

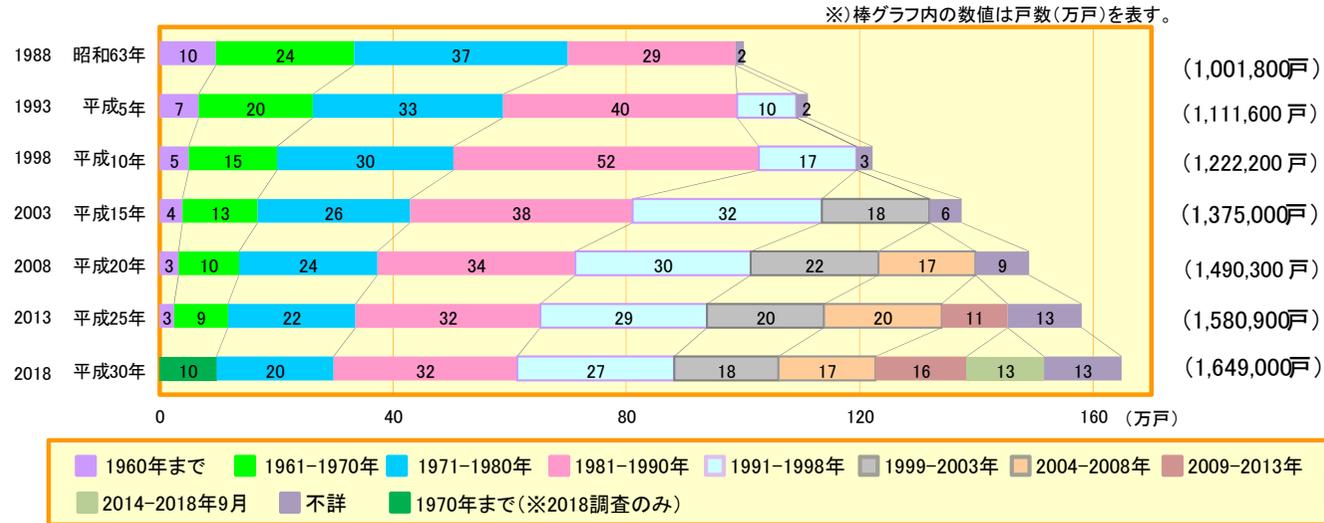
横浜市の住宅ストックをめぐる 現状と課題

※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。

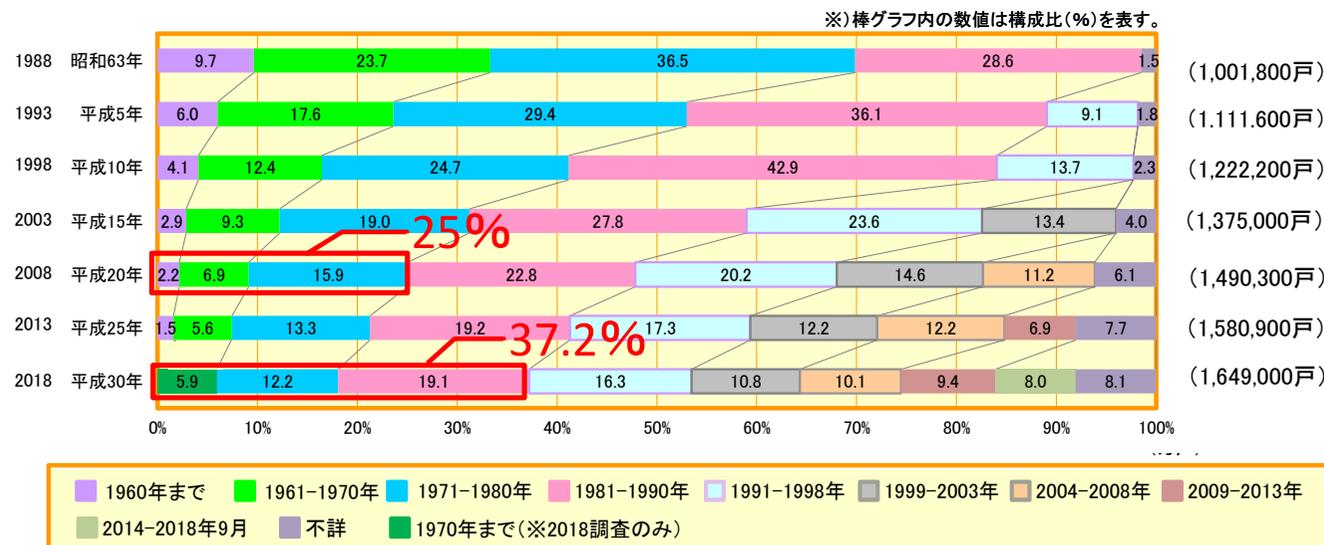
① 建築時期別住宅数の推移（実数及び割合）

- ・ 築30年を超える住宅の割合は、2008（平成20）年の25%から**2018（平成30）年には37.2%**に増加している。

戸数
(万戸)



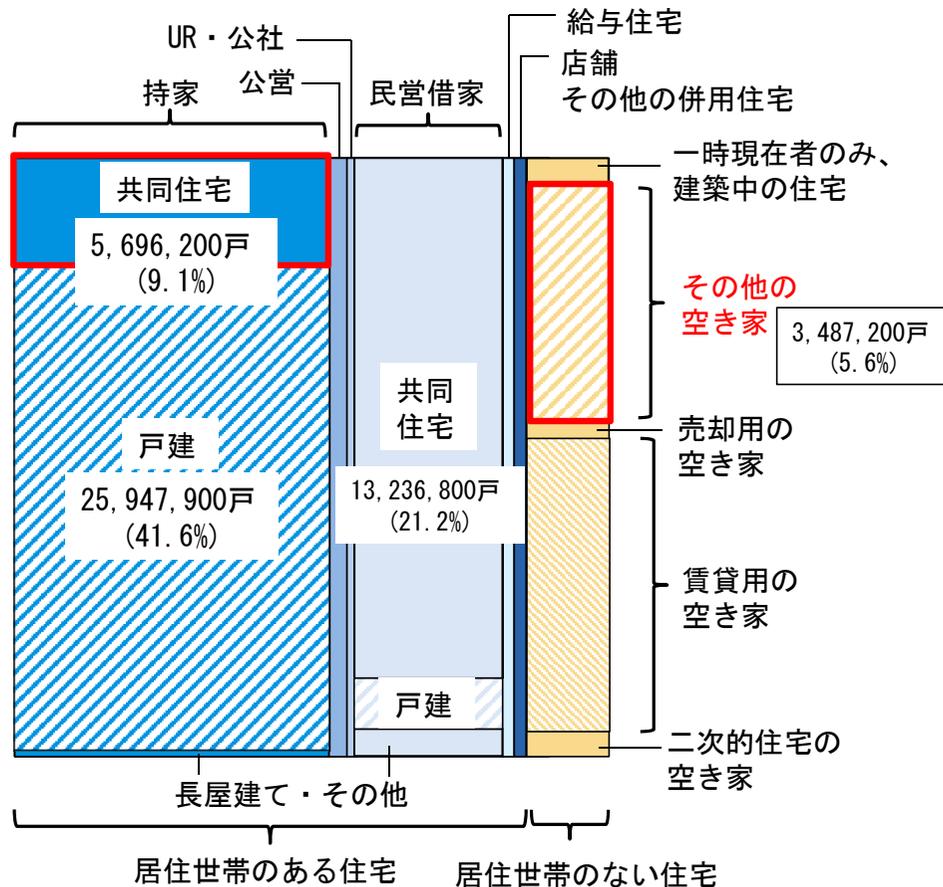
構成比
(%)



