

参考資料

第4章の内容に関連する法令、成果指標及び用語の説明を記載します。

【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	115
2 「新たな日常」に対応した仕事のある住まいの形成	119
3 まちなか居住空間の充実	119

【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	121
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	122

【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	123
2 住宅の長寿命化や性能・資産価値の向上促進	126
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	128

【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	130
2 子育てしやすい住環境の形成	131
3 高齢者の居住の安定確保	133
4 住宅セーフティネット機能の強化	135
5 防犯性に優れた住環境の形成	141
6 住情報提供・相談体制の充実	142

【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	144
2 住宅リフォーム等による既存住宅の流通の促進	147
3 空き家の適切な管理・活用・除却等の推進	147
4 マンションの適正な管理と再生の促進	148
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	149

静岡県の人口・住宅に関するデータ

1 人口に関するデータ	150
2 住宅に関するデータ	152

静岡県住宅政策懇話会

156

担当課一覧

157

【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

■豊かで広い暮らし空間の形成

”ふじのくに”ならではの多様なライフスタイルやライフステージへの対応として、生活と自然が調和するゆとりある住まいづくり・まちづくりの推進、地域コミュニティの形成や景観に配慮した住環境を整備することにより、豊かで広い暮らし空間の形成を目指すもの。

■暮らし空間

「家」と「庭」だけでなく、住民が共同利用できる菜園やポケットパーク、歩行者と車が共存するコミュニティ道路等のコモンスペースも含めた空間。

■豊かな暮らし空間創生推進協議会

民間事業者や市町と連携して「豊かな暮らし空間」を形成していくため、工務店、ハウスメーカー、建築士、不動産事業者等の民間事業者や関係団体と、県、市町で構成する協議会（2015年（平成27年）6月に家・庭一体の住まいづくり推進協議会から改称）。協議会では、「生活と自然が調和した住まいづくりの推進」や「住宅建設産業の活性化」、「定期借地権制度等の普及」等について幅広く検討している。

■「豊かな暮らし空間創生住宅地」認定制度

豊かで広い暮らし空間を目指す取組の1つとして、「自然とのふれあい」、「家族との団らん」、「地域とのつながり」等を大切にしながら新規に開発される住宅地を「豊かな暮らし空間創生住宅地」として認定する制度。

●設定の要件

- ・当該住宅地が県内に所在するもの
- ・新規に開発するもの
- ・関係法令に適合するもの
- ・下記の基準を満たすもの

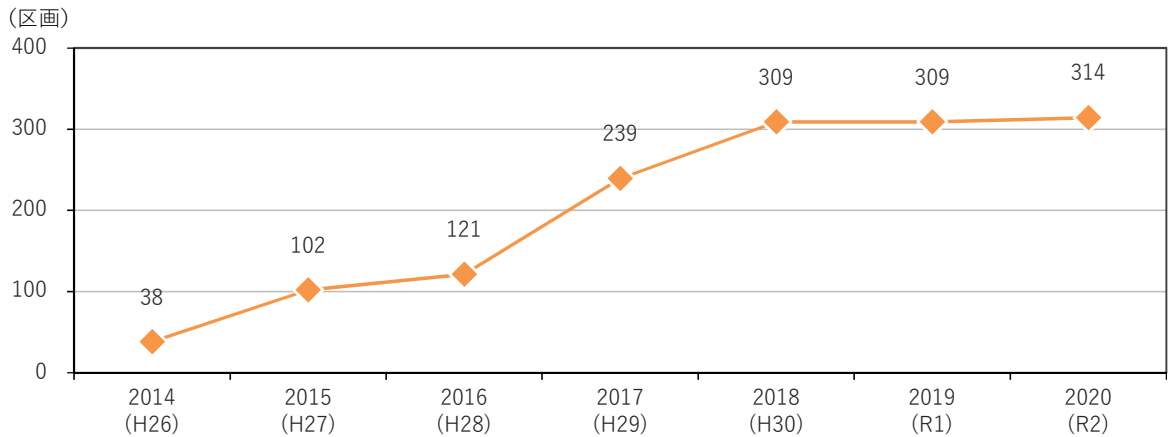
区 分	目 的	要 件
生活する空間の充実	生活する空間である「家」と「庭」だけでなく、「コモンスペース※1」も暮らし空間に取り込み、これらを充実させることで暮らし空間※2が広がります。	暮らし空間が「家」の2倍以上の面積を有すること
住宅地としてゆとりある空間の形成（壁面後退）	地域全体で道路や隣地との境界に一定の空間を設けることで、住宅地としてのゆとりが生まれます。	・道路境界線から5m（コミュニティ道路※3の場合は1m）壁面を後退させること ・隣地境界線から1m壁面を後退させること
良好な住環境の形成（外構や建物の配慮）	景観や環境に配慮した住まいづくりの仕組み（ルール）により、自然との触れ合い・家族との団らん・地域とのつながりが誘発されます。	・庭を緑化すること ・建築物の色彩を地域で調和させること ・建築物の高さを抑えること 等
良好な住環境を持続させる仕組み（維持管理体制）	できあがった良好な住環境も、これを継続させることができなければ経年劣化していきませんが、維持管理の体制を明確にすることで、時間の経過により成長する緑とともに、経年美化する住宅地を目指します。	基準を遵守し良好な住環境を維持するための組合、運営委員会等を組織すること

※1 コモンスペース：住民が共同利用できる菜園や歩行者と車が共存するコミュニティ道路等

※2 暮らし空間：「家」と「庭」と「コモンスペース」の合計面積

※3 コミュニティ道路：車の速度や通過交通を抑制する仕組みを持つ歩行者と車が共存する道で、子どもの遊び場や散策、立ち話ができる等住民の憩いの場としての役割を果たす道路

●設定を受けた住宅地の区画数（累計）



資料：静岡県 住まいづくり課

■優良田園住宅制度

優良田園住宅制度は、多様な生活様式に対応し、かつ、潤いのある豊かな生活を営むことができる住宅が求められている状況で、自然に恵まれたゆとりと潤いある優良住宅の建設を促進することを目的とした、「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」(国土交通省と農林水産省共管法、1998年(平成10年)7月施行)に基づき、農山村地域、都市の近郊その他の良好な自然環境を形成している地域に所在する一戸建ての住宅で、一定の基準を満たす建物を「優良田園住宅」として認定するもの。

■“ふじのくに”のフロンティアを拓く取組

防災・減災と地域成長の両立を目指し、3期15年(2013年(平成25年)～2027年(令和9年))の構想に基づき段階的に推し進める地域づくりのこと。

第1期では、新たな産業・雇用の創出、農林水産業の振興、ゆとりある住空間等、県内全域で多彩な拠点となる「推進区域」を創出し、第2期では、推進区域等の拠点間の機能を連携することで地域の魅力を更に高め、多彩なライフスタイルを実現する「推進エリア」を展開している。

2022年度(令和4年度)から開始する第3期では、コロナ禍により一変した社会経済や、地球規模で深刻化する気候変動危機に対応するため、「地域循環共生圏」の形成に取り組み、脱炭素社会への移行や循環型社会の形成、自然との共生の実現、SDGsの達成等を強力に推進し、持続可能な地域づくりの実現を図る。

■静岡県住まいの文化賞

住文化の育成と住宅産業の振興を図ることを目的として、県民の住生活及び住文化の育成に貢献した個人又は団体、並びに自然、風土、伝統文化等の地域特性を活かした住宅を表彰する制度。県民の住生活や住文化の振興に貢献された個人、団体の御功績を顕彰する「功労者部門」と、自然、風土、伝統文化等の地域の特性を活かした住宅を表彰する「住宅部門」の2つ部門がある。1988年(昭和63年)に創設され、2008年(平成20年)以降は2年に1度表彰している。

■定期借地権

定期借地権とは、普通借地権が借地権の存続期間が満了した際に地主側に土地の返還を請求するだけの正当事由が存在しなければ、借地人が更新を望む限り自動的に借地契約が更新されるというものに対し、借地権の存続期間が満了した際に、地主側の正当事由の有無にかかわらず、借地人は借地を地主に返還しなければならないというものである。

定期借地権には、以下の3種類がある。

種 類	利用目的	存続期間	手続き、借地期間の終了等
一般定期借地権 (法第22条)	建物の所有	50年以上	・公正証書等の書面に「契約の更新をしない」「存続期間の延長をしない」「建物の買取請求をしない」という3つの特約を定める。 ・契約終了時の建物は、原則として、借地人は建物を取り壊して土地を返還する。
事業用借地権 (法第23条)	事業用建物 所有に限る (居住用は不可)	10年以上 50年未満	
建物譲渡特約付 借地権 (法第24条)	建物の所有	30年以上	・30年以上を経過した時点で、土地所有者へ建物を相当の対価で譲渡することを特約で定める。 ・契約終了時の建物は、 ①建物は土地所有者が買い取る ②建物は撤去せず土地を返還する ③借地人又は借家人は継続して借家として住まうことができる

本制度には、以下のような特徴がある。

- ①契約期間満了後必ず返還される
- ②土地を返還する時は原状（元の状態）に復して返ってくる
- ③安定した地代収入が見込める 等

■二地域居住

二地域居住とは、主な生活拠点とは別の特定の地域に生活拠点（ホテル等も含む）を設ける暮らし方。社会的な意義としては、人の流れを生むとともに、東京一極集中の是正や地域活性化、地方創生、関係人口の拡大に資すること等が挙げられ、移住につながる場合もある。

■一般社団法人 移住・住みかえ支援機構

「マイホーム借上げ制度」や「かせるストック（移住・住みかえ支援適合住宅制度）」の実施、住宅の資産化に向けた制度開発、住みかえ支援に関する情報提供等を行っている組織であり、国土交通省の支援のもと、民間企業が主体となって運営されている。

■マイホーム借上げ制度

一般社団法人移住・住みかえ支援機構が、50歳以上の方が所有する個人住宅を、空き室賃料を保障し、長期にわたって借上げる制度。

■近居・隣居

明確な定義はないが、近居とは、俗にいう「スプーンの冷めない距離」に住むことをいい、歩いて10分程の距離間が目安（交通手段を問わず30分で行き来できる距離という定義もある）。

隣居とは、2つの世帯が、別住宅で隣り合って住む形態のこと。狭義には、1つの敷地内に別棟を建てて、親子や兄弟の世帯が分かれて住む形式を指す。しかし、近年は2世帯住宅の発展で、建物は1棟だが、内部は台所や玄関、浴室は別々になっている形式が増えてきた。この形式から別棟形式までを含めて、広義に隣居という。また、同居と近居の中間として位置付けられる。

■長期固定金利住宅ローン（フラット35）

民間金融機関と独立行政法人住宅金融支援機構が提携して提供している最長35年の長期固定金利の住宅ローン。長期固定金利住宅ローンは、資金の受け取り時に返済終了までの借入金利、返済額が確定するため、長期ライフプランを立てやすくなるというメリットがある。

■地区計画

地区にふさわしい土地利用を実現するため、地区住民等の合意形成を図りつつ詳細な土地利用規制を行う制度で、1980年（昭和55年）都市計画法及び建築基準法の改正により創設された。

市町は、建築物の用途、形態等に関する制限をきめ細かく定めるとともに、道路や公園等の公共施設の配置及び形成等についても一体的、総合的に計画が可能。

なお、2021年（令和3年）4月1日時点における県内地区計画数は205地区、地区整備計画数は202地区である。

■建築協定

建築協定は、住宅地としての環境又は商店街としての利便を高度に維持増進する等建築物の利用を増進し、かつ、土地の環境を改善するため、一定の区域を定め、その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準を定めるもの。

●建築協定許可地区数（2021年（令和3年）3月時点）

区 分	県	県以外の特定行政庁
建築協定条例制定市町数※	32市町	
建築協定認可市町数	24市町	
建築協定の認可地区数	91地区	43地区

※条例未制定：南伊豆町、松崎町、川根本町

資料：静岡県 建築安全推進課

■景観行政団体

景観計画の策定等、景観法に基づく景観行政を担う主体を指す。都市、農山漁村等において良好な景観の形成を図るため、2004年（平成16年）6月に景観の保全や再生に総合的に取り組む景観法が制定され、地域における景観行政を担う主体として「景観行政団体」という概念が規定されている。都道府県、政令指定都市、中核市は自動的に景観行政団体となり、その他の市町村は県との協議を経て、景観行政団体となることができる。2020年（令和2年）4月1日に、県内すべての市町が景観行政団体に移行した。

■景観計画

景観法の基本となる仕組みであり、計画対象区域を設定し、良好な景観形成の指針を示すとともに、建築や開発の行為の制限に関する事項等を定めるもの。

■景観協定

景観計画区域内において、景観に関する事柄をソフトな点まで含めて、住民間の協定により一体的に定めるもの。

■ふじのくに色彩・デザイン指針

地域の自然・歴史・文化・生活にふさわしい景観の形成や保全をはかることを目的として、景観的に優れた設計、工事、維持管理等を行うために、必要な視点や考え方等景観形成の方針を示すもの。指針の適用範囲は、県が行う公共事業のうち、県が管理者となる公共施設を対象としている。

■NPO法人

Non-Profit Organization の略で、営利を目的としない民間団体を指し、民間非営利団体等と訳される。

1998年（平成10年）12月1日に施行された「特定非営利活動促進法」に基づき、まちづくりの推進等20分野に該当する活動を行い、同法の要件を満たす団体は、特定非営利活動法人（NPO法人）として法人格を取得することができる。

2 「新たな日常」に対応した仕事のある住まいの形成

■静岡らしい自然豊かでゆとりある職住一体の住まい「プラスO（オー）の住まい」

コロナ禍をきっかけに働き方や暮らし方が見直され、人々の住まいに対する価値観が変化した。その変化を的確に捉え、産学官連携により進める、静岡らしい自然豊かでゆとりある職住一体の住まいの創出に向けた取組。

■新型コロナウイルス（COVID-19）

ヒトに感染するコロナウイルスは、風邪の病原体として人類に広く蔓延している4種類と、動物から感染した重症肺炎ウイルス2種類が知られている。加えて2019年に発生した新型コロナウイルスは、新たに人類に定着しそうな勢いで感染拡大しており、集団感染を防ぐために密閉・密集・密接を避けることやマスクの着用等が推奨されている。

3 まちなか居住空間の充実

■コンパクトシティ

都市の拠点に様々な機能を集めることによって、相乗的な経済交流活動を活発化させ、持続可能な暮らしやすい街をつくっていかうとする都市計画の考え方。

我が国の都市における今後のまちづくりは、人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世帯にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題であり、それを解決するための手法の1つとして、コンパクトなまちづくりが取り組まれている。

■立地適正化計画

居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等の様々な都市機能の誘導により、都市全域を見渡したマスタープランとして位置付けられる市町村マスタープランの高度化版。

■中心市街地活性化基本計画

市町村が地域住民や関連事業者等の様々な主体の参加・協力を得て、自主的・自立的な取組を内容とする中心市街地の活性化に関する施策を総合的かつ一体的に推進するための基本的な計画。市町村が計画を作成し、内閣総理大臣がその認定を行います。市町村作成の計画を内閣総理大臣が認定することで、政府はワンストップで各々の関係施策をワンパッケージで、認定計画に基づく事業及び処置に対して集中的かつ効果的に支援を実施するとしている。

■土地区画整理事業

都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図ることを目的として、土地区画整理法に基づき、土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更等を行う事業をいう。

■市街地再生開発事業・優良建築物等整備事業

市街地再生開発事業は、低層の建物が密集し、環境の悪化している市街地を都市再生開発法に基づいて敷地を共同で利用し、建物の中高層化を行う等により、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る事業である。

優良建築物等整備事業は、市街地環境の整備改善に資する良好な建築物の整備を図るとともに、良質な市街地住宅の供給等に資するため、土地の利用の共同化、高齢化に寄与する優良建築物等の建築を行う事業である。

●事業概要

市街地再生開発事業	
施行者	個人施行者、市街地再生開発組合、再開発会社、都市再生機構、公社、地方公共団体
対象要件	第1種事業 ・高度利用地区、都市再生特別地区、特定用途誘導地区又は特定地区計画等区域内であること ・耐火建築物の割合が建築面積で全体のおおむね 1/3 以下、又は耐火建築物の敷地面積の割合が宅地面積のおおむね 1/3 以下であること ・土地の利用状況が著しく不健全であること ・土地の高度利用を図ることが都市機能の更新に資すること 第2種事業 ・第1種事業の要件 ・0.5ha 以上であること ・災害発生のおそれが多いか、又は緊急の施行を要する地区であること
優良建築物等整備事業	
施行者	民間事業者、都市再生機構、公社、地方公共団体
対象要件	優良再開発型 （以下のいずれか） ・首都圏整備法に規定する既成市街地及び近郊整備地帯 ・近畿圏整備法に規定する既成都市区域及び近郊整備区域 ・中部圏開発整備法に規定する都市整備区域 ・地方拠点都市法の規定により指定された地方拠点都市地域 ・市街地総合再生計画区域 ・都市機能誘導区域内であって、鉄道若しくは地下鉄の駅から半径 1 k m の範囲内又はバス若しくは軌道の停留所若しくは停留所から半径 500m の範囲内 ・人口 10 万人以上の市の区域 ・土地区画整理法に規定する高度利用推進区 都市再構築型 ○人口密度維持タイプ ・都市機能誘導区域内の中心拠点区域 ・連携生活拠点区域又は生活拠点区域 ○高齢社会対応タイプ ・都市機能誘導区域内の高齢者交流拠点区域 市街地住宅供給型 ・中心市街地活性化法の規定による内閣総理大臣の認定を受けた基本計画の区域内 既存ストック活用型、複数棟改修型 ・全国の区域

