

第 1 章 現状と課題

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

第1章 現状と課題

1 人口・居住状況

(1) 人口減少社会、少子・高齢社会

①人口・世帯数

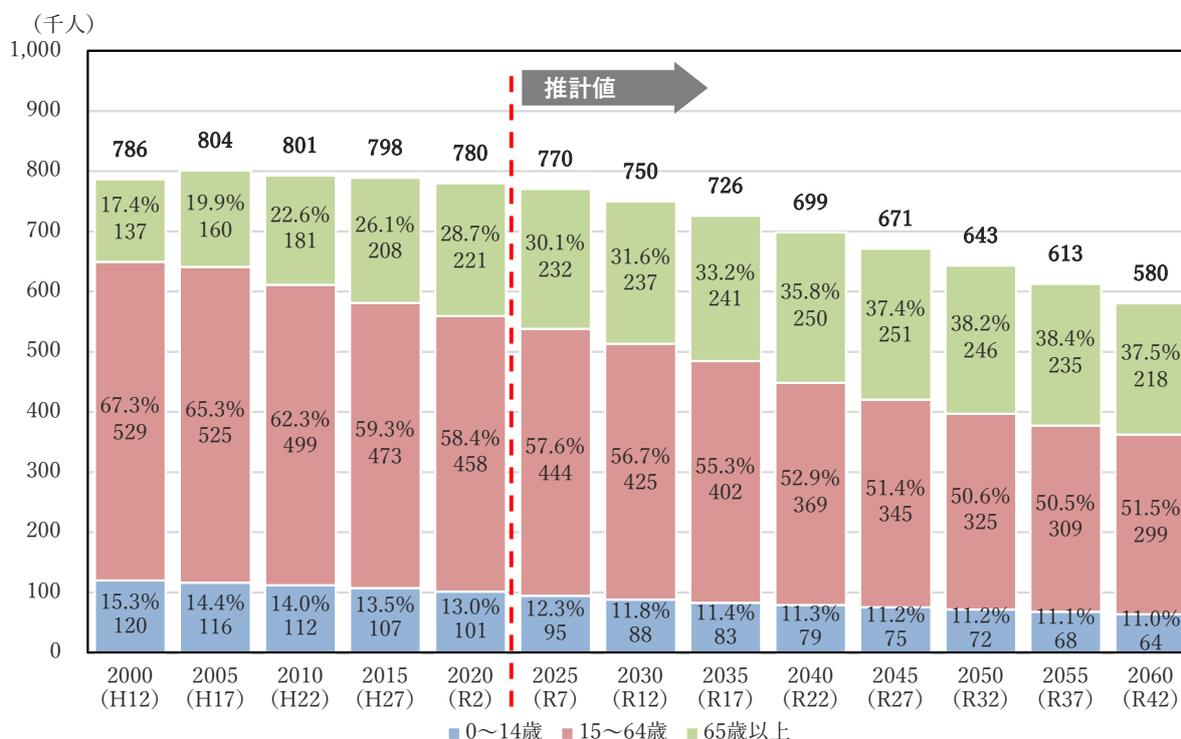
課題

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

●人口動向と将来推計

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

【人口の将来推計（浜松市）】

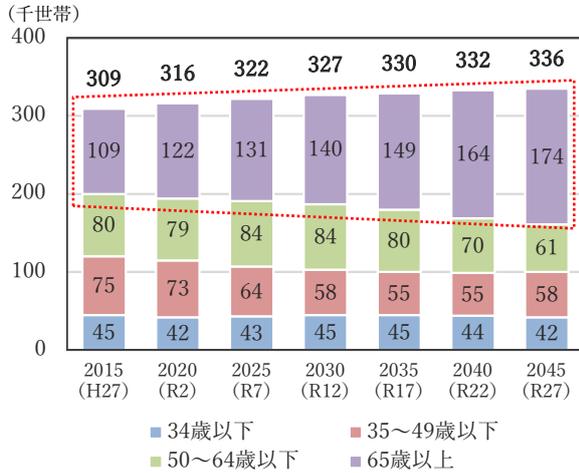


出典：2000（平成 12）年～2020（令和 2）年は国勢調査
2025（令和 7）年以降は浜松市“やらまいか”人口ビジョン（令和 2 年改訂版）
※端数処理を四捨五入により行っていることから、総数と内訳の計が一致しないことがある。

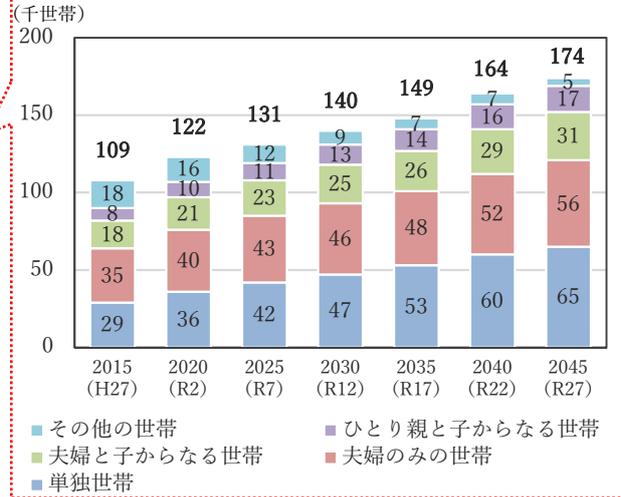
●浜松市の将来世帯数

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

【世帯主年齢階層別将来世帯数】



【65歳以上世帯の世帯類型別将来世帯数】



出典：浜松市“やらまいか”人口ビジョン（令和2年改訂版）

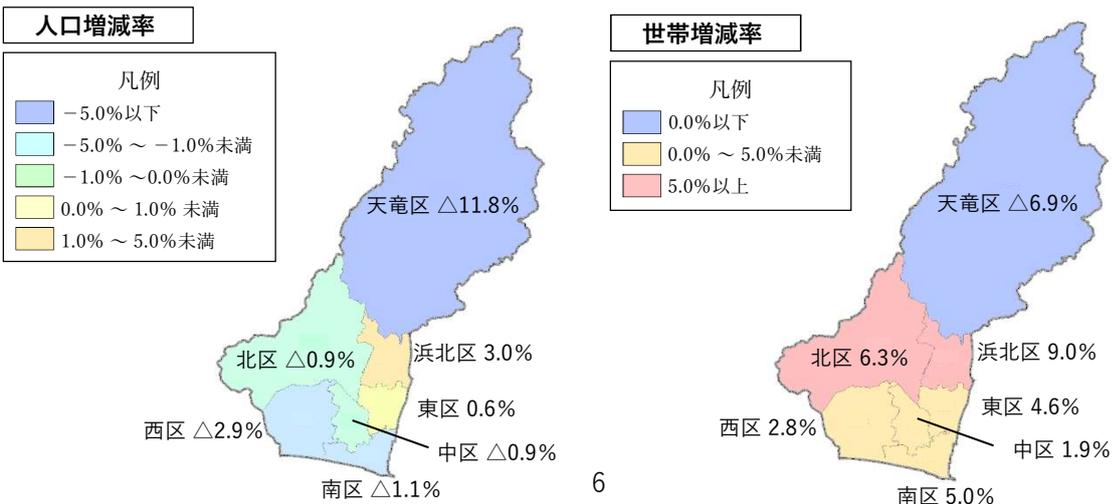
※端数処理を四捨五入により行っていることから、
総数と内訳の計が一致しないことがある。

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

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

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

出典：国勢調査（2015（平成27）年、2020（令和2）年）



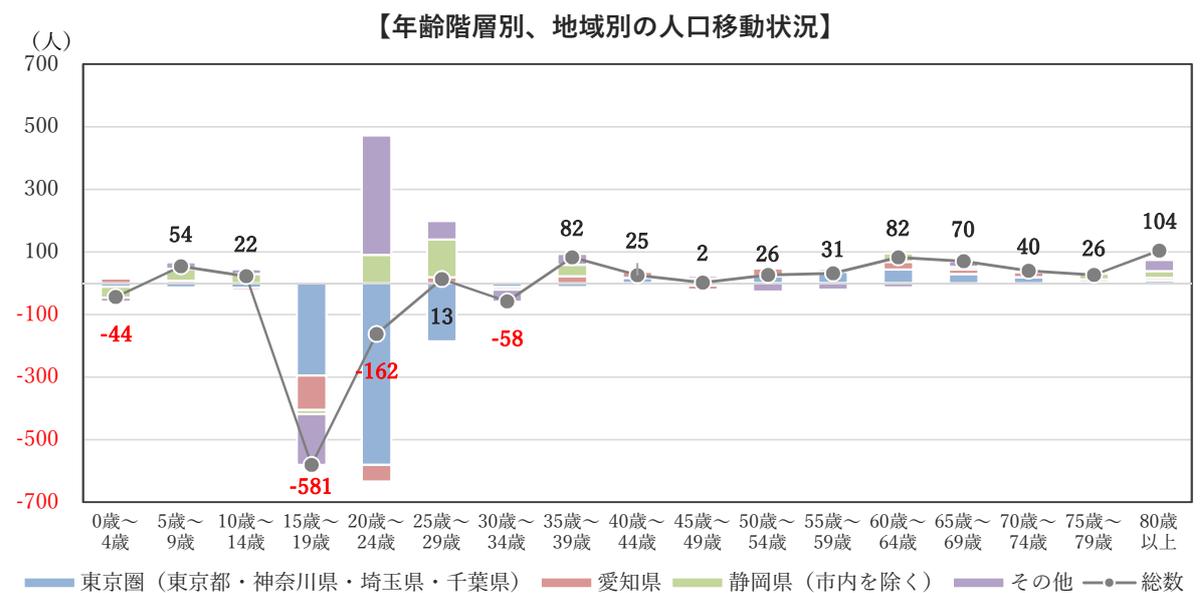
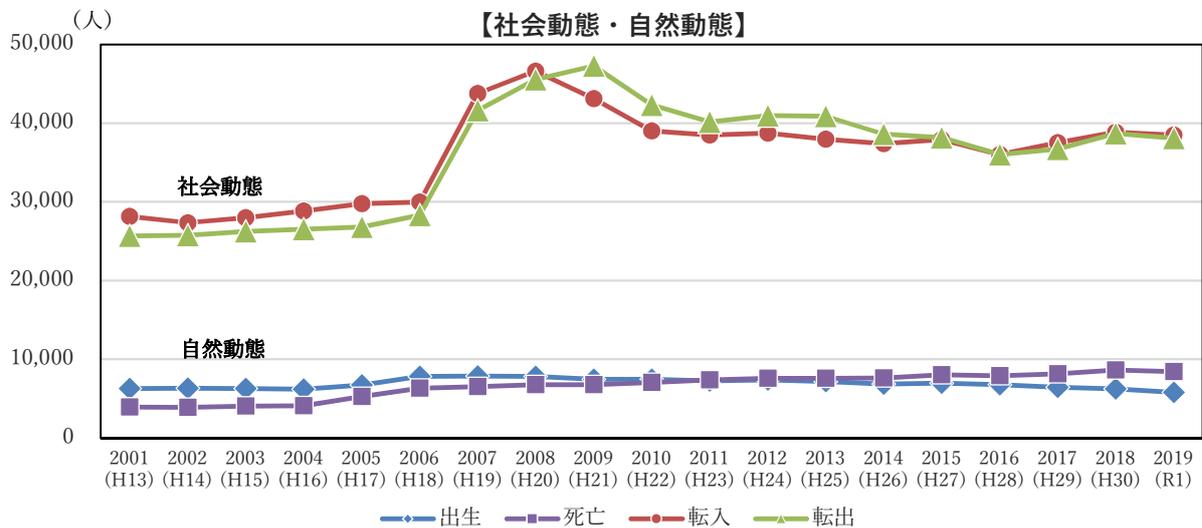
②人口動態※

