

第4章 | 施策展開の方向

1 施策の展開と成果指標

5つの基本目標を実現するため、次の施策を総合的かつ計画的に展開します。併せて、施策の達成度を確認するため、18の成果指標を設定します。また、各施策は「環境」、「安全」、「福祉・子育て」の3つの横断的視点にも配慮しながら推進していきます。

【基本目標1】豊かで広い暮らし空間の実現

施策の柱として「豊かで広い暮らし空間の形成」、「新たな日常」に対応した仕事のある住まいの形成」、「まちなか居住空間の充実」の3つを設定し、施策を展開します。

基本目標を達成するための成果指標として、「認定を受けた「豊かな暮らし空間創生住宅地」の累計区画数」、「住宅及び住環境に対する満足度」、「まちなかの景観に対する不満率」の3つを設定します。

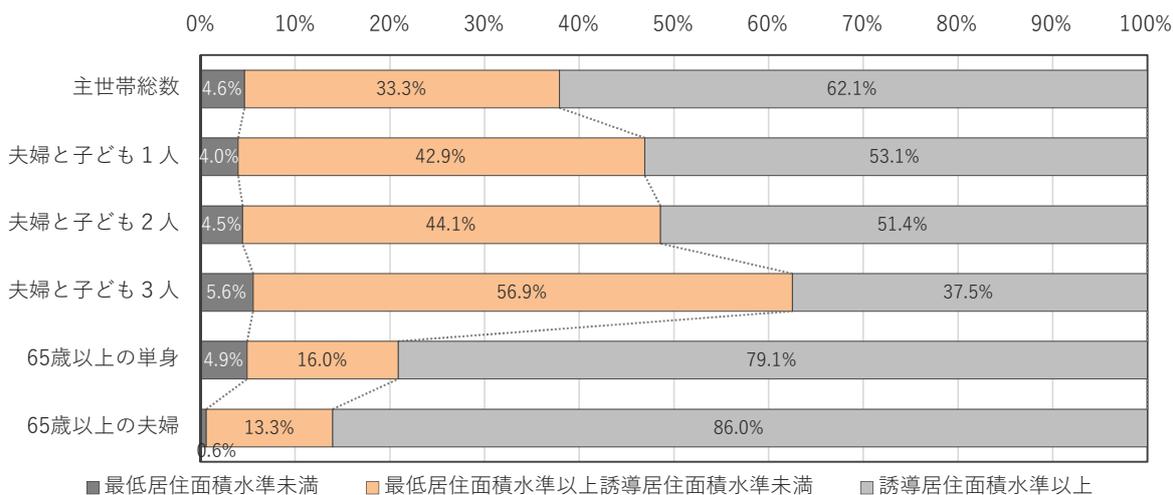
施策の柱 1 豊かで広い暮らし空間の形成

関連する横断的視点… 環境 安全 福祉・子育て

現況と課題

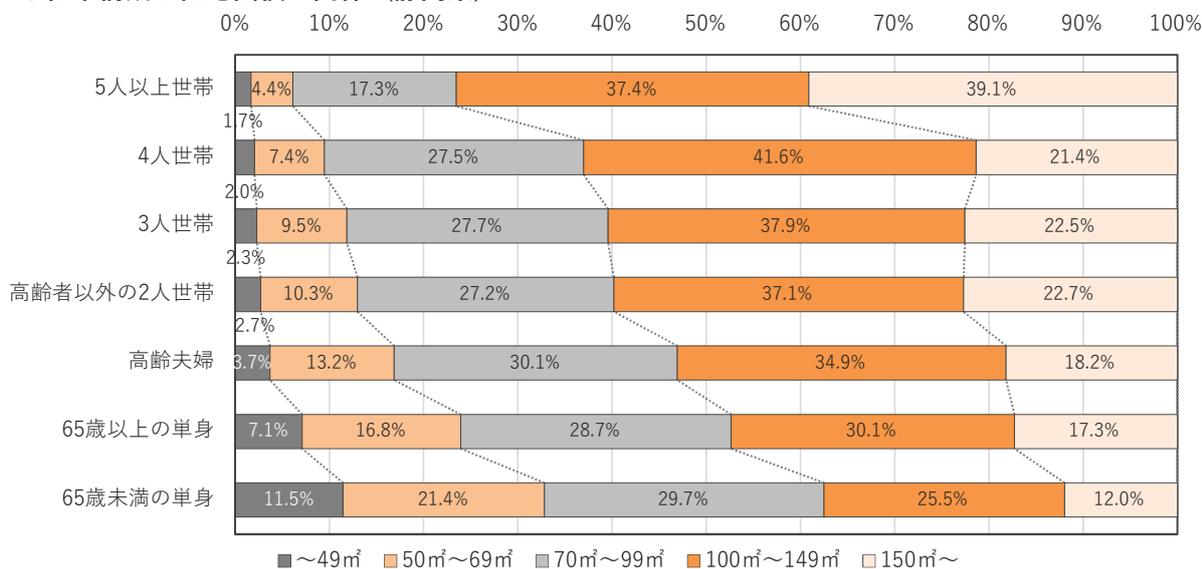
- ・ 少子高齢化の進行や家族形態の変化、ライフスタイルの多様化が進む中、生活の基盤である「住まい」は、ライフスタイルやライフステージに応じて、多様な選択ができることが必要です。
- ・ 一定要件を満たした新規の住宅地の計画を「豊かな暮らし空間創生住宅地」として認定し、認定住宅地の情報発信や完成した認定住宅地を現地で体感してもらう見学会の開催を行う等、豊かな暮らし空間の形成及び普及が必要です。
- ・ 2018年（平成30年）の住宅・土地統計調査によると、夫婦と子ども（1人～2人）のファミリー世帯の約半数が誘導居住面積水準以下の狭い住宅に、65歳以上の単身及び夫婦の高齢者世帯の多くが誘導居住面積水準以上の広い住宅に住んでおり、**世帯規模と住宅規模のミスマッチ**が見られます。
- ・ ゆとりある住まいを求める一方で、勤労者世帯の実収入は増加傾向にありますが、**住宅ローンのある世帯の消費支出は減少傾向**にあり、住宅取得費は家計に大きな影響を与えています。
- ・ 良好な住環境を形成し、自然と触れ合う機会が持てるよう、市街地においても緑とオープンスペースを確保し、日常的な憩いの場を提供することが必要です。
- ・ 2020年度（令和2年度）までに地区計画が205地区、建築協定が134地区で締結され、まちづくり分野の活動を行うNPO法人は394団体が存在する等、**地域におけるまちづくり活動は拡大**していますが、豊かで良好な居住環境を整備・維持するためには、更なる活発化を促し、行政とNPO法人や地域組織との協働・連携を深める必要があります。
- ・ 受け継がれてきた地域の住文化を次代に継承するとともに、新たに建設される住宅が地域における住文化の形成の一端を担うことに留意する必要があります。
- ・ 豊かな自然と美しい景観を有する本県ならではの魅力を活かしたまちづくりの推進が必要です。

●世帯構成別の誘導居住面積水準の割合（静岡県）



資料：総務省 住宅・土地統計調査（2018年（平成30年））

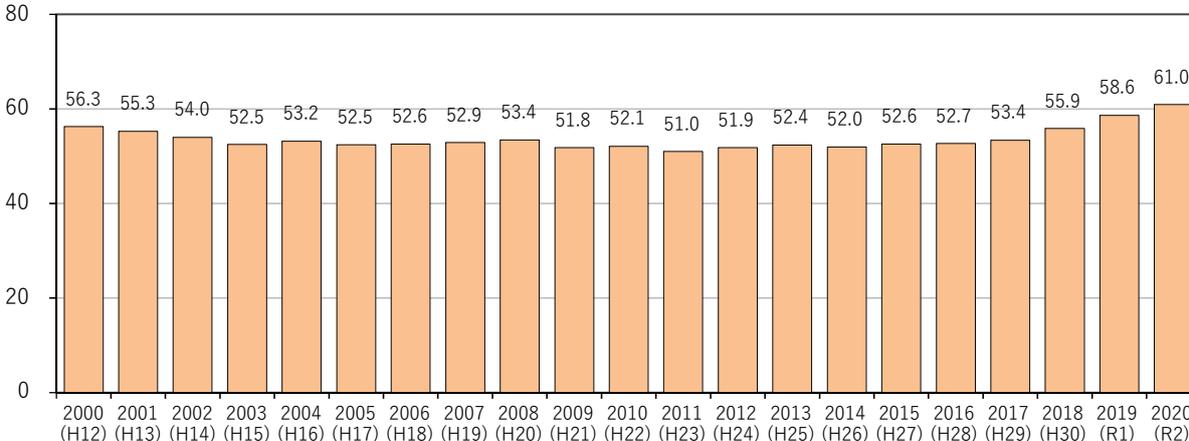
●世帯構成と住宅面積の関係（静岡県）



資料：総務省 住宅・土地統計調査（2018年（平成30年））による国土交通省の推計値

●勤労者世帯（2人以上の世帯）の実収入の推移（全国）

（万円/月）



資料：総務省 家計調査（2020年（令和2年））

基本方向

- “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、生活と自然が調和した住まいづくり・まちづくりの普及や地域コミュニティの形成、景観に配慮した豊かな住環境を整備することにより、**豊かで広い暮らし空間の実現**を図ります。
- 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**」に向け、**豊かで広い暮らし空間の形成と住宅のスマート化を推進**します。
- **少ない負担でゆとりある住まい**に居住できるよう空き家の活用や定期借地権制度の普及を図ります。
- 増加する空き家を有効活用することにより、**豊かで広い暮らし空間**を提供していきます。
- 市街地においても、公園等の緑地の確保や共同で管理する花壇の整備、あるいは共用空間の充実等、**自然やコミュニティに配慮した暮らし空間の実現**を図ります。
- 住民自らが地域課題の解決に取り組むことができる環境づくりや多様な主体の参加による地域活動の活性化を促進するため、引き続き**各市町のコミュニティ施策の充実に向けた支援**を実施します。

施策の展開

(1) 豊かな暮らし空間の普及促進

- ・一定要件を満たした新規の住宅地の計画を「**豊かな暮らし空間創生住宅地**」として認定する「**豊かな暮らし空間創生事業**」により、「豊かな自然と調和したゆとりある住まいづくり」の考え方の普及を図り、**豊かで広い暮らし空間の実現**を目指します。
- ・「**豊かな暮らし空間創生住宅地**」の情報発信や**完成した認定住宅地を現地で体感してもらう見学会の開催**等により、**豊かな暮らし空間の形成及び普及・啓発**を図ります。
- ・「**豊かな暮らし空間創生住宅地**」の更なる普及、良質な空間の形成のため、住宅関係事業者等に対して「**豊かな暮らし空間創生アドバイザー**」を派遣し、住宅地の宅地造成計画、住環境維持管理、コミュニティ形成等について助言等を行います。
- ・**豊かな暮らし空間創生推進協議会**と連携して、県民や建築関係者を対象とした講演会や研修会を開催します。
- ・ゆとりや潤い、安らぎのある景色がつくられ、心の豊かさを感じられる暮らしを実現するため、既成の住宅地において、道路に面する部分の生け垣等の緑化を推進し、安全で美しいいなみを整備します。
- ・過疎化等により地域活力の低下が懸念される郊外の既存集落等においては、「**優良田園住宅制度**」を活用することにより、「**豊かな自然と調和したゆとりある住まいづくり**」を推進するとともに、地域活力の維持・向上を図ります。
- ・**豊かで広い暮らし空間の実現のための考え方や先進的な取組内容をまとめたガイドブック**を活用し、県民の意識の向上を図ります。
- ・県外からの移住・定住を促進するため、移住希望者のニーズに合わせて、多彩なライフスタイルに対応した**住まいづくり**を提案します。
- ・定期借地権制度を**豊かな暮らし空間創生事業**と合わせ推進することで、制度のメリット等を広く県民に周知するとともに、独立行政法人住宅金融支援機構の「**長期固定金利住宅ローン（通称：フラット35）**」や**しずおか住宅ローン優遇制度（定期借地権型）**等、定期借地の場合で使える住宅ローンを周知し、制度の活用を推進します。
- ・**IT技術を使ったスマートハウス等の省エネルギー住宅に資する情報を、県民、設計者、施工業者等に周知**することで、エネルギー消費の最適化と住生活の質の向上を図ります。

■豊かな暮らし空間創生住宅地

「豊かな暮らし空間創生」とは、「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住まいづくり・まちづくりの普及や地域コミュニティの形成、景観に配慮した豊かな住環境を整備することにより豊かで広い暮らし空間の実現を図るものです。

2019年度（令和元年度）までに島田市、小山町、三島市、御殿場市、富士市、沼津市で10箇所の住宅地を「豊かな暮らし空間創生住宅地」として認定しました。

見学会の開催や、ホームページ等により積極的に周知を図るとともに、「ふじのくに」のフロンティアを拓く取組における住宅地整備に対して助成することにより、「豊かな暮らし空間」を実現した住宅地整備の普及・啓発を図っていきます。



<豊かな暮らし空間創生認定住宅地>

(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

- ・沿岸・都市部では防災・減災対策を最優先に進めながら、また、内陸・高台部では有事の備えを第一としつつ、高規格道路のインターチェンジやスマートインターチェンジ周辺地域等において豊富な地域固有の資源を活用した新産業の創出・集積とともに、「豊かな自然と調和したゆとりある住まいづくり」の取組の普及促進を図ります。
- ・“ふじのくに”のフロンティアを拓く取組における住宅地整備に対し補助金等の重点的な支援を行うことにより、豊かな暮らし空間の形成を推進します。

(3) 空き家を活用した豊かで広い暮らし空間の提案

- ・少ない負担で広い住まいに居住できるよう、**空き家の利活用を推進**します。
- ・既存住宅ストックの適切な活用により、多様なライフスタイル・ライフステージに対応した住み替えや移住、二地域居住を推進するため、空き家バンクや一般社団法人移住・住みかえ支援機構のマイホーム借上げ制度等の活用により、市町と連携した空き家情報の提供やマッチング等の支援を行います。
- ・空き家情報を充実し、広くて優良な空き家を流通させるため、**県版空き家バンクを創設**します。
- ・**世帯規模と住宅規模のミスマッチを解消**するため、広くて優良な地方の庭付き空き家への住み替えを選択肢として提供していきます。

(4) 公営住宅における豊かな暮らし空間形成の推進

- ・公営住宅の建替え等において、入居者や近隣住民が自然との触れ合いや交流を深めることができる緑とオープンスペースや共同花壇を整備する等、「豊かな自然と調和したゆとりある住まいづくり」の考え方を取り入れた公営住宅の整備を促進します。

(5) 緑とオープンスペースの整備

- ・緑とオープンスペースを確保し、日常的な憩いの場を提供するとともに、災害時には延焼防止や一次避難地となる住区基幹公園、スポーツ・レクリエーション需要に対応する総合公園、運動公園等の都市公園の整備を促進します。
- ・公園の整備に当たっては、「道路、公園、自動車駐車場及び自転車駐車場の犯罪の防止に配慮した構造、設備等に関する指針」及び「都市公園の移動等円滑化整備ガイドライン」に基づき、防犯性に配慮するとともに、段差の解消等のユニバーサルデザイン化を推進します。
- ・市街地及びその周辺地域の農地については、良好な都市環境の形成及び災害時の防災空間の確保といった観点からも、計画的な保全と利用を図ります。
- ・公益財団法人静岡県グリーンバンク等の緑化関係団体による緑化活動団体への支援等により、「花と緑のある安らぎの場」の形成を進めます。

■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」に向けた住宅政策

コロナ禍により人々のライフスタイルが変化中、静岡県では「デジタル田園都市（ガーデンシティ）の形成」に向けて、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し、「豊かな暮らし空間創生事業」、「プラス〇（オー）の住まい」、「空き家の利活用」の3つの住宅施策に取り組んでいきます。



(6) 住民参加によるまちづくりの推進

- ・静岡県住宅振興協議会と連携し、住宅に関する環境や災害、地産地消等の県民向け講演会を行うことで、県民の住生活に関する知識の底上げを行い、豊かな暮らしにつなげていきます。
- ・静岡県住宅振興協議会と連携し、優れた住宅や住生活等の住文化の育成に関する功労者を「**静岡県住まいの文化賞**」として表彰する等により、住文化の育成と住宅産業の振興を図るとともに、住まいやまちづくりに対する意識の向上を図ります。
- ・地域活動を牽引するリーダー等を育成するため、静岡県コミュニティづくり推進協議会と協働し、地域コミュニティやまちづくり活動の活性化を図ります。
- ・地区計画や建築協定等の手法を取り入れた住民参加によるまちづくりを推進します。

■住まいの文化賞

県民の皆様の住まいに関する意識の向上を図るため、静岡県住宅振興協議会と連携し、自然、風土、伝統文化等、地域の特性を活かした住宅を「静岡県住まいの文化賞」として表彰しています。

第27回住まいの文化賞（2020年度（令和2年度）～2021年度（令和3年度））は、42件の応募をいただき、審査委員会による厳正な審査の結果、最優秀賞（静岡県知事賞）1点、優秀賞4点の受賞作品が選定されました。



最優秀賞（県知事賞）：作品名「いいのやの家」



豊かな暮らし空間創生推進協議会賞：作品名「一休庵」

(7) 景観に配慮したまちづくりの推進

- ・「豊かな暮らし空間創生事業」を推進することにより、地域環境や景観に配慮した住まいづくり・まちづくりを推進します。
- ・地域特性に応じた良好な景観形成を推進するため、市町の景観計画策定等を働きかけ、専門家の派遣や研修の開催等により支援します。
- ・地域の自然や歴史、生活等にふさわしい景観の形成や保全を図るため、「ふじのくに色彩・デザイン指針」に基づき、高質な公共空間の形成に取り組みます。

現況と課題

- ・働き方改革やコロナ禍を契機に、テレワーク等を活用した在宅勤務や二地域居住等の多様な住まい方・暮らし方への関心が高まっており、これらのニーズに柔軟に対応することが求められています。
- ・近年、本県は、気候・風土や首都圏等へのアクセスの良さ等から、住んでみたい県の上位に選ばれ、また、観光地が多いこと等から、別荘の戸数は長野県に続き全国2位（2018年度（平成30年度）住宅・土地統計調査）となっています。
- ・コロナ禍を契機に、自然豊かな郊外部での居住志向が増加してきており、県民の多様な住まい方に対応した住宅・住宅地の整備が求められています。

基本方向

- 多様なライフスタイルに応じ、住まい方を柔軟に選択することができる住環境の整備を推進します。
- 在宅勤務や二地域居住等の住まい方に対応する仕事のある住まいを形成していきます。
- 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」に向け、豊かで広い暮らし空間の形成と住宅のスマート化を推進します。（再掲）
- 県外からの移住・定住を促進し、複数地域での居住を推進します。

施策の展開

（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

- ・在宅勤務や在宅学習等のテレワークに対応した住まい方を実現するため、「**プラスO（オー）の住まい**」のコンセプトやロゴマーク、事例等を使用して、民間事業者が使いやすい広報ツールを作成することで、県民や県外からの移住希望者等に普及・啓発を図ります。
- ・民間事業者から「プラスO（オー）の住まい」優良事例の収集、または民間事業者の協力によるプラスO（オー）モデルハウスの建設等を行い、それらを**様々な媒体によって情報発信**していくことで、県民や県外からの移住希望者等に対して、静岡らしい自然豊かでゆとりある職住一体の住まい方を伝えていきます。
- ・住宅のテレワーク環境を整備するためのリフォームに対する補助事業の実施により、テレワーク等を活用した地方での居住や二地域居住等、新しいライフスタイルに対応する住環境を整備します。

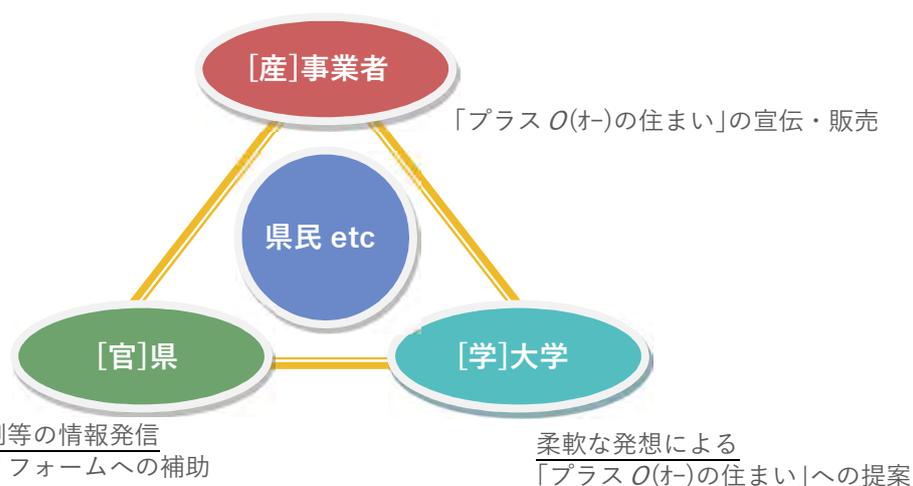
■静岡らしい自然豊かでゆとりある職住一体の住まい「プラスO(オー)の住まい」

コロナ禍をきっかけに、働き方や暮らし方が見直され、テレワークの実施や在宅時間の増加等により、人々の住まいに対する価値観は大きく変わってきています。

こうした変化を的確に捉え、県では、産学官の連携により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）の普及・啓発を図り、県民の豊かさの向上と本県への移住者の増加促進を図っています。



●産学官の連携による取組



●「プラスO(オー)の住まい」ロゴマーク



●プラスO(オー)モデルハウスの建設



しまだみそら GARDEN PLACE (島田市向島町)

(2) 郊外・地方等の複数地域での居住の推進

- ・人や企業を本県に呼び込むためのポータルサイト「SHIZUKURU」で、関係人口の創出やサテライトオフィス誘致のほか、移住や観光等の本県で新しいライフスタイルやビジネス、ネットワークをつくる際に活用可能な情報を集約して発信します。
- ・本県で実現可能な多彩なライフスタイルを、移住・定住情報サイト「ゆとりすと静岡」で情報発信し、本県への関心を高め、移住を促進していきます。
- ・既存ストックの活用を中心とした「お試し移住体験」を広く普及させるするため、移住・定住情報サイト「ゆとりすと静岡」等でお試し滞在用の住宅情報の提供を行います。
- ・首都圏等に居住し、Uターン・Iターン・Jターンや二地域居住等を検討している世帯に対し、「ふじのくにに住みかえる推進本部」構成員が連携して、住み替えに関する情報提供・相談体制等を強化します。

■SHIZUKURU

県と県内市町が協力し、本県で多彩なライフスタイルを実現させるために必要な各種情報を掲載するポータルサイトです。本県で新しいライフスタイルやネットワーク、ビジネスを検討している方に向けて、サテライトオフィス支援情報（サイト内特設ページ「サテライトオフィスしずおか」）や移住支援情報、観光情報を掲載しています。



静岡で、ライフスタイル、ネットワーク、ビジネスを創る

SHIZUKURU

「SHIZUKURU」は、理想のライフスタイルを叶えるために、きっと必要な各種情報をお届けするポータルサイトです。

もっと見る

静岡県の魅力

資料：SHIZUKURU ホームページ

■ゆとりすと静岡

本県への移住の検討に役立つ情報を提供するポータルサイトです。移住セミナーや相談会等のイベント情報、仕事や住まい、暮らしに関する情報、移住者の体験談、支援制度及び各種相談窓口等、本県への移住を考える際に役立つ情報を掲載しています。



資料：移住・定住情報サイト「ゆとりすと静岡」ホームページ

現況と課題

- ・人口減少下において豊かで広い暮らし空間の実現を図るためには、多様な都市機能が集約するまちなかの居住空間の整備が重要です。
- ・人口減少社会における住宅供給に関しては、一定の利用可能人口を前提に成り立っている医療・介護・福祉、商業等の生活サービス機能の維持を考慮した対応が必要です。
- ・少子高齢化の進展や都市機能の郊外化により、**中心市街地においては商業機能の衰退や空き店舗、未利用地の増加が進行し続けている状況にあります。**
- ・中心市街地の再生に向けた総合的な施策を推進するため、行政、民間事業者及び地域住民等の幅広い関係者による協議会等の組織・体制づくりが必要です。また、中心市街地の再生には、まちの活力の源である居住人口の増加を図る方策も必要です。
- ・住宅供給に関する事業実施地区においては、地域の状況等を踏まえつつ、コンパクトシティの実現等、住宅需要に応じた対応が必要です。
- ・住宅地については、**空き家が増加**しており、人口減少や世帯数の減少により、今後も空き家の増加が見込まれます。

基本方向

- まちなか居住空間の充実を図るため、住宅の需要等を的確に把握するとともに、地域の実情を踏まえつつ、**コンパクトシティの考え方やインフラ（道路、公園等）の適切な配置に配慮しながら**計画的に住みやすい居住施設の供給ができるように支援していきます。
- 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**」に向け、**豊かで広い暮らし空間の形成と住宅のスマート化を推進**します。（再掲）

施策の展開

（1）中心市街地における居住施設の供給の促進

- ・まちの活力の源泉である居住人口の回復を図るため、**立地適正化計画**や中心市街地活性化基本計画に基づく取組等、**様々な事業を活用した市町**の取組に対して**支援**を行います。
- ・**立地適正化計画**の推進、市街地再開発事業や優良建築物等整備事業等への支援制度により、市街地における居住施設の供給促進を図ります。
- ・少ない負担で広い住まいに居住できるよう、**空き家の利活用を推進**します。（再掲）

（2）人にやさしいまちづくりの推進

- ・まちなか居住を希望する世帯が、**スムーズに住み替えることができる住環境の整備**を推進します。
- ・駅や公共交通機関等を中心とした一定の地域内における**一体的・連続的なユニバーサルデザイン化を促進**します。

（3）住宅地の適切かつ計画的な供給

- ・事業実施中の土地区画整理事業については、事業者に対する指導・支援により、早期の宅地供給及び事業の完成を図ります。また、防災性の低い住宅地における住環境の改善や土地の有効活用等を図るため、**既成市街地における土地区画整理を促進**します。

