第３回　静岡県住宅政策懇話会

議　事　録

・開催日時：令和８年 10 月 15 日（木）14：30～17：00
・開催場所：静岡県庁別館 20 階第１会議室Ａ

《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 住宅整備課　課長	松田　涼	○

《事務局》
・静岡県くらし・環境部（勝又）、建築住宅局（鈴木）
　住まいづくり課（冨田、石川、三浦、木村、笠原）、公営住宅課（横田、神尾、野口）
・健康福祉部福祉長寿局地域福祉課（森本）、福祉長寿政策課（村松、倉岡）
・株式会社　オオバ（小柳、緒方）

《次第》
１　開会
２　主催者挨拶
３　議事
（１）第２回住宅政策懇話会における委員意見への対応　‥資料１、１－１、１－２
（２）地域特性等　‥資料２
（３）施策の総合的かつ計画的な推進　‥資料３
（４）個別計画　‥資料４
４　閉会

《事前配布資料》
・資料１　意見への対応表（第２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２回 静岡県住宅政策懇話会議事録
・資料２　地域特性の活用
・資料３　第４章　計画の推進に向けて
・資料４　(1)静岡県住生活基本計画（公営住宅供給目標量）
　(2)静岡県マンション管理適正化推進計画
　(3)静岡県高齢者居住安定確保計画
　(4)静岡県賃貸住宅供給促進計画
・参考１　静岡県住生活マスタープラン素案

議事概要

（敬称略）

１　開会

○事務局

・ただいまから、第３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

・本日は、朝から現場の視察があり、お疲れのところ恐縮ではあるが、会議についてもぜひよろしくお願いする。

・本日は第３回の会議ということで、次第にもある通り、地域特性の活用や計画の推進、個別計画についてご議論いただきたい。皆様方から忌憚のないご意見をいただければ幸いである。よろしくお願いする。

３　議事

○大月委員長

・ここから事務局に変わって議事を進行する。事務局の皆さんには、朝から視察を段取りしていただき、感謝する。

・では、議事（１）について事務局から説明をお願いする。

【（１）第２回住宅政策懇話会における委員意見への対応】

○事務局

・（資料１　意見への対応表（第２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２回 静岡県住宅政策懇話会議事録を説明）

○大月委員長

・事務局の説明を踏まえ、ご意見やご質問のある方はお願いする。

○内海委員

・全体として丁寧、適切に対応してもらっているため、問題はないかなという風に考えている。指標について、細かい点になってしまうが気になったところをコメントする。

・資料１－１について、各指標の説明があるが、この資料は計画書本編につくか。計画を広く様々な方が読むということであれば、指標の（達成度の評価を示す）A・B・Cなどの説明が最初にまとめて書いてあると、読む方に親切かなと思う。また、資料には全ての指標が載っていないように思うが、それは問題ないか。

・指標①（住宅及び住環境に関する満足度）は「満足度」、指標②（まちの景観に関する満足率）は「満足率」と表現が異なるが、これには何か意味があるか。また、指標②は不満率を使って算出する指標になっているが、指標①や指標⑨（住宅の省エネ性能に関する満足率）は満足しているかというポジティブな評価の割合を出していたと思う。不満と回答した人の割合を指標とするのであれば、タイトルが分かりにくいと思う。

・指標③「住宅の利活用期間（５年間に滅失した平均築後年数）」のタイトルについて、国は「滅失した住宅の平均築後年数」という表現になっている。この表現だと住宅が何年経ってから滅失したかが伝わるため、指標に追記するのであればこちらの表現の方が良いと思う。

○事務局

・この資料は、計画書の本編の後に資料編という形で掲載したいと考えている。実績のA・B・Cは

前段に説明し、それを踏まえて指標を見に行けるようにする。今回の資料に全ての項目が載っていないのは、前回の懇話会で意見をいただいて修正をかけたところだけを抜粋して載せている。
・指標タイトルの「満足度」と「満足率」については、現行計画が「不満率」だったものを修正するにあたって率の表現が残ったままになっていた。他の指標と並べてみたときに不満率だと分かりにくいため、満足の数値を取る形に修正をかけている。表現の修正が漏れており、申し訳ない。指標⑨は、ご意見の通り修正する。

○石川委員
・前回の会議で申し上げた環境に関する様々な指標について、精力的かつ客観的なデータを取り入れていただき、感謝する。
・住宅のエネルギー消費性能について、静岡県としての具体的な政策指標・観測指標が出せると良いといった前回の意見に対する答えとして、成果指標に「⑨住宅の省エネ性能に関する満足率」を追加してもらった。これは非常に重要な指標ではあると思うが、資料の26頁にどのようなデータを用いているかの説明がある。そこで出ている実績値は40%だが、17頁の一覧表に書かれている実績値は55.6%である。現状値の数値が異なっている要因を教えてほしい。また、この項目は満足率であり、客観的な物量の評価ではなく、主観的な評価になっている。前回は、物量として住宅が確保できるかという定量的な評価をした方が良いという風に指摘したつもりでいる。主観的な評価ももちろん大事だが、この数値だと、評価の方法が若干異なるため、定量的に評価することを検討してもらえないか。

