

## 第5次 横浜市住宅政策審議会の開催状況について

### 1 諮問事項

時代の変化を踏まえた市営住宅及び高齢者向け住宅等の今後の役割と供給の考え方

### 2 審議のテーマ

#### (1) 時代の変化を踏まえた市営住宅の今後の役割と供給の考え方について

- 住宅セーフティネットの根幹としての役割
- 適正な市営住宅管理のさらなる推進
- 適切なストックマネジメントの推進
- 地域まちづくりの観点から踏まえた市営住宅団地再生への対応

#### (2) 多様化する高齢者向け住宅等の今後の役割と供給の考え方について

- 多様化する居住ニーズへの対応

#### (3) 住生活基本計画の評価・検証

- 取組の状況確認および今後の対応の方向性検討

### 3 本年度審議会（第1回から第3回まで）の審議内容

#### (1) 市営住宅等の「今後の役割と供給の考え方」について

##### ○ 市営住宅の課題と役割の方向性

- ① 横浜市の人口・世帯の概況
  - ・高齢者のいる世帯の増加、障害者世帯や母子世帯等の住宅確保要配慮者の多様化。
- ② 住宅セーフティネットの現状
  - ・住宅確保要配慮者に対し、収入や家族構成等の状況に適した公営住宅、公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅等の供給や入居の円滑化のための枠組みの整備状況。
- ③ 住宅政策と他の行政政策の連携
  - ・福祉、生活保護、雇用、消費者保護等の様々な行政政策との連携。
- ④ 横浜市の公的賃貸住宅及び高齢者向け住宅・施設の対応状況
  - ・高齢者世帯及びファミリー世帯に対し、介護度や収入等に応じ各種住宅・施設で対応。

##### ○ 市営住宅の供給の方向性

- ① 公営住宅等の供給対象とすべき要支援世帯の推計の考え方
  - ・収入や居住面積等から、住宅困窮度に応じ区分し、公営住宅やその他の住宅等により、10年後（平成37年度）の居住支援すべき世帯（要支援世帯）を推計。
- ② 要支援世帯への対応方法
  - ・公営住宅のほか、公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅等の分担を想定。
- ③ 中長期の公営住宅等の需要の考え方
  - ・20年後、ファミリー世帯は減少するが高齢者世帯の増加により、公営住宅入居資格世帯は大きく減少しないと類推。

##### ○ 低所得の借家階層に対する住宅政策のあり方

- ① 困窮度の観点からみた借家住まいの低所得世帯
  - ・高齢者のみ世帯は今後の収入増加が見込めず、民間賃貸住宅市場の受け入れ体制も不十分。
- ② 横浜市の公営住宅、公的賃貸住宅ストック
  - ・公営住宅と公的賃貸住宅は一定のストック数を確保しているが、厳しい財政状況の中、市営住宅の既存ストックの維持修繕費用の確保が難しい状況。
- ③ 低所得の借家階層に対する住宅政策の方向性
  - ・市営住宅や公的賃貸住宅は、世帯バランスに配慮しながら、高齢者のみ世帯の住宅困窮者を中心とする。

#### (2) 高齢者向け住宅等の「今後の役割と供給の考え方」について

##### ○ 横浜市の高齢者向け住宅等の現状と課題

- ① 高齢者向け住宅等全般
  - ・従来の「施設」から「予防」・「在宅」へのシフトに伴い、住宅施策と福祉施策の連携が重要。
  - ・高齢者向け施設と比較し、ストック量が少ない高齢者向け賃貸住宅。
- ② 市営住宅
  - ・高齢者用市営住宅の数は、市営住宅全体の14%。
  - ・高齢者用市営住宅の75%を占める借上型市営住宅の継続・終了等の適切な判断が重要。
- ③ 高齢者向け優良賃貸住宅
  - ・毎年、一定量を供給。（年間供給目標200戸（中期4か年計画））
- ④ サービス付き高齢者向け住宅
  - ・制度開始（2011年度）から介護系事業者を中心に供給され、登録件数は増加傾向。
  - ・横浜市のストックは、居住部分の面積が大きく、家賃総額も高い傾向。

##### ○ 高齢者向け住宅等の供給の方向性

- ① 市営住宅の供給の考え方
  - ・既存ストックの高齢化対応改修により、増加する高齢者需要への対応を図る。
  - ・入居基準の見直しや入居者管理の適正化により、より困窮度の高い高齢者の入居機会を増やす。
  - ・高齢者の見守りや生活支援の推進。また、高齢者のみならず、子育て世帯など多様な世帯や世代が居住できる住宅供給、機能導入等を図る。
- ② 高齢者向け優良賃貸住宅とサービス付き高齢者向け住宅の供給の考え方
  - ・高齢者向け優良賃貸住宅は今後も新規供給のペースを維持し、既存住宅を活用する改良型の供給を検討。
  - ・中所得の借家階層の住替え先となる、費用負担を抑えたサービス付き高齢者向け住宅の供給誘導を検討。

