

I | 横浜市の住宅事情

本節では横浜市の住宅事情を、時代変遷に対応させて概観します。

(1) 都心・都心周辺部の住宅市街地形成

横浜市は、横浜港や臨海部の工業地帯を中心に発展してきたまちであるため、市内でも都心や都心周辺部には、戦前から住宅地が形成されていました。このうち一部の市街地では戦災にあったため新たに計画的な道路整備等が行われましたが、その他の地区は戦前の市街地をそのまま受け継いでいます。

このため、全体的に狭あいな道路が多く、住宅も規模・設備が不十分なまま老朽化した木造の賃貸住宅が多くなっています。またこの地域では中堅ファミリー層の減少と居住者の高齢化が進行しています。

(2) 郊外部のベッドタウン化

横浜市の郊外部では、戦後、鉄道の沿線から市街化が進行しました。昭和30年代までの段階では、相鉄線やJ R横浜線の沿線に大規模な公営住宅団地が立地するとともにその周辺部で民間のスプロール開発が進みました。これらの開発地の多くは幹線道路をはじめとする基盤整備が不十分であり、

街並みも雑然としています。

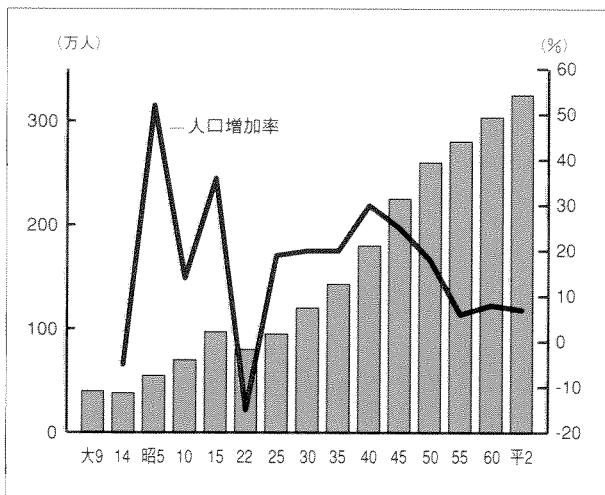
昭和40年前後の高度経済成長期になると、首都圏への急激な人口集中の受け皿として横浜市の郊外部において急速に宅地開発が進みました。この時期には日本住宅公団や民間鉄道事業者等による大規模な計画開発も行われ、建築協定等により良好な住環境や美しい街並みが形成されているものが多くなっています。

また、これらの住宅地の多くは分譲住宅を中心としたもので、横浜市が大都市の中では持家率が高いことの要因となっています。この地域の居住者の中には東京を中心とした生活行動をとる市民層も多く、横浜市の郊外部が東京のベッドタウンとしての性格を強めていった時期です。

(3) 人口流入の沈静化

当時のあまりにも急激な人口増加に対して、横浜市は人口抑制と環境保持のための政策を行いました。市域の約4分の1を市街化調整区域に指定する一方、一戸建を中心とした良好な住環境を保全する第1種住居専用地域を広く指定し、さらに商業系用途地域での住宅の立地をある程度制限してきたのもその政策の一環です。

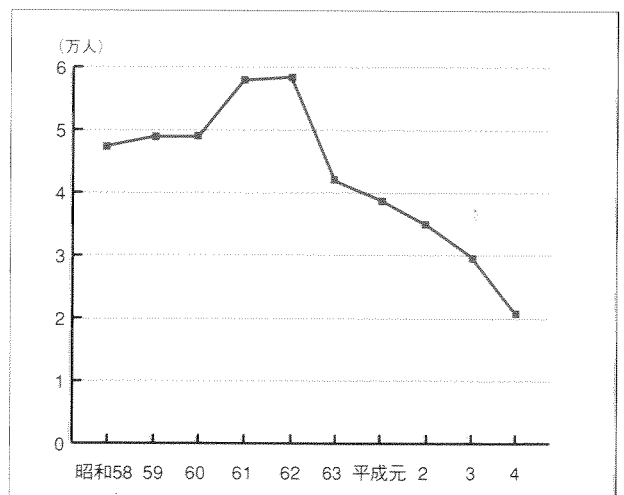
■人口・人口増加率の推移



資料：総務庁「国勢調査」

■増減人口 (対前年)

各年10月1日現在



資料：横浜市企画局「横浜市の人口」

しかし社会経済情勢の変化にともない、昭和50年代以降人口の流入は沈静化し、穏やかな人口増加と市民の定住化が進行しつつあります。

(4) 地価高騰等近年の動向

昭和60年代に入ると爆発的な地価高騰が occurred しました。平成2、3年をピークに地価は下落傾向に転じましたが、地価高騰以前と比較すれば住宅価格は依然高額であり、借家の家賃も高い水準です。このため多くの市民にとって、ゆとりある規模の持家取得は困難であり、借家の家賃負担も家計を圧迫しています。特に子供のいるファミリー層が住むのに適当な広さの住宅が適正な家賃で供給されていないため、多くのファミリー層が狭い借家での居住を余儀無くされています。近年の人口の動向を見ると、子供のいるファミリー層の転出、出生率の低下・少子化の傾向が進んでいます。これは上記のような厳しい住宅事情の影響があると考えられます。また、女性の社会進出などを含むライフスタイルの多様化や外国人の増加などによる新たな住宅ニーズも生じています。

