ◇ 平成22年4月の募集方法の制度改正により優遇方法及び募集単位・募集区分(*)が変更され辞退率が改善。
*「地域」単位から「行政区」単位に変更。「住宅」単位で募集を実施。

図 市営住宅の応募倍率と辞退率の推移(横浜市)



市営住宅の入居者の高齢化

- ◇ 市営住宅の入居者は58,880人(29,729世帯)。なお、空室戸数は1,732戸。
- ◇ 65歳以上の高齢者は24,213人、入居者の41.1%、横浜市の高齢者の3.0%。
- ◇ 65歳以上を含む世帯が入居世帯の63.2%、高齢単身は9,540世帯、入居世帯の32.1%。

図 市営住宅入居者の年齢構成(横浜市)

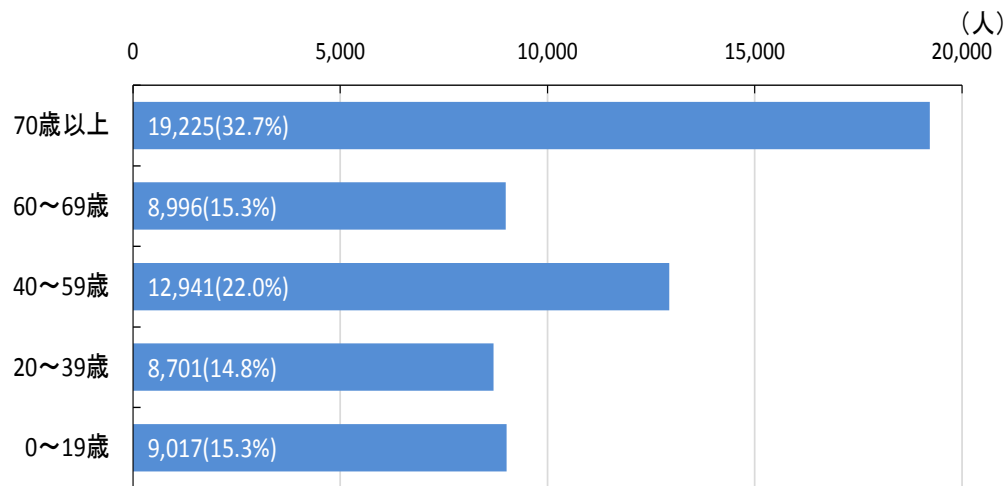
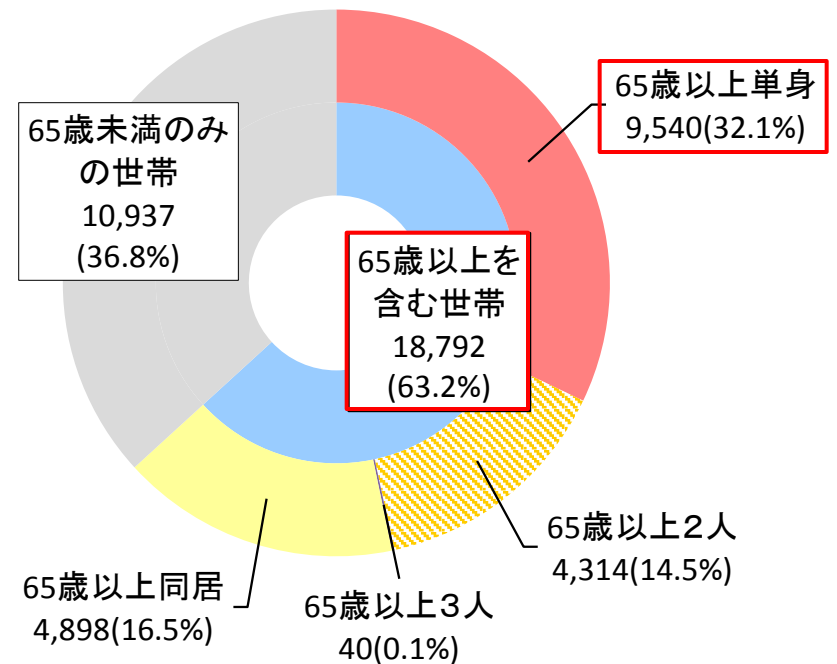