課題

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

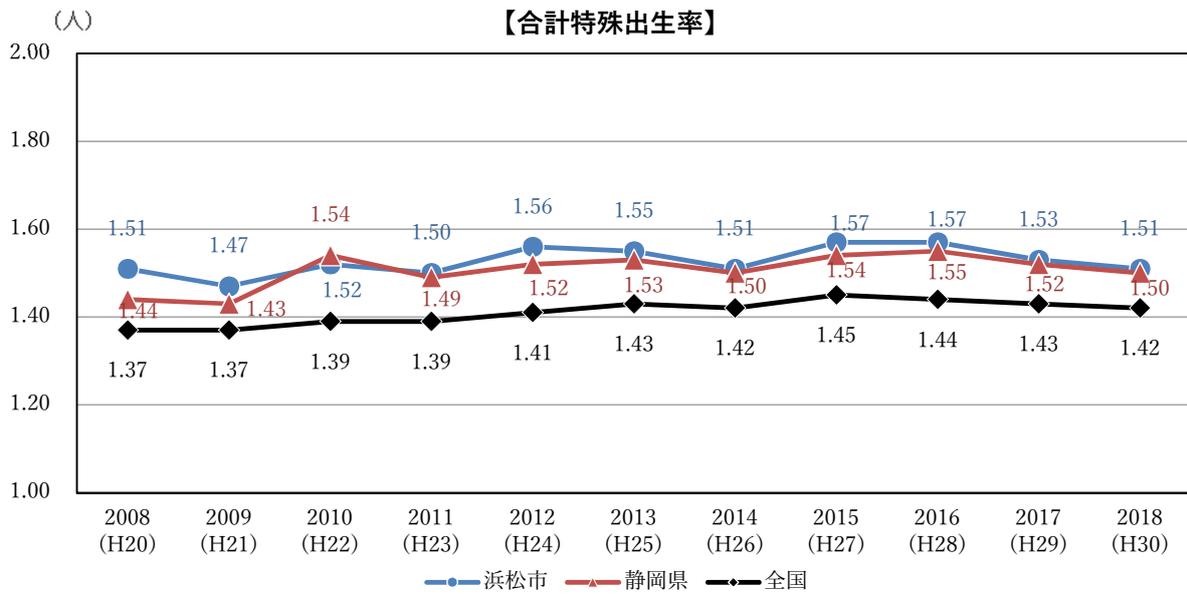
●社会動態・自然動態

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



●合計特殊出生率*

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



資料：厚生労働省「人口動態統計」を基に作成

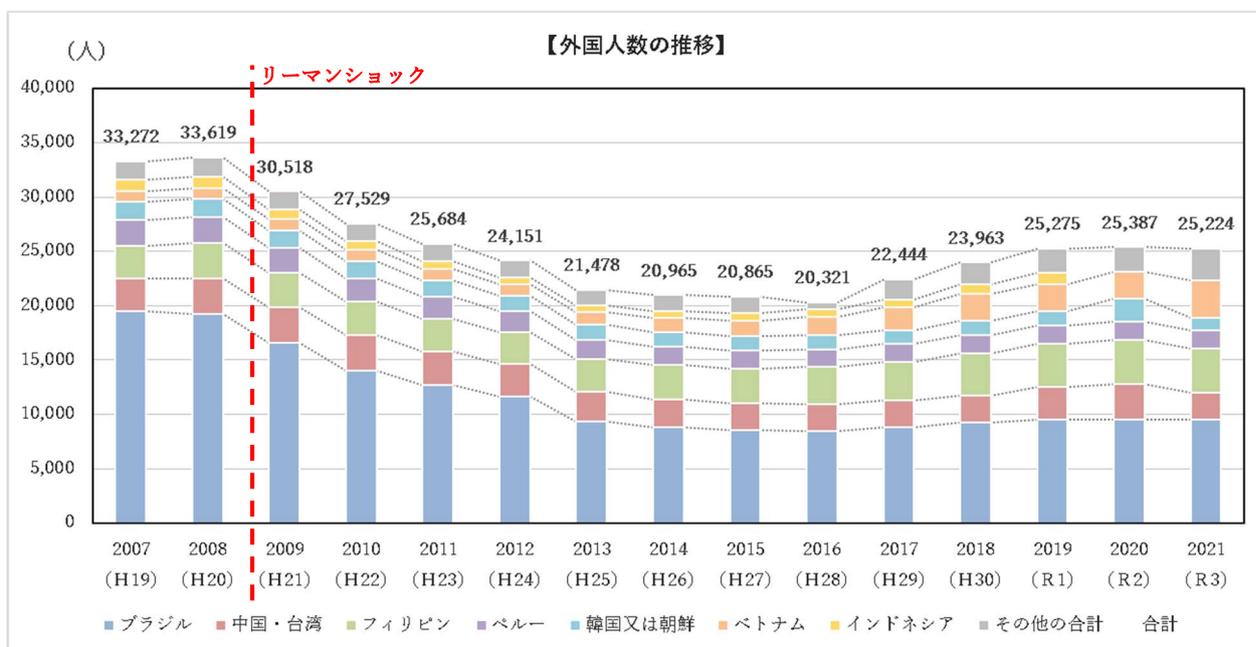
(2) 外国人市民

課題

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

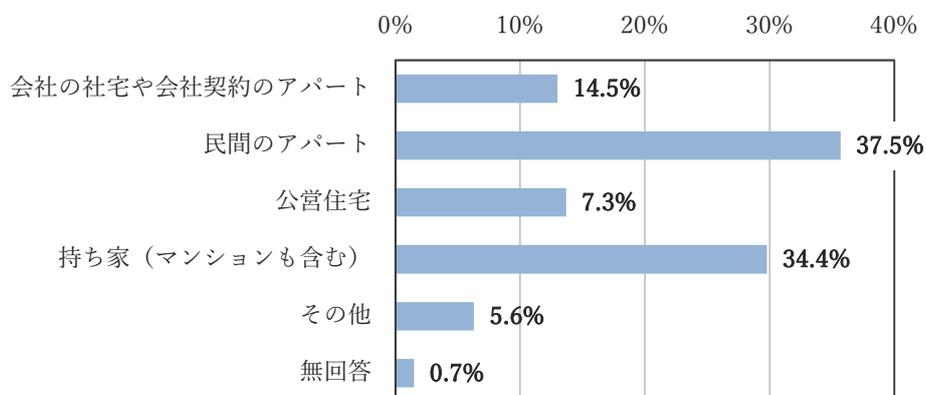
●外国人数の推移

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



資料：浜松市 HP「浜松市の人口（各年 10 月 1 日現在）」

【外国人の住まい】



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

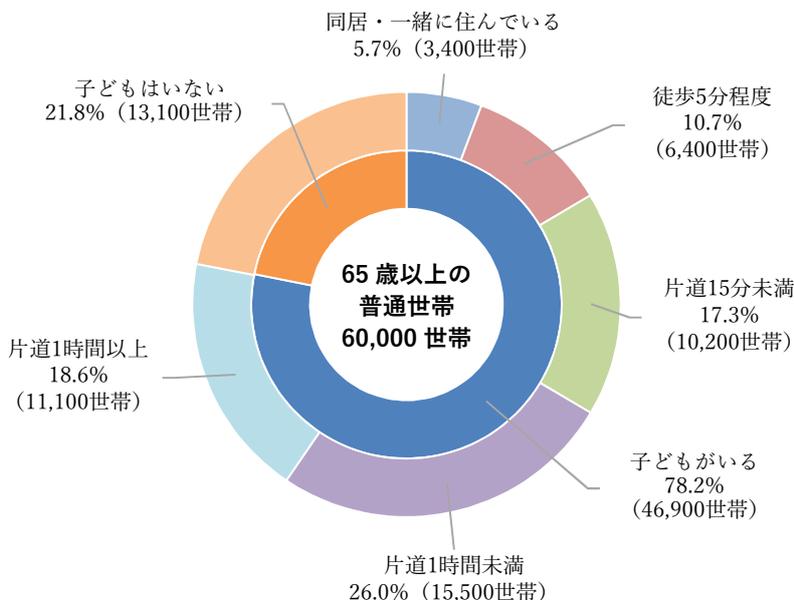
(3) 居住状況

課題

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

●同居近居の世帯状況

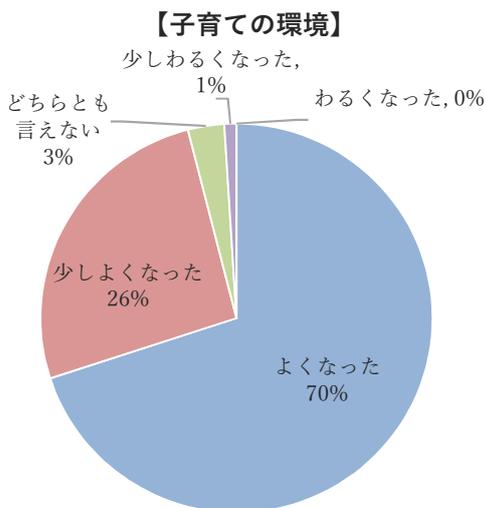
・同居・近居の状況を 2018（平成 30）年の住宅・土地統計調査で見ると、65 歳以上の世帯での同居割合は 5.7%、徒歩 5 分程度～片道 15 分未満の近居は 28.0%となっています。



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

●浜松市家族支えあい環境支援補助金

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



【子育て環境がよくなった理由】

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

資料：2019（令和元）年度 家族支えあい環境支援補助金利用者アンケート

2 住宅事情

(1) 住宅の総数

① 住宅総数・空き家

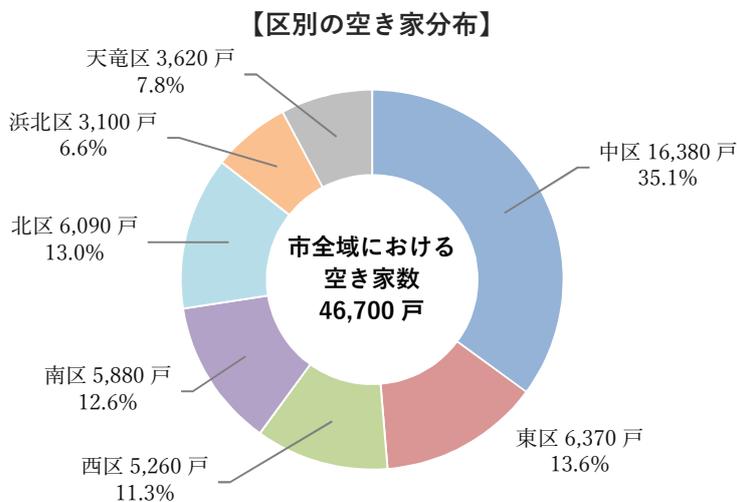
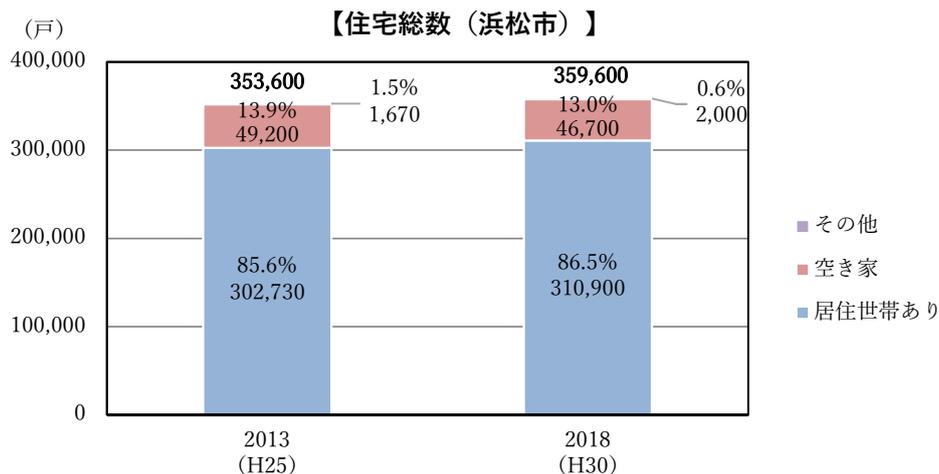
課題

人口減少が進むことを考慮すると、住宅総数の増加を目指すよりも既存ストックの活用を促進することが重要です。空き家については2013（平成25）年から2018（平成30）年で減少しており、国策や市の政策として空き家対策に取り組んできたことの結果が現れていると考えられます。引き続き、空き家の抑制や活用に対する取組が必要です。

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

● 居住世帯の有無別住宅数及び住宅以外で居住する建物数

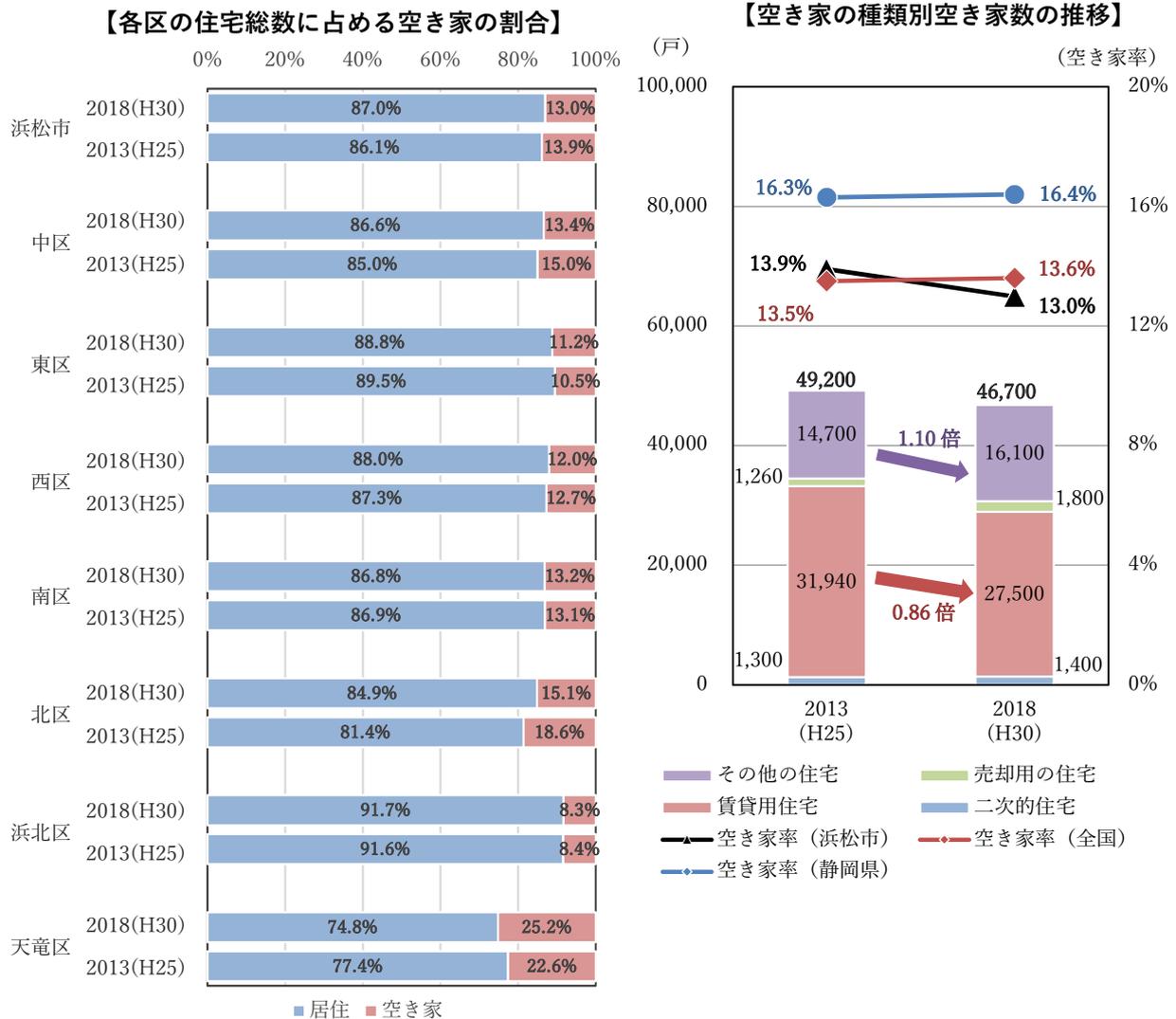
- ・ 2018（平成30）年の調査で浜松市の住宅総数は、約36.0万戸あり、このうち「住居世帯あり」が約31.1万戸、「空き家」が約4.7万戸となっています。
- ・ また、2013（平成25）年から2018（平成30）年の5年間で、住宅総数は約0.6万戸増加しているのに対して、空き家は約0.3万戸減少しています。
- ・ 区別の空き家分布をみると、中区が空き家数約1.6万戸で割合が35%と高くなっています。



資料：2018（平成30）年住宅土地統計調査

● 区別・用途別の空き家

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



資料：2013（平成 25）年・2018（平成 30）年 住宅・土地統計調査

【空き家の定義】

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

②住宅の耐震性能

課題

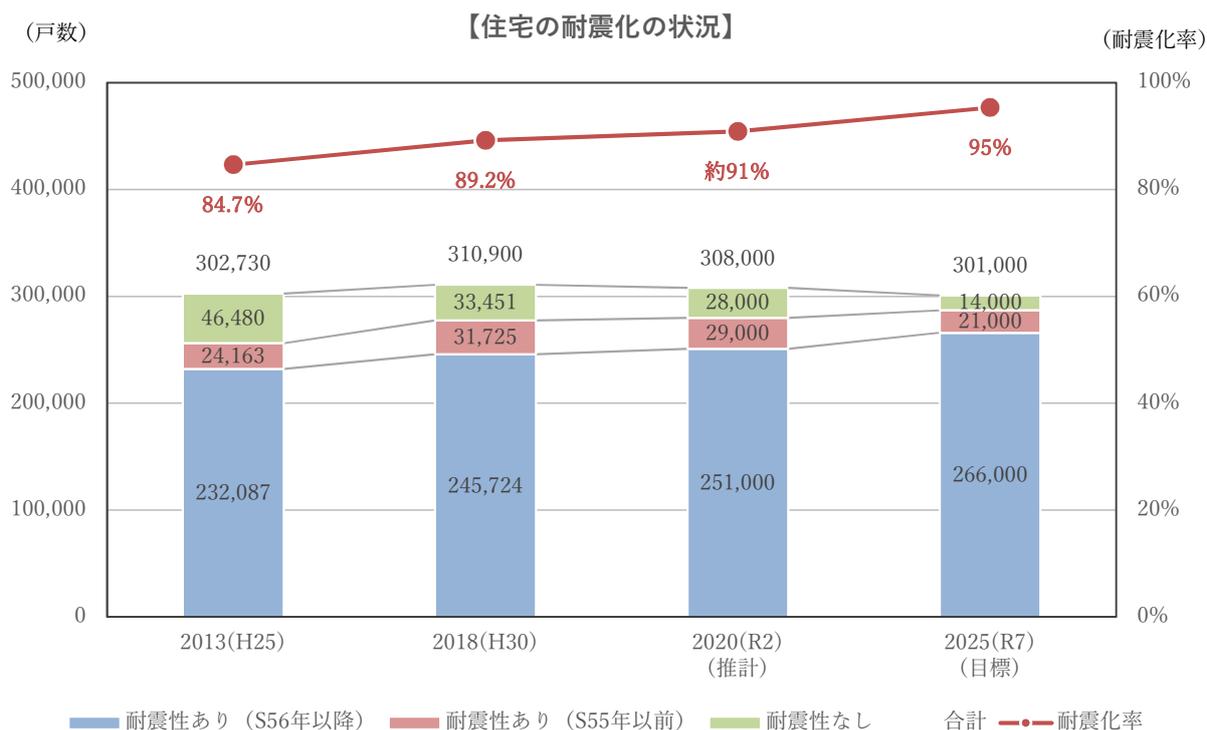
耐震改修促進計画に基づき、引き続き住宅耐震化の取組が必要です。

●住宅の耐震化状況

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

14,000戸の耐震化が必要

区分	H25(2013)	H30(2018)	R2(2020) (推計)	R7(2025) (目標)
耐震性なし (A)	46,480	33,451	28,000	14,000
耐震性あり (B)	256,250	277,449	280,000	287,000
S 55 年以前	24,163	31,725	29,000	21,000
S 56 年以降	232,087	245,724	251,000	266,000
合計 (C)	302,730	310,900	308,000	301,000
耐震化率 (B/C)	84.7%	89.2%	約91%	95%



