

# 1. 神奈川県住宅をとりまく情勢

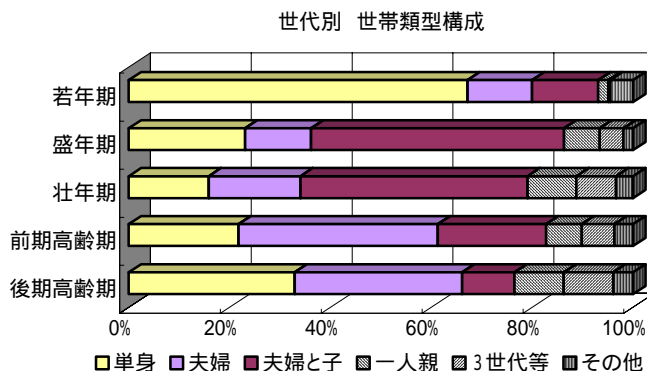
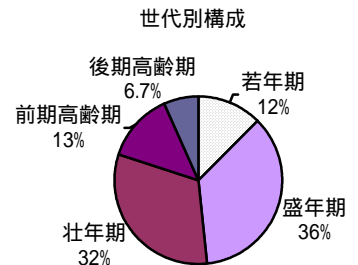
## (1) 神奈川県の住宅の現状

ライフステージ(人)にみる居住世帯の現状

### ア) 世代・類型別構成 - 盛壮年期が主体・高齢期は小人数

世代別の世帯数を見ると、盛年期の世帯が最も多く、次いで壮年期となっている。

世代別の世帯類型を見ると、最も多い類型は、若年期で「単身世帯」、盛年期や壮年期では「夫婦と子世帯」であるが、老年期に入ると「夫婦世帯」や「単身世帯」の占める割合が非常に高くなっている。



#### 世帯主の年齢による区分

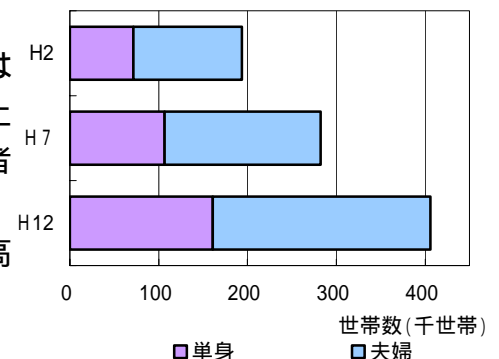
- 若年期: 29歳以下
- 盛年期: 30~49歳以下
- 壮年期: 50~64歳以下
- 前期高齢期: 65~74歳以下
- 後期高齢期: 75歳以上

### イ) 高齢者世帯の推移 - 急増する高齢者世帯

高齢単身世帯(65歳以上の単身高齢者世帯)は5%、高齢夫婦世帯(夫婦のいずれかが65歳以上の世帯)が8%になり、これらを合わせた高齢者世帯率は13%に達している。

また、平成2年には200千世帯弱であった高齢者世帯は、平成12年には、400千世帯を超え、急激な増加が見られる。

#### 高齢者世帯の推移



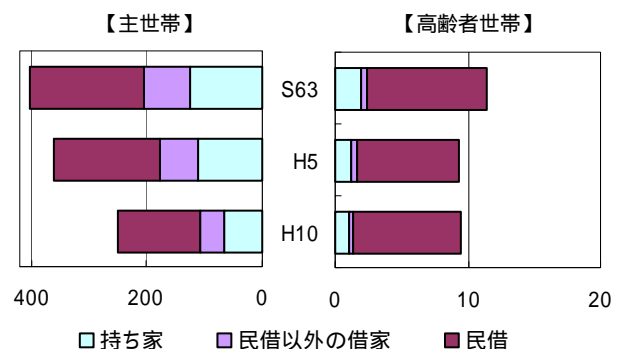
### ウ) 居住水準の状況 - 民間借家の高齢者に多い水準未満

高齢者世帯における最低居住水準<sup>(\*)</sup>

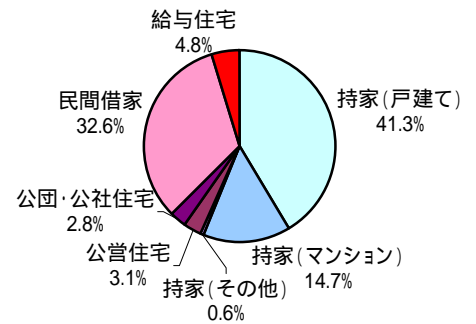
を満たしていない世帯のうち、8割が民間借家に居住しており、民間借家での最低居住世帯率は14%(単身者に限ると20%)にも及んでいる。