図 市営住宅入居者の家族構成(横浜市)



出典: 横浜市建築局/H26年(2014年)3月末時点
横浜市統計ポータルサイト/人口動態と年齢別人口
/H26年(2014年)1月1日現在

6. 高齢者向け住宅等の状況

高齢者向け賃貸住宅の概要・整備状況

◇横浜市住生活基本計画に掲げる供給目標5%(*)に対して現状は3%。

(※高齢者人口に対する高齢者向け住宅(シルバーハウジング、シニア・りぶいん、高齢者向け優良賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム、ケアハウス、軽費老人ホーム、養護老人ホーム))

◇高齢者向け賃貸住宅は「市営住宅」「公的賃貸住宅」「民間賃貸住宅」に分かれる。

種類		概要	団地数*	戸数*
市営住宅 (住宅に困窮する低額所得者向け)	直接建設型	<ul style="list-style-type: none"> 住宅に困窮する高齢者世帯向けの住宅 段差解消、手すり設置等のバリアフリー設計 所得等の要件あり 	32団地	1,140戸
	うちシルバーハウジング	<ul style="list-style-type: none"> シルバーハウジング・プロジェクト(SHP)を適用した高齢者世帯向けの住宅 ⇒緊急通報システムの設置、生活相談室の整備あり ⇒生活援助員の派遣、生活相談や安否確認等の支援あり 	22団地	928戸
	借上型「シニア・りぶいん」	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者向けに配慮された民間賃貸住宅を借上げ(既存は原則一棟全体を借上げ/新築は事業者管理住宅等との併設可) 全住戸にシルバーハウジング・プロジェクト(SHP)を適用 所得等の要件あり 	145団地	3,250戸
公的賃貸住宅	高齢者向け優良賃貸住宅	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者向けに配慮された民間賃貸住宅を借上げ(管理は市が定める管理業務者が実施) 緊急時対応サービス、安否確認サービス等を備える 交流スペース、生活相談室等の高齢者生活支援室が設置されている場合あり(生活支援サービスの提供は任意) 所得に応じた家賃補助あり 	54団地	1,710戸
民間賃貸住宅 (高齢者向けの生活支援サービス付き)	サービス付き高齢者向け住宅	<ul style="list-style-type: none"> 住宅としての居室の広さ(原則25㎡以上)や設備を備えたバリアフリー設計住宅 ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスを提供 	61団地	2,348戸

