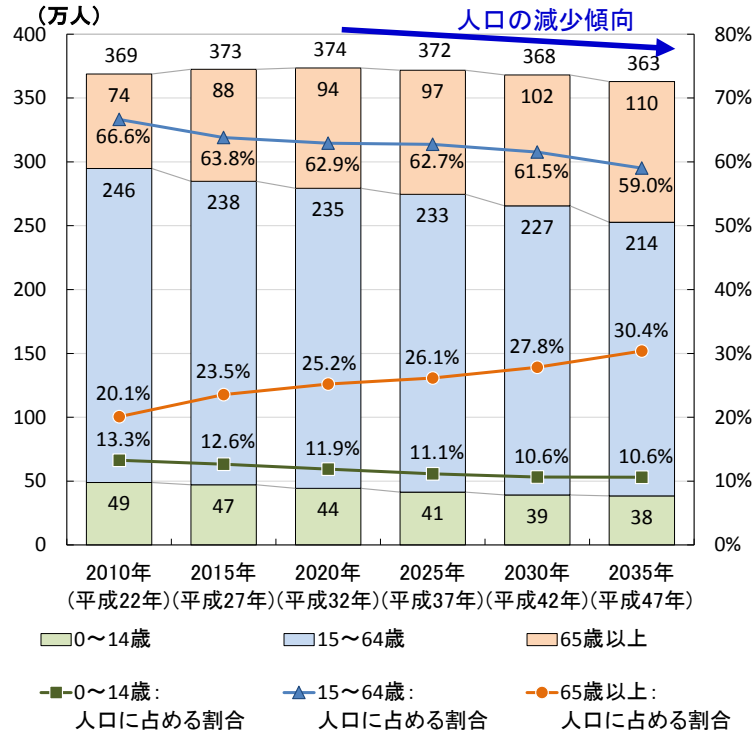


1 市営住宅及び高齢者向け賃貸住宅等を取り巻く課題

1-1 住宅確保要配慮者の増加・多様化

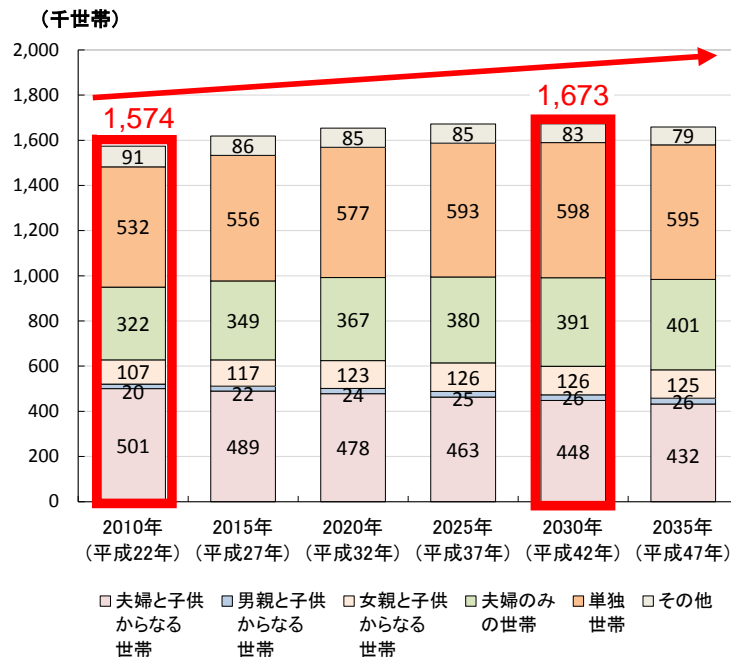
(1) 支援を必要とする高齢者世帯の増加

図 将来人口推計値及び年齢3区分の割合（横浜市）



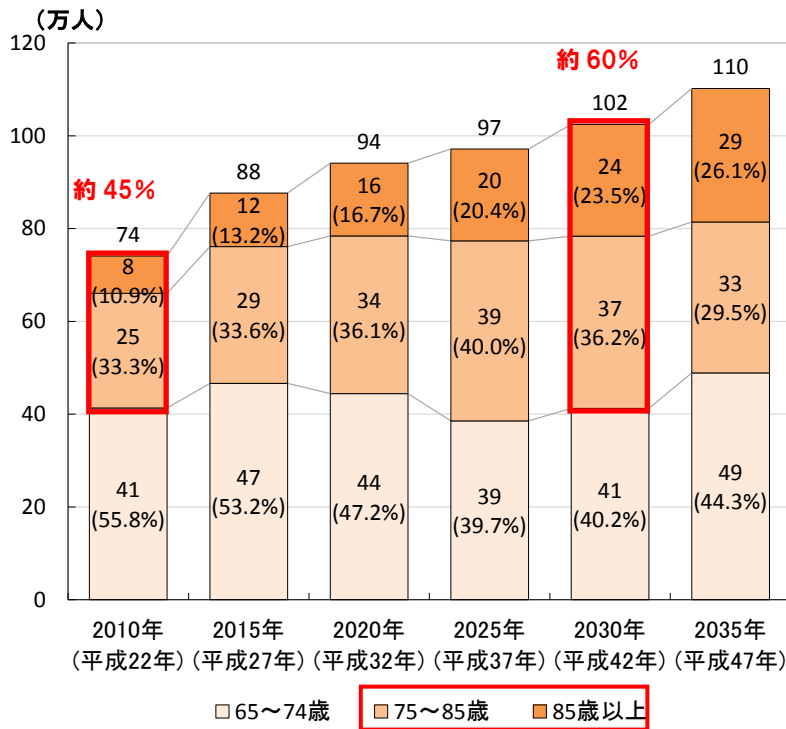
資料：横浜市将来人口推計／2010年（H22年）基準時点／横浜市政策局

図 家族類型別世帯数の推計（横浜市）



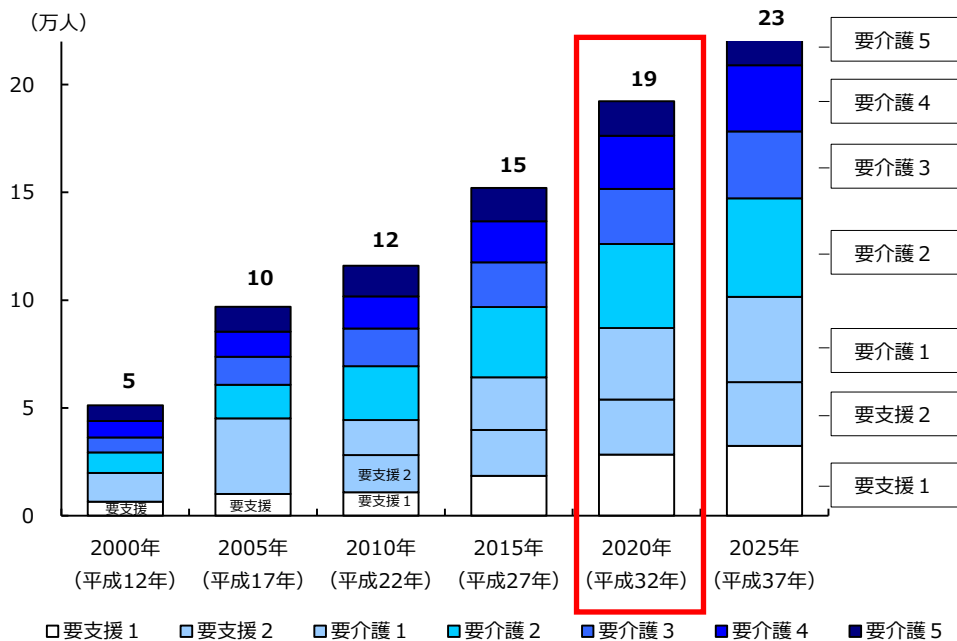
資料：横浜市将来人口推計／2010年（H22年）基準時点／横浜市政策局

図 将来人口推計値 65歳以上人口の内訳（横浜市）



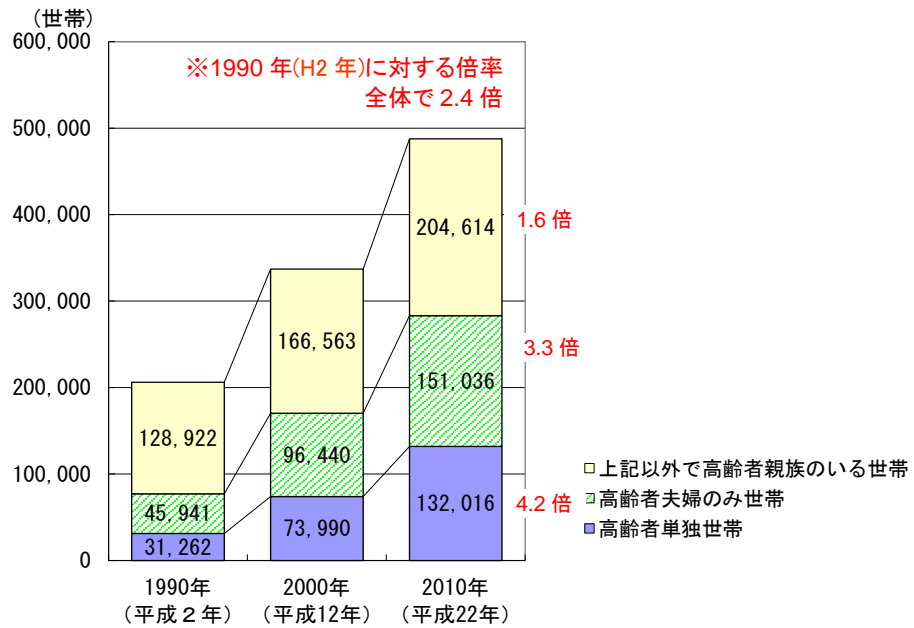
資料：横浜市将来人口推計／2010年（H22年）基準時点／横浜市政策局

図 要支援・要介護者の推計（横浜市）



資料：第6期横浜市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画／2015年（H27年）3月
／横浜市健康福祉局

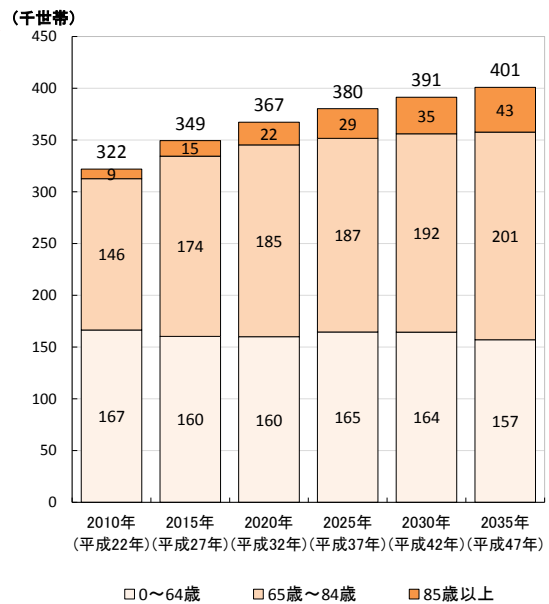
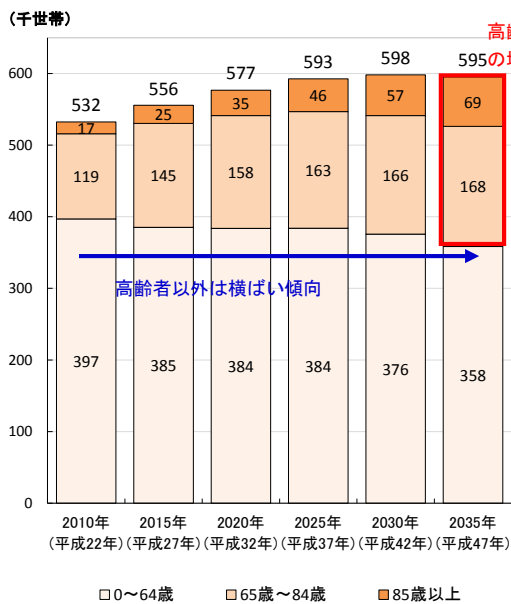
図 高齢者のいる世帯の家族類型と推移（横浜市）