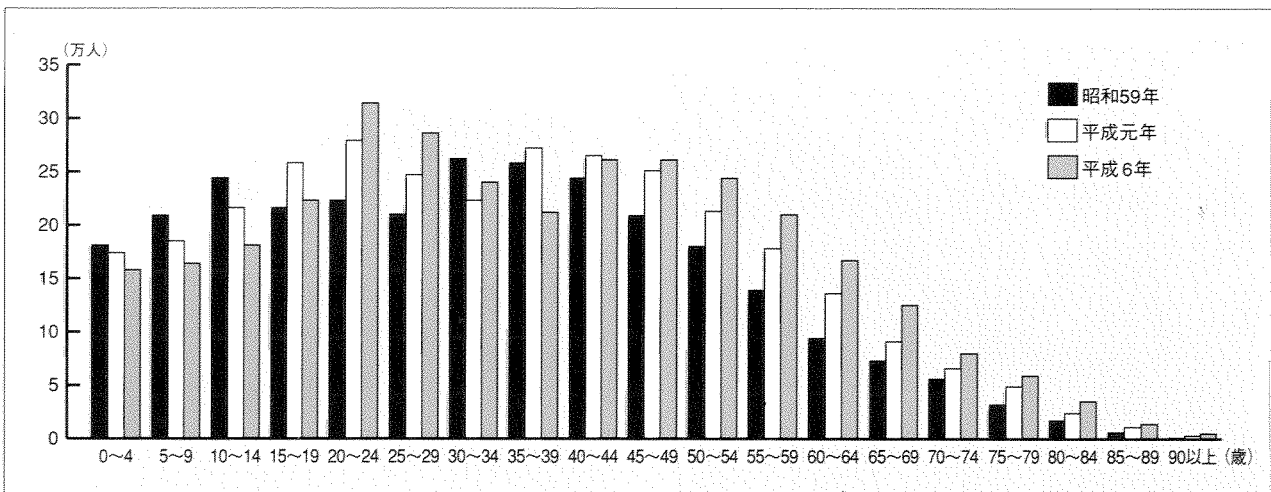
また、高齢化の進行により高齢者のみの世帯は

年々増加しています。特に民営借家に住む世帯の中には、老朽化した狭小な住宅や劣悪な居住環境のもとで生活している高齢者や、立ち退きを迫られたり入居を拒否されるなど深刻な状況に置かれている高齢者がいます。

一方、最近建設される民間住宅の中には、ワンルームマンションや斜面地開発などが多く見られますが、これらはコミュニティ形成や緑地保全など良好な環境の維持・形成という観点から見ると問題となる場合もあり、新たな住環境問題が生じていると言えます。

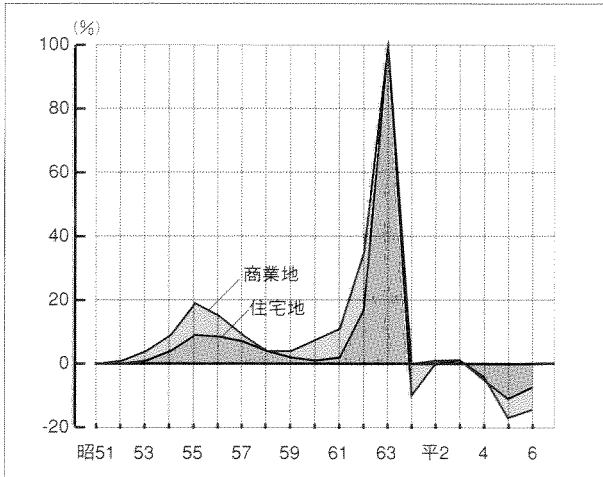
さらに、住宅行政を進める自治体を取り巻く状況としては、いわゆるバブル経済の崩壊を契機とした、景気の後退に象徴されるように、厳しい情勢下にあると言えます。今後はゆるやかに景気が回復するとされていますが、かつてのような経済成長は望めずしばらくは厳しい情勢が続くものと思われます。このことは、市民生活や法人収益に影響を与えることはもちろん、本市財政状況にも影響を与えることとなります。住宅行政を推進していくうえでも、日本経済の動向や社会経済情勢の変化などを踏まえながら、市民ニーズに基づく効果的・効率的な取り組み姿勢が求められていると言えます。