*上記と別に都市再生機構管理16団地

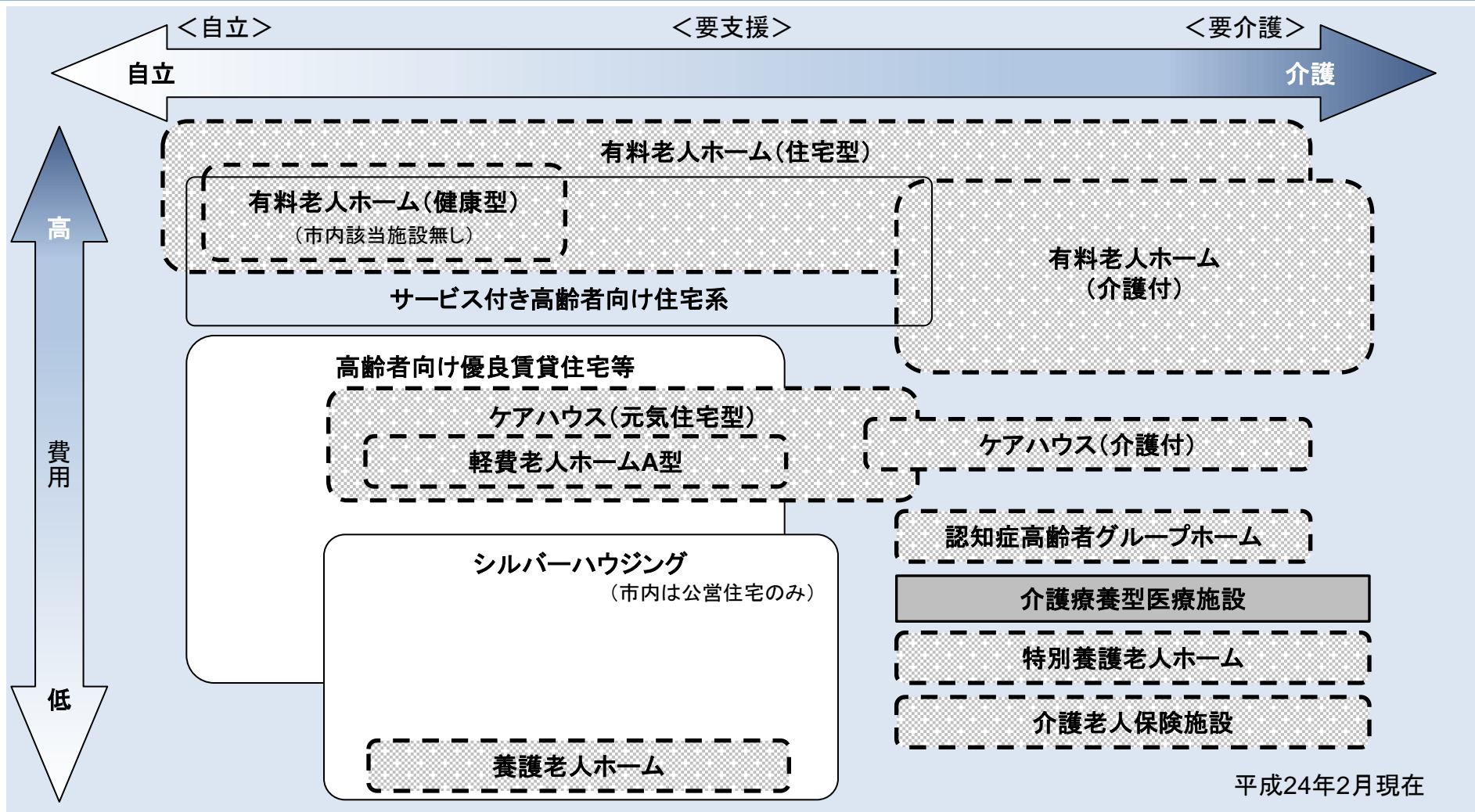
*上記と別に都市再生機構管理1,355戸

高齢者向け施設の概要・整備状況

◇ 高齢者の身体状況、生活能力等に応じて様々な形態の施設が提供されている。

種類		概要	施設*	床数*
介護 保険 施設	介護老人福祉施設 (特別養護老人ホーム)	・在宅で介護を受けることが難しい高齢者対象・日常生活の世話、機能訓練、健康管理及び療養上の世話を実施	141施設	14,125床
	介護老人保健施設 (老人保健施設)	・在宅生活の復帰を目指した日常動作のリハビリ等を実施	82施設	9,565床
	介護療養型医療施設	・病状が落ち着いたものの専門的な治療が長期必要な高齢者を対象とした療養病床と、認知症高齢者を対象として療養上の管理・看護機能訓練等の医療サービスを提供する認知症疾患療養病棟がある	12施設	593床
地域 密着 型 サービス	認知症高齢者グループホーム	・認知症高齢者が5～9人で共同生活を送ることで症状の進行緩和を目指す入所施設	287施設	4,840床
	高齢者向け 住宅	有料老人ホーム	・入浴、排泄又は食事の介護、食事の提供、洗濯、掃除等の家事又は健康管理のいずれかのサービスを提供する施設	208施設
老人 福祉 施設	介護付き有料老人ホーム (特定施設入居者生活介護事業所)	・介護保険の指定を受けた有料老人ホーム ・食事、入浴、排泄等にかかわる介護やリハビリを実施	うち 142施設	うち 10,919床
	ケアハウス	・独立しての生活が不安で、家族の援助が受けられない60歳以上の高齢者対象(どちらかが60歳以上の夫婦を含む)	6施設	396床
	軽費老人ホーム	・身寄りがない、又は家庭の事情等によって家族との同居が困難な高齢者対象(所得制限あり)	5施設	250床
	養護老人ホーム	・環境上の理由及び経済的事情によって家庭での生活が困難、又は適当でない65歳以上の高齢者対象(所得制限あり)	6施設	628床

