

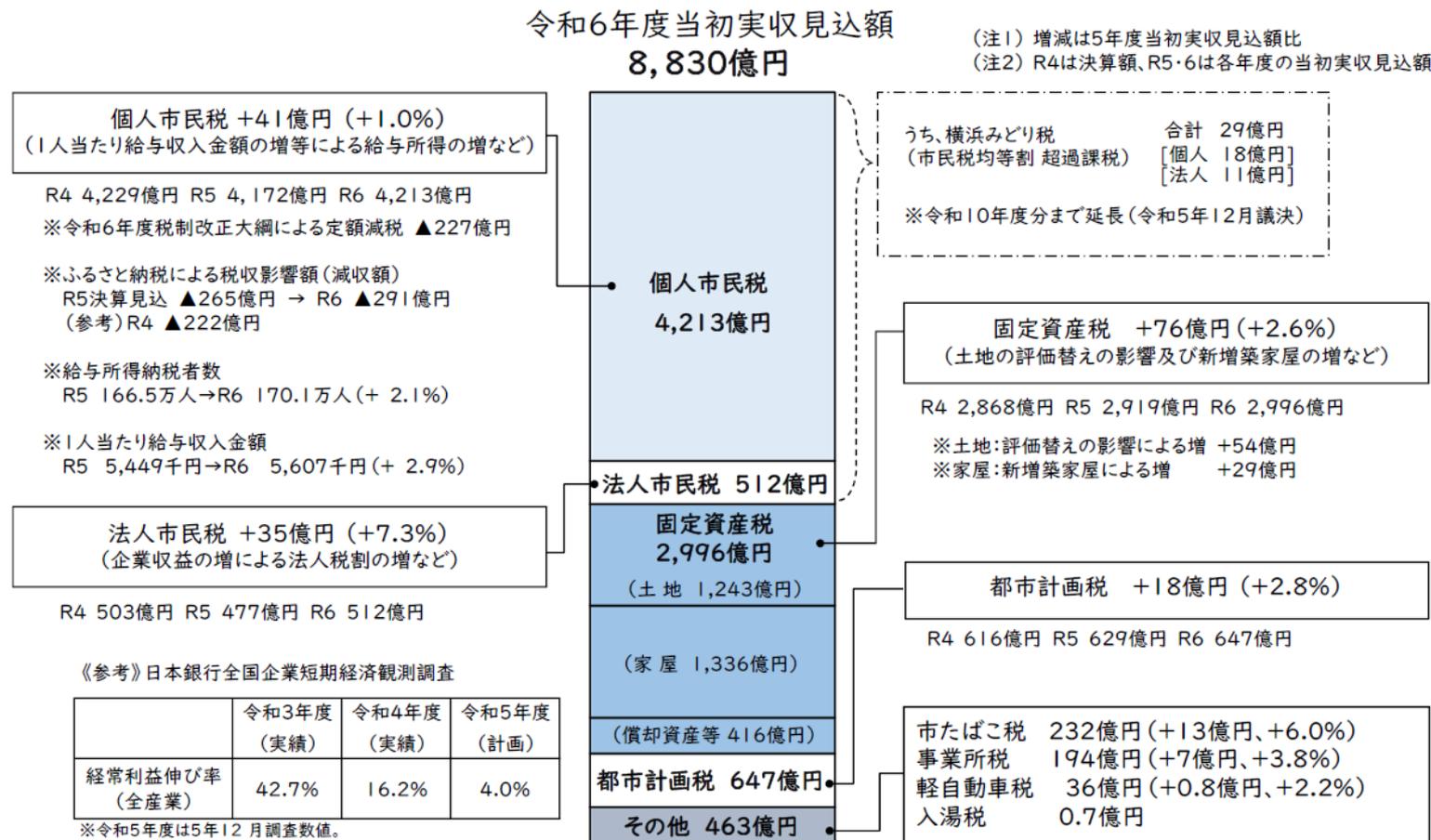
# 横浜市の税収構造及び 固定資産税・都市計画税の概要

横浜市財政局税制課

- 1 横浜市の税収構造
- 2 横浜市の固定資産税・都市計画税の税収推移
- 3 固定資産税の概要
- 4 都市計画税の概要
- 5 固定資産税の仕組み
- 6 新築住宅に係る固定資産税の減額措置

# 1 横浜市の税収構造

○ 横浜市の税収構造は、令和6年度当初実収見込額ベースで個人市民税が約48%、固定資産税が約34%であり、この2税目が基幹税目となっている。

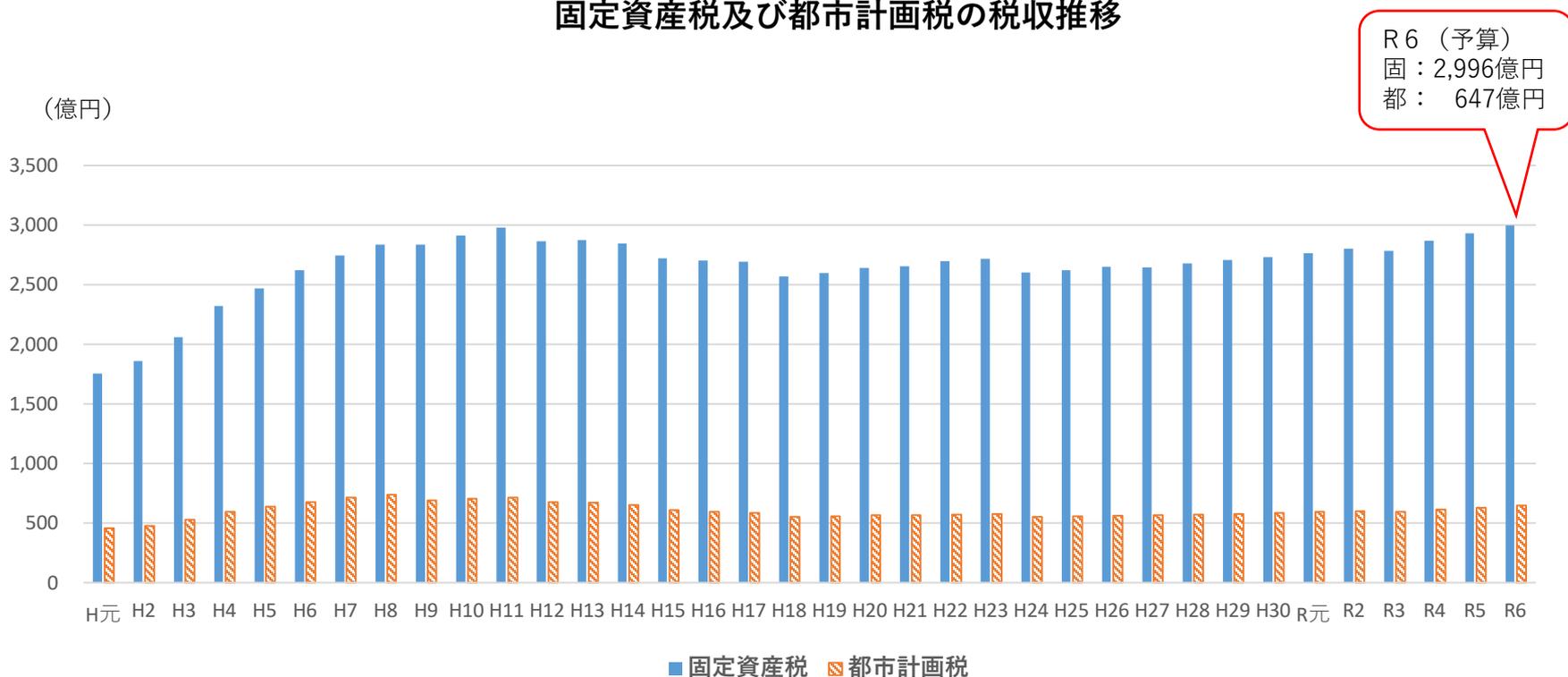


出典：横浜市 令和6年度予算案<資料編(計数資料)>

## 2 横浜市の固定資産税・都市計画税の税収推移

- 横浜市における固定資産税等の税収は、平成11年度にピークを迎えたが、近年再び増加傾向。
- 令和6年度予算における固定資産税税収は、過去最高の2,996億円を見込むなど、非常に重要な税目。

固定資産税及び都市計画税の税収推移



※平成元年度～令和5年度は決算額、令和6年度は予算額

### 3 固定資産税の概要

- 固定資産（土地、家屋及び償却資産）の保有と市町村が提供する行政サービスとの間に存在する受益関係に着目し、応益原則に基づき資産価値に応じて課税する財産税。

項目		内容	
課税客体		土地、家屋及び償却資産	
課税主体		全市町村（東京都23区内は東京都が課税）	
納税義務者		土地、家屋又は償却資産の所有者 （土地及び家屋は登記簿上の所有者等を、償却資産は申告のあった所有者等を固定資産課税台帳に登録し課税） （全国 令和5年度実績 土地：4,167万人 家屋：4,255万人 償却資産：490万人）	
課税標準		価格（適正な時価） ※土地及び家屋は3年ごとに評価替え（令和6年度が評価替え年度）	
税率		標準税率 1.4%	
免税点		土地：30万円 家屋：20万円 償却資産：150万円	
賦課期日		当該年度の初日の属する年の1月1日	
税収	全国	令和5年度地方税収入決算見込額	9兆7,711億円（地方財政計画ベース）
	横浜市	令和5年度決算額	2,932億円

## 4 都市計画税の概要

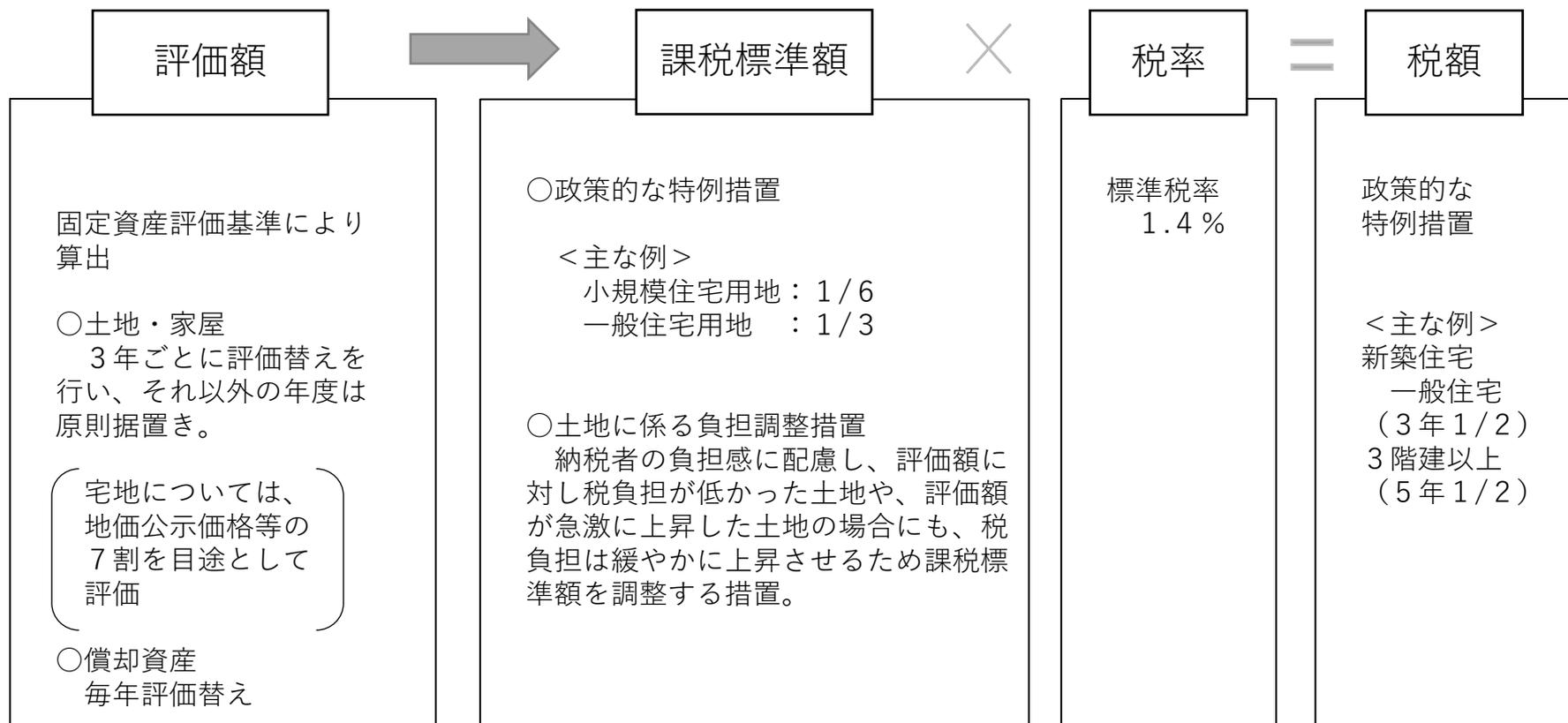
- 都市計画法に基づき行う都市計画事業、又は土地区画整理法に基づき行う土地区画整理事業に要する費用に充てるため、都市計画区域内にある土地・家屋に対し課税する目的税。
- 横浜市では、街路・公園整備事業及び土地区画整理事業等の事業費に充当。

項目		内容
課税客体		原則市街化区域内的の土地及び家屋
課税主体		都市計画区域を有する市町村（課税市町村数 642団体／市町村総数市町村数1,719団体）
納税義務者		土地又は家屋の所有者 （全国 令和5年度実績 土地：2,242万人 家屋：2,758万人）
課税標準		価格（適正な時価）
税率		制限税率 0.3%
免税点		土地：30万円 家屋：20万円
賦課期日		当該年度の初日の属する年の1月1日
税収	全国	令和5年度地方税収入決算見込額 1兆4,102億円（地方財政計画ベース）
	横浜市	令和5年度決算額 630億円

出典：総務省公表資料を基に作成

## 5 固定資産税の仕組み

- 賦課期日時点の現況に基づき、固定資産評価基準により評価額を算出、それに政策的な特例措置（課税標準の特例、土地に係る負担調整措置）を適用し、課税標準額を算定。
- 課税標準額に税率（横浜市は標準税率どおり）を乗じて税額を算出。その上で政策的な特例措置（税額の減額措置の適用等）を適用し、最終的な税額を決定。



## 6 新築住宅に係る固定資産税の減額措置（法定）

- 住宅取得者の初期負担の軽減を通じて、良質な住宅の建設を促進し、居住水準の向上及び良質な住宅ストックの形成を図るため、地方税法において、新築住宅に係る固定資産税の減額措置が設けられている。
- 長期にわたり、良好な状態で使用される構造等を備えた良質な住宅の普及を促進するため、地方税法において、新築された認定長期優良住宅に係る固定資産税の減額措置が設けられている。

### 【新築住宅に係る減額措置の概要】

#### ●一般住宅分

住宅の種別	減額期間	減額割合	対象床面積
3階以上の準耐火・耐火構造の住宅	新築後 5年度分	2分の1	居住部分に係る床面積で、120㎡が限度 (120㎡を超えるものは、120㎡相当分まで対象)
上記以外の住宅	新築後 3年度分		

#### ●認定長期優良住宅分

住宅の種別	減額期間	減額割合	対象床面積
3階以上の準耐火・耐火構造の住宅	新築後 7年度分	2分の1	居住部分に係る床面積で、120㎡が限度 (120㎡を超えるものは、120㎡相当分まで対象)
上記以外の住宅	新築後 5年度分		

※床面積要件 居住用部分の床面積が50㎡（戸建て以外の賃貸住宅の場合40㎡）以上280㎡以下

※居住割合要件 居住部分の床面積が当該家屋の床面積の1/2以上

※立地適正化要件 都市再生特別措置法の改正（令和4年4月施行）に伴い、適正な立地を促すために市町村長が行った勧告に従わないで建設された一定の住宅には適用しない

※地方税法上、都市計画税には適用無し

## 7 横浜市独自の固定資産税・都市計画税の減額措置等の全体像

- 横浜市では、住宅の省エネ化や耐震化の促進、市内のみどりの保全創出、市内経済の活性化等の政策目的のため、課税自主権を活用し、固定資産税・都市計画税の減額措置を実施。

項目		対象税目	概要	
省エネ化	新築住宅	都市計画税	一定の省エネ基準に適合する新築住宅について、税額を減額	
	改修を行った既存住宅		省エネ改修工事等を行った既存住宅について、税額を減額	
耐震化	耐震改修工事を行った住宅		一定の耐震改修工事を行った住宅について、税額を減額	
	耐震改修工事を行った住宅以外の家屋（病院・学校等）		政府の補助を受けて耐震改修を行った家屋について、税額を減額	
都市緑化	特定緑化部分に対する特例		固定資産税 都市計画税	緑化基準を超えて緑化を行った土地について、税額を減額
	農業用施設用地に関する特例			農家の敷地内にある農業用施設用地について、一般の農業用施設用地の税額との差額相当分を減額
企業誘致	事業所等の設置等のために固定資産を取得した企業に対する税率の特例	事業計画が認定された事業者が固定資産を取得し、かつ認定事業に使用するものについて、税率を軽減（不均一課税）		

# 省エネルギー性能の高い住宅に係る横浜市独自の都市計画税の減額措置について

横浜市財政局税制課

# 目次

- 1 省エネルギー性能の高い住宅に係る横浜市独自の都市計画税の減額措置の全体像
- 2 省エネルギー性能の高い新築住宅に係る減額措置
- 3 省エネルギー改修工事を行った既存住宅に係る減額措置

