
静岡市住生活基本計画

(案)



静岡市

静岡市住生活基本計画 目次

序章 はじめに

1 計画改定の背景と目的	2
2 計画の位置付け	3
3 計画期間	3

第1章 住生活を取り巻く現況の分析と課題

1 現況の分析	6
I 人口・世帯の状況	6
II 住宅の状況	8
III 住宅セーフティネット機能	14
IV 市民の住環境に対する意識	18
V 地域の状況	19
2 住宅政策に関する国・県の動向	24
3 前計画の成果と継続課題	26
4 住宅分野における課題の整理	30

第2章 計画の理念と基本目標

1 基本理念	34
2 各主体に期待する役割	35
3 基本目標と施策の方向	36
4 横断的な取組	37
5 世界共通目標を踏まえた対応（SDGs）	40

第3章 施策展開

基本目標1 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	42
基本目標2 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	46
基本目標3 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	50
基本目標4 誰もが安心して暮らせる住生活の実現	56

第4章 地域特性を活かした住まい方

1 関連計画におけるまちづくりの方針	64
2 住まい方の提案	65

第5章 計画の推進方策

1 計画の推進方策	68
-----------	----

巻末 参考資料

1 策定体制	70
2 用語の説明	71

(空白)

序 章 はじめに

静岡市住生活基本計画の概要と位置付けを示します。

序 章 はじめに

1 計画改定の背景と目的

我が国では、本格的な少子高齢化社会、人口・世帯減少社会が到来しても現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、2006（平成18）年6月に住生活基本法を制定、同年9月に『住生活基本計画（全国計画）』を策定し、従来の「住宅の供給」から「既存住宅の活用」へと施策の方向が転換されました。

また、2021（令和3）年3月に新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う「新たな日常」やDXの進展、頻発・激甚化する自然災害への対応、脱炭素社会の実現等を踏まえ、新たな住生活基本計画（全国計画）が策定されました。

本市では、『静岡市住生活基本計画（以下、「本計画」という。）』を2018（平成30）年度に策定し、その内容に基づいて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組を進めてきました。計画策定から4年が経過し、住生活に関わる様々な課題や社会経済情勢の変化に対応するため、市民の住生活の安定の確保及び向上の促進に資する本計画の改定を行います。

●計画改定の経緯

平成21年3月 静岡市住生活基本計画 策定

平成31年3月 静岡市住生活基本計画 改定

静岡市の住生活を取り巻く環境の変化

■人口・世帯

人口減少・少子高齢化の進行

自然減・社会減の進行

■住宅の状況

住宅ストック数は量的に充足

既存住宅の流通促進

二次的住宅や賃貸・売却用ではない
「その他の住宅空き家」の増加

高経年マンションの増加と
適切な維持・管理の課題化

住宅の耐震性の確保・向上

住宅ストックにおける環境配慮の
必要性の高まり

■住まいの状況

住宅セーフティネット機能の強化

市街地における定住人口の維持と
中山間地域の活用

二酸化炭素排出量の削減に向けた取組の実施

市街地の安全性確保の必要性の高まり

■社会情勢の変化

脱炭素社会の実現に向けた取組の強化

コロナ危機を契機とした
住まい方・働き方の多様化

頻発・激甚化する自然災害への対応強化

住宅分野・まちづくり分野のDXの進展

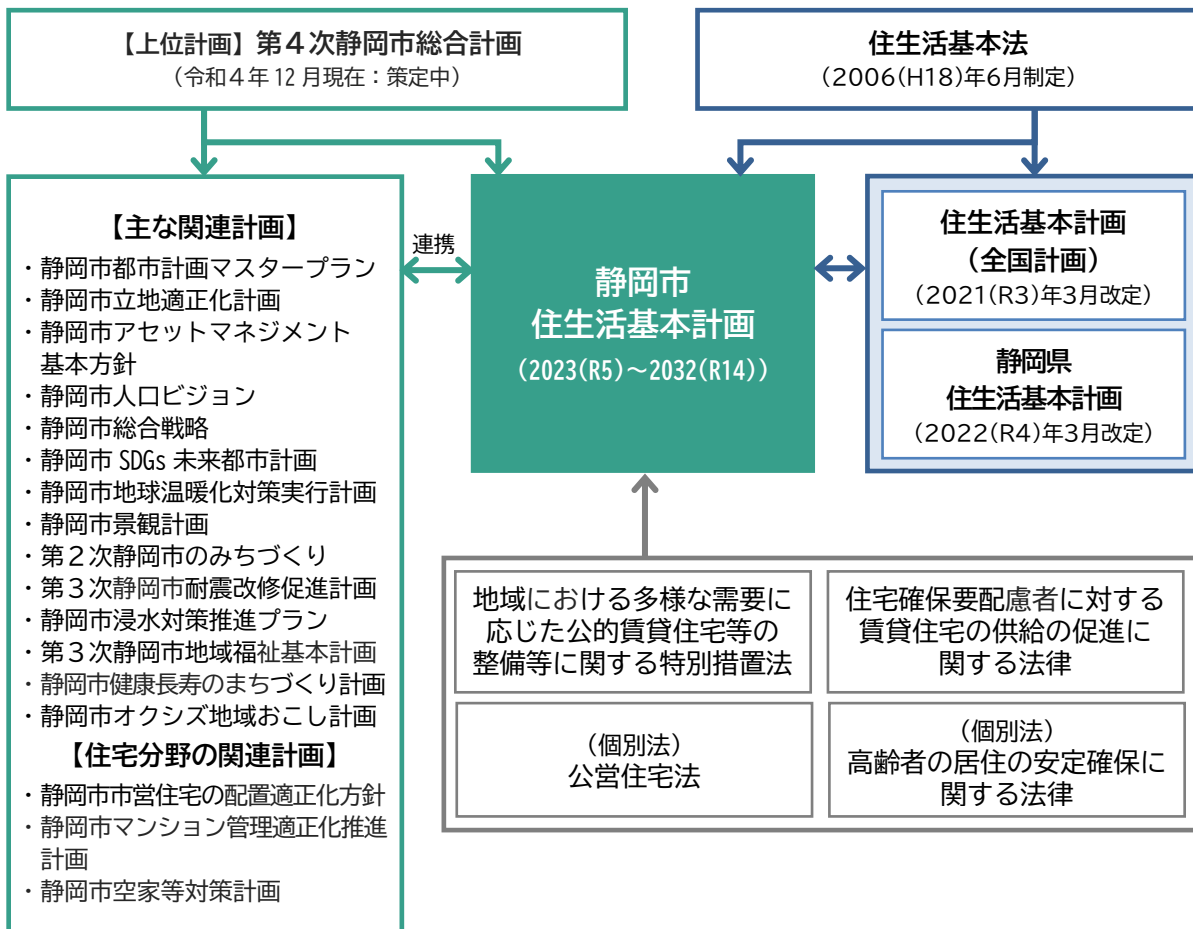
令和5年3月 静岡市住生活基本計画 改定(予定)

2 計画の位置付け

本計画は、住生活基本法に基づき、市民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な方向を定め、本市の住宅政策を総合的に推進するための計画です。

『静岡市総合計画』をはじめとする上位関連計画との連携・整合を図るとともに、住生活基本法及びそれに基づく全国計画、県計画との整合を図ります。

●静岡市住生活基本計画の位置付け



3 計画期間

本計画の計画期間は、2023（令和5）年度から2032（令和14）年度までの10年間とします。

●静岡市住生活基本計画の計画期間

	2015	2020	2025	2030	2035	2040
第4次静岡市総合計画			2023 (R5)	計画期間: 8年間	2030 (R12)	
静岡市都市計画マスタープラン	2016 (H28)			計画期間: 20年間	2035 (R17)	
静岡市立地適正化計画		2019 (R1)		計画期間: 17年間	2035 (R17)	
静岡市住生活基本計画			2023 (R5)	計画期間: 10年間	2032 (R14)	

第 1 章

住生活を取り巻く現況の 分析と課題

静岡市民の住生活の安定の確保と向上を促進するためには、
どういった取組が必要でしょうか。

本章では、国の統計情報等をもとにした本市の住宅分野にお
ける現況分析、住宅政策に関する国・県の動向の整理、更に前
計画の評価を行います。

以上から、本市における課題を整理しました。

章 1 章 住生活を取り巻く現況の分析と課題

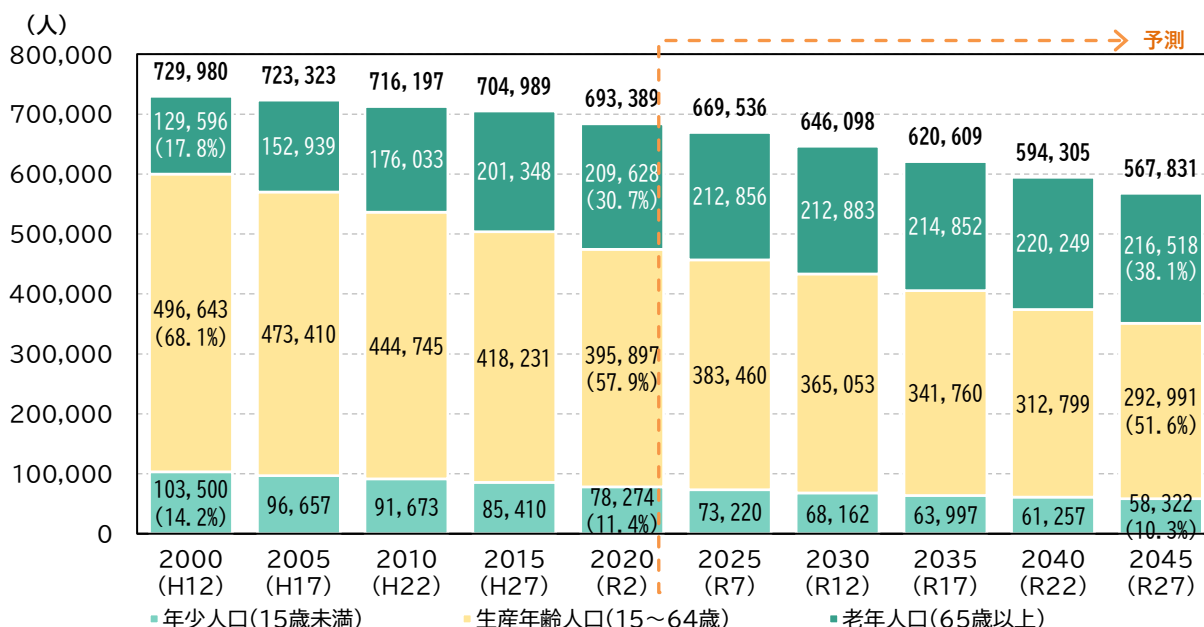
1 現況の分析

I 人口・世帯の状況

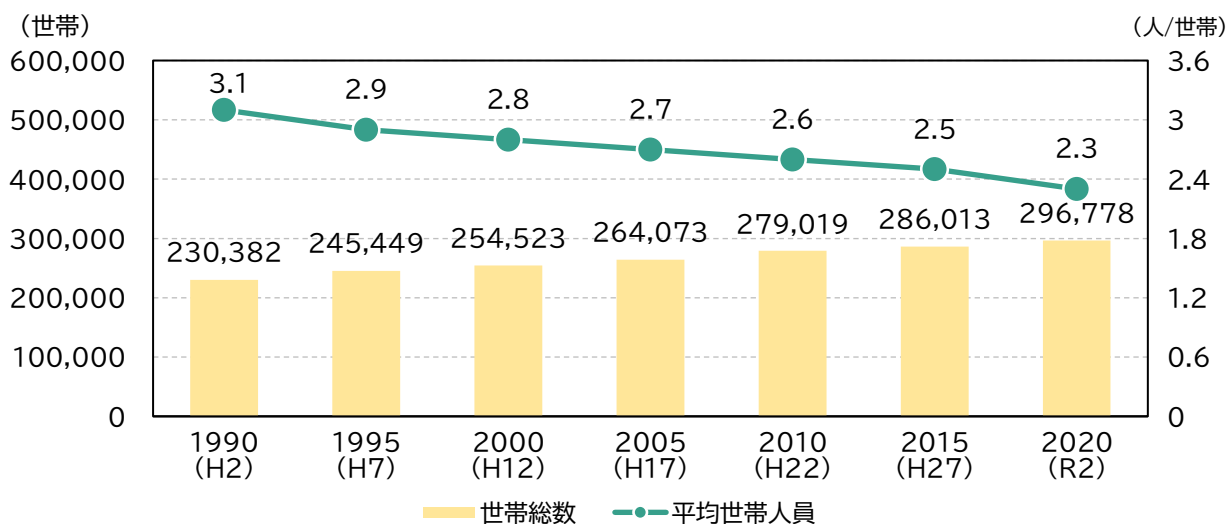
(1) 人口減少・少子高齢化の進行

- ・本市の総人口は、2020（令和2）年実績値の69.3万人に対して、2045（令和27）年推計値は56.8万人となっており、約12.5万人の減少が予測されます。
- ・高齢人口の割合は、2020（令和2）年実績値が30.7%と3割を超えており、2045（令和27）年推計値では38.1%まで上昇すると予測され、高齢化が一層進行しています。
- ・世帯数は増加傾向にある一方で、平均世帯人員は減少傾向にあり、世帯分離が進んでいると考えられます。

