# 令和８年度　第３回　静岡県住宅政策懇話会

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

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２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

(2) 地域特性等

資料２　　地域特性の活用

(3) 施策の総合的かつ計画的な推進

資料３　　第４章　計画の推進に向けて

(4) 個別計画

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

４　閉会

（参考資料）

参考１　　静岡県住生活マスタープラン素案

# 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<br>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 |
|---|---|
| 真鍋　健也 | 中部地方整備局　建政部　住宅調整官 |

○ 事務局

| 氏　名 | 所　属 |
|---|---|
| 勝又　宏幸 | 静岡県くらし・環境部　理事 |
| 鈴木　貴博 | 静岡県くらし・環境部建築住宅局　局長 |
| 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 |
| 神尾　博巳 | 静岡県くらし・環境部建築住宅局公営住宅課　課長代理 |
| 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 |
| 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<br><br>令和８年６月２日（火） | ・現状と課題の確認<br>・住生活マスタープランの概要<br>（基本目標・基本的な方針・目標・施策展開）<br>・県内プレーヤーのヒアリング対象者 |
| 第２回<br><br>令和８年８月６日（木） | ・第１回懇話会の意見への対応<br>・県内プレーヤーへのインタビュー結果<br>・基本目標、施策展開及び成果指標<br>・公営住宅の供給目標量 |
| 第３回<br><br>令和８年10月15日（木） | ・第２回懇話会の意見への対応<br>・施策の総合的かつ計画的な推進<br>・個別計画について<br>・全体について |

## 意見への対応表

資料１

| No | 資料 | 意見（参考：資料１－２） | 発言者 | 回答 | 補足資料ページ |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 地域特性 | 地域特性、具体的に政策に反映されていくのか、第３回懇話会で示されるのか。(4)⑩ | 岩間 | 地域ごとの特徴や課題を捉え、施策を整理する。 | 資料２ |
| | | 地域ごと重要な施策を抜き出し、地域ごとでまとめる予定。合わせて、住まい方ビジョンも踏まえた住まい方の提案ということで盛り込んでいきたい。(4)⑪ | 冨田 | | |
| | | 地域ごとの課題としてまとめると、それに対応する施策として整理しやすくなる。(4)㉟ | 内海 | | |
| 2 | 施策目標４ | 住環境における環境の質はセーフティネットでも重要になってきている。酷暑で、命の危険に関わるような温熱環境に脅かされてしまうことに対する配慮は非常に重要(4)㉓ | 石川 | 目標１(1)①において、二地域居住の促進と併せ、気候風土を活かすことを施策に盛り込むとともに、施策の効果を明記すると共に、目標４(1)④、(3)⑤において、平時、発災時の酷暑対策を追記する。 | 資料1-1<br>１Ｐ、９Ｐ、10Ｐ |
| | | 二拠点居住等を用いて静岡県ならではの自然豊かな、地域風土を活かして酷暑対策を検討した復興対策のような施策があるいい。(4)㉕㉖ | | | |
| 3 | 指標 | 適度な費用で住宅住居を確保できると思う割合とは非常に大事な観点。費用だけでなく、居住環境もあるため、この条件をもっと絞れないか。(4)㉟ | 内海 | ウェルビーイング指標に関する設問項目は全国統一であるため、条件を絞ることは困難なため、目標１(2)①において、施策に盛り込む。 | 資料1-1<br>１Ｐ |
| 4 | 施策目標２ | 静岡県の気候風土に適したという表現は、気候風土適応住宅という、省エネ基準の適合を除外する住宅のことを指しているように見える。<br>高性能と気候風土適応住宅という一見真逆なものが同列に並んでいるようにも見えてしまう。表現を整理したほうがいい。(5)㉓ | 松田 | 目標２(1)③、⑤において、建築物省エネ法に基づく気候風土適応住宅との棲み分けがわかるよう表現を整理する。 | 資料1-1<br>３Ｐ、４Ｐ |
| 5 | | 埼玉県も独自にアフォーダビリティのデータを全国家計構造調査から算出した。アフォーダビリティの問題は、今深刻化しつつあるので、県でも、別途検討いただきたい。(5)㉒ | 大月 | 静岡県のアフォーダビリティに関するデータを算出する。<br>目標３(1)①において、低所得者等が入居しやすい環境整備について施策に盛り込む。 | 資料1-1<br>６Ｐ |
| 6 | 施策目標３ | 住宅セーフティネットの中核として公営住宅を位置づけるというのは、非常に重要。県として、具体の政策を進めていくとともに、県は、市町の住宅条例の部分を変えるような働きをすることも大事。(4)㊳ | 大月 | 引き続き公営住宅を適切に運営する。住生活基本計画の個別計画（公営住宅供給目標量）（資料４）と目標３(1)②に公営住宅施策における県の役割（市町指導）を記載する。 | 資料1-1<br>６Ｐ<br>資料４<br>１Ｐ |
| 7 | 施策目標３ | 優先入居制度の充実、高齢者の見守りや福祉との連携は非常に重要。優先入居制度の充実というのは、優先制度をもっとどういう人に対して充実させていくのかとか、できればそちらの方向性が欲しい。(4)㊳ | 大月 | 目標３(1)③において、高齢単身者や若年単身者の優先入居制度を拡充について施策に盛り込む。 | 資料1-1<br>６Ｐ |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 8 | 供　給<br>目標量 | 生活に困窮された方はエアコン等を光熱費がかかるたるため使わないという話を聞いたこともある。そのような方が住む住宅こそ、酷暑対策に対して安全に使える環境が反映された目標設定があるといい。(5)⑥ | 石川 | 目標３(1)④において、公営住宅で断熱性や省エネ性を高めた整備を行う旨を記載する。 | 資料1-1<br>6 P |
| 9 | 施　策<br>目標３ | 大家さんが、障害がある方たちにかなり拒否感があるっていうところがあるが、大家さんへの支援策はないか。(4)⑫ | 岩間 | 目標３(1)⑦において、大家への不安解消について明示する。 | 資料1-1<br>6 P |
| | | 拒否感を解消するための一つの施策として居住サポート住宅がある。その推進を施策に盛り込んでいる。(4)⑬ | 冨田 | | |
| 10 | 施　策<br>目標３ | 居住支援法人の過半が赤字という統計もあり、居住支援法人の数を増加させることを計画に盛り込むべきかは、県によって事情が異なる。県の実態を踏まえ、居住支援法人の増加という文言をいれるかどうか検討すべき。(4)㉒ | 大月 | 本県には居住支援法人の数が十分な地域もあるが、不足している地域もあるため、目標３(1)⑧において、表現を改める。 | 資料1-1<br>6 P |
| 11 | 施　策<br>目標３ | 居住支援法人の活動において、財源も厳しいという課題もあるが、活性化を促すために何を県が具体的にサポートするのか。(4)⑱ | 岡部 | 目標３(1)⑨において、居住支援法人への支援について、施策に盛り込む。 | 資料1-1<br>6 P |
| | | 県の居住支援協議会に市町、居住支援法人も入っている。そういった場を使って、意見交換、共有で活性化を図っていきたい。(4)⑲ | 冨田 | | |
| | | 居住支援法人への具体的な支援策は非常に重要なところであるので、施策への反映を検討をしてほしい。(4)㉒ | 大月 | | |
| 12 | 供　給<br>目標量 | 家賃が低く活用できそうな民間賃貸住宅があるからいいというわけではなく、そこに支援を必要とする方が入居できることが重要。都道府県と国交省の協議は、計画期間内に新たに公営住宅等で支援する必要のある世帯がどのくらい生じるかということに対し、どれくらい入居を案内できるかという考え方で行っている。戸数に対し、次に何人出ていくとか、そういったことがより重要になってくる。具体に支援を必要とする人たちをご案内できるか、福祉分野と連携して支援を必要としている人が出てきた時に、その人を民間の住宅に案内できるというルートをどう確保するかも、検討をしていただきたい。(5)③ | 内海 | 支援が必要とされる住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への案内については、居住支援法人や市町居住支援協議会が担うことを期待しており、目標３(1)⑨において、これらの充実化、活性化を図っていく。 | 資料1-1<br>6 P |
| 13 | 施　策<br>目標３ | 居住支援協議会を設置するということだけではなく、設置した後の実効的な協議会運営とか充実化というところも、重要な点となる。具体的に表現できると、より方向性として分かりやすい。(5)㉓ | 松田 | 目標３(2)②において、居住支援協議会設置後の充実化に向けた施策を盛り込む。 | 資料1-1<br>6 P |
| 14 | 施　策<br>目標３ | サポートが必要な人は一定割合いる。高齢者の見守りや福祉との連携を図ることが非常に重要。シルバーハウジング等を通じて、ライフサポートアドバイザーさんを公営住宅を通して実現していくことも可能性があるのかと思う。その辺を書けるのであれば書いてほしい。(4)㊳㊵ | 大月 | 目標３(4)②において、団地内の見守り機能の強化について施策に盛り込む。 | 資料1-1<br>7 P |
| 15 | 施　策<br>目標４ | 通電した際の通電火災は、静岡でも市街地で可能性があるため、家から火事出さないための感震ブレーカーの導入等の検討があっていい。(4)㊵ | 大月 | 目標４(1)③において、感震ブレーカーの導入を施策に盛り込む | 資料1-1<br>9 P |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 16 | 施　策<br>目標４ | 建物の不燃化は木造住宅の振興と相反する。市街地全般、建物全般の不燃化ではなく、密集市街地や沿道の主要な建築物について不燃化を図っていくなど、対象を明示した方がいい。(5)㉓ | 松田 | 目標４(1)⑧において、不燃化ではなく、防火性能の向上と表現を改める | 資料1-1<br>９Ｐ |
| 17 | 施　策<br>目標４ | あらかじめ災害発生時に応急的に活用できるような物件を確保するための不動産事業者との連携や建設型応急仮設として、地元工務店との災害協定に基づく取り組み等を施策にいれたらどうか。(5)㉓ | 松田 | 目標４(3)③において、不動産業者や地元工務店との連携について施策に盛り込む。 | 資料1-1<br>９Ｐ |
| 18 | 施　策<br>目標４ | 登録セーフティネット住宅の中で被災者の入居を拒まないと大家が登録をしている住宅もあるので、セーフティネット住宅と災害時のこういった施策との連携、分野横断的な連携というものも視野に入れた方がいい。(5)㉓ | 松田 | 目標４(3)④において、セーフティネット住宅の災害時の活用について、施策に盛り込む | 資料1-1<br>９Ｐ |
| 19 | 施　策<br>目標５ | サブリース、用途変更、ここに新しい価値をつぎ込むという意味合いも含めリノベーションを入れ、ストック活用にもいろんな段階があるというのを表明しておいた方がいい。(4)㊵ | 大月 | 目標５(1)②において、リノベーションを追記する。 | 資料1-1<br>11Ｐ |
| 20 | 施　策<br>目標５ | 買う側を守るためだけではなくて、売り手側のリテラシーも高めるという意味で売り手にとってのインスペクションを支援するのは、重要な施策。(4)㊵ | 大月 | 目標５(2)②において、売り手側のインスペクションの促進を施策に盛り込む。 | 資料1-1<br>11Ｐ |
| 21 | 施　策<br>目標６ | 住生活産業の担い手確保のため、小中学生から関心を図るとあるが、高校生も入れた方がいい。地域への愛着を育み、東京に行っても戻ってくるような感覚は非常に重要。(4)㊵ | 大月 | 目標６(2)①において、関心を図る対象に高校生も含む記載とする。 | 資料1-1<br>12Ｐ |
| 22 | 施　策<br>目標２ | ライフサイクルカーボンを住宅分野において議論するというのは重たい。実際に県の住宅政策として、現実性の高いところに寄せた表現にする方がいい。(5)㉓ | 松田 | 目標６(2)④において、ライフサイクルカーボンに配慮した施策を盛り込む。 | 資料1-1<br>12Ｐ |
| 23 | 供　給<br>目標量 | 対応可能戸数がR３からR８で３千戸減っている。その理由が戻り入居分であれば、それが分かる記載にしたほうがいい。(5)⑦⑬⑮ | 大月 | 御指摘の通り、３千戸減った理由は、戻り入居分である。 | － |
| 24 | 指　標 | 住宅のエネルギー消費性能、住宅性能に関する情報が明示された住宅の既存流通に占める割合など観測指標や政策指標として静岡県でも具体的にだせるといい。(4)⑤⑧ | 石川 | 東京都と類似の指標として、住宅のエネルギー消費性能（光熱費の節約）に満足している世帯の割合を追加する。<br>５年間に滅失した建築物の平均築年数の指標については、住宅の利活用期間の指標として採用している。 | 資料1-1<br>17Ｐ、<br>21P、26P |
| 25 | 指　標 | 数値目標の中に2つ分けれると思う。客観的な数値の部分と意識意向に関するものは、性格が違うものであり、明記してもいい。(4)㉟ | 内海 | 意識意向に関する指標を明記する。 | 資料1-1<br>15Ｐ、17Ｐ、19Ｐ、20Ｐ |
| 26 | 指　標 | 観測指標のように、上がった下がったを一喜一憂する類の目標ではないということを最初に示すべき。場合によっては、その変化に応じて適宜適切に施策を講じるための観測であると言い切る方が良い。(4)㊹ | 大月 | 指標の説明に追記する。 | 資料1-1<br>15Ｐ |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 27 | 指　標 | 居住サポート住宅は指標には入らないか。国は10万戸を目標としている。(4)⑯ | 大月 | 指標「⑰　高齢期の暮らしを支える住宅の数」に居住サポート住宅を含める。 | 資料1-1<br>22Ｐ |
| | | 県内でまだ11戸であり、目標の設定が困難な状況にある。(4)⑰ | 冨田 | | |
| | | 数値目標を国が掲げているが、本当に無しでいいかもう一度検討していただきたい。(4)⑳ | 大月 | | |
| 28 | 指　標 | 国では登録セーフティネット住宅においても、継続して取り組んでおり、登録セーフティネット住宅も持続的に増やしていくという姿勢を、指標か何かでちゃんと示していくことも重要かと思う。(4)⑳ | 大月 | 指標「⑰　高齢期の暮らしを支える住宅の数」にセーフティネット登録住宅を含める。 | 資料1-1<br>22Ｐ |
| 29 | 指　標 | 公営住宅の残置物は国の指針に基づき処理することを市町にも伝えるべき。(4)⑱ | 岡部 | 残置物については、国の指針は示されているものの、県の取り扱いについては検討段階であるため、本計画には記載しないが、別の機会をとらえて、市町に周知する。 | ― |
| | | 県営住宅の役割としても、今後市町への展開ということで、文章を入れていく。(4)⑲ | 横田 | | |
| 30 | 指　標 | 心地のいい場所があると思う割合などの指標は、一定値から伸びにくいため、直線補完は適さない。(4)㉒ | 大月 | 目標値を「継続的に向上」とする。 | 資料1-1<br>15Ｐ、17Ｐ、19Ｐ、20Ｐ |
| 31 | インタビュー | インタビュー先について、他にも精力的なプレーヤーがいればに追加で聞きに行き、情報を共有してほしい。(2)⑭ | 大月 | 精力的に取り組む施工業者を確認し、インタビューを実施する。<br>・平成建設<br>・平松建築 | 資料1－1<br>35Ｐ～40Ｐ |
| 32 | インタビュー | 静岡らしい取り組みをしている方として、地元工務店との連携の施策があることからも、住宅供給側の方にインタビューを実施したらどうか。(4)㉟ | 内海 | | |
| | | プロバイダー側は人手不足が課題となっている。その対策や何がネックとなっているかも聞けるといい。また、DXの導入は何が妨げになっているかも分かると良い。(4)㊳ | 大月 | | |
| 33 | 施　策<br>目標２ | 酷暑対策で、省エネの外気性能が、基本的に寒さ対策から決まってきている。酷暑対策を考えたとき、省エネ性能の外皮性能の捉え方でアドバイスいただけないか。(4)㉙ | 冨田 | 建築士会にインタビューを実施し、本県における気候風土適用住宅の必要性等について確認する | 資料1－1<br>36Ｐ、41Ｐ |
| | | 沖縄等で取り入れられている、地域の建材や技術を活かした「気候風土適応住宅」という考え方があり、静岡県は建築士会が提案したが保留になっている。(4)㉚ | 石川 | | |
| | | 断熱性を高めれば、酷暑対策になるか。断熱で、夏は少しのエネルギーで涼しくなるという理解は正しいか。(4)㉜ | 大月 | | |
| | | 断熱性能と並行して気密性が重要(4)㉝ | 石川 | | |

資料１－１

# 意見への対応補足資料
# 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

①自分らしい住まい方を選べるよう、静岡の魅力や気候風土~~それ~~を活かした住まい方の提案をします。

②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

①ライフステージや世帯構成を踏まえ、各々が快適な暮らしを営める住宅の普及促進に向け周知啓発を図ります。

②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。

③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、小中高生からの住教育の推進を図ります。

④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。

⑤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。

(3) うるおいのある住宅市街地の形成

①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 38,000 世帯となり５年前から約 10,000 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

①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。

②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。

③カーボンニュートラル実現に向けて、創エネも備えた、より高性能な省エネ住宅をストックするため、次世代ＺＥＨ+などの普及促進を図ります。

~~・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。~~

④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。

⑤本県における地域の気候、風土、文化を踏まえた工夫や、住まい方の工夫により、優れた居住環境の確保に向けた検討を行います。

⑥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。

(2) 県産材を活用した木造住宅の普及

①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。~~による県産材の需要の喚起を通じて、供給体制の強化を支援します。

(3) マンションの適正な管理の推進

①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。

②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。

③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。

## 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年度末時点で 31 法人となり５年前から 26 法人増えた。

③　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。

④　死亡者数は増加し 2040 年に最大となる見込みである。

⑤　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。

⑥　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。

⑦　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。

⑧　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 19%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) 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。

(4) 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。

(5) 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。

**【主な施策】**

(1) 住宅セーフティネットの強化

①住宅セーフティネットの中核として公営住宅において低所得者等が入居しやすい環境を整えるとともに、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。

②県は、市町と連携し、県内の公営住宅の必要数を把握するため、状況により市町への助言を行います。

③幅広い世代のコミュニティを形成して、団地内の見守り機能を強化するため、高齢単身者や若年単身者の優先入居制度を拡充します。

④公営住宅において、脱炭素化に向けて断熱性や省エネ性を高めた住宅を整備し、ＤＸを推進し合理的かつ効果的な管理を行います。

⑤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。

⑥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みます。

⑦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や大家の不安解消につながる居住サポート住宅を増やすため、不動産業者や大家へ周知啓発を図っていきます。

⑧住宅確保に苦慮する人を支援する居住支援法人の~~増加~~充足と活性化を図ります。

⑨県及び市町の居住支援協議会における関係者間の連携や意見交換、制度活用の検討等を通じて、居住支援法人等が持続的かつ円滑に活動できる環境を整えます。

⑩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。

(2) 総合的かつ包括的な居住支援体制の整備

①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。

②市町の居住支援協議会の設立後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) 若年層や子育て世帯の住環境の充実

①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。

②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。

(4) 高齢者等の居住の安定確保

①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。

②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、公営住宅の敷地内に居住サポート住宅や居住支援法人の詰所等を整備するなど、団地内の見守り機能を強化します。

③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。

④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ゲージやリースバック等の促進を図ります。

⑤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。

(5) 多死社会への対応

①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。

②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みます。

## 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５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 24,600 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。

⑦　令和７年度に県内で熱中症により救急搬送された人数は約 2,200 人であり、そのうち、約 40％が住居内で発生している。

**【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

①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。

②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。

③地震後の電気火災を防ぐため、住宅への感震ブレーカーの設置を促進します。

④酷暑対策として、住宅の断熱性、気密性を高めることや、エアコン等の適切な使用について必要性を周知します。

⑤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。

⑥自宅の災害リスクを正しく理解するため、津波、液状化、高潮、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。

⑦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。

⑧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防火性能の向上を図ります。

⑨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。

⑩津波や洪水の被害を減らす~~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。

⑪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。

(2) 大地震に備えた住宅の耐震性の向上

①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。

②助かった命をつなぐための在宅避難には、高い耐震性が求められるため、~~できるまう~~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。

③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

①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~~の応急的な活用に取り組みます。~~、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も予め準備します。~~

②応急仮設住宅を迅速に建設するため、あらかじめ建設用地の確保に努めます。

③応急仮設住宅を円滑に供給するため、地元工務店や不動産業者等の関係団体との協定を拡大するとともに連携の強化を図ります。

④高齢者、障害のある人、被災者など住宅確保要配慮者の災害時の円滑な住宅確保のため、セーフティネット住宅の活用を検討します。

⑤住環境の向上を図り災害関連死を予防するため、建設型応急仮設住宅においても、断熱性や気密性に配慮します。

⑥応急仮設住宅の建設にあたっては、集会場や商業施設など住環境の多様なニーズについても考慮します。

⑦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。

⑧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。

⑨円滑な自力再建のため、地震保険加入の重要性を周知します。

(4) 空き家の状況に応じた適時適切な対応

①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。

②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。

③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

①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

①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。

②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、リノベーション、用途変更など様々な利活用方法の普及を図ります。

③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。

④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

①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。

②適正な取引に向け、売り手側のリテラシー向上を図るため、売り手によるインスペクションや安心Ｒ住宅の普及促進を図ります。

## 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) 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、ＧＸが実現する社会を目指します。

(2) 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。

(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) 次世代を担う技術者の育成

①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。

(2) 住生活産業の持続的な発展

①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、小中高生からの住生活産業への関心の向上を図ります。

②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。

③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。

④住生活産業における生産・施工・解体・廃棄時の二酸化炭素排出量を削減するため、建築技術者の意識向上に努めます。

(3) 住情報提供・相談体制の充実

①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。

②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。
③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。

# 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 | 合計 |
|---|---|---|---|
| 新　規 | 4 | 1 | 5 |
| 継　続 | 2 | 14 | 16 |
| 変　更 | 1 | 0 | 1 |
| 合　計 | 7 | 15 | 22 |
| 廃　止 | 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：⑤ 住宅の利活用期間［(40 年)※、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］

⑭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。

変化に応じて適宜適切に施策を講じるため、観測のみを行う指標

(4) 意識意向指標

県民の住生活に関する意識・意向の状況等について把握するため設定するもの

例：① 住宅及び住環境に対する満足度［継続的に向上※、R17］

※　意識意向指標は、具体の値を明記せず、継続的に向上を目標とする。

# 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 | R5 75.7% → R17 (継続的に向上) | 継続 |
| | ②　まちの景観に関する満足率 | R5 71.9% → R17 (継続的に向上) | 継続 |
| 2　高品質で長く住まえる住宅の普及 | ③　住宅の利活用期間（５年間に滅失した平均築後年数） | R5 34.0 年 → R17 (40 年) | 継続 |
| | ④　住宅リフォーム実施率 | R5 4.3% → R17 (5.3%) | 継続 |
| | ⑤　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 | R7 70.8% → R17 100% | 継続 |
| | ⑥　新築住宅における長期優良住宅認定の取得割合 | R7 48.6% → R17 60% | 変更 |
| | ⑦　家庭部門温室効果ガス排出量 | R5 速報値 4,170 千 → R17 検討中　千t-CO2 | 継続 |
| | ⑧　新築戸建住宅の太陽光発電普及率 | R7 67.1% → R17 100% | 継続 |
| | ⑨　住宅の省エネ性能に関する満足率 | R7 55.6% →(継続的に向上) | 新規 |
| | ⑩　県産材製品（ＪＡＳ製品等）の供給量 | R7 104 千㎥/年 → R10 108 千㎥/年 | |
| 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 | ⑪　誘導居住面積水準達成率 | R5 64.7% → R17 (69%) | 継続 |
| | ⑫　子育て世帯の誘導居住面積水準達成率 | R5 49.4% → R17 (55%) | 継続 |
| | ⑬　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% → R17 (20%) | 継続 |
| | ⑭　市町居住支援協議会設立人口カバー率 | R7 4.2% → R17 90% | 継続 |
| | ⑮　高齢期の暮らしを支える住宅の数 | R7 調査中　戸 → R17 検討中　戸 | 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 | ⑯　住宅の耐震化率 | R5 92.8% → R12 おおむね解消 | 継続 |
| | ⑰　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 68.8% → R17 100% | 新規 |
| | ⑧　新築戸建住宅の太陽光発電普及率(再掲) | R7 67.1% → R17 100% | 継続 |
| | ⑱　利活用や除却等による空き家の累計解消戸数 | R7 8,568 戸 → R17 18,500 戸 | 継続 |
| | ⑲　腐朽・破損がある使用目的のない空き家数 | R5 24,600 戸 → R17 27 千戸に抑える | 新規 |
| 5 既存ストックの活用による流通市場の拡大 | ⑱　利活用や除却等による空き家の累計解消戸数(再掲) | R7 8,568 戸 → R17 18,500 戸 | 継続 |
| | ⑳　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 |
| | ㉑　既存住宅販売成約件数 | R7 2,015 件/年 → R17 (3,000 件/年) | 継続 |
| 6 県民の生活を支える住産業の持続的な発展 | ㉒　大工就業者数 | R2 10,300 人 → R17 10,300 人 | 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 22（継続 16、変更１、新規 5）廃止１

【参考（令和７年度静岡県幸福度に関する県民意識調査の結果）】

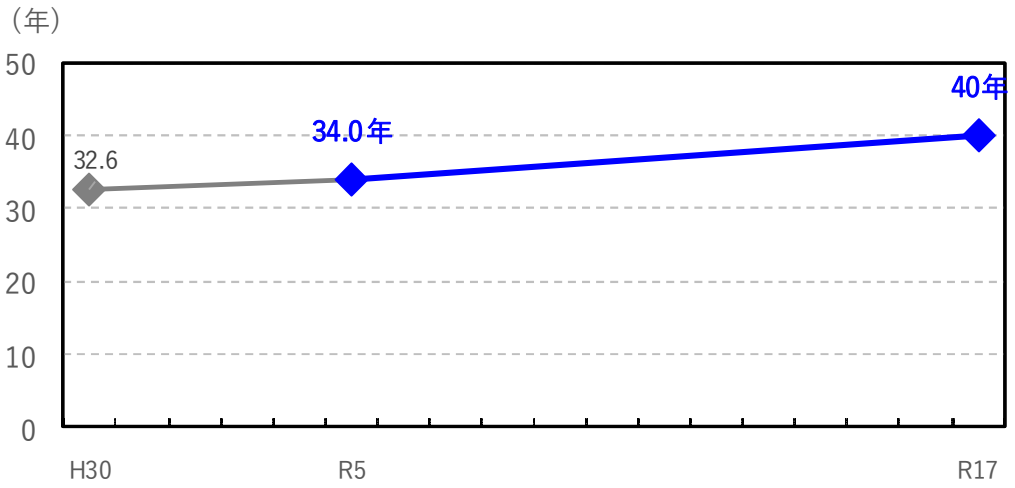
| 目　標 | 成果指標 | 現状値 |
|---|---|---|
| １ 多様なニーズに応じた住まい方の実現 | 自宅には、心地のいい場所があると思う割合 | 80.2% |
| ２ 高品質で長く住まえる住宅の普及 | 騒音に悩まされていない人の割合 | 66.8% |
| ５ 既存ストックの活用による流通市場の拡大 | 適度な費用で住居を確保できると思う割合 | 36.9% |

# 各指標の説明

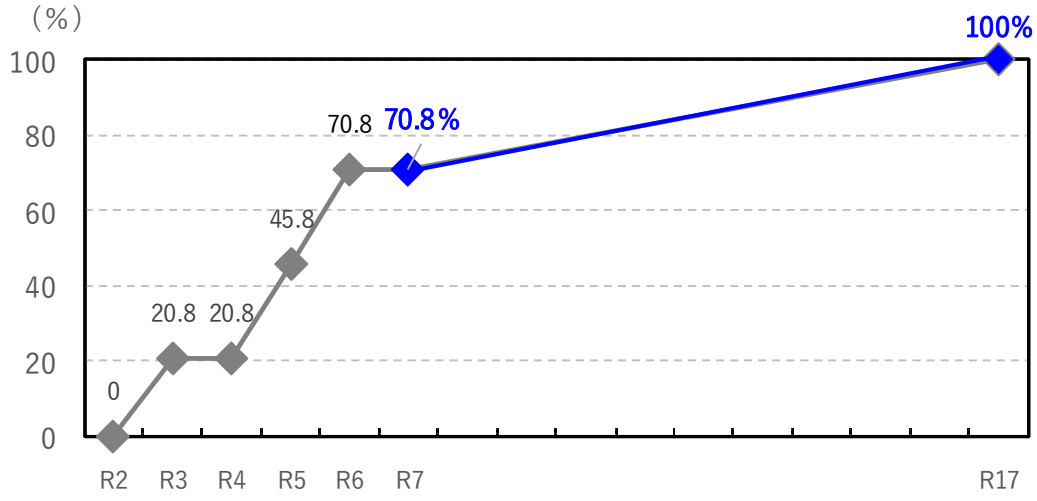
| 区　　分 | １　多様なライフスタイルとライフステージに応じた住まい方の実現 |
|---|---|
| 指 標 名 | ①住宅及び住環境に対する満足度 |
| 目 標 等 | 現状値：75.7%(R５)<br>目標値：(継続的に向上)（R17）<br>考え方：意識意向指標として、県民の住生活に関する意識・意向の状況等について把握するため設定するものであり、具体的な目標は設定せず、継続的に向上させることを目標とした。 |
| 実　　績 | B（期待値の±30%以内）<br>実　績：76.9%(R 元)→76.0%(R６)<br>現計画の目標値：80.0%(R７)<br>現計画の期待値：78.0%(R６) |
| 算出方法 | 住生活総合調査において、住宅及び居住環境に対する総合的な評価で「満足」、「まあ満足」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 | ②まちの景観に関する満足率 |
| 目 標 等 | 現状値：23.7%(R5)<br>目標値：(継続的に向上)　(R17)<br>考え方：意識意向指標として、県民の住生活に関する意識・意向の状況等について把握するため設定するものであり、具体的な目標は設定せず、継続的に向上させることを目標とした。 |
| 実　　績 | B（期待値の±30%以内）（不満率で算定）<br>実　績：25.5%(H30)→23.7%(R５)<br>現計画の目標値：20.0%(R12)<br>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 |

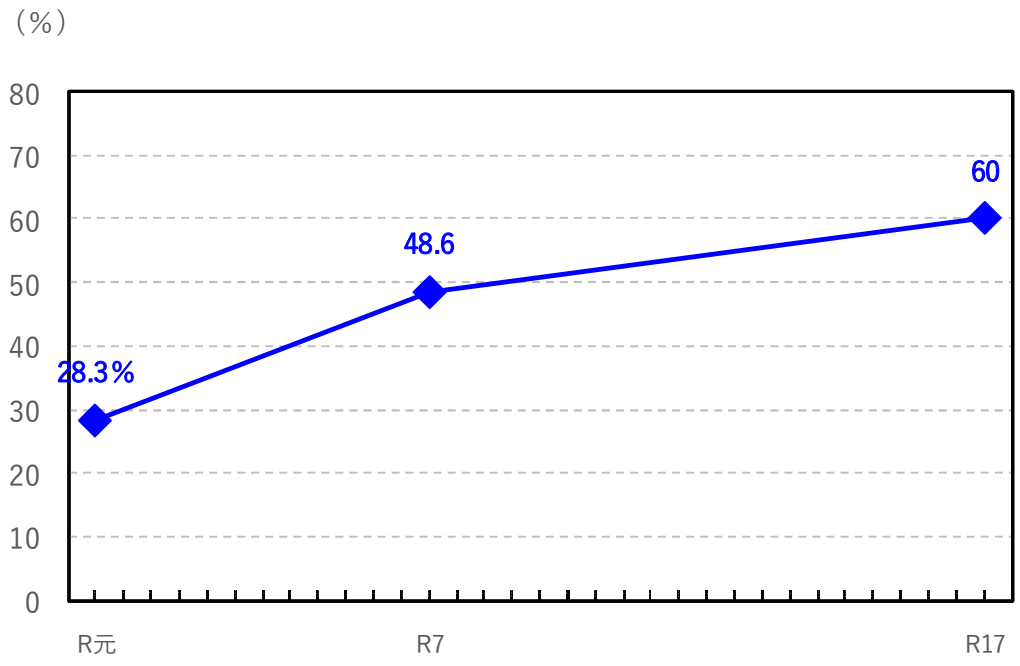
| 区　　分 | ２　高品質で長く住まえる住宅の普及 |
|---|---|
| 指 標 名 | ③住宅の利活用期間（５年間に滅失した平均築後年数） |
| 目 標 等 | 現状値：34.0 年(R５)<br>目標値：(40 年)　(R17)<br>考え方：H30 年度から 1.4 年増加と推移ししているが、現計画の目標が達成されていないため、目標値は現計画を踏襲して設定した。 |
| 実　　績 | B（期待値の±30%以内）<br>実　績：32.6 年(H30)→34.0 年(R５)<br>現計画の目標値：40.0 年(R12)<br>現計画の期待値：34.5 年(R５) |
| 算出方法 | 住宅の利活用期間（滅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 | ⑤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%(R７)<br>目標値：100%　(R17)<br>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<br>実　績：0.0%(R2)→70.8%(R６)<br>現計画の目標値：100.0%(R12)<br>現計画の期待値：40.0%(R６) |
| 算出方法 | 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<br>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 |

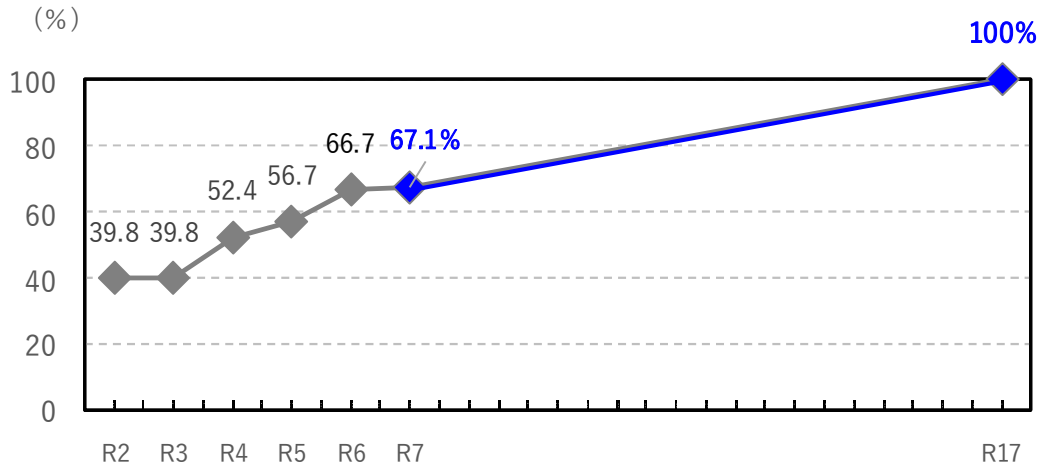


| 区　　分 | ２　高品質で長く住まえる住宅の普及 |
|---|---|
| 指 標 名 | ⑥新築住宅における長期優良住宅認定の取得割合 |
| 目 標 等 | 現状値：48.6%(R７)<br>目標値：60%（R17）<br>考え方：目標値はＲ元、Ｒ６実績の推移より設定した。 |
| 実　　績 | 長期優良住宅の累計ストック数<br>Ｂ（期待値の±30%以内）<br>実　績：67,161 戸(R2)→95,678 戸(Ｒ６)<br>現計画の目標値：130,000 戸(R12)<br>現計画の期待値：92,267 戸(Ｒ６) |
| 算出方法 | 新築住宅の長期優良住宅の認定数<br>新築住宅の戸数 |
| 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 |



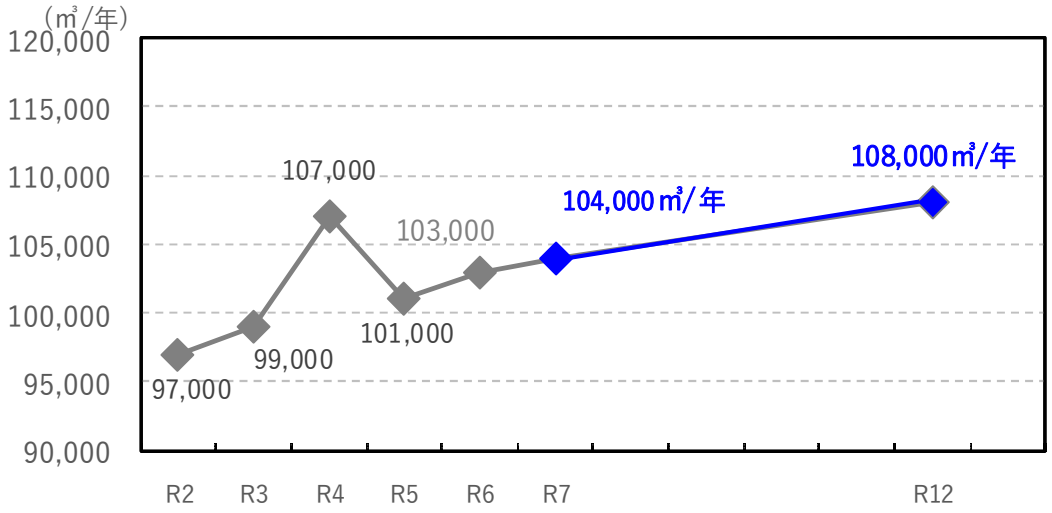
| 区　　分 | ２　高品質で長く住まえる住宅の普及 |
|---|---|
| 指 標 名 | ⑦家庭部門温室効果ガス排出量 |
| 目 標 等 | 現状値：4,170 千 t-CO2（R5 速報値）<br>目標値：(検討中)千 t-CO2（R17）<br>考え方：静岡県地球温暖化対策実行計画に基づき設定する。 |
| 実　　績 | Ｃ（期待値の－30％以下）<br>実　績：5,020 千 t-CO2（H30)→5,020 千 t-CO2（R4 速報値）<br>現計画の目標値：(検討中）千 t-CO2（R12）<br>現計画の期待値：4,574 千 t-CO2（R６） |
| 算出方法 | 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 | ⑧新築戸建住宅の太陽光発電普及率 |
| 目 標 等 | 現状値：67.1%(R７)<br>目標値：100%（R17）<br>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<br>実　績：39.8%(R２)→66.7%(R6)<br>現計画の目標値：60.0%(R12)<br>現計画の期待値：47.9%(R７) |
| 算出方法 | 再生可能エネルギー発電設備導入件数×新築比率<br>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<br>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 |



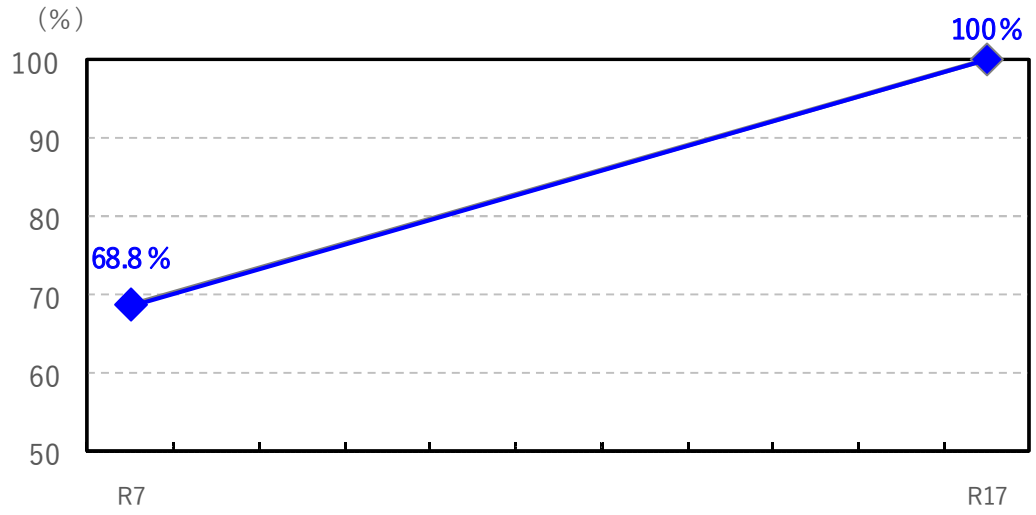
| | |
|---|---|
| 区　　分 | ２　高品質で長く住まえる住宅の普及 |
| 指 標 名 | ⑨ 住宅の省エネ性能に関する満足率 |
| 目 標 等 | 現状値：40％<br>目標値：：(継続的に向上)　(R17)<br>考え方：意識意向指標として、県民の住生活に関する意識・意向の状況等について把握するため設定するものであり、具体的な目標は設定せず、継続的に向上させることを目標とした。 |
| 実　　績 | ― |
| 算出方法 | 住生活総合調査において、現在お住まいの住宅に対する満足度 11. エネルギー消費性能（光熱費の節約）において、「満足」、「まあ満足」と回答した人の割合 |
| 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 | 新規　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県産材製品（ＪＡＳ製品等）の供給量 |
| 目 標 等 | 現状値：104,000 ㎥/年(Ｒ７)<br>目標値：108,000 ㎥/年(R10)<br>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）<br>実　績：97,000 ㎥/年(R2)→103,000 ㎥/年(Ｒ６)<br>現計画の目標値：110,000 ㎥/年(Ｒ７)<br>現計画の期待値：107,400 ㎥/年(Ｒ６) |
| 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 |

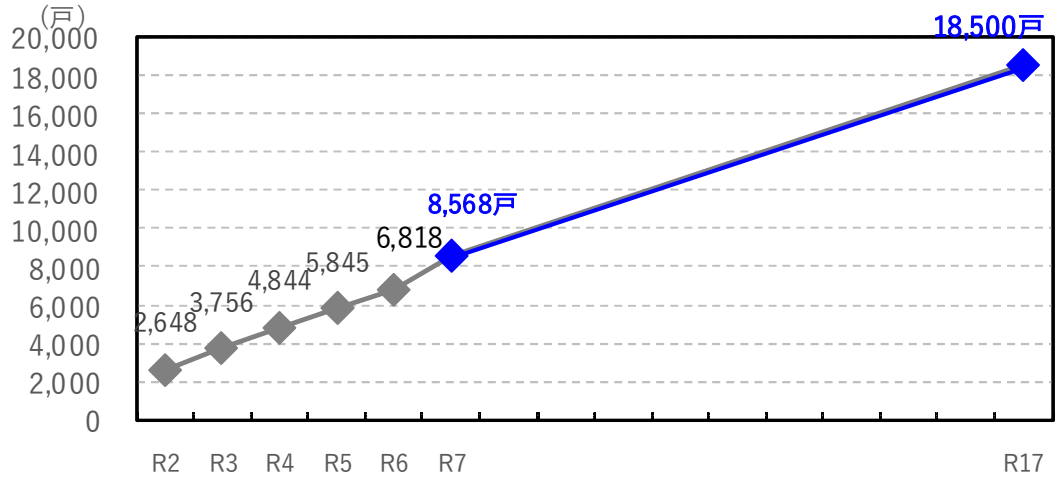


| 区　　分 | ３　誰もが安心して暮らせるセーフティネット社会の構築 |
|---|---|
| 指 標 名 | ⑮高齢期の暮らしを支える住宅の数 |
| 目 標 等 | 現状値：(検討中) 戸(R７)<br>目標値：(検討中) 戸(R17)<br>考え方：静岡県高齢者居住安定確保計画の目標値を設定<br>居住サポート住宅は国の目標値から世帯按分で設定<br>セーフティネット登録住宅は過去の推移から設定 |
| 実　　績 | ― |
| 算出方法 | 以下の住宅の県内戸数<br>介護保険施設　　戸<br>認知症高齢者グループホーム養護老人ホーム　　戸<br>軽費老人ホーム　　戸<br>有料老人ホーム　　戸<br>サービス付き高齢者向け住宅　　戸<br>居住サポート住宅　　戸<br>セーフティネット登録住宅　　戸 |
| 根拠資料 | 静岡県高齢者居住安定確保計画 |
| 算出担当 | くらし・環境部建築住宅局住まいづくり課<br>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 | ⑰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：68.8%(R７)<br>目標値：100%（R17）<br>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 | 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<br>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 |

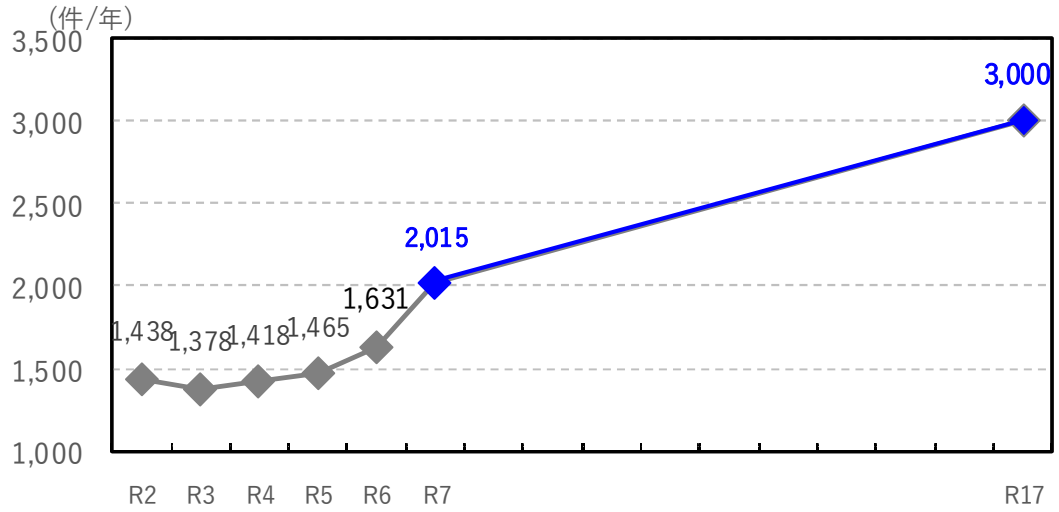


| 区　　分 | ４　災害や様々なリスクから県民を守る安全・安心な住環境の実現 |
|---|---|
| 指 標 名 | ⑱利活用や除却等による空き家の累計解消戸数 |
| 目 標 等 | 現状値：8,568 戸(R７)<br>目標値：18,500 戸(R17)<br>考え方：目標値はＲ５、Ｒ６の推移より設定した。 |
| 実　　績 | Ａ（期待値の＋30%以上～目標値未満）<br>実　績：2,648 戸(Ｒ２)→6,818 戸(Ｒ６)<br>現計画の目標値：7,300 戸(R12)<br>現計画の期待値：4,508 戸(Ｒ６) |
| 算出方法 | 利活用や除却等による空き家の累計解消戸数 |
| 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 |

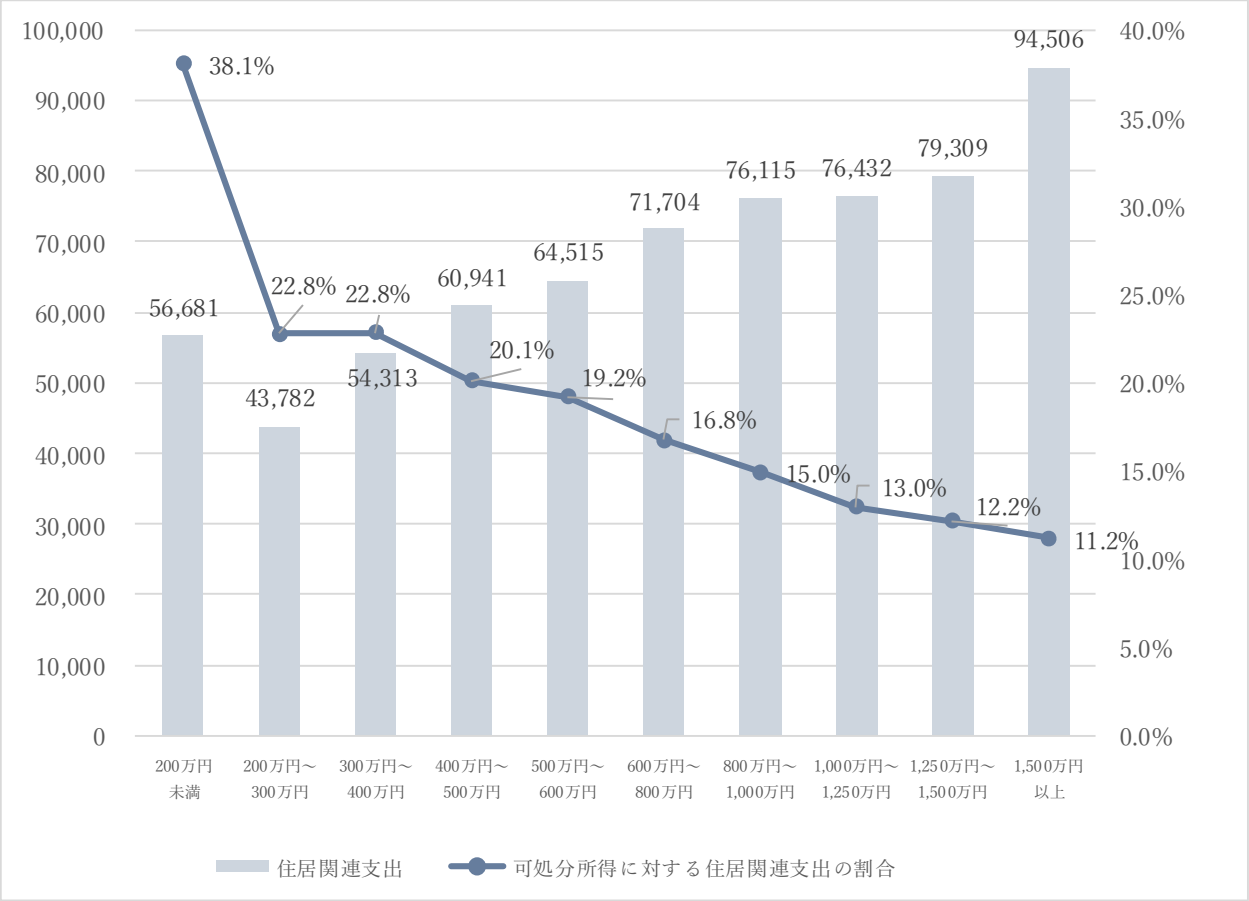


| 区　　分 | ５　既存ストックの活用による流通市場の拡大 |
|---|---|
| 指 標 名 | ⑳賃貸・売却用等以外の使用目的のない空き家数 |
| 目 標 等 | 現状値：104,900 戸（R５）<br>目標値：－<br>考え方：－ |
| 実　　績 | C（期待値の－30％以下）<br>実　績：88,300 戸(H30)→104,900 戸（R５）<br>現計画の目標値：95,000 戸に抑制(R12)<br>現計画の期待値：89,974 戸(R５) |
| 算出方法 | 賃貸・売却用及び二次的住宅（別荘等）以外の使用目的のない空き家数 |
| 根拠資料 | 住宅・土地統計調査 |
| 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 | ５　既存ストックの活用による流通市場の拡大 |
|---|---|
| 指 標 名 | ㉑既存住宅販売成約件 |
| 目 標 等 | 現状値：2,015 件/年(R７)<br>目標値：(3,000 件/年)（R17）<br>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）<br>実　績：1,438 件/年(R２)→1,631 件/年(R６)<br>現計画の目標値：3,000 件/年(R12)<br>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 |