■年齢別人口



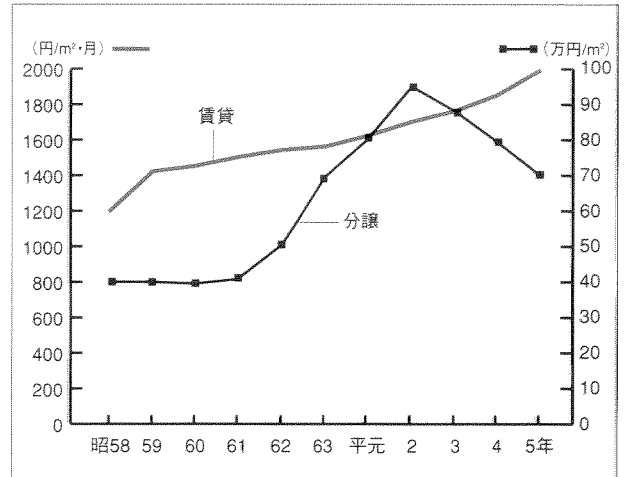
資料：横浜市企画局

■地価公示価格上昇率の推移



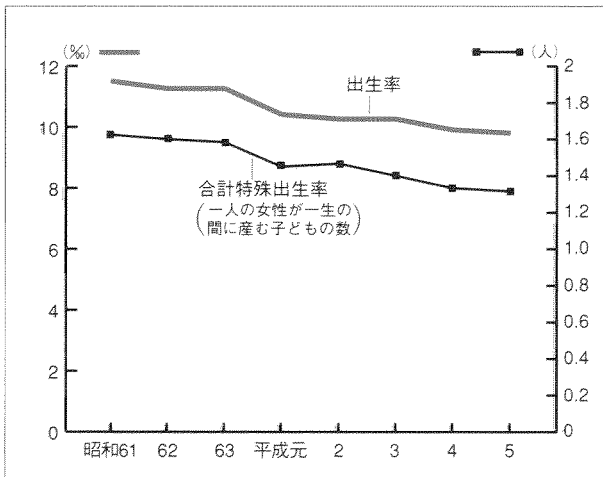
資料：横浜市都市計画局

■家賃及び分譲価格の推移



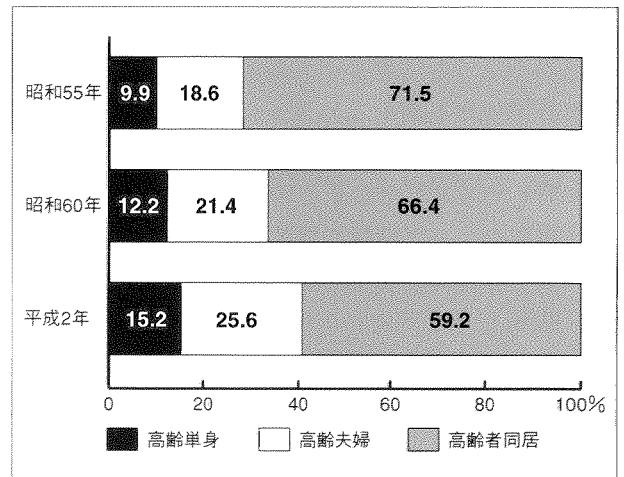
資料：分譲→不動産経済研究所データ 賃貸→総務庁「小売物価統計調査」

■出生率の推移



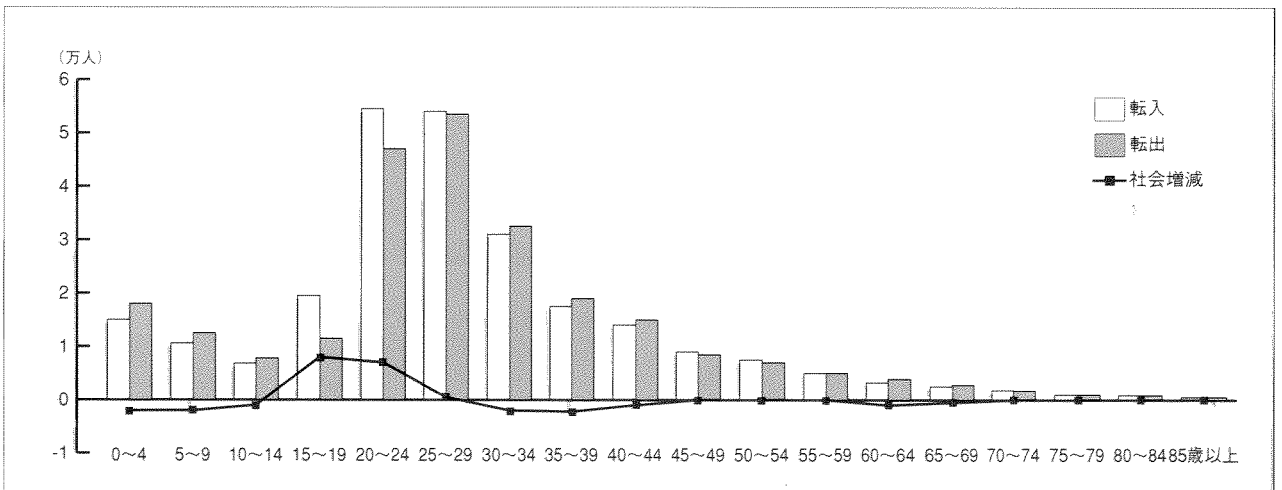
資料：横浜市企画局「横浜の人口」

■高齢者のいる世帯の家族構成比の推移



資料：総務庁「国勢調査」

■年齢階級別社会移動 (平成4年中)



資料：横浜市企画財政局「横浜市の年齢別人口」

2 住宅政策の主要課題

横浜市の住宅事情を踏まえ、今後の社会動向等を考慮すると、横浜市が対応すべき住宅政策の主要課題として以下の事項を設定することができます。

(1) 賃貸住宅への取り組みの強化と持家支援（居住水準の向上と中堅ファミリー層への対応）

① 低い借家の居住水準

横浜市では、借家に居住する世帯は半数近くにのぼっていますが、戸当たりの延べ面積は、持家・借家でかなりの格差があります。また、最低居住水準に満たない世帯数を見ると、借家その大部分を占めています。中でも、戸数の多い民間借家の居住水準がかなり低いことが問題です。

ライフステージ別で見ると、家族形成・成長期にあたる30～40歳代の中堅ファミリー層で、居住水準の低い世帯が多くなっています。これは、既存の民間賃貸住宅ストックには木造賃貸住宅等の規模の小さいものが多く、新規に供給されるものも家賃単価が高額なためファミリー向けとしては狭いものが中心であり、適正な規模及び家賃の住宅が著しく不足しているためと考えられます。

② 市民のニーズに対して不十分な持家の実態

一方、市民の多くは持家居住を志向していますが、依然として持家の価格は高い水準です。このため、規模や立地などの条件の良い持家取得は困難であり、市場には価格を下げるため、規模や質の点で不十分なものができています。

③ 将来の住宅需要増加とニーズの多様化

将来に向けて横浜市では住宅需要の増加が想定されます。今後の新たな住宅需要としては、横浜に生まれ育った団塊第2世代が西暦2000年頃までに世帯形成・成長期を迎えること、横浜市が自立都市形成を目標としてみなとみらい21地区や臨海部などに企業立地を図るのに伴い、新たに市内に移り住む中堅勤労者の増加が予想されること、などがあげられます。

このような需要の増大に対して、住宅へのニーズは多様化が予想され、持家への居住を希望する人々とともに、ライフステージに応じて賃貸住宅を積極的に活用したり、賃貸住宅での定住を望む

市民も多くなると考えられます。

④ 賃貸住宅の水準向上への取り組みの強化とニーズに対応した持家支援

従来から賃貸住宅供給施策の柱であった市営・県営・公社・公団などの公共住宅の供給量は不足していますが、高水準の地価のため新たな用地取得には大きな財政負担が伴います。このため横浜市は、民間の土地所有者と連携した地域特別賃貸住宅（ヨコハマ・りぶいん）制度を全国に先駆けて導入するなど先進的に取り組んできていますが、これを含めても公的な賃貸住宅はまだ不十分であり、市民の需要に応じた供給量の確保が課題となっています。

一方、狭小で家賃の高額な民間賃貸住宅については、良好な住宅ストックを形成し、居住水準を向上していくため、従来の施策に加えてより実効性の高い施策が必要となっています。

