

静岡県住生活基本計画

2021 年度～2030 年度

目 次

序 章 はじめに

1 計画の期間と位置付け	1
--------------------	---

第1章 住宅政策をとりまく社会動向

1 人口減少の更なる進展	2
2 少子高齢化の更なる進展	3
3 家族構成やライフスタイルの多様化	4
4 住宅ストック数の推移	6
5 既存ストックの状況	8
6 住宅費負担の推移	9
7 住環境に対する意識	10
8 住宅確保要配慮者の状況	13
9 コロナ禍による移住者の意識・行動の変化	16
10 住宅セーフティネット機能	18
11 10年後の姿	19
12 国の住宅政策の状況	20

第2章 住宅・住環境の特性

1 地域区分	22
2 人口・世帯の特性	23
3 住宅の特性	24
4 住環境の特性	26
5 住宅と家計経済の状況	27
6 居住ニーズの特性	28

第3章 計画の基本理念と住宅政策の基本目標

1 静岡県住生活基本計画の概要	30
2 計画の基本理念	31
3 住宅政策の視点	32
4 住宅政策の基本目標	34
5 目標実現に向けた役割分担	35
6 施策の体系	36

第4章 施策展開の方向

1 施策の展開と成果指標	38
【基本目標1】豊かで広い暮らし空間の実現	38
【基本目標2】自然災害に対応した暮らし空間の実現	52
【基本目標3】脱炭素社会に向けた良質な住宅ストックの形成	58
【基本目標4】だれもが安心して暮らせる住環境の実現	70
【基本目標5】多様な居住ニーズに対応できる住宅市場の形成	88
2 基本目標と施策の柱、成果指標の一覧	104
3 地域別の重点施策	106

参考資料	114
------------	-----

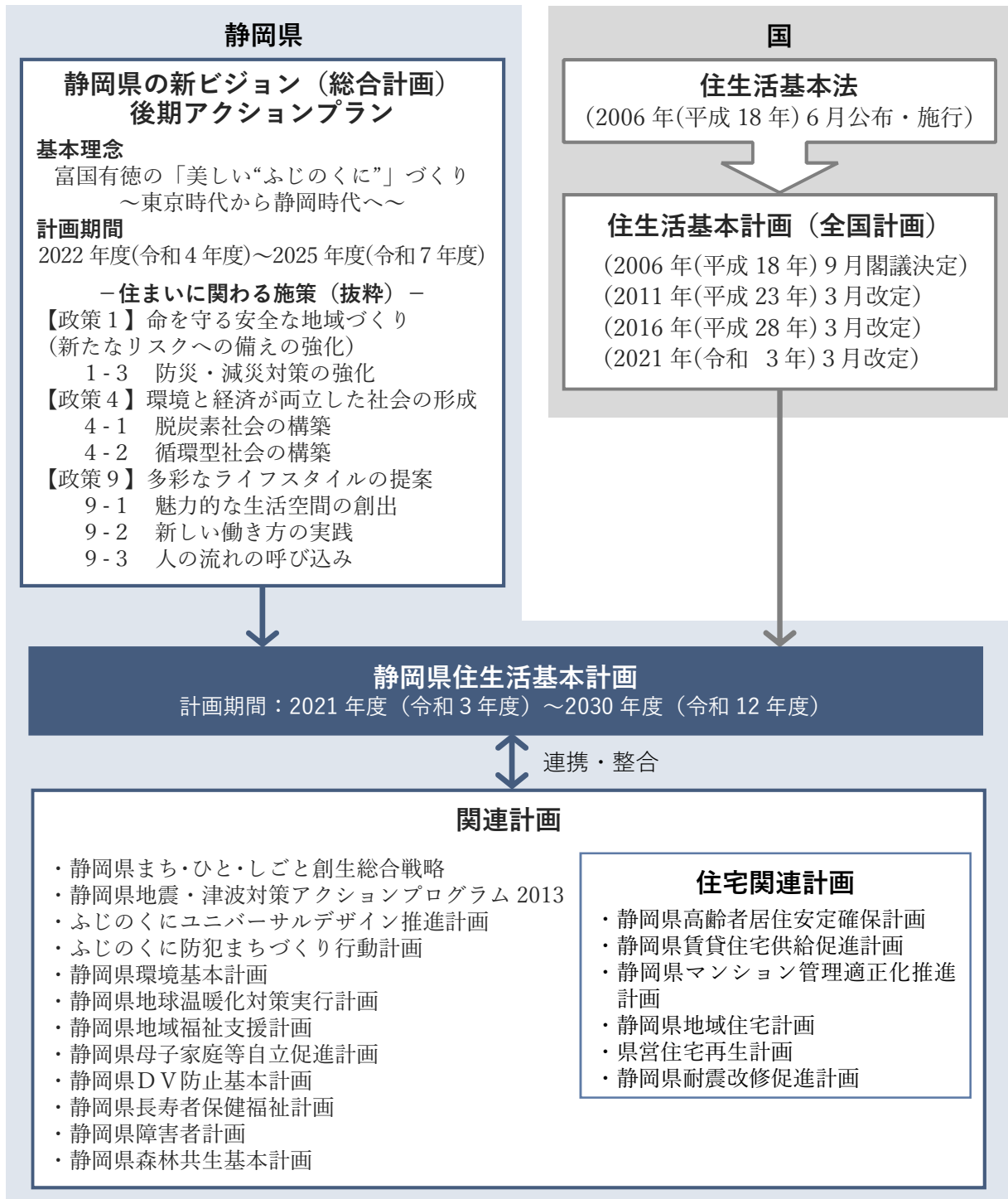
序 章 | はじめに

1 計画の期間と位置付け

本計画は、「住生活基本法」(2006年(平成18年)法律第61号)第17条の規定に基づき、県民の住生活の安定の確保及び向上の促進を図るため、住宅政策を総合的かつ計画的に推進することを目的に策定します。

計画期間は、2021年度(令和3年度)を初年度とし、2030年度(令和12年度)までの10年とします。なお、今後の社会情勢の変化及び施策の効果に対する評価を踏まえ、5年経過した時点で見直しを行います。

●静岡県住生活基本計画の位置付け



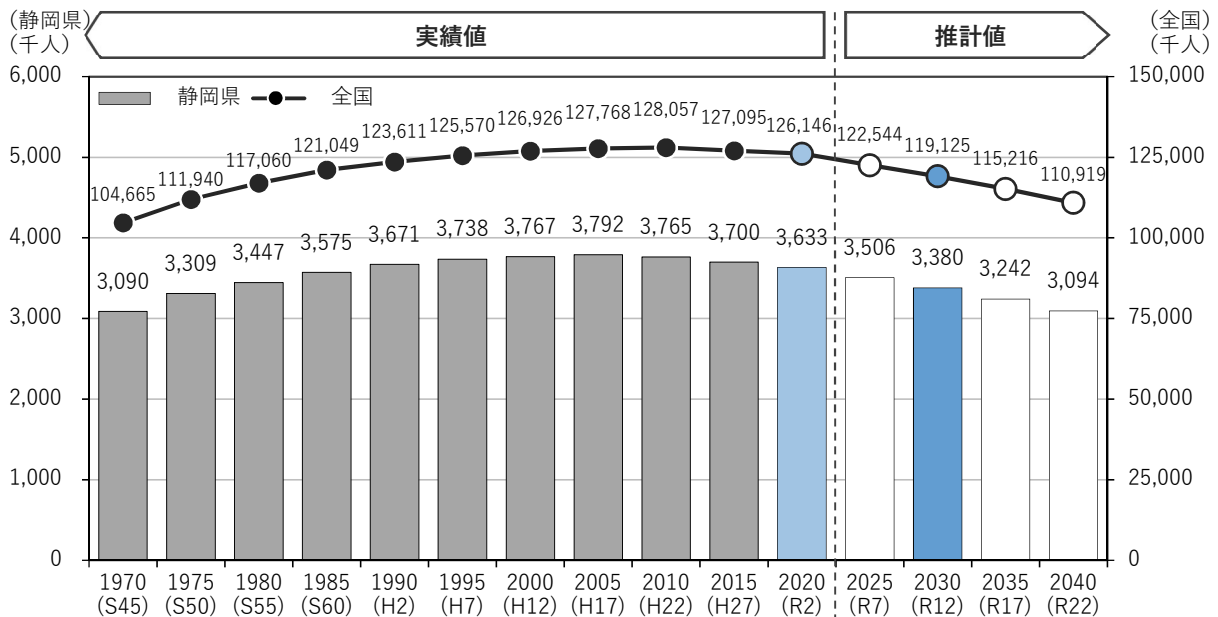
第1章 | 住宅政策をとりまく社会動向

1 人口減少の更なる進展

○本県の人口は、2005年（平成17年）の379.2万人をピークとして減少に転じ、計画の目標年である2030年（令和12年）には338.0万人まで減少すると予測されます。

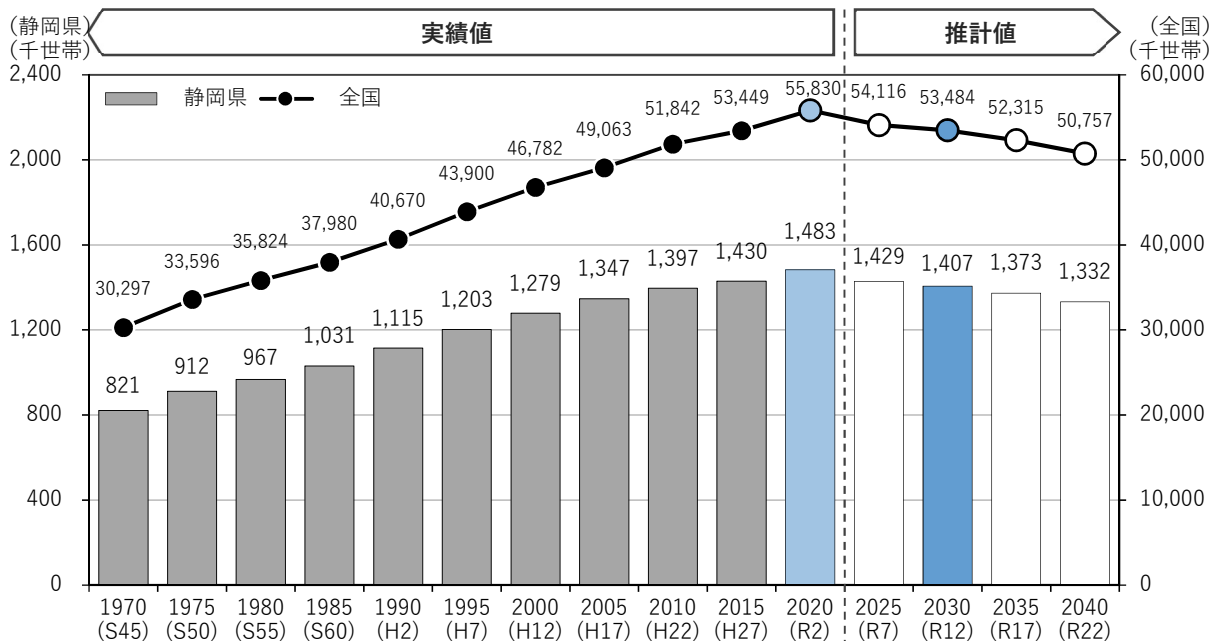
○世帯数は、2020年（令和2年）の1,483千世帯をピークに減少に転じ、2030年（令和12年）には1,407千世帯まで減少する見込みであり、全国と同じ時期に減少に転じると予測されます。

●人口の推移と今後の見通し（全国、静岡県）



資料：2020年（令和2年）までは総務省 国勢調査、2025年（令和7年）以降は国立社会保障・人口問題研究所 将来推計人口（全国：2017年（平成29年）4月推計、静岡県：2018年（平成30年）3月推計）

●世帯数の推移と今後の見通し（全国、静岡県）



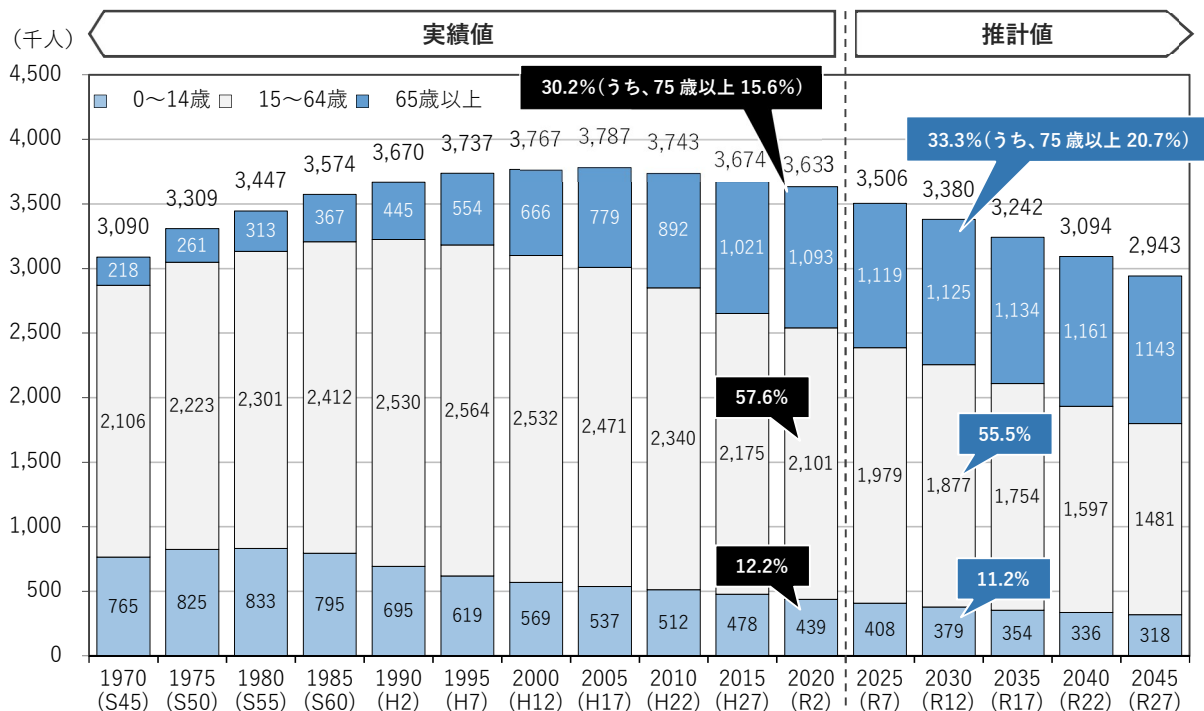
資料：2020年（令和2年）までは総務省 国勢調査、2025年（令和7年）以降は国立社会保障・人口問題研究所 将来推計人口（全国：2017年（平成29年）4月推計、静岡県：2018年（平成30年）3月推計）

2 少子高齢化の更なる進展

○2020年（令和2年）から2030年（令和12年）の10年間で、若年人口（0～14歳）、生産年齢人口（15～64歳）はともに減少するが、老年人口（65歳以上）は大きく増加し、2030年（令和12年）にはおおそ3人に1人が高齢者になると予測されます。また、後期高齢者（75歳以上）も大きく増加すると予測されます。

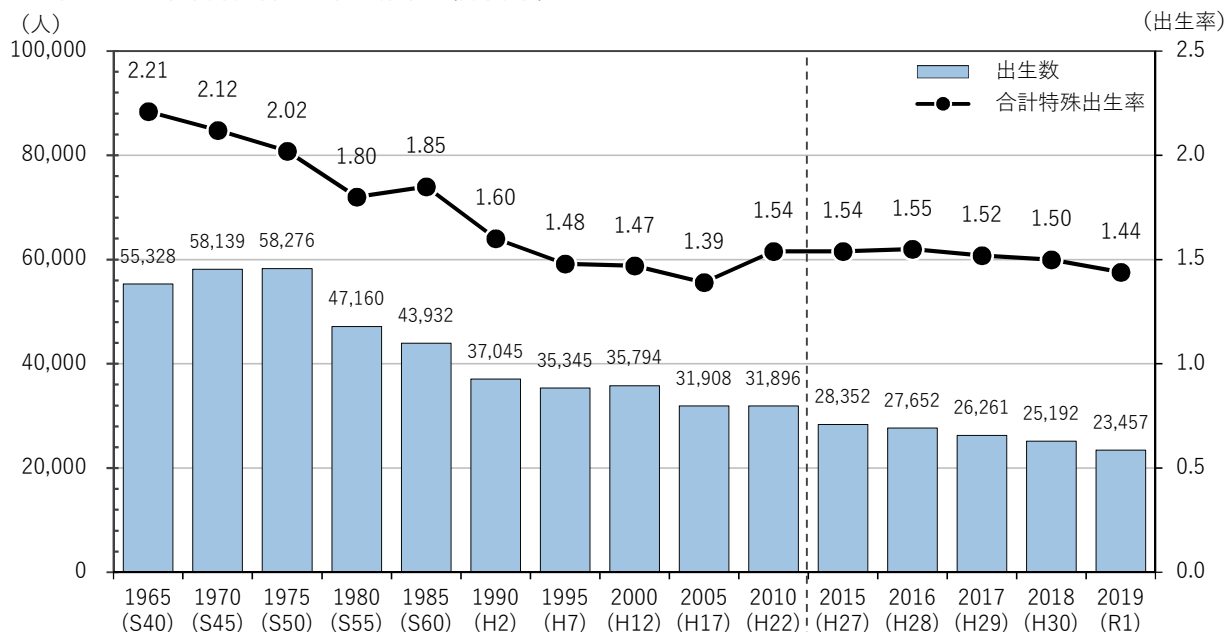
○合計特殊出生率は、2005年（平成17年）に1.39で最低を記録し、その後は1.5前後で推移しており、全国より若干高くなっています。

●年齢3区分別人口の推移と今後の見通し（静岡県）



資料：2020年（令和2年）までは総務省 国勢調査、2025年（令和7年）以降は国立社会保障・人口問題研究所 将来推計人口（静岡県：2018年（平成30年）3月推計）