可処分所得に対する住居関連支出の割合（静岡県）




出典：令和６年全国家計構造調査

# インタビュー結果概要

## 1　概　要

地域の実情把握のため、静岡県内で大工等の人材育成、建設業の DX 化に精力的に取り組んでいるプレーヤー及び気候風土適応住宅の状況についてインタビューを実施した。

## 2　インタビュー実施状況

| 分　野 | 所　属<br>氏　名 | 実施日 | 班長 | 主査・主任 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 三浦 | 野々原 | 広畑 | 笠原 |
| (1) 人材育成 | 平成建設株式会社<br>取締役社長　田中氏<br>総務課長　山梨氏<br>広報デザイン課　坂部氏 | R8.9.8 | ○ | | | ○ |
| (2) 建設業の DX 推進 | 平松建築株式会社<br>代表取締役　平松氏 | R8.9.15 | ○ | | | ○ |
| (3) 気候風土適応住宅 | (公社)静岡県建築士会　倉田氏 | R8.10.2 | | ○ | ○ | ○ |

## 3　インタビュー概要

(1) 人材育成

平成建設株式会社　取締役社長　田中氏　総務課長　山梨氏　広報デザイン課　坂部氏

「大工を育成する会社～日本古来の伝統技術の継承～」

| | |
|---|---|
| 活動概要 | ・株式会社平成建設は、現在も社員の約４割が職人となる、職人集団を形成する会社である。<br>・営業から設計、施工まで全て出来る人、21 世紀型の「棟梁」である「多能工」を育成し、建築のプロセスを内製化している。<br>・職人大工集団を主体とした平成建設の内製化システムはグッドデザイン賞も受賞している。<br>・育成の強みは、マニュアル化しない良い意味での属人化した教育体制にある。個人の工夫やチャレンジを尊重・推奨している。 |
| 課　題 | ・若者の減少及び株式会社平成建設が目指す「質の高い施工」「責任のある施工」を継続するためには、採用を絞るしか無い状況となっている。<br>・株式会社平成建設のように、大卒でも職人として活躍できる職場があるということを、知ってもらう機会が少ない。 |
| 参　考　とすべき視点 | ・職員のモチベーション維持を非常に大事にしており、個人の工夫やチャレンジを尊重することで、生き生きと働ける環境を形成している。 |

(2) 建設業の DX 推進

平松建築株式会社（磐田市小立野）　代表取締役　　平松氏

「高品質な住宅の提供による中古住宅の流通促進」

| | |
|---|---|
| 活動概要 | ・100 年持つ家を提供することを目的としており、この目標達成のため、DX を有効活用している。<br>・住宅の品質管理について、DX を用いて建物スコアを測定し、定量的に管理している。<br>・住宅ローン、ライフプランについても DX を用いることで、家づくりにかけられる費用を算出している。<br>・ライフプランの提案にあっては、省エネ性能を向上させたらどの程度光熱費等の節約が可能かまで試算することで、最適なライフプランの提案に繋げている。<br>・住宅建設時に提案したライフプランのデータは、住宅を建てた後もオーナーからデータを提供してもらうことで、提案内容が適切か検証も実施している。データが蓄積されることで、どのような提案であれば、最適なライフプランで人生が豊かになったかというデータが蓄積される。 |
| 課　題 | ・鳥取では NE-ST な家という取組で一定の基準を超えると県から補助が出る仕組みを構築している。このような先進的な取組を静岡県も検討すべきである。 |
| 参　考　とすべき視点 | ・DX を活用し、マニュアル化した上で数字で定量的に判断できる仕組みを形成することで、高品質な住宅を提供している。 |

(2) 気候風土適応住宅

（公社）静岡県建築士会　倉田氏

「静岡県における気候風土適応住宅の現状と課題」

| | |
|---|---|
| 概　要 | ・気候風土適応住宅における「各自治体が独自の基準を別に定める」基準について過年度に提案いただいた内容の確認を行った。 |
| 課　題 | ・静岡県は東西に長く、地域による気候の多様性がある。温暖な地域、寒冷な地域、沿岸地域では、地域の特性も異なっているため、県内一律の要件の指定は困難である。<br>・現状、全国共通の基準のみで困っている事業者が明確にいるわけでもなく、「各自治体が独自の基準を別に定める」ことの需要が不明である。 |
| 今後の流れ | ・国基準に該当しない静岡県地域固有の建築文化の具体例について建築士会において確認する。 |

# インタビュー記録

## 大工を育成する会社～日本古来の伝統技術の継承～

訪問先：株式会社平成建設（沼津市大岡）　取締役社長　　田中氏
　　総務課長　　山梨氏
　　広報デザイン課　坂部氏

訪問日：令和８年９月８日（火）

| | |
|---|---|
| 取組概要 | (1) 概　要<br>・数年経過したら職人は独立させるという形式の企業が多い。しかし、株式会社平成建設は、現在も社員の約 4 割が職人となる、職人集団を形成する会社である。<br>・職人集団を形成することとなった発端は、施主が現場に来た際、施主からの質問に丁寧に対応しない職人を見たことであった。この原因は、下請けは元請けを見ており、施主を見ていないことであると考え、元請け会社が職人を育てることが、本来あるべき形ではないかと考えたことからであった。<br>・職人の募集をまずは地元から行い、平成８年頃から、大学出身者、全国でのリクルート活動と広げていった。<br>・営業から設計、施工まで全て出来る人、21 世紀型の「棟梁」である「多能工」を育成し、建築のプロセスを内製化している。<br>・職人大工集団を主体とした平成建設の内製化システムはグッドデザイン賞も受賞している。<br><br>(2)　育成方針<br>・大工になるには 10 年かかると言われている。まず、採用したら職人の経験を積む部署に配属される。<br>・職人の仕事は半年くらい経つと楽しくなってくると感じる人が多く、施工管理希望で入社した人が職人になるケースもある。<br>・育成の強みは、マニュアル化しない良い意味での属人化した教育体制にある。個人の工夫やチャレンジを尊重し、「こうやったら面白いんじゃないか」という試みを推奨している。社員から「この仕組みを作ったら会社が良くなると思う」という提案が自然と上がってくる環境を構築しており、生き生きとした現場の空気が会社全体に波及している。<br>・教育は 0JT 中心で、現場での実践学習を最優先としつつ、不明点を後で確認できる時間を設けるなど、心理的安心感も確保している。<br>・株式会社平成建設は、自社を自分たちで施工するなど、職人のモチベーションの向上に投資している。 |

| | |
|---|---|
| | (3) 課　題<br>・採用面において、若者の減少及び株式会社平成建設が目指す「質の高い施工」「責任のある施工（主な建築工程をすべて自社で行うため責任の所在が明確化している)」を継続して実現するためには、採用を絞るしか無い状況となっている。また、株式会社平成建設のようなスタイル、大卒でも職人として活躍できる場があるということを、知ってもらえれば強いが、中々学生に知ってもらえないという課題がある。<br>・株式会社平成建設の社員は皆生き生きしている。職人という仕事、やりがいという点では負けないと言う自負があるため、この周知が課題となっている。<br>・職人を自社社員として雇用しているため、職人のモチベーション向上につながる収益性を加味した高難度施工の受注の確保が必要。また、現場数・状況に合わせ、柔軟に静岡・神奈川・東京の 3 エリアをまたいで職人が現場を行き来する特殊なケースが稀にあるため、人工や労働時間の調整が常に必要となる。<br>・現在は、設計事務所や大手ゼネコン会社等から、株式会社平成建設の職人への依頼が多く来ている状況である。 |
| 行政への要望 | ・人を育てることはお金と労力がかかる。職人の育成等に関する補助があると人を育てやすくなると考えられる。<br>・市街化調整区域であっても、一般的な製造業の工場は建設できるが、建設業の加工場等が建設できないことがあるため、職人の技術継承に建設業の加工場等を建設する場合の緩和や補助等があると良いと思われる。 |
| **まとめ** | ・株式会社平成建設は、職人集団を形成する会社である。営業から設計、施工まで全て出来る人である「多能工」を育成している。<br>・株式会社平成建設では、職人のモチベーション維持を非常に大事にしている。その結果、社員が自ら改善案等を提案し、生き生きと働けるような環境が形成されている。<br>・建築工程の波によって、職人の人工管理が複雑化されるため、職人を抱えている企業として安定した受注（営業）活動と人事マネジメントが必要となる。平成建設では全社営業という取り組みを実施しており、社員全員が営業であるという信念のもと受注活動に精を出している。この形成には様々な経験や蓄積された技術が必要とされるため、他の企業で同様の取組を行うことは中々難しいと考えられる。 |

## 高品質な住宅の提供による中古住宅の流通促進

インタビュー先：平松建築株式会社（磐田市小立野）　代表取締役　　平松氏

実施日：令和８年９月 15 日（火）

**取組概要**

1　概要

平松建築株式会社は、YouTube 発信・オンライン営業・AI 活用・品質管理システムなど、DX を駆使した革新的な住宅事業モデルを構築している。

100 年持つ家を提供することを目的としており、この目標達成のため、DX を有効活用している。

2　DX に関すえる取組概要

・平松建築株式会社は YouTube の発信を精力的に行っており、2016 年から YouTube チャンネルを運営し、登録者数 25 万人、総再生数 1 億 5,000 万回を超え、日本の住宅業界で最大級のチャンネルとなっている。

・毎日投稿を３年半続けている。多くの人に知ってもらうため、視聴が増えた要因等を検討し、次の動画に生かすような取組を実施している。

・中古流通につながるように思ってもらえるような住宅の性能の話まで YouTube で話している。

・住宅は集めること（営業）、売ること、設計すること、施工すること、リフォームすること、アフター対応することがあり、これらをシステム化する必要がある。

・集めることは、広告等で営業するだけでは、金利や物価の向上により中々受注に繋がらない。100 年長持ちするような住宅、トータルコストを抑えられる住宅、ローンの組み方の提案等を発信している。そこから、多くの問い合わせをいただき、オンライン面談を全国的に月 50～60 件実施している。

・「家づくりは人生づくり」と考え、家づくりにより人生豊かになり幸せになる人を増やしたいと考えている。住宅建設時に提案したライフプランのデータを残し、住宅を建てた後２年後や５年後にオーナーからデータを提供してもらうことで、提案したデータが適切か検証すると共に、どのような住宅で人生豊かになったか、というデータが蓄積されていく。このような仕組みを全国的に展開出来るといい。

・YouTube の視聴、LINE の登録件数等から、オンライン商談の問合せにも繋がる。

・オンライン商談により、商談の履歴も残る。商談も大事なことは「型化」することであり、説明のパターンを「型化」してそれを共有し、誰でも、同様の説明が行えるようなシステムを形成している。

・ライフプランの提案を検討できるシステムを用いて家づくりにかけられる費用の提案や省エネ性能を向上させたらどの程度光熱費等の節約が可能かの試算等まで実施し、提案している。

| | |
|---|---|
| | ・土地探しについても土地バンクというシステムを活用し、web 上で最適な土地を探している。<br>・契約以降は 360° カメラを用いて現場の施工を記録することで、施工後の下地の有無等も確認可能となっている。これは、どのような家なのかわかりやすいため、中古流通の促進に繋がると考えている。<br>・DX を活用し、施工管理等をマニュアル化し、監査のルールも作り、その上で数字で定量的に判断できる仕組みを形成することで高品質な住宅を提供している。<br>・住宅は品質管理が難しい。品質管理もシステムを用いて、写真をとるポイント等を全て定め、品質を確認している。DX を用いて建物スコアを測定している会社は３％ほどしかない。その３％の平均スコアが 68 程度であるのに対し、平松建築株式会社では、90 点ほどのスコアを達成している。しかし、このスコアでも施工ミスが 3%程あり、これをなくすため是正を実施している。システム化することでこの一覧を数字で追うことができ、定量的に品質を判断できる。<br>・定量的に判断できる形とすることで、毎年スコアを１あげることを目標とするなど、目標が明確になる。<br>・経営的な数字等の算出用に自社のシステムも構築し、運用している。非財務情報から、リアルタイムで比較可能なシステムとし、LINE 登録数が増えたら問い合わせが増え、初回面談、製薬数が増えているというデータより、現在の集客状況でどの程度の売上高となるか試算できる。<br>・平松建築株式会社では、モデルハウスでは無く、実際建てた家を見させてもらう仕組みを構築している。詳細の個人情報は出さないが、光熱費等の情報含めリアルなデータを出すことで、正しい意思決定ができるシステムを構築している。 |
| 行政への要望 | ・鳥取では NE-ST な家という取組で一定の基準を超えると県から補助が出る仕組みを構築している。このような先進的な取組を静岡県も取り組んでいただきたい。<br>・GX ZEH が始まることに伴い HEMS をつける会社が増えると想定される。この社会情勢の中、家づくりのデータの収集を県に提案したい。温度・湿度・二酸化炭素濃度等の空気質や光熱費などの情報があると、中古流通の時に実際にかかった光熱費等がわかると、買いやすく、既存住宅が適正に評価されやすくなる。 |
| まとめ | ・平松建築株式会社は、中古住宅の流通促進のため、様々な DX を駆使して、高品質な住宅を提供している。<br>・DX により消費者のライフプランまで検討することに加え、省エネ性能を向上させた場合の光熱費等も試算することで、消費者に寄り添った提案を実施している。<br>・県には、HEMS を設置する会社が増えることが想定される社会情勢の中、空気質や光熱費などの情報を収集するような取組を実施してもらいたい。 |

## 静岡県における気候風土適応住宅の現状と課題

インタビュー先：（公社）静岡県建築士会　倉田氏

実施日：令和８年 10 月２日（金）

| | |
|---|---|
| 概要 | 1　背景と気候風土適応住宅の定義<br>・2025 年度より、原則として全ての新築住宅に一定の省エネ性能が求められることとなった。この基準適用にあたり、大きな懸念となっているのが、日本各地で受け継がれてきた伝統的な建築様式である。<br>・土壁や手刻みの木材を用い、地域の気候に合わせて作られる住宅はその構造上、現代的な断熱材を多用する計算式では省エネ基準を満たせないケースが多い。こうした伝統工法を守るため、国土交通省が「気候風土適応住宅」を定めた。<br>・国において全国共通の基準が設けられており、この基準でほぼ対応できているが、この基準でカバーしきれない地域固有の建築文化を保護するために、「各自治体が独自の基準を別に定める」ことができる。この策定を静岡県においても進めていただきたい。<br>2　静岡県における気候風土適応住宅の独自基準策定の必要性<br>・静岡県には、気候風土適応住宅の要件として、伝統的な技術を持つ大工の技能継承、自然な通風や採光を取り入れた住環境など古くからその土地の気候に根ざした工法が存在すると考えられる。それらを継承していくため、各自治体の独自基準において、気候風土適応住宅の要件として指定することが重要である。<br>3　課　題<br>・静岡県特有の課題として「地域による気候の多様性」がある。県内は東西に長く、温暖な地域、寒冷な地域、沿岸地域では、地域の特性も異なっている。そのため、県内一律の要件の指定は困難である。<br>・現状、全国共通の基準のみで困っている事業者が明確にいるわけでもなく、「各自治体が独自の基準を別に定める」ことの需要が不明確な状況となっている。<br>4　今後の展望<br>・国基準に該当しない静岡県地域固有の建築文化の具体例について確認する。<br>・建築士会において、建築関係団体が所管行政庁に働きかけ、取り組む活動を支援する「気候風土適応住宅の独自基準策定の支援」の補助制度を活用し、「各自治体が定める独自の基準として定めるべき要件（工法等）」や「各自治体が定める独自の基準の需要」等を調査することを検討する。 |
| まとめ | ・静岡県特有の課題として東西に長いため、「地域による気候の多様性」という特徴があり、一律な指定が難しいという特徴もある。<br>・現状、全国共通の基準のみで困っている事業者が明確にいるわけでもなく、「各自治体が定める独自の基準」の需要が不明である点も大きな課題となっている。 |

資料１－２

# 第２回　静岡県住宅政策懇話会

## 議　事　録

・開催日時：令和８年８月６日（木）14:30～17:00
・開催場所：静岡県庁別館２階第１会議室Ｄ

《委員》

| 区分 | 所属 | 氏　名 | 出欠 |
|---|---|---|---|
| 委員長 | 東京大学大学院工学系研究科<br>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<br>建築・都市デザイン学科建築学系<br>准教授 | 石川 春乃 | ○ |
| 〃 | 一般財団法人静岡経済研究所<br>調査研究部担当部長 | 岩間　晴美 | ○ |
| 〃 | 国土技術政策総合研究所<br>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<br>准教授 | 岡部　真智子 | ○ |
| オブザーバー | 中部地方整備局建政部<br>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、野口）
・健康福祉部福祉長寿局地域福祉課（増田）、福祉長寿政策課（村松、倉岡）
・株式会社　オオバ（緒方、髙山）

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

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

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

議事概要

（敬称略）

**１　開会**

○事務局

・ただいまから、第１回静岡県住宅政策懇話会を開催する。本日の司会は、静岡県くらし・環境部建築住宅局住まいづくり課の石川が務める。なお、行政の透明性及び公正性を高めるため、原則として会議は公開とし、会議資料及び議事録は後日ホームページに公開する。個人情報に関する事項その他公開により議事運営に支障が生じる場合には、資料等を非公開とすることがあるので、ご承知おき願いたい。また、傍聴人として、インターン生７名が参加する。

・それでは、県を代表し、静岡県くらし・環境部建築住宅局長の鈴木より挨拶を申し上げる。

**２　主催者挨拶**

○静岡県くらし・環境部建築住宅局長：鈴木

・本日は、大変お忙しく、猛暑厳しい中で懇話会にご参加いただき、御礼申し上げる。

・前回の懇話会では次期計画に向けて本県の地域特性や基本計画の方向性等について様々な視点から意見をいただいた。日々目の前の課題に没頭している我々にとっては、気付きやヒントに満ちた意見が多かった。本日は前回いただいた意見の対応や地域で活動するプレーヤーへのインタビュー結果について報告した上で、計画の骨子となる基本目標、施策展開、成果指標及び公営住宅の目標について説明し、意見を伺いたい。前回同様、率直なご意見やアドバイスをいただけると幸いである。

・本日は暑い中で長時間の会議となるが、よろしくお願い申し上げる。

**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。石川委員から資料を用意してもらっているが、これはいつ説明するか。

○事務局

・前回意見の対応の中で説明いただく予定であり、事務局から説明を依頼する。

○大月委員長

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

**【（１）第１回住宅政策懇話会における委員意見への対応】**

①事務局

・（資料１　意見への対応表（第１回静岡県住宅政策懇話会、資料１－１　意見への対応補足資料、資料１－２　第１回 静岡県住宅政策懇話会議事録を説明）

・石川委員より、建築分野での2050年カーボンニュートラルの達成に関して、情報提供いただいた。

**【（２）県内プレーヤーの意見】**

①事務局

・（資料２　インタビュー結果概要、資料２－１　インタビュー記録を説明）

②大月委員長

・事務局からの説明を踏まえて、ご意見やご質問があればお願いしたい。

・石川委員に伺いたいが、静岡市の状況は理解できたが、これを県全体に広げた場合、静岡市よりも到達見込みは低くなるか。

③石川委員

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

| 議事概要 |
| --- |

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

④大月委員長
・静岡市は市街地と山間部が両方あるため、全県の傾向を表しているということと理解した。
・他にご意見があればお願いする。

⑤内海委員
・前回申し上げた点について丁寧に対応いただき、感謝する。この内容で問題ないと思うが、細かい部分は個別に伝える。
・資料２のインタビュー概要は非常に興味深い内容がたくさん収集・整理されていて、とても面白い。インタビュー結果は、施策の検討に活かしていくという理解で良いか確認したい。

⑥事務局
・インタビューで意見を聞いた中で、参考にすべき視点と資料に書いたが、そこに書いた内容を資料３の中で落とし込めるものは反映している。

⑦内海委員
・資料３でまた確認する。

⑧大月委員長
・石川委員の発表の要点をいうと、このまま放っておくと2050年には目標を達成できないため、空き家で状態の悪いものを壊すか、断熱改修を積極的に実施する必要がある、ということだと思う。建物の性能をよくするだけでは間に合わず、ストックを何等か対処しなくてはいけないということで、今後の議題にも出てくるかと思うが、使わない建物を減らしていくというところに着目するのは非常に重要なポイントかなと思う。使っていない建物を積極的に解体すると、達成しやすくなるという意味で合っているか。

⑨石川委員
・戸数が減るという意味では効果はあるが、一方で空き家は$CO_2$を排出する設備がないため、そのままでも排出量は変わらない。放置すると、全体量からみたときの負荷が大きくなるということだと思う。

⑩大月委員長
・例えば$CO_2$を固定するという側面があるが、空き家が$CO_2$を固定する側面は非常に少ないとみても良いか。

⑪石川委員
・おっしゃるとおり、固定化をどう捉えるかで、計算結果は違ってくる。

⑫大月委員長
・インタビューは非常に大事なことが書いてあるが、インタビュー先はどう選んだか。また、インタビューが不足する分野が残っているか。ほとんど網羅できていると考えていいか。

⑬事務局
・関係部局にも確認して精力的に取り組んでいる方は抽出できているという認識である。一通り献身的に取り組んでいる方の意見は聞くことができた。

| 議事概要 |
| --- |
| ⑭大月委員長<br>・計画が出来上がるまでに間があると思うため、途中でも新たなプレーヤーがいればぜひ聞きに行ってもらえるとありがたい[32]。<br>・議事（１）（２）について、他にご意見ご質問がなければ、議事（３）（４）に移る。事務局よりまとめて説明をお願いする。<br><br>**【（３）計画の体系と施策】**<br>①事務局<br>・（資料３　計画の体系と施策を説明）<br><br>**【（４）成果指標】**<br>①事務局<br>・（資料４　成果指標の設定、資料４－１　目標値の設定の考え方、資料４－２　各指標の説明を説明）<br><br>②大月委員長<br>・事務局から、計画の体系と成果指標について併せて説明いただいた。これにつきまして、皆さんからご質問、ご意見をお願いしたい。<br><br>③石川委員<br>・参考資料はどのタイミングで説明してもらえるか。参考４に成果指標の比較ということで、静岡県でどういう指標を設定するか検討するため、令和３年策定の東京都計画の事例が出されており、これについて質問したい。<br>・資料をもらって拝見したが、指標の分類がされており、特に注視したいのが、「観測」は定点観測したい項目、「政策」は政策指標としてみる項目があるが、資料にカッコ書きである項目の説明をしてもらえるとありがたい。<br><br>④事務局<br>・観測について、今回の静岡県計画でも入れているが、東京都の場合は観測・実況指標、政策指標、意識・意向指標と分類しており、政策指標のみ目標を設定している。この分類方法を参考に、資料４－１で提示したが、数値目標を設定している。積極的に取り組む項目については目標値を定め、傾向指標はトレンドがこの水準まで達していれば良いというものは、そうした形で設定し、カッコ書きで示している。また、県の観測指標については、東京都では数値が出ているが、県計画では数値が明確に出るかどうか分からないもの、目標として示したときにその数値が良いか悪いか分からないものは、目標値を設けないという形で仕分けをしている。<br><br>⑤石川委員<br>・成果指標の取り方について、最終的にどこをゴールに持っていきたいかという大きな方針があり、それに向けてどの項目を、どのように進めていくかが、静岡県の場合は少し見えにくいように思う。例えば、資料４－２で提示してもらった、既存ストックの活用における流通市場の拡大について、適度な費用で住宅を確保できる割合を指標にした場合、それが具体的にどう数字につながっていくかを把握するのが難しい指標だと思う。子育て世代にとってみれば、静岡市は高いため藤枝市などの郊外で住宅を買うことを考えると思う。もともと住宅所有率がすごく高い静岡市の中心市街地では、そもそもそうした意識がないとも思うし、対象者をどう絞るかで数値の幅にばらつきが出てしまう指標の設定の仕方は少し厳しいように思う。一方で、参考４の東京都の成果指標では、「住宅エネルギー消費性能として光熱費の節約を重要と思う世帯の割合」や「新築住宅における住宅性能表示の実施率」「５年間に滅失した住宅の平均築後年数」など[24]、必ず客観的な数字が得られるものが指標として出ているのが印象的である。客観的な数値が必ず得られ、いつも同じ結果が出るものを使って、どういう目標に向かっていくかを整理している。資料４－２に上げられている項目から、具体性を持って方向を明確に決めていくのが良いと思う。 |

| 議事概要 |
| --- |

⑥大月委員長
・具体的にどの指標が当てはまるか。

⑦石川委員
・東京都の計画でいくと、先ほど挙げた「住宅エネルギー消費性能として光熱費の節約を重要と思う世帯の割合」や「住宅性能に関する情報が明示された住宅の既存流通に占める割合」あたりが観測指標や政策指標として出ている。それを使うと、持っていこうとする方向の数字は具体的に出るかなと思う。

⑧大月委員長
・東京都の指標を参考にしながら、静岡県でも具体性が出せるものについては、出した方が良い[24]という意見かと思う。事務局から意見はあるか。

⑨事務局
・指標について、どのような項目を取り扱うことが可能か検討する。

⑩岩間委員
・静岡県らしさを活かすという観点で、県を東部・西部・中部・伊豆に分けて地域特性を整理していると思うが、そうした地域特性は具体的に政策に反映していくか。次回の懇話会でそうした特性は示されるということで良いか[1-1]。

⑪事務局
・参考３に作成中ではあるが、地域特性のイメージを示している。地域ごとに具体的な施策を示して取り組んでいきたいと考えている。目標１～６まで、各地域で特に重要な施策を抜き出して、地域ごとにまとめることをイメージしている。また、メッシュデータで分析している図を資料で出しているが、人口や交通量なども結果を整理し、立地環境を仕分けられないかと考えている。また、資料の18～19ページに静岡住まい方ビジョンを示しているが、これが多彩な静岡の住まい方を踏まえて「心地よい住まい」がキーワードとして出ている。昨年度に静岡文化芸術大学と連携して、県内を市町で区分けするのではなく、立地環境ごとにどのような住まい方ができるかを学生にも協力してもらいながら整理した。計画にも住まい方の提案ということで盛り込んでいきたいと考えている[1-2]。

⑫岩間委員
・資料に大家が障害を持つ方への拒否感があるというアンケート結果が出されている。大家への支援策は十分に検討しているか[9-1]。

⑬事務局
・資料で提示しているデータは令和３年頃に国土交通省が実施したアンケート調査を提示している。国土交通省が要配慮者といわれる高齢者や障害者、子育て世代、低所得者などについて、どうした民間賃貸住宅に受け入れてもらえるかを検討した際に、大家はそうした方が入居されることを気にして拒否感が出てしまうため、その辺りをどう解消していくかが良いかを検討するためにアンケートを行っている。そのうちの施策の１つとして、国が「居住サポート住宅」を出している[9-2]。

⑭大月委員長
・居住サポート住宅について、後で指摘しようと考えていたが、現在の計画書には用語が入っていないように思う。

| 議事概要 |
| --- |

⑮事務局
・居住サポート住宅について、素案に言葉は入っていないかもしれないが、考え方としては、公営住宅の項目に書いているが、高齢者の見守りや福祉との連携が居住サポート住宅の肝になる部分である。制度としては、ICT を活用した安否確認、月１回以上の訪問などによる見守り、何かあった場合に福祉サービスへつなげるという３点セットになっている。そのエッセンスを計画書に入れている。それから民間賃貸住宅で居住サポート住宅を推進するという文言が抜けていると思うため、落とし込みを検討したい。国の施策としてはそうしたものが検討されている。
・再度確認したところ、12 ページの（５）に「居住サポート住宅」と入れている。

⑯大月委員長
・用語としては入っているかもしれないが、目標値にはない。国が10年間で10万戸を目指す中で、都道府県がどう対応するか27-1。

⑰事務局
・昨年10月にスタートしたものと思うが、現状は11戸である。10万戸という国の目標があまりにも多すぎ27-2て、目標設定には至っていない。

⑱岡部委員
・目標３について伺いたい。資料１－１で県営住宅の孤独死について具体的な数値が出ているが、資料３の多死社会への対応のところで公営住宅の残置物処理は国の指針に基づき対処するとある。ぜひ進めてもらいたいが、それと合わせて、ノウハウを見つけた場合は市町に伝えてほしい29-1。インタビューでも、県が率先して取組を進めてもらえると、市町の公営住宅でも取り組みやすくなるという話が出ていたと思う。セーフティネットの部分では、居住支援協議会の人口カバー率が指標に挙がっていたが、そうした部分も指標として入れられるのであれば入れてほしい。
・総合的かつ包括的な居住支援体制の整備について、居住支援法人の増加と活動の活性化とあり、これは期待したいところではあるが、居住支援法人は民間が運営していて、活動が手弁当になっていて財政もなかなか厳しいと思う。活性化を促すために県が具体的にどうサポートするか11-1、考えがあればお聞きしたい。活動の場を作ったものの、居住支援法人に丸投げする状況は好ましくない。県がというより市町の方で、居住支援法人の増加と活動の活性化の支援についてアイデアや見える化がされていると、現場で働いている方たちも心強いと思う。

⑲事務局
・県営住宅の役割として、市町への展開という文章を追加したい29-2。
・居住支援法人の活性化について、市町ではなく県の居住支援協議会があり、そこに市町や県が指定する居住支援法人も参加しているため、そうした場を使って意見交換や情報共有を行い、活性化を狙っていきたいと思っている11-2。

⑳岡部委員
・具体的な資金サポートはあるか。

㉑事務局
・そこまではない。

㉒大月委員長
・全国的に居住支援法人の数は増えている。当初は１法人1,000万円という触れ込みで、数をがんがん増やそうとしていたが、そうして数が増えてしまった結果、場所によって異なるが、かつては800万円あった補助金が170～200万円まで落ちている。かつてのようなレベルで活動できない法人が増えているのも事実であり、様々な統計をみると半数以上が赤字となっているというデータもある。

居住支援法人についてはある種のターニングポイントを迎えていて、このまま数を増やすか、あるいは活動している法人を支援するか。数を増加させることを計画に書き込むことが良いかは、県によって事情も相当違うと思うため、事情を調べた上で、増加させることを書くべきか、実態も踏まえて検討してほしい10。また、指摘のあった具体的な支援策は非常に重要と思うため、残された時間の中でどう書き込めるかは検討してもらいたい11-3。

㉓石川委員

・環境には、住環境の質と、実際に使うエネルギーを削減していくという脱炭素の二面があるかと思う。先ほど私が申し上げた、脱炭素のエネルギー消費を削減していく、カーボンニュートラルに向かっていくという話とは別に、住環境における環境の質はセーフティネットも重要になってきていると思う。例えば、熊本で地震が起きたが、その後の熱中症対策として、非常時の仮設の住環境ですら今はセーフティネットとして必要なのではという側面がある。災害時だけでなく平常時においても、酷暑で命の危険に関わるような温熱環境の住環境への配慮というのも、住宅を考えるときに非常に重要2-1だと思う。計画策定の着眼点として星取表があるが、脱炭素としてエネルギー消費の削減という着目は大いに入ると思うが、質をどこで評価するか、もしかしたらウェルビーイングなのではと思う。最近は環境習慣病として、環境側から住環境を考えていくというように研究の分野が広がっている。健康と住環境との関係性に着目することが非常に強まっている。そうした視点で、災害が起きたら際も、住環境の質を維持していくことを踏まえて考えると良いかなと思う。

㉔大月委員長

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

㉕石川委員

・酷暑対策こそ静岡県ならではの自然豊かな地域風土を生かして復興するという内容があると、とても良いと思う2-2。

㉖大月委員長

・二拠点居住などのイメージ2-2か。

㉗石川委員

・そう思う。

㉘大月委員長

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

| 議事概要 |
| --- |

㉙事務局

・酷暑対策について質問しても良いか。庁内で議論している中で、省エネの外皮性能は基本的に寒さ対策から基準が決まっている。ただ、酷暑対策が求められる中で、北海道が一番厳しく、沖縄県にいくほど緩くなる。静岡県は緩めの設定となるエリアだと思うが、酷暑対策と考えると評価が逆転すると思う。外気温と室内気温の差が大きくなることを評価すると、外気温マイナス20度と室温20度の方が差は大きいため、そちらの方で基準が決まってくるのかなとは思うが、暑さ対策を考えた際の省エネ性能の外皮性能の捉え方についてアドバイスをいただけるとありがたい[33-1]。

㉚石川委員

・建築物省エネ法自体が寒い地域から始まったものであり、その断熱性能ありきの計算手法となっている。数年前までは夏は暑くなるが期間が短かった。６月～９月くらいで一瞬暑くなってそれが落ち着くという季節だったのが、最近は夏の期間が10月や11月まで続き、夏の期間が長くなっている。昔と比べて冬の寒い時期より夏の暑い時期の方が長くなって逆転しているのが、ここ数年は顕著だと思う。そういう意味では夏対策はすごく重要である。外皮性能が低い静岡県下は外気とともに住宅がある形がほとんどだったため、外皮性能に意識がない静岡県の県民性からいくと、窓を開けて過ごすため、建物がどれだけ断熱性能が高くても全く意味がない。外気をそのまま入れてしまうことが一般的だった今の生活から、夏にエアコンを使って完全に閉鎖する生活に切り替わっており、エネルギー消費がどんどん大きくなっている。そもそもの外皮性能が脆弱な静岡県下においては性能を高めるには費用がかかる状況でもある。
・気候風土適応住宅という考え方もあり、静岡県は建築士会が提案したものを保留にされている[33-2]状況とは承知しているが、沖縄県のような暑い地域はどう暑さをやり過ごすかという工夫を地元の建材と地域ならではの技術によって作った住宅を認定し、認定されれば外皮性能を問わないものがある。エネルギー消費量はもちろん問うが、特徴的な取組を国が認めて進めている状況があるため、１つの方法として考えるのは大いにあると思う。環境性能を高めるために費用をすごく使わなくてはいけないというのはなかなか考えにくいと思う。費用を使わずに静岡県の風土を生かして、住宅に環境性能をどう持たせるかを考えるには、いろいろな手法を複数考えていく必要があると思う。

㉛事務局

・参考にする。

㉜大月委員長

・念のために伺うが、断熱性を高めれば酷暑対策になるか。クーラーを使っても断熱性が低いと、冷たい空気が漏れてしまうが、断熱されていれば少しのエネルギーで効率的に冷やせるため、酷暑対策になるという理解でよいか[33-3]。

㉝石川委員

・その際に忘れてならないのは気密性能である[33-4]。断熱性能とは別に並行して気密性が確保されていないと、しっかりと閉じた状態で涼しい空気を漏らさずに使えるとはならない。日本の古い家屋は気密性能が低いため、それが確保されている住宅かどうかを把握しない中で計算するのはかなり危険かなと思う。

㉞大月委員長

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

| 議事概要 |
| --- |

㉟内海委員

・いくつか質問がある。まず資料３について、全体として深く丁寧にまとまっているという風に思った。構造の部分の整理も、前回の議論を踏まえて分かりやすく、かつ、建設的なものになっていると思う。個人的には良くなっていると思う。それゆえに難しい注文が付きやすくなっていると思うが、先ほどの他の委員からも話があったが、静岡県らしさの部分はすごく大事で、計画にぜひ位置付けてもらいたいと思う一方、具体的な示し方に難しさがあると感じている。各地域でどの施策をしていくかの整理を次回までに提示できると説明があったため、非常に楽しみにしている。今日の資料でいくと、資料３で整理している内容について、地域ごとの課題をまとめると、それに対応する施策のような形で整理しやすくなるかと思う[1-3]。

・インタビューの話を資料に反映しているという話があり、それについて確認した。先ほど大月委員長から話があったインタビューの追加について、該当する人がいるか分からない状態で発言しているが、地元工務店と連携するという文言が計画にあったかと思う。空き家活用や居住支援の方はインタビュー相手にいるが、実際に地域で住宅を建てる、住宅供給側のプレーヤーがいないと思った。もしそうした方にインタビューできるのであれば[32-1]、どういうところに気を付けて住宅を建てているかとか、地元の人が大事にしている考え方は何があるかなど、参考になり得る話を聞けるかなと考えられる。

・資料３と４について、先ほど石川委員から指摘があったように、成果指標の分類は見直しの余地があるかと思う。いま整理しているものでいうと、数値・傾向・観察となっていて、これで良いかなと個人的には思う。一方で、数値目標を２つに分けられるとも思う。数値と意向に関するものは性格が違うということは明記しても良い[25]かと思う。全国計画でも意識・意向は成果指標の中で別の位置付けで行っている。性格が違うということを踏まえて位置付けているため、分類することはできるかなと思う。また、意識・意向や観測に近いかもしれないが、原因が分かりそうなものについては解決しやすい。指標の中に、どのような取組を実施すれば解消できそうという見込みの数値もあると思う。具体例としては、資料４－２の19ページの指標で、浸水対策にハード・ソフトを合わせて実施する市町の割合があるが、これは比較的改善しやすく、取り組めていない要因を確認するということがまずあると思う。海や川がないのが理由であれば、数を変更するべきだと思う。

・個別の指標について石川委員から資料の説明があったが、適度な費用で住宅住居を確保できると思う割合は、非常に大事な観点だと思う。計画の中でも子育て世代などの若者世代がアフォーダブルに適切な負担で住宅を確保できるという内容が記載されていたかと思うが、これはもう少し条件を絞った方が良い気がする。自分が望む住宅などの条件がないと、費用だけ適度であればいいというわけでもないように思う。費用は適切だが、居住面積水準を下回るという状況は避けるべきかと思う。県民意識調査の質問項目にも関わると思うため、できない部分もあると思うが、取得したい数字は何かという観点から指標の検討をした方が良いと思った[3]。

・居住サポート住宅の議論があった際に大家の拒否感に関する話題が出て、住宅局が実施したアンケートを紹介していたが、その議論について補足で情報提供する。それの詳細を分析したことがあるため、口頭で恐縮だが申し上げる。都市圏別に大家の拒否感の集計を資料の調査とは別に実施したことがある。中京圏はほぼ全国と概ね同じ傾向で、関東の方が拒否感は高く、関西圏の方が低いという結果だった。「まだ分からない」と回答した割合も結構多いため、なんともいえないところがあるが、中京圏は全国結果を流用してもそこまで大きな差は出ないと思う。また、サポート住宅に関連することとして、自分が持っている住宅をセーフティネット住宅に登録するつもりがあるかという質問もしたが、中京圏は考え中という回答が半数ぐらいで、登録したい人の割合は相対的には全国と比べてかなり低くなっている。サンプルが限られた状況ではあるが、登録戸数が11戸と少ない現状とつながる部分もあるのかなと思った。もし原因が分かるようであれば、それを踏まえて対処するということだと思うし、普及啓発とかで大家へ働きかけることは、もしかすると他の地域よりも重要になってくるのかなと思った。

㊱大月委員長

・事務局側から意見があればお願いする。

| 議事概要 |
| --- |
| ㊲事務局<br>・いろいろとご意見をいただいたため、参考にさせていただきたいと思う。<br>・インタビューについて、確かに住宅を供給する側の方がいない。視点として居住支援、空き家、マンションなどを切り口にするという考えがあった。供給する側でいうと、地元の工務店に話を聞くのが１つあるかなと思う。ちなみに、今回聞いた中で７番の方は工務店経営もされている方である。ランドバンクを取り組んでいるということもあり、既存ストックを活用したいという意識がすごく高く、面白い話が聞けた。その他にも地元工務店として少し尖った取組を実施している方がいれば探してみたいと思う。<br><br>㊳大月委員長<br>・プロバイダー側は人手不足が相当大変らしいため、その辺りの対策を行政が誰と協力すれば良いかという話も聞けると良い32-2。また、DXが導入できない要因が費用面なのか知識なのか、リテラシーがないのかなど、どの辺りにスイッチがあるかが分かると思う。プロバイダー側の悩みは多いため、そこもインタビューできればいいかなと思う。<br>・資料３、４について、感想を中心に話したい。資料３の４ページに安全安心な住まいの活動と良好な住環境の形成というのが今回の全体の方針みたいなもので、全体的によくまとまっていると思ってみていた。目標１は様々なニーズがあるという多様性の認識で、それに合わせた高品質な住まいの提供を目標２で掲げている。それを基に目標３は個人の危機、目標４は住宅が見つからないという個人の危機をどう社会的にサポートしていくかという地域の危機を書いている。あるエリアが災害でダメージを受けたときに、どう乗り越えるかという意味で目標３と４の形でまとめていくのはいいなと思った。それを産業ベース、市場ベースに言い換えれば、市場をどう作り変えていくのかというのも目標５、６で成り立っていて、良いまとめ方だなと思ったという感想である。<br>・11ページにある目標３がセーフティネットの内容で、住宅セーフティネットの中核として公営住宅を位置付けるのは非常に重要である。本来、公営住宅というのはセーフティネットの１丁目１番地だが、今まで住宅セーフティネットは民間賃貸住宅が主役だと、ある意味で勘違いされていた。最近は国の住宅局の人と話をしても公営住宅が１丁目１番地じゃないかという認識が出てきているため、これは正しいかなと思う。やはり県政としては、県営住宅が県内の市町村営の住宅のリーダー格として、どうやって中核になり得るかという具体の政策を進めていくとともに、やはり市町では住宅条例などをあまり変えずにきている自治体も多いと思うため、住宅条例のこの部分を変えるため働きかけていくのが大事6なのかなと思った。優先入居制度の充実、高齢者の見守りや福祉との連携は非常に重要だと思うが、この優先入居制度の充実は、公営住宅におけるという意味でいけば、子育て世帯を優先するとか、そういう意味で捉えてよいか。そうすると、優先制度をどういう人に対して充実させていくかという方向性がほしい7なと思った。高齢者の見守りや福祉との連携は非常に重要14だと思うが、シルバーハウジングというライフサポートアドバイザーが公営住宅に張り付いて一般的に高齢者を見守りながら支援するという制度がかつて流行した。静岡県の現状はどうなっているか。ほぼやめているか。<br><br>㊴事務局<br>・把握している限りだと、静岡市営団地の富士見団地は今でも実施している。<br><br>㊵大月委員長<br>・1990年代に一世を風靡したが、不平等感を指摘されて、今は名前だけ残っているところが非常に多い。国がどういう立場で推進しようとしているか分からないが、先ほどの居住サポート住宅も含めて、やはり家だけ用意するだけではだめで、家を与えただけで何とかなる人と、ある程度のサポートがないと居住生活が困難な人は一定数いる。そういう方について箱だけでなく、サポートをどうするかを考えていくのが居住サポート住宅を導入した法改正の趣旨である。シルバーハウジングの精神を、ライフサポートアドバイザーなどを再解釈して、市や県の公営住宅を通して実現していく可能性があるのかと思う。その辺りをもうちょっと突っ込んで書けるのであれば、書いてもらいたい14。また、居住サポート住宅の文言は載っているが、数値目標はなしでよいか。 |

全国計画では指標を掲げているため、再度検討してもらいたい[27-3]。国では登録セーフティネット住宅を今まで取り組んでいて、それをやめるわけではない。登録セーフティネット住宅も継続的に増やしていくという姿勢を指標などで示していくことは重要なのかなと思う[28]ため、検討をお願いしたい。

・14ページに防災や災害の内容がある。制震ダンパーの活用や地震後も住み続けられる高い性能を持った住宅の供給等の内容があるが、東京都の場合は倒壊後に通電火災が起きることを非常に気にしていて、感震ブレーカーがあると良いという話がずいぶん出ている。静岡でも市街地だとそういう可能性があるため、倒壊後に火災にならないよう、家から火事を出さないという方向の検討があっても良い[15]のかなと思った。

・16ページはストックの活用と流通拡大ということで、主な施策としてサブリースなどがあるが、リノベーションがある方が良い。用途変更だけ載っているが、リフォームでも良いが、やはりリノベーションの方が新しい価値をつぎ込むという意味合いもあるため、ストック活用にも様々な段階があるということを表明されておいた方が良い[19]かなと思う。インスペクションについては、現状は流通の段階で仲介業者が重要事項説明としてインスペクションを実施するかどうかを買う側に対して実施しているが、この分野で盛り上がっているのは、売る側が自分の家の価値がどれぐらいで、強み弱みがどうなっているか、要は売り手側によるインスペクションのニーズがないということである。買う側を守るだけでなく、売り手側のリテラシーを高めるという意味で、売り手側にとってのインスペクションを支援することは重要な政策[20]だと思う。

・17ページの目標６で住生活産業があり、主な施策として担い手確保とあるが、そこに小中学生から関心を高めるとあるが、ぜひ高校生も入れてほしい[21]。高校生は選挙権を持ち、大人に近い存在である。高校生の時に地域教育あるいは地域愛を育むことで、東京に行っても戻ってくるような、鮭を育てるような感覚で、高校生は非常に重要だと思う。ぜひ小中学校だけでなく、高校、県営高校が多いと思うため、まちづくりにも関わってもらいたい。

・資料４の指標の説明について、３ページに居心地の良い場所がある場所の割合は、県民意識調査で毎年調査しているという意味か。

㊶事務局

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

㊷大月委員長

・少し疑問なのが、令和17年度が90％となっているが、こういう指標は伸び続けるものではないと思う[30]。こういう指標設定は損かなと思う。

㊸事務局

・明確な目標とする指標ではなく、傾向を観測するものとして位置付けている。

㊹大月委員長

・観測指標の説明として、数値が上がった・下がったということを一喜一憂する類の目標ではないと最初に書くべきである。目標設定から逃げているといわれないためにも、その変化に応じて適宜適切に対策を講じるために観測していると言い切った方が良い[26]。

・予定の時間が経過したため、次の議題「（５）公営住宅の供給」に移る。事務局より説明をお願いする。

**【（５）公営住宅の供給】**

①事務局

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

| 議事概要 |
| --- |

②大月委員長
・公営住宅の供給目標量について、その根拠を説明していただいた。供給量の考え方や戸数について検討いただければと思う。質問や意見があればお願いする。

③内海委員
・この算出プログラムを作ったが、適切に計算していると思う。詳細な部分については見ないと分からないが、資料を拝見した限りだと適切に利用者の世帯を算出されていること、設定について特段問題がないように感じた。
・資料５の１ページ目について、対応可能な住戸数として、公営住宅で対応するものと公営住宅以外で対応していくものがあり、今回は民間賃貸住宅の数を増やしていく方向だと思う。それ自体は良いと思うし、使えそうな民間賃貸住宅で家賃の高いものを使っていくなど、無理のある話にはなっていないと理解した。その上で、家賃が低くて活用できそうな民間賃貸住宅があるから良いというわけではなく、そこに支援を必要とする人が入居できることが重要だと考える。都道府県と国土交通省の協議は、計画期間内に新たに公営住宅等で支援する必要のある世帯がどの程度発生するかということに対して、どれくらい入居を案内できるかという考え方をしている。どれくらいの戸数があるかは事実としてある上で、その内、月に何人が出ていくかということが重要になってくる。これはこれとして、具体に支援が必要な人を案内できるかが重要であり、計画にどれくらい書くかは別として、内部の検討として何をするべきかが非常に重要だと思う。大月委員長が仰っていることだと思うが、福祉分野と連携してどうつなげていくとか、支援を必要としている人が出てきたときに、民間の低廉な住宅に案内するルートをどう確保するかとかを検討していただきたい[12]。国の協議の中でもそういったところを重視する方向に最近なってきている。数字は数字として重要だが、それと合わせて今後どうしていく予定なのか、具体的にどんなことに取り組むか、10年後あるいはもう少し先を見据えた建設的な議論をしたいと国の担当部署も考えているし、そういう議論をまさに行っているため、その観点から方法や実際に何をしていくかも合わせて検討していただきたい。

④石川委員
・公営住宅の供給量の視点とは違うかもしれないが、公営住宅のスペックについて、特に居住環境の面積等はおそらく決まっていると思うが、環境性能いわゆる外皮性能やエネルギー消費性能は規定があるか。

⑤事務局
・基本的に新築については条例でスペックを規定しており、ZEBオリエンテッドで規定している。

⑥石川委員
・より良い住宅を考えるという、支援ではなく、困窮された方々が住まわれる住宅だからこそセーフティネットという意味では、電気代や光熱費をなるべく払いたくないと思う。エアコンはあるが、非常に性能が悪くて光熱費がかかるから使わないという話を以前聞いたことがある。入居者の判断だからということではなく、熱中症や最近の酷暑対策として、安全に使える環境がどういうものかは私には分からないが、そうしたことが反映された目標設定だと良い[8]かなと思う。

