

横浜市における今後の民間住宅施策のあり方について  
「持家戸建て住宅に対する施策のあり方について」(答申)

平成10年9月21日  
横浜市住宅政策審議会

目次

はじめに

I 持家戸建て住宅に対する施策展開の基本的な考え方

- 1 持家戸建て住宅の現状
- 2 行政の関与の考え方
- 3 持家戸建て住宅に関する取り組みの方向
  - (1) 情報提供・相談体制の充実
  - (2) 良質な住宅ストックの形成
  - (3) 高齢化社会への対応
  - (4) 住環境の向上

II 今後取り組むべき施策の具体的な内容

- 1 総合的な住情報提供・相談体制の整備
  - (1) 適時・適切な住情報提供の推進
  - (2) きめ細かな相談体制の整備
- 2 良質な住宅ストック形成の誘導
  - (1) 住宅性能の確保・向上への支援
  - (2) 住宅の維持管理・リフォームへの支援
  - (3) 住宅における環境対策の推進
- 3 高齢化社会への対応の推進
  - (1) 高齢者が住み続けられる住宅整備の誘導
  - (2) 高齢者の多様な住まい方への支援
- 4 住環境の向上
  - (1) 地域特性に応じた住環境の保全・整備
  - (2) 建築に伴う近隣トラブルへの対応

➤ 形式重点施策説明資料

## Ⅰ 持家戸建て住宅に対する施策展開の基本的な考え方

### 1 持家戸建て住宅の現状

横浜市内の持家戸建て住宅は、居住世帯のある住宅数 111 万戸のうち、39 万戸、35.1 パーセントを占め、最も多い居住形態となっている（※(1)）。

持家戸建て住宅の居住水準を見ると、1 住宅当たりの延べ床面積は、借家の 41.33 平方メートルに比較して 105.65 平方メートルであり、敷地面積は 175 平方メートル、最低居住水準未満世帯の比率は 3.7 パーセント（但し持家全体の数値）と、規模の面からは比較的良好なものとなっている（※(1)）。

建築時期を見ると、昭和 55 年以前に建てられたものの割合が 63.3 パーセント（25 万戸）を占め、また、概ね築 30 年を経過する昭和 45 年以前のもものは 26.9 パーセント（11 万戸）となっている（※(1)）。古い住宅の適切な維持管理や耐震性の向上などの改善が必要となっている。

供給面では、着工された戸建て住宅の平均延べ床面積は 110 平方メートル前後で推移している（※(2)）。また、戸建て分譲住宅の平均延べ床面積は 85 平方メートル前後で、平均敷地面積は 115 平方メートル前後で推移してきており、平成 9 年以降それぞれ増加傾向にある（※(3)）。市内の戸建て分譲住宅の平均価格は、5,200 万円であり、平均年収 842 万円（京浜大都市圏）に対して 6 倍をこえる状況にある（平成 8 年 10 月、※(3)、(4)）。

また、居住者の状況を見ると、65 歳以上の高齢者のいる世帯（23 万世帯）のうち、66.7 パーセント（15 万世帯）が持家戸建て住宅に居住しており、適切に高齢者対応を進めることが必要となっている（※(1)）。

さらに、住環境の面では、計画的に開発された戸建て住宅地が、郊外区を中心に形成されているが、マンションなど戸建て住宅以外の建物の建築などに伴い、様々なトラブルも生じている。一方、既成市街地を中心に、老朽住宅の密集や狭あいな道路など、防災上の問題を抱える住宅地も多い。以上の現状や問題を踏まえ、持家戸建て住宅に対しては、以下の考え方にもとづき、施策の展開を進めていくことが望ましい。

※出典

- (1) 平成 5 年総務庁「住宅統計調査」
- (2) 建設省「住宅着工統計」
- (3) 住宅金融公庫「住宅市場価格調査」
- (4) 総務庁「貯蓄動向調査」

### 2 行政の関与の考え方

まず、持家戸建て住宅について、全般的には、民間市場の中で規模など一定の水準が維持・確保されていることから、公共の財政的な負担を伴う直接的な関与は最低限にとどめ、市場の中で、市民が自ら良質な住宅を取得・形成できるように支援していくことを基本とする必要がある。具体的には、情報提供や相談体制の充実を進め、行政に寄せられる市民ニーズに対してきめ細かく的確に対応していくことが必要である。