●出生数と合計特殊出生率の推移（静岡県）

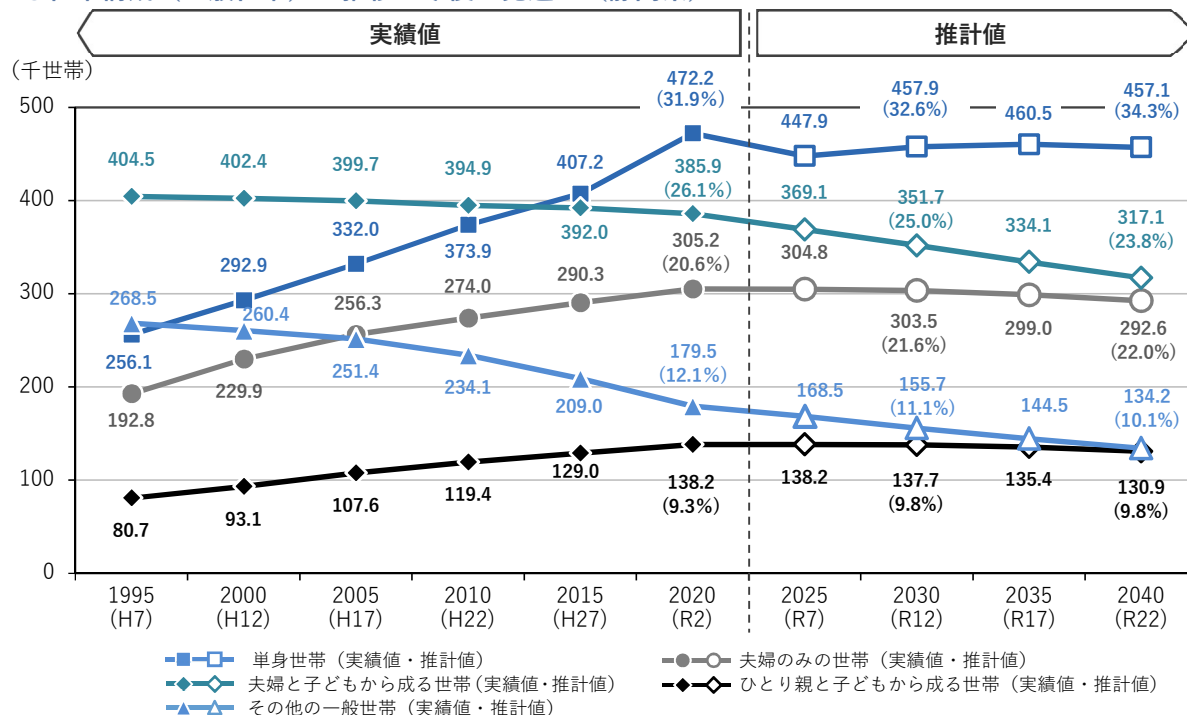


資料：厚生労働省 人口動態統計

3 家族構成やライフスタイルの多様化

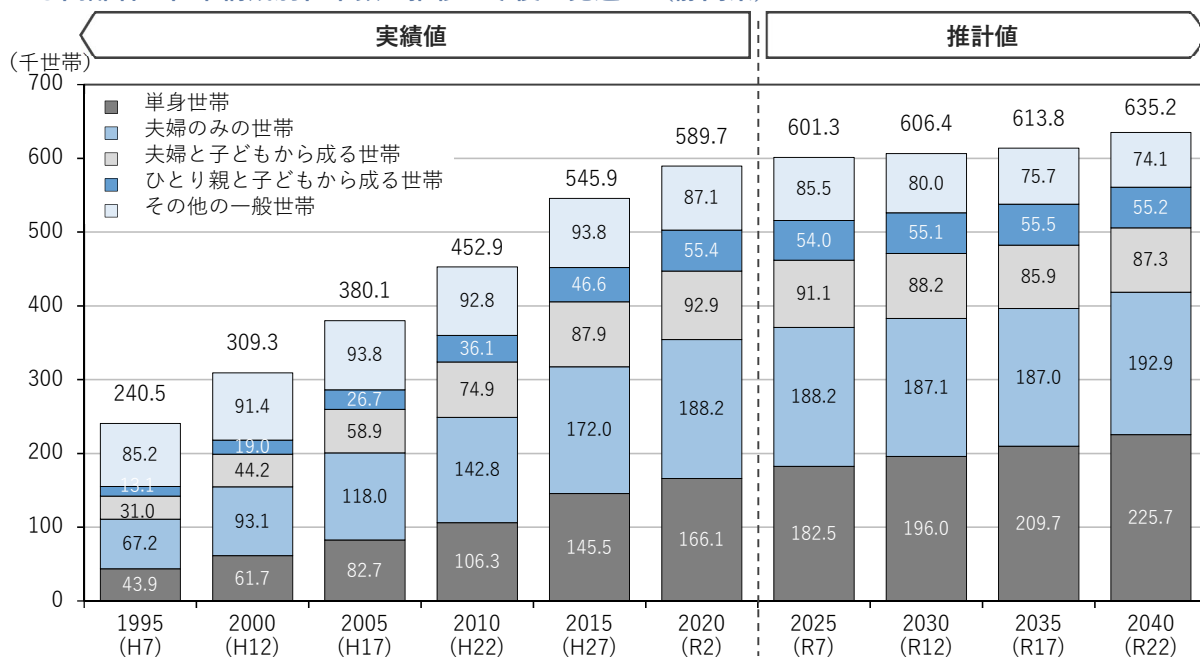
- 「単身世帯」や「夫婦のみの世帯」、「ひとり親と子どもから成る世帯」が増加し、「夫婦と子どもから成る世帯」は減少しています。
- 高齢者の世帯においても「単身世帯」や「夫婦のみの世帯」は増加傾向にあり、2015年（平成27年）から2030年（令和12年）にかけて、高齢者の世帯数は約6.0万世帯増加すると推測されています。
- 家族構成により、住み替えに対する考え方が多様化しています。
- 高齢期における子どもとの住まい方として、「同居」は減少傾向にあります。

●世帯構成（一般世帯）の推移と今後の見通し（静岡県）



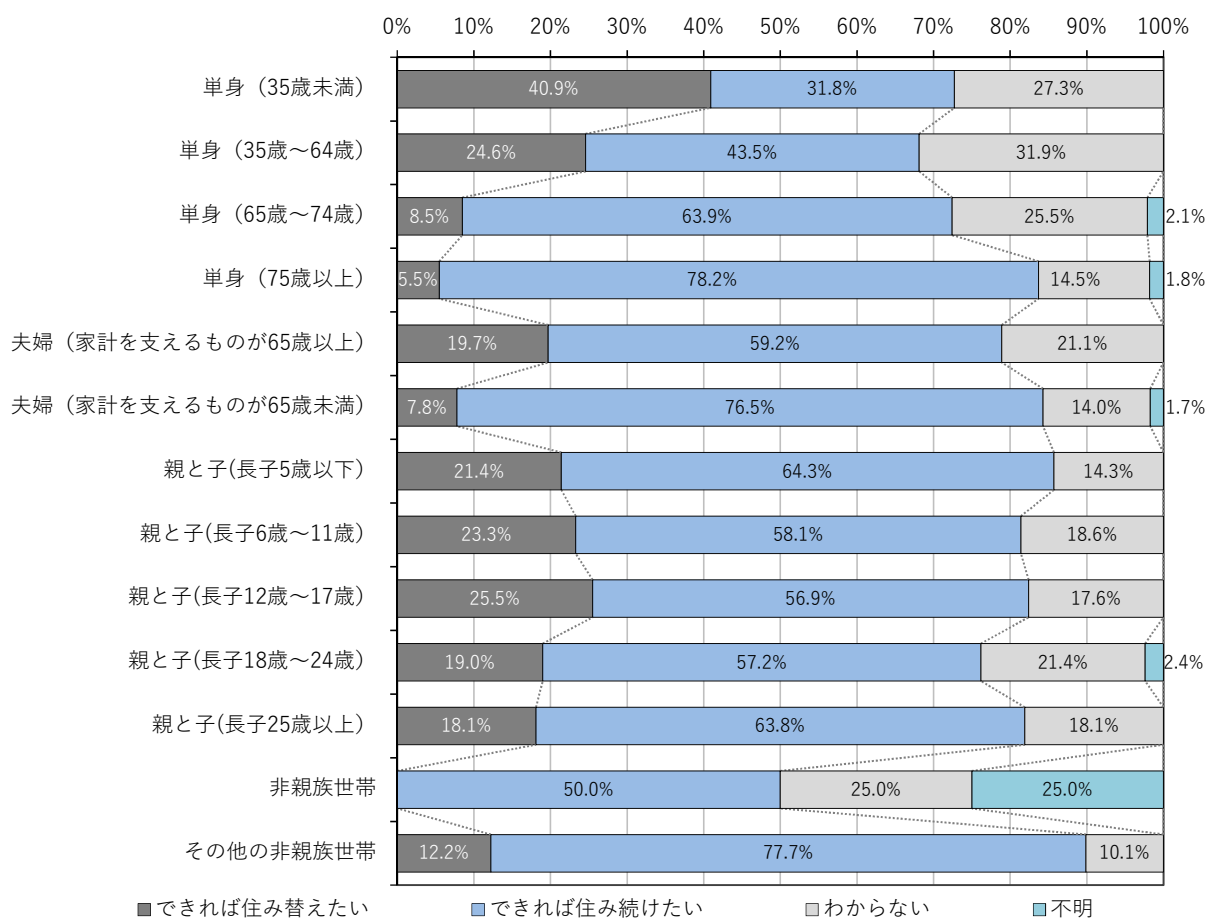
資料：2020年(令和2年)までは総務省 国勢調査、2025年(令和7年)以降は国立社会保障・人口問題研究所 将来推計人口(静岡県：2018年(平成30年)3月推計)

●高齢者の世帯構成別世帯数の推移と今後の見通し（静岡県）



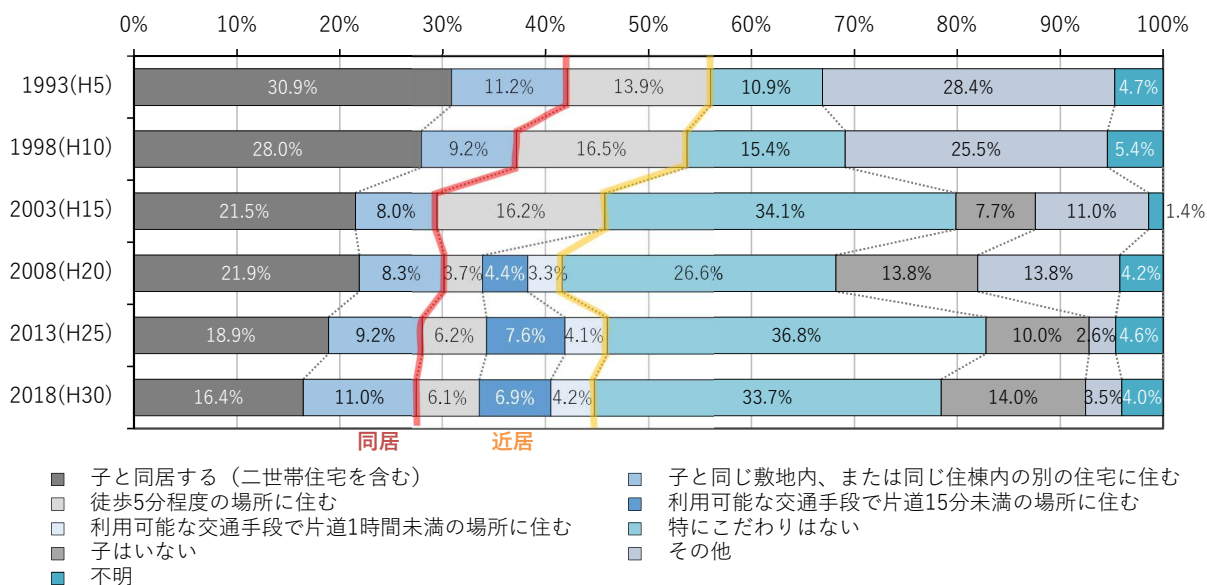
資料：2020年(令和2年)までは総務省 国勢調査、2025年(令和7年)以降は国立社会保障・人口問題研究所 将来推計人口(静岡県：2018年(平成30年)3月推計)

●現在の住まいに住み続ける意向《家族構成別》（静岡県）



資料：静岡県 住生活総合調査（2018年(平成30年)）

●高齢期における子どもとの住まい方（静岡県）

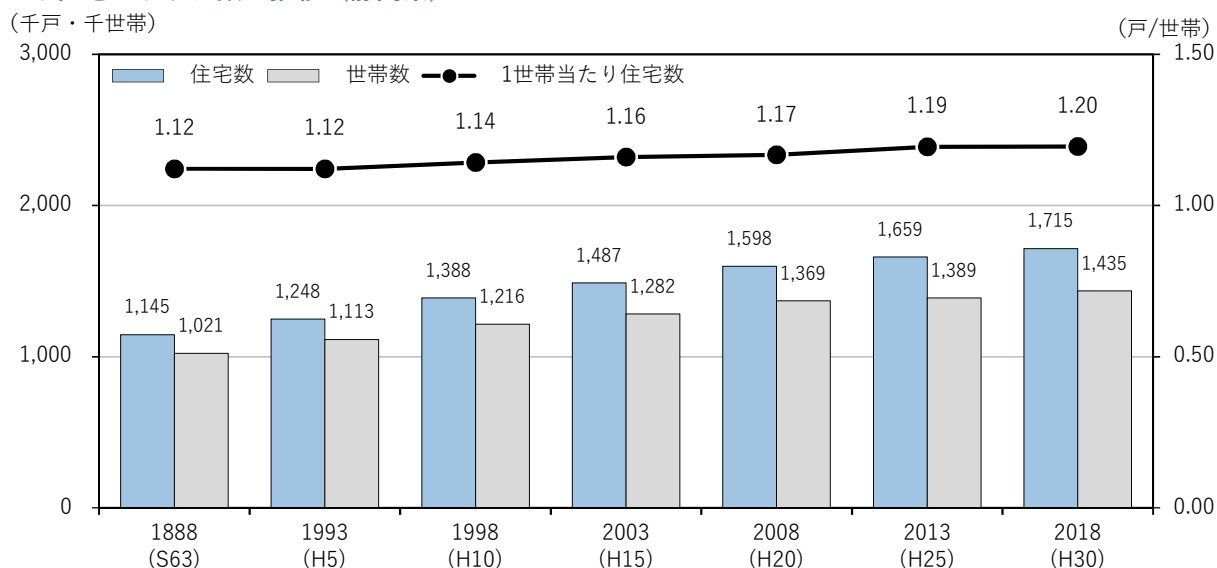


資料：静岡県 住生活総合調査（2018年(平成30年)）

4 住宅ストック数の推移

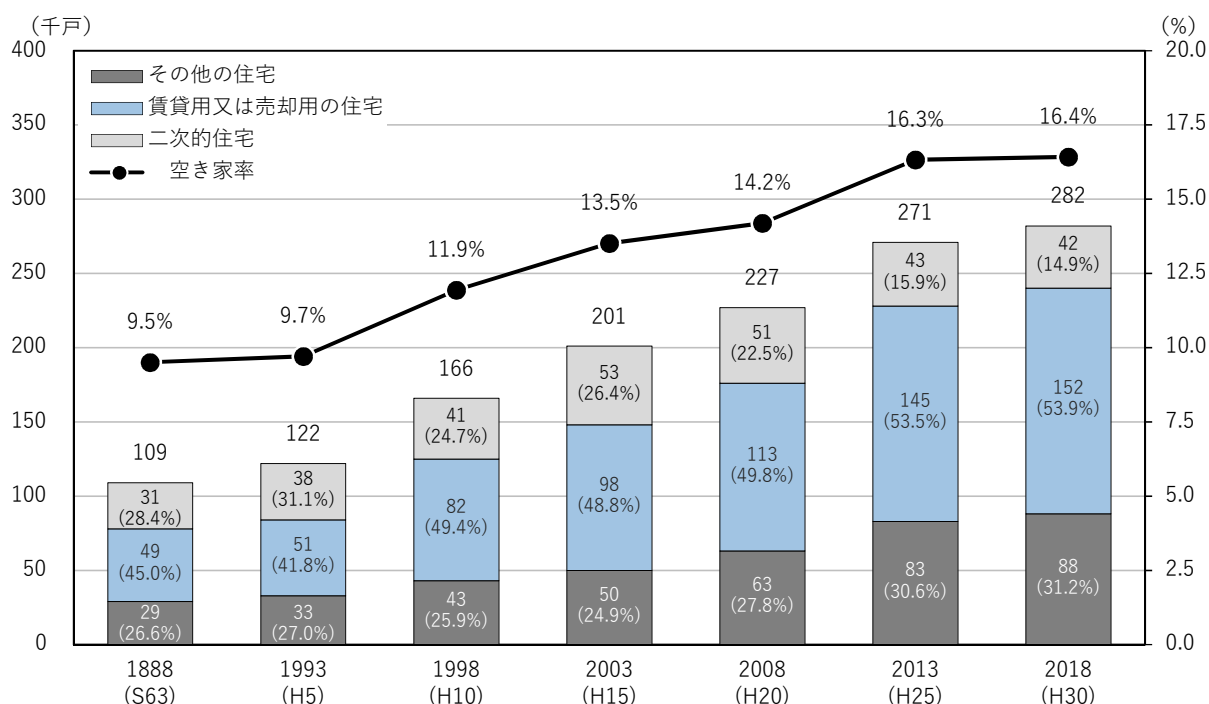
- 2018年（平成30年）現在の住宅ストック数は約172万戸で、世帯数約148万世帯を上回っており、量的には充足しています。
- 空き家は年々増加し、2018年（平成30年）は約28万戸、空き家率は16.4%となっています。
- 新築住宅着工件数は1990年（平成2年）の約51.7千戸をピークに減少し、ここ数年は20,000戸～25,000戸前後で推移しています。
- 分譲マンションの供給量は、棟数、戸数ともに1974年（昭和49年）と1991年（平成3年）の前後が突出しており、リゾートマンションも増えています。1970年代のマンションは旧耐震基準かつ建設後50年近くが経過し、1990年代のマンションも建設後30年近くが経過しています。