資料：浜松市耐震改修促進計画

③バリアフリー化

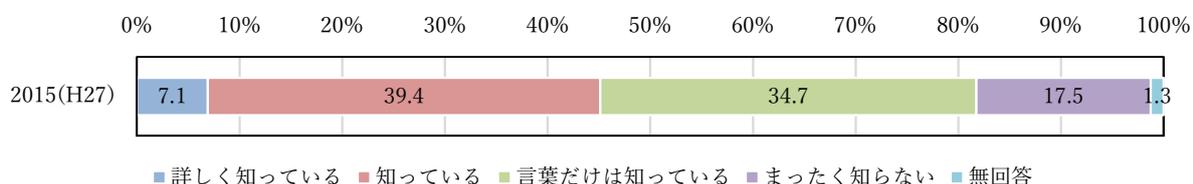
課題

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

●ユニバーサルデザインの認知度

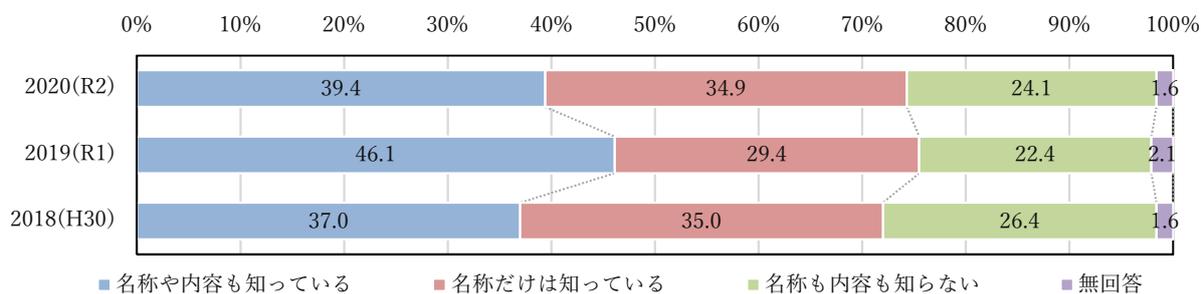
- ・2015（平成 27）年度市民アンケート調査では、ユニバーサルデザインを「詳しく知っている」「知っている」「言葉だけは知っている」を合わせた認知度は、約 81%に上っています。
- ・2020（令和 2）年度市民アンケート調査では、ユニバーサルデザインを「名称や名前も知っている」「名称だけは知っている」を合わせた認知度は、約 74.3%となっており、直近 5年でやや割合が低下しています。

【ユニバーサルデザイン 言葉の認知度】



資料：2015（平成 27）年度 浜松市民アンケート調査

【ユニバーサルデザインの認知度】

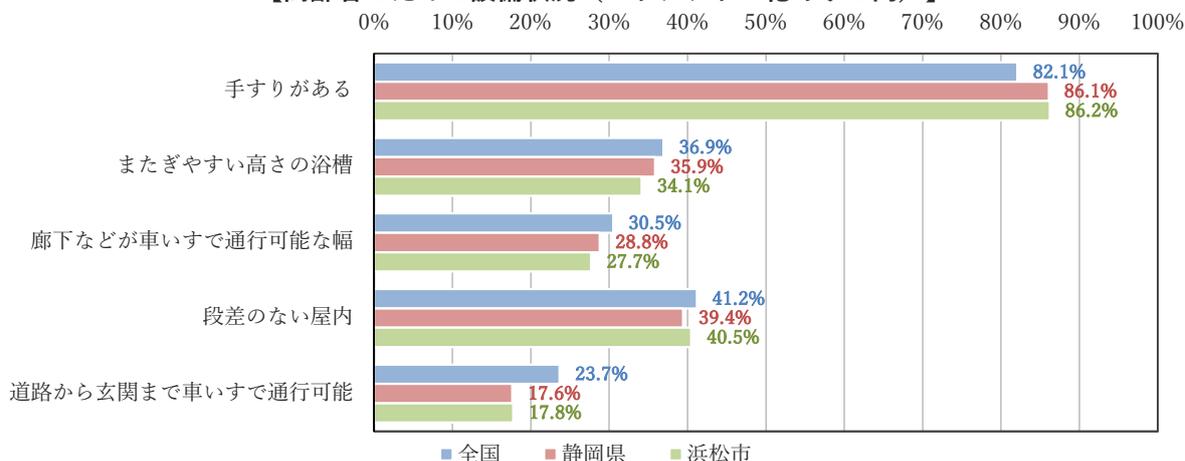


資料：2020（令和 2）年度 浜松市民アンケート調査

●高齢者のための設備状況

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

【高齢者のための設備状況（バリアフリー化ありの内）】



資料：平成 30 年 住宅・土地統計調査

4 省エネルギー化

課題

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

●省エネルギー化の状況

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

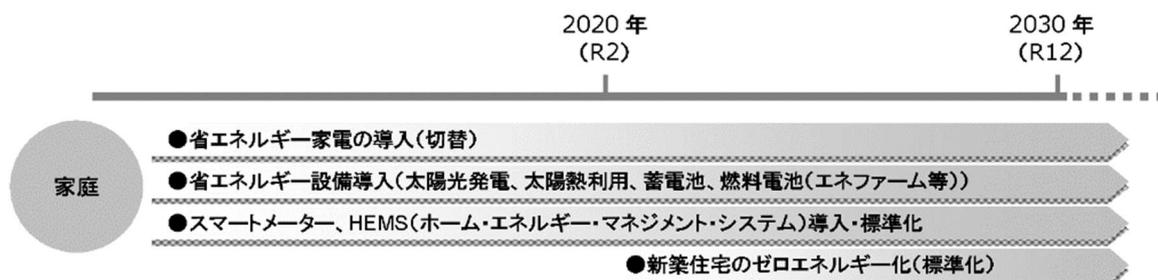
【家庭部門の電力使用量及び削減量】

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

※千未満の桁は切り上げ（切り捨て）処理

資料：浜松市エネルギービジョン《部門別省エネルギー目標》

《「家庭」部門ロードマップ》



資料：浜松市エネルギービジョン《「家庭」部門ロードマップ》

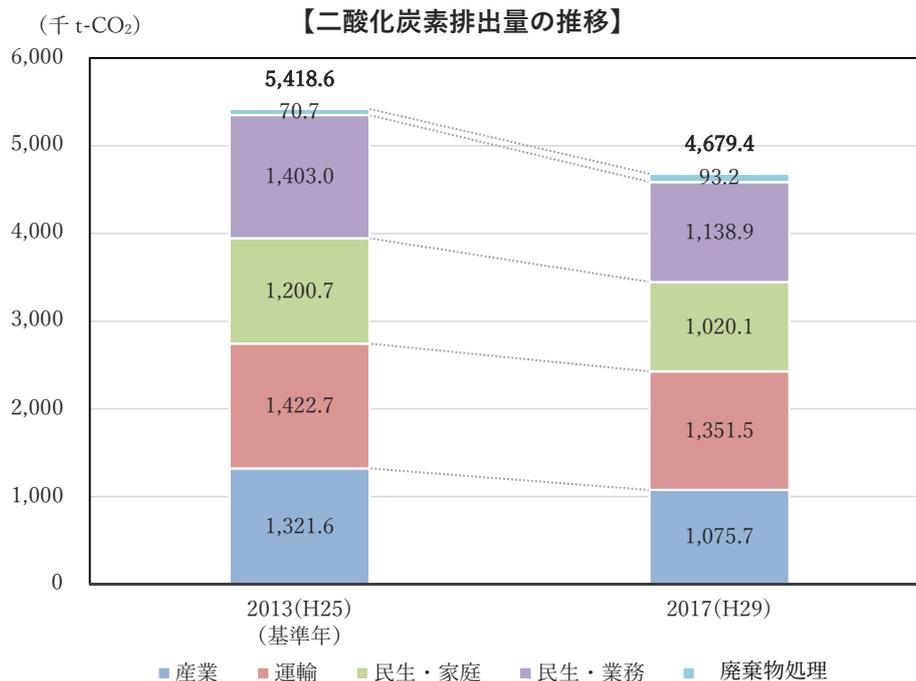
⑤ 温室効果ガス（二酸化炭素）排出

課題

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

● 温室効果ガスの排出状況

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



資料：浜松市地球温暖化対策実行計画（区域施策編）[2021]

(2) 住宅市場

① 着工件数

課題

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

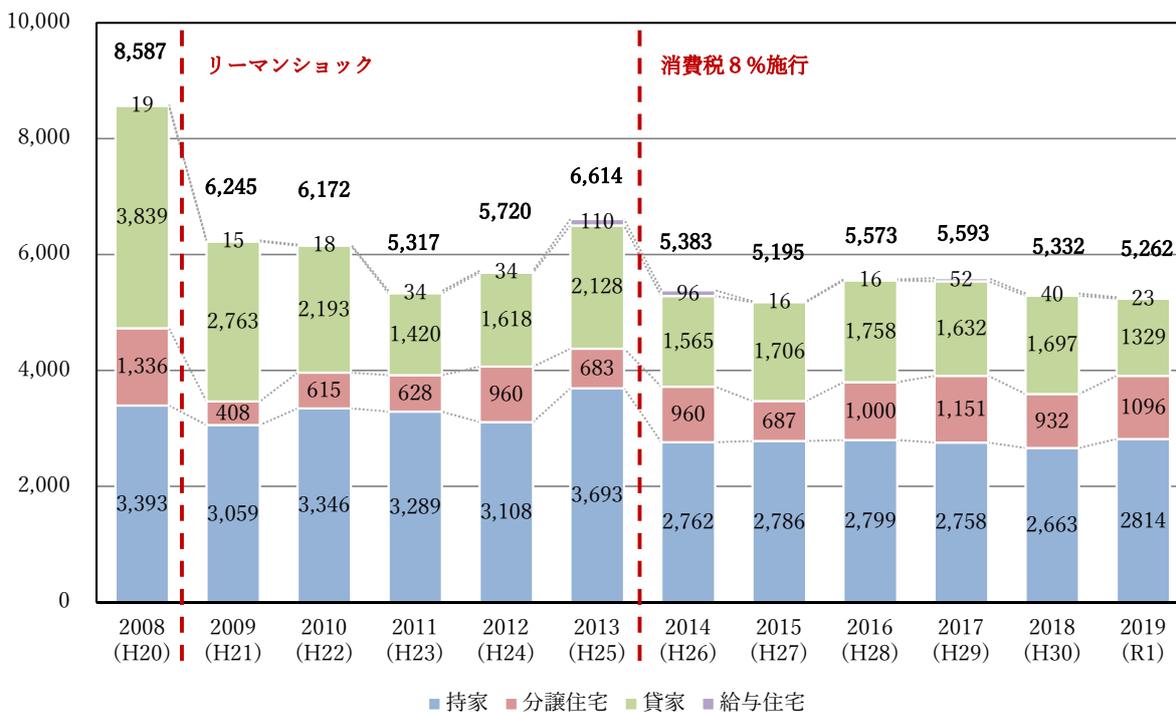
中古住宅市場の流通活性化が進みつつあることがうかがえるものの、依然として新築や建替の割合は高く、引き続き良質な住宅ストック市場の形成や安心して売買できる市場づくり等の流通活性化に向けた取組が必要です。