# 1 省エネルギー性能の高い住宅に係る 横浜市独自の都市計画税の減額措置 の全体像

# 1-1 省エネ性能の高い住宅に係る横浜市独自の都市計画税の減額措置のあゆみ

- これまで、地方税法において新築住宅（一般住宅、認定長期優良住宅）に係る固定資産税の減額措置の創設にあわせ、当該措置に横出しする形で、横浜市独自で都市計画税の減額措置を創設してきたところ。
- 平成23年には、一般住宅における画一的な都市計画税の減額措置を見直し、減額対象となる住宅を省エネルギー対策住宅に重点化。さらに令和4年に認定低炭素住宅等に重点化。
- 省エネルギー改修工事を行った既存住宅についても、固定資産税の減額措置の創設にあわせ、当該措置に横出しする形で、横浜市独自に都市計画税の減額措置を創設。

改正年度	内容
S31	・ S27年に創設された新築住宅に係る固定資産税を画一的に減額する減額措置に横出しする形で、S31年に横浜市独自に都市計画税の減額措置を創設
H20	・ H20年に創設された認定長期優良住宅に係る固定資産税の減額措置都市計画税の減額措置に横出しする形で、横浜市独自に都市計画税の減額措置を創設（H22年度から適用）
H23	・ 新築住宅に係る都市計画税について画一的に減額する減額措置を廃止（H24年度まで適用）し、減額措置の対象を省エネルギー対策住宅に重点化（H25年度から適用） ・ H23年に創設された省エネルギー改修工事を行った住宅に係る固定資産税の減額措置に横出しする形で、横浜市独自に都市計画税の減額措置を創設（H25年度から適用）
H29	・ 省エネルギー改修工事等を行い認定長期優良住宅となったものについて、固定資産税の減額割合が拡充されたことに伴い、都市計画税の減額割合についても同様に拡充（「2分の1」→「3分の2」）
R4	・ 新築住宅のうち、都市計画税の減額措置の対象となる住宅を「省エネルギー対策住宅（断熱等性能等級4等）」から「認定低炭素住宅等（断熱等性能等級5等）」に重点化（R5年度から適用）

# 1-2 住宅の省エネ化の促進を目的とした横浜市独自の都市計画税の減額措置

- 地方税法において、新築住宅及び一定の改修工事を行った住宅について、全国一律の固定資産税の減額措置が設けられている。
- 横浜市では、省エネ性能の高い住宅の普及促進のため、固定資産税の減額措置が適用される住宅（一般の新築住宅を除く）について、独自に都市計画税を同一期間・同一割合で減額する措置を設けている。

## ○新築住宅及び改修工事を行った住宅に係る減額措置の適用一覧

家屋の種類		固定資産税の減額（法定）			都市計画税（市独自）		
		適用	減額割合	減額期間	適用	減額内容	減額期間
新築住宅	一般の新築住宅	○	2分の1	・ 3階以上の準耐火、耐火構造の住宅 →新築後5年度分	×	—	—
	うち、 認定低炭素住宅等			・ 上記以外の住宅 →新築後3年度分	○	※固定資産税（法定） と同様	
	認定長期優良住宅	○	・ 3階以上の準耐火、耐火構造の住宅 →新築後7年度分 ・ 上記以外の住宅 →新築後5年度分	○			
改修工事を行った 既存住宅	省エネ改修住宅	○	3分の1	・ 改修工事完了の翌年度分	○		
	改修により 認定長期優良住宅と なったもの	○	3分の2		○		

## 2 省エネルギー性能の高い 新築住宅に係る減額措置

## 2-1 認定低炭素住宅等に係る都市計画税の減額措置

- 一定の省エネ基準に適合する新築住宅（認定低炭素住宅等）について、3階建て以上の準耐火・耐火構造の住宅については新築後5年度分、それ以外の住宅については新築後3年度分、都市計画税を2分の1減額する横浜市独自の措置。
- 平成24年度に画一的な都市計画税の減額措置を廃止、平成25年度から減額対象となる住宅を省エネルギー対策住宅に重点化。令和4年に減額対象を認定低炭素住宅等にさらに重点化（令和5年度から適用開始）。

### ○認定低炭素住宅等に対して課する減額措置の概要（固定資産税と同一）

減額要件	
住宅の要件	1.令和4年4月1日から令和8年3月31日までに新築されたもの 2.次のいずれかに該当する住宅 ①認定低炭素住宅 ②ZEH水準省エネ住宅 ③建築物エネルギー消費性能誘導基準に適合する住宅 3.居住部分の床面積が50㎡（一戸建て以外の貸家住宅は、一区画が40㎡）以上280㎡以下であること 4.居住部分の割合が全体の床面積の2分の1以上であること
手続き	認定低炭素住宅等であることを証明する書類を添付し、新築された日から翌年の1月31日までに当該住宅の所在する区に申告

減額割合	
床面積120㎡以下の場合	2分の1減額
床面積120㎡超280㎡以下の場合	120㎡相当分のみ2分の1減額（120㎡を超える部分は減額されない）

減額期間	
3階建て以上の準耐火・耐火構造の住宅※	新築後5年度分
上記以外の住宅	新築後3年度分

※ 準耐火構造とは、建築基準法上の「準耐火建築物」をいう

## 2-2 認定低炭素住宅等について

- 認定低炭素住宅等とは、「認定低炭素住宅」「ZEH水準省エネ住宅」「建築物エネルギー消費性能誘導基準に適合する住宅」の総称。
- 当該住宅は、それぞれ「断熱等性能等級5以上」及び「一次エネルギー消費量等級6以上」に適合することが共通の条件となっている。

### 【参考1】認定低炭素住宅

**低炭素建築物(住宅)のイメージ**

天井:高性能グラスウール 16K168mm

発電設備:太陽光発電パネル

冷暖房設備:高効率エアコン

照明設備:すべてLED

外壁:高性能グラスウール 16K105mm

開口部(窓):複層ガラス(断熱サッシ)

給湯設備:高効率給湯器

床:高性能グラスウール 32K77mm

**+ 選択項目 (節水対策 等)**

(国土交通省「エコまち法に基づく低炭素建築物の認定制度の概要」(令和4年10月版)(抜粋))

### 【参考2】ZEH水準省エネ住宅

高断熱化し、設備等を高効率化した住宅(断熱等性能等級5以上かつ一次エネルギー消費量等級6以上)

### 【参考3】建築物エネルギー消費性能誘導基準に適合する住宅

「建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律」(平成27年法律第53号)に規定する断熱等性能等級などの建築物エネルギー消費性能誘導基準を満たした住宅(断熱等性能等級5以上かつ一次エネルギー消費量等級6以上)

### 【参考4】断熱等性能等級及び一次エネルギー消費量等級のイメージ

**断熱等性能等級**

外壁、窓等を通しての熱の損失を防止する性能

冷房期の平均日射熱取得率( $\eta_{Ac}$ )

外皮平均熱貫流率( $U_A$ )

**一次エネルギー消費量等級**

一次エネルギー消費量の削減の程度を示す性能

等級7	省エネ基準比で暖冷房エネルギー消費量▲40%
等級6	省エネ基準比で暖冷房エネルギー消費量▲30%
等級5	ZEH水準
等級4	省エネ基準
等級3	
等級2	
等級1	

等級6	ZEH水準 (省エネ基準▲20%)
等級5	省エネ基準▲10%
等級4	省エネ基準
等級3	(既存住宅のみ)
—	
等級1	

(国土交通省資料より抜粋)

## 2-3 新築の認定長期優良住宅に係る都市計画税の減額措置

- 新築住宅のうち認定長期優良住宅について、固定資産税の減額措置を横出しする形で、3階建て以上の準耐火・耐火構造住宅については新築後7年度分、それ以外の住宅については5年度分、都市計画税を2分の1減額する横浜市独自の措置。

### ○認定長期優良住宅に係る減額措置の概要（固定資産税と同一）

減額要件	
住宅の要件	1.長期優良住宅の普及の促進に関する法律の施行日（平成21年6月4日）から令和8年3月31日までに新築されたもの 2.上記法規定に基づき、耐久性・安全性等の住宅性能が一定基準を満たすものとして行政庁の認定を受けて新築された住宅であること 3.居住部分の床面積が50㎡（一戸建て以外の貸家住宅は、一区画が40㎡）以上280㎡以下であること 4.居住部分の割合が全体の床面積の2分の1以上であること
手続き	認定長期優良住宅であることを証明する書類を添付し、新築された日から翌年の1月31日までに当該住宅の所在する区へ申告

減額割合	
床面積120㎡以下の場合	2分の1減額
床面積120㎡超280㎡以下の場合	120㎡相当分のみ2分の1減額（120㎡を超える部分は減額されない）

減額期間	
3階建て以上の準耐火・耐火構造の住宅	新築後7年度分
上記以外の住宅	新築後5年度分

## 2-4 認定長期優良住宅について

- 長期優良住宅とは、長期にわたって使用することで、建替えに伴う環境への負荷を減らす等のメリットがある住宅。
- 耐震性等について国土交通大臣が定めた基準を満たした住宅に対し、横浜市では「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき建築局が認定。

### 【参考】認定長期優良住宅のイメージ

- 長期に使用するための構造及び設備を有していること
- 居住環境等への配慮を行っていること
- 一定面積以上の住戸面積を有していること
- 維持保全の期間、方法を定めていること
- 自然災害への配慮を行っていること

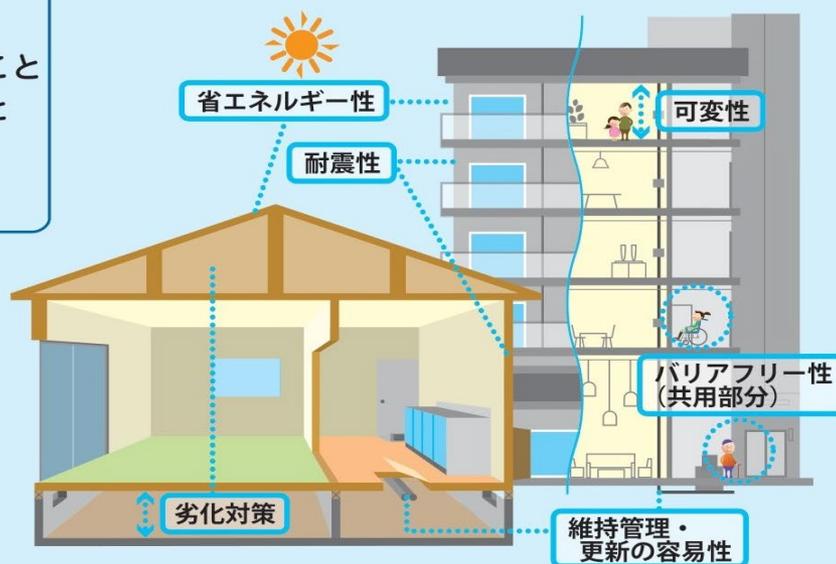
→ 詳しくは、③④ページ

「長期優良住宅」の認定を受けるためには、A～Eの全ての措置を講じ、必要書類を添えて所管行政庁に申請することが必要です。

認定後、工事が完了すると維持保全計画に基づく点検などが求められます。

→ 詳しくは、⑤⑥ページ

### 【長期優良住宅の主な「認定基準」】



お問合せ先 → 国土交通省



## 2-5 認定低炭素住宅等に係る都市計画税の減額措置の適用実績

- 近年の税込影響額は、概ね3億円前後で推移。
- 令和4年に減額対象をより省エネ性能の高い住宅に重点化したため、令和5年度以降の新規適用件数は減少しているものの、引き続き一定程度の適用件数を維持。

		H25-H30年度	R元年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	合計	年平均
都市計画税 (市独自)	税込影響額 (百万円)	1,382	292	307	292	369	340	271	3,253	271
	うち当該年度に新たに 対象となったもの (百万円)	407	70	67	66	88	42	21	761	63
	新規適用件数 (件)	37,310	6,773	6,429	5,874	7,620	3,451	1,755	69,212	5,768

※R4年4月1日以降の新築分について、減額対象を「省エネルギー対策住宅」(断熱等性能等級4等)から「認定低炭素住宅等」(断熱等性能等級5等)に重点化したことにより、R5年度及びR6年度の新規適用件数は減少(R6年度課税分で平年度化)。

固定資産税 (法定)	税込影響額 (百万円)	6,451	1,365	1,434	1,366	1,723	1,588	1,241	15,168	1,264
	うち当該年度に新たに 対象となったもの (百万円)	1,898	328	313	308	413	197	99	3,556	296

## 2-6 認定長期優良住宅に係る都市計画税の減額措置の適用実績

- 減額措置の適用が開始された平成22年度以降、新規の適用件数は年平均約2,100件前後で推移しており、毎年一定程度の適用実績がある。

		H22-H30 年度	R元年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	合計	年平均
都市計画税 (市独自)	税込影響額 (百万円)	810	147	154	145	152	159	162	1,729	115
	うち当該年度に新たに 対象となったもの (百万円)	221	28	32	29	32	33	33	408	27
	新規適用件数 (件)	18,240	2,190	2,448	2,081	2,265	2,297	2,097	31,618	2,108

固定資産税 (法定)	税込影響額 (百万円)	3,983	716	749	705	737	771	785	8,446	563
	うち当該年度に新たに 対象となったもの (百万円)	1,086	139	156	142	155	158	160	1,996	133

### 3 省エネルギー改修工事等を行った 既存住宅に係る減額措置

## 3-1 省エネ改修工事等を行った既存住宅に係る都市計画税の減額措置

- 省エネ改修工事等を行った既存住宅について、固定資産税の減額措置を横出しする形で、工事完了の翌年度分の都市計画税を3分の1減額する横浜市独自の措置。
- 省エネ改修工事等を行い認定長期優良住宅となった場合、減額割合は3分の2。

### ○省エネ改修工事等を行った既存住宅に係る減額措置の概要（固定資産税と同一）

減額要件	
床面積	50㎡以上280㎡以下（区分所有家屋の場合は、当該専有部分の床面積が50㎡以上280㎡以下）
改修工事等の内容	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 平成26年4月1日以前から所在する住宅（貸家住宅は対象となりません。）であること</li> <li>2 省エネ改修工事等を行うこと※1</li> <li>3 工事完了日が令和4年4月1日から令和8年3月31日であること</li> <li>4 改修後の床面積が50㎡以上280㎡以下であること</li> </ol> <p>【改修工事により長期優良住宅に該当することとなった住宅の場合】</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5 長期優良住宅であるものとして横浜市の認定を受けていること</li> </ol>
手続き	省エネ改修工事等完了日から3か月以内に、当該家屋の所在する区へ申告

減額期間・減額割合	
改修工事により認定長期優良住宅となった住宅	工事完了の翌年度分 2/3減額※2
その他の住宅	工事完了の翌年度分 1/3減額※2

※1 窓の改修工事（必須）、窓と併せて行う床、天井、壁の断熱工事、太陽光発電装置等の設備設置、改修部位がいずれも省エネ基準に新たに適合することとなったもの。（必須）

※2 120㎡を超える場合、120㎡相当分についてのみ減額。120㎡を超える部分については減額されない。

## 3-2 省エネ改修工事等に係る都市計画税の減額措置の適用実績

- 本減額措置が適用された平成25年度以降、適用件数は年平均で約86件、税収影響額は年平均で約37万円で推移している。

		H25-H30年度	R元年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	合計	年平均
都市計画税 (市独自)	税収影響額 (万円)	217	16	10	7	15	153	21	438	37
	適用件数 (件)	612	36	37	18	36	250	47	1,036	86

※令和5年度は大規模マンション(218戸)の適用があったもの。

固定資産税 (法定)	税収影響額 (万円)	1,015	75	63	35	70	715	98	2,071	173
---------------	---------------	-------	----	----	----	----	-----	----	-------	-----