1 住宅の耐震化の促進

■プロジェクト「TOUKAI-0」

地震による住宅の倒壊から県民の生命を守るため、耐震性の低い旧耐震基準（昭和56年5月以前に建築）の木造住宅の耐震化を促進するプロジェクト。

○わが家の専門家診断事業（木造住宅の耐震診断）

- ・市町が建築士等の専門家を派遣し、木造住宅の耐震診断を無料で実施
- ・「静岡県耐震診断補強相談士」の養成・登録

○木造住宅の耐震改修事業（補強計画一体型）

- ・木造の既存住宅の補強計画を策定し、耐震改修する県民へ市町が助成
- ・耐震改修助成、高齢者等への割増助成、従来より高い耐震性を確保する耐震改修への割増助成

○木造住宅の建替え・除却事業

- ・木造の既存住宅を建替え又は除却する県民へ市町が助成

○木造住宅の移転事業

- ・木造の既存住宅から耐震性のある住宅等へ住み替える県民へ市町が助成

○住宅の建替への支援（しずおか住宅ローン優遇制度(TOUKAI-0型)）

- ・耐震診断の結果、評点が1.0未満となった木造の既存住宅を除却し、建替える場合、金融機関が住宅ローンの基準金利等について優遇

○建築関係団体のネットワーク化の整備

- ・民間建築関係団体による「静岡県住宅・建築物耐震化推進協議会」の設立
- ・専門家向けの耐震補強マニュアルの作成
- ・市町の相談業務の補完

○住宅の耐震化に関する情報の提供

- ・ホームページ（耐震ナビ）による住宅の耐震化に関する情報の提供

■わが家の専門家診断

1981年（昭和56年）5月31日以前に建てられた木造住宅（在来工法・伝統工法）の居住者に対し、無料で専門家を派遣する事業。専門家は、静岡県主催の講習会を受講し登録された「静岡県耐震診断補強相談士」の資格をもつ建築士等で、専門家が行う耐震診断は、国土交通省住宅局監修「木造住宅の耐震診断と補強方法（2012年度改訂版）（財）日本建築防災協会発行」に示されている「一般診断法」により診断する。

■静岡県耐震診断補強相談士

静岡県耐震診断補強相談士とは、「わが家の専門家診断事業」において、既存木造住宅の耐震診断及び補強相談を実施するため派遣される者。建築士（1級、2級、木造）または大工（経歴7年以上の実務経験を有する）のうち、県内に在住又は在勤の者で指定の講習会を受講し知事が認定した者である要件である。

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

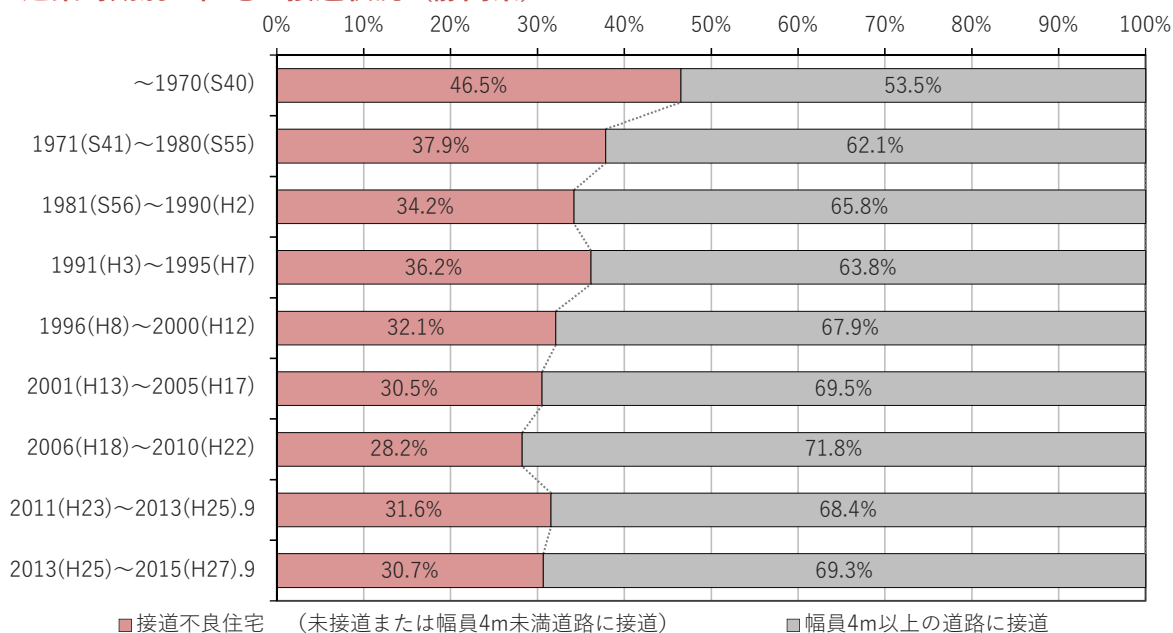
■住宅市街地総合整備事業

木造住宅が密集し、特に老朽住宅の立地割合が高く、かつ道路及び公園等の公共施設等の整備が遅れている地域において、老朽建築物等の建替えを促進するとともに、公共施設等を整備し、防災性向上と居住環境の整備を総合的にを行うことを目的とした事業。

■狭あい道路

幅員 4 m 未満の道路で、一般の交通の用に供する道路。

■建築時期別 住宅の接道状況（静岡県）



資料：総務省 住宅・土地統計調査

■応急仮設住宅

大規模災害により住宅を失った被災者に対して提供される、応急的、一時的な住宅であり、応急仮設住宅には、以下の2種類がある。

○建設型応急仮設住宅

空き地にプレハブ等を県が建設し、被災者に提供する。

○賃貸型応急仮設住宅

空き室となっている民間賃貸住宅を県が借上げて、被災者に提供する。

■被災者の住宅確保再建支援制度（県制度）

○被災者自立生活再建支援制度

被災者生活再建支援法の適用を受けない市町に居住する者に対し、県が支援金を交付して、被災規模による支援措置の不公平の解消を図る。

○被災者住宅再建支援制度

被災者生活再建支援法の対象とならない住宅本体の建設・購入及び補修に係る経費について、国で制度化されるまでの措置として県が市町へ助成し、助成を受けた市町が主体となり被災者を支援する。

■賃貸型応急仮設住宅

災害救助法により、県が民間賃貸住宅を借上げて被災者に供与する応急仮設住宅。「みなし仮設住宅」とも言われる。

1 環境に配慮したストックの形成

■カーボンニュートラル

ある生産や活動を行う場合に排出される二酸化炭素（カーボン）をはじめとする温室効果ガスの排出量と吸収量が同じ量である状態を指す。

■脱炭素社会

地球温暖化の原因である温室効果ガス排出量が実質ゼロになる社会を指す。

日本では 2020 年（令和 2 年）10 月、政府は「2050 年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、『2050 年カーボンニュートラル』の実現を目指す」と宣言した。「排出を全体としてゼロ」とは、二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの「排出量※」から、植林及び森林管理等による「吸収量※」を差し引いて、合計を実質的にゼロにすることを意味する。

※人為的なものに限る

■ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）

室内外の環境品質を低下させることなく、高い断熱性能と高効率設備による可能な限りの省エネルギー化と再生可能エネルギーの導入により、年間での一次エネルギー消費量が正味（ネット）でゼロとなる住宅。

■スマートハウス

IT（情報技術）を使って、家電、住宅機器等による家庭の消費電力を最適に制限し、エネルギーマネジメントを行うことで、CO₂排出の削減を実現する省エネルギー住宅。

■スマートメーター

電気使用量をデジタルで計測する電力メーターのこと。従来のアナログ式のメーターと異なり、電力の消費量（kWh）を測定したデータを遠隔地へ送ることができるほか、30 分単位で電力使用量を計測できるため、使用量をコントロールしやすくなっている。

■HEMS（Home Energy Management System）

家庭内のエネルギー消費量を可視化できる電力管理システムであり、電力使用料の可視化、節電のための機器制御、ソーラー発電機等の再生可能エネルギーや蓄電池の制御等を行うシステムのこと。政府は 2030 年（令和 12 年）までに全世帯への設置を目標として掲げており、ZEH 化の要件としても挙げられている。

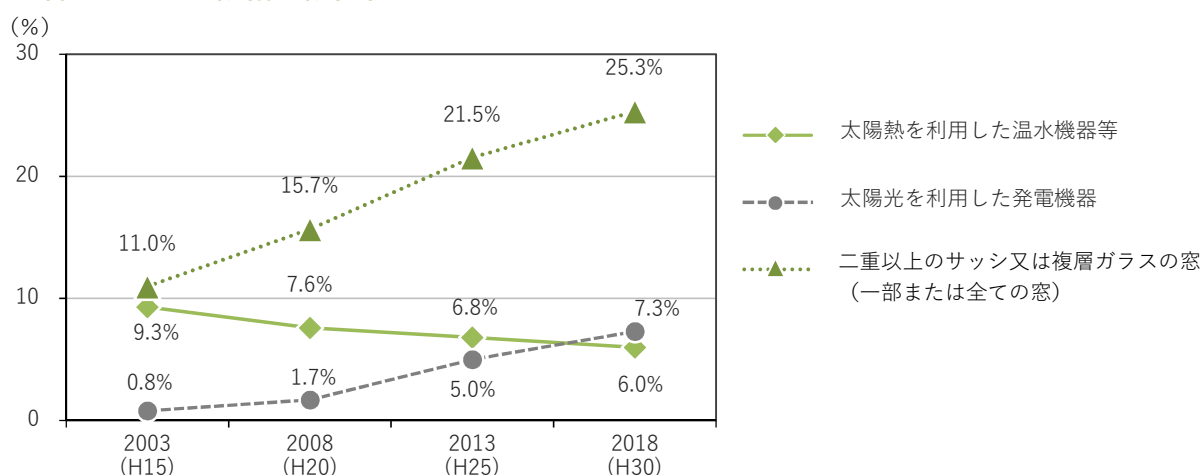
■家庭部門

最終エネルギー消費のうち、家計が住宅内で消費したエネルギー消費を表現する部門をいう。家庭部門において、自家用車や公共交通機関の利用によるエネルギー消費はすべて運輸部門に計上する。

■サーキュラーエコノミー

Circular Economy（循環経済）。従来の大量生産（Take）・大量消費（Make）・大量廃棄（Waste）の一方通行の経済（＝線形経済）に対し、3R（削減（Reduce）、再利用（Reuse）、再生（Recycle））を基本としつつ技術革新等を通じて、あらゆる段階で資源の効率的・循環的な利用を図りつつ、付加価値の最大化を図る経済を指す。

■省エネルギー設備の設置状況



資料：総務省 住宅・土地統計調査

■平均気温・日照時間

順位	年平均気温 (°C)	
1	沖縄県	23.5
2	鹿児島県	19.0
3	宮崎県	17.8
4	静岡県	17.7
4	福岡県	17.7
4	長崎県	17.7
7	熊本県	17.5
8	大阪府	17.4
8	兵庫県	17.4
8	高知県	17.4
8	佐賀県	17.4
12	和歌山県	17.3
13	千葉県	17.2
14	神奈川県	17.1
14	徳島県	17.1
14	愛媛県	17.1
14	大分県	17.1
18	香川県	17.0
19	岐阜県	16.9
19	愛知県	16.9
19	三重県	16.9
19	京都府	16.9

順位	日照時間 (年間・時間)	
1	山梨県	2,391
2	群馬県	2,381
3	愛知県	2,331
4	三重県	2,326
5	埼玉県	2,308
6	徳島県	2,290
7	和歌山県	2,289
8	岐阜県	2,278
9	大阪府	2,266
10	高知県	2,265
11	香川県	2,248
12	兵庫県	2,248
13	岡山県	2,229
14	静岡県	2,209
15	茨城県	2,199
16	神奈川県	2,195
17	宮崎県	2,192
18	広島県	2,182
19	愛媛県	2,172
20	栃木県	2,156
21	大分県	2,143
22	佐賀県	2,134

資料：総務省統計局 統計でみる都道府県のすがた 2020 (ただし、データは2018年(平成30年))

■CASBEE 静岡 (静岡県版建築環境総合性能評価システム)

「CASBEE (建築環境総合性能評価システム)」は、敷地境界で区分された内外空間を想定し、境界内部の建築物の環境・性能の要素 (Q: Quality)、境界外部に与える環境負荷の要素 (L: Load) のそれぞれの環境配慮項目を評価し、これらを環境性能効率 (BEE: Built Environment Efficiency) を用いて建築物の環境性能を総合的に評価するもの (BEE = Q / L)。この「CASBEE」を基本に、静岡県の地域特性や県の取組を踏まえて一部編集したものが「CASBEE 静岡」である。

■シックハウス（症候群）

住居内の空気が汚染されることによって引き起こされる様々な健康被害の総称。居室に使用されている仕上材、下地材、接着剤等から有害物質が拡散されることで、めまいや頭痛、吐き気、皮膚障害等が起こるとされている。代表的な原因物質はホルムアルデヒドであり、建築基準法でシックハウス対策が義務付けられている。

■建築物の解体時におけるアスベスト対策

アスベスト（石綿）とは、天然にできた鉱物繊維で、引張強度、不燃性、耐熱性、耐摩耗性及び耐薬品性等の面で優れた特性を有し、安価で軽量であり、建材製品に多量に使用されている。肺内に吸い込んだ場合に15年から40年の潜伏期間を経て肺がんや悪性中皮腫等を引き起こす恐れがある。

1970年（昭和45年）から1990年（平成2年）頃にかけて、年間約30万トンが輸入された。この時期に建設された住宅にはアスベストを含む建材等が使用された可能性が高い。

●解体時のアスベスト飛散防止及び安全な廃棄の徹底

「飛散のおそれのあるアスベスト含有建材の使用を禁止する建築基準法を改正する法律」と「石綿による健康等に係る被害の防止のための大気汚染防止法等の一部を改正する法律」が2006年（平成18年）2月3日成立し、同年10月1日施行。

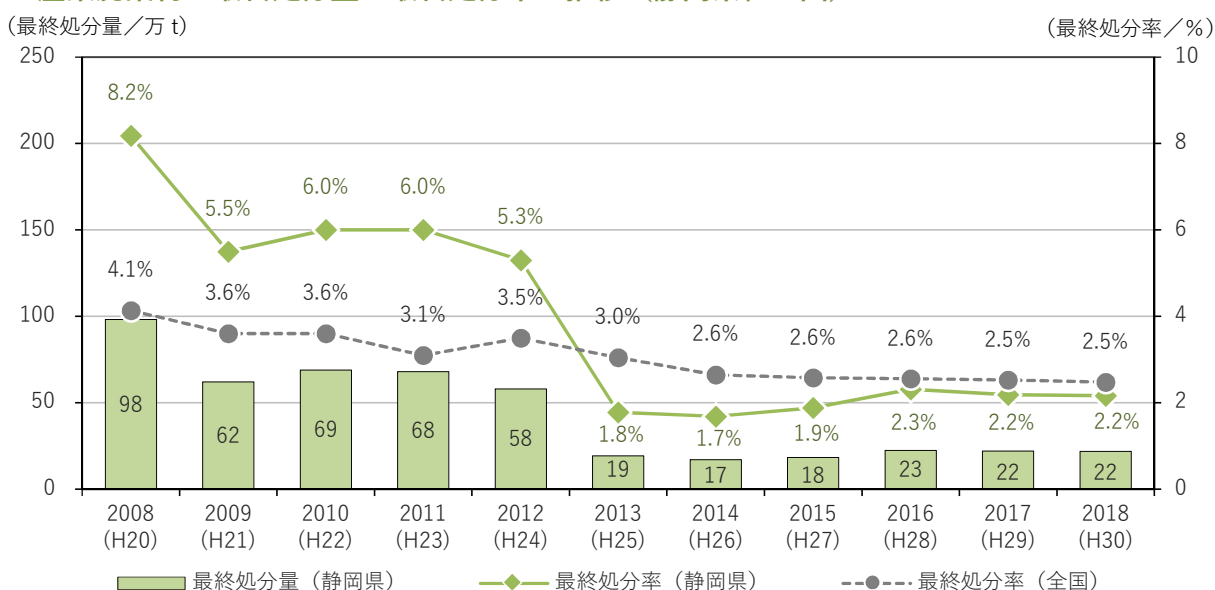
この中で、石綿の飛散等による人の健康又は生活環境に係る被害を防止するため、工作物の解体等の作業による石綿の飛散の防止、石綿を添加した建築材料の使用の制限、石綿が含まれる廃棄物の無害化処理の促進等の措置を講ずることが盛り込まれた。