⑦大月委員長
・１ページにある数値の読み方について質問したい。21,200戸が公営住宅を必要とするであろう世帯数の推計で、それを基に、令和８年計画の中で約26,000戸が官民合わせてストックがあるから対応できるということだと思う。令和３年と令和８年の対応可能な住戸数を比較すると、全体で約29,000戸から約26,000戸になっていて、大雑把にいうと3,000戸減少している[23]が、これはこのままいくと3,000戸ぐらい空き家がでるとか、古いやつから3,000戸壊すとか、そういう風な解釈の数字だと思ってよいか。

| 議事概要 |
| --- |
| ⑧事務局<br>・供給目標量は、今後10年間の建替えや壊すという計画を踏まえて、そのストック数から算出している。この数字が出てきた後にさらに壊すというものではなく、現況の10年間の計画から示される数字となっている。<br><br>⑨大月委員長<br>・壊す・壊さないは別にして、26,000戸は最低限持っておかないといけないという数字ということか。<br><br>⑩事務局<br>・管理戸数と供給数は似て非なる概念であり、供給数は、入って出てを繰り返し、救わなくてはいけない人をどれぐらい救えるかという数字である。出たり入ったりを繰り返すと１カウント増えていく形になる。今後10年間で26,000世帯くらいが救わなければいけない世帯が生じるという概念で、それを満たすためにどれくらいストックを持たなくてはいけないかという、ストック側から計画している形になる。いずれにしても公営住宅が25,000戸から21,000戸に減少しているのは、将来この10年間に管理戸数が減ることを前提とした公営住宅として提供できる戸数が減っているという考え方である。<br><br>⑪大月委員長<br>・公営住宅の差は、計画的に建替えを実施した結果であり、改良も併せて供給可能21,000戸はキープできそうという見込みを示しているか。<br><br>⑫事務局<br>・そうである。<br><br>⑬内海委員<br>・供給をどうするかで多少は状況が変わるため、少し遅れることがある。3,000戸は戻り入居分ではないか[23]。前回計画時点では建替えをしており、別の場所に移動してもらっている方がいたため、その人たちが戻る分の公営住宅が供給分に計上してあったのではないか。今回は建替えがないため、その差分が3,000戸という数値に表れているのだと思う。そちらの方の影響が大きいのだと思う。<br><br>⑭事務局<br>・その通りである。<br><br>⑮大月委員長<br>・そうした状況であるということが分かるように資料に追記した方が良い[23]。今後いろいろと指摘を受けないと思う。<br><br>⑯岡部委員<br>・この分野を知らないため教えてほしいのだが、高家賃負担率世帯として家賃負担率が 37.3%とあるが、収入に占める家賃の割合が37.3%という理解でよいか。<br><br>⑰事務局<br>・収入に対する家賃の負担率である。<br><br>⑱岡部委員<br>・普通に計算したら、月16万円の人だと家賃が５万円程度であり、なかなかの負担率になってくるなと思う。５万円を出せるかというと、厳しい状況の人が多いだろうなと思う。37.3%というのが１つの基準としてあることに驚いた。 |

| 議事概要 |
| --- |
| ⑲事務局<br>・国の算定プログラム上から居住面積水準以上に居住している人でも、家賃が割高な人を支援すると考えると、37.3%で線を引いて、それを越える人を公営住宅で支援していくという考えである。その考え方を同様に民間賃貸住宅にも応用すると、大体３万円くらいであれば家賃負担が少ないかなと思って設定している。<br><br>⑳大月委員長<br>・おそらく37.3%というのは収入の内の家賃割合であり、通常は2.5～３割あたりが目途といわれることが多いが、37.3%は大きいという感覚である。<br><br>㉑内海委員<br>・家賃の負担は相場でいうと２～３割で、それ以上に負担している人は政策対象として重要度が高いという発想であるが、その数値をどう決めるかが難しい。国の指針があるわけではなく、地域によっても異なる。東京都だと若者が少し苦しくても都心の近くに住みたいとすると、収入が比較的少ない人で家賃負担率が高くても、そういう世帯がいるという状況になる。一方で、そうした都心部でなければ低廉な家賃を選べるため、地域による差が大きい。年収が低い方の中での平均的な負担を１つの目安基準にするというのが、過去に検討してきた経緯と聞いている。資料でも年収200万円以下の世帯としているが、統計調査で把握できる一番低い年収が200万円であり、それを踏まえてそこの中で平均的な家賃負担を地域別に算出できる。目安としてそれを「高家賃負担」と呼ぶことにしたのが、この数値が出されるようになった経緯と意味である。それでいうと37.3%は、私が知っている範囲だと、相場の中での上の方だと思う。東京都だと50%以上になることもある。この数値の算出にあたっては学生や貯蓄金額までは考慮できていないため、目安としての数値となる。そうした人が含まれるということを考えると、平均値を越える人もいるという風に捉えてほしい。<br><br>㉒大月委員長<br>・内海委員と一緒に埼玉県で行っている業務では、埼玉県が独自にアフォーダビリティのデータを全国家計構造調査から令和６年度のデータを提示してもらえた。埼玉県の収入200万円未満の家賃負担率は45%である。収入が低いと家賃負担は高くなるが、その平均が45%である。それを考えると収入が低い方の家賃負担率が3.5～４割と考えると、この計算で示す37.3%は、その年収の平均的な支出が３割程度である。それが許せるかどうかは別問題だが、そういう数値が出ているため、その数値を設定しているのだと思う。年収が低くて困っている人は県営住宅に入れなくてはという考えで数値を出していて、それの根拠は年収が低いと家賃負担が高くなるということである。この問題は家賃がどんどん高くなっていて、負担率がどんどん上がっているのは、国政的な問題として非常に重要な課題だと思う。今回は公営住宅がどれくらい足りているかの目安を算出するものであり、アフォーダビリティの問題は深刻化しつつある。県の方でもアフォーダビリティに対してどうするかは検討した方が良い[5]と思う。<br>・会議時間を超過しているが、公営住宅の目標値については了解をいただいているということでよろしいか。他に意見があればお願いする。<br><br>㉓松田委員（オブザーバー）<br>・オブザーバーであるため、委員と同列の意見として扱わなくても良いが、資料３について何点かコメントしたい。<br>・９ページの目標２について、主な施策として「住宅分野におけるライフサイクルカーボンや次世代ＺＥＨ+をはじめ、静岡の気候風土に適した住宅の導入に向けた検討を行います。」とあるが、ライフサイクルカーボンは住宅分野で取り組むのは重い話である。国としても直近で法改正したが、ライフサイクルカーボンで低い水準で出すのは大規模な事務所ビルなど、非住宅から取り組むという話である。建材を作る段階、設計段階、施工段階、解体など、あらゆる段階で脱炭素化の取組を進めることで、総合的に初めてライフサイクルカーボンの減少が図れる。非住宅と同じように戸建て住宅までそれを求めると、過度な負担を強いることになる。 |

全国計画でも「住生活産業でのライフサイクルカーボン」という表現となっており、産業の各フェーズはプレーヤーにおいて低炭素な住宅の生産方法を世の中に普及させ、低炭素で生産された材料を設計者が自ら積極的に設計・施工に取り入れて、総合的にライフサイクルカーボンの少ない建築物を実現させていくという考え方になっている。具体的な提案ができなくて申し訳ないが、どういう意味で「住宅分野におけるライフサイクルカーボンの導入に向けた検討を行う」と意図しているか分かりかねるため、実際に県の住宅政策として現実性の高い表現にすることも方向性としてある[22]と思う。また、後段に「静岡県の気候風土に適した」という表現がある。先ほど石川委員から話があった、気候風土適応住宅という省エネ基準を除外した住宅を指しているようにも見える。文章の前段はライフサイクルカーボンなど、高性能な省エネ性能を持ったものがあり、後段に「静岡県の気候風土に適した」とあり、一見すると真逆なものが同列に並んでいる文章にも見える。もし後段が気候風土適応住宅を指すものではなく、文字通り気候風土に適した住宅を指すのであれば、気候風土適応住宅ではないことが分かるように別の表現に調整してもらった方が良い[4]。

・11ページの目標３について、「総合的かつ包括的な居住支援体制の整備」とあり、その中で「居住支援協議会の設置促進」と「居住支援協議会の活動を支援するため」という文章がある。理解としては、設置した後の協議会の活動を支援することが含まれていると思う。国のKPIにもあるように、協議会を設置するだけでなく、設置した後の実効的な協議会運営や充実化も需要であるため、具体的に言葉で表現した方が方向性として分かりやすい[13]と思う。

・13ページの目標４について、「市街地の防火避難に対する安全性を確保」があり、建物の不燃化の内容がある。これは密集市街地の災害対策として使われる言葉であり、全国計画でも使っている。揚げ足取りをしたいわけではないが、木造住宅の振興が別途出ているが、不燃化と相反する部分がある。全国計画でも密集市街地における建物の強度化・不燃化という使い方をしている。単に市街地全般、建物全般の不燃化ではなく、あくまで密集市街地や沿道の主要な建築物について不燃化を図るという、対象を明示もしくは限定した方が齟齬は生まれない[16]かなと思った。

・14ページの目標４について、災害発生時の応急仮設や民間賃貸住宅の活用があり、非常に重要な観点だと国も考えている。文章に反映できるかは分からないが、先ほど住宅供給者の視点が話題に挙がったが、具体的にどのような対応をするか、災害発生時に活用できる物件を予め確保するような不動産事業者との連携という観点や、仮設の建設という意味では地元工務店団体との災害協定に基づく取組など、民間の不動産や工務店との連携や関係構築について、すでに実施しているものも多々あると思うが、改めて明示してもらえると分かりやすい[17]かなと思う。また、文章への反映は難しいと思っているが、民間賃貸住宅をどう確保していくかという時に、例えば登録セーフティネット住宅の中でも受け入れを拒まないよう配慮者属性として被災者の入居を拒まないということで大家が登録している住宅も一定数あると思う。それも情報の使いようによっては、登録セーフティネット住宅が応急のみなし仮設住宅の物件リストの候補になってくる側面もあると思う。セーフティネット施策と災害時の施策について、分野横断的な連携も視野に入れてもらえると良い[18]かと思う。

㉔大月委員長

・細かいところまで指摘いただきましたが、これは事務局で対応をお願いする。

・他に意見がなければ、時間となったので進行を事務局へお返しする。

**４　閉会**

○事務局

・本日は長時間にわたりご審議いただき、また、多くのご意見をいただき、感謝申し上げる。次回の懇話会は10月15日(木)14時半～17時を予定している。本日いただいたご意見を踏まえ、修正した改定住生活基本計画の素案について審議いただきたいと考えている。詳細については、追って委員各位に連絡する。

・以上で、第２回静岡県住宅政策懇話会を閉会する。ありがとうございました。

-以上-

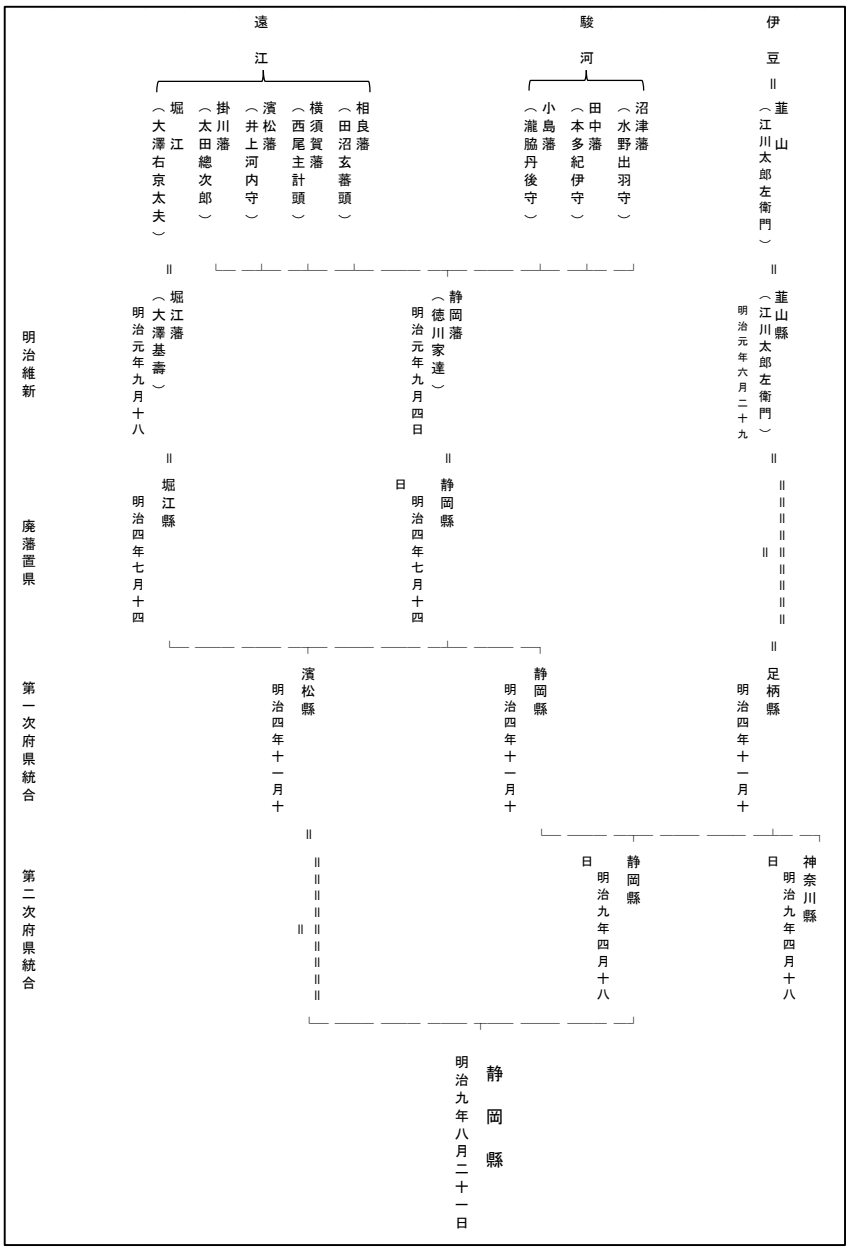
資料２

# 1　地域特性の活用

(1) 静岡県の地域特性

①　静岡県の成立ち

現在の静岡県域には古来、伊豆国、駿河国、遠江国の三国が置かれており、江戸時代には大名領、旗本領、天領及び寺社領があった。明治に入り韮山県（伊豆）、静岡藩（駿河と遠江）、堀江藩（遠江の一部）の２藩１県に統合され、明治４年７月の廃藩置県により、韮山県、静岡県、堀江県となり、11 月には韮山県が相模国の２県と合併し足柄県となりました。明治９年４月足柄県のうち伊豆が静岡県に合併、８月には浜松県が静岡県に合併し、駿河、遠江、伊豆の３国にまたがる現在の静岡県とほぼ同じ姿が成立しました（県では平成８年に条例により、この日（８月21 日）を「県民の日」と定めました。）。その後、明治 11 年伊豆諸島が東京府に移管されました。




明治 22 年に市政・町村制が施行され、同年に静岡市、明治 44 年に浜松市、大正 12 年に沼津市が誕生した。昭和 20 年に 297 あった市町村はその後合併が進められ、現在（令和８年度）は、23 市 12 町の 35 市町となっています。

② 地理的特性

本県は、本州中部の太平洋岸に位置し、東端は熱海市の初島、西端は湖西市の西端、南端は下田市の神子元島、北端は静岡市北端の間ノ岳（3,190m）であり、東西約 155km、南北約 118km に及び変化に富んだ地形をなしています。

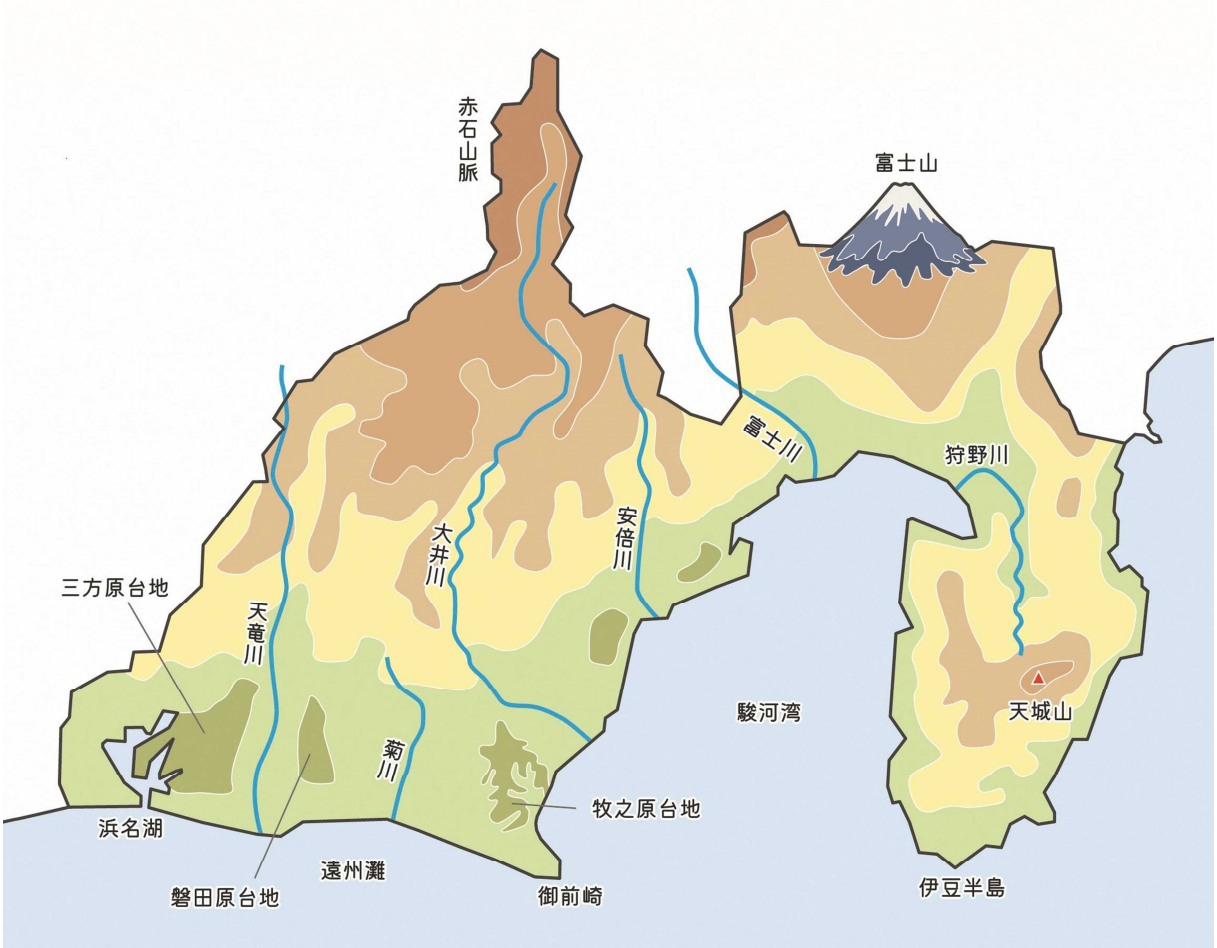
地質構造上は、糸魚川－静岡構造線と中央構造線という日本列島の主要線があります。

山地は、富士山（3,776m）から伊豆半島にかけての東部の火山山地と、赤石山脈（本県と山梨県、長野県の境にある。）等からなる中部から西部の非火山性の山地に大別されます。

海岸線は、約 505.6km の長さがあり、伊豆半島はリアス式海岸、平成 28 年 11 月に「世界で最も美しい湾クラブ」に加盟した駿河湾は穏やかな海岸線、御前崎から西は海岸砂丘が続いています。

平野は、狩野川、富士川、安倍川、大井川、菊川、天竜川などの下流部にあり、牧之原、磐田原、三方原などは隆起運動で形成された洪積台地です。

湖沼には、海とつながっている汽水湖の浜名湖（64.91 ㎢）のほか、火山活動による天城の八丁池、大室山の一碧湖、伏流水による鯨ヶ池、旧流跡の野守の池、砂丘・砂州の閉塞による桜ヶ池、佐鳴湖（1.15 ㎢）など様々な湖や池があります。



③　産業・観光

本県の経済規模を全国と比較すると、人口や県内総生産をはじめとする多くの指標で「全国第 10 位」、数量的に占める割合はほぼ３％で、全国の「３％経済」であるといわれています。また、本県経済は「日本の経済の縮図」と言われ、輸出型産業が多い構造となっています。

第１次産業では、お茶をはじめ、みかんなどの果樹、野菜、花き、畜産など多種類の農産物を生産する農業や、天城・富士山麓・安倍・大井・天竜の一大森林地帯を有する林業など多彩である。また、遠洋漁業をはじめとする海面漁業、うなぎなどの内水面養殖業、水産品の加工・流通業と多様な水産業は、全国有数であるります。

第２次産業では、多様な技術集積によって、二輪・四輪車などの輸送機械、医療品・化粧品などの化学工業、電子、電機、一般機械、食料品、繊維製品などの分野が活発であります。

近年は、新東名高速道路の開通や高規格幹線道路網の充実による交通の利便性向上や、東日本大震災以降の防災・減災の観点から内陸部への企業誘致が進み、物流拠点や先端技術産業などの立地が増加しています。

第３次産業では、世界遺産の富士山をはじめ、多くの景勝地や温泉地などゆたかな観光資源を有する全国屈指の観光県として、旅館営業施設数が日本一であるほか、さまざまな観光施設やゴルフ場などが立地しています。

本県は、全国屈指の観光圏として温暖な気候と太平洋から南アルプスの 3,000ｍ級の山岳まで多彩で風光明媚な景観を有し、富士箱根伊豆と南アルプスの２つの国立公園があります。

また、古くから東海道の要路に位置し、歴史・文化、産業の見所も豊富です。

平成 30 年４月にユネスコ世界ジオパークに認定された伊豆半島は、全国有数の温泉地を形成し、変化に富んだ海岸線は眺望に優れ、世界遺産である「韮山反射炉」などがあるほか、新鮮な海・山の幸も豊富であり、四季を通じて多くの観光客が訪れています。

世界遺産「富士山」の周辺は、白糸の滝、朝霧高原、田貫湖などの景勝地があり、雄大な景観が広がっています。

④　地域別の特性

本マスタープランは、県の計画として、まずは県全体の状況を踏まえたうえで、目標を設定し、様々な施策を提言していますが、当然、県内の状況は均一ではなく、自然環境や社会情勢により大きな違いがあります。

これまでの本県の住生活基本計画では、市町の行政区域をもとに、東部（伊豆）、中部及び西部の３～４に括り、その地域特性を抽出し、各地域に求められる施策を提示してきました。

しかし、県域を３～４に区分しても平均化され、それぞれの市町若しくは地区が持つ特徴が見えにくく、本当に必要な施策がわかりにくいものでした。

加えて、今回、国が示した全国計画では、各市区町村が住生活に関する方針を何らかの形で示すことが望まれており、都道府県計画においてはその参考となるものが求められています。

そこで、本マスタープランでは第４章において各市町別の人口、世帯及び住宅の特徴を表すとともに、第３章において目標ごとに、市町あるいはその管内の地区で、どのような施策が期待されているかを、客観的な指標により示すこととしました。

県全体や地域ごとに「強みを伸ばし、弱みを強み」にしていくため、これを県と市町をはじめ多くの関係者が共有することで、それぞれの市町、地区に必要な施策が、効果的、効率的に進むことを期待しています。

ア　市町別の人口

＜人口増減＞　　（単位：人）

| 市町 | 2025（令和７）年 | | | 2020年(令和2年) | 増減数（5年） | 増減率（5年） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 総数 | 男 | 女 | 総数 | 総数 | 総数 |
| 下田市 | 17,906 | 8,622 | 9,284 | 20,183 | -2,277 | -11.3% |
| 東伊豆町 | 10,217 | 4,812 | 5,405 | 11,488 | -1,263 | -11.0% |
| 河津町 | 6,129 | 3,010 | 3,119 | 6,870 | -730 | -10.6% |
| 南伊豆町 | 6,997 | 3,333 | 3,664 | 7,877 | -872 | -11.1% |
| 松崎町 | 5,230 | 2,461 | 2,769 | 6,038 | -807 | -13.4% |
| 西伊豆町 | 6,085 | 2,897 | 3,188 | 7,090 | -1,004 | -14.2% |
| 熱海市 | 31,330 | 14,217 | 17,113 | 34,208 | -2,775 | -8.1% |
| 伊東市 | 61,183 | 28,730 | 32,453 | 65,491 | -4,299 | -6.6% |
| 沼津市 | 179,139 | 88,125 | 91,014 | 189,386 | -9,948 | -5.3% |
| 三島市 | 103,044 | 50,034 | 53,010 | 107,783 | -4,698 | -4.4% |
| 御殿場市 | 80,965 | 41,153 | 39,812 | 86,614 | -5,472 | -6.3% |
| 裾野市 | 47,314 | 23,621 | 23,693 | 50,911 | -3,570 | -7.0% |
| 伊豆市 | 25,708 | 12,226 | 13,482 | 28,190 | -2,444 | -8.7% |
| 伊豆の国市 | 44,124 | 21,263 | 22,861 | 46,804 | -2,650 | -5.7% |
| 函南町 | 34,757 | 16,791 | 17,966 | 36,794 | -2,026 | -5.5% |
| 清水町 | 31,080 | 15,049 | 16,031 | 31,710 | -616 | -1.9% |
| 長泉町 | 43,245 | 21,308 | 21,937 | 43,336 | -79 | -0.2% |
| 小山町 | 17,100 | 8,991 | 8,109 | 18,568 | -1,422 | -7.7% |
| 富士宮市 | 119,089 | 59,032 | 60,057 | 128,105 | -8,920 | -7.0% |
| 富士市 | 237,650 | 117,357 | 120,293 | 245,392 | -7,599 | -3.1% |
| 静岡市 | 658,781 | 319,778 | 339,003 | 693,389 | -33,769 | -4.9% |
| 島田市 | 91,161 | 44,471 | 46,690 | 95,719 | -4,453 | -4.7% |
| 焼津市 | 130,848 | 64,016 | 66,832 | 136,845 | -5,910 | -4.3% |
| 藤枝市 | 134,425 | 65,182 | 69,243 | 141,342 | -6,829 | -4.8% |
| 牧之原市 | 40,303 | 19,862 | 20,441 | 43,502 | -3,159 | -7.3% |
| 吉田町 | 27,735 | 13,742 | 13,993 | 28,919 | -1,166 | -4.0% |
| 川根本町 | 5,334 | 2,644 | 2,690 | 6,206 | -888 | -14.3% |
| 磐田市 | 160,456 | 80,803 | 79,653 | 166,672 | -6,124 | -3.7% |
| 掛川市 | 111,544 | 56,028 | 55,516 | 114,954 | -3,292 | -2.9% |
| 袋井市 | 86,503 | 43,619 | 42,884 | 87,864 | -1,267 | -1.4% |
| 御前崎市 | 28,442 | 14,479 | 13,963 | 31,103 | -2,639 | -8.5% |
| 菊川市 | 45,478 | 22,878 | 22,600 | 47,789 | -2,254 | -4.7% |
| 森町 | 15,944 | 7,969 | 7,975 | 17,457 | -1,512 | -8.7% |
| 浜松市 | 765,254 | 379,473 | 385,781 | 790,718 | -24,968 | -3.2% |
| 湖西市 | 55,167 | 28,571 | 26,596 | 57,885 | -2,674 | -4.6% |
| 静岡県 | 3,465,667 | 1,706,547 | 1,759,120 | 3,633,202 | -164,357 | -4.5% |

資料：令和７年度国勢調査（総務省）

＜年齢区分別人口＞　　（単位：人）

| 市町 | 合計 | 0～14 歳 | 15～64 歳 | 65 歳以上 | 0～14 率 | 15～64 率 | 65～率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 下田市 | 17,906 | 1,299 | 8,645 | 7,962 | 7.3% | 48.3% | 44.5% |
| 東伊豆町 | 10,217 | 542 | 4,665 | 5,010 | 5.3% | 45.7% | 49.0% |
| 河津町 | 6,129 | 437 | 2,905 | 2,787 | 7.1% | 47.4% | 45.5% |
| 南伊豆町 | 6,997 | 504 | 2,892 | 3,601 | 7.2% | 41.3% | 51.5% |
| 松崎町 | 5,230 | 319 | 2,205 | 2,706 | 6.1% | 42.2% | 51.7% |
| 西伊豆町 | 6,085 | 277 | 2,494 | 3,314 | 4.6% | 41.0% | 54.5% |
| 熱海市 | 31,330 | 1,484 | 14,109 | 15,737 | 4.7% | 45.0% | 50.2% |
| 伊東市 | 61,183 | 4,181 | 28,990 | 28,012 | 6.8% | 47.4% | 45.8% |
| 沼津市 | 179,139 | 16,180 | 102,897 | 60,062 | 9.0% | 57.4% | 33.5% |
| 三島市 | 103,044 | 11,095 | 59,674 | 32,275 | 10.8% | 57.9% | 31.3% |
| 御殿場市 | 80,965 | 9,120 | 49,407 | 22,438 | 11.3% | 61.0% | 27.7% |
| 裾野市 | 47,314 | 5,548 | 27,860 | 13,906 | 11.7% | 58.9% | 29.4% |
| 伊豆市 | 25,708 | 1,793 | 12,295 | 11,620 | 7.0% | 47.8% | 45.2% |
| 伊豆の国市 | 44,124 | 4,479 | 24,188 | 15,457 | 10.2% | 54.8% | 35.0% |
| 函南町 | 34,757 | 3,623 | 19,196 | 11,938 | 10.4% | 55.2% | 34.3% |
| 清水町 | 31,080 | 3,588 | 18,920 | 8,572 | 11.5% | 60.9% | 27.6% |
| 長泉町 | 43,245 | 6,238 | 27,107 | 9,900 | 14.4% | 62.7% | 22.9% |
| 小山町 | 17,100 | 1,763 | 9,771 | 5,566 | 10.3% | 57.1% | 32.5% |
| 富士宮市 | 119,089 | 11,796 | 68,132 | 39,161 | 9.9% | 57.2% | 32.9% |
| 富士市 | 237,650 | 26,385 | 140,303 | 70,962 | 11.1% | 59.0% | 29.9% |
| 静岡市 | 658,781 | 67,215 | 382,870 | 208,696 | 10.2% | 58.1% | 31.7% |
| 島田市 | 91,161 | 10,434 | 50,383 | 30,344 | 11.4% | 55.3% | 33.3% |
| 焼津市 | 130,848 | 14,260 | 75,786 | 40,802 | 10.9% | 57.9% | 31.2% |
| 藤枝市 | 134,425 | 15,320 | 75,366 | 43,739 | 11.4% | 56.1% | 32.5% |
| 牧之原市 | 40,303 | 4,016 | 22,210 | 14,077 | 10.0% | 55.1% | 34.9% |
| 吉田町 | 27,735 | 3,042 | 17,008 | 7,685 | 11.0% | 61.3% | 27.7% |
| 川根本町 | 5,334 | 318 | 2,217 | 2,799 | 6.0% | 41.6% | 52.5% |
| 磐田市 | 160,456 | 18,596 | 93,218 | 48,642 | 11.6% | 58.1% | 30.3% |
| 掛川市 | 111,544 | 13,756 | 64,691 | 33,097 | 12.3% | 58.0% | 29.7% |
| 袋井市 | 86,503 | 11,029 | 52,620 | 22,854 | 12.7% | 60.8% | 26.4% |
| 御前崎市 | 28,442 | 2,889 | 15,787 | 9,766 | 10.2% | 55.5% | 34.3% |
| 菊川市 | 45,478 | 5,599 | 26,612 | 13,267 | 12.3% | 58.5% | 29.2% |
| 森町 | 15,944 | 1,611 | 8,251 | 6,082 | 10.1% | 51.7% | 38.1% |
| 浜松市 | 765,254 | 87,476 | 450,585 | 227,193 | 11.4% | 58.9% | 29.7% |
| 湖西市 | 55,167 | 5,700 | 33,163 | 16,304 | 10.3% | 60.1% | 29.6% |
| 静岡県 | 3,465,667 | 371,912 | 1,997,422 | 1,096,333 | 10.7% | 57.6% | 31.6% |

資料：令和 7 年度国勢調査

イ　市町別、世帯の特徴

＜世帯総数＞　　（単位：世帯）

| 市　町 | 合計 | 単身世帯 | うち 65 歳以上 | 夫婦のみ世帯 | うち高齢夫婦 | 高齢夫婦のいる世帯 | 65 歳以上の者のみの世帯 | 単　身世帯率 | 高齢単身世帯率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 下田市 | 8,980 | 3,540 | 2,190 | 2,070 | 1,480 | 2,320 | 3,770 | 39.4% | 24.4% |
| 熱海市 | 18,240 | 8,650 | 6,410 | 3,840 | 2,560 | 3,640 | 9,030 | 47.4% | 35.1% |
| 伊東市 | 30,870 | 10,910 | 7,710 | 8,680 | 6,280 | 8,450 | 14,220 | 35.3% | 25.0% |
| 沼津市 | 82,540 | 25,810 | 11,860 | 18,260 | 11,010 | 18,110 | 22,490 | 31.3% | 14.4% |
| 三島市 | 45,060 | 13,310 | 5,270 | 10,940 | 6,450 | 10,500 | 11,700 | 29.5% | 11.7% |
| 御殿場市 | 31,610 | 9,910 | 2,750 | 6,690 | 3,760 | 7,420 | 6,330 | 31.4% | 8.7% |
| 裾野市 | 18,810 | 4,840 | 1,910 | 4,280 | 2,540 | 5,190 | 4,490 | 25.7% | 10.2% |
| 伊豆市 | 11,420 | 3,160 | 1,780 | 2,750 | 2,180 | 4,070 | 4,200 | 27.7% | 15.6% |
| 伊豆の国市 | 18,250 | 5,380 | 2,670 | 4,080 | 2,740 | 4,610 | 5,260 | 29.5% | 14.6% |
| 函南町 | 15,020 | 3,770 | 2,120 | 3,940 | 2,500 | 4,170 | 4,880 | 25.1% | 14.1% |
| 清水町 | 12,070 | 3,450 | 1,340 | 2,690 | 1,310 | 2,240 | 2,740 | 28.6% | 11.1% |
| 長泉町 | 17,490 | 4,900 | 1,420 | 3,470 | 1,010 | 2,170 | 2,520 | 28.0% | 8.1% |
| 小山町 | 6,050 | 1,400 | 550 | 1,070 | 790 | 1,710 | 1,340 | 23.1% | 9.1% |
| 富士宮市 | 50,720 | 14,350 | 5,830 | 11,110 | 6,780 | 12,900 | 12,580 | 28.3% | 11.5% |
| 富士市 | 97,560 | 27,790 | 11,680 | 19,920 | 10,550 | 21,350 | 21,870 | 28.5% | 12.0% |
| 静岡市 | 292,100 | 93,400 | 37,800 | 57,600 | 33,300 | 60,000 | 71,100 | 32.0% | 12.9% |
| 島田市 | 35,450 | 8,830 | 4,210 | 7,220 | 4,590 | 10,150 | 9,120 | 24.9% | 11.9% |
| 焼津市 | 52,430 | 14,100 | 6,930 | 10,470 | 5,920 | 12,470 | 13,140 | 26.9% | 13.2% |
| 藤枝市 | 53,550 | 12,590 | 5,630 | 12,450 | 8,030 | 15,400 | 13,450 | 23.5% | 10.5% |
| 牧之原市 | 16,400 | 4,120 | 1,760 | 3,030 | 1,980 | 4,510 | 3,900 | 25.1% | 10.7% |
| 吉田町 | 11,350 | 3,240 | 790 | 1,740 | 750 | 2,250 | 1,700 | 28.5% | 7.0% |
| 磐田市 | 64,890 | 15,630 | 6,630 | 13,740 | 8,150 | 16,960 | 14,640 | 24.1% | 10.2% |
| 掛川市 | 43,860 | 11,830 | 4,120 | 9,360 | 5,540 | 11,140 | 9,630 | 27.0% | 9.4% |
| 袋井市 | 33,860 | 9,580 | 3,440 | 6,500 | 3,470 | 7,350 | 6,920 | 28.3% | 10.2% |
| 御前崎市 | 11,270 | 2,660 | 1,200 | 2,010 | 1,220 | 2,980 | 2,590 | 23.6% | 10.6% |
| 菊川市 | 17,780 | 4,550 | 1,580 | 3,030 | 1,660 | 4,410 | 3,250 | 25.6% | 8.9% |
| 森町 | 6,020 | 1,090 | 790 | 1,400 | 920 | 2,210 | 1,740 | 18.1% | 13.1% |
| 浜松市 | 322,500 | 95,000 | 37,100 | 65,700 | 37,600 | 70,400 | 74,600 | 29.5% | 11.5% |
| 湖西市 | 22,950 | 6,520 | 2,390 | 5,150 | 3,320 | 5,660 | 5,610 | 28.4% | 10.4% |
| 静岡県 | 1,468,400 | 430,700 | 184,200 | 308,300 | 182,100 | 341,200 | 367,300 | 29.3% | 12.5% |

資料：令和５年住宅・土地統計調査（総務省）

市町の結果については，市，区及び人口１万５千人以上の市町を対象

＜戸建て住宅世帯数＞　　（単位：世帯）

| 市　町 | 合計 | 単身世帯 | うち 65 歳以上 | 夫婦のみ世帯 | うち高齢夫婦 | 高齢夫婦のいる世帯 | 65 歳以上の者のみの世帯 | 単身世帯率 | 高齢単身世帯率 | 戸建て住宅率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 下田市 | 7,300 | 2,290 | 1,780 | 1,850 | 1,380 | 2,170 | 3,250 | 31.4% | 24.4% | 81.3% |
| 熱海市 | 8,150 | 2,800 | 2,250 | 1,930 | 1,150 | 1,880 | 3,450 | 34.4% | 27.6% | 44.7% |
| 伊東市 | 23,140 | 6,470 | 4,880 | 7,390 | 5,550 | 7,590 | 10,550 | 28.0% | 21.1% | 75.0% |
| 沼津市 | 46,530 | 10,500 | 7,320 | 10,800 | 7,890 | 13,700 | 15,380 | 22.6% | 15.7% | 56.4% |
| 三島市 | 26,390 | 4,120 | 3,000 | 7,370 | 4,930 | 8,580 | 7,920 | 15.6% | 11.4% | 58.6% |
| 御殿場市 | 19,120 | 2,800 | 1,820 | 4,790 | 3,300 | 6,830 | 4,960 | 14.6% | 9.5% | 60.5% |
| 裾野市 | 13,730 | 2,030 | 1,340 | 3,590 | 2,390 | 4,930 | 3,800 | 14.8% | 9.8% | 73.0% |
| 伊豆市 | 9,220 | 2,110 | 1,420 | 2,470 | 2,030 | 3,780 | 3,660 | 22.9% | 15.4% | 80.7% |
| 伊豆の国市 | 13,040 | 2,180 | 1,630 | 3,520 | 2,570 | 4,390 | 3,980 | 16.7% | 12.5% | 71.5% |
| 函南町 | 11,220 | 2,370 | 1,850 | 3,040 | 2,140 | 3,810 | 4,310 | 21.1% | 16.5% | 74.7% |
| 清水町 | 7,050 | 1,110 | 830 | 1,660 | 1,090 | 1,970 | 1,990 | 15.7% | 11.8% | 58.4% |
| 長泉町 | 8,380 | 1,320 | 960 | 1,420 | 700 | 1,750 | 1,730 | 15.8% | 11.5% | 47.9% |
| 小山町 | 4,600 | 700 | 500 | 1,000 | 790 | 1,670 | 1,290 | 15.2% | 10.9% | 76.0% |
| 富士宮市 | 38,110 | 6,840 | 4,490 | 9,540 | 6,370 | 12,360 | 10,850 | 17.9% | 11.8% | 75.1% |
| 富士市 | 67,410 | 10,430 | 7,430 | 16,060 | 9,720 | 20,020 | 16,770 | 15.5% | 11.0% | 69.1% |
| 静岡市 | 172,600 | 32,200 | 22,900 | 37,000 | 26,100 | 50,900 | 49,300 | 18.7% | 13.3% | 59.1% |
| 島田市 | 27,250 | 4,360 | 3,260 | 6,010 | 4,260 | 9,600 | 7,810 | 16.0% | 12.0% | 76.9% |
| 焼津市 | 39,540 | 7,230 | 5,160 | 8,480 | 5,590 | 11,970 | 11,090 | 18.3% | 13.1% | 75.4% |
| 藤枝市 | 40,110 | 5,910 | 4,330 | 10,660 | 7,550 | 14,670 | 11,720 | 14.7% | 10.8% | 74.9% |
| 牧之原市 | 12,610 | 2,050 | 1,390 | 2,760 | 1,900 | 4,430 | 3,460 | 16.3% | 11.0% | 76.9% |
| 吉田町 | 8,110 | 1,080 | 740 | 1,470 | 730 | 2,170 | 1,640 | 13.3% | 9.1% | 71.5% |
| 磐田市 | 47,490 | 6,780 | 4,890 | 11,700 | 7,690 | 16,270 | 12,450 | 14.3% | 10.3% | 73.2% |
| 掛川市 | 31,590 | 4,630 | 3,330 | 7,890 | 5,330 | 10,770 | 8,600 | 14.7% | 10.5% | 72.0% |
| 袋井市 | 22,620 | 3,210 | 2,180 | 4,940 | 3,180 | 7,010 | 5,410 | 14.2% | 9.6% | 66.8% |
| 御前崎市 | 8,910 | 1,370 | 960 | 1,870 | 1,220 | 2,980 | 2,350 | 15.4% | 10.8% | 79.1% |
| 菊川市 | 12,610 | 1,920 | 1,290 | 2,360 | 1,580 | 4,300 | 2,890 | 15.2% | 10.2% | 70.9% |
| 森町 | 5,500 | 970 | 740 | 1,330 | 920 | 2,210 | 1,690 | 17.6% | 13.5% | 91.4% |
| 浜松市 | 198,800 | 30,500 | 22,100 | 46,300 | 31,500 | 62,300 | 53,600 | 15.3% | 11.1% | 61.6% |
| 湖西市 | 16,350 | 2,880 | 1,980 | 4,440 | 3,210 | 5,500 | 5,120 | 17.6% | 12.1% | 71.2% |
| 静岡県 | 964,200 | 167,800 | 120,300 | 228,400 | 156,200 | 306,700 | 278,500 | 17.4% | 12.5% | 65.7% |

資料：令和５年住宅・土地統計調査（総務省）

市町の結果については，市，区及び人口１万５千人以上の市町を対象

ウ　市町別、住宅の特徴

＜建設年代別住宅数＞　　（単位：戸）

| 市　町 | 住宅総数 | ～1980 | ～2000 | 2021～ | ～1980 率 | ～2000 率 | 2021～率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 下田市 | 8,980 | 3,820 | 3,010 | 1,890 | 42.5% | 33.5% | 21.0% |
| 熱海市 | 18,240 | 6,390 | 6,910 | 3,750 | 35.0% | 37.9% | 20.6% |
| 伊東市 | 30,870 | 9,530 | 13,130 | 7,010 | 30.9% | 42.5% | 22.7% |
| 沼津市 | 82,540 | 16,190 | 30,610 | 29,450 | 19.6% | 37.1% | 35.7% |
| 三島市 | 45,060 | 7,940 | 16,050 | 18,730 | 17.6% | 35.6% | 41.6% |
| 御殿場市 | 31,610 | 4,950 | 10,680 | 14,160 | 15.7% | 33.8% | 44.8% |
| 裾野市 | 18,810 | 3,340 | 7,130 | 7,740 | 17.8% | 37.9% | 41.1% |
| 伊豆市 | 11,420 | 3,580 | 4,430 | 2,880 | 31.3% | 38.8% | 25.2% |
| 伊豆の国市 | 18,250 | 3,920 | 6,790 | 6,460 | 21.5% | 37.2% | 35.4% |
| 函南町 | 15,020 | 3,150 | 5,680 | 5,700 | 21.0% | 37.8% | 37.9% |
| 清水町 | 12,070 | 1,970 | 4,480 | 5,210 | 16.3% | 37.1% | 43.2% |
| 長泉町 | 17,490 | 1,500 | 4,870 | 10,690 | 8.6% | 27.8% | 61.1% |
| 小山町 | 6,050 | 1,530 | 2,060 | 2,060 | 25.3% | 34.0% | 34.0% |
| 富士宮市 | 50,720 | 10,240 | 17,570 | 21,830 | 20.2% | 34.6% | 43.0% |
| 富士市 | 97,560 | 16,470 | 36,240 | 42,510 | 16.9% | 37.1% | 43.6% |
| 静岡市 | 292,100 | 56,000 | 101,600 | 117,000 | 19.2% | 34.8% | 40.1% |
| 島田市 | 35,450 | 7,440 | 12,260 | 15,380 | 21.0% | 34.6% | 43.4% |
| 焼津市 | 52,430 | 8,960 | 19,790 | 22,600 | 17.1% | 37.7% | 43.1% |
| 藤枝市 | 53,550 | 9,010 | 20,390 | 22,640 | 16.8% | 38.1% | 42.3% |
| 牧之原市 | 16,400 | 3,590 | 6,500 | 5,210 | 21.9% | 39.6% | 31.8% |
| 吉田町 | 11,350 | 1,460 | 3,930 | 4,980 | 12.9% | 34.6% | 43.9% |
| 磐田市 | 64,890 | 10,440 | 22,790 | 26,530 | 16.1% | 35.1% | 40.9% |
| 掛川市 | 43,860 | 5,980 | 15,120 | 21,110 | 13.6% | 34.5% | 48.1% |
| 袋井市 | 33,860 | 4,600 | 11,770 | 15,830 | 13.6% | 34.8% | 46.8% |
| 御前崎市 | 11,270 | 2,540 | 4,040 | 4,080 | 22.5% | 35.8% | 36.2% |
| 菊川市 | 17,780 | 2,530 | 5,790 | 8,930 | 14.2% | 32.6% | 50.2% |
| 森町 | 6,020 | 1,710 | 2,290 | 2,020 | 28.4% | 38.0% | 33.6% |
| 浜松市 | 322,500 | 50,800 | 116,500 | 140,300 | 15.8% | 36.1% | 43.5% |
| 湖西市 | 22,950 | 4,550 | 7,420 | 9,160 | 19.8% | 32.3% | 39.9% |
| 静岡県 | 1,468,400 | 272,500 | 526,700 | 599,700 | 18.6% | 35.9% | 40.8% |

資料：令和５年住宅・土地統計調査（総務省）

市町の結果については，市，区及び人口１万５千人以上の市町を対象

＜所有関係別住宅数＞　　（単位：戸）

| 市町 | 総数 | 持ち家 | 借家 | うち公営 | 持ち家 | 借家 | うち公営 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 下田市 | 8,980 | 6,840 | 1,880 | 70 | 76% | 21% | 0.8% |
| 熱海市 | 18,240 | 12,030 | 5,040 | 900 | 66% | 28% | 4.9% |
| 伊東市 | 30,870 | 23,770 | 5,930 | 690 | 77% | 19% | 2.2% |
| 沼津市 | 82,540 | 49,050 | 28,630 | 2,770 | 59% | 35% | 3.4% |
| 三島市 | 45,060 | 28,320 | 15,020 | 1,120 | 63% | 33% | 2.5% |
| 御殿場市 | 31,610 | 19,460 | 10,390 | 390 | 62% | 33% | 1.2% |
| 裾野市 | 18,810 | 13,540 | 4,720 | 420 | 72% | 25% | 2.2% |
| 伊豆市 | 11,420 | 9,350 | 1,620 | 180 | 82% | 14% | 1.6% |
| 伊豆の国市 | 18,250 | 12,130 | 5,400 | 150 | 66% | 30% | 0.8% |
| 函南町 | 15,020 | 11,120 | 3,570 | － | 74% | 24% | － |
| 清水町 | 12,070 | 7,400 | 4,300 | 360 | 61% | 36% | 3.0% |
| 長泉町 | 17,490 | 9,260 | 7,800 | － | 53% | 45% | － |
| 小山町 | 6,050 | 4,480 | 1,210 | 190 | 74% | 20% | 3.1% |
| 富士宮市 | 50,720 | 36,710 | 13,240 | 960 | 72% | 26% | 1.9% |
| 富士市 | 97,560 | 67,700 | 28,080 | 2,050 | 69% | 29% | 2.1% |
| 静岡市 | 292,100 | 183,200 | 99,000 | 8,500 | 63% | 34% | 2.9% |
| 島田市 | 35,450 | 27,340 | 7,780 | 350 | 77% | 22% | 1.0% |
| 焼津市 | 52,430 | 39,460 | 12,340 | 470 | 75% | 24% | 0.9% |
| 藤枝市 | 53,550 | 41,230 | 11,480 | 870 | 77% | 21% | 1.6% |
| 牧之原市 | 16,400 | 12,020 | 3,410 | 350 | 73% | 21% | 2.1% |
| 吉田町 | 11,350 | 7,880 | 3,170 | 160 | 69% | 28% | 1.4% |
| 磐田市 | 64,890 | 47,120 | 14,480 | 530 | 73% | 22% | 0.8% |
| 掛川市 | 43,860 | 30,690 | 11,580 | 560 | 70% | 26% | 1.3% |
| 袋井市 | 33,860 | 21,830 | 11,060 | 450 | 64% | 33% | 1.3% |
| 御前崎市 | 11,270 | 8,480 | 2,430 | 170 | 75% | 22% | 1.5% |
| 菊川市 | 17,780 | 12,350 | 5,130 | 190 | 69% | 29% | 1.1% |
| 森町 | 6,020 | 5,430 | 590 | 20 | 90% | 10% | 0.3% |
| 浜松市 | 322,500 | 209,200 | 103,900 | 5,500 | 65% | 32% | 1.7% |
| 湖西市 | 22,950 | 15,750 | 5,400 | 280 | 69% | 24% | 1.2% |
| 静岡県 | 1,468,400 | 989,600 | 431,400 | 28,700 | 67% | 29% | 2.0% |