●住宅ストック数の推移（静岡県）



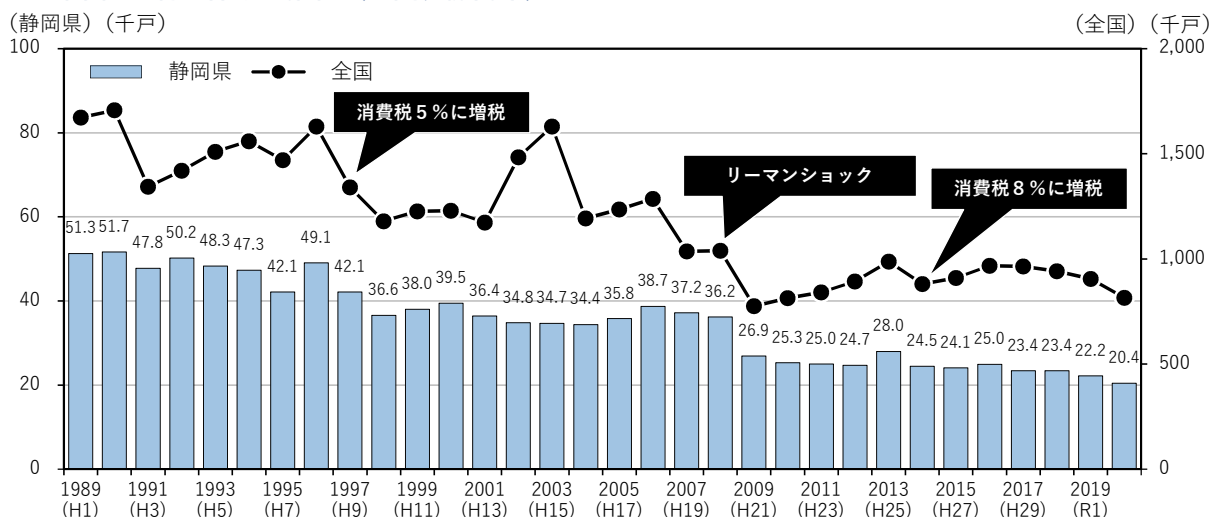
資料：総務省 住宅・土地統計調査

●空き家の状況（静岡県）



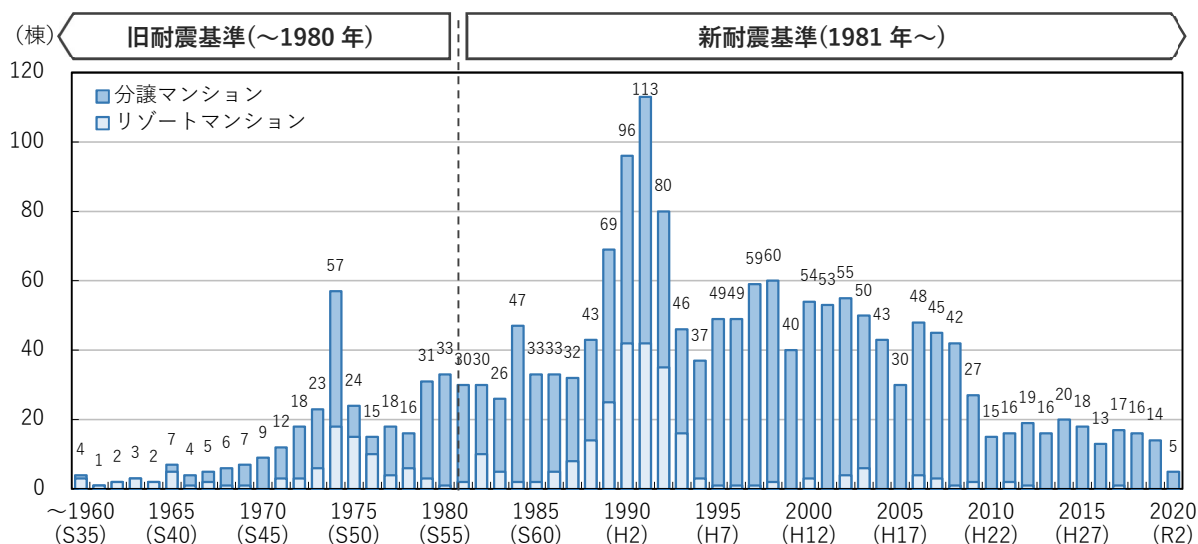
資料：総務省 住宅・土地統計調査

●新築住宅着工件数の推移（全国、静岡県）



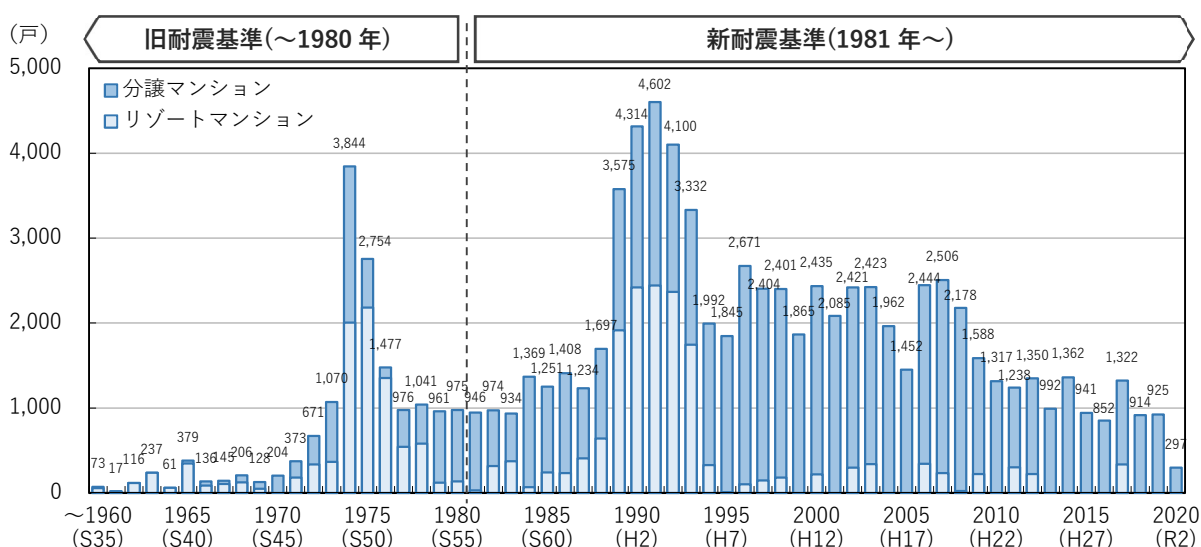
資料：国土交通省 住宅着工統計

●分譲マンションストックの供給棟数の推移（静岡県）



資料：静岡県 住まいづくり課

●分譲マンションストックの供給戸数の推移（静岡県）



資料：静岡県 住まいづくり課

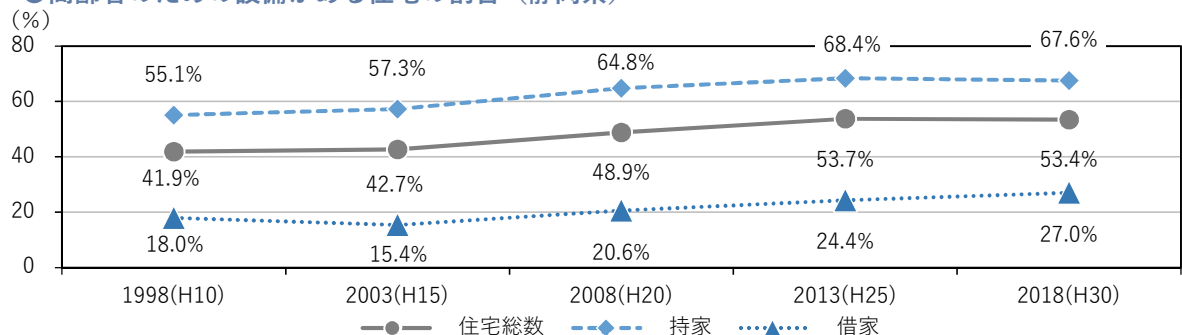
5 既存ストックの状況

○高齢者のための設備がある住宅の割合は増加傾向にありましたが、2018年（平成30年）は総数及び持家においてやや減少しています。また、借家においては持家の半数以下となっています。

○長期優良住宅認定戸数は、2010年（平成22年）以降6,000戸前後で推移しています。着工数に対する長期優良住宅認定戸数の割合は上昇傾向にあり、2020年（令和2年）は28.4%となっています。

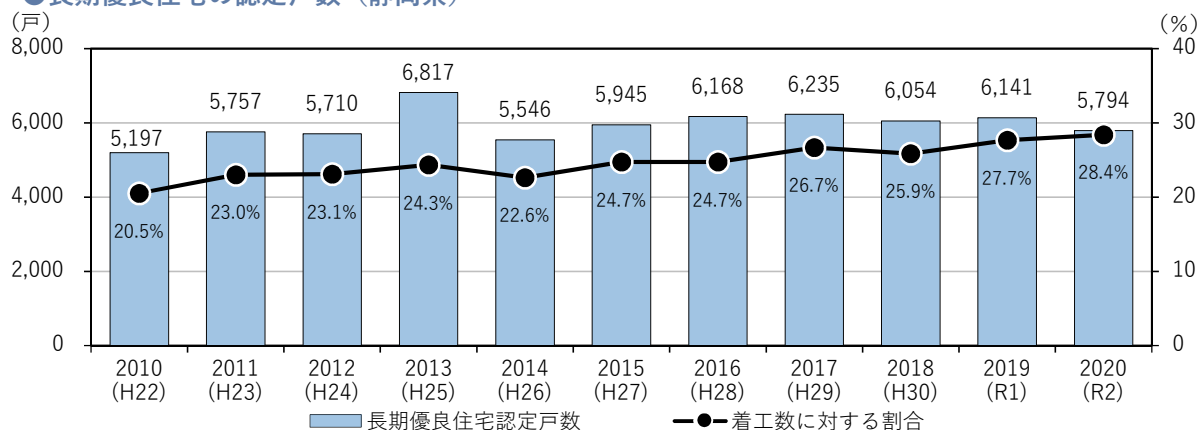
○新設着工住宅戸数に対する住宅性能表示件数は、近年は6,000戸台（戸建住宅＋共同住宅）で推移しています。利用率は、戸建住宅において上昇傾向にあるものの、共同住宅では上昇傾向は見られません。

●高齢者のための設備がある住宅の割合（静岡県）



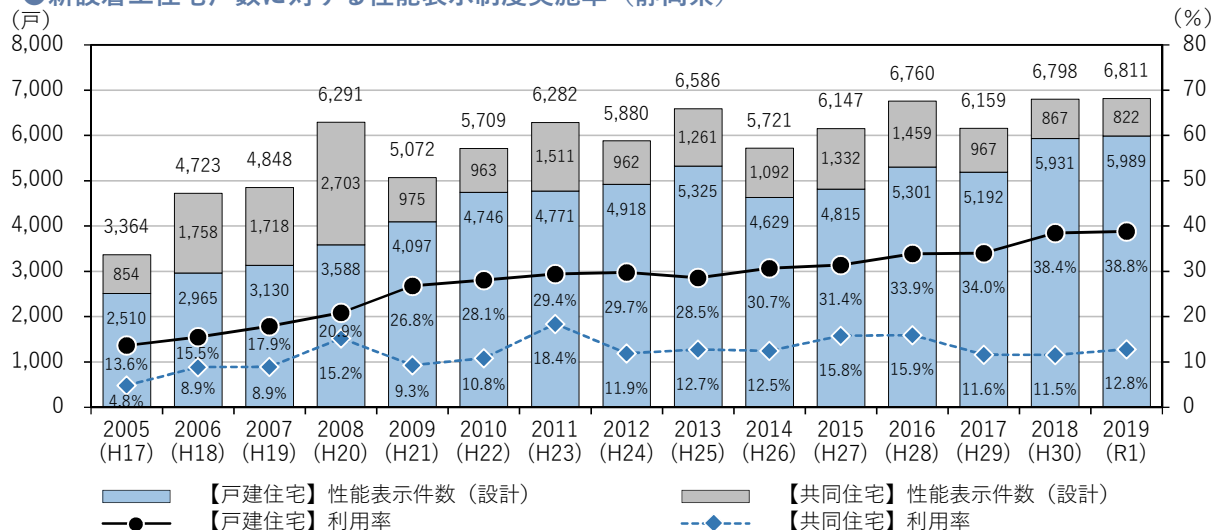
資料：総務省 住宅・土地統計調査

●長期優良住宅の認定戸数（静岡県）



資料：一般社団法人 住宅性能評価・表示協会

●新設着工住宅戸数に対する性能表示制度実施率（静岡県）



資料：一般社団法人 住宅性能評価・表示協会、国土交通省 住宅着工統計

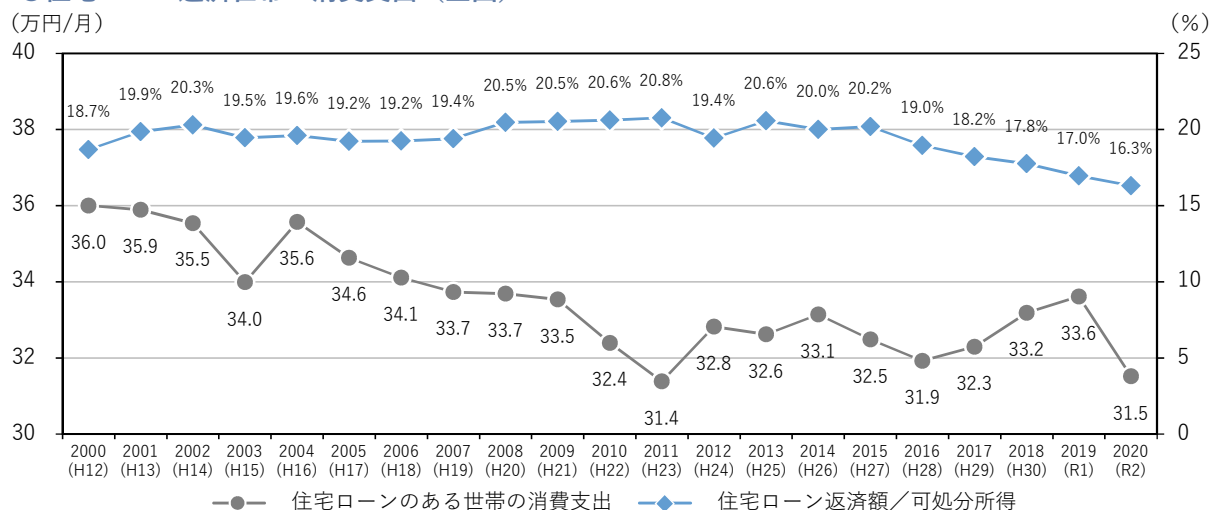
6 住宅費負担の推移

○相対的に、住宅ローン返済世帯の消費支出は2000年（平成12年）以降増減を繰り返し、2020年（令和2年）には31.5万円となっています。住宅ローン返済額/可処分所得は20%前後で推移していましたが、近年は減少傾向にあり、2020年（令和2年）には16.3%となっています。

○定期借地権制度を活用した住宅供給戸数は、2010年度（平成22年度）以降は毎年増加しており、2019年度（令和元年度）には計851戸となっています。

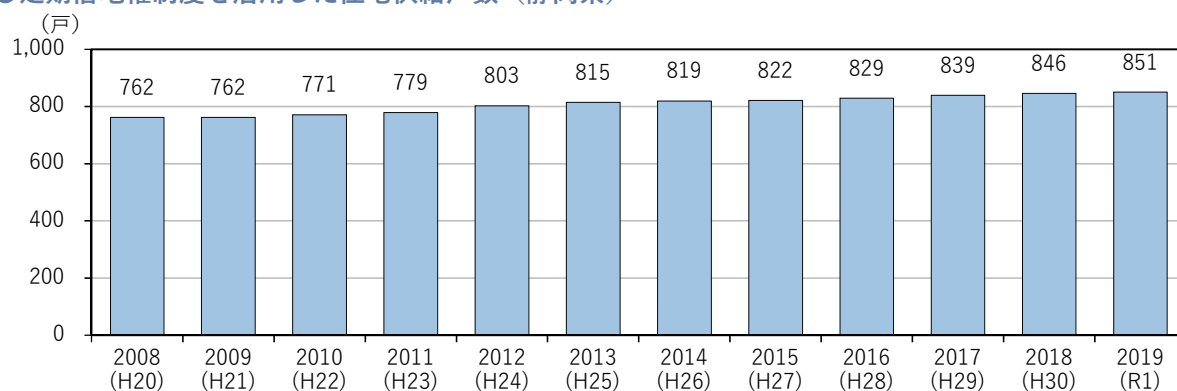
○住宅費負担に対する評価は、住宅ローンのある持家では「ぜいたくはできないが何とかやっつけていける」、「ぜいたくを多少がまんしている」が多く、借家でも「ぜいたくはできないが何とかやっつけていける」が56.1%と多くなっています。

●住宅ローン返済世帯の消費支出（全国）



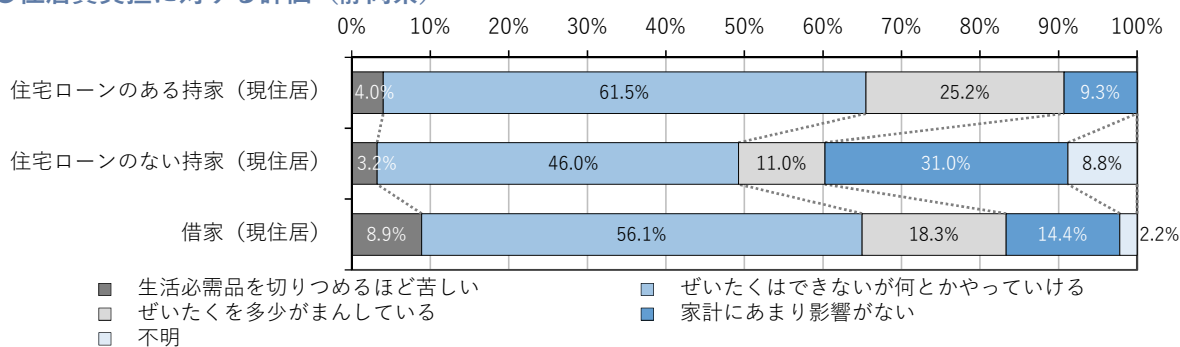
資料：総務省 家計調査

●定期借地権制度を活用した住宅供給戸数（静岡県）



資料：公益財団法人 日本総合住宅センター

●住居費負担に対する評価（静岡県）



資料：静岡県 住生活総合調査（2018年(平成30年)）

7 住環境に対する意識

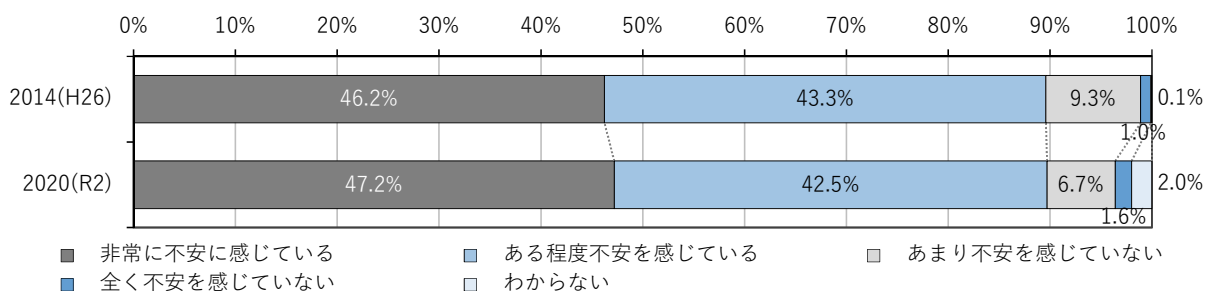
(1) 環境問題への関心とまちづくり意識の高まり

○県民の約9割が地球温暖化に対し、何らかの不安を感じています。

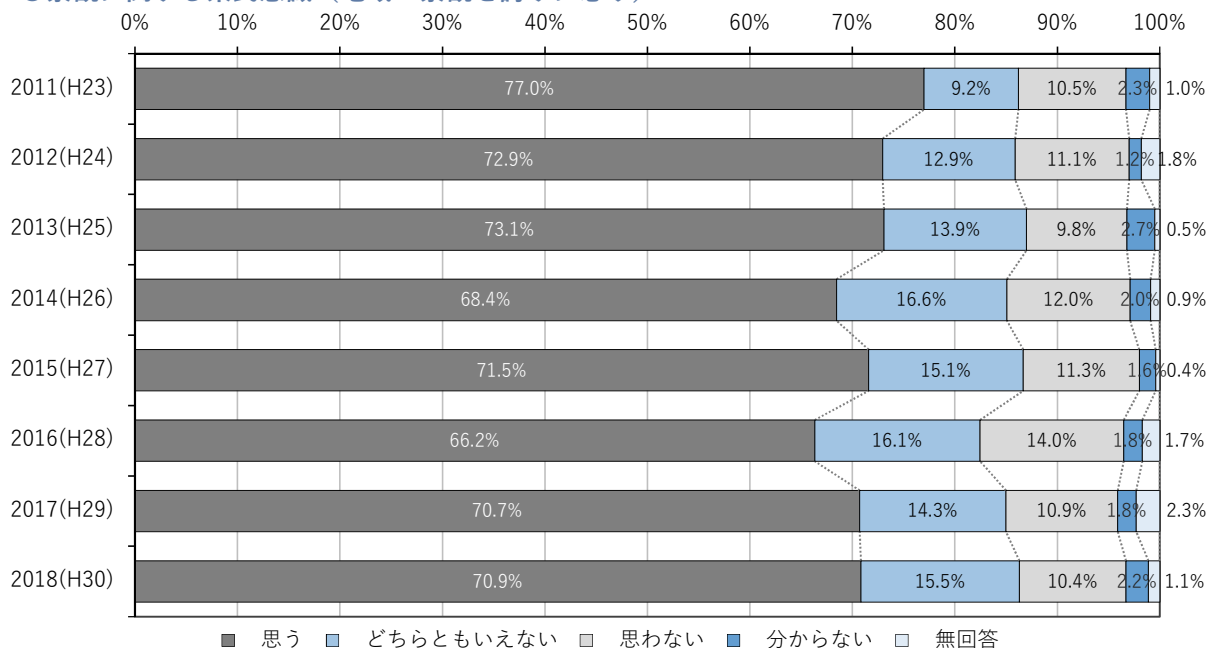
○地域の景観を誇りに思う県民の割合は減少から横ばい傾向にあります。

○県内のNPO法人（特定非営利活動に基づく認証法人）は増加傾向にあり、定款で定めている活動分野は「子どもの健全育成」を図る活動が最も多く、次いで「まちづくりの推進」、「社会教育の推進」、「保健・医療又は福祉の増進」が多くなっています。

