

第3専門部会 (住宅ストック) の進め方

1. 第7次横浜市住宅政策審議会の進め方

(1) スケジュール (予定)

第1回審議会【資料3】より一部修正



専門部会 [第1部会]	専門部会 [第2部会]	専門部会 [第3部会]	専門部会 [第4部会]	専門部会 [第1部会]	専門部会 [第3部会]
5月27日	6月22日	7月9日	7月30日	8月4日	8月31日
マンション※ (管理適正化・ 円滑化)	社会環境の 変化	住宅ストック	居住者・ コミュニティ	マンション※ (管理適正化推進 計画)	横浜ならではの 住宅の省エ ネ対策のあり 方

2. 住宅ストックの視点

(1) 住生活基本計画の見直しに向けた視点

第1回審議会【資料7】より

社会環境の変化 の視点

【項目1】新たなライフスタイルに対応し、多様なまちの魅力を生かした、豊かな住宅地の形成

【項目2】災害に強く、安全な住まい・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

居住者・コミュニティ の視点

【項目3】安心して子育てできる住まい・住環境の実現

【項目4】多世代で支え合い、高齢者が健康で安心して暮らせる住まい・コミュニティの形成

【項目5】住宅・福祉施策が一体となった重層的な住宅セーフティネットの構築

住宅ストック の視点

【項目6】脱炭素社会の実現に向けた良質な住宅ストックの形成

【項目7】マンションの管理適正化・再生円滑化の推進 ⇒ 第1専門部会にて検討

★【項目8】空き家の予防・流通活用・管理不全防止解消・跡地活用の総合的な対策の推進

<参考> 新たな住生活基本計画（全国計画）の視点と目標

①「社会環境の変化」の視点

目標1 新たな日常、DXの推進等

目標2 安全な住宅・住宅地の形成等

②「居住者・コミュニティ」の視点

目標3 子どもを産み育てやすい住まい

目標4 高齢者等が安心して暮らせるコミュニティ等

目標5 セーフティネット機能の整備

③「住宅ストック・産業」の視点

目標6 住宅循環システムの構築等

目標7 空き家の管理・除却・利活用

目標8 住生活産業の発展

資料：新たな住生活基本計画の概要（令和3年3月19日閣議決定）

2. 住宅ストックの視点

(2) 住生活基本計画の見直しに向けた検討の論点

第1回審議会【資料8】より

【項目8】 空き家の予防・流通活用・管理不全防止解消

・跡地活用の総合的な対策の推進

3. 空き家

(1)

空き家の適切な維持管理の促進

- ① 空き家の相続から管理・活用・流通までの総合的な相談・情報提供の充実
- ② 空き家所有者等への早期の普及啓発
- ③ 所有者による適切な管理の義務化(条例)

(2)

地域課題の解決につながる 空き家・跡地の流通活用の促進

- ① 空き家のリノベーションによる地域交流施設、子育て支援施設、高齢者支援施設、生活利便施設等への活用の促進
- ② 空き家のリノベーションによる流通の促進
- ③ 密集市街地における空き家跡地を活用した防災広場の整備や建替え困難地等の建替えの促進
- ④ 空き家の相続から管理・活用・流通までの総合的な相談・情報提供の充実(再掲)

(3)

管理不全空き家の自主改善の促進

- ① 区局や専門家団体との連携強化による指導等の推進
- ② 管理不全空き家の除却推進

	<p style="text-align: center;">主な論点</p>
<p style="text-align: center;">第1回 (7/9)</p>	<p style="color: red; text-decoration: underline;">■本市の住宅ストック施策の方向性について</p> <div style="border: 2px solid red; border-radius: 15px; padding: 10px; margin-bottom: 10px;"> <p>【項目6・8共通】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「施策の方向性」について、妥当なものとなっているか ・各「施策の方向性」を実現する取組として、どのようなことが考えられるか </div> <p>【項目6】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・脱炭素社会の実現に向けて、特に省エネ化が進んでいない「賃貸住宅」に対し、どのような取組が必要か <div style="border: 2px solid red; border-radius: 15px; padding: 10px;"> <p>【項目8】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今後の空家化の可能性を踏まえ、特に「予防」「流通活用」の段階で、どのような取組が必要か </div>
<p style="text-align: center;">第2回 (8/31)</p>	<p style="color: red; text-decoration: underline;">■横浜ならではの住宅の省エネ対策のあり方について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2050年カーボンニュートラルに向けて、「新築」「既存」「戸建」「共同住宅」に対し、どのレベルの省エネ性能を備えるべきか ・高断熱、高气密で省エネ基準を超える性能の住宅ストックを誘導するために、どのような取組が必要か