その推移の状況を主世帯と比較すると、依然として高い割合となり改善が進んでいない。

#### 最低居住水準未満世帯の構成状況



住宅ストックの形態（箱）にみる現状  
 神奈川県は、持家の戸建住宅が41%、マンションが14%で持家率は全体の56%にとどまっており、他の大都市圏と同様な傾向であるが、借家では、民間借家の割合が特に高い状況にある。



### ア) 戸建住宅

戸建住宅の平均床面積は109.9㎡、1世帯当たりの世帯人員は3.09人となり、十分な広さを持つ住宅となってきている。

老朽度の一つの目安となる、木造戸建住宅の築30年以上の割合は34%であり、昭和56年の現行耐震基準施行以前の住宅が相当数存在することを示している。

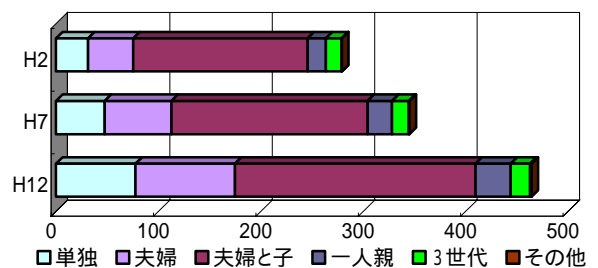
また、高齢者対応の「手すり、段差解消、有効な廊下幅」の3つを満たすバリアフリー化された住宅の割合は3%のみで、どれも備えていない住宅の割合は66%にも及んでいる。

### イ) マンション

分譲マンションは、平成12年の国勢調査では46万4千戸に達し、その後も年間3万戸程度着工されていることから、現在では50万戸を超えるストックが形成されている。

このうち、築30年以上経過したマンションストックを平成10年の住宅土地統計調査、H12年の国勢調査などから独自推計すると5万戸以上、築20年～29年のマンションストックは12万戸となり、建築時期別の分布から見て、県内でも、今後老朽化マンションの大幅な増加が予想される。

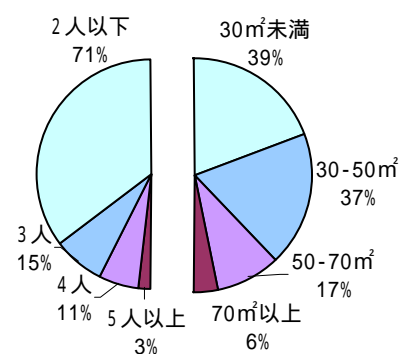
なお、マンション居住世帯の類型は、「夫婦と子世帯」が51%と最も多いが、増加率は戸建住宅に比べ各世帯類型とも高い傾向にあり、特に「単身世帯」では63%と非常に高い割合となっている。



### ウ) 民間借家

バリアフリー化された民間借家の割合は0.3%と非常に低く、前述の3項目のどれも備えていない割合は91%にも及んでいる。また、民間借家の規模別の状況は30㎡未満の戸数が全体の39%、30-50㎡が37%、50-70㎡が17%と、全体的に狭小なストックが多く、最低居住水準未満世帯のうち7割が民間借家の居住世帯となっている。

世帯人員・規模別状況



また居住世帯の類型では、「単身世帯」が 54%と最も多い世帯であり、次いで「夫婦と子世帯」の 22%、「夫婦世帯」の 15%となっている。

#### I) 公営住宅

県内の公営住宅は 10 万戸を超えているが、建築時期別の状況を見ると、築 30 年以上の割合は 51%、築 40 年以上も 8%となり、老朽化が進んでいる。

また、居住世帯のうち高齢者世帯の増加率が非常に高く、高齢者世帯率は 25%に達し、他の住宅に比べて際だって高い状況にある。

なお、本県の公営住宅率(全世帯に対する公営住宅管理戸数の割合)は 3%となっており、他の大都市圏都府県よりは低いが、近年の応募倍率は概ね同程度の水準にとどまっている。

#### 地域別の状況

##### ア) 人口と世帯

神奈川県には、横浜市と川崎市の 2 つの政令市があり、人口や世帯は県全体の 57%がこの両市に集中し、両市を除く相模川以東の地域に 31%、同以西の地域に約 12%という状況になっている。