また、持家へのニーズに対しても将来に向けての良質なストック形成と取得しやすい価格の住宅をめざし、新しい形態の住宅のあり方を探ることも必要です。

このように、借家層の居住水準の向上とファミリー層のニーズに対応するため、賃貸住宅への取り組みの強化と持家支援とをバランスよく展開していくことが大きな課題となっています。

■最低居住水準

世帯人員	室構成	住戸専用面積
1人	1K	16m ²
同（中高年齢単身）	1DK	25m ²
2人	1DK	29m ²
3人	2DK	39m ²
4人	3DK	50m ²
5人	3DK	56m ²
6人	4DK	66m ²

資料：建設省第六期住宅建設五箇年計画

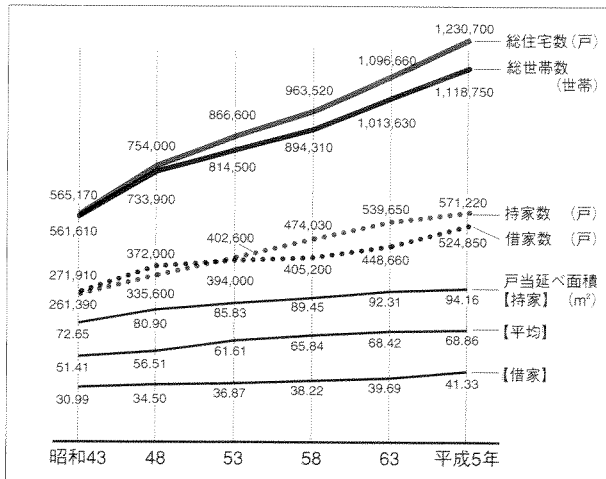
■持・借別【共同住宅】延べ面積

（単位：m²）

	持ち家			借家		
	平均	木造	非木造	平均	木造	非木造
S58	64.36	63.23	64.53	34.78	26.31	43.73
S63	65.20	65.02	65.22	36.79	28.19	43.00