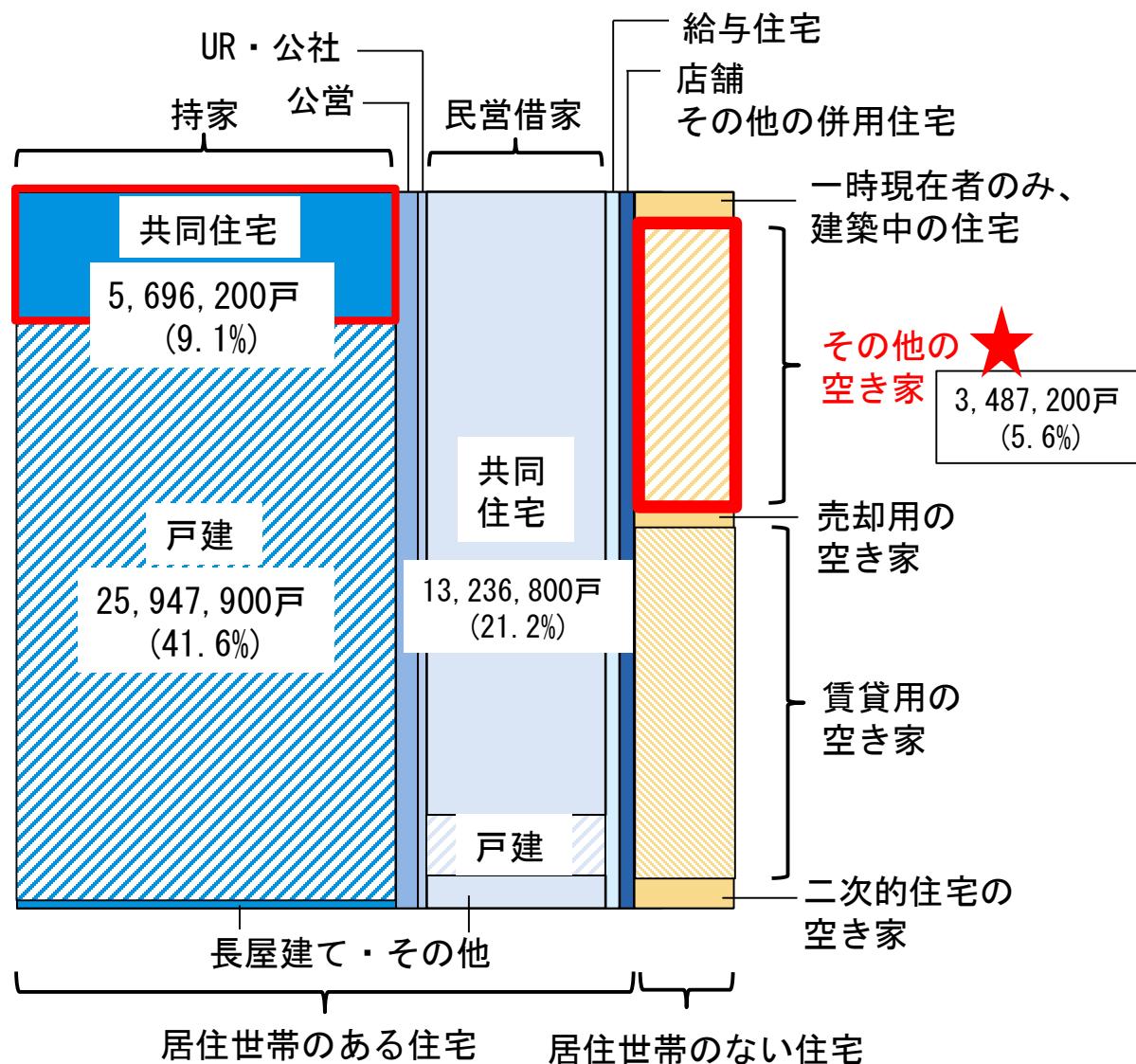
横浜市の住宅ストックをめぐる 現状と課題

※本資料中の統計データについて、特記なき場合、「住宅」には「戸建住宅」及び「共同住宅」を含みます。

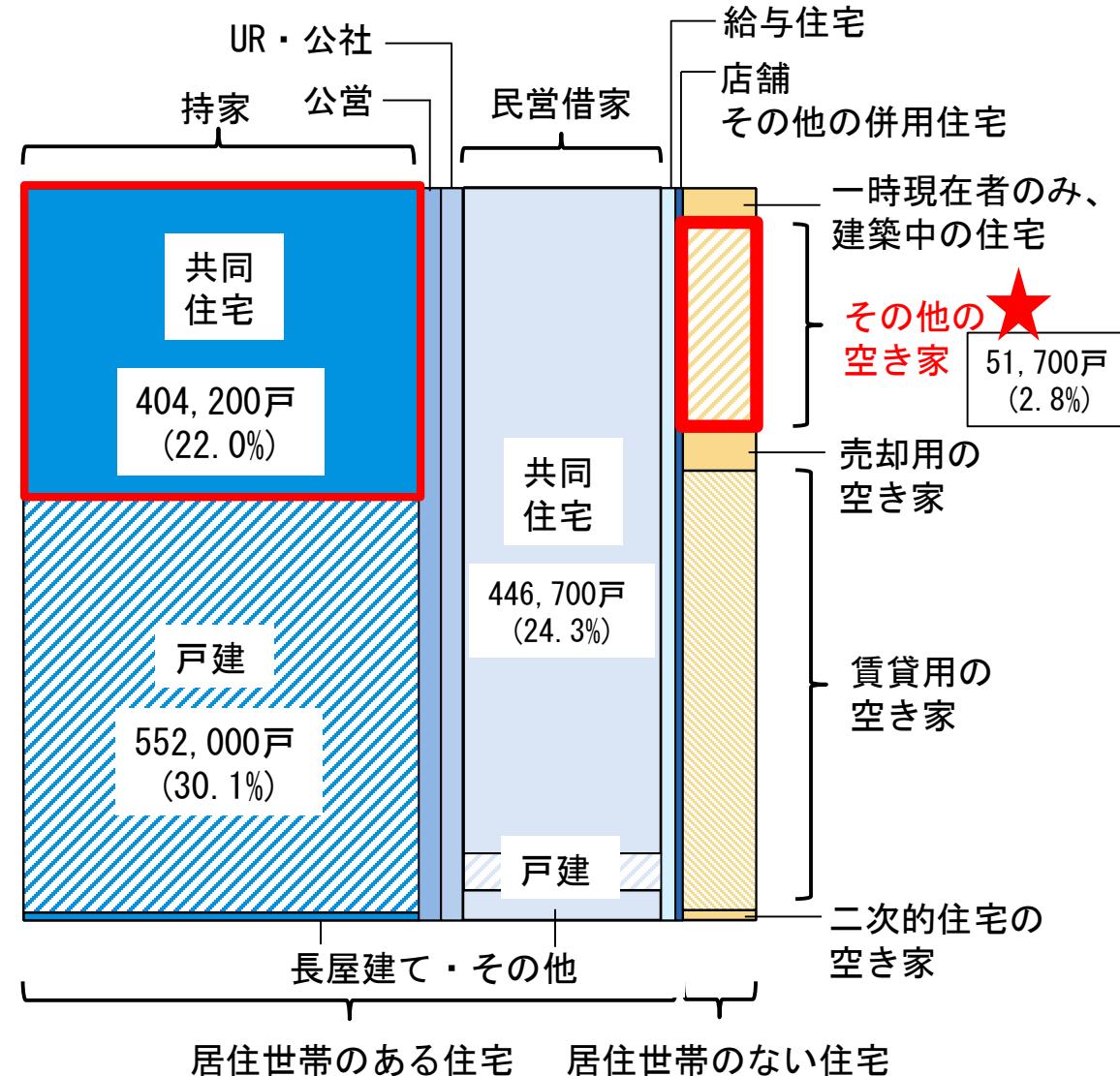
②全ストックの所有関係・建て方別の割合

- 持家の共同住宅の割合は、全国が9.1%に対して本市は22.0%と高い
- その他空き家の割合は、全国が5.6%に対して本市は2.8%と低い

全国 (62,407,400戸)



横浜市 (1,835,800戸)