○事務局
・定量的な評価について、前回は東京都の指標を参考に提示していただいた。調査方法を調べたのだが、県独自のデータを収集できず、設定することが難しかった。東京都の指標にあるうち、採用できたのが資料に示す２つの指標である。定量的な評価が重要であることは理解しているが、そこまでたどり着かなかったのが正直なところである。

○石川委員
・指標として掲載できなくても、県庁内では定量的な数値を把握し、共有できていれば、状況はずいぶん違うかなと思う。今後、そうしたバックデータの積み上げによって施策などを決めていくときに、その根拠資料がないと何ともしがたいため、広く公表する値としての目標値を掲げるのではなく、あくまでも県庁内での現状を把握するという作業が段階的にできてくると、将来的には静岡県でもそうした数値が公表できるようになると思う。

○大月委員長
・今のご指摘は非常に重要なものと思う。静岡県は成果指標の設定と言う形で目標を表しているが、どこかの都道府県では観測指標という目標値は設定しないが、担当部署が継続的に把握するために見るための指標を別途定めている。なかなかうまい手だと思う。今の石川委員の指摘にも近い方法かなと思うため、他自治体の計画も調べて、可能であればそうした指標の設定を検討してほしい。目標ではないが、重要な数値は県として押さえると言う表現になってくるかと思う。

○事務局
・東京都が観測指標を設定している。資料１－１の15頁に指標の種類を書いているが、今回の計画では、目標数値を掲げてそれに向かって取り組んでいくものを「数値目標」としている。また、一定程度数値が上がっていくことを期待して数値を見るものを「傾向指標」とし、目標値をカッコ書きにしている。数値の増減は評価しないものを「観測指標」とし、目標値に横棒（設定なし）としている。他都道府県の状況も参考にしながら、取り組んではいる。

○大月委員長
・やはり行政計画は、統計以外のデータをどれだけ持っているかが重要である。新たな目安や目標を取り込んでいく方向が良いと思うので、ぜひお願いする。

議事概要
○事務局 ・指標⑨の現状値は、55.6%が正しいため、資料を修正する。 ○大月委員長 ・指標のグラフが掲載されているが、過去の推移と目標値までの傾斜が合致しないものがある。どういう基準で目標値を設定しているか。 ○事務局 ・９月に最新値が収集できたものを追加した結果、過去の推移と目標値の設定の方法が見えにくくなったものがある。 ○大月委員長 ・計画の中で説明する必要はないが、内部的には考え方を記載した方が良い。例えば、近似式を設定したとか、近似値に若干修正を加えて設定したとか、そうした説明がないと指標を設定した人しか分からなくなる。そうすると目標値の作り方として説得力がなくなるため、10年間使う計画としては、そうしたものがあると良い。 ○真鍋委員 ・前回指摘した、居住支援協議会を設置した後の実効的な協議会の運営について、私もこうした会に参加する中で話を聞くが、県と市町村の協議会の役割分担が見えないという話をよく聞く。資料１－１の６頁に「設立後の活動を支援するため」という文言を追記してもらっているが、県と市町村との違いについてももう少し踏み込んで記載してほしい。 ○事務局 ・参考にする。 ○岡部委員 ・目標３について、居住支援法人や体制整備に関する内容を修正してもらって非常に有難いが、福祉との連携に関する文言が見当たらない。例えば、生活習慣の異なる外国人などの内容や住宅確保要配慮者への対応といった内容だと、県の福祉部局が該当するのか市町が直接的に関わるのかは分からないが、福祉と連携して推進していくと思うため、そうした内容を追加してほしい。 ○大月委員長 ・ぜひ検討してもらいたい。 ・議事（１）について他にご意見ご質問がなければ、議事（２）に移る。事務局よりまとめて説明をお願いする。 **【（２）地域特性等】** ○事務局 ・（資料２　地域特性の活用） ○大月委員長 ・事務局の説明を踏まえ、ご意見やご質問のある方はお願いする。 ○石川委員 ・第２章ではなく、第３章や第４章、第５章で話をした方が良いか悩んだが、地域特性について整理されることについて、資料２で４頁に記載してある地域別の特性を市町で見るのではなく、人口が集中している場所等をメッシュで地域ごとに細かく見るという検討をした方が良いということを前回申し上げた。今回の資料にある検討内容は、市町だけの視点だけではなく、250ｍあるいは500ｍのメッシュデータで、東海道沿線や山間地を分析していただいていると思う。静岡

県が資料を公表することにより、あまり規模の大きくない中小の自治体が、県がこういう風に言っているから、その中で自分たちはどう考えたらよいかといった、施策の検討に活用していく資料になるものだと思う。そう考えると、資料に上位５位と下位５の市町名が書かれているが、以前に消滅自治体として指名された自治体がどんなに辛い思いをされたかと考えると、上位・下位を示して、それぞれ自分たちで何をするか考えなさいというスタンスではなく、何を使えばこの数値が改善するかが分かるようにしてあると良いと個人的には思う。例えば、資料２の18頁に施策２「ライフステージや世帯構成に応じた住まいの確保」がある。森町は、空き家率は割と低く、リフォーム実施率は高い。環境性能にどう取り組んだかということを加えて考えると、先ほど話にも出ていた住生活の質の担保を数値化するといった展開を森町が考えられるような指標として、森町に届くと良いと思う。数値をただ示すだけでなく、その後の使い方、例えば空き家率が低いあるいはリフォーム工事実施率が高いことを組み合わせた森町ならではの住宅施策を、静岡県がどうサポートするかまで示せると良いと思う。

