

第1回静岡県住宅政策懇話会

日時 令和8年6月2日（火）14：30～16：30

場所 静岡県庁別館2階第1会議室D

次 第

- 1 開会
- 2 主催者挨拶 (静岡県くらし・環境部建築住宅局 鈴木局長)
- 3 委員長挨拶 (静岡県住宅政策懇話会 大月委員長)
- 4 委員紹介 (事務局)
- 5 静岡県住宅政策懇話会の進め方 (事務局)
 - ・今後のスケジュール、計画の位置づけ及び着眼点について …資料1
- 6 議 事 (事務局)
 - (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) 静岡県の現状と課題の確認
 - ・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) 県内プレーヤーへのヒアリング
 - ・今後ヒアリング予定の県内プレーヤー …資料10
 - ・ヒアリング結果について …資料11
- 7 閉会

住宅政策懇話会 名簿

○ 委員

氏 名	所 属
委員長	
おおつき としお 大月 敏雄	東京大学大学院工学系研究科 教授
委 員	
いしかわ はるの 石川 春乃	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
いわま はるみ 岩間 晴美	一般財団法人静岡経済研究所 企画グループ長
うつみ こうや 内海 康也	国土技術政策総合研究所 主任研究官
おかべ まちこ 岡部 真智子	名古屋市立大学大学院人間文化研究科 准教授

(敬称略、委員50音順)

○ オブザーバー

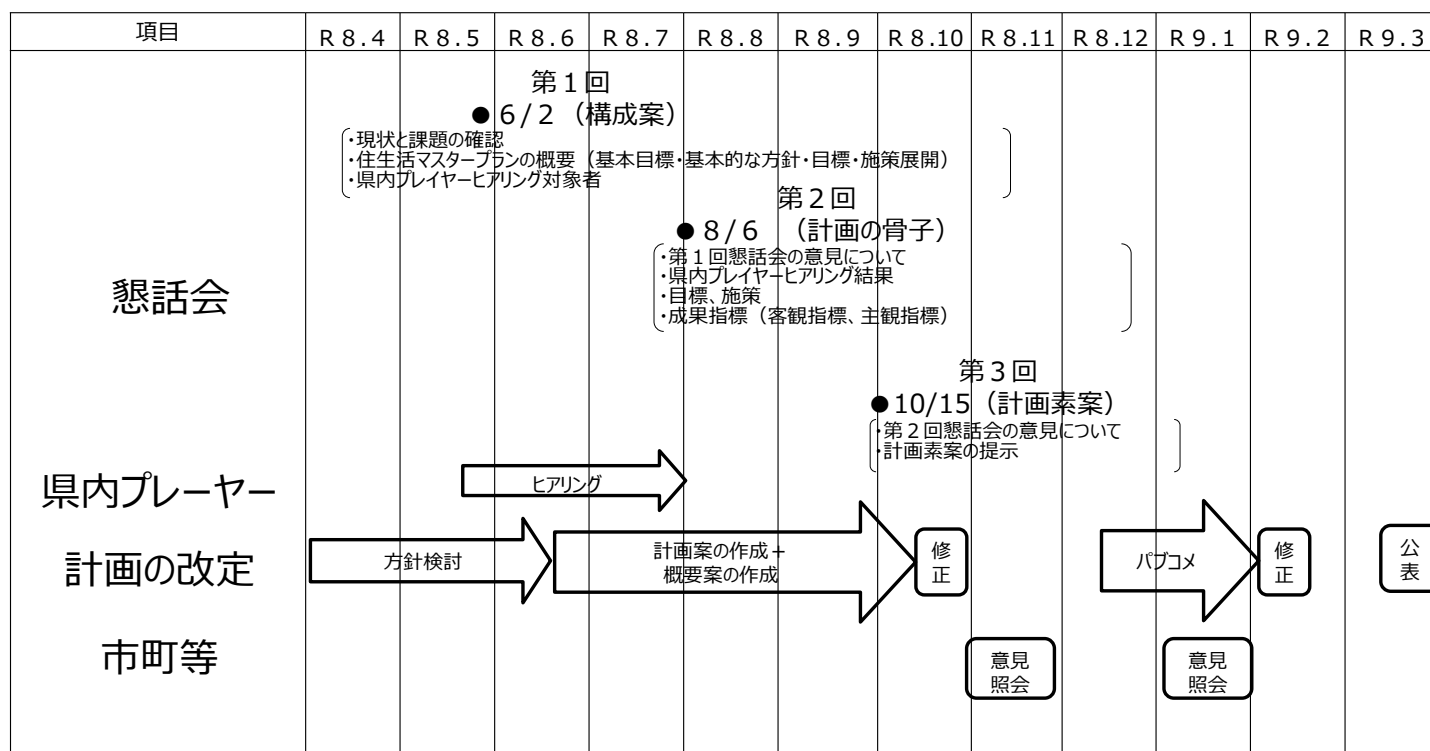
氏名	所属
まなべ けんや 真鍋 健也	中部地方整備局 建政部 住宅調整官

○ 事務局

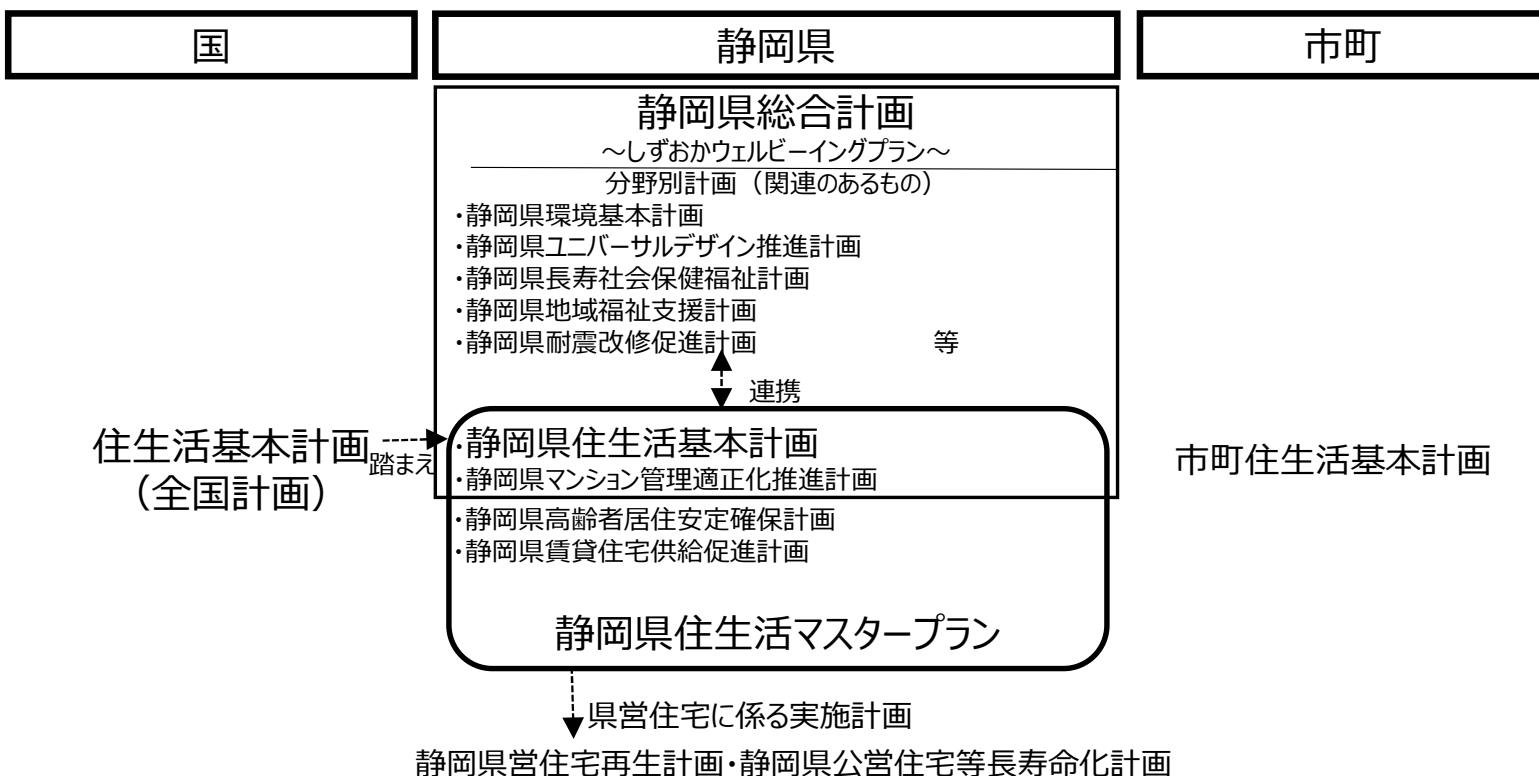
氏名	所属
勝又 宏幸	静岡県くらし・環境部 理事
鈴木 貴博	静岡県くらし・環境部建築住宅局 局長
富田 征範	静岡県くらし・環境部建築住宅局住まいづくり課 課長
石川 文司	静岡県くらし・環境部建築住宅局住まいづくり課 課長代理
三浦 賢太郎	静岡県くらし・環境部建築住宅局住まいづくり課 班長
笠原 惇輝	静岡県くらし・環境部建築住宅局住まいづくり課 主査
横田 恭子	静岡県くらし・環境部建築住宅局公営住宅課 課長
早川 名津子	静岡県くらし・環境部建築住宅局公営住宅課 班長
増田 泰三	静岡県健康福祉部福祉長寿局地域福祉課長
村松 哲也	静岡県健康福祉部福祉長寿局福祉長寿政策課長

今後のスケジュールについて

資料 1



静岡県住生活マスタープランの位置付け



計画づくりの着眼点

静岡県総合計画に掲げる「幸福度日本一の静岡県」の実現に向けた住宅施策を検討する上での着眼点

①静岡県総合計画を踏まえたウェルビーイングの視点

- ・ウェルビーイングの視点を取り入れた施策展開

②静岡県の特徴、地域の特徴

- ・本県及び地域ごとの強みを伸ばし、弱みを強みに

③ヒト、モノ、プレイヤーの多様性

- ・多様なライフスタイル、あらゆる世帯属性に対応
- ・災害や脱炭素社会などを見据えた、より安全で快適な住まい
- ・より広い分野の担い手との連携

④生産性の向上・効率化

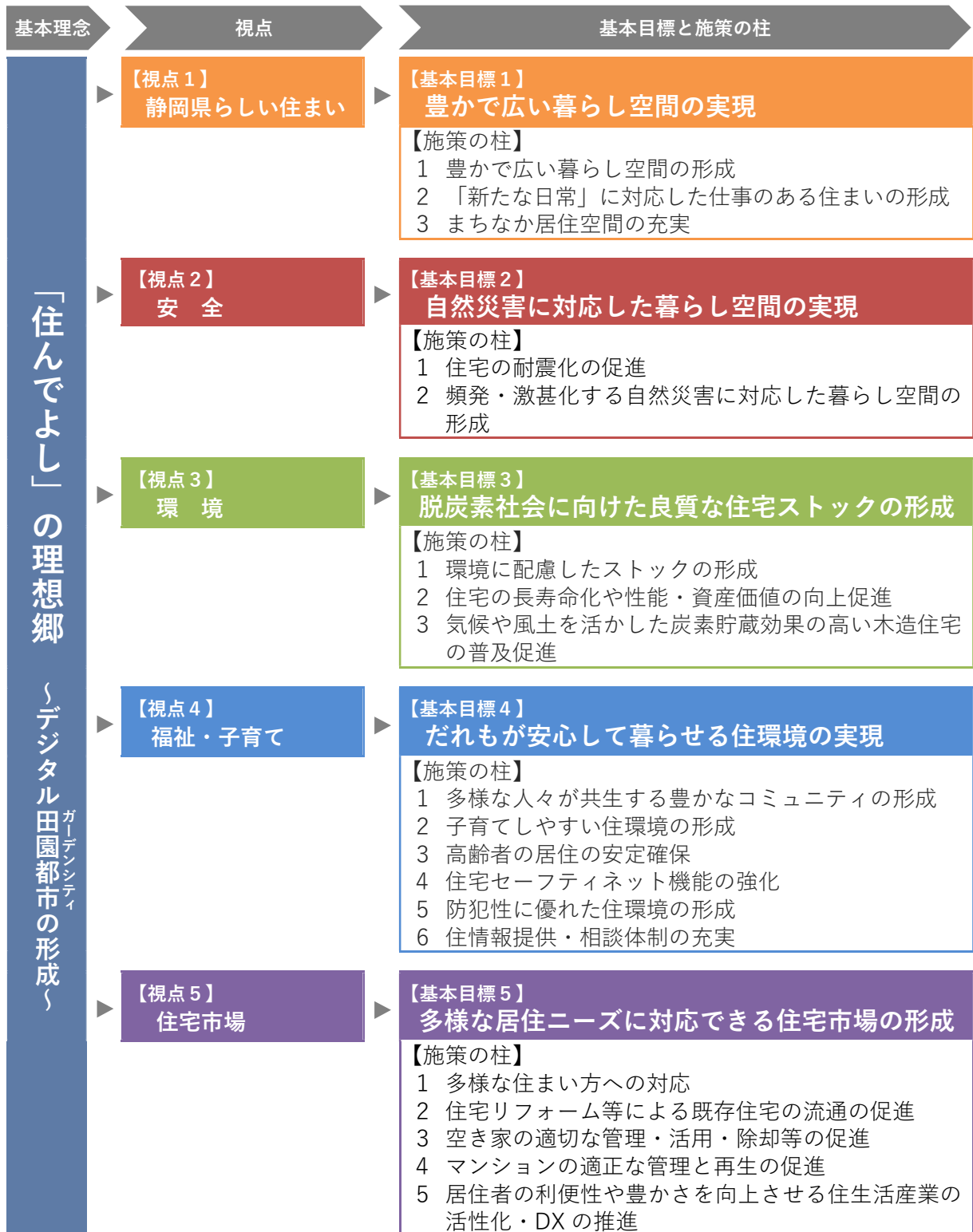
- ・AI など先端技術の活用による時代の変化への対応

第3章 | 計画の基本理念と住宅政策の基本目標

1 静岡県住生活基本計画の概要

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

●計画の体系図



2 計画の基本理念

「住んでよし」の理想郷 ガーデンシティ ～デジタル田園都市の形成～

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

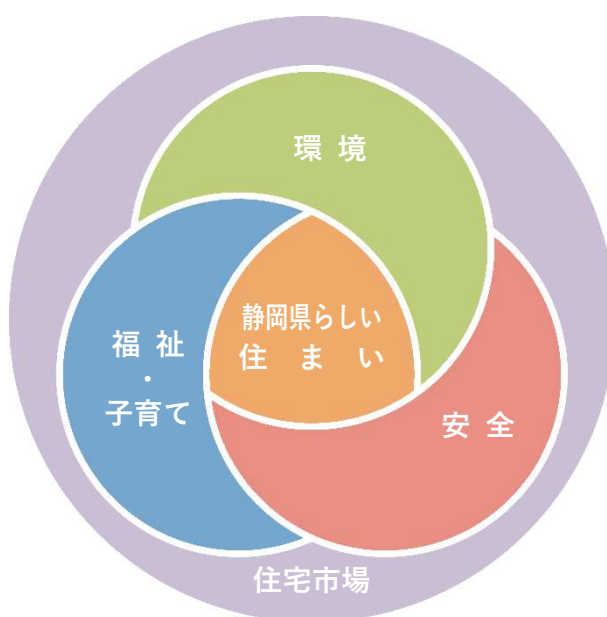
加えて、我々はコロナ禍の経験により、ライフスタイルが変化し、テレワーク等による仕事のある住まいの形が一般化することとなり、これにより、東京一極集中の是正と、豊かな自然環境の中で生活と自然が調和する豊かで広い暮らし空間を享受することが可能となりました。

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

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

●住宅政策の全体像

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



3 住宅政策の視点

基本理念の下、次の5つの視点を基本として施策を推進します。

視点1 静岡県らしい住まい

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

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

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

視点2 安全

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

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

視点3 環境

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

視点4 福祉・子育て

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

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

視点5 住宅市場

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

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

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

●住宅政策に係る横断的視点

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

【3つの横断的視点】

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

静岡県住生活基本計画（現計画）の実績

現計画における成果指標について、静岡県総合計画の判断基準を準用し、評価を行った。

【評価の区分】

目標値以上：「現状値」が「目標値」以上のもの

A：「現状値」が「期待値」の推移の+30%超え～「目標値」未満のもの

B：「現状値」が「期待値」の推移の±30%の範囲内のもの

C：「現状値」が「期待値」の推移の-30%未満～「基準値」超えのもの

基準値以下：「現状値」が「基準値」以下のもの

成果指標	実 績		期待値	目標値	評価
	基準値	現状値			
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	(R2) 314 区画	(R6) 379 区画	(R6) 550 区画	(R12) 900 区画	C
②住宅及び住環境に対する満足度	(R1) 76.9%	(R6) 76.0%	(R6) 78.0%	(R12) 80.0%	基準値 以下
③まちの景観に関する不満率	(H30) 25.5%	(R5) 23.7%	(R5) 24.1%	(R12) 20.0%	B
④住宅の耐震化率	(H30) 89.3%	(R5) 92.8%	(R5) 91.7%	(R7) 95.0%	B
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）	(R2) 39.8%	(R6) 66.7%	(R6) 47.9%	(R12) 60.0%	目標値 以上
⑥家庭部門温室効果ガス排出量	(H30) 5,020 千t-CO ₂	(R4 速報値) 5,020 千t-CO ₂	(R6) 4,574 千t-CO ₂	(R12) 3,110 千t-CO ₂	C
⑦長期優良住宅の累計ストック数	(R2) 67,161 戸	(R6) 95,678 戸	(R6) 92,297 戸	(R7) 130,000 戸	B
⑧住宅の利活用期間	(H30) 32.6 年	(R5) 34.0 年	(R5) 34.5 年	(R12) 40.0 年	B
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）	(R2) 97,000 m ³ /年	(R6) 103,000 m ³ /年	(R6) 107,400 m ³ /年	(R12) 110,000 m ³ /年	C
⑩誘導居住面積水準達成率	(H30) 62.1%	(R5) 64.7%	(R5) 63.8%	(R12) 69.0%	B
⑪子育て世帯の誘導居住面積水準達成率	(H30) 47.3%	(R5) 49.4%	(R5) 49.2%	(R12) 55.0%	B
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	(H30) 9.7%	(R5) 10.7%	(R5) 12.3%	(R12) 20.0%	C
⑬市町居住支援協議会人口カバー率	(R2) 0.0%	(R7) 4.2%	(R7) 25.0%	(R12) 50.0%	C
⑭住宅リフォーム実施率	(H30) 8.4%	(R5) 4.3%	(R5) 10.1%	(R12) 15.0%	基準値 以下
⑮賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数	(H30) 88,300 戸	(R5) 104,900 戸	(R5) 89,974 戸	(R12) 95,000 戸 に抑制	C
⑯利活用や除却等による空き家の累計解消戸数	(R2) 2,648 戸	(R6) 6,818 戸	(R6) 4,508 戸	(R12) 7,300 戸	A
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	(R2) 0.0%	(R6) 70.8%	(R6) 40.0%	(R12) 50.0%	目標値 以上
⑱既存住宅販売成約件	(R2) 1,438 件/年	(R6) 1,631 件/年	(R6) 2,062 件/年	(R2) 3,000 件/年	C

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

評価C

(設定の考え方)

- ・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の取組状況を示す指標として設定した。

(評価)

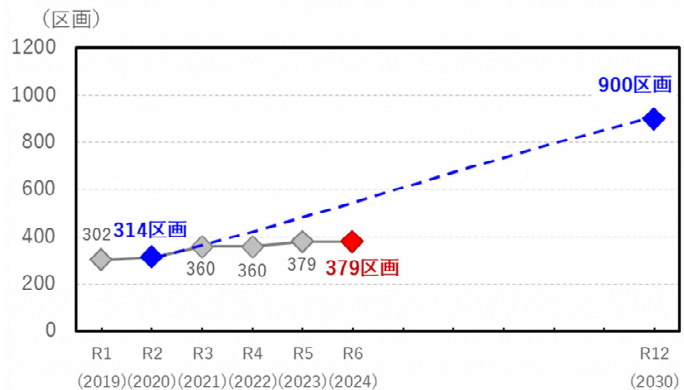
- ・令和2年度～令和6年度の5年間で認定を受けた区画数の累計は65区画増加しているが、期待値を下回る結果となった。

(分析)

- ・物価高の高騰に伴い、規模の縮小や住宅着工量の減少が考えられる。
- ・県民が求めている住宅と、指標とのミスマッチが原因であると考えられる。

基準時 (R2)	現状値 (R6)	目標値 (R12)
314 区画	379 区画	900 区画

使用資料：静岡県住まいづくり課



指標②：住宅及び住環境に対する満足率

基準値以下

(設定の考え方)

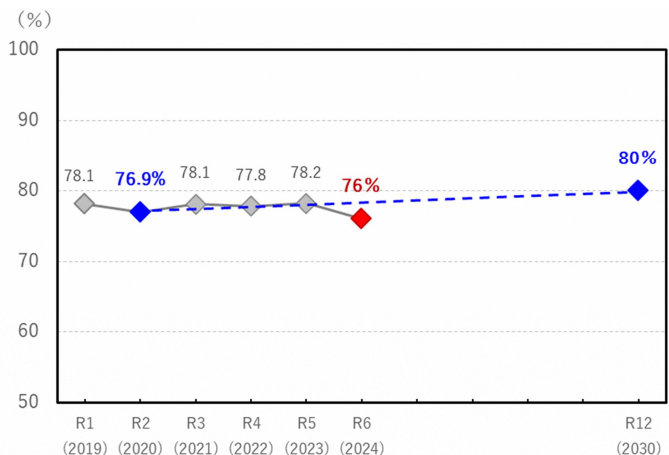
- ・“ふじのくに”ならではの多様なライフスタイルやライフステージへの対応として、豊かで広い暮らし空間の実現を図る上で、県民の住宅及び住環境の満足度を示す指標として設定した。

(評価)

- ・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）で「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は横ばいで推移しているが、令和6年の数値は基準値を下回っている。

基準時 (R1)	現状値 (R6)	目標値 (R12)
76.9%	76.0%	80.0%

使用資料：県政世論調査



指標③：まちの景観に関する不満率

評価 B

（設定の考え方）

- ・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た。

（評価）

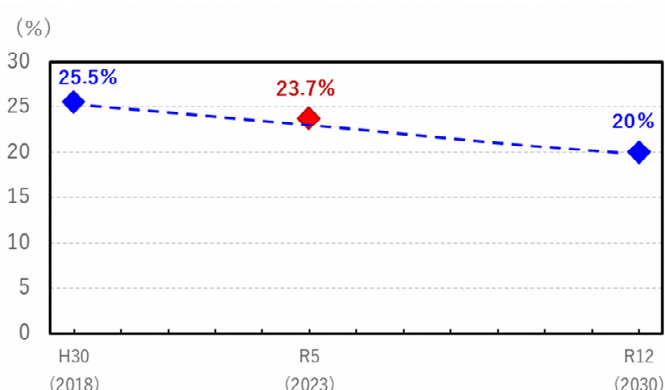
- ・静岡県在住生活総合調査において、住宅のまわりのまちなみや景観に関して「多少不満」、「非常に不満」と回答した人の割合は、平成 30 年～令和 5 年の 6 年間で 2.2%微減しており、期待値を上回る結果となった。

（分析）

- ・平成 10 年をピークに下降傾向にあり、建築協定などの住民参加によるまちづくりの推進や、ふじのくに色彩・デザイン指針に基づく景観に配慮した公共空間の形成等に取り組んだ成果であると想定される。

基準時 (H30)	現状値 (R5)	目標値 (R12)
25.5%	23.7%	20.0%

資料：静岡県 住生活総合調査
住宅需要実態調査



指標④：住宅の耐震化率

評価 B

（設定の考え方）

- ・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成果指標として設定した。

（評価）

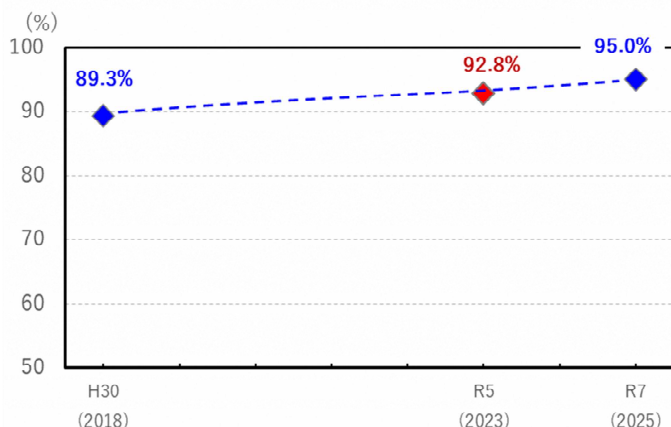
- ・静岡県耐震改修促進計画において目標として設定している、居住世帯のある住宅のうち耐震性能が新耐震基準に適合する住宅の割合は、平成 30 年～令和 5 年の 6 年間で 3.5%増加しており、期待値を上回る結果となった。

（分析）

- ・静岡県耐震改修促進計画 に則りプロジェクト「TOUKA I-0」総合支援事業を推進してきた結果であると想定される。
なお、令和 7 年度には 95.0%を達成する見込みである。
- ・耐震化が遅れている賀茂地域等における取組及び高齢者世帯が取り組みやすい施策の推進が必要となる。

基準時 (H30)	現状値 (R5)	目標値 (R12)
89.3%	92.8%	95.0%

資料：静岡県 耐震改修促進計画



指標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）

目標値以上

（設定の考え方）

- ・自然災害が頻発化・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た。

（評価）

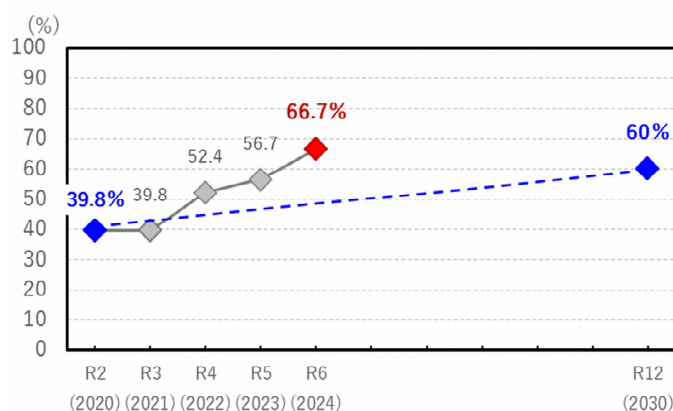
- ・災害時における電源確保のための太陽光発電普及率（新築戸建住宅）の割合は、増加傾向にあり、令和4年には5割を超え、直近の令和6年では66.7%であり、現時点で目標値に到達している。

（分析）

- ・今後30年間に「60～90%程度以上」で発生すると想定されている南海トラフ巨大地震等に対する県民の防災意識の高さや静岡県の特徴である日照時間が長いことによる太陽光発電導入のしやすさが想定される。

基準時 (R2)	現状値 (R6)	目標値 (R12)
39.8%	66.7%	60.0%

資料：静岡県 住まいづくり課



指標⑥：家庭部門温室効果ガス排出量

評価C

（設定の考え方）

- ・脱炭素社会の実現に向け、住宅における徹底的な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た。

（評価）

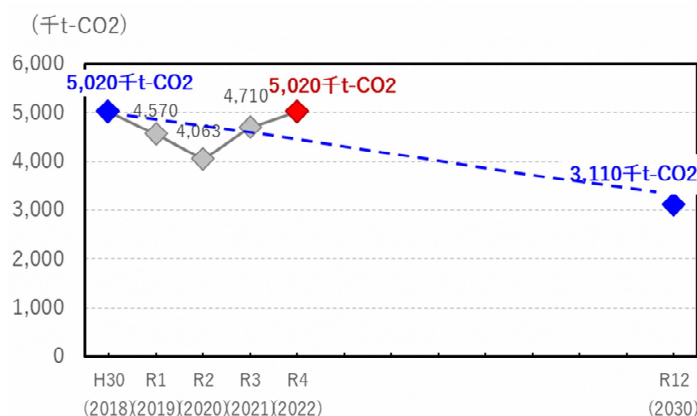
- ・家庭部門温室効果ガス排出量は、コロナ過に見舞われた令和元年度には4,570千t-CO₂まで減少したが、以降は徐々に増加し、令和4年度には5,020千t-CO₂を超え、基準値以下となった。

（分析）

- ・高齢者世帯は在宅時間が長く、冷暖房の使用量が多い傾向にある。また、近年の夏季の猛暑がエアコン稼働率を上げていると想定される。

基準時 (H30)	現状値 (R4)	目標値 (R12)
5,020 千t-CO ₂	5,020 千t-CO ₂	3,110 千t-CO ₂

資料：静岡県 ふじのくに地球温暖化
対策実行計画



指標⑦：長期優良住宅の累計ストック数

評価 B

（設定の考え方）

- ・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た。

（評価）

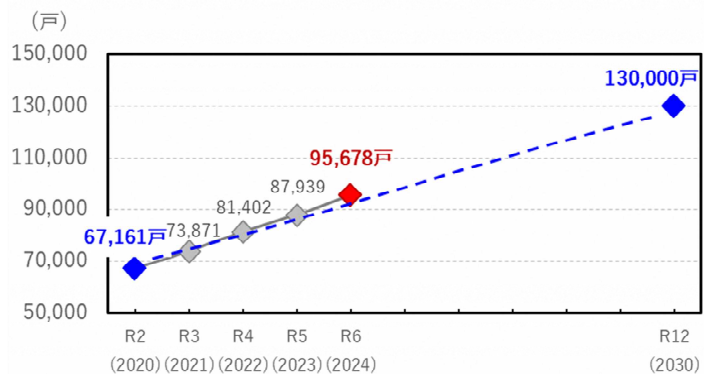
- ・長期優良住宅の累計ストック数は増加傾向にあり、令和 6 年には 95,678 戸まで増加し、期待値を上回る結果となり、目標達成に向け順調に推移している。

