

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



浜松市

HAMAMATSU CITY

目 次

序 章 計画の目的と位置付け

1	計画策定の経緯と背景	1
2	計画の目的	2
3	計画の位置付け	2
4	計画構成・期間	3

第1章 現状と課題

1	人口・居住状況	5
2	住宅事情	11
3	地域・産業の状況	23
4	国の住宅政策・最近の社会情勢等	31
5	市民の住環境に対する意識	34
6	浜松市住生活基本計画（2017－2026）の成果指標達成度	47
7	現状から求められる課題の整理	48

第2章 基本理念

1	基本理念	53
2	基本方針・目標	54

第3章 施策展開

【居住者・コミュニティ】からの視点に係る施策	57
【住宅ストック】からの視点に係る施策	63
【浜松市の特性】からの視点に係る施策	67
【社会環境の変化】からの視点に係る施策	71

第4章 計画の推進

1	各主体の責務と役割	77
2	庁内連携による計画の進行管理	78

参考資料

1	策定経過	81
2	用語の説明	83

序 章 計画の目的と位置付け

- 1 計画策定の経緯と背景
- 2 計画の目的
- 3 計画の位置付け
- 4 計画構成・期間

序 章 計画の目的と位置付け

1 計画策定の経緯と背景

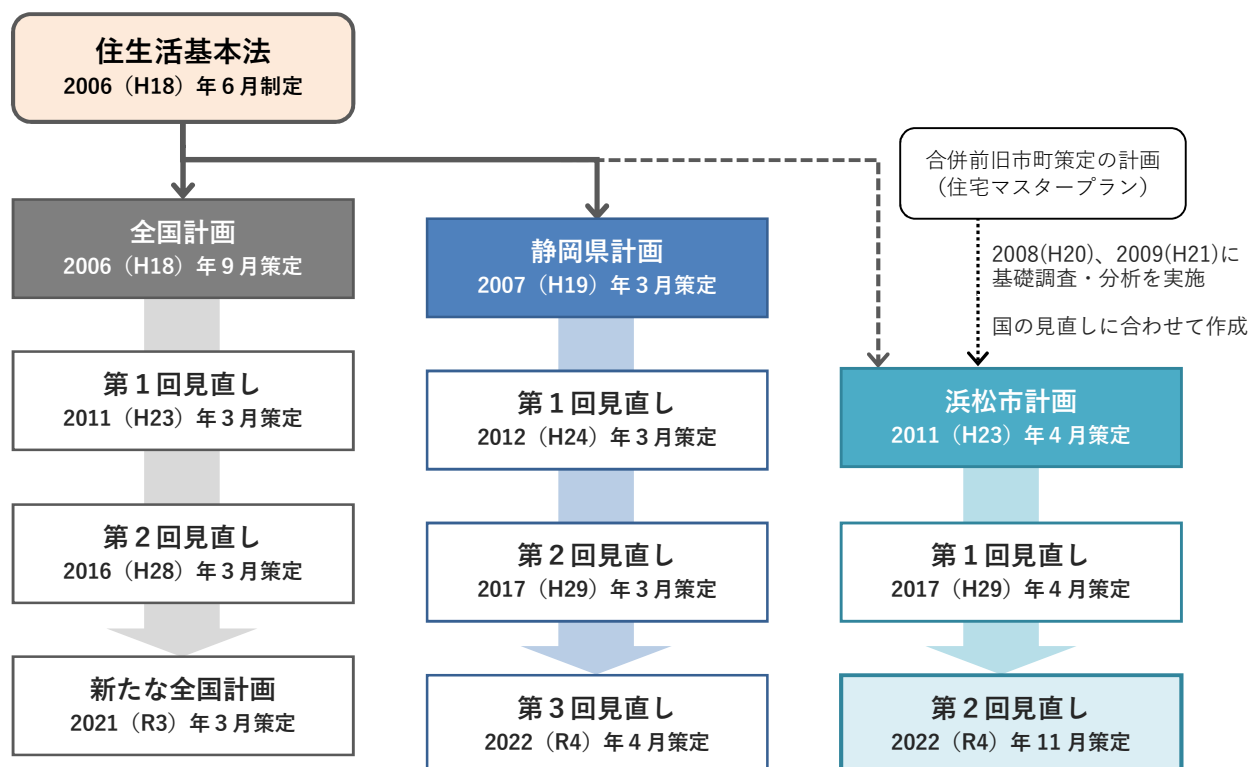
本格的な少子高齢化社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、2006（平成 18）年 6 月に住生活基本法が制定され、法制定に伴い、2006（平成 18）年 9 月に住生活基本計画（全国計画）が策定されました。ここで、従来の「住宅の供給」から「既存住宅の活用」へと大きな施策の方向転換がありました。また、2007（平成 19）年 3 月には静岡県計画も策定され、本市においては 2011（平成 23）年 4 月に国の第 1 回見直しに合わせる形で浜松市計画を策定しました。

その後、2016（平成 28）年 3 月に少子高齢化・人口減少の急速な進展や世帯数減少による空き家の増加等、現状と今後 10 年間の課題に対応するための政策の実施を目的とし、全国計画の 2 回目の改定が行われたことに伴い、静岡県と本市においても 2016（平成 28）年度に住生活基本計画の見直しを行いました。

2021（令和 3）年 3 月には 2050 年カーボンニュートラル※、脱炭素社会※の実現や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」等に対応するため、国において新たな住生活基本計画（全国計画）が策定されました。

こうした背景のもと、浜松市住生活基本計画においては 2016（平成 28）年度の策定から本年で計画期間 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本計画の見直しを行うこととしました。

■計画策定の流れ



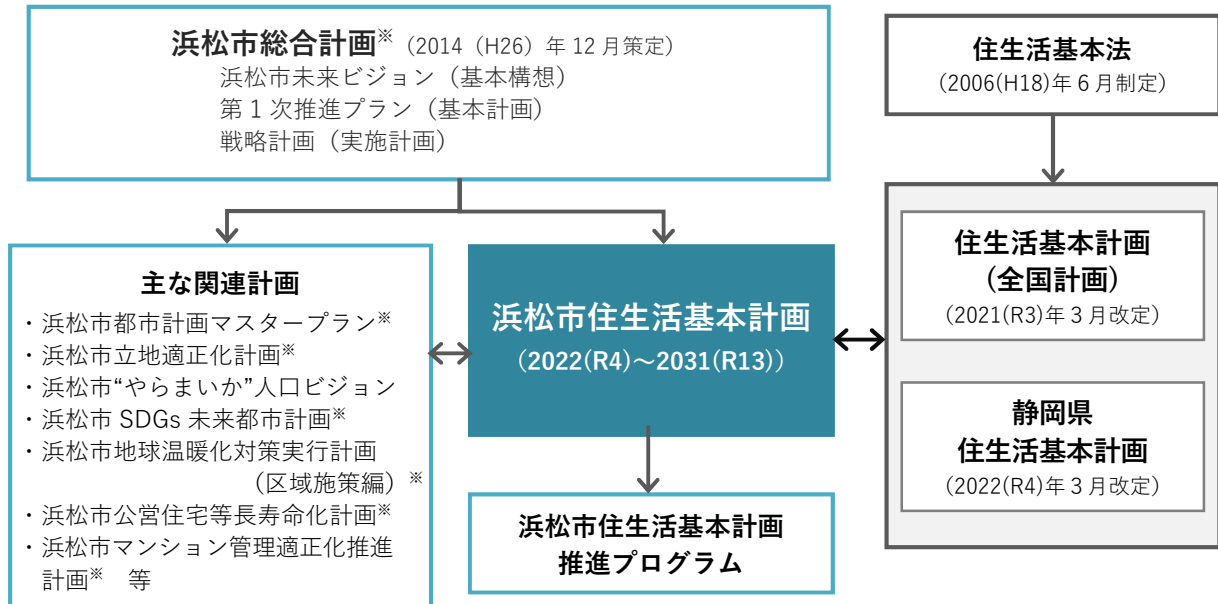
2 計画の目的

本計画は、少子高齢化や人口減少社会等の社会経済情勢の変化に対応した住環境整備や空き家対策、脱炭素社会*に向けた環境に配慮した住宅ストックの形成、頻発・激甚化する自然災害や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」に対応した住環境の形成等、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・めざす姿・施策展開の方向を示し、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。

3 計画の位置付け

本計画は、上位計画である「浜松市総合計画」の住宅分野の個別計画として、本市の将来都市像の実現を目指すものであり、都市計画・福祉等の関連計画との連携・整合を図るとともに、住生活基本法及びそれに基づく全国計画、県計画との整合を図っています。

■浜松市住生活基本計画の位置付け

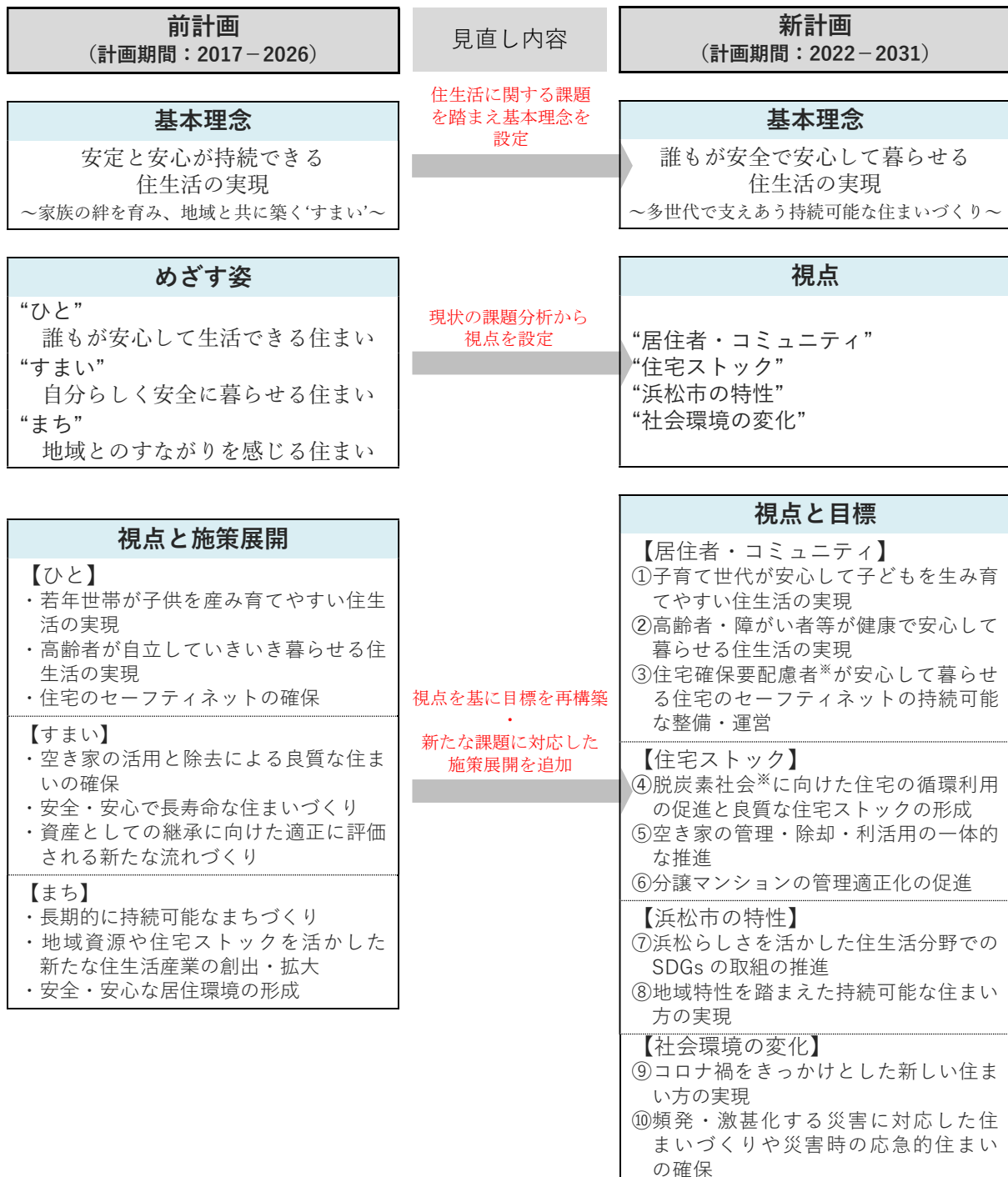


4 計画構成・期間

計画構成は、前計画の取組を基本的に引き継ぎつつ、新たな課題に対応するための取組を追加し、今後 10 年の課題に対応する施策を展開します。また、計画の基本理念とめざす姿を社会経済情勢にあわせて見直し、住宅施策の方向性を新たな施策体系のもとと示すこととします。

計画期間は、2022（令和 4）年～2031（令和 13）年の 10 年間とし、今後の社会経済情勢の変化や施策効果に対する評価結果を踏まえ、概ね 5 年後に見直し、所要の変更を行います。

■計画構成のイメージ



第 1 章 現状と課題

- 1 人口・居住状況
- 2 住宅事情
- 3 地域・産業の状況
- 4 国の住宅政策・最近の社会情勢等
- 5 市民の住環境に対する意識
- 6 浜松市住生活基本計画（2017－2026）の成果指標達成度
- 7 現状から求められる課題の整理

第1章 現状と課題

1 人口・居住状況

(1) 人口減少社会、少子・高齢社会

①人口・世帯数

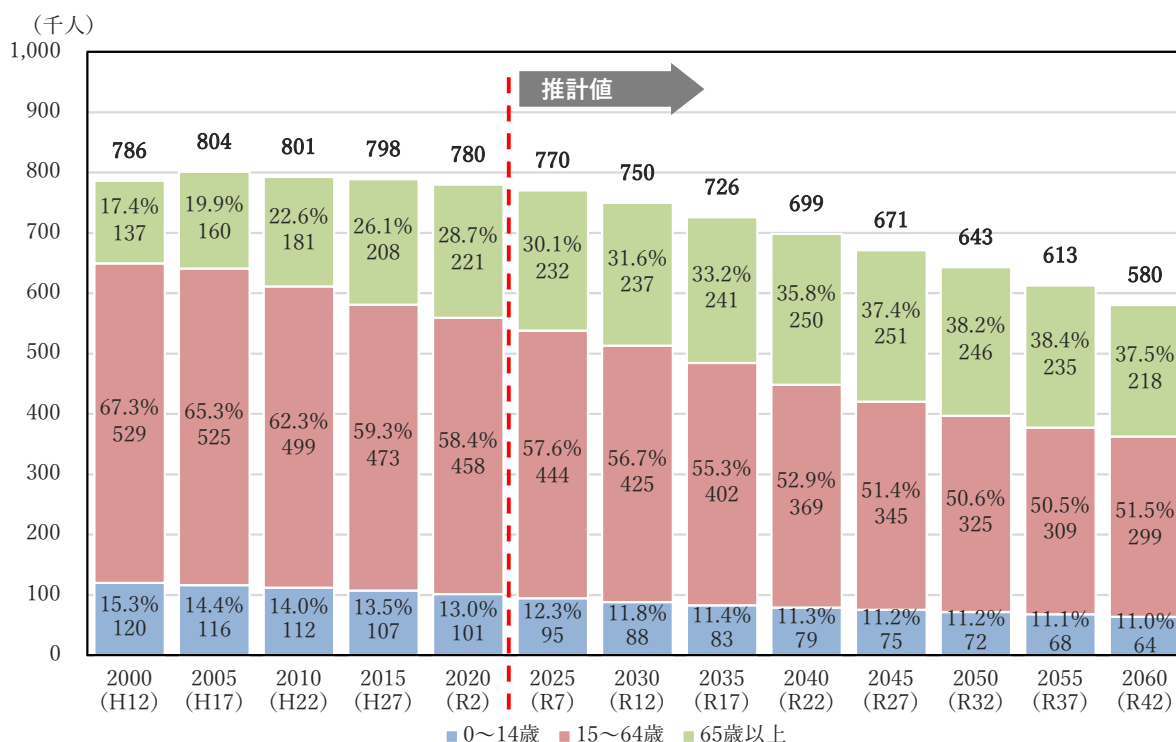
課題

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ます。住まいにおける人口減少や世帯構成の変化による住宅需要の多様化に対応する施策が必要です。地域別では、一部の区で人口が微増している一方、天竜区では人口減少や高齢化が極端に進んでおり、コミュニティ維持が困難になることが懸念されるため、中山間地域の魅力を活かした住環境の構築・PR等で若い世帯の流入促進の取組が必要です。

●人口動向と将来推計

- ・浜松市の人口は、2005（平成 17）年の 80.4 万人をピークに減少しており、2020（令和 2）年では、78.0 万人となっております。また、浜松市“やらまいか”人口ビジョンの推計では、今後も減少を続け 2045（令和 27）年には 67.1 万人になると推計しています。
- ・こうした中、少子高齢社会は着実に進展し、2015（平成 27）年の老年人口（65 歳以上）の総人口に占める割合が 20.8 万人（26.1%）に対し、2045（令和 27）年には 25.1 万人（37.4%）へと増加しています。その一方で、年少人口（0 歳から 15 歳未満）は、10.7 万人（13.5%）から 7.5 万人（11.2%）と、2015（平成 27）年の約 7 割まで減少するものと推計しています。

【人口の将来推計（浜松市）】



出典：2000（平成 12）年～2020（令和 2）年は国勢調査

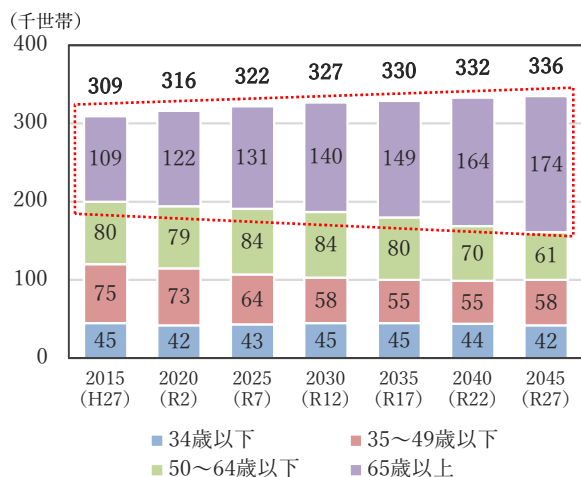
2025（令和 7）年以降は浜松市“やらまいか”人口ビジョン（令和 2 年改訂版）

※端数処理を四捨五入により行っていることから、
総数と内訳の計が一致しないことがある。

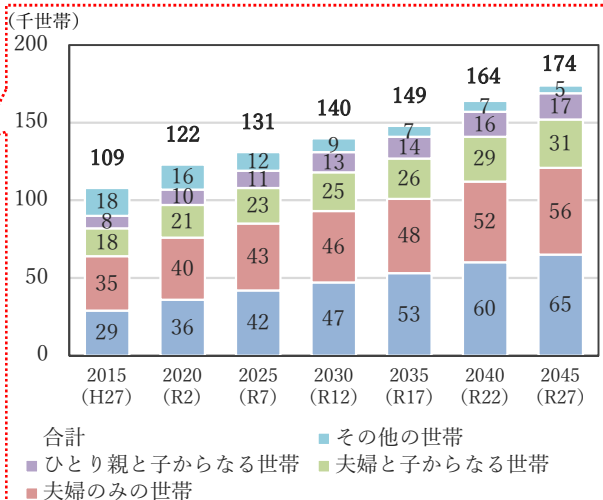
●浜松市の将来世帯数

- ・本市の将来世帯推計によると、世帯数は2015（平成27）年の30万9千世帯から2040（令和22）年には33万2千世帯に増加すると推計しています。
- ・世帯主年齢階層別にみると、64歳以下の世帯は減少し、65歳以上の世帯が大きく増加します。さらにその内訳をみると、65歳以上の単独世帯数が特に大きく増加する見込みとなっています。

【世帯主年齢階層別将来世帯数】



【65歳以上世帯の世帯類型別将来世帯数】



出典：浜松市“やらまいか”人口ビジョン（令和2年改訂版）

※端数処理を四捨五入により行っていることから、

総数と内訳の計が一致しないことがある。

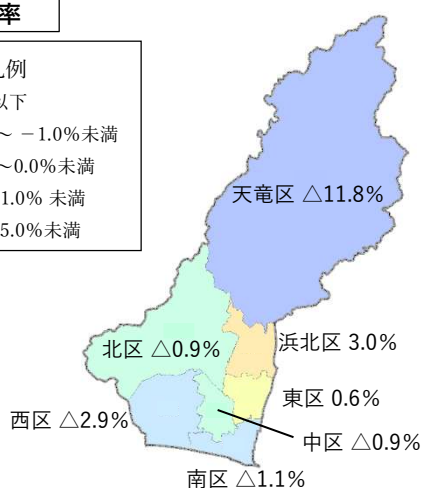
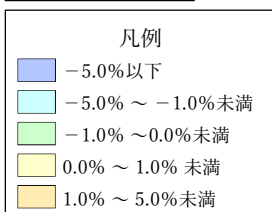
●人口・世帯・高齢化率の増減率（2015（平成27）年⇒2020（令和2）年）

- ・地域別でみると、天竜区では人口減少や高齢化が極端に進んでいます。一方、浜北区や東区では人口増加の傾向にあります。また、世帯数は天竜区以外では増加しています。

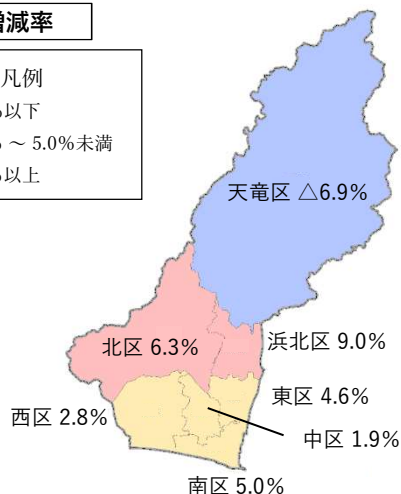
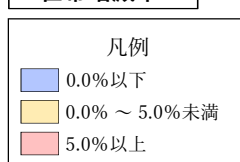
	人口増減率			世帯増減率			高齢化率				
	2015(H27)	2020(R2)	増減率	2015(H27)	2020(R2)	増減率	2015(H27)		2020(R2)		増減率
	人口総数	人口総数	%	世帯総数	世帯総数	%	65歳以上人口	高齢化率	65歳以上人口	高齢化率	%
浜松市 全域	797,980	790,718	△ 0.9	309,227	320,749	3.7	208,355	26.4	223,037	28.2	1.8
中区	237,443	235,240	△ 0.9	106,191	108,259	1.9	57,891	25.0	62,172	26.4	1.5
東区	128,555	129,356	0.6	50,106	52,387	4.6	31,430	24.7	33,812	26.1	1.4
西区	111,353	108,160	△ 2.9	38,730	39,828	2.8	29,420	26.5	31,605	29.2	2.7
南区	100,870	99,769	△ 1.1	38,259	40,191	5.0	26,262	26.3	27,673	27.7	1.4
北区	93,567	92,688	△ 0.9	32,017	34,023	6.3	26,335	28.2	28,710	31.0	2.8
浜北区	95,900	98,779	3.0	32,493	35,421	9.0	24,274	25.4	26,804	27.1	1.7
天竜区	30,292	26,726	△ 11.8	11,431	10,640	△ 6.9	12,743	42.1	12,261	45.9	3.8

出典：国勢調査（2015（平成27）年、2020（令和2）年）

人口増減率



世帯増減率



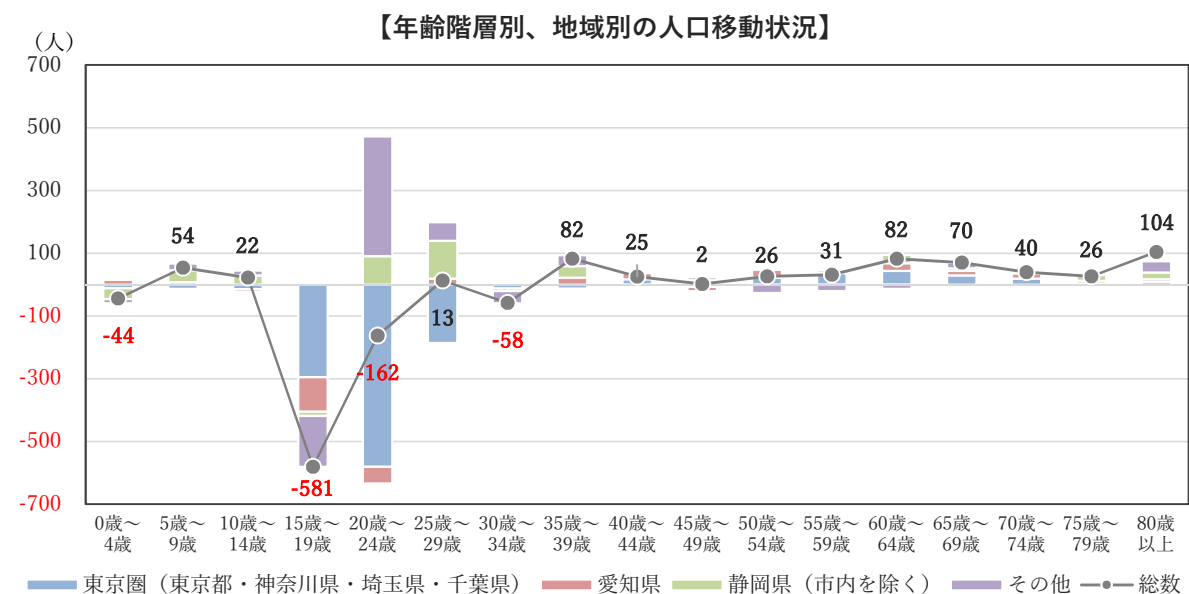
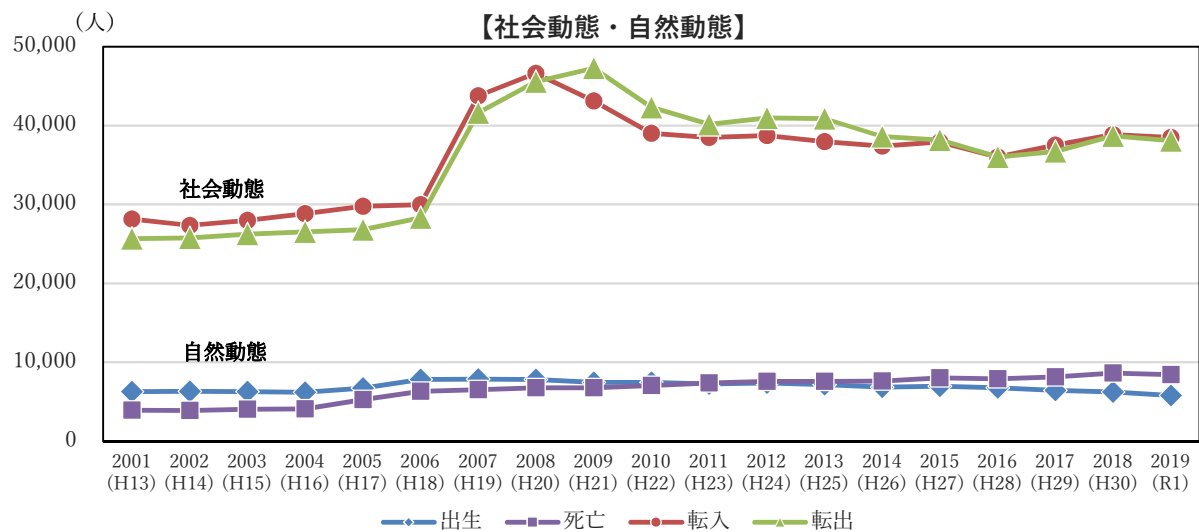
②人口動態※

課題

人口減少は社会動態が近年、拮抗状態であることを考えると、自然動態によるものと考えられます。これは、高齢化に伴う死亡数の増加、出生数の減少が要因だと考えられます。コロナ禍の影響により、更なる出生数低下も懸念されるため、子育て世代の支援がますます重要です。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、若年世帯の本市へのＵターンやＩターン※移住を促進する取組が必要です。

