

# 第1回 静岡県住宅政策懇話会

## 議事録

- ・開催日時：令和8年6月2日（火）14:30～16:30
- ・開催場所：静岡県庁別館2階第1会議室D

### 《委員》

区分	所属	氏名	出欠
委員長	東京大学大学院工学系研究科 教授	大月 敏雄	○
委員	静岡理工科大学建築・都市デザイン学部 建築・都市デザイン学科建築学系 准教授	石川 春乃	○
〃	一般財団法人静岡経済研究所 企画グループ長	岩間 晴美	○
〃	国土技術政策総合研究所 主任研究官	内海 康也	○
〃	名古屋市立大学大学院人間文化研究科 准教授	岡部真智子	○
オブザーバー	中部地方整備局建政部 住宅調整官	真鍋健也	○

### 《事務局》

- ・静岡県くらし・環境部（勝又）、建築住宅局（鈴木）  
住まいづくり課（富田、石川、三浦、木村、笠原）、公営住宅課（横田、早川）
- ・健康福祉部福祉長寿局地域福祉課（小池→当日変更 森本）、福祉長寿政策課（村松）
- ・株式会社 オオバ（小柳、緒方、高山）

### 《次第》

- 1 開会
- 2 主催者挨拶
- 3 委員長挨拶
- 4 委員紹介
- 5 静岡県住宅政策懇話会の進め方 …資料1
- 6 議事
  - (1) 住生活基本計画の現状
    - ・静岡県住生活基本計画（現計画）の概要 …資料2
    - ・静岡県住生活基本計画（現計画）の実績 …資料3
    - ・国の住生活基本計画の概要 …資料4
  - (2) 静岡県の現況と課題の確認
    - ・社会情勢の変化について …資料5
    - ・静岡県の特徴 …資料6
    - ・静岡県総合計画（しずおかウェルビーイングプラン）の概要 …資料7
    - ・ウェルビーイング指標について …資料8
  - (3) 静岡県住生活マスタープラン概要の確認
    - ・静岡県住生活マスタープラン概要 …資料9
  - (4) 県内プレイヤーへのヒアリング
    - ・今後ヒアリング予定の県内プレイヤー …資料10
    - ・ヒアリング結果について …資料11
- 7 閉会

## 《事前配布資料》

- ・資料1：次第
- ・資料2：静岡県住生活基本計画（現計画）の概要
- ・資料3：静岡県住生活基本計画（現計画）の実績
- ・資料4：国の住生活基本計画の概要
- ・資料5：社会情勢の変化について
- ・資料6：静岡県の特徴
- ・資料7：静岡県総合計画（しずおかウェルビーイングプラン）の概要
- ・資料8：ウェルビーイング指標について
- ・資料9：住生活マスタープラン全体像
- ・資料10：今後ヒアリング予定の県内プレイヤー
- ・資料11：ヒアリング結果

## 1 開会

### ○事務局

- ・ただいまから、第1回静岡県住宅政策懇話会を開催する。本日の司会は、静岡県くらし・環境部建築住宅局住まいづくり課の石川が務める。なお、行政の透明性及び公正性を高めるため、原則として会議は公開とし、会議資料及び議事録は後日ホームページに公開する。個人情報に関する事項その他公開により議事運営に支障が生じる場合には、資料等を非公開とすることがあるので、ご承知おき願いたい。
- ・それでは、県を代表し、静岡県くらし・環境部建築住宅局長の鈴木より挨拶を申し上げる。

## 2 主催者挨拶

### ○静岡県くらし・環境部建築住宅局長：鈴木

- ・委員各位におかれましては、ご多忙のところ本懇話会の委員をお引き受けいただき、感謝申し上げます。また、本日は台風接近中の悪天候の中、静岡まで来場いただき、重ねて御礼申し上げます。
- ・既に案内しているとおり、国においては住生活基本計画（全国計画）が3月に閣議決定された。本県においては、現行計画が5年を迎えることから、今年度、見直し及び改定作業を行うこととしている。近年の社会経済情勢の変化や地域課題を踏まえると、住宅行政に関する課題は山積している。本県としては、重点的に取り組むべき課題を的確に見定め、関係部局、市町、関係団体等と共有しながら、適切に対応していきたいと考えている。その方向性を今後検討していくに当たり、各分野に精通した委員各位には、分野にとらわれることなく、率直なご意見、ご助言を賜りたい。また、このたび、アドバイザーとして中部地方整備局住宅調整官の真鍋氏にも参加いただいている。
- ・簡単ではあるが、挨拶とする。よろしくご意見申し上げます。