・資料２の28頁にある耐震化率について、例えば東伊豆町の数値は非常に低いわけだが、耐震化率を上げることを県が東伊豆町に希望するのではなく、例えば建物の除却や改修など、耐震化率を上げる方法を、27頁で高齢化率が非常に高いということと合わせて、東伊豆町独自の取組がどうできるか考えられると良い。小さい自治体だと統計データを深く読み込める職員は多くないことを考えると、この資料が届いて高齢者人口率が高くて、耐震化率が低いという結果だけを見て残念に思うより、そうした状況だからこそ県がどうフォローするか、データを重ね合わせて考えるとどう対応できるか、ということに結び付けられるような資料として、市町に届くと良い。少し長くなったが、そうした提案をしたかった。そうするためには、２つの統計を重ね合わせる視点など、県側から提案があると、中小の自治体の職員が自分たちの市町の状況を考えられると思う。例えば、26頁の高齢単身者数が市町ごとに色分けされているのではなく、メッシュで示されていると考えているからこそ、自分の自治体でどの部分をどう対処したら良いかが感覚的に分かるような資料になる方が良いと思う。これからの10年で、自分たちがどうしたら良いかを考えることにつながる資料を、各自治体の住宅の基本計画を策定する際に活用してもらえると思う。

○事務局

・石川委員が仰った通り、地域ごとに細かい指標を並べたのは、特に小さい市町において、自分たちの住宅政策の方向性を考える際の参考になる資料になるよう作成したいと考えて取り組んだ。耐震化率については、コメントとして「大地震から命を守るため、耐震化や減災化など地域の状況に応じた対策が期待されている」と書いた。これまで本県は主に耐震化を中心に政策を進めてきたが、伊豆地域などはなかなか平均までたどり着かないという状況だった。もう少しコストを安く、命だけでも守れるような減災の取組を建築分野で進めている。建築分野は様々な取組を各市町へ個々に説明し、自分たちの市町がどういった取組を進めていくべきか考えてほしいと提案している。それを「地域の状況に応じた対策」という風に表現している。

・29頁に空き家の状況に応じた対応として、人口増減と空き家率の関係をプロットしている。傾向としては、人口減少が大きいと空き家率が高くなる状況が見られるため、該当する自治体は対応に注力してもらいたいため、そうした分析もいくつか入れている。先ほど言われたようなエネルギーの関係など、できそうな項目は検討していきたいと思う。関係性が分かる部分について、今まで取り組んできた経過はそうした状況となっている。分析できる項目は作業を進めたいため、参考にさせていただく。

○大月委員長

・本日は、資料３に計画書の「第４章　計画の推進に向けて」があり、そこに地域特性の活用、多様な分野・主体の連携がある。行政の役割として県と市町の役割が書いてあり、それは今の議論と強く関わる。今説明してもらったのは計画書の第３章になるかと思うが、地域ごとの特性や課題が入っており、これは大変素晴らしい分析だと思う。これと、行政・県・市町の役割がうまく説明できると良い。市町の傾向として強み・弱みの認識はできるため、それに対して県が取り組むか、市町にどういう方向で取り組んでほしいかを分析に基づいてうまく編集できると良い。本

日は章ごとの内容を紹介しているだけだが、私も悩ましいなと思って聞いているが、第３章や第４章、場合によっては第２章も含めて、どういう風に編集するかが次の課題かなと思う。具体のデータは結構面白い結果が出ているため、これを次の施策へ有機的に反映していくか。うまく使えたら面白いと思う。

○内海委員
・今の話の続きになると思うが、資料２にある分析について、例えば目標４は災害に強いという内容だと思うが、資料の中に計画書にある施策から関連するものを記載するとか、計画書に記載していなくても関連する事業等を示せるようであれば、有機的につなげられるのかなと思った。

○事務局
・参考にする。

○内海委員
・資料２について、改めて頭の方からコメントする。今の話だが、地域別の特性を市町が参照できる資料として本編に盛り込むというのは、非常に意欲的だと思うし、県としての責任を果たしていてとても望ましく素晴らしいことだと思うため、賛成である。
・５頁以降について、好みかもしれないが、数値を丸で囲むよりはセルを着色した方が見やすいと思う。場合によっては、ピックアップする特定の数値だけでなく、全体を着色することも考えられるため、使いやすさの観点から検討してほしい。
・７頁～８頁は住宅・土地統計調査から数値を収集していると思うが、一部の項目は国勢調査から収集できると思う。令和７年の最新値を利用できる点と、全ての市町のデータを揃えることができる点が有益だと思うため、検討してほしい。９～10頁など、住宅・土地統計調査にしかない項目はそのままで良いと思う。
・17頁以降の地図について、ところどころ静岡市が市の表示と、区の表示になっているため、細かい話だがどこかに注釈をつけた方が良い。また、大きな話として書いてほしいのは、メッシュの大きさを示してほしい。250ｍなのか500ｍなのかは、最初に明示するのが良いと思う。メッシュについては、22頁にある年少人口率と高齢者人口率について、この分析は自治体にとって重要だと思う。一方で、少し注意しなければいけないのが、これは割合を示すものであるため、分母が小さいと数値が大きく変動することがある。例えば、高齢者人口率が100％の地域は、おそらく山間部に生じると思う。単身高齢者数の地図も合わせて見ると、メッシュに該当する人がいるから、たまたまそういう地域として表示されているのだろうと思うが、年少人口は（人数を示すメッシュデータがないため）それが分からないと思う。年少人口率が高いエリアは、学校を作ろうということには必ずしもならない、といったことは検討する際に重要な観点になると思うため、追加を検討してほしい。
・先ほど石川委員から指摘があった内容と同様に、上位と下位は５市町が示されているが、ものによっては表に含まれていないデータもあろうかと思う。（上位・下位５市町以外の自治体は）自分が上から何番なのか、下から何番なのか、おそらく気になると思う。本編か資料編かは分からないが、バックデータとして示せると良いと思う。
・もっと細かい話だが、建設業者数というのは、建設業者の数なのか、建設業に携わる人の数なのかは明記してもらいたい。国勢調査だと建設業に従事する人数だと思うが、確認してほしい。

