

1 論点

- 良質な住宅ストックの形成・利活用の促進
 - ・環境にやさしく、安全で質の高い、良質な住宅ストックの形成
 - ・既存住宅の流通促進、中古住宅市場の活性化
 - ・資産として次世代に継承される新たな流れの創出（空家対策にも寄与）

2 現状

図1) 建築時期別住宅戸数の推移

→築30年前後の住宅の割合が最も多い

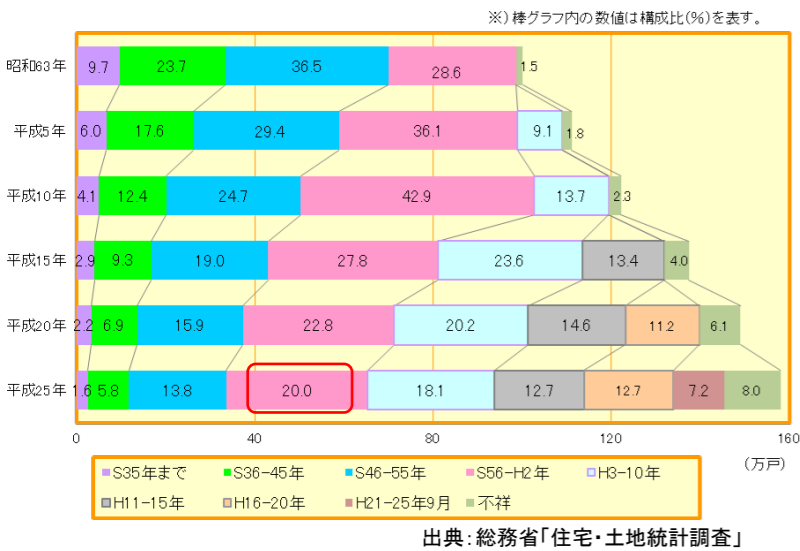


図2) 中古住宅等取得戸数の推移

→中古住宅取得戸数は増加傾向