資料：令和５年住宅・土地統計調査（総務省）

市町の結果については，市，区及び人口１万５千人以上の市町を対象

＜所有関係別住宅規模＞　　（単位：㎡、畳／人、室／人）

| 市　町 | 住宅面積 | | | | 1人畳 | | | | 1人室 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 全体 | 持ち家 | 借家 | うち公営 | 全体 | 持ち家 | 借家 | うち公営 | 全体 | 持ち家 | 借家 | うち公営 |
| 下田市 | 108.0 | 123.1 | 53.0 | 49.3 | 16.2 | 17.0 | 11.6 | 7.5 | 2.3 | 2.4 | 1.8 | 1.4 |
| 熱海市 | 83.4 | 98.9 | 46.4 | 43.7 | 17.1 | 18.8 | 12.1 | 14.1 | 2.1 | 2.3 | 1.6 | 2.2 |
| 伊東市 | 104.3 | 117.9 | 49.9 | 62.6 | 18.0 | 19.2 | 11.5 | 9.8 | 2.2 | 2.3 | 1.7 | 1.6 |
| 沼津市 | 96.8 | 124.6 | 49.1 | 51.8 | 14.9 | 16.6 | 10.8 | 10.4 | 2.0 | 2.2 | 1.5 | 1.8 |
| 三島市 | 96.1 | 120.7 | 49.8 | 54.1 | 14.7 | 16.0 | 11.1 | 11.6 | 1.9 | 2.0 | 1.5 | 1.9 |
| 御殿場市 | 105.8 | 136.5 | 48.3 | 51.1 | 15.2 | 16.7 | 10.7 | 9.1 | 1.9 | 2.1 | 1.4 | 1.4 |
| 裾野市 | 112.5 | 133.6 | 52.0 | 47.2 | 15.8 | 16.7 | 11.8 | 10.7 | 1.9 | 2.0 | 1.6 | 2.0 |
| 伊豆市 | 114.8 | 125.8 | 51.4 | 55.1 | 16.5 | 17.2 | 11.3 | 11.1 | 2.2 | 2.3 | 1.7 | 1.9 |
| 伊豆の国市 | 103.2 | 128.8 | 45.5 | 50.4 | 15.5 | 16.6 | 11.3 | 11.8 | 2.0 | 2.1 | 1.6 | 1.9 |
| 函南町 | 107.3 | 125.9 | 49.5 | - | 15.2 | 16.2 | 10.7 | - | 2.0 | 2.1 | 1.5 | - |
| 清水町 | 97.3 | 123.9 | 51.7 | 69.5 | 14.3 | 15.4 | 11.4 | 15.3 | 1.9 | 2.0 | 1.6 | 2.3 |
| 長泉町 | 90.7 | 120.5 | 55.2 | - | 13.7 | 15.1 | 11.3 | - | 1.6 | 1.8 | 1.3 | - |
| 小山町 | 124.5 | 144.5 | 50.7 | 48.2 | 16.2 | 16.9 | 11.8 | 8.7 | 2.1 | 2.2 | 1.8 | 1.3 |
| 富士宮市 | 109.5 | 131.5 | 48.3 | 48.6 | 15.5 | 16.5 | 11.0 | 11.8 | 2.0 | 2.2 | 1.6 | 2.0 |
| 富士市 | 105.8 | 129.6 | 48.5 | 58.6 | 15.0 | 16.0 | 11.2 | 13.1 | 1.9 | 2.0 | 1.5 | 1.9 |
| 静岡市 | 94.6 | 120.9 | 45.8 | 47.2 | 14.4 | 15.6 | 11.0 | 11.1 | 1.9 | 2.0 | 1.5 | 1.9 |
| 島田市 | 114.8 | 133.8 | 47.9 | 49.8 | 15.6 | 16.4 | 10.7 | 11.7 | 2.0 | 2.1 | 1.5 | 1.9 |
| 焼津市 | 109.0 | 128.1 | 48.0 | 50.2 | 15.5 | 16.5 | 10.8 | 9.2 | 2.0 | 2.1 | 1.5 | 1.6 |
| 藤枝市 | 111.7 | 129.1 | 49.0 | 54.7 | 15.0 | 15.8 | 10.4 | 11.0 | 1.9 | 2.0 | 1.4 | 1.8 |
| 牧之原市 | 122.8 | 143.2 | 50.9 | 45.8 | 16.9 | 17.4 | 13.7 | 13.0 | 2.2 | 2.2 | 1.8 | 2.1 |
| 吉田町 | 117.7 | 144.1 | 51.9 | 50.8 | 15.4 | 16.2 | 11.4 | 12.7 | 2.0 | 2.0 | 1.6 | 3.0 |
| 磐田市 | 111.5 | 131.3 | 47.1 | 48.9 | 15.3 | 16.2 | 10.6 | 7.9 | 2.0 | 2.0 | 1.4 | 1.3 |
| 掛川市 | 112.2 | 137.0 | 46.6 | 47.8 | 15.0 | 15.9 | 10.6 | 11.8 | 2.0 | 2.0 | 1.4 | 1.8 |
| 袋井市 | 103.9 | 133.2 | 45.9 | 54.1 | 14.2 | 15.3 | 10.7 | 12.2 | 1.9 | 2.0 | 1.4 | 1.8 |
| 御前崎市 | 125.0 | 147.9 | 44.9 | 51.7 | 16.6 | 17.5 | 10.7 | 9.9 | 2.1 | 2.2 | 1.6 | 1.3 |
| 菊川市 | 112.5 | 140.7 | 44.5 | 53.3 | 14.6 | 15.6 | 10.5 | 12.4 | 1.9 | 2.0 | 1.4 | 2.0 |
| 森町 | 128.4 | 136.7 | 50.8 | 66.0 | 16.7 | 17.5 | 8.8 | 10.5 | 2.2 | 2.3 | 1.2 | 1.2 |
| 浜松市 | 100.8 | 127.1 | 47.7 | 51.7 | 14.9 | 16.1 | 11.0 | 12.1 | 1.9 | 2.0 | 1.5 | 2.0 |
| 湖西市 | 114.8 | 137.8 | 47.8 | 44.3 | 16.7 | 18.0 | 11.1 | 8.7 | 2.1 | 2.2 | 1.5 | 1.5 |
| 静岡県 | 103.3 | 127.5 | 47.8 | 50.9 | 15.1 | 16.2 | 11.0 | 11.4 | 2.0 | 2.1 | 1.5 | 1.9 |

資料：令和５年住宅・土地統計調査（総務省）

市町の結果については，市，区及び人口１万５千人以上の市町を対象

2）新たな住まい方の提案「静岡住まい方ビジョン」

①　策定の背景

県では、平成 30 年から快適な暮らし空間を実現することを目的として、首都圏には無い、”静岡県らしい豊かな自然を活かした広い暮らし空間”を創出する「豊かな暮らし空間創生事業」(住宅地認定制度、アドバイザー派遣、生け垣整備助成等)を実施してきました。制度創設から 10 年が経過し、少子高齢化の進展、資材価格の高騰や空き家の増加などの社会情勢の変化により、新たな宅地開発は減少しており、また、コロナ禍を経て、働き方や住まい方等のライフスタイルが多様化するなど、住宅をとりまく状況は大きく変化しています。

そこで、コロナ禍において、「プラスOの住まい」のキャッチフレーズのもと職住一体の住まい方を提案したところですが、住まい手の“多様なライフスタイル、ライフステージに合わせた住まい方”にも視点を向けた住宅政策を展開していくため、令和６年度から“静岡県らしさを活かした住まい方の提案”に着手し、「静岡住まい方ビジョン」として、とりまとめました。

「静岡住まい方ビジョン」は、地域により表情が豊かな静岡県における住まい方について、静岡らしい魅力、具体的な地名を織り交ぜながら４つの分類に分けて提案とし、各提案には住まい方をイメージしやすいようにイラストを配置するとともに、背景図は、主要都市との位置関係と交通網を示すことで利便性の良さを、海・山・河を示すことで自然の豊かを表現しています。

また、キャッチコピーを「多彩な静岡　心地よい住まい」とし、海、山、まちなど多彩で魅力豊かな静岡県は、自分にあった土地を選択することで、心身共に心地よく住まうことができることを表現しました。




本県が考える新たな住まい方の一つとして、「静岡住まい方ビジョン」を住生活マスタープランに掲載します。

なお、策定にあたっては、静岡文化芸術大学　寒竹 伸一 副学長（当時）、礒村 克郎 教授のほか、同大学の学生の協力を得ました。

② 「静岡住まい方ビジョン」

**静岡県らしさを活かした住まい方の提案**

| | | | |
|---|---|---|---|
| キャッチコピー | | **多彩な静岡** | |
| 住まい方の提案 | | **里に住まう** | **山・河・湖と住まう** |
| 「静岡らしさ」のキーワード | | 【1】働く場所や業種が充実<br>【2】利便性の高い交通環境 | 【3】豊かな自然環境<br>【4】多彩で変化に富んだ景観 |
| 住まい方のポイント | | **仕事も、趣味も。メリハリのある住まい方**<br>平日は仕事で、休日は趣味。<br>自然や温泉、グルメが身近に揃うからこその『メリハリのある充実した住まい方』<br>**【1】働く場所や業種が充実**<br>山や海、川などの自然環境に恵まれ、一年を通して温暖な気候条件であることから、農業や漁業などの一次産業が盛んです。加えて、モノづくりからサービス業まで、幅広い業種が操業しており、働く場所には困りません。<br>**【2】利便性の高い交通環境**<br>静岡県には東海道新幹線の停車駅が６つあり、東京や名古屋への通勤が可能です。休日は県内外の観光地へ気軽にでかけることもできます | **山も、海も。豊かな自然と共に生きる住まい方**<br>雄大な山々や広大な海、大小さまざまな湖や河川。<br>豊富な自然に囲まれているからこその『四季の変化を肌で感じられる心豊かな住まい方』<br>**【3】豊かな自然環境**<br>静岡県は、遠州灘・駿河湾・相模湾などの海、富士山や赤石山脈などの山、天竜川・大井川・安倍川などの川があり、豊かな自然環境に恵まれています。<br>**【4】多彩で変化に富んだ景観**<br>国を象徴する富士山、変化に富んだ長い海岸線、名水・温泉を擁する伊豆半島、広大な駿河湾・遠州灘、日本有数の汽船湖である浜名湖など、地域や市町ごとに多彩で多様な景観が楽しめます。 |
| 例えばこんな住まい方 | 西部 | モノづくりからサービス業まで幅広い企業が集積しているため、県内で仕事をして落ち着いた環境で生活し、週末には車でお出かけする。基本テレワークで、たまに名古屋や東京へ出勤する。休日は**浜名湖畔**をサイクリング・散歩する。 | 自然に囲まれた広い家でのびのび暮らし、天気の良い日には川でキャンプやカヌーなどのレジャーを楽しむ。<br>荒波の太平洋と穏やかな波の**駿河湾**は、マリンスポーツには最高の環境。仕事の前や休日に思いっきりマリンスポーツを楽しむ。 |
| | 中部 | **静岡県の経済・商業・文化の中心地**のため、県内で仕事をして暮らす。東京と近すぎず・遠すぎずの距離感で、毎日落ち着いた暮らしをしながら刺激が欲しい時は東京へ。 | 市街地から車ですぐの距離に山や海といった大自然が広がる。新鮮な海の幸やお茶を味わったり、マリンスポーツやトレッキングを楽しんだり。豊かな自然を近くに感じながらのんびり暮らす。 |
| | 東部 | 新幹線や主要道が通っているため、仕事や東京方面または名古屋方面へ通勤し、休日は四季折々の富士山を眺めながらゆったりと過ごす。<br>週末は温泉巡りを日課に。 | **富士山の裾野**に市街地が広がるエリアから遠景に眺められるエリアのため、雄大な**富士山を身近に感じながら、富士山の恵みを味わう**生活。 |
| | 伊豆 | 普段はリモートワークで、たまに新幹線を使って出社。東京圏までほどよく距離がある分、自分の生活ペースで仕事をして、趣味の時間を大切にできる。<br>休日は伊豆急行を利用して、県内外のレジャー施設へ出かける | **自然を活かしたアクティビティ**が豊富で、贅沢な余暇時間を過ごせる。<br>仕事やレジャーで疲れた身体を自宅で**温泉**に入って癒し、地元の海や川、山で獲れた幸で食事を楽しむ。 |

# 静岡住まい方ビジョン

## 心地よい住まい

| 街に住まう | 海と住まう |
|---|---|

【5】文化や産業が集積
【6】歴史的・文化的な寺社・史跡
【7】豊かな自然と地方都市が共存
【8】住まい方の多様性

### 人も、地域も。居場所が見つかる住まい方

大らかな人柄と、穏やかな気候。
　東西に広がる静岡県には多彩な文化と価値観が根付いているからこその『自分らしく過ごせる居場所が見つかる住まい方』

**【5】文化や産業が集積**

静岡県は、東西方向に長く伸びた形をしており、地域によって生活圏や文化圏が異なり、多彩な歴史が紡がれ、地域に文化が根付いています。

**【6】歴史的・文化的な寺社・史跡**

静岡県は、源頼朝や徳川家康等の武将にゆかりのある史跡や寺社、ペリー来航による開国の舞台など、歴史的・文化的な史跡が各所に存在しており、歴史ロマンが感じられます。

地元の祭りをお年寄りから子どもまで、みんなで盛り上げる。
文化サークルに参加し、メンバーと共に**寺社や史跡**を巡り歩く。

地域活動に参加し、共に協力しながら生活する。
週末は、近所の農家の**茶摘み**を手伝う。

**富士山**からのきれいな湧水で畑を耕し、地域住民と畑をシェアする。畑でとれた野菜で料理して、食を通してコミュニティを形成する。

温泉を自宅にひいたり、地元でお気に入りの銭湯を見つけて楽しんだり、**温泉が身近にある**暮らしを楽しめる。

### マチも、イナカも。好きな場所を選べる住まい方

マチの便利さと、イナカ暮らし。
　都市と自然が共存しているからこその『自分や家族のライフスタイルに合わせて好きな場所を選べる住まい方』

**【7】豊かな自然と地方都市が共存**

静岡県は、平野部に人口の大半が集積しており、高密度でほどよく発展した都市が点在しています。

**【8】住まい方の多様性**

鉄道駅を中心に形成された市街地でのマチナカ暮らしと、都会の喧噪から少し離れた場所にある里山や里海に形成された地域でのイナカ暮らしのどちらも楽しめます。

車や公共交通を使い、生活に必要な食料品や日用品を鉄道駅周辺エリアや郊外の大型商業施設で買い物できる。
豊かな自然環境が残されている地域では、農業に取り組む。

鉄道駅周辺などに商業施設や都市機能が集積する市街地では、車がなくても便利な生活を送ることができる。
中山間地域では、大自然に囲まれ、地域住民同士で支え合う暮らし。

コンパクトな市街地が形成されているため、徒歩や自転車で生活できる。
**温泉街として発展**してきた地域のため、自宅にいながら**温泉**を楽しめる。

日常生活に必要な施設がコンパクトにまとまったエリアでは、自転車やバスを利用して生活する。
里山や中山間地域では、里山の原風景の中で四季の移ろいを肌で感じながら生活する。

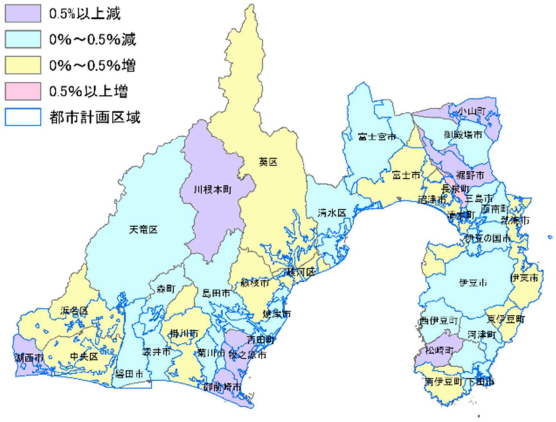
# 第３章　目標と具体的な施策展開、指標及び取組

## 目標１　多様なニーズに応じた快適な住まい方の実現

### 施策１　静岡県らしさを生かした住まい方

●社会的人口減少が進む地域で、移住・定住、二地域居住などの促進が望まれています。

社会的人口増減




| 上位５市町 | | 下位５市町 | |
|---|---|---|---|
| 市町 | 増減率 | 市町 | 増減率 |
| 長泉町 | 0.75% | 御前崎市 | －0.82% |
| 東伊豆町 | 0.48% | 牧之原市 | －0.71% |
| 掛川市 | 0.40% | 松崎町 | －0.69% |
| 熱海市 | 0.33% | 小山町 | －0.57% |
| 伊東市 | 0.33% | 川根本町 | －0.57% |

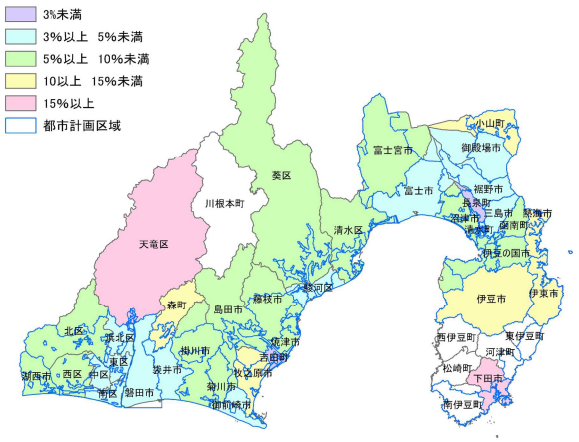
資料：国勢調査（令和２年）

## 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

●空き家率が高い地域では、既存住宅の活用が効果的です。

●リフォーム実施率が低い地域で、既存住宅活用社会への転換に向けた取組が望まれています。

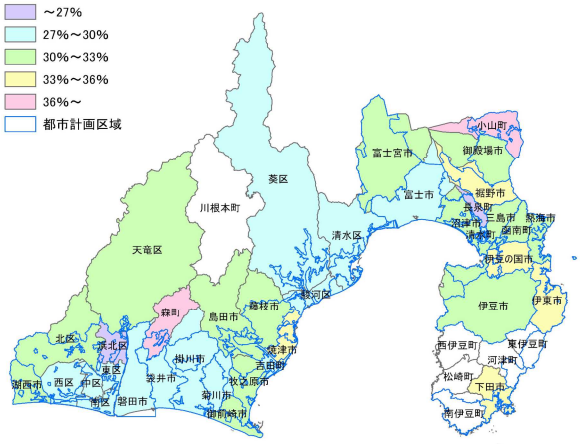
その他空き家率




| 上位５市町 | | 下位５市町 | |
|---|---|---|---|
| 市町 | 割合 | 市町 | 割合 |
| 吉田町 | 2.15% | 天竜区 | 19.6% |
| 長泉町 | 2.21% | 下田市 | 15.1% |
| 東区 | 3.17% | 伊豆市 | 13.2% |
| 三島市 | 3.42% | 小山町 | 10.9% |
| 南区 | 3.67% | 森町 | 10.9% |

資料：住宅・土地統計調査（令和５年）

リフォーム工事実施率（持ち家）

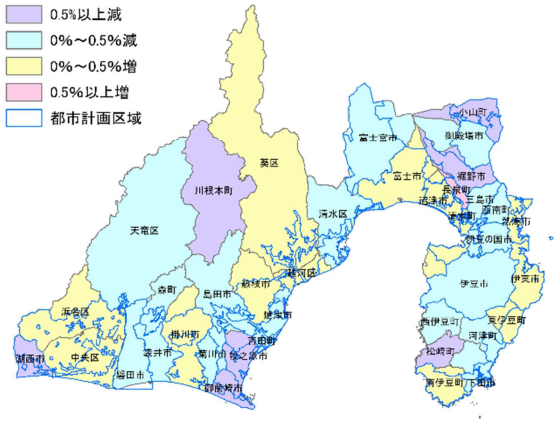



| 上位５市町 | | 下位５市町 | |
|---|---|---|---|
| 市町 | 実施率 | 市町 | 実施率 |
| 小山町 | 39.3% | 長泉町 | 26.7% |
| 森町 | 37.4% | 浜北区 | 26.8% |
| 伊東市 | 35.3% | 磐田市 | 27.4% |
| 下田市 | 34.8% | 掛川市 | 28.2% |
| 裾野市 | 34.0% | 清水町 | 28.2% |

資料：住宅・土地統計調査（令和５年）

●人口減少が進む市町で、ライフステージや世帯構成を踏まえた快適な暮らしの実現が期待されています。

社会的人口増減



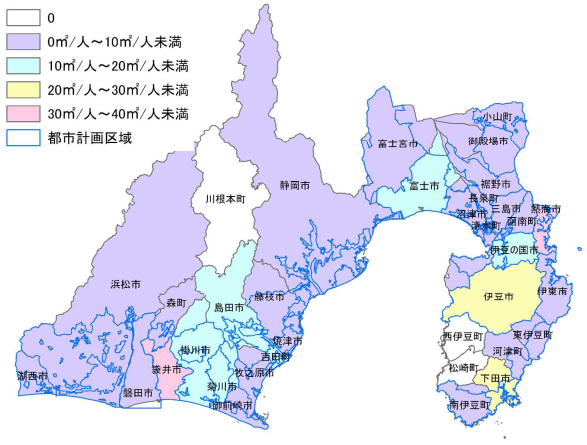

| 上位５市町 | | 下位５市町 | |
|---|---|---|---|
| 市　町 | 増減率 | 市　町 | 増減率 |
| 長泉町 | 0.75% | 御前崎市 | －0.82% |
| 東伊豆町 | 0.48% | 牧之原市 | －0.71% |
| 掛川市 | 0.40% | 松崎町 | －0.69% |
| 熱海市 | 0.33% | 小山町 | －0.57% |
| 伊東市 | 0.33% | 川根本町 | －0.57% |

資料：住民基本台帳（令和６年４月１日時点）

## 施策３　うるおいのある住宅市街地の形成

●都市公園の少ない地域で、自然に配慮した、うるおいのある住宅市街地を形成するための取組が望まれています。

１人あたりの都市公園面積




| 上位５市町 | | 下位５市町 | |
|---|---|---|---|
| 市町 | 割合 | 市町 | 割合 |
| 熱海市 | 38.3 ㎡/人 | 河津町 | 0.6 ㎡/人 |
| 袋井市 | 31.4 ㎡/人 | 東伊豆町 | 0.8 ㎡/人 |
| 伊豆市 | 27.2 ㎡/人 | 南伊豆町 | 1.7 ㎡/人 |
| 下田市 | 23.7 ㎡/人 | 清水町 | 2.1 ㎡/人 |
| 掛川市 | 15.9 ㎡/人 | 三島市 | 4.0 ㎡/人 |

資料：国土交通省　都市公園データベース

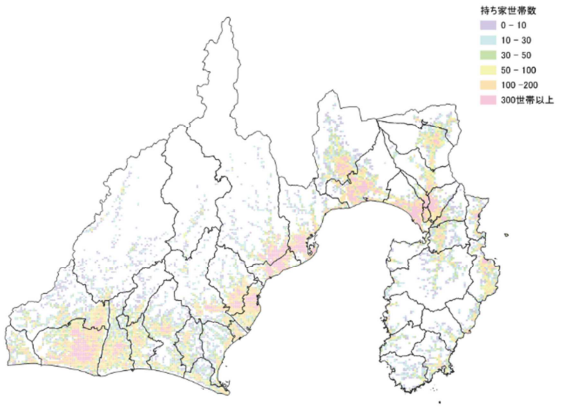
# 目標２　高品質で長く住まえる住宅の普及

## 施策１　良質な住宅ストックの形成

●持ち家住宅において、適切な維持管理や省エネ化等の性能向上、長寿命化が望まれています。

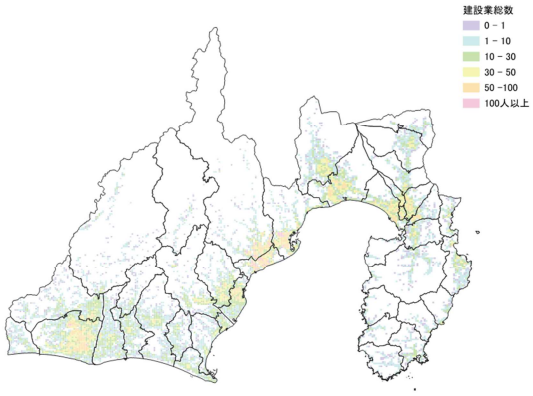
●高性能な住宅の生産を拡大させるため、建設業者の活躍が期待されています。

持ち家世帯数




資料：国土数値情報

建設業者数

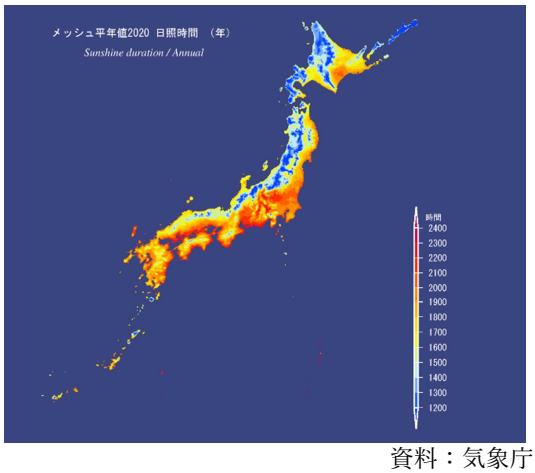



資料：国土数値情報

●豊富な日照時間を活用した住まいの工夫が可能です。

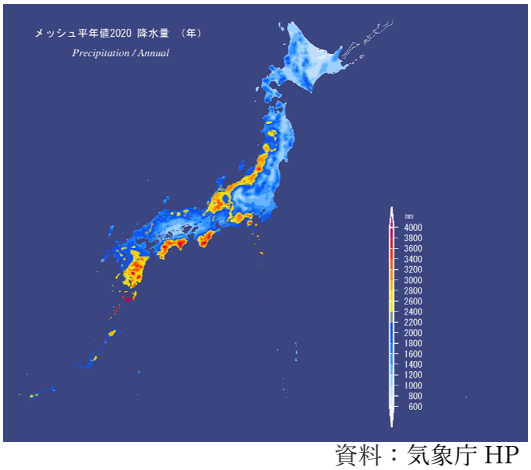
●降水量が多いことを前提とした住生活の工夫が必要です。

メッシュ平年図（日照時間）




資料：気象庁 HP

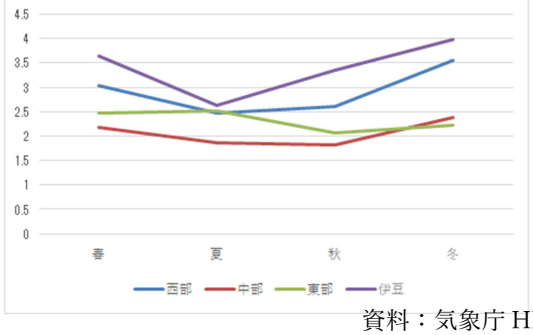
メッシュ平年図（降水量）




資料：気象庁 HP

●地域による風の強さを考慮した住宅の計画が望まれています。

平均風速



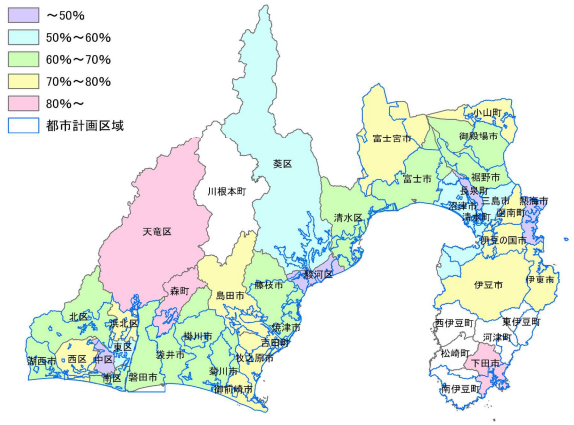

資料：気象庁 HP

## 施策２　県産材を活用した木造住宅の普及

●木造住宅が少ない地域で、県産材の利用拡大に向け、積極的な取組が望まれています。

●新築住宅における木造住宅の割合が低い地域で、県産材の利用拡大に向け、積極的な取組が望まれています。

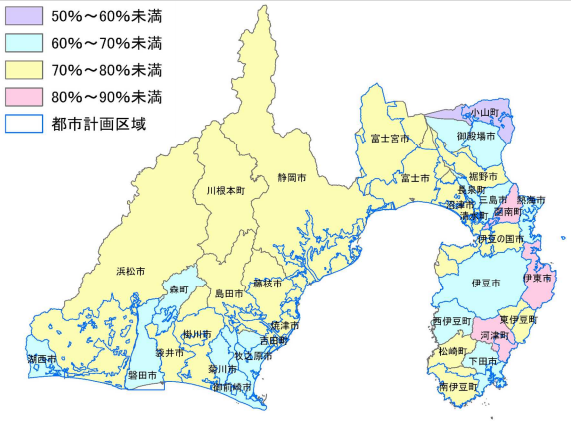
居住者のいる住宅における木造住宅の割合




| 上位５市町 | | 下位５市町 | |
|---|---|---|---|
| 市町 | 木造率 | 市町 | 木造率 |
| 森町 | 90.0% | 熱海市 | 40.3% |
| 天竜区 | 89.8% | 長泉町 | 43.7% |
| 下田市 | 81.2% | 中区 | 43.8% |
| 伊東市 | 77.0% | 駿河区 | 48.2% |
| 伊豆市 | 76.6% | 沼津市 | 51.1% |

資料：住宅・土地統計調査（令和５年）

新築着工における木造住宅の割合（R3~R7 の合計）




| 上位５市町 | | 下位５市町 | |
|---|---|---|---|
| 市町 | 木造率 | 市町 | 木造率 |
| 河津町 | 87.4% | 小山町 | 58.2% |
| 伊東市 | 81.6% | 牧之原市 | 61.6% |
| 函南町 | 80.1% | 御殿場市 | 62.5% |
| 東伊豆町 | 79.8% | 湖西市 | 64.9% |
| 川根本町 | 79.5% | 熱海市 | 66.1% |

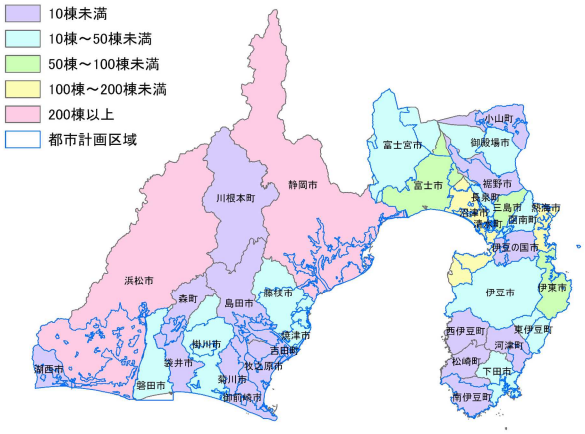
資料：住宅着工統計（令和７年）

## 施策３　マンションの適正な管理の推進

●高経年マンションでは、計画的かつ適正な修繕工事の実施が必要です。

●平均築年数が高く大規模修繕実施率の低い市町で、計画的かつ適正な修繕工事の実施に向けた取組が望まれています。

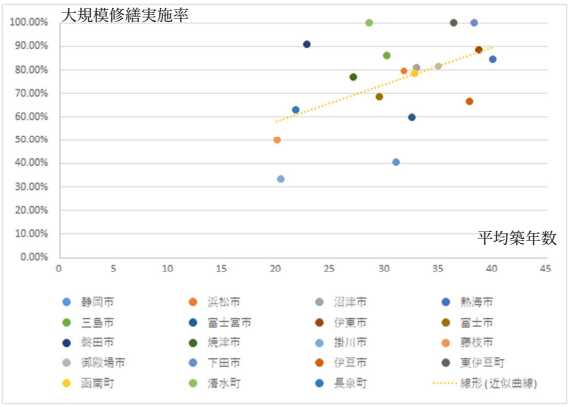
高経年マンションの数




| 上位５市町 | | 下位６市町 | |
|---|---|---|---|
| 市町 | 棟数 | 市町 | 棟数 |
| 静岡市 | 507 | 河津町 | 1 |
| 浜松市 | 470 | 御前崎市 | 1 |
| 沼津市 | 190 | 西伊豆町 | 2 |
| 熱海市 | 167 | 牧之原市 | 2 |
| 三島市 | 93 | 南伊豆町 | 3 |
| | | 島田市 | 3 |

資料：マンション管理実態アンケート調査（令和６年）

マンションの平均築年数と大規模修繕実施率




| 大規模修繕実施率上位５市町 | | 大規模修繕実施率下位５市町 | |
|---|---|---|---|
| 市町 | 実施率 | 市町 | 実施率 |
| 下田市 | 100.0% | 掛川市 | 33.3% |
| 東伊豆町 | 100.0% | 静岡市 | 40.4% |
| 清水町 | 100.0% | 藤枝市 | 50.0% |
| 磐田市 | 90.9% | 富士宮市 | 60.0% |
| 伊東市 | 88.7% | 長泉町 | 63.3% |

資料：マンション管理実態アンケート調査（令和６年）
※10 棟以上マンションのある市町を対象

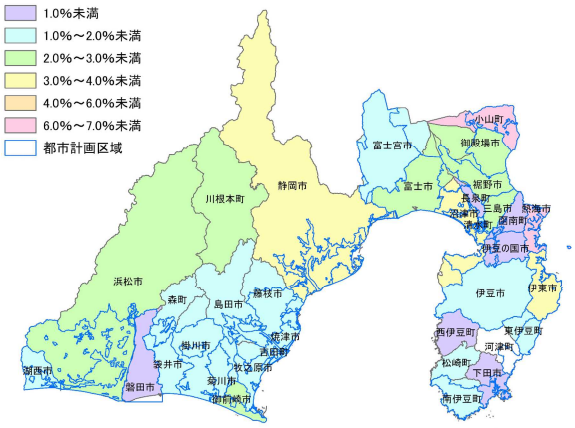
# 目標３　誰もが安心して暮らせるセーフティネット社会の構築

## 施策１　住宅セーフティネットの強化

●公営住宅において、低所得者等が入居しやすい環境の確保が必要です。

●公営住宅の入居世帯が少ない地域では、住宅セーフティネットの確保に向けた取組が必要です。

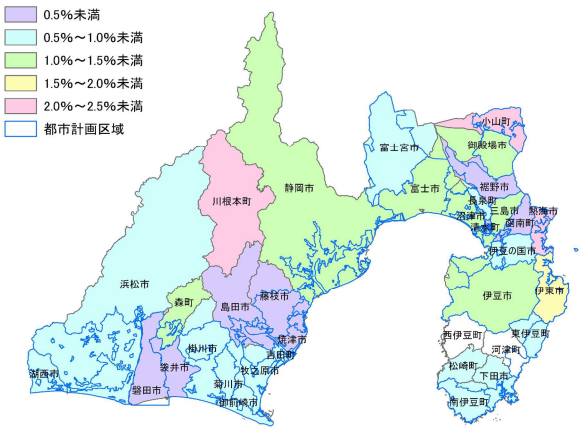
### 公営住宅の管理戸数の世帯比率




| 上位５市町 | | 下位５市町 | |
|---|---|---|---|
| 市　町 | 世帯比率 | 市　町 | 世帯比率 |
| 熱海市 | 6.7% | 河津町 | 0.0% |
| 小山町 | 6.2% | 西伊豆町 | 0.4% |
| 沼津市 | 3.4% | 伊豆の国市 | 0.8% |
| 伊東市 | 3.2% | 函南町 | 0.8% |
| 静岡市 | 3.0% | 長泉町 | 0.8% |

資料：静岡県公営住宅課

### 公営住宅の入居戸数の世帯比率



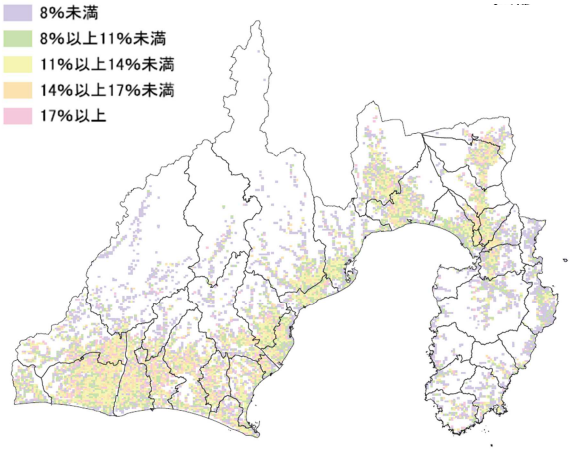

| 上位５市町 | | 下位５市町 | |
|---|---|---|---|
| 市　町 | 世帯比率 | 市　町 | 世帯比率 |
| 小山町 | 2.45% | 裾野市 | 0.28% |
| 川根本町 | 2.37% | 磐田市 | 0.31% |
| 熱海市 | 2.28% | 函南町 | 0.33% |
| 伊東市 | 1.51% | 清水町 | 0.38% |
| 伊豆市 | 1.45% | 袋井市 | 0.38% |

資料：静岡県公営住宅課

●年少人口率が高い地域で、若年層や子育て世帯が円滑に住まいを確保するための取組が望まれています。

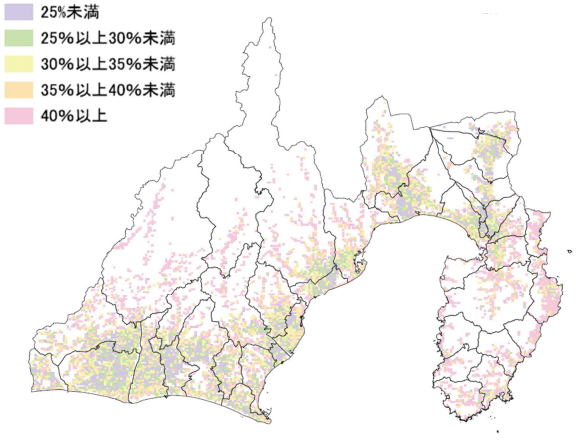
●高齢者の多い地域では、見守りを支援する取組が望まれています。

### 年少人口率




資料：国勢調査（令和２年）

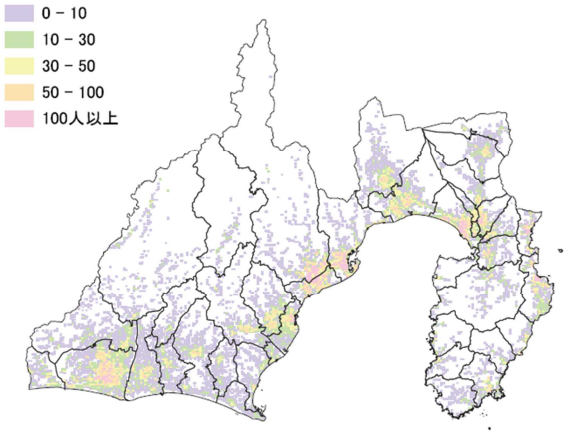
### 高齢者人口率




資料：国勢調査（令和２年）

●高齢単身者の多い地域では、見守り機能を強化するための取組が望まれています。

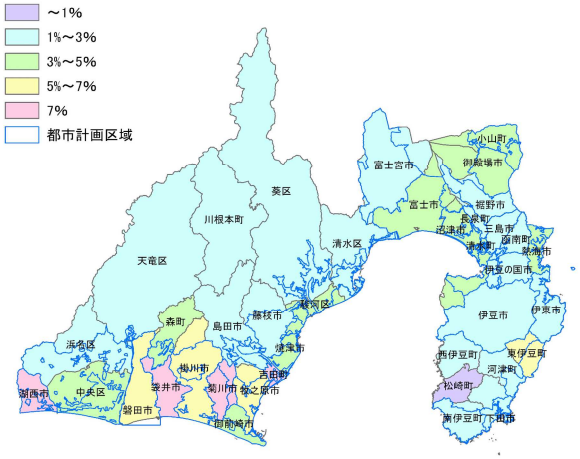
高齢単身者数




資料：国勢調査（令和２年）

●外国人住民比率が高い地域では、外国人との共生に向けコミュニティの形成が期待されています。

外国人住民比率

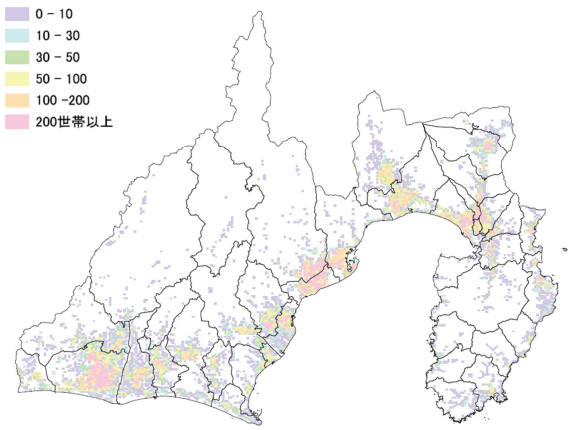



| 上位５市町 | | 下位５市町 | |
|---|---|---|---|
| 市町 | 割合 | 市町 | 割合 |
| 吉田町 | 9.8% | 松崎町 | 0.9% |
| 菊川市 | 8.6% | 南伊豆町 | 1.2% |
| 湖西市 | 7.6% | 函南町 | 1.4% |
| 袋井市 | 7.1% | 長泉町 | 1.6% |
| 牧之原市 | 6.9% | 河津町 | 1.7% |

資料：住民基本台帳（令和８年５月時点）

●民間借家に住む世帯数が高い地域などで、セーフティネット登録住宅や居住サポート住宅を増やすための取組が望まれています。

民間借家に住む世帯数



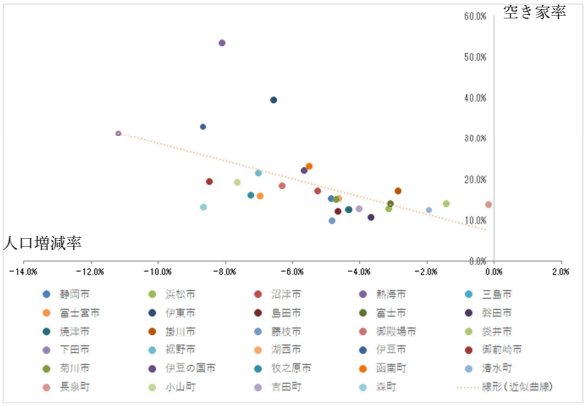

資料：国土数値情報

## 施策３　若年層や子育て世帯の住環境の充実

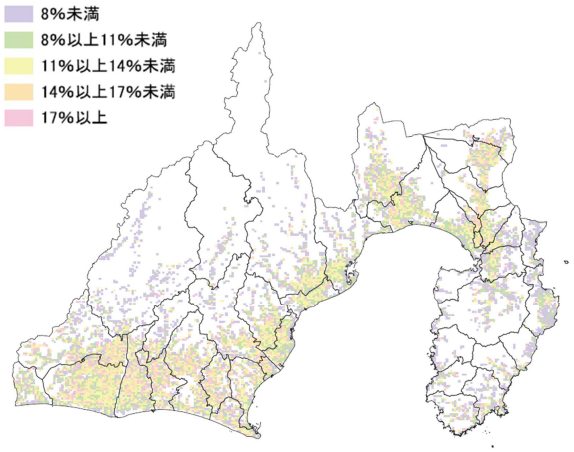
●若年層や子育て世帯の住まいの確保に、空き家の活用が期待されています。

●年少者の多い地域で、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が望まれています。

人口増減率と空き家率




年少人口率




資料：国勢調査（令和２年）

| 上位５市町 | | 下位５市町 | |
|---|---|---|---|
| 市町 | 空き家率 | 市町 | 空き家率 |
| 藤枝市 | 9.9% | 熱海市 | 53.4% |
| 磐田市 | 10.7% | 伊東市 | 39.5% |
| 島田市 | 12.2% | 伊豆市 | 32.9% |
| 清水町 | 12.4% | 下田市 | 31.3% |
| 三島市 | 12.6% | 函南町 | 23.1% |

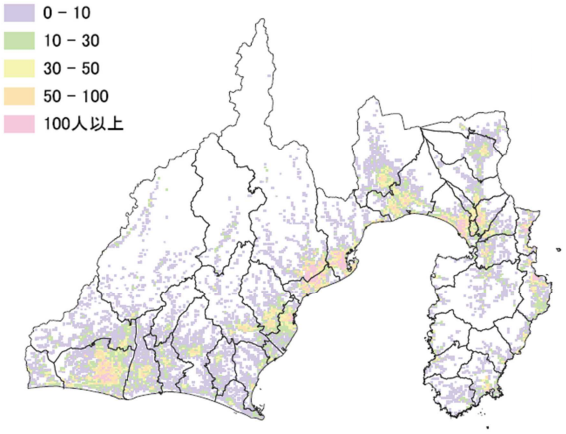
資料：住宅・土地統計調査（令和５年）

## 施策４　高齢者等の居住の安定確保

●高齢者が多い地域で、高齢者等の多様な居住ニーズに対応するための取組が望まれています。

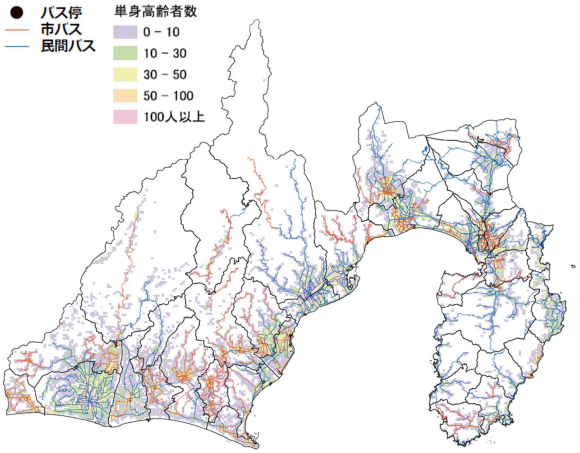
●公共交通機関が少ない地域で、高齢者や障害のある人が、安心して暮らせるような取組が望まれています。

高齢単身者数




資料：国勢調査（令和２年）

バス路線図と高齢単身者数の重ね図

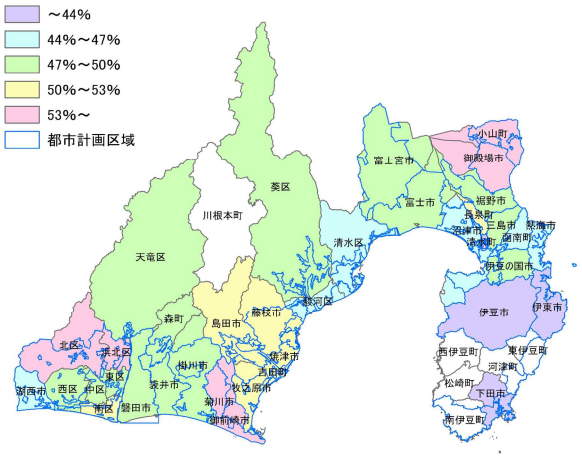



資料：国土数値情報を基に作成

●バリアフリー化率が低い地域においても、高齢者や障害のある人が安全で快適に生活できるような取組が望まれています。

●高齢者や障害のある人が、安全で快適に生活できるよう、高齢者のための設備の普及が望まれています。

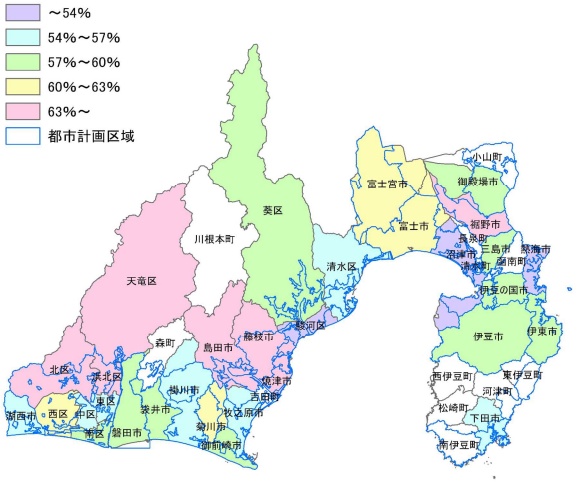
バリアフリー化住宅の比率




| 上位５市町 | | 下位５市町 | |
|---|---|---|---|
| 市町 | 増減率 | 市町 | 増減率 |
| 小山町 | 59.3% | 伊東市 | 40.9% |
| 浜北区 | 59.2% | 下田市 | 41.3% |
| 北区 | 56.1% | 伊豆市 | 42.5% |
| 菊川市 | 54.2% | 函南町 | 44.1% |
| 御殿場市 | 54.0% | 清水区 | 44.2% |

資料：住宅・統計調査（令和５年）

高齢者のための設備※がある住宅の比率



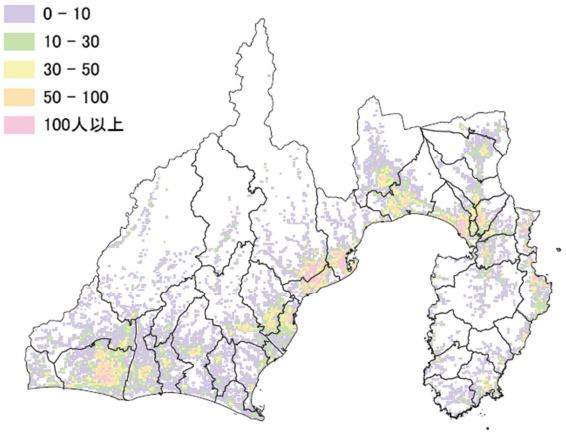

| 上位５市町 | | 下位５市町 | |
|---|---|---|---|
| 市町 | 整備率 | 市町 | 整備率 |
| 島田市 | 66.6% | 駿河区 | 51.2% |
| 浜北区 | 66.5% | 熱海市 | 52.2% |
| 天竜区 | 65.8% | 中区 | 54.3% |
| 藤枝市 | 65.4% | 下田市 | 54.8% |
| 焼津市 | 65.2% | 掛川市 | 55.6% |

資料：住宅・統計調査（令和５年）
※手すり、段差のない屋内、浴室暖房乾燥機等

## 施策５　多死社会への対応

●今後の高齢単身化社会を見据え、相続問題や残置物処理等の円滑な解決に向けた取組が必要です。

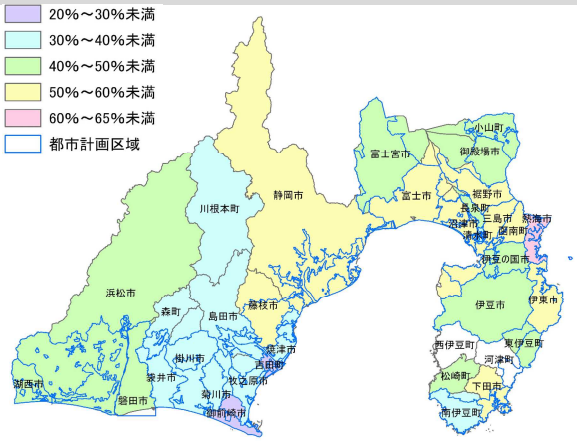
高齢単身者数




資料：国勢調査（令和２年）

●公営住宅においても、残置物の適切な管理が必要です。

公営住宅入居者の高齢化率

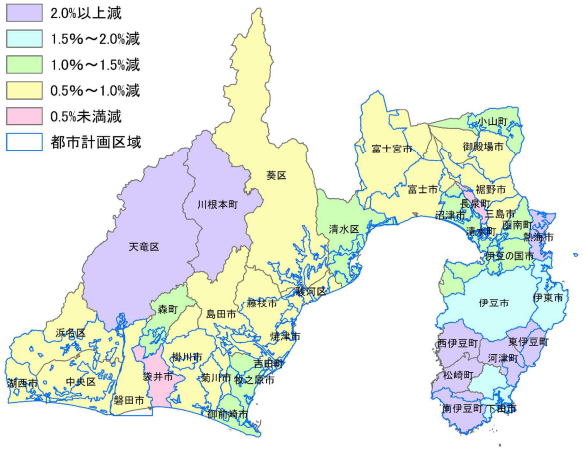



| 上位５市町 | | 下位５市町 | |
|---|---|---|---|
| 市町 | 高齢化率 | 市町 | 高齢化率 |
| 熱海市 | 64.1% | 御前崎市 | 23.7% |
| 函南町 | 60.0% | 吉田町 | 27.7% |
| 静岡市 | 58.9% | 島田市 | 33.5% |
| 沼津市 | 58.3% | 川根本町 | 33.7% |
| 下田市 | 58.3% | 南伊豆町 | 34.2% |