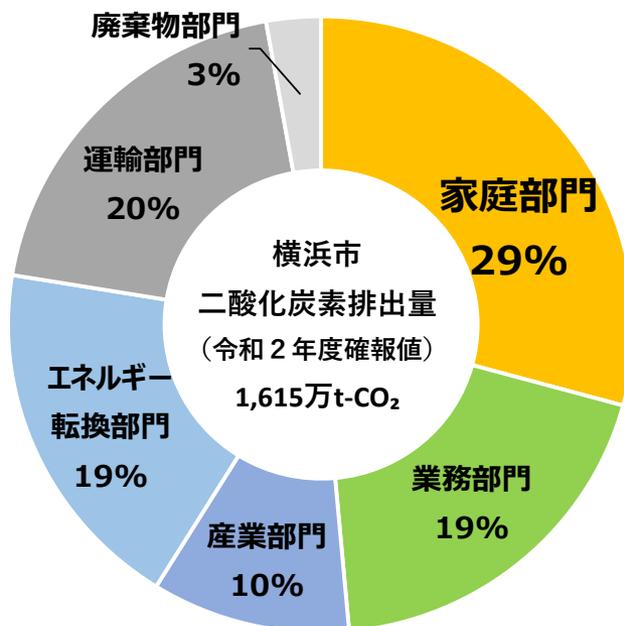
※ 減額対象が翌年度の課税分のみのため、既存・新規の内訳なし。

# 新築住宅における 省エネ化の推進について

横浜市建築局建築企画課

# 1 本市における住宅省エネ化の取組の背景

- ▶ 本市では、2050年までの脱炭素化「Zero Carbon Yokohama」の実現に向けて、あらゆる施策を総合し取り組んでいる

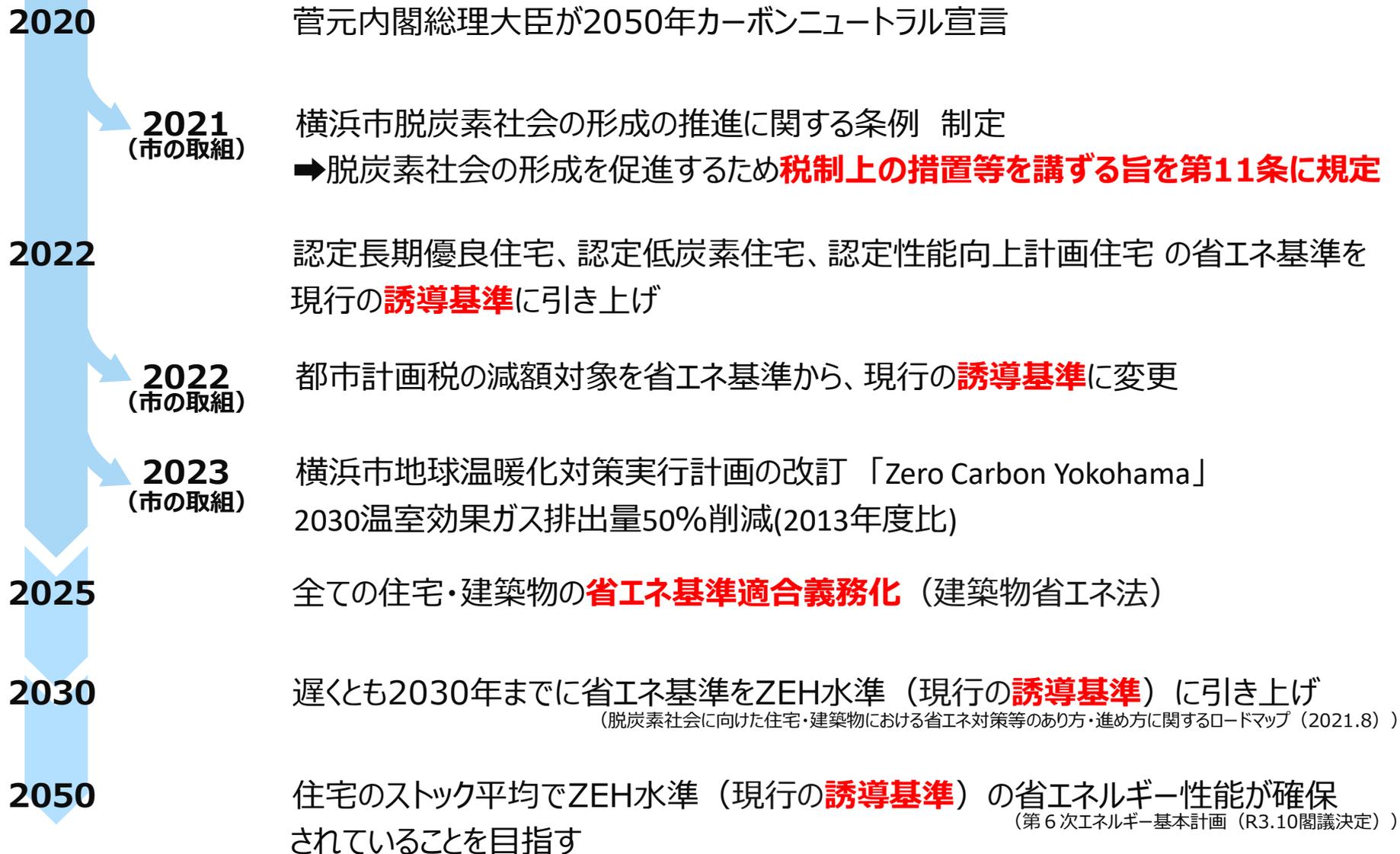


- ▶ **市内のCO<sub>2</sub>排出量のうち最も大きい割合を占める家庭部門**のCO<sub>2</sub>削減には「省エネルギー型の住宅を増やす」ことが不可欠

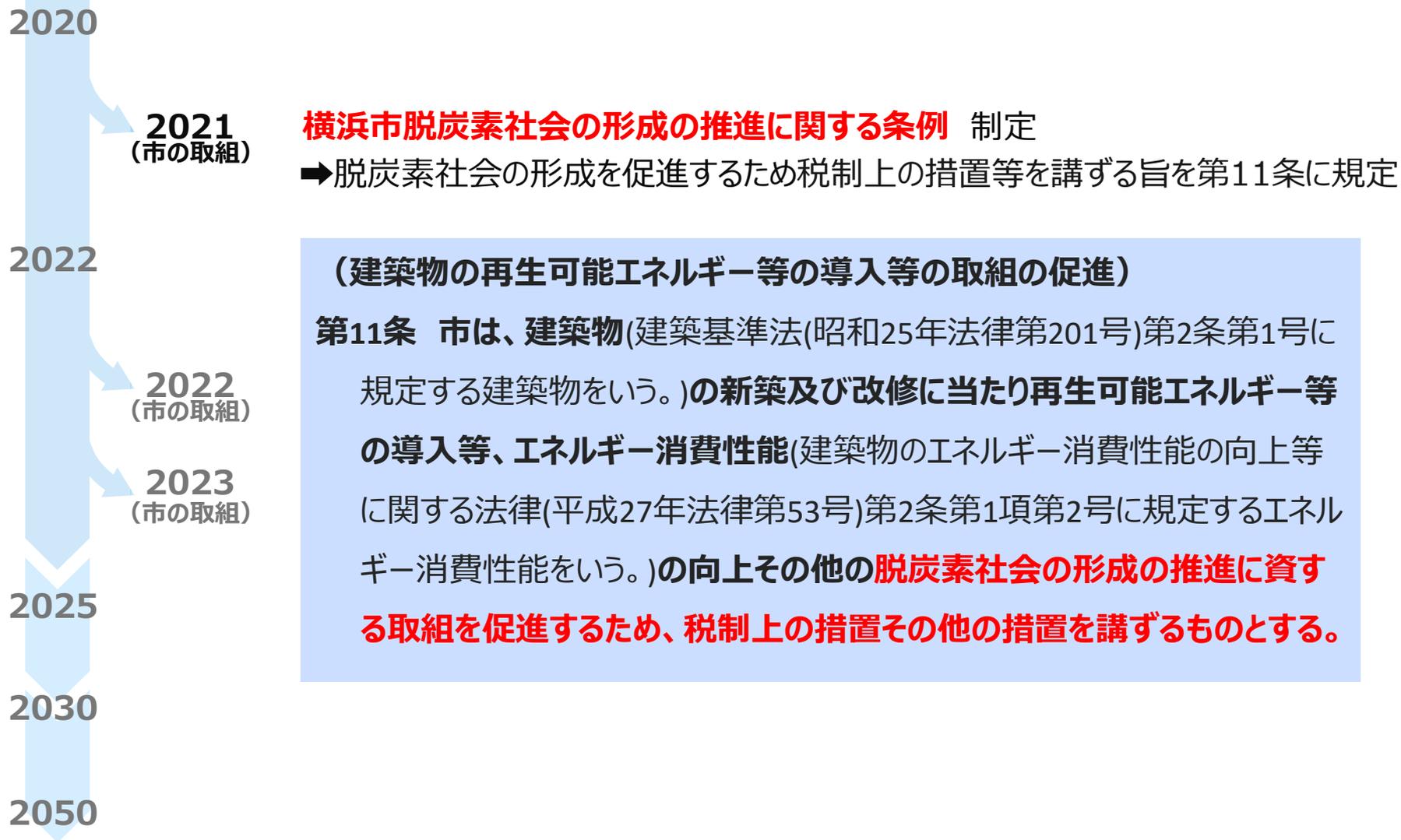
※「横浜市地球温暖化対策実行計画」(R5.1)では、家庭部門における省エネによるCO<sub>2</sub>削減見込量は約50万t-CO<sub>2</sub>と設定されている

- ▶ 都市計画税の減額により省エネ性能の高い住宅建設の誘導・支援を行う

## 2 経緯



## 2 経緯



### 3 中期計画・地球温暖化対策実行計画の目標値

- ▶ 中期計画・温対実行計画 とともに

“新築住宅における省エネ性能の高い住宅（＝省エネ基準以上）の普及戸数”を指標として設定

#### ■ 横浜市中期計画（2022-2025）抜粋

政策18 脱炭素社会の推進「主な施策3 住宅・建築物の省エネ化の推進」

施策指標	策定時の現状値	目標値
新築住宅における省エネ性能の高い住宅の普及戸数	62,212戸 (令和3年度)	104,000戸 (令和7年度までの累計)

#### ■ 横浜市地球温暖化対策実行計画（令和5年1月改定）抜粋

基本方針（3）徹底した省エネの推進・再エネの普及・拡大

対策1 「省エネ性能のより高い住宅・建築物の普及促進」

管理指標	基準値	目標値
新築住宅における省エネ性能の高い住宅の普及戸数	62,212戸 (令和3年度)	198,000戸 (令和12年度までの累計)

+

《重点取組4》脱炭素ライフスタイルの浸透 ①住宅の省エネ性能向上

**ZEH基準を上回る「省エネ性能のより高い住宅」の普及促進を図る**ことで、市域における家庭部門の温室効果ガスの排出抑制をより一層進める必要がある。

# 4 中期計画・地球温暖化対策実行計画の進捗

## ■ 新築住宅における省エネ性能の高い住宅の普及戸数

= 本市に届出された「**省エネ基準**」以上の住宅戸数

認定長期優良住宅

+

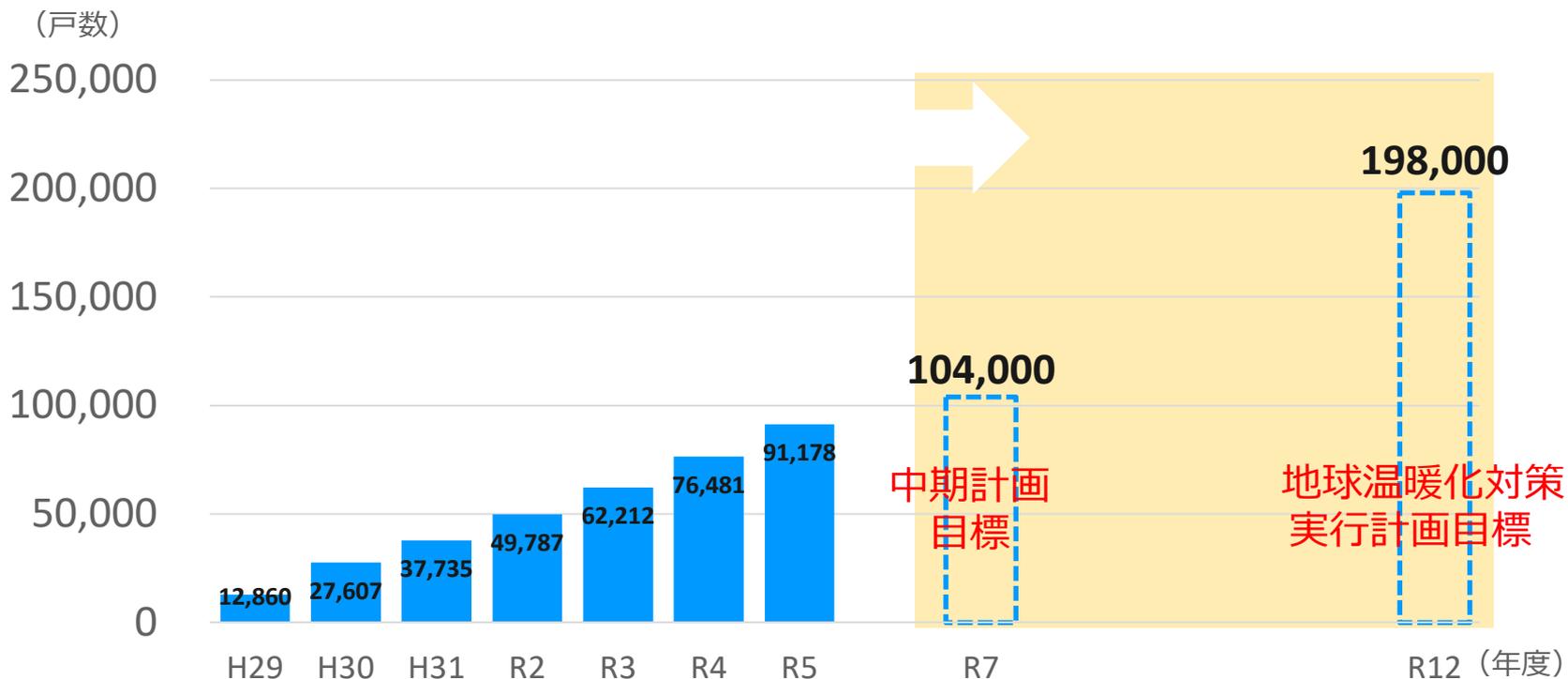
認定低炭素住宅

+

建築物省エネ法届出適合住宅

+

認定省エネ性能向上計画住宅



# 5 各種省エネ住宅制度のすみ分け

## 住宅の省エネルギー基準

### 断熱性能基準

### 一次エネルギー消費性能基準※

等級 7

等級 6

等級 5 : 誘導基準

等級 4 : 省エネ基準  
(2025義務化)

等級 3

等級 2

等級 1

↑ 都市計画税  
減額対象

等級 6 : 誘導基準 = ZEH水準

等級 5

等級 4 : 省エネ基準 (2025義務化)

等級 3 (既存住宅のみ)

等級 1

認定長期優良住宅

認定低炭素住宅

認定省エネ性能  
向上計画住宅

2030年までに省エネ基準を  
現行の誘導基準に引き上げ

国の施策に先んじて  
“将来の省エネ基準”を満たす  
高い水準へと誘導するため  
「誘導基準」の省エネ性能  
を有する上記認定住宅を  
本減額制度の対象としている

※一次エネルギー消費量の基準値に  
対する設計値の比率「BEI」で評価

## 5 各種省エネ住宅制度のすみ分け

	認定省エネ性能 向上計画住宅	認定 低炭素住宅	認定長期 優良住宅	
省エネ性能	<b>誘導基準（= ZEH水準）</b> ※断熱性能等級 5、一次エネルギー消費性能等級 6			
		+	+	
その他の 認定基準	再エネ利用設備 (太陽光発電 等)		設置が必要	
	立地		市街化区域のみ	
	床面積		75㎡/戸 かつ 40㎡/階 ※戸建ての場合	
	天井高さ (共同住宅)		2,650mm以上 ※躯体天井高さ	
	耐震性	※建築基準法適合 = 耐震等級 1		耐震等級 2
	その他		省エネ計算で考慮されない、低炭素化に資する措置（節水対策等）	劣化対策や、維持保全計画等の条件有

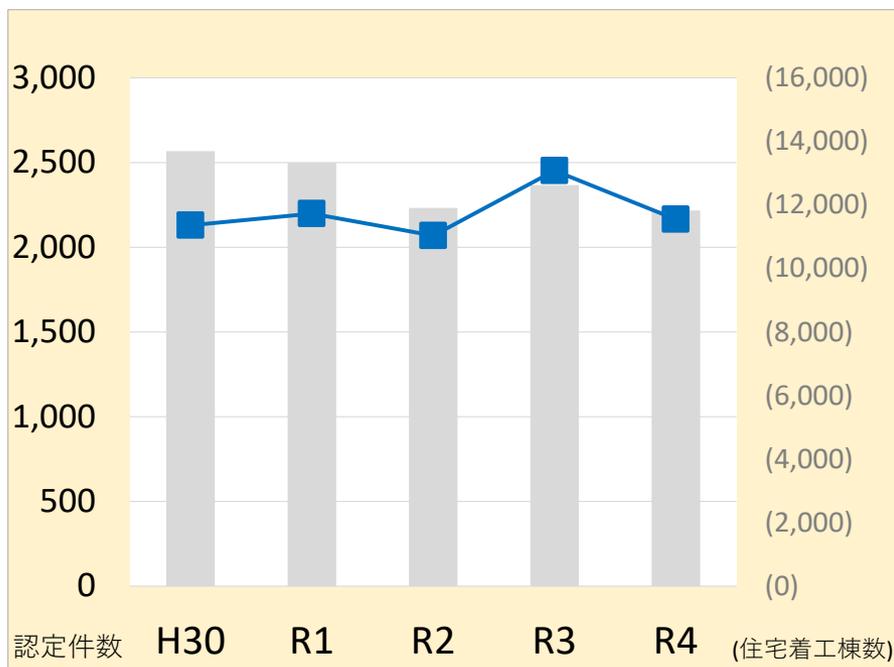
省エネ性能以外の認定基準に差異があり、条件等に応じた認定制度を選択可能  
**住宅の省エネ化のため、様々な制度を活用して住宅の省エネ化を推進**