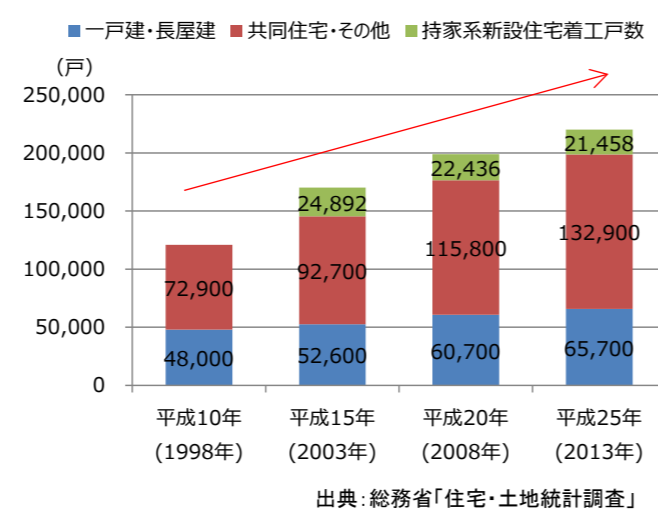


図3) 中古住宅、リフォーム市場活性化の経済波及効果

→期待される経済波及効果イメージ

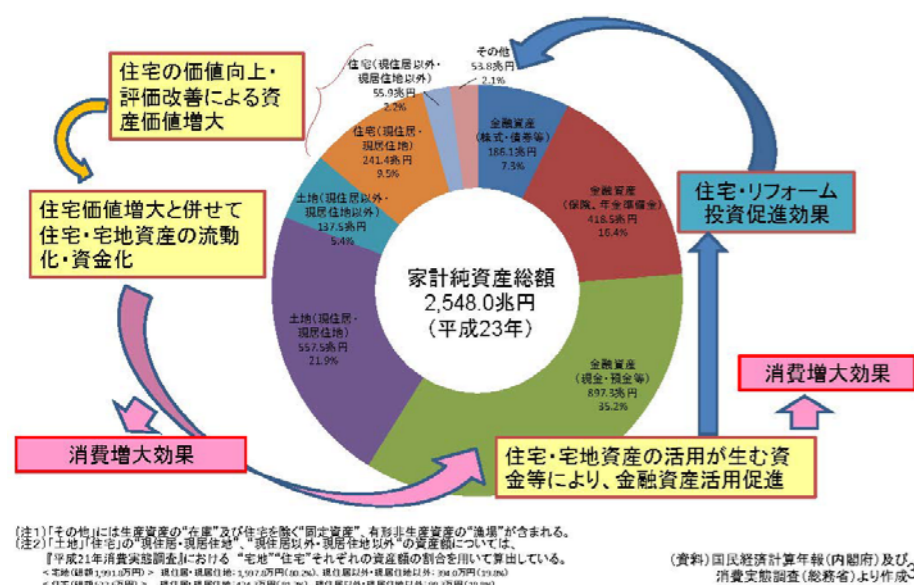


図4) 空家数の推移

→空き家数は約17万8千戸、10.1%

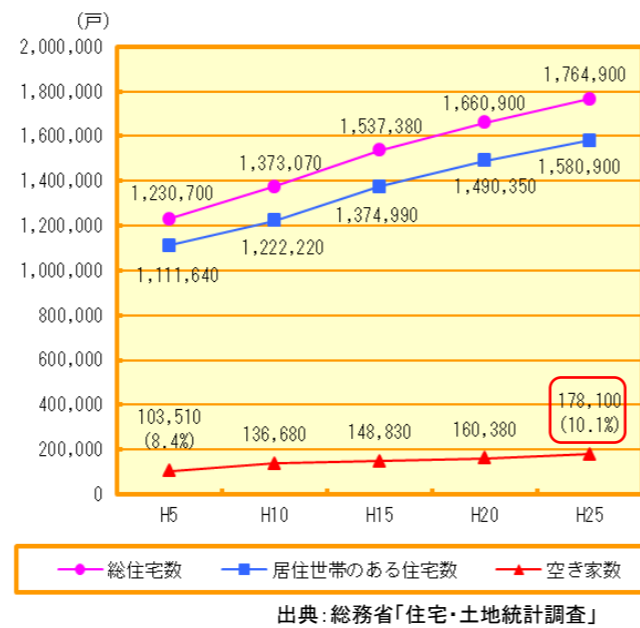
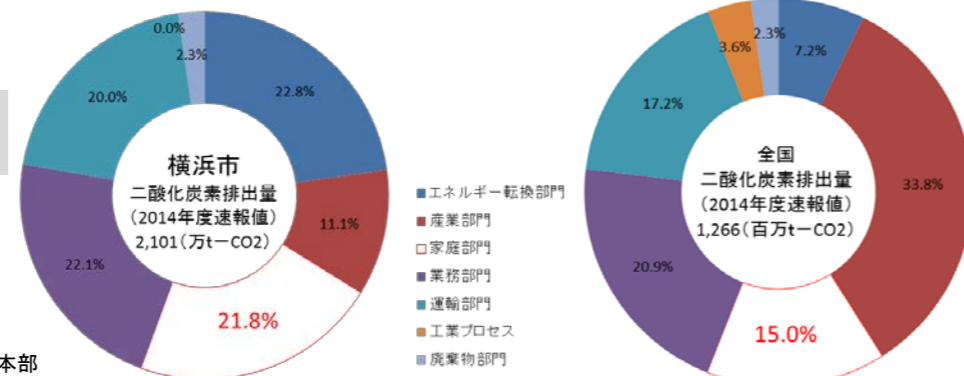


