

# 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(3期)

よこはま  
横浜市

平成28年4月

# 地域住宅計画

計画の名称	神奈川県横浜地域（3期）		
都道府県名	神奈川県	作成主体名	横浜市
計画期間	平成 28 年度	～	32 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372万人が居住しています（平成27年9月現在）。

○横浜市の人口は、2020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）が減少し、高齢人口（65歳～）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25.2%、2025年には団塊の世代が75歳以上となります。

○2013年の住宅・土地統計調査によると、住宅総数は約176万戸で、同時期の横浜市統計による総世帯数約162万世帯を上回る状況にあり、量的には充足しています。

○住宅の建て方は共同住宅が約6割で、住宅ストック（居住世帯のある住宅数）の約25%が、築後30年以上となっています。

○全体で約3万1千戸の管理を行っている市営住宅は「直接建設」が約8割で、大規模団地を中心に市西部の郊外に立地。民間からの「借上」が約1割で、「直接建設」が少ない都心部を中心に供給しており、高齢者用が中心となっています。

○直接建設の市営住宅は、築40年を超える昭和40年代のストックが30%以上を占めていることから、建物の長寿命化の対応が求められています。また、耐震改修は完了しましたが、エレベーター設置率は未だ低い状況です。

○高齢者向け賃貸住宅は「直接建設型市営住宅」（約1千戸）、「借上型市営住宅（シニア・リぶいん）」（約3千戸）、「高齢者向け優良賃貸住宅」（約2千戸）、「サービス付き高齢者向け住宅」（約2千戸）が供給されています。

○低所得の子育て世帯等を対象に「子育て世帯向け地域優良賃貸住宅（子育てりぶいん）」（約200戸）の供給、また、「地域子育て応援マンション」の認定が行われています。

## 2 課題

○少子高齢化の進展や厳しい社会経済情勢が続く中、住宅の確保が困難な子育て世帯や高齢者が安心して入居できる住宅供給が求められています。

○市営住宅は、建物の老朽化が進み築40年を超える住宅が30%以上を占めていることや居住者の高齢化率が40%を超えている現状から、市営住宅ストックの長寿命化対策や高齢化対応が喫緊の課題となっています。また法的な耐用年限の70年目には、財政支出や事業量が一定期間に集中するため、改善、維持管理などの適切な手段選択のもとに、建物の安全を維持しながら市営住宅ストックの長寿命化を実現し、建替え時期の平準化を図る必要があります。

○マンションの適正な維持管理や改修・建て替えに係る円滑な合意形成等の支援が必要となっています。

○住まいに関する相談は、耐震化、省エネ化、防犯対策や高齢者等の住まい確保への不安など多様化しており、これらの対応が求められています。

○空き家が年々増えており、建築物の倒壊や衛生上の問題、犯罪の誘発、樹木の繁茂など、管理が適正ではない空き家による周辺環境への様々な影響や火災予防の取組が十分に行われないことが懸念されます。

○環境未来都市・横浜として、環境問題や超高齢化への対応など、様々な社会的課題を解決する成功事例の創出を目指して、省エネ住宅の普及等にチャレンジしていく必要があります。

### 3 計画の目標

横浜の魅力資源を生かしながら、多様な住まい方や暮らしができる住宅の供給と、人を呼び込む魅力的な住環境の形成を目指します。そのため、住宅の確保に特に配慮を有する方々への居住の安定を実現していくため、市営住宅をはじめとして公的賃貸住宅等を含めた重層的なセーフティネットを構築するとともに、民間賃貸住宅への円滑な入居の支援や賃貸住宅に関する効果的な情報提供等を実施します。

また、住宅の長寿命化を推進し、市内の持家の約4割を占めるマンションについて、適切な維持管理等、マンション管理組合への支援を実施していきます。また、適切に維持管理された住宅が市場で円滑に流通できる環境を整備します。

併せて、環境未来都市の実現を目指して、住宅の温暖化対策を総合的に進め、省エネルギー住宅の供給や環境に配慮したライフスタイルへの転換を促していきます。

更に、市民力・地域力を生かし、居住支援に関する施策で、様々な分野の多様な主体との連携・協働に取り組み、地域課題にきめ細かく対応していきます。

### 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
多様なニーズに応じて選択できる住宅供給の推進	%	高齢者人口に対する、高齢者向け住宅戸数(定員数)の割合	3	26	5	32
多様なニーズに応じて選択できる住宅供給の推進	%	子育て世帯に配慮した住宅戸数の割合	1	26	2	32
良質な住宅ストックの維持形成	%	市営住宅における住戸内バリアフリー化の割合	46	26	49	32
住宅及び住環境に対する満足度の向上	%	住宅及び住環境に対する総合評価(住生活総合調査)	78	25	80	30

※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

### 目標①：多様なニーズに応じて選択できる住宅供給の推進

#### <事業の概要>

- ・生活支援サービス等の備わった高齢者向けの優良な住宅や、子育て世帯向けの住宅など、多様なニーズに対応した住まいを供給します。

### 目標②：良質な住宅ストックの維持形成

#### <事業の概要>

- ・市営住宅について、建物の老朽化や居住者の高齢化が進んでいるため、住戸の改善や計画的な修繕等を実施します。

### 目標③：住宅及び住環境に対する満足度の向上

#### <事業の概要>

- ・住まいに関する様々なニーズに対応するため、相談体制を充実するとともに、マンション管理組合への支援、団地再生支援等を行います。また、今後の市営住宅等の供給のありかたについて、「横浜市住宅政策審議会」の意見を踏まえ、検討していきます。

## 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
公営住宅等整備事業	建替事業	横浜市	680戸	14,870
公営住宅等ストック総合改善事業	エレベーター設置等事業	横浜市	130戸	331
	給水設備改修事業	横浜市	480戸	159
	電気設備改修事業	横浜市	1,030戸	142
	全面的改善事業	横浜市	1480戸	12,713
	公営住宅等長寿命化計画の改定	横浜市		3
	外壁改修事業 (防安)	横浜市	3,084戸	3,855
	屋上改修事業 (防安)	横浜市	2,817戸	833
	公営住宅エレベーター更新事業 (防安)	横浜市	9基	188
地域優良賃貸住宅等整備事業		民間	1065戸	1,450
住宅地区改良事業等	給水設備改修事業	横浜市	200戸	72
	電気設備改修事業	横浜市	688戸	95
	空き家再生等推進事業	横浜市		6
	外壁改修事業 (防安)	横浜市	346戸	433
	屋上改修事業 (防安)	横浜市	34戸	8
	改良住宅エレベーター更新事業 (防安)	横浜市	3基	72
公的賃貸住宅家賃低廉化事業		横浜市		2,982
合計				38,212
提案事業				
事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
地域住宅政策推進事業	住宅政策関連事業	横浜市		30
	住まいに関する相談・情報提供事業	横浜市		265
	マンション関連支援事業	横浜市		21
	民間住宅支援事業	横浜市		38
	団地再生支援事業	民間		100
	環境等に配慮した持続可能な住宅地推進事業	横浜市		50
	公営住宅管理システム整備事業	横浜市		230
	公的賃貸住宅経営安定化事業	横浜市		745
合計				1,479

### (参考)関連事業

事業(例)	事業主体	規模等

※交付期間内事業費は概算事業費

## 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

該当なし

※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。