資料：国勢調査／1990・2000・2010年（H2・12・22年）／総務省

図 単身世帯の年齢別世帯数の推計（横浜市）

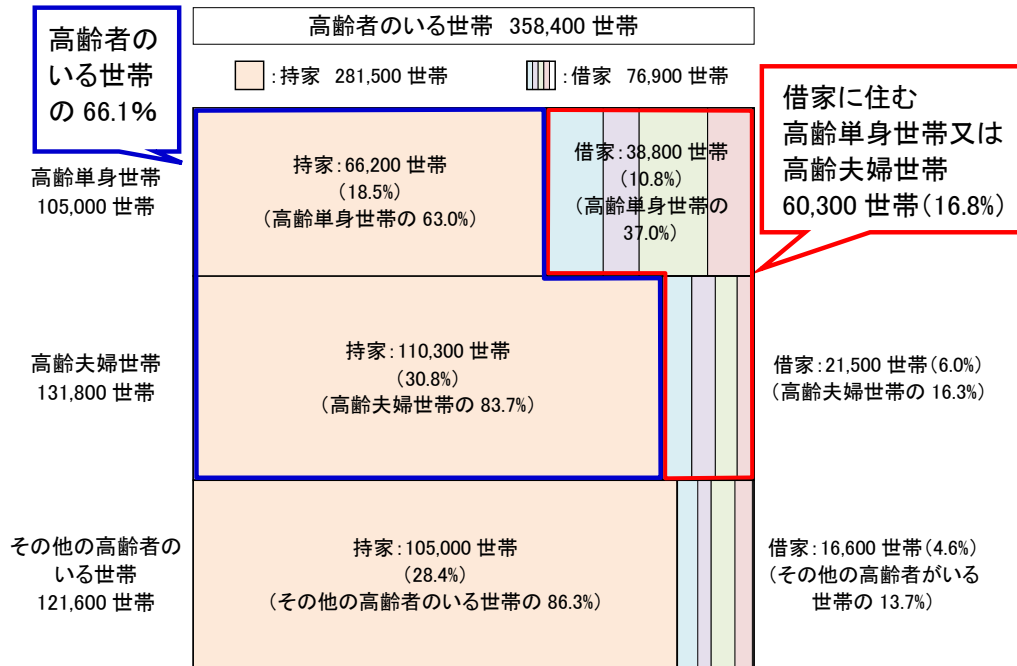
図 夫婦のみ世帯の年齢別世帯数の推移（横浜市）



資料：横浜市将来人口推計／2010年(H22年)基準時点／横浜市政策局

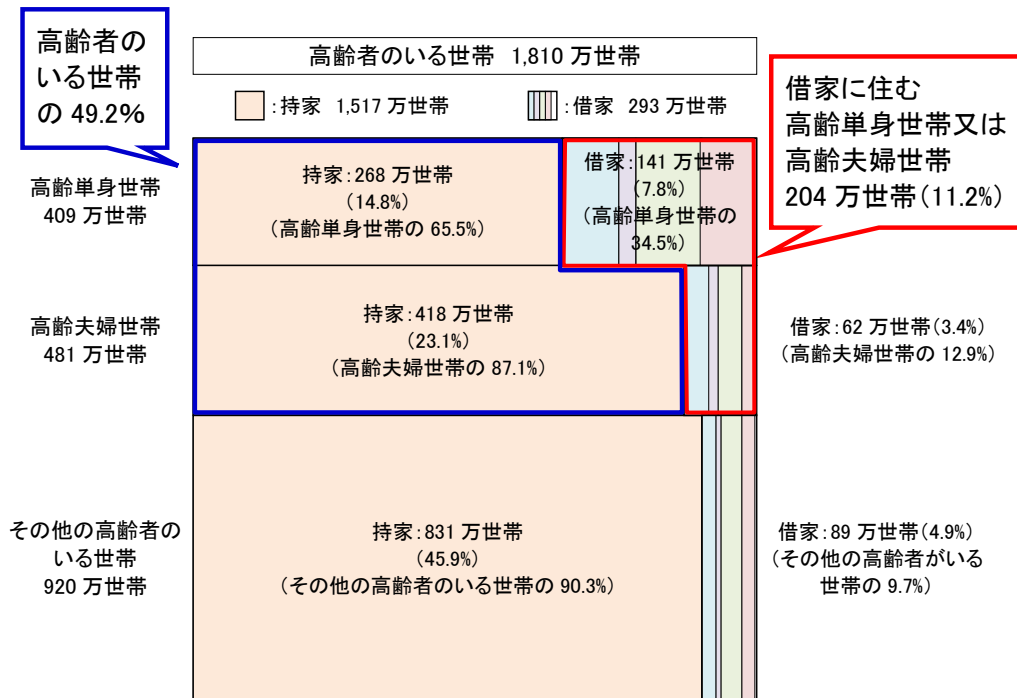
図 高齢者のいる世帯の住宅の所有関係

【横浜市】



資料：住宅・土地統計調査／2008年（H20年）／総務省

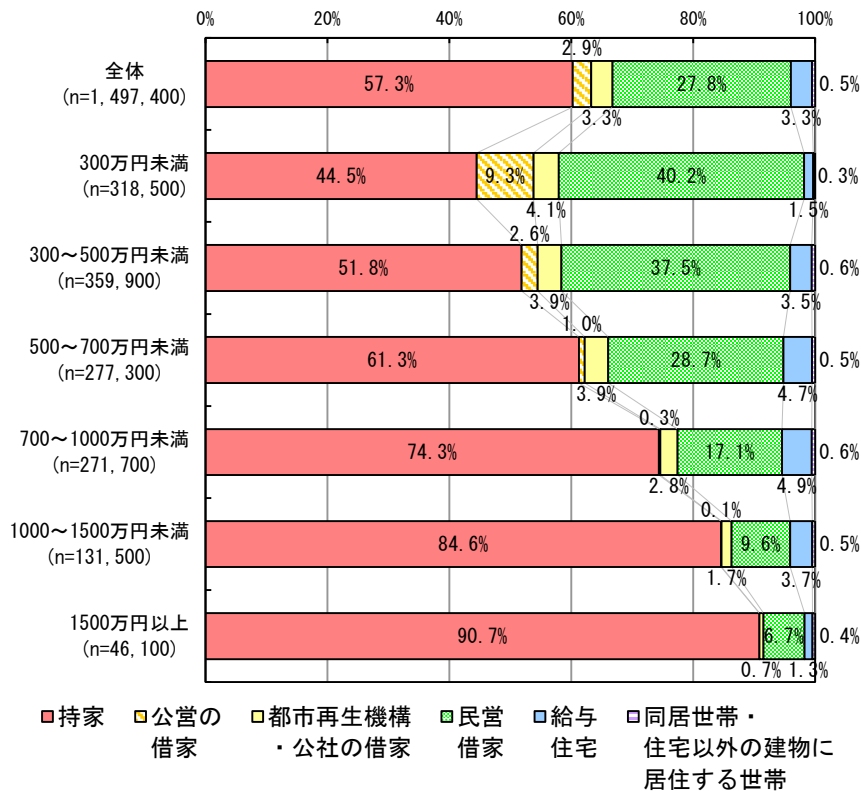
【全国】



資料：住宅・土地統計調査／2008年（H20年）／総務省

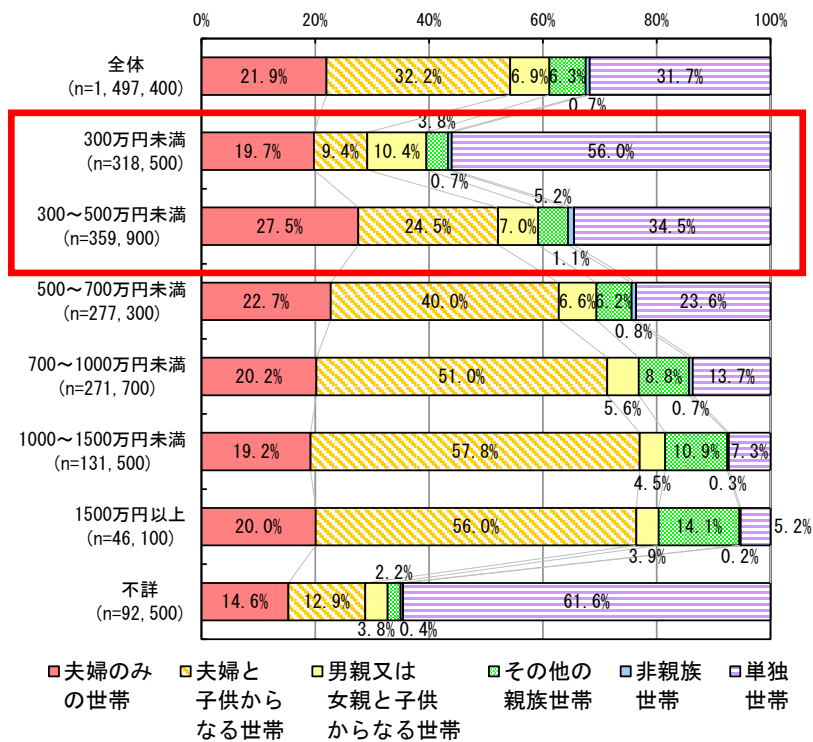
(2) 住宅確保要配慮者の増加・多様化

図 世帯収入別住宅の所有関係の割合 (横浜市)



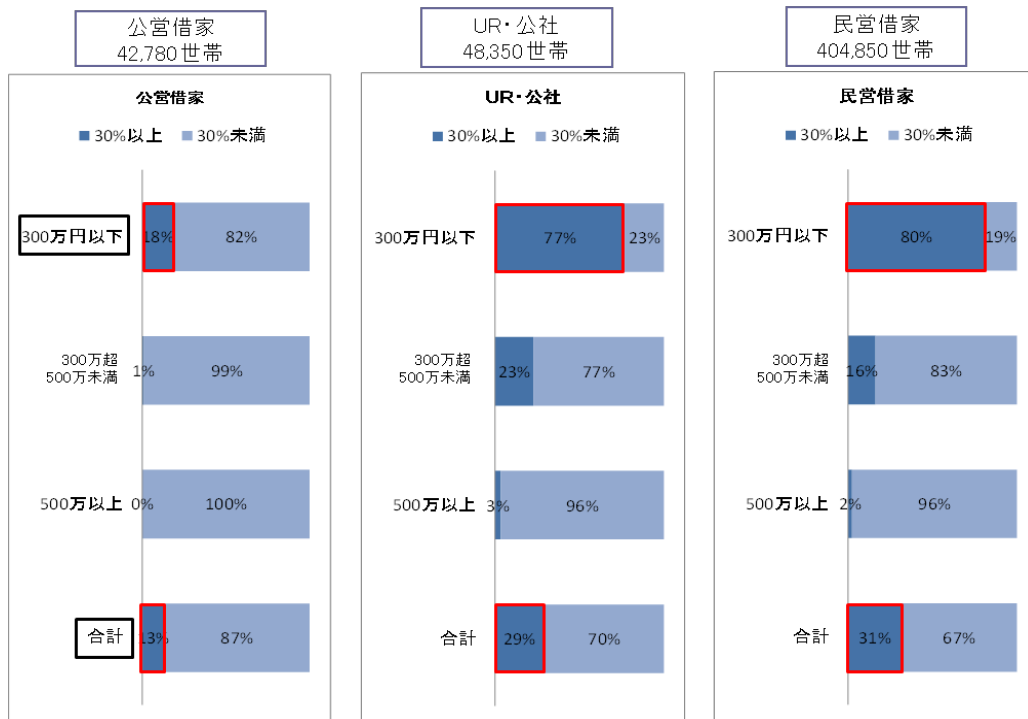
資料：住宅・土地統計調査／2008年（H20年）／総務省

図 世帯収入別家族構成の割合 (横浜市)



