

# 静岡市住生活基本計画

< 概要版 >

～豊かさを創り合う住生活の実現にむけて～

住むなら  
静岡!



2023(令和5)年3月

静岡市

あなたは今、この静岡市でどんな「**住まい方**」をしていらっしゃるでしょうか？  
「**住まい方**」とは、暮らし方のなかでも、「**住生活**」に焦点を当てた言葉です。  
そして、「**住生活**」とは、「**住まい**で営まれる**生活のこと**」を言います。

この計画は市民の皆さん、事業者の皆さん、そして行政のみなんで豊かな静岡市を作っていくために、  
「**住生活**」について基本的な方針を示すための計画です。

静岡市には、**住まい方を豊かにする良いところ**がたくさんあります。

夏は暑すぎず冬は寒すぎない、温暖な気候に恵まれています。

静岡市は年間を通して温暖な気候であり、  
特に市内は冬でも暖かく、雪はほとんど降りません。  
夏になると駿河湾からの海風が吹くため、  
涼しく暮らすことができます。  
冬と夏の温度差も小さく、  
1年を通して快適に暮らすことができます。

	気温	日照時間
静岡市	最高:36.7℃ 最低:-2.6℃ ⇒気温差 39.3℃	2,239.7 時間
東京	最高:37.0℃ 最低:-3.5℃ ⇒気温差 40.5℃	2,028.9 時間

※2022(令和4)年の数値

車がなくても生活できる、コンパクトなまちが形成されています。

静岡市は周辺の地域も含めた中心的な都市であり、  
さらに県庁所在地でもあるからこそ、  
日常生活を送るために必要な施設が集まっています。  
コンパクトなまちが形成されているため、  
車を使わなくても快適な暮らしが送れます。



豊かな自然に囲まれ、緑を近くに感じながら暮らすことができます。

静岡市は北には 3,000m 級の山々が連なる南アルプス、  
南には水深 2,500m の駿河湾があり、  
豊かな自然環境に囲まれています。  
市域の8割は豊かな自然が残る山間地域であり、  
「オクシズ」の愛称で親しまれています。  
中心市街地と中山間地域の生活スタイルは異なり、  
ライフスタイルに合った暮らしが送れます。



近年、**住まいに対する価値観やニーズは多様化**しています。

コロナ禍を契機としたテレワークの普及等による働き方・暮らし方の変化、  
水害等の自然災害の頻発・激甚化による防災・減災意識の高まり、  
世界的な課題である気候変動問題の解決に向けた環境に配慮した住まいへの転換等、  
住まいに対する価値観やニーズが大きく変容しており、対応が必要になります。

# 静岡市の住生活を豊かにするために計画を策定します

課題の整理  
【p.3】

静岡市の住生活を取り巻く状況を分析し、9つの課題を整理しました。

## 静岡市住生活基本計画 【計画期間：2023(R5)～2032(R14)】

基本理念  
【p.3】

豊かさを創り合う住生活の実現

住むなら  
静岡!

横断的な取組  
【p.4】

社会情勢の変化、深刻化する気候変動に伴い、特に注目度の高まっている3つの課題を「横断的な取組」に位置付け、施策を展開していきます。

- 1 新しい住まい方への対応・DXの推進
- 2 頻発・激甚化する自然災害への対応
- 3 脱炭素社会の実現

基本目標  
【p.4～8】

4つの視点から目標を設定し、施策を展開します。

### 住宅ストックの視点

- 1 住宅ストックとは「今現在において存在する全ての住宅」のことです。「住宅そのもの」をどうしていくかという視点から施策を展開します。

▶ **安全かつ脱炭素社会に向けた良質な住宅ストックへの更新**

### 既存住宅ストックの活用の視点

- 2 既存の「住宅ストック」、いわゆる中古物件をどう流通・活用していくか、そして「管理不全な空き家」をどう管理していくかという視点から施策を展開します。

▶ **多様な需要と供給がマッチする住宅循環システムの構築**

### 住環境の視点

- 3 「住環境」つまり「住まいのまわりの環境」をどうしていくかという視点から施策を展開します。

▶ **静岡市らしい、地域特性を活かした、安全で魅力ある住まいづくり**

### 住宅セーフティネット機能の視点

- 4 住宅セーフティネットとは、「住宅の確保に配慮を要する方が住まいを確保できる仕組み」のことです。これをどう機能させていくかという視点から施策を展開します。

▶ **誰もが安心して暮らせる住生活の実現**

住まい方の提案  
【p.9～12】

次の3つのエリアにおいて、地域特性を活かし、多様なライフスタイルに対応した住まい方を提案します。

- 1 利便性の高い市街地形成区域
- 2 ゆとりある市街地形成区域
- 3 自然と調和した中山間地域

推進方策  
【p.13～14】

市民及び市民活動団体・住宅関連事業者・行政が協働して計画を推進します。PDCAサイクルに基づいた計画の進行管理を実施します。

SDGsとの関係

「目標11 住み続けられるまちづくりを」を筆頭に、8つの項目を推進していきます。



## 「豊かさを創り合う住生活の実現」を目指します！

### 静岡市の住宅分野における9つの課題

- 1 頻発・激甚化する自然災害に対応した住宅ストックの形成
- 2 脱炭素社会の実現に資する環境に配慮した住宅ストックの形成
- 3 良質な住宅ストックの形成と既存ストックの循環利用
- 4 老朽化した管理不全マンション対策の推進
- 5 空き家の状況に応じた適切な維持管理の推進
- 6 住宅分野における DX の推進
- 7 「新たな日常」に対応した新しい住まい方の実現
- 8 地域特性を活かした「静岡市らしい」住まい方の実現
- 9 全ての人が安心して暮らせる住宅セーフティネット機能の強化

### 基本理念

住むなら  
静岡!

