

③ 団塊の世代等の持家を活用した住宅施策の展開／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

1 はじめに

これまでの住宅政策は、公営住宅、公団住宅といった住宅及び住宅金融公庫による住宅資金の直接供給を核に、住宅不足の解消・床面積を中心とする居住水準の向上を中心に展開してきた。

しかしながら、本格化する少子高齢社会、人口・世帯数の減少見込みや住宅ストックの量的充足、価値観・ライフスタイルや家族形態の多様化に伴う居住ニーズの多様化などの社会経済情勢の変化に对应し、住宅政策も基本理念レベルから変換することが求められている。既に国レベルでは、ストック重視・市場重視の基本理念を盛り込んだ住生活基本法が昨年度法制化された。

横浜市においても、ピークは全国より遅れるものの2020年以降人口減少に転じると予測されており(図1)、横浜市の住宅政策も、市民ニーズや人口構成の成熟化・今後の減少見通しを踏まえた施策展開が求められたところで

ある(18年3月 第三次横浜市住宅政策審議会答申。もとより、住宅施策の主要な対象は住宅単位であり、人口動態より世帯動向が重要視されるべきであるが、高齢化に伴う小世帯化などを考慮した場合であっても、世帯動向は一般的に人口に遅れてほぼ同様な昇降曲線を描くと予測されている。)

人口成熟・減少社会における住宅施策の展開は、団塊の世代(及びその子供にあたる団塊ジュニア世代)の志向・動向により相当程度左右されると想定される。第三次横浜市住宅政策審議会(16年9月(18年3月答申)では、人口構成や地域別特徴を踏まえ、将来想定される世代ごとの多様な居住イメージを示しているが、これによれば、団塊の世代は、リタイア期を迎える5年後には、居住地での定住を基調としつつ、ライフスタイルの変化から利便性の高い都心・都心部周辺や拠点地域等のマンション等への住替え需要を増加させるとし、後期

高齢期に入る15年後(本市の人口ピーク時に相当)には、介護サービス等を備えた多様な高齢者住宅の需要を顕在させるとされている。

以下では、本市の住宅ストックや住宅に関する市民ニーズを高年齢の市民を中心に概観し、特に団塊の世代を主たる支え手として期待している横浜市の具体的な取組について説明したのち、今後求められる住宅政策の方向性や課題について概説する。

2 横浜市の住宅ストックの状況

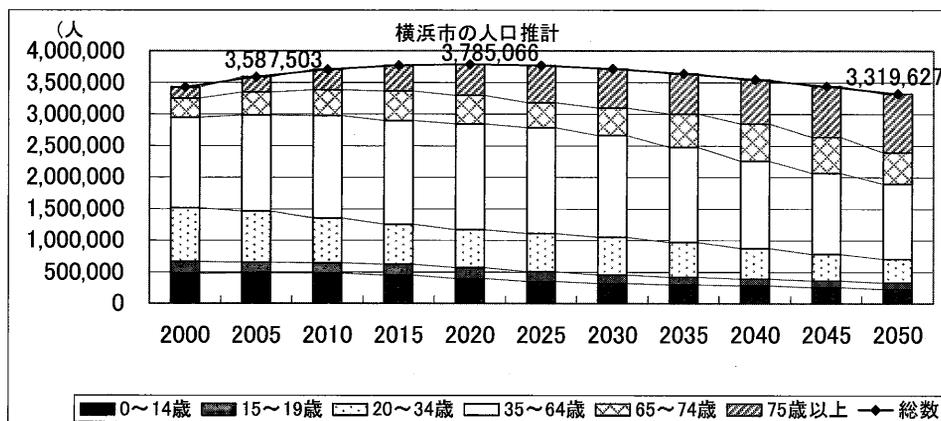
平成15年住宅・土地統計調査によれば、市内の住宅総数(約154万戸)は総世帯数(約138万世帯)を上回り、住宅ストックは量的に充足している。

住宅総数のうち56%は持家であり、持家率は世帯主年齢の上昇に伴い上昇する(図2)。大半は誘導居住水準(世帯人数に応じ、多様なライフスタイルを想定した場合

に必要とされる面積水準として国が定めたもの(表1)を満たしており、持家では床面積に着目した住宅の質的狀況は概ね良好といえるが、高齢単身・夫婦世帯で世帯人数に對し住宅規模が過大となる場合には、住宅の日常的管理が負担となるなど、居住上の課題も内在している。