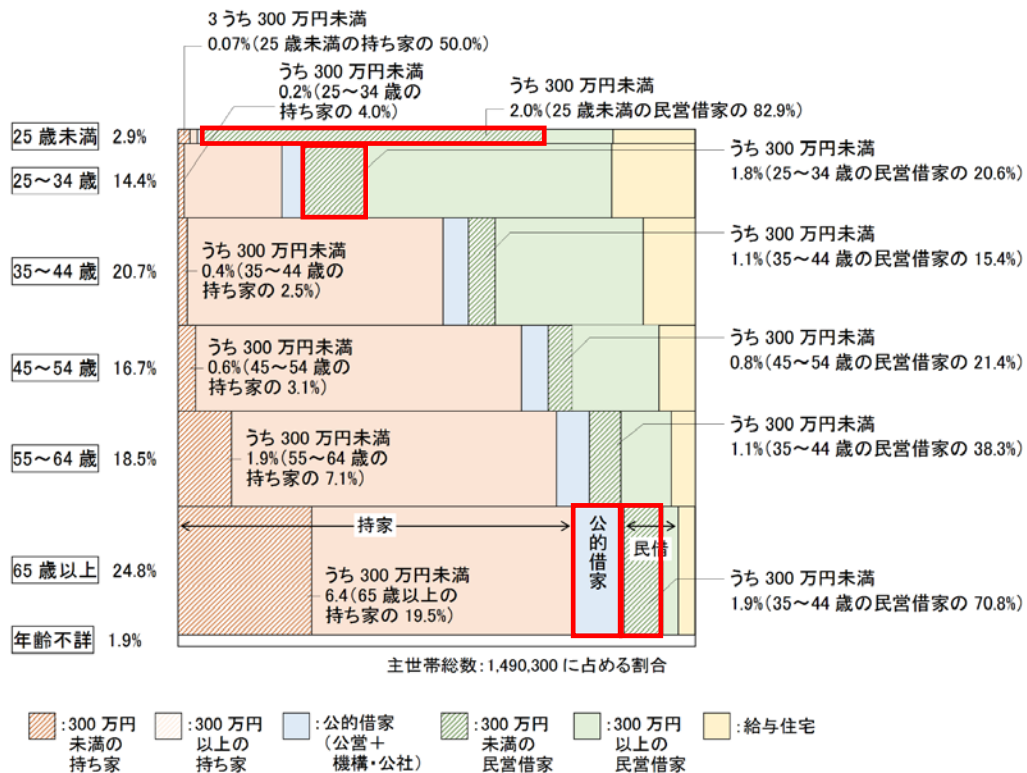
資料：住宅・土地統計調査／2008年（H20年）／総務省

図 住居費負担率 30%以上の世帯の割合（横浜市）



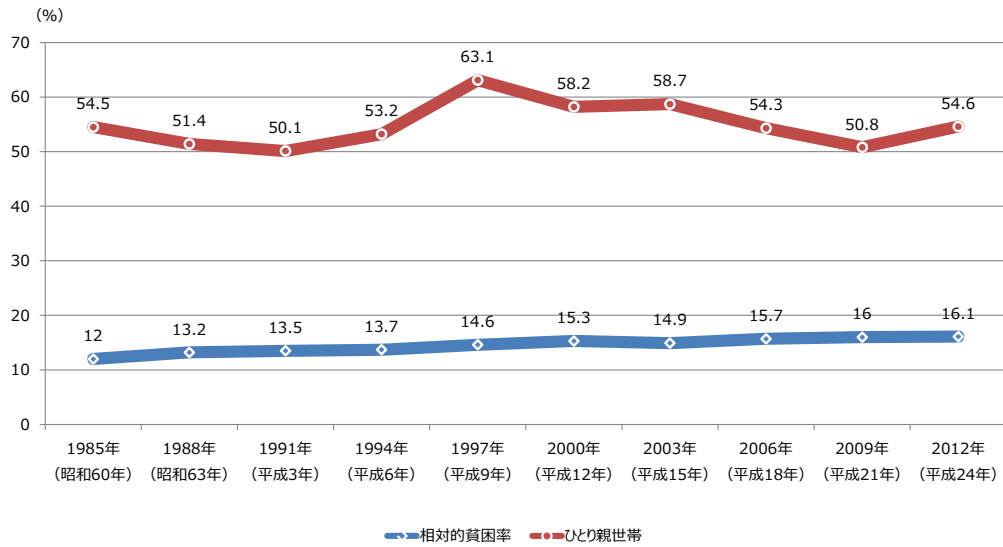
資料：住宅・土地統計調査／2008年（H20年）／総務省

図 世帯主年齢×住宅の所有関係×年収（横浜市）



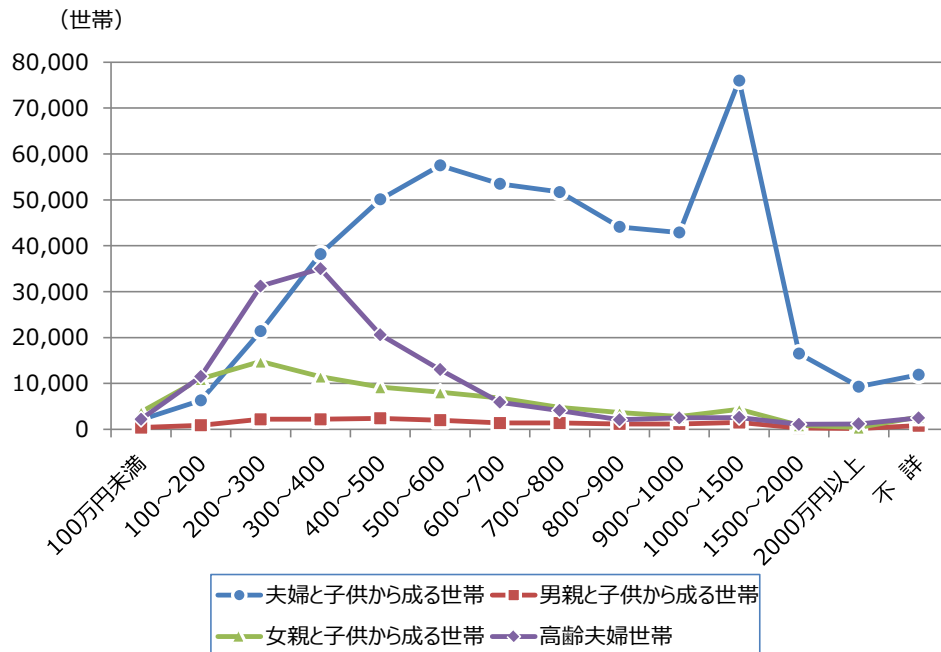
資料：住宅・土地統計調査／2008年（H20年）／総務省

図 ひとり親世帯の貧困率（全国）



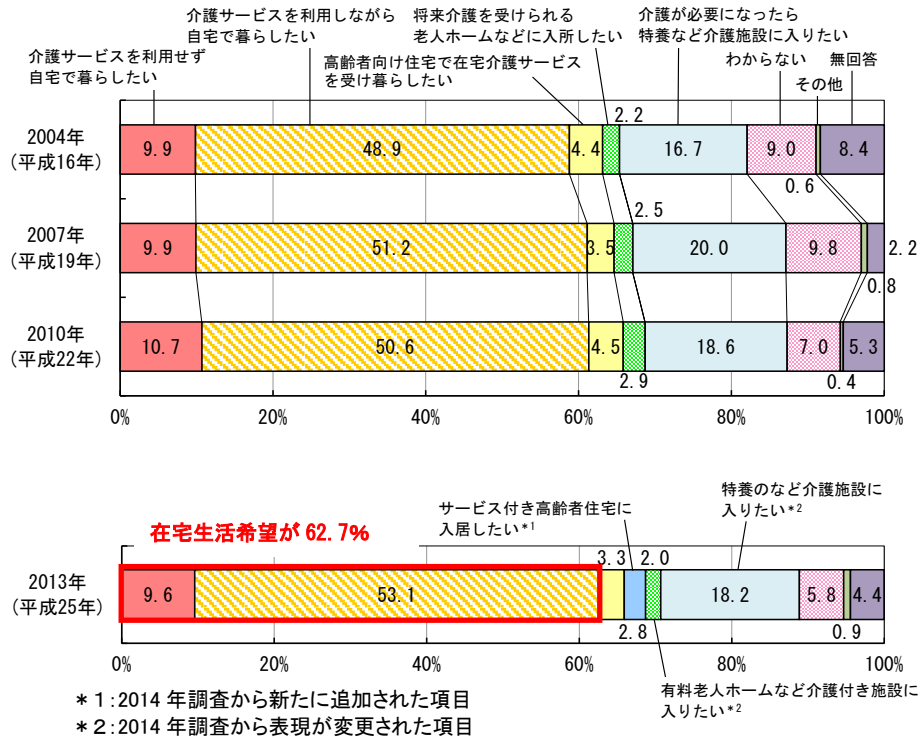
出典：国民生活基礎調査／2012年（H24年）／厚生労働省

図 年間収入別世帯数（横浜市）



資料：住宅・土地統計調査／2008年（H20年）／総務省

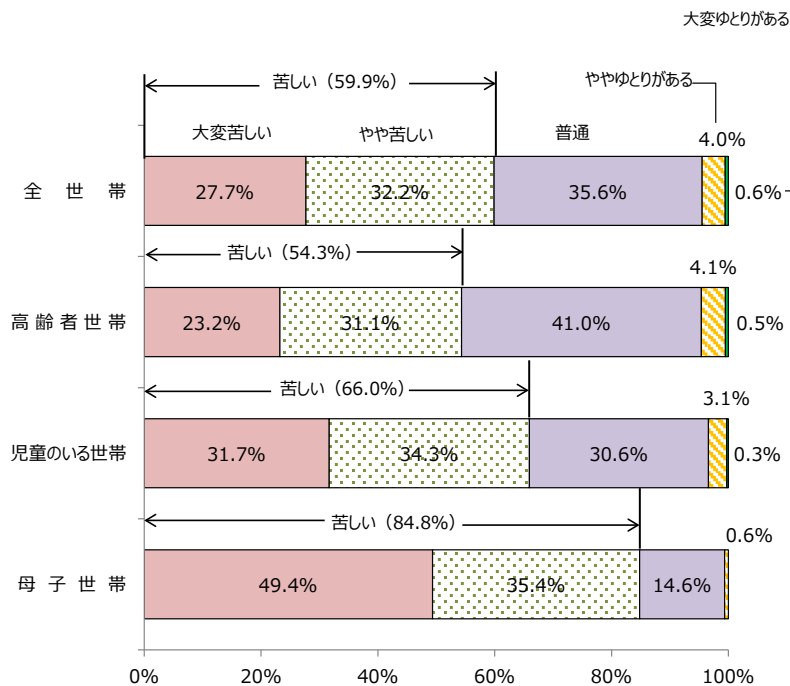
図 介護サービスと住まいに対する考え方の状況（横浜市）



資料：横浜市高齢者実態調査／2004・2007・2010・2013年（H16・19・22・25年）

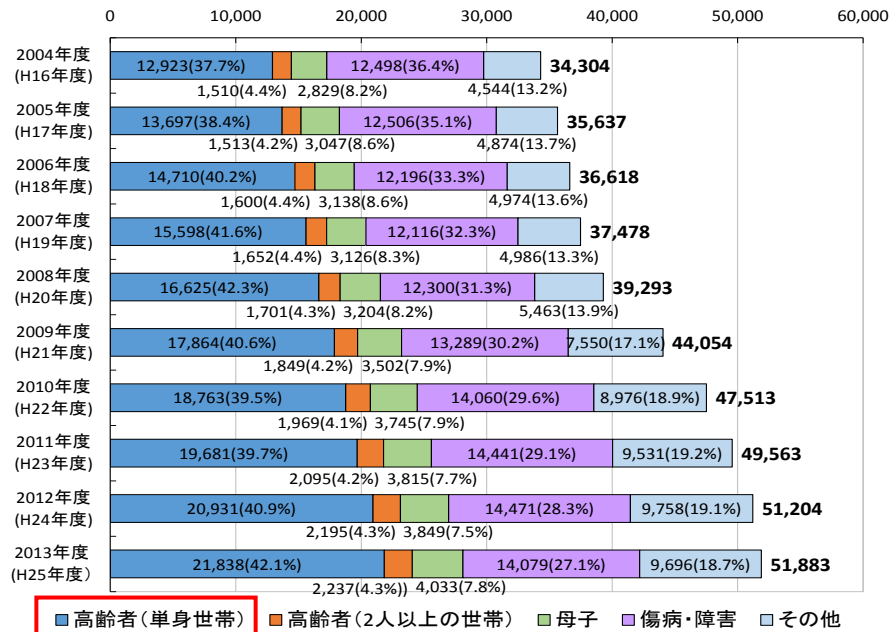
／横浜市健康福祉局

図 各世帯の生活意識（全国）



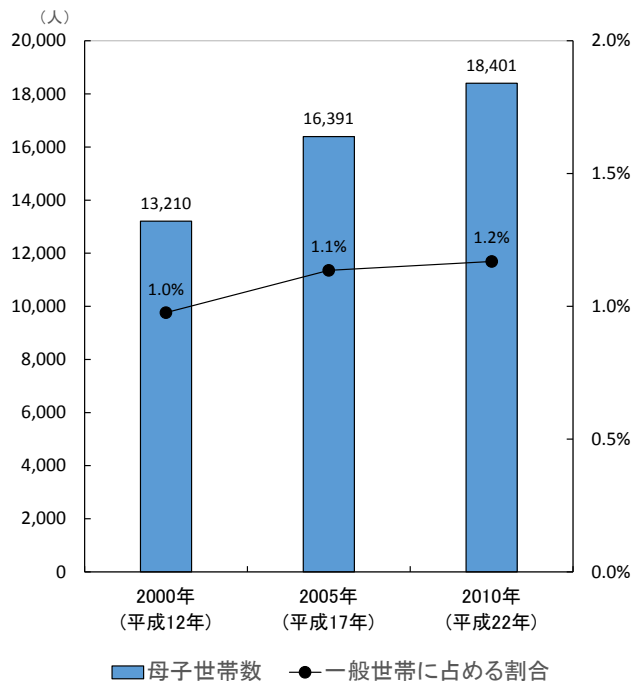
資料：国民生活基礎調査／2013年（H25年）／厚生労働省

図 生活保護受給世帯の内訳・推移（横浜市）



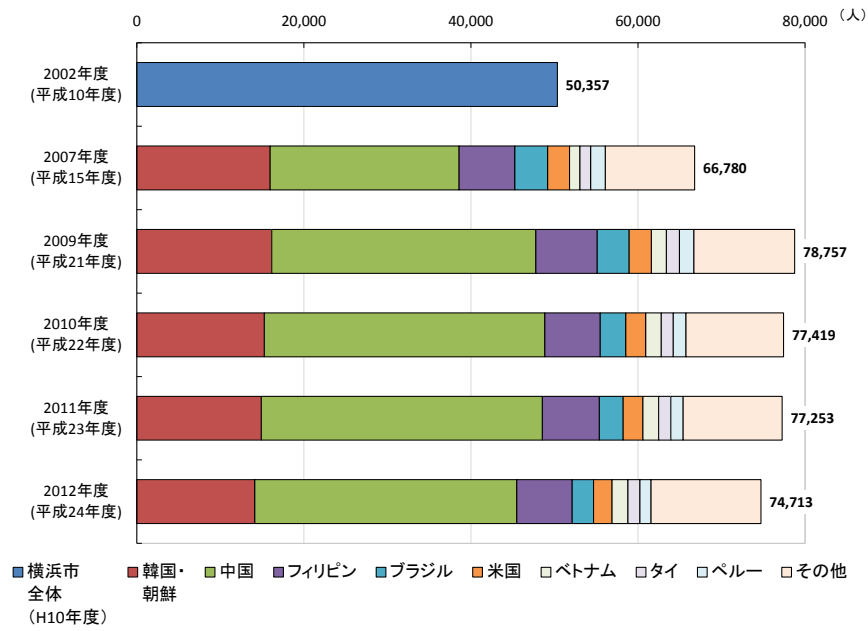
資料：横浜市統計書／2014年（H26年）／横浜市健康福祉局

図 母子世帯数の推移（横浜市）



資料：国勢調査／2000・2005・2010年（H12・17・22年）／総務省

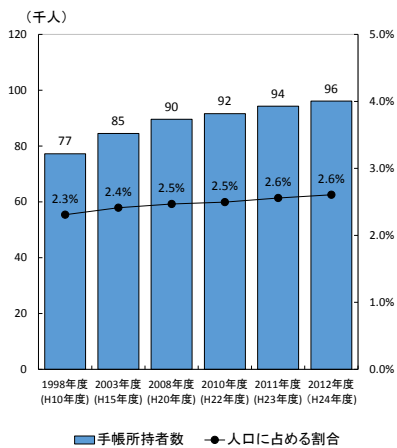
図 外国人登録者数の推移（横浜市）



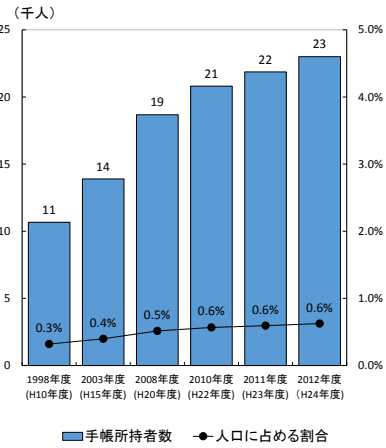
資料：横浜市統計書／2013年（H25年）／横浜市政策局

図 各手帳の交付状況（横浜市）

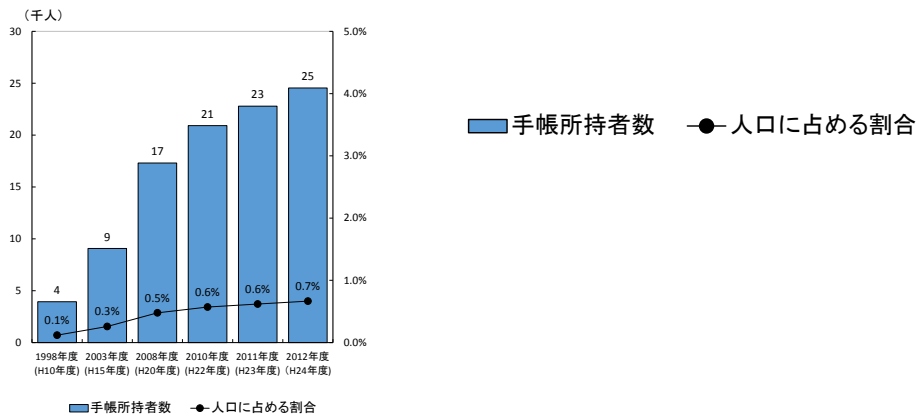
① 身体障害者手帳



② 知的障害者「愛の手帳」(療育手帳)



③ 精神保健福祉手帳



資料：横浜市統計書／2013年（H25年）／横浜市健康福祉局

1-2 市営住宅の課題

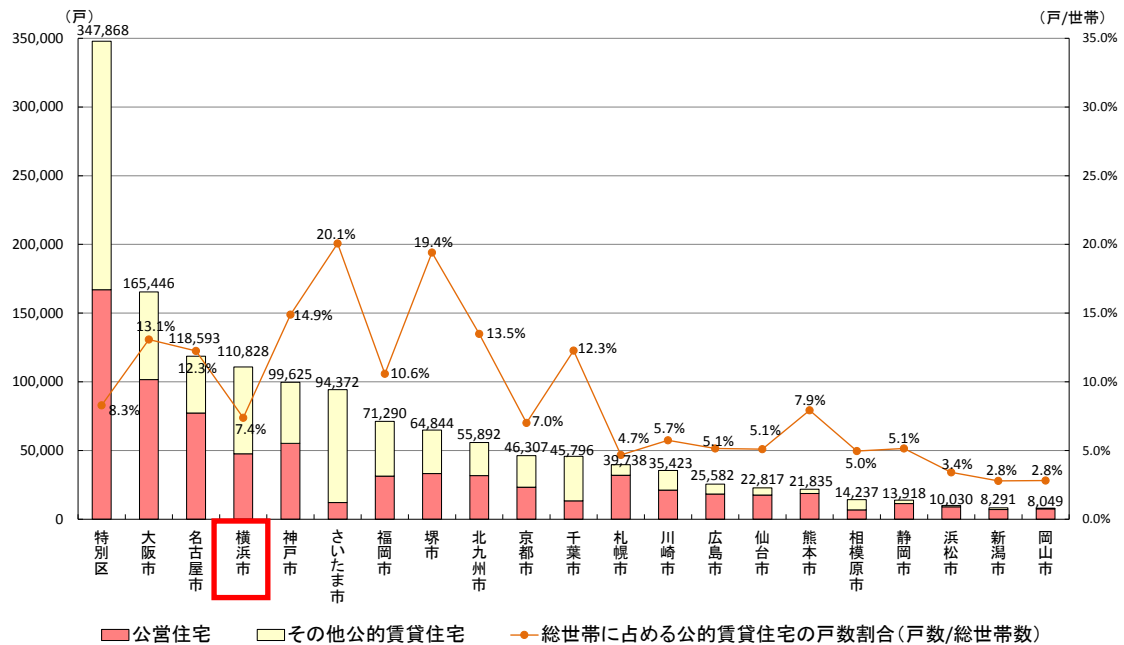
(1) 平均 16 倍を超える入居申込状況における、今後の市営住宅の位置付け

表 横浜市内の公的賃貸住宅ストック数

住宅種別	横浜市の公的賃貸住宅		神奈川県内の公的賃貸住宅		その他	計
公営住宅	市営住宅	30,034	県営住宅	17,599	—	47,633
改良住宅等		1,428		93	—	1,521
特定優良賃貸住宅	ヨコハマ・りふいん (中堅所得者向け)	7,592	かながわパートナー・ハウジング	1,478	—	9,070
地域優良賃貸住宅	子育てりふいん (低所得者向け)	80	—	—	—	80
高齢者向け優良賃貸住宅		1,533		14	—	1,547
公社賃貸住宅	市住宅供給公社	377	県住宅供給公社	5,559	—	5,936
都市再生機構賃貸住宅	—	—	—	—	45,121	45,121
計		41,044		24,743	45,121	110,908

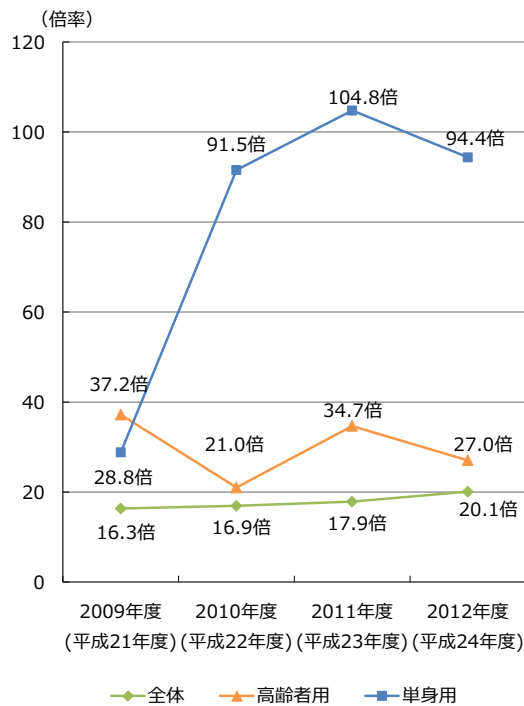
出典：横浜市建築局／2013年（H25年）3月末時点

図 大都市における公的賃貸住宅戸数の比較



公的賃貸住宅戸数 出典：横浜市建築局／2013年（H25年）3月末時点
 総世帯数 資料：住宅・土地統計調査／2008年（H20年）／総務省

図 住宅区別の市営住宅の応募倍率（横浜市）



出典：横浜市建築局／ 2013年（H25年）3月末時点

図 住宅区別の市営住宅の応募者数・募集戸数・倍率（横浜市）

区分		2009年度 (H21年度)	2010年度 (H22年度)	2011年度 (H23年度)	2012年度 (H24年度)
全体	応募者数	25,101人	24,338人	22,861人	22,363人
	募集戸数	1,536戸	1,436戸	1,280戸	1,114戸
	倍率	16.3倍	16.9倍	17.9倍	20.1倍
高齢者用	応募者数	6,213人	6,679人	6,726人	6,948人
	募集戸数	167戸	211戸	194戸	257戸
	倍率	37.2倍	21.0倍	34.7倍	27.0倍
単身用	応募者数	1,929人	1,007人	1,362人	1,321人
	募集戸数	67戸	11戸	13戸	14戸
	倍率	28.8倍	91.5倍	104.8倍	94.4倍

* 単身用は、60歳以上、又は障害者、生活保護受給者、DV被害者などで、単身で日常生活を送れる方が対象

出典：横浜市建築局／ 2013年（H25年）3月末時点

(2) 一定期間に集中する直接建設型ストックの大規模改修や建替えへの対応

表 市営住宅の種類と概要

供給種別	概要(目的)	入居対象	戸数
直接建設 26,043戸 (82.8%)	所得の低い市民の居住の安定を図るための良質な賃貸住宅の供給	一般用	24,796
		高齢者用 (SHP)	928
		(SHP以外)	212
		身障者(車イス)用	107
借上 3,991戸 (12.7%) ※1997年(H9年)開始	民間が建設・所有する住宅を市営住宅として期限を定め借あげた住宅。横浜市では、主に「シニア・りふいん」として高齢単身・2人世帯に供給	一般用	741
		高齢者用 (シニア・りふいん)	3,250
改良住宅 1,428戸 (4.5%)	住宅地区改良事業の実施に伴い、住宅を失う従前居住者用の住宅	—	1,428
計31,462戸			

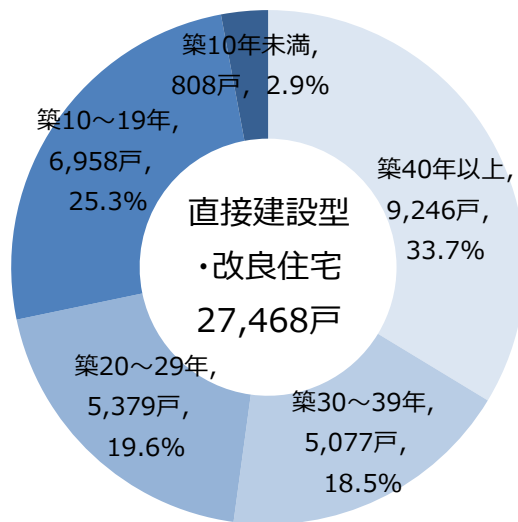
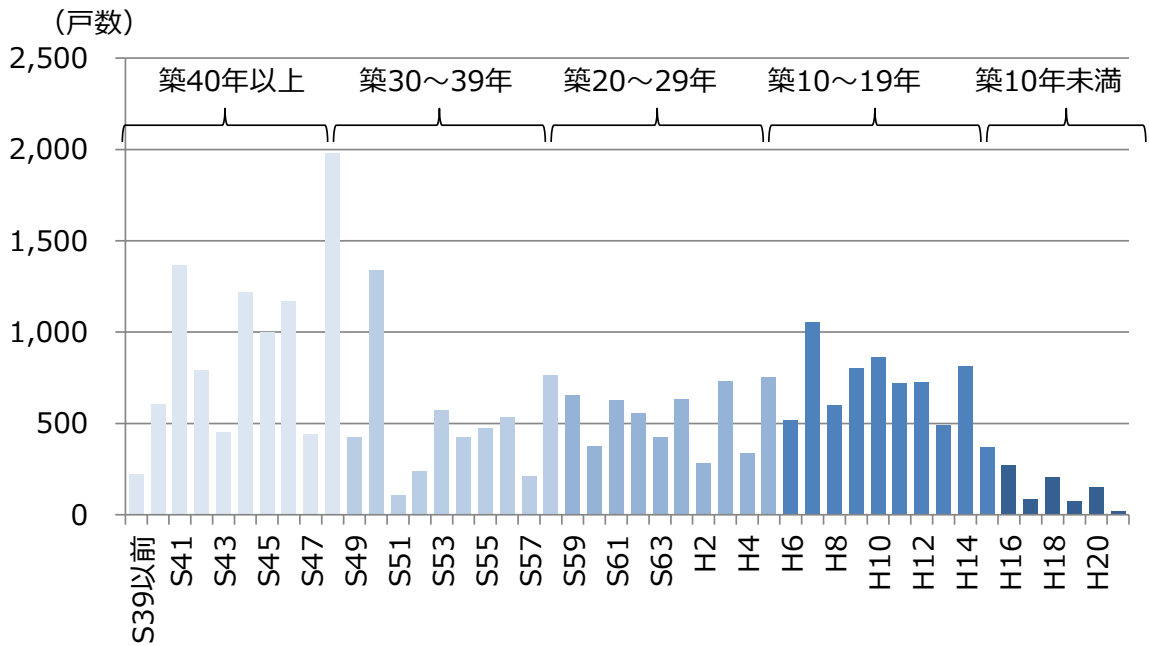
出典：横浜市建築局／2013年(H25年)3月末時点

表 市営住宅の供給方式別比較

直接建設型	項目	借上型
昭和26年度	制度開始年度(市)	平成10年度
横浜市が建設・管理	供給・管理	民間土地所有者等が建設した物件を借上げて、横浜市が管理
○長期的には総投資額は借上型より抑えられる ○建物を除却しても土地は資産として残る ○市の所有物のため、居住の安定が図られる	特性	○建設費等の初期投資の軽減に限られる ○ストックの地域偏在の改善・供給量の調整が可能 ○既存の民間住宅ストックの活用が可能
郊外部中心	立地特性	都心部中心
26,040戸(改良住宅1,428戸除く)	戸数	3,983戸
257.8戸(大規模)	団地当たりの平均戸数	23.6戸(小規模)
1,140戸(高齢者用市営住宅の26%)	高齢者用の戸数	3,250戸(高齢者用市営住宅の74%)
15.1倍	募集倍率(H25)	29.9倍