（分析）

- ・長期優良住宅に関する講習会を開催するなど、金利・税制・補助金などの経済的メリットの周知によるものであると想定される。
- ・ただ、ハウスメーカーの指定が多く、地域の工務店等の申請が少ない状況である。

基準時 (R2)	現状値 (R6)	目標値 (R12)
67,161 戸	95,678 戸	130,000 戸

資料：公益財団法人日本住宅総合センター



指標⑧：住宅の利活用期間

評価 B

（設定の考え方）

- ・「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するため、住宅の滅失までの平均年数を示す成果指標として設定した。

（評価）

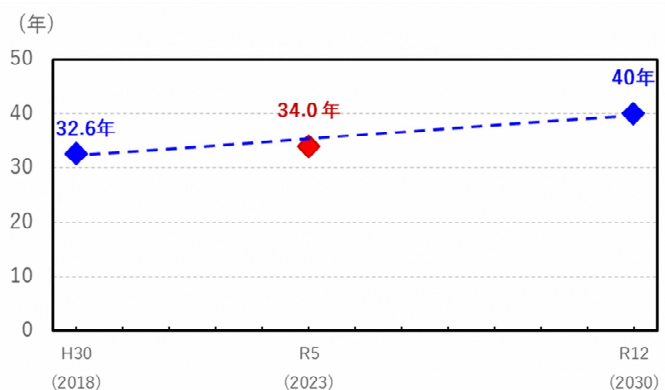
- ・住宅の利活用期間（滅失住宅における平均築後経過年数）は平成 30 年～令和 5 年の 6 年間で 1.9 年増加し、期待値と同水準となっており、概ね計画どおりに推移している。

（分析）

- ・全国平均よりリフォーム率が高いことから、リフォーム等により住宅の長寿命化を図る県民が増加していることが要因であると想定される。
- ・長くなっているが、全国平均の 35.7 年より低い水準となっている。

基準時 (H30)	現状値 (R5)	目標値 (R12)
32.6 年	34.5 年	40 年

資料：総務省 住宅・土地統計調査



指標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）

評価 C

（設定の考え方）

- ・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た。

（評価）

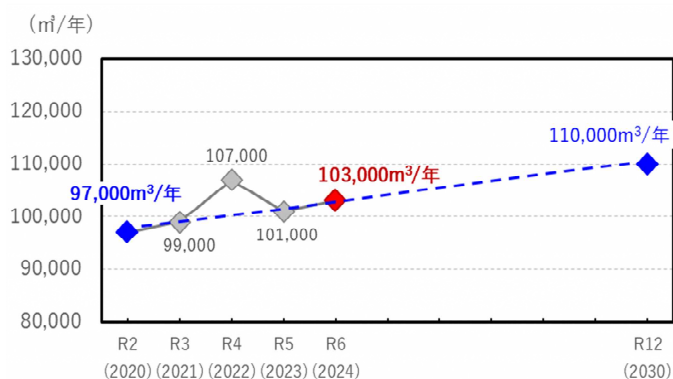
- ・品質の確かな県産材出荷量（木造住宅や家具等への使用量）は、令和4年に107,000m³まで増加するも、令和6年時点では103,000m³に減少している。

（分析）

- ・輸入材と比較して高コストであるというイメージが強い点などが想定される。

基準時 (R2)	現状値 (R6)	目標値 (R12)
97,000 m ³ /年	103,000 m ³ /年	110,000 m ³ /年

資料：静岡県 森林共生基本計画



指標⑩：誘導居住面積水準達成率

評価 B

（設定の考え方）

- ・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」を指標として設定した。

（評価）

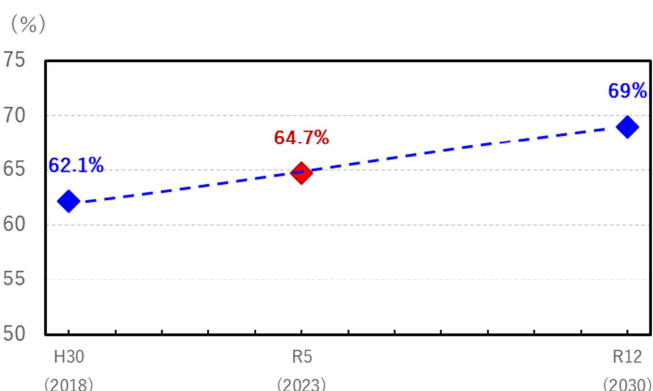
- ・住宅・土地統計調査における「誘導居住面積水準」を確保した住宅の割合は、平成30年～令和5年の6年間で2.6%増加しており、基準値を上回る結果となった。

（分析）

- ・持ち家を中心に、誘導居住面積水準を満たす住宅ストックが、増加していることが要因であると考えられる。

基準時 (H30)	現状値 (R5)	目標値 (R12)
62.1%	64.7%	69.0%

資料：総務省 住宅・土地統計調査



指標⑪：子育て世帯の誘導居住面積水準達成率

評価B

(設定の考え方)

- ・居住世帯にあ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た。

(評価)

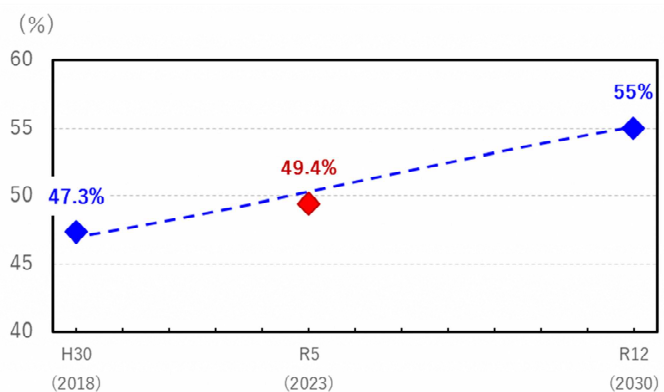
- ・住宅・土地統計調査における子育て世帯の「誘導居住面積水準」を確保した住宅の割合は、平成30年～令和5年の6年間で2.1%微増している。

(分析)

- ・指標⑩：誘導居住面積水準達成率と同様。

基準時 (H30)	現状値 (R5)	目標値 (R12)
47.3%	49.4%	55.0%

資料：総務省 住宅・土地統計調査



指標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

評価C

(設定の考え方)

- ・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た。

(評価)

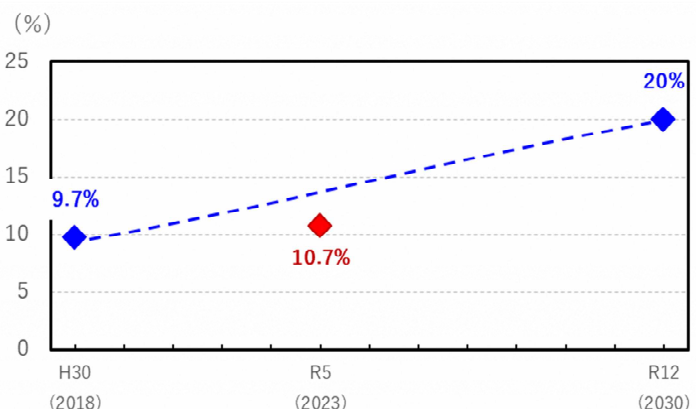
- ・住宅・土地統計調査における、「高度なバリアフリー性能」を確保した高齢者世帯が居住する住宅の割合は、平成30年～令和5年で1.0%増加しているものの、期待値を大きく下回る結果となった。

(分析)

- ・高齢者世帯において、リフォーム等のハードルが高く、期待値を下回る結果になったものと想定される。

基準時 (H30)	現状値 (R5)	目標値 (R12)
9.7%	10.7%	20.0%

資料：総務省 住宅・土地統計調査



指標⑬：市町居住支援協議会人口カバー率

評価 C

(設定の考え方)

- ・住宅確保要配慮者に対する住宅施策の実施状況を測る指標として設定した。

(評価)

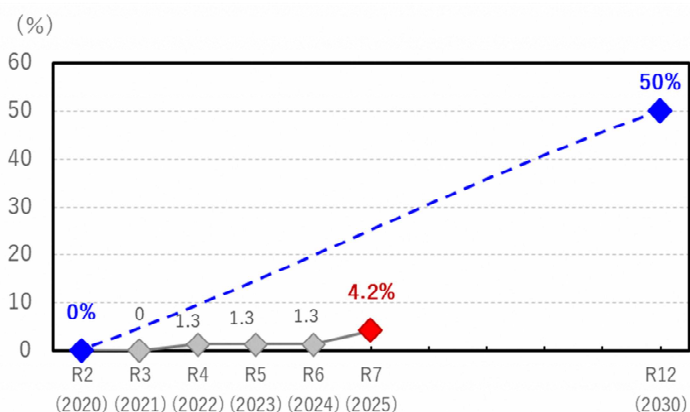
- ・市町村銃支援協議会設立人口カバー率は、令和 3 年時点では 0%であり、令和 6 年時点で 4.2%まで増加したものの、期待値を大きく下回る結果となった。

(分析)

- ・県内の人口の多い都市において、協議会の設立がなかったことが要因であると考えられる。
- ・令和 8 年度に人口の多い都市で協議会の設立を予定しており、目標値の 50%を達成する見込みである。今後は国が目標に設定した 90%を目標に取り組む必要がある。

基準時 (R2)	現状値 (R6)	目標値 (R12)
0.0%	4.2%	50.0%

資料：静岡県 住まいづくり課



指標⑭：住宅リフォーム実施率

基準値以下

(設定の考え方)

- ・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指標として設定した。

(評価)

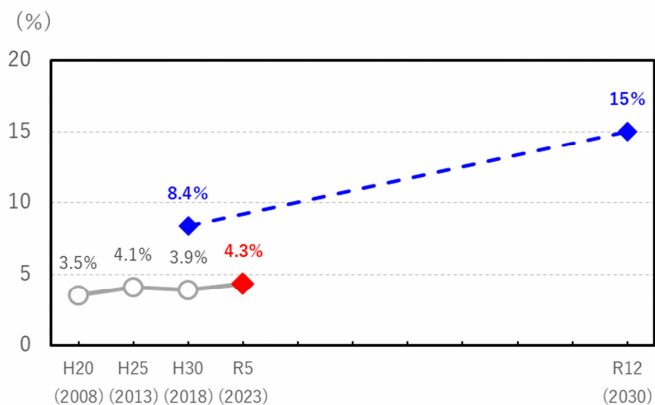
- ・住宅リフォーム実施率は令和 5 年度で 4.3%であり、わずかに上昇しているものの、目標値を大きく下回る結果となった。

(分析)

- ・平成 30 年度の現状値が誤っていたことから、過大な目標設定となり、大きく目標値より低い水準となった。

基準時 (H30)	現状値 (R5)	目標値 (R12)
8.4%	4.3%	15.0%

資料：総務省 住宅・土地統計調査



指標⑮：賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数

評価 C

（設定の考え方）

- ・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た。

（評価）

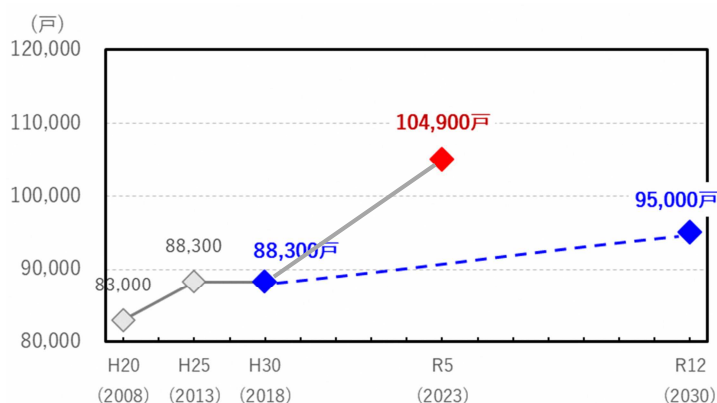
- ・賃貸・売却用及び二次的住宅以外の空き家件数は増加傾向にあり、基準値を下回る結果となった。

（分析）

- ・世帯数減少や高齢者の施設入居などによる住み手の減少、相続したものの、活用方法や処分方法が分からず放置、建物が老朽化して利用困難になり、かつ解体費用を負担したくないため放置されるケースなどが増加していると想定される。

基準時 (H30)	現状値 (R5)	目標値 (R12)
88,300 戸	104,900 戸	95,000 戸 に抑制

資料：総務省 住宅・土地統計調査



指標⑯：利活用や除却等による空き家の累計解消戸数

評価 A

（設定の考え方）

- ・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た。

（評価）

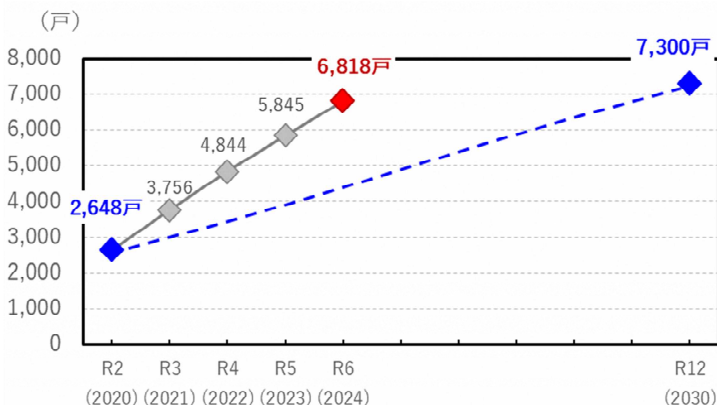
- ・利活用や除却等による空き家の累計解消戸数は、令和2年～令和6年の5年間で約2.5倍まで増加しており、期待値を大きく上回っている。
- ・利活用や除却等による空き家の累計解消戸数は、毎年概ね1,000戸程度増加しており、期待値を大きく上回る結果となり、このペースで推移した場合、目標値には令和7年に到達する見込みである。

（分析）

- ・県内市町が空き家対策計画に基づき、利活用等を推進した結果であると想定される。

基準時 (R2)	現状値 (R6)	目標値 (R12)
2,648 戸	6,818 戸	7,300 戸

資料：静岡県 住まいづくり課



指標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

目標値以上

(設定の考え方)

- ・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指標として設定した。

(評価)

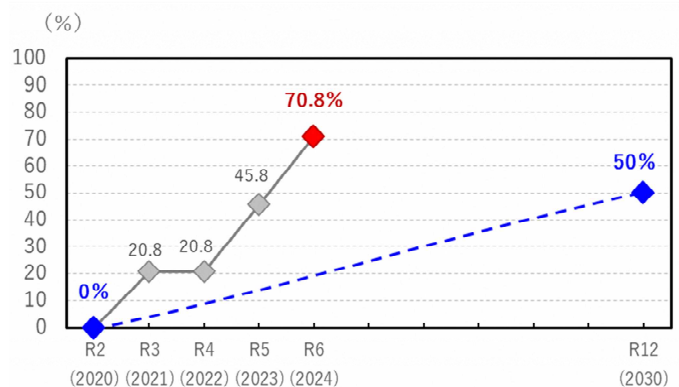
- ・マンション管理適正化推進計画を策定した地方公共団体の割合は、令和４年～令和６年の３年間で大きく増加しており、現時点で目標値に到達している。

(分析)

- ・静岡県マンション管理適正化推進協議会を令和４年４月１日に立ち上げ、マンション管理適正化推進計画策定を市に対し促してきた結果であると想定される。

基準時 (R2)	現状値 (R6)	目標値 (R12)
0.0%	70.8%	50.0%

資料：静岡県 住まいづくり課



指標⑱：既存住宅販売成約件

評価 C

(設定の考え方)

- ・空き家の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指標として設定した。

(評価)

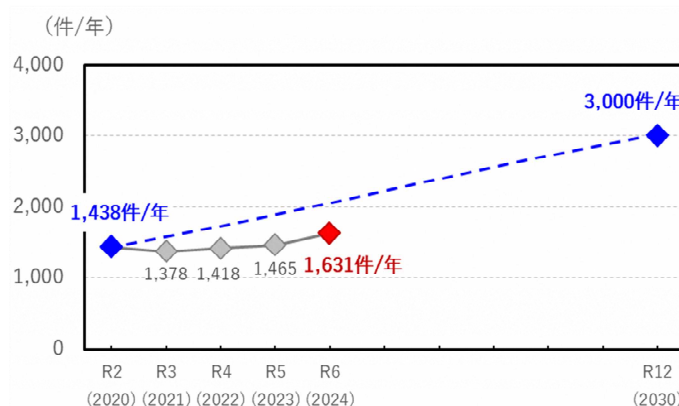
- ・既存住宅販売制約件数は、令和２年～令和６年の５年間で 193 件増加しているものの、期待値を大きく下回る結果となった。

(分析)

- ・売り手の希望価格が高く、実際の買い手目線の相場と合っていないことが要因であると想定される。

基準時 (R2)	現状値 (R6)	目標値 (R12)
1,438 件/年	1,631 件/年	3,000 件/年

資料：公益財団法人 中部圏不動産



国の住生活基本計画の概要

(計画期間：令和 8 年度～令和 17 年度)

1. 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針

(1) 住宅政策の方向性

- ・2050 年の日本社会においても住まいは生活の基盤であることに変わりはないが、人口推計では人口・総世帯数は減少し続ける一方で、単身高齢世帯は増加し続ける予想となっており、**住宅市場が前提としてきたものが大きく変容する。**
- ・良質な住宅が供給されている他方で、既存住宅の利用価値を見出して活用する取組も見られ、**2050 年に向けて本格的に既存住宅の有効活用が求められる。**
- ・戦後から高度経済成長期に整備された比較的利便性の高い既存住宅地は、住宅・宅地の相続が大量に生じると考えられ、**住宅市場の主たる対象が変容している。**
- ・住宅資金及び住宅の民間供給を主軸とする「住宅市場」が住生活を支え続けるためには、あらゆる関係者が**住宅政策の方向性を共有し、相互に連携して取り組む必要がある。**
 ⇒国：2050 年に向けた住宅政策の方向性の共有の主導、既存住宅を効果的に活用して多様な居住ニーズをいたす住宅市場の構築
 ⇒地方公共団体：地域の住生活や住宅市場の実情の把握、官民連携による住宅ストックのマネジメントや住生活のサポート、居住者の多様なニーズや課題に対応した持続可能で包摂的な住生活の確保

(2) 主な取組方策

①ニーズに応じた住宅を適時適切に確保できる循環型市場の形成

- ・2050 年に向けた人生 100 年時代の中では、**その時々ライフスタイルに適した住宅への住替えやリフォームが、豊かで安心した住生活を送ることに寄与する。**
- ・既存住宅の性能や利用価値の「見える化」、適切な維持管理と流通を支える「評価制度」及び「金融制度」の整備の実現に向けて取り組む。
- ・コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりと連動し、市場の中で長期的に利用可能な住宅への置き換えを進め、**住宅が多世代に住み継がれる循環型の市場の形成を実現する。**

②インフラ・居住環境の整った既存の住宅・住宅地の市場を通じた本格的な有効活用

- ・若者や子育て世帯にとって魅力的な居住の選択肢とする枠組みの整備が急務だが、その際は**既存住宅地の空き地を放置する社会的な機会損失の回避や、住宅地の持続可能性及び良好な住環境の形成等に配慮することが重要である。**
- ・高経年の公営住宅等の公的賃貸住宅は、住宅団地の環境も含め、**社会的資産としての価値を生かし、地域ニーズに即して柔軟に活用されるよう促進する。**

③分野横断的な連携による「気づき」と「つなぎ」のある居住支援の充実

- ・就職氷河期世代等の持家率が低く、今後高齢期の住宅確保が課題となることが想定される。
- ・日常の変化に「気づき」、必要な窓口や専門家等に「つなぐ」ことを中心とする家族機能が弱まりつつあるため、配慮を要する者を地域や社会で支えることや、その土台となるコミュニティを育むまちづくりの観点がますます重要となる。
- ・住宅分野と福祉分野との連携を通じた「気づき」と「つなぎ」のある居住支援を確保し、孤立の防止と総合的かつ包括的な居住支援の実現を目指す。

④既存住宅を最大限に活用する持続的な住宅市場を支えるあらゆる主体の連携・協働の推進

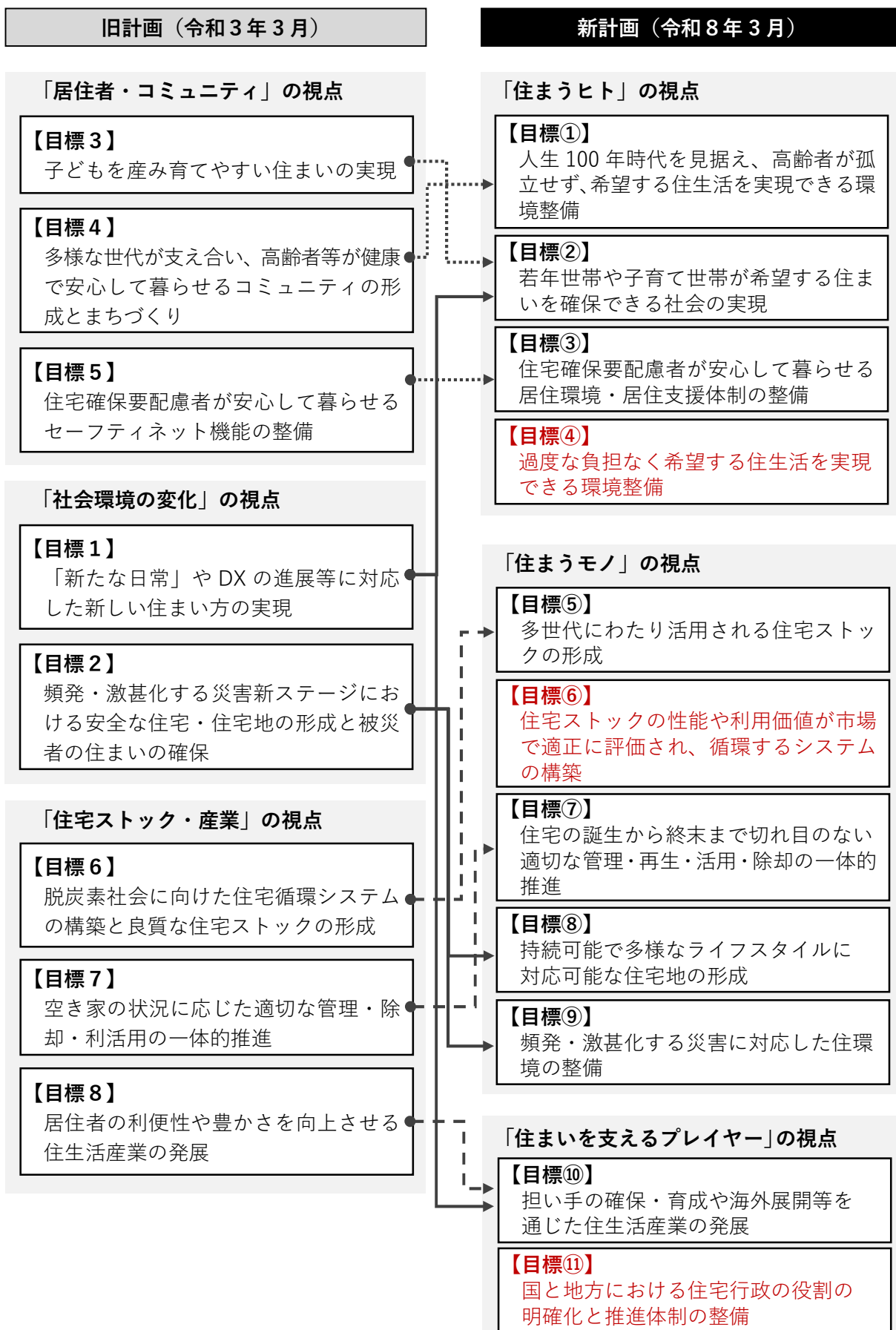
- ・2050 年までの生産年齢人口の減少等に伴い、専門技術者・技能者は減少するため、ニーズに持続的に応えるには、専門技術者・技能者の確保・育成、居住者の住生活リテラシーの向上等に資する情報提供や相談体制の整備、消費者保護の確保等を推進する

2. 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策

本計画は、**3つの視点**から2050年を見据えた**11の目標**を設定し、それぞれ 2050 年に目指す住生活の姿を示した上で、目標達成のために当面 10 年で行き組む施策の方向性及びこれに基づく施策例を基本的な施策として示している。

視点	目標	当面10年で行き組む施策の方向性
住まうヒト	1 人生 100 年時代を見据え、高齢者が孤立せず、希望する住生活を実現できる環境整備	・高齢期に備えた住宅資産の活用による住生活の向上 ・高齢者の賃貸住宅への入居の円滑化 ・高齢者の孤立を防ぐ居住環境の整備
	2 若年世帯や子育て世帯が希望する住まいを確保できる社会の実現	・若者の孤立を防ぐ居住環境の整備 ・子育てをしやすく、働きやすい居住環境の充実 ・相続空き家等を活用した若年・子育て世帯等が居住しやすい住環境の整備
	3 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境・居住支援体制の整備	・住宅セーフティネットの構築 ・総合的かつ包括的な居住支援体制の整備等 ・公的賃貸住宅等のアセットマネジメント ・住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向けた民間賃貸住宅市場の環境整備
	4 過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備	・既存ストックの積極的な活用による良質な住まいの供給 ・住宅取得支援策の充実
住まうモノ	5 多世代にわたり活用される住宅ストックの形成	・住宅ストックの性能向上 ・将来世代に継承する住宅ストックの供給・流通 ・住宅ストックの円滑な更新等による良好な市街地環境の維持・向上
	6 住宅ストックの性能や利用価値が市場で適正に評価され、循環するシステムの構築	・適切な維持管理の推進 ・性能向上・利用価値が評価される仕組みの普及 ・安心して既存住宅が取引される市場環境の整備
	7 住宅の誕生から終末まで切れ目のない適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進	・空き家の発生予防、管理、活用、売却・除却等による空き家対策の推進 ・マンションの維持管理・再生等の円滑化 ・住宅団地や賃貸住宅の維持管理・再生 ・利用価値に着目した既存住宅の積極的活用
	8 持続可能で多様なライフスタイルに対応可能な住宅地の形成	・居住誘導の推進 ・住宅ストックの円滑な継承・活用の推進 ・活力ある住宅地や地域拠点の形成の推進
	9 頻発・激甚化する災害に対応した安全な住環境の整備	・災害に対応した安全な住宅・住宅地の形成 ・災害発生時の住まいと生活環境の確保 ・被災者の住生活の再建
住まいを支えるプレイヤー	10 担い手の確保・育成や海外展開等を通じた住生活産業の発展	・担い手の確保・育成 ・「和の住まい」の推進 ・相談しやすい環境の整備等の消費者保護・支援の推進 ・居住支援法人等の活動環境整備による持続性の確保 ・GX の推進による住生活産業の発展 ・DX の推進による生産性向上及び新サービスの創出 ・住生活関連企業の海外展開
	11 国と地方における住宅行政の役割の明確化と推進体制の整備	・地域の住宅政策推進体制の整備

■住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標の変更



2. 国の住生活基本計画の成果指標の変更

- ・令和8年3月策定の新計画で設定されている成果指標と前計画との対応関係は以下のとおりである。
- ・管理年度は各指標によって異なる。

■「住まうヒト」の視点に関する指標

成果指標	新計画		前計画		前計画との関係
	現状値	→ 目標値	策定時	→ 最新値	
①住宅の資産価値を評価するローンを取り扱う民間金融機関の割合	(R5) 27%	→ (R17) 35%	—		新規
②高齢期の暮らしを支える住宅の数	(R5) 108 万戸	→ (R17) 150 万戸	(H30) 2.5%	→ (R12) 4 %	要件 見直し
③子育てしやすい住環境の整備や、子育て世帯等の優先入居等の推進を行う UR 団地の団地数及び住戸数	(R6) 0 団地 0 戸	→ (R17) 100 団地 10 万戸	—		新規
④公的賃貸住宅団地（100 戸以上）における地域拠点施設※併設率	(R6) 35%	→ (R17) 50%	(R1) 29%	→ (R12) 概ね 4 割	継続
⑤居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率	(R6) 約 4 割	→ (R17) 9 割	(R1) 25%	→ (R12) 50%	継続

※高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等の支援に資する施設

■「住まうモノ」の視点に関する指標

成果指標	新計画		前計画		前計画との関係
	現状値	→ 目標値	策定時	→ 最新値	
⑥耐震性が不十分な住宅ストックの比率	(R5) 10%	→ (R17) おおむね解消	(H30) 13%	→ (R17) おおむね解消 ※前計画の指標は「耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率」	継続
⑦住宅ストックの平均の省エネ性能（BEI）	(R5) 1.3	→ (R17) 1.0	(H30) 3%	→ (R12) 18% ※前計画の指標は「住宅ストックのエネルギー消費量の削減率（平成25年度比）」	要件見直し
⑧高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合	(R5) 19%	→ (R17) 30%	(H30) 17%	→ (R12) 25%	継続
⑨住宅ストックに占める認定長期優良住宅及び建設住宅性能評価取得住宅の割合	(R6) 7%	→ (R17) 15%	(R1) 113万戸	→ (R12) 約250万戸 ※前計画の指標は「認定長期優良住宅のストック数」	要件見直し
⑩民間賃貸住宅のうち、一定の断熱性能を有し遮音対策が講じられた住宅の割合	(R5) 9.8%	→ (R17) 20%	(H30) 約1割	→ (R12) 2割	継続
⑪マンション管理計画認定の取得割合	(R6) 約3%	→ (R17) 20%	※前計画は「25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合」の指標を設定		新規
⑫既存住宅取引及びリフォームの市場規模	(R5) 16.9兆円	→ (R17) 20兆円	—		新規
⑬居住誘導区域内の人口割合が維持向上した地方公共団体の割合	(R6) 72.2%	→ (R17) 66.6%以上（毎年度）	—		新規
⑭住宅需要の高い地域における空家等活用促進区域の指定数	(R6) 4区域	→ (R17) 100区域	—		新規
⑮マンションの再生等の件数	(R6) 472件	→ (R17) 1,000件	—		新規
⑯腐朽・破損がある使用目的のない空き家数	(R5) 90万戸	→ (R17) 100万戸程度に抑える	—		新規
⑰著しく危険な密集市街地の面積の解消率	(R6) 77%	→ (R17) 100%	—		新規