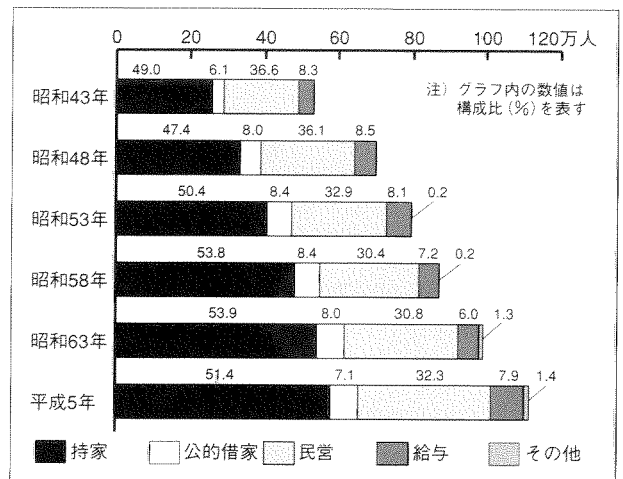
資料：総務庁「住宅統計調査」

■横浜市の住宅ストック



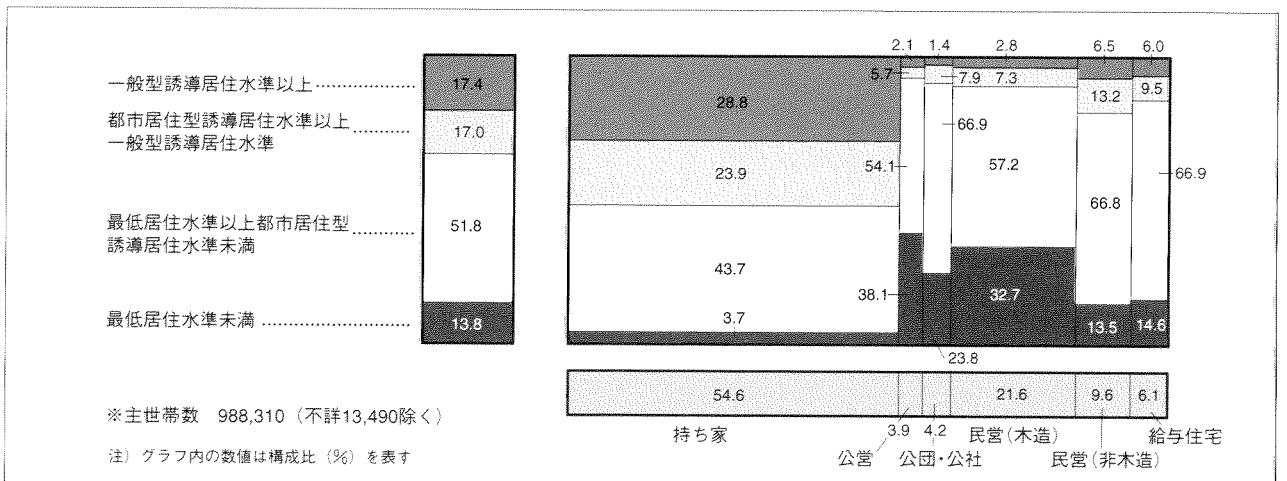
資料：総務庁「住宅統計調査」

■所有関係別住宅数の推移



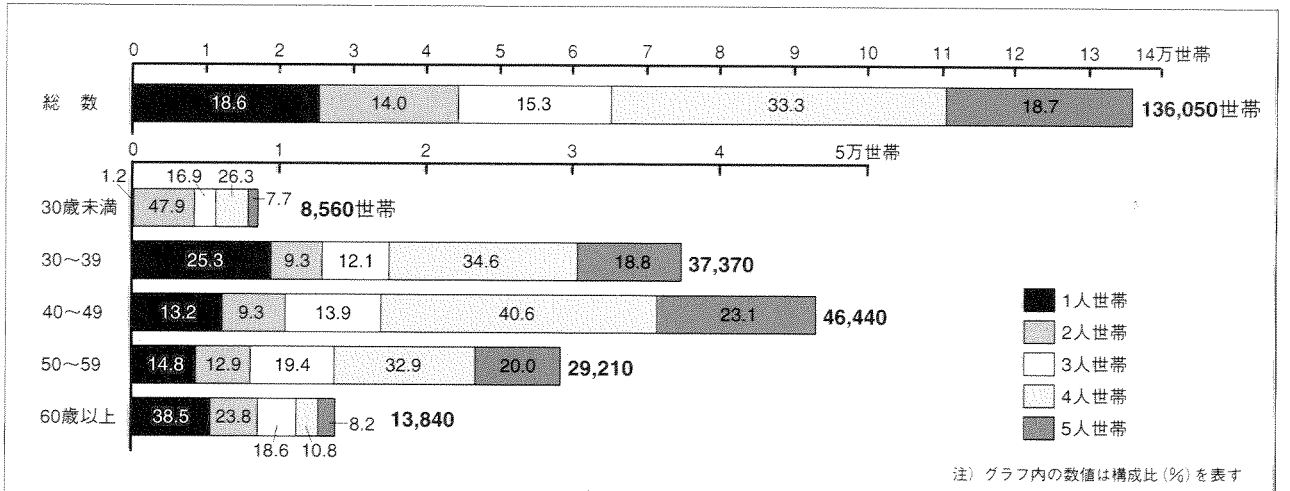
資料：総務庁「住宅統計調査」

■所有関係別居住水準の割合（昭和63年）



資料：総務庁「住宅統計調査」

■最低居住水準未満世帯の内訳【世帯人員別、年齢別】（昭和63年）



資料：総務庁「住宅統計調査」

(2) 高齢社会の到来への対応（安全・安心・安定の住まい・まちづくり）

① 高齢者のみの世帯の厳しい住宅事情と不安

高齢者のうち、特に民営借家に居住する高齢者のみの世帯は、立ち退き要求・入居拒否・家賃上昇などによって安心して住み続けることが困難であったり、低質な住宅に住まわざるを得ないという実態があります。一方、自立した生活ができるかどうかという不安は、民営借家に居住する高齢者だけでなく持家や公的借家の居住者も同様です。しかし、その不安の種類や程度は、世帯構成・健康状況・資産の保有状況等により、様々に異なります。

② 高齢者の住宅や生活支援等に対するニーズの多様化

本格的な高齢社会が到来する2010年頃には、経済的・精神的・身体的に自立した高齢者が増加するとともに、借家住まいの高齢者や持家に居住していても維持管理が困難な高齢者の増加も予想さ

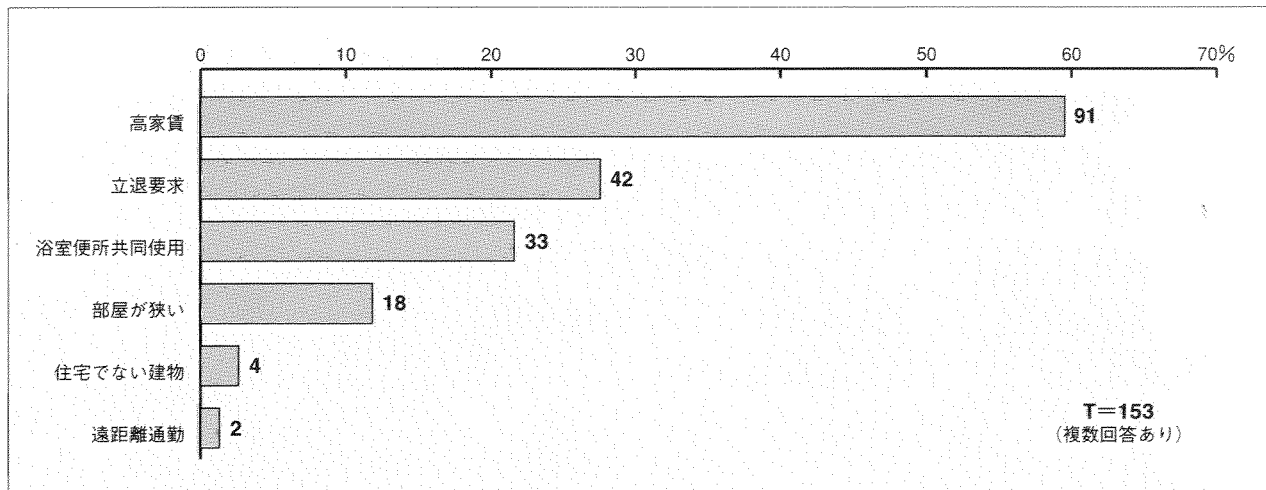
れ、高齢者の住宅や居住に関するニーズはますます多様化すると考えられます。また、行動の自由が制約されがちな高齢期の人々や障害を持つ人々が地域で自立して生活するためには、住宅及び住環境全体におけるバリアフリー化などの実現や、在宅支援体制の整備が必要です。

③ 多様なニーズに対応した総合的な施策の展開

横浜市では、市営住宅やシニア・りぶいんなどの公的住宅で高齢者向け住宅の供給を進めています。また、横浜市建築助成公社の高齢者等同居割増融資やシルバーリフォーム融資、横浜市住宅リフォーム促進協議会によるシルバーリフォーム相談を実施していますが、多様なニーズに応じるためにはさらに施策の充実を図っていく必要があります。