● 着工数の推移

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

（戸）

【着工数の推移】

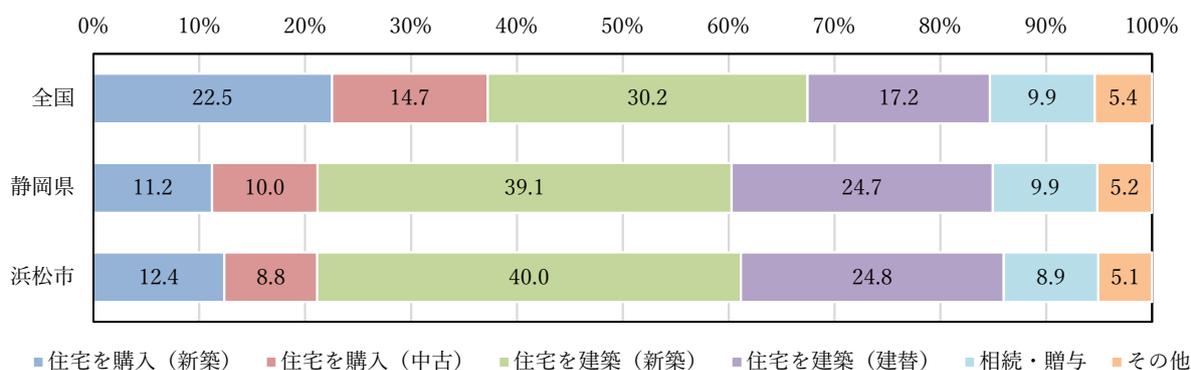


資料：浜松市統計書・住宅課

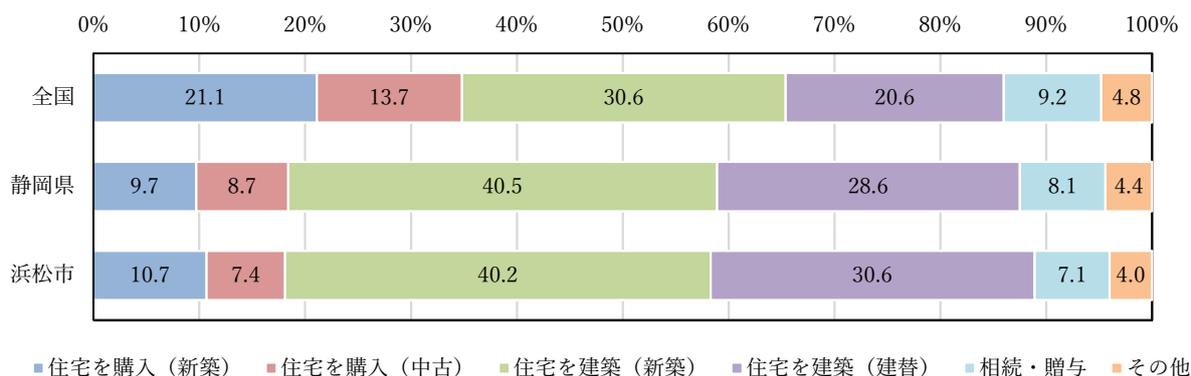
●住宅の取得

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

【2018（平成30）年 住宅の取得】



【2013（平成25）年 住宅の取得】



資料：2013（平成 25）・2018（平成 30）年 住宅・土地統計調査

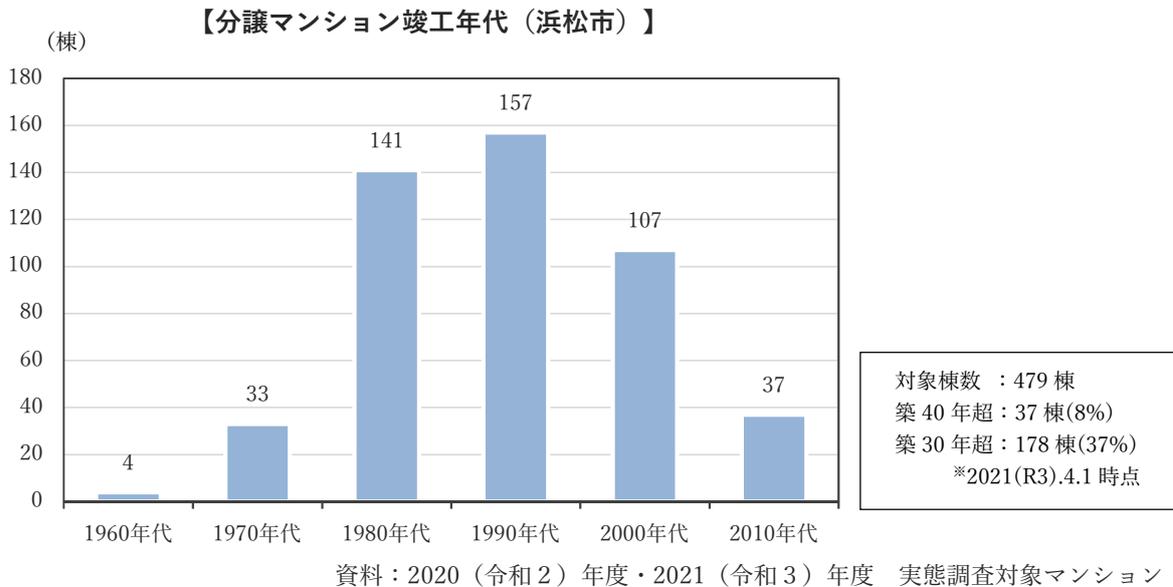
②分譲マンション

課題

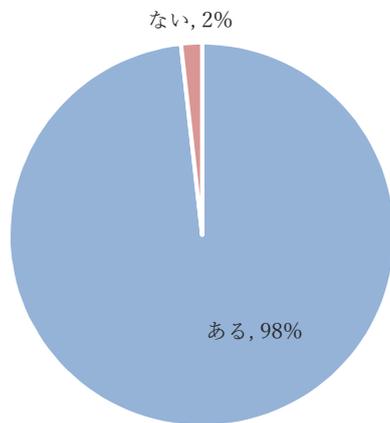
高経年マンションの修繕不足が懸念されるため、管理組合による適正な管理計画の作成のほか、マンション管理に関する意識向上や知識の普及が必要です。

●市内の分譲マンションの管理状況

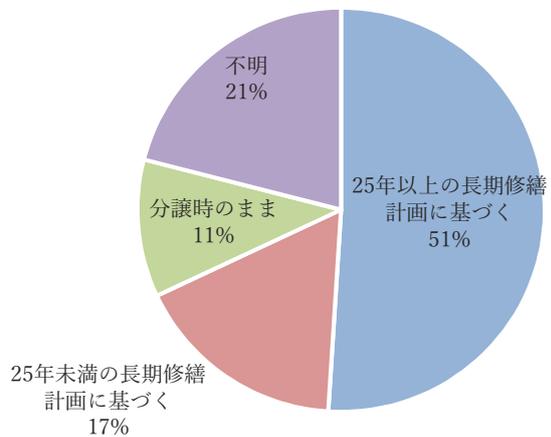
- ・市内のマンションの1割弱が築40年を超過し、築30年の超過は4割弱となっています。
- ・管理組合を有しているものの、長期修繕計画が未作成であるマンションや修繕積立金を設定していない管理組合もあり、周辺住環境へ悪影響を及ぼすような修繕不足が懸念されます。



【管理組合の有無】



【長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定している管理組合の割合】



資料 : 令和2・3年度分譲マンションの管理に関するアンケート調査結果

●事業者ヒアリング

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

ヒアリング結果

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

(3) 公的賃貸住宅

① 公的賃貸住宅供給戸数

課題

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

● 公的賃貸住宅の供給戸数

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

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

資料：住宅課概要（2021（令和 3）年度）浜松市都市整備部住宅課

● 応募倍率の状況

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

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

資料：住宅課概要（2021（令和 3）年度）浜松市都市整備部住宅課

●入居戸数・入居率

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

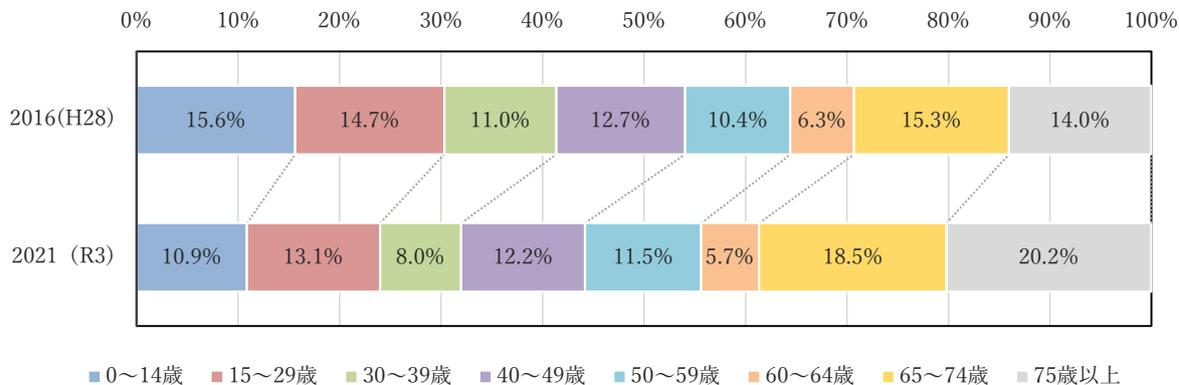
	全体戸数 A	政策空家 B	管理戸数 A-B	入居戸数		入居率	備考
				入居戸数	入居者数		
公営住宅	5,524	485	5,039	3,555	7,106	70.55%	福祉住宅を除く
福祉住宅	73	31	42	22	37	52.38%	
改良住宅	177	8	169	131	216	77.51%	
特公賃	58	6	52	40	107	76.92%	
市単住宅	16		16	16	44	100.00%	
定住促進住宅	6		6	0	0	0.00%	
計	5,854	530	5,324	3,764	7,510	70.70%	
前年度計	5,919	486	5,433	3,891	7,876	71.62%	
前年比	△ 65	44	△ 109	△ 127	△ 366	△ 0.92%	
H28年度計	6,169	553	5,616	4,505	10,071	80.22%	
H28年度比	△ 315	△ 23	△ 292	△ 741	△ 2561	△ 9.52%	

資料：住宅課概要（2021（令和3）年度）浜松市都市整備部住宅課

●年齢別入居状況

・入居者年齢別では、65歳以上の年齢の方が増加しています。

【公的賃貸住宅の年齢別入居状況】



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

3 地域・産業の状況

(1) コンパクトシティ※・立地適正化計画

課題

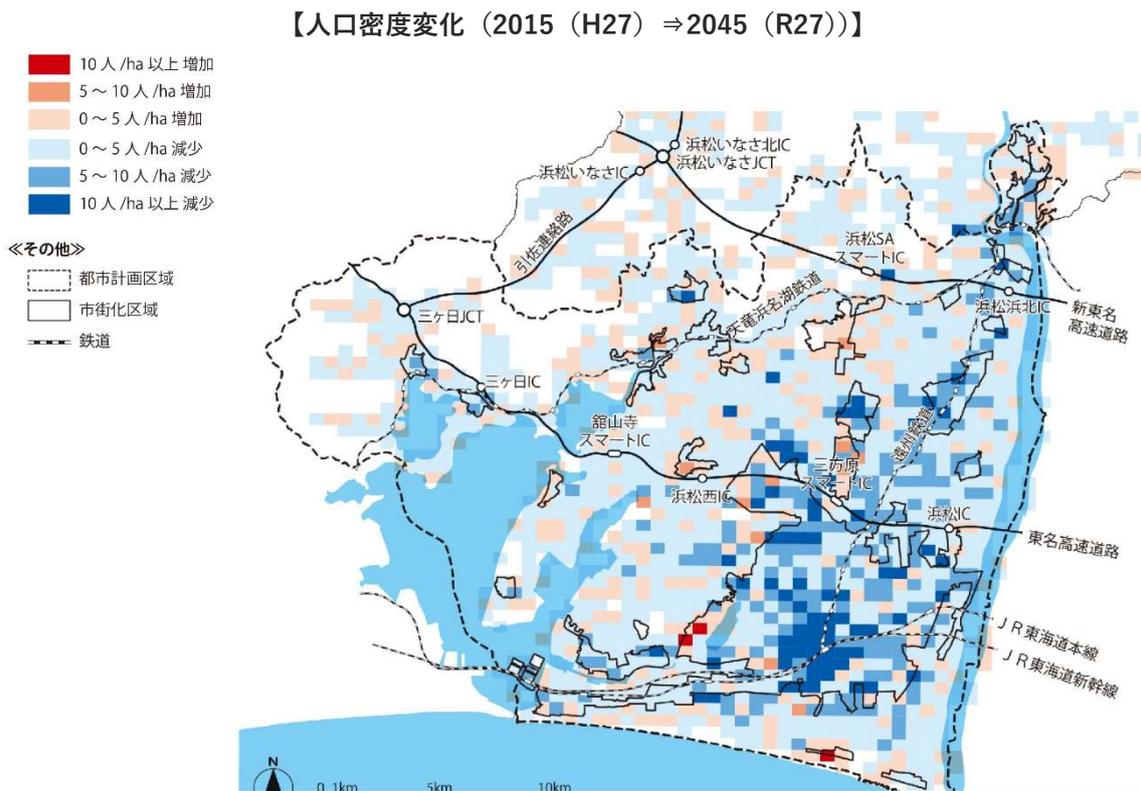
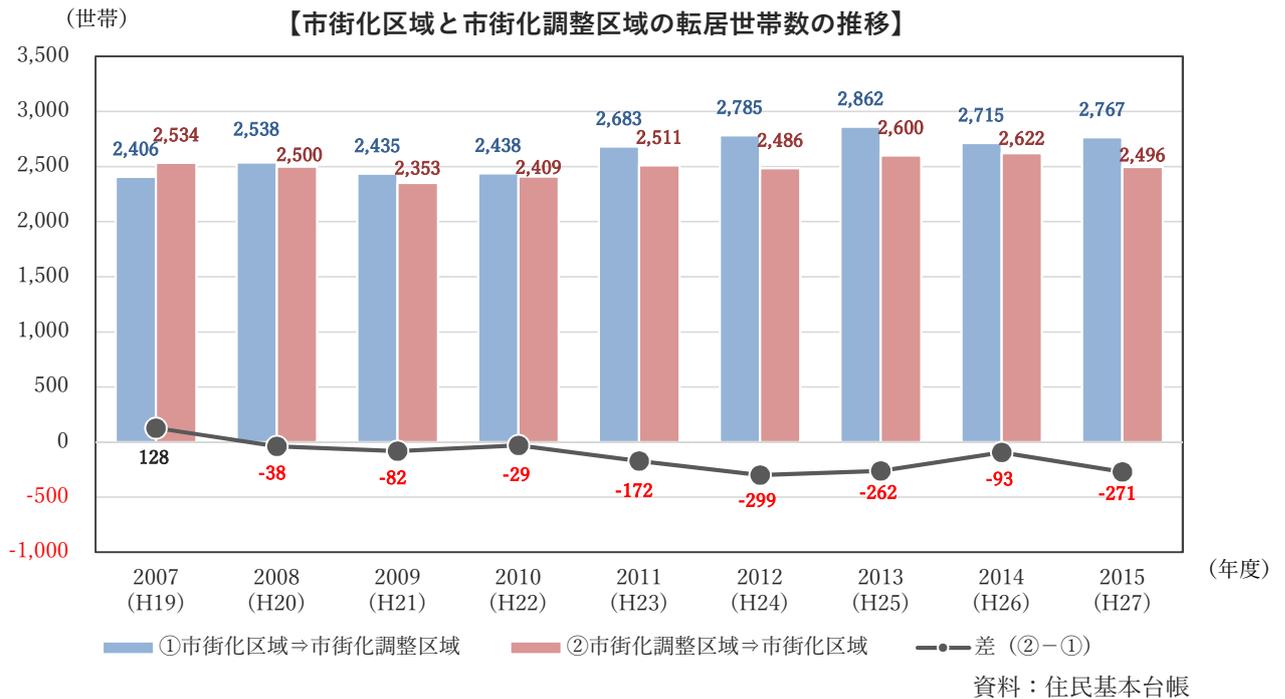
人口減少社会による人口の低密度化を見据えたまちづくりに向け、住生活分野では市街地での居住促進の取組が必要です。

●これまでのまちづくりの状況

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

【浜松市立地適正化計画】





(2) 住宅団地の高齢化

課題

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

●市街化区域内の住宅団地の高齢化

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



-----	都市計画区域
■	市街化区域
■	鉄道
—	国道・主要地方道

□	都市機能誘導区域
■	居住誘導区域

※上記誘導区域のうち、以下の区域は誘導区域外とする。

○災害リスクの高い地域

●災害危険区域 ●土砂災害特別警戒区域 ●土砂災害警戒区域

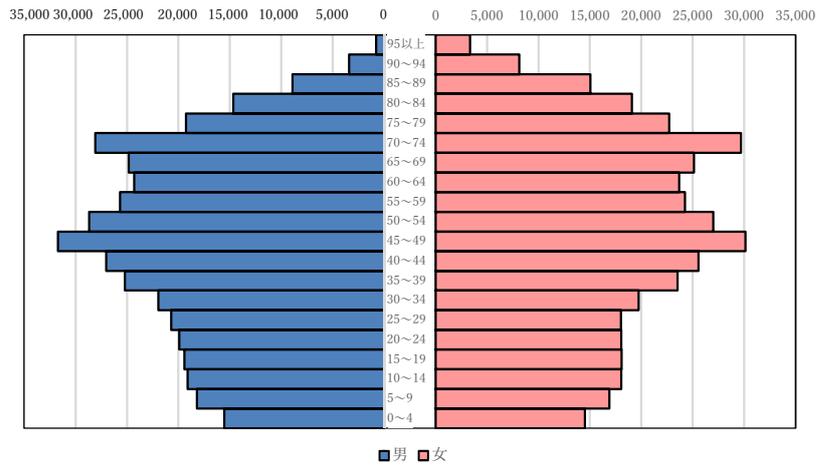
●砂防指定地 ●地すべり防止区域

●急傾斜地崩壊危険区域 ●津波浸水想定区域(L2 ケース1) (防潮堤整備後)