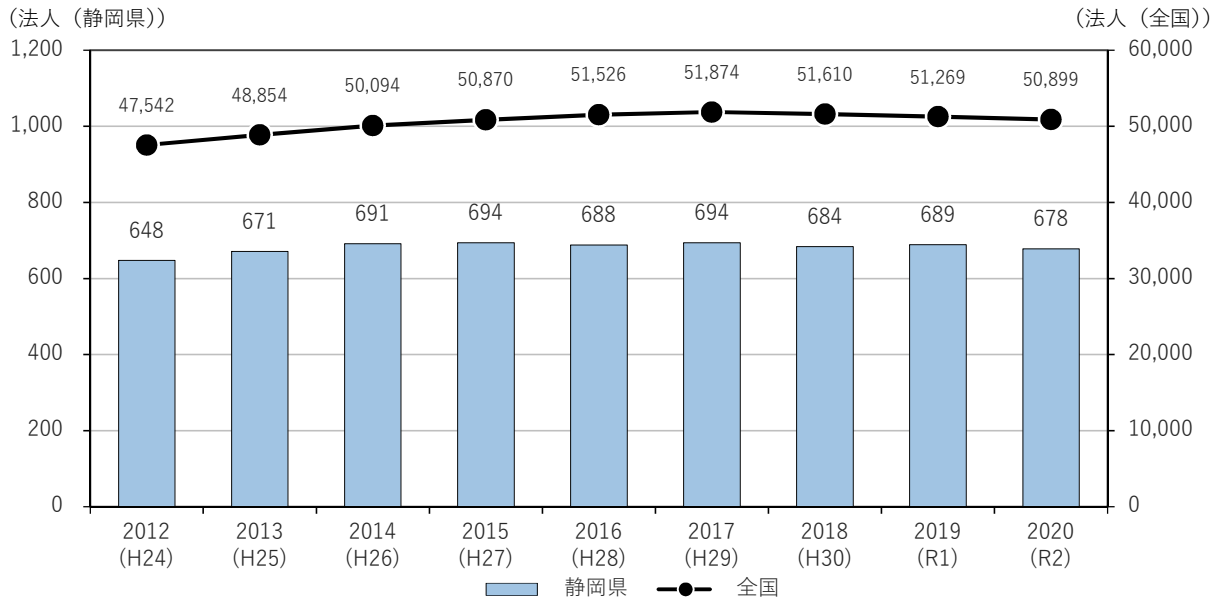
●地球温暖化に対する県民意識



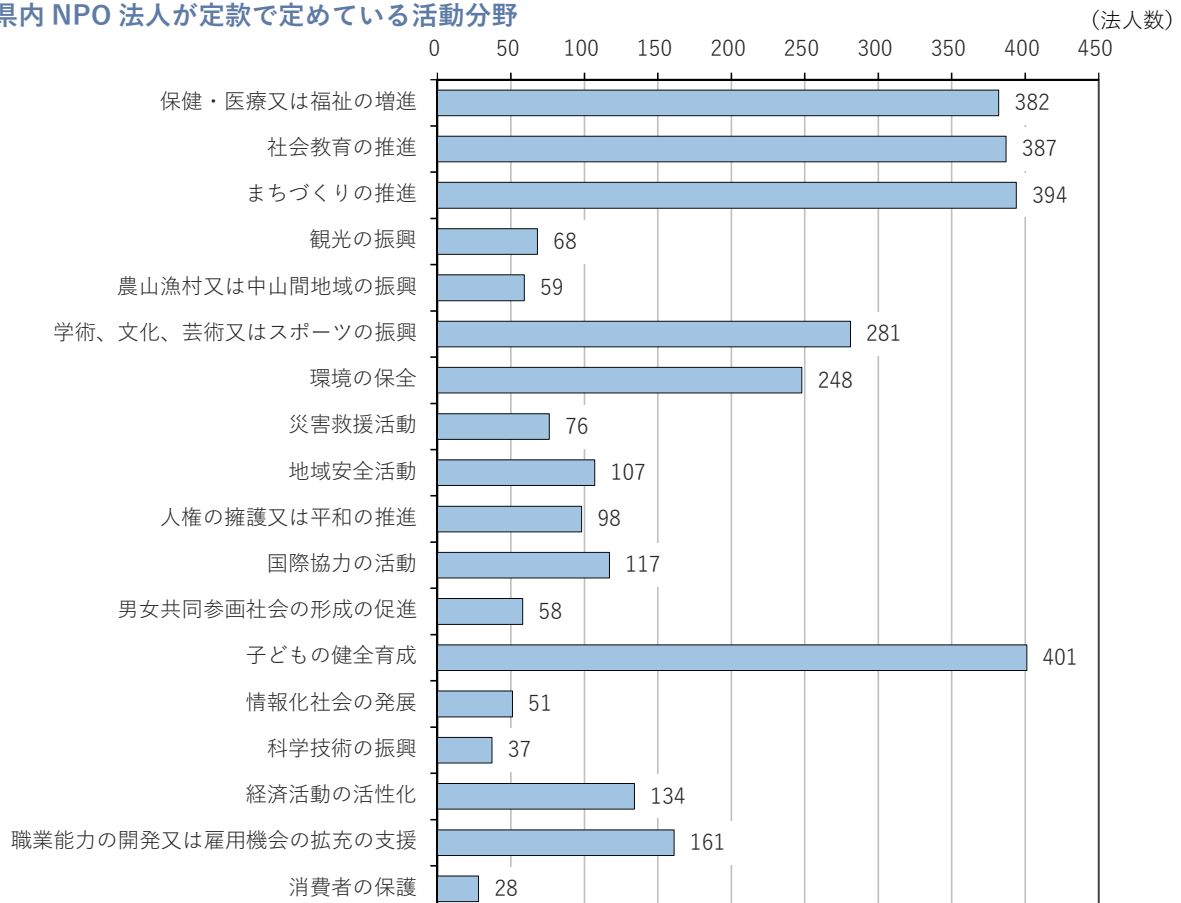
●景観に関する県民意識（地域の景観を誇りに思う）



●NPO 法人数の推移（全国、静岡県）



●県内 NPO 法人が定款で定めている活動分野



資料：静岡県 県民生活課（2021 年（令和 3 年）9 月末日時点）

(2) 安全・安心への関心の高まり

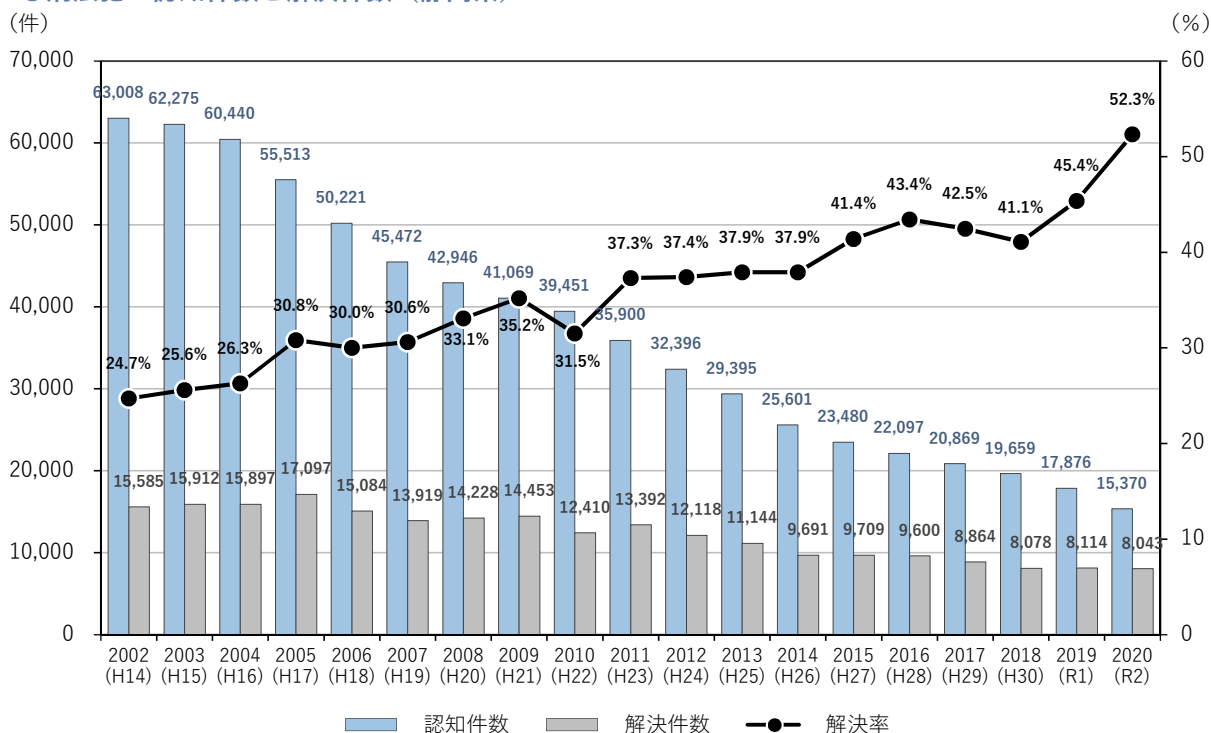
- 南海トラフ巨大地震による被害は、東日本大震災を大きく上回ると想定されています。
- 刑法犯の認知件数は減少傾向にあり、2020年（令和2年）には15,370件となっています。
- 刑法犯の解決率は上昇傾向にあり、2020年（令和2年）には52.3%となっています。

●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）

区 分	南海トラフ巨大地震 (想定)	東日本大震災 (2011年(平成23年)3月11日)	阪神・淡路大震災 (1995年(平成7年)1月17日)
地域の人口	約377万人 ・静岡県内 ・2010年(平成22年)10月1日	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 浸水被害	約158km ² (浸水深1cm以上)	約561km ²	なし
人 的 被 害 ・死者 ・重傷者 ・軽傷者	約18.3万人 (死者約105,000人) ※早期避難率低、冬、深夜	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 ・建物被害 中	約53万棟 ※予知なし、冬、夕方、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：2012年（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）（2013年（平成25年）6月27日）

●刑法犯の認知件数と解決件数（静岡県）



資料：警察庁 犯罪統計

8 住宅確保要配慮者の状況

○県内の住宅確保要配慮者は、全国と比べて「子育て世帯」、「外国人世帯」の割合が高くなっています。

○県内の不動産業者に対するアンケート結果では、管理・仲介する民間賃貸住宅において、外国人世帯（留学生を含む）や高齢単身世帯（65歳以上）、低額所得世帯（生活保護受給世帯含む）に対し、入居制限（拒否）をしている割合が高くなっています。

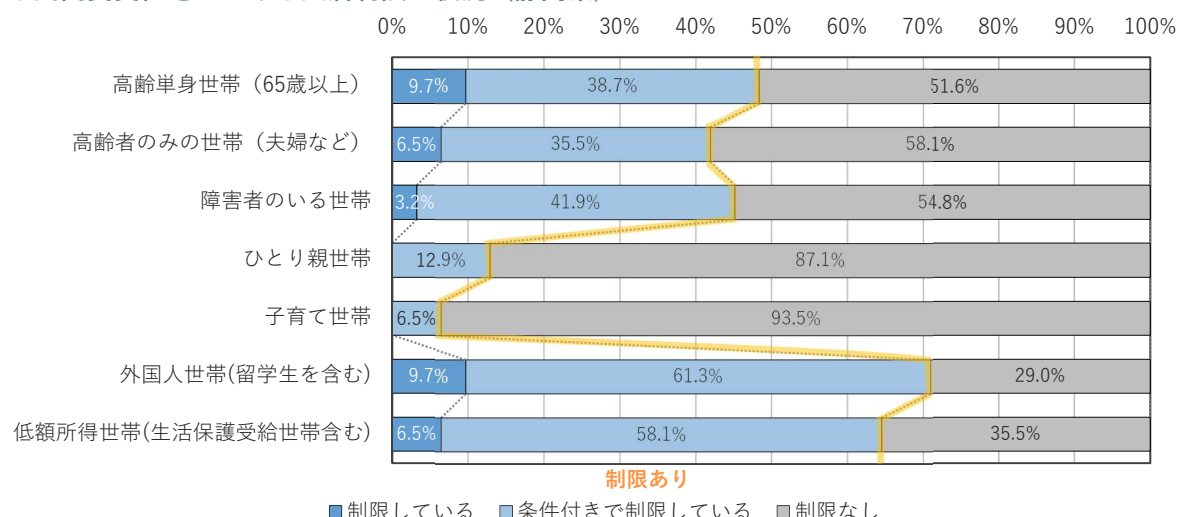
○県内の不動産業者に対するアンケート結果では、各世帯の特徴に合わせた居住支援策が求められています。高齢単身世帯（65歳以上）に対しては「死亡時の残存家財処理」や「見守りや生活支援」が多く、ひとり親世帯や子育て世帯、低額所得世帯に対しては幅広い取組が求められています。

●住宅確保要配慮者の状況（静岡県）

属性	低額所得世帯(借家)	高齢単身世帯(借家)	高齢夫婦世帯(借家)	障害者世帯	子育て世帯	ひとり親世帯	外国人世帯
人・世帯	163,300	47,919	14,565	121,407	321,000	33,252	86,046
割合	11.0%	3.2%	1.0%	3.3%	21.6%	2.2%	2.4%

資料：総務省 国勢調査（2020年(令和2年)）、総務省 住宅・土地統計調査（2018年(平成30年)）、厚生労働省福祉行政報告例（2020年(令和2年)）、厚生労働省 衛生行政報告例（2020年(令和2年)）、厚生労働省 国民生活基礎調査（2019(令和元年)）

●民間賃貸住宅における入居制限の状況（静岡県）



資料：静岡県 住まいづくり課

●不動産業者が求める居住支援策（静岡県）

世帯属性	必要な居住支援策（●：第1位、◎：第2位、○：第3位）						
	入居を拒まない物件の情報発信	家賃債務保証の情報提供	契約手続きのサポート	見守りや生活支援	入居トラブルの相談対応	金銭・財産管理	死亡時の残存家財処理
高齢単身世帯	○ (32.3%)	○ (32.3%)		◎ (67.7%)			● (90.3%)
高齢者のみの世帯		○ (48.4%)		● (71.0%)			◎ (61.3%)
障害者のいる世帯	○ (41.9%)			● (67.7%)	◎ (48.4%)		
ひとり親世帯	○ (32.3%)	◎ (45.2%)		● (51.6%)			○ (32.3%)
子育て世帯		● (51.6%)		○ (32.3%)	◎ (38.7%)		
外国人世帯		○ (48.4%)	◎ (54.8%)		● (77.4%)		
低額所得世帯		● (61.3%)			○ (38.7%)	◎ (58.1%)	

資料：静岡県 住まいづくり課

●静岡県内の居住支援に係る実施状況（2020 年（令和 2 年）～2021 年（令和 3 年））

支援内容		実施件数	高齢者	身体障害者	知的障害者	精神障害者
入居までの支援	A 住まいに関する相談	94	11	7	11	9
	うち入居や継続居住につながった件数※	42	6	0	1	3
	B 物件の紹介・不動産業者の紹介	89	11	7	11	7
	うち入居成約件数	43	6	1	1	3
	C 内覧同行や賃貸借契約時の立ち合い	20	1	0	0	0
	D 支援プランの作成・必要なサービスのコーディネート	24	5	0	1	2
	E 緊急連絡先の確保	26	5	0	1	2
	F 賃貸借契約時の保証人の引受	4	0	0	0	0
	G 家賃債務保証	4	0	0	0	0
	H 事業所（法人）で借り上げて入居支援（サブリース）	6	1	0	0	1
	I シェルター等への一時的な入居支援	3	0	0	0	0
	J 引越し時の家財整理、搬出・搬入等の支援	4	0	0	0	1
	K その他	0	0	0	0	0
合計（A～K）		274 (100%)	34 (12.4%)	14 (5.1%)	24 (8.8%)	22 (8.0%)
入居後の支援	L 安否確認・緊急時対応（緊急通報、駆け付け等）	31	4	0	1	2
	M 定期、または随時の訪問（見守り、声かけ）	33	4	0	1	2
	N 生活支援（家事・買い物支援等）	27	4	0	1	2
	O 金銭、財産管理	9	4	0	1	2
	P 近隣との関係づくり、サロン等への参加	0	0	0	0	0
	Q 近隣や家主との間のトラブル対応	1	0	0	0	0
	R 就労支援	3	0	0	0	0
	S 死後事務委任（行政への手続、関係者への連絡）等	0	0	0	0	0
	T 家財処分・遺品整理	0	0	0	0	0
	U 葬儀、納骨等	0	0	0	0	0
	V その他	0	0	0	0	0
	W 法律相談	2	0	0	0	0
合計（L～W）		106 (100%)	16 (15.1%)	0	4 (3.8%)	8 (7.5%)

※実施数は県内居住支援法人 4 団体の実績数

子育て世帯	外国人	DV被害者	ひとり親世帯	生活保護受給者	生活困窮者(生活自立相談支援事業対象者)	低額所得者(生活保護・生活困窮者以外)	被災者	犯罪被害者	児童養護施設退所者	(更生保護対象者) 刑余者	(性的マイノリティ) LGBT	その他
0	5	2	3	18	11	11	0	0	0	3	0	3
0	2	1	1	14	0	8	0	0	0	3	0	3
0	5	2	3	17	11	9	0	0	0	3	0	3
0	2	1	1	14	0	8	0	0	0	3	0	3
0	2	0	1	7	0	7	0	0	0	0	0	2
0	2	0	0	9	0	2	0	0	0	3	0	0
0	2	1	0	9	0	2	0	0	0	3	0	1
0	0	1	0	0	0	2	0	0	0	0	0	1
0	0	1	0	0	0	2	0	0	0	0	0	1
0	2	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1
0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	2	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	20 (7.3%)	10 (3.6%)	7 (2.6%)	60 (21.9%)	22 (8.0%)	37 (13.5%)	0	0	0	12 (4.4%)	0	12 (4.4%)
0	2	1	0	13	0	4	0	0	0	3	0	1
0	2	1	0	13	0	6	0	0	0	3	0	1
0	2	0	0	12	0	5	0	0	0	1	0	0
0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	1	0	1	1	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	8 (7.5%)	2 (1.9%)	1 (0.9%)	38 (35.9%)	2 (1.9%)	18 (17.0%)	0	0	0	7 (6.6%)	0	2 (1.9%)