成果指標	新計画	前計画	前計画との関係
	現状値 → 目標値	策定時 → 最新値	
⑮浸水想定区域を有する市区町村において、住まいの浸水対策にハード・ソフト併せて取り組む市区町村の割合	(R6) 58% → (R17) 100%	—	新規

■「住まいを支えるプレイヤー」の視点に関する指標

成果指標	新計画	前計画	前計画との関係
	現状値 → 目標値	策定時 → 最新値	
大工就業者のうち女性の就業者数	(R2) 4,540 人 → 継続的に増加	—	新規
住宅政策の方針を明示している市区町村の人口カバー率	(R6) 68.4% → (R17) 8 割	—	新規

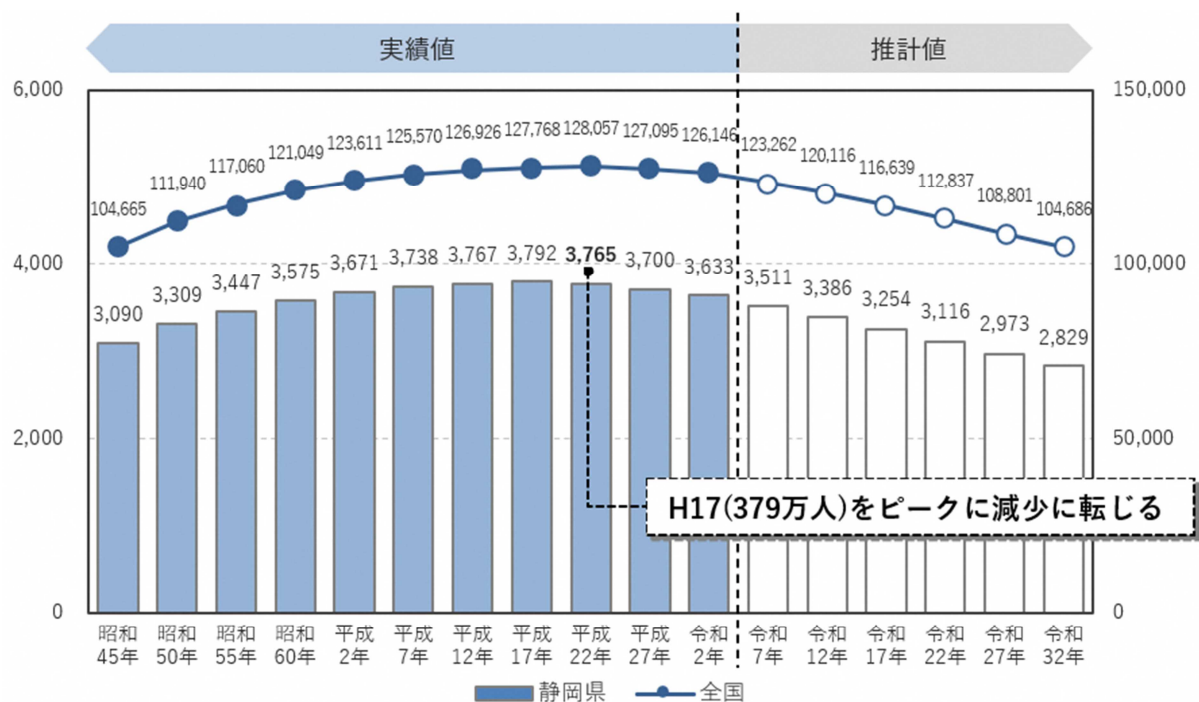
社会情勢の変化について

1. 住まいをめぐる社会動向

(1) 人口減少・少子高齢化の急速な進展

- ・本県の人口は、平成17年（379万人）をピークとして減少に転じ、計画の目標年である令和12年には339万人まで減少すると予想される。
- ・各市町の直近5年間でほとんどの市町で人口減少となっており、特に「伊豆半島地域」において減少が顕著である。（P2）
- ・平成27年から令和12年までの15年間で、若年人口（0～14歳）は478千人→340千人、生産年齢人口（15～64歳）は2,175千人→1,931千人とともに減少する一方、老年人口（65歳～）は1,021千人→1,115千人と増加し、令和12年の老年人口割合は32.9%になると予想される。（P2、P3）
- ・合計特殊出生率（P3）は減少傾向にあり、令和6年は昭和40年以降で最も低い1.19となっているが、全国よりは僅かに高い水準で推移している。

■人口推移と今後の見通し（静岡県、全国）



資料：令和2年以前・国勢調査、

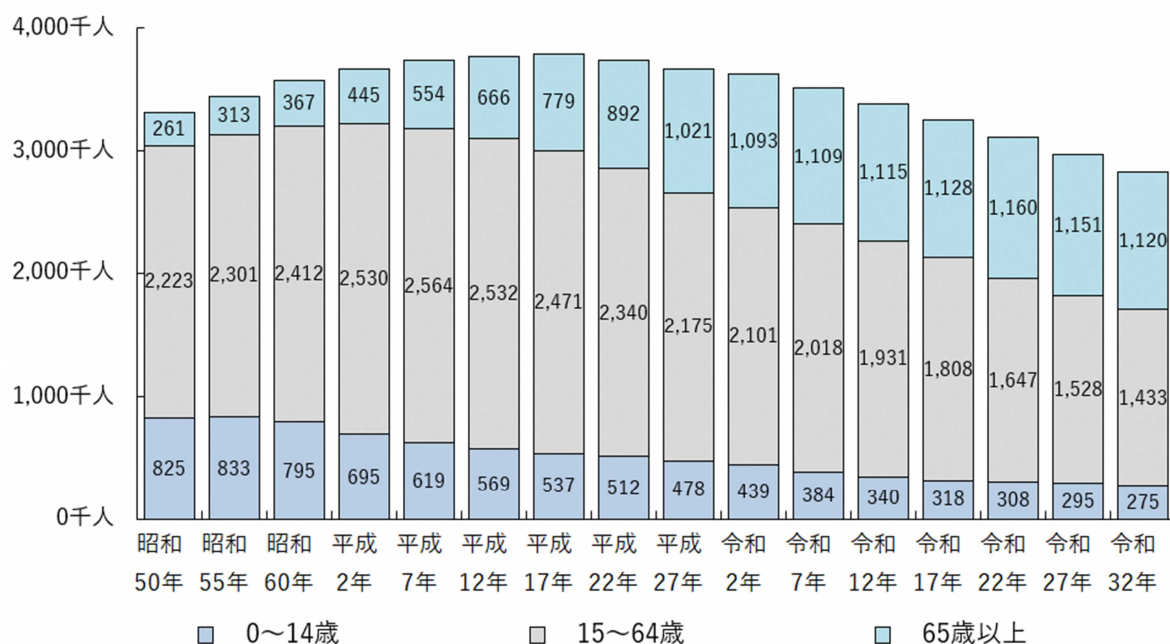
令和7年以降・国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(令和5(2023)年推計)」、「日本の地域別将来推計人口(令和5(2023)年推計)」

■ 5 年間（平成 27 年～令和 5 年）の人口の増減（静岡県）

伊豆		東部		中部		西部	
熱海市	-8.9 34,208	沼津市	-3.2 189,386	静岡市	-1.6 693,389	浜松市	-0.9 790,718
伊東市	-4.2 65,491	三島市	-2.1 107,783	島田市	-2.4 95,719	磐田市	-0.3 166,672
下田市	-11.9 20,183	富士市	-1.2 245,392	焼津市	-1.9 136,845	掛川市	0.3 114,954
伊豆市	-10.0 28,190	富士宮市	-2.0 128,105	藤枝市	-1.6 141,342	袋井市	2.4 87,864
伊豆の国市	-2.8 46,804	御殿場市	-1.7 86,614	牧之原市	-4.5 43,502	湖西市	-3.2 57,885
東伊豆町	-9.0 11,488	裾野市	-3.5 50,911	吉田町	-0.6 28,919	御前崎市	-4.5 31,103
河津町	-5.9 6,870	小山町	-4.8 18,568	川根本町	-13.7 6,206	菊川市	2.2 47,789
南伊豆町	-7.6 7,877	長泉町	2.4 43,336			森町	-5.8 17,457
松崎町	-11.7 6,038	清水町	-1.3 31,710				
西伊豆町	-13.9 7,090	函南町	-2.3 36,794				

資料:国勢調査（総務省：令和 2 年）

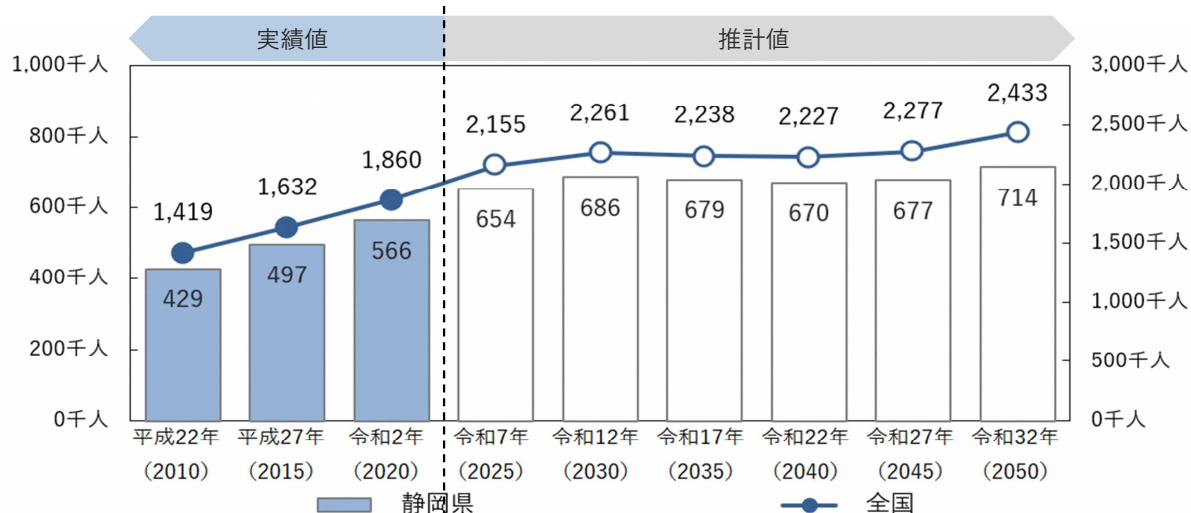
■ 年齢 3 区分別人口推移と今後の見通し（静岡県）



資料：令和 2 年以前…国勢調査、

令和 7 年以降…国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(令和 5 (2023)年推計)」、「日本の地域別将来推計人口（令和 5 (2023)年推計）」

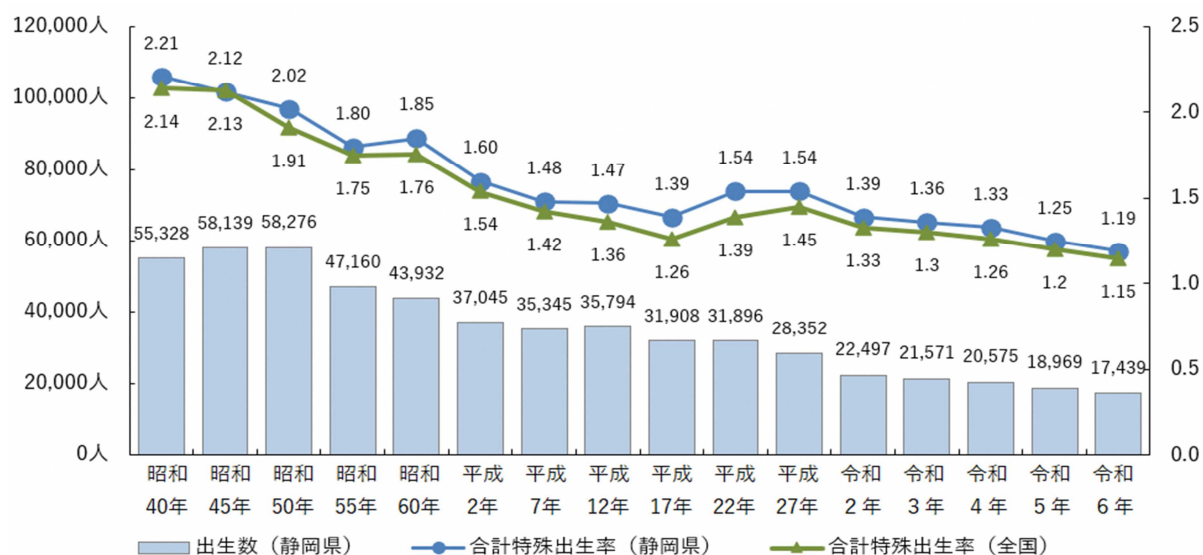
■後期高齢者の人口推移と今後の見通し（静岡県、全国）



資料：令和2年以前・国勢調査、

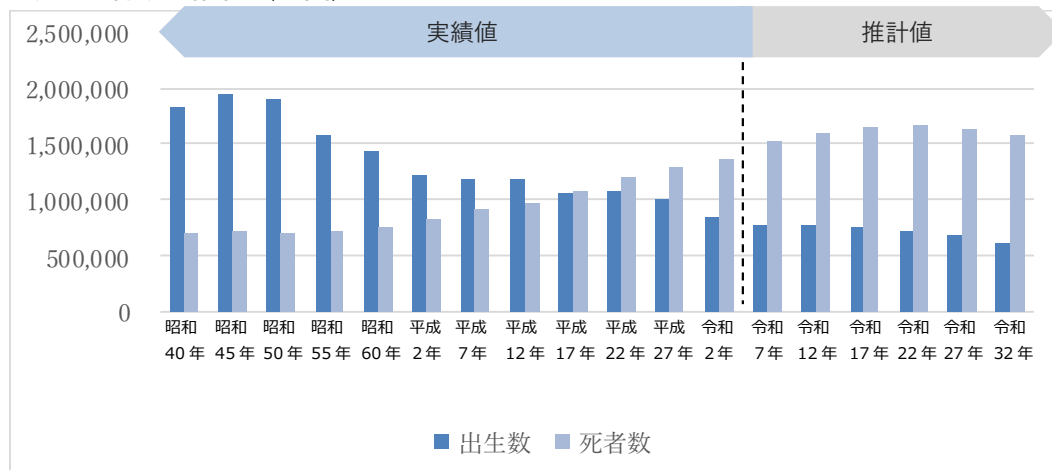
令和7年以降・国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(令和5(2023)年推計)」、「日本の地域別将来推計人口(令和5(2023)年推計)」

■出生数と合計特殊出生率の推移（静岡県、全国）



資料：人口動態統計（厚生労働省）

■出生数と死者数の推移（全国）

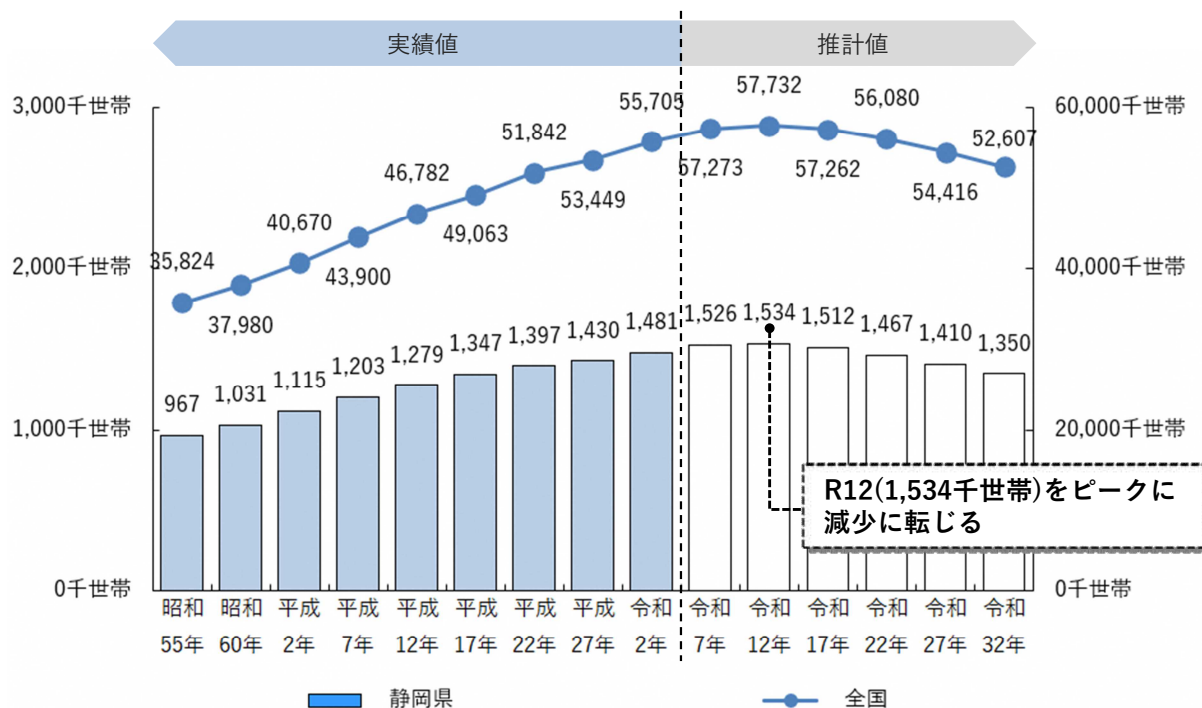


国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(令和5(2023)年推計)」

(2) 世帯構成の変化

- ・ 世帯数は、令和12年（1,534千世帯）をピークに減少に転じ、令和32年には1,350千世帯まで減少する見込みであり、全国と同じペースで推移すると予想される。
- ・ 世帯構成（P5）は、令和12年までは「単身世帯」、「夫婦のみの世帯」、「ひとり親と子どもから成る世帯」が増加傾向。
- ・ 高齢者世帯（P6）は、令和22年まで増加傾向にあり、「単身世帯」と「夫婦のみの世帯」の割合が約6割を占めると予想される。令和12年では全国の割合よりも低い割合になっている。

■世帯数の推移と今後の見通し（静岡県、全国）

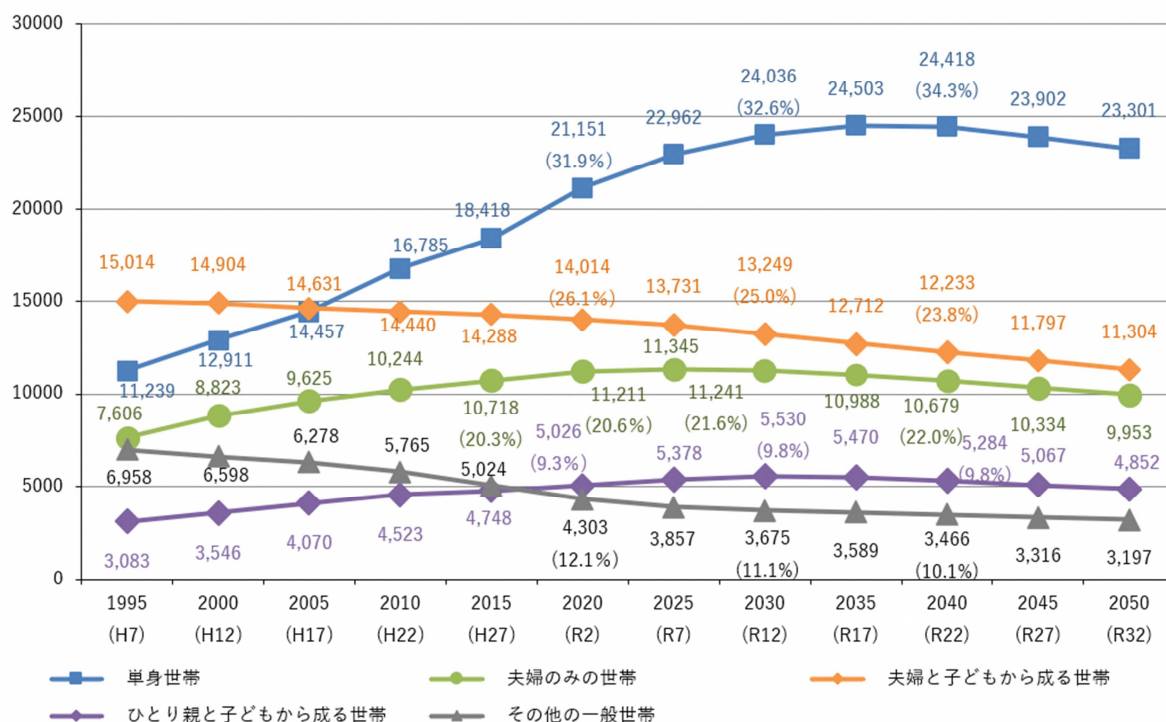


資料：令和2年以前…国勢調査、

令和7年以降…国立社会保障・人口問題研究所「『日本の世帯数の将来推計(全国推計)』（令和6年推計）」「『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（令和6年推計）」

■世帯構成の推移と今後の見通し（静岡県）

【静岡県】

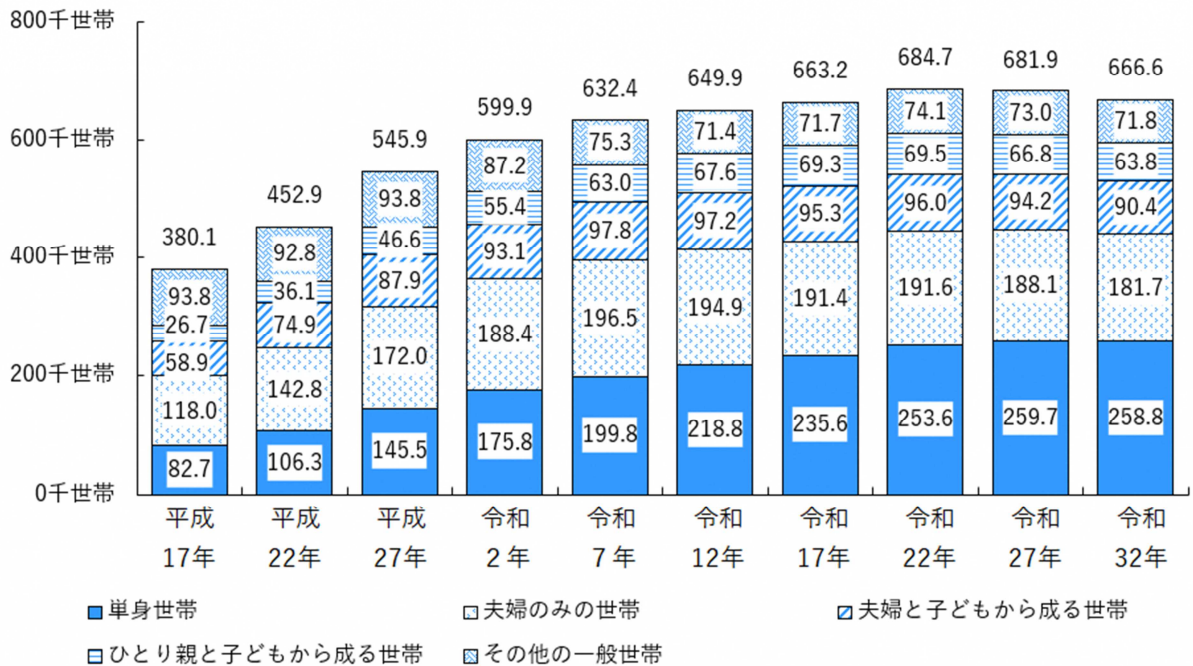


資料：令和2年以前…国勢調査、

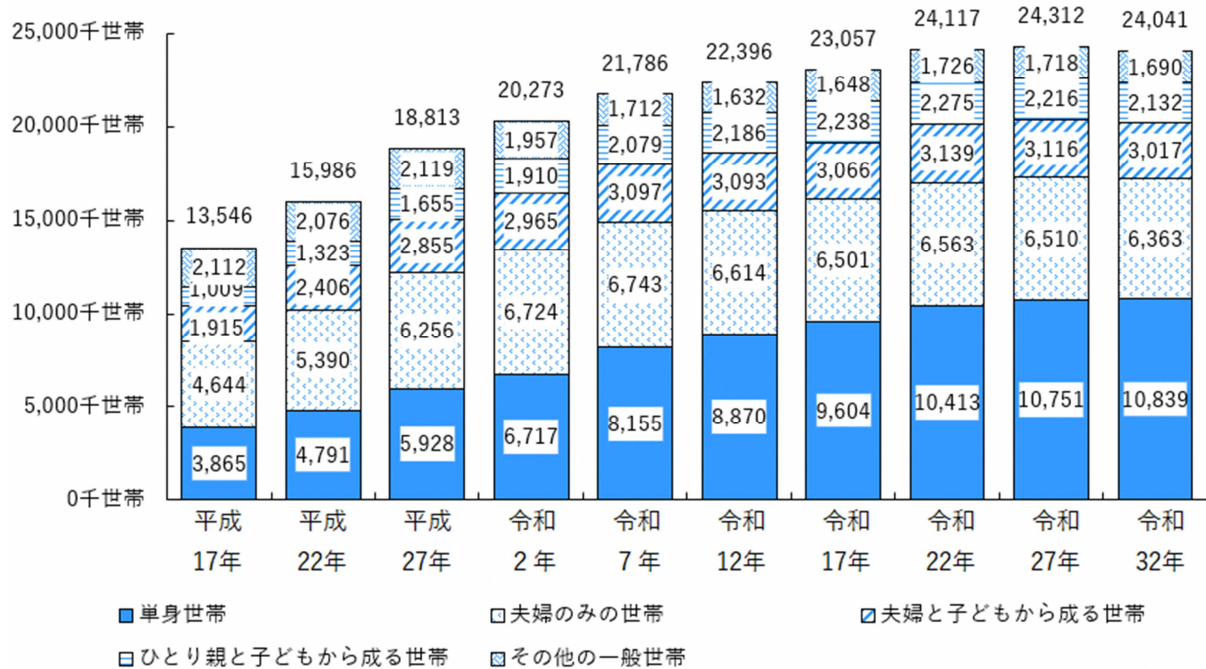
令和7年以降…国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計(全国推計)』（平成29年4月推計）、「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」（令和6年推計）」

■高齢者の世帯構成別世帯数の推移と今後の見通し

【静岡県】



【全国】



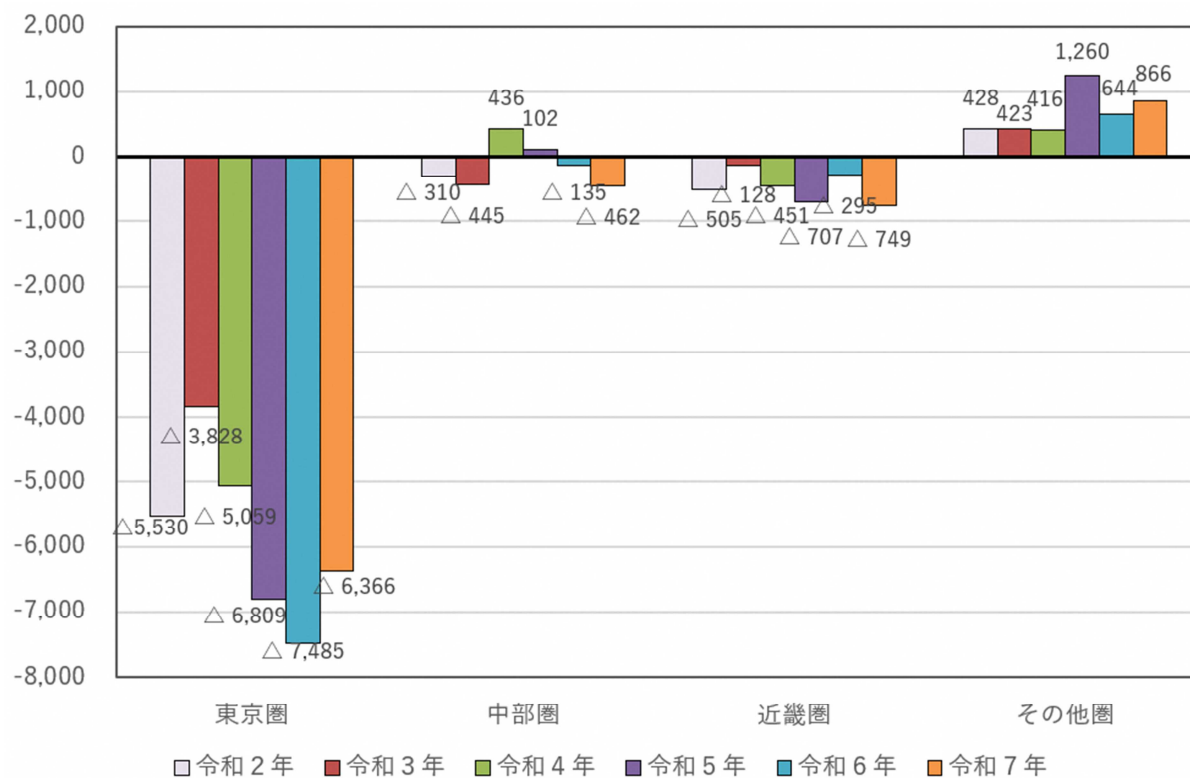
資料：令和 2 年以前…国勢調査、

令和 7 年以降…国立社会保障・人口問題研究所「都道府県別家族類型別高齢世帯数の推移」

(3) 大都市圏への人口流出

- ・令和2年以降、本県から東京圏への転出が増加傾向にあり、その他圏は流入超過の状況ではあるが、全体では流出超過の状況にある。
- ・中部圏に対しては、令和4年と令和5年の2年間は流入超過となっていたが、再び流出超過に転じている。