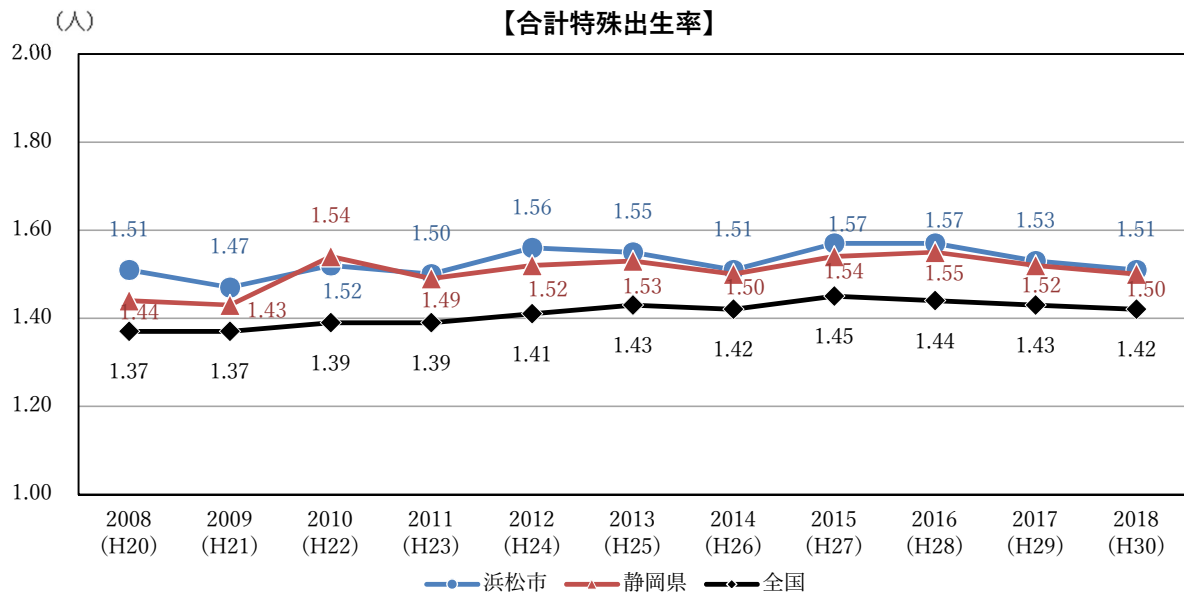
●社会動態・自然動態

- ・人口動態をみると、社会動態※は 2009（平成 21）年以降社会減※に転じ、2017（平成 29）年に社会増に転じていますが、自然動態※は 2011（平成 23）年以降自然減※に転じています。
- ・社会動態を年齢・地域別にみると、20～30 代を中心に、県内の他市等から転入超過が大きくなっていますが、それ以外の世代、特に 15～29 歳の東京圏・愛知県への転出超過が大きく、これは大学進学や就職の際に東京圏や愛知県へ転出していると考えられます。



●合計特殊出生率※

- ・合計特殊出生率は、2008（平成 20）年から 1.5 程度の低い水準で横ばいに推移していますが、全国平均や静岡県平均と比べると高くなっています。
- ・厚生労働省の人口動態統計では、2021（令和 3）年 1 月の出生数が前年同月と比べ 14.6% 減少しており、2000 年（平成 12）年以降で最大の減少率となっています。新型コロナウイルス感染拡大によって、妊娠や出産を控える動きが出生数に影響したものと考えられ、今後も少子化が進むことが懸念されます。



資料：厚生労働省「人口動態統計」を基に作成

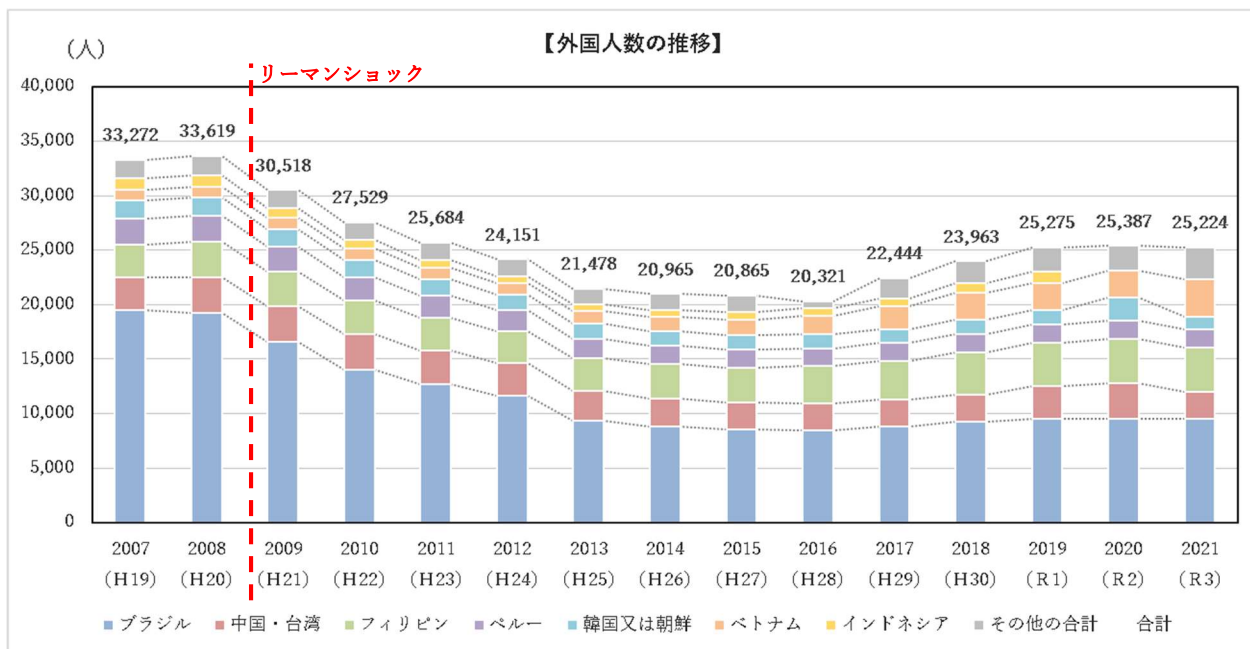
(2) 外国人市民

課題

近年、急激に増加している外国人市民に対応するため、外国人にとって重要な生活基盤である公営住宅や民間賃貸住宅に入居しやすい住環境の実現が必要です。

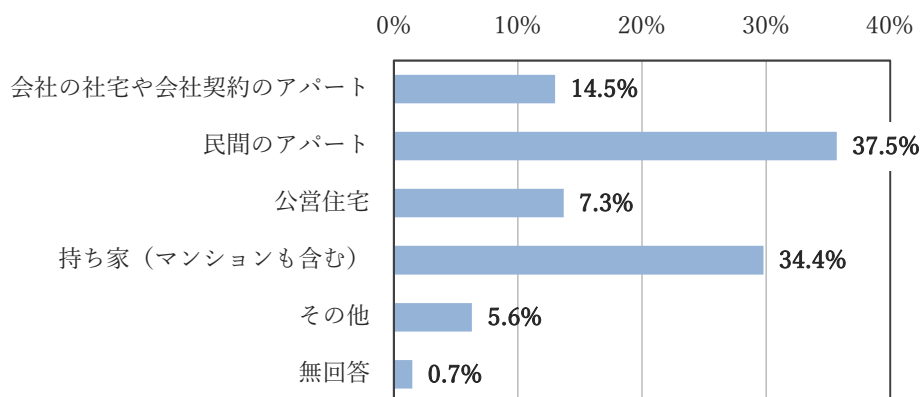
●外国人数の推移

- ・1990（平成 2）年の出入国管理及び難民認定法（入管法）の改正施行により、浜松市においては、南米日系人を中心とした外国人市民が急増しました。2008（平成 20）年のリーマンショック以降、日系人帰国支援事業を利用し帰国した日系人も多く、2015（平成 27）年にはブラジル人は約 8,500 人と大きく減少しました。2016（平成 28）年まで減少を続けていた外国人人口は以降増加に転じ、2021（令和 3）年時点で 2011（平成 23）年の水準まで戻しています。
- ・外国人市民の住まいについて、民間のアパートが 37.5%、公営住宅の割合が 7.3%と本市全体の割合(民営の借家：28.3%、公営の借家：2.2%（2018（平成 30）年 住宅土地統計調査データ）)より高い傾向にあります。



資料：浜松市 HP「浜松市の人口（各年 10 月 1 日現在）」

【外国人の住まい】



資料：浜松市における日本人市民及び外国人市民の意識実態調査報告書（令和 3 年浜松市国際課）

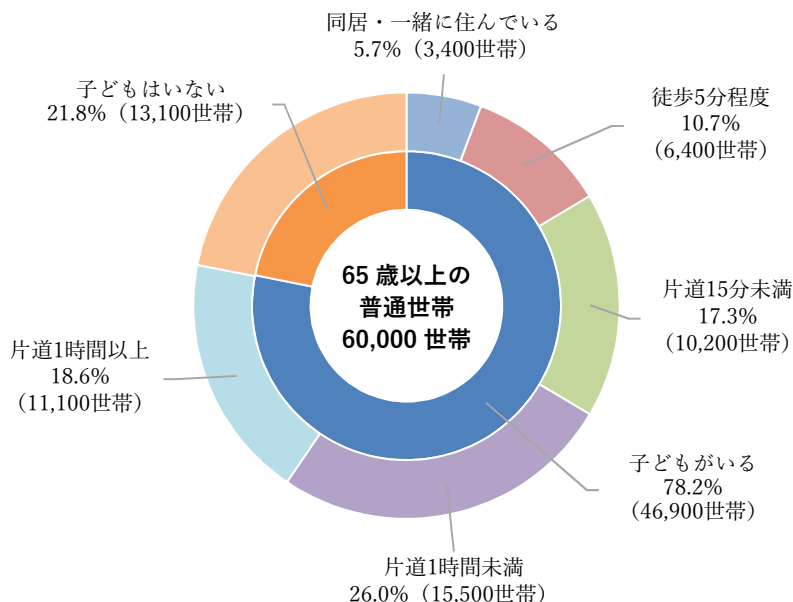
(3) 居住状況

課題

浜松市家族支えあい環境支援補助金により三世代が支えあって子育てしやすい居住環境の整備に取り組んできており、今後も引き続き同居・近居の暮らしを促進していくため、子育てしやすい居住環境についての普及啓発や支援事業の継続が必要です。

●同居近居の世帯状況

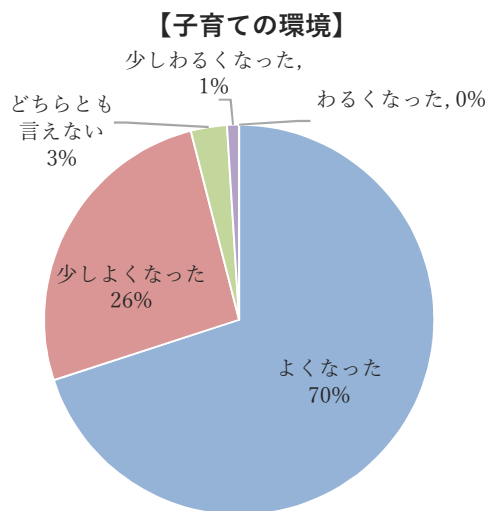
- 同居・近居の状況を 2018（平成 30）年の住宅・土地統計調査でみると、65 歳以上の世帯での同居割合は 5.7%、徒歩 5 分程度～片道 15 分未満の近居は 28.0%となっています。



資料：2018（平成 30）年 住宅・土地統計調査（同じ建物または敷地内に住んでいる場合も含む）

●浜松市家族支えあい環境支援補助金

- 浜松市では三世代が支えあって子育てしやすい居住環境の整備のため、2016（平成 28）年度から補助制度を創設し、同居・近居の暮らしを促進してきました。補助制度の利用者アンケートからは同居・近居により働きながら子育てしながら働きやすくなった等、満足度の高い結果が得られています。



【子育て環境がよかった理由】

- ・サポートしてもらえるから。子どもがたくさん愛情をもらえるから。
- ・共働きなので子どもを少しでも見てもらえることで安心感が増した。
- ・子育てや家事の支援を受けられるため、自分たちの心の余裕が少しできた気がする。
- ・子どもの保育園への送迎を代わってもらえたり、親に見てもらったりできる。
- ・育児中のサポートや、仕事と保育園の迎えで帰りが遅くなった時のご飯の準備等身の回りのサポートはしてもらえて本当に楽になった。
- ・ワンオペ育児だったが、祖父母が育児に協力してくれて、子どもも毎日楽しそう。
- ・子育てで少しでも気がかりなことでも、日々の会話の中で話を聞いてもらえたり、相談できたりするから。
- ・子どもも保育園に行っておらず、基本 1 対 1 なので、ほんの少しの間、祖父母に見てもらえるだけで、私もリフレッシュできていると感じる。

資料：2019（令和元）年度 家族支えあい環境支援補助金利用者アンケート

2 住宅事情

(1) 住宅の総数

① 住宅総数・空き家

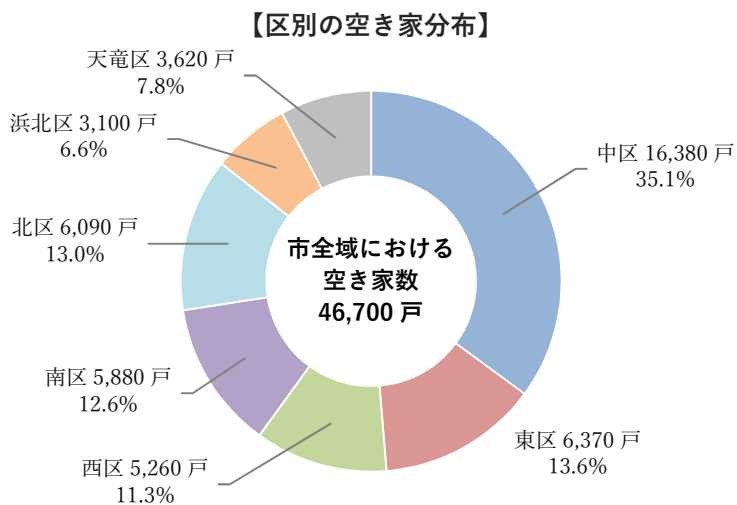
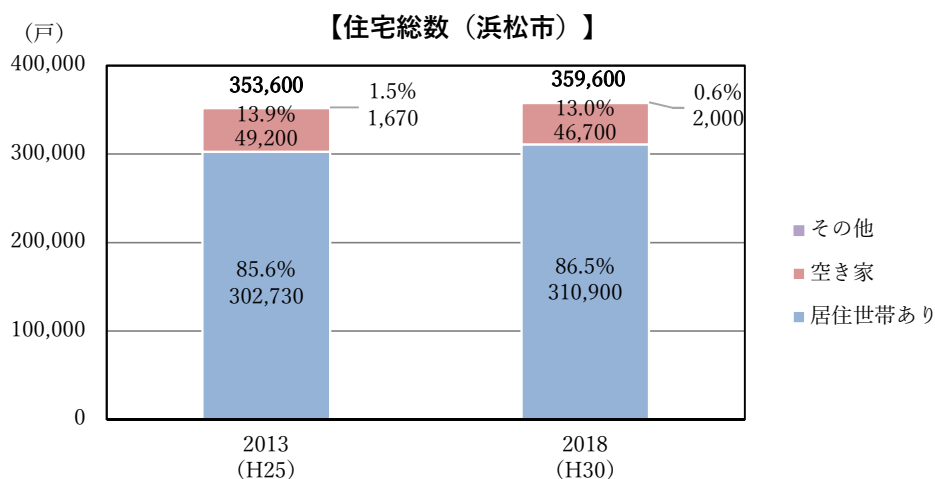
課題

人口減少が進むことを考慮すると、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です。空き家については2013（平成25）年から2018（平成30）年で減少しており、国策や市の政策として空き家対策に取り組んできたことの効果が現れていると考えられます。引き続き、空き家の抑制や活用に対する取組が必要です。

区別では、天竜区で空き家の増加が目立つことや、賃貸・一戸建て等の用途別に空き家の増加・減少の傾向が異なることを踏まえ、用途や地域を踏まえた空き家対策の検討が引き続き必要です。

● 居住世帯の有無別住宅数及び住宅以外で居住する建物数

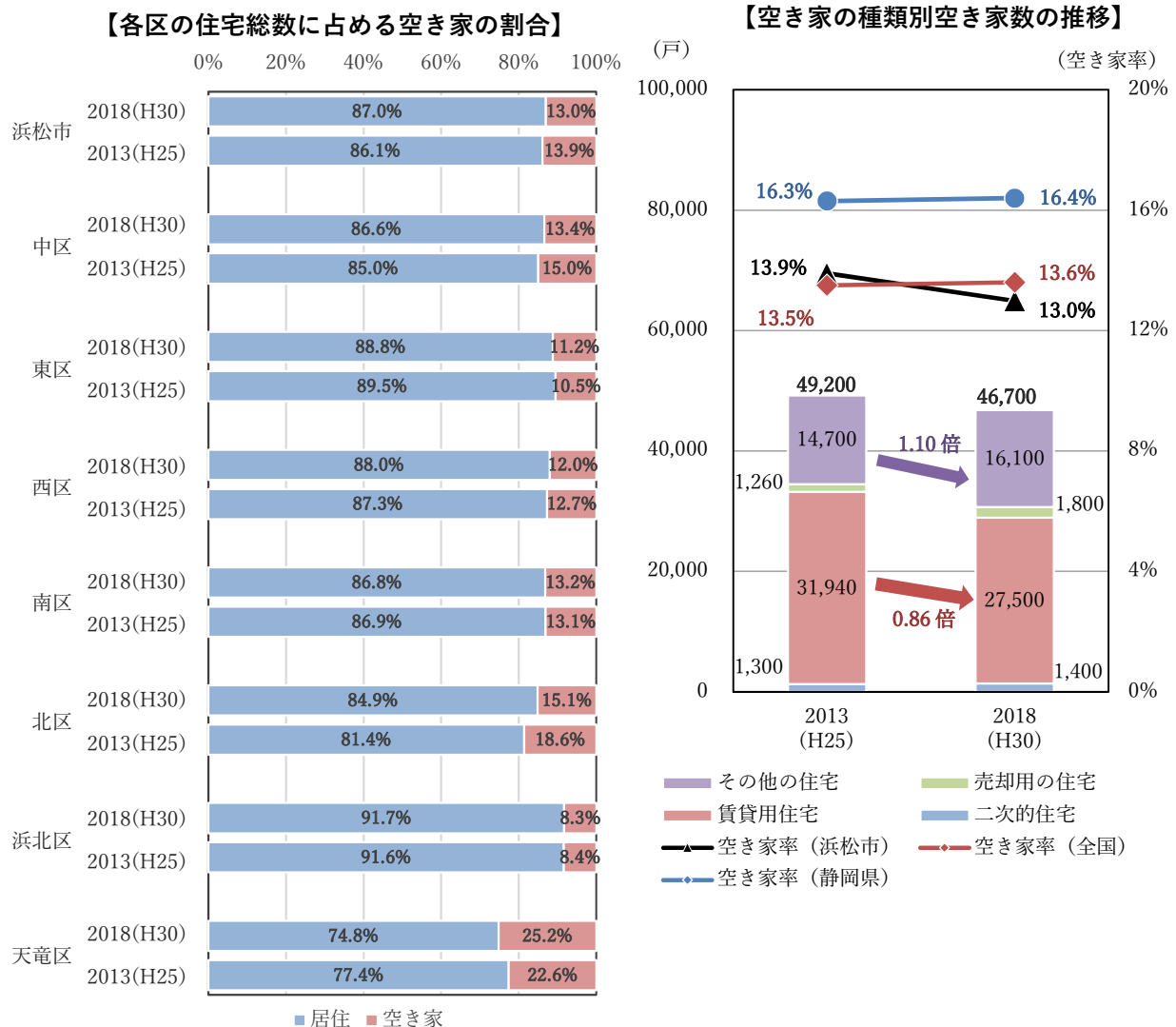
- ・ 2018（平成30）年の調査で浜松市の住宅総数は、約36.0万戸あり、このうち「住居世帯あり」が約31.1万戸、「空き家」が約4.7万戸となっています。
- ・ また、2013（平成25）年から2018（平成30）年の5年間で、住宅総数は約0.6万戸増加しているのに対して、空き家は約0.3万戸減少しています。
- ・ 区別の空き家分布をみると、中区が空き家数約1.6万戸で割合が35%と高くなっています。



資料：2018（平成30）年住宅土地統計調査

●区別・用途別の空き家

- ・各区の住宅総数に占める空き家の割合では、天竜区が25.2%と最も高く、最小の浜北区では8.3%となっております。2013（平成25）年と2018（平成30）年の比較では、天竜区で空き家数・空き家率ともに増加しているほかは、空き家数の減少または横ばい程度の傾向となっています。
- ・種類別でみると、賃貸用の住宅の空き家数が依然として多いものの、5年間では大きく減少しています。一方で、一戸建て等の空き家数は増えています。また、全国・静岡県が横ばい・微増傾向であるのに対し、浜松市の空き家率は減少しています。



資料：2013（平成25）年・2018（平成30）年 住宅・土地統計調査

【空き家の定義】

- 二次的住宅 … 週末や休暇時に避暑・避寒・保養等の目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅（別荘）、または、ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりする等、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
- 賃貸用の住宅 … 新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
- 売却用の住宅 … 新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
- その他の住宅 … 上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院等のため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替え等のために取り壊すことになっている住宅等（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む）

②住宅の耐震性能

課題

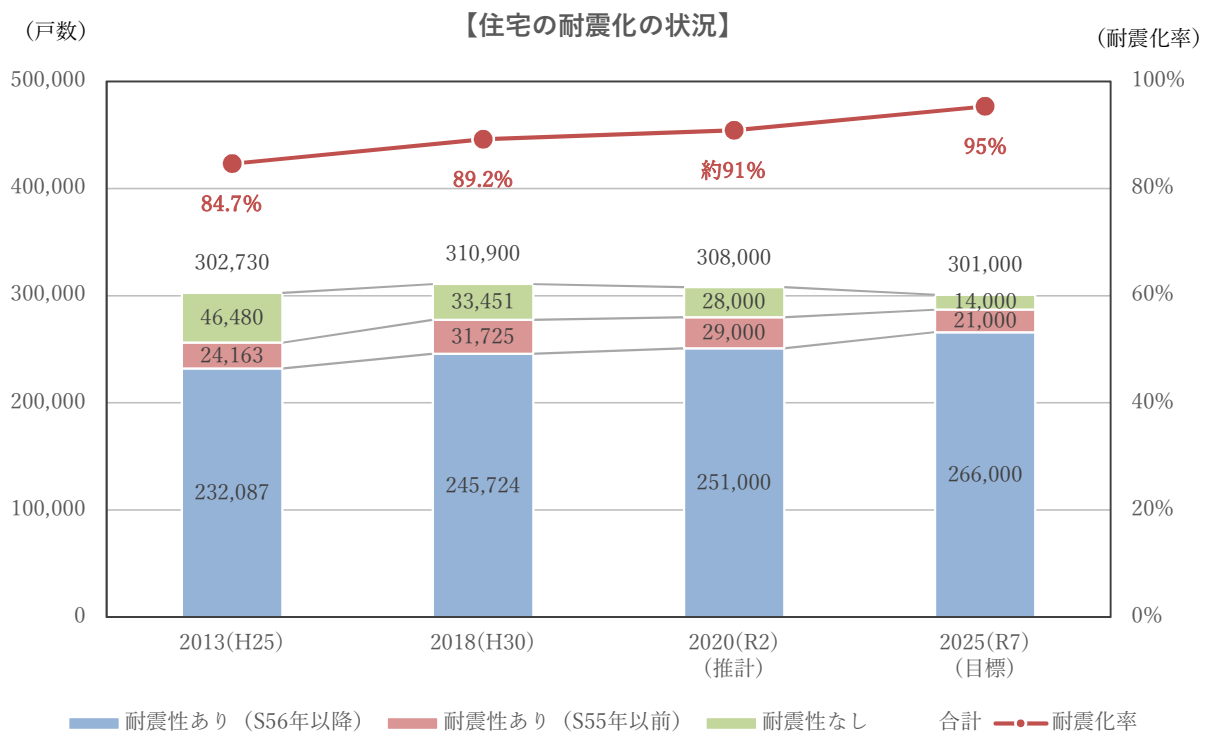
耐震改修促進計画に基づき、引き続き住宅耐震化の取組が必要です。

●住宅の耐震化状況

- 耐震改修促進計画より耐震性の確保状況をみると、耐震化率は2013（平成25）年の84.7%から2018（平成30）年は89.2%と改善がみられ、耐震性なしの建物も2013（平成25）年の4.6万戸から2018（平成30）年は3.3万戸と減少しています。

14,000戸の
耐震化が必要

区分	H25(2013)	H30(2018)	R2(2020) (推計)	R7(2025) (目標)
耐震性なし（A）	46,480	33,451	28,000	14,000
耐震性あり（B）				
S 55 年以前	24,163	31,725	29,000	21,000
S 56 年以降	232,087	245,724	251,000	266,000
合計（C）	302,730	310,900	308,000	301,000
耐震化率（B/C）	84.7%	89.2%	約91%	95%



資料：浜松市耐震改修促進計画

③バリアフリー化

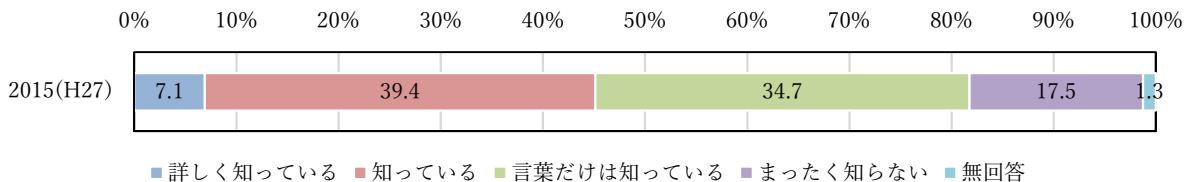
課題

浜松市では、誰もが安全で安心、快適な暮らしができるように「ユニバーサルデザイン」の推進の取組を進めており、市民の認知度も高くなっています。住宅の設備状況をみると「手すり」以外の設置割合が低くなっていますが、既存住宅でバリアフリー改修を行う場合、住民のニーズにあわせた改修ができることが重要だと考えられます。

●ユニバーサルデザインの認知度

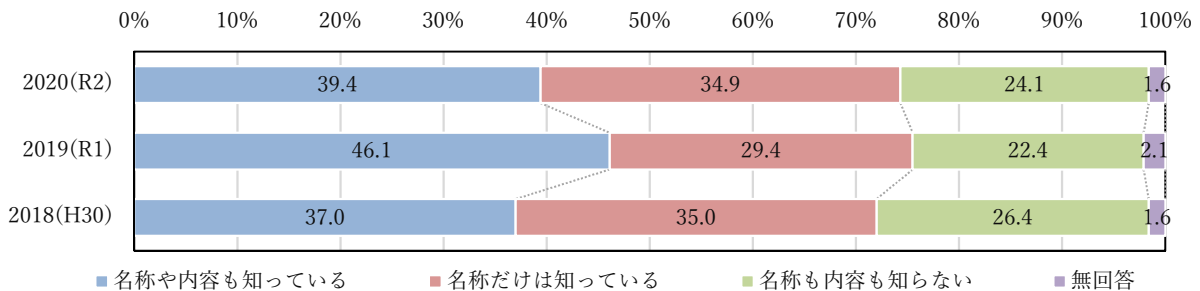
- ・2015（平成 27）年度市民アンケート調査では、ユニバーサルデザインを「詳しく知っている」「知っている」「言葉だけは知っている」を合わせた認知度は、約 81%に上っています。
- ・2020（令和 2）年度市民アンケート調査では、ユニバーサルデザインを「名称や名前も知っている」「名称だけは知っている」を合わせた認知度は、約 74.3%となっており、直近 5 年でやや割合が低下しています。

【ユニバーサルデザイン 言葉の認知度】



資料：2015（平成 27）年度 浜松市民アンケート調査

【ユニバーサルデザインの認知度】

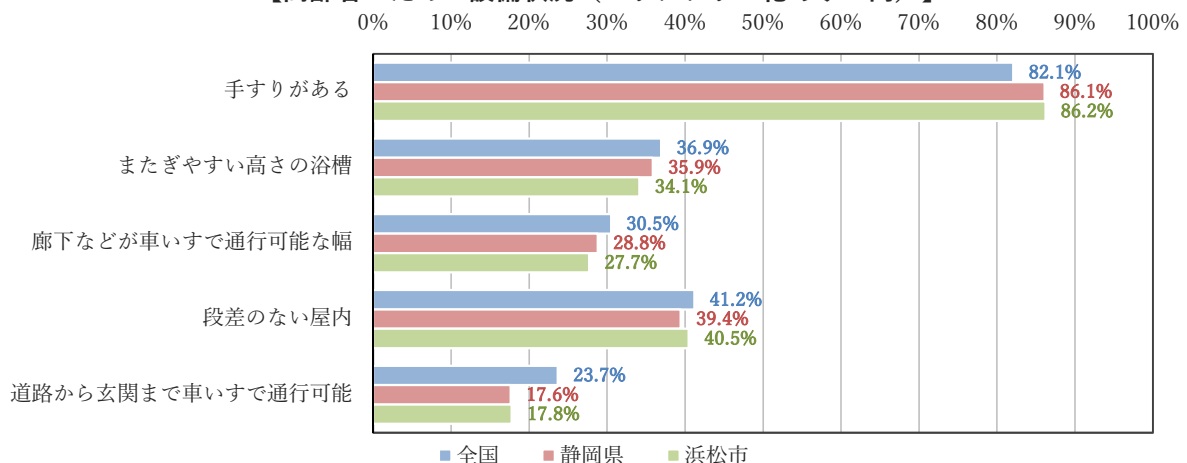


資料：2020（令和 2）年度 浜松市民アンケート調査

●高齢者のための設備状況

- ・高齢者等のための設備状況をみますと、「手すりがある」住宅は 86.2%あるものの、その他の設備における設置割合は 5 割を下回っています。

【高齢者のための設備状況（バリアフリー化ありの内）】



資料：平成 30 年 住宅・土地統計調査

④省エネルギー化

課題

脱炭素社会※に向け、住宅における省エネルギー対策の強化と太陽光発電等の再生可能エネルギーの導入拡大を図る必要があります。

●省エネルギー化の状況

- ・国は2020（令和2）年10月に、「2050年カーボンニュートラル※、脱炭素社会※の実現を目指す」ことを宣言しました。また、2021（令和3）年4月には、「2030年度に、温室効果ガスを2013年度から46%削減することを目指す。さらに、50%の高みに向けて、挑戦を続けていく」ことを表明しました。
- ・このような中、国が2021（令和3）年8月に公表した「脱炭素社会※に向けた住宅・建築物における省エネ対策等のあり方・進め方」においては、2030（令和12）年に目指すべき住宅の姿として、新築される住宅・建築物についてはZEH※・ZEB※基準の省エネ性能の確保、新築戸建住宅の6割における太陽光発電設備の導入が規定されました。
- ・国の住生活基本計画(全国計画)においても、省エネルギー性能の高い長期優良住宅※やZEH※の普及促進を図ることとされています。
- ・本市においては、「浜松市エネルギービジョン」（2013年策定、2020年改訂）により、エネルギー政策をオール浜松で進めてきており、太陽光発電の導入容量（全出力）及び導入件数（10kW以上）は日本一となっています。本ビジョンにおいては、「再生可能エネルギー等導入ロードマップ」で太陽光発電をはじめとした電源別の年間発電量の目標が定められている他、「省エネルギー推進ロードマップ」において家庭部門での電力使用量の削減目標等が定められています。
- ・また、再生可能エネルギー等による発電量や各種機器の電力需要の情報から電力の需要と供給を総合的に制御するエネルギーマネジメントシステム（EMS）の導入推進も掲げており、家庭部門では住宅用（ホームエネルギーマネジメントシステム：HEMS※）を導入推進することとしています。