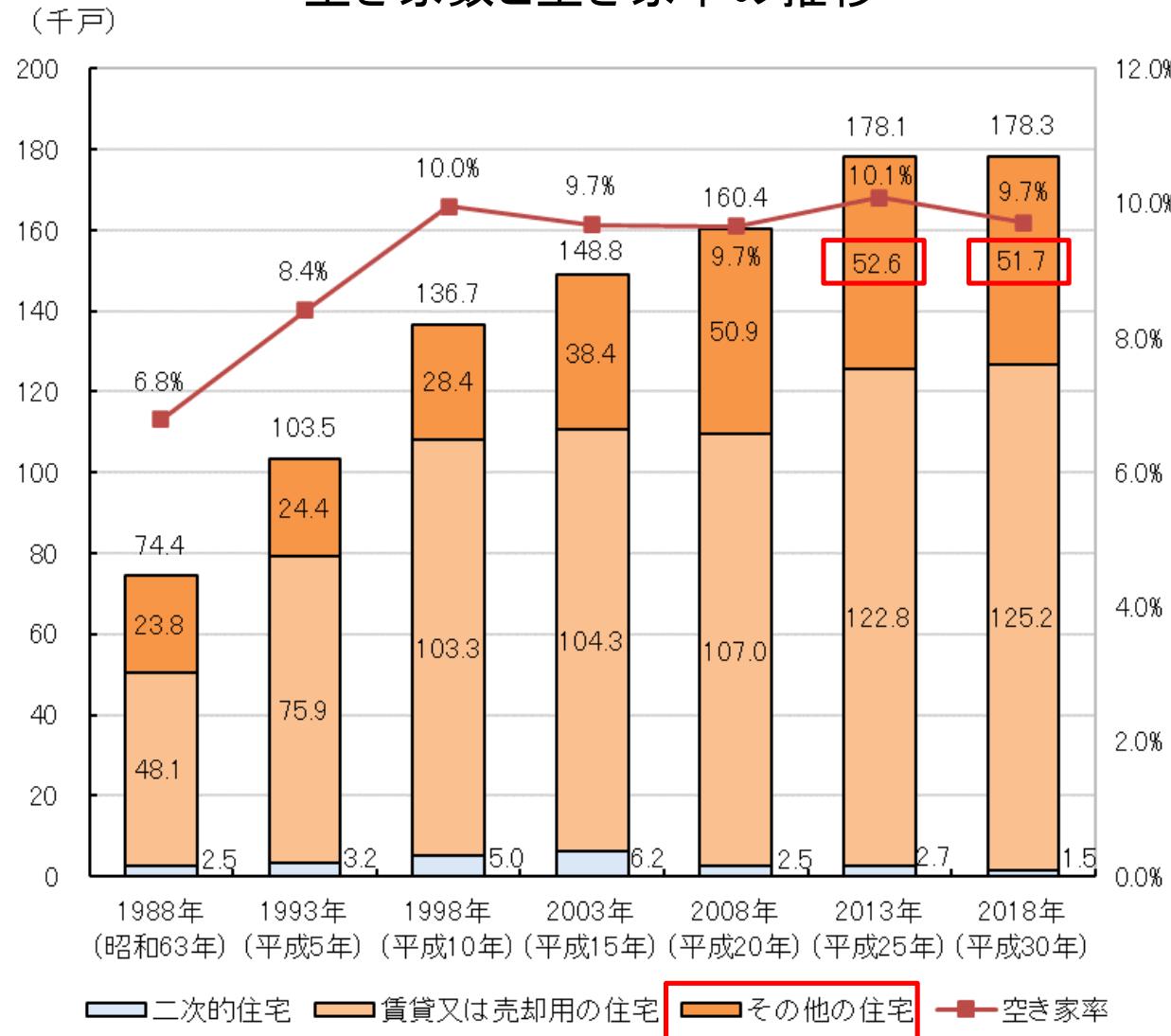
3. 空き家

その他空き家

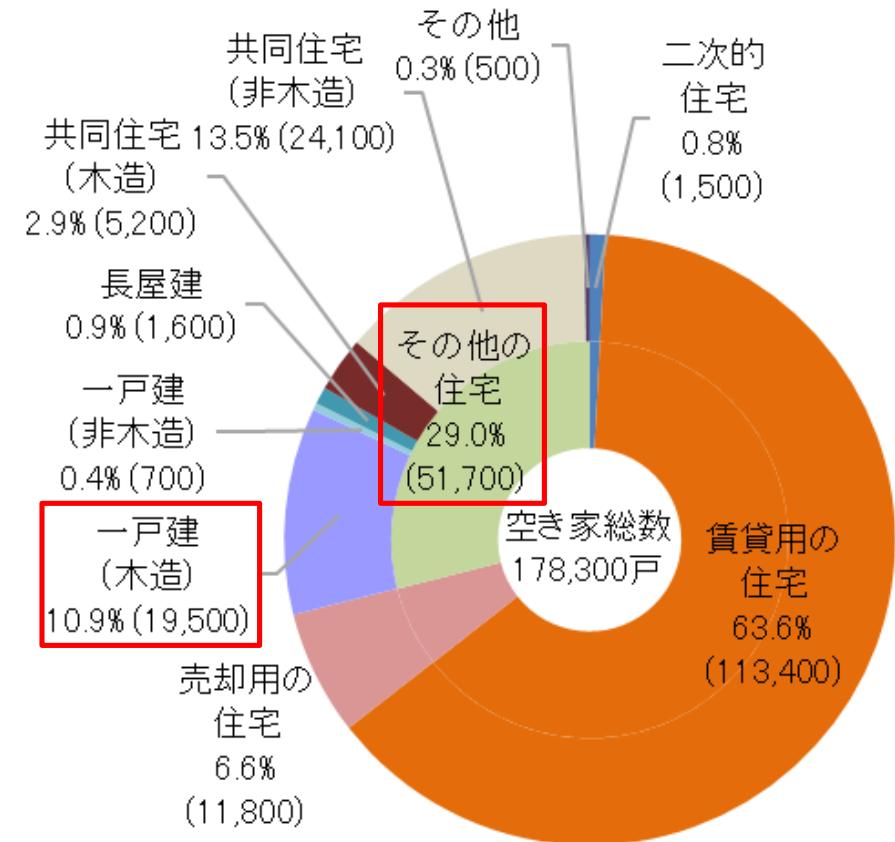
空き家率の推移（その他空き家）

- 空き家数は1988年から増加しているが、「その他の住宅」は直近5年でやや減少している。
- 空き家のうち、「その他の住宅」は約3割で、そのうち約4割を木造一戸建が占めている。

空き家数と空き家率の推移



空き家の種類別内訳 (2018年)



※「その他の住宅」：「二次的利用（別荘等）、賃貸用、売却用」以外の人が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の在宅や、建替えなどのために取り壊すことになっている住宅などをいう。