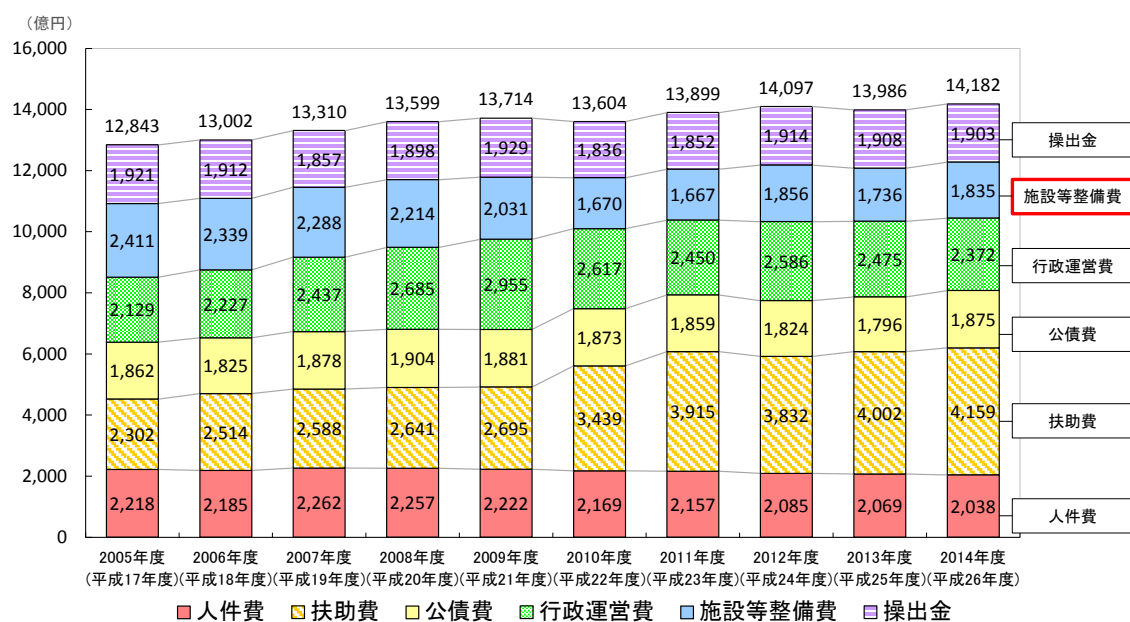
※戸数は平成25年度末時点、募集倍率は平成25年度分

図 市営住宅（直接建設・改良住宅）の竣工年度別の戸数（横浜市）



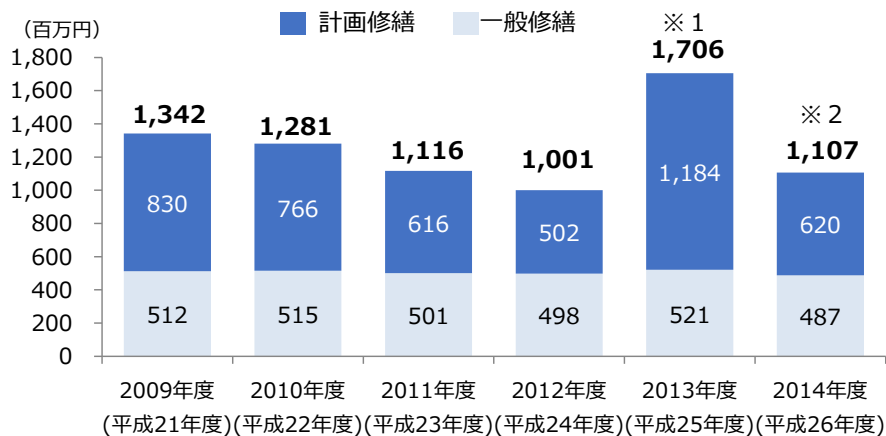
出典：横浜市建築局／2014年（H26年）3月末時点

図 歳出の推移（横浜市）



資料：横浜市公共建築物マネジメント白書／2013年（平成25年）3月／横浜市

図 市営住宅の修繕費用の推移（決算値）

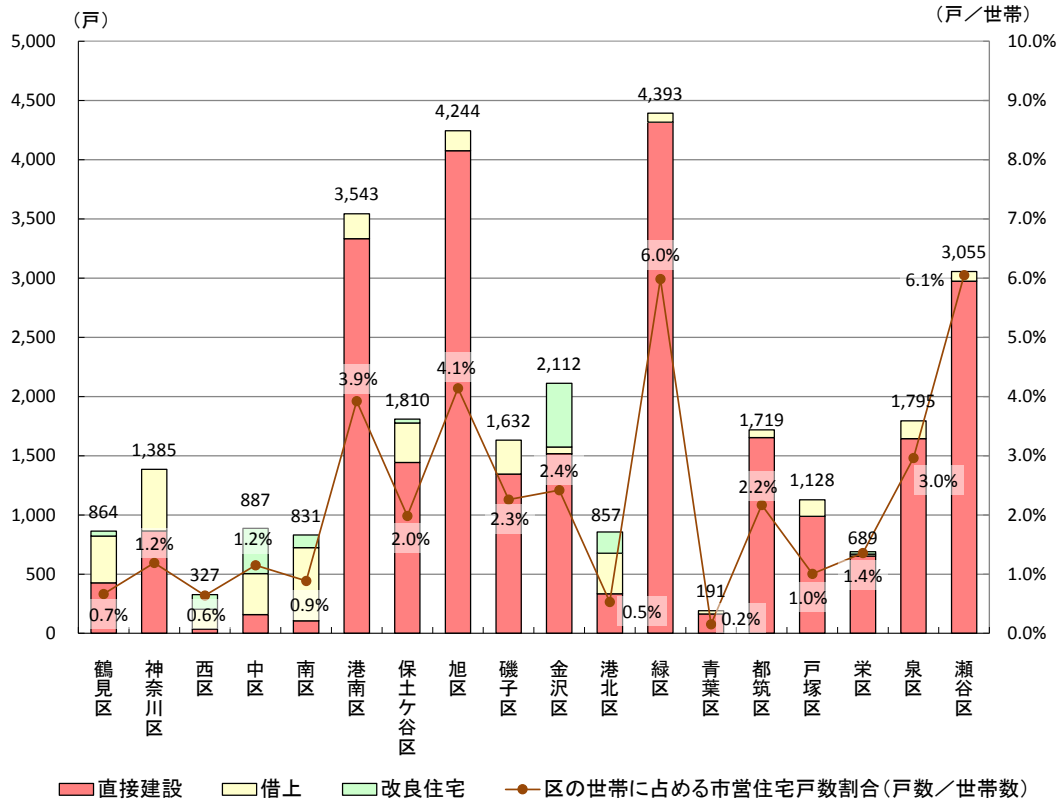


(※1)H24年度補正予算による修繕を含む (※2)H26年度予算額

出典：横浜市建築局／2014年（H26年）3月末時点

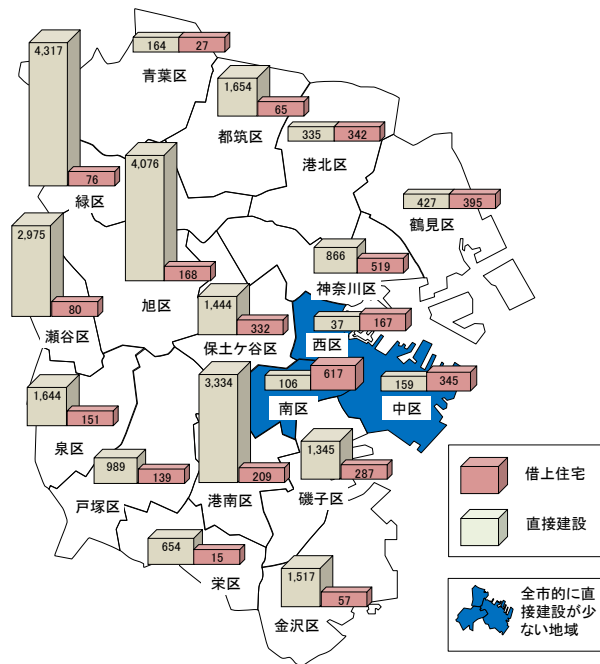
(3) 借上型の契約期間満了への対応

図 区別及び供給種別の市営住宅戸数（横浜市）



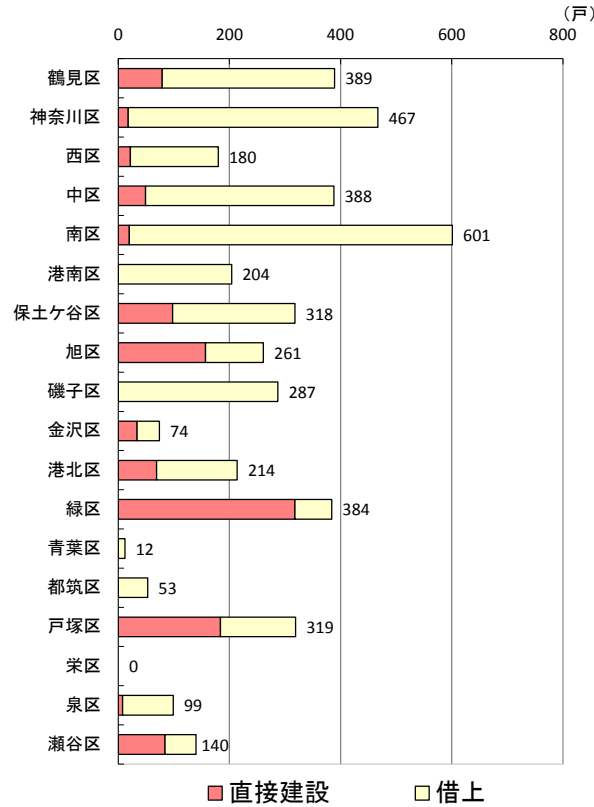
市営住宅戸数 出典：横浜市建築局／2013年（H25年）3月末時点
 世帯数 資料：横浜市統計ポータルサイト／横浜市の世帯数と人口
 ／2014年（H26年）4月1日現在推計

図 区別の直接建設・借上別の市営住宅戸数（横浜市）



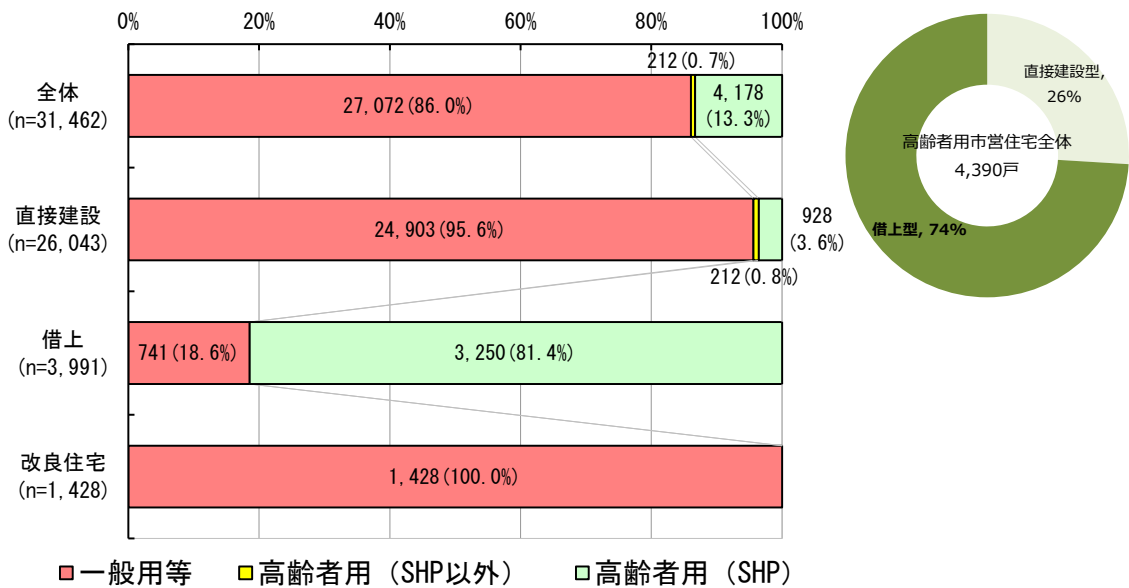
資料：横浜市建築局／2013年（H25年）3月末時点

図 区別及び供給種別高齢者用市営住宅戸数（横浜市）



出典：横浜市建築局／ 2013 年（H25 年）3 月末時点

図 供給種別の高齢者用市営住宅戸数の割合（横浜市）



出典：横浜市建築局／ 2013 年（H25 年）3 月末時点

図 区別及び供給種別高齢者用市営住宅戸数（横浜市）



出典：横浜市建築局／2014年（H26年）3月末時点

(4) 真に困窮する方々の入居機会の確保

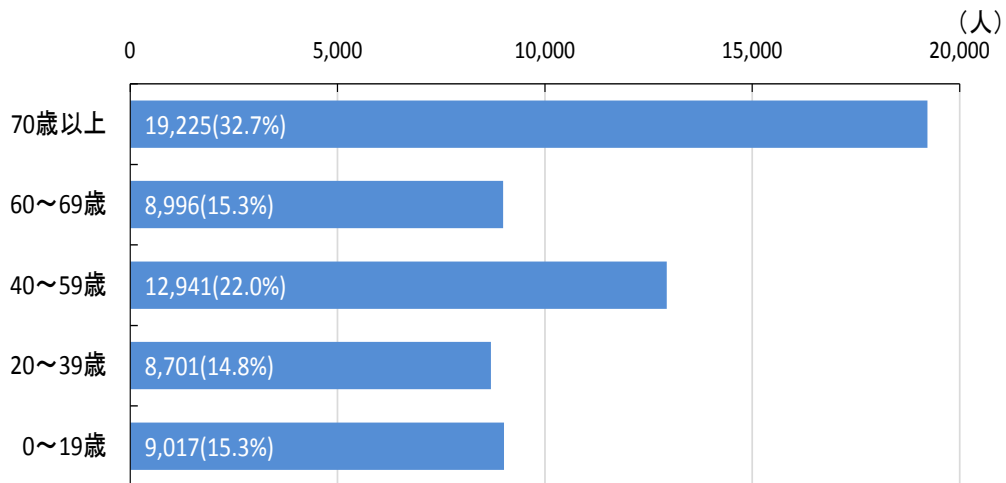
■市営住宅の募集区分とその概要（入居者要件関連）

市営住宅の申込にあたっては、申込者が横浜市に在住・在勤であること、住宅困窮理由があること、住民税の滞納等債務がないこと、申込者及び家族が暴力団員でないこと、政令月収要件などの共通の資格のほか、住宅の募集区分・住宅の種類により、下表の要件を満たすことが求められる。

一般住宅	一般住宅 借上型住宅	・夫婦（婚約者及び内縁関係にある者を含む）または親子を主体とした家族であること。
	子育て支援 倍率優遇住宅	・同居者に中学校卒業までの子がいる世帯は倍率が10倍優遇される。 ・子育て世帯以外の方や単身者でも申し込みは可能である。
	浴室なし	—
特定 目的 住宅	高齢二世帯向	・申込者が65歳以上の方で、60歳以上の同居親族1人だけからなる二世帯であること。 ・ただし申込者が身体障害者の場合は60歳から申込可である。
	高齢単身者用	・単身で日常生活を送ることができること。 ・65歳以上の方を原則とし、ただし身体障害者の場合は60歳から申込可。
	単身者用住宅	・単身で日常生活を送ることができること。 ・一般世帯の方も申込可である。
	大家族向	・申込者及び同居する親族の合計が5人以上の世帯で、いずれも横浜市内に在住していることが申込要件となる。
	車いす用	・申込者は横浜市内在住で、身体障害者手帳（1～4級）の交付を受け、室内においても常に車いすの仕様を必要とする方がいる世帯であること。

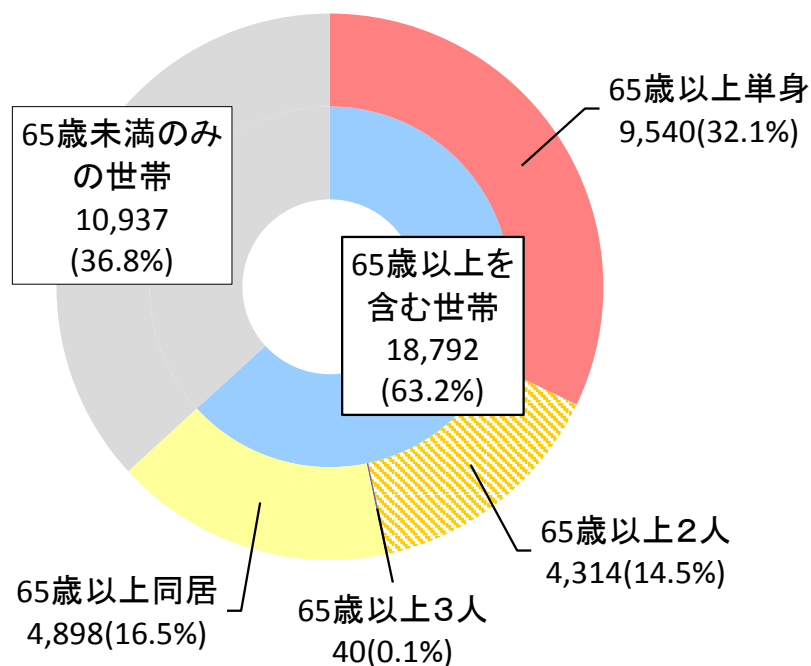
(5) 入居者の高齢化等によるコミュニティ及び自治機能の低下

図 市営住宅入居者の年齢構成 (横浜市)