また、「大気汚染防止法の一部を改正する法律」が2013年（平成25年）6月21日に公布、翌年6月1日より施行され、届出義務者の変更や解体等工事の事前調査、事前調査結果の掲示等の義務付けが盛り込まれた。更に、石綿飛散防止対策の強化のため、「大気汚染防止法の一部を改正する法律」が2020年（令和元年）6月5日に公布、翌年4月1日から段階的に施行され、規制対象の拡大、事前調査の明確化等の改正が行われた。

★ガイドライン等

- ・建築物等の解体等の作業及び労働者が石綿等にはばく露するおそれがある建築物等における業務での労働者の石綿ばく露防止に関する技術上の指針（厚生労働省）
- ・建築物等の解体等に係る石綿ばく露防止及び石綿飛散漏えい防止対策徹底マニュアル（厚生労働省労働基準局安全衛生部化学物質対策課、環境省水・大気環境局大気環境課）

■産業廃棄物の最終処分量と最終処分率の推移（静岡県、全国）



資料：静岡県 廃棄物リサイクル課

2 住宅の長寿命化や性能・資産価値の向上促進

■長期優良住宅認定制度

県や市町が、一定の規模以上で、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性を備えているほか、劣化対策や維持保全計画が講じられているものを、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅として認定する制度。

■住宅性能表示制度

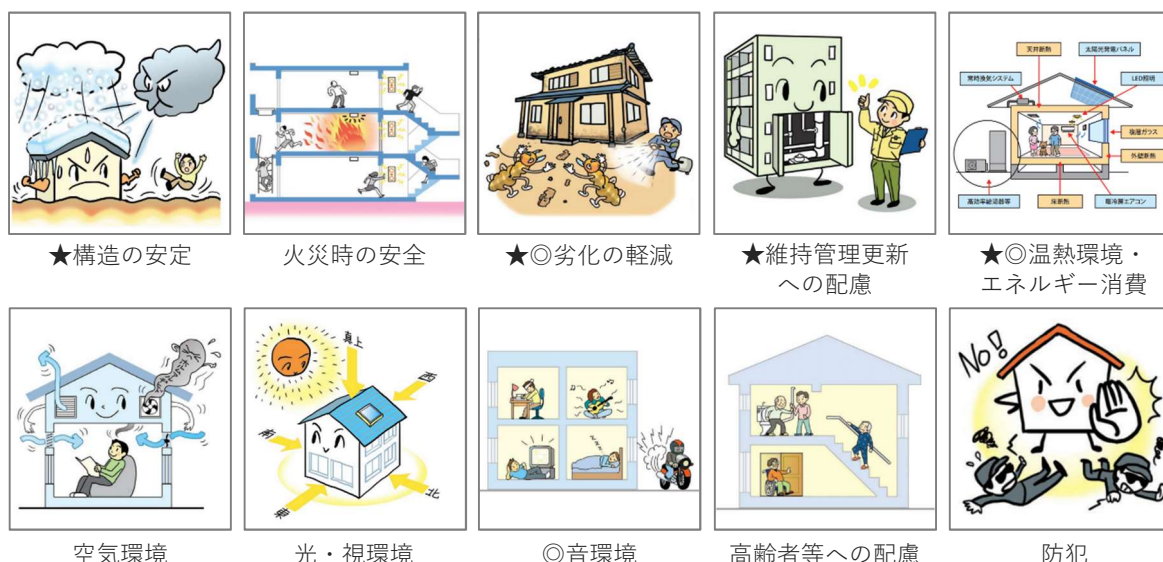
2000年（平成12年）4月1日に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき、同年10月に本格的に運用開始された制度。2002年（平成14年）には既存住宅を対象とした制度も開始した。住宅の性能を表示するための共通基準を定め、等級や数値等で表示することで、住宅を取得しようとする際に住宅を相互に比較することが可能になる。

住宅の評価は、登録住宅性能評価機関が申請に基づき評価を行い、その結果を住宅性能評価書として交付する。

○新築住宅

日本住宅性能表示基準は、10分野32項目（必須項目4分野9項目）あり、評価のための技術が確立され広く利用できること、設計段階で評価が可能なものとする、外見からでは容易に判断しにくい事項を優先すること、客観的な評価が難しい事項は対象としないこと、の考え方にに基づき設定されている。性能評価は、指定住宅性能評価機関に所属する評価員が設計段階と建設工事・完成段階の2段階でチェックする。

●評価項目の10分野（★：必須項目、◎：新築のみの項目）

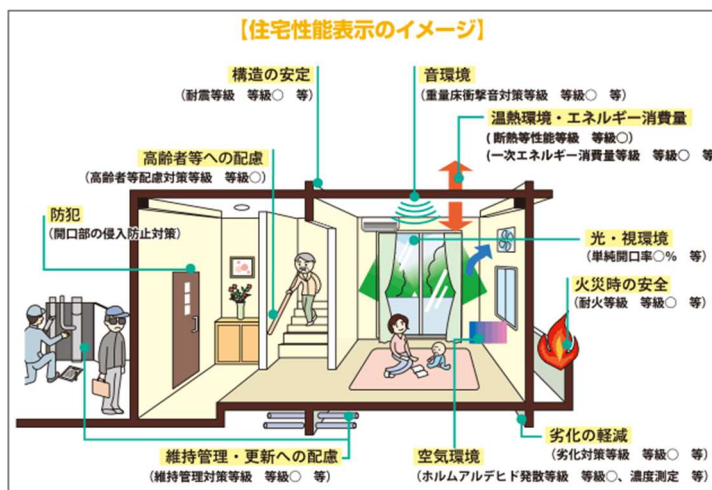


資料：国土交通省 新築住宅の住宅性能表示制度ガイド

○既存住宅

評価項目は新築住宅の10分野32事項のうち、劣化事象等による影響を何らかの形で反映でき技術的な評価が可能な7分野27事項と、既存住宅のみを対象とした2事項が設定されている。これらはすべて選択事項のため、申請者が調査事項を設定する必要がある。

ただし、新築時に建設住宅性能評価書が交付されていない既存住宅では、現地調査で目視、計測等により判断できる性能表示事項（6分野16事項）の適用に限られる。



資料：国土交通省 既存住宅の住宅性能表示制度ガイド

■新築着工件数に対する住宅性能表示制度実施率（静岡県）

年 度	戸建住宅			共同住宅		
	着工件数 (件)	性能表示件数 件数 (件)	利用率 (%)	着工件数 (件)	性能表示件数 件数 (件)	利用率 (%)
2010(H22)	16,889	4,746	28.1	8,917	963	10.8
2011(H23)	16,233	4,771	29.4	8,206	1,511	18.4
2012(H24)	16,538	4,918	29.7	8,103	962	11.9
2013(H25)	18,652	5,325	28.5	9,918	1,261	12.7
2014(H26)	15,075	4,629	30.7	8,768	1,092	12.5
2015(H27)	15,333	4,815	31.4	8,452	1,332	15.8
2016(H28)	15,638	5,301	33.9	9,162	1,459	15.9
2017(H29)	15,280	5,192	34.0	8,309	967	11.6
2018(H30)	15,430	5,931	38.4	7,523	867	11.5
2019(R1)	15,435	5,989	38.8	6,428	822	12.8

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

■住宅の利活用期間（滅失住宅における平均築後経過年数）

住宅の利活用期間は、滅失住宅における平均築後経過年数より算出している。

算出方法は、一定期間内に滅失した住宅の建築時期別戸数に「一定期間」の中間年までの経過年数を乗じたものの総和を、一定期間内に滅失した住宅の建築時期別戸数の総和で除す方法としており、この数値は経済状況に左右される数値で、経済状況が上向くとこの数値は低下する傾向にある。

■優良住宅取得支援制度（フラット 35S）

独立行政法人住宅金融支援機構（2007 年（平成 19 年）4 月より住宅金融公庫から改組）が支援する長期固定金利住宅ローン「フラット 35」について、耐震・バリアフリー・省エネルギーのいずれかの性能を向上した住宅に対して、融資金利を当初 5 年間又は 10 年間優遇する制度。

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

■第6期“ふじのくに”公共建築物等木使い推進プラン（令和3年度）

県が公共建築物等の公共部門において率先して県産材の利用を推進するとともに、市町、事業者等の主体的な取組を促進するため、利用目標と取組、推進体制等を定めている。

また、公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律（2010年（平成22年）法律第36号）第8条第1項に基づく県方針に位置付けられている。

■木づかい運動

2005年度（平成17年度）から林野庁が推進している国産材利用推進のための国民運動。2005年（平成17年）4月28日に閣議決定された京都議定書目標達成計画の森林吸収源対策の一環で、地球温暖化防止の観点から国産材の利用を推進している。

また、「木づかい運動」の集中的な取組を実施する「木づかい推進月間」も実施しており、「十」という字に「八」を組み合わせると漢字の「木」の字になることから10月8日を「木の日」と定め、それを含む毎年10月を木づかい推進月間としている。

■しずおか木使いネット

「しずおか木使い県民運動」の普及・啓発ツールとして、2003年度（平成15年度）から木と竹に関する情報を県民に発信するホームページを開設。

■しずおか木使い県民運動

県民一人ひとりが、しずおかの木を使うことの意義や木の良さを理解し、身近な生活の中で木を使うことを進める運動。木を使うことで林業が成り立ち、県土を保全する等の森林の多面的機能の発揮につながる。

■住んでよし しずおか木の家推進事業

木材業界では、安心して県産材による木造住宅を建設してもらうために、「しずおか優良木材認証制度」による良質かつ性能の明確な県産材製品の供給に取り組んでいる。

この取組を需要の面から推進するため、2005年度（平成17年度）からはしずおか優良木材等を使用した住宅の取得、2015年（平成27年）6月からはしずおか優良木材等を使用した住宅のリフォームをする県民に助成することにより、県産材のより一層の利用推進を図っている。

■しずおか優良木材認証制度

県産材による品質・性能の明確かつ良質な製材品を生産する工場の認定、製品の認証を行い、安心して住宅建設に使用してもらうための制度。

住宅の骨組み等になる木材について、品質、寸法、含水率、強度等の基準を設け、この基準を満足した製品を「しずおか優良木材」として認定している。

「しずおか優良木材」製品を安定的に供給する体制を強化し、住宅関連業界等との連携による県産材の利用促進を図ることを目的に、2001年（平成13年）12月5日に「しずおか優良木材供給センター」を設立。静岡県森林組合連合会、静岡県木材協同組合連合会、認定工場が会員となっている。

しずおか優良木材供給センターの主な事業内容は、以下のとおり。

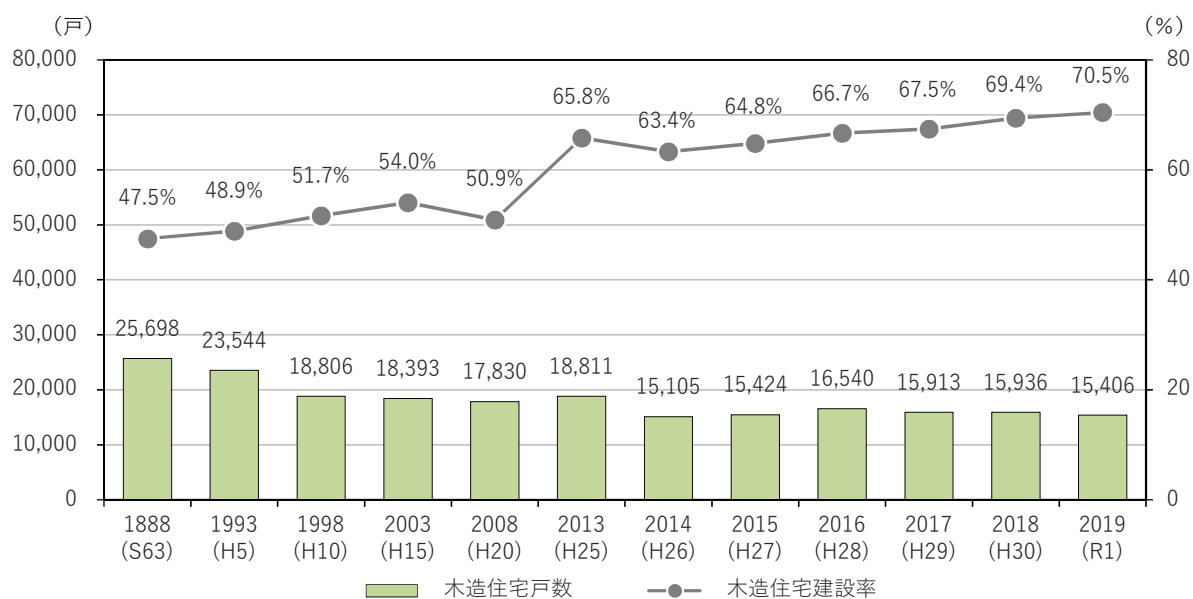
- ①認証製品に関する供給ソースの明確化、出荷体制の構築
- ②木材に関する各種情報の収集・発信及びマーケティング
- ③しずおか優良木材認証審査会である。

●しずおか優良木材出荷材の実績

区 分	2014(H26)	2015(H27)	2016(H28)	2017(H29)	2018(H30)	2019(R1)
出荷材積	26,981 m ³	25,842 m ³	24,944 m ³	25,211 m ³	22,918 m ³	20,790 m ³
認定工場数	26 件	26 件	25 件	25 件	25 件	24 件

資料：静岡県 林業推進課

■木造住宅建設率の推移（静岡県）



資料：国土交通省 住宅着工統計

★静岡県森林と県民の共生に関する条例

森林資源の循環利用と、地域の森林の持続的な整備のためには、地域の木材を積極的に利用し循環させる必要があり、地域材の需要拡大を推進するため、木材産業関係者への支援、県民へ普及・啓発と地域材の利用の拡大として、住宅等への地域材の活用の促進に努めることを目的として制定。

【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

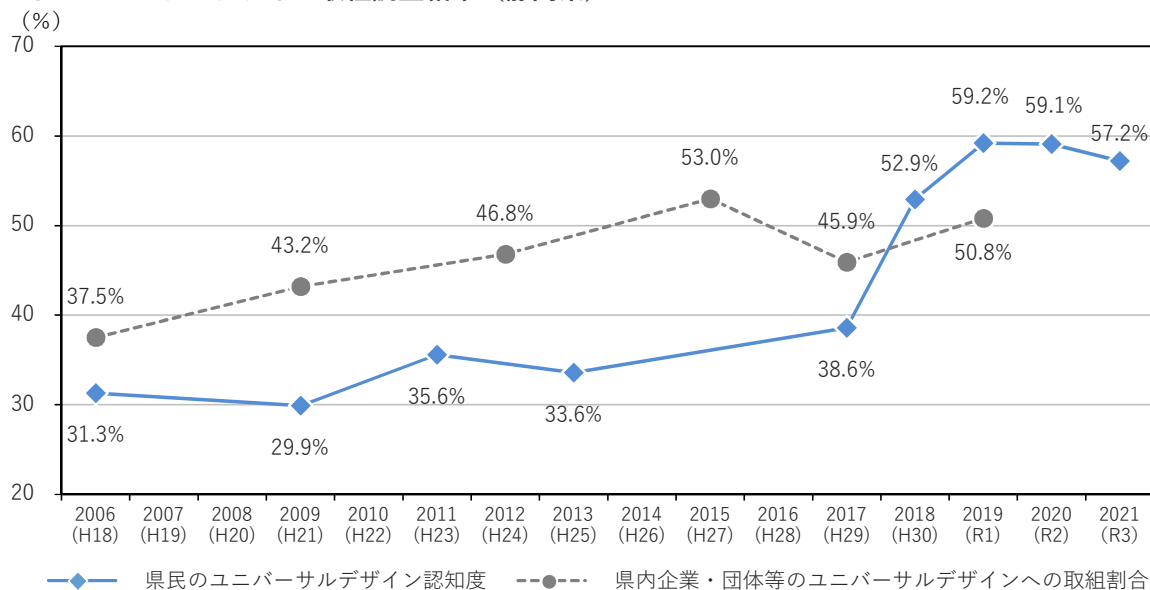
■ユニバーサルデザイン

年齢、性別、能力、言語、考え方等、人々が持つ様々な特性や違いを認め合い、はじめから、できるだけすべての人が利用しやすいように、すべての人に配慮して、建築、施設、製品、環境、社会の仕組み等をデザインしていこうとする考え方。

