

## 平成 28 年度 第 9 回東区協議会次第

日時：平成 28 年 12 月 14 日（水）午後 1 時 30 分から

会場：東区役所 3 階 31・32 会議室

### 1 開会

### 2 会長あいさつ

### 3 議事

#### (1) 協議事項

ア 浜松市住生活基本計画（案）のパブリック・コメント実施について

【住宅課】

イ 平成 28 年度地域力向上事業について

【区振興課】

#### (2) 地域課題について

東区協議会委員会報告

### 4 その他

#### (1) その他

(2) 1 月の開催予定 平成 29 年 1 月 23 日（月）午後 1 時 30 分から

会場 東区役所 3 階 31・32 会議室

### 5 閉会

## 第9号様式

## 区 協 議 会

区 分	□諮問事項      ■協議事項      □報告事項	
件 名	浜松市住生活基本計画（案）のパブリック・コメント実施について	
事業の概要 （背景、経緯、 現状、課題等）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本市では、指定都市として主体的かつ独自性のある住宅政策を進めるため、平成23年に「浜松市住生活基本計画（計画期間：10年間）」を策定した。</li> <li>・前期5か年が経過し、少子高齢化・人口減少社会の急速な進展や空き家の急増など、住生活を取り巻く社会情勢の変化に対応することが必要となり見直すこととした。</li> <li>・有識者会議の開催</li> <li>・市民アンケートの実施（無作為抽出3,000世帯、回答1,308世帯）</li> <li>・関連事業者ヒアリングの実施</li> <li>・市営住宅入居者アンケートの実施</li> </ul>	
対象の区協議会	全区	
内 容	<p>&lt;基本理念&gt; 安定と安心が持続できる住生活の実現 ～家族の絆を育み、地域と共に築く‘すまい’～ 現計画の「安定した良好な住環境を次世代に繋げていくこと」を継承し、家族の絆や地域との繋がり、次世代へ向けた住まいづくりを推進する。</p> <p>&lt;計画期間&gt; 平成29年度～平成38年度（10年間）</p> <p>&lt;施策展開&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「ひと」「すまい」「まち」、3つの視点から住宅施策を展開する。</li> <li>・各視点に総合評価指標（アウトカム指標）を設け政策達成度を測る。</li> <li>・具体の取組みにあたり、KPI指標（重要業績評価指標）を設ける。</li> </ul> <p>○案の公表及び意見募集期間 平成28年12月16日（金）から平成29年1月16日（月）まで</p> <p>○案の公表先 住宅課、市政情報室、区役所、協働センターなどにて配布 市ホームページ <a href="http://www.city.hamamatsu.shizuoka.jp">http://www.city.hamamatsu.shizuoka.jp</a></p>	
備 考 （答申・協議結果を得たい 時期、今後の予定など）	市の考え方公表時期（予定） 施行時期（予定）	平成29年3月 平成29年4月1日
担当課	住宅課	担当者      松島将人      電話      457-2076

必要に応じて、記入枠の拡大や資料等の添付をしてください。

# 浜松市住生活基本計画（2017～2026）概要

## 計画の目的・期間

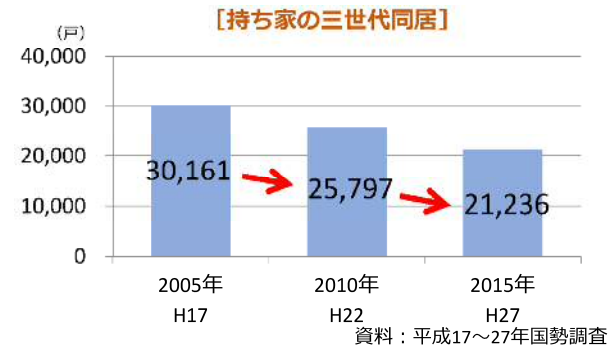
本計画は、本市の住生活を取り巻く様々な課題を踏まえ、住宅政策における基本理念、めざす姿、施策展開の方向を明示し、市民の安全・安心で豊かな住生活の実現に向け、具体的な取組みを着実に実行することにより、市民の住生活の安定の確保及び向上の促進に資するため策定するもので、今回、現計画（計画期間：平成23年度～平成32年度）を見直すものです。

計画期間については、2017(平成29)年度～2026(平成38)年度とし、今後10年の課題に対応することとします。また、社会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年後に見直しを行うものとします。

## 現状と求められる住宅政策

### 居住者の視点

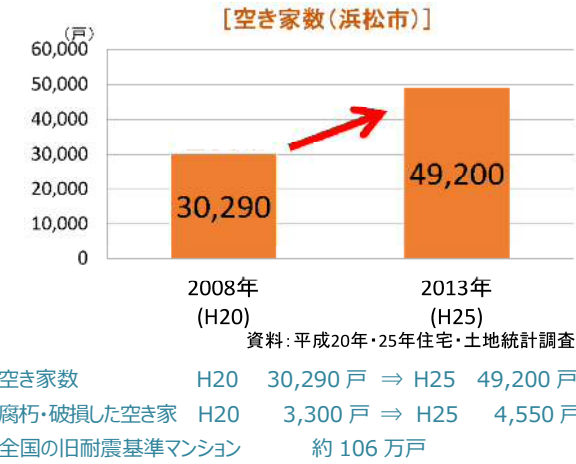
- ◎若年世帯が子供を産み育てやすい住環境づくり
  - ・人口の減少傾向や自然減に対する合計特殊出生率の回復などの人口増加策
  - ・少子化対策として子育てしやすい環境である同居等の促進
- 高齢者が自立していきいき暮らせる住生活の支援
  - ・高齢化が顕著に進むことによる高齢者にあつた住まいの整備
  - ・高齢単身世帯の増加見込みに伴う住まいの確保や見守りなどの対応
- 住宅確保要配慮者の居住の確保
  - ・賃貸住宅への入居拒否を受けやすい人の居住の安定の確保
  - ・住宅確保要配慮者等への更なる市営住宅の周知



・世帯の小型化	H22	2.62人/世帯	⇒	予想値 H37	2.38人/世帯
・65歳以上の老年人口の増加	H22	18.1万人	⇒	予測値 H37	23.4万人
・離れて暮らす親・子世帯の増加	H22	25,797世帯	⇒	H27	21,236世帯

### 住居の視点

- ◎空き家の選別による活用・除去の推進
  - ・人口減少、住宅総数の増加に伴う空き家の増加、空き家率の上昇の抑制
  - ・空き家増加に伴う腐朽、破損あり住宅の増加に対する対策
  - ・空き家を所有する市民への利活用に関する意識転換の啓発
- 住まいの性能向上・旧耐震基準建築の耐震化の促進
  - ・高齢化の進行に対するバリアフリー等設備設置の促進
  - ・温室効果ガス排出量抑制を踏まえた省エネ住宅、設備の普及、促進
  - ・浜松市プロジェクト「TOUKAI-0」総合支援事業等を通じた住宅の耐震化の促進
- 既存住宅の適正な維持管理・活用市場の活性化
  - ・適切な維持管理を促すための分譲マンション所有者等への啓発
  - ・良質な既存住宅の購入や長期的かつ快適に使用するリフォームの促進



・空き家数	H20	30,290戸	⇒	H25	49,200戸
・腐朽・破損した空き家	H20	3,300戸	⇒	H25	4,550戸
・全国の旧耐震基準マンション		約106万戸			

### 地域・産業の視点

- 長期的に持続できるまちづくり
  - ・人口減少社会を見据えた長期的に持続できるまちづくり
  - ・市民の転出抑制に向け、都市部と海・川・山など自然環境が程よい距離にある浜松の特徴を生かした住み続けたい住環境形成
  - ・中山間地域等の人口流出、高齢化に対応した地域コミュニティの保持
- 新たな時代に対応した住生活産業の育成
  - ・地域産業である天竜材の需要拡大・価格上昇に向けた取組
  - ・住宅着工数の停滞を見据えた住生活産業の維持・活性化
- 安全・安心に暮らせる良好な居住環境の形成
  - ・人口減少による人口低密度化に伴う防犯環境悪化への対策
  - ・空き家の増加に対する地域の安全・安心な居住環境形成への取組



・住宅着工数、近年5千戸～7千戸推移	H22	6,172戸	⇒	H27	5,195戸
・県内のスギ木材価格	H22	14,600円/m <sup>3</sup>	⇒	H27	12,400円/m <sup>3</sup>
・中山間地域における65歳以上の比率	H7	25.6%	⇒	H22	37.7%

凡例◎：新たに求められる政策 ○継続して求められている政策

## 基本理念

### 安定と安心が持続できる住生活の実現

～ 家族の絆を育み、地域と共に築く'すまい' ～

本市は、少子高齢化・人口減少社会の進展に対する安定した居住の確保の充実や既存ストック活用の促進などに取り組んできましたが、近時の子育て環境の充実や急増する空き家問題などの新たな課題に対して、今後、良好な住環境の実現に向けて更なる取組が必要と考えます。

このため、前計画の基本理念である「安定と安心が持続できる住生活の実現」を、今後10年間の取り組むべき方向へと継承し、また次世代へ向けての住まいづくりをすすめるために「家族の絆」をテーマに加え、「安定と安心が持続できる住生活の実現～家族の絆を育み、地域と共に築く'すまい'～」を基本理念とし、未来へ繋がる住まいづくりを推進することとします。

## めざす姿

### 誰もが安心して生活できる住まい

若年ファミリー世帯から高齢者世帯、障がい者世帯、外国人世帯など、誰もが経済状況や身体状況に関わらず、安心して生活することができる住まいの実現



### 自分らしく安全に暮らせる住まい

価値観や年齢にあった自分らしいライフスタイルを実現でき、さらに地震災害等にも安全に暮らすことができる住まいの実現



### 地域とのつながりを感じる住まい

長期的に持続でき、都心の便利さや自然の豊かさを併せ持つ浜松らしい地域の魅力や地域産業の活力を感じることができる住まいの実現



## 施策展開

### 「ひとの視点」からの施策展開

- 若年世帯が子供を産み育てやすい住生活の実現
  - ①親世帯・子世帯の同居等を促進
- 高齢者が自立していきいき暮らせる住生活の実現
  - ①高齢者が住み慣れた地域で住み続けられる住まい
  - ②多様な高齢者ニーズに対応した住まい
- 住宅のセーフティネットの確保
  - ①セーフティネットとしての適正な市営住宅の管理運営
  - ②セーフティネットとしての民間の住まい

総合評価指標 子どもを生み育てやすい環境に対する満足度  
現状値 23.4% ⇒ 最終目標値 56%

### 「すまいの視点」からの施策展開

- 空き家の活用と除去による良質な住まいの確保
  - ①良質な空き家の活用と危険な空き家の管理または除去の推進
  - ②中山間地域の定住促進に向けた空き家活用
- 安全・安心で長寿な住まいづくり
  - ①耐震性の確保された巨大地震にも安全な住まい
  - ②住宅性能に優れた長く住み継がれる住まい
  - ③適正な管理による長く住み継がれる住まい
- 資産としての継承に向けた適正に評価される新たな流れづくり
  - ①住宅の性能表示制度等の普及と市民の住知識向上

総合評価指標 住宅の満足度  
現状値 76.5% ⇒ 最終目標値 80%

### 「まちの視点」からの施策展開

- 長期的に持続可能なまちづくり
  - ①コンパクトで持続可能なまちづくり
  - ②浜松らしいまちづくり
- 地域資源や住宅ストックを活かした新たな住生活産業の創出・拡大
  - ①新たな住生活産業の創出・拡大
- 安全・安心な居住環境の形成
  - ①安全・安心な居住環境形成

総合評価指標 住んでいる地域の住みやすさに対する満足度  
現状値 58.9% ⇒ 最終目標値 66%

住宅政策における課題の解決に向けて

# 浜松市住生活基本計画(案)

## に対するご意見をお待ちしています！

「パブリック・コメント制度」とは、市が計画や条例などを策定するときに、案の段階で市民の皆さんに公表し、ご意見、ご要望などを聴きながら最終的な案を決定する手続きのことをいいます。

浜松市では、平成15年4月から、この制度を導入しています。



### 1. 「浜松市住生活基本計画(案)」とは

本計画は、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のもと、めざす姿、施策展開を明示し、市民の安全・安心で豊かな住生活の実現に向け、具体的な取組みを着実に実行することにより、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策定するもので、今回、現計画(計画期間：平成23年度～平成32年度)を見直すものです。

### 2. 案の公表期間及び意見募集期間

平成28年12月16日(金)～平成29年1月16日(月)

### 3. 案の公表先

住宅課、市政情報室、区役所、協働センター、中央図書館、市民協働センター(中区中央一丁目)、パブコメPRコーナー(市役所本館1階ロビー)にて配布  
浜松市ホームページ(<http://www.city.hamamatsu.shizuoka.jp>)に掲載  
【トップページ→ご意見・お問い合わせ→パブリック・コメント制度】

### 4. 意見の提出方法

意見書には、**住所、氏名または団体名、電話番号**を記入して、次のいずれかの方法で提出してください。

(意見書の様式は特に問いませんが、参考様式を添付しています。なお、意見は浜松市ホームページ上にある意見入力フォームからも直接提出できます。)

①直接持参	住宅課(市役所ノースタービル浜松8階)まで書面で提出
②郵便【はがき、封書】 (最終日の消印有効)	〒430-0946 浜松市中区元城町216-4 住宅課あて
③電子メール	<a href="mailto:jutaku@city.hamamatsu.shizuoka.jp">jutaku@city.hamamatsu.shizuoka.jp</a>
④FAX	050-3730-5234(住宅課)

### 5. 寄せられた意見の内容および市の考え方の公表

お寄せいただいたご意見の内容は、本市の考え方とあわせて、平成29年3月に公表します。公表先は案の公表先と同じです。

### 6. 問い合わせ先

都市整備部住宅課(TEL 053-457-2076)

下記の資料をご覧のうえ、ご意見をお寄せください

●パブリック・コメント実施案件の概要

●浜松市住生活基本計画（案）

序章	.....	P 1～P 4
1章 現状と課題	.....	P 5～P 62
2章 基本理念	.....	P 63～P 70
3章 施策展開	.....	P 71～P 94
4章 計画の推進	.....	P 95～P 99

●意見提出様式（参考）

## パブリック・コメント実施案件の概要

<b>案 件 名</b>	浜松市住生活基本計画（案）
<b>趣 旨 ・ 目 的</b>	本計画は、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のもと、めざす姿、施策展開を明示し、市民の安全・安心で豊かな住生活の実現に向け、具体的な取組みを着実に実行することにより、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策定するもので、今回、現計画（計画期間：平成 23 年度～平成 32 年度）を見直すものです。
<b>見 直 し に 至 っ た 背 景 ・ 経 緯</b>	平成 23 年に計画策定後、前期 5 か年が経過し、人口減少社会、少子高齢化の急速な進展や空き家の急増など、住生活を取り巻く社会情勢の変化に対応することが必要となったため見直すものです。
<b>立案した際の 実施機関の考 え方及び論点</b>	現計画の「安定した良好な住環境を次世代に繋げていくこと」を継承し、家族の絆や地域との繋がりで、次世代へ向けた住まいづくりを推進します。
<b>案のポイント (見直し事項など)</b>	<p>&lt;計画期間&gt; 平成 29 年度～平成 38 年度（2017～2026 の 10 年間）</p> <p>&lt;基本理念&gt; 安定と安心が持続できる住生活の実現 ～家族の絆を育み、地域と共に築く‘すまい’～</p> <p>&lt;施策展開&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「ひと」「すまい」「まち」、3つの視点から住宅施策を展開します。</li> <li>・各視点に総合評価指標（アウトカム指標）を設け政策達成度を測ります。</li> <li>・具体の取組みにあたり、K P I 指標（重要業績評価指標）を設けます。</li> </ul> <p>①ひとの視点（誰もが安心して生活できる住まい） 若年世帯が子供を産み育てやすい住まい、高齢者が自立していきいき暮らせる住まい、住まいに困窮する市民の住宅セーフティネット機能の確保と充実</p> <p>②すまいの視点（自分らしく安全に暮らせる住まい） 空き家の活用と除却による良質な住まいの確保、安全で安心な長寿命な住まいづくり、適正評価による資産継承の促進</p> <p>③まちの視点（地域とのつながりを感じる住まい） 長期的に持続可能な浜松らしいまちづくり、地域資源や住宅ストックを活かした新たな住生活産業の創出・拡大、安全で安心な居住環境の形成</p>
<b>関 係 法 令 ・ 上 位 計 画 等</b>	住生活基本法
<b>計 画 ・ 条 例 等 の 策 定 ス ケ ジ ュ ー ル ( 予 定 )</b>	<p>平成 28 年 12 月～平成 29 年 1 月 案の公表、意見募集</p> <p>平成 29 年 02 月 議会・委員会報告</p> <p>平成 29 年 03 月 市の考え方公表</p> <p>平成 29 年 04 月 計画の施行</p>



**浜松市住生活基本計画（案）**  
**2017～2026**

浜松市







# 目 次

序章（計画の目的と位置づけ）	1
1 計画策定の経緯と背景	2
2 計画の目的	3
3 計画の位置づけ	3
4 計画構成・期間	4
1章 現状と課題	5
1-1 人口・居住状況	6
(1) 人口減少社会、少子高齢社会	6
(2) 外国人	11
(3) 居住状況	12
1-2 住宅事情	14
(1) 住宅の現状	14
(2) 住宅市場	24
(3) 公的賃貸住宅	27
1-3 地域・産業の状況	30
(1) 都市計画（土地利用・人口分布・立地適正化）	30
(2) 地域コミュニティ	31
(3) 日常生活の安全性	32
(4) 地域産業	33
1-4 国の住宅政策の動向	35
(1) 視点、目標	35
(2) 新たな住生活基本計画のポイント	35
1-5 市民の住意識	36
(1) 市民の住意識アンケート	36
(2) 事業者ヒアリング（浜松市における住宅市場の現状及び傾向）	46
1-6 現状・課題の整理	49
(1) 住環境の現状・課題の整理から求められる取組	49
1-7 浜松市住生活基本計画（2011-2020）の取組状況について	51

2章 基本理念 .....	63
2-1 基本理念 .....	64
2-2 めざす姿 .....	65
2-3 施策展開の方向性 .....	66
3章 施策展開 .....	71
3-1 ひとの視点 .....	73
施策展開1 若年世帯が子供を産み育てやすい住生活の実現 .....	73
施策展開2 高齢者が自立していきいき暮らせる住生活の実現 .....	75
施策展開3 住宅のセーフティネットの確保 .....	77
3-2 すまいの視点 .....	80
施策展開1 空き家の活用と除去による良質な住まいの確保 .....	80
施策展開2 安全・安心で長寿命な住まいづくり .....	82
施策展開3 資産としての継承に向けた適正に評価される新たな流れづくり .....	86
3-3 まちの視点 .....	87
施策展開1 長期的に持続可能なまちづくり .....	87
施策展開2 地域資源や住宅ストックを活かした新たな住生活産業の創出・拡大 .....	89
施策展開3 安全・安心な居住環境の形成 .....	90
4章 計画の推進 .....	95
4-1 推進の方法 .....	96
(1) 市民・住宅関連事業者等との連携 .....	96
4-2 推進体制 .....	98
(1) 進行管理と庁内推進体制の強化 .....	98
(2) 関係部局 .....	99



---

## 計画の目的と位置づけ

---

- 1 計画策定の経緯と背景
- 2 計画の目的
- 3 計画の位置づけ
- 4 計画の構成・期間

# 1 計画策定の経緯と背景

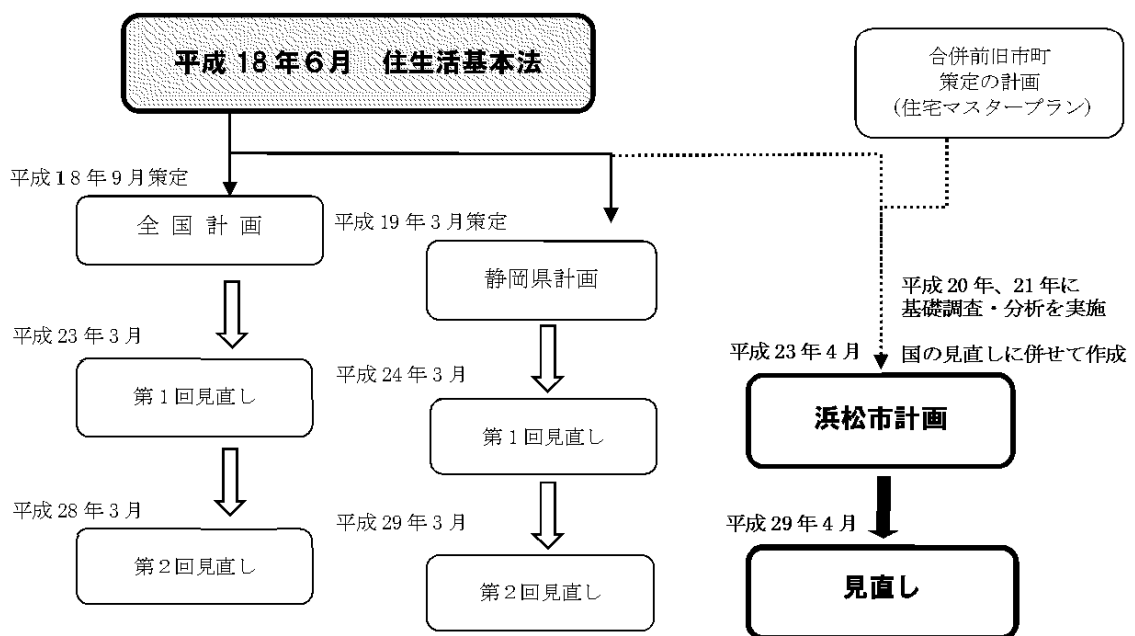


本格的な少子高齢化社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、平成18年6月に住生活基本法が制定され、法制定に伴い、平成18年9月に住生活基本計画（全国計画）が策定されました。ここで、従来の「住宅の供給」から「既存住宅の活用」へと大きな施策の方向転換がありました。また、平成19年3月には静岡県計画も策定されました。

その後、平成28年3月、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など、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ました。

こうした背景のもと、本市においても、平成23年4月、全国計画の理念にのっとり、市民の安全・安心で豊かな住生活の実現に向け、地域の特性を踏まえた施策を総合的かつ重点的に実施するため、基本的な方針・取組を示した「浜松市住生活基本計画」を策定しました。

現在、計画を実行中でありますが、少子高齢化・人口減少が急速に進み、それに伴い、高齢者の居住の確保及び環境の整備、空き家の増加、地域コミュニティの希薄化などの問題が発生しており、また、環境問題への取組や地域産業の活性化なども必要とされていることから、新たな時代に対応するため、計画の見直しを行うこととしました。



※ 各計画において、政策評価や社会経済情勢の変化等を踏まえて、おおむね5年後に計画を見直し、所要の変更を行うこととしている。

## 2 計画の目的



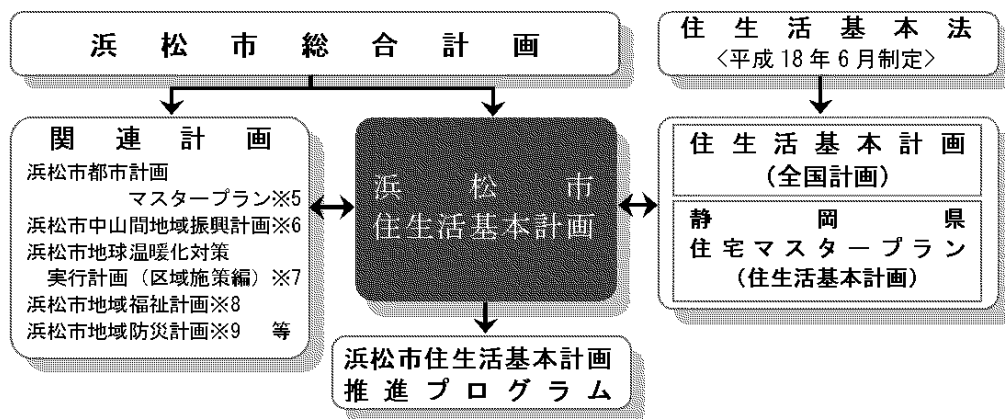
本計画は、少子高齢化、人口減少社会など社会経済情勢の変化における住環境整備や近年急速に増加し問題となっている空き家対策など、本市の住生活を取り巻く様々な課題を踏まえ、住宅政策における基本理念のもと、めざす姿、施策展開を明示し、市民の安全・安心で豊かな住生活の実現に向け、具体的な取組を着実に実行することにより、市民の住生活の安定の確保及び向上の促進に資するため策定するものです。

## 3 計画の位置づけ



本計画は、上位計画である「浜松市総合計画※4」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・福祉など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づけ〕



- ※ 4 浜松市総合計画 浜松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構想。
- ※ 5 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もの。
- ※ 6 浜松市中山間地域振興計画 中山間地域の抱える課題を都市部、中山間地域双方の市民が共有する契機とするとともに、全国に先駆けたモデル地区として持続的成長発展につながる効果的な政策・施策を提案するもの。
- ※ 7 浜松市地球温暖化対策実行計画（区域施策編） 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らかにしたもの。
- ※ 8 浜松市地域福祉計画 浜松市の地域福祉を推進するために、市民と行政が地域福祉の基本理念、基本目標、施策展開（個別施策）の基本的方向を共有し、市民協働により、よりよい地域社会の構築を図っていくものとしてまとめたもの。
- ※ 9 浜松市地域防災計画 浜松市における防災対策の基本を定めることにより、総合的かつ計画的な防災行政の整備及び推進を図り、社会の秩序の維持と公共の福祉の確保に資するもの。

## 4 計画構成・期間

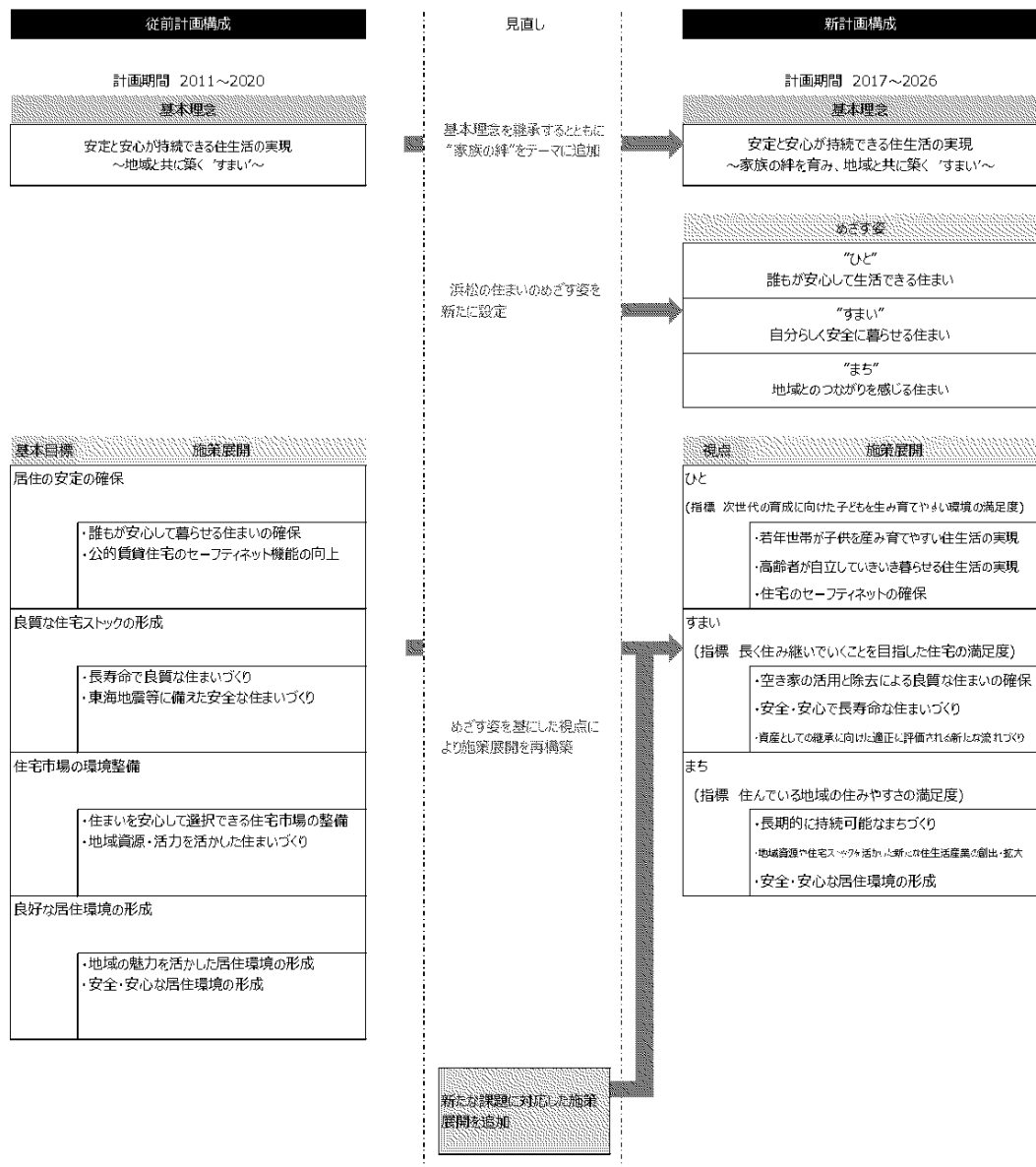


本計画構成については、前計画における取組を基本的に引き継ぐとともに新たな課題を加え検討することにより、今後10年の課題に対応する施策を展開します。

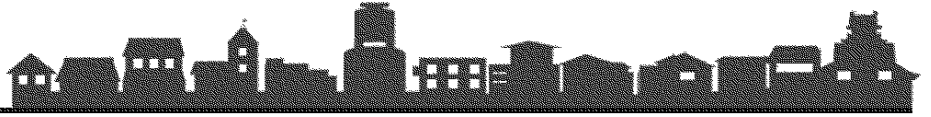
また、住宅施策の方向性を示すため、浜松の住まいのめざす姿を新たに設定します。

計画期間については、2017年(平成29年度)～2026年(平成38年度)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て、概ね5年後に見直し、所要の変更を行います。

### 計画の構成イメージ



# 1章



---

## 現状と課題

---

- 1-1 人口・居住状況
- 1-2 住宅事情
- 1-3 地域・産業の状況
- 1-4 国の住宅政策の動向
- 1-5 市民の住意識
- 1-6 現状・課題の整理
- 1-7 浜松市住生活基本計画（2011-2020）の  
取組状況について



# 1-1 人口・居住状況



## (1) 人口減少社会、少子高齢社会

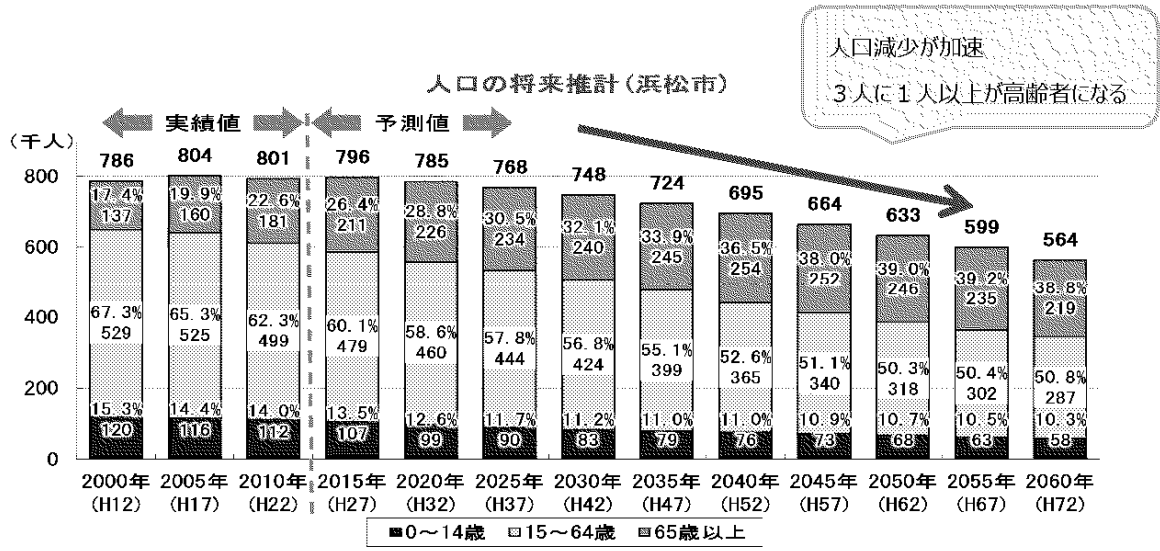
### ① 人口、世帯数

⇒世帯数の増加傾向が続いているものの、人口は減少していくことが想定されます。要因を探り、住まいにおける人口減少に対応する施策が必要と考えられます。

浜松市の人口は、平成17年の80.4万人をピークに減少しており、平成22年では80.1万人となっています。また、浜松市“やらまいか”人口ビジョンの推計では、今後も減少を続け平成72年には56.4万人になると予測しています。

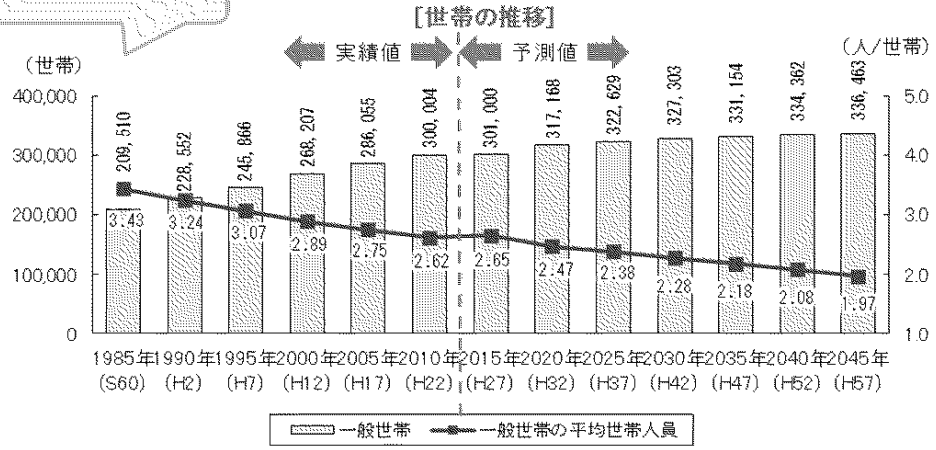
こうした中、少子高齢社会は着実に進展し、平成22年の老年人口(65歳以上)が18.1万人(22.6%)に対し、平成72年には21.9万人(38.8%)へと増加しています。その一方で、年少人口(0歳から15歳未満)は、11.2万人(14.0%)から5.8万人(10.3%)と、平成22年の約半分まで減少するものと予測しています。

世帯数については、世帯規模が小型化しながら、増加する傾向となっています。



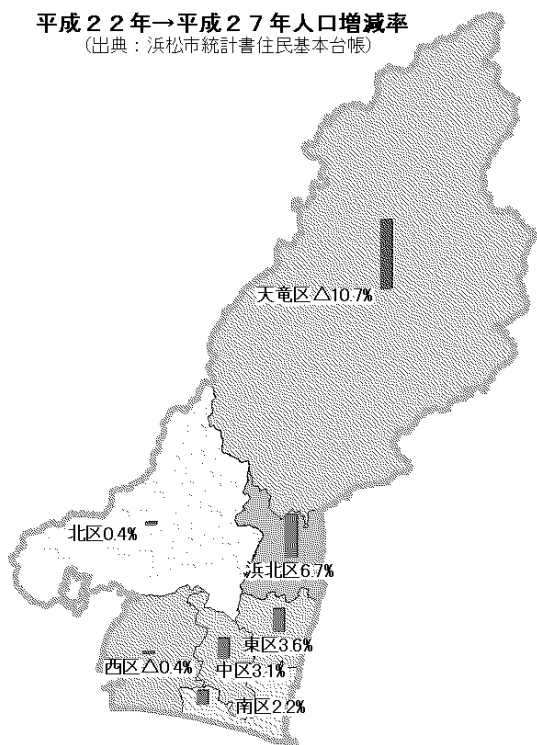
資料：浜松市“やらまいか”人口ビジョン平成27年12月、平成22年は国勢調査

世帯の小型化が進む



資料：浜松市の将来人口推計 平成25年3月企画調整部、平成22年以前は国勢調査

平成22年→平成27年人口増減率  
(出典：浜松市統計書住民基本台帳)



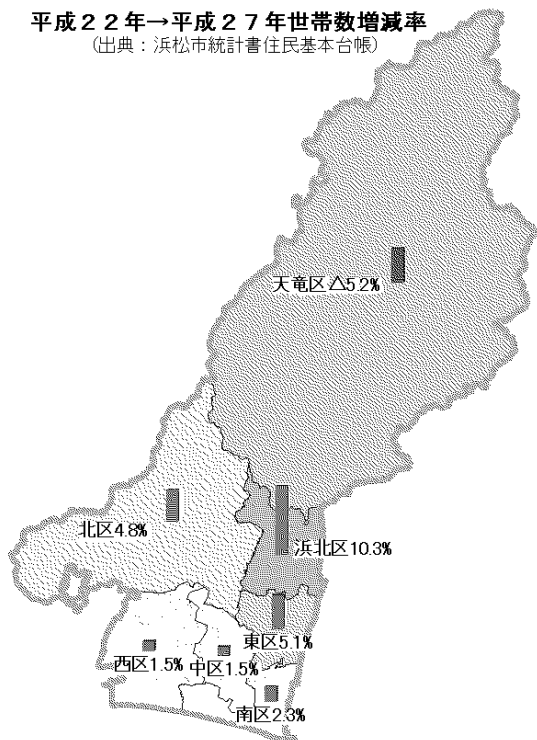
全体で、2.1%増加しています。  
区別では、浜北区で6.7%増、  
天竜区では△10.7%と大きく減少しています。