## 豊かさを創り合う住生活の実現

住まいは、市民が人生の大半を過ごす日常生活の基盤であるとともに、住環境やまちを構成する重要な要素であり、家族と暮らし、人々と交流する地域のコミュニティ形成の場でもあります。

また、コロナ禍を契機としたテレワークの普及等による働き方・暮らし方の変化、気候変動による自然災害の頻発・激甚化等の影響により、住まいに対する価値観やニーズが大きく変容しています。

本計画では「豊かさを創り合う住生活の実現」を基本理念とし、住まいの「価値」を踏まえ、市民の皆さんと事業者、行政との協働のもとに、持続可能で豊かな住生活の実現を目指します。



# 計画の実現に向けて4つの基本目標を設定します

基本理念を踏まえ、4つの基本目標と16の施策の方向を設定し、施策を展開します。

横断的な取組

基本目標 1	【住宅ストック】の視点 安全かつ脱炭素社会に向けた良質な住宅ストックへの更新			
1	災害に強い住宅ストックの形成	DX	防災・減災	脱炭素
2	環境に配慮した住宅ストックの形成	DX	防災・減災	脱炭素
3	健康に配慮した長く使える住宅ストックの形成	DX	防災・減災	脱炭素
4	マンションの適正な維持・管理	DX	防災・減災	脱炭素

基本目標 2	【既存住宅ストックの活用】の視点 多様な需要と供給がマッチする住宅循環システムの構築			
1	既存住宅の流通促進と住宅リフォームの促進	DX	防災・減災	脱炭素
2	空き家の適切な管理と利活用の推進	DX	防災・減災	脱炭素
3	住まいに関する市内外への情報提供と相談体制の充実	DX	防災・減災	脱炭素

基本目標 3	【住環境】の視点 静岡市らしい、地域特性を活かした、安全で魅力ある住まいづくり			
1	住宅地の魅力の維持・向上	DX	防災・減災	脱炭素
2	災害に強い住環境の整備	DX	防災・減災	脱炭素
3	市街地における人口の定着と中山間地域の活用	DX	防災・減災	脱炭素
4	地域特性を活かした多様な住まい方の提案	DX	防災・減災	脱炭素
5	オクシズ材（静岡市産材）の活用促進	DX	防災・減災	脱炭素

基本目標 4	【住宅セーフティネット機能】の視点 誰もが安心して暮らせる住生活の実現			
1	子育て世帯の居住の安定の確保	DX	防災・減災	脱炭素
2	高齢者世帯や障がい者の居住の安定の確保	DX	防災・減災	脱炭素
3	住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	DX	防災・減災	脱炭素
4	大規模災害からの復旧時における住まいの確保	DX	防災・減災	脱炭素

## 横断的な取組とは…

社会情勢の変化、深刻化する気候変動に伴い、特に注目度の高まっている課題が3つあります。

- 新しい住まい方への対応・DXの推進（DX）
- 頻発・激甚化する自然災害への対応（防災・減災）
- 脱炭素社会の実現（脱炭素）

これらの課題には、住宅分野におけるあらゆる取組において対応していく必要があることから、「横断的な取組」に位置付け、施策を展開していきます。

# 基本目標1 【住宅ストック】の視点 安全かつ脱炭素社会に向けた良質な住宅ストックへの更新

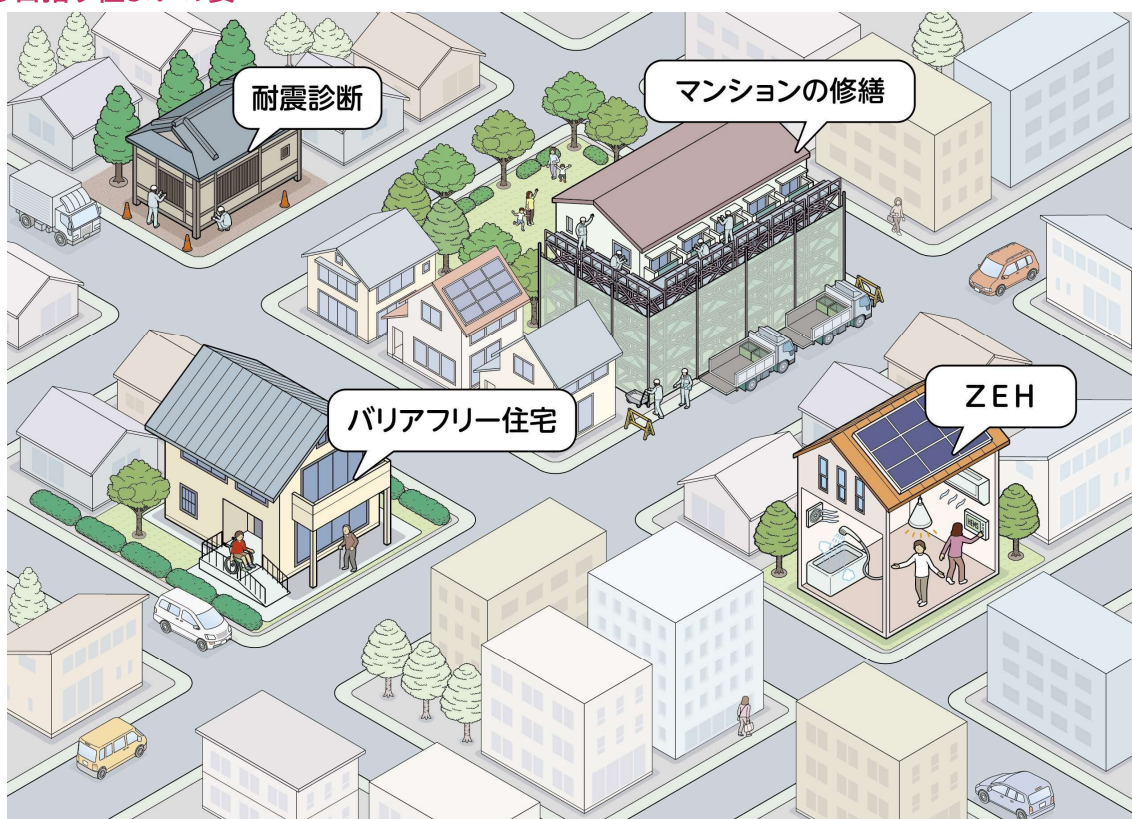
関連する SDGsの目標



近年では地震の他にも大雨や強風による自然災害が発生しています。頻発・激甚化する災害に対応するためには建物を強くしなければなりません。また、住宅の分野においても災害発生の一因となる気候変動の対策、脱炭素社会の実現に向けた取組の実施が求められています。脱炭素に配慮して住宅の断熱性を高くしたり、省エネルギー設備を設置したりすることは、良質な住宅ストックの形成に繋がります。

そこで、基本目標1では住宅ストックの観点から「安全かつ脱炭素社会に向けた良質な住宅ストックへの更新」を目指します。

## ●目指す住まいの姿



## ●成果指標

指標	現状値	▶	目標値
①耐震性を有しない住宅ストックの割合	8.5% (R4)	▶	5%未満 (R13)
②民生・家庭部門の二酸化炭素排出量	771,082.8t-CO <sub>2</sub> (R1)	▶	292,000.0t-CO <sub>2</sub> (R12)
③長期優良住宅の累計ストック数	12,961戸 (R4)	▶	25,000戸 (R13)
④住宅のバリアフリー化率	45.0% (H30)	▶	50% (R13)
⑤マンション管理計画認定制度の認定件数	0棟 (R4)	▶	10棟 (R8)

