浜松市住生活基本計画

誰もが安全で安心して暮らせる住生活の実現

～多世代で支えあう持続可能な住まいづくり～

２０２２～２０３１

概 要 版



浜 松 市

HAMAMATSU CITY

1 浜松市住生活基本計画とは？

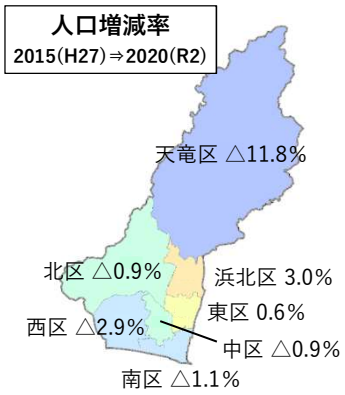
▶本市の住生活を取り巻く様々な課題を踏まえ、市民の安全・安心で豊かな住生活の実現に向けた具体的な取組を実行することで、市民の住生活の安定の確保及び向上の促進に資することを目的とした計画です。

▶本市では、2016（平成28）年度に本計画を策定し、計画期間10年間の内、前期５年が経過し、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う「新たな日常」や DX の進展等、住生活に関わる様々な課題や社会経済情勢の変化に対応し、市民の住生活の安定の確保及び向上の促進に資するため計画の見直しを行いました。

人口・居住・住宅事情からみた課題

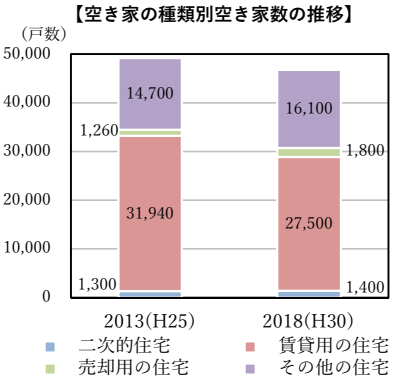
少子高齢化を踏まえた人口増加の取組が必要

・本市では将来的に世帯数の増加と人口減少が見込まれている
・中山間地域の魅力を活かした住環境の構築・PR などで若い世帯の流入促進の取組が必要
・今後の少子化を踏まえた子育てしやすい住環境整備等による人口増加策とともに、若年世帯の移住を促進する取組が必要



既存ストックの活用を促進し、空き家の発生を抑制する取組が必要

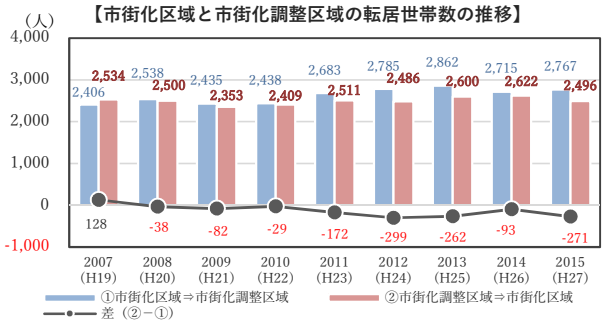
・住宅総数の増加を目指すよりも既存ストックの活用を促進することが重要
・空き家は2013（平成25）年から2018（平成30）年で減少しているが、引き続き、空き家の抑制や活用に対する取組が必要