高齢者向け住宅・施設と要介護度・費用負担の関係



* 1: この図は費用や身体状況の視点で、どの住宅や施設が条件に合うかを大まかに区別できるようにしたものであるため、必ずしもこの図にあてはまるとは限らない。

* 2: 色の区別は右のとおり。

住宅系 福祉系 医療系

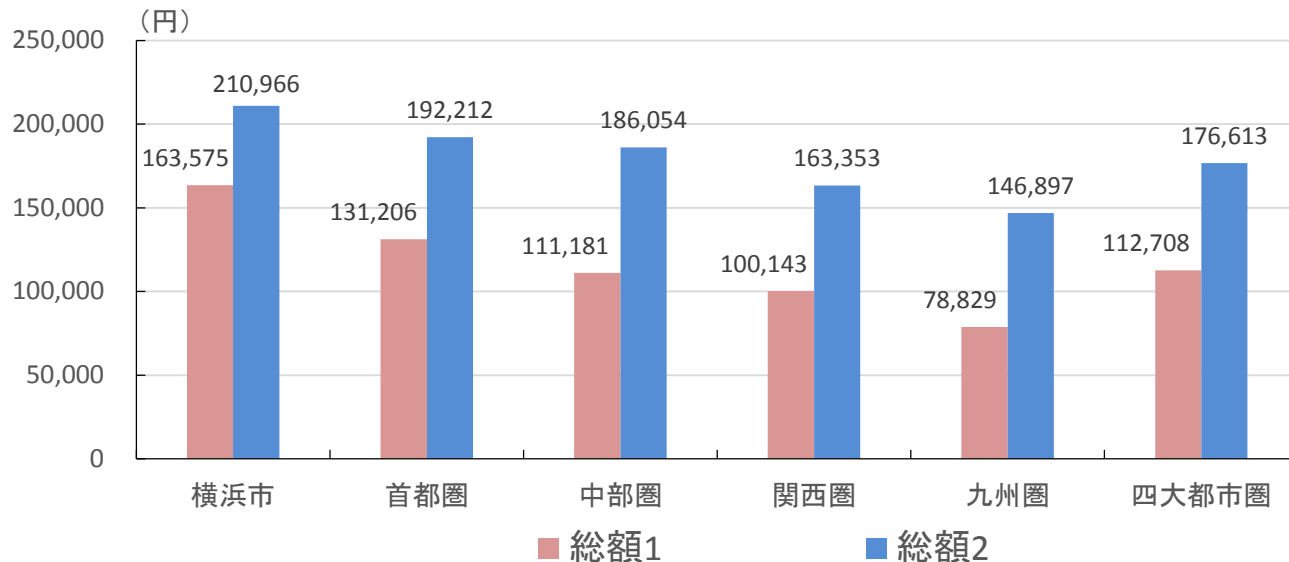
* 3: 住宅系と福祉系、医療系はそれぞれ独立した分類の施設であるが、費用や身体状況の視点で表示するため、重ねて表示する。

サービス付き高齢者向け住宅の現状

- ◇ 横浜市は家賃平均10万円超、必須サービス費平均3万円弱、四大都市圏域と比して最も負担が大きい。
- ◇ 住戸面積は平均30.7㎡であり、四大都市圏域平均の約1.4倍。

図 居住者負担等に係る平均値(四大都市圏域との比較)

圏域	戸数	住戸面積	家賃	家賃単価	必須サービス費	生活支援サービス費	共益費	総額1	総額2
横浜市	39	30.7	112,982	3,684	29,095	76,486	21,498	163,575	210,966
首都圏	37	24.0	83,824	3,505	26,331	87,337	21,052	131,206	192,212
中部圏	34	22.9	65,911	2,947	22,799	97,672	22,471	111,181	186,054
関西圏	40	21.1	64,001	3,043	17,398	80,608	18,744	100,143	163,353
九州圏	41	22.5	49,070	2,240	13,214	81,283	16,545	78,829	146,897
四大都市圏	38	22.7	71,369	3,154	21,435	85,341	19,904	112,708	176,613



* 総額1: 家賃 + 共益費 + 必須サービス費
 * 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)