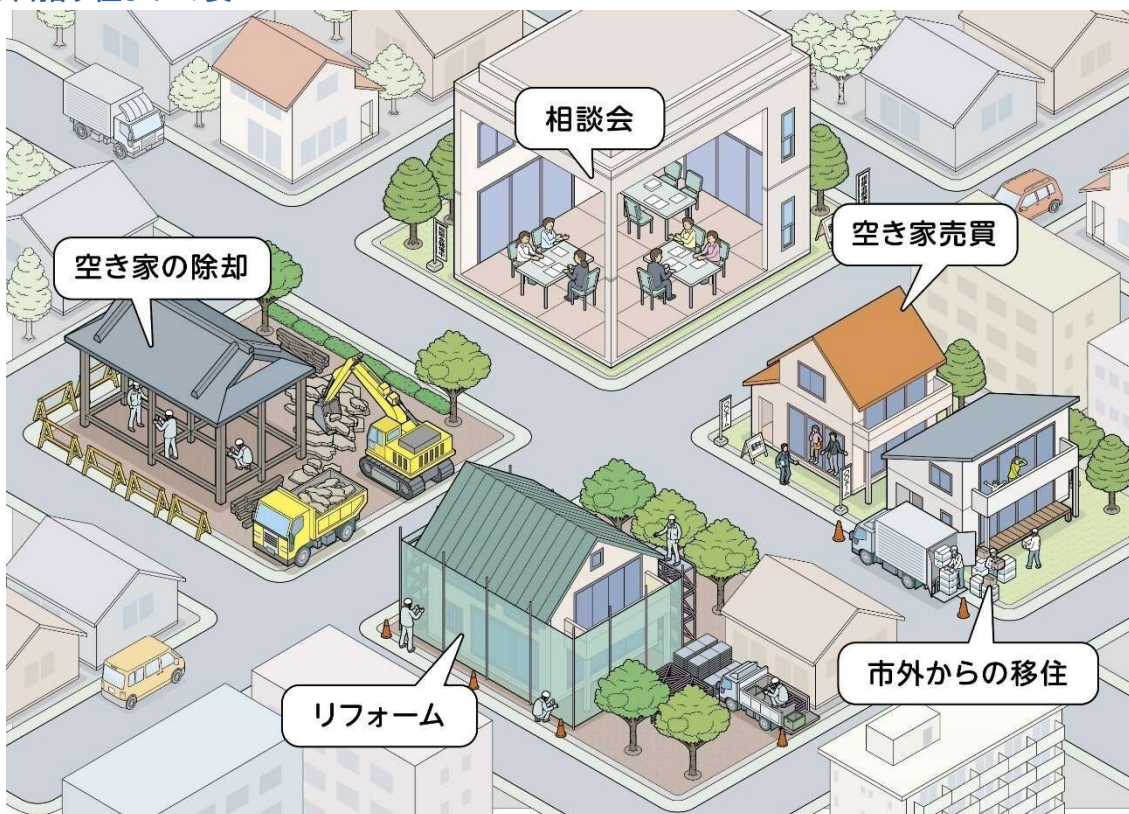
## 基本目標2 【既存住宅ストックの活用】の視点 多様な需要と供給がマッチする住宅循環システムの構築

関連する SDGsの目標



人々の住まい方は、IT 技術の急速な発展やコロナ禍も伴い、多様化しています。また、近年では住宅ストックが充足する一方で、戸建て住宅とマンションの双方で、空き家が増加し住環境への影響が問題視されています。既存住宅ストックの質を向上し、有効活用することで空き家対策とし、また、需要と供給がマッチングする環境を整え、ライフスタイルに応じた住まい方ができるように、「多様な需要と供給がマッチする住宅循環システムの構築」を目指します。

### ●目指す住まいの姿



### ●成果指標

指標	現状値	▶	目標値
⑥リフォーム実施率	27.0% (H30)	▶	40% (R13)
⑦既存住宅の流通割合	31.4% (H30)	▶	38% (R13)
⑧その他空き家(賃貸・売却用等以外)の数	13,600 戸 (H30)	▶	17,500 戸に抑える (R13)
⑨住宅に対する総合的な満足度	78.6% (H30)	▶	80% (R13)