## 3 委員長挨拶

### ○大月委員長

- ・5年前に静岡県住生活基本計画を策定したが、早くも5年が経過した。この間、感染症の流行や各種災害が継続して発生している。また、国政においては、住宅セーフティネット法が大幅に改正され、公営住宅に関する各種通知も示されている。建築分野においては、建築基準法に関連してCO2対策の最後の一手ともいえる施策が打ち出され、多少の混乱はあるものの、これがどのように社会に定着していくのかが注目されている。
- ・住生活基本計画が本年度から新たに始動する中、最大の転換点は、新築重視から既存ストック重視への転換であると考えている。昨年来、建設費の高騰が急激に注目を集めており、加えて資源調達や流通の停滞も進行していることから、住宅建築に大きな影響を及ぼしている。
- ・静岡県は広大な領域を有し、各地域がそれぞれ深い歴史、風土及び自然環境を有しているため、地域ごとに都市の成り立ちや住まい方が大きく異なっている。県として共通の方針として打ち出すべき事項と、地域の実情に応じてきめ細かく対応すべき事項とを十分に見極めて政策に盛り込むことができれば、他地域からも評価される計画になるのではないかと考える。そうした意味で、静岡県の住生活基本計画は、非常に取り組みがいのある計画である。
- ・計画は5年ごとに見直す10年計画であるが、計画の策定のみで終わってしまう例も少なくない。今後5年間のうち、特に初期の1～2年で実効性のある施策を具体化できるか、また、それに対する予算措置を確保できるかが重要である。事務局においては、どの予算をどのように県土全体へ効果的に投入すべきかについて知見を有していると考えているため、その点も共有しながら議論を進めてもらえると幸いである。

## 4 委員紹介

- ・（委員の紹介）

## 議事概要

### 5 静岡県住宅政策懇話会の進め方

#### ○事務局

- ・続いて、事務局より、資料1に基づき、静岡県住宅政策懇話会の今後のスケジュール、位置付け及び着眼点について説明する。

#### ○事務局

- ・（資料1：次第を説明）

### 6 議事

#### ○大月委員長

- ・ここから議事を進行する。議事は（1）から（4）までの4項目であり、1時間50分程度で進める予定である。まず、「（1）住生活基本計画の現状」について、事務局から資料2から資料4までの説明をお願いする。

#### 【（1）住生活基本計画の現状】

#### ○事務局

- ・（資料2：静岡県住生活基本計画（現計画）の概要、資料3：静岡県住生活基本計画（現計画）の実績、資料4：国の住生活基本計画の概要を説明）

#### ○大月委員長

- ・ただいま事務局から説明があったが、本件について質問又は意見があればお願いしたい。

#### ○石川委員

- ・資料3の見方について確認したい。資料3の目標値は、前回策定時に設定した令和2年度から令和12年度に向けた10年後の目標値であると理解しているが、これに対する「期待値」は、どのような位置付けの数値か。

#### ○事務局

- ・期待値は、現状値から目標値までについて、令和12年に目標を達成するものと仮定し、各年に均等配分した場合の値である。

#### ○石川委員

- ・中央値を示しているという理解でよいか。

#### ○事務局

- ・そのとおりである。

#### ○内海委員

- ・資料3について、細かな点であるが、「目標値以上」という表現について、数値としては下回ることで達成となる指標もあるため、後から計画を見る際に分かりにくい印象を受ける。例えば「達成」など、より明確な表現に改めた方が分かりやすいのではないか。
- ・成果指標を設定し、その現状を評価している点は重要である。一方で、成果指標の推移を示すだけでなく、その目標達成に向けてどのような取組を行ってきたのかを合わせて示すことで、より具体的なイメージが共有しやすくなる。さらに、実施してきた取組のうち、どの施策が効果的であったのかを整理できれば、今後の住宅政策の取捨選択や効率的な実施にもつながると考える。数値化が難しい面はあるが、振り返りとしてはそのような整理が望ましい。
- ・関連して、例えば指標2について、0.9%低下し基準値以下となっているが、これはアンケート調査等により把握した数値ではないかと推察する。こうした数値については、回答数や回答率が大きく変わっていないかによって評価の前提が異なるため、可能な範囲でN数やサンプルサイズを併記すると、より適切に解釈できるのではないか。

## 議事概要

- ・どの取組がどのように効果をもたらしたかという観点から、指標6についても確認したい。分析では、高齢者世帯は在宅時間が長く、冷暖房使用量が多いことが示されているが、そうであればコロナ禍の時期には冷暖房使用量が全体的に増えていた可能性がある。家庭部門のガス排出量は何を対象にしているか、どこにアプローチすれば削減につながるのかをもう少し整理できれば、具体的な対策の検討につながるのではないかと考える。排出量の算定方法や利用可能なデータに制約があることは理解しているが、そのような観点を踏まえて次の目標設定につなげることが重要であると考えている。