図5) 二酸化炭素排出量の構成

→全国と比較すると、家庭部門の占める割合が大きい



3 課題

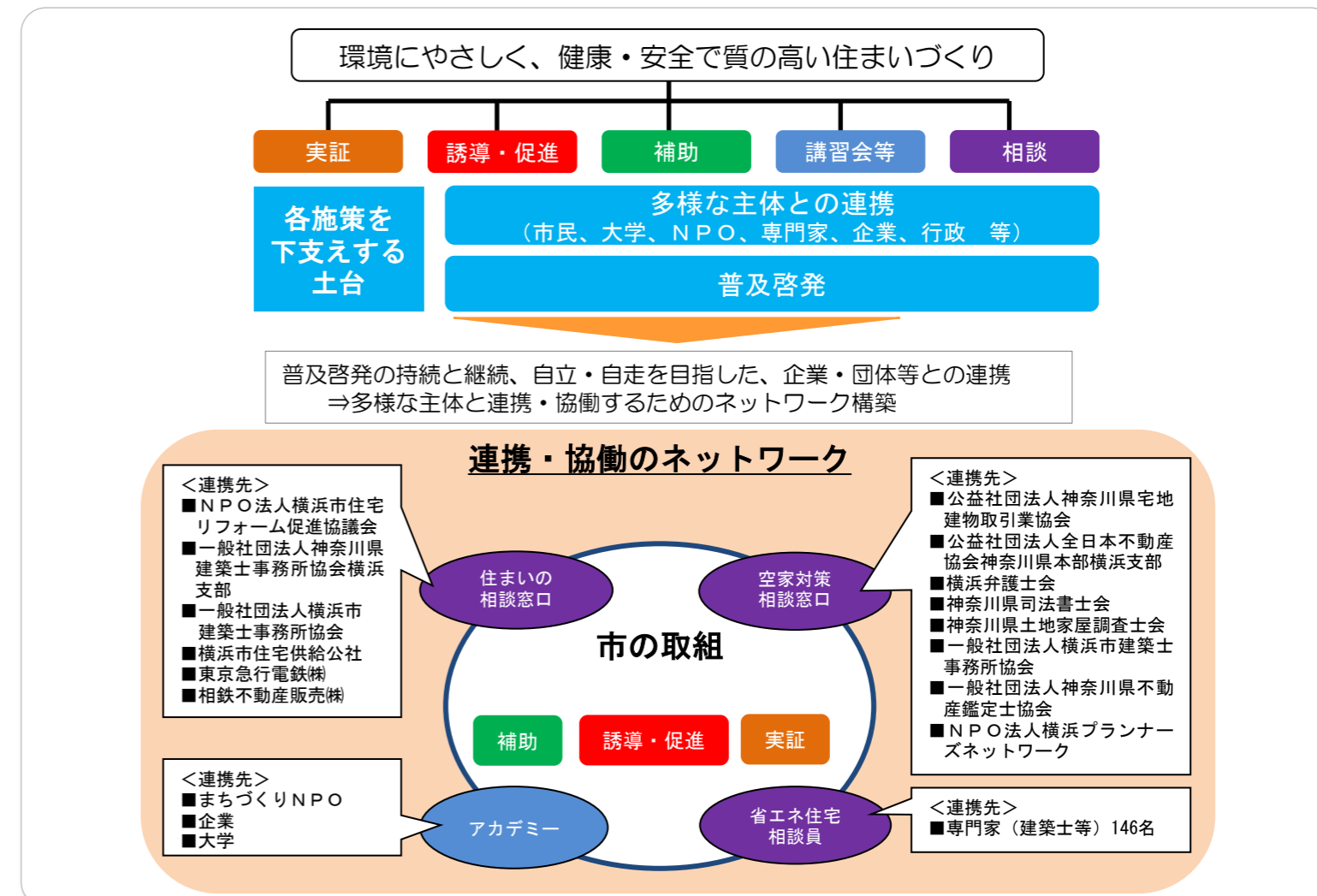
新築		既存建築物		その他
規制	誘導	規制	誘導	
○省エネ基準適合義務化 ○供給側及び審査側の体制整備	○高度な省エネ対応の推進 ○住宅トップランナーによる省エネ性能向上 ○評価・表示制度の推進 ○外皮性能の確保	○増改築時の適切な対応の確保、定期報告等の合理化	○マネジメントの適正化 ○改修による省エネ性能の向上 ○評価・表示制度の整備	○スマートウェルネス住宅の推進 ○省エネ行動等の促進 ○低炭素まちづくり等の推進