浜松市平成22年→平成27年人口増減率

	平成22年	平成27年	増減率
	人口総数	人口総数	%
浜松市	792,788	809,065	2.1
中区	232,643	239,862	3.1
東区	125,355	129,855	3.6
西区	113,657	113,165	△0.4
南区	101,152	103,409	2.2
北区	93,949	94,329	0.4
浜北区	91,069	97,212	6.7
天竜区	34,963	31,233	△10.7

出典：浜松市統計書住民基本台帳(単位：人)

平成22年→平成27年世帯数増減率  
(出典：浜松市統計書住民基本台帳)



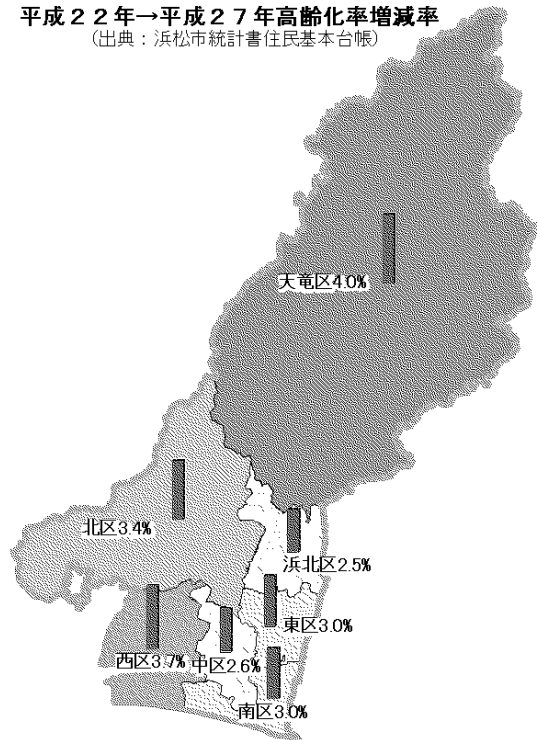
全体で、3.1%増加しています。  
区別では、浜北区で10.3%増、  
天竜区で△5.2%と大きく減少しています。

浜松市平成22年→平成27年世帯数増減率

	平成22年	平成27年	増減率
	世帯総数	世帯総数	%
浜松市	317,669	327,467	3.1
中区	106,565	108,131	1.5
東区	49,680	52,209	5.1
西区	42,238	42,869	1.5
南区	40,841	41,764	2.3
北区	33,605	35,225	4.8
浜北区	31,266	34,501	10.3
天竜区	13,474	12,768	△5.2

出典：浜松市統計書住民基本台帳(単位：世帯)

平成22年→平成27年高齢化率増減率  
(出典：浜松市統計書住民基本台帳)



全体で、2.9%増加しています。  
全ての区で増加しており、天竜区 4.0%増、  
西区 3.7%増、となっています。

浜松市平成22年→平成27年高齢化率増減率

	人口総数 (単位:人)	平成22年		人口総数 (単位:人)	平成27年		増減率 %
		65歳以上人口	高齢化率		65歳以上人口	高齢化率	
浜松市	792,788	180,112	22.7	809,065	207,465	25.6	2.9
中区	232,643	51,164	22.0	239,862	59,040	24.6	2.6
東区	125,355	26,404	21.1	129,855	31,210	24.0	3.0
西区	113,657	24,670	21.7	113,165	28,732	25.4	3.7
南区	101,152	22,710	22.5	103,409	26,361	25.5	3.0
北区	93,949	22,129	23.6	94,329	25,439	27.0	3.4
浜北区	91,069	20,082	22.1	97,212	23,865	24.5	2.5
天竜区	34,963	12,953	37.0	31,233	12,818	41.0	4.0

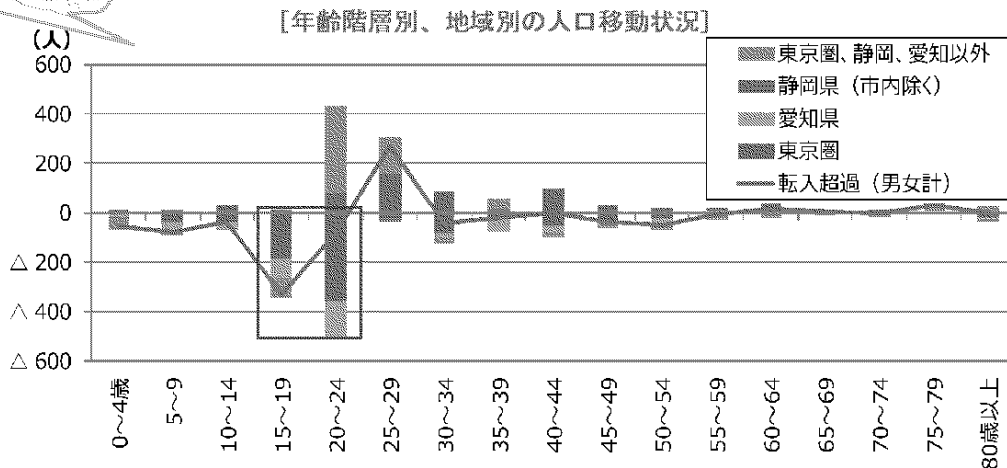
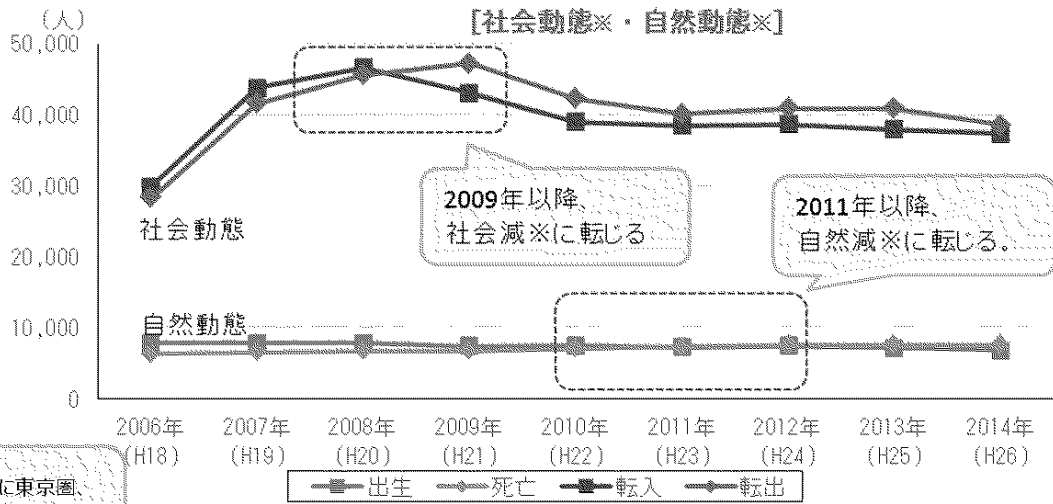
出典：浜松市統計書住民基本台帳

## ② 人口動態

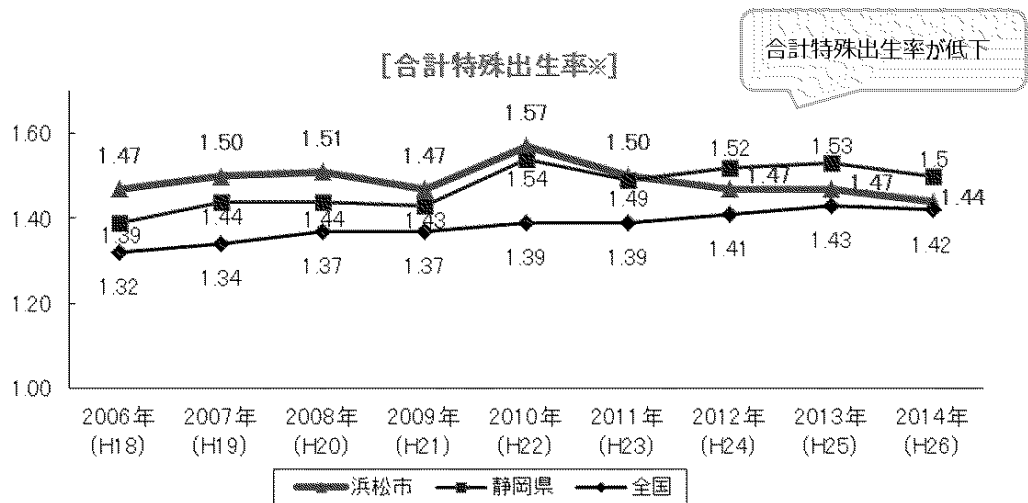
⇒人口減少は転出超過や合計特殊出生率の低下が要因となっています。今後の少子化を踏まえた人口増加策とともに若年世帯の転出への対策が必要と考えられます。

人口動態をみると、社会動態※は、平成21年(2009年)以降社会減※に転じ、自然動態※も平成23年(2011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、25-29歳では県内の他市などから転入超過が大きくなっているが、それ以外の世代、特に15-24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※は、平成22年をピークに減少傾向が続いており、平成26年では静岡県平均よりも低い1.44となっています。人口を維持するのに必要な合計特殊出生率は2.08とされており、現状とは大きく離れています。このような現状から、浜松市やらまいか総合戦略においては、合計特殊出生率を平成36年に1.84に上げることを目標としています。



- ※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。

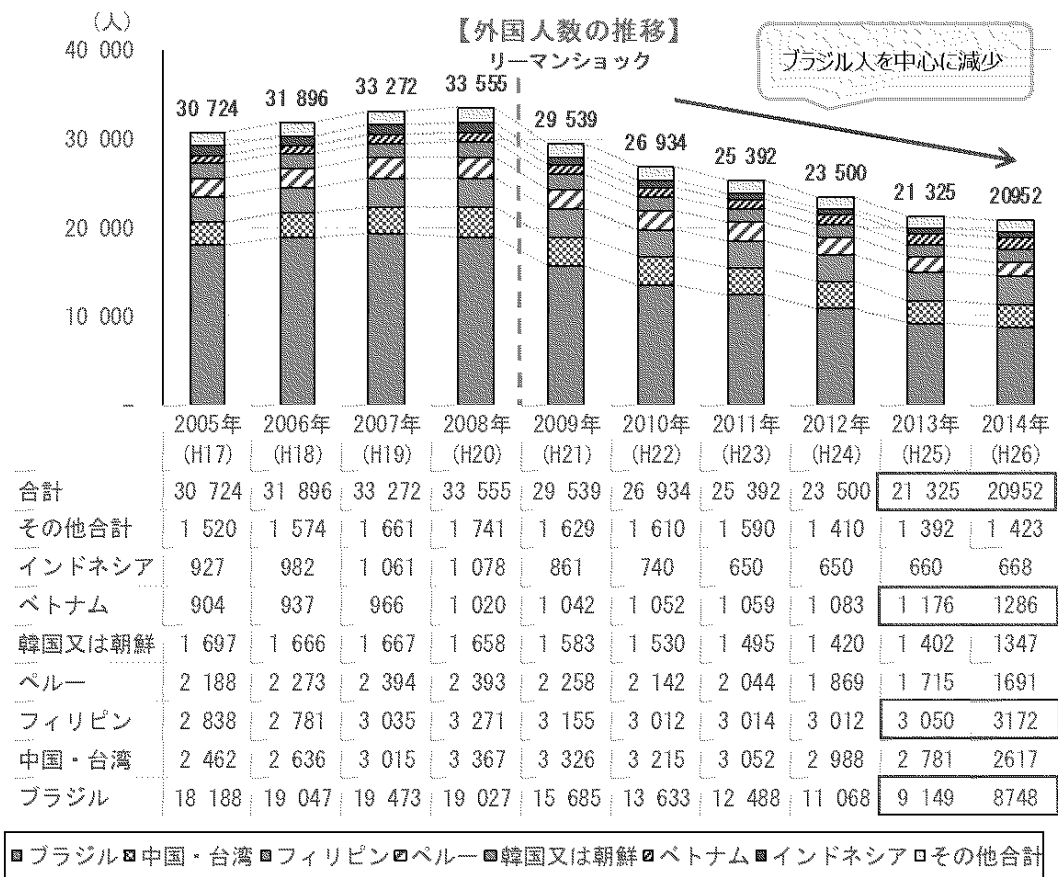


※合計特殊出生率 一人の女性が一生に産む子供の平均数を示したもの。

## (2) 外国人

⇒最も多かった時期からは外国人の数は減少していますが、現在も2万人を超える人が暮らしています。また、多国籍化に対する取組が必要になっていると考えられます。

平成元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が急増しました。平成20年（2008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、平成25年ではブラジル人は約9千人と大きく減少しましたが、ベトナム・フィリピンなど増加している国籍もあり、外国人住民の多国籍化も特徴として挙げられます。



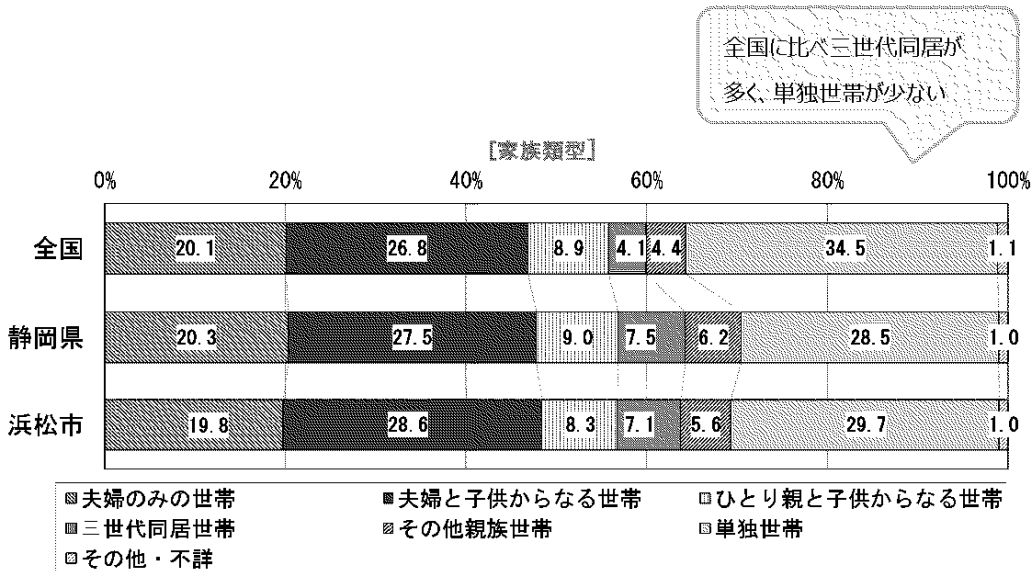
資料：浜松市統計書

### (3) 居住状況

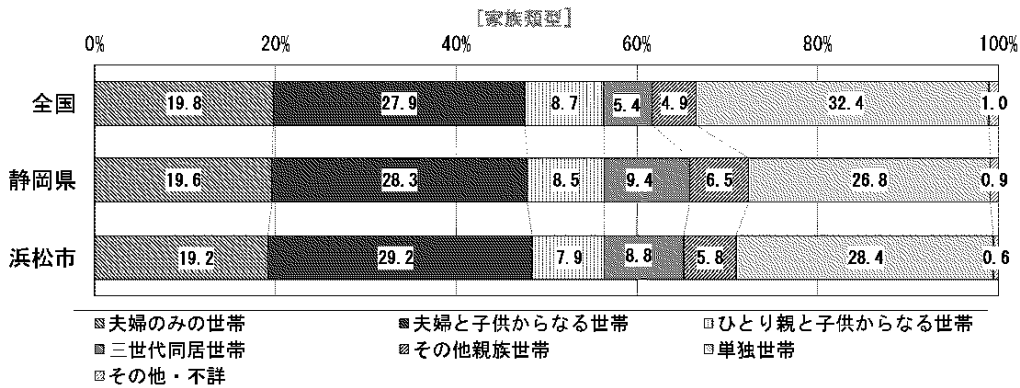
#### ① 居住の家族類型

⇒全国より三世代同居世帯の割合が高く、単独世帯の割合は低くなっています。しかし、三世代同居割合の減少が見られ、また4人に1人は単独世帯であることから、安心して生活できる居住環境づくりに向けた住まいについての検討が必要であると考えられます。

家族類型をみると、単独世帯が29.7%と最も高くなっており、次いで、夫婦と子供からなる世帯28.6%、夫婦のみの世帯19.8%となっています。全国と比較すると、静岡県や浜松市は、三世代同居世帯の割合が高く、単独世帯の割合が低くなっています。これは、静岡県や浜松市が全国と比較して持ち家の所有率が高く、また住宅面積も広いことが関係していると考えられます（※後述：住宅の現状「④住宅の建て方、所有関係」「⑤住宅の広さ」参照）。しかし、平成22年に比べると、三世代同居割合が減少しています。



資料：平成27年国勢調査



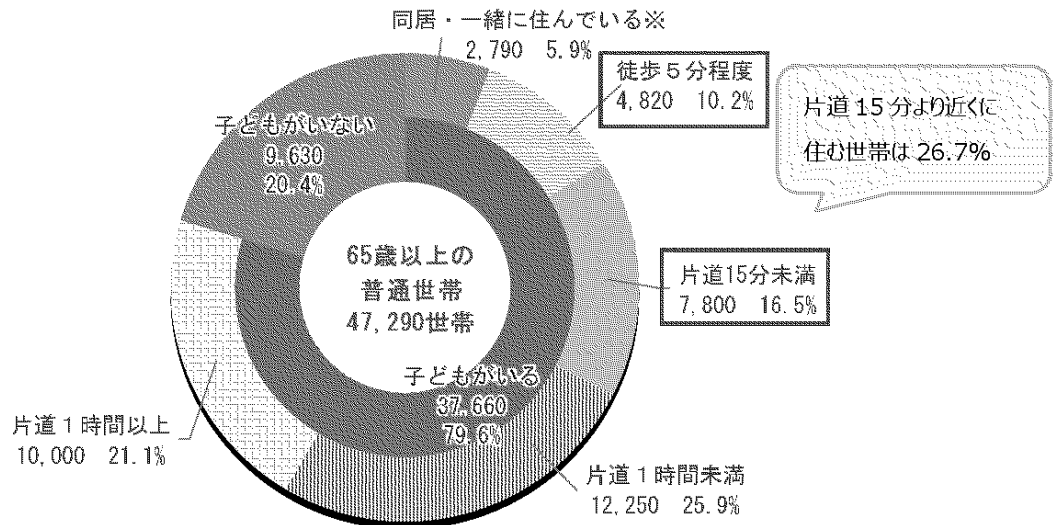
資料：平成22年国勢調査

## ② 同居・近居

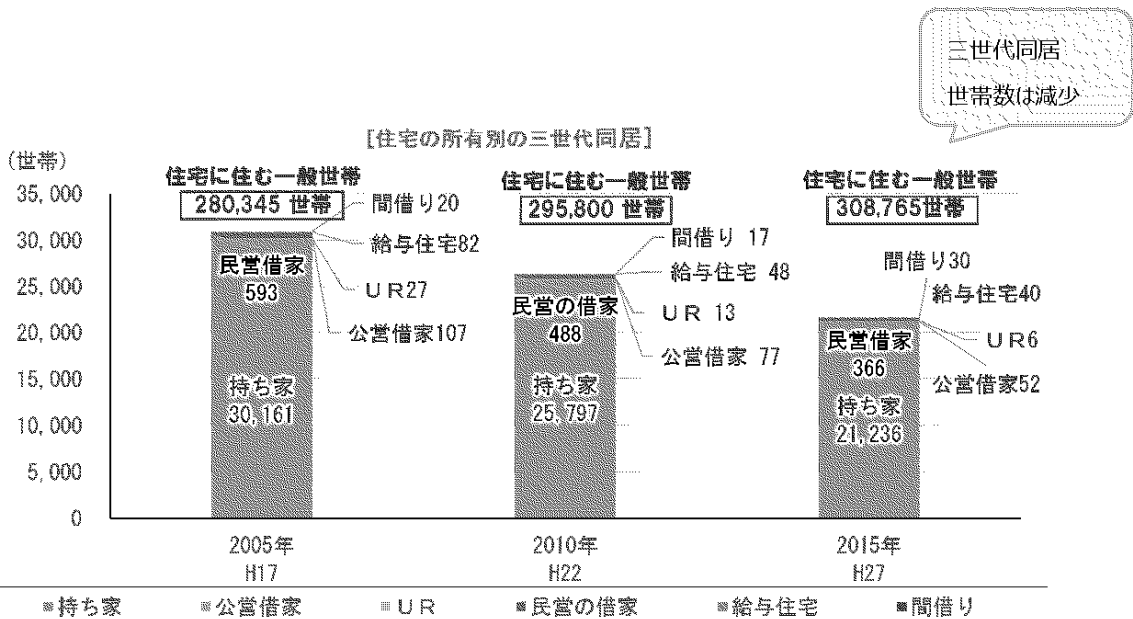
⇒三世代同居が全国と比較し多いものの、以前よりも離れて暮らす親・子世帯数が増えています。住まいの選択肢の一つとして同居・近居を踏まえた安心感のある住まいについて検討する必要があります。

同居・近居の状況を平成25年の住宅・土地統計調査で見ると、65歳以上の世帯での同居割合は5.9%、徒歩5分程度～片道15分未満の近居は26.7%となっています。

三世代同居の推移を国勢調査によりみると、一般世帯が増える中で、持ち家の同居世帯が平成17年の3.0万世帯から平成27年は2.1万世帯と大幅に減少しています。



資料：平成25年住宅・土地統計調査  
※同じ建物又は敷地内に住んでいる場合も含む



資料：平成17年、22年国勢調査



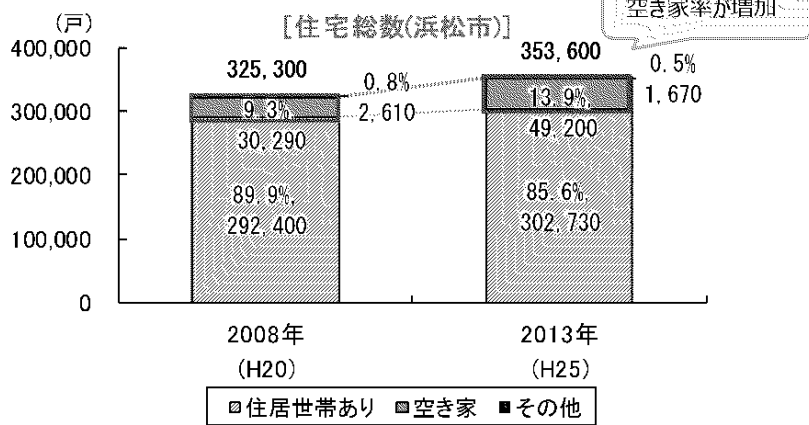


(1) 住宅の現状

① 住宅総数

⇒人口減少が進むなかで住宅総数は増加しており、今後も空き家の増加、空き家率の上昇の傾向が続くと予想されます。空き家の抑制や活用に対する取組が必要と考えられます

平成 25 年の調査で浜松市の住宅総数は、35.4 万戸あり、このうち「住居世帯あり」が 30.3 万戸、「空き家」が 4.9 万戸となっています。空き家率は 13.9%と平成 20 年に比べ 4.6% 高くなっています。また、平成 20 年から平成 25 年までに、住宅総数は約 3 万戸増加しているのに対して、空き家は約 2 万戸増加しています。



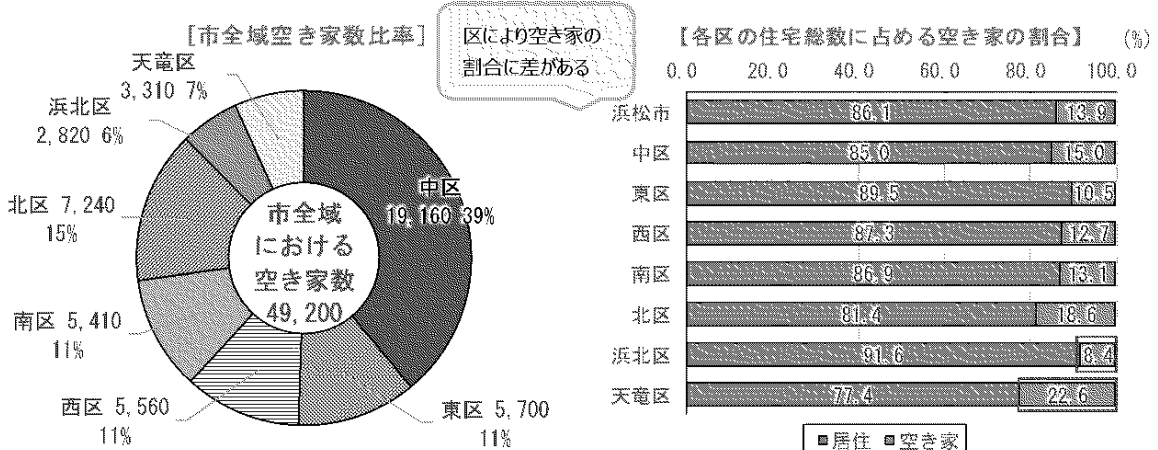
資料：平成20年・25年住宅・土地統計調査

② 空き家

⇒空き家の数では区別にみると中区が最も多く、割合では天竜区が最も高くなっています。また種類別では賃貸用の住宅の空き家が多くなっていることから、用途や地域を踏まえた空き家対策の検討が必要と考えられます。

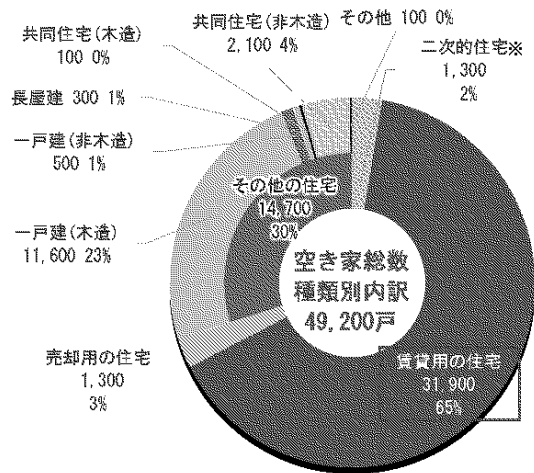
市全域空き家数比率をみると、中区が空き家数 1.9 万戸で割合が 39%と高くなっています。各区の住宅総数に占める空き家の割合では天竜区が 22.6%と最も高く、浜北区では 8.4%となっており、各区によって空き家の割合には差があります。

種類別でみると、賃貸用の住宅の空き家数が多く、また、増加率も高くなっています。



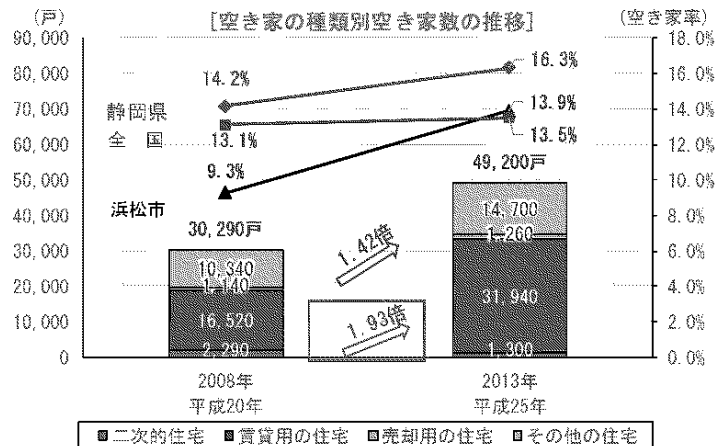
資料：平成25年住宅・土地統計調査 (単位:戸)

資料：平成25年住宅・土地統計調査



資料：平成25年住宅・土地統計調査

賃貸用の住宅が65%

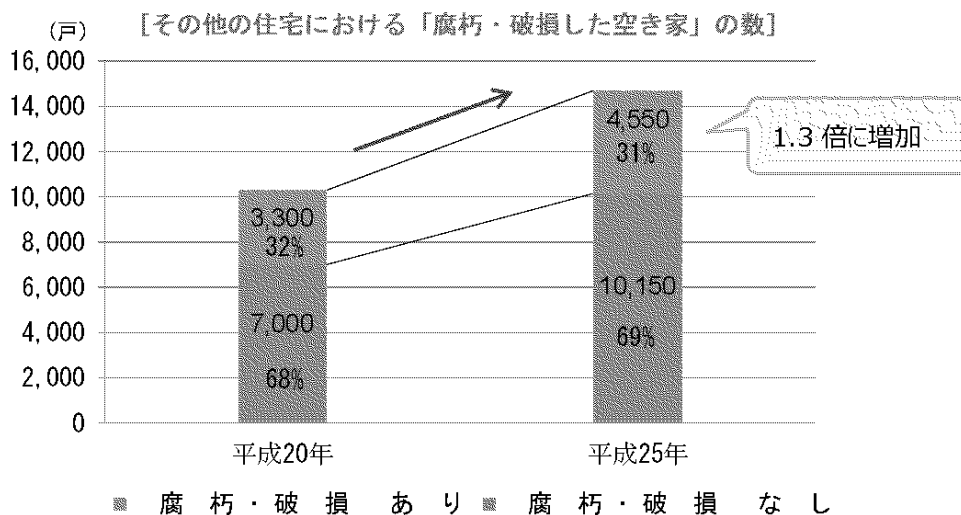


資料：平成20年・25年住宅・土地統計調査  
建物の種類別居住世帯の有無

### ③ 腐朽した空き家

⇒空き家の増加に伴い、腐朽・破損ありの住宅が増加しています。まちの危険要因となることが予想されることから、空き家を増やさない対策が必要と考えられます。

空き家の中で、賃貸用や売却用でない「その他の住宅」において、腐朽・破損した空き家の数は、平成25年では4,550戸となっており、平成20年の3,300戸よりも1.3倍に増えています。また、平成25年の「その他の住宅」の31%が腐朽・破損ありとなっています。



資料：平成20年・平成25年住宅土地総計調査

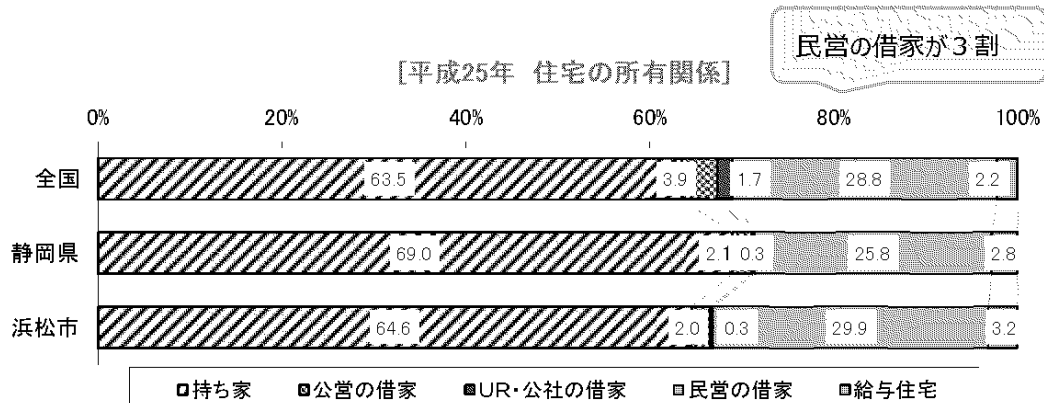
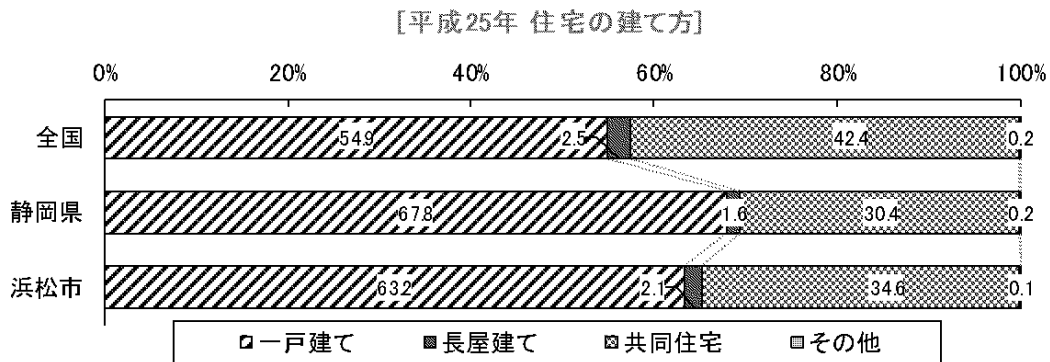
※ 二次的住宅 週末や休暇時に利用される別荘や、普段住んでいる住宅とは別に残業で遅くなった時等、たまに宿泊まりしている人がいる住宅。

#### ④ 住宅の建て方、所有関係

⇒民営の借家が所有関係の3割を占めていますが、空き家も借家で多くなっています。供給過多の状況になっていることが推測され、空き家対策の検討が必要と考えられます。

浜松市の住宅の建て方は、「一戸建て」が63.2%、「共同住宅」が34.6%となっており、静岡県と比べると、「一戸建て」が少なく、「共同住宅」が多くなっています。

住宅の所有関係で見ると、「持ち家」が64.6%、「民営の借家」が29.9%となっており、静岡県と比べると、「持ち家」が少なく、「民営の借家」が多く、特に「民営の借家」は全国を上回っています。

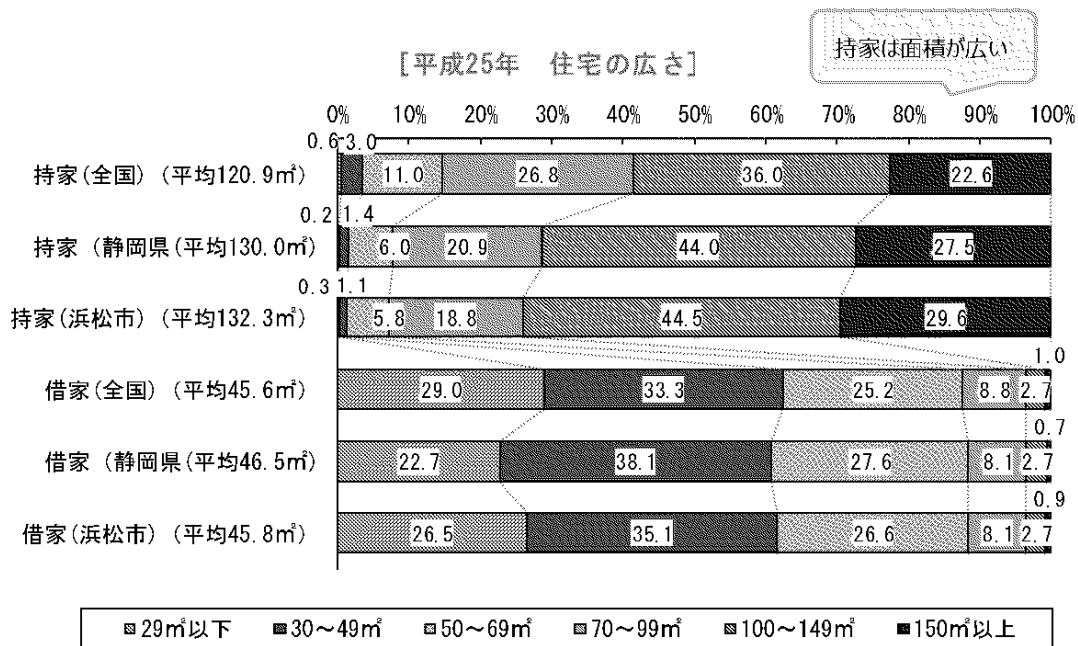


## ⑥ 住宅の広さ

⇒持ち家の住宅面積が広く、最低居住水準でも高い達成率となっています。一方、持ち家、借家ともに世帯人数が増えるほど居住水準の達成割合は低くなる傾向が見られます。世帯人数や居住ニーズを踏まえた取組が必要であると考えられます