### ○事務局

- ・分析が十分でなかった点については反省している。どのような取組を行い、それが数値にどの程度効果を与えたのかという点は重要であると認識しているため、次回、目標や施策をさらに掘り下げる段階において、ご指摘を踏まえた形で提示できるよう準備したい。

### ○大月委員長

- ・私からも、振り返りに関連して一点申し上げたい。現行計画ではデジタル田園都市（ガーデンシティ）が打ち出されていた一方で、資料3の目標にはこれに関連する指標が見当たらない。当時はコロナ禍の中で計画を策定しており、国においても突然DXという言葉が前面に出てきた時期であったと記憶しているが、デジタル化は国の方針であること以上に、日常生活、特に支援を必要とする県民を守り、助けるうえで極めて重要である。県としての方針の変更の有無にかかわらず、デジタル化の推進は継続すべきであり、特に県民と行政のインターフェースにおいて、何度も同じ電話番号、住所、氏名、生年月日等を記載させることのない行政の実現が求められる。これは建築行政に限らず行政全般の課題である。建築確認一つをとっても、県民に過度な事務負担を求めている実態がある。
- ・本日のテーマの一つとして生産性向上が掲げられていたが、これはDX・デジタル化と極めて親和性が高い。事業者側の生産性向上も重要であるが、県民サービスの向上という観点からも、例えば高齢者が何度も氏名を書かなくて済むような仕組み、公営住宅や県営住宅への入居手続きが簡便に行える仕組みを、県内事業者と連携して整備していくことは非常に重要である。
- ・他に意見がなければ、次の議題に進みたい。次は「（2）静岡県の現況と課題の確認」である。資料5から資料8までの説明をお願いします。

## 【（2）静岡県の現況と課題の確認】

### ○事務局

- ・（資料5：社会情勢の変化について、資料6：静岡県の特徴、資料7：静岡県総合計画（しずおかウェルビーイングプラン）の概要、資料8：ウェルビーイング指標についてを説明）

### ○大月委員長

- ・説明のあった内容について、質問又は意見があればお願いしたい。

### ○岡部委員

- ・資料6で遠江国では外国人労働者が多いこと、伊豆国では別荘所有が多いことが指摘されていたが、住まいに関するデータとして、その点に関する資料があるのではないかと考える。今回、資料5では見当たらなかったが、何か理由があるのか、あるいは今後追加する予定があるのか伺いたい。

### ○事務局

- ・外国人労働者に関する記載は、意図的に除外したものではないが、改めて確認し、今回はそれを踏まえた説明ができるようにしたい。また、二地域居住や別荘に関しては、社会情勢の資料13ページに地域別空き家率を掲載しており、伊豆地域を赤枠で示している。熱海、伊豆、下田などは別荘地が多いエリアであると認識している。
- ・さらに、その下に地域別空き家類型を示しており、熱海及び伊東では青色で示した二次的住宅の

## 議事概要

割合が高く、いわゆる別荘的利用が多いことが読み取れる。ただし、東伊豆町、河津町、南伊豆町など一部の町については十分なデータがなく、把握し切れていない面がある。いずれにしても、別荘やリゾートマンションは伊豆東海岸側に比較的多いと認識している。

### ○岩間委員

- ・資料5の2ページ目の「5年間の人口増減」は国勢調査データを用いていると思われるが、これは日本人と外国人の双方を含む人口と理解している。このうち増加しているのは長泉町、掛川市、袋井市、菊川市であり、その要因としては、工業団地が多く、特定技能や技能実習等の外国人が増加していることが考えられる。そうした数字も資料に反映できるとよいのではないか。

### ○事務局

- ・今の意見に関連して、西部地域では、菊川団地や磐田団地、浜松市内の県営住宅において外国人の入居率が高くなっている。外国人労働者が多い地域では、民間賃貸住宅で受け止め切れない場合に県営住宅への入居が進み、入居率が高まる傾向があると認識している。

### ○岩間委員

- ・外国人労働者は、マナー面への懸念や地域側の受入れの難しさなどから、民間賃貸住宅を借りにくい実情があると考えられる。また、今回新たに導入されるウェルビーイングにより様々な課題が明らかになると思うが、伊豆地域では満足度がやや低い点が気になった。現行計画でも地域ごとに施策を整理しているが、ウェルビーイングの視点を踏まえ、前回計画からさらに充実を図ることができる施策を見いだせるとよいのではないか。

### ○内海委員

- ・賃貸住宅に関連して伺いたい。資料5の20ページでは、賃貸住宅居住世帯の内訳として、高齢単身世帯の割合及び世帯数が増加していることが示されている。一方で、民間賃貸住宅ストック自体は増えていないという理解でよいのか。最も左の時点が平成15年頃だと思われるが、全体のストック数は概ね横ばいで、その内訳が変化してきていると理解してよいのか確認したい。
- ・民間賃貸住宅ストックが増えていないのであれば、外国人や新たな流入世帯の受け皿となるストックが市場に十分あるのか、公営住宅がその役割を果たしているのかといった点にも関わってくる。住宅ストック全体の方向性を考えるうえでも重要であるため、民間賃貸住宅ストックの推移について教えてほしい。