■立地適正化計画の概要

●都市再生特別措置法の改正の背景

- ・これまで、多くの地方都市では郊外開発が進み市街地が拡散してきており、今後は急速な人口減少が見込まれています。拡散した市街地のままで人口が減少し、居住が低密度化すれば、一定の人口密度に支えられてきた医療、福祉、子育て支援、商業等の生活サービスの提供が将来困難になりかねない状況になります。
- ・更に、人口減少・高齢者の増加という人口動態の変化に加え、社会資本の老朽化が急速に進展しており、厳しい財政制約の下で老朽化への対応も求められています。
- ・このような人口減少の中では、持続可能な都市経営の確保を目指すまちづくりにおいて、生活サービス機能を都市の中心拠点や生活拠点に集約するとともに、その周辺や公共交通の沿線に居住を誘導し、更に公共交通の充実を図る「多極ネットワーク型コンパクトシティ」を推進することが重要です。
- ・そこで2014年（平成26年）の都市再生特別措置法の改正により、「立地適正化計画」が制度化されました。これは、都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて居住機能や都市機能の誘導により、コンパクトシティに向けた取組を推進しようとするものです。

●立地適正化計画の意義と役割

（1）都市全体を見渡したマスタープラン

- ・立地適正化計画は、都市全体の観点から、居住機能や医療、福祉、子育て支援、商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランとして作成するものであることから、市町村都市計画マスタープランの一部とみなされています。
- ・公共交通施策、商業施策、住居施策、医療福祉施策、農業施策等、多様な分野との連携が求められ、部局横断的に検討を進めることが重要です。

（2）都市計画と民間施設誘導の融合

- ・人口が減少に転じ民間の投資意欲が弱くなる中では、将来の都市像を明示し、財政、金融、税制等の経済的なインセンティブにより、計画的な時間軸の中でコンパクトシティに向けて誘導することが重要です。立地適正化計画は、包括的なマスタープランと財政、金融、税制等による支援措置とを結びつける役割を果たしています。

（3）市街地空洞化防止のための新たな選択肢

- ・区域区分の導入という強力なコントロール手法、用途地域や特別用途地区、区域区分を行っていない市町村の白地地域における特定用途制限地域の設定という従来からの土地利用規制のほかに、立地適正化計画を作成してインセンティブを講じるという緩やかなコントロール手法が選択できるようになります。

（4）都市計画と公共交通の一体化

- ・持続可能な都市の形成のためには、都市全体の構造を見直し、コンパクトなまちづくりとこれと連携した公共交通ネットワークの形成が重要です。このため、交通事業者等の関係者と連携のもと、公共交通、徒歩、自転車等に関する交通施設の整備等について総合的に検討し、居住の誘導のために講ずべき公共交通の確保等の施策を計画に記載することが望ましいとされています。

（5）都市計画と公的不動産の連携

- ・将来のまちのあり方を見据えて、市町村の所有する土地または建築物等の公的不動産の活用が有効です。庁舎や公民館等の公共施設の再配置を行うこと、公有地や公共施設等を活用して都市に必要な医療、福祉、子育て支援、商業等の民間都市機能を整備すること等が考えられます。

<県内の計画策定状況（2021年（令和3年）8月1日時点）>

区分	市町
計画を策定・公表済み	静岡市、浜松市、沼津市、三島市、富士市、磐田市、掛川市、藤枝市、袋井市、裾野市、湖西市、菊川市、伊豆の国市、函南町、清水町、長泉町、森町
うち、防災指針を策定済み	清水町
計画策定中	熱海市、伊東市、島田市、焼津市、下田市、伊豆市、牧之原市

成果指標

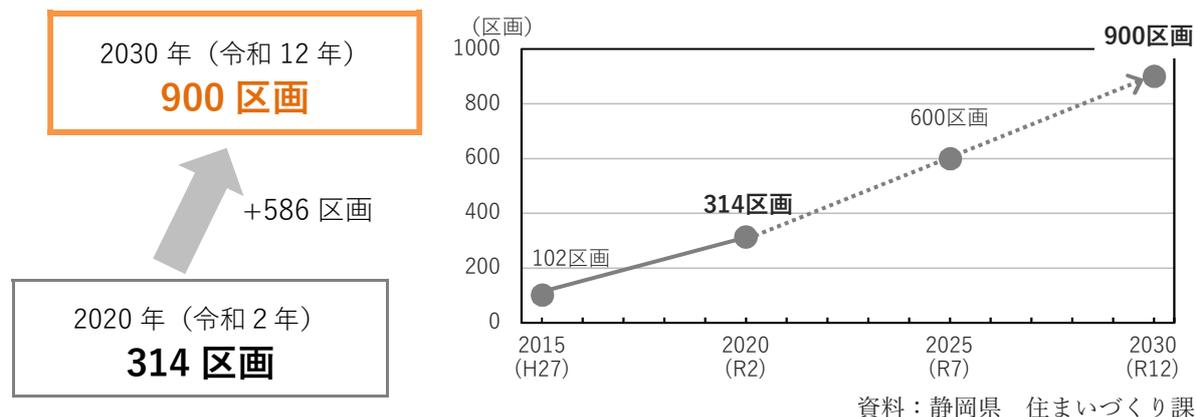
① 認定を受けた「豊かな暮らし空間創生住宅地」の累計区画数

【設定の目的】

- ・豊かで広い暮らし空間の実現のため、「暮らし空間の提供」、「壁面後退」、「庭の緑化」等の一定の要件を満たした住宅地の計画を「豊かな暮らし空間創生住宅地」として認定する事業を今後も推進していくことから、本事業の取組状況を示す成果指標として設定します。

【設定方法】

- ・認定を受けた「豊かな暮らし空間創生住宅地」の累計区画数を成果指標として設定します。



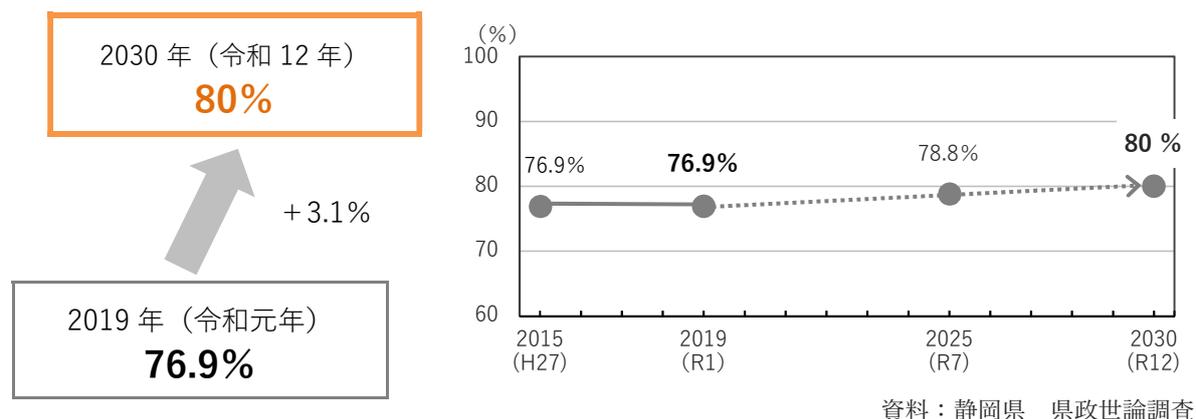
② 住宅及び住環境に対する満足度

【設定の目的】

- ・“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、豊かで広い暮らし空間の実現を図る上で、県民の住宅及び住環境の満足度を示す成果指標として設定します。

【設定方法】

- ・静岡県の県政世論調査において、住宅や住宅のまわりの環境（敷地や近隣、歩いて回れる程度の地域の居住環境）に関して「十分満足している」、「ある程度満足している」と回答した人の割合を成果指標として設定します。



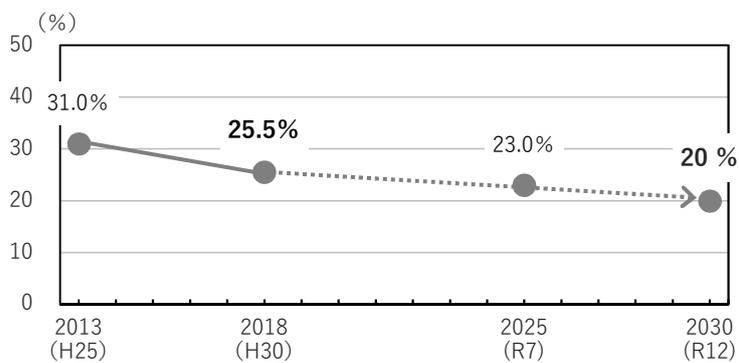
③まちの景観に対する不満率

【設定の目的】

- ・豊かな暮らし空間創生を推進することにより、地域の環境や景観に配慮した住まいづくり・まちづくりを推進するため、県民の景観に関する不満率を示す成果指標として設定します。

【設定方法】

- ・国土交通省の住生活総合調査（静岡県）において、住宅のまわりのまちなみや景観に関して「多少不満」、「非常に不満」と回答した人の割合を成果指標として設定します。



資料：静岡県 住生活総合調査

【基本目標2】自然災害に対応した暮らし空間の実現

施策の柱として「住宅の耐震化の促進」、「頻発・激甚化する自然災害に対応した暮らし空間の形成」の2つを設定し、施策を展開します。

基本目標を達成するための成果指標として、「住宅の耐震化率」、「災害時における電源確保のための太陽光発電普及率（新築戸建住宅）」の2つを設定します。

施策の柱
1

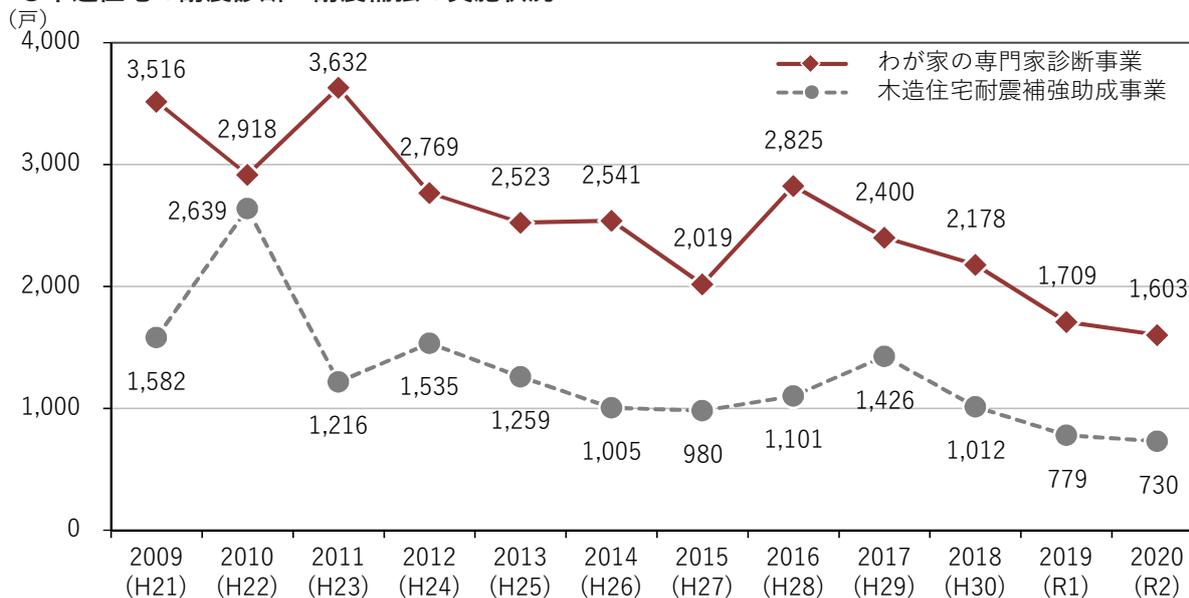
住宅の耐震化の促進

関連する横断的視点… 環境 安全 福祉・子育て

現況と課題

- 静岡県第4次地震被害想定では、地震の揺れによる住宅等への多大な被害や、地震の発生から津波到達まで短時間であることが想定されており、地震発生直後の身体の安全の確保及び津波からの避難を迅速に行うために、住宅の耐震化が必要です。
- 住宅の耐震化を促進するため、プロジェクト「TOUKAI-0」により2020年度（令和2年度）末までの累計で、86,077戸の耐震診断、24,604戸の耐震補強工事に対し助成しましたが、耐震化が必要な木造住宅は、今なお県内に約13万戸（2018年度（平成30年度））存在しており、引き続き取組を進める必要があります。
- これまでの取組により住宅の耐震化率は15年間で16.4%（2003年度（平成15年度）72.9%から2018年度（平成30年度）89.3%）向上しましたが、プロジェクト「TOUKAI-0」の開始から20年が経過し、未だに耐震化に取り組んでいない世帯に対しては、個々の世帯の耐震化しない、できない事情に寄り添った、きめ細やかな対応が必要です。

●木造住宅の耐震診断・耐震補強の実施状況



資料：静岡県 建築安全推進課

基本方向

- 大規模地震による住宅の倒壊から一人でも多くの県民の生命を守るため、引き続きプロジェクト「TOUKAI-0」により耐震化を促進します。また、2025年度（令和7年度）末までを計画期間とする静岡県耐震改修促進計画（第3期）により、プロジェクトの総仕上げを図るため、市町と連携し、対象世帯への周知啓発を強化します。
- 木造住宅の耐震化の促進には、所有者等が自らの問題と捉え対策を行うことが必要なため、戸別訪問等のきめ細かい周知・啓発に取り組みます。また、耐震化に取り組むことが困難な世帯に対しては、耐震性を有する住宅等への住み替えや倒壊する住宅から身を守る防災ベッド等、耐震化以外の「命を守る対策」を提案していきます。

施策の展開

（1）住宅の耐震対策に関する知識の普及と情報発信

- ・「県民だより」や市町広報誌、新聞、ラジオ等により住宅の耐震化の必要性と補助制度を広報します。
- ・県ホームページ「耐震ナビ」やパンフレット「木造住宅耐震リフォーム事例集」等により、一般的な補強工法と簡易で安価な耐震補強等の耐震化に関する情報を県民に分かりやすく提供します。
- ・実際に耐震補強を行った方が耐震補強に踏み出した想いをとりまとめた「きっかけリーフレット」を活用し、住民目線に立ち、住宅耐震化の必要性を伝えます。

（2）住宅の耐震診断の促進

- ・2025年度（令和7年度）の木造住宅の耐震化プロジェクト「TOUKAI（東海・倒壊）-0」の総仕上げに向けて、2024年度（令和6年度）までに無料の「わが家の専門家診断」により、未だ耐震診断を行ってない世帯に対し、制度継続期間中での耐震診断を強力に働きかけ、期間内の耐震補強につなげていきます。
- ・木造住宅やマンション等の建築物の耐震化を促進するため、耐震診断事業の助成制度や補強計画策定事業、耐震化助成事業の制度創設を市町に対して働きかけます。

（3）費用負担の軽減による住宅の耐震補強の促進

- ・木造住宅の耐震補強について、県民の負担軽減を図るため、国の交付金を最大限に活用する等、市町による補助制度の充実を働きかけます。
- ・住宅の耐震補強を促進するため、耐震改修促進税制を周知し、補助金と併せた活用により、住宅の耐震化に係る県民の費用負担の軽減を図ります。また、費用面で耐震補強工事が難しい県民に対しては、耐震シェルター、防災ベッド及び部分補強等の安全な空間の確保手法を提案していきます。
- ・既存住宅の耐震化、省エネルギー化を同時に実施することは費用面のメリットがあることから、これらを併せてPRしていくことで、複合的に推進していきます。

（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

- ・1981年（昭和56年）5月以前の旧耐震基準により建築された住宅は、新しいものでも築40年が経過し老朽化が進んでおり、耐震補強より建替えが現実的なものが増えてきているため、建替えに対する助成制度の創設等、市町の積極的な取組を働きかけます。
- ・民間金融機関との協働により、耐震性能の劣る住宅の建替えに対する住宅ローン優遇制度の普及を図ります。

■木造住宅の耐震化プロジェクト「TOUKAI（東海・倒壊）-0（ゼロ）」

地震による住宅の倒壊等から県民の生命と財産を守るため、1981年（昭和56年）5月以前の旧耐震基準で建築された木造住宅の耐震診断や補強工事等に助成し、耐震化を促進しています。

プロジェクト開始から20年、多くの住宅で助成が活用され、県内の住宅の耐震化率は、2018年（平成30年）に89.3%まで向上しました。

県では、2025年度（令和7年度）までの静岡県耐震改修促進計画（第3期）の計画期間をプロジェクトの総仕上げと位置付け、引き続き木造住宅の耐震化を支援します。また、耐震化に踏み出せない世帯に対しては、耐震補強のほか、建替えや住み替え、住宅が倒壊しても命を守る防災ベッド等の設置等、多様な選択肢を提案し、期間内に対策を終えていただくよう、命を守る対策を総合的に促進します。



●プロジェクト「TOUKAI-0」の総仕上げに向けたロードマップ

区 分		年 度	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	~	
重 点 取 組	対象世帯の洗い出し		▶						
	耐震化の促進		▶						
	耐震化以外の「命を守る対策」の促進		▶						
支 援 制 度	プロジェクト「TOUKAI-0」		▶						
	無料の耐震診断（わが家の専門家診断）		▶						
	耐震補強助成、建替助成、移転費助成		▶						
	防災ベッド・耐震シェルター等		▶						

（5）耐震化に関する相談体制の強化

- ・県民にとって耐震診断・補強工事の身近な相談窓口となる静岡県耐震診断補強相談士や施工業者等の技能及び知識の向上を図るため、情報提供や講習を行い、相談体制を強化します。
- ・自主防災組織の活動を通じた啓発や、高齢者の総合相談窓口である地域包括支援センターとの連携により、地域における災害応急活動や被災生活の課題を踏まえ、身近な相談者から働きかけていただく取組を進めます。
- ・高齢者世帯の住宅の耐震化については、きめ細やかな対応が必要なため、住宅相談支援制度により市町の相談体制の強化を図ります。
- ・耐震診断や補強計画の策定が済んでいるものの、耐震補強へ踏み出せていない世帯に対しては、補強方法や資金計画等の相談に対応する様々な分野の専門家を派遣し、耐震化への不安や抵抗感を払拭して耐震化へ向けて後押しします。
- ・施工業者等へ制度を周知することで、住宅リフォームを検討している世帯に対して、施工業者等を通じた耐震補強の働きかけを図ります。

現況と課題

- ・気候変動に伴う自然災害の頻発・激甚化や切迫する大規模地震に加え、それらに伴う大規模な土砂災害も発生していることから、本県においても災害に対応した安全な住宅の形成が求められています。
- ・2011年（平成23年）3月に発生した東日本大震災後、県内の沿岸地域では、内陸部への人口移動や地価の下落等の傾向が見られます。
- ・大規模地震の発生により住宅等への多大な被害が予想されるため、震災後の速やかな住宅の確保や復興段階における住宅の供給等の対策が必要です。
- ・頻発・激甚化する自然災害に対応するまちの防災力を向上するには、ハードとソフト両面の施策を推進する必要があります。
- ・都市において緑とオープンスペースを確保し、日常的な憩いの場を提供するほか、災害時には延焼防止や一次避難地となる各種公園の整備を県内全域で進める必要があります。
- ・住宅の密集による防災上危険な地区は少ないものの、依然として建築時期の古い住宅は接道不良割合が高いことから、住環境整備を進め、災害に強い市街地の形成を図ることが必要です。

基本方向

- まちの伝統や良さを活かしつつ老朽住宅等の建替えや公共施設の整備等により住環境の改善等を図ります。また、地域住民との協働で、避難対策等のソフト対策も併せて進めることにより、災害への備えを総合的に強化し、地域の防災力の向上を図ります。
- 盛土の崩壊等による災害の防止、生活環境の保全のため、盛土造成地の安全性に係る調査を行うとともに、規制強化により、県民の生命、身体及び財産の保護を進めていきます。
- 都市環境の改善、都市の防災性の向上等に寄与する都市公園の整備及び都市農地の保全を促進します。
- 災害発生後においては、応急住宅の円滑な供給や被災者生活再建支援制度等を活用した生活の支援等、市町との連携体制を強化し、迅速かつ的確な住宅復興を目指します。

施策の展開

(1) 住宅のレジリエンス機能の向上

- ・再生可能エネルギー設備や蓄電池等により停電時でもエネルギー供給が可能な住宅の普及を促進し、災害時でも自立して生活できる住宅の形成を進めます。
- ・長期優良住宅の更なる普及を図り、地震後に避難所へ行くことなく、自宅での生活を継続できるように、耐震性が高い住宅の供給を推進します。
- ・プロジェクト「TOUKAI-0」を推進します。
- ・屋根の耐風診断や耐風改修に対し支援し、既存住宅の屋根の耐風性の向上を推進します。

(2) 地震や水害、土砂災害等に強い住宅市街地形成の推進

- ・洪水浸水想定区域や高潮浸水想定区域、津波災害警戒区域等の指定を、関係市町と協議しながら進めるとともに、土砂災害警戒区域の見直しや新規指定箇所の調査を行い、警戒避難体制の整備を支援します。
- ・居住者自身が生活する地域の洪水や高潮、土砂災害、津波等の災害に対する危険度を把握し、発災時に自ら安全な避難行動をとれるよう、市町が行うハザードマップの作成・周知が促進されるよう働きかけます。
- ・大規模な盛土造成地の有無や安全性を確認し、情報提供していくことで、県民の自主的な減災対策、予防対策を促進していきます。

- ・盛土規制のあり方を見直した条例を制定することで、盛土の崩壊等による災害の防止及び生活環境の保全を図ります。
- ・河川流域の治水を推進するため、住宅における雨水貯留・浸透施設の設置に対する市町の補助制度を周知していきます。
- ・市町が作成する立地適正化計画における防災指針の作成や災害リスク回避のための津波避難施設や避難路の整備等を支援し、ハードとソフト両面にわたる防災対策を進めます。
- ・沿岸・都市部では防災・減災対策を最優先に進めながら、また、内陸・高台部では有事の備えを第一としつつ、高規格道路のインターチェンジやスマートインターチェンジ周辺地域等において豊富な地域固有の資源を活用した新産業の創出・集積とともに、「豊かな自然と調和したゆとりある住まいづくり」の取組の普及・促進を図ります。(再掲)
- ・住宅地における生活道路の重要性がますます高まっていることや災害に強い住宅市街地の形成を図るため、狭あい道路の解消を推進します。
- ・マンションの維持管理において、耐震性や耐火性への基準に適合することに加え、災害時の生活維持に必要な設備の整備、日常的な防災活動の実施、津波浸水への対策等、防災対策の基準について検討します。

(3) 災害の危険性が高いエリアにおける住宅の立地抑制

- ・災害の危険性が高いエリアにおいて、立地の抑制や規制、建築の規制等の強化を検討し、移転の促進を図ります。

(4) 災害時における迅速な住宅の供給

- ・災害時において迅速に住宅を確保するため、**応急仮設住宅の建設に加え、民間賃貸住宅（賃貸型応急仮設住宅）や公営住宅等の空き室を活用**します。
- ・建設型応急仮設住宅については、老人居宅介護等事業等を利用しやすい構造及び設備を有する「福祉仮設住宅」、コミュニティ形成の場や高齢者等の生活をサポートする場を併設する「コミュニティケア型仮設住宅」の整備や確保について、福祉部局や市町と検討を進めます。
- ・震災時や復興期における住宅の供給を迅速に行うため、市町や関係団体との連携体制等の整備を図り、福祉部局とも連携して発災時を想定した連絡訓練や図上訓練を定期的に行います。
- ・震災後速やかに自宅居住が可能となるよう、応急修理制度についてのマニュアルを整備し、実施主体となる市町に対して周知します。

■熱海市伊豆山地区土砂災害の被害と対応

2021年(令和3年)7月3日、熱海市伊豆山地区において発生した土石流は、逢初川源頭部(海岸から約2km上流、標高約390m地点)から逢初川に沿って流下しました。

この土石流により被災した範囲は延長約1km、最大幅約120mにわたり、多くの人的・物的被害が発生しています。

県では、被災者の住宅確保のため、既存の公営住宅の目的外使用や民間賃貸住宅を借り上げることで、応急的な住まいを提供しました。

このほか、避難所における避難者の健康管理や静岡県義援金の受付等、多岐にわたる対応を行ったほか、被災地域の復旧・復興に向けた河川工事等を実施しています。

なお、本災害は、その規模の大きさから、災害救助法及び被災者生活再建支援法が適用されました。



成果指標

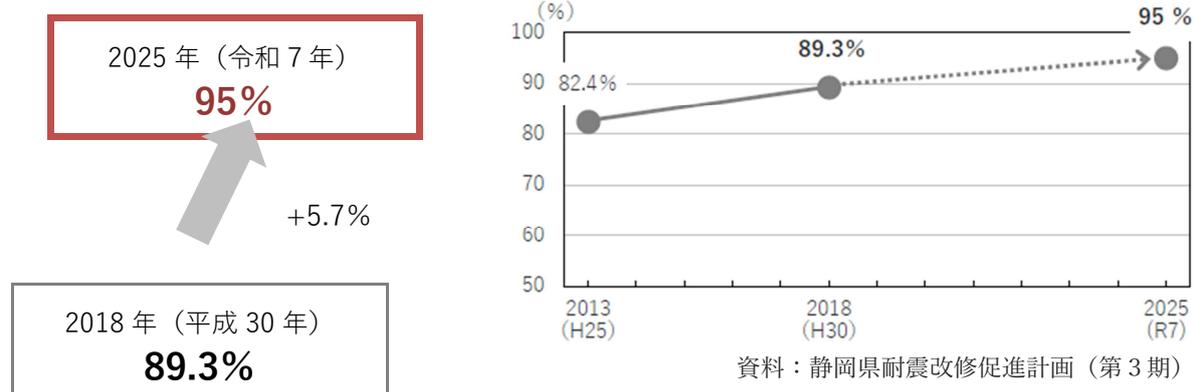
④住宅の耐震化率

【設定の目的】

- ・地震による建築物の倒壊等の被害から一人でも多くの県民の命を守るため、耐震化の取組状況を示すため成果指標として設定します。
- ・静岡県耐震改修促進計画と整合をとるため、目標年は2025年（令和7年）とします。

【設定方法】

- ・「静岡県耐震改修促進計画（2020年（令和2年）3月改定）」において目標として設定している、居住世帯のある住宅のうち耐震性がある住宅の割合（総務省の住宅・土地統計調査の結果を基に算定）を成果指標として設定します。