資料：静岡県公営住宅課

●人口減少が進行しており、相続問題や残置物処理等の円滑な解決に向けた取組が必要です。

人口自然増減率

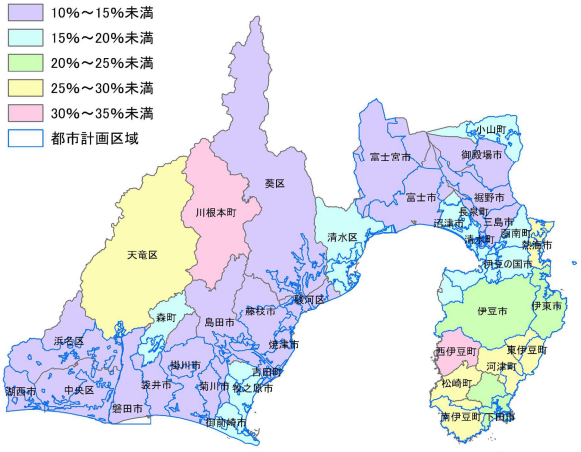



| 上位５市町 | | 下位５市町 | |
|---|---|---|---|
| 市町 | 増減率 | 市町 | 増減率 |
| 中央区 | 3.3% | 浜名区 | -21.3% |
| 長泉町 | -0.2% | 川根本町 | -14.3% |
| 袋井市 | -1.4% | 西伊豆町 | -14.2% |
| 清水町 | -1.9% | 松崎町 | -13.4% |
| 掛川市 | -2.9% | 天竜区 | -11.5% |

資料：住民基本台帳

●多死社会の到来が迫り、相続問題や残置物処理等の円滑な解決に向けた取組が必要です。

死亡率

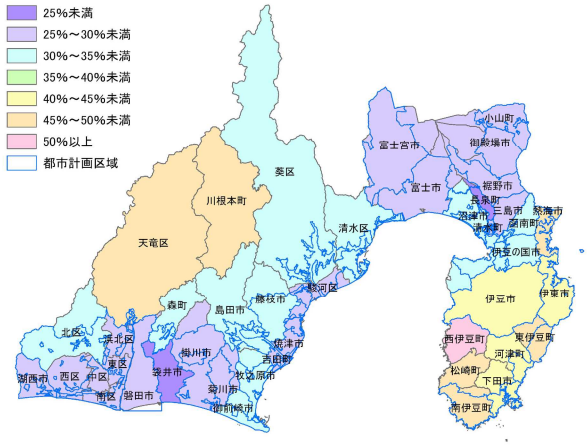



| 上位５市町 | | 下位５市町 | |
|---|---|---|---|
| 市町 | 死亡率 | 市町 | 死亡率 |
| 川根本町 | 33.5% | 袋井市 | 11.3% |
| 西伊豆町 | 32.4% | 長泉町 | 11.8% |
| 熱海市 | 27.4% | 裾野市 | 11.9% |
| 東伊豆町 | 27.1% | 御殿場市 | 12.2% |
| 南伊豆町 | 25.8% | 吉田町 | 12.4% |

資料：令和６年静岡県推計人口　年報

●高齢化が進行しており、相続問題や残置物処理等の円滑な解決に向けた取組が必要です。

高齢者人口率




| 上位５市町 | | 下位５市町 | |
|---|---|---|---|
| 市　町 | 割合 | 市　町 | 割合 |
| 西伊豆町 | 51.5% | 長泉町 | 22.1% |
| 川根本町 | 49.6% | 袋井市 | 24.3% |
| 南伊豆町 | 49.2% | 御殿場市 | 25.6% |
| 松崎町 | 48.8% | 吉田町 | 25.8% |
| 東伊豆町 | 48.0% | 東区 | 25.9% |

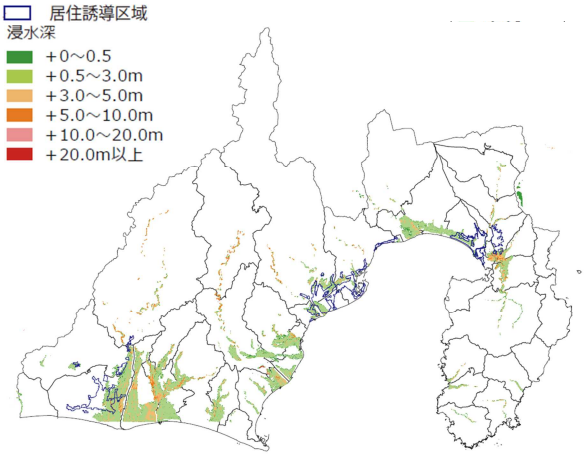
資料：国勢調査（令和２年）

# 目標４　災害や様々なリスクから県民を守る安全･安心な住環境の構築

## 施策１　災害に強い住環境の形成

●洪水や浸水などの災害リスクを正しく理解するための取組が必要です。

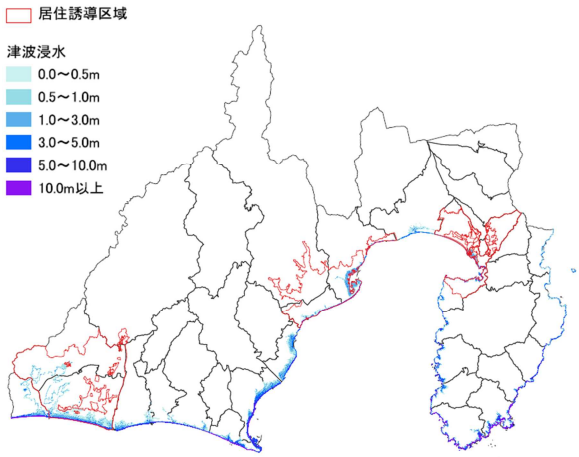
洪水浸水区域（計画規模）




資料：国土数値情報

●津波などの災害リスクを正しく理解するための取組が必要です。

津波浸水区域

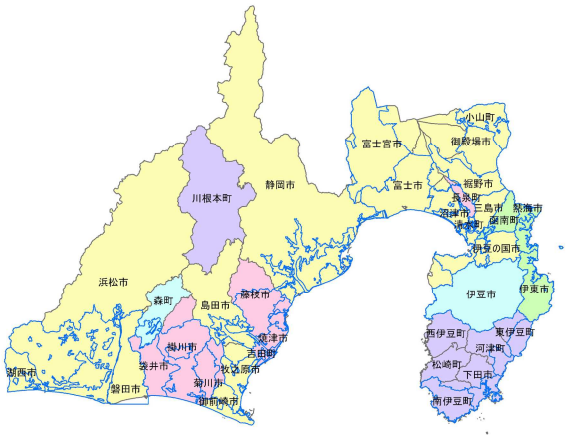



資料：国土数値情報

## 施策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、耐震化や減災化など、地域の状況に応じた対策が期待さています。

耐震化率




| 上位５市町 | | 下位５市町 | |
|---|---|---|---|
| 市町 | 耐震化率 | 市町 | 耐震化率 |
| 掛川市 | 97.8% | 東伊豆町 | 67.3% |
| 長泉町 | 97.6% | 西伊豆町 | 69.5% |
| 袋井市 | 97.4% | 南伊豆町 | 71.8% |
| 吉田町 | 96.0% | 河津町 | 71.9% |
| 焼津市 | 95.5% | 川根本町 | 74.0% |

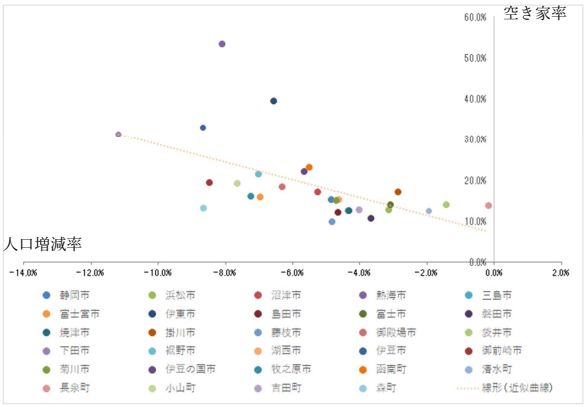
資料：国土交通省調査資料（令和５年）

## 施策４　空き家の状況に応じた適時適切な対応

●空き家の多い地域では特に、空き家の所有者等が適切な対応を図れるよう、積極的な取組が望まれています。

●空き家率の高い地域では特に、生活環境の改善と防災リスクの低減のため、積極的な取組が望まれています。

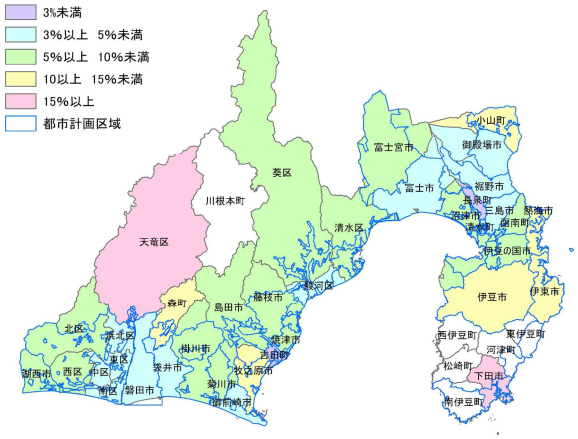
人口増減率と空き家率




| 上位５市町 | | 下位５市町 | |
|---|---|---|---|
| 市町 | 空き家率 | 市町 | 空き家率 |
| 藤枝市 | 9.9% | 熱海市 | 53.4% |
| 磐田市 | 10.7% | 伊東市 | 39.5% |
| 島田市 | 12.2% | 伊豆市 | 32.9% |
| 清水町 | 12.4% | 下田市 | 31.3% |
| 三島市 | 12.6% | 函南町 | 23.1% |

資料：住宅・統計調査（令和５年）

その他空き家率



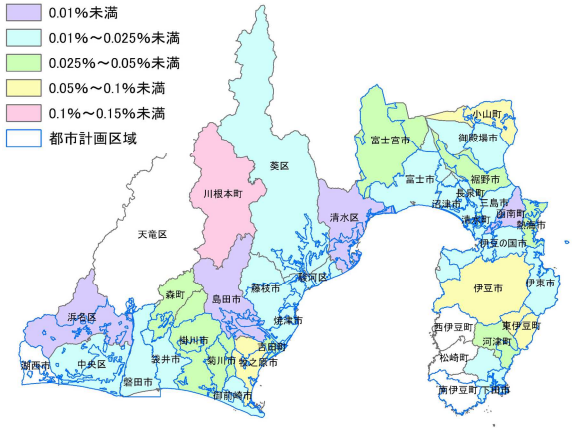

| 上位５市町 | | 下位５市町 | |
|---|---|---|---|
| 市町 | 割合 | 市町 | 割合 |
| 吉田町 | 2.15% | 天竜区 | 19.6% |
| 長泉町 | 2.21% | 下田市 | 15.1% |
| 東区 | 3.17% | 伊豆市 | 13.2% |
| 三島市 | 3.42% | 小山町 | 10.9% |
| 南区 | 3.67% | 森町 | 10.9% |

資料：住宅・統計調査（令和５年）

## 施策５　防犯性に優れた住環境の形成

●空き巣の多い地域では特に、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の取組が望まれています。

世帯数に対する空き巣の割合




| 上位５市町 | | 下位５市町 | |
|---|---|---|---|
| 市町 | 割合 | 市町 | 割合 |
| 川根本町 | 0.125% | 浜名区 | 0.005% |
| 伊豆市 | 0.097% | 清水区 | 0.005% |
| 小山町 | 0.093% | 函南町 | 0.007% |
| 東伊豆町 | 0.076% | 島田市 | 0.008% |
| 牧之原市 | 0.050% | 三島市 | 0.011% |

資料：静岡県警察犯罪統計

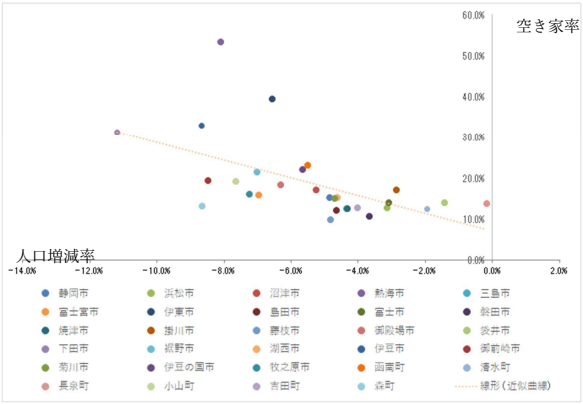
# 目標５　多様なニーズに応じた快適な住まい方の構築

## 施策１　住宅ストックの利活用

●住宅ストックの流通促進は、空き家の抑制に有効と考えられます。

●空き家の多い地域で、住宅ストックの活用と流通の促進が期待されています。

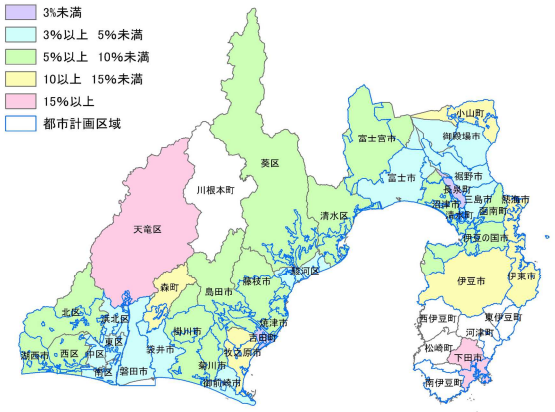
人口増減率と空き家率




| 上位５市町 | | 下位５市町 | |
|---|---|---|---|
| 市町 | 空き家率 | 市町 | 空き家率 |
| 藤枝市 | 9.9% | 熱海市 | 53.4% |
| 磐田市 | 10.7% | 伊東市 | 39.5% |
| 島田市 | 12.2% | 伊豆市 | 32.9% |
| 清水町 | 12.4% | 下田市 | 31.3% |
| 三島市 | 12.6% | 函南町 | 23.1% |

資料：住宅・統計調査（令和５年）

その他空き家率

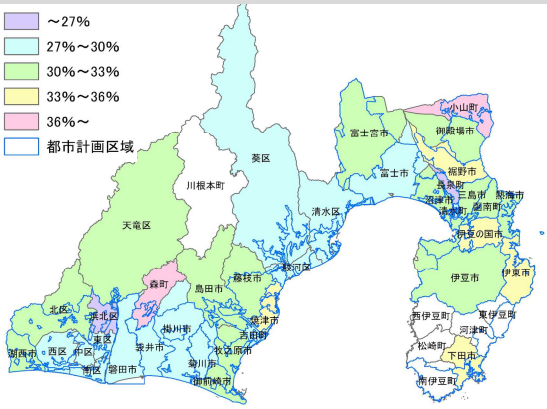



| 上位５市町 | | 下位５市町 | |
|---|---|---|---|
| 市町 | 割合 | 市町 | 割合 |
| 吉田町 | 2.15% | 天竜区 | 19.6% |
| 長泉町 | 2.21% | 下田市 | 15.1% |
| 東区 | 3.17% | 伊豆市 | 13.2% |
| 三島市 | 3.42% | 小山町 | 10.9% |
| 南区 | 3.67% | 森町 | 10.9% |

資料：住宅・統計調査（令和５年）

●リフォーム実施率が低い地域などで、良質な住宅ストック形成に向けた取組が望まれています。

リフォーム工事実施率（持ち家）



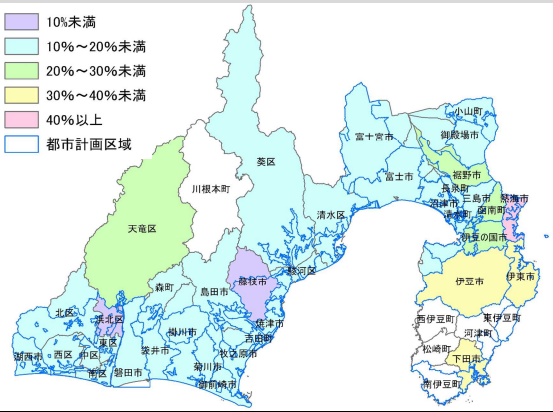

| 上位５市町 | | 下位５市町 | |
|---|---|---|---|
| 市町 | 実施率 | 市町 | 実施率 |
| 小山町 | 39.3% | 長泉町 | 26.7% |
| 森町 | 37.4% | 浜北区 | 26.8% |
| 伊東市 | 35.3% | 磐田市 | 27.4% |
| 下田市 | 34.8% | 掛川市 | 28.2% |
| 裾野市 | 34.0% | 清水町 | 28.2% |

資料：住宅・土地統計調査（令和５年）

## 施策２　信頼できる流通市場

●空き家を含めた住宅の適正な取引に向け、買い手、売り手双方のリテラシー向上が望まれています。

空き家率




| 上位５市町 | | 下位５市町 | |
|---|---|---|---|
| 市町 | 割合 | 市町 | 割合 |
| 三島市 | 3.4% | 熱海市 | 53.4% |
| 浜北区 | 7.5% | 伊東市 | 39.5% |
| 藤枝市 | 9.9% | 下田市 | 31.3% |
| 浜松市東区 | 10.3% | 伊豆市 | 32.9% |
| 磐田市 | 10.7% | 天竜区 | 27.0% |

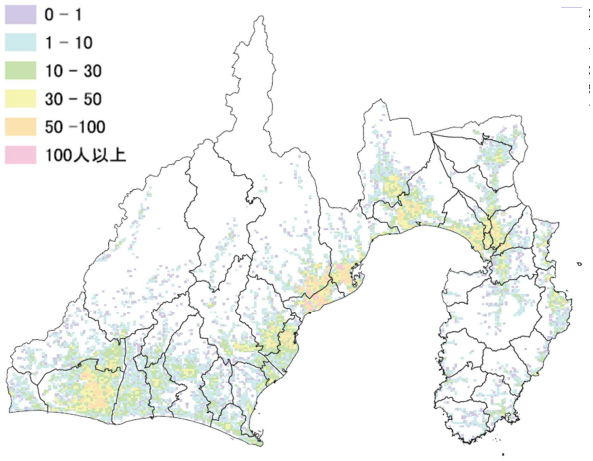
資料：住宅・土地統計調査（令和５年）

# 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

## 施策１　住生活産業の持続的な発展

●建築技能者などの高い技術力を次世代へ継承するための取組が望まれています。

建設業者数

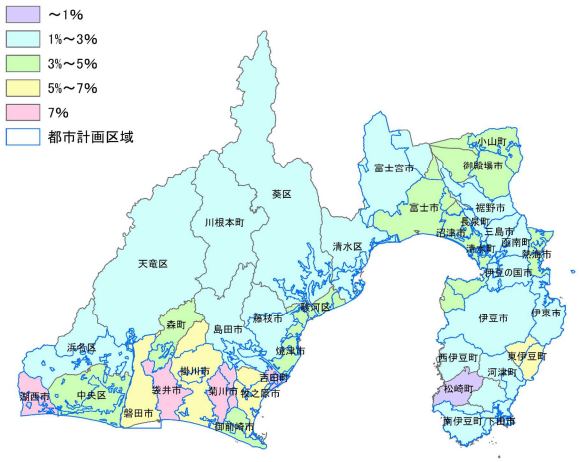



資料：国土数値情報

## 施策３　住情報提供・相談体制の充実

●外国人住民比率が高い地域では、外国人に住情報を正しく理解してもらう取組が望まれています。

外国人住民比率




| 上位５市町 | | 下位５市町 | |
|---|---|---|---|
| 市町 | 割合 | 市町 | 割合 |
| 吉田町 | 9.8% | 松崎町 | 0.9% |
| 菊川市 | 8.6% | 南伊豆町 | 1.2% |
| 湖西市 | 7.6% | 函南町 | 1.4% |
| 袋井市 | 7.1% | 長泉町 | 1.6% |
| 牧之原市 | 6.9% | 河津町 | 1.7% |

資料：住民基本台帳（令和８年５月時点）

# 第４章　計画の推進に向けて

## １　地域特性の活用

## ２　多様な分野・主体による連携

### １　各主体に求められる役割

住宅政策の目標達成には、行政のみならず、住宅に関わる事業者や団体・ＮＰＯのほか、県民を含めた各主体が適切な役割分担の下、それぞれの責務を果たすことが必要です。

#### （１）行政の役割

行政は、住宅困窮者や住宅確保要配慮者に公営住宅を供給するほか、居住支援協議会などとともに居住支援を行うなど、責任をもって住宅セーフティネット機能を果たします。

また、県民が良好な住まいや住まい方、快適な住環境を考え、実践するため情報提供や啓発の機会を設けるとともに、まちづくり活動などへの積極的な参加を促します。

加えて、消費者保護を図るために必要な規制、誘導や情報発信により、消費者・生産者双方の住宅リテラシーの向上と住産業の活性化を目指します。

**＜県の役割＞**

●広域自治体として県全体の住宅政策の方向性や将来像、必要な施策等を提示し、県全体に共通する課題の解決を目指すとともに、市町が実施する住宅施策を支援します。

●建築設計業や建設業、不動産業など住生活に係る産業の育成・指導により、住宅市場がその機能を最大限発揮できるよう環境整備に努めます。

●社会の動向や県民ニーズを的確に把握し、県民や事業者等に向け、住情報の提供や相談体制の充実を図るとともに、質の高い住環境の形成に必要な支援を行います。

**＜市町の役割＞**

●住民に身近な基礎的自治体として、地域の自然環境や歴史・文化、産業、地理的特性などを的確に把握し、ニーズに対応した住宅施策を主体的に推進することが必要です。

●特に、住宅確保要配慮者への居住支援や、今後増加が見込まれる高齢単身世帯の「見守り」や福祉部局への「つなぎ」については、積極的な取組が期待されます。

●福祉、子育て、防災、都市計画等の関連部局との横断的な連携の下、地域密着型の市町住生活基本計画（市町住生活マスタープラン）等を策定し、地域の実態に即した住民へのきめ細やかな住情報の提供や住宅相談体制の整備などの施策展開が求められています。

### （２）住宅関連事業者の役割

建築設計業や建設業、不動産業等の住宅関連事業者は、消費者に良質な住宅を適正な価格で提供する役割を担っています。

このため、消費者の要望に応えるだけでなく、本県の気候風土や地域特性などをよく理解し、安全で長期にわたり良質な住宅・住環境を提供することを目指し、温暖化防止をはじめとした様々な技術研鑽や、ＩｏＴなどのデジタル技術の導入による生産性の向上が期待されます。

また、消費者が安心して既存住宅（中古住宅）を売買できるよう、住宅の性能や状態に関する信頼性と透明性の高い情報を提供し、健全な循環型住宅市場の形成を図るとともに、耐震性や省エネルギー性能の向上、適切な維持管理の提案など新たな社会ニーズに応えつつ、良質なストック形成への対応も望まれます。

加えて、住生活宅産業の専門家として、県民の豊かな住生活を継続的に支えるため、住まいづくり・まちづくり活動を技術的・事業的側面からサポートする役割も求められています。

### （３）団体・ＮＰＯ、教育・研究機関等の役割

建築設計者、建設業者、宅建業者などの業界団体や、居住支援協議会、住生活に係る活動を行うＮＰＯ等は、県民に対し住宅や住生活・住環境に関する様々な支援を行っています。

建築・住宅等に関する大学や建築を専門とする高等学校・専門学校は、建築・住宅の専門技術者の養成や多様な研究活動を行っています。また、義務教育から高等教育機関においても、住教育の実践や、将来、住宅産業への就業を促すための啓発などが望まれています。

居住支援など県民への直接的なサービスもありますが、行政などと連携し、多様な活動を通じて住宅市場と地域社会の活性化に資する活動が期待されます。

### （４）県民の役割

住宅は、人生の大半を過ごす欠くことのできない生活の基盤であり、家族と暮らし、人を育て、憩い、安らぐための生活空間です。基本的に住宅は個人資産であるものの、まちなみや住環境を形成する要素であり、県民共有の重要な財産であるとの認識を持つことが大切です。

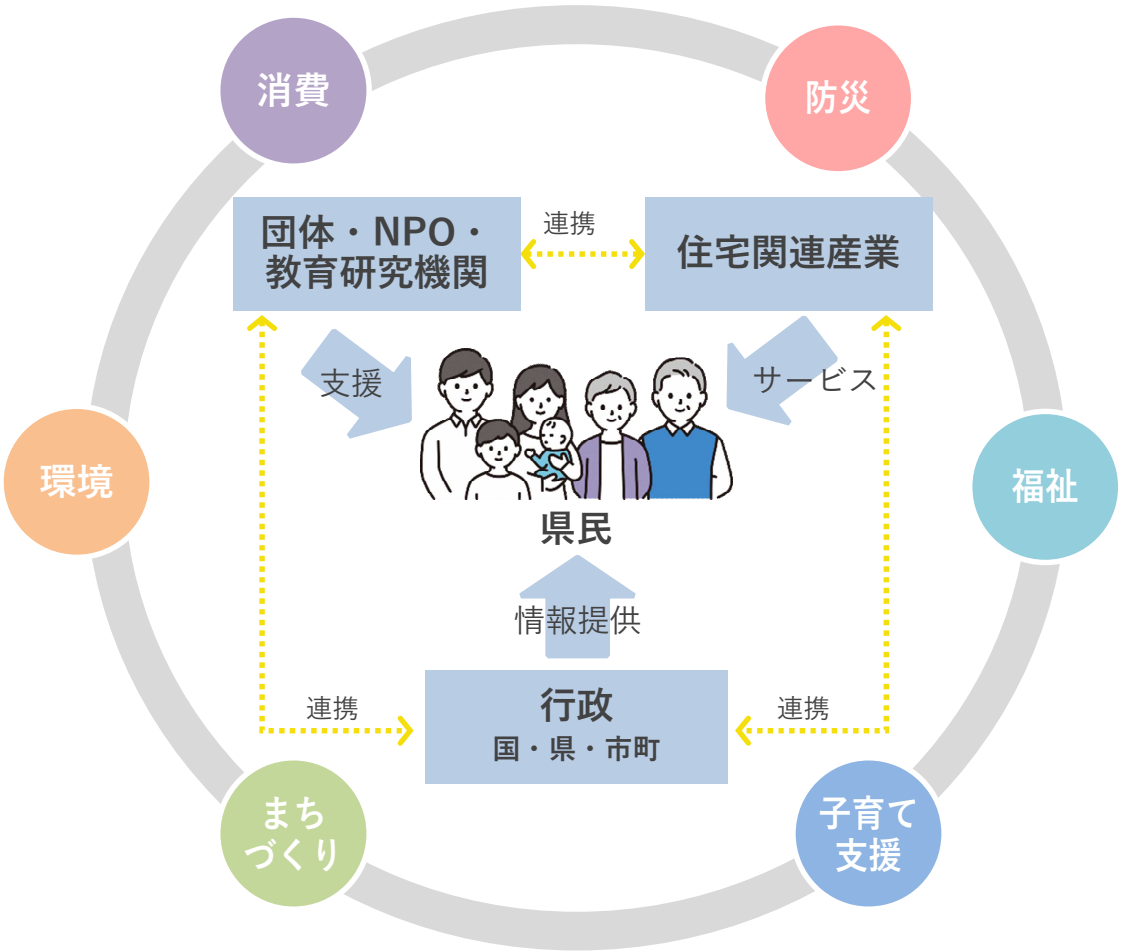
また、ライフステージやライフスタイルに応じた良好な住宅を選択し、適切な維持管理（住まいの終活を含む）や必要な性能向上（耐震性・省エネ性能の向上、バリアフリー化等）に努め、良質な住宅ストックを次世代へ継承していくことが期待されます。

加えて、地域における共助の担い手である自治会や町内会、まちづくり協議会、ＮＰＯ等には、地域の歴史や文化、自然環境に配慮した良好な景観・住環境の維持向上や、地域に暮らす高齢者、子育て世帯、住宅困窮者等の見守りや居住支援のサポート、空き家問題など、様々な地域課題の解決が期待されており、それらの活動に積極的に関わることが望まれます。

## 2　多様な主体・分野による連携・協働

多様化する居住ニーズに対応し、質の高い住環境を整備するためには、住宅関連事業者だけでなく様々な団体・ＮＰＯ、教育・研究機関、金融機関や行政など多様な主体が一体となり、それぞれの強みを持ち寄り、政策面、技術面で連携、協働することが不可欠です。特に、地域コミュニティの活性化や空き家対策、移住・二地域居住の促進、住宅確保要配慮者の居住支援などは、地域の実情に応じたきめ細かな対応が求められることから、行政と居住支援法人や地域に根ざしたＮＰＯなどが協働体制を構築し、産学官金が一体となって取り組むことが重要です。

また、住宅を巡る課題は、少子高齢化、多死社会の到来、脱炭素化の推進、ＤＸの活用、激甚化する自然災害への対応など様々な背景をもち、「住宅」「住環境」「マンション」「空き家」など多岐にわたっており、防災、福祉、子育て支援、まちづくり、環境、消費等の幅広い分野が横断的に連携・関与することが必要です。



# 3　進捗状況の把握

## （1）進捗状況の把握

本計画に基づく施策が県民の住生活の向上に貢献しているかを検証するため、県民の満足度や住宅の建設・流通の状況、社会経済情勢の変化に伴う新たなニーズなどを継続的に把握し、定期的に有識者の意見を聞き、必要な対応を行います。

## （2）指標、目標の設定

本計画に基づく施策の進捗状況を定量的に把握するとともに、住生活に関する状況の推移や県民の意向などを確認するため、下表のとおり数値目標のほか、傾向指標、観測指標及び意識意向指標の区分を設け、区分にあった目標設定を行います。

| 区　分 | 内　容 | 目標値 |
|---|---|---|
| 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 | 設定し、毎年の進捗管理を行う。 |
| 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 | 設定するが、進捗管理は行わない。 |
| 観　測　指　標 | 変化に応じて適宜適切に施策を講じるため、観測のみを行うもの | 設定しない。 |
| 意識意向指標 | 県民の住生活に関する意識・意向の状況等について把握するため設定するもの | 「継続的に向上」を目標とする。 |

# 第５章　個別計画

## １　静岡県住生活基本計画（公営住宅供給目標量）

### （１）計画期間と位置づけ

本計画は、「住生活基本法」（2006年（平成18年）法律第61号）第17条の規定に基づき、県民の住生活の安定の確保及び向上の促進を図るため、住宅政策を総合的かつ計画的に推進することを目的に策定します。

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

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

### （２）公営住宅の供給目標量（今後国との協議を実施するため、暫定値）

本県における公営住宅の今後 10 年間（令和８～17 年度）の供給目標量を以下のとおり定めます。

| 需要側（要支援世帯） | | | 供給側 | |
|---|---|---|---|---|
| 民間賃貸住宅等に居住している世帯のうち、低額所得者で、自力では住宅を確保することが困難であり、公的な支援が必要とされる世帯 | 23,596 世帯 | ≦ | 公営住宅 | 21,200 戸 |
| 既存公営住宅の老朽化等に伴う建て替えにより、既存公営住宅から建て替え後公営住宅へ住み替えする世帯数 | 1,105 戸 | | 公的賃貸住宅（改良住宅等） | 634 戸 |
| | | | 民間賃貸住宅（ｾｰﾌﾃｨﾈｯﾄ登録住宅等） | 4,361 戸 |
| 24,701 戸 | | | 26,195 戸 | |

| 区分 | 対　象 | |
|---|---|---|
| | 新規入居者 | 既入居者 |
| 空き家募集 | 19,694 戸 | 0 戸 |
| 新規整備 | 37 戸 | 0 戸 |
| 整備（建て替え・全面的改善） | 364 戸 | 1,105 戸 |
| 計（公営住宅の供給目標量） | 21,200 戸 | |

### （3）公営住宅の既存ストックの活用

(2)に記載のとおり、要支援世帯への住宅供給は、公営住宅やセーフティネット住宅等により、供給が需要を十分上回る見込みとなっており、公営住宅においては今後、既存ストックの有効活用と管理戸数の適正化が必要です。

県及び市町は、事業主体として、将来の世帯動向等を見極めた上で、老朽化した公営住宅の建替や改善、修繕を行うとともに、余剰な住戸については用途廃止や目的外使用の柔軟な運用などにより管理戸数の適正化を図ります。

### （4）公営住宅における県と市町の役割

県は、広域自治体として、県内の公営住宅の必要数を把握し、地域特性を踏まえ、その状況を市町と共有し、必要により市町への助言を行います。

県営住宅は今後、既存ストックの有効活用を図りつつ、少子高齢化のさらなる進展、高齢単身世帯の増加等の社会情勢の変化や、自然災害の激甚化・頻発化、地球温暖化等の自然環境の変化を踏まえ、市町営住宅のモデルとなる先導的な取組を実践し、社会のニーズにあった公営住宅を先導します。

市町は、住民に最も近い基礎自治体として、域内の需要を的確に把握し、地域の自然環境や歴史、文化、産業、地理的特性等を踏まえ、状況に応じた公営住宅の適切かつ主体的な供給が求められています。

今後も、県及び市町が、互いの役割を果たしつつ連携し、将来を見据えた公営住宅政策を推進します。

## 2　静岡県マンション管理適正化推進計画

### （1）町域における静岡県マンション管理適正化推進計画の計画期間

2027 年度（令和 9 年度）から 2036 年度（令和 18 年度）までとします。

また、施策の進捗状況を把握し、施策効果の検証を行った上で、概ね 5 年後に計画を見直します。

### （2）町域の管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（静岡県マン　ション管理適正化指針）に関する事項

国が定める「管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針（以下、「マンション管理適正化指針」という。）」に加え、以下のとおりとします。

ア　マンション管理適正化法第 5 条の 2 の規定により管理組合の管理者等に対して助言・指導又は勧告（以下「助言・指導等」という。）を行う際の判断の基準の目安は、国が定める判断基準の目安に加え、次の事項に該当している場合とします。

(ｱ) 旧耐震基準で建設されたマンション※の場合、耐震性の確保について管理組合で検討されていない

※旧耐震基準で建設されたマンション：昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築に着手したマンション

（参考：国が定める助言・指導等を行う判断基準の目安）

| **助言・指導等を行う判断基準の目安** |
|---|
| **1　管理組合の運営**<br>（1）　管理組合の運営を円滑に行うための管理者等が定められていない場合<br>（2）　集会が年に一回以上開催されていない場合 |
| **2　管理規約**<br>管理規約を作成しておらず、また、必要に応じた改正が行われていない場合 |
| **3　管理組合の経理**<br>管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行っていないなど、適正な管理が行われていない場合 |
| **4　長期修繕計画の作成及び見直し等**<br>長期修繕計画が作成されておらず、また、必要に応じた見直しが行われていない場合や、適時適切な維持修繕を行うための修繕積立金が積み立てられていない場合 |
| **5　マンションの修繕の実施**<br>（助言指導）長期修繕計画に基づく適切な修繕が行われていない場合<br>（勧告）長期修繕計画に基づき、適切な修繕が行われておらず、老朽化したマンションをそのまま放置すれば、著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態その他マンションにおける居住環境の保全を図るために放置することが不適切である状態となると認められる場合 |

イ　マンション管理適正化法第５条の 14 の規定による管理計画の認定の基準は、国が定める管理計画の認定の基準の目安に加え、次の事項に該当している場合とします。

(ｱ) 旧耐震基準で建設されたマンションの場合、耐震性の確保について管理組合で検討されている

（参考：国が定める管理計画の認定の基準）

| **管理計画認定の基準（全てに適合すること）** |
|---|
| **1　管理組合の運営**<br>（1）　管理者等が定められていること<br>（2）　監事が選任されていること<br>（3）　集会が年一回以上開催されていること |
| **2　管理規約**<br>（1）　管理規約が作成されていること<br>（2）　マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること<br>（3）　マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（または電磁的方法による提供）について定められていること |
| **3　管理組合の経理**<br>（1）　管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること<br>（2）　修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと<br>（3）　直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の三ヶ月以上の滞納額が全体の一割以内であること |
| **4　長期修繕計画の作成及び見直し等**<br>（1）　長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること<br>（2）　長期修繕計画の作成または見直しが七年以内に行われていること<br>（3）　長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二回以上含まれるように設定されていること<br>（4）　長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと<br>（5）　長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと<br>（6）　長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること |
| **5　その他**<br>（1）　管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、一年に一回以上は内容の確認を行っていること<br>（2）　都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること |

### （3）町域のマンションの管理の状況を把握するために県が講ずる措置に関する事項

町域におけるマンションの管理状況を把握するため、概ね5年ごとに町や関連団体と連携して管理組合へのアンケート調査を実施し、アンケートの回答のないマンションに対しては規模や築年数等に応じ、現地での目視調査や区分所有者等へのヒアリング調査を実施します。

### （4）町域のマンションの管理の適正化に関する目標

マンション管理適正化法第5条の13及び第5条の14に基づき、マンションの管理組合は、自らのマンションの管理計画を、推進計画を作成した都道府県等の長（以下「計画作成都道府県知事等」という。）に提出し、一定の基準を満たす場合、計画作成都道府県知事等による認定を受けることが可能です。

マンション管理計画認定制度を推進することで、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取り組みと、良質な管理水準が維持されることから、静岡県の町域においては、マンション管理計画認定の取得割合を2026年度（令和8年度）時点で約3％のところを2036年度（令和18年度）時点で24%まで引き上げます。

### （5）町域のマンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

必要に応じて、マンション管理適正化法第5条の2の規定により助言・指導等を行うとともに、マンション管理適正化法第5条の14の規定による管理計画の認定事務を実施します。管理が適正であるマンションの認定を進めることで、マンションの資産価値を向上させ、良質な管理が評価でき、マンションに安心して住める仕組みを構築していきます。そのためにも、認定のメリットを紹介するダイレクトメールを管理組合に送付して認定を促すとともに、ホームページ等で認定マンション名を公開することにより、認定数を増やし、制度の実効性を高めていきます。

また、県及び市町で構成される「静岡県マンション管理適正化推進協議会」により、マンション管理セミナーや個別相談会、マンション管理士のアドバイザー派遣等の施策を、県及び町が一体となって実施します。

さらに、マンション管理の適正化に向け静岡県住宅供給公社との連携を図るとともに、公社の持つ専門的知見やノウハウを活かしたマンションの修繕その他の管理に関する取組を検討します。

### （6）町域におけるマンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

県及び町の窓口や広報誌、ホームページ、マンション管理セミナー等を通じて、一般社団法人静岡県マンション管理士会や一般社団法人マンション管理業協会と連携しながら、マンション管理の重要性やマンション管理に関する必要な情報提供、県や協議会の取組についての周知を行うことで、マンション管理の適正化に関する知識及び啓発の普及を進めます。

### （7）その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

・町は、地域の詳細な実情を把握していることが想定されることから、必要に応じて、当該町の分譲マンションに関する情報交換を実施するなど、県と町が連携しながら施策を実施します。

・リゾートマンションを多く有する地域については、リゾートマンション特有の課題把握に努め、課題に応じた取組を進めます。

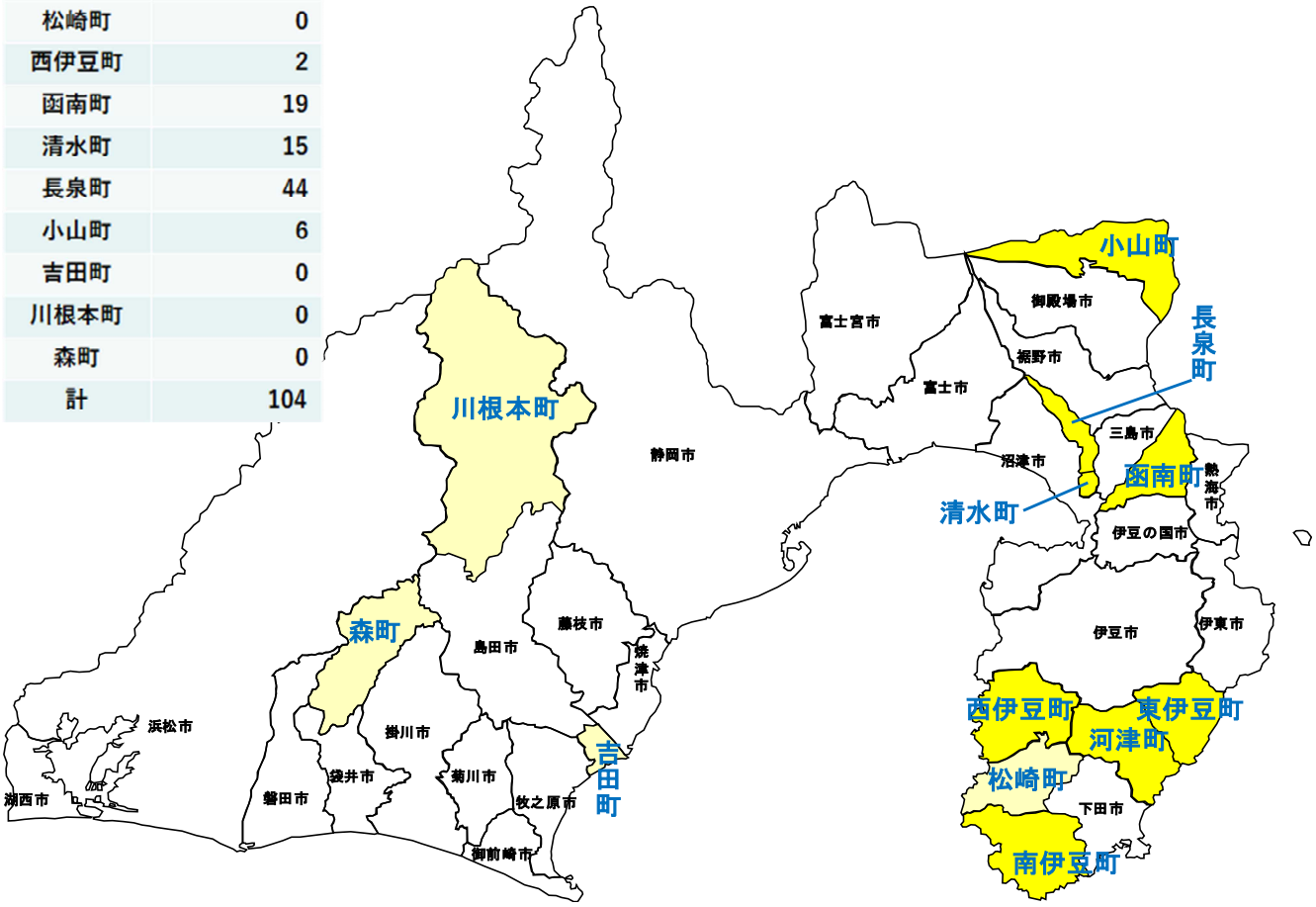
・居住実態のない廃マンションについては、町の空き家対策部署などの関連機関と連携して、除却等による解消を目指します。

・「静岡県マンション管理適正化推進協議会」により、市や関連団体とも連携し、県全体でマンション管理の適正化を推進していきます。

・管理計画の認定制度の運用にあたっては、マンションの管理者等による認定申請の際に、事前確認制度を利用することを推奨しており、当該事前確認を経て行われた認定申請については、申請手数料を一定程度減額することとします。

**●町域のマンション棟数**

| 町 | マンション数（棟） |
|---|---|
| 東伊豆町 | 14 |
| 河津町 | 1 |
| 南伊豆町 | 3 |
| 松崎町 | 0 |
| 西伊豆町 | 2 |
| 函南町 | 19 |
| 清水町 | 15 |
| 長泉町 | 44 |
| 小山町 | 6 |
| 吉田町 | 0 |
| 川根本町 | 0 |
| 森町 | 0 |
| 計 | 104 |



# 3　静岡県高齢者居住安定確保計画

## 第１章｜計画策定の概要

### 1　計画策定の趣旨

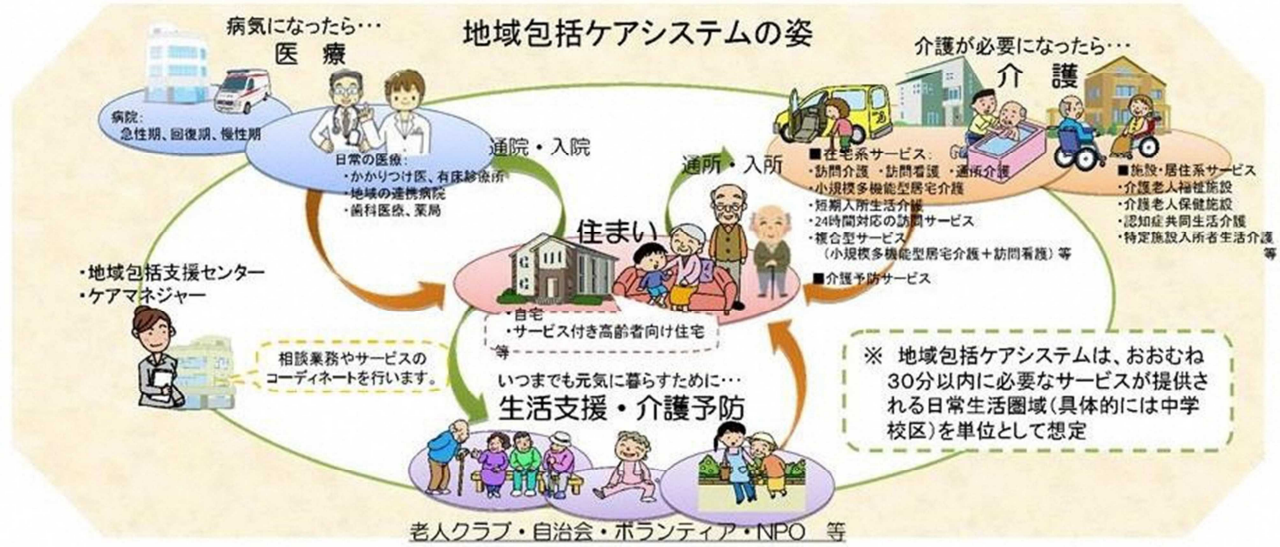
我が国では、高齢化が急速に進み、2025 年（令和 7 年）には高齢化率（総人口に対する 65 歳以上人口の割合）が 30.9%となり、中でも、後期高齢者（75 歳以上）の割合は 18.3%となっています。今後も、一層高齢化が進行し、2035 年（令和 17 年）には 3 人に 1 人が高齢者になると予想されています。

このような状況に対応するため、住宅施策と福祉施策が一体となった取組を進める必要があり、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（平成 13 年法律第 26 号。以下「高齢者住まい法」という。）に基づき、住まいの供給目標や目標達成のための施策等を定めた「高齢者居住安定確保計画」を都道府県が策定することとされています。

また、2025 年（令和 7 年）には団塊の世代が 75 歳を迎え、高齢者が住み慣れた地域で、その有する能力に応じ自立した日常生活を営むことができるよう、医療、介護、介護予防、住まい及び自立した日常生活の支援を包括的に確保する「地域包括ケアシステム」の構築及び充実が課題となっています。地域包括ケアシステムでは、生活の基盤として必要な住まいが整備され、そのなかで高齢者本人の希望にかなった住まい方が確保されることが求められます。

この計画は、住宅部局と福祉部局が連携し、高齢者の住まいに係る施策を総合的に推進するために策定するものです。

**（図１）地域包括ケアシステムの概要**




出典：厚生労働省

## 2　計画の位置付け

この計画は、高齢者の住まいに係る住宅施策と福祉施策の共通の基本計画となるもので、住生活基本法に基づく「静岡県住生活基本計画」、老人福祉法及び介護保険法に基づく「第11次静岡県長寿社会保健福祉計画」との整合を図っています。

### （1）　静岡県住生活基本計画

本計画は、住生活基本法に基づく計画であり、県民の住生活の安定の確保及び向上の促進を図るため、住宅政策を総合的かつ計画的に推進することを目的に策定しています。

計画期間は、2021年度（令和3年度）から2030年度（令和12年度）までの10か年とし、5年経過した時点で見直しを行っています。

### （2）　第11次静岡県長寿社会保健福祉計画

第11次静岡県長寿社会保健福祉計画は、老人福祉法に基づく老人福祉計画、介護保険法に基づく介護保険事業支援計画を一体とした計画であり、2027年度（令和9年度）から2030年度（令和12年度）までを計画期間としています。

老人福祉計画は、高齢者全般を対象としたもので、介護保険対象外のサービスを含めた福祉事業全般にわたる計画として位置付けられるものです。また、介護保険事業支援計画は、介護保険給付対象サービスの種類ごとの見込量を定めるなど、介護サービス基盤の整備を計画的に進めるための基本となる計画です。

## 3　計画の基本的考え方

静岡県では、社会のそれぞれの場面において、必要な場合には相互に助け合いながら、「徳のある、豊かで、自立した」地域づくりを進め、「富国有徳の理想郷“ふじのくに”づくり」に取り組んでいます。

この計画では、「住んでよし　訪れてよし」の理想郷を目指し、高齢期を生きる県民だれもが、自らの意思で、その人らしく暮らせる「いきいき長寿社会」の実現に向けて取り組んでいくこととします。

そのためには、高齢者の希望や状況に即して、住まいとサービスが適切に組み合わされて提供されることが必要であり、行政における住宅部局と福祉部局の連携に加え、民間事業者や関係団体、地域住民も含めた多様な取組により、高齢者の生活を支援します。

## 4　計画の期間

この計画の期間は、2026年度（令和8年度）から2031年度（令和13年度）までの5年間とし、静岡県住生活基本計画の改定・見直しに合わせて見直すこととします。

## 5　計画の策定経過

この計画は、くらし・環境部と健康福祉部が共同して策定し、策定に当たっては、市町や静岡県住宅政策懇話会の意見を聴くとともに、インターネット等を通じた県民意見の募集を行い、その内容を反映しました。