# 6 住宅の省エネ化の状況 各年度の推移

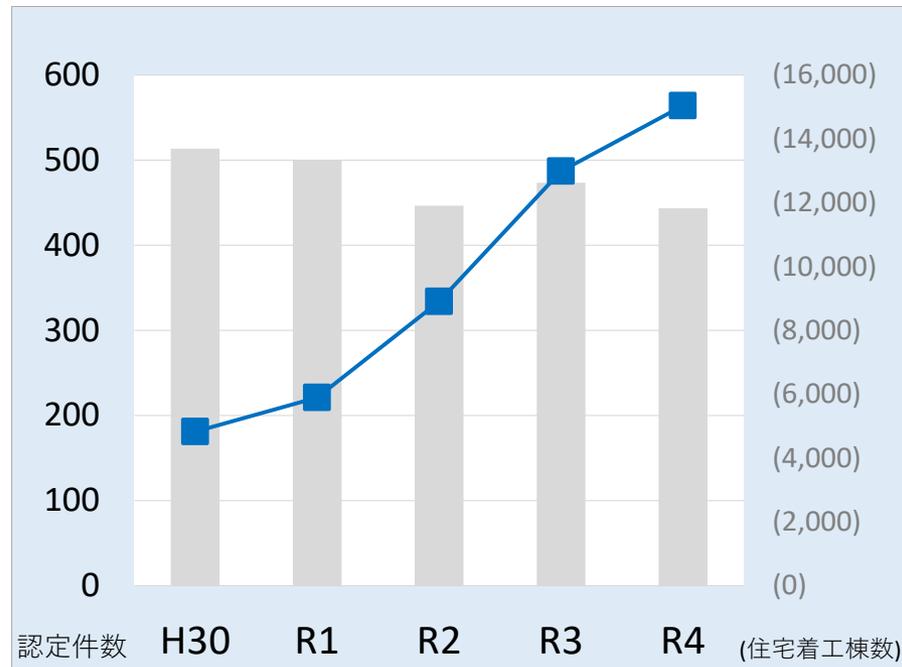
## ■ 各種認定制度の認定件数

■ : 住宅着工棟数推移

### 認定長期優良住宅（本市）



### 認定低炭素住宅（本市）



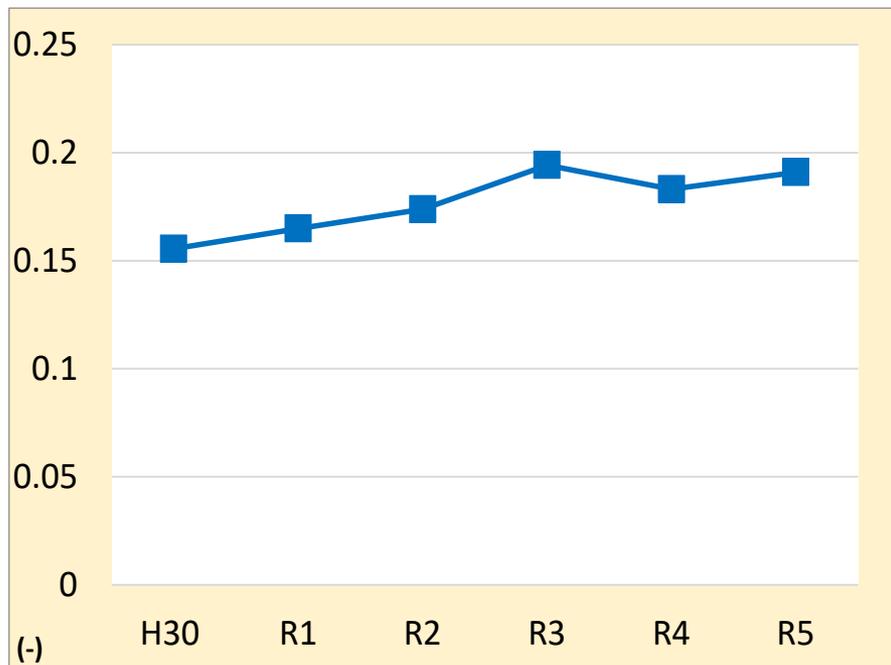
認定長期優良住宅の認定件数は安定的に推移している  
 認定低炭素住宅の認定件数は増加傾向にある

※認定省エネ性能向上計画住宅は他制度と比較し件数が少ないため省略

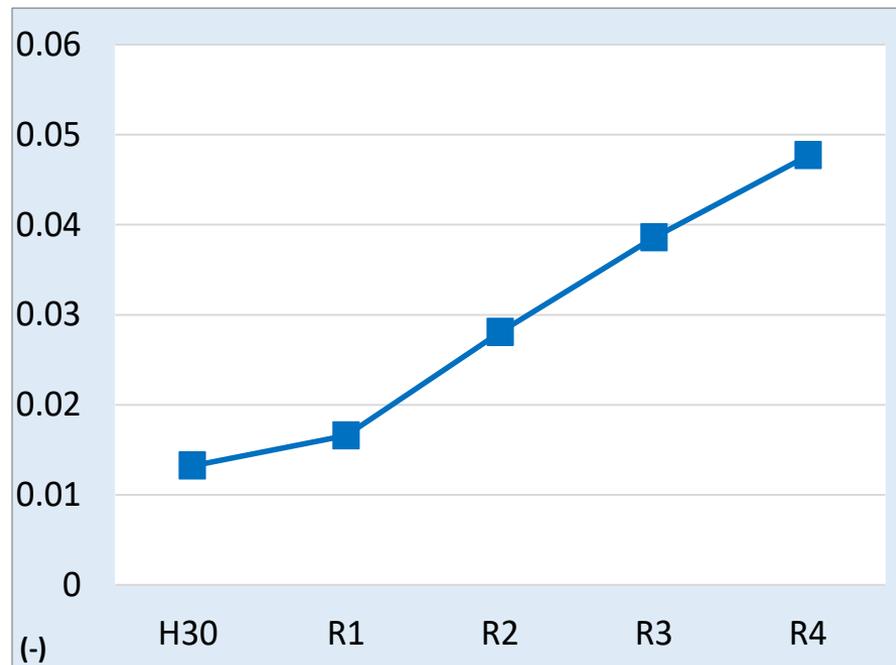
## 6 住宅の省エネ化の状況 各年度の推移

### ■ 各種認定制度の認定件数／住宅着工棟数

#### 認定長期優良住宅（本市）



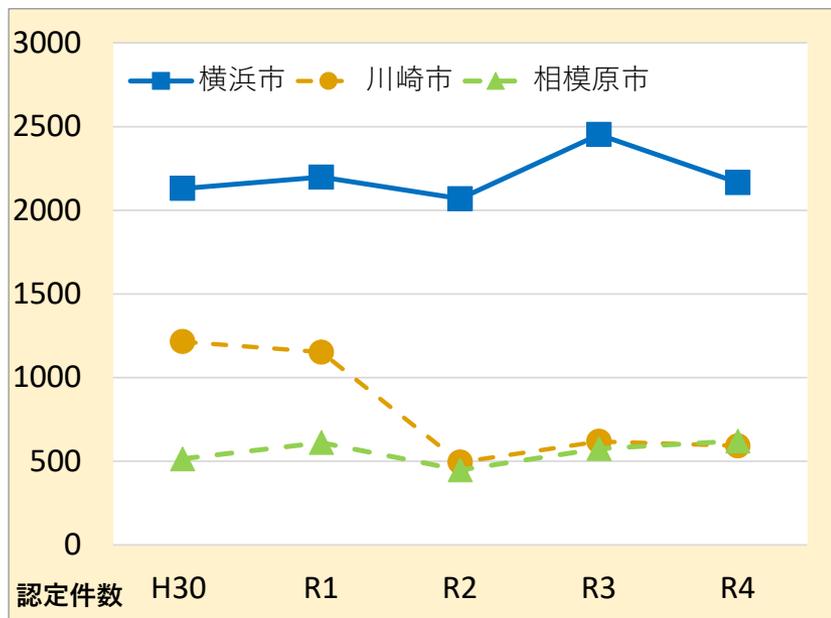
#### 認定低炭素住宅（本市）



増加傾向は、住宅着工棟数の影響によらず  
生じていることが確認できる

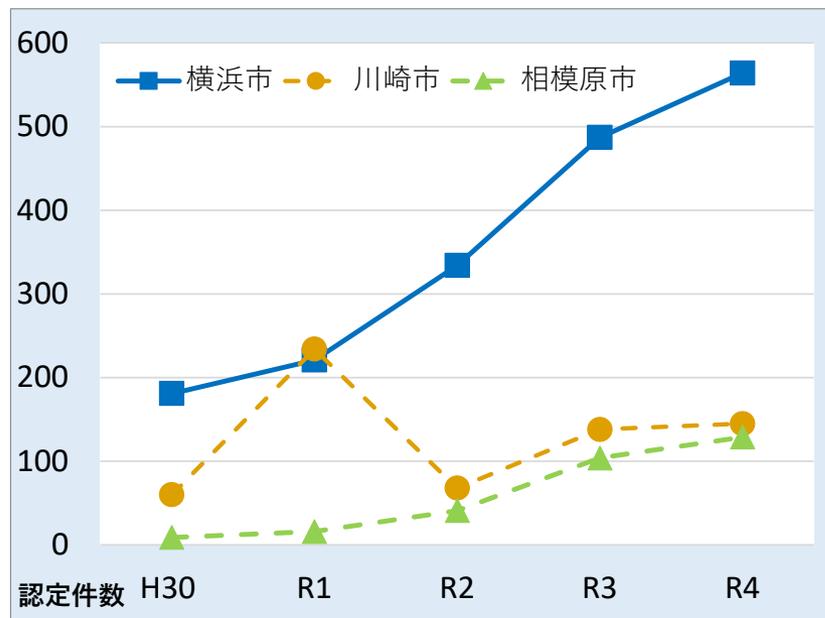
## 7 住宅の省エネ化の状況 他都市との比較

### 認定長期優良住宅 認定件数



認定長期優良住宅の認定件数の推移は  
他都市と大きな差異は見られない

### 認定低炭素住宅 認定件数



認定低炭素住宅の認定件数の推移は  
**本市では他都市と比較し認定件数の  
順調な増加傾向が確認できる**

認定長期優良住宅の固定資産税は、全国一律で減額されていることに対し  
認定低炭素住宅の固定資産税は、一般住宅と同等

**本市独自で認定低炭素住宅も含めた都市計画税減額のインセンティブ**を設けることで  
認定数増加の下支えとなっていると考えられる（特に低炭素の伸びが顕著に確認される）

# 8 減額措置に関する検証

## ■ 一般住宅と減額対象住宅の比較

上段は減額措置無し  
下段は減額措置有り

※新築戸建住宅における  
R6年度実績値から算出

	都市計画税	+	固定資産税額	=	都市計画税 +固定資産税	→	100㎡の戸建て を想定すると...
認定長期 優良住宅	297円/㎡・年		1,387円/㎡・年		1,684円/㎡・年		168,400円/年
	158円/㎡・年(5年)		741円/㎡・年(5年)		899円/㎡・年(5年)		89,900円/年(5年)
認定低炭素 住宅等	289円/㎡・年		1,349円/㎡・年		1,638円/㎡・年		163,800円/年
	147円/㎡・年(3年)		686円/㎡・年(3年)		833円/㎡・年(3年)		83,300円/年(3年)
一般住宅	286円/㎡・年		1,337円/㎡・年		1,623円/㎡・年		162,300円/年
	(減額無し)		688円/㎡・年(3年)		974円/㎡・年(3年)		97,400円/年(3年)

### 【 100㎡の戸建てにおける 一般住宅と減額対象住宅との比較（試算） 】

各種認定住宅は、新築後数年間減額するが、課税額が高い傾向

一般住宅と比して**1,500円～6,100円/年程度高い課税額**となっており、減額の影響低減が見込まれる

(令和6年度再建築費評点補正率 (1.11) を各評価替え年度のたびに適用するとして機械的に試算した場合、  
42年で一般住宅と同等程度の累計税額となることが見込まれる)

### ■ 導入コストとの比較 (上記100㎡の戸建てにおける試算)

・省エネ基準と誘導基準の導入コスト差 : **40～70万円**

(引用元：国土交通省「家選びの基準変わります」)

・本制度による都市計画税の減額 : **4.3～6.8万円**

(木造建築物減価補正率を用いた試算)

➡**本制度で誘導基準導入コストの1割程度を賄える**と試算され、省エネ住宅普及後押しに一定の効果が見込まれる

# 9 省エネ性能の高い住宅の普及に向けた関連施策

## ■ よこはま健康・省エネ住宅推進コンソーシアム（2023～）

- ▶ 「省エネ性能のより高い住宅」が当たり前となるよう、**確かな技術力と高い発信力を持った事業者の皆様**とともに、**市民の皆様の意識醸成を図り、行動変容につなげる**ことを目的として設立。
- ▶ 「省エネ性能のより高い住宅」の効果等の**きめ細やかな情報提供**、新築・改修時の**相談対応**、**設計・施工者の技術力向上の支援**等を総合的に支援。
- ▶ コンソーシアムメンバーとして、2024年4月現在36社が参加。

(旭化成建材株式会社 ナイス株式会社 一般社団法人神奈川県木造住宅協会 独立行政法人住宅金融支援機構 一般社団法人ステキ信頼リフォーム推進協会 東京ガス株式会社横浜支店 日本板硝子株式会社 株式会社松尾工務店 一般社団法人横浜市建築士事務所協会 特定非営利活動法人横浜市まちづくりセンター 株式会社LIXIL ヨーコーホーム株式会社 リンナイ株式会社 YKK AP株式会社 他)



小中学校の環境教育、現場見学会、セミナー・相談会、技術講習会など、市民向け、事業者向けに様々な取組を実施

# 9 省エネ性能の高い住宅の普及に向けた関連施策

## ■ よこはま健康・省エネ住宅 事業者登録・公表制度（2023～）

- ▶ 「省エネ性能のより高い住宅」の**設計・施工等に関する技術講習会**を開催し、受講した設計・施工者の方々を**本市が登録・公表**する制度。
- ▶ **設計・施工者の技術力向上を支援**するとともに、**市民の皆様が選択しやすい環境**を整備。
- ▶ 2024年4月現在 107社が登録。

**よこはま健康・省エネ住宅 事業者登録・公表制度 技術講習会（オンライン）受講者募集！**

理想の断熱性能（等級6、7）と気密性能を備えた健康・省エネ住宅が当たり前の社会を共に目指す仲間を募集！

受講期間 以下の第1期から第4期のいずれかを受講すること。

- 第1期2024年8月1日（水）～9月11日（水）
- 第2期2024年9月19日（水）～10月30日（水）
- 第3期2024年11月7日（水）～12月18日（水）
- 第4期2025年1月9日（水）～2月19日（水）

主催：横浜市長官舎住宅政策課 協賛：株式会社エスエスシーサービス

講習会のイメージ

**講習会内容**

動画視聴 chapter 1 省エネルギー住宅の理解 (約270分)  
chapter 2 戸建て住宅:設計編  
chapter 3 戸建て住宅:施工編  
chapter 4 共同住宅:設計・施工編  
chapter 5 省エネ改修

技術考査 テキストの内容から出題

**受講方法**  
eラーニングシステムによるオンライン受講  
※各期お申し込み完了後にテキストを送付します。

**受講資格**  
建築士又は建築施工管理技士

テキスト代金(受講料含む)

登録事業者MAP

「省エネ性能のより高い住宅」に関し、一定の知識を有する設計・施工の事業者を紹介しています。

制度の詳細はこちら

検索

検索結果

- 1 大栄建設株式会社 [登録] [公表]
- 2 リコーホーム株式会社 [登録] [公表]
- 3 株式会社堀池工務店一級建築士事務所 [登録] [公表]
- 4 株式会社シコウ [登録] [公表]
- 5 竹内二級建築士事務所 [登録] [公表]
- 6 協栄建設株式会社 [登録] [公表]

登録事業者リスト (308KB)

一定の知識を有する  
設計・施工の事業者を公表

## 9 省エネ性能の高い住宅の普及に向けた関連施策

### ■ 省エネ住宅住替え補助制度（2023モデル事業、2024～本格実施）

- ▶ 省エネ性能のより高い住宅の普及及び空家の流通の促進を図りながら、子育て世代の市内転入・定住の促進につなげることを目的として、**子育て世帯等を対象に、最高レベルの断熱性能を備えた省エネ住宅への住替えに要する費用の一部を補助。**

#### 補助金額

補助金額 最大		対象住宅への住替え		横浜市外からの転入※1		再エネ設備の設置※2
150万円	=	70万円	+	30万円	+	50万円

※1：住替え予定者又はその子のうちのいずれかが予約申請または本申請時のいずれか早い日において横浜市外に住民登録されており、住替え期限までに横浜市外から転入した場合 ※2：太陽光発電設備及び蓄電池又はおひさまエコキュートを同時に設置する場合

### ■ 設計者向け講習会（2024～）

- ▶ 本市で行う省エネに関連する事業者向け講習会において、税の減額措置についても併せて情報発信。
- ▶ 設計者等から建築主に対し個別に省エネ住宅のメリットをPRしていただき、省エネ性能の高い住宅の選択に向けた行動変容を促す。

## 9 省エネ性能の高い住宅の普及に向けた関連施策

### ■ 新たな住宅・建築物の脱炭素化促進制度（2025～）

- ▶ 住宅・建築物の更なる脱炭素化推進のため、市民の皆様の行動変容を促すことを目的として、**再生可能エネルギー利用の促進と、省エネルギー性能の向上に関する説明制度**を創設。
- ▶ 令和7年度から制度施行。