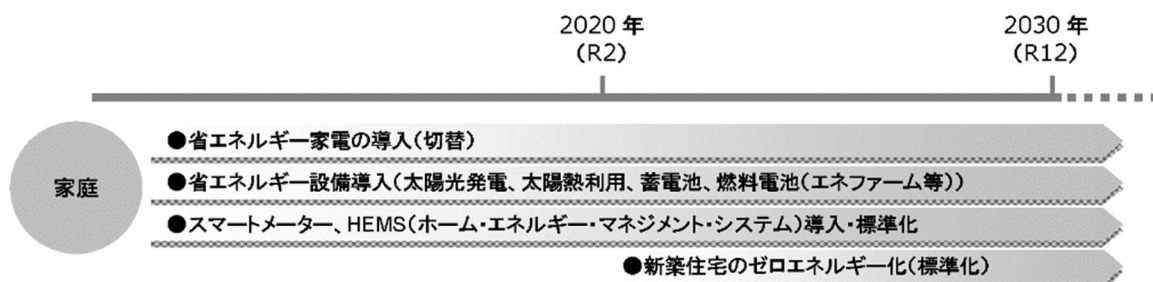
【家庭部門の電力使用量及び削減量】

	2010年度 (H22)	2011年度 (H23)	2018年度 (H30)	2020年度 (R2)	2030年度 (R12)	2050年度 (R32)
電力使用量	2,029,546 MWh	1,939,538 MWh	1,958,565 MWh	1,958,000 MWh	1,891,000 MWh	1,845,000 MWh
削減量 (対2011年)			1.0%	1.0%	▲2.5%	▲4.9%
削減量※			19,027 MWh	18,462 MWh	▲48,538 MWh	▲94,538 MWh

※千未満の桁は切り上げ（切り捨て）処理

資料：浜松市エネルギービジョン《部門別省エネルギー目標》

《「家庭」部門ロードマップ》



資料：浜松市エネルギービジョン《「家庭」部門ロードマップ》

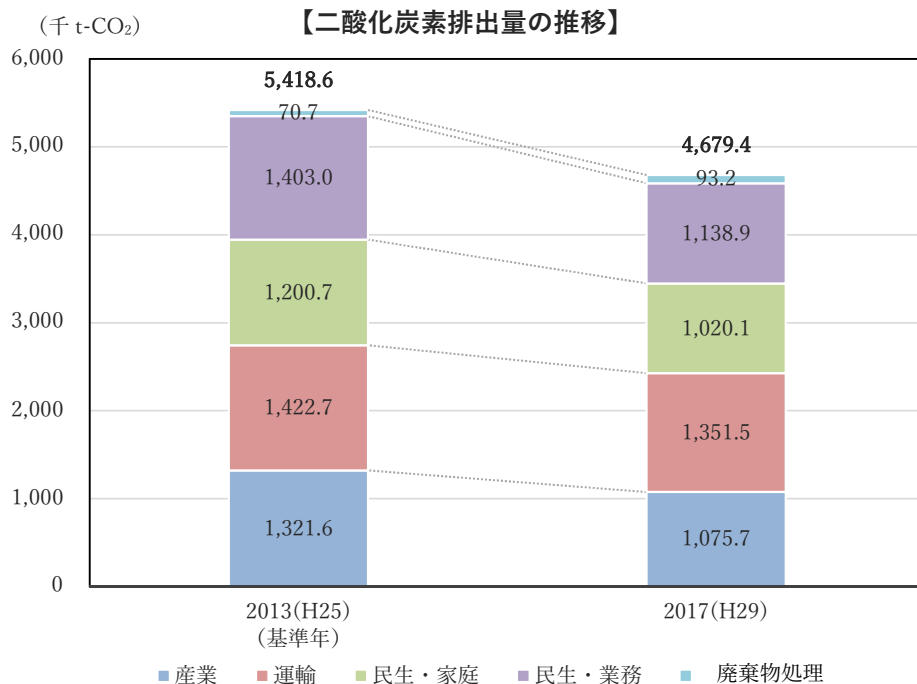
⑤温室効果ガス（二酸化炭素）排出

課題

民生・家庭部門での温室効果ガス排出量削減のため、住宅の省エネ・創エネ化・木質化等の取組が必要です。また、排出量削減の取組（緩和策）に加え、地球温暖化による気候変動による災害激甚化・停電の発生・冷暖房ピーク負荷の増大等に対応した住まいづくりの推進（適応策）が必要です。

●温室効果ガスの排出状況

- ・2017（平成 29）年度の浜松市の部門別の二酸化炭素排出量は、基準年度比で、産業部門は 18.6%の減少、運輸部門は 5.0%の減少、民生・家庭部門は 15.0%の減少、民生・業務部門は 18.8%の減少でした。
- ・また、地球温暖化による気候変動対策は温室効果ガスの排出抑制を行うことによる気温上昇抑制対策（緩和）が中心でしたが、気候上昇による気候変動の影響はすでに顕在化していることを受け、中長期的に避けられない影響に対する対策（適応）を推進するため、2018（平成 30）年に気候変動適応法が施行されました。「浜松市地球温暖化対策実行計画（区域施策編）」でも気候変動対策は「緩和策」と「適応策」の両輪で進めていくこととしています。
- ・温室効果ガス排出の削減目標については「浜松市地球温暖化対策実行計画（区域施策編）」において定められていますが、2021（令和 3）年 4 月に国が 2030（令和 12）年度の温室効果ガス排出量の削減目標を 2013（平成 25）年度比で 26%から 46%に引き上げる方針を決定しており、本市の目標についてもこれに準じた見直しが予定されています。



資料：浜松市地球温暖化対策実行計画（区域施策編）[2021]

(2) 住宅市場

①着工件数

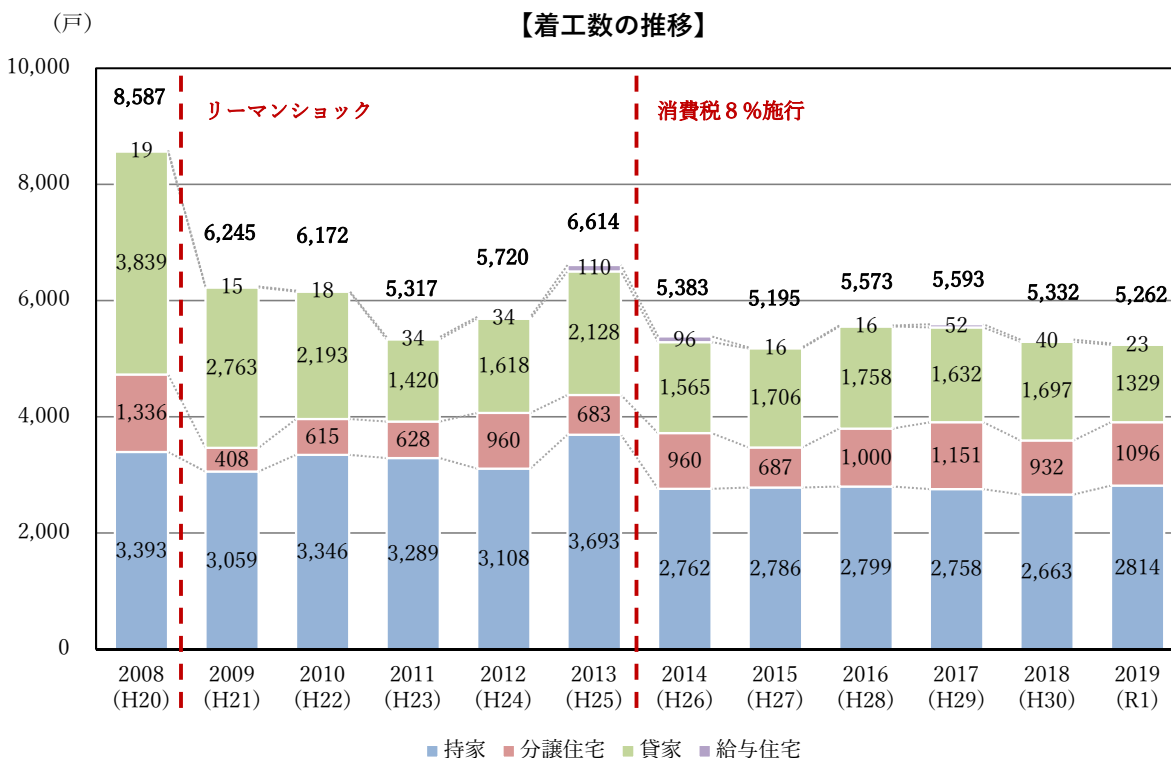
課題

住宅着工数は2009（平成21）年以降5,000戸～7,000戸で推移しており、人口が減少する中で、今後も大幅な増加は見込めないと推定されます。地域材を活用した住宅の促進等、住宅市場の活性化や既存中古住宅の流通促進等、新築着工数だけに依存しない持続可能な住宅市場形成に向けた取組が必要です。

中古住宅市場の流通活性化が進みつつあることがうかがえるものの、依然として新築や建替の割合は高く、引き続き良質な住宅ストック市場の形成や安心して売買できる市場づくり等の流通活性化に向けた取組が必要です。

●着工数の推移

- ・浜松市の新設住宅着工件数は、2008（平成20）年度の約8,600戸以降は、リーマンショックの影響により、2009（平成21）年には前年度に比べ3割近く落ち込みました。その後は、2013（平成25）年に増加がみられますが、これは2014（平成26）年に施行された消費税8%の駆け込み需要の影響が考えられます。近年は多少の増減はあるものの5,000戸台で推移しており、2019（令和元）年では5,262戸となっています。

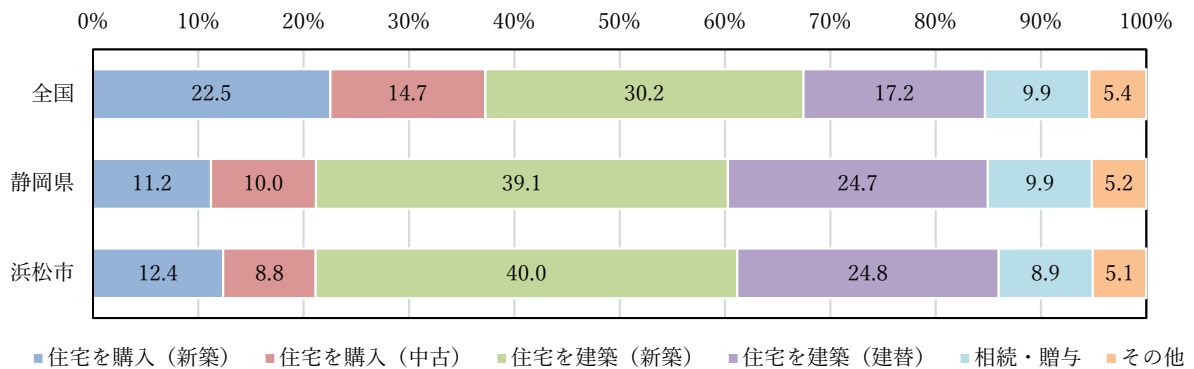


資料：浜松市統計書・住宅課

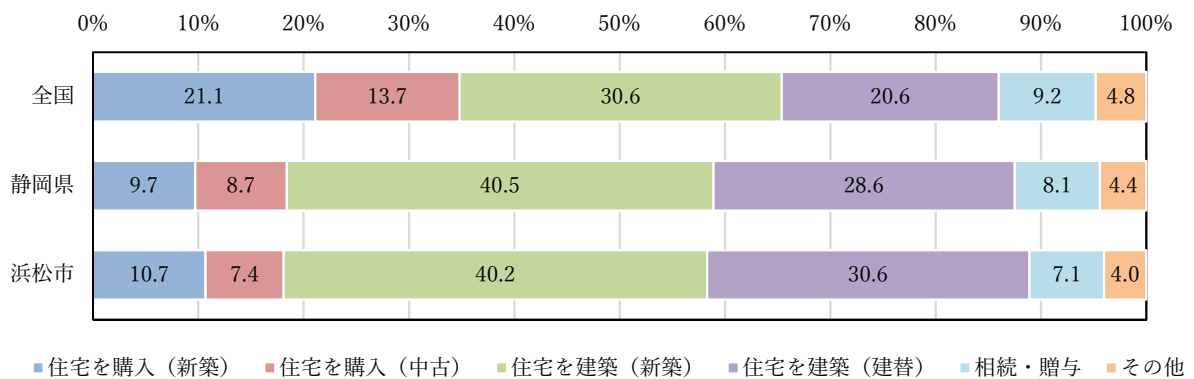
●住宅の取得

- ・2018（平成 30）年の浜松市の住宅取得の割合は、「住宅を建築（新築）」が最も多く、静岡県
の 39.1%とほぼ同じ割合の 40.0%となっています。また、「住宅を建築（建替）」と合わせ
て全体の 7 割近くを占め、住宅の取得では「住宅を建築」する割合が高いことがうかがえます。
- ・一方、「住宅を購入（中古）」の割合は全国・静岡県・浜松市ともに 2013（平成 25）年より微増
しています。

【2018（平成30）年 住宅の取得】



【2013（平成25）年 住宅の取得】



資料：2013（平成 25）・2018（平成 30）年 住宅・土地統計調査

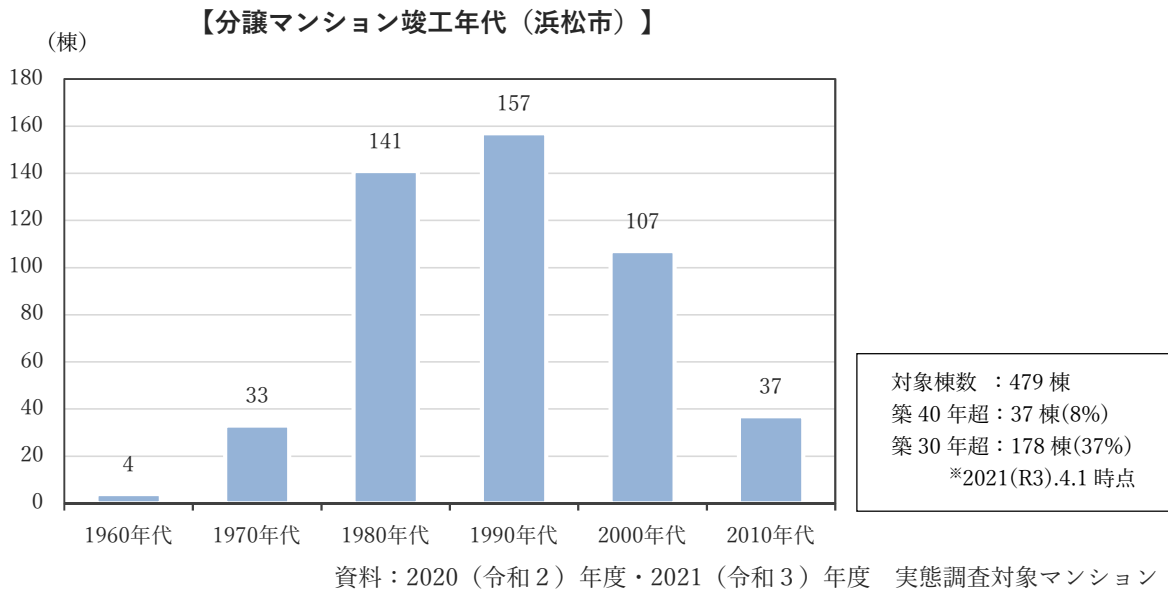
②分譲マンション

課題

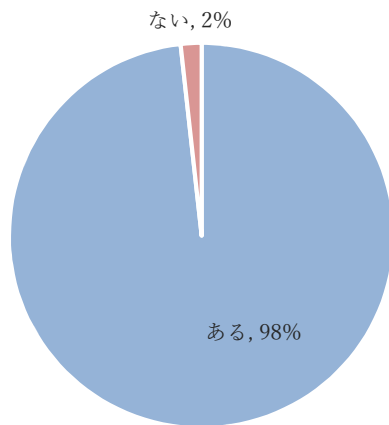
高経年マンションの修繕不足が懸念されるため、管理組合による適正な管理計画の作成のほか、マンション管理に関する意識向上や知識の普及が必要です。

●市内の分譲マンションの管理状況

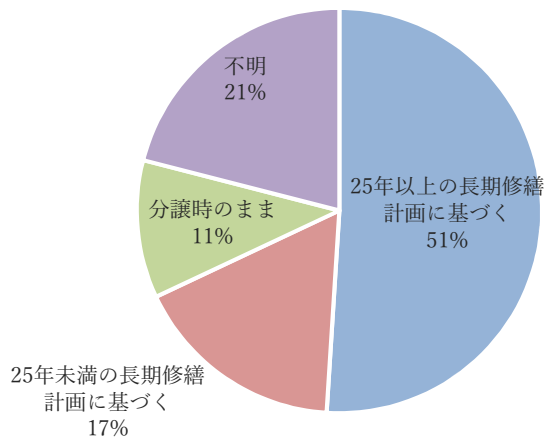
- ・市内のマンションの1割弱が築40年を超過し、築30年の超過は4割弱となっています。
- ・管理組合を有しているものの、長期修繕計画が未作成であるマンションや修繕積立金を設定していない管理組合もあり、周辺住環境へ悪影響を及ぼすような修繕不足が懸念されます。



【管理組合の有無】



【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】



資料：令和2・3年度分譲マンションの管理に関するアンケート調査結果

●事業者ヒアリング

- ・市内の分譲マンションの管理状況等に詳しい静岡県マンション管理士会西部支部にヒアリングを実施しました。(2021 (令和 3) 年 10 月)

ヒアリング結果
・管理運営状況は良好なマンションとそうでないマンションに二極化している。 ・空き家を有するマンションは全体の 1 割程度。 ・住民の管理に対する無関心により、躯体の劣化が進んでいるマンションもある。 ・静岡県内では分譲マンションの建替実績はなく、現状では建替は難しいと考えられる。 ・国の管理計画認定制度*がはじまれば中古物件の安心感を高めることにつながる。 ・国の管理計画認定基準を満たさないマンションも市内に多くあると考えられる。 ・マンション管理に関する制度や法律については知識をもたない方が多く、啓発が必要。

(3) 公的賃貸住宅

① 公的賃貸住宅供給戸数

課題

築 30 年以上経過した市営住宅が多く、今後、老朽化が進行することが懸念されています。人口減少が想定される中で、市営住宅の集約や効率的な活用及び計画的な修繕が必要です。集約化による戸数の減少以上に入居者が減少していることや応募倍率が低倍率となっていることから需要に合わせた市営住宅戸数の最適化に今後も取り組む一方で、入居世帯の年齢層の偏りにより、団地のコミュニティ維持が困難になることがないよう、団地の魅力向上の取組が必要です。

● 公的賃貸住宅の供給戸数

- 市営住宅については、1984（昭和 59）年以前に建設されたものが 3,471 戸と多く、市営住宅全体 5,854 戸の約 6 割を占めています。これらの住宅は建設から 30 年以上経過し、老朽化が懸念されています。

建設年度	S20～ S29	S30～ S39	S40～ S49	S50～ S59	S60～ H5	H6～ H15	H16～ H25	H26～ R1	計
耐火	72	0	1,086	2,033	1,500	606	126	51	5,474
準耐火 (簡易耐火)	0	0	146	29	0	16	0	0	191
木造・準耐火 (簡易平屋)	2	4	45	54	48	36	0	0	189
計	74	4	1,277	2,116	1,548	658	126	51	5,854

資料：住宅課概要（2021（令和 3）年度）浜松市都市整備部住宅課

● 応募倍率の状況

- 近年は定期募集の募集倍率が 1 倍を切っていたことから 2020（令和 2）年度は定期募集の募集戸数を減らし、常時募集の戸数を増やすことで入居希望時期によらず、申込しやすい募集内容としました。

募集内容		2019 (R1)			2020 (R2)			前年比
		空き家	特別	計	空き家	特別	計	
募集回数		4 回	4 回	8 回	4 回	—	4 回	△ 4
募集戸数		350	72	422	189	—	189	△233
申込数		185	105	290	240	—	240	△50
申込倍率		0.53	1.46	0.69	1.27	—	1.27	0.58
世帯別 申込 内訳	外国人 (全体比)	28 (15.14%)	16 (8.65%)	44 (23.78%)	49 (20.42%)	—	49 (20.42%)	5
	単身者 (全体比)	65 (65.14%)	38 (20.54%)	103 (55.68%)	84 (35.00%)	—	84 (35.00%)	△19
	母子父子 (全体比)	55 (29.73%)	38 (20.54%)	93 (50.27%)	74 (30.84%)	—	74 (30.84%)	△19

資料：住宅課概要（2021（令和 3）年度）浜松市都市整備部住宅課

●入居戸数・入居率

- ・市営住宅の入居状況（2021（令和3）年4月1日現在）は、3,764世帯 7,510人、浜松市全体世帯数（346,110世帯）の約1.1%が入居しています。2016（平成28）年と比較し、741世帯 2,561人の減少となっています。

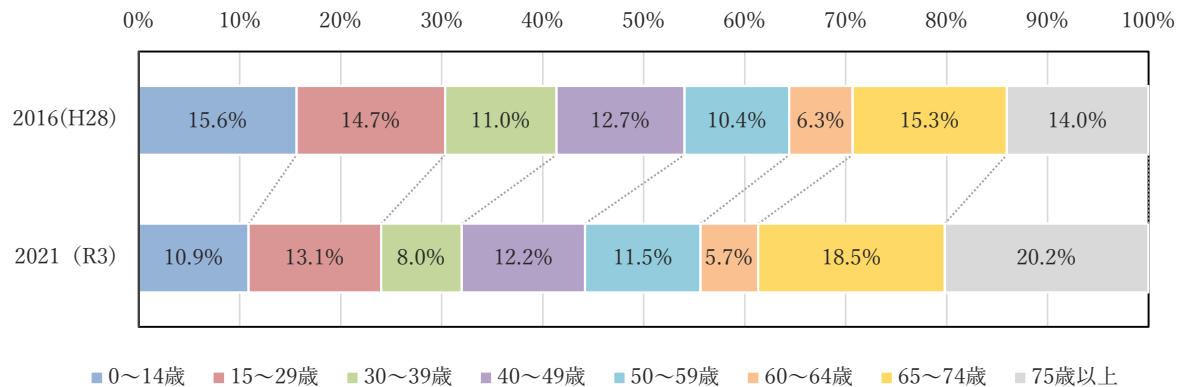
	全体戸数 A	政策空家 B	管理戸数 A - B	入居戸数		入居率	備考
					入居者数		
公営住宅	5,524	485	5,039	3,555	7,106	70.55%	福祉住宅を除く
福祉住宅	73	31	42	22	37	52.38%	
改良住宅	177	8	169	131	216	77.51%	
特公賃	58	6	52	40	107	76.92%	
市単住宅	16		16	16	44	100.00%	
定住促進住宅	6		6	0	0	0.00%	
計	5,854	530	5,324	3,764	7,510	70.70%	
前年度計	5,919	486	5,433	3,891	7,876	71.62%	
前年比	△ 65	44	△ 109	△ 127	△ 366	△ 0.92%	
H28年度計	6,169	553	5,616	4,505	10,071	80.22%	
H28年度比	△ 315	△ 23	△ 292	△ 741	△ 2,561	△ 9.52%	

資料：住宅課概要（2021（令和3）年度）浜松市都市整備部住宅課

●年齢別入居状況

- ・入居者年齢別では、65歳以上の年齢の方が増加しています。

【公的賃貸住宅の年齢別入居状況】



資料：2016（平成28）年度・2021（令和3）年度 住宅課概要（浜松市都市整備部住宅課）

3 地域・産業の状況

(1) コンパクトシティ※・立地適正化計画

課題

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、住生活分野では市街地での居住促進の取組が必要です。

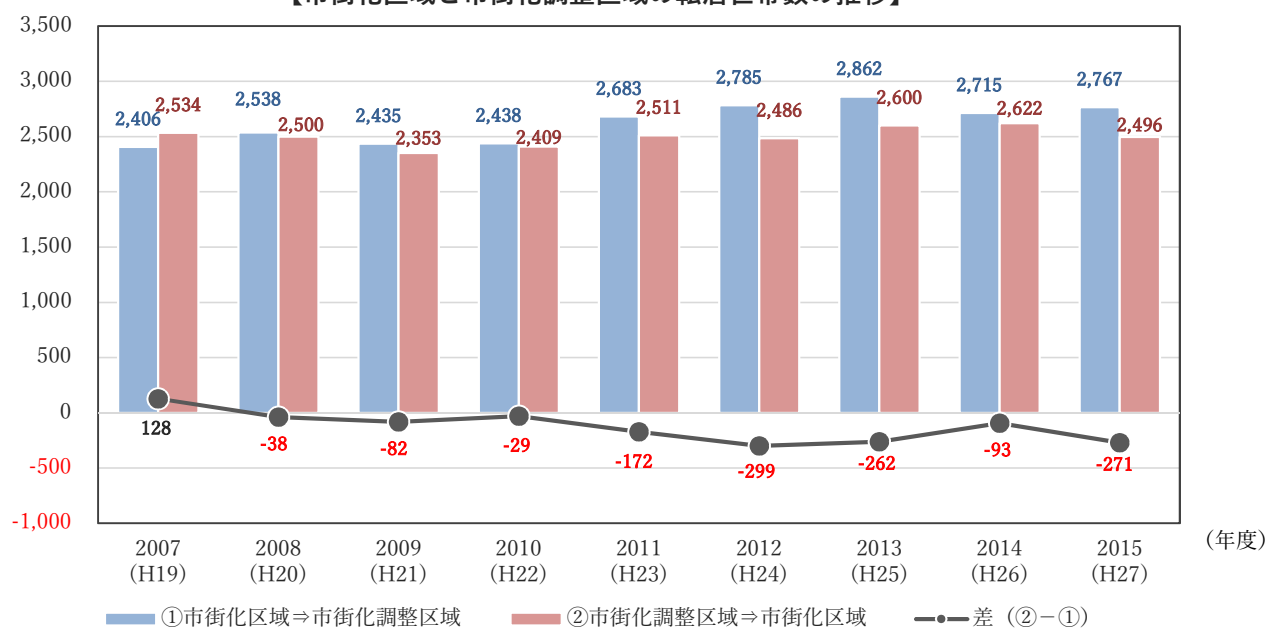
●これまでのまちづくりの状況

- ・これまで、人口増加や市町村合併を背景に市街地が拡大してきた浜松市では、今後、拡大した市街地のまま人口減少・低密度化が進むことで、一定の人口密度に支えられてきた医療、福祉、子育て支援、商業等の生活サービスや公共交通の提供が困難になることが懸念されています。
- ・このような中、浜松市では、住宅及び医療施設、福祉施設、商業施設その他の居住に関連する施設の立地を一定の区域に誘導することで、人口減少社会においても市街地の一定の人口密度を維持し、日常生活に必要なサービスが住まい等の身近に存在するコンパクトで持続可能なまちづくりを推進するための立地適正化計画を2018（平成30）年度に策定しました。
- ・一方で、2007（平成19）年度から2015（平成27）年度のデータでは、市域内での人口移動は市街地（市街化区域）から市街地外（市街化調整区域）へ転居する世帯数とその逆の世帯数を超える年度が多く、将来的にも市街地ほど人口密度が低下すると見込まれています。