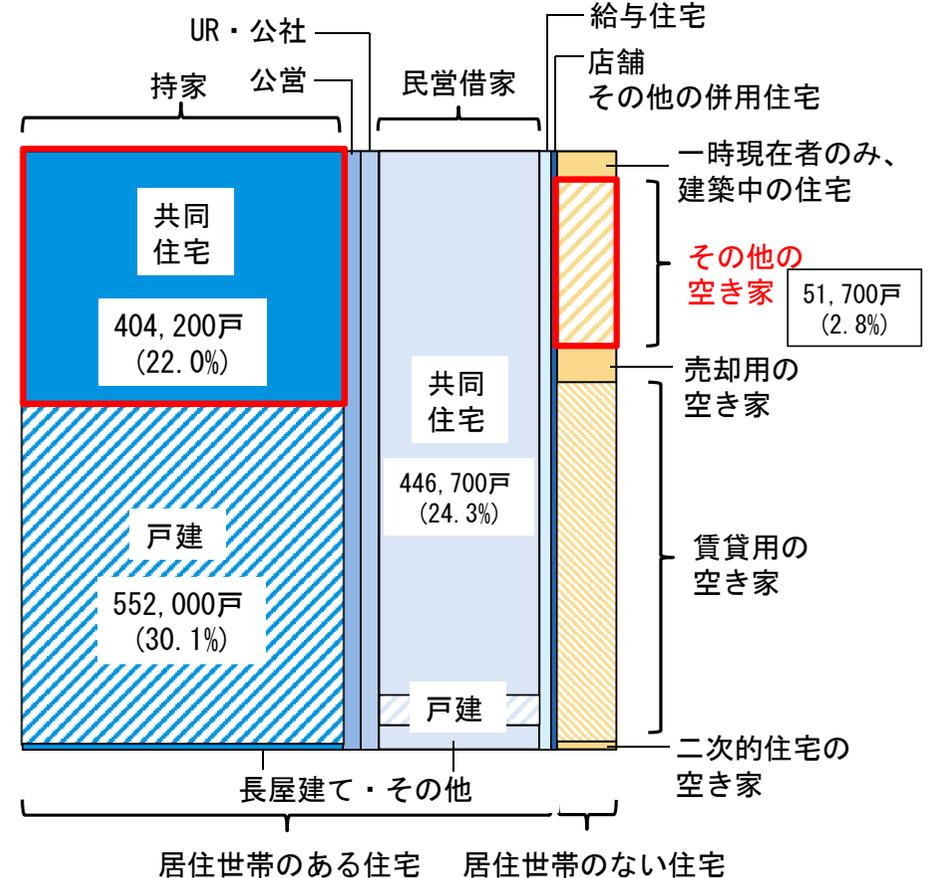
②全ストックの所有関係・建て方別の割合

- ・ 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)

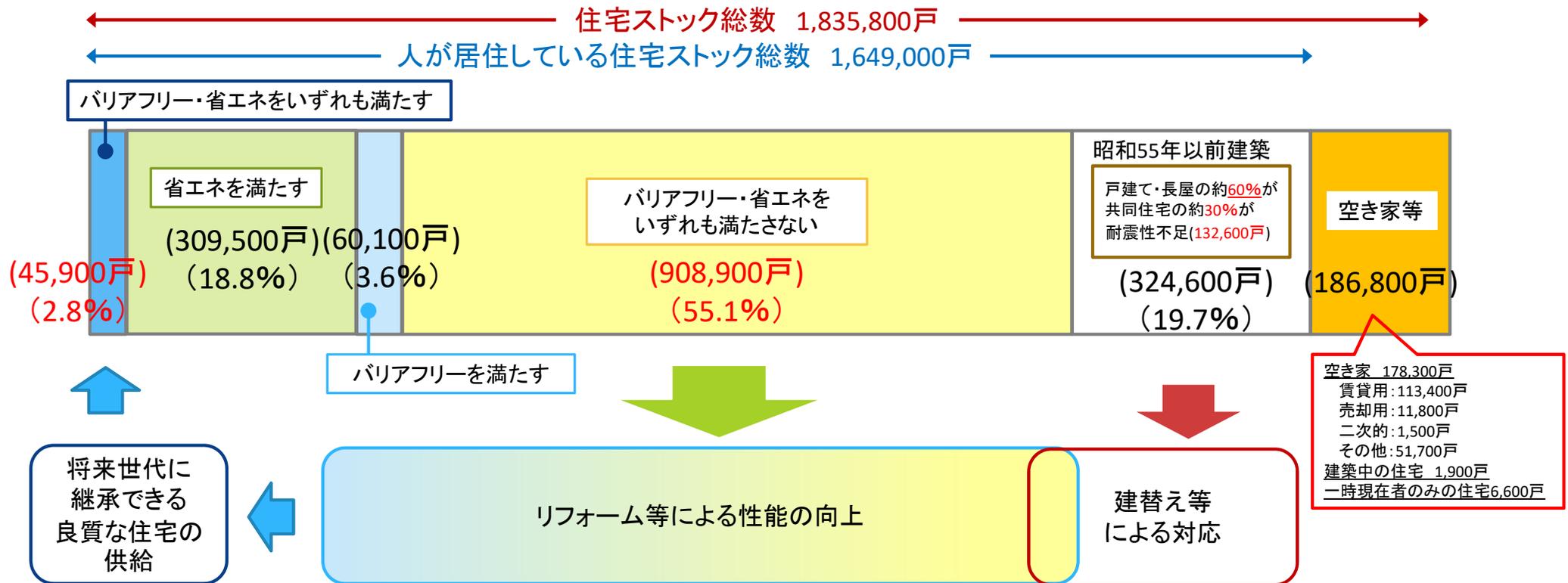


住宅ストックの概況

③良質な（耐震、バリアフリ、省エネを満たす）住宅ストック

第1回審議会資料9

- 人が居住している住宅ストックのうち、耐震性不足の住宅は約13.2万戸（8.0%）、バリアフリー性能・省エネ性能をいずれも満たさない住宅が、約90万戸（55.1%）ある。
- 耐震性、バリアフリー、省エネのすべてを満たす住宅は約4.6万戸（2.8%）に留まっている。



※本図は、国土交通省の住宅・宅地分科会にて提示された全国の住宅ストックの性能を示した図を参考に作成している。

ただし、同図の作成に必要な横浜市値が得られないことから、主に住宅・土地特別調査の特別集計を用いて独自に算出した。（詳細は下記のとおり）

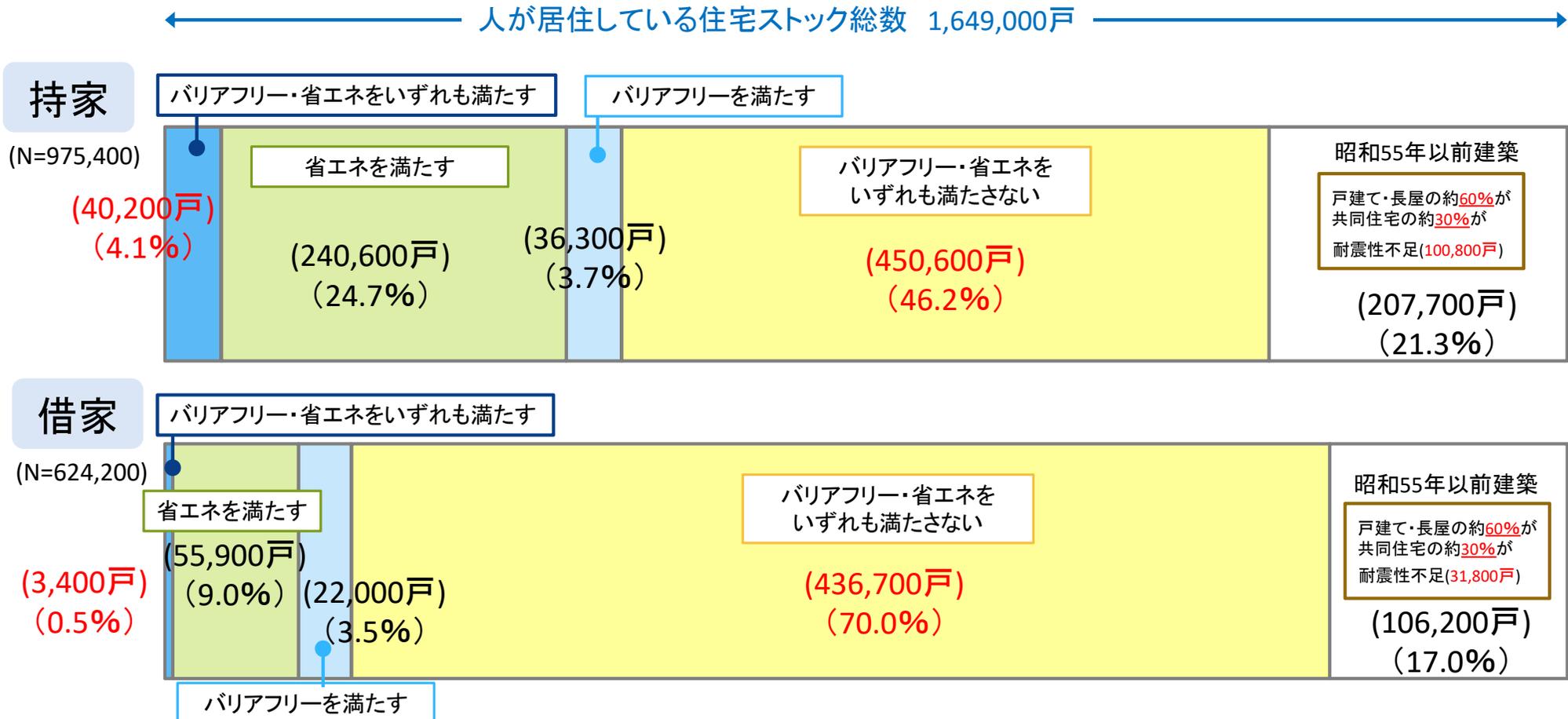
資料：平成30年住宅・土地統計調査（特別集計）（総務省）

- ・ %は、人が居住しているストック総数に対する割合。
- ・ 建築時期不詳、バリアフリー状況不詳、省エネ状況不詳のストックを按分して加算。
- ・ 建築時期が昭和55年以前の「耐震性不足」とされているストック数については、国交省推計による建て方別の耐震割合（戸建て・長屋60%、共同住宅30%）を適用。
- ・ 「バリアフリーを満たす」とは、住宅・土地統計調査（特別集計）より、高度のバリアフリー（段差のない室内+2か所以上の手すり+住居内を車いすで移動可能）を満たしている住宅について集計。
- ・ 「省エネを満たす」とは、住宅・土地統計調査（特別集計）より、「二重サッシ又は複層ガラスの窓（全ての窓にあり）」及び「同（一部の窓にあり）」を満たしている住宅について集計。