■大都市圏への転入・転出超過数（静岡県）



(注) △は転出超過を表す。また、「大都市圏」とは次のとおり。

東京圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の合計

名古屋圏：愛知県、岐阜県、三重県の合計

大阪圏：大阪府、兵庫県、京都府、奈良県の合計

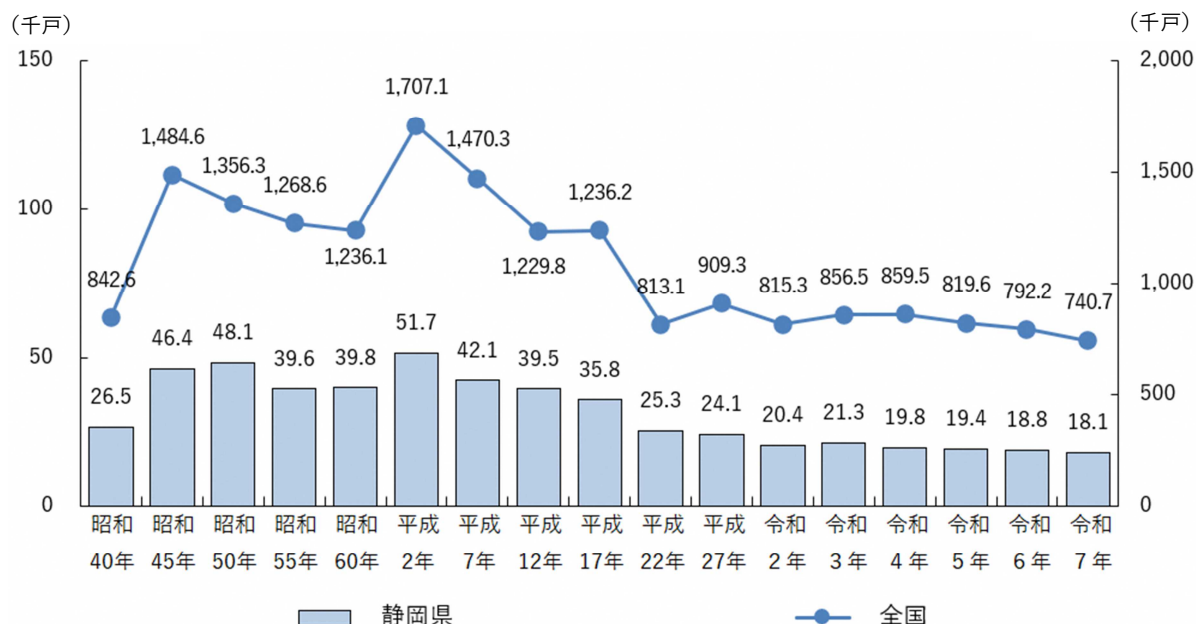
資料：住民基本台帳人口移動報告（統計局）

2. 住まいの現状と課題

(1) 住宅建設の減少と既存ストックの増加

- ・新築住宅の着工件数は、全国、静岡県ともに平成2年以降は減少傾向で推移しており、ピーク時（平成2年）の4～5割程度まで減少。
- ・住宅ストック（P9）は、全国、本県ともに増加傾向で、住宅数が世帯数を上回り量的には充足している。
- ・居住している住宅ストック（P10）は、1,421千戸（持家:990千戸、借家:431千戸）あり、うち7割が持家、3割が借家と、全国に比べて持家の割合が1割程度高くなっている。
- ・本県の分譲マンションのストック戸数（P11）は、約9.4万戸である。平成2（1990）年前後に新規分譲マンションの供給が急激に伸び、この時期のストック割合が高い。近年の新規供給量は令和4（2022）年を除いて300戸以下であり、以前と比較して少ない状況である。
- ・空き家数、空き家率（P12）ともに全国、本県ともに増加傾向で、令和5年には296千戸、空き家率は16.7%となっている。空き家率については、全国の13.8%に比べ2.9ポイント高い。空家対策特別措置法の対象となる「その他の空き家」も増加傾向にある。また、本県の空き家総数に対する「二次的住宅」の割合が高い。（令和5年において全国4.3%に対し、静岡県は12.8%）
- ・地域別の空き家率（P13）を見ると、別荘などの「二次的住宅」が多い「伊豆半島」において、空き家率が約22～53%と他地域に比べ高い割合であり、これらにより「二次的住宅」の割合が全国に比べ多くなっている。

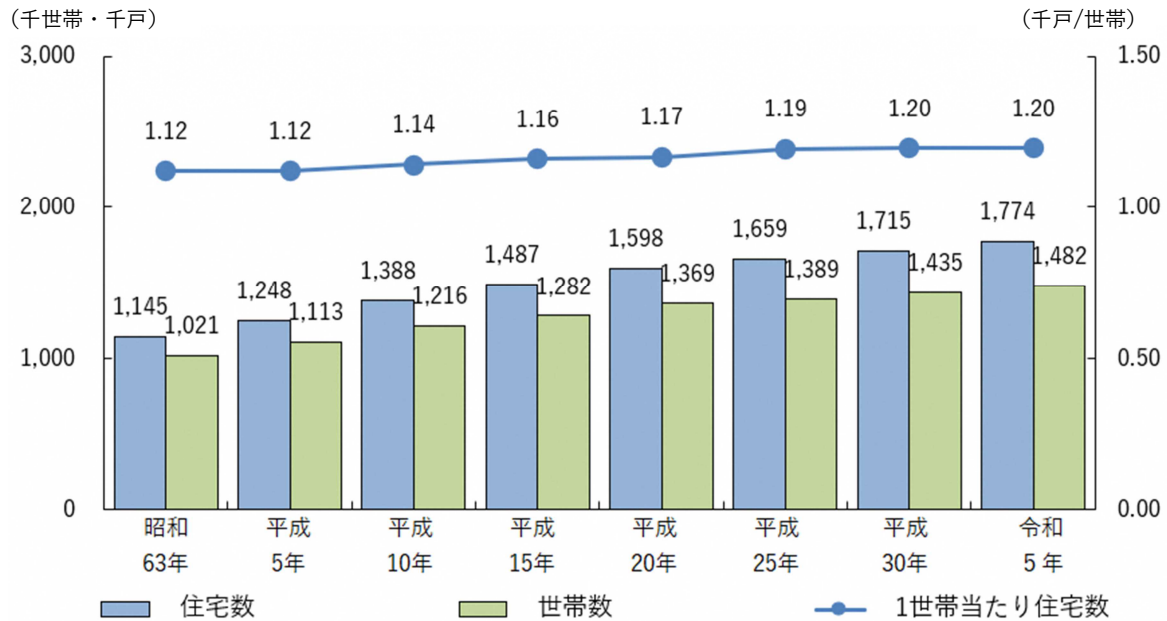
■新築住宅着工件数の推移（静岡県、全国）



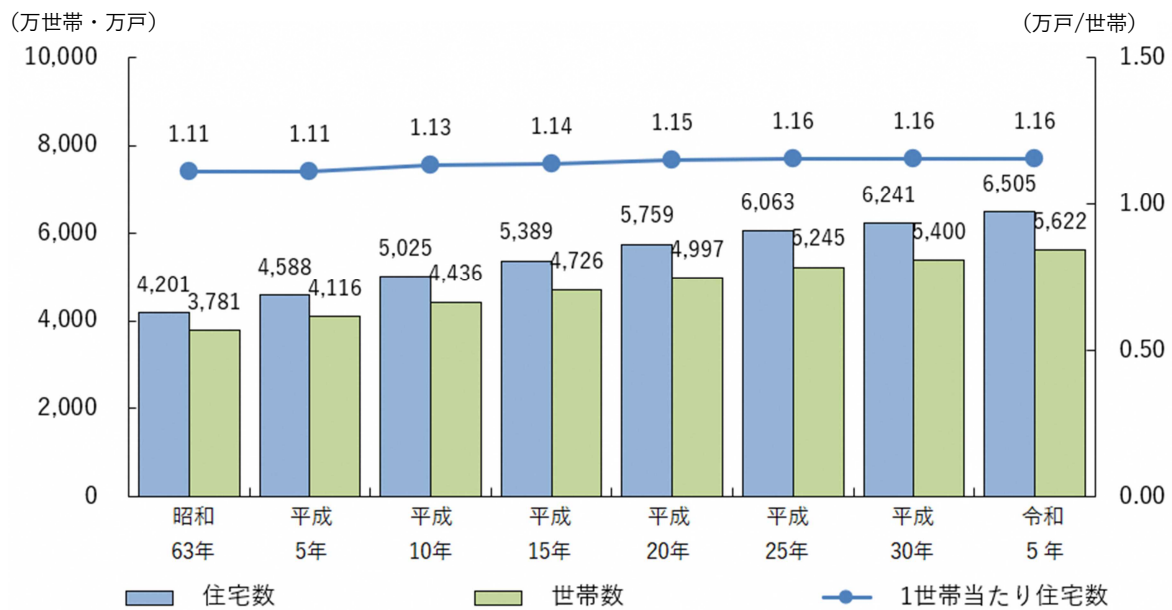
資料：住宅着工統計資料（国土交通省）

■住宅ストック数の推移（静岡県、全国）

【静岡県】



【全国】

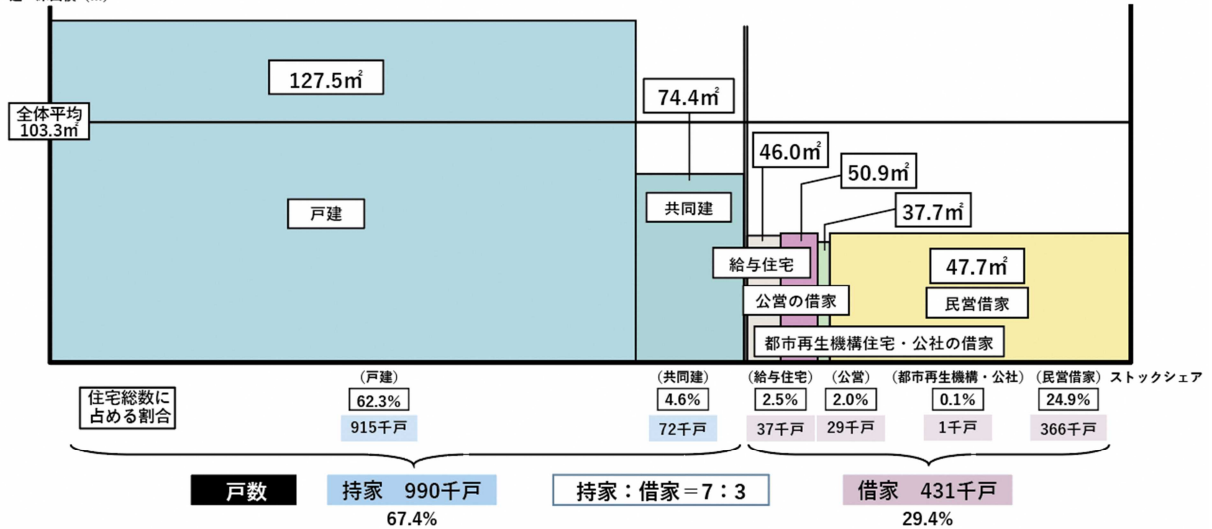


資料：住宅・土地統計調査（総務省）

■住宅ストックの姿（静岡県、全国）

【静岡県】

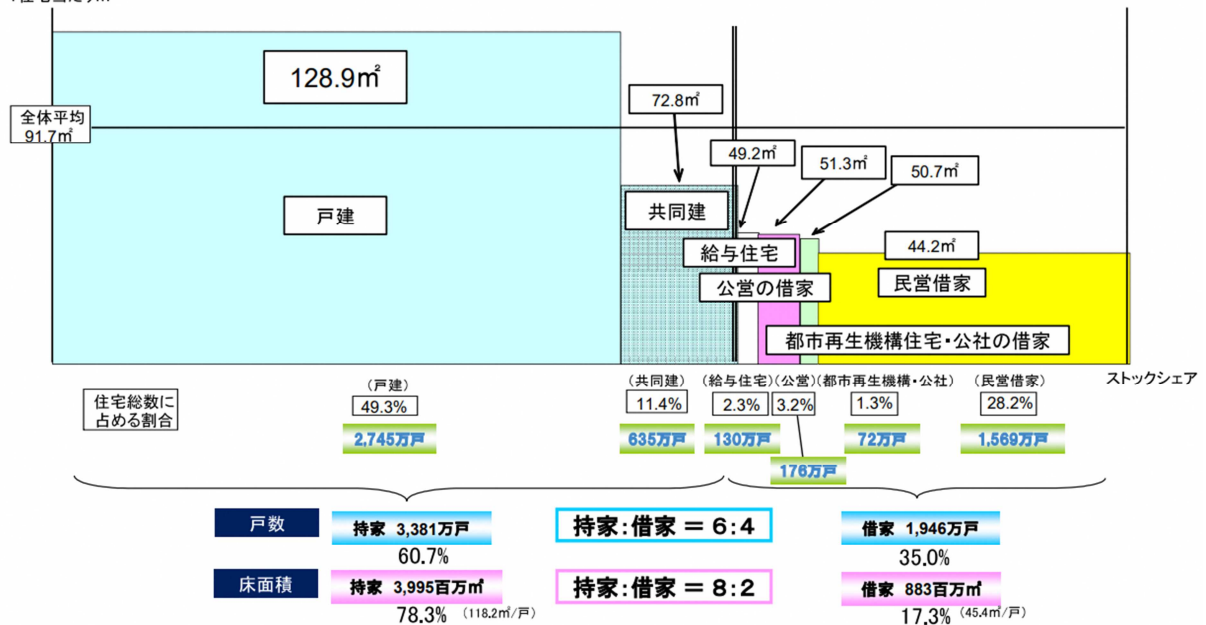
1住宅当たり
延べ床面積（㎡）



資料：住宅・土地統計調査

【全国】

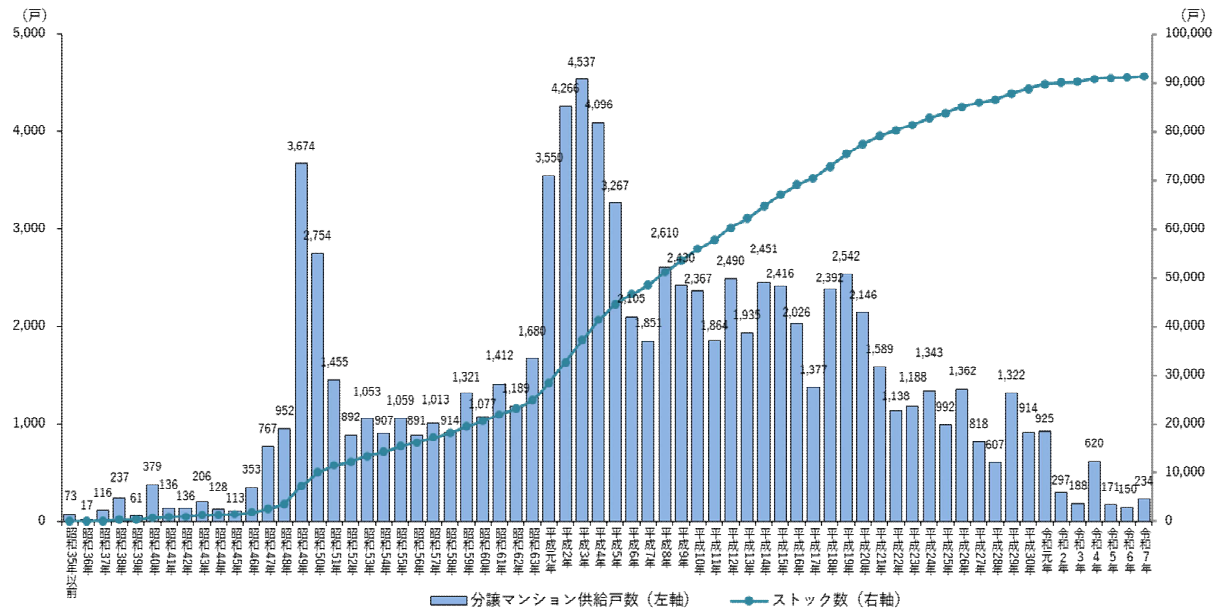
1住宅当たり㎡



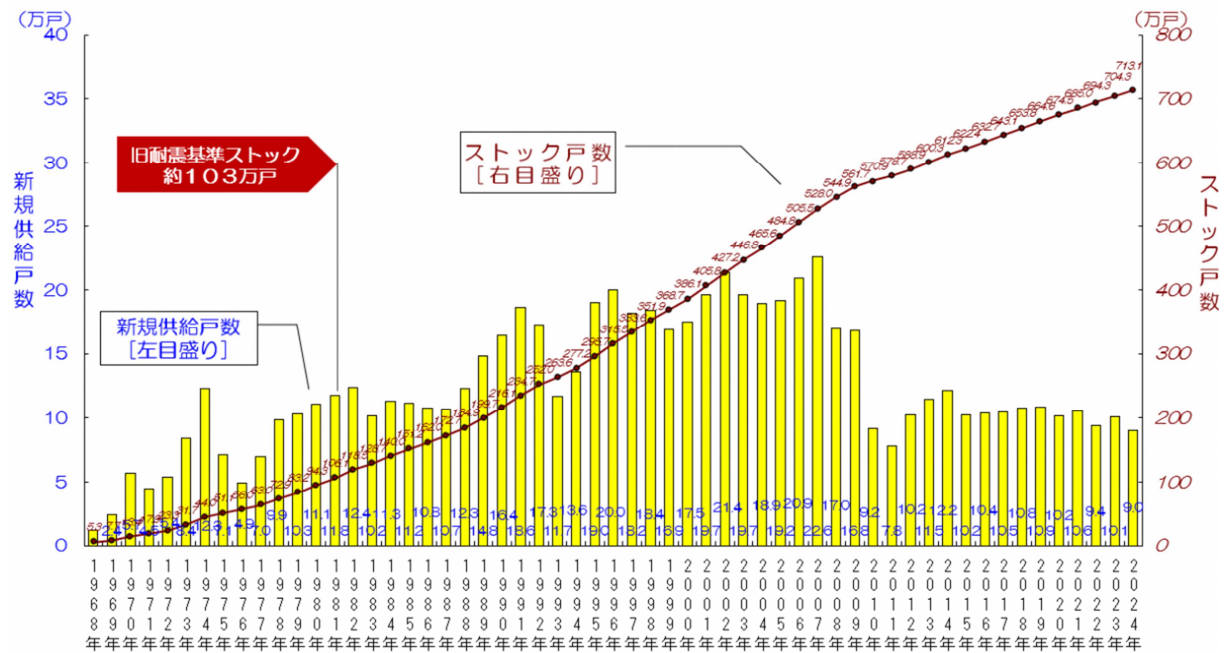
資料：住宅経済関連データ（国土交通省：令和7年度）

■分譲マンションのストック数の推移（静岡県、全国）

【静岡県】



【全国】

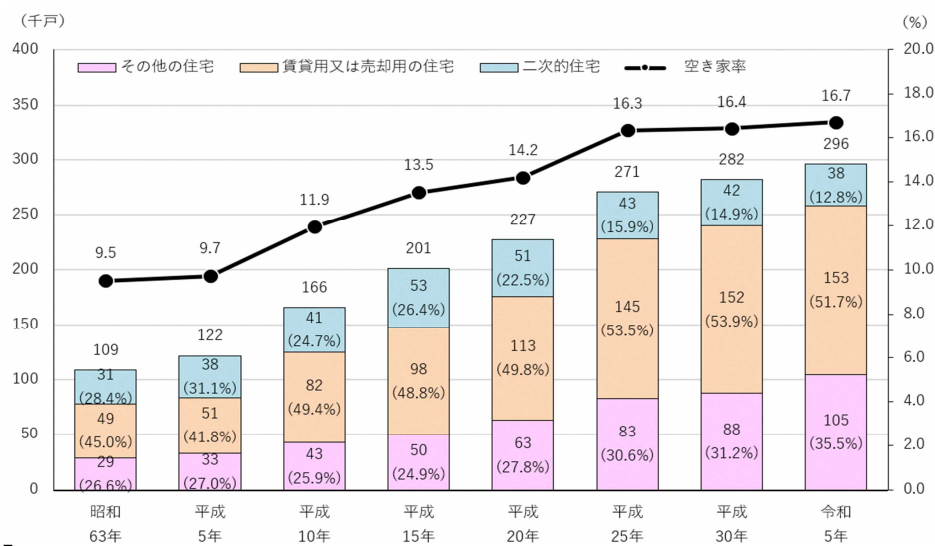


- ※ 1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した。
2. ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計した。
3. ここでいうマンションとは、中高層（3階建て以上）・分譲・共同建、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。
4. マンションの居住人口は、平成27年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.38を基に算出すると約1,508万人となる。

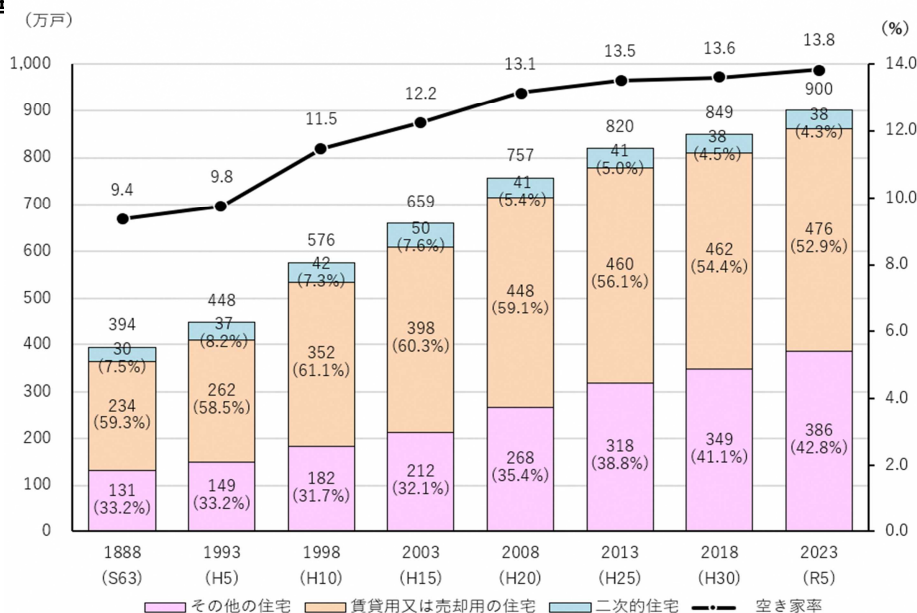
資料：住宅経済関連データ（国土交通省：令和7年度）

■空き家種類別の空き家数の推移（静岡県、全国）

【静岡県】

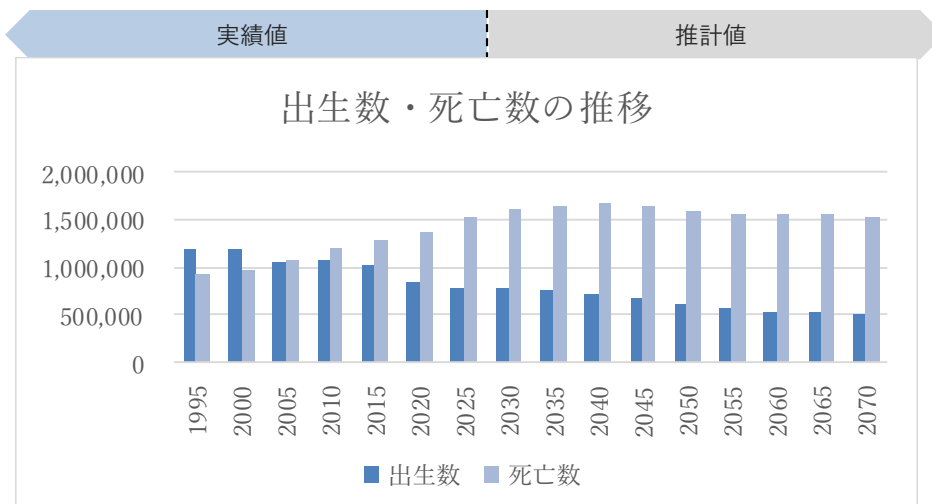


【全国】



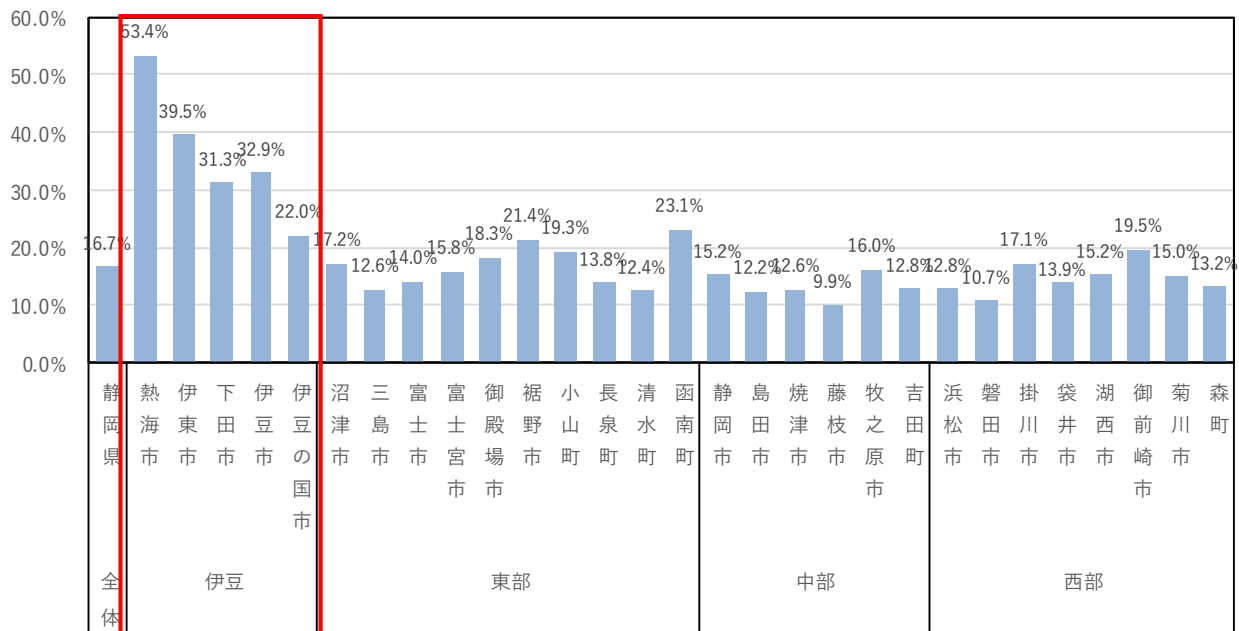
資料：住宅・土地統計調査（総務省）

■出生数・死亡数の推移（全国）



国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(令和5(2023)年推計)」

■地域別の空き家率（静岡県）

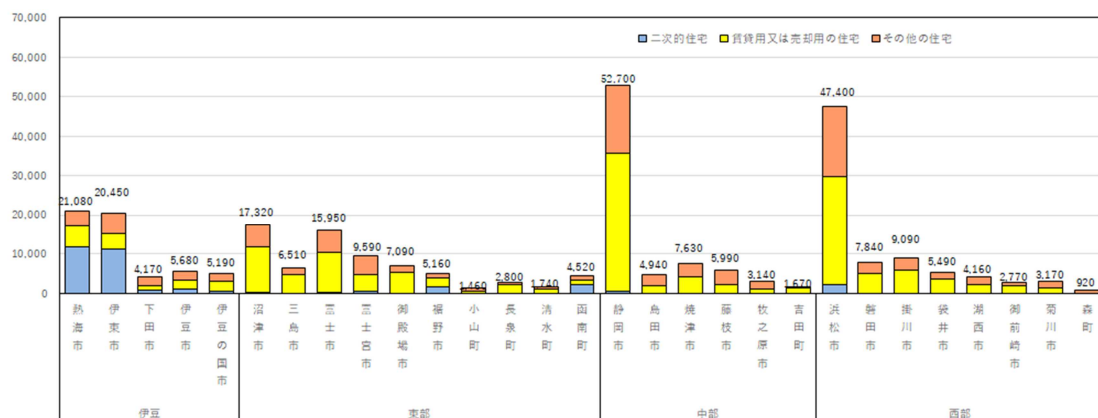


※空き家率：（空き家総数＝二次的住宅＋賃貸用の住宅＋売却用の住宅＋その他の住宅）÷（総住宅数）で算出

※なお、東伊豆町、河津町、南伊豆町、松崎町、西伊豆町、川根本町についてはデータなし

資料：住宅・土地統計調査（総務省）

■地域別の空き家類型（静岡県）

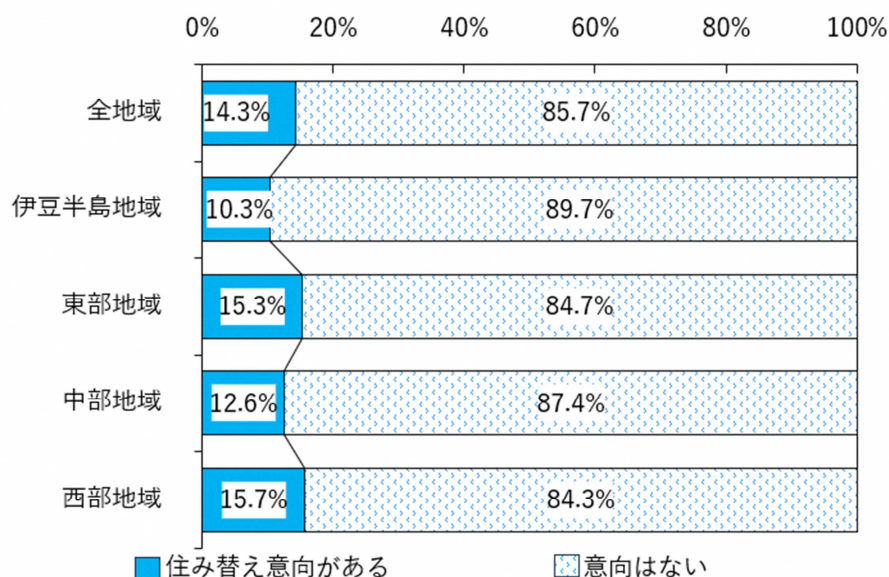


資料：住宅・土地統計調査（総務省）

(2) 住み替え・改善意向等

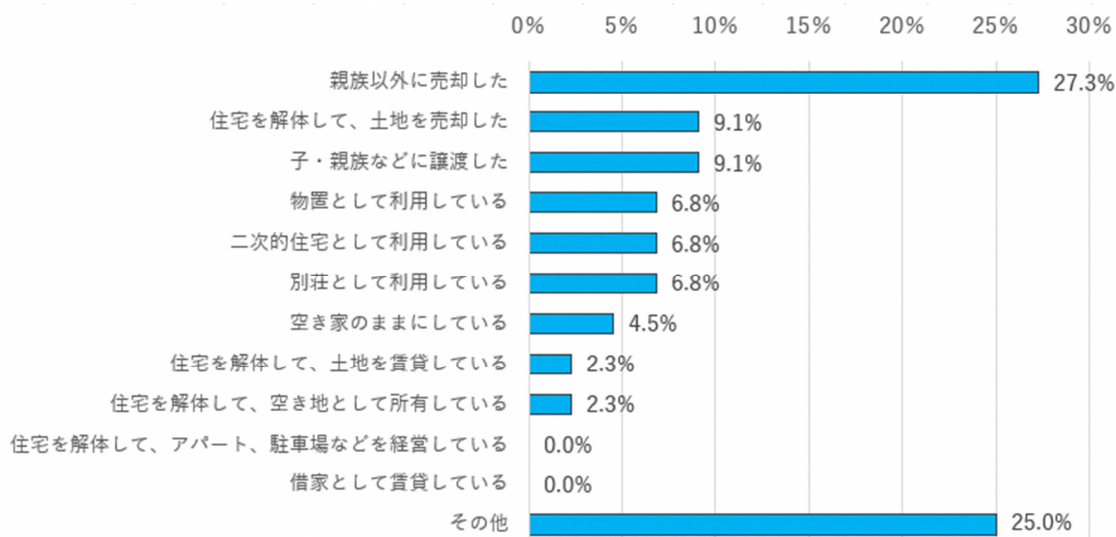
- ・住み替え意向は、意向があるは全地域で 14.3%となっており、地域別では、西部地域、東部地域で住み替え意向がある世帯が 15 %を超えて、比較的高く、伊豆半島地域が 10.3%と最も少ない。
- ・最近 5 年間に持ち家から他の住宅に住み替えた世帯の住み替え前の住宅の処分方法を見ると、「親族以外に売却した」が 27.3%と最も高く、次いで、「住宅を解体して、土地を売却した」、「子・親族などに譲渡した」が 9.1%となっている。