資料：静岡県 住まいづくり課

9 コロナ禍による移住者の意識・行動の変化

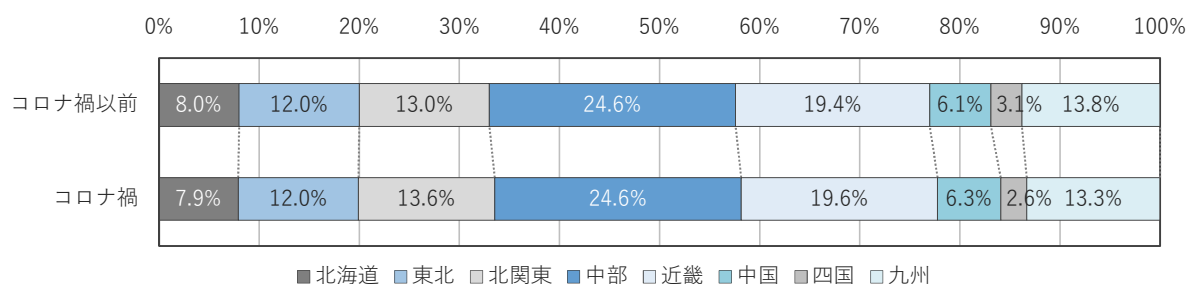
- 東京圏からの移住者について、コロナ禍以後の移住後の居住地は、中部（24.6%）、近畿（19.6%）、北関東（13.6%）が高く、道府県別でみると、大阪府（10.0%）、北海道（7.9%）、愛知県（6.4%）の順で高くなっており、第3位まではコロナ禍前後で変化はありません。静岡県は、コロナ禍によって順位が第6位から第5位に上昇しています。
- 移住時に不足していたと感じた情報は、「仕事、求職の情報」（34.1%）、「交通網、交通手段の情報」（20.6%）、「住居の情報」（18.9%）が高くなっています。コロナ禍により「仕事、求職の情報」（+3.0%）、「日用品、生活必需品の購入の場所の情報」（+2.8%）が増加しています。
- 移住した要因は、「通勤・通学環境を変えるため」（20.8%）、「移住先に希望する仕事・職場等があったため」（17.1%）、「労働環境を変えるため」（14.4%）が高くなっています。コロナ禍により「災害や感染症等のリスクを回避するため」（+6.2%）、「通勤・通学環境を変えるため」（+4.5%）、「失職または収入減のため」（+3.4%）が増加しています。

●アンケート調査概要

調査対象	東京圏（又は東京都）からの移住者※
調査方法	インターネット調査（インターネットモニター「マイティモニター」）
調査期間	2021年（令和2年）7月13日～7月20日

※移住の定義：「転出は自身又は世帯員の意思に基づくもの」とする。

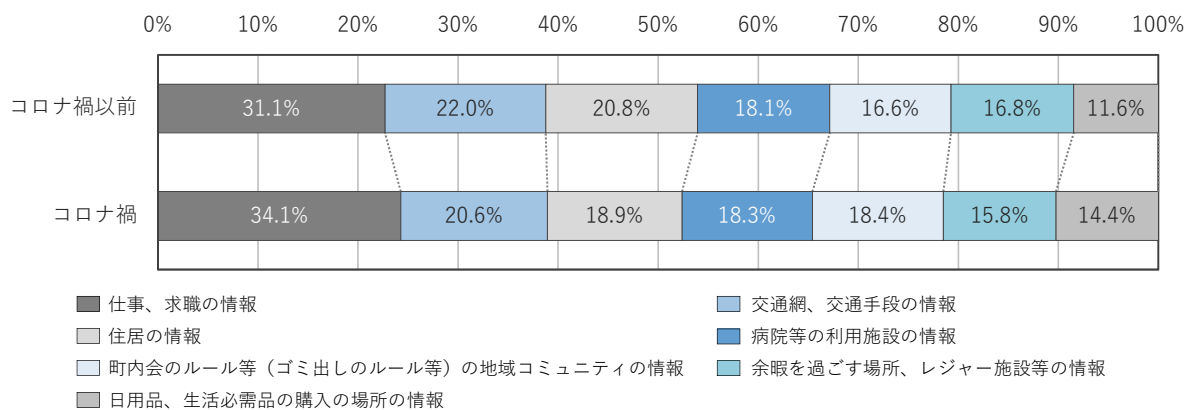
●移住後の居住地



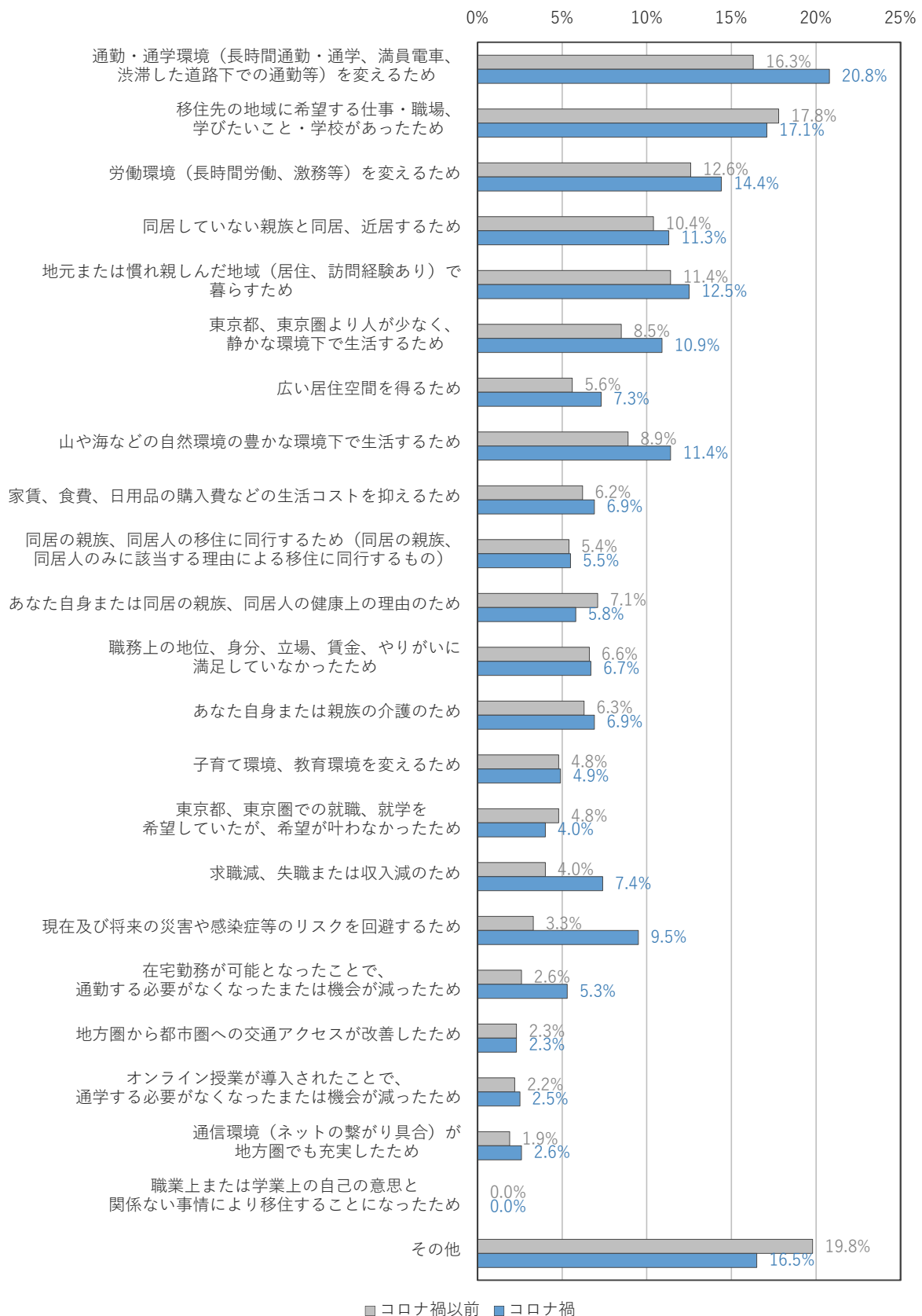
●移住後の居住地（上位10都道府県）

	1位	2位	3位	4位	5位	6位	7位	8位	9位	10位
コロナ禍以前	大阪府 (9.1%)	北海道 (8.0%)	愛知県 (6.0%)	茨城県 (5.9%)	福岡県 (5.9%)	静岡県 (5.6%)	兵庫県 (5.0%)	宮城県 (4.0%)	栃木県 (3.9%)	長野県 (3.5%)
コロナ禍	大阪府 (10.0%)	北海道 (7.9%)	愛知県 (6.4%)	茨城県 (5.9%)	静岡県 (5.3%)	福岡県 (5.2%)	兵庫県 栃木県 (4.5%)		福島県 (3.6%)	宮城県 群馬県 (3.4%)

●移住時に不足していたと感じた情報



●移住した要因



■ コロナ禍以前 ■ コロナ禍

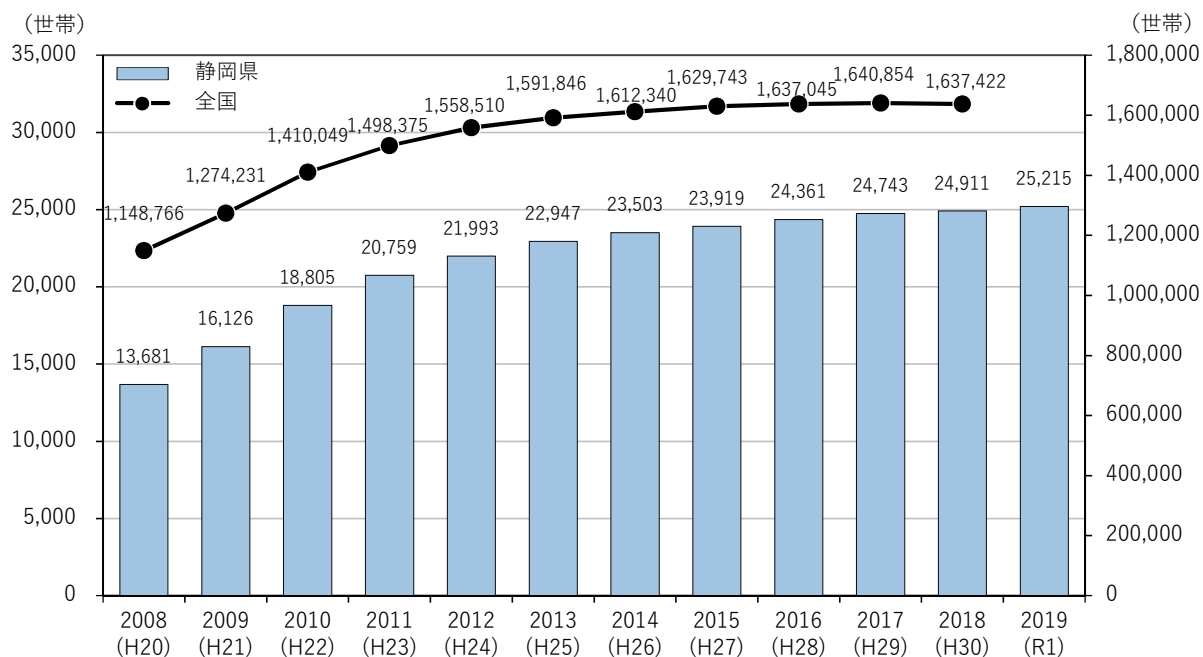
資料：内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局

10 住宅セーフティネット機能

○生活保護受給世帯数（月平均）は、静岡県・全国ともに、2008年（平成20年）以降増加傾向にあるものの、近年は増加幅が縮小しています。

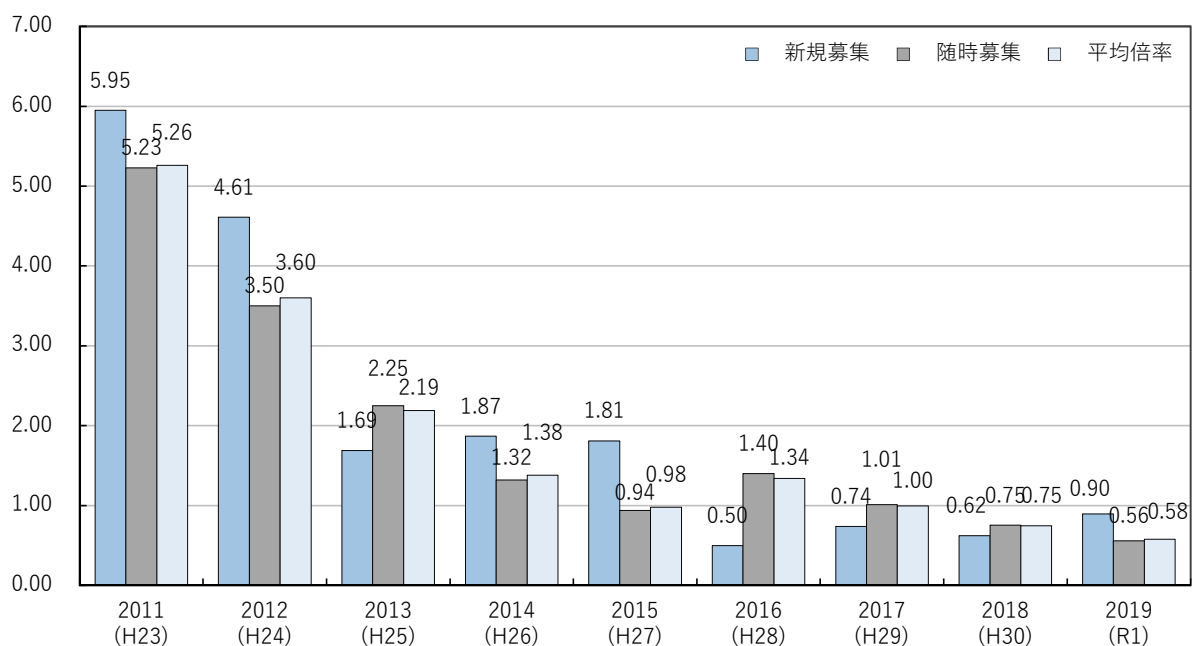
○集計方法が変更された2016年度（平成28年度）以降の県営住宅の応募倍率は1.00前後で推移していますが、近年は随時募集が下降傾向にあり、平均倍率もやや下降傾向となっています。2019年度（令和元年度）の応募倍率は、新規募集が0.90、随時募集が0.56、平均倍率が0.58となっています。

●生活保護受給世帯数の推移（静岡県）



資料：厚生労働省 厚生統計要覧、静岡県 地域福祉課
※世帯数は各年度の1か月平均であり、保護停止中の世帯は含まない

●県営住宅の応募倍率（静岡県）

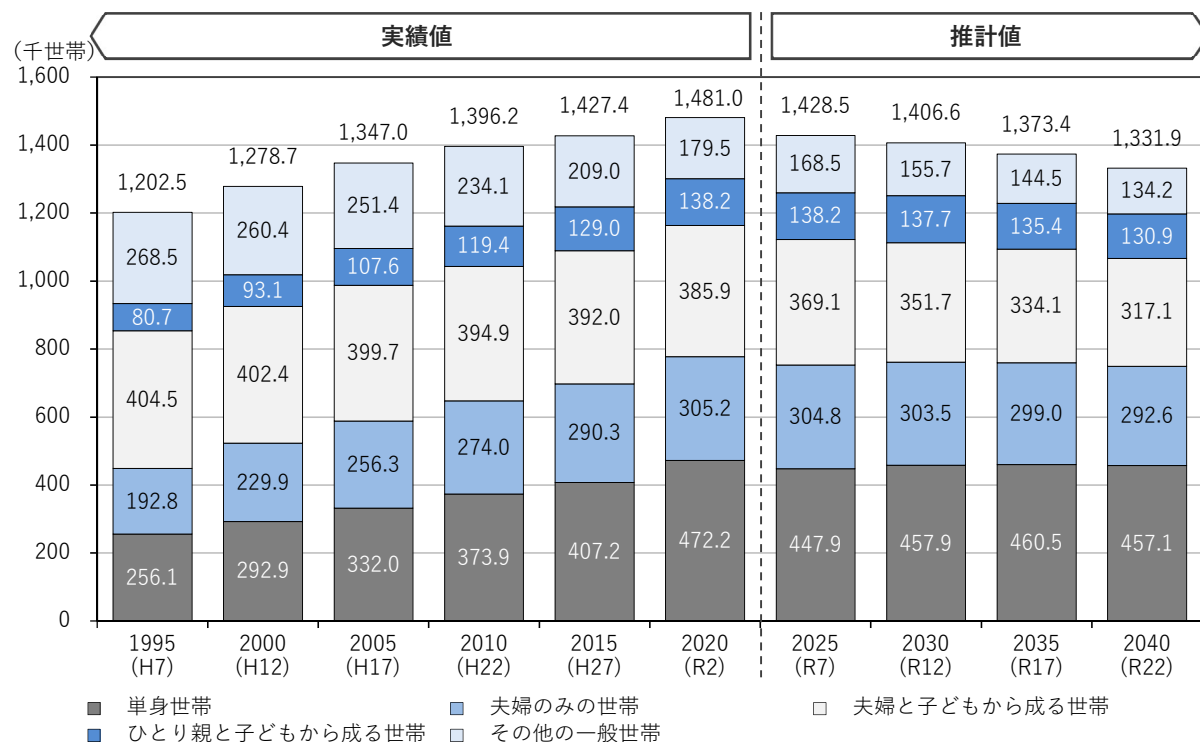


資料：静岡県 公営住宅課

11 10年後の姿

- 世帯数は、全世帯における単身世帯の割合が2020年(令和2年)に31.9%と初めて3割を超え、それ以降も増加傾向にあると想定されます。
- 夫婦と子が同居している3人以上の世帯は減少し、「単身」の1人世帯と「夫婦のみの世帯」を中心とした2人世帯の割合がますます増加すると想定されます。
- 「単身世帯」のうち、高齢者等には、住宅のユニバーサルデザイン化に加え、個別の状況に応じたソフト面の充実により安心や快適性の向上を進める必要があります。
- 「夫婦のみの世帯」は、多様な生活スタイルが考えられるため、様々なニーズに対応する住宅供給が必要となると想定されます。

●世帯構成（一般世帯）の今後の見通し（静岡県）



区 分	2020 年（令和 2 年）	2030 年（令和 12 年）
人口数	3,633 千人	3,380 千人
高齢者数（65 歳以上）	1,084 千人	1,125 千人
世帯数	1,481 千世帯	1,407 千世帯

