

令和８年度 第２回 静岡県住宅政策懇話会

日時 令和８年８月６日（木）１４：３０～１７：００

場所 静岡県庁別館２階第一会議室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 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 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

（２）県内プレーヤーの意見

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

（３）計画の体系と施策

資料３ 計画の体系と施策

（４）成果指標

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

（５）公営住宅の供給

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

４ 閉会

（参考資料）

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
・地域特性データ、静岡住まい方ビジョン

参考４ 成果指標の比較

参考５ 住生活基本法（抜粋）

住宅政策懇話会 委員名簿

○ 委 員

氏 名	所 属
委員長	
大月 敏雄	東京大学大学院工学系研究科 教授
委 員	
石川 春乃	静岡理工科大学 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
岩間 晴美	一般財団法人静岡経済研究所 調査研究部担当部長
内海 康也	国土技術政策総合研究所 主任研究官
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
松田 涼	中部地方整備局 建政部 住宅整備課 課長

○ 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
冨田 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
木村 聡太	静岡県くらし・環境部建築住宅局住まいづくり課 主査
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
野口 侑樹	静岡県くらし・環境部建築住宅局公営住宅課 主査
増田 泰三	静岡県健康福祉部福祉長寿局地域福祉課 課長
森本 礼子	静岡県健康福祉部福祉長寿局地域福祉課 主査
村松 哲也	静岡県健康福祉部福祉長寿局福祉長寿政策課 課長
倉岡 大輔	静岡県健康福祉部福祉長寿局福祉長寿政策課 主査

令和8年度 静岡県住宅政策懇話会の進め方

開催日	検討事項
第1回 令和8年6月2日（火）	・現状と課題の確認 ・住生活マスタープランの概要 （基本目標・基本的な方針・目標・施策展開） ・県内プレーヤーのヒアリング対象者
第2回 令和8年8月6日（木）	・第1回懇話会の意見への対応 ・県内プレーヤーへのインタビュー結果 ・基本目標、施策展開及び成果指標 ・公営住宅の供給目標量
第3回 令和8年10月15日（木）	・第2回懇話会の意見への対応 ・施策の総合的かつ計画的な推進 ・個別計画について ・全体について

意見への対応表（第 1 回静岡県住宅政策懇話会）

No	資料名称	意見内容	発言者	対応方針	資料
1	スケジュール	市町への意見照会時期を修正が可能な時期に改めるべき。	真鍋	・意見照会を早めます（第 1 回：11 月→9 月、第 2 回：1 月→12 月）	—
2	着眼点	DX・デジタル化は、国の方針であること以上に、日常生活、特に本当に弱い市民を助けていくという観点で非常に重要。住宅政策の方針の変更の有無に関わらず、県民と行政のインターフェースにおいて、デジタルをちゃんと使っていくことが必要。例えば、公営住宅の入居手続きを簡易化する仕組みを県内事業者と連携して整備する等は重要。	大月	・資料 3 目標 1 の施策として、DX化の取り組みを盛り込む。また、目標 3 で公営住宅のDX化についても、記載する。	資料 3
3	現計画の実績	成果指標の推移の把握と合わせ、成果指標の目標値を達成するために実施した取組をセットで示す方が望ましい。効果的だった取組を整理できれば、効率的な政策につながる。	内海	・資料 1-1 にて取り組み内容を明記した。	資料 1-1
4	現計画の実績	目標値以上は、超えているのがいいものばかりではないので、「達成している」などの表現のほうがいい。	内海	・資料 1-1 にて、表現を修正した。	資料 1-1
5	現計画の実績	評価に当たってアンケート調査を利用している場合は、回答数、回答率などの状況を示すことが望ましい。	内海	・資料 1-1 にて、回答数、回答率を記載した。	資料 1-1
6	温室効果ガス	家庭部門のガス排出量どのように算定され、どのようにアプローチをすれば減らしていけるのかを考えると具体の対策につながるので、そうした検討を行うことが望ましい。	内海	・二酸化炭素排出量については、本来、コロナ禍であれば増加すると思われるが、算定方法を見てもその理由は分からなかった。民生部門のうち、家庭部門、業務部門がほぼ同率で減っている。	—
7	死者数	今後、静岡県の死亡者数が増加していく見通しであることを示せないか。	大月	・資料 1-1 にて、本県の死者数を推計し、分析した。	資料 1-1
8	死者数	全国的に、県営住宅における孤独死や残置物の問題などで住宅を貸し出せないという問題が生じている。	大月	・資料 1-1 にて、公営住宅の孤独死の状況を整理した。	資料 1-1
9	死者数	単身世帯が増える中、死亡者数が増えると、遺体の発見や住宅の相続、残置物処理など、多くの社会問題が住宅を通じて顕在化すると想定される。日本全体では 2040 年まで死者数は増加傾向であるため、この問題に対処するためにどう工夫するかという視点は不可欠である。	大月	・資料 3 目標 3 にて、多死社会の進行についての視点を踏まえた施策を盛り込む	資料 3
10	死者数	県営住宅に限らず住宅流通を阻害する要因となり得るため、総務部門等との連携も含め、死者数の増加を直視した内容が 1 つあると良い。	大月	・資料 3 目標 3 の施策として、残置物等に関する施策を盛り込む。	資料 3
11	民間賃貸住宅	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が、民間賃貸住宅の増減の推移を教えてください。	内海	・次回の懇話会で提示する。	
12	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ため、住宅ストック全体の方向性を考える上でも重要。	内海	・次回の懇話会で提示する。	
		住宅ストックは量的には充足しているが、高齢者世帯の割合が増加している要因等は整理できていないため、改めて確認する。	富田		

No	資料名称	意見内容	発言者	対応方針	資料
13	国別	外国人に関する情報について、国から県営住宅の外国人割合等の照会がきているのであれば、その資料を流用してはどうか。	大月	・資料1-1にて、県内人口と外国人人口及び比率を算出し、分析した。 ・資料1-1にて県営住宅の外国人の新規入居状況を算出し、分析した。	資料1-1
		遠江の外国人労働者が多い根拠を示した方が良い。	岡部		
		(岡部委員の意見に関して) 国勢調査で人口が増加している地域の要因として、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ため、それらも資料に反映できると良い。	岩間		
14	国別	外国人は、マナー面への懸念や地域側の受入れの難しさなどから、民間賃貸を借りにくく、公営になりがちと考えられる。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良い。	岩間	・資料3目標3の施策として、外国人がコミュニティに溶け込む、マナー等の対応を行う施策を盛り込む。	資料3
15	静岡県の特徴	現在の資料は直感的に地域の特徴を示しているが、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(東・中・西・伊豆)を同一の軸で比較し、特徴を一覧的に把握することもある有効である。GISで歴史、地理、産業、外国人割合、公営住宅の戸数等を示すことで、県の総合力がわかり、エリア別の幸福度につながる	大月	・次回の懇話会で提示する。	—
16	WB指標	資料6(地域の特徴)との関連を示せれば、静岡県独自の強力なエビデンスになる可能性がある。	大月	・資料1-1にて、ウェルビーイング指標に関連するデータを調査した。	資料1-1
17	WB指標	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る。全国平均との偏差値を比較して静岡県のウェルビーイングを評価するのでは、本来の考えから外れる可能性がある。	大月	・ウェルビーイングの基本的考え方を確認し、本来の趣旨を踏まえ基本目標を設定した。	資料3
18	WB指標	社会的に求められるZEHレベル等との間には、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。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担保するために、何らかの指標が考えられないか。	石川	・資料3目標2の施策として静岡の気候風土に適した住宅の導入に関する施策を盛り込む。指標については、現時点で適切なものが見当たらないため、今後の研究成果等を注視していく。	資料3
19	WB指標	空き家のストック活用についても、ストックの性能の把握が戸数と合わせて考えられると望ましい 現在、研究で、様々な国の動いている施策で改修した住宅で、静岡県下の住宅ストックでは、国が求めている2050年ストック平均ZEH以上にはならないという試算が出ている。既存のストックをどう改修していくかというところが非常に重要である。	石川	・資料3目標2の施策として、既存ストックの性能向上を図る改修の促進について、施策に盛り込む。	資料3
20	WB指標	生活する上では、住まいだけでなく、移動面も重要である。静岡県は車社会のため、車に乗れない高齢者の移動は大きな課題である。医療・介護へ通えないことを理由に移住せざるを得ない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。他部局とも連携して移動交通の観点も視野に入れてほしい。	岡部	・資料3目標3の施策として、移動交通の観点も視野に入れた施策を盛り込む。	資料3
21	目標・施策展開	「地域の魅力を活かした快適な住まいの実現」という大きな方向性が示されていたが、「地域」とは何を指すか。静岡市でも、中心市街地と中山間地では住環境が大きく異なる。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。	石川	・次回の懇話会で提示する。	—
		現時点で十分に整理できていないが、従来県の政策で用いている東部・中部・西部・伊豆の4地域で整理する想定である。ただ、市内で住環境が大きく異なるのは事実であるため、地域をより細かく見る視点は必要だと考えている。地域の細分化や分析方法は今後検討する。	富田		

No	資料名称	意見内容	発言者	対応方針	資料
22	目標・施策展開	小規模な自治体では、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かず、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等、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なきめ細かさがあるとよい。	石川	・ 次回の懇話会で提示する。	—
	目標・施策展開	（石川委員の意見に関して）全国計画で、都道府県計画における基本的な策定について記載されているため、静岡県においてもきめ細かな計画策定をお願いしたい。	真鍋		
23	目標・施策展開	新計画の目標について、現計画や全国計画との関係を示し、漏れや抜けを防ぐこと。	内海	・ 資料3にて、新計画の目標と現計画、全国計画の関係を整理した。	資料3
		検討段階では項目に漏れがないか整理しているが、今後、資料として提示できるよう準備する。	富田		
24	目標・施策展開	全国計画では、既存住宅ストックを活用するということに大きく舵を切っている。それを静岡県では目標として立てた方がいいのか、いろんな目標の中に置いていった方がいいのかということも検討したほうが望ましい。	内海	・ 資料3目標5にて既存ストックの活用に係る施策について整理した。	資料3
		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が、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。	富田		
25	目標・施策展開	「安全・安心」の観点から、地域防災計画等の関連計画との連携も視野に入れてはどうか。地域防災計画で空き家がリスクとして捉えられているか、健全な空き家が災害時のストックとして活用し得るか等、住宅政策と関係する計画を広い視野で整理すると有益である。	内海	・ 市町の空き家計画の中で災害時の活用の記載はなかった。本計画では、応急仮設住宅への活用について資料3目標4で盛り込む。	資料3
		関連計画は、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。	富田		
26	目標・施策展開	資料1で示した計画づくりの着眼点4つと、改定計画の内容がどのように対応しているか整理する必要がある。特に、ウェルビーイングがどこに位置づくか、生産性向上やDXがどこに関わるかは、もう少し整理できると思う。方針の基盤となる考えを明確に打ち出しても良いのではないか。	大月	・ 資料3にて、着眼点と各施策の関係性について整理した。 ・ なお、ウェルビーイングは全体の基本目標にも位置づけられている。	資料3
	目標・施策展開	8つの基本目標がウェルビーイングにどうつながるかが見えにくい。各目標との関係性が分かる工夫があると良い。	大月		
27	目標・施策展開	8つの目標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、耐震や公営住宅等を縦割りで進めても一定の成果が得られたが、現在は空き家もCO2も、あらゆる施策に関わる。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。	大月	・ 資料3にて全体像を整理した。	資料3
		目標1（静岡県の魅力）は、最終目標として独立しているのではないか。	大月		
		目標の4（高性能）・5（マンション）・7（脱炭素）は住宅性能の向上を県政として支援し、新築住宅の供給に加え、中古住宅に手を加えて質を上げ、良質な住宅供給を促す観点で一体的に整理できないか。	大月		
		目標の2（セーフティネット）・3（災害対応）は安心・安全やセーフティネットの観点から、実質的に近い内容を含んでいると考える。また、8もウェルビーイングとの関係も深いと考えられ、2（セーフティネット）・3（災害対応）・8（市場）は相互に近い関係にある。	大月		
		2（セーフティネット）・3（災害対応）・8（市場）を実現するための起爆剤として、6（空き家）が位置付けられると考える。	大月		

No	資料名称	意見内容	発言者	対応方針	資料
28	目標・施策展開	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いる。静岡県内で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。 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。	大月	・資料3目標5の施策として、中古住宅を流通させることでアフォーダブルな住宅を推進する施策を盛り込んでいく。	資料3
		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。県の住宅振興協議会の会員に聞き取り調査を行ったところ、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。	富田		
29	全体像	基本目標の「住まいの幸福度日本一」の表現について、「ウェルビーイング」を「日本一」として他と比較する表現は、論理的に違和感がある。示し方や表現は別途工夫することが望ましい。	大月	・資料3にて基本目標を「住まいの幸福度の向上」とした。	資料3
30	全体像	今後計画に盛り込んでももらいたい観点が2つある。 ①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。静岡県における温暖化の状況について今後2050年に静岡の状況のある程度想定した上で住宅政策を考える必要がある。 ②国がLC02の算定を2028年から義務付ける方向で動いているため、計画に盛り込むことを検討してほしい。	石川	・資料3目標2、6にて、ライフサイクルカーボンや、静岡の気候風土の視点を踏まえた施策を盛り込む。	資料3
31	全体像	民間企業との連携について、自治体担当者から「民間不動産会社とどうかかわればよいか分からない」とよく聞く。市町の職員の方たちが県を参考に実施できるようなやり方のノウハウを伝える、連携のしやすさの見本みたいな形で示せると良い。	岡部	・資料3目標3にて、居住支援に関して市町への情報提供について施策に盛り込む。	資料3
32	ヒアリング	貴重な仕事で貴重なデータ、経験が得られると思うので、なるべく若い人を連れみんなで、インタビューの内容について議論することが非常に重要。	大月	・資料2にてインタビュー依頼先、県の対応者、分野（空き家については、どここの対応までかも記載）、エリアについて整理した。	資料2
		「居住支援と空き家とマンション」いずれも地域性が大きいため、同じテーマで、少なくとも4つのエリアごと代表的な取組を聞いて、地域毎の課題が分かると良い。	大月		
		空き家のプレイヤーが、どの立場の方なのか、空き家を見つけてリノベするのか、客付けまでするのか、流通までかかっていうところまで聞けるといい。	大月		
33	ヒアリング	全国計画では、インスペクション（建物検査）の重要性が示されている。今後、新築から既存ストックを回す体制へ転換することが求められるため、県内で建物評価に関わる新たなプレイヤーが生まれ得るかと言う視点も必要ではないか。そうしたプレイヤーを後押しすることは、住宅政策の重要な役割の1つである。そのような観点でヒアリング先を見ることで、重要なヒントが得られるのではないかな。	大月	・資料3目標5にて、インスペクションやラベリング、リフォームに関する施策を盛り込んでいく。	資料3
34	ヒアリング	（大月先生の意見を受けて）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。	石川	・インスペクションのほか、ラベリング、リフォーム、家財整理など様々な支援制度を検討する。	—

意見への対応補足資料

意見への対応表 No 3、No 4

現計画における成果指標について、評価を行った。

成果指標	実 績		評価	取り組み
	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	C	豊かな暮らし空間創世協議会と連携し研修会を開催した。
②住宅及び住環境に対する満足度	(R1) 76.9%	(R6) 76.0%	基準値 より悪化	
③まちの景観に関する不満率	(H30) 25.5%	(R5) 23.7%	B	しずおか色彩・デザイン指針に基づき、高質な公共空間の形成に取り組んだ。
④住宅の耐震化率	(H30) 89.3%	(R5) 92.8%	B	R 7 までを総仕上げと位置付け、DMや戸別訪問に取り組んだ
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%	目標 達成	防災訓練等により、在宅避難の重要性を県民に周知した
⑥家庭部門温室効果ガス排出量	(H30) 5,020 千t-CO ₂	(R4) 5,020 千t-CO ₂	C	一定規模以上の省エネ性能を有する建築物の建設等に助成を行い、省エネ性能の高い建物の普及に取り組んだ
⑦長期優良住宅の累計ストック数	(R2) 67,161 戸	(R6) 95,678 戸	B	中小工務店等を対象とした講習会を実施した
⑧住宅の利活用期間	(H30) 32.6 年	(R5) 34.0 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	C	県産材を活用した住宅の建設等に対する助成を行った
⑩誘導居住面積水準達成率	(H30) 62.1%	(R5) 64.7%	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%	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%	C	
⑬市町居住支援協議会人口カバー率	(R2) 0.0%	(R7) 4.2%	C	市町居住支援協議会設立に向け、勉強会を開催した
⑭住宅リフォーム実施率	(H30) 8.4%	(R5) 4.3%	基準値 より悪化	
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	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	A	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た
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%	B	市町やマンション管理士会と連携し、セミナーや相談会、マンション管理士のアドバイザー派遣を実施した。
⑱既存住宅販売成約件	(R2) 1,438 件 /年	(R6) 1,631 件/年	C	

意見への対応表 No 5

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

R元年 配布世帯数 4,000 世帯
回収世帯数 2,222 世帯
回収率 約 55.6%

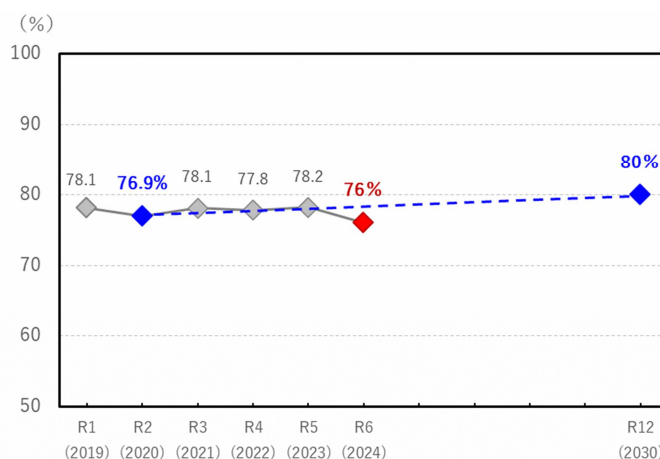
R2年 配布世帯数 4,000 世帯
回収世帯数：2,253 世帯
回収率 約 56.3%

R3年 配布世帯数 3,500 世帯
回収世帯数：1,903 世帯
回収率 約 54.4%

R4年 配布世帯数 3,500 世帯
回収世帯数：1,707 世帯
回収率 約 48.8%

R5年 配布世帯数 3,500 世帯
回収世帯数：1,692 世帯
回収率 約 48.3%

R6年 配布世帯数 3,000 世帯
回収世帯数：1,462 世帯
回収率 約 48.7%



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）

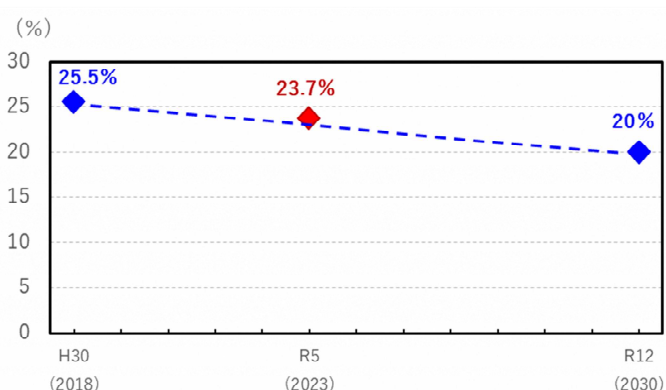
- ・平成10年をピークに下降傾向にあり、建築協定などの住民参加によるまちづくりの推進や、ふじのくに色彩・デザイン指針に基づく景観に配慮した公共空間の形成等に取り組んだ成果であると想定される。

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

H30年 配布世帯数 1,765 世帯
回収世帯数 1,042 世帯
回収率 約 59.0%

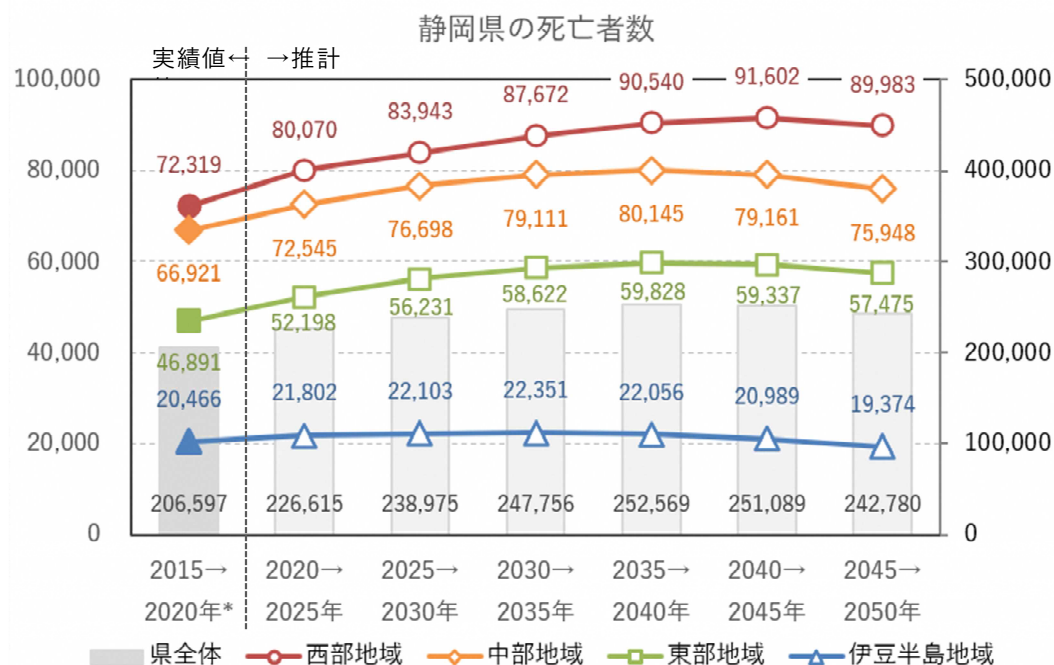
R5年 配布世帯数 2,743 世帯
回収世帯数：1,792 世帯
回収率 約 65.3%



意見への対応表 No 7

死者数の推移

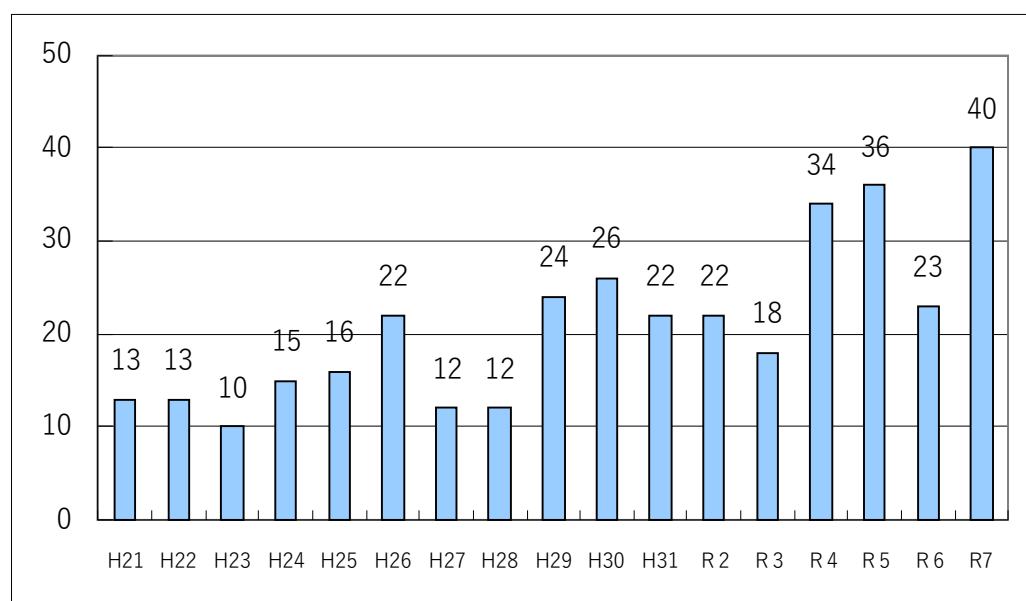
- ・静岡県全体の死者数は、2035 年～2040 年には現在の約 1.2 倍となる見込みであり、それから徐々に減少へと転じると予想されている。
- ・死者数が最大になるのは、東部地域と中部地域は県全体と同様 2035 年～2040 年に、西部地域では 2040 年～2045 年に、伊豆地域では 2030 年～2035 年の見込みである。



意見への対応表 No 8

県営住宅の孤独死の状況

- ・相続人の捜索・確定に時間を要することで、残置物の撤去、室内清掃が進まず、新規入居者の募集に遅れが生じている。

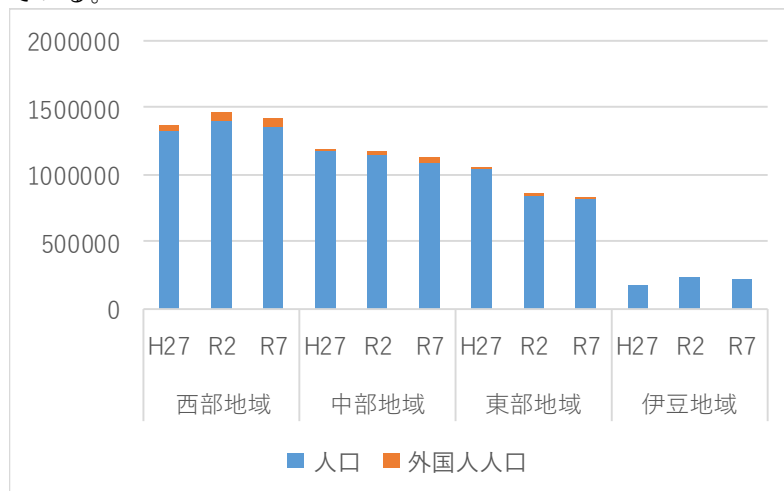


資料：静岡県 公営住宅課

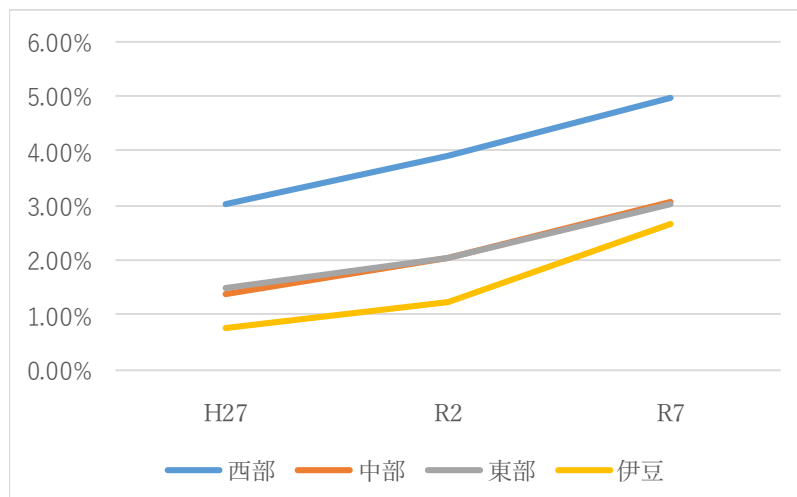
意見への対応表 No13

地域別の県内人口と外国人人口及び外国人比率

- ・外国人の人口は西部地域で多い状況にある。人口に対する外国人の比率は、どの地域においても上昇している。



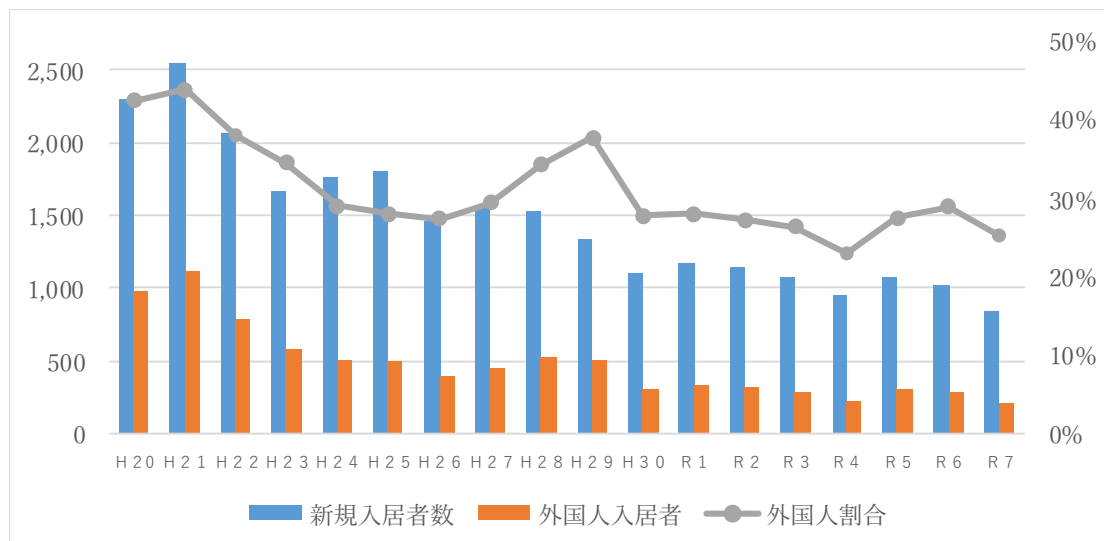
資料：法務省 在留外国人統計・総務省国勢調査



資料：法務省 在留外国人統計・総務省国勢調査

県営住宅の外国人入居状況

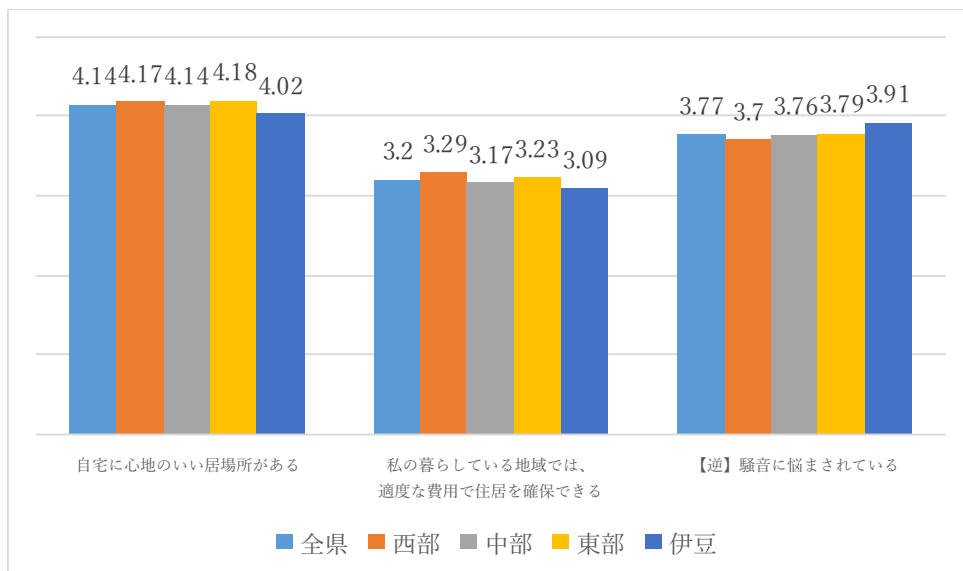
- ・県営住宅の外国人の新規入居者数は平成 21 年をピークに減少傾向にある。



意見への対応表 No16

ウェルビーイング指標に関連するデータ

- ・「自宅には心地のいい場所がある」では伊豆地域が低くなっている。
- ・「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」では、伊豆地域が低くなっている。
- ・「騒音に悩まされている」では、西部地域が低くなっている。