住宅ストックの概況

③良質な（耐震、バリアフリ、省エネを満たす）住宅ストック（持・借別）

- 耐震性、バリアフリー、省エネのすべてを満たす住宅は持家の4%、借家の0.5%に留まっている。
- 持家と借家で、住宅の質に格差が生じている。



※本図は、国土交通省の住宅・宅地分科会にて提示された全国の住宅ストックの性能を示した図を参考に作成している。

ただし、同図の作成に必要な横浜市値が得られないことから、主に住宅・土地特別調査の特別集計を用いて独自に算出した。（詳細は下記のとおり）

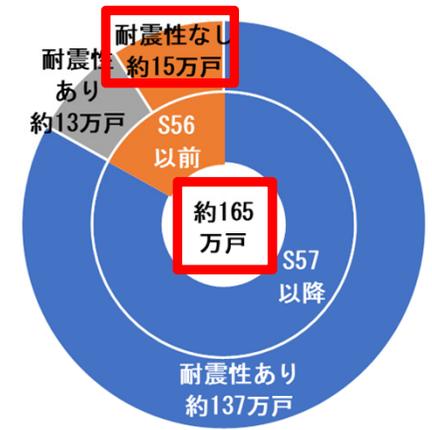
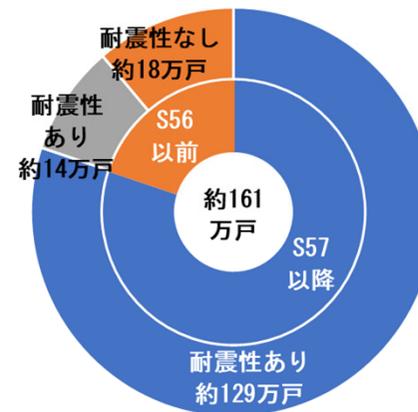
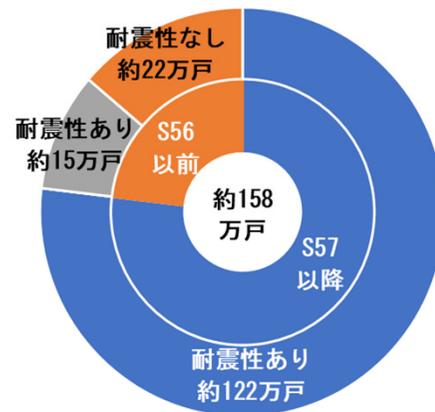
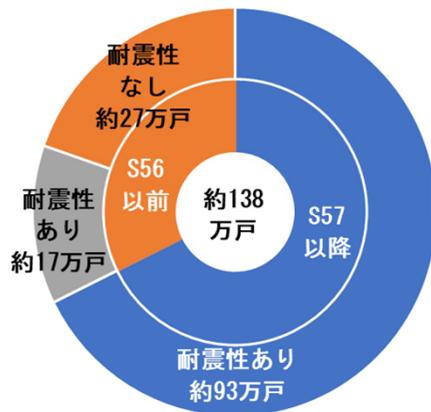
資料：平成30年住宅・土地統計調査（特別集計）（総務省）

- %は、人が居住しているストック総数に対する割合。
- 居住者のある住宅ストック数のうち、所有関係不詳は除くため、各区分の合計は前頁と整合しない。持家・借家内の建築時期不詳、バリアフリー状況不詳、省エネ状況不詳のストックは按分して加算。
- 建築時期が昭和55年以前の「耐震性不足」とされているストック数については、国交省推計による建て方別の耐震割合（戸建て・長屋60%、共同住宅30%）を適用。
- 「バリアフリーを満たす」とは、住宅・土地統計調査（特別集計）より、高度のバリアフリー（段差のない室内+2か所以上の手すり+住居内を車いすで移動可能）を満たしている住宅について集計。
- 「省エネを満たす」とは、住宅・土地統計調査（特別集計）より、「二重サッシ又は複層ガラスの窓（全ての窓にあり）」及び「同（一部の窓にあり）」を満たしている住宅について集計。

1. 住宅の質 耐震性

住宅の耐震化の状況

- 2003年からの17年間で、耐震化率は約80%から約91%へと向上
- 2020年度末時点で、既存住宅ストック約165万戸のうち耐震性なしの住宅は約15万戸（約9%）

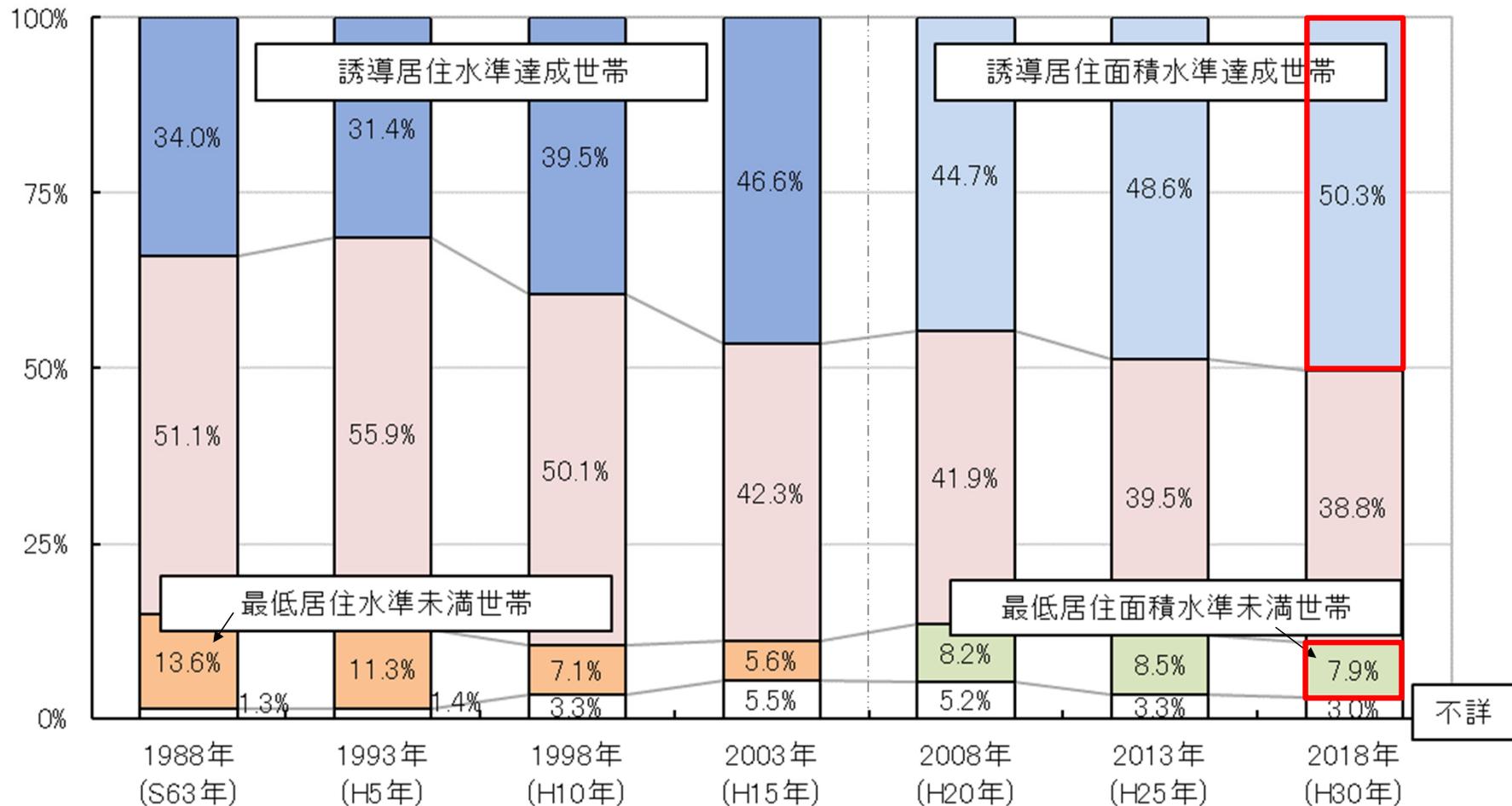


資料：第1期横浜市耐震改修促進計画（平成19年3月策定、平成25年11月変更）
第2期横浜市耐震改修促進計画（平成31年4月改定、令和3年3月改訂）

1. 住宅の質 居住水準

居住面積水準の推移

- 2018（平成30）年時点で、最低居住面積水準未済世帯は**7.9%**。
- 誘導居住面積水準達成世帯は**50.3%**で、**徐々に増加**してきている。