●総人口の推移と将来推計



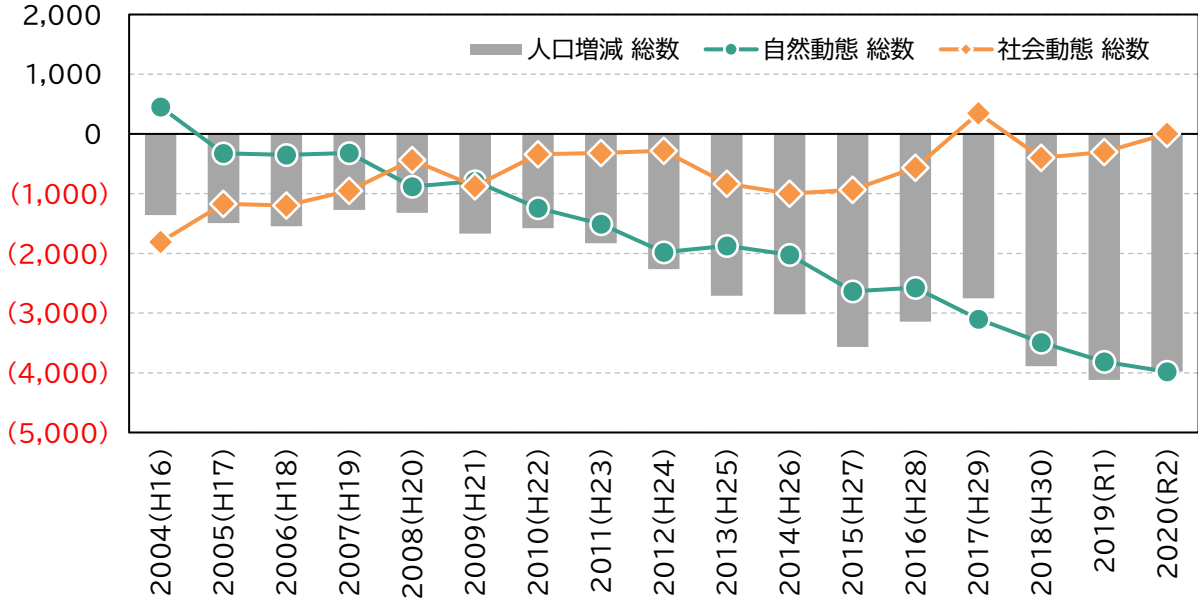
●世帯数及び世帯人員の推移



(2) 社会減・自然減の進行

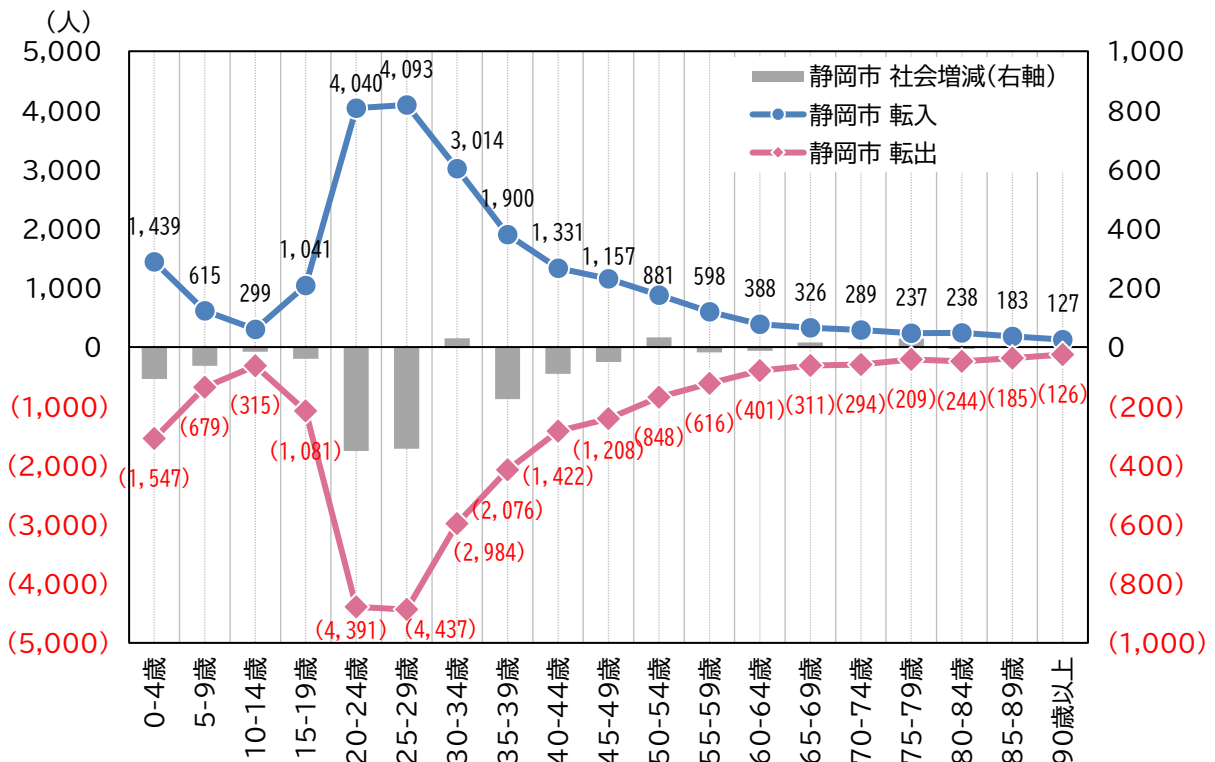
- ・社会動態は、2004(平成16)年から増加傾向にはあるものの、2017(平成29)年を除いて社会減の状態が続いています。自然動態は、2004年(平成16)年以降自然減が続いています。
- ・年齢別の社会動態を見ると、特に20代の転出超過数が突出しており、大学進学や就職に伴う市外への転出が多くなっていると考えられます。

●社会動態・自然動態の推移



資料：静岡市統計書

●年齢別の社会動態



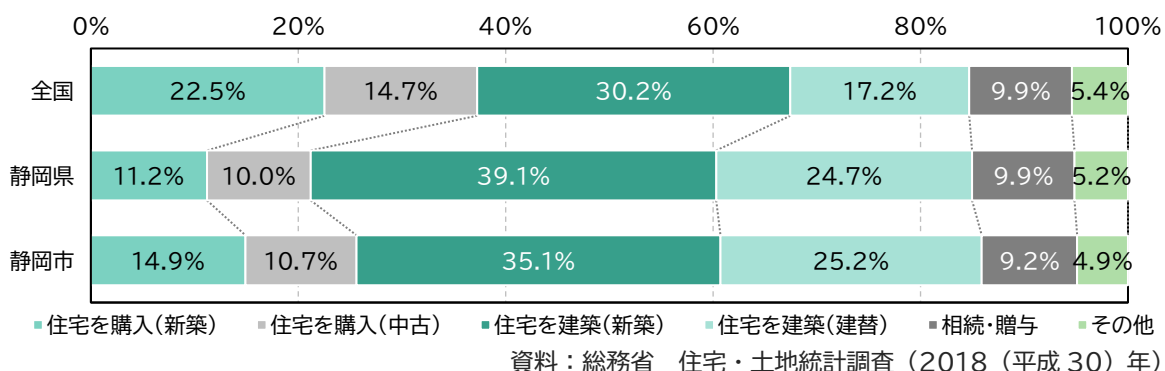
資料：静岡市統計書

II 住宅の状況

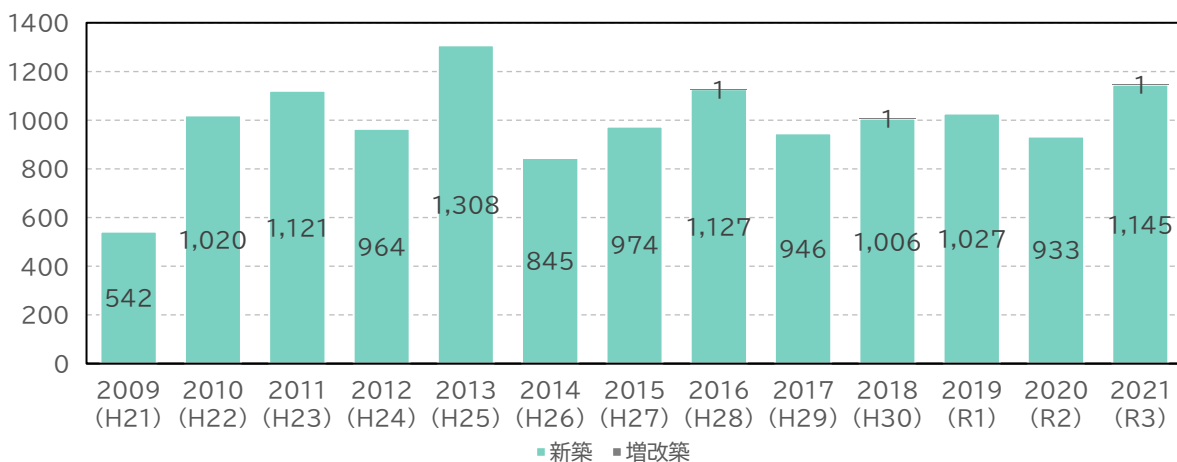
(1) 既存ストックの状況

- ・全国平均と比べると、中古住宅を購入した割合は 4.0%少なくなっていますが、住宅を建替えた割合は 8.0%多くなっています。
- ・長期優良住宅として認定された住宅は新築住宅が大半を占め、増改築した住宅への認定数はわずかとなっています。ストック数は年度ごとに異なりますが、2015（平成 27）年以降は 900 戸以上で推移しています。
- ・住宅のリフォーム実施率は、年度によって差があり、2018（平成 30）年は 27.0%となっており、5年前と比べて 3.2%減少しています。

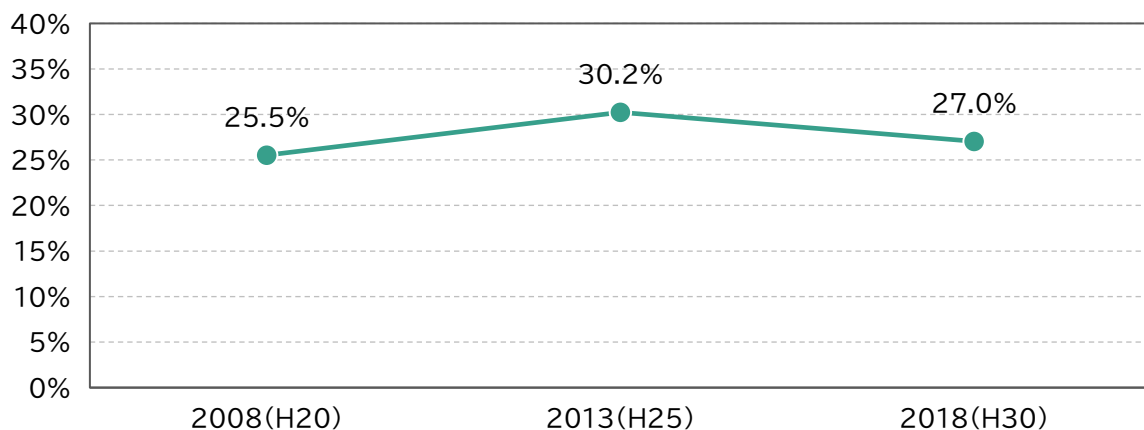
●住宅の取得



●長期優良住宅のストック数



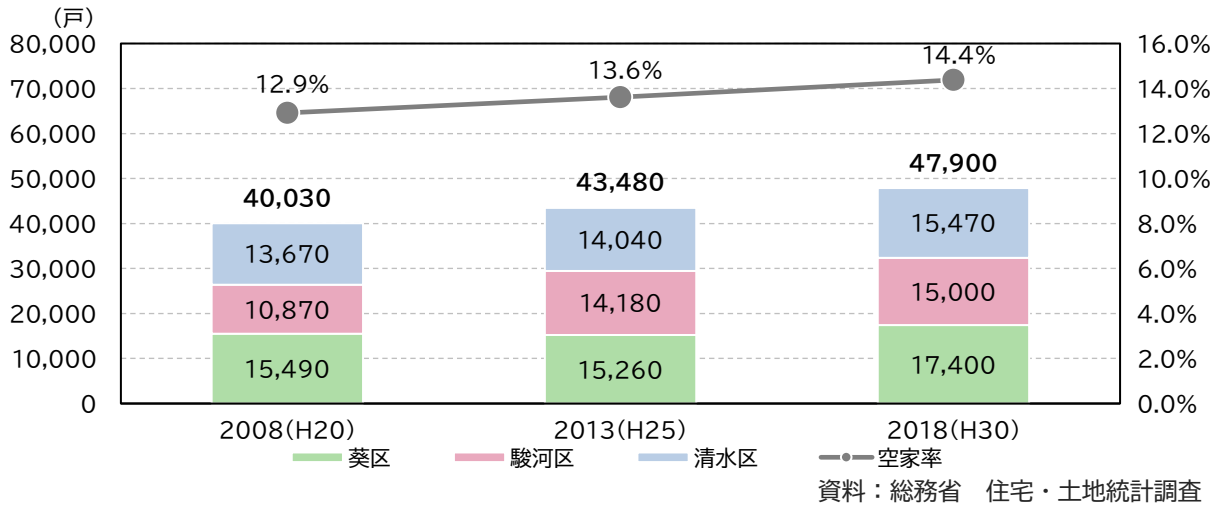
●リフォームの実施率



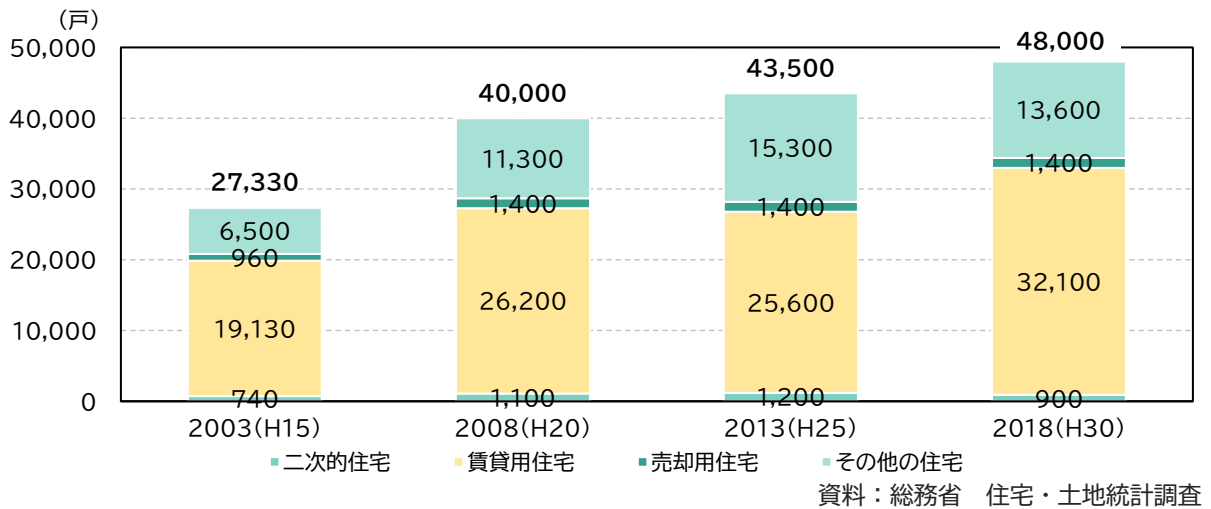
(2) 空き家の活用と適切な維持・管理

- ・空家率は増加傾向にあり、区別でみると葵区が17,400戸と最も多くなっています。
- ・種類別でみると、「賃貸用住宅」の空き家が32,100戸と全体の約6割を占めています。「その他の住宅」の空き家数は、2013年（平成25）年から1,700戸減少しています。
- ・老朽・破損している空き家の割合は全体の約2割となっています。