【浜松市立地適正化計画】

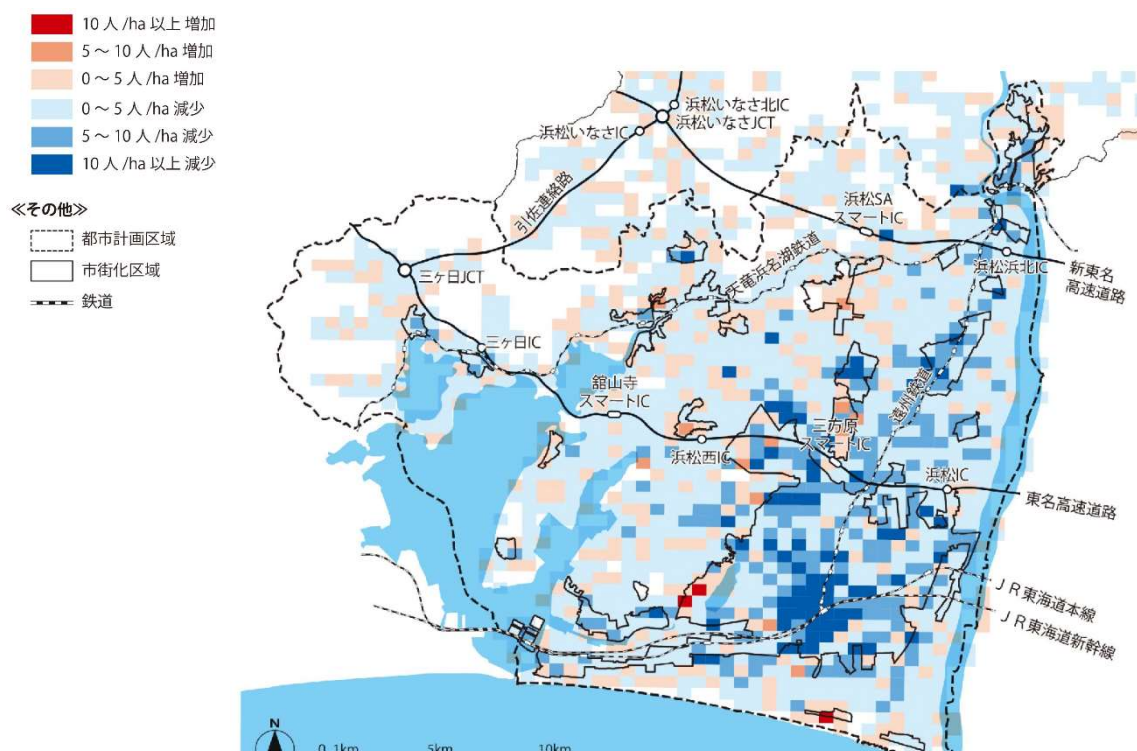


(世帯) **【市街化区域と市街化調整区域の転居世帯数の推移】**



資料：住民基本台帳

【人口密度変化（2015（H27）⇒2045（R27））】



資料：浜松市都市計画マスタープラン

(2) 住宅団地の高齢化

課題

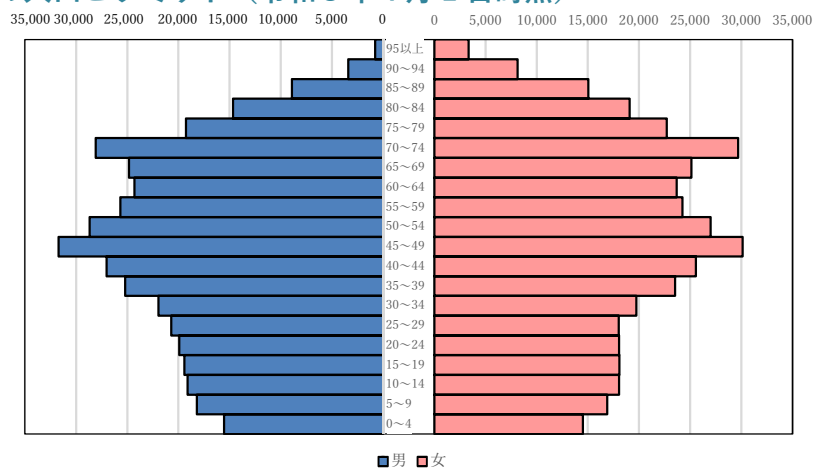
今後も大規模開発された住宅団地で住宅の循環利用によるコミュニティミックスが進むよう、コンパクトで持続可能なまちづくりを進めていく必要があります。

●市街化区域内の住宅団地の高齢化

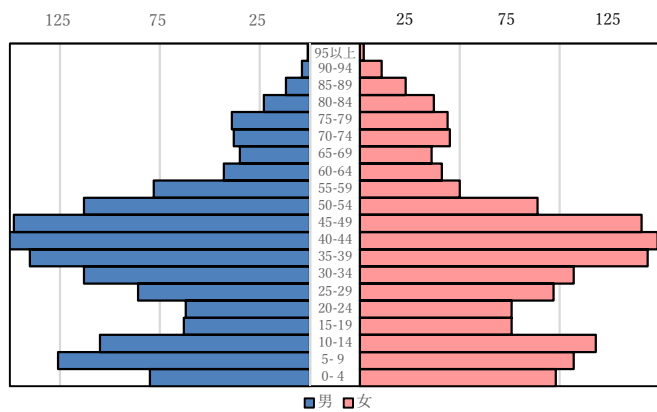
- ・一般的に大規模開発される住宅団地では、開発完了時に若年子育て世代が大量に地域に流入することでその後の土地利用循環が進まず、長期的には高齢化が進むと言われています。そこで市内の市街地で土地区画整理事業によって開発された住宅団地 10 箇所を抽出し、町丁目単位で人口ピラミッドの検証を行いました。
- ・比較的近年開発された西都土地区画整理事業の団地では親世帯である 30～40 代とその子どもと考えられる 10 代以下に人口ピラミッドに偏りができており、年齢層の偏りができていることがわかります。
- ・一方、開発時期の古い佐鳴湖東岸土地区画整理事業の団地では、浜松市全体の人口ピラミッドと比較しても極端な偏りはみられません。
- ・これらから、土地利用の活発な市街地の大規模開発住宅団地については、土地利用循環によって長期的にはコミュニティミックスが進むと考えられます。
- ・しかしながら浜松市では市街地外への人口流出が進んでいるというデータもあることから、将来的な団地内の人口や土地利用状況には注意が必要です。



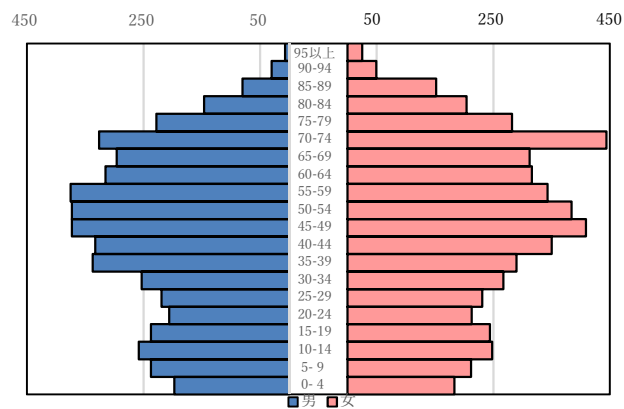
(参考) 浜松市の人口ピラミッド (令和3年4月1日時点)



・ 西都土地地区画整理事業



・ 佐鳴湖東岸土地地区画整理事業



資料：地域別の人口ピラミッド (住民基本台帳より作成)

(3) 日常生活の安全性

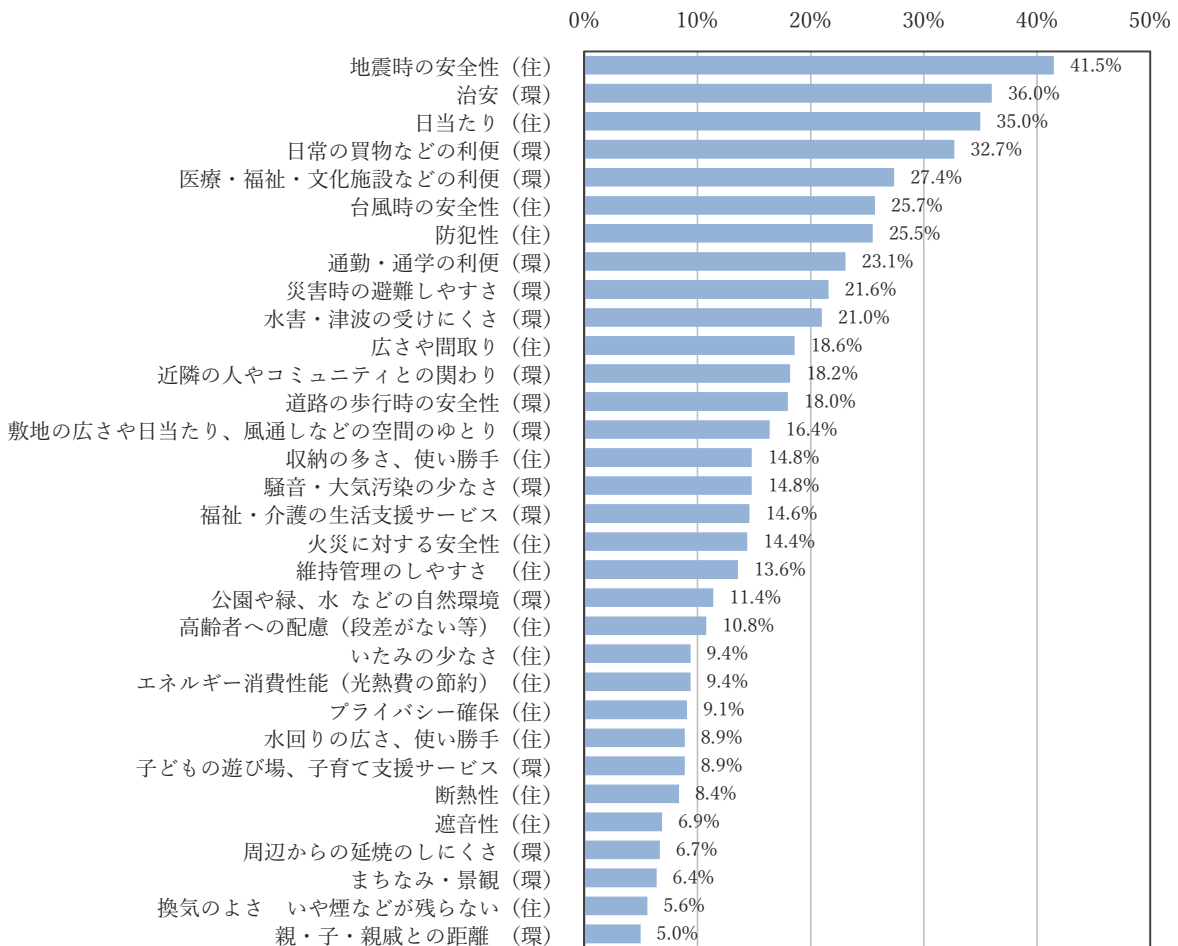
課題

居住地域の治安の維持や住宅火災予防のための取組が必要です。

●地域の防犯・火災安全性等

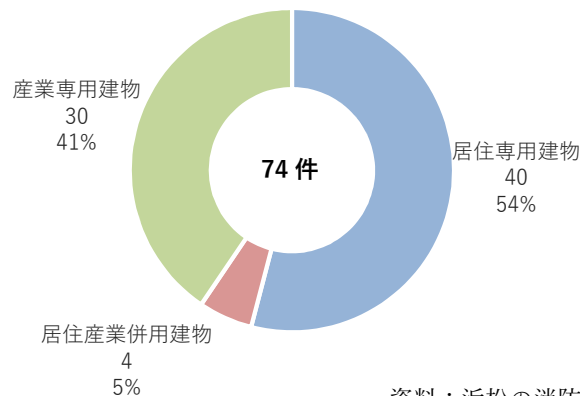
- ・住宅及び居住環境で重要な項目として「治安」が「地震時の安全性」に次いで高い回答率となっています。
- ・浜松市内の建物火災の内、住宅火災の占める割合は5割を超えています。

【住宅及び居住環境に関して重要と思う項目】



資料：2018（平成30）年 静岡県住生活総合調査

【浜松市の建物火災の内訳（2020（令和2）年度）】



資料：浜松の消防（2020（令和2）年度版）

(4) 災害の安全性

課題

地震災害等で家を失う被災者のため、応急的な住宅を確保するための平時からの準備が必要です。また、ハザードマップの整備・周知等により豪雨災害等の災害リスクの高い地域※に暮らす市民の安全確保に努めるとともに安全な地域への転居を促進する必要があります。

●静岡県第4次地震被害想定

- ・南海トラフ巨大地震では甚大な被害が想定されており、建物被害も大きいと、住生活としては家を失う被災者が多く出ることが懸念されます。

■静岡県第4次地震被害想定（参考：東日本大震災、阪神・淡路大震災）

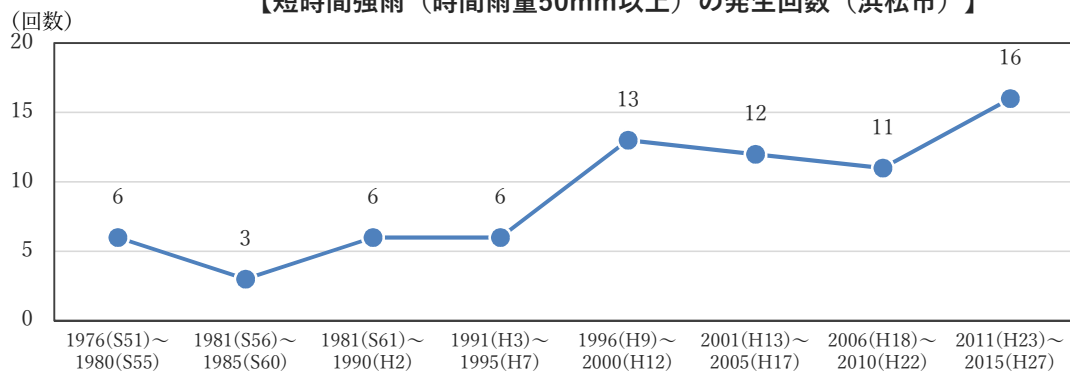
項目	南海トラフ巨大地震 被害想定（予知なし）	東日本大震災 (2011(H23).3.11)	阪神・淡路大震災 (1995(H7).1.17)
地域の人口	約377万人 (静岡県内、 2010 (H22) .10/1時間)	約707万人 (青森県、岩手県、 宮城県、福島県)	約547万人
震度	7	7	7
マグニチュード	—	9.0	7.3
津波による浸水	約158km ² (浸水深 1 cm以上)	約561km ²	なし
人的被害〔死者、重・ 軽傷者〕	約18.3万人 (早期避難率低) (冬・深夜) (死者約105,000人)	約2.5万人 (死者約15,894人)	約5万人 (死者約6,400人)
物的被害〔建物被害 (大・中)〕	約53万棟 (予知なし、冬・夕) (基本ケース)	約38万8,500棟	約24万9,000棟
津波被害	あり (死者約96,000人)	あり (死者約15,894人)	なし

資料：平成24年版防災白書、国土地理院（津波による浸水被害）、警察庁（人的被害）等
静岡県第4次地震被害想定調査（第一次報告）（平成25年6月27日）

●風水害安全性

- ・近年、気候変動の影響により全国で局地的大雨や台風による土砂災害等の風水害が頻発化・激甚化しています。浜松市においても、時間雨量 50mm 以上の短時間強雨の発生回数が増加傾向にあり、深刻な風水害発生が懸念されます。
- ・都市計画法改正等により、災害リスクの高い地域※での土地利用の厳格化が進められています。

【短時間強雨（時間雨量50mm以上）の発生回数（浜松市）】



資料：気象庁 HP を基に作成

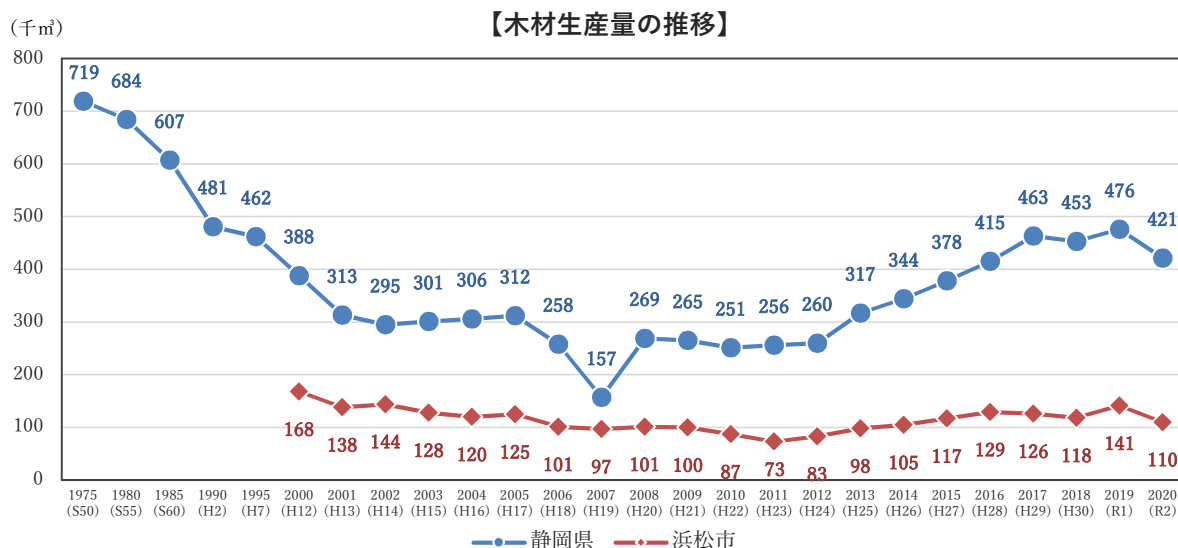
(5) 地域産業

課題

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つと位置づけ、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を推進しています。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です。

●木材（素材）需要量の推移（静岡県・浜松市）

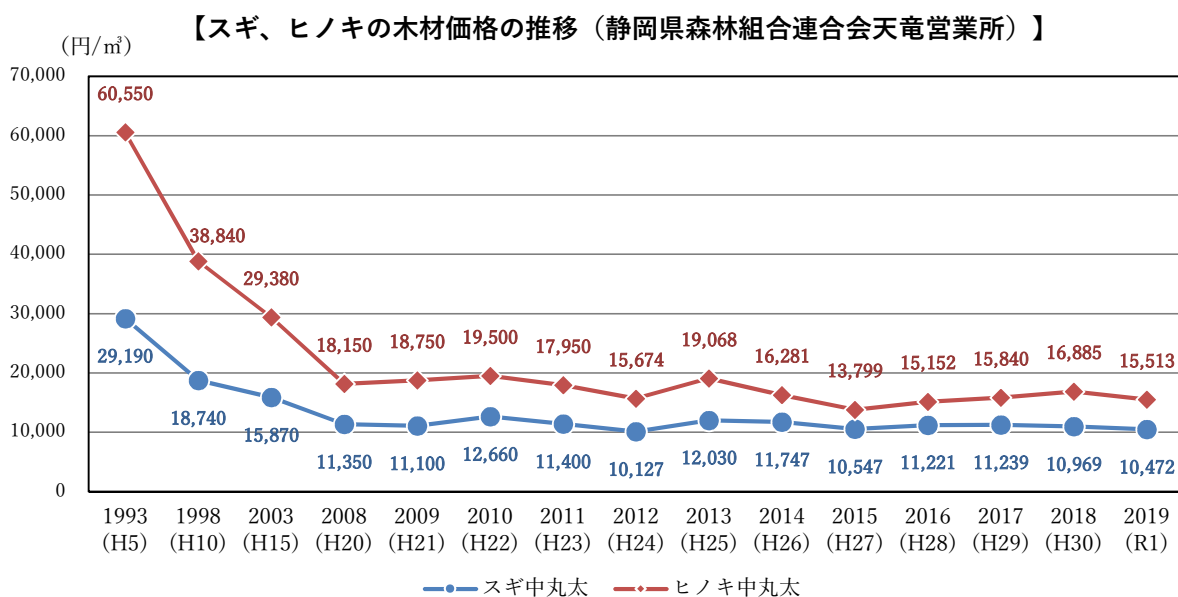
- 木材の生産量については浜松市が 2011（平成 23）年度、静岡県は 2010（平成 22）年度に底を打った後、近年は回復傾向にあります。



資料：林業振興課

●木材価格の推移（浜松市）

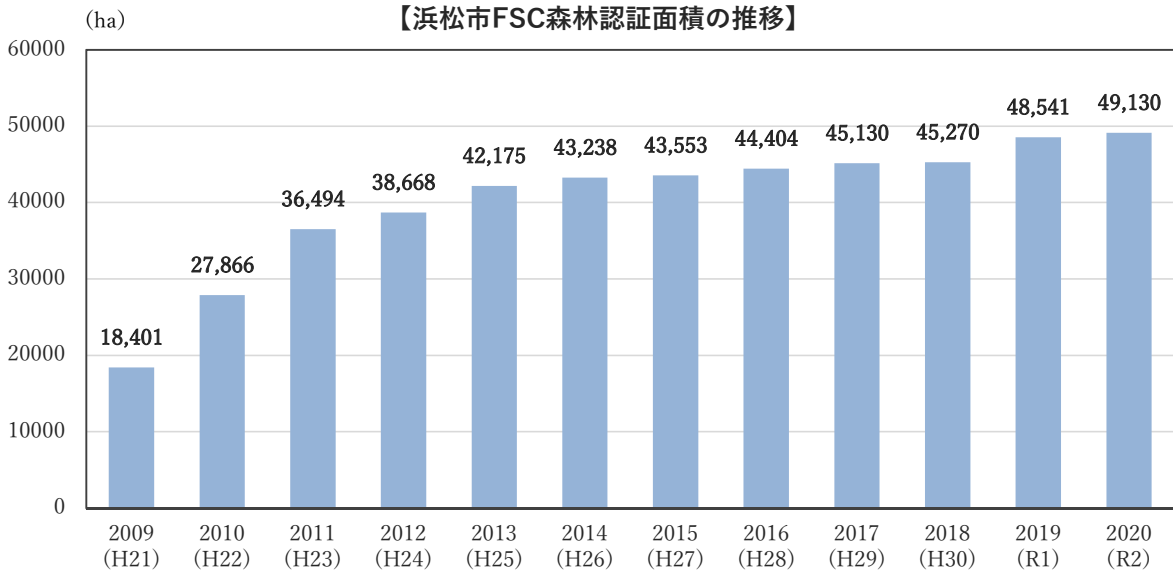
- 木材価格の推移をみると、資料のある平成 5 年以降、スギ、ヒノキともに下がっていますが、近年は横ばいで推移しています。



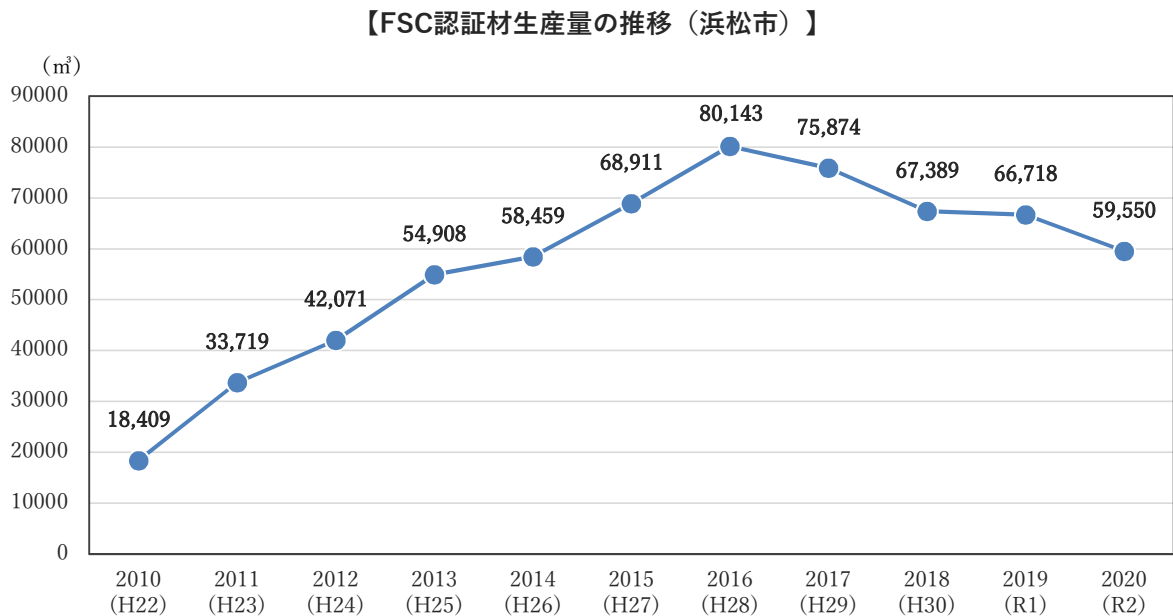
資料：林業振興課

●浜松市におけるFSC認証※材生産量の推移

- ・2009（平成21）年度に天竜区及び北区の一部でFSC認証を取得したことにより、認証面積は大幅に増加しており、その後も順調に増加し続けています。
- ・FSC認証林から生産されるFSC認証材生産量は近年減少傾向です。ただ、認証を受けた森林から生産される材であっても、FSC認証を求められなければ非認証材として販売されるため、実態の生産量としては減少していないと考えられます。



資料：林業振興課



資料：林業振興課

4 国の住宅政策・最近の社会情勢等

(1) 住生活基本計画（全国計画）

2021（令和3）年3月、今後10年間の住宅政策の指針として、2016（平成28）年3月の前計画からの社会経済情勢の変化に対応するため、「住生活基本計画（全国計画）」が改定されました。施策の効果に対する評価と見直しも行われています。改定後の計画は、少子高齢化や人口減少社会への対応に加え、頻発・激甚化する自然災害への対応、新型コロナウイルス感染拡大に伴う「新たな日常」に対応した生活様式や働き方への転換に即した内容となっています。

住宅政策の方向性を分かりやすく示すため、3つの視点と8つの目標を設定されました。

視点	目標・施策
社会環境の変化	目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現 (1) 国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進 (2) 新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進
	目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保 (1) 安全な住宅・住宅地の形成 (2) 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保
居住者・コミュニティ	目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現 (1) 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保 (2) 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり
	目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり (1) 高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保 (2) 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり
	目標5 住宅確保要配慮者※が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備 (1) 住宅確保要配慮者※（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保 (2) 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者※の入居・生活支援
住宅ストック・産業	目標6 脱炭素社会※に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成 (1) ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化 (2) 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生（建替え・マンション敷地売却）の円滑化 (3) 世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成
	目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進 (1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却 (2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進
	目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展 (1) 地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成 (2) 新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長

●新たな住生活基本計画のポイント

- ・社会環境の変化を踏まえ、新たな日常や豪雨災害等に対応した施策の方向性が目標１・２に記載されています。

(主な施策)

○新たな日常に対応した、二地域居住等の住まいの多様化・柔軟化の推進

○安全な住宅・住宅地の形成、被災者の住まいの早急な確保

- ・2050年カーボンニュートラル※の実現に向けた施策の方向性が目標６に記載されています。

(主な施策)

○長期優良住宅や ZEH※ ストックの拡充、LCCM（ライフ・サイクル・カーボン・マイナス）※住宅の普及を推進

○住宅の省エネ基準の義務付けや省エネ性能表示に関する規制等更なる規制の強化

(2) マンションに関する法改正のポイント

老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年の分譲マンションの急増を喫緊の課題として、マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律が令和２年６月に成立・公布されました。

マンション管理適正化法の改正

○国による基本方針の策定

国土交通大臣は、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を策定

○地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

地方公共団体による以下の措置を講じる

(1) マンション管理適正化推進計画制度

- ・基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を作成（任意）

(2) 管理計画認定制度

- ・マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は適正な管理計画を有するマンションを認定

(3) 管理適正化のための助言・指導等

- ・管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して助言・指導等が可能

マンション建替円滑化法の改正

○除却の必要性に係る認定対象の拡充（公布後１年６ヶ月以内施行）

除却の必要性に係る認定対象に、現行の耐震性不足のものに加え、以下を追加

(1) 外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション等

- ・4/5以上の同意によりマンション敷地売却を可能にする
- ・建替え時の容積率特例

(2) バリアフリー性能が確保されていないマンション等

- ・建替え時の容積率特例

○団地における敷地分割制度の創設（公布後２年以内施行）

上記(1)等の要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の4/5以上の同意によりマンション敷地の分割を可能にする制度を創設

(3) デュアルモード社会の構築

ウィズコロナの時代では、ビジネス、教育、医療等幅広い分野でのオンライン化やリモート化の進展、3密回避等の「新しい生活様式」の実践等、「ニューノーマル」と言われる新しい常識や常態が生まれています。

こうしたことから、経済活動を優先した「経済モード」と、パンデミック襲来等の緊急時には市民の健康と安全を最優先にする「安全モード」の「2つのモード」をあらかじめ備え、社会状態に合わせて混乱なく円滑に切り替えることができるデュアルモード社会の構築が必要です。