一方、借家では最低居住水準(世帯人数に对应し、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠とされる面積水準)を満たさない世帯が居住する割合が持家に比べ高く、世帯人数の増加

図1 横浜市の人口推移(推計)



資料：横浜市都市経営局推計(2026年以降は参考値、まちづくり調整局独自推計)

執筆
清田 伯人
まちづくり調整局住宅計画課担当係長

に伴い未満率は上昇する傾向にある。子育て期などのファミリー世帯について、世帯人数に見合った規模の住宅の確保が求められており、居住ニーズと住宅ストックのミスマッチの解消が課題となっている(図3)。

次に、高齢期の居住に適した住宅ストックとして住宅のバリアフリーの対応状況を見ると、高齢者が居住する世帯で何らかの設備を備えている世帯は持家で約6割あるが、賃貸住宅では3割に留まり、賃貸住宅は持家 비해住宅性能が低いものが多い(図4)。

3 住宅に関する市民ニーズ(高齢期の市民を対象として)

市民の住宅に関する所有意識は、持家が優位であるものの、借家でも構わないとする意識が約2割あり、全国を対照とした同様の調査結果に比べ高水準となっている。年代別では、男性では世代が上昇するに伴い漸次減少傾向となるが、女性では年代に係らず一定水準あり、50代以上の世代でも持家にこだわらない意識が一定割合存在する(図5)。

が約7割と高く、関心は低いものの、この世帯を除いた現在または将来の高齢期の生活への備えを想定している世帯に着目した場合、4割弱が住替えを志向しており、特に高齢単身・夫婦世帯で高くなる傾向にある(図6)。これらの世帯では、住替え先としてサービス付の高齢者向け住宅や有料老人ホームを希望する比率が高い。

(なお、民間シンクタンクによる首都圏の持家サラリーマンを対象とした住まいに関する意識調査では、55歳以上で3人に1人がシニア住宅への住替えを希望し、3割は住替え後に自宅を賃貸する意向をもつという知見もある。)

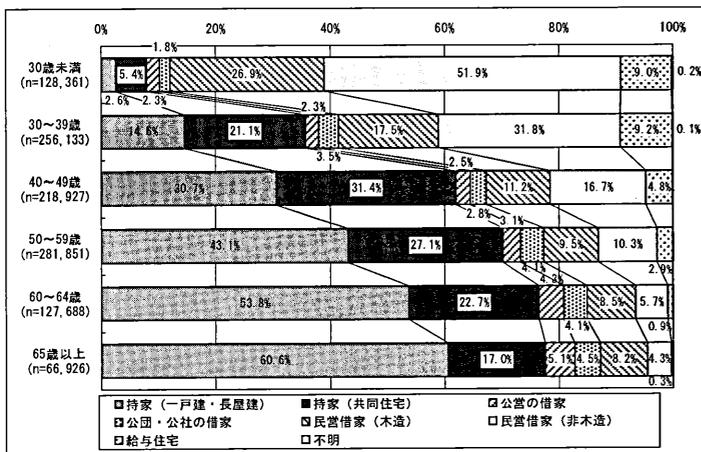
4 横浜市での取組

横浜市では、市民が居住ニーズに適した住宅を確保することや、住宅を取り巻く住生活全般の向上に資するため、良質な既存民間住宅ストックを活用する新たな視点での施策として、次の事業を実施又は検討している。

① 高齢者住替え促進事業

持家比率が高い団塊の世代等の持家ストックを活用しつつ、借家に住む子育て世帯で

図2 世帯主年齢別の住宅所有状況



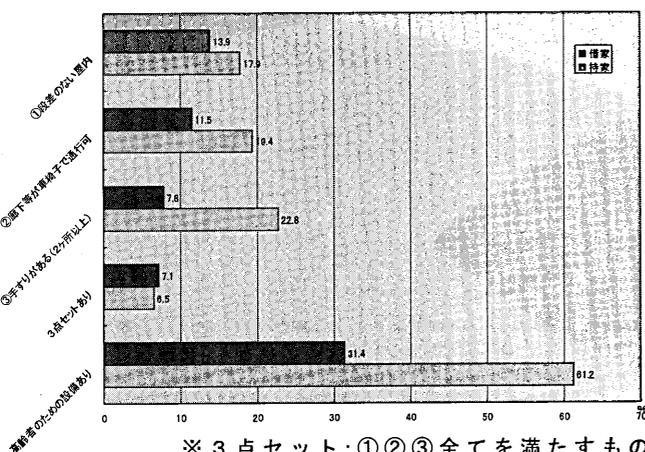
(平成15年住宅・土地統計調査)