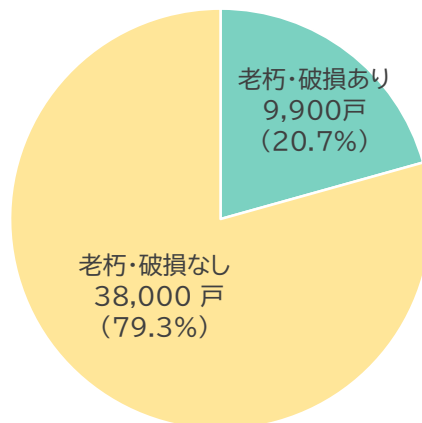
●区別空き家数の推移



●種類別空き家数の推移



●老朽・破損した空き家の割合



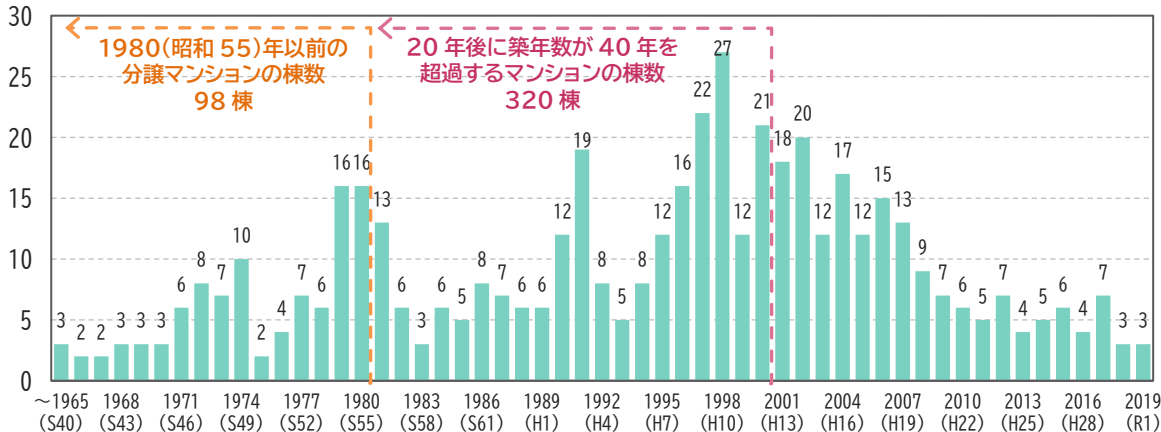
資料：総務省 住宅・土地統計調査（2018（平成30）年）

(3) 高経年マンションの増加と適切な維持・管理の促進

- ・静岡市内の築40年超のマンションは現在の約3,400戸から20年後には約10,700戸となるなど、今後も建設後相当の期間が経過したマンションの増加が見込まれます。
- ・令和3年度の国土交通省による静岡市内のマンション管理実態調査では、「管理組合がない」「修繕積立金を徴収していない」と回答したマンションがありました。
- ・長期修繕計画が作成されているマンションの割合は全国平均90.9%よりも著しく低水準となる81.0%でした。

●マンションストックの供給棟数の推移

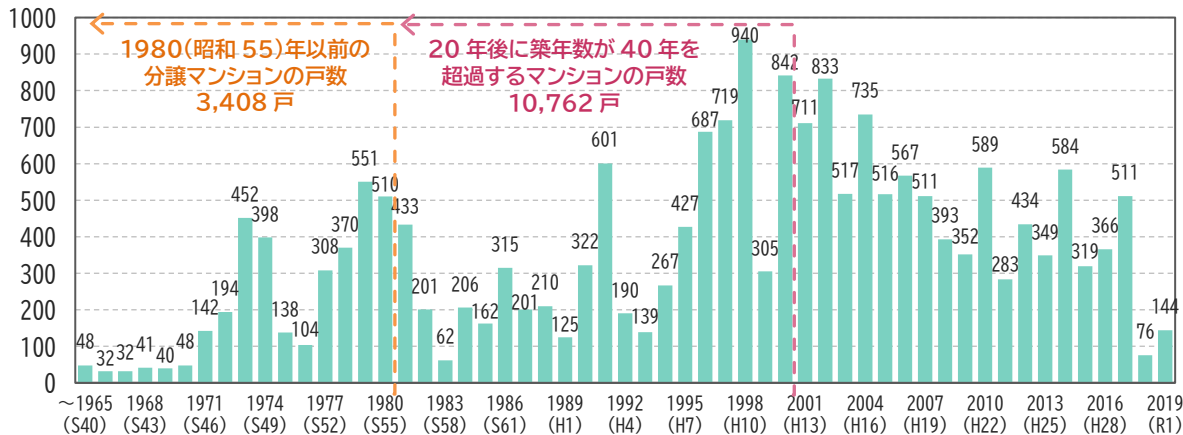
(棟数)



資料：静岡市マンション管理適正化推進計画

●マンションストックの供給戸数の推移

(戸数)



資料：静岡市マンション管理適正化推進計画

●管理組合等の状況

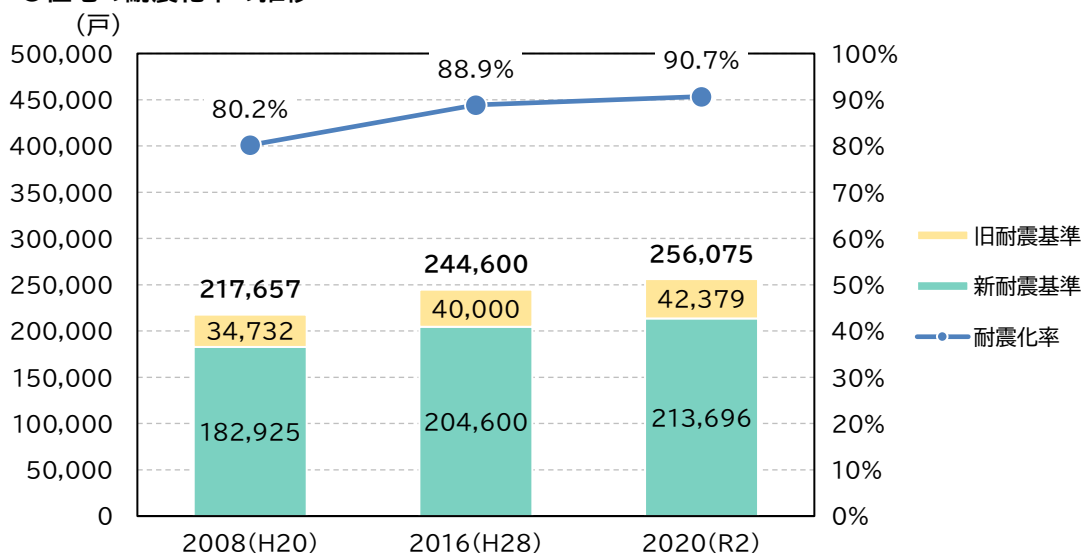
調査内容	結果
管理組合があるマンションの割合	97.7%
管理組合があり、管理規約を作成している割合	100.0%
管理組合があり、総会を年1回以上開催している割合	98.2%
修繕積立金を徴収している割合	92.7%
修繕積立金を三ヶ月以上滞納している者がいない割合	79.3%
マンションの耐震基準が新耐震基準である割合	82.7%
実施した大規模な計画修繕費用を全て修繕積立金でまかなった割合	77.3%
マンションの長期修繕計画を作成している割合	81.0%