「浜松市デジタル・スマートシティ構想」ではデジタル活用の観点から市内横断的な取組を推進していますが、重点分野の1つとして浜松らしいニューノーマル社会の実現を目指してリモートワーク・多拠点居住、見守り・災害対応、教育・子育て、デジタル・ガバメントに取り組むとしています。住生活分野においては大都市から地方へリスク分散する企業の受け入れ等で多拠点居住やワーケーション※への対応を強化すること等によって関係人口の創出・拡大を図るほか、デジタル活用によって移住・定住を促進していくとしています。

コロナ禍をきっかけとした企業の多拠点居住やワーケーション、リモートワークのニーズへの対応を強化することや、大都市から本市への移住・定住を促進することで住生活分野においてデュアルモード社会の構築の一端を担う必要があります。

(4) SDGs の推進

2015（平成 27）年 9 月の国連サミットにて SDGs（持続可能な開発目標）について全会一致で採択され（2030 アジェンダの採択）、2018（平成 30）年には浜松市を含む 29 都市が「SDGs 未来都市」に選定されました。これを受け、浜松市では「浜松市 SDGs 未来都市計画」を策定し、SDGs 達成に向けた取組を進めています。

「浜松市 SDGs 未来都市計画」に基づき、林業・木材産業の成長や住宅における省エネルギー化・再生可能エネルギーの導入等、住生活・住産業と関わり合いが深いと考えられる取組について推進していく必要があります。



資料：国際連合広報センターHP

5 市民の住環境に対する意識

(1) 市民の住意識アンケート

2021（令和3）年9月に実施した市民アンケート調査結果から、以下のような意向・傾向が見られました。

●調査の概要

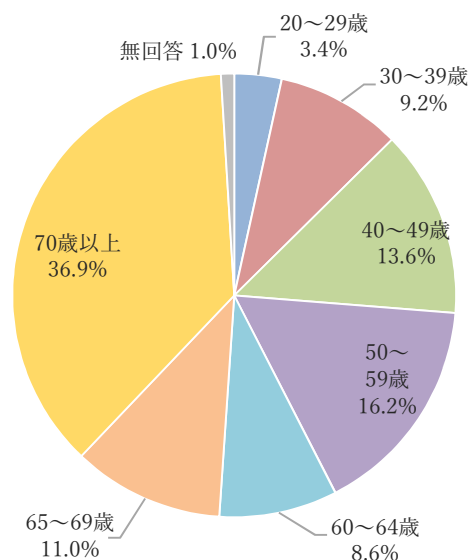
調 査 地 域	浜松市全域
発 送 数	3,000 世帯（市内に居住する 20 歳以上の世帯主）
抽 出 方 法	住民基本台帳による無作為抽出法
調 査 方 法	郵送によるアンケート調査
調 査 期 間	令和3年9月16日(木)～30日(木)
回 答 数	1,451 世帯（回収率 48.4%）

①属性

●年齢

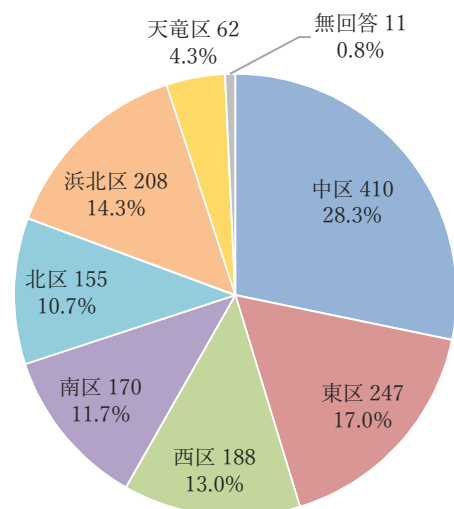
10 歳区分で見ると、70 歳以上の割合が最も高く 36.9%を占めている。次いで、50 歳代 16.2%、40 歳代 13.6%となっています。

65 歳以上の割合は 47.9%と約半数を占めます。



●居住地域

居住地域は、「中区」が 28.3%と最も高く、次いで「東区」17.0%、「浜北区」14.3%となっています。



N=1,451

②住まいの満足度

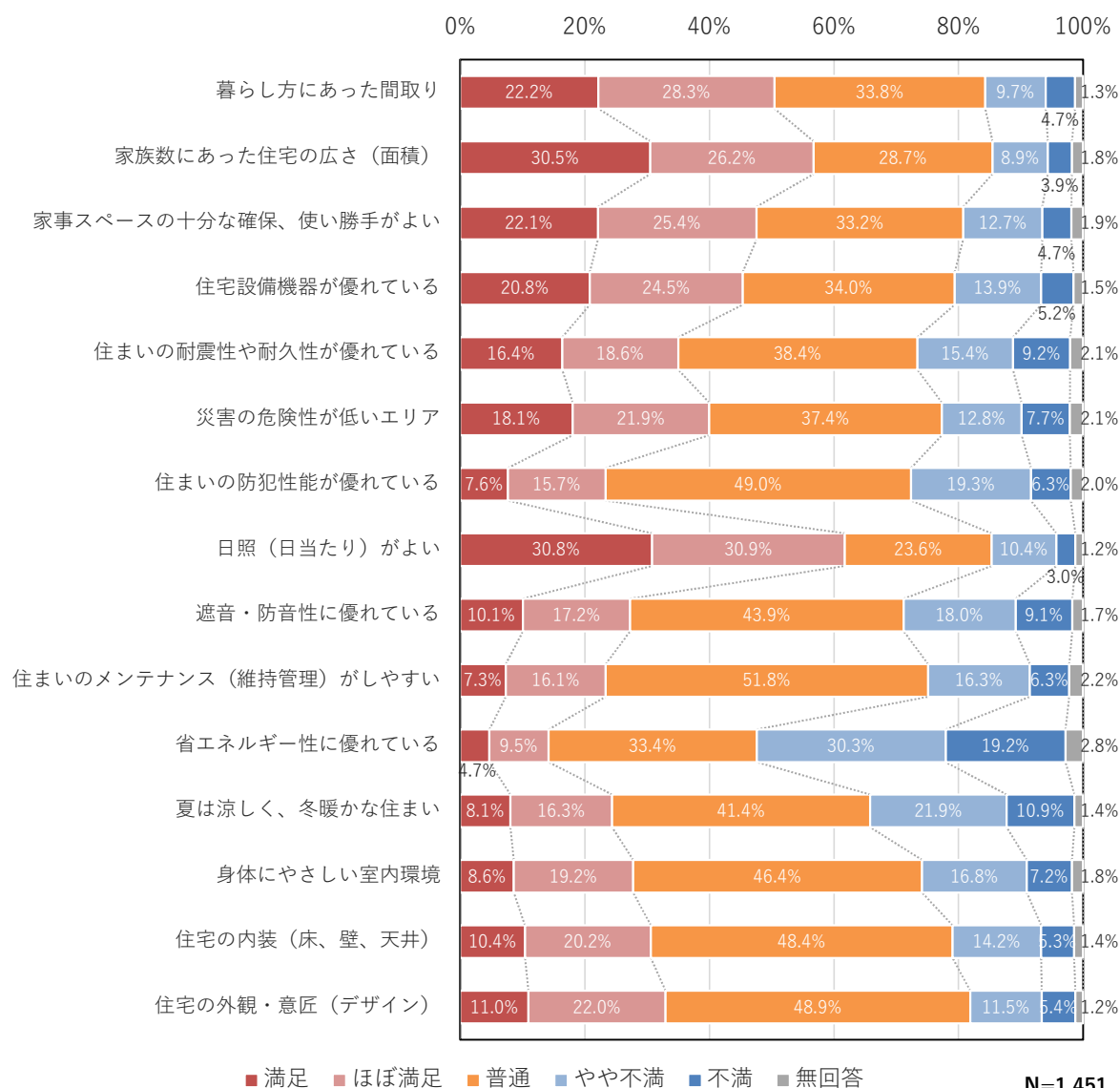
課題

全国トップクラスの日照時間を活かした日当たりの良い快適な住まいづくりの推進や再生可能エネルギーの導入推進が必要です。

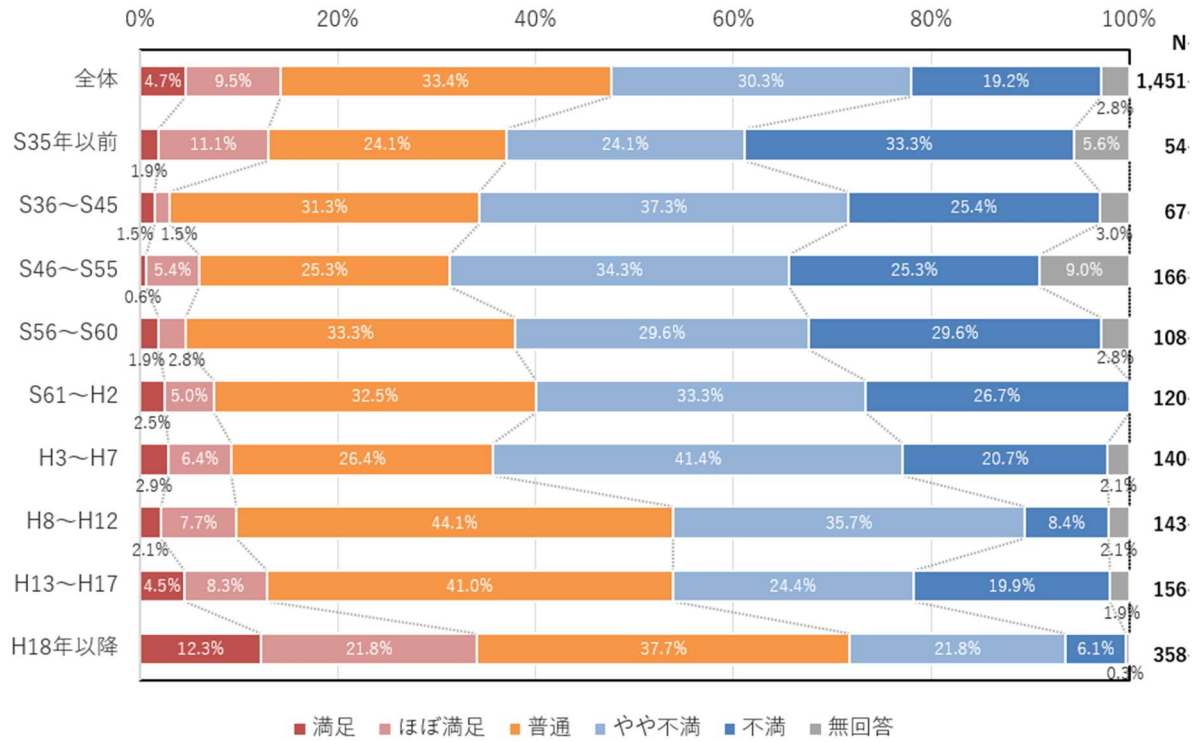
また、住まいの快適性・経済性の観点から既存住宅の省エネルギー性能向上に対する需要があることから、住宅の脱炭素化の推進に向けて、新築だけでなく既存住宅の省エネ化・創エネ化の支援策が必要です。

●住まいの満足度

- ・住まいの満足度については日照(日当たり)のよさが最も満足度が高くなっています。浜松市は日照時間が全国トップクラスであること、地価が安く、住宅敷地を広いことがその要因だと考えられます。
- ・一方、満足度が最も低い項目は省エネルギー性となっています。建築時期別では建築年数の浅い建物について省エネルギー性能に対する満足度が高くなっています。



●建築時期別の「省エネルギー性に優れている」の満足度



③住まいづくり

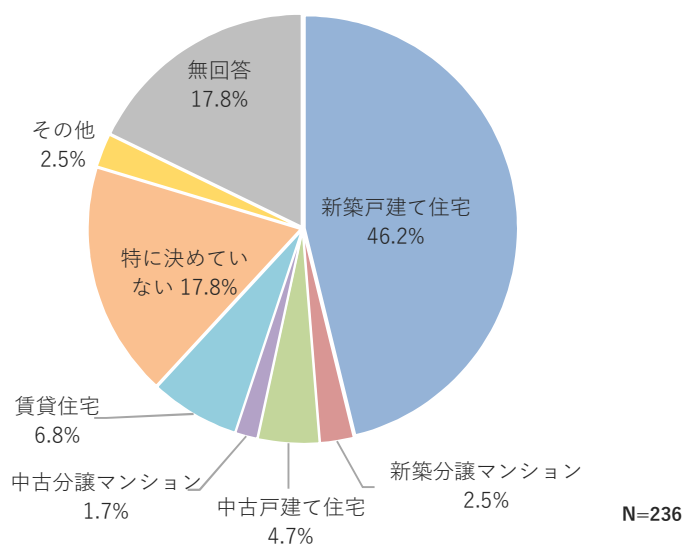
課題

普及が進まない中古住宅流通を促進するための支援策が必要です。

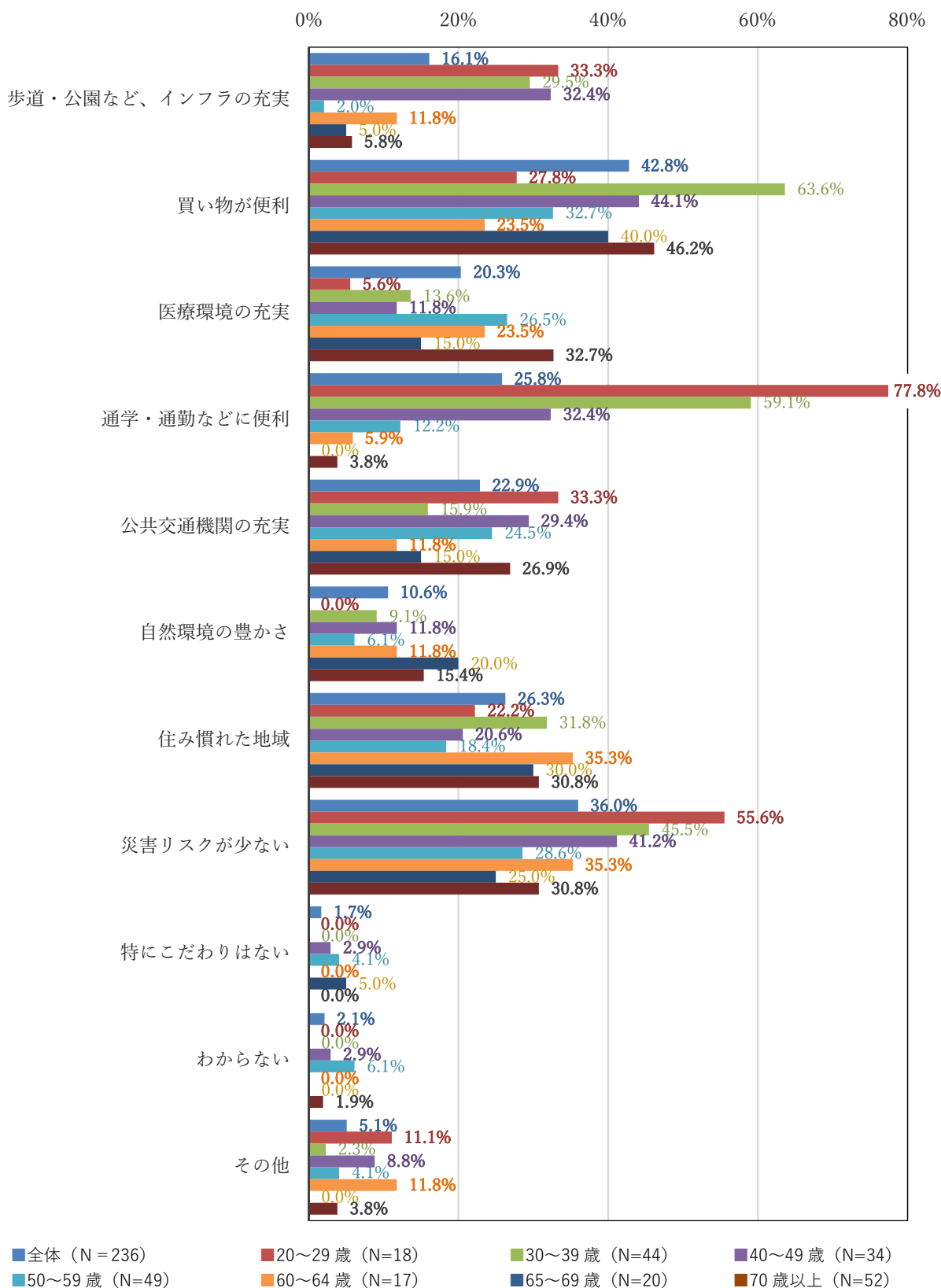
また、利便性や安全性が高い地域での住宅取得を希望する世帯が希望通りの暮らしを実現できるような支援策が必要です。

- ・新たに新築・購入・賃借を予定している住まいの種類は新築戸建て住宅が多く、中古戸建て住宅や中古分譲マンションを予定する方はごく少数となっています。
- ・住まいの周辺環境では買い物利便性や災害安全性に対する希望が多くなっています。30代以下の若い世代では、買い物だけでなく通学・通勤の利便性を求める希望が多くなっています。一方、市街化区域と市街化調整区域の転居世帯数のデータからは市街地から市街地外に流出する世帯が多くなっており、利便性の高い地域での住宅取得を希望しながらも、費用の面で断念する世帯が一定数いる可能性があります。
- ・65歳以上の世代では医療機関の充実や住み慣れた地域を希望する方が多くなっています。

●建築・購入を予定している住まいの種類



●年齢別の希望する周辺環境



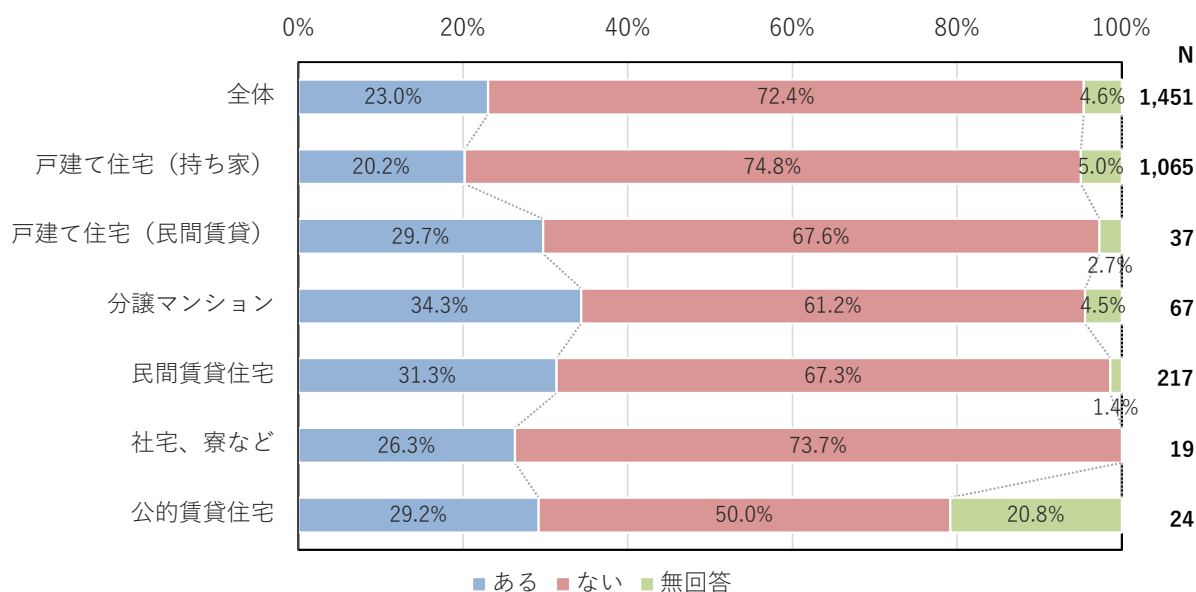
④住まいにおけるトラブル等

課題

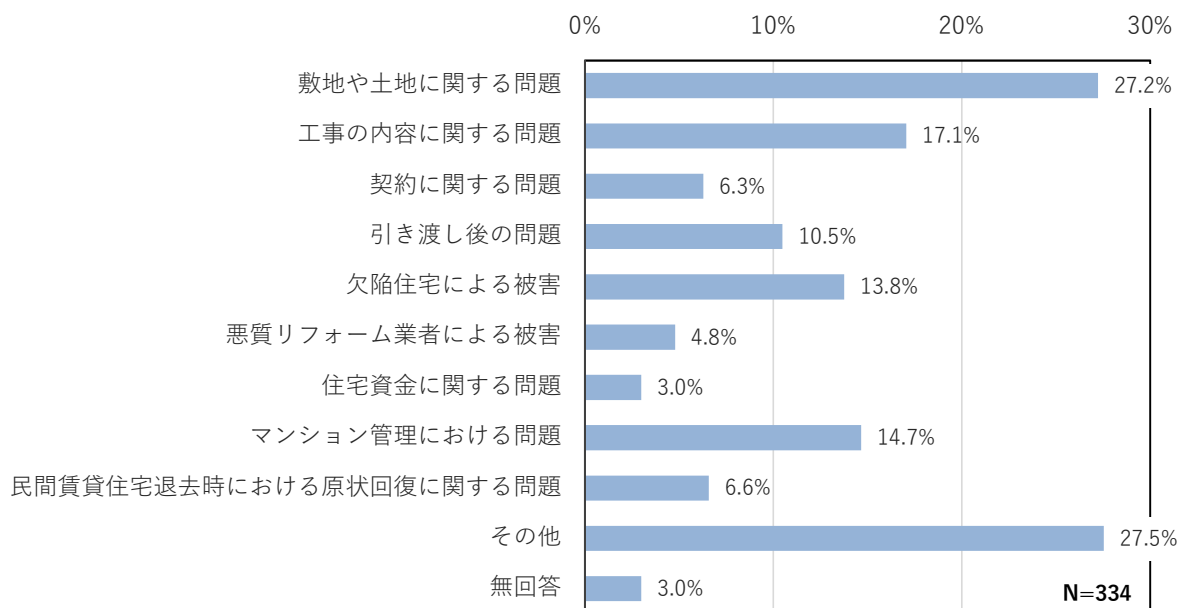
分譲マンションの管理や賃貸住宅のトラブル及び住宅リフォームに関する相談体制の充実が必要です。

- ・一定の世帯が住まいに関するトラブルに見舞われています。戸建ての持ち家に比べ、賃貸住宅や分譲マンションはトラブルの比率が高くなっています。
- ・住まいに関する相談窓口の設置を求める方が多くなっています。
- ・リフォームの結果に満足している方が多いものの、1割程度の世帯では業者任せにしてしまったことや工事の内容や出来栄に不満がある方がいます。

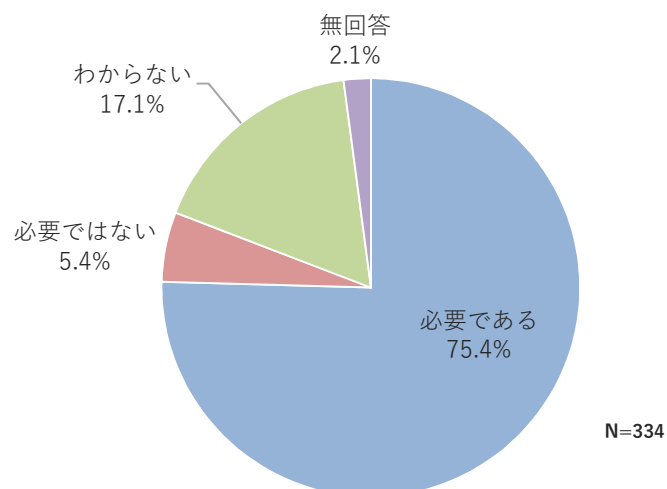
●住まいに関するトラブルや困ったことの有無



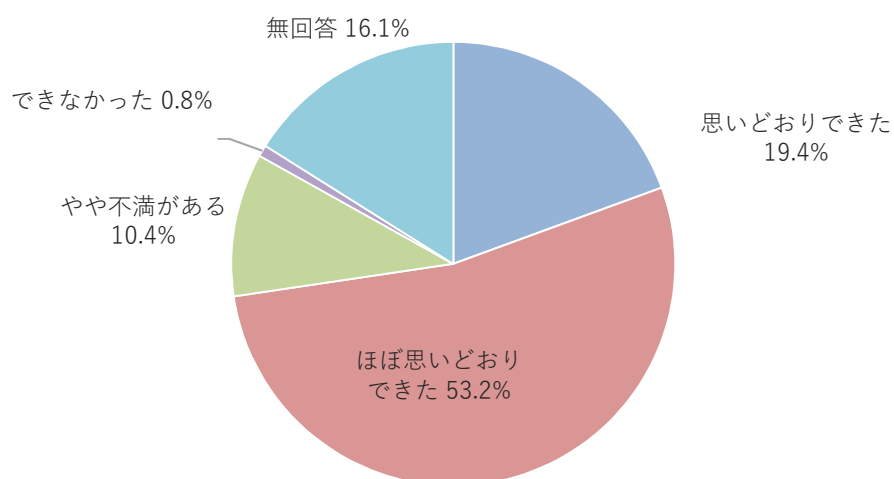
●トラブルや困ったことの内容



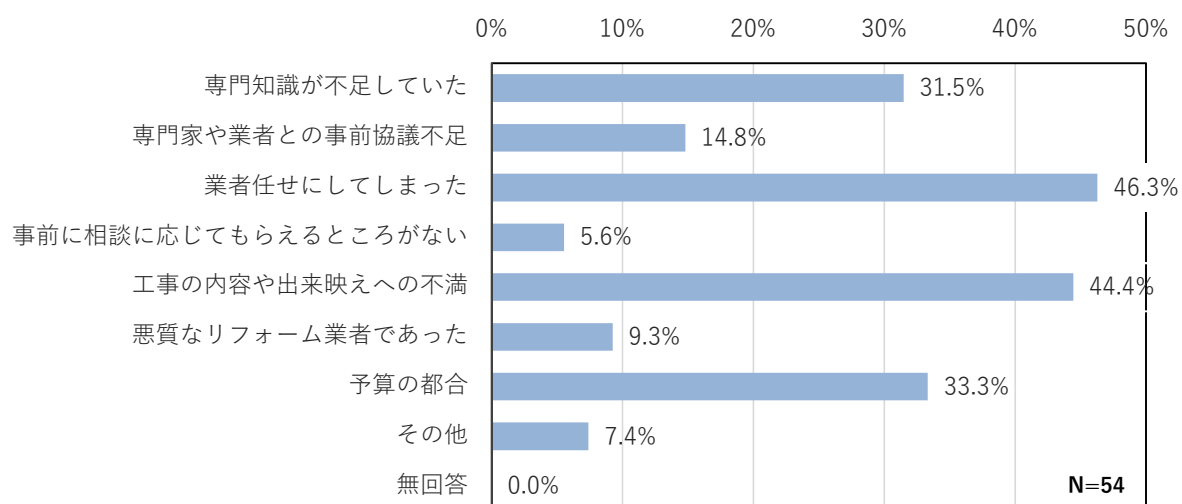
●相談窓口の必要性



●リフォームが思い通りできたか



●リフォームが思い通りできなかった理由



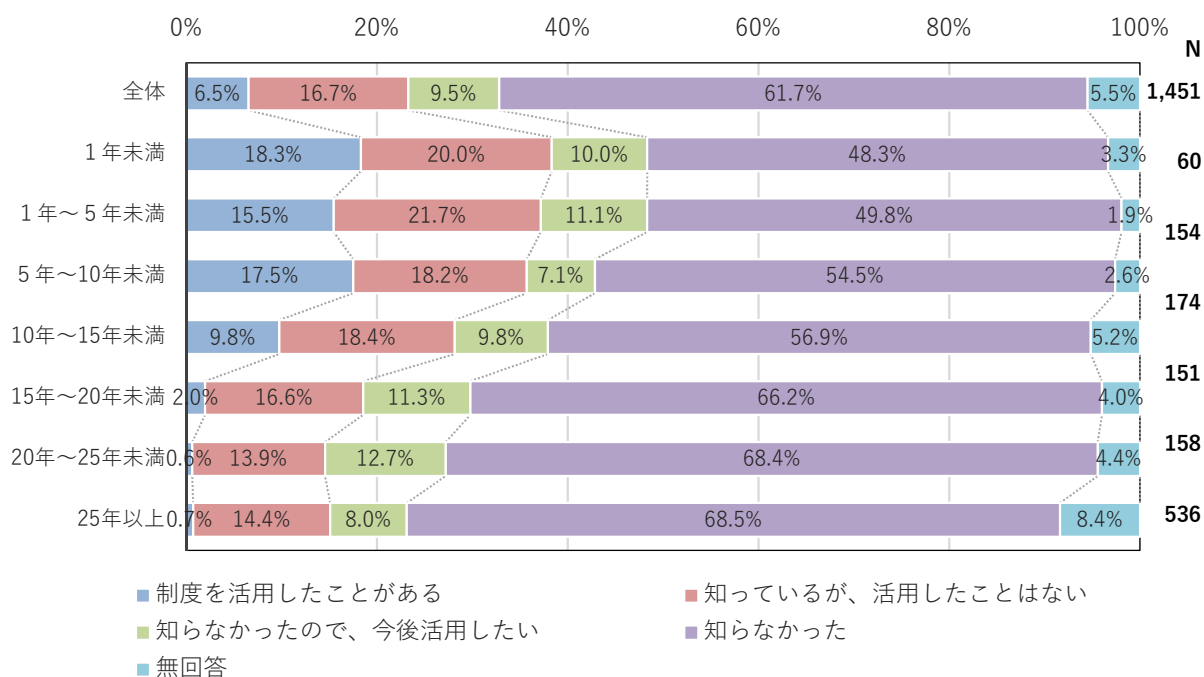
⑤住宅分野における脱炭素社会※の実現に向けた取組

課題

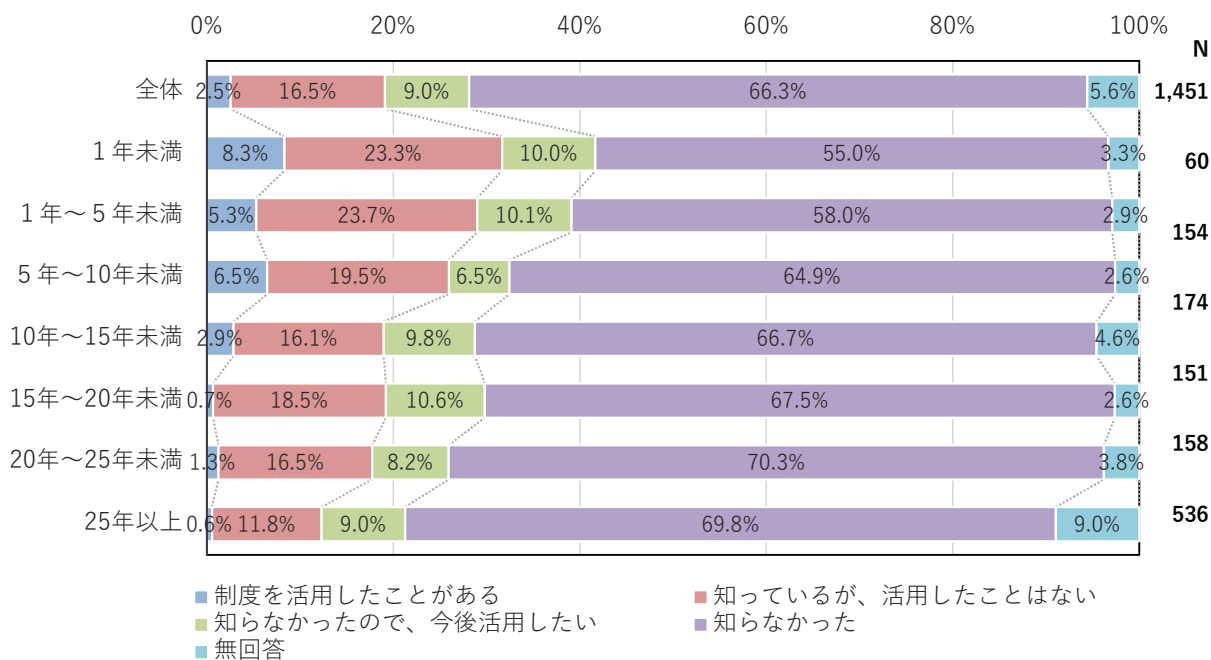
新築だけでなく、既存住宅についても脱炭素化や省エネルギー性能向上のための制度周知や普及啓発を進めていく必要があります。