○大月委員長
・いくつかヒントというか、ご示唆をいただいたが、事務局からコメントはあるか。

○事務局
・細かい内容までお聞きできたため、いただいた意見を踏まえて修正する。
・17頁以降の分析と施策を結び付ける件について、先ほど大月委員長から有機的なつながりという話もあったが、本日、参考資料として計画書の素案と目次を配布している。例えば、目標１だと現状と課題、指標、施策があり、その次に地域特性を入れようと考えている。施策ごという

ことであれば、各施策の下に関連するグラフやコメントを入れることも考えられるかなと思うため、計画の構成を考えて検討していきたいと思う。

○大月委員長
・資料２の12頁に「静岡住まい方ビジョン」があるが、これは県にとっても大事な方針の１つだと思うし、今の話と絡む内容だと思う。市町ごとではないが、４つのエリアごとに整理している。参考としてデータを載せるのは良いが、せっかくビジョンで良い提案をしているわけだから、住生活基本計画に反映させてあげるということが、有機的な意味でも重要である。今は単にビジョンを掲載してすませているが、せっかく作成したのであれば、うまく絡ませた方が良い。計画に落とし込める分について、県あるいは地域別、市町の施策として、提示できるものを盛り込んでいるということを計画に書いて盛り込むと良い。別物として存在させるより、しっかりと掲載した方が良いと思う。

○真鍋委員
・代案を出せないので申し訳ないが、28頁の耐震化率について、例えば浜松市はグラフで見ると高い方に分類されているが、天竜区だけ切り取ると、おそらく川根本町の同じような数値になるかなと思う。浜松市の職員であれば誤解しないと思うが、この数値を受け取った自治体の担当者が誤解しないようにした方が良い。国土交通省の方でも耐震化率の議論をしているため、その辺りを反映させてほしい。

○事務局
・耐震化率は高齢化率と相反するところであり、どれくらいのロットで取るかによって数値は大きく変わると思う。その辺りは数字的に（調整すること）は難しいかと思うため、何らかコメントを入れる形とする方向で考えたい。

○大月委員長
・耐震化は、本来は割合より、地震が来た際に倒壊する戸数の量が重要である。できるのであれば、その方向で数値を示せると良いと思うため、念頭に置きながら作業を進めてほしい。

○岡部委員
・居住支援協議会の設立がなかなか進まない地域は、やはり人口規模が大きくない地域である。担当者に聞くと、住宅政策をそもそも考えていない地域もある。石川委員からの指摘にもあったが、（データを）示されても読み取る力が低いこともある。福祉側から見ると、公営住宅の戸数などは現場を知っている担当者はよりリアルに感じられるかなと思う。居住支援の取組を進めようとした際、市町の中で反応が悪いところは当然出てくる。県の住宅部局がこの資料を使って市や福祉部局と話した方がきっと早いのではないか。住宅に関する計画だと、なおさら市町の福祉部局の担当者は見る機会がほとんどないと思う。これを活用し県の住宅部局が策定したから、市町の住宅部局は理解してね、だけではなく、なかなか居住支援協議会の設立が進まない地域の突破口として、うまい形で実働できる仕組みも合わせて考えてほしい。

○事務局
・居住支援協議会あるいは居住支援の活動については、住宅と福祉の連携は非常に重要だと思っている。今回の計画策定にあたっても、県の福祉部局とかなり綿密に連絡、連携をとっている。本日も担当者に出席してもらっている。この計画ができた際には、県の住宅部局あるいは福祉部局の両方がこういった認識を市町の方にも伝えていきたいと思う。

