

横浜市住宅政策審議会答申（概要版）

横浜市における新たな住宅政策のあり方について ～活力と魅力あふれる持続可能な地域としての発展に向けて～

本答申について

【審議の背景・目的】

本審議会では、平成22年7月16日、横浜市長から、今後の住宅政策の方向性を明らかにし、新たな住宅マスタープランである「横浜市住生活基本計画」の策定に向けて、市民の暮らしを重視し、長期的な視野に立った『厳しい経済情勢を踏まえた本格的な少子高齢社会における今後の住宅政策のあり方』について、諮問を受けました。横浜市の住宅政策においては、厳しい財政状況が続く中で、本格的な少子高齢社会の到来、地球環境問題の深刻化など多様な課題への対応が求められるとともに、「選択と集中」の観点から必要な政策を見定める必要があります。こうした状況を踏まえ、本審議会では3つの検討テーマを設定し、今後20年から30年先をも見据えた、横浜市の今後の住宅政策のあり方に関する答申をとりまとめました。

【諮問】

厳しい経済情勢を踏まえた本格的な少子高齢社会における今後の住宅政策のあり方

【検討テーマ】

【テーマ1】 『社会情勢を踏まえた本市の住宅政策のあり方』	【テーマ2】 『良質なストックの形成と活用のあり方』	【テーマ3】 『多様な主体との連携のあり方』
・多様化する居住ニーズへの対応 ・少子高齢、低炭素社会への対応 ・住宅セーフティネットの構築 ・厳しい財政状況における住宅政策	・住宅ストックの質の向上と長期使用の促進 ・住宅と世帯のミスマッチ解消 ・住宅市場における「公」「民」の役割 ・公的住宅における新たな供給・改善手法	・福祉、まちづくり等の関連施策との連携 ・各地域の課題、ニーズに対応した施策の展開 ・人口減少傾向にある郊外の活性化 ・住みやすいまちに向けた市民力の発揮

【スケジュール・審議会委員】

第4次横浜市住宅政策審議会 (平成22年7月16日～平成23年12月1日)	
◆第1回審議会【諮問】 (平成22年7月16日)	【テーマ1】 ◆第1回専門部会(平成22年8月27日) ◆第2回専門部会(平成22年10月28日)
◆第2回審議会 (平成22年12月16日)	【テーマ2】 ◆第3回専門部会(平成22年11月29日) ◆第4回専門部会(平成23年1月31日)
◆第3回審議会【中間整理】 (平成23年3月28日)	【テーマ3】 ◆第5回専門部会(平成23年2月28日) ◆第6回専門部会(平成23年5月26日) ◆第7回専門部会(平成23年6月30日)
◆第4回審議会【答申案】 (平成23年10月28日)	【専門部会のまとめ】 ◆第8回専門部会(平成23年8月9日)
◆第5回審議会【答申】 (平成23年12月1日)	

審議会委員	
小林 重敬 【会長】	(学識経験者)
大江 守之 【副会長】	(学識経験者)
中城 康彦 【副会長】	(学識経験者)
石川 恵美子	(学識経験者)
伊藤 功(平成23年7月～)	(公共的団体)
(岡 雄一(～平成23年6月))	(公共的団体)
大家 亮子	(学識経験者)
川口 珠江(平成23年5月～)	(市会議員)
(森 裕之(～平成23年4月))	(市会議員)
筈 健夫	(関係行政機関)
柴田 範子	(学識経験者)
下田 純	(公募市民)
望月 久美子	(学識経験者)

1章 住宅政策に関する現状と課題

横浜市は住宅基本計画（1995（平成7年）策定）や3次にわたる住宅政策審議会の答申に基づいて、幅広く住宅施策を展開してきている。しかし、本格的な少子高齢社会が到来し、厳しい社会情勢が続く中においては、住宅政策における居住支援の分野を今まで以上に重視することが必要であり、多様化する市民ニーズへの的確な対応、横浜市の地域特性にあった、きめの細かな対応が求められている。

横浜市を取り巻く住生活の動向に関する分析と、現計画下でこれまでに実施してきた住宅施策の評価、検証を踏まえ、長期的な視野に立った住宅政策の方向を検討し、今後の住宅政策に活かしていくことが必要である。

1 多様化する市民ニーズに対応した横浜らしい魅力ある住宅の供給

- 日本の人口が減少へと転じる中、横浜市内の住宅を求める傾向は持続し、人口は安定して推移している。
⇒今後も横浜ブランドを維持していくには、横浜市に住みたいと思える良質で魅力ある住まいや住環境の整備が必要である。
- 少子高齢化の進行、価値観の多様化、グローバル化の進展等により、住まいに係る市民ニーズは多様化傾向にある。
⇒様々な住まい方、ライフステージに応じて、適切な住宅の選択が可能となるよう、相談・情報拠点の充実化と住宅供給、住宅流通面で住宅市場の適切な誘導が必要である。