## 基本目標3 【住環境】の視点

# 静岡市らしい、地域特性を活かした、安全で魅力ある住まいづくり

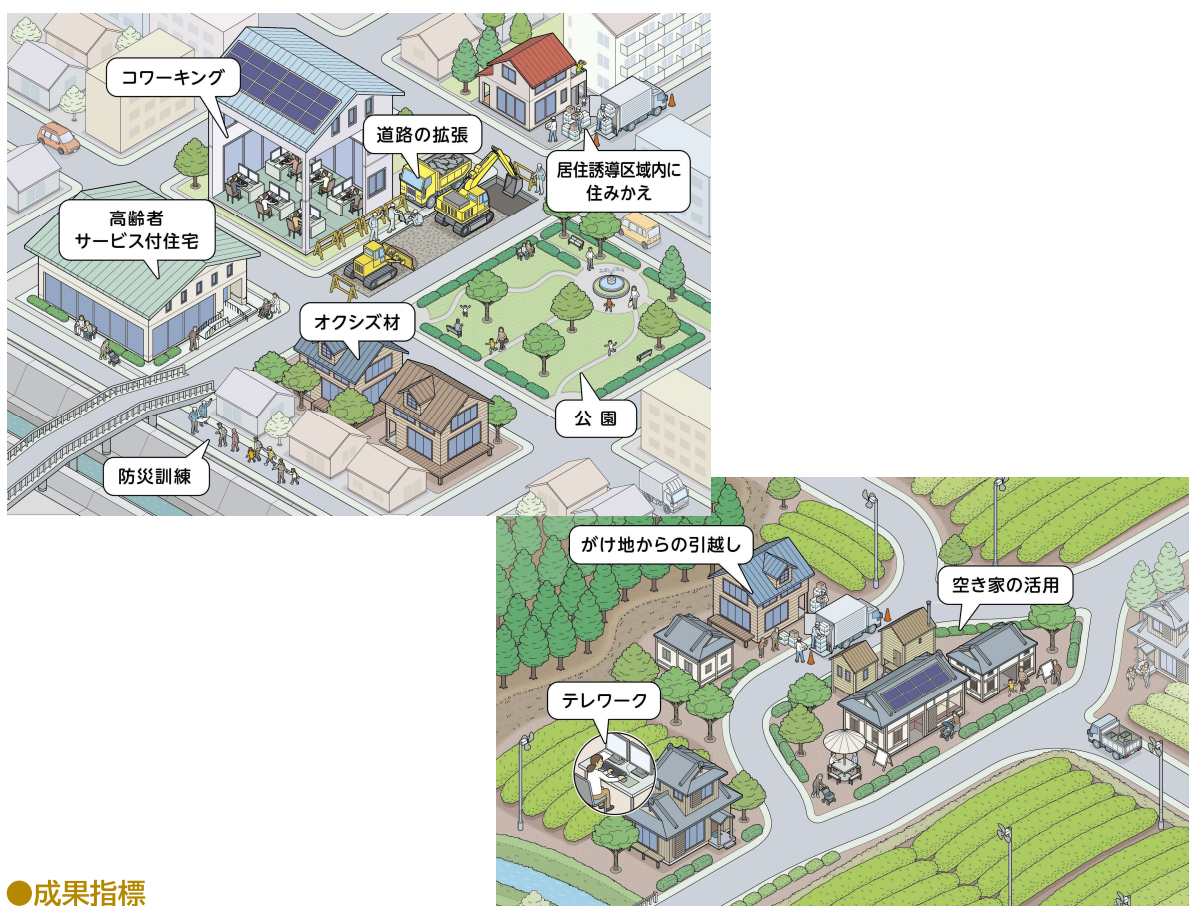
関連する SDGsの目標



静岡市はほとんど雪が降らない、温暖な気候です。また、行政機関や商業施設が集まる「コンパクトな」中心市街地や、三保松原をはじめとする歴史的・文化的景観がある地域、そして豊かな自然に恵まれた中山間地域等、個性豊かな地域が数多くあります。

この地域の多様性に磨きをかけ、魅力を高めること、また、狭い道路を広くしたり、ハザードマップの活用により、住環境の安全性を向上させることが、市民の居住環境満足度の向上と移住・定住人口の増加に繋がることを期待し、「静岡市らしい、地域特性を活かした、安全で魅力ある住まいづくり」を目指します。

### ●目指す住まいの姿



### ●成果指標

指標	現状値	▶	目標値
⑩住宅及び居住環境に対する総合的な満足度	77.9% (H30)	▶	80% (R13)
⑪「狭あい道路拡幅整備事業」の実績	36.5km (R4)	▶	44.5km (R13)
⑫立地適正化計画の居住誘導区域内人口密度	72人/ha (R4)	▶	70人/ha (R17)
⑬静岡市産材の活用住宅数	4,253棟 (R4)	▶	6,753棟 (R13)



## 基本目標4 【住宅セーフティネット機能】の視点 誰もが安心して暮らせる住生活の実現

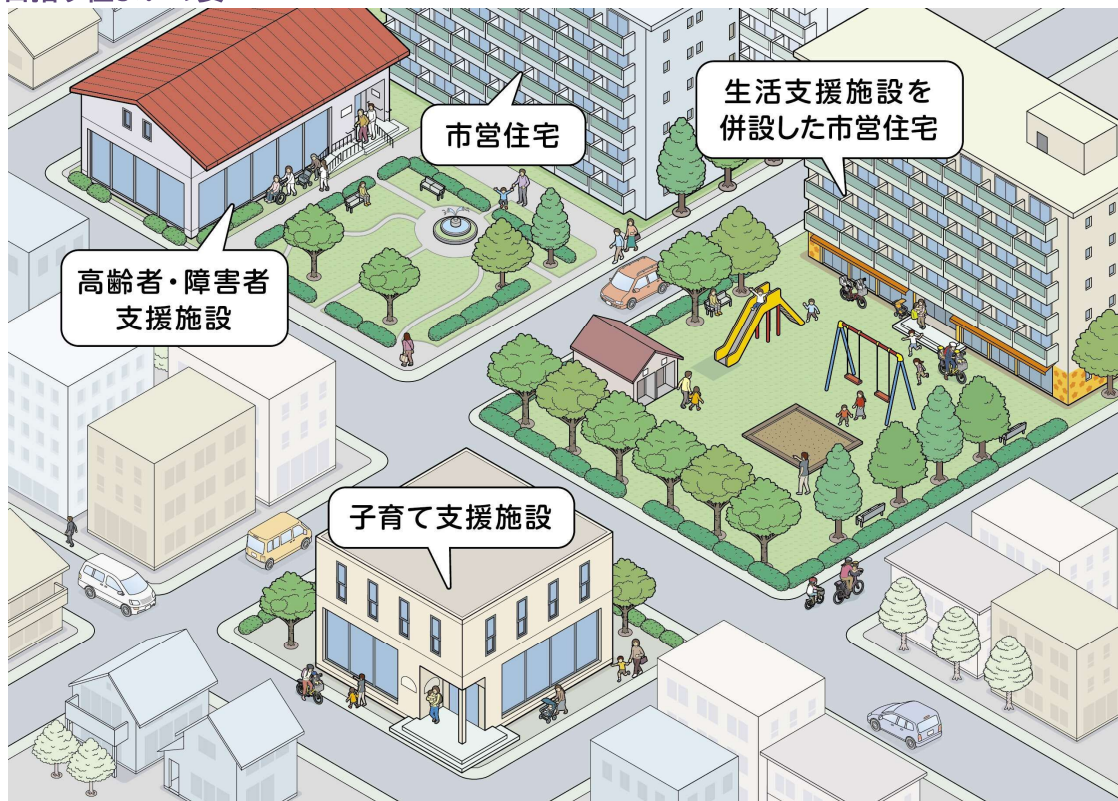
関連する SDGsの目標



核家族化が進み、世帯構成が細分化されています。子どもを持つ世帯、高齢者の世帯、障がいを持つ方の世帯等、あらゆる世帯構成で生活する人々、また、災害などにより住まいを失った人々が住まいを確保できる仕組みをつくり、維持していくことが必要です。

住宅セーフティネット機能の視点から「誰もが安心して暮らせる住生活の実現」を目指します。

### ●目指す住まいの姿



### ●成果指標

指標	現状値	▶	目標値
⑭子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	40.5% (H30)	▶	50%以上 (R13)
⑮高齢者向け住宅※の戸数	1,489 戸 (R4)	▶	1,700 戸 (R13)
⑯ZEHレベルの省エネ基準に適合する市営住宅の整備戸数	0戸 (R4)	▶	200戸以上 (R13)