	再エネ設備 (建築物省エネ法に依る規定)	省エネ性能 (市の条例による規定)
対象の建築物	10㎡を超える新築、増築	10㎡を超える <b>住宅</b> の新築、増築
説明者 → 被説明者	建築士 → 建築主	建築士 → 建築主
説明の時期	設計の依頼後、建築工事に着手するまで	設計の依頼後、建築工事に着手するまで
説明内容（項目）	建築主に説明要否意思確認の上実施  設置可能な設備、 設置可能規模(kW、㎡等)	建築主に説明要否意思確認後の実施  <b>・断熱等性能等級5以上の基準への適否</b> (適合していない場合は、適合するための措置を含む) <b>・一次エネルギー消費量等級6の基準への適否</b> (適合していない場合は、適合するための措置を含む) ・気密性能の確保の方法等

- ▶ **説明の中で市の脱炭素促進施策（税の減額措置・補助金等）についても情報提供が行われる**よう建築士に対し周知や資料提供を行う。

# 9 省エネ性能の高い住宅の普及に向けた関連施策

## ■ 建築物省エネ法に基づく建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度 (2024~)

- ▶ **販売・賃貸事業者が建築物の省エネ性能を広告等に表示**することで、消費者等が建築物を購入・賃借する際に、省エネ性能の把握や比較ができるようにする制度。
- ▶ 住まいやオフィス等の買い手・借り手の省エネ性能への関心を高めることで、**省エネ性能が高い住宅・建築物の供給が促進される市場づくり**を目的として開始。
- ▶ 2024年4月以降、事業者は新築建築物の販売・賃貸の広告等において、省エネ性能の表示ラベルを表示することが必要。



- 1 エネルギー消費性能**  
星のマークが増えるほど、省エネ性能が高いことを示しています。
  - 2 断熱性能**  
家のマークが増えるほど、断熱性能が高いことを示しています。
  - 3 目安光熱費\***  
年間にかかる光熱費の目安を記載しています。
- ※目安光熱費は任意項目です。

住宅(住戸) 再エネ設備あり

建築物省エネ法に基づく  
**省エネ性能ラベル**

エネルギー消費性能	★★★★★	太陽光発電(自家消費)分
断熱性能	1 2 3 4 5 6 7	
目安光熱費		
約00.0万円/年		
目安光熱費は、住宅の省エネ性能と全国一律の燃料等の単価を用いて算出したものです。実際の光熱費は、使用条件や設備、契約会社・方法などにより異なります。		
<input checked="" type="checkbox"/> ZEH水準 エネルギー消費性能で★3つ(太陽光発電は考慮しない)、かつ断熱性能で5を達成		
<input checked="" type="checkbox"/> ネット・ゼロ・エネルギー (ZEH) 太陽光発電の売電分も含めてエネルギー収支がゼロ以下を達成		
第三者評価 BELS ○○○○○マンション○○号室 評価日 2024年○月○日		

物件サイト等でラベルをCheck!

- 第三者評価 BELS (ベルス)**

第三者機関が、その住宅のエネルギー消費性能や断熱性能を評価・表示する制度であり、第三者機関の審査を受けた後に評価書等が交付されます。

**ZEH (ゼッチ) 水準**

2030年以降の新築住宅がめざす省エネ性能の水準(予定)であり、エネルギー消費性能が星3つ、かつ断熱性能が5以上の場合に達成となり、チェックマークがつきます。

**ネット・ゼロ・エネルギー\***

ZEH水準を達成したうえで、太陽光発電の売電分も含めて、年間のエネルギー収支が一定の基準以下となる場合に達成となり、チェックマークがつきます。

# 10 まとめ

- ▶ 2030年の温室効果ガス排出量50%削減（2013年度比）と、2050年までの脱炭素化「Zero Carbon Yokohama」の実現に向けて、住宅の省エネ化による排出CO<sub>2</sub>の削減は喫緊の課題。
- ▶ 国の第6次エネルギー基本計画においても、2030年までに省エネ基準をZEH水準とし、2050年までに住宅のストック平均でZEH水準の省エネルギー性能が確保されていることを目指している。
- ▶ 上記を受け、将来に渡り優良な省エネ性能を有する住宅を選んでもらえるよう市民の意識醸成や行動変容を促すため、本市では様々な施策を行っている。
- ▶ **都市計画税の減額措置**もその一環として、本市における新築住宅の省エネ化の推進に寄与していると考えており、**今後も継続**していきたい。

## 参考資料

# 1 1 その他

## ▶ 税制優遇等の一覧

※木造2階建の新築戸建住宅を想定。  
 ※認定低炭素住宅と認定長期優良住宅について比較。

	横浜市	川崎市	相模原市
不動産取得税	一般住宅（認定低炭素住宅等）：控除額1,200万円 認定長期優良住宅：控除額1,300万円		
住宅ローン控除借入限度額 （所得税）	4,500万円（控除率0.7% 控除期間13年）		
登録免許税	保存登記：0.1% 軽減 移転登記：認定低炭素住宅：0.1% 軽減 認定長期優良住宅：0.2% 軽減		
贈与税	非課税限度 1,000万円		
フラット35S金利	5年間 ▲0.5% 等		
固定資産税	一般住宅（認定低炭素住宅等）：1/2（3年間） 認定長期優良住宅：1/2（5年間）		
都市計画税	認定低炭素住宅等 ：1/2（3年間） 認定長期優良住宅 ：1/2（5年間）	減額措置 無し	減額措置 無し

省エネ住宅の普及促進に向けた都市計画税の減額は本市独自の取組であり  
**認定数増加の下支えとなっていると考えられる**

# 1 1 その他

## ■ 都市計画税の減額率による比較

青字：認定低炭素住宅等

緑字：認定長期優良住宅

減額率		減額総額	都市計画税・固定資産税の 累計納税額が一般住宅と同等に なるまでにかかる年数
1 / 1	→	8.7万円 14.5万円	93年 64年
1 / 2 (現行)	→	4.3万円 6.8万円	42年 42年
1 / 4	→	2.1万円 3.4万円	19年 32年

↓

1 / 2 減額とすることで  
減額総額が  
誘導基準導入コストの  
1割程度を賄える

↓

1/2減額の場合  
42年で一般住宅と同等程度の  
累計納税が見込まれる

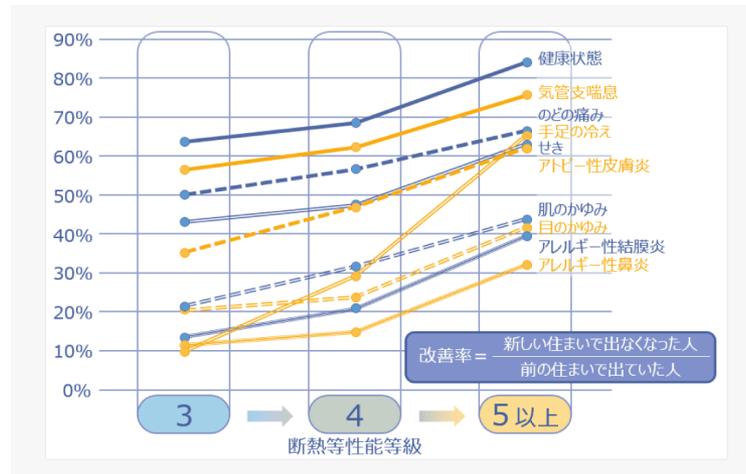
減額を一定程度確保し施策の効果を発揮させることや  
一般住宅との公平性も踏まえると  
**効果的でバランスの良い減額率は1/2**であると考えられる

※ R6年度の新築戸建住宅における実績値・再建築費評点補正率（1.11）を各評価替え年度のたびに適用・木造建築物減価補正率を加味して試算

# 1 1 その他

## 省エネ性能の高い住宅のノン・エネルギー・ベネフィット

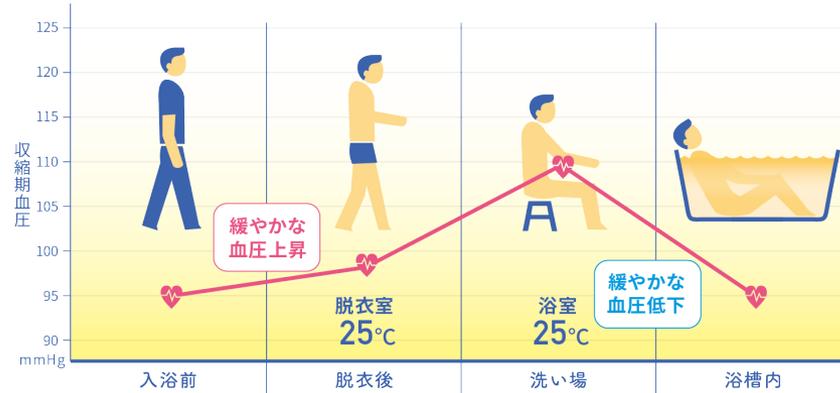
引用元：よこはま健康・省エネ住宅推進コンソーシアムHP



### アレルギー軽減

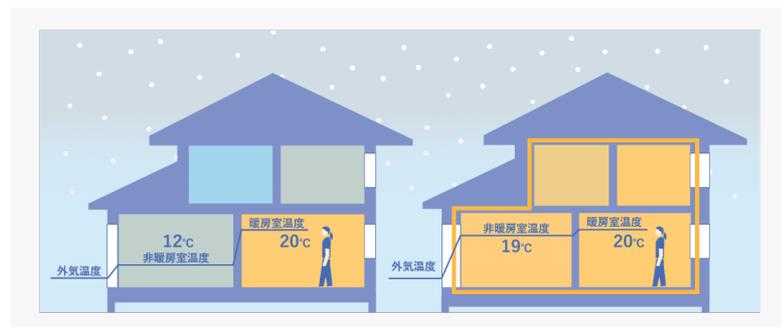
高气密・高断熱化により室内外温度差を低減し、結露低減によるカビダニ発生を抑制。

脱衣室・浴室の温度25℃



### ヒートショックの防止

居室・浴室間の温度差による急激な血圧変化によるヒートショックの危険性を、高断熱化により抑制。



### 快適性

家のどこでも快適な温熱環境に。細かいスペースに区切る必要が無く開放的なプランが可能。



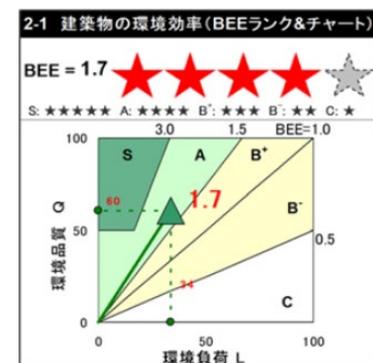
### 騒音対策

壁の適切な断熱材・気密性が高い窓により、音を吸収・遮断し、住宅の騒音対策に。

# 1 1 その他

## ▶ CASBEE横浜

CASBEE（建築環境総合性能評価システム）は、環境配慮や室内の快適性、景観への配慮なども含めた**建築物の品質を総合的に評価**するシステム。BEE値によりCランク～Sランクの評価を行う。



本市で2000㎡以上の新築・増築・改築を行う場合、**CASBEEの評価結果の届出を義務付け**※している。  
**本市HPで評価結果を公表**し、市民は建物利用や購入の参考に、建築主はPRとして活用できる仕組み。

※2000㎡未満の建築物についても、任意で届出が可能。

省エネルギー性能は評価項目の一部だが、CASBEEの点数にはその他の項目も大きく影響する  
 (例：狭小敷地では敷地内緑化が設けづらくQの値が上がらない 等)

**住宅の省エネ化施策の指標としては  
 省エネ性能を直接的に評価できる各種認定制度を採用**

## 論 点 メ モ

- 住宅分野の脱炭素化に関する市の全体計画と本減額制度の位置づけ
- 本減額制度の政策目標と政策効果（効果検証）
- 政策手段として税の軽減を採用することの是非
- 本減額制度の今後のあり方（さらなる重点化の必要性等）

# 耐震改修工事を行った住宅に係る横浜市独自の都市計画税の減額措置について

横浜市財政局税制課

# 目次

- 1 耐震改修工事を行った家屋に係る横浜市独自の都市計画税の減額措置のあゆみ
- 2 耐震基準適合住宅に係る横浜市独自の都市計画税の減額措置の全体像
- 3 耐震改修の促進を目的とした都市計画税の減額措置の適用実績

# 1 耐震改修工事を行った家屋に係る横浜市独自の都市計画税の減額措置のあゆみ

- 平成18年度に地方税法において、旧耐震基準の既存住宅等について耐震改修工事を行った住宅等に係る固定資産税の減額措置が創設された。横浜市では、平成23年に、当該措置に横出しする形で市独自の都市計画税の減額措置を創設。

改正年度	内容
H23	・ H18年に創設された、旧耐震基準の既存住宅のうち耐震改修工事を行った住宅（耐震基準適合住宅）に係る固定資産税の減額措置に横出しする形で、H23年に横浜市独自に都市計画税の減額措置を創設（H25年度から適用）
H25	・ 耐震化を緊急に進める必要がある建築物（通行障害既存耐震不適格建築物）に該当する住宅（耐震診断義務付け住宅）に係る固定資産税の減額期間が拡充されたことに伴い、都市計画税の減額期間についても同様に拡充（「1年」→「2年」）
H26	・ H26年に創設された耐震診断義務付け家屋（住宅以外を含む）に係る固定資産税の減額措置に横出しする形で、横浜市独自に都市計画税の減額措置を創設（H27年度から適用）
H29	・ H29年に耐震改修工事を行い認定長期優良住宅となったものについて、固定資産税の減額割合が拡充されたことに伴い、都市計画税の減額割合についても同様に拡充（「2分の1」→「3分の2」）

## 2 耐震基準適合住宅に係る横浜市独自の都市計画税の減額措置の全体像

- 地方税法において、旧耐震基準の住宅に関して現行の耐震基準に適合するため改修工事を行ったものについて、固定資産税の減額措置が設けられている。
- 横浜市では、耐震改修を促進させるため、固定資産税の減額措置が適用される住宅について、独自に都市計画税を同一期間・同一割合で減額する措置を設けている。

### ○耐震基準適合住宅に係る減額措置の概要（固定資産税と同一）

対象資産	減額期間・減額割合		対象期間
	耐震診断義務付け住宅	耐震診断義務がない住宅	
① 認定長期優良住宅	工事完了の翌年度分 2/3 減額 翌々年度分 1/2 減額	工事完了の翌年度分 2/3 減額	令和8年3月31日まで
② その他の住宅	工事完了後2年度分 1/2 減額	工事完了の翌年度分 1/2 減額	

注) 住宅以外の耐震診断が義務付けられた家屋（病院、百貨店等）についても、耐震改修を行った場合、工事完了の2年度分について2分の1減額する措置あり

### 3 耐震改修の促進を目的とした都市計画税の減額措置の適用実績

- 耐震改修の促進を目的とした都市計画税の減額措置（住宅以外を含む）の適用実績は、本制度適用開始時からの年平均で約260件、税収影響額は約150万円となっている。

		H25- H30年度	R元年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	合計	平均
都市計画税 (市独自)	税収影響額 (万円)	826	136	138	174	297	138	100	10,872	151
	うち当該年度に 新規に対象となったもの (万円)	615	40	111	111	256	35	100	1,269	106
	新規適用件数 (件)	2,028	48	286	131	438	118	62	3,111	259

固定資産税 (法定)	税収影響額 (万円)	6,140	638	608	812	1,574	634	467	10,872	906
	うち当該年度に 新規に対象となったもの (万円)	3,106	194	520	516	1,196	154	467	6,153	513

※減額される期間：耐震診断義務付け家屋の場合は2年度分、耐震診断義務がない住宅の場合は1年度分  
 ※各年度の件数及び税収影響額は耐震診断が義務付けられた家屋及び耐震診断の義務付けがない住宅の合計

# 参 考 資 料

## 【参考】 耐震基準適合住宅に係る都市計画税の減額措置

- 旧耐震基準の住宅に関して現行の耐震基準に適合するため改修工事を行った住宅について、固定資産税の減額措置を横出しする形で、工事完了の翌年度分の都市計画税を減額する横浜市独自の措置。
- 減額割合は2分の1（改修工事により認定長期優良住宅となった場合は3分の2）。
- 耐震診断が義務付けられている住宅の場合は、2年度分を減額。

### ○耐震改修工事を行った既存住宅に係る減額措置の概要（固定資産税と同一）

減額要件	
住宅の種類	昭和57年1月1日以前から所在する住宅
改修工事等の内容	1 現行の耐震基準に適合する耐震改修を行い、その証明を受けていること （横浜市長、建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関、住宅瑕疵担保責任保険法人） 2 改修工事金額が一戸あたり50万円を超えるもの （共同住宅の場合、改修工事金額を区画ごとに床面積（区分所有家屋の場合は専有床面積）割合等で按分した金額が50万円を超える区画）
手続き	耐震改修工事完了日から3か月以内に、当該住宅の所在する区へ申告

減額期間・減額割合	
認定長期優良住宅 ※1	工事完了後翌年度分 2/3 減額 （耐震診断義務付け住宅の場合は2年度目を1/2減額※2）
上記以外の住宅 ※1	工事完了後翌年度分 1/2 減額 （耐震診断義務付け住宅の場合は2年度分減額※2）