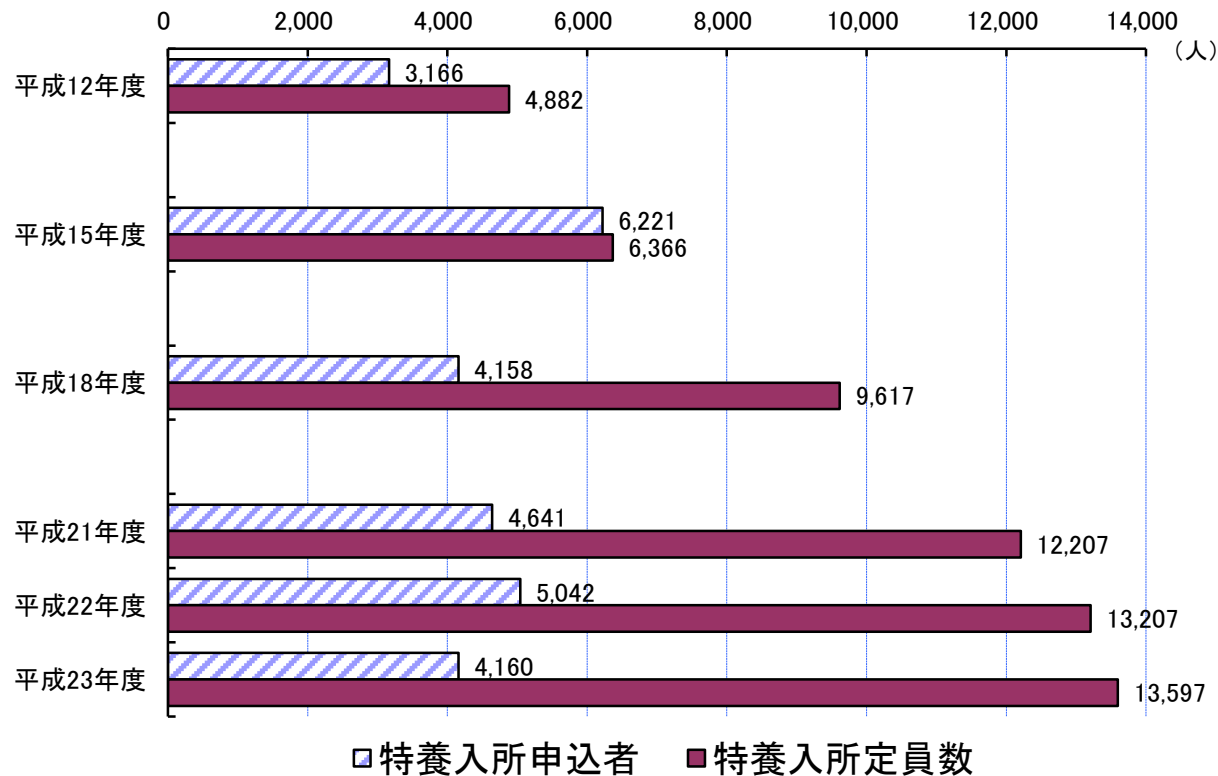
資料: サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム / 2014年 (H26年) 6月
 ※ 四大都市圏域は2013年 (H25年) 4月現在

入所申込者が概ね1年以内に入所できる特養の確保

42

- ◇ 横浜市では、高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画により、年間300床の特養の整備を進め、入所の必要性・緊急性が高い入所申込者が概ね1年以内に入所できる整備水準を確保。
- ◇ その結果、入所申込者に対して定員数は大幅に増加。(H22年度の入所定員はH12年度から約170.5%増加)

図 特養入所申込者数及び入所定員数の推移



出典：第5期横浜市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画／2012年(H24年)3月／横浜市