## 6　県、市町等の役割

### （1） 県の役割

県は、住宅部局と福祉部局が連携して、本計画を推進していきます。

県民に対しては、県民のニーズの把握に努めていくことにより、市町と連携して公営住宅の提供や的確な住情報や福祉情報の提供及び相談体制の整備を図り、高齢者の居住の安定確保に努めます。

また、高齢者居住安定確保計画の策定を検討する市町への支援も行います。

### （2） 市町の役割

市町は、公営住宅の供給及び地域の住宅施策において重要な役割を担うとともに、介護保険の保険者であることをはじめ、地域における福祉施策の主体となります。

従来、高齢者住まい法では、高齢者居住安定確保計画の策定主体は都道府県とされていましたが、2016 年（平成 28 年）５月の同法改正により、市町による計画策定も可能となりました。市町は、地域の住宅政策や福祉政策で重要な役割を果たしており、高齢者の居住の安定確保にも大きな役割が期待されることから、今後、市町においても、高齢者居住安定確保計画を策定するなど、住宅部局と福祉部局の連携による主体的な取組を更に進める必要があります。

### （3） 民間事業者等の役割

社会福祉法人や医療法人は、福祉や医療の担い手として重要な役割を果たしていますが、今後、高齢者の住まいや生活支援体制の確保のための役割も期待されます。

また、高齢社会では、自助や共助の取組が重要であり、民間事業者、団体、住民など、様々な主体による取組が期待されます。

## 第２章｜静岡県における高齢者と高齢者の住まいの現状と課題

### １　高齢化の状況

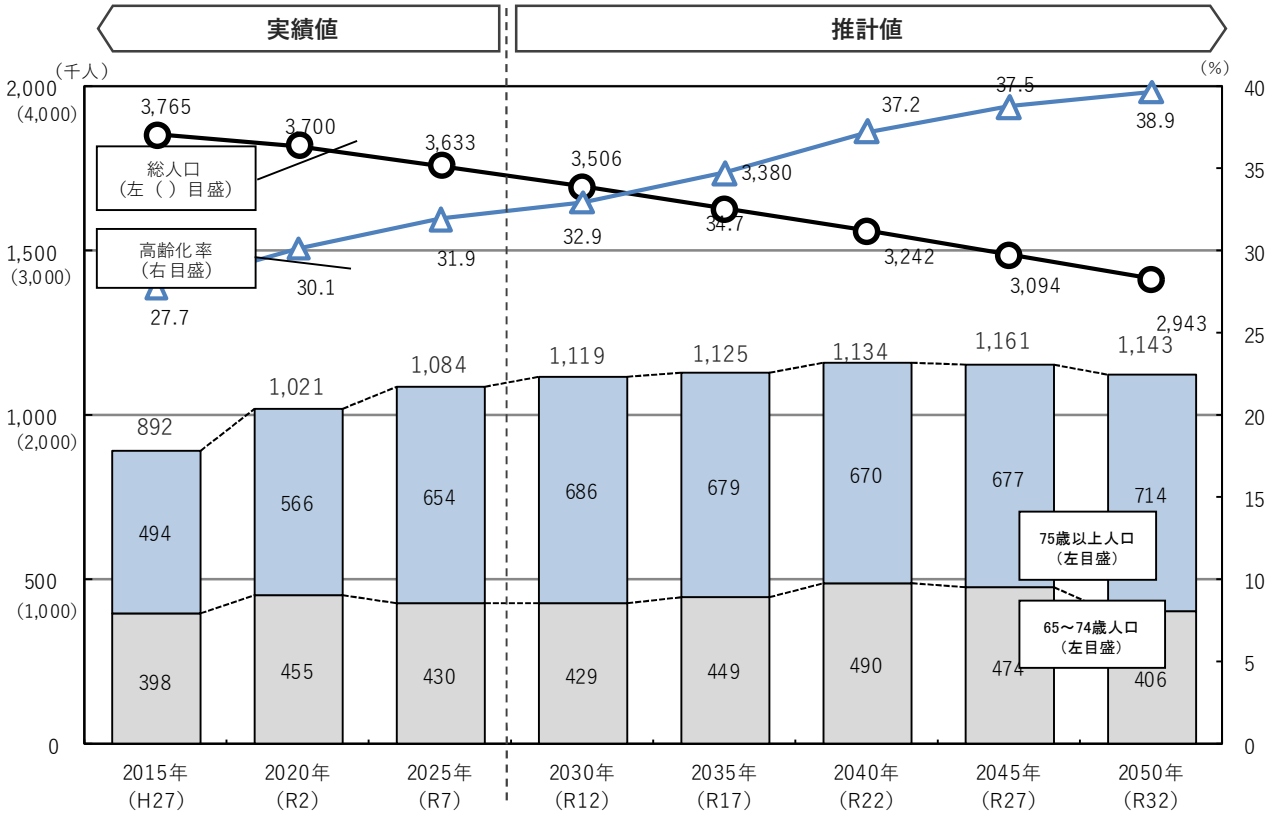
#### （１）　本県の人口の現状と将来推計

2026 年（令和 8 年）10 月 1 日現在の本県の総人口は 3,633,202 人で、2020 年（令和 2 年）と比べ 67,103 人（1.8%）減少しています。総人口は減少傾向にあり、2031 年（令和 13 年）には 351 万人、2036 年（令和 18 年）には 324 万人になると予測されます。

一方、2026 年（令和 8 年）10 月 1 日現在の高齢者人口（65 歳以上人口）は 1,084,282 人で、令和 2 年と比べ 62,999 人（6.2%）増加しています。介護保険制度が始まった 2000 年（平成 12 年）と比較すると、高齢者人口は 65.3%増加、高齢化率は 12.9%上昇しており、高齢化が進行している状況にあります。

今後、人口減少の中で高齢者人口は増加し、2030 年（令和 12 年）には 3 人に 1 人が高齢者になると予測されます。中でも、75 歳以上の後期高齢者の割合が高まり、寝たきりや認知症といった介護を必要とする高齢者の増加が見込まれます。

**（図２）高齢化の状況**




資料：2015 年（平成 27 年）～2025 年（令和 7 年）は「国勢調査」による 10 月 1 日現在の数。
2030 年（令和 12 年）以降は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（令和 5 年推計）」による数。

### （2） 市町の高齢化の状況

2025 年（令和 7 年）10 月 1 日現在の県内市町の高齢化の状況を見ると、全市町で高齢化率 20%を超えています。高齢化率が最も高いのは西伊豆町の 51.6%で、最も低いのは長泉町の 22.2%となっています。

**（表 1） 市町別高齢化率（2025 年（令和 7 年）10 月 1 日現在）**　（単位：%）

| 市町名 | 高齢化率 | 市町名 | 高齢化率 | 市町名 | 高齢化率 | 市町名 | 高齢化率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 西伊豆町 | 51.6% | 下田市 | 42.4% | 藤枝市 | 30.3% | 湖西市 | 27.8% |
| 川根本町 | 49.6% | 森町 | 34.5% | 焼津市 | 30.0% | 菊川市 | 27.1% |
| 南伊豆町 | 49.2% | 伊豆の国市 | 33.8% | 小山町 | 30.0% | 裾野市 | 27.0% |
| 松崎町 | 48.9% | 函南町 | 32.8% | 三島市 | 29.7% | 清水町 | 26.3% |
| 熱海市 | 48.3% | 沼津市 | 32.2% | 富士宮市 | 29.7% | 吉田町 | 25.9% |
| 東伊豆町 | 48.0% | 牧之原市 | 31.9% | 磐田市 | 28.9% | 御殿場市 | 25.7% |
| 伊東市 | 43.1% | 島田市 | 31.6% | 富士市 | 28.4% | 袋井市 | 24.5% |
| 河津町 | 43.1% | 御前崎市 | 30.9% | 浜松市 | 28.2% | 長泉町 | 22.2% |
| 伊豆市 | 42.6% | 静岡市 | 30.5% | 掛川市 | 28.0% | **県計** | **30.1%** |

資料：総務省　国勢調査（2025 年（令和 7 年））　※不詳補完値による。

## 2　高齢者の居住環境

### （1） 世帯の状況

高齢者のひとり暮らし世帯は年々増加し、2025 年（令和 7 年）10 月 1 日現在で 166,069 世帯となり、総世帯の 11.2%を占めています。2015 年（平成 27 年）と比較すると、56.3%増加しています。

また、高齢者の夫婦のみ世帯は 182,564 世帯で、総世帯の 12.3%を占めています。平成 27 年と比較すると、31.8%増加しており、高齢者のひとり暮らし世帯と同様急激に増加しています。

今後も、高齢者のみの世帯の割合は高まり、特にひとり暮らし世帯の一層の増加が予測されることから、家庭における介護の問題がより深刻化することが予想されます。

**（表 2）家族構成別世帯数の状況**　（単位:世帯）

| 区分 | 2015 年（平成 27 年） | 2020 年（令和 2 年） | 2025 年（令和 7 年） |
|---|---|---|---|
| 一般世帯数　総数 | 1,427,449 | 1,480,969 | 1,480,969 |
| 65 歳以上の者のいる世帯数 | 653,446<br>(45.8%) | 684,763<br>(46.2%) | 684,763<br>(46.2%) |
| ひとり暮らし世帯数 | 139,262<br>(9.8%) | 166,069<br>(11.2%) | 166,069<br>(11.2%) |
| 夫婦のみ世帯数（夫 65 歳以上、妻 60 歳以上） | 166,476<br>(11.7%) | 182,564<br>(12.3%) | 182,564<br>(12.3%) |

資料：総務省　国勢調査（2025 年（令和 7 年））　※（　　）内は、当該世帯数が総世帯数に占める割合。

## （2） 住宅の所有状況

2024 年（令和 5 年）10 月 1 日現在の住宅の所有状況を見ると、持ち家に住む高齢者の方が多くなっていますが、借家に住む高齢者も増えています。

**（表 3）高齢者のいる世帯の住宅の所有状況**　（単位：千世帯）

| 区分 | 2018 年（平成 30 年） | | | 2023 年（令和 5 年） | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 全世帯数 | 65 歳以上の単身世帯 | 65 歳以上の夫婦のみ世帯 | 全世帯数 | 65 歳以上の単身世帯 | 65 歳以上の夫婦のみ世帯 |
| 持ち家 | 955.3<br>(66.7%) | 106.6<br>(71.1%) | 153.2<br>(90.8%) | 989.6<br>(67.4%) | 128.3<br>(69.7%) | 172.9<br>(90.4%) |
| 借家 | 428.6<br>(29.9%) | 42.3<br>(28.2%) | 14.2<br>(8.4%) | 431400<br>(29.4%) | 55.1<br>(29.9%) | 18.1<br>(9.5%) |
| 計 | 1,431.7 | 149.9 | 168.7 | 1,468.4 | 184.2 | 191.2 |

資料：総務省　住宅・土地統計調査（2018 年（平成 30 年）、2023 年（令和 5 年））

※（　）内は、当該世帯数に占める持ち家または借家の割合。合計には間借りの世帯を含む。

## （3） 住宅設備の状況

手すりや段差のない屋内など、高齢者等のための何らかの住宅設備がある住宅は、年々上昇傾向にあり、2023 年（令和 5 年）以降に建築された住宅では全体の 72.9%となっています。

**（表 4）高齢者等のための住宅設備の状況**　（単位：千戸）

| 建築時期 | 住宅総数 | 高齢者等のための設備がある | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 総数 | 手すりがある | | | | またぎやすい高さの浴槽 | 廊下などが車いすで通行可能 | 段差のない屋内 |
| | | | 総数 | 浴室 | 廊下 | 階段 | | | |
| 2005（H17）以前建築 | 948.7 | 535.5<br>(56.4%) | 455.8<br>(48.0%) | 238.3<br>(25.1%) | 88.3<br>(9.3%) | 307.9<br>(32.5%) | 183.8<br>(19.4%) | 152.8<br>(16.1%) | 170.8<br>(18.0%) |
| 2006(H18)～2010(H22)建築 | 136.8 | 92.7<br>(67.8%) | 75.2<br>(55.0%) | 42.1<br>(30.8%) | 7.5<br>(5.5%) | 61.0<br>(44.6%) | 34.2<br>(25.0%) | 28.1<br>(20.5%) | 49.2<br>(36.0%) |
| 2011(H23) ～2015(H27)建築 | 122.4 | 89.0<br>(72.7%) | 75.2<br>(61.4%) | 39.4<br>(32.2%) | 7.0<br>(5.7%) | 60.0<br>(49.0%) | 33.6<br>(27.5%) | 24.2<br>(19.8%) | 46.0<br>(37.6%) |
| 2016(H28)～2020(R2)建築 | 136.1 | 97.5<br>(71.6%) | 80.8<br>(59.4%) | 39.2<br>(28.8%) | 6.4<br>(4.7%) | 63.9<br>(47.0%) | 33.1<br>(24.3%) | 22.4<br>(16.5%) | 44.0<br>(32.3%) |
| 2021(R3)～2023(R5).9建築 | 54.9 | 40.7<br>(74.1%) | 34.1<br>(62.1%) | 17.6<br>(32.1%) | 2.1<br>(3.8%) | 24.9<br>(45.5%) | 14.0<br>(25.5%) | 10.3<br>(18.8%) | 19.9<br>(36.2%) |
| 計 | 1,468.4 | 861.7<br>(58.7%) | 726.2<br>(49.5%) | 378.8<br>(25.8%) | 112.5<br>(7.7%) | 520.8<br>(35.5%) | 300.7<br>(20.5%) | 239.0<br>(16.3%) | 331.5<br>(22.6%) |

資料：総務省　住宅・土地統計調査（2023 年（令和 5 年））

※（　）内は、当該設備がある住宅数の住宅総数に対する割合。合計には建築時期不明を含む。

## 3　要介護高齢者等の状況

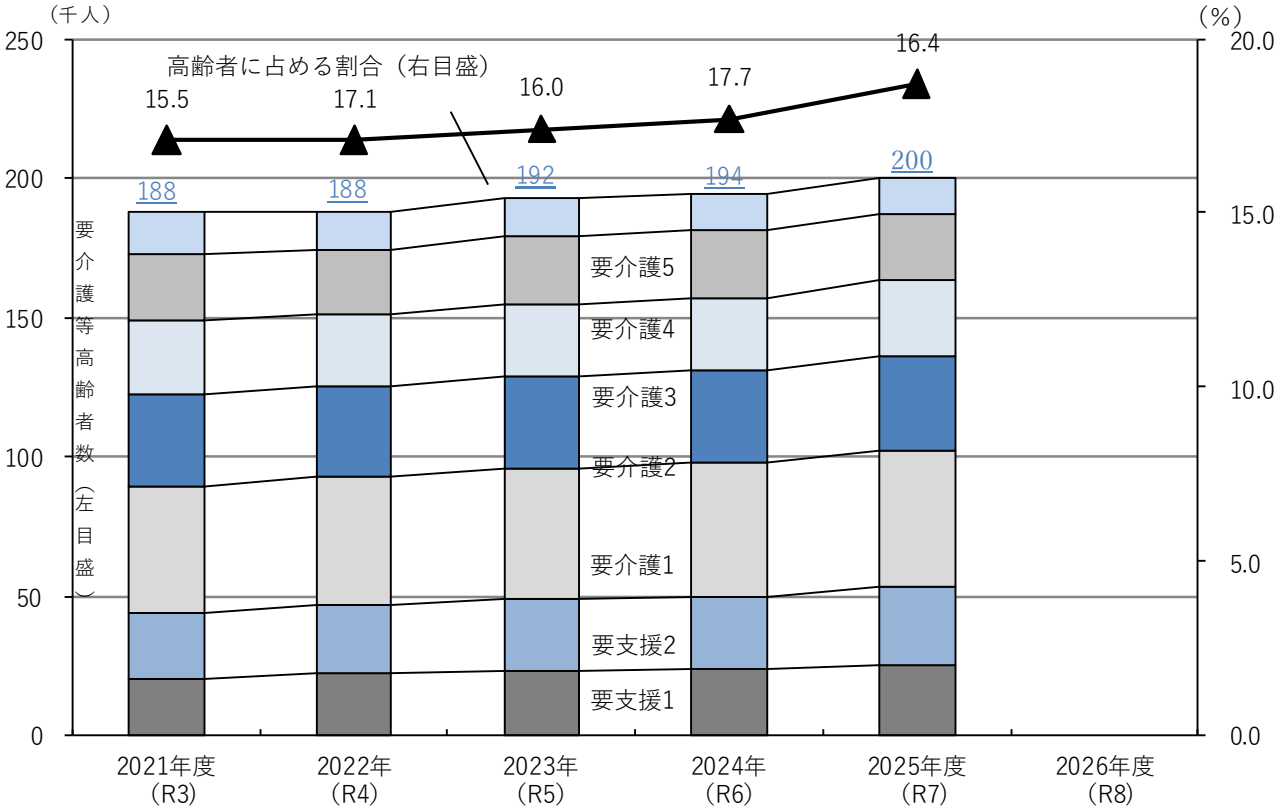
### （1）　要介護等高齢者の状況

2025 年度（令和 7 年度）末現在の要介護等高齢者数（要支援又は要介護の認定を受けた第 1 号被保険者数）は 179,849 人(＊)で、介護保険制度施行当初(2000 年（平成 12）年 4 月末現在)の 54,572 人から一貫して増加しています。また、高齢者全体に占める割合（第 1 号被保険者の認定率）は、制度施行当初の 8.3%から 16.4%に上昇しています。

要介護等高齢者数は今後も増加を続け、2026 年度（令和 8 年度）末には 18 万 8 千人となり、第 1 号被保険者の認定率は 17.1%になると見込まれます。

＊厚生労働省「各年度の介護保険事業状況報告（月報）」

**（図 3）要介護等高齢者数の推移**

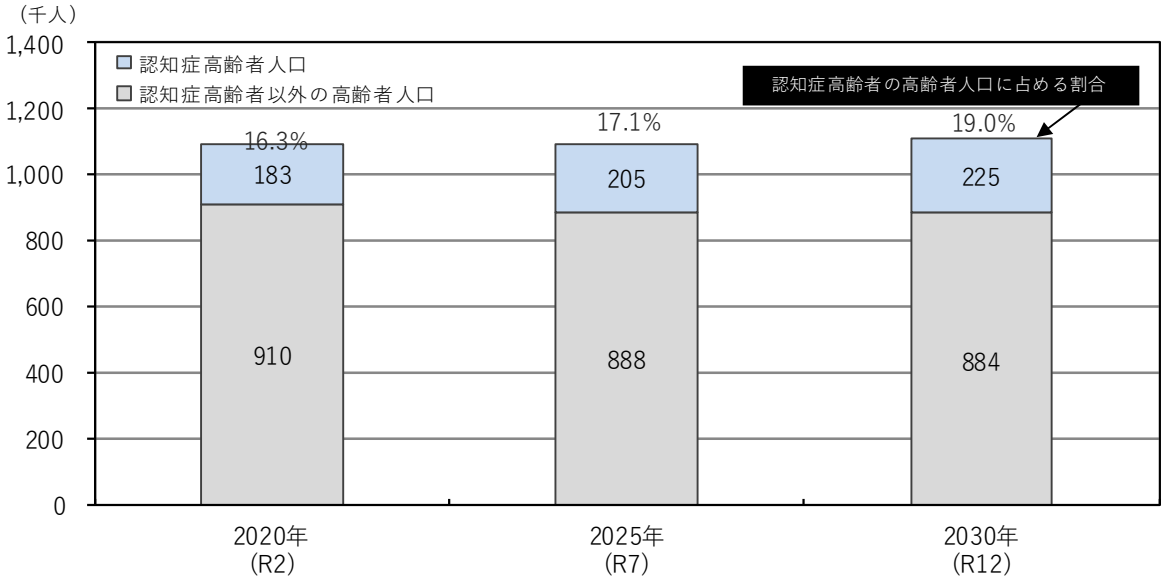



資料：2024 年度（令和 6 年度）までは厚生労働省「介護保険事業状況報告」の第 1 号被保険者の認定者数
2025 年度（令和 7 年度）は厚生労働省「介護保険事業状況報告」による 3 月末の第 1 号被保険者の認定者数
2026 年度（令和 8 年度）は各市町の推計による第 1 号被保険者の認定者数の合計
認定率は、第 1 号被保険者の認定者数を第 1 号被保険者数で除した率

## （2） 認知症高齢者の状況

要介護等高齢者のうち、認知症と判断される方の発生数から推計すると、2026年（令和8年）4月現在では高齢者のうち約18万8千人（高齢者の17.1%）、団塊の世代が75歳を迎える2025年（令和7年）には約20万9千人が認知症と推計されます。

**（図4）認知症高齢者数の将来推計**




＊高齢者人口は、2020年(令和2年)及び2025年(令和7年)が静岡県福祉長寿政策課「高齢者福祉行政の基礎調査」（4月1日現在の数）
2030年(令和12年)が国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(2023年(令和5年)3月推計)」による数。
認知症高齢者数は、厚生労働省「認知症の人の将来推計」による認知症有病率が一定の場合の数。

## （3） 特別養護老人ホーム入所希望者の状況

2026年（令和8年）4月1日時点で、特別養護老人ホームへの要介護3以上の入所希望者の実人数は5,486人でした。

**（表5）入所希望者の実人数**　（単位：人）

| 年月日 | 要介護5 | 要介護4 | 要介護3 | 3以上計 | 要介護2 | 要介護1 | 全希望者 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026(R8).4.1 | 907 | 1,803 | 2,776 | 5,486 | 184 | 145 | 5,815 |
| 2025(R7).4.1 | 977 | 2,026 | 2,776 | 5,779 | 173 | 152 | 6,104 |
| 2024(R6).4.1 | 1,144 | 2,018 | 2,669 | 5,831 | 158 | 97 | 6,086 |

資料：静岡県介護保険課

## 4　要配慮高齢者世帯と高齢者の住まいの現状

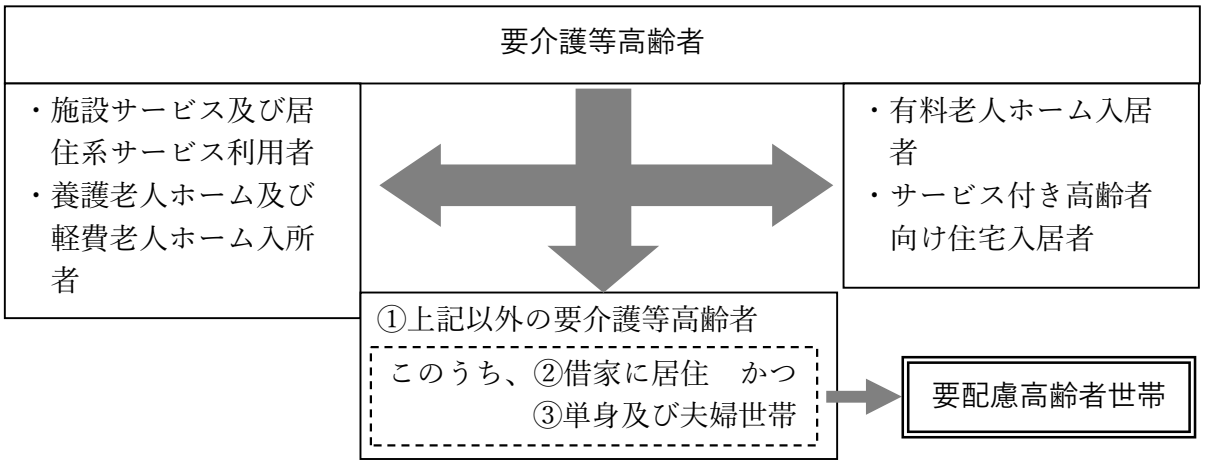
### （1） 要配慮高齢者世帯

この計画の策定を契機に、住宅部局と福祉部局が連携した取組を一層進め、高齢者の居住の安定確保を図ることとしていますが、高齢化の進行により、要介護等高齢者の大幅な増加が見込まれるため、高齢者の実情に即した対応が必要となります。

介護保険の施設サービスや居住系サービスを利用している方、日常生活における世話や緊急通報等による見守りサービスを受けられる施設や賃貸住宅に入っている方は、一定のケアを受けられる環境にあると考えられますので、それ以外の高齢者に対する対策が主な課題となります。

この計画では、①上記の一定のケアを受けられる環境にあると考えられる高齢者以外の要介護等高齢者で、②借家に居住し、③世帯基盤の脆弱なひとり暮らしや夫婦のみの世帯を、居住の安定確保を図る必要のある「要配慮高齢者世帯」と位置付けることとします。

**（図５）要配慮高齢者世帯のイメージ**




### （2） 高齢者の住まいの現状（令和２年度末の推計）

2026 年（令和 8 年）４月１日現在の高齢者数は 1,101,315 人であり、そのうち要介護等高齢者数は 179,849 人（2025 年度（令和 7 年度）末現在）です。

2025 年度（令和 7 年度）末の介護保険施設（特別養護老人ホーム、介護老人保健施設、介護療養型医療施設及び介護医療院）の入所定員は 34,806 人、認知症高齢者グループホームの入所定員は 6,534 人、養護老人ホーム、軽費老人ホーム、有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅の入居定員は、合計で 23,485 人です。

前記以外の住まいに居住している要介護等高齢者は 115,024 人と推計されます（前記の施設等が満床と仮定）。このうち、ひとり暮らし又は夫婦のみの世帯は 39,091 世帯、59,565 人と推計され、このひとり暮らし又は夫婦のみの世帯のうち、持ち家に居住する世帯は 31,742 帯、50,495 人、借家に居住する世帯（要配慮高齢者世帯）は 7,349 世帯、9,070 人と見込まれます。

ケア付き公的賃貸住宅（特定施設入居者生活介護を行う事業者として指定を受けていない高齢者向け優良賃貸住宅、シルバーハウジング、高齢者居宅生活支援施設が併設された公共賃貸住宅）は 770 戸供給されており、これらが要配慮高齢者世帯に供給されていると仮定すると、持ち家に居住する 31,742 世帯とともに、借家に居住する世帯（要配慮高齢者世帯）のうち 6,579 世帯が親族や地域による見守り等に支えられて生活していることになります。

**（表６）高齢者の住まいの現状（2025 年度（令和７年度）末の推計）**

高齢者 1,101,315 人　→　うち要介護等高齢者　179,849 人

＜施設の入居定員等＞

(単位：人)

| | | |
|---|---|---|
| 介護保険施設 | 特別養護老人ホーム（地域密着型を含む） | 19,410 |
| | 介護老人保健施設 | 13,077 |
| | 介護療養型医療施設 | 465 |
| | 介護医療院 | 1,854 |
| 認知症高齢者グループホーム | | 6,534 |
| 養護老人ホーム | | 1,578 |
| 軽費老人ホーム | | 2,545 |
| 有料老人ホーム(サービス付き高齢者向け住宅を除く) | | 13,897 |
| サービス付き高齢者向け住宅 | | 5,465 |
| 計 | | 64,825 |

※サービス付き高齢者向け住宅は１戸を１人として計算

上記以外に居住する要介護等高齢者　115,024 人
　うちひとり暮らし又は夫婦のみの世帯　39,091 世帯、59,565 人
　うち持ち家　31,742 世帯、50,495 人
　　借　家　7,349 世帯、9,070 人（要配慮高齢者世帯）

＜ケア付き公的賃貸住宅の戸数＞

| | |
|---|---|
| 高齢者向け優良賃貸住宅（特定施設入居者生活介護事業所を除く） | 452 |
| シルバーハウジング | 186 |
| 高齢者居宅生活支援施設が併設された公共賃貸住宅 | 132 |
| 計 | 770 |

借家に居住する要介護等高齢者世帯（要配慮高齢者世帯）　7,349 世帯
　うちケア付き公的賃貸住宅に居住する世帯　770 世帯
　　家族や地域による見守り等に支えられている世帯　6,579 世帯

＊特別養護老人ホーム（地域密着型を含む）、介護老人保健施設、介護療養型医療施設、認知症高齢者グループホーム、養護老人ホーム、軽費老人ホーム、有料老人ホーム（サービス付き高齢者向け住宅を除く）－静岡県福祉長寿政策課及び福祉指導課

※サービス付き高齢者向け住宅及びケア付き公的賃貸住宅－静岡県住まいづくり課

**（表７）高齢者の住まいの概要**

| 住まいの種別 | | 概　　要 |
|---|---|---|
| 介護保険施設 | 特別養護老人ホーム（介護老人福祉施設） | 要介護者に対し、入浴や食事等の介護、その他の日常生活上の世話、機能訓練、健康管理、療養上の世話を行うことを目的とした施設。<br>定員 29 人以下の小規模なものを「地域密着型特別養護老人ホーム（地域密着型介護老人福祉施設）」という。 |
| | 介護老人保健施設 | 要介護者に対し、看護、医学的管理の下で介護、機能訓練、その他必要な医療、日常生活上の世話を行うことを目的とした施設 |
| | 介護療養型医療施設 | 療養病床又は認知症疾患療養病床(精神病床)を有する医療機関であって、要介護者に対し、療養上の管理、看護、医学的管理の下で介護その他の世話、機能訓練、その他必要な医療を行うことを目的とした施設<br>＊2023 年度（令和 5 年度）末で介護保険法上の設置期間が終了（各施設は介護医療院等へ転換や廃止） |
| | 介護医療院 | 長期の療養が必要である要介護者に対し施設サービス計画に基づいて、療養上の管理、看護、医学的管理の下での介護及び機能訓練その他必要な医療並びに日常生活上の世話を行うことを目的とした施設 |
| 介護保険の居住系サービス提供施設 | 特定施設入居者生活介護事業所 | 有料老人ホーム、養護老人ホーム、軽費老人ホームであって、事業者指定を受け、入浴や食事等の介護、洗濯や掃除等の家事、その他の日常生活上の世話、機能訓練、療養上の世話を行うもの<br>定員 29 人以下の小規模なものを「地域密着型特定施設」という。 |
| | 認知症高齢者グループホーム | 認知症対応型共同生活介護の事業者指定を受け、要介護者であって認知症である者に対し、入浴や食事等の介護、その他の日常生活上の世話、機能訓練を行うもの |
| 養護老人ホーム | | 環境上の理由及び経済的理由により居宅において養護を受けることが困難な高齢者を入所させ、必要な指導、訓練、その他の援助を行うことを目的とした施設で、特定施設入居者生活介護の事業者指定を受けることができる。 |
| 軽費老人ホーム | | 無料又は低額な料金で、日常生活に不安があり、家族による援助を受けることが困難な高齢者を入所させ、食事の提供等の日常生活上必要な便宜を提供することを目的とした施設で、特定施設入居者生活介護の事業者指定を受けることができる。 |
| 有料老人ホーム | | 高齢者を入居させ、入浴や食事等の介護、食事の提供、洗濯や掃除等の家事、健康管理を提供する事業を行う施設で、特定施設入居者生活介護の事業者指定を受けることができる。 |
| サービス付き高齢者向け住宅 | | 賃貸住宅や有料老人ホームで、一定の住戸面積、設備、バリアフリー構造の基準を満たし、状況把握サービス及び生活相談サービスが提供されるもので、知事等の登録を受けたもの |

| 住まいの種別 | | 概　　要 |
|---|---|---|
| ケア付き公的賃貸住宅 | 高齢者向け優良賃貸住宅 | 民間事業者等が知事等から供給計画の認定を受けて整備するものであって、バリアフリー化され、緊急時対応サービスの利用が可能な賃貸住宅 |
| | シルバーハウジング | 高齢者等の生活特性に配慮したバリアフリー化された公営住宅等と生活援助員（LSA）による日常生活支援サービスの提供を併せて行うもの |
| | 高齢者居宅生活支援施設が併設された公共賃貸住宅 | デイサービスセンターや小規模多機能型居宅介護事業所等の高齢者居宅生活支援施設が併設された公共賃貸住宅 |

**（表８）高齢者向け優良賃貸住宅の市町別供給実績**　（単位：件数－件、戸数－戸）

| | 静岡市 | | 浜松市 | | 沼津市 | | 藤枝市 | | 県計 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 件数 | 戸数 | 件数 | 戸数 | 件数 | 戸数 | 件数 | 戸数 | 件数 | 戸数 |
| 計 | 14 | 299 | 8 | 123 | 1 | 15 | 1 | 15 | 24 | 452 |

資料：静岡県住まいづくり課（2026 年（令和８年）11 月）

**（表９）サービス付き高齢者向け住宅の市町別供給実績**　（単位：件数－件、戸数－戸）

| 市町名 | 件数 | 戸数 | 市町名 | 件数 | 戸数 | 市町名 | 件数 | 戸数 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 静　岡　市 | 33 | 1,158 | 藤　枝　市 | 6 | 231 | 河　津　町 | 0 | 0 |
| 浜　松　市 | 41 | 1,497 | 御 殿 場 市 | 3 | 102 | 南 伊 豆 町 | 0 | 0 |
| 沼　津　市 | 10 | 303 | 袋　井　市 | 6 | 160 | 松　崎　町 | 0 | 0 |
| 熱　海　市 | 4 | 225 | 更新予定 | | | 豆 町 | 0 | 0 |
| 三　島　市 | 6 | 171 | | | | 町 | 0 | 0 |
| 富 士 宮 市 | 2 | 92 | | | | 町 | 2 | 64 |
| 伊　東　市 | 0 | 0 | | | | 町 | 4 | 129 |
| 島　田　市 | 4 | 181 | 御 前 崎 市 | 0 | 0 | 小　山　町 | 0 | 0 |
| 富　士　市 | 12 | 302 | 菊　川　市 | 1 | 32 | 吉　田　町 | 0 | 0 |
| 磐　田　市 | 14 | 424 | 伊豆の国市 | 2 | 66 | 川 根 本 町 | 0 | 0 |
| 焼　津　市 | 3 | 69 | 牧 之 原 市 | 1 | 20 | 森　　町 | 0 | 0 |
| 掛　川　市 | 4 | 120 | 東 伊 豆 町 | 0 | 0 | **県　　計** | **162** | **5,465** |

資料：静岡県住まいづくり課（2026 年（令和８年）３月）

## 第３章｜高齢者の居住の安定確保のための目標

### １　目標を定める高齢者の住まい

要介護高齢者等の増加や介護保険施設の整備計画などを踏まえ、この計画では、介護保険施設、認知症高齢者グループホーム、養護老人ホーム、軽費老人ホーム、有料老人ホーム（住宅型、健康型及びサービス付き高齢者向け住宅除く）及びサービス付き高齢者向け住宅について目標を定めます。

### ２　目標設定の基本的考え方

第 11 次静岡県長寿社会保健福祉計画において、2026 年度（令和 8 年度）から 2031 年度（令和 13 年度）までの介護保険施設の入所定員数や介護保険の居住系サービス提供施設の入居定員数等を定めています。

介護保険施設、認知症高齢者グループホーム、養護老人ホーム、軽費老人ホーム及び有料老人ホーム（住宅型、健康型及びサービス付き高齢者向け住宅除く）については、第 11 次静岡県長寿社会保健福祉計画に基づき、2030 年度（令和 12 年度）末における目標量を定めます。

サービス付き高齢者向け住宅については、本計画において、2030 年度（令和 12 年度）末における登録戸数を定めます。

### ３　高齢者の住まいの目標

介護保険施設、認知症高齢者グループホーム、養護老人ホーム、軽費老人ホーム及び有料老人ホーム（住宅型、健康型及びサービス付き高齢者向け住宅除く）は、2030 年度（令和 12 年度）末までに合計 53,917 床とすることを、この計画策定時の目標とし、静岡県地域医療介護総合確保基金等を活用し、計画的に整備を進めます。

サービス付き高齢者向け住宅は、高齢者の住まいに係る多様なニーズに対応するため、市町と協議しながら、民間能力の活用と既存ストックの有効利用を図りつつ供給を進めます。

なお、この計画に掲載している数値目標には、計画期間の途中までのものもありますが、今後、他の計画において新たな目標値を設定した段階で、この計画の数値目標についても変更します。

**（表 10）高齢者の住まいの目標量**

**①　老人ホーム等の目標**　　（単位：床）

| 区　　分 | | 2025 年度末（R7 年度末） | 2030 年度末（R12 年度末）目標量 |
|---|---|---|---|
| 介護保険施設 | 特別養護老人ホーム（地域密着型を含む） | 19,410 | 19,815 |
| | 介護老人保健施設 | 13,077 | 13,049 |
| | 介護医療院 | 1,854 | 2,526 |
| 認知症高齢者グループホーム | | 6,534 | 6,858 |
| 養護老人ホーム | | 1,578 | 1,578 |
| 軽費老人ホーム | | 2,545 | 2,547 |
| 有料老人ホーム（住宅型、健康型及びサービス付き高齢者向け住宅除く） | | 7,177 | 7,544 |
| 計 | | 52,640 | 53,917 |

**② サービス付き高齢者向け住宅登録戸数**　（単位：戸）

| 区　　分 | 2025 年度末<br>（R7 年度末） | 2030 年度末（R12 年度末）<br>目標量 |
|---|---|---|
| サービス付き高齢者向け住宅 | 5,465 | 6,300 |

## 第４章｜高齢者の居住の安定確保のための施策展開

### １　高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進

○　サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の普及を図り、その供給を誘導します。
○　高齢者の家賃滞納に対する大家の不安を解消するため、一般財団法人高齢者住宅財団が行う「家賃債務保証制度」の周知を図ります。
○　日常生活上の介護等を必要とし在宅での生活が困難な要介護高齢者のための入所施設である特別養護老人ホームの計画的な整備を支援します。
○　病状安定期にあって看護、介護、リハビリテーション等に重点を置いたケアが必要な要介護高齢者のための入所施設である介護老人保健施設の計画的な整備を支援します。
○　静岡県地域医療介護総合確保基金の活用を図り、市町が進める小規模な特別養護老人ホームや認知症高齢者グループホーム等の整備を促進します。
○　養護老人ホームについては、環境上の理由及び経済的理由による入所者に加え、虐待を受けた高齢者の緊急保護など、地域のセーフティネットとしての役割を果たすことができるよう、必要に応じて整備を支援します。
○　軽費老人ホームについては、家庭環境・住宅事情・経済状況などの理由により、自宅において生活することが困難な高齢者の入所施設であるため、必要に応じて整備を支援します。
○　軽費老人ホームを運営する社会福祉法人を支援し、利用者の負担軽減を図ります。

**（表 11）サービス付き高齢者向け住宅の制度概要と登録基準**

| | | |
|---|---|---|
| 制度概要 | 登録制度 | ○　サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者は、県知事（政令市の長）の登録を受けることができる。<br>○　登録は５年ごと更新。 |
| | 入居者資格 | ○　単身高齢者<br>○　高齢者＋同居者<br>＊「高齢者」…60 歳以上の者又は要介護・要支援認定を受けている者<br>＊「同居者」…配偶者、60 歳以上の親族、要介護・要支援認定を受けている<br>親族、特別な理由があると認められる者 |
| 登録基準 | 規模 | ○　各戸の床面積は原則 25 ㎡以上とする。<br>居間、食堂、台所その他の住宅の部分が高齢者が共同して利用するために十分な面積を有する場合は、各戸の床面積は 18 ㎡以上とする。 |
| | 構造設備 | ○　原則として、各戸が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであること。<br>共用部分に共同して利用するために適切な台所、収納設備、浴室を備えることにより、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合は、各戸が台所、収納設備、浴室を備えたものであることは要しない。<br>○　バリアフリー構造であること。（段差のない床、手すりの設置、廊下幅の確保など） |
| | サービス | ○　少なくとも状況把握（安否確認）サービス、生活相談サービスを提供すること。<br>社会福祉法人、医療法人等の職員、医師、看護師、介護福祉士、社会福祉士、介護職員初任者研修課程修了者等の資格を有する者等が日中常駐し、上記サービスを提供すること。 |
| | 賃貸条件 | ○　権利金その他の金銭を受領しない契約であること（敷金、家賃・サービス費及び家賃・サービス費の前払金のみ徴収が可能）。<br>○　入居者の居住の安定が図られた契約であること。 |

## 2　高齢者が入居する賃貸住宅等の管理の適正化

○　サービス付き高齢者向け住宅については、バリアフリーなど住宅の構造及び設備やサービス・運営等の質を確保するため、定期的な報告を求め、立入検査をを行います。

○　静岡県有料老人ホーム設置運営指導要綱等に基づき、有料老人ホームの設置運営に関する助言や指導を行い、良好な居住環境と生活支援サービスの提供の確保を図ります。

## 3　高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備

○　高齢者の自立を促すとともに、独立行政法人住宅金融支援機構の「高齢者向け返済特例制度」や「リフォーム補助事業」等により住宅改修における経費負担の軽減を図り、高齢者　が住む住宅におけるユニバーサルデザイン化を推進します。

○　高齢者の住宅改修等の相談に対応するため、相談員を養成し、身体状況に応じた住戸改善を推進します。

○　住宅の取得等に関する公的な支援制度や高齢者に適した住宅の設計における配慮事項をまとめた冊子を作成し、広く周知を図ります。

○　３階建以上の公営住宅を建設する場合はエレベーターを設置するとともに、手すりの設置や床の段差を解消するなど、高齢者にやさしい住宅を整備します。

○　既存公営住宅については、手すりの設置等により、ユニバーサルデザインに配慮した住宅を整備します。

## 4　高齢者居宅生活支援施設の整備促進及び居宅生活支援体制の確保

○　地域包括支援センター職員等を対象とした研修などを通じ、地域包括支援センターの機能向上を図るとともに、地域包括支援センターを中核とした高齢者の生活全般にわたる地域包括ケアシステムの構築及び充実を図ります。

○　高齢者の様々な課題に対する総合相談窓口である地域包括支援センターの役割等について、市町と連携し、県民への一層の周知を図ります。

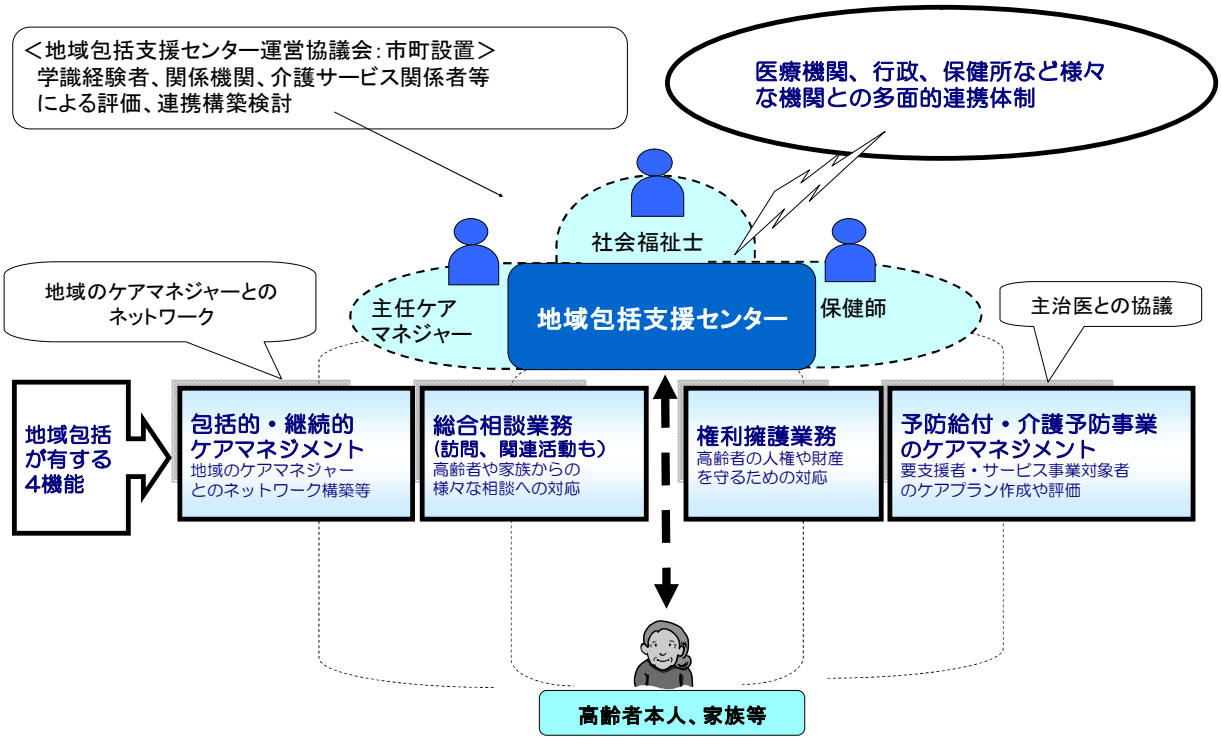
○　地域における地域福祉推進のための取組を支援し、地域住民による支え合いや助け合いによる見守り支援体制の充実を図ります。

○　地域住民が主体となり、高齢者のほかに障害者、子どもの垣根なく誰もがいつ行ってもいい自由なふれあいの場所の整備を進めます。

○　大規模公営住宅団地の建替え時に、福祉施設等との一体的な整備の促進のため、福祉部局と住宅部局が連携を図ります。

○　県営住宅においても、高齢者が安心して暮らせるよう、安否確認サービスや、県及び市町の福祉担当部局や地域包括支援センターとの連携、情報交換や自治会活動の支援を実施します。

（図６）地域包括支援センターの概要




## 5　高齢者の居住の安定の確保

○　予想される大規模地震に備えるため、県と市町が連携してダイレクトメール及び戸別訪問等により、住宅の耐震化に関する啓発・指導を行い、高齢者世帯における耐震診断及び耐震改修を促進するほか、耐震化が困難な世帯に対しては、住み替えや防災ベッドの設置などの耐震化に代わる対策を提案し、命を守る対策を総合的に促進します。

○　高齢者の住宅改修等に関する知識の普及を図るとともに、一般財団法人静岡県建築住宅まちづくりセンターが運営する「あんしん建物相談室ミーナ葵」等と連携し、住宅に関する総合的な相談体制の充実を図り、高齢者が住みやすい住宅の整備を促進します。

○　要配慮高齢者世帯を含む住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅（セーフティネット住宅）の登録を促進します。

○　要配慮高齢者世帯を含む住宅確保要配慮者が賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、市町、不動産関係団体、居住支援団体等で構成される地域密着型の市町居住支援協議会の設立を支援します。これにより、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等を実施します。

○　地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等から構成される静岡県居住支援協議会の活動を通じて、要配慮高齢者世帯を含む住宅確保要配慮者に対し住宅情報等を提供することにより、民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等を図ります。

○　高齢者の居住に関するニーズが多様化しつつあることから、高齢者世帯の住み替えに関する相談体制等の整備を図ります。

○　「静岡県福祉のまちづくり条例」に基づき、ユニバーサルデザインの考え方を踏まえた誰もが住みやすい福祉のまちづくりを推進します。

## 4　静岡県賃貸住宅供給促進計画

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成 19 年法律第 112 号。以下「法」という。）第 5 条第 1 項に基づき、静岡県賃貸住宅供給促進計画を以下のとおり定める。

### 1　住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

#### （1）住宅確保要配慮者の考え方

法第 2 条第 1 項第 1 号から第 5 号までに定める者及び住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則（平成 29 年国土交通省令第 63 号）第 3 条第 1 号から第 12 号までに定める者とする。

また、同条第 13 号の規定に基づき、妊婦のいる世帯、海外からの引揚者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、児童養護施設等退所者、ＬＧＢＴ（レズビアン・ゲイ・バイセクシャル・トランスジェンダー)、ＵＩＪターンによる転入者のほか、住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者を住宅確保要配慮者とする。

#### （2）賃貸住宅の供給の目標

1）公的賃貸住宅の供給の目標

住生活基本法第 17 条第 1 項の規定に基づく静岡県住生活基本計画に定められた公営住宅の供給の目標量を踏まえ、その他の公的賃貸住宅の供給主体とも連携し、公的賃貸住宅を公平かつ的確に供給する。

2）登録住宅・居住サポート住宅の供給の目標

検討中

## 2 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する事項

### （1） 公営住宅の供給の促進に関する事項

・静岡県営住宅再生計画を踏まえ、既存の公的賃貸住宅ストックを有効に活用するとともに、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る。
・市町の公営住宅の管理の実態を的確に把握し、管理事務の複雑多様化に即応するため、公営住宅施策における県の役割である市町への指導監督を強化する。
・幅広い世代のコミュニティを形成して、団地内の見守り機能を強化するため、高齢単身者や若年単身者の優先入居制度を拡充する。

### （2） 公営住宅以外の公的賃貸住宅の供給の促進に関する事項

県内には、公営住宅以外にも地域優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、特定優良賃貸住宅、改良住宅等がある。これらの住宅は、高齢者などの住宅確保要配慮者に対しても既に良質な住宅を供給していることから、今後も引き続き効果的に活用することによって、公営住宅を補完し、県全体の住宅セーフティネット機能の向上を図る。

### （3） 居住支援協議会等を通じた取組の促進に関する事項

居住支援協議会を通じて、公営住宅をはじめとする公的賃貸住宅の事業主体と福祉部局や居住支援活動を行う法人等の連携を図る。

## 3 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する事項

### （1）登録住宅・登録事業者や居住サポート住宅・認定事業者に関する事項

ア 「登録住宅・居住サポート住宅の確保の取組」「住宅確保要配慮者への情報提供等の取組」に関する事項

居住支援協議会の活動を通じて、大家等の不動産関係者に対する制度説明、事例紹介、意見交換会等を実施し、登録住宅や居住サポート住宅の普及啓発を図る。

イ 「登録事業者・認定事業者に対する指導監督の取組」に関する事項

・セーフティネット登録住宅の登録事業者に対して、住宅確保要配慮者について、対象者の範囲が極端に狭くならないようできるだけ多くの属性を受け入れるよう働きかけるとともに、合理性のない差別を行うことがなく、適切な管理がされるよう指導監督を行う。
・居住サポート住宅の認定事業者に対して、安否確認・見守り・福祉サービスへのつなぎ等のサポートの提供や入居契約締結前の説明等、基準に適合した運営が確保されるよう指導監督を行う。

### （2）居住支援に関する事項

ア 居住支援協議会の設立に関する事項

地域の実情に応じたきめ細かな居住支援体制の構築のため、県居住支援協議会の広域的なネットワークを活用した市町間の情報提供や意見交換会の開催に加え、関係者間の調整、地域課題の整理、設立に向けた検討の進め方に関する助言など、それぞれの市町の状況に応じた伴走型の支援を行うことで、市町単位での居住支援協議会の設立を促進する。