### ○事務局

- ・現時点では、資料から読み取れる範囲での回答となる。まず、ストック全体は9ページに示したとおり、住宅ストックとしては基本的に充足していると考えている。そのうえで、約30万世帯の中で高齢者世帯の割合が高まっていることは、図から読み取れる事実である。ただし、その原因分析については現時点で十分に整理できていないため、改めて確認したい。
- ・ストックの関係では、本計画に併せて公営住宅の供給目標量も検討する予定であり、その際には活用可能な民間住宅の戸数も勘案して数字を整理する。したがって、公的賃貸住宅の供給をどう位置付けるかという議論の中で、当該論点を扱うことになると考えている。

### ○内海委員

- ・詳細な分析を求める趣旨ではなく、例えば民間賃貸住宅ストックがそもそもあまり新築されていないのか、住宅数の増加が主として新築戸建てや分譲マンションによるもので、民間賃貸はあまり増えていないのか、といった基本的な傾向を把握したうえで、先ほどの外国人の受入れの問題等を考えた方がよいのではないかという趣旨で伺った。
- ・比較的低廉な民間賃貸住宅が多い地域であれば、高齢者住宅やセーフティネット機能の一部を民間ストックに担ってもらう方向性も考えられる。その前提となる基礎データは住宅・土地統計調査や国政調査等である程度は把握できると思われるため、まずは簡潔に整理してもらえるとよい。

## 議事概要

### ○石川委員

- ・資料8のウェルビーイング指標について伺いたい。最後に付されている客観指標カタログ（16ページ）を見ると、住宅環境に関する項目として、住宅の質や居住性能を直接問う指標が見当たらない。その代替となる指標が得られないか確認したい。
- ・近年、高齢者が自宅にエアコンがないこと等により熱中症で亡くなる事例も多く、住宅性能が居住者にとってどの程度満足できるものかという視点は重要である。個人の満足度と、脱炭素の観点から社会的に求められるZEHレベル等との間には、特に自然環境の良い静岡県では乖離が生じやすいと考えられる。そのため、居住者の満足度を満たしつつ、必要な断熱性能や省エネ性能をどのように担保するかを考えるうえで、何らかの指標が必要ではないか。
- ・例えば、資料8の7ページにある「騒音に悩まされているか」という設問と同様に、自宅で暑すぎる、寒すぎるといった住宅内環境に関する把握がなされているのか、あるいはそれがなければ、他の統計やデータで補完できるのか伺いたい。

### ○事務局

- ・ウェルビーイング指標については、客観指標及び主観指標の項目立てが一定程度定められている。国もこれに基づいて調査しており、県でも同様の項目を用いて調査を実施している。冒頭に掲載した主観指標は、県がその枠組みに基づいて調査に用いた指標である。
- ・客観指標は、オープンデータから取得できるものを用いている。したがって、どこかに適切なデータが存在すれば、ご指摘のような別の視点の指標を追加することも可能かもしれないが、それは現行のウェルビーイング・パッケージそのものとは少し異なる整理になると考えられる。

### ○石川委員

- ・今回整理したものが、あくまでウェルビーイングのパッケージに基づくものであることは理解した。しかし、今後の検討に当たっては、その点が非常に重要であると考え。空き家ストックの活用を考える場合も、単に戸数や件数だけでなく、その住宅がどの程度の性能を有しているのかという質的把握がなければ、相対的な評価や活用方針の検討が難しいためである。今後、そうした整理が進むことを期待したい。

### ○事務局

- ・どこまで把握可能かは現時点では不明であるが、住宅性能を確認できる何らかの指標がないか、一度確認したい。ストックに関する指標の一例としては、長期優良住宅認定戸数等が挙げられるが、制度開始が平成20年前後であり、十分な蓄積があるとは限らない。
- ・ただし、資料3で示した優良ストック数は、現時点で約10万戸に達していることから、一つの参考値として提示できると考える。他にも活用可能な指標がないか、併せて確認したい。

### ○石川委員

- ・これは研究における試算ではあるが、長寿命化や長期優良住宅等の国の施策によって改修された住宅を含めても、静岡県の住宅ストック全体は、国が求める2050年時点のストック平均ZEH水準には達しないという結果が出ている。既存ストックをどのように改修し、性能水準を引き上げていくかが非常に重要であり、その点はウェルビーイングとも組み合わせて考えるべき項目であると考え。

