

第2回 静岡県住宅政策懇話会

議 事 録

- ・開催日時：令和8年8月6日（木）14:30～17:00
- ・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 調査研究部担当部長	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 住宅整備課 課長	松田 涼	○

《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、野口）
- ・健康福祉部福祉長寿局地域福祉課（増田）、福祉長寿政策課（村松、倉岡）
- ・株式会社 オオバ（緒方、高山）

《次第》

- 1 開会
- 2 主催者挨拶
- 3 議事
 - （1）第1回住宅政策懇話会における委員意見への対応 …資料1、1-1、1-2
 - （2）県内プレーヤーの意見 …資料2、2-1
 - （3）計画の体系と施策 …資料3
 - （4）成果指標 …資料4、4-1、4-2
 - （5）公営住宅の供給 …資料5、5-1、5-2
- 4 閉会

《事前配布資料》

- ・資料1 意見への対応表（第1回静岡県住宅政策懇話会）
- ・資料1-1 意見への対応補足資料
- ・資料1-2 第1回 静岡県住宅政策懇話会議事録
- ・資料2 インタビュー結果概要
- ・資料2-1 インタビュー記録
- ・資料3 計画の体系と施策
- ・資料4 成果指標の設定
- ・資料4-1 目標値の設定の考え方
- ・資料4-2 各指標の説明
- ・資料5 公営住宅の供給目標量
- ・資料5-1 公営住宅の供給目標量の算定

- ・資料5－2 県営住宅の概要
- ・参考1 住生活基本計画の構成
- ・参考2 「第1章 社会情勢の変化」のイメージ
- ・参考3 「第4章 施策の総合的かつ計画的な推進」関係の参考資料
- ・参考4 成果指標の比較
- ・参考5 住生活基本法（抜粋）

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。また、傍聴人として、インターン生7名が参加する。
- ・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

- ・本日は、大変お忙しく、猛暑厳しい中で懇話会にご参加いただき、御礼申し上げます。
- ・前回の懇話会では次期計画に向けて本県の地域特性や基本計画の方向性等について様々な視点から意見をいただいた。日々目の前の課題に没頭している我々にとっては、気づきやヒントに満ちた意見が多かった。本日は前回いただいた意見の対応や地域で活動するプレーヤーへのインタビュー結果について報告した上で、計画の骨子となる基本目標、施策展開、成果指標及び公営住宅の目標について説明し、意見を伺いたい。前回同様、率直なご意見やアドバイスをいただけると幸いである。
- ・本日は暑い中で長時間の会議となるが、よろしくお願い申し上げます。

3 議事

○大月委員長

- ・ここから事務局に変わって議事を進行する。石川委員から資料を用意してもらっているが、これはいつ説明するか。

○事務局

- ・前回意見の対応の中で説明いただく予定であり、事務局から説明を依頼する。

○大月委員長

- ・それでは次第に基づき進行する。まずは事務局より議事（１）（２）について説明をお願いする。

【（１）第1回住宅政策懇話会における委員意見への対応】

○事務局

- ・（資料1 意見への対応表（第1回静岡県住宅政策懇話会、資料1-1 意見への対応補足資料、資料1-2 第1回 静岡県住宅政策懇話会議事録を説明）
- ・石川委員より、建築分野での2050年カーボンニュートラルの達成に関して、情報提供いただいた。

【（２）県内プレーヤーの意見】

○事務局

- ・（資料2 インタビュー結果概要、資料2-1 インタビュー記録を説明）

○大月委員長

- ・事務局からの説明を踏まえて、ご意見やご質問があればお願いしたい。
- ・石川委員に伺いたいのが、静岡市の状況は理解できたが、これを県全体に広げた場合、静岡市よりも到達見込みは低くなるか。

○石川委員

- ・空き家を検討に入れるかどうかでも結果は大きく違ってくると思う。まず木造住宅2階建を原型で考えた場合、他の市町でも同じように計算することは可能であるが、他の市町での計算結果が

議事概要

どうなるかは想像がつかない。静岡市に限らず、都心部が一部ある地域と、全体的にそうしたコアになる部分がない地域では、結果は大きく違ってくるかと思う。静岡市は山間地域も非常に広いので、トレンドとしては全県と同じ方向性になると思っている。

○大月委員長

- ・静岡市は市街地と山間部が両方あるため、全県の傾向を表しているということと理解した。
- ・他にご意見があればお願いします。

○内海委員

- ・前回申し上げた点について丁寧に対応いただき、感謝する。この内容で問題ないと思うが、細かい部分は個別に伝える。
- ・資料2のインタビュー概要は非常に興味深い内容がたくさん収集・整理されていて、とても面白い。インタビュー結果は、施策の検討に活かしていくという理解で良いか確認したい。

○事務局

- ・インタビューで意見を聞いた中で、参考にすべき視点と資料に書いたが、そこに書いた内容を資料3の中で落とし込めるものは反映している。

○内海委員

- ・資料3でまた確認する。

○大月委員長

- ・石川委員の発表の要点をいうと、このまま放っておくと2050年には目標を達成できないため、空き家で状態の悪いものを壊すか、断熱改修を積極的に実施する必要がある、ということだと思う。建物の性能をよくするだけでは間に合わず、ストックを何とか対処しなくてはならないということで、今後の議題にも出てくるかと思うが、使わない建物を減らしていくというところに着目するのは非常に重要なポイントかなと思う。使っていない建物を積極的に解体すると、達成しやすくなるという意味で合っているか。

○石川委員

- ・戸数が減るという意味では効果はあるが、一方で空き家はCO₂を排出する設備がないため、そのままでも排出量は変わらない。放置すると、全体量からみたときの負荷が大きくなるということだと思う。