地域・産業からみた課題

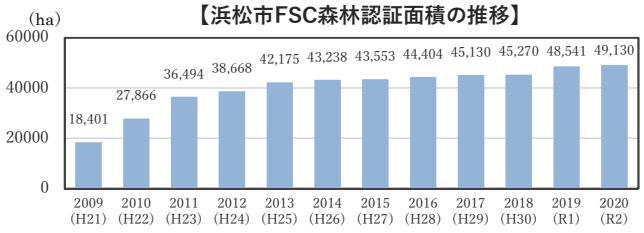
コンパクトシティの実現に向け、市街地での居住促進が必要

・人口減少社会による人口の低密度化を見据えたまちづくりに向け、市街地での居住促進の取組が必要



天竜材や SFC 認証材の住宅利用の拡大が必要

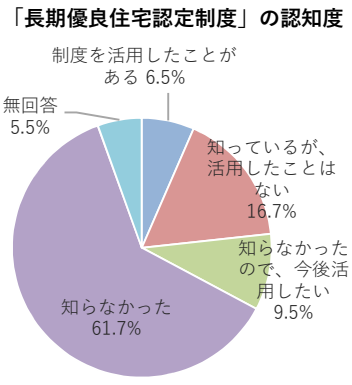
・浜松市SDGs未来都市計画では森林分野を浜松市の強みの１つとして、SDGsの推進に資する取組として林業・木材産業の成長産業化・天竜材の利用拡大・持続可能な森林経営の推進をうたっている。
・森林を多く抱える浜松の特徴を生かし、天竜材の住宅利用の拡大や FSC 認証材の年間生産量の増加に向けた取組が必要



市民意識等からみた課題

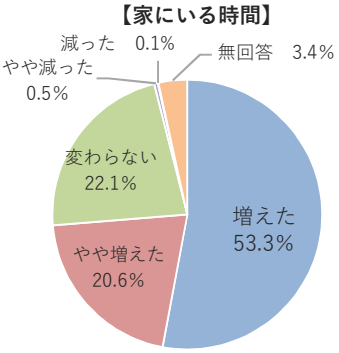
新築だけでなく、既存住宅についても脱炭素化や省エネルギー性能向上の取組が必要

・「長期優良住宅認定制度」や「ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）」等の脱炭素社会の実現に向けた取組は、どれも「知らなかった」と回答した人が６割を超えており、認知度が低くなっている。
・一方で「知らなったので、今後活用したい」と回答した人も１割程いる。



新しい生活様式に対応した住宅リフォームの支援や普及啓発が必要

・コロナ禍をきっかけとして在宅時間が増加し、断熱性能やバリアフリー等の住まい自体の快適性の向上や住環境の充実がますます重要になる
・テレワークやオンライン授業の普及を後押しするための支援が必要



▶本計画では、本市の住生活を取り巻く様々な課題を踏まえ、住宅政策における基本理念・基本方針・目標を設定し、また、本市の住生活に関する特に重要な課題である「子育て・住宅の循環利用・コンパクトで持続可能なまちづくり・安全な地域での住まい確保」を踏まえ、それらの課題を克服できる住まいづくりをテーマとして加え、未来へつながる住まいづくりを推進することとします。

基本理念

誰もが安全で安心して暮らせる住生活の実現

～多世代で支えあう持続可能な住まいづくり～



基本方針・目標

すべての人が安全安心で暮らしやすい住まいの確保

目標１　子育て世代が安心して子どもを生み育てやすい住生活の実現
目標２　高齢者・障がい者等が健康で安心して暮らせる住生活の実現
目標３　住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住宅セーフティネットの持続可能な整備・運営

循環流通を促す高性能な住まい・住宅市場の整備・構築

目標４　脱炭素社会に向けた住宅の循環利用の促進と良質な住宅ストックの形成
目標５　空き家の管理・除却・利活用の一体的な推進
目標６　分譲マンションの管理適正化の促進

地域特性を踏まえた持続可能な住環境整備・住生活産業の充実

目標７　浜松らしさを活かした住生活分野での SDGs の取組の推進
目標８　地域特性を踏まえた持続可能な住まい方の実現

社会環境の変化に対応した住まいの確保

目標９　コロナ禍をきっかけとした新しい住まい方の実現
目標 10　頻発・激甚化する災害に対応した住まいづくりや災害時の応急的な住まいの確保

2 基本方針・目標

▶基本理念を踏まえ、住宅施策の目標をわかりやすく示すために「居住者・コミュニティ」「住宅ストック」「浜松市の特性」「社会環境の変化」の４つの視点に立脚する基本方針と目標を設定し、総合的な住宅政策を推進します。

【居住者・コミュニティ】からの視点

【基本方針】

すべての人が安全安心で暮らしやすい住まいの確保

＜目標＞

1　子育て世代が安心して子どもを生み育てやすい住生活の実現
2　高齢者・障がい者等が健康で安心して暮らせる住生活の実現
3　住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住宅セーフティネットの持続可能な整備・運営