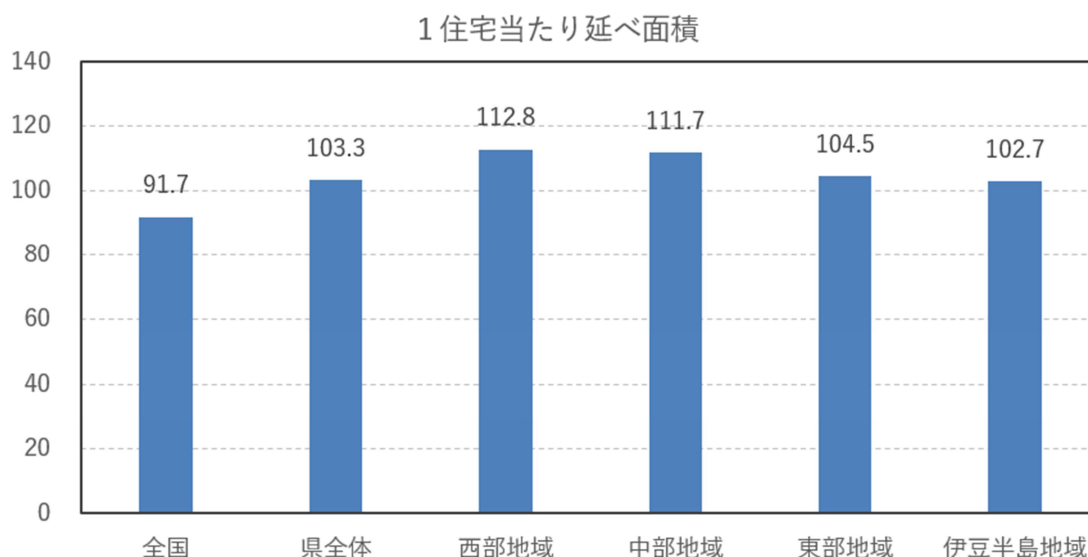


資料：2025 年度版（令和 7 年度版）Well-Being 個別調査

「自宅には心地のいい場所がある」に関するデータ

1 住宅当たり延べ面積

- ・県内では、西部地域が最も数値が大きく、伊豆地域で低くなったことから、主観指標に影響しているものと推測される。

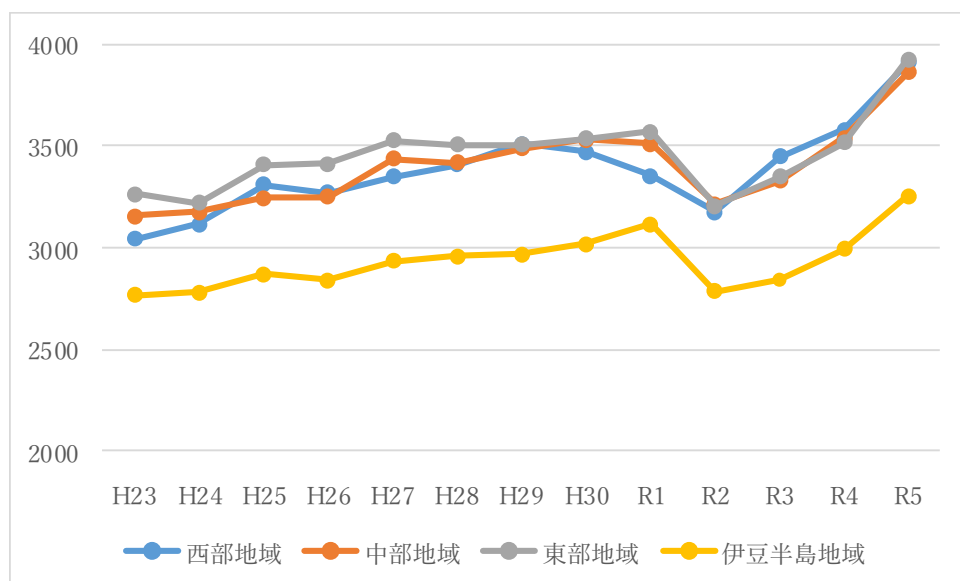


資料：総務省 住宅・土地統計調査（令和 5 年）

「適度に家を購入できる」に関するデータ

一人当たり地域別・市町民所得

- ・伊豆地域が他地域と比較して大きく低くなったことから、主観指標に影響しているものと推測される。



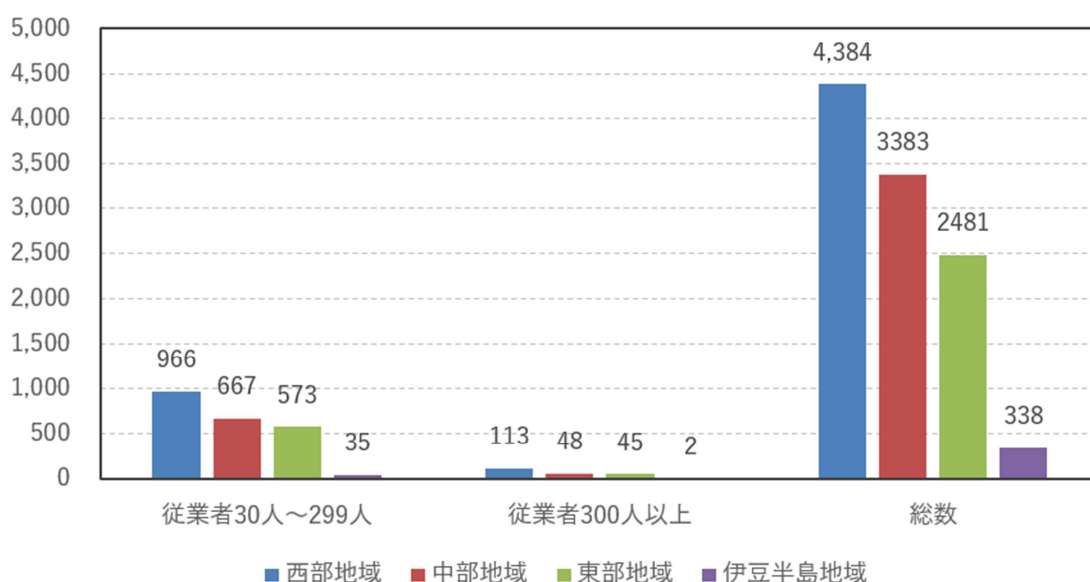
資料：しずおかけんの地域経済計算（令和5年）

「騒音に悩まされている」に関するデータ

製造業の事業所数

- ・製造業の事業所数は、西部地域が最も多く、伊豆半島地域が最も少ないことが主観指標に影響を及ぼしていると推測される。

製造業の事業所数



資料：2023 年経済構造実態調査 製造業事業所調査 「地域別」統計表データ

第1回 静岡県住宅政策懇話会

資料1-2

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。よろしくお願い申し上げます。

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。
- ・静岡県は広大な県域を有し、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られるため、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）

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のか。

○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が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のか。
- ・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のか。

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する。

○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、次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。

○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、あるいはそれが無いのであれば、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、ここでの「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区分で見るのが多く、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と、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と思う。
- ・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けるとよい。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、CO₂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CO₂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（LCCO₂）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。本日は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-

インタビュー結果概要

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インタビューを実施した。

2 インタビュー実施状況

分 野	地 域	所 属 氏 名	実施日	課長		班長	主査・主任				
				富田	横田		三浦	安原	木村	笠原	稲垣
(1)居住支援	東 部 (富士市)	① NPO 法人 POPOLO 望月 健次 氏	R8. 6. 26		○				○		
	中 部 (焼津市)	② 株式会社アイランド 吉田 真哉 氏	R8. 5. 14				○		○	○	
	西 部 (湖西市)	③ おうちで kaigo 企業組合 神谷 尚世 氏	R8. 7. 7				○		○		
(2) 空 き 家	発 見 伊 豆 (西伊豆町)	④ 西伊豆町地域おこし協力隊 丸山 里奈 氏	R8. 6. 25				○			○	
	発 見 リノベ 流 通 東 部 エリア	⑤ 有限会社 日の出企画 山田 知弘 氏	R8. 6. 22					○		○	
	発 見 リノベ 流 通 中 部 (藤枝市)	⑥ 空家買取専科 株式会社 SweetsInvestment 黒田淳氏、石川優治氏、三輪早苗氏	R8. 5. 29				○			○	
	リノベ 流 通 西 部 (掛川市)	⑦ NPO 法人かがわランド・バンク 丸山 勲 氏	R8. 7. 17	○						○	
(3)マンション	全 県	⑧ 静岡県マンション管理士会 進藤進氏、源間健二氏、後藤唯夫氏、 高橋達也氏、平一成氏、青島豊氏、 米山則夫氏	R8. 6. 29							○	○

3 インタビュー概要

(1) 居住支援

① NPO 法人 POPOLO（静岡市葵区馬場町） 望月健次氏、下村大和氏

「公営住宅の活用と見守り支援による居住支援体制づくり」

活動概要	- 生活困窮者支援、食料支援、就労支援、障害福祉、シェルター運営、住まい確保支援を一体的に展開。 - 富士市営住宅を借り受け、目的外使用により生活困窮者支援事業等と連携した取組を実施。
課 題	- 生活困窮者を対象とした場合、徴収できる家賃は生活保護の住宅扶助費程度であり、見守り費用がネックとなる。 - 公営住宅の目的外使用やサブリースは、他居住支援法人や自治体への展開のため、県内各地で事例づくりが必要。
参 考 と すべき視点	- 民間賃貸住宅に比べて低廉な家賃である公営住宅を活用し、居住支援法人等と連携した見守りを含めた事業スキームについて検討が必要。 - 県営住宅で先行事例をつくれれば、市町営住宅での展開も見込める。

② 一般社団法人居住サポートリンクネスト（焼津市上小杉） 吉田真哉氏

「居住支援法人等の連携による地域居住支援体制づくり」

活動概要	- 入居前相談や見守り事業を実施。 - 全国居住支援法人協議会の研修委員等として、法人立ち上げ支援、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を行っている。
課 題	- エリアにより居住支援法人が少ないことや、理解のある不動産業者の掘り起こしが難しい。 - 大規模災害時には地元居住支援法人が被災者となるため、事前に体制検討が必要。
参 考 と すべき視点	- 居住支援協議会を通じて、不動産関係者と居住支援法人・行政が繋がる仕組みの構築が急務。 - 災害事には、被災地外から外部支援団体等プレイヤーを受け入れる体制構築などの検討が必要。

③ おうちで kaigo 企業組合（湖西市新居町） 神谷尚世氏

「居住支援法人を起点とした居住支援体制づくり」

活動概要	- 入居前相談、訪問介護、見守りや緊急連絡先代行等を実施している。 - 個人情報共有や個別ケース検討の場が必要であることから、市に働きかけ居住支援協議会を設立した。
課 題	- 大家や不動産業者との連携、受け入れ物件の確保を進めていく必要がある。 - 死後事務委任や残置物対応などが課題。居住支援協議会を通じて、連携した仕組み作りを検討。
参考と すべき視点	地域で活動する居住支援法人の課題意識をもとに協議会を設立することで、形式的な会議体ではなく、実務的な連携の場として機能しやすい。

(2) 空き家

④ 西伊豆町地域おこし協力隊（賀茂郡西伊豆町仁科） 丸山里奈氏

「地域に応じた空き家対策の取組（地域おこし協力隊）」

活動概要	・ 実際町内を歩いて回り、空き家を探し出し、直接交渉を行っている。 ・ 町内で顔の見える関係を築き、町民に信頼されることで、彼女の下に相談が集まりやすい体制を構築している。
課 題	・ 地域おこし協力隊は3年契約となっており、事業継続性が課題となっている。 ・ 空き家活用に関するリフォームの補助金が他市町の事例と比較して多くないことが移住の妨げとなっている。
参 考 と すべき視点	・ 空き家活用に関するリフォームの補助金の創設を行うことで、空き家の流通促進や移住の促進に繋がる。

⑤ 有限会社日の出企画（長泉町下土狩） 山田知弘氏

『アキヤアソビ』によるエリアリノベーション」

活動概要	・ 移住を希望している人の中から、空き家を有効に使える人を育て、まちへの出店までをサポートするのと並行し、空き家の発掘も行っている。 ・ 不動産業では対象外となるような物件も取り扱うことから、新しいビジネスモデルであると考え必要がある。
課 題	・ 大家代行への補助として、初期投資を抑制できるような仕組みがあると同様のビジネスモデルがやりやすくなる。 ・ 空き家管理活用支援法人の指定を推進すべきである ・ 農地法により、空き家の活用範囲が限定的となるケースがあることから、農地法の解釈緩和がされると、利活用の幅が広がる。
参 考 と すべき視点	・ 不動産業者が取り扱わないような空き家を活用させる取り組みが必要となる。

⑥ 空家買取専科株式会社 SweetsInvestment（静岡市駿河区下川原）

黒田淳氏、石川優治氏、三輪早苗氏

「空き家ゼロにサポーター制度による空き家解消への取組」

活動概要	・ 「空き家ゼロにサポーター」により行政にきた空き家の相談を、民間の専門家集団へ繋ぐことができ、官民連携で仕事として空き家対策を実施できるシステムを構築している。
課 題	・ 他市町でも同様の事例の横展開実施ができないかと問い合わせがあつたが、横展開に至っていない。 ・ 行政の困っている具体的な事柄が分かると、多くの事例から対応策を検討できる
参 考 と すべき視点	・ 空き家対策における市町の課題の抽出し、解決することで、優良施策の横展開につなげる。

⑦ NPO法人かけがわランド・バンク（掛川市中町） 丸山勲氏

「空家対策からまちづくり・地域活性化を考える」

活動概要	・既存住宅が余っているという状況から、空き家の利活用による地域の活性化を行っている。 ・空き家を長期的に使え、耐震性、断熱性等に優れた建物にリノベーションを行っている。 ・空き家を観光施設には使いやすいことから、地域と共同しツーリズムとして、宿泊施設等に改修している事例もある。
課 題	・リノベーションは不動産価値として評価されないという課題がある。今後使いたい年数も人によって異なることから、消費者が安心できる中古住宅の表示制度があると良い。
参 考 と すべき視点	・適正に評価された住宅が流通し、消費者が安心して取引できる環境や制度が必要。

(3) マンション

⑧ 静岡県マンション管理士会

進藤進氏、源間健二氏、後藤唯夫氏、高橋達也氏、平一成氏、青島豊氏、米山則夫氏

「静岡県内のマンション管理における現状及び課題について」

活動概要	・各地区セミナーにおける講演会や意見交換会を実施 ・マンション管理士の派遣及び支援により、各マンションごとに必要な支援を実施 ・分譲マンション管理実態調査により、アンケート調査や現地調査を実施
課 題	・高経年マンションにおいて、管理不全となっているという課題が全県的に出ている。 ・居住者の高齢化に伴い、管理組合の運営・管理不全等の課題につながっている。 ・外国人入居者がコミュニケーションが取れず、規約等を守ってもらえないなどのトラブルも発生している。 ・マンション管理業者の登録を受けていない不動産会社等による実質的管理
参 考 と すべき視点	・マンション管理士会に委託する制度の周知啓発 ・各マンションから要望があったら、マンション管理士をタイムリーに派遣できるような制度の創設

インタビュー記録

公営住宅の活用と見守り支援による居住支援体制づくり

訪問先：NPO 法人 POPOLO（静岡市葵区馬場町） 事務局長 鈴木 和樹 氏、下村 大和 氏

訪問日：令和 8 年 6 月 26 日（金）

取組概要	1 法人設立の経緯、これまでの取組 ・ NPO 法人 POPOLO は、平成 22 年頃から生活困窮者支援を中心に活動を開始した。当初はボランティアで、住まいを失った人への支援を行っていた。 ・ 平成 23 年からは、県福祉部局からの助言を受け、国の事業を活用しながら、住まいのない人への一時的な居所提供や就労・生活支援に取り組んできた。 ・ 活動を進める中で、住まいはあるが食料がない世帯にも多く出会ったことから、関係団体と連携してフードバンクふじのくにの立ち上げにも携わった。 ・ 平成 27 年に生活困窮者自立支援制度が開始されて以降、各自治体に相談窓口が設置され、住まいの確保に困難を抱える人からの相談が大幅に増加した。 ・ 現在、生活困窮者自立支援制度に基づく相談だけでも、年間 100 人程度の住まいに関する相談があり、制度外の相談も含めると年間 200 件を超える。 2 生活困窮者支援、障害福祉、就労支援等の取組 ・ POPOLO では、生活困窮者支援に加え、障害福祉分野の就労継続支援事業等にも取り組んでいる。 ・ 生活困窮や金銭管理の課題を抱える障害者については、一般的な障害福祉サービスだけでは受け入れが難しいケースがあり、そうした人たちの受け皿が必要との考えから、事業を立ち上げた。 ・ また、ひきこもりや就労が継続しづらい人への支援として、就労準備支援事業にも取り組んできた。 ・ 新型コロナウイルス感染症の拡大時には、LINE 相談を活用し、住まいを失った世帯等への相談対応を行ってきた。 3 居住支援法人としての活動 ・ POPOLO では、これまでの生活困窮者支援の延長として、居住支援法人の指定を受け、住まいの確保に困難を抱える人への支援を行っている。 ・ また、法人が物件を借り上げ、相談者に住まいを提供するサブリース型の取組も行っている。民間賃貸住宅では入居審査に通らない人について、法人が間に入ることで居住先を確保している。 ・ ただし、法人側が賃貸借契約上のリスクを負うことになるため、単に住まいを提供するだけでなく、見守りや生活相談を組み合わせることが不可欠と考えている。 4 住宅確保と見守りを組み合わせた支援 ・ POPOLO では、焼津市内にマンションを取得し耐震補強を実施した上で、住まいの
------	--

	提供と見守りを組み合わせた支援を行っており、居住サポート住宅の認定取得も目指している。 ・人感センサー等を活用した ICT 見守りや、食料支援、生活相談、破産や債務整理に関する相談、福祉制度へのつなぎなども行っている。 ・また、住まいを提供して終わりではなく、孤独・孤立を防ぐため、食事会や交流の場づくりも必要である。 ・実際に、入居者や過去の支援利用者を対象とした食事会等を開催すると、継続的に参加する人も多く、住まいの支援とあわせて、人とのつながりを維持する取組が重要であると考えている。
地域の課題	1 見守り体制の確保 ・自治体や福祉窓口では、住まいを確保した後の見守りに課題を感じている。 ・公営住宅や民間賃貸住宅に入居できたとしても、その後に孤立、金銭管理の失敗、近隣トラブル、体調悪化、再度の生活困窮などが生じる可能性があり、継続的な見守りがなければ安定した居住につながりにくい。 ・一方で、見守りは非常に手間がかかる。訪問時に長時間話を聞く必要があるケースも多く、月額数千円程度の利用料だけで運営することは難しい。 ・居住支援法人の補助制度についても、金額や継続性が不透明であり、専従職員を配置できるほどの安定財源にはなりにくい。 2 公営住宅の活用可能性 ・POPULO では、富士市の市営住宅を目的外使用により借り受け、生活困窮者支援事業等と連携した取組を行っている。 ・公営住宅は、民間賃貸住宅に比べて家賃が低く、見守りや生活支援を組み合わせれば、住宅確保用配慮者にとって有効な選択肢になり得る。 ・生活困窮者を対象とした場合、徴収できる家賃は生活保護の住宅扶助費程度であり、追加の見守り費用は支払えない世帯が多数である。よって、民間賃貸住宅ではその水準の家賃で見守りを含めたサブリースは採算が合わず、事業として成り立ちにくい。一方で、低廉な家賃で活用できる公営住宅は、見守りをセットとした居住サポート住宅を進める上で、重要な選択肢になる。 ・ただし、公営住宅を活用する場合には、入居後の見守り、近隣住民への説明、地域との関係づくりが不可欠であると考えている。 ・富士市での取組では、団地住民や自治会に対して、POPULO が入ることによるメリットや見守り体制を説明し、地域の理解を得ながら進めた。 3 民間賃貸住宅・大家との連携 ・民間賃貸住宅確保に当たっては、大家との直接的な関係づくりが重要である。 ・空室を抱える大家の中には、法人が安定的に家賃を支払い、見守りも行うのであ

	れば貸してもよいと考える人もいる。 ・一方で、不動産会社を経由する場合、サブリースに対する理解が得られにくいことや、不動産会社側の既存の業務・収益構造との関係から、調整が難しい場合がある。 ・そのため、大家、不動産関係団体、居住支援法人、行政がそれぞれメリットを感じられる形で、物件提供やサブリースに関するマッチングの場を設けることが有効ではないか。 ・ただし、特定の居住支援法人だけが大家とつながる形ではなく、協議会等の枠組みの中で、開かれた形で実施することが望ましいと考えている。 4 保証会社・緊急連絡先等の課題 ・入居に当たっては、緊急連絡先や連帯保証人がないこと、保証会社の審査に通らないことが大きな課題となっている。 ・保証会社によっては、保証会社の利用に加えて連帯保証人を求めるケースもあり、住まいの確保が困難な人にとって大きな障壁になっている。 ・保証会社の運用実態については、行政としても一定程度把握しておく必要があるのではないかな。 5 地域差と重点的に必要なエリア ・住まいの確保が難しい地域として、静岡市、島田市、富士宮市、御殿場市などが挙げられる。 ・静岡市については人口規模が大きく、相談件数も多い。物件自体はあるものの、点在しているため、見守りを行う側の負担が大きい。 ・島田市については、高齢単身者が民間賃貸住宅を借りにくい状況があり、行政や社会福祉協議会が物件探しに苦慮している。 ・御殿場市については、そもそも生活困窮者向けに借りられる物件が少なく、住まいの確保が特に難しい。
今後の展望	・POPOLOとしては、公営住宅の目的外使用やサブリースを活用した居住支援の事例を県内各地でつくり、他地域の居住支援法人や自治体が展開できるよう、ノウハウを共有していきたいと考えている。 ・公営住宅をまとまった戸数で活用できれば、見守りの効率性が高まり、入居者同士の孤立防止や地域との関係づくりにもつながる可能性がある。 ・また、目的外やサブリースをした住戸だけでなく、同じ団地内で一般の公営住宅入居者に対しても、希望に応じて見守りサービスを提供することができれば、高齢単身入居者の安心にもつながる。 ・県営住宅で先行事例をつくることができれば、市町営住宅での展開もしやすくなるのではないかと考えている。

	・ 今後は、県営住宅の空き住戸の状況、家賃設定、目的外使用の可否、修繕費の負担、見守り体制、地域説明の方法等について、具体的な検討が必要である。
まとめ	・ POPOLO は、生活困窮者支援を出発点として、食料支援、就労支援、障害福祉、シェアリング運営、住まいの確保支援等を一体的に展開してきた法人であり、支援実績が豊富である。 ・ 同法人の取組から、居住支援においては、単に住宅を紹介するだけではなく、入居後の見守り、生活相談、金銭管理、福祉制度への接続、孤独・孤立対策まで含めた支援が必要であることが確認できた。 ・ 特に重要な課題として下記が挙げられる。 「見守り体制の確保」 住まいの確保後も、生活上の課題を抱える人は多く、安定居住のためには継続的な見守りが不可欠である。一方で、見守りには人的コストがかかるため、居住支援法人の努力だけに依存しない仕組みづくりが必要である。 「公営住宅の活用」 民間賃貸住宅での入居が困難な人に対して、公営住宅は重要な受け皿になり得る。目的外使用や居住サポート住宅的な活用について、県営住宅・市町営住宅の双方で検討する余地がある。 「大家・不動産事業者との連携」 空室を抱える大家と、住まいの確保に困難を抱える人を支援する居住支援法人をつなぐ仕組みが求められる。行政が中立的な立場で、大家、不動産関係団体、居住支援法人のマッチングの場を設けることも有効と考えられる。 「保証会社・緊急連絡先の問題」 保証人や緊急連絡先がないこと、保証会社の審査に通らないことが、入居困難の大きな要因となっている。県としても、保証会社や不動産事業者の運用実態を把握し、居住支援施策に反映していく必要がある。 ・ 県としては、居住支援法人の活動実態を踏まえ、住宅政策と福祉政策の連携をさらに進めるとともに、公営住宅の活用、見守り支援、民間賃貸住宅とのマッチング等について、具体的なモデル事業の検討が必要である。

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：一般社団法人居住サポートリンクネスト（焼津市上小杉） 吉田真哉氏

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研修委員として、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。 ・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。 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等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。 3 株式会社アイランド（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。 ・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。
------	--

	・各関係機関にニーズ調査をする中で、「今日明日の居場所がないこと」及び「精神障害者について、退院時やグループホーム退所時の地域移行の際に、生活能力（本人が支援を受けながら生活継続ができるか）について評価の場がないこと」等の声が多く聞かれた。このことから、自社所有の戸建てを一時滞在施設として運用している。あわせて事業の継続性を考慮して、住宅宿泊施設の認可も取得し、民泊としての運用も実施している。 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である。 ・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する予定であり、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。 ・居住支援法人の立ち上げ支援、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。 ・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。 5 全国居住支援法人協議会の研修員としての活動 ・昨年度は全国居住支援法人協議会の研修委員及び居住支援法人設立・運営支援アドバイス事業の事業コーディネーターとして、全国の法人に対し、事業立ち上げ支援、地域ネットワークの構築支援、研修講師、講演などを実施していた。 ・今年度は、「居住支援法人の取組拡大に向けた検討会」事務局の出向職員として、居住支援法人のアセスメントの在り方と現状について、全国の居住支援法人を地域・法人規模・母体事業類型別に選定しヒアリングの実施を担当している。
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。 ・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。 ・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。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。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。 ・静岡県営住宅は入居時に連帯保証人を求めているが、焼津市をはじめ、多くの市町営住宅は、未だに連帯保証人を同市内居住者に限定するなど一定の制限を設けており、公的住宅セーフティネットとして、入居のハードルの高さが課題である。 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。 ・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。

居住支援法人を起点とした居住支援体制づくり

訪問先：おうちで kaigo 企業組合（湖西市新居町） 代表理事 神谷 尚代 氏

訪問日：令和 8 年 7 月 7 日（火）

取組概要	1 法人設立の経緯 ・神谷氏は、従前から市民活動や NPO 活動に関わっており、地域福祉に取り組みたいという思いから、令和 2 年 12 月に、24 時間 365 日対応の訪問介護事業所として事業を開始した。 ・訪問介護のケースワークを行う中で、高齢者や障害者の生活課題として、移動の問題と居住の問題が顕著に表れていた。これを受け、介護タクシー事業による移動支援や、居住支援法人の指定を受け住まいの課題に対応にあたっている。 2 具体的な取り組み ・訪問介護や市から受託していた高齢者・障害者向け弁当配達事業を実施し、山間部で一人暮らしをしている高齢者、老朽化した住宅で暮らす人、段差が多く生活に支障がある住宅で暮らす人などを多く見てきた。 ・居住支援法人の指定を受けてからは、住み替え相談、不動産会社への物件照会、保証会社との調整、緊急連絡先の確保、見守り、生活支援など、幅広い相談に対応している。 ・訪問介護、介護タクシー、生活支援も一体的に実施しているため、単なる物件紹介にとどまらず、入居後の見守りや生活支援まで含めた対応をしている。 ・同法人では、見守りを行っていない人の緊急連絡先にはなれないという考え方から、単に緊急連絡先になるだけではなく、定期的な電話連絡等により本人の生活状況を把握する見守りと合わせた一体契約をしている。 ・契約者の中には、毎週 1 回の電話を楽しみにしている人もおり、本人の都合に合わせて電話をかけてもらうなど、実情に応じた対応を行っている。 ・見守り契約は、将来的に介護が必要となる人を早期に把握し、必要なサービスにつなげる機能も有しているとのことだった。 3 居住支援協議会との連携 ・活動を通じて、介護保険サービス等につながっていない高齢者は、ケアマネジャーや地域包括支援センター等の支援に結びついておらず、本人が困りごとを訴えなければ、生活環境が改善されない状況が見受けられた。 ・また、高齢者が借家から退去を求められるケースや、住み替え先が見つからないケース等は、従来は地域包括支援センターやケアマネジャーが相談を受けても、住まいの専門的対応が難しく、具体的な支援につながりにくかった。 ・このような経緯から、同法人が居住支援を進める上で、行政と連携し、個人情報の共有や個別ケースの検討を行う場が必要であると考え、市に対して働きかけ、令和 7 年度に湖西市居住支援協議会が設立した。 ・とくに協議会の部会機能が重要であり、個別ケースに応じて、必要な関係者を集めて具体的な検討を実施している。 ・また、市営住宅入居時の緊急連絡先に関する契約や、入院時の連絡先に関する契約について、高齢者部門、障害福祉部門、住宅部門、病院等と連携して検討し、仕組みを作成した。 ・特に、市営住宅については、居住支援法人が緊急連絡先となることで、親族等の連絡先を確保できない人でも入居できる仕組みが整えられているとのことだった。
------	---