議事概要
○大月委員長 ・資料２の目標３が今の話に該当すると思うが、例えば居住支援協議会の状況を設置済・検討中という分類で示してはどうか。国は人口カバー率100%を目指しているため、現状の人口カバー率がどれくらいかを算出してはどうか。そうした客観的な数値を住宅部局ではなく、福祉部局の担当者が見て「もう少しやらないと」と思えるデータだと大変ありがたいと思う。そういう意味で言うと、ここに掲げているデータは公営住宅、年少人口率、高齢者人口率、高齢単身者数、外国人住民比率ということをみると、障害者やDV被害者、生活困窮者の方、かつてはホームレスが中心に議論されていたが、そういう方々のデータも載せられると議論のネタになる。この市はこんなに生活困窮者や障害者の方が多いのに、例えば障害者についてだとグループホームがほぼできていないのではないかという検討ができるだろう。住まいの話でもあるため、そういう資料を持っておくと、情報提供という意味でも、都道府県の情報提供と言う役割は非常に大きいと思うため、役立つと思う。引き続きこの辺りを充実させてもらえるとありがたい。 ○岡部委員 ・外国人の比率について何度か図面が出ているが、浜松市は多文化共生の仕掛けをしているため、横の連携も必要かなと思う。また、外国人の労働者が多いのは吉田町・菊川市・掛川市・磐田市・袋井市などだが、市町レベルでも様々な取組を実施している。市町によって（居住する外国人の）国籍はかなり異なり、コミュニティも異なるといった特徴があるため、そうした部分も県と市町と市民が連携して、住宅側にも反映させて展開していく動きも必要かなと思う。 ○大月委員長 ・国で分けると状況は全く異なる。そこまでやるかと言う問題もあるが、これも多文化共生の関連を見据えた形でお願いしたい。 ・続いて、議事の（３）（４）は合わせて説明をお願いする。 **【（３）施策の総合的かつ計画的な推進】** ○事務局 ・（資料３　第４章　計画の推進に向けて） **【（４）個別計画】** ○事務局 ・（資料４(1)静岡県住生活基本計画（公営住宅供給目標量）、(2)静岡県マンション管理適正化推進計画、(3)静岡県高齢者居住安定確保計画、(4)静岡県賃貸住宅供給促進計画） ○大月委員長 ・第３章と第４章をどう書き分けるか。本日の資料にはないが、第４章の１番には「地域特性の活用」とあり、これは第３章との兼ね合いを今後検討してもらうことだと思う。２番は「多様な分野・主体の連携」で、行政の役割も地域特性とやはり関わりがあるため、検討が必要かなと思う。その後に各プレイヤーの役割が記載してあるが、事業者や大学などの研究機関、NPO、県民の役割が書いてあるのは非常に良いと思う。全国計画でも国民の役割、国民もステークホルダーであり関係者だと書いているため、静岡県の計画でも県民にこうあってほしいという内容を書くのは非常に重要なパートだと思う。ただ、そこに記載する内容として、全国計画では住生活リテラシーとして、やはり国民も100年人生を送っていくためには、若い頃だと50年もローンを組むことのリテラシーや老後のリテラシーも必要である。相続や空き家にさせないためのリテラシーもあり、実は様々なリテラシーが要求されている。そうしたリテラシーの獲得をしてもらう上では、行政も積極的に情報発信をするとか、事業者に実施してもらう内容とか、一人一人の住生活リテラシーを支援していくといった内容が書き込まれると良いと思う。その理由は、本日はあまり議論されなかったが、参考資料に住宅マスタープランの素案があり、目次構成が示されている。今回の計画は、総合計画であるWell-beingの下位計画であり、なおかつ、本計画の目標は「静岡県の魅力を生かした快適な住まい」とあり、住まいの幸福度の向上がある。この幸福度はWell-bei

ngに対応したものである。それを実現する手法として、やはり先ほどの住生活リテラシーの向上や支援があってこそである。住生活基本計画の目標を達成するには、やはり住生活リテラシーが必要という関連性が合った方がWell-beingも幸福度も、計画にあるいはあるが、やや放っておかれている状態にあると思うため、目標や大きな理念に向かって計画内で回収した方が良い。幸福度の向上に向かう形で取りまとめた方が良い。

・そういう意味で、先ほど説明のあった資料３で、計画の第４章についての内容だが、そこに「多様な分野・主体による連携・協働」とある。この図が先ほど説明した県のWell-beingや今回の目標である幸福度、具体的な策としての住生活リテラシー支援など、そうした内容があまり盛り込まれていないため、図を改変していく必要があると思う。目標１～６までを考え合わせると、例えば消費や環境に目標が対応していたり、まちづくりの目標が対応してみたり、もう少し具体的なものに成長させていくべきかと思った。基本目標に「幸福度の向上」と書いてあるが、その次にある３つの基本方針では安心安全、地域の魅力、主体間連携の内容である。その次に全体概要図が出ている。この概要図と計画の推進体制の図はちゃんと符号している必要があるし、場合によってはそのまま持ってきても良い気がする。現状は整理しきれていないと思う。全体概要は、論理的に整合性の取れた目標の姿を描き出すという作業がそろそろ必要かなと思う。一番上にある「住まいの幸福度の向上」のバックグラウンドとして、県の総合計画にあるWell-beingを書いた方が良いと思う。また、目標１～６はそれぞれ基本方針１～３と連動させていることをちゃんと書いた方が良い。一番下に「次の10年に求められている着眼点」があり、それぞれ良いことが書いてある。第４章にある「進捗状況の把握」は、進捗管理やモニタリングの進め方の観点だと思うが、そこにこの着眼点が説明されると良いのではと思って聞いていた。