注：2003（H15）年以前の「居住水準」は、住宅建設五箇年計画における居住水準に準じた値。2006（H18）年に住生活基本計画（全国計画）が定められ、「居住面積水準」に見直された。

資料：総務省「昭和63・平成5年 住宅統計調査」「平成10・15・20・25・30年 住宅・土地統計調査」

1. 住宅の質 カーボンニュートラル・脱炭素化に向けた動き

加速化する国・市の動き

<国の主な動き>

- 省エネ性能の光熱費表示
検討委員会
(2020.6.29-2021.3.15)
- 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
(2020.10.26 菅総理の所信表明演説)
- 国・地方脱炭素実現会議
(2020.12.24-2021.6.8)
- 住生活基本計画（全国計画）
(2021.3.19 閣議決定)
- 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～)
- 2030年の温室効果ガス排出目標
2013年度比46%削減を表明
(2021.4.22 地球温暖化対策推進本部)
- 地球温暖化対策推進法の改正
(2021.5.26成立)
→2020年秋に宣言された2050カーボン
ニュートラルを基本理念として法に位置づけ

<市の主な動き>

- 2018.6 「SDGs未来都市」選定
- 2018.10 「横浜市地球温暖化対策実行計画」改定
→“2050年までの脱炭素化の実現
「Zero Carbon Yokohama」”
- 2020.5 「横浜市再生可能エネルギー活用戦略」策定
→「Zero Carbon Yokohama」の絵姿を具体化
- 2020.12 「国・地方脱炭素実現会議」への出席
- 2021.2 ゼロカーボン市区町村協議会設立
(2021.2.5設立、会長：横浜市長)
- 2021.3 セ横浜市SDGs未来都市(2021-
2023)を策定
- 2021.4 「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」への出席
- 2021.6 横浜市脱炭素社会の形成の推進に関
する条例 (2021.6.8制定)
→「地球温暖化対策の推進」と「市内経済の
循環及び持続可能な発展」を両輪として進
めることを目的として規定

1. 住宅の質 カーボンニュートラル・脱炭素化に向けた動き

SDGs未来都市・横浜について

- SDGsの達成に向けた優れた取組を提案する自治体として2018年、横浜市はSDGs未来都市に選定。
- SDGs未来都市・横浜のビジョン：**環境を軸**に、経済や文化・芸術による新たな価値・賑わいを創出し続ける都市の実現。

経済活性化と賑わい創出の取組  郊外住宅地など地域課題解決の取組
温暖化対策の取組

2030年 SDGs達成への貢献

SDGs未来都市・横浜 

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



2050年脱炭素化のイメージ

- ・最大限の省エネ及び電化
2050年にエネルギー消費量を半減
- ・電力の再エネ転換
2050年の消費電力を100%再エネへ転換
- ・電力以外の脱炭素化
水素をはじめとするエネルギーの利活用を推進、CO₂の活用・貯蔵等の新しい技術の実用化・普及
- ・すべての領域において、変革をもたらすイノベーションを推進

2050年 脱炭素社会の実現

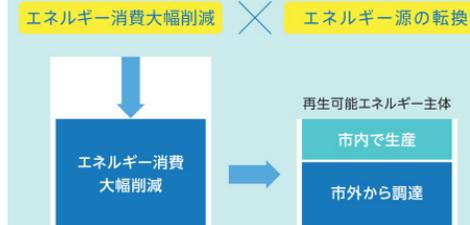


1. 住宅の質 カーボンニュートラル・脱炭素化に向けた動き

横浜市の温暖化対策の方向性



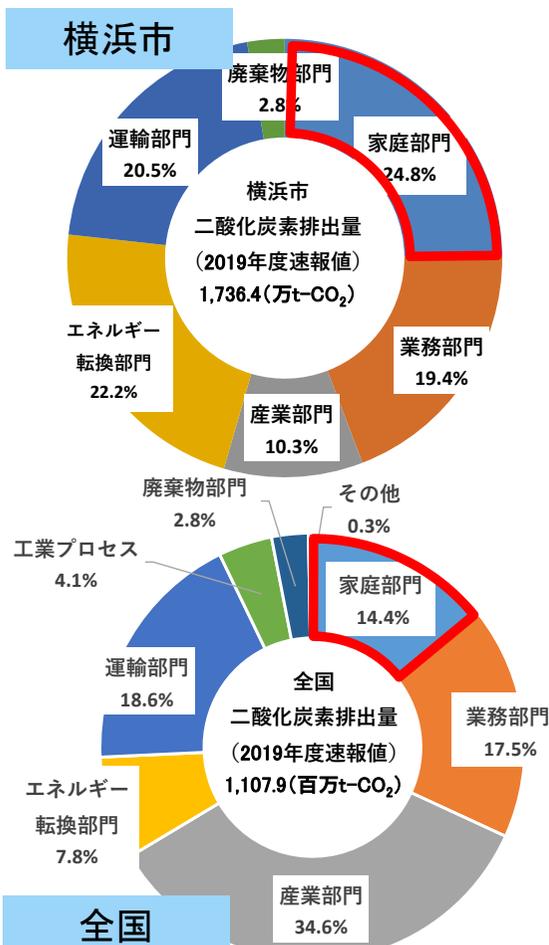
Zero Carbon Yokohama 脱炭素化実現のイメージ



～本市の目指す姿（ゴール）～

2050年までの**脱炭素化**（温室効果ガス実質排出ゼロ）の実現

二酸化炭素排出量の構成

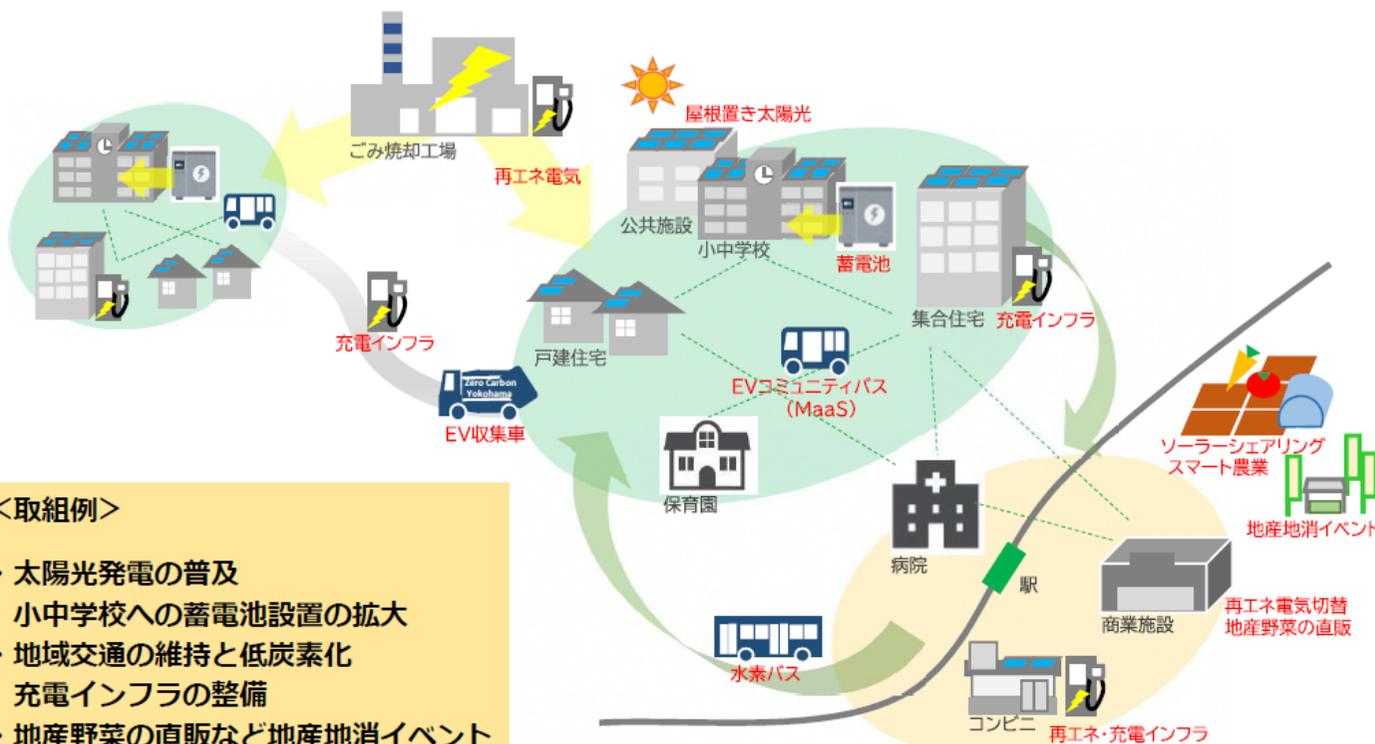


まちづくりと一体となったモデル地区の取組(郊外部)