資料：令和3年度 国土交通省マンション管理実態調査

(4) 住宅の耐震性の確保・向上

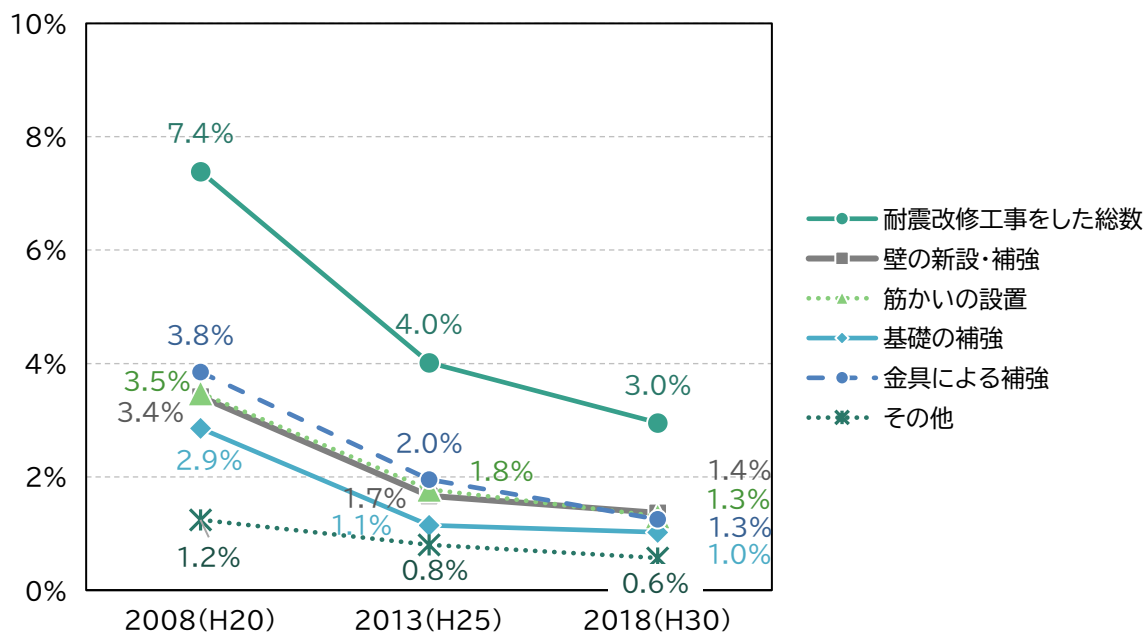
・住宅の耐震化率は上昇傾向にあり、2020（令和2）年に9割を超えました。

●住宅の耐震化率の推移



資料：第3次静岡市耐震改修促進計画

●持ち家総数に対する住宅の耐震改修工事の実施率

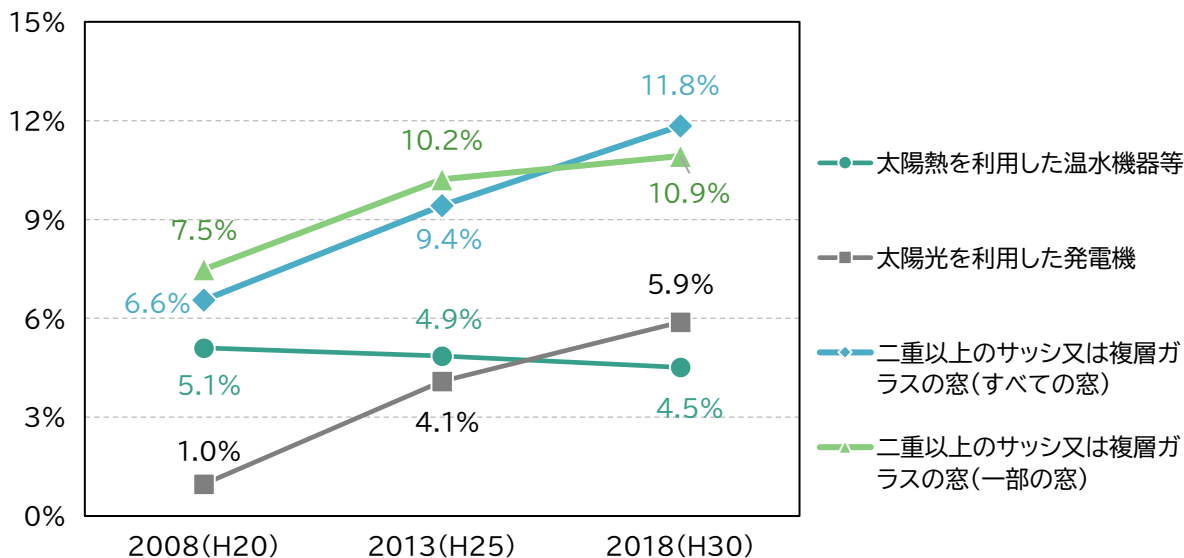


資料：総務省 住宅・土地統計調査

(5) 環境に配慮した住宅ストックの形成

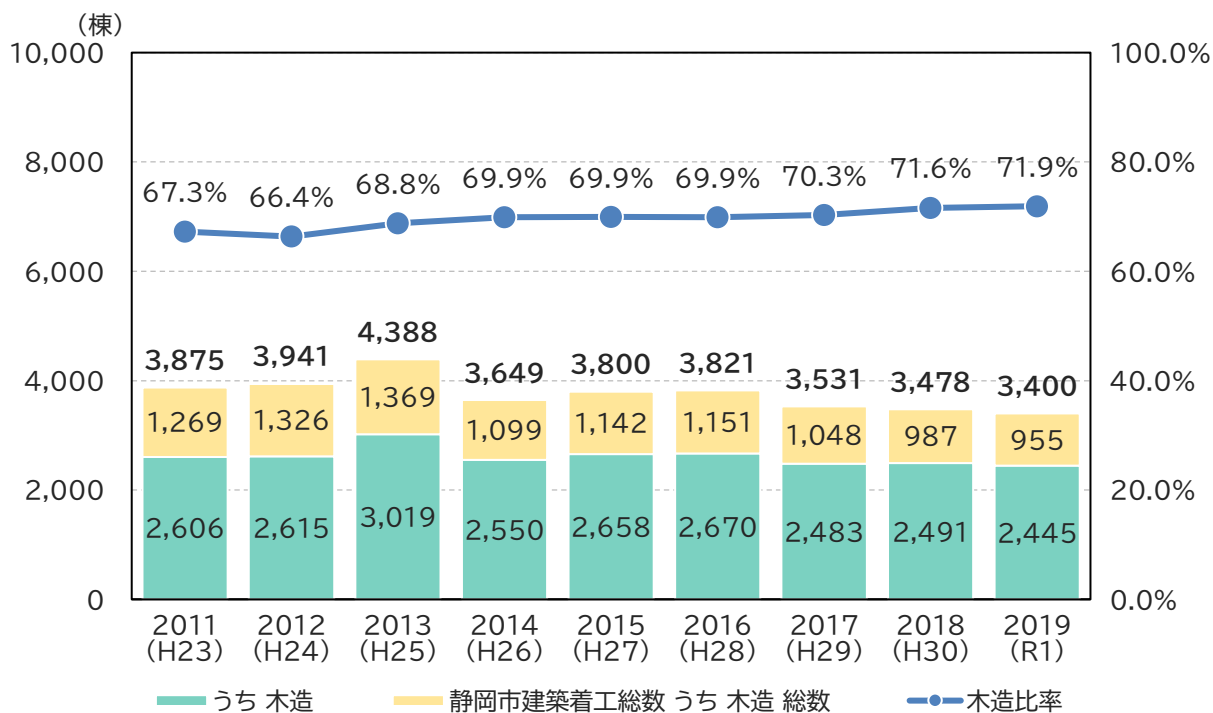
- ・省エネルギー設備の設置状況は、太陽熱を利用した温水機器等以外は増加傾向にありますが、全ての設備において2割以下に留まっています。
- ・木造建築物数は、2,000戸代で推移しており、建築着工総数に占める割合は7割で推移しています。

●省エネルギー設備の設置率



資料：総務省 住宅・土地統計調査

●木造建築物の着工数

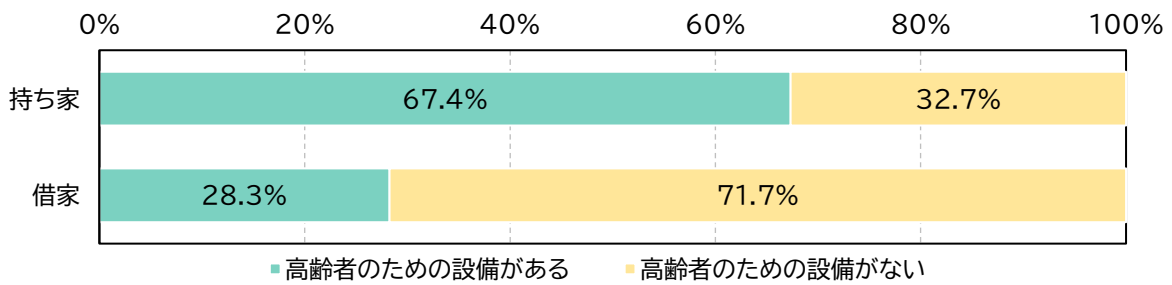


資料：総務省 住宅・土地統計調査

(6) 高齢者に配慮した住宅ストックの形成

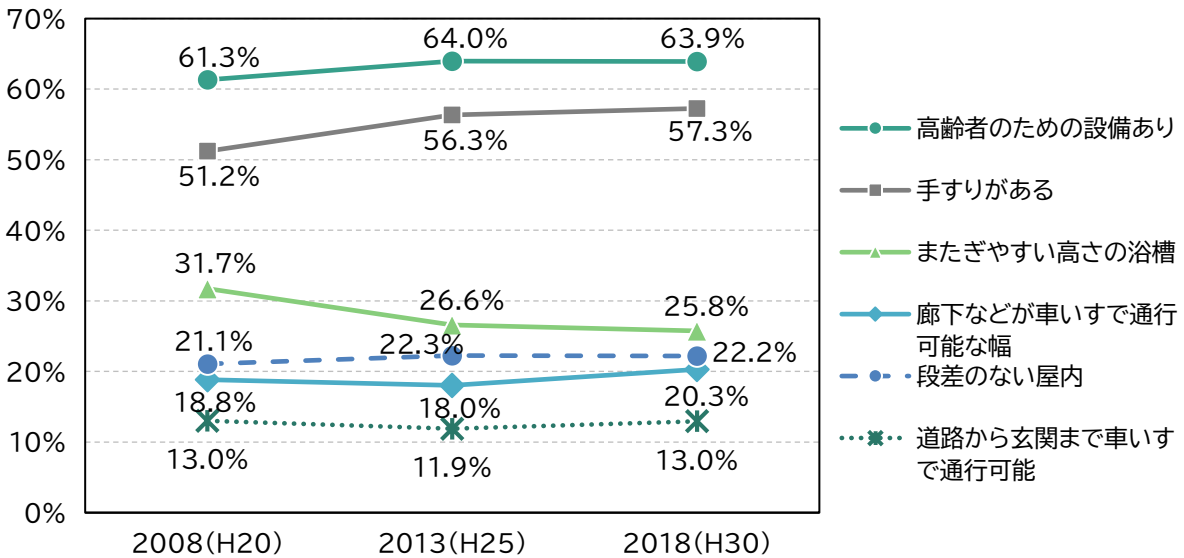
- ・ 高齢者のための設備の設置状況は増加傾向にありますが、2018（平成 30）年の設置状況は持ち家が 67.4%に設置されているのに対し、借家は 28.3%に留まっています。
- ・ 設備の内容としては、手すりの設置が5割を超えているのに対し、廊下幅の拡幅や段差のない屋内は2割程度に留まっています。また、またぎやすい高さの浴槽の設置率は減少傾向となっています。
- ・ バリアフリーの実施状況は、一定のバリアフリー化率・高度のバリアフリー化率ともに増加傾向にあります。

●高齢者のための設備の設置状況



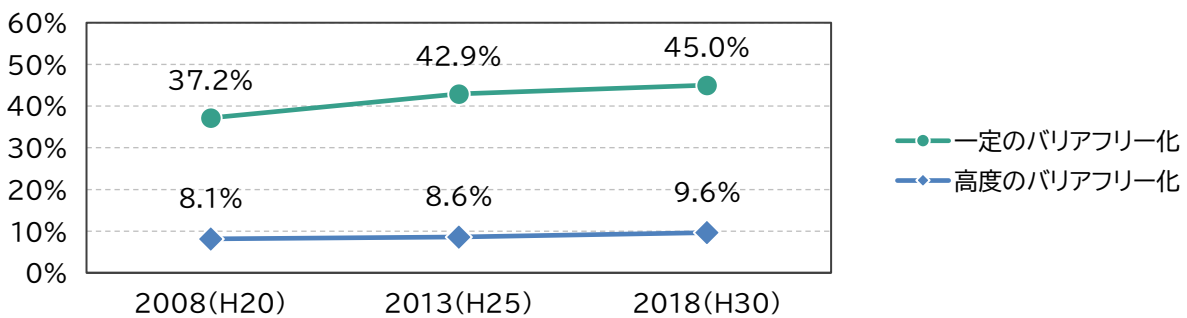
資料：総務省 住宅・土地統計調査(2018（平成 30）年)

●高齢者のための設備の設置状況



資料：総務省 住宅・土地統計調査

●バリアフリーの実施状況



資料：総務省 住宅・土地統計調査

※一定のバリアフリー性能：「2箇所以上の手すりの設置」または「段差のない屋内」に該当する住宅
 ※高度なバリアフリー性能：「2箇所以上の手すりの設置」または「段差のない屋内」及び「車いすで通行可能な廊下幅」のいずれも該当する住宅

Ⅲ 住宅セーフティネット機能

(1) 市営住宅の状況

- ・本市では、72 団地 223 棟、6,904 戸の市営住宅を管理しています。
- ・市営住宅の入居率は市全体では 67.1%ですが、駿河区は 80.5%と高い数値となっています。
- ・「静岡市アセットマネジメント基本方針」及び「静岡市市営住宅の配置適正化方針」に基づき、総資産量の適正化（総延べ床面積を平成 24 年度 3 月比 20%減）を進めています。

●地区別の市営住宅一覧(2022(令和4)年4月1日現在)

区	団地数	管理棟数	管理戸数	入居戸数	入居率
葵区	20	86	2,782	1,727	62.1%
駿河区	12	39	1,653	1,330	80.5%
清水区	40	98	2,469	1,573	63.7%
合計	72	223	6,904	4,630	67.1%

資料：静岡市作成資料

●市営住宅の管理戸数の増減

	全体			葵区			駿河区			清水区		
	H29.4.1	R4.4.1	増減	H29.4.1	R4.4.1	増減	H29.4.1	R4.4.1	増減	H29.4.1	R4.4.1	増減
公営住宅	6,408	6,092	▲ 316	2,695	2,422	▲ 273	1,240	1,237	▲ 3	2,473	2,433	▲ 40
改良住宅	776	776	0	360	360	0	416	416	0	0	0	0
3種住宅	12	12	0	0	0	0	0	0	0	12	12	0
特定公共賃貸住宅	24	24	0	0	0	0	0	0	0	24	24	0
合計	7,220	6,904	▲ 316	3,055	2,782	▲ 273	1,656	1,653	▲ 3	2,509	2,433	▲ 40

資料：静岡市作成資料

●市営住宅の耐火構造（戸数）

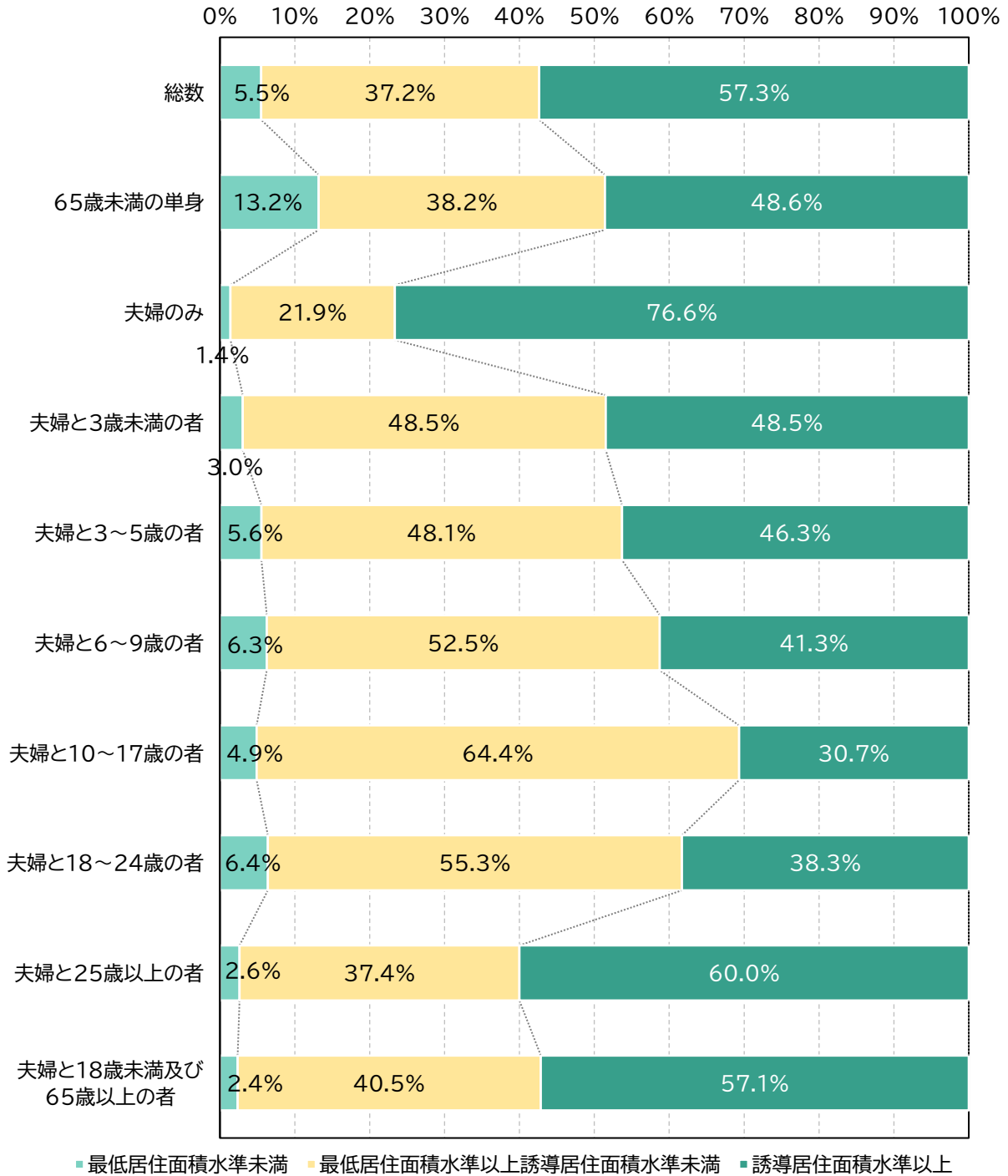
	全体			葵区			駿河区			清水区		
	H29.4.1	R4.4.1	増減	H29.4.1	R4.4.1	増減	H29.4.1	R4.4.1	増減	H29.4.1	R4.4.1	増減
木造	21	11	▲ 10	10	7	▲ 3	5	2	▲ 3	6	2	▲ 4
簡易耐火	56	4	▲ 52	40	0	▲ 40	0	0	0	16	4	▲ 12
低層耐火 (2階建)	20	20	0	0	0	0	0	0	0	20	20	0
中層耐火 (3～5階建)	5,823	5,569	▲ 254	2,622	2,392	▲ 230	811	811	0	2,390	2,336	▲ 24
高層耐火 (6階以上)	1,300	1,300	0	383	383	0	840	840	0	77	77	0
合計	7,220	6,904	▲ 316	3,055	2,782	▲ 273	1,656	1,653	▲ 3	2,509	2,469	▲ 40