2 住宅ストックの維持保全と有効活用

- 住宅数が世帯数を上回り住宅の量は充足している。一方で、住戸面積の不足、バリアフリーの未整備等、低水準の住宅ストックが存在している。
⇒既存住宅を適切に維持管理し、耐震化やバリアフリー化、省エネ化等により質の向上を図り、既存の住宅ストックを有効に活用していく施策展開が必要である。
⇒マンションの維持管理や再生支援、郊外住宅団地におけるコミュニティと地域力による取組み支援、賃貸住宅の質の向上、空き家等の有効活用等の推進が必要である。

3 少子高齢社会における居住の安定確保

- 高齢者、障がい者、外国人、子育て世帯等には、市場において自力で住宅の確保が難しい世帯が存在している。
⇒市営住宅を中心とした公的賃貸住宅での対応や民間住宅への入居の円滑化が必要である。
- 市営住宅等は、一定程度、供給計画目標を達成しつつあり、ストックを有効活用する取組みに推移している。
⇒住宅セーフティネットを維持していくためにも、計画的な修繕や耐震化等による長寿命化の実現や将来的な建替え等対応が必要である。
- 少子高齢化が進展し、高齢単身や高齢夫婦世帯等が増加している。
⇒地域で住み続けるための仕組みとして、福祉や介護、医療と連携した取組みが必要である。

4 低炭素社会の実現に向けた環境問題への対応

- 人口増や世帯数の増加などの要因もあり、家庭部門のCO2排出量割合が最も多く、喫緊の課題となっている。
⇒CASBEE 横浜の普及促進や環境に係るモデル事業等に取り組んできているが、今後は、新築だけでなく既存住宅での省エネ型住宅の普及や住まい手の省エネに対する意識の啓発が必要である。

5 市街地の安全性確保と防災意識の向上

- 狭あい道路やがけ地、密集市街地等、市街地の改善や住宅の耐震化が進んでいない地域が存在している。
⇒狭小敷地や資金不足、居住者の高齢化による意欲の低下など、市街地改善に障害となる様々な課題への対応が必要である。
⇒地域コミュニティの充実による防災意識の向上が必要である。

6 地域の特性による課題への対応

- 市街地形成過程や地理的条件、人口増減、世帯構成の違いなど多様な地域が存在している。
⇒地域ごとの特性にあった、きめ細かい施策の展開が必要である。
- 高齢化が進み活力が減退している地域や高経年化する大規模団地等、複合化した課題を抱えた地域が存在している。
⇒まちづくり施策や福祉施策等、様々な施策と連携して対応していく必要がある。

7 持続可能な地域とコミュニティの形成

- 地域での課題解決や魅力向上、身近な地域のまちづくりへの取組みなど、市民やNPO等との協働を進めてきている。
⇒地域の活動が持続でき、活動の輪が広がっていく仕組みづくりが必要である。

2章 今後の住宅政策が目指す方向性

1 目指すべき方向性	【横浜の将来像】 地域の特性に応じて、景観、利便性、機能性を備えた良質な住宅ストックが形成され、それらが時間の経過とともに、さらに魅力ある住宅地として次世代に引き継がれていく。市民が地域に愛着を持ち、家族や友人が集い、そこでコミュニティが醸成され、趣味、芸術、支えあいなど、様々な市民活動を活発に営み、人と人のつながりを大切にしながら、安全に安心して暮らしていく生活快適都市を目指す。 【施策の展開】 多様化する市民ニーズと地域特性を的確に把握し、居住政策など幅広い視点のもと、効果的な施策を展開することが求められる。
-------------------	--