※高齢者向け住宅は、「サービス付き高齢者向け住宅」「高齢者向け優良賃貸住宅」「シルバーハウジング」を指す。

## 地域特性を活かした住まい方を提案します

本市は、都市機能や生活機能が集積する地域、中山間地域（＝オクシズ）等の豊かな自然に恵まれた地域等の個性豊かな地域が数多く存在していることから、地域特性を活かし、多様なライフスタイルに対応した住まい方を提案します。

### 関連計画におけるまちづくりの方針

- (1) 静岡市都市計画マスタープラン
- (2) 静岡市立地適正化計画

<まちづくりの基本理念>

人との交流がまちをつくり、人とのつながりがまちを育てる 時代に合ったまちづくり  
～「成長・拡大」から「成熟・持続可能」へ～

⇒将来都市構造として「集約連携型都市構造」を掲げ、①集約化拠点・ゾーンの形成とネットワーク化、②広域基盤、歴史・自然資源の戦略的活用、の2つに着目して施策を展開しています。

⇒居住を誘導する区域として、「利便性の高い市街地形成区域」と「ゆとりある市街地形成区域」の2種類が設定されています。

- (3) 第3次静岡市オクシズ地域おこし計画

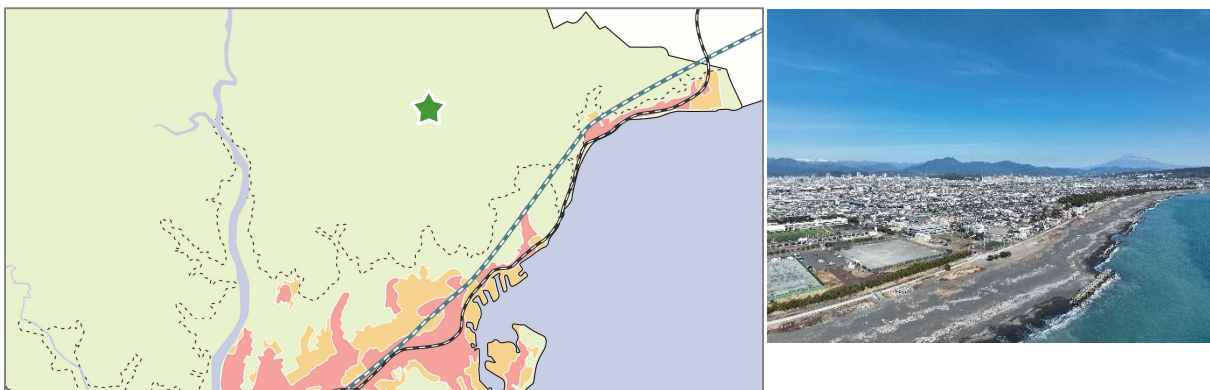
<オクシズの将来像>

山村と都市が共生・共育し、持続的に発展するまち 静岡

⇒中山間地域（＝オクシズ）が抱える人口減少や少子高齢化、農林業の低迷等の課題に対し、健全な都市として持続的な発展を図るための施策が展開されています。

### 住まい方を提案するエリア

以下の3つのエリアにおいて本計画を推進することで実現できる住まい方を提案します。



#### 凡例

利便性の高い市街地形成区域（★イメージ図）

…『静岡市立地適正化計画』から設定

ゆとりある市街地形成区域（★イメージ図）

…『静岡市立地適正化計画』から設定

自然と調和した中山間地域（★イメージ図）

…『静岡市都市計画マスタープラン』の自然調和ゾーン  
＋オクシズ地域

都市計画区域

東海道本線

東海道新幹線

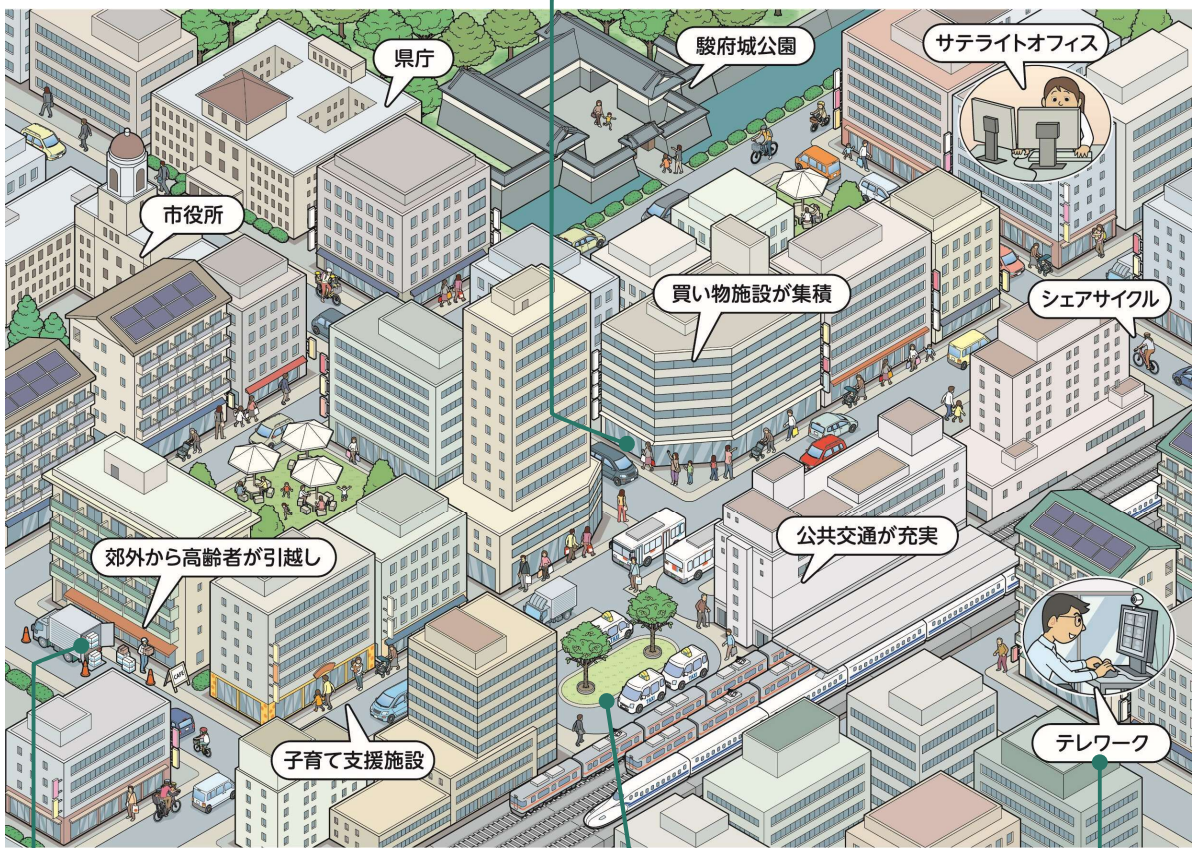
## 利便性の高い市街地形成区域 での住まい方

鉄道駅周辺には、買い物施設や子育て・福祉、行政施設等の施設が集積し、公共交通も充実しているため、車に頼らず徒歩や自転車で移動して暮らすことができます。コワーキングスペースやサテライトオフィスもまちなかのあちこちに点在しており、多様な働き方や住まい方を選択して暮らすことができる場所として郊外や市外から駅に近いマンションに移住する高齢者や子育て世帯も増えていき、まちなかに新たなにぎわいや交流が生まれていきます。