一方で、民間市場の中で問題が大きく生じている部分や、社会的に影響の大きい問題に対しては、情報提供や相談体制の充実に加えて、資金の融資・助成や規制などにより、目標を定め、公共が強く関与していくことが必要である。具体的には、耐震性や安全性など市民生活にとって欠くことのできない住宅性能の確保、社会的な課題となっている高齢化への対応や環境問題への対応、個人の努力では解決できない住環境の整備・改善・向上、などの課題に対して取り組むことが必要である。

### 3 持家戸建て住宅に関する取り組みの方向

#### (1) 情報提供・相談体制の充実

公的機関による信頼性の高い住情報の提供について、住生活の改善・向上を求める市民の市に寄せる期待は高くなっているが、現在、行われている情報提供や相談事業が、市民に十分に知られ有効に活用されているとは、必ずしも言えない状況にある。良質な住宅の取得・建設・改善など、住宅市場の中で、市民が適正な行動をするためにも、必要な情報の提供がなされることが重要である。

このため、現在進めている住情報提供・相談体制の充実を図り、市民が必要とするときに質の高い情報提供や相談を的確に受けることのできる仕組みづくりを進める必要がある。

#### (2) 良質な住宅ストックの形成

持家戸建て住宅は、規模の面では一定の水準を維持しているものの、古い住宅も多く、構造など住宅性能の面で問題を抱えるものも数多く存在する。また、阪神・淡路大震災での家屋の倒壊等をきっかけとして、近年、欠陥住宅が社会問題化している。

市民が安心して住める安全な住宅を確保していくために、新たに供給されるものについては、適切な施工管理を誘導し、耐久性や防災性など住宅性能の確保を図るとともに、既存ストックについては、維持管理や改善を行うことにより住宅性能を向上し、長期の使用に耐えられるものとなるよう、支援していく必要がある。このことは、低成長時代へ移行する中での投資余力の減退や、資源の有効活用への対応の点からも有効である。

また、住宅における環境対策など、新たに生じている市民の関心の高い課題への対応も進める必要がある。

#### (3) 高齢化社会への対応

高齢者世帯の2/3が持家戸建て住宅に居住しているが、高齢者のための改修を行っている割合は低い状況にある（持家高齢者世帯で8.2パーセント：平成5年住宅統計調査）。住み続けたいとする高齢者が安心して生活していける、安定した居住の場を確保する必要がある。このことは、2000年からの公的介護保険制度の導入を控え、在宅介護サービスを円滑に受けることのできる基盤としての住宅の整備という意味でも重要である。

このため、バリアフリー化をはじめ、高齢者の身体状況に配慮した住宅整備の誘導を積極的に進める必要がある。

また、高齢者の生活や意識の変化に対応した、多様な住まい方への支援に努める必要がある。

#### (4) 住環境の向上

市内の持家戸建て住宅地の住環境は、都心周辺区の旧市街地や、郊外区の計画的開発地、これらの間や周辺で市街化の進行しつつある住宅地など多様であり、地区の特性や課題に応じて、災害に強く安全で快適な住宅地形成を誘導していくことが求められる。

このためには、住宅地の状況等に応じて、優先的に取り組むべき地区を抽出し、その将来像を明らかにした上で、取り組み手法を選択していく必要がある。計画的に開発された比較的良好な住宅地については、住民の街づくり活動を支援しながら、住環境の保全に努めるとともに、老朽住宅密集や狭あい道路の存在など、防災上の問題を抱える住宅地については、住環境の改善に重点的に取り組む必要がある。

また、戸建て住宅地内や戸建て住宅地隣接地におけるマンション等の中高層建築物の建設に伴い、様々な建築紛争に関する相談や要望が行政窓口を持ち込まれている。さらに、近隣関係の希薄化等を背景に、隣同士の建築トラブルに関する相談も多い。これらのトラブルに対しては、良好な近隣関係の保持を支援するために、適切な対応を行う必要がある。

