

② すみよい環境

7 住宅

■マイホームづくり

昭和五五年の国勢調査によると、市内にある住宅のうち、自己所有の住宅である「持ち家」が占める割合（持ち家率）は約五二%で、大都市中最も高い。しかし、持ち家における一人当りの広さ（畳数）は、大都市平均よりも低く一一大都市中八位であり、まだ、「ゆとりあるマイホーム」といえる状況にはないと思われる（図一）。

ここ数年の住宅建設の動向を建築物着工統計からみると、市内での住宅建設戸数は、年間三〜四万戸のペースで、横ばい状態が続いている。

建設した住宅を所有関係別にみると、借家は減少傾向にあり、しだいに持ち家、とくに建売住宅を含む分譲住宅が増加している。一方、建て方別にみると、一戸建が四九%、共同住宅が四五%となっており共同住宅の割合がしだいに高まってきている。

家の間には、大きさや住みやすさにおいて相当のへだたりがある。とくに、一般的に居住水準が低いといわれている木造賃貸アパートは、一戸当り延べ面積が二四・五五㎡であり、市内の住宅の平均延面積（六一・六一㎡）と比べるとかなり狭い。

五三年の住宅統計調査によると、四九年以降に現住居に入居した世帯は、三四万七〇〇〇世帯で、普通世帯総数の四三%にあたる。このうち、借家に入居した世帯の借家総数に占める割合は六〇%である。これは、借家における流動性がかなり高いことを示しているが、一方で低所得者層で居住水準の低い借家にとどまらざるを得ない層もかなりあると思われる。

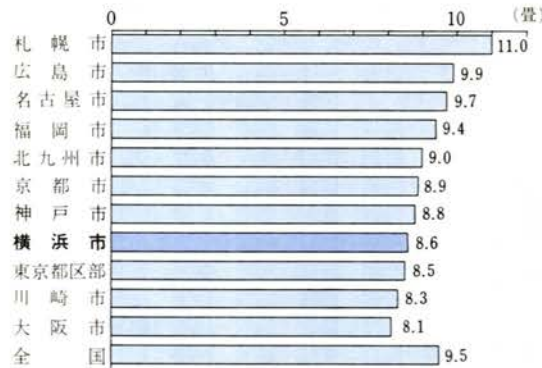
市内の公的な賃貸住宅は五六年度末で七万四〇〇〇戸あるが（図一三）、近年は公営住宅（市・県営）の建設が伸び悩んでおり、

■「住みかえ」と「住みやすさ」

■多様な施策展開を

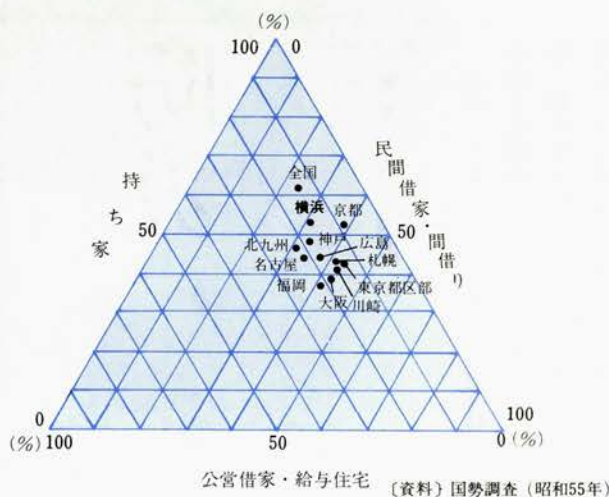
四八年以来、横浜の住宅戸数は世帯数を上回っており、量的には一世帯一住宅が確保されていることになる。住みやすさ（居住水準）はしだいに向上しているが、一住宅当り室数・畳数・延べ面積、一人当り畳数、一室当り人員を他都市と比較するとまだ低位にある。また、市内の持ち家と借

図一 持家世帯の1人当り畳数



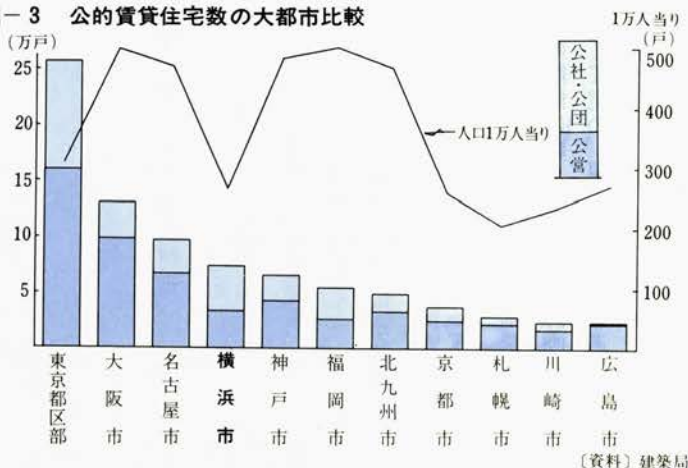
〔資料〕国勢調査（昭和55年）

図-2 住宅の所有関係別構成11大都市比較



五六年度の建設戸数は市営五八〇戸（新築二五八戸、建替三二二戸）、県営四二九戸となっている。公営住宅の建設が困難な原因は、地価の高騰や住宅適地の不足をはじめ、周辺住民との調整難などによるものである。このため横浜市では、公共施設などの上部利用や住宅用地の確保に全力を注いでいる。一方、既存の市営住宅のなかには、老朽化した木造住宅などが約五〇〇〇戸あ

図-3 公的賃貸住宅数の大都市比較



るので、土地の高度利用による戸数増と住宅の質的向上を図るため計画的に建て替えを行っている。公営住宅の役割は、他の公的住宅との役割分担のなかで、住宅に困っている低所得者層に一定水準以上の住宅を供給することである。しかし、現在の公営住宅戸数では市民の需要を満たすには至っていない。そ

こで、現実的な対応として、より必要度の高い老人世帯や母子、障害者世帯などの入居を優先させるなど、入居者の適正化を図っている。

一方、地価や建築費の高騰により、一般勤労者世帯が持ち家を取得することは難しくなってきたにもかかわらず、市民意識調査の結果をみると、依然として持ち家志向が強い。この需要に対して、市では、建築助成公社を通じて融資制度を充実するとともに、住宅供給公社による分譲住宅の供給を行っている。しかし最近では、分譲住宅の高額化による売れ残り現象や、持ち家を購入した世帯の返済負担が重くなるなど持ち家対策の難しさがあらわれてきている。

今後、市民に良好な住宅を確保するためには、非常に困難な条件をかかえているが、依然需要の多い公営住宅を充足するとともに、居住水準が低いといわれている民間木造賃貸アパートの建て替えを促進し、さらに、融資条件の改善によって、中間所得者層の持ち家取得や既存住宅の増・改築などによる質の向上を容易にする諸施策を充実させるなど、多様な施策を展開する必要がある。