地域の課題	- 適切な住宅の不足 - 湖西市内では、生活利便性の高い地域の家賃が高く、高齢者や障害者、低所得者が入居しやすい住宅が少ないとのことだった。 - 家賃が低い住宅は、山間部など生活利便性が低い地域に多く、買い物や通院が困難となるため、高齢者等の住まいとしては適さない場合がある。 - 段差が少なく買い物や通院に便利な地域にある住宅は、高齢者や障害者にとって望ましい一方、一般世帯にも需要が高く、低所得者が入居しにくい状況にある。 - 不動産事業者との連携 - 民間賃貸住宅への入居支援では、不動産会社や保証会社との調整が必要となる。 - 同法人では、理解のある不動産会社や大家と個別につながりながら対応しているが、大手不動産会社では柔軟な対応が難しい場合がある。 - 今後、不動産系の居住支援法人が参入すれば、物件確保の面で連携の可能性が広がるのではないかとの見方を示していた。 - 制度と現場対応のずれ - 死後事務委任契約や任意後見契約等の制度はあるが、公正証書作成費用等が必要となるため、資力のない人には利用が難しい。
今後の展望	- 同法人では、居住支援協議会の部会を活用し、個別ケースを起点に必要な仕組みを作り、それを他のケースにも活用できる形にしていきたいとのことだった。 - また、今後は、死亡前後の支援、残置物対応、金銭管理、入院時支援などの課題について、より整理した仕組みを作る必要があると感じているとのことだった。 - 市内では適切な物件の確保が課題である。住宅改修を行う場合には、高齢者等が住みやすい改修内容について現場を知る同法人などが助言できるよう住宅改修事業者等と連携できる仕組みがあるとよいとのことだった。
まとめ	- 居住支援法人の指定を受けたことで、単なるヘルパー事業者ではなく、住まいに関する支援主体として、大家、不動産会社、病院、行政等との調整がしやすくなったとのことだった。 - 特に、居住支援協議会の部会を活用し、市営住宅入居時の緊急連絡先契約や入院時の連絡先契約を作成した点は、湖西市における特徴的な取り組みである。 - 同法人の取り組みからは、以下の点が重要と考えられる。 「居住支援法人を起点とした協議会づくり」 既に地域で実践を行っている法人があり、その法人の課題意識をもとに協議会を設立することで、形式的な会議体ではなく、実務的な連携の場として機能しやすい。 「個別ケースを起点とした仕組みづくり」 困っている人を支援するために必要な関係者を集め、具体的な契約書や運用ルールを作ることで、他のケースにも応用可能な地域の仕組みとなる。 「福祉と住宅の一体的支援」 住まいの課題は、介護、障害、医療、生活困窮、親族関係などと密接に関係しているため、住宅部局だけでなく、福祉部局、医療機関、居住支援法人等が連携して対応する必要がある。 「市営住宅等における緊急連絡先の柔軟な取扱い」 親族等の緊急連絡先を確保できない人に対し、居住支援法人が見守り契約と一体で緊急連絡先となる仕組みは、公営住宅の入居支援において参考となる。 「適切な住宅確保の難しさ」 低廉な住宅があっても、生活利便性やバリアフリー性が不足していれば、高齢者等の住まいとして適さない。今後、居住サポート住宅や住宅改修支援を検討する際には、現場の支援者の意見を踏まえることが重要である。

地域に応じた空き家対策の取組（地域おこし協力隊）

訪問先：西伊豆町地域おこし協力隊 丸山 里奈氏（賀茂郡西伊豆町仁科）

訪問日：令和8年6月25日（木）

取組概要	1 背景・経歴 - 丸山氏は3年前に埼玉県からの移住者である。学生時代からボランティア活動を行っており、その際に西伊豆町との繋がりが生まれた。 - 前職は東京と埼玉で不動産営業を行っていたが、田舎暮らしに憧れ、海から見える夕日の綺麗さがきっかけで、西伊豆町への移住を決断した。 2 現在の事業内容 (1) 概要 - 丸山氏の取組は大きく分類すると、移住支援と空き家利活用の2つに分けられる。移住支援の相談窓口で困っている点であった不動産情報を解決するため、空き家利活用を推進している。 (2) 空き家探し - 移住支援の相談窓口で相談に乗る際に、「不動産を見つけられない」という課題を耳にした。現地には空き家はあるが、流通していない。つまり、空き家があっても売りたい人、貸したい人がいないという現状であると想定されるため、空き家情報バンクの稼働が重要であると考えた。 - 丸山氏は実際に町内を回り、個別に町民と話をして空き家情報を探している。実際大家が近くにいれば直接話をしに行き、遠方になれば電話等で直接交渉する。 - 実際、帰るのが面倒といった理由や、相続の協議が進まなくて空き家のまま放置されているケースが多い。また、空き家バンクへの登録にあたり、近所の目を気にして、外部に情報を出したくないという人もいる。 - 空き家バンク登録のための申請書作成は、町内の不動産仲介業者2社が対応している。物件の状態としては、基本的には居住可能な状態のものが多く、中には大規模修繕が必要な物件も存在する。町において、リフォーム補助金も用意されているため、これを活用することもある。 (3) 空き家相談会 - 町内放送やライン、回覧板で周知し、空き家相談会を開催している。空き家相談会で寄せられる相談は売却希望の他、相続の法的な相談など、多岐にわたる。相談対応を分かりやすくするため、丸山氏は自作で空き家バンク登録までのフローを作成し、提示している。 - 相談会以外でも、地域おこし協力隊になることで、町の広報誌に顔写真が掲載されるため、町民等が相談に来ることもある。実際、街中で声をかけられて相談に乗ることもある。 (4) 実績 - 現在、移住促進の基盤をつくっている最中であるが、令和7年度は46件の空き家の相談があり、22件の空き家バンクの登録につながっている。そのうち13件成約済となるなど、着実に成果が出てきている。 - 事業継続性が課題となっている。地域おこし協力隊は3年契約となっており、契約終了後の継続的な活動を担保する仕組みが必要となる。別枠でのコーディネーター職の創設など、制度上の工夫があるといい。
------	---

行政への要望	・空き家活用に関するリフォームの補助金についても、西伊豆町は50万が上限となっており、高いとはいいがたい。倍の100万円補助している自治体もあり、補助金の上乗せがあれば、空き家活用、移住者も増えるのではないかと考えられる。 ・また、地域おこし協力隊の活動内容が表に出る機会が少ないという課題もある。現地で動いているプレイヤーが表に出て活動内容を発信したり、活動しているプレイヤーの取り組み内容を共有できる場があるといい。
まとめ	・丸山氏は実際町内を歩いて回り、空き家を探し出し、直接交渉を行っている。また、町内で顔の見える関係を築き、町民に信頼されている。丸山氏は地域の特性に即した空き家の活用という点で、重要な取り組みを実践していると考えられるが、事業継続性が課題となっている。 ・現地で動いているプレイヤーの取り組み内容を共有できる環境があるといい。

「アキヤアソビ」によるエリアリノベーション

訪問先：有限会社日の出企画（長泉町下土狩） 山田 知弘氏

訪問日：令和8年6月22日（月）

取組概要	1 背景・経歴 山田氏は積水ハウスで住宅営業等に従事した後、税理士事務所で相続税対策等に携わった。2012年に独立し、翌2015年には通常静岡では需要の低いワンルーム4部屋のアパートを購入するなど、大家業を開始した。 その後、沼津市が推進する「リノベーションまちづくり事業」に参画したことが転機となり、本格的に空き家対策と地域活性化に取り組むようになった。 2 現在の事業内容 (1) 概要 ・ 空き家の借り上げと大家代行業務を基盤とし、創業支援やコワーキングスペース運営等、そしてエリアリノベーション事業へと広がっている。 ・ 裏通りや商店街の周辺に点在する空き店舗に着眼し、若い世代向けの小型店舗の展開を促進した。地域ごとの課題に着目し、その課題解決として連続性のある取組（人材発掘～創業支援）を行うことが重要である。 (2) 人材育成 ・ 空き家活用のプロセスは、まずセミナー等を通じて人材の発掘・育成に取り組む。その後、チャレンジショップなどで段階的なステップアップを支援しながら、顔が見える関係を築いていく。人材の発掘から本格出店まで4年程度かけて動いている。 ・ 空き家の利活用で、物件からアプローチすると相場になってしまうので、建物から考えるのではなく、使う人から逆算して考えることが重要である。 (3) 物件の掘り出し ・ 不動産屋は手数料商売であるので、儲からなければ積極的にはなれない。空き家の所有者においては、物件に価値を見出していないため自分で活用する意欲が欠如している傾向がある。相続で物件を引き継いだが、お金にも困っていないため土地活用の意識を持たなかったり、自宅兼用物件が多く、第三者への賃貸に心理的な抵抗感を抱く人も少なくない。そのような人には、商工会議所や行政が同席している場で話をするところから交渉を行っている。 ・ 貸す人に借りる側の人を見せることが重要である。また、貸す側の希望に沿うため、通常の不動産業では対象外となる物件であっても、山田氏が借り上げ、低家賃物件となるよう複数人でシェアするなど、借り手、貸し手のニーズに合わせる工夫が重要となる。 ・ 実際、長泉町では、不動産に出ている物件が0件であったが、8店舗開業させた。
------	---

	(4) 実績・成果 ・郊外物件の活用にも力を入れており、富士市では中心地からはなれた郊外エリアでの物件購入・再生を進め、古民家カフェや料理教室など多様な用途での展開を実現している。 ・山田氏のビジネスモデルは通常の不動産業では対象外となる物件に着目し、それを生かすための取り組みであることから、従来の不動産業とは異なる。これは新しい職業であると考えなくては、失敗すると考えられる。 ・駅から離れている物件や築年数の古いといった不動産価値が低い流通に乗らない物件が得意である。 ・法律の壁として多いのは農地法。農地法により用途が住宅に縛られてしまうと、提案にも制約が多く、活用が困難となってしまうという課題がある。
行政への要望	・大家代行への補助として、初期投資を抑制できるような仕組みが必要である。同様のビジネスモデルがやりやすくなる。 ・行政における創業支援、住宅政策、移住の部署の連携を密にとってほしい ・空き家管理活用支援法人の指定について、空き家連携協定では、集団や協会などの組織が名簿に入っているだけで稼働も限定的であることから、個人や企業単独で動きが取れる同制度の指定を推進するべきである ・空き家の利活用において、農地法の解釈緩和が必要。
まとめ	・山田氏は移住を希望している人の中から、空き家を有効に使える人を育て、まちへの出店までをサポートするのと並行し、空き家の発掘も行っている。空き家からではなく、使う人から考え、取り組んでいる。 ・時には、自身で不動産管理業を行ったりしながら、一軒家賃貸を求める移住希望者に物件購入をし大家となり貸し出している。 ・この空き家活用は従来の不動産業とは全く異なる新しいビジネスモデルである。人材育成と物件活用の並走が不可欠であり、不動産業では対象外となるような物件を取り扱うため、新しいビジネスモデルであると考えが必要がある。

空き家ゼロにサポーター制度による空き家解消への取組

訪問先：空き家買取専科 株式会社 Sweets Investment（静岡市駿河区下川原）

黒田淳氏、石川優治氏、三輪早苗氏

訪問日：令和 8 年 5 月 29 日（金）

取組概要	1 空き家ゼロにサポーター (1) 制度概要 ・ 空き家買取専科 株式会社 Sweets Investment が主体となり、藤枝市と共に立ち上げた取り組み。 ・ 2018 年 6 月 1 日に 8 月 2 日を「空き家ゼロに」の日として一般社団法人・日本記念日協会から認定・登録を受け、2018 年よりこの日において、空き家にしなためための啓発活動を実施している。 ・ 藤枝市において、活動が始まったきっかけは、サポーター発足前 2018 年に取り組んだ移住体験ツアーだった。 ・ その後本格的に 2019 年より官民連携の仕組み作りが始まった。 ・ 従前では、所有者は空き家に関する相談を行政に持って行くが、行政では個別の業者を紹介できないことから、所有者は課題が解決できない状況であった。その状況を打破するため、2019 年 8 月 2 日に藤枝市が空き家対策に意欲的な民間事業者 16 社を空き家ゼロにサポーターとして認定。 ・ 空き家に関する相談を受けたら、様々な空き家の専門家である民間企業が登録する空き家ゼロにサポーターを紹介することで、空き家に関する相談に対し、個別具体的な提案が可能となる仕組みを構築した。 ・ 行政が認定しているという安心感がある上、民間事業者は仕事に繋がることから、継続可能な仕組みとなっている。 ・ 空き家ゼロにサポーター同士の交流もあり、仕事の循環にも繋がっている。 ・ 空き家買取専科 株式会社 Sweets Investment とすると、同様の取組が横に広がっていくといいと感じている。 (2) 実践活動 ・ 市民を巻き込んだ DIY 体験会や、空き家ゼロにイベント、移住体験ツアーなどを開催することで、市民の意識を変え、空き家の減少につなげるイベントを市の予算 100 万円で実施している。 ・ 空き家ゼロにイベントでは、当日に無料の相談窓口も開催している。2025 年は延べ 47 件の相談を受けた。
行政の課題	1 他市町で同様の活動の展開について ・ 複数の市町から、藤枝市との取組について、空き家買取専科 株式会社 Sweets Investment に活動内容の紹介をしてほしいという依頼があり、説明を行っているが、他市町では同様の取り組みが進んでいない。

	・課題として、行政が空き家対策を今後どのようにしていきたいのか、担当者自身が見えない状況になっている点がある。 ・藤枝と同様のモデルで実施をという話は、民間から行政に言っても実現は難しい。空き家買取専科 株式会社 Sweets Investment のように、空き家対策に前向きな企業は各地域にいると思うので、行政がやる気を出さなければ実現しないのではないかと感じている。 ・空き家買取専科 株式会社 Sweets Investment とすると、横展開にあたり、「市町が何に困っていて対策が進まないのか把握できない」。 空き家買取専科 株式会社 Sweets Investment は、全国の空き家対策を行う事業者とのつながりがあるため、行政の困っている具体的な事柄が分かると、多くの事例から対応策を検討できる。 ・行政の縦割りにおいても課題を感じている。移住と空き家の連携は重要であり、その連携は密にとって行く必要があるとのこと。
今後の展望	1 空き家相談の DX 化 ・現在、オンラインで空き家に関する相談ができるシステム構築のための補助金申請を行っている。スマートフォンなどのオンラインにて気軽に相談が可能となることで、本格的に困ってしまう前に気軽に相談をすることが可能となると考えている。 2 活動方針 ・空き家対策について動かない行政もあるため、やる気のある行政と連携して取組を行うことが重要であると考えている。
まとめ	・空き家買取専科 株式会社 Sweets Investment は藤枝市と連携して「空き家ゼロにサポーター」のしくみづくりを行い、仕事として空き家対策を実施できるシステムを構築することで、継続して実施できる体制整備が出来ている。 ・他市町でも同様の事例の横展開実施ができないかと問い合わせがあったが、横展開に至っていない。行政のやる気は何より重要であるとのことであった。 ・やる気のある行政を通して連携して取組むということからも、市町において何がネックとなっているのか確認し、空き家対策について前向きに実施していくよう働きかけていくことが重要である。

空家・空き地対策からまちづくり・地域活性化を考える

訪問先：NPO 法人かけがわランド・バンク（掛川市中町） 丸山 勲氏

訪問日：令和8年7月17日（金）

取 組 概 要	1 背景・経歴 ・丸山氏は、日本人の新築志向が強い中、増加する空き家問題に疑問を感じており、地域活性化につなげるため、空き家の利活用を推進する団体を立ち上げた ・当初は行政と連携し、特定空き家の対応がメインだったが、状況の改善とともに、市も含めて利活用・地域の活性化への転換が進んできている。 2 現在の事業内容 (1) 空き家の把握 ・現状把握の必要性から、国の補助事業を活用して空き家マップを作成した。地区自治会と協力し、実地調査と写真撮影、マッピング、管理マニュアルの作成を実施したが、自治会長の交代が事業継続の課題となっている。 ・空き家は常に発生していることから、掛川市が令和7年秋に全戸調査を実施した。現在、市との連携及び今後の展開について協議を行っている。 (2) 空き家相談窓口の運営 ・行政と協力して空き家相談窓口を開設した。 ・年2回、複数分野の専門家がワンストップ的に対応する相談会を開催している。事前ヒアリングで相談者の課題を把握することで、最適な専門家による相談体制を構築している。 (3) 既存住宅のリノベーション ・既存住宅でも新築と同等の性能基準を達成することが可能である。既存住宅のリノベーションで長期優良住宅の認定を取得をしたケースでは、消費者の満足度は向上した。 ・性能の高い既存住宅を提供することで、手頃な価格の中古住宅への需要が高まっていると感じている。 (4) 空き家を拠点とした地域の活性化 ・空き家は観光施設には使いやすい。観光客は来るが、日帰りが主流であった地域に、空き家を活用して宿泊施設を整備し、地域と連携したツーリズムによる地域の活性化を図っている。 ・今後も、同様の事例を増やしていくことを考えている。
課 題 と 要 望	1 空き家の情報取得 ・空き家の把握は重要であるが、情報は刻一刻と変化するため、自治会単位でリアルタイムに情報を取得できるという。

	2 新築住宅の抑制 ・中古住宅への需要が高まっている状況ではあるが、従来からある新築志向の強さが課題である。 ・住宅ストックは十分存在しているため、新築住宅を抑制させる法規制等があると既存ストックの流通が促進され则认为る。 3 既存住宅の資産価値評価 ・不動産業者は築年数で建物の価値を評価しており、建物の性能が適正に評価されないことがリノベーションの足かせになっている。建物の性能、耐久性、耐震性、断熱性等で価値を評価できる仕組みがあると良い。 ・評価にあたっては、購入後使いたい年数も消費者によって異なるため、様々な基準の評価軸があるといい。 ・他県の事例として、鳥取県では、T-HAS という官民連携で策定した住宅評価システムがある。不動産業者等を含めて、住宅の性能等を評価する仕組みを構築しており、実際、従来の築年数による査定であれば0円であった住宅が20百万以上で取引されたケースもある。 ・価格までの評価はないが、性能の評価であれば、YKK AP が断熱・耐震の性能向上グレードを3段階にて評価している仕組みもある。
今後の展望	1 市との連携 ・空き家の利活用において、現状把握は重要であることから、行政が実施した空き家の全戸調査の情報を活用できるよう、行政と連携を図っていく。 2 地域の活性化 ・空き家を拠点とした地域の活性化を実施する地域を増やしていく方針である。 ・現在、築年数が経った中古アパートの大家からの相談もあるため、中古アパートの再生にも取り組んでいく予定である。
まとめ	・丸山氏は空き家の把握、相談窓口からリノベーション、流通まで空き家対策に幅広く取り組んでいる。 ・中でもリノベーションに力を入れており、高品質な既存住宅の提供に注力している。 ・課題として、既存住宅の性能が適正に評価されないことが上げられた。評価されないことが、リノベーションの足かせになっており、適正に住宅の価値を評価できる仕組みが整い、消費者が安心して既存住宅を購入できる環境になると、既存ストックの流通が促進され则认为られる。

静岡県内のマンション管理における現状及び課題について

訪問先：web 進藤進氏、源間健二氏、後藤唯夫氏、高橋達也氏、平一成氏、米山則夫氏

打合日：令和8年6月29日（月）

取組概要	・主要都市において実施するセミナーにおいて、講演会や参加者間の意見交換などを実施している。 ・マンション管理組合活動活性化支援業務において、マンション管理士の派遣及び支援により、各マンションごとに必要な支援を実施している。 ・管理状況等を把握するため、分譲マンション管理実態調査により、アンケート調査や現地調査を実施している。
分譲マンションの課題	1 全県的な課題 (1) 高経年マンションの管理不全 ・高経年マンションにおいて、管理不全となっているという課題が全県的に出てきている。 ・外壁の劣化、設備の老朽化、防水の劣化に伴う漏水など、さまざまな問題が出てきている建物が多くなってきている。特に鉄骨造の屋外階段、手すりの劣化は顕著なケースが多い。海岸に近いと塩害で劣化も激しい状況にある。 ・長期修繕計画を作成していても、資金不足のため修繕を先延ばしとしてしまうケースがある。 ・特に自主管理マンションの中には適切な修繕が行われていない事例もある。 ・分譲マンション管理実態調査で現地に行っても所有者に調査を拒否されるケースもある。 ・物価高騰に伴い、マンションの修繕積立金に関するガイドラインにおける、修繕積立金の枠の上限に近い金額で設定しないと長期修繕計画が実行できないような状況となっている。県内では、修繕積立金の不足により、修繕が実施できない事例も出ている。 (2) 区分所有者の高齢化 ・区分所有者の高齢化が課題の根本にある。区分所有者（居住者）の高齢化に伴い、管理組合の運営が課題になり、ハード面の課題等につながっている。 ・孤独死の発生、把握等が困難という課題がある。 ・認知症になった方が共用部、公衆浴場での阻害をしてしまうなどの課題が発生している。 (3) 外国人入居者 ・安価のマンションを外国人が購入している事例が増えている。コミュニケーションが取れず、規約等を守ってもらえないというトラブルが発生している。 ・水道代等の支払い及び停止をしないで帰国したり、部屋の中で調理等の副業を行い臭害を起こしたり、夜中に騒音等を発生させたりするなど、文化、生活習慣の違いによるトラブルを起こしているケースがある。

	(4) 理事会等の運営 ・高齢化により、役員のなり手不足が課題になっている。 ・マンションによっては、理事長が理事会を独断的な運営で実施するため、理事長が役員を指名するケースもある。 (5) 管理会社 ・マンションの管理において、マンション管理業者の登録を受けていない不動産会社等による管理を行っているマンションがいまだに顕在化している。自主管理と言い、法の規制を逃れており、立ち入りもしにくく、劣化が進む物件も多い。 ・自主管理のマンションには、管理組合用ポストが設置されておらず、情報共有が難しいマンションもあり、セミナーの案内等の行政側からの情報提供ができないという課題もある。（一部リゾートマンションにも見られる。） ・管理会社に図面等の資料をおいているなど、すべて管理会社任せとなっている事例もある。 ・外部管理者方式（管理業者管理方式）によるマンションが増えている。管理会社と管理者が同じになる場合、利益相反が起きる問題がある。 (6) リゾートマンション ・リゾート利用の人と定住者の2極化している中で、どのように不公平の無いよう、理事会等の役員を回すのかという課題もある。 ・リゾートマンションは眺望重視のため、高台にあり、交通の便が悪いケースがある。また定住化率の上昇により、元々少ない駐車場が不足する事態が発生している事例もある。 ・高経年化しているリゾートマンションでは、資産価値は低下している。しかし、管理費は高いため、修繕積立金を安く設定しないと市場価値が出てこない状況となっている。修繕積立金を安く設定するため、大規模修繕を行えず、管理不全となってしまうこともある。 ・モンスタークレーマーのような方もいる。マンションでは、戸建て住宅と異なり、同じ建物に住むので、問題も大きくなる。 2 地域別の課題 (1) 東部 ・温泉設備の維持管理には特定の技術者が必要であり、技術者の確保が課題となっている。また、排水管の劣化が通常より早く、漏水等も発生しやすい。 ・伊豆東海岸では大手管理会社の撤退の動きがある。マンション数に対し、管理の質等が課題となる可能性が考えられる。 ・全域的に機能不全を起こしているマンションが発生している。昨年度、機能不全を起こしているマンションを救うための取り組みを富士市で実施した。マンション管理士を派遣しやすくなるような取り組みがあるといい。
--	--

	(2) 中部 ・個別に実施していた市民相談会において、年々参加者が増加するなど、需要が高まっている。 (3) 西部 ・賃貸化しているマンションが増えているが、賃貸であると、理事長が分からず、実態調査が行えない状況となってしまう。
行政への要望	・大都市では、マンションの管理の状況を届け出させる事例があるため、静岡県でも導入を検討してほしい。 ・各マンションから要望があったら、マンション管理士をタイムリーに派遣できるような制度を創設してほしい ・長期修繕計画の作成は各マンションでも大きな負担となっている。作成に補助金を出している自治体があるため、静岡県内の市町でも導入してほしい ・マンション管理士は「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」において、助言や指導をすることができると規定されているが、調査やポスティングで訪問した際に不審者扱いされるケースがある。各マンションに行政から連絡を入れるなど、行政が行う施策を広く周知してほしい。 ・マンション総合対策モデル事業による管理不全マンションの再生支援をもっと広く実施してほしい。 ・現地に来て空気を感じることでわかることもあるので、各地区のセミナーに県も参加してほしい。 ・各施策に現場が分かっているマンション管理士会の人間の意見を反映させられ、管理組合の相談先が明確になることから、マンション管理適正化支援法人の指定を進めてほしい。 ・区分所有法等の法改正に伴い、標準管理規約の改正が必要になるため、管理士派遣のニーズが高まっている。協議会の派遣事業の1管理組合あたり2回という回数では対応が難しいため、新たな支援策があるとよい。

計画の体系と施策

第 1 基本目標の設定

新計画の基本目標は、住生活基本法の基本理念や全国計画の目標、県の総合計画の内容を踏まえ、以下の通り設定します。

住生活基本法の基本理念

1. 住生活の基盤である良質な住宅の供給
2. 良好な居住環境の形成
3. 居住のために住宅を購入するもの等の利益の擁護・増進
4. 居住の安定の確保

全国計画の目標（R8.3 閣議決定）

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
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
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
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
5. 多世代にわたり活用される住宅ストックの形成
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
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
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
9. 頻発・激甚化する災害に対応した安全な住環境の整備
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
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

静岡県総合計画

～しずおかウェルビーイングプラン～（R8.2 策定）

【目指す姿】 Well-being 幸福度日本一の静岡県

【政策体系】

I 未来を創る力

- ・本県の強みやポテンシャルを最大限に活用し、未来に生きる世代が意欲的に挑戦できる社会を創り出す「未来を創る力」

II 豊かな暮らし

- ・県民一人ひとりの心身が健やかで、安定した豊かな生活を、未来へつなぐ「豊かな暮らし」

III 県民の安心

- ・本県の力強い未来と県民の豊かな暮らしの基礎となる県民の生命や財産などを守る「県民の安心」

【行政運営】

- ・効率的で効果的な行政を展開し、各政策を下支えします。

静岡県住生活基本計画の基本目標（R9.3 策定予定）

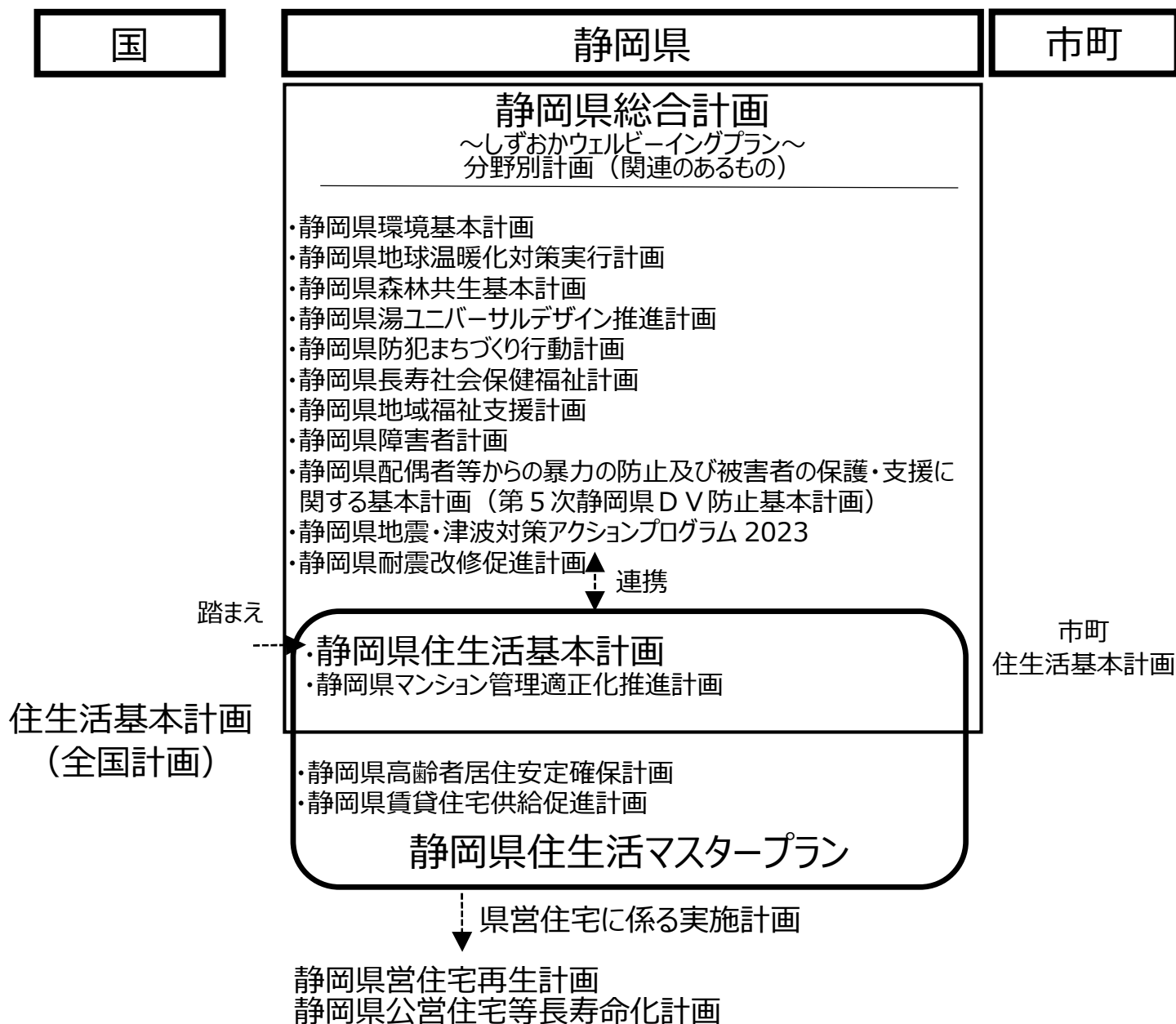
【基本目標】 静岡県の魅力を活かした快適な住まい

～住まいの幸福度の向上～

【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
- 2 地域の魅力を活かした快適な住まい方の実現
- 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