○大月委員長

- ・例えばCO₂を固定するという側面があるが、空き家がCO₂を固定する側面は非常に少ないとみても良いか。

○石川委員

- ・おっしゃるとおり、固定化をどう捉えるかで、計算結果は違ってくる。

○大月委員長

- ・インタビューは非常に大事なことが書いてあるが、インタビュー先はどう選んだか。また、インタビューが不足する分野が残っているか。ほとんど網羅できていると考えていいか。

○事務局

- ・関係部局にも確認して精力的に取り組んでいる方は抽出できているという認識である。一通り献身的に取り組んでいる方の意見は聞くことができた。

議事概要

○大月委員長

- ・計画が出来上がるまでに間があると思うため、途中でも新たなプレーヤーがいればぜひ聞きに行ってもらえるとありがたい。
- ・議事（１）（２）について、他にご意見ご質問がなければ、議事（３）（４）に移る。事務局よりまとめて説明をお願いします。

【（３）計画の体系と施策】

○事務局

- ・（資料３ 計画の体系と施策を説明）

【（４）成果指標】

○事務局

- ・（資料４ 成果指標の設定、資料４－１ 目標値の設定の考え方、資料４－２ 各指標の説明を説明）

○大月委員長

- ・事務局から、計画の体系と成果指標について併せて説明いただいた。これにつきまして、皆さんからご質問、ご意見をお願いしたい。

○石川委員

- ・参考資料はどのタイミングで説明してもらえるか。参考４に成果指標の比較ということで、静岡県でどういう指標を設定するか検討するため、令和３年策定の東京都計画の事例が出されており、これについて質問したい。
- ・資料をもらって拝見したが、指標の分類がされており、特に注視したいのが、「観測」は定点観測したい項目、「政策」は政策指標としてみる項目があるが、資料にカッコ書きである項目の説明をしてもらえるとうありがたい。

○事務局

- ・観測について、今回の静岡県計画でも入れているが、東京都の場合は観測・実況指標、政策指標、意識・意向指標と分類しており、政策指標のみ目標を設定している。この分類方法を参考に、資料４－１で提示したが、数値目標を設定している。積極的に取り組む項目については目標値を定め、傾向指標はトレンドがこの水準まで達していれば良いというものは、そうした形で設定し、カッコ書きで示している。また、県の観測指標については、東京都では数値が出ているが、県計画では数値が明確に出るかどうかわからないもの、目標として示したときにその数値が良いか悪いかかわからないものは、目標値を設けないという形で仕分けをしている。

○石川委員

- ・成果指標の取り方について、最終的にどこをゴールに持っていきたいかという大きな方針があり、それに向けてどの項目を、どのように進めていくかが、静岡県の場合は少し見えにくいように思う。例えば、資料４－２で提示してもらった、既存ストックの活用における流通市場の拡大について、適度な費用で住宅を確保できる割合を指標にした場合、それが具体的にどう数字につながっていくかを把握するのが難しい指標だと思う。子育て世代にとってみれば、静岡市は高いため藤枝市などの郊外で住宅を買うことを考えると思う。もともと住宅所有率がすごく高い静岡市の中心市街地では、そもそもそうした意識がないとも思うし、対象者をどう絞るかで数値の幅にばらつきが出てしまう指標の設定の仕方は少し厳しいように思う。一方で、参考４の東京都の成果指標では、「住宅エネルギー消費性能として光熱費の節約を重要と思う世帯の割合」や「新築住宅における住宅性能表示の実施率」「５年間に滅失した住宅の平均築後年数」など、必ず客観的な数字が得られるものが指標として出ているのが印象的である。客観的な数値が必ず得られ、いつも同じ結果が出るものを使って、どういう目標に向かっていくかを整理している。資料４－２に上げられている項目から、具体性を持って方向を明確に決めていくのが良いと思う。

議事概要

○大月委員長

- ・具体的にどの指標が当てはまるか。

○石川委員

- ・東京都の計画でいくと、先ほど挙げた「住宅エネルギー消費性能として光熱費の節約を重要と思う世帯の割合」や「住宅性能に関する情報が明示された住宅の既存流通に占める割合」あたりが観測指標や政策指標として出ている。それを使うと、持っていこうとする方向の数字は具体的に出るかなと思う。

○大月委員長

- ・東京都の指標を参考にしながら、静岡県でも具体性が出せるものについては、出した方が良いという意見かと思う。事務局から意見はあるか。

○事務局

- ・指標について、どのような項目を取り扱うことが可能か検討する。

○岩間委員

- ・静岡県らしさを活かすという観点で、県を東部・西部・中部・伊豆に分けて地域特性を整理していると思うが、そうした地域特性は具体的に政策に反映していくか。次回の懇話会でそうした特性は示されるということの良いか。

○事務局

- ・参考3に作成中ではあるが、地域特性のイメージを示している。地域ごとに具体的な施策を示して取り組んでいきたいと考えている。目標1～6まで、各地域で特に重要な施策を抜き出して、地域ごとにまとめることをイメージしている。また、メッシュデータで分析している図を資料で出しているが、人口や交通量なども結果を整理し、立地環境を仕分けられないかと考えている。また、資料の18～19ページに静岡住まい方ビジョンを示しているが、これが多彩な静岡の住まい方を踏まえて「心地よい住まい」がキーワードとして出ている。昨年度に静岡文化芸術大学と連携して、県内を市町で分けするのではなく、立地環境ごとにどのような住まい方ができるかを学生にも協力してもらいながら整理した。計画にも住まい方の提案ということで盛り込んでいきたいと考えている。