■地域別の住み替え意向（静岡県）



資料：住生活総合調査（静岡県：令和 5 年度）

■住み替え前の住宅の処分の方法（静岡県）複数回答

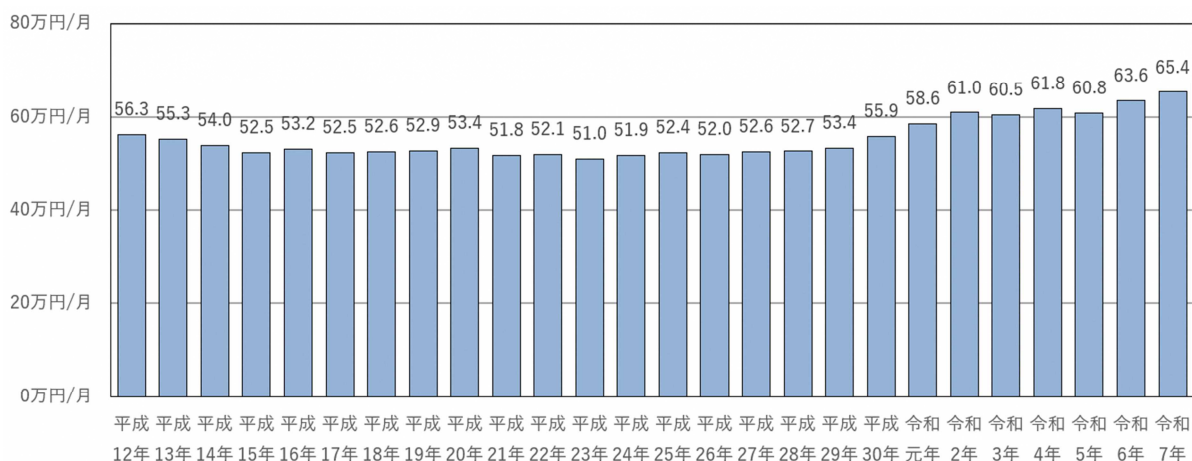


資料：住生活総合調査（静岡県：令和 5 年度）

(3) 所得は横ばい、住宅費負担が増大

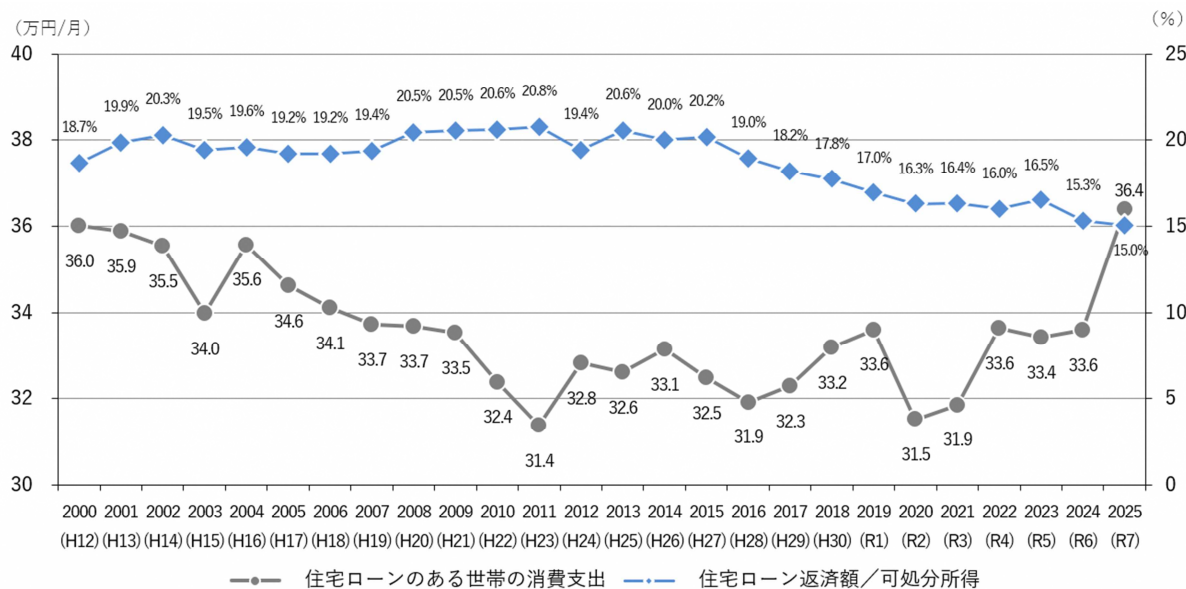
- ・全国の勤労者世帯の実収入は、平成30年以降は増加傾向で、可処分所得に対する住宅ローン返済額の割合は、平成25年以降は減少傾向にあり、平成28年以降は20%を下回る水準で推移している。
- ・住宅ローンのある世帯の消費支出は令和7年に急増しているものの、おおむね減少傾向にあり、住宅取得経費は家計に大きな影響を与えている。
- ・生活保護を受けている世帯（月平均）は、静岡県・全国ともに、平成20年以降増加傾向にあるものの、近年は増加幅が縮小している。（P16）

■勤労者世帯（2人以上の世帯）の実収入の推移（全国）



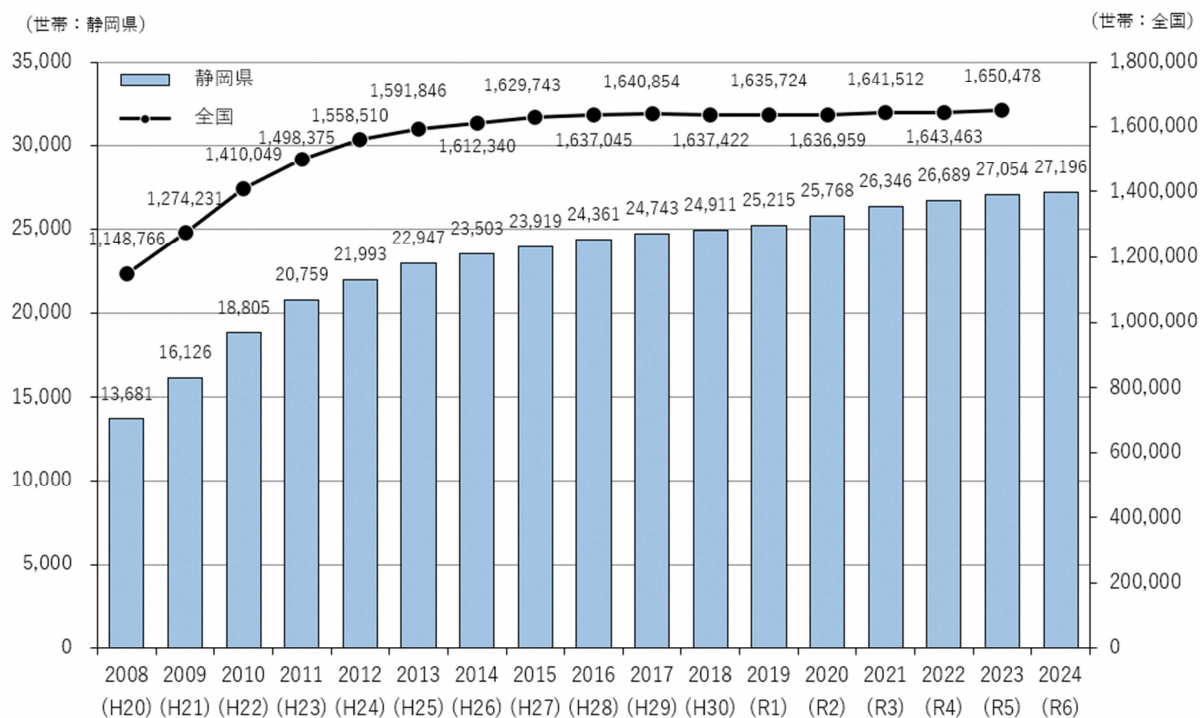
資料：家計調査（総務省）

■住宅ローン返済世帯の消費支出（全国）



資料：家計調査（総務省）

生活保護世帯（住宅扶助費）の推移（静岡県、全国）

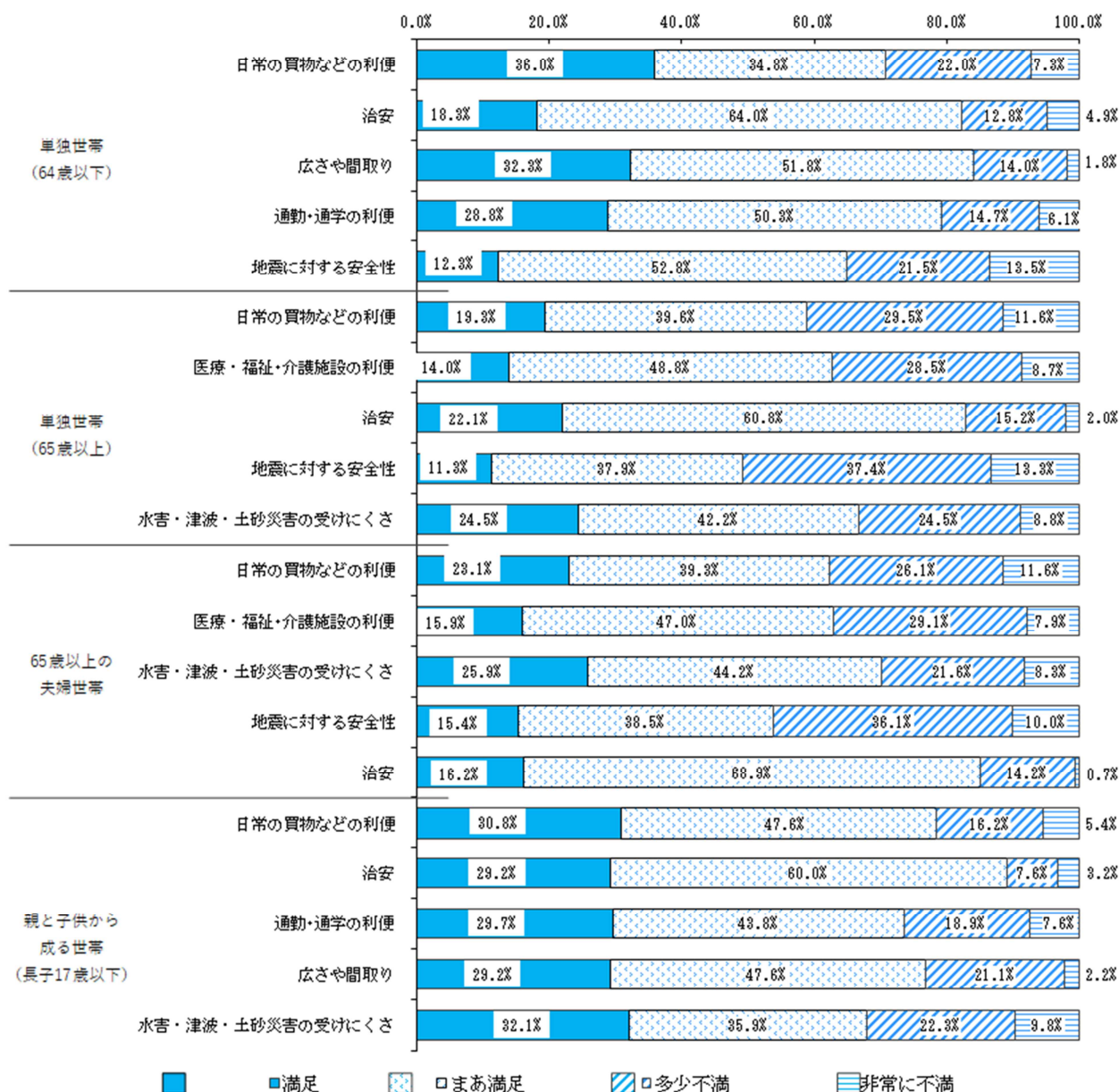


資料：静岡県地域福祉課資料、厚生統計要覧（総務省）

(4) 子育て世帯・高齢者世帯の住まい状況

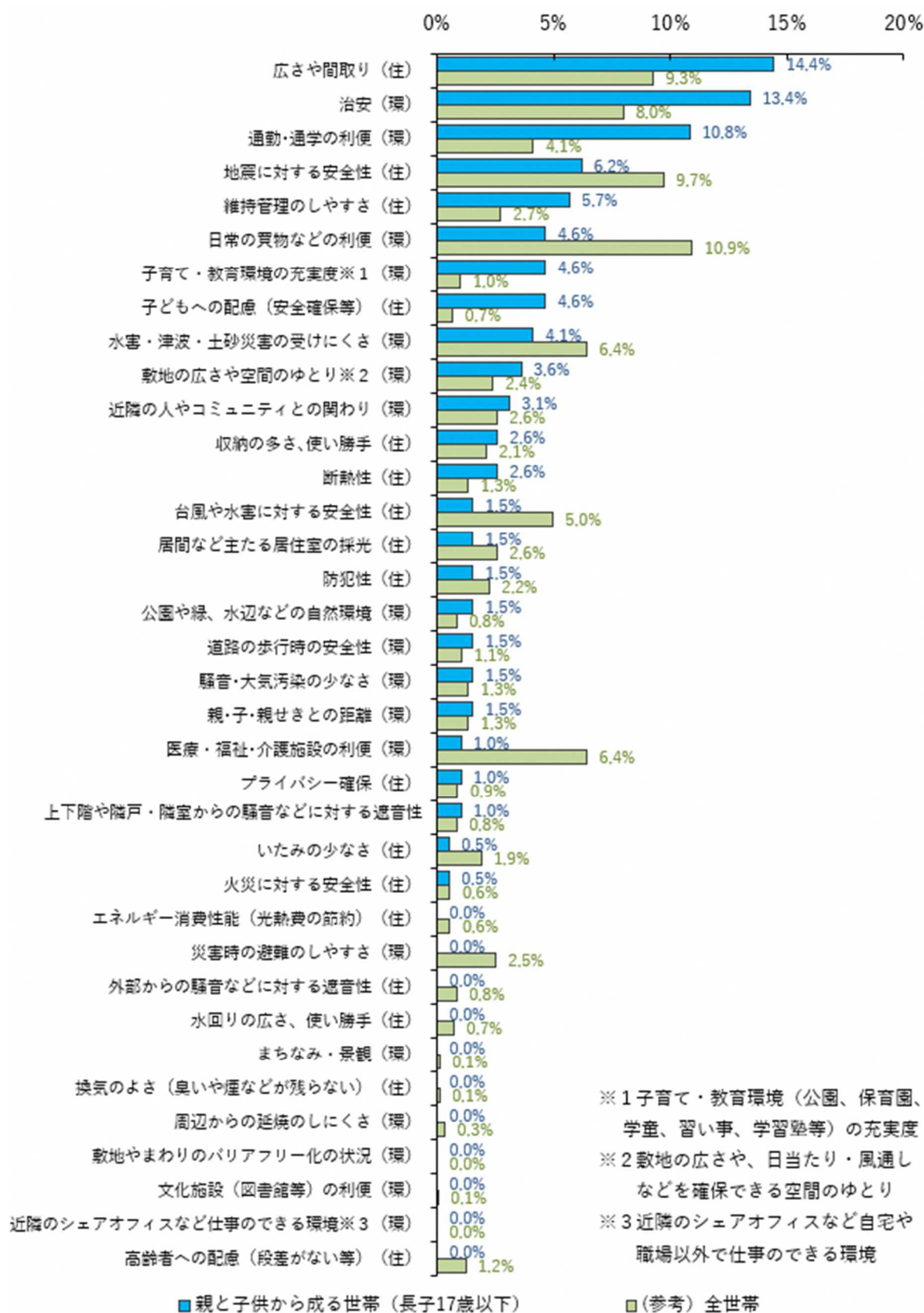
- ・住宅及び居住環境に関して重要と思う項目について、家族類型別に重要度の高い5項目を見ると、いずれの家族類型においても、「日常の買物などの利便」が上位5項目に入っている。
「単独世帯（65歳以上）」と「親と子供から成る世帯（長子17歳以下）」では「治安」が、「単独世帯（65歳以上）」と「65歳以上の夫婦世帯」では、「医療・福祉・介護施設の利便」が高くなっている。
- ・子育て世帯が考える住宅及び居住環境に関して重要と思う項目（長子が17歳以下の世帯を抽出して集計）を見ると、全世帯の値と比較して「広さや間取り」「治安」「通勤・通学の利便」は回答割合が大きい一方、「地震に対する安全性」「日常の買物などの利便」「医療・福祉・介護施設などの利便」などは小さくなっている。
- ・子育て世帯（P18）は、誘導居住面積水準以上の世帯は全国と同程度であり4～6割程度である。また、65歳以上夫婦については誘導居住面積水準以上が8割以上である。

■家族類型別の住宅及び居住環境に関して重要と思う項目の評価（静岡県）



資料：住生活総合調査（静岡県：令和5年度）

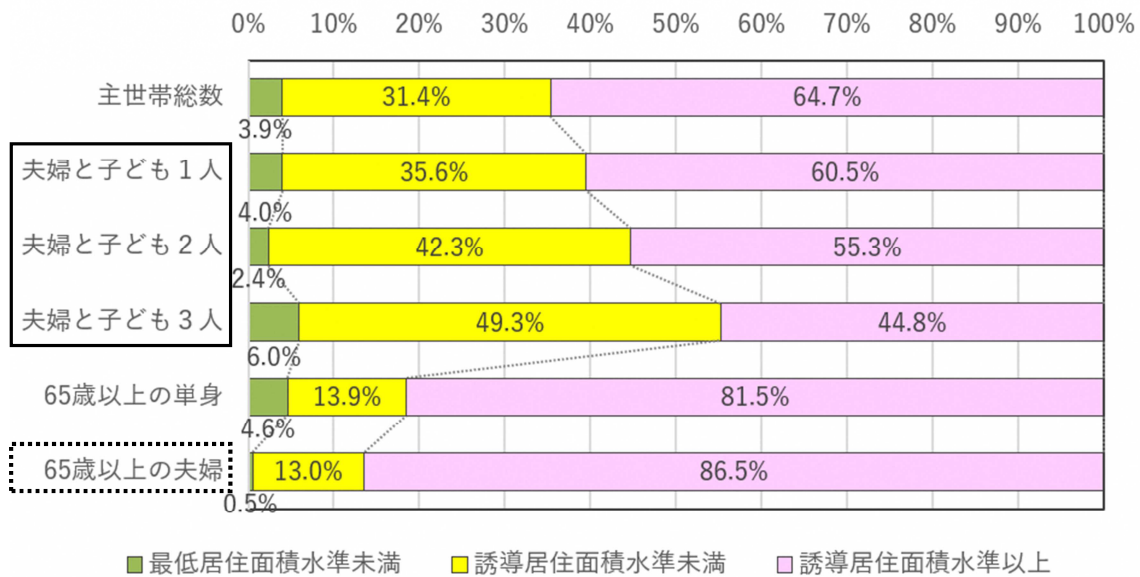
■子育て世帯が重要だと思うこと（静岡県、全国）



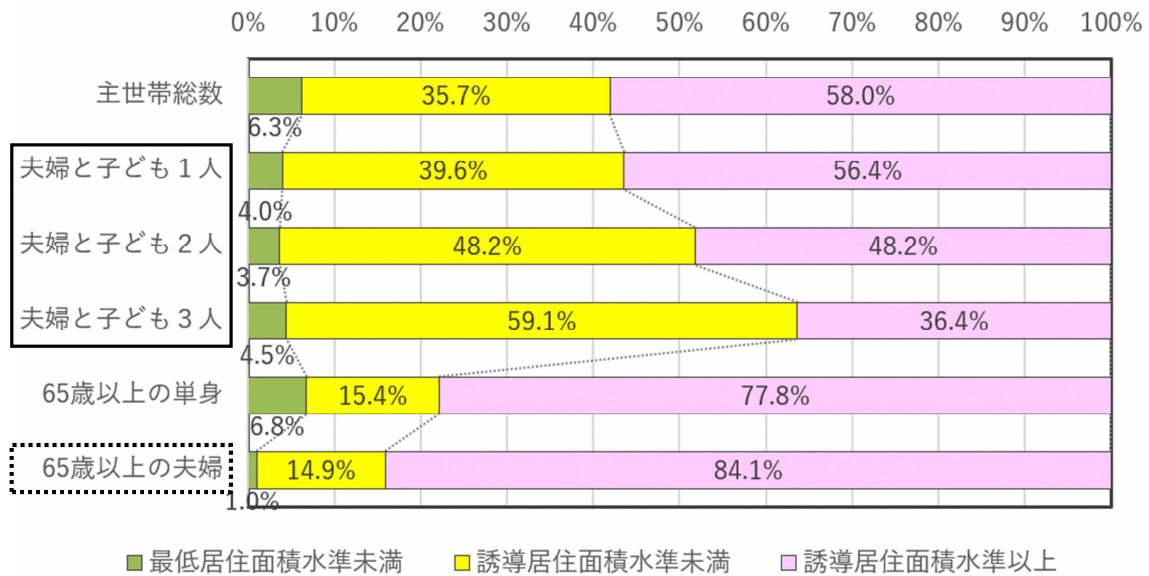
資料：住生活総合調査（静岡県：令和5年度）

■子育て世帯・高齢者世帯の居住水準（静岡県、全国）

【静岡県】



【全国】



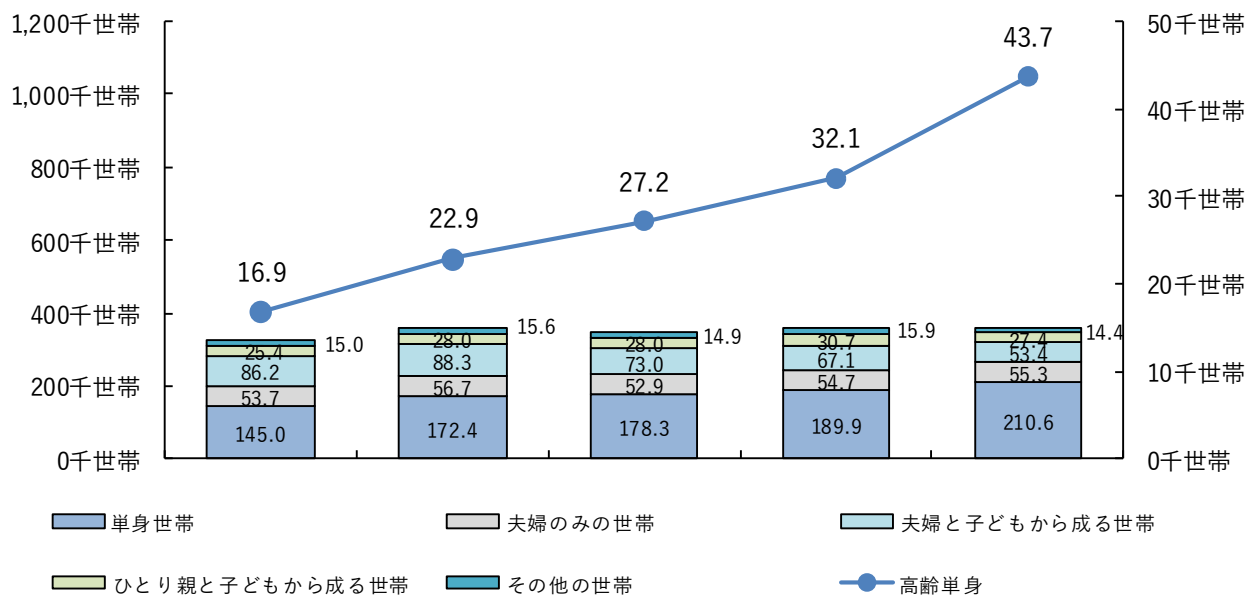
※ここでの子どもは9歳未満を指す。

※誘導居住面積水準：世帯数に応じて豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準

資料：住宅・土地統計調査（総務省：令和5年）

■賃貸住宅居住の世帯の推移（静岡県）

- ・賃貸住宅に居住する世帯は、「高齢単身」が増加傾向にある中で、依然として 300 千世帯程度で推移している。



資料：住宅・土地統計調査（総務省：令和 5 年）

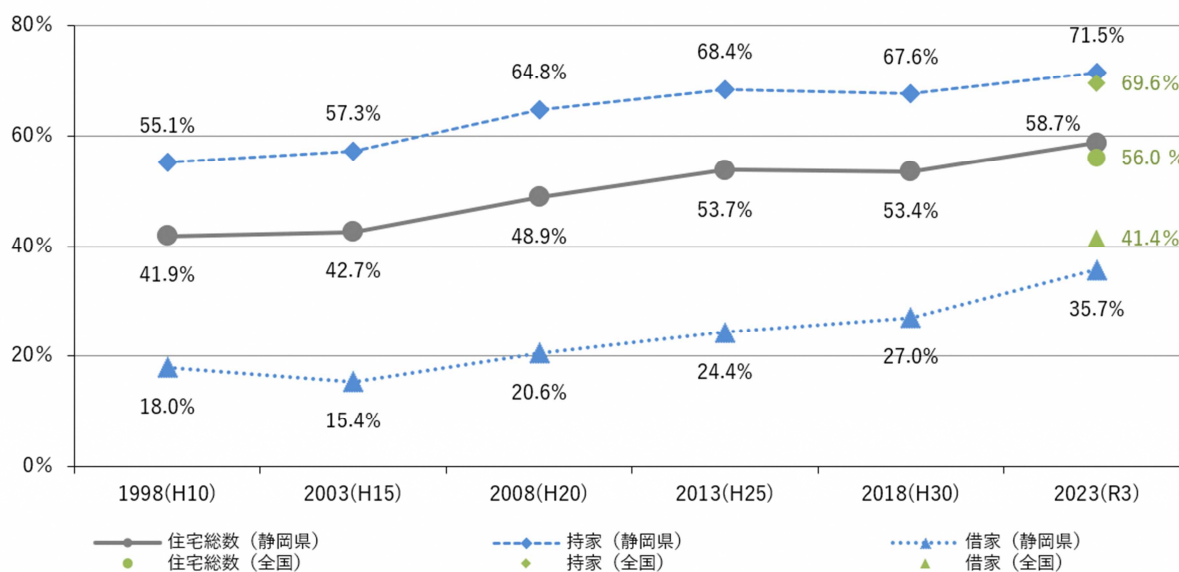
(5) 既存ストックの活用

- ・既存ストックのうち**高齢者等のための設備がある住宅は、住宅総数の6割弱**に留まっている。特に「借家」の割合が全国の数値を下回っており、賃貸住宅居住の高齢者増加（P18）に対応していない家屋が多い。
- ・今後、**住み替える意向がある世帯は14.3%**となっている。地域別では、西部地域、東部地域で住み替え意向がある世帯が15 %を超えて、比較的高くなっている。
- ・家計主の年齢別に住み替え・改善意向を見ると、**家計主の年齢が高いほど、住み替え意向は小さくなっている**。（P22）
- ・三大都市圏において、民間賃貸住宅に住み替えた世帯の賃貸契約の種類のうち、令和6年度の「定期借家制度」の利用は2.1%である。（P22）