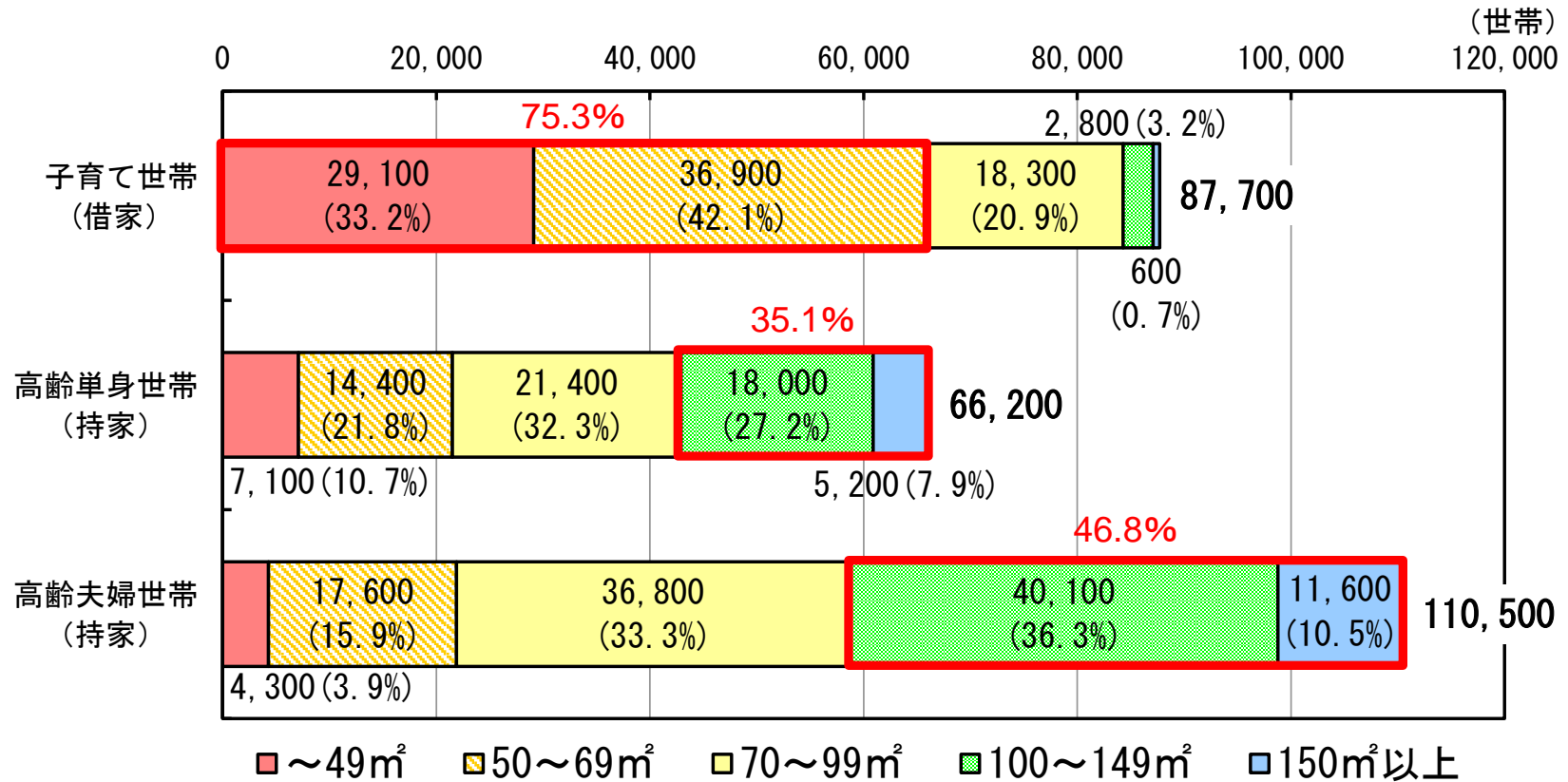
* 1: 特養入所申込者数は市内在住の申込者で、特養、介護老人保健施設、介護療養型医療施設入所者を除く。

* 2: 特養入所申込者数は、各年10月時点の数(平成18年度は12月時点、23年度は11月時点の数)、特養入所定員は各年度末の竣工数

子育て世帯や高齢者世帯での住宅規模のミスマッチ

- ◇ 借家住まいの子育て世帯の約75%は70㎡以下の住宅に居住。
- ◇ 子育て世帯に対し、持家の高齢単身世帯の約35%、高齢夫婦世帯の約47%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起きている。

図 住宅の延べ面積別子育て世帯数(借家)、高齢者世帯数(持ち家)



資料:住宅・土地統計調査/2008年(H20年)/総務省

* :子育て世帯とは、2人世帯で18歳未満の子どもがいる世帯及び3人以上世帯で夫婦と18歳未満の子どもがいる世帯

市営住宅及び高齢者向け住宅等を取りまく現状

おわり