★住まい方のイメージ（例：静岡駅周辺）



駅前には歩いて楽しめる  
ウォーカブルな空間が  
広がっています



高齢者も市街地の集合住宅  
なら徒歩圏内で便利で  
賑やかな暮らしができます

鉄道やバスが充実しており  
徒歩や自転車でも  
生活できます

サテライトオフィスや  
ワーキングスペースが増え  
場所にとらわれず  
仕事ができるように  
なっています

静岡駅から  
東京駅・名古屋駅まで  
約1時間！  
大都市圏にもアクセス  
しやすい環境です。

海・山・川が近く、  
車で20分も走れば  
豊かな自然が  
満喫できます。

## ゆとりある市街地形成区域 での住まい方

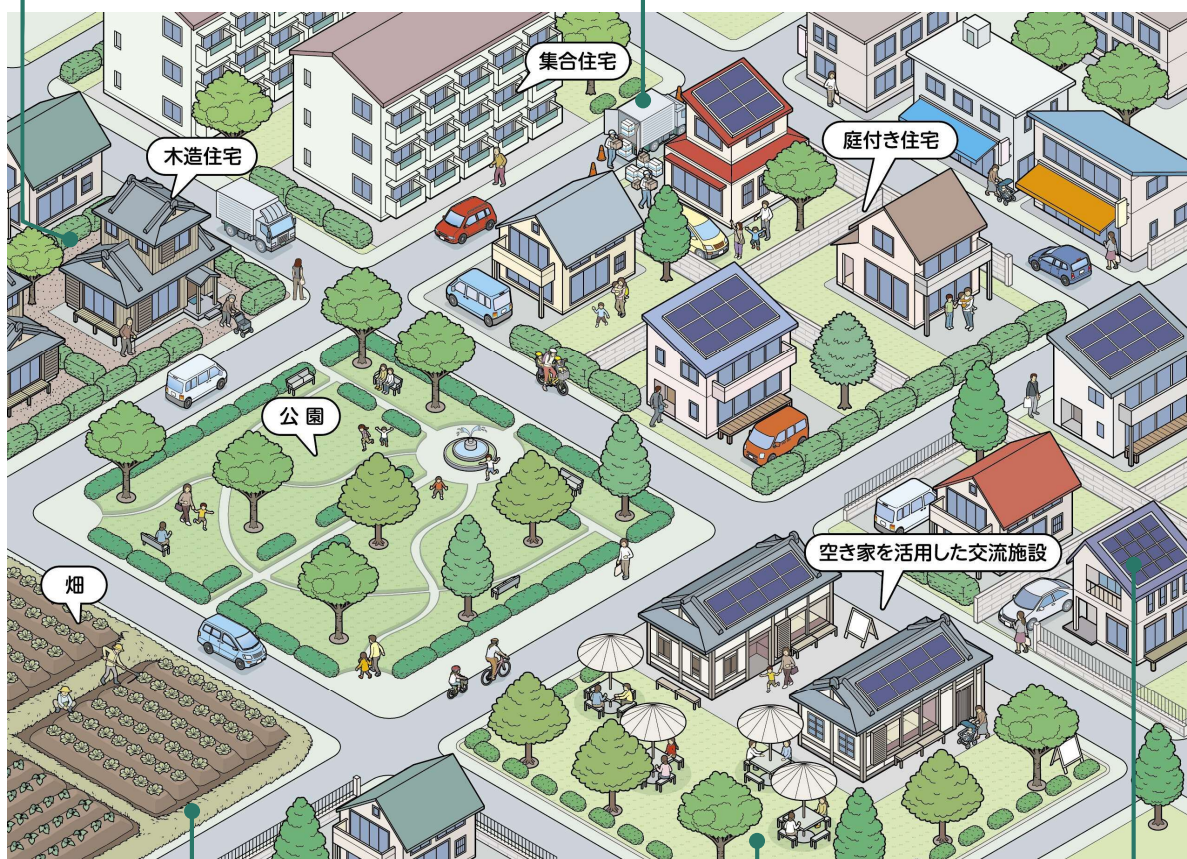
庭付きの戸建て住宅や低層の集合住宅を主体として、住環境と調和のとれた優良農地も確保された、ゆとりある良好な暮らしを送ることができます。