資料：総務省「平成15・20・25・30年住宅・土地統計調査」

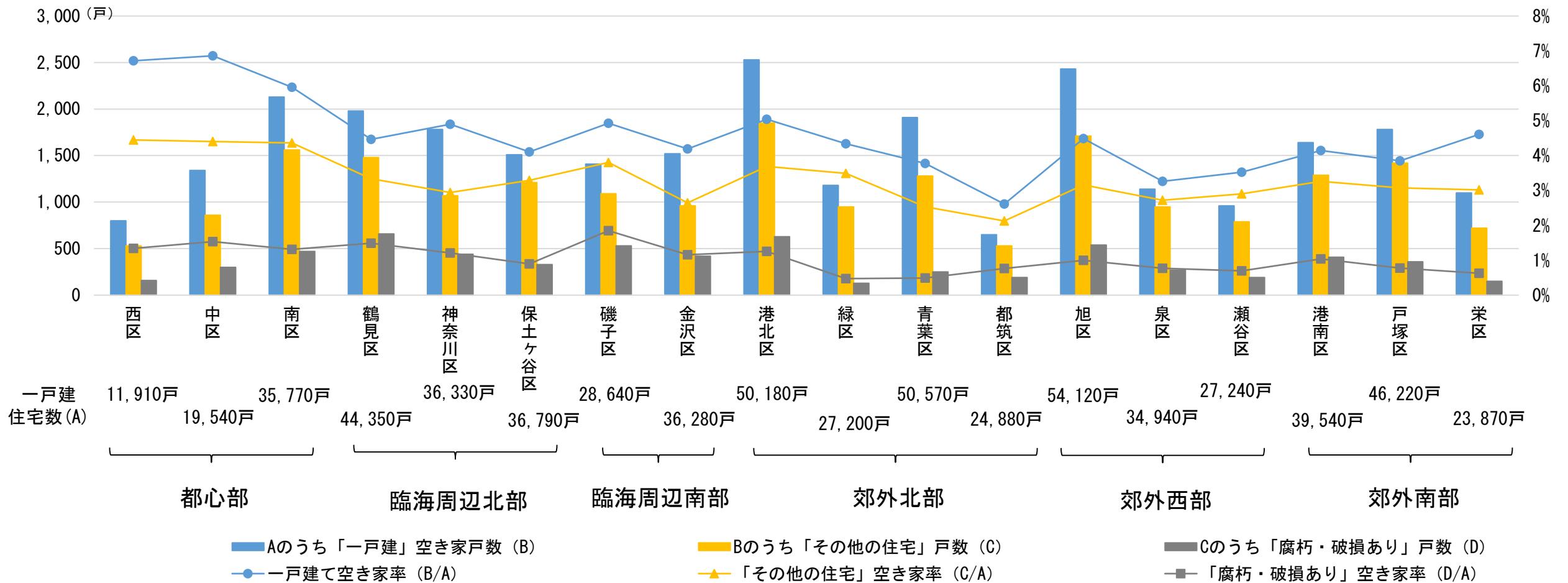
3. 空き家

区別の一戸建ての空き家の状況

一戸建て住宅の空き家数（区別）

- 「一戸建」の空き家数は、**港北区・旭区**で多く、率は**西区・中区**は高い
- 「その他空き家」の率は、**都心部の西区・中区・南区**で高い
- 「腐朽・破損あり」の率は、**磯子区・中区**で高い

	一戸建空き家率 (B/A)	その他の住宅空き家率 (C/A)	腐朽・破損あり空き家率 (D/A)
2018 (H30) 年全国値	10.0%	7.9%	2.5%
横浜市全体	4.4%	3.2%	1.0%



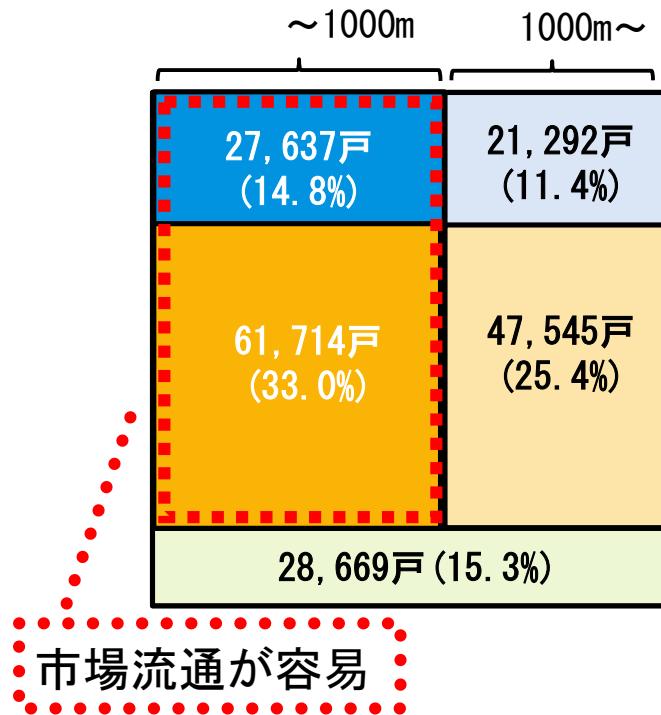
※「その他の住宅」：「二次的利用（別荘等）、賃貸用、売却用」以外の人が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の在宅や、建替えなどのために取り壊すことになっている住宅などをいう。
 ※一戸建住宅数 (A)：「居住世帯のある住宅」の一戸建+「空き家」の一戸建

最寄り駅からの距離・安全性別空き家数

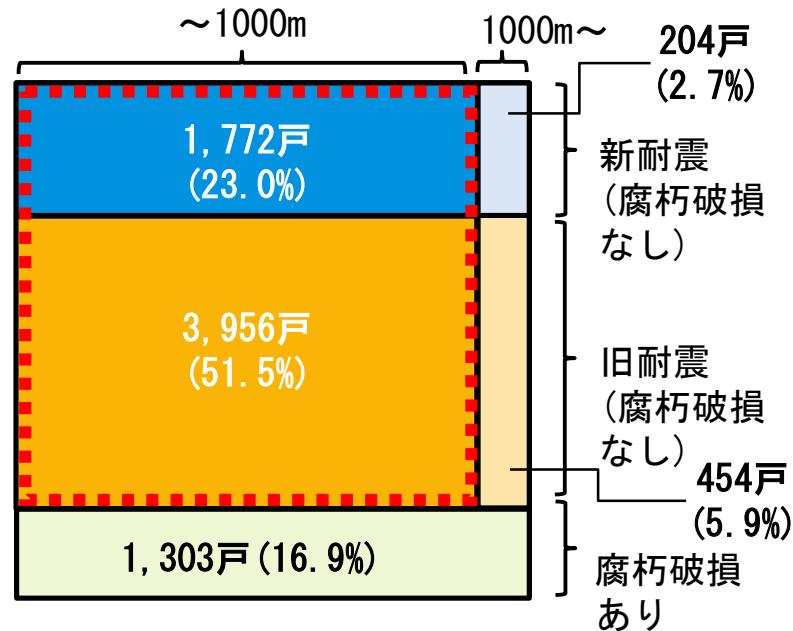
- 居住世帯のない住宅のうち、腐朽破損がなく駅から徒歩圏の**市場流通が容易なものは約8.9万戸**（居住世帯のない住宅の48%）程度
- 都心部の**西区**では約74%、郊外部の**栄区**では25%程度