第2 静岡県住生活マスタープランの位置付け



第3 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。

第4 静岡県住生活基本計画の概要

1 計画の全体像

静岡県の魅力を活かした快適な住まい ～住まいの幸福度の向上～

施策の総合的かつ計画的な推進

地域の魅力を生かした 快適な住まい方の実現

西部・中部・東部・伊豆の特性を生かす
立地に応じた多彩な住まいを方の実現
(里、街、山・河、湖、海に住もう)

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

分野：福祉、環境、まちづくりなど
主体：民間企業、NPO、行政など

安全安心な住まいの確保と良好な住環境の形成

多様な住まい方と高品質な住宅による快適な住生活の実現

目標1
多様なニーズに応じた快適な住
まい方の実現

目標2
高品質で長く住まえる住宅の普及

全ての住まい手が安全で安心して暮らせる共生社会の実現

目標3
誰もが安心して暮らせるセーフティネット社会の構築

目標4
災害や様々なリスクから県民を守る安全・安心な住環境の実現

活力ある住宅市場の形成と持続的な産業の発展

目標5
住宅ストックの活用による流通
市場の拡大

目標6
県民の住生活を支える住生活産業の
持続的な発展

次の10年間に求められる住宅政策の着眼点

着眼点 1

ウェルビーイングの
視点を取り入れた施
策展開

着眼点 2

県全体や地域ごとの
強みを伸ばし、弱み
を強みに

着眼点 3

住まいに関する
ヒト・モノ・プレイ
ヤーの多様性

着眼点 4

生産性の向上・効率
化を図り、時代の変
化へ対応

2 目標と施策展開

多様な住まい方と高品質な住宅による快適な住生活の実現

目標1 多様なニーズに応じた快適な住まい方の実現

- (1) 静岡県らしさを活かした住まい方
- (2) ライフステージや世帯構成に応じた住まいの確保
- (3) うるおいのある住宅市街地の形成

目標2 高品質で長く住まえる住宅の普及

- (1) 良質な住宅ストックの形成
- (2) 県産材を活用した木造住宅の普及
- (3) マンションの適正な管理の推進

全ての住まい手が安全で安心して暮らせる共生社会の実現

目標3 誰もが安心して暮らせるセーフティネット社会の構築

- (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) 多死社会への対応
- (4) 若年層や子育て世帯の住環境の充実
- (5) 高齢者等の居住の安定確保

目標4 災害や様々なリスクから県民を守る安全・安心な住環境の実現

- (1) 災害に強い住環境の形成
- (2) 大地震に備えた住宅の耐震性の向上
- (3) 災害発生時の住まいと住生活の再建
- (4) 空き家の状況に応じた適時適切な対応
- (5) 防犯性に優れた住環境の形成

活力ある住宅市場の形成と持続的な産業の発展

目標5 住宅ストックの活用による流通市場の拡大

- (1) 住宅ストックの利活用
- (2) 信頼できる流通市場

目標6 県民の住生活を支える住生活産業の持続的な発展

- (1) 住生活産業の持続的な発展
- (2) 次世代を担う技術者の育成
- (3) 住情報提供・相談体制の充実

3 施策の総合的かつ計画的な推進

- (1) 地域の魅力を生かした快適な住まい方の実現
- (2) 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

第5 目標と主な施策

目標1 多様なニーズに応じた快適な住まい方の実現

【現状・今後の想定】

- ① 我が国の平均寿命は今後、男女ともに延びて令和52年には、男性85.89年、女性91.94年になると見込まれている。
- ② 夫婦と子供からなる世帯が減少する一方、単身・高齢者世帯が増加し、世帯構成が大きく変化している。
- ③ 県内の空き家率は令和5年時点で16.7%となり、5年前から0.3ポイント増加した。
- ④ 県内の緑の基本計画策定済市町は、令和7年度末時点で21市町であり、策定率は60%である。

【施策の方向性】

(1) 静岡県らしさを活かした住まい方

人生100年時代を見据え、多様なライフスタイルや価値観に対応した、「多彩な静岡 心地よい住まい」の実現を目指します。

(2) ライフステージや世帯構成に応じた住まいの確保

誰もが過度な負担なく、それぞれのライフステージや世帯構成に対応した住宅を確保できる環境を整えます。

(3) うるおいのある住宅市街地の形成

住宅地において、心地よいオープンスペースや日常的な憩いの場による、快適な住環境をめざします。

【主な施策】

(1) 静岡県らしさを活かした住まい方

- ・自分らしい住まい方を選べるよう、静岡の魅力やそれを活かした住まい方の提案をします。
- ・移住・定住、二地域居住を促進するため、受入体制の充実や積極的な情報提供を行います。

(2) ライフステージや世帯構成に応じた住まいの確保

- ・新築中心から既存住宅活用社会への転換を図るため、住み替えや既存住宅のリフォームの支援をします。
- ・住宅確保にかかる負担軽減と利便性の向上を図るため、防犯、健康管理、省エネ化などの分野で、民間事業者と連携し、DXの推進とICT技術を活用した住宅の普及を図ります。

- ・近居・多世代同居により世帯単位の需給のミスマッチを解消するため、多様な情報提供体制の充実を図ります。
 - ・県民の住宅リテラシーを高めるため、静岡県住宅振興協議会などと連携し、小中学生からの住教育の推進を図ります。
- (3) うるおいのある住宅市街地の形成
- ・自然に配慮しうるおいのある住宅市街地を形成するため、公園などの緑地確保の推進と敷地内の緑化の促進を図ります。

目標 2 高品質で長く住まえる住宅の普及

【現状・今後の想定】

- ① 本県の住宅の利活用期間は令和 5 年度時点で約 34.5 年で、国平均より約 1.2 年短い。
- ② 家庭部門の温室効果ガス排出量は令和 5 年度時点で 417 万トン CO₂ で 2013 年度比の削減率は 30.9%となっている。
- ③ リフォーム実施率は令和 5 年度時点で県内 4.3%で全国平均より高い。
- ④ 令和 7 年度の住宅着工統計のうち、木造住宅の割合は約 70%である。
- ⑤ 県内におけるマンションの築年数は令和 7 年度時点で 40 年を超えるものが 25%超。また、令和 5 年度時点の入居者は高齢者のみの世帯が約 84,000 世帯となり 5 年前から約 25,000 世帯増えた。

【施策の方向性】

- (1) 良質な住宅ストックの形成
 - ・ 2050 年カーボンニュートラルの実現を目指し、地球温暖化対策に配慮した、省エネルギー性能の高い住宅が普及している社会を目指します。
 - ・ 住宅が適切に維持管理され、長期間にわたり機能と価値を保持し続けられる良質な住宅ストックが形成されている社会を目指します。
- (2) 県産材を活用した木造住宅の普及
 - ・ 脱炭素社会実現の観点からも、県産材を活用した木造住宅が普及している社会を目指します。
- (3) マンションの適正な管理の推進
 - ・ マンション関連法の改正などを踏まえ、全てのマンションにおいて、管理組合が適正に運営され計画的な修繕が行われるなど、適切に維持管理されている状態を目指します。

【主な施策】

- (1) 良質な住宅ストックの形成
 - ・ 高性能な住宅の生産を拡大させるため、中小工務店等の技術力の向上に努めます。
 - ・ 長寿命で良質な新築住宅を供給に向け、長期優良住宅認定制度や住宅性能表示制度の普及を図るため、県民への周知啓発の取組を強化します。
 - ・ 県民の省エネ意識の向上のため、「HEMS」や「うちエコ診断」の活用を促進します。
 - ・ 適切な維持管理やリフォームによる住宅の省エネ化等の性能向上や長寿命化を図るため、省エネ改修助成制度、融資、税制優遇制度の周知を図ります。

- ・住宅分野におけるライフサイクルカーボンや次世代Z E H+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。
- (2) 県産材を活用した木造住宅の普及
- ・木造住宅における県産材利用を促進するため、品質を保証する制度や助成制度の周知を図ります。
- (3) マンションの適正な管理の推進
- ・マンション管理組合の適正な運営を支えるとともに、計画的かつ適正な修繕工事の実施を進めるため、関係団体と連携し相談体制を拡充します。
 - ・老朽化マンションの建替えや計画的な修繕を支援する住宅金融支援機構による支援等の周知を図ります。
 - ・県及び全ての市においてマンションの実態把握を行い、管理適正化推進計画を策定した上、認定制度の普及を促進します。

目標 3 誰もが安心して暮らせるセーフティネット社会の構築

【現状・今後の想定】

- ① 大家のうち、高齢者に約 7 割、障害のある人に約 7 割、子育て世帯に約 2 割、外国人に約 6 割の拒否感がある
- ② 県内の居住支援法人は令和 7 年度時点で 31 法人となり 5 年前から 26 法人増えた。
- ② 本県では、令和 8 年度中に居住支援協議会の人口カバー率が 50%を超える見込みである。
- ③ 死亡者数は増加し 2040 年に最大となる見込みである。
- ④ 住宅ローン融資時における平均年齢は、令和 6 年度時点で 44.5 歳となり、上昇傾向にある。
- ⑤ 本県の県政世論調査における地域の絆や支え合いの仕組みが形成されていると思う割合は令和 7 年度で 62.9%と 5 年前とほぼ横ばいの状況である。
- ⑥ 県内で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は令和 5 年度時点で約 11%に留まっている。
- ⑦ 本県の高齢者における免許の返納件数は令和 7 年度時点で約 16,000 件と、10 年前に比べ約 40%多い。

【施策の方向性】

- (1) 住宅セーフティネットの強化
 - ・高齢者や障害のある人、子育て世帯、外国人など住宅確保要配慮者が安心して住まいを確保できる社会を目指します。
- (2) 総合的かつ包括的な居住支援体制の整備
 - ・一人ひとりの住まいの課題に寄り添った対応ができる支援体制により、安心した住生活を確保します。
- (3) 多死社会への対応
 - ・多死社会により増加が見込まれる相続問題や賃貸住宅の残置物処理等について円滑な処理が図られる社会を目指します。
- (4) 若年層や子育て世帯の住環境の充実
 - ・若年層や子育て世帯が安全かつ快適に居住できる住まいと良好な地域コミュニティが整った住環境の実現を目指します。
- (5) 高齢者等の居住の安定確保
 - ・高齢者や障害のある人が安心して快適に暮らせる住環境の実現を目指します。

【主な施策】

- (1) 住宅セーフティネットの強化

- ・民間賃貸住宅において、住宅確保要配慮者の入居を拒まないセーフティネット登録住宅等を増やすため、不動産業者や大家へ周知啓発を図っていきます。
 - ・住宅確保に苦慮する人を支援する居住支援法人の増加と活性化を図ります。
 - ・自立に向けて意欲的に取り組むひとり親家庭の親に対して住宅支援資金を貸し付けます。
 - ・住宅セーフティネットの中核として公営住宅において、バリアフリー化の推進、優先入居制度の充実、高齢者の見守りや福祉との連携を図ります。
 - ・若年層や子育て世帯の居住、高齢者の見守りなどを一層支援するため、公営住宅の空き室の目的外使用制度の活用を進めます。
 - ・公営住宅において、DXを推進し合理的かつ効果的な管理を行います。
 - ・多文化共生の観点から、外国人と日本人がお互いに理解し合い共生できるコミュニティを形成するため、外国人に対する日本の生活習慣や生活マナーの周知に取り組めます。
- (2) 総合的かつ包括的な居住支援体制の整備
- ・住宅確保要配慮者の住生活を包括的にサポートする居住支援法人の増加と活動の活性化を支援します。
 - ・市町の居住支援協議会の設置促進のため、居住支援法人、不動産や福祉関係の事業者及び団体等の関係機関との合意形成手法など、市町協議会設立のためのノウハウ等について情報提供し支援します。
 - ・市町の居住支援協議会の活動を支援するため、県居住支援協議会で情報共有などの横連携を図っていきます。
- (3) 多死社会への対応
- ・民間賃貸住宅における相続問題や残置物処理等の円滑な解決に向け、終身建物質貸借契約の活用や居住支援法人との連携を促進するため、大家や不動産業者等への周知啓発を図ります。
 - ・公営住宅の残置物は国の指針に基づき処理し、適切な管理に取り組めます。
- (4) 若年層や子育て世帯の住環境の充実
- ・若年層や子育て世帯の住まいの確保に向け、既存の住宅ストックを活用した良質で安全なアフォードブルな住まいの供給を推進します。
 - ・地域コミュニティへの参加促進や、子育てしやすいまちづくりを推進するため、若年層や子育て世帯に対し、子育て支援サービスや地域情報の発信を拡充します。
- (5) 高齢者等の居住の安定確保
- ・高齢者や障害のある人が住み慣れた地域で安心して暮らせるよう、介護や障害の福祉サービスや、医療機関、介護機関及び商業施設等への移動交通の充実を図っていきます。

- ・高齢者等の多様な居住ニーズに対応するため、居住サポート住宅やサービス付き高齢者向け住宅など高齢者向け住宅の適切な供給を促進します。
- ・高齢者等の見守りや福祉サービスとの連携を強化するため、公営住宅において、目的外使用制度を活用するなどして居住サポート住宅の導入を検討します。
- ・高齢期の居住の安定を図るため、住宅金融支援機構などが行うリバースモーゲージやリースバック等の促進を図ります。
- ・高齢者や障害のある人が安全で快適に生活できるようユニバーサルデザインの視点も踏まえた住宅や住宅地のバリアフリー化の促進を図ります。

目標 4 災害や様々なリスクから県民を守る安全・安心な住環境の実現

【現状・今後の想定】

- ① 平成7年度以降、静岡県内の市町が災害救助法の適用を受けた実績は9回あり、そのうち7回が令和元年度以降である。
- ② 南海トラフ地震における県内の住宅の全壊棟数は約304,000棟と想定されている。
- ③ 旧耐震基準の木造住宅のうち耐震化されていないものが令和7年度時点で約105,000戸残っている。
- ④ 静岡県第4次地震被害想定では応急的な住宅は約107,000戸必要とされている。
- ⑤ 県内の腐朽・破損がある使用目的のない空き家数は令和5年度時点で約25,000戸で5年前より約400戸減少している。
- ⑥ 空き巣など建物への侵入窃盗の犯罪認知件数は令和5年までは減少傾向だが、近年は増加傾向にあり、令和7年の件数は1,000件以上ある。

【施策の方向性】

- (1) 災害に強い住環境の形成
 - ・災害に強く、安全かつ快適に暮らせる住宅や地域環境が整った社会を目指します。
- (2) 大地震に備えた住宅の耐震性の向上
 - ・南海トラフ巨大地震等の切迫性が高まっている中、地域住民の防災意識が向上し、地震に強い住宅で安全に暮らせる社会の実現を目指します。
- (3) 災害発生時の住まいと住生活の再建
 - ・災害発生時に迅速かつ多様な住宅が提供され、被災者が安心して生活を再建できる体制の確立を目指します。
- (4) 空き家の状況に応じた適時適切な対応
 - ・空き家が適切に管理され、地域の活力が維持される住環境を目指します。
- (5) 防犯性に優れた住環境の形成
 - ・防犯対策が地域全体に浸透し、住宅の戸締りや見守り活動が活発に行われている環境を目指します。

【主な施策】

- (1) 災害に強い住環境の形成
 - ・災害に強い住環境を整備するため、耐震、耐風性能を備えた住宅の新築や改修を促進します。
 - ・市街地の防火避難に対する安全性を確保するため、狭あい道路の拡幅及び建物の不燃化の促進を図ります。

- ・住まいや地域の防災力を向上するため、防災教育や住民参加型の防災訓練を実施します。
 - ・不適切盛土による災害を未然に防止するため、盛土造成地の安全調査・応急対策と盛土規制法の適切な運用を図ります。
 - ・津波や風水害を減災するため、防潮堤整備や河川改修等のハード対策を促進します。
 - ・避難空間の確保と住環境の向上のため、都市公園や緑地の拡充を図ります。
 - ・自宅の災害リスクを正しく理解するため、津波、液状化、洪水、土砂災害等に対する危険度が明示されたハザードマップの周知を図ります。
 - ・災害時でも自立して生活できるよう、太陽光発電や蓄電池の導入など住宅のレジリエンス機能の向上を促進します。
 - ・災害リスクの減少を図るため、危険な地域から安全な地域への移転等を促進します。
- (2) 大地震に備えた住宅の耐震性の向上
- ・大地震から命を守るため、「静岡県耐震改修促進計画」に基づき、旧耐震基準の住宅について、市町と連携して低コスト工法の推奨などによる耐震化、防災ベッドや耐震シェルターなどの減災化を促進します。
 - ・助かった命をつなぐため、在宅避難できるよう新築や耐震改修において、長期優良住宅認定取得や制震ダンパーの活用などにより大地震後も住み続けられる高い耐震性能の住宅の普及を図ります。
 - ・地震対策を自らの問題、地域の問題として意識することができるよう、建築物の地震に対する安全性の向上に関する情報を県民にわかりやすく伝えます。
- (3) 災害発生時の住まいと住生活の再建
- ・災害時に被災者の住まいを迅速に確保するため、応急仮設住宅の建設、民間賃貸住宅や公営住宅等の空き家の応急的活用、集会場や商業施設など住環境の多様なニーズへの対応等について予め準備します。
 - ・住宅再建を円滑に進めるため、融資・補助金制度など様々な住情報の提供や専門相談窓口の設置など金融機関等と連携して自力再建を支援します。
 - ・災害公営住宅を速やかに整備するため、市町に技術的な支援を行います。
- (4) 空き家の状況に応じた適時適切な対応
- ・地域の生活環境の改善と防災上のリスク低減のため、市町と連携して、空き家の実態を把握し、適正な管理、活用を促します。
 - ・空き家の所有者等が適切な対応を図れるよう、発生予防、活用、売却及び除却等に係る周知啓発に努めます。
 - ・危険な空き家の除却を促進するため、助成制度の普及を図ります。
- (5) 防犯性に優れた住環境の形成

- ・ 防犯性能の高い住宅を普及し防犯まちづくりを推進するため、防犯モデルマンション認定制度や共同住宅への防犯設備設置などの周知を図ります。

目標 5 住宅ストックの活用による流通市場の拡大

【現状・今後の想定】

- ① 県内でリフォーム工事を実施した住宅の割合は令和 5 年度時点で 4.3%で、5 年前から 0.4%上昇した。
- ② 県内の空き家は約 296,000 戸で、5 年前から約 15,000 戸増加した。

【施策の方向性】

(1) 住宅ストックの利活用

- ・住宅ストックが適切に維持・活用され、良質な住宅が流通し、過度な負担なく住まいを確保できる社会を目指します。

(2) 信頼できる流通市場

- ・住宅の性能や資産価値が適正に評価され、信頼して住宅取引を行える市場が形成されている社会を目指します。

【主な施策】

(1) 住宅ストックの利活用

- ・良質な住宅ストックを形成するために、省エネ改修、バリアフリー改修、利便性向上のリフォームなどを支援します。
- ・住宅ストックの流通を促進するため、既存住宅における住宅性能表示制度及び長期優良住宅認定制度並びに安心R住宅などの普及を図ります。
- ・住宅ストックの活用を促進するため、買取再販、サブリース、用途変更など様々な利活用方法の普及を図ります。
- ・空き家を含む住宅ストックの活用と流通の促進を図るため、リフォーム、家財整理、インスペクション、ラベリングなど様々な支援制度を検討します。

(2) 信頼できる流通市場

- ・適正に評価された住宅が流通し消費者が安心して取引できるよう、住宅履歴情報の蓄積・活用、インスペクションやラベリング制度の普及促進に取り組みます。

目標 6 県民の住生活を支える住生活産業の持続的な発展

【状況・今後の想定】

- ① 建設業就業者における 55 歳以上の割合は、平成 14 年に約 25%であったが、令和 7 年では約 37%に上昇した。
- ② 一級建築士における 60 歳以上の割合は、平成 20 年に約 12%であったが、令和 6 年では約 44%に急増した。
- ③ デジタル化により住宅情報は増加しているが、リフォームや外国人などに対応した相談体制や情報提供が不足している。

【施策の方向性】

- (1) 住生活産業の持続的な発展
 - ・住宅の修理などを気軽に依頼できる身近な工務店を含め多様な住生活産業が持続的に発展する社会を目指します。
- (2) 次世代を担う技術者の育成
 - ・脱炭素化に対応できる次世代の技術者が活躍でき、G Xが実現する社会を目指します。
- (3) 住情報提供・相談体制の充実
 - ・充実した相談体制と正確な情報提供により住宅の関連トラブルが抑制され、すべての県民が安心して住宅の取得、リフォームなどができる社会を目指します。

【主な施策】

- (1) 住生活産業の持続的な発展
 - ・住生活産業の担い手確保のため、静岡県住宅振興協議会などと連携し、小中学生からの住生活産業への関心の向上を図ります。
 - ・建築技能者の高い技術力を次世代へ継承するため、関係機関と連携し、多様な人材による技能者の育成を図ります。
 - ・住生活産業の生産性向上のため、A I や I o T 等のデジタル技術を活用し D X 化を推進します。
- (2) 次世代を担う技術者の育成
 - ・省エネルギー住宅に関する最新技術やライフサイクルカーボン抑制技術など次世代の技術に対応するため、建築技術者の技術力の向上に努めます。
- (3) 住情報提供・相談体制の充実
 - ・リフォームやトラブルなど住宅に関する様々な相談に対応するため、関係団体と連携して相談対応や情報発信を行います。
 - ・外国人に住情報を正しく理解してもらうため、様々な団体が発信する情報の多言語化を推進します。

- ・ 不適切施工の防止により、建築トラブルから消費者を守るため、建築技術者の資格取得を推奨し技術力の底上げを図ります。

新計画の目標と全国計画、現計画の比較

全国計画		新計画		現計画
目標 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	▶	目標 1 多様なニーズに応じた快適な住まい方の実現 ①静岡県らしさを活かした住まい方 ②ライフステージや世帯構成に応じた住まいの確保 ③うるおいのある住宅市街地の形成	◀	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 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 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 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
目標 5 多世代にわたり活用される住宅ストックの形成 目標 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	▶	目標 2 高品質で長く住まえる住宅の普及 ①良質な住宅ストックの形成 ②県産材を活用した木造住宅の普及 ③マンションの適正な管理の推進	◀	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 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 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 基本目標 4 だれもが安心して暮らせる住環境の実現 5 防犯性に優れた住環境の形成 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 2 住宅リフォーム等による既存住宅の流通の促進 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
目標 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 目標 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 目標 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 目標 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	▶	目標 3 誰もが安心して暮らせるセーフティネット社会の構築 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多死社会への対応 ④若年層や子育て世帯の住環境の充実 ⑤高齢者等の居住の安定確保	◀	基本目標 4 だれもが安心して暮らせる住環境の実現 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 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
目標 9 頻発・激甚化する災害に対応した安全な住環境の整備	▶	目標 4 災害や様々なリスクから県民を守る安全・安心な住環境の実現 ①災害に強い住環境の形成 ②大地震に備えた住宅の耐震性の向上 ③災害発生時の住まいと住生活の再建 ④空き家の状況に応じた適時適切な対応 ⑤防犯性に優れた住環境の形成	◀	基本目標 2 自然災害に対応した暮らし空間の実現 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
目標 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 目標 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 目標 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	▶	目標 5 住宅ストックの活用による流通市場の拡大 ①住宅ストックの利活用 ②信頼できる流通市場	◀	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 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
目標 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	▶	目標 6 県民の住生活を支える住生活産業の持続的な発展 ①住生活産業の持続的な発展 ②次世代を担う技術者の育成 ③住情報提供・相談体制の充実	◀	基本目標 4 だれもが安心して暮らせる住環境の実現 6 住情報提供・相談体制の充実
目標 11 国と地方における住宅行政の役割の明確化	▶	持続可能な地域作りのための多様な分野・主体による連携の促進		

施策と着眼点の星取り表

目標／施策の 方向性	主な施策	計画づくりの着眼点						
		ウェルビーイング	県の特徴を生かす	多様性				生産性の向上・効率化
				ライフスタイル	災害	脱炭素社会	担い手と連携	
目標１ 多様なライフスタイルとライフステージに応じた快適な住まい方の実現								
静岡県らしさを活かした住まい方	自分らしい住まい方を選べるよう、静岡の魅力やそれを活かした住まい方の提案をします。	●	●	●				
	移住・定住、二地域居住を促進するため、受入体制の充実や積極的な情報提供を行います。		●					
ライフステージや世帯構成に応じた住まいの確保	新築中心から既存住宅活用社会への転換を図るため、住み替えや既存住宅のリフォームの支援をします。		●	●				
	住宅確保にかかる負担軽減と利便性の向上を図るため、防犯、健康管理、省エネ化などの分野で、民間事業者と連携し、ＤＸの推進とICT技術を活用した住宅の普及を図ります。		●	●		●	●	●
	近居・多世代同居により世帯単位の需給のミスマッチを解消するため、多様な情報提供体制の充実を図ります。	●	●	●			●	
	県民の住宅リテラシーを高めるため、静岡県住宅振興協議会などと連携し、小中学生からの住教育の推進を図ります。						●	
うるおいのある住宅市街地の形成	自然に配慮しうるおいのある住宅市街地を形成するため、公園などの緑地確保の推進と敷地内の緑化の促進を図ります。	●	●					
目標２ 高品質で長く住まえる住宅の普及								
良質な住宅ストックの形成	高性能な住宅の生産を拡大させるため、中小工務店等の技術力の向上に努めます。		●				●	
	長寿命で良質な新築住宅を供給に向け、長期優良住宅認定制度や住宅性能表示制度の普及を図るため、県民への周知啓発の取組を強化します。					●	●	
	県民の省エネ意識の向上のため、「ＨＥＭＳ」や「うちエコ診断」の活用を促進します。					●	●	
	適切な維持管理やリフォームによる住宅の省エネ化等の性能向上や長寿命化を図るため、省エネ改修助成制度、融資、税制優遇制度の周知を図ります。			●				
	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。					●		
県産材を活用した木造住宅の普及	木造住宅における県産材利用を促進するため、品質を保証する制度や助成制度の周知を図ります。			●		●		
マンションの適正な管理の推進	マンション管理組合の適正な運営を支えるとともに、計画的かつ適正な修繕工事の実施を進めるため、関係団体と連携し相談体制を拡充します。						●	
	老朽化マンションの建替えや計画的な修繕を支援する住宅金融支援機構による支援等の周知を図ります。						●	
	県及び全ての市においてマンションの実態把握を行い、管理適正化推進計画を策定した上、認定制度の普及を促進します。						●	