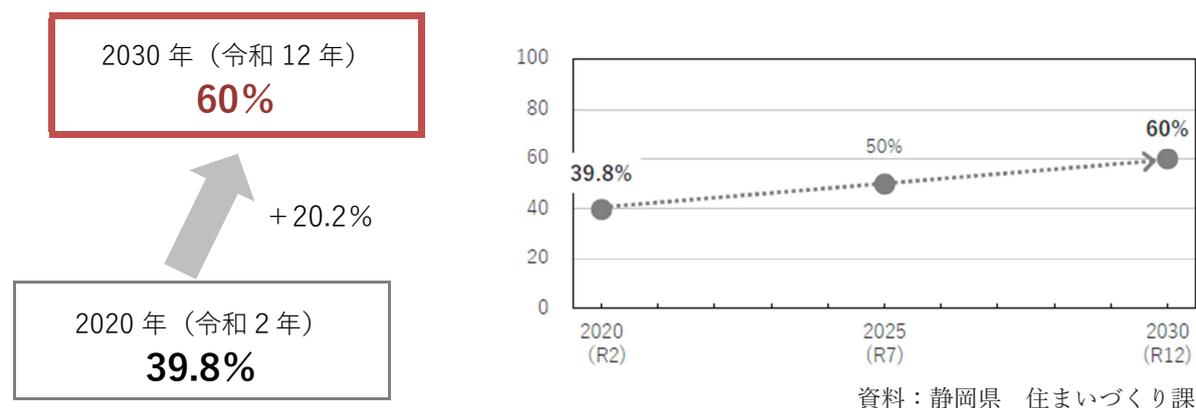
⑤災害時における電源確保のための太陽光発電普及率（新築戸建住宅）

【設定の目的】

- ・自然災害が頻発・激甚化している状況を踏まえ、災害時における電源確保を図るため、新築戸建住宅における太陽光発電普及率を成果指標として設定します。

【設定方法】

- ・住宅用（10kW未満）太陽光発電の導入件数（経済産業省（METI）「なっとく再生可能エネルギー」設備導入状況資料より算出）のうち新築戸建住宅への導入割合（一般社団法人太陽光発電協会の推計値及び国土交通省の住宅着工統計の結果を基に算定）を成果指標として設定します。



【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

施策の柱として「環境に配慮したストックの形成」、「住宅の長寿命化や性能・資産価値の向上促進」、「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」の3つを設定し、施策を展開します。

基本目標を達成するための成果指標として「家庭部門温室効果ガス排出量」、「認定長期優良住宅の累計ストック数」、「住宅の利活用期間」、「品質の確かな県産材出荷量（木造住宅や家具等への使用量）」の4つを設定します。

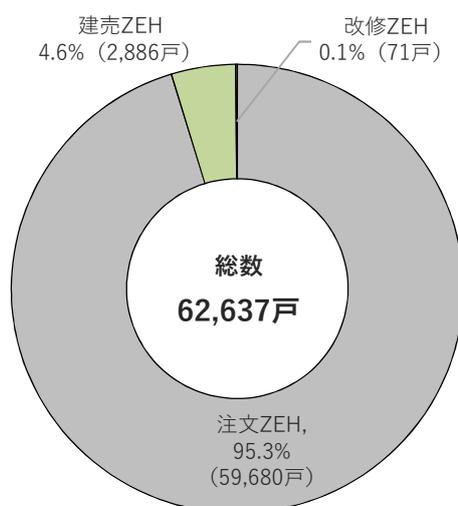
施策の柱 1 環境に配慮したストックの形成

関連する横断的視点… 環境 安全 福祉・子育て

現況と課題

- 「2050年カーボンニュートラル」の実現に向けて、県全域での**脱炭素社会の実現**を目指していきます。住宅分野においてはこれまでの環境対策に加え、脱炭素を念頭においた住宅ストックの形成が求められています。
- 家庭部門における**温室効果ガス排出量は、電力の排出原単位の改善、節電の定着や省エネルギー機器の普及等により減少傾向**にあります。住宅における徹底的な省エネルギー化の更なる推進が必要です。
- 気候変動問題は人類共通の喫緊の課題となっており、省エネルギー対策と併せて再生可能エネルギー等の導入によりエネルギー消費量を削減した**ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の普及の必要性**が認識されています。
- これまで、3R行動、分別回収拠点増加、製造業者による自主回収・リサイクルシステムの構築、産業分野におけるリサイクルのあり方の変化等の様々な取組により、一般廃棄物の排出量はおおむね減少傾向を維持、産業廃棄物の排出量は横ばいで推移してきました。近年は、再資源化の取組が高度化してきていることから、環境と経済が両立するように、「サーキュラーエコノミー」の視点を取り入れ、一層の**循環型社会**に向けた取組を進める必要があります。
- 民間建築物の解体棟数は、2028年（令和10年）にピークを迎えることが予想されていることから、アスベストを含む可能性のある2006年（平成18年）以前に建設された住宅については解体時における注意を十分に周知する必要があります。

●2020年度（令和2年度）ZEHビルダー/プランナーによるZEH建築実績（全国）



※ZEH Orientedの戸数を除く

資料：一般社団法人環境創生イニシアチブ「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス実証事業 調査発表会 2021」

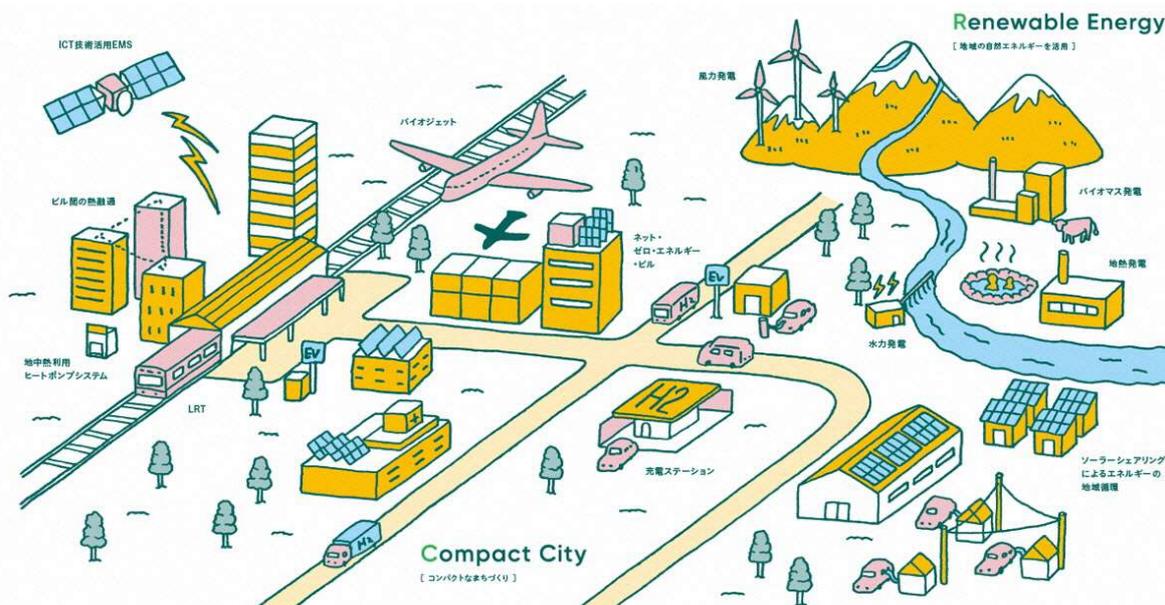
基本方向

- 低炭素型の地域づくりを進めるため、地域において情報技術を活用し最適なエネルギー需給システムが構築された**スマートコミュニティの形成**やZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）等の**建築物の省エネルギー化**を促進します。
- **自然が豊かで、気候が温暖な本県の特徴を活かした住宅の普及**に取り組みます。
- 快適な居住空間の実現に向けて、**健康に配慮した住宅の供給を促進**します。
- 木材は、炭素を貯蔵することができ、再生可能でカーボンニュートラルな資源であるとともに、製造時のエネルギー消費も少ない資材であることから、地球温暖化の防止や脱炭素社会の実現及び循環型社会の形成の観点からも、**県産材を活用した木造住宅の建設を促進**します。
- 「**サーキュラーエコノミー**」の実現を目指し、住宅の長寿命化や分別解体・リサイクル等を促進し、住まいにおける廃棄物等の発生抑制、再利用及び再生利用を推進します。

脱炭素社会

脱炭素社会とは、地球温暖化の原因と考えられている二酸化炭素をはじめとした温室効果ガスの排出が実質ゼロとなる社会のことです。温室効果ガスは、地球温暖化の原因と考えられています。そのため、温室効果ガスの排出量を可能な限り減らし、脱炭素社会を実現することが、地球環境を守るために重要です。

我が国は2020年（令和2年）10月に、首相の所信表明演説において、「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、すなわち2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現を目指す。」ことを宣言しました。本県においても、県全域での脱炭素社会の実現を目指すため、2021年（令和3年）2月に「2050年（令和32年）温室効果ガス排出量実質ゼロ」を表明しました。



脱炭素社会 ミライ予想図

特集

FUTURE VISION FOR A CARBON-FREE SOCIETY

資料：環境省「エコジン（2017年（平成29年）8・9月号）」

施策の展開

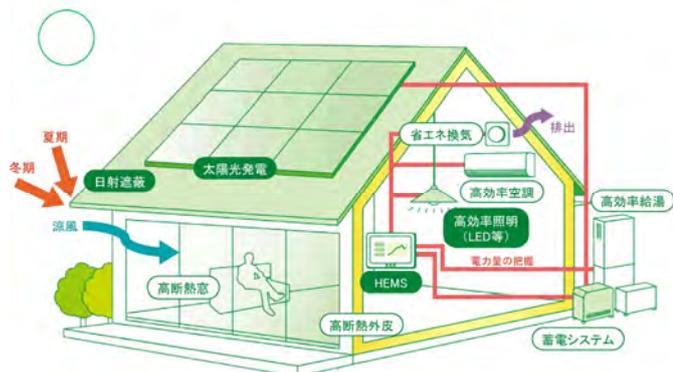
(1) 省エネルギー性能を備えた住宅ストックの形成の推進

- ・低炭素住宅や ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）、LCCM（ライフサイクルカーボンマイナス）住宅等の省エネルギー住宅の普及に努めます。
- ・既存住宅においては、省エネルギー性能の向上に資する高気密・高断熱等の住宅リフォームや太陽光発電システム等の再生可能エネルギーを利用した住宅設備の設置、高効率照明（LED 照明）や省エネルギー家電への更新を促進します。
- ・新築戸建住宅における ZEH 水準相当の省エネルギー性能を確保するため、助成制度により、**県民意識の向上**を図ります。
- ・より多くの方が住宅の省エネルギー化を図れるように、**既存住宅の省エネルギーに関する設計・リフォームに対して助成**します。また、省エネルギー診断についても助成することで、**県民意識の向上**を図ります。
- ・**既存住宅の断熱リフォーム助成により、住宅内のヒートショックを予防し、高齢者等が安全に安心して住むことができる住宅の整備**を促進します。
- ・既存住宅の耐震化、省エネルギー化を同時に実施することは費用面のメリットがあることから、これらを併せて PR していくことで、複合的に推進していきます。（再掲）
- ・優れた省エネルギー性能を備えるとともに、自然が豊かで気候が温暖な本県の特徴を活かして、自然風や日射熱等の自然エネルギーを極力活用し、また周辺の自然環境と調和する住宅の普及に取り組めます。
- ・「うちエコ診断」により、住宅でのエネルギー使用量や用途を診断し、省エネルギー対策のアドバイスを実施します。
- ・スマートメーターや HEMS の設置等による住宅のエネルギー使用状況の「見える化」を促進し、エネルギー消費量の削減を図ります。
- ・IT 技術を使ったスマートハウス等の省エネルギー住宅に資する情報を、**県民、設計者、施工業者等に周知**することで、エネルギー消費の最適化と住生活の質の向上を図ります。（再掲）
- ・省エネルギー住宅の普及促進、住宅供給側の知識や技術の向上のため、**中小工務店及び建築士向けの技術研修会を実施**します。
- ・地球温暖化の防止及び循環型社会の形成を目指し、**県産材を活用した木造住宅の建設**を促進します。
- ・静岡県地球温暖化防止条例に基づく「CASBEE 静岡（静岡県版建築環境総合性能評価システム）」を活用した静岡県建築物環境配慮制度により、**環境性能に優れた建築物の整備**を促進します。
- ・「**プラス〇（オー）の住まい**」の普及・啓発や**テレワーク対応リフォームに係る補助制度の実施**により、通勤、通学等の移動に伴う CO₂ 排出量の削減を図ります。

■ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）

室内環境の質を維持しつつ、外皮の断熱性能等を向上、高効率な設備システムの導入による省エネルギー化、再生可能エネルギーの導入によって、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅のことです。

国土交通省と経済産業省、環境省では、「脱炭素社会に向けた住宅・建築物における省エネ対策等のあり方検討会」における議論を経て、「2030年（令和12年）までに新築される住宅について ZEH 基準の水準の省エネ性能が確保され、2050年（令和32年）までにストック平均で ZEH 基準の水準の省エネ性能が確保されること」という目指すべき住宅の姿をとりまとめ、各取組の具体化を進めています。

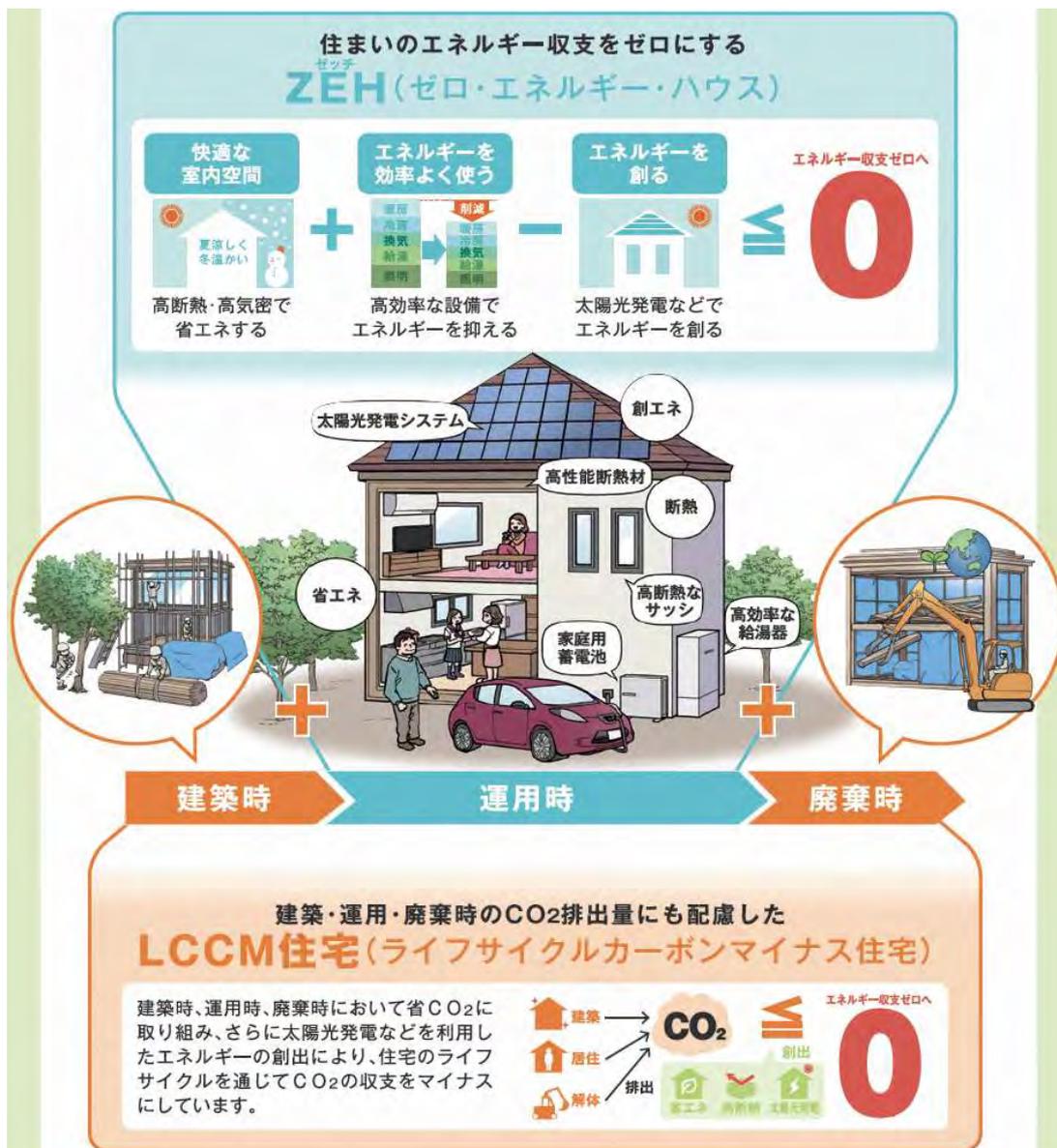


資料：経済産業省資源エネルギー庁

■LCCM (Life Cycle Carbon Minus) 住宅

居住時に出る CO₂ 排出量の削減だけでなく、資材の採取段階から建設、解体、廃棄に至るまで、住宅のライフサイクル期間に発生する全 CO₂ 排出量をマイナスにする住宅のことです。

快適な居住空間を確保しつつ、高性能・高効率なエアコンや給湯システム等の設備導入による省エネルギー化、太陽光発電等の設備導入によるエネルギー創出、断熱性能の向上によって CO₂ 排出の収支を減らします。



資料：国土交通省「ZEH (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)、LCCM (ライフ・サイクル・カーボン・マイナス) 住宅関連事業 (補助金) について」

■CASBEE 静岡 (静岡県版建築環境総合性能評価システム)

本県では、建築物における地球温暖化その他環境への負荷の低減を図ることを目的として、「静岡県地球温暖化防止条例」を制定し、建築物に係る対策として2007年(平成19年)7月1日より「静岡県建築物環境配慮制度」が施行されました。建築物環境配慮計画は、CASBEE(Comprehensive Assessment System for Building Environment Efficiency)を用いて作成します。CASBEEは建築物総合環境性能評価システムと呼ばれ、2003年(平成15年)に国土交通省、学識経験者等により開発されました。本県は、地域特性や関連制度等を考慮した上で、「CASBEE 静岡」を作成しています。

(2) 住宅の長寿命化及び再生利用の促進

- ・長期優良住宅の更なる普及を図り、住宅の長寿命化を推進するとともに、住宅の解体・建替えによる建設廃材処分等の環境負荷の低減を推進します。
- ・分別解体等の必要性について、講習会や現場パトロール等を通じて周知し、建設廃棄物の再資源化や最終処分量の削減を促進します。

(3) 居住空間における環境対策の推進

- ・県民向けセミナー等の開催により、人体に安全で環境に配慮した自然素材等の採用、居室の通気・換気性の確保等による結露やかび等の発生の防止、シックハウス対策等の周知・普及を行い、**居住空間の健康性・快適性の向上**を図ります。
- ・県産材を活用した木造住宅の建設促進に向けて、しずおか優良木材認証やJAS認証等による品質の確かな県産材製品の供給に取り組みます。
- ・「プラスO（オー）の住まい」の普及・啓発により、在宅勤務や在宅学習等のテレワークに対応した住まい方を普及させることで、**通勤・通学に伴うCO₂発生の抑制**を図ります。

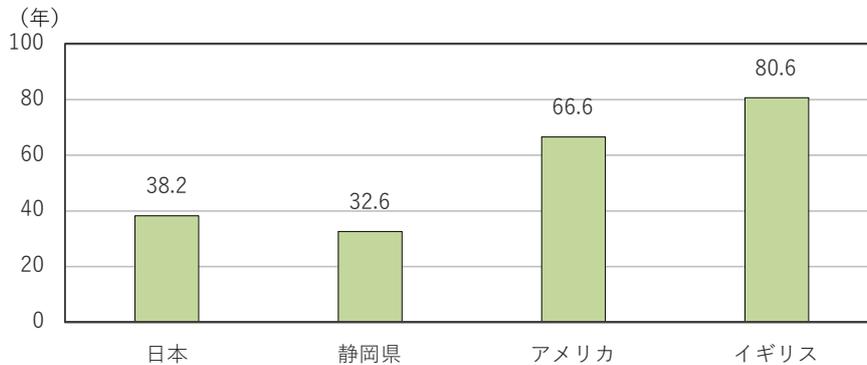
(4) 住宅の分別解体・リサイクル・アスベスト対策の促進

- ・市町や建設業・解体業等の事業者に対して、講習会等を通じ、解体等工事に係る分別解体・リサイクル・アスベスト対策について、情報提供を行います。
- ・建築物の解体時における分別解体・リサイクル・アスベスト対策について、関係団体を通じて事業者等に周知・徹底を図るとともに、立入検査等により対策を徹底します。
- ・アスベスト調査に関する情報は、住宅の売買契約時の重要事項説明で必要とされているため、住宅を購入する際の注意事項として県民へ周知を図ります。

現況と課題

- ・脱炭素社会の実現にあたっては、住宅自体の性能や資産価値の向上を図り、**長期的に住み続けられる住宅を確保することが重要**です。
- ・「住宅の品質確保の促進等に関する法律」や「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が整備され、「長期優良住宅制度」等の取組が事業者や消費者にも周知されつつあります。本県は、全国平均と比較して「長期優良住宅」の認定率が高い水準にありますが、質の高い住宅が長期にわたり優良な状態で使用されることによる**住宅の長寿命化**を図るため、「長期優良住宅認定制度」の更なる普及が必要です。
- ・本県の住宅の利活用期間（滅失住宅における平均築後経過年数）は2018年（平成30年）で約32.6年となっており、国の平均年度と比べ約5.6年短く、欧米諸国と比較しても短いことから**耐久性が高く、質の高い住宅の普及**が必要です。
- ・安全かつ安心して暮らすことができる住宅とするために、適正な工事監理と的確な検査が必要であることについて、建築主への更なる意識啓発が必要です。

●住宅の利活用期間（滅失住宅における平均築後経過年数）



資料：以下のデータより国土交通省推計

日本／総務省「住宅・土地統計調査」（データ：2013年（平成25年）、2018年（平成30年））

アメリカ／U.S.Census Bureau「American Housing Survey」（データ：2003年（平成15年）、2009年（平成21年））

イギリス／Communities and Local Government「2001/02, 2007/08 Survey of English Housing」（イギリス）（データ：2001年（平成13年）、2007年（平成19年））

基本方向

- 「長期優良住宅認定制度」や「住宅性能表示制度」等各種制度の普及や活用により、**住宅ストックの質の向上や住宅の長寿命化を促進**します。
- 住宅の資産価値を高めるためには、耐久性や可変性等がある良質な住宅を適切に維持管理することが重要であることから、**良質な住宅ストック形成に関して県民や住宅事業者の意識の向上を促す**とともに、健全な市場の整備を促進します。
- 県民が安全かつ安心して利用できる住宅等を確保するため、より適正な工事監理及び建築基準法に基づく検査の徹底、欠陥住宅対策並びに県民に対する情報提供等の施策を充実します。

施策の展開

(1) 「長期優良住宅認定制度」等の普及促進

- ・新築住宅及び既存住宅における長期優良住宅の普及、省エネルギー対策の知識向上のため、**中小工務店等を対象とした「長期優良住宅認定制度」に係る講習会の実施**等により、広く周知を図ります。
- ・住宅ストックの質の向上に資する「**住宅性能表示制度**」の更なる普及を図るため、広報活動を充実させ、住宅の性能情報がわかりやすく消費者に提供され活用される市場を整備します。
- ・独立行政法人 住宅金融支援機構の「優良住宅取得支援制度（通称：フラット35S）」等により、耐用性が高く、質の高い住宅の普及を図ります。
- ・住宅の適切な維持管理が行われるよう、県民向けセミナー等の開催により、県民意識の向上に努めます。

(2) 適正な工事監理と的確な検査の実施

- ・県民が安心して暮らすことのできる住宅等を確保するため、住宅関連事業者等に対して適正な工事監理の実施を指導・啓発します。
- ・建築基準法に基づく適正な工事監理の実施を指導・啓発するとともに、建築基準法に基づく的確な中間・完了検査を実施します。併せて、ホームページ等により、県民に対して工事監理・検査の重要性について周知を図ります。

■長期優良住宅認定制度

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のことです。長期優良住宅の建築及び維持保全の計画を作成して所管行政庁に申請することで、基準に適合する場合には認定を受けることができます。

長期優良住宅に認定されると、税の特例措置や補助金、融資（住宅ローンの金利引き下げ等）を受けることができます。

【長期優良住宅の主な「認定基準」】

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

→ 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～D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

The diagram illustrates a house with various features highlighted by callouts: 省エネルギー性 (Energy Efficiency), 耐震性 (Seismic Resistance), 劣化対策 (Deterioration Countermeasures), 可変性 (Adaptability), バリアフリー性(共用部分) (Barrier-free Design (Common Areas)), and 維持管理・更新の容易性 (Ease of Maintenance and Renovation).