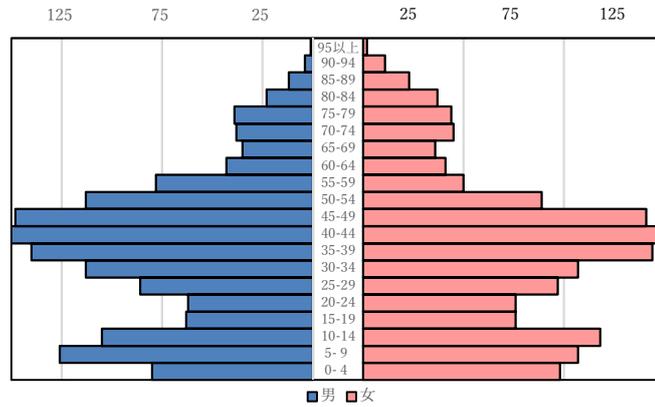
○その他

●生産緑地地区 ●都市計画施設 ●市民の森 ●環境整備法第二種区域

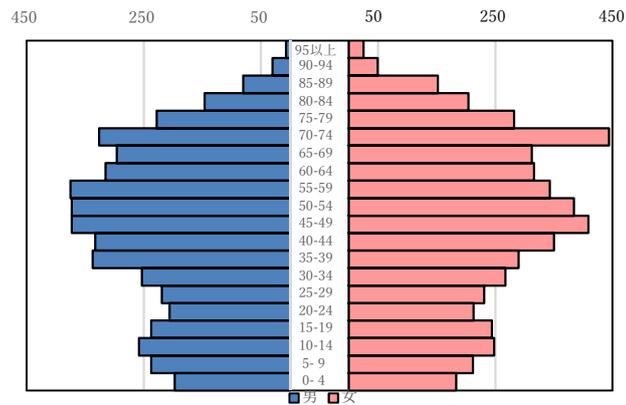
(参考) 浜松市の人口ピラミッド (令和3年4月1日時点)



・西都土地区画整理事業



・佐鳴湖東岸土地区画整理事業



資料：地域別の人口ピラミッド (住民基本台帳より作成)

(3) 日常生活の安全性

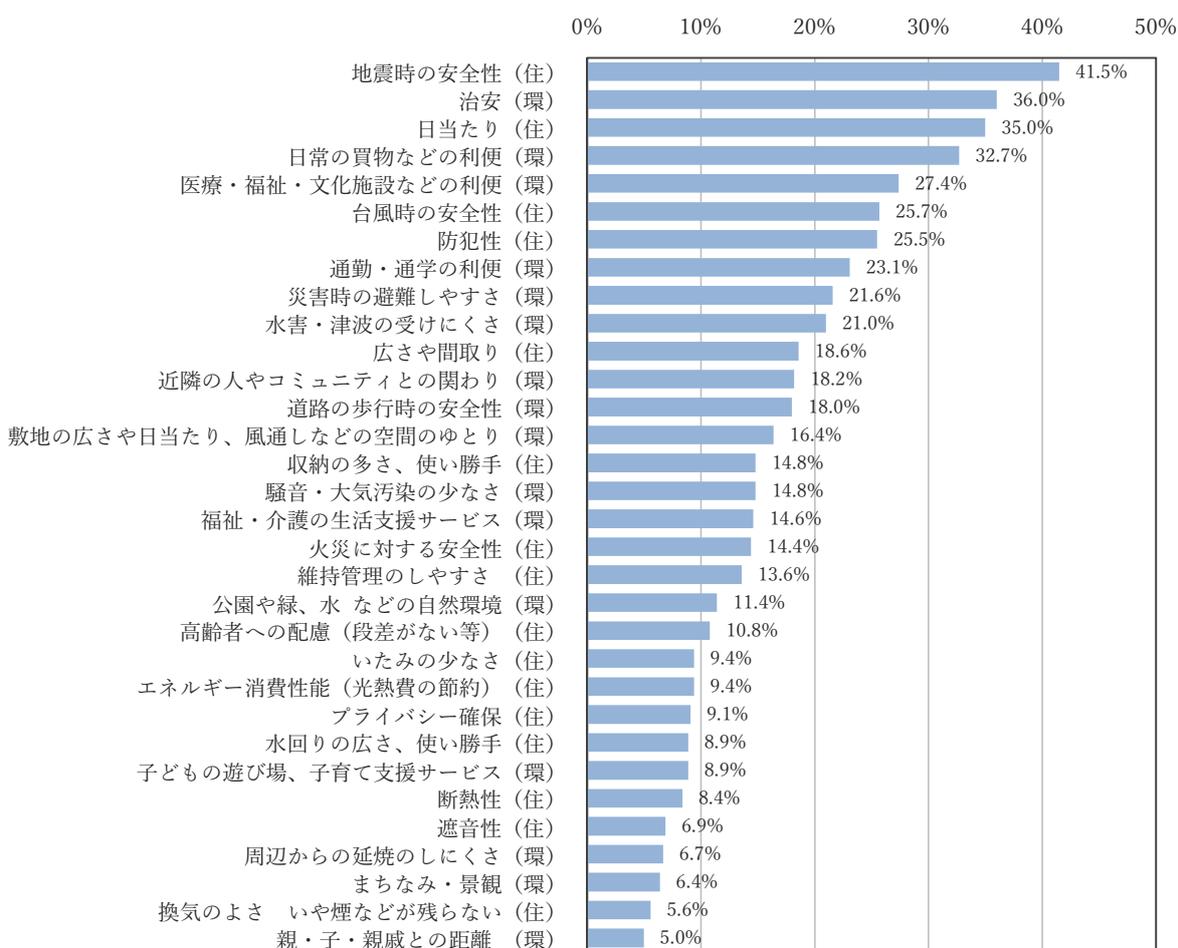
課題

居住地域の治安の維持や住宅火災予防のための取組が必要です。

●地域の防犯・火災安全性等

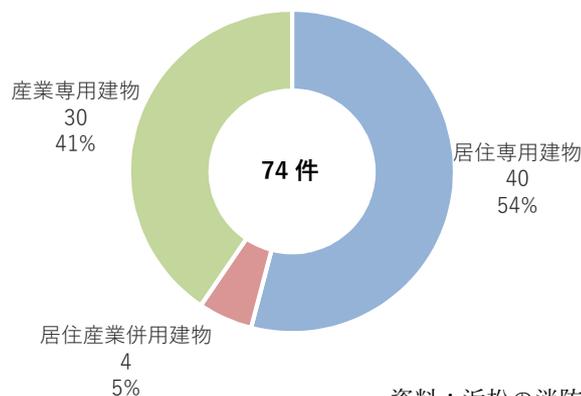
- ・住宅及び居住環境で重要な項目として「治安」が「地震時の安全性」に次いで高い回答率となっています。
- ・浜松市内の建物火災の内、住宅火災の占める割合は5割を超えています。

【住宅及び居住環境に関して重要と思う項目】



資料：2018（平成30）年 静岡県住生活総合調査

【浜松市の建物火災の内訳（2020（令和2）年度）】



資料：浜松の消防（2020（令和2）年度版）

(4) 災害の安全性

課題

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

●静岡県第4次地震被害想定

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

■静岡県第4次地震被害想定（参考：東日本大震災、阪神・淡路大震災）

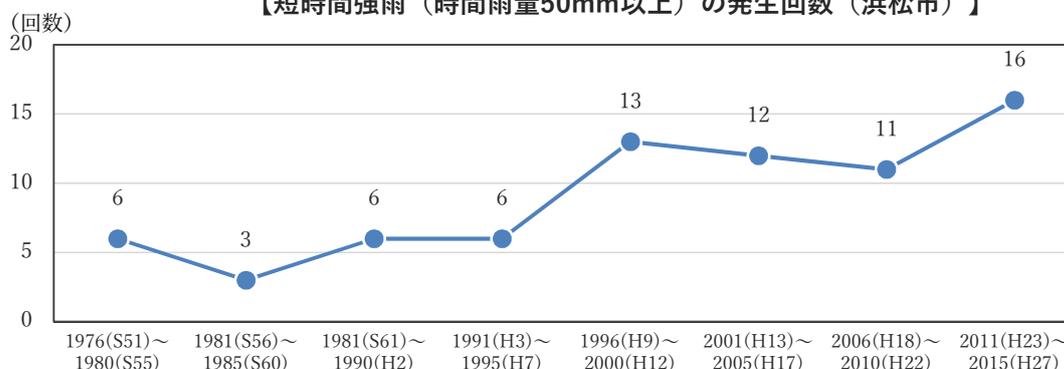
項目	南海トラフ巨大地震 被害想定（予知なし）	東日本大震災 (2011(H23).3.11)	阪神・淡路大震災 (1995(H7).1.17)
地域の人口	約377万人 (静岡県内、 2010 (H22) .10/1時間)	約707万人 (青森県、岩手県、 宮城県、福島県)	約547万人
震度	7	7	7
マグニチュード	—	9.0	7.3
津波による浸水	約158km ² (浸水深1cm以上)	約561km ²	なし
人的被害〔死者、重・ 軽傷者〕	約18.3万人 (早期避難率低) (冬・深夜) (死者約105,000人)	約2.5万人 (死者約15,894人)	約5万人 (死者約6,400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

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

●風水害安全性

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

【短時間強雨（時間雨量50mm以上）の発生回数（浜松市）】



資料：気象庁 HP を基に作成

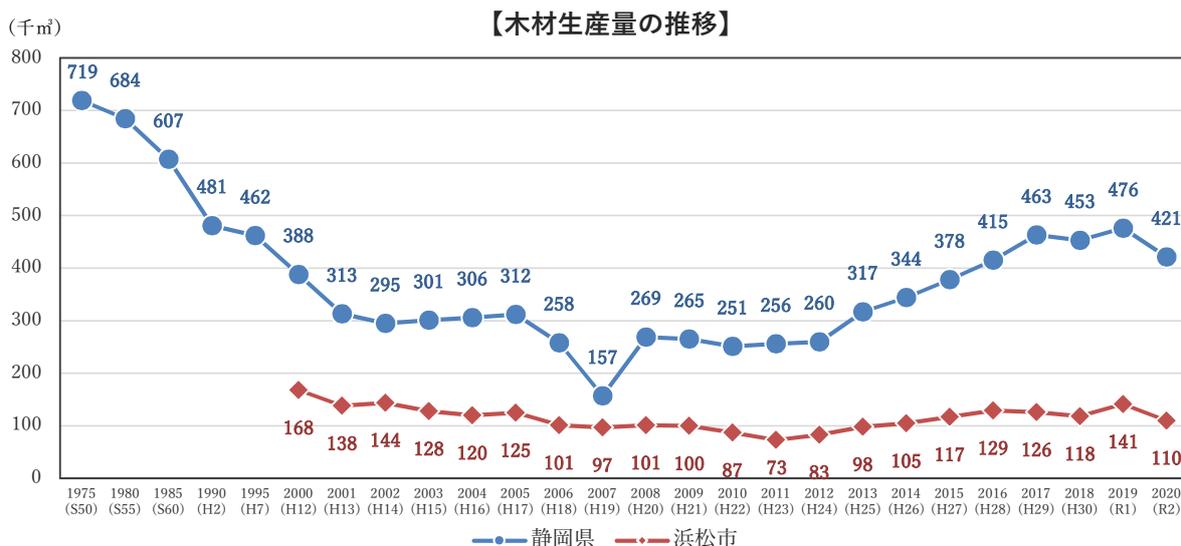
(5) 地域産業

課題

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

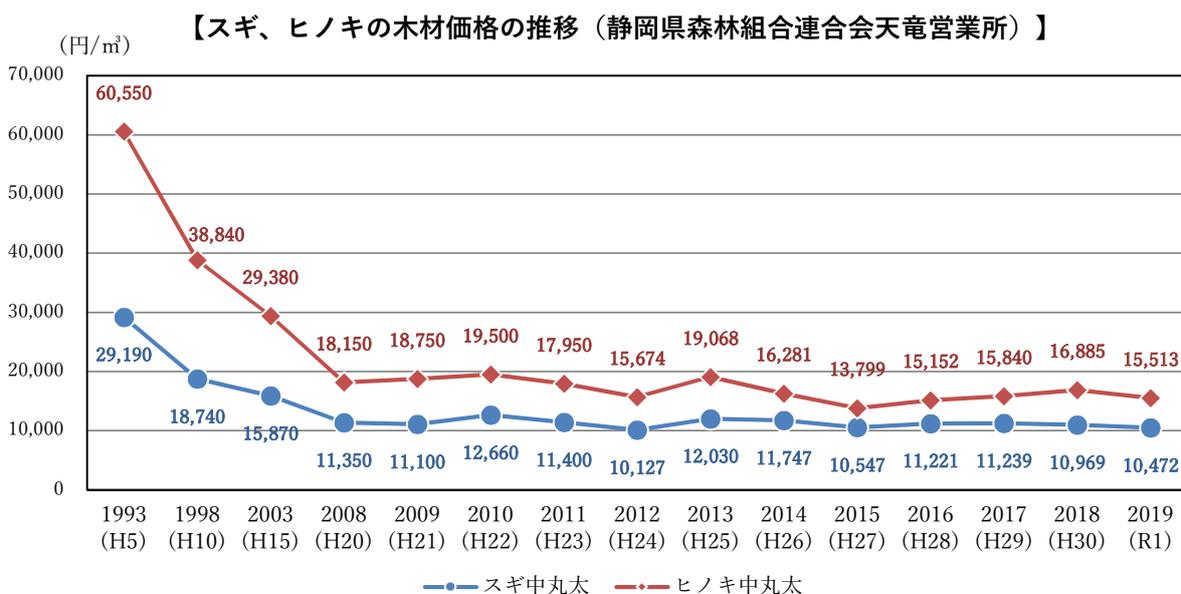
●木材（素材）需要量の推移（静岡県・浜松市）

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



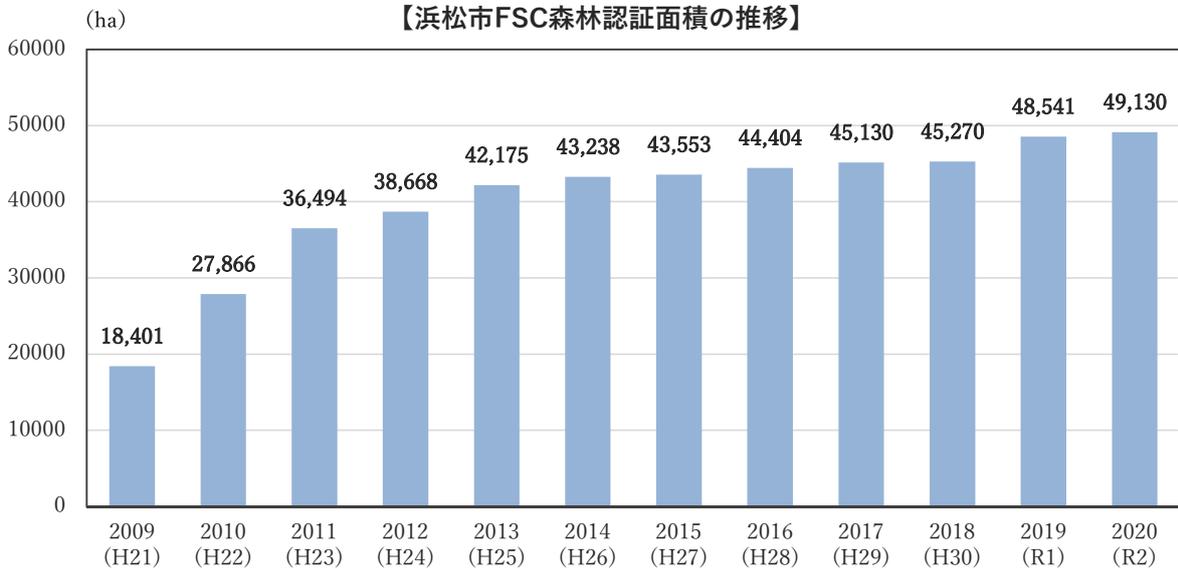
●木材価格の推移（浜松市）

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

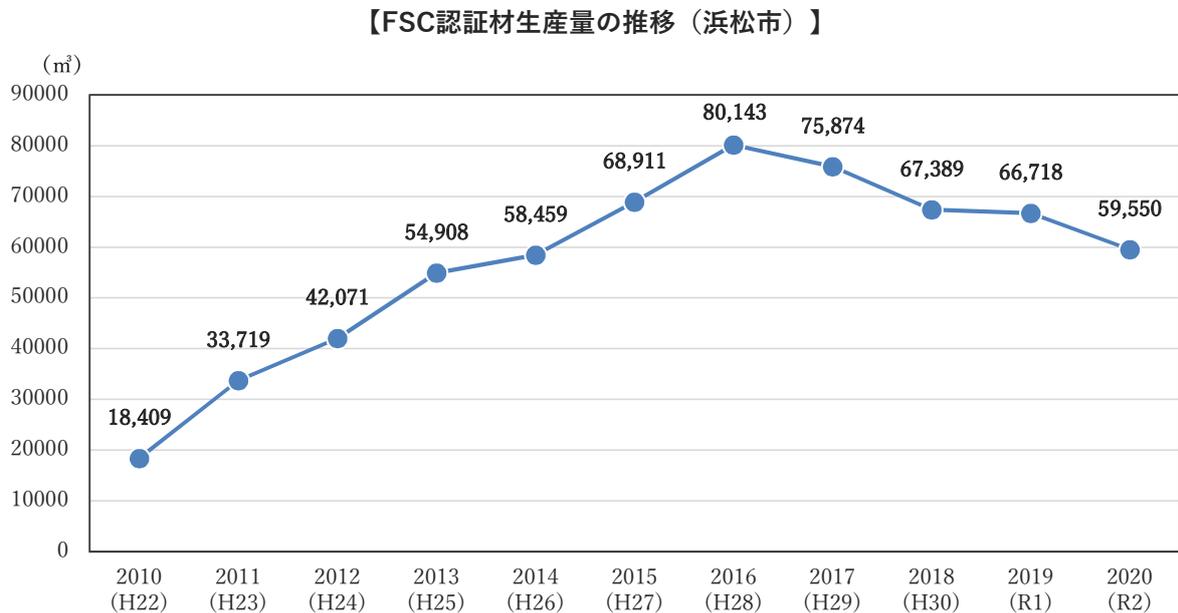


●浜松市におけるF S C認証※材生産量の推移

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



資料：林業振興課



資料：林業振興課

4 国の住宅政策・最近の社会情勢等

(1) 住生活基本計画（全国計画）

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

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

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

●新たな住生活基本計画のポイント

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

(主な施策)