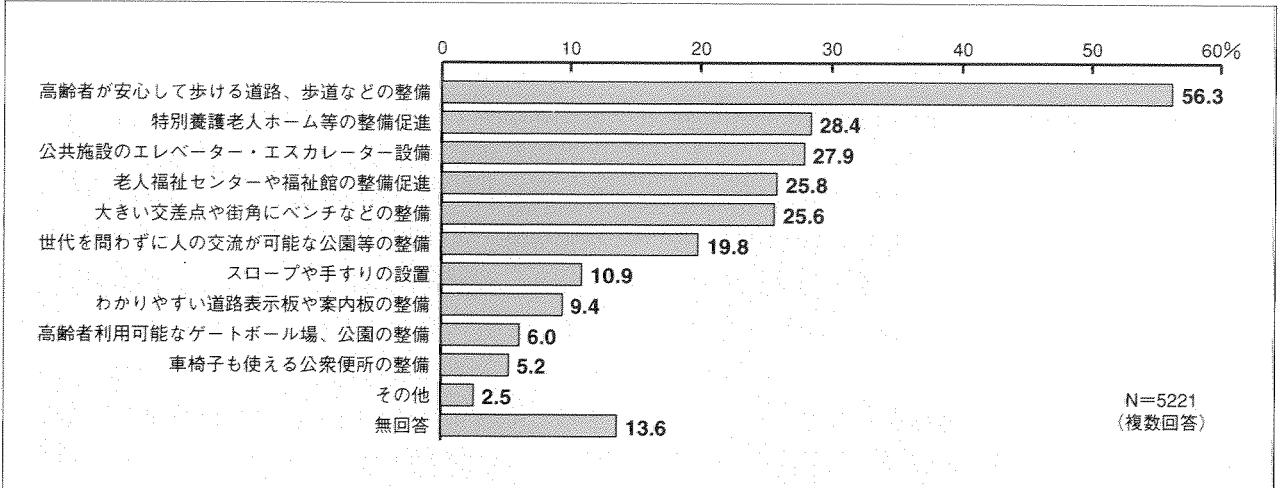
今後は安定した居住確保の支援、高齢者の多様な住宅ニーズへの対応、高齢者・障害者に対応した住宅・住環境整備の普及、在宅支援体制の充実など、福祉等関係施策と連携しつつ総合的に展開していくことが課題となっています。

■シニア・りぶいん応募者の住宅困窮理由（平成6年）



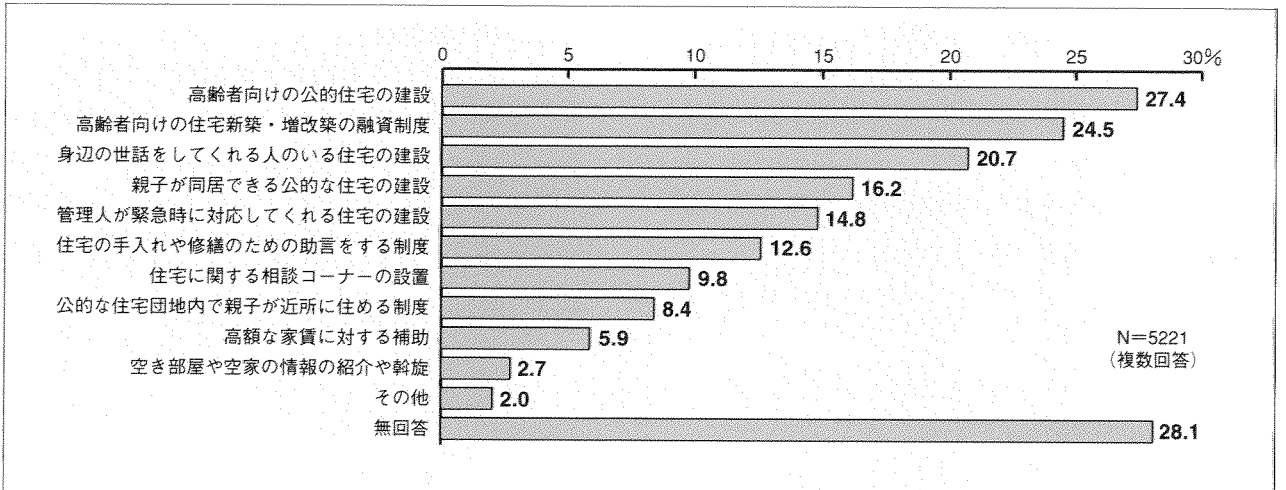
資料：横浜市建築局

■高齢者(60歳以上)が希望する住環境対策



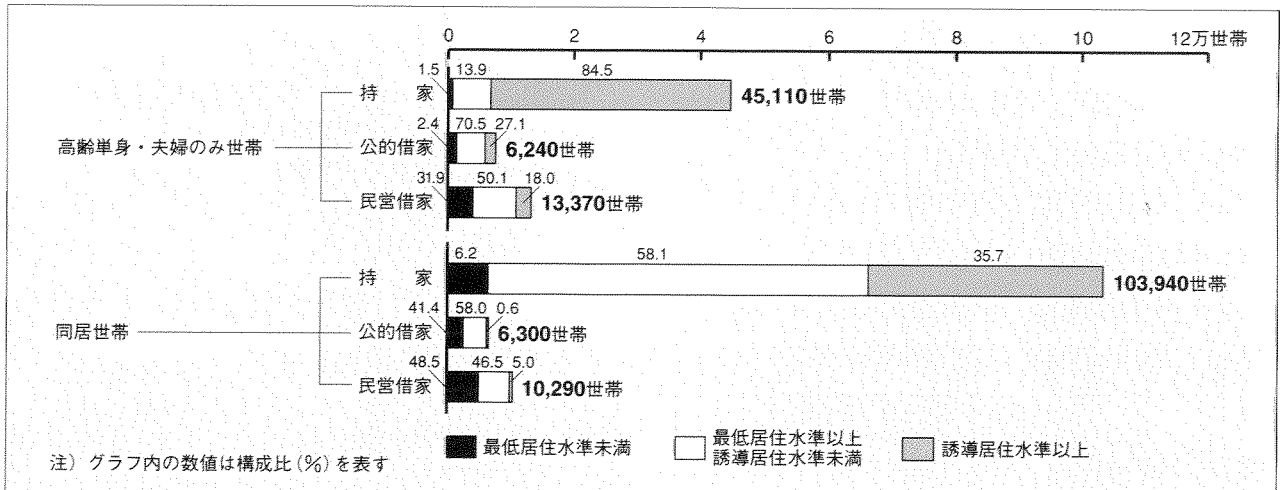
資料：横浜市企画財政局「高齢者の住宅に関する実態調査」平成4年3月

■60歳以上世帯の住宅施策への希望



資料：横浜市企画財政局「高齢者の住宅に関する実態調査」平成4年3月

■65歳以上の高齢者がいる世帯の所有関係別居住水準（昭和63年）



資料：総務庁「住宅統計調査」

(3) 共同住宅の増加への対応（都市型居住の支援）

① 共同住宅の増加と不十分な住宅性能や管理体制等

横浜市では、分譲・賃貸ともに共同住宅の増加が著しく、平成5年には、全住宅数の半数を超える約64万戸が共同住宅となっています。そのうち、マンション（非木造分譲共同住宅）は約20万戸に及ぶと推計されます。