また、人口や世帯の増加傾向を見ると、横浜市や川崎市の郊外部において人口・世帯とも増加率が高くなっている状況があり、県西地域では人口・世帯とも減少傾向、その他の地域では人口の増加率に比べ、世帯の増加率が高い状況にある。

##### イ) 住宅の所有・建て方

戸建住宅による持家率が高いのは県北地域、マンション率が高いのは横浜市の南部や川崎市の郊外部といったストック状況の他、マンションの増加率が高いのは横浜市の都心部や横浜市・川崎市の郊外部、湘南・県央地域となっている。

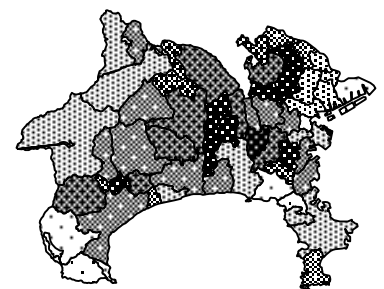
また、民間借家率が高いのは、横浜市の都心部、川崎市の郊外部や県央地域といった地域差も見受けられる。

##### ウ) 高齢者世帯

高齢者世帯率が高いのは、横浜市の都心部や三浦地域、県西地域で、高齢者世帯の増加率は横浜市、川崎市の郊外部や県央地域で高い状況がある。

また、民間借家における高齢者世帯率は、横浜市や川崎市の都心部で高く、横浜市の都心部では民間借家における高齢者世帯の増加率も高くなっている。

高齢世帯増加率



(色が濃いほど増加率が高い)

## (2) 公的支援の現状

### ア) 公的主体について

住宅施策は、これまで、国、県や市町村、公団・公社などの公共団体が主体となって実施されてきたが、近年、国では都市基盤整備公団や住宅金融公庫について、「民間に委ねられるものは民間に」との観点から、その役割などの見直しが図られ、さらには、社会資本整備審議会建議（平成15年9月）においても「新たな住宅政策のあり方について」同様の方向が示されたところである。

このような状況は、県においても基本的には共通であり、少子高齢社会の進行等に伴い多様化する居住ニーズに的確に対応するためにも、公民の役割の再評価が求められている。

一方、特定非営利活動促進法（NPO法）の成立を受けて、従来以上にNPO法人の数や活動の場が広がりを見せているが、それらの中には住宅施策に関わりを持つものも少なくなく、従来、公的主体が担ってきた役割を期待することも考えられる。

こうしたことから、改めて、公的主体における施策のあり方を再検討する必要があると考えられる。

### イ) 公的支援の現状について

公的支援措置の典型は、公的主体による賃貸住宅の直接供給であり、いわゆるセーフティネットとしての公営住宅と中堅所得者向けとして公団住宅や公社住宅が、県内においても多数供給されてきた。

しかしながら、住宅の絶対的な数の充足に加え、民間における住宅市場が熟成してきたことにより、公的主体による住宅整備や管理のあり方について、従来型の考え方では、必ずしも現在の経済社会情勢にそぐわなくなっている。

民間の賃貸住宅や持家に対する公的支援は、私有財産に対する助成誘導策であることから、自助努力を基調としつつ、福祉、防災やまちづくりなど、公益性を有する政策目的に即した支援策が講じられてきた。

その中で、特に、マンションにあっては、維持管理や建替えのための手続きに関する法制度も整備され、自治体における相談や情報提供などの施策の展開が図られつつあるが、管理組合やその役員からは、引き続き日常の管理活動を円滑化するための支援策、たとえば区分所有者の維持管理意識を向上するための施策の充実などが求められている。

また、今後急増するマンションの更新、特に建替に対する支援のあり方については行政や民間等の役割を含めて具体的な検討が十分行われていない状況である。

なお、民間借家では、一定面積以上の良質ストックの不足状況からファミリー世帯向けの特定優良賃貸住宅の供給促進が図られてきた他、「高齢者の居住の安定確保に関する法律<sup>(＊6)</sup>」が施行され高齢者への入居支援が実施さ

れているが、依然としてバリアフリー化や居住水準の達成は低い状況にある。

### (3) 今後の住宅政策の取り組むべき課題

従来の住宅政策、とりわけ公的支援に関する施策の枠組みは、収入分位に応じた住宅形態や、その間の順調な住み替えパターンを念頭に構築されてきたが、今後の課題の抽出にあたっては、以下のとおり、多様な世帯類型の県民が、そのライフステージの各段階において、どのような問題に直面しているのか、住居形態や地域による課題の違いは何か等を踏まえるべきである。