<ポテンシャル>

- 横浜の最大の強みである378万の市民力
- 公民連携による多様な『地域まちづくり』の実績
- 公共施設におけるエネルギーの地産地消、防災力向上の取り組み

<方向性> エネルギーの地産地消と地域の課題解決や活性化の好循環を創出



- <取組例>**
- 太陽光発電の普及
 - 小中学校への蓄電池設置の拡大
 - 地域交通の維持と低炭素化
 - 充電インフラの整備
 - 地産野菜の直販など地産地消イベント

(国) 建築物省エネ法の改正 (2021.4~)

- 省エネ基準への適合義務が、**中規模建築物 (300㎡~)** に拡大し、トップランナー制度の対象も拡大
- 戸建住宅など**小規模建築物 (300㎡未満)** については、**説明義務**に留まる

	法制定時 (H27.7公布)		法改正後 (R1.5公布)	
	建築物	住宅	建築物	住宅
大規模 (2,000㎡以上)	特定建築物 適合義務 【建築確認手続きに連動】 (H29.4施行)	届出義務 【基準に適合せず、必要と認める場合、指示・命令等】 (H29.4施行)	特定建築物 適合義務 【建築確認手続きに連動】	届出義務 【基準に適合せず、必要と認める場合、指示・命令等】 所管行政庁の審査手続を合理化 ⇒ 監督 (指示・命令等) の実施に重点化
中規模 (300㎡以上 2,000㎡未満)	届出義務 【基準に適合せず、必要と認める場合、指示・命令等】		適合義務 【建築確認手続きに連動】 (R3.4施行)	
小規模 (300㎡未満)	努力義務 【省エネ性能向上】	努力義務 【省エネ性能向上】 トップランナー制度※ 【トップランナー基準適合】 (H29.4施行) 対象住宅 持家 建売戸建	努力義務 【省エネ基準適合】 + 建築士から建築主への説明義務 (R3.4施行)	努力義務 【省エネ基準適合】 + 建築士から建築主への説明義務 トップランナー制度※ 【トップランナー基準適合】 対象の拡大 対象住宅 持家 建売戸建 注文戸建 貸家 賃貸アパート

(国)「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」

- ・ 省エネ基準の**適合義務化の対象範囲は、拡大の方向**
- ・ 太陽光パネルの設置義務化は、賛否様々な意見

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(素案)

【中・長期的に目指すべき住宅・建築物の姿】

2030年における新築の住宅・建築物について**平均でZEH・ZEBの実現**を目指すこと。

【省エネ対策を強化するに当たっての基本的な考え方】

①省エネ基準への適合義務化により、省エネ性能を底上げするために基礎となる取組
(ボトムアップ)

- ・省エネ基準適合義務の対象範囲の拡大
- ・適合義務化に向けた準備（中小事業者の実施訓練、基準の合理化等）

②誘導基準やトップランナー基準の引上げとその実現に対する誘導により、省エネ性能を段階的に引き上げていくための取組
(レベルアップ)

- ・建築物省エネ法に基づく誘導基準や長期優良住宅、低炭素建築物の認定基準をZEH・ZEBの水準の省エネ性能に引上げ等

③誘導基準を上回る、より高い省エネ性能を実現する取組を促すことにより、市場全体の省エネ性能の向上、牽引するための取組
(トップアップ)

- ・住宅トップランナー制度の充実・強化
- ・省エネ性能表示の取組
- ・既存ストック対策としての省エネ改修のあり方・進め方等

1. 住宅の質 カーボンニュートラル・脱炭素化に向けた動き

(国) 住宅の省エネ性能の光熱費表示の検討

- 消費者の省エネ性能に対する関心を高め、より高い省エネ性能の住宅が選択されるようになるため、多くの消費者がアクセスする住宅情報提供サイトにおいて「目安光熱費※」を表示することにより、効果的・効率的に省エネ誘導を図る。

※省エネ性能に基づく燃料別のエネルギー消費量と一律で定める燃料単価から算出

■ 目安光熱費の表示対象：
新築分譲住宅
賃貸住宅（原則として新築を対象）

■ ラベルの内容：
「建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針」の告示に位置づける予定（2021年9月末までに改正）

■ 表示の導入時期：
2022年4月～ 新築マンション導入
新築戸建て導入
2022年10月～ 新築賃貸導入

* 既存住宅の取扱いについて、
新築住宅の実施状況を踏まえつつ検討

▼ラベルイメージ(詳細ページ等に掲載)