### ○大月委員長

- ・その点については、これまで新築重視であったところを、ストックに目を向けなければならないという認識が国においても高まっている。今後、石川委員の指摘のような観点をどのように計画へ盛り込むかが課題となる。以下、私からも何点か申し上げたい。
- ・資料5の統計に関連して、例えば3ページ下段に死亡者数の推計が掲載されているが、これは全国推計である。可能であれば、静岡県においても、今後死亡者数が増加していく見通しを示す資料があるとよい。出生者数の増減も重要なテーマであるが、死亡者数自体の増加は住環境に直結する。特に単身世帯が増える中、戸建住宅、賃貸住宅、マンションの別や、親族の有無、死後の

## 議事概要

発見状況、相続、残置物処理等を含め、多くの社会的課題が住宅を通じて顕在化することが想定される。日本全体では2040年頃まで死亡者数が増え続ける見込みであり、多死社会に地域がどのように向き合うのか、財源や人的エネルギーが残っているのか、なければどのような工夫が必要かといった視点が不可欠である。

- ・特に県営住宅では、亡くなった入居者の残置物処理ができず、貸し出せる住宅が貸せない問題が全国的に生じている。これは県営住宅に限らず、民間賃貸住宅や戸建住宅でも住宅流通を阻害する要因となり得るため、そのような認識を持つことが重要である。総務部門等との連携も含め、死亡者数の増加を直視した記載が一つあるとよい。
- ・資料5に関連して、先ほど指摘のあった外国人に関する情報についても、国から県営住宅における外国人割合等の照会が来ていたのであれば、その際に作成した資料を活用してもよいのではないか。
- ・資料6は非常に重要であり、可能な限り分析を継続してもらいたい。現段階では直感的に地域の特徴を整理しているが、より骨太に、統計等のエビデンスに基づく裏付けを付しながら整理することが望ましい。4地域を同一の軸で比較し、特徴を一覧的に把握できるようにすることも有効である。歴史、地理、産業、外国人割合、県営・市営住宅戸数など、各種レイヤーをGIS等で重ね合わせて整理することで、地域ごとの住宅と住まい方の違いがより明確になる。県全体の総合力を示しつつ、各地域の特性を生かして県民の幸福につなげる観点からも、資料6はさらに深化させてもらいたい。
- ・資料8のウェルビーイングは別の切り口で県民性を取り出しているが、資料6の地域性と絡めて分析できれば、静岡県独自の強力なエビデンスとなる可能性がある。一方で、全国平均との偏差のみをもって静岡県のウェルビーイングを評価するような整理では、本来のウェルビーイングの考え方から外れるおそれがある。ウェルビーイングとは、各人の事情や環境に応じた幸福の在り方を支える概念であり、行政としてもその理解を踏まえて資料を作成する必要がある
- ・次に「(3) 静岡県住生活マスタープラン概要の確認」に移りたい。資料9の説明をお願いする。

### 【(3) 静岡県住生活マスタープラン概要の確認】

#### ○事務局

- ・(資料9:住生活マスタープラン全体像を説明)

#### ○大月委員長

- ・ただいま資料9について説明があった。これが本日の主要な論点の一つであり、事務局としては素案又は方向性について意見を求めたいとのことである。質問または意見があればお願いしたい。

#### ○石川委員

- ・地域別の整理について伺いたい。最後に説明のあった施策展開では、「地域の魅力を生かした快適な住まい方の実現」という大きな方向性が示されていたが、ここでいう「地域」の整理の解像度について確認したい。前回計画の策定時にも、地域別に考えることの重要性から、東部・中部・西部・伊豆の4地域で整理する方向が強く打ち出されていたと記憶している。
- ・一方で、現在はバーチャル静岡等により位置情報・空間情報の整理が進み、公共施設に関するデータも充実している。例えば同じ静岡市でも、中心市街地と井川のような中山間地では住環境が大きく異なるが、市単位で一括りにされると、そうした差異が見えにくくなる。GISの250mメッシュ程度で人口統計等も把握できる時代であり、他分野のデータと重ねて検討することも可能であるため、地域別整理をどの程度の解像度で進める想定なのか伺いたい。

#### ○事務局

- ・現時点では、そこまで十分に整理できていないのが実情である。資料6では、まず歴史的な視点から地域を読み解こうとし、駿河・遠江・伊豆といったイメージも踏まえつつ、従来県の政策で用いてきた東部・中部・西部・伊豆の4地域で整理したものである。県の施策運用上、この4区分で見ることが多く、そこに依拠していた面がある。ただ、静岡市内でも中山間地と市街地で住

## 議事概要

環境が大きく異なることは事実であり、先ほどの大月委員長の指摘にもあったように、複数のレイヤーを重ねながら地域をより細かく見る視点は重要である。どこまで対応できるかはなお検討が必要であるが、地域の細分化や分析の深化について検討したい。