- ・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ます。一方で「知らなかったので、今後活用したい」と回答した人も1割程います。
- ・また、3項目とも居住年数が短い建物の方が活用した割合が高くなっています。

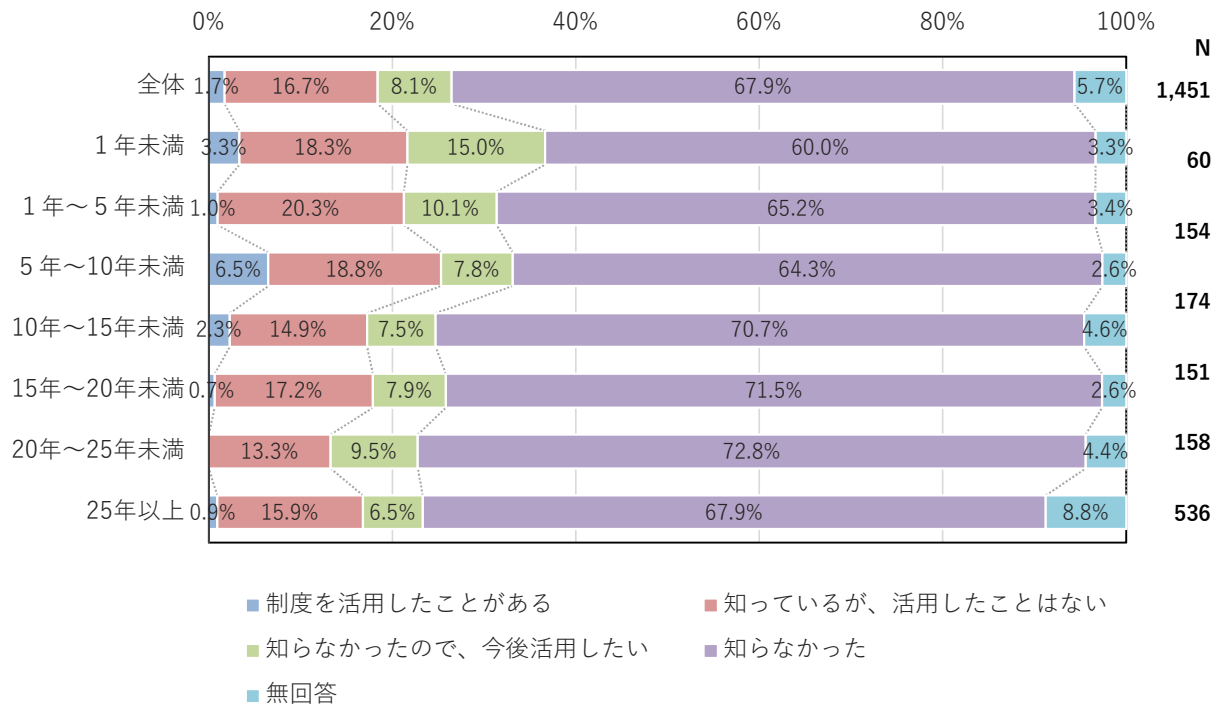
●居住年数別の「長期優良住宅※認定制度」の認知度



●居住年数別の「ZEH※」の認知度



●居住年数別の「FSC 認証材※」の認知度



⑥新しい住まい方への対応

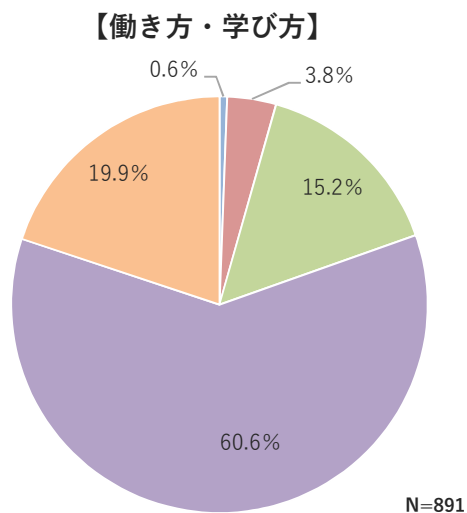
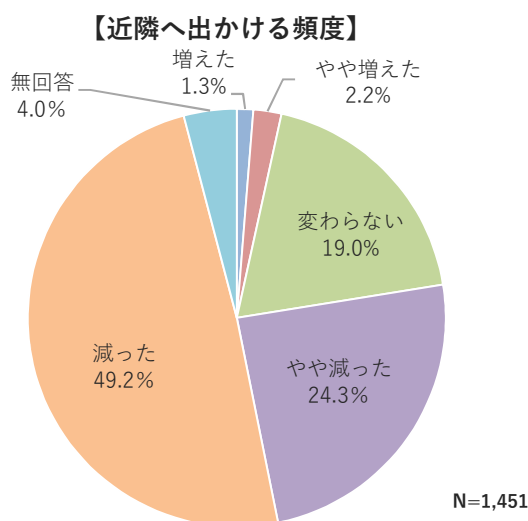
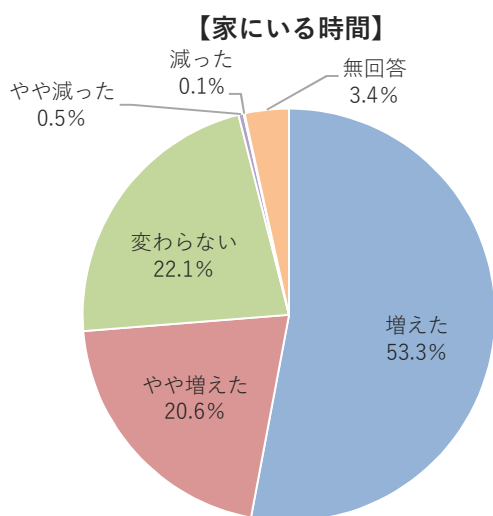
課題

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っています。

また、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です。

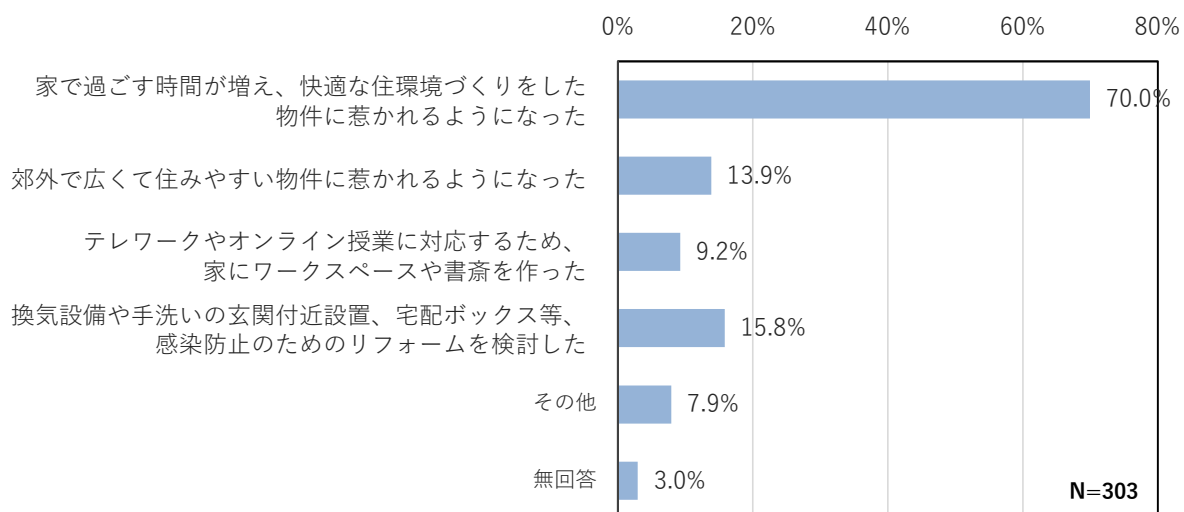
- ・コロナ禍をきっかけとして、出かける頻度が減って家にいる時間が増えた方が多くなっています。その影響で快適な住環境を重視する人が増えています。
- ・テレワーク・オンライン授業については就業者・学生の 2 割程度の世帯の方が実施しています。

●コロナ禍を契機とした住まい方等の変化



- すべてテレワーク・オンライン授業になった
- 基本的にテレワーク・オンライン授業だが、たまに出勤・登校する日もある
- 基本的に出勤・登校するが、テレワーク・オンライン授業の日もある
- テレワーク・オンライン授業はしてない
- 無回答

●「住まい」の考え方の変化



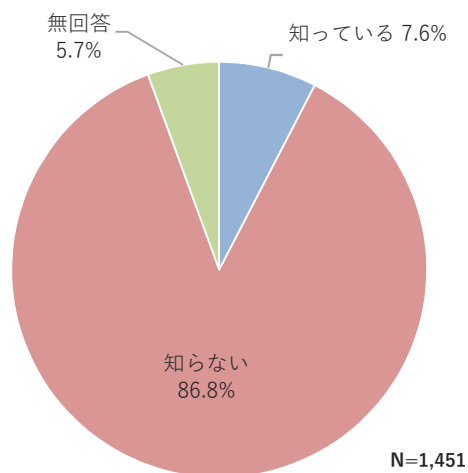
⑦コンパクトシティ・立地適正化計画

課題

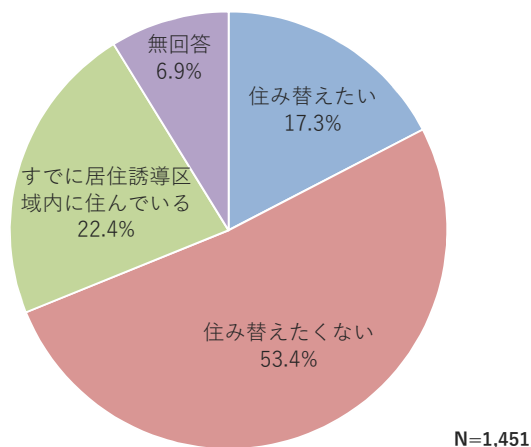
コンパクトシティ※やそれにまつわる制度等について周知・啓発が必要です。
居住誘導区域※への住み替えを効果的に促進するため、若い世代を中心とした住み替え支援が必要です。

- ・コンパクトシティ※を推進するための立地適正化計画制度における居住誘導区域を知っている方はごくわずかとなっています。
- ・特に若い世代で移転補助金をきっかけとして居住誘導区域内への住み替えを考えようという方が一定数みられます。

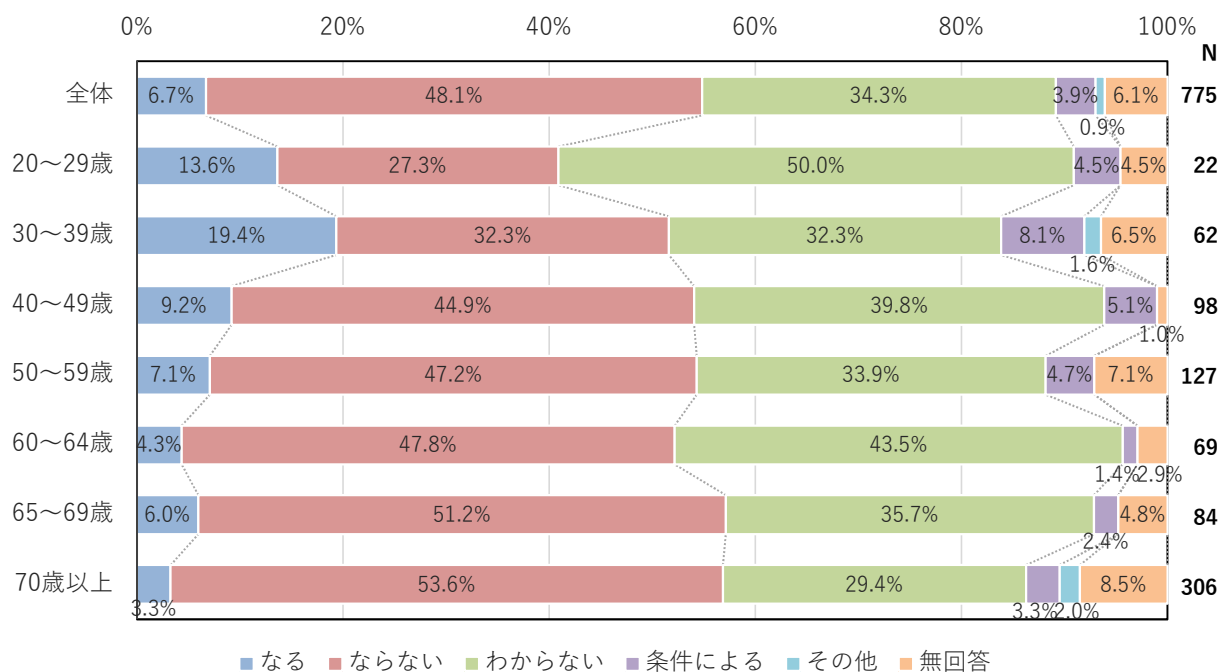
●居住誘導区域の認知度



●居住誘導区域への住み替え意向



●移転補助金が住み替えを考えるきっかけになる可能性



(2) 事業者ヒアリング

住生活基本計画の見直しを行うにあたり、住まいに関連する2団体へのヒアリングを実施しました。

●ヒアリング団体（2021（令和3）年10月・11月実施）

- ・静岡県建築士事務所協会 西部支部
- ・公益社団法人 静岡県宅地建物取引業協会 西部支部

①新築住宅のニーズ・供給状況

- ・若年層は子の就学前に住宅購入を決める方が多く、資金の問題で市街地外での居住を選択する傾向がある。
- ・新築時の耐震化・バリアフリー化は標準化が進んでいる。
- ・環境に配慮した住宅設備については太陽光発電設備を除き、資金の問題で断念するケースが多い。
- ・中区・東区・浜北区・西区の高台地域で住宅需要が高い。
- ・コロナ禍による土地建物需要への影響はあまり感じない。
- ・民間賃貸住宅の供給量は多い印象。

②既存住宅・空き家のリフォームニーズ

- ・相続物件は所有者に「生家であること」等の思い入れが無いと活用意欲につながらず、空き家のまま放置されることが多い。
- ・耐震化のリフォームはバリアフリー等他のリフォームとあわせて実施される場合が多い。
- ・浜松市においては低価格の新築分譲住宅の流通が豊富なこともあり、中古住宅は市場流通量自体が少ない。

③民間賃貸住宅への入居について

- ・高齢者・障がい者、外国人等が入居拒否を受ける事例は多い。空室があっても入居を拒む事例がしばしば見受けられる。
- ・単身高齢者の見守りサービス等、入居支援サービスが普及すれば円滑な入居につながる。

④地域産材の活用

- ・FSC 認証※材はコストが高く、住宅利用は少ない。

⑤新しい日常に対応したリフォームニーズ

- ・玄関の手洗い場や宅配ボックスを設置する事例が多い。

⑥災害リスク地域からの住み替え

- ・高齢者は現状のコミュニティを重視し、災害リスクが高くても移転しない方が多い。
- ・土地が安いからという理由であえて災害リスクの高い地域※を居住地として選択する方もいる。
- ・毎年のように全国で豪雨災害が発生しており、今後の住宅取得の意識については安全性を重視する等、変化していくと考えられる。

⑦住宅政策への要望等

- ・大都市圏の真ん中で都市機能も自然環境も充実している、温暖で自然災害が少ない土地柄等、市の魅力を活かして移住や多拠点居住等を推進してほしい。
- ・コンパクトシティ※の推進と関連性の深い市街地外の住宅開発の基準については適正な運用を希望する。

6 浜松市住生活基本計画（2017－2026）の成果指標達成度

（１）成果指標の達成状況

浜松市住生活基本計画（2017－2026）において設定された14の成果指標（総合評価指標3項目・KPI指標11項目）のうち7項目（総合評価指標3項目・KPI指標4項目）が2020（令和2）年時点の実績値では2021（令和3）年目標値に未達成または未達成の見込みとなっています。

未達成7項目の内、総合評価指標は3項目すべてが未達成となっています。KPI指標は達成している項目が多いため、今後も他分野と連携しながら総合評価指標である子育て環境や住宅、住んでいる地域に対する満足度等の向上を図っていく必要があります。一方、未達成となっているKPI指標は今後、施策ごとに対応することが重要です。

①ひとの視点

総合評価指標		策定時 (2017(H29))	実績値 (2020(R2))	目標値 (2021(R3))	達成度	最終目標値 (2026(R8))
子どもを生ま育てやすい環境に対する満足度		23.4%	24.3%	41%	未達成	56%
施策展開	KPI指標	策定時 (2017(H29))	実績値 (2020(R2))	目標値 (2021(R3))	達成度	最終目標値 (2026(R8))
1	「多世帯住まい支え合い事業」の補助利用世帯数	0世帯	311世帯	150世帯	達成	－
2	高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	2.05%	2.17%	3%	未達成	4%
3	市営住宅供給戸数（累計）	341戸	1,717戸	1,800戸	達成見込	3,920戸

②すまいの視点

総合評価指標		策定時 (2017(H29))	実績値 (2020(R2))	目標値 (2021(R3))	達成度	最終目標値 (2026(R8))
住宅の満足度		76.5%	74.5%	79%	未達成	80%
施策展開	KPI指標	策定時 (2017(H29))	実績値 (2020(R2))	目標値 (2021(R3))	達成度	最終目標値 (2026(R8))
1	その他空き家（賃貸・売却用以外）の数	14,700戸	16,100戸	16,600戸 程度に抑える	達成	18,500戸 程度に抑える
	「中山間地域等生活支援事業」による空き家の利活用の実施件数（累計）	7件	23件	16件	達成	25件
2	耐震性を有する住宅ストックの割合	約86%	90.8%	95%	未達成	－
	新築住宅における長期優良住宅の割合	23%	28.3%	25%	達成	27%
3	既存住宅の流通シェア	7.4%	8.8%	7.8%	達成	8.2%

③まちの視点

総合評価指標		策定時 (2017(H29))	実績値 (2020(R2))	目標値 (2021(R3))	達成度	最終目標値 (2026(R8))
住んでいる地域の住みやすさに対する満足度		58.9%	60.2%	63%	未達成	66%
施策展開	KPI指標	策定時 (2017(H29))	実績値 (2020(R2))	目標値 (2021(R3))	達成度	最終目標値 (2026(R8))
1	居住誘導区域※内人口密度	61.5人/ha	61.1人/ha	61.5人/ha	未達成	61.5人/ha
2	「天竜材の数百年住居の助成事業」※の補助件数	199件	131件	250件	未達成見込	250件
3	「狭い道路の拡幅整備事業」の実施件数	2,076件	2,609件	2,580件	達成	3,080件

7 現状から求められる課題の整理

住生活に関する現状や市民アンケート等から求められる課題を整理しました。

(1) 統計データからみた課題

項目		課題
人口・居住	人口・世帯数	(1-01)今後の少子高齢化を踏まえた人口増加の取組、世帯構成の多様化への対応が必要 (1-02)天竜区では中山間地域の魅力を活かし、地域コミュニティの維持の取組が必要
	人口動態	(1-03)人口減少の主要因と考えられる合計特殊出生率※の向上が必要 (1-04)若年世帯の本市へUターンやIターン※移住を促進する取組が必要
	外国人市民	(1-05)外国人市民にとって重要な生活基盤である公営住宅や民間賃貸住宅に入居しやすい住環境の実現が必要
	同居・近居	(1-06)家族が支え合って暮らせる三世帯同居等を推進する取組が必要
住宅事情	住宅総数	(1-07)人口規模に合わせた適正な水準の住宅供給を行うとともに、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
	空き家	(1-08)用途や地域を踏まえた空き家対策が必要
	住宅の耐震性能	(1-09)今後も住宅耐震化の取組を継続し、良質な住宅ストックの形成を図る
	ユニバーサルデザイン化	(1-10)今後も居住者ニーズにあわせて住宅のユニバーサルデザイン化の促進が必要
	住宅の省エネルギー化	(1-11)脱炭素社会※に向け、住宅における省エネルギー対策の強化と太陽光発電等の再生可能エネルギーの導入拡大を一層図る必要
	温室効果ガス排出	(1-12)住宅の省エネ・創エネ化・木質化等による温室効果ガス削減対策(緩和策)と気候変動による災害激甚化・停電の発生・冷暖房ピーク負荷の増大等に対応した住まいづくりの推進(適応策)が必要
	住宅着工数	(1-13)既存中古住宅の流通促進等、新築着工数だけに依存しない持続可能な住宅市場形成に向けた取組が必要
	住宅取得	(1-14)中古住宅市場の流通活性化が進みつつあることがうかがえるため、引き続き良質な住宅ストック市場の形成や安心して売買できる市場づくり等の流通活性化に向けた取組が必要
	分譲マンション	(1-15)管理計画認定制度※による適正な管理の促進やマンション管理に関する意識向上や知識啓発の取組が必要
地域・産業	市営住宅供給戸数	(1-16)集約建替えや団地の用途廃止によって団地戸数の最適化を図るとともに、入居世帯の年齢層の偏りにより、コミュニティ維持が困難になることがないよう、団地の魅力向上の取組が必要
	市営住宅入居者状況	
	コンパクトシティ・立地適正化計画	(1-17)人口減少下においても人口密度を維持するため、住生活分野では市街地での居住促進が必要
	住宅団地の高齢化	(1-18)古い住宅団地内の住宅の循環利用によるコミュニティミックスが必要
	日常生活の安全性	(1-19)居住地域の治安の維持や住宅火災予防のための取組が必要
地域・産業	災害安全性	(1-20)災害時に家を失った被災者のため応急的住宅の確保が必要 (1-21)風水害に対してハザードマップによる周知啓発や安全な地域への移転促進が必要
	地域産業	(1-22)天竜材やFSC認証※材の住宅利用の拡大が必要

(2) 国の住宅政策・最近の社会情勢等からみた課題

項 目		課 題
国	住生活基本計画 (全国計画)	(2-01)コロナ禍をきっかけとした「新たな日常」に対応するための住まいの取組が必要 (2-02)脱炭素社会※の実現に向け、環境に配慮した住宅ストックの形成を図る
	マンション管理適正化法・建替円滑化法改正	(2-03)認定制度の運用によるマンション管理水準の向上や劣化が激しい高経年マンションの建替促進が必要
社会情勢	デュアルモード社会の構築	(2-04)多拠点居住・ワーケーション※・リモートワークの推進や大都市からの移住定住の促進でデュアルモード社会構築を推進する
	SDGs※	(2-05)SDGs※達成に向け、林業・エネルギー等浜松市の地域の強みとなる分野で住生活に関わり合い深い取組の推進が必要

(3) 前計画の成果指標の達成状況からみた課題

項 目		達成度	課 題
評価指標の達成状況	子どもを生み育てやすい環境に対する満足度	未達成	(3-01)子どもを生み育てやすい住環境の実現を支援する新たな方策が必要
	「多世帯住まい支え合い事業（家族支えあい環境支援）」の補助利用世帯数（累計）	達成	
	高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	未達成	(3-02)高齢者増加に対応して高齢者向け住宅の確保をより推進する必要がある ※高齢者向け住宅は増えたが、高齢者も増えており、割合では達成できない
	市営住宅供給戸数	達成見込	(3-03)引き続き市営住宅の適正な戸数確保に努めるとともにセーフティネット住宅制度※を活用して住宅確保要配慮者※に向けた住環境整備の推進が必要
	住宅の満足度	未達成	(3-04)高齢者への配慮や災害時の安全性が不満点として多いため、住宅のバリアフリー化や安全対策の取組の推進が必要
	その他空き家（賃貸・売却用等以外）の数	達成	(3-05)戸建て空き家は増加しているため、そこに特化した空き家対策が必要
	「中山間地域等生活支援事業」による空き家の利活用の件数	達成	(3-06)中山間地域では空き家の利活用に対する住民意識が高くないため、引き続き利活用の推進が必要
	耐震性を有する住宅ストックの割合	未達成	(3-07)今後も住宅耐震化の取組を継続する
	新築住宅における長期優良住宅の割合	達成	(3-08)引き続き、長期優良住宅等の良質な住宅ストックの蓄積を推進する必要
	既存住宅の流通シェア（住宅・土地統計調査）	達成	(3-09)中古住宅市場の流通活性化が進みつつあることがうかがえるため、引き続き良質な住宅ストック市場の形成や流通活性化の取組が必要
	住んでいる地域の住みやすさに対する満足度	未達成	(3-10)安全安心で暮らしの質の高い住環境整備を目指すとともに、地域資源を生かした住生活産業の拡大が必要
	立地適正化計画の居住誘導区域※内人口密度（変更）	未達成	
	「天竜材の家百年住居の助成事業」の補助件数（累計）	未達成見込	
	「狭い道路の拡幅整備事業」の実施件数	達成	

(4) 市民アンケート・事業者ヒアリングからみた課題

項 目		課 題
市民 アンケート	住まいの満足度	(4-01)全国トップクラスの日照時間を活かした住まいづくりの推進が必要 (4-02)既存住宅の省エネルギー性能向上の取組が必要
	住まいづくり	(4-03)中古住宅流通促進の取組が必要 (4-04)利便性や安全性が高い地域での居住促進が必要。特に若い世代が地価の高い居住誘導区域※で希望通りの住宅を取得できる支援が必要
	住まいに関する トラブル	(4-05)分譲マンションの管理に関する相談体制の充実が必要
	リフォーム	(4-06)住まいのトラブルやリフォームについての相談体制の充実が必要
	脱炭素	(4-07)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
	新しい住まい方	(4-08)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必要 (4-09)テレワークの普及を後押しするための支援が必要
	コンパクトシティ	(4-10)コンパクトシティ※やそれにまつわる制度等について周知・啓発が必要 (4-11)居住誘導区域への住み替えを促進するための支援策が必要
事業者 ヒア リ ン グ	新築住宅のニーズ・ 供給状況	(4-12)若年層が市街地外よりも市街地を居住場所として選択できるよう支援が必要 (4-13)住宅の脱炭素や省エネ・創エネ化を推進するための支援が必要
	既存住宅・空き家の リフォームニーズ	(4-14)相続された空き家について関心がないまま放置されてしまうことをふせぐため、相談体制の充実や空き家の撤去に関する支援が必要 (4-15)中古住宅流通促進の取組が必要
	民間賃貸住宅への入居 について	(4-16)入居拒否を受けやすい住宅確保要配慮者※の居住の安定確保のため、市営住宅や民間賃貸住宅であるセーフティネット住宅※の安定供給や入居に関する情報発信が必要
	地域産材の活用	(4-17)FSC 認証※材をはじめ、天竜材の住宅利用を促進するための支援が必要
	新しい日常に対応した リフォームニーズ	(4-18)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
	災害リスク地域からの 住み替え	(4-19)災害安全性の低い地域での住宅取得を促すような支援が必要
	住宅政策への要望等	(4-20)本市の魅力を活かして定住人口や関係人口を増やすための取組が必要 (4-21)コンパクトシティ※推進のため、市街地だけでなく市街地外も含めた市全体の土地利用に関するマスタープランが必要