資料：一般社団法人住宅性能評価・表示協会パンフレット「長期優良住宅認定制度の概要について」[新築版]（2022年（令和4年）3月発行）

■住宅性能表示制度

良質な住宅を安心して取得できる市場を形成するためにつくられた制度で、具体的には以下の内容となっています。

- ①住宅の性能（構造耐力、省エネルギー性、遮音性等）に関する表示の適正化を図るための共通ルール（表示の方法、評価の方法の基準）を設け、消費者による住宅の性能の相互比較を可能にする。
- ②住宅の性能に関する評価を客観的に行う第三者機関を整備し、評価結果の信頼性を確保する。
- ③住宅性能評価書に表示された住宅の性能は、契約内容とされることを原則とすることにより、表示された性能を実現する。

●制度のメリット（新築住宅）

- ・異なるハウスメーカー・住宅会社の住宅でも同じ基準で性能を比較することができ、希望する性能を有する住宅を建設・購入するときに役立ちます。
- ・外見だけでは判断できない10分野の性能項目について等級や数値で表示されるため、専門知識がなくてもわかりやすく理解できます。

⇒性能の表示項目10分野

構造の安定／火災時の安全／劣化の軽減／維持管理更新への配慮／
温熱環境・エネルギー消費／空気環境／光・視環境／音環境／
高齢者等への配慮／防犯

- ・評価は、国土交通大臣に登録を行った登録住宅評価機関の評価員が一般的に4回にわたりチェックを行います。
- ・万一、その住宅の請負契約または売買契約に関連するトラブルが起きても「指定住宅紛争処理機関」が迅速・公正に対応してくれます。
- ・建設住宅性能評価書の交付を受けた住宅は、民間金融機関や公共団体の住宅ローンの優遇を受けられる場合があります。また、地震に対する強さの程度に応じた地震保険料の割引等もあります。

●制度のメリット（既存住宅）

- ・本制度は、既存住宅売買の当事者間で物件情報を共有化し、契約の透明化と円滑化を目的の一つとしています。既存住宅を売買するとき、住宅の現況（家の劣化の状況や不具合）、更に、持っている性能が分かれば、安心・納得して売買できます。
- ・本制度は、適切な維持管理、修繕・リフォームを支援するために、住まいの傷み具合等を適時・適切に把握することを目的の一つとしています。住宅リフォームの前に、リフォーム事業者以外の第三者に住まいの傷み具合を検査してもらえば、安心・適切なリフォームが可能になります。また、リフォーム後の状況を確認する上でも有効です。マンション等では、設備や階段・廊下等の共用部分も適時・適切な検査を受けることで、マンションの適正な管理が図れます。



設計段階の評価
「設計住宅性能評価」の標章



施行・完成段階の現場検査
「建設住宅性能評価」の標章



「建設住宅性能評価
(既存住宅)」の標章

資料：一般社団法人住宅性能評価・表示協会パンフレット
「住宅性能表示制度」を活用しませんか？（2020年（令和2年）1月発行）

現況と課題

- ・本県は豊かな自然を有し、温暖で日照時間が長いといった気象条件に恵まれていることから、豊かな森林資源を活かした住まいづくりの取組が進められており、近年は、**県産材の製材品出荷量も増加傾向**にあるため、木材の主要な利用先となる住宅における利用推進を更に進める必要があります。
- ・**住宅関連産業は地域経済を支える産業の一つ**であり、中でも木造住宅（共同住宅を含む）は住宅着工の約67%（2020年度（令和2年度））を占めており、木造住宅関連産業の活力を維持することが重要です。
- ・「2050年カーボンニュートラル」の実現に向けて、県全域での**脱炭素社会の実現**を目指していきます。住宅分野においてはこれまでの環境対策に加え、脱炭素を念頭においた住宅ストックの形成が求められています。（再掲）

基本方向

- 木材は、炭素を貯蔵することができ、再生可能でカーボンニュートラルな資源であるとともに、製造時のエネルギー消費も少ない資材であることから、地球温暖化の防止や脱炭素社会の実現及び循環型社会の形成の観点からも、**県産材を活用した木造住宅の建設を促進**します。（再掲）
- 本県が安定的に成長を続けていくために、**木材の生産・供給や木造住宅の性能等の様々な課題に対応**し、住宅市場の改善を図るとともに、住宅関連産業の新たな育成を促進します。

施策の展開

（1）県産材を活用した木造住宅の整備

- ・**県産材を活用した木造住宅の建設促進**に向けて、**しずおか優良木材認証**やJAS認証等による品質の確かな県産材製品の供給に取り組みます。（再掲）
- ・しずおか優良木材認証等の「品質の確かな県産材」の一層の利用促進を図るため、**しずおか優良木材等を使用して住宅を建設・リフォームする県民に対して助成**を行います。
- ・「第6期“ふじのくに”公共建築物等木使い推進プラン（2021年度（令和3年度）作成予定）」に基づき、**建築物の木造化と木質化の徹底、公共土木工事での積極的な利用等**を推進します。

■しずおか優良木材認証

しずおか優良木材とは、認定を受けた工場が製材品・製品を生産し、検査に合格した認証製品（JAS相当の品質基準をクリアした製品）のことを指します。品質、含水率、強度、寸法等の項目に厳しい基準が設けられていて、この基準をクリアした木材が「しずおか優良木材」として認証されます。

地元の木を使う・伐った分はまた植える・森で木が育つ・そしてまた森の木を家に使う、持続可能な環境サイクルで自然を守ります。



資料：しずおか優良木材供給センター

(2) 木造住宅の生産体制の整備

- ・大工等の住宅建築技能者の高齢化や減少等に対応するため、関係団体や教育機関等の活用により担い手の育成を推進します。
- ・建築関係団体や木材関係団体と連携し、木造住宅の供給促進と関連産業の振興を図ります。
- ・住宅需要に応じた県産材の安定供給体制を整備していきます。

(3) 木造住宅に関する情報提供の充実

- ・木造住宅の性能及び木材の生産・供給に関して、研修会の開催やホームページ「しずおか木使いネット」等により、県民に正確な情報を提供します。
- ・毎年10月の「木使い推進月間」を中心に建築現場の見学会や家づくりセミナーを開催する等により「しずおか木使い県民運動」を推進します。
- ・研修会やセミナーを通じて、木材が炭素を貯蔵することができること、再生可能でカーボンニュートラルな資源であること、製造時のエネルギー消費も小さい資材であること等、木材が有する脱炭素化への効果を周知していきます。

■木材の脱炭素化への効果

①木材の炭素貯蔵能力

伐採された木材は、住宅や家具等に姿を変えても炭素をストックし続けています。地球温暖化の要因となる炭素が製品になっても大気中に放出されないことは、木材の強みです。

住宅は工法によって環境負荷や炭素のストック能力に大きな差があります。木造住宅1戸の炭素ストック量は、鉄骨鉄筋コンクリート造の12倍、鉄筋コンクリート造の8倍であり、木造住宅は最も環境にやさしい住宅です。

資料：一般社団法人 全国木材組合連合会 HP
写真：第27回静岡県住まいの文化賞 優秀賞
「ふじの家～小さく建てて、のびやかに暮らす～」



②再生可能でカーボンニュートラルな資源

森林には、二酸化炭素吸収による地球環境保全、生物多様性保全、土砂災害防止、水を貯え浄化する水源涵養等の多面的機能があります。

木は育っていく過程で徐々に二酸化炭素を吸収し、大きく育って成長が止まると二酸化炭素の吸収量が減ってしまいます。そこで育った木は、伐って木材として利用し、木を伐った跡地に再び苗を植え、木を育てることで元気な森を持続させることができます。

伐って、使って、植えて、育てる「森のサイクル」を回すことで、森を元気にして、森の多面的機能を最大限に生かすことができます。



資料：林野庁、一般社団法人 全国木材組合連合会 HP

成果指標

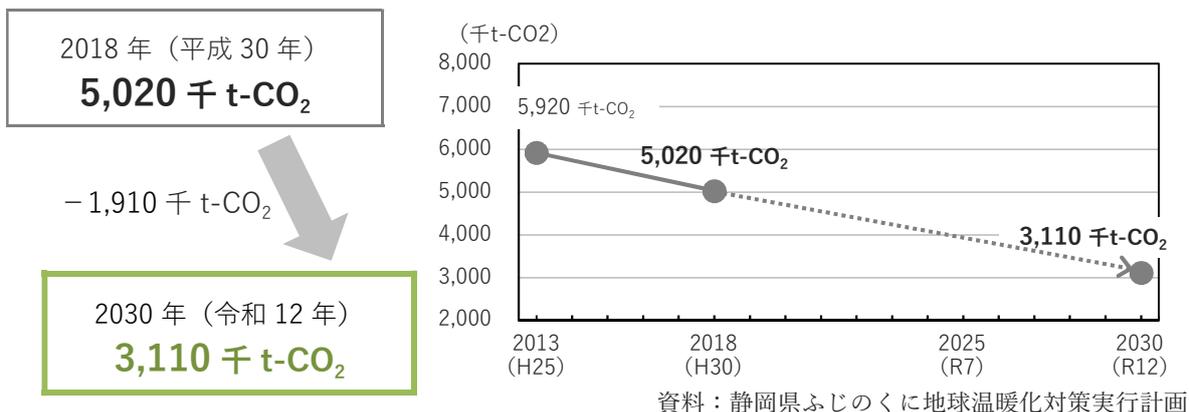
⑥ 家庭部門温室効果ガス排出量

【設定の目的】

- ・脱炭素社会の実現に向け、住宅における省エネルギー化の取組状況を示すため、家庭部門における温室効果ガス排出量を成果指標として設定します。

【設定方法】

- ・「2050年（令和32年）温室効果ガス実質排出ゼロ」の実現に向けて、家庭部門温室効果ガス排出量を成果指標として設定します。



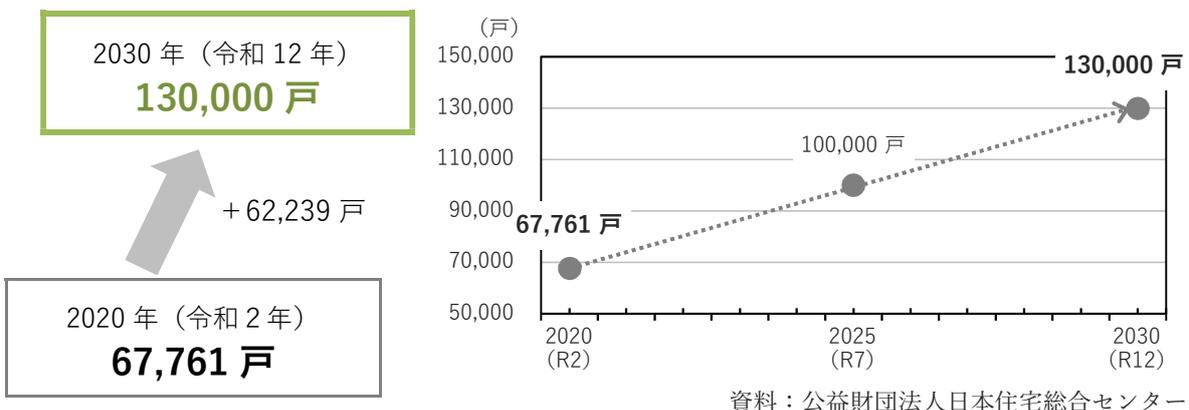
⑦ 認定長期優良住宅の累計ストック数

【設定の目的】

- ・優良な住宅ストック形成に加え、質の高い既存住宅の流通促進を図ることが求められていることから、認定長期優良住宅のストック数を成果指標として設定します。

【設定方法】

- ・「長期優良住宅」の累計認定戸数を成果指標として設定します。



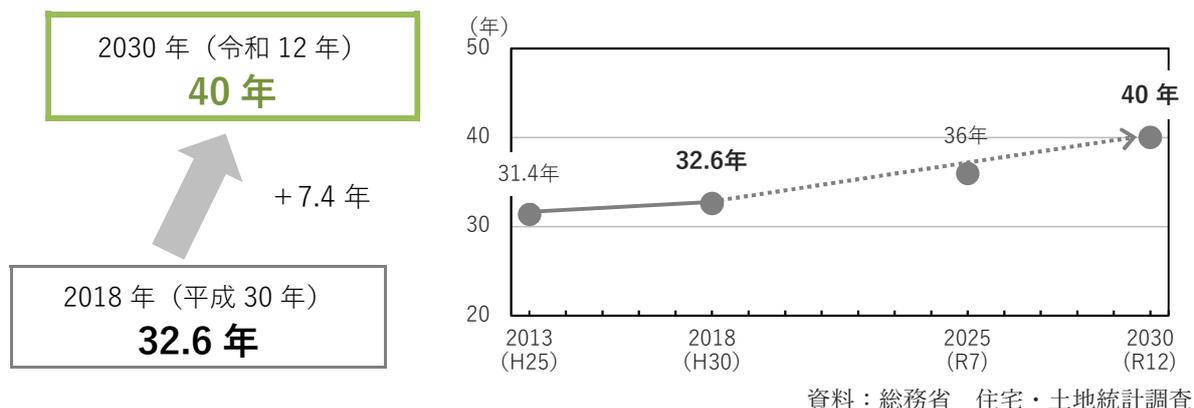
⑧住宅の利活用期間

【設定の目的】

- 「長期優良住宅認定制度」や「住宅性能表示制度」等の活用により、住宅ストックの質の向上や住宅の長寿命化を促進するため、住宅の滅失までの平均年数を成果指標として設定します。

【設定方法】

- 総務省の住宅・土地統計調査の結果を基に算出した、住宅の利活用期間（滅失住宅における平均築後経過年数）を成果指標として設定します。



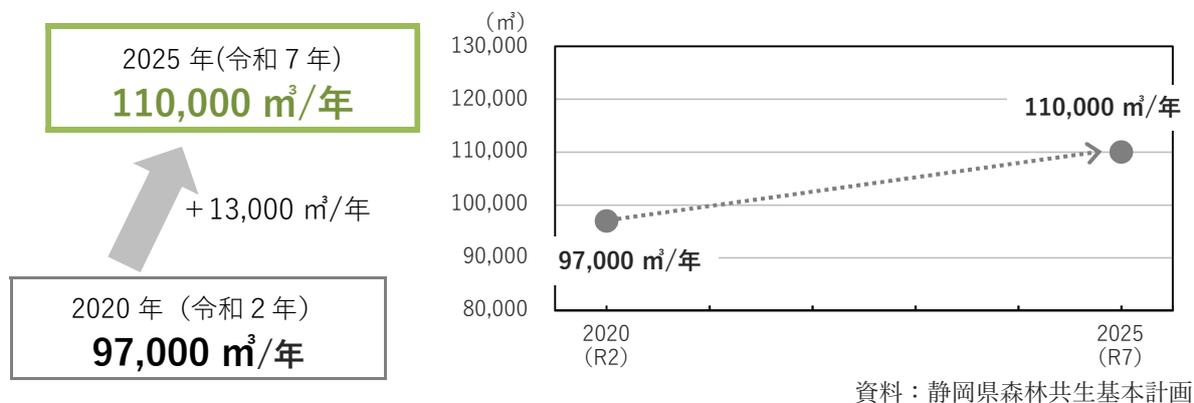
⑨品質の確かな県産材出荷量（木造住宅や家具等への使用量）

【設定の目的】

- 県産材を用いた木造住宅や家具等への活用促進を図るため、県産材の年間出荷量を成果指標として設定します。なお、「ふじのくに」公共建築物等木使い推進プランと整合をとり、目標年は2025年（令和7年）とします。

【設定方法】

- 「しずおか優良木材」及び静岡県産材証明制度により産地を証明された「JAS 製材品、JAS 製品（合板等）、JIS 製品（MDF 等）」の出荷量について、2021年（令和3年）の目標値 110,000 m³/年を成果指標として設定します。
- なお、在来工法の木造戸建住宅における木材使用量は 0.2 m³/m²程度（資料：林野庁「森林・林業白書（2011年度版）」）とされており、静岡県の平均的な戸建住宅（131.6 m²）の場合の木造使用量は約 26 m³/棟となります。



【基本目標4】だれもが安心して暮らせる住環境の実現

施策の柱として「多様な人々が共生する豊かなコミュニティの形成」、「子育てしやすい住環境の形成」、「高齢者の居住の安定確保」、「住宅セーフティネット機能の強化」、「防犯性に優れた住環境の形成」、「住情報提供・相談体制の充実」の6つを設定し、施策を展開します。

基本目標を達成するための成果指標として、「誘導居住面積水準達成率」、「子育て世帯の誘導居住面積水準達成率」、「高度なバリアフリー性能を有する高齢者が居住する住宅の割合」、「市町居住支援協議会設立人口カバー率」の4つを設定します。

施策の柱 1

多様な人々が共生する豊かなコミュニティの形成

関連する横断的視点… 環境 安全 福祉・子育て

現況と課題

- ・ 少子高齢化の進行や核家族化、単身世帯や高齢世帯が増加しており、地域コミュニティのあり方が大きく変容していくことが懸念されます。
- ・ 生活の基盤である「住まい」は、ライフスタイルやライフステージに応じて、多様な選択ができる必要があります。

基本方向

- 人口減少や高齢化が進行している中山間地域等において、**地域コミュニティの維持・活性化**を図ります。
- “ふじのくに”ならでは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、生活と自然が調和した住まいづくり・まちづくりの普及や地域コミュニティの形成、景観に配慮した豊かな住環境を整備することにより、**豊かで広い暮らし空間の実現**を図ります。(再掲)
- 住民自らが地域課題の解決に取り組むことができる環境づくりや多様な主体の参加による地域活動の活性化を促進するため、引き続き**各市町のコミュニティ施策の充実に向けた支援**を実施します。(再掲)

施策の展開

(1) 多様な人々が居住しやすい地域づくりの推進

- ・ 同居・近居や三世代同居等の促進やまちなか空間等に居住を誘導する等により、地域コミュニティを維持し、**多様な世代が居住する地域づくりを推進**します。
- ・ 既存ストックや公共空間を活用し、多世代が交流する施設や空間を創出して高齢者や子どもの居場所の創出を推進します。
- ・ 障害のある人や外国人等、多様な人々が安心して暮らせる住環境の整備を推進します。
- ・ バリアフリー、省エネルギー改修等の税制優遇制度、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」、リフォーム補助事業等により住宅改修における経費負担の軽減を図り、高齢者等が住む住宅におけるユニバーサルデザイン化、断熱性の向上等の省エネルギー化を促進します。

(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

- ・ 生活と自然が調和した地域コミュニティの形成や景観に配慮した豊かで広い暮らし空間の実現に向け、「**豊かな暮らし空間**」の魅力の周知を図るとともに、住宅関係事業者に対し支援を行います。
- ・ 住民参加のまちづくり組織や緑地の確保等の一定の条件を満たした住宅地を「**豊かな暮らし空間創生住宅地**」として認定し、広く紹介することにより普及を図ります。

(3) 住民参加によるまちづくりの推進（再掲）

- ・地域活動を牽引するリーダー等を育成するため、静岡県コミュニティづくり推進協議会と協働し、地域コミュニティやまちづくり活動の活性化を図ります。
- ・地区計画や建築協定等の手法を取り入れた住民参加によるまちづくりを推進します。

(4) 犯罪の起こりにくい地域コミュニティづくりの推進

- ・静岡県自治会連合会と連携し、県内自治会連合会各支部研修会等を実施することで安全安心な地域社会の構築を目指します。
- ・地域住民が行う自主的防犯活動を支援するため、防犯活動への助言やリーダーを育成するための研修会を開催します。

現況と課題

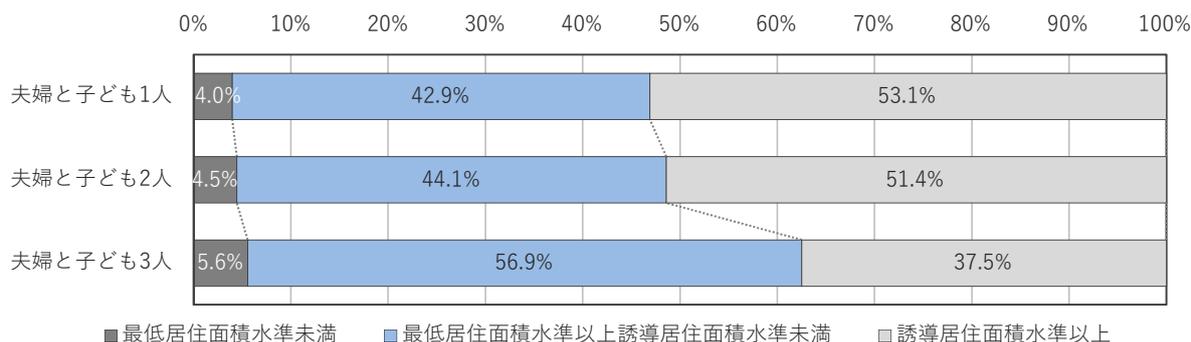
- ・本県において、子どもが健やかに学び育つ社会の形成は重要な政策の1つであり、住宅分野においては既存の住宅ストックの活用や子育て世帯への住宅支援等が必要です。
- ・子育て世帯における誘導居住面積水準達成率は、夫婦と子供1人または2人の場合は達成率が5割を下回り、3人の場合は62.5%となっています。
- ・民間賃貸住宅は単身世帯向け住戸（20㎡台）と夫婦世帯向け住戸（50㎡台）を中心に供給され、ファミリー向け住戸は少ないことから、居住世帯にあった住戸規模を備えた住宅の整備が必要です。
- ・全国的な傾向として、2018年度（平成30年度）の住宅・土地統計調査によると、世帯規模と住宅規模のミスマッチが見られ、4人世帯の37.0%が100㎡未満の持家に居住している反面、高齢夫婦世帯の53.1%、高齢単身世帯の47.4%が100㎡以上の持ち家に居住しています。
- ・子育て世帯では、住環境において「公園や緑、水辺等の自然環境」に対する不満の割合が全体と比べ高いことから、緑とオープンスペースを確保し、日常的な憩いの場を提供することが必要です。
- ・15歳未満の子どもの家庭における主な不慮の事故の特徴としては、誤えん等による「その他の不慮の窒息」が最も多く、次いで「溺死・溺水」、「転倒・転落」となっています。住宅のユニバーサルデザイン化を進めるほか、住まい方における事故予防の工夫が必要です。

●住宅・住環境に関する不満

区 分		全体	子育て世帯
住宅に関する不満	広さ・間取り	20.4%	25.0%
	日当たり	23.4%	29.4%
	住宅の防犯性	35.5%	39.0%
住環境に関する不満	近隣の人やコミュニティとの関わり	15.0%	10.3%
	敷地の広さや日当たり、風通し等の空間のゆとり	20.5%	30.9%
	まちなみ・景観	25.6%	22.8%
	公園や緑、水辺等の自然環境	26.3%	28.7%

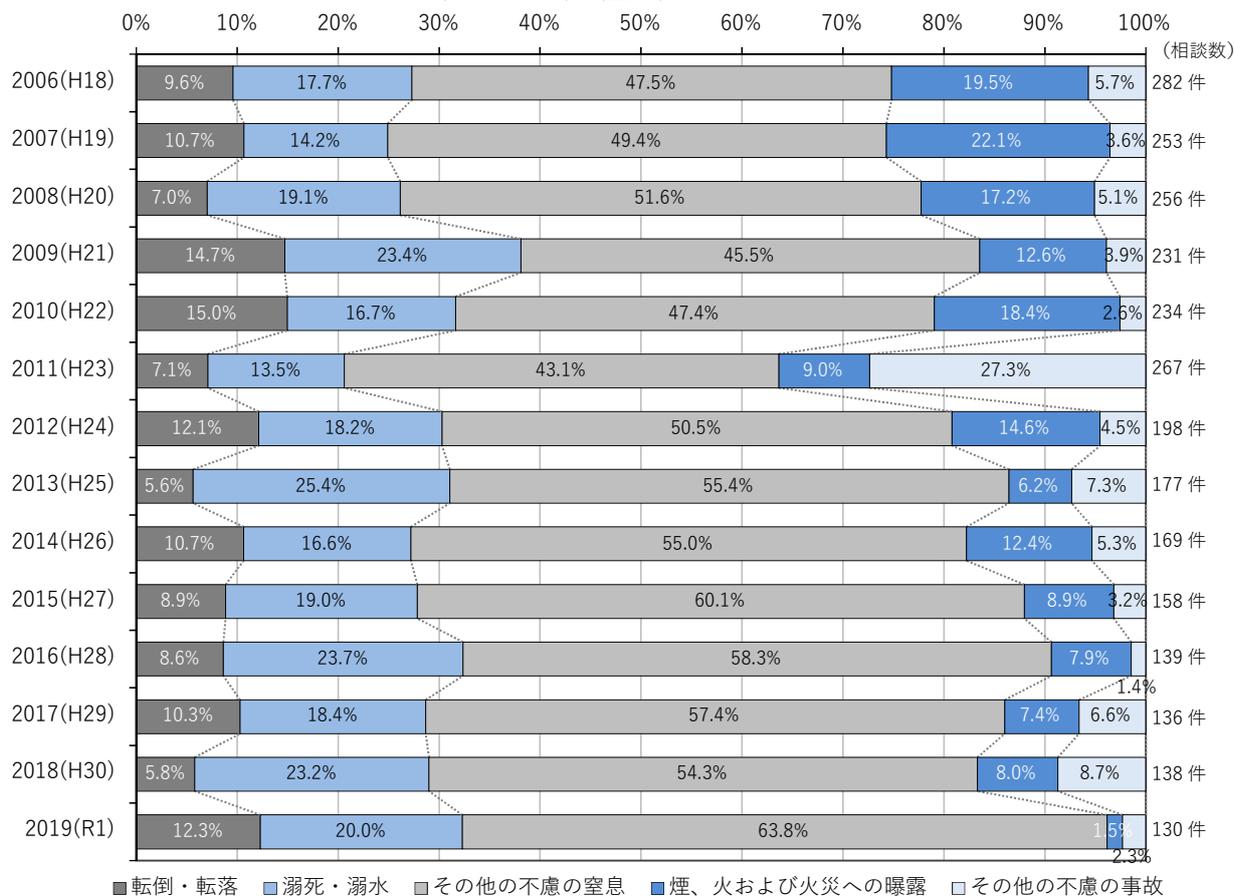
資料：静岡県 住生活総合調査（2018年（平成30年））

●子育て世帯の居住水準（静岡県）



資料：総務省 住宅・土地統計調査（2018年（平成30年））

●子どもの家庭内の不慮の事故死（15歳未満）（全国）



資料：厚生労働省 人口動態統計

基本方向

- 既存ストックの活用等により、**子育てしやすい住環境の形成を促進**します。
- **良質なファミリー向け住宅の供給を誘導**し、最低居住面積水準未満の世帯の解消やユニバーサルデザイン化された住宅ストックの形成を促進します。
- 犯罪の防止に配慮した住宅の普及を図り、高齢者、障害のある人、子ども等に配慮した安全・安心なまちづくりを推進します。
- 公園等の緑地の確保や共同で管理する花壇の整備、共用空間の充実等、**自然やコミュニティに配慮した子育てしやすい暮らし空間の実現**を図ります。

施策の展開

(1) 子育てしやすい住環境の整備

- ・ 豊かな暮らし空間創生やユニバーサルデザインの考え方を普及し、安全で子育てしやすく、また需要や居住ニーズに配慮した良質な住宅の供給を誘導します。
- ・ 「プラス〇（オー）の住まい」の普及・啓発により、在宅勤務等のテレワークを活用し、**子育てしながら仕事ができる職住一体の住まいを提案**します。
- ・ 三世代同居に対応した住宅リフォームを行う場合の税制優遇措置の周知や、空き家を活用した近居への住み替え等、三世代同居・近居を促進します。
- ・ 子育て支援機能や、コワーキング機能、子どもの遊び場機能等の導入を図り、子育てがしやすい環境づくりを進めます。
- ・ 地域において**子育て親子の交流等を促進する子育て支援拠点の運営費を補助**することにより、地域の子育て支援機能の充実を図り、子育てしやすい住環境の整備を進めます。

- ・スマートウェルネス住宅等推進事業等の国の制度や事業の動向を注視し、民間賃貸住宅のリフォームや空き家の活用等による**住宅セーフティネット機能の強化**を図ります。

(2) 既存ストック活用による子育て機能の強化

- ・住民が参加しやすい地域コミュニティの環境づくりを進めるため、**地域コミュニティの活動拠点となるコミュニティ施設整備を推進する市町を支援**します。
- ・空き家や空き店舗等の既存ストックを活用した子育て支援機能やコミュニティ交流機能のある施設及び三世帯同居や子育て世帯のための住宅の整備を促進します。
- ・**空き家情報を充実し、広くて優良な空き家を流通させるため、県版空き家バンクを創設し、増加する空き家を有効活用することによって、世帯規模と住宅規模におけるミスマッチの解消**を図ります。
- ・三世帯同居に対応した住宅リフォーム、空き家を含む中古住宅を活用した近居への住み替え等における税制優遇、助成制度を周知し、三世帯同居・近居を促進します。

