

〔住宅〕

よい住まいから、 住みよいまちが 生まれる

住まいこそ豊かさのパロメーター

人が「住まい」のことを考えるのは、どんなときだろう。親から独立してひとり暮らしを始めるとき。結婚によって一人から二人の人生を歩み始めるとき。子どもが大きくなってもっと広い家に移りたいと考えたとき。そうした人生の節目に「住まい」の問題がクローズアップされるのは、「住まい」が私たちにとってのもっとも基本的な生活の場だからであろう。それだけに、住宅について市民の関心が高いのは当然のことといえる。「市民生活行動調査」でも、「住みよいまちのために充実させたい点」として「快適な住宅に住めること」と答えた市民は全体の二三・二%にのぼっている。

ところで、市民が横浜に対して感じる愛着と住宅への満足度とは、相関関係にあるようだ。横浜で充実させたいこととして「快適な住宅に住めること」をあげた人の横浜への愛着度を見ると、日ごろ横浜市民であることを意識している人の割合が低く、また、今後も横浜に住み続けたいと考えている人の割合も低かった。住宅や住環境に満足できなければ、誰もそこに住み続けたとは思わないし、そこに住むことに誇りを感じないだろう。快適な住宅や住環境を確保していくことは、市民に愛される横浜をつくるための第一歩といえそうだ。

では、横浜市民の住宅事情の現状はどのようなになっているのだろうか。

昭和六十三年の「住宅統計調査」によると、横浜市内の総世帯数一〇一万三六三〇世帯に対し、総住宅数は一〇九万六六六〇戸となっている。また、住宅一戸あたりの平均床面積を前回五十八年の調査と比較すると、持家が九二・三一㎡（前回八九・四五㎡）、借家が三九・六九㎡（同三八・二二㎡）となっており、量的にはほぼ充足

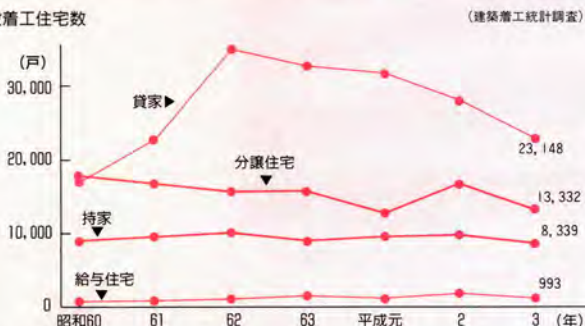
「快適な住宅に住めること」をあげた人の横浜への愛着度を見ると、日ごろ横浜市民であることを意識している人の割合が低く、また、今後も横浜に住み続けたいと考えている人の割合も低かった。住宅や住環境に満足できなければ、誰もそこに住み続けたとは思わないし、そこに住むことに誇りを感じないだろう。快適な住宅や住環境を確保していくことは、市民に愛される横浜をつくるための第一歩といえそうだ。

■持家率

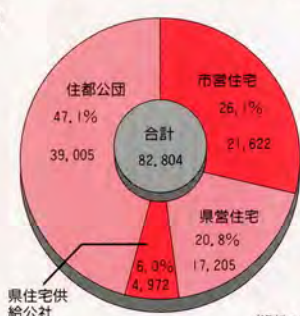
(国勢調査)

(%)	持家	公的借家	民間借家	その他
昭和55年 853,002世帯	52.0	8.4	30.0	9.6
60年 947,661世帯	54.5	8.0	29.1	8.3
平成2年 1,076,191世帯	53.0	7.4	31.5	8.1

■新設着工住宅数



■公的借家の内訳



(資料：建築局)