第 2 章 基本理念

- 1 基本理念
- 2 基本方針・目標

第2章 基本理念

1 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～

住まいはすべての人が安全安心に市民生活を送るための重要な生活基盤であるとともに、地球環境・都市景観・地域経済等に影響を及ぼす都市構造の構成要素でもあるという性格も有しています。また、近年、急激な社会環境の変化や気候変動の影響により、居住に関する価値観・生活感も変容してきています。

こうした住宅の役割や変化を踏まえつつ、市民が安心して暮らせる住機能の確保や個人の価値観に応じた多様な住宅供給・住環境の整備等を持続可能な形で総合的・重点的に推進していくことが重要です。

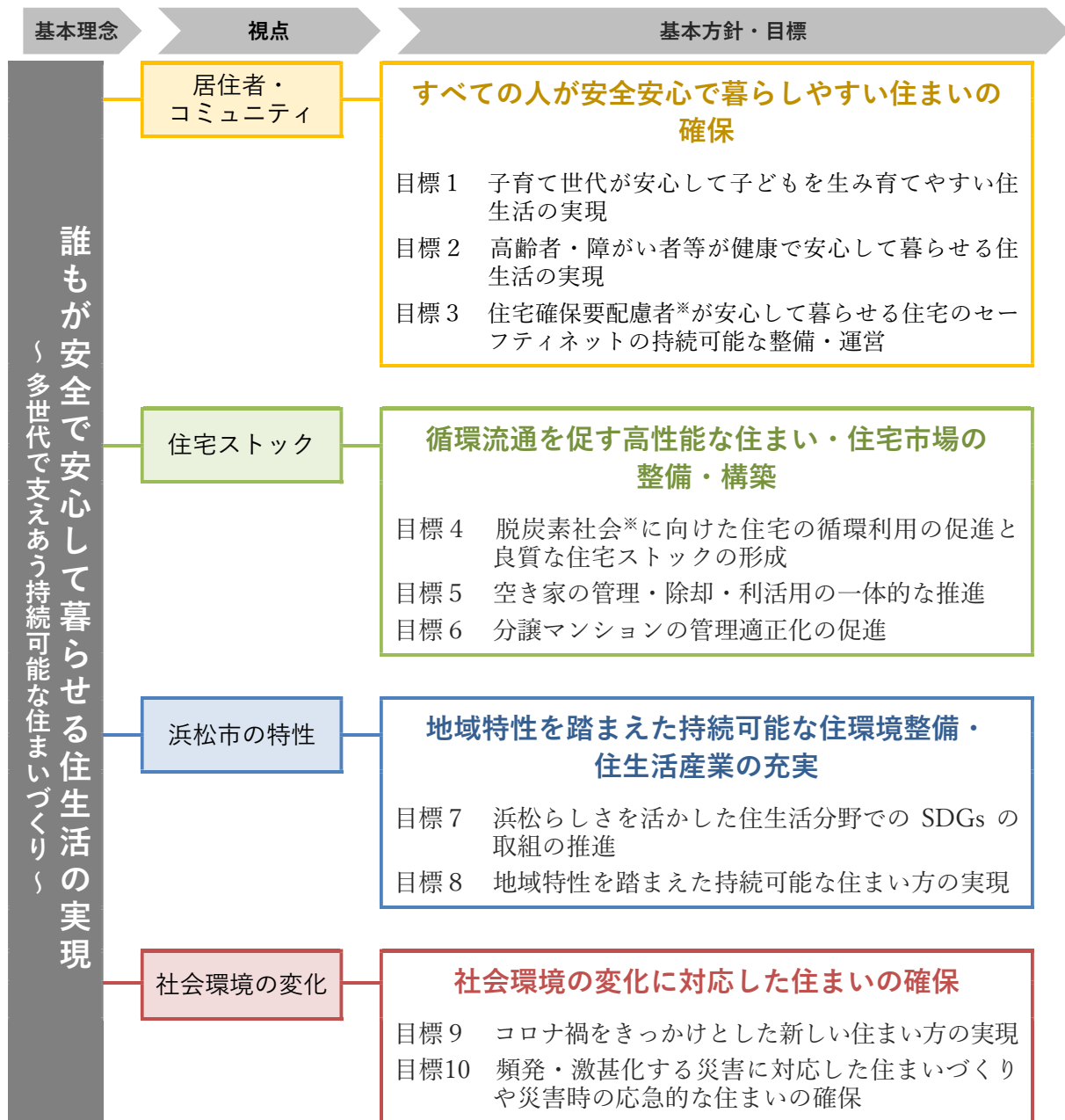
そこで、本計画の基本理念を「誰もが安全で安心して暮らせる住生活の実現」と定め、また、本市の住生活に関する特に重要な課題である「子育て・住宅の循環利用・コンパクトで持続可能なまちづくり・安全な地域での住まいの確保」を踏まえ、それらの課題を克服できる多世代で支えあう持続可能な住まいづくりをテーマとして加え、未来へつなげる住まいづくりを推進することとします。



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ます。

■計画の体系図



第 3 章 施策展開

- 【居住者・コミュニティ】からの視点に係る施策
- 【住宅ストック】からの視点に係る施策
- 【浜松市の特性】からの視点に係る施策
- 【社会環境の変化】からの視点に係る施策

第3章 施策展開

本計画では前章までに整理した4つの視点及び10の目標に基づき、総合的な住宅施策の推進を図ることとします。

本章では、視点ごとに設定された目標に基づき、計画期間で実施する施策展開を示します。また、本計画を掲げる住宅施策を推進することでSDGsの達成に貢献していくため、各目標に関連する主なゴールを示します。

【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



<10年後の未来像>

- ・ 三世帯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・民による住宅の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。

▶ 目標

- 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のセーフティネットの持続可能な整備・運営

【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

人口増加や出生率向上につなげるため、子育て世代が安心して子どもを生み育てることのできる住環境整備、利便性の高い地域での子育て世代の住宅取得等の取組を推進します。



<施策展開> (◎：新規施策)

◎子育てに便利な施設を利用しやすい居住誘導区域※内での住宅取得や増築・改修等にかかる費用を支援します。支援にあたって子育て世代が親世代と同居・近居する場合について優遇することで三世代が支えあって暮らす環境整備を促進します。 (住宅課)

◎自立に向けて意欲的に取り組むひとり親家庭の親に対し、住宅支援資金の貸付を行います。(返還免除の要件あり) (子育て支援課)

◎子どもを持つことを希望する世帯が理想とする出生数をかなえられるよう、新生活をスタートさせようとする新婚世帯を対象に住宅取得やリフォーム、住宅賃借や引越しの費用を支援します。 (次世代育成課)

<成果指標>

指標	現状値	目標値 (2026(R8))	最終目標値 (2031(R13))
①子どもを生み育てやすい環境が整っていると思う人の割合	22.1% (R3)	50% (R6)	—※
②合計特殊出生率※	1.51 (H30)	1.87	1.94

※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。

【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

高齢者や障がい者等誰もが安心して暮らしやすい住まいを確保するとともに、住宅のユニバーサルデザイン化や地域の防犯・防火に取り組み、また、地域コミュニティの維持に配慮します。



<施策展開> (◎：新規施策)

●高齢者・障がい者等が安心して暮らせる住まいの確保

・心身等の状況等により日常生活に支障をきたしている高齢者や障がい者がいる世帯へ住宅改造費の一部を助成します。	(高齢者福祉課) (介護保険課) (障害保健福祉課)
・高齢者が住み慣れた地域で安心して住み続けられるよう、配食サービス、緊急通報システムの貸与、軽度生活援助員派遣等、生活支援サービスの提供を行います。	(高齢者福祉課)
・在宅重度身体障害者の移動入浴サービス、在宅重度身体障害者の施設利用入浴サービス、身体障害者配食サービス等、障がい者への生活支援サービスの提供を行います。	(障害保健福祉課)
・サービス付き高齢者向け住宅※の供給促進や普及啓発及び法律に基づく適切な管理運営推進を行い、高齢者の多様なニーズに応じた住まいの確保を図ります。	(住宅課) (高齢者福祉課)
・高齢者向け優良賃貸住宅※の家賃補助を行い、高齢者の居住の安定の確保を図ります。	(住宅課)
・リバースモーゲージ※やマイホーム借上げ制度※等、高齢者の居住の安定の確保に資する金融や不動産に関する制度の普及啓発を図ります。	(住宅課)

●地域でささえあい、安心して暮らせるコミュニティの維持

・出前講座やイベント開催により、ユニバーサルデザインの推進を図ります。	(UD・男女課)
・住宅用火災警報器の設置・適切な維持管理の必要性の啓発等住宅防火対策を推進します。	(予防課)
・犯罪のない安全で安心なまちづくり基本計画に基づき、地域の防犯活動や子どもの見守り活動等を支援します。	(市民生活課)

<成果指標>

指標	現状値	目標値 (2026(R8))	最終目標値 (2031(R13))
③高齢人口に対する高齢者向け住宅の割合	2.17% (R2)	3%	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% (H30)	現状値より 向上	現状値より 向上

【目標3】

住宅確保要配慮者※が安心して暮らせる住宅のセーフティネットの 持続可能な整備・運営

高齢者単身世帯の増加や外国人世帯の急増等により、住宅の確保に配慮を必要とする者は多様化していることから、住宅のセーフティネットの中心的役割を担う市営住宅の適切な維持管理を推進するとともに、セーフティネット住宅※やサービス付高齢者向け住宅等、民間活力による住宅のセーフティネット機能の整備を推進します。



<施策展開> (◎：新規施策)

●市営住宅の適正な管理運営

- ◎「パートナーシップ宣誓制度※」の宣誓者について、市営住宅入居申込の対象とします。(住宅課)
- ◎家賃債務保証制度※を実施し、高齢者をはじめ、連帯保証人を確保できないことにより市営住宅に入居できない方の居住の安定の確保を図ります。(住宅課)
- ・「市営住宅管理運営方針」に基づいて、入居募集、入居者・団地管理、家賃収納、大規模災害時の対応等、市営住宅の適正な維持管理や運営を実施します。(住宅課)
- ・市営住宅の入居状況や応募状況等に応じて入居資格要件を柔軟に見直すことで年齢や世帯構成等コミュニティバランスに配慮した入居募集や高齢者やひとり親世帯等の住宅困窮度が高い世帯の優先入居を実施するとともに、必要な供給戸数を確保します。(住宅課)
- ・市営住宅の入居世帯において、入居者の身体の変化や世帯員の異動等により住戸とのミスマッチが生じた場合、入居者からの申出に応じて住み替えを検討します。(住宅課)
- ・外国人の入居円滑化を図るため、入居手続きや入居後の生活ルールの周知等について多言語により案内します。(住宅課)

●市営住宅の適正な維持管理

- ・市営住宅建替事業においては需要動向を踏まえて地域単位での集約化を図るとともに、PPP/PFI手法※等により民間活力を積極的に導入します。また、環境配慮やユニバーサルデザイン化、FSC 認証材※の利用促進を図るとともに、医療・福祉施設や生活支援施設等の導入を検討します。(住宅課)
- ・市営住宅の建物の維持管理においては将来見込まれる工事の内容、時期や事業費についてあらかじめ想定し、計画修繕及び改善事業に計画的に取り組めます。(住宅課)
- ・市営住宅の用途廃止においては困窮世帯の状況に配慮した上で、借地に立地する団地及びすでに耐用年数が経過し、または費用対効果の観点から維持管理を実施することが困難な住棟について実施します。(住宅課)

●民間賃貸住宅への円滑な入居体制づくり

◎住宅確保要配慮者※円滑入居賃貸住宅の登録を推進し、セーフティネット住宅※として登録される民間賃貸住宅を確保します。（住宅課）

- ・県、市町、不動産関係団体から構成される「静岡県居住支援協議会※」の活動を通じて、高齢者、障害者、ひとり親・多子世帯等の子育て世代等住宅確保要配慮者※の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等を図ります。（住宅課）

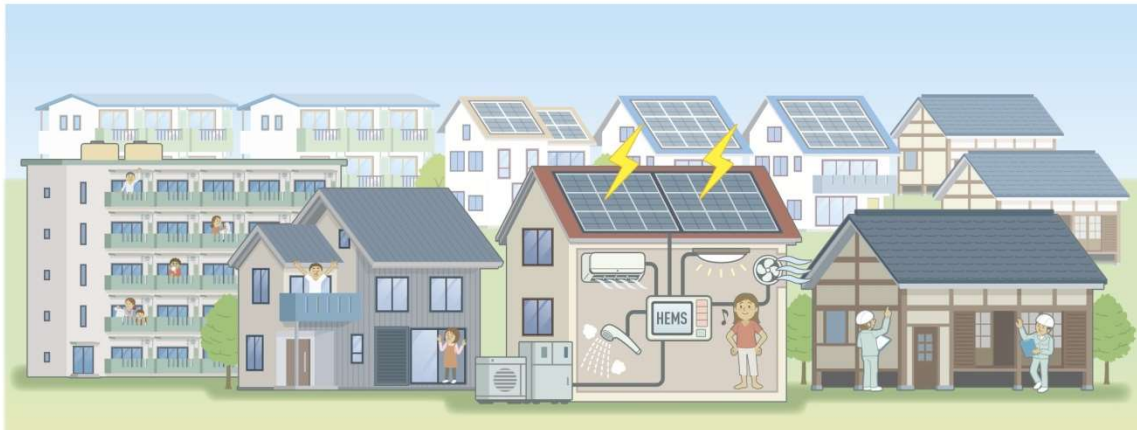
●生活困窮者への自立支援

- ・離職・休業・廃業等により経済的に困窮し、住居を喪失した人または住居を喪失するおそれのある人に対し、生活困窮者自立支援法に基づき、家賃相当分の住居確保給付金※を支給することにより、住居及び就労機会の確保に向けた支援を行います。（福祉総務課）

< 成果指標 >

指標	現状値	目標値 (2026(R8))	最終目標値 (2031(R13))
⑤浜松市公営住宅等長寿命化計画の進捗	—	60%	100%
⑥セーフティネット住宅※の登録戸数	7,101 戸 (R3)	現状値を 維持	現状値を 維持

循環流通を促す高性能な住まい・住宅市場の整備・構築



<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。

▶目標

- 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

【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

2050 年カーボンニュートラル※の実現に向け、長期優良住宅や ZEH※等の普及により、住宅の長寿命化や、省エネルギー対策の強化と太陽光発電等の再生可能エネルギーの導入拡大に取り組むとともに、既存住宅にも省エネ創エネ設備導入やスマート化※を推進することにより、住宅分野での環境負荷の削減に取り組みます。また、住宅市場においては、近年増加傾向にある中古住宅流通のより一層の市場の活性化を図るため、環境性能や耐震性能を備えた優良な既存ストックの蓄積を図り、新築に依存しない健全で持続可能な市場形成を図ります。



<施策展開> (◎：新規施策)

◎創エネ・省エネ・蓄エネ設備が積極的に導入され、分散型エネルギー※を賢く使うスマート化※のモデル事業に対する支援を行うとともに、市内他地域への横展開を図ります。(CN 推進事業本部)

◎居住誘導区域※内での中古住宅取得や増築・改修等にかかる費用を支援することで住宅ストックの循環利用を促します。(住宅課)

・住まいに関する支援制度や相談窓口、新築時やリフォーム時の注意点を紹介した「はままつ住まいづくりガイド」を策定し、毎年度更新していきます。(住宅課)

・良質な住宅ストックとしての集積が期待できる長期優良住宅制度についてははままつ住まいづくりガイドやホームページへの掲載、パンフレットの配布、出前講座の実施等によって普及啓発を図ります。(住宅課)(建築行政課)

・戸建て住宅や集合住宅への創エネ・省エネ・蓄エネ設備の導入に対して補助を行います。(CN 推進事業本部)

・ZEH※に対する補助等による普及や高断熱・高気密リフォームの推進等により、住宅の脱炭素化を図ります。(CN 推進事業本部)

・3 階建以下の市営住宅建替事業においては、法令により木材を使用できない場合を除き、地域材を使用した木造住宅とするよう努めます。(住宅課)

<成果指標>

指標	現状値	目標値 (2026(R8))	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% (H30) ※静岡県： 10.0%	静岡県全体 と同等	静岡県全体 と同等
⑨長期優良住宅の認定件数	14,002 戸 (R1)	22,500 戸 (R7)	31,000 戸 (R12)

【目標5】

空き家の管理指導・除却の促進・利活用の一体的な推進

空き家の管理指導・除却の促進・利活用を一体的に推進し、安全で快適な住環境の維持・向上を目指します。



<施策展開> (◎：新規施策)

◎浜松市空き家バンク※を活用し、市内の空き家の流通促進を図ります。 (市民生活課)

◎土地売却等の流通に乗せること等を目的として、空き家所有者の承諾を得た上で、不動産関係団体等へ情報提供を行います。 (市民生活課)

◎周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空き家について、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき改善するよう、所有者へ指導します。また、原則として公益性が十分に認められる場合に行う特定空家※の除却については国庫補助事業の「空き家対策総合支援事業」を活用します。 (市民生活課)

◎一定の条件を満たした戸建て住宅の空き家を解体する個人の所有者に対して、費用の一部を補助します。 (市民生活課)

◎中山間地域の移住・定住促進に向けた取組として、移住者の受け入れに積極的な集落を Welcome 集落として登録し、当該地域への移住者に空き家を提供した場合、所有者に対して奨励金を支給します。また、中山間地域に移住コーディネーターを配置し、移住者の希望にあった地域の案内や空き家バンク※物件等を紹介し、移住・定住を支援します。 (市民協働・地域政策課)

・空き家に関する出前講座及び民間事業者と連携したワンストップ相談会を開催します。 (市民生活課)

<成果指標>

指標	現状値	目標値 (2026(R8))	最終目標値 (2031(R13))
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% (H30)	現状値より抑制	—
⑪市民相談に対する対応の解決率	40.5% (H28～R2)	45% (R3～R7)	—

【目標6】

分譲マンションの管理適正化の促進

高経年の分譲マンションが管理不全による外壁滑落等、居住者のみならず周辺住民にまで悪影響を与える懸念については、マンション管理適正化法に基づく管理水準の底上げにより、管理不全マンションの発生の未然防止を図ります。



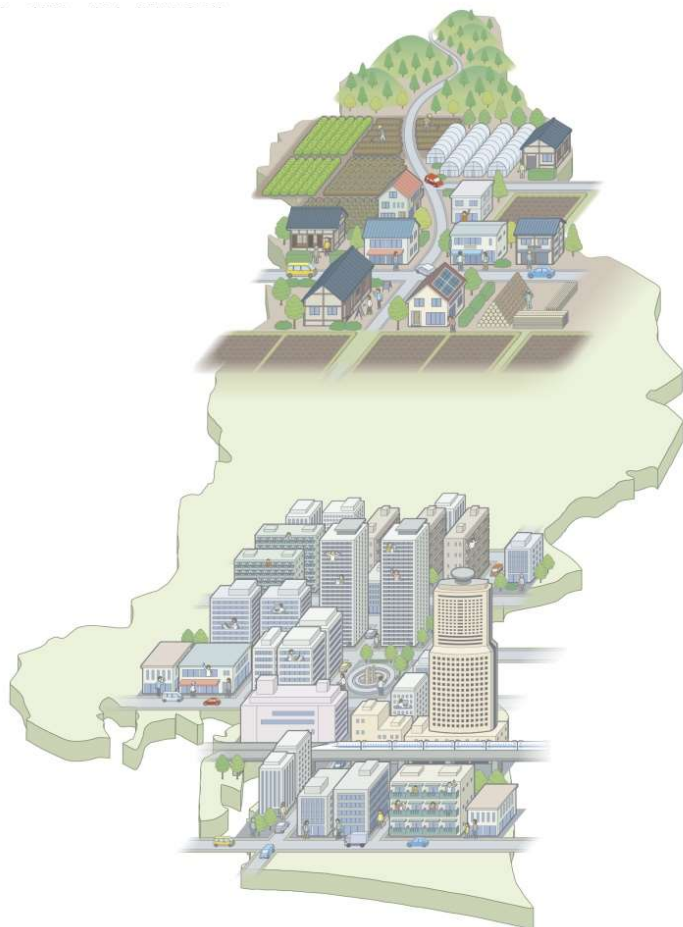
< 施策展開 > (◎：新規施策)

- ◎浜松市マンション管理適正化推進計画※に基づき、各種の施策を展開（住宅課）し、市内の分譲マンションの管理水準の底上げを図ります。
- ◎マンション管理適正化法に基づく管理計画認定制度※の運用や管理不全（住宅課）のマンションに対する指導・助言等を必要に応じて実施します。
- ◎「静岡県マンション管理適正化推進協議会」への参加を通じて分譲マ（住宅課）ンション管理セミナーや無料のマンション管理相談会の開催により、大規模修繕や建替え等に関する相談体制の充実を図ります。
- ◎市内の分譲マンションの実態調査を5年に1回程度実施します。（住宅課）

< 成果指標 >

指標	現状値	目標値 (2026(R8))	最終目標値 (2031(R13))
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% (R2)	—	75%

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



<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。

▶ 目標

- 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

【目標7】

浜松らしさを活かした住生活分野での SDGs の推進

本市の強みである林業や全国トップクラスの日照時間を活かし、住宅分野でも浜松市 SDGs 未来都市計画に基づく取組を進めます。林業分野では、FSC 認証材※の年間生産量の拡大による林業・木材産業の成長・拡大や天竜材の住宅利用の拡大を推進します。日照時間を活かした住宅への太陽光発電等の再生可能エネルギーの導入を推進します。



< 施策展開 > (◎：新規施策)

- ◎FSC 認証材※である天竜材の新規ユーザー開拓を目的に機能性やデザイン性等に優れた天竜材を使用した建築物や木製品・家具等について (林業振興課)
市内外に情報発信を行います。

- ◎市内の住宅等で創出される分散型エネルギー※をコミュニティ単位で賢く使いこなすスマート化※に向けた具体のプロジェクト創出のため、浜松市スマートシティ※推進協議会との連携や「浜松市スマートタウンガイドライン」に沿った開発事業者に対する事業支援を行います。 (CN 推進事業本部)
(土地政策課)

- ・市営住宅建替事業においては FSC 認証材※の利用促進を図ります。特に 3 階建以下の市営住宅建替事業においては、法令により木材を使用できない場合を除き、地域材を使用した木造住宅とするよう努めます。 (住 宅 課)

- ・天竜材の利用拡大を目的に、天竜材を主要構造材等に一定量以上使用して住宅を建築する建築主に対し、その費用の一部を支援します。 (林業振興課)

- ・浜松地域 FSC・CLT 利活用推進協議会と連携して天竜材の利用拡大や CLT※設計技術を習得及び CLT 物件の建築、川上から川下までの効率的な供給網の構築、各種プロモーション活動等を実施します。 (林業振興課)

- ・戸建て住宅や集合住宅への創エネ・省エネ・蓄エネ設備の導入に対して補助を行います。 (CN 推進事業本部)

< 成果指標 >

指標	現状値	目標値 (2026(R8))	最終目標値 (2031(R13))
⑬「天竜材の家百年住居の助成事業」の補助件数	131 件 (R1)	250 件	250 件
⑭再生可能エネルギーと自家発電設備(ガスコージェネレーション等)による電力自給率	16.0% (R2)	—	30.6% (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 (R2)	—	1,891,000MWh 基準年度比 2.5%削減 (R12)

【目標 8】

地域特性を踏まえた持続可能な住まい方の実現

都市経営や都市環境の面においてコンパクトで持続可能なまちづくりを進めるため、居住誘導区域※への住み替えを促進し、特に古い住宅団地等まちなかでも高齢化が懸念されるような地域の住宅の循環利用を図ります。また、都心の便利な住まいから中山間地域の自然と共生した住まいまで、多様な住まい方が選択できる本市において、地域の魅力を活かした過疎対策や世帯ごとの希望に応じた住まい方が実現できるような支援に取り組みます。



<施策展開> (◎：新規施策)

●浜松らしいまちづくり

- | | |
|---|--------------|
| ◎中山間地域の移住・定住促進に向けた取組として、移住者の受け入れに積極的な集落を Welcome 集落として登録し、当該地域への移住者に空き家を提供した場合、所有者に対して奨励金を支給します。また、中山間地域に移住コーディネーターを配置し、移住者の希望にあった地域の案内や空き家バンク※物件等を紹介し、移住・定住を支援します。 | (市民協働・地域政策課) |
| ◎都心をはじめ、郊外部と比較して住宅取得費が高額な市街地で若年世帯・子育て世代が利便性を重視した暮らしを実現できるよう、住宅取得や増築・改修等にかかる費用を支援します。 | (住宅課) |
| ・勤労者の生活水準の向上と住宅取得の促進を図ることを目的として、住宅建設資金を借り入れた勤労者に対して利子に対する補助を実施します。 | (産業振興課) |
| ・良好なまち並みを保全・形成するため、景観に関する講座の実施や、パンフレット等の普及啓発資料の配布に取り組みます。 | (土地政策課) |
| ・良好な居住環境を保全・形成するため、地区計画制度を活用して地域の実情を踏まえたルールづくりやルールの運用・見直しに取り組みます。 | (土地政策課) |
| ・道路、公園、河川等の公共施設を整備改善するとともに、土地の区画を整えて宅地の利用の増進を図る土地区画整理事業を実施します。 | (市街地整備課) |
| ・市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新及び市街地環境の整備改善等を図る市街地再開発事業を実施します。 | (市街地整備課) |
| ・土地利用の高度化、市街地環境の整備改善及び良好な市街地住宅の供給等を図る優良建築物等整備事業を実施します。 | (市街地整備課) |

●コンパクトで持続可能なまちづくり

◎居住誘導区域外から居住誘導区域内へ移転する際の住宅取得や増築・改修等にかかる費用を支援することによりコンパクトで持続可能なまちづくりを進めます。 (住 宅 課)

◎都市計画マスタープランに即する土地利用計画制度の運用方針として「土地利用方針」を策定するとともに、地域地区制度、開発許可制度等の見直しを行い、コンパクトで安全安心な土地利用を推進します。 (都市計画課)
(土地政策課)

・サービス付き高齢者向け住宅※の新規立地については居住誘導区域内への立地誘導を図ります。 (住 宅 課)

< 成果指標 >

指標	現状値	目標値 (2026(R8))	最終目標値 (2031(R13))
⑩住んでいる地域が住みやすいと思う人の割合	60.9% (R2)	65% (R6)	—※
⑪居住誘導区域内人口密度	61.5 人/ha (H30)	現状値維持	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。

社会環境の変化に対応した住まいの確保



<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。

▶目標

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

【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

コロナ禍をきっかけとした居住に関する価値観・生活感が変容し、住まい方のニーズが急激に変化・多様化しています。人が密集する都市での生活を避ける地方回帰の機運が高まり、本市への移住を促進する好機となっています。若年層を中心にこのような移住希望者の支援を推進するとともに、大都市の企業による多拠点居住やワーケーション※の受け皿となるべく対応の強化に努めます。また、テレワークや遠隔・非接触での顧客対応や契約交渉等、DX※の急速な進展に対応するための住宅リフォームの支援を行います。また、コロナ禍を契機に住宅確保要配慮者※となった方への居住支援を行います。



<施策展開> (◎：新規施策)

- ◎市外から本市への移住を促進するため、市外からの移住者（50歳未満の夫婦、ひとり親家庭、パートナーシップ宣誓制度※の宣誓者等）に対し、住宅取得、増築・改修、住宅賃借等にかかる経費を助成します。（市民協働・地域政策課）

- ◎現状では若年層の東京圏への人口移動が転出超過となっていることを踏まえ、東京圏から本市へのUターン※・Iターン※移住に際し、就業やテレワーク等の要件を満たした移住者へ支援金を助成します。（市民協働・地域政策課）

- ◎「新しい生活様式」の定着を図るため、テレワークへの対応をはじめとしたリフォーム工事の補助制度について普及啓発に取り組みます。（住宅課）

- ◎コロナ禍で増加している生活困窮者の居住の確保のため、民間賃貸住宅の確保や市営住宅への一時入居を実施します。（福祉総務課）
（住宅課）

- ◎自然・歴史・食文化・大都市圏からのアクセスの良さ等本市の多様な魅力を活かして多拠点居住※やワーケーション※を推進するための環境整備やシティプロモーション活動※に取り組みます。（観光・CP課）