公園や空き家、空き地を活用した交流施設において、住民同士の出会いや交流が生まれています。駐車スペースを確保でき、車を利用した暮らしに適しています。

### ★住まい方のイメージ

オクシズ材  
(静岡市産材)を  
使った住宅

静岡市空き家情報バンクを  
活用して中古物件を  
リフォームして引っ越し



住環境と調和をとりながら  
農地が確保されています

空き家や空き空間を活用した  
地域の交流の場を  
増やしていきます

日照時間が長く、  
冬も雪がほとんど降らない  
気候を活用した太陽光発電

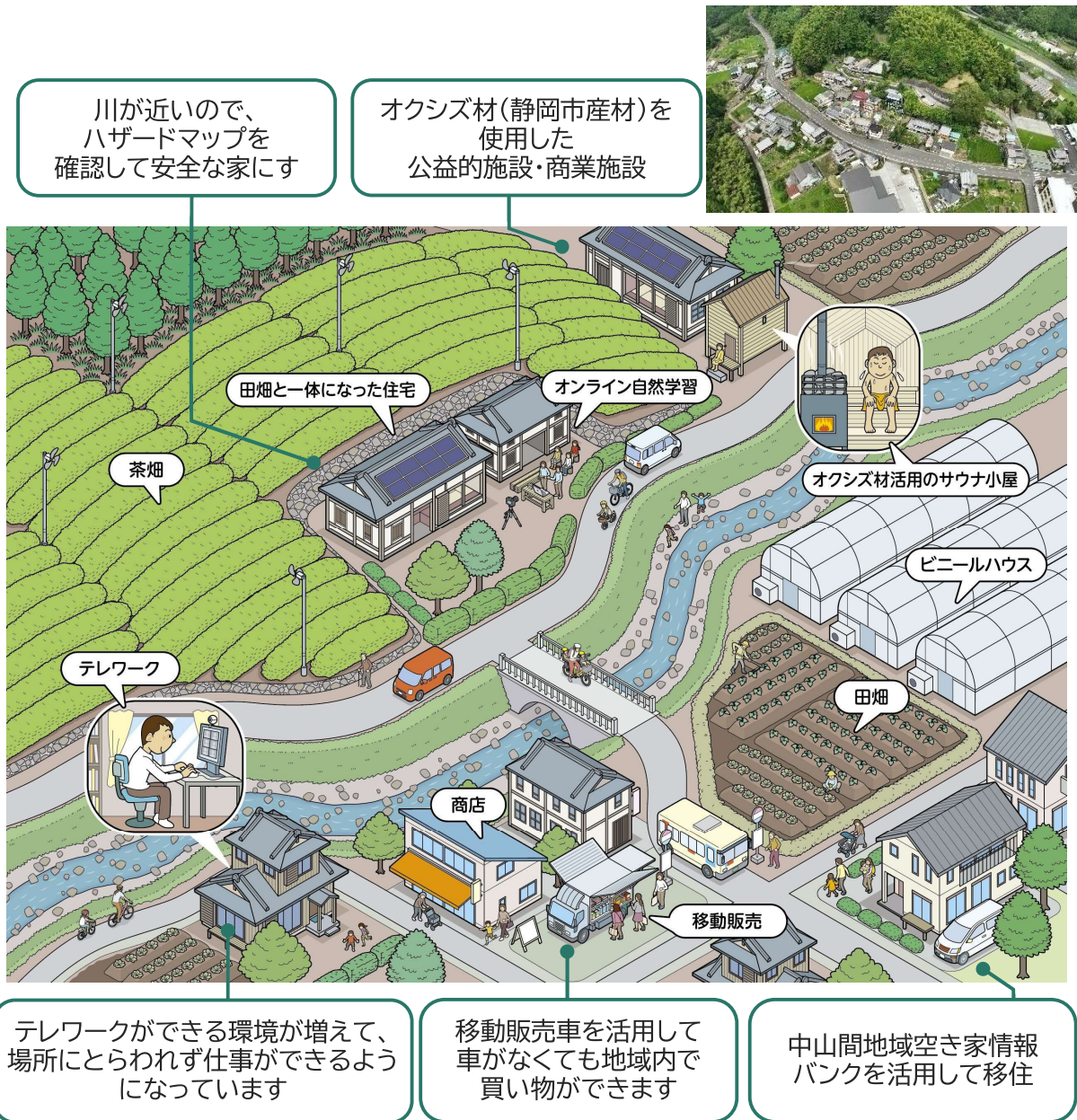
静岡市は 2015(平成 27)年に  
「共働き子育てしやすい街  
(地方都市編)」第1位  
に輝きました！  
(日経 BP 社、日本経済新聞社調べ)

2022 年(令和4)年4月時点、  
5年連続で待機児童ゼロを  
達成しています。

## 自然と調和した中山間地域での住まい方

中山間地域(=オクシズ)では、緑豊かな環境の中で、自然と調和したゆとりある暮らしを送ることができます。空き家を活用し、スローライフを希望する若年層が移住してきます。テレワークができる住環境が増え、場所にとられない働き方や住まい方を選択することができます。

### ★住まい方のイメージ



棚田や茶畑といった  
**美しい景観**が  
今も多く残っています

## 市民・事業者・行政が協働して計画を進めます

市民の皆さん一人ひとりが豊かさを実感できる住生活の実現に向け、市民・市民活動団体の皆さんと住宅関連事業者、行政との協働のもとに、計画を推進します。

**【市民】**の皆さんには、

- ・住宅の居住者や所有者は、住宅の改善や維持管理を行い、良質な住宅ストックを将来に継承すること
- ・災害に備えた安全な住まいづくり、環境に配慮した住まいづくりを行うこと
- ・空き家の所有者は、空き家の積極的な活用や、売却、賃貸、解体の検討、空き家を所有し続ける場合は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適切な管理を行うこと
- ・地域社会を支える良好なコミュニティ形成の担い手として、自治会・町内会の活動へ積極的に参加・協力すること

が期待されます。



**【市民活動団体】**の皆さんには、

- ・地域のまちづくり活動を推進すること
- ・生活の向上に向けた支援や情報提供を行うこと

が期待されます。

**【住宅関連事業者】**の皆さんには、

- ・住宅市場における住宅供給・流通の担い手として、市民の豊かな住まいづくりに貢献すること
- ・既存住宅の流通の活性化に向けて、専門性や技術力を活かし、既存住宅や空き家を活用するリフォーム、インスペクションの普及や、情報発信や技術の向上を行うこと
- ・施工業者は、住宅の品質を確保すること
- ・脱炭素社会の実現に向けて、環境に配慮した住宅ストックの形成を促進すること
- ・マンション管理士は、専門知識や技術を活用し、マンションの適切な管理運営に関する支援を行うこと
- ・住宅確保要配慮者の住まいの確保に関しては、情報提供や相談のできる体制を構築し、居住支援を行うこと

が期待されます。



**静岡市**は、

- ・住宅政策についてのビジョンや計画を定め、魅力ある住まいとまちづくりの実現に向けて、地域特性を踏まえたきめ細かな施策展開を進めます。
- ・まちづくり、福祉、環境、産業等といった庁内の関係課との連携により、「住宅市場の環境整備」や「市民や事業者が行う住まいづくりへの支援」「住宅確保要配慮者への住宅供給」等、総合的な観点から効率的で適正な施策を実施するとともに、市民や自治会・町内会、住宅関連事業者等の活動やネットワークづくりを支援します。
- ・広域的な視点に基づく施策推進に際し、国や静岡県、周辺市町といった関係機関との連携を強化します。