#### ライフステージに関わる課題

県民の居住ニーズは、世帯類型やそれぞれのライフステージ、地域性や居住環境、さらに個々のライフスタイルや価値観に応じて多種多様なものとなっている。

また、住宅の広さ・設備などの住宅そのものに関するニーズはもとより利便性、住宅周辺の環境などに関するニーズ、さらには福祉や医療などのサービスなどの生活環境に関するニーズは、ライフステージ・スタイルの変化とともに移り変わる性格のものである。

しかしながら、そのような居住ニーズの変化に対し、住替え等が必ずしも円滑に行われず、需要と供給の間のミスマッチが出現している。

これは、多様かつ変化する居住ニーズに対し、必要となる住情報が求める世帯への的確に届いていない状況や大量の住情報を選別する判断材料の不足など、住情報の的確な提供が不足していることも大きな原因である。

特に高齢期においては、上記の問題が一層顕在化、深刻化する傾向にある。すなわち、住宅やその周辺環境におけるバリアフリー化、さらには、医療、介護サービス等周辺環境に対するニーズの増大に加え、若年層に対して住替えるにあたっての障害も大きくなる傾向があるなど多くの課題を抱えており、今後の急激な高齢社会の到来をひかえ、これらへの対応が急務となっている。

#### 住居形態ごとの課題

県内の住宅ストックの大部分を占める民間住宅においては、バリアフリー化率は持家、借家を問わず、低い割合となっており、バリアフリー改修の進展が順調に進んでいるとは言い難い状況にある。また、耐震性や防犯性などが十分確保されていない住宅が少なからず存在することも、今後、既存ストックの活用や流通を図る上で課題となっている。

特に、マンションにおいては、これらに加え、集まって住むことに伴う固有の課題、たとえば共同生活の秩序やマナーの維持に戸建住宅地以上の努力を要する場合が見受けられるし、共用部分（廊下、階段やエレベーター等）の維持管理についても、管理にあたっての手法や内容などの項目が広範囲かつ専門的であるため、委託先の管理の適正さを検証することも含めて、適正な管理を行うことは必ずしも容易ではない。

また、区分所有者の中には個別の事情や居住スタイルにより、維持管理に関する意識をあまり持たずに居住している場合もあり、適正な維持管理に支障をきたす例も多い。

さらに、今後は大規模修繕や建替えの必要なストックの急増が予想されており、円滑な更新が行われるような支援体制の整備が急務となっている。

公営住宅においては、ストックの老朽化と居住世帯の急速な高齢化が進む中で、維持管理や再整備をどのように進めていくか、コミュニティの活性化をいかに図っていくかが課題となっている。入居者の中で福祉施策の対象となる世帯が増加していることから、福祉施策との連携も必要となる。

また、限られた公営住宅ストックを有効活用していく中で、真に公営住宅に入居が必要と考えられる住宅困窮世帯が適時的確に入居機会が得られるよう、より一層公平性、透明性を持った入居システムを検討する必要がある。

#### (4) 今後の公的支援主体のあり方

先に「公的主体について」の項で述べたとおり、既に県内でもNPOの活動が活発に展開されてきている。そこで、国、県、市町村といった公的主体のみならず、「NPO」との連携方策を検討することにより、施策の多様性・実働性を高めることを検討すべきである。

また、連携にあたっては、たとえば、行政単独では十分な支援が実施できない分野に対し、NPOと行政の「協働による支援」の展開を進めることなどの検討が必要である。

#### (5) 個別テーマについて

以上のことから、今回の懇話会では、神奈川県住宅を取り巻く環境から見た課題のうち、議論を深めるべきテーマとして、今後の急速な高齢社会の進行へ対応するための「高齢者住宅対策」、いままでの量的な供給の拡大に代わって既存ストックの有効活用等の必要性が増大してきている「公営住宅」、今後、的確な更新の誘導が必要な「マンション対策」の3つに個別テーマを絞り、専門的・集中的に議論を行うこととした。

個別テーマの議論に先立ち、今後の施策展開を進めるにあたって、その役割が期待される「NPO」に関しては、行政との協働支援のあり方について別項目で基本的な方向を示すとともに、それぞれの個別テーマにおいても協働支援の方策について検討することとした。

また、「住情報の提供」については、もう一つの重要なツールであると考えられることから、それぞれの個別テーマの中に盛り込んで議論を行うこととした。