<成果指標>

指標	現状値	目標値 (2026(R8))	最終目標値 (2031(R13))
⑱人口の転入者数と転出者数の差	+403人 (R1)	転入超過を 維持	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% (R3)	現状値より 向上	現状値より 向上

【目標 10】

頻発・激甚化する災害に対応した住まいづくりや 災害時の応急的住まいの確保

地球温暖化の影響等により、近年は自然災害が頻発化・激甚化しており、防災・減災に向けた総合的な取組が進んでいます。インフラ・建物等の耐震化や災害リスクが低い場所へ居住を誘導する取組に加え、災害によって家を失った方の応急的住宅の確保についての平時から取り組みます。



<施策展開> (◎：新規施策)

●災害に強い住まい・住宅地の形成

- | | |
|---|------------|
| ◎災害リスクの高い地域※から居住誘導区域※内へ移転する際の住宅取得や増築・改修等にかかる費用を支援することで安全安心な地域での居住推進を進めます。 | (住宅課) |
| ◎安全安心な都市の実現に向けて、地域の様々な災害リスクに対応した防災都市づくりの基本方針、施策等を示す「防災都市づくり計画」を策定します。 | (都市計画課) |
| ・浜松市プロジェクト「TOUKAI-0※」総合支援事業における各種制度の活用をし、住宅の耐震化促進・災害危険区域等の区域内にある既存不適格住宅等からの移転促進・倒壊の危険性があるブロック塀等の撤去の促進・地震に対して安全な塀の設置促進に取り組みます。 | (建築行政課) |
| ・地震発生時における家具の転倒や散乱による被害を防止または軽減するため、高齢者、障がいのある人世帯を対象として自宅の家具を固定するための費用を支援します。 | (危機管理課) |
| ・1981(昭和56)年5月31日以前に建築された木造住宅への耐震シェルター設置について補助します。 | (建築行政課) |
| ・事業者等の名簿を公表することにより、市民が安心して耐震改修を実施できる環境づくりに取り組みます。 | (建築行政課) |
| ・住宅への創エネ・蓄エネ設備の導入に対して補助を行い、災害に強い住宅の普及を図ります。 | (CN推進事業本部) |
| ・防災上・住環境の上でも問題点が多い狭い道路の拡幅整備を推進します。 | (建築行政課) |

●災害発生時における被災者の住まいの確保や地域の自助共助の促進

・災害時における行動を区別に具体的に示した区版避難行動計画や浸水想定区域等を示したハザードマップを市民に周知します。	(危機管理課)
・地域における自助・共助により災害等に対処すべく自主防災組織への活動支援を行います。	(危機管理課)
・災害時に高齢者、障がいのある人等の避難行動を地域で支援するため、「災害時避難行動要支援者名簿」を自治会や民生委員・児童委員に配布します。	(福祉総務課)
・災害発生時に被災者の応急的な住まいを早急に確保するため、市営住宅の利用、応急仮設住宅の建設、民間事業者との連携による民間賃貸住宅の空き家活用等を実施するための体制や仕組みづくりに平時から取り組みます。	(住宅課)
・被災者の生活再建に向けた恒久的な住まいを速やかに確保するため、住宅再建に関する融資、被災民間賃貸住宅への利子補給、災害公営住宅の提供、その他情報等を記載した、住宅復興計画(骨子案)の原案を必要に応じて更新します。	(住宅課)

< 成果指標 >

指標	現状値	目標値 (2026(R8))	最終目標値 (2031(R13))
⑩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% (R2)	95% (R7)	—
⑪自主防災訓練実施率	99.8% (R1)	100% (R6)	—※
⑫住宅の地震・台風への安全性に対する不満率	台風：45.3% 地震：44.7% (H30)	不満率の 低下	不満率の 低下
⑬災害に対する住まいの満足度	40.0% (R3)	現状値より 向上	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。

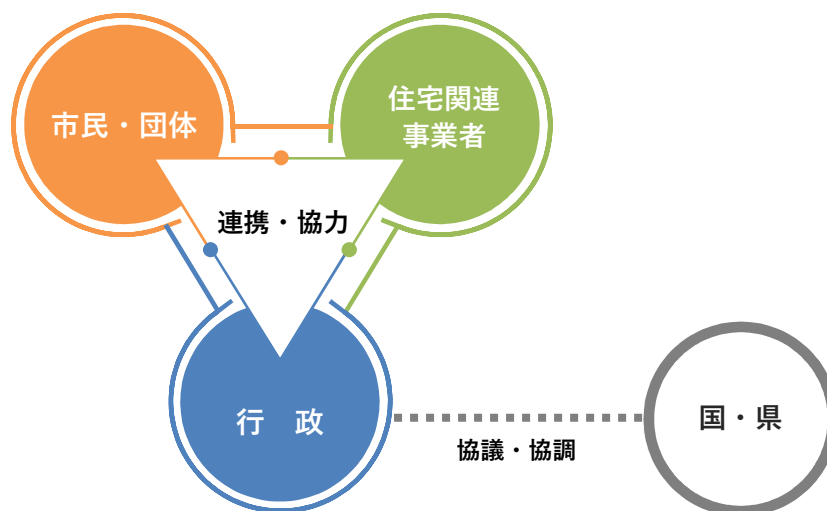
第 4 章 計画の推進

- 1 各主体の責務と役割
- 2 庁内連携による計画の進行管理

第4章 計画の推進

1 各主体の責務と役割

本計画を推進するためには、市民や住宅関連事業者等の様々な主体と連携し、居住支援や自立支援、まちづくり、住宅市場の形成に取り組む必要があります。



■各主体の主な役割

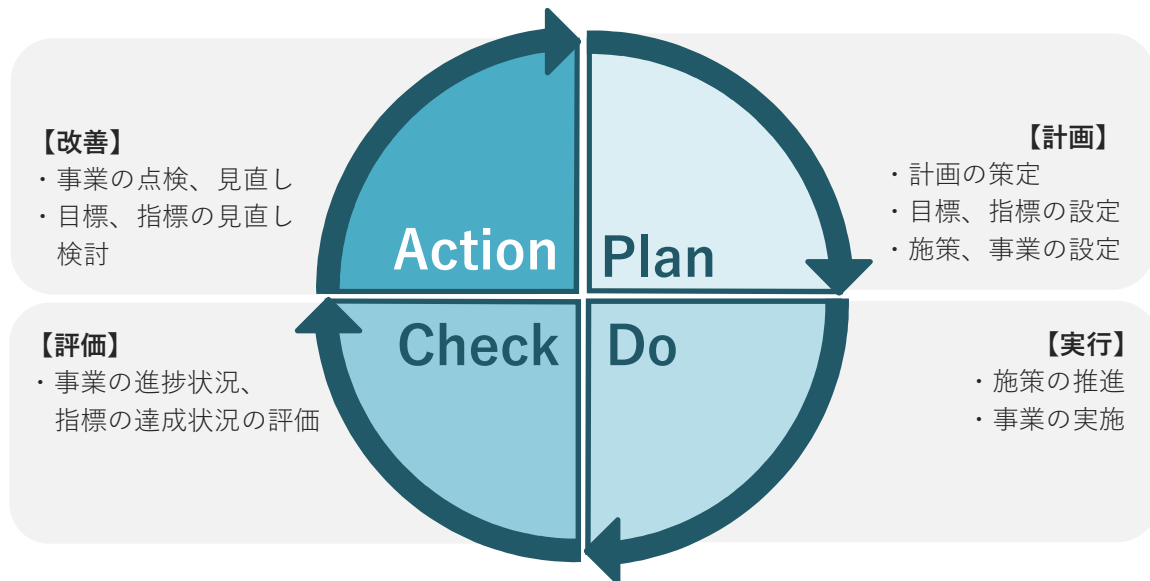
主体	主な役割
市民・団体	【市民】 ●市や地域の団体、NPO 法人※等から住宅に関する情報を積極的に入手します。 ●災害に備えた安全な住まいづくりや環境に配慮した住まいづくりを行います。 ●住まいの適切な維持管理に取り組みます。 ●住まい・まちづくりに参画・参加・協力します。 【地域の団体や NPO 法人※等】 ●市民と行政の橋渡し役となります。 ●住宅整備や住宅の維持管理等のハード的な支援を行います。 ●民間住宅への入居支援サービスや自立支援等の福祉的な活動を行います。 ●地域のまちづくり活動を推進します。 ●生活の向上に向けた支援や情報提供に取り組みます。
住宅関連事業者	●市民への適切な情報提供や居住の安定の実現に努めます。 ●空き家を含めた既存住宅を活用したストックビジネスやリフォームビジネス等、ニーズに対応した事業を展開します。 ●地域材の活用等、住宅産業の活性化を図ります。 ●新しい住まい方へ対応したテレワーク等の住まい方への対応した住宅の提供を行います。
行政	●市民や団体、住宅関連事業者に住宅施策の内容をわかりやすく情報提供し、理解を得られるように努めます。 ●補助金制度等を活用し、災害や環境に配慮した良質な住宅ストックの形成に努めます。 ●市民等や住宅関連事業者が住まい・まちづくりに積極的に参加できる仕組みづくり・環境づくりを行います。 ●国や県等と情報交換や協議・協調を行い、支援の要請等の必要な働きかけを行います。

2 庁内連携による計画の進行管理

本計画に基づいて実施する施策・事業については、福祉、環境、産業等の庁内部局との横断的な連携による推進体制の強化を図り、効率的で実効性のある施策・事業に実施を推進します。

また、社会情勢の変化や新たなまちづくりの課題や多様化する住民ニーズ等に対応するため、PDCA サイクルによる取組の進捗状況や指標の達成状況を年度ごとに評価し、必要に応じて計画の見直しを行いながら、計画的に取組を進めます。

■PDCA サイクルのイメージ図



参考資料

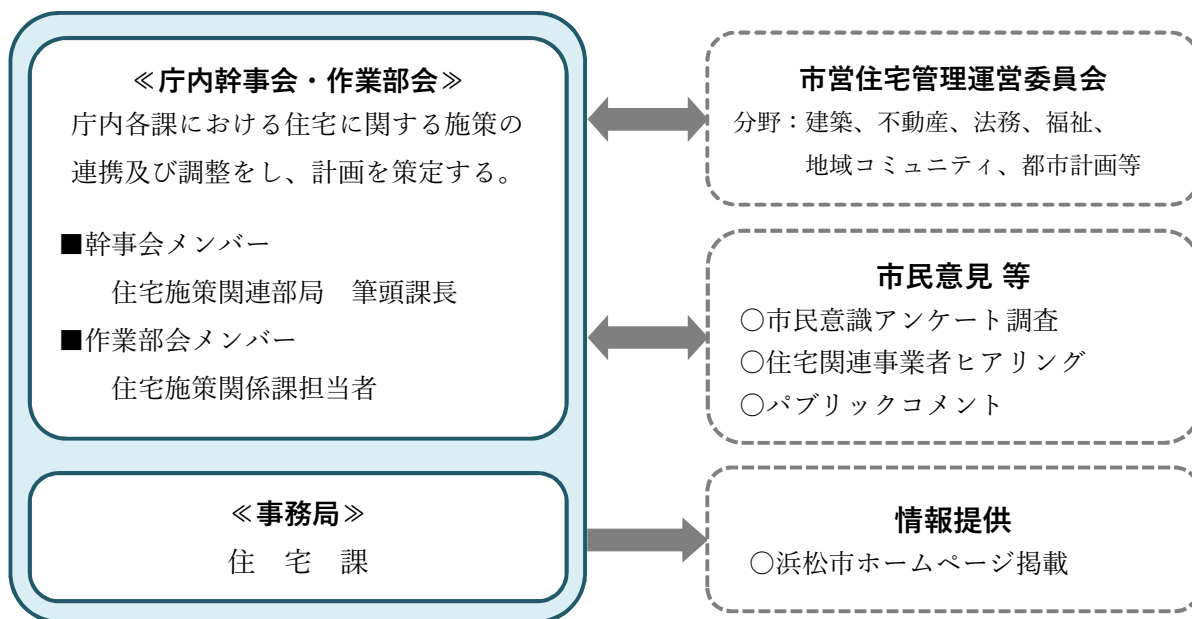
- 1 策定経過
- 2 用語の説明

1 策定経過

本計画の見直しにあたっては、住生活分野において本市と深く関わりのある方を主なメンバーとする市営住宅管理運営委員会から、ご意見・ご提案をいただきました。

また、庁内においては、「浜松市住生活基本計画策定庁内幹事会・作業部会」を設置し、住宅施策と関連する建築、都市計画、福祉、住環境等の各部局担当課との調整を図りました。

■ 浜松市住生活基本計画 策定体制



■ 浜松市市営住宅管理運営委員会 委員名簿

所属名	役職名	氏名
静岡県建築士事務所協会西部支部	委員長	中村 伸夫
静岡県弁護士会浜松支部	副委員長	平野 晶規
聖隷クリストファー大学社会福祉学部介護福祉コース		井川 淳史
民生委員児童委員会協議会		井村 元子
民生委員児童委員会協議会		宇津山 茂
静岡県宅地建物取引業協会西部支部		喜多 晃義
浜松学院大学現代コミュニケーション学部地域共創学科		清水 友理子
静岡文化芸術大学デザイン学部デザイン学科		新妻 淳子

委員長・副委員長以下 50 音順、敬称略

■浜松市市営住宅管理運営委員会 開催経過

回	開催年月日	議 事
第 1 回	2021（令和 3）年 10 月 27 日（水）	・ 現行計画の概要、目標達成状況等 ・ 計画見直しの視点、体制等 ・ 浜松市の住生活に関する現状と課題
第 2 回	2021（令和 3）年 12 月 17 日（金）	・ 市民アンケート、事業者ヒアリングの結果報告 ・ 基本理念、目標、主要施策、具体施策等計画骨子の確認
第 3 回	2022（令和 4）年 3 月 25 日（金）	・ パブリックコメント素案の報告

■浜松市住生活基本計画策定庁内幹事会・作業部会 委員名簿

部局名	幹事会員	作業部会員（各課担当者）
危機管理監	危機管理課長	危機管理課
企画調整部	企画課長	企画課 国際課
市民部	市民生活課長	市民生活課 市民協働・地域政策課 UD・男女共同参画課
健康福祉部	福祉総務課長	福祉総務課 障害保健福祉課 高齢者福祉課 介護保険課
こども家庭部	次世代育成課長	次世代育成課 子育て支援課
カーボンニュートラル推進事業本部	カーボンニュートラル推進事業本部副本部長	カーボンニュートラル推進事業本部
産業部	産業振興課長	産業振興課 林業振興課
都市整備部	都市計画課長	都市計画課 土地政策課 交通政策課 市街地整備課 建築行政課
消防局	予防課長	予防課

2 用語の説明

あ行

空き家バンク

所有者から売買等の希望のあった空き家の物件情報を地方公共団体のホームページ等で提供する仕組みのこと。空き家の所有者や住民から広報誌やホームページ等で空き家情報を収集し、管内への移住・交流希望者や空き家の利用を希望する人に物件情報を提供している。

I ターン

都市部から地方への移転を指し、都市部に住んでいた人が転勤や転職等の理由で地方へ移住すること。

NPO 法人

Non-Profit Organization の略称。営利を目的としない民間団体を指し、民間非営利団体等と訳される。1998（平成 10）12 月 1 日に施行された「特定非営利活動促進法」に基づき、まちづくりの推進等 20 分野に該当する活動を行い、同法の要件を満たす団体は特定非営利活動法人（NPO 法人）として法人格を取得することができる。

SDGs 未来都市

日本の SDGs モデルを構築するため「経済」「社会」「環境」の三側面についての課題解決や新しい価値観の創造に向けて、国が優れた提案を行う都市を選定する制度。浜松市は、「森林」、「エネルギー」、「多文化共生」に関する取り組みが評価され、2018（平成 30）年度に選定された。

FSC 認証制度

1993（平成 5）年に発足した国際的な認証制度で、森林の管理が環境や地域社会に配慮して適切に行われているかどうかを評価・認証し、そうした森林からの生産品であることを証明する制度。消費者が FSC 認証を受けた製品を選ぶことで、適切な森林管理を行う林業者や地域を支援し、その生産品を原材料として使う企業や事業者を支持することになり、世界全体の森林保全へとつながる。

浜松市では、天竜区及び北区引佐地域の森林のうち、18,400ha が FSC 森林認証林として認められ、その後も認証面積は拡大し、現在 49,130ha が取得している。2020（令和 2）年 11 月現在、市町村別取得面積で日本第 1 位となっている。

か行

カーボンニュートラル

ある生産や活動を行う場合に排出される二酸化炭素（カーボン）をはじめとする温室効果ガスの排出量と吸収量が同じ量である状態のこと。

管理計画認定制度

マンション管理組合の管理計画を地方公共団体が認定する制度（2022 年（令和 4 年）4 月開始）。

認定を取得したマンションは、①適正に管理されたマンションであることが市場において評価される、②区分所有者全体の管理への意識が高く保たれ、管理水準を維持向上しやすくなる、等が想定され、売却・購入予定者、マンションに継続して居住する区分所有者にとってもメリットが期待される。

居住誘導区域

浜松市立地適正化計画において、生活サービスが持続的に確保されるよう居住を誘導する、市街化区域内の一定の区域のこと。

合計特殊出生率

15 歳から 49 歳までの女子の年齢別出生率を合計したもので、一人の女子が仮にその年次の年齢別出生率で一生の間に生むとしたときの子どもの数に相当する。

高齢者向け優良賃貸住宅

収入に応じて家賃の一部の補助が受けられる高齢者世帯向け（60 歳以上）の民間賃貸住宅。

コンパクトシティ

都市の拠点に様々な機能を集めることによって、相乗的な経済交流活動を活発化させ、持続可能な暮らしやすい街をつくっていくとする都市計画の考え方。

我が国の都市における今後のまちづくりは、人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題であり、それを解決するための手法の 1 つとして、コンパクトなまちづ

くりが取り組まれている。

さ行

サービス付き高齢者向け住宅

賃貸住宅や有料老人ホームで、一定の住戸面積、設備、バリアフリー構造の基準を満たし、状況把握サービス及び生活相談サービスが提供されるもので、知事等の登録を受けたもの。

災害リスクの高い地域

浜松市立地適正化計画において、災害リスクの高い地域として居住誘導区域から除外されている以下の地域。

●災害危険区域

「建築基準法」に基づき、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域として、地方公共団体が条例で指定する区域。

●土砂災害警戒区域

「土砂災害防止法」に基づき、崩落した土砂等によって、被害を受けるおそれのある、都道府県知事が指定する区域。

●土砂災害特別警戒区域

「土砂災害防止法」に基づき、崩落した土砂等によって、住宅等の建築物が倒壊し、住んでいる人の生命や身体に大きな危険が生ずるおそれがある、都道府県知事が指定する区域。

●砂防指定地

「砂防法」に基づき、国土の保全のため、下流域への土砂の流出を防ぐための砂防設備を設置する必要がある土地、及び山地の荒廃を防止するため一定の行為を禁止若しくは制限する必要がある土地で、国土交通大臣が指定する土地。

●地すべり防止区域

「地すべり等防止法」に基づき、地すべり災害から国土の保全と市民生活の安定を図るため、地すべりを起こしている土地または地すべりを起こすおそれが極めて大きい土地において、国土交通大臣等が指定する土地。

●急傾斜地崩壊危険区域

「急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律」に基づき、崩壊のおそれのある急傾斜地（がけ高5m以上、保全対象人家戸数5戸以上の地区）の周辺で都道府県知事が指定する区域。

●津波浸水想定区域(L2 ケース 1)(防潮堤整備後)

静岡県第4次地震被害想定に基づく南海トラフ巨大地震の津波浸水想定区域。防潮堤の整備により、浸水区域や浸水深を大幅に減少させる効果が見込まれていることから、浜松市立地適正化計画では防潮堤整備後の想定区域を採用している。

L2（レベル2）とは「発生頻度は極めて低いものの、発生すれば甚大な被害をもたらす最大クラスの津波」のことで、ケース1は南海トラフ巨大地震において駿河湾から紀伊半島沖に大すべり域及び超大すべり域が発生した際の状況を想定したもの。

CLT

Cross Laminated Timber（クロス ラミネーティッド ティンバー）の略で、直角に交わるように張り合わせる木材（直交集成板）のこと。厚みのある大きな板であり、建築の構造材等に使用されている。

静岡県居住支援協議会

住宅確保要配慮者*または民間賃貸住宅の賃貸人に対する情報提供や円滑な入居の促進に関し必要な措置について協議するための組織。

シティプロモーション活動

本市が持つ魅力を国内外に広く発信し、政令都市・浜松の知名度やイメージの向上、さらには、都市ブランドの確立を図るための活動。

社会動態

市における転入・転出に伴う人口の動き。（人口の社会増減＝転入者－転出者＋その他増減）

社会減

転出者が転入者より多くなり、人口が減ること。

自然動態

出生・死亡に伴う人口の動き。(人口の自然増減＝出生児数－死亡者数)

自然減

死亡者数が出生児数より多くなり、人口が減ること。

住居確保給付金

生活困窮者自立支援法に基づき、離職者または自営業の廃業等により経済的に困窮し、住宅を喪失した者または住宅を喪失するおそれのある者に対し、家賃相当分の住居確保給付金を支給することにより、これらの者の住宅及び就労機会の確保に向けた支援を行うことを目的とした事業。

住宅確保要配慮者

高齢者、低額所得者、子育て世帯、障がい者、被災者、外国人等の住宅の確保に特に配慮を要する者のこと。

人口動態

一定期間中における人口の変動の状態。出生・死亡・結婚・移動等がその要因。

スマート化、スマートコミュニティ、スマートシティ

スマート化はエネルギーを最適に賢く利用する次世代のエネルギー・社会システムの構築を推進すること。コミュニティ単位や街単位で情報通信システム等を活用してエネルギーの最適利用化を進めるとき、それぞれ、スマートコミュニティ、スマートシティと呼ぶ。

セーフティネット住宅

住宅確保要配慮者※円滑入居賃貸住宅。住宅確保要配慮者※に対する賃貸の供給の促進に関する法律に基づき、住宅確保要配慮者※の入居を拒まない住宅として登録した住宅。

ZEB (Net Zero Energy Building)

先進的な建築設計によるエネルギー負荷の抑制やパッシブ技術の採用による自然エネルギーの積極的な活用、高効率な設備システムの導入等により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギー化を実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、エネルギー自立度を極力高め、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを旨とした建築物のこと。ZEBの実現・普及に向けて、4段階のZEBを定性的及び定量的に定義している。

ZEH

外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを旨とした住宅。

た行

多拠点居住

2つ以上の暮らしの生活拠点を持つライフスタイルのこと。

脱炭素社会

地球温暖化の原因である温室効果ガス排出量が実質ゼロになる社会のこと。

日本では、2020（令和2）10月に「2050年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、『2050年カーボンニュートラル』の実現を目指す」と宣言した。「排出を全体としてゼロ」とは、二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの「排出量」から、植林、森林管理などによる「吸収量」を差し引いて、合計を実質的にゼロにすることを意味する。

長期優良住宅認定制度

長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備に講じられた住宅のこと。

県や市町が、一定の規模以上で、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性を備えているほか、劣化対策や維持保全計画が講じられているものを、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅として認定する制度。

DX (デジタルトランスフォーメーション)

Digital Transformation の略称。2004（平成16）にスウェーデンのウメオ大学のエリック・ストルターマン教授によって提唱された概念。「デジタルトランスフォーメーションを推進するためのガイドライン（経済産業省）」では、企業がビジネス環境の激しい変化に対応し、データとデジタル技術を活用して、顧客や社会のニーズを基に、製品やサービス、ビジネスモデルを変革するとともに、業務そのものや、組織、プロセス、企業文化・風土を変革し、競争上の優位性を確立すること、と定義される。

住生活基本計画（全国計画）においても、住宅の設計から建築、維持・管理に至る全段階における DX の推進が期待されている。

天竜材の家百年住居助成事業

FSC 認証材を一定量使用して住宅を建築する建築主に対して、その FSC 認証材の購入費用の一部を市から助成する事業。

TOUKAI-0（トウカイ-ゼロ）

地震による住宅の倒壊から県民の生命を守るため、耐震性の低い旧耐震基準（1981（昭和 56）年 5 月以前に建築）の木造住宅の耐震化を促進するプロジェクト。

特定空家

そのまま放置すると倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態または著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空き家等を指す。特定空家に指定されると、固定資産税の優遇措置が受けられなくなったり自治体から行政指導を受けたりする場合がある。

土地区画整理事業

道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業。

は行

パートナーシップ宣誓制度

2 人がお互いを人生のパートナーとして認め合い、相互に責任を持って協力し合うことにより、共同生活を行うことを約束した関係であることを市に宣誓し、市が宣誓書を受領したことを公的に証明する制度。

浜松市地球温暖化対策実行計画（区域施策編）

「地球温暖化対策の推進に関する法律」に基づき、浜松市が目指すべき温室効果ガスの削減目標を設定し、目標の達成に向け、推進すべき施策を明確にした計画。

浜松市公営住宅等長寿命化計画

浜松市の公営住宅のストックの状況を把握し、需要と供給のバランスを確保しつつ、予防保全による長寿命化や事業費及び事業量の平準化を図るための計画。

浜松市総合計画

基本構想、基本計画、戦略計画の 3 層からなる、本市における総合的かつ計画的な行政運営を図るための基本的な指針となる計画。

浜松市都市計画マスタープラン

浜松市の「都市計画における基本的な方針」として目指すべき将来都市像を定めた上で、その実現に向けたまちづくりの考え方を明らかにする計画。

浜松市犯罪のない安全で安心なまちづくり基本計画

市や市民、警察等の関係機関等が協力して、犯罪のない安全で安心して暮らすことのできる地域社会を総合的かつ計画的に実現するための取組等を定めた計画。

浜松市マンション管理適正化推進計画

マンションの維持管理の適正化やマンションの再生に向けた取組の強化を図るための計画。

浜松市立地適正化計画

都市計画区域を対象とし、市街化区域内の一定の区域に生活に必要なサービス施設や居住の誘導を図るための計画。

浜松市“やらまいか”人口ビジョン

人口の現状を分析し、今後目指すべき将来の方向と人口展望を提示するもの。

PFI

PFI は、Private Finance Initiative（プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）の略称。民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して、公共施設等の設計・建設・維持管理運営等を行う PPP の概念を実現する手法の 1 つ。事業コストの削減及び質の高いサービスの提供が目的。

PPP

PPP は、Public Private Partnership（パブリック・プライベート・パートナーシップ）の略称。行政（Public）が行う公共サービスを、民間（Private）と連携（Partnership）して提供する手法を捉えた概念の

ことで、「官民連携」と称される。民間の持つ多種多様なノウハウ・技術等を活用することにより、行政サービスの向上、業務の効率化、公的資産の有効活用、年間予算の効率的・効果的運用を図ることが目的。

分散型エネルギー

従来の大規模な集中型の発電所で発電し、各家庭等に送電するシステムに対して、地域ごとにエネルギーを作りその地域内で使っていくとするシステムのこと。

HEMS（Home Energy Management System）

家庭内のエネルギー消費量を可視化できる電力管理システムであり、電力使用料の可視化、節電のための機器制御、ソーラー発電機等の再生可能エネルギーや蓄電池の制御等を行うシステムのこと。政府は 2030 年（令和 12 年）までに全世帯への設置を目標として掲げており、ZEH 化の要件としても挙げられている。

ま行

マイホーム借り上げ制度

一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）が運営する制度で、50 歳以上を対象にマイホームを借り上げ、賃貸住宅として転貸し、終身にわたって賃料が支払われる仕組み。

や行

家賃債務保証制度

入居希望者が賃貸住宅の契約を締結する場合に、保証会社が借主の連帯保証人に近い役割を果たす制度。借主が賃貸借契約の期間中に家賃等を滞納した場合に保証会社が一定の範囲内で立て替える。

U ターン

地方出身者が都市部へ移住した後に再び地方へ移住すること。

ユニバーサルデザイン

年齢や性別、国籍、障がいの有無に関わらず、誰もが使いやすいようにデザインされた建物や製品、サービス、環境等のこと。

ら行

LCCM（ライフサイクルカーボンマイナス）

Life Cycle Carbon Minus 住宅の略称。居住時に出る二酸化炭素排出量の削減だけでなく、資材の採取段階から建設、解体、廃棄に至るまで、住宅のライフサイクル期間に発生する全二酸化炭素排出量をマイナスにする住宅のこと。

ZEH 等と同様に快適な居住空間を確保しつつ断熱性能を高め、高性能で高効率なエアコンや給湯システム等を導入して省エネルギー化に取り組み、太陽光発電等の設備によってエネルギーを創出して二酸化炭素排出の収支を削減する。

リバースモーゲージ

自宅を担保に生活資金を借入し、自らの持ち家に継続して住み続け、借入人が死亡した際に担保となっていた不動産を処分し、借入金を返済する仕組み。

わ行

ワーケーション

「ワーク（work）」と「バケーション（vacation）」を合わせた言葉で、旅行や帰省中の一部の時間を仕事に当てるといった働き方を指す。この制度によって、日本人がためらいがちな長期休暇を取りやすくなり、有給休暇取得の促進とワークライフバランスの向上につながる。

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）