○岩間委員

- ・資料に大家が障害を持つ方への拒否感があるというアンケート結果が出されている。大家への支援策は十分に検討しているか。

○事務局

- ・資料で提示しているデータは令和3年頃に国土交通省が実施したアンケート調査を提示している。国土交通省が要配慮者といわれる高齢者や障害者、子育て世代、低所得者などについて、どうした民間賃貸住宅に受け入れてもらえるかを検討した際に、大家はそうした方が入居されることを気にして拒否感が出てしまうため、その辺りをどう解消していくかが良いかを検討するためにアンケートを行っている。そのうちの施策の1つとして、国が「居住サポート住宅」を出している。

○大月委員長

- ・居住サポート住宅について、後で指摘しようと考えていたが、現在の計画書には用語が入っていないように思う。

議事概要

○事務局

- ・居住サポート住宅について、素案に言葉は入っていないかもしれないが、考え方としては、公営住宅の項目に書いているが、高齢者の見守りや福祉との連携が居住サポート住宅の肝になる部分である。制度としては、ICT を活用した安否確認、月1回以上の訪問などによる見守り、何かあった場合に福祉サービスへつなげるという3点セットになっている。そのエッセンスを計画書に入れている。それから民間賃貸住宅で居住サポート住宅を推進するという文言が抜けていると思うため、落とし込みを検討したい。国の施策としてはそうしたものが検討されている。
- ・再度確認したところ、12 ページの（5）に「居住サポート住宅」と入れている。

○大月委員長

- ・用語としては入っているかもしれないが、目標値にはない。国が10年間で10万戸を目指す中で、都道府県がどう対応するか。

○事務局

- ・昨年10月にスタートしたものと思うが、現状は11戸である。10万戸という国の目標があまりにも多すぎて、目標設定には至っていない。

○岡部委員

- ・目標3について伺いたい。資料1-1で県営住宅の孤独死について具体的な数値が出ているが、資料3の多死社会への対応のところで公営住宅の残置物処理は国の指針に基づき対処するとある。ぜひ進めてもらいたい、それと合わせて、ノウハウを見つけた場合は市町に伝えてほしい。インタビューでも、県が率先して取組を進めてもらえると、市町の公営住宅でも取り組みやすくなるという話が出ていたと思う。セーフティネットの部分では、居住支援協議会の人口カバー率が指標に挙がっていたが、そうした部分も指標として入れられるのであれば入れてほしい。
- ・総合的かつ包括的な居住支援体制の整備について、居住支援法人の増加と活動の活性化とあり、これは期待したいところではあるが、居住支援法人は民間が運営していて、活動が手弁当になっていて財政もなかなか厳しいと思う。活性化を促すために県が具体的にどうサポートするか、考えがあればお聞きしたい。活動の場を作ったものの、居住支援法人に丸投げする状況は好ましくない。県がというより市町の方で、居住支援法人の増加と活動の活性化の支援についてアイデアや見える化がされていると、現場で働いている方たちも心強いと思う。

○事務局

- ・県営住宅の役割として、市町への展開という文章を追加したい。
- ・居住支援法人の活性化について、市町ではなく県の居住支援協議会があり、そこに市町や県が指定する居住支援法人も参加しているため、そうした場を使って意見交換や情報共有を行い、活性化を狙っていききたいと思っている。

○岡部委員

- ・具体的な資金サポートはあるか。

○事務局

- ・そこまではない。

○大月委員長

- ・全国的に居住支援法人の数は増えている。当初は1法人1,000万円という触れ込みで、数をがんがん増やそうとしていたが、そうして数が増えてしまった結果、場所によって異なるが、かつては800万円あった補助金が170～200万円まで落ちている。かつてのようなレベルで活動できない法人が増えているのも事実であり、様々な統計をみると半数以上が赤字となっているというデータもある。

議事概要

居住支援法人についてはある種のターニングポイントを迎えていて、このまま数を増やすか、あるいは活動している法人を支援するか。数を増加させることを計画に書き込むことが良いかは、県によって事情も相当違うと思うため、事情を調べた上で、増加させることを書くべきか、実態も踏まえて検討してほしい。また、指摘のあった具体的な支援策は非常に重要と思うため、残された時間の中でどう書き込めるかは検討してもらいたい。

○石川委員

- ・環境には、住環境の質と、実際に使うエネルギーを削減していくという脱炭素の二面があるかと思う。先ほど私が申し上げた、脱炭素のエネルギー消費を削減していく、カーボンニュートラルに向かっていくという話とは別に、住環境における環境の質はセーフティネットも重要になってきていると思う。例えば、熊本で地震が起きたが、その後の熱中症対策として、非常時の仮設の住環境ですら今はセーフティネットとして必要なのではという側面がある。災害時だけでなく平常時においても、酷暑で命の危険に関わるような温熱環境の住環境への配慮というの、住宅を考えると非常に重要だと思う。計画策定の着眼点として星取表があるが、脱炭素としてエネルギー消費の削減という着目は大いに入と思うが、質をどこで評価するか、もしかしたらウェルビーイングなのではと思う。最近は環境習慣病として、環境側から住環境を考えていくというように研究の分野が広がっている。健康と住環境との関係性に着目することが非常に強まっている。そうした視点で、災害が起きたら際も、住環境の質を維持していくことを踏まえて考えると良いかなと思う。

○大月委員長

- ・資料3の5ページ目に計画の具体的な内容が載っているが、指摘いただいた内容は目標1や目標4に関わる意見だと思う。熊本の震災もそうだが、発災した直後の避難所や車中泊が過酷な状況であるが、この対策を住宅政策が担うべきかは別問題である。仮設住宅は住宅政策に移管されているため、その辺りの書き込みがあっても良いかと思うが、避難所になっている学校の体育館は文科省だが、集会所や自治省、空き家は住宅局というように所管課が異なる。ただ、なるべくそういう方向になるように充実した方が良いかなと思う。日常の多様なニーズに応じた快適な住まいとして、酷暑対策と断熱は関係があるため、酷暑対策としても実施した方が良く石川委員の話聞きながら私は思った。そういう方向で事務局に検討してもらえないか。