★ふじのくにユニバーサルデザイン推進計画

ユニバーサルデザインの理念を県政全般に導入し、計画的かつ体系的に実施していくために、県の取組目標を定めた計画。

●ユニバーサルデザイン取組調査結果（静岡県）



資料：静岡県 県民意識調査

■静岡県コミュニティづくり推進協議会

住民の自主的・主体的な活動を、直接あるいは側面的に支援し、豊かな地域社会の創造をめざして多様な事業を展開する協議会。2021年（令和3年）4月22日時点で構成団体は44団体にのぼる。

県内各地では、活力と潤いのある住みよい地域社会を創ろうと住民の自主的な活動が展開されており、地域の活性化や高齢者福祉の充実、少子社会への対応、省資源・省エネルギー活動、自然環境の保全、地域文化活動の展開、国際交流活動等、携わる人々も老若男女の別なく、都市部、農村部に限らず多彩な動きをみせている。こうした一般住民が自主的に社会参加する活動（コミュニティづくり）を進展させていくことは、私たちが直面している様々な問題を解決し、心の豊かさを備えた活力ある地域社会を築いていく大きな力となる。

2 子育てしやすい住環境の形成

■子育て世帯

本計画では住宅・土地統計調査の定義を準用し、「18歳未満の子を有する世帯」を指す。

■最低居住面積水準

世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。その面積（住戸専用面積・壁芯）は、住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

最低居住面積水準

○単身者：25 m² ○2人以上の世帯：10 m²×世帯人数+10 m²

注1：上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

注2：世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

注3：次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ①単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ②適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場

■子どもの発達と起こりやすい事故の注意ポイント（抜粋）（1／2）

事故種別		注意ポイント
窒息	ブラインドやカーテンのひも等による窒息	・ひもが首に絡まらないよう、子どもの手が届かない所にまとめましょう。 ・ソファ等、踏み台になる物をひもの近くに設置しないようにしましょう。 ・ひも部分がない等の安全性の高い商品を選びましょう。
	入浴中に溺れる	・大人が洗髪する際には、子どもを浴槽から出しましょう。 ・保護者が目を離す状況で浮き輪を使用するのはやめましょう。 ・お風呂から上がる際には、子どもを先に浴槽・浴室から出しましょう。
水回り	浴槽へ転落し溺れる	・入浴後は浴槽の水を抜き、浴室には外伴を付けて子どもが入れないようにしましょう。
	洗濯機、バケツや洗面器等による事故	・使用後の洗濯機、バケツ、洗面器に水を溜めたままにしないようにしましょう。 ・洗濯機にはチャイルドロックをかけて蓋を開けられないようにしましょう。
やけど	電気ケトル、ポット、炊飯器でのやけど	・電気ケトルやポットは倒れても中身がこぼれない製品を選びましょう。 ・コードも含め子どもの手の届かない場所に設置しましょう。 ・炊飯器から出る蒸気に触れてやけどをすることがあるので、キッチンのレイアウトを見直し、子どもの手の届かない位置に設置しましょう。
	暖房器具や加湿器でのやけど	・床に置くタイプの暖房器具は、子どもの手が届かないよう安全柵等で囲みましょう。 ・湯たんぽや電気カーペット等は、長時間皮膚が同じ場所に触れて低温やけどをすることがあるので、長時間使用しないようにしましょう。 ・加湿器は転倒しても熱湯がこぼれない製品を選び、使用時は、ベビーゲートを活用しましょう。
	調理器具やアイロンでのやけど	・キッチンにゲートを設置して子どもがキッチンに入れないようにしましょう。 ・アイロンやヘアアイロンを使用する際は子どもを近づけないようにし、使用後はコードを含めて、子どもの手の届かないところに置き、なるべく早く片付けましょう。

資料：消費者庁 子どもを事故から守る！事故防止ハンドブック

■子どもの発達と起こりやすい事故の注意ポイント（抜粋）（2／2）

事故種別		注意ポイント
転落・転倒	ベビーベッドやおむつ替えの時の台からの転落	・ベビーベッドを使用する時は、常に柵を上げて使用しましょう。 ・高さのある場所でおむつ替えをする時は、事前に準備し、片付けやゴミ捨ては子どもを降ろした後にしましょう。
	椅子やテーブルからの転落	・ハイチェアの安全ベルトは、必ず締めましょう。 ・椅子で遊ばせないようにしましょう。
	階段から転落、段差での転倒	・階段に転落防止の柵を付けて、閉め忘れのないようにし、子どもが開けられないようにロックを掛けましょう。 ・玄関の段差での転倒や、そのほかにつまずきやすい段差がないか注意しましょう。
	ベランダ等からの転落	・ベランダに植木鉢、椅子等の踏み台になるものを置かないようにしましょう。 ・エアコンの室外機は手すりから 60cm 以上離して設置するか、上からつるしましょう。
	窓や出窓からの転落	・窓に補助錠やストッパーをつけて、大きく開かないようにしましょう。 ・窓の近くにベッドやソファ等、踏み台になるものは置かないようにしましょう。 ・窓を開ける幅を制限できない場合は、網戸に寄りかかれないよう柵を設置しましょう。
その他	テーブル等の家具で打撲	・角の丸い家具を選ぶ、クッションテープを取り付ける等して、ぶつかってもけがをしないように工夫をしましょう。
	ドアや窓で手や指を挟む	・ドアや窓の開閉時には、子どもが近くにいないか確認しましょう。 ・ドアのちょうつがい部分に隙間防止カバーを付ける等しましょう。
	タンス等の家具を倒して下敷きになる	・タンス等の家具は固定し、引き出しや開き扉にはストッパーを付け、家具で遊ばせないようにしましょう。
	ドラム式洗濯機での事故	・ドラム式洗濯機に子どもが入り、窒息する事故が起きています。ドラム式洗濯機は、未使用時でも、蓋は必ず閉めて、チャイルドロック機能を利用しましょう。 ・チャイルドロック機能がない洗濯機では、蓋にゴムバンドを掛ける等の工夫をしましょう。

資料：消費者庁 子どもを事故から守る！事故防止ハンドブック

3 高齢者の居住の安定確保

■高齢者の居住の安定確保に関する法律

高齢社会の急速な進行に対応し、民間活力の活用と既存ストックの有効利用を図りつつ、高齢者向けの住宅の効率的な供給を促進するとともに、高齢者の入居を拒まない住宅の情報を広く提供するための制度の整備等を図ることにより、高齢者が安心して生活できる居住環境を実現することを目的に制定。

介護、医療と連携して高齢者の生活を支援するサービス付きの住宅の供給を促進するため、2011年（平成23年）10月20日に法改正がなされ、「サービス付き高齢者向け住宅事業」の登録制度が創設された。

★ふじのくに長寿社会安心プラン（第9次静岡県長寿者保健福祉計画）

団塊の世代が75歳に到達する2025年（令和7年）を念頭に計画を策定し、2025年（令和7年）には、いつでも、どこでも、誰もが、健やかに、いきいきと、安心して暮らせる「地域包括ケアシステム」が構築されることを目指すとともに、総合計画で掲げた「いきいき長寿社会」の実現に向けた3年間の実施計画。（令和3～5年度）

★ふじのくに障害者しあわせプラン（第4期静岡県障害福祉計画）

障害のある人が住みなれた地域で豊かに安心して暮らすことのできる「魅力ある“ふじのくに”の実現」に向けた障害者施策の総合的な推進を図るための計画。（令和3～5年度）

＜プランにおける住宅関連施策＞

○共同生活援助（グループホーム）

新規建設のほか、既存の建物の改築、借用や公営住宅の空き家利用も期待できることから、様々な手段を活用して増加に努める。

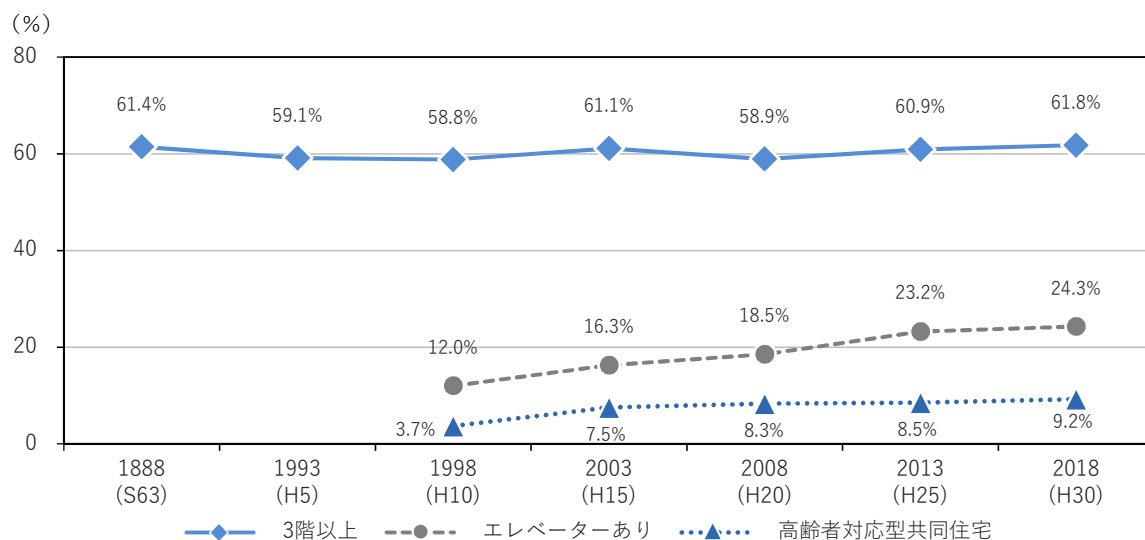
■サービス付き高齢者向け住宅

賃貸住宅や有料老人ホームで、一定の住戸面積、設備、バリアフリー構造の基準を満たし、状況把握サービス及び生活相談サービスが提供されるもので、知事等の登録を受けたもの。

■ヒートショック

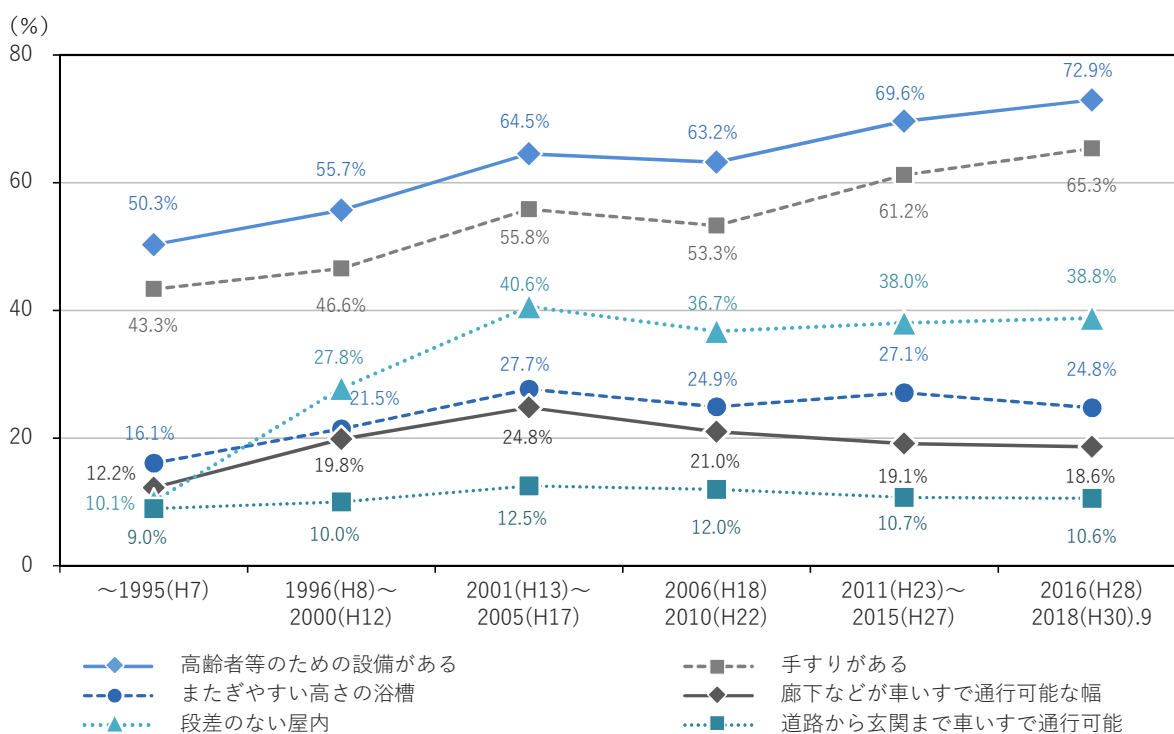
温度の急激な変化で血圧が上下に大きく変動すること等が原因となり起こる健康障害。失神や心筋梗塞、不整脈、脳梗塞を起こすことがあり、特に冬場、体全体が露出する入浴時に多く発生し、高齢者に多いのが特徴である。

■共同住宅の高齢者対応状況（静岡県）



資料：総務省 住宅・土地統計調査

■高齢者のための設備の設置状況（静岡県）



資料：総務省 住宅・土地統計調査

■独立行政法人住宅金融支援機構「高齢者向け返済特例制度」

生存時の返済負担を軽減し、死亡時に住宅資産等を活用して一括償還するバリアフリーリフォームのための特別な独立行政法人住宅金融支援機構の融資制度。

■家賃債務保証制度

高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯、外国人世帯及び解雇等による住居退去者世帯が賃貸住宅に入居する際の家賃債務等を一般財団法人高齢者住宅財団が保証し、賃貸住宅への入居を支援する制度。

4 住宅セーフティネット機能の強化

■セーフティネット

一般的に、「サーカス等で、地上高く張られたロープ上で演技する場合に、落下してもけがをしないよう、床の上に張られた網」という意味だが、住宅分野においては、居住の面で困難な状況に陥った場合に援助することやそのような事態になることを防止する仕組みをいう。

■住宅確保要配慮者

賃貸人に入居を拒まれる等の理由から、民間の賃貸住宅市場において、自力で適切な住宅を確保することが困難で、住宅の確保に特に配慮を要する以下の方を指す。

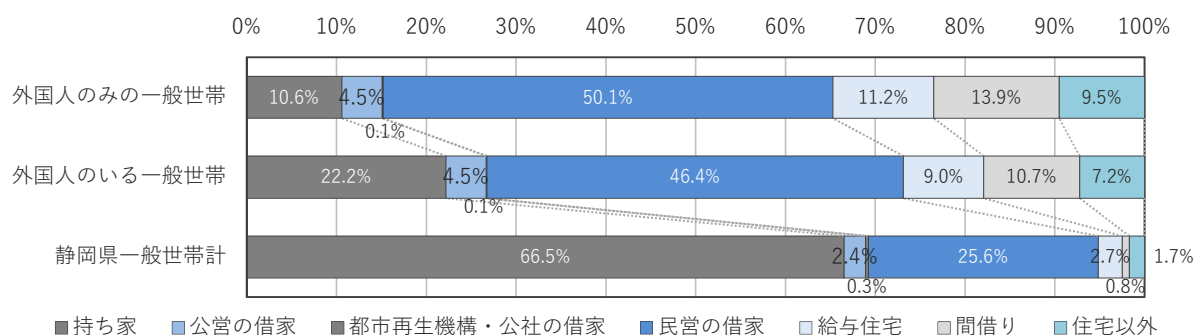
住宅確保要配慮者	根拠法令
・低額所得者（15万8千円以下） ・被災者（発災後3年以内） ・高齢者 ・身体障害者、知的障害者、精神障害者、その他の障害者 ・子ども（18歳未満）を養育している者	住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律 第2条
・外国人 ・中国残留邦人 ・児童虐待を受けた者 ・ハンセン病療養所入所者 ・DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者 ・北朝鮮拉致被害者 ・犯罪被害者 ・保護観察対象者 ・生活困窮者 ・東日本大震災その他の激甚災害による被災者	同法施行規則第3条
・妊婦のいる世帯 ・海外からの引揚者 ・新婚世帯 ・原子爆弾被爆者 ・戦傷病者 ・児童養護施設等退所者 ・LGBT（レズビアン・ゲイ・バイセクシャル・トランスジェンダー） ・UIJ ターンによる転入者 ・住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者	静岡県賃貸住宅供給促進計画

■シルバーハウジング

シルバーハウジングプロジェクトの承認を受けて集团的建設に係る公的賃貸住宅であって、高齢者の生活特性に配慮した設備・仕様が施された住宅。

高齢者等の生活特性に配慮したバリアフリー化された公共賃貸住宅（段差解消、手すり設置、緊急通報設備、安否確認システム等）の供給と生活援助員（ライフサポートアドバイザー(略称：LSA)）による日常生活支援サービスの提供とを併せて行う。