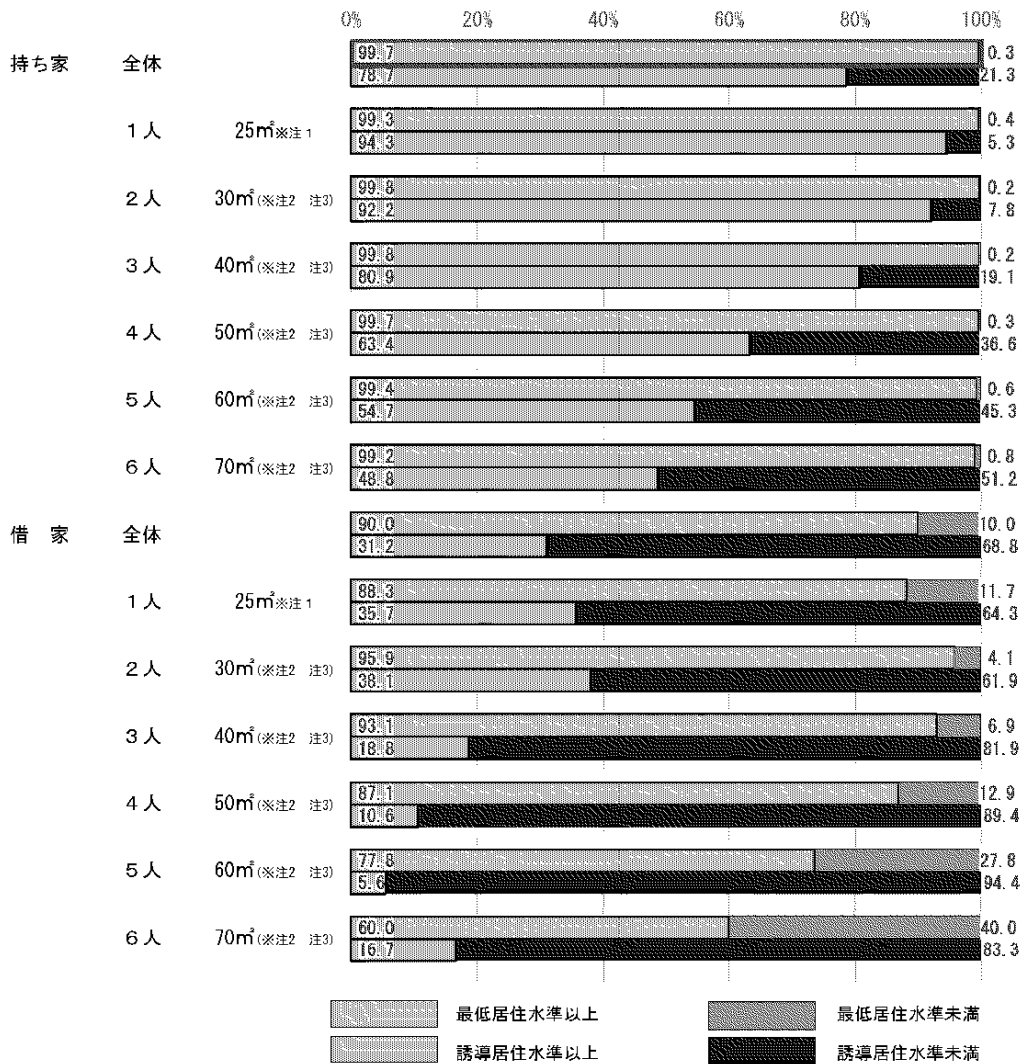
浜松市の住宅の広さの平均は、持家が 132.3 ㎡と静岡県及び全国に比べ高く、借家は 45.8 ㎡と静岡県に比べ低いものとなっています。

最低居住水準の達成状況をみると、持ち家では全体で 99.7%と高く、どの世帯人数を見ても高くなっています。借家でも全体で 90.0%達成されています。誘導居住水準については、持ち家では 78.7%と高いものの、借家の達成割合は 31.2%と低く、持ち家の半分以下となっています。特に、持家では6人世帯の誘導居住水準の達成率は5割を下回っており、借家でも5人世帯で誘導居住水準を満たしているものはわずか 5.6%となっています。持ち家、借家ともに世帯人数が増えるほど居住水準の達成割合は低くなる傾向が見られます。



資料：平成25年住宅・土地統計調査

【最低居住水準・誘導居住水準】



世帯人数が多いほど、達成率も下がっている

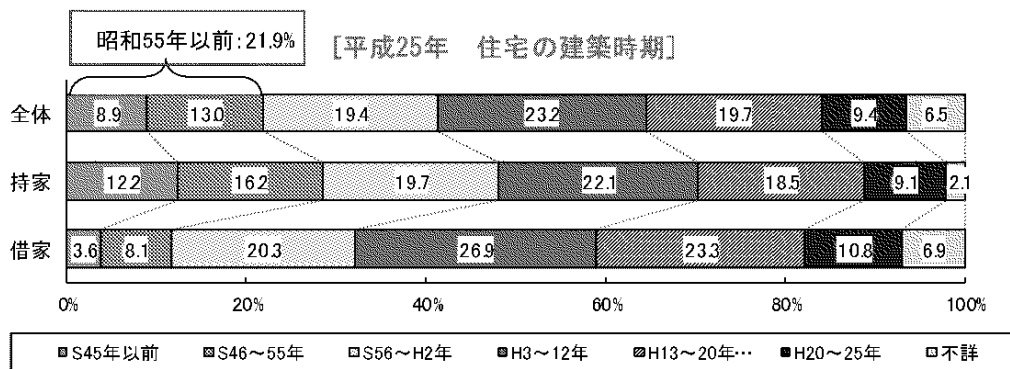
※ 最低居住面積水準 世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準  
 ※ 誘導居住面積水準 世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現を前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準

## ⑥ 住宅の耐震性能

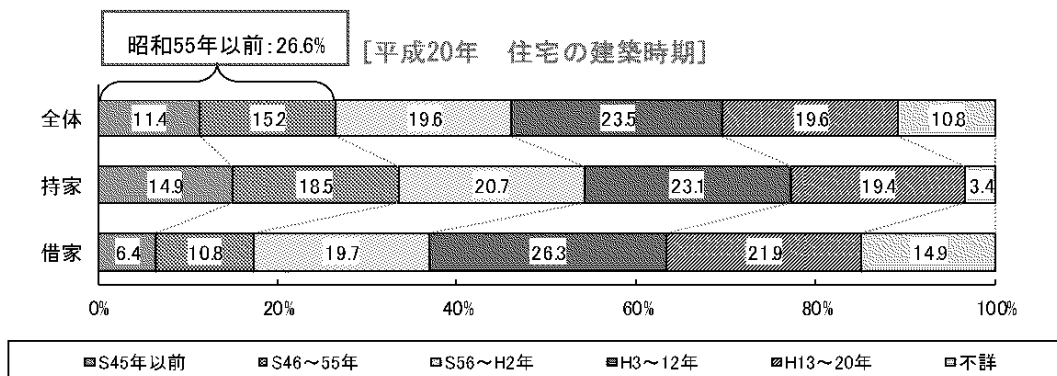
⇒旧耐震基準の建築は、21.9%へと減少し、そのうちの耐震性なしの住宅も4.7万戸と減少しています。安全な住まいづくりに向けて、今後も継続して耐震化への取組を行っていく必要があると考えられます。

建築基準法における昭和56年5月以前の旧耐震基準\*で建築されているものは、平成20年の約26.6%から平成25年では21.9%に減少しました。また、旧耐震基準建築の割合を所有関係別にみると、持家は借家の2倍以上と高くなっています。旧耐震基準建築の割合が低下した要因としては、建替が進んだことや、新規の住宅供給により住宅総数が増え相対的な割合が低下したことが考えられます。

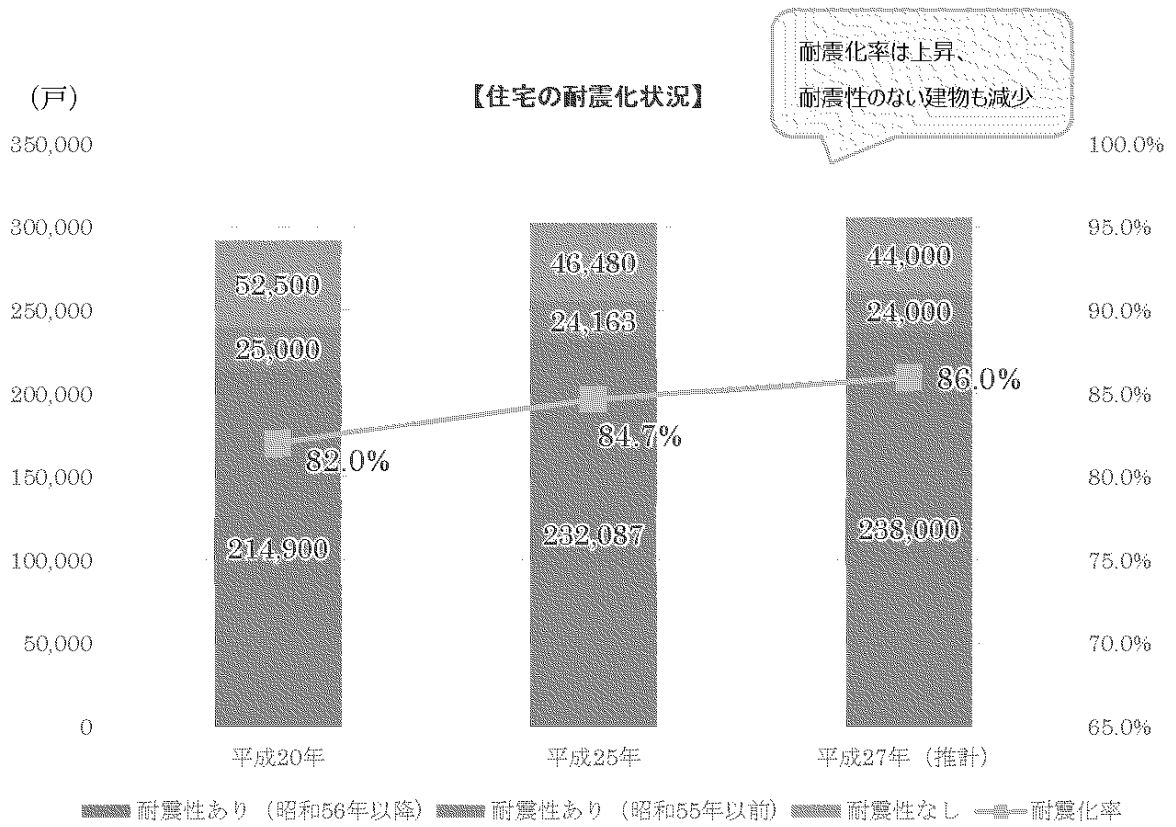
また、耐震改修促進計画より耐震性の確保状況をみると、耐震化率は平成20年の82.0%から平成25年は84.7%と改善がみられ、耐震性なしの建物も平成20年の5.3万戸から平成25年は4.7万戸と減少しています。さらに、平成27年の推計値においても耐震化率は約86%に増加し、耐震なし建物は4.4万戸へと減少することが見込まれています。



※：木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造など全ての構造の住宅



※ 昭和56年5月以前の旧耐震基準 昭和53年の宮城沖地震後、耐震設計法が抜本的に見直され耐震設計基準が大幅に改正された。これにより新耐震設計基準が誕生した。この新耐震設計基準による建物は、阪神大震災においても被害は少なかったとされている。これを境に「昭和56年5月31日以前の旧構造基準の建物」や「昭和56年6月1日以降の新構造基準による建物」といった表現がされる。



資料：耐震改修促進計画

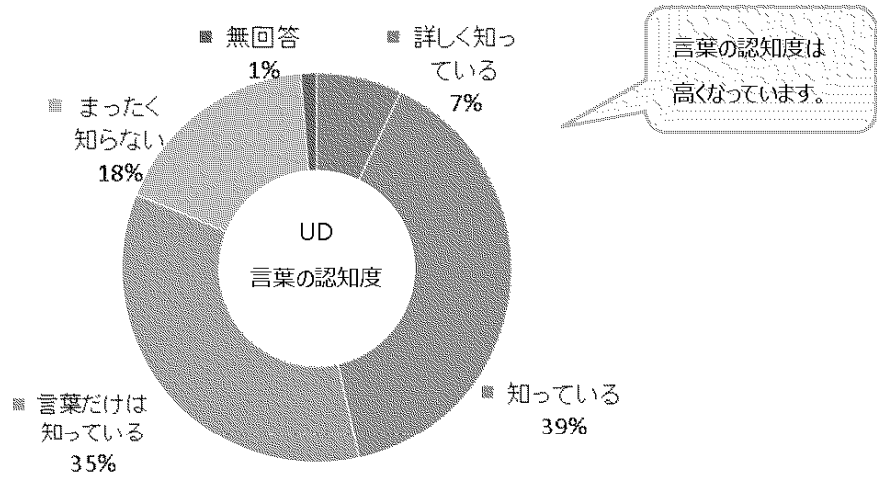
## ⑦ ユニバーサルデザイン化

⇒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」の推進に取り組んでおり、市民の認知度も高くなっています。しかし、住宅の設備状況を見ると「手すり」以外の設置割合が低く、ユニバーサルデザインやバリアフリーの考え方を取り入れた住まいづくりへの更なる取組が必要と考えられます。

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。

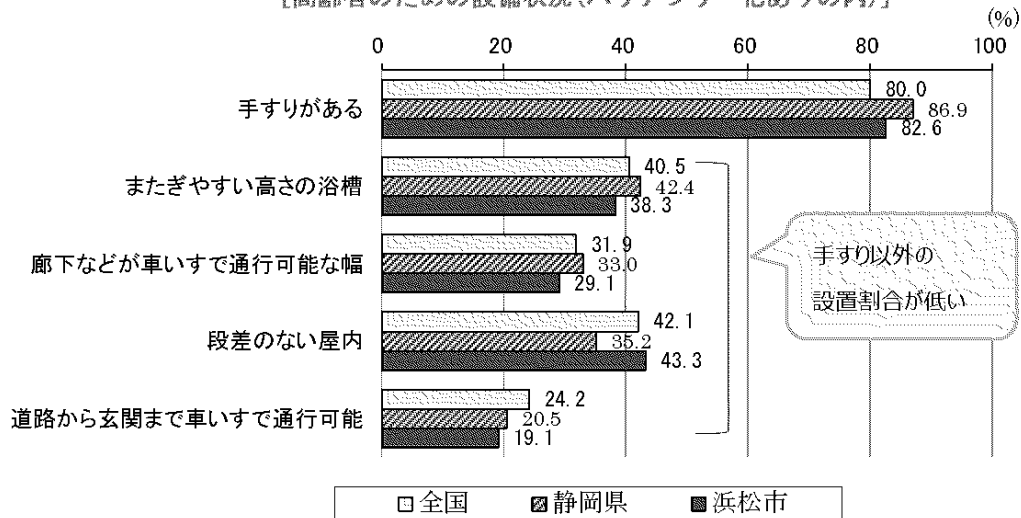
一方、高齢者等のための設備状況を見ますと、「手すりがある」住宅は82.6%あるものの、その他の設備における設置割合は5割を下回っています。

ユニバーサルデザイン 言葉の認知度



平成27年度 市民アンケート調査

[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25年住宅・土地統計調査





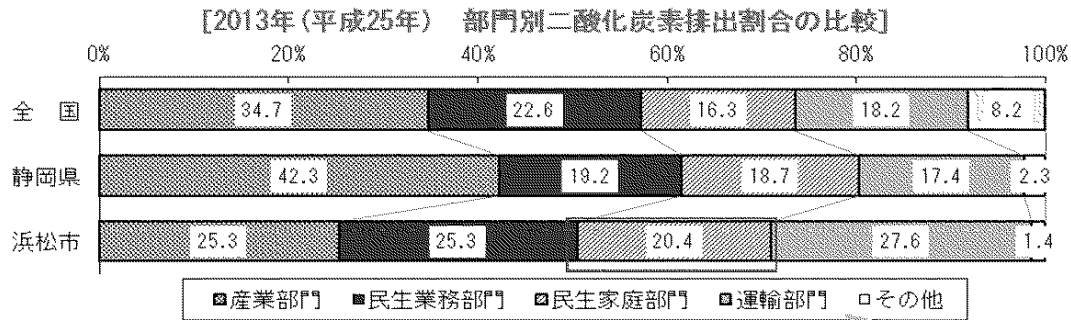
## ⑨ 温室効果ガス（二酸化炭素）排出

⇒今後も世帯数の増加が見込まれる浜松市においては、民生家庭部門の二酸化炭素排出量が大幅に増加しており、今後も増加が見込まれます。世帯あたりの排出量を抑制する取組が必要と考えられます。

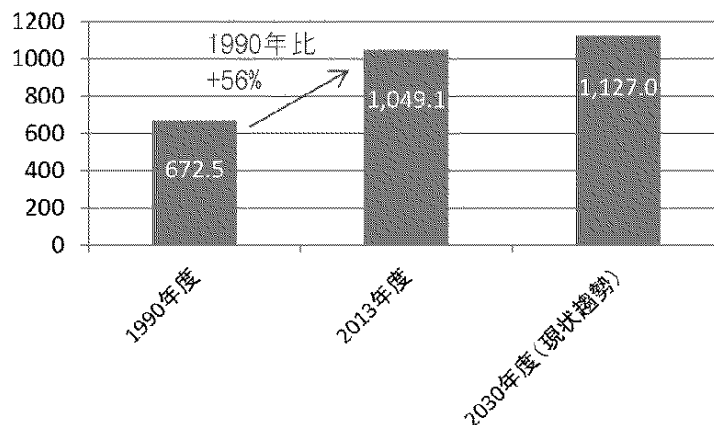
浜松市の二酸化炭素排出量は、多い順に運輸部門\*<sup>1</sup>27.6%、産業部門\*<sup>2</sup>25.3%、民生業務部門\*<sup>3</sup>25.3%、民生家庭部門\*<sup>4</sup>20.4%、廃棄物処理部門 1.4%となっています。住宅における二酸化炭素排出量は、「民生家庭部門」となっており、全国や静岡県に比べ浜松市では、全体に占める割合が高くなっています。

また、二酸化炭素の排出量の増減率では、民生家庭部門は、1990年度と比べて2013年度には56%増加しており、5部門の中で一番の増加率となっています。排出量の8割が電力由来であり、家電保有台数の増加が排出量の増加につながっているものと考えられます。今後、人口は減少していきませんが、世帯数は増加していくことから、民生家庭部門における排出量は増加する見込み（現状趨勢\*<sup>5</sup>）であります。これは、世帯人数の減少がエネルギー消費量の変化に直結しない傾向にあることが原因と考えられます。

住宅の断熱性能や気密性を高めるほか、太陽光発電やエネファームなどの創エネルギー設備の導入を促進することが必要です。



[民生家庭部門の二酸化炭素排出量(千トン-CO<sub>2</sub>)]



民生家庭部門の割合が多い

民生家庭部門の二酸化炭素排出量が増加

■ 二酸化炭素排出量(千トン-CO<sub>2</sub>)

※1 運輸部門 自動車、船舶、航空機、鉄道の活動に伴う二酸化炭素排出。

※2 産業部門 製造業(工場)、農林水産業、鉱業、建設業の活動に伴う二酸化炭素排出。

※3 民生業務部門 事務所、ビル、商業・サービス業施設の活動に伴う二酸化炭素排出。

※4 民生家庭部門 家庭におけるエネルギー消費に伴う二酸化炭素排出。自家用自動車からの排出は、運輸部門で計上する。

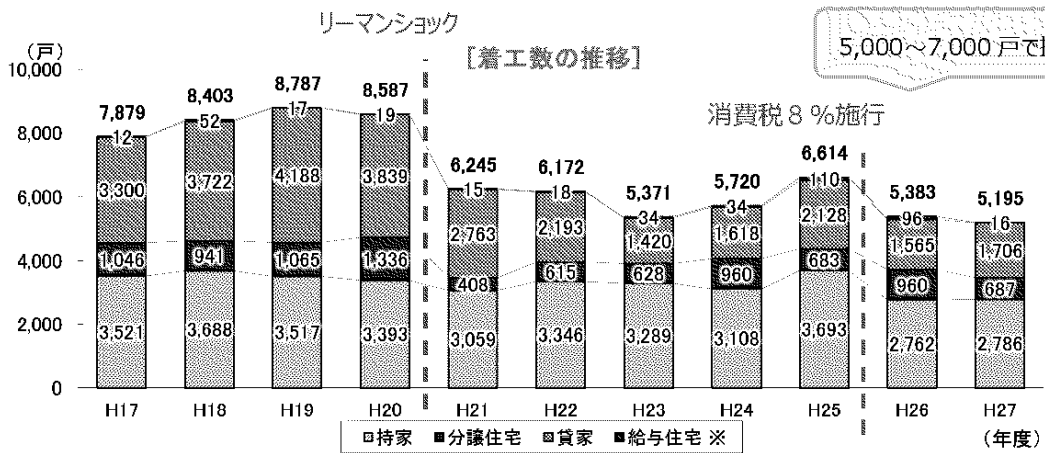
※5 現状趨勢(げんじょうすうせい) 追加的な温暖化対策をとらず、設備や機器の技術や性能、生活スタイルが現時点のものそのまま推移した場合

## (2) 住宅市場

### ① 住宅着工数

⇒住宅着工数は平成21年以降5,000戸～7,000戸で推移しており、人口が減少するなかで、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など、住宅市場の活性化に向けた取組が必要と考えられます。

浜松市の新設住宅着工件数は、平成19年の約8,800戸がピークとなっており、リーマンショック翌年の平成21年には前年に比べ3割近く落ち込みました。その後は平成25年に増加が見られますが、これは平成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～7,000戸で推移しており、平成27年では5,195戸となっています。



資料：浜松市統計書・住宅課

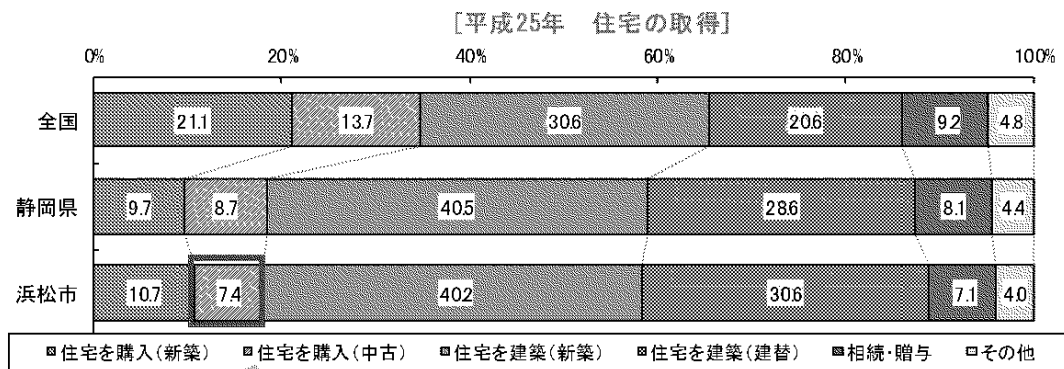
※ 給与住宅 社宅や官舎。

## ② 住宅取得

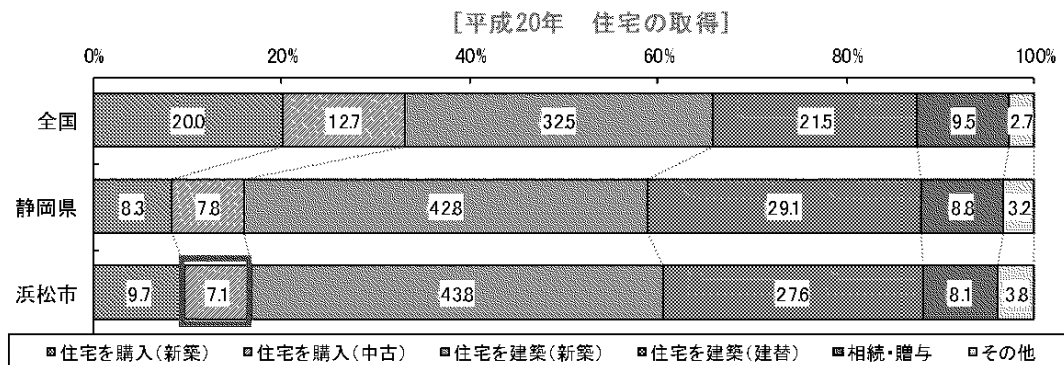
⇒住宅を建築（新築と建替）が合わせて7割以上を占めています。中古（既存）住宅の購入の割合は増加傾向にあるものの、1割未満と低くなっています。今後、空き家の増加が想定されることから、中古（既存）住宅の流通に対する取組が必要と考えられます。

浜松市の住宅取得の割合は、「住宅を建築(新築)」が最も多く、静岡県とのほぼ同じ割合の40.2%となっています。また、「住宅を建築(建替)」の割合も30.6%と、全国、静岡県と比べ高くなっており、「住宅を建築(新築)」と合わせて全体の7割以上を占め、住宅の取得では「住宅を建築」する割合が高いことが伺えます。

一方、「住宅を購入(中古)」の割合は平成20年よりわずかに増えているものの7.4%となっており、全国13.7%、静岡県8.7%と比べて低くなっています。



住宅を購入(中古)は1割未満



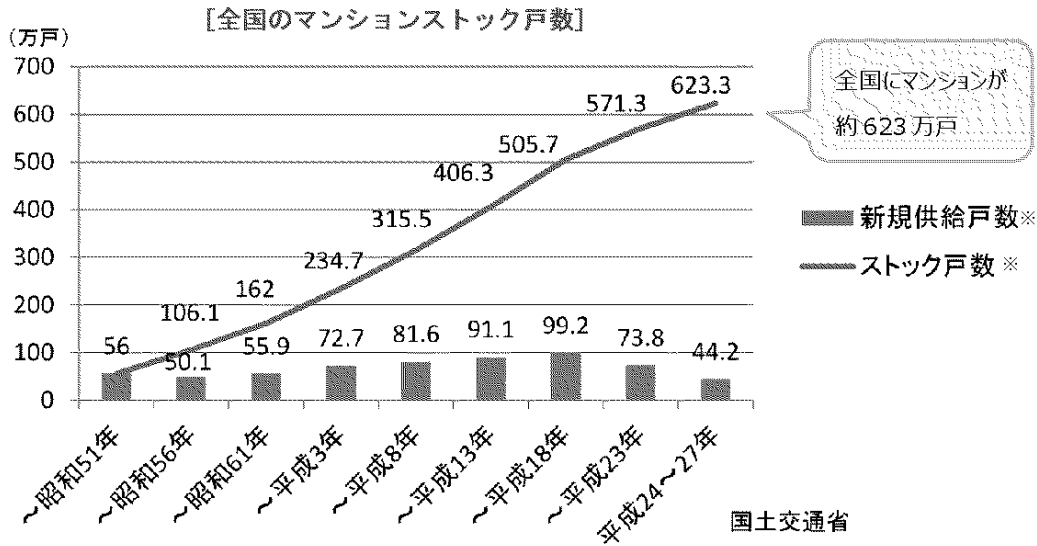
## ③ 分譲マンション

⇒全国的に老朽化したマンションの管理不全が懸念されています。今後は市内の分譲マンションの実態把握や適切な管理運営のための施策が必要と考えられます。

全国において、平成26年の分譲マンションのストック数が約623万戸あり、そのうち耐震基準が改正された昭和56年以前のストック数が約106万戸存在していると推測されています。また建設時期が古いほど、居住者の高齢化も進んでいることが分かっています。

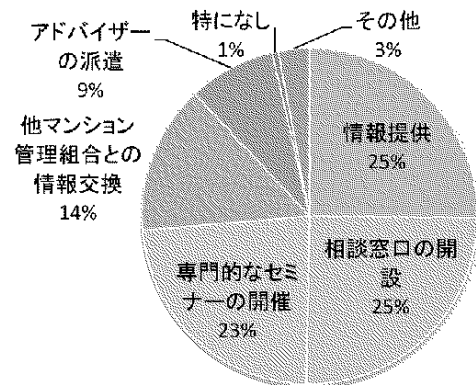
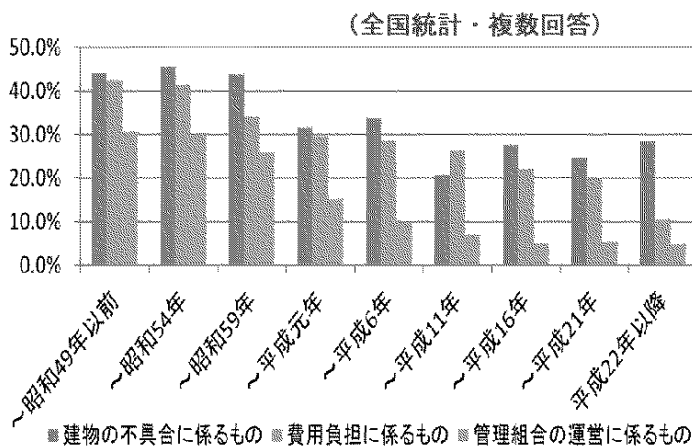
こういったマンションの中には、修繕や建替えの合意形成が難しくなっているものや、管理組合の役員のなり手不足など、適正な管理が困難になっているものがあります。このような問題は近年認識が広まってきているものであり、浜松市においても、今後マンションの実態把握が求められているところです。

現在浜松市で行われている取組としては、管理組合の適切な運営を支援するため、年に2回分譲マンションの管理組合向けにセミナーを開催しています。セミナー参加者へのアンケートでは、情報提供や相談窓口の開設、他の管理組合との情報交換など行政への更なる支援が求められています。



[マンションの完成年次別トラブルの発生状況]

[今後、行政（市役所）に期待すること（複数選択）]



平成25年度マンション総合調査より（国土交通省）

浜松市住宅課セミナーアンケート  
平成26年夏～平成28年夏（回答数95枚）

※ 新規供給戸数は、建築着工統計等を元に推計した。

※ ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年度末時点の戸数を推計した。

※ ここでいうマンションとは、中高層（3階建以上）・分譲・共同建で、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。

### (3) 公的賃貸住宅

#### ① 公的賃貸住宅供給戸数

⇒今後、昭和 40～50 年代ストックの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、公的賃貸住宅の集約やストックの有効活用および計画的な修繕が必要と考えられます。

市内の公的賃貸住宅供給戸数（平成 28 年 4 月 1 日現在）は、地方公共団体、独立法人等において、市内に 11,238 戸となっています。

市営住宅については、昭和 40～50 年代に建設されたものが多く、市営住宅ストックの約 6 割を占めています。こうした住宅は建設から 30 年以上経過しています。

#### ア 公的賃貸住宅の供給戸数

種 別		供 給 先	団地数	戸 数	構成比
県営住宅		静岡県	23	2,963 戸	26.4%
市営住宅		浜松市	88	6,169 戸	54.9%
UR 賃貸住宅		(独)都市再生機構	2	300 戸	2.7%
雇用促進住宅		(独)雇用・能力開発機構	16	1,633 戸	14.5%
地域優良賃貸住宅	一般型	民間事業者	2	50 戸	0.4%
	高齢者型	民間事業者	8	123 戸	1.1%
計			139	11,238 戸	100.0%

築 30 年を経過した昭和 40～50 年代の建物が 58%

#### イ 建設年代別構造別戸数

単位：戸

年 度	木造	準耐火造	耐火造			計	割 合
			低層	中層	高層		
昭和 39 年以前	22	13	80	144	0	259	4.2
昭和 40～44 年	42	58	0	168	0	268	4.3
昭和 45～49 年	0	230	0	958	0	1,188	19.3
昭和 50～54 年	12	15	0	1,018	0	1,045	16.9
昭和 55～59 年	22	40	0	1,015	0	1,077	17.5
昭和 60～平成元年	24	0	0	874	0	898	14.6
平成 2 年～6 年	42	0	2	726	47	817	13.2
平成 7 年～11 年	6	0	0	273	97	376	6.1
平成 12 年以降	12	16	34	179	0	241	3.9
計	182	372	116	5,355	144	6,169	100.0

## ② 市営住宅入居者の状況

⇒高齢者世帯の占める割合が高くなっています。また、募集倍率は低下傾向にあり、平成27年度では1倍を下回りました。今後、幅広い世代が入居するコミュニティバランスを踏まえた入居募集や団地のコミュニティを活性化させる取組が必要と考えられます。

市営住宅の入居状況（平成28年4月1日現在）は、4,505世帯 10,071人、浜松市全体世帯数（328,810世帯）の約1.4%が入居しています。

入居者年齢別では、65歳以上の年齢の方が増加しており、種類別入居者世帯数の割合でも高齢者世帯が33.4%と高い割合となっています。また、高齢単身世帯も23.4%と高くなっています。居住世帯の高齢化に伴い、団地コミュニティの存続が難しくなっています。

募集倍率は低下傾向にあり、平成27年では0.89倍と場所を選ばなければ入居できる状況となっています。

### ア 入居戸数・入居率

区 分	全体戸数	政策空家※	管理戸数	入居戸数		入居率
	A			B	A-B	
公 営 住 宅	5,811	511	5,300	4,248	9,517	80.15%
福 祉 住 宅	107	39	68	51	84	75.00%
改 良 住 宅	177		177	153	320	86.44%
特 公 賃	64		64	49	135	76.56%
市 単 住 宅	4	3	1	1	4	100.00%
定 住 促 進 住 宅	6		6	3	11	50.00%
計	6,169	553	5,616	4,505	10,071	80.22%
前年度計	6,188	503	5,685	4,681	10,646	82.34%
前年比	△19	50	△69	△176	△575	△2.12%

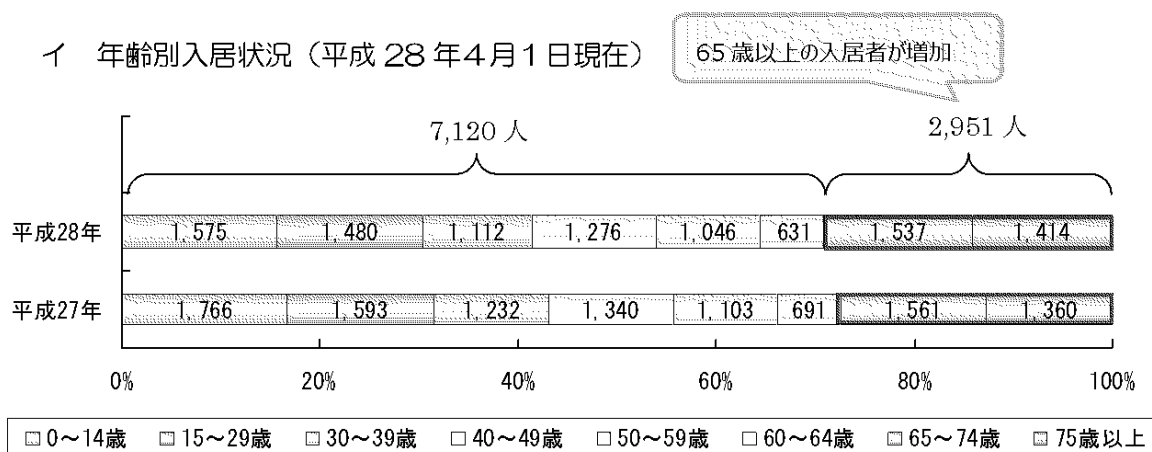
※公営住宅には、再開発住宅含む。

※政策空家 市が建替を検討するなど政策的に募集をせず空家としている住戸

※管理戸数 全体戸数から政策空家を除いた戸数

※入居率 入居戸数÷管理戸数

### イ 年齢別入居状況（平成28年4月1日現在）



高齢者世帯が約3割

ウ 種類別入居世帯数（平成28年4月1日現在）

年度	入居戸数	入居世帯状況						
		高齢者世帯	うち 単身世帯	単身世帯	母子 父子	障がい者	生活 保護	外国 人
平成28年	4,505	1,506	1,055	1,457	555	678	343	380
%	-	33.4%	23.4%	32.3%	12.3%	15.0%	7.6%	8.4%
平成27年	4,681	1,497	1,029	1,479	576	669	371	402
%	-	32.0%	22.0%	31.6%	12.3%	14.3%	7.9%	8.6%
増減	△176	△84	△23	△22	△21	9	△28	△22

エ 応募倍率の状況（平成28年4月1日現在）

	H23	H24	H25	H26	H27
中区	6.63	3.42	2.93	2.25	1.03
東区	3.53	1.63	2.15	1.55	1.25
西区	2.68	1.47	1.22	1.08	0.80
南区	0.99	0.55	0.49	0.62	0.37
北区	2.81	3.00	1.95	1.32	1.18
浜北区	8.33	6.73	2.58	1.97	1.60
天竜区	0.55	0.84	0.40	0.56	0.38
市内平均	3.04	1.99	1.47	1.29	0.89

倍率：1倍を下回る

※ 地域優良賃貸住宅 居住環境が良好な賃貸住宅に対する整備等の補助、家賃の補助を通じて、高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯等が安心・安定して居住できる住宅の供給を促進する制度。一般型（旧特定優良賃貸住宅）と高齢者型（旧高齢者向け優良賃貸住宅）がある。





(1) 都市計画（土地利用・人口分布・立地適正化）

⇒市街化調整区域にも広く人口が分布していることが浜松市の特徴となっています。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、住まいの観点からも取組を行っていく必要があると考えられます。

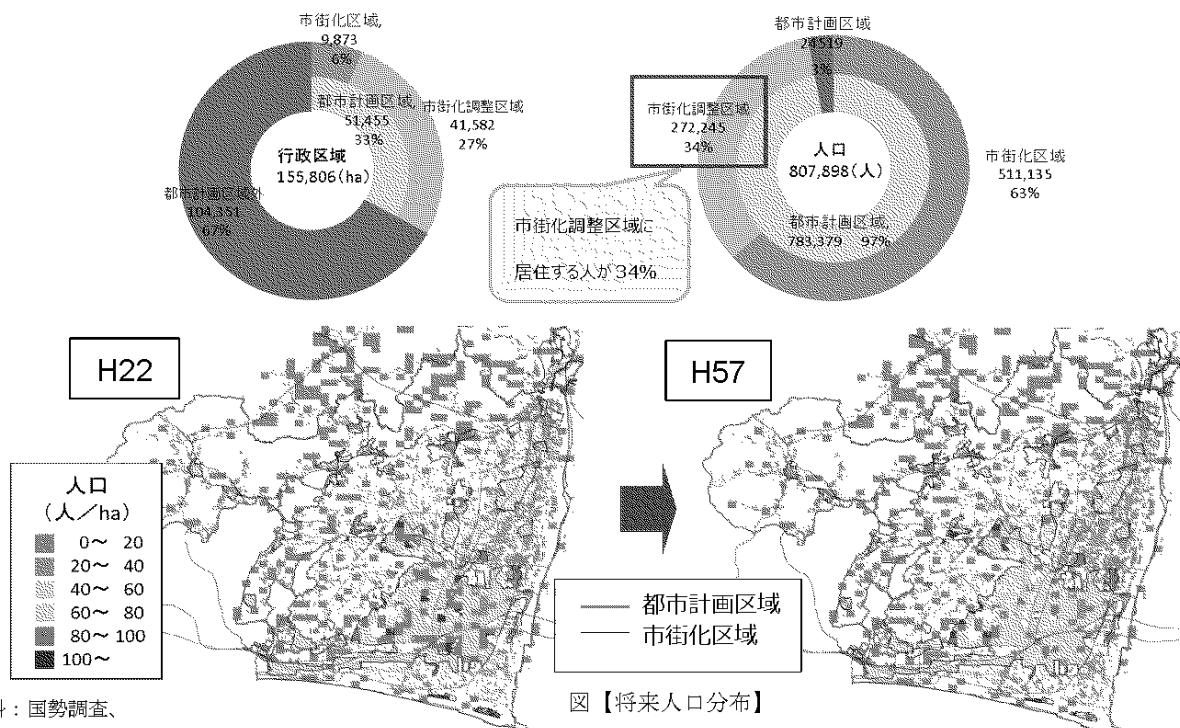
浜松市は、平成17年の合併により市域が大きく拡大し、全体の約7割を森林が占める都市となり、行政区域155,806haのうち51,455haの土地が都市計画区域に指定されています。