▼物件詳細ページイメージ



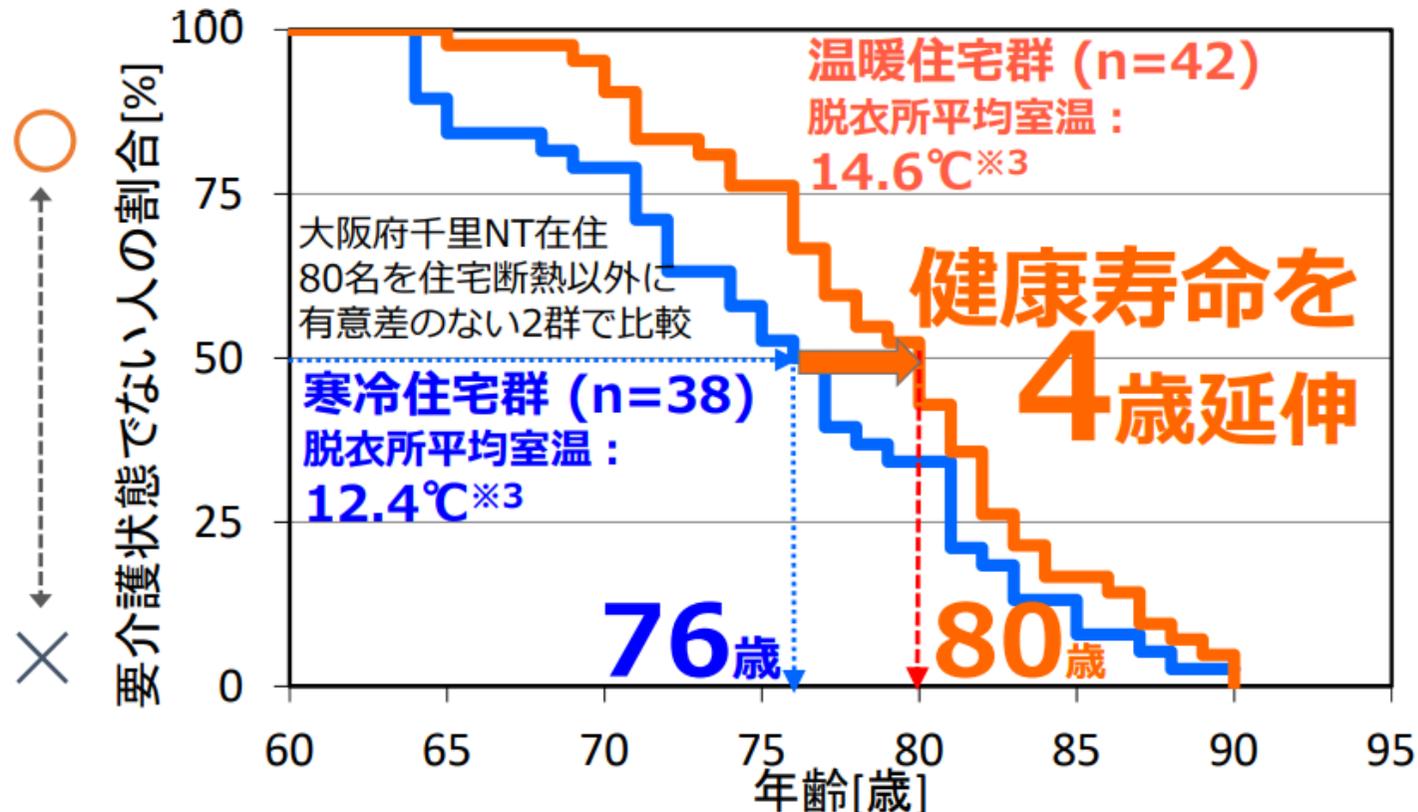
1. 住宅の質 良質な温熱環境を備えた住宅の必要性

健康寿命の延伸への効果（科学的根拠）

- 良質な温熱環境を備えた住宅は、省エネに伴う脱炭素化のみならず、**居住者の快適性、健康寿命の延伸**にも資する。

※国土交通省 スマートウェルネス住宅等推進調査事業による実証調査

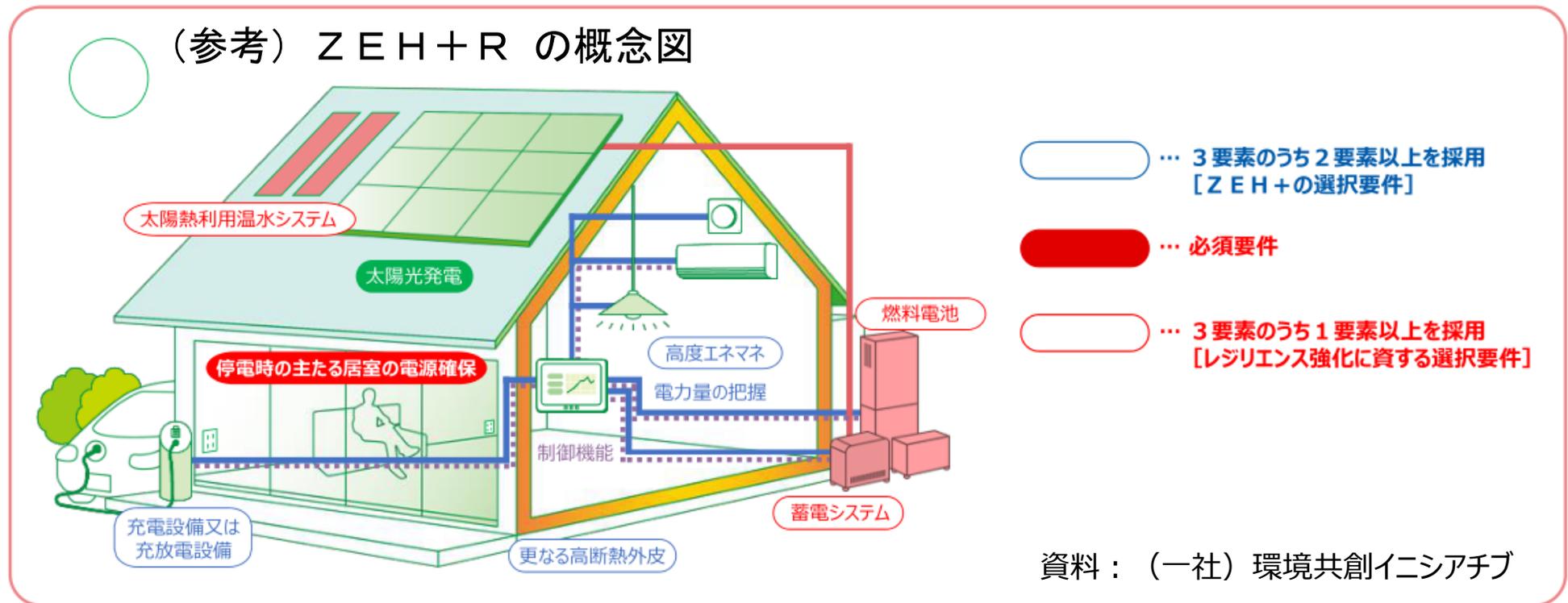
暖かい住まいが介護予防に寄与？



※1 脱衣所で冬に寒と感じる頻度が「よくある」「たまにある」と回答した者を寒冷群、「めったにない」「全くない」と回答した者を温暖群に分類
 ※2 両群に個人属性（性別、BMI、学歴、経済的満足度、同居者の有無）の差がない（ χ^2 検定で $p>0.05$ ）ことを確認 ※3 t検定で $p<0.05$
 林侑江, 伊香賀俊治, 星旦二, 安藤真太郎: 住宅内温熱環境と居住者の介護予防に関するイベントヒストリー分析,
 - 冬季の住宅内温熱環境が要介護状態に及ぼす影響の実態調査 -, 日本建築学会環境系論文集 第81巻第729号, 2016.11

災害時にも役立つレジリエンス性能の高いZEH等

- 断熱・気密性の確保や、創電、蓄電により自立的にエネルギーを確保することができる住宅は、災害時における停電時等においても居住を継続することが可能



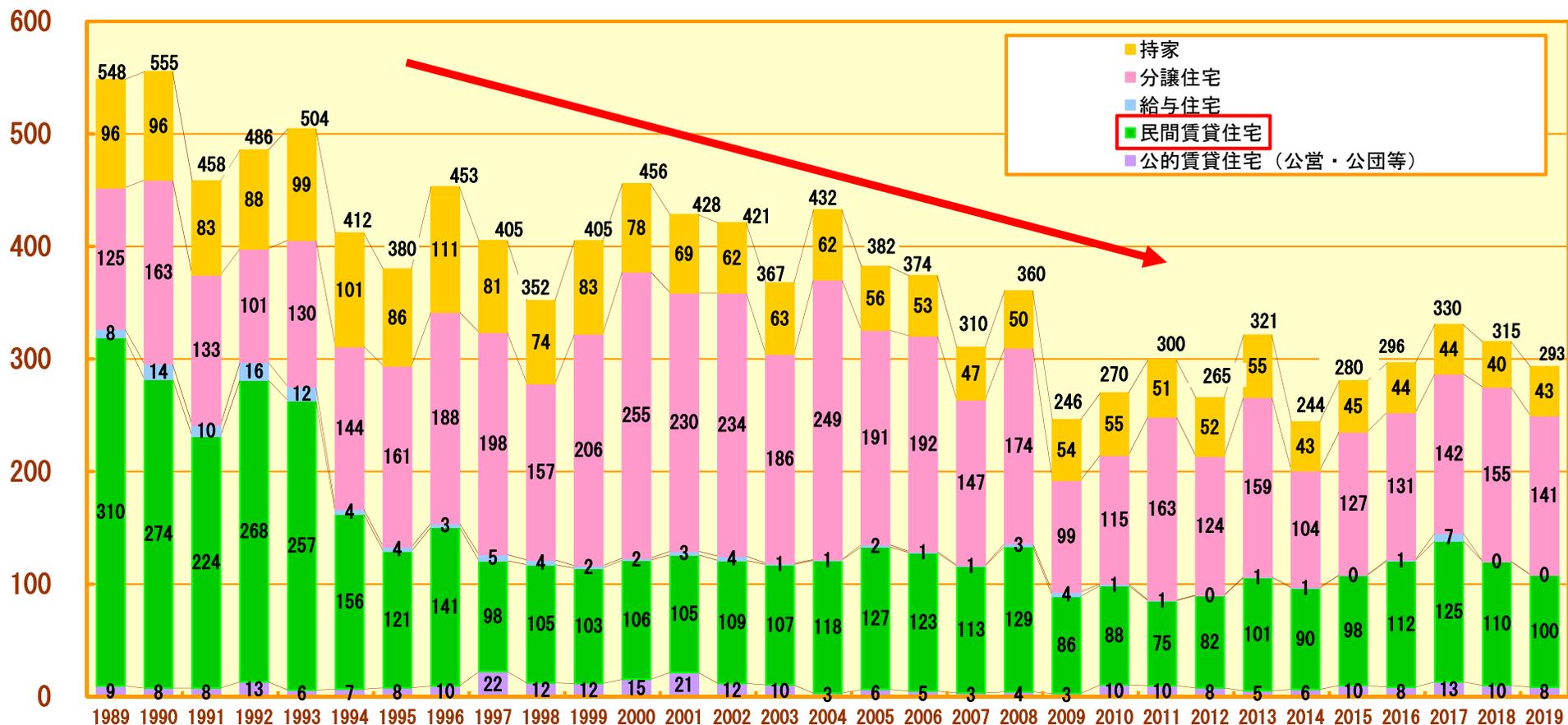
ZEHは、「快適な室内環境を保ちながら、住宅の高断熱化と高効率設備によりできる限りの省エネルギーに努め、太陽光発電等によりエネルギーを創ることで、1年間で消費する住宅のエネルギー量が正味（ネット）で概ねゼロ以下となる住宅」



新築住宅着工戸数の推移

- 住宅着工戸数は1989（平成元）年以降、増減を繰り返しつつ**減少傾向**。
- 民間賃貸住宅は1万戸前後**で推移。

(百戸)