4 委員からの主な意見

- ・省エネルギーへの取組はとても良いと思う。これに加えてバリアフリーも重要である。
- ・宅地内の植栽を確保し、緑を残す方向に誘導して欲しい。住宅の計画、植栽を確保できない住宅が増えており、町全体の緑が減っている印象がある。風通し、防災面でも良くない。緑を残す方向に誘導できると良い。
- ・長期優良や省エネ等の取組に加えて、地方銀行と地方公共団体との連携による定住促進のローンなどの金融的な取組みも重要では。
- ・古い家を建物調査するより立て直した方が早い場合もある。建物調査で付加価値を創っていくにしても、土地の価格と建物の価格の整合性をどのようにしていくのが課題である。
- ・市の都心部では、昔から細分化した単位で土地を貸してきた。今では借主も高齢となり、土地が返されてきているが、この狭さでは新たに家も建てられない。立地が良いにもかかわらず、良質なストックにならない狭小宅地の扱いにつき非常に困っている地主もいる。
- ・大手の仲介業者は、物件に補償を付けている。買う側にとっては安心感になっている。瑕疵保険も一般の消費者は知らないケースもあり、周知が必要である。

5 今後の方向性

- ➡ ○良質な住宅ストックの形成に向けた、多様な主体と連携・協働するネットワークの構築
- 環境・省エネルギーと健康の推進



【視点4】良質な住宅ストックの形成について(参考)

横浜市の取組

○良質な住宅ストックの形成に向けた取組

	施策	施策内容	種別
省エネ	横浜市ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)推進事業	新築住宅における高断熱性能・高効率設備による省エネルギー化を実現するZEHの普及に向け、普及促進補助及び普及啓発を行う事業	補助 講習会等
	CASBEE横浜(横浜市建築物環境配慮制度)	建築主がその建物の「建築物環境配慮計画」を作成することによって、建築物の省エネルギー対策や長寿命化、周辺のまちなみとの調和、緑化対策など、総合的な環境配慮の取組を進める届出制度と認定制度	誘導・促進
	長期優良住宅建築等計画の認定	長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく、長期優良住宅建築等計画を認定する制度	誘導・促進
	低炭素建築物新築等計画の認定	都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく、低炭素建築物新築等計画を認定する制度	誘導・促進
	横浜市住まいのエコリノベーション推進事業	既存住宅の温暖化対策を誘導し、あわせて「健康」の要素を備えたエコリノベーションを促し、市内企業の技術力向上及び市民への普及啓発等を推進することを目的に、普及促進補助及び普及啓発を行う事業	補助 講習会等
	横浜市脱温暖化モデル住宅推進事業	脱温暖化に向けたモデル住宅(戸建)の整備を誘導することを目的として、モデル住宅を横浜市住宅供給公社が定期借地権付戸建分譲住宅(売り建て)として販売	実証
	横浜市省エネ住宅相談員登録制度	新築及び既存住宅の省エネ住宅の普及・推進のため、市民に対し、省エネ住宅に関する情報提供を行う相談員を登録する制度	相談
耐震	マンション耐震改修促進事業	分譲マンションの耐震改修を促進するため、耐震改修を実施する管理組合に対し工事費用の一部等を助成する制度	補助
	木造住宅耐震改修促進事業	木造の個人住宅の耐震改修工事費用の一部を市が補助する制度	補助
相談窓口	横浜市「住まいの相談窓口」	住宅関係の団体等と連携・協力しながら、住まいの相談窓口を開設	相談