- 新たな日常に対応した、二地域居住等の住まいの多様化・柔軟化の推進
- 安全な住宅・住宅地の形成、被災者の住まいの早急な確保
- ・2050年カーボンニュートラル*の実現に向けた施策の方向性が目標6に記載されています。

(主な施策)

- 長期優良住宅やZEH*ストックの拡充、LCCM(ライフ・サイクル・カーボン・マイナス)*住宅の普及を推進
- 住宅の省エネ基準の義務付けや省エネ性能表示に関する規制等更なる規制の強化

(2) マンションに関する法改正のポイント

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

マンション管理適正化法の改正

○国による基本方針の策定

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

○地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

地方公共団体による以下の措置を講じる

(1) マンション管理適正化推進計画制度

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

(2) 管理計画認定制度

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

(3) 管理適正化のための助言・指導等

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

マンション建替円滑化法の改正

○除却の必要性に係る認定対象の拡充(公布後1年6ヶ月以内施行)

除却の必要性に係る認定対象に、現行の耐震性不足のものに加え、以下を追加

(1) 外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション等

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

(2) バリアフリー性能が確保されていないマンション等

- ・建替え時の容積率特例

○団地における敷地分割制度の創設(公布後2年以内施行)

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

(3) デュアルモード社会の構築

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

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

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

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

(4) SDGs の推進

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

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



資料：国際連合広報センターHP

5 市民の住環境に対する意識

(1) 市民の住環境意識アンケート

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

●調査の概要

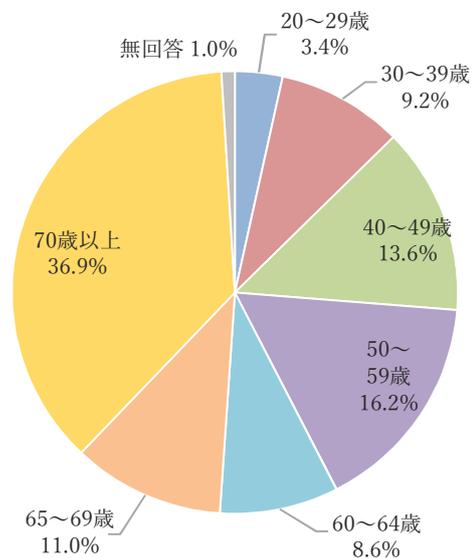
調査地域	浜松市全域
発送数	3,000世帯（市内に居住する20歳以上の世帯主）
抽出方法	住民基本台帳による無作為抽出法
調査方法	郵送によるアンケート調査
調査期間	令和3年9月16日(木)～30日(木)
回答数	1,451世帯（回収率48.4%）

①属性

●年齢

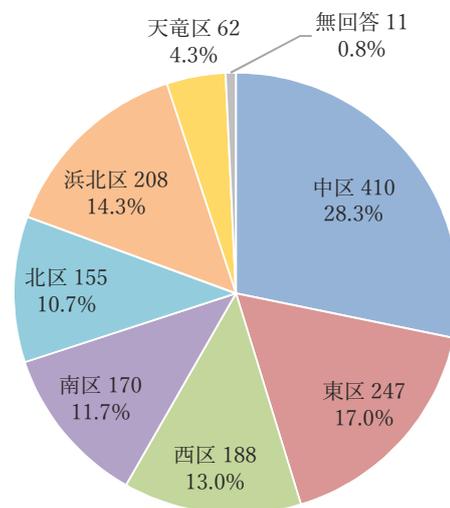
10歳区分で見ると、70歳以上の割合が最も高く36.9%を占めている。次いで、50歳代16.2%、40歳代13.6%となっています。

65歳以上の割合は47.9%と約半数を占めます。



●居住地域

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



N=1,451

②住まいの満足度

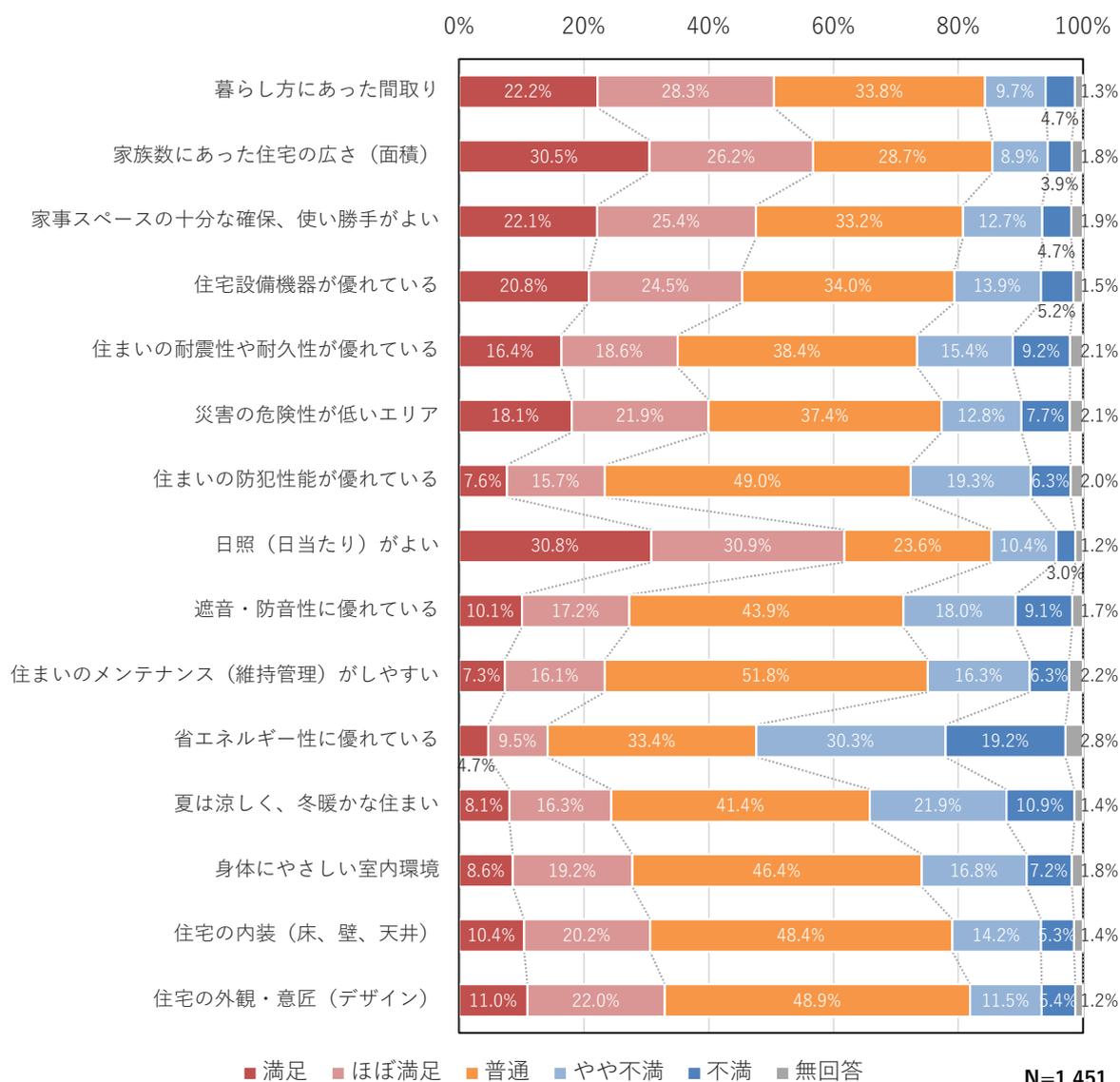
課題

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

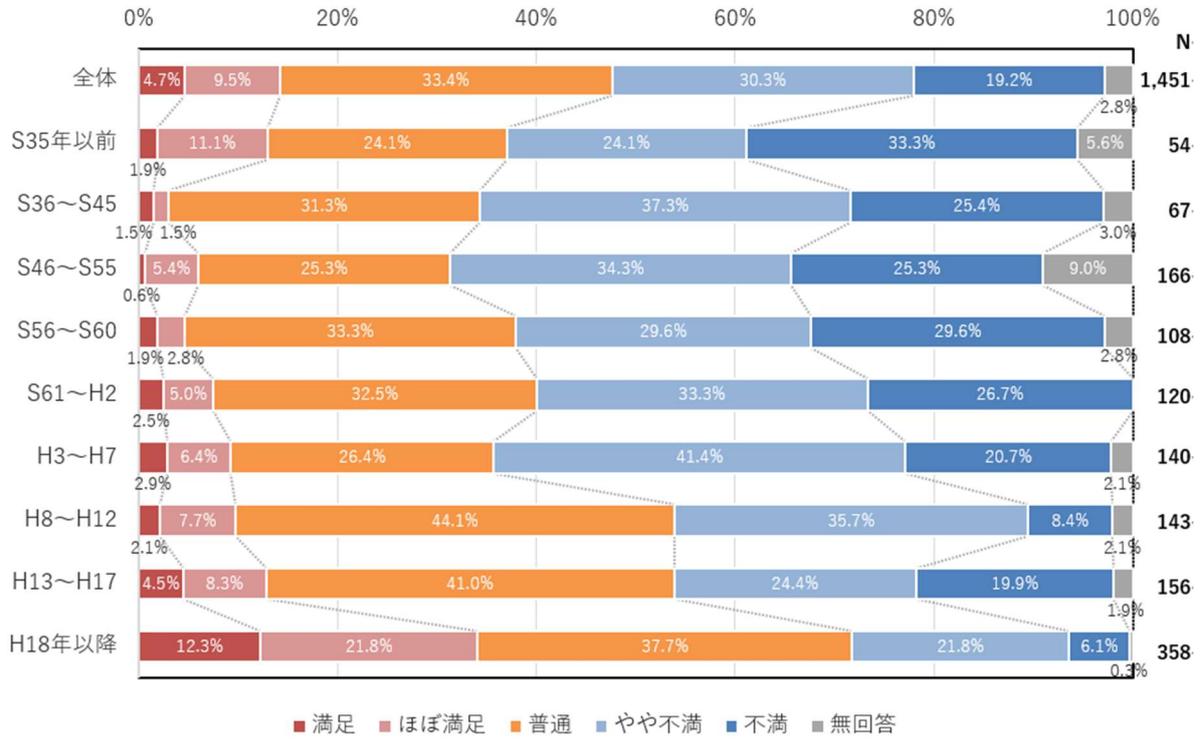
また、住まいの快適性・経済性の観点から既存住宅の省エネルギー性能向上に対する需要があることから、住宅の脱炭素化の推進に向けて、新築だけでなく既存住宅の省エネ化・創エネ化の支援策が必要です。

●住まいの満足度

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



●建築時期別の「省エネルギー性に優れている」の満足度



③住まいづくり

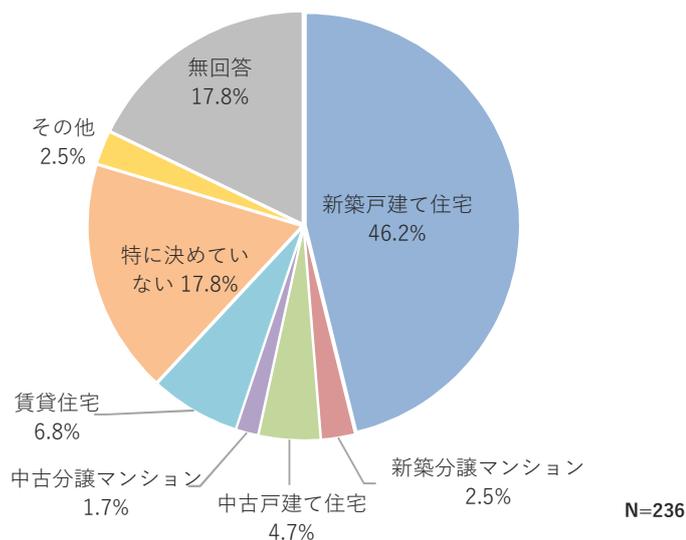
課題

普及が進まない中古住宅流通を促進するための支援策が必要です。

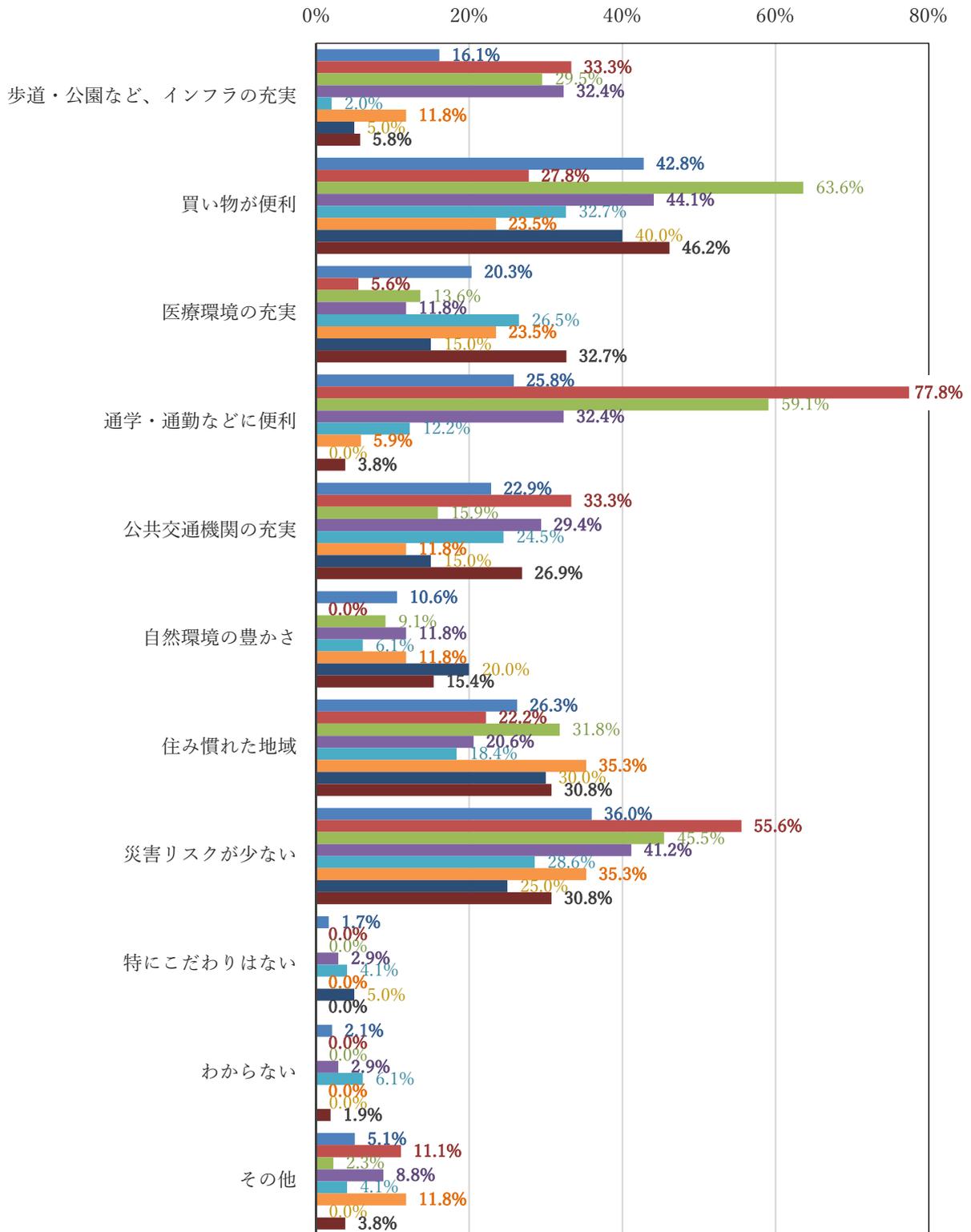
また、利便性や安全性が高い地域での住宅取得を希望する世帯が希望通りの暮らしを実現できるような支援策が必要です。

