

静岡市住生活基本計画(案)【概要版】

～『豊かさを創り合う住生活の実現』にむけて～

はじめに (本編 P1～4)

● 静岡市住生活基本計画の背景と目的について

静岡市住生活基本計画は、市民の住生活の安定の確保と向上の促進を目的として策定されています。現在の計画は平成31年3月に策定され、市民の皆さんがより良い住まいで暮らせるよう、住宅分野に関する取り組みを進めてきましたが、計画期間の半期を迎え、新型コロナウイルス感染症の拡大により、DXの進展に伴って普及した「新しい日常」という考え方や、頻発・激甚化する災害への対応、脱炭素社会の実現に向けた取組の必要性の高まり等に顕著に見られるように、住生活に係る課題や社会情勢は大きく変化しています。また、国が策定している住生活基本計画は、このような変化を踏まえて令和3年3月に改定されています。

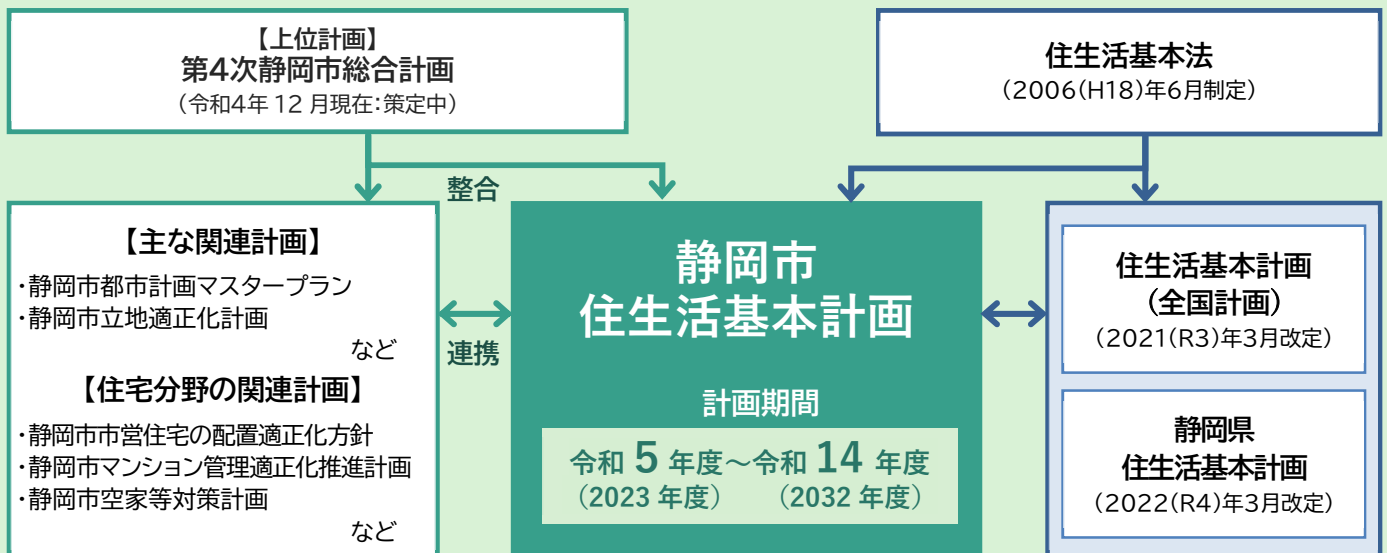
以上の背景を踏まえ、『豊かさを創り合う住生活の実現』という基本理念を念頭に、本市の課題を整理し、これからの住まい方に合った住宅政策を総合的に進めていくために、静岡市住生活基本計画を改定します。



SDGs との関係

この計画は「目標 11 住み続けられるまちづくりを」に直結するものです。基本理念のもと、持続可能で豊かな住生活の実現を目指しながら、各基本目標において、SDGsを推進していきます。

● 計画の位置づけと計画期間



1 静岡市の住生活を取り巻く課題（本編 P5～32）

● 現況の分析と課題の整理

統計情報等に基づく分析と、住宅政策に関する国・県の動向の整理、また、前回計画の評価から、**本市における住生活を取り巻く課題**について**9つ**に整理しました。

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 ▶▶目標1、横断的な取組

本市は南海トラフ地震防災対策推進地域に指定されており、災害を念頭においたまちづくりを進めてきた結果、住宅の耐震化が順調に向上しています。一方で、近年は自然災害が頻発・激甚化する傾向にあり、大規模地震だけでなく河川の氾濫による洪水や土砂災害等への対応が求められています。