このうち、市街化区域は、人口増加や産業経済の発展を背景とした宅地開発により順次拡大されてきた経緯があります。一方、市街化調整区域は、水田などの良好な農地が広がっているとともに住宅地や工業地などの都市的土地利用が展開された地域が一部に分布しています。さらに、都市計画区域外については、山林地帯が広がり豊富な森林資源を有する地域となっています。

人口分布については、JR浜松駅を中心とする既成市街地に多くの人口が分布しており、また、これまでの幾度かの合併により市域を拡大した経緯から、旧市町村中心地周辺においても人口分布が見られ、平成28年4月1日時点では、市街化区域には人口の約63%にあたる約51.1万人が居住し、市街化調整区域においても約34%にあたる約27.2万人が居住しているなど、市街化調整区域にも広く人口が分布していることが浜松市の特徴となっています。

また、これまでは、人口増加を背景に市街地が拡大してきましたが、今後、拡大した市街地のまま人口が減少し低密度化すれば、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将来困難になることが懸念されます。

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などの身近に存在するコンパクトなまちづくりを推進するための立地適正化計画の策定を進めています。



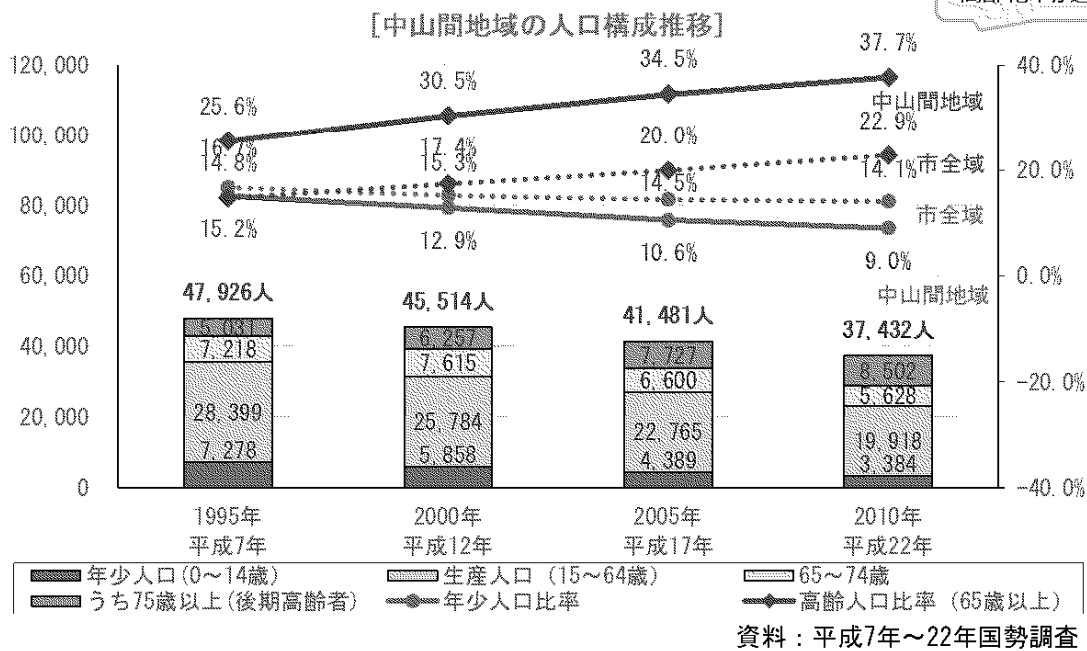
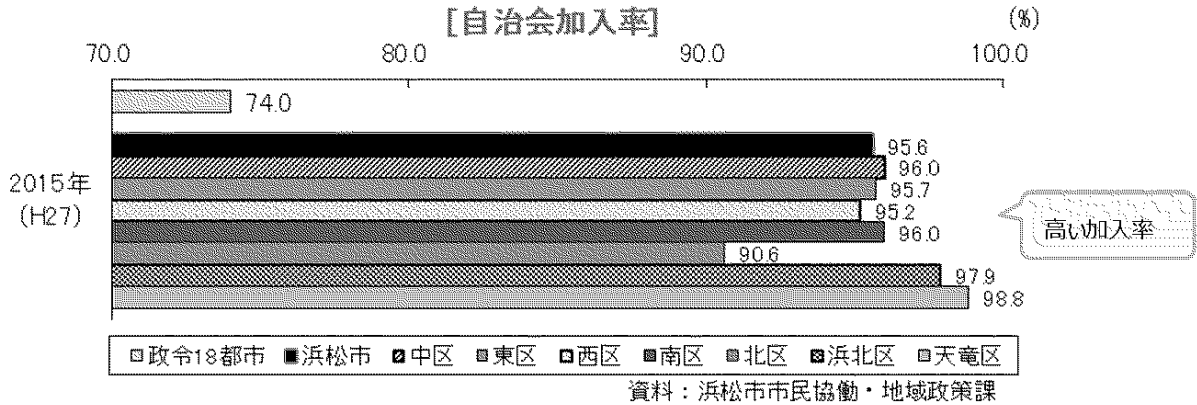
資料：国勢調査、

図【将来人口分布】

## (2) 地域コミュニティ

⇒中山間地域では自治会や集落の維持が困難となることが予想されます。地域コミュニティを維持・充実させるためにも、住環境の向上に向けた取組が必要と考えられます。

浜松市の自治会加入率平均は、平成27年95.6%となっており、政令指定18都市\*74.0%と比べると高い加入率になっています。中山間地域の人口・高齢化の状況を15年間での比較でみると、人口で1万人が減少し、高齢化率は12.1%増加しています。



※ 政令指定18都市とは、政令市のうちデータの無い2市を除く18都市。

※ コミュニティ 居住地域を同じくし、利害をともにする共同体。生産・自治・風俗・習慣などで深い結びつきをもつ共同体。地域社会

※ 中山間地域 平地の周辺部から山間地までのまとまった平坦な土地が少ない地域。浜松市では、天竜区全域、引佐町北部の旧鎮玉村・旧伊平村地域が該当する。

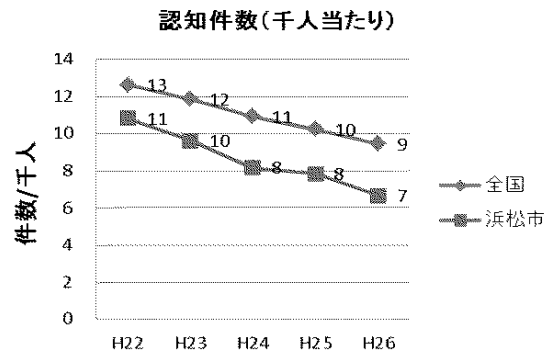
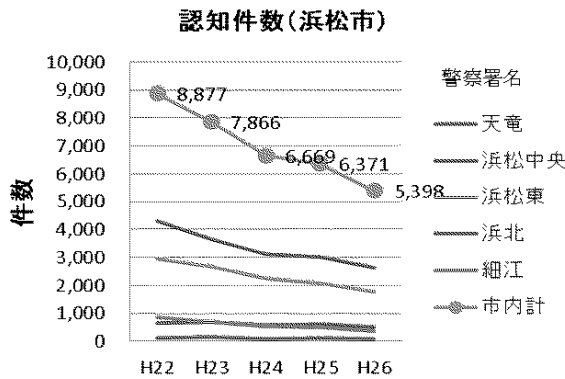
### (3) 日常生活の安全性

→全国と比べた場合、比較的犯罪の少ないまちと言えます。また、県内における治安、犯罪発生防止の不満率においても、県内5地域のうち2番目に低いなど、安心感のあるまちと受け止められていますが、更なる防犯に向けた取組が必要と考えられます。

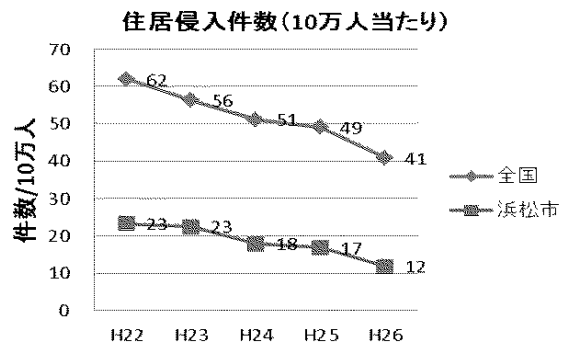
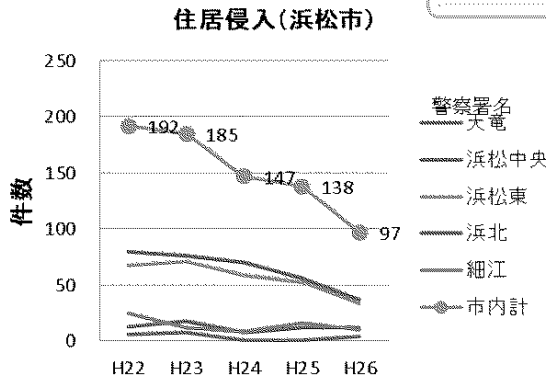
市内における警察が把握している犯罪の認知件数は、年々減少しており、人口比あたりの件数で見ても市内平均は全国平均を下回っています。

また、住居侵入の犯罪件数も年々減少しており、人口比あたりの件数も全国平均を下回っていますが、人口密度の低い地域の警察署管内においては、認知件数、住居侵入の件数とも横ばいとなっています。

さらに、県内における治安、犯罪発生防止の不満率で見ると、浜松を含む西部地域は、伊豆半島地域に次ぐ低さとなっています。



年々減少しています



資料：静岡県警察本部（静岡県の犯罪）、住民基本台帳人口（日本人・外国人）

#### 【西部地域】

浜松市、湖西市

#### 【志太榛原及び中東遠地域】

島田市、磐田市、焼津市、掛川市、藤枝市、袋井市、御前崎市、菊川市、牧之原市、榛原郡吉田町、周智郡森町

#### 【中部地域】

静岡市

#### 【東部地域】

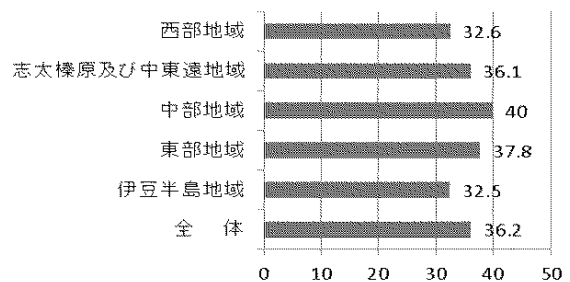
沼津市、三島市、富士宮市、富士市、御殿場市、裾野市、田方郡函南町、駿東郡清水町、駿東郡長泉町

#### 【伊豆半島地域】

熱海市、伊東市、下田市、伊豆市、伊豆の国市、賀茂郡西伊豆町

#### 治安、犯罪発生防止の不満率(%)

(多少不満、非常に不満の合計)



資料:H25 住生活総合調査結果(静岡県分)

## (4) 地域産業

⇒地域材の需要量は減少し、木材価格は低下してきましたが、直近では、需要量において増加が見られました。また、浜松市で特に力を入れているFSC認証材の生産量については顕著な増加傾向が見られます。森林を多く抱える浜松の特徴を生かした地域資源の活用と産業の活性化への更なる取組が必要と考えられます。

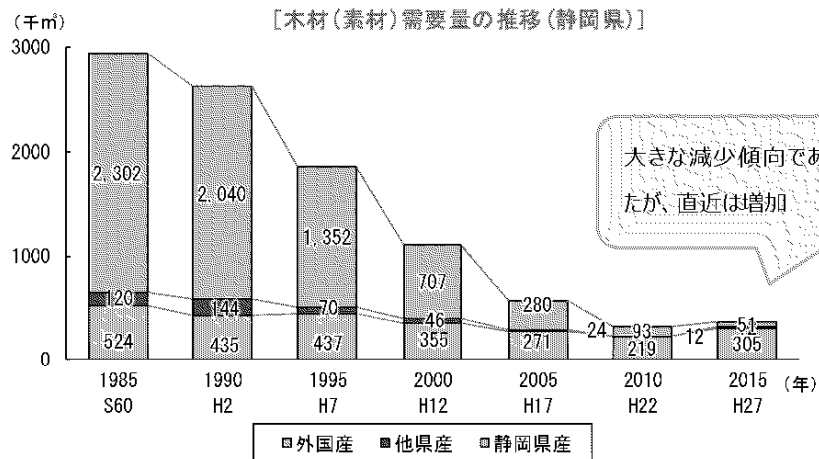
浜松市においては、住宅関連の地域産業として林業があります。

木材の需要量の推移を静岡県 の値よりみると、全国的に木材需要が低下する中、静岡県産材の需要量は昭和60年に524千 $m^3$ あったものが平成22年には219千 $m^3$ まで減少しました。

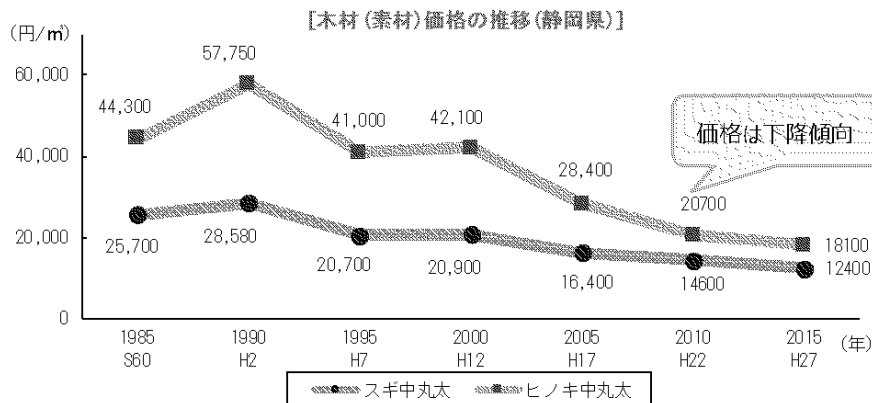
また、木材価格の推移をみても、平成2年以降はスギ、ヒノキともに下がっています。

こうした中、浜松市では、天竜材の需要の拡大・ブランド化に向け、FSC森林認証の取得や地域材を使用した住宅に対する補助に取組んでいます。

直近の平成27年においては、木材需要量は305千 $m^3$ と増加に転じました。



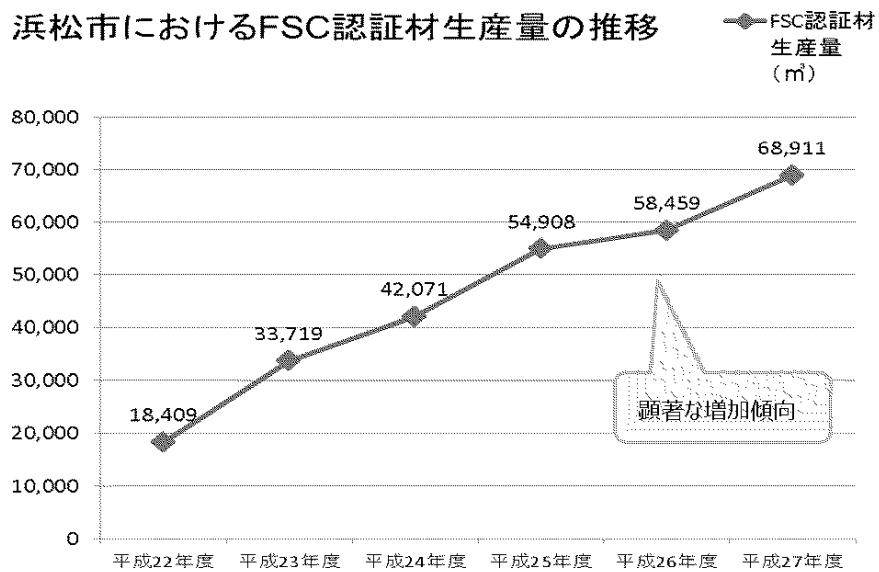
資料：平成20年森林・林業統計要覧  
 平成27年静岡県森林・林業統計要覧  
 農林水産省平成27年木材統計 第1報



資料：木材流通対策静岡県協議会資料, 農林水産省統計局公表価格  
 出典：「木材流通対策静岡県協議会資料 (H14 まで)」  
 「農林水産省統計局公表価格 (H15 以降)」

※FSC森林認証制度 「森林が適切に管理されているか」を、第三者機関が全世界統一の基準に沿って審査、認証するもの

### 浜松市におけるFSC認証材生産量の推移





平成 28 年 3 月、今後 10 年の住宅政策の指針として、平成 23 年 3 月の前計画からの社会経済情勢の変化及び施策の効果に対する評価と見直しを行い、新たな「住生活基本計画（全国計画）」が策定されました。少子高齢化、人口減少社会に対応した内容となっています。

## (1) 視点、目標

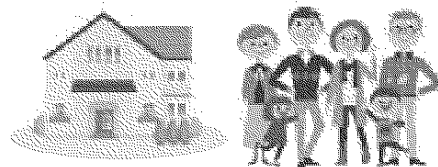
住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示すため、3つの視点から8つの目標が設定されました。

居住者	目標1	結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
	目標2	高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
	目標3	住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保
住宅ストック	目標4	住宅すころくを超える新たな住宅循環システムの構築
	目標5	建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新
	目標6	急増する空き家の活用・除却の推進
地域・産業	目標7	強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長
	目標8	住宅地の魅力の維持・向上

## (2) 新たな住生活基本計画のポイント

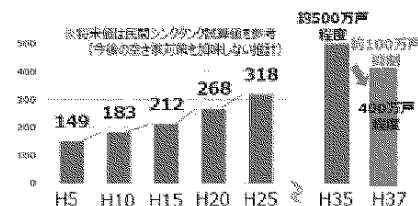
### ① 若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現

- 三世帯同居・近居等を促進し、子供を産み育てたいという思いを実現できる環境を整備。
- 空き家を含めた民間賃貸住宅を活用して住宅セーフティネット機能を強化。
- 高齢者の身体機能や認知機能に応じ、ソフトサービスとも連携した、新たな高齢者向け住宅のガイドラインを策定。



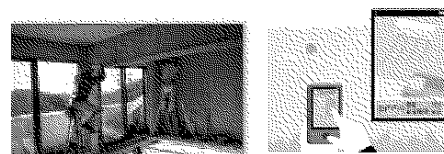
### ② 既存住宅の流通と空き家の利活用を促進し、住宅ストック活用型市場への転換を加速

- 既存住宅の質の向上と併せ、住みたい・買いたいと思う魅力の向上を図る。
- 既存住宅が流通し、資産として次の世代に承継されていく新たな流れを創出。
- 老朽化・空き家化が進むマンションの建替え・改修等を促進。
- 既存住宅の流通促進等により空き家の増加を抑制。



### ③ 住生活を支え、強い経済を実現する担い手としての住生活産業を活性化

- 木造住宅の供給促進や生産体制整備  
(担い手の確保・育成、技術開発)
- 住宅ストックビジネスの活性化  
(既存住宅流通・リフォーム市場)
- IoT住宅\*などの住生活関連ビジネスの新市場を創出



※ IoT 住宅 Internet of Things の略。生活空間のIT化を目指す。IT技術を使用する家をスマートハウスと呼び、スマートハウスで使われる究極のIT技術がIoT。

# 1-5 市民の住意識



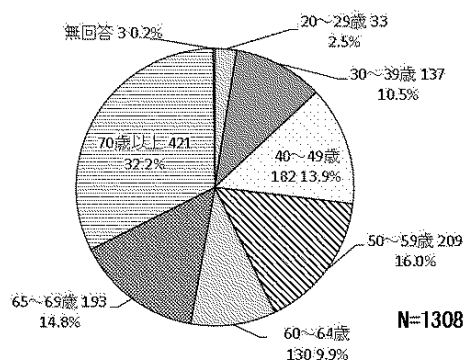
## (1) 市民の住意識アンケート

平成 28 年 7 月に実施した市民の住意識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。

※発送数 3,000 世帯（市内在住 20 歳以上の世帯主に対して無作為抽出）

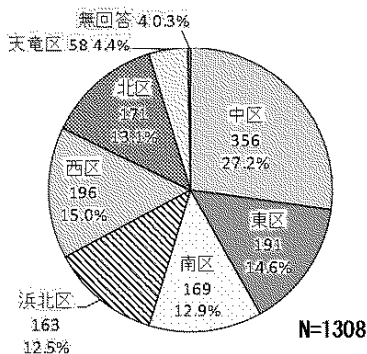
回答数 1,308 世帯（回答率 43.6%）

### 【年齢別】



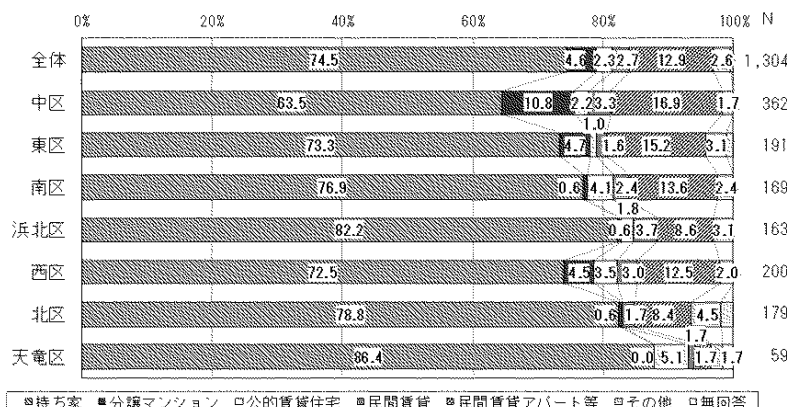
10 歳区分で見ると、70 歳以上の割合が高く、32.2%を占め、次いで、60 歳代の 24.7%となっており、高齢者の回答割合が多くなっている

### 【居住地域】



中区が最も高く、27.2%を占めている。次いで、西区 15.0%、東区 14.6%、北区 13.1%となっている。

### 【所有関係】



住宅の所有関係は、74.5%が戸建て持ち家、4.6%が分譲マンションとなっている。公的借家・民間借家・給与住宅を合わせた借家は 17.9%となっている。

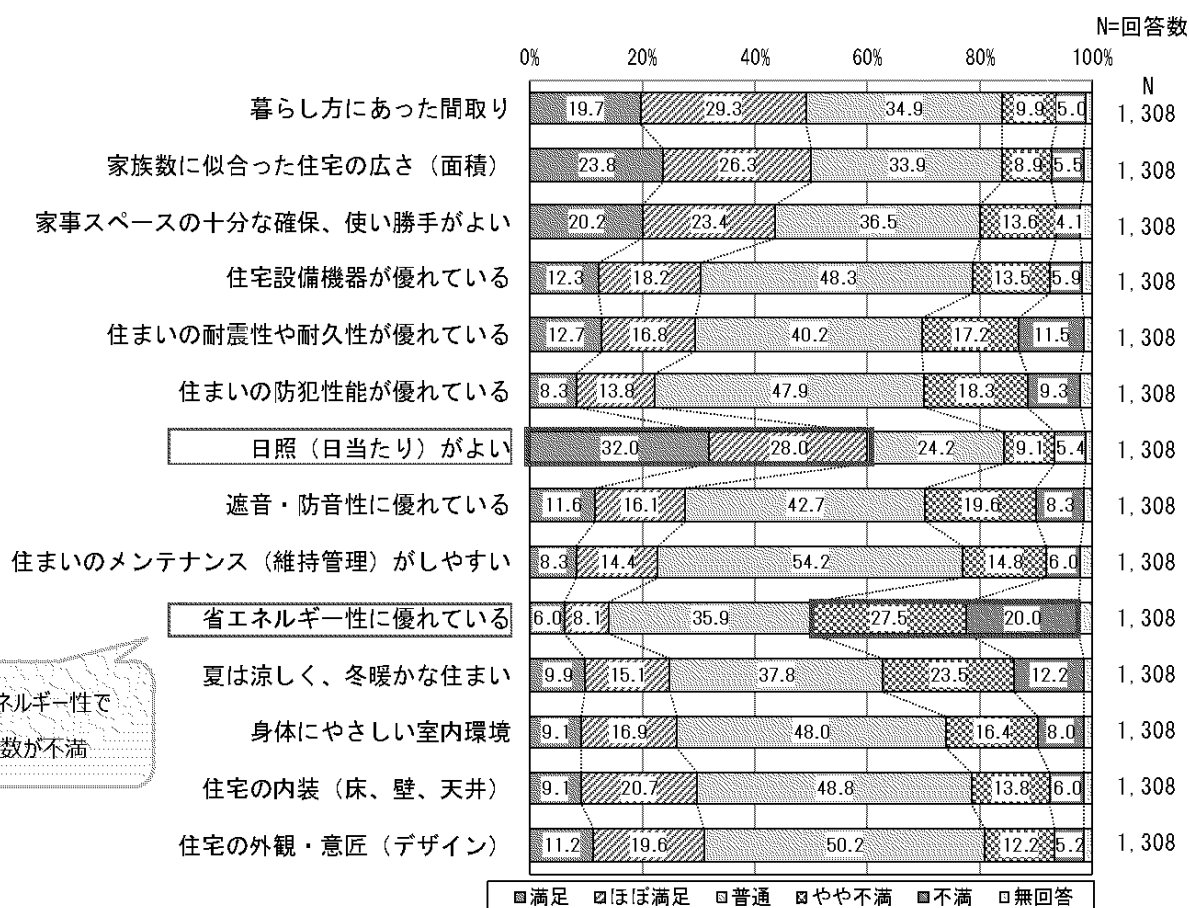
## ① 住まいの満足度

⇒「日照（日当たり）」について、満足度が高くなっています。一方、「省エネルギー性」について、約半数の方が不満に思っています。特に建設年の古い住宅の不満割合が高く、それらの住宅への省エネルギー性能の改善に向けての取組の検討が必要であると考えられます。

満足度が高い項目は「日照（日当たり）」で、満足とほぼ満足を合わせると約6割となっています。浜松市は、日照時間において全国でも上位であることが満足度の高さに表れています。区別で見ると、西区、浜北区で満足度が高くなっていますが、面積別では、特に特徴は見られませんでした。

不満度が最も高い項目は「省エネルギー性」で、不満とやや不満を合わせて約半数になっています。建築年別に見ると、平成7年以前に建てられた住まいが不満とやや不満を合わせて約60%を超え、不満に感じている方が多いことが分かります。しかし、建設年が古い住宅では、省エネルギー性の向上のために大規模な改修が必要、または省エネルギー設備を設置できないといったことが懸念されるため、それらの住宅への対応について検討が必要と考えられます。

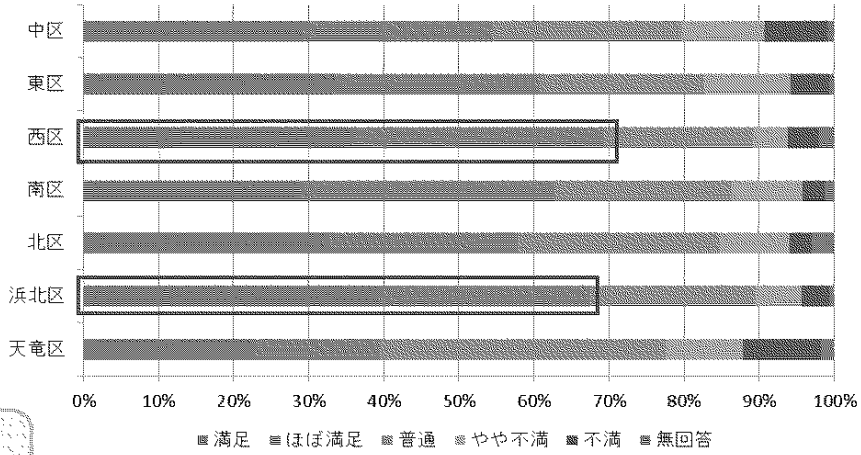
〔住まいの満足度・不満度〕



省エネルギー性で  
約半数が不満

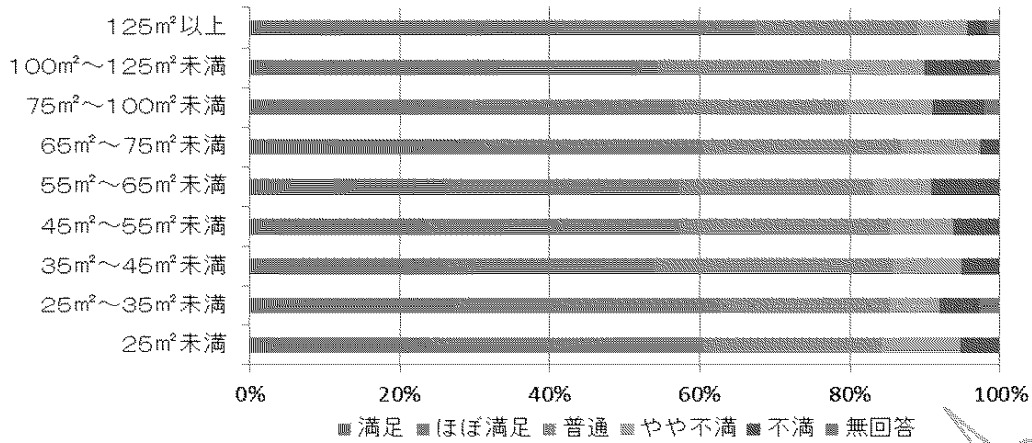


区別 [日照(日当たり)が良い]



西区、浜北区  
で満足度が高い

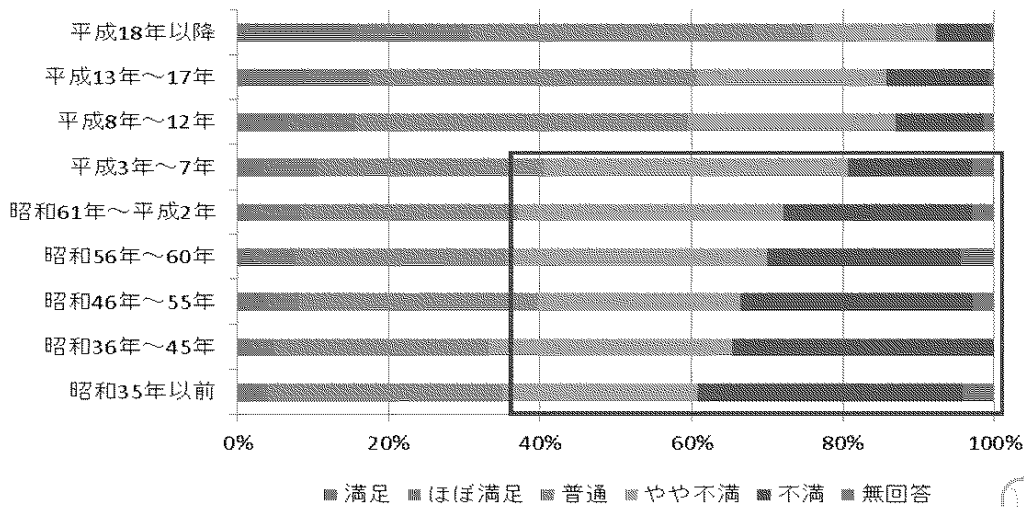
面積 [日照(日当たり)が良い]



面積での特徴は  
特にない

(建築時期)

[省エネルギー性能に優れている]

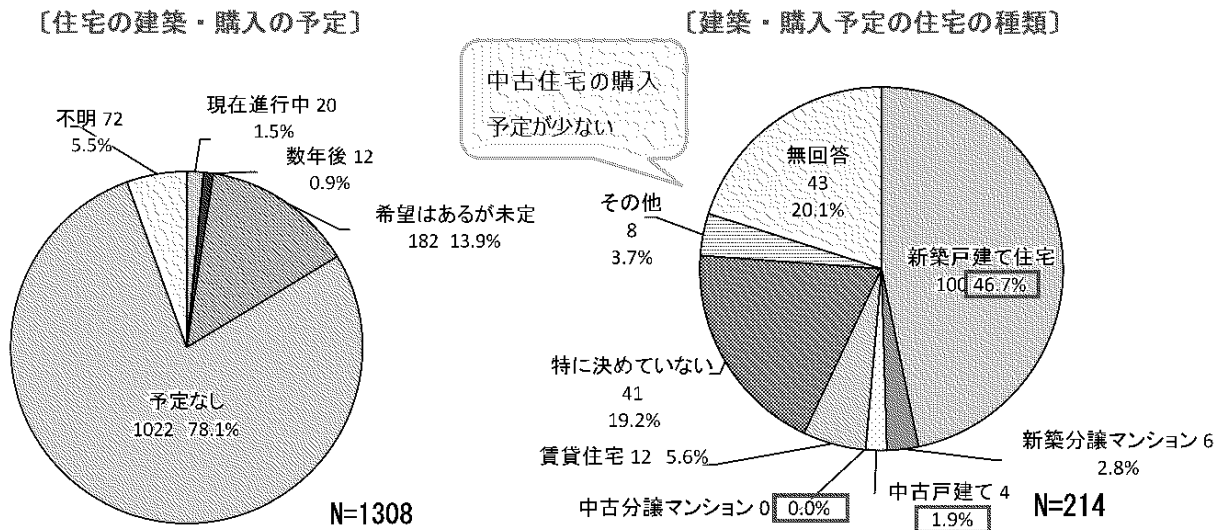


平成7年以前建築の  
不満割合が高い

## ② 住まいづくり

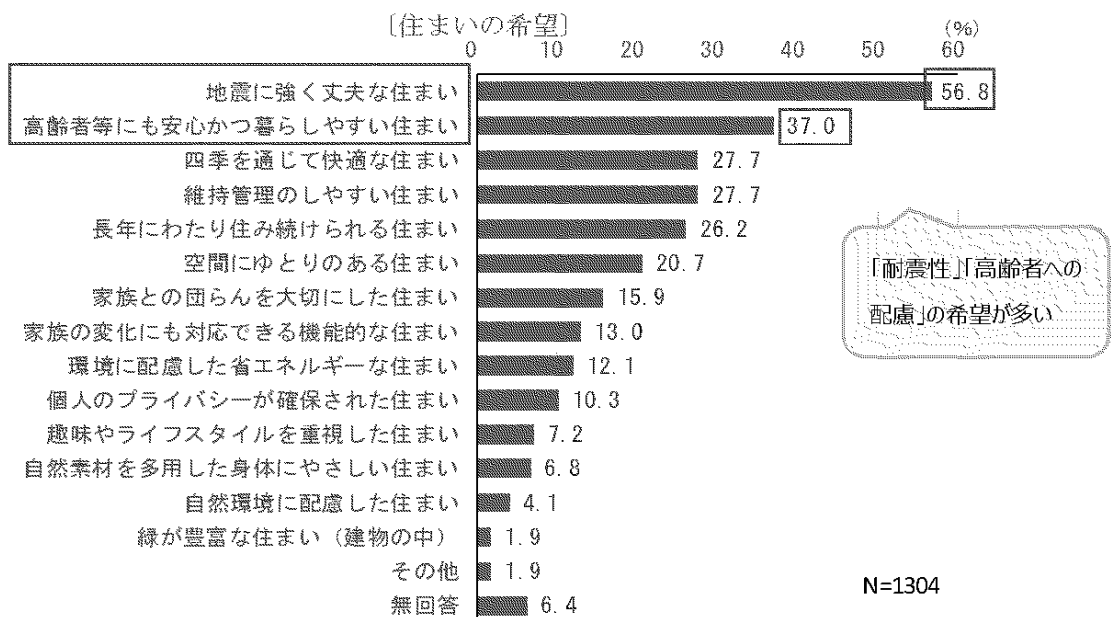
⇒住まいづくりの予定では、「新築戸建て住宅」が約半数となっており、「中古戸建て」「中古分譲マンション」などの購入予定がごく少数となっています。空き家の増加を踏まえた取組を検討する必要があると考えられます。

住宅の整備・購入予定は、「予定なし」が最も高く78.1%となっています。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46.7%と約半数を占め、次いで「特に決めていない」が19.2%となっています。「中古戸建て」は1.9%、「中古分譲マンション」は0%とごく少数です。



⇒耐震化、高齢者向け住宅への改修などを促進する更なる取組が必要であると考えられます。

住まいに希望する性能については、「地震に強く丈夫な住まい」が56.8%と最も多く、続いて「高齢者等にも安心かつ暮らしやすい住まい」が37.0%と多くなっています。