イ　居住支援協議会の設立後の具体的な取組・基本的な協議事項に関する事項

住宅確保用配慮者への入居前から入居中、退居時までの切れ目のない居住支援体制の充実を図るため、県居住支援協議会において、住宅・福祉部局、不動産関係団体、福祉関係団体、居住支援法人等の連携を強化し、広域的な情報共有や関係者間のネットワークづくりを図る。

また、市町居住支援協議会において、市町の関係者が連携し、住宅や支援制度に関する情報提供、相談体制や役割分担、個別事例への対応方法等について協議するよう促進する。

ウ　居住支援法人の指定に関する事項

居住支援法人に対して、いわゆる貧困ビジネス等の住宅確保要配慮者の権利利益を不当に侵害するような事業等が行われることのないよう、住宅部局・福祉部局その他関連制度の所管部局等と連携を図り、適切な指導監督を実施する。

### （3）住宅扶助費等の代理納付に関する事項

・セーフティネット登録住宅や居住サポート住宅は、一定の条件において、住宅扶助の代理納付が可能であることから、賃貸人等の入居拒否感の低減のため、代理納付制度の利用の周知を図る。

### （4）経済的支援に関する事項

・登録住宅や居住サポート住宅に関する国の支援制度について、賃貸人、認定事業者、不動産関係事業者、居住支援法人等への周知を図り、その活用を促進する。

## 4 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項

### （1）賃貸住宅や登録住宅・居住サポート住宅の管理の適正化のために講ずる施策に関する事項

賃貸住宅におけるバリアフリー性能や耐震性能等を確保するため、登録住宅及び居住サポート住宅における改修費補助制度の周知を図る。

また、高齢者等の居住の安定と、賃貸人が抱える入居者の死亡時等の不安の軽減を図るため、終身建物賃貸借制度や、賃貸借契約の解除及び残置物の処理等に関する死後事務委任契約等の制度について普及・活用を促進する。

居住サポート住宅については、入居者の状況に応じた見守りや福祉サービスへのつなぎ等が適切に提供されるよう、制度の適正な運用を図る。

### （2）賃貸人の啓発のために講ずる施策に関する事項

賃貸人、賃貸住宅管理業者、不動産関係団体及び居住支援法人等と連携し、（1） に記載した制度について、セミナーや研修会の開催、パンフレットの配布、県ホームページへの掲載、関係団体を通じた情報提供等を実施し、周知・啓発を行う。

## 5 賃貸住宅に入居する住宅確保要配慮者に対する日常生活を営むために必要な援助その他の福祉サービスの提供体制の確保に関する事項

### （1）高齢者

ア　福祉サービスの提供状況・今後の需要見込みに関する事項

介護サービスの提供状況　（単位：人）

| 区分 | 静岡県長寿社会保健福祉計画　第10次計画 | | |
|---|---|---|---|
| | R6年度 | R7年度 | R8年度 |
| サービス受給者数 | | | |
| 在宅サービス | | | |

地域支援事業の提供状況及び見込み　（単位：千円）

| 区分 | R5年度 | R6年度 | R7年度 | R8年度 | R9年度 | R○年度 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 地域支援事業費 | | | | | | |

介護保険被保険者数、要支援、要介護認定者数の状況及び見込み　（単位：人）

| 区分 | R5年度 | R6年度 | R7年度 | R8年度 | R9年度 | R○年度 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 介護保険被保険者数 | | | | | | |
| 要支援・要介護認定者数 | | | | | | |

イ　福祉サービスの提供体制・今後の需要見込みを踏まえた今後の施策に関する事項

賃貸住宅に居住する高齢者が必要な介護サービスや生活支援を受けられるよう、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう、今後の需要を踏まえ、必要な介護サービスの提供体制の確保・充実を図る。

また、賃貸住宅に居住する高齢者が必要な介護サービスや生活支援を受けられるよう、市町、地域包括支援センター、居住支援法人、不動産事業者等との連携を図り、住まいの確保と福祉サービスの提供が一体的に行われる居住支援体制の充実を図る。

### （2） 障害者

ア　福祉サービスの提供状況・今後の需要見込みに関する事項

サービス利用者数　（単位：人）

| 区分 | R5年度 | R6年度 | R7年度 | R8年度 | R9年度 | R○年度 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 訪問系サービス | | | | | | |
| 居住系サービス | | | | | | |
| 自立生活援助 | | | | | | |

イ　福祉サービスの提供体制・今後の需要見込みを踏まえた今後の施策に関する事項

障害者が必要な福祉サービスを利用しながら、希望する地域で安心して暮らし続けられるよう、住宅部局と福祉部局が連携し、賃貸住宅への円滑な入居及び入居後の生活を支援する。

また、市町、居住支援法人、相談支援機関、不動産事業者等との連携を図り、住まいの確保と福祉サービスの提供が一体的に行われる居住支援体制の充実を図る。

### （3） 生活困窮者

ア　福祉サービスの提供状況・今後の需要見込みに関する事項

生活困窮者自立支援法に基づき、次の支援を提供

・自立相談支援事業において、居住に関する問題を含めた課題に対する包括的な相談支援体制
・生活困窮者住居確保給付金（家賃補助・転居費用補助）の支給
・生活困窮者の経済的、社会的自立促進にむけた各種事業（就労訓練事業、家計改善支援事業、地域支援事業等）の実施

イ　福祉サービスの提供体制・今後の需要見込みを踏まえた今後の施策に関する事項

生活困窮者の自立を促進するため、自立相談支援や住居確保給付金の支給、就労・家計改善等の支援を行う。

また、住まいの確保に課題を抱える生活困窮者が必要な支援につながるよう、市町、居住支援法人、自立相談支援機関、不動産事業者等との連携を図り、住まいの確保と福祉サービスの提供が一体的に行われる居住支援体制の充実を図る。

### （4）生活保護受給者

ア　福祉サービスの提供状況・今後の需要見込みに関する事項

生活保護法に基づき、次の支援を提供

・生活保護費（生活扶助、住宅扶助、教育扶助 等）の支給
・生活保護受給者の経済的、社会的自立促進に向けた各種事業（被保護者就労準備支援、被保護者家計改善支援、被保護者地域居住支援 等）の実施

イ　福祉サービスの提供体制・今後の需要見込みを踏まえた今後の施策に関する事項

生活保護受給者に対し、生活扶助、住宅扶助等の必要な保護を行うとともに、その自立に向けた支援を行います。

また、住まいの確保に課題を抱える生活保護受給者が適切な住まいを確保できるよう、住宅部局と福祉部局、市町、居住支援法人、不動産事業者等の関係機関の連携を図り、円滑な入居及び居住の安定確保を図ります。

### （5）各種計画との調和について

本計画は、下記計画との調和を図り、住宅部局と福祉部局をはじめとする関係部局が、住宅確保要配慮者に対する福祉サービスの提供状況や住まいに関する課題等について情報を共有し、相互に連携しながら、必要な施策を推進する。

・静岡県地域福祉支援計画
・静岡県長寿社会保健福祉計画
・静岡県障害福祉計画

## 6 計画期間

本計画の期間は、令和 8 年度から令和 17 年度までの 10 年間とし、原則として 5 年ごとに見直しを行います。

また、今後の社会情勢の変化や地域の実情に課題が生じた場合は、随時見直しを行うものとします

参考資料

# 静岡県住生活マスタープラン
# （素案）

**令和８年　月**

**静岡県**

空白

# 目　次


## 第１章　序章

1　目的 …… 1
2　計画の位置付け …… 2
3　計画期間 …… 3

## 第２章　基本目標等

1　社会情勢の変化（人口・世帯の動向、居住の現状） …… 5
2　基本目標 …… 14
3　基本方針 …… 15
4　全体概要 …… 18

## 第３章　目標と具体的な施策展開、指標

**【安全安心な住まいの確保と良好な住環境の形成】**

1　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 …… 19
目標１　多様なニーズに応じた快適な住まい方の実現 …… 19
目標２　高品質で長く住まえる住宅の普及 …… 22
2　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 …… 25
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 …… 25
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 …… 29
3　活力ある住宅市場の形成と持続的な産業の発展 …… 33
目標５　住宅ストックの活用による流通市場の拡大 …… 33
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 …… 35

## 第４章　計画の推進に向けて

1　地域特性の活用 …… 37
2　多様な分野・主体による連携 …… 51
3　進捗状況の把握 …… 54

## 第５章　個別計画の要旨

1　静岡県住生活基本計画（公営住宅供給目標量） …… 55
2　静岡県マンション管理適正化推進計画 …… 57
3　静岡県高齢者居住安定確保計画 …… 59
4　静岡県賃貸住宅供給促進計画 …… 61

# 第１章　序章

## １　目的

住宅は、人々の生活を支える基盤であり、社会を形づくる重要な要素です。住宅の在り方は、安全、環境、福祉、文化といった地域の生活環境に影響を与えるだけでなく、都市の活気や美しい景観、地域コミュニティの維持・発展にも大きく関わっており、県民の幸福度の向上には、豊かな住生活の実現が欠かせません。

静岡県では、平成 18 年６月に制定された「住生活基本法」の理念に基づき、平成 19 年３月「住生活基本計画（全国計画)」に即した「静岡県住生活基本計画」を策定しました。以来、５年ごとに改定を行いながら、県民の住生活の安定と向上に向けて、時代に即した住宅政策を展開してきました。
あわせて、静岡県マンション管理適正化推進計画、静岡県高齢者居住安定確保計画及び静岡県賃貸住宅供給促進計画といった関連計画を策定し、それぞれの施策に取り組んできました。

一方、人口減少や単身高齢者世帯の増加といった社会情勢や、地球温暖化の進展に伴う異常気象などの自然環境の変化が顕著であるとともに、ICT 等の活用により、住宅の快適性や利便性の向上が利便性の向上が進むなど、生活環境が大きく変わっています。

このような急速な時代の変化に的確に対応し、新しい時代を切り拓いていくため、本件では、令和８年３月、県政の最上位計画となる新たな総合計画～しずおか　ウェルビーイングプラン～を策定し、静岡県の将来像や施策展開の方向性を示しています。

「静岡県住生活マスタープラン」は、最初の住生活基本計画策定から 20 年目の節目に、県の総合計画を推進するための分野別計画として、住生活全般のほか、マンションの管理、高齢者の居住の安定確保及び賃貸住宅の供給促進に関する政策を一体とし、目標や施策について体系的かつわかりやすく示すことで、県民や市町等の理解と協力を得ながら、施策の総合的かつ計画的な推進を図ることを目的に、今回はじめて策定するものです。

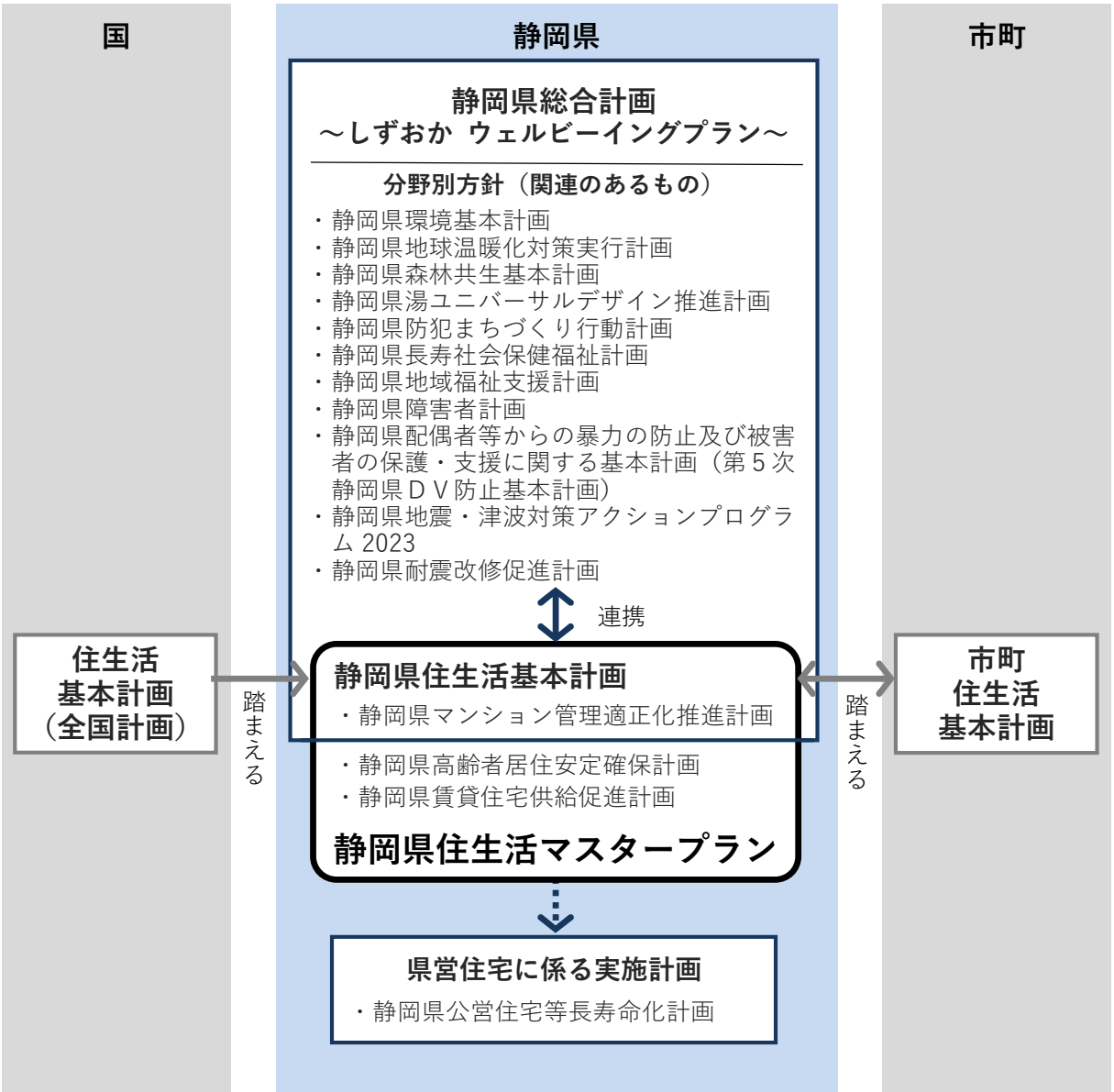
## 2　計画の位置付け

本計画は、「住生活基本法」（2006 年（平成 18 年）法律第 61 号）第 17 条の規定に基づき、県民の住生活の安定の確保及び向上の促進を図るため、住宅政策を総合的かつ計画的に推進することを目的に策定します。

本計画は「静岡県総合計画～しずおか ウェルビーイングプラン～」を上位計画とし、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」第５条に定める「静岡県賃貸住宅供給促進計画」、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」第４条に定める「静岡県高齢者居住安定確保計画」、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」第３条の２に定める「静岡県マンション管理適正化推進計画」を住宅・住環境に関連する計画として包含します。

また、住宅政策の関連計画である「静岡県公営住宅等長寿命化計画」等と連携を図ります。

●静岡県住生活マスタープランの位置付け



## 3　計画期間

本マスタープランの計画期間は、県民の住生活の安定と向上といった長期的な施策に関する基本的な計画という性格に鑑み、令和８年度から令和 17 年度までの 10 年間とし、包含する各計画（静岡県住生活基本計画、静岡県マンションの管理適正化推進計画、静岡県高齢者居住安定確保計画及び静岡県賃貸住宅供給促進計画）の計画期間はそれぞれ別で定めるものとします。

なお、今後の社会情勢の変化及び施策の効果に対する評価を踏まえ、原則として５年ごとに見直しを行います。

# 第２章　基本目標等

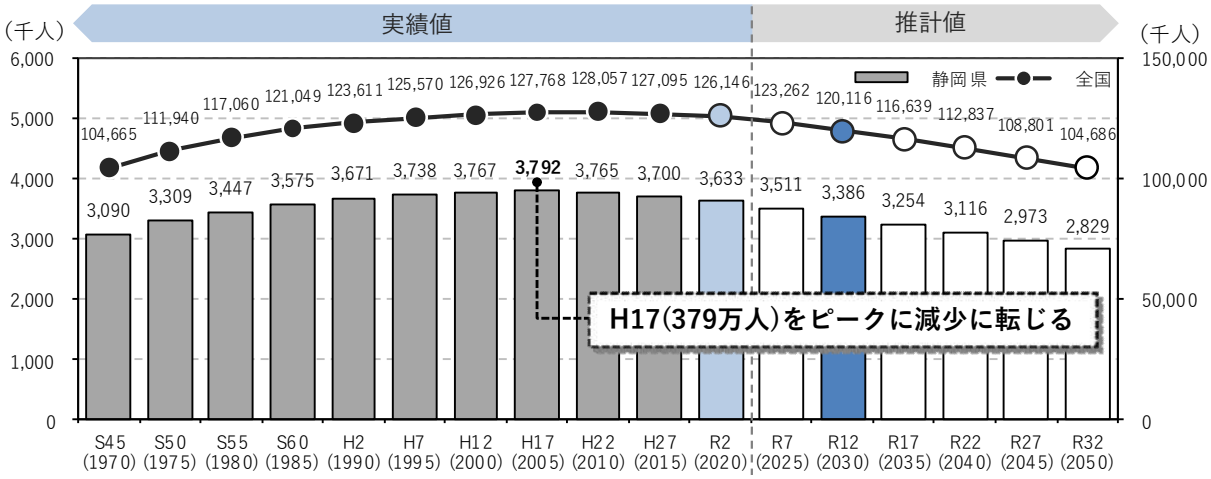
## １　社会情勢の変化（人口・世帯の動向、居住の現状）

### （１）人口・世帯の動向

#### ①人口

●本県の人口は、**平成17年（379万人）をピーク**として減少に転じ、計画の目標年である**令和12年には339万人まで減少する**と予想されます。

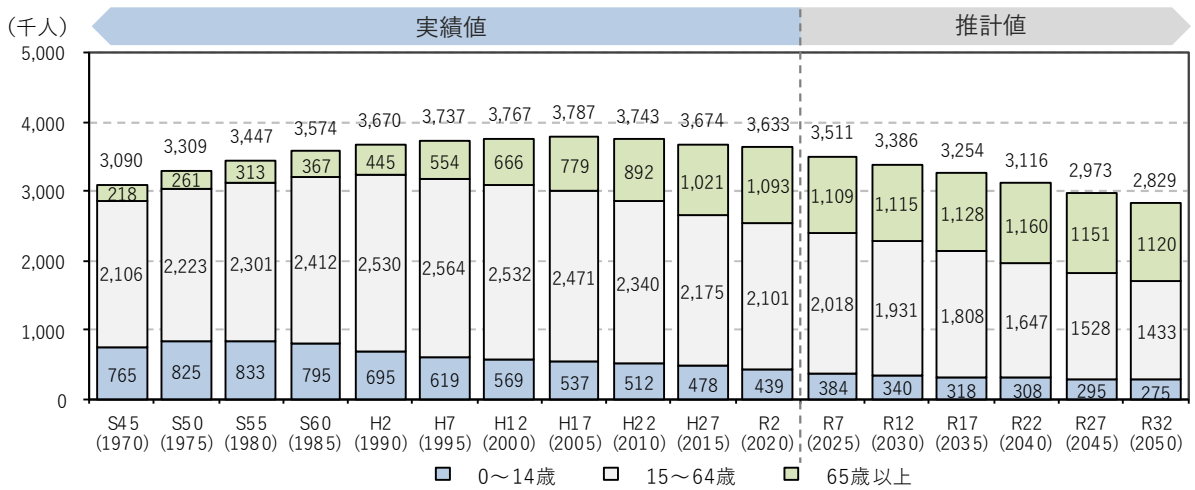
人口推移と今後の見通し（静岡県、全国）




資料：令和２年以前‥国勢調査、令和７年以降‥国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(令和５(2023)年推計）」、「日本の地域別将来推計人口（令和５(2023)年推計)」

●平成27年から令和12年までの15年間で、若年人口（0～14歳）及び生産年齢人口（15～64歳）は減少する一方、老年人口（65歳～）は増加し、令和12年の老年人口割合は32.9%になると予想されます。

年齢３区分別人口推移と今後の見通し（静岡県）

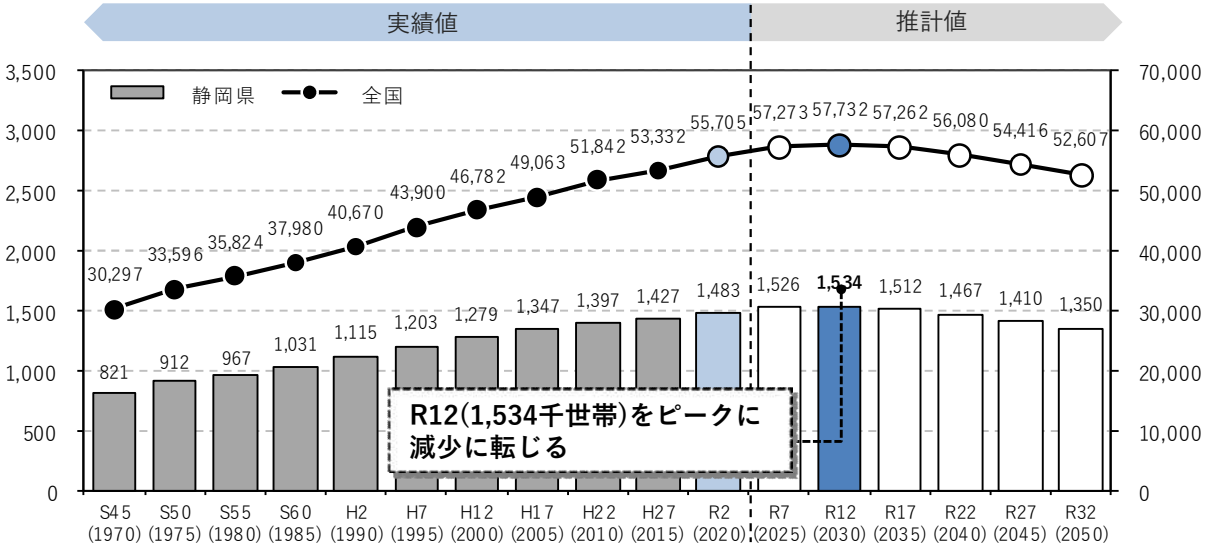



資料：令和２年以前‥国勢調査、令和７年以降‥国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(令和５(2023)年推計）」、「日本の地域別将来推計人口（令和５(2023)年推計)」

## ②世帯

●**<u>世帯数は、令和12年（1,534千世帯）をピークに減少に転じ</u>**、令和32年には1,350千世帯まで減少する見込みであり、**<u>全国と同じペースで推移</u>**すると予想されます。

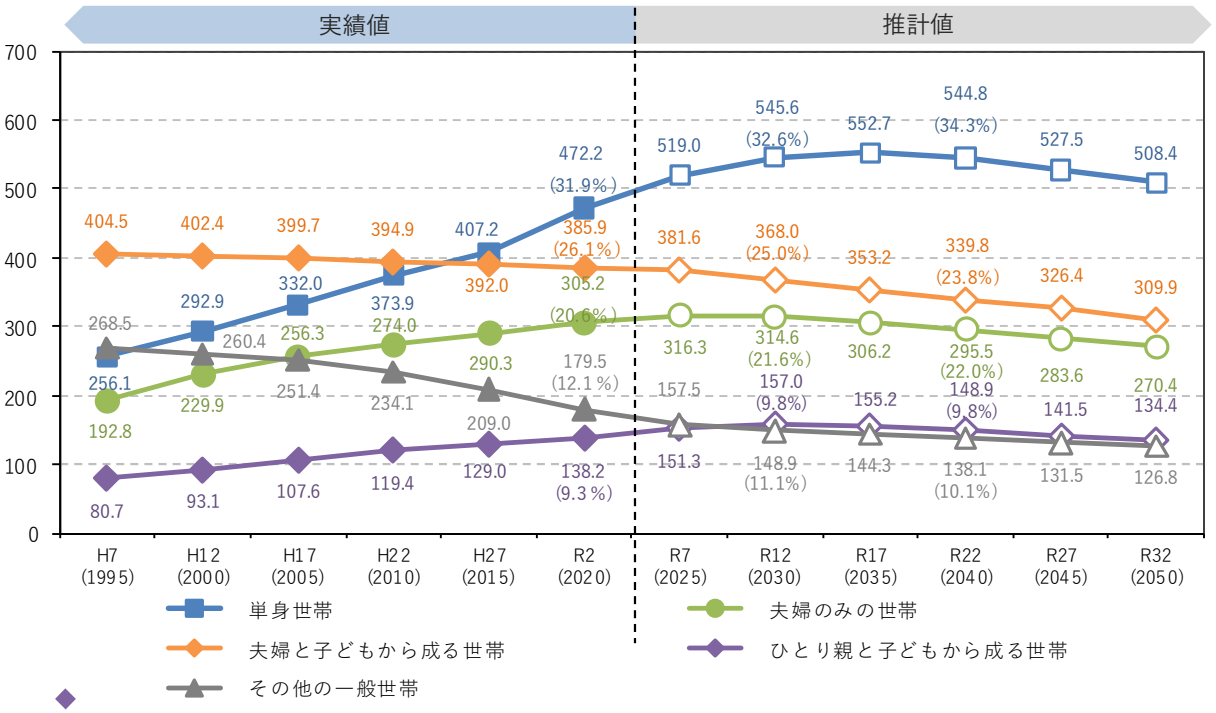
世帯数の推移と今後の見通し（静岡県、全国）




資料：令和２年以前‥国勢調査、令和７年以降‥国立社会保障・人口問題研究所「『日本の世帯数の将来推計（全国推計）』（令和６年推計」、「『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（令和６年推計）」

●世帯構成（P5）は、令和12年までは「単身世帯」、「夫婦のみの世帯」、「ひとり親と子どもから成る世帯」が増加傾向です。

世帯構成の推移と今後の見通し（静岡県）

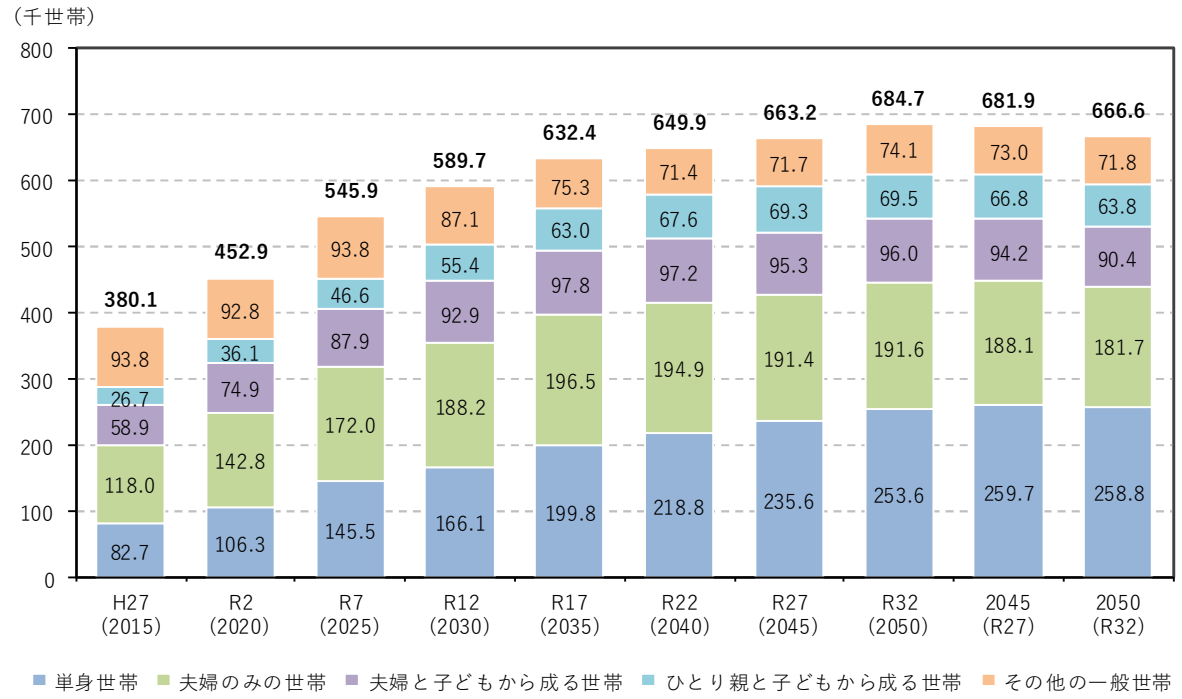



資料：令和２年以前‥国勢調査、令和７年以降‥国立社会保障・人口問題研究所「『日本の世帯数の将来推計(全国推計)』（平成 29 年４月推計)」、「『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計)』（令和６年推計）」

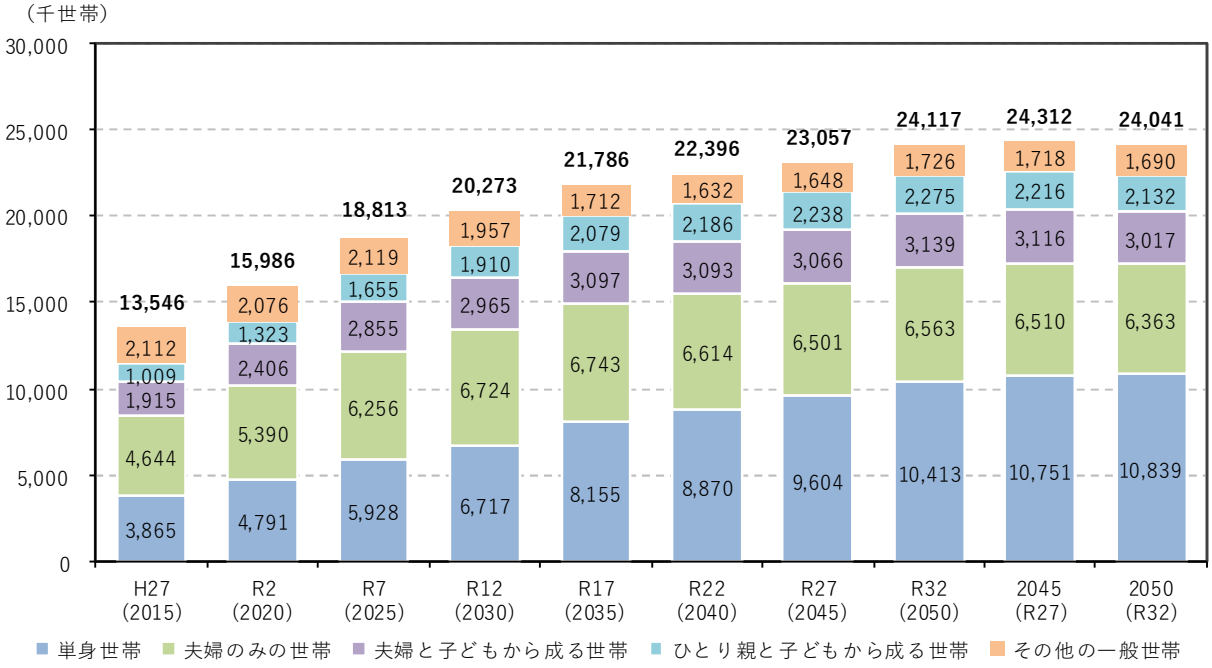
●**<u>高齢者世帯（65 歳以上の人のみの世帯）」は、令和 22 年まで増加傾向</u>**にあり、**<u>「単身世帯」と「夫婦のみの世帯」の割合が約６割を占めると予想</u>**されます。令和 12 年では全国の割合よりも低い割合になっています。

高齢者の世帯構成別世帯数の推移と今後の見通し

**【静岡県】**




**【全国】**



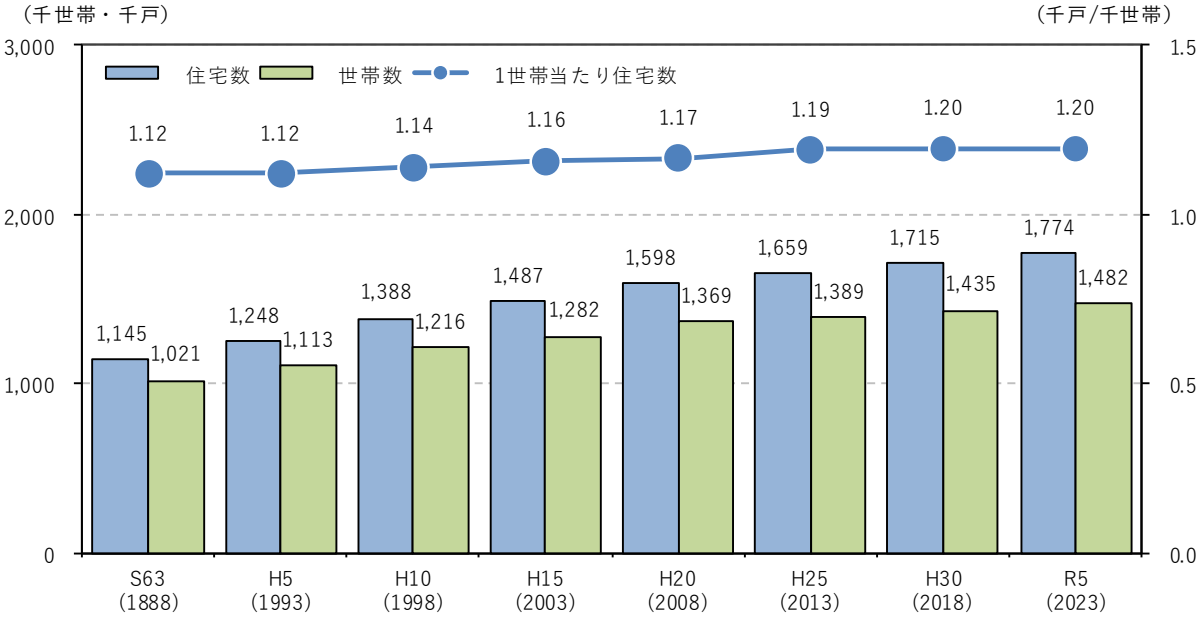

資料：令和２年以前‥国勢調査、
令和７年以降‥国立社会保障・人口問題研究所「都道府県別家族類型別高齢世帯数の推移」

## （２）住宅の現状

### ①住宅ストック

●住宅ストックは、増加傾向で、**住宅数が世帯数を上回り量的には充足**しています。

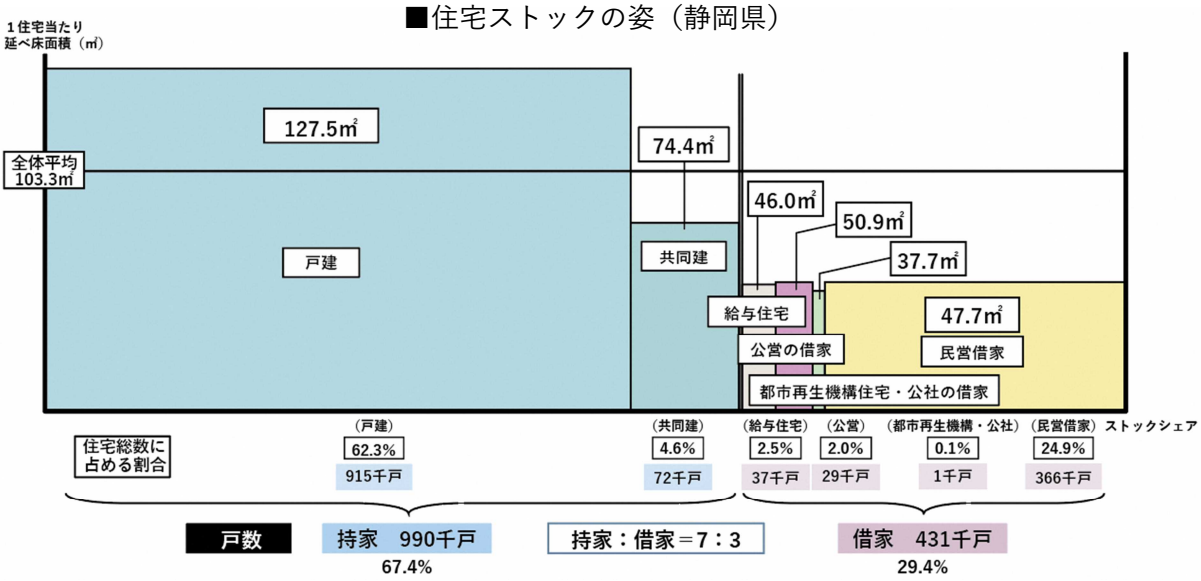
住宅ストック数の推移（静岡県）




資料：住宅・土地統計調査（総務省）

●令和５年の居住している住宅ストックは、1,421千戸（持家:990千戸、借家:431千戸）あり、うち**７割が持家、３割が借家**となっています。

■住宅ストックの姿（静岡県）



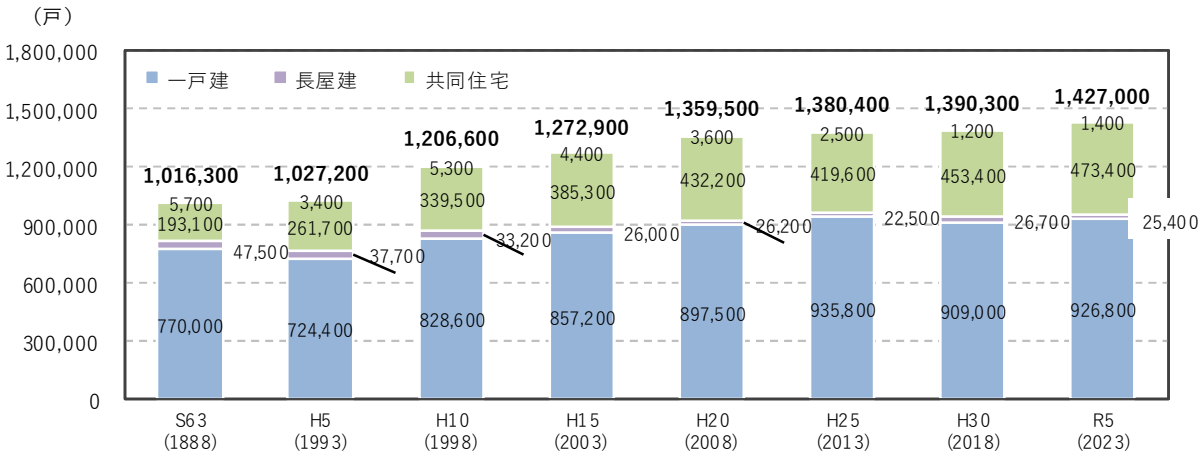

※持家915千戸の内数として、「戸建」に「長屋建」分（2.1千戸）（0.1%））が含まれている。「その他」は含まれない。

※持家・借家の他、不詳がある。

資料：住宅・土地統計調査（令和５年）

●本県では一戸建ての住宅の割合が高い。また、H20 以降は住宅戸数はほぼ横ばいの傾向が続いています。

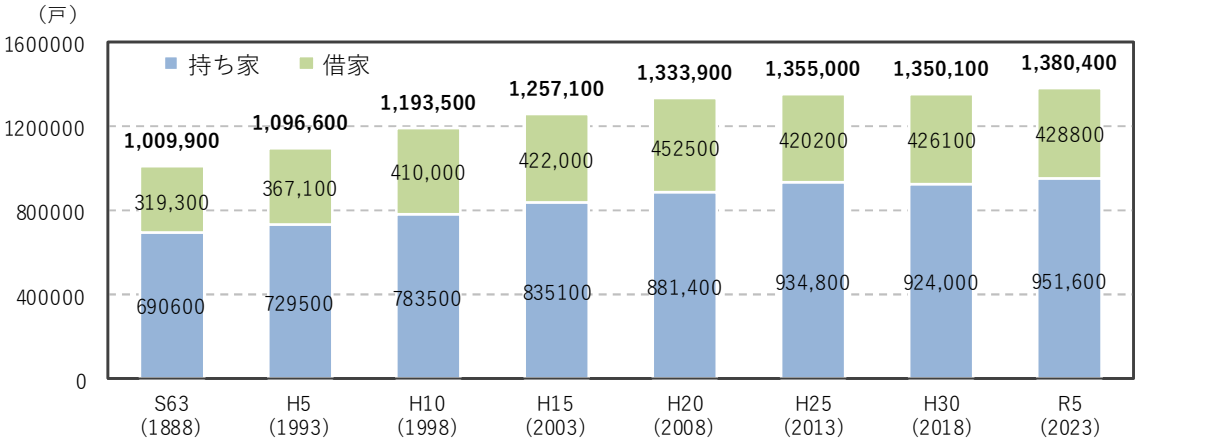
建て方別住宅の推移（静岡県）




資料：住宅・土地統計調査（総務省）

●本県では持ち家の割合が高い状況となっています。

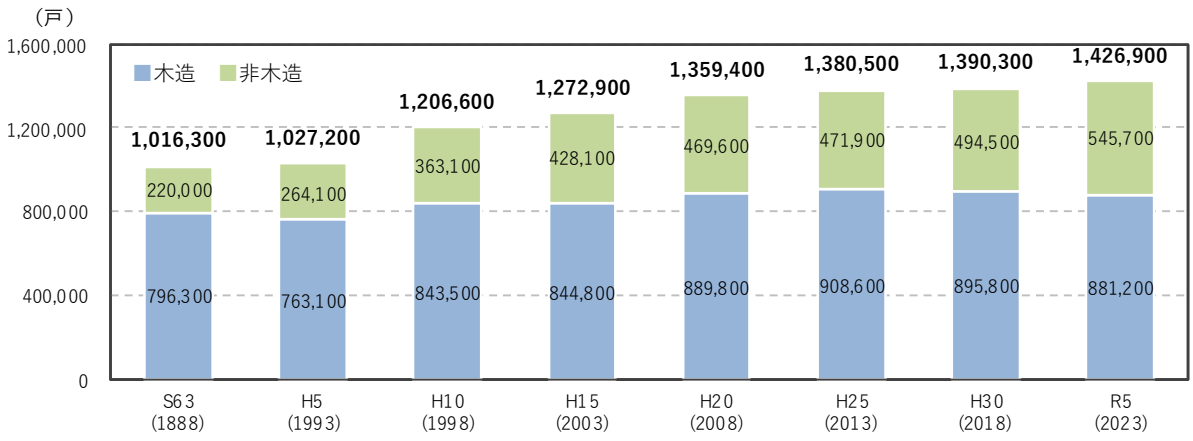
所有別住宅の推移（静岡県）




資料：住宅・土地統計調査（総務省）

●本県では木造住宅の割合が高いが、近年は徐々に非木造の住宅が増加傾向にあります。

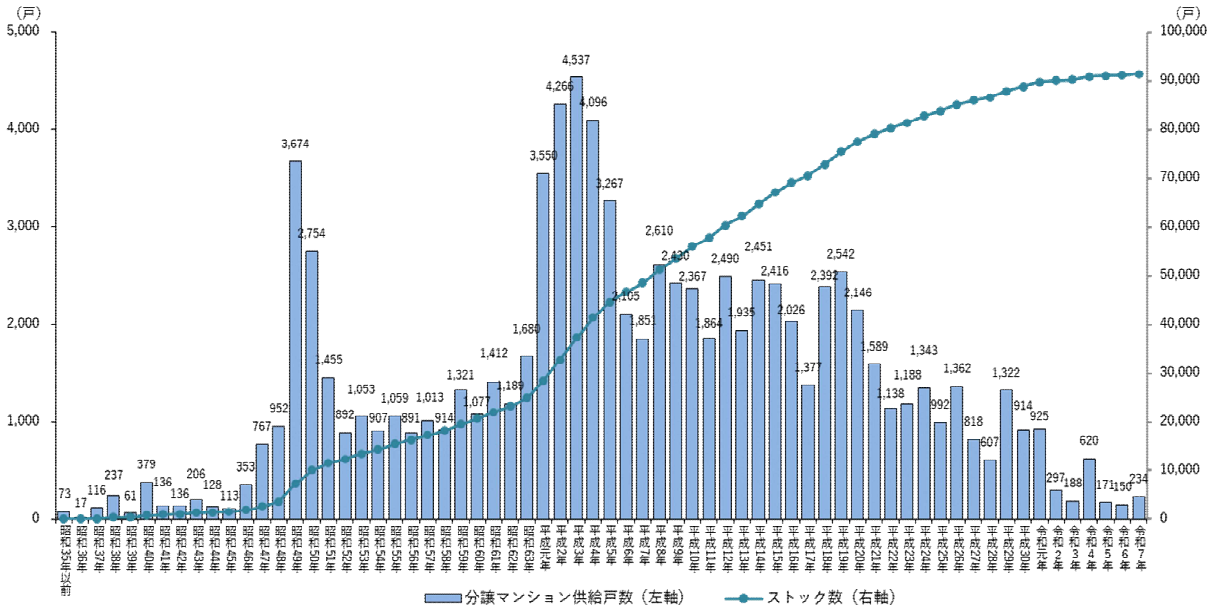
構造別住宅の推移（静岡県）




資料：住宅・土地統計調査（総務省）

●本県の**<u>分譲マンションのストック戸数は、約9.4万戸</u>**です。平成２（1990）年前後に新規分譲マンションの供給が急激に伸び、この時期のストック割合が高い状況です。**<u>近年の新規供給量は令和４（2022）年を除いて300戸以下であり、以前と比較して少ない状況に</u>**あります。

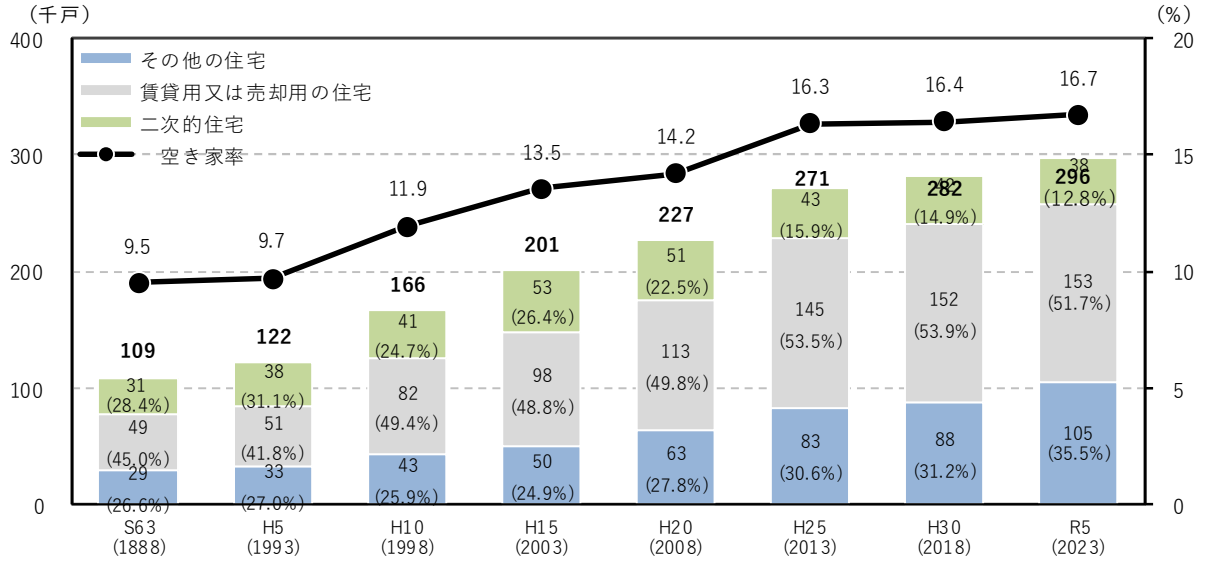
分譲マンションのストック数の推移（静岡県）




資料：住宅経済関連データ（国土交通省：令和７年度）

●**<u>空き家数、空き家率ともに増加傾向</u>**で、令和５年には296千戸、空き家率は16.7%となっています。空き家率については、全国の13.8%に比べ2.9ポイント高い状況です。空家対策特別措置法の対象となる「その他の空き家」も増加傾向にあります。また、本県は、空き家総数に対する**<u>「二次的住宅」の割合が高い状況です</u>**。（令和５年において全国4.3%に対し、静岡県は12.8%）