横浜市（全体）

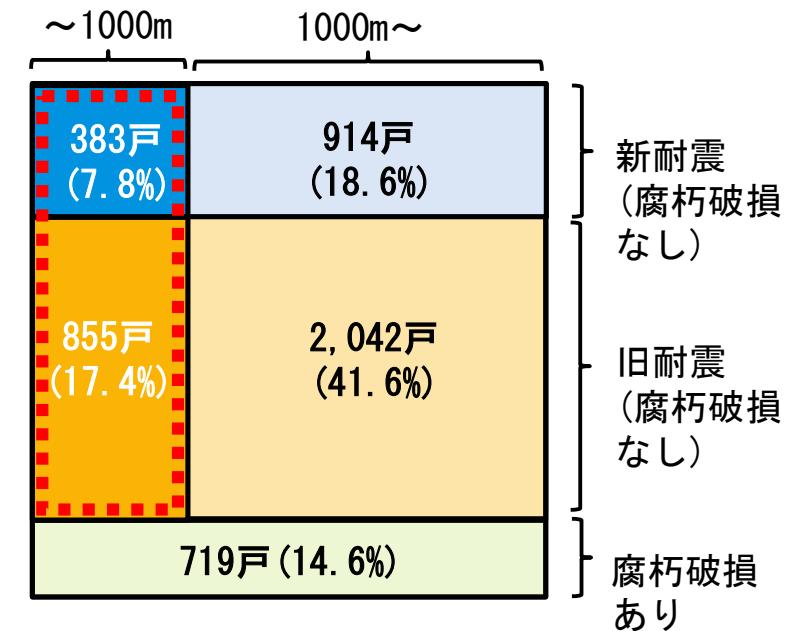
最寄駅からの距離



西区



栄区



※空き家の建て方は問わない

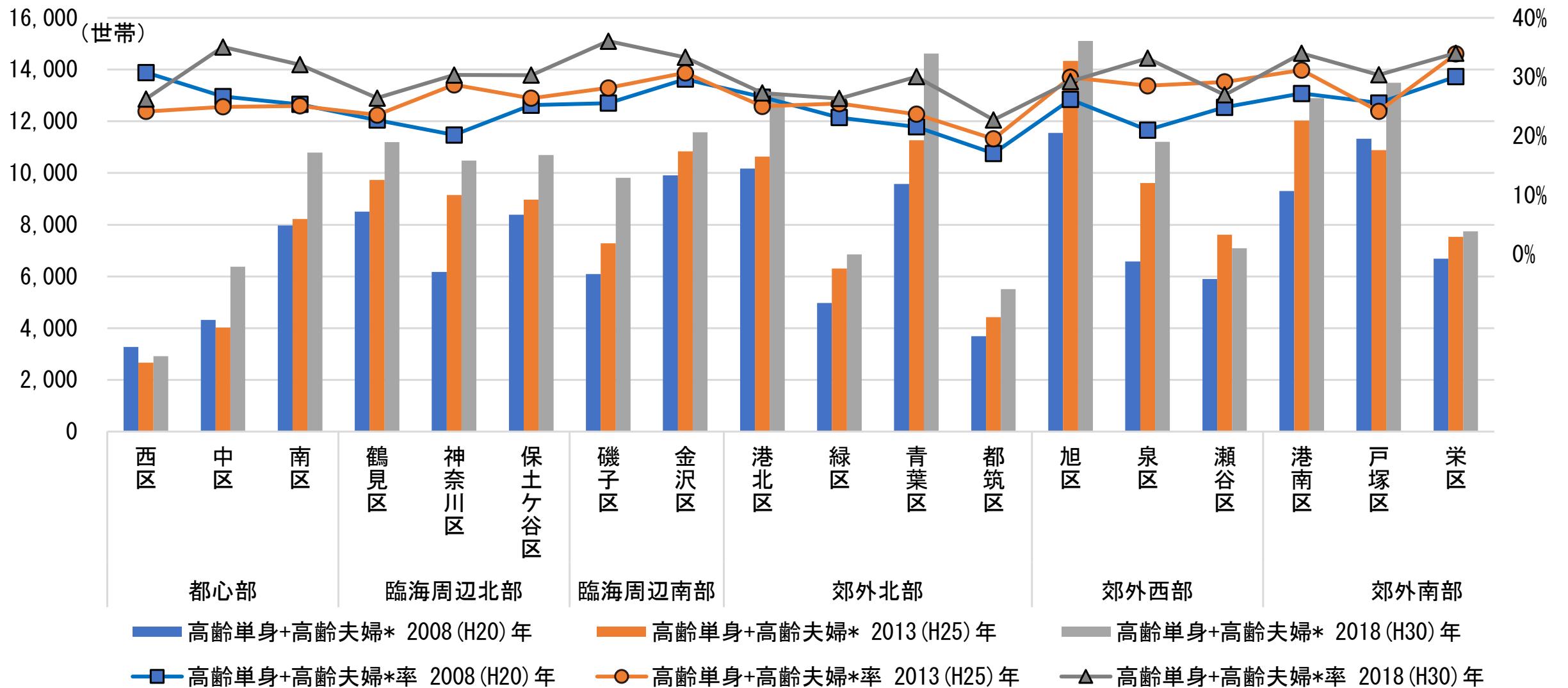
※国土交通省令和元年度空き家所有者実態調査の新・旧耐震比率（69.1%）で按分

資料：総務省「平成30年 住宅・土地統計調査（特別集計）」

今後の一戸建ての空き家化の可能性

- 一戸建てに住む高齢者のみ世帯（高齢单身+高齢夫婦*）の割合が各区とも高い
- 今後、空き家化が懸念される

高齢单身+高齢夫婦*率 2018（平成30）年 全国 29.3%
横浜市 30.2%



*高齢夫婦：夫65歳以上かつ妻60歳以上の夫婦のみの世帯

資料：総務省「平成20・25・30年 住宅・土地統計調査」

	現 状	課 題
<h2>1. 住宅の質</h2>	<ul style="list-style-type: none"> ・人が居住する住宅ストック総数(164万戸)に対し、<u>省エネ性能を満たす住宅は35万戸(21.6%)に留まる。</u> ・耐震性能、居住面積水準については、改善に向けて推移。 	<ul style="list-style-type: none"> ・加速化する国や市の動きを踏まえ、脱炭素化に向けた<u>更なる取組の充実・強化</u>が急務。 ・特に、<u>既存ストック</u>の省エネ改修の促進や、<u>借家</u>の省エネ化の取組が求められる。 ・省エネ化や脱炭素化の取組は、「<u>健康</u>」や「<u>防災</u>」の視点を併せ持つことが重要。
<h2>2. 住宅循環</h2>	<ul style="list-style-type: none"> ・新築住宅の着工戸数は減少傾向であるものの、<u>既存住宅の流通の割合は少しずつ増加。</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ・良質な住宅ストックを<u>適切に維持管理</u>し、<u>価値の維持向上</u>を図ることにより、既存住宅のさらなる流通を促すことが必要。
<h2>3. 空き家</h2>	<ul style="list-style-type: none"> ・空家の割合は、全国に比べて低いものの、戸建てに住む高齢者のみ世帯は各区とも増加する傾向にあり、<u>今後、空家の増加が懸念。</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者のみ世帯の増加傾向を踏まえ、<u>特に、空家化を防止する「予防」や「流通活用」に注力</u>することが必要。