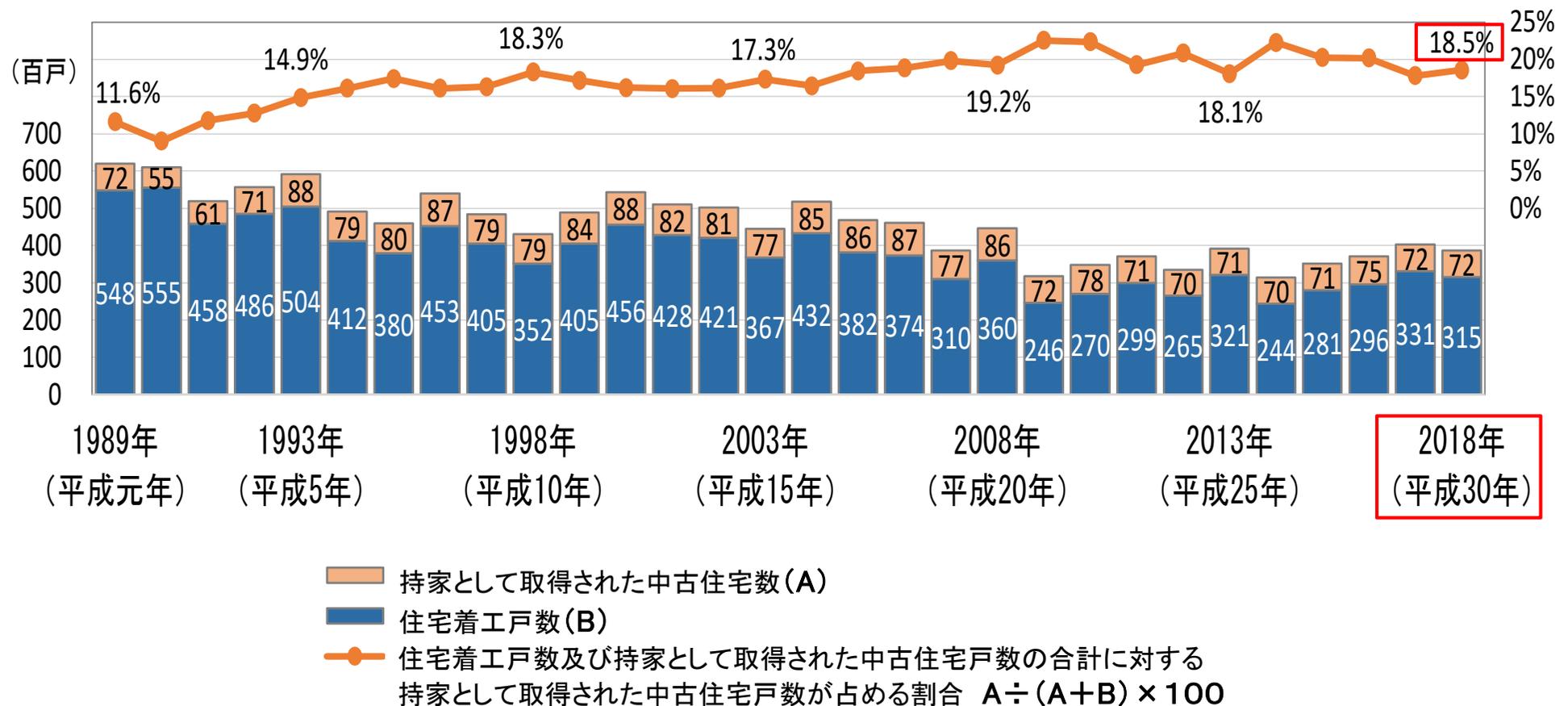


資料：国土交通省「1989（平成元）年～2019（令和元）年 住宅着工統計」

既存住宅の流通状況

第1回審議会資料9

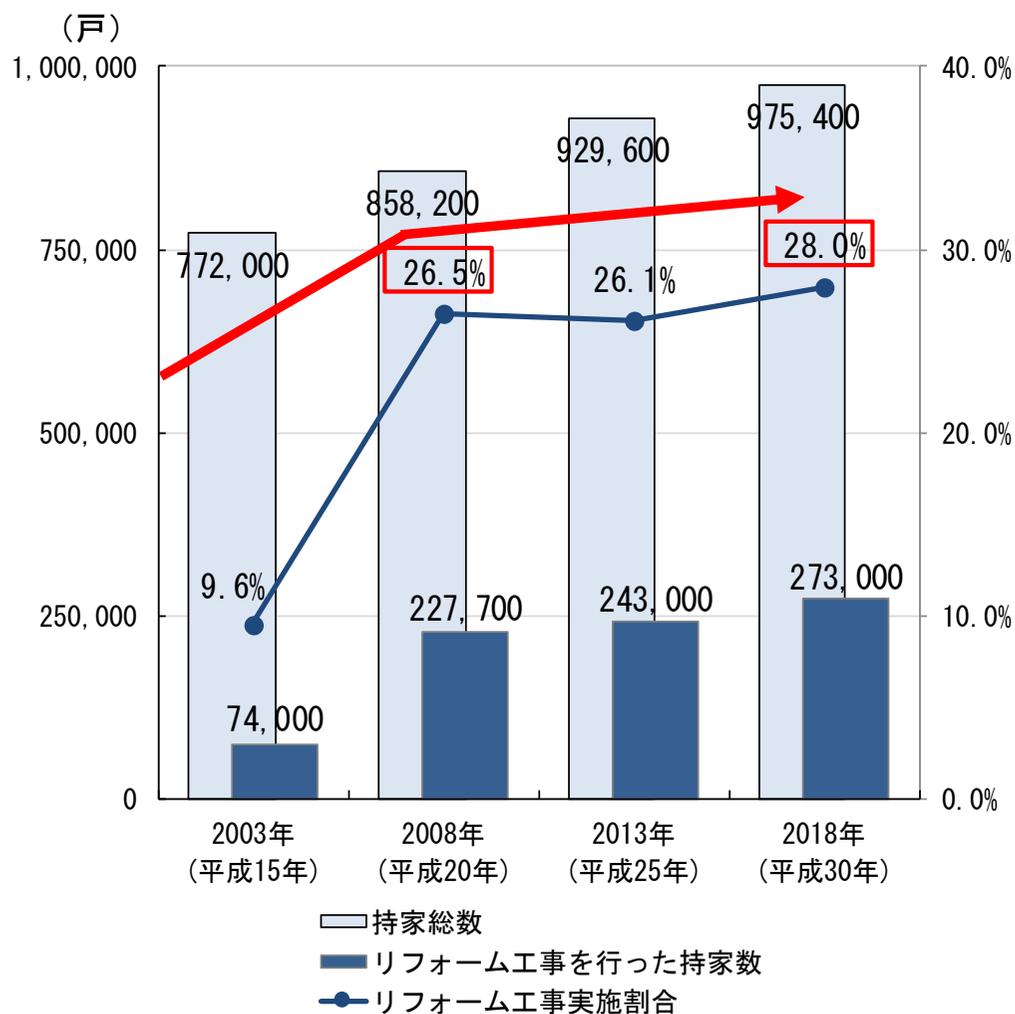
- 市内の住宅着工戸数及び持家として取得された中古住宅戸数の合計に対する、持家として取得された中古住宅戸数が占める割合は、**少しずつ増加しており、2018（平成30）年には約18.5%**となっている。



リフォーム工事実施戸数

第1回審議会資料9

- 市内の持家のうち、何らかのリフォーム工事を行った住宅の戸数は**増加傾向（直近5年間で約3万戸増）**。
- リフォーム工事実施割合は2008（平成20）年に急増しており、その後は26%～28%で推移。



資料：総務省「平成15・20・25・30年 住宅・土地統計調査」

3. 空き家

その他空き家

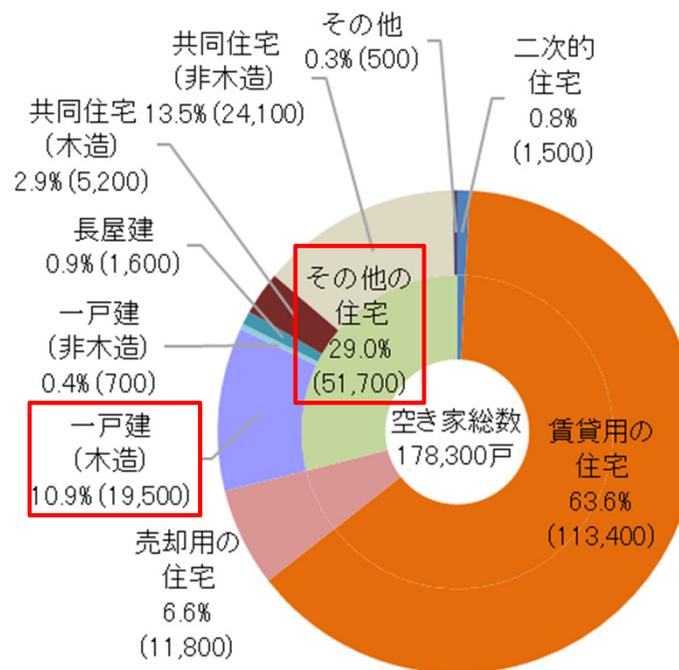
空き家率の推移（その他空き家）

- 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)