■住宅の所有関係別一般世帯数（静岡県）



資料：総務省 国勢調査

■改良住宅

公的賃貸住宅の一種で、国土交通省が指定する対象区域内に存在する住宅を地方自治体がい取り、新たな改良住宅に建替えた後で元の住人に定額で貸与する住宅。原則として、改良前の建物の居住者は改良住宅に住む権利を有する。対象とされるエリアは、細い路地に老朽住宅が密集する等して震災時に多くの被害が予想される、火災の危険がありその際に消防車の進入が困難である、インフラが未整備である、等が挙げられる。住宅改良事業として老朽住宅を取り除いて当該地区を整備する際に、従前の居住者のために改良住宅を建設する。

■特定公共賃貸住宅（特公賃）

公営住宅の収入基準を超過した中堅所得者への優良な賃貸住宅の共有を促進するため、特定優良賃貸住宅の促進に関する法律（1993年（平成5年）法律第52号）により、地方公共団体が建設する公的賃貸住宅。

原則として、現在同居している若しくは同居しようとしている親族がいることや一定の収入基準の範囲内でないと申込ができない。

■特定優良賃貸住宅（特優賃）

公営住宅の収入基準を超過した中堅所得者に対して優良な賃貸住宅を供給するため、特定優良賃貸住宅の促進に関する法律（1993年（平成5年）法律第52号）により、地方公共団体が建設費及び家賃の一部について支援を行っている民間賃貸住宅。一部の住宅を除き、収入に応じて家賃補助が受けられる。

原則として、現在同居している若しくは同居しようとしている親族がいることや一定の収入基準の範囲内でないと申込ができない。

■高齢者向け優良賃貸住宅

原則として、60歳以上の単身または夫婦世帯の高齢者が安全に安心して生活できる居住を確保するため、また、公営住宅による供給を補完しつつ高齢者の多様なニーズに対応するため、民間の土地所有者等に建設費及び家賃の一部を補助することにより、バリアフリー化し、緊急時対応サービスの提供等が図られ低廉な家賃で入居できる、優良な高齢者向けの賃貸住宅。

■都市再生機構賃貸住宅

独立行政法人 都市再生機構（UR 都市機構）が管理・提供する賃貸住宅。

■公営住宅管理戸数（静岡県）

区 分	木造	簡易平屋	簡易2階	低層耐火 (2階以下)	中層耐火 (3～5階)	高層 (6階以上)	計
県営	0戸	9戸	0戸	0戸	13,268戸	1,279戸	14,556戸
	0.0%	0.1%	0.0%	0.0%	91.1%	8.8%	100.0%
市町営	554戸	806戸	1,668戸	296戸	19,915戸	2,007戸	25,246戸
	2.2%	3.2%	6.6%	1.2%	78.9%	7.9%	100.0%

資料：静岡県 公営住宅課

■県営住宅の入居者状況

入居者の平均年齢	48.85 歳
平均世帯員数	2.04 人
平均入居期間	17.49 年
収入分位 一分位	8,298 世帯 (74.14%)
65 歳以上の高齢者同居世帯	6,498 世帯 (58.05%)
65 歳以上の高齢者世帯主の世帯	6,184 世帯 (55.25%)
単身世帯	4,341 世帯 (38.78%)
障害者同居世帯	1,890 世帯 (16.89%)
寡婦・寡夫世帯	1,714 世帯 (15.31%)
外国人世帯主の世帯	1,343 世帯 (12.00%)

資料：静岡県 公営住宅課

■国別、市町別外国人登録者数（静岡県）

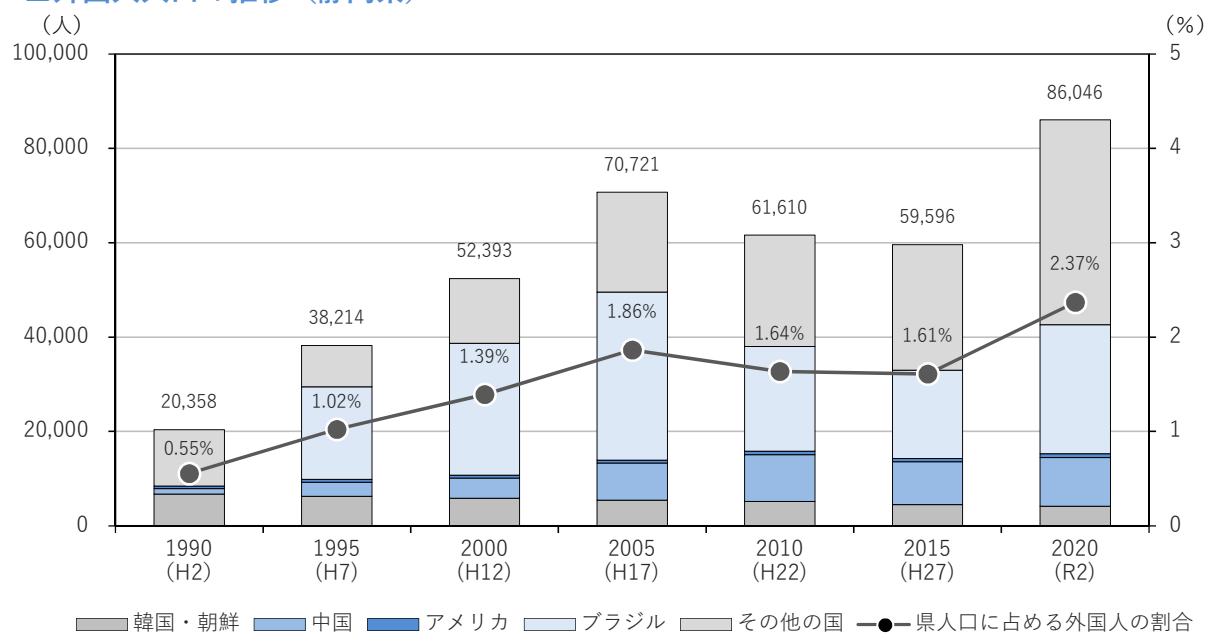
(2018 年 (平成 30 年) 時点)

順 位	1	2	3	4	5	6	7	8
国 籍	ブラジル	フィリピン	中国	ベトナム	韓国	ペルー	インドネシア	ネパール
外国人数	29,535 人	16,859 人	11,853 人	9,305 人	4,839 人	4,729 人	3,093 人	1,636 人
構成比	31.9%	18.2%	12.8%	10.1%	5.2%	5.1%	3.3%	1.8%

順 位	1	2	3	4	5	全 体
市	浜松市	静岡市	磐田市	富士市	掛川市	全 県
外国人数	25,162 人	10,053 人	8,117 人	5,663 人	4,479 人	92,459 人
人 口	793,695 人	694,643 人	166,533 人	245,728 人	115,028 人	3,653,988 人
人口比率	3.17%	1.45%	4.87%	2.30%	3.89%	2.53%

資料：法務省 在留外国人統計

■外国人人口の推移（静岡県）



資料：総務省 国勢調査

■県営住宅における外国人入居者への対応

異なる生活習慣や言語の違いから、地元自治会（既入居者等）と外国人入居者との間に、苦情やトラブルが生じており、国際的人権擁護（人種差別撤廃条約）の観点から、地元自治会には外国人に対する理解を求め、外国人入居者には、生活マナーを守り、地元住民と協調するようお願いしている。

○多文化共生に向けた対応

- ・支所における通訳の配置
- ・外国人入居者説明会の開催の継続、コミュニケーションづくり
- ・外国人管理連絡員の設置
- ・騒音迷惑行為禁止看板、青色蛍光灯の設置
- ・募集案内作成（ポルトガル語）
- ・各種提出書類の外国語版作成（ポルトガル語、スペイン語）
- ・集団生活のルール等の啓発用パンフレット作成（ポルトガル語、スペイン語、英語）
- ・啓発用 DVD 作成（ポルトガル語、スペイン語、中国語、日本語）
- ・すまいのしおり作成（ポルトガル語）

■あんしん居住推進事業

高齢者、障害のある人、子育て世帯の居住の安定確保を図るため、居住支援協議会等との連携のもと、入居ニーズや住宅オーナーの意向を踏まえた上で、空き家等を活用し、一定の質が確保された低廉な家賃の賃貸住宅の供給を目的として、空き家等の改修工事に対して補助を行う事業。2015 年度（平成 27 年度）に創設された。

■DV（ドメスティック・バイオレンス）

Domestic Violence の略で、「配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護に関する法律」において「配偶者からの暴力」とは、配偶者（婚姻の届出をしていないが、事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む）からの身体に対する不法な攻撃であって生命又は身体に危害を及ぼすものをいうとされている。

★静岡県配偶者等からの暴力の防止及び被害者の保護・支援に関する基本計画（第 4 次静岡県 DV 防止基本計画）

DV のない社会づくりと DV 被害者の自立を目指し、施策の方向性を示すもの。計画期間は、2018 年度（平成 30 年度）から 2021 年度（令和 3 年度）。

<計画における住宅関連施策>

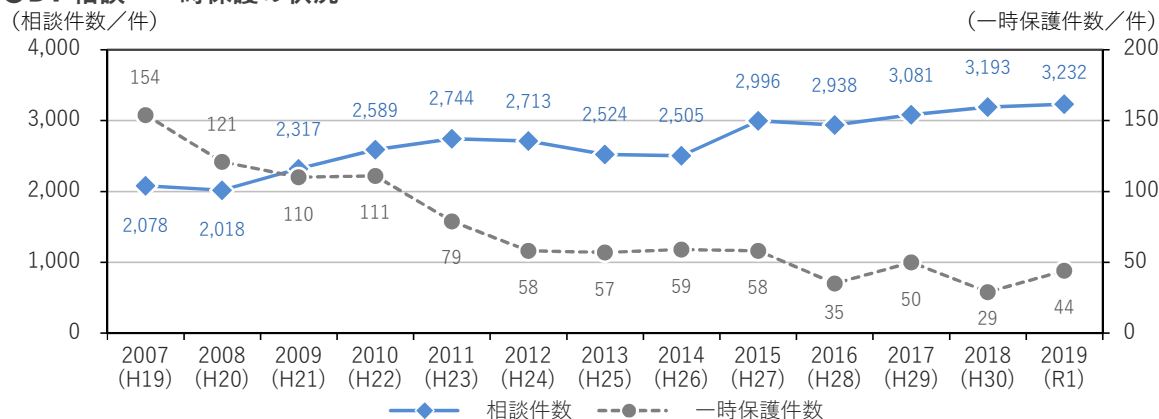
①保証人制度（施設入所児童等自立促進事業）の利用

- ・DV 被害者が適切な住環境を確保できるよう、保証人制度の内容検討・周知を図り制度の活用を促進する。

②DV 被害者の公営住宅への優先入居

- ・DV 被害者が公営住宅に入居を希望する際、目的外使用による一時避難対応や優先入居の取り扱いを行うことにより、円滑な入居を支援する。

●DV 相談・一時保護の状況



■新たなセーフティネット制度

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律により、2017年（平成29年）10月に開始され、大きく分けて3つの仕組みから成り立つ。我が国では、高齢者、障害のある人、子育て世帯等の住宅の確保に配慮が必要な方が今後も増加する見込みである一方、住宅セーフティネットの根幹である公営住宅については大幅な増加が見込めない状況にある。また、民間の空き家・空き室は増加していることから、それらを活用し、住宅セーフティネット機能を強化することも目的としている。

①住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

賃貸住宅の賃貸人は、賃貸住宅を住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として都道府県・政令市・中核市に登録することができ、都道府県等が登録された住宅の情報を住宅確保要配慮者へ広く提供することで、住宅確保要配慮者が賃貸人へ入居を申し込むことができる制度。

■住宅の登録基準

登録する際に、規模や構造等について、耐震性を有することや住戸の床面積が25㎡以上であること等、一定の基準に適合する必要がある。登録基準は、地方公共団体が供給促進計画を定めることによって、強化・緩和をすることが可能。

■入居を受け入れる住宅確保要配慮者の範囲

登録する際に、入居を拒まない住宅確保要配慮者の範囲を限定することが可能。例えば「障害のある人の入居は拒まない」や「高齢者、低額所得者、被災者の入居は拒まない」と登録できる。長屋や集合住宅の場合は、住戸単位での登録が可能。

②登録住宅の改修や入居者への経済的な支援

登録住宅の改修への支援と、入居者の負担を軽減するための支援が用意されている。

●登録住宅の改修への補助

	国による直接補助	地方公共団体を通じた補助
事業主体等	大家等	
補助対象工事等	・共同居住用住居に用途変更するための改修・間取り変更・耐震改修・バリアフリー改修工事 ・居住のために最低限必要と認められた工事 ・居住支援協議会等が必要と認める改修工事（防火・消火対策工事を含む（一部の協議会を除く）） ※上記工事に係る調査設計計画（インスペクションを含む）も補助対象	
補助率・補助限度額	国 1/3	国 1/3 + 地方 1/3
	国費限度額：50万円／戸 ※共同居住用のための改修、間取り変更又は耐震改修工事を実施する場合 100万円／戸	
入居対象者の例	・子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等 ・低額所得者（月収15.8万円（収入分位25%）以下） ・被災者世帯	・子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等 ・（月収38.7万円（収入分位70%）以下） ・低額所得者（月収15.8万円（収入分位25%）以下） ・被災者世帯
家賃	・公営住宅に準じた家賃の額以下	・近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない額
その他主な要件	・要配慮者専用住宅としての管理期間が10年以上であること。 ・情報提供やあっせん等の居住支援協議会等との連携が図られていること。	

○入居者負担の軽減

登録住宅の入居者への経済的支援は、家賃と家賃債務保証料の低廉化に対する補助がある。いずれも、入居者を住宅確保要配慮者に限定した登録住宅に低額所得者が入居する場合に、地方公共団体と国が協力して補助を行う。

③住宅確保要配慮者に対する居住支援

都道府県が、居住支援活動を行う NPO 法人等を、賃貸住宅への入居に係る情報提供・相談、見守り等の生活支援、登録住宅の入居者への家賃債務保証等の業務を行う居住支援法人として指定することが可能となった。生活保護受給者については、代理納付に関する新たな手続きが設けられた。家賃債務保証業については、適正に業務を行うことができる者として一定の要件を満たす業者を、国に登録する制度が創設された。更に、家賃債務保証業者や居住支援法人が、登録住宅に入居する住宅確保要配慮者に対して家賃債務を保証する場合に、住宅金融支援機構がその保証を保険する仕組みも創設された。

■あんしん居住推進事業

低額所得者、被災者、高齢者、障害のある人、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るため、居住支援協議会等との連携のもと、入居ニーズや住宅オーナーの意向を踏まえた上で、空き家等を活用し、一定の質が確保された低廉な家賃の賃貸住宅の供給を目的として、空き家等の改修工事に対して補助を行う事業。2015 年度（平成 27 年度）に創設された。

■居住支援法人

住宅セーフティネット法に基づき、居住支援を行う法人として、都道府県が指定するもの。

■静岡県居住支援協議会

低額所得者、被災者、高齢者、障害のある人、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居に関する必要な措置について協議することにより、静岡県における福祉の向上と豊かで住みやすい地域づくりに寄与することを目的とする団体であり、民間支援法人、不動産関係団体、福祉関係団体、県内市町及び県関係部署で構成されている。住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人に対する情報の提供等の支援を実施している。

5 防犯性に優れた住環境の形成

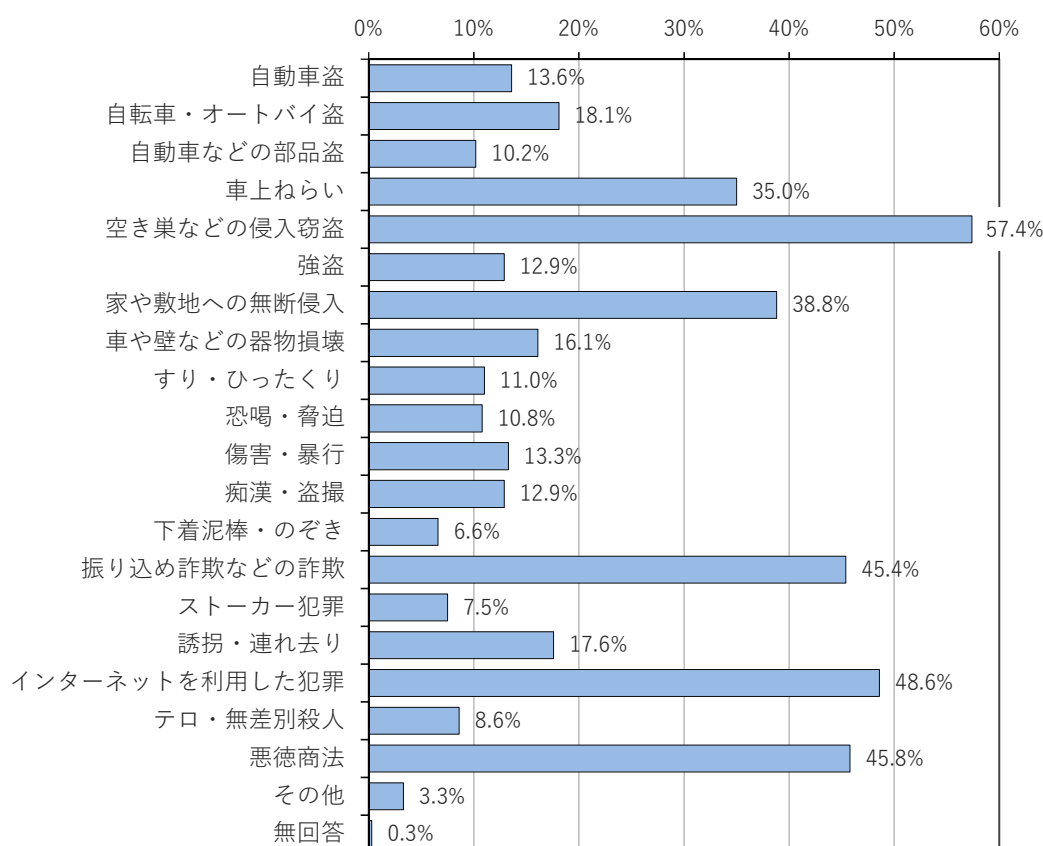
■防犯モデルマンション認定制度

- ・認定団体：公益社団法人静岡県防犯協会連合会 業務委託団体：一般社団法人静岡県都市開発協会
- ・制度支援：静岡県警察本部
- ・警察庁と国土交通省が示した「防犯に配慮した共同住宅に係わる設計指針」に基づき、犯罪等の防止に配慮した構造、設備等を有する共同住宅を「防犯モデルマンション」として認定し、犯罪に遭いにくい共同住宅の普及促進を図る。（2001年（平成13年）9月から）