資料：静岡市作成資料

(2) 最低居住面積水準未達世帯の解消

- ・最低居住面積の達成状況は、「65歳未満の単身世帯」の13.2%が水準未達となっています。
- ・誘導居住面積水準の達成状況は、「夫婦のみ」の世帯が76.6%と最も高くなっており、次いで「夫婦と25歳以上の者」の世帯が60.0%、「夫婦と18歳未満及び65歳以上の者」の世帯が57.1%となっています。それ以外は達成率が5割未満となっています。

●最低居住面積水準未達世帯の状況

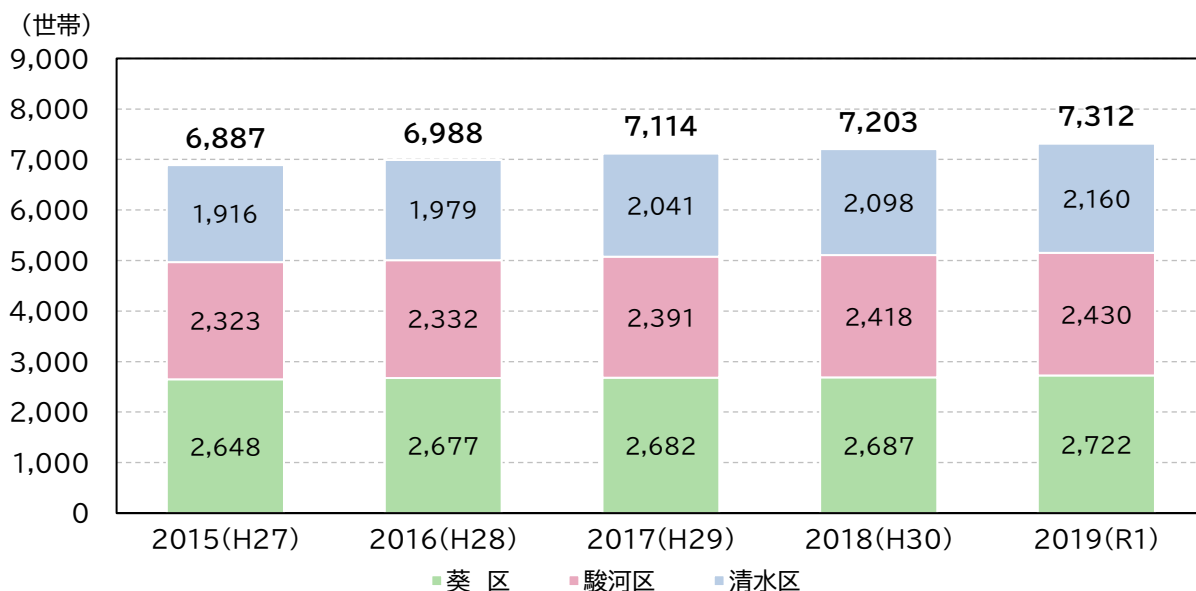


資料：総務省 住宅・土地統計調査（2018（平成30）年）

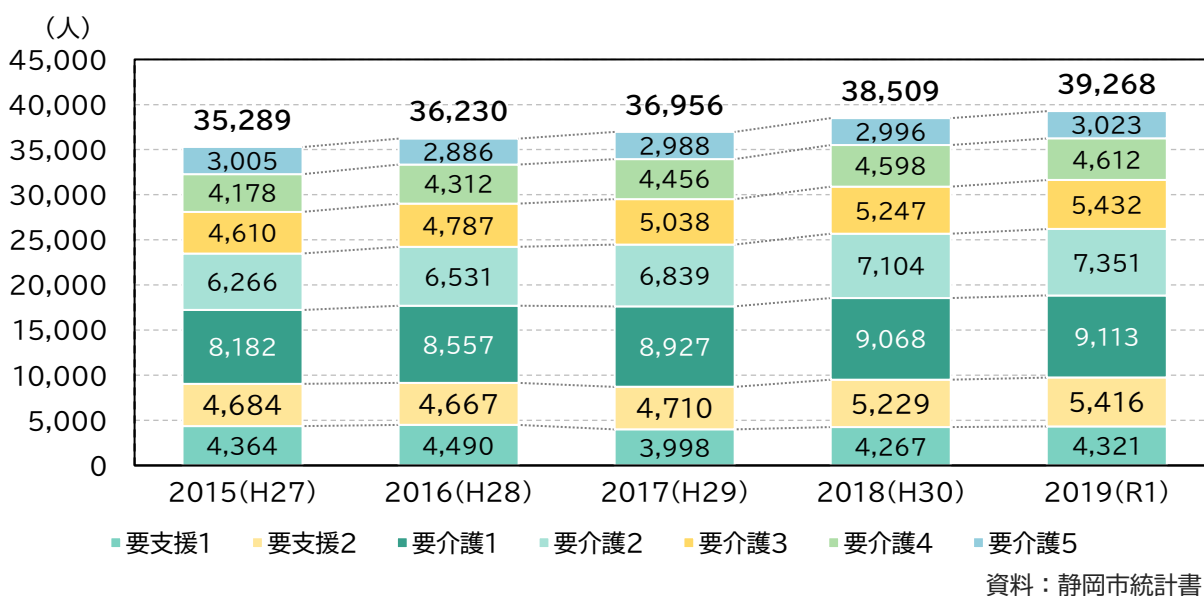
(3) 住宅確保要配慮者等の増加

- ・住宅の確保に配慮を要する生活保護世帯や要介護認定者数、ひとり親世帯、外国人は、増加傾向にあります。
- ・身体障がい者数は微減傾向にあります。

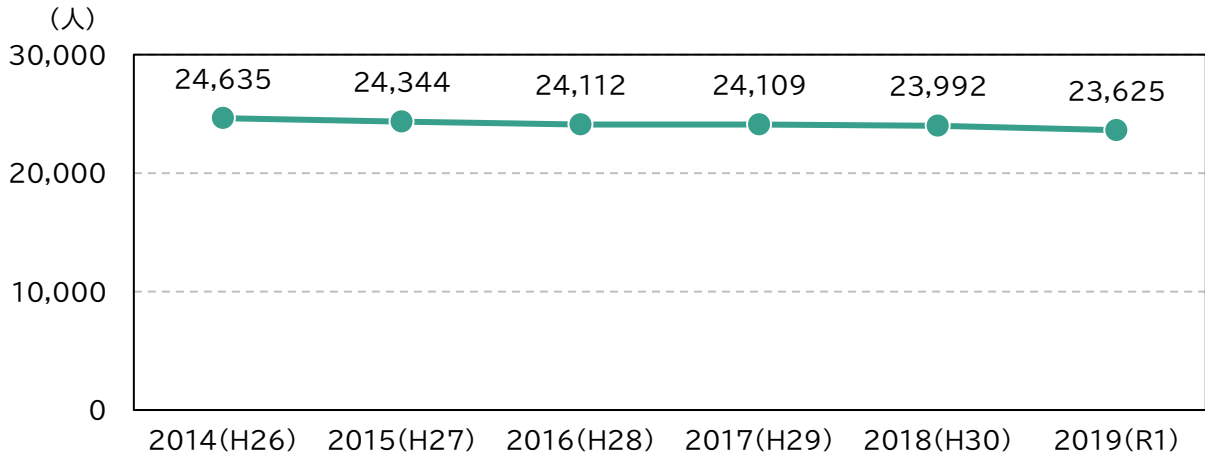
●生活保護世帯の推移



●要介護認定者数の推移

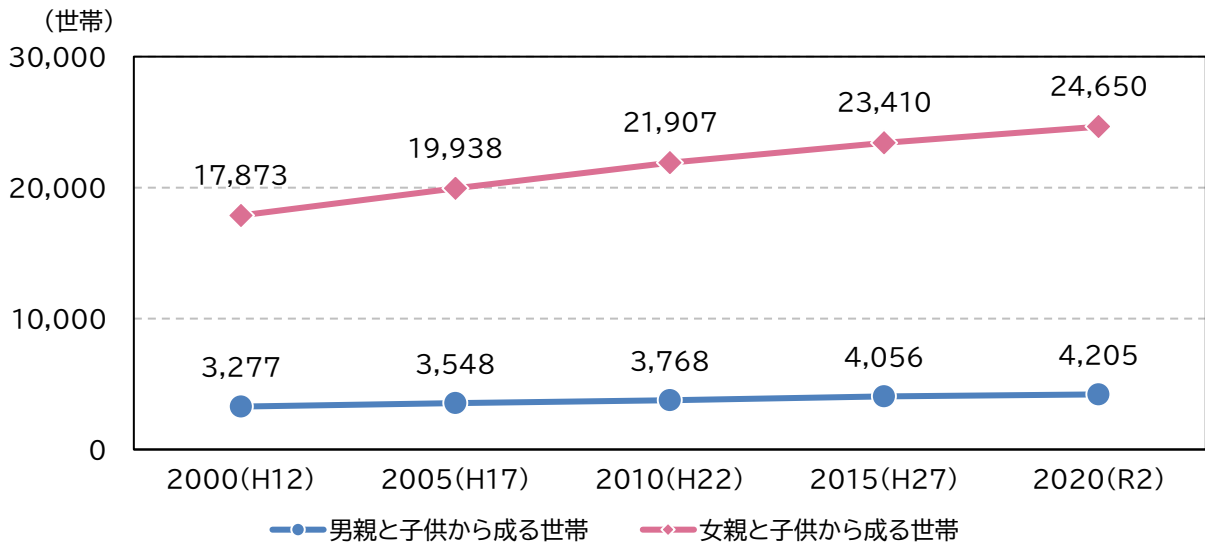


●身体障がい者数の推移



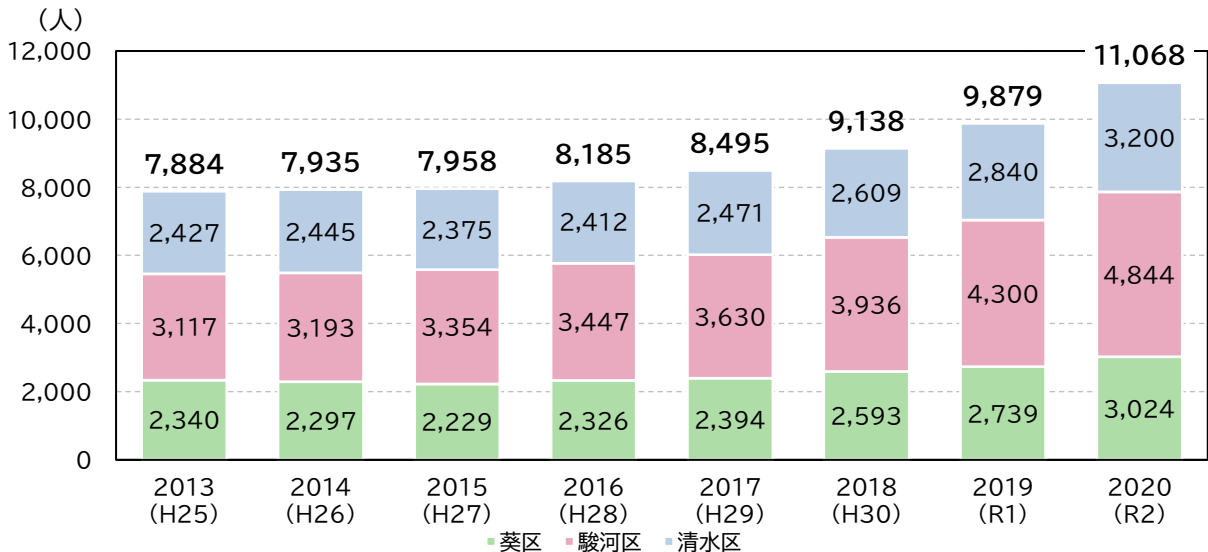
資料：静岡市統計書

●ひとり親世帯の推移



資料：国勢調査

●外国人の推移



資料：静岡市 企画課

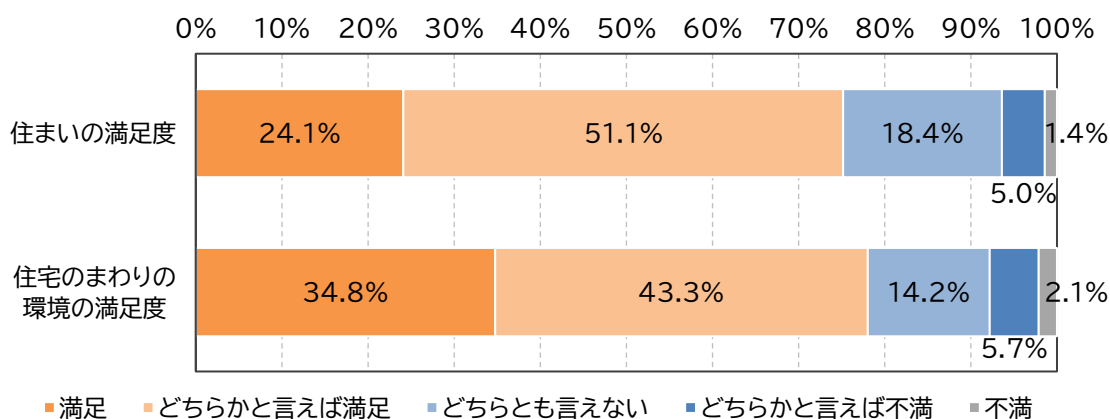
IV 市民の住環境に対する意識

(1) 住まいの満足度は7割前後

○市政に関心のある市民 150 人を対象にインターネットアンケート調査（市民アンケートモニター調査）を 2022（令和 4）年 7 月に実施しました。

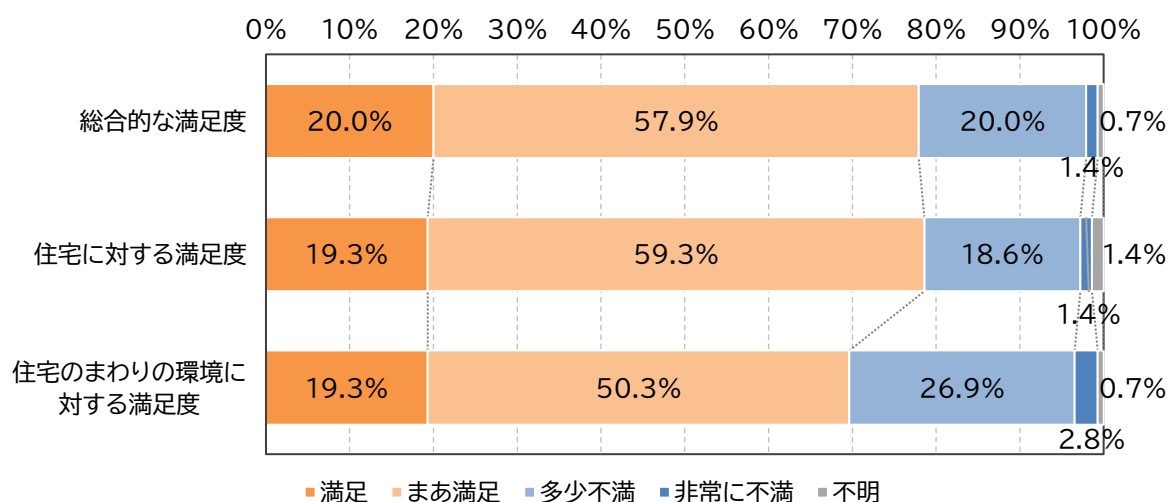
- ・市民アンケートモニター調査における満足度（満足+どちらかと言えば満足）は、住まいの満足度は 75.2%、住宅まわりの環境の満足度は 78.1%と 7 割を超えています。一方で、不満度（不満+どちらかと言えば不満）は、住まいの不満度は 6.4%、住宅まわりの環境の不満度は 7.8%と 1 割未満となっています。