○石川委員

- ・酷暑対策こそ静岡県ならではの自然豊かな地域風土を生かして復興するという内容があると、とても良いと思う。

○大月委員長

- ・二拠点居住などのイメージか。

○石川委員

- ・そう思う。

○大月委員長

- ・夏山冬里という方式が東北にあるが、夏は山の中で過ごし、冬になったら里に下りてくるという暮らし方である。市街地が暑かったら、静岡はたぶん涼しいところがあると思う。難を逃れるというか、そういう暮らし方もあり得るのかなと思う。非常に高度な投げかけだと思うため、事務局で検討してもらいたい。

○事務局

- ・酷暑対策について質問しても良いか。庁内で議論している中で、省エネの外皮性能は基本的に寒さ対策から基準が決まっている。ただ、酷暑対策が求められる中で、北海道が一番厳しく、沖縄県にいくほど緩くなる。静岡県は緩めの設定となるエリアだと思うが、酷暑対策と考えると評価が逆転すると思う。外気温と室内気温の差が大きくなることを評価すると、外気温マイナス20度と室温20度の方が差は大きいので、そちらの方で基準が決まってくるのかなとは思いますが、暑さ対策を考えた際の省エネ性能の外皮性能の捉え方についてアドバイスをいただけるとありがたい。

○石川委員

- ・建築物省エネ法自体が寒い地域から始まったものであり、その断熱性能ありきの計算手法となっている。数年前までは夏は暑くなるが期間が短かった。6月～9月くらいで一瞬暑くなってそれが落ち着くという季節だったのが、最近は夏の期間が10月や11月まで続き、夏の期間が長くなっている。昔と比べて冬の寒い時期より夏の暑い時期の方が長くなって逆転しているのが、ここ数年は顕著だと思う。そういう意味では夏対策はすごく重要である。外皮性能が低い静岡県下は外気とともに住宅がある形がほとんどだったため、外皮性能に意識がない静岡県の県民性からいくと、窓を開けて過ごすため、建物がどれだけ断熱性能が高くても全く意味がない。外気をそのまま入れてしまうことが一般的だった今の生活から、夏にエアコンを使って完全に閉鎖する生活に切り替わっており、エネルギー消費がどんどん大きくなっている。そもそもの外皮性能が脆弱な静岡県下においては性能を高めるには費用がかかる状況でもある。
- ・気候風土適応住宅という考え方もあり、静岡県は建築士会が提案したものを保留にされている状況とは承知しているが、沖縄県のような暑い地域はどう暑さをやり過ごすかという工夫を地元の建材と地域ならではの技術によって作った住宅を認定し、認定されれば外皮性能を問わないものがある。エネルギー消費量はもちろん問うが、特徴的な取組を国が認めて進めている状況があるため、1つの方法として考えるのは大いにあると思う。環境性能を高めるために費用をすごく使わなくてはいけないというのはなかなか考えにくいと思う。費用を使わずに静岡県の風土を生かして、住宅に環境性能をどう持たせるかを考えるには、いろいろな手法を複数考えていく必要があると思う。

○事務局

- ・参考にする。

○大月委員長

- ・念のために伺うが、断熱性を高めれば酷暑対策になるか。クーラーを使っても断熱性が低いと、冷たい空気が漏れてしまうが、断熱されていれば少しのエネルギーで効率的に冷やせるため、酷暑対策になるという理解でよいか。

○石川委員

- ・その際に忘れてならないのは気密性能である。断熱性能とは別に並行して気密性が確保されていないと、しっかりと閉じた状態で涼しい空気を漏らさずに使えるとはならない。日本の古い家屋は気密性能が低いので、それが確保されている住宅かどうかを把握しない中で計算するのはかなり危険かなと思う。