★静岡県防犯まちづくり条例（2024年（平成16年）3月25日公布、同年4月1日施行）

県民の生命、身体又は財産に危害を及ぼす犯罪の防止に関し、県、県民及び事業者の責務を明らかにするとともに、これらの者が一体となって防犯まちづくりを推進するための基本となる事項を定めることにより、県民が安全に安心して暮らすことのできる社会の実現に資することを目的として制定。

■不安に感じている犯罪（静岡県）



資料：静岡県 県政世論調査（2020年（令和2年度））

6 住情報提供・相談体制の充実

■あんしん建物相談室“ミーナ葵”

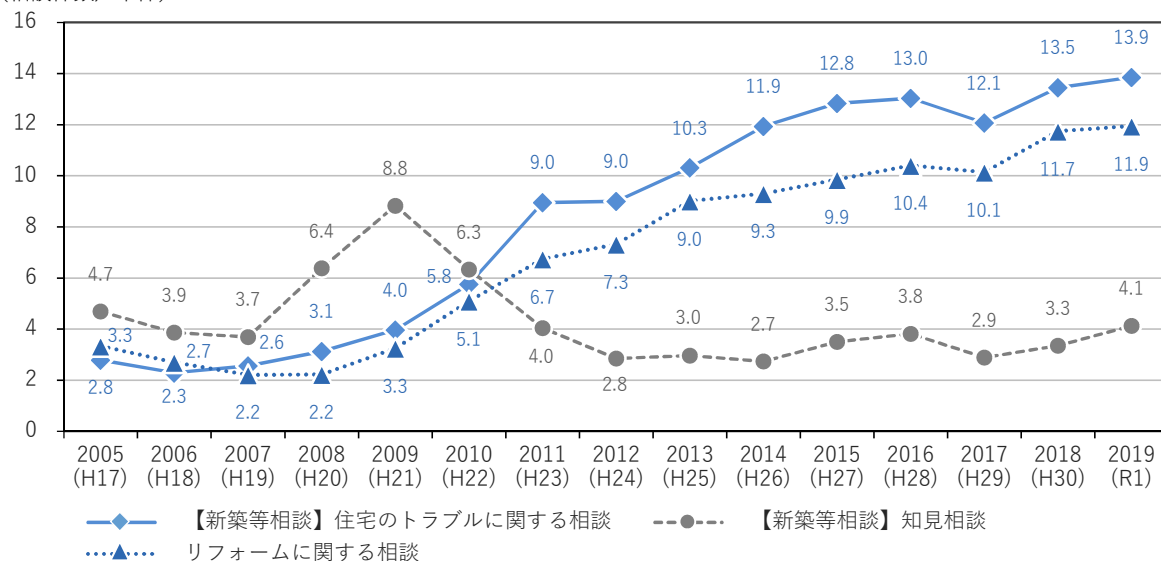
土地や建物に関する相談に、建築、法律及び税務等の専門家が無料で対応している、一般財団法人静岡県建築住宅まちづくりセンターが運営する建築相談窓口。2015年（平成27年）12月からは、静岡県不動産流通活性化協議会の空き家に関する常設の相談窓口にもなっている。

■静岡県住まいづくり支援ガイド

静岡県内において家の新築やリフォームに利用できる、公的な支援制度をまとめた冊子。住まいに関する最新の知識や、市町ごと実施している各種支援制度等、住まいづくりに関する幅広い情報が掲載されている。

■公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターにおける相談区分別相談件数（全国）

（相談件数／千件）



資料：公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター 相談統計年報

●住宅に関する主な相談窓口

区 分	相談窓口
住まいづくり全般	住まいるダイヤル、あんしん建物相談室“ミーナ葵” 県住まいづくり課、県土木事務所
消費生活	県民生活センター、各市町消費生活相談窓口
工事請負契約	県建設業課
住宅性能表示	一般財団法人静岡県建築住宅まちづくりセンター
リフォーム	リフォネット（リフォーム関連情報等が分かる専用サイト） 公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター ふじのくにリフォーム支援センター
マンション	公益財団法人マンション管理センター、一般社団法人静岡県マンション管理士会 NPO 法人中部マンション管理組合協議会
設計	一般社団法人静岡県建築士事務所協会

■建物状況調査（インスペクション）

既存住宅を対象とした建物の状況調査のことであり、目視等を中心とした非破壊による調査（蟻害、腐朽・腐食や傾斜、躯体のひび割れ・欠損等、雨漏り、給排水管の漏れや詰まり等）のほか、破壊調査も含めた詳細な調査（耐震診断等）がある。

■住宅履歴書（いえかるて）

住宅の設計・施工・流通に関わる情報、更には補修、修繕の状況等を記録・保存すること。

住宅履歴書の作成により、住宅の適切な維持・管理が促進されるとともに、住宅を売却又は購入する際に、住宅の資産価値を確保する努力が適正に評価されることを通じ、住宅を資産として活用できる市場が形成される。

■一般社団法人静岡県社会福祉士会

ソーシャルワーカーの国家資格である社会福祉士資格を有する者で組織する職能団体。会員は、県内の社会福祉施設、病院、社会福祉協議会、福祉事務所等で、福祉に関する相談援助を行い、その方が望む、その方にふさわしい生活が送れるよう支援している。

■特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律

国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤である住宅の備えるべき安全性その他の品質又は性能を確保するためには、住宅の瑕疵の発生の防止が図られるとともに、住宅に瑕疵があった場合においては、その瑕疵担保責任が履行されることが重要である。

このことを鑑み、建設業者による住宅建設瑕疵担保保証金の供託、宅地建物取引業者による住宅販売瑕疵担保保障金の供託、住宅瑕疵担保責任保険法人の指定及び住宅瑕疵担保責任保健契約に係る新築住宅に関する紛争の処理体制等について定めることにより、住宅の品質確保の促進等に関する法律と相まって、住宅を新築する建設工事の発注者及び新築住宅の買主の利益の保護並びに円滑な住宅の供給を図り、生活の安全性の向上と経済の健全な発展に寄与することを目的とする法律である。

【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

■誘導居住面積水準

誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、「住生活基本計画（全国計画）」に記されている住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおり算定する。

(1) 一般型誘導居住面積水準 ○単身者：55 ㎡ ○2人以上の世帯：25 ㎡×世帯人数+25 ㎡	(2) 都市居住型誘導居住面積水準 ○単身者：40 ㎡ ○2人以上の世帯：20 ㎡×世帯人数+15 ㎡
---	---

注1：上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

注2：世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

注3：次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ①単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ②適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

■住みたい都道府県ランキング

地域ブランド調査の調査項目の1つ。「各都道府県に住んでみたいと思いますか？」という問いに対して、「ぜひ住みたい」を100点、「できれば住みたい」を50点、「住んでもよい」を25点、「どちらとも言えない」を0点、「あまり住みたくない」を0点として、加重平均した数値から算出している。

地域ブランド調査は、1,047の地域（1,000市区町村、47都道府県）を調査対象とし、全国3万人が各地域のブランド力を徹底評価する日本最大規模の消費者調査で、2006年（平成18年）から調査を開始している。調査項目は、各地域の魅力度、認知度、情報接触度、イメージ、情報接触経路、地域コンテンツの認知、観光意欲度、居住意欲度、製品の購入意欲度、地域資源の評価等、全89項目。

■別荘の戸数

1位	2位	3位	4位	5位	合計
長野県	静岡県	千葉県	新潟県	栃木県	全国
45,300戸	38,100戸	17,600戸	16,900戸	14,600戸	260,800戸

資料：総務省 住宅・土地統計調査（2018年（平成30年））

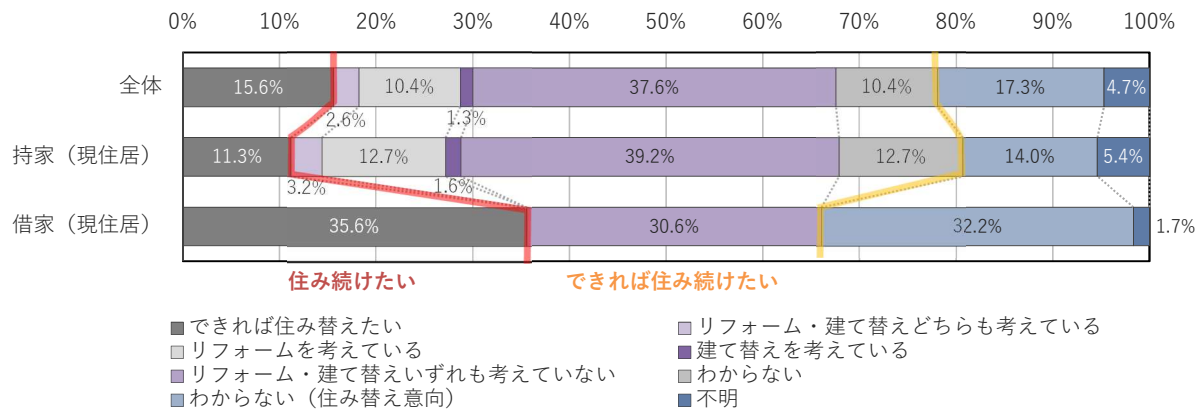
■中部レインズ

宅地建物取引業法に基づき国土交通大臣から指定された全国4つの指定流通機構のうち、愛知、岐阜、三重、静岡、石川、富山、福井の中部地域7県を網羅する組織である「公益社団法人中部不動産流通機構」により運営されている不動産情報交換のためのネットワークシステムの通称。

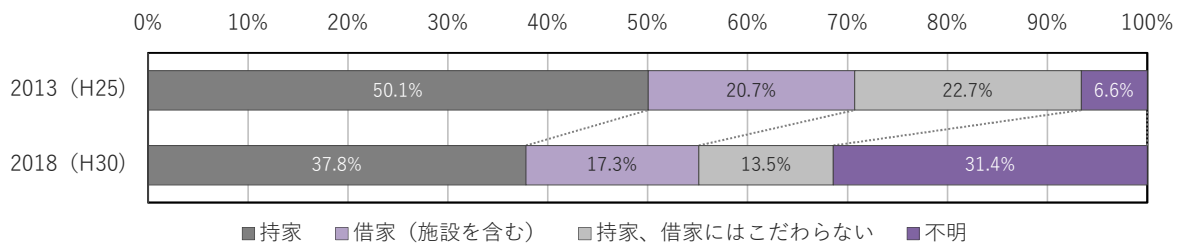
事前に登録された宅地建物取引業者から通知があった不動産成約情報のうち、直近3か月の既存戸建住宅及び既存マンションの平均取引価格等の市況情報をホームページで提供している。

■今後の住み替えに関する意向（静岡県）

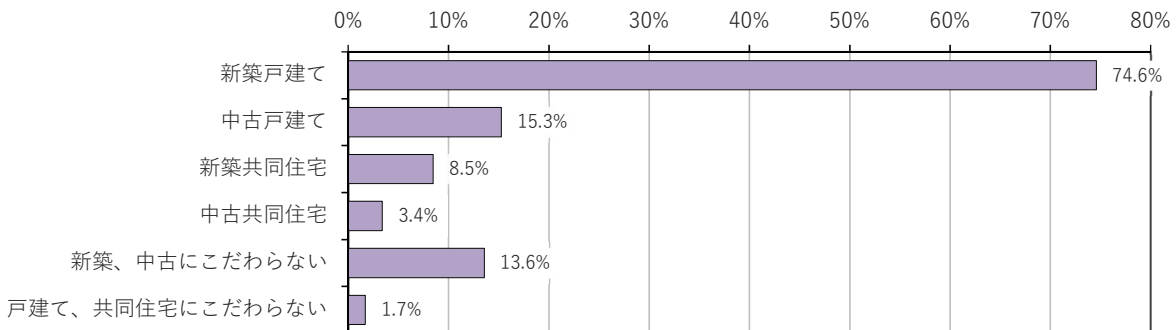
●将来の住み替え・改善意向



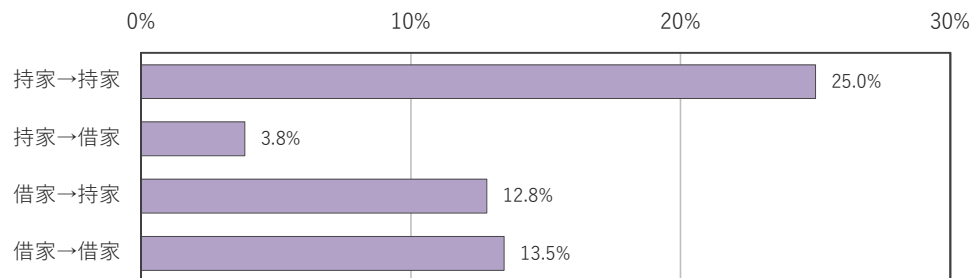
●住み替え後の居住形態



●将来持家への住み替えの意向がある世帯



●住み替えによる居住形態の変化



資料（上記4点）：静岡県 住生活総合調査（2018年（平成30年））

■ U I J ターン

地方圏への移動パターン。Uターンは都市等に就学・就職していた人がふるさとに戻り暮らすことで、Jターンは出生地には戻らず、その地方の中核都市等に戻り暮らすこと、またIターンは都市等出身者が地方圏に就職・転職することを指す。

■ ふじのくにに住みかえる推進本部

静岡県への移住を官民一体で推進するため、県や市町、不動産団体、NPO 法人等が参画し、2015 年（平成 27 年）4 月に設置。「すみかえる」には「住み帰る」、「住み替える」、「栖（すみか）得る」の 3 つの意味があり、移住希望者への相談対応、移住相談会、移住フェアプロモーション活動の実施、移住希望者のニーズに対応した情報発信等を行っている。

2 住宅リフォーム等による既存住宅の流通の促進

■リフォーム

本計画では高齢者等への対応や住宅耐震化等を目的とした増改築・改修工事を指す。

■リバースモーゲージ

借り手（高齢者）が自らの持ち家に継続居住しながら、その住宅を担保として生活資金を借り入れ、死亡時にその住居を売却することにより借入金を清算する制度。

■ふじのくにリフォーム支援センター

リフォームに関連する団体と一般財団法人静岡県建築住宅まちづくりセンターが設立した消費者をサポートするための組織のこと（2014年（平成26年）3月設立）。消費者による施工者等選択の判断のための支援、消費者による見積徴収や見積内容の理解のための支援、各団体の所属事業者の技術力向上等に取り組んでいる。

■公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター

住宅政策の推進の一翼を担い、「住宅品質確保法」、「住宅瑕疵担保履行法」に基づき、消費者の利益の保護や住宅紛争の迅速、適正な解決を図るため、住宅相談、住宅紛争処理への支援等の幅広い業務を行う財団。また、消費者が安心してリフォームを行える健全なリフォーム市場の整備を目指し、情報提供業務を行っている。住宅リフォームに関する情報提供、資格者の育成等を通じ、適正な住宅リフォーム市場の整備・活性化を目指すことを目的に設立された財団。

3 空き家の適切な管理・活用・除却等の促進

■空き家（賃貸用又は売却用の住宅・二次的住宅（別荘）・その他の住宅）

空き家とは、一戸建の住宅や、アパートのように完全に区画された建物の一部で、1つの世帯が独立して家庭生活を営むことができる住宅において、ふだん人が居住していない住宅を指す。なお、家庭生活を営むことができないような「廃屋」は、住宅・土地統計調査の対象外になっている。