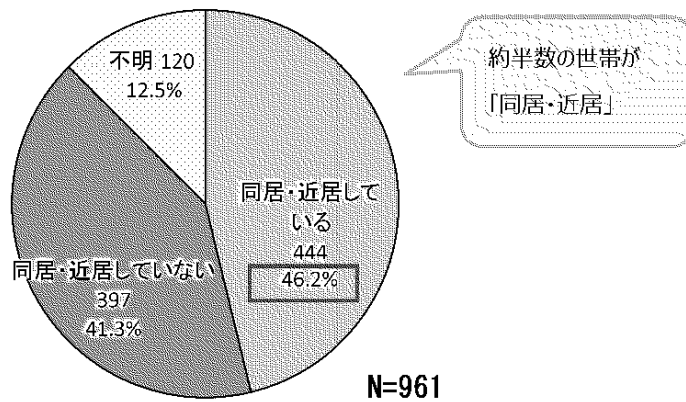


### ③ 同居・近居

⇒約半数の世帯が、親世帯または子世帯と「同居・近居」しています。「同居・近居」は、子どもを産み育てやすい環境のひとつであり、普及・啓発することが少子化対策へも有効であると考えられます。

親世帯または子世帯との同居・近居は、「同居・近居」しているのは46.2%、「同居・近居していない」のは41.3%とそれぞれ約4割強となっています。「同居・近居」は安心感を得られるというだけでなく、子どもを産み育てやすい環境の選択肢のひとつでもあり、普及・啓発していくことで少子化対策へも繋がると考えられます。

〔親世帯または子世帯と、同居・近居〕

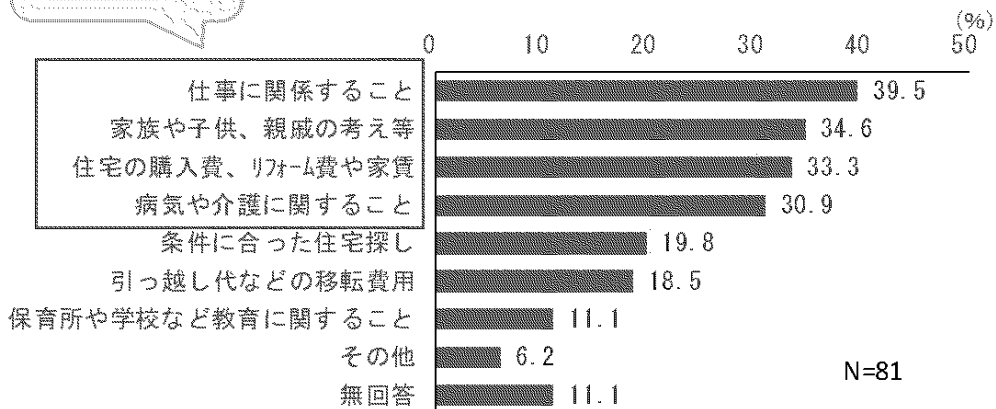


⇒今後の「同居・近居」に向けて、各家庭において様々な問題があります。住まいに関する問題の支援や対策などの取組が必要と考えられます。

今後、同居・近居するにあたって問題となるのは、「仕事に関係すること」が39.5%と最も多く、以下「家族や子供、親戚の考え等」「住宅の購入費、リフォーム費や家賃」「病気や介護に関すること」と続いています。各家庭の個別の事情が反映されていると考えられます。

「同居・近居」への問題は様々

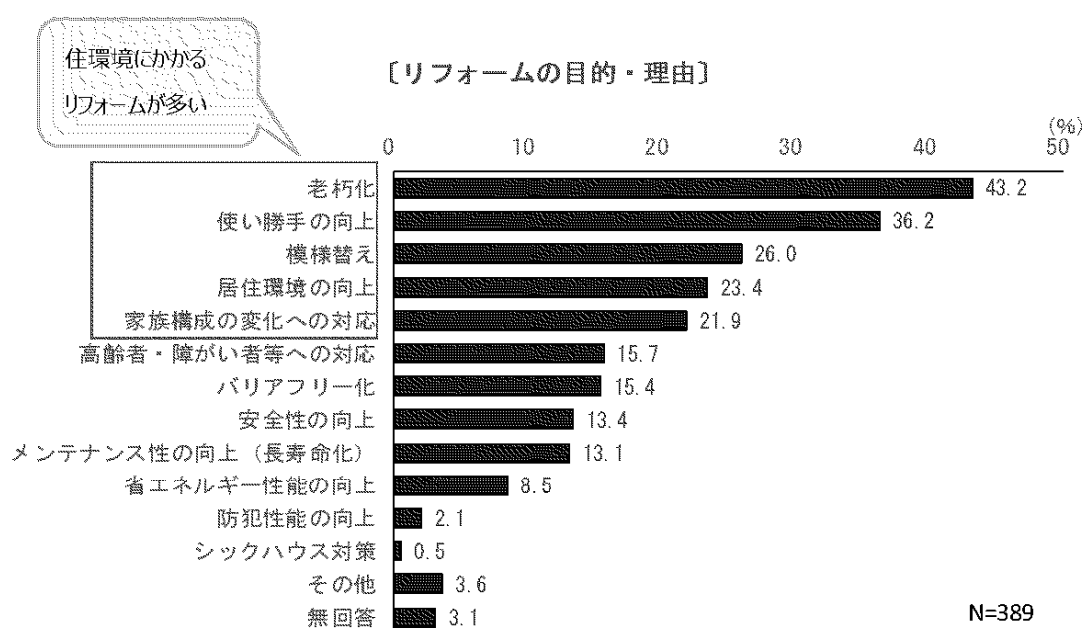
〔今後、同居・近居するにあたっての問題〕



## ④ リフォーム

⇒リフォームの目的・理由では、「老朽化」など住環境にかかるものが多くなっています。居住者のニーズにあったリフォームの情報提供または相談体制づくりが必要であると考えられます。

リフォームの目的・理由を見ると、「老朽化」への対応が43.2%、次いで「使い勝手の向上」が36.2%となっており、上位から数項目は喫緊の必要に応じたリフォームが行われていると考えられ、地震災害への備えなどの「安全性の向上」は下位となっています。リフォームの実施については居住者のニーズによるため、様々なニーズに対応できるよう情報提供や相談体制づくりなどが必要と考えられます。



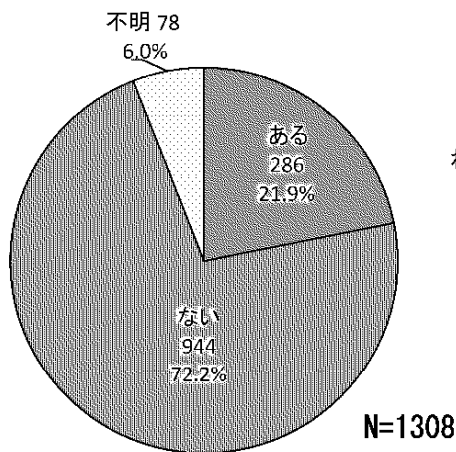
## ⑥ 住まいに関するトラブル

⇒住まいに関するトラブルに遭われている世帯も多く、問題は様々であり、専門的な知識を要するものもあります。住まいに関する相談窓口の設置の要望も高く、早急な対応が必要と考えられます。

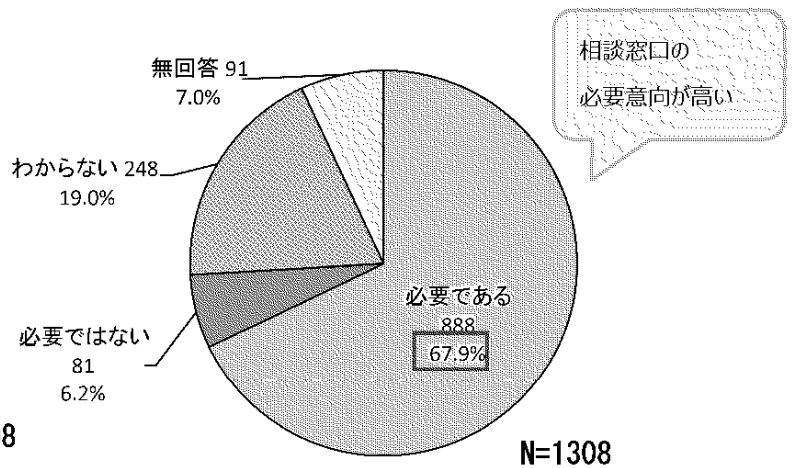
21.9%の世帯が住まいに関するトラブルや困ったことに見舞われています。内容としては、「敷地や土地に関する問題」が29.4%と最も多く、次いで「工事の内容に関する問題」18.2%、「引き渡し後の問題」17.1%となっており、その他にも様々な問題が生じています。

アンケートでは、約7割の67.9%の世帯が、住まいに関するトラブルを未然に防止するため、住まいに関する相談窓口の必要性を指摘しています。

〔住まいに関するトラブル〕

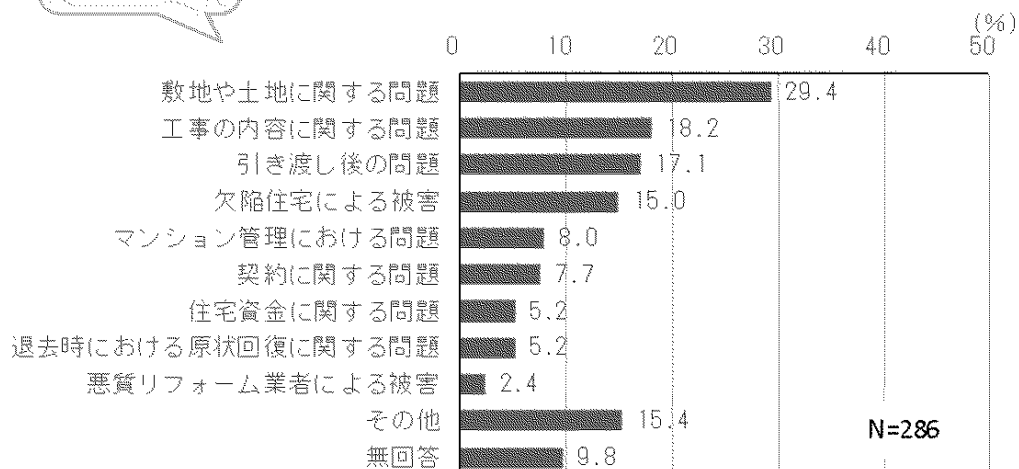


〔相談窓口の必要性〕



様々な問題が生じている

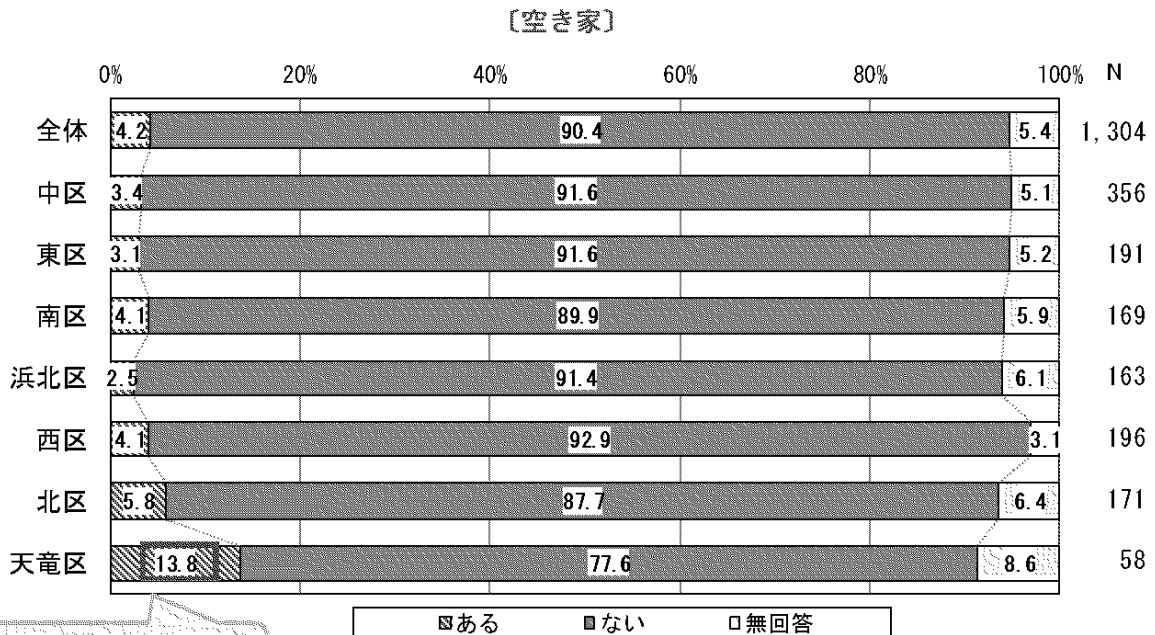
〔トラブルや困ったことの内容〕



## ⑥ 空き家

⇒区別に見ると、天竜区の空き家の所有割合が高くなっています。地域コミュニティの維持・活性化も見据え、空き家の利活用を促進する必要があると考えられます。

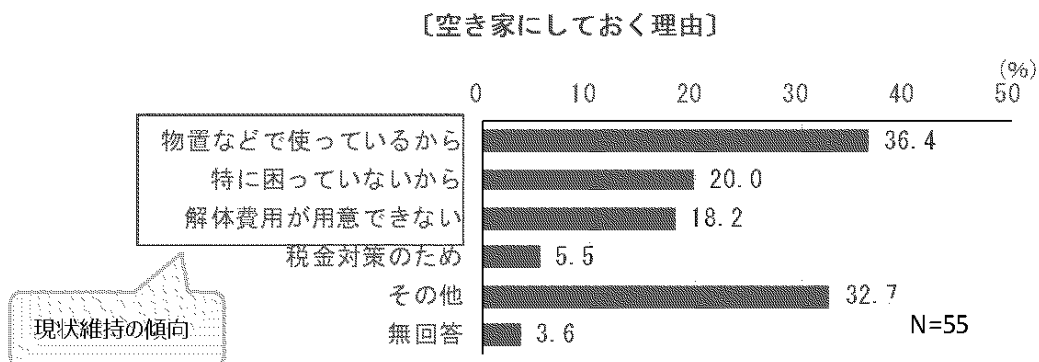
全体のうち空き家を「所有していない」世帯が90.4%、「所有している」世帯は4.2%となっています。区別に見ると、天竜区の「所有している」世帯13.8%が高い割合になっています。



「天竜区」の割合が高い

⇒所有している空き家について、現状維持の傾向が見られます。危険空き家につながらないよう管理を促すとともに、利活用を促進する方策等の検討が必要と考えられます。

空き家にしておく理由では、「物置きなどで使っているから」36.4%、「特に困っていないから」20.0%、「解体費用が用意できない」18.2%となっています。現状、特に問題がなく、空き家のままにしておこうという傾向が見られます。



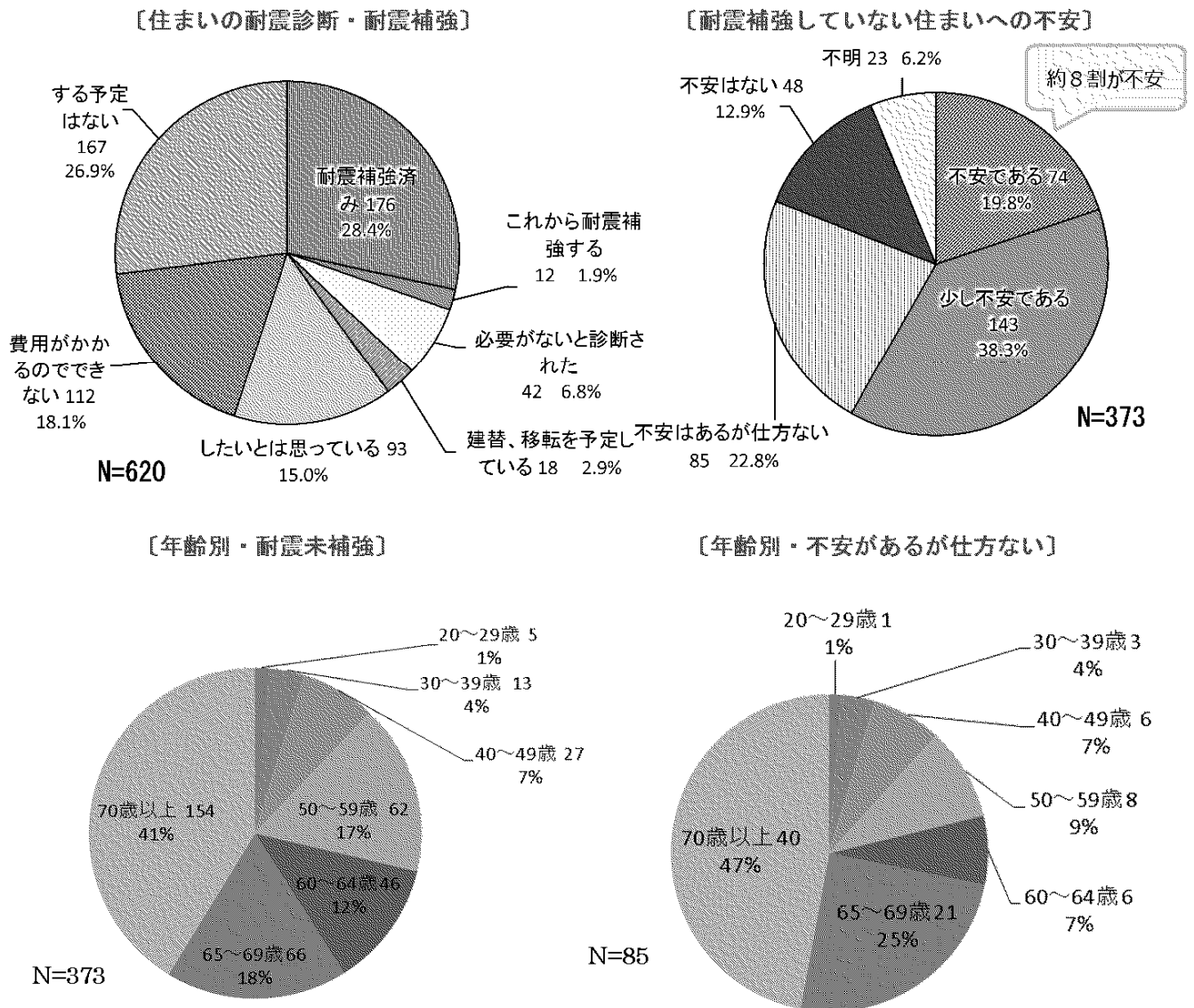
現状維持の傾向

## 7 耐震

⇒耐震補強していない住宅にお住まいの約8割が不安を感じており、高齢の方の未実施割合が高くなっています。更なる耐震化の普及・促進に取り組んでいくとともに、特に高齢の方へ呼びかけていく必要があると考えられます。

昭和56年以前に建てられた住宅を持つ世帯のうち「耐震補強済み」及び「これから耐震補強する」は合わせて30.3%となっています。一方「費用がかかるので耐震補強できない」「耐震診断・補強する予定はない」は、約5割に及んでいます。

耐震補強がなされていないことに対して、不安がないとする回答は約1割にすぎず、約8割の世帯が何らかの不安を抱えています。そのうち、耐震未実施の年齢別割合では、70歳以上が41%となっており、不安があるが仕方ないと考えている方でも、70歳以上が47%を占めることを見ると、70歳以上の高齢の方への耐震補強への呼びかけが必要と考えられます。



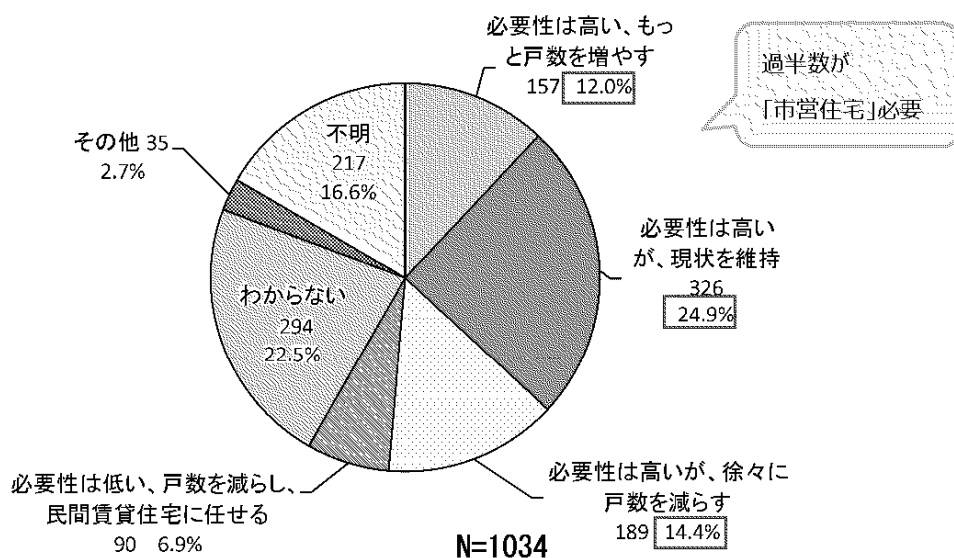
## ⑧ 市営住宅

⇒全体の過半数の世帯が、市営住宅を必要と考えています。また、住宅確保に配慮が必要な各世帯の事情を踏まえた供給をしていく必要があると考えられます。

全体の過半数が、市営住宅の必要性が高いと考えているものの、今後の運営については、「必要性は高いが、徐々に戸数を減らすべきである」が14.4%、「必要性は低く、民間賃貸住宅に任せるべきである」が6.9%と約2割が戸数を減らす方向の回答をしています。

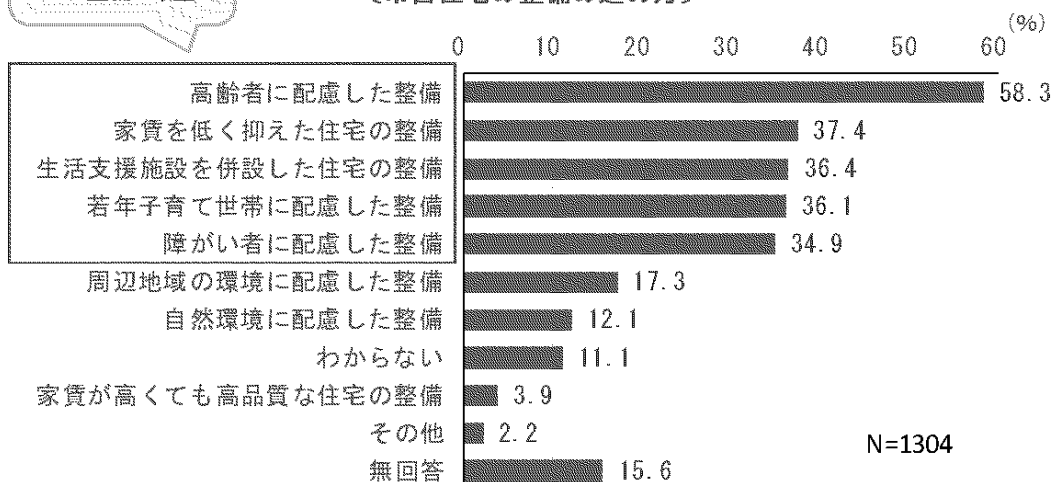
市営住宅の整備の進め方については、「高齢者に配慮した整備」の58.3%が最も多く、次いで「家賃を低く抑えた住宅の整備」37.4%、「生活支援施設を併設した住宅の整備（保育園、デイサービス など）」36.4%、「若年子育て世帯に配慮した整備」36.1%、「車いす対応など障がい者に配慮した整備」34.9%となっており、いずれも対象者のニーズに配慮した対応が求められる選択肢が選ばれています。

〔市営住宅の運営の仕方〕



各世帯の事情にあった整備を希望

〔市営住宅の整備の進め方〕





## (2) 事業者ヒアリング(浜松市における住宅市場の現状及び傾向)

住生活基本計画の見直しを行うにあたって、変化する市内の住宅事情等を的確に把握することが不可欠であるため、住まいに関連する3団体へのヒアリングを実施しました。

ヒアリング団体(7月4日実施)

- ・公益社団法人静岡県建築士会 西部ブロック
- ・公益社団法人静岡県宅地建物取引業協会 西部支部
- ・一般社団法人静岡県マンション管理士会 西部支部

### 1. 住み替えの状況について(特に若年層)

#### ・地震災害を考慮した移住

東日本大震災以降、地震災害を考えて高台地区に住み替えを考える人が、市内北区や都心部へ移住する傾向がみられます。

#### ・持ち家層と拘らない層への二分化

特に持ち家に拘らない層と、これまでの様に持ち家を取得したいとする層に二分化していくと想定されます。

#### ・市内から市内へ、高台地区への住み替え傾向

移動としては、市内から市内が大部分で、近隣市町から浜松市内へ移るケースは少なくなっています。市内での流れとしては、子育て世代に子供の安全等を考え中区や北区の高台地区への住み替えを考える傾向がみられます。

#### ・希望家賃の低下と住み替え資金の不足

賃貸についてみると、初めて賃借で世帯を持つ場合、低賃金の若年層が増加するなか、10年前と比べて1~1.5万円位希望家賃が下がっています。また、住み替えについても以前に比べ、住まいに掛ける費用が少なくなっており、自己資金の不足による住み替えができない若者が増えているように想定されます。

### 2. 民間賃貸住宅への入居について

<高齢者>

#### ・保証人契約が難しく、入居ハードルが高い

保証人契約が年々難しくなっており、保証会社を利用することが多くなっています。高齢者等は、保証人や保証会社など、入居のハードルが下がらないと入居がしづらい状況となっています。

#### ・寿命が延びたことにより入居拒否が増加

以前に比べると、相談以前に拒否されることは少なくなったが、寿命が延びているため、入居拒否は多くなっており、家賃を払えなくなる可能性や突然の身体のトラブルなどを心配することが原因だと考えられます。

## <障がい者>

### ・精神障がい者はトラブルを懸念し敬遠される傾向

身体障がい者は一般と同じ対応となっていますが、精神障がい者の入居は近隣住人とのトラブルから敬遠される傾向がみられます。

## <外国人>

### ・地域や物件により対応は異なり、イメージが先行する場合も

地域や物件ごとに異なる対応がみられます。外国人に対する悪いイメージが先行し、外国人という理由で入居できない状況も生じています。

## 3. 同居・近居について

### ・同居の需要は少ないが、若年層の同居ニーズの高まりも考えられる

同居は、現時点では若い世代ではあまり需要はみられないが、今後、経済的に独立できない若年層が増えるなかで、同居ニーズが高まることが考えられます。

### ・同居・近居の促進は具体的な優遇措置や補助が効果的

同居・近居の促進については、建築・改築に対する住宅ローン減税や固定資産税等の減額措置、または増築・リフォーム等への支援など具体的な優遇措置や補助制度などが効果的と考えられます。

## 4. 新規住宅の供給状況・ニーズについて

### ・戸建住宅では、染地台や三方原町方面の人気の高くなっている

戸建住宅の供給量は、浜北区南部の染地台やその隣接地域の三方原方面の人気の高くなっています。

### ・住宅ニーズの多様化が進んでいる

こだわりを持って家造りする層と、こだわりなく低価格の建売を購入する層に二極化する傾向がみられます。価値観が多様化するなか、住宅ニーズも多様化が進んでいます。

## 5. 既存住宅の流通・リフォームニーズについて

### ・既存住宅の注目度は高いが、需要は伸びていない

既存住宅の流通は、以前より注目度は高いものの、低価格な分譲住宅などと比べると利用にかかるリフォーム費用等が割高になっており、需要はあまり伸びていません。

### ・耐震診断・改修促進には新しい取組が必要

耐震診断・耐震改修を進めるためには、住宅リフォーム推進事業と絡めて多面的に住宅の価値を高めるようアピールする、補助金を増額するなどの新しい取組が必要と思われます。

## 6. 地域産材の活用について

### ・地域産木材は良く活用されている

地域産木材は、静岡県と浜松市から助成金を受けられることもあり、建築する側からも施主に積極的に推奨が行われており、良く活用されています。

## 7. 空き家について

- 空き家数は中区、空き家率では天竜区、賃貸の空き室は南区が多い

空き家数では圧倒的に中区が多くなっており、空き家率では天竜区、北区、中区、南区、西区、東区の順、賃貸は南区の空き室が多いと感じます。

- 子供の都会進出後、親が亡くなることが空き家の要因

子供が大都市で就職した場合、多くは帰ってこないのが、親が亡くなると必然的に空き家になることが、空き家が増加している主な要因だと考えられます。

- 築年数の古い物件は、耐震などの心配もあり入居が難しい

築年数がかなり経過していても、借家（2DK程度）であれば空き家は少ないが、古いアパートは空き家が多い傾向がみられます。設備等を新しくしても、家賃が高く設定できるわけではなく、築年数の古い物件は耐震等の心配もあり入居が難しい状況がみられます。

## 8. 分譲マンションの管理状況等について

- 多くのマンションでは管理会社へ管理を委託

築年数が古く、比較的戸数が少ない分譲マンションでは自主管理の傾向がみられますが、多くのマンションでは管理会社に管理を委託しています。

- 自主管理のマンションでは多くの問題が見られる

自主管理のマンションでは問題を抱えているところが多く、理事会や総会の運営、経理上の問題、専門的知識の不足による維持修繕不足、所有者の高齢化など多くの問題がみられます。

- 大規模修繕計画はあるが、管理組合の計画修繕に対する意識は希薄

国が定めた修繕計画マニュアルに準じた大規模修繕計画は多くのマンションで作成されているものの、管理組合の計画修繕に対する意識は希薄で、実情は管理組合主体ではなく管理会社が作成した計画になっています。

- 実態に合わない修繕計画が多く見受けられる

給排水管設備や機械式駐車場の維持管理など、多額の資金が必要となる部分の計画が不十分であるなど、実効性に乏しく実態に合わない計画が多く見受けられます。



現状の把握から見えてくる住環境の変化・課題を踏まえ、求められる取組を整理します。

### (1) 住環境の現状・課題の整理から求められる取組

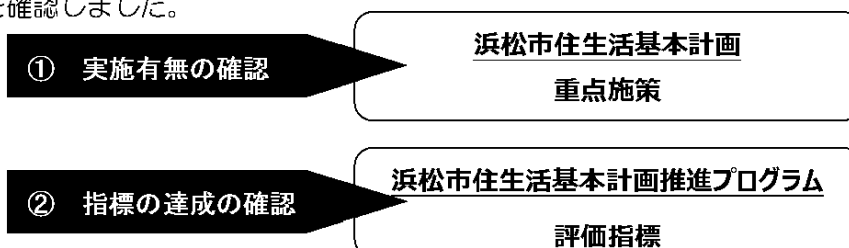
#### 住環境の現状・課題の整理

	項目	住環境の現状・課題	求められる取組	分野
1-1	(1)人口減少社会・少子高齢社会			
人口・居住状況	①人口・世帯数	人口減少・高齢化の急速な進展・世帯規模の小型化	人口増加策の展開	居住者に関する事
	②人口動態	人口社会減・自然減、合計特殊出生率低下	合計特殊出生率の回復	居住者に関する事
	(2)外国人			
	外国人数	外国人の多国籍化	多国籍化に対応した取組	居住者に関する事
	(3)居住状況			
	①居住の家族類型	3世代同居世帯の割合が全国より高い	お互いを支え合う環境・仕組みづくりへの取組	居住者に関する事
②同居・近居	離れて暮らす親・子世帯が増加傾向	お互いを支え合う環境・仕組みづくりへの取組		
1-2	(1)住宅の現状			
住宅事情	①住宅総数	住宅総数増加	空き家の増加、空き家率上昇の抑制	住まいに関する事
	②空き家	賃貸用住宅の空き家多い	借家の利活用	住まいに関する事
	③腐朽した空き家	空き家増に伴い、腐朽破損あり住宅も増加	腐朽・破損あり住宅に対する対策	住まいに関する事
	④住宅の建て方、所有関係	民営の借家の所有多く、供給過多の懸念	借家の利活用	住まいに関する事
	⑤住宅の広さ	持ち家の住宅が広い。世帯人数が多いほど、誘導居住水準の達成率が低い	ユニバーサルデザインに配慮した設備の設置の促進	居住者に関する事
	⑥住宅の耐震性能	耐震化率は上がっているものの未耐震住宅もまだある	旧耐震基準建築への改修や建替えの促進	住まいに関する事
	⑦ユニバーサルデザイン化	手すりは設置割合が高いが、他の設備は設置割合低い	ユニバーサルデザインなど誰もが使いやすい設備の促進	居住者に関する事
	⑧住宅の省エネルギー化	ネット・ゼロ・エネルギー化の普及率低い	ネット・ゼロ・エネルギー化の普及・促進	住まいに関する事
	⑨温室効果ガス排出	民生家庭部門の排出量の増加	省・創エネ住宅の普及・促進	住まいに関する事
	(2)住宅市場			
①住宅着工数	大幅な増加は見込めない	新たな住生活産業の創出	地域・産業に関する事	
②住宅取得	中古住宅購入の割合が、国・県と比べ低い	良質な中古住宅購入の促進	住まいに関する事	
③分譲マンション	老朽化したマンションの管理不全が懸念される中で、実態が把握できていない	市内における実態把握とともに管理組合への運営支援	住まいに関する事	
(3)公的賃貸住宅				
①公的賃貸住宅供給戸数	築30年以上経過した住宅が多く老朽化が進行	計画的修繕とユニバーサルデザインを取り入れた整備	居住者に関する事	
②市営住宅入居者の状況	高齢者世帯の割合が高い既存	住まいの確保や見守りなどへの対応	居住者に関する事	

	項目	住環境の現状・課題	求められる取組	分野
地域・産業の状況	1-3 (1)都市計画			
	都市計画	将来的な人口低密度化による生活サービス・公共交通の衰退	人口減少社会を見据えたコンパクトで持続可能なまちづくり	地域・産業に関する事
	(2)地域コミュニティ			
	地域コミュニティ	人口流出・高齢化により自治会や集落の維持が困難	移住の促進による地域コミュニティの維持	住まいに関する事
	(3)日常生活の安全性			
	日常生活の安全性	比較的犯罪が少なく、安心感のあるまち	人口低密度化による防犯環境を悪化させないための取組	地域・産業に関する事
	(4)地域産業			
	地域産業	需要量・木材価格が減少（下降）傾向	天竜材の需要の拡大・価格の上昇に向けた更なる取組	地域・産業に関する事
市民の住意識等	1-5 (1)市民の住意識アンケート			
	①住まいの満足度	自宅の省エネ性について、半数近くが不満	創・省エネルギー性能に係る設備の普及・促進	住まいに関する事
	②住まいづくり	中古住宅の購入予定者が少ない	良質な中古住宅購入の促進	住まいに関する事
	③同居・近居	同居・近居は家庭の状況により様々な問題がある	子育てを支える環境の同居・近居の促進	居住者に関する事
	④リフォーム	老朽化により必要に迫られて行う場合が多い	既存ストックを長期的・快適に使用するためのリフォームの促進	住まいに関する事
	⑤住まいに関するトラブル	相談窓口の必要意向高い	住まいに関する総合的な窓口案内の設置	住まいに関する事
	⑥空き家	所有している空き家の活用意向少ない	市民に対する利活用への意識転換を図る啓発	住まいに関する事
	⑦耐震	耐震未補強に住む世帯の8割が不安を抱いている	旧耐震基準建築の改修や建替えの促進	住まいに関する事
	⑧市営住宅	過半数の方は市営住宅は必要と考えている	住宅確保要配慮者等への更なる市営住宅の周知	居住者に関する事
	(2)事業者とアング			
	①住み替え状況	津波被害を想定した高台地区への住み替え意向が多い	安全な居住環境形成への取組	地域・産業に関する事
	②民賃への入居	保証人の成り手がなく高齢者は入居しづらい状況	入居拒否を受けやすい人の居住の安定の確保	居住者に関する事
	③同居・近居	経済的に独立のできない若年のニーズ増が予想される	子育てを支える環境の同居・近居の促進	居住者に関する事
	④新規住宅供給状況	こだわり層と低価格層等の住宅ニーズの多様化	新たな住生活産業の創出	地域・産業に関する事
	⑤既存住宅の流通・リフォーム	リフォーム需要の伸び悩み	既存ストックを長期的・快適に使用するためのリフォームの促進	住まいに関する事
	⑥地域産材活用	補助金利用により活用が見られる	天竜材の需要の拡大・価格の上昇に向けた更なる取組（再）	地域・産業に関する事
	⑦空き家	賃貸用住宅の空き家多い	借家の利活用	住まいに関する事
	⑧分譲マンション	管理状況や管理組合に問題があるものが多くみられる	分譲マンション所有者および管理組合への啓発	住まいに関する事



計画の見直しにあたっての参考とするために、浜松市住生活基本計画（2011-2020）の重点施策の実施の有無および浜松市住生活基本計画推進プログラム（2011-2015）の評価指標の達成状況を確認しました。



### ① 浜松市住生活基本計画（2011-2020）の重点施策の実施の有無について

重点施策に位置づけられている66の取組のうち実施した取組が42、一部実施が11、未実施12、制度の変更により他の施策と統合したため対象外としたものが1という結果でした。