横浜に住み続けたいと思う市民にとって、高い家賃は最大の悩み

広さも徐々にではあるが改善されている。

しかし、国が設定している最低居住水準

(すべての世帯が確保すべき最低の居住水準を定めたもの) 未達の世帯がまだ一三・

六%、一三万六〇五〇世帯もある。これを

持家・借家別に見ると、持家では三・七%

だが、借家世帯では二六・八%にもなり、

持家と借家との格差が大きいことがわかる。

こうした状況もあってか、市民の持家指

向は依然として強い。「三万人アンケート」

でも、「二〇一〇年の理想的な住まい方」

の第一位は「郊外の静かな一戸建」で、三

〇・七%を占めている。だが、残念ながら

理想への道のりは大変厳しいのが現状であ

る。

昭和五十年には四七・五%であった横浜

市民の持家率は、十年後の昭和六十年には

五四・六%となったが、五年後の平成二年

には五三・〇%と逆に低下した。これは、

いわゆるバブル経済によって首都圏の地価

が高騰し、マイホームの取得が難しくなっ

たこととともに、土地活用のための賃貸住

安心・快適に住むための さまざまな取り組み

こうした現状を踏まえて、今後、横浜の

住宅を考える場合のポイントのひとつに、

ストックとしての賃貸住宅の質の向上があ

げられるだろう。一戸建て住宅支援のほか

に、質のよい賃貸住宅を供給していくのも

住みよいまちづくりのための重要な施策で

ある。そのための横浜市の取り組みを、い

くつか紹介してみよう。

(1) 民間と連携した公的賃貸住宅

「ヨコハマ・りぶいん」

住宅に対する関心は、とりわけ若い世代

ほど高い。「市民生活行動調査」で、「快

適な住宅に住めること」を望んだ市民を世

代ごとに見ると、二十代の男性で三四・四

%、三十代男性では三六・四%にものぼり、

ライフステージの中で結婚や育児期にある、

いわゆる世帯形成期、成長期の若いファミ

リーにとって、住宅の問題は切実であるこ

とがよくわかる。

こうした若い世代に良質な低家賃住宅を

供給するために、横浜市は市営住宅の建設

を進めているが、地価の高騰などにより、

大幅な増加は困難な状況にある。そこで最

近は、民間と連携した、質の高い民間賃貸

住宅の供給にも力を入れるようになった。

横浜市が昭和六十一年度から実施してい

る「ヨコハマ・りぶいん(地域特別賃貸住

宅制度)」は、そうした賃貸住宅需要に対

応する施策のひとつである。ファミリー層

を対象としたこの事業は、横浜市と民間の

協力により

助成を行うもの。平成四年度の建設実績は

三十四団地七〇五戸で、現在までに九十六

団地一、九一戸が建設され、一、三九六世

帯が新しい生活を始めている。

土地所有者が市住宅供給公社の協力により

賃貸住宅を建設し、入居者に対しては一定

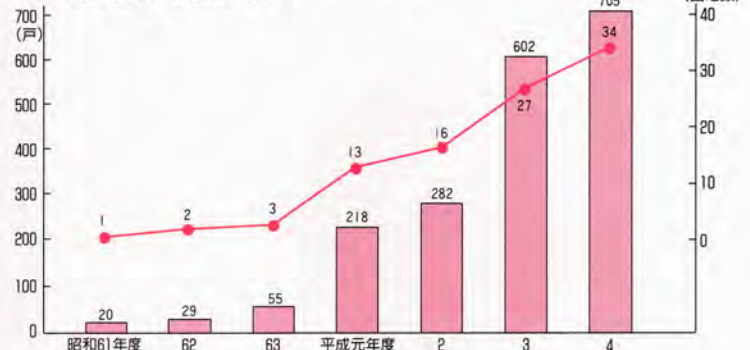
の収入制限のもとで、市と国が長期の家賃



これからの公共住宅のあり方のひとつを示した「ヨコハマ・りぶいん」

■地域特別賃貸住宅「よこはま・りぶいん」建設実績
平成4年度未現在で、総計96団地1,911戸

まち並みを配慮した、市民が安心して暮らせるまちづくりが進められている



②高齢者への住宅支援

住宅をめぐる問題は若年層ばかりでなく、高齢者層でも深刻化している。近年、高齢化の進行に伴い、横浜市でも高齢者夫婦だけの世帯や、ひとり暮らしの高齢者世帯が増加しているが、民間の借家に住む高齢單身・夫婦世帯のうち、最低居住水準未満が約三割（昭和六十二年住宅統計調査）にものぼっており、高齢を理由に立ち退きを要求されたり、入居を拒否されるなど、厳しい状況にさらされている高齢者も多い。