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

●建築・購入を予定している住まいの種類



●年齢別の希望する周辺環境



■全体 (N=236)
 ■20~29歳 (N=18)
 ■30~39歳 (N=44)
 ■40~49歳 (N=34)
■50~59歳 (N=49)
 ■60~64歳 (N=17)
 ■65~69歳 (N=20)
 ■70歳以上 (N=52)

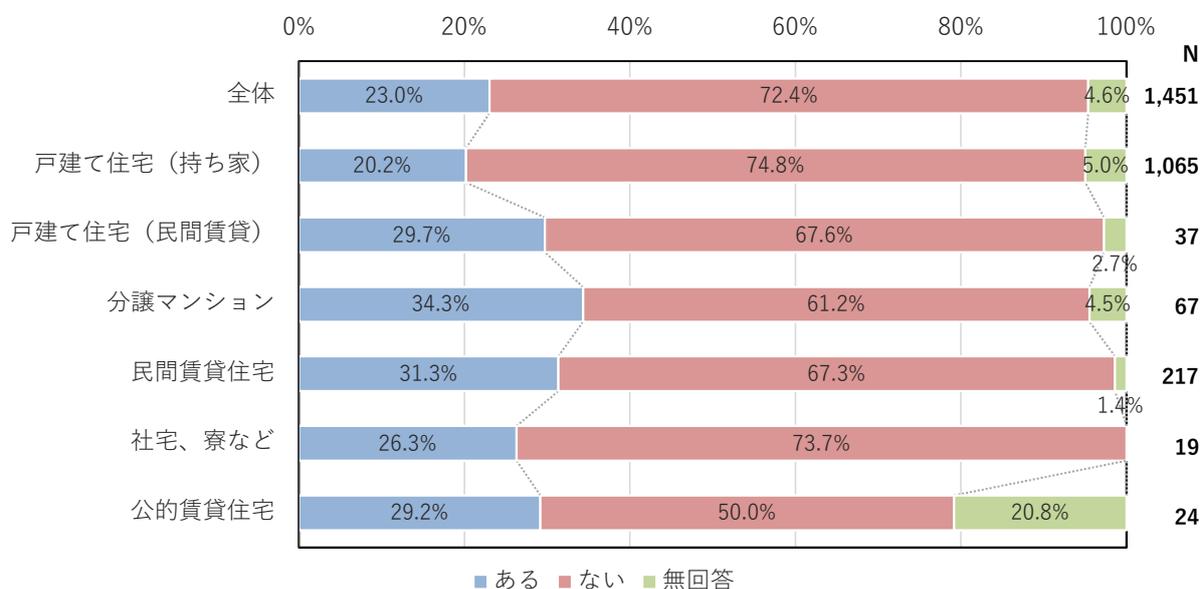
④住まいにおけるトラブル等

課題

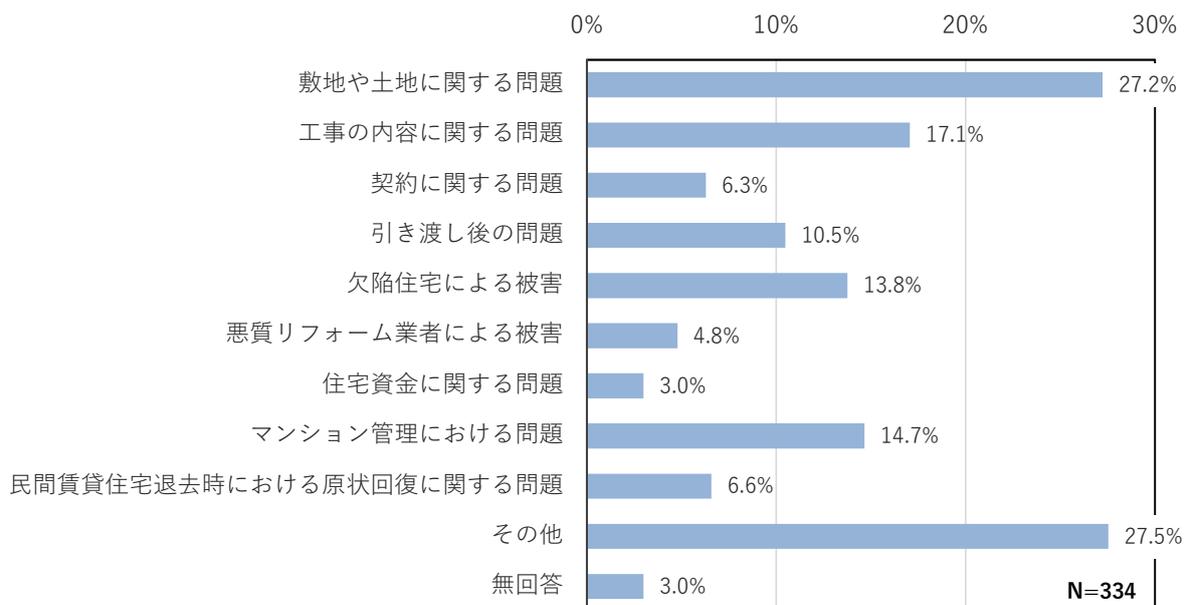
分譲マンションの管理や賃貸住宅のトラブル及び住宅リフォームに関する相談体制の充実が必要です。

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

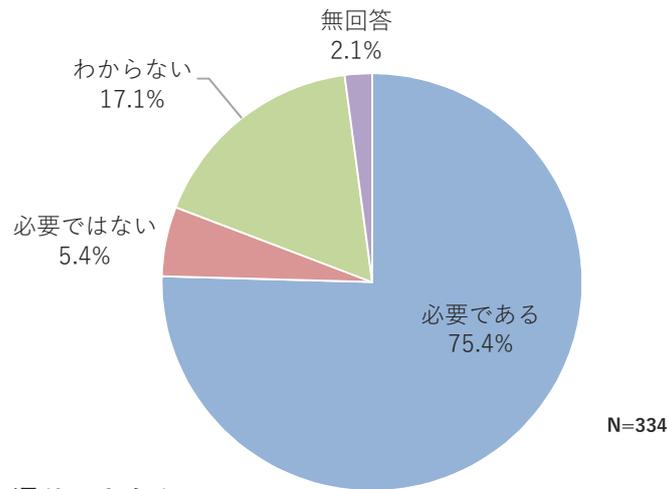
●住まいに関するトラブルや困ったことの有無



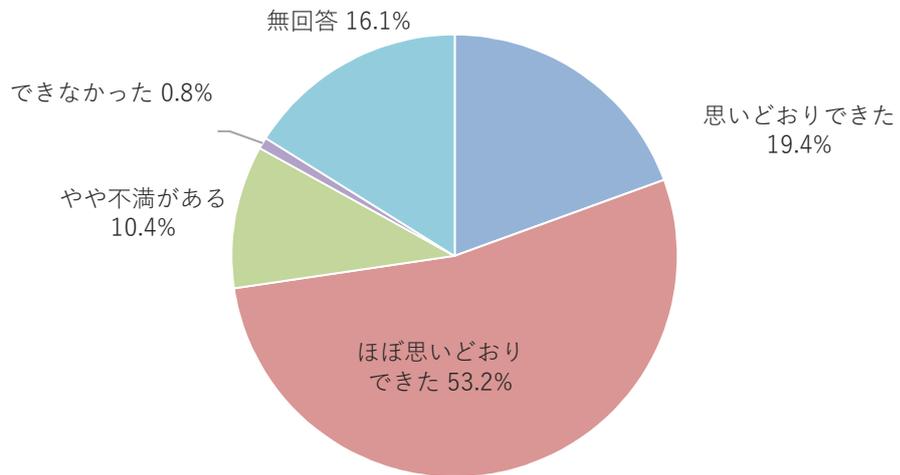
●トラブルや困ったことの内容



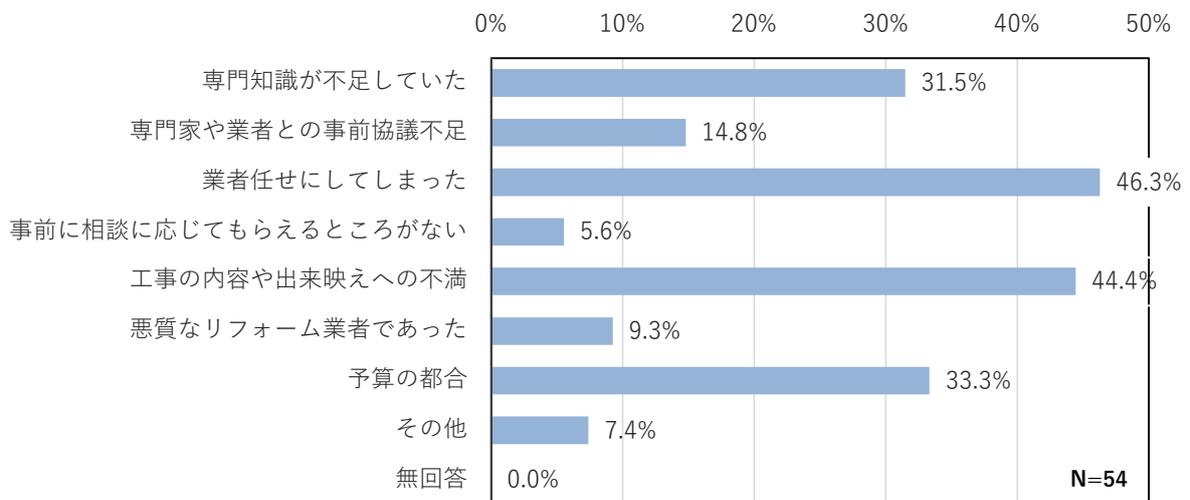
●相談窓口の必要性



●リフォームが思い通りできたか



●リフォームが思い通りできなかった理由



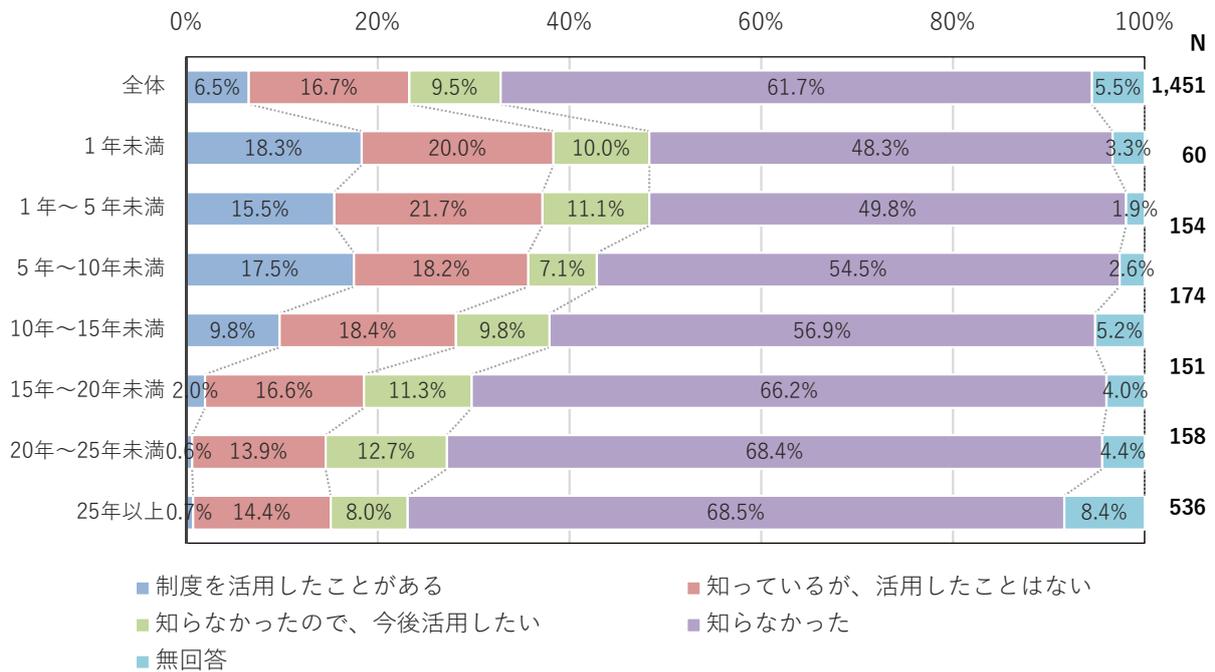
⑤住宅分野における脱炭素社会*の実現に向けた取組

課題

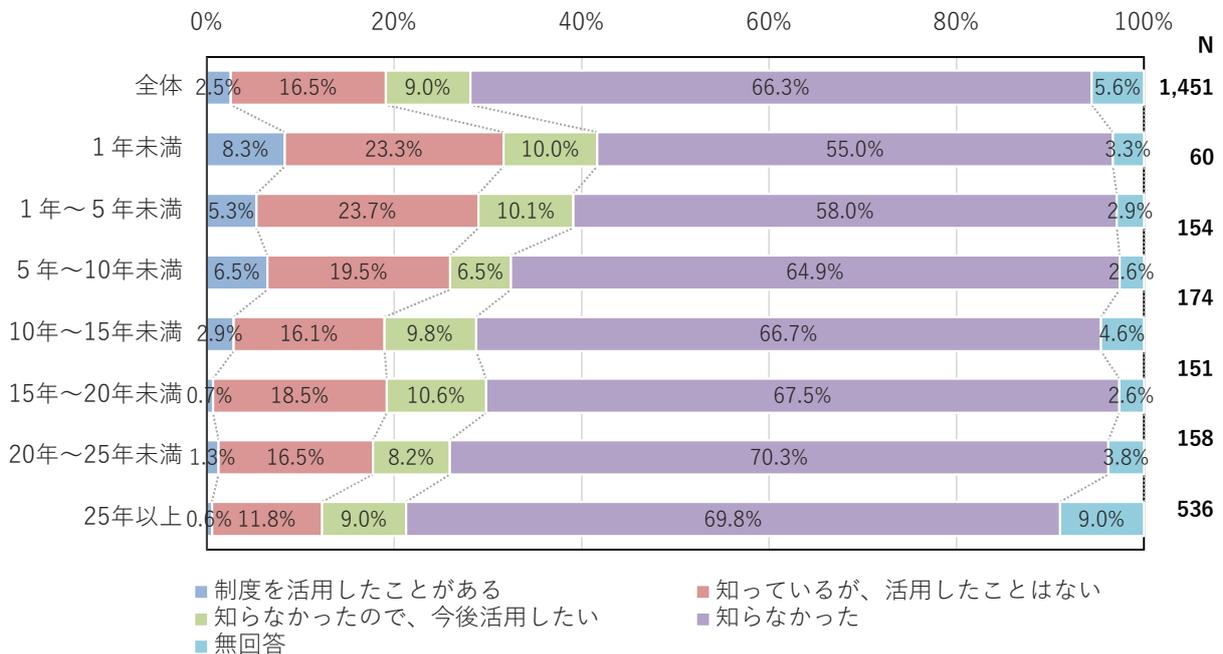
新築だけでなく、既存住宅についても脱炭素化や省エネルギー性能向上のための制度周知や普及啓発を進めていく必要があります。