○大月委員長

- ・石川委員が仰っていた地域ごとの風土を利用した建築的な工夫によって対応する方策についても、そういう考え方かなと思う。

○内海委員

- ・いくつか質問がある。まず資料3について、全体として深く丁寧にまとまっているという風に思った。構造の部分の整理も、前回の議論を踏まえて分かりやすく、かつ、建設的なものになっていると思う。個人的には良くなっていると思う。それゆえに難しい注文が付きやすくなっていると思うが、先ほどの他の委員からも話があったが、静岡県らしさの部分はすごく大事で、計画にぜひ位置付けてもらいたいと思う一方、具体的な示し方に難しさがあると感じている。各地域でどの施策をしていくかの整理を次回までに提示できると説明があったため、非常に楽しみにしている。今日の資料でいくと、資料3で整理している内容について、地域ごとの課題をまとめると、それに対応する施策のような形で整理しやすくなるかと思う。
- ・インタビューの話が資料に反映しているという話があり、それについて確認した。先ほど大月委員長から話があったインタビューの追加について、該当する人がいるか分からない状態で発言しているが、地元工務店と連携するという文言が計画にあったかと思う。空き家活用や居住支援の方はインタビュー相手にいるが、実際に地域で住宅を建てる、住宅供給側のプレーヤーがいなかった。もしそうした方にインタビューできるのであれば、どういうところに気を付けて住宅を建っているかとか、地元の人が大事にしている考え方は何があるかなど、参考になり得る話を聞けるかなと考えられる。
- ・資料3と4について、先ほど石川委員から指摘があったように、成果指標の分類は見直しの余地があるかと思う。いま整理しているものでいうと、数値・傾向・観察となっていて、これで良いかなと個人的には思う。一方で、数値目標を2つに分けられるとも思う。数値と意向に関するものは性格が違うということは明記しても良いかと思う。全国計画でも意識・意向は成果指標の中で別の位置付けで行っている。性格が違うということを踏まえて位置付けているため、分類することはできるかなと思う。また、意識・意向や観測に近いかもしれないが、原因が分かりそうなものについては解決しやすい。指標の中に、どのような取組を実施すれば解消できそうという見込みの数値もあると思う。具体例としては、資料4-2の19ページの指標で、浸水対策にハード・ソフトを合わせて実施する市町の割合があるが、これは比較的改善しやすく、取り組めていない要因を確認するということがまずあると思う。海や川がないのが理由であれば、数を変更すべきだと思う。
- ・個別の指標について石川委員から資料の説明があったが、適度な費用で住宅住居を確保できると思う割合は、非常に大事な観点だと思う。計画の中でも子育て世代などの若者世代がアフォードブルに適切な負担で住宅を確保できるという内容が記載されていたかと思うが、これはもう少し条件を絞った方が良い気がする。自分が望む住宅などの条件がないと、費用だけ適度であればいいというわけでもないように思う。費用は適切だが、居住面積水準を下回るという状況は避けるべきかと思う。県民意識調査の質問項目にも関わると思うため、できない部分もあると思うが、取得したい数字は何かという観点から指標の検討をした方が良かったと思った。
- ・居住サポート住宅の議論があった際に大家の拒否感に関する話題が出て、住宅局が実施したアンケートを紹介していたが、その議論について補足で情報提供する。その詳細を分析したことがあるため、口頭で恐縮だが申し上げる。都市圏別に大家の拒否感の集計を資料の調査とは別に実施したことがある。中京圏はほぼ全国と概ね同じ傾向で、関東の方が拒否感が高く、関西圏の方が低いという結果だった。「まだ分からない」と回答した割合も結構多いため、なんともいえないところがあるが、中京圏は全国結果を流用してもそこまで大きな差は出ないと思う。また、サポート住宅に関連することとして、自分が持っている住宅をセーフティネット住宅に登録するつもりがあるかという質問もしたが、中京圏は考え中という回答が半数ぐらいで、登録したい人の割合は相対的には全国と比べてかなり低くなっている。サンプルが限られた状況ではあるが、登録戸数が11戸と少ない現状とつながる部分もあるのかなと思った。もし原因が分かるのであれば、それを踏まえて対処するということだと思うし、普及啓発とかで大家へ働きかけることは、もしかすると他の地域よりも重要になってくるのかなと思った。

○大月委員長

- ・事務局側から意見があれば願います。

議事概要

○事務局

- ・いろいろとご意見をいただいたため、参考にさせていただきたいと思う。
- ・インタビューについて、確かに住宅を供給する側の方がいない。視点として居住支援、空き家、マンションなどを切り口にするという考えがあった。供給する側でいうと、地元の工務店に話を聞くのが1つあるかなと思う。ちなみに、今回聞いた中で7番の方は工務店経営もされている方である。ランドバンクに取り組んでいるということもあり、既存ストックを活用したいという意識がすごく高く、面白い話が聞けた。その他にも地元工務店として少し尖った取組を実施している方がいれば探してみたいと思う。

○大月委員長

- ・プロバイダー側は人手不足が相当大変らしいため、その辺りの対策を行政が誰と協力すれば良いかという話も聞けると良い。また、DXが導入できない要因が費用面なのか知識なのか、リテラシーがないのかなど、どの辺りにスイッチがあるかが分かると思う。プロバイダー側の悩みは多いため、そこもインタビューでできればいいかなと思う。
- ・資料3、4について、感想を中心に話したい。資料3の4ページに安全安心な住まいの活動と良好な住環境の形成というのが今回の全体の方針みたいなもので、全体的によくまとまっていると思って見ていた。目標1は様々なニーズがあるという多様性の認識で、それに合わせた高品質な住まいの提供を目標2で掲げている。それを基に目標3は個人の危機、目標4は住宅が見つからないという個人の危機をどう社会的にサポートしていくかという地域の危機を書いている。あるエリアが災害でダメージを受けたときに、どう乗り越えるかという意味で目標3と4の形でまとめていくのはいいなと思った。それを産業ベース、市場ベースに言い換えれば、市場をどう作り変えていくのかということのも目標5、6で成り立っていて、良いまとめ方だなと思ったという感想である。
- ・11ページにある目標3がセーフティネットの内容で、住宅セーフティネットの中核として公営住宅を位置付けるのは非常に重要である。本来、公営住宅というのはセーフティネットの1丁目1番地だが、今まで住宅セーフティネットは民間賃貸住宅が主役だと、ある意味で勘違いされていた。最近は国の住宅局の人と話をしても公営住宅が1丁目1番地じゃないかという認識が出てきているため、これは正しいかなと思う。やはり県政としては、県営住宅が県内の市町村営の住宅のリーダー格として、どうやって中核になり得るかという具体的政策を進めていくとともに、やはり市町では住宅条例などをあまり変えずにきている自治体も多いと思うため、住宅条例のこの部分を変えるため働きかけていくのが大事なかなと思った。優先入居制度の充実、高齢者の見守りや福祉との連携は非常に重要だと思うが、この優先入居制度の充実は、公営住宅におけるという意味でいけば、子育て世帯を優先するとか、そういう意味で捉えてよいか。そうすると、優先制度をどういう人に対して充実させていくかという方向性がほしいなと思った。高齢者の見守りや福祉との連携は非常に重要だと思うが、シルバーハウジングというライフサポートアドバイザーが公営住宅に張り付いて一般的に高齢者を見守りながら支援するという制度がかつて流行した。静岡県の現状はどうなっているか。ほぼやめているか。