資料：2020 年(令和 2 年)までは総務省 国勢調査、2025 年(令和 7 年)以降は国立社会保障・人口問題研究所 将来推計人口(静岡県：2018 年(平成 30 年)3 月推計)

12 国の住宅政策の状況

- 住生活基本計画（全国計画）が2021年(令和3年)に改定されました。
- デジタル田園都市国家構想が2021年(令和3年)に示され、都市の活力と地方のゆとりの両方を享受できるまちづくりの実現が図られています。
- 新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性が2020年(令和2年)に示され、感染拡大の防止と経済社会活動の両立を図る新しいまちづくりが必要であるとされています。

●住生活基本計画（全国計画）

2006年(平成18年)6月に公布・施行された「住生活基本法」は、安全・安心で良質な住宅ストック・居住環境の形成や適正で円滑な住宅市場の環境整備等の民間主導による「質」の充実を図るため、1966年(昭和41年)に制定された「住宅建設計画法」に代わり制定されました。また、8次にわたって策定されてきた「住宅建設五箇年計画」に代わり、2006年(平成18年)9月には「住生活基本計画（全国計画）」が閣議決定されました。

2021年(令和3年)3月に住宅施策をとりまく環境の変化として、「本格的な少子高齢化・人口減少の到来」、「気候変動の影響と考えられる自然災害の頻発・激甚化」、「脱炭素社会の実現に向けた対策」、「急速な技術革新やDX、働き方改革の進展」に加え、「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の転換」があり、これらの変化を踏まえて、計画が改定されました。

改定された計画では、住宅政策の方向性を分かりやすく示すため、施策に関する基本的な方針において、「社会環境の変化」「居住者・コミュニティ」「住宅ストック・産業」という3つの視点に立ち、8つの目標が示されています。社会環境の大きな変化や人々の価値観の多様化に対応した豊かな住生活を実現するためには「既存住宅中心の施策体系への転換」「住宅循環システムの構築の推進」「政策との一体的対応によるセーフティネット機能の強化」「地域で多様な世代が支え合う地域共生社会の実現」を通じ、すべての人々が住宅を確保して安心して暮らせる社会を目指しています。



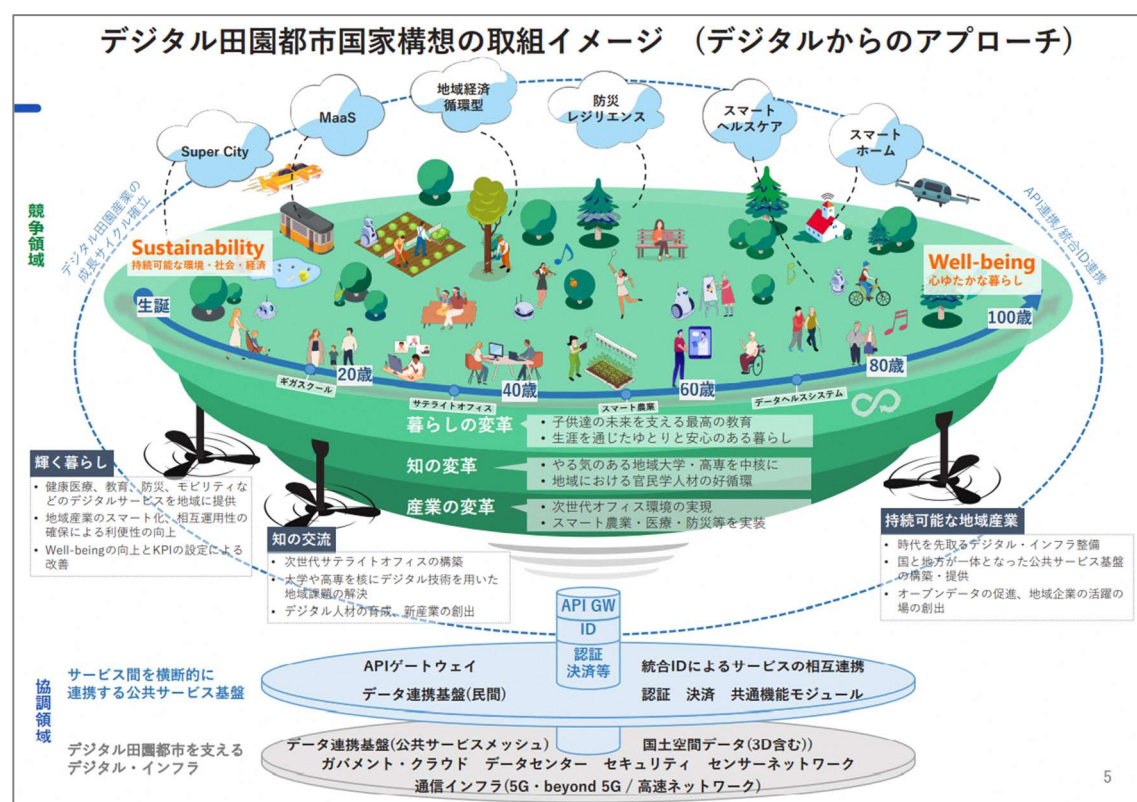
資料：国土交通省 住生活基本計画（全国計画）概要版（抜粋）

●デジタル田園都市国家構想

「新しい資本主義」実現に向けた成長戦略の最も重要な柱として、地方の豊かさをそのままに、利便性と魅力を備えた新たな地方像を提示する構想が総務省から 2021 年(令和3年)に示されました。

地方からデジタルの実装を進め、地方と都市の差を縮め、都市の活力と地方のゆとりの両方を享受するため、4つの視点(①デジタル基盤の整備、②デジタル人材の育成・確保、③地方の課題を解決するためのデジタル実装、④誰一人取り残されないための取組)を軸に実現に向けた当面の具体的施策が示されました。

今後は、将来像を見据えながら中長期的に取り組むべき施策を議論し、実行すべき具体的なデジタル田園都市国家構想をとりまとめるとされています。



資料：総務省「デジタル田園都市国家構想関連施策の全体像（2021 年（令和 3 年）12 月 28 日）資料 1-2」、総務省「第一回 デジタル田園都市国家構想実現会議（2021 年（令和 3 年）11 月 11 日）資料 4」

●新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性

国土交通省では、新型コロナ危機を踏まえ、今後の都市のあり方にどのような変化が起こるのか、今後の都市政策はどうあるべきかについて検討するため、都市再生や都市交通、公園緑地、都市防災、医療、働き方等の様々な分野の合計 61 名の有識者と地方公共団体、都市開発・公共交通・情報通信関係の事業者等に個別ヒアリングを実施しました。

方向性としては、都市の持つ集積のメリットは活かしつつ、「3つの密（密閉・密集・密接）」の回避、感染拡大防止と経済社会活動の両立を図る新しいまちづくりが必要であるとしています。人々の働く場所や住む場所の選択肢を広げるとともに、大都市・郊外・地方都市と規模の異なる複数の拠点が形成され、役割分担をしていく形がイメージとして掲げられています。また、複数の用途が融合した職住近接に対応し、様々なニーズや変化へ柔軟に対応できるようなまちづくりが必要であるとされています。

第2章 | 住宅・住環境の特性

1 地域区分

静岡県総合計画の地域区分を参考に、本計画では「伊豆半島地域」「東部地域」「中部地域」「西部地域」の4つの地域に分類することとします。



地域名	市 町
伊 豆 半 島	熱海市、伊東市、下田市、伊豆市、伊豆の国市、東伊豆町、河津町、南伊豆町、松崎町、西伊豆町
東 部	沼津市、三島市、富士宮市、富士市、御殿場市、裾野市、函南町、清水町、長泉町、小山町
中 部	静岡市、島田市、焼津市、藤枝市、牧之原市、吉田町、川根本町
西 部	浜松市、磐田市、掛川市、袋井市、湖西市、御前崎市、菊川市、森町

2 人口・世帯の特性

(1) 静岡県の特性

○2015年（平成27年）から2020年（令和2年）の5年間の「人口増減率」は－1.8%となっており、2010年（平成22年）から2015年（平成27年）の増減率－1.7%より減少率が大きくなっています。

○「世帯人員」は全国平均より高く、「世帯増減率」は全国平均を下回っています。

○「高齢化率」は30.1%で、全国平均を上回っています。

○「高齢者世帯率」は39.7%で、2015年（平成27年）27.8%から更に増加し、全国平均を上回っています。

○「単身世帯率」は、全国平均より低くなっています。

●静岡県の人口・世帯の特性

区 分	静岡県	全国
人口増減率※1（2020(R2)/2015(H27)）	－1.8%	－0.7%
世帯増減率※1（2020(R2)/2015(H27)）	3.8%	4.5%
世帯人員	2.45人	2.26人
高齢化率	30.1%	28.6%
高齢者世帯率※2	39.7%	36.3%
単身世帯率	31.8%	37.9%

※1：2015年（平成27年）の人口・世帯数に対する2020年（令和2年）の人口・世帯数の増減率の割合

※2：世帯主が65歳以上の世帯

資料：総務省 国勢調査（2020年（令和2年））

(2) 各地域の特性

○全地域で人口が減少しており、特に伊豆半島での減少（人口増減率－7.0%）が著しい状況です。

○世帯数は、伊豆半島のみ減少（世帯増減率－1.6%）している状況です。

○「世帯人員」は、県平均2.45人より西部が0.07人多く、伊豆半島が0.27人少なくなっています。

○「高齢化率」は、県平均30.1%より伊豆半島が12.8%高く、他地域に比べ突出した割合です。

○「高齢者世帯率」は、県平均39.7%より伊豆半島が14.2%高く、他地域に比べ突出した割合です。県平均と比べて西部は3.0%、東部は1.3%低くなっています。

○「単身世帯率」は、県平均31.8%より伊豆半島が5.7%高くなっている一方、西部は1.0%、東部は0.1%低くなっています。中部は県平均と同率になっています。

●各地域の人口・世帯の特性

区 分	静岡県	地域			
		西部	中部	東部	伊豆半島
人口増減率※1（2020(R2)/2015(H27)）	－1.8%	－0.7%	－1.9%	－2.0%	－7.0%
世帯増減率※1（2020(R2)/2015(H27)）	3.8%	4.6%	4.0%	4.0%	－1.6%
世帯人員	2.45人	2.52人	2.44人	2.44人	2.18人
高齢化率	30.1%	28.1%	30.6%	29.0%	42.9%
高齢者世帯率※2	39.7%	36.7%	41.0%	38.4%	53.9%
単身世帯率	31.8%	30.8%	31.8%	31.7%	37.5%

※1：2015年（平成27年）の人口・世帯数に対する2020年（令和2年）の人口・世帯数の増減率の割合

※2：世帯主が65歳以上の世帯

資料：総務省 国勢調査（2020年（令和2年））

3 住宅の特性

(1) 静岡県の実態

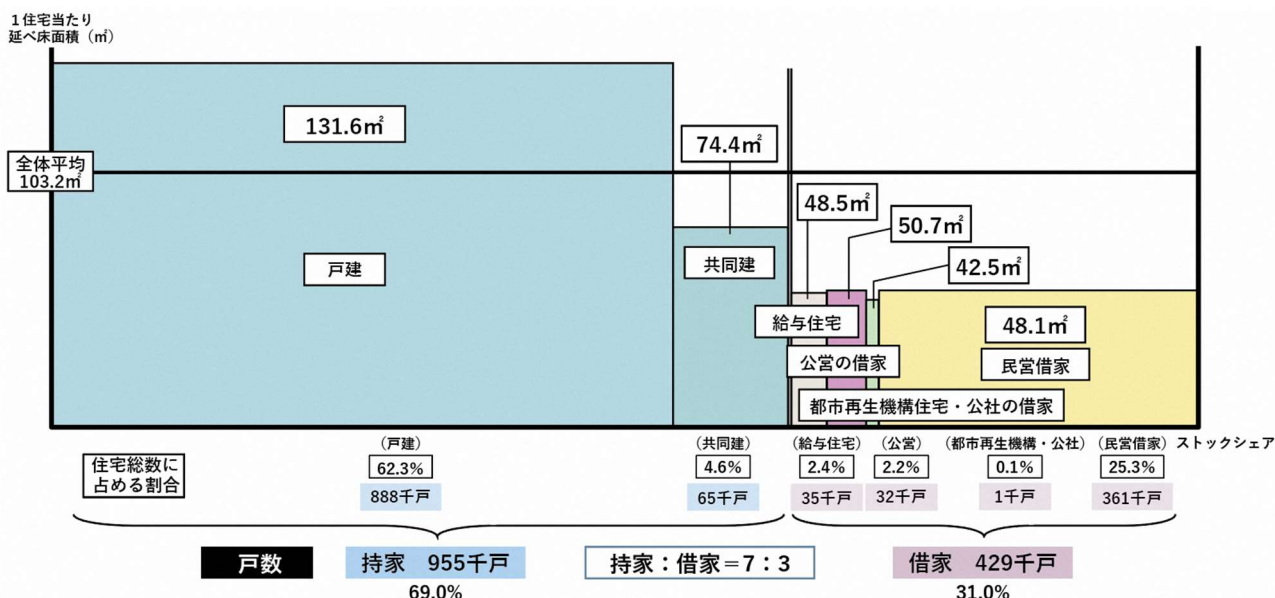
- 「空き家率」は 16.4%であり、全国平均より 2.8%高くなっています。「賃貸・売却用の住宅の空き家率」は 3.0%、「別荘・二次的住宅の空き家率」は全国平均より 1.8%高く、「その他の住宅の空き家率」は全国平均より 0.5%低くなっています。
- 「持ち家率」は 67.0%であり、全国平均より 5.8%高くなっています。
- 「共同住宅率」は 31.8%であり、全国平均より 11.8%低くなっています。
- 「1 住宅当たり延べ面積」は 103.2 m²であり、全国平均より 10.2 m²大きくなっています。
- 「木造住宅率」は 31.0%であり、全国平均より 8.3%高くなっています。
- 「旧耐震基準（1980 年（昭和 55 年））以前に建てられた住宅割合」は 21.6%と、全国平均より 0.8%低くなっています。

●静岡県の住宅の特性

区 分	静岡県	全国
空き家率	16.4%	13.6%
賃貸・売却用の住宅の空き家率	8.9%	5.9%
別荘・二次的住宅の空き家率	2.4%	0.6%
その他の住宅の空き家率	5.1%	5.6%
持ち家率	67.0%	61.2%
高齢者世帯	87.1%	82.1%
共同住宅率	31.8%	43.6%
1 住宅当たり延べ面積	103.2 m ²	93.0 m ²
木造住宅率	31.0%	22.7%
旧耐震基準住宅割合	21.6%	22.4%

資料：総務省 住宅・土地統計調査（2018 年（平成 30 年））

●住宅ストックの姿



※数値は居住あり住宅総数を示す。空き家等を含む住宅総数は 1,715 千戸。

※持家 887 千戸の内数として、「戸建」に「長屋建」分 (3 千戸 (0.5%)) が含まれている。「その他」は含まれない。

※持家・借家の他、その他 (2 千戸 (0.2%))、不詳 (41 千戸 (2.9%)) がある。

※戸数を千戸単位で四捨五入しているため、各住宅の戸数を足し合わせた数値と総数が異なる場合がある。

資料：総務省 住宅・土地統計調査（2018 年（平成 30 年））

（２）各地域の特性

- 「空き家率」は、すべての区分において伊豆半島が県平均と比べて高くなっています。特に「別荘・二次的住宅の空き家率」が他地域より突出して高くなっています。
- 「持ち家率」は、県平均 67.0%より伊豆半島が 4.3%高く、西部が 1.5%低くなっています。
- 「共同住宅率」は、県平均 31.8%より伊豆半島が 3.9%高く、西部が 0.8%低くなっています。
- 「1 住宅当たり延べ床面積」は、県平均 103.2 ㎡より西部が 2.3 ㎡大きく、中部が 2.1 ㎡小さくなっています。
- 「木造住宅率」は、県平均 31.0%より伊豆半島が 4.7%高く、東部が 2.9%低くなっています。
- 「旧耐震基準（1980 年（昭和 55 年））以前に建てられた住宅割合」は、県平均 21.6%より伊豆半島が 8.2%高く、西部が 2.0%低くなっています。

●各地域の住宅の特性

区 分	静岡県	地域			
		西部	中部	東部	伊豆半島
空き家率	16.4%	13.3%	13.7%	15.0%	39.2%
賃貸・売却用の住宅の空き家率	8.9%	8.6%	8.9%	8.7%	10.4%
別荘・二次的住宅の空き家率	2.4%	0.3%	0.2%	1.3%	20.3%
その他の住宅の空き家率	5.1%	4.4%	4.6%	5.0%	8.5%
持ち家率	67.0%	65.5%	66.9%	65.8%	71.3%
共同住宅率	31.8%	31.0%	33.3%	33.3%	35.7%
1 住宅当たり延べ面積	103.2 ㎡	105.5 ㎡	101.1 ㎡	101.8 ㎡	101.5 ㎡
木造住宅率	31.0%	31.2%	31.2%	28.1%	35.7%
旧耐震基準住宅割合	21.6%	19.6%	21.7%	20.5%	29.8%

資料：総務省 住宅・土地統計調査（2018 年（平成 30 年））

4 住環境の特性

(1) 静岡県の特性

- 「1人当たり都市公園面積」は8.7㎡と、全国平均の10.5㎡より1.8㎡小さくなっています。
- 「4m以上の道路に接している住宅率」は、全国平均より1.5%低くなっています。
- 「最寄りの緊急避難場所まで1km未満の住宅率」は、全国平均より11.4%低くなっています。
- 「最寄りの医療機関まで1km未満の住宅率」は、全国平均より4.2%低くなっています。

●静岡県の住環境の特性

区 分	静岡県	全国
① 1人当たり都市公園面積	8.7㎡	10.5㎡
② 4m以上の道路に接している住宅率	65.6%	67.1%
③ 最寄りの緊急避難場所まで1km未満の住宅率	77.3%	88.7%
④ 最寄りの医療機関まで1km未満の住宅率	78.3%	82.5%

資料：①静岡県 公園緑地課（2018年（平成30年）末時点）、
②～④総務省 住宅・土地統計調査（2018年（平成30年））

(2) 各地域の特性

- 「1人当たり都市公園面積」は、県平均8.7㎡と比べ、伊豆半島が8.2㎡大きく、中部が1.8㎡小さくなっています。
- 「4m以上の道路に接している住宅率」は、県平均65.6%と比べ、伊豆半島が11.4%低く、西部が5.0%高くなっています。
- 「最寄りの緊急避難場所まで1km未満の住宅率」は、県平均77.3%と比べ、伊豆半島が10.3%低く、中部が6.6%高くなっています。
- 「最寄りの医療機関まで1km未満の住宅率」は、県平均78.3%と比べ、伊豆半島が25.7%低く、中部が7.2%高くなっています。

●各地域の住環境の特性

区 分	静岡県	地域			
		西部	中部	東部	伊豆半島
① 1人当たり都市公園面積	8.7㎡	9.9㎡	6.9㎡	7.2㎡	16.9㎡
② 4m以上の道路に接している住宅率	65.6%	70.6%	66.7%	62.0%	54.2%
③ 最寄りの緊急避難場所まで1km未満の住宅率	77.3%	70.4%	83.9%	81.5%	67.0%
④ 最寄りの医療機関まで1km未満の住宅率	78.3%	77.1%	85.5%	79.2%	52.6%