- 【項目6】「脱炭素社会の実現に向けた良質な住宅ストックの形成」について
- 【項目8】「空き家の予防・流通活用・管理不全防止解消・跡地活用の総合的な対策の推進」について

横浜市のこれまでの取組状況

① 空家化の予防

空家に関する相談窓口、相談会・セミナー

- 空家に関する相談内容は多岐にわたるため、関係区局や区役所、専門家団体等と連携体制を構築
- 2020（令和2）年度は356件(空家の総合案内窓口165件、専門家団体・相談会191件)の相談実績
- 年に数回、区役所等で空家無料相談会・セミナーを実施

空家の総合案内窓口 相談内容内訳

不動産【不動産全般8件、売買42件、賃貸(貸す)13件、賃貸(借りる)7件、借地1件、境界1件、紛争2件、不動産評価2件、所有者調査1件、税金17件】

相続【相続全般20件、財産分与1件、後見人1件、相続登記9件、税金4件】

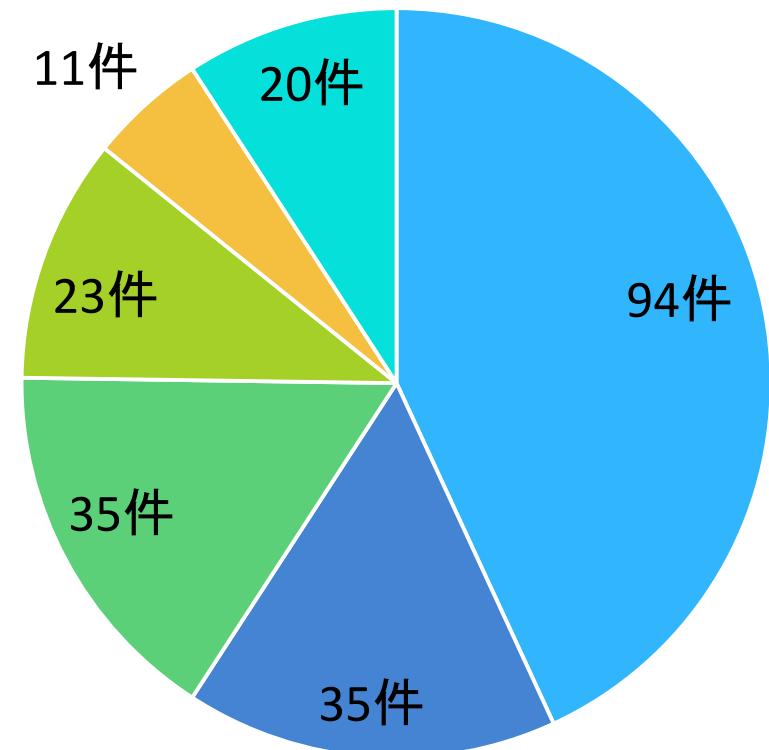
管理【管理全般18件、樹木剪定4件、衛生害虫1件、維持管理6件、財産整理・処分6件】

建築【建築全般1件、建替え1件、リフォーム3件、解体18件】

地域活用【活用全般10件、空家調査1件】

管理不全（近隣）【建物9件、防犯1件、衛生害虫1件、樹木繁茂9件】

- 不動産
- 相続
- 管理
- 建築
- 地域活用
- 管理不全（近隣）



※相談内容が複数の場合もあるため、項目毎に集計を行っています。
（相談件数165件→相談内容218件）

②空家の流通・活用促進

空家活用のマッチング制度
(2021.4～)

- 空家等所有者と、地域活動の拠点を探している団体や事業者との対話の場の設定を行う制度

空家活用の専門相談員派遣制度
(2021.4～)

- 地域の活性化に貢献する施設への空家活用を目的とした専門家派遣制度

空家改修等補助金 【地域貢献型】／【子育て住まい型】 (2021.4～)

- 地域活動の拠点づくりや市外からの子育て世帯の流入による地域の活性化等を目的とした、改修工事の補助。内装、設備等の改修に最大100万円、耐震改修に最大100万円

空き家の発生を抑制するための特例措置

- 被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合に、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する特例措置。市は、「被相続人居住用家屋等確認書」を交付

	2016 (H28) 年	2017 (H29) 年	2018 (H30) 年	2019 (H31/R1) 年	2020 (R2) 年
申請件数	255	348	437	507	606

③ 管理不全な空家の防止・解消

横浜市空家等に係る適切な管理、措置等に関する条例 (2021.3制定 2021.8～施行)

条例の目的

法の施行に必要な事項や、特定空家等に起因する危険を回避する措置について定めることにより、空家等の適切な管理を通じて市民の生活環境の保全を図り、空家等に起因する危険から市民の生命又は身体を保護することを目的とする。

条例の構成

第3条	所有者等の責務	空家所有者等による適切な管理の責務等
第4条	市の責務	適切な管理の促進等の責務
第5条	空家等に関する対策	空家等対策計画・基本方針に基づく対策の推進
第6条	情報の提供の求め等	地域住民等へ対する情報提供・協力の求め
第7条	危険の周知等	公示（標識設置）・所有者等への通知
第8条	危険回避措置	措置の実施・所有者等への通知・費用負担