○事務局

- ・把握している限りだと、静岡市営団地の富士見団地は今でも実施している。

○大月委員長

- ・1990年代に一世を風靡したが、不平等感を指摘されて、今は名前だけ残っているところが非常に多い。国がどういう立場で推進しようとしているか分からないが、先ほどの居住サポート住宅も含めて、やはり家だけ用意するだけではだめで、家を与えただけで何とかなる人と、ある程度のサポートがないと居住生活が困難な人は一定数いる。そういう方について箱だけでなく、サポートをどうするかを考えていくのが居住サポート住宅を導入した法改正の趣旨である。シルバーハウジングの精神を、ライフサポートアドバイザーなどを再解釈して、市や県の公営住宅を通して実現していく可能性があるのかと思う。その辺りをもうちょっと突っ込んで書けるのであれば、書いてもらいたい。また、居住サポート住宅の文言は載っているが、数値目標はなしでよいか。

議事概要

全国計画では指標を掲げているため、再度検討してもらいたい。国では登録セーフティネット住宅を今まで取り組んでいて、それをやめるわけではない。登録セーフティネット住宅も継続的に増やしていくという姿勢を指標などで示していくことは重要なのかなと思うため、検討をお願いしたい。

- ・14ページに防災や災害の内容がある。制震ダンパーの活用や地震後も住み続けられる高い性能を持った住宅の供給等の内容があるが、東京都の場合は倒壊後に通電火災が起きることを非常に気にしていて、感震ブレーカーがあると良いという話がずいぶん出ている。静岡でも市街地だとそういう可能性があるため、倒壊後に火災にならないよう、家から火事を出さないという方向の検討があっても良いのかなと思った。
- ・16ページはストックの活用と流通拡大ということで、主な施策としてサブリースなどがあるが、リノベーションがある方が良い。用途変更だけ載っているが、リフォームでも良いが、やはりリノベーションの方が新しい価値をつぎ込むという意味合いもあるため、ストック活用にも様々な段階があるということを表明されておいた方が良いかなと思う。インスペクションについては、現状は流通の段階で仲介業者が重要事項説明としてインスペクションを実施するかどうかを買う側に対して実施しているが、この分野で盛り上がっているのは、売る側が自分の家の価値がどれぐらいで、強み弱みがどうなっているか、要は売り手側によるインスペクションのニーズがないということである。買う側を守るだけでなく、売り手側のリテラシーを高めるという意味で、売り手側にとってのインスペクションを支援することは重要な政策だと思う。
- ・17ページの目標6で住生活産業があり、主な施策として担い手確保とあるが、そこに小中学生から関心を高めるとあるが、ぜひ高校生も入れてほしい。高校生は選挙権を持ち、大人に近い存在である。高校生の時に地域教育あるいは地域愛を育むことで、東京に行っても戻ってくるような、鮭を育てるような感覚で、高校生は非常に重要だと思う。ぜひ小中学校だけでなく、高校、県営高校が多いと思うため、まちづくりにも関わってもらいたい。
- ・資料4の指標の説明について、3ページに居心地の良い場所がある場所の割合は、県民意識調査で毎年調査しているという意味か。

○事務局

- ・これはウェルビーイング指標であり、全国各地でウェルビーイングの状況を調べる際に入っている指標になる。静岡県は令和6年度から開始し、毎年行っている。

○大月委員長

- ・少し疑問なのが、令和17年度が90%となっているが、こういう指標は伸び続ける者ではないと思う。こういう指標設定は損かなと思う。

○事務局

- ・明確な目標とする指標ではなく、傾向を観測するものとして位置付けている。

○大月委員長

- ・観測指標の説明として、数値が上がった・下がったということを一喜一憂する類の目標ではないと最初を書くべきである。目標設定から逃げているといわれたいためにも、その変化に応じて適宜適切に対策を講じるために観測していると言い切った方が良い。
- ・予定の時間が経過したため、次の議題「(5) 公営住宅の供給」に移る。事務局より説明をお願いします。

【(5) 公営住宅の供給】

○事務局

- ・(資料5 公営住宅の供給目標量、資料5-1 公営住宅の供給目標量の算定、資料5-2 県営住宅の概要を説明)

○大月委員長

- ・公営住宅の供給目標量について、その根拠を説明していただいた。供給量の考え方や戸数について検討いただければと思う。質問や意見があればお願いします。

○内海委員

- ・この算出プログラムを作ったが、適切に計算していると思う。詳細な部分については見ないと分からないが、資料を拝見した限りだと適切に利用者の世帯を算出されていること、設定について特段問題がないように感じた。
- ・資料5の1ページ目について、対応可能な住戸数として、公営住宅で対応するものと公営住宅以外で対応していくものがあり、今回は民間賃貸住宅の数を増やしていく方向だと思う。それ自体は良いと思うし、使えそうな民間賃貸住宅で家賃の高いものを使っていくなど、無理のある話にはなっていないと理解した。その上で、家賃が低くて活用できそうな民間賃貸住宅があるから良いというわけではなく、そこに支援を必要とする人が入居できることが重要だと考える。都道府県と国土交通省の協議は、計画期間内に新たに公営住宅等で支援する必要のある世帯がどの程度発生するかということに対して、どれくらい入居を案内できるかという考え方をしている。どれくらいの戸数があるかは事実としてある上で、その内、月に何人が出ていくかということが重要になってくる。これはこれとして、具体的に支援が必要な人を案内できるかが重要であり、計画にどれくらい書くかは別として、内部の検討として何をすべきかが非常に重要だと思う。大月委員長が仰っていることだと思うが、福祉分野と連携してどうつなげていくとか、支援を必要としている人が出てきたときに、民間の低廉な住宅に案内するルートをどう確保するかとかを検討していただきたい。国の協議の中でもそういったところを重視する方向に最近なってきた。数字は数字として重要だが、それと合わせて今後どうしていく予定なのか、具体的にどんなことに取り組むか、10年後あるいはもう少し先を見据えた建設的な議論をしたいと国の担当部署も考えているし、そういう議論をまさにやっているため、その観点から方法や実際に何をしていくかも合わせて検討していただきたい。