資料：①静岡県 公園緑地課（2018年（平成30年）末時点）、
②～④総務省 住宅・土地統計調査（2013年（平成25年））

5 住宅と家計経済の状況

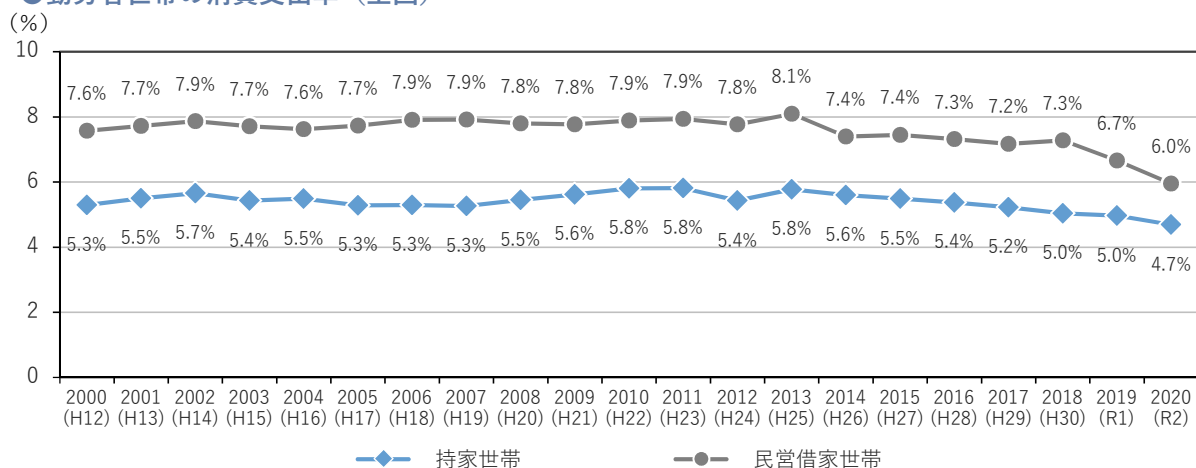
(1) 静岡県の実況

○全国における勤労者世帯の支払総額における土地家屋借金返済と住居費の合計の割合（消費支出率）は、持家世帯・民間借家世帯ともに2014年（平成26年）以降は減少傾向にあります。

○静岡県の家計経済の状況は、実収入や消費支出、消費支出に占める住居費割合は全国平均を上回っていますが、平均消費性向と貯蓄現在高は全国平均を下回っています。

○2019年度（令和元年度）の全国における住宅の購入や契約等の平均年齢は「注文住宅」で43.2歳、「民間賃貸住宅」で39.2歳、「リフォーム」で60.0歳となっています。

●勤労者世帯の消費支出率（全国）



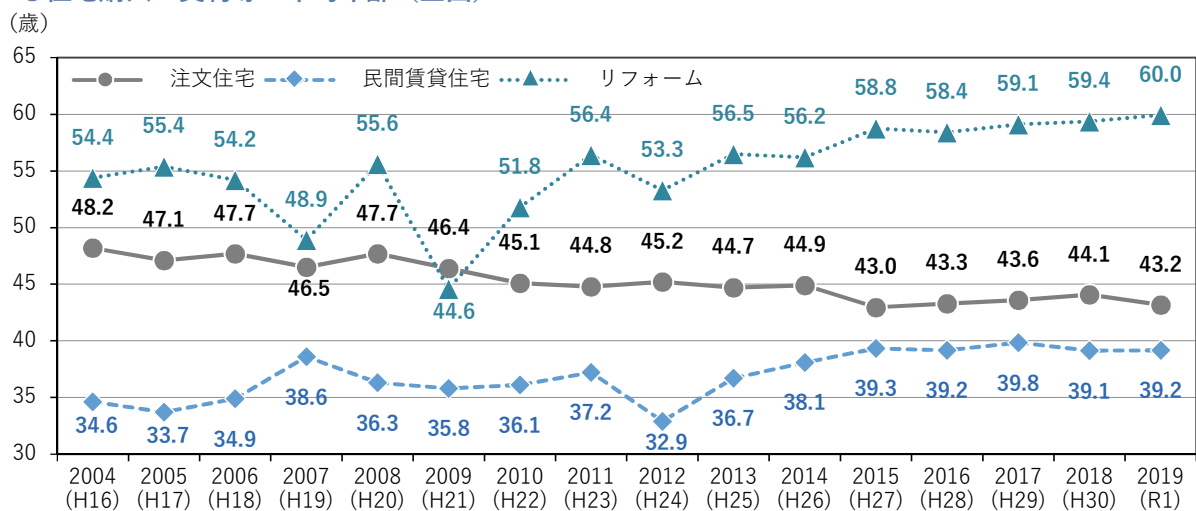
資料：総務省 家計調査

●静岡県の家計経済状況（2人以上の世帯のうち勤労者世帯）

区 分	静岡県	全国
実収入（1世帯当たり1か月間）	62.4万円	61.0万円
消費支出（1世帯当たり1か月間）	31.5万円	30.6万円
住居費割合(対消費支出)	7.5%	6.2%
平均消費性向(消費支出／可処分所得)	60.9	61.3
貯蓄現在高（1世帯当たり）	1,336万円	1,378万円

資料：総務省 家計調査（2020年（令和2年））

●住宅購入・契約等の平均年齢（全国）



資料：国土交通省 住宅市場動向調査

6 居住ニーズの特性

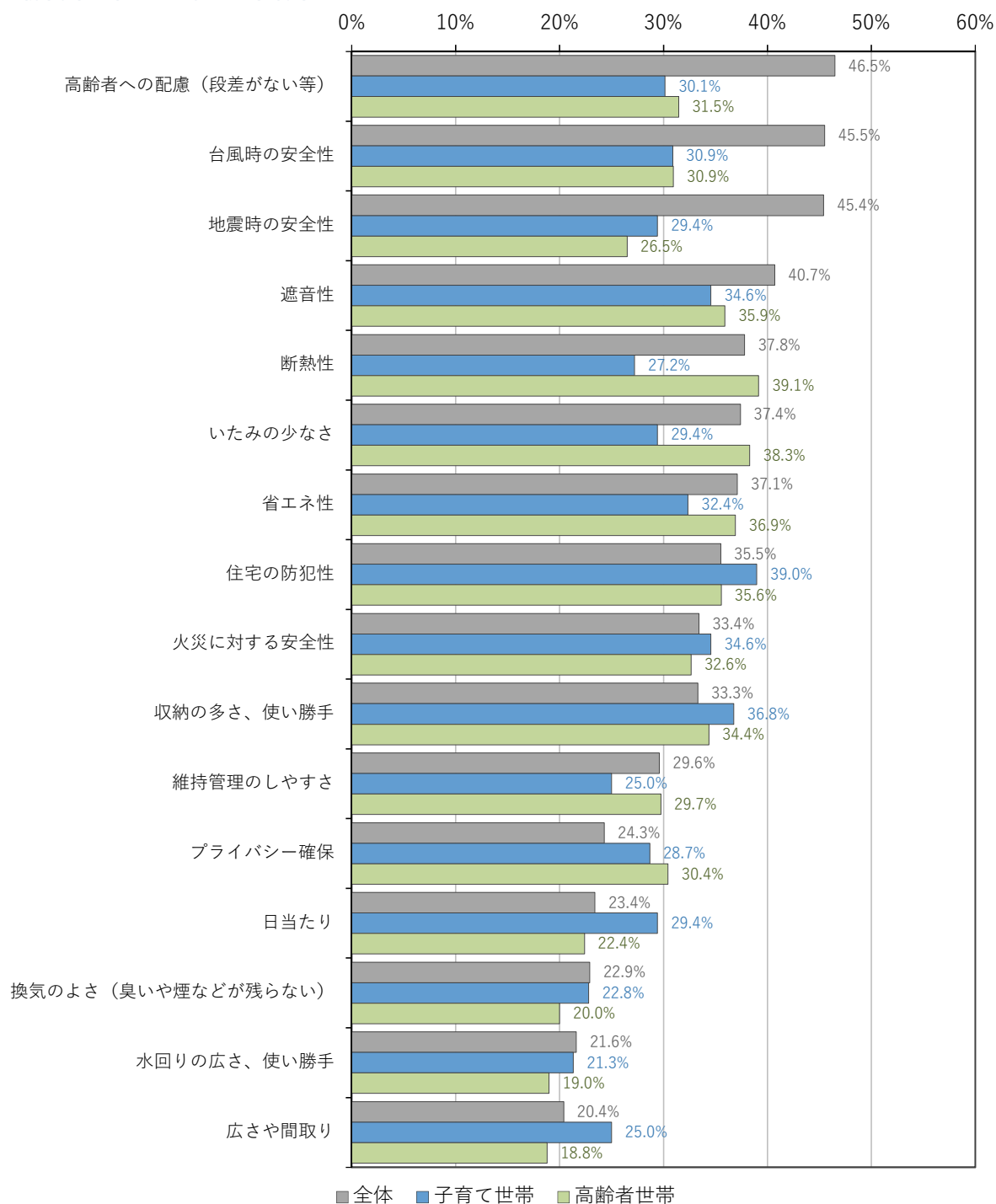
(1) 静岡県の実態

○住宅に対する不満率は、「高齢者への配慮」(46.5%)が最も高く、次いで「台風時の安全性」(45.5%)、「地震時の安全性」(45.4%)が高くなっています。

○住環境に対する不満率は、「災害時の避難のしやすさ」(41.3%)が最も高く、次いで「歩行時の安全性」(40.8%)、「子どもの遊び場、子育て支援サービス」(38.2%)が高くなっています。

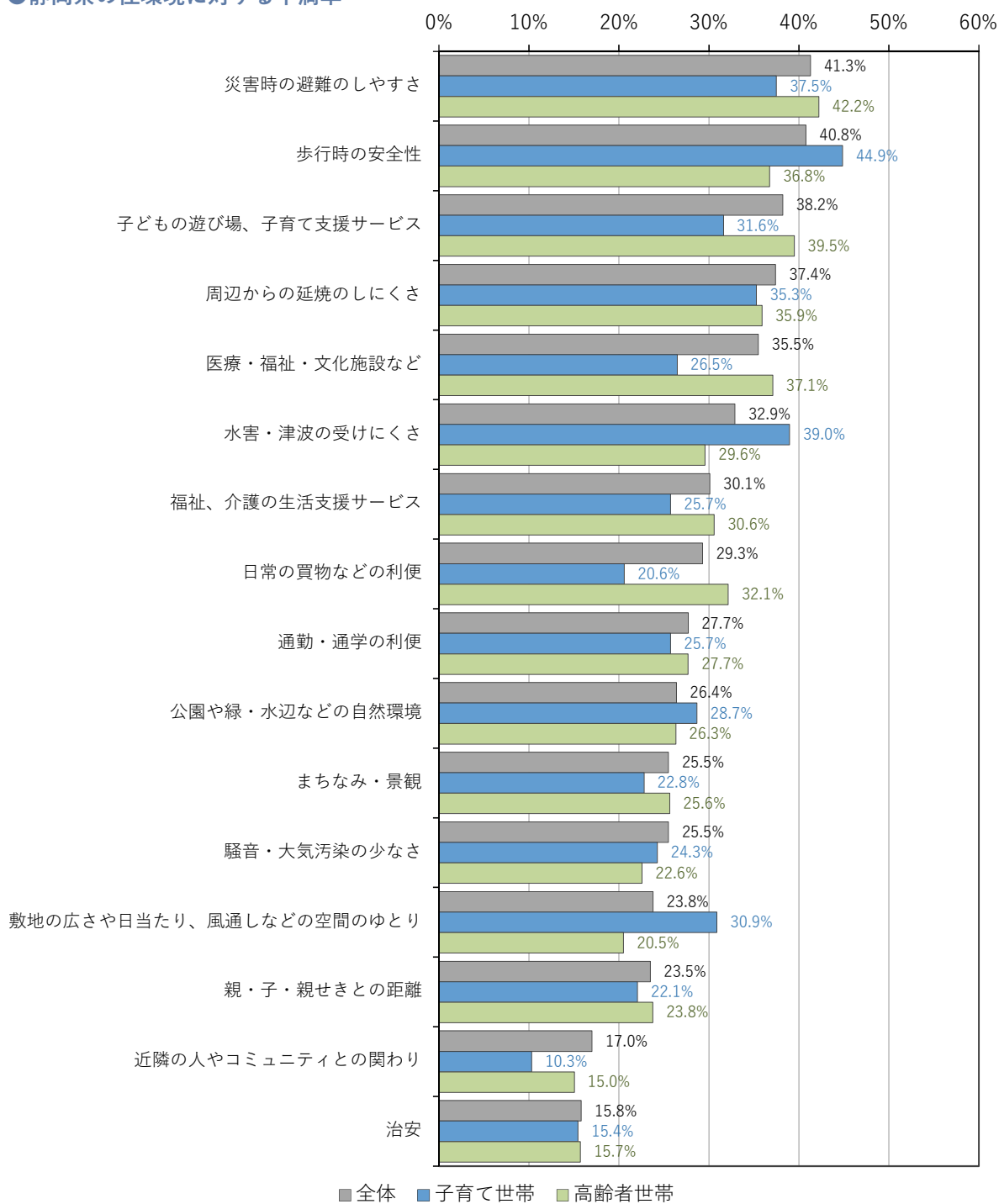
○自然災害等の住まいの安全・安心に関する不満率が高くなっています。

●静岡県の住宅に対する不満率



資料：静岡県 住生活総合調査 (2018年(平成30年))

●静岡県の住環境に対する不満率



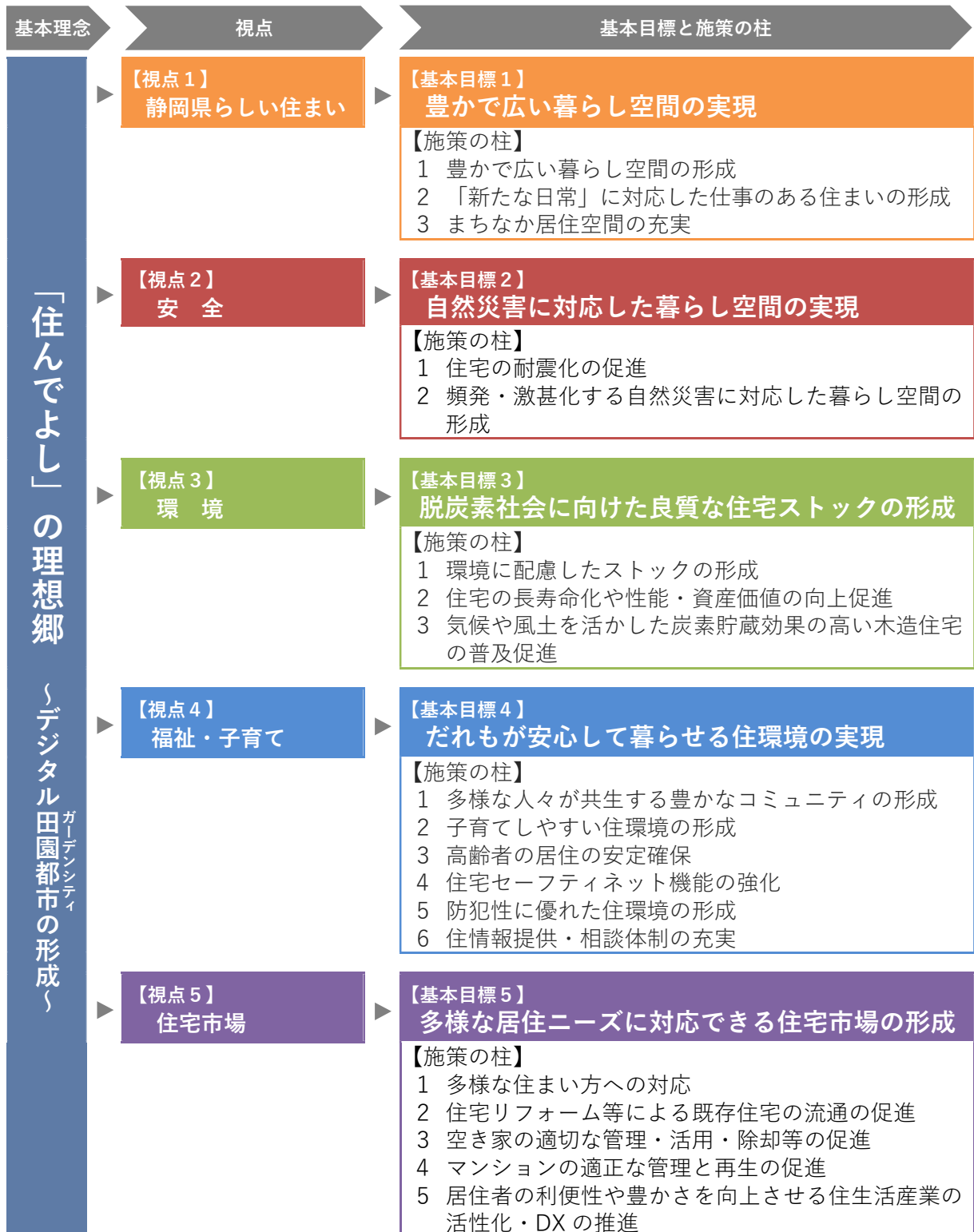
資料：静岡県 住生活総合調査（2018年(平成30年)）

第3章 | 計画の基本理念と住宅政策の基本目標

1 静岡県住生活基本計画の概要

県民の住生活の安定の確保及び向上の促進を図るため、新たな住宅政策の基本計画における「基本理念」及び「基本目標」を達成するための「施策の柱」を次のとおり定め、住宅施策を総合的かつ計画的に推進します。

●計画の体系図



2 計画の基本理念

「住んでよし」の理想郷 ガーデンシティ ～デジタル田園都市の形成～

住宅は人生の大半を過ごす欠くことのできない生活の基盤であり、家族と暮らし、人を育て、憩い、安らぐことのできるかけがえのない生活空間であるとともに、人々の社会生活や地域のコミュニティ活動を支え、社会全体に活力と安定をもたらすものです。

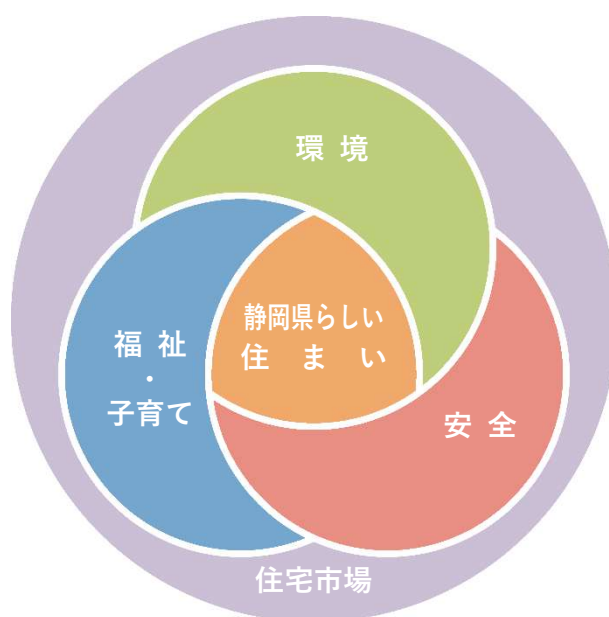
加えて、我々はコロナ禍の経験により、ライフスタイルが変化し、テレワーク等による仕事のある住まいの形が一般化することとなり、これにより、東京一極集中の是正と、豊かな自然環境の中で生活と自然が調和する豊かで広い暮らし空間を享受することが可能となりました。