横浜市では、こうした高齢者の住宅問題に対して、高齢者世帯へ市営住宅を提供するとともに、高齢者向けに設計された民間の賃貸住宅を市住宅供給公社が借り上げ、高齢者に良質な住宅を供給する事業として、平成三年度から「シニア・リブいん（高齢者用地域特別賃貸住宅制度）」をスタートさせた。また、「シルバリーホーム融資制度」を設け、高齢者が家庭で安全で暮らしやすい環境をつくるための住宅改築資金の融資も行っている。さらに、立ち退きを求められている高齢者の住居費の負担を軽減するために、住み替え家賃の差額を助成する「高齢者世帯等住み替え家賃助成制度」も平成四年度からスタートさせた。

高齢期を迎えても住み慣れた地域で安心して暮らし続けるためには、生活の基盤である住宅の確保と、地域ケアシステムなどの福祉環境の整備がなによりも基本であろう。本格的な高齢化社会の到来に備え、高齢者の住宅問題は、横浜市が取り組むべき

もうひとつの大きな課題となっていることは間違いない。

住環境の創造

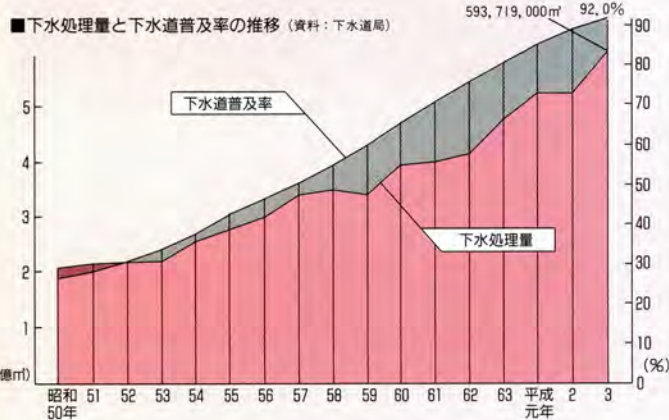
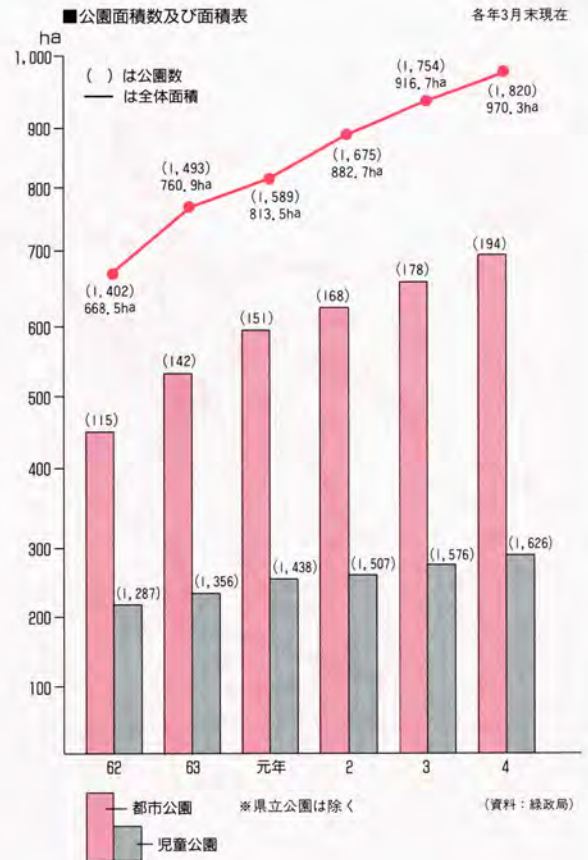
このほか、現在三五万戸に達し、毎年三万戸ずつ増加している鉄骨・鉄筋コンクリート造等の共同住宅への対応も今後の課題のひとつである。西暦二〇〇〇年には、建築後二十年以上を経過した分譲マンションが一〇万戸にもなれば、リフォームや建て替えの問題が起これると考えられ、こうした事態への対応も、あらかじめ予想しておく必要があるだろう。