○石川委員

- ・公営住宅の供給量の視点とは違うかもしれないが、公営住宅のスペックについて、特に居住環境の面積等はおそらく決まっていると思うが、環境性能いわゆる外皮性能やエネルギー消費性能は規定があるか。

○事務局

- ・基本的に新築については条例でスペックを規定しており、ZEBオリエンテッドで規定している。

○石川委員

- ・より良い住宅を考えるという、支援ではなく、困窮された方々が住まわれる住宅だからこそセーフティネットという意味では、電気代や光熱費をなるべく払いたくないと思う。エアコンはあるが、非常に性能が悪くて光熱費がかかるから使わないという話を以前聞いたことがある。入居者の判断だからということではなく、熱中症や最近の酷暑対策として、安全に使える環境がどういうものかは私には分からないが、そうしたことが反映された目標設定だと良いかなと思う。

○大月委員長

- ・1ページにある数値の読み方について質問したい。21,200戸が公営住宅を必要とするであろう世帯数の推計で、それを基に、令和8年計画の中で約26,000戸が官民合わせてストックがあるから対応できるということだと思う。令和3年と令和8年の対応可能な住戸数を比較すると、全体で約29,000戸から約26,000戸になっていて、大雑把にいうと3,000戸減少しているが、これはこのままいくと3,000戸ぐらい空き家がでるとか、古いやつから3,000戸壊すとか、そういう風な解釈の数字だと思ってよいのか。

議事概要

○事務局

- ・供給目標量は、今後10年間の建替えや壊すという計画を踏まえて、そのストック数から算出している。この数字が出てきた後にさらに壊すというものではなく、現況の10年間の計画から示される数字となっている。

○大月委員長

- ・壊す・壊さないは別にして、26,000戸は最低限持つておかないといけないという数字ということか。

○事務局

- ・管理戸数と供給数は似て非なる概念であり、供給数は、入って出てを繰り返し、救わなくてはいけない人をどれくらい救えるかという数字である。出たり入ったりを繰り返すと1カウント増えていく形になる。今後10年間で26,000世帯くらいが救わなければいけない世帯が生じるという概念で、それを満たすためにどれくらいストックを持たなくてはならないかという、ストック側から計画している形になる。いずれにしても公営住宅が25,000戸から21,000戸に減少しているのは、将来この10年間に管理戸数が減ることを前提とした公営住宅として提供できる戸数が減っているという考え方である。

○大月委員長

- ・公営住宅の差は、計画的に建替えを実施した結果であり、改良も併せて供給可能21,000戸はキープできそうという見込みを示しているか。

○事務局

- ・そうである。

○内海委員

- ・供給をどうするかで多少は状況が変わるため、少し遅れることがある。3,000戸は戻り入居分ではないか。前回計画時点では建替えをしており、別の場所に移動してもらっている方がいたため、その人たちが戻る分の公営住宅が供給分に計上してあったのではないか。今回は建替えがないため、その差分が3,000戸という数値に表れているのだと思う。そちらの方の影響が大きいのだと思う。

○事務局

- ・その通りである。

○大月委員長

- ・そうした状況であるということが分かるように資料に追記した方が良い。今後いろいろと指摘を受けないと思う。

○岡部委員

- ・この分野を知らないため教えてほしいのだが、高家賃負担率世帯として家賃負担率が37.3%とあるが、収入に占める家賃の割合が37.3%という理解でよいのか。

○事務局

- ・収入に対する家賃の負担率である。

○岡部委員

- ・普通に計算したら、月16万円の人だと家賃が5万円程度であり、なかなかの負担率になってくると思う。5万円を出せるかという、厳しい状況の人が多いただろうと思う。37.3%というのが1つの基準としてあることに驚いた。

議事概要

○事務局

- ・国の算定プログラム上から居住面積水準以上に居住している人でも、家賃が割高な人を支援すると考えると、37.3%で線を引いて、それを越える人を公営住宅で支援していくという考えである。その考え方を同様に民間賃貸住宅にも応用すると、大体3万円くらいであれば家賃負担が少ないかなと思って設定している。

○大月委員長

- ・おそらく37.3%というのは収入の内の家賃割合であり、通常は2.5～3割あたりが目途といわれることが多いが、37.3%は大きいという感覚である。

○内海委員

- ・家賃の負担は相場でいうと2～3割で、それ以上に負担している人は政策対象として重要度が高いという発想であるが、その数値をどう決めるかが難しい。国の指針があるわけではなく、地域によっても異なる。東京都だと若者が少し苦しくても都心の近くに住みたいとすると、収入が比較的少ない人で家賃負担率が高くても、そういう世帯がいるという状況になる。一方で、そうした都心部でなければ低廉な家賃を選べるため、地域による差が大きい。年収が低い方の中での平均的な負担を1つの目安基準にするというのが、過去に検討してきた経緯と聞いている。資料でも年収200万円以下の世帯としているが、統計調査で把握できる一番低い年収が200万円であり、それを踏まえてその中で平均的な家賃負担を地域別に算出できる。目安としてそれを「高家賃負担」と呼ぶことにしたのが、この数値が出されるようになった経緯と意味である。それでいうと37.3%は、私が知っている範囲だと、相場の中での上の方だと思う。東京都だと50%以上になることもある。この数値の算出にあたっては学生や貯蓄金額までは考慮できていないため、目安としての数値となる。そうした人が含まれるということを考えると、平均値を越える人もいるという風に捉えてほしい。