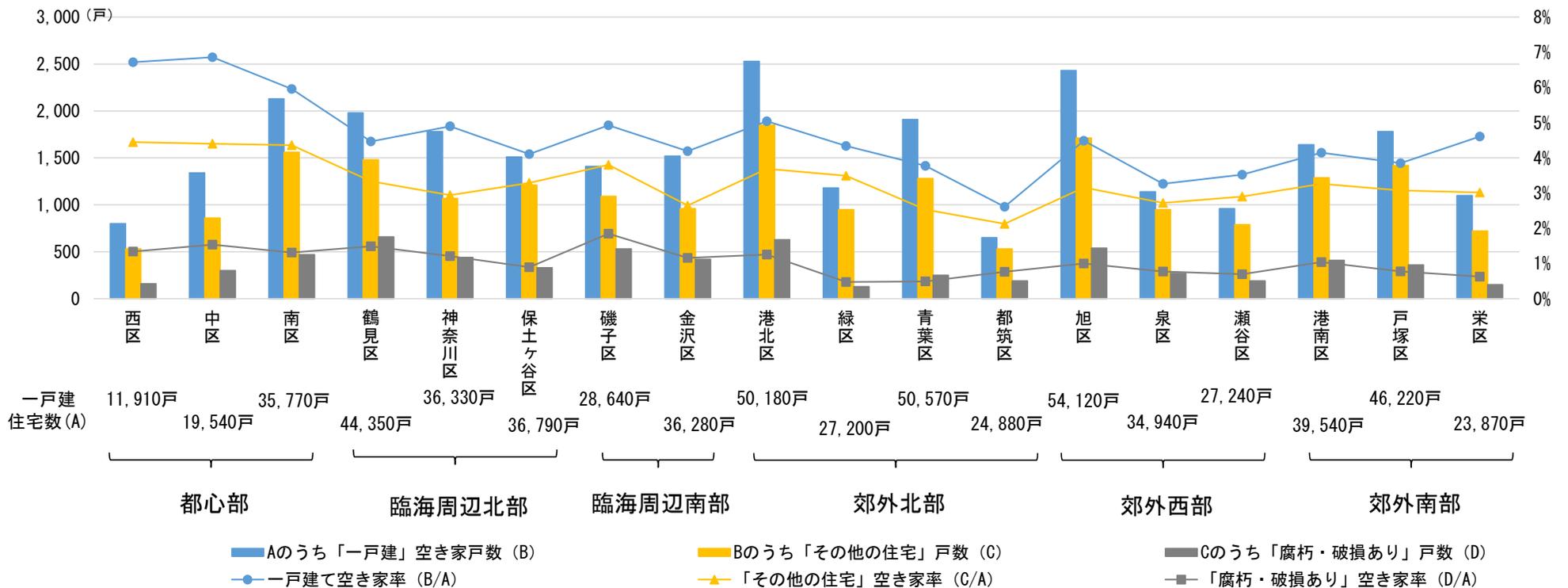


※「その他の住宅」：「二次的利用（別荘等）、賃貸用、売却用」以外の人が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建替えなどのために取り壊すことになっている住宅などをいう。

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

3. 空き家

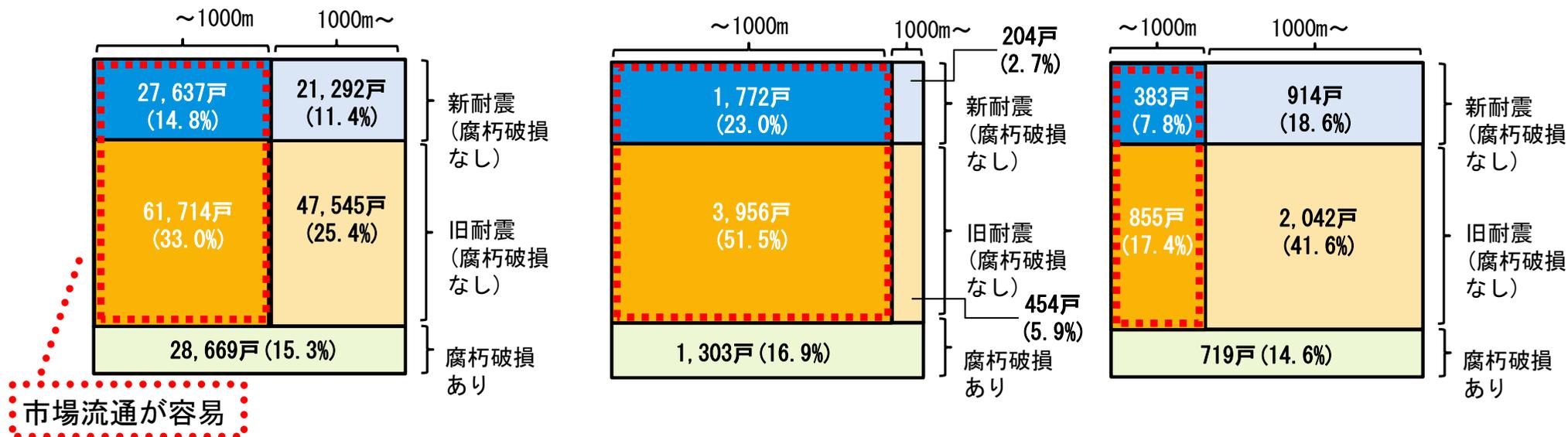
最寄り駅からの距離・安全性別空き家数

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）

最寄り駅からの距離



※空き家の建て方は問わない

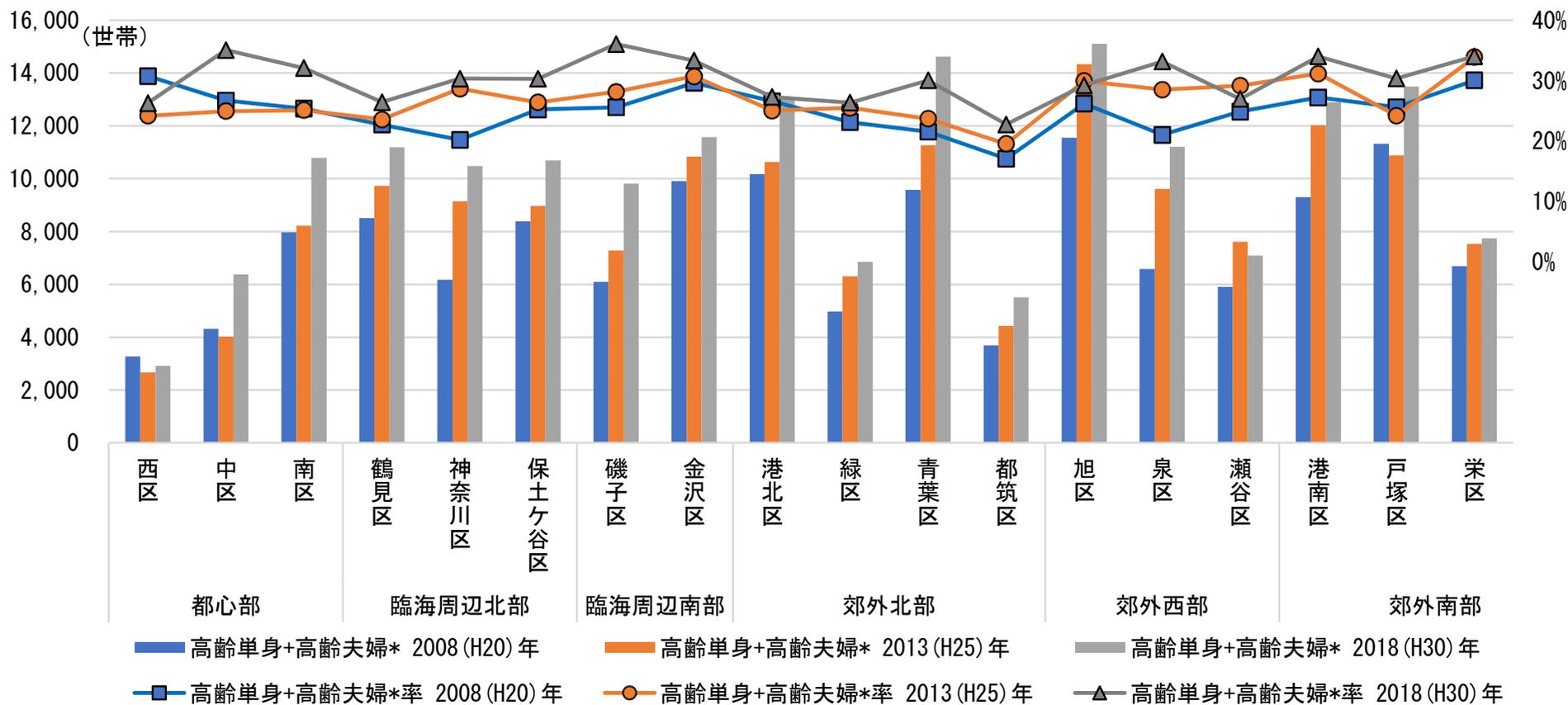
※国土交通省令和元年度空き家所有者実態調査の新・旧耐震比率（69.1%）で按分

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
1. 住宅の質	<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」や「防災」の視点</u>を併せ持つことが重要。
2. 住宅循環	<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。
3. 空き家	<ul style="list-style-type: none"> ・空家の総数は、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。