## II 今後取り組むべき施策の具体的な内容

I にかかげた基本的な考え方にもとづき、次のとおり、今後取り組むべき施策の具体的な内容を提言する。このうち、新たに重点的に取り組むべき施策については、「重点施策」として、その実現化に向けて優先的に取り組まれない。

### 1 総合的な住情報提供・相談体制の整備

#### (1) 適時・適切な住情報提供の推進

##### (ハウスクエア横浜を拠点とする総合的な住情報提供の推進) **重点施策【1】**

住情報の提供にあたっては、市民が必要とするときに必要な情報がわかりやすく的確に入手できる体制の整備が必要である。このため、「ハウスクエア横浜」について、広報等により市民への認知度をさらに高めるとともに、これを拠点に区役所等との連携や出張窓口の開設等を行うことにより、市民が身近なところで質の高い住情報を入手できるシステムを整備する必要がある。

#### (行政が持つ住情報の積極的な提供)

建築確認や検査に関する情報をはじめ、行政が持つ住宅に関する様々な情報については、良質な住宅ストック形成を図る上で、基礎となるものであることから、積極的に公開していく必要がある。

また、設計・施工者などの事業者に関する情報提供については、良質な事業者を認定・登録する制度を確立し、事業者の資質向上を誘導しつつ、良質なものを求める消費者ニーズへ対応していくことが望ましい。

#### (2) きめ細かな相談体制の整備

##### (住まいの相談員派遣制度の創設) **重点施策【2】**

市民の住宅に関する相談先としては、建築業者や知り合いを上げる者が多く、特にいないとする者も多い。身近に信頼性のある相談体制の不足していることが、高齢者等にとって、住宅の適正な

維持管理や改善を阻害する要因にもなっている。

このため、住宅の維持管理・改善に関する相談や点検・診断、工事中の施工管理などを行う専門家を派遣する「住まいの相談員派遣制度」を創設することが望ましい。

この「住まいの相談員派遣制度」については、相談員の認定・登録、派遣、研修、相談員相互の連携、事業者のあっせんなどを行う母体組織を設立し、質の高い相談活動を提供できる仕組みを整備する必要がある。

相談員としては、現在進めている「建築カウンセラー」や「木造住宅耐震診断士」などの人材や、優秀な技術を持つ工務店技能者などのほか、専門的技術を持つ退職者などの活用も考えられる。

## 2 良質な住宅ストック形成の誘導

### (1) 住宅性能の確保・向上への支援

#### (行政による検査体制の強化) **重点施策【3】**

新たに供給される住宅について、適正な施工管理を誘導し、良質な住宅ストック形成を進めるため、建築基準法の改正を契機として、行政による中間検査や完了検査を積極的に実施することが必要である。特に、木造戸建て住宅についても、徹底した対応が必要である。あわせて、市民に対して、検査状況などの情報提供を進める必要がある。

※注：平成11年7月1日より全ての建築物について中間検査を実施：改正建築基準法(平成11年5月1日施行)

#### (住宅性能表示・保証制度の活用)

住宅の適正な品質管理や性能確保を促進するために、現在制度化されている「住宅性能保証制度」について、事業者や市民に対して普及啓発を行い、一層の利用促進を図ることが必要である。また、現在、国において制度化の検討されている「住宅性能表示・保証制度」について、市としても積極的な対応を図ることが望ましい。

住宅の性能表示は、良質な中古住宅ストックの流通を促進する上でも有効である。あわせて、横浜市建築助成公社融資について、一定の施工水準の確保されたものの優遇措置を講ずるなどの検討が必要である。例えば、住宅性能保証制度適用物件や建築基準法に基づく検査済物件での優遇措置が考えられる。

#### (木造住宅耐震診断士派遣事業の活用による耐震性の確保) **重点施策【4】**

現在進めている「木造住宅耐震診断士派遣事業」の診断結果によると、診断物件の約7割が「やや危険」又は「危険」となっており、市内には、耐震性など安全な住宅としての基本性能を備えていない木造住宅が、多く存在しているものと考えられる。