- ・全国計画では、市町も自らの住宅施策を考えること、その際に県がそれをリードすることが求められており、県計画の中で一定程度まで踏み込んで記載してもよいとの示唆も国から得ている。その点も踏まえ、より細かな地域の見方が可能かどうか検討したい。

### ○石川委員

- ・規模の大きくない自治体の建築担当者と話をすると、特に脱炭素に関する建築施策について現場で十分に理解が追いついておらず、苦慮している状況が見受けられる。建物の断熱性能のレベルや、地域ごとの日射取得量など、脱炭素に関わる要素を地域特性の一部として整理し、政策に反映できるようにきめ細かさがあるとよい。

### ○真鍋委員

- ・今の点について、国の住生活基本計画の「第4 施策の総合的かつ計画的な推進」の(5)では、全国計画、都道府県計画及び市区町村における基本的な計画の策定について記載している。本計画の記載も参照のうえ、県においてもきめ細かな計画策定をお願いしたい。

### ○岡部委員

- ・2点申し上げたい。1点目は、資料8の最後のページに「移動交通」が、住環境のすぐ下に位置付けられている点である。住まいで暮らすということは家の中だけで完結するものではなく、生活の上では移動とのつながりが非常に大きい。静岡県は車社会であるため、車に乗れなくなった高齢者の移動は大きな課題であり、医療や介護につながれないことを理由に移住せざるを得ないような状況があるのであれば、その点にも目を向ける必要がある。住宅部局単独では難しい面もあるかもしれないが、先ほどから他部局との連携の話も出ているため、移動交通の観点も視野に入れてもらいたい。
- ・2点目は、資料9において民間企業との連携が位置付けられている点である。居住支援協議会の設立等で自治体担当者と話す、公営住宅の管理運営が主業務であり、民間不動産会社とどのように関わればよいか分からないという声が多い。県では既に民間企業や福祉部門との連携実績があると思われるため、市町にとって県が「このように進めればよい」という見本を示すことができれば、動きやすくなるのではないかと。県が旗を振り、ノウハウを共有するような位置付けが示されると有意義である。

### ○事務局

- ・居住支援については、市町の居住支援協議会の設立支援に当たり、国土交通省の事業も活用しながら伴走支援を行っている。計画に直接記載する内容かどうかという点はあるが、居住支援はぜひ計画に位置付けたい事項であるため、そうした点も含めて反映していきたい。

### ○内海委員

- ・多岐にわたる論点をうまくカバーしており、目標設定の方向性は概ね適切ではないかと受け止めた。一方で、静岡県の実情に最も詳しいわけではない立場から見ると、この目標設定や施策展開の方向性で、静岡県として取りこぼしている点がないかをどのように確認すればよいかという観点が気になった。現行計画と今回案を比較した際に、継続事項と新規事項の整理や、また、今後取り組みやすいようにどのように再編したのかが分かる資料があると、全体像を把握しやすくなる。そのような整理があれば、何が不足しているかについても気付きやすくなるかと考える。
- ・全国計画では既存住宅ストックの活用へ大きく舵を切っているが、それを独立した目標として掲げるべきか、複数の目標に織り込むべきかなど、静岡県としてどのような書き方が適切か検討していただくとよい。全国計画との対応関係も、可能な範囲で示されると理解しやすい。ただし、あまり網羅的にし過ぎると別の課題も生じるため、バランスは必要である。
- ・資料9の1ページ目にある「安心・安全」に関連して、地域防災計画等の関連計画との連携も視

## 議事概要

野に入れてよいのではないか。地域防災計画において空き家がリスクとして捉えられているのか、あるいは健全な空き家が災害時のストックとして活用し得るのかなど、住宅政策と関係する計画を少し広い視野で整理すると有益である。

### ○事務局

- ・取りこぼしがないかという点については、資料作成に当たり、国の計画の目標及び現行計画の目標を並べて確認しており、概ねカバーできていると認識している。ただし、その比較結果を資料として示していなかったため、今のようなご指摘につながったものと思う。今後、見える形で整理して提示できるよう準備したい。
- ・前回計画で色濃く出ていた表現の一部については見直しが生じているものの、それ以外は概ね国の計画及び現行計画を踏まえた内容となっている。関連計画についても、本資料では簡潔に示したが、実際の計画本文ではもう少し丁寧に記載することを想定している。