※1 床面積120㎡を超える場合は120㎡相当分、同一割合・同一期間、のみ減額され、それを超える部分は減額されない

※2 耐震診断義務付け住宅が政府の補助を受けて改修を行う場合、減額内容のカッコ内にある減額措置が適用。

# 【参考】 耐震改修工事を行った住宅以外の耐震診断義務付け家屋に係る都市計画税の減額措置

- 住宅以外の旧耐震基準の耐震診断義務付け家屋のうち、政府の補助を受けて耐震改修を行ったものについて、固定資産税の減額措置を横出しする形で、工事完了後2年度分、都市計画税を2分の1減額する横浜市独自の措置。

## ○耐震改修工事を行った耐震診断義務付け家屋に係る減額措置の概要（固定資産税と同一）

減額の要件	
家屋の種類	昭和56年5月31日以前に工事が着手された、 <ul style="list-style-type: none"><li>・地震災害時に通行を確保すべき重要道路沿道の建築物（要安全確認計画記載建築物）</li><li>・多数の方が利用する特定建築物等（要緊急安全確認大規模建築物）</li></ul>
改修工事等の内容	<ol style="list-style-type: none"><li>1 令和8年3月31日までに耐震改修を行った家屋であること</li><li>2 建築物耐震対策緊急促進事業のうち、耐震改修を行う事業に係る補助（政府の補助）を受けていること</li><li>3 現行の耐震基準に適合するものとして、以下のいずれかにより証明を受けていること（横浜市長、建築士、指定確認検査機関）</li></ol>
手続き	耐震改修工事完了日から3か月以内に、当該家屋の所在する区へ申告

## 減額期間・減額割合

工事完了後2年度分      1/2減額      ※補助対象事業費の2.5%が限度

## 【参考】 耐震診断義務付け家屋について

- 耐震診断義務付け家屋とは、大規模幹線道路沿いの建築物等、地震災害時に倒壊した場合に通行の支障になりうるものや、病院、百貨店等、多数の者が利用する大規模建築物、小中学校等の避難に配慮が必要な者が利用する大規模建築物を指す。

### ○耐震診断義務付け家屋の類型

類型	内容	具体例
要安全確認 計画記載建築物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地震災害時に通行を確保すべき特に重要な市が指定する道路の沿道建築物</li> <li>・都道府県耐震改修促進計画に記載された建築物</li> <li>・その敷地が都道府県耐震改修促進計画に記載された道路に接する建築物</li> </ul>	国道1号線沿いの 建築物 等
要緊急安全 大規模建築物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・病院、百貨店、旅館等、多数の者が利用する建築物で大規模な建築物</li> <li>・小中学校等、避難に配慮を要する者が利用する建築物で大規模な建築物</li> <li>・危険物の処理場又は貯蔵庫等で大規模な建築物</li> </ul>	病院、百貨店、旅館、 小中学校 等

【参考】 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第23号）（抄）

（要安全確認計画記載建築物の所有者の耐震診断の義務）

第七条 次に掲げる建築物（以下「**要安全確認計画記載建築物**」という。）の所有者は、当該要安全確認計画記載建築物について、国土交通省令で定めるところにより、耐震診断を行い、その結果を、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める期限までに所管行政庁に報告しなければならない。

- 一 第五条第三項第一号の規定により**都道府県耐震改修促進計画に記載された建築物** 同号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された期限
- 二 その敷地が第五条第三項第二号の規定により**都道府県耐震改修促進計画に記載された道路に接する通行障害既存耐震不適格建築物**（耐震不明建築物であるものに限る。） 同号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された期限
- 三 その敷地が前条第三項第一号の規定により**市町村耐震改修促進計画に記載された道路に接する通行障害既存耐震不適格建築物**（耐震不明建築物であるものに限り、前号に掲げる建築物であるものを除く。） 同項第一号の規定により市町村耐震改修促進計画に記載された期限

（附則）

（要緊急安全確認大規模建築物の所有者の義務等）

第三条 次に掲げる既存耐震不適格建築物であって、その地震に対する安全性を緊急に確かめる必要がある大規模なものとして政令で定めるもの（要安全確認計画記載建築物であって当該要安全確認計画記載建築物に係る第七条各号に定める期限が平成二十七年十二月三十日以前であるものを除く。以下この条において「**要緊急安全確認大規模建築物**」という。）の所有者は、当該要緊急安全確認大規模建築物について、国土交通省令で定めるところにより、耐震診断を行い、その結果を同月三十一日までに所管行政庁に報告しなければならない。

- 一 病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店その他不特定かつ多数の者が利用する既存耐震不適格建築物
- 二 小学校、老人ホームその他地震の際の避難確保上特に配慮を要する者が主として利用する既存耐震不適格建築物
- 三 第十四条第二号に掲げる建築物である既存耐震不適格建築物

# 耐震化の推進について

横浜市建築局建築防災課

## 本日の説明の流れ

- 1 横浜市の耐震化の背景
- 2 耐震化促進の取組
- 3 実態把握
- 4 課題
- 5 今後の展望

# 1 横浜市の耐震化の背景

# 1 横浜市の耐震化の背景

## ■ 横浜市の耐震対策について

平成7年1月17日の未明に発生した阪神・淡路大震災では、6,434人の尊い命が奪われましたが、このうち約9割近くは家屋・家具等の倒壊による圧死でした。

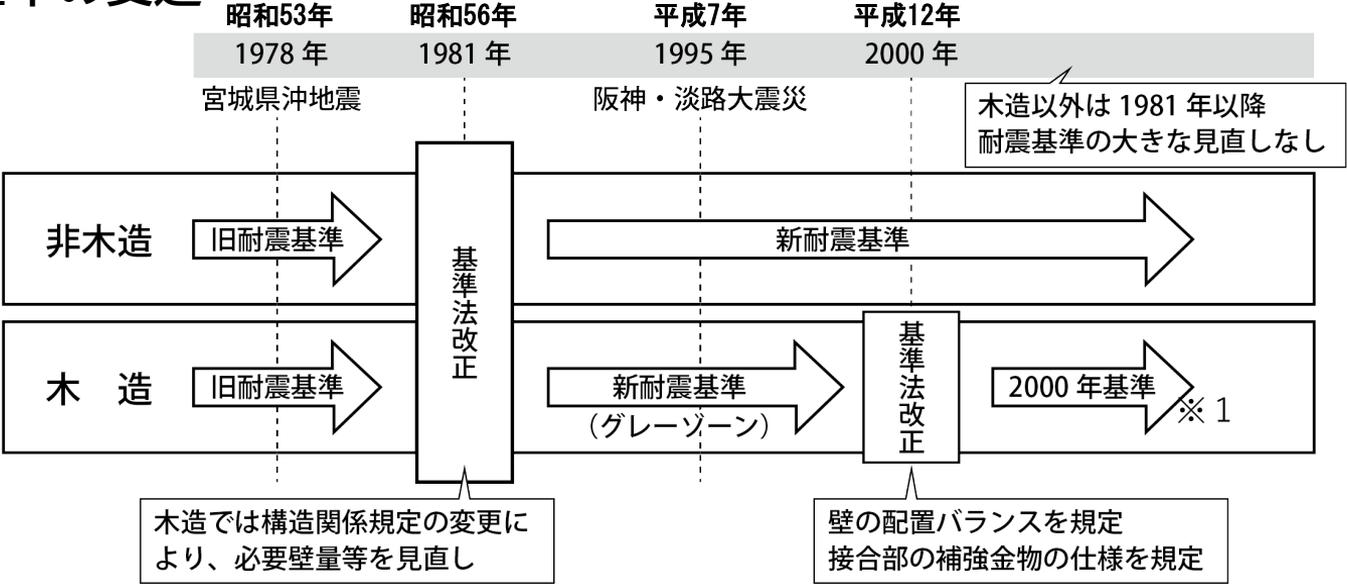
これを受けて、横浜市では**同年10月から無料の耐震診断制度を他都市に先駆けて開始**し、

それ以降、**木造住宅やマンションの耐震化に関する様々な制度を立ち上げ、安全・安心なまちづくりを積極的に推進**してきました。



# 1 横浜市の耐震化の背景

## ■ 耐震基準の変遷



※1 2000年基準……平成12年（2000年）6月1日に導入された耐震基準のうち、木造建築物を対象にしたもの。  
壁の配置バランスや接合部の仕様を規定。

# 1 横浜市の耐震化の背景

## ■住宅の耐震化に関する方策

**平成7年 耐震改修促進法の制定**

**平成18年 耐震改修促進法の改正**

- ▶国が基本方針を作成。地方公共団体が耐震改修促進計画を作成

**平成19年 「横浜市耐震改修促進計画」を策定**

**平成25年 耐震改修促進法の改正**

- ▶国が基本方針を改正。住宅の耐震化率を令和2年までに少なくとも95%

**平成28年 国による基本方針の改正**

- ▶住宅・多数のものが利用する建築物の耐震化率を令和2年までに少なくとも95%
- ▶住宅は令和7年までの耐震性が不十分な住宅の概ね解消

**平成28年 「横浜市耐震改修促進計画」第2期計画策定**

**令和3年 国による基本方針の改正**

- ▶住宅は令和12年までの耐震性が不十分な住宅の概ね解消
- ▶建築物は令和7年度までに耐震性が不十分な耐震義務付け対象建築物概ね解消

**令和4年 「横浜市耐震改修促進計画」第3期計画策定**

# 1 横浜市の耐震化の背景

## 耐震改修促進計画

### ●計画の目的

安全・安心な都市づくりの促進するため、**旧耐震建築物<sup>(※2)</sup>の地震に対する安全性の向上**を計画的に推進し、倒壊等による被害から市民の生命及び財産を保護すること。

### 戸建て住宅、共同住宅の耐震化の目標

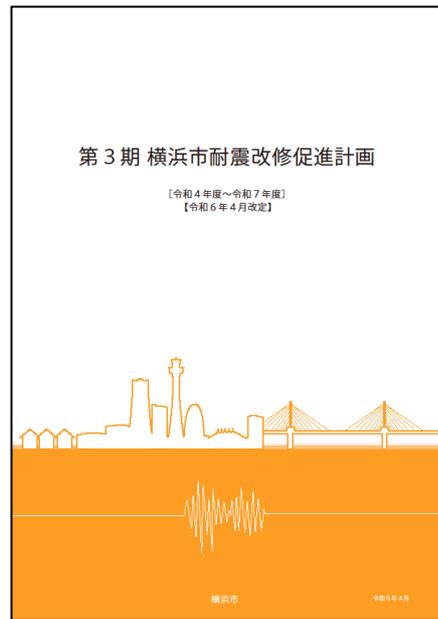
現況 耐震化率 約93%  
(令和2年度)

目標 耐震化率 95%  
(令和7年度)

### ●位置づけ

以下の法令等に基づいて策定。

- ・建築物の耐震改修の促進に関する法律第6条第1項
- ・国の基本方針<sup>(※3)</sup> ・県促進計画<sup>(※4)</sup>



※2 旧耐震建築物……昭和56年5月31日以前の建築基準法の耐震基準で建築された建築物

※3 国の基本方針……建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針（H18国土交通省告示第184号）

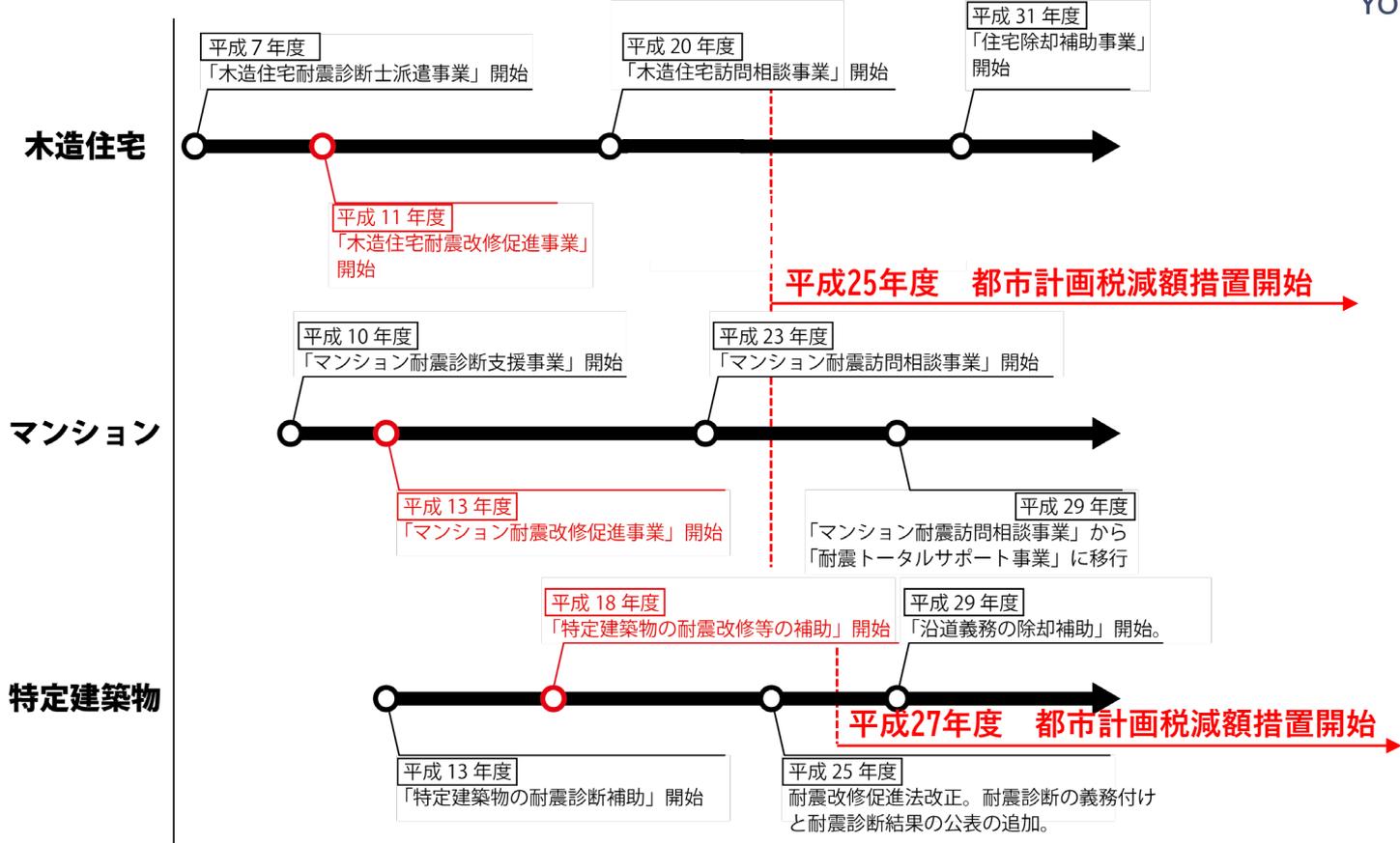
※4 神奈川県耐震改修促進計画

# 1 横浜市の耐震化の背景

## その他計画

計画名	概要
中期計画	<p>現在までの経過や統計データ等により、今後更に顕在化・深刻化する可能性がある課題を把握。「共にめざす都市像」の実現に向けて、9つの中長期的な戦略を定めるとともに、戦略を踏まえて計画期間の4年間に重点的に取り組む38の政策をとりまとめている。</p> <p><u>政策33において、地震に強い都市づくりを掲げており、住宅の耐震化率（現状93%）を95%とすることを指標として設定している。</u></p>
横浜市強靱化地域計画	<p>自然災害発生時における4つの基本目標と9つの事前に備えるべき目標を基に、37の「起きてはならない最悪の事態（リスクシナリオ）」を設定。</p> <p><u>「住宅や多数の者が利用する建築物等の倒壊等による多数の死傷者の発生」を重点化リスクシナリオとして設定している。</u></p> <p>令和6年度補足版では、大規模地震への対策として、耐震対策である木造住宅・マンションの耐震診断・耐震改修・除却工事の補助を行う他、防災ベッド等の設置費補助額の引き上げに取り組むこととしている。</p>
横浜市防災計画	<p>災害対策基本法（昭和36年法律第223号）第42条に基づき、横浜市防災会議が定める地域防災計画。</p> <p>市域における災害から市民の生命、身体及び財産を保護するため、市及び防災関係機関等が必要な体制を確立し、災害に対する予防、応急、復旧・復興その他必要な対策の基本をあらかじめ定めることにより、総合的かつ計画的に災害対策の整備及び推進を図り、もって地域社会の秩序の維持と公共の福祉の確保が図られることを目的としています。</p> <p><u>第3章「地震・津波への備え」に「建築物の耐震化等」を記載し、耐震診断・耐震改修の促進することとしています。</u></p>