(3) ファミリー向け住宅の取得の促進

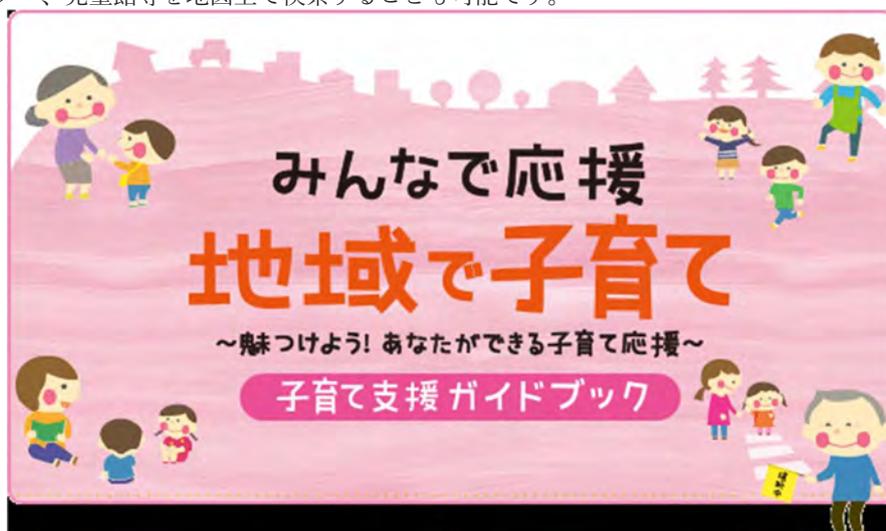
- ・子育て支援に積極的な市町と独立行政法人住宅金融支援機構が連携して「長期固定金利住宅ローン（フラット35）」の金利を引き下げる新たな制度等を周知して活用を促進し、良質なファミリー向け住宅の建設や購入における県民負担の軽減を図ります。

(4) 子育てしやすいまちづくりの推進

- ・**緑とオープンスペースを確保し、日常的な憩いの場を提供**するとともに、災害時には延焼防止や一次避難地となる住区基幹公園、スポーツ・レクリエーション需要に対応する総合公園、運動公園等の都市公園の整備を促進します。（再掲）
- ・公益財団法人静岡県グリーンバンク等の緑化関係団体による緑化活動団体への支援等により、「花と緑のある安らぎの場」の形成を進めます。（再掲）
- ・「**ふじさんっこ☆子育てナビ**」を通じて、子育て支援団体や市町による子育て支援サービスの情報を提供し、子育てしやすいまちづくりを推進します。
- ・「静岡県防犯まちづくり条例」及び「住宅の犯罪の防止に配慮した構造・設備等に関する指針」の普及・啓発を図り、子育てしやすい安全・安心な住環境の整備を推進します。

■ふじさんっこ☆子育てナビ

本県の子育てに役立つ情報を集めたポータルサイトです。出産・育児に関する窓口相談や手当・助成制度等の子育てに必要な情報のほか、県内の市町と民間の子育て支援の取組等の情報を一元的に発信しています。「子どもを預ける」、「相談する・仲間をつくる」等の目的別・子どもの年齢別による検索や保育所、地域子育て支援センター、児童館等を地図上で検索することも可能です。

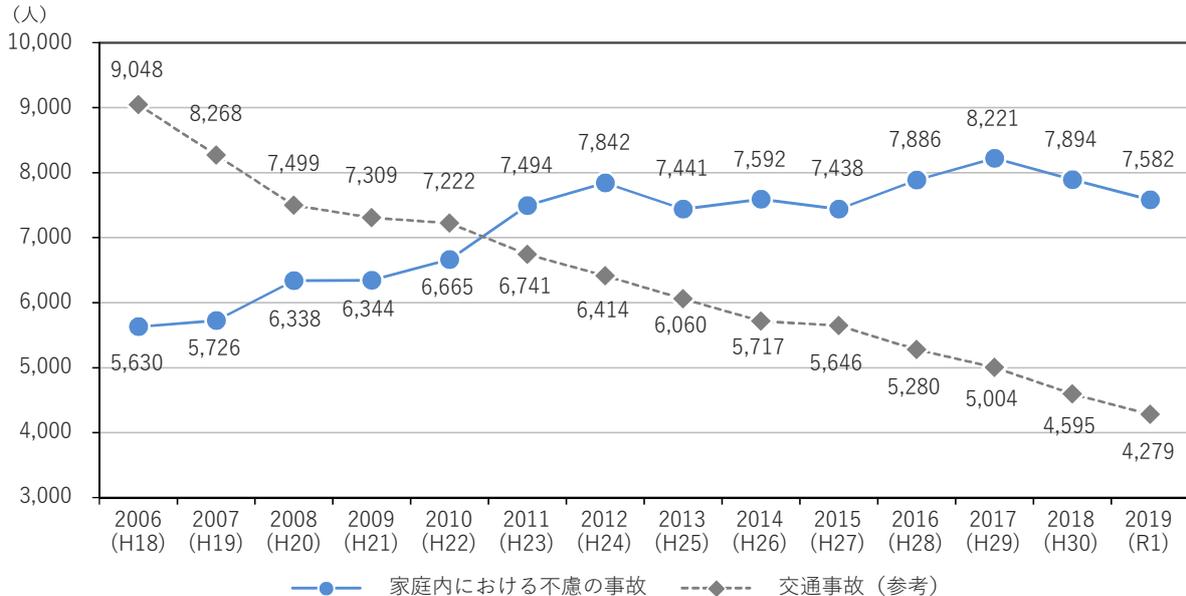


資料：静岡県 みんなで応援、地域で子育てガイドブック

現況と課題

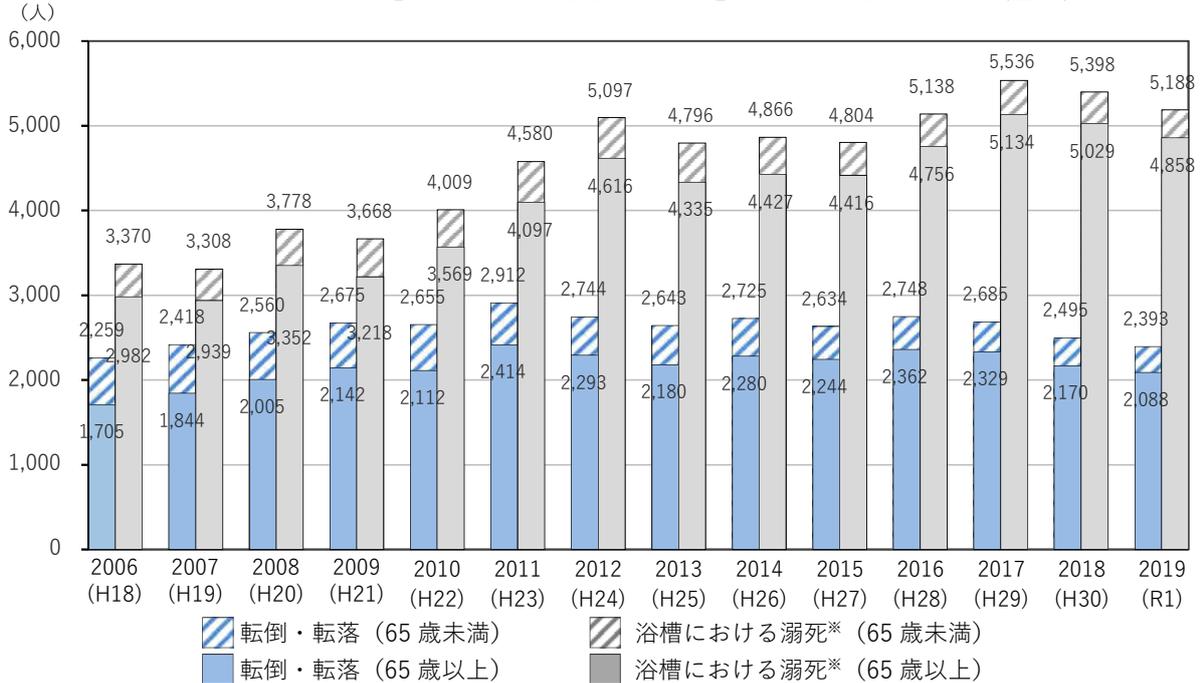
- ・急増する高齢者の住生活の不安を解消し居住の安定を図るため、高齢者向け住宅の整備や改善とともに、住み替え等の入居環境の整備が必要です。
- ・高齢化や単身世帯の増加、公共交通の衰退、既存商店街の衰退等により、今後買い物弱者や交通弱者が増えていくと予想されます。
- ・「地域包括ケアシステム」では、生活の基盤として必要な住まいが整備され、そのなかで高齢者本人の希望にかなった住まい方が確保されることが求められます。
- ・家庭内における不慮の溺死・溺水により毎年5,000人前後の方が亡くなっており、そのうち9割は高齢者となっています。これは家の中の急激な温度差がもたらすヒートショックが最大の原因であると考えられており、ヒートショックを予防するためには、断熱性の向上等により家全体を暖かく保つことが重要です。
- ・障害者差別解消法の一部改正（2021年（令和3年）6月4日から起算して3年以内に施行）により、民間事業者による合理的配慮の提供が義務化されるため、制度の周知啓発が必要です。
- ・高度なバリアフリー性能を有する住宅は9.7%にとどまっている中、家庭内における転倒・転落により毎年2,700人前後の方が亡くなっており、そのうち9割近くは高齢者となっています。今後は更に高齢化が進むことから、ユニバーサルデザイン化された住宅の重要性が高まっています。

●家庭内における不慮の事故による死者数の推移（全国）



資料：厚生労働省 人口動態統計

●家庭内における「転倒・転落」と「家庭の浴槽での溺死」による死者数の推移（全国）



資料：厚生労働省 人口動態統計

※死因が「浴槽内の溺死・溺水」とされた方の数であり、入浴事故による死亡であっても、「持病に起因する病死」と判断された方は含まれていません。

基本方向

- 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、**高齢者向け住宅の適切な供給を誘導するとともに、高齢者が安心して貸借できる賃貸住宅市場の整備**を推進します。
- 高齢者が住み慣れた地域で、自立した日常生活を営むことができるよう包括的に支援する「**地域包括ケアシステム**」の構築及び充実に推進します。
- 居住支援サービスを提供する団体・事業者等と連携し、住まいの確保を支援するとともに、医療施設等から一般住宅への住み替えが円滑に行われるよう情報提供や相談体制の整備を推進します。
- 高齢者が住む住宅においては、断熱性の向上等の省エネルギー化や居住者の状況に応じたユニバーサルデザイン化を進め、**安心で快適な自立居住の確保を促進**します。

施策の展開

(1) 高齢者が住みやすい住宅の整備の促進

- バリアフリー、省エネルギー改修等の税制優遇制度の周知、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」、リフォーム補助事業等により住宅改修における経費負担の軽減を図り、**高齢者が住む住宅におけるユニバーサルデザイン化、断熱性の向上等の省エネルギー化を促進**します。
- より多くの方が住宅の省エネルギー化を図れるように、**既存住宅の断熱リフォーム等に助成**することで、**ヒートショックを予防し、高齢者が安全で安心に住むことができる住宅の整備を促進**します。
- 三世帯同居に対応した住宅リフォームを行う場合の税制優遇措置の周知や、空き家を活用した近居への住み替え等、三世帯同居・近居を促進します。(再掲)
- 高齢者による住宅リフォーム等の相談に対応するため、行政職員や設計者、施工者、医療・福祉関係者のほか、一般の県民も対象に、住宅や福祉の専門家による高齢者対応住宅に関する研修会を開催し、身体状況に応じた住戸改善を促進します。

(2) 高齢者が安心して住むことができる住環境の整備

- ・高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づく「**静岡県高齢者居住安定確保計画**」を策定し、サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の普及を図り、その供給を誘導します。
- ・高齢者の家賃滞納に対する貸主の不安を解消するため、一般財団法人高齢者住宅財団が行う「**家賃債務保証制度**」の周知を図ります。
- ・地域包括支援センター職員等を対象とした研修等を通じ、地域包括支援センターの機能向上を図るとともに、**地域包括支援センターを中核とした高齢者の生活全般にわたる地域包括ケアシステムの構築及び充実**を図ります。
- ・民間賃貸住宅等において障害を理由とした不当な差別の禁止と合理的配慮の提供等について、一層の周知啓発を図ります。
- ・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に対して、入居を拒まない民間賃貸住宅の情報提供を行うとともに、必要に応じて**居住支援や経済的支援**を行います。
- ・スマートウェルネス住宅等推進事業等の国の制度や事業の動向を注視し、民間賃貸住宅のリフォームや空き家の活用等による**住宅セーフティネット機能の強化**を図ります。(再掲)
- ・IoTを活用した在宅高齢者の生活モニタリングや高度見守りサービス、警備システム等のサービスの展開を支援するため、県内市町に事例等を情報提供し、市町における高齢者の見守りの取組を推進します。

(3) 高齢者の住み替え支援体制の整備

- ・多様化しつつある高齢者の居住ニーズに対応し、高齢者世帯への住み替えに関する相談体制等の整備を図ります。

現況と課題

- ・2020年度（令和2年度）の生活保護世帯は約2万6千世帯（月平均）で増加傾向にあり、誰もが安心して暮らせる住宅の整備が必要です。
- ・最低居住面積水準未満の住宅に約6万世帯（4.6%）が居住しており、早期の解消が必要です。
- ・外国人の割合が特に高い団地では、地域コミュニティや生活面等で、その影響が大きくなっています。
- ・公営住宅には、高齢者、障害のある人、子育て世帯等の住生活に配慮が必要な方が多く入居しており、地域での支えあいが必要です。
- ・2021年（令和3年）4月時点で、県営住宅約14,500戸、市町営住宅約25,000戸、合わせて約39,500戸の公営住宅ストックがありますが、1985年度（昭和60年度）以前に建設した住宅が多く、一斉に更新時期を迎えています。
- ・居住支援の活動に取り組む居住支援法人が増加してきており、県内の多くの市町で住宅確保要配慮者への支援活動をしています。

●県内の公的賃貸住宅の現状（2021年（令和3年）4月現在）

区分	内容	管理戸数
公営住宅	県営・市町営	39,839戸
地方公共団体が管理する住宅	改良住宅 特定公共賃貸住宅特公賃	1,511戸
公的関与のある民間賃貸住宅	特定優良賃貸住宅 高齢者向け優良賃貸住宅	312戸
公的機関が管理する住宅	都市再生機構賃貸住宅	687戸
セーフティネット登録住宅	—	29,573戸
計		71,922戸

資料：静岡県 住まいづくり課、公営住宅課

基本方向

- 住宅市場を補完し居住に関するセーフティネットとして、低額所得者をはじめ高齢者、障害のある人、子育て世帯等の真に住宅に困窮する者に対して**公営住宅の的確な供給**を行います。
- 公営住宅は、コミュニティの形成により多様な世帯が支えあう生活の拠点とします。
- 日本人と外国人が互いに異なる文化を理解し、多文化共生の地域社会の形成を図ります。
- 将来的な世帯数の推移を考慮しつつ、**公営住宅ストックの適切な再生整備**を実施します。
- 様々な災害や地球温暖化に配慮し、多様な入居者に対応した安全安心な公営住宅とするとともに、入居者の生活の質の向上を図ります。
- 世帯構成や住宅需要の推移等から居住の安定確保を図るべき世帯数を的確に把握し、民間の公的賃貸ストックの活用等により、**住宅セーフティネット機能の更なる強化**を進めます。

施策の展開

(1) 公営住宅の適正かつ効果的な管理

- ・住宅に困窮する多様な世帯に応じた収入基準を定め、公営住宅を提供します。
- ・シルバーハウジングでのLSA（ライフ・サポート・アドバイザー）の活用により高齢者世帯の自立した生活を支援するとともに、高齢者の交流拠点作り等の取組に協力していきます。また、市町の福祉部局と連携して見守りを推進します。
- ・外国人の入居割合が高い地域では、生活ルールの違い等の課題に対してきめ細かなフォローアップを行います。
- ・コミュニティバランスの維持と子育て世帯の適正な居住確保を支援するため、**子育て世帯や新婚世帯が公営住宅に入居しやすくなるよう配慮**します。
- ・災害等の被災者、離職退去者等に対して、**目的外使用により公営住宅を提供**するとともに、グループホーム事業等の社会福祉事業への活用も図ります。

(2) 公営住宅ストックの形成及び再生整備

- ・「地域住宅計画」や「長寿命化計画」を策定し、公営住宅ストックの計画的な再生整備を図ります。
- ・耐震性の向上や各種のハザードに適切に対応し、だれにでもやさしいユニバーサルデザインや社会的なニーズ、良好なコミュニティの形成に配慮した整備をします。
- ・若い世代や多様な世帯構成に対応するため様々なタイプの住宅を供給するとともに、車椅子利用者等の身体に障害のある人に対応した住宅の整備に努めます。
- ・建替え事業において、「2050年カーボンニュートラル」の実現に向け、省エネルギー対策と再生可能エネルギーの導入等によりZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）水準相当の施設整備を実施します。
- ・民間活力の導入、余剰地の利活用や既設ストックの活用等の効率的な再生整備を図るとともに、入居者が安心して生活ができるよう、生活支援サービスや社会福祉施設の併設を検討します。

●公営住宅の供給目標量（2021年度（令和3年度）から2030年度（令和12年度））

事業主体	内容	対象	
		新規入居者	既入居者
県	空き家募集	7,020戸	－
	整備（建替え）	0戸	2,913戸
市町	空き家募集	14,040戸	－
	整備（新規・建替え）	108戸	1,119戸
計		21,168戸	4,032戸
合計（公営住宅の供給目標量）		25,200戸	

※目標量は、新規の建設及び買取り戸数、建替えによる建替え後の戸数、民間住宅等の借上げ戸数並びに既存公営住宅の空き家募集の戸数を合計した戸数とする。

(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

- ・スマートウェルネス住宅等推進事業等の国の制度や事業の動向を注視し、民間賃貸住宅のリフォームや空き家の活用等による**住宅セーフティネット機能の強化**を図ります。（再掲）
- ・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に対して、入居を拒まない民間賃貸住宅の情報提供を行うとともに、必要に応じて居住支援や経済的支援を行います。（再掲）
- ・住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅（セーフティネット住宅）の登録を促進し、その情報を住宅確保要配慮者等に広く情報提供します。
- ・地域で居住支援の活動に取り組む居住支援法人の指定により、住宅確保要配慮者に対する家賃債務保証や住生活に関する情報提供、相談、援助をする体制を整備します。

- ・ **地域密着型の市町の居住支援協議会の設立**に向けて、居住支援法人の更なる指定や、市町、不動産関係団体、居住支援団体等の関係機関の合意形成手法や設立のためのノウハウ等の研究及び有識者を含めた勉強会を開催することで、住宅確保要配慮者が安定した住まいの確保ができる体制を整備します。
- ・ 地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等から構成される「静岡県居住支援協議会」の活動を通じて、**住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進**等を図ります。

■ 県営住宅再生計画の基本方針

1. 県営住宅の適正かつ効果的な管理

- ・市場で適正な居住水準の住宅を確保できない世帯に対して、的確に県営住宅を提供できるよう、入居制度について適切な運用を行うとともに、将来的な世帯数減少を踏まえた公営住宅の供給目標量に対応し、計画期間内に県営住宅の管理戸数を1割程度削減します。
- ・高齢者に対し、電話等による見守りを行うとともに、地域の需要に応じ高齢者の交流拠点として空住戸を提供します。
- ・障害のある人、犯罪被害者やDV（ドメスティック・バイオレンス）被害者、災害等の被災者、離職退去者等に対して、入居時の優遇措置や特例による住宅の提供を行います。また、グループホーム等の社会福祉事業に住戸の提供を行います。
- ・募集案内等の情報提供を多言語化するとともに、日本人入居者との共生のため通訳の配置、外国人向けの相談体制の充実、訪問サービス等により、外国人入居者や団地自治会を支援します。
- ・多様な世帯の交流維持や子育て世帯の適正な居住の確保を推進するため、居住面積が広く子育てしやすい公営住宅への子育て世帯の優先入居を実施するほか、入居基準の拡大を検討します。
- ・デイサービスや来客等に対応できる駐車場や公共交通機関の確保、日用品の買い物等の利便性の向上に努めます。

2. ストックの計画的な再生整備

- ・県営住宅再生計画に再生事業の実施時期や内容等を定めるとともに、これに沿った中長期的な維持管理計画である静岡県公営住宅等長寿命化計画を策定し、計画的に実施します。
- ・既存住宅の立地や利便性、応募状況のほか、立地適正化計画やハザードマップで想定される災害の状況等を踏まえ、選択と集中による団地規模の適正化を図ります。
- ・建替え事業において、既存入居者や将来の世帯推移等を考慮し、多様な間取りの住戸を供給するとともに、必要により車椅子利用者向けの住戸の整備を行います。また、適正な駐車場の整備を行います。
- ・少子高齢化の進展や社会的ニーズに対応するため、3階建以上の住宅にはエレベーターを設置、手すりの設置や床の段差を解消する等のユニバーサルデザイン化を図るとともに、断熱性能の向上等、入居者の生活の質の向上を実現します。
- ・建替え事業においては、ZEH-M Ready水準相当の施設整備を実施するとともに、内装の木質化等、県産材の活用を図ります。
- ・大規模公営住宅団地の建替整備の際には、子育て世帯や高齢者世帯等の多様な世帯の交流の推進のため、民間の知識や経験を活かしたPFI事業等の導入を一層進めます。
- ・事業量の平準化や適切なコスト管理等により、県営住宅事業特別会計の健全な運営を行います。



< 県営住宅再生事業の状況（長田東団地） >

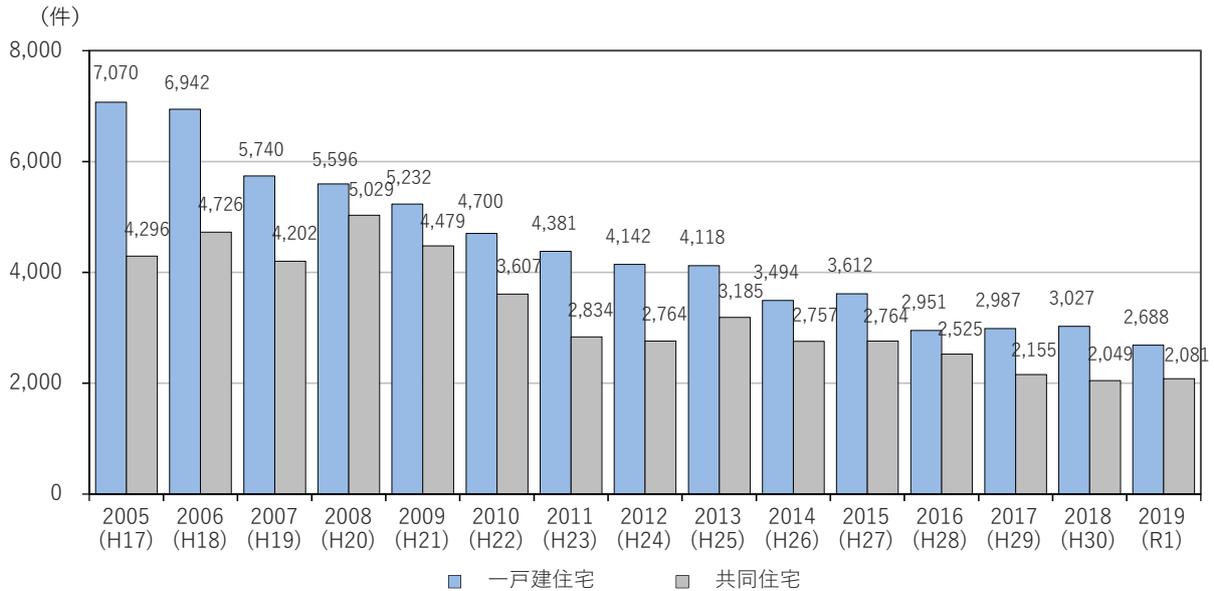
● 目指すべき県営住宅の姿

区分	対象	2021(R3) 年度当初 (現状値)	2030(R12) 年度末 (目標値)
人口減少社会に対応した管理戸数の適正化	管理戸数	14,556戸	13,000戸
高齢者、障害のある人に配慮したバリアフリー化	ユニバーサルデザイン化率	60%	80%
省エネルギー対策と再生可能エネルギー等の導入	ZEH-M Ready 対応住棟	0棟	64棟

現況と課題

- ・住生活総合調査によると、子育て世帯及び高齢者世帯ともに**居住環境に関して「治安」が重要だと考える割合が高い傾向**があります。
- ・一戸建て住宅、共同住宅に対する**空き巣、忍び込み等の侵入窃盗は年々減少傾向**にありますが、依然として発生していることから、引き続き、防犯対策を徹底していく必要があります。

●住宅で発生した刑法犯罪件数の推移（静岡県）



資料：静岡県警本部「静岡県の犯罪」

基本方向

- 犯罪の起こりにくい都市環境の整備等により、犯罪の未然防止が図られるよう、**防犯カメラの普及促進や人の目が行き届いた「防犯まちづくり」を推進**します。

施策の展開

(1) 防犯性に優れた住宅の普及

- ・犯罪の防止に優れた住宅の普及を図るため、住宅等に関する研修会等を通じて、**防犯性能の高い建物部品の使用や優良事例等の情報を提供**します。
- ・共同住宅の犯罪防止に配慮した設備の設置等に関して必要な情報の提供及び助言を実施します。
- ・公益社団法人静岡県防犯協会連合会が行う「**防犯モデルマンション認定制度**」を周知します。

(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）

- ・静岡県自治会連合会と連携し、**県内自治会連合会各支部研修会等を実施**することで安全安心な地域社会の構築を目指します。(再掲)
- ・地域住民が行う自主的防犯活動を支援するため、防犯活動への助言やリーダーを育成するための研修会を開催します。(再掲)
- ・「静岡県防犯まちづくり条例」及び「道路、公園、自動車駐車場及び自転車駐車場の犯罪の防止に配慮した構造、設備等に関する指針」等の普及・啓発により、防犯に配慮した住宅市街地の整備を促進し、住民の目が行き届いたまちづくりを推進します。
- ・自治会が設置する防犯カメラに対し、市町と連携して助成金等により支援していきます。