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 ▶▶目標1、目標3、横断的な取組

地球温暖化の一因と言われている二酸化炭素排出量を減らしていくことが世界的に求められており、本市においても2050年温室効果ガス排出実質ゼロに向けて取り組んでいくことを表明しております。今までも、省エネルギー住宅の普及促進等を進めてきましたが、太陽光を利用した設備や断熱性の高い建具などの省エネルギー設備の設置状況は2割を下回っており、住宅の省エネルギー対策に関する取り組みを今後も推進していく必要があります。

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 ▶▶目標1、目標2

住宅ストック数は世帯数を上回っており、量的に充足しており、質の向上が求められています。脱炭素社会の実現の視点からも、耐震性や環境性能を備えた住宅や、高齢者等に配慮した住宅などの、長く使える良質な住宅ストックの形成を推進し、また、そのストックが循環利用される仕組みを整備していく必要があります。

4 老朽化した管理不全**マンション対策**の推進 ▶▶目標1

本市において、築40年超のマンションは約3,400戸ありますが、20年後には約10,700戸にまで増加が見込まれています。本市の重要な居住形態のひとつであるマンションの適切な維持・管理を推進し、管理不全のマンションとなる前に対策を実施する必要があります。

5 **空き家**の状況に応じた適切な維持管理の推進 ▶▶目標2

人口減少が進む中、本市でも空家率は上昇傾向にあります。空き家のなかでも二次的利用や売却・賃貸などの使用目的がない空家(住宅・土地統計調査における「その他の住宅」)の数は平成25年から1,700戸減少しており、これまでの空家対策には一定の効果が見られますが、空き家の全体数の約2割が応急・破損している空き家となっており、周辺の住環境に悪影響を及ぼす前に対策を実施する必要があります。

6 住宅分野における**DX**の推進 ▶▶横断的な取組

改定された国・静岡県の住生活基本計画では、新技術を活用した住宅分野におけるDXの推進に関する内容が新しく追加されており、本市においても取り組みを進める必要があります。

7 「**新たな日常**」に対応した新しい住まい方の実現 ▶▶目標3、横断的な取組

コロナ禍を契機として人々の住まい方・働き方が変化しています。多様化する居住ニーズに対応していく必要があります。

8 地域特性を活かした「**静岡市らしい**」住まい方の実現 ▶▶目標3

20代後半から30代前半は転出超過ですが、30代後半から40代前半、60代前半は転入超過となっており、Uターン・Iターン・Jターンを検討する世帯に対して移住・定住を誘発する取組を進める必要があります。

本市では、集約連携型都市構造のまちづくりが進められており、市街地周辺の住環境の向上を図ることに加え、中山間地域においても一定の居住環境を維持する取組が必要となります。

9 全ての人々が安心して暮らせる**住宅セーフティネット機能**の強化 ▶▶目標4

高齢化は進行しており、高齢者に配慮した居住環境の形成が求められています。また、生活保護世帯及び要介護認定者数も増加傾向にあり、住まいのセーフティネット機能を強化していく必要があります。

2 基本目標と横断的な取組の設定について（本編 P33～40）

● 基本目標の設定

計画の基本理念である『豊かさを創り合う住生活の実現』を踏まえて、4つの視点から基本目標を設定しました。さらに、それぞれの基本目標において施策の方向を設定し、住宅政策を推進します。詳しい内容は次のページに示します。

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
- 2 環境に配慮した住宅ストックの形成
- 3 健康に配慮した長く使える住宅ストックの形成
- 4 マンションの適正な維持・管理

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
- 2 空き家の適切な管理と利活用の推進
- 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

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
- 2 災害に強い住環境の整備
- 3 市街地における人口の定着と中山間地域の活用
- 4 地域特性を活かした多様な住まい方の提案
- 5 オクシズ材（静岡市産材）の活用促進

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
- 2 高齢者世帯や障がい者の居住の安定の確保
- 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
- 4 大規模災害からの復旧時における住まいの確保

● 横断的な取組の設定

▶▶詳細は本編 P37～39

住生活を取り巻く課題の中で、社会情勢の変化や深刻化する気候変動に伴い、特に注目度が高まっている**3つの課題**があります。これらの課題には、基本目標の分類を超えて取り組んでいく必要があるため、**横断的な取組**に位置づけ、施策を展開していくこととしました。