# 1 横浜市の耐震化の背景



# 横浜市の補助金一覧

	補助対象要件	補助金	補助金額	減税措置	
木造住宅	旧耐震基準 木造住宅	・ 2階建て以下の 在来軸組構法 (自己居住の用途に限る)	耐震改修 一般世帯 非課税世帯	上限100万円 (※) 上限140万円 (※)	○
		・ 構法、階数など 詳細に条件あり	除却 一般世帯 非課税世帯	上限20万円 (※) 上限40万円 (※)	
	・ 2階建て以下 (自己居住の用途に限る)	防災ベッド・テーブル 耐震シェルター	防災ベッド・テーブル 耐震シェルター	上限20万円 上限40万円	
マンション	旧耐震基準 分譲マンション	・ 予備診断の必要性あり ・ 予備診断未受診	耐震診断 耐震診断義務付けマンション以外 耐震診断義務付けマンション	診断費用×2/3 (※) 診断費用×5/6 (※)	
			耐震改修設計	設計費用×2/3 (※)	
		・ 本診断の結果 「耐震改修の必要性あり」	耐震改修工事	要安全確認記載建築物又は路線沿線 上記以外のマンション	工事費用×2/3 (※) 工事費用×1/3 (※)
	耐震改修工事監理		工事監理費用×2/3		
特定建築物	旧耐震基準の建築物のうち ①要緊急安全確認大規模建築物（大規模義務） ②要安全確認計画記載建築物（沿道義務） のいずれかに該当するもの (耐震診断義務付け家屋)	耐震診断	大規模義務 沿道義務	診断費用×5/6 診断費用×6/6	
		耐震改修設計	大規模義務 沿道義務	設計費用×5/6 (上限360万円) 設計費用×5/6 (上限360万円、木造の場合20万円)	
		耐震改修工事	大規模義務 沿道義務	工事費用×331/600 (※) 工事費用×11/15 (※)	○
		耐震改修工事監理		工事監理費用×5/6	
		除却	沿道義務のみ	除却費用×11/15	

## 他都市との補助金メニュー比較

	耐震化率 (令和2年 度末)	補助金メニュー	補助率	上限	都市計画減税措置
川崎市	約95%	木造住宅 改修工事	4/5	【設計+工事】100万円(非課税150万円) 【工事】85万円(非課税135万円)	×
		分譲マンション 耐震改修工事	15.2%	30万円/戸	×
		特定建築物 耐震改修工事	23%	1,000万円 34,100~50,200/㎡×率	×
相模原市	約94%	木造住宅 改修工事	1/2	【設計+工事】100万円(上乗せ条件あり) 【工事】80万円(上乗せ条件あり)	×
		分譲マンション 耐震改修工事	1/3	60万円/戸 5.02万円/㎡×率、(Is0.3未満は5.52万円/㎡)	×
		特定建築物 耐震改修工事	制度無し	制度無し	
横浜市	約93%	木造住宅 改修工事	100%	100万円(非課税140万円)	○
		分譲マンション 耐震改修工事	1/3 災害時に通行を確保すべき道路沿道は2/3	5,000㎡未満:2,000万 5,000㎡以上10,000㎡未満:3,500万 10,000㎡以上5,000万	○
		特定建築物 耐震改修工事	・多数の者が利用する建築物及び避難確保上特に配慮を要する者が利用する建築物: 耐震改修工事費用×1/3+工事監理費用×2/3 ・地震災害時に通行を確保すべき道路沿道の建築物: 耐震改修工事費用×2/3+工事監理費用×2/3	5,000㎡未満:2,000万円 5,000㎡以上1,0000㎡未満:3,500万円 10,000㎡以上:5,000万円	○

## 2 耐震化促進の取組

## 2 耐震化促進の取組

### (1) 所有者へ文書による働きかけ

令和4年度から令和7年度にかけて、旧耐震基準（昭和56年5月以前）で建築された木造住宅のすべての所有者に向けて、耐震改修制度等の周知啓発用チラシを封入したダイレクトメールを送っています。

年度	送付件数	発送区
令和4年度	約 23,000 件	4区（神奈川：約 4000 件、鶴見：約 6800 件、保土ヶ谷：7500 件 緑：約 4600 件）
令和5年度	約 35,400 件	8区（栄：約 4600 件、金沢：約 6500 件、西：約 1000 件、 青葉：約 6200 件、中：約 1400 件、都筑：約 2200 件、 南：約 5300 件、港南：約 8200 件）
令和6年度 （予定）	約 41,500 件	6区（旭：約 9000 件、磯子：約 4400 件、瀬谷：約 5100 件、 泉：約 5800 件、港北：約 8000 件、戸塚：約 9200 件）
合計	約 99,900 件	



## 2 耐震化促進の取組

### (2) 広報誌・公共交通機関広告の活用

- ・ 広報よこはま
- ・ 各区広報誌・広報物
- ・ 市営地下鉄・市営バス 等

毎年様々な媒体により普及啓発を実施。

昭和56年以前に建築された家をお持ちの方へ

あなたの家は強い地震に耐えられますか?

横浜市には耐震改修工事の補助があります

まずは耐震診断を!

**無料耐震診断**  
(空家・貸家は有料1万円)

問合せ 横浜市建築局建築防災課 TEL 045-671-2943 横浜市 木造住宅耐震化支援 検索

<https://www.city.yokohama.lg.jp/bus/ness/hyohobeta/kenchi/kouza/cas/shi/hrcj/shi/ensei/ido/ncuts/index.html>

自分や家族の命を守ろう!

在宅避難というけれど、そもそもお家は大丈夫?  
地震発生!の前にしておくこと

地震によって家具が倒れ、押しつぶされたり、窓ガラスが割れて、けがをする可能性がありますので、対策しておきましょう。

**ポイント1 家の中の安全対策**

- ① 家具: L字型金具やつっぱり棒など家具転倒防止器具を取り付ける
- ② 戸棚: 食器などが飛び出さないように扉に留め具を付ける
- ③ 窓ガラス: 飛散防止フィルムを貼る
- ④ カーテン: 防災加工のものが望ましい
- ⑤ テレビ: 耐震マットなどで固定する
- ⑥ プレーカー: 通電火災を防ぐため、感震プレーカーを設置する機器

**ポイント2 家自体の安全確認**

平成7年の阪神・淡路大震災で倒壊した建物の多くは昭和56年5月末日以前の耐震基準による建物です。ただ、古い家でも適切に耐震改修を行えば、地震に対して強くなります。横浜市では条件に当てはまる木造住宅に対して無料で耐震診断士の派遣や、その診断結果により、耐震改修の工事費用の補助も行っています。

条件、制度などについて詳しくはチラシ、⑤をご確認ください。 建築局建築防災課 (TEL 671-2943 ⑥ 663-3255) まで

区役所庶務係 (TEL 866-8307 ⑥ 881-0241)

**家庭での備え (家の中の点検 / 家具転倒防止)**

- 家具の転倒・落下・移動の対策
  - 転倒防止金具や金具をつっぱり棒など家具転倒防止器具を取り付ける
  - 戸棚: 食器などが飛び出さないように扉に留め具を付ける
  - 窓ガラス: 飛散防止フィルムを貼る
- 家具の配置を直しましょう
- 窓内の危険箇所をチェックしましょう

**住宅の耐震診断・耐震改修・除却**

耐震診断は、地震発生時に建物が倒壊する危険性を調査し、耐震性を評価し、必要な耐震改修の箇所や工法を提案します。耐震改修は、耐震診断の結果に基づいて、建物の耐震性を向上させるための工事です。除却は、耐震改修が困難な建物や、耐震改修の費用が高額な建物に対して行われます。

問合せ 横浜市建築局建築防災課 TEL 671-2943 FAX: 883-3255

昭和56年5月31日以前に建てた木造住宅の方へ! (※詳細はチラシをご覧ください)

あなたの家は強い地震に耐えられますか?

まずは耐震診断を! (受けましょう!)

耐震改修 100万円 (一般世帯)

除却 20万円 (一般世帯)

問合せ 横浜市建築局建築防災課 TEL 671-2943

## 2 耐震化促進の取組

### (3) 展示会による周知

#### ● 耐震改修啓発イベント（横浜駅東口 新都市プラザ）

・ 令和6年7月17日（水）～7月20日（土）

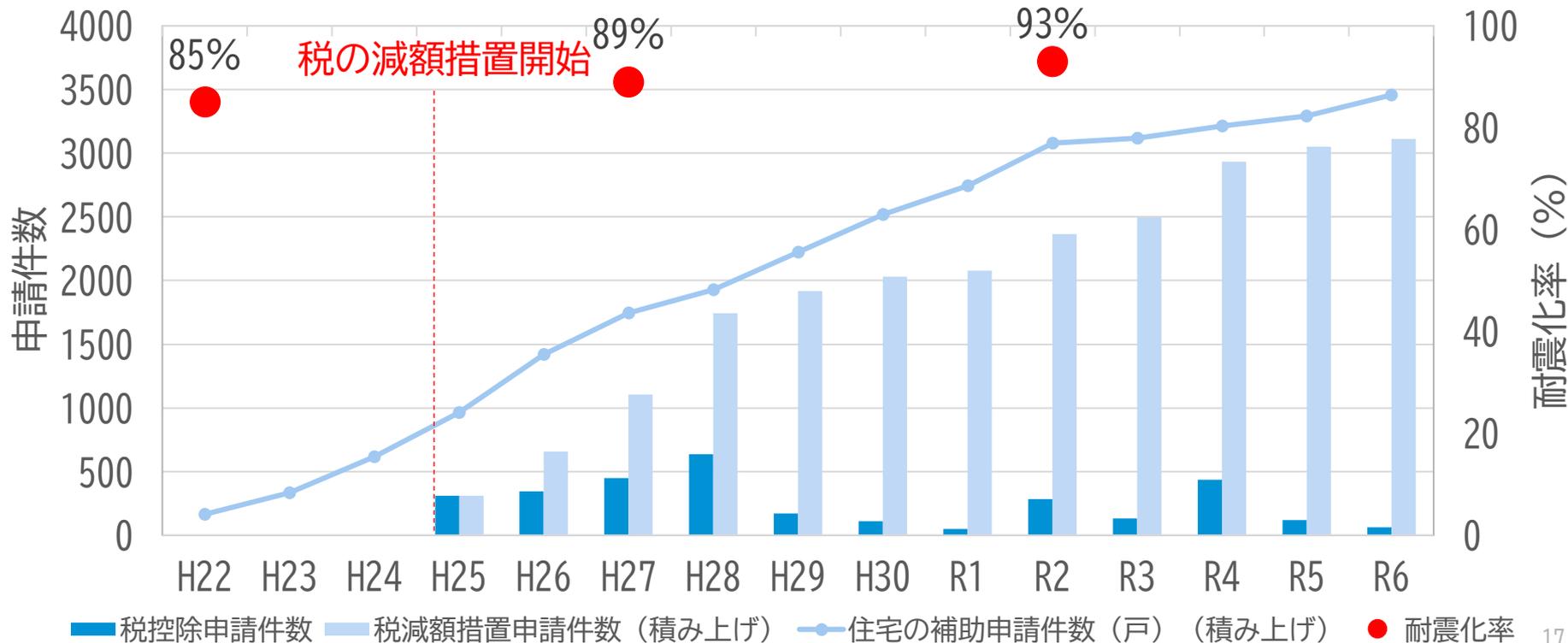
・ 能登半島地震を受けて市民の防災への意識が高まる中、横浜駅に近く多くの人通りが見込める会場で、耐震改修の啓発を行う展示会を開催し、多くの市民に命を守る地震対策の周知・啓発を行いました。



## 3 実態把握

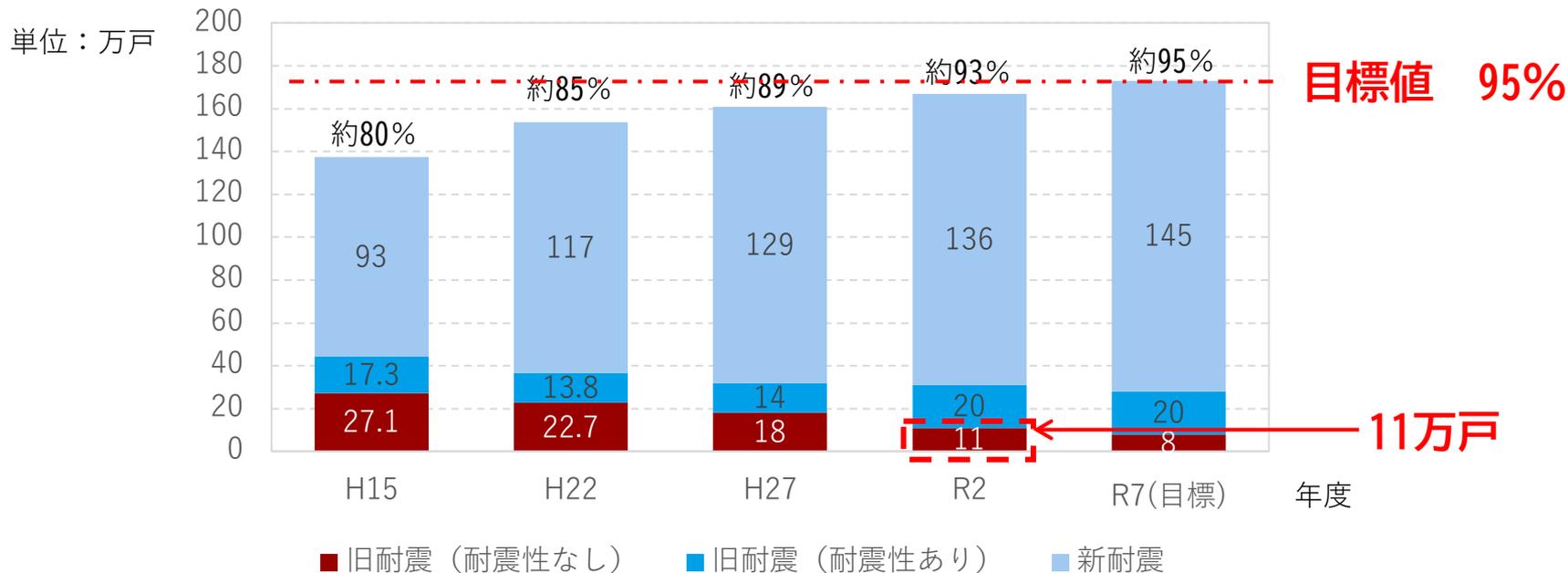
### 3 実態把握

#### (1) 補助申請及び税の減額措置申請の積み上げ件数（平成22年度以降）



### 3 実態把握

#### (2) 耐震化率の推移



# 4 課題

## 4 課題

### (1) - 1 木造住宅の耐震診断を受診した市民へのアンケートの実施

#### ■概要

建物所有者のニーズ把握・耐震改修促進計画の改定内容及び次年度以降の新規施策等の検討を目的としてアンケートを実施。

#### ■実施時期

令和2年度

#### ■アンケート対象者

平成24年4月～平成31年度に横浜市の耐震診断を受診された方（3,816人）

#### ■回答者数

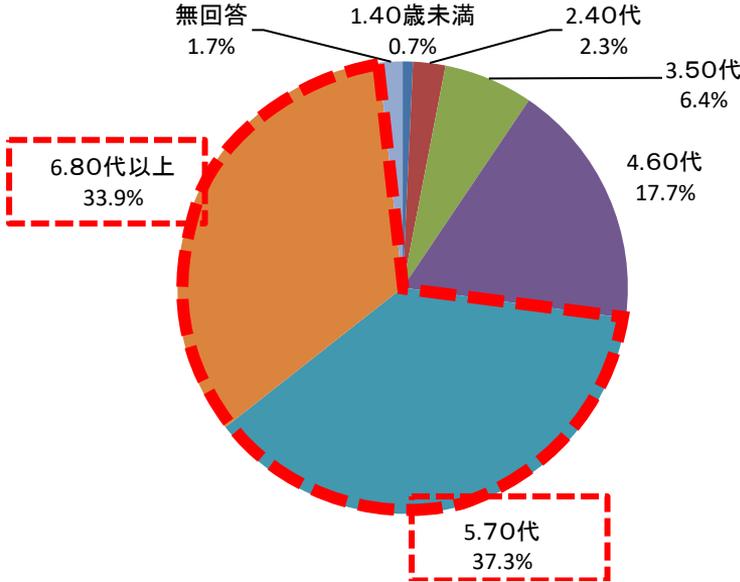
950人

# 4 課題

## (1) -2 アンケート結果

世帯主の年齢

	件数	%
1.40歳未満	7人	0.7%
2.40代	22人	2.3%
3.50代	61人	6.4%
4.60代	168人	17.7%
5.70代	354人	37.3%
6.80代以上	322人	33.9%
無回答	16人	1.7%
合計	950人	100.0%