共同住宅居住は、今や都市型の居住形態として定着しているといえますが、その中で遮音等の住宅性能の問題や住まい方のルール未熟によるトラブルの発生、駐車場の不足などの問題も生じています。居住者の高齢化に対応した改造も今後の課題です。また、マンションの建て替えには困難が伴うため、適切な維持・管理を行い建物の老朽化を予防することが重要です。そのためには、しっかりとした管理体制や修繕計画をつくる必要がありますが、特に小規模マンションについてこれらの不十分なケースが多いことが大きな問題とな

っています。

② 共同住宅の老朽化の進行と共同住宅へのニーズの増加

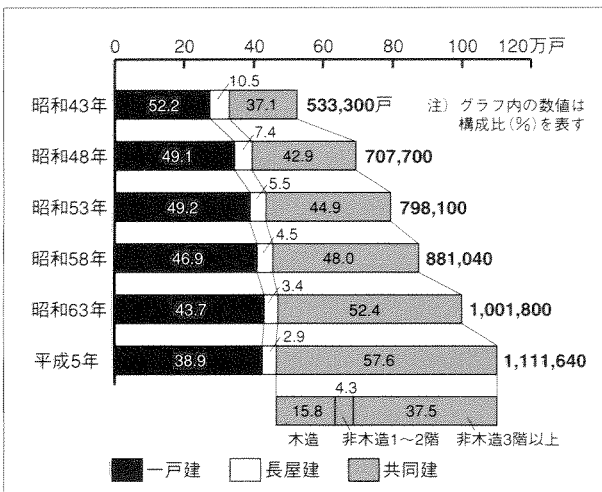
今後はマンション等の共同住宅の老朽化が次第に進行していきますが、これらが適切に維持・改善・更新されない場合には、市街地環境が悪化し地域社会へも悪影響を与えることとなります。

今後、共同住宅へのニーズはますます高まるものと予想されます。現在行っているリフォーム相談、マンション管理セミナーなどのマンション支援策を拡充するとともに、賃貸共同住宅の維持管理についても公的な関与を行っていくことが求められます。

③ 良好な共同住宅建設の誘導と適切な維持管理・改善への支援

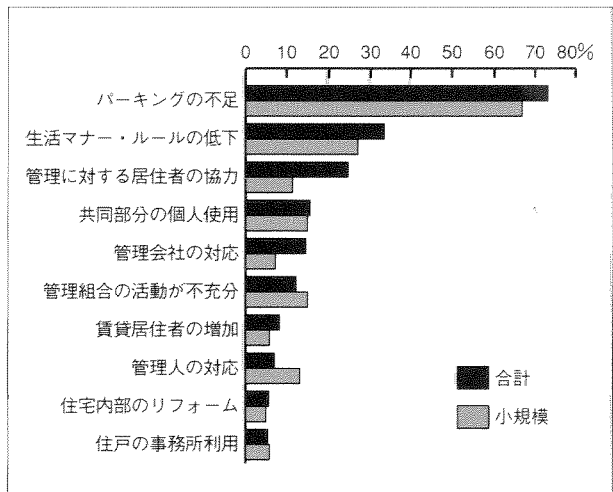
新規に供給される共同住宅を適切に誘導し良好なストックの形成を図るとともに、既存共同住宅も含めて適切な維持管理・改善がなされ、共同住宅の住まい方のルールが確立されるよう、都市型居住を支援する施策を展開することが課題となっています。

■建て方別住宅数の推移



資料：総務庁「住宅統計調査」

■居住者にとってのマンションの管理の問題点（平成2、3年）



資料：横浜市建築局

(4) 都心周辺部の再生（バランスある地域社会の回復と新たな住宅需要への対応）

① 都心周辺部の住宅地の問題

横浜市の住宅地の中でも都心周辺の住宅地は様々な問題を抱えています。早くから市街化が進行したため、規模狭小・設備不良で居住水準が低く、老朽化した住宅が多く残っています。また、道路等の基盤整備が立ち遅れたまま建物が密集し、用途混在も見られるなど、防災上の問題に加え、住環境上も問題があります。一方居住者の高齢化、ファミリー層の流出などのため、人口停滞と年齢構成のアンバランス化が進行し、地域社会の活力低下も生じています。

② 魅力ある住宅地再生への条件を持つ都心周辺部

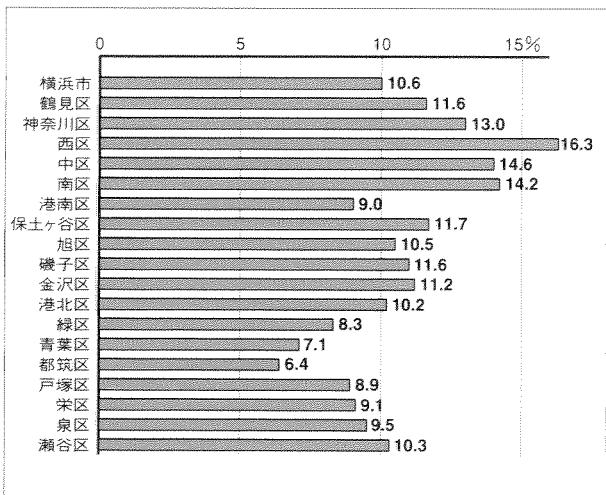
都心周辺部は交通利便性が高く、都市的サービスの享受が可能であるなど、住宅地としての優れた条件を備えています。この地域の住宅は戦後