目標／施策の 方向性	主な施策	計画づくりの着眼点						
		ウェルビーイング	県の特徴を生かす	多様性				生産性の向上・効率化
				ライフスタイル	災害	脱炭素社会	担い手と連携	
目標3 誰もが安心して暮らせるセーフティネット社会の構築								
住宅セーフティ ネットの強化	民間賃貸住宅において、住宅確保要配慮者の入居を拒まないセーフティネット登録住宅等を増やすため、不動産業者や大家へ周知啓発を図っていきます。			●				
	住宅確保に苦慮する人を支援する居住支援法人の増加と活性化を図ります。			●			●	
	自立に向けて意欲的に取り組むひとり親家庭の親に対して住宅支援資金を貸し付けます。			●				
	住宅セーフティネットの中核として公営住宅において、バリアフリー化の推進、優先入居制度の充実、高齢者の見守りや福祉との連携を図ります。			●				
	若年層や子育て世帯の居住、高齢者の見守りなどを一層支援するため、公営住宅の空き室の目的外使用制度の活用を進めます。			●				
	公営住宅において、DXを推進し合理的かつ効果的な管理を行います。			●				●
	多文化共生の観点から、外国人と日本人がお互いに理解し合い共生できるコミュニティを形成するため、公営住宅において、外国人入居者への生活ルール等に関するフォローアップに取り組みを行います。			●				
総合的かつ包括 的な居住支援体 制の整備	住宅確保要配慮者の住生活を包括的にサポートする居住支援法人の増加と活動の活性化を支援します。			●			●	
	市町の居住支援協議会の設置促進のため、居住支援法人、不動産や福祉関係の事業者及び団体等の関係機関との合意形成手法など、市町協議会設立のためのノウハウ等について情報提供し支援します。			●			●	
	市町の居住支援協議会の活動を支援するため、県居住支援協議会で情報共有などの横連携を図っていきます。			●			●	
多死社会への対 応	民間賃貸住宅における相続問題や残置物処理等の円滑な解決に向け、終身建物賃貸借契約の活用や居住支援法人との連携を促進するため、大家や不動産業者等への周知啓発を図ります。			●			●	
	公営住宅の残置物は国の指針に基づき処理し、適切な管理に取り組めます。			●			●	
若年層や子育て 世帯の住環境の 充実	若年層や子育て世帯の住まいの確保に向け、既存の住宅ストックを活用した良質で安全なアフォーダブルな住まいの供給を推進します。			●				
	地域コミュニティへの参加を促進や、子育てしやすいまちづくりを推進するため、若年層や子育て世帯に対し、子育て支援サービスや地域情報の発信を拡充します。			●				

目標／施策の 方向性	主な施策	計画づくりの着眼点						
		ウェルビーイング	県の特徴を生かす	多様性				生産性の 向上・ 効率化
				ライフスタイル	災害	脱炭素社会	担い手と連携	
高齢者等の居住の安定確保	高齢者や障害のある人が住み慣れた地域で安心して暮らせるよう、介護や障害の福祉サービスや、医療機関、介護機関及び商業施設等への移動交通の充実を図っていきます。			●				
	高齢者等の多様な居住ニーズに対応するため、居住サポート住宅やサービス付き高齢者向け住宅など高齢者向け住宅の適切な供給を促進します。			●				
	高齢者等の見守りや福祉サービスとの連携を強化するため、公営住宅において、目的外使用制度を活用するなどして居住サポート住宅の導入を検討します。			●				
	高齢期の居住の安定を図るため、住宅金融支援機構などが行うリバースモーゲージやリースバック等の促進を図ります。			●				
	高齢者や障害のある人が安全で快適に生活できるようユニバーサルデザインの視点も踏まえた住宅や住宅地のバリアフリー化の促進を図ります。			●				
目標４ 災害や様々なリスクから県民を守る安全・安心な住環境の実現								
災害に強い住環境の形成	災害に強い住環境を整備するため、耐震、耐風性能を備えた住宅の新築や改修を促進します。				●			
	市街地の防火避難に対する安全性を確保するため、狭あい道路の拡幅及び建物の不燃化の促進を図ります。				●			
	住まいや地域の防災力を向上するため、防災教育や住民参加型の防災訓練を実施します。		●		●			
	不適切盛土による災害を未然に防止するため、盛土造成地の安全調査・応急対策と盛土規制法の適切な運用を図ります。				●			
	津波や風水害を減災するため、防潮堤整備や河川改修等のハード対策を促進します。				●			
	避難空間の確保と住環境の向上のため、都市公園や緑地の拡充を図ります。				●			
	自宅の災害リスクを正しく理解するため、津波、液状化、洪水、土砂災害等に対する危険度が明示されたハザードマップの周知を図ります。							
	災害時でも自立して生活できるよう、太陽光発電や蓄電池の導入など住宅のレジリエンス機能の向上を促進します。				●			
	災害リスクの減少を図るため、危険な地域から安全な地域への移転等を促進します。				●			
大地震に備えた住宅の耐震性の向上	大地震から命を守るため、「静岡県耐震改修促進計画」に基づき、旧耐震基準の住宅について、市町と連携して低コスト工法の推奨などによる耐震化、防災ベッドや耐震シェルターなどの減災化を促進します。		●		●			
	助かった命をつなぐため、在宅避難できるよう新築や耐震改修において、長期優良住宅認定取得や制震ダンパーの活用などにより大地震後も住み続けられる高い耐震性能の住宅の普及を図ります。				●			
	地震対策を自らの問題、地域の問題として意識することができるよう、建築物の地震に対する安全性の向上に関する情報を県民にわかりやすく伝えます。				●			

目標／施策の 方向性	主な施策	計画づくりの着眼点						
		ウェルビーイング	県の特徴を生かす	多様性				生産性の 向上・ 効率化
				ライフスタイル	災害	脱炭素社会	担い手と連携	
災害発生時の住まいと住生活の 再建	災害時に被災者の住まいを迅速に確保するため、応急仮設住宅の建設、民間賃貸住宅や公営住宅等の空き家の応急的活用、集会場や商業施設など住環境の多様なニーズへの対応等について予め準備します。				●			
	住宅再建を円滑に進めるため、融資・補助金制度など様々な住情報の提供や専門相談窓口の設置など金融機関等と連携して自力再建を支援します。				●			
	災害公営住宅を速やかに整備するため、市町に技術的な支援を行います。				●			
空き家の状況に 応じた適時適切な対応	地域の生活環境の改善と防災上のリスク低減のため、市町と連携して、空き家の実態を把握し、適正な管理、活用を促します。				●			
	空き家の所有者等が適切な対応を図れるよう、発生予防、活用、売却及び除却等に係る周知啓発に努めます。							
	危険な空き家の除却を促進するため、助成制度の普及を図ります。				●			
防犯性に優れた住環境の形成	防犯性能の高い住宅を普及し防犯まちづくりを推進するため、防犯モデルマンション認定制度や共同住宅への防犯設備設置などの周知を図ります。				●			
目標 5 既存ストックの活用による流通市場の拡大								
既存住宅ストックの 利活用	良質な住宅ストックを形成するために、省エネ改修、バリアフリー改修、利便性向上のリフォームなどを支援します。			●		●		
	既存住宅の流通を促進するため、既存住宅における住宅性能表示制度及び長期優良住宅認定制度並びに安心R住宅などの普及を図ります。			●				
	住宅ストックの活用を促進するため、買取再販、サブリース、用途変更など様々な利活用方法の普及を図ります。			●				
	空き家を含む住宅ストックの活用と流通の促進を図るため、リフォーム、家財整理、インスペクション、ラベリングなど様々な支援制度を検討します。			●				
信頼できる流通市場	適正に評価された住宅が流通し消費者が安心して取引できるよう、住宅履歴情報の蓄積・活用、インスペクションやラベリング制度の普及促進に取り組みます。			●			●	

目標／施策の 方向性	主な施策	計画づくりの着眼点						
		ウェルビーイング	県の特徴を生かす	多様性				生産性の向上・効率化
				ライフスタイル	災害	脱炭素社会	担い手と連携	
目標 6 県民の住生活を支える住生活産業の持続的な発展								
住生活産業の持続的な発展	住生活産業の担い手確保のため、静岡県住宅振興協議会などと連携し、小中学生からの住生活産業への関心の向上を図ります。						●	
	建築技能者の高い技術力を次世代へ継承するため、関係機関と連携し、多様な人材による技能者の育成を図ります。						●	
	住生活産業の生産性向上のため、AIやIoT等のデジタル技術を活用しDX化を推進します。						●	●
次世代を担う技術者の育成	省エネルギー住宅に関する最新技術やライフサイクルカーボン抑制技術など次世代の技術に対応するため、建築技術者の技術力の向上に努めます。					●	●	
住情報提供・相談体制の充実	リフォームやトラブルなど住宅に関する様々な相談に対応するため、関係団体と連携して相談対応や情報発信を行います。	●					●	
	外国人に住情報を正しく理解してもらうため、様々な団体が発信する情報の多言語化を推進します。	●					●	
	不適切施工の防止により、建築トラブルから消費者を守るため、建築技術者の資格取得を推奨し技術力の底上げを図ります。	●					●	

成果指標の設定

目 標	成果指標	現状値 → 目標値	現計画との関係
1 多様なニーズに応じた住まい方の実現	① 住宅及び住環境に対する満足度	R6 76.0% → (80.0%) R17	継続
	② まちの景観に関する不満率	R5 23.7% → (20.0%) R17	継続
	③ 自宅には、心地のいい場所があると思う割合	R7 80.2% → (90.0%) R17	新規
	④ 一戸建て持ち家の割合	R7 62.1% → —	新規
2 高品質で長く住まえる住宅の普及	⑤ 住宅の利活用期間	R5 34.0 年 → (40 年) R17	継続
	⑥ 住宅リフォーム実施率	R5 4.3% → (5.3%) R17	継続
	⑦ 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	R6 70.8% → 100% R17	継続
	⑧ 新築住宅における長期優良住宅認定の取得割合	R6 40.2% → 60% R17	変更
	⑨ 家庭部門温室効果ガス排出量	R4 速報値 5,020 千 t-CO ₂ → 検討中 千 t-CO ₂ R17	継続
	⑩ 新築戸建住宅の太陽光発電普及率	R7 66.7% → 100% R17	継続
	⑪ 賃貸・売却用等以外の使用目的のない空き家数	R5 104,900 戸 → —	継続
	⑫ 騒音に悩まされていない人の割合	R7 66.8% → (75%) R17	新規
3 誰もが安心して暮らせるセーフティネット社会の構築	⑬ 誘導居住面積水準達成率	R5 64.7% → (69%) R17	継続
	⑭ 子育て世帯の誘導居住面積水準達成率	R5 49.4% → (55%) R17	継続
	⑮ 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	R5 10.7% → (20%) R17	継続
	⑯ 市町居住支援協議会設立人口カバー率	R7 4.2% → 90% R17	継続
	⑰ 高齢期の暮らしを支える住宅の数	R7 調査中 戸 → 検討中 戸 R17	新規
4 災害や様々なリスクから県民を守る安全・安心な住環境の実現	⑱ 住宅の耐震化率	R5 92.8% → おおむね解消 R12	継続
	⑲ 住まいの浸水対策にハード・ソフト併せて取り組む市町の割合	R7 70.4% → 100% R17	新規
	⑲ 新築戸建住宅の太陽光発電普及率(再掲)	R7 66.7% → 100% R17	継続
	⑳ 利活用や除却等による空き家の累計解消戸数	R6 6,818 戸 → 18,500 戸 R17	継続
	㉑ 腐朽・破損がある使用目的のない空き家数	R5 24,600 戸 → 27 千戸に抑える R17	新規
5 既存ストックの活用による流通市場の拡大	⑳ 利活用や除却等による空き家の累計解消戸数(再掲)	R6 6,818 戸 → 18,500 戸 R17	継続
	㉒ 既存住宅販売成約件数	R6 1,631 件/年 → (3,000 件/年) R17	継続
	㉓ 適度な費用で住居を確保できると思う割合	R7 36.9% → (68.9%) R17	新規
	㉔ 住宅地の平均地価	R8 64,600 円/㎡ → —	新規
6 県民の住生活を支える住産業の持続的な発展	㉕ 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)	R6 103 千 m ³ /年 → 108 千 m ³ /年 R12	継続
	㉖ 大工就業者数	R2 10,300 人 → 10,300 人 R17	新規
—	— 認定を受けた「豊かな暮らし空間創生住宅地」の区画数(累計)	R6 379 区画	廃止

※ 合計 26 (継続 16、変更 1、新規 9) 廃止 1

目標値の設定の考え方

1 基本方針

現計画の指標の継続を前提としつつ、新計画の考え方（新たな方針やウェルビーイングの考え方導入など）に基づき加除や変更を行うとともに、国の計画の指標を参考にして設定する。

2 分類

	国の計画	県独自	指標		合計
			WB指標	その他	
新規	4	5	5	0	9
継続	2	14	0	14	16
変更	1	0	0	0	1
合計	7	19	5	14	26
廃止	0	1	0	1	1

3 目標値の分類

(1) 数値目標

目標値自体に意味があるものや、他計画で具体的な数値を設定しているもの

例：⑦ マンション計画を策定している団体の率 [全ての市町→100%]

⑱ 住宅の耐震化率 [耐震改修促進計画から]

(2) 傾向指標

これまでの実績を踏まえ、今後一定の割合で推移することを期待するもの

例：①住宅及び住環境に対する満足度 [(80.0%)※、R17] など

※ 傾向指標は、() 書きとする。

(3) 観測指標

住宅施策だけでは管理しきれないものや、一定の方向を期待するものではないもの

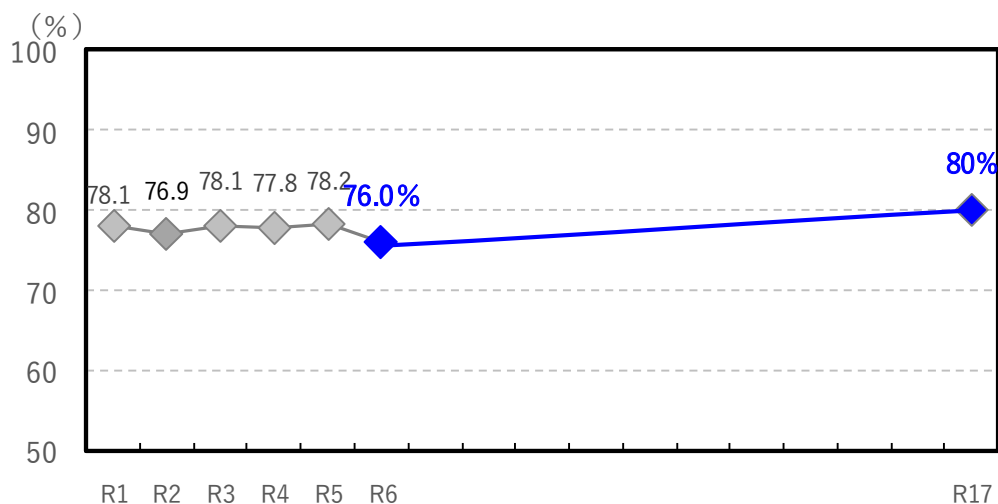
例：⑪ 賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数 [管理不能]

⑳住宅地の平均地価 [安い方がいいとは限らない]

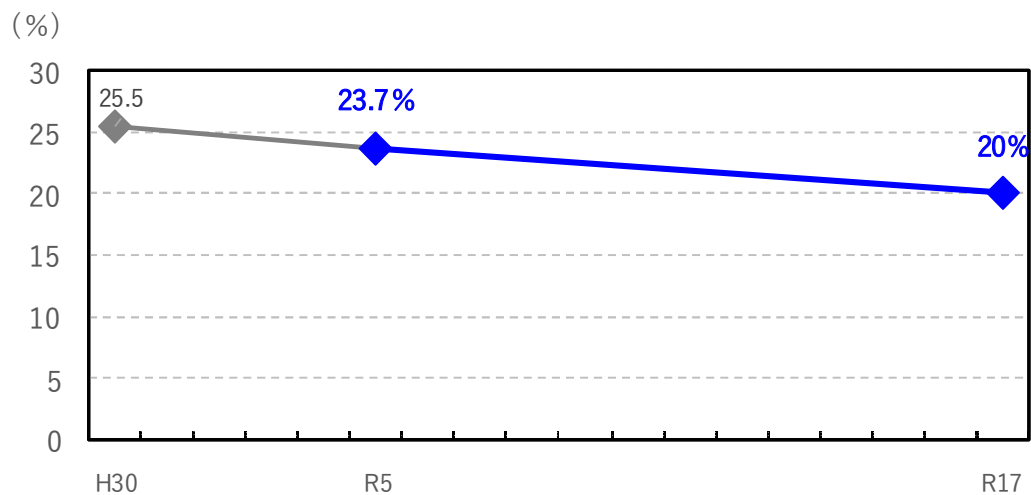
※ 観測指標は、数値を設定せず、「－」と記載する。

各指標の説明

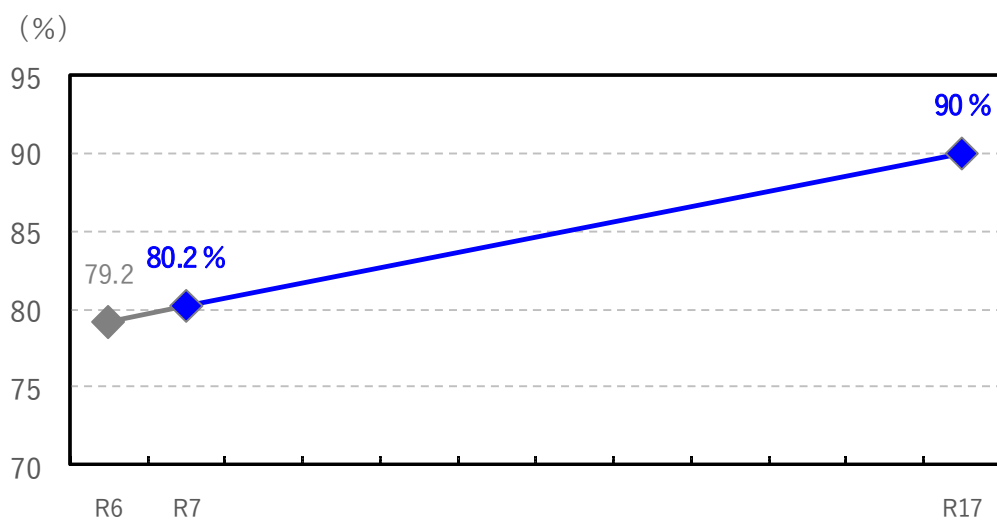
区 分	1 多様なライフスタイルとライフステージに応じた住まい方の実現
指 標 名	①住宅及び住環境に対する満足度
目 標 等	現状値：76.0% (R 6) 目標値：(80%) (R17) 考え方：R 元年度以降横ばいが続いているが、現計画の目標が達成されていないため、目標値は現計画を踏襲して設定した。
実 績	B（期待値の±30%以内） 実 績：76.9% (R 元)→76.0% (R 6) 現計画の目標値：80.0% (R 7) 現計画の期待値：78.0% (R 6)
算出方法	県政世論調査において、住宅や住宅のまわりの環境（敷地や近隣、歩いて回れる程度の地域の居住環境）で「十分満足している」、「ある程度満足している」と回答した人の割合
根拠資料	県政世論調査
算出担当	企画部広報戦略課
備 考	継続 県独自指標



区 分	1 多様なライフスタイルとライフステージに応じた住まい方の実現
指 標 名	②まちの景観に関する不満率
目 標 等	現状値：23.7% (R5) 目標値：(20%) (R17) 考え方：H30年度から1.8%減少と推移しているが、現計画の目標が達成されていないため、目標値は現計画を踏襲して設定した。
実 績	B（期待値の±30%以内） 実 績：25.5% (H30)→23.7% (R5) 現計画の目標値：20.0% (R12) 現計画の期待値：24.1% (R5)
算出方法	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
根拠資料	住生活総合調査
算出担当	くらし・環境部建築住宅局住まいづくり課
備 考	継続 県独自指標

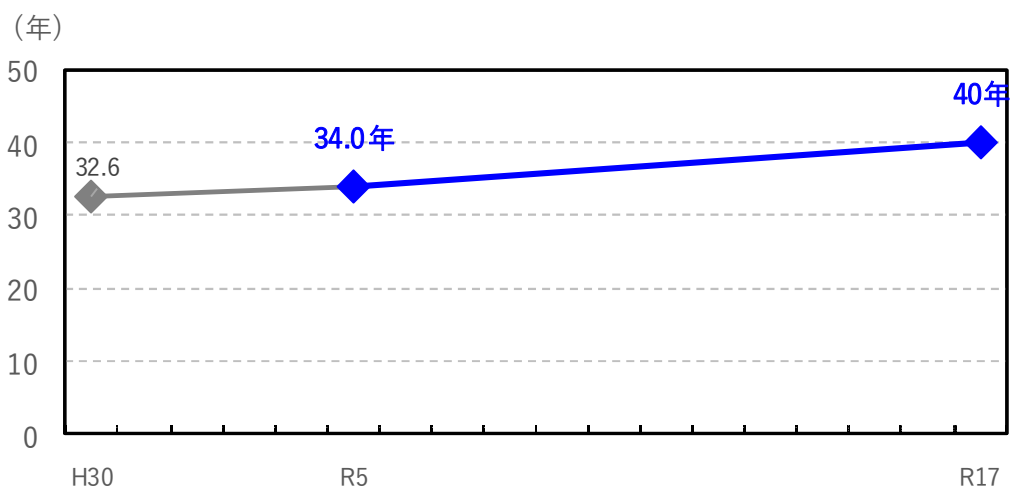


区 分	1 多様なライフスタイルとライフステージに応じた住まい方の実現
指 標 名	③自宅には、心地のいい場所があると思う割合
目 標 等	現状値：80.2% (R7) 目標値：(90%) (R17) 考え方：目標値はR6年度調査とR7年度調査の結果から、上昇傾向にあるため、90%と設定した。
実 績	R6：79.2% R7：80.2%
算出方法	静岡県 幸福度に関する県民意識調査において、「自宅には、心地のいい場所がある」という設問に「非常にあてはまる」「ある程度あてはまる」と回答した割合
根拠資料	静岡県 幸福度に関する県民意識調査
算出担当	企画部企画課
備 考	新規 県独自指標（WB指標）

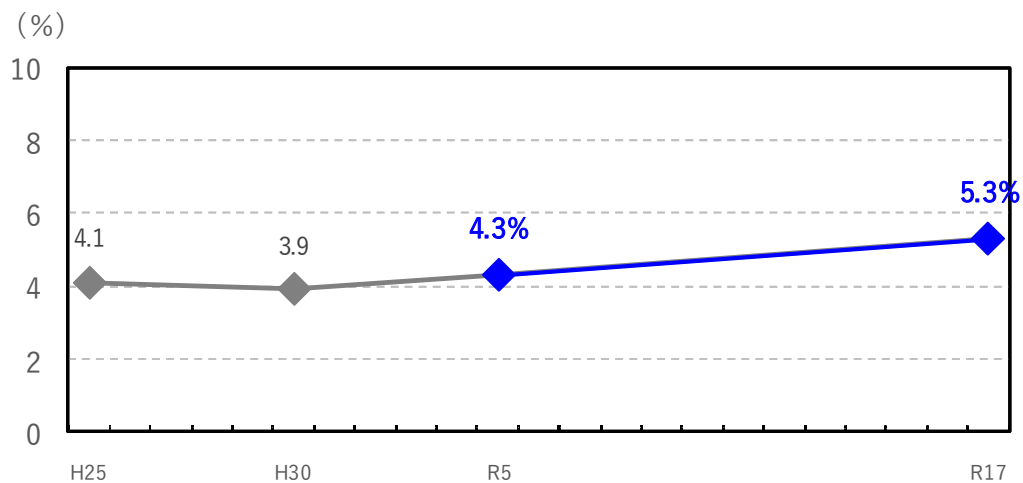


区 分	1 多様なライフスタイルとライフステージに応じた住まい方の実現
指 標 名	④一戸建て持ち家の割合
目 標 等	現状値：62.1% (R7) 目標値：－ 考え方：－
実 績	－
算出方法	$\frac{\text{一戸建て持ち家の数}}{\text{住宅総数}}$
根拠資料	住宅・土地統計調査
算出担当	くらし・環境部建築住宅局住まいづくり課
備 考	新規 県独自指標（WB指標）

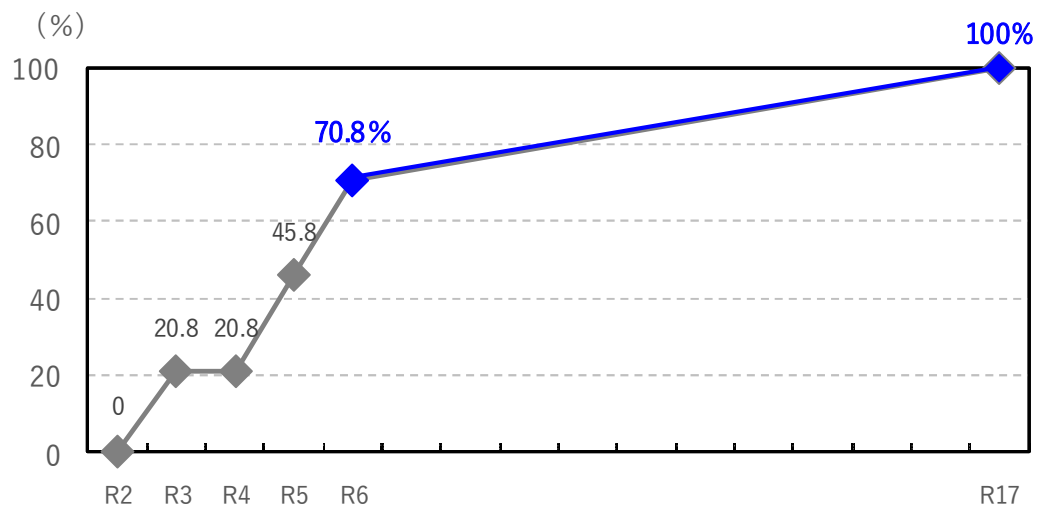
区 分	2 高品質で長く住まえる住宅の普及
指 標 名	⑤住宅の利活用期間
目 標 等	現状値：34.0 年(R5) 目標値：(40 年) (R17) 考え方：H30 年度から 1.4 年増加と推移しているが、現計画の目標が達成されていないため、目標値は現計画を踏襲して設定した。
実 績	B（期待値の±30%以内） 実 績：32.6 年(H30)→34.0 年(R5) 現計画の目標値：40.0 年(R12) 現計画の期待値：34.5 年(R5)
算出方法	住宅の利活用期間（減失住宅における平均築後経過年数）
根拠資料	住宅・土地統計調査
算出担当	くらし・環境部建築住宅局住まいづくり課
備 考	継続 県独自指標



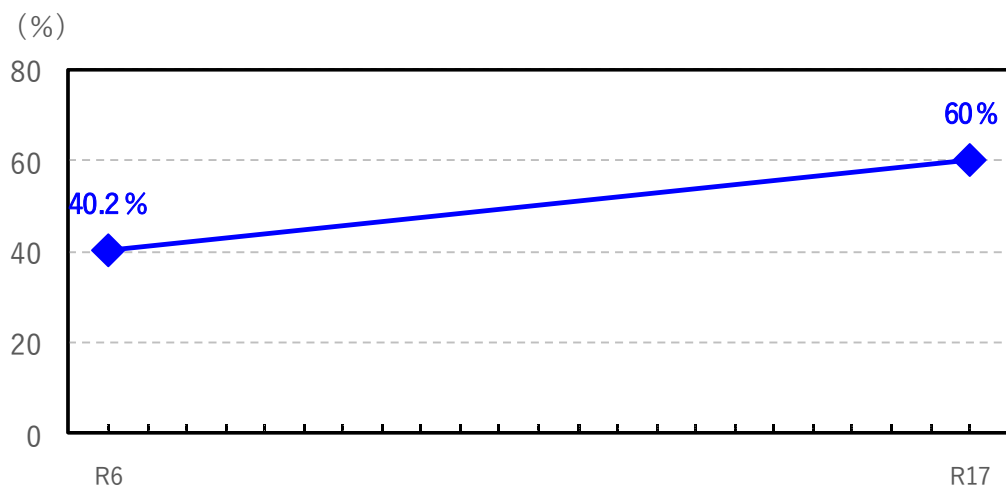
区 分	2 高品質で長く住まえる住宅の普及
指 標 名	⑥住宅リフォーム実施率
目 標 等	現状値：4.3% (R 5) 目標値：(5.3%) (R17) 考え方：目標値は H30、R 5 実績の推移より設定した。
実 績	C (期待値の－30%以下) 実 績：3.9% (H30)→4.3% (R 5) 現計画の目標値：15% (R12) 現計画の期待値：10.1% (R 5)
算出方法	<u>居住がある持ち家及び借家における「増改築・改修工事等実施戸数」</u> 住宅総数
根拠資料	住宅・土地統計調査
算出担当	くらし・環境部建築住宅局住まいづくり課
備 考	継続 県独自指標
	前回改定時において、H30 のリフォーム実施率の算定を誤り実際より高い値と誤認した。現計画では、誤認した値の上昇率を踏まえて目標値を設定したため、目標値と実績が大きく乖離している。



区 分	2 高品質で長く住まえる住宅の普及
指 標 名	⑦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 等	現状値：70.8% (R6) 目標値：100% (R17) 考え方：R2年度より70.8%増加し、順調に推移している。目標値は現計画を踏襲し100%とした。
実 績	目標値以上 実 績：0.0% (R2)→70.8% (R6) 現計画の目標値：100.0% (R12) 現計画の期待値：40.0% (R6)
算出方法	<u>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</u> 県内の地方公共団体数
根拠資料	市への照会
算出担当	くらし・環境部建築住宅局住まいづくり課
備 考	継続 県独自指標