基本目標1「居住の安定の確保」における「民間賃貸住宅への円滑な入居の仕組みづくりの検討」の未実施が多く、民間団体や事業者との連携が進んでいないという状況です。

また、相談体制整備や窓口の設置等人員を必要とする取組についても進んでいない結果となりました。

#### 基本目標1 居住の安定の確保

[施策展開1] だれもが安心して暮らせる住まいの確保

重点施策	具体的内容	実施有無
1 高齢者円滑な入居賃貸住宅や高齢者専用賃貸住宅の供給促進	※平成23年10月20日を以ってサービス付き高齢者向け住宅に制度統合。今後は、「〇2民間賃貸住宅への円滑な入居の仕組みづくりの検討」の中で、高齢者の居住の安定の確保を実施。	-
2 民間賃貸住宅への円滑な入居の仕組みづくりの検討	・宅地建物取引業協会、福祉団体など支援団体との連携強化。	△
	・民間賃貸住宅登録制度の検討。	×
	・福祉部局等との連携を図り、連絡調整会議等の開催。	×
	・民間賃貸住宅入居者への入居支援サービス制度の検討。	×
3 市営住宅のユニバーサルデザイン化、バリアフリー化の整備の推進	・高齢者世帯、子育て世帯向け地域優良賃貸住宅等の検討。	×
	・「市営住宅ストック総合活用計画」の活用手法別取組み方針に則り、既存の市営住宅を整備。	○

[施策展開2] 公的賃貸住宅のセーフティネット機能の向上

重点施策	具体的内容	実施有無
6 市営住宅管理運営方針や市営住宅ストック総合活用計画の策定	・市営住宅の適正な管理や運営の方針を定めた「市営住宅管理運営方針」の策定。	○
	・活用手法別取組み方針を定めた「市営住宅ストック総合活用計画」の策定。	○
7 収入超過世帯の明渡しの喚起や世帯規模に適した住戸への誘導、募集・選定方法の工夫	・市営住宅入居資格要件の見直し。	○
	・収入増加や世帯構成の変化などにより、入居収入基準を超えた世帯について、住宅の円滑な明渡しの喚起。	△
	・世帯構成の変化により、住戸規模等のミスマッチを生じた世帯の住替え検討。	○
11 地域優良賃貸住宅(高齢者型)の供給促進	・地域の高齢者向け賃貸住宅の状況把握。	×
	・地域優良賃貸住宅制度を活用した建設費補助(一部)・家賃減額補助などの検討。	×
12 居住支援サービス機能を備えた地域優良賃貸住宅(高齢者型)の整備支援	・地域の高齢者向け賃貸住宅の状況把握。	×
	・福祉部局との連携を図り、連絡調整会議等の開催。	△
	・サービス付き高齢者向け住宅登録制度の実施。	○
	・パンフレットなど普及啓発資料の配布。	○
13 大規模な自然災害時の応急的な住宅を迅速に確保できる体制の整備	・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家活用など応急的な住宅を迅速に確保する体制や仕組みづくりの整備。	○
14 被災建築物や宅地の応急危険度判定を行う体制の強化	・被災建築物や宅地の危険度判定士の技術力向上や体制強化のための研修会、模擬訓練などの開催。	○
15 住宅再建の情報提供、融資の相談体制に関する復興計画の策定	・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、情報提供などを記載した住宅復興計画(骨子案)の策定。	△

基本目標2 良質な住宅ストックの形成

[施策展開1] 長寿命で良質な住まいづくり

重点施策	具体的内容	実施有無
16 住まいの品質・性能・維持管理に優れた長期優良住宅の普及促進	・長期優良住宅に関するホームページの充実。	○
	・長期優良住宅制度の内容を含む出前講座の開催。	○
	・「はままつ住まいづくりガイド」による長期優良住宅制度の周知。	○
	・パンフレットなどの普及啓発資料の配布。	○
19 浜松市エコハウスモデル住宅を活用した省エネルギー住宅・暮らし方の普及	・「住宅用新エネルギーシステム設置費補助事業」を通じた太陽光発電システム設置住宅の普及促進。	○
	・住宅用太陽熱利用システム設置費補助制度の創設。	○
	・太陽光発電システムや太陽熱利用システムの普及によるエネルギーモニターへの浸透。	○
	・新エネルギー機器や導入支援制度に関するセミナーの開催。	△
	・パンフレットなどの普及啓発資料の配布。	○
	・浜松市エコハウス推進協議会によるエコハウスの設計手法等の普及促進。	○
20 既存住宅の省エネルギー診断やエコリフォームの促進	・エコリフォームに関する相談体制の整備。	○
	・パンフレットなどの普及啓発資料の配布。	○
21 市営住宅ストック総合活用計画の策定	・活用手法別取組み方針を定めた「市営住宅ストック総合活用計画」の策定。	○
22 住宅リフォームの情報提供や相談体制の整備の推進	・住宅リフォームに関する相談体制の整備。	×
	・住宅リフォームの内容を含む出前講座の開催。	×
	・パンフレットなどの普及啓発資料の配布。	○
23 マンション管理の重要性の周知、情報提供や相談体制の整備の推進	・分譲マンション管理セミナーの開催。	○
	・マンション管理の重要性を周知し、大規模修繕や建替え等に関する情報提供や相談体制の整備。	△

[施策展開2] 東海地震等に備えた安全な住まいづくり

重点施策	具体的内容	実施有無	
27	広報活動や専門家の派遣などを通じた住まいの耐震化の必要性の普及啓発	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「浜松市プロジェクト「TOUKA I-O」総合支援事業～わが家の専門家診断事業」等を通じた住宅の耐震化の普及啓発。</li> </ul>	○
28	耐震補強工事に関する情報提供や相談窓口の設置の推進、 施工事業者登録制度の運用等	・耐震補強工事施工業者の登録制度の更なる活用。	○
		・情報提供や相談窓口の設置。	○
		・建築士や施工業者の技術向上研修会などの開催。	○
29	ブロック塀や家具の転倒・散乱防止など住まいやその周りの地震対策の推進	・「浜松市プロジェクト「TOUKA I-O」総合支援事業～ブロック塀耐震化促進事業」によるブロック塀の撤去及び改修に関する補助制度の活用。	○
		・高齢者、障がいのある人世帯を対象とした「浜松市家具転倒防止事業」による家具等の固定金具取付け作業の補助制度の活用。	○

基本目標3 住宅市場の環境整備

[施策展開1] 住まいを安心して選択できる住宅市場の整備

重点施策	具体的内容	実施有無	
31	既存(中古)住宅の住宅性能表示制度の普及啓発	・住宅性能表示制度の内容を含む出前講座の開催。	△
		・「はままつまづくりガイド」による住宅性能表示制度の周知。	○
		・パンフレットなどの普及啓発資料の配布。	○
33	賃貸住宅標準契約書の普及	・パンフレットなどの普及啓発資料の配布。	○
34	「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の普及	・パンフレットなどの普及啓発資料の配布。	○
35	住まいづくりに役立つ情報提供や専用ホームページの開設	・「はままつまづくりガイド」の策定。	○
		・住まいづくりに役立つ専用ホームページの開設。	×
36	総合的な住宅相談窓口の導入	・建築や法律、税などの専門家が無料で相談に応じる総合的な住宅相談窓口の導入を図るために、関係機関と調整。	×

[施策展開2] 地域資源・活力を活かした住まいづくり

重点施策	具体的内容	実施有無	
39	「天竜材の家百年住居の助成事業」の更なる促進	・地域材(天竜材)を使用した木造住宅に対し、建築費の一部を助成する「天竜材の家百年住居の助成事業」を更に促進。	○
40	地域材のブランド力の強化、情報提供の推進	・FSC認証林の拡大やFSC材の流通量増加を目指し、関係機関との協体制強化。	○
		・パンフレットなどの普及啓発資料の配布。	○
41	市営住宅の整備における地域材の活用	・「市営住宅ストック総合活用計画」の地域材の活用方針に則り、市営住宅を整備。	○

基本目標4 良好な居住環境の形成

[施策展開1] 地域の魅力を活かした居住環境の形成

重点施策	具体的内容	実施有無	
44	浜松市景観形成基本計画に基づいた景観づくりの促進	・良好なまち並みや景観に関する出前講座や講師派遣。	△
		・パンフレットなどの普及啓発資料の配布。	○
47	中山間地域の定住人口確保に向けた既存市営住宅などの活用の推進	・中山間地域の市営住宅入居資格要件の見直し。	○
		・既存の未利用公的施設を住宅として活用し、提供。	×
		・民間の空家等を公的な住宅として活用検討。	△
48	中山間地域の既存住宅や住み替え等による民間空家の利用の促進	・「空き家再生等推進事業」などの活用検討。	○
		・既存の空家を良好な住戸に改善し、世帯構成に合った住宅への住み替えの促進。	○

[施策展開2] 安全・安心な居住環境の形成

重点施策	具体的内容	実施有無	
51	地域の実態把握、住宅地の再生・整備の促進	・空家等の実態、活用意向調査の実施。	△
		・住宅地の再生・整備方針の検討。	△



② 浜松市住生活基本計画推進プログラム（2011-2015）の評価指標の達成状況について

設定された22の評価項目のうち15項目がH27目標値に未達成となっています。そのうち、未着手により進展のないものが2件、それ以外の未達成の13項目については、当初予定した伸び率が近年の社会情勢の変化等により、縮小しているものが見受けられました。

**基本目標1 居住の安定の確保**

**施策展開1 だれもが安心して暮らせる住まいの確保**

① 安心して住み続けられる賃貸住宅の確保

（指標1）高齢者等のための設備がある住宅の割合（住宅・土地統計調査）

未達成

実績値に対する考察

目標値27%に対し、実績は25.3%であった。

実数としては、440戸/年の増にとどまっており目標実数の約半分という結果である。

【指標値】

当初（H22）	目標値（H27）	最終目標値（H32）
23.2%	27.0%	31.0%

H27 実績値

【根拠データ】

平成25年住宅・土地統計調査 母数：居住世帯ありの住居302,730戸（うち借家103,590戸）  
 $26,180 \div 103,590 = 0.2527$ （25.3%）

② 適切な住まいの確保

（指標2）市営住宅のユニバーサルデザイン化 ・バリアフリー化率

未達成

実績値に対する考察

目標値8.0%に対し、実績は7.4%であった。

戸数換算とすると全体目標492戸の整備戸数に対し466戸の整備となっている。

これについては、集約建替事業等のストック総合活用計画のスケジュール変更により生じたものである。

【指標値】

当初（H22）	目標値（H27）	最終目標値（H32）
6.3%	8.0%	11.0%

H27 実績値

【根拠データ】

市営住宅ストック総合活用計画 母数：市営住宅戸数6,288戸  
 $466 \div 6,288 = 0.0741$ （7.4%）

施策展開2 公的賃貸住宅のセーフティネット機能の向上

① 適正な市営住宅の供給・管理

(指標3) 市営住宅管理運営方針の策定

達成

実績値に対する考察

平成24年度に運用を開始し、方針に従い市営住宅の管理運営を行っている。

【指標値】

当初 (H22)	目標値 (H27)	最終目標値 (H32)
未策定	策定済み	策定済み

H27 実績値

策定済み

(指標4) 市営住宅ストック総合活用計画の策定

達成

実績値に対する考察

平成24年度に運用を開始し、計画に従ったストックの効率的かつ円滑な更新を進めている。

【指標値】

当初 (H22)	目標値 (H27)	最終目標値 (H32)
未策定	策定済み	策定済み

H27 実績値

策定済み

② 民間活力を活かした住宅セーフティネットの構築

(指標5) サービス付き高齢者向け賃貸住宅の供給戸数 (登録数)

達成

実績値に対する考察

目標値400戸に対し、実績は1,327戸であった。

目標値に対し3倍超えの実績値となっており、要因としては、国の補助制度が整備され、民間事業者が参入しやすい環境が整ったためと考えられる。

【指標値】

当初 (H22)	目標値 (H27)	最終目標値 (H32)
0戸	400戸	800戸

H27 実績値

(戸)

H23	H24	H25	H26	H27	計
276	336	460	57	198	1,327

### ③ 災害時への対応

(指標6) 住宅復興計画(骨子案)の策定

未達成

実績値に対する考察

災害後における住宅再建融資事務や応急仮設住宅建設にかかる支援など民間との協定を進めるとともに住宅復興計画(骨子案)の原案は策定しているが、応急仮設住宅を迅速に確保する体制や仕組みが出来ていない。

【指標値】

当初(H22)	目標値(H27)	最終目標値(H32)
未策定	策定済み	策定済み

H27 実績値

未策定

### 基本目標2 良質な住宅ストックの形成

#### 施策展開1 長寿命で良質な住まいづくり

##### ① 良質な住宅の普及

(指標7) 長期優良住宅の認定件数(累計)

達成

実績値に対する考察

目標値 6,800 件に対し、実績値は 8,121 件となっており、平成 26 年度に目標値を達成した。

目標値を早期に達成した要因としては、固定資産税の軽減措置やローン金利引き下げ等制度が充実したことや住宅メーカーの長期優良住宅仕様の提供などにより、利用者が増えたことが考えられる。

【指標値】

当初(H21・22)	目標値(H27)	最終目標値(H32)
1,829 件	6,800 件	11,800 件

H27 実績値

(件)

H21,22	H23	H24	H25	H26	H27	計
1,829	1,245	1,267	1,405	1,159	1,216	8,121

## ② 環境に配慮した住まいづくり

(指標8) 二重サッシ又は複層ガラスを設置した住宅の割合

未達成

実績値に対する考察

目標値 22.0%に対して実績は 21.0%であった。

実数としては、住居戸数(302,730-292,400=10,330)の増加数に比べサッシ又は複層ガラスを設置した住宅戸数((31,380+32,190)-(22,790+21,870)=18,910)の増加数の方が上回っているため、全体としては設置した住宅の割合は増加していくと考えられる。

【指標値】

当初(H22)	目標値(H27)	最終目標値(H32)
15.3%	22.0%	30.0%

H27 実績値

【根拠データ】

平成 25 年住宅・土地統計調査 母数：居住世帯ありの住居 302,730 戸

$(31,380(\text{すべての窓}) + 32,190(\text{一部の窓})) \div 302,730 = 0.2099(21.0\%)$

(指標9) 太陽熱を利用した温水機器等又は太陽光を利用した発電機器を設置した住宅の割合

未達成

実績値に対する考察

目標値 13.5%に対して実績は 10.9%であった。(H25 住宅・土地統計調査)

実数としては、太陽光が約 2 倍となっており、逆に太陽熱利用は減少している。太陽光発電については売電が可能であるが、太陽熱利用は自己利用に限られる等イメージにより普及に差が出ていると考えられる。

【指標値】

当初(H22)	目標値(H27)	最終目標値(H32)
9.1%	13.5%	17.5%

H27 実績値

【根拠データ】

平成 25 年住宅・土地統計調査 母数：居住世帯ありの住居 302,730 戸

$(14,870(\text{太陽光}) + 18,090(\text{太陽熱})) \div 302,730 = 0.1088(10.9\%)$

### ③ 住まいの適切な維持管理

(指標10) リフォームの実施率

未達成

実績値に対する考察

目標値 30.0%に対して実績は 27.5%であった。

戸数換算した場合は約 840 戸/年間であり、目標の 1,500 戸/年間の約半分である。

近年の経済状況も関係していると考えられる。

【指標値】

当初 (H22)	目標値(H27)	最終目標値 (H32)
27.0%	30.0%	35.0%

H27 実績値

【根拠データ】平成 25 年住宅・土地統計調査 母数：持ち家総数 189,790 戸  
 $52,140 \div 189,790 = 0.2747$  (27.5%)

(指標11) 分譲マンション管理セミナー・研修会参加数 (累計)

未達成

実績値に対する考察

目標値 400 人に対して実績は 331 人であった。

実数としては、目標 60 人/年間に対し H21 年度～H27 までの平均参加者数 47 人/年間である。

トラブルを抱えた築年数を経ている分譲マンションの管理組合理事が主な参加者となっているため、人数が伸びていないと考えられる。

【指標値】

当初 (H21・22)	目標値(H27)	最終目標値 (H32)
108 人	400 人	700 人

H27 実績値

(人)

H21,22	H23	H24	H25	H26	H27	計
108	37	42	52	52	40	331

### 施策展開2 東海地震に備えた安全な住まいづくり

#### ① 既存住宅の耐震化の更なる推進

(指標12) 耐震性を有する住宅ストックの割合

未達成

実績値に対する考察

目標値 90.0%に対して実績は約 86.0%であった。

上積みが少ない要因としては、近年の経済状況に加え、高齢者世帯の経済的な先行き不安により耐震化への意欲が低いこともひとつと考えられる。

【指標値】

当初 (H22)	目標値(H27)	最終目標値 (H32)
84.0%	90.0%	—

H27 実績値

住宅の耐震化率約 86% (浜松市建築物耐震改修促進計画より (H27 推計値))

### 基本目標3 住宅市場の環境整備

#### 施策展開1 住まいを安心して選択できる住宅市場の整備

##### ① 既存（中古）住宅の流通促進

（指標13）既存（中古）住宅の流通シェア

未達成

実績値に対する考察

目標値 4.3%に対して実績は 4.0%であった。

実戸数としては、目標 300 戸／年増に対し、実績 300 戸／年と同数値であるが、母数である浜松市住宅総数が 28,300 戸増加しているため、率が伸びていない。

【指標値】

当初（H22）	目標値（H27）	最終目標値（H32）
3.9%	4.3%	4.7%

H27 実績値

平成 25 年住宅・土地統計調査 母数：浜松市住宅総数 353,600 戸

$14,030 \div 353,600 = 0.0396$ （4.0%）

##### ② 民間賃貸住宅への円滑な入居退去の促進

（指標14）不動産の賃貸借に関する民事相談件数

達成

実績値に対する考察

目標値 460 件に対して実績は 364 件であった。

国から賃貸住宅標準契約書や原状回復をめぐるトラブルとガイドライン等の一定のルールが示されたことにより相談件数が減っていると考えられる。

【指標値】

当初（H22）	目標値（H27）	最終目標値（H32）
512 件	460 件	410 件

H27 実績値

（件）

H23	H24	H25	H26	H27
466	447	423	381	364

### ③ 住情報・相談窓口の整備

(指標15) 住まいづくりに役立つホームページの開設

未達成

実績値に対する考察

ホームページにおいて、住まいに関する資料やデータを提供することは出来ているが、住まいづくりに役立つ総合的な専用ホームページの開設が出来ていない。

【指標値】

当初 (H22)	目標値(H27)	最終目標値 (H32)
未開設	開設済み	開設済み

H27 実績値

未開設

(指標16) 総合的な住宅相談窓口の設置

未達成

実績値に対する考察

民間団体との協力により、電話による建築相談や空き家相談の窓口を開設したが、対面による総合的な住宅相談窓口の開設が出来ていない。

【指標値】

当初 (H22)	目標値(H27)	最終目標値 (H32)
未開設	開設済み	開設済み

H27 実績値

未開設

### 施策展開2 地域資源・活力を活かした住まいづくり

#### ① 地域材利活用の促進

(指標17) 天竜材の家百年住居る助成事業の申請件数(累計)

未達成

実績値に対する考察

目標値 2,000 件に対して実績は 1,895 件であった。

実数としては、目標 250 件/年間に対し、実績平均 217 件/年間である。

【指標値】

当初 (H18-22)	目標値(H27)	最終目標値 (H32)
808 件	2,000 件	3,200 件

H27 実績値

(件)

H18-22	H23	H24	H25	H26	H27	計
808	230	194	250	214	199	1,895

## 基本目標4 良好な居住環境の形成

### 施策展開1 地域の魅力を活かした居住環境の形成

#### ① 良好なまち並みや景観の形成

(指標18) 都市景観形成地区の届出件数(累計)

達成

実績値に対する考察

目標値500件に対して実績は512件であった。

おおむね目標どおり推移している。

【指標値】

当初(H18-22)	目標値(H27)	最終目標値(H32)
300件	500件	700件

H27 実績値

(件)

H18-22	H23	H24	H25	H26	H27	計
300	39	52	41	53	27	512

(指標19) 景観条例に基づく大規模建築物等の届出件数(累計)

達成

実績値に対する考察

目標値700件に対して実績は885件であった。

制度の認知度が高まり、届出件数が当初の設定を上回っていると考えられる。

【指標値】

当初(H21-22)	目標値(H27)	最終目標値(H32)
250件	700件	1,100件

H27 実績値

(件)

H21-22	H23	H24	H25	H26	H27	計
250	103	111	137	151	133	885

#### ② 地域コミュニティの維持・活性化

(指標20) 中山間地域の定住人口確保のための住宅供給戸数

未達成

実績値に対する考察

目標値116戸に対して実績6戸であった。

中山間地における市営住宅の倍率が0.6倍と低いこともあり整備が進んでいない。

【指標値】

当初(H22)	目標値(H27)	最終目標値(H32)
6戸	116戸	120戸

H27 実績値

【根拠データ】 6戸



## 施策展開2 安全・安心な居住環境の形成

### ① 住宅地の防災機能の向上

(指標21) 住環境の火災・地震・水害などに対する安全への不満率

未達成

実績値に対する考察

目標値 35.0%に対して実績 45.1%であった。

当初よりも不満率が上昇しているが、東日本大震災後の調査ということもあり、特に自然災害に対する安全の不安から不満率が高くなったことも要因として考えられる。

【指標値】

当初 (H22)	目標値(H27)	最終目標値 (H32)
40.0%	35.0%	30.0%

H27 実績値

【根拠データ】平成 25 年住生活総合調査

(火災、地震時、台風時のそれぞれに対する安全性への不満率の平均値 45.1%)

### ② 住宅地の防犯機能の向上

(指標22) 住宅の防犯性に対する不満率

未達成

実績値に対する考察

目標値 40.0%に対して実績 42.4%であった。

目標には届いていないが、不満率は 5 年前より減少している。新築住宅等において防犯性能の高いサッシや玄関ドア等の設置が進んでいることも要因として考えられる。

【指標値】

当初 (H22)	目標値(H27)	最終目標値 (H32)
45.8%	40.0%	35.0%

H27 実績値

【根拠データ】平成 25 年住生活総合調査

42.4%

# 2章



## 基本理念

---

- 2-1 基本理念
- 2-2 めざす姿
- 2-3 施策展開の方向性



# 安定と安心が持続できる 住生活の実現

～ 家族の絆を育み、地域と共に築く‘すまい’～

本市は、人口減少社会、少子高齢化の進展に対する安定した居住の確保の充実や既存住宅活用の促進などに取組んできましたが、子育て環境の充実や空き家問題などの新たな課題に対して、今後、良好な住環境の実現に向けて更なる取組が必要と考えます。

このため、前計画の基本理念である「安定と安心が持続できる住生活の実現」を、今後10年間の取り組むべき方向へと継承し、また次世代へ向けての住まいづくりをすすめるために“家族の絆”をテーマに加え、「安定と安心が持続できる住生活の実現 ～家族の絆を育み、地域と共に築く‘すまい’～」を基本理念とし、未来へ繋がる住まいづくりを推進することとします。

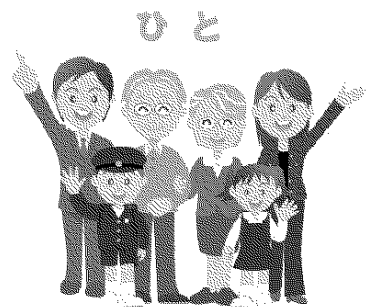




前計画では、基本理念の下に基本目標、施策展開を示していましたが、本計画の見直しにあたっては、住宅施策の方向性をわかりやすく示すために「ひと」「すまい」「まち」をキーワードとした3つの浜松のめざす住まいの姿を設定しました。

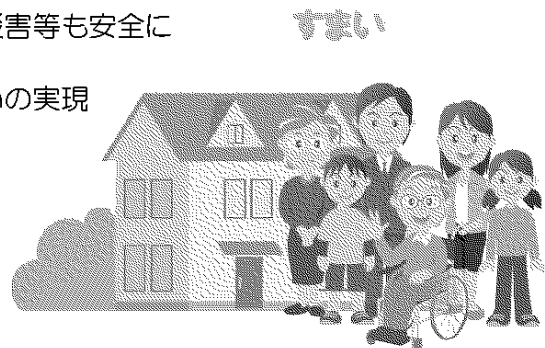
誰もが安心して  
生活できる  
住まい

若年ファミリー世帯から高齢者世帯、障がい者世帯、外国人世帯など、誰もが経済状況や身体状況に関わらず、安心して生活することができる住まいの実現を目指します。



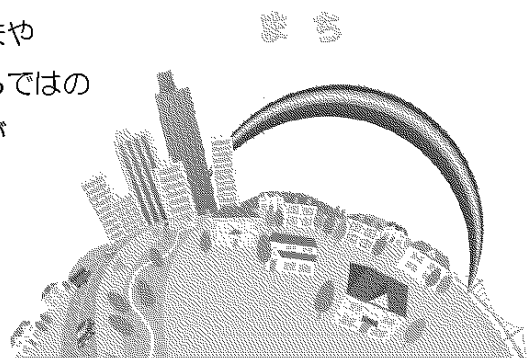
自分らしく安全  
に暮らせる  
住まい

価値観や年齢にあった自分らしいライフスタイルを実現でき、さらに地震災害等も安全に暮らすことができる住まいの実現を目指します。



地域との  
つながりを  
感じる住まい

長期的に持続でき、都心の便利さや自然の豊かさを併せ持つ浜松らしい地域の魅力や豊富な資源に恵まれ、携わるひとの創意工夫や思いが込められている浜松ならではの地域産業の活力を感じることができる住まいの実現を目指します。



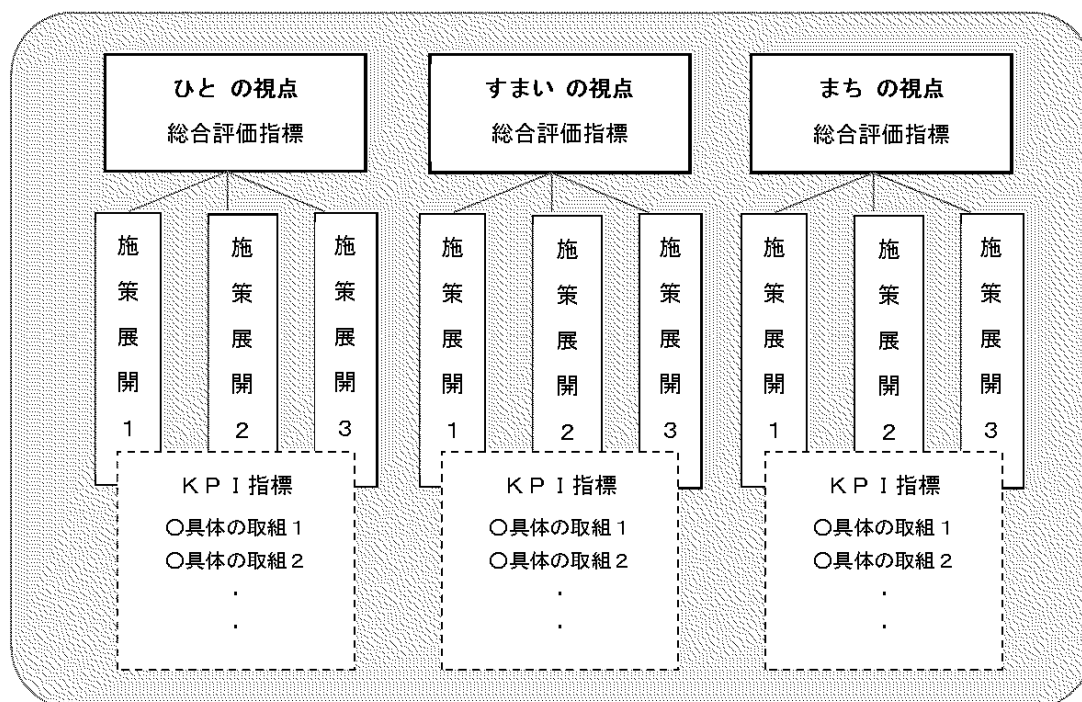


本計画の基本理念、めざす姿を実現するために前章の住環境の現状・課題の整理から求められる取組の分野別整理「居住者に関する事」、「住まいに関する事」、「地域・産業に関する事」を踏まえ、「ひと」「すまい」「まち」の3つの視点で住宅政策を展開していきます。また、各視点において、それぞれ施策の方向性を示し、具体的取組を実行していきます。

### 評価指標について

各視点の政策における目標達成度を測るため、総合的な評価基準として目標値を定めた総合評価指標（アウトカム指標）を設定し、その向上を図っていきます。

また、それぞれの視点の施策展開における具体的取組を実行していくにあたり、施策展開ごとにKPI指標（重要業績評価指標）の目標値を設定し、施策の達成度を評価していきます。



- 総合評価指標（アウトカム指標）

：施策展開における取組を実行した結果として、各視点ごとの達成度を総合的に評価するため目標値を設定したもの。

- KPI指標（Key Performance Indicators）＝ 重要業績評価指標

：目標達成度を測るため、現在の状態を示すもの。  
設定した年度の取組レベルの目標値を設定する

## ひとの視点

衣・食・住で表されるよう住まいは、人々の生活に欠かせないものであり、若年ファミリー世帯から高齢者世帯、障がい者世帯、外国人世帯など、様々な世帯がそれぞれに応じた住まいのなか暮らししています。しかし、少子高齢化社会を迎え、子育て世帯では、経済的理由やサポート体制など子どもを産むまたは育てる環境に不安があったり、高齢者では、単身世帯が増え身体の状況など自分だけでは生活できず生活支援が必要であったり、または、外国人居住者が多国籍化するなか国籍や保証人問題であったりと各々の事情・理由により、安定した住まいを持つことが出来ていない、また、安心して暮らすことができる環境が作れていない方がいます。

こうした中、年齢、性別、国籍、世帯構成、経済や身体の状況などに関わらず、誰もが安定した住まいを持ち、安心して暮らすことができる住環境の実現に向け、「若年世帯が子供を産み育てやすい住生活の実現」「高齢者が自立していきいき暮らせる住生活の実現」「住宅のセーフティネットの確保」の3つの方向へ施策を展開し、各施策展開において具体的な取組を実行していきます。

### 〔施策展開1〕 若年世帯が子供を産み育てやすい住生活の実現

本市の人口は国勢調査によると、平成17年を境に減少傾向へ転じ、今後さらに加速していくことが想定されています。近年、合計特殊出生率も低下し、人口自然減となっています。このような人口減少社会のなか、住宅政策においては、子供を産み育てやすい住環境づくりが考えられます。特に、若年世帯においては、親世帯のサポートがあると心強く、気持ちのうえでも生活のうえでも安心して子育てが出来ると思われれます。こうした若年世帯が子供を産み育てやすい住生活の実現に向け、多世帯同居等支援を行うとともに、多世帯住まいを啓発する取組を行っていきます。

### 〔施策展開2〕 高齢者が自立していきいき暮らせる住生活の実現

今後、少子高齢化が急速に進展し、65歳以上の高齢者人口が年々増加していくことが見込まれていますが、高齢者にとって、住まいは大切な生活の基盤となります。しかし、加齢による身体の状況の変化や家族構成など様々な問題が生じることも考えられます。それらを踏まえ、高齢者が自立していきいき暮らせる住生活の実現に向けて、高齢者が身体の状況や生活スタイルにあった住まい・地域で安全安心に暮らせるよう支援するとともに、それぞれの状況に応じて住み替えができるよう環境づくりを行っていきます。

### 〔施策展開3〕 住宅のセーフティネットの確保

住まいは、誰にとっても生活していくうえで必要不可欠であるにも関わらず、身体の不自由や経済的な問題、また国籍や保証人の有無といったそれぞれが抱える様々な理由により安定した住居に住まうことができない方がいます。この方たちの居住を確保する住宅セーフティネットの問題は、住宅政策における大きな課題の一つであります。この問題の解決に向け、まずは市が供給する市営住宅の適正な管理を行い、あわせて改修などの維持保全も実施していくとともに、民間の住宅にも円滑に入居できる体制や流れづくりに取組んでいきます。

## すまいの視点

安定・安心した住まいのなか、住む人の価値観や年齢などによりライフスタイルが多種多様化しており、それぞれのニーズに合った暮らしができる住まいが求められています。新築住宅だけでなく、既存住宅の取得やリフォームしての活用または分譲マンションの購入など住まいの選択肢も幅広くなり、また、省・創エネルギー設備を取り入れた環境にやさしく賢い住まいなどの住宅性能の向上も着目されています。

一方、近年では、世帯数に対して住宅数が上回り、空き家が増加する問題が生じています。既存住宅を有効活用するための体制を整えるとともに、これからは、長く住むことができる住まいをつくり、資産として繋いでいくことが重要となってきています。

また、近年、全国各地で地震被害が相次いでおり、本市においても数年来巨大地震が想定され、いつ発生してもおかしくない状況下にあります。耐震化が進んでいるとはいえ、まだ未耐震住宅に住まわれている方もおり、安全な住まいの確保に向け、今後も継続して耐震化を進めていく必要があります。

こうしたなか、様々な価値感やライフスタイルにあった自分らしい生活を実現でき、地震災害等にも安全に暮らすことができる住まいの実現に向け、「空き家の活用と除去による良質な住まいの確保」「安全・安心で長寿命な住まいづくり」「資産としての継承に向けた適正に評価される新たな流れづくり」の3つの方向へ施策を展開し、各施策展開において具体的取組を実行して行きます。

### 〔施策展開1〕 空き家の活用と除去による良質な住まいの確保

人口減少が進む中で、住宅総数は増加しており、空き家の増加、空き家率の上昇が見込まれます。その中でも、腐朽や破損のある住宅が増加すれば、まちの危険要因となることが懸念されます。空き家の中には、活用を図れるものも多いため、有用な空き家については利用を促進していくことが必要と考えられます。一方で、周囲の安全を脅かすような空き家については、除去を進めていきます。また人口減少が喫緊の課題となっている中山間地域においては、定住促進に向けた空き家の活用に取り組んでいきます。

### 〔施策展開2〕 安全・安心で長寿命な住まいづくり

市民の安全安心な住まいの確保のために、今後想定される巨大地震に向けて、更なる地震対策の普及により、巨大地震にも安全な住まいづくりが求められています。

また住宅ストックが膨大になった現在においては、長く住み継がれる長寿命な住まいを形成していく必要があります。日照トップクラスという本市の特徴も生かして省エネ・創エネ等の性能に優れた快適な住まいを促進し、住宅の適正な管理を推進する取組を行っていきます。

### 〔施策展開3〕 資産としての継承に向けた適正に評価される新たな流れづくり

現在、住宅の取得方法については、建築や取得が主流となっていますが、住宅ストック数および空き家の増加、また人口減少を考えると、住まいを資産として継承していく流れづくりが必要です。そのために、住宅の性能が適正に評価される住宅性能表示制度の普及を推進するとともに、市民の住宅に関する知識を向上させていく取組を行っていきます。

また、住まいを継承する流れをつくることにより、住宅関連市場の活性化を図っていきます。

## まちの視点

本市は、都心（まちなか）の利便性と身近な自然（海・山・川）の快適性がバランスよく備わったまちで、人口分布を見ても市街化区域だけでなく、市街化調整区域にも広く分布されており、人々がそれぞれの地域における魅力を感じながら暮らしています。しかし、今後は地域の特徴を生かしつつ人口減少を見据えたまちづくりを進めていくことが必要となってきます。

そして、まちづくりのなかでさらに大切なのは地域における安全・安心な居住環境です。近年、地域でのつながりの希薄化が問題となっていますが、安全・安心に暮らすための防犯・防災には地域における共助が不可欠で、地域の自主活動への積極的な参加が求められます。

また、本市の地域産業として、北遠の豊富な山林資源を生かした林業があります。特に、FSC認証材の普及には力を入れており、認証林は全国1位を誇り、生産量も顕著な増加が見られます。この地域産業を生かした新たな住生活産業の創出・拡大が期待されます。

こうしたなか、自然や産業における魅力あふれる浜松らしい、地域とのつながりを感じる住まいの実現に向け、「長期的に持続可能なまちづくり」「地域資源や住宅ストックを活かした新たな住生活産業の創出・拡大」「安全・安心な居住環境の形成」の3つの方向へ施策を展開し、各施策展開において具体的取組を実行していきます。

### 〔施策展開1〕 長期的に持続可能なまちづくり

拡大した市街地のまま人口が減少し低密度化すれば、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将来困難になることが懸念されます。

こういった事態を防ぐため、居住に関する施設の立地を一定の区域に誘導することで、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、立地適正化計画の策定が進められています。この計画に基づく居住誘導を進めるとともに、都心や中山間地域などの地域の特色を生かした住まいづくりを推進します。

### 〔施策展開2〕 地域資源や住宅ストックを活かした新たな住生活産業の創出・拡大

本市は、浜名湖や天竜川、森林など多くの自然や資源に恵まれており、この特徴を生かした地域資源の活用が重要となっています。

新たな住生活産業の創出・拡大に向け、地域資源である天竜材、特に近年生産量が増加しているFSC認証材等を活かした取組を推進するとともに、気候風土に適した住宅開発への取組支援を行っていきます。

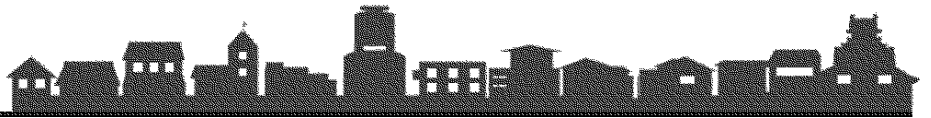
### 〔施策展開3〕 安全・安心な居住環境の形成

近年発生が想定される巨大地震や河川の氾濫による浸水害など様々な災害に対しては、十分な対策や備えが必要とされています。災害に強い安全・安心な住まい・まちづくりのためには、市民一人一人の防災意識の向上が重要であるため、啓発に取組みます。また、犯罪件数も市内全域で見ると減少しているものの、一部では増加している地域もあり、防犯においてもさらに安全・安心な住まい・まちづくりを推進していきます。