豊かに暮らすためには、県民一人ひとりが住むまちの良さを認識し、住宅・住環境に携わる多くの人々の力を合わせた取組を通して、住宅・住環境に愛着と誇りを持った豊かさを実感できる魅力的な住まいづくりを進める必要があります。

県民幸福度の最大化の実現に向け、「豊かで広い暮らし空間形成に係る取組」や「“ふじのくに”のフロンティアを拓く取組」を推進し、静岡県らしい「デジタル田園都市（ガーデンシティ）の形成」をしていくことで、家庭にぬくもりをもたらす住空間や豊かな自然と美しい景観を創出し、地域に誇りと愛着を持ち、安心して、豊かに暮らすことができる「住んでよし」の理想郷の実現を目指していきます。

●住宅政策の全体像

県では、「住んでよし」の理想郷の実現に向けて、「静岡県らしい住まい」、「安全」、「環境」、「福祉・子育て」、「住宅市場」の5つの視点により住宅施策を展開し、豊かで広い暮らし空間の実現と、住宅のスマート化を推進することで、静岡県における「デジタル田園都市（ガーデンシティ）の形成」を目指します。



3 住宅政策の視点

基本理念の下、次の5つの視点を基本として施策を推進します。

視点1 静岡県らしい住まい

住宅は、まちを形成する要素として街並みを形成し、安全、環境、福祉等の地域の生活環境に大きく関わっています。住まいづくりにおいては、少子高齢化の進行や家族形態の変化、「新たな日常」に対応した生活様式や働き方、ライフスタイルの多様化に対応し、地域資源を最大限に活かした魅力的で豊かな暮らし空間の提供が求められます。

静岡県らしい生活と自然が調和する住まい空間の創造や、本県が世界に誇る地域資源を活かした都づくり、美しく活力ある農山村の創造による豊かで多彩な本県ならではの魅力ある暮らし空間の形成を進めます。

併せて、それを効果的に発信することにより県外からの移住・定住を促進し、転入者を増加させ、将来にわたり活力が維持される地域づくりを進めます。

視点2 安全

近年、河川の氾濫による水害や土砂災害といった自然災害は、頻発・激甚化する傾向にあります。住宅の安全性の向上や災害の危険性が高いエリアへの建築抑制等の取組を進め、**災害に強いまちづくりを進めます。**

また、大規模地震による被害を減らすためのプロジェクト「TOUKAI-0」を今後も推進し、災害に強いまちづくりを進めます。

視点3 環境

住宅のストックは量的には充足していますが、今後は質の向上が求められます。特に、地球環境問題の深刻化を踏まえ、脱炭素社会の実現に資する**環境に配慮した住宅ストック**を形成するため、省エネルギー化の推進や県産材の活用等の取組を進めます。併せて、既存住宅の循環利用を促進するため、**住宅の長寿命化や性能・資産価値の向上**に資する取組を推進します。

視点4 福祉・子育て

少子高齢化の進行による地域コミュニティの衰退、子育てや老後の生活不安等、住宅や生活に係る不安が多様化しています。**住宅確保要配慮者等のすべての人が安心して暮らすことのできる住環境を整備するとともに、住宅セーフティネット機能を強化し、住まいを適切に確保するための取組を進めます。**併せて、住宅に関する情報提供や相談体制の充実を図ります。

また、犯罪の起こりにくい地域コミュニティづくりを促進する等、防犯性に優れた住環境の形成に向けた取組を進めます。

視点5 住宅市場

我が国の住宅政策は、国民の住宅難民の解消等を目的としてスタートし、その後、住宅数が世帯数を上回ると、住宅・住環境の質の向上や既存住宅流通の促進に重点を移しながら展開してきました。

今後は、消費者の利益の保護及び増進を図ることに留意しながら、**多様化する居住ニーズへの対応や既存ストックの活用、住生活産業の活性化**に向けた取組を進めます。

また、空き家が増加傾向にあるため、空き家の発生抑制や荒廃化を防ぐ取組を進めるとともに、県民共有の資産として有効に活用する施策を展開します。マンションについては、高経年マンションの老朽化や管理不全が全国的に課題となっているため、適正な維持管理や修繕を促進するための取組を進めます。

●住宅政策に係る横断的視点

住宅政策をより効果的に展開するためには、「環境」、「安全」、「福祉・子育て」の3つの視点が、あらゆる政策に横断的に関わっていることにも配慮しながら推進することが重要です。本計画では、この3つの視点を念頭において施策を展開します。

【3つの横断的視点】

視点	方向性と関連性の高い施策例
環境	環境に配慮した住宅ストックの形成や既存ストックの活用、住宅の長寿命化等により、 脱炭素社会の形成 に寄与することを目指します。
	関連性の高い施策例 ・ ZEH 等の環境に配慮した住宅ストックの形成 ・ 住宅の長期利用に資する住宅ストックの形成 ・ 既存ストックの活用 ・ 環境負荷の少ない木造住宅の普及促進 ・ 県産材の活用
安全	住宅の耐震化の促進や災害の危険性の低いエリアへの居住を誘導すること等により、 頻発・激甚化する自然災害に対応した住環境の整備 を目指します。
	関連性の高い施策例 ・ 住宅の耐震化の促進 ・ 災害時における迅速な住宅の供給 ・ 災害の危険性が高いエリアの立地抑制
福祉・子育て	福祉・子育て施策との一体的な対応による住宅セーフティネット機能の強化等により、 だれもが住宅を確保でき安心して暮らせる社会の形成 を目指します。
	関連性の高い施策例 ・ 住宅のセーフティネット機能の強化 ・ ユニバーサルデザイン化の促進 ・ 地域コミュニティの形成 ・ 住宅確保要配慮者の居住の確保 ・ 相談体制の充実・強化

4 住宅政策の基本目標

計画の基本理念と住宅政策の視点を基に、次の5つの基本目標を設定します。

基本目標1 豊かで広い暮らし空間の実現

県民の居住に対する関心は、住宅・住環境にとどまらず、居住関連サービスや福祉サービス等のソフト面、周辺環境、コミュニティ等の住生活全般に及んでおり、総合的な居住施策が求められています。県民幸福度の最大化の実現に向け、“ふじのくに”のフロンティアを拓く取組や「豊かな暮らし空間創生」、空き家の有効活用等の政策を通じて生活と自然が調和する**本県ならではの豊かで広い暮らし空間の実現**を目指します。

近年、コロナ禍を契機として、暮らし方や働き方が見直され、住まいに対する価値観に変化が生じていることから、テレワーク環境の整備や「プラス〇（オー）の住まい」の普及・啓発等により、「**新たな日常**」に対応した**住まいと仕事の両立ができる住環境の形成**を目指します。

まちなかでは定住人口の減少が見られ、まちの魅力低下やコミュニティの崩壊が危惧されています。それぞれの地域の特性や資源を活かし、まちなかの居住空間の充実を図ります。

基本目標2 自然災害に対応した暮らし空間の実現

住宅の耐震化を促進するため、「TOUKAI-0」等の制度を情報発信するとともに、県民の費用負担軽減を図ります。併せて、水害や土砂災害等の自然災害に対応するため、住宅のレジリエンス機能の強化や災害の危険性が高いエリアにおける住宅の立地抑制等の取組を進め、**災害に強い暮らし空間の実現**を目指します。

基本目標3 脱炭素社会に向けた良質な住宅ストックの形成

住宅数が充足している中、人口や世帯数の減少を踏まえ、**世代を越えて県民共有の資産として活用できる良質な住宅ストックの形成**を図ります。特に、気候変動が世界的に問題となっていることから、住宅の省エネルギー化や長寿命化等により脱炭素社会の実現を目指します。併せて、住宅資産価値を適切に評価する仕組みを普及することで、次世代に継承できる良質な住宅ストックの形成を図ります。

基本目標4 だれもが安心して暮らせる住環境の実現

子どもを安心して生み育てられ、高齢者等、誰もが安全に暮らすことのできる環境整備に向け、生活の基盤である住宅のユニバーサルデザイン化等、住宅設備や機能の向上が図られるよう誘導します。住宅セーフティネットの役割を担う公的賃貸住宅等を適切に活用することにより、住宅確保要配慮者に対して的確な住宅供給を推進します。

また、子育て世帯や高齢者、障害のある人等の住宅確保要配慮者が安心して住み続けられるよう、民間賃貸住宅市場における居住安定の仕組みづくりに取り組むことに加え、防犯性に優れた住環境を実現するためのコミュニティ形成を図ります。

基本目標5 多様な居住ニーズに対応できる住宅市場の形成

家族形態の変化や住まい方・働き方の変化により、人々の価値観は多様化しています。それぞれの**ライフステージやライフスタイルにおいて豊かさが実感できるよう、住宅市場の環境整備**を進めます。併せて、住宅資産価値を適正に評価する仕組みづくりによる、**住宅ストックが円滑に流通する市場形成の整備**に努めることで、住宅の資産価値の向上に資する建替えやリフォームの促進を図ります。

また、増加傾向にある空き家は、適切な維持・管理や有効活用を促進するとともに、周辺の住環境に著しく悪影響を与えるものについては除却を推進します。マンションについては、高経年マンションの適正な維持管理が実施される体制づくりを促進します。

IoTやAI等の活用によりDXを推進し、生産性や安全性、省エネルギー性能の向上に取り組むことで、住産業の活性化を目指します。

5 目標実現に向けた役割分担

住宅政策の基本目標を実現していくためには、住宅政策に関わる県民・住宅関連事業者・行政が適切な役割分担の下、それぞれの役割を果たすことが必要です。

併せて、行政と住宅関連事業者、教育・研究機関あるいは県や市町等の行政機関同士が相互連携しながら、政策の効率性や実効性を高めていく必要があります。

県民の役割

住宅は、人生の大半を過ごす欠くことのできない生活の基盤であり、家族と暮らし、人を育て、憩い、安らぐための生活空間です。個人の資産であるとともに、人々の社会生活や地域のコミュニティ活動を支え、社会全体に活力と安定をもたらす県民共有の資産であり、豊かな地域社会を形成する重要な要素です。県民には、**自らの住宅の質や性能等の向上・安定**に努めていくことが期待されます。

また、県民自らが**まちづくり活動に積極的に関わる**ことが望まれ、更に、まちづくりを進める上では、地域住民による**団体活動や NPO 法人を通じた組織的な参画**を得ることが重要です。

住宅関連事業者の役割

住宅関連事業者は、市場における大部分の住宅を供給しており、住宅市場において主要な役割を担い、県民の豊かな住まいづくりに大きく関わっていることから、**住まいづくり・まちづくり活動を技術的・事業的側面からサポートする役割**が期待されます。

また、良質な住宅の供給、良好な住環境の形成、適切な住情報の提供、住宅に係る公正な取引等を通じ、**健全な住宅市場の形成**に努めるとともに、**地域社会への貢献**が望まれます。

行政の役割

行政は、「豊かな自然と調和したゆとりある住まいづくり」の考え方を住民に周知する等、**住民が生活環境を考える機会を提供し、まちづくりに参加できる環境を整備**する役割が期待されます。

また、住宅市場が機能を最大限に発揮できるよう、ルールづくりや情報提供、規制や税制の活用等により**住宅市場の環境整備**を図るとともに、低所得や高齢等の理由で自力で適切な水準の住宅を確保することが困難な者への住宅供給等により、**住宅市場が十分対応できない分野を補完**する役割を果たすことが必要です。

●県の役割

県は、広域自治体として県全体の住宅政策の目標、方向性及び達成に向けた方策を提示し、**県全体に共通する制度基盤の整備等**を行うとともに、**市町に対する補完機能及び調整機能**を担います。併せて、住宅政策上の諸課題に対し市町のモデルとなる取組を行う等、先導的な役割を担います。

県民に対しては、住宅等に関するニーズの把握に努め、**市町と連携した、的確な住情報の提供や住宅相談体制の整備**を図るとともに、**県民の住宅の質や性能等の向上・安定への取組**を推進します。

●市町の役割

市町は、最も地域に密着した基礎的自治体であり、住宅政策の推進に当たっては、住民のニーズを的確に把握し、**地域の歴史や文化等の地域特性に合った住まいづくりを主体的に推進**することが必要です。併せて、**景観に配慮したまちづくりの推進や福祉部局等と連携した総合的な役割**を果たすことが望まれます。

住民への的確な住情報の提供及び住宅相談体制の整備においては、他市町や県と協力・連携しながら取り組むことが必要です。

産学官の連携

市場機能を活用した住宅政策を展開する上では、**住宅関連事業者と教育・研究機関、行政の産学官が一体となって、政策面での連携・協力関係を強化して推進していく**ことが効果的であり、重要です。

地域の実情に応じたきめ細かい住宅政策を展開する上では、新たな公共の担い手として**地域で自立して活動する NPO 法人等との連携**を図る視点も重要であり、NPO 法人等が活動しやすいような環境を整備していくことが必要です。

6 施策の体系

基本目標を実現するため、19の施策の柱を設定し、施策を展開します。

【基本目標1】豊かで広い暮らし空間の実現

1 豊かで広い暮らし空間の形成

環境 安全 福祉・子育て

- (1) 豊かな暮らし空間の普及促進
- (2) “ふじのくに”のフロンティアを拓く取組における豊かな暮らし空間形成の推進
- (3) 空き家を活用した豊かで広い暮らし空間の提案
- (4) 公営住宅における豊かな暮らし空間形成の推進
- (5) 緑とオープンスペースの整備
- (6) 住民参加によるまちづくりの推進
- (7) 景観に配慮したまちづくりの推進

2 「新たな日常」に対応した仕事のある住まいの形成

環境 安全 福祉・子育て

- (1) 「プラス O (オー) の住まい」(静岡らしい自然豊かでゆとりある職住一体の住まい)の普及促進
- (2) 郊外・地方等の複数地域での居住の推進

3 まちなか居住空間の充実

環境 安全 福祉・子育て

- (1) 中心市街地における居住施設の供給の促進
- (2) 人にやさしいまちづくりの推進
- (3) 住宅地の適切かつ計画的な供給

【基本目標2】自然災害に対応した暮らし空間の実現

1 住宅の耐震化の促進

環境 安全 福祉・子育て

- (1) 住宅の耐震対策に関する知識の普及と情報発信
- (2) 住宅の耐震診断の促進
- (3) 費用負担の軽減による住宅の耐震補強の促進
- (4) 建替えに関する助成制度等の活用による耐震化の促進
- (5) 耐震化に関する相談体制の強化

2 頻発・激甚化する自然災害に対応した暮らし空間の形成

環境 安全 福祉・子育て

- (1) 住宅のレジリエンス機能の向上
- (2) 地震や水害、土砂災害等に強い住宅市街地形成の推進
- (3) 災害の危険性が高いエリアにおける住宅の立地抑制
- (4) 災害時における迅速な住宅の供給

【基本目標3】脱炭素社会に向けた良質な住宅ストックの形成

1 環境に配慮したストックの形成

環境 安全 福祉・子育て

- (1) 省エネルギー性能を備えた住宅ストックの形成の推進
- (2) 住宅の長寿命化及び再生利用の促進
- (3) 居住空間における環境対策の推進
- (4) 住宅の分別解体・リサイクル・アスベスト対策の促進

2 住宅の長寿命化や性能・資産価値の向上促進

環境 安全 福祉・子育て

- (1) 「長期優良住宅認定制度」等の普及促進
- (2) 適正な工事監理と的確な検査の実施

3 気候や風土を活かした炭素貯蔵効果の高い木造住宅の普及促進

環境 安全 福祉・子育て

- (1) 県産材を活用した木造住宅の整備
- (2) 木造住宅の生産体制の整備
- (3) 木造住宅に関する情報提供の充実

【基本目標4】だれもが安心して暮らせる住環境の実現

1 多様な人々が共生する豊かなコミュニティの形成

環境 安全 福祉・子育て

- (1) 多様な人々が居住しやすい地域づくりの推進
- (2) 生活と自然が調和した地域コミュニティの形成の推進
- (3) 住民参加によるまちづくりの推進（再掲）
- (4) 犯罪の起こりにくい地域コミュニティづくりの推進

2 子育てしやすい住環境の形成

環境 安全 福祉・子育て

- (1) 子育てしやすい住環境の整備
- (2) 既存ストック活用による子育て機能の強化
- (3) ファミリー向け住宅の取得の促進
- (4) 子育てしやすいまちづくりの推進

3 高齢者の居住の安定確保

環境 安全 福祉・子育て

- (1) 高齢者が住みやすい住宅の整備の促進
- (2) 高齢者が安心して住むことができる住環境の整備
- (3) 高齢者の住み替え支援体制の整備

4 住宅セーフティネット機能の強化

環境 安全 福祉・子育て

- (1) 公営住宅の適正かつ効果的な管理
- (2) 公営住宅ストックの形成及び再生整備
- (3) 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット機能の強化

5 防犯性に優れた住環境の形成

環境 安全 福祉・子育て

- (1) 防犯性に優れた住宅の普及
- (2) 犯罪の起こりにくい地域コミュニティづくりの推進（再掲）

6 住情報提供・相談体制の充実

環境 安全 福祉・子育て

- (1) 住宅に関する情報提供の充実
- (2) リフォームに関する情報提供・相談体制の充実
- (3) 空き家に関する情報提供・相談体制の充実
- (4) 住まいの安心確保のための相談体制の充実
- (5) 外国人の居住に関する情報提供・相談体制の充実

【基本目標5】多様な居住ニーズに対応できる住宅市場の形成

1 多様な住まい方への対応

環境 安全 福祉・子育て

- (1) ライフスタイルに応じた住宅供給
- (2) ライフステージに応じた住み替えの支援
- (3) 居住ニーズに応じた住居費の負担軽減
- (4) 安心して借りることができる民間賃貸住宅市場の整備

2 住宅リフォーム等による既存住宅の流通の促進

環境 安全 福祉・子育て

- (1) 住宅リフォームの促進
- (2) 住宅資産価値の明確化の推進
- (3) 安心して売買できる住宅市場の整備

3 空き家の適切な管理・活用・除却等の促進

環境 安全 福祉・子育て

- (1) 空き家の発生抑制、荒廃化の未然防止及び除却等の推進
- (2) 空き家の適切な維持・管理の促進
- (3) 空き家の利活用の促進

4 マンションの適正な管理と再生の促進

環境 安全 福祉・子育て

- (1) マンションの適正な維持・管理の促進
- (2) マンションの耐震化・建替えの促進
- (3) マンション管理組合を支援するための体制の整備
- (4) マンションの流通性向上・空き住戸対策の促進

5 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の活性化・DXの推進

環境 安全 福祉・子育て

- (1) 住生活産業の活性化
- (2) DX推進による生産性・安全性・省エネルギー性能向上の促進