表1 世帯人数別居住水準(第八期住宅建設五箇年計画より)

世帯人数	誘導居住水準(都市居住型)	最低居住水準
1人	37㎡	18㎡
1人(中高齢単身)	43㎡	25㎡
2人	55㎡	29㎡
3人	75㎡	39㎡
4人	91㎡	50㎡
5人	104㎡	56㎡
6人	122㎡	66㎡

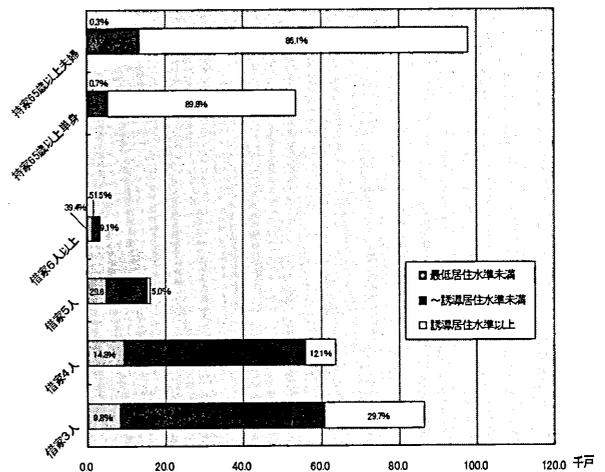
※ 住戸専用面積(壁芯)。18年9月の住生活基本計画(全国計画)の策定にあわせ、現在は見直されている。

図4 高齢者のための設備がある主世帯比率(65歳以上の高齢者がいる世帯)



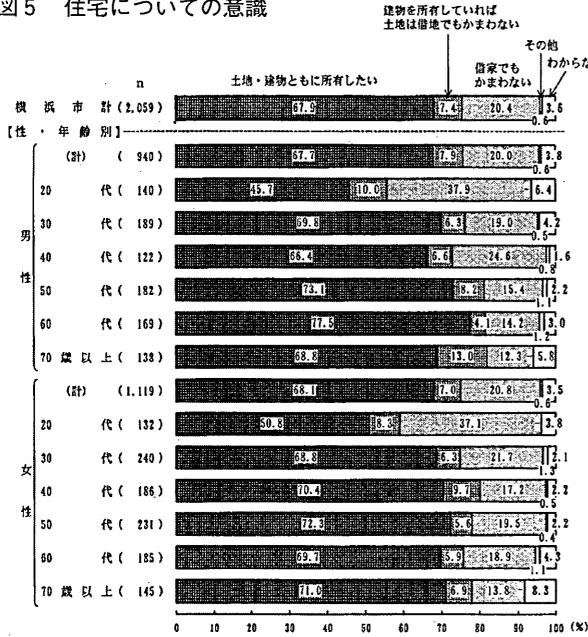
※ 3点セット: ①②③全てを満たすもの
(平成15年住宅・土地統計調査)

図3 住宅ストックとニーズのミスマッチ



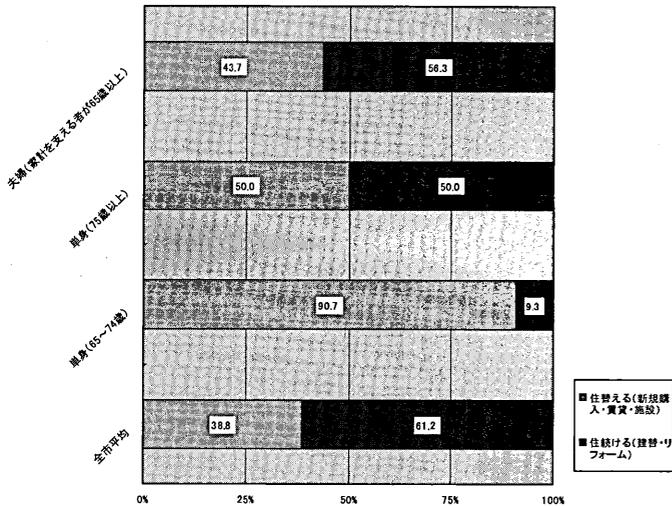
(平成15年住宅・土地統計調査)