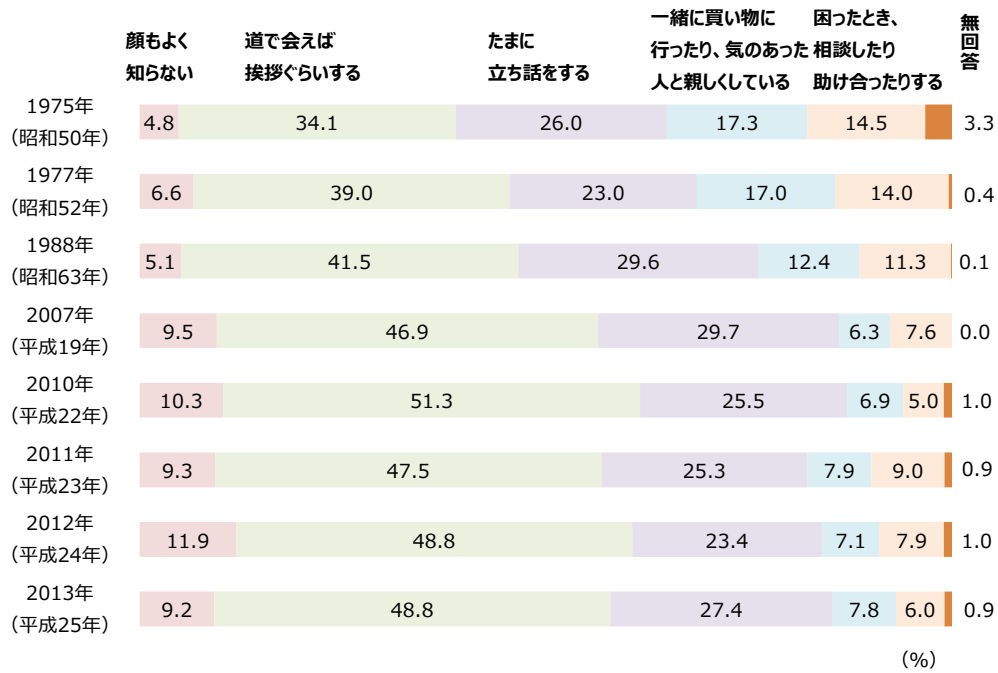
出典：横浜市建築局／2014年（H26年）3月末時点

図 市営住宅入居者の家族構成 (横浜市)



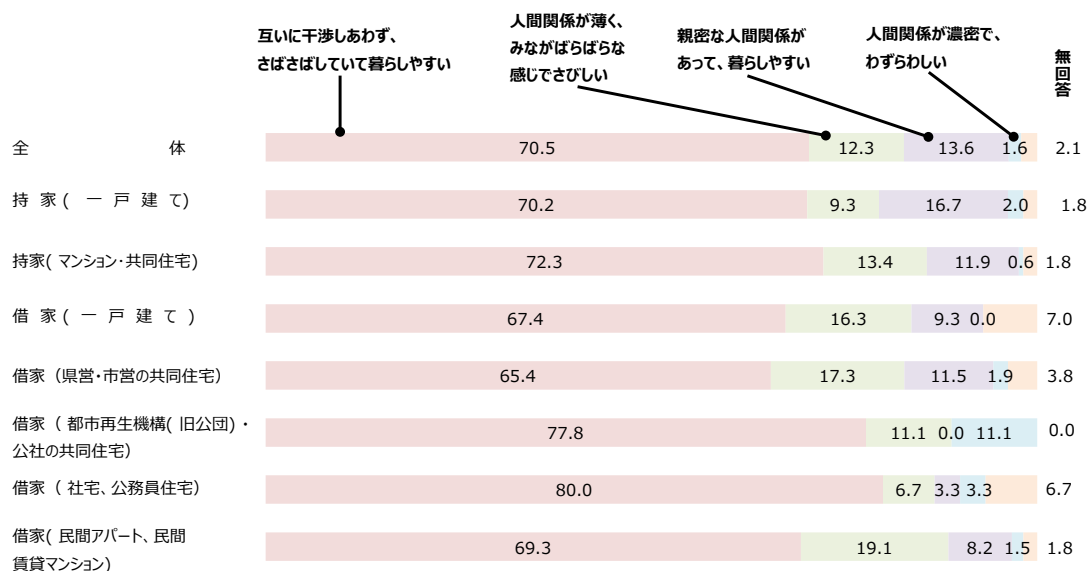
出典：横浜市建築局／2014年（H26年）3月末時点

図 近所とのつき合い方（横浜市）



資料：横浜市民意識調査／2014年（平成26年）3月／横浜市

図 隣近所とのつき合い方の感じ方（横浜市）



資料：横浜市民意識調査／2014年（平成26年）3月／横浜市

1-3 高齢者向け賃貸住宅等の課題

(1) 低～中所得者の高齢者向け及び低所得の子育て世帯向け住宅の更なる供給

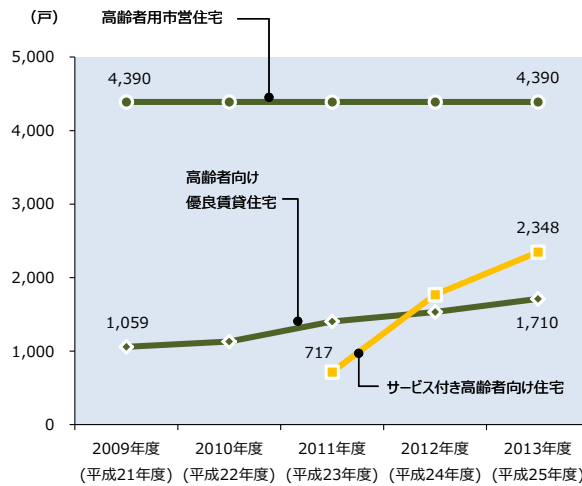
表 横浜市の高齢者向け住宅（賃貸住宅・施設）

種別		団地・施設数	戸数・床数
高齢者向け賃貸住宅	市営住宅	高齢者用市営住宅（直接建設型）	32 団地 1,140 戸
		うちシルバーハウジング	(22 団地) (928 戸)
		高齢者用市営住宅（借上型）（シルバーハウジング）	145 団地 3,250 戸
	公的賃貸住宅	高齢者向け（地域）優良賃貸住宅	54 団地 1,710 戸
	民間賃貸住宅	サービス付き高齢者向け住宅	61 団地 2,348 戸
	計	292 団地	8,448 戸
高齢者向け施設	介護保険3施設	介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）	140 施設 13,897 床
		介護老人保健施設（老人保健施設）	82 施設 9,565 床
		介護療養型医療施設	12 施設 593 床
	地域密着型サービス	認知症高齢者グループホーム	287 施設 4,840 床
	高齢者向け住宅	有料老人ホーム	205 施設 14,110 床
		うち介護付き（特定施設入居者生活介護事業所）	(142 施設) (11,211 床)
	その他高齢者施設	軽費老人ホーム	11 施設 646 床
		養護老人ホーム	6 施設 628 床
	計	743 施設	44,279 床

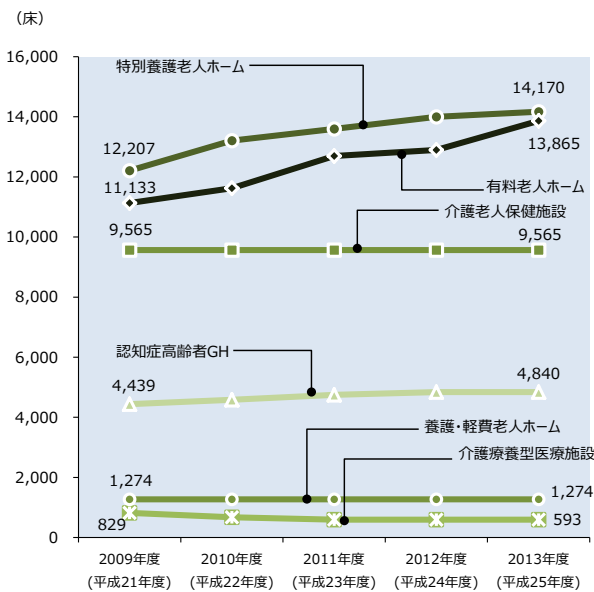
出典：横浜市／2014年（H26年）3月末時点

図 高齢者向け住宅等の近年の供給状況

【住宅系】



【施設系】



出典：横浜市／2014年（H26年）3月末時点

表 高齢者向け賃貸住宅の入居要件と実際の入居者

		高齢者用市営住宅	高齢者向け（地域）優良賃貸住宅	サービス付き高齢者向け住宅
入居要件	住宅所有	持家居住者は不可	持家・借家居住者とも入居可	同左
	世帯構成 介護度等	65歳以上の高齢単身・夫婦世帯	60歳以上の高齢単身・夫婦世帯	60歳以上の者又は要介護・要支援認定を受けている者及びその同居者
	収入分位	40%以下（裁量階層） 25%以下（一般階層）	80%以下 うち家賃補助は40%以下 (H21.8以前に管理開始した物件は 収入制限なし)	基準無し
実際の入居者	平均年齢	約79歳	約76歳	約82歳
	収入分位	収入分位10%以下※の世帯数 約95%	収入分位10%以下※の世帯数 約91%	—
	平均の家賃負担	2.3万円	5.3万円 (平均家賃8.7万—平均補助3.4万)	21.1万円 ※食事サービス等を含めた家賃総額 家賃のみでは11.3万円

※収入分位10%以下とは政令月収104,000円以下の世帯

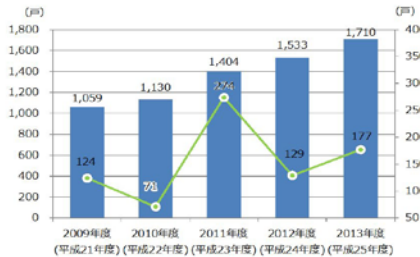
出典：横浜市／2014年（H26年）3月末時点

■横浜市内の高齢者向け優良賃貸住宅の現状

●供給の状況

- ・毎年、一定量を供給しており、2017年までの中期4か年計画期間においても、200戸/年の供給を目標としている。
- ・募集区分としては、新規に住宅を建設する「新築型」と既存住宅等を活用する「改良型」がある。(図①・②)

図① 累計戸数と年度別管理開始戸数の推移



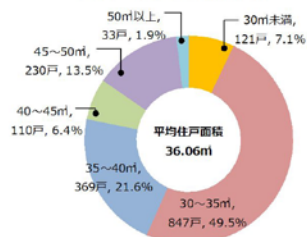
図② 現在の管理戸数

管理戸数 (2014年 (H26年) 3月末時点)	
新築型	54団地 1,710戸
整備費補助、家賃減額補助	
改良型	実績なし
家賃減額補助のみ	

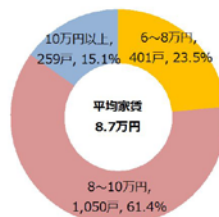
●住宅の状況

- ・一般的な間取りは1K。平均住戸面積は36.06㎡。30～35㎡の住戸が約50%。(図③)
- ・平均家賃は8.7万円。8～10万円の住宅が約61%。(図④)
- ・物件の9割が入居率95%以上。(図⑤)

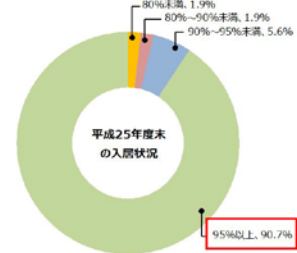
図③ 住戸面積の状況



図④ 家賃の状況



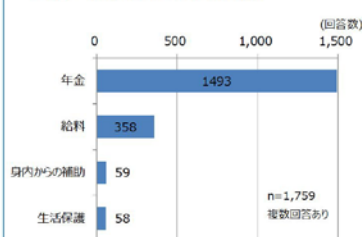
図⑤ 入居率の状況



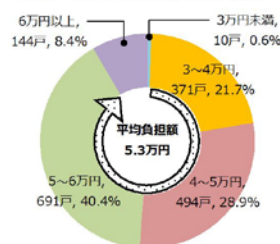
●入居者の状況

- ・平均年齢は75.5歳。世帯構成は単身が約84%、夫婦世帯が約15%。
- ・主な収入源は年金であり、家賃減額補助後の家賃負担額は6万円以下が約92%。(図⑥・⑦)
- ・従前の居住形態は持ち家が約26%、借家が約66%。(図⑧)

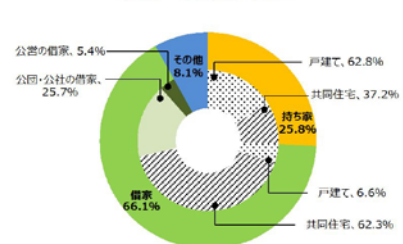
図⑥ 居住者の主な収入源



図⑦ 居住者の負担額の状況



図⑧ 従前の住まい



出典：横浜市建築局

■横浜市内的子育て世帯向け優良賃貸住宅の現状

出典：横浜市／2015年（H27年）3月末時点

図 累計戸数の推移

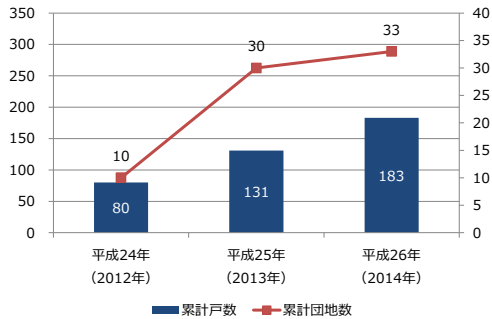


図 物件ごとの平均住戸面積の状況

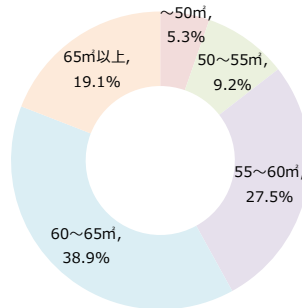


図 物件ごとの平均入居者負担額の状況

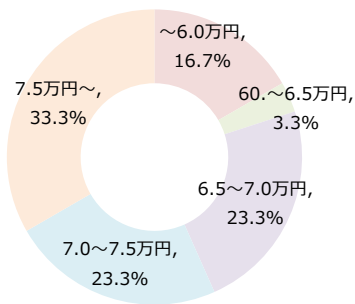


図 契約者の平均年齢

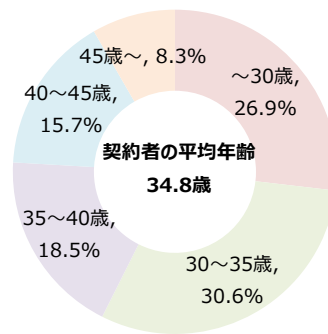


図 世帯の平均所得

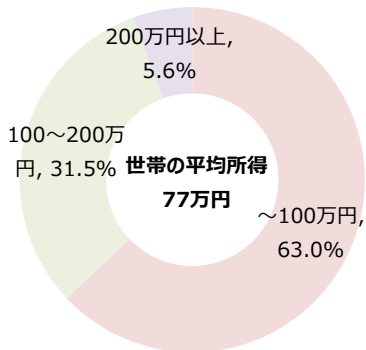
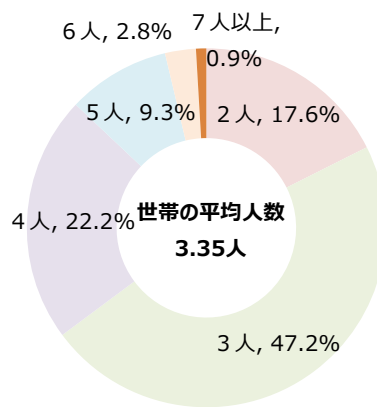


図 世帯の平均人数



※所得金額とは、総収入金額から所得控除額を差し引いた額

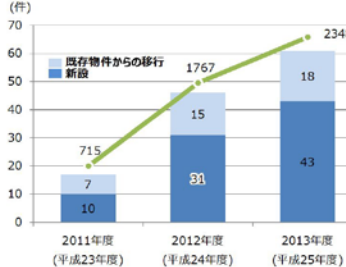
■横浜市内のサービス付き高齢者向け住宅の現状

●供給の状況

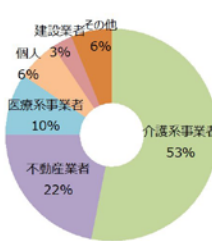
・2011年度の制度開始から介護系事業者を中心に供給され、登録件数は増加傾向。(図①・②)

・他都市と比べて横浜市の登録数は多くないが、県内では比較的多い。(図③)

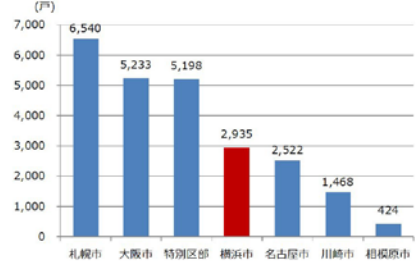
図① 累計の登録件数と住戸数



図② 供給主体の内訳



図③ 主な政令指定都市の登録戸数 (H26. 12 時点)



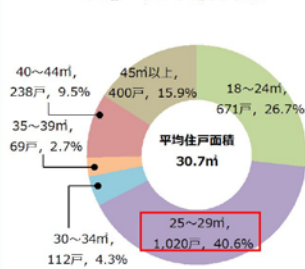
●住宅の状況

・居住部分の平均住戸面積は 30.7 m²。25~29 m²の住戸が約 41%。(図④)

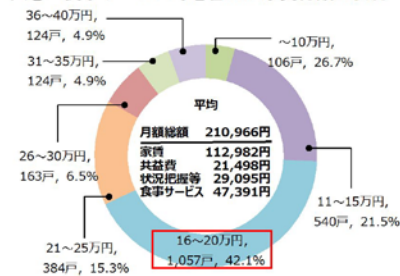
・家賃は平均 11.3 万円。食事サービス等を含めた家賃総額が 16~20 万円の住宅が約 42%。(図⑤)