区 分		内 容
二次的住宅	別 荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養等の目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
	その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりする等、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅		新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅		新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅		上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院等のため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替え等のために取り壊すことになっている住宅等（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

■特定空家等

2015年（平成27年）5月に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」第2条第1項に規定する空家等のうち、①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態、③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められるものを指す。

特定空家等に対し、市町村長は所有者等に必要な措置をとるよう、行政指導である助言又は指導及び勧告、不利益処分である命令を行うことができ、命令に従わない場合は代執行による強制執行を行うことができる。

■空き家バンク

所有者から売買等の希望のあった空き家の物件情報を地方公共団体のホームページ等で提供する仕組み。空き家の所有者や住民から広報誌やホームページ等で空き家情報を収集し、管内への移住・交流希望者や空き家の利用を希望する人に物件情報を提供している。

4 マンションの適正な管理と再生の促進

■マンションの管理の適正化の推進に関する法律

土地利用の高度化の進展その他国民の住生活を取りまく環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることから、マンションの管理の適正化を推進し、マンションにおける良好な居住環境の確保を図ることを目的に 2000 年（平成 12 年）に法制定。マンション管理士制度の創設やマンション管理業者の登録制度の実施が定められた。

法制定から約 20 年が経過し、高経年マンションや管理不全マンションが顕在化し、マンションの老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化を推進するため、2020 年（令和 3 年）に法改正がされた。

<法改正の主な内容>

○マンション管理適正化推進計画制度

- ・国が策定する基本方針に基づき、地方公共団体は管理の適正化を図るための施策に関する事業等を定める計画を作成することができる（任意）。

○管理計画認定制度

- ・マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、マンション管理組合は地方公共団体から適切な管理計画を持つマンションとして認定を受けることができるようになる。
- ・詳細な認定基準の詳細は国の検討会で議論されているが、長期修繕計画の計画期間が一定期間以上であること、長期修繕計画に基づき修繕積立金の額が設定されていること、管理者等が選任されていること等が検討されている。

○管理適正化のための指導・助言等

- ・管理の適正化のために、必要に応じて管理組合に対して指導・助言等を行うことができる。

■マンションの建替え等の円滑化に関する法律

マンション建替え事業、除却する必要があるマンションに係る特別の措置及びマンション敷地売却事業について定めることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保並びに地震によるマンションの倒壊、老朽化したマンションの損壊その他の被害からの国民の生命、身体及び財産の保護を図ることを目的に 2002 年（平成 14 年）に法制定。

法制定から約 20 年が経過し、老朽化が進んだマンションの維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組が課題となっていることから、2020 年（令和 3 年）に法改正がされた。

<法改正の主な内容>

○除却の必要性に係る認定（要除却認定）対象の拡充

- ・建替えにあたっての容積率の緩和特例等の対象について、現行の耐震性不足のマンションだけでなく、外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるマンション等、バリアフリー性能が確保されていないマンション等、にも拡大される。

○団地における敷地分割制度の創設

- ・上記の要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、よりマンションを除却しやすくするため、敷地共有者の 4/5 以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度を創設。

■管理計画認定制度

マンション管理組合の管理計画を地方公共団体が認定する制度（2022 年（令和 4 年）4 月開始）。

認定を取得したマンションは、①適正に管理されたマンションであることが市場において評価される、②区分所有者全体の管理への意識が高く保たれ、管理水準を維持向上しやすくなる、等が想定され、売却・購入予定者、マンションに継続して居住する区分所有者にとってもメリットが期待される。

■リゾートマンション

本計画においては、一般的に、週末や休暇時に避暑・避寒・保養等の目的で利用され、特にリゾート地に建てられたマンションのことを指す。静岡県分譲マンション管理実態調査では、「施設名称」、「立地」、「居住の有無（2/3 以上が別荘利用）」の 3 点により判断した。

■マンション管理士

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づく国家資格。

マンション管理士は、マンションの管理に関し、管理組合の管理者や区分所有者等からの相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とするマンション管理の総合コンサルタント。

公益財団法人マンション管理センターが指定試験機関となり、毎年1回マンション管理士の試験を実施している。

■マンションみらいネット

公益財団法人マンション管理センターが実施しているマンション管理システム。

マンション管理のレベルアップの支援、マンション購入希望者に対する管理情報の提供等を目的として、個々のマンションの管理組合の運営状況等（建物等の概要、過去の修繕履歴等）を登録し、インターネットを通じて閲覧できるようにするほか、管理規約等の書類を電子化して保管することができる。

■公益財団法人 マンション管理センター

「マンション管理適正化推進センター」として、国土交通大臣から指定され、管理組合等に対する情報提供や技術的支援、指導や助言等を行っている。また、指定試験機関としてマンション管理士の試験及び登録を行っている。

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

■DX（デジタルトランスフォーメーション）

Digital Transformation の略称。2004年（平成16年）にスウェーデンのウメオ大学のエリック・ストルターマン教授によって提唱された概念。「デジタルトランスフォーメーションを推進するためのガイドライン（経済産業省）」では、企業がビジネス環境の激しい変化に対応し、データとデジタル技術を活用して、顧客や社会のニーズを基に、製品やサービス、ビジネスモデルを変革するとともに、業務そのものや、組織、プロセス、企業文化・風土を変革し、競争上の優位性を確立すること、と定義される。

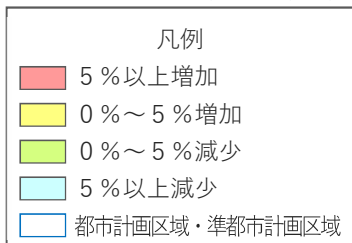
住生活基本計画（全国計画）においても、住宅の設計から建築、維持・管理に至る全段階におけるDXの推進が期待されている。

静岡県の人口・住宅に関するデータ

静岡県の人口及び住宅に関するデータを掲載します。

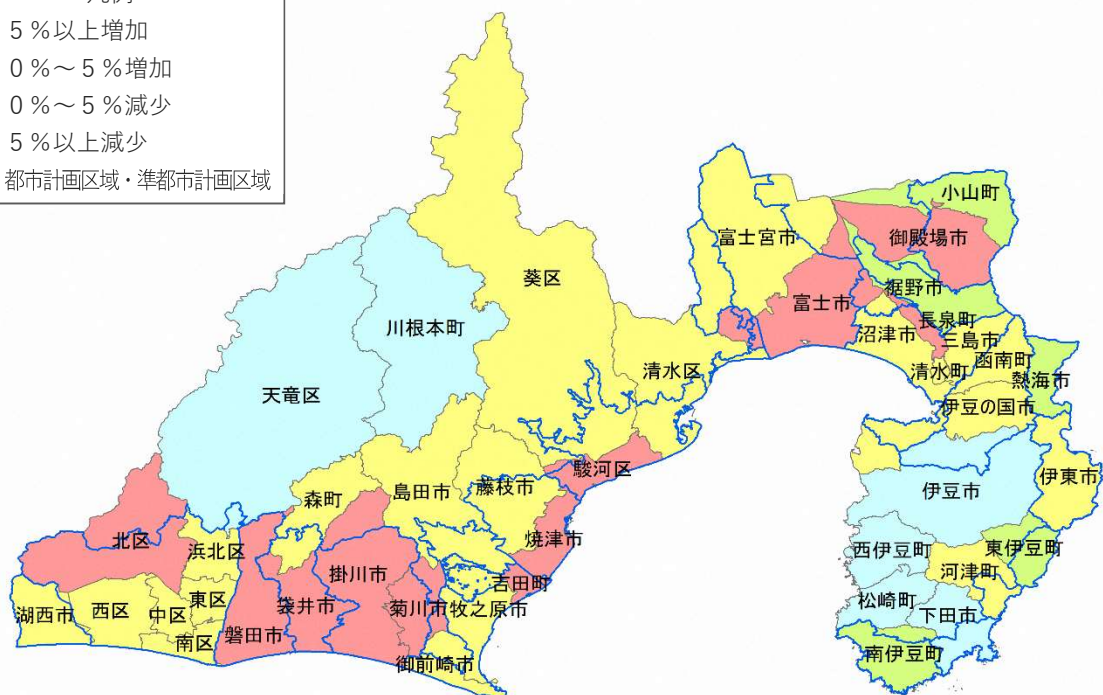
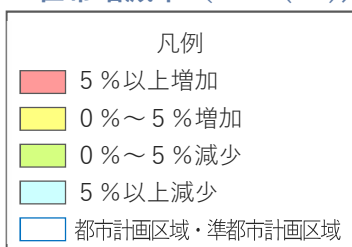
1 人口に関するデータ