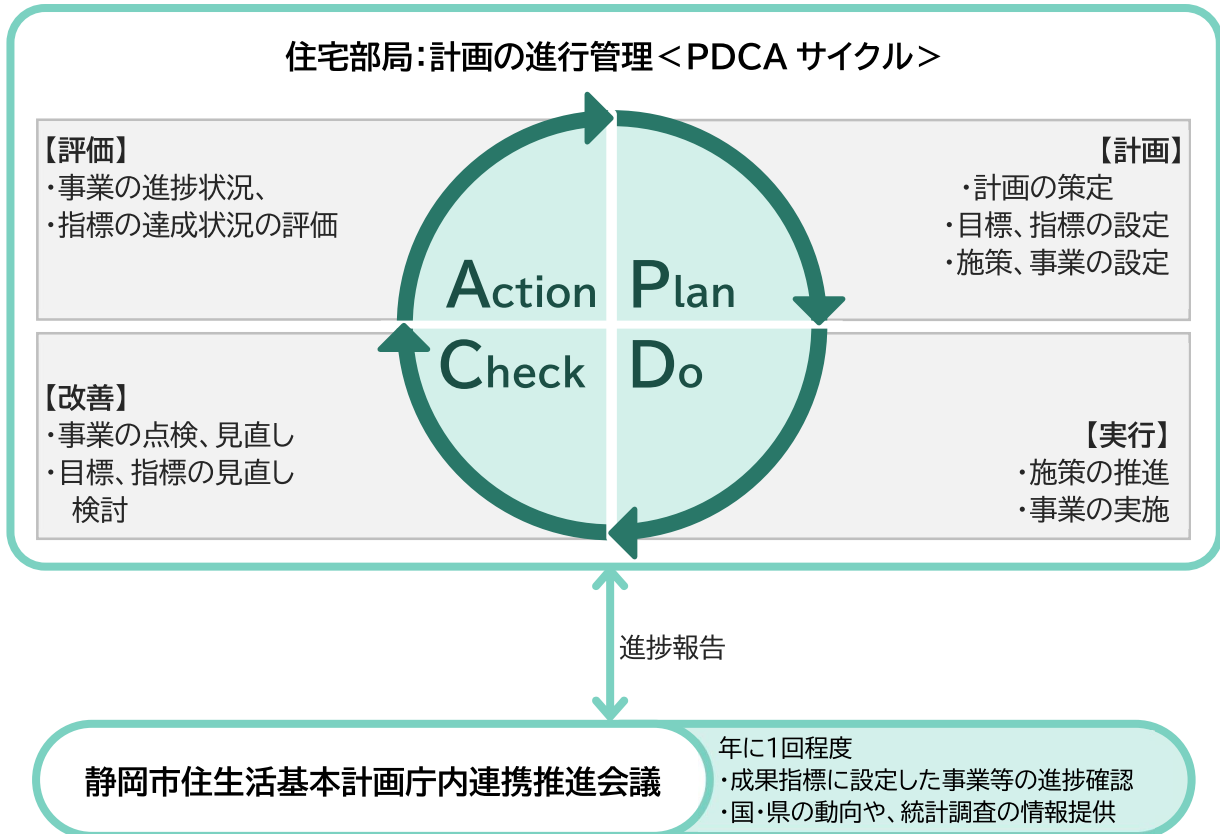


## PDCA サイクルに基づいて計画の進行を管理します

本計画の基本理念の実現に向けて、4つの基本目標に即した具体的な取組を確実に実行するため、PDCA サイクルに基づいて計画の進行管理を行います。住宅部局だけでなく、住宅政策に関連するまちづくりや環境、福祉などの関係部局との相互連携による推進体制を図るため、「静岡市住生活基本計画庁内連携推進会議」を設置し、定期的な進捗状況の確認を行います。

また、計画改定から5年後の2027（令和9）年に計画の見直しを行います。

### ●進行管理のイメージ



### ●計画の見直し時期



### 計画改定から5年後の2027(令和9)年を目途に計画の見直しを行います

- ・本市を取り巻く社会情勢の変化、国や県の住宅政策の動向、上位・関連計画の改定状況、取組の進捗状況、成果指標の達成状況を踏まえ、施策の方向性や成果指標を見直します。
- ・見直しに際しては、有識者などからなる「（仮称）静岡市住生活基本計画有識者会議」を設置し、有識者会議での審議を踏まえて、施策の改善等、必要な事項の検討を行います。

# 本計画において SDGsを推進します！

	<b>目標 11：住み続けられるまちづくりを</b> ▶基本理念のもと、市民の皆さん一人ひとりが豊かさを実感できる、持続可能で豊かな住生活の実現を目指します。 ▶本計画の目的に直結するこの目標を推進しながら、各基本目標や横断的な取組において、下記の目標も推進し、持続可能なまちづくりを推進します。
	<b>目標 3：すべての人に健康と福祉を</b> ▶基本目標 2、基本目標 4：住まいに関する情報提供体制の充実や住宅セーフティネット機能を適正に維持し、誰もが安心して住み続けられるまちづくりを推進します。
	<b>目標 7：エネルギーをみんなに そしてクリーンに</b> ▶横断的な視点「脱炭素社会の実現」：住宅の省エネルギー化や長寿命化、既存住宅の流通促進等、各基本目標を横断して取組を推進します。
	<b>目標 9：産業と技術革新の基盤をつくろう</b> ▶横断的な視点「DX の推進」：住宅分野に関する新技術の活用や DX を通じた技術革新の基盤を整え、多様化する居住ニーズに対応するための取組を推進します。
	<b>目標 12：つくる責任 つかう責任</b> ▶横断的な視点「脱炭素社会の実現」：住宅の省エネルギー化や長寿命化、既存住宅の流通促進等、各基本目標を横断して取組を推進します。
	<b>目標 13：気候変動に具体的な対策を</b> ▶横断的な視点「脱炭素社会の実現」：住宅の省エネルギー化や長寿命化、既存住宅の流通促進等、各基本目標を横断して取組を推進します。
	<b>目標 15：陸の豊かさも守ろう</b> ▶基本目標 3：中山間地域への移住促進やオクシズ材の活用促進を通じ、本市の豊かな森林資源の保全・活用を推進します。
	<b>目標 16：平和と公正をすべての人に</b> ▶基本理念のもと、年齢や性別、職業等によらず、誰もが豊かさを実感できる住生活の実現を目指します。

静岡市住生活基本計画 <概要版>

<2023(令和5)年3月改定>

静岡市都市局建築部住宅政策課

〒420-8602 静岡市葵区追手町5番1号

TEL:054-221-1285(直通) FAX:054-221-1135

E-mail:juutaku@city.shizuoka.lg.jp

市ホームページ: [https://www.city.shizuoka.lg.jp/412\\_000015.html](https://www.city.shizuoka.lg.jp/412_000015.html)