・横浜市のストックは、概して、居住部分の面積が大きい、家賃総額も高い傾向にある。(図⑥)

図④ 住戸面積の状況



図⑤ 食事サービス等を含めた家賃総額の状況



図⑥ 四大都市圏との平均値比較 (H26. 6 月時点)

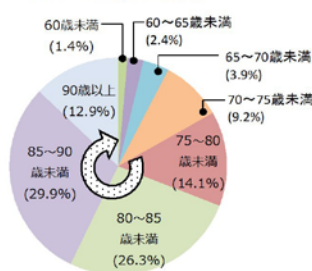
圏域	1件あたりの戸数 (戸)	住戸面積 (m ²)	家賃 (円)	家賃等の総額 (円)
横浜市	39	30.7	112,982	210,966
首都圏	37	24.0	83,824	192,212
中部圏	34	22.9	65,911	186,054
関西圏	40	21.1	64,001	163,353
九州圏	41	22.5	49,070	146,897
四大都市圏	38	22.7	71,369	176,613

●入居者の状況

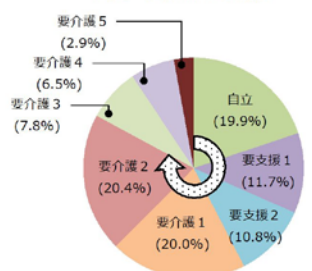
・入居者の 83% が 75 歳以上であるが、介護度は要介護2以下が 83% を占める。(図⑦・⑧)

・入居者の従前の住まいは、県内の傾向として、持ち家からの入居が 70% を超える。(図⑨)

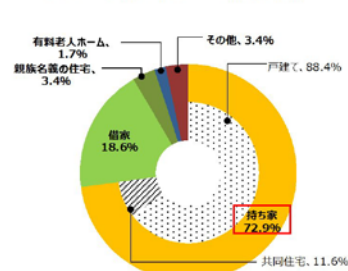
図⑦ 入居者の年齢層



図⑧ 入居者の介護度

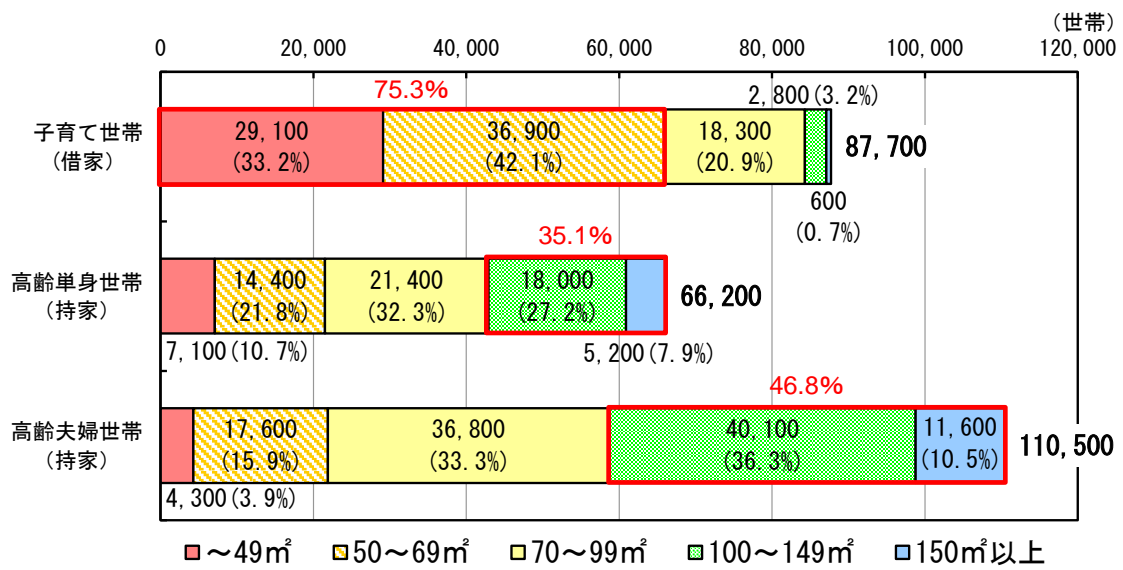


図⑨ 従前の住まい (神奈川県)



出典：サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム、サービス付き高齢者向け住宅定期報告（横浜市）
H25 住み替え促進等調査業務報告書（神奈川県居住支援協議会）

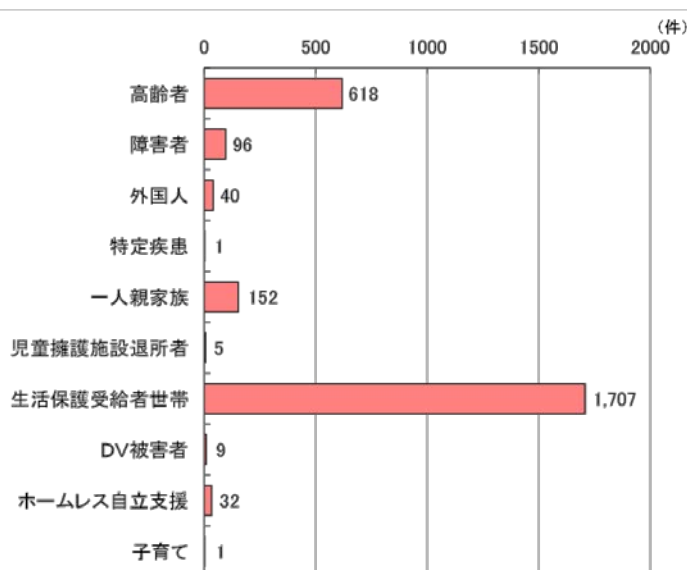
図 住宅の延べ面積別子育て世帯数（借家）、高齢者世帯数（持ち家）



資料：住宅・土地統計調査／2008年（H20年）／総務省

(3) 住宅確保が困難な高齢者や子育て世帯に対する、民間賃貸住宅市場での円滑な入居支援の促進

図 横浜市民間住宅あんしん入居事業 対象者別の利用件数



利用件数2012件(平成16年度～平成25年度)
複数の対象者に該当する場合にはダブルカウントしている。

出典：横浜市／2014年（H26年）3月末時点

横浜市民間住宅あんしん入居事業の概要

項目	概要
対象者	高齢者、障害者、外国人、特定疾患患者、ひとり親家庭、配偶者等からの暴力被害者、生活保護受給者、児童福祉施設等退所者、ホームレス自立支援施設退所者、子育て世帯(※諸条件あり)
保証内容	<ul style="list-style-type: none"> ・賃料等の滞納に対して、24箇月の期間、賃料等の24箇月分を限度額として、保証会社が賃貸人に代理弁済。 ・賃借人の死亡等による退去時の残置家財等の撤去実費相当分を賃貸人に支払い。 ・死亡等による退去時の原状回復費は、賃料の3か月分か30万円のいずれか低い額を上限とし、保証会社の承認を得た額を賃貸人に支払い。 ・家賃滞納による明渡し訴訟等の法的手続きに要する費用について、実費相当分を支払い。
保証料	月額賃料等の30%、更新時は20%
協力会社	<ul style="list-style-type: none"> ・保証会社2社 ・不動産店635店（H25年度末）
実績	問合せ件数5,322／利用件数2,012件／助成申請件数1,140（H16～25年度の累計）

2 中長期的な住宅セーフティネット政策の方向性と市営住宅及び高齢者向け賃貸住宅等の役割

2-1 住宅セーフティネット政策の方向性

図 セーフティネットの概念

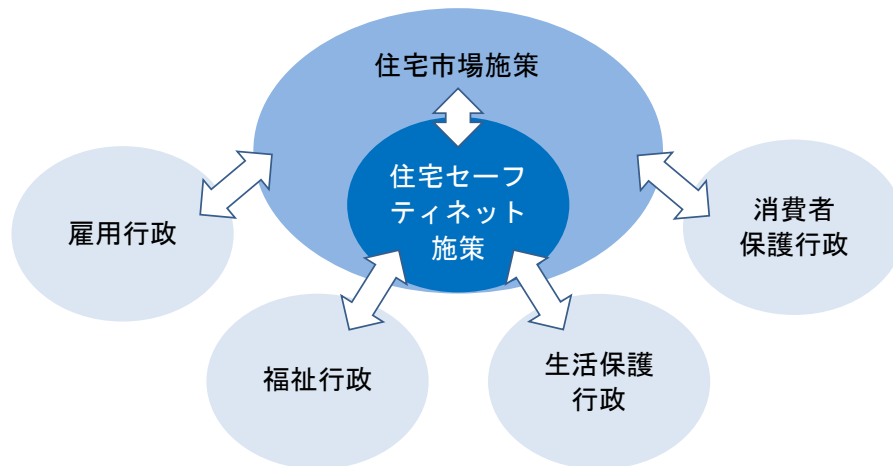
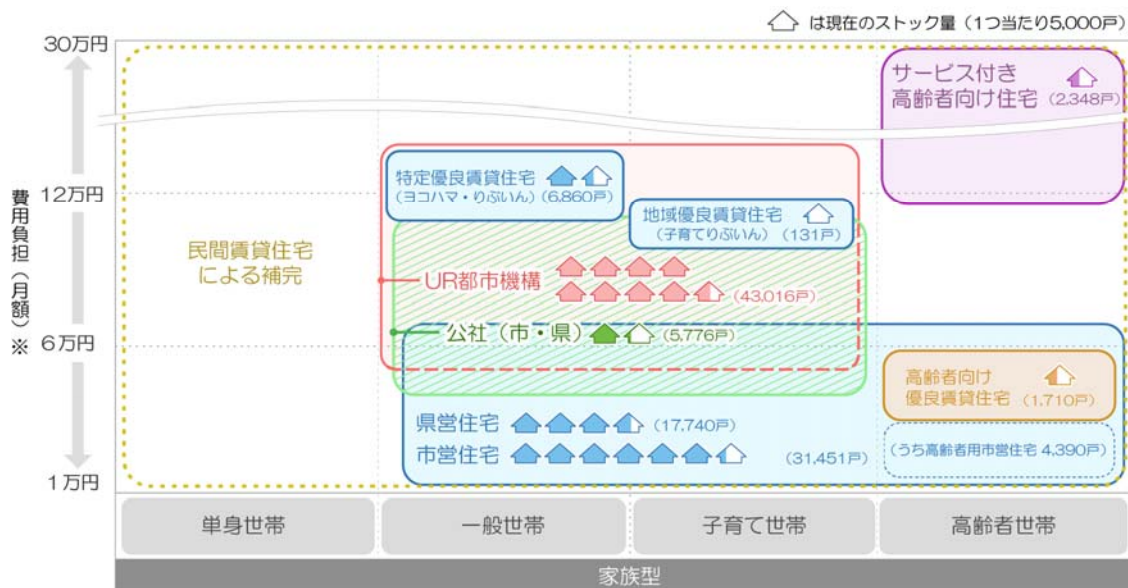
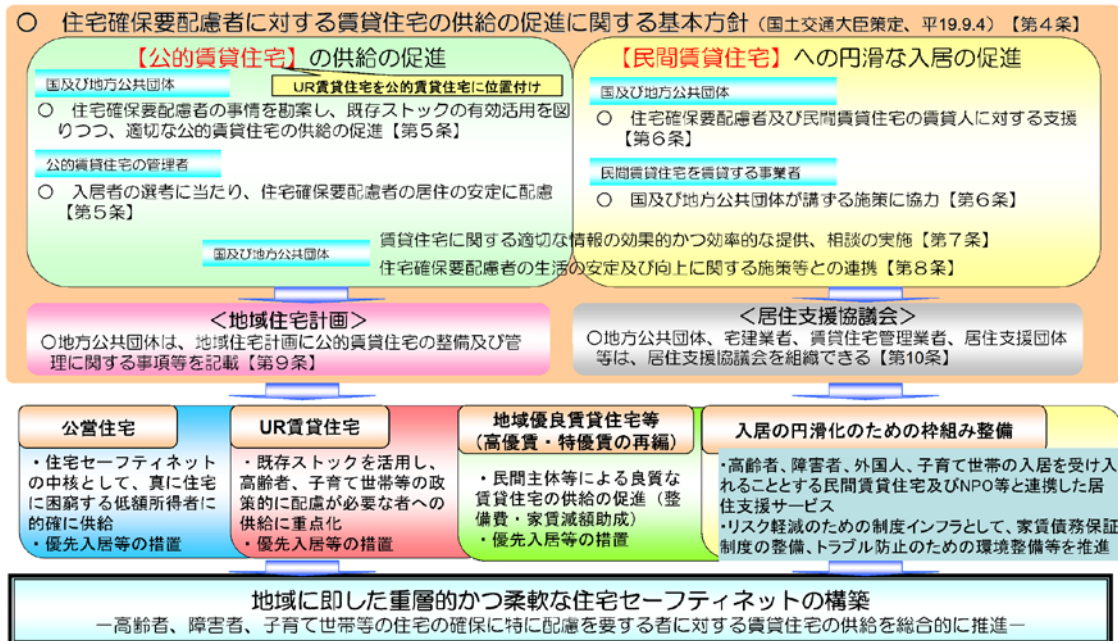
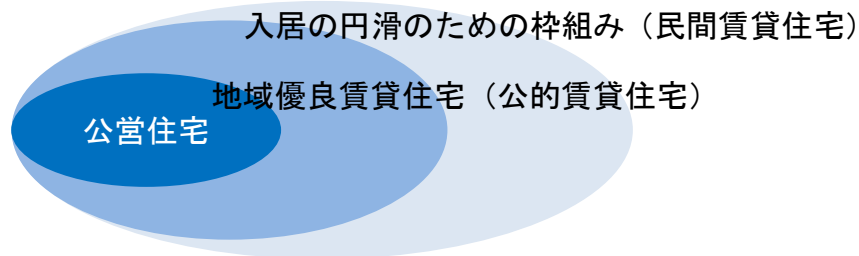


図 公的賃貸住宅の対応範囲



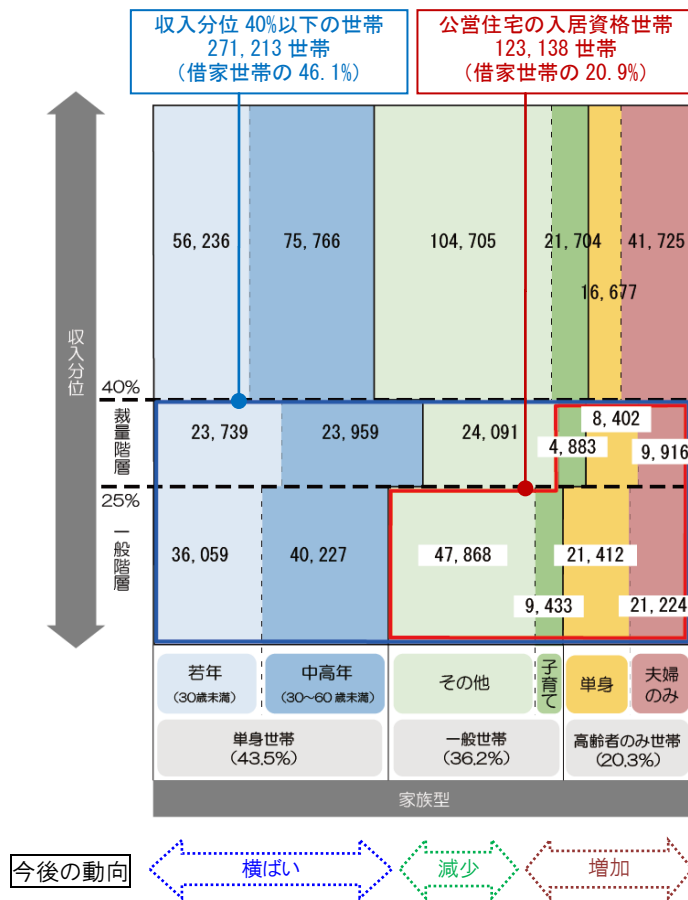
※費用負担は実際の家賃額から主要な範囲を表示。

図 重層的なセーフティネットの構築



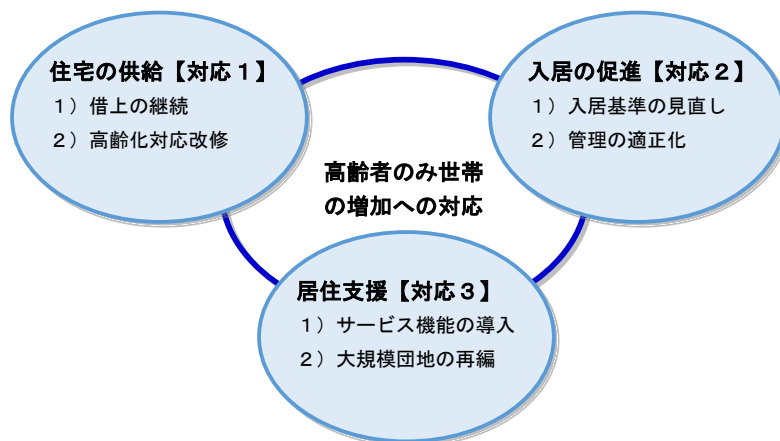
資料：国土交通省

図 横浜市の借家世帯の内訳（平成 20 年）



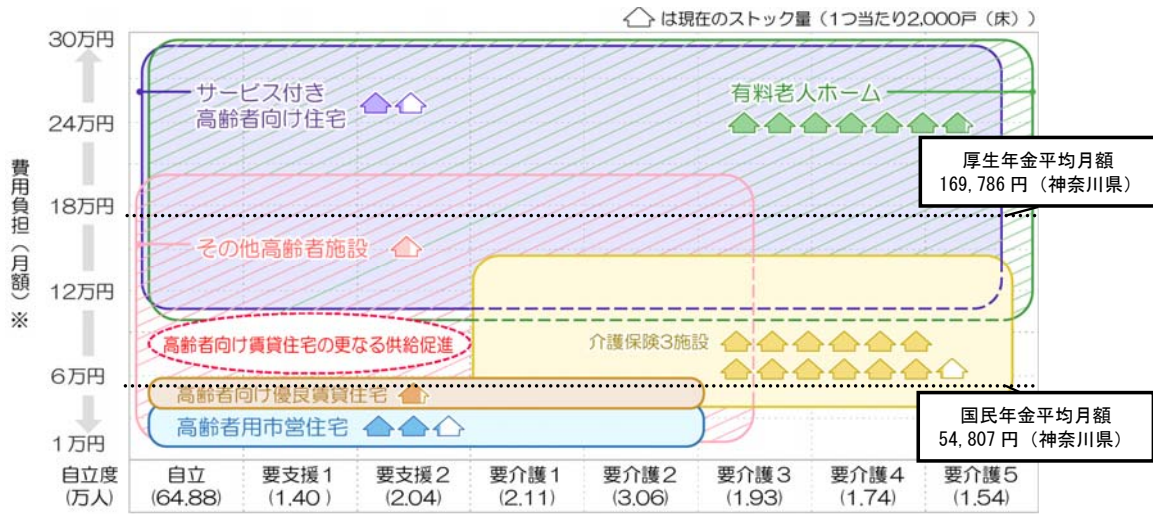
資料：住宅・土地統計調査／2008年（H20年）／総務省

図 市営住宅の役割のイメージ



2-3 高齢者向け賃貸住宅等の役割

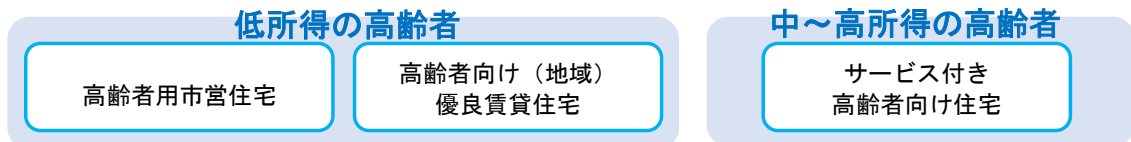
図 高齢者向け住宅の対応範囲



※ 縦軸は、高齢者用市営住宅は「月額家賃」、高優賃は「収入分位10%以下の平均入居者負担額」、サ高住は「食事サービス等を含めた家賃総額」であり、各住宅に居住する世帯の9割程度が該当する範囲を示している。なお、老人福祉施設、介護保険3施設は月額利用料金の目安である。