2 取組みの方向性

(1) 多様化する市民ニーズに対応した魅力ある住宅・住環境の形成 ① 良質な住宅ストック供給の誘導 <ul style="list-style-type: none">・新築される住宅が良質で長期にわたって使用できるとともに、魅力的な街並みを形成し住環境の質を高めるよう、既存の認定表示制度の活用や適切な情報提供により、人を呼び込むような魅力ある住宅の供給を誘導していくことが求められる。 ② 既存住宅の質の向上と有効活用に向けた環境の形成 <ul style="list-style-type: none">・バリアフリー化や省エネ化など住宅の性能を高めるためのリフォームに対する相談、支援体制の充実が求められる。・一定の機能水準を満たす住宅が流通しやすいよう、適切な評価や相談が出来る人材育成や仕組みの構築が求められる。 ③ マンション管理組合への支援 <ul style="list-style-type: none">・専門家派遣、改修等助成、住民の合意形成の支援等の施策をより充実し、管理組合を総合的に支援することが求められる。 ④ 多様な居住ニーズに対応する住まいの確保 <ul style="list-style-type: none">・ニーズにあった様々な住まい方が可能となるよう、住宅供給、流通面で住宅市場を適切に誘導していくとともに、家族構成と住宅とのミスマッチを解消する取り組みが求められる。 ⑤ 魅力ある住環境の整備 <ul style="list-style-type: none">・地域によるルールづくりや活動に対する支援の充実や、新旧住民のコミュニティ形成の支援が必要である。 ⑥ 相談体制・情報提供の充実 <ul style="list-style-type: none">・既存の相談・情報拠点の機能充実や民間事業者等と連携した相談窓口の拡充や機能強化に向けた検討が求められる。	(3) 安全・安心で環境に配慮した住まい・まちづくり ① 災害に強い住まい・まちづくり <ul style="list-style-type: none">・狭あい道路の拡幅やがけ防災、密集住宅市街地の改善の推進により災害に強く安全な住環境を形成していく必要がある。・旧耐震基準で建築された建築物に対する耐震診断や耐震改修を促進していく必要がある。・住宅とインフラをあわせた災害対策を検討する等により地域の防災力を向上していく必要がある。・災害時対応やスムーズな復興に有効な共助の意識を持った地域コミュニティの形成を支援していく必要がある。 ② 環境に配慮した住まいづくり <ul style="list-style-type: none">・CASBEE 横浜など既存制度の普及、税制優遇等インセンティブの導入による省エネ型住宅の供給促進への検討が必要である。・既存住宅の省エネ化の促進に向けて、省エネに資するリフォームへの優遇策の検討や相談体制の充実等が必要である。・エネルギー消費状況の「見える化」や学びの場を広げることで、省エネ行動を促す取り組みが必要である。・環境最先端都市を目指してモデル事業等の先導的取り組みを市民や市内事業者等と一体的に推進していく必要がある。
(2) 市民の安定した居住を支える施策の充実 ① 住宅セーフティネットとしての市営住宅 <ul style="list-style-type: none">・既存ストックを有効活用するためにも、適切な維持保全や入居管理を行うとともに、多面的な手法により改善や建替え等を実施していくことが求められる。 ② 少子高齢社会における居住の安定確保 <ul style="list-style-type: none">・福祉部局との連携強化を図り、高齢者向け住宅の供給支援、相談、入居支援を充実していくことが必要である。・子育て世帯への家賃補助付き住宅の供給や、住宅と保育所等の一体的整備の誘導等の推進が求められる。 ③ 民間賃貸住宅への入居・居住支援の充実 <ul style="list-style-type: none">・民間住宅あんしん入居事業の周知・利用の促進するとともに、福祉との連携による居住支援の充実が求められる。 ④ 身近な場所での包括的な情報・相談 <ul style="list-style-type: none">・生活支援を含めた総合的な住宅相談や情報提供が、身近な場所で受けられる体制を整備することが必要である。	(4) 地域の特性に応じた施策の展開 ① 都心部における取り組みの方向性 <ul style="list-style-type: none">・老朽化対策やコミュニティ形成など、マンション管理等の状況を把握し、個別課題に応じた情報提供や支援が必要になっている。・駅周辺等の利便性の高い地域などにおいては、高齢者や子育て世帯等、幅広い世帯向けの住宅供給誘導が必要である。 ② 都心周辺部における取り組みの方向性 <ul style="list-style-type: none">・安全安心な住宅地の形成に向けて、狭あい道路の拡幅や公園・広場の整備、住宅の耐震改修等、防災性の向上と住環境の改善を図る必要がある。・古くからの良好な住環境を維持した住宅地では、敷地規模や景観など良好な住環境維持のためのルールづくり等に取り組む必要がある。 ③ 郊外部における取り組みの方向性 <ul style="list-style-type: none">・大規模団地においては、改修や建替え等のハード面のみならず、福祉対策や地域コミュニティの活性化等を含めた総合的な再生が求められている。・計画的に開発された住宅地や新たな住宅開発地では、環境や子育てに配慮した住環境の形成など、良質な住環境の形成・保全とコミュニティ形成の支援の充実が求められている。・スプロール化が進んだ住宅地では、少子高齢化や活力衰退対策としての居住支援の充実が求められている。

3章 多様な主体間の連携と協働

<p>多様化・高度化する地域居住に関するニーズや地域の課題にきめ細かく対応していくには、行政だけではなく市民やNPO等の様々な主体が施策の担い手として役割を果たしていくことが重要である。異なる分野で活動する主体が互いに連携・協働して地域課題に対応していくことで、多様な主体間の連携がさらに広がっていくことが期待される。</p>			
<p>◆担い手に期待される役割</p>			
《市民》	⇒ 地域の課題を理解し、支え合いながら課題に取り組む	《自治会町内会》	⇒ 地域のニーズを的確に把握し、地域全体に係る課題への対応や地域の資源を活かした魅力的なまちづくりに取り組む
《NPO・専門家等》	⇒ まちづくりのコーディネート等地域の様々なニーズに応える	《民間事業者》	⇒ 良質な住まいの供給・流通や維持管理、適切な福祉サービスや情報の提供等、他の分野の主体とも連携し、居住に関する支援等に取り組む
《行政等》	⇒ 住生活に関する計画策定や施策展開、市場の補完等きめ細かな対応を行うとともに、関係機関や多様な主体との連携、市民との協働、情報発信等、担い手となる主体の活動やネットワークづくりの支援などにも取り組む		