- ・住生活総合調査における住宅や住環境に対する満足度（満足+まあ満足）は、「総合的な満足度」が 77.9%、「住宅に対する満足度」が 78.6%と 7 割を超えていますが、「住宅のまわりの環境に対する満足度」は 69.6%と 7 割を若干下回っています。

●市民アンケート調査における、住まいに関する満足度



資料：市政アンケートモニター調査（2022（令和 4）年）

●住生活総合調査における、住まいに関する満足度



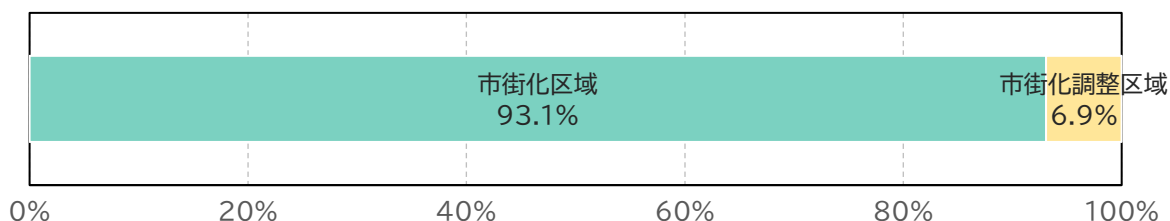
資料：住生活総合調査（2018（平成 30）年）

V 地域の状況

(1) 市街地における定住人口の維持と中山間地域の活用

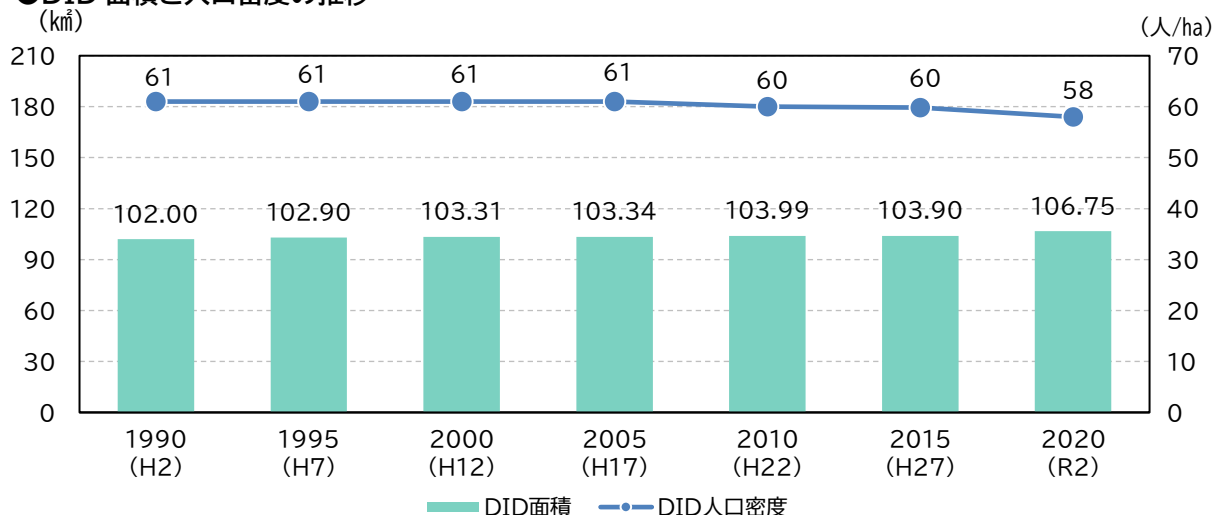
- ・市街化区域内の居住率は9割を超え、DID 地区内の人口密度も 58 人/ha となっており、都市計画マスタープランや立地適正化計画で掲げられている集約連携型都市構造のまちづくりが進められています。
- ・中山間地域の人口は市全体でみると約3%の人口となっており、減少傾向にあります。

●市街化区域内の居住率（2022（令和4）年3月）



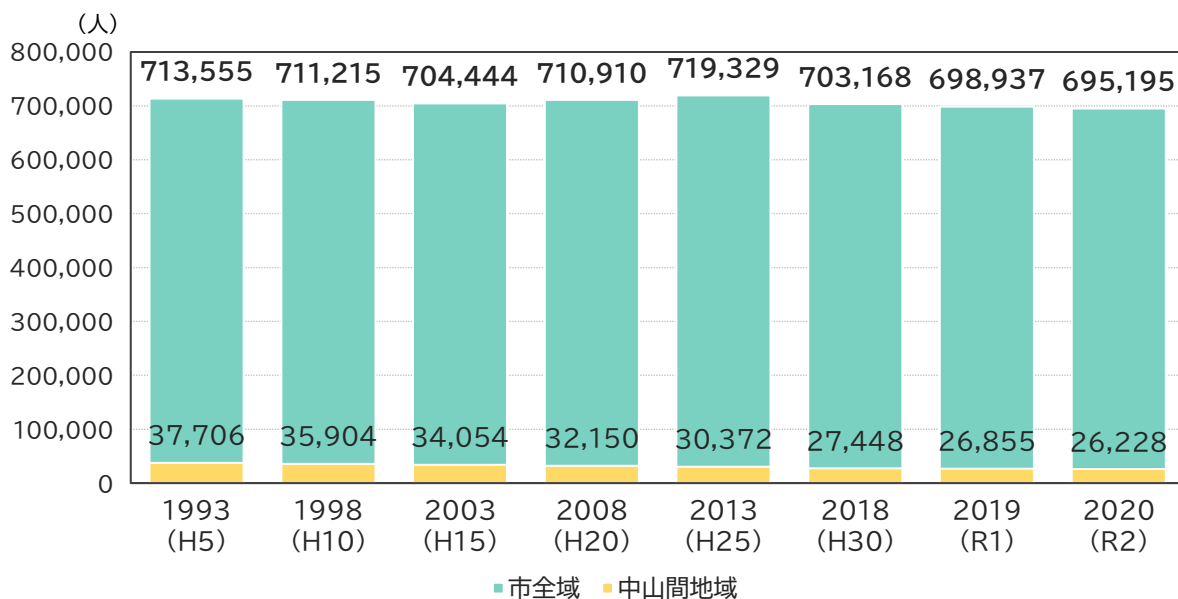
資料：静岡市の都市計画（資料編）（2022（令和4）年3月31日現在）

●DID 面積と人口密度の推移



資料：総務省 国勢調査

●中山間地域と市全域の人口推移

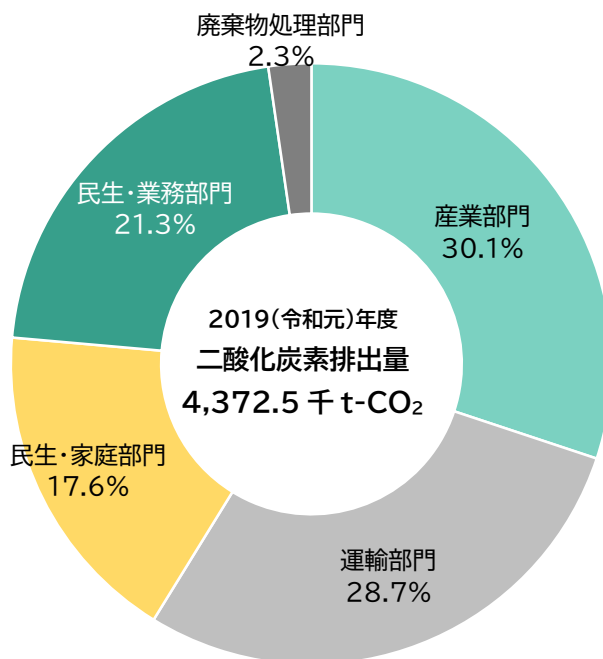


資料：住民基本台帳

(2) 二酸化炭素排出量の状況

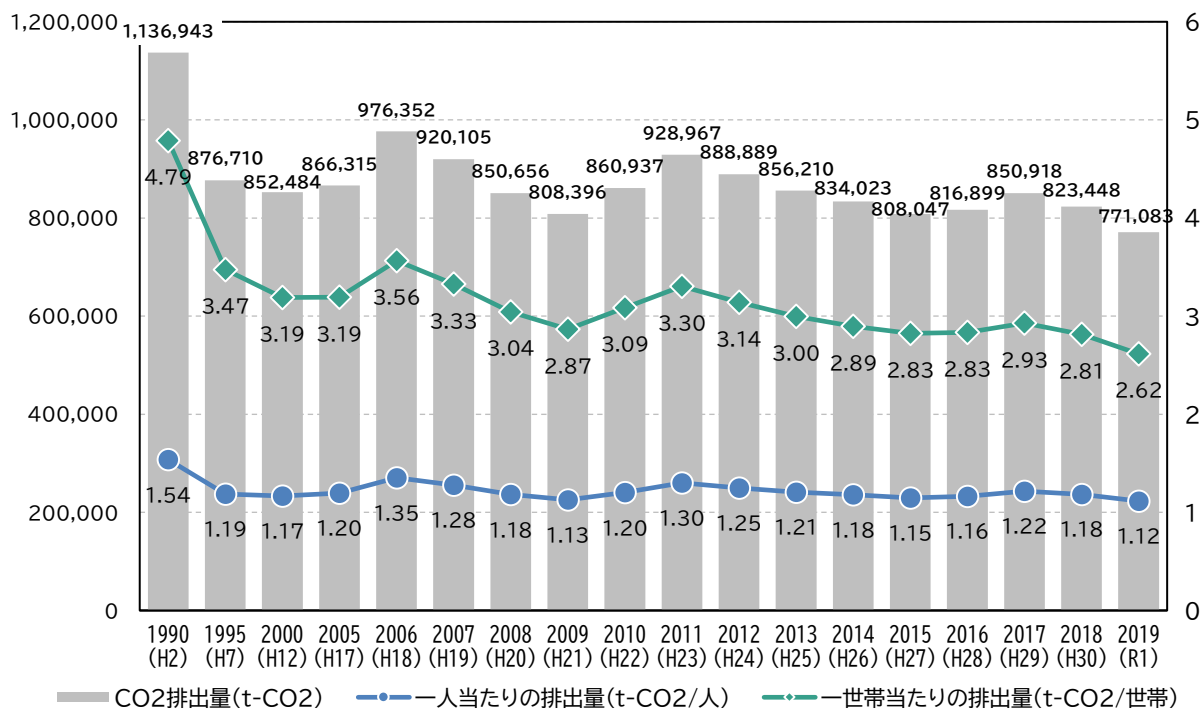
- ・2019（令和元）年度の二酸化炭素排出量の割合は産業部門が 30.1%と最も大きく、次いで運輸部門が 28.7%、民生・業務部門が 21.3%、民生・家庭部門が 17.6%、産業廃棄物部門が 2.3%となっています。
- ・家庭生活から消費されたエネルギーを示す民生・家庭部門の二酸化炭素排出量は、減少傾向となっています。