図5 住宅についての意識



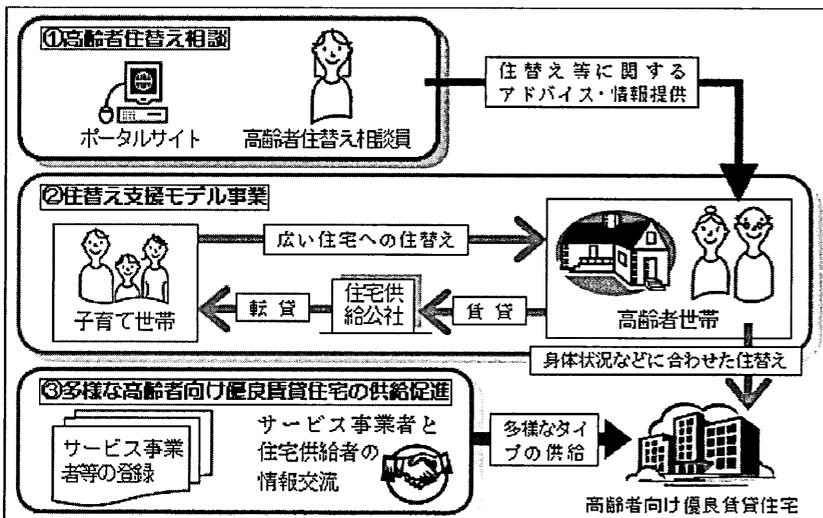
(横浜市民意識調査 平成14年度版)

図6 高齢者の住替え意向



(平成15年住宅需要実態調査)

図7 高齢者住替え促進事業のスキーム



※「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」により、市の認定をうけ、民間事業者が建設する賃貸住宅。バリアフリー仕様のほか、緊急時の対応サービスを備える。市は住宅整備のほか、入居者の所得に応じ、家賃の一部を補助。

の世帯人数と住宅規模とのミスマッチを解消するとともに、団塊の世代等が高齢期の居住に適した住宅を確保できるように(または将来の高齢期に備えて早めに確保できるような)取組を実施した(図7)。

(1) 高齢者の住替え相談窓口の開設

家族構成の変化や身体状況などに合わせ、住替えを検討している高齢者に対し、相談員(健康福祉局OBほか)が窓口で相談に応じ、ニーズにあった高齢者向けの住宅や施設

設の情報を提供。住宅・施設の情報は、インターネットでも紹介。

(2) 住替え支援モデル事業

住替えを希望する高齢者の持家を、子育て世帯に市場より低廉な家賃で賃貸するモデル事業。この事業を活用し住宅を提供する高齢者世帯は、賃貸借における煩雑な管理業務等がなくなるとともに、「横浜市高齢者向け優良賃貸住宅」※(以下「高優賃」という。)に優先的な入居が可能。

(3) 多様な高齢者向け優良賃貸住宅の供給

民間事業者による高優賃の計画づくりを支援するため、福祉サービスなど高齢者の生活をサポートする事業者等の登録制度を創設。民間事業者(高優賃供給者)と登録サービス事業者との情報交流を促し、高齢者の多様な居住ニーズにこたえられる様々なタイプの高優賃の整備を誘導。