# 3章



## 施策展開

---

- 3-1 ひとの視点
- 3-2 すまいの視点
- 3-3 まちの視点

## ■浜松市住生活基本計画成果指標一覧

### 総合評価指標(アウトカム指標)

視点	指標	現状値	目標値 (H33)	最終目標値 (H38)
ひとの視点	子どもを生み育てやすい環境に対する満足度(市民アンケート調査)	23.4%	41%	56%
すまいの視点	住宅の満足度	76.5%	79%	80%
まちの視点	住んでいる地域の住みやすさに対する満足度(市民アンケート調査)	58.9%	63%	66%

### KPI指標

視点	施策展開内容	指標	現状値	目標値 (H33)	最終目標値 (H38)
ひとの視点	施策展開1 若年世帯が子どもを産み育てやすい住生活の実現	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	0世帯	150世帯	—
	施策展開2 高齢者が自立していきいき暮らせる住生活の実現	高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	2.05%	3%	4%
	施策展開3 住宅のセーフティネットの確保	市営住宅供給戸数	341戸	1,800戸	3,920戸
すまいの視点	施策展開1 空き家の活用と除去による良質な住まいの確保	その他空き家(賃貸・売却用等以外)の数	14,700戸	16,600戸程度に抑える	18,500戸程度に抑える
		「中山間地域等生活支援事業」による空き家の利用の件数	7件	16件	25件
	施策展開2 安全・安心で長寿命な住まいづくり	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86%	95%	—
		新築住宅における認定長期優良住宅の割合	23%	25%	27%
	施策展開3 資産としての継承に向けた適正に評価される新たな流れづくり	既存住宅の流通シェア(住宅・土地統計調査)	7.4%	7.8%	8.2%
まちの視点	施策展開1 長期的に持続可能なまちづくり	都市計画マスタープランの拠点に居住する人口	52,358人	52,534人(H32)	53,000人(H37)
	施策展開2 地域資源や住宅ストックを活かした新たな住生活産業の創出・拡大	「天竜材の家百年住居の助成事業」の補助件数(単年度)	199件	290件	290件
	施策展開3 安全・安心な居住環境の形成	「狭い道路の拡幅整備事業」の実施件数	2,076件	2,580件	3,080件



### 【総合評価指標】子どもを生き育てやすい環境に対する満足度

現状値	目標値(H33)	最終目標値(H38)
23.4%	41%	56%

「ひとの視点」では、誰もが安心して生活できる住まいのために、若年ファミリー世帯から高齢者世帯、障がい者世帯、外国人世帯など、誰もが経済状況や身体状況に関わらず、安心して生活することができる住まいの実現を目指しています。

これを踏まえ、施策の成果を総合的に判断する指標として「子どもを生き育てやすい環境に対する満足度」を総合評価指標とし、その向上を図ります。

## 施策展開1 若年世帯が子供を産み育てやすい住生活の実現

若年世帯が子供を産み育てやすい住環境の実現に向け、多世帯住まい支えあい事業を新設し、家族が支え合い暮らすための環境支援や市営住宅での多世帯同居等支援を行うとともに、同居等を啓発する取組を行っていきます。

具体の取組 (凡例) 新規事業 ◎ 継続事業 ○

### ①親世帯・子世帯の同居等を促進

#### 1)家族支えあい環境支援

家族が支え合い暮らす環境を支援するため、多世帯が暮らしやすい環境整備を行う住宅取得や増築・改修費用、引っ越し費用、解体費用について支援を行っていきます。

<具体の取組>

◎多世帯が同居等するための環境整備への支援（住宅課）

多世帯が暮らしやすい環境整備を行う住宅取得や増築・改修費用、引っ越し費用、解体費用について支援

#### 2)市営住宅多世帯同居等支援

市営住宅を活用し多世帯同居等を支援するため、市営住宅に居住する親・子世帯と同居等するための市営住宅優先入居の設定を行っていきます。

また、市営住宅住戸内に親世帯が同居する場合、必要な手摺や段差解消スロープなどを市が設置します。

<具体の取組>

◎同居等にかかる市営住宅への優先入居（住宅課）

市営住宅もしくは周辺に居住する親・子世帯と同居等するための市営住宅優先入居の設定

◎市営住宅の多世帯同居にかかる住戸内改修（住宅課）

市営住宅住戸内に親世帯が同居する場合、必要な手摺や段差解消スロープなどを市が設置

### 3)多世帯住まいに関する講演会の開催

多世帯住まいの関心を喚起するため、親世帯・子世帯の住まい方に関することをテーマとした講演会を開催します。

また、同講演会を多世帯住まいについて、市民とともに考える機会とします。

<具体の取組>

#### ◎多世帯住まいに関する講演会の開催（住宅課）

親世帯・子世帯との多世帯住まいの良さを啓発する講演会を開催

### 【施策展開KPI指標】

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（累積）



※多世帯住まい支え合い事業は、3年で検証・見直しを予定しているため

## 施策展開2 高齢者が自立していきいき暮らせる住生活の実現

高齢者が住み慣れた住まい・地域で自立していきいきと暮らすことができるよう支援していくとともに、必要に応じ身体状況等の多様なニーズに対応した住まいに容易に組み替えられる取組を行っていきます。

具体の取組 (凡例) 新規事業 ◎ 継続事業 ○

### ① 高齢者が住み慣れた地域で住み続けられる住まい

#### 1) 住まいの改善支援

高齢者が住み慣れた住まいで安全に住み続けられるよう身体の状態にあわせた住まいのバリアフリー改修等に対する支援を行っていきます。

< 具体の取組 >

- 高齢者住宅改造費補助金交付 (高齢者福祉課)

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がいる世帯へ住宅改造費の一部を助成

- ◎ 市営住宅の多世帯同居にかかる住戸内改修 (住宅課) **再掲**

市営住宅住戸内に親世帯が同居する場合、必要な手摺や段差解消スロープなどを市が設置

- 住宅のバリアフリー改修に伴う固定資産税の減額措置 (資産税課)

高齢者、障がいのある方等が居住する既存住宅において、一定のバリアフリー改修工事が行われた場合、翌年の固定資産税を減額

#### 2) 住み慣れた地域での生活支援

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生活支援サービスの提供を行っていきます。

< 具体の取組 >

- 生活支援サービスの提供 (高齢者福祉課)

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 など

### ② 多様な高齢者ニーズに対応した住まい

#### 1) 住み替え支援

高齢者が身体の状態などにあわせた多様なニーズに対応した住まいに暮らすことができるとともに、安定した居住の確保ができるようサービス付き高齢者向け住宅の登録や高齢者向け優良賃貸住宅における家賃の一部補助などを通じた普及啓発を行っていきます。また、住み替えの選択肢が広がるよう高齢者向け住宅や民間住宅における住み替え支援制度などの情報提供を行っていきます。

< 具体の取組 >

- 「サービス付き高齢者向け住宅<sup>\*</sup>」の登録 (住宅課・高齢者福祉課)

「高齢者の住まいの安定確保に関する法律」に則った「サービス付き高齢者向け住宅」の登録の実施

※ サービス付き高齢者向け住宅 高齢者にふさわしいハード（バリアフリー構造、一定の面積・設備）と安心できる見守りサービス（状況把握・生活相談サービス）などの要件を満たした高齢者世帯向け（60才以上）の民間賃貸住宅

- 「サービス付き高齢者向け住宅」に係る固定資産税の減額（資産税課）  
一定の要件を満たす「サービス付き高齢者向け住宅」を新築した場合、固定資産税を一定期間減額
- 高齢者向け優良賃貸住宅<sup>\*1</sup>の入居者への家賃の一部補助（住宅課）  
高齢者世帯（60才以上）の入居者に対して、収入に応じて家賃の一部を補助
- 「サービス付き高齢者向け住宅」や「高齢者向け優良賃貸住宅」の普及啓発  
（住宅課・高齢者福祉課）  
「サービス付き高齢者向け住宅」や「高齢者向け優良賃貸住宅」の市HP掲載やパンフレットなどの配布
- 「マイホーム借上げ制度<sup>\*2</sup>」の普及（住宅課）  
50才以上の方のマイホームを、住みかえ支援機構（JTI）が借上げて第三者に転貸しオーナーの安定した賃料収入を保証する制度の普及

## 2)高齢者向け住宅の適正な管理

高齢者向けの住まいにおいて、高齢者が生き生きとした生活を送るのにふさわしい環境で暮らせるようサービス付き高齢者向け住宅や高齢者向け優良賃貸住宅の適正な管理・運営などの指導を行っていきます。

＜具体の取組＞

- サービス付き高齢者向け住宅の定期報告書の徴収・立入検査の実施（住宅課・高齢者福祉課）  
高齢者向け優良賃貸住宅の入居退去などの管理指導
- 高齢者向け優良賃貸住宅の管理指導（住宅課）  
全施設に対して1年に1回の定期報告及び2年に1回の立入検査を実施

### 【施策展開KPI指標】

高齢者人口に対する高齢者向け住宅<sup>\*3</sup>の割合

現状値	目標値(H33)	最終目標値(H38)
2.05%	3%	4%

※高齢者向け住宅とは、有料老人ホーム、軽費老人ホーム、シルバーハウジング、サービス付き高齢者向け住宅、地域優良賃貸住宅になります。

※1 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才以上）の民間賃貸住宅

※2 マイホーム借上げ制度 50才以上の方のマイホームを、最長で終身にわたって住みかえ支援機構（JTI）が借上げて第三者に転貸し、オーナーの安定した賃料収入を保証するもの。これにより自宅を売却することなく住み替え費用や老後の資産として活用することができます。

## 施策展開3 住宅のセーフティネットの確保

住宅確保に配慮が必要な方に向けて、セーフティネットの重要な役割を担う市営住宅の適正な管理運営を行うとともに、民間賃貸住宅にも円滑に入居できるよう体制づくりに取り組んでいきます。

具体の取組 (凡例) 新規事業 ◎ 継続事業 ○

### ①セーフティネットとしての適正な市営住宅の管理運営

#### 1)市営住宅の適正な運営・改善

市営住宅が真に住宅に困窮する方に提供されるよう「市営住宅管理運営方針」に則り、募集・退去等の取組を行っていきます。また、誰でも住みやすい住環境に向けて社会福祉施設などの併設を検討していきます。

<具体の取組>

- 「市営住宅管理運営方針<sup>\*1</sup>」に基づく市営住宅の適正な管理や運営の実施（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など、市営住宅の適正な維持管理や運営を実施
- 市営住宅入居資格要件などの見直し（住宅課）  
市営住宅の入居状況や応募状況等を考慮し、適宜、入居資格要件の見直しや高齢者世帯、ひとり親世帯などの住宅困窮度が高い世帯への優先入居の実施
- 住戸と入居者におけるミスマッチが生じた世帯の住み替えの検討（住宅課）  
身体の変化や世帯員の異動などにより住戸とのミスマッチが生じた場合、住み替えを検討
- 入居者の年齢や世帯構成など団地内のバランスを市営住宅入居者募集時に配慮（住宅課）  
団地内において、入居者の年齢や世帯構成などバランスが取れるよう配慮した市営住宅入居者募集を実施
- 入居収入基準を超えた世帯への住宅の円滑な明渡しの喚起（住宅課）  
入居収入基準を超えた世帯について、住宅の円滑な明渡しに向けて、明渡し依頼通知の発送、明渡し指導を実施
- 市営住宅におけるグループホーム<sup>\*2</sup>や社会福祉施設などの併設の検討（住宅課）  
グループホームとして使用するための市営住宅の提供や整備において社会福祉施設などの併設を検討

#### 2)市営住宅の中長期的な整備、維持保全

市営住宅の中長期的な維持・保全に向けて、「市営住宅ストック総合活用計画」に則り改修等を実施していきます。また、整備においては、民間活力を導入するとともに、多様な特性を持つ入居者が快適に生活できるよう、ユニバーサルデザインを取り入れた住環境の整備を行っていきます。

<具体の取組>

- 市営住宅の「借上げ方式<sup>\*3</sup>」の検討（住宅課）  
市営住宅の整備にあたり、「借上げ方式」の検討
- 市営住宅の「PFI方式<sup>\*4</sup>」などの民間活力の導入（住宅課）  
市営住宅の整備にあたり、「PFI方式」などの民間活力を導入

※1 市営住宅管理運営方針 市営住宅の適正な維持管理や運営を行うため、入居募集、入居者・団地管理、家賃収納、大規模災害時の対応などについて、方針を定めたもの

※2 グループホーム 地域において共同生活を行うのに支障のない認知症の高齢者、知的障がいのある人、精神障がいのある人等が、食事の提供等の日常生活上の援助を受けながら共同生活を営む住居

※3 借上げ方式 民間事業者等が建築した住宅を一定の期間、市が借上げ、公営住宅として活用するもの

※4 PFI方式 民間の資金や施設運営等のノウハウを公共施設の整備や運営に生かしていく公共事業の一つの手法



○市営住宅のユニバーサルデザインを取り入れた整備（住宅課）

ユニバーサルデザインの考え方を踏まえた市営住宅の整備の実施

○「市営住宅ストック総合活用計画<sup>※1</sup>」の活用手法別取組方針に則り、市営住宅の整備、維持保全を実施（住宅課）

「市営住宅ストック総合活用計画」の活用手法別取組方針に則り、計画的に市営住宅の整備、維持保全事業を実施

## ②セーフティネットとしての民間の住まい

### 1)民間賃貸住宅への円滑な入居体制づくり

民間賃貸住宅を活用しセーフティネットの機能の更なる充実を図るため、円滑な入居に向けた体制づくりに取り組んでいきます。

#### < 具体の取組 >

○高齢者世帯、子育て世帯向け「地域優良賃貸住宅<sup>※2</sup>」等の検討（住宅課）

高齢者世帯、子育て世帯の居住の安定に向け「地域優良賃貸住宅制度」を活用した住戸の供給等の検討

○宅地建物取引業協会、福祉団体など支援団体との連携強化（住宅課）

宅地建物取引業協会、福祉団体など支援団体との連携を強化し、民間賃貸住宅への円滑な入居体制づくりについて検討

○福祉部局等との連絡調整会議等の開催（住宅課）

福祉部局等との連絡調整会議等を開催し、民間賃貸住宅への円滑な入居体制づくりについて検討

○民間賃貸住宅登録制度の検討（住宅課）

民間賃貸住宅登録制度の導入について検討

○民間賃貸住宅入居者への入居支援サービス制度の検討（住宅課）

○「賃貸住宅標準契約書<sup>※3</sup>」の普及啓発（住宅課）

住宅課内において内容説明、パンフレットの配布を実施

○「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン<sup>※4</sup>」の普及啓発（住宅課）

住宅課内において内容説明、パンフレットの配布を実施

---

※1 市営住宅ストック総合活用計画 市営住宅ストックの適確な整備と管理を図るため、計画的な整備や改善の方針を定めたもの

※2 地域優良賃貸住宅 民間の土地所有者等が建設する、高齢者世帯、障がい者等世帯、子育て世帯など、地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯向けの住宅

※3 賃貸住宅標準契約書 賃貸借契約をめぐる紛争を防止し、借主の居住の安定または貸主の経営の合理化を図るため、国土交通省が示した明確で合理的な賃貸借契約書の雛型

※4 原状回復をめぐるトラブルとガイドライン 退去時における原状回復をめぐるトラブルを未然に防ぐため、原状回復の費用のあり方について、妥当と考えられる一般的な基準をガイドラインとしてまとめたもの

## 2)住まいの改善・サービス

障がい者・高齢者施設等への入所から在宅という流れに対応するため、既存の住宅に対する改善支援や生活支援サービスの提供を行っていくとともに、誰もが安全安心に住まえる住環境をつくるため、ユニバーサルデザインの普及・啓発に取り組んでいきます。

また、住居に困窮されている方へ住まいを確保するための相談や支援などを行っていきます。

### <具体の取組>

○居宅介護（介護予防）住宅改造費の支給（介護保険課）

介護保険で要支援または要介護の認定を受けた方に対し、手すりの設置や段差の解消など、厚生労働大臣が定める住宅改修のための費用を支給

○重度身体障害者住宅改造費補助金助成（障害保健福祉課）

身体の障がいにより日常生活に支障をきたしている方に対して、住宅改造のための費用に一部を交付

○重度身体障害者住宅改修費助成（居宅生活動作補助用具）（障害保健福祉課）

身体の障がいにより日常生活に支障をきたしている方に対して、住環境改善のため住宅改修工事の費用の一部を給付

○障がい者への生活支援サービスの提供（障害保健福祉課）

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 など

○住まいのユニバーサルデザイン化の普及・啓発（ユニバーサル社会・男女共同参画推進課、住宅課）

○生活困窮者に対する住まいの確保へ向けた支援（福祉総務課）

浜松市生活自立相談支援センター「つながり」による相談や支援 など

### 【施策展開KPI指標】

#### 市営住宅供給戸数

現状値	目標値(H33)	最終目標値(H38)
341 戸	1,800 戸	3,920 戸



### 【総合評価指標】住宅の満足度

現状値	目標値(H33)	最終目標値(H38)
76.5%	79%	80%

「すまいの視点」では、自分らしく安全に暮らせる住まいのために、価値観や年齢にあった自分らしいライフスタイルを実現でき、さらに地震災害等も安全に暮らすことができる住まいの実現を目指しています。

これを踏まえ、施策の成果を総合的に判断する指標として「住宅の満足度」を総合評価指標とし、その向上を図ります。

## 施策展開1 空き家の活用と除去による良質な住まいの確保

良質な住宅ストックの形成に向け、全市的に良質な空き家の活用と危険な空き家の適正な管理または除去を進めるとともに、特に人口減少が喫緊の課題となっている中山間地域においては、定住促進に向けた空き家の活用に取り組んでいきます。

具体の取組 (凡例) 新規事業 ◎ 継続事業 ○

### ①良質な空き家の活用と危険な空き家の管理または除去の推進

#### 1)民間事業者と連携した空き家の活用

良質な空き家の活用を行うため、民間事業者と連携して、空き家の有効な利活用の促進について検討し、空き家所有者や利活用を検討される方へ情報提供を行い、また相談体制を確立していきます。

<具体の取組>

◎空き家の有効な利活用の促進について検討（市民生活課・住宅課）

◎空き家の活用に関する情報提供（市民生活課・住宅課）

◎空き家の活用に関する相談会の開催（市民生活課・住宅課）

民間事業者と連携した出前講座、ワンストップ相談会を開催

#### 2)危険な空き家の適正な管理または除去

「危険な空家等（特定空家等）※」については、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、適正な管理または除去などの指導等を行うとともに、住替え等で不要になる住宅については、除去などに対する促進を行っていきます。また、「空き家対策総合支援事業」「空き家再生等推進事業」などの制度の活用についても検討して行きます。

<具体の取組>

◎「危険な空家等（特定空家等）」への適正な管理または除去などの指導等（市民生活課）

※ 危険な空家等（特定空家等）

そのまま放置すれば、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又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家等

◎同居等による既存住宅解体への支援（住宅課）

同居等にかかる建替え等でS56年以前の建物を除去する場合に補助

○空き家対策に関する制度の活用検討（住宅課）

「空き家対策総合支援事業<sup>※1</sup>」「空き家再生等推進事業<sup>※2</sup>」などの制度を活用した危険な空き家の利活用または除去について検討

②中山間地域の定住促進に向けた空き家活用

「空き家バンク制度」や「中山間地域等生活支援事業」を活用し、空き家と移住希望者とのマッチングや居住するための住戸改善費または家財道具等の搬出などの必要経費等を支援することにより、空き家の有効な利活用を図るとともに中山間地域への移住・定住を促進していきます。

< 具体の取組 >

○中山間地域における空き家の利活用の促進（市民協働・地域政策課）

中山間地域に存在する空き家に中山間地域以外の者が移住する場合、申請者に対し、改修費用の一部を補助

【施策展開KPI指標】

その他空き家（賃貸・売却用等以外）の数

現状値	目標値(H33)	最終目標値(H38)
14,700戸	16,600戸程度に抑える	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）

現状値	目標値(H33)	最終目標値(H38)
7件	16件	25件

※1 空き家対策総合支援事業 市町村が策定した空き家等対策計画に基づき、民間事業者等と連携し実施する空き家等の活用や除去にかかる費用の一部を補助

※2 空き家再生等推進事業 居住環境の整備改善を図るため、空き家等の活用・除去にかかる費用の一部を補助（空き家等対策計画の策定、民間等の連携についての規定はない）

## 施策展開2 安全・安心で長寿命な住まいづくり

長く住み継がれる長寿命な住まいを形成していくため、耐震性の確保された巨大地震にも安全安心な住まいづくりに加え、省エネ・創エネ等の性能に優れた快適な住まいを促進し、住宅の適正な管理を推進する取組を行っていきます。

具体の取組 (凡例) 新規事業 ◎ 継続事業 ○

### ①耐震性の確保された巨大地震にも安全な住まい

耐震性の確保された巨大地震にも安全な住まいづくりに向け、浜松市プロジェクト「TOUKAI-0」総合支援事業<sup>\*</sup>における各種制度の活用や耐震化を促進する各種取組を行っていきます。また、大災害時の住宅復興に向けて、住宅復興計画(骨子案)を策定します。

<具体の取組>

○住宅の耐震化の促進(建築行政課)

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、住宅の耐震化を促進

○耐震改修住宅に対する固定資産税の減額措置(資産税課)

一定の要件を満たした耐震改修工事を施行した住宅に対する固定資産税を減額

○浜松市家具転倒防止事業(危機管理課)

高齢者、障がいのある人世帯を対象とした家具等の固定金具取付け作業の補助

○耐震シェルター整備事業(建築行政課)

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

○災害時に直接的に人命を保護する器具・装置についての情報提供(障害保健福祉課)

防災ベッドフレームなど事前に設置しておくことにより、災害時に直接的に人命を保護する器具・装置についての情報提供

○市民が安心して耐震改修を実施できる環境づくり(建築行政課)

施工事業者登録制度を実施。また、施工事業者の名簿を公表。

○補強計画作成者の名簿の公表(建築行政課)

名簿を公表することにより、補助金交付要件である補強計画の作成を助長し耐震補強を促進

○耐震化に関する情報提供(建築行政課)

○応急的な住宅を迅速に確保する体制や仕組みづくり(住宅課)

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など応急的な住宅を迅速に確保する体制や仕組みづくり

○住宅復興計画(骨子案)の策定(住宅課)

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、その他情報などを記載した住宅復興計画(骨子案)の策定

<sup>\*</sup> 浜松市プロジェクト「TOUKAI-0」総合支援事業 地震発生時における住宅・建築物等の倒壊等による災害及び土砂災害等による被害を防止するため様々な支援を実施するもの

## ②住宅性能に優れた長く住み継がれる住まい

### 1)長く住み継がれる住まい

長く住み継ぐことができる住まいづくりに向け、長期優良住宅制度の普及・啓発を充実し、長期優良住宅制度の内容を含む出前講座も開催していきます。

< 具体の取組 >

- 長期優良住宅制度の周知（住宅課）  
はままつ住まいづくりガイドへの制度の掲載により、制度および内容の周知
- 長期優良住宅に関するホームページの充実やパンフレットなどの配布による普及啓発  
市ホームページやパンフレットの活用により、長期優良住宅制度の周知（建築行政課・住宅課）
- 長期優良住宅制度の内容を含む出前講座の開催（建築行政課）  
出前講座により、長期優良賃貸住宅制度の内容を市民に直接説明し周知
- 長期優良住宅に対する固定資産税の減額措置（資産税課）  
長期優良住宅への固定資産税の減額による普及の促進

### 2)住宅のネット・ゼロ・エネルギー化

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をゼロとすることを目指した住宅である「ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー住宅）」や、それに準ずる性能を有する住宅の普及を図ります。

< 具体の取組 >

- スマートハウスの普及推進（エネルギー政策課）  
「創エネ・省エネ・畜エネ型住宅推進事業費補助金」を実施
- ZEHの普及啓発（エネルギー政策課）  
はままつ住まいづくりガイドへの制度の掲載やパンフレットなどの配布により、制度および内容の周知

### 3)省エネ性能を取り入れた環境にやさしく快適な住まい

省エネルギー性能を取り入れた環境にやさしく快適に暮らせる住まいづくりに向け、浜松市エコハウスモデル住宅を活用したセミナーの開催などにより省エネ住宅の普及啓発を図るとともに、断熱性の向上や省エネ設備の導入といったエコリフォームを推進していきます。

< 具体の取組 >

- 省エネ住宅の普及啓発（環境政策課）  
エコハウスにおいて開催する省エネ住宅に関するセミナーを通じた省エネ住宅の普及啓発
- エコリフォームの推進（環境政策課）  
浜松市エコハウス推進協議会による相談会を実施
- 家庭エコ診断制度の利用促進（環境政策課）

---

※ はままつ住まいづくりガイド 良質な住宅の新築・購入や適切なリフォームができるよう住まいづくりに関する支援制度をまとめたもの

#### 4)住まいのリフォームの実施・支援

既存住宅の質の改善に向けたリフォームが行われるよう、省エネ改修に伴う固定資産税の減額措置を実施するとともに、市営住宅の活用手法別取組み方針を定めた市営住宅ストック活用計画に沿って、計画的な維持保全を行っていきます。また、講座の開催や資料の配布などにより普及・啓発を図るとともに、市民が気軽に相談できるリフォームに関する相談体制を整備していきます。

##### <具体の取組>

- 住宅の省エネ改修に伴う固定資産税の減額措置（資産税課）  
住宅の省エネ改修への固定資産税の減額による普及の促進
- 計画的な市営住宅の維持保全の実施（住宅課）**再掲**  
「市営住宅ストック総合活用計画」の活用手法別取組み方針に則り、計画的に市営住宅の維持保全事業を実施
- 住宅リフォームの内容を含む出前講座の開催（住宅課）  
出前講座により、住宅リフォームの内容を市民に説明し周知
- パンフレットなどの配布による普及啓発（住宅課）  
はままつ住まいづくりガイドへの制度の掲載やパンフレットなどの配布により、住まいのリフォームの周知
- リフォーム事業者登録制度の導入検討（住宅課）
- リフォームに関する相談体制の整備（住宅課）

#### ⑥適正な管理による長く住み継がれる住まい

既存住宅が長く適正に維持できるよう、情報提供や講座等の開催を行っていきます。特に、分譲マンションについては、周辺に与える影響も大きいことから、市内分譲マンションの実態調査を実施し、大規模修繕や建替え等に関する相談体制の整備を図っていきます。

##### <具体の取組>

- 既存住宅の維持管理に関する適切な情報提供の推進（住宅課）  
はままつ住まいづくりガイドやパンフレットなどを通して既存住宅の維持管理に関する情報提供
- ◎市内分譲マンションの実態調査の実施（住宅課）  
市内の分譲マンションにおける実態について、基礎情報の把握や、管理組合の実態を把握するためのアンケート等を実施
- マンションの大規模修繕や建替え等に関する情報提供や相談体制の整備（住宅課）  
合意形成の難しいマンションの大規模修繕や建替えに関する情報提供や専門的な相談体制を整備
- 分譲マンション管理セミナーの開催（住宅課）  
分譲マンションの管理組合向けのセミナーを年に2回程度実施
- 分譲マンション管理組合間における情報交換（住宅課）  
分譲マンションの管理組合同士の情報や意見交換ができる機会を提供

## 【施策展開KPI指標】

### 耐震性を有する住宅ストックの割合

現状値	目標値(H33)
約 86%	95%

※本指標の基である「浜松市建築物耐震改修促進計画」は平成 32 年度までの計画のため

### 新築住宅における長期優良住宅の割合

現状値	目標値(H33)	最終目標値(H38)
23%	25%	27%



## 施策展開3 資産としての継承に向けた適正に評価される新たな流れづくり

住まいを資産として継承していく流れづくりに向けて、住宅の性能が適正に評価される住宅性能表示制度の普及を推進するとともに、市民の住宅に関する知識を向上させていく取組を行っていきます。

また、住まいを継承する流れをつくることにより、住宅関連市場の活性化を図っていきます。

具体的取組 (凡例) 新規事業 ◎ 継続事業 ○

### ①住宅の性能表示制度等の普及と市民の住知識向上

#### 1)住宅性能表示制度等の普及

住宅の適正な評価手法である「住宅性能表示制度<sup>\*1</sup>」の普及に向け「はままつ住まいづくりガイド」等を使った普及・啓発や出前講座を開催していきます。また、性能とともに資産としての大切な情報となる「住まいの履歴情報管理<sup>\*2</sup>」の普及・啓発を図っていきます。

< 具体的取組 >

○住宅性能表示制度、住まいの履歴情報管理の普及啓発（住宅課）

はままつ住まいづくりガイドへの制度の掲載やパンフレットなどの配布による「住宅性能表示制度」「住まい履歴情報管理」の周知

○住宅性能表示制度、住まいの履歴情報管理の内容を含む出前講座の開催（住宅課）

出前講座により、住宅性能表示制度、住まい履歴情報管理の内容を市民に直接説明し周知

#### 2)住宅に関する知識向上

既存住宅の流通促進に向けては、住宅の性能や履歴情報を適切に評価できる市民の住宅に関する知識の向上が必要となることから、住まいづくりに役立つ専用ホームページの開設をはじめとする情報提供を行うとともに、専門家が無料で相談に応じる窓口を紹介する総合的な住宅相談窓口案内の導入を検討していきます。

< 具体的取組 >

○「はままつ住まいづくりガイド」の策定（住宅課）

住まいに関する支援制度を紹介した「はままつ住まいづくりガイド」を策定し、配布やホームページにて公開

○住まいづくりに役立つ専用ホームページの開設（住宅課）

○総合的な住まいの相談窓口案内の設置（住宅課）

内容が幅広く、担当課が分かりづらい住まいについて、総合的な相談案内を設置し、担当窓口の紹介や案内を実施する。

### 【施策展開KPI指標】既存住宅の流通シェア

現状値	目標値(H33)	最終目標値(H38)
7.4%	7.8%	8.2%

※1 住宅性能表示制度 外見からでは判断が難しい耐震性能やエネルギー消費量など、住まいの基本的な性能基準を定め、第三者機関（指定住宅性能評価機関）が設計・施工・完成の各段階で設定された項目に対する評価をし、住宅の品質を確保する制度。住宅購入において事前に性能評価を確認できるため、安心して購入できるとともに、その後の紛争やトラブル等を未然に防げます。

※2 住まいの履歴情報管理 住宅の設計、施工、維持管理、権利及び資産等に関する情報を履歴として整理・記録し、国の認可した機関に登録し管理するもの。住宅履歴の整備により、適切に評価され資産として価値の向上につながるるとともに、将来的な売却や賃貸の際に役立ちます。



### 【総合評価指標】住んでいる地域の住みやすさに対する満足度

現状値	目標値(H33)	最終目標値(H38)
58.9%	63%	66%

「まちの視点」では、地域とのつながりを感じる住まいのために、長期的に持続でき、都心の便利さや自然の豊かさを併せ持つ浜松らしい地域の魅力や豊富な資源に恵まれ、携わるひとの創意工夫や思いが込められている浜松ならではの地域産業の活力を感じることで、住みやすさの実現を目指しています。

これを踏まえ、施策の成果を総合的に判断する指標として「住んでいる地域の住みやすさに対する満足度」を総合評価指標とし、その向上を図ります。

## 施策展開1 長期的に持続可能なまちづくり

人口減少社会を見据えたコンパクトで持続可能なまちづくりに向け、立地適正化計画を策定し、同計画に基づいた居住誘導を進めるとともに、都心や中山間地域などの地域の特色を生かした住まいづくりを推進します。

具体の取組 (凡例) 新規事業 ◎ 継続事業 ○

### ①コンパクトで持続可能なまちづくり

人口減少社会を見据え、「浜松市都市計画マスタープラン」で示す拠点ネットワーク型都市構造<sup>※</sup>の実現により持続可能なまちづくりを推進するため、都市再生特別措置法に基づく「立地適正化計画」を策定します。「立地適正化計画」では市街地の一定の区域に居住を誘導する居住誘導区域を設定し、コンパクトでメリハリの効いたまちづくりを進めます。また、地域における高齢者住宅の必要量の確保を図るサービス付き高齢者向け住宅の整備については、公共交通機関へのアクセス性や、医療・介護サービスとの連携等が重要であるため、「立地適正化計画」に基づいた居住誘導区域へ立地するよう誘導していきます。

#### <具体の取組>

##### ◎立地適正化計画による居住誘導（都市計画課）

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となる立地適正化計画を策定し、この計画に基づく居住誘導を進める

##### ◎サービス付き高齢者向け住宅の立地を居住誘導区域へ誘導（住宅課・高齢者福祉課）

立地適正化計画に基づき、サービス付き高齢者向け住宅の建設を居住誘導区域へ誘導する

※ 拠点ネットワーク型都市構造 都市機能が集積した複数の拠点形成と公共交通を基本とした有機的な連携による都市構造

## ②浜松らしいまちづくり

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、地域ごとの特色を活かした浜松らしいまちづくりを推進するため、良好な居住環境や地域景観を保全・育成するための施策展開や空き家を活用した住まいづくりの情報提供などに取組んでいきます。

### < 具体の取組 >

- 良好な地域景観の保全・育成のための景観誘導（土地政策課）  
良好なまち並みや景観に関する出前講座や講師派遣、パンフレットなどの普及啓発資料の配布
- 良好な居住環境や街並みを形成・保全するための地域ごとのルールづくり（土地政策課）  
良好な居住環境や街並みを形成・保全するため、建築協定<sup>※1</sup>、地区計画<sup>※2</sup>、景観計画重点地区<sup>※3</sup>などによる地域ごとのルールを作成
- 中山間地域における空き家の利活用の促進（市民協働・地域政策課）**再掲**  
中山間地域に存在する空き家に中山間地域以外の者が移住する場合、申請者に対し、改修費用の一部を補助

## 【施策展開KPI指標】

### 都市計画マスタープランの拠点に居住する人口

現状値	目標値(H32)	最終目標値(H37)
52,358人	52,534人	53,000人

※浜松市都市計画マスタープランで位置付ける都心（JR浜松駅周辺）、副都心（遠州鉄道浜北駅周辺を中心に美蘭中央公園から小松駅にかけての地域）、地域交流拠点（志都呂・堀出前地区、気賀地区、二俣・西鹿島地区）に居住する人口

※本指標の基である「浜松市総合計画 基本計画」は、平成36年度末で目標値設定しているため

- 
- ※1 建築協定 地域住民が、地域づくりに自分たちの意向を反映させるため、当該地域において建築基準法で定められた基準に上乗せして独自の決まりを作成し、住民間で協定を結ぶもの
  - ※2 地区計画 地区の特性に応じて、道路・公園等の施設の配置、建築物の用途・敷地・形態等について、土地利用や建築物の規制・誘導を図る計画
  - ※3 景観計画重点地区 地域の特性にふさわしい良好な景観の形成を図るため、景観計画に基づき地区における景観誘導ルールを定め、重点的に取組む地区

## 施策展開2 地域資源や住宅ストックを活かした新たな住生活産業の創出・拡大

新たな住生活産業の創出・拡大に向け、産官学が連携した研究会発足の検討や気候風土に適した住宅開発への取組の支援を行うとともに、地域資源である天竜材の更なる利活用を推進していきます。

具体の取組 (凡例) 新規事業 ◎ 継続事業 ○

### ①新たな住生活産業の創出・拡大

産官学連携による住生活産業の研究会の発足の検討や民間住宅関連事業者への気候風土に適した住宅開発への取組支援などにより、新事業への取組や起業の創出を支援していきます。また、FSC認証林の拡大・FSC認証材の流通量増加を目指した取組を推進するとともに、「天竜材の家百年住居(すまい)る助成事業<sup>\*</sup>」や市営住宅の整備での利用などを通じて天竜材の更なる利活用を進めます。

<具体の取組>

- ◎産官学連携による住生活産業の研究会の発足を検討(住宅課)  
民間・行政・学校などが連携し、新たな住生活産業の創出について研究や話し合いをする場の設置に向けての検討
- 気候風土に適した住宅開発への取組支援(環境政策課・住宅課)  
住宅関連事業者などと気候風土に適した住宅の普及啓発、開発などの取組を支援。  
エコハウスで住宅関連事業者講師のセミナーなど開催。
- 地域材活用による市営住宅の整備(住宅課)  
浜松市市営住宅ストック総合活用計画に基づき、市営住宅の整備の際、地域材を活用
- 「天竜材の家百年住居る助成事業」の更なる促進(林業振興課)  
各種イベント、広報はままつ、住まいづくりガイドやポスター等において周知
- FSC認証林の拡大やFSC認証材の流通量増加への取組(林業振興課)  
浜松地域FSC・CLT利活用推進協議会との連携を強化
- 地域材の利活用の推進、研修機会の提供、新製品の開発の検討(林業振興課)  
木材組合・木材協会等や庁内研修等で庁内外へFSC認証材の説明実施
- 各種取組のパンフレット等の資料配布などによる普及啓発(林業振興課・住宅課)  
パンフレット等の資料を市役所や各種イベント等において配布

### 【施策展開KPI指標】

#### 「天竜材の家百年住居る助成事業」の補助件数(単年度)

現状値	目標値(H33)	最終目標値(H38)
199件	290件	290件

<sup>\*</sup>天竜材の家百年住居る助成事業 地域材を一定量以上使用した木造住宅を市内で建築した人に対して、その地域材の購入費用の一部を助成する制度

## 施策展開3 安全・安心な居住環境の形成

近年発生が想定される巨大地震や河川の氾濫による浸水害など、様々な災害への十分な対策や備えが必要とされることから、災害に強い安全・安心な住まい・まちづくりを目指すとともに、防災意識の向上に取り組めます。また、犯罪件数も市内全域で見ると減少しているものの、一部では増加している地域もあり、防犯においてもさらに安全・安心な住まい・まちづくりを推進していきます。