2. 空き家

空家対策に関する取組

③管理不全な空家の防止・解消

管理不全空家への取り組み対策強化

特定空家等の認定推進による指導強化を関係区局と連携して実施

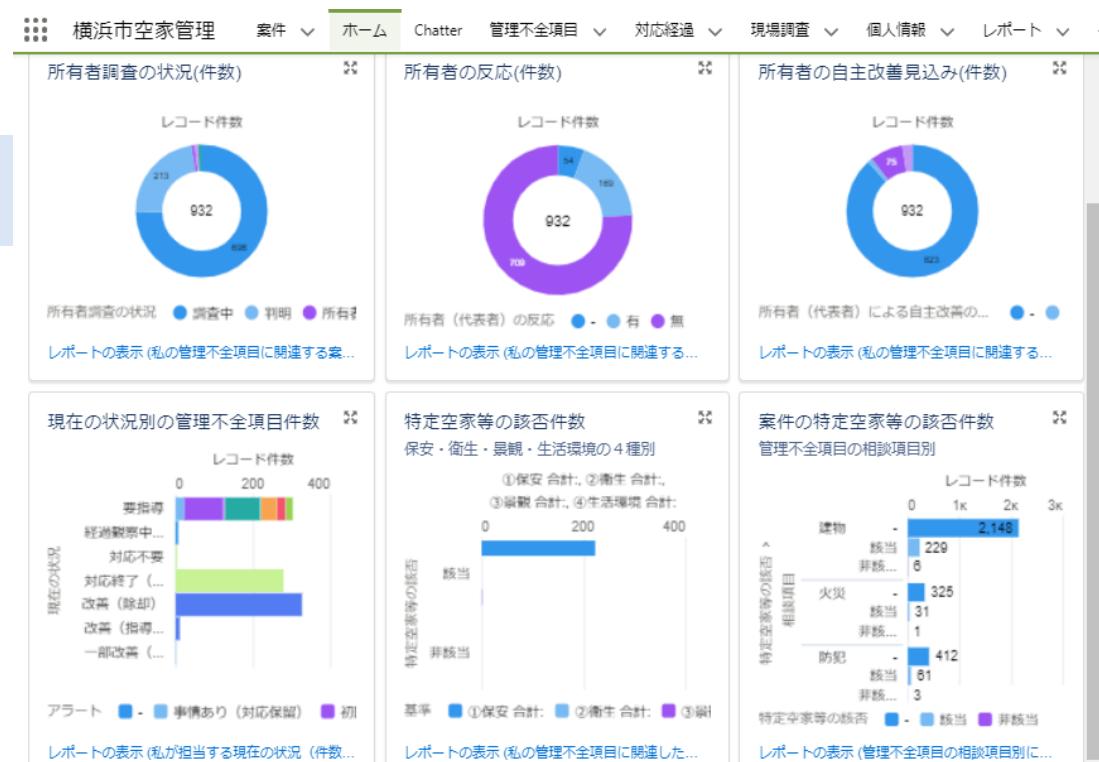
特定空家等の件数推移(累計)

▼指導強化

	2015 (H27) 年	2016 (H28) 年	2017 (H29) 年	2018 (H30) 年	2019 (H31/R1) 年	2020 (R2) 年
建物等	0	1	2	11	183	229
隣地側樹木	-	-	-	-	-	2
計	0	1	2	11	183	230

- 管理不全の空家データ管理システムの活用による区局間の情報連携強化、指導の推進

横浜市空家データ管理システム



管理不全空家所有者への専門相談員派遣

- 管理不全な空家の所有者等に対し専門相談員を派遣し、解決に向けて支援

適切な管理の依頼通知・案内送付

- 適切な管理を依頼する通知文書の送付や、固定資産税納税通知書に案内を同封

③管理不全な空家の防止・解消 ④空家の跡地活用

住宅除却補助制度

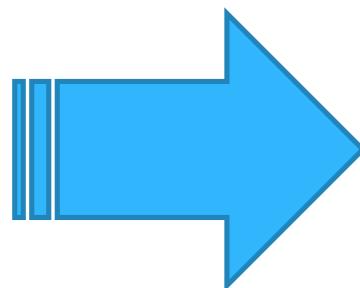
- 旧耐震基準の木造住宅（空家含む）や倒壊等のおそれのある空家について、除却工事費の一部を補助

補助率：対象工事費の1/3（上限 非課税世帯40万円、一般世帯20万円）

※空き家の発生を抑制するための特例措置を適用する場合でも申請が可能

防災広場としての跡地活用

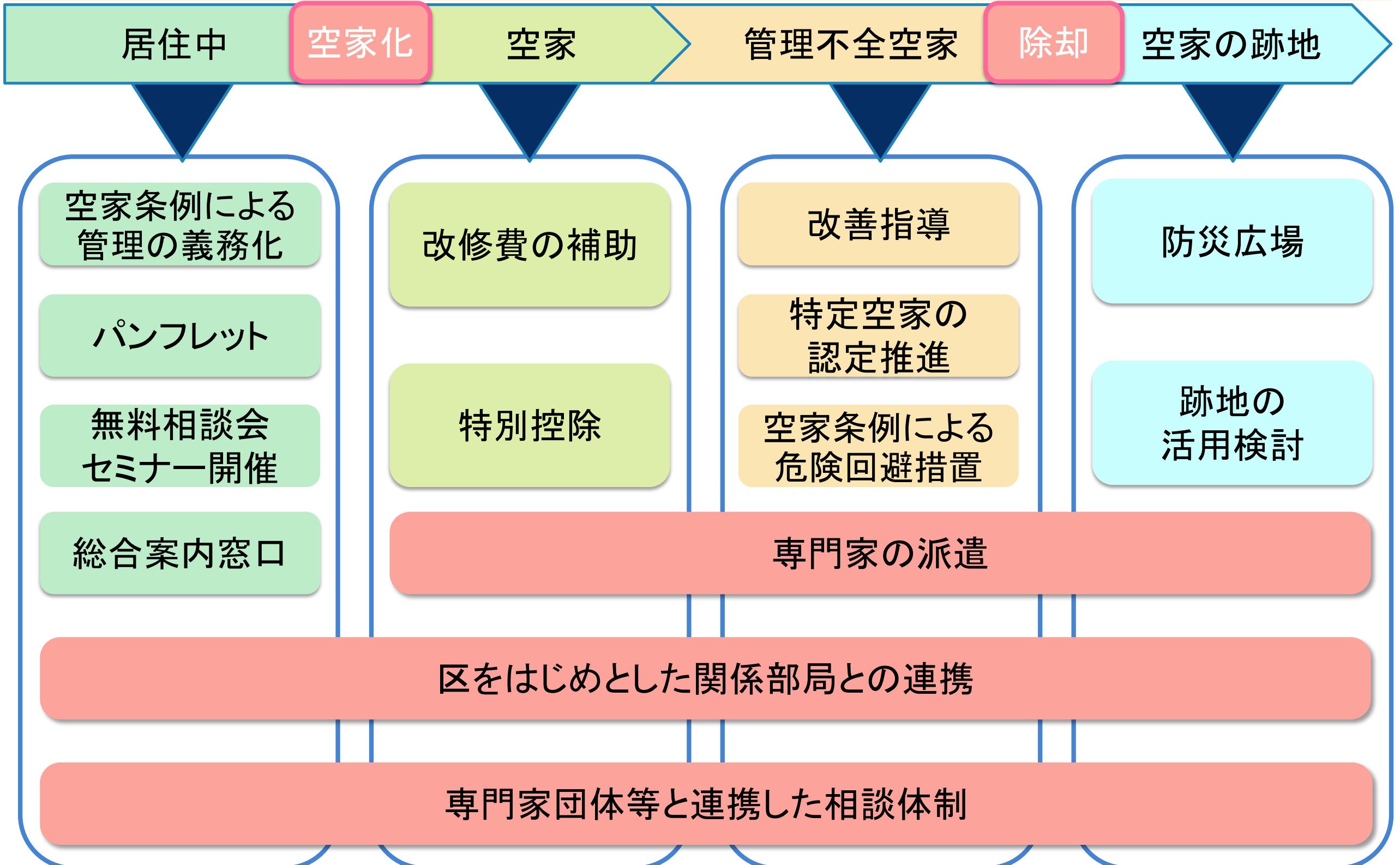
- 防災まちづくり協議会が老朽化した空き家を解体、跡地を防災広場として整備し、維持管理を行う。