○大月委員長

- ・内海委員と一緒に埼玉県で行っている業務では、埼玉県が独自にアフォーダビリティのデータを全国家計構造調査から令和6年度のデータを提示してもらえた。埼玉県の収入200万円未満の家賃負担率は45%である。収入が低いと家賃負担は高くなるが、その平均が45%である。それを考えると収入が低い方の家賃負担率が3.5～4割と考えると、この計算で示す37.3%は、その年収の平均的な支出が3割程度である。それが許せるかどうかは別問題だが、そういう数値が出ているため、その数値を設定しているのだと思う。年収が低くて困っている人は県営住宅に入れなくてはという考えで数値を出していて、その根拠は年収が低いと家賃負担が高くなるということである。この問題は家賃がどんどん高くなっていて、負担率がどんどん上がっているのは、国政的な問題として非常に重要な課題だと思う。今回は公営住宅がどれくらい足りているかの目安を算出するものであり、アフォーダビリティの問題は深刻化しつつある。県の方でもアフォーダビリティに対してどうするかは検討した方が良いと思う。
- ・会議時間を超過しているが、公営住宅の目標値については了解をいただいているということによってよろしいか。他に意見があればお願いする。

○松田委員（オブザーバー）

- ・オブザーバーであるため、委員と同列の意見として扱わなくても良いが、資料3について何点かコメントしたい。
- ・9ページの目標2について、主な施策として「住宅分野におけるライフサイクルカーボンや次世代ZEH+をはじめ、静岡の気候風土に適した住宅の導入に向けた検討を行います。」とあるが、ライフサイクルカーボンは住宅分野で取り組むのは重い話である。国としても直近で法改正したが、ライフサイクルカーボンで低い水準で出すのは大規模な事務所ビルなど、非住宅から取り組むという話である。建材を作る段階、設計段階、施工段階、解体など、あらゆる段階で脱炭素化の取組を進めることで、総合的に初めてライフサイクルカーボンの減少が図れる。非住宅と同じように戸建て住宅までそれを求めると、過度な負担を強いることになる。

議事概要

全国計画でも「住生活産業でのライフサイクルカーボン」という表現となっており、産業の各フェーズはプレーヤーにおいて低炭素な住宅の生産方法を世の中に普及させ、低炭素で生産された材料を設計者が自ら積極的に設計・施工に取り入れて、総合的にライフサイクルカーボンの少ない建築物を実現させていくという考え方になっている。具体的な提案ができなくて申し訳ないが、どういう意味で「住宅分野におけるライフサイクルカーボンの導入に向けた検討を行う」と意図しているか分かりかねるため、実際に県の住宅政策として現実性の高い表現にすることも方向性としてあると思う。また、後段に「静岡県の気候風土に適した」という表現がある。先ほど石川委員から話があった、気候風土適応住宅という省エネ基準を除外した住宅を指しているようにも見える。文章の前段はライフサイクルカーボンなど、高性能な省エネ性能を持ったものがあり、後段に「静岡県の気候風土に適した」とあり、一見すると真逆なものが同列に並んでいる文章にも見える。もし後段が気候風土適応住宅を指すものではなく、文字通り気候風土に適した住宅を指すのであれば、気候風土適応住宅ではないことが分かるように別の表現に調整してもらった方がよい。

- ・11ページの目標3について、「総合的かつ包括的な居住支援体制の整備」とあり、その中で「居住支援協議会の設置促進」と「居住支援協議会の活動を支援するため」という文章がある。理解としては、設置した後の協議会の活動を支援することが含まれていると思う。国のKPIにもあるように、協議会を設置するだけでなく、設置した後の実効的な協議会運営や充実化も需要であるため、具体的に言葉で表現した方が方向性として分かりやすいと思う。
- ・13ページの目標4について、「市街地の防火避難に対する安全性を確保」があり、建物の不燃化の内容がある。これは密集市街地の災害対策として使われる言葉であり、全国計画でも使っている。揚げ足取りをしたいわけではないが、木造住宅の振興が別途出ているが、不燃化と相反する部分がある。全国計画でも密集市街地における建物の強度化・不燃化という使い方をしている。単に市街地全般、建物全般の不燃化ではなく、あくまで密集市街地や沿道の主要な建築物について不燃化を図るという、対象を明示もしくは限定した方が齟齬は生まれないかなと思った。
- ・14ページの目標4について、災害発生時の応急仮設や民間賃貸住宅の活用があり、非常に重要な観点だと国も考えている。文章に反映できるかは分からないが、先ほど住宅供給者の視点が話題に挙がったが、具体的にどのような対応をするか、災害発生時に活用できる物件を予め確保するような不動産事業者との連携という観点や、仮設の建設という意味では地元工務店団体との災害協定に基づく取組など、民間の不動産や工務店との連携や関係構築について、すでに実施しているものも多々あると思うが、改めて明示してもらえると分かりやすいかなと思う。また、文章への反映は難しいと思っているが、民間賃貸住宅をどう確保していくかという時に、例えば登録セーフティネット住宅の中でも受け入れを拒まないよう配慮者属性として被災者の入居を拒まないということで大家が登録している住宅も一定数あると思う。それも情報の使いによっては、登録セーフティネット住宅が応急のみなし仮設住宅の物件リストの候補になってくる側面もあると思う。セーフティネット施策と災害時の施策について、分野横断的な連携も視野に入れてもらえると良いかなと思う。

○大月委員長

- ・細かいところまで指摘いただきましたが、これは事務局で対応をお願いします。
- ・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。

4 閉会

○事務局

- ・本日は長時間にわたりご審議いただき、また、多くのご意見をいただき、感謝申し上げます。次回の懇話会は10月15日(木)14時半～17時を予定している。本日はいただいたご意見を踏まえ、修正した改定住生活基本計画の素案について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2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-