このため、「木造住宅耐震診断士派遣事業」については、診断需要を考慮しつつ引き続き実施していくとともに、診断後の改修促進策の充実を図る必要がある。

※注：平成11年7月1日より「木造住宅耐震改修促進事業」を実施

### (2) 住宅の維持管理・リフォームへの支援

### （住まいのハンドブックの作成・活用） **重点施策【5】**

住宅の定期点検や、建物の老朽化、入居者の生活環境変化に対応した改善などを適切に行い、良質な住宅ストックとして維持していくことは、住宅の長寿命化促進、資源の有効活用等の点からも重要である。しかし、定期点検の必要性に関する市民の関心は低く、一方で、維持管理や修繕について不安を感じている高齢者も多い。

このため、住宅の維持管理の必要性や方法について市民への普及啓発を図ることが必要である。具体的には、市民向けの指針として「住まいのハンドブック」を作成し、建物新築・増改築などの際にこれを配布し、市民自らの住宅の維持管理を支援するとともに、個々の住宅に関する増改築・修繕などの情報を記録する手帳として活用することが必要である。

また、先に提案している「住まいの相談員」が、定期点検や建物性能診断を行う際には、「住まいのハンドブック」をカルテとして活用し、普及していくことが望ましい。

あわせて、横浜市建築助成公社の融資について、適切な維持管理の実施されている良質な住宅ストックについての優遇措置を講ずるなど、制度改善の検討が望まれる。例えば、「住まいのハンドブック」などにもとづき、定期点検や維持管理が適切に実施されている物件での優遇措置が考えられる。

### （きめ細かな住情報提供による住宅リフォームの支援）

住宅リフォームについては、多様な業界から参入が行われ、供給体制の整備や技術開発などが十分でなく、リフォームの方法や事業者の選定、価格などについて不安を抱える市民も多い。

このため、現在行っている「横浜市住宅リフォーム促進協議会」による相談活動を充実するなど、市民ニーズに対応した情報提供・相談体制を整備することが必要である。

### （地場住宅産業（工務店等）への支援）

比較的小規模な工事の多い増改築や修繕など、戸建て住宅のリフォームにおいて、工務店等の地場住宅産業が果たす役割は小さくない。これらの工務店等の地場住宅産業は、経営規模が比較的小さく、技能者の不足や低い生産性などの課題を抱えており、技術向上支援に対する要望も強い。

このため、市内工務店の実態を把握した上で、工務店団体との連携により、高齢者向け改造など専門知識を必要とするリフォーム技術の情報提供や、技能者育成への支援を行い、リフォームに携わる技能者の技術力向上を誘導していく必要がある。

## （3）住宅における環境対策の推進

### （健康住宅対策指針の策定） **重点施策【6】**

住宅の高気密化等にともない、室内の空気や水、ほこり、有害物質に対する市民の関心が高まっている。特に、建材等から発散するホルムアルデヒドやVOC（揮発性有機化合物）などの、化学物質による人の健康への影響が問題として指摘され、保健所等への相談件数も増加している。

このため、「健康住宅対策指針」を策定し、衛生・住宅の両分野が一体となった行政としての取り組み方針や、市民、業界などの役割を明らかにする必要がある。これにもとづき、市民向けの手引きや事業者向けのマニュアルの作成などを進め、情報提供や普及啓発を実施するとともに、相談・診断等の体制を充実していく必要がある。

※注：平成11年11月衛生局等と連携し「健康な住まいー健康に暮らせる住まいづくりのヒントー」冊子を作成

#### **(住宅における環境対策の情報提供の充実)**

近年、環境問題が社会的にクローズアップされ、住宅分野においても、二酸化炭素排出抑制等のための省エネルギーへの取り組みや、環境負荷軽減のための資源有効活用の取り組みを充実させることが求められている。

このため、市民や事業者に対しての情報提供や普及啓発により、民間住宅の省エネルギー化を誘導するとともに、横浜市建築助成公社融資について、省エネルギー化促進の視点で制度改善の検討が必要である。また、建設廃棄物の適正処理や再利用について、ガイドラインを作成し、普及啓発や規制誘導の検討を進める必要がある。