●部門別二酸化炭素排出量の割合（2019（令和元）年）



資料：静岡市 環境創造課

●民生・家庭部門の二酸化炭素排出量の推移

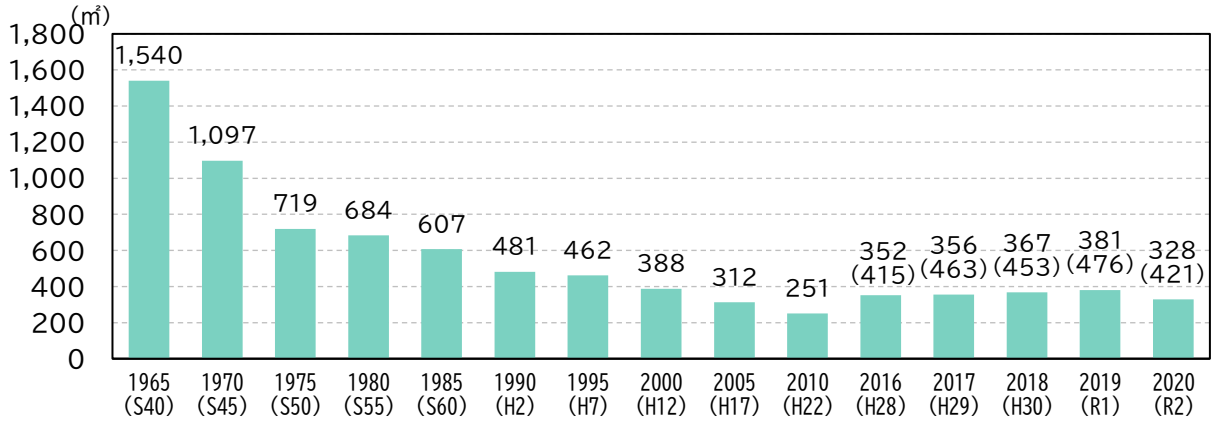


資料：静岡市 環境創造課

(3) 木材生産量が減少傾向である一方 SGEC 認証森林は増加傾向

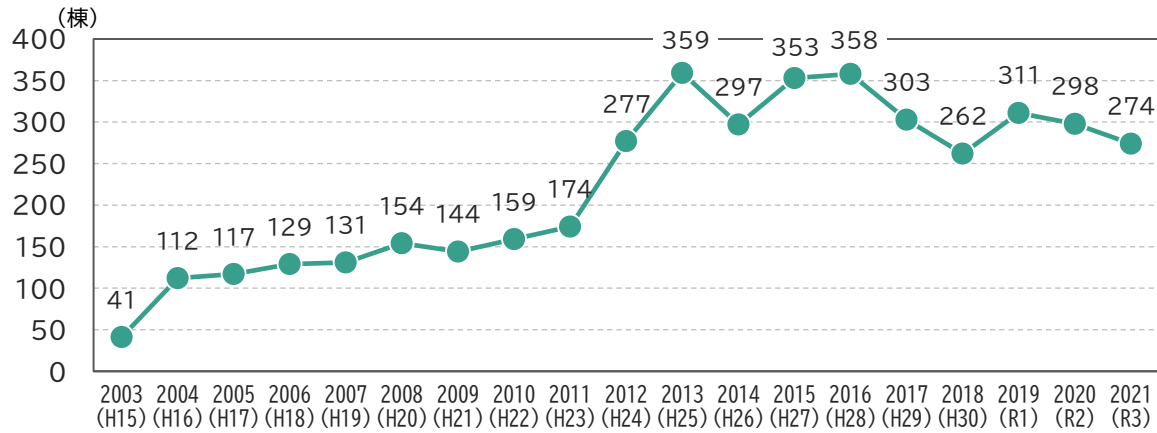
- ・木材生産量は減少傾向にあり、1965（昭和40）年の約2割にまで減少しています。
- ・市の制度を利用し、オクシズ材を活用した個人住宅の年間棟数は、2013（平成25）年までは増加傾向にありましたが、以降は減少傾向にあり、2021（令和3）年までの累計戸数は4,253棟となっています。
- ・SGEC 認証森林は増加傾向にあり、2011（平成23）年と比べて約3.2倍に増加しています。FSC 認証森林は2016（平成28）年に認証を受けて以降、面積を維持しています。

●木材生産量の推移



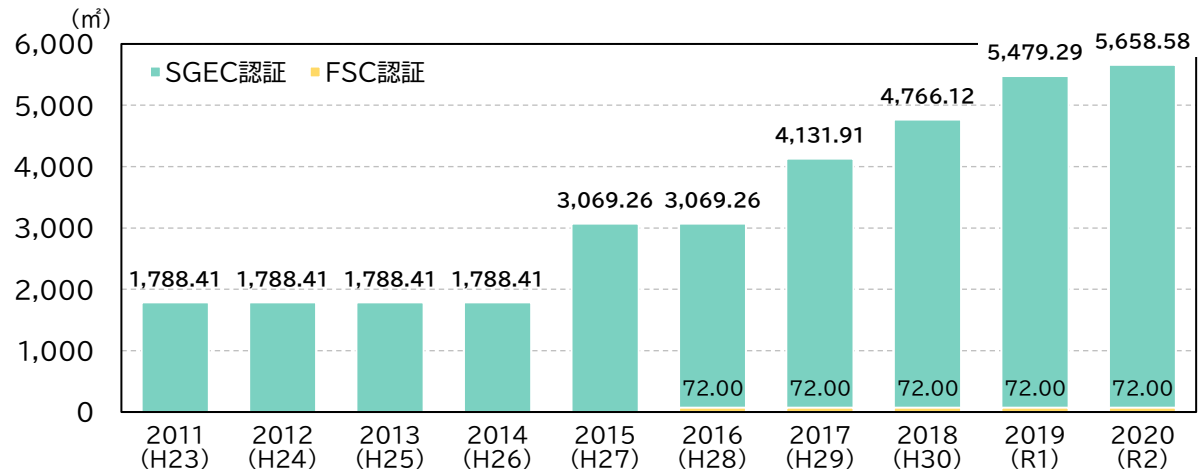
資料：木材需給報告書（農林水産省）から林業振興課作成、2016（平成28）年からは木材統計（農林水産省）から作成、（ ）内は県独自調査の数値

●オクシズ材を活用した個人住宅



資料：静岡市

●森林認証を受けた森林面積の推移



資料：静岡市作成資料

(3)市街地の安全性確保の必要性の高まり

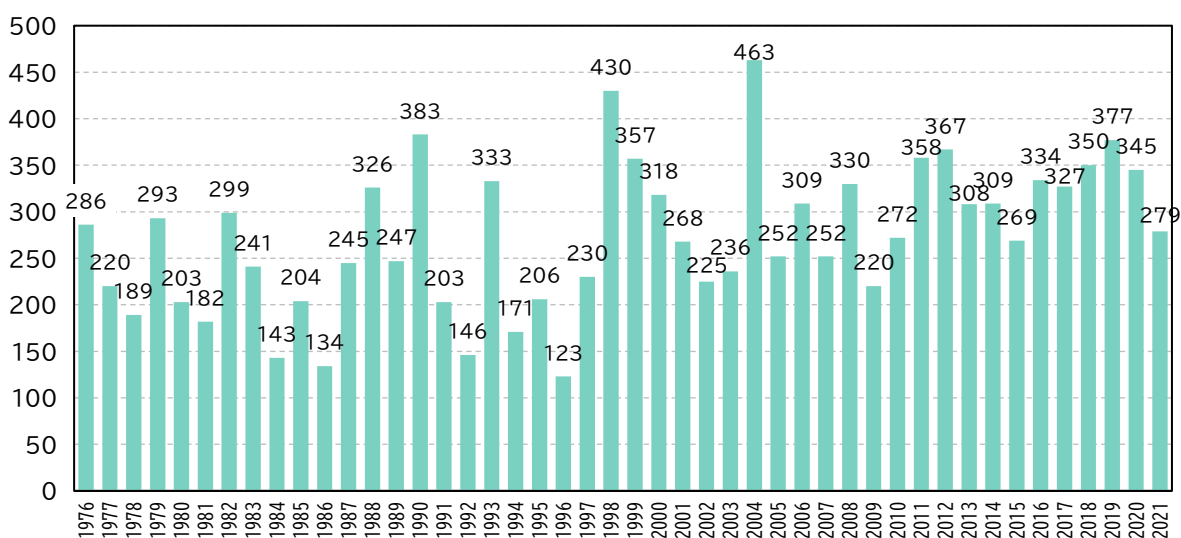
- ・南海トラフ巨大地震では甚大な被害が想定されており、建物被害も大きいため、住生活としては家を失う被災者が多く出ることが懸念されます。
- ・近年、気候変動の影響により全国で局地的大雨や台風による土砂災害等の風水害が頻発化・激甚化しており、時間雨量 50mm 以上の短時間強雨の発生回数が全国的に増加傾向にあり、静岡市においても深刻な風水害発生が懸念されます。
- ・令和4年9月23日に発生した台風15号により市内では甚大な被害を受けています。

●静岡県第4次地震被害想定

項目	南海トラフ巨大地震 被害想定（予知なし）	東日本大震災 (2011(H23).3.11)	阪神・淡路大震災 (1995(H7).1.17)
地域の人口	約377万人 (静岡県内、 2010(H22).10/1時間)	約707万人 (青森県、岩手県、 宮城県、福島県)	約547万人
震度	7	7	7
マグニチュード	—	9.0	7.3
津波による浸水	約158km ² (浸水深1cm以上)	約561km ²	なし
人的被害 [死者、重・軽傷者]	約18.3万人 (早期避難率低) (冬・深夜) (死者約105,000人)	約2.5万人 (死者約15,894人)	約5万人 (死者約6,400人)
物的被害 [建物被害(大・中)]	約53万棟 (予知なし、冬・夕) (基本ケース)	約38万8,500棟	約24万9,000棟
津波被害	あり (死者約96,000人)	あり (死者約15,894人)	なし

資料：平成24年版防災白警、国土地理院（津波による浸水被害）、警察庁（人的被害）等
静岡県第4次地震被害想定調査（第一次報告）（平成25年6月27日）

●全国(アメダス)の1時間降水量50mm以上の年間発生回数



資料：気象庁資料

熱海市伊豆山土石流災害

2021年（令和3年）7月3日、熱海市伊豆山地区において発生した土石流は、逢初川源頭部（海岸から約2km上流、標高約390m地点）から逢初川に沿って流下しました。

この土石流により被災した範囲は延長約1km、最大幅約120mにわたり、多くの人的・物的被害が発生しています。

静岡県は、被災者の住宅確保のため、既存の公営住宅の目的外使用や民間賃貸住宅を借り上げることで、応急的な住まいを提供しました。

この他、避難所における避難者の健康管理や静岡県義援金の受付等、多岐にわたる対応を行った他、被災地域の復旧・復興に向けた河川工事等を実施しています。

なお、本災害は、その規模の大きさから、災害救助法及び被災者生活再建支援法が適用されました。



出典：静岡県住生活基本計画

令和4年台風15号による被害

2022（令和4）年9月23日（金）に発生した台風15号の影響により、静岡県などで23日（金）夜から24日（土）未明にかけて記録的な大雨となり、県内11市町で記録的短時間大雨情報が計32回発表されました。台風15号は24日（土）付で災害救助法の適用がなされ、10月28日（土）に激甚災害の指定が閣議決定されました。

被災直後の静岡市内において、清水区では興津川にある取水口に大量の流木や土砂が詰まった影響で6万戸を超える大規模な断水が発生しました。また、葵区では山崩れが発生し、送電鉄塔が倒壊したため、静岡市を中心に最大12万軒を超える大規模な停電が発生しました。

静岡市では、断水された地域に対して、生活用水の通水を順次開始し、市の給水車により応急給水するなどして対応しました。

床下浸水を含めて浸水被害があった家屋は約6,000棟あり、り災証明書の交付を受けた被災家屋は約5,000棟あります。

応急修理制度の実施のほか、借上げ型応急住宅や市営住宅の一時提供、また静岡市被災者応急住宅支援金の支給等により住まいの確保について支援を行っています。

[令和4年12月現在]



2 住宅政策に関する国・県の動向

(1) 住生活基本計画（全国計画）の改定

- ・2021（令和3）年3月、今後の10年間の住宅政策の指針として、2016（平成28）年3月の前計画からの社会経済情勢の変化に対応するため、「住生活基本計画（全国計画）」が改定され、施策の効果に対する評価と見直しも行われています。
- ・改定後の計画は、少子高齢化や人口減少社会への対応に加え、頻発・激甚化する自然災害への対応、新型コロナウイルス感染拡大に伴う「新たな日常」に対応した生活様式や働き方への転換、脱炭素社会の実現に即した内容となっています。
- ・特に、社会環境の変化を踏まえた施策の方向性が目標1・目標2、2050年カーボンニュートラルの実現に向けた施策の方向性が目標6に記載されています。

●住生活基本計画（全国計画）の概要

視点	目標・施策
社会環境の変化	目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現 (1) 国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進 (2) 新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進
	目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保 (1) 安全な住宅・住宅地の形成 (2) 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保
居住者・コミュニティ	目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現 (1) 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保 (2) 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり
	目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり (1) 高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保 (2) 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり
	目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備 (1) 住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保 (2) 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援
住宅ストック・産業	目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成 (1) ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化 (2) 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生（建替え・マンション敷地売却）の円滑化 (3) 世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成
	目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進 (1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却 (2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進
	目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展 (1) 地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成 (2) 新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長

(2) 静岡県住生活基本計画の改定

- ・2022（令和4）年3月、全国計画の改定を受け、静岡県住生活基本計画が改定されました。
- ・改定後の計画は、基本理念に「デジタル田園都市（ガーデンシティ）」が追加され、5つの基本目標に基づく住宅政策の展開と住宅のスマート化の推進によって、静岡県らしい「デジタル田園都市（ガーデンシティ）」の実現を目指しています。実現に向けた住宅政策としては、豊かな暮らし空間創生事業、仕事のある住まい（プラス〇の住まい）、空き家の利活用の3つが提示されています。
- ・横断的視点として「環境」「安全」「福祉・子育て」の3つを設定し、施策の柱ごとに関連性を示す構成となっています。

●静岡県住生活基本計画の概要

目標・施策	横断的な視点		
	環境	安全	福祉・子育て
基本目標1 豊かで広い暮らし空間の実現			
1 豊かで広い暮らし空間の形成	●	●	●
2 「新たな日常」に対応した仕事のある住まいの形成	●		
3 まちなか居住空間の充実	●	●	●
基本目標2 自然災害に対応した暮らし空間の実現			
1 住宅の耐震化の促進	●	●	●
2 頻発・激甚化する自然災害に対応した暮らし空間の形成	●	●	●
基本目標3 脱炭素社会に向けた良質な住宅ストックの形成			
1 環境に配慮したストックの形成	●	●	
2 住宅の長寿命化や性能・資産価値の向上促進	●	●	●
3 気候や風土を活かした炭素貯蔵効果の高い木造住宅の普及促進	●		
基本目標4 だれもが安心して暮らせる住環境の実現			
1 多様な人々が共生する豊かなコミュニティの形成	●		●
2 子育てしやすい住環境の形成	●		●
3 高齢者の居住の安定確保	●		●
4 住宅セーフティネット機能の強化	●	●	●
5 防犯性に優れた住環境の形成			●
6 住情報提供・相談体制の充実	●	●	●
基本目標5 多様な居住ニーズに対応できる住宅市場の形成			
1 多様な住まい方への対応	●		●
2 住宅リフォーム等による既存住宅の流通の促進	●		●
3 空き家の適切な管理・活用・除却等の促進	●		●
4 マンションの適正な管理と再生の促進	●	●	
5 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の活性化・DXの推進	●		●