また、都心周辺部の木造密集住宅地においては、すでに建て替えの時期を迎えており、居住者の高齢化も進んでいる。しかし、こうした地域では、地価高騰のおおりに受けて、住み続けることも、若い層が新たに移り住むことも難しくなっているのが現状である。そこで今後は、共同建て替えなどにより、魅力ある住宅市街地として再生させていくことが求められている。

市民のライフスタイルの多様化、高齢化社会の進行などの社会状況の変化に伴って、市民の住宅ニーズは今後もますます多様化していくものと考えられる。また市民の関心は、住宅そのものだけでなく、住環境全体に向かいつつあることも忘れてはならない。地域の交流を生み、地域の活性化につながるような、住環境全体の充実が求められているのだ。その中には、景観や環境に配慮した美しいまち並みや、高齢者・障害



農地は大切な緑のオープンスペース。横浜は「農のあるまちづくり」をめざしている



者が安心して暮らせる環境も含まれている。良質な住まいの群れは、豊かなまちづくりの原動力となる。だから、これからもいっそう、住む人、つくる人、行政が一体となって、個々の住宅の居住水準の向上や良好な住宅ストックの形成など、快適な住環境づくりに努力していかなければならない。

身近に緑とふれあえるまちづくり

ここで、快適な住環境の実現に欠かせない「緑」についても少しふれておこう。

横浜市が平成四年に「市民生活行動調査」で、市内の小学五年生から中学三年生を対象に「希望する将来の横浜の姿」を尋ねたところ、もともと多かったのは「緑がたくさんある町」（四八・一％）であった。良好な環境は、子どもにとっても重大な関心事となっているようだ。

都市における公園や緑地は、人々の心に安らぎと癒しを与える貴重な空間である。スポーツやレクリエーションの場、人々の交流の場であるだけでなく、災害時における避難場所として、また大気浄化都市の気候の緩和・安定など、生活環境全体の保全にも大きな役割を果たしている。

しかし、急激な市街化により横浜市内の緑は減少傾向にあり、都市の安全性や都市景観の上からも、また自然生態系の面からも、これ以上の減少を心配する市民の声は高い。

このため横浜市では、市内に現存する山林や緑地を積極的に保全し活用するとともに、公園などの整備を進め、緑豊かな都市の保持に努めている。現在、市内には県立公園も含め、一、八七二カ所、一・一三一・一ヘクタールの都市公園があるが、うち、一、八二五カ所、六〇一・七ヘクタールが児童公園、近隣公園など日常生活に身近な公園である（平成五年三月現在）。

緑地についても、郊外部の「緑の七犬拠点」（こどもの国周辺、三保・新治、川井・矢指、大池・今井、舞岡・野庭、円海山周辺、小柴・富岡）ではさまざまな緑地保全策のほか、「横浜自然観察の森」や「市民ふれあいの里」などが整備されている。また各地で緑地保全・保存地区の指定や「市民の森」「ふれあいの樹林」の設置などが行われ、身近に自然とふれあえるようなまちづくりが進められている。

同じように、農地も都市に近くはならない大切な緑のオープンスペースである。市民に新鮮な野菜などを供給するだけでなく、子どもにとっては自然教育の場ともなり、また農業体験を通して市民が土に親しめる場ともなっている。横浜市では、農業専用地区を設けるなどして農地を守り、都市環境向上に向けて「農のあるまちづくり」を推進中である。

こうした緑のオープンスペースの確保が、快適で安全な住宅の提供とともに、「住み続けたいまち」横浜を実現するための欠かせない要素となっているのは間違いない。



「緑のたくさんあるまち」は、大人だけでなく子供たちにとっても重大な関心事となっている

■市民の森



(資料：緑政局)