＜10 年後の未来像＞

- 三世代同居近居や利便性の高い地域での住宅取得推進等により子育てしやすい住環境の整備が進み、合計特殊出生率が向上しています。
- 公・民による住宅セーフティネット機能の最適な供給により、住宅確保要配慮者にも住まい場所が安定的に確保されています。
- 住宅のユニバーサルデザイン化が進むとともに地域の防火・防犯活動が盛んになり、誰もが安心して不安なく暮らせる住まい・コミュニティが実現しています。

＜成果指標＞

指標	現状値	最終目標値 (2031(R13))
①子どもを産み育てやすい環境が整っていると思う人の割合	**22.1%**(2021(R3))	—※
②合計特殊出生率	**1.51**(2018(H30))	**1.94**
③高齢人口に対する高齢者向け住宅の割合	**2.17%**(2020(R2))	**4 %**
④高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	**47.8%**(2018(H30))	**現状値より向上**
⑤浜松市公営住宅等長寿命化計画の進捗	–	**100%**
⑥セーフティネット住宅の登録戸数	**7,101 戸**(2021(R3))	**現状値を維持**

※2026（令和８）年以降の指標及び目標値については総合計画の今後の目標を踏まえ、改めて検討する。

【住宅ストック】からの視点

【基本方針】

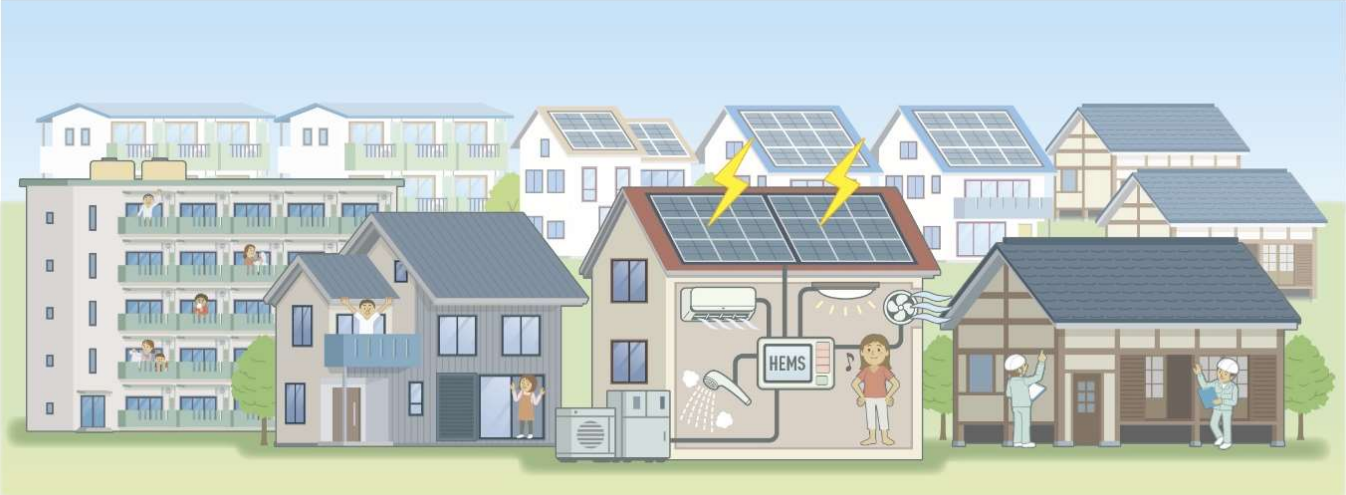
循環流通を促す高性能な住まい・住宅市場の整備・構築

＜目標＞

4　脱炭素社会に向けた住宅の循環利用の促進と良質な住宅ストックの形成

5　空き家の管理・除却・利活用の一体的な推進

6　分譲マンションの管理適正化の促進



＜10 年後の未来像＞

- 新築住宅のみならず既存住宅においても長期優良住宅や ZEH 等、長寿命で省エネルギー性能や災害安全性が高い良質な住宅ストックの集積が進んでいます。
- 分譲マンションの管理状態が管理計画認定制度によって改善されています。
- 中古住宅の流通市場が活性化し、空き家数が減少しています。