現況と課題

- 情報のデジタル化等により様々な住宅関連情報が得られるようになったものの、だれもが安心して暮らせる住環境を実現する上では、情報提供の充実や相談体制の整備、県民にとってのわかりやすさが重要です。
- 「あんしん建物相談室“ミーナ葵”」では、相談件数が減少しているものの、**建築に関する相談は多様化しています**。また、**消費者生活相談における「工事・建築」に関する相談件数はおおむね横ばいの状況**です。
- 障害者差別解消法の一部改正（2021年（令和3年）6月4日から起算して3年以内に施行）により、民間事業者による合理的配慮の提供が義務化されるため、合理的配慮の提供に関する相談について対応が必要です。

●あんしん建物相談室“ミーナ葵”の相談件数 （単位：件）

相談内容	2015 (H27)	2016 (H28)	2017 (H29)	2018 (H30)	2019 (R1)
耐震関係	35	41	16	8	10
宅地建物の売買関係	91	78	74	44	24
税務関係	68	61	39	18	16
法律関係（民法等）	88	148	161	65	57
都市計画関係（用途地域・建蔽率等）	9	4	7	1	2
敷地関係（地盤・浸水等）	53	42	39	21	3
道路関係（位置指定、2項道路等）	15	12	16	11	3
配置・平面計画等	30	23	7	10	5
上下水道関係	4	9	13	2	4
工事上の瑕疵等	237	189	230	63	43
紛争関係（日陰、騒音振動等）	11	20	42	22	7
相隣関係（境界等）	50	41	51	23	11
補助制度等	35	41	18	9	4
建築全般	86	30	31	31	22
契約	156	208	178	117	116
賃貸借	31	32	20	20	10
リフォーム	159	137	168	110	74
ローン	50	41	14	10	4
空き家	64	32	30	20	9
その他	316	262	196	188	147
計	1,588	1,451	1,350	793	571

資料：静岡県 住まいづくり課

●消費者生活相談における「工事・建築」に関する相談件数（県民生活センター受付分） （単位：件）

2011 (H23)	2012 (H24)	2013 (H25)	2014 (H26)	2015 (H27)	2016 (H28)	2017 (H29)	2018 (H30)	2019 (R1)
132	188	190	187	174	170	161	169	170

資料：静岡県 県民生活課

基本方向

- 良質な住宅ストックの形成、健全な住宅産業の育成及び住宅市場の活性化等を図るため、**多岐にわたる住宅に関する情報提供や相談体制の充実**を図ります。
- 県及び市町による消費生活相談窓口を設置し、住宅に関する消費者トラブルの相談体制の充実を図ります。
- 空き家に関する情報提供や相談体制の充実を図ります。

施策の展開

(1) 住宅に関する情報提供の充実

- ・ 良質な住宅ストックの形成及び住宅市場の活性化を図るため、住宅関係団体等と連携し、住宅に関する情報提供の充実や体制の整備を図ります。
- ・ 住まいに関する最新の知識や県及び市町等の各種支援制度、相談窓口等の情報をまとめた「**静岡県住まいづくり支援ガイド**」等により、**安全で快適に生活できる質の高い住宅の取得等の促進**を図ります。
- ・ 悪質商法による消費者被害を防止するため、早期に情報提供・注意喚起を行います。市町に安全確保地域協議会を設置し、認知機能の低下が見られる高齢者やその見守り者に対する効果的・効率的な情報提供体制を整備します。

(2) リフォームに関する情報提供・相談体制の充実

- ・ ふじの国リフォーム支援センターや公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター等と連携し、住宅リフォームに関する情報提供の充実を図ります。
- ・ リフォーム時における**建物状況調査（インスペクション）**や**住宅履歴書（いえかるて）**、**瑕疵担保責任保険の活用を促進**します。
- ・ 工務店等へ安心して工事が依頼でき、施主の意向が反映されるよう、住宅及びまちづくりに関する総合的な相談センター「**あんしん建物相談室“ミーナ葵”**」等と連携し、住宅相談体制の充実を図ります。
- ・ 住宅購入者等の利益を保護するため、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」に基づく「瑕疵担保責任履行のための資力確保の義務付け」について、資力確保義務を負う宅建業者及び建設業者に対し、関係機関等と協力し、ホームページによる周知やパンフレット等の配布等を行っていきます。

■あんしん建物相談室“ミーナ葵”

一般財団法人が運営している県内の住宅に関する無料相談窓口であり、電話やメール、面談による専門家相談も実施しています。

住宅家づくりに関する様々な相談を建築や法律等の専門家が無料でサポートします。地震対策や欠陥住宅防止対策、エコ対策等を紹介する情報提供コーナー等もあります。

(3) 空き家に関する情報提供・相談体制の充実

- ・ 空き家等対策市町連絡会議による情報提供・情報共有や空き家相談員育成研修会によって、各市町の窓口における相談体制の充実を図ります。
- ・ 宅地建物取引士、司法書士、税理士等の様々な専門家に相談できる空き家のワンストップ無料相談会の開催や「**あんしん建物相談室“ミーナ葵”**」の活用により、相談体制の充実を図ります。

(4) 住まいの安心確保のための相談体制の充実

- ・「あんしん建物相談室“ミーナ葵”」等を活用し、住宅に関する総合的な相談体制の充実を図ります。
- ・県及び市町の消費生活相談窓口において、住宅に関する消費者トラブルの相談に応じます。
- ・障害者差別解消法が2016年（平成28年）4月1日から施行したことを受け、住宅に関連して障害を理由とした不当な差別の禁止と合理的配慮の提供について周知するとともに、一般社団法人静岡県社会福祉士会等の関係団体や福祉部局と連携して障害者差別に関する相談体制の整備を図ります。
- ・障害者差別解消に関する専門相談窓口を設置し、住宅に関連して障害を理由とした不当な差別の禁止と合理的配慮の提供について相談に応じます。

(5) 外国人の居住に関する情報提供・相談体制の充実

- ・公営住宅受付・相談窓口における通訳の配置や多言語資料の作成・配布により、外国人に対し住まい方のルールを理解を促すとともに、外国人がより相談しやすい環境づくりを進めます。また、外国人入居者の多い団地について、地元自治会と協力し、外国人向け生活説明・意見交換会を実施していきます。
- ・外国人を含む**住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録・情報提供を促進**するとともに、静岡県居住支援協議会において、住宅確保要配慮者の居住支援について情報共有・意見交換を行います。

成果指標

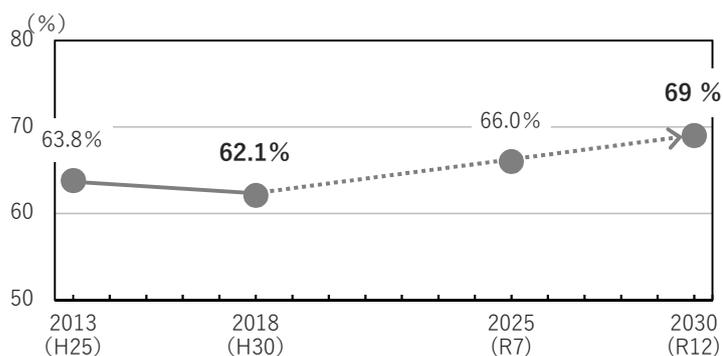
⑩誘導居住面積水準達成率

【設定の目的】

- ・豊かな住生活の実現を前提として、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る「誘導居住面積水準」を成果指標として設定します。

【設定方法】

- ・総務省の住宅・土地統計調査における「誘導居住面積水準」を確保した住宅の割合を成果指標として設定します。



資料：総務省 住宅・土地統計調査

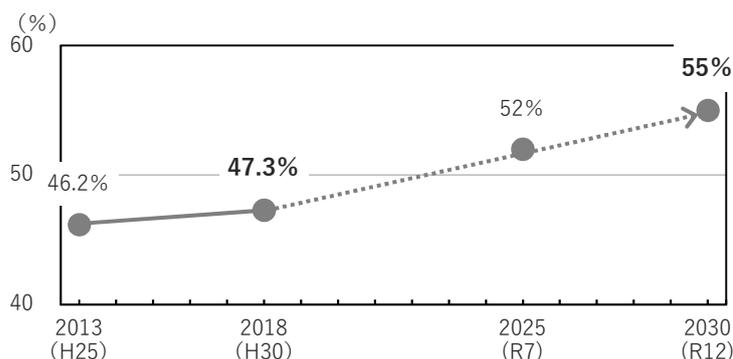
⑪子育て世帯の誘導居住面積水準達成率

【設定の目的】

- ・居住世帯に合った住戸規模を備えた住宅の整備を進めるため、子育て世帯が居住する住宅において、豊かな住生活の実現を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る「誘導居住面積水準」を確保した住宅の割合を成果指標として設定します。

【設定方法】

- ・総務省の住宅・土地統計調査における子育て世帯の「誘導居住面積水準」を確保した住宅の割合を成果指標として設定します。



資料：総務省 住宅・土地統計調査

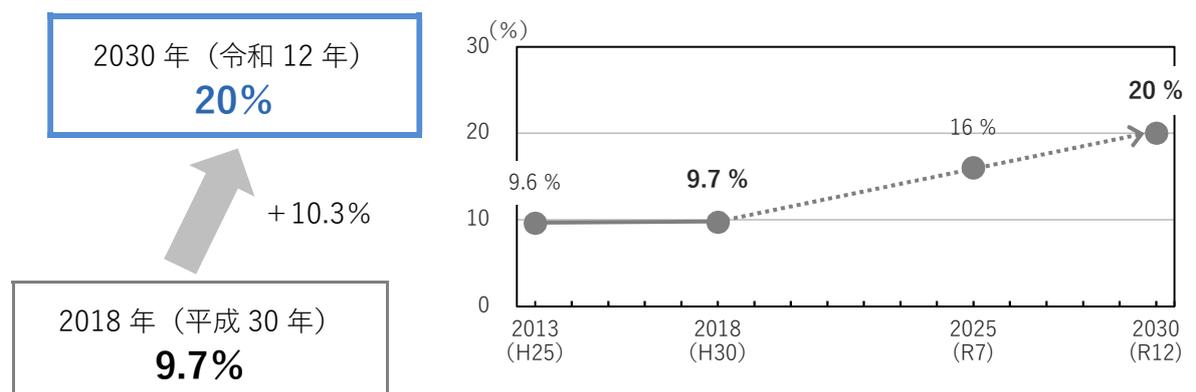
⑫ 高度なバリアフリー性能を有する高齢者が居住する住宅の割合

【設定の目的】

- ・高齢者等が住む住宅において、居住者の状況に応じたユニバーサルデザイン化を進め、高齢者等の安心で快適な自立居住の確保を促進するため、成果指標として設定します。

【設定方法】

- ・総務省の住宅・土地統計調査における、「高度なバリアフリー性能」を確保した高齢者世帯が居住する住宅の割合を成果指標として設定します。
- ・「高度なバリアフリー性能」とは、高齢者等のための設備等のうち、「2箇所以上の手すりの設置」、「段差のない屋内」、「廊下等が車いすで通行可能な幅」のいずれも該当することを指します。



資料：総務省 住宅・土地統計調査

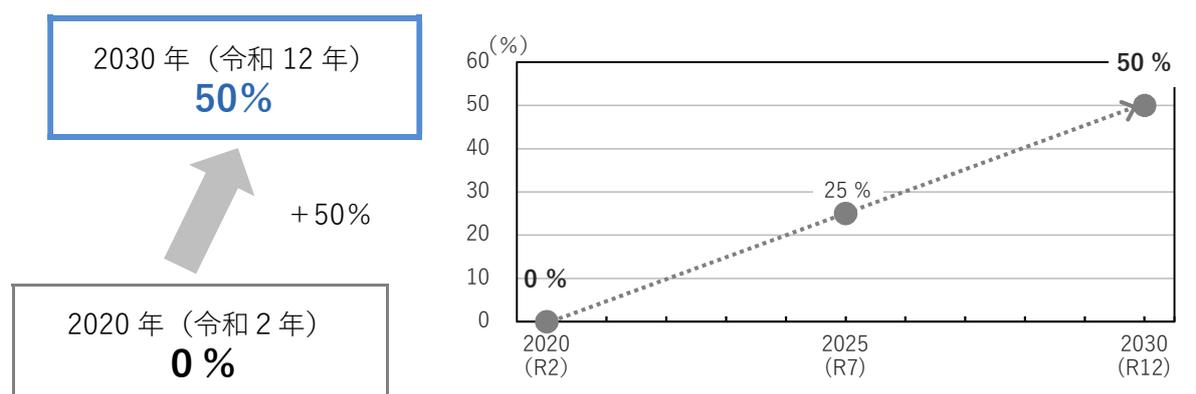
⑬ 市町居住支援協議会設立人口カバー率

【設定の目的】

- ・住宅確保要配慮者に対する住宅施策の実施状況を測るため、成果指標として設定します。

【設定方法】

- ・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に基づき、市町が設立する「居住支援協議会」の人口カバー率を成果指標として設定します。



資料：静岡県 住まいづくり課

【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

施策の柱として、「多様な住まい方への対応」、「住宅リフォーム等による既存住宅の流通の促進」、「空き家の適切な管理・活用・除却等の促進」、「マンションの適正な管理と再生の促進」、「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」の5つを設定し、施策を展開します。

基本目標を達成するための成果指標として、「住宅リフォーム実施率」、「賃貸・売却用及び二次的住宅以外の空き家数」、「利活用や除却等による空き家の累計解消戸数」、「マンション管理適正化推進計画を策定した地方公共団体の割合」、「既存住宅販売成約件数」の5つを設定します。

施策の柱 1 多様な住まい方への対応

関連する横断的視点… 環境 安全 福祉・子育て

現況と課題

- ・コロナ禍を契機に、自然豊かな郊外部での居住志向が増加してきており、県民の多様な住まい方に対応した住宅・住宅地の整備が求められています。(再掲)
- ・近年、本県は、気候・風土や首都圏等へのアクセスの良さ等から、住んでみたい県の上位に選ばれ、また、観光地が多いこと等から、別荘の戸数は長野県に続き全国2位(2018年度(平成30年度)住宅・土地統計調査)となっています。(再掲)
- ・年代や世帯構成等によって、持家・借家といった居住形態等の住まい方が多様化していることから、居住ニーズに合った住宅ストックを適切に確保し、選択の機会を提供していくことが必要です。
- ・2018年(平成30年)の住宅・土地統計調査によると、夫婦と子ども(1人~2人)のファミリー世帯の約半数が誘導居住面積水準以下の狭い住宅に、65歳以上の単身及び夫婦の高齢者世帯の多くが誘導居住面積水準以上の広い住宅に住んでおり、**世帯規模と住宅規模のミスマッチ**が見られます。(再掲)

●民営借家の特性(静岡県)

区分	全住宅	民間賃貸住宅
1住宅当たり延床面積	103.2 m ²	48.1 m ²
1住宅当たり居住室数	4.79 室	2.64 室
1室当たり人員	0.53 人	0.70 人

資料：総務省 住宅・土地統計調査(2018年(平成30年))

●民営借家(空き家を除く)の誘導居住面積水準以上の割合(静岡県)

主世帯総数	民営借家 総数 (木造、非木造)	居住面積水準 以上の世帯数 (木造)	居住面積水準 以上の世帯数 (非木造)	居住面積水準 以上の割合 (木造、非木造)
1人	189,900	15,100	61,400	40.2%
2人	85,200	7,100	22,300	34.4%
3人	49,900	2,800	7,100	19.8%
4人	27,700	1,600	2,300	14.1%
5人	6,400	400	100	7.8%
6人以上	1,600	0	0	6.3%
計	360,700	27,000	93,200	33.3%

※民営借家(空き家を除く)

資料：総務省 住宅・土地統計調査(2018年(平成30年))

基本方向

- 世帯構成の変化に応じた適切な規模と質を有する住宅に居住できるよう**既存住宅ストックの活用**を推進します。
- 県民の居住に関する**価値観の変化、多様化に対応した静岡らしい職住一体の住まいづくり**を推進します。
- 少子高齢社会に対応し、ファミリー向け賃貸住宅や高齢者向け賃貸住宅等ライフステージに応じた賃貸住宅ストックの整備を誘導します。
- 大都市圏等に居住する世帯の県内への受け入れ体制や環境整備を強化します。

施策の展開

(1) ライフスタイルに応じた住宅供給

- ・ 多様なライフスタイルを実現するため、「ふじのくに」のフロンティアを拓く取組による地域資源を活用した新たな産業の創出・集積の取組と連携した職住近接の住宅や、若者層の定住を促進する住宅の整備、空き家等を活用した住宅の供給等、**市町の特성에応じた取組を促進**します。
- ・ 在宅勤務や在宅学習等のテレワークに対応した住まい方を実現するため、産学官が連携して「**プラス〇（オー）の住まい**」の普及・啓発に取り組みます。
- ・ 集合住宅において、自由な間取りを選択することができ、将来のリフォーム費用等を低減することができる可変性のある住宅等の供給を誘導します。
- ・ 「豊かな暮らし空間創生事業」を推進することにより、まちなか、郊外、中山間地、別荘地、生活や仕事でつながりのある大都市との二地域居住等、**様々な居住者のニーズを反映した住宅の供給を誘導**します。

(2) ライフステージに応じた住み替えの支援

- ・ 「豊かな自然と調和したゆとりある住まいづくり」の普及により、住まい方の選択肢を広げ、ライフステージに応じた住み替え支援に努めます。
- ・ 既存住宅ストックの適切な活用を図りつつ、世帯構成の変化に応じた適切な規模と質を有する住宅に居住できるよう、空き家バンクや一般社団法人移住・住みかえ支援機構のマイホーム借上げ制度等の活用により、市町と連携した空き家情報の提供やマッチング等による支援を行います。
- ・ 首都圏等に居住し、Uターン・Iターン・Jターンや二地域居住等を検討している世帯に対し、「**ふじのくにに住みかえる推進本部**」構成員が連携して、**住み替えに関する情報提供・相談体制等を強化**します。(再掲)
- ・ 県内市町が取り組む地域づくりを促進するため、「**県・市町連携推進会議**」の場や県コミュニティづくり推進協議会と連携して、先進事例の情報提供等を行い、だれもが多彩なライフスタイルを実現できるよう支援していきます。

(3) 居住ニーズに応じた住居費の負担軽減

- ・ 既存住宅ストックの適切な活用を図りつつ、多様なライフスタイル・ライフステージに対応した住み替えや移住、二地域居住を推進するため、空き家バンクや一般社団法人移住・住みかえ支援機構のマイホーム借上げ制度等の活用により、**市町と連携した空き家情報の提供やマッチング等による支援**を行います。
- ・ 少ない負担で広い住まいに居住できるよう、官民連携して定期借地権制度の普及を図り、民間、市町における取組につなげます。
- ・ 空き家情報を充実し、広くて優良な空き家を流通させるため、**県版空き家バンクを創設し、増加する空き家を有効活用することによって、世帯規模と住宅規模におけるミスマッチの解消**を図ります。(再掲)

- ・定期借地権制度を豊かな暮らし空間創生事業と合わせ推進することで、制度のメリット等を広く県民に周知するとともに、独立行政法人住宅金融支援機構の「長期固定金利住宅ローン（通称：フラット35）」やしずおか住宅ローン優遇制度（定期借地権型）等、定期借地の場合で使える住宅ローンを周知し、制度の活用を推進します。（再掲）
- ・人や企業を本県に呼び込むためのポータルサイト「SHIZUKURU」で、関係人口の創出やサテライトオフィス誘致のほか、移住や観光等の本県で新しいライフスタイルやビジネス、ネットワークをつくる際に活用可能な情報を集約して発信します。（再掲）

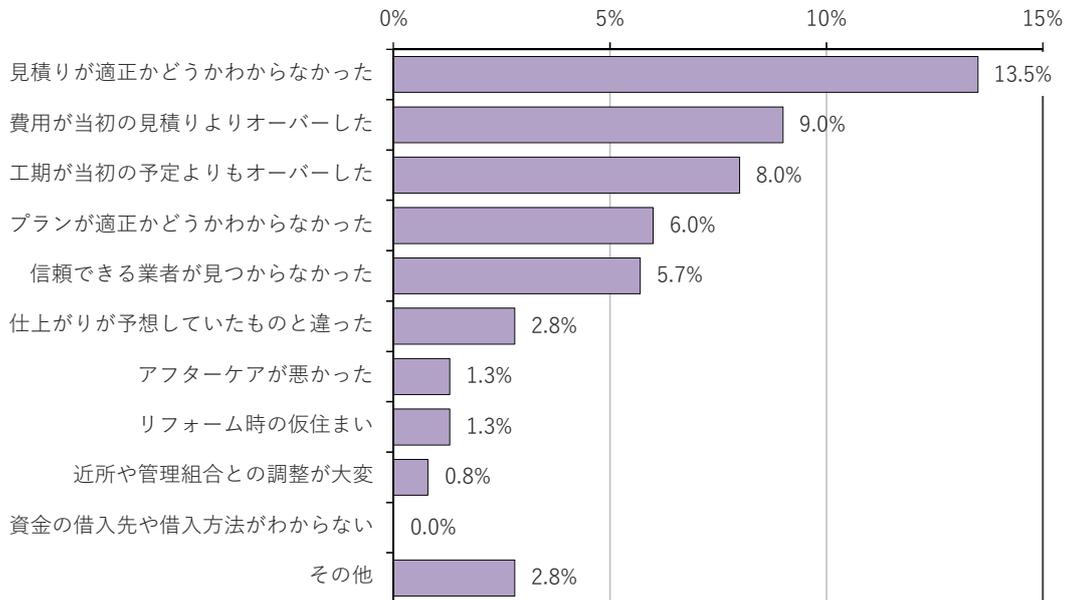
（４）安心して借りることができる民間賃貸住宅市場の整備

- ・賃貸住宅の経営者等が、需要や多様な居住ニーズに配慮した良質な賃貸住宅を供給し、また供給後に適切な維持管理がなされるよう情報の提供や相談体制の充実を図ります。
- ・賃貸住宅の適切な維持管理及び退去時のトラブル防止のため、国土交通省等がとりまとめた「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」及び「残置物の処理等に関するモデル契約条項」について、不動産事業者や市町に対して、理解促進のため周知を図ります。

現況と課題

- 近年、住宅市場は新築中心となっていますが、長期的に住み続けられる住環境を構築する上では維持管理やリフォームを適切に実施することにより、長寿命化等の良質な既存住宅のストック形成を図り、既存住宅の流通を促進することが必要です。
- 県内の住宅ストックは量的には充足していますが、耐震性や快適性等、現在の居住ニーズに対応できる建物の状況を把握する必要があります。一方で空き家も住宅ストックの約16%を占め、空き家が増加傾向の中、既存住宅活用型市場への転換が必要になっています。
- 住宅リフォームの需要は、今後増加が見込まれる中、標準的な工事費や工事の依頼先等に関する情報が不足しているため、これらの情報提供を充実させる必要があります。

●リフォーム時に困った経験



資料：国土交通省 住宅市場動向調査（2019年（令和元年））

基本方向

- 住宅リフォームを促進し、価値が適正に評価され流通する市場の形成を図ることで、資産価値の高い住宅ストックの形成を図ります。
- 住宅リフォームのトラブルをなくし、安心して工事を依頼できる環境の整備を促進します。

施策の展開

(1) 住宅リフォームの促進

- 県民向けセミナー等の開催により、既存住宅の劣化状況の把握や適正な性能の評価、資産価値の向上に寄与するような適切な維持管理・リフォームを誘導します。
- 関係団体と連携し、中小の工務店等に対する技術講習会等を開催し、住宅リフォーム事業者の技術力の向上を図ります。
- バリアフリー・省エネルギー改修等の税制優遇制度やしずおか住宅ローン優遇制度の周知、リフォーム補助事業等の活用により、リフォーム実施数の向上を図り、既存ストックの有効活用を促進します。
- 「プラス〇（オー）の住まい」の普及・啓発やテレワーク対応リフォームに係る補助制度の実施により、住宅リフォームの促進を図ります。

(2) 住宅資産価値の明確化の推進

- ・住宅資産価値が明確になるように、既存住宅の「長期優良住宅」や「住宅性能表示制度」の普及を促進します。
- ・高齢者が資産の有効利用を図るため、独立行政法人住宅金融支援機構等の金融機関との連携によりリバースモーゲージ等の様々な制度を県民に周知します。
- ・ふじの国リフォーム支援センターや公共財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター等と連携し、住宅リフォームに関する情報提供の充実を図ります。(再掲)
- ・関係団体と連携し、中小の工務店等に対する技術講習会等を開催し、住宅リフォーム事業者の技術力の向上を図ります。(再掲)