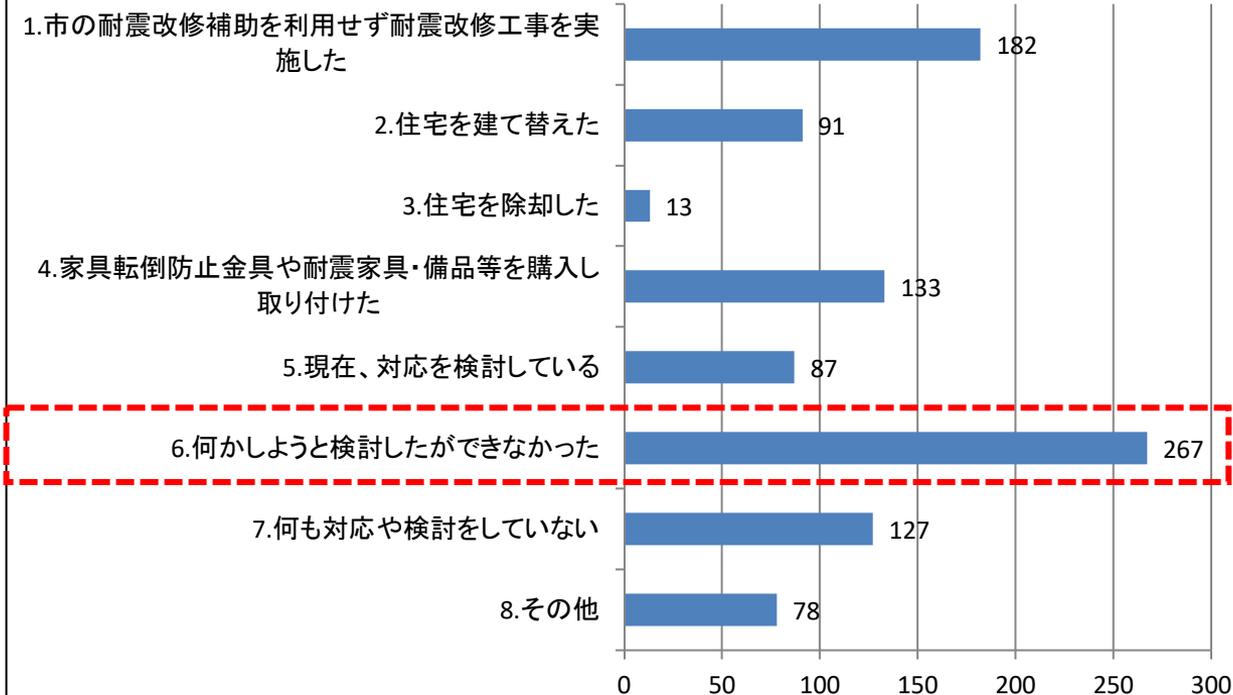


⇒市の耐震診断を受けた世帯主のうち、約7割を70歳以上が占めている。

# 4 課題

## (1) -2 アンケート結果

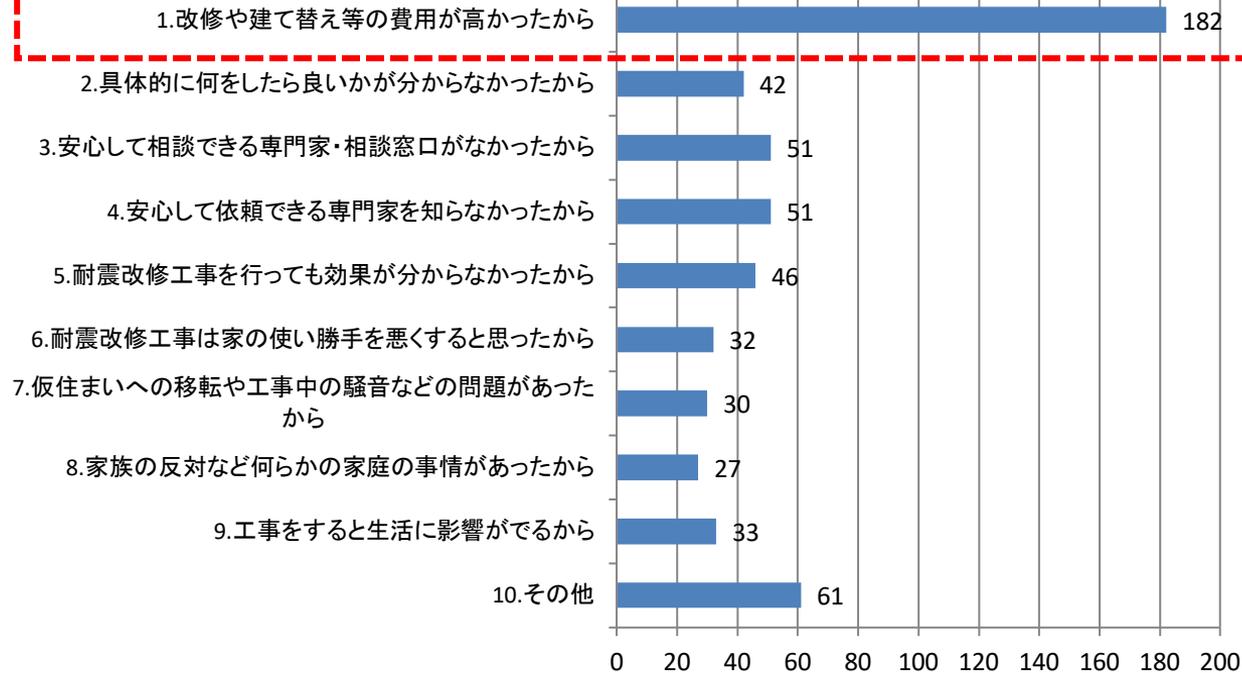
「大地震時に建物の倒壊の危険がある」との判定に対して、何か対応をされましたか？  
(複数回答可)



## 4 課題

### (1) -2 アンケート結果

「6.何かしようと検討し  
ができなかった」と回答され  
た方にうかがいます。  
その理由は何ですか？  
(複数回答可)

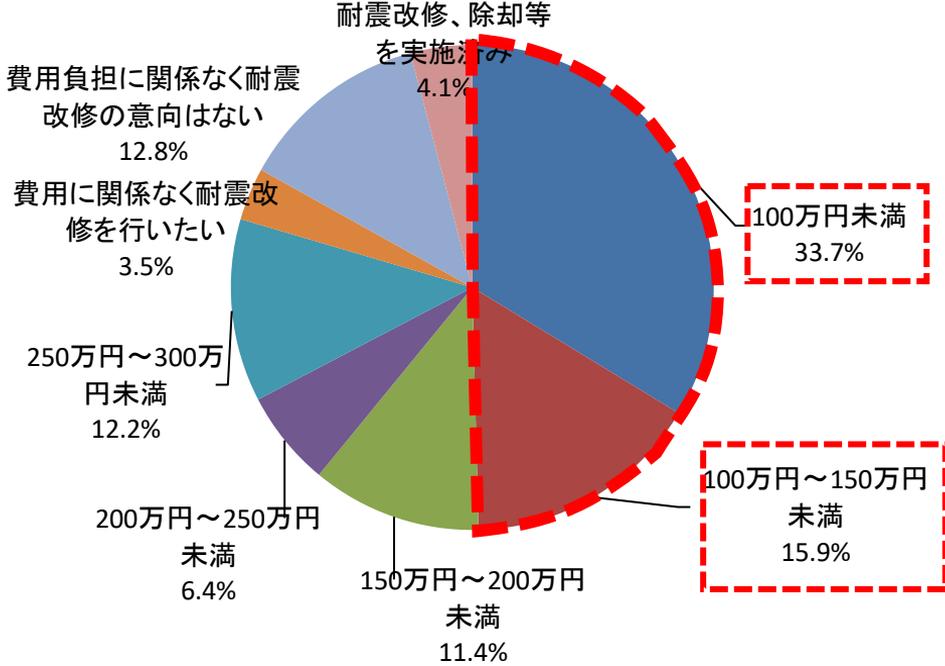


# 4 課題

## (1) -2 アンケート結果

耐震改修（リフォーム等を除く）の自身の費用負担がいくらであれば耐震改修を行いますか？

	件数	%
<b>100万円未満</b>	163人	33.7%
<b>100万円～150万円未満</b>	77人	15.9%
150万円～200万円未満	55人	11.4%
200万円～250万円未満	31人	6.4%
250万円～300万円未満	59人	12.2%
費用に関係なく耐震改修を行いたい	17人	3.5%
費用負担に関係なく耐震改修の意向はない	62人	12.8%
耐震改修、除却等を実施済み	20人	4.1%
全体	484人	100.0%



# 4 課題

## (1) - 3 木造住宅の耐震化コスト

### ■平均的な耐震改修費用



※5 平成28～令和5年度に横浜市が補助金を交付したデータを基に作成。

## 4 課題

### (2) -1 マンション・特定建築物等の耐震化に向けた課題

管理組合や建物所有者へのヒアリング等

#### 【費用面】

- ・耐震診断（本診断）や耐震改修設計・工事、建替えに係る費用が高額。
- ・予算の確保が難しい。（工事費用の高騰。）
- ・耐震改修による費用対効果が見込めない。

#### 【その他】

- ・テナントや賃借人がいるため、建物を使用しながらの工事が行えない。
- ・建物所有者の高齢化が進んでいる。
- ・改修を行うと、壁等が増えることで空間の利用が難しくなる。

# 4 課題

## (2) - 2 特定建築物・マンションの耐震化に必要なコスト

### ■平均的な耐震改修費用

特定建築物（面積単価）※6	マンション（面積単価）※7
平均 約 22,600円/m <sup>2</sup>	平均 約11,800円/m <sup>2</sup>

※6 平成29年度～令和5年度に横浜市が補助金を交付したデータを基に作成。

※7 平成31年度～令和5年度に横浜市が補助金を交付したデータを基に作成。（段階改修・部分改修は除く）

# 4 課題

## (2) - 2 特定建築物・マンションの耐震化に必要なコスト

### ■耐震改修工事の市民負担額シミュレート

	木造住宅（1棟あたり）	マンション (H26～R5の補助実績の平均的な規模である 延べ面積5,000㎡・50戸を想定)	事務所ビル (延べ面積2,500㎡を想定)
平均 改修工事費	3,500,000円	59,000,000円	56,500,000円
市補助額	1,000,000円（※8）	19,666,000円（※9）	31,169,000円（※10）
民間負担額	<b>2,500,000円</b>	<b>39,334,000円</b> (1住戸あたり) 786,680円	<b>25,331,000円</b>

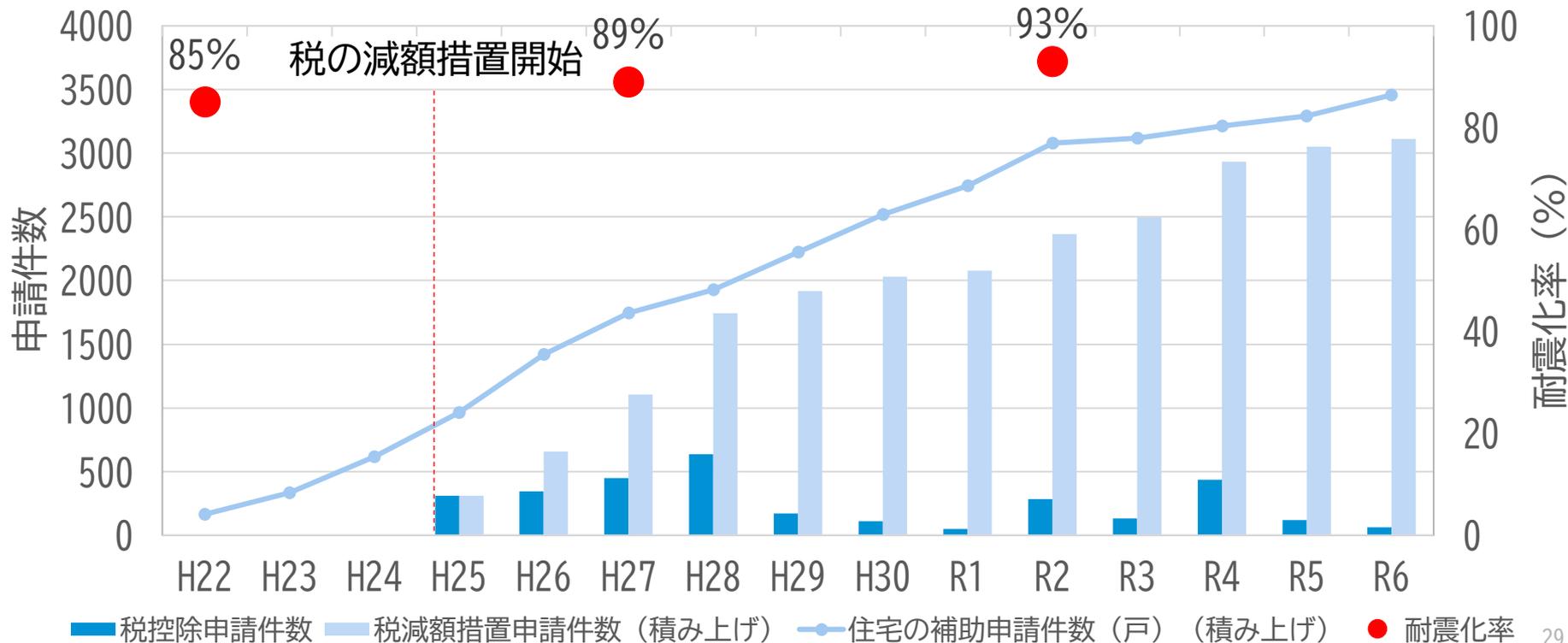
▲上記に対する固定資産税・都市計画税の減額措置額の合計は、1戸あたり平均約24,000円。

- ※8 一般世帯区分の上限補助額を採用しています。（非課税世帯区分は1,400,000円）
- ※9 一般マンションの補助率1/3を採用しています。（沿道義務マンションは補助率2/3）
- ※10 大規模義務の補助率331/600を採用しています。

# 4 課題

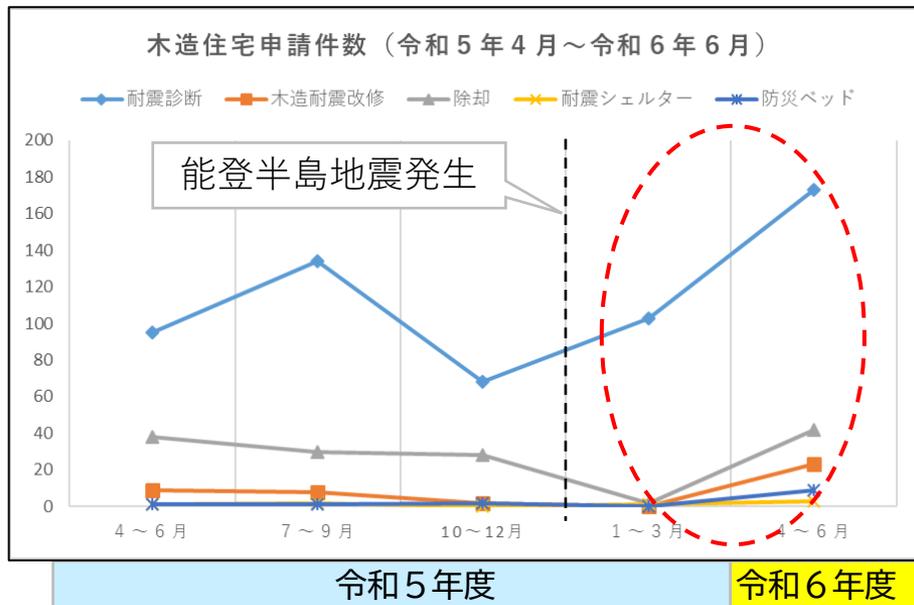
**再掲**

補助申請及び税の減額措置申請の積み上げ件数（平成22年度以降）

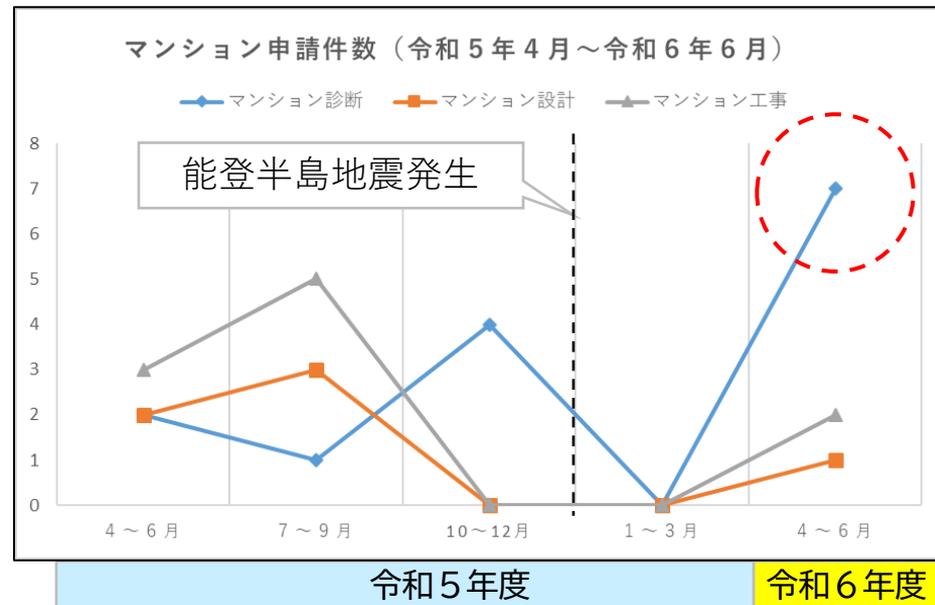


# 4 課題

## (3) 直近の耐震関連事業の申請・申込状況



能登半島地震発生後、耐震診断件数・耐震改修申請件数増加



能登半島地震発生後、耐震診断申請件数増加

⇒ 市民の耐震への意欲の高まりが顕在化

## 5 今後の展望

## 5 今後の展望

- ・ 耐震化率は上がってきているものの、目標値は未だ達成していない。
- ・ 能登半島地震による市民の耐震への意欲の高まりを受け、取り組みの加速化が必要。
- ・ 旧耐震基準の木造住宅所有者（世帯主）の多数が高齢者となっている。
- ・ 耐震化促進において、市民の費用負担が過大となっている。



- ・ 耐震化施策に係る **都市計画税の減額措置**は、市民負担の軽減につながり、本市における建築物の耐震化促進に寄与していると考えているため、**今後も継続**していきたい。

## 論 点 メ モ

- 既存住宅の耐震化に関する市の全体計画と本減額制度の位置づけ
- 本減額制度の政策目標と政策効果（効果検証）
- 政策手段として、税の軽減と補助金交付のいずれが望ましいか
- 本減額制度の今後のあり方