※高齢者等のための設備とは以下の要件

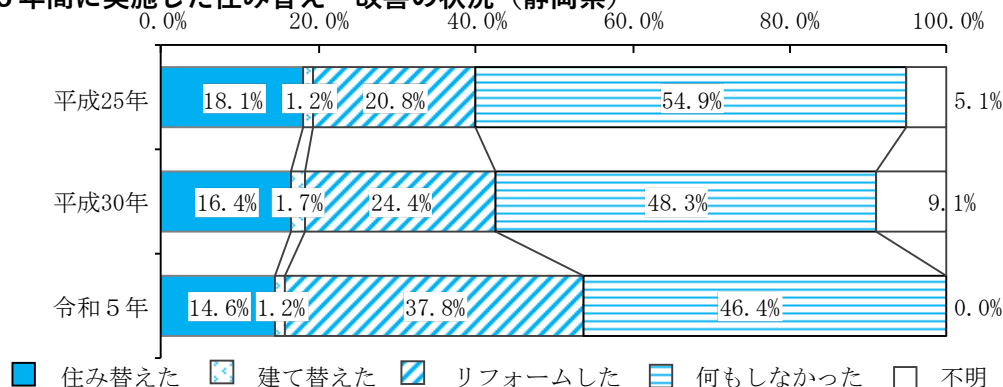
- ・手すり（玄関、トイレ、浴室、脱衣所、廊下、階段、居住室、その他）
- ・またぎやすい高さの浴槽
- ・段差のない屋内
- ・廊下などが車いすで通行可能な幅であること
- ・段差のない屋内、道路から玄関まで車いすで通行可能か

■高齢者等のための設備がある住宅（静岡県、全国）



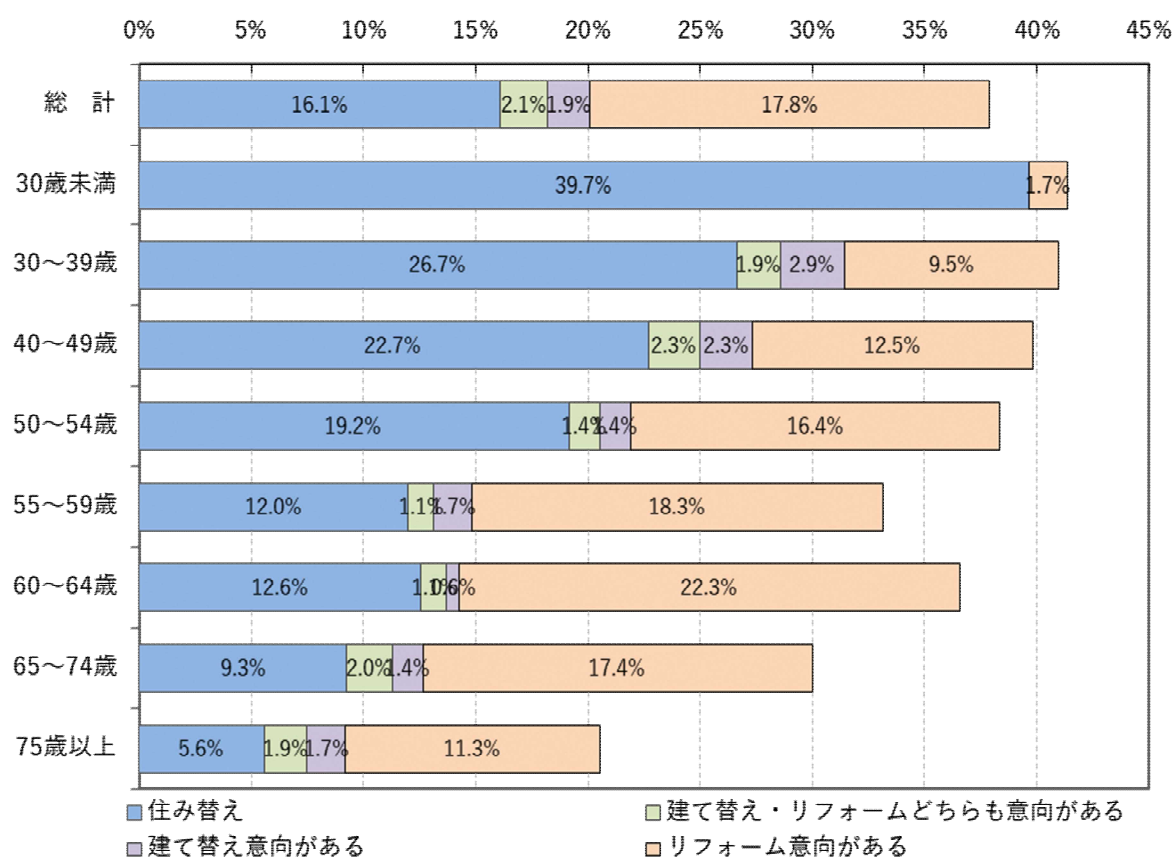
資料：住宅・土地統計調査（総務省）

■最近5年間に実施した住み替え・改善の状況（静岡県）



資料：住生活総合調査（令和5年）

■家計主の年齢別住み替え・改善意向（静岡県）



資料：住生活総合調査（令和5年）

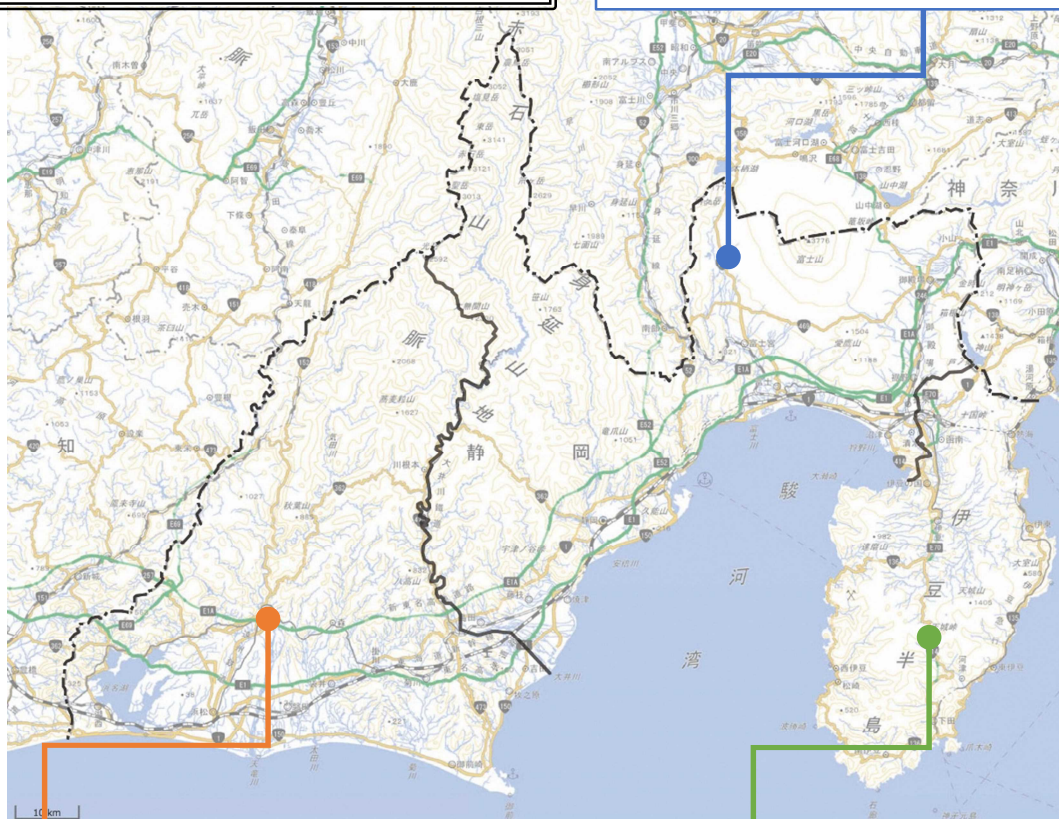
静岡県の特徴

県全体

- ・年間平均日照時間が長い
- ・温暖な気候であり、省エネルギー住宅やゼロエネルギーハウスの推進に有利
- ・古くから東海道の重要な宿場町・交通の要所であった。
現在でも東西の大動脈が通る。
- ・南海トラフ巨大地震において、最大震度7の揺れと短時間での津波到達が想定されている。

駿河国

- ・東京通勤圏内（三島市・沼津市近郊）
- ・大都市圏近郊に位置し、地価が東京圏より低い上、温暖な気候で冬季の負担も少ない。
- ・日本のプラモデル産業発祥の地とされ、関連イベントが開催される文化的拠点となっている。
- ・富士山頂の登山道、浅間神社、白糸の滝、三保松原などを構成資産として、「富士山－信仰の対象と芸術の源泉」が「世界文化遺産」に登録



遠江国

- ・中京圏通勤圏内
- ・楽器、バイク、自動車関連産業を中心とする日本有数の「ものづくり」エリア
- ・外国人労働者が多く、離職した際に住宅確保要配慮者になる可能性が高い。
- ・お茶の栽培では、伝統的な栽培技術が伝わり、茶園景観と地域住民の生活に深く根付いている。
- ・本県一の田園地帯
- ・城にまつわる伝統行事や祭りの地域特色。

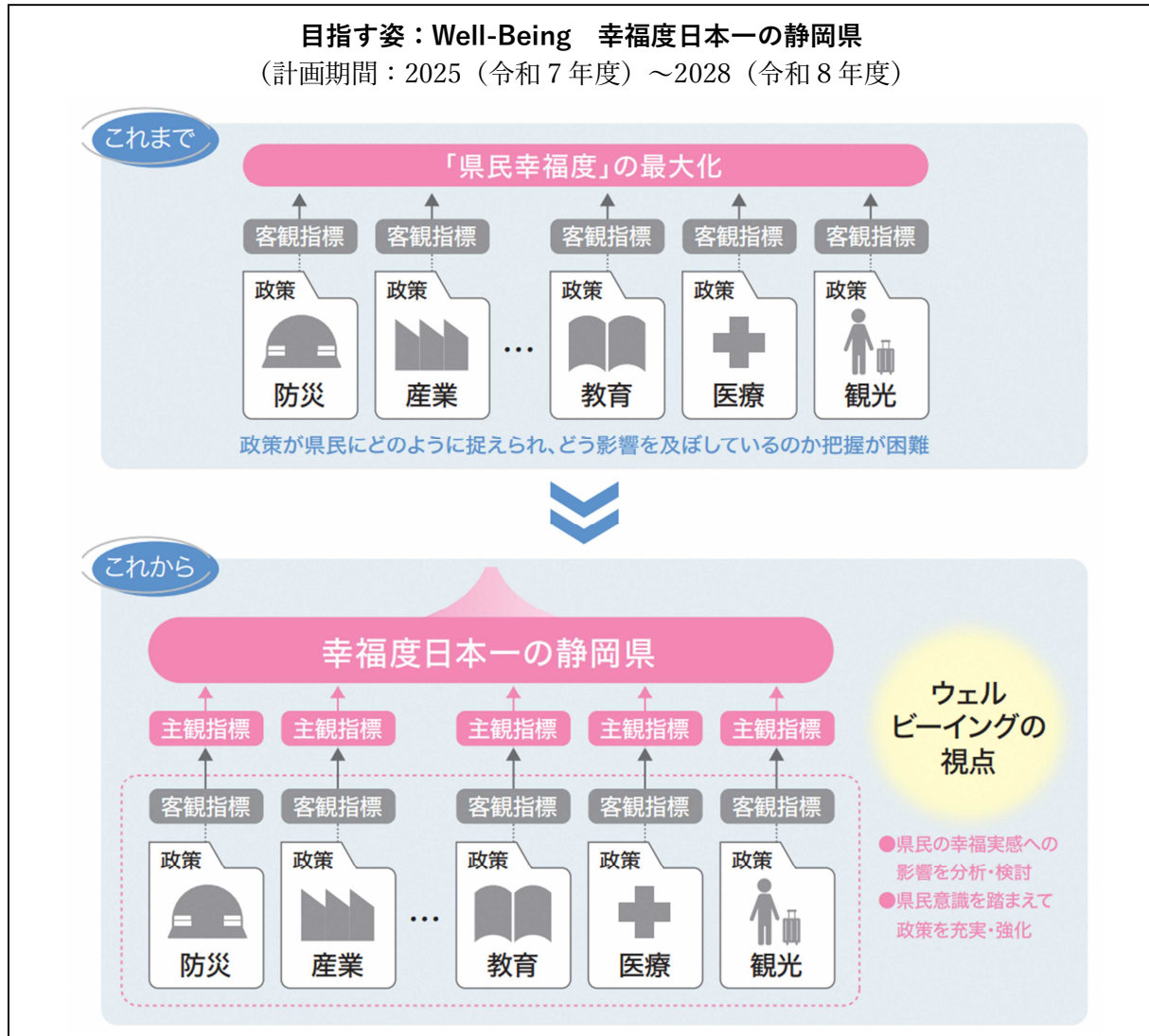
伊豆国

- ・国内有数の温泉資源や観光文化の集積地である。
- ・主要鉄道路線が乏しいことからアクセスに制約がある。
- ・二拠点居住や移住促進で新築・リフォーム需要の可能性はある。
- ・伊豆は別荘の所有が多いため、季節的に空く住宅（セカンドハウス）が多い。

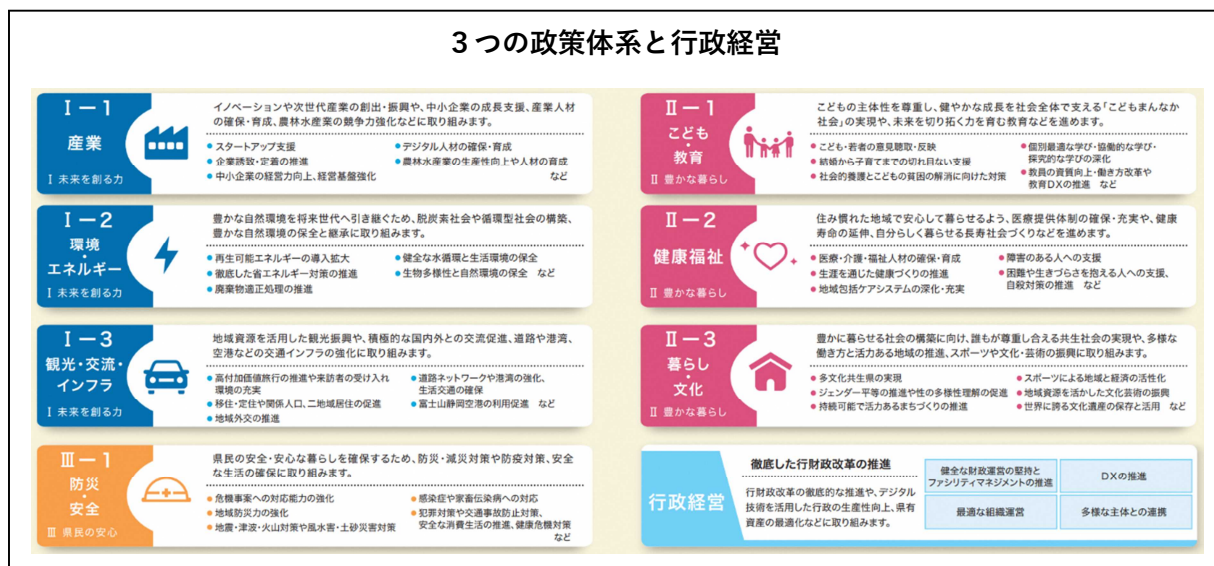
しずおかウェルビーイングプラン（総合計画）

『幸福度日本一の静岡県』の概要

目指す姿：Well-Being 幸福度日本一の静岡県
 （計画期間：2025（令和7年度）～2028（令和8年度））



3つの政策体系と行政経営



【住まいに係わる戦略（一部抜粋）】

I 未来を創る力

I-1：産業

I-1-3 産業人材の確保・育成と DX の推進

(1) 産業人材の確保・育成

- ①県内産業への就職支援 ③高度な知識・技術を持つ人材の育成
- ②多様な人材の活躍促進 ④デジタル人材の確保・育成

(2) DX の推進

- ①デジタル技術導入の促進
- ②現場実装の加速化

I-1-4 農林水産業の競争力強化と人材の確保・育成

(2) 持続可能な林業の推進

- ①林業の生産性向上
- ②県産材の需要拡大（品質の確かな県産材製品の利用拡大、森林認証材の利用拡大）
- ③人材の育成

I-2：環境・エネルギー

I-2-1 脱炭素社会の構築

(2) 徹底した省エネルギー対策等の推進

- ②温室効果ガスの削減に向けたライフスタイルの転換
- ③都市基盤の脱炭素化（省エネ性能に優れた住宅の普及促進、県有建築物の ZEB 化の推進）

I-3：観光・交流・インフラ

I-3-2 国内外との交流促進

(1) 移住・定住の促進と関係人口・二地域居住の拡大

- ①移住・定住の促進 ②関係人口及び二地域居住の推進

II 豊かな暮らし

II-3：暮らし・文化

II-3-2 多様な働き方と活力ある地域の推進

(2) 持続可能で活力のあるまちづくりの推進

- ①地域コミュニティの活性化 ②コンパクトなまちづくりの推進
- ④居住環境の充実（静岡らしい快適な住生活の実現、誰もが安心して暮らせる住宅セーフティネットの整備、住宅ストックの適切な管理・活用等の促進）

III 県民の安心

III-1：防災・安全

III-1-1 防災・減災対策の推進

(1) 危機事案対応能力の強化

- ③被災後の県民生活の支援（災害時の円滑な住宅の確保）

(3) 地震・津波・火山防災対策

- ①地震・津波対策の推進（住宅・建築物の耐震化の促進）

※住生活総合計画と特に関連性が高い項目は赤字・下線としている

ウェルビーイング指標について

1 概 要

- ・静岡県では、「ウェルビーイング」の視点を取り入れ、県民の幸福実感という主観的要素を重視した県政運営を進めていくこととしている。
- ・地域幸福度(Well-Being)指標とは、客観指標と主観指標のデータをバランスよく活用し、市民の「暮らしやすさ」と「幸福感(Well-being)」を指標で数値化・可視化したものである。
 主観指標：アンケートによる主観データ ⇒ 幸福感(Well-Being)を算出
 客観指標：オープンデータによる客観データ ⇒ 暮らしやすさを測定

2 主幹指標のアンケート概要

(1) 調査対象及び調査方法

- ・調査対象者：静岡県内在住の満 18 歳以上の男女
- ・調査票配布数：5,000 人
- ・調査期間：令和8年 1 月8日～令和8年1月 31 日
- ・調査方法：郵送配布、回収は郵送方式及びWEB回答方式
- ・抽出方法：層化二段無作為抽出

地域別、年代別の標本数のうち、若年層(10 代・20 代)と伊豆地域の標本数を定めた上で、各市町の年代別の人口に応じて比例配分し、各市町の選挙人名簿から無作為に抽出した。

	10 代	20 代	30 代	40 代	50 代	60 代	70 代 ～	合計
伊豆半島	63	198	153	144	126	108	108	900
東 部	79	249	192	182	159	136	136	1,133
中 部	97	302	233	220	193	165	165	1,375
西 部	111	351	272	254	222	191	191	1,592
合 計	350	1,100	850	800	700	600	600	5,000

(2) 調査票の回収数

	配布数	回収数	無効数	有効回収数	有効回収率
郵 送	5,000	1,118	2	1,116	22.3%
W e b		986	0	986	19.7%
合 計		2,104	2	2,102	42.0%

(3) 集計方法

- ・グラフ・表中の「n」はアンケートの回収数を示している。
- ・比率はすべて百分率(%)で表し、小数点第2位を四捨五入して算出している。従って、合計が 100.0%にならない場合もある。
- ・複数回答の場合、回答の合計比率が 100.0%を超える場合がある。

主観指標に関する質問項目と因子分類

	地域における幸福度・生活満足度	生活環境														地域の人間関係	自分らしい生き方								
		医療・福祉	買い物・飲食	住宅環境	移動・交通	遊び・娯楽	子育て	初等中等教育	地域行政	デジタル生活	公共空間	都市景観	事故・犯罪	うち自然			地域とのつながり	多様性と寛容性	自己効力感	健康状態	文化・芸術	教育機会の豊かさ	雇用・所得	事業創造	
														自然景観	自然の恵み	環境共生									自然災害
<幸福度・満足度>																									
問1	現在、あなたはどの程度幸せですか。	○																							
問2	今から5年後、あなたはどの程度幸せだと思いますか。	○																							
問3	今から5年前、あなたはどの程度幸せでしたか。	○																							
問4	現在、暮らしにどの程度満足していますか。	○																							
問5	大体において、どれぐらい幸せだと思いますか。	○																							
問6	自分だけでなく、身近なまわりの人も楽しい気持ちでいると思う。	○																							
<生活環境>																									
問7	医療機関が充実している	○																							
問8	介護・福祉施設のサービスが受けやすい	○																							
問9	日常の買い物にまったく不便がない		○																						
問10	飲食を楽しめる場所が充実している		○																						
問11	自宅には、心地のいい居場所がある			○																					
問12	自宅の近辺では、騒音に悩まされている			○																					
問13	適度な費用で住居を確保できる			○																					
問14	公共交通機関で、好きなときに好きなところへ移動ができる				○																				
問15	楽しい時間を過ごせる娯楽施設がある					○																			
問16	子育て支援・補助が手厚い						○																		
問17	子どもたちがいきいきと暮らせる							○																	
問18	教育環境（小中学校）が整っている								○																
問19	通学しやすい場所に学校がある									○															
問20	暮らしている地域の行政は、地域のことを真剣に考えていると思う										○														
問21	暮らしている地域の公共施設は使い勝手がよく便利である											○													
問22	行政サービスのデジタル化が進んでいる												○												
問23	仕事や日常生活の場でデジタルサービスを利用しやすい													○											
問24	暮らしている地域の雰囲気は、自分にとって心地よい														○										
問25	まちなか、公園、川沿い等で、心地よく歩ける場所がある															○									
問26	自慢できる都市景観がある																○								
問27	自慢できる自然景観がある																	○							
問28	暮らしている地域では、身近に自然を感じることができる																		○						
問29	暮らしている地域の空気や水は澄んでいてきれいだと感じる																			○					
問30	リサイクルや再生可能エネルギー活用等、環境への取組みが盛んである																				○				
問31	防災対策がしっかりしている																					○			
問32	私の防犯対策（交番・街灯・防犯カメラ・住民の見守り等）が整っており、治安がよい																						○		
<地域の人間関係>																									
問33	歩道や信号が整備されていて安心である																								
問34	私は、同じ町内（集落）に住む人たちを信頼している																								
問35	地域活動（自治会・地域行事・防災活動等）への市民参加が盛んである																								
問36	暮らしている地域には、困ったときに相談できる人が身近にいる																								
問37	私は、町内（集落）の人が困っていたら手助けをする																								
問38	私は、この町内（集落）に対して愛着を持っている																								
問39	この町内（集落）には、どんな人の意見でも受け入れる雰囲気がある																								
問40	私は、見知らぬ他者であっても信頼する																								
問41	私は、町内（集落）の人が自分をどう思っているかが気になる																								
問42	女性が活躍しやすい雰囲気がある																								
問43	若者が活躍しやすい雰囲気がある																								
<自分らしい生き方>																									
問44	自分のことを好ましく感じる																								
問45	私は、身体的に健康な状態である																								
問46	私は、精神的に健康な状態である																								
問47	文化・芸術・芸能が盛んで誇らしい																								
問48	将来生まれてくる世代のために、良い環境や文化を残したい																								
問49	学びたいことを学べる機会がある																								
問50	やりたい仕事を見つけやすい																								
問51	適切な収入を得るための機会がある																								
問52	暮らしている地域には、新たな事に挑戦・成長するための機会がある																								

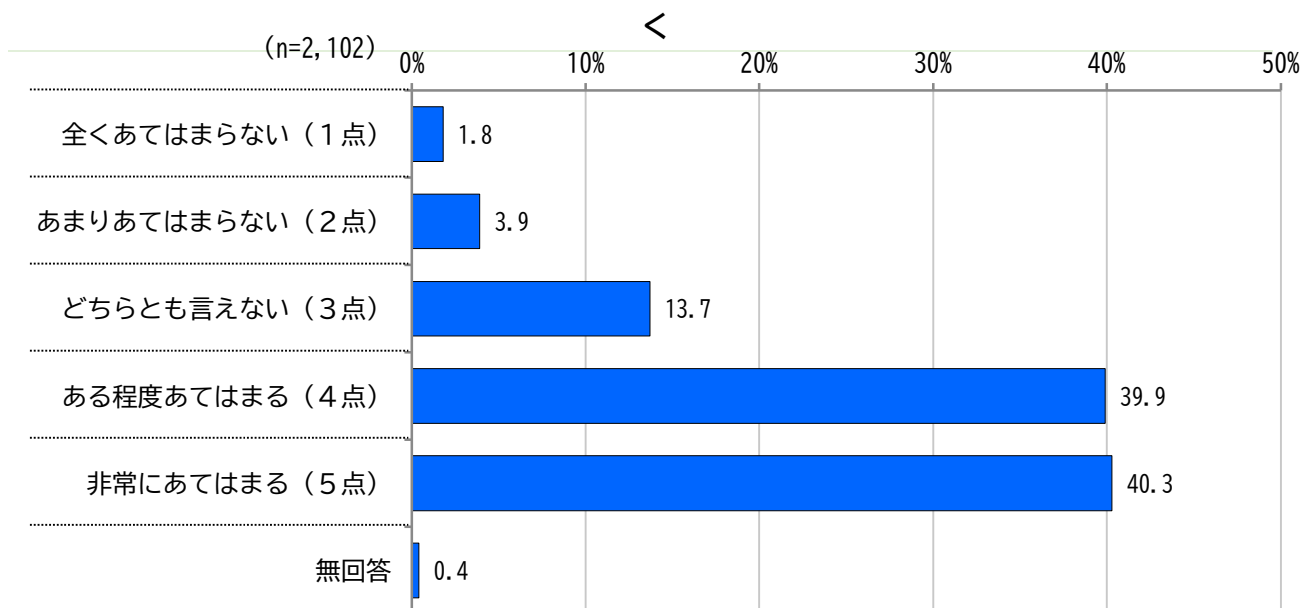
※ 下線の問2、3は静岡県の独自項目

資料：静岡県幸福度に関する県民意識調査調査結果報告書（令和8年3月）

(4) 主幹指標(住宅環境)に関する評価

自宅には、心地のいい居場所がある

「非常にあてはまる」が40.3%で最も高く、次いで「ある程度あてはまる」が39.9%と続



➤ 全体では、「非常にあてはまる」が40.3%で最も高く、次いで「ある程度あてはまる」が39.9%、「どちらとも言えない」が13.7%となっている。

資料：静岡県幸福度に関する県民意識調査調査結果報告書（令和8年3月）

自宅には、心地のいい居場所がある

<年代別>

「10代」の平均点が最も高い

- 「非常にあてはまる」では、「10代」が64.2%で最も高く、「60代」が31.9%と最も低くなっている。
- 「非常にあてはまる」と「ある程度あてはまる」の割合では、「10代」が88.4%で最も高く、「50代」が76.5%で最も低くなっている。
- 平均点では、「10代」4.47が最も高く、「50代」4.02が最も低くなっている。

<性別>

「男性」よりも「女性」の平均点が高い

- 「非常にあてはまる」では、「女性」が43.8%で、「男性」37.9%よりも高くなっている。
- 「非常にあてはまる」と「ある程度あてはまる」の割合では、「女性」81.7%で、「男性」78.9%よりも高くなっている。
- 平均点では、「女性」4.19で、「男性」4.10よりも高くなっている。

<職業別>

「学生」の平均点が最も高い

- 平均点では、「学生」4.49が最も高く、「無職」4.02が最も低くなっている。

<地域（四地域）別>

「伊豆半島」の平均点が最も低い

- 「非常にあてはまる」では、「西部」が42.4%で最も高く、「伊豆半島」が33.0%と最も低くなっている。
- 「非常にあてはまる」と「ある程度あてはまる」の割合では、「東部」が81.9%で最も高く、「伊豆半島」が75.9%で最も低くなっている。
- 平均点では、「東部」4.18が最も高く、「伊豆半島」4.02が最も低くなっている。