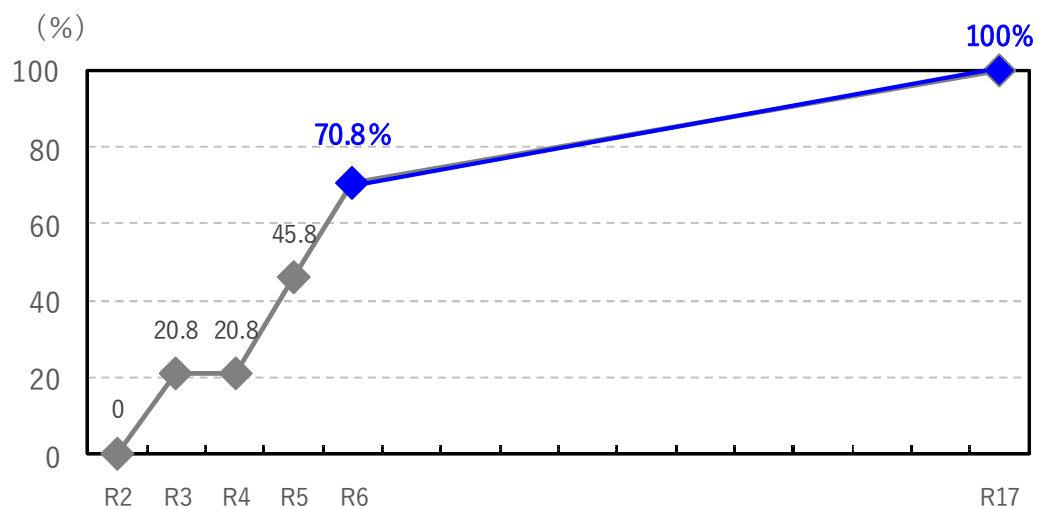


区 分	2 高品質で長く住まえる住宅の普及
指 標 名	⑧新築住宅における長期優良住宅認定の取得割合
目 標 等	現状値：40.2% (R6) 目標値：60% (R17) 考え方：目標値はR元、R6実績の推移より設定した。
実 績	長期優良住宅の累計ストック数 B（期待値の±30%以内） 実 績：67,161戸(R2)→95,678戸(R6) 現計画の目標値：130,000戸(R12) 現計画の期待値：92,267戸(R6)
算出方法	$\frac{\text{新築住宅の長期優良住宅の認定数}}{\text{新築住宅の戸数}}$
根拠資料	
算出担当	くらし・環境部建築住宅局住まいづくり課
備 考	変更 国指標



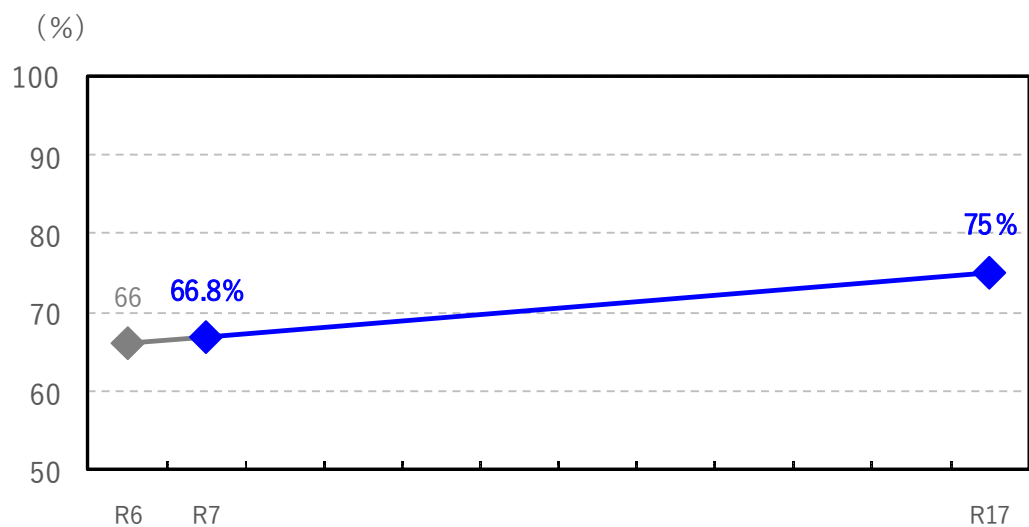
区 分	2 高品質で長く住まえる住宅の普及
指 標 名	⑨家庭部門温室効果ガス排出量
目 標 等	現状値：5,020 千 t-CO ₂ (R4 速報値) 目標値：(検討中) 千 t-CO ₂ (R17) 考え方：静岡県地球温暖化対策実行計画に基づき設定する。
実 績	C (期待値の－30%以下) 実 績：5,020 千 t-CO ₂ (H30)→5,020 千 t-CO ₂ (R4 速報値) 現計画の目標値：(検討中) 千 t-CO ₂ (R12) 現計画の期待値：4,574 千 t-CO ₂ (R 6)
算出方法	家庭部門温室効果ガス排出量
根拠資料	静岡県地球温暖化対策実行計画
算出担当	くらし・環境部環境局環境政策課
備 考	継続 県独自指標

区 分	2 高品質で長く住まえる住宅の普及
指 標 名	⑩新築戸建住宅の太陽光発電普及率
目 標 等	現状値：66.7% (R6) 目標値：100% (R17) 考え方：R2年度より26.9%上昇と順調に推移している。今後、ZEH基準が義務化となることを踏まえ、100%を目標値と設定した。
実 績	目標値以上 実績：39.8% (R2)→66.7% (R6) 現計画の目標値：60.0% (R12) 現計画の期待値：47.9% (R7)
算出方法	$\frac{\text{再生可能エネルギー発電設備導入件数} \times \text{新築比率}}{\text{新築住宅の戸数}}$
根拠資料	資源エネルギー庁 再生可能エネルギー都道府県認定・導入量 住宅着工統計
算出担当	くらし・環境部建築住宅局住まいづくり課
備 考	継続 県独自指標

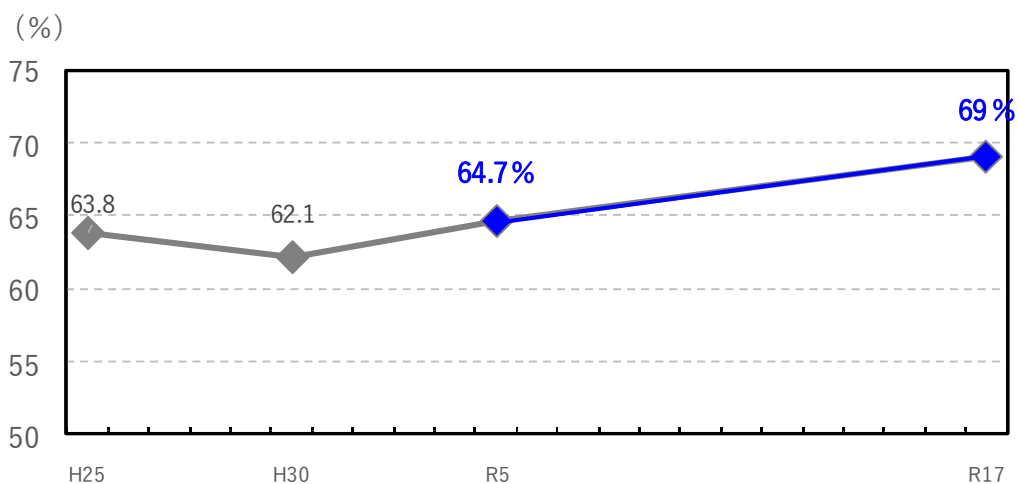


区 分	2 高品質で長く住まえる住宅の普及
指 標 名	⑪賃貸・売却用等以外の使用目的のない空き家数
目 標 等	現状値：104,900 戸（R5） 目標値：－ 考え方：－
実 績	C（期待値の－30%以下） 実 績：88,300 戸（H30）→104,900 戸（R5） 現計画の目標値：95,000 戸に抑制（R12） 現計画の期待値：89,974 戸（R5）
算出方法	賃貸・売却用及び二次的住宅（別荘等）以外の使用目的のない空き家数
根拠資料	住宅・土地統計調査
算出担当	くらし・環境部建築住宅局住まいづくり課
備 考	継続 県独自指標

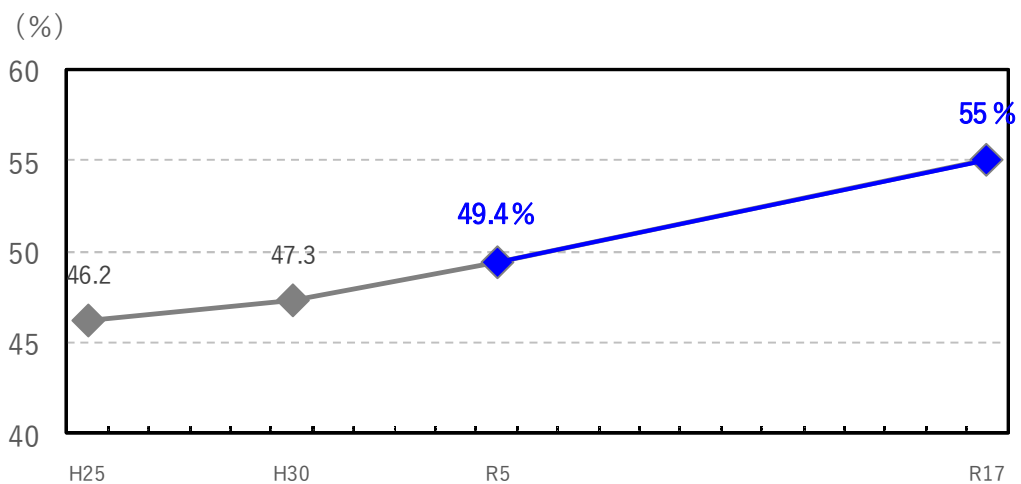
区 分	2 高品質で長く住まえる住宅の普及
指 標 名	⑫騒音に悩まされていない人の割合
目 標 等	現状値：66.8% (R7) 目標値：(75%) (R17) 考え方：目標値はR6、R7実績の推移より設定した。
実 績	R5：66% R6：66.8%
算出方法	静岡県 幸福度に関する県民意識調査において、「自宅の近辺では騒音に悩まされている」という設問に「全くあてはまらない」「あまりあてはまらない」と回答した割合
根拠資料	静岡県 幸福度に関する県民意識調査
算出担当	くらし・環境部建築住宅局住まいづくり課
備 考	新規 県独自指標 (WB指標)



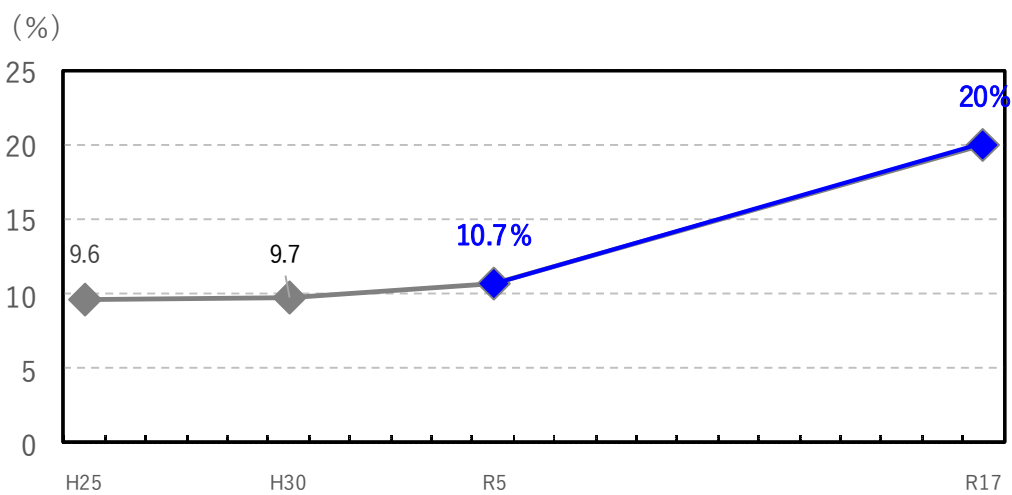
区 分	3 誰もが安心して暮らせるセーフティネット社会の構築
指 標 名	⑬誘導居住面積水準達成率
目 標 等	現状値：64.7% (R 5) 目標値：(69%) (R17) 考え方：H30 年度から 2.6%上昇しているが、現計画の目標が達成されていないため、目標値は現計画を踏襲して設定した。
実 績	B（期待値の±30%以内） 実 績：62.1% (H30)→64.7% (R 5) 現計画の目標値：69.0% (R12) 現計画の期待値：63.8% (R 5)
算出方法	$\frac{\text{「誘導居住面積水準」を確保した住宅}}{\text{住宅総数}}$
根拠資料	住宅・土地統計調査
算出担当	くらし・環境部建築住宅局住まいづくり課
備 考	継続 県独自指標



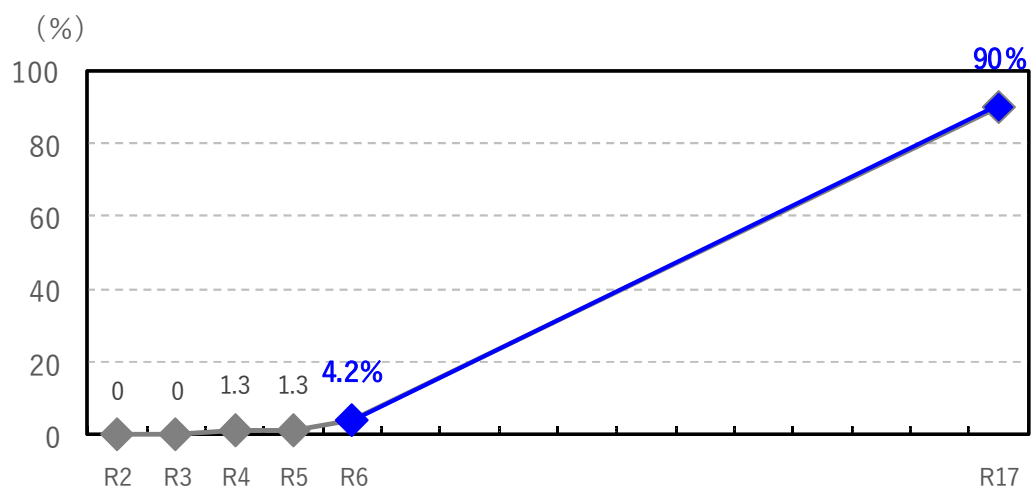
区 分	3 誰もが安心して暮らせるセーフティネット社会の構築
指 標 名	⑭子育て世帯の誘導居住面積水準達成率
目 標 等	現状値：49.4% (R 5) 目標値：(55%) (R17) 考え方：H30 年度から 2.1%上昇しているが、現計画の目標が達成されていないため、目標値は現計画を踏襲して設定した。
実 績	B (期待値の±30%以内) 実 績：47.3% (H30)→49.4% (R 5) 現計画の目標値：55.0% (R12) 現計画の期待値：49.2% (R 5)
算出方法	$\frac{\text{子育て世帯の「誘導居住面積水準」を確保した住宅}}{\text{住宅総数}}$
根拠資料	住宅・土地統計調査
算出担当	くらし・環境部建築住宅局住まいづくり課
備 考	継続 県独自指標



区 分	3 誰もが安心して暮らせるセーフティネット社会の構築
指 標 名	⑮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
目 標 等	現状値：10.7% (R5) 目標値：(20%) (R17) 考え方：H30年度から1%上昇に留まっており、現計画の目標が達成されていないため、目標値は現計画を踏襲して設定した。
実 績	C（期待値の－30%以下） 実 績：9.7% (H30)→10.7% (R5) 現計画の目標値：20.0% (R12) 現計画の期待値：12.3% (R5)
算出方法	<u>「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</u> 高齢者世帯が居住する住宅
根拠資料	住宅・土地統計調査
算出担当	くらし・環境部建築住宅局住まいづくり課
備 考	継続 県独自指標 高度のバリアフリー性能を有する住宅とは、2箇所以上の「手すりの設置」、「段差のない屋内」及び「廊下などが車いすで通行可能な幅」がいずれもある住宅

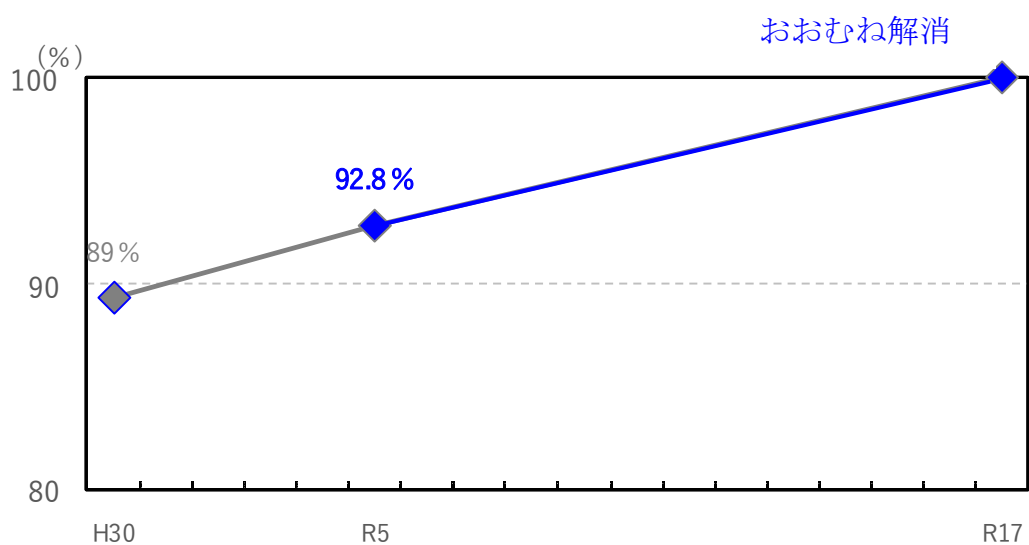


区 分	3 誰もが安心して暮らせるセーフティネット社会の構築
指 標 名	⑯市町居住支援協議会設立人口カバー率
目 標 等	現状値：4.2% (R 7) 目標値：90% (R17) 考え方：目標値は住生活基本計画（全国計画）の成果指標の目標値と同様に設定した。
実 績	C（期待値の－30%以下） 実 績：0.0% (R2)→4.2% (R 7) 現計画の目標値：50.0% (R12) 現計画の期待値：25.0% (R5)
算出方法	
根拠資料	
算出担当	くらし・環境部建築住宅局住まいづくり課
備 考	継続 国指標

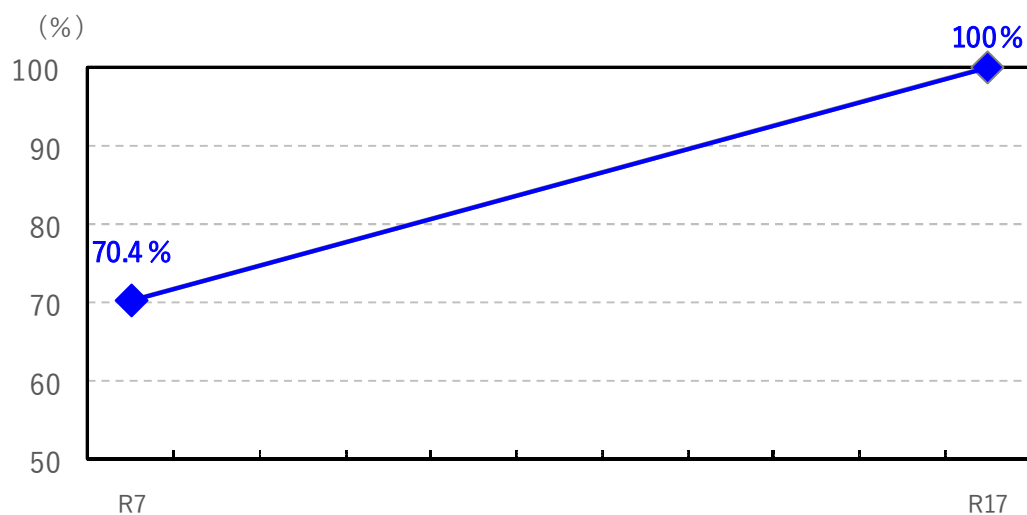


区 分	3 誰もが安心して暮らせるセーフティネット社会の構築
指 標 名	⑰高齢期の暮らしを支える住宅の数
目 標 等	現状値：(検討中) 戸(R7) 目標値：(検討中) 戸(R17) 考え方：目標値は静岡県高齢者居住安定確保計画の目標値を設定する。
実 績	—
算出方法	(検討中)
根拠資料	(検討中)
算出担当	健康福祉部福祉長寿局福祉長寿政策課
備 考	新規 国指標

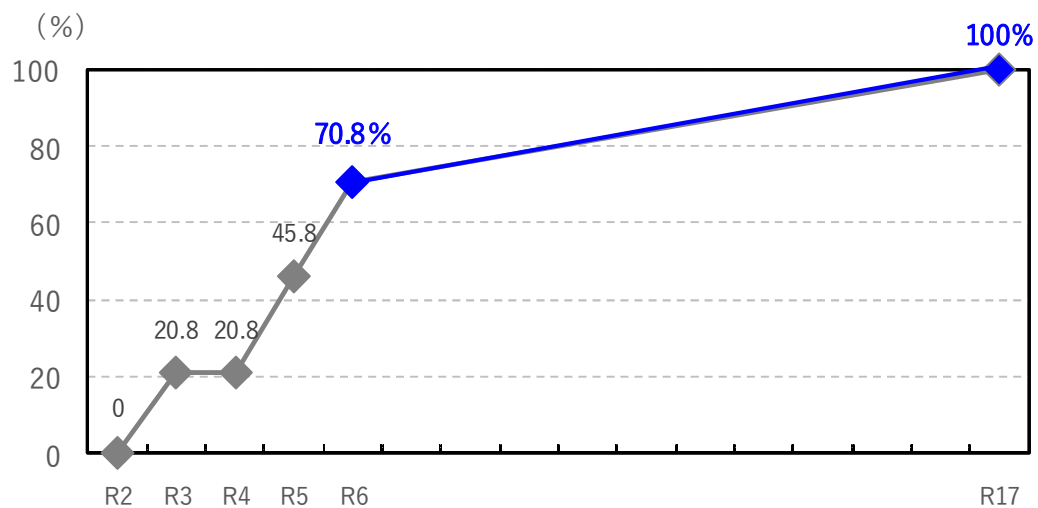
区 分	4 災害や様々なリスクから県民を守る安全・安心な住環境の実現
指 標 名	⑮住宅の耐震化率
目 標 等	現状値：92.8% (R 5) 目標値：おおむね解消 (R12) 考え方：静岡県耐震改修促進計画に基づき、国の計画より5年前倒しで耐震性が不十分なものをおおむね解消することを目標として設定した。
実 績	B（期待値の±30%以内） 実 績：89.3% (H30)→92.8% (R 5) 現計画の目標値：95% (R 7) 現計画の期待値：91.7% (R 5)
算出方法	<u>昭和56年以降の住宅数+55年以前の住宅で耐震性のある住宅数</u> 住宅総数
根拠資料	住宅・土地統計調査等
算出担当	くらし・環境部建築住宅局建築安全推進課
備 考	継続 国指標



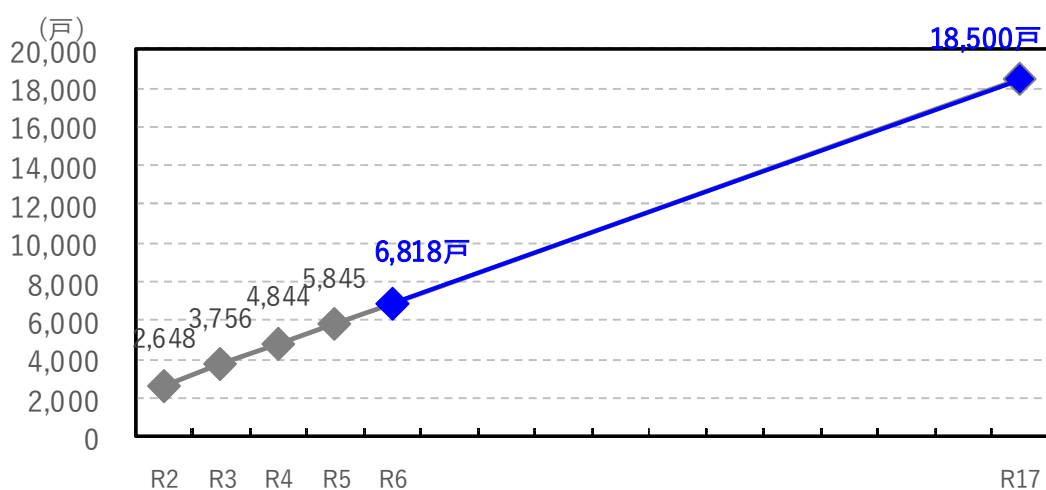
区 分	4 災害や様々なリスクから県民を守る安全・安心な住環境の実現
指 標 名	⑭住まいの浸水対策にハード・ソフト併せて取り組む市町の割合
目 標 等	現状値：70.4%（R7） 目標値：100%（R17） 考え方：目標値は住生活基本計画（全国計画）の成果指標の目標値と同様に設定した。
実 績	—
算出方法	<u>ハード・ソフト浸水対策に取り組んだ実績を有する市町数</u> 内水または外水のハザードマップを公表している市町数
根拠資料	各市町へ実績の照会
算出担当	くらし・環境部建築住宅局住まいづくり課
備 考	新規 国指標



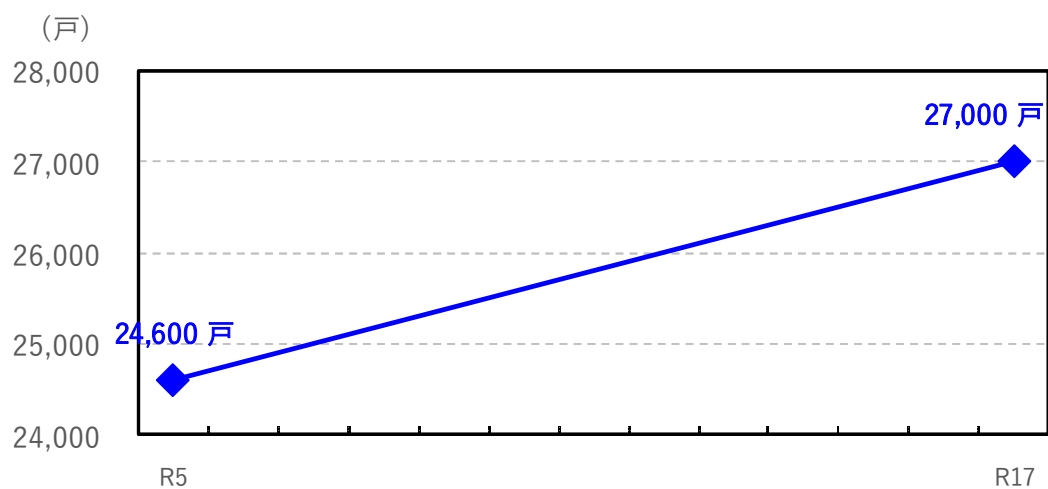
区 分	4 災害や様々なリスクから県民を守る安全・安心な住環境の実現
指 標 名	⑩新築戸建住宅の太陽光発電普及率（再掲）
目 標 等	現状値：66.7%（R6） 目標値：100%（R17） 考え方：R2年度より26.9%上昇と順調に推移している。今後、ZEH基準が義務化となることを踏まえ、100%を目標値と設定した。
実 績	目標値以上 実績：39.8%（R2）→66.7%（R6） 現計画の目標値：60.0%（R12） 現計画の期待値：47.9%（R7）
算出方法	$\frac{\text{再生可能エネルギー発電設備導入件数} \times \text{新築比率}}{\text{新築住宅の戸数}}$
根拠資料	資源エネルギー庁 再生可能エネルギー都道府県認定・導入量 住宅着工統計
算出担当	くらし・環境部建築住宅局住まいづくり課
備 考	継続 県独自指標



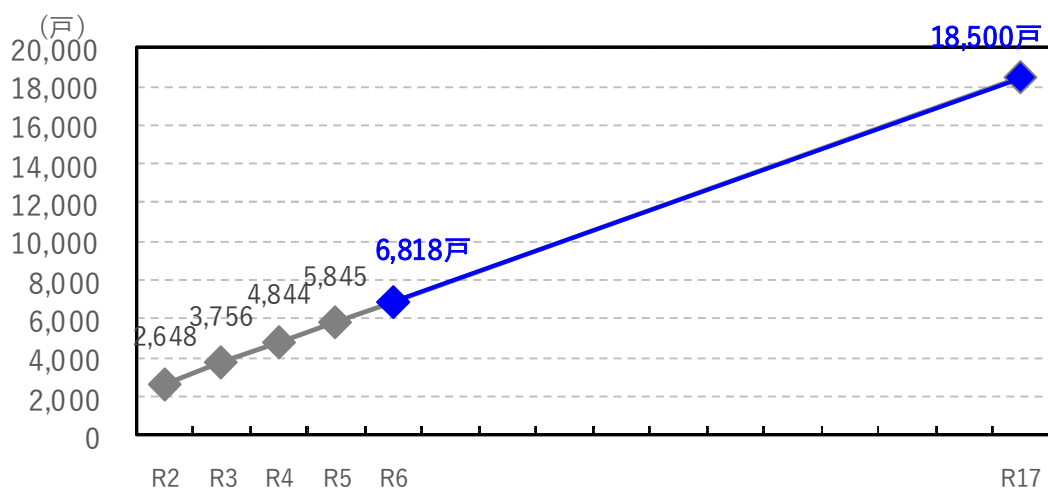
区 分	4 災害や様々なリスクから県民を守る安全・安心な住環境の実現
指 標 名	㊹利活用や除却等による空き家の累計解消戸数
目 標 等	現状値：6,818 戸(R6) 目標値：18,500 戸(R17) 考え方：目標値はR5、R6の推移より設定した。
実 績	A（期待値の+30%以上～目標値未満） 実 績：2,648 戸(R2)→6,818 戸(R6) 現計画の目標値：7,300 戸(R12) 現計画の期待値：4,508 戸(R6)
算出方法	利活用や除却等による空き家の累計解消戸数
根拠資料	各市町へ実績の照会
算出担当	くらし・環境部建築住宅局住まいづくり課
備 考	継続 県独自指標



