

地域住宅計画

かながわけんよこはまちいき
神奈川県横浜地域(2期)

よこはま
横浜市

平成28年3月

地域住宅計画

計画の名称	神奈川県横浜地域		
都道府県名	神奈川県	作成主体名	横浜市
計画期間	平成 23 年度	～	27 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

- 横浜市は神奈川県の東部に位置し、面積約435平方キロメートル、約368万人が居住しています。2020年まで、人口は増加傾向にあり、少子高齢化は、ますます進むと推計されております。
- 平成20年住宅・土地統計調査によると、住宅総数は約166万戸で、総世帯数約158万世帯を上回る状況にあり、量的には充足しております。しかしながら、住宅の広さ、設備水準など、住宅の質に関する水準は全国に比べて低い水準にあり、また、新耐震基準(S56年)以前に建築された住宅として、持家の木造戸建住宅(約17万戸)、マンション(約7万戸)が存在しています。
- 市営住宅については、これまで、建替や借上げ等による新規供給を行ってきましたが、近年は、ストック活用に重点を置き、住戸改善や耐震改修、計画修繕等を実施し、現在、約3万1千戸の管理を行っています。
- 中堅所得者や高齢者を対象として、特定優良賃貸住宅や高齢者向け優良賃貸住宅制度を活用した賃貸住宅の供給支援を行っており、現在、約1万戸が供給されています。
- 住宅地区改良事業等により良質な住環境の改善と防災性の向上を図っています。

2. 課題

- 本格的な少子高齢社会の到来、現下の厳しい社会経済情勢など、本市の住宅政策を取り巻く状況が変化する中で、地球環境問題、福祉、住環境の向上等について市民の関心が寄せられるなど、多様化する居住ニーズへの対応が求められています。
- 低所得者、高齢者、子育て世帯、外国人等の住宅困窮者へのセーフティネット対策として、公的住宅だけでなく民間の賃貸住宅を含めた住宅市場全体で、新規供給や入居支援など総合的な対応をしていく必要があります。
- 公営住宅については、居住者の高齢化が進展し、建設後30年以上経つものが約4割と高経年化していることから、エレベーターの設置等のバリアフリー化、耐震改修、計画的な修繕による長寿命化など、既存ストックを有効活用しながら、適切な保全を図っていく必要があります。
- 新耐震基準適用前に建設された住宅では、耐震の安全性が確保されていないものが存在し、また、古い木造家屋が密集する地域等では、耐火・耐震性の高い建築物への更新や道路の拡幅等により、住宅市街地の防災性の向上が求められています。

3. 計画の目標

『住宅セーフティネットの充実を図り、安心して豊かな住生活の実現』
『だれもが快適に過ごすことができる環境に配慮した良質な住まいや住環境づくり』
『建築物等の防災性の向上による安全で安心できる災害に強いまちづくりの推進』

4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値		目標値	
				基準年度		目標年度
住宅及び住環境に対する満足度の割合	%	住宅及び住環境に対する総合評価(住生活総合調査)	70	20	72	25
安心して賃貸住宅に居住する子育て世帯の割合	%	ヨコハマ・りふいんのうち、子育て世帯に提供できている割合(戸数比率)	40	21	51	27

※計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

(1) 基幹事業の概要

(公営住宅ストック総合改善事業)

○公営住宅については、耐震改修やエレベーターの設置、住戸改善、外壁・屋上改修等の計画的な修繕による長寿命化対策など、既存ストックを有効に活用した改善事業を進め、適切な保全・更新を行っていきます。

○市営住宅においては、エレベーターの更新等により、バリアフリー性能の向上等、既存ストックの有効活用を図ります。

(地域優良賃貸住宅等整備事業)

○地域優良賃貸住宅制度を活用し、高齢者や子育て世帯等に配慮した、良質な賃貸住宅の供給を推進します。

(公的賃貸住宅家賃低廉化事業)

○公的賃貸住宅で、家賃の低廉化を行なう入居者に対して、家賃の低廉化に要する費用を補助します。

(住宅地区改良事業等)

○改良住宅の耐震等の改修や道路、公園などの整備を行うことで、良質な市街地環境を整備します。

○空き家等を改修・活用して、地域の活性化を図ります。

(2) 提案事業の概要

(3) その他（関連事業など）

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

(金額の単位は百万円)

基幹事業				
事業		事業主体	規模等	交付期間内 事業費
地域優良賃貸住宅等整備事業		民間	809戸	340
公営住宅等ストック総合改善事業	耐震改修、エレベータ設置等事業	横浜市	2640戸	4,509
	全面的改善事業	横浜市	270戸	279
	外壁改修事業	横浜市	1,803戸	2,282
	屋上改修事業	横浜市	4,369戸	1,289
	給水設備改修事業	横浜市	537戸	167
	電気設備改修事業	横浜市	828戸	99
	公営住宅エレベータ更新事業	横浜市	6	80
公的賃貸住宅家賃低廉化事業		横浜市		1,576
住宅地区改良事業等	中村町5丁目	横浜市	0.97ha・58戸	60
	外壁改修事業	横浜市	150戸	173
	屋上改修事業	横浜市	330戸	64
	給水設備改修事業	横浜市	0戸	0
	電気設備改修事業	横浜市	50戸	12
	手摺取替	横浜市	64戸	20
	改良住宅耐震改修	横浜市	748戸	515
	空き家再生等推進事業	横浜市		3
公営住宅整備事業	寿町住宅再整備	横浜市	80戸	30
合計				11,498
提案事業				
事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
合計				

(参考)関連事業

※交付期間内事業費は概算事業費

事業(例)	事業主体	規模等

7. 法第6条第6項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

※法第6条第6項に規定する公営住宅建替事業に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第12条に規定する施行要件の特例の対象となります。

8. 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

認定事業者は、住宅の全部又は一部について一定期間以上入居資格を有する者を確保できない場合、下記いずれか一つの入居資格を満たす者を配慮入居者として入居させることができる。

- 1 所得が60万1千円を超える者で、所得要件以外の入居資格を満たす者
 - 2 所得が15万8千円以下の者で、所得要件以外の入居資格を満たす者
 - 3 特定優良賃貸住宅及び地域特別賃貸住宅の同居親族要件以外の入居資格を満たす者
 - 4 所有する自宅の建替・改修その他特段の事情により、緊急に住居を必要とする者と横浜市が認め、持家非所有・所得・同居親族要件以外の入居資格を満たす者
- ※ただし、2、4については事業者の同意を得ることを条件とする。

※法第6条第7項に規定する配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第13条に規定する特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例の対象となります。（ただし、一定の要件を満たすことが必要です。）

9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

（横浜市子育て世帯向け地域優良賃貸住宅の配慮入居者）

横浜市子育て世帯向け地域優良賃貸住宅の認定事業者は、住宅の全部又は一部について一定期間以上、入居資格を有する者を確保できない場合、次に掲げる条件のすべてに該当する者を配慮入居者として入居させることができる。

- 1 住民基本台帳法（昭和42年法律第81号）にいう住民基本台帳に掲載された者であること。
- 2 住民税の滞納がないこと又は住民税を特別徴収義務者に納付していること。
- 3 連帯保証人を立てられること。又は、管理業務者が指定する保証会社の利用が可能であること。
- 4 入居者又は同居しようとする者が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員でないこと。

（都市再生機構と連携した子育て賃貸住宅の供給）

URが定めた供給計画に基づく、URによる子育て世帯向けの住宅供給を通じ、地域の子育て世帯向けの住宅供給を補完できるよう、必要な連携を図る。

「法」とは、「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」をいう。