

第5次横浜市住宅政策審議会 答申(案)概要

諮問

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 ～横浜市における持続可能な住宅セーフティネットのあり方について～

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

高齢者、子育て世帯、低所得の若年・中高年単身世帯など、民間賃貸住宅市場において、高齢などの理由から入居が制限されたり、家賃負担に必要な収入が十分でない等により、適切な規模、構造等の住宅を確保することが困難な方々への対応

1-2 市営住宅の課題

- (1) 単身・高齢化の進む入居申込状況における、真に困窮する方々の入居機会の確保
- (2) 一定期間に集中する直接建設型住宅の大規模改修や建替えへの対応
- (3) 借上型住宅の契約期間満了への対応(2019年から約400戸/年が期間満了)
- (4) 入居者の高齢化等によるコミュニティ活動の希薄化及び自治会活動の低下

1-3 高齢者向け・子育て世帯向け賃貸住宅の課題

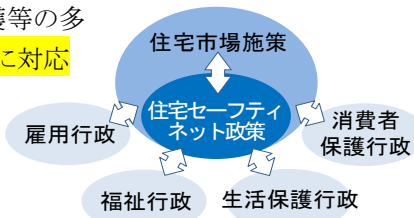
- (1) 低・中所得の高齢者向け及び子育て世帯向け住宅の更なる供給
- (2) 住宅確保が困難な高齢者や子育て世帯に対する、民間賃貸住宅市場での円滑な入居支援の促進
- (3) 2025年には団塊の世代が75歳を超えるなど、今後、より一層進む少子高齢化に対応した居住環境の形成

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

中長期的(今後20~30年)な住宅セーフティネット政策の方向性を整理するとともに、その方向性のもと、市営住宅及び高齢者向け賃貸住宅等の役割の提案

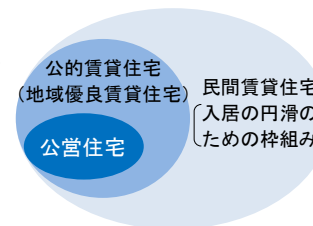
2-1 住宅セーフティネット政策の方向性

- (1) 多様化する住宅確保要配慮者に対して、住宅政策と福祉・生活保護・雇用・消費者保護等の多様な行政施策との更なる連携により柔軟に対応
- (2) 公営住宅(市営・県営住宅)、公的賃貸住宅(高齢者向け・子育て世帯向け優良賃貸住宅等)、民間賃貸住宅等で重層的な住宅セーフティネットを構築(既存ストック活用(空家を含む)の視点も考慮)



2-2 市営住宅の役割

- (1) 住宅セーフティネットの根幹として、住宅確保が困難な高齢者世帯を中心に対応しながら、入居者の年齢構成のバランスに配慮し、子育て世帯等の誘導により、ミクストコミュニティを形成
- (2) 市営住宅の再生(改修・建替え)に当たっては、地域のニーズに合わせた機能を導入するなど、まち・地域の再生の拠点とする



2-3 高齢者向け・子育て世帯向け賃貸住宅の役割

- (1) 低所得の高齢者や子育て世帯の住宅として、公的賃貸住宅である高齢者向け・子育て世帯向け優良賃貸住宅は、市営住宅を補完
- (2) 中所得の高齢者世帯向け住宅として、サービス付き高齢者向け住宅を活用
- (3) 多世代居住や交流により、地域の中で支え合い安心できる住環境を提供
- (4) 地域包括ケアを推進する中で、高齢者が住み慣れた地域で自分らしい暮らしを続けることができる住まい

3 今後10年程度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組

短期的(今後10年程度)な住宅セーフティネット政策、市営住宅及び高齢者向け賃貸住宅等の供給への具体的な取組の提案

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 **住まいの安心**  
今後20年は公営住宅の需要は大きく変わらないと想定されることから、市営住宅の役割を踏まえ、現在の供給量を維持しながら、供給方式別にストックマネジメントを進める
- (2) 適切なストックマネジメントの推進 **建物の安心**
  - ① 直接建設型住宅は原則法定耐用年限(70年)まで活用
  - ② 更なる長寿命化及び一部住宅の建替え時期の前倒しによる建替え時期の平準化
  - ③ 建替え時期の前倒しは、郊外の大規模団地と浴室なし等の居住性能の低い住宅を優先
  - ④ 民間活力の導入による効率的かつ良質なストック更新の実施
  - ⑤ 借上型住宅は契約期間満了後も再借上による維持
- (3) 適正な市営住宅管理の更なる推進 **入居の安心**
  - ① 高齢者向け住宅の年齢要件引上げや入居者管理の厳格化による、より困窮度の高い高齢者の入居機会拡大
  - ② 一定の子育て世帯の入居誘導による年齢構成への配慮
- (4) 直接建設型住宅における高齢者用市営住宅の供給促進 **高齢者の安心**
  - ① 1階住戸やエレベーター付住棟の高齢化対応改修の実施
  - ② 見守り活動の拠点や居場所づくりの実施
  - ③ 大型住戸における高齢者向けシェアハウスへの転用の検討
- (5) 地域のまちづくりに配慮した市営住宅団地の再生 **まちの安心**
  - ① 地域の日常生活や地域包括ケアの推進に寄与する機能(高齢者や子育て支援機能やコミュニティ施設など)の集積により生活の拠点を形成
  - ② 民間事業者のノウハウを活用し、災害時の避難や周辺の住環境の向上、生活利便性の充実など、地域のニーズに対応した機能の導入による、多様な世代が安心して住み続けられる活力ある地域づくり

3-2 高齢者向け・子育て世帯向け賃貸住宅の供給及び居住安定確保に向けた取組

- (1) 市営住宅を補完する高齢者向け・子育て世帯向け賃貸住宅の安定的な供給
  - ① 高齢者向け優良賃貸住宅は、住宅供給を継続するとともに、既存住宅を活用した改良型の供給を促進
  - ② 子育て世帯向け優良賃貸住宅は、今後も供給を継続
- (2) 地域包括ケアの推進に寄与する居住環境の形成
  - <住み続けられる住まい>
    - ① 入居者の費用負担を抑えた、サービス付き高齢者向け住宅の供給誘導
    - ② 住宅部局と福祉部局が連携し、サービス付き高齢者向け住宅の指導指針を策定し、適切な運営や質の向上を図る
  - <多世代交流>
    - ① 高齢者向け優良賃貸住宅と子育て世帯向け優良賃貸住宅の合築による多世代交流の促進
    - ② 地域子育て応援マンション、よこはま多世代・地域交流型住宅の供給による多世代交流の促進
  - <相談連携>
    - 高齢者施設や住まいに関する相談窓口の連携による情報提供や相談体制の充実(高齢者向け住宅と高齢者向け施設の円滑な橋渡し等)
- (3) 公民連携による入居の円滑化と居住支援
  - ① 不動産関係団体、居住支援団体等の関係者との連携や体制づくり(県居住支援協議会との更なる連携等)
  - ② 県営住宅、UR都市機構、神奈川県住宅供給公社、横浜市住宅供給公社が進める住宅確保要配慮者のセーフティネットを支える取組との連携
  - ③ 民間住宅あんしん入居事業による民間賃貸住宅への入居の円滑化と居住支援の促進
  - ④ 空家や高齢者向け住宅に入居する高齢者の持ち家を活用した、子育て世帯の住替え支援