・着眼点の１番目はWell-beingで、一人一人の個別の幸福を支援すること。２番目は県全体や地域ごとの強み・弱みであり、これは本日議論した内容である。３番目は様々な主体の連携で、４番目が今の時代に対応したAIやDXもちゃんと考えようということである。内容としては非常に良いが、どこにも説明がない。横軸を刺すものとして捉えると、第４章の説明が抜けているのが今の状況だと思う。進捗状況の把握としては、本日の最初の議題にあった数値目標は、第４章に掲載しても良いように思う。

・資料４（第５章）は個別計画が記載されているが、序章にマスタープラン全体の計画の位置づけが出ている。ここには国が指定する自治体が作成しなくてはいけない諸計画が載せてあるため、これを第５章の冒頭に掲載して解説しないと、個別計画がいきなり掲載されても不親切だと思う。第５章の冒頭で各計画の位置づけや重要性、法的な根拠などを記載した方が良い。

・計画づくりの終盤に入っていると思うため、全体の整合性を整えると分かりやすくなる。

○石川委員

・少し戻るが、資料２に含まれていた静岡住まい方ビジョンについて、地域別に具体的に考えている資料があるが、これは大月委員長が仰った理念や考え方の具体策として受け取ればよいか。どういう位置づけでビジョンを示しているか教えてほしい。

○富田課長

・資料２の12頁～14頁でビジョンを掲載しており、我々としてもやや唐突感があると感じているし、事前にそうした意見もいただいている。イメージとしては、施策の目標１で「静岡らしさを生かした住まい」といった内容が出てくるため、その辺りと関連があるのかなと考えている。掲載する場所は考えていきたい。また、目標１にコラムとして掲載することを考えていたが、先ほど大月委員長からオマケではなく、市町の施策立案につながるような説明を加えるようご意見をいただいたため、地域特性や市町の役割も踏まえて掲載する場所はもう少し考えなければいけないと感じている。

○石川委員

・大月委員長の話を聞いて、縦軸を通すということだと、参考資料の18頁にある全体概要として、静岡県の考え方が縦軸にあり、横軸として地域特性をみると分かりやすいと思う。その横軸を通すのに、資料２の14～15頁に東部・中部・西部・伊豆半島の住まい方が示されている。県民もそ

議事概要
うだが、中小の自治体にとっても、自分たちはこういう風に考えればよいのか、という風に出されている。全体概要では「里に住まう」「山・川・湖と住まう」「まちに住まう」「海と住まう」みたいな特性が書かれている。静岡県は割と東部・中部・西部・伊豆半島で区切ることが多いが、自治体ではなく、この４種の多彩な静岡の心地よい住まいや住まい方で地域特性をみると、各自治体がここに当てはまるということが示せると、縦軸がうまく重なる良いベースになるのかなと思った。 ○大月委員長 ・住まい方ビジョンは、県が作成した計画だとして良いものなのか。 ○事務局 ・住生活基本計画の改定に向けて、住まい方の提案ができないかと考え、令和６～７年にかけて県が作成したものである。 ○大月委員長 ・計画にビジョンを位置付けるべきではないか。住生活基本計画を５年で改定していく間に、たまたまコロナという大事件があり、県における住生活も見直さないといけないということで、県内の様々な人と一緒に策定してみた。このビジョンの位置づけは、住生活基本計画につながるものであり、その一助として県民に示したものであるため、どこかにそうした文章を記載する。コラムにするか、第５章の個別計画に入れても良いような気もする。法定計画だけが個別計画ではなく、コロナを契機に静岡県内の住生活を見つめ直した成果としてビジョンという形で県民に示すというやり方も可能なのかなと思う。 ○石川委員 ・先ほど話のあった統計データとうまく重ね合わせて、それによって何が見えるかといったことも、東部・中部・西部ではなく、地域特性を見る視点として、例えば先ほど示していただいた参考資料のどの番号が検討する上で活用できるかといったように、相互にリンクできると良い。自分たちでこれを考えてみようという風に、市町側が自分たちで考えられるベースになると良いと思う。 ○大月委員長 ・参照先を表示し、計画本体とビジョンをリンク付けるというのは大事である。 ○内海委員 ・第５章に記載する個別計画について、本日の資料４は住生活マスタープランの第５章に係るもので、ここに記載する４つの計画を示していると思う。この資料４は、計画本体に相当するボリュームなのか、別冊があって概要を掲載するのか、その辺りが良く分からなかったので教えてほしい。もし別冊があって概要を掲載するのだとしても、第５章の冒頭に個別計画と全体計画の位置づけの図があると分かりやすいかなと思った。マスタープランの２頁にある位置付け図で関連計画を示しているため、それでよいかもしれないが、住生活マスタープランの中でそれぞれの分野があるという風にしても分かりやすいと思う。 ○事務局 ・現状は、個別計画は別冊を作成する予定はない。前回までは個別に存在していたが、今回はマスタープランという名前にして包含する形としている。資料４を見ていただいた通り、住生活基本計画は基本的に前段でほとんどの話が終わっている。残るは計画期間と公営住宅の供給目標量になる。マンションなども出てくるが、ボリューム感が異なるため、そこは少し整えたいと思っている。ただ、別冊にするつもりはないと説明したが、概要を載せるという話を聞いて、それも手かなという風に思った。個別計画の概要をピックアップして掲載し、別の場所に個別計画の全編を載せるかは、全体のボリュームを見て考えたいと思う。