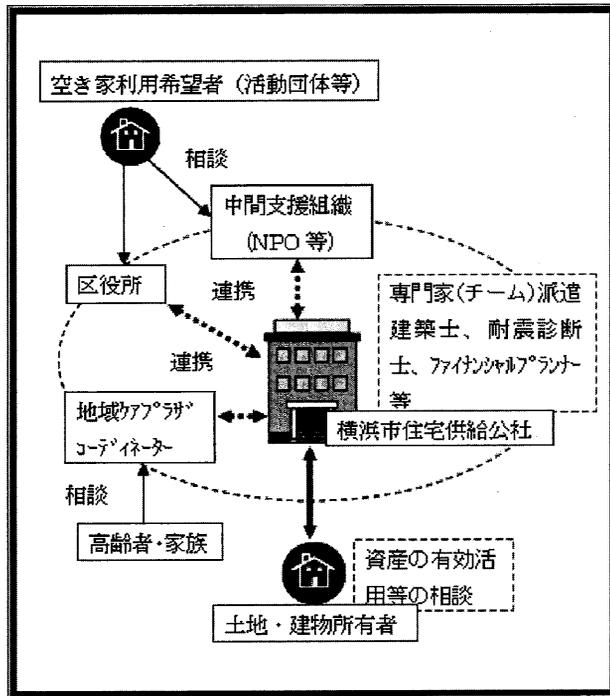
② 空き家活用推進事業(事業計画中)

将来の人口減少社会の到来により、市内の住宅地において増加が見込まれる空き家ス

トックを有効に活用し、地域の住環境・住生活の向上に向け、地域の活動拠点や子育て世帯向けの住宅等として有効に活用できる仕組づくりに取り組んでいる(図8)。

地域ごとに異なる魅力的な居住を実現し、豊かさを実感できる持続可能な住環境を形成するための手法の一つとして、空き家を地域の資産として捉え、活かす取組であり、本市中期計画のうち、身近な地域・元気づくりモデル事業の一部とし

図8 空き家活用推進事業のスキーム (イメージ)



でも位置づけられている。
 現在は、地域ニーズに適した空き家の転用をコーディネートする仕組みを構築し制度化するため、空き家物件を公的利用へ転用する個別実績を重ねているほか、空き家等所有者の意識啓発のためのセミナーや個別相談を開催している。

5 横浜市の住宅施策の課題と方向性

市民意識・居住ニーズは様々であり、従来の「住宅六」(借家→マンション→新

市街地での戸建住宅取得)の
 ような画一的に類型された居住ニーズから、ライフステージ(人の一生を年代や世帯構成により分類した各段階)を意識しつつも、多様なライフコース・ライフスタイルに対応し得る施策への転換が求められる。

多様化・高度化する市民ニーズに対し、住宅政策としての確に対応するためには、これまでの住宅の新規建設支援を中心とした居住水準の向上を図る枠組だけでは限界があり、民間住宅市場を通じた施

策展開が有効と考えている。
 今後は民間住宅施策をより充実させ、例えば適切な情報流通による多様な選択肢の提示などにより、市民が主体的に居住を選択・実現できるように環境づくりを行い、健全な住宅市場の形成を支援していく視点での施策にも取り組んでいきたいと考えている。

このときの前提として、持家・賃貸に係らない様々なタイプの良質な住宅(耐震性能、防犯性能など社会的に確保すべき基本的な性能、バリアフリー性能や住宅の広さなど個人ごとに求めるものが異なる性能の両方)が市場に流通していることが必要であり、賃貸住宅を含めた住宅ストック全体の質を高めるための取組が求められる。また、既存の良質な住宅ストックについて、これを有効に活用する取組や、住宅の集団的性能として、日常生活サービスの充足や住宅地の景観などにも着目し、住環境性能の維持・向上を図る視点での取組も重要と考えている。

一方、多様であるが特化しにくい居住ニーズに対し、施策の構成にも変化が求められる。これまでの目的・対象を

特定し公費支出を主体とした手法による単一的な施策から、複数の取組を関連づけることにより総体として施策効果を高め、複数の主体に対し各々のニーズに応じた異なる効果を発現するパッケージ型の構成を指向していくこととなると考えている。既に、「横浜市民間住宅あんしん入居事業」では、賃貸住宅の家主から入居を敬遠されやすい複数の主体に対して入居機会を確保し、福祉部門等による居住支援の取組と連携して入居継続・居住の安定を支援する施策構成とし、「高齢者住替え促進事業」では、相談窓口は持家資産をもつ高齢者以外も対象としており、住替えモデル事業は高齢者、子育て世帯それぞれについて住替えを動機付ける支援策を措置している。

民間賃貸住宅は所有者の事業用資産の側面があり、施策アプローチには十分な検討が必要であるなど課題も多いが、国や福祉、市民活動等関連部門と連携しつつ、市民の豊かな住生活の実現に向けた取組を着実に進めたいと考えている。