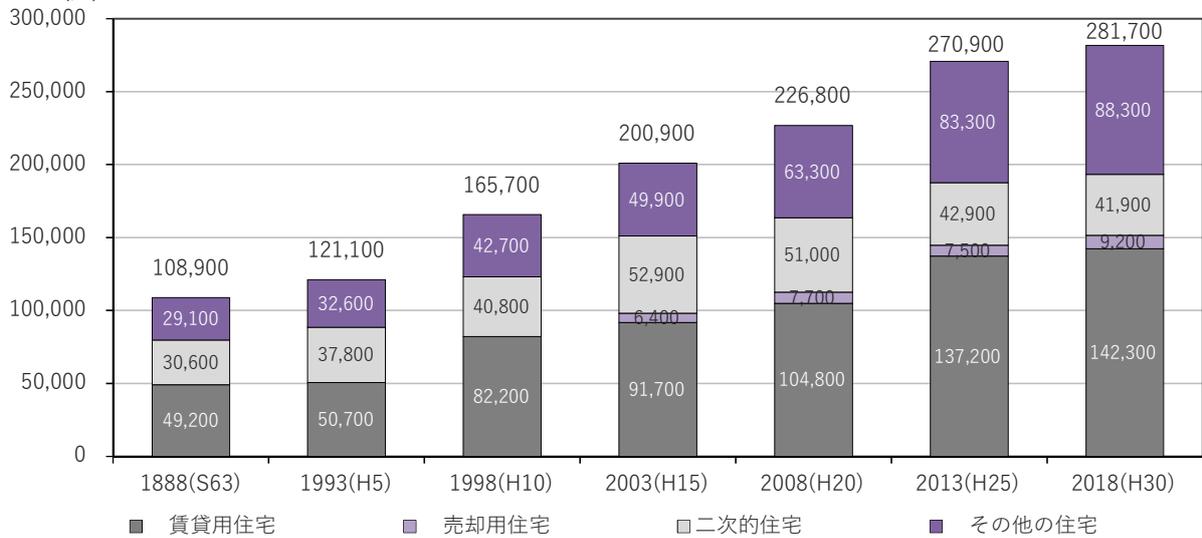
(3) 安心して売買できる住宅市場の整備

- ・既存住宅の「長期優良住宅認定制度」や「住宅性能表示制度」の普及を促進し、住宅の質を客観的に評価できる住宅市場を整備します。

現況と課題

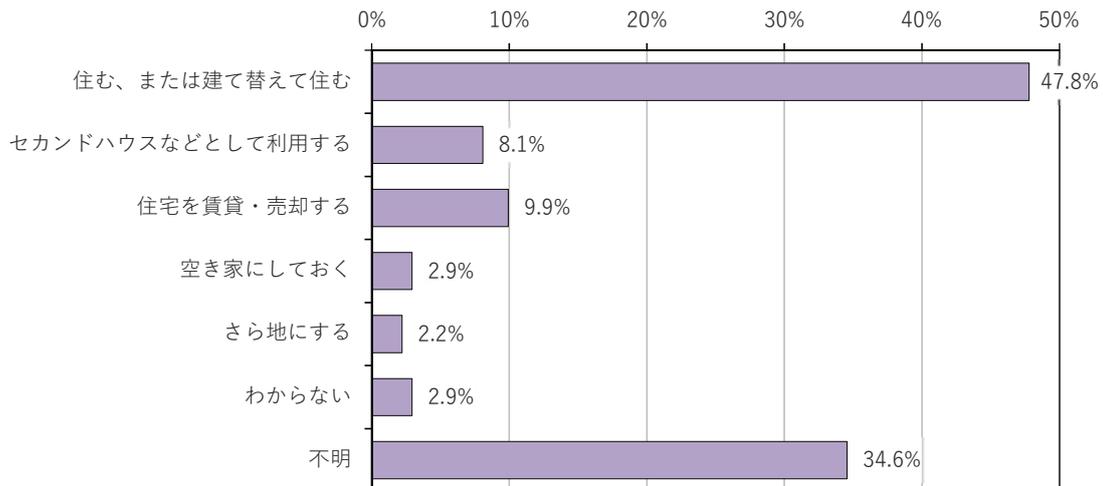
- ・本県の空き家は増加を続けており、空き家の中には所有者により適切に維持管理されず放置され著しく老朽化しているものもあり、**防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことがあります。**
- ・本県の空き家は約 28 万戸、そのうち賃貸用または売却用の住宅と二次的住宅（別荘）を除いた「その他の住宅」の空き家は約 9 万戸におよび、**空き家率も増加しています。**
- ・空き家の所有者の中には、「物置等に使っている」「特に困っていない」という理由で空き家のままにしておく方も多く、**将来的に老朽化や相続等により問題が複雑化**することを周知する必要があります。

●空き家の推移
(戸)



資料：総務省 住宅・土地統計調査

●空き家の活用意向（静岡県）



資料：静岡県 住生活総合調査（2018年（平成30年））

基本方向

- 空き家バンク等との連携による既存ストックとしての有効活用を図るため、**空き家の適切な管理・活用・除却等を促進**していきます。
- 空き家の所有者を的確に把握し、所有者に対して空き家の問題点、適切な維持管理の必要性や空き家に関する税制、今後の利活用の手法等を周知します。
- 地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空き家については、計画的な除却等を推進します。

施策の展開

(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

- ・ 空き家の急増が懸念される郊外の住宅団地等の居住者を対象とした「**出前講座**」や、**高齢者を対象とした「我が家の終活セミナー」**を開催し、空き家発生の抑制を図ります。
- ・ 管理不全の空き家の発生抑制を目的に、空き家の適切な維持管理や除却、活用の促進等、様々な**空き家相談ニーズに対応したワンストップ相談会**を県内各地で開催します。相談会参加者のうち、危険空き家の所有者等については、市町のフォローアップに併せて、司法書士、行政書士等の専門家を派遣し、相談体制の強化を図ります。
- ・ **空き家等対策市町連絡会議を通じ、情報共有や連携**を図り、市町が行う特定空家等の認定や特定空家等に対する指導等を促進する等、適切に維持・管理されず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす空き家の除却等を推進します。

(2) 空き家の適切な維持・管理の促進

- ・ 市町の「**空家等対策計画**」の策定及び変更、**空き家対策の実施に対して支援**を行います。
- ・ 空き家対策支援を強化するため、「空家等対策計画」の策定が進んでいない市町等の職員を対象に、**空き家相談員育成研修会**を実施します。
- ・ 空き家の所有者を的確に把握し、所有者に対して空き家の問題点、適切な維持管理の必要性や空き家に関する税制、今後の利活用の手法等を周知します。
- ・ 市町と連携し、民間の空き家管理代行サービスやシルバー人材の活用等を空き家の所有者に対して情報提供することにより、空き家の適切な維持・管理を促進します。

(3) 空き家の利活用の促進

- ・ **県版空き家バンクやインスペクション等の活用**により、空き家流通市場の活性化を促進します。
- ・ 既存住宅ストックの適切な活用を図りつつ、多様なライフスタイル・ライフステージに対応した住み替えや移住、二地域居住を推進するため、**空き家バンクや一般社団法人移住・住みかえ支援機構のマイホーム借上げ制度等の活用**により、市町と連携した空き家情報の提供やマッチング等による支援を行います。(再掲)
- ・ **空き家等対策市町連絡会議において、国の補助制度の活用方法や先進事例の紹介等を行い、市町の事業実施を支援**します。
- ・ 不動産や建築関係の団体や空き家の再生・利活用に関して活動している NPO 法人等と、伝統的な日本家屋としての古民家等も含め、既存住宅の再生、利活用事例の情報共有を図るとともに、既存住宅等の様々な用途への活用を促進します。
- ・ **県内事業者向けに空き家の利活用研修会を実施**し、知識や技術力の向上を図ります。
- ・ 空き家の活用を図る観点から、空き家を取得する者が合わせて取得する農地について、許可要件を緩和し、セットで取得できる取組が増えていることから、許可権者である市町農業委員会との意見交換や研修等を通じて、未実施の農業委員会に働きかけていきます。
- ・ 伊豆半島地域に多い別荘やリゾートマンションについては、別荘を活用したアーティストや工芸作家等が多彩な芸術活動を行える地域づくりや、リゾートマンションを活用したマリンスポーツやハイキング等のレジャーと温泉が楽しめる健康タウン等、様々な用途に活用する方法を検討します。

- ・静岡県宅地建物取引業協会が提供する静岡県内の空き家に関する総合サイト、「空き家バンクしずおか」、移住・定住情報サイト「ゆとりすと静岡」等で住まいに関する情報を発信することで、多様なニーズと住まいのマッチングを促進します。
- ・空き家の改修や利活用に取り組む地域づくり団体の取組を関係人口マッチングサイト「SHIZUOKA YELL STATION」で情報発信し、県内外から多様な空き家の利活用の普及促進に取り組めます。

■県の空き家対策

県内の約28万戸の空き家のうち、賃貸、売買が予定されているもの及び別荘等を除外した空き家が約9万戸あり、空き家にさせないこと、空き家の利活用を進めること、利用目的のないものは除却を進めることにより、これらを減らす対策が重要です。

そこで本県では、市町や関係団体と連携して、不動産、法務、税務、建築、行政の専門家に一度で相談できるワンストップ相談会、空き家の急増が懸念される郊外住宅団地の住民の皆様を対象とした出前講座や、高齢者を対象に相続に備えた終活ノートを作成する「我が家の終活セミナー」を開催しています。

また、空き家の利活用を更に進めるため、リノベーション事例の紹介や、新たな価値を付けて流通させる買い取り再販のノウハウを学べる研修会の開催、空き家情報の充実のため、広くて優良な空き家を一層流通させるための「県版空き家バンク」の創設に向けて取り組んでいます。

本県では、県及び全市町で構成する「空き家等対策市町連絡会議」に、民間事業者にも出席いただき、情報共有や意見交換をする等、空き家の流通やマッチングを促進させ、空き家にさせない、増やさない取組を、官民連携により進めています。



<空き家を活用した地域振興施設「上の家」(伊豆市)>

資料：伊豆市 都市計画課

■関係人口マッチングサイト「SHIZUOKA YELL STATION」

県内で地域の課題解決や活性化に取り組む地域活動団体と、その取組を応援したい人・企業等をつなぐポータルサイトです。サイト内では県内で活躍する地域団体の活動紹介や自分にあった活動の診断ができ、地域活動を応援したい方や活動協力者を募集している方のマッチングを行っています。

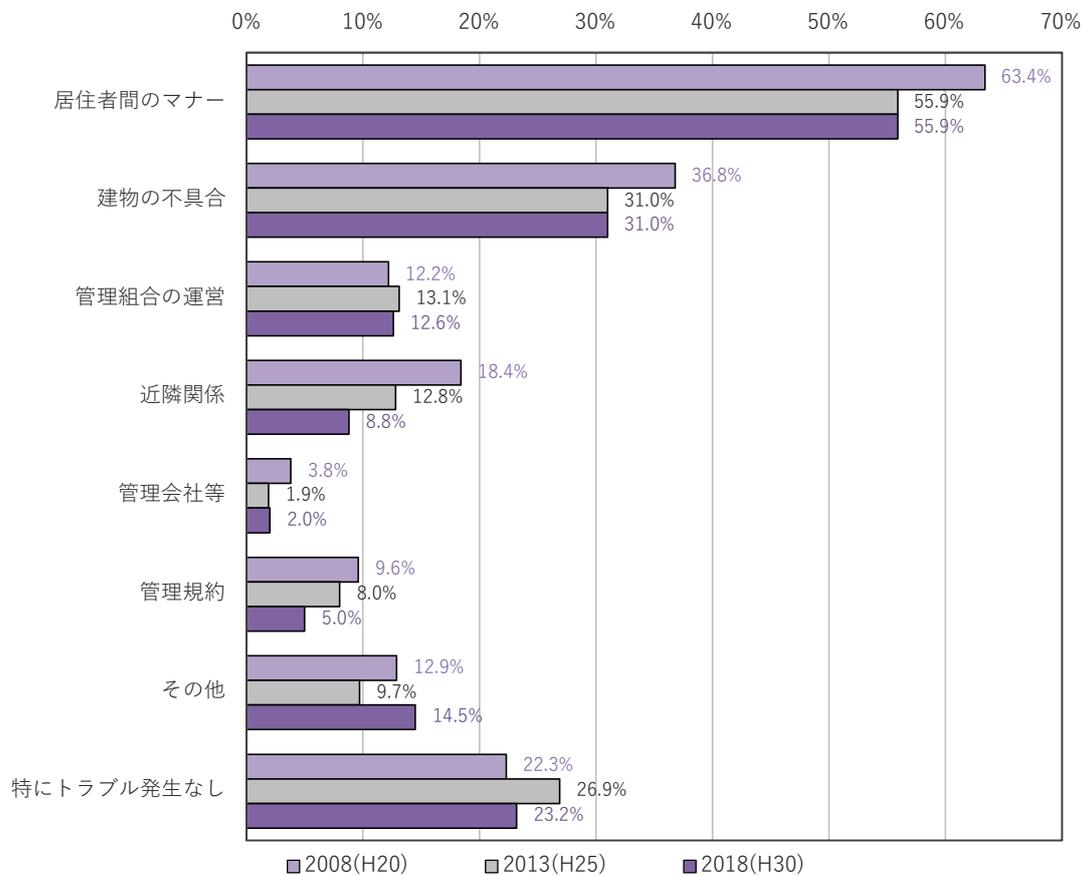


資料：SHIZUOKA YELL STATION ホームページ

現況と課題

- ・県全体として**マンションの老朽化対策や適正な維持管理等**が課題となっています。
- ・県内においては、住宅を取得する際にマンションを選択する割合も増えており、マンションへの永住意識も年々高まっています。
- ・現在、建替えを検討しているマンションは少ない状況にありますが、今後は**老朽化や管理組合の担い手が不足した高経年マンションが急増し**、マンションの建替えや大規模修繕の実施が課題となることを見込まれます。
- ・マンションの適正な維持管理、建替え等に備えた**管理組合による適正な運営が必要**です。

●マンションにおけるトラブルの発生状況（全国）



資料：国土交通省 マンション総合調査

基本方向

- 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」及び「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」が改正され、**マンションの老朽化の抑制や維持管理の適正化、維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組を推進**します。
- 今後、老朽化したマンションの建替え問題が一気に発生することが予想されることから、円滑な建替え等を促進するため、マンション管理士会等と連携した相談体制等の整備を図ります。
- 資産価値の向上に寄与できるよう**適切な維持管理・改修を促進し、マンション市場の流通性の向上**を図ります。

施策の展開

(1) マンションの適正な維持・管理の促進

- ・関係団体と協働して、**県及び市がマンション管理適正化推進計画を策定**し、管理組合の行う管理の適正化を推進するとともに、「静岡県マンション管理適正化推進協議会」によって、県及び市町が一体となって取組を進めます。
- ・リゾートマンションを多く有する地域については、リゾートマンション特有の課題把握に努め、重点的に取組を進めます。
- ・市町やマンション管理士会と連携してマンションの実態調査を実施し、その結果を踏まえマンション管理適正化推進計画の策定や管理適正化のための助言や指導等を行い、マンション管理の適正化を推進します。
- ・市町やマンション管理士会等と連携し、**セミナーや相談会の開催、マンション管理士のアドバイザー派遣により、マンション管理士制度の普及促進**を図るとともに、マンション管理組合等に対する相談体制の充実を図ります。
- ・マンション管理組合や区分所有者等に対し、管理セミナー等を通じてマンション管理の重要性を周知し、標準管理規約や標準管理委託契約書、長期修繕計画標準様式等の利用による適正な管理の推進を図ります。
- ・マンションの維持管理において、耐震性や耐火性への基準に適合することに加え、災害時の生活維持に必要な設備の整備、日常的な防災活動の実施、津波浸水への対策等、防災対策の基準について検討します。(再掲)

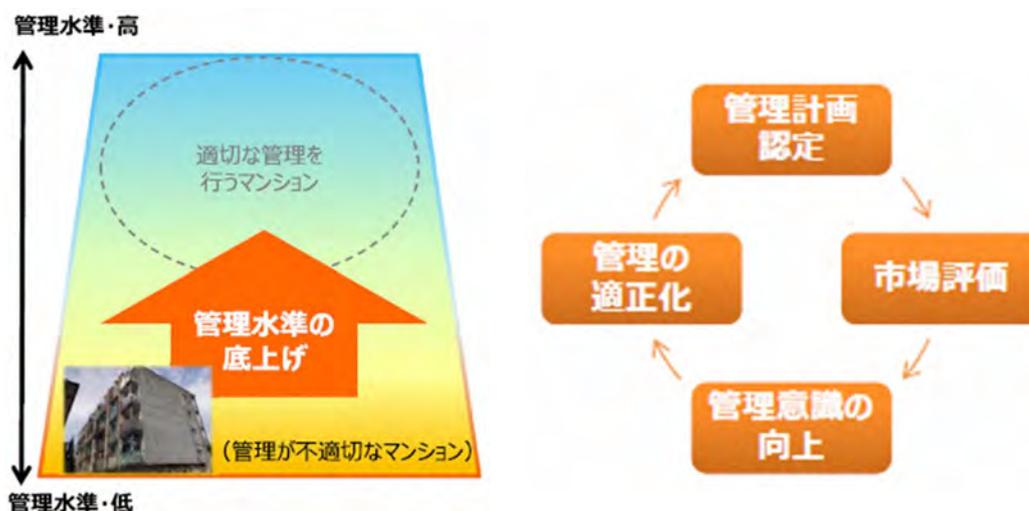
■マンション管理の適正化

全国的に高経年マンションの急増が想定される中、区分所有者の高齢化や、管理組合の機能不全により修繕積立金不足等の課題が顕在化してきています。

また、県及び市町がマンション管理の実態把握のために進めているアンケート調査によると、県内の築40年以上を経過したマンションの中には、管理組合の実態がない、管理規約や長期修繕計画がない等の様々な課題があることがわかってきています。

そこで、県及び市町は、一般社団法人静岡県マンション管理士会と連携し、マンション管理セミナーや相談会を開催するとともに、マンション管理士を現地に派遣して、個別のマンションに応じた支援を行っています。

また、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の改正を受け、県や市町、マンション管理士会等の関係団体で構成する「静岡県マンション管理適正化推進協議会」を発足させ、一体となってマンション管理適正化推進計画の策定や管理計画認定制度の普及を進めることで、マンションの管理レベルの向上とともに、マンション管理の適正化を推進していきます。



<マンション管理の適正化>

資料：国土交通省

(2) マンションの耐震化・建替えの促進

- ・マンション等の建築物の耐震化を促進するため、耐震診断事業の助成制度や補強計画策定事業、耐震化助成事業の制度創設を市町に対して働きかけます。
- ・県のマンション管理適正化推進計画においては、旧耐震基準による建設、かつ耐震性の確保について管理組合で検討されていないマンションを助言、指導等の対象とすることで、マンションの耐震化または建替えの誘導を図ります。
- ・「マンションの建替え等に円滑化に関する法律の一部を改正する法律」による要除却認定対象の拡充や敷地分割制度の創設等について、管理セミナーや相談会等で管理組合に周知していくことで、マンションの売却・建替え等の円滑化を図っていきます。

(3) マンション管理組合を支援するための体制の整備

- ・「静岡県マンション管理適正化推進協議会」を設立することで、県、市町、関係団体が連携し、県内のマンション管理適正化を一体的に進めます。
- ・「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づく管理計画認定制度を活用し、管理組合によるマンションの運営状況や長期修繕計画等の計画に対し、地方公共団体が認定することによって、管理水準の維持向上等を誘導し、適正な管理を促進します。
- ・管理セミナーや意見交換会、相談会を通じて、**管理組合同士の情報共有や連携の強化**を図ります。

(4) マンションの流通性向上・空き住戸対策の促進

- ・既存マンションの円滑な売買を促進するため、適正な維持管理や修繕・リフォーム等の必要性を周知するとともに、「住宅性能表示制度」や「長期優良住宅認定制度」の利用を促進します。
- ・既存マンションの空き住戸について、円滑に流通する方法を市町と共に検討していきます。

現況と課題

- ・近年、20歳～49歳の年齢層で県外への転出が増加しており、市町の窓口調査では、就職や転職等の仕事を理由とする人が多い状況にあります。
- ・少子高齢化が進行して住宅ストック数が世帯数を上回り、空き家数も増加しているため、既存住宅における点検・調査（インスペクションサービス）、売買時における物件情報提供サービス等による流通市場の活性化が必要です。
- ・住宅関連産業は地域経済を支える産業の一つであり、中でも木造住宅（共同住宅を含む）は住宅着工の約67%（2020年度（令和2年度））を占めており、木造住宅関連産業の活力を維持することが重要です。（再掲）

基本方向

- 住宅ストックビジネスの担い手を確保・育成し、地域経済を活性化するとともに、良質で安全な住宅の供給を図ります。
- 働く世代の転出超過に歯止めをかけ、本県への移住・定住を促進するためにも、住生活ビジネスの活性化や雇用の場の創出を図ります。
- 本県が安定的に成長を続けていくために、木材の生産・供給や木造住宅の性能等の様々な課題に対応し、住宅市場の改善を図るとともに、住宅関連産業の新たな育成を促進します。（再掲）

施策の展開

（1）住生活産業の活性化

- ・県版空き家バンクやインスペクション等の活用により、空き家流通市場の活性化を促進します。（再掲）
- ・増加する空き家の適切な維持・管理を促進するため、民間の空き家管理代行サービスやシルバー人材センター等の活用を促進します。
- ・建築現場における人材育成のため、工科短期大学校や浜松技術専門校において、木造建築や建築設備に関する職業訓練を行っていきます。
- ・建築関係団体や木材関係団体と連携し、木造住宅の供給促進と関連産業の振興を図ります。（再掲）

（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

- ・静岡県住宅振興協議会と連携して、住宅の不動産売買や設計、工事等のDX推進に係る研修会を行うことで、県内の住宅分野におけるデジタル化を進めていきます。
- ・「プラス〇（オー）の住まい」の普及・啓発やテレワーク対応リフォームに係る補助制度の実施により、テレワーク等を活用した地方での居住や二地域居住等、新しいライフスタイルに対応する住環境を整備します。
- ・IT技術を使ったスマートハウス等の省エネルギー住宅に資する情報を、県民、設計者、施工業者等に周知することで、エネルギー消費の最適化と住生活の質の向上を図ります。（再掲）
- ・省エネルギー住宅の普及促進、住宅供給側の知識や技術の向上のため、中小工務店及び建築士向けの技術研修会を実施します。（再掲）
- ・IoTを活用した在宅高齢者の生活モニタリングや高度見守りサービス、警備システム等のサービスの展開を支援するため、県内市町に事例等を情報提供し、市町における高齢者の見守りの取組を推進します。（再掲）

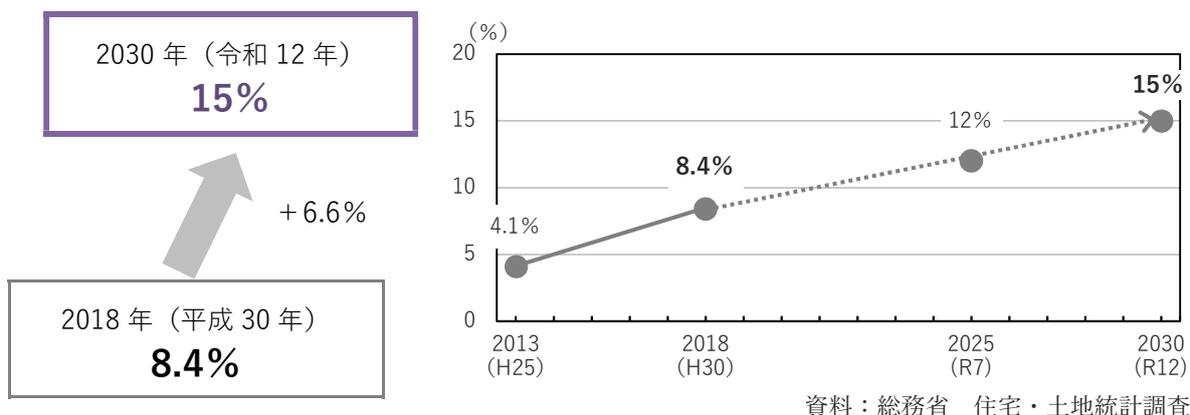
⑭住宅リフォーム実施率

【設定の目的】

- ・維持管理やリフォームを適切に実施することにより長寿命化等の良質な既存住宅のストック形成を図り、既存住宅の流通等を促すため、成果指標として設定します。

【設定方法】

- ・総務省の住宅・土地統計調査の結果を基に算定した、リフォーム工事を実施した住宅の割合（居住がある持ち家及び借家における「増改築・改修工事等実施戸数」／「住宅総数」）を成果指標として設定します。
- ・住宅・土地統計調査により、本指標における「リフォーム」とは、「増改築・改修工事等をした」、「高齢者等のための工事をした」、「耐震改修工事をした」のいずれかに該当する改修工事を指します。



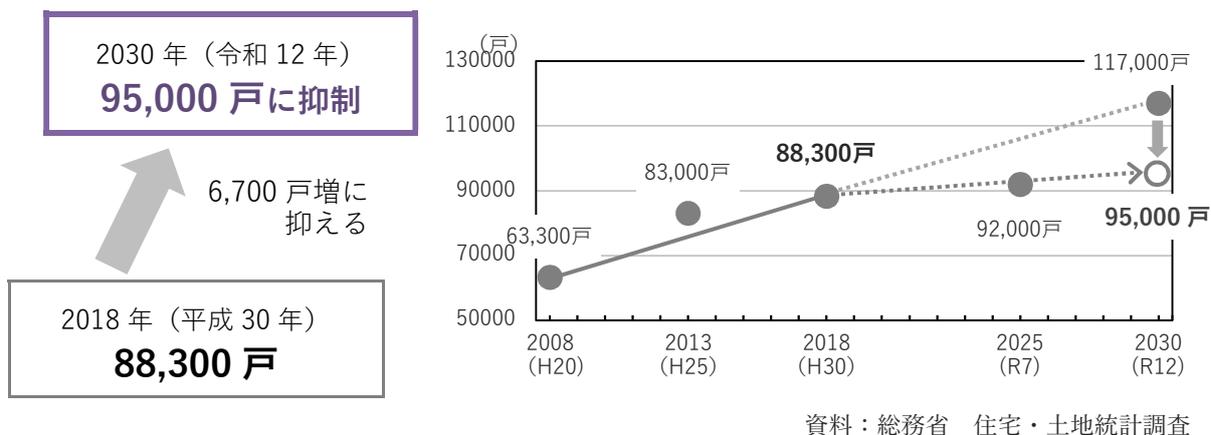
⑮賃貸・売却用及び二次的住宅以外の空き家数

【設定の目的】

- ・空き家の利活用の促進等により、賃貸・売却用及び二次的住宅（別荘等）以外の「その他の住宅（その他空き家）」の発生を抑えるため、成果指標として設定します。

【設定方法】

- ・総務省の住宅・土地統計調査における「その他の住宅」の戸数を成果指標として設定します。



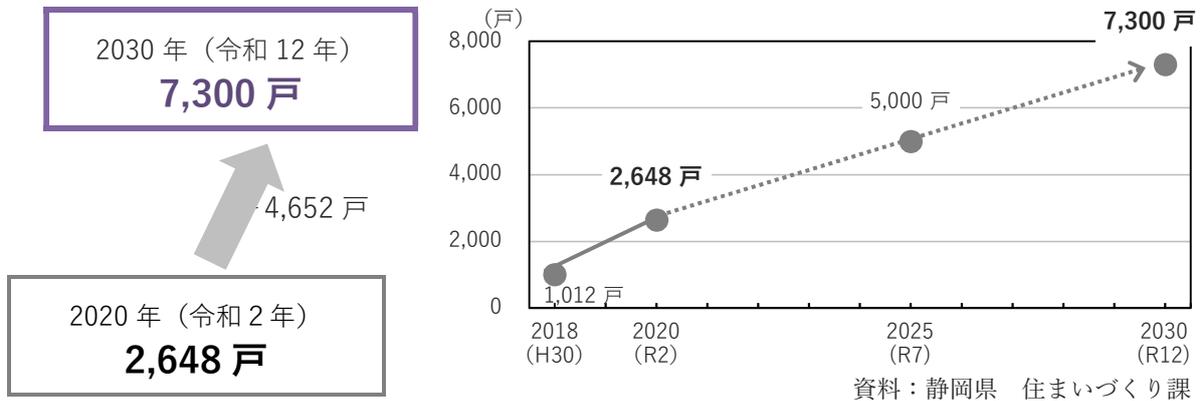
16 利活用や除却等による空き家の累計解消戸数

【設定の目的】

- ・県内の市町の8割以上が「空家等対策計画」を策定しており、計画に基づいた空き家対策の取組状況を測るため、成果指標として設定します。

【設定方法】

- ・市町が把握している空き家のうち、利活用や除却等の手法により空き家の状態から解消した戸数を成果指標として設定します。



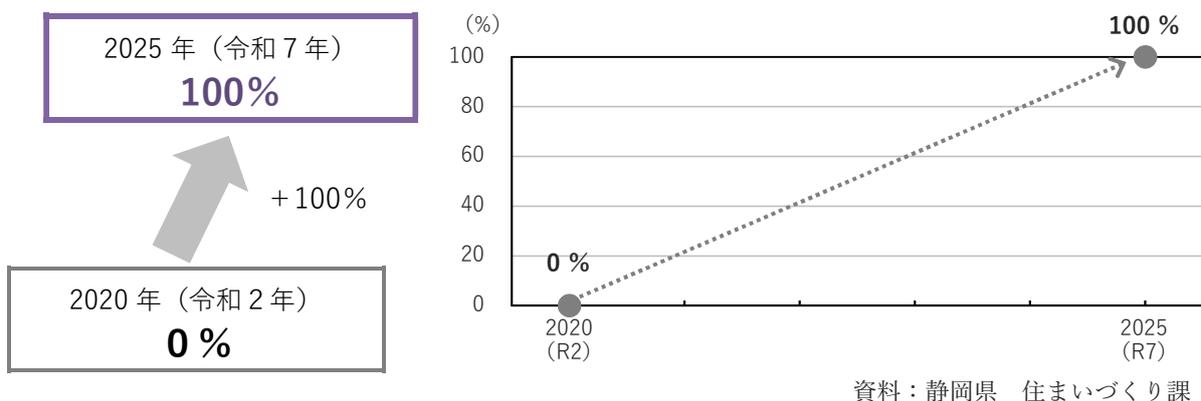
17 マンション管理適正化推進計画を策定した地方公共団体の割合

【設定の目的】

- ・老朽化や管理不全となったマンションの発生抑制や適正な維持管理に関する取組の進捗状況を測るため、成果指標として設定します。

【設定方法】

- ・「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づくマンション管理適正化推進計画を策定した地方公共団体数の割合を成果指標として設定します。
- ・法律により、町域の計画は県が策定することから、100%は24団体です。（静岡県35市町=23市+12町=24団体（23市+1町域））