の労働力人口の急増に対応して形成されたものが多く、今ちょうど更新の時期を迎えています。今後、みなとみらい21地区や臨海部の開発の進展に伴う住宅需要の増大が予想されますが、この需要を都心周辺部で受け止めることにより、都市的な魅力あふれる住宅地として再生していくことが求められています。

③ 多様な手法の活用によるバランスのとれたまちづくりの推進

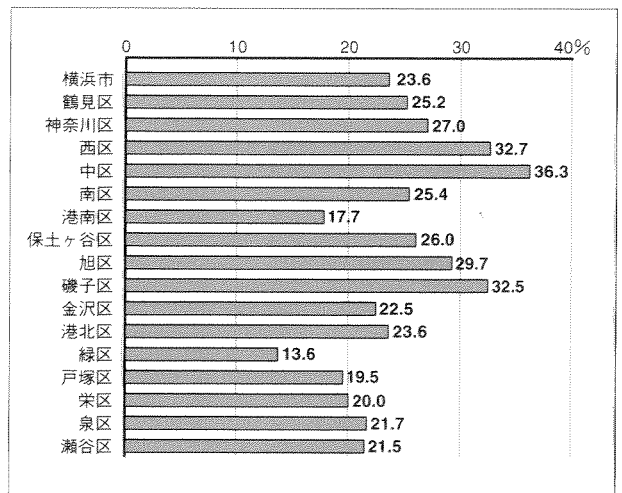
都心周辺部における市街地の更新、再整備の手法としてはこれまで住宅地区改良事業や市街地再開発事業の推進に取り組んできましたが、今後は地域の特性を生かし、地域社会を維持しつつ、住宅や市街地を改善するような多様な手法も活用することが求められます。それによって都市的な市街地住宅の供給を促進し、職住のバランスのとれたまちづくりを推進していくことが、都心周辺部の課題となっています。

■区別高齢者（65歳以上）人口の割合（平成6年）



資料：横浜市企画局

■区別昭和45年以前建築の住宅数の割合（平成5年）



資料：総務庁「住宅統計調査」

(5) 美しい街並み形成への取り組み（景観・環境に配慮した住宅地づくり）

① 住宅地の街並み景観の現状と動向

横浜市は丘・港・水辺などの魅力的な資源に恵まれ、緑などの自然環境も多く残されています。市内の住宅地のうち計画的に開発されたものなどについては、そのような環境が生かされ、良好な景観が形成されていますが、一般の住宅地では雑然とした街並みとなっている地区も多いのが現状です。また現在良好な景観となっている戸建て住宅地でも、建築協定などが締結されていない地区では、今後敷地の細分化やマンション等の混入などにより、緑の減少や街並みの連続性の喪失なども予想されます。

② 景観・環境への市民意識の高まり

横浜市では人口の増加が緩やかになるとともに、

市民の定住意向は増大しつつあります。これと同時に、景観・環境への市民意識は高まってきています。今後は、住宅の居住水準が満たされるだけでなく、住宅の存在する街の環境が豊かで魅力的であることが求められていると言えます。

③ 美しい街並み形成への取り組み

横浜市では、これまで横浜らしい個性的な街並みを形成するため、都心部を中心に都市デザインを展開してきました。また、郊外の計画的住宅開発地では建築協定・地区計画等により良好な住宅地景観の形成と維持・保全を図っています。今後もこのような取り組みを全市で一層推進するとともに、一般の住宅地や幹線道路沿道など集合住宅が連たんして立地が進行する地区においても、道路の拡幅整備などとあわせて良好な街並み形成を図っていくことが課題となっています。

■ 区別建築協定有効地区数及び面積
(平成7年3月31日現在)

区名	件数	面積 (ha)
鶴見	1	3.3
神奈川	2	1.9
西	1	1.0
中	2	88.7
南	5	14.4
港南	17	88.8
保土ヶ谷	4	8.8
旭	13	37.8
磯子	4	13.6
金沢	22	317.3
港北	12	37.7
緑	7	35.1
青葉	55	543.5
都筑	7	20.4
戸塚	16	87.5
栄	24	145.8
泉	4	80.7
瀬谷	1	1.1
合計	197	1527.6

資料：横浜市建築局

■ 市内地区計画一覧表 (平成7年3月31日現在)

名称	面積	名称	面積
金沢能見台1・2・3丁目地区画	約 68.7ha	瀬谷区 北計地区画	約 8.9ha
港南下永谷住宅地区画	約 4.6ha	緑地 奈区 良計地区画	約 87.3ha
泉地 弥生台住宅地区画	約 1.6ha	緑地 三保区 天神前地区画	約 0.2ha
東地 戸塚西計地区画	約 10.1ha	泉地 領家第二計地区画	約 0.3ha
保地 土ヶ谷神戸町地区画	約 14.0ha	泉地 緑園一・二丁目地区画	約 7.0ha
保地 土ヶ谷星川二丁目地区画	約 5.1ha	日地 向区 山計地区画	約 31.5ha
金沢能見台4・5・6丁目地区画	約 67.8ha	緑地 十日区 市場計地区画	約 39.2ha
杉田・新杉田駅周辺地区画	約 8.4ha	東地 戸塚上品濃地区画	約 25.8ha
瀬谷 御本町蓄地区画	約 16.6ha	緑地 三保区 天神前地区画	約 2.0ha
みなとみらい21中央地区画	約 59.7ha	泉地 領家第二計地区画	約 3.9ha
港北ニュータウン茅ヶ崎近隣センター周辺地区地区画	約 8.2ha	瀬谷 阿久和宮腰地区画	約 4.2ha
金沢 富岡西一丁目住宅地区画	約 15.7ha	泉地 宮古高利用地区画	約 8.1ha
緑谷 津田原住宅団地地区画	約 3.5ha	ヨコハマボートサイド地区画	約 18.5ha
緑地 長津田第二住宅団地地区画	約 3.6ha	北再 開発地区計地区画	約 3.0ha
緑地 台村区 寺山計地区画	約 21.4ha	金沢 開掘口地区画	約 19.4ha
泉地 西田区 第二計地区画	約 8.4ha		

資料：横浜市建築局