- ・脱炭素社会*の実現に向けた取組は、どれも「知らなかった」と回答した人が6割を超えており、認知度が低くなっています。一方で「知らなかったので、今後活用したい」と回答した人も1割程います。
- ・また、3項目とも居住年数が短い建物の方が活用した割合が高くなっています。

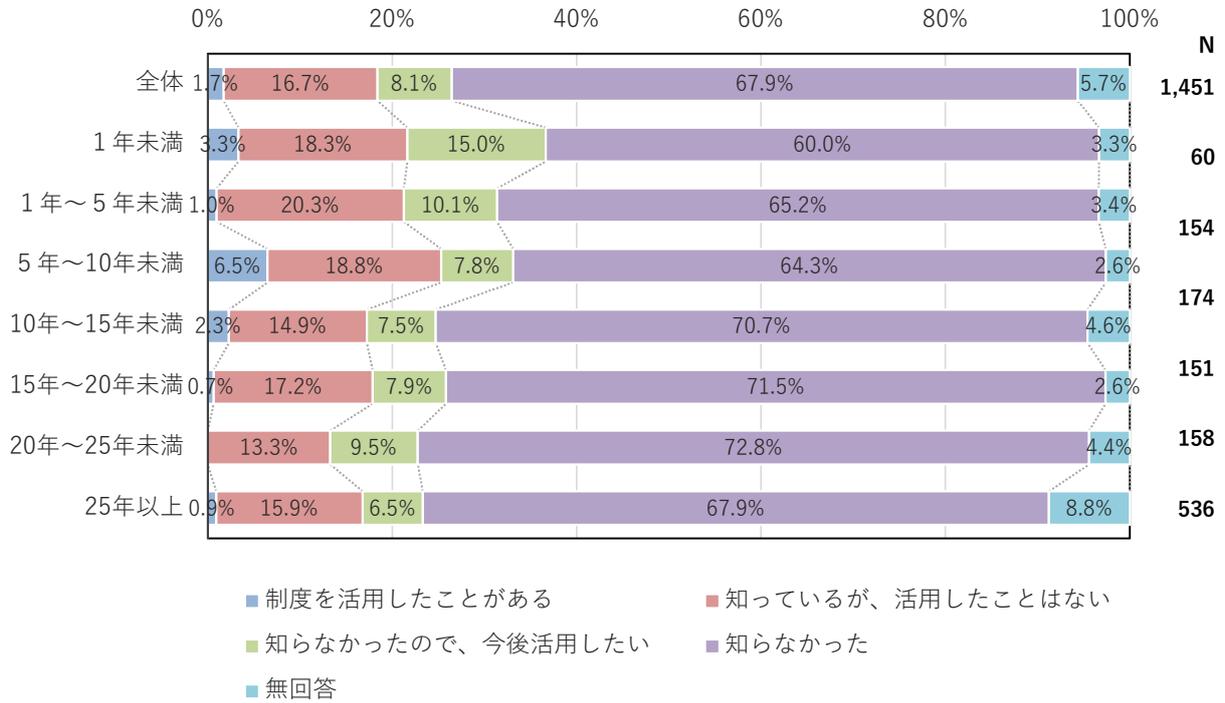
●居住年数別の「長期優良住宅*認定制度」の認知度



●居住年数別の「ZEH*」の認知度



●居住年数別の「FSC 認証材※」の認知度



⑥新しい住まい方への対応

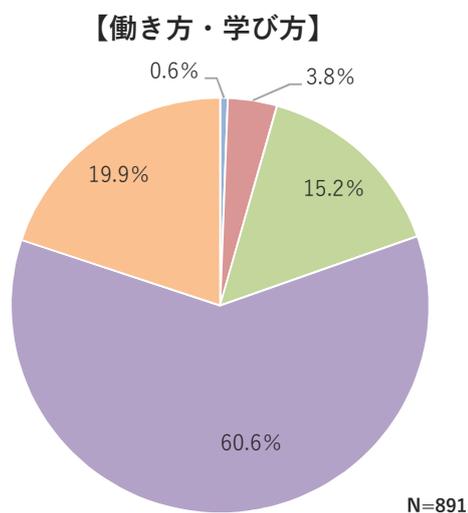
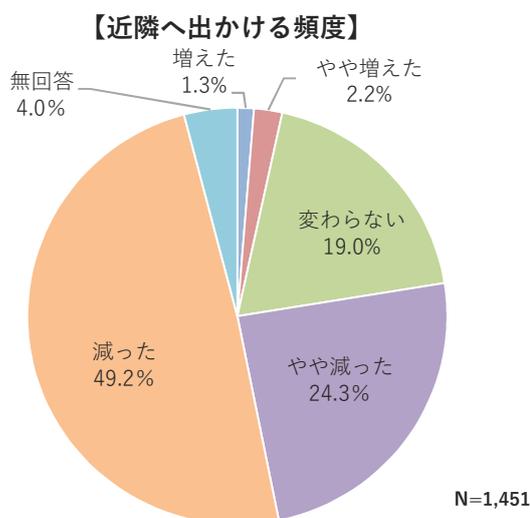
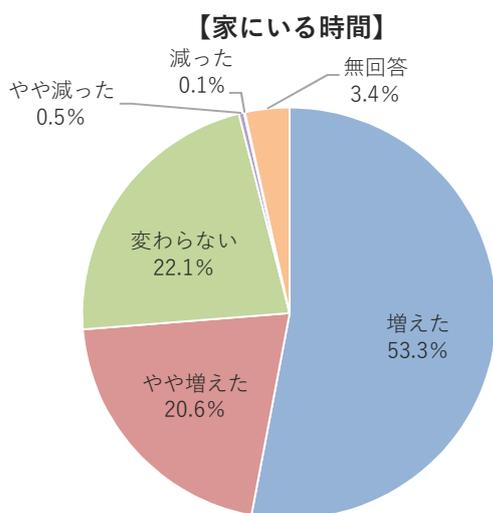
課題

コロナ禍をきっかけとして在宅時間が増加し、断熱性能やバリアフリー等の住まい自体の快適性の向上や住環境の充実がますます重要になっています。

また、テレワークやオンライン授業の普及を後押しするための支援が必要です。

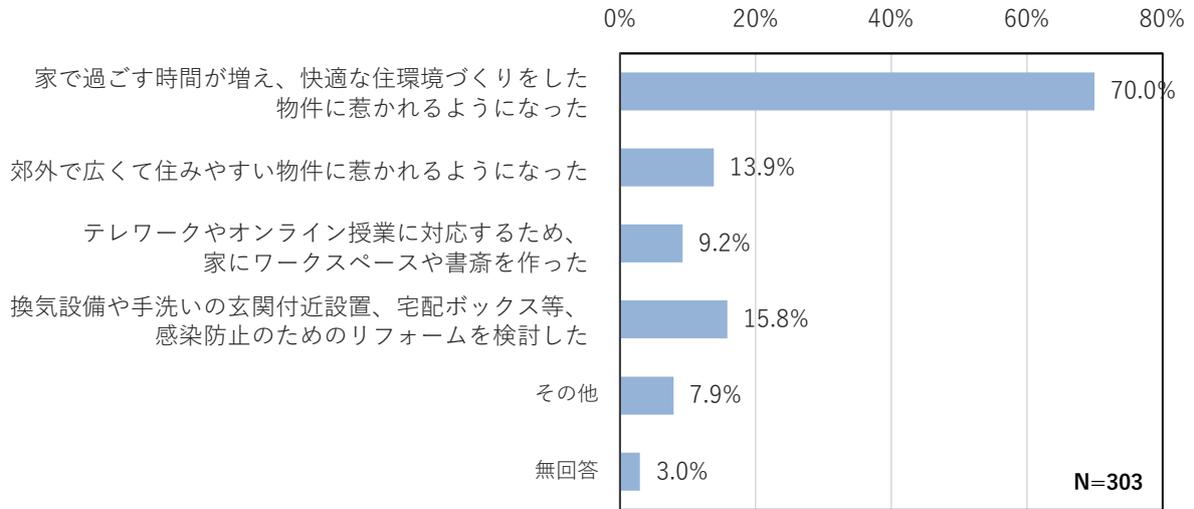
- ・コロナ禍をきっかけとして、出かける頻度が減って家にいる時間が増えた方が多くなっています。その影響で快適な住環境を重視する人が増えています。
- ・テレワーク・オンライン授業については就業者・学生の2割程度の世帯の方が実施しています。

●コロナ禍を契機とした住まい方等の変化



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

●「住まい」の考え方の変化



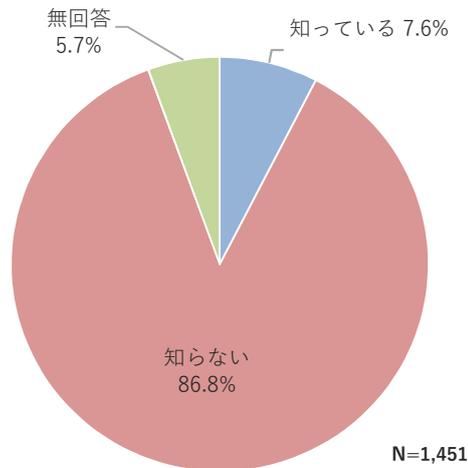
⑦コンパクトシティ・立地適正化計画

課題

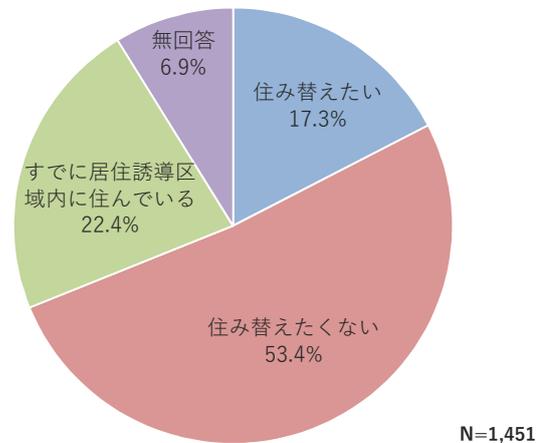
コンパクトシティ※やそれにまつわる制度等について周知・啓発が必要です。
 居住誘導区域※への住み替えを効果的に促進するため、若い世代を中心とした住み替え支援が必要です。

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

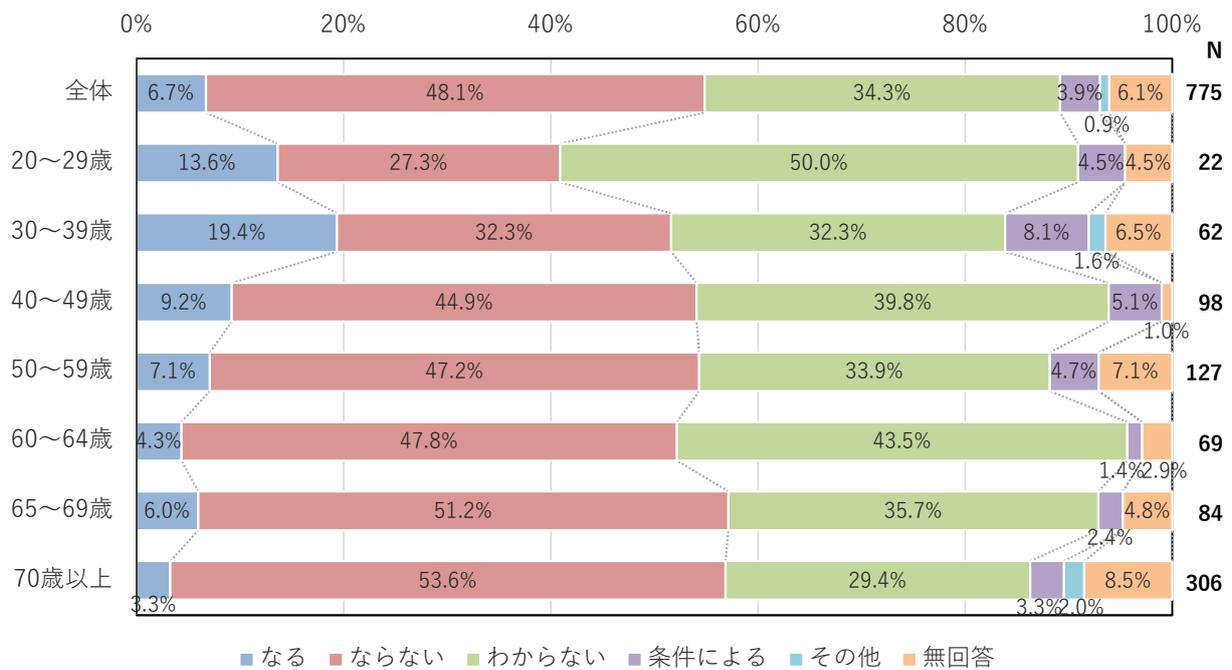
●居住誘導区域の認知度



●居住誘導区域への住み替え意向



●移転補助金が住み替えを考えるきっかけになる可能性



(2) 事業者ヒアリング

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

●ヒアリング団体（2021（令和3）年10月・11月実施）

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

①新築住宅のニーズ・供給状況

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

②既存住宅・空き家のリフォームニーズ

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

③民間賃貸住宅への入居について

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

④地域産材の活用

- ・FSC 認証[※]材はコストが高く、住宅利用は少ない。

⑤新しい日常に対応したリフォームニーズ

- ・玄関の手洗い場や宅配ボックスを設置する事例が多い。

⑥災害リスク地域からの住み替え

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

⑦住宅政策への要望等

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

6 浜松市住生活基本計画（2017－2026）の成果指標達成度

（1）成果指標の達成状況

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

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

①ひとの視点

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

②すまいの視点

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

③まちの視点

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

7 現状から求められる課題の整理

住生活に関する現状や市民アンケート等から求められる課題を整理しました。

(1) 統計データからみた課題

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

(2) 国の住宅政策・最近の社会情勢等からみた課題

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

(3) 前計画の成果指標の達成状況からみた課題

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

(4) 市民アンケート・事業者ヒアリングからみた課題

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