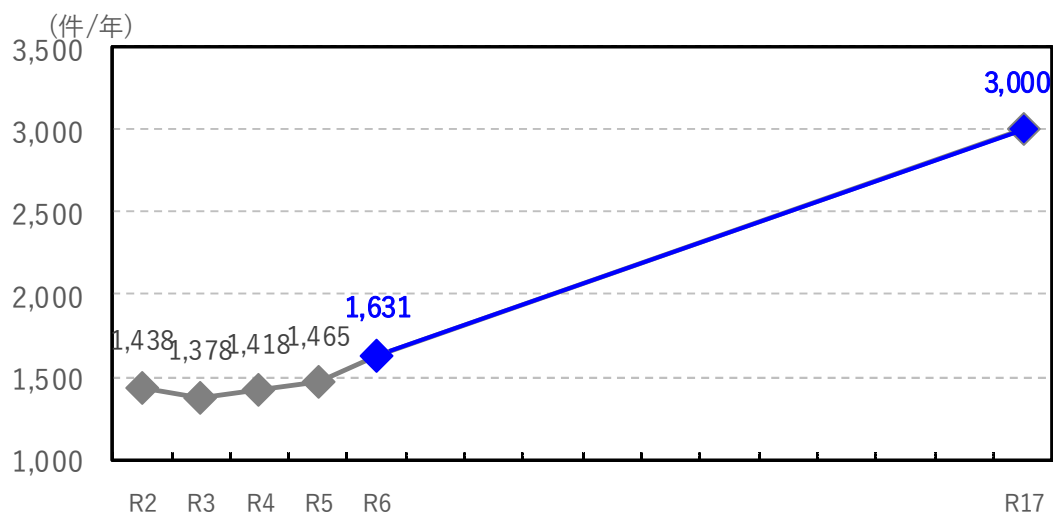
区 分	4 災害や様々なリスクから県民を守る安全・安心な住環境の実現
指 標 名	㊸腐朽・破損がある使用目的のない空き家数
目 標 等	現状値：24,600 戸（R5） 目標値：27,000 戸に抑える（R17） 考え方：目標値は住生活基本計画（全国計画）の成果指標を参考に設定した。
実 績	—
算出方法	腐朽・破損がある使用目的のない空き家数
根拠資料	住宅・土地統計調査
算出担当	くらし・環境部建築住宅局住まいづくり課
備 考	新規 国指標
	国の目標 90 万戸（R5） → 100 万戸程度に抑える（R17） 県の目標値は $24,600 \times 1,000,000 / 900,000 = 27,333 \div 27,000$ と設定



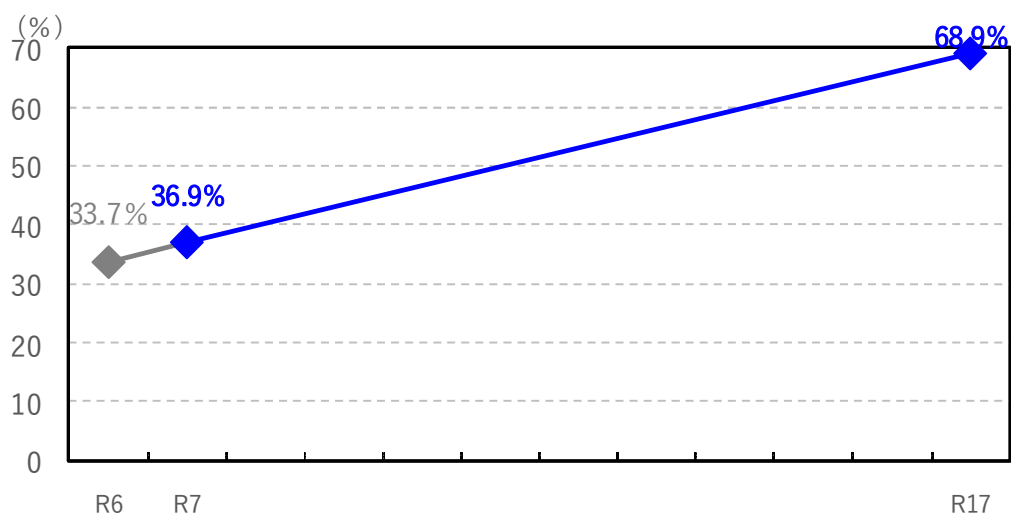
区 分	5 既存ストックの活用による流通市場の拡大
指 標 名	㊹利活用や除却等による空き家の累計解消戸数（再掲）
目 標 等	現状値：6,818 戸(R6) 目標値：18,500 戸(R17) 考え方：目標値は R5、R6 実績の推移より設定した。
実 績	A（期待値の+30%以上～目標値未満） 実 績：2,648 戸(R2)→6,818 戸(R6) 現計画の目標値：7,300 戸(R12) 現計画の期待値：4,508 戸(R6)
算出方法	利活用や除却等による空き家の累計解消戸数
根拠資料	
算出担当	くらし・環境部建築住宅局住まいづくり課
備 考	継続 県独自指標



区 分	5 既存ストックの活用による流通市場の拡大
指 標 名	②既存住宅販売成約件
目 標 等	現状値：1,631 件/年(R6) 目標値：(3,000 件/年) (R17) 考え方：既存住宅の流通状況は166件と増加傾向にあるが、現計画の目標が達成されていないため、目標値は現計画を踏襲して設定した。
実 績	C（期待値の－30%以下） 実 績：1,438 件/年(R2)→1,631 件/年(R6) 現計画の目標値：3,000 件/年(R12) 現計画の期待値：2,062 件/年(R6)
算出方法	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
根拠資料	
算出担当	くらし・環境部建築住宅局住まいづくり課
備 考	継続 県独自指標

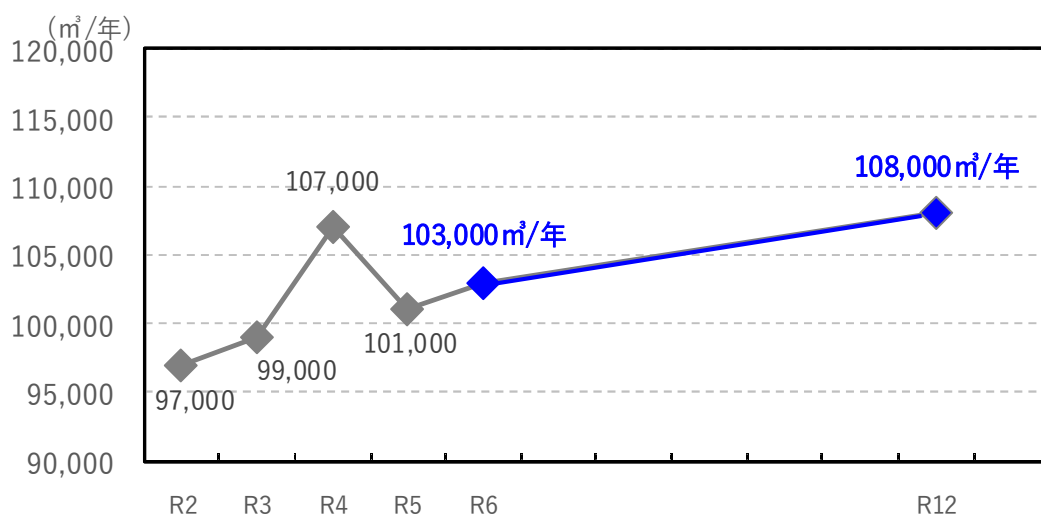


区 分	5 既存ストックの活用による流通市場の拡大
指 標 名	㊸適度な費用で住居を確保できると思う割合
目 標 等	現状値：36.9%（R7） 目標値：（68.9%）（R17） 考え方：目標値はR6、R7実績の推移より設定した。
実 績	
算出方法	静岡県 幸福度に関する県民意識調査において、「私の暮らしている地域では、適度な費用で住居を確保できる」という設問に「非常にあてはまる」「ある程度あてはまる」と回答した割合
根拠資料	静岡県 幸福度に関する県民意識調査
算出担当	企画部企画課
備 考	新規 県独自指標（WB指標）

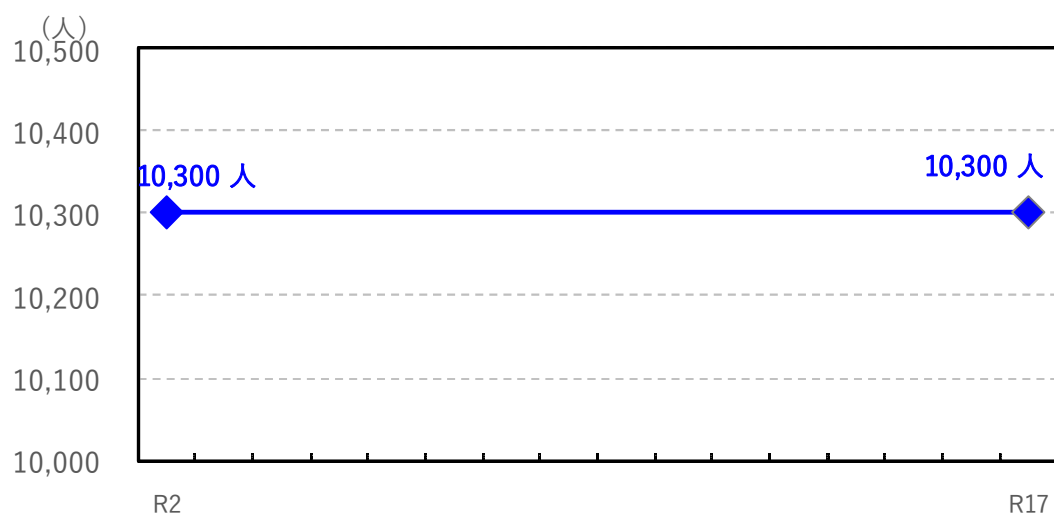


区 分	5 既存ストックの活用による流通市場の拡大
指 標 名	㊸住宅地の平均地価
目 標 等	現状値：64,600 円(R 7) 目標値：－ 考え方：－
実 績	－
算出方法	県内 610 地点の基準地についての地価調査の結果の平均価格
根拠資料	令和 7 年度地価調査結果
算出担当	交通基盤部都市局土地対策課
備 考	新規 県独自指標（WB 指標）

区 分	6 県民の住生活を支える住産業の持続的な発展
指 標 名	㊥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）
目 標 等	現状値：103,000 m ³ /年（R 6） 目標値：108,000 m ³ /年（R12） 考え方：静岡県森林共生基本計画に基づき設定した。
実 績	C（期待値の－30％以下） 実 績：97,000 m ³ /年（R2）→103,000 m ³ /年（R 6） 現計画の目標値：110,000 m ³ /年（R 7） 現計画の期待値：107,400 m ³ /年（R 6）
算出方法	「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
根拠資料	静岡県森林共生基本計画
算出担当	経済産業部森林・林業局森林計画課
備 考	継続 県独自指標



区 分	6 県民の住生活を支える住産業の持続的な発展
指 標 名	㊸大工就業者数
目 標 等	現状値：10,300 人(R2) 目標値：10,300 人(R17) 考え方：H27 から減少傾向にあることから、目標値として現状維持を設定した。期待値も現状維持とした。
実 績	—
算出方法	職業を「大工」として回答した人数
根拠資料	国勢調査
算出担当	くらし・環境部建築住宅局住まいづくり課
備 考	新規 国指標



区 分	
指 標 名	認定を受けた「豊かな暮らし空間創生住宅地」の区画数(累計)
目 標 等	—
実 績	C (期待値の－30%以下) 実 績：314 区画(R2)→379 区画(R 6) 現計画の目標値：900 区画(R12) 現計画の期待値：550 区画(R 6)
算出方法	「豊かな暮らし空間創生住宅地」として認定された件数
根拠資料	
算出担当	くらし・環境部建築住宅局住まいづくり課
備 考	

公営住宅の供給目標量

(公営住宅課)

1 要 旨

住生活基本法に基づき、今後10年間（令和8～17年度）の本県における公営住宅の供給目標量を以下のとおり定める。

2 要支援世帯

(1) 公的な支援により居住の安定を図るべき世帯

① 公営住宅入居資格世帯

国土交通省作成の「公営住宅供給目標量の算定プログラム」を用い、静岡県における国勢調査、住宅・土地統計調査等のデータから公営住宅の入居資格世帯数を推計する。

計画年度	R 3	R 8
時 点	R12 年度末	R17 年度末
総世帯数	1,387,424 世帯	1,481,869 世帯
うち民営借家等	499,221 世帯	503,642 世帯
うち公営住宅入居資格世帯	130,312 世帯	129,394 世帯

※総世帯数（国勢調査）：令和2年1,483,472世帯、令和7年1,501,036世帯（速報値）

② 施策対象世帯

民間借家等に住む公営住宅入居資格世帯で、新たに公営住宅等に入居確保を図るべき世帯を下表の太線の範囲の世帯とする。

(単位：世帯)

区分			最低居住面積水準 ^{※1}					
			未満		以上			
					高家賃負担率世帯 ^{※2}		左記以外	
			R 3	R 8	R 3	R 8	R 3	R 8
著しい 困窮年収 ^{※3}	以上	収入分位 40%未満	9,361	2,283	3,268	187	104,633	105,797
		収入分位 25%未満		3,362		644		
	未満		5,443	6,527	7,607	10,593		

計画年度	R 3 計画	R 8 計画
施策対象世帯	25,679 世帯	23,596 世帯

※1 最低居住面積水準：健康で文化的な住生活を営むに必要な不可欠な住宅の面積水準（R 3 計画）
（単身世帯：25㎡、2人世帯：30㎡、3人世帯：40㎡、4人世帯：50㎡）

※2 高家賃負担率世帯：家賃負担率が37.3%（年収200万円以下の世帯における民営借家の平均家賃負担率）以上の世帯

※3 著しい困窮年収：最低居住面積水準の民間借家に適正家賃で居住するために必要な年収（3人世帯の場合：302万円）

(2) 県独自の要支援世帯 R 3：設定しない R 8：設定しない

(3) 建替え等の戻り入居世帯 R 3：4,032 世帯 R 8：1,105 世帯

(4) 合 計 R 3：29,711 世帯 R 8：24,701 世帯

3 対応可能な住戸数（既入居者用を含む）

区 分	R 3 計画	R 8 計画 (案)
公営住宅	25,190 戸	21,158 戸
公的賃貸住宅（改良住宅等）	833 戸	634 戸
民間賃貸住宅（セーフティネット登録住宅等）	3,723 戸	4,361 戸
合 計	29,746 戸	26,153 戸

※ 対応可能な住戸が要支援世帯を上回っていることを確認

4 公営住宅の供給目標量

区 分	R 3 計画	R 8 計画 (案)
公営住宅の供給量 → 供給目標量	25,190 戸 → 25,200 戸	21,158 戸 → 21,200 戸

参考１ 公営住宅入居資格世帯

(単位：世帯)

計画年度		H18	H23	H28	R 3	R 8
時点		H27 年度末	R 2 年度末	R 7 年度末	R12 年度末	R17 年度末
計画末期における推計世帯数		1, 360, 783	1, 369, 146	1, 357, 321	1, 387, 424	1, 481, 869
	うち、民間借家等利用世帯数	531, 563	530, 310	483, 986	499, 221	503, 642
	うち、公営住宅入居資格世帯数	137, 706	138, 868	120, 276	130, 312	129, 394

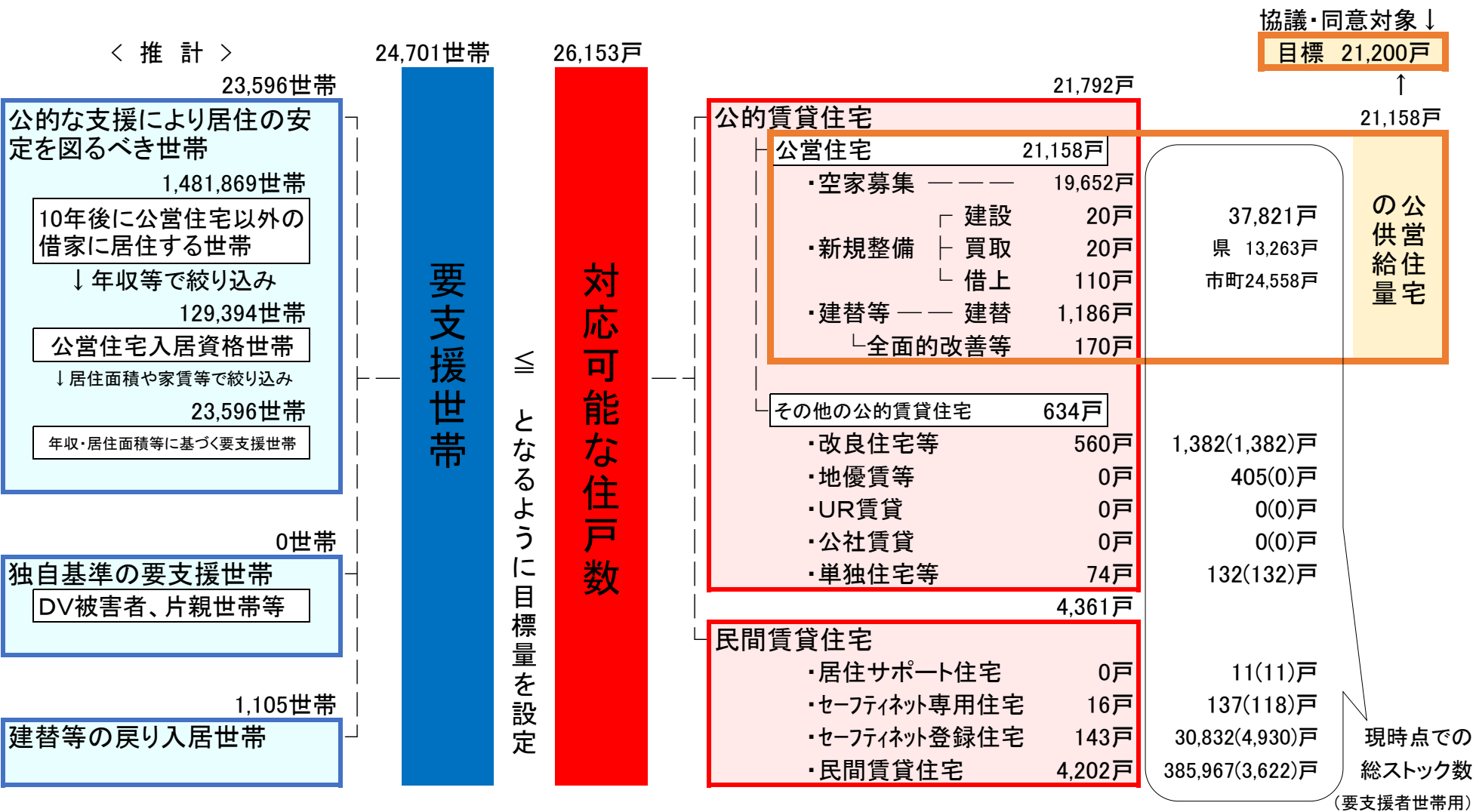
参考２ 施策対象世帯

計画年度			H18	H23	H28	R 3	R 8
時点			H27 年度末	R 2 年度末	R 7 年度末	R12 年度末	R17 年度末
著しい 困窮 年収 未満	最低居住面積 水 準 未 満		5, 694	8, 273	5, 667	5, 443	6, 527
	最低居住面積 水 準 以 上 (高家賃負担率)		15, 402	10, 339	9, 203	7, 607	10, 593
著しい 困窮 年収 以上	収入 分位 25% 未満	最低居住面積 水準未満※ ¹	7, 241	9, 301	7, 988	9, 361	3, 362
		最低居住面積 水準以上※ ² (高家賃負担率)	7, 961	2, 076	3, 450	3, 268	644
	収入 分位 40% 未満	最低居住面積 水 準 未 満	※1に含む	※1に含む	※1に含む	※1に含む	2, 283
		最低居住面積 水 準 以 上 (高家賃負担率)	※2に含む	※2に含む	※2に含む	※2に含む	187
小計			36, 298	29, 989	26, 308	25, 679	23, 596
上記以外			101, 408	108, 879	93, 968	104, 633	105, 797
合計			137, 706	138, 868	120, 276	130, 312	129, 394

参考３ 公営住宅の供給目標量

計画年度	H18	H23	H28	R 3	R 8
計画期間	H18～H27	H23～R 2	H28～R 7	R 3～R12	R 8～R17
供給目標量	29, 000 戸	28, 200 戸	24, 200 戸	25, 200 戸	21, 200 戸

静岡県公営住宅供給目標量設定の考え方(令和8～17年度)



施策対象世帯に活用する公営住宅以外の住宅について

1 概要

住生活基本計画（国計画）では、「公営住宅以外の公的賃貸住宅等」を踏まえて公営住宅の供給の目標量を定めることを規定している。

国計画の改定により、令和３年度は「セーフティネット登録住宅」、令和８年度は「居住サポート住宅」、「民間賃貸住宅（セーフティネット登録住宅、居住サポート住宅以外）」を追加することが新たに規定された。

令和８年度静岡県住生活基本計画における施策対象世帯に活用する公営住宅以外の住宅の戸数を定める。

2 施策対象世帯に活用する公営住宅以外の住宅

- ・国計画で新たに規定された居住サポート住宅及び民間賃貸住宅を加える
- ・民間住宅で活用する住宅の低廉な家賃は、収入に対する家賃が高負担とならない家賃を算出して設定

項目			活用方針		考え方
			R3	R8	
公的賃貸住宅	①改良住宅等	改良住宅	○	○	空家を公営住宅基準で供給する住宅を活用
		再開発住宅	○	○	
		市町単独住宅	○	○	
		定住促進住宅	○	○	
	②都市再生機構（UR）住宅		○	／	令和７年７月をもって県内全てのUR住宅が管理終了（民間企業への譲渡）
	③地優賃、特優賃、高優賃		×	×	事業目的が中所得世帯への供給であるため含めない
民間賃貸住宅	④セーフティネット登録住宅		○	○	登録された住宅のうち低廉な家賃で提供される住宅を活用
	⑤居住サポート住宅		／	○	登録された住宅のうち低廉な家賃で提供される住宅を活用
	⑥サービス付高齢者向け住宅		×	×	公営住宅の供給の目標量の設定の考え方（国計画）に記載がないため含めない
	⑦民間賃貸住宅（④⑤以外）		／	○	低廉な家賃で提供される住宅のうち、新耐震基準かつ大家等から住宅確保要配慮者に対する拒否感がない住宅を活用

3 公営住宅以外の住宅の供給戸数の推移

区分	R3	R8（案）
①改良住宅等	494 戸	634 戸
②都市再生機構（UR）住宅	339 戸	／
④セーフティネット登録住宅	3,723 戸	159 戸
⑤居住サポート住宅	／	0 戸
⑦民間賃貸住宅（④⑤以外）	／	4,202 戸
合計	4,556 戸	4,995 戸

4 令和８年度計画における施策対象世帯に供する公的賃貸住宅等の戸数

公営住宅施策対象世帯に供する公的賃貸住宅等の戸数を **4,995 戸** と定める。

(参考) 低廉な家賃の設定

- ・ R 3 計画は、収入 200 万円未満の世帯の平均家賃 47,000 円を上限家賃として設定
- ・ R 8 計画案①は、R 3 計画と同様の手法で直近の統計結果により算出 (49,000 円)
- ・ R 3 計画の考え方では、家賃高負担の考え方を考慮していないため、所得に対する高家賃負担率 37.3%を超える家賃設定としていた



- ・ 各年収区分から社会保険料等を控除した所得に高負担家賃割合 (37.3%) を乗じて上限家賃を設定

(参考) 民間賃貸住宅 (④⑤以外) の設定

- ・ 低廉な家賃の設定は上記と同様
- ・ 新耐震建築物であること、賃貸人が高齢者に対し拒否感を示していないことを条件に設定

区分			R 3 計画	R 8 計画		
				R 3 踏襲	案	
条件設定	④セーフティネット登録住宅		上限家賃※2	47,000 円	49,000 円	30,000 円
	⑤居住サポート住宅		家賃高負担考慮	考慮なし	考慮なし	考慮あり
	⑦民間 賃貸住宅 (④⑤以外)	上※1 限 家 賃	年収 100 万円未満			12,500 円
			年収 100～150 万円未満			32,500 円
			年収 150～200 万円未満			43,500 円
			年収 200 万円未満 (加重平均)			30,000 円
			家賃高負担考慮			考慮有り
④セーフティネット登録住宅			3,723 戸	5,142 戸	159 戸	
⑤居住サポート住宅				13 戸	0 戸	
⑦民間賃貸住宅（④⑤以外）				0 戸	17,927 戸	
うち新耐震※3				0 戸	16,152 戸	
うち賃貸人が拒否感を示していない※4				0 戸	4,202 戸	
合計（民間賃貸住宅）			3,723 戸	5,155 戸	4,361 戸	
合計（公的賃貸住宅）			833 戸	634 戸	634 戸	
総計			4,556 戸	5,789 戸	4,995 戸	
R3 計画との差			±0 戸	1,233 戸	439 戸	

※ 1 : 各年収区分から社会保険料等を控除した所得×高負担家賃割合 (37.3%)

※ 2 : ※ 1 の加重平均から算出

※ 3 : 民間借家の建築年が 1981 年以降の割合 (90.1%) を乗じて算出

※ 4 : 賃貸人が高齢者に対し拒否感を示していない割合 (27%) を乗じて算出

セーフティネット登録住宅分と重複するため、セーフティネット登録住宅分を控除

フロー項目における設定項目の考え方

1 概要

- ・改訂された国住生活基本計画に対応した公営住宅供給目標量算定プログラムが一新された。
- ・従前プログラムでは、要支援世帯の算定に当たり各都道府県が任意で定めることができる設定項目は、①同居親族要件、②要支援世帯の各区分についての算入率、③要支援世帯として独自に算入する世帯の3項目のみであったが、新プログラムでは多岐にわたる項目（26項目）が任意設定でき、各都道府県の実情に応じて設定ができるようになった。
- ・新プログラムの任意設定項目は、基本的に国のデフォルトが設定されており、国のデフォルトと異なる設定をする際には、国協議において、異なる設定が妥当であるかについて、国が確認する流れである。
- ・国デフォルト以外の設定をする項目については、別紙のとおりとする。