「新しい住まい方への対応・DXの推進」

DX

働き方改革やコロナ禍を契機として、人々の働き方・住まい方に変化が生じています。DX等を活用し、多様化する居住ニーズに対応するための取組を多面的に展開します。

「頻発・激甚化する自然災害への対応」

防災・減災

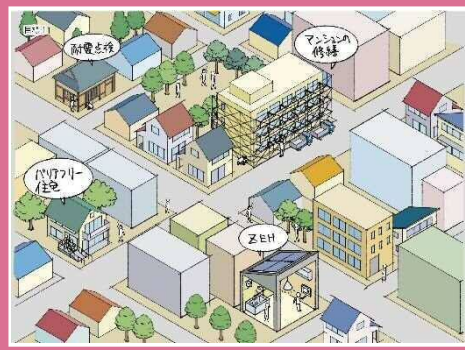
頻発・激甚化する自然災害への対応が求められています。住宅の耐震性能の向上といった住宅単体の取組だけでなく、災害に強いまちづくりの推進や、復旧時における住まいの確保等の取組を多面的に展開します。

「脱炭素社会の実現」

脱炭素

地球環境問題の改善に向けた取組が世界的に進められています。脱炭素社会の実現に向けて、住宅の環境性能の向上や緑化推進、木材の活用等の取組を多面的に展開します。

基本目標1 ▶▶詳細は本編 P42~



【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

地震や浸水被害に強い住宅や、脱炭素社会の実現に向けて、環境に配慮した住宅づくりを推進します。

- 1 災害に強い住宅ストックの形成
DX 防災・減災 脱炭素
具体的な取組 わが家の専門家診断、木造住宅耐震補強事業 など
- 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
具体的な取組 省エネルギー住宅の普及促進(ZEH)、静岡地域材活用促進事業 など
- 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
具体的な取組 長期優良住宅建築等計画認定制度の普及促進 など
- 4 マンションの適正な維持・管理
DX 防災・減災 脱炭素
具体的な取組 マンション管理セミナーの開催、マンション管理計画認定制度 など

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	771,082.8 t-co2 (R1)	▶	292,000.0 t-co2 (R12)
3	長期優良住宅のストック数	12,961 戸 (R4)	▶	25,000 戸 (R13)
4	住宅のバリアフリー化率	45.0% (R4)	▶	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 ▶▶詳細は本編 P46~



【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

多様化する住まい方に対し、住宅を供給できる社会を目指します。また、今ある住宅の活用や適正な管理を推進し、管理不全な空家の発生を抑制します。

- 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
具体的な取組 住宅金融支援機構との連携、リフォーム補助事業等の周知 など
- 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
具体的な取組 管理不全な空家等の所有者等への指導、未然防止を図るための啓発の実施 など
- 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
具体的な取組 住まいに関する相談窓口・情報提供の充実 など

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 ▶▶詳細は本編 P50~



【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

静岡市は地域ごとに多様な特性を持っています。この多様性に磨きをかけ、また、住宅地における災害安全性を向上させ、居住環境満足度の向上を目指します。

- 1 住宅地の魅力の維持・向上
DX 防災・減災 脱炭素
具体的な取組 みどり条例による緑化推進、静岡市建築協定条例 など
- 2 災害に強い住環境の整備
DX 防災・減災 脱炭素
具体的な取組 狭あい道路拡幅整備事業、浸水対策の推進 など
- 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
具体的な取組 生涯活躍のまち静岡(CCRC)の推進、お試し移住体験の実施 など
- 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
具体的な取組 立地適正化計画の推進、静岡市都市景観推進事業 など
- 5 オクシズ材(静岡市産材)の活用促進
DX 防災・減災 脱炭素
具体的な取組 静岡地域材活用促進事業、林業担い手育成対策事業 など

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	「狭い道路の拡幅整備事業」の実績	36.5km (R3)	▶	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 (R3)	▶	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 ▶▶詳細は本編 P56~



【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

子どもがいる世帯、高齢者の世帯、障がいがある方の世帯など、あらゆる世帯構成や背景をもつ人々が、住まいを確保し、安心して住み続けられるまちづくりを推進します。

- 1 子育て世帯の居住の安定の確保
DX 防災・減災 脱炭素
具体的な取組 市営住宅の子育て支援入居制度の継続 など
- 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
具体的な取組 サービス付き高齢者向け住宅の供給促進、高齢者住宅相談事業 など
- 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
具体的な取組 市営住宅の長寿命化・脱炭素化、新たな住宅セーフティネット制度 など
- 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
具体的な取組 応急仮設住宅の供給体制の整備 など

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% (R13)
15	高齢者向け住宅※の戸数	1,489 戸 (R4)	▶	1,700 戸 (R13)
16	ZEH・ZEB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)

※高齢者住宅：「サービス付き高齢者住宅」「高齢者向け優良賃貸住宅」「シルバーハウジング住宅」を指します。