### **3 高齢化社会への対応の推進**

#### **(1) 高齢者が住み続けられる住宅整備の誘導**

##### **(福祉、保健・医療、建築の連携による総合的な支援の実施) 重点施策【7】**

自立期から要介護期まで住み続けられる、高齢者の身体状況に対応した住宅の整備を推進するために、福祉、保健・医療、建築の各分野間の連携による総合的な支援方策を確立することが望まれる。

これらの連携を支える組織として、「高齢化対応住宅推進会議」を設置し、関係機関、関連団体、民間事業者相互の情報提供・交流を行うとともに、市民や民間事業者への普及啓発を進めることが必要である。

また、高齢者の潜在的な住宅改善ニーズを受けとめて、相談などの各種支援施策を紹介し、具体的な改善行為へと結びつけていくために、日常的に直接市民に接する保健婦やケースワーカー、ホームヘルパー、民生委員などとの連携が重要である。

#### **(高齢者の資産活用によるバリアフリー化推進)**

横浜市建築助成公社によるシルバーリフォーム融資については、高齢者の返済能力が低いことから、利用件数は必ずしも多くない。このため、フロー収入は少ないが一定の資産を持つ高齢者の住まい方を支援する手法として、リバースモーゲジを活用し、住宅改造費を融資する手法について、バリアフリー化推進の視点から、検討する必要がある。

#### **(2) 高齢者の多様な住まい方への支援**

##### **(親世帯と子世帯との多様な住まい方への支援)**

少子・高齢化の進展する中で、親世帯に対する老後の世話・介護や、ファミリー世帯に対する子育て支援としての期待から、二世帯住宅などの同居や、隣居、近居などのニーズが高まっている。二世帯住宅等は、今後高齢化が急速に進展すると予想される郊外部の戸建て住宅地区において、若年層を呼び戻し、世代間の交流による活力ある地域社会を形成する上でも有効である。

このため、現在進めている同居、隣居、近居を目的とした住宅取得に対する横浜市建築助成公社

融資の活用などにより、これらの住まい方を支援していくことが望ましい。

## 4 住環境の向上

### (1) 地域特性に応じた住環境の保全・整備

#### (戸建て住宅をとりまく住環境改善の推進)

市内には、老朽住宅の密集や道路の未整備などにより、住環境や防災上の問題をかかえる住宅地が多く存在し、これらの地区には戸建て住宅も多く見られる。これらの住環境の改善を図るため、老朽住宅密集地区では、密集住宅市街地整備促進事業などを推進し、老朽住宅の建替や狭あい・行き止まり道路の改善などに取り組むとともに、狭あい道路に接する住宅地では、現在進めている「狭あい道路拡幅整備事業」を、引き続き重点的に進めることが必要である。

#### (住民の街づくり活動の積極的な支援)

これまで良好な住環境が保持されてきた戸建て住宅地では、今後も、建築協定や地区計画制度の活用により、良好な住環境の保全に取り組むことが必要である。このため、現在進めている「まちづくりコーディネーター派遣制度」等の活用により、建築協定更新時などにおける住民の街づくりの機運を的確に捉え、住民の街づくり活動を積極的に支援していくことが必要である。

住民の街づくり活動支援の方法としては、現在進めている「建築協定連絡協議会」のように、街づくり活動を行う団体などをネットワーク化し、情報や技術の交流・発信ができるように支援を行うことも有効である。

### (2) 建築に伴う近隣トラブルへの対応

#### (良好な近隣関係保持のための相談体制の充実)

現在横浜市では、マンション等の中高層建築物の建設に伴う建築紛争への対応として、「横浜市中高層建築物等の建築に係る住環境の保全等に関する条例」にもとづき、事業者への指導、紛争時のあっせん・調停などを実施している。市民からの相談ニーズは高く、引き続き当条例の適正な運用に努め、紛争の未然防止と調整を進めることが必要である。

また、建築トラブルの中には、建築や法律などに関する知識や理解の不足から生ずるものも多く、市民に対する適切な情報提供とアドバイスが必要であり、建築・法律など各種相談機能の連携と、市・区役所等におけるカウンセラー機能としての相談体制の充実を進めることが必要である。