### ○大月委員長

- ・私からも何点か申し上げたい。資料1の最後には、計画づくりの着眼点として4点、すなわち、①ウェルビーイング、②地域の特徴の活用、③人やプレイヤーへの着目、④生産性向上やDXが示されていた。一方、今回説明のあった資料9では、方針として安心・安全、地域、プレイヤーの3点が示されている。この段階で、着眼点と方針がどのように対応しているのかを整理する必要があるのではないか。
- ・特に、着眼点の1番目であるウェルビーイングが方針の中でどのように位置付くのか、また、4番目の生産性向上やDXがどこに関わるのかについて、もう少し整理できるのではないか。ウェルビーイングは、県の上位方針から来た概念である一方、本来極めて重要なコンセプトであるため、方針の基盤となる考え方として明確に打ち出してもよいのではないか。
- ・資料9の後半では8つの目標が整理されているが、全体としてウェルビーイングがどこにどうつながるのかが見えにくい。今後、各目標との関係が分かるような工夫があるとよい。さらに、昨今、国においてもアフォーダブル住宅や住宅価格、資材、建設費の高騰への対応が大きな論点となっており、静岡県内においても住宅産業を中心に価格上昇や資材不足が生じているのであれば、その点にも何らかの形で応答しておく必要がある。

### ○事務局

- ・住宅価格や資材価格の上昇、資材不足等については、県内でも、特に住宅産業を中心にその影響が生じていると認識している。昨日、当課が所管する県の住宅振興協議会の会員に対し聞き取りを行ったところ、価格上昇や資材が入手しにくいといった状況があるとの意見が寄せられた。

### ○大月委員長

- ・アフォーダブル住宅をめぐる現下の状況に対し、現時点の整理では十分に応答し切れていない印象があるため、どこかでその点に触れておいた方がよいと考える。
- ・目標の配置については、一部は整理できている一方、なお再構成の余地があるように思われる。例えば、下段の「5 マンション」と「4 住宅ストックの質の向上」は、むしろ左側の「7 脱炭素」に近く、住宅性能の向上を県政として支援し、良質な住宅供給を促すという観点で一体的に整理できるのではないか。新築住宅の供給に加え、中古住宅にも手を加えながら質を高めていくという方向で、4・5・7を一つのまとまりとして位置付けることが考えられる。
- ・右側にある「2 誰もが安心して暮らせる住環境の整備」「3 頻発・激甚化する災害に対応した暮らし空間の確保」は比較的まとまりのあるパッケージであり、安心・安全やセーフティネットの観点から、ウェルビーイングとの関係も深いと考える。安心や安全を市場原理のみに委ねると、必ず取りこぼされる人が生じるため、様々な方策によって支えることを県民に明確に示す必要がある。その際、ウェルビーイングの考え方、すなわち一人ひとりの事情を勘案しながら対応する姿勢が有効である。災害対応についても同様であり、被害のしわ寄せは相対的に脆弱な層に及びやすいことから、2・3は実質的に近い内容を含んでいると考えられる。

## 議事概要

- ・「1 静岡県の魅力を生かした多様な住まい方への対応」は最終目標として独立性が高いと考えられるほか、「8 良質な住宅を安心して選択できる市場環境実現」も、実際にはウェルビーイングの考え方に非常に近い。すなわち、一人ひとりの事情に応じて選択できる市場が展開していることが重要であり、2・3・8は相互に近い関係にある。そのうえで、これらを効率的に回していくためには、空き家という貴重な資産を単に特定空き家や管理不全空き家として除去の対象とするのではなく、できるだけ早く活用につなげる視点が必要である。残置物処理の問題も、県営住宅のみならず民間住宅においても重要であり、「6 空家対策の推進による地域の活性化」は2・3・8を実現していくための起爆剤として位置付けられるのではないかと考える。
- ・このように考えると、8つの項目を単純に整理するだけでなく、各政策がどのように連動しているかが目に浮かぶような、一枚の構図として示せると大変望ましい。従来は、耐震、公営住宅、CO<sub>2</sub>対策等を担当ごとに縦割りで進めても一定の成果が得られたが、その時代は終わりつつある。現在は、空き家の問題もCO<sub>2</sub>の問題も、あらゆる施策に関わる時代である。したがって、箇条書きで8項目を示すだけでなく、それらをどのように組み合わせ、どのような施策パッケージとして打ち出していくのかという姿を示す必要がある。
- ・次回に向けて課内でさらに議論を深め、各担当施策の関連性を踏まえた整理が進むことを期待する。本計画は県民のための計画であると同時に、県の住宅行政担当者が今後取り組むべき施策を明確にし、着実に進めるための計画でもある。そうした意味でも、構造をより深めてほしい。加えて、「住まいの幸福度日本一」という表現については、ウェルビーイングと「日本一」という比較概念は必ずしも整合的ではなく、論理的にはやや違和感がある。重要な構造は構造として丁寧に整理し、示し方や表現は別途工夫することが望ましいと考える。