フロー推計における設定項目の考え方

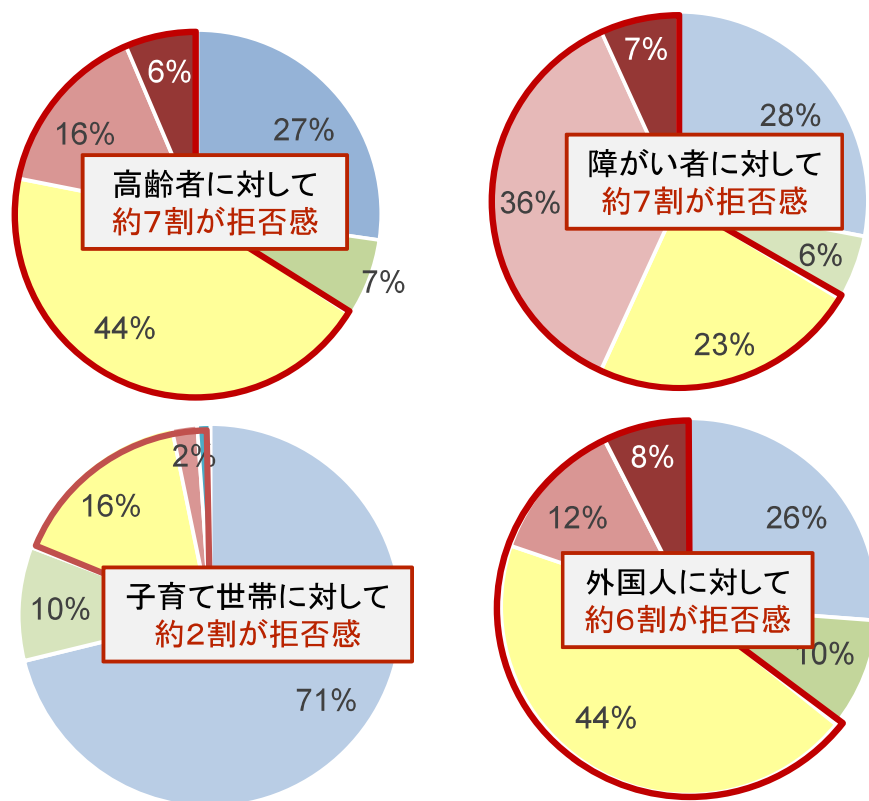
シート	分類	条件コード	設定条件	選択肢		デフォルト 設定	最 後 自 定 義	デフォルト設定の考え方	県独自設定の考え方
012. 01. 条件設 定 共通	将来値の推計方法	C.g01	将来値の推計方法	設定1	直近実績値の固定適用による推計	○		・推計期間が10年であることから、将来推計に利用するデータについて、その直近値を固定的に適用することに一定の妥当性があると考えられるため。	
				設定2	対数近似によるトレンド推計			・これまでのフロー推計PGIにおける推計条件。 ・ストック推計パートを主として利用する場合には、「設定2:対数近似によるトレンド推計」を選択する。	
	年収五分位階級値	C.a01	「年間収入階級、年収五分位階級別、世帯割合」の推計方法	設定1	家計調査に基づく推計	○		・これまでのストック推計PGIにおける推計条件をデフォルトとしている。	
				設定2	住宅・土地統計調査に基づく推計			・これまでのフロー推計PGIにおける推計条件。	
				設定3	家計構造調査(都道府県値)に基づく推計			・都道府県の実態を踏まえた推計とする場合に選択する。ただしデータの制約により、実績値に相当する境界値を推計したうえで、当該割合を推計する。	
		C.a02	「年間収入五分位階級の境界値の将来値」の推計方法	設定1	直近実績値の固定適用による推計	○		・「C.g01:将来値の推計方法」と同様。	
				設定2	対数近似によるトレンド推計			・本条件について個別に変更する必要がある場合は、その考え方を整理しておくことが望ましい。	
		C.a18	「年間収入五分位階級の中央値の将来値」の推計方法	設定1	直近実績値の固定適用による推計	○		・「C.g01:将来値の推計方法」と同様。	
				設定2	対数近似によるトレンド推計			・本条件について個別に変更する必要がある場合は、その考え方を整理しておくことが望ましい。	
	本来・裁量階級の対象	C.b03	公営住宅収入基準の推計にあたっての裁量階層の扱い	設定1	推計にあたって、裁量階層を含める	○		・公営住宅による支援対象には裁量階層も含まれるため。	
				設定2	推計にあたって、裁量階層は除く			・設定2を選択する場合、裁量階層を除く理由の明示が必要。	
		C.b04	本来階層の上限とする収入基準(年収五分位階級)	設定1	政令月収15.8万円以下(収入分位25%相当)	○		・施行令に示される金額であり、支援対象を不足なく推計するための条件として適切と考えられるため。	
				設定2	政令月収13.9万円以下(収入分位20%相当)			・設定2を選択する場合、裁量階層を除く理由の明示が必要。	
				設定3	政令月収12.3万円以下(収入分位15%相当)			・設定3を選択する場合、裁量階層を除く理由の明示が必要。	
				設定4	政令月収10.4万円以下(収入分位10%相当)			・設定4を選択する場合、裁量階層を除く理由の明示が必要。	
		C.b05	裁量階層の上限とする収入基準(年収五分位階級)	設定1	政令月収25.9万円以下(収入分位50%相当)	○		・施行令に示される金額であり、支援対象を不足なく推計するための条件として適切と考えられるため。	県条例で設定2のとおり定めているため
				設定2	政令月収21.4万円以下(収入分位40%相当)		○	・設定2を選択する場合、裁量階層を除く理由の明示が必要。	
				設定3	政令月収18.6万円以下(収入分位32.5%相当)			・設定3を選択する場合、裁量階層を除く理由の明示が必要。	
				設定4	政令月収15.8万円以下(収入分位25%相当)			・設定4を選択する場合、裁量階層を除く理由の明示が必要。	
		C.b21	同居親族要件の有無	設定1	同居親族要件あり	○		・これまで同居親族要件を設けている都道府県もあることから、継続性の観点から踏まえデフォルトとして設定しているもの。	
				設定2	同居親族要件なし			・一方、同居親族要件を廃止している都道府県も少なくないことから、都道府県の実態に合わせて選択されたい。	
		C.b06	本来階層で対象とする単身世帯の世帯主年齢	設定1	25歳以上を対象とする			・本推計条件については、「C.b21:同居親族要件の有無」において「設定1:同居親族要件あり」を設定した場合、「C.b22:裁量階層で対象とする単身世帯の世帯主年齢」と共通となるよう設定している。 ・同居親族要件を設けている場合には、本来階層について、単身世帯のうち高齢者を対象とし、年齢基準として「60歳以上」を用いることが多く、また当該年齢基準は裁量階層と共通であることが多いため。 ・一方、「C.b21:同居親族要件の有無」において「設定2:同居親族要件なし」を設定した場合、「設定7:全世帯を対象とする」となるよう設定している。	
				設定2	30歳以上を対象とする				
				設定3	40歳以上を対象とする				
				設定4	50歳以上を対象とする				
				設定5	60歳以上を対象とする	○			
				設定6	75歳以上を対象とする				
		C.b22	裁量階層で対象とする単身世帯の世帯主年齢	設定7	全世帯を対象とする				
				設定1	25歳以上を対象とする			・裁量階層について、単身世帯のうち高齢者を対象とし、その年齢基準として「60歳以上」を用いることが多いため。	
				設定2	30歳以上を対象とする				
				設定3	40歳以上を対象とする				
				設定4	50歳以上を対象とする				
				設定5	60歳以上を対象とする	○			
				設定6	75歳以上を対象とする				
		C.b07	裁量階層で対象とする夫婦のみ世帯における世帯主の年齢	設定7	全世帯を対象とする			・裁量階層について、夫婦のみ世帯のうち高齢者を対象とし、その年齢基準として「60歳以上」を用いることが多いため。 ・「C.b22:裁量階層で対象とする単身世帯の世帯主年齢」と共通となるよう設定している。	
				設定1	25歳以上を対象とする				
				設定2	30歳以上を対象とする				
				設定3	40歳以上を対象とする				
				設定4	50歳以上を対象とする				
				設定5	60歳以上を対象とする	○			
		C.b08	裁量階層で対象とする子育て世帯における子の年齢	設定6	75歳以上を対象とする			・H27配布以前のフロー推計PGIにおいては、公表されている統計表の制約等により、「6歳未満の子」についてのみ推計を行うプログラムとしていた。 ・これを踏まえ、継続性の観点から設定1をデフォルトとしている。 ・一方、子育て世帯を定義する際の子の年齢については、都道府県により異なることも考えられることから、都道府県の実態に合わせて選択されたい。	県条例で設定2のとおり定めているため
				設定7	全世帯を対象とする				
				設定1	子どもが6歳未満の世帯を対象とする	○			
				設定2	子どもが12歳未満の世帯を対象とする		○		
				設定3	子どもが15歳未満の世帯を対象とする				
		C.b09	「裁量階層で対象とする子の年齢の子育て世帯が占める割合の将来値」の推計方法	設定4	子どもが18歳未満の世帯を対象とする				
				設定5	18歳未満の子どもが3人以上の世帯を対象とする				
	「著しく低い年収」	C.c11	「著しく低い年収」の考え方	設定1	直近実績値の固定適用による推計	○		・「C.g01:将来値の推計方法」と同様。	
				設定2	対数近似によるトレンド推計			・本条件について個別に変更する必要がある場合は、その考え方を整理しておくことが望ましい。	
				設定1	最低居住面積水準および地域の家賃相場を考慮した年収(※)	○		・要支援世帯の中でも、特に困窮の度合いが高いと考えられる世帯数を推計するために用いる「著しく低い年収」の設定。 ・この「著しく低い年収」は地域性を有し、地域の家賃相場や地域の平均年収により異なってくると考えられることから、これを反映するため、設定1をデフォルトとしている。	
				設定2	優先入居又は家賃減免の基準となる政令月収に基づく年収			・一方で、優先入居や家賃減免の基準等として都道府県が設定する年収がある場合は、その設定の考え方を踏まえ、「設定2:優先入居又は家賃減免の基準となる政令月収に基づく年収」を用いて差し支えない。 (※最低居住面積水準を満たす民間賃貸住宅において、家賃が地域の平均家賃単価により定まるとき、家賃負担限度率の範囲内で住宅を確保できる年収のこと。)	

シート	分類	条件コード	設定条件	選択肢		デフォルト 設定	最 独自設定	デフォルト設定の考え方	独自設定の考え方
		C_c10	優先入居等の対象世帯の 政令月収	設定1	優先入居等を行っていない	(なし)		・「C_c11:「著しく低い収入」の考え方」で「設定2:優先入居又は家賃減免の基準となる政令月収に基づく年収」を選択した場合、都道府県の実態に合わせて選択されたい。	
				設定2	優先入居等を行っている				
		C_c12	「著しく低い年収以下の世帯の割合の将来値」の推計方法	設定1	直近実績値の固定適用による推計	○		・「C_g01:将来値の推計方法」と同様。 ・本条件について個別に変更する必要がある場合は、その考え方を整理しておくことが望ましい。	
				設定2	対数近似によるトレンド推計				
	家賃	C_d13	「民営借家の1㎡当たり家賃の将来値」の推計方法	設定1	直近実績値の固定適用による推計	○		・「C_g01:将来値の推計方法」と同様。 ・本条件について個別に変更する必要がある場合は、その考え方を整理しておくことが望ましい。	
				設定2	対数近似によるトレンド推計				
		C_d14	家賃負担限度率の設定における地域補正	設定1	地域補正を実施する	○	○	・適正な家賃負担の目安となる家賃負担限度率は地域性を有し、地域の家賃相場等により異なってくると考えられることから、これを反映するため、設定1をデフォルトとしている。 ・これまでのフロー推計PGIにおける推計条件。	第1位1.05 (静岡市) 第2位0.95 (浜松市)
				設定2	地域補正を実施しない				
		C_d15	「高家賃負担となる世帯の割合の将来値」の推計方法	設定1	直近実績値の固定適用による推計	○		・「C_g01:将来値の推計方法」と同様。 ・本条件について個別に変更する必要がある場合は、その考え方を整理しておくことが望ましい。	
				設定2	対数近似によるトレンド推計				
	面積水準	C_e16	「最低居住面積水準を満たさない世帯の割合の将来値」の推計方法	設定1	直近実績値の固定適用による推計	○		・「C_g01:将来値の推計方法」と同様。 ・本条件について個別に変更する必要がある場合は、その考え方を整理しておくことが望ましい。	
				設定2	対数近似によるトレンド推計				
		C_e17	最低居住面積水準達成率の推計にあたっての「誘導居住面積水準達成世帯」の扱い	設定1	誘導居住面積水準達成世帯を除く	○		・誘導居住面積水準を達成している世帯においては、一定以上の経済力を有していると想定され、公営住宅による支援対象としての優先順位が高いとは考えにくい。	
				設定2	誘導居住面積水準達成世帯を含む				
012_02_条件設定フロー	世帯数	F_a01	「一般世帯数と主世帯数の相対的較差の推計」に用いる値	設定1	全国平均の値	○		・R3配布以前のフロー推計PGIにおいては、「設定1:全国平均の値」を用いて推計するプログラムとなっていた。 ・これを踏まえ、継続性の観点から設定1をデフォルトとしている。 ・一方、今般、都道府県の実態をより適切に反映することも年等に、設定2を追加したところ。都道府県の実態に合わせて選択されたい。	
				設定2	対象都道府県の値				
	借家移転	F_b02	「借家に移転した世帯の従前の居住形態」として用いる世帯	設定1	従前の居住形態「全住宅」から移転した世帯	○		・R3配布以前のフロー推計PGIにおいては、「設定2:従前の居住形態「親族の家」から移転した世帯」を用いて推計するプログラムとなっていた。 ・一方、「従前の居住形態」を「親族の家」とすると、「借家に移転した世帯の割合」が高くなる傾向が確認されていた。 ・これは、当該世帯には実家を離れた学生等が含まれることの影響であり、学生等世帯は要支援世帯に含まれないことから、修正が必要とされていたところ。 ・今般の統合においてこれを見直し、設定1をデフォルトとしている。 ・他方、これまでのフロー推計PGIとの連続性の検証等の参考とするため、設定2を残しているもの。	
				設定2	従前の居住形態「親族の家」から移転した世帯				
		F_b03	「借家に移転した世帯の割合」の推計方法	設定1	直近実績値(2023年度中央値)による推計	○		・「C_g01:将来値の推計方法」においては、「設定1:直近実績値の固定適用による推計」をデフォルトとしているところ。 ・各種推計条件の時点は統一されていることがのぞましいことから、設定1をデフォルトとしている。	
				設定2	期首時点(2025年度末)の推計値				

住宅確保要配慮者に対する大家等の意識及び入居制限の理由

- 住宅確保要配慮者の入居に対し、賃貸人(大家等)の一定割合は拒否感を有している。
- 入居制限を行う「最も該当する理由」については、高齢者の場合、「居室内での死亡事故等に対する不安」が約9割となっている。

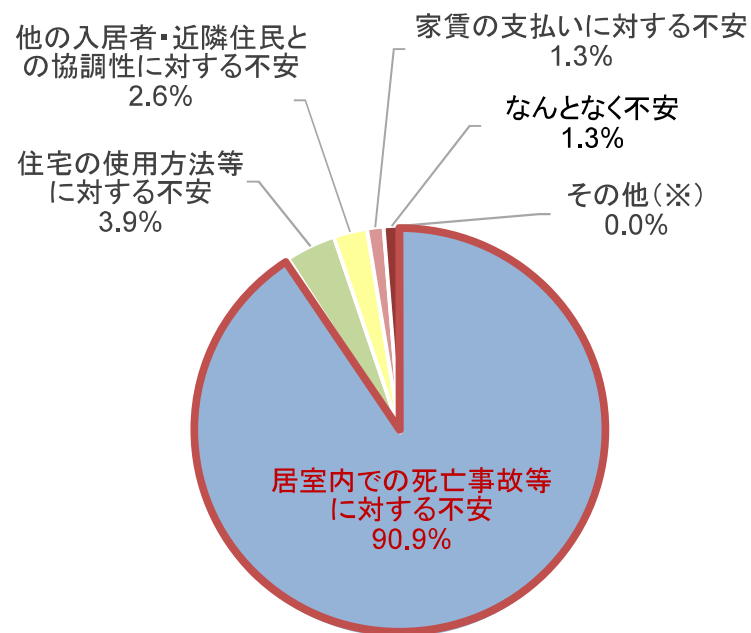
【住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人(大家等)の意識】



出典：令和3年度国土交通省調査
 ※（公財）日本賃貸住宅管理協会の賃貸住宅管理業に携わる会員を対象にアンケート調査を実施（回答者数：187団体）

【賃貸人(大家等)の入居制限の理由】

（例）高齢者の場合（最も該当する入居制限の理由を選択）



※その他の選択肢としては、以下があった(いずれも選択数0)。
 ・主な入居者と異なる属性の入居による居住環境の変化への不安
 ・入居者以外の者の出入りへの不安
 ・習慣・言葉が異なることへの不安
 ・生活サイクルが異なることへの不安
 ・その他

出典：令和3年度国土交通省調査

※（公財）日本賃貸住宅管理協会の賃貸住宅管理業に携わる会員のうち、入居制限を行っている団体を対象に、入居者の属性ごとに最も該当する入居制限の理由を回答（回答数：76団体）

県営住宅の全体概要

1 県営住宅の現況

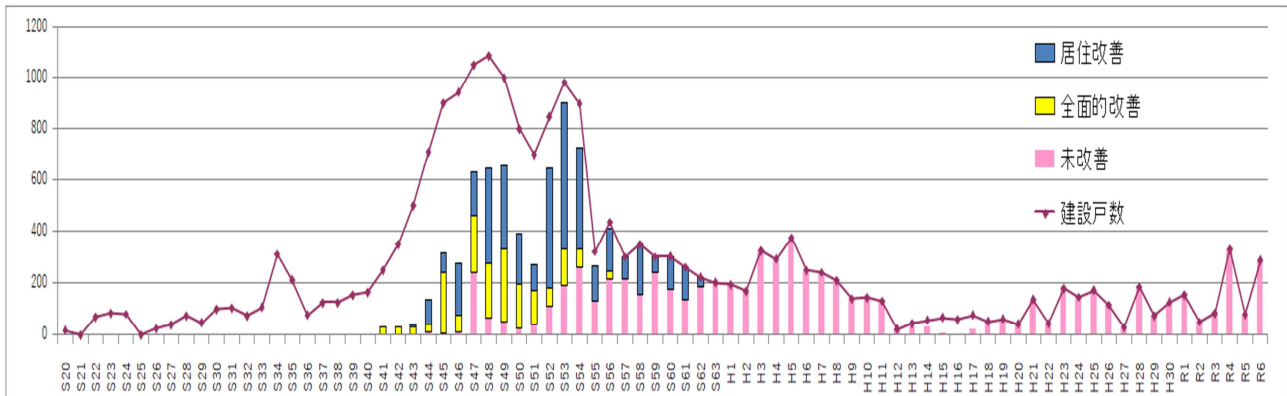
(R 8. 4. 1 現在)

	建 設	借上げ	合 計
団 地 数	9 8 団地	2 8 団地	1 2 6 団地
住 棟 数	4 7 3 棟	2 8 棟	5 0 1 棟
住 戸 数	1 2, 8 6 4 戸	3 9 9 戸	1 3, 2 6 3 戸

2 県営住宅の変遷

(1) 建設年度別戸数

(R 8. 4. 1 現在)



(2) 整備の概要

建設年度	～1965年 ～昭和40年	1966～75年 昭和41～50年	1976～85年 昭和51～60年	1986～95年 昭和61～平成7年	1996～2005年 平成8～17年	2006～2015年 平成18～27年	2016～2025年 平成28～令和7年	合計
主な構造	簡平簡二	中5	中5（高層）		中4・3	中～高層		準耐1・中4・5・6・高層
主な建て方	長屋	中層：階段室型	中層：片廊下型					
設計		標準設計	個別設計				標準設計	
住戸タイプ	単一供給		型別供給					
平均面積		44.9㎡	58.8㎡	65.4㎡	66.1㎡	58.1㎡	53.2㎡	
主な間取り		3DK（3, 4, 5, 6）47%	3DK（6, 6, 6）34% 3DK（4, 5, 6, 6）24%	3DK（6, 6, 洋）38% 3LDK（6, 洋, 洋）23%	3LDK（6, 洋, 洋）49%	2DK（6, 洋）22% 3LDK（洋, 洋, 洋）15% 3LDK（6, 洋, 洋）14%	2DK（和, 洋）33% 1DK（洋）21% 3DK（和, 洋, 洋）18%	
エレベーター	なし		高層のみ設置		なし	設置		E V設置率39.8%
補助手すり・段差解消	未対応		対応済				UD化率74.3%	
非常通報装置	なし	なし（改善で1階のみ）	1階のみ設置			全戸設置		装置設置率53.2%
浴槽	各自持ち込み		全戸設置				浴槽設置率85.0%	
給湯器	なし	全戸設置					給湯器設置率79.7%	
室内給水管	水道用亜鉛めっき鋼管（SGPW）			ライニング鋼管	さや管ヘッダー方式			
共用部給水管	水道用亜鉛めっき鋼管（SGPW）			ライニング鋼管（VB、VD）			給水用高密度ポリエチレン管	
継ぎ手	ねじ継手				管端防食継手			融着継手

県営住宅の入居者の概況

県営住宅の入居者の概況（令和８年４月１日現在）

項 目	概況	割合等	R3. 4. 1 の概況
入居者数	18,506 人		22,883 人
入居者の平均年齢	53.4 歳		48.9 歳
65 歳以上の入居者数	8,029 人	(入居者の高齢化率) 43.4%	8,284 人
外国人の入居者数	3,145 人	17.0%	3,954 人
入居世帯数	10,000 世帯	※目的外使用 31 世帯を除く	11,193 世帯
世帯主の平均年齢	66.7 歳		63.5 歳
生活保護世帯	988 世帯	5.3%	989 世帯
平均世帯員数	1.85 人		2.04 人
平均入居期間	19.0 年		17.5 年
平均家賃	28,427 円		27,379 円
収入分位 I 分位	7,625 戸	76.3%	8,298 戸
65 歳以上の高齢者同居世帯 (高齢者単身世帯を含む)	6,389 世帯	63.9%	6,498 世帯
うち 65 歳以上の高齢者のみの世帯	4,964 世帯	49.6%	4,804 世帯
65 歳以上の高齢者世帯主	6,133 人	61.3%	6,184 人
単身世帯	4,681 世帯	46.8%	4,341 世帯
うち 65 歳以上の高齢者単身世帯	3,635 世帯	36.4%	3,379 世帯
障害者同居世帯	1,899 世帯	19.0%	1,890 世帯
寡婦・寡夫世帯	1,284 世帯	12.8%	1,714 世帯
外国人同居世帯	1,249 世帯	12.5%	1,493 世帯
外国人世帯主	1,131 人 ブラジル 42.2% ペルー 17.7% フィリピン 16.1%	11.3%	1,343 人 ブラジル 44.1% ペルー 20.4% フィリピン 15.9%

特別会計の概要

1 要 旨

平成 15 年度の県営住宅事業長期計画策定事業の検討結果を受け、①県営住宅事業の円滑な運営を図るとともに、その経理をより明確にする、②現有団地の再生整備、維持管理を適正に行う、ことを目的に、平成 16 年度から県営住宅事業を特別会計に移行した。

2 概 要

- (1) 126 団地、13,263 戸（令和 8 年 4 月 1 日）を管理する。
- (2) 長期収支予測に基づき、昭和 40 年代後半から 50 年代にかけて建設され、老朽化を迎えた住宅の修繕や公債償還を計画的に行う。
- (3) 県営住宅管理基金に、敷金、将来の修繕及び公債償還等に備えた積立を行う。

3 令和 8 年度予算

- (1) 歳 入 (単位：百万円)

No.	項 目	予 算 額			内 容
		R 8	R 7	R 3	
1	使 用 料	3,624	3,632	3,895	家賃収入ほか
2	国庫補助金	5,366	6,921	1,980	住宅整備、家賃を低額にするための補助
3	財 産 収 入	36	19	185	基金運用益、財産貸付収入
4	一般会計繰入金	974	832	922	県営住宅事業に対する県負担
5	基金繰入金	1,804	2,698	1,877	公債償還、退去者への敷金還付等の財源
6	繰 越 金	1	1	1	前年度からの繰越分
7	雑 入	57	57	88	入居者からの敷金収入等
8	県 債	9,222	10,591	4,023	住宅整備のための新規借入れ及び借換え
計		21,084	24,751	12,971	

- (2) 歳 出 (単位：百万円)

No.	項 目	予 算 額			内 容
		R 8	R 7	R 3	
1	県営住宅管理費	167	163	172	特別会計事業に係る職員の人件費
		3,184	2,980	3,388	管理・修繕等に要する経費
2	県営住宅整備費	10,651	14,070	5,180	少子高齢化に配慮した住宅の改修等
3	積 立 金	83	65	239	敷金等収入の基金への積立
4	公 債 費	6,899	7,373	3,922	元金、利子の償還
5	予 備 費	100	100	70	災害復旧等への対応経費
計		21,084	24,751	12,971	

4 基金、公債費残高

(単位：百万円)

No.	区 分	R 8 見込み	R 7 決算	R 3 決算	内 容
1	敷金積立分	826	839	896	
2	公債費積立分	2,364	2,557	3,416	
3	積立以外	739	1,217	1,123	歳入歳出調整金＋繰越金＋土地売却収入
計		3,929	4,613	5,435	
－	公債費残高	35,476	31,756	25,204	前年度残高＋歳入（県債）－元金返済分
－	実質公債費残高	33,112	29,199	21,788	公債残高－公債費積立分

建替事業における民間活力の導入

1 概 要

県営住宅総合再生整備事業の進捗に伴う今後の事業費及び事業量の増加への対応として、建替えに係るコストの縮減、設計・工事監理業務に係る事務事業の軽減を目的とし、建替事業に民間活力を導入する。

2 導入方針

平成 22 年度に東部団地においてモデル事業として民間活力（P P P）を導入した建替え事業を実施し、平成 26 年度に同様の手法により今沢団地の建替え事業を行った。

令和 3 年度から民間活力（P F I）方式に変更し、佐鳴湖団地含む 3 団地の建替え事業に着手した。

3 導入の効果

（1）事業費の縮減

通常は 1 棟ずつの発注となるが、民活事業では複数棟を一括することでスケールメリットによるコスト縮減効果がある。

団地名	東部団地	今沢団地	佐鳴湖団地	麻機羽高団地	原団地
VFM※	7.11% 約 132 百万円	8.62% 約 170 百万円	6.12% 約 190 百万円	8.10% 約 118 百万円	8.35% 約 185 百万円
落札率	約 77%	約 90%	約 89%	約 99%	約 97%

※ 従来方式の想定事業費と予定価格の差額の現在価値価格（契約差金には、民活事業の効果と競争入札の効果が混在しており、切り分けて考えることは不可能なため、VFM については、予定価格設定時の値で評価している。）

（2）工期の短縮

通常は設計と施工を分けて発注するが、民活事業の場合は、一括発注による工期短縮効果がある。

団地名	東部団地	今沢団地	佐鳴湖団地	麻機羽高団地	原団地
直営の場合	4工区10年間	4工区11年間	9工区19年間	3工区9年間	3工区10年間
県の想定	4工区5年間	4工区5年間	5工区10年間	3工区7年間	3工区7年間
事業者 の提案	3工区4年8ヶ月間 (計5年4ヶ月の短縮)	3工区5年間 (計 6 年の短縮)	4工区7年間 (計12年の短縮)	3工区5年2ヶ月間 (計3年10月の短縮)	2工区4年2月間 (計5年10月の短縮)

（3）民間事業者による創意工夫例

- ・県産木材の積極活用（内部間仕切壁の下地等に使用）
- ・将来のニーズに対応できる住戸の可変性（容易に移動可能な戸境壁の採用）

4 余剰地の活用

団地名		佐鳴湖団地	原団地
面 積	要求	3,000㎡以上	4,000㎡以上
	提案	9,010 ㎡	約 7,805 ㎡
用 途	要求	住民の生活利便性が向上する施設	住民の生活利便性が向上する施設
	提案	通所介護事業所、総合スーパー等	福祉施設、ドラッグストア等
評価額		300,000千円（ 100千円／㎡）	151,000千円（ 38千円／㎡）
応札額		994,323千円（ 110千円／㎡）	294,626千円（ 38千円／㎡）

3 事業概要

団地名		東部団地	今沢団地	佐鳴湖団地	麻機羽高団地	原団地
所在地		静岡市葵区	沼津市	浜松市中区	静岡市葵区	沼津市原
手 法		P P P	P P P	P F I	P F I	P F I
方 式		買取 (B T)	買取 (B T)	買取 (B T)	買取 (B T)	買取 (B T)
財 源		国庫＋県債	国庫＋県債	国庫＋県債	国庫＋県債	国庫＋県債
期 間	全事業	H23.7～R9.3 (15年8ヶ月)	H27.7～R12.7 (15年間)	R3.8～R11.6 (7年10ヶ月)	R4.7～R9.10 (5年4ヶ月)	R5.7～R9.8 (4年2ヶ月)
	設計施工等	H23.7～H28.3 (4年8ヶ月)	H27.7～R2.11 (5年5ヶ月)	R3.8～R10.8 (7年間)	R4.7～R9.10 (5年4ヶ月)	R5.7～R9.8 (4年2ヶ月)
	点検・活用	H25～R8 (14年間)	H29.7～R12.7 (15年間)	—	—	—
業 務 概 要	設計施工	○	○	○	○	○
	法定点検	○※ ¹	○※ ²	—	—	—
	移転支援	—	—	○	○	○
	余剰地活用	—	—	○	—	○
解体棟戸数		11棟 290戸	9棟 370戸	13棟 580戸※ ³	10棟 306戸※ ⁴	9棟 310戸
整備棟戸数		2棟 176戸	5棟 220戸	5棟 440戸	4棟 185戸	6棟 250戸
縮減戸数		△114戸	△150戸	△140戸	△121戸	△60戸
駐車場		130台	158台	372台	146台	180台
事業費(債務設定額)		3,316百万円	3,597百万円	8,312百万円	4,009百万円	5,949百万円
設計額(税込)		約3,276百万円	約3,536百万円	約8,254百万円	約3,898百万円	5,926百万円
落札額(税込)		約2,543百万円 (77.62%)	約3,199百万円 (90.47%)	約7,346百万円 (89.00%)	3,883百万円 (99.63%)	約5,719百万円 (96.51%)
支払方法		各工区完成時一括 (点検は毎年度)	各工区完成時一括 (点検は毎年度)	各工区完成時一括	各工区完成時一括	各工区完成時一括
入札落札方式		総合評価一般競争入札	総合評価一般競争入札	総合評価一般競争入札	総合評価一般競争入札	総合評価一般競争入札
評点配分		価格30点、提案70点	価格50点、提案70点	価格50点、提案70点	価格50点、提案70点	価格50点、提案70点
応札者(うち予定価格内)		8者(8者)	4者(3者)	3者(1者)	1者(1者)	3者(3者)
最高評価		72.59点	99.96点	102.00点	100.31点	106.76点
落札者		(株)佐藤建設G (落札者が設立した特別目的会社(東部団地パブリックサービス(株))と契約)	(株)佐藤建設G (落札者が設立した特別目的会社(今沢団地パブリックサービス(株))と契約)	須山建設G ○須山建設(株) ・中村建設(株) ・(株)市浦H&P大阪 ・(株)アーキプランナー建事 ・(株)アライブ	木内建設G ○木内建設(株) ・佐藤建設(株) ・(株)市浦H&P大阪 ・(企)針谷建築事務所 ・(株)アイワ不動産	佐藤建設G (落札者が設立した特別目的会社(原まちシンビオスペース(株))と契約)

※¹ エレベーター・消防設備・受水槽等の法定点検等

※² エレベーター・消防設備等の法定点検等

※³ 事業契約の12棟560戸とは別に県にて14号棟(20戸)を解体

※⁴ 事業契約の9棟282戸とは別に県にて11号棟(24戸)を解体