議事概要

○内海委員
・第３章など、せっかく市町の担当者に見てもらいたい内容が書いてあるのに、何百ページもあるから読みたくない、という風になると困るなと思った。見せ方も大事かなと思う。

○事務局
・個別計画の全編を掲載するとしても、資料４のボリューム程度である。

○大月委員長
・今回策定する計画書を「住生活マスタープラン」とするのであれば、住生活基本計画がどこからどこまでを示すものなのか目次に示した方が良い。第５章がいきなり「個別計画」とあるが、「関連する個別計画」など、修飾語が必要だなと思う。包含関係がよくつながらないため、整理してほしい。

○事務局
・第４章までは基本的に住生活基本計画に該当すると思っている。住生活基本計画は個別の計画が様々あるが、全てを包括する大きな基本計画かなと思っている。そのため、第３章～第４章ぐらいまでの内容が基本的には住生活基本計画であり、その中のポイント、マンションなど、ごとに個別計画が紐づくと思っている。基本的には住生活基本計画をベースにしている。

○大月委員長
・そうであれば、「住生活マスタープラン」という名前にしなくても良い気がする。体系図で説明しきれているか。

○事務局
・事務局内でも統一はとれていないが、マスタープランというのは、住生活基本計画、マンション管理適正化推進計画、高齢者居住安定確保計画、賃貸住宅供給促進計画までを寄せ集めたものだという考え方もあると思う。それぞれの計画の要素が入っているが、法的に不足している部分や明確にしたい部分だけを第５章で別記したという作り方である。計画の体系図との整合性は考える必要がある。

○大月先生
・「住生活マスタープラン」にするなと言うわけではないが、マンションなどの個別計画は住生活基本計画に包含しているとすると、住生活マスタープランは住生活基本計画と同じということになるため、関係がよく分からなくなるため、ちゃんと整理してほしい。

○事務局
・基本的に第４章までにある内容から、法的に満たしていないものを第５章で記載しているイメージである。住生活に関わる内容、マンションに関わる内容など、全てを包含しながら第４章まで構成しているが、それぞれの計画で法律で求められている記載事項がある。取りこぼしているものを第５章で記載する、という風に現状は整理している。

○大月委員長
・第５章（１）は公営住宅の供給目標量が書いてある。
○事務局
・住生活基本計画については、法律で定められている記載事項も含めて、第５章の内容以外は第４章までに記載できていると認識している。マンションなどについても方向性は記載しているが、法律で規定されている記載事項はかなり細かいため、それを補足しないと全てを満たさないという認識である。

議事概要
○大月委員長 ・第５章について、（１）は住生活基本計画、（２）はマンション、（３）は高齢者、（４）はセーフティネットで、（２）～（４）は住生活基本計画に目標や概要が記載してある。本来は住生活基本計画に包含され紐づけられたものであるが、全て書くと何百ページにもなってしまうため資料として掲載する、という関係性だと思うが、様々な考え方があると思う。関係性を整理して、第５章の冒頭に説明文を追加してほしい。また、序章にも記載してほしい。マスタープランは住生活基本計画がメインとしてあり、その他３つの計画があり、全体をマスタープランと呼ぶという絵に見える。章立てと図が合っているか、どう説明できるかといった部分が課題だと思う。 **【視察の振り返り】** ○大月委員長 ・議事については以上とし、その他として午前中の視察の感想や提言を一言ずつ頂戴したい。視察は、午前に「三歩の住まい」、午後に「羽衣団地」について見学した。 ・「三歩の住まい」について、考え方が面白いなと思ったのは、モデル住宅とは言いながら、コピペして作るモデルではなく、モデル住宅にある要素やコンセプトを県内の公営住宅に適用・応用するためのモデル住宅だという説明があったので、それは良かったと思う。県の仕事として取り組んでいるのであれば、計画にコラムなどで紹介した方が良いと思うし、議会の予算取りに使えると思う。そのためには、良い形でまとめてあると良い。 ・県営住宅あるいは戸建て住宅の空き家の再生、仮設住宅は結局老人が住む場所であるため、モデル住宅のようなものがあると良い。能登半島地震でも高齢者が残って被災し、福祉事業所も潰れてしまった。二次避難で金沢市に行かなければいけなかったが、人さえ確保でき、モデル住宅のようなものがあれば地元にずっと住み続けることも可能だろう。１つのプロジェクトとして捉えるより、あの考え方を県が実施する可能性がある事業に結び付けながら展開していくことが重要だと思う。 ・羽衣団地は、歴史的な建物を残すことと、空いている公営住宅にそれなりの魅力を与えることで移住定住促進住宅的なものになったり、あるいは地域の起爆剤の１つになったりする可能性が示されつつあるわけである。他の市町にある公営住宅や県営住宅への展開も今後は検討していく必要がある。静岡市だけでなく、他の市町でもできることを考えた方が良い。これまでの団地の計画は、築何年で建替えの時期になるというように、ろくに調べもしないで建替え事業をしてきた。今は決してそうした時代ではなく、１つずつ個性を調べる。歴史性だけでなく、居住支援の対象になるアフォーダブル住宅として利用することによって、地域にどう貢献できるかを考える良い材料かなと思う。県としても、県に何ができるかを考え、そうしたチャンスになればありがたいなと思って見学していた。 ○内海委員 ・「三歩の住まい」は、技術開発のフィールドにもなっていると聞き、住宅や医療など別の分野を巻き込んで動かせるのかなと思った。住宅の運用で高付加価値化していく場面があれば、公営住宅に限らず使えるのかなと思う。そうしたチャンネルを県が持っていることは、すごく優位性のある取組だと感じた。今後の展開が非常に楽しみである。 ・羽衣団地についても、公的な資源をどう活用していくかが非常に大事で、大月委員長が仰った通りだが、公営住宅を新たに建てたり建替えたりすること自体が20～30年後はなかなか難しくなっていると思う。人口も減るし、費用も使いにくいと思う。そういった意味で、公的資源の活用という点と、高経年化した住宅の活用事例として、非常に勉強になった。高経年化したからといってすぐに壊すのではなく、地域でどう活用できるかは個人的にも興味があるし、大変参考になった。 ○岡部委員 ・「三歩の住まい」は、もっと自分から質問すればよかったなと思ったが、住宅内にセンサーが設置されていたが、これからは単身高齢者など、見守りが必要な方は増えていくことを考えると、取組がどう展開できていくかを伺えばよかった。施設で展開する発想と、個人の住宅で展開する