＜成果指標＞

指標	現状値	最終目標値 (2031(R13))
⑦民生・家庭部門の二酸化炭素排出量	※令和５年度までに見直される浜松市地球温暖化対策実行計画の目標値に即した目標値とする	
⑧既存住宅の流通シェア（住宅・土地統計調査）	**8.8%**(2018(H30))	**静岡県全体と同等**
⑨長期優良住宅の認定件数	**14,002 戸** (2019(R1))	**31,000 戸** (2030(R12))
⑩住宅・土地統計調査（総務省）における一戸建て空き家率	**3.5%**(2018(H30))	**現状値より抑制** (2026(R8))
⑪市民相談に対する対応の解決率	**40.5%** (2016(H28)～2020(R2))	**45%** (2021(R3)～2025(R7))
⑫25 年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定している管理組合の割合	**51%**(2020(R2))	**75%**

2 基本方針・目標

▶基本理念を踏まえ、住宅施策の目標をわかりやすく示すために「居住者・コミュニティ」「住宅ストック」「浜松市の特性」「社会環境の変化」の４つの視点に立脚する基本方針と目標を設定し、総合的な住宅政策を推進します。

【浜松市の特性】からの視点

【基本方針】

地域特性を踏まえた持続可能な住環境整備・住生活産業の充実

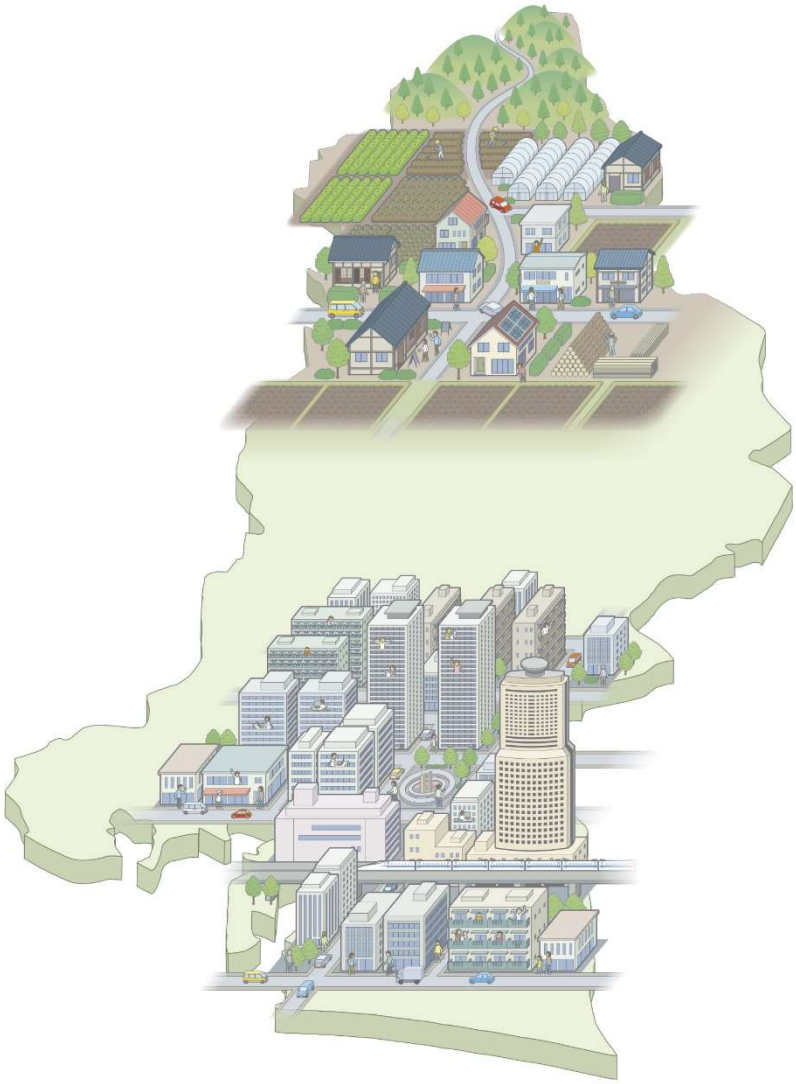
＜目標＞

7　浜松らしさを活かした住生活分野での SDGs の取組の推進

8　地域特性を踏まえた持続可能な住まい方の実現

＜10 年後の未来像＞

- 居住誘導区域への住み替えの促進により都心をはじめとした安全で利便性の高い地域の居住人口が増加しています。
- 中山間地域では地域の魅力を活かした移住・定住の取組や空き家の利活用が進み、集落機能が維持されています。
- 天竜材の住宅利用が拡大するとともに、FSC 認証を受けた森林面積や FSC 認証材の年間生産量が増加しています。
- 住宅への創エネ設備の普及が進み、特に太陽光発電については「太陽光発電導入日本一のまち」が堅持されています。また、個々の住宅で創出されるエネルギーを賢く使いこなすスマートコミュニティの形成を目指す等、スマートプロジェクトの取組が活発化しています。



＜成果指標＞

指標	現状値	最終目標値（2031(R13)）
⑬「天竜材の家百年住居る助成事業」の補助件数	**131 件**(2019(R1))	**250 件**
⑭電力自給率	**16.0%**(2020(R2))	**30.6%**(2030(R12))
⑮「家庭」部門の電力使用量の省エネルギー目標	**1,958,000MWh** 基準年度比 1.0%削減 (2020(R2))	**1,891,000MWh** 基準年度比 2.5%削減 (2030(R12))