※横浜市地震火災対策方針に基づく取り組み

住宅ストックに関する 施策の方向性

空家の発生には、様々な要因が複合的に関係しているため、行政だけでなく専門家団体を含めた多様な主体と連携した対策が必要



【項目8】空き家の予防・流通活用・管理不全防止解消・跡地活用の総合的な対策の推進

空き家に関する 施策の方向性について

① 空家化予防施策の強化、適切な維持管理の促進

空き家の相続から管理・活用・流通までの総合的な相談・情報提供の充実

- 福祉部局、ケアプラザ等と連携し、居住中の段階における世帯に対しても、より一層の普及啓発を実施
- 地域ごとの課題・特性（都市/郊外、高齢化率等）を踏まえた予防施策の実施、検討



各区版のエンディングノート
（金沢区・神奈川区・西区）

近隣住民・自治会等における空き家・跡地の見守り・管理への支援

- 空き家・跡地の見守りを行い、管理不全を防ぐ取組を行っている自治会等への支援策の検討
（地域の先進的取組事例の把握、出前塾の開催など）

②地域課題の解決につながる空き家・跡地活用の推進

地域活性化に向けた多様な利活用

- 地域交流施設、子育て支援施設、高齢者施設、生活利便施設等への転用支援の検討
- 子育て世帯や若年世帯向けの活用促進
 - ・改修費補助
 - ・市営住宅（借上型）、セーフティネット住宅等への活用検討
- 一低専における活用方策の検討（兼用住宅等）
- 密集市街地以外の跡地活用へ向けた検討（広場や菜園等への活用など）

○機能や世代の多様化による住宅地の魅力維持・向上（イメージ）



【項目6】脱炭素社会の実現に向けた良質な住宅ストックの形成(1)

省エネ住宅等の環境に 配慮した住宅の普及

高断熱、高気密で健康、快適な住宅ストックの供給促進

- 省エネ基準を超える横浜市独自の省エネ推奨レベルの設定
- 推奨レベルと連動した補助、税制、融資などの普及促進制度の検討
- 多様な主体によるプラットフォームの構築の検討
- 技術者へのセミナー等による支援
- 既存住宅の省エネ改修補助の拡充
- 健康・快適で、レジリエンス性能の高い住宅供給
- 再生可能エネルギーの導入等促進検討

【参考】鳥取県の取組

区分	国の省エネ基準	ZEH (ゼッチ)	とっとり健康省エネ住宅性能基準		
			T-G1	T-G2	T-G3
基準の説明	次世代基準 (H11年)	2020年標準 政府推進	冷暖房費を抑えるために必要な最低限レベル	経済的で快適に生活できる推奨レベル	優れた快適性を有する最高レベル
断熱性能 U _A 値	0.87	0.60	0.48	0.34	0.23
気密性能 C値	—	—	1.0	1.0	1.0
冷暖房費削減率	0%	約10%削減	約30%削減	約50%削減	約70%削減
住まいる上乗せ額	—	—	定額10万円	定額30万円	定額50万円
住まいる最大助成額	—	—	最大110万円	最大130万円	最大150万円
世界の省エネ基準との比較	<p>寒 ← ●日本 (0.87) ●フランス(0.36) ●ドイツ(0.40) ●英国(0.42) ●米国(0.43) → 暖</p> <p>●今の日 日本は努力義務 欧米は義務化 ●今の欧米</p>				

省エネ基準を超える性能の推奨レベルの例

基準説明会

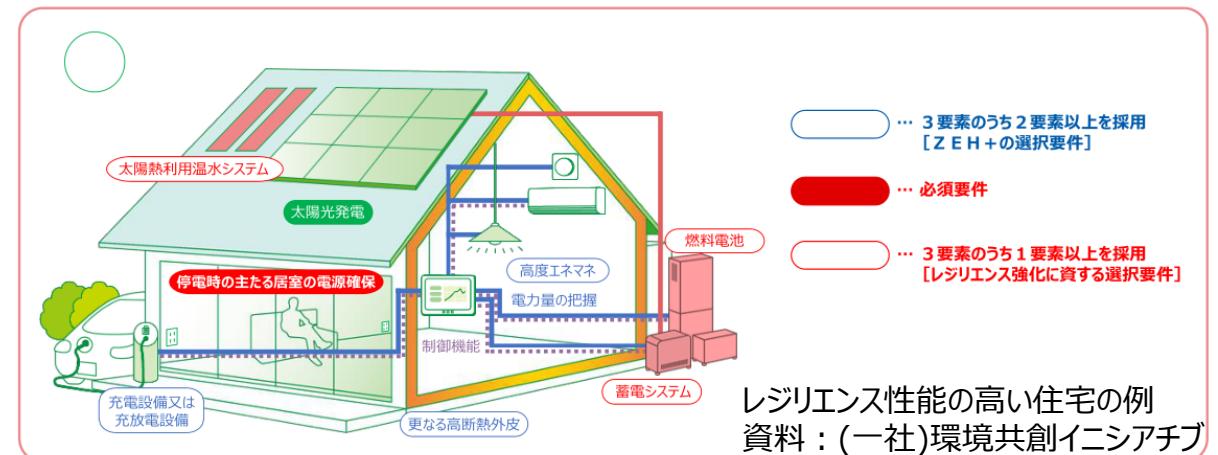


現場見学会



技術者向けセミナーの例

資料：
脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策等のあり方検討会（2021.4.19 第1回鳥取県説明資料）、鳥取県HP



【項目6】脱炭素社会の実現に向けた良質な住宅ストックの形成(2)

多世代にわたり良質な住宅が引き継がれる住宅循環システムの構築

良質な住まいの取得から再流通における民間事業者と連携した総合的な相談・情報提供の充実

- 長期優良住宅、低炭素認定住宅等の住宅の性能情報を市民にわかりやすく整理、情報提供
- 民間事業者と連携した相談体制の充実
- リースバック、リバースモーゲージ、残価設定型ローン、瑕疵保険等の住宅金融・保険制度の情報提供
- 住宅情報提供サイト上における性能の表示、検索できるシステムの情報提供
- 省エネ性能、環境性能高い建築物の情報提供



●住宅情報提供サイトにおける性能の表示例



●CASBEE横濱で公開されている情報の例