○空家の流通・活用促進に向けた取組

	施策	種別
中古住宅としての市場流通	専門家団体の相談窓口への案内や「住まいの相談窓口」との連携	相談
	エコリノベーション補助(改修費補助)の実施	補助
	よこはまエコリノベーション・アカデミー(講習会)の開催	講習会等
	リノベーション事例集の作成	講習会等
	子育て世帯や若者の居住促進を目的とした中古住宅の活用(例:子育てりふいん事業や大学・地域と連携したシェアハウスモデル事業)	実証
	中古戸建住宅の流通促進の国等の取組との連携の検討(例:インスペクション制度、住宅履歴情報等)	誘導・促進
	まちづくりNPO等と連携した地域活動拠点、社会福祉施設、子育て支援施設への活用マッチング	誘導・促進
地域の活動拠点等住宅以外の用途への活用	地域の活動拠点等の活用マニュアルの作成と課題解決に向けた検討(法制度、資金面等)	誘導・促進
	空家所有者と利用希望者で情報を共有する仕組み(空家バンク)の検討	誘導・促進

【視点7】地域経済の活性化

成長分野育成ビジョン2014~2025 ~横浜経済の発展に向けたグロウアップ戦略~

【目標】

豊かな市民生活を支える横浜経済の持続的発展

【対象期間】

概ね10年間(2025年頃まで)

【基本的な考え方】

- 既存産業が成長を支える基盤であるという認識のもと、資金繰り支援など中小企業に対する基礎的支援の充実を前提に、横浜経済の持続的な発展に向け、成長分野の育成方針として策定
- 成長が見込まれる分野の育成・発展による雇用創出・税収増を目指す
- 成長・発展分野、施策とエリアを結び付け、具体的な方向性を明示

横浜経済の特徴

- 約370万人の人口規模を背景とした消費支出の大きさ
- 東京に近接した立地上の優位性
- 羽田空港へのアクセスの良さ、道路・交通網整備の進展
- バイオ、IT、MICE、ものづくりなど、これまでの産業集積
- 我が国を代表する国際貿易港の存在

横浜経済を取り巻く環境・構造変化

- 高齢化の加速、生産年齢人口の減少
- グローバル化の進展、生産拠点の海外への移転
- 東日本大震災を契機としたエネルギー問題の深刻化

ビジョンが目指すもの

- ものづくり、IT、様々なサービスなどに効果が広がり、成長が見込まれる分野への重点的投資
- 特徴ある産業拠点の強化・創出と、そのための施策の拡充
- 意欲ある企業・人材の育成・強化
- 成長分野への大小様々な市内企業の参入・ネットワーク強化による全体の底上げ
- 国の試算で見込まれている高い経済成長を、市域において実現するため、ビジョンに沿って、成長分野を強力に推進

1 成長・発展分野の強化戦略

特に力を入れる3つの柱

環境・エネルギー	<ul style="list-style-type: none"> 省エネ住宅の促進と市内企業の事業機会拡大 エネルギー関連分野への市内企業の参入促進 優れた技術の海外展開促進
健康・医療	<ul style="list-style-type: none"> ライフイノベーション関連の最先端技術・製品・サービスの開発促進 医療・介護機器開発等への市内企業の参入促進 健康・長寿関連サービス産業の振興
観光・MICE	<ul style="list-style-type: none"> MICE機能の強化・関連産業の成長促進 国内外からの誘客の促進及び滞在・周遊などの受入環境の向上 IR(統合型リゾート)の検討

3つの柱以外の重点分野

港湾・物流	農商工連携	商業サービス
-------	-------	--------

2 発展を支える企業の育成戦略

- | | |
|---------------------|----------------------|
| ① 中小・中堅企業の発展戦略 | ④ チャレンジする企業の資金調達支援戦略 |
| ② 創業・ベンチャー企業支援戦略 | ⑤ 産業人材の育成戦略 |
| ③ 発展が見込まれる分野の企業集積戦略 | |

3 産業拠点戦略

京浜臨海部エリア	都心臨海部エリア	金沢産業団地周辺エリア
----------	----------	-------------