4 スケジュール

|             | 審議内容  | 日程          |      |
|-------------|---|-------------|------|
| 平成二十六年<br>度 | 第1回<br>○【諮問】<br>○横浜市の住宅施策の概要<br>○市営住宅及び高齢者向け住宅等を取りまく現状                            | 平成26年7月22日  | 今回報告 |
|             | 第2回<br>○市営住宅の「今後の役割と供給の考え方」について<br>・市営住宅の役割の方向性<br>・市営住宅の供給の方向性                   | 平成26年10月30日 |      |
|             | 第3回<br>○高齢者向け住宅等の「今後の役割と供給の考え方」について<br>・市営住宅による役割と供給の方向性<br>・市営住宅以外による役割と供給の方向性   | 平成26年1月15日  |      |
|             | 第4回<br>○中間整理<br>○市営住宅の「今後の役割と供給の考え方」について<br>・直接建設と借上型の役割と供給                       | 平成27年3月26日  | 次回開催 |
| 平成二十七年<br>度 | 第5回<br>○市営住宅の「今後の役割と供給の考え方」について<br>・市営住宅団地の再生の方向性<br>・市営住宅の供給の方向性(再)※平成25年住調による検証 | 平成27年5月頃    |      |
|             | 第6回<br>○住生活基本計画の評価・検証、答申(素案)について  | 平成27年7月頃    |      |
|             | 第7回<br>○【答申(案)】   | 平成27年11月頃   |      |

(参考) 横浜市住宅政策審議会の概要

1 第5次横浜市住宅政策審議会委員名簿

(敬称略)

|    |                |                                       |           |
|----|----------------|---------------------------------------|-----------|
| 1  | 小林 重敬<br>【会長】  | 東京都市大学都市生活学部<br>教授                    | 都市計画      |
| 2  | 大江 守之<br>【副会長】 | 慶應義塾大学総合政策学部<br>教授                    | 都市・住宅政策   |
| 3  | 中城 康彦<br>【副会長】 | 明海大学不動産学部<br>教授                       | 不動産経営計画   |
| 4  | 渡邊 忠則          | 横浜市会 建築・都市整備・道路委員会<br>委員長             | 横浜市会代表    |
| 5  | 石川 恵美子         | 横浜マリン法律事務所(横浜弁護士会)<br>弁護士             | 法律        |
| 6  | 柴田 範子          | 特定非営利活動法人 楽<br>理事長                    | 高齢者・福祉    |
| 7  | 三輪 律江          | 横浜市立大学国際総合科学部<br>准教授                  | 都市社会文化    |
| 8  | 山野井 正郎         | 公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会<br>副会長            | 不動産・宅地・建物 |
| 9  | 太田 潤           | 独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部<br>神奈川県エリア経営部部長 | 公的機関      |
| 10 | 吉田 貞夫          | 神奈川県県土整備局<br>技監兼建築住宅部長                | 行政機関      |
| 11 | 石川 貴一          | 市民                                    | 公募委員      |
| 12 | 篠崎 次男          | 市民                                    | 公募委員      |

2 横浜市住宅政策審議会条例の概要

|       |   |
|-------|---|
| 設置の目的 | 多様な市民ニーズや社会情勢の変化に対応しながら、本市の総合的、かつ長期的な住宅政策に関し調査審議するため、市長の諮問機関として設置 |
| 組織    | 審議会は、委員25人以内をもって組織する(会長1名、副会長2名)<br>特定の事項を調査・審議するための専門部会を必要に応じて設置 |
| 委員    | 学識経験のある者、横浜市議員、公共団体の職員、関係行政機関の職員、そのほか市長が必要と認める者                   |
| 任期    | 2年  |

3 過去の横浜市住宅政策審議会の開催状況

|        |   |
|--------|---|
| 第1次審議会 | 横浜市営住宅における供給と管理のあり方<br>(平成7年12月8日諮問、平成8年10月14日答申)                 |
| 第2次審議会 | 横浜市における今後の民間住宅施策のあり方について<br>(平成9年7月23日諮問、平成12年12月11日答申)           |
| 第3次審議会 | 横浜市における今後の住宅施策のあり方について～住宅供給から住環境へ～<br>(平成16年9月10日諮問、平成18年3月29日答申) |
| 第4次審議会 | 横浜市における新たな住宅施策のあり方について<br>(平成22年7月16日諮問、平成23年12月13日答申)            |