⑯住んでいる地域が住みやすいと思う人の割合	**60.9%**(2020(R2))	－※
⑰居住誘導区域内人口密度	**61.5 人/ha** (2019(R1))	**現状値維持**

※2026（令和８）年以降の指標及び目標値については総合計画の今後の目標を踏まえ、改めて検討する。

【社会環境の変化】からの視点

【基本方針】

社会環境の変化に対応した住まいの確保

＜目標＞

9　コロナ禍をきっかけとした新しい住まい方の実現

10　頻発・激甚化する災害に対応した住まいづくりや災害時の応急的な住まいの確保



＜10 年後の未来像＞

- 若者を中心に市外からの移住者が増加し、転入超過の状況が維持されているとともに、多拠点居住やワーケーションの受け皿として関係人口が増加しています。
- 住宅内テレワークスペースの整備や宅配ボックス・自動水栓の設置等、非接触型の住環境整備が進んでいます。
- ハザードマップの配布や災害リスクの高い地域からの居住地移転等、ソフトとハードによる防災・減災の取組が進んでいます。また、災害時の応急的な住まいの候補地確保や体制整備が完了しています。

＜成果指標＞

指標	現状値	最終目標値 (2031(R13))
⑱人口の社会動態	**+403 人**(2019(R1))	**転入超過を維持**
⑲テレワーク・オンライン授業の普及	**19.6%**(2021(R3))	**現状値より向上**
⑳耐震性を有する住宅ストックの割合（「浜松市建築物耐震改修促進計画」	**約 91%**(2020(R2))	**95%** (2025(R7))
㉑自主防災訓練実施率	**99.8%**(2019(R1))	―※1
㉒地域別の住宅の個別要素（地震・台風への安全性に対する不満率）	**台風：45.3%** **地震：44.7%** (2018(H30))	**不満率の低下**
㉓災害に対する住まいの満足度	**40.0%**(2021(R3))	**現状値より向上**

※2026（令和８）年以降の指標及び目標値については総合計画の今後の目標を踏まえ、改めて検討する。

発行：令和４（2022）年 11 月　浜松市都市整備部住宅課

〒430-8652　浜松市中区元城町 103-2
TEL：053-457-2457　FAX：050-3730-5234　E-mail：jutaku@city.hamamatsu.shizuoka.jp
市ホームページ：https://www.city.hamamatsu.shizuoka.jp/
（HP トップ　→　くらし・手続き　→　住まい・建築）

※本概要版は、「浜松市住生活基本計画」の概要をとりまとめたものです。詳しい内容につきましては、住宅課、市政情報室などに本書を置いてありますので、ご覧ください。