発想があるということだったが、センサーは今後見守りの点で多くの方が必要になってくると思っている。
・羽衣団地は、こんなに歴史のある建物でも活用できるのだというのをリアルに見させてもらい、大変勉強になった。静岡市の方が移住定住のためだと説明されていたが、正直それで移住者が何人増えるかというのは、具体的な数字ではないと思うが、学生が参画してリノベをプランするなど、ワクワクするような前向きな見せ方できるのは面白かった。それが移住定住にさらにつながっていくのかなと思った。住宅確保要配慮者向けにもリノベするが、家賃を払えないから古い住宅でもいいだろうという話ではなく、古いものを活かしながらワクワクできるような、そういった住まいにすることで、住宅確保要配慮者が自分に自信を持てるような住まい方ができるような形が示されていくと、公営住宅の活用としてはありがたいと感じた。

○岩間委員
・視察先の話を聞いて、熱い思いが伝わった。社会実装が課題だという話があったが、本日のように様々な方に知ってもらうきっかけ作りが必要だと感じた。その上で、岡部委員も仰っていたが、ターゲットが施設向けなのか、一般住宅向けなのか。まだ明確ではないが、これから超高齢化社会になってくるにあたって、行政の実証実験の事業で終わらせず浸透させていくためには、ビジネス的な発想が必要なのかなと思う。あと、金銭面である。一般の人たちが手の届く範囲で、こういう施設が整えられるか。次の次の段階ぐらいかなと思うが、そうした部分も社会実装という面では大事かなと思った。
・午後に見た羽衣団地は、静岡市に住んでいるが、初めて知った。こういう使い方があるんだなと勉強になった。

○石川委員
・午後から参加して羽衣団地を視察させてもらったが、私も静岡市に住んでいながら存在すら知らず、本日初めて訪ねた。とても素晴らしいなと思ったのは、羽衣団地とい建物に関わるプロジェクトの開き方というか、学生らにとっては、あの取組はリアルな現場であり、大学側から見れば教育の場としてありがたい現場を頂戴していたなと思った。あるいは働き方改革で、DXとして静岡に移住者へのチャンネルにも開いているし、歴史ある団地であるため、建築的に興味がある方にもチャネルが開いている。私たち建築専門で思いがちな「古い公営住宅」というチャンネルではなく、多面的に開かれたプロジェクトを展開している事例を見て、中心の人が誰かと言うより、みんながそれぞれのチャンネルで取り組むことがうまくいっている、面白い事例だと思う大変勉強になった。

○大月委員長
・行政がやるプロジェクトだと、知事主導・市長主導といったものがあるが、そうではなくて複数の職員が「何とかならないか」みたいな感じで、５～６年かけて成り立っているため、おそらく長続きする取組だと感じた。自然発生的に出来上がっている感じがした。そこに住民も加わり始めていて、お試し住宅として住んでいる人はファンであるため、ファンが内外に形成されていく。これは建築にとって非常に重要なことで、ファンのいない建物は朽ちて壊されても誰も文句を言わなくなってしまう。そういう建物がないようにしなければと思うため、そういう意味で建築のありようをよく考えさせられるプロジェクトだと思う。
・時間となったので進行を事務局へお返しする。

４　閉会

○事務局
・本日は長時間にわたりご審議いただき、また、多くのご意見をいただき、感謝申し上げる。今回が最後の懇話会となる。第１回懇話会から３回にわたり、委員の皆様方には専門的見地から様々なご意見をいただきました。厚くお礼申し上げる。本日いただいたご意見は、事務局の方で素案に反映し、メールで確認いただきたいと思っている。ご多忙のところ恐縮だが、ご協力をお願いする。

議事概要
・素案については、市町や庁内関係課への意見照会、パブリックコメントを実施し、2027年３月に改定住生活基本計画をまとめたいと考えている。 ・以上で、第３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-