年金平均月額：厚生労働省 平成25年度厚生年金保険・国民年金事業の概況、要介護認定者数：平成25年9月末現在

図 高齢者向け住宅の役割分担

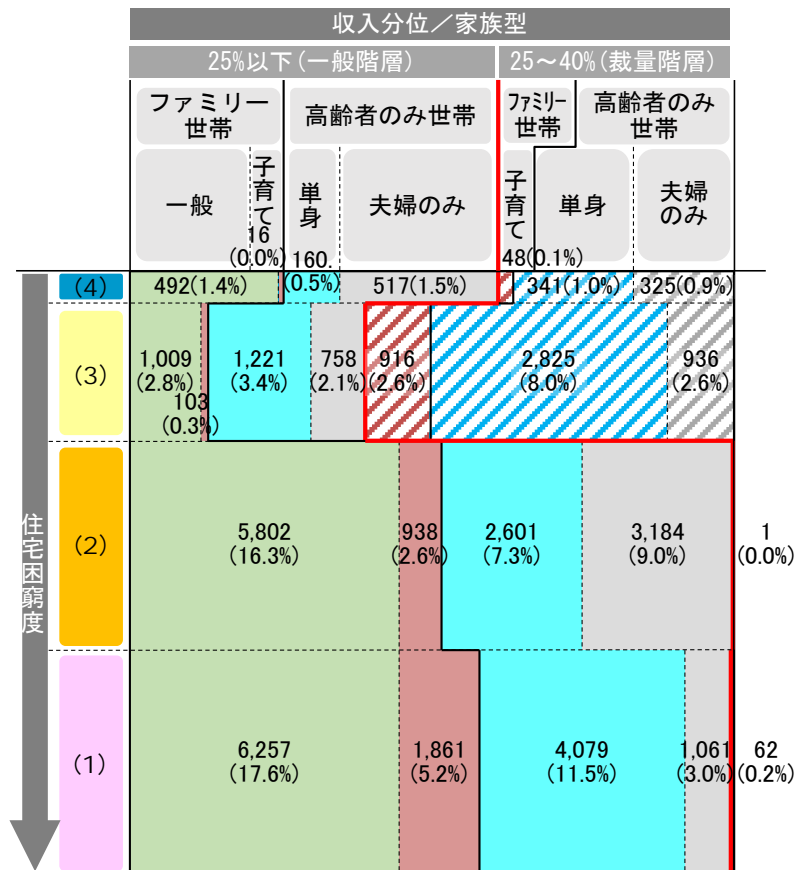


3 今後 10 年の住宅セーフティネット政策と市営住宅及び高齢者向け賃貸住宅等の供給への取り組み

3-1 市営住宅の供給及び再生（改修・建替え）に向けた取組 ～あんしん住宅の供給に向けて～

(1) 市営住宅の役割を踏まえた供給 みんなの安心

図 10 年後（H37 年）の居住支援すべき世帯の推計

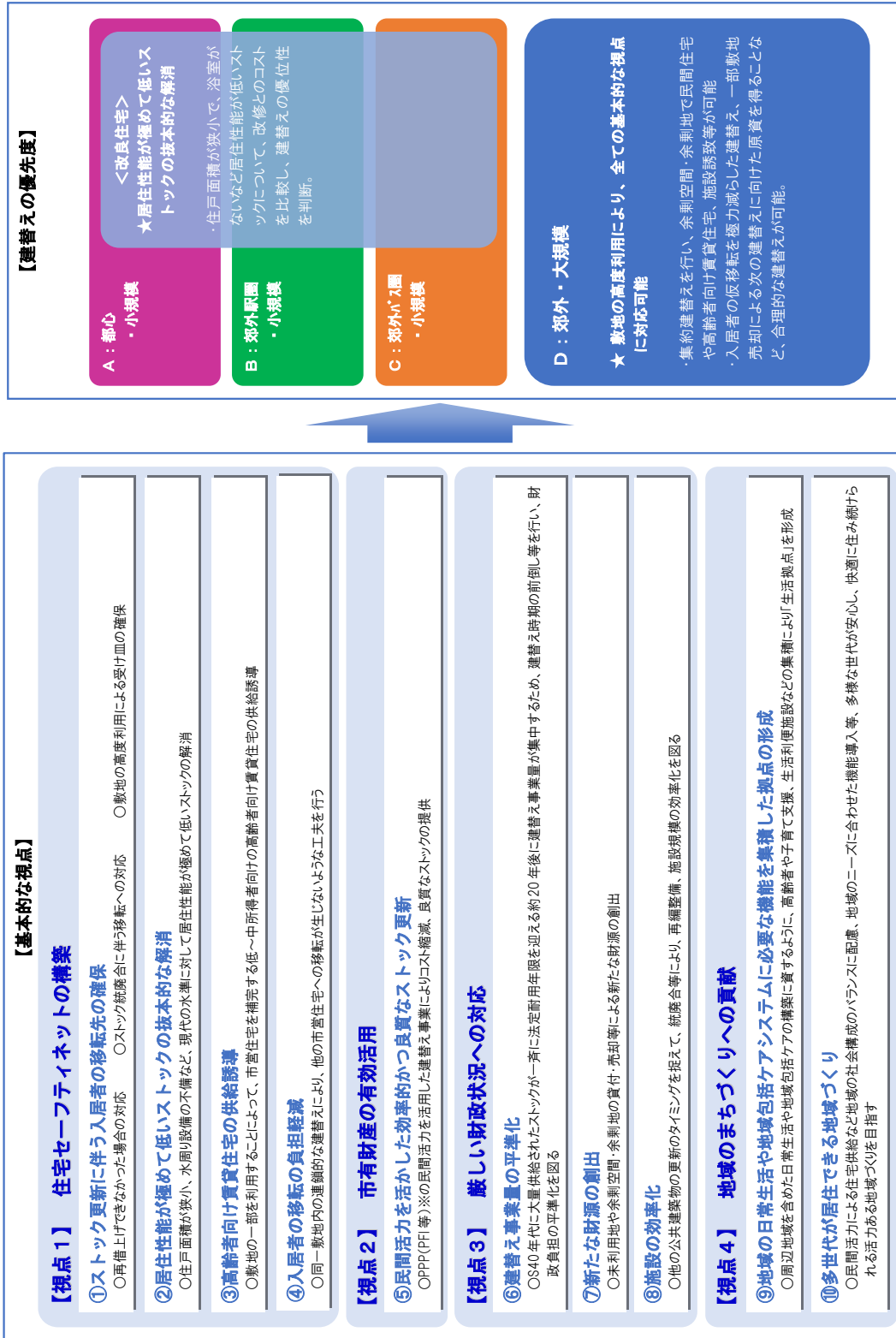


収入区分	25%以下（一般階層）				25～40%（裁量階層）		
	ファミリー		高齢者のみ		ファミリー	高齢者のみ	
計	一般	子育て	単身	夫婦	子育て	単身	夫婦
35,511 (100.0%)	13,560 (38.2%)	2,917 (8.2%)	8,060 (22.7%)	5,520 (15.5%)	1,027 (2.9%)	3,166 (8.9%)	1,261 (3.5%)

(2) 適切なストックマネジメントの推進

建物の安心

■建替えに関する基本的な方針



■借上型住宅の対応の方向性

～平成 26 年度から平成 30 年度までに契約期間満了を迎える物件について～

高齢者用市営住宅へのニーズは引き続き高いことから、再借上げ期間を 10 年間として、物件所有者と契約交渉を行っている。

平成 31 年度以降に契約期間満了を迎える物件については、本審議会での意見を踏まえて、方向性を定めていく。



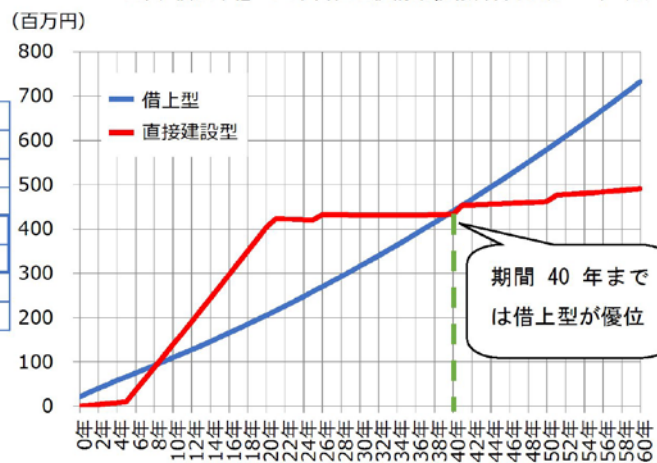
■10年間の再借上げに係るコスト試算例

～コスト試算の例～

出典：横浜市借上型市営住宅検討業務報告書（平成 25 年 3 月）

【物件情報】

立地	郊外部		
用途地域(建ぺい率/容積率)	第一種住居地域60/200		
戸数	約30戸		
構造・階数	鉄筋コンクリート造3階建		
戸当たり年間平均コスト	借上型	20年間	約10百万円/年
	直接建設型	20年間	約20百万円/年
		40年間	約11百万円/年
		60年間	約8百万円/年



【試算条件】

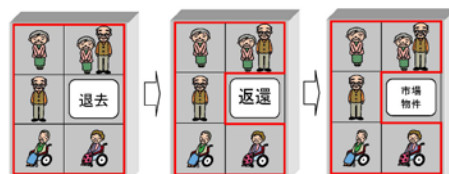
支出	事業収支	収入
<ul style="list-style-type: none"> ○共同施設等整備費の2/3(国・市で負担) ○借上費 ○管理事務費 ※修繕費は、住宅所有者であるオーナーの負担となる 	借上型	<ul style="list-style-type: none"> ○共同施設等整備費補助(国費):支出の45% ○入居者負担額(家賃) ○家賃対策補助(国費) ○固定資産税 ○都市計画税
<ul style="list-style-type: none"> ○土地費 ○建設費 ○公債償還(償還期間20年、金利2%) ○修繕費 ○管理事務費 ○保険料 	直接建設型	<ul style="list-style-type: none"> ○建設費補助(国費):建設費の1/2 ○市債収入 ○入居者負担額(家賃) ○家賃対策補助(国費)

【同一物件の再借上げ時の留意点】

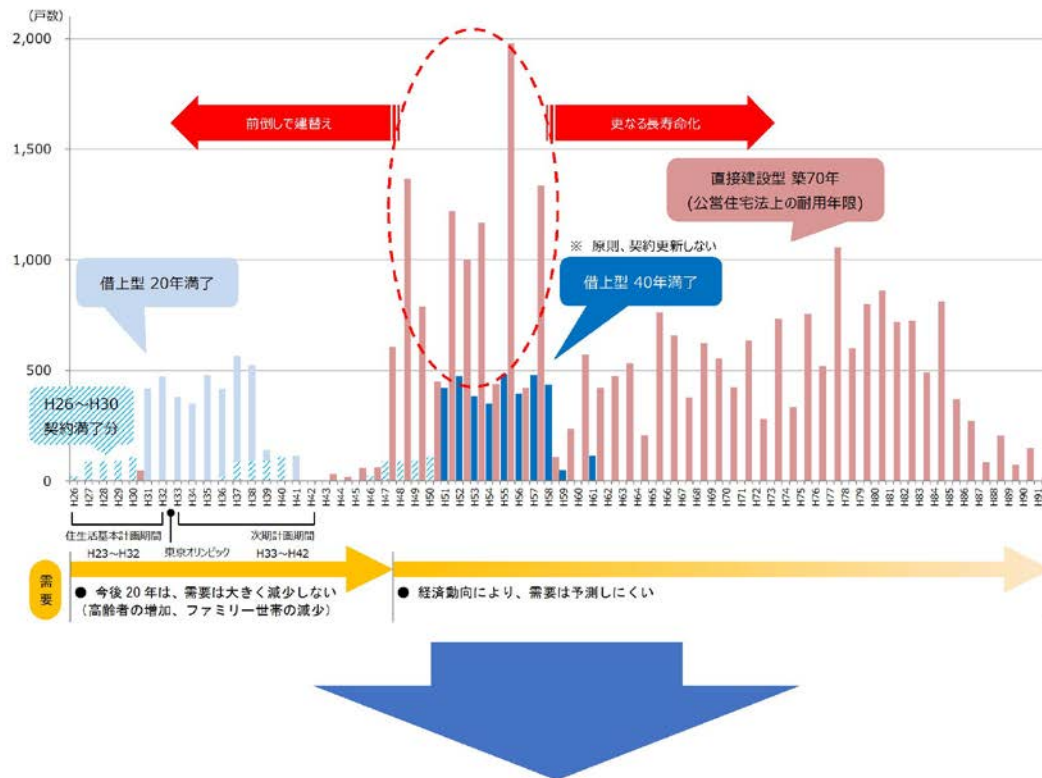
◆築年数による借上費の低下

上記の試算では、借上費用を当初から一定としているが、再度借上げる際には、建物の経年により、借上費用が下がることが見込まれる。

図 部屋単位の契約や期間を定めた段階的返還のイメージ



■市営住宅のストックマネジメントのイメージ



（論点）

現在の戸数、約 3.1 万戸を維持し、供給方式別にストックマネジメントを進める。

《借上型》

- 将来需要への対応や政策的な役割、コスト負担等を考慮し、再度同じ物件を借上げる。
なお、原則として、契約当初から 40 年間で契約期間を終了する。

《直接建設型》

- 直接建設型は、高齢化対応改修の推進と建物の老朽化対応により、法定耐用年数 70 年まで使用し続け、あわせて、更なる長寿命化と建替えの一部前倒しにより、建替え時期を平準化する。
- 大規模団地の再編においては、集約建替えにより、地域のニーズに沿った機能導入を進め、快適に住み続けられる活力ある地域づくりを進める。

《将来需要への対応》

今後 20 年は、公営住宅の需要は減少しないと予測されるが、それ以降は経済動向等により予測が難しいため、公営住宅需要が把握できるようになった時点で方向性の見直しを図る。

(3) 適正な市営住宅管理の更なる推進 **入居の安心**

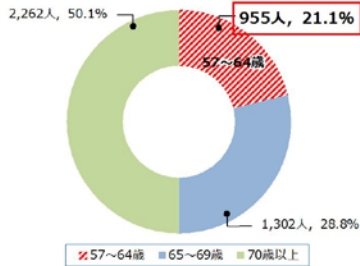
■入居者基準の見直しによる困窮度の高い高齢者の優先入居

●**単身入居者や高齢者用住宅に係る募集年齢を引き上げることで、高齢者の増加に対応**

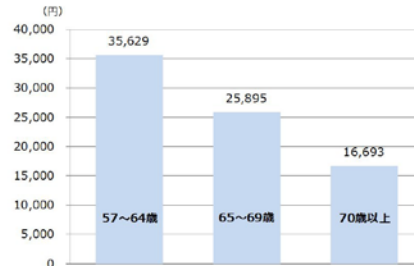
≪単身入居者資格の年齢の引き上げた場合≫

単身入居資格年齢を60歳から65歳に引き上げた場合、約1,000人の申込者が減る。

図① 申込者の人数 (H25. 10月募集)



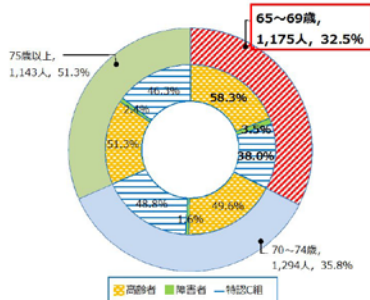
図② 申込者の世帯月収 (H25. 10月募集)