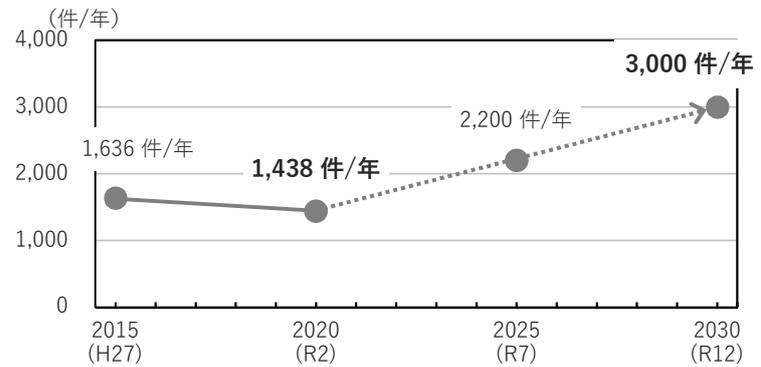
18 既存住宅販売成約件数

【設定の目的】

- ・ 空き家の利活用やリフォームの実施等により、既存住宅活用型市場への転換を図る上で、既存住宅の流通状況を示すため、成果指標として設定します。

【設定方法】

- ・ 安心できる不動産取引を目指して公益社団法人中部圏不動産流通機構が運営している、不動産情報交換のネットワークシステムである「中部レインズ」に登録されている既存住宅販売物件の成約件数を成果指標として設定します。



資料：公益社団法人中部圏不動産流通機構

2 基本目標と施策の柱、成果指標の一覧

【基本目標1】豊かで広い暮らし空間の実現

【施策の柱】

- 1 豊かで広い暮らし空間の形成
- 2 「新たな日常」に対応した仕事のある住まいの形成
- 3 まちなか居住空間の充実

【成果指標】

内 容	現状値	→	目標値
①認定を受けた「豊かな暮らし空間創生住宅地」の累計区画数	2020(R2) 314 区画	→	2030(R12) 900 区画
②住宅及び住環境に対する満足度	2019(R1) 76.9%	→	2030(R12) 80%
③まちの景観に対する不満率	2018(H30) 25.5%	→	2030(R12) 20%

【基本目標2】自然災害に対応した暮らし空間の実現

【施策の柱】

- 1 住宅の耐震化の促進
- 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

【成果指標】

内 容	現状値	→	目標値
④住宅の耐震化率	2018(H30) 89.3%	→	2025(R7) 95%
⑤災害時における電源確保のための太陽光発電普及率（新築戸建住宅）	2020(R2) 39.8%	→	2030(R12) 60%

【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

【施策の柱】

- 1 環境に配慮したストックの形成
- 2 住宅の長寿命化や性能・資産価値の向上促進
- 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

【成果指標】

内 容	現状値	→	目標値
⑥家庭部門温室効果ガス排出量	2018(H30) 5,020 千t-CO ₂	→	2030(R12) 3,110 千t-CO ₂
⑦認定長期優良住宅の累計ストック数	2020(R2) 67,761 戸	→	2030(R12) 130,000 戸
⑧住宅の利活用期間	2018(H30) 32.6 年	→	2030(R12) 40 年
⑨品質の確かな県産材出荷量（木造住宅や家具等への使用量）	2020(R2) 97,000 m ³ /年	→	2025(R7) 110,000 m ³ /年

【基本目標4】だれもが安心して暮らせる住環境の実現

【施策の柱】

- 1 多様な人々が共生する豊かなコミュニティの形成
- 2 子育てしやすい住環境の形成
- 3 高齢者の居住の安定確保
- 4 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
- 6 住情報提供・相談体制の充実

【成果指標】

内 容	現状値	→	目標値
⑩誘導居住面積水準達成率	2018(H30) 62.1%	→	2030(R12) 69%
⑪子育て世帯の誘導居住面積水準達成率	2018(H30) 47.3%	→	2030(R12) 55%
⑫高度なバリアフリー性能を有する高齢者が居住する住宅の割合	2018(H30) 9.7%	→	2030(R12) 20%
⑬市町居住支援協議会設立人口カバー率	2020(R2) 0%	→	2030(R12) 50%

【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

【施策の柱】

- 1 多様な住まい方への対応
- 2 住宅リフォーム等による既存住宅の流通の促進
- 3 空き家の適切な管理・活用・除却等の促進
- 4 マンションの適正な管理と再生の促進
- 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

【成果指標】

内 容	現状値	→	目標値
⑭住宅リフォーム実施率	2018(H30) 8.4%	→	2030(R12) 15%
⑮賃貸・売却用及び二次的住宅以外の空き家数	2018(H30) 88,300戸	→	2030(R12) 95,000戸に抑制
⑯利活用や除却等による空き家の累計解消戸数	2020(R2) 2,648戸	→	2030(R12) 7,300戸
⑰マンション管理適正化推進計画を策定した地方公共団体の割合	2020(R2) 0%	→	2025(R7) 100%
⑱既存住宅販売成約件数	2020(R2) 1,438件/年	→	2030(R12) 3,000件/年

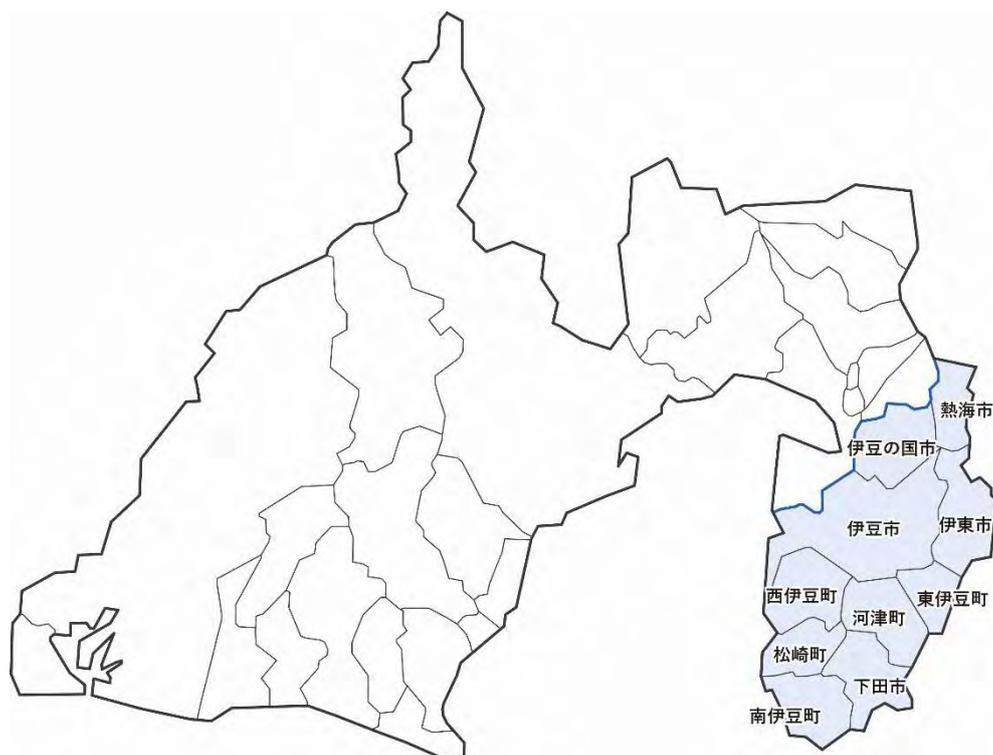
3 地域別の重点施策

各地域の課題や特性を踏まえ、重点的に取り組む施策を設定します。また、地域別の重点施策においても、「環境」、「安全」、「福祉・子育て」の横断的な視点に配慮しながら推進していきます。

1 伊豆半島地域

対象市町

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



現況と課題

- ・首都圏に近接する日本でも有数の温泉観光地として発展してきましたが、宿泊客数がピーク時の6割未満に減少し、地域の雇用を支える基幹産業である観光業の落ち込みが顕著となっています。
- ・人口は、1990年（平成2年）の約29.5万人から減少を続け、2045年（令和27年）には約14.5万人まで落ち込むと予測されています。また、**高齢人口割合は増加傾向にあり、2020年（令和2年）時点では42.4%と既に4割を超えています**が、2045年（令和27年）には**52.5%まで増加する予測**です。
- ・世帯数は、2010年（平成22年）をピークに減少に転じています。
- ・新築住宅の着工件数は、2014年（平成26年）から2019年（令和元年）にかけて微減傾向にあります。
- ・住宅ストック数は、2008年（平成20年）の約15.5万戸をピークに減少しています。
- ・空き家数は約7.4万戸と4地域で最も少ないですが、**空き家率は39.2%と他地域と比べ著しく高く、特に「別荘・二次的住宅」の割合が高くなっています**。
- ・**旧耐震基準で建てられた分譲マンション（リゾートマンション）が5市町に立地しており、特に熱海市に多く立地しています**。
- ・南海トラフの巨大地震が発生した場合、津波による沿岸部の被害に加え、山間地の主要道路の途絶等により、発災初期には多くの孤立地域が発生する可能性があり、災害対応力の強化が求められます。

基本方向

- 伊豆半島の豊かな自然環境を活かした、ゆとりある暮らし空間の形成を促進するとともに、県外からの移住・定住を促進するための受け入れ態勢の整備に取り組みます。
- 県と市町の連携による防災体制を構築するとともに、地域の生活や景観と調和した津波対策を推進し、住む人が安心して暮らせる地域の形成に取り組みます。
- 林業の成長産業化を図るため、森林認証の拡大、中間土場を活かした木材流通の効率化、ビジネス林業の定着、主伐・再造林の促進に取り組みます。
- 人口減少・高齢化の進行が顕著であるため、伊豆半島独自の豊富な地域資源や特色を活かし、地域コミュニティの活性化や多世代との交流を促進しながら、中高年齢者がいきいきと活躍できる環境づくりに取り組みます。
- 二次的住宅（別荘等）の空き家の割合が高く、旧耐震基準の分譲マンションも立地していることから、これらの適正な維持・管理に取り組みます。

重点的に取り組む施策

施策

< 横断的視点 >

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
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

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
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

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
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

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
3 高齢者の居住の安定確保	環境	安全	福祉・子育て

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

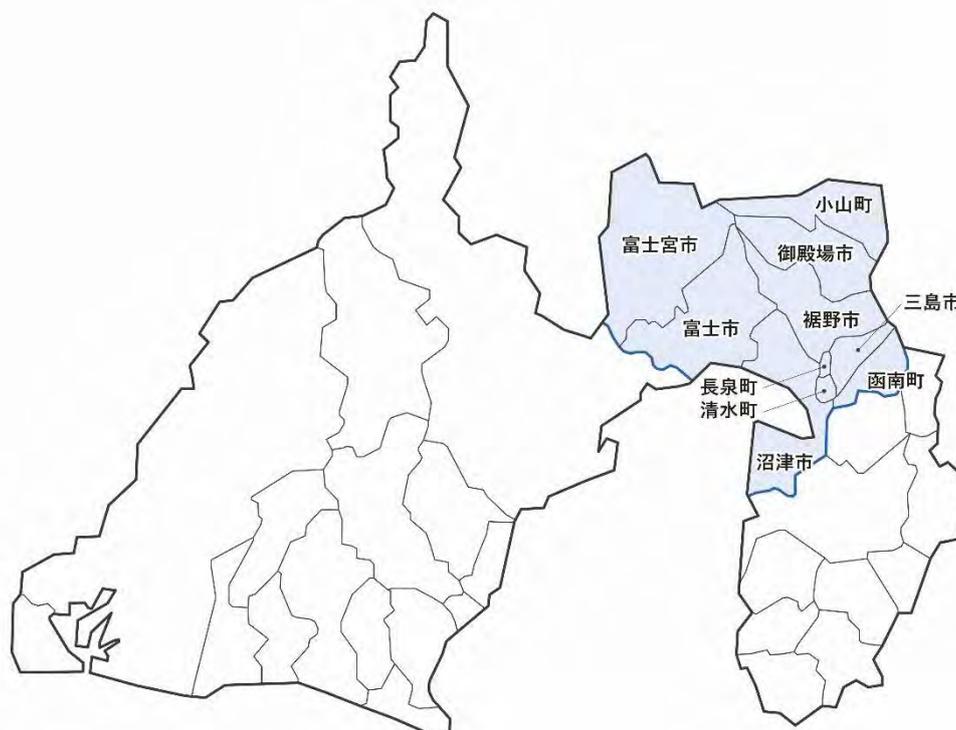
1 多様な住まい方への対応	環境	安全	福祉・子育て
3 空き家の適切な管理・活用・除却等の促進	環境	安全	福祉・子育て
4 マンションの適正な管理と再生の促進	環境	安全	福祉・子育て

※「重点的に取り組む施策」とは、本計画で挙げる施策の内、各地域の課題や特性を踏まえ、より重点的に取り組む必要がある施策を示しています。

2 東部地域

対象市町

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



現況と課題

- ・首都圏に隣接する地域の優位性を活かした産業立地や観光交流により経済的な発展を遂げてきましたが、**若年層を中心とした首都圏への人口流出が課題**であり、**若者に魅力的な雇用の場やゆとりあるライフスタイルを情報発信**することにより、首都圏からの人の流れを創出することが求められます。
- ・人口は、2005年（平成17年）の約97.3万人をピークに減少傾向にあり、2045年（令和27年）には約72.3万人になると予測されています。また、高齢人口割合は増加傾向にあり、2020年（令和2年）時点では26.4%ですが、2045年（令和27年）には39.5%まで増加する予測です。
- ・世帯数は、2015年（平成27年）をピークに減少に転じています。
- ・新築住宅の着工件数は、2014年（平成26年）から2019年（令和元年）にかけほぼ横ばいになっています。
- ・住宅ストック数は増加傾向にあり、2018年（平成30年）は約43.5万戸となっています。
- ・空き家数は約12.7万戸と4地域内で最も多く、うち「**その他の住宅**」（いわゆる空き家）の数も約2.5万戸と最も多くなっています。また、空き家率は15.0%となっており、特に「賃貸・住宅用の住宅」の割合が高くなっています。
- ・南海トラフの巨大地震が発生した場合、津波による沿岸部の被害に加え、山間地の主要道路の途絶等により、発災初期には多くの孤立地域が発生する可能性があり、災害対応力の強化が求められます。

基本方向

- 人口減少下においても活力を維持できるよう、コンパクトなまちづくりの推進に向け、魅力的なまちなか空間の形成に取り組みます。
- 首都圏に隣接する優位性を活かし、県外からの移住・定住を促進するため、首都圏への通勤を続けながらゆとりある生活環境を得る暮らしやテレワークに対応するための住宅リフォームの提案を行っていきます。
- 県と市町の連携による防災体制の構築、地震や津波、風水害、富士山の噴火に備えた対策を推進し、地域住民の安全を確保します。
- 林業の成長産業化を図るため、森林認証と「FUJI HINOKI MADE」等の枠組みを活かした県産材製品の販路拡大、ビジネス林業の定着、主伐・再生林の促進に取り組みます。
- 旧耐震基準の分譲マンションが多く立地していることから、マンションの適正な維持・管理に取り組みます。
- 4地域で最も空き家数が多いことから、空き家の適切な維持・管理や利活用の促進を図るとともに、発生を未然に防ぐための取組を推進します。

重点的に取り組む施策

施策	< 横断的視点 >		
----	-----------	--	--

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
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
3 まちなか居住空間の充実	環境	安全	福祉・子育て

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
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

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
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

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
--------------------------	----	----	--------

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
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
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

※「重点的に取り組む施策」とは、本計画で挙げる施策の内、各地域の課題や特性を踏まえ、より重点的に取り組む必要がある施策を示しています。

3 中部地域

対象市町

静岡市、島田市、焼津市、藤枝市、牧之原市、吉田町、川根本町



現況と課題

- ・南アルプスや大井川、駿河湾等の豊かな自然環境に恵まれるとともに、県都を有する地域として、都市インフラの整備、土地の高度利用が進み、産業、経済、文化、政治の要衝として発展してきましたが、若年層の流出による人口減少と少子高齢化が課題となっています。
- ・人口減少や高齢化が著しい中山間地域では、**地域資源の特長と活かした産業の振興や社会基盤の整備により住民が住み続けたいと思える環境づくりを推進**することが重要です。
- ・人口は、1995年（平成7年）の約120.9万人をピークに減少傾向にあり、2045年（令和27年）には約92.8万人になると予測されています。また、高齢人口割合は増加傾向にあり、2020年（令和2年）時点では30.9%ですが、2045年（令和27年）には38.6%まで増加する予測です。
- ・世帯数は、2015年（平成27年）をピークに減少に転じています。
- ・新築住宅の着工件数は、2014年（平成26年）から2019年（令和元年）にかけ微減傾向になっています。
- ・住宅ストック数は、増加傾向にあり、2018年（平成30年）は約52.0万戸となっています。
- ・空き家数は約11.6万戸で、空き家率は13.7%となっており、特に「賃貸・売却用の住宅」の割合が高くなっています。
- ・南海トラフの巨大地震が発生した場合、津波による沿岸部の被害に加え、山間地の主要道路の途絶等により、発災初期には多くの孤立地域が発生する可能性があり、災害対応力の強化が求められます。

基本方向

- 人口減少下においても活力を維持できるよう、コンパクトなまちづくりの推進に向け、魅力的なまちなか空間の形成に取り組めます。
- 風水害等の自然災害から命と暮らしを守るため、既存施設の長寿命化対策等のハード対策に加え、市町の避難体制整備の支援等、ソフト対策を推進します。
- 林業の成長産業化を図るため、森林認証の拡大と、地域の製材工場のネットワーク組織による県産材製品の販路拡大、ビジネス林業の定着、主伐・再造林の促進に取り組めます。
- 県外からの移住・定住を促進するため、サテライトオフィス誘致等によるライフスタイルに応じた働き方、暮らし方の提案に取り組めます。

重点的に取り組む施策

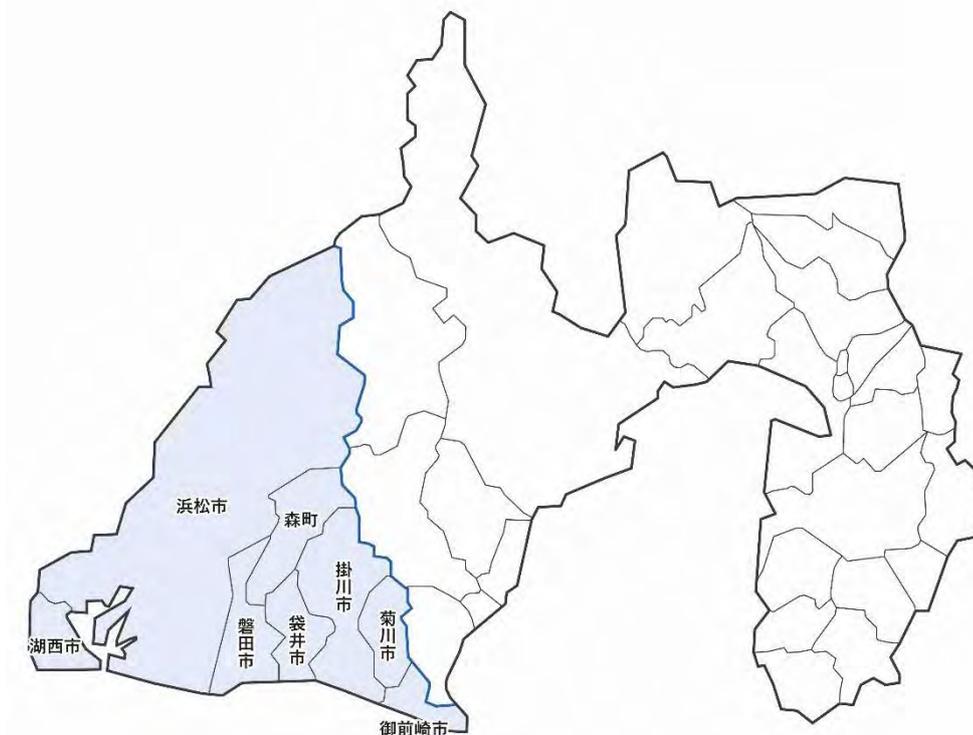
施 策	< 横断的視点 >		
基本目標 1 豊かで広い暮らし空間の実現			
1 豊かで広い暮らし空間の形成	環 境	安 全	福祉・子育て
2 「新たな日常」に対応した仕事のある住まいの形成	環 境	安 全	福祉・子育て
3 まちなか居住空間の充実	環 境	安 全	福祉・子育て
基本目標 2 自然災害に対応した暮らし空間の実現			
1 住宅の耐震化の促進	環 境	安 全	福祉・子育て
2 頻発・激甚化する自然災害に対応した暮らし空間の形成	環 境	安 全	福祉・子育て
基本目標 3 脱炭素社会に向けた良質な住宅ストックの形成			
1 環境に配慮したストックの形成	環 境	安 全	福祉・子育て
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
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
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

※「重点的に取り組む施策」とは、本計画で挙げる施策の内、各地域の課題や特性を踏まえ、より重点的に取り組む必要がある施策を示しています。

4 西部地域

対象市町

浜松市、磐田市、掛川市、袋井市、湖西市、御前崎市、菊川市、森町



現況と課題

- ・自動車や二輪車、楽器等の世界的メーカーが立地し、本県のものづくり産業の中心地として発展してきました。加えて、**天竜美林と称される森林資源を活用した林業の振興も重要**です。
- ・数多くの外国人が暮らしており、**生活基盤の安定化や外国にルーツを持つ子どもの自己実現を支援**し、社会の担い手として地域づくりに参画していけるよう、環境を整えていくことが求められます。
- ・人口減少や高齢化が著しい中山間地域では、**地域資源の特長を活かした産業の振興や社会基盤の整備により住民が住み続けたいと思える環境づくりを推進**することが重要です。
- ・人口は、2005年（平成17年）の約133.7万人をピークに減少傾向にあり、2045年（令和27年）には約114.6万人になると予測されています。また、高齢人口割合は増加傾向にあり、2020年（令和2年）時点では28.8%ですが、2045年（令和27年）には36.9%まで増加する予測です。
- ・世帯数は、2025年（令和7年）までは増加傾向にありますが、その後、減少に転じる予測となっています。
- ・新築住宅の着工件数は、2014年（平成26年）から2019年（令和元年）にかけほぼ横ばいになっています。
- ・住宅ストック数は、増加傾向にあり、2018年（平成30年）は約58.3万戸となっています。
- ・空き家数は約9.1万戸で、**空き家率は13.3%と4地域で最も低くなっています**。「賃貸・売却用の住宅」と「その他の住宅」（いわゆる空き家）の割合が高くなっています。
- ・南海トラフの巨大地震が発生した場合、津波による沿岸部の被害に加え、山間地の主要道路の途絶等により、発災初期には多くの孤立地域が発生する可能性があり、災害対応力の強化が求められます。

基本方向

- 外国人県民が安心して暮らせるよう、住まい探しや生活ルール・マナー等の情報提供を行う等、**多文化共生社会の形成**を図ります。
- 風水害等の自然災害から命と暮らしを守るため、既存施設の長寿命化対策等のハード対策に加え、市町の避難体制整備の支援等、ソフト対策を推進します。
- 人口減少下においても活力を維持できるよう、**コンパクトなまちづくりの推進**に向け、**魅力的なまちなか空間の形成**に取り組みます。
- 林業の成長産業化を図るため、**森林認証を活かした天竜材等の県産材製品の販路拡大、ビジネス林業の定着、主伐・再造林の促進**に取り組みます。

重点的に取り組む施策

施 策	< 横断的視点 >		
-----	-----------	--	--

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
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
3 まちなか居住空間の充実	環 境	安 全	福祉・子育て

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
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

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
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

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
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
6 住情報提供・相談体制の充実	環 境	安 全	福祉・子育て

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
---------------	-----	-----	--------

※「重点的に取り組む施策」とは、本計画で挙げる施策の内、各地域の課題や特性を踏まえ、より重点的に取り組む必要がある施策を示しています。