<経年変化>

令和7年度の平均点が令和6年度を上回る

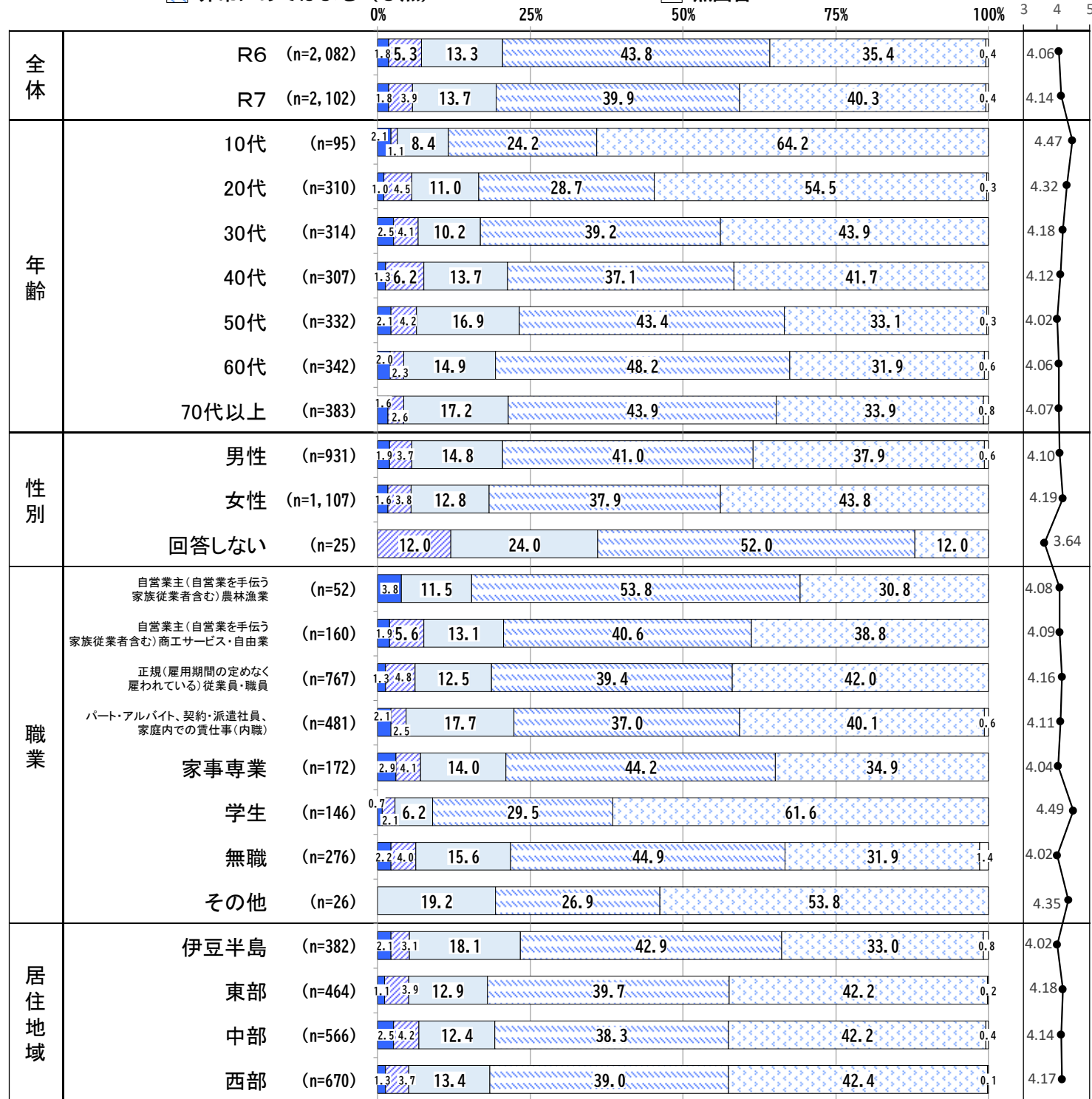
- 「ある程度あてはまる」、「非常にあてはまる」を合わせた割合では、令和7年度が80.2%で、令和6年度79.2%を上回っている。
- 平均点を比較すると、令和6年度が4.06、令和7年度が4.14と、今年度が昨年度を上回っている。

資料：静岡県幸福度に関する県民意識調査調査結果報告書（令和8年3月）

自宅には、心地のいい居場所がある



平均値

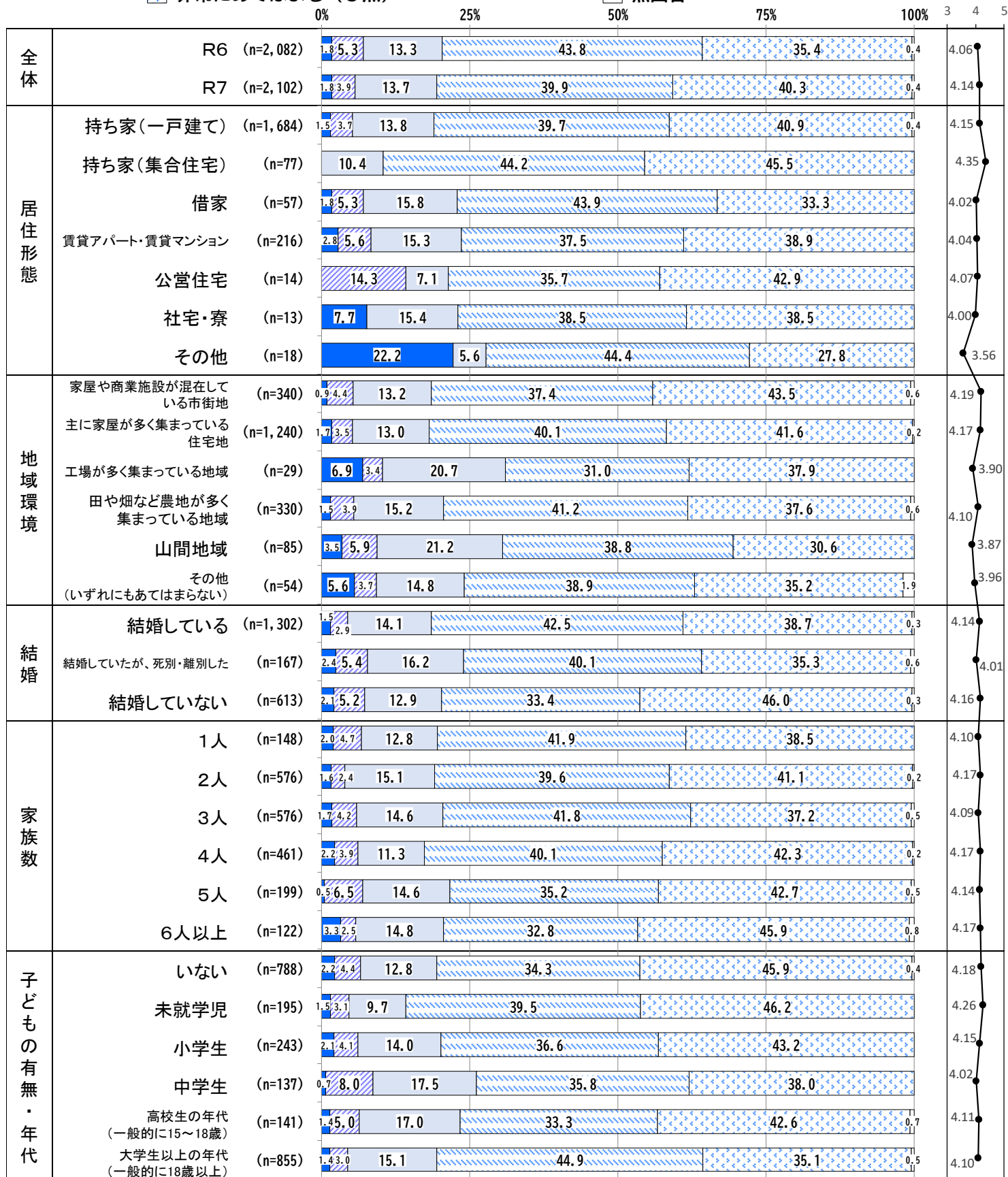


資料：静岡県幸福度に関する県民意識調査調査結果報告書（令和8年3月）

自宅には、心地のいい居場所がある



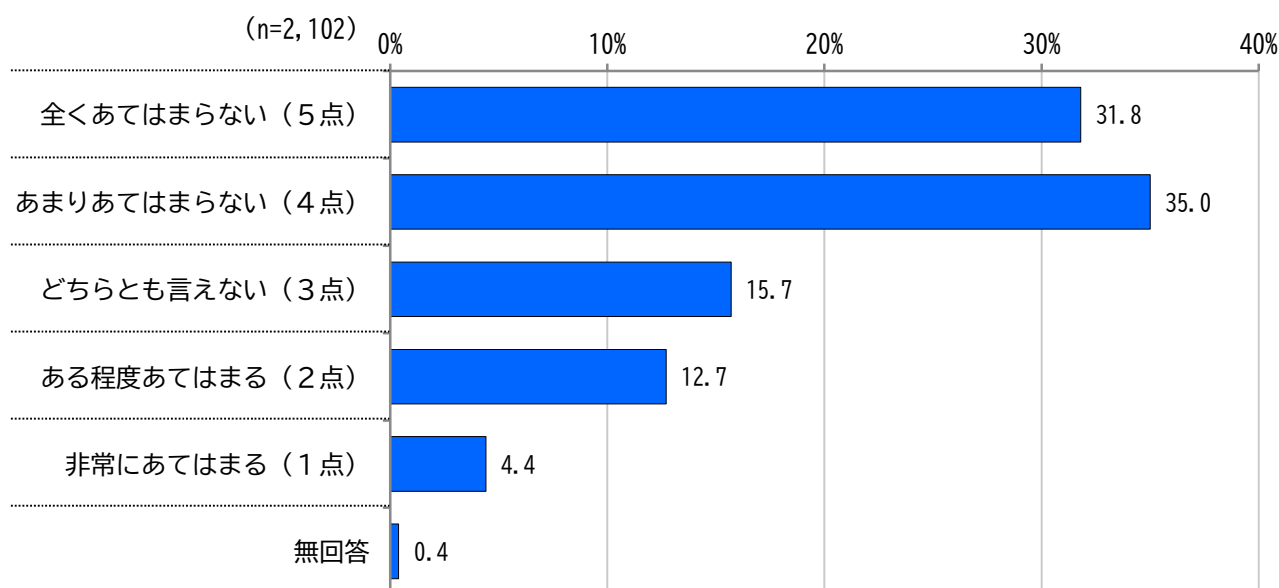
平均値



資料：静岡県幸福度に関する県民意識調査調査結果報告書（令和8年3月）

自宅の近辺では、騒音に悩まされている

「あまりあてはまらない」が 35.0%で最も高く、次いで「全くあてはまらない」が 31.8%と続く



※点数の大小を逆転

➤ 全体では、「あまりあてはまらない」が 35.0%で最も高く、次いで「全くあてはまらない」が 31.8%、「どちらとも言えない」が 15.7%となっている。

資料：静岡県幸福度に関する県民意識調査調査結果報告書（令和8年3月）

自宅の近辺では、騒音に悩まされている

<年代別>

「40代」の平均点が最も高い

- 「全くあてはまらない」では「40代」が36.8%で最も高く、「50代」が25.6%と最も低くなっている。
- 「全くあてはまらない」と「あまりあてはまらない」の割合では、「40代」が73.3%で最も高く、「50代」が63.6%で最も低くなっている。
- 平均点では、「40代」3.95が最も高く、「50代」3.64が最も低くなっている。

<性別>

「男性」よりも「女性」の平均点が高い

- 「全くあてはまらない」では「女性」が32.8%で、「男性」31.4%よりも高くなっている。
- 「全くあてはまらない」と「あまりあてはまらない」の割合では、「女性」が67.9%で、「男性」66.0%よりも高くなっている。
- 平均点では、「女性」3.80で、「男性」3.74よりも高くなっている。

<地域（四地域）別>

「伊豆半島」の平均点が最も高い

- 「全くあてはまらない」では「伊豆半島」が38.0%で最も高く、「西部」が29.4%と最も低くなっている。
- 「全くあてはまらない」と「あまりあてはまらない」の割合では、「伊豆半島」が70.5%で最も高く、「西部」が64.3%で最も低くなっている。
- 平均点では、「伊豆半島」3.91が最も高く、「西部」3.70が最も低くなっている。

<地域環境別>

「山間地域」の平均点が最も高い

- 平均点では、「山間地域」4.18が最も高く、「工場が多く集まっている地域」3.31が最も低くなっている。

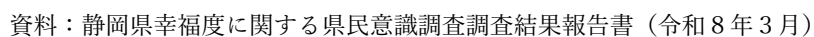
<経年変化>

令和7年度の平均点が令和6年度を上回る

- 「あまりあてはまらない」、「全くあてはまらない」を合わせた割合では、令和7年度が66.8%で、令和6年度66.0%を上回っている。
- 平均点を比較すると、令和6年度が3.76、令和7年度が3.77と、今年度が昨年度を上回っている。

資料：静岡県幸福度に関する県民意識調査調査結果報告書（令和8年3月）

平均值



自宅の近辺では、騒音に悩まされている

■ 全くあてはまらない（5点）

■ あまりあてはまらない（4点）

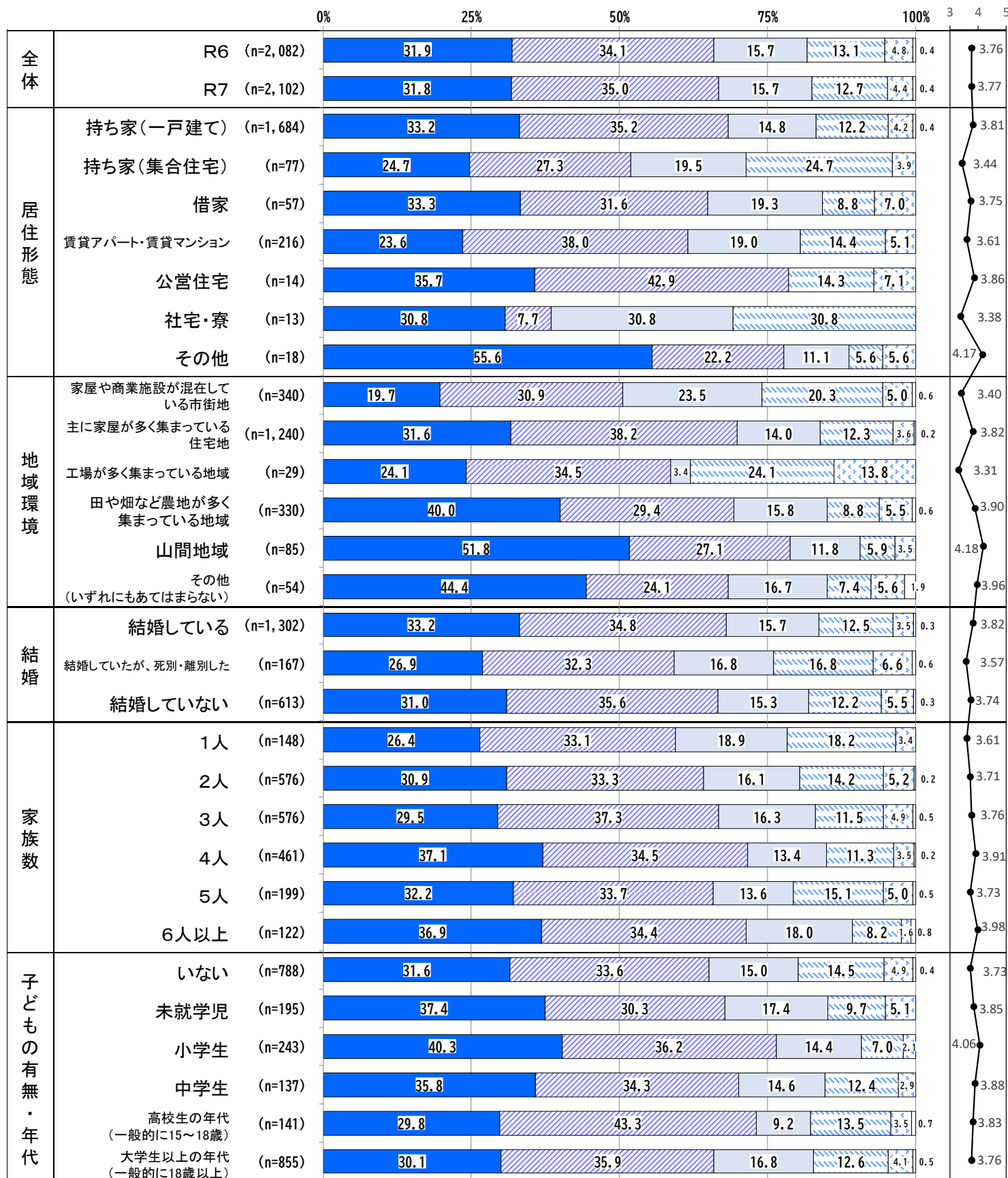
■ どちらとも言えない（3点）

■ ある程度あてはまる（2点）

■ 非常にあてはまる（1点）

■ 無回答

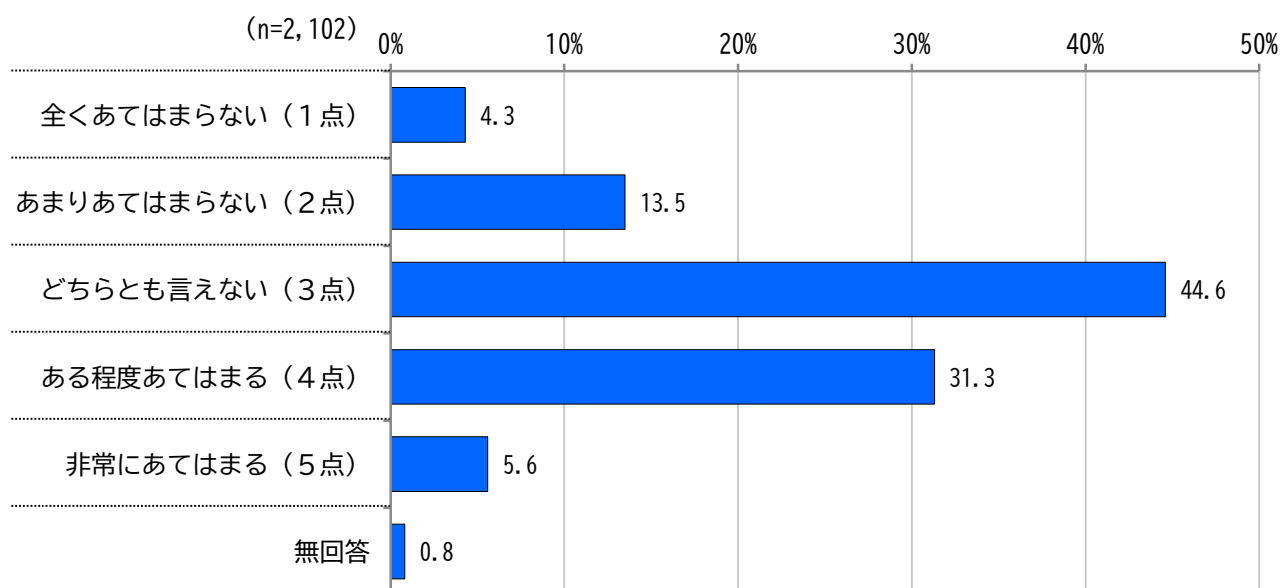
平均値



資料：静岡県幸福度に関する県民意識調査調査結果報告書（令和8年3月）

私の暮らしている地域では、適度な費用で住居を確保できる

「どちらとも言えない」が44.6%で最も高く、次いで「ある程度あてはまる」が31.3%と続く



➤ 全体では、「どちらとも言えない」が44.6%で最も高く、次いで「ある程度あてはまる」が31.3%、「あまりあてはまらない」が13.5%となっている。

資料：静岡県幸福度に関する県民意識調査調査結果報告書（令和8年3月）

私の暮らしている地域では、適度な費用で住居を確保できる

<年代別>

「60代」の平均点が最も低い

- 「非常にあてはまる」では、「10代」が12.6%で最も高く、「60代」が2.3%と最も低くなっている。
- 「非常にあてはまる」と「ある程度あてはまる」の割合では、「20代」が47.8%で最も高く、「60代」が27.7%で最も低くなっている。
- 平均点では、「10代」、「20代」が共に3.44で最も高く、「60代」3.06が最も低くなっている。

<性別>

「男性」よりも「女性」の平均点が高い

- 「非常にあてはまる」では、「男性」が7.2%で、「女性」4.2%よりも高くなっている。
- 「非常にあてはまる」と「ある程度あてはまる」の割合では、「女性」37.9%で、「男性」36.2%よりも高くなっている。
- 平均点では、「女性」3.22で、「男性」3.20よりも高くなっている。

<職業別>

「学生」の平均点が最も高い

- 平均点では、「学生」3.54が最も高く、「無職」3.10が最も低くなっている。

<地域（四地域）別>

「西部」の平均点が最も高い

- 「非常にあてはまる」では、「中部」が6.7%で最も高く、「伊豆半島」が1.8%と最も低くなっている。
- 「非常にあてはまる」と「ある程度あてはまる」の割合では、「西部」が40.8%で最も高く、「伊豆半島」が33.0%で最も低くなっている。
- 平均点では、「西部」3.29が最も高く、「伊豆半島」3.09が最も低くなっている。

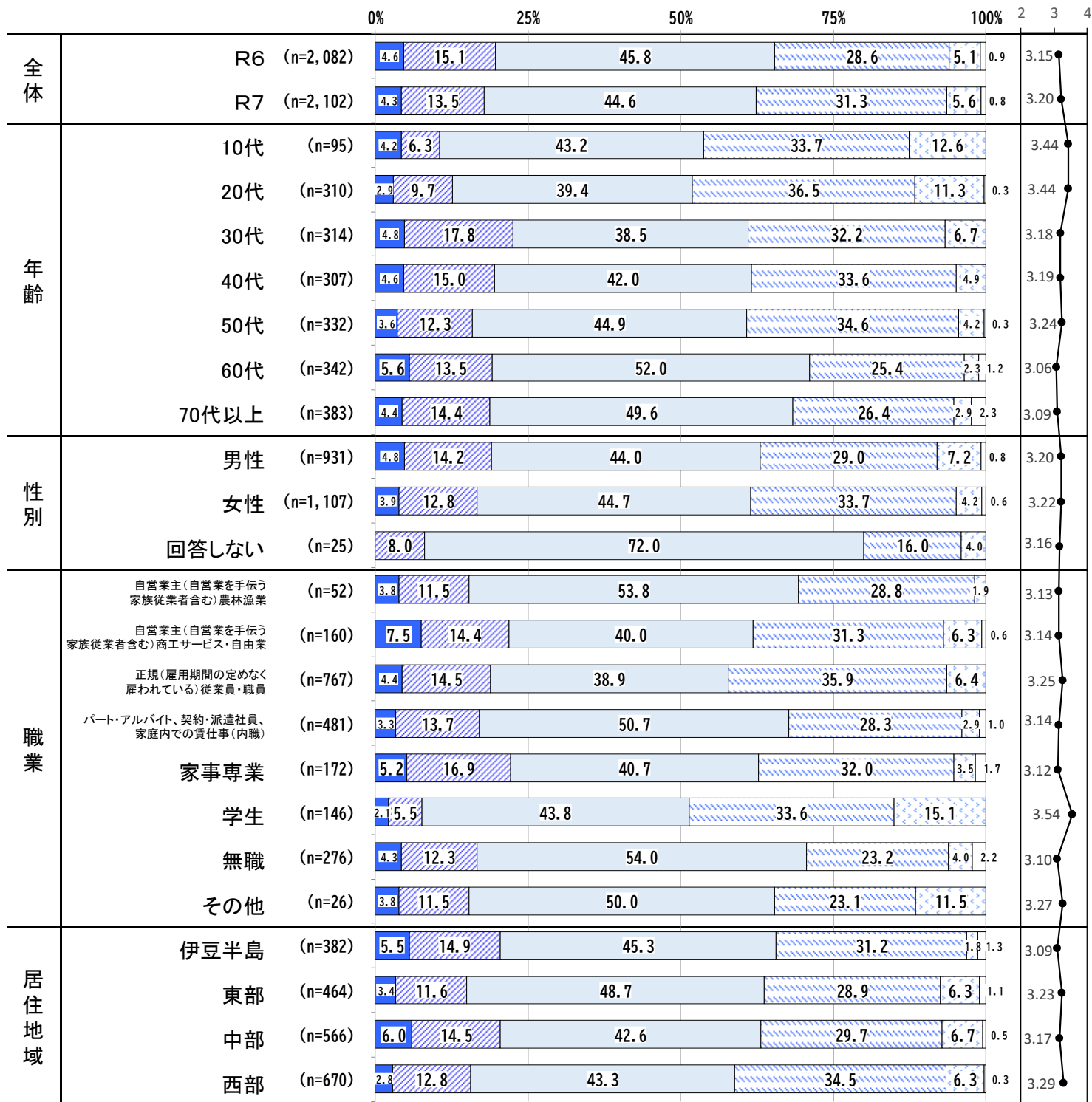
<経年変化>

令和7年度の平均点が令和6年度を上回る

- 「ある程度あてはまる」、「非常にあてはまる」を合わせた割合では、令和7年度が36.9%で、令和6年度33.7%を上回っている。
- 平均点を比較すると、令和6年度が3.15、令和7年度が3.20と、今年度が昨年度を上回っている。

私の暮らしている地域では、適度な費用で住居を確保できる

- 全くあてはまらない（１点）
 ■ あまりあてはまらない（２点）
 ■ どちらとも言えない（３点）
 ■ ある程度あてはまる（４点）
 ■ 非常にあてはまる（５点）
 平均値

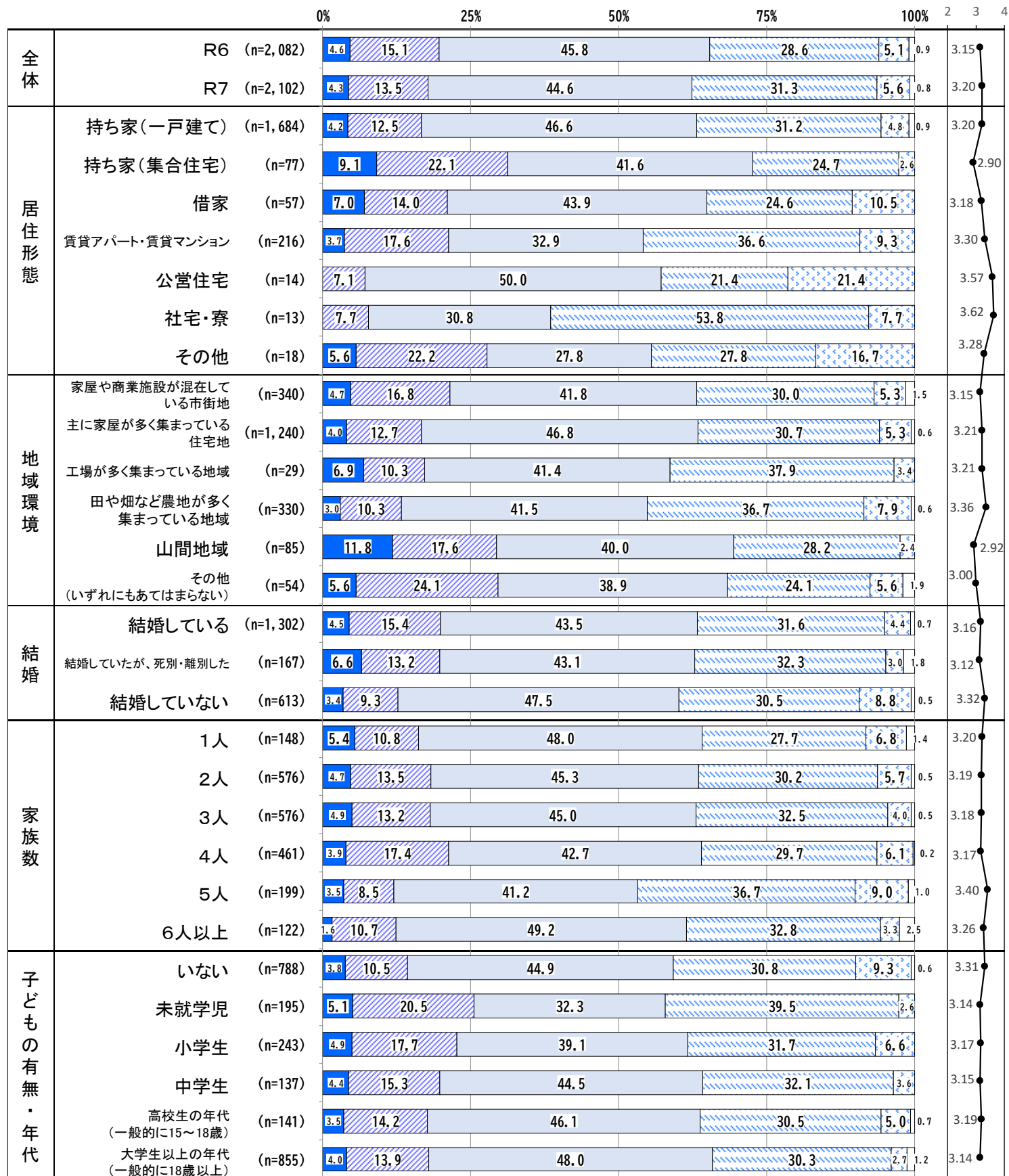


資料：静岡県幸福度に関する県民意識調査調査結果報告書（令和８年３月）

私の暮らしている地域では、適度な費用で住居を確保できる

- 全くあてはまらない（1点）
 ■ あまりあてはまらない（2点）
 ■ どちらとも言えない（3点）
 ■ ある程度あてはまる（4点）
 ■ 非常にあてはまる（5点）
 ■ 無回答