具体の取組 (凡例) 新規事業 ◎ 継続事業 ○

### ①安全・安心な居住環境形成

#### 1)災害にも安全・安心な居住環境形成

火災、水害、土砂災害など様々な災害に安全で安心して暮らせる居住環境となるよう、災害に強い住まい・まちづくりを進めるとともに、自らが災害時における被害を縮小できるよう防災意識を高める活動への支援などを推進していきます。

<具体の取組>

- 「狭い道路の拡幅整備事業<sup>※1</sup>」による災害に強いまちづくりの推進（建築行政課）  
狭い道路について、整備を行い、緊急車両の通行等を可能にする
- 「区版避難行動計画」や「ハザードマップ」の活用による防災対策の周知（危機管理課）  
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などを示したハザードマップを配布およびホームページに掲載等し市民に周知する
- 「がけ地近接等危険住宅移転事業<sup>※2</sup>」による土砂災害などの危険区域にある住宅の移転促進（建築行政課）  
がけ地に近接し、土砂災害の可能性の高い危険区域にある住宅に対し、移転事業を啓発する
- 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（危機管理課）  
災害に対処する自主防災組織へ必要な金銭・物資等支援を行う
- 住宅用火災警報器の設置・維持管理の促進など住宅防火対策の推進（予防課）  
広報はままつ、くらしのガイドへの掲載や防災ホットメールその他メディアを通じた周知、イベントの開催での広報、平成21年度に行った全戸調査で未設置の世帯に対し再訪問
- 災害時における高齢者、障がいのある人などの避難行動を支援（福祉総務課）  
「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、災害時に活用
- 市街地開発事業の促進（市街地整備課）  
老朽、密集化した建築物を不燃化した建築物に建て替える市街地再開発事業や、道路や公園などの公共施設を整備する土地区画整理事業の促進による安全で快適な都市環境の形成

※1 狭い道路の拡幅整備事業 建築基準法第42条第2項の狭い道路に接した敷地で建築主や土地所有者が道路後退用地を市に寄付した場合、幅員4mに道路を拡幅するとともに、門や塀の撤去費等の一部を助成する制度

※2 がけ地近接等危険住宅移転事業 がけ崩れ、土石流、雪崩、地すべり、津波、高潮、出水等の危険から住民の生命の安全を確保するため、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の実施費用の一部を補助する事業

## 2)防犯にも安全・安心な居住環境形成

防犯にも安全で安心して暮らせる居住環境となるよう、防犯性能の高い建築物の仕様や優良事例などの情報提供を行うとともに、地域の防犯力を高めるため、地域コミュニティの維持・強化を促進していきます。

### <具体の取組>

- 「浜松市犯罪のない安全で安心なまちづくり条例」の周知（市民生活課）  
パンフレットの配布等による周知
- 防犯性能の高い建築物の仕様や優良事例などの情報提供の推進（住宅課）  
各種イベント等において啓発
- 防犯灯の設置などによる防犯対策の推進（市民協働・地域政策課）  
防犯灯の設置・維持管理に対して補助
- 地域における防犯活動の普及や物品の提供による防犯活動の維持・強化への支援（市民生活課）  
地区安全会議へ帽子、ベスト、懐中電灯などの物品を貸与

## 【施策展開KPI指標】

### 「狭い道路の拡幅整備事業」の実施件数

現状値	目標値(H33)	最終目標値(H38)
2,076 件	2,580 件	3,080 件

# 施策展開一覧

(事業スケジュール) (役割)

前	中	後	行	事	市
			行	事	市

前 H29~H31 行 - 行政  
 中 H32~H34 事 - 事業者  
 後 H35~H38 市 - 市民等

## ひとの視点

凡例 ◎新規事業 ○継続事業

<b>施策展開1 若年世帯が子供を産み育てやすい住生活の実現</b>					
①親世帯・子世帯の同居等を促進					
1)家族支えあい環境支援					
◎	多世帯が同居等するための環境整備への支援	(住宅課)		行	市
2)市営住宅多世帯同居等支援					
◎	同居等にかかる市営住宅への優先入居	(住宅課)		行	市
◎	市営住宅の多世帯同居にかかる住戸内改修	(住宅課)		行	市
3)多世帯住まいに関する講演会の開催					
◎	多世帯住まいに関する講演会の開催	(住宅課)		行	市
<b>施策展開2 高齢者が自立していきいき暮らせる住生活の実現</b>					
①高齢者が住み慣れた地域で住み続けられる住まい					
1)住まいの改善支援					
○	高齢者住宅改造費補助金交付	(高齢者福祉課)		行	市
◎	市営住宅の多世帯同居にかかる住戸内改修 [再掲]	(住宅課)		行	市
○	住宅のバリアフリー改修に伴う固定資産税の減額措置	(資産税課)		行	市
2)住み慣れた地域での生活支援					
○	生活支援サービスの提供	(高齢者福祉課)		行	市
②多様な高齢者ニーズに対応した住まい					
1)住み替え支援					
○	「サービス付き高齢者向け住宅」の登録	(住宅課・高齢者福祉課)		行	市
○	「サービス付き高齢者向け住宅」に係る固定資産税の減額	(資産税課)		行	市
○	高齢者向け優良賃貸住宅の入居者への家賃の一部補助	(住宅課)		行	市
○	「サービス付き高齢者向け住宅」や「高齢者向け優良賃貸住宅」の普及啓発	(住宅課・高齢者福祉課)		行	市
○	「マイホーム借上げ制度」の普及	(住宅課)		行	市
2)高齢者向け住宅の適正な管理					
○	サービス付き高齢者向け住宅の定期報告書の徴収・立入検査の実施	(住宅課・高齢者福祉課)		行	市
○	高齢者向け優良賃貸住宅の管理指導	(住宅課)		行	市
<b>施策展開3 住宅セーフティネットの確保</b>					
①セーフティネットとしての適正な市営住宅の管理運営					
1)市営住宅の適正な運営・改善					
○	「市営住宅管理運営方針」に基づく市営住宅の適正な管理や運営の実施	(住宅課)		行	市
○	市営住宅入居資格要件の見直し	(住宅課)		行	市
○	住戸と入居者におけるミスマッチが生じた世帯の住み替えの検討	(住宅課)		行	市
○	入居者の年齢や世帯構成など団地内のバランスを市営住宅入居者募集時に配慮	(住宅課)		行	市
○	入居収入基準を超えた世帯への住宅の円滑な明渡し喚起	(住宅課)		行	市
○	市営住宅におけるグループホームや社会福祉施設などの併設の検討	(住宅課)		行	市
2)市営住宅の中長期的な整備・維持保全					
○	市営住宅の「借上げ方式」の検討	(住宅課)		行	市
○	市営住宅の「PFI方式」などの民間活力の導入	(住宅課)		行	市
○	市営住宅のユニバーサルデザインを取り入れた整備	(住宅課)		行	市
○	「市営住宅ストック総合活用計画」の活用手法別取り組み方針に則り、市営住宅の整備・維持保全を実施	(住宅課)		行	市
②セーフティネットとしての民間の住まい					
1)民間賃貸住宅への円滑な入居体制づくり					
○	高齢者世帯、子育て世帯向け「地域優良賃貸住宅」等の検討	(住宅課)		行	市
○	宅地建物取引業協会、福祉団体など支援団体との連携強化	(住宅課)		行	市
○	福祉部局等との連絡調整会議等の開催	(住宅課)		行	市
○	民間賃貸住宅登録制度の検討	(住宅課)		行	市
○	民間賃貸住宅入居者への入居支援サービス制度の検討	(住宅課)		行	市
○	「賃貸住宅標準契約書」の普及啓発	(住宅課)		行	市
○	「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の普及啓発	(住宅課)		行	市
2)住まいの改善サービス					
○	居宅介護(介護予防)住宅改造費補助金交付	(介護保険課)		行	市
○	重度身体障害者住宅改造費補助金助成	(障害保健福祉課)		行	市
○	重度身体障害者住宅改修費助成(居宅生活動作補助用具)	(住宅課)		行	市
○	障がい者への生活支援サービスの提供	(障害保健福祉課)		行	市
○	住まいのユニバーサルデザイン化の普及・啓発	(ユニバーサル社会 男女共同参画推進課、住宅課)		行	市
○	生活困窮者に対する住まいの確保に向けた支援	(福祉総務課)		行	市

# すまいの視点

(事業スケジュール) (役割)

前	中	後	行	事	市
			行	事	市

前 H29～H31 行 - 行政  
 中 H32～H34 事 - 事業者  
 後 H35～H38 市 - 市民等

凡例 ◎新規事業 ○継続事業

施策展開1 空き家の活用と除去による良質な住まいの確保					
①良質な空き家の活用と危険な空き家の管理または除去の推進					
1) 民間事業者と連携した空き家の活用					
◎	空き家の有効な利活用の促進について検討	(市民生活課、住宅課)		行	事
◎	空き家の活用に関する情報提供	(市民生活課、住宅課)		行	事
◎	空き家の活用に関する相談会の開催	(市民生活課、住宅課)		行	事
2) 危険な空き家の適正な管理または除去					
◎	「危険な空家等(特定空家等)」への適正な管理または除去などの指導等	(市民生活課)		行	市
◎	同居等による既存住宅解体への支援	(住宅課)		行	市
○	空き家対策に関する制度の活用検討	(住宅課)		行	
②中山間地域の定住促進に向けた空き家活用					
○	中山間地域における空き家の利活用の促進	(市民協働・地域政策課)		行	市
施策展開2 安全・安心で長寿命な住まいづくり					
①耐震性の確保された巨大地震にも安全な住まい					
○	住宅の耐震化の促進	(建築行政課)		行	市
○	耐震改修住宅に対する固定資産税の減額措置	(資産税課)		行	市
○	浜松市家具転倒防止事業	(危機管理課)		行	
○	耐震シェルター整備事業	(建築行政課)		行	市
○	災害時に直接的に人命を保護する器具・装置についての情報提供	(障害保健福祉課)		行	市
○	市民が安心して耐震改修を実施できる環境づくり	(建築行政課)		行	市
○	補強計画作成者の名簿の公表	(建築行政課)		行	市
○	耐震化に関する情報提供	(建築行政課)		行	市
○	応急的な住宅を迅速に確保する体制や仕組みづくり	(住宅課)		行	市
○	住宅復興計画(骨子案)の策定	(住宅課)		行	市
②住宅性能に優れた長く住み継がれる住まい					
1) 長く住み継がれる住まい					
○	長期優良住宅制度の周知	(住宅課)		行	市
○	長期優良住宅に関するホームページの充実やパンフレットなどの配布による普及啓発	(建築行政課、住宅課)		行	市
○	長期優良住宅制度の内容を含む出前講座の開催	(建築行政課)		行	市
○	認定長期優良住宅に対する固定資産税の減額措置	(資産税課)		行	市
2) 住宅のネット・ゼロ・エネルギー化					
○	スマートハウスの普及促進	(エネルギー政策課)		行	市
○	ZEHの普及啓発	(エネルギー政策課)		行	市
3) 省エネ性能を取り入れた環境にやさしく快適な住まい					
○	省エネ住宅の普及啓発	(環境政策課)		行	市
○	エコリフォームの推進	(環境政策課)		行	市
○	家庭エコ診断制度の利用促進	(環境政策課)		行	市
4) 住まいのリフォームの実施・支援					
○	住宅の省エネ改修に伴う固定資産税の減額措置	(資産税課)		行	市
○	計画的な市営住宅の維持保全の実施 [再掲]	(住宅課)		行	市
○	住宅リフォームの内容を含む出前講座の開催	(住宅課)		行	市
○	パンフレットなどの配布による普及啓発	(住宅課)		行	市
○	リフォーム事業者登録制度の導入検討	(住宅課)		行	市
○	リフォームに関する相談体制の整備	(住宅課)		行	市
⑤適正な管理による長く住み継がれる住まい					
○	既存住宅の維持管理に関する適切な情報提供の推進	(住宅課)		行	市
◎	市内分譲マンションの実態調査の実施	(住宅課)		行	市
○	マンションの大規模修繕や建替え等に関する情報提供や相談体制の整備	(住宅課)		行	市
○	分譲マンション管理セミナーの開催	(住宅課)		行	市
○	分譲マンション管理組合間における情報交換	(住宅課)		行	市
施策展開3 資産としての継承に向けた適正に評価される新たな流れづくり					
①住宅の性能表示制度等の普及と市民の住知識向上					
1) 住宅性能表示制度等の普及					
○	住宅性能表示制度、住まいの履歴情報管理の普及啓発	(住宅課)		行	市
○	住宅性能表示制度、住まいの履歴情報管理の内容を含む出前講座の開催	(住宅課)		行	市
2) 住宅に関する知識向上					
○	「はままつ住まいづくりガイド」の策定	(住宅課)		行	市
○	住まいづくりに役立つ専用ホームページの開設	(住宅課)		行	市
○	総合的な住まいの相談窓口案内の設置	(住宅課)		行	市



# まちの視点

(事業スケジュール) (役割)

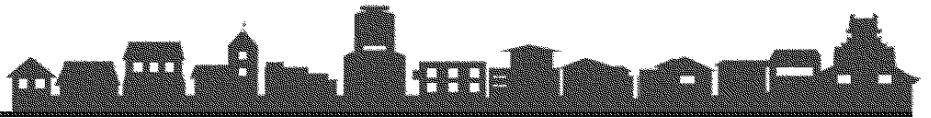
前	中	後	行	事	市
			行	事	市

前 H29～H31 行 - 行政  
 中 H32～H34 事 - 事業者  
 後 H35～H38 市 - 市民等

凡例 ◎新規事業 ○継続事業

施策展開1 長期的に持続可能なまちづくり					
①コンパクトで持続可能なまちづくり					
◎ 立地適正化計画による居住誘導	(都市計画課)			行	市
◎ サービス付き高齢者向け住宅の立地を居住誘導区域へ誘導	(住宅課・高齢者福祉課)			行	市
②浜松らしいまちづくり					
○ 良好な地域景観の保全・育成のための景観誘導	(土地政策課)			行	市
○ 良好な居住環境や街並みを形成・保全するための地域ごとのルールづくり	(土地政策課)			行	市
○ 中山間地域における空き家の利活用の促進 [再掲]	(市民協働・地域政策課)			行	市
施策展開2 地域資源や住宅ストックを活かした新たな住生活産業の創出・拡大					
①新たな住生活産業の創出・拡大					
◎ 産官学連携による住生活産業の研究会の発足を検討	(住宅課)			行	市
○ 気候風土に適した住宅開発への取組支援	(環境政策課・住宅課)			行	市
○ 地域材活用による市営住宅の整備	(林業振興課)			行	市
○ 「天亀材の家百年住居の助成事業」の更なる促進	(林業振興課)			行	市
○ FSC認証林の拡大やFSC認証材の流通量増加への取組	(林業振興課)			行	市
○ 地域材の利活用の推進、研修機会の提供、新製品の開発の検討	(住宅課)			行	市
○ 各種取組のパンフレット等の資料配布などによる普及啓発	(林業振興課、住宅課)			行	市
施策展開3 安全・安心な居住環境の形成					
①安全・安心な居住環境形成					
1) 災害にも安全・安心な居住環境形成					
○ 「狭い道路の拡幅整備事業」による災害に強いまちづくりの推進	(建築行政課)			行	市
○ 「区版避難行動計画」や「ハザードマップ」の活用による防災対策の周知	(危機管理課)			行	市
○ 「がけ地近接等危険住宅移転事業」による土砂災害などの危険区域にある住宅の移転促進	(建築行政課)			行	市
○ 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	(危機管理課)			行	市
○ 住宅用火災警報器の設置・維持管理の促進など住宅防火対策の推進	(予防課)			行	市
○ 災害時における高齢者、障害のある人などの避難行動を支援	(福祉総務課)			行	市
○ 市街地開発事業の促進	(市街地整備課)			行	市
2) 防犯にも安全・安心な居住環境形成					
○ 「浜松市犯罪のない安全で安心なまちづくり条例」の周知	(市民生活課)			行	市
○ 防犯性能の高い建築物の仕様や優良事例などの情報提供の推進	(住宅課)			行	市
○ 防犯灯の設置などによる防犯対策の推進	(市民協働・地域政策課)			行	市
○ 地域における防犯活動の普及や物品の提供による防犯活動の維持・強化への支援	(市民生活課)			行	市

# 4章



---

## 計画の推進

---

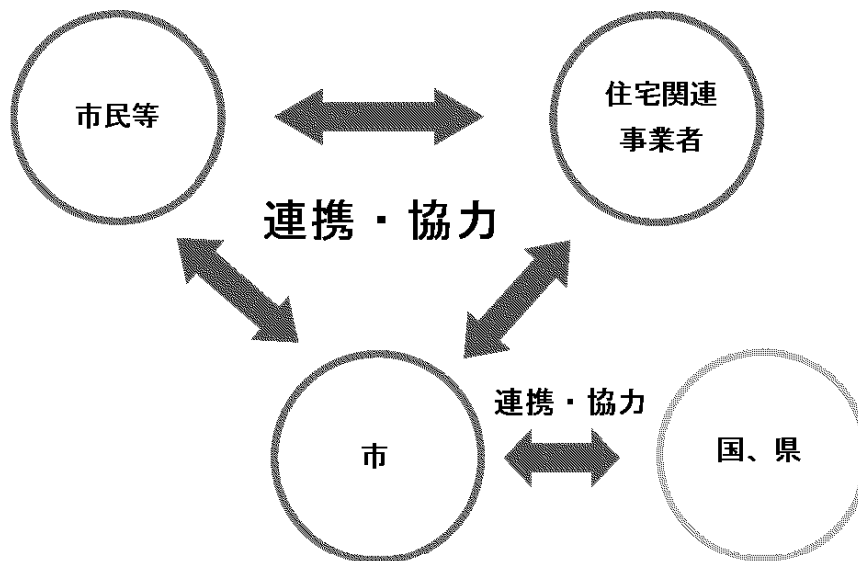
4-1 推進の方法

4-2 推進体制



### (1) 市民・住宅関連事業者等との連携

本計画を推進するためには、市だけではなく、市民等（地域の団体やNPO含む）や住宅関連事業者など様々な主体が連携し、居住支援、自立支援やまちづくり、住宅市場の形成などに取組んでいく必要があります。



#### 市民等に期待される役割

##### ●市民

本計画の推進にあたっては、市民の理解と協力がかせません。そのためには、市民一人ひとりが市や地域の団体・NPOなどから住宅に関する情報を積極的に入手し、災害に備えた安全な住まいづくりや住まいの適切な維持管理等、住生活の向上に取り組むことが求められます。また、地域社会の一員として住まい・まちづくりに参画・参加・協力し、地域コミュニティの維持・活性化へつなげることが期待されます。

##### ●地域の団体やNPO等

今後、本格的な少子高齢社会を迎えるなか、住環境においては、ハードとしての住宅だけでなく、ソフト的なサービス・支援が求められます。こうしたなか、地域の団体やNPO等には、市民と行政の橋渡し役として、住まい手を支援するための民間住宅への入居支援サービスや自立支援などの福祉的な活動や地域のまちづくりへの取組など市民の住生活の向上に向けた支援や情報提供が期待されます。

## 住宅関連事業者に期待される役割

住宅市場において、住宅関連事業者（建設業、宅地建物取引業など）は、住宅供給・流通の主要な担い手であり、本計画の推進にあたっては、住宅関連事業者等の連携や協力が欠かせません。また、良質な住宅の供給が、公正な住宅市場により行われることが期待されており、住宅関連事業者は、市民への適切な情報提供や、居住の安定の実現に努めることが求められています。

また、近年では、社会問題となっている空き家問題を踏まえ、既存住宅や空き家等を活用したストックビジネス、リフォームビジネスなど新たな時代に対応した事業や地域の重要な産業である住宅産業を活性化させていくことが期待されます。

## 行政の役割

市は、本計画で見直した内容をわかりやすく情報提供し、市民や住宅関連事業者に周知・理解を図るとともに住宅政策を推進し、市民の住生活の安定確保や住生活の質向上を実現することが求められています。

そのため、基本理念である「安定と安心が持続できる住生活」の実現に向け、取組を着実に実行していくため、福祉、環境、産業、防災などの庁内各部局との相互連携・協力を図り、効果的な施策の実施に努めます。

また、市が住宅政策に取り組むにあたっては、市民等や住宅関連事業者の積極的な協力が不可欠であることから、役割分担に応じた連携を進めていけるよう、広く市民等や民間事業者が参加できる仕組みづくりを行っていきます。

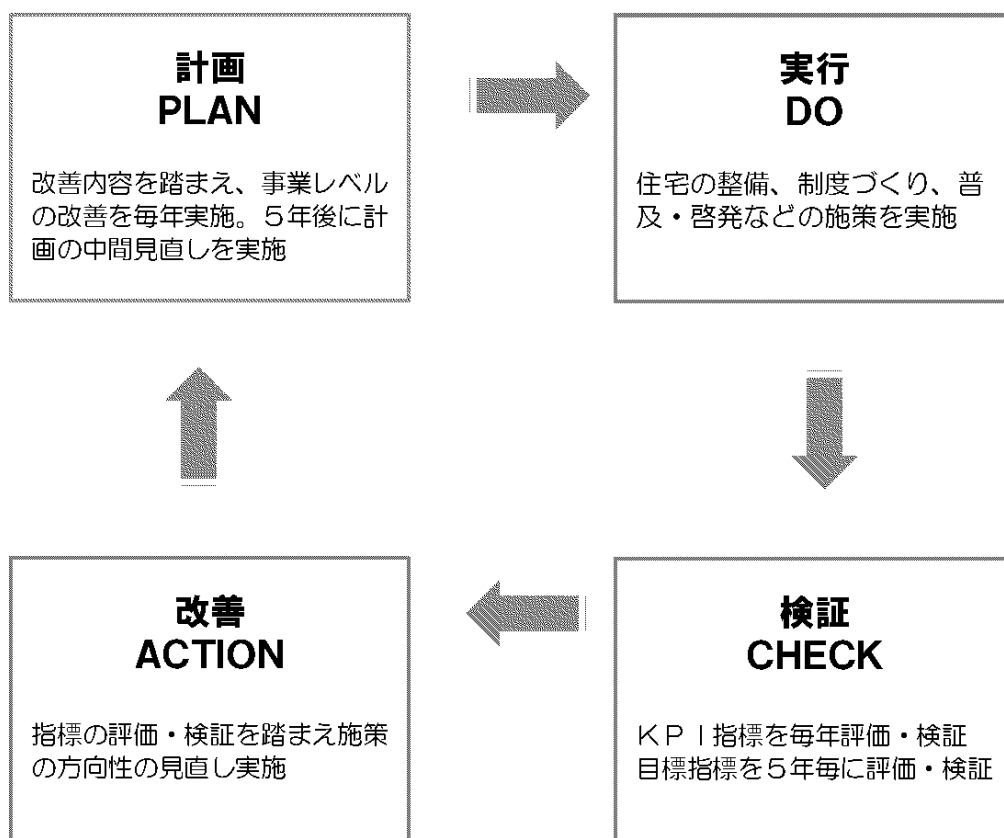
国や県などの公的關係機関とは、住宅課題の解決に向けて、情報交換や協議・調整を行うとともに支援の要請など必要な働きかけを行っていきます。



### (1) 進行管理と庁内推進体制の強化

本計画の進行管理にあたっては、施策展開で掲げた目標や事業施策の着実な進行に向けて、PDCAサイクルに基づき、各取組に対し年度ごとの進捗状況・成果指標の評価・検証を行い、検証結果を改善に繋げ、必要に応じ見直しを行いながら、計画的に取組を進めていきます。

また、住宅政策に関連するまちづくり、福祉、環境、産業などの庁内各部局との相互連携・協調により推進体制の強化を図り、効果的な施策の実施に向けて取組みます。



## (2) 関係部局

住宅政策の推進にあたって、関係部局により「住生活基本計画事業連絡会」を設け、協調を図る中で事業に取り組みます。

### 住生活基本計画事業連絡会の構成

部 名	課 名	関連内容
危機管理監	危機管理課	災害対策に関する総合的な企画及び調整に関すること
財務部	資産税課	固定資産税等税の賦課等に関すること。
市民部	市民生活課	市民安全に係る企画、調整及び実施に関すること
	市民協働・地域政策課	地域の振興及び中山間地域振興計画等に関すること
	ユニバーサル社会・男女共同参画推進課	ユニバーサルデザインの普及及び啓発に関すること
健康福祉部	福祉総務課	福祉に係る総合的な施策の企画及び調整に関すること
	障害保健福祉課	障がいのある人の福祉に係る施策の企画及び調整に関すること
	高齢者福祉課	高齢者の保健福祉に係る施策の企画及び調整に関すること
	介護保険課	介護保険事業の企画、調整及び総括に関すること
こども家庭部	次世代育成課	次世代育成支援対策に係る総合的な施策の企画及び調整に関すること
	子育て支援課	子育て支援に係る総合的な施策の企画及び調整に関すること
環境部	環境政策課	環境施策の企画及び調整に関すること
産業部	エネルギー政策課	エネルギー政策に係る総合的な施策の企画及び調整に関すること
	林業振興課	地域材の利用促進に関すること
都市整備部	都市計画課	都市計画に係る調査、計画及び調整並びにその総括に関すること
	土地政策課	景観及び地区計画に係る施策の企画、調整及び推進に関すること
	市街地整備課	市街地再開発事業、土地区画整理事業等の計画及び調整に関する事
	建築行政課	建築行政に係る施策の調査、企画及び調整に関すること
	住宅課（事務局）	住宅政策の総合的な推進に関する事
消防局	予防課	住まいの防火対策に関する事

# パブリック・コメント意見提出様式

～あなたのご意見をお待ちしています～

ご住所 (所在地)	
お名前 (法人名・団体名)	
電話番号	
案の名称	浜松市住生活基本計画(案)
意見募集期間	平成28年12月16日(金)～平成29年1月16日(月)
意見欄	

- ・この様式は参考です。任意の様式でも提出していただくことができますが、その場合でも、上記と同様の内容について記入をお願いします。
- ・この様式は、市ホームページからもダウンロードできます。

【提出先】 住宅課あて  
住 所 : 〒430-0946 浜松市中区元城町216-4  
FAX : 050-3730-5234  
E-mail : jutaku@city.hamamatsu.shizuoka.jp

## ～どうやって意見を書いたらいいの？～

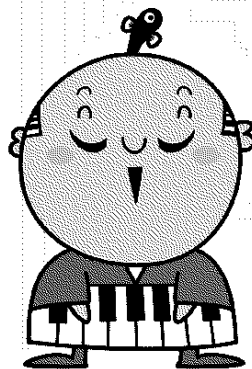
「もっとこうしたらどうか」「もっとこうしてほしい」など、計画や条例の案を見て思ったこと、感じたことを箇条書きや文章にまとめてください。

どうやって書いたらいいかわからない場合には、以下の書き方例を参考にしてみてください。

### <書き方例>

- ・ ●ページにある「〇〇〇〇」という言葉は分かりにくいので、「□□□□」に変えてはどうでしょうか。
- ・ ●ページの「△△△△」については、「■ ■ ■ ■」という内容を追加したほうがよい。その理由は……だからである。
- ・ ●ページに書いてある目標件数ですが、「〇〇件」では少ないので、「□□件」にすべきだと思う。
- ・ ●ページの「△△△△」という文章は具体的にどういう意味なのか。また、専門用語が多く使われているので、計画の中に用語解説をつけるべき。

出世大名  
家康くん



©浜松市

皆さんからの  
ご意見  
お待ちしております  
おるのじゃ！



第9号様式

区 協 議 会

区 分	<input type="checkbox"/> 諮問事項 <input checked="" type="checkbox"/> 協議事項 <input type="checkbox"/> 報告事項				
件 名	平成 28 年度地域力向上事業について（12 月追加申請分）				
事業の概要 （背景、経緯、 現状、課題等）	<p>地域力向上事業は、市民協働の手法により住みよい地域社会を実現するため、市が実施又は支援する区の特性を活かした事業や課題を解決する事業です。</p> <p>○市民提案による住みよい地域づくり助成事業 団体の提案に基づき、市が公益上の必要を認め、団体が主体的に取り組む事業に対し市から補助金を交付することで、効果が期待できる事業</p> <p>○区民活動・文化振興事業 地域の活性化や文化振興のため、市民協働の観点を取り入れて実施する事業</p> <p>○区課題解決事業 区内の課題を解決するため、市民協働の観点を取り入れて実施する事業</p>				
対象の区協議会	東区				
内 容	<p>○市民提案による住みよい地域づくり助成事業 1 件 提案のあった助成事業について、事業内容等に対しご意見をお伺いいたします。提案事業の詳細は別添資料の通りです。</p>				
備 考 （答申・協議結果を得たい 時期、今後の予定など）	提案団体に、事業の採用・不採用の決定通知を送付 （平成 28 年 12 月）				
担当課	東区・区振興課	担当者	鈴木忠・小杉	電話	424-0115

必要に応じて、記入枠の拡大や資料等の添付をしてください。

区 分	予算額	交付決定済額	残額	追加補助金額 (希望額)
助成事業	3,800,000 円	3,183,000 円	617,000 円	84,000 円

◆助成事業

No.	提案事業名	提案者	事業の目的・効果	提案内容		提案事業費 (希望補助額) (希望補助率)	採択 回数	区行政推進会議検討結果	
11	「おんな城主直虎」応援事業	笠井だるま市保存会	<ul style="list-style-type: none"> <li>松島十湖は井伊家家老の家に、次男を養嗣子に縁組しており、井伊家と縁がある。直虎に関する俳句や写真の展示等を実施し「おんな城主直虎」を盛り上げるとともに、北区との連携を図っていく。</li> <li>東高校の学生も運営に参加するため、若者との交流が見込まれ、世代間交流が図られる。</li> </ul>	内容 ○井伊直虎にちなんだ俳句や写真等の展示 ・直虎にちなんだ俳句 100 選 (東区・北区の俳句会が参加) ・東高校学生による直虎に関する写真や俳句、書道部による直政の生涯についての展示 ・牧野良香氏の書「直虎」 ・熊谷光夫氏の直虎版画展 ほか	時期 平成 28 年 12 月 15 日～平成 29 年 1 月 15 日 (実施日：1 月 10 日)	場所 笠井町福来寺だるま会館、境内	168,912 円 ( 84,000 円) (50%)	1 (1)	直虎に関する地域住民の作品 (俳句・写真・書) を中心とした展示等を実施し「おんな城主直虎」を盛り上げるとともに、松島十湖と井伊家の縁を通じて、北区との連携を図っていく事業である。伝統文化や歴史を地域の住民・高校生と一緒に広める事業であるため、地域コミュニティづくり事業、文化の振興に関する事業である。  <補助率>50%以内 ・新規提案事業であるため 50%以内とした。

## 第5回交通安全委員会 議事概要

日時 平成28年12月5日(月) 9:30~11:30

会場 東区役所 33会議室

出席者 大軒孝幸、齋藤絵美子、齋藤國弘、佐藤公治、杉本恒雄、(50音順・敬称略)  
浜松東警察署3名(交差点視察のみ)

事務局 鈴木勝久、鈴木将太

### ① 事故多発交差点視察について

(概要)

場所：①薬師北バス停付近交差点

②与進北小南交差点西交差点

内容：東区内で交通事故が多発している交差点を視察し、交通状況の現状の確認と改善点の検討

#### ①薬師北バス停付近交差点

(東警察署)

- ・絶対的な交通量が多い。
- ・国道152号を東進する車がこの交差点で左折することが多く追突事故が発生しているのではないか。

(委員)

- ・事故発生条件として、時期や時間帯、天候等に統一性がなく、原因がわかりにくい。交通量が多いことが1番の原因ではないか。

#### ②与進北小南交差点西交差点

(東警察署)

- ・一般県道磐田細江線(以下、磐田細江線)は利便性が高く、交通量が多い。
- ・当該交差点の東側の横断歩道上での交通事故も発生している。
- ・今後、交差点内の標識について夜間でも視認しやすいようフラッシュ板に変更することも予定している。

(委員)

- ・磐田細江線を西進し小池53号線へ進入する際に方向指示器を出さない車が非常に多く危険。
- ・小池53号線から磐田細江線へ出る際に一時停止があるが、そこに滑り止め舗装を行うことにより注意喚起できるのではないか。

### ② 交通安全フェアについて

(区振興課から説明)

- ・家康くんの他に、直虎ちゃんの着ぐるみも出演することが決定した。
- ・体験型ブースに白バイの展示を行うことにより、家族連れの来客者の注目をひけるよう工夫する。

### ③ その他

(区振興課から説明)

- ・12月15日(木)~31日(土)まで年末の交通安全県民運動期間となる。
- ・12月15日(木)午前7時20分から上記運動の初日街頭広報を行う。

次回開催日

日時 未定 (次回以降の協議会で調整)

場所 未定

## 第5回地域福祉委員会 議事概要

日時 平成28年11月29日(火) 10:00~12:00  
会場 老人福祉センター竜西荘  
出席者 稲穂貴、金指操、熊岡邑子、栗田孝代、鈴木洋次(50音順・敬称略)  
鈴木教郎 東区長寿保険課長  
事務局 根本剛宏

### 1 実施内容

#### 老人福祉センター竜西荘の視察について

##### (1) 施設概要

開館時間	午前9時から午後4時30分まで
利用者	市内に居住する60歳以上の方
利用料	無料(ただし入浴料については有料)
設備	施設としては、大広間、講座室、浴室、和室、屋外にゲートボール場がある。備品として、健康器具の利用も可能。
施設使用	医師等の健康相談の実施(月1回)。 各種講座や同好会、同窓会などの施設利用も可能。

##### (2) 「元気はつらつ教室」

###### ア 元気はつらつ教室とは?

高齢者の方が食事やレクリエーション、体操・手芸などに取り組み、離れた地域の方との交流を行うことにより、健康を維持すること目的としている。

###### イ 対象者

介護保険の対象とならない65歳以上の高齢者で、地域包括支援センターの調査により、サービスが必要とされた方を対象としている。

###### ウ 内容

週1回、決められた曜日の教室へ参加する。竜西荘までは車両による送迎を行っている。教室の日程としては、午前中に健康チェックやゲームや講座を行い、昼食をはさみ、午後は自由時間や転倒予防の体操を行っている。竜西荘の滞在時間は、午前10時から午後3時までのおよそ5時間程度である。

### 2 感想

今回は、午前中の活動について、教室に参加するかたちで視察を行った。

地域の方ではなく、広い範囲から高齢者の方が参加することにより、交流をはかることができていた。

実施されているゲームやレクリエーションについては、わかりやすい内容で簡単な作業が伴うものを全員で行い、楽しく過ごせるよう工夫を行っていた。

#### 次回開催日

日時 未定(協議会終了後、日程調整)



## 区協議会の開催日程（12月）について

区協議会が、次のとおり開催されます。

協議会名	回数	日時	場所	会議内容(予定)	傍聴定員	問合せ先
中区協議会	第8回	12月26日 (月) 13:30～	浜松市役所 北館1階 101会議室	・(協議)浜松市住生活基本計画(案)のパブリック・コメント実施について ・地域課題について ・その他	5人程度 (先着順)	中区役所 区振興課 TEL:457-2210
東区協議会	第9回	12月14日 (水) 13:30～	東区役所 3階 31・32会議室	・(協議)浜松市住生活基本計画(案)のパブリック・コメント実施について ・(協議)平成28年度地域力向上事業について ・地域課題について ・その他	10人程度 (先着順)	東区役所 区振興課 TEL:424-0115
西区協議会	第9回	12月21日 (水) 13:30～	西区役所 3階 大会議室	・(諮問)浜松市立西山園及び浜松市立入野園の廃止について ・(協議)浜松市住生活基本計画(案)のパブリック・コメント実施について ・地域課題について ・その他	5人程度 (先着順)	西区役所 区振興課 TEL:597-1112
南区協議会	第9回	12月19日 (月) 13:30～	南区役所 3階 大会議室	・(協議)浜松市住生活基本計画(案)のパブリック・コメント実施について ・(協議)平成28年度南区地域力向上事業の提案について ・地域課題について ・その他	10人 (先着順)	南区役所 区振興課 TEL:425-1120
北区協議会	第9回	12月22日 (木) 13:30～	北区役所 3階 31・32会議室	・(協議)浜松市住生活基本計画(案)のパブリック・コメント実施について ・地域課題について ・その他	5人程度 (先着順)	北区役所 区振興課 TEL:523-1168
浜北区協議会	第8回	12月22日 (木) 13:30～	浜北区役所 (なゆた・浜北内) 大会議室	・(協議)浜松市住生活基本計画(案)のパブリック・コメント実施について ・(協議)地域バスにおける統一距離制運賃の導入について ・(協議)浜北コミュニティバスの運行改善について ・(協議)平成28年度浜北区地域力向上事業の提案について ・地域課題について ・その他	10人 (先着順)	浜北区役所 区振興課 TEL:585-1141
天竜区協議会	第9回	12月21日 (水) 14:00～	天竜区役所 2階 21・22会議室	・(協議)浜松市住生活基本計画(案)のパブリック・コメント実施について ・地域課題について ・その他	5人程度 (先着順)	天竜区役所 区振興課 TEL:922-0013

\*傍聴の申し込みは、各区役所区振興課へお問い合わせください。