### ○石川委員

- ・今後の計画にぜひ盛り込んでもらいたい視点を、環境面から2点申し上げたい。1点目は、温暖化が急速に進行している中で、従来の静岡の気候を前提に断熱性能等を考えることは危険であるという点である。熱中症リスクや降雨対策を考えても、今後5年、10年、さらには2050年の静岡がどのような状況にあるかをある程度想定したうえで、住宅政策を考える必要がある。
- ・2点目は、現時点では十分に触れられていないが、ライフサイクルカーボン(LCCO<sub>2</sub>)の算定を国が2028年から義務付ける方向で動いていることである。この考え方についても、計画の中に織り込むことを検討してもらいたい。

### ○大月委員長

- ・他に意見がなければ、次の議題「(4) 県内プレイヤーへのヒアリング」に移る。資料10及び資料11について説明をお願いする。

## 【(4) 県内プレイヤーへのヒアリング】

### ○事務局

- ・(資料10：今後ヒアリング予定の県内プレイヤー、資料11：ヒアリング結果を説明)

### ○大月委員長

- ・今後もインタビューを継続するとのことであり、そのための様々なインプットについて意見をいただきたいという趣旨である。私から確認したいが、インタビューには誰が出席する予定か。

### ○事務局

- ・担当として、主に係長級及び担当者が出席する予定である。

### ○大月委員長

- ・非常に貴重な業務であり、有益なデータが得られると思われるため、できるだけ若手職員も含めて、課長級から担当者まで複数世代で訪問するとよいのではないかと考える。年代によって受け止め方も異なるためである。インタビュー結果を単に文字起こしするだけでなく、複数名で訪問したうえで、終了後に議論する機会を持つことは、人材育成の観点からも非常に有意義である。

## 議事概要

- ・現在掲げられているテーマは「居住支援」「空き家」「マンション」であるが、いずれも地域性の大きいテーマである。同じテーマであっても、4つの地域ごとに代表的な取組を聞くことで、課題の出方や解き方の違いが見えてくるのではないか。空き家も、4地域で相当異なる現れ方をするはずであり、マンション管理についても、別荘が多い地域と東海道沿いの既成市街地とでは大きく状況が異なると思われる。
- ・「空き家」のインタビュー対象となるプレイヤーが、空き家を発見する立場なのか、リノベーションして流通に乗せる立場なのか、客付けまで行う立場なのか、あるいは情報流通を担う立場なのかといった役割も見極めながら聞くことが重要である。国の計画ではインスペクションの重要性も指摘されており、今後、建築行政も新築中心からストックを回す体制へ転換していくことが求められているため、県内で建物評価に関わる新たなプレイヤーがどこから生まれ得るのかという視点も必要ではないか。

### ○石川委員

- ・静岡県内では、現状そのような取組は十分には行われていない。むしろ災害対策として、応急危険度判定等で動く建築士チームが存在しており、その維持・運用の仕組みに脱炭素の視点をどのように組み合わせるかという方向の方が考えられるかもしれない。

### ○大月委員長

- ・既存のプレイヤーに話を聞くことに加え、今後必要となるプレイヤーがどこから生まれてくるのかという視点も重要である。県として、そうしたプレイヤーをどのように後押しできるかは、都道府県住宅政策の重要な役割の一つである。そのような観点でインタビュー先を見ることで、より重要なヒントが得られるのではないか。
- ・他の方はいかがか。後日、本日の議題に関連して思い付いた点や質問があれば、事務局まで連絡いただきたい。

### ○真鍋委員

- ・最後に一点申し上げたい。今後、公営住宅の目標設定に関する大臣協議が出てくると思うが、明日、都道府県向けの説明会が開催される予定である。資料のスケジュールと大臣協議との関係がうまくリンクするのか確認したい。また、先ほど市町村計画をもう少し見てほしいと申し上げたが、市町への意見照会が計画のほぼ確定後になっているように見受けられる。その時点では大きな変更が難しいため、もう少し前倒しで実施した方がよいのではないか。
- ・個人的な感想として、前回計画に「デジタル」が掲げられている点については、デジタルは目的ではなくあくまで手段であるため、目標として前面に出すことにはやや違和感がある。

### ○大月委員長

- ・確かに手段ではあるが、その改善を意識的に進めなければ、行政窓口で何度も同じ情報を書かせるような非効率が残り続ける。目的とは別であっても、技術がここまで発達した以上、ぜひ改善を進めてもらいたい。
- ・他に意見がなければ、時間となったので進行を事務局へお返しする。

## 7 閉会

### ○事務局

- ・委員各位におかれては、長時間にわたり審議いただき、また、多くのご意見を賜り、感謝申し上げます。次回は8月6日を予定している。本日いただいたご意見を踏まえ、基本的な方針やデータの活用等について整理のうえ提示し、審議いただきたいと考えている。詳細については、追って委員各位に連絡する。
- ・以上で、第1回静岡県住宅政策懇話会を閉会する。ありがとうございました。

-以上-

議事概要