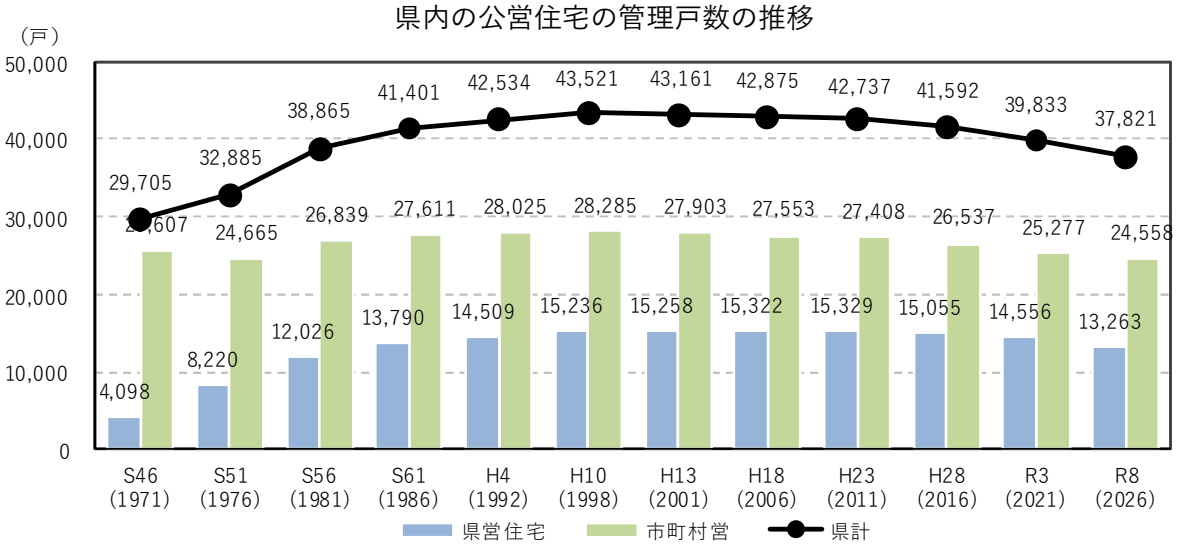
空き家種類別の空き家数の推移（静岡県）




資料：住宅・土地統計調査（総務省）

## ②公営住宅

県内の公営住宅の管理戸数の推移



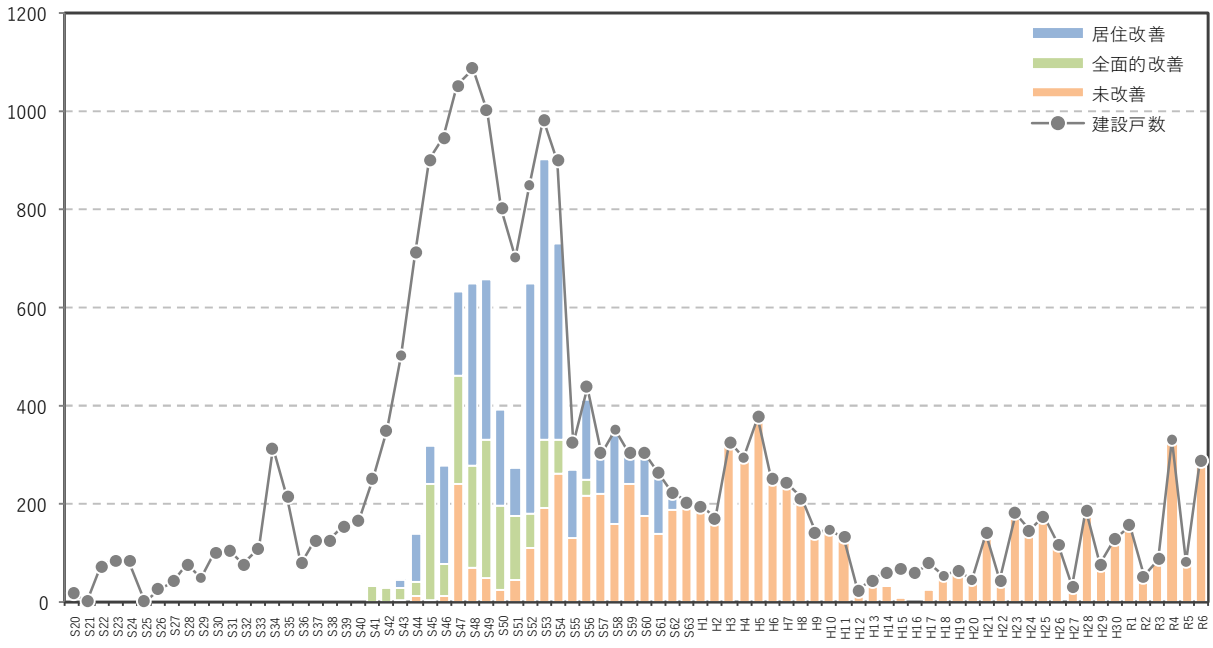

資料：静岡県公営住宅課

県営住宅の入居世帯

| 年度 | H18 | H23 | H28 | R 3 | R 8 |
|---|---|---|---|---|---|
| 入居世帯 | 14,263 | 13,661 | 12,634 | 11,193 | 10,000 |
| 単身世帯 | 3,018 | 3,576 | 3,991 | 4,341 | 4,681 |
| 65 歳以上 | 3,424 | 4,503 | 5,672 | 6,184 | 6,133 |
| 外国人 | 1,532 | 1,751 | 1,559 | 1,343 | 1,131 |

※65 歳以上、外国人は世帯主について

県営住宅の整備状況



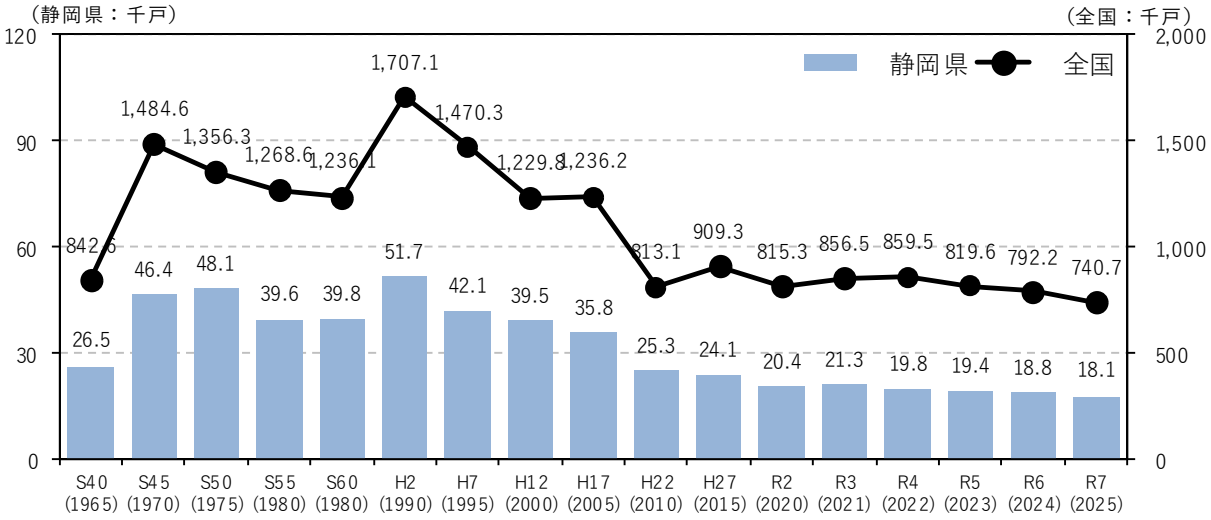

資料：静岡県公営住宅課

## （３）住宅市場の状況

### ①新設着工

●**新築住宅の着工件数は、全国、静岡県ともに平成２年以降は減少傾向で**推移しており、ピーク時（平成２年）の４～５割程度まで減少しています。

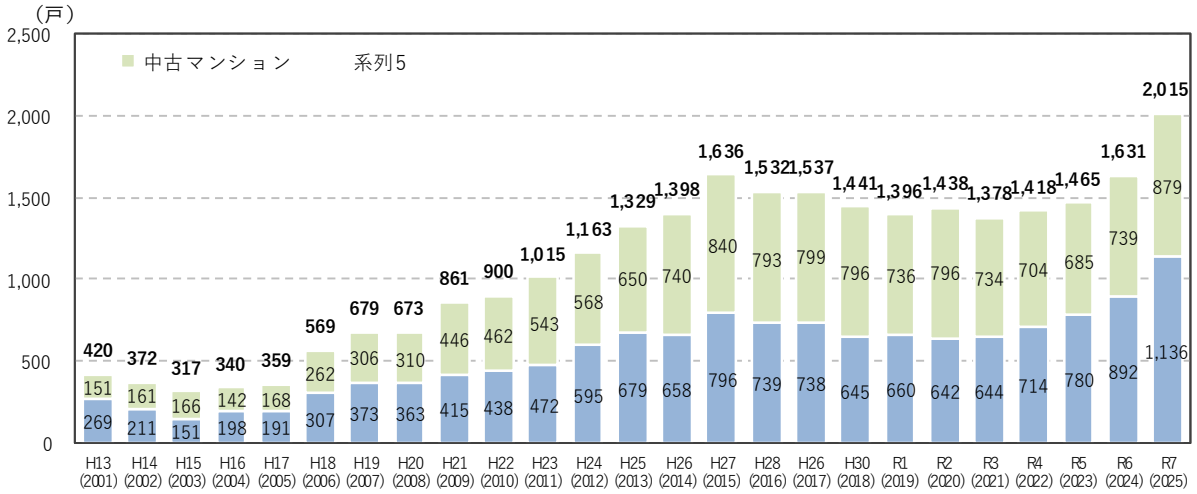
新築住宅着工件数の推移（静岡県、全国）




資料：住宅着工統計資料（国土交通省）

### ②中古住宅の流通

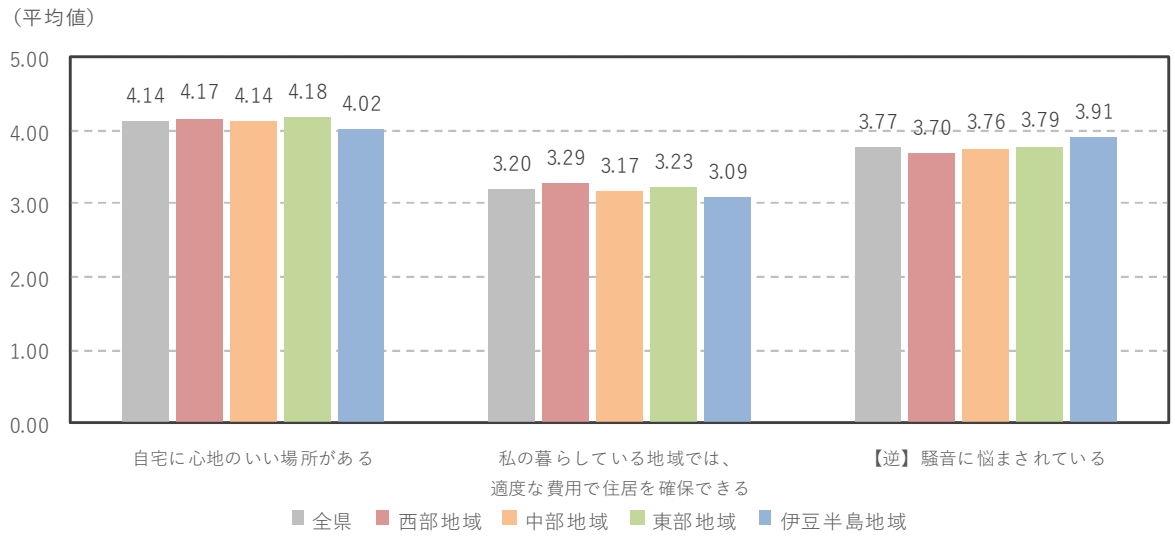
中古住宅の流通量（静岡県）



## （４）県民の意識

●「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ます。
●「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ます。
●「騒音に悩まされている」では、西部地域が低くなっています。

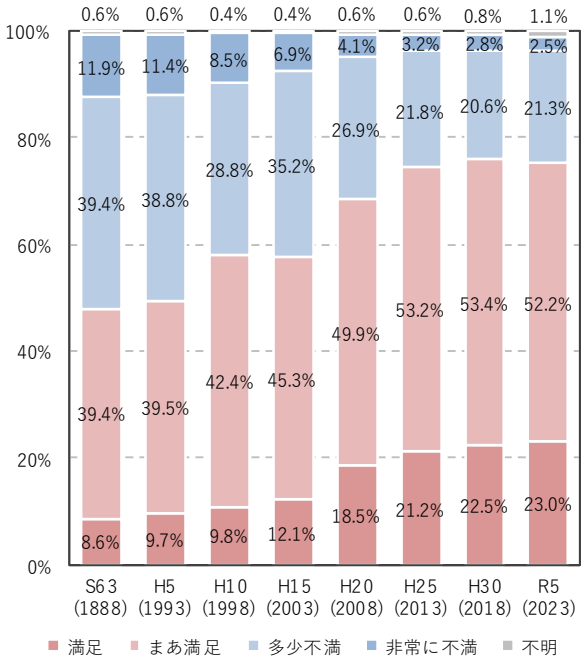
ウェルビーイング指標（主観指標）



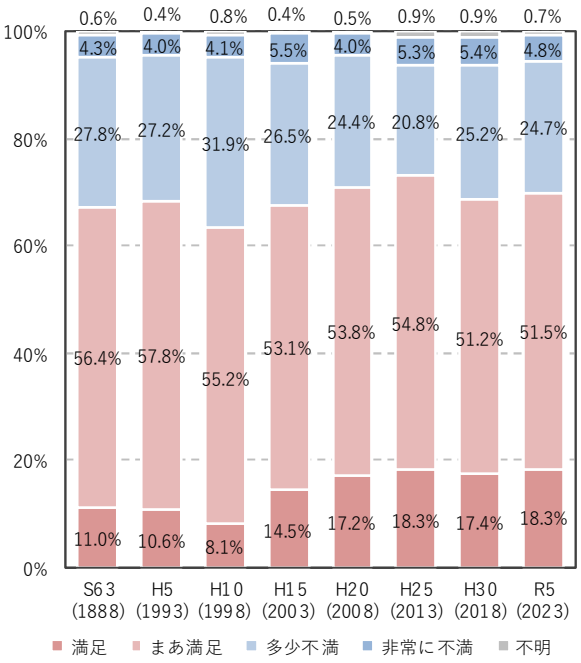

資料：2025 年度版（令和 7 年度版）Well-Being 個別調査

●住宅に対する評価はH25 年度から、居住環境に対する評価はH20 年度から横ばいの傾向となっています。

住宅に対する評価の推移（S 63～R5）




居住環境に対する評価の推移（S 63～R5）




資料：静岡県住生活総合調査

## 2　基本目標

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ため、「未来を創る力」として「産業」、「環境・エネルギー」、「観光・交流・インフラ」の各政策を位置付けます。

**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、未来へつなぐため「豊かな暮らし」として、「こども・教育」、「健康福祉」、「暮らし・文化」の各政策を位置付けます。

**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ため、「県民の安心」として「防災・安全」の政策を位置付けます。

**【行政運営】**

・徹底した行財政改革の推進や「人財」の最大限の活用等により、職員の意識改革や行動の転換を加速し、効率的で効果的な行政を展開します。

**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　地域の魅力を生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

# 3　基本方針

## 1　安全安心な住まいの確保と良好な住環境の形成

静岡県の人口は 2007 年の約 380 万人をピークに減少が続き、2050 年には約 283 万人と想定されています。また、2030 年代後半には生産年齢人口が急減し、2040 年頃に死者数が最大となる見込みです。総世帯数は減少する一方で高齢単身世帯の増加など、多様化する世帯構成に適切に対応する必要があります。

本県では住宅の老朽化や空き家の増加が進行しており、2023 年の空き家率は、全国平均を上回る 16.7%となっています。このため住宅の適切な維持管理や更新、住宅ストックの有効活用及び流通促進を図り、それぞれのライフステージに応じた過度な負担のない住まいの確保が求められます。

また、低所得者、高齢者、外国人やひとり親世帯など住宅確保が困難な方に対する住宅セーフティネットの強化も不可欠です。特に、高齢化による身体機能の低下を見越したバリアフリー化や、高齢単身世帯への孤立防止や見守り支援などの必要性も高まっています。さらに、地域居住における移動手段の確保と統合的な生活支援が望まれています。

加えて、2023 年の台風第 15 号による大規模浸水や、2025 年の記録的な酷暑と我が国最大級とされる竜巻災害の発生など、これまで経験したことのないような災害や異常気象が多発しています。また、切迫する南海トラフ巨大地震や、山間部における土砂災害、沿岸部の津波・高潮など様々なリスクもあり、災害に対する備えと発災時の迅速な対応が強く求められています。

社会全体の不安感や不確実性が高まるなか、物質的な豊かさに加え「安心して幸せを実感できること」の重要性が高まっており、多様な生活ニーズや世帯構成に応じた快適で質の高い住まいが確保され、社会の支え合により孤立や不安を解消し、幸福度の高い住生活の実現を目指します。また、四季の移ろいや豊かな自然を活かしつつ、災害リスクを最小限に抑え、住宅ストックの適切な管理・活用により、安全安心な住まいの確保と良好な住環境を形成します。

## 2　地域の魅力を生かした快適な住まい方の実現

静岡県は、1876 年に現在の県域となってから 150 年が経過しましたが、今なお、それ以前の「伊豆」、「駿河」、「遠江」などの地域文化や気質が色濃く残っています。また、県土は東西に長く、富士山や南アルプスなどの山々や大きな河川を擁し、全体的には日照時間が長く温暖で安定した気候であるものの、地域ごとの特色もあります。こうした歴史・文化や多様な気候風土は、美しい景観とともに本県の重要な地域資源となっています。

また、首都圏や中京圏に隣接し優れたアクセス性を持つことから、移住や二地域居住といったニーズも高まっており、これを地域活力の維持・向上に結びつけていくことが期待されています。さらに、県産木材をはじめとした多彩な地域資源を活かし、本県ならではの快適で多様な住まい方を実現していくことが求められています。

一方で、均質的な住宅開発が進み独自の地域アイデンティティが失われつつあるという課題もあります。地域ごとの人口構造や住宅市場、空き家の状況などに即した施策の推進が不可欠であり、都市部、中山間地域、別荘地など、それぞれの地域特性を踏まえた取り組みが必要です。

そこで、地域が持つ歴史や文化、豊かな自然や美しい景観、温暖な気候などによる移住や二地域居住の増加や、県産材をはじめとする地域資源の活用により、持続的な地域活力の向上を目指します。その上で、本県のアイデンティティを保ちつつ、地域の魅力を生かした快適な住まい方を実現します。

## 3　多様な分野、主体の連携・協働による持続可能な地域づくり

生成ＡＩ等の人工知能や、ＩｏＴなどの革新的なデジタル技術が急速に進展し、県民の暮らしやビジネスを大きく変えるＤＸ（デジタル・トランスフォメーション）の重要性が高まるなか、時代に即した住生活リテラシーの向上をはじめ、正確な住情報の提供や相談体制の整備、消費者の保護が求められています。

また、住宅のライフサイクルカーボン（建設から解体に至るまでの CO2 等排出量）は、温室効果ガス排出量の家庭部門において、大きな割合を占めており、2050 年のカーボンニュートラルの実現にはライフサイクルカーボンの削減やサーキュラーエコノミー（循環経済）への移行等が重要です。

今後、高齢化に伴い生産年齢人口がさらに減少し、住宅・建築分野においても大工などの建築技能者の後継者不足や人手不足などの課題が顕在化し、後継者等の確保に加え、新たな技術や社会変化に対応する人材の育成が望まれます。

さらに、居住支援、高齢者対応、空き家問題、脱炭素化、防災、地域コミュニティの維持など、住まいを取り巻く課題は複雑・多様化し、住宅分野のみでは解決が困難な状況にあります。こうした課題に対応しながら地域の住環境を維持・向上させるためには、行政のみならず、住宅・不動産事業者、福祉関係者、ＮＰＯ法人、さらには居住者自身を含む関係者が、それぞれの強みを発揮しなければなりません。

そこで、複雑な住まいの課題に、多様な分野、主体が連携・協働し、消費者・生産者双方のリテラシー向上と、充実した情報提供、消費者保護が行き届く社会の形成を目指します。また、住宅建築に関わる技術者・技能者の高齢化等に対応しつつ、最新の情報技術の活用と人材育成を進め、安全・安心で快適な住生活を支える持続可能な地域づくりを行います。

## 4　全体概要

計画の全体像を示します。

# 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

**地域の魅力を活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、海に住まう）

**多様な分野、主体の連携・協働による持続可能な地域づくり**

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**

# 第３章　目標と具体的な施策展開、指標

**【安全安心な住まいの確保と良好な住環境の形成】**

## 1　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

**【現状・今後の想定】**

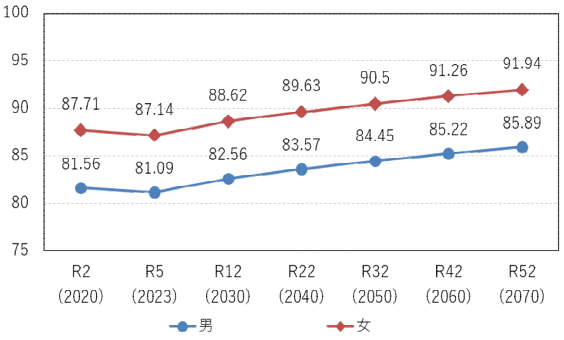
①我が国の平均寿命は今後、男女ともに延びて令和 52 年には、男性 85.89 年、女性 91.94 年になると見込まれている。

②夫婦と子ども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（2023 年）時点で 16.7%となり、5 年前から 0.3 ポイント増加した。

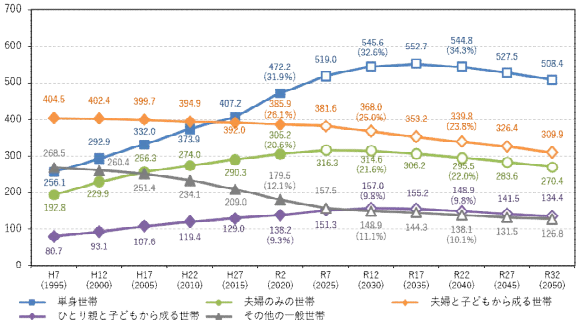
④県内の緑の基本計画策定済市町は、令和 7 年度末（2025 年度末）時点で 21 市町であり、策定率は 60%である。

平均寿命の推移



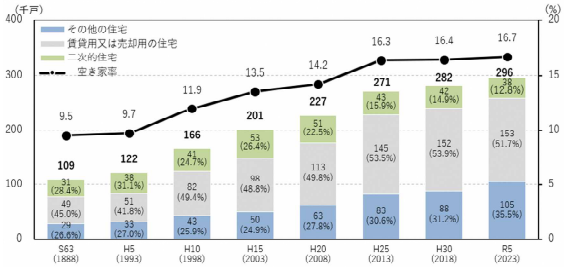

資料：内閣府 HP 高齢社会白書

世帯数の推移（静岡県）




資料：国勢調査

空き家数の推移（静岡県）




資料：住宅・土地統計調査

## 施策１　静岡県らしさを活かした住まい方

**●施策の方向性**

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。

**●主な施策**

①自分らしい住まい方を選べるよう、静岡の魅力や気候風土を活かした住まい方の提案をします。

②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。

## 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

**●施策の方向性**

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。

**●主な施策**

①ライフステージや世帯構成を踏まえ、各々が快適な暮らしを営める住宅の普及促進に向け周知啓発を図ります。

②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。

③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、小中高生からの住教育の推進を図ります。

④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。

⑤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。

## 施策３　うるおいのある住宅市街地の形成

**●施策の方向性**

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、快適な住環境を目指します。

**●主な施策**

①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。

## 【指標】

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ①住宅及び住環境に対する満足度 | 75.7%<br>（2025 年度末） | ▶ | 継続的に向上<br>（2035 年度） | 意識 |
| ②まちの景観に関する満足率 | 71.9%<br>（2023 年度末） | ▶ | 継続的に向上<br>（2035 年度） | 意識 |

意識：意識・意向の状況等について把握するためのもの指標で、継続的に向上を目標とする。

## 【参考（令和７年度静岡県幸福度に関する県民意識調査の結果）】

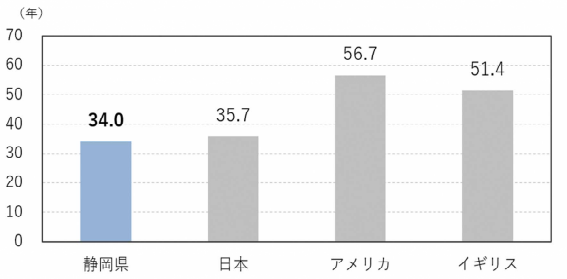
| | |
|---|---|
| ①自宅には、心地のいい場所があると思う割合 | 80.2%<br>（2025 年度末） |

## 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】**

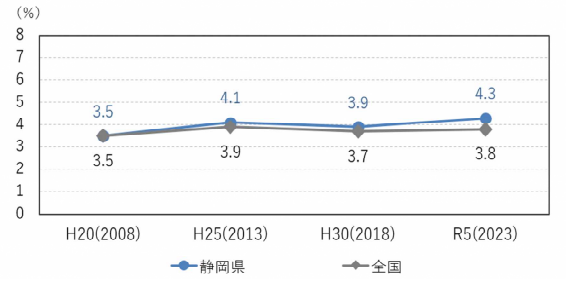
①本県の住宅の利活用期間は令和５年度時点で約 34.5 年で、国平均より約 1.2 年短い。
②家庭部門の温室効果ガス排出量は令和５年度時点で 417 万トン CO2 で 2013 年度比の削減率は 30.9%となっている。
③リフォーム実施率は令和５年度時点で県内 4.3%で全国平均より高い。
④令和７年度の住宅着工統計のうち、木造住宅の割合は約 70%である。
⑤県内におけるマンションの築年数は令和７年度時点で 40 年を超えるものが 25%超。また、令和５年度時点の入居者は高齢者のみの世帯が約 38,000 世帯となり５年前から約 10,000 世帯増えた。

### 住宅の利活用期間の推移



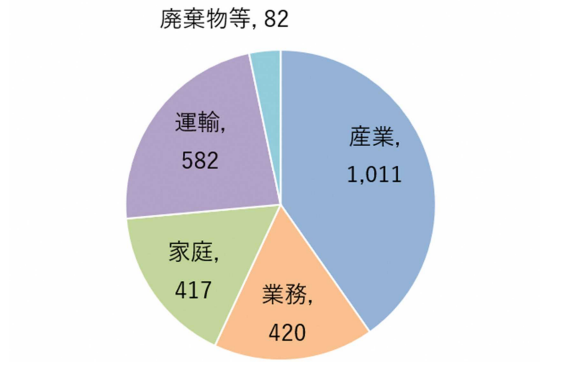

資料：住宅・土地統計調査（令和５年）

### リフォーム工事実施率の推移



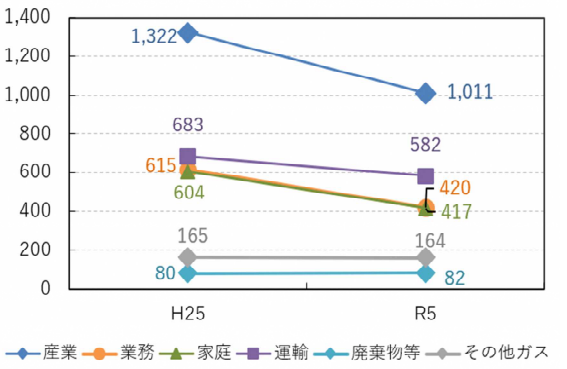

資料：住宅・土地統計調査

### 温室効果ガス排出量（静岡県）



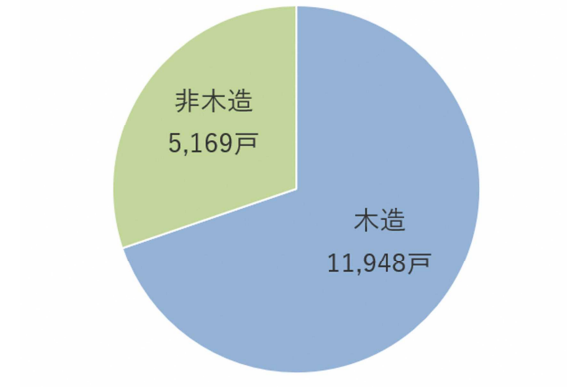

資料：静岡県環境政策課

### 温室効果ガス排出量の推移（静岡県）



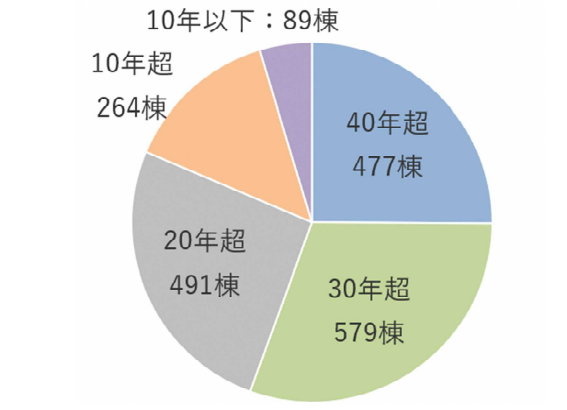

資料：静岡県環境政策課

### 構造別着工率（静岡県）




資料：着工統計

### マンション築年数（静岡県）




資料：静岡県住まいづくり課

## 施策１　良質な住宅ストックの形成

### ●施策の方向性

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。

### ●主な施策

①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。

②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。

③カーボンニュートラル実現に向けて、創エネも備えた、より高性能な省エネ住宅をストックするため、次世代ＺＥＨ+などの普及促進を図ります。

④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。

⑤本県における地域の気候、風土、文化を踏まえた工夫や、住まい方の工夫により、優れた居住環境の確保に向けた検討を行います。

⑥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。

## 施策２　県産材を活用した木造住宅の普及

### ●施策の方向性

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。

### ●主な施策

①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による県産材の需要の喚起を通じて、供給体制の強化を支援します。

## 施策３　マンションの適正な管理の推進

### ●施策の方向性

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。

②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。

③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。

### 【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） | 34.0 年<br>（2023 年度末） | ▶ | 40 年<br>（2035 年度） | 傾向 |
| ④住宅リフォーム実施率 | 4.3%<br>（2025 年度末） | ▶ | 5.3%<br>（2035 年度） | 傾向 |
| ⑤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 | 70.8%<br>（2025 年度末） | ▶ | 100%<br>（2035 年度） | 数値 |
| ⑥新築住宅における長期優良住宅認定の取得割合 | 48.6%<br>（2025 年度末） | ▶ | 60%<br>（2035 年度） | 数値 |
| ⑦家庭部門温室効果ガス排出量 | 4,170 千 t-$CO_2$<br>（2022 年速報値） | ▶ | 検討中<br>（2035 年度） | |
| ⑧新築戸建住宅の太陽光発電普及率 | 67.1%<br>（2025 年度末） | ▶ | 100%<br>（2035 年度） | 数値 |
| ⑨ 住宅の省エネ性能に関する満足率 | 55.6%<br>（2022 年度末） | ▶ | 継続的に向上<br>（2035 年度） | 意識 |
| ⑩ 県産材製品（ＪＡＳ製品等）の供給量 | 104 千㎥/年<br>（2025 年度末） | ▶ | 108 千㎥/年<br>（2028 年度末） | 数値 |

数値：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指標。
傾向：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指標。
観測：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指標。
意識：意識・意向の状況等について把握するためのもの指標で、継続的に向上を目標とする。

### 【参考（令和７年度静岡県幸福度に関する県民意識調査の結果）】

| | |
|---|---|
| ②騒音に悩まされていない人の割合 | 66.8%<br>（2025 年度末） |

# 2　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

**【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年度末時点で 31 法人となり５年前から 26 法人増えた。

③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。県内の高齢単身世帯は 2020 年の約 18 万世帯から 2050 年には約 1.5 倍の約 26 万世帯に増加する見込みである。

④死亡者数は増加し 2040 年に最大となる見込みである。

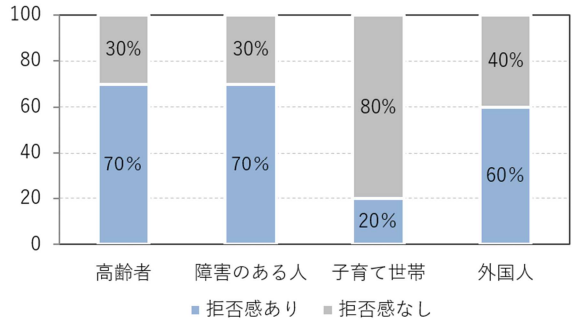
⑤住宅ローン融資時における平均年齢は、令和６年度時点で 44.5 歳となり、上昇傾向にある。

⑥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。

⑦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。

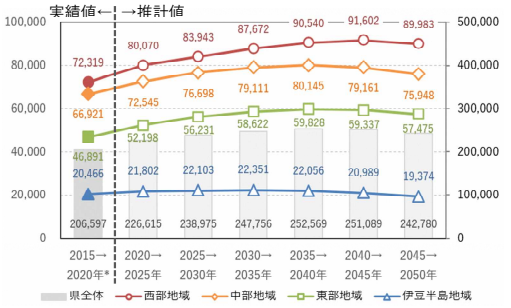
⑧本県の高齢者における免許の返納件数は令和７年度時点で約 16,000 件と、10 年前に比べ約 19%多い。

### 大家の拒否感



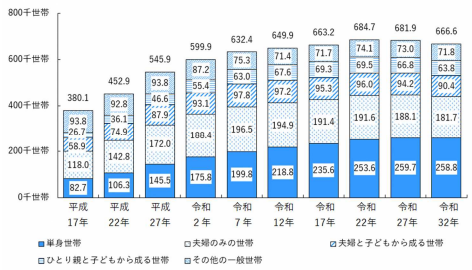

資料：令和３年度国土交通省調査

### 死者数の推移（静岡県）



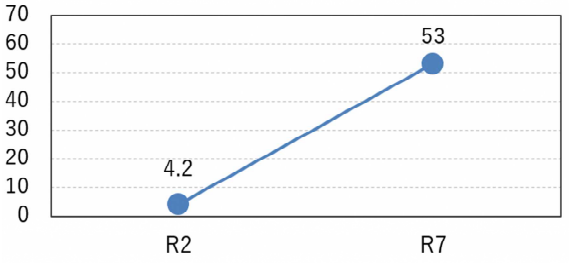

資料：国立社会保障・人口問題研究所の推計資料

### 高齢単身世帯の推移（静岡県）



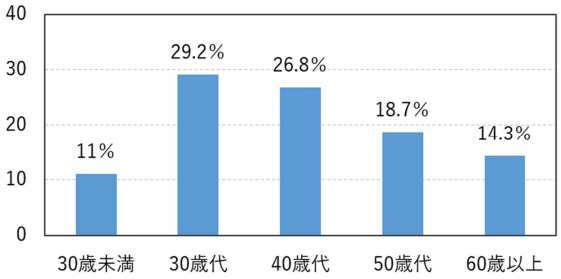

資料：国勢調査

### 居住支援協議会人口カバー率の推移（静岡県）



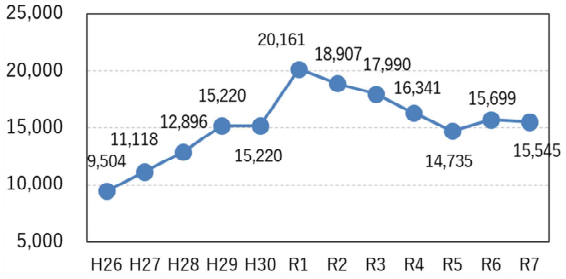

資料：静岡県住まいづくり課

住宅ローン融資時における年齢割合




資料：住宅金融支援機構　フラット３５利用者調査

高齢者の免許返納件数（静岡県）




資料：警察庁　運転免許統計

## 施策１　住宅セーフティネットの強化

### ●施策の方向性

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。

### ●主な施策

①住宅セーフティネットの中核として公営住宅において低所得者等が入居しやすい環境を整えるとともに、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。

②県は、市町と連携し、県内の公営住宅の必要数を把握するため、状況により市町への助言を行います。

③幅広い世代のコミュニティを形成して、団地内の見守り機能を強化するため、高齢単身者や若年単身者の優先入居制度を拡充します。

④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。

⑤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。

⑥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みます。

⑦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や大家の不安解消につながる居住サポート住宅を増やすため、不動産業者や大家へ周知啓発を図っていきます。

⑧住宅確保に苦慮する人を支援する居住支援法人の充足と活性化を図ります。

⑨県及び市町の居住支援協議会における関係者間の連携や意見交換、制度活用の検討等を通じて、居住支援法人等が持続的かつ円滑に活動できる環境を整えます。

⑩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。

## 施策２　総合的かつ包括的な居住支援体制の整備

### ●施策の方向性

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。

### ●主な施策

①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。

②市町の居住支援協議会の設立後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。

## 施策３　若年層や子育て世帯の住環境の充実

### ●施策の方向性

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。

### ●主な施策

①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。

②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。

## 施策４　高齢者等の居住の安定確保

### ●施策の方向性

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。

②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、公営住宅の敷地内に居住サポート住宅や居住支援法人の詰所等を整備するなど、団地内の見守り機能を強化します。

③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。

④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ゲージやリースバック等の促進を図ります。

⑤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。

## 施策５　多死社会への対応

### ●施策の方向性

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。

### ●主な施策

| | |
|---|---|
| ①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。 | ②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みます。 |

### 【指標】

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ⑪誘導居住面積水準達成率 | 64.7%<br>（2023 年度末） | ▶ | 69%<br>（2035 年度） | 傾向 |
| ⑫子育て世帯の誘導居住面積水準達成率 | 49.4%<br>（2025 年度末） | ▶ | 55%<br>（2035 年度） | 傾向 |
| ⑬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 | 10.7%<br>（2025 年度末） | ▶ | 20%<br>（2035 年度） | 傾向 |
| ⑭市町居住支援協議会設立人口カバー率 | 4.2%<br>（2025 年度末） | ▶ | 90%<br>（2035 年度） | 数値 |
| ⑮高齢期の暮らしを支える住宅の数 | 検討中<br>（2025 年度末） | | 検討中 | 数値 |

数値：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指標。
傾向：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指標。

## 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旧耐震基準の住宅のうち耐震化されていないものが令和５年時点で約 105,000 戸残っている。

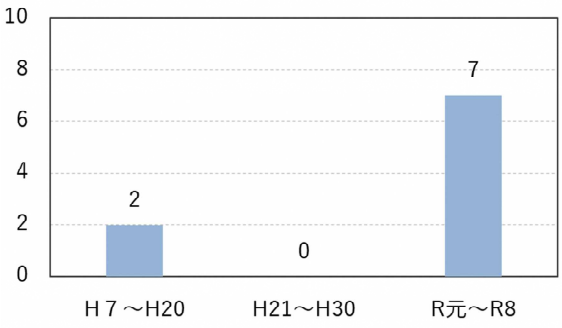
④静岡県第４次地震被害想定では応急的な住宅は約 107,000 戸必要とされている。

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年度時点は約 24,600 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。

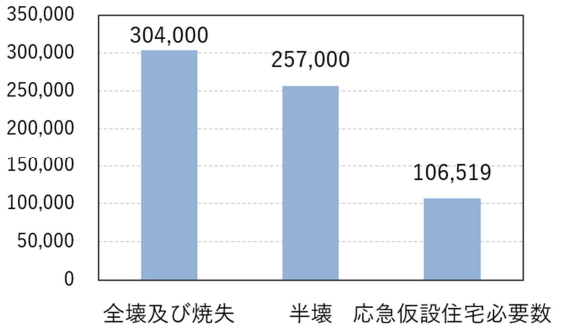
⑦令和７年度に県内で熱中症により救急搬送された人数は約 2,200 人であり、そのうち、約 40%が住居内で発生している。

災害救助法適用件数



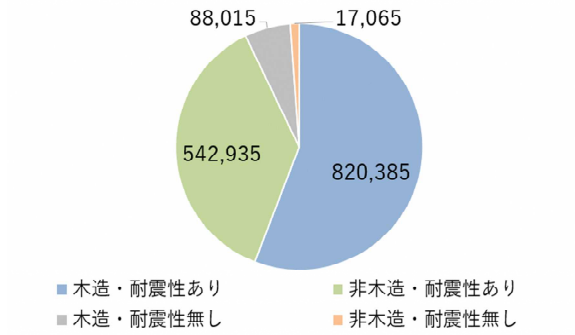

資料：内閣府　HP

建物被害想定及び応急仮設住宅必要戸数



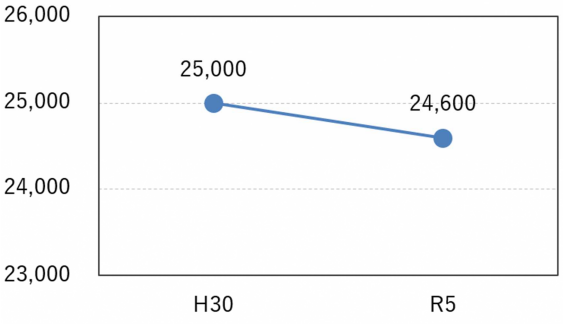

資料：静岡県住まいづくり課

住宅の耐震化状況



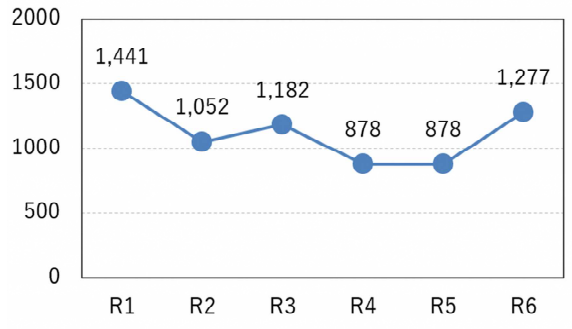

資料：静岡県建築安全推進課

腐朽・破損がある空き家数の推移



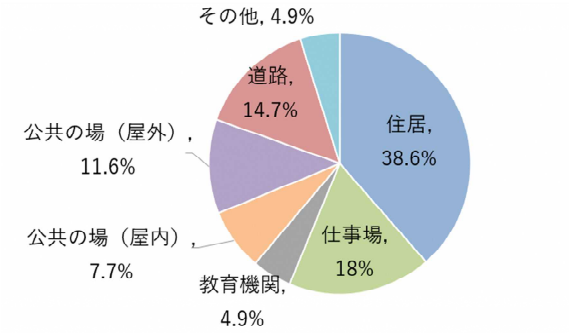

資料：住宅・土地統計調査

侵入窃盗の犯罪認知件数の推移




資料：静岡県警資料

熱中症の発生場所割合




資料：総務省消防庁　熱中症情報　救急搬送状況

## 施策１　災害に強い住環境の形成

### ●施策の方向性

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。

### ●主な施策

①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。

②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。

③地震後の電気火災を防ぐため、住宅への感震ブレーカーの設置を促進します。

④酷暑対策として、住宅の断熱性、気密性を高めることや、エアコン等の適切な使用について必要性を周知します。

⑤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。

⑥自宅の災害リスクを正しく理解するため、津波、液状化、高潮、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。

⑦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。

⑧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防火性能の向上を図ります。

⑨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。

⑩津波や洪水の被害を減らすため、防潮堤整備や河川改修等のハード対策を促進します。

⑪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。

## 施策２　大地震に備えた住宅の耐震性の向上

### ●施策の方向性

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。

### ●主な施策

①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。

②助かった命をつなぐための在宅避難には、高い耐震性が求められるため、新築や耐震改修において、長期優良住宅認定や制震ダンパーなどの普及を図ります。

③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。

## 施策３　災害発生時の住まいと住生活の再建

### ●施策の方向性

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。

### ●主な施策

①災害時に被災者の住まいを確保するため、応急仮設住宅の建設、民間賃貸住宅や公営住宅等の応急的な活用に取り組みます。

②応急仮設住宅を迅速に建設するため、あらかじめ建設用地の確保に努めます。

③応急仮設住宅を円滑に供給するため、地元工務店や不動産業者等の関係団体との協定を拡大するとともに連携の強化を図ります。

④高齢者、障害のある人、被災者など住宅確保要配慮者の災害時の円滑な住宅確保のため、セーフティネット住宅の活用を検討します。

⑤住環境の向上を図り災害関連死を予防するため、建設型応急仮設住宅においても、断熱性や気密性に配慮します。

⑥応急仮設住宅の建設にあたっては、集会場や商業施設など住環境の多様なニーズについても考慮します。

⑦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。

⑧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。

⑨円滑な自力再建のため、地震保険加入の重要性を周知します。

## 施策４　空き家の状況に応じた適時適切な対応

### ●施策の方向性

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。

### ●主な施策

①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。

②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。

③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。

## 施策５　防犯性に優れた住環境の形成

### ●施策の方向性

防犯対策が地域全体に浸透し、住宅の戸締ま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。

## 【指標】

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ⑯住宅の耐震化率 | 92.8%<br>(2023 年度末) | ▶ | おおむね解消<br>(2035 年度) | 数値 |
| ⑰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 | 68.8%<br>(2025 年度末) | ▶ | 100%<br>(2035 年度) | 数値 |
| ⑧新築戸建住宅の太陽光発電普及率(再掲) | 67.1%<br>(2025 年度末) | ▶ | 100%<br>(2035 年度) | 数値 |
| ⑱利活用や除却等による空き家の累計解消戸数 | 8,568 戸<br>(2025 年度末) | ▶ | 18,500 戸<br>(2035 年度) | 数値 |
| ⑲腐朽・破損がある使用目的のない空き家数 | 24,600 戸<br>(2025 年度末) | ▶ | 27,000 戸に抑える<br>(2035 年度) | 数値 |

数値：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指標。

# 3　活力ある住宅市場の形成と持続的な産業の発展

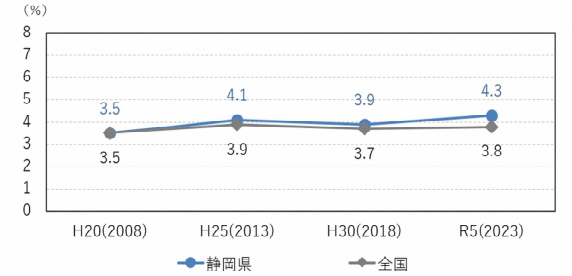
## 目標５　住宅ストックの活用による流通市場の拡大

**【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年度時点は 4.3%で、５年前から 0.4%上昇した。

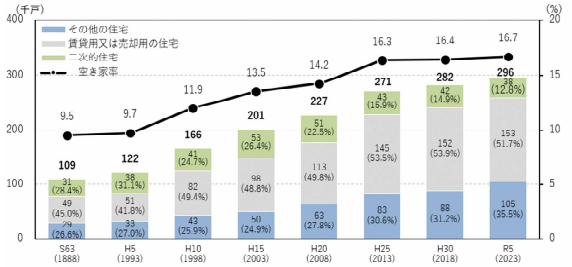
②県内の空き家は約 296,000 戸で、５年前から約 15,000 戸増加した。

リフォーム工事実施率の推移（静岡県）




資料：住宅・土地統計調査

空き家数の推移（静岡県）




資料：住宅・土地統計調査

### 施策１　住宅ストックの利活用

**●施策の方向性**

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。

**●主な施策**

①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。

②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、リノベーション、用途変更など様々な利活用方法の普及を図ります。

③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。

④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。

## 施策２　信頼できる流通市場

### ●施策の方向性

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。 | ②適正な取引に向け、売り手側のリテラシー向上を図るため、売り手によるインスペクションや安心Ｒ住宅の普及促進を図ります。 |

### 【指標】

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ⑱利活用や除却等による空き家の累計解消戸数(再掲) | 8,568 戸<br>(2025 年度末) | ▶ | 18,500 戸<br>(2035 年度) | 数値 |
| ⑳賃貸・売却用等以外の使用目的のない空き家数 | 104,900 戸<br>(2025 年度末) | | | 観測 |
| ㉑既存住宅販売成約件数 | 2,015 件/年<br>(2025 年度末) | ▶ | 3,000 件/年<br>(2035 年度) | 傾向 |

数値：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指標。
傾向：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指標。
観測：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指標。

### 【参考（令和７年度静岡県幸福度に関する県民意識調査の結果）】

| | |
|---|---|
| ③適度な費用で住居を確保できると思う割合 | 36.9%<br>(2025 年度末) |

# 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

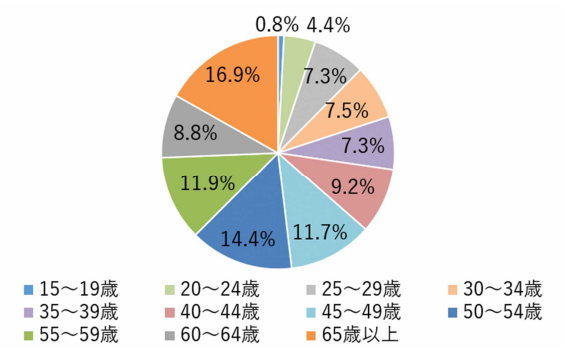
**【現状・今後の想定】**

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。

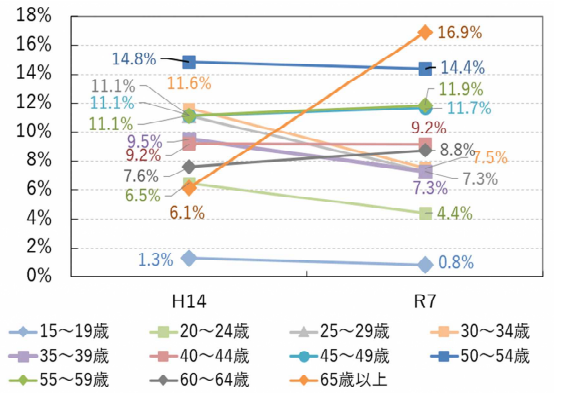
③デジタル化により住宅情報は増加しているが、リフォームや外国人などに対応した相談体制や情報提供が不足している。

建設業就業者の年齢構成



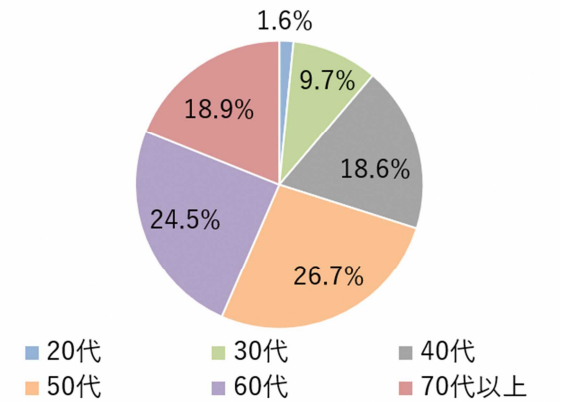

資料：総務省統計局　労働力調査

建設業就業者の年齢構成の推移



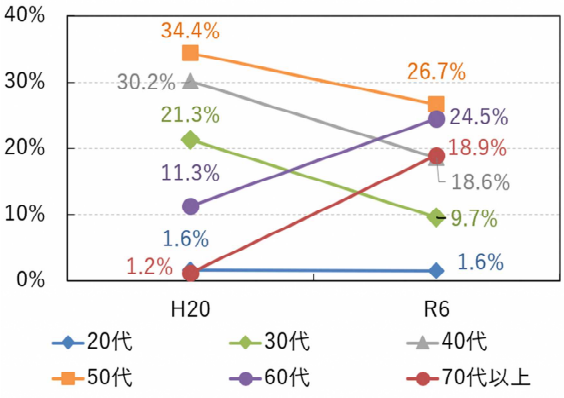

資料：総務省統計局　労働力調査

一級建築士資格取得者の年齢構成




資料：

一級建築士資格取得者の年齢構成の推移




資料：　国土交通省　建築分野の担い手の動向

## 施策１　次世代を担う技術者の育成

### ●施策の方向性

脱炭素化に対応できる次世代の技術者が活躍でき、ＧＸが実現する社会を目指します。

### ●主な施策

①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。

## 施策２　住生活産業の持続的な発展

### ●施策の方向性

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。

### ●主な施策

①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、小中高生からの住生活産業への関心の向上を図ります。

②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。

③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。

④住生活産業における生産・施工・解体・廃棄時の二酸化炭素排出量を削減するため、建築技術者の意識向上に努めます。

## 施策３　住情報提供・相談体制の充実

### ●施策の方向性

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、全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。

②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。

③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。

## 【指標】

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ㉑大工就業者数 | 10,300 人<br>（2022 年度末） | ▶ | 10,300 人<br>（2035 年度末） | 数値 |

数値：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指標。