■人口増減率（2020(R2)／2015(H27)）



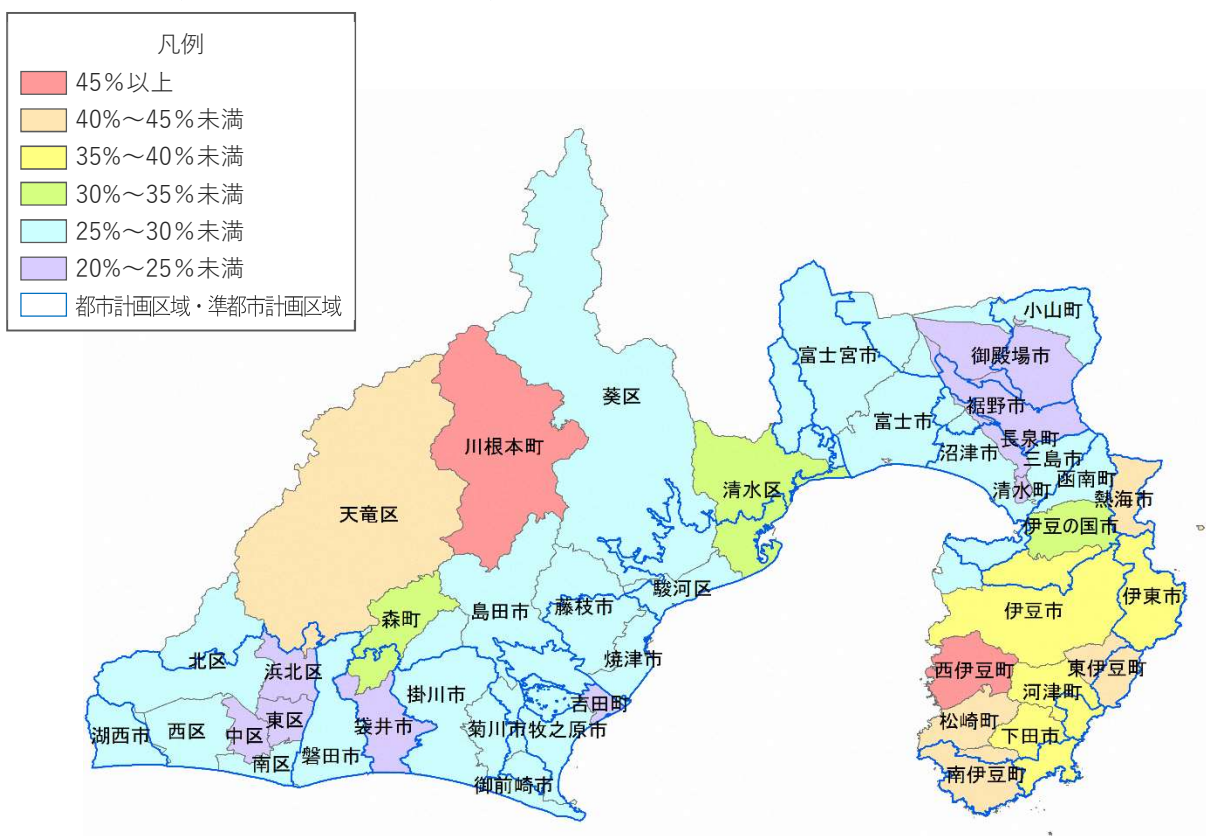
資料：総務省 国勢調査（2015年(平成27年)、2020年(令和2年)）

■世帯増減率（2020(R2)／2015(H27)）

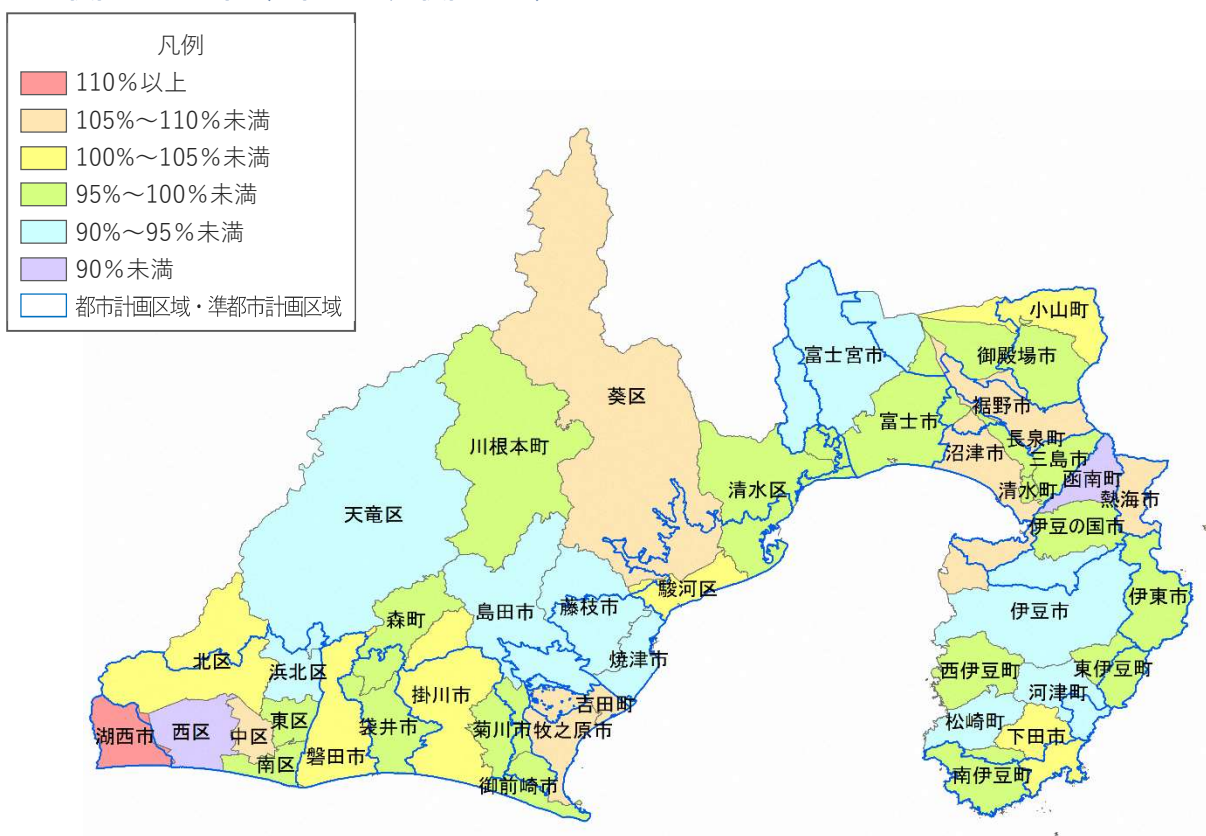


資料：総務省 国勢調査（2015年(平成25年)、2020年(令和2年)）

■高齢化率（65歳以上人口／総人口）



■昼夜間人口比率（昼間人口／夜間人口）



2 住宅に関するデータ

■持家率（持家／住宅総数）



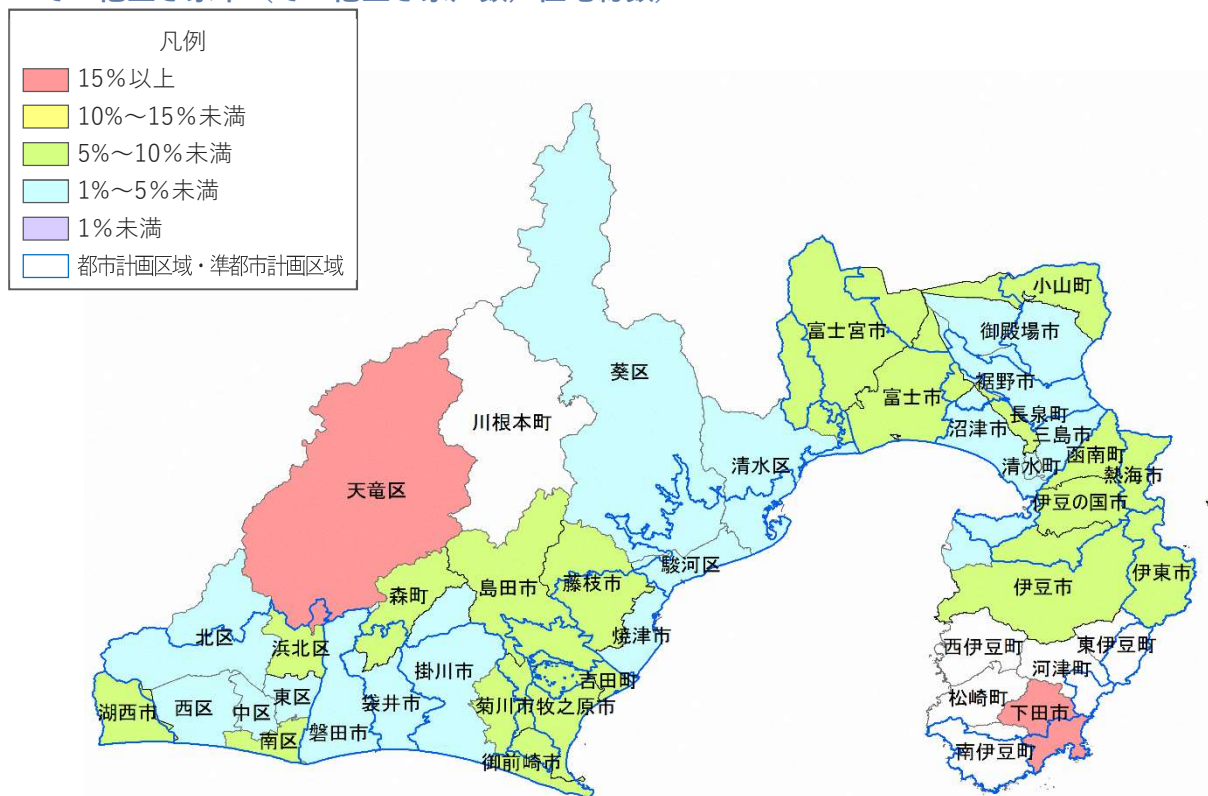
資料：総務省 住宅・土地統計調査（2018年（平成30年））

■空き家率（空き家戸数／住宅総数）



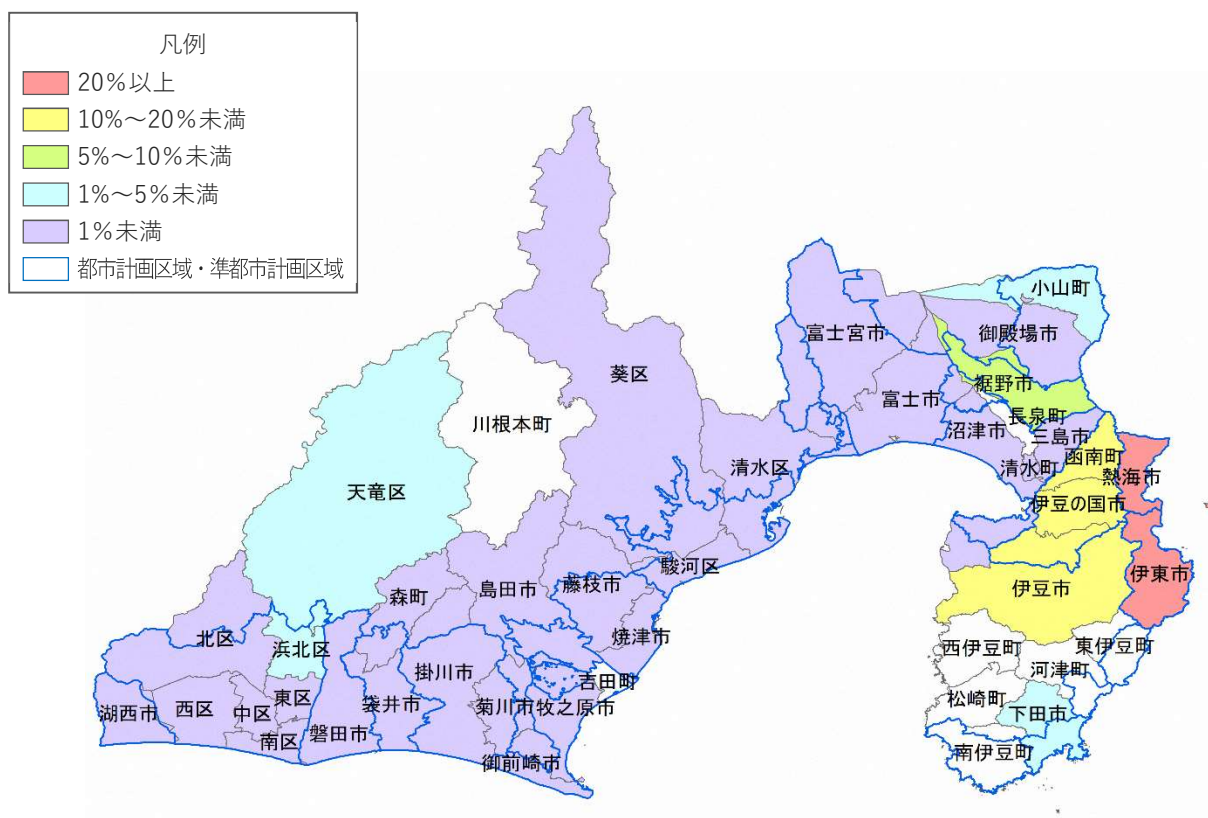
資料：総務省 住宅・土地統計調査（2018年（平成30年））

■その他空き家率（その他空き家戸数／住宅総数）



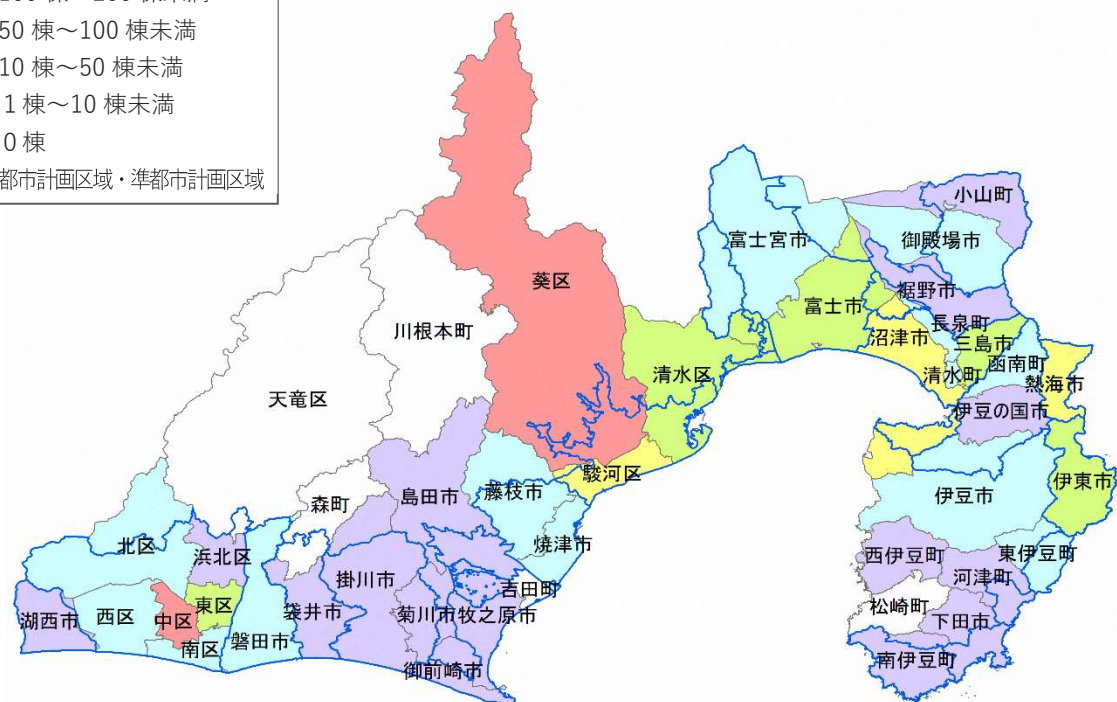
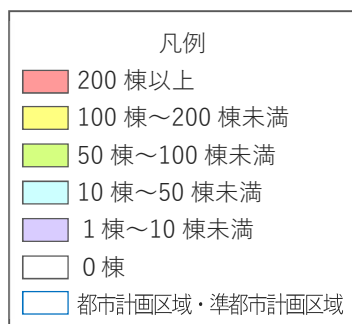
資料：総務省 住宅・土地統計調査（2018年（平成30年））

■二次的空き家率（二次的空き家戸数／住宅総数）



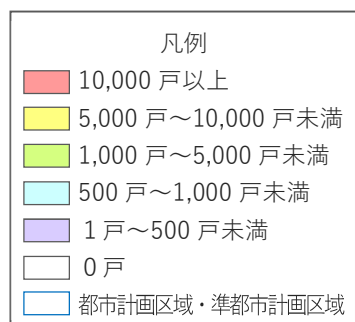
資料：総務省 住宅・土地統計調査（2018年（平成30年））

■分譲マンション棟数



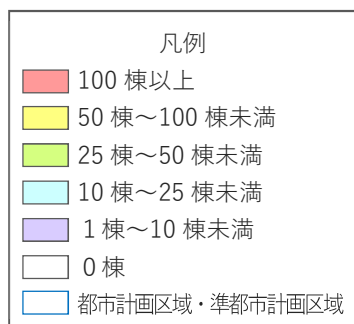
資料：静岡県 住まいづくり課

■分譲マンション戸数



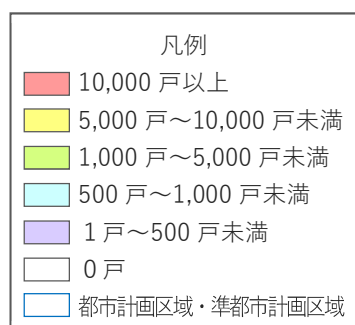
資料：静岡県 住まいづくり課

■リゾートマンション棟数



資料：静岡県 住まいづくり課

■リゾートマンション戸数



資料：静岡県 住まいづくり課

静岡県住宅政策懇話会

■委員名簿

委 員		所 属
委員長	大月 敏雄	東京大学大学院工学系研究科 教授
委 員	石川 春乃	静岡理工科大学理工学部建築学科 准教授
	石川 宏之	静岡大学地域創造教育センター 准教授
	伊藤 卓見	一般社団法人プレハブ建築協会中部支部静岡県分会
	宇野 篤哉	静岡不動産流通活性化協議会
	齊藤 広子	横浜市立大学国際教養学部国際教養学科 教授
	山田 慎也	一般財団法人静岡経済研究所
	山本 美香	東洋大学ライフデザイン学部生活支援学科 教授

(敬称略、委員 50 音順)

■開催経過

日程	開催年月	内容
第 1 回	2021 年（令和 3 年） 7 月 9 日（金）	・上位計画の整理 ・前回計画の目標達成状況 ・今後の課題整理
第 2 回	2021 年（令和 3 年） 9 月 27 日（月）	・基本理念、目標、主要施策、具体施策の検討
第 3 回	2021 年（令和 3 年） 12 月 13 日（月）	・基本理念、目標、主要施策、具体施策の確認 ・静岡県住生活基本計画改正（案）の内容確認

担当課一覧

施 策	担当課
【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	
(1)豊かな暮らし空間の普及促進	住まいづくり課
(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	総合政策課、住まいづくり課
(3)空き家を活用した豊かで広い暮らし空間の提案	総合政策課、住まいづくり課
(4)公営住宅における豊かな暮らし空間形成の推進	公営住宅課
(5)緑とオープンスペースの整備	県民生活課、環境ふれあい課、農地計画課、都市計画課、公園緑地課
(6)住民参加によるまちづくりの推進	地域振興課、住まいづくり課、建築安全推進課、都市計画課
(7)景観に配慮したまちづくりの推進	住まいづくり課、景観まちづくり課
2 「新たな日常」に対応した仕事のある住まいの形成	
(1)「プラス O(オー)の住まい」(静岡県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	住まいづくり課
(2)郊外・地方等の複数地域での居住の推進	総合政策課、(くらし・環境部)企画政策課
3 まちなか居住空間の充実	
(1)中心市街地における居住施設の供給の促進	住まいづくり課、都市計画課、景観まちづくり課
(2)人にやさしいまちづくりの推進	県民生活課、地域交通課、景観まちづくり課
(3)住宅地の適切かつ計画的な供給	景観まちづくり課
【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	
(1)住宅の耐震対策に関する知識の普及と情報発信	建築安全推進課
(2)住宅の耐震診断の促進	住まいづくり課、建築安全推進課
(3)費用負担の軽減による住宅の耐震補強の促進	建築安全推進課
(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	建築安全推進課
(5)耐震化に関する相談体制の強化	建築安全推進課
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	
(1)住宅のレジリエンス機能の向上	住まいづくり課、建築安全推進課
(2)地震や水害、土砂災害等に強い住宅市街地形成の推進	総合政策課、危機政策課、住まいづくり課、建築安全推進課、建設政策課、河川企画課、土木防災課、砂防課、都市計画課、土地対策課
(3)災害の危険性が高いエリアにおける住宅の立地抑制	建築安全推進課、都市計画課
(4)災害時における迅速な住宅の供給	住まいづくり課、(健康福祉部)企画政策課

施 策	担当課
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	
(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	住まいづくり課、建築安全推進課、環境政策課、エネルギー政策課、林業振興課
(2)住宅の長寿命化及び再生利用の促進	住まいづくり課、技術調査課
(3)居住空間における環境対策の推進	住まいづくり課、林業振興課
(4)住宅の分別解体・リサイクル・アスベスト対策の促進	廃棄物リサイクル課、生活環境課
2 住宅の長寿命化や性能・資産価値の向上促進	
(1)「長期優良住宅認定制度」等の普及促進	住まいづくり課
(2)適正な工事監理と的確な検査の実施	建築安全推進課
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	
(1)県産材を活用した木造住宅の整備	林業振興課
(2)木造住宅の生産体制の整備	住まいづくり課、林業振興課
(3)木造住宅に関する情報提供の充実	林業振興課
【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	
(1)多様な人々が居住しやすい地域づくりの推進	住まいづくり課
(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	住まいづくり課
(3)住民参加によるまちづくりの推進	地域振興課、県民生活課、建築安全推進課、都市計画課
(4)犯罪の起こりにくい地域コミュニティづくりの推進	地域振興課、くらし交通安全課
2 子育てしやすい住環境の形成	
(1)子育てしやすい住環境の整備	県民生活課、住まいづくり課、こども未来課
(2)既存ストック活用による子育て機能の強化	地域振興課、住まいづくり課
(3)ファミリー向け住宅の取得の促進	住まいづくり課
(4)子育てしやすいまちづくりの推進	くらし交通安全課、環境ふれあい課、こども未来課、公園緑地課
3 高齢者の居住の安定確保	
(1)高齢者が住みやすい住宅の整備の促進	住まいづくり課
(2)高齢者が安心して住むことができる住環境の整備	住まいづくり課、障害者政策課、健康増進課
(3)高齢者の住み替え支援体制の整備	住まいづくり課
4 住宅セーフティネット機能の強化	
(1)公営住宅の適正かつ効果的な管理	公営住宅課
(2)公営住宅ストックの形成及び再生整備	公営住宅課
(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	住まいづくり課

施 策	担当課
5 防犯性に優れた住環境の形成	
(1)防犯性に優れた住宅の普及	くらし交通安全課、住まいづくり課
(2)犯罪の起こりにくい地域コミュニティづくりの推進	地域振興課、くらし交通安全課
6 住情報提供・相談体制の充実	
(1)住宅に関する情報提供の充実	県民生活課、住まいづくり課、
(2)リフォームに関する情報提供・相談体制の充実	住まいづくり課
(3)空き家に関する情報提供・相談体制の充実	住まいづくり課
(4)住まいの安心確保のための相談体制の充実	住まいづくり課
(5)外国人の居住に関する情報提供・相談体制の充実	県民生活課、住まいづくり課、 障害者政策課
【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	
(1)ライフスタイルに応じた住宅供給	総合政策課、住まいづくり課
(2)ライフステージに応じた住み替えの支援	地域振興課、 (くらし・環境部)企画政策課、 住まいづくり課
(3)居住ニーズに応じた住居費の負担軽減	総合政策課、住まいづくり課
(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	住まいづくり課
2 住宅リフォーム等による既存住宅の流通の促進	
(1)住宅リフォームの促進	住まいづくり課
(2)住宅資産価値の明確化の推進	住まいづくり課
(3)安心して売買できる住宅市場の整備	住まいづくり課
3 空き家の適切な管理・活用・除却等の促進	
(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	住まいづくり課
(2)空き家の適切な維持・管理の促進	住まいづくり課
(3)空き家の利活用の促進	総合政策課、 (くらし・環境部)企画政策課、 住まいづくり課、農地利用課
4 マンションの適正な管理と再生の促進	
(1)マンションの適正な維持・管理の促進	住まいづくり課
(2)マンションの耐震化・建替えの促進	住まいづくり課、建築安全推進課
(3)マンション管理組合を支援するための体制の整備	住まいづくり課
(4)マンションの流通性向上・空き住戸対策の促進	住まいづくり課
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	
(1)住生活産業の活性化	住まいづくり課、職業能力開発課、 林業振興課
(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	住まいづくり課、健康増進課