平均値

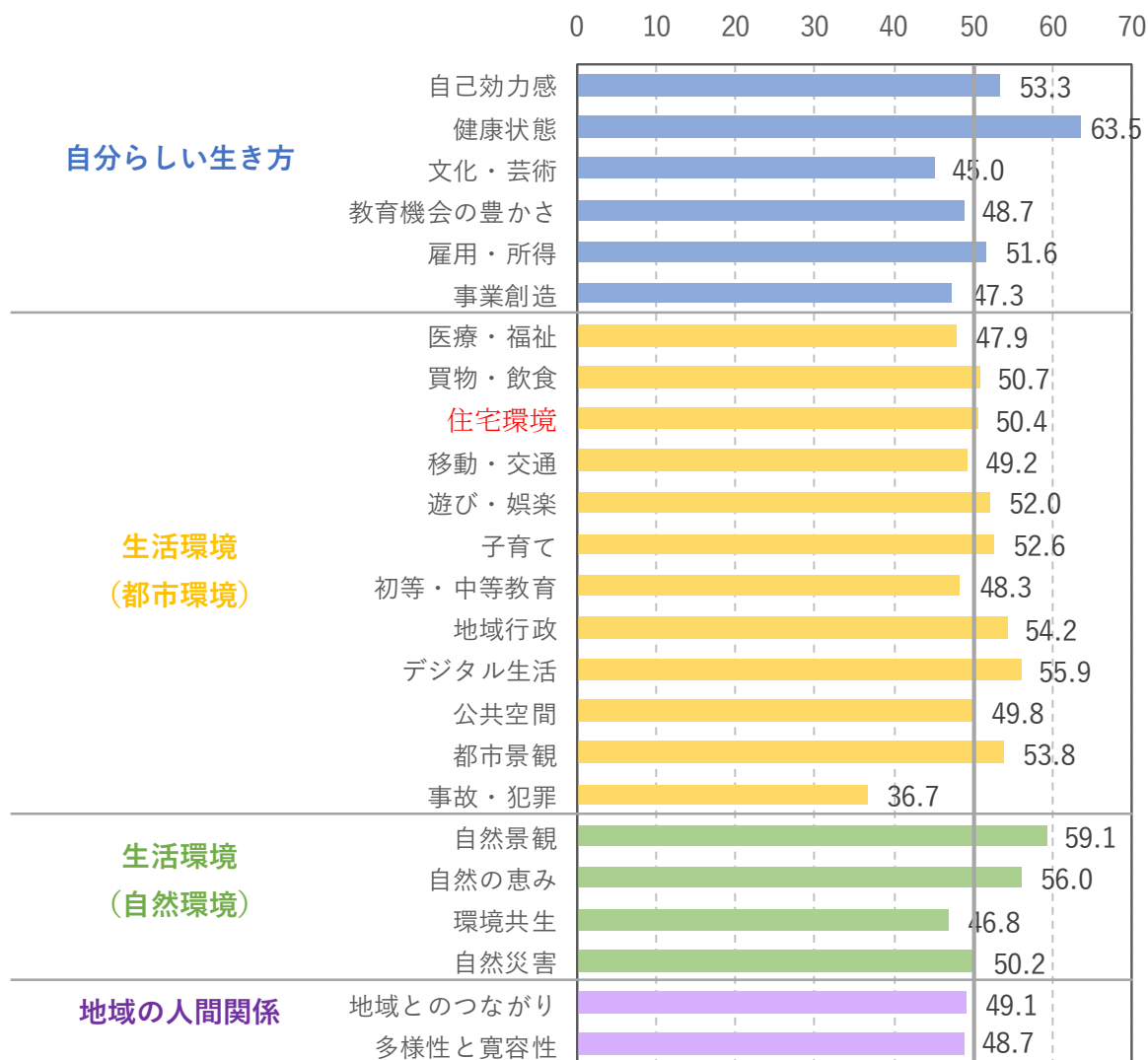


3 客観指標に関する評価

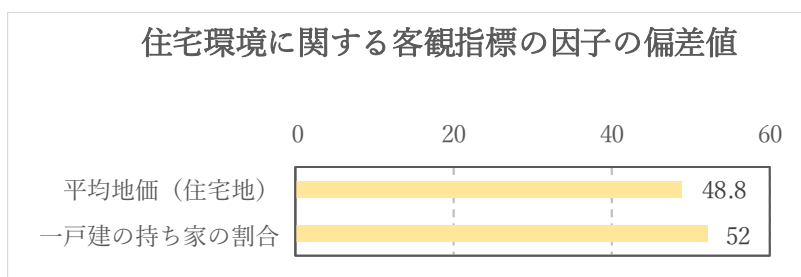
客観指標は全国平均を 50 とみなした偏差値により算出する。静岡県の客観指標は全体的に偏差値 50 前後で推移している。

生活環境の都市環境の因子のうち、住宅環境に該当するものは2つある。「平均地価(住宅地)」は偏差値 50 を下回り、「一戸建の持ち家の割合」は偏差値 50 を上回っている。

各項目で偏差値が最も高い項目は、自分らしい生き方は「健康状態(63.5)」、生活環境のうち都市環境は「デジタル生活(55.9)」、自然環境は「自然景観(59.1)」、地域の人間関係は「地域とのつながり(49.1)」である。



資料：地域幸福度（Well-Being）指標ダッシュボード



資料：地域幸福度（Well-Being）指標ダッシュボード

客観指標カタログ

生活環境（都市環境12因子）	生活環境（自然環境4因子）	地域の人間関係（2因子）	自分らしい生き方（6因子）
医療・福祉	自然景観	地域とのつながり	自己効力感
■特定健康診断受診率	■自然景観指数	■人口あたり自殺者数(-)	■首長選挙投票率
■スポーツ行動者率	自然の恵み	■高齢単身世帯の割合(-)	■都道府県議会投票率
■喫煙率(-)	■食料生産ポテンシャル	■人口あたりNPOの数	健康状態
■人口あたり生活習慣病受療者数(-)	■水供給ポテンシャル	■ボランティア行動者率	■健康寿命(平均自立期間)(男性)
■人口あたり気分障害（うつ等）受療者数(-)	■木材供給ポテンシャル	■祭り開催数	■健康寿命(平均自立期間)(女性)
■可住地面積あたり医療施設数	■炭素吸収量	■関係人口創出活動指数	文化・芸術
■人口あたり医療施設数	■蒸発散量	多様性と寛容性	■芸術家・著述家等の割合
■人口あたり産科・産婦人科医師数	■地下水涵養量	■管理職職員における女性の割合	■国宝・重要文化財（建造物）の数
■人口あたり児童福祉施設数	■土壌流出防止量	■女性の労働力人口比率	■日本遺産の数
■人口あたり障害者支援施設数	■窒素除去量	■家事の男女負担割合(-)	教育機会の豊かさ
■可住地面積あたり介護施設数	■リン酸除去量	■男女の賃金格差（-）	■大卒・院卒者の割合
■人口あたり介護施設数	■NO2吸収量	■障害者雇用率	■可住地面積あたり大学・短期大学の数
■人口あたりホームヘルパー数	■SO2吸収量	■人口あたり外国人人口	■可住地面積あたり国立・私立中高一貫校数
買物・飲食	■洪水調整量	■留学生数	■大学進学率
■可住地面積あたり小売店舗数	■表層崩壊からの安全率	■多様性政策指	■語学教室にける金額
■人口あたり小売店舗数	■緑地へのアクセス度		■社会教育費
■可住地面積あたりコンビニエンスストア数	■水域へのアクセス度		■人口あたり生涯学習講座数
■人口あたりコンビニエンスストア数	■オートキャンプ場への立地		■人口あたり生涯学習講座受講者数
住宅環境	環境共生		■人口あたり青少年教育施設利用者数
■平均価格(住宅地)(-)	■公害苦情件数(典型7公害)		■人口あたり女性教育施設利用者数
■一戸建の持ち家の割合	■人口あたり再エネ発電量		雇用・所得
移動・交通	■人口あたりエネルギー消費量(-)		■完全失業率(-)
■可住地面積あたり駅・バス停数	■人口あたりゴミ排出量		■若年層完全失業率(-)
■人口あたり駅・バス停数	■食料自給率		■正規雇用者比率
■職場までの平均通勤時間(-)	自然災害		■高齢者有業率
■道路整備率	■外水氾濫危険度		■創業比率
遊び・娯楽	■高潮危険度		■人口あたり農業産出額
■余暇時間	■土砂災害危険度		■人口あたり旅行者数・宿泊者数
■教養・娯楽サービス支出	■地震動危険度		■有効求人倍率
■可住地面積あたり映画館数	■津波危険度		■インターンシップ実施率
子育て	■ハード対策		■人口あたり大卒者進路未定者数
■保育所まで1km未満の住宅割合	■避難・救助		■製造業労働生産性
■可住地面積あたり地域子育て支援	■要配慮者支援		■本社機能流出・流入数
■学童保育設置率	■防災教育		■納税者あたり課税対象所得
■歳出総額における教育費の構成比	■防災まちづくり		■可処分所得
■人口あたり待機児童数（-）	■情報・デジタル防災		■人口あたり生活保護受給者数(-)
■合計特殊出生率			■高齢世帯の相対的貧困率
初等・中等教育			■労働時間
■可住地面積あたり小学校数	地域行政	公共空間	事業創造
■可住地面積あたり中学校数	■人口あたり図書館帯出者数	■可住地面積あたり都市公園数	■クリエイティブ産業事業所の構成比
■可住地面積あたり高等学校数	■人口あたり博物館入館者数	■人口あたり都市公園数	■新規設立法人の割合
■施設あたり小学生数(-)	■人口あたり体育施設利用者数	■可住地面積あたり市民農園面積	■従業者数あたりコワーキングスペースの数
■施設あたり中学生数(-)	■地域財政指数	■ウォークアブル指数	■大学発ベンチャー企業数
■施設あたり高校生数(-)	デジタル生活	都市景観	■特許等出願件数
■教員一人あたりの児童生徒数(-)	■自治体DX指数	■都市景観指数	
■遠隔教育実施率	■デジタル政策指数	事故・犯罪	
■小中学生の自己肯定感	■デジタル生活指数	■人口あたり交通事故件数(-)	
■小中学生の自ら学ぶ態度		■人口あたり刑法犯認知件数(-)	
■自分の考えを深める学生			
■将来に目標を持つ学生			
■子どものチャレンジ率			
■進んで助ける学生			
■子供の体力・運動能力水準以上			
■学力水準			
■不登校児童数(-)			

※（-）のあるKPIは高い方が偏差値が低く算出

資料：地域幸福度(Well-Being)指標利活用ガイドブック

静岡県住生活マスタープラン 概要

I 基本目標

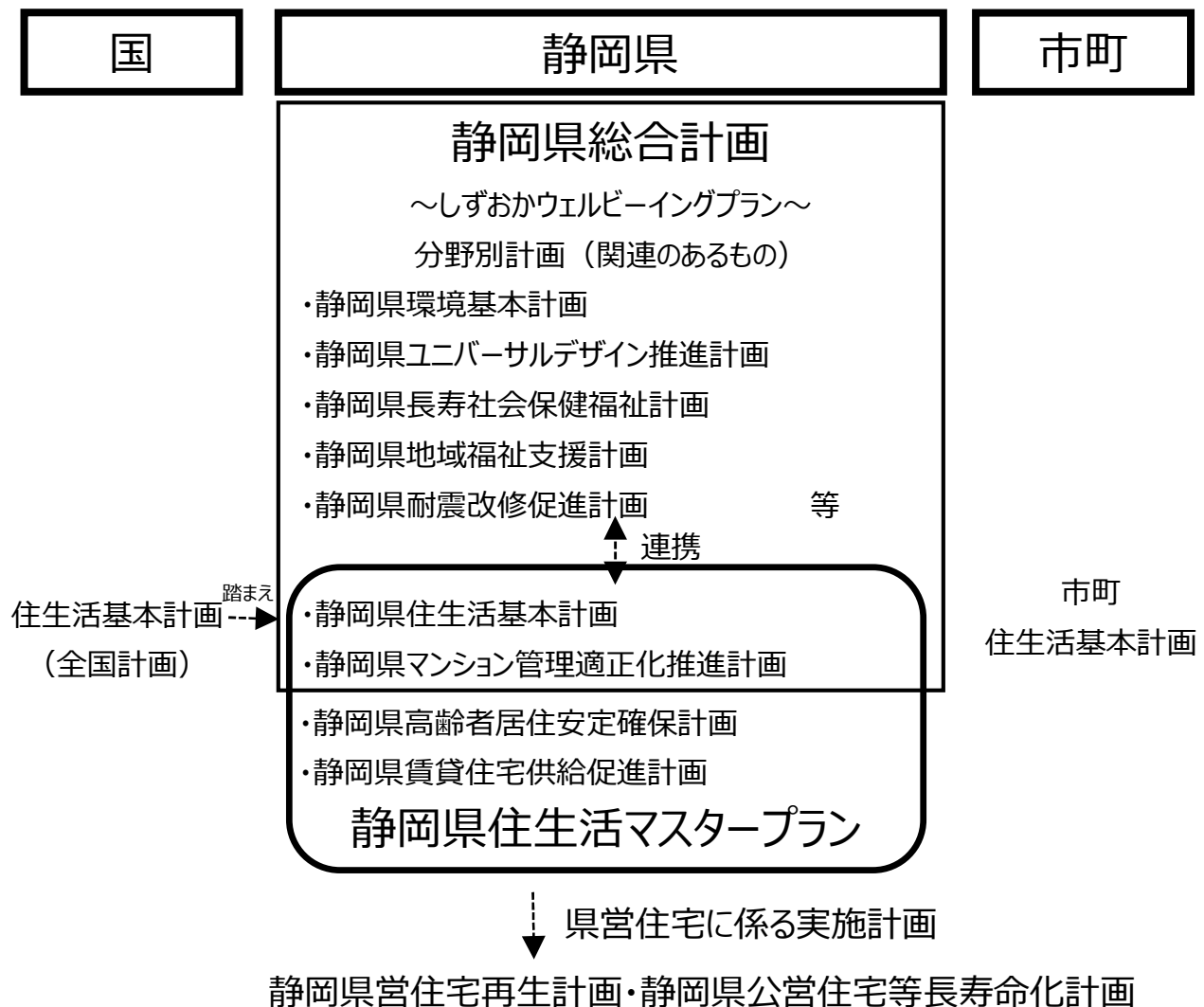
住まいの幸福度日本一

II 計画期間

計画期間は 2026 年度（令和 8 年度）を初年度とし、2035 年度（令和 17 年度）までの 10 か年とする。

なお、今後の社会情勢の変化及び施策の効果に対する評価を踏まえ、5 年経過した時点で見直しを行う。

III 対象となる計画



IV 基本的な方針

1 安全安心な住まいの確保と良好な住環境の形成

単身世帯の増加や多死社会の到来、激甚化・頻発化する自然災害、想定される南海トラフ地震など、社会情勢の変化や将来リスクを前提に、いかなる時も安全で安心できる住まいを確保するとともに、良好な住環境を形成する。

2 地域の魅力を生かした快適な住まい方の実現

本県は、現在の県域となって 150 年となるが、未だに「伊豆」、「駿河」及び「遠江」時代の文化や気質が残っており、それが地域の魅力となっている。こういった魅力に加え気候、風土を最大限生かした住環境を形成し、快適な住まい方を実現する。

3 持続可能な地域づくりのための、多様な分野、主体による連携の促進

住宅産業は多くの分野により形成されているが、その多くで人手が不足が顕在化している。将来にわたって持続可能な地域づくりのため、福祉、環境、まちづくりなどの多様な分野、民間企業、NPOや行政など様々な主体の連携を促進する。

V 目標と施策展開

1 目標

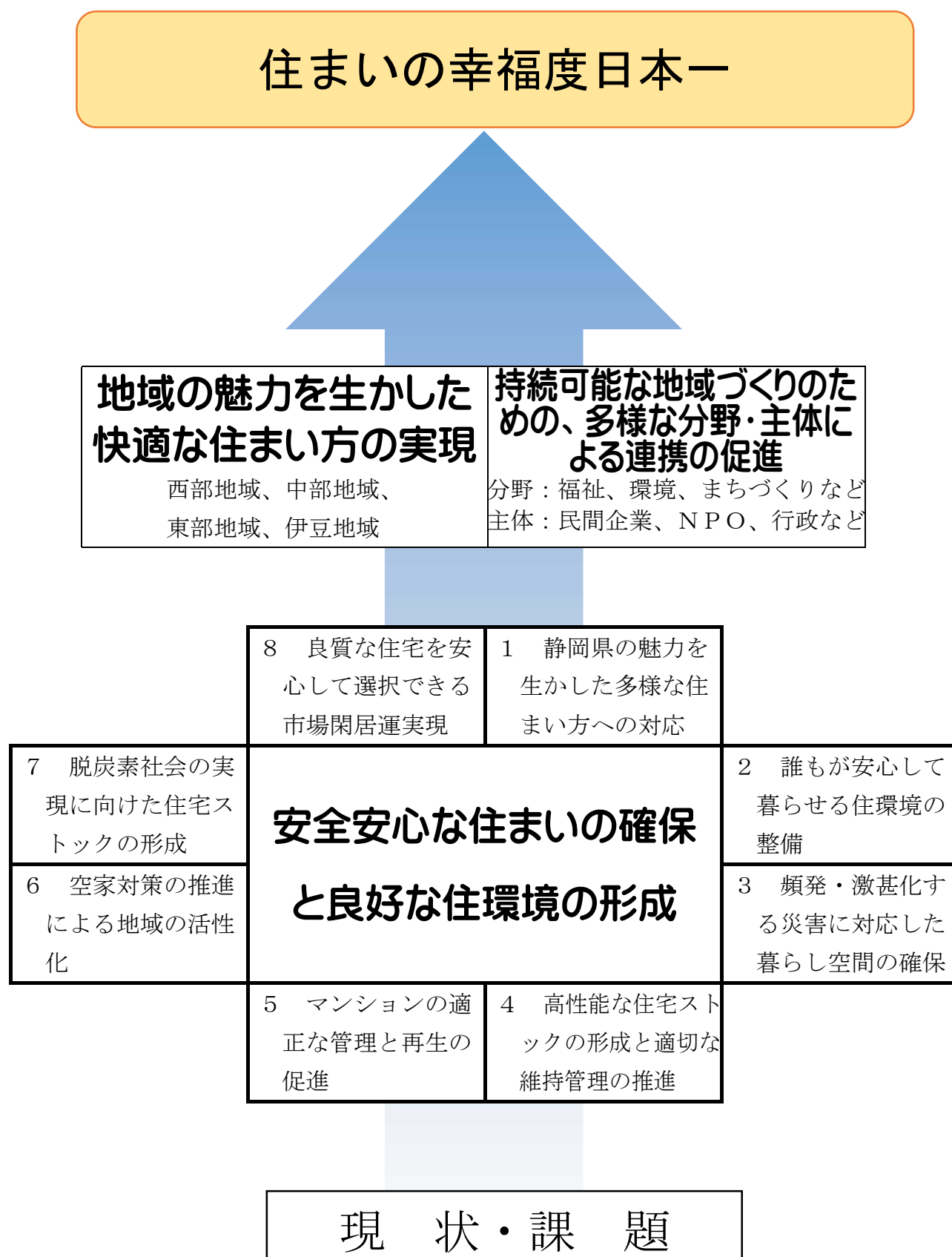
目標 1 静岡県の魅力を活かした多様な住まい方への対応 ① 二地域居住など多様な住まい方の提案とそれを活用した移住の促進 ② 多様な人々が共生する豊かなコミュニティの形成 ③ まちなか居住空間の充実	目標 5 マンションの適正な管理と再生の促進 ① マンションの適正な管理の促進 ② 老朽マンション等の再生の促進
目標 2 だれもが安心して暮らせる住環境の整備 ① 住宅セーフティネットの強化 ② 総合的かつ包括的な居住支援体制の整備 ③ 子育てしやすい多様な住環境の充実 ④ 高齢者の居住の安定確保	目標 6 空き家対策の推進による地域の活性化 ① 市町による空き家の実態把握と計画的な対策の推進 ② 空き家の状況に応じた適時適切な対応 ③ 都市部、過疎地域、別荘地など、地域特性に応じた空き家施策の展開
目標 3 頻発・激甚化する災害に対応した暮らし空間の確保 ① 災害時に住み続けられる住宅の普及 ② 災害発生時の住まいと生活環境の確保 ③ 被災者の住生活の再建	目標 7 脱炭素社会の実現に向けた住宅ストックの形成 ① 環境に配慮した住宅の普及促進 ② 炭素貯蔵効果の高い木造住宅の普及促進
目標 4 高性能な住宅ストックの形成と適切な維持管理の推進 ① 住宅の耐震化の促進 ② 住宅の長寿命化や性能・資産価値の向上促進 ③ 防犯性に優れた住環境の形成 ④ 適切な維持管理、リフォームの推進	目標 8 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現 ① 既存ストックの積極的な活用による良質な住まいの供給・流通の促進 ② 性能向上、利用価値が評価される仕組みの活用促進 ③ 住まいにおけるG X、D Xの推進による住生活産業の活性化 ④ 住情報提供・相談体制の充実

2 地域別の取組方針

※ 地域ごとの魅力や課題を踏まえ重点的に取り組むべきことを明記

3 多様な担い手との連携

※ 福祉、環境、まちづくり、産業、防災など関連する様々な政策分野において、国、県、市町、多様なプレーヤーといった主体と連携して取り組むべきことを明記



ヒアリング予定の県内プレーヤー

1 概 要

地域の実情等を把握するため、静岡県内で居住支援、空き家対策等に取り組んでいるプレーヤーに対しヒアリングを行う。

2 ヒアリング対象者

氏 名	分 野	地 域	取組内容
吉田 真哉 【ヒアリング済】	居 住 支 援	中部 (焼津市)	・焼津市内の居住支援法人アイ・ランドに所属。 ・元は居住支援法人やすらぎの里（奈良県）にて活動。現在でも、奈良県居住支援サミットに講師として呼ばれている。 ・全国居住支援法人協議会の研修員も担っている。
神谷 尚世	居 住 支 援	西部 (湖西市)	・湖西市で訪問介護、訪問タクシー、宅配弁当など生活支援全般をしている事業者。市からの福祉事業の委託も受託している。 ・もともと、湖西市商工会と福祉問題をテーマに定例の会議をしていた。この母体を活用して、湖西市居住支援協議会の支援部会に設定した。
丸山 勲	空き家	西部 (掛川市)	・他県に住んでいて管理が難しい人、高齢者等を対象に、空き家管理・点検を代行している。 ・空き家情報をデータベース化し、所有者と活用希望者のマッチングなどを実施。
山田 知弘	空き家	東部 エリア	・リノベーション町づくりに取り組む市町等に助言を行うため、県内で先進的に取り組む実践者として登録されている。 ・不動産流通に乗らない空き物件を、育ったプレイヤーの拠点へと改装し独立に繋げている。
丸山 里奈	空き家	伊豆 (西伊豆町)	・市町において、地域おこし協力隊として登録されている ・空き家の掘り出しや移住イベントの開催を精力的に行っている。
玉木 潤一郎 【ヒアリング 日程調整中】	空き家	中部 (静岡市)	・第4回地域価値を共創する不動産業アワード(国交省)の受賞者。
ー	マ ン シ ョ ン	ー	検討中

居住支援法人等の連携による地域居住支援体制づくり

訪問先：吉田真哉氏（有限会社アイランド、一般社団法人居住サポートリンクネスト）

訪問日：令和8年5月14日（木）

取組概要

(1) 人物像、これまでの取組

- ・焼津市の不動産会社である有限会社アイランドに所属するとともに、一般社団法人居住サポートリンクネストを設立し、全国居住支援法人協議会の委員として、居住支援に関する活動を行っている。
- ・焼津市出身で、大学卒業後は奈良県の社会福祉法人に勤務。平成26年頃から、高齢者を対象に住まい確保と生活支援を一体的に提供する事業に携わってきた。当時はまだ「居住支援」という言葉自体が一般的ではなく、厚生労働省の「低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業」の流れの中で、先駆的な実践を行っていたという。
- ・住宅セーフティネット法改正により居住支援法人制度が創設される過程では、国土交通省・厚生労働省への情報提供やヒアリング対応にも関わった。平成29年の制度創設時には、所属していた奈良県内の社会福祉法人が県第1号の居住支援法人指定を受けている。当時は制度や指定要件も固まっておらず、県や近畿地方整備局と協議を重ねながら、行政説明会などにも参加していたという。

(2) 奈良県における活動

- ・奈良県天理市での活動では、市内不動産会社と連携し、福祉的支援を包括的に担う体制を構築していた。
- ・家主や不動産会社に対しては、支援計画、緊急時対応、福祉サービスとの接続及び見守り体制などを文書化して提示し、「福祉的支援はこちらで受け持つ」という形を明確にすることで、信頼関係を築いていた。
- ・当時はモデル事業として実施されていたため、支援に対する対価を得ることはできず、無償での対応が前提であった。社会福祉法人という法人形態上、収益事業の扱いも難しく、事業継続には課題があったという。

(3) 有限会社アイランド（焼津市）における活動

- ・地元焼津市へ戻った後は、有限会社アイランドに所属し、地域の居住支援体制づくりに関わることとなった。
- ・アイランドは、土地売買や建売、リフォームなどを主業としていた不動産会社であったが、地域貢献への思いから居住支援に関心を持ち、支援用物件の確保や家主への働きかけを進めていったという。
- ・居住支援法人指定のため、指定前の準備期間中、市役所や地域包括支援センター、

	福祉事業者等との関係構築を無報酬で進めていた。 ・現在は、居住支援に加え、家の売却相談、空き家処分、福祉サービスとの接続及び生活支援など、不動産と福祉を横断した相談対応を行っている。 (4) 一般社団法人居住サポートリンクネストにおける活動 ・吉田氏は、令和8年3月に一般社団法人居住サポートリンクネストを設立した。 ・モーションセンサーを活用した見守りサービスも実施している。一定時間動きが確認できない場合にアラートが発信され、必要に応じて、緊急連絡先への連絡、訪問確認及び福祉サービスへの接続などを行う仕組みである。これを不動産事業者へ提案し、「見守り体制があるなら貸してもよい」と思ってもらうことで、高齢者等の入居促進につなげたい考えだという。 ・介護保険制度では対応できない生活支援サービスも時間制で提供しており、今後は身元保証や死後事務など、終身サポート分野への対応も必要になると感じているとのことだった。 ・民間の身元保証事業者については、契約内容の不透明さ、料金体系の分かりづらさ、利用者理解不足などの課題があると指摘していた。 (5) 全国居住支援法人協議会の研修員としての活動 ・現在は全国居住支援法人協議会の研修員として、全国の法人に対し、事業立ち上げ支援、個別ケース相談、収益化支援及び事業スキーム構築等のコンサルティングも行っている。 ・特に、不動産系の小規模法人では福祉制度や補助制度に関する知識・書類作成ノウハウが不足しているケースが多く、こうした支援ニーズは高いという。 ・また、居住支援担当者は組織内で孤立しやすい傾向があり、情報共有や横のつながりを求める声も多いとのことだった。
地域の課題	(1) 焼津市における特徴的な相談 ・吉田氏によると、奈良県では高齢者からの相談が多かったが、焼津市では、精神障害関係、女性相談（DV被害）などの案件が多いという。 ・また、「持ち家を抱えたまま困窮するケース」が多くあるとのこと。親から相続した住宅の維持困難、半壊した借地住宅、老朽化による水道管破裂、空き家化した持ち家、などとのことだった。 ・家族や後見人が不在であるケースも多く、住み替え支援だけでなく、住宅処分や生活再建を含めた総合的支援が必要となっている。 (2) 不動産事業者との連携の重要性

	・現在の課題として、連携できる不動産事業者が限られている点が挙げられた。特に重要なのは、不動産会社の理解や利用する家賃債務保証会社の方針であり、同じ高齢者でも、「65歳以上不可」「75歳以上不可」など基準が異なるため、各社の特徴把握が重要になるという。 ・一方で、提携保証会社の中には、緊急連絡先がなくても居住支援法人による支援計画を評価し入居審査を通す事例もあるとのことだった。ただし、薬物事犯、放火、殺人等の重大犯罪歴があるケースでは、民間賃貸住宅への入居は極めて困難であり、最終的には自社物件等で対応せざるを得ないケースもあるという。そのため、公営住宅の柔軟活用が重要との認識を示していた。 (3) 公営住宅活用への期待 ・奈良県では、居住支援法人が実務的支援を担いながら、県が直接契約主体となる形で公営住宅活用を進めていたという。これはサブリース方式ではなく、居住支援法人側の負担が比較的小さい仕組みであり、協議会や実務者ネットワークでの議論を通じて実現したとのことだった。 ・一方、焼津市ではDV被害者向け目的外使用に限定されており、活用範囲は限定的であるという。 (4) 災害時居住支援への課題意識 ・吉田氏は、今後特に重要になる分野として、災害時の居住支援を挙げた。 ・能登半島地震では、多数の居住支援事業者が現地支援に入っており、住まい相談窓口、住宅修繕相談、処分相談、住み替え支援などを行政委託で実施している。 ・大規模災害時には、地元居住支援法人自体が被災者となる可能性が高く、外部支援団体を受け入れる体制整備が必要との認識を示していた。 ・静岡県においても、南海トラフ地震を見据えた居住支援体制の検討が必要ではないかとの提言があった。
今後の展望	・志太榛原地域では、依然として居住支援法人が少なく、藤枝市や島田市など周辺自治体からの相談も増えているという。 ・行政と地域法人が同一地域内で連携できる体制が望ましいと考えており、今後は新たな居住支援法人の立ち上げ支援にも力を入れていきたいとのこと。 ・地方部では空室増加により、不動産業界側も高齢者等の受入れを進めざるを得ない状況になりつつあり、今後は家賃債務保証制度の普及と同様に、居住支援の仕組みも一般化していくのではないかとの見通しを示していた。
まとめ	・吉田氏は居住支援法人制度が創設される過程から携わっており、全国居住支援法人協議会等の活動を通じて、静岡県以外でも多くの活動を実施している。 ・焼津市での支援を通じて、高齢者だけでなく女性相談、精神障害者及び住宅所有

	者からの住宅の管理を含めた相談など、多様な相談が多いと感じている。 ・吉田氏は地域の課題点として「不動産事業者との連携」「公営住宅活用」「災害時居住支援」を挙げていた。 「不動産事業者との連携」 居住支援の幅を広げる上で行政の立場から考えても重要な点になる。理解ある不動産業者を見つけ出すことは大きな課題であると考えられる。 「公営住宅活用」 居住支援において極めて重要な選択肢であるが、実効性のある活用のためには、通常入居なのか、目的外使用なのか、どのような手続きを行う必要があるか等、課題を整理する必要がある。 「災害時居住支援」 南海トラフ巨大地震が想定されている静岡県としては、重要な項目になると考えられる。市町と連携し、今後検討していく必要がある。
--	--