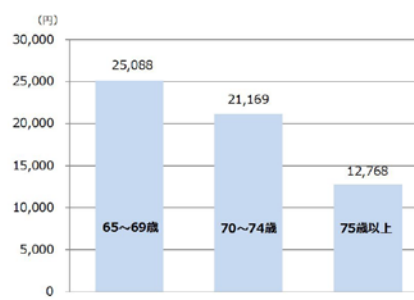
≪高齢者用住宅の入居資格年齢の引き上げた場合≫

高齢者用住宅の入居資格年齢を65歳から70歳に引き上げた場合、約1,200人の申込者が減る。

図③ 申込者の人数 (H25. 10月募集)



図④ 申込者の世帯月収 (H25. 10月募集)



■入居者管理の適正化による入居機会の確保

●**入居者の継承使用の厳格化により、住宅困窮者に対する入居の公平性の向上**

「子・孫」や「その他」への承継使用を制限することで、公営住宅階層に新たに市営住宅の入居の機会を提供することができる。

図 過去5年間の入居承継の実績 (単位: 人)

	H21	H22	H23	H24	H25	平均
承継者数	473	495	479	474	484	481
配偶者	350	355	337	337	349	345
子・孫	96	116	122	113	108	111
その他	27	24	20	24	27	24

年間約140戸が新規募集になると想定される

(4) 直接建設型ストックにおける高齢者用市営住宅の供給促進 高齢者の安心

●市営住宅改善事業の更なる推進

- ・横浜市では、市営住宅住戸改善事業の中で全面的改善、耐震改修、エレベータ設置等を実施している。
- ・直接建設型の住棟のエレベータ設置率は33%のため、エレベータ設置の更なる推進が必要。

図① エレベータ設置（住戸改善事業）

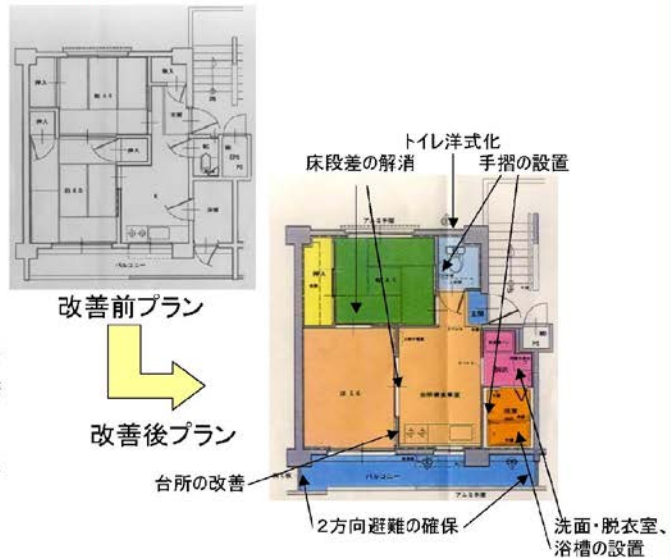


出典：横浜市建築局

●自立高齢者に対応したバリアフリー改修

- ・当面、高齢化対応改修は、1階住戸やエレベータ設置済みの住棟を優先する。
- ・住戸内の改修は、自立生活ができる高齢者を対象に、手すり設置や一部段差解消等の一定程度のバリアフリー化を前提とした改修メニューに限定し、コストダウンを図る。

図② ■住戸の改修（同事業）



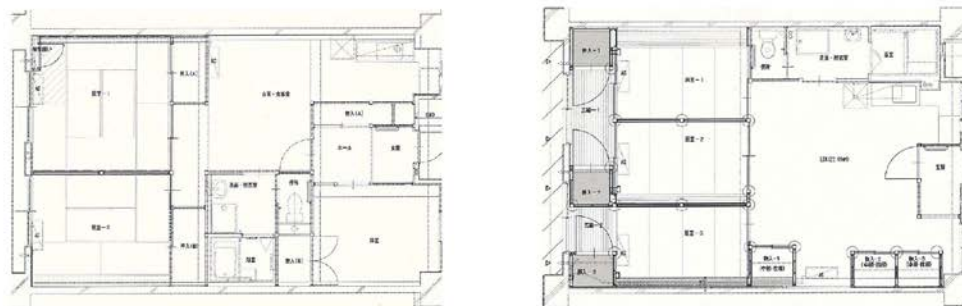
出典：横浜市建築局

●高齢者向けシェアハウスの検討

- ・直接建設型の住戸規模が大きいことを考慮し、高齢者向けのシェアハウス等での活用を検討。
(構造躯体に手をつけず改修によりコストダウンを図る)

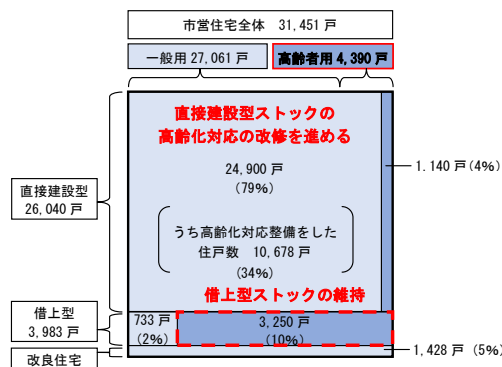
図③ 公営住宅改修による高齢者向けシェアハウス整備事例（ナゴヤ家ホーム）

- ・3DK 部屋を2部屋（左図）または3部屋（右図）と共同スペースを持つシェアハウスに改修



出典：名古屋市ホームページ

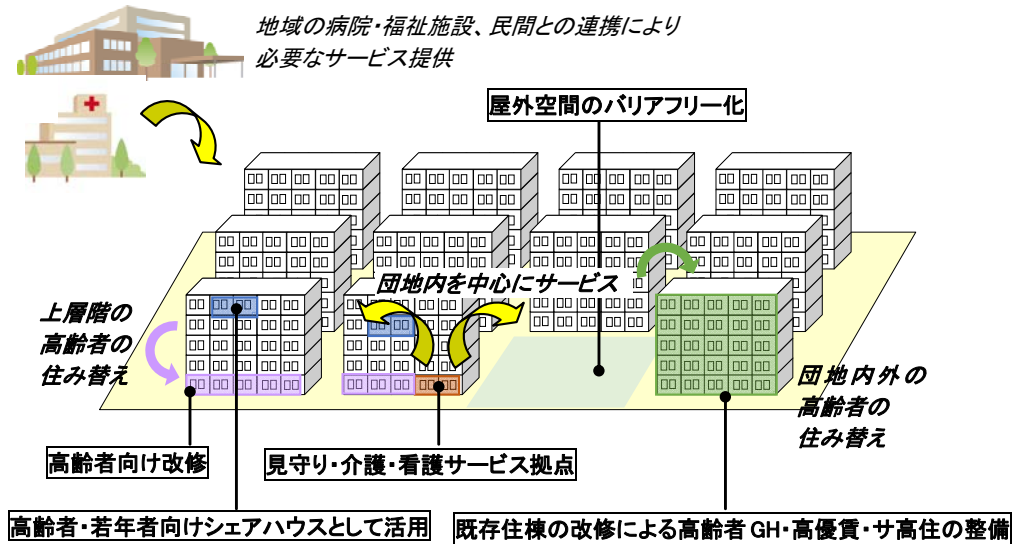
図 市営住宅のストック



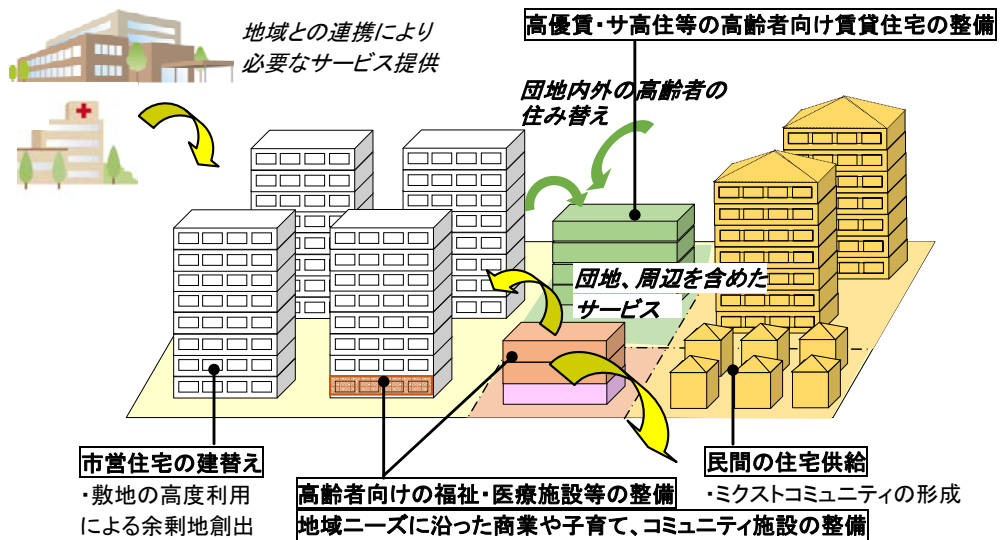
(5) 地域まちづくりに配慮した市営住宅団地の再生 **まちの安心**

■地域のまちづくりに配慮した市営住宅の再生のイメージ

【既存ストックの活用（法定耐用年限 70 年以内）】



【建替え等のストック更新（法定耐用年限後）】



※イメージ図は大規模市営住宅を対象に作成しています。

なお、市営住宅ごとに、再生に向けた取組みは異なります。
市営住宅の立地や規模、特性、地域の需要にあわせて、個別に検討していきます。

また、将来の市営住宅の需要に応じて、一部の市営住宅に集約建替え、あるいは統廃合することも検討します。

■高齢者のニーズに対応した見守りや生活支援等のサービス機能の導入

○高齢化対応改修によるハード整備のみならず、福祉・医療施策との連携により高齢者の居住支援の充実を進める。

⇒団地の低層部や空き住戸に福祉・医療施設や見守り活動の拠点の導入等を進める。

横浜市の取組事例

- 市営南台住宅
空き住戸を活用した生活相談所の設置 (図①)
- 市営ひかりが丘・上飯田住宅
地域ケアプラザとの連携により個別訪問を行い、今後の支援策を検討するモデル事業を実施 (図②)


○高齢者のみならず、市営住宅の他の居住者、地域住民のニーズを踏まえ、多様な世代や世帯の利用に資する機能導入を進める。

横浜市の取組事例

- 「権太坂スクエア」(保土ヶ谷区)
市有地に定期借地権を設定し、民間事業者が高齢者向け優良賃貸住宅やコミュニティハウス、商業施設等の複合施設等を整備 (図③)

図① 生活相談所の設置 (南台住宅)


市営住宅の空き部屋を活用した「高齢者支援拠点」オープン!



高齢者の孤独死防止の取り組みや見守り等を行うための高齢者支援拠点が、市営南台ハイツに10月31日(金) 開所します。
この拠点は、瀬谷区社会福祉協議会が運営主体となり、南瀬谷自治連合会、地区社会福祉協議会等と連携して運営を行います。

拠点の概要

場 所	市営南台ハイツ B24号棟108号室
運営主体	(協) 横浜市瀬谷区社会福祉協議会
開所時間	月曜日から土曜日 1000~1800 (日曜・祝祭日、年末年始を除く)



事業内容

- 1 生活や福祉に関する相談 (よろず相談)
- 2 地域の福祉活動の「場」の提供 (常設型サロン)
- 3 地域の福祉保健情報の収集と発信

図② 地域ケアプラザとの連携 (上飯田住宅)



出典：横浜市瀬谷区、健康福祉局

図③ 公営住宅・商業施設等の一体的開発




出典：横浜市建築局

3-2 高齢者向け賃貸住宅等の供給及び居住安定確保に向けた取組

(1) 良質な民間の高齢者向け賃貸住宅等の供給

■サービス付き高齢者向け住宅の政策的誘導の事例

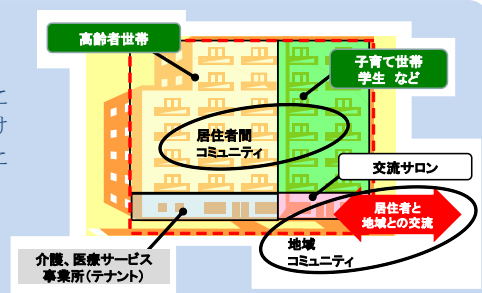
■サービス付き高齢者向け住宅の政策的誘導の事例

[よこはま多世代・地域交流型住宅]

市有地（鶴見区）を活用し、高齢者の方が、介護が必要になっても子育て世帯などと共に地域の中で安心して住み続けられるよう、生活支援や地域交流などの必要な機能を備えた賃貸住宅を民間事業者が整備している。

○建物用途内容

サービス付き高齢者向け住宅、一般世帯向け賃貸住宅、交流スペース、共同リビング、介護・医療系テナント 等



■子育て世帯に対する施策展開

～若い世代の戦略的な流入のために～

コミュニティの活性化や世代間交流促進への対応として、以下の施策の活用を検討する。

●市営住宅における取組

子育て世帯に限定した募集

平成 26 年 10 月募集から、子育てしやすい環境で子育て世帯に限定した市営住宅の募集を実施（市営野庭住宅）

子育て世帯の期限付き入居の検討

限りある市営住宅への入居の機会を多くの子育て世帯に提供するため、期限を区切った入居の仕組みを検討

●民間住宅を活用した住宅供給

地域子育て応援マンション

バリアフリーや遮音性に配慮されたファミリー向けマンションに、保育所等の地域向け子育て支援施設を併設したものを市が認定

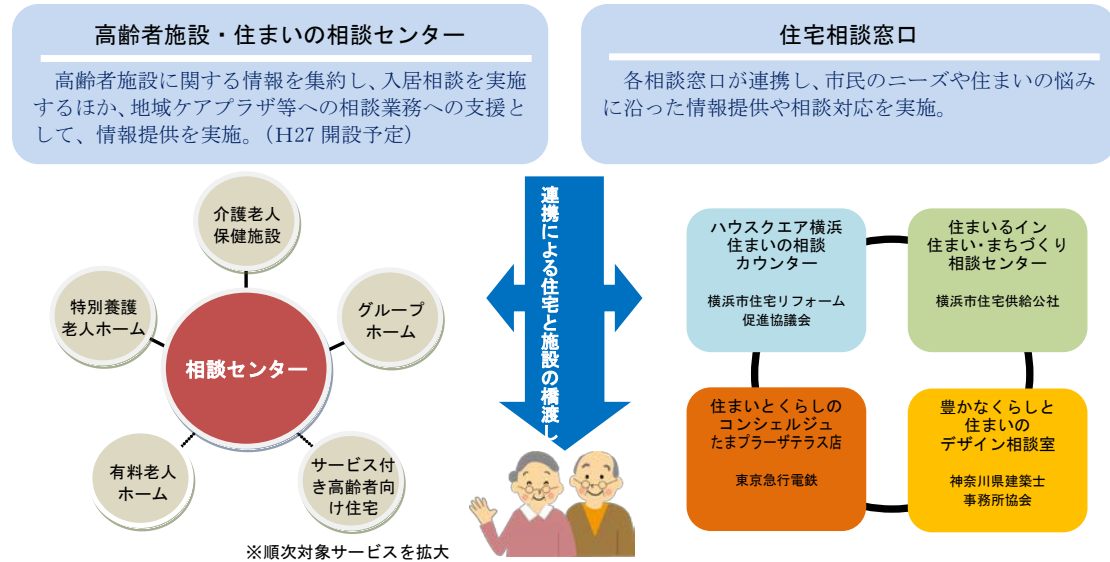
子育てりびいん

収入の少ない子育て世帯向けに、住宅や住環境など子育てに配慮された民間の既存住宅を横浜市が認定し、家賃の一部を助成

(2) 住宅施策と福祉施策の連携

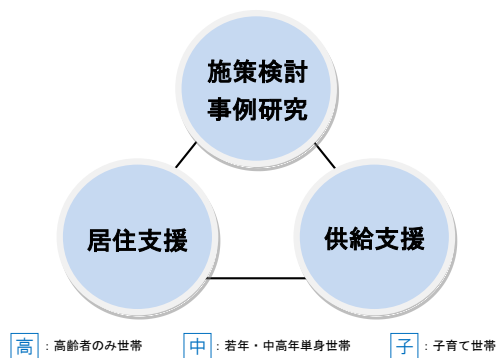
～ 高齢者向け相談事業による住宅とのマッチングの展開 ～

・高齢者向けの施設や住まいに関する相談窓口を新たに設置し、既存の住宅相談窓口と相互に連携することにより、それぞれの窓口における情報提供や相談体制の充実を図る。



(3) 公民連携による重層的な住宅セーフティネットの構築

■ 民間賃貸住宅に係る横浜市の主な支援施策



施策検討・事例研究

- **神奈川県居住支援協議会** 高 子
 - 住宅確保要配慮者向け住宅の供給促進
民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業の普及 等
 - 住宅確保要配慮者の円滑な入居
入居時等契約トラブル対応事例集の作成 等
- **総合的な空き家対策の検討** 高 子
 - 空き家化の予防、空き家の市場流通・活用促進、管理不全な空き家の防止・解消、空き家の跡地活用を取組の柱として検討

居住支援

- **民間住宅あんしん入居事業** 高
民間賃貸住宅へ入居しにくい高齢者などを対象にした入居支援
- **子育て世帯向け地域優良賃貸住宅** 子
地域優良賃貸住宅制度の活用による家賃補助
- **生活保護（住宅扶助）、住宅支援給付** 高 中 子
福祉施策による住居費の支援
- **生活援助員派遣事業** 高
高齢者向け優良賃貸住宅等に生活援助員を派遣し、生活相談、安否確認等の対応を行う

供給支援

- **子育て世帯向け地域優良賃貸住宅** 子
地域優良賃貸住宅制度の活用による家賃補助付きの優良な住宅を供給
- **無料低額宿泊所** 中
生計困難者への簡易住宅の貸付又は施設利用
- **ホームレス自立支援事業** 中
ホームレスへの一時的な宿泊場所の提供 等