3 前計画の成果と継続課題

Plan
計画

基本目標 1 安全で良質な住宅ストックへの更新

【基本目標の観点】

- ・地球温暖化が進行するなか、二酸化炭素排出量を削減していくため、住宅の省エネルギー化や再生可能エネルギーの利用促進など、環境に配慮した住まいづくりに取り組むとともに、既存のストックを活かした取組を進める。

Do
実行

【5年間で実施した主な取組】

1 耐震性に優れた良質な住宅ストックへの更新

- ・長期優良住宅建築等計画認定制度の普及促進
- ・既存住宅の増改築に係る長期優良住宅認定制度の普及促進
- ・わが家の専門家診断
- ・住宅・建築物耐震診断補強計画策定事業
- ・木造住宅耐震補強事業
- ・家具等固定推進事業

2 環境・健康に配慮した住まいづくり

- ・省エネルギー住宅の普及促進
- ・アスベストに関する相談対応

3 マンションの適正な維持・管理

- ・マンション管理実態調査の実施
- ・マンション管理組合間の情報交換会の開催
- ・マンション管理セミナーの開催

Check
検証

【成果指標の達成状況】

指標	計画策定時	現況値	目標値	評価
①長期優良住宅認定率	(H21～H29 平均) 17.8%	(H30～R3 平均) 23.3%	(H30～R8 平均) 20%	A
②耐震性能を有しない住宅の割合	(H27) 11.1%	(R3) 8.5%	概ね解消	B

(評価) A：達成、B：目標は達成していないが、順調に推移している、C：目標値との乖離が大きい)

Action
改善

1 耐震性に優れた良質な住宅ストックへの更新

- ・成果指標をみると、長期優良住宅に関する取組は一定の成果を上げており、今後も継続して長期優良住宅の普及促進に向けて取組を実施する。今後は良質なストックの蓄積が重要となるため、国や県の動向を踏まえつつ成果指標の設定を見直す。

2 環境・健康に配慮した住まいづくり

- ・成果指標をみると、住宅の耐震性能の向上に関する事業は一定の成果を上げており、今後も継続して取組を進める。近年は、大規模な地震災害に加え風水害に対する対策も求められているため、頻発・激甚化する自然災害へ対応した住宅ストック及び住宅地の形成が求められる。
- ・今後さらに高齢化が進展することから、高齢者等に配慮した住宅ストックの形成が求められる。

3 マンションの適正な維持・管理

- ・マンションに関する取組も実施しているが、高経年マンションの管理不全が全国的に問題となっていることから、マンション管理適正化推進計画と連携して取組を実施することが求められる。

Plan
計画

基本目標2 多様なニーズに応える住宅循環システムの構築

【基本目標の観点】

- ・新築住宅の供給だけでなく、既存住宅や空き家を活用して市民の居住ニーズに対応するため、既存住宅の価値を高める取組を実施し、既存住宅が資産として次世代に受け継がれる取組を進める。

Do
実行

【5年間で実施した主な取組】

1 住宅リフォームと既存住宅の流通促進

- ・住宅金融支援機構との連携
- ・住まいに関する相談窓口・情報提供体制の充実

2 空き家の活用と適正な管理の推進

- ・空き家情報バンク活用事業
- ・全国版空き家バンクの活用
- ・管理不全な空家等の所有者等への指導
- ・中山間地域移住促進事業
- ・住宅金融支援機構との連携
- ・家賃債務保証制度の普及促進

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

- ・住まいに関する相談窓口・情報提供体制の充実
- ・お試し住宅の活用
- ・次世代育成支援対策推進事業
- ・高齢者福祉施設に関する情報提供
- ・中山間地域移住促進事業
- ・障がい者相談支援事業

4 静岡地域材の利用促進

- ・静岡地域材活用促進事業
- ・市営住宅の整備・改善事業
- ・林業担い手育成対策事業

Check
検証

【成果指標の達成状況】

指標	計画策定時	現況値	目標値	評価
③既存住宅の流通割合	(H25) 26.2%	(H30) 31.4%	(R8) 38%	B
④賃貸・売却用以外の 空き家数	(H25) 15,340 戸	(H30) 13,600 戸	(R8) 24,000 戸 程度に抑える	A

(評価) A：達成、B：目標は達成していないが、順調に推移している、C：目標値との乖離が大きい

Action
改善

1 住宅リフォームと既存住宅の流通促進

- ・脱炭素社会の実現の観点からも既存ストックの活用が重要となっており、住宅リフォームの促進による既存ストックの流通促進、空き家の適正な維持管理が求められる。

2 空き家の活用と適正な管理の推進

- ・成果指標をみると、空き家対策に関する取組は一定の成果を上げており、今後も継続して取組を進める
- ・空き家の考え方が計画策定時から整理されてきており、目標値を設定しなおす必要性がある。

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

- ・計画で掲げた施策は全て実施しており、今後も引き続き取組を進める。

4 静岡地域材の利用促進

- ・内容を整理した結果、基本目標3の中に組み込む方が適正である。

基本目標3 地域特性を活かした魅力ある住まいづくり

Plan
計画

【基本目標の観点】

- ・本市は個性を持った「市街地」と、自然豊かで清流に恵まれた「オクシズ」が一体として織りなす多様な魅力を有しており、こうした地域特性は暮らしの場を選ぶ重要な要素となることから、移住・定住人口の増加を目指すうえでも、地域特性を磨き上げる取組を進める。

Do
実行

【5年間で実施した主な取組】

- 1 住宅地の魅力の維持・向上**
 - ・静岡市景観計画に基づく景観形成の推進
 - ・みどり条例による緑化推進
 - ・地域公共交通網形成計画の策定・推進
 - ・地区計画（案）作成支援事業
 - ・充実した暮らしを支えるまちづくり
- 2 災害に強い住環境の整備**
 - ・ハザードマップの活用による災害時の安全性の向上
 - ・がけ地近接危険住宅移転事業
 - ・家具等固定推進事業
- 3 市街地における人口の定着と中山間地域の活用**
 - ・サービス付き高齢者向け住宅の供給促進
 - ・生涯活躍のまち静岡（CCRC）の推進
 - ・移住支援センターやHP等におけるシティブロモーションの展開
 - ・中山間地域移住促進事業
 - ・いきいき森林づくり推進事業
- 4 地域特性を活かした多様な住まい方の提案**
 - ・都市計画マスタープランの推進
 - ・立地適正化計画の推進

Check
検証

【成果指標】

指標	計画策定時	現況値	目標値	評価
⑤住宅まわりの環境に満足している世帯の割合	(H25) 75.0%	(H30) 69.6%	(R8) 80%	C
⑥人口集中地区における居住人口	(H27) 621,501人	(R2) 618,980	(R8) 63万人	C

（評価）A：達成、B：目標は達成していないが、順調に推移している、C：目標値との乖離が大きい

Action
改善

- 1 住宅地の魅力の維持・向上**
 - ・住宅まわりの環境に満足している世帯の割合について低下しているが、県内全域で低下傾向にあり、激甚化・頻発する災害への不安が大きくなっていることが原因と考えられる。さらに、平成31年度以降発生したコロナウィルス感染症拡大や、社会情勢不安が今後も満足度に影響するのではないかと考えられる。
- 2 災害に強い住環境の整備**
 - ・災害に強い住環境を形成するため、ハード的な整備事業の推進だけでなく、災害危険性の高いエリアへの立地規制や、災害危険性の低いエリアへの移転促進、ソフト的な対策の充実が求められる。
- 3 市街地における人口の定着と中山間地域の活用**
 - ・今後は人口減少は避けられない課題であることを前提として、対応策を考える必要がある。
- 4 地域特性を活かした多様な住まい方の提案**
 - ・近年の暮らし方、働き方の多様化に合わせ、本市の地域特性を活かした住まい方を提案し、移住・定住を促進する必要がある。

その他

- ・基本目標2に位置付けていた「静岡地域材の利用促進」は、地域活性化と居住環境の向上の観点から、基本目標3に整理する。

Plan
計画

基本目標4 誰もが安心して暮らせる住生活の実現

【基本目標の観点】

- ・低額所得者やひとり親世帯、高齢者世帯といった住宅確保要配慮者をはじめ、市内に住む誰もが、住まいに不安を持つことなく、安心して暮らし続けられる環境を提供する取組を進める。

Do
実行

【5年間で実施した主な取組】

- 1 若年世帯・子育て世帯の居住の安定の確保**
 - ・市営住宅の子育て支援入居制度の継続
 - ・子育て世帯等のニーズにあった市営住宅の整備
 - ・子育て世帯等への住宅取得に関する支援
- 2 高齢者世帯や障がい者の居住の安定の確保**
 - ・サービス付き高齢者向け住宅の供給促進
 - ・家賃債務保証制度の普及促進
 - ・地域リハビリテーション推進センターの活用
 - ・高齢者・身体障害者住宅改造費補助事業
 - ・障がい福祉サービス事業所等の指定・指導
- 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**
 - ・市営住宅の配置適正化方針に基づくアセットマネジメントの推進
 - ・市営住宅建替え時の生活支援施設の併設
 - ・住宅確保要配慮者向け登録住宅への入居の円滑化
- 4 大規模災害からの復旧時における住まいの確保**
 - ・被災建築物応急危険度判定の実施体制の整備
 - ・災害による住家等の被害認定調査の実施
 - ・応急仮設住宅の入退去及び維持管理体制の整備

Check
検証

【成果指標】

指標	計画策定時	現況値	目標値	評価
⑦子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	(H25) 41.6%	(H30) 40.5%	(R8) 50%以上	C
⑧高齢者向け住宅の戸数	(H27) 1,337戸	(R3) 1,489戸	(R8) 2,100戸	C

(評価) A：達成、B：目標は達成していないが、順調に推移している、C：目標値との乖離が大きい)

Action
改善

- 1 若年世帯・子育て世帯の居住の安定の確保**
 - ・子育て世帯に対する取組は進めているものの、成果指標の数値が上昇するには至っていない。引き続き取組を進めるとともに、支援制度や事業の情報提供・周知を強化する必要がある。
- 2 高齢者世帯や障がい者の居住の安定の確保**
 - ・高齢者世帯や障がい者に対する取組は進めているものの、成果指標の数値が上昇するには至っていない。民間事業者と協働して進める事業も多いため、情報提供の推進が必要である。
- 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**
 - ・市営住宅の整備や入居の円滑化に関する取組を実施しており、引き続き取組を進めるとともに、長寿命化や脱炭素化等の取組を進める。
- 4 大規模災害からの復旧時における住まいの確保**
 - ・近年の頻発・激甚化する自然災害へ対応するため、復旧時における取組の強化・充実を図る必要がある。

4 住宅分野における課題の整理

本章1～3の分析結果を踏まえ、本市の住生活を取り巻く現況からみた課題を示します。

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

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います。住宅分野においても、大規模地震等に起因する建物の倒壊等による人的被害を軽減させる取組の一環として、住宅の耐震化率の向上に向けた取組を進めてきました。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。

今後10年間の住宅分野に関する施策を推進する上では、引き続き大規模地震への対応として住宅の耐震性能の向上を進めるとともに、風水害への対策や住宅のレジリエンス機能の向上に関する取組を進める必要があります。



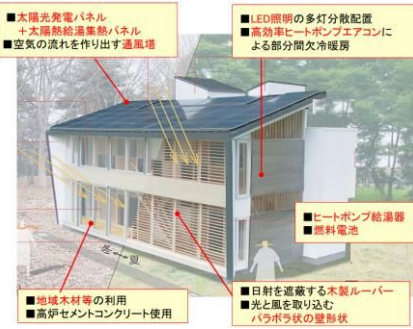
平成28年
熊本地震で
倒壊した住宅

耐震補強工事で安心な住まいづくり



資料：プロジェクト TOUKAI-0

課題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



■LCCM住宅の例

資料：LCCM住宅・研究開発委員会

地球温暖化の一因とい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います。本市においても、省エネルギー住宅の普及促進等を進めてきましたが、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組は今後も推進する必要があります。

また、木材は炭素を貯蔵することができ、再生可能でカーボンニュートラルな資源であるとともに製造時のエネルギー消費量が少ない資源であることから、地球温暖化の防止や脱炭素社会の実現に向けて、県産材、とりわけ市内で生産するオクシズ材を活用した木造住宅の建設を促進する必要があります。

課題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

住宅ストック数は世帯数を上回っており、量的に充足しています。脱炭素社会の実現の観点からも、今後は長く使える良質な住宅ストックの形成が求められます。

耐震性能や環境性能を備えた住宅や高齢者等に配慮した住宅、長期優良住宅等、質の高い既存住宅やリフォームされた既存住宅を形成するとともに、循環利用される仕組みを整備していく必要があります。



■「価値ある中古住宅」の循環イメージ

参考：静岡ストックハウス流通促進協議会HP

課題4 老朽化した管理不全マンション対策の推進



■マンションの大規模修繕の例

本市の築40年超のマンションは現在の約3,400戸から20年後には約10,700戸となるなど、今後も建設後相当の期間が経過したマンションの増加が見込まれています。長期修繕計画作成済みのマンションの割合は、全国平均よりも著しく低水準となっており、対策が必要です。

マンションの適切な維持・管理、老朽化の進行状況に応じた修繕工事の実施等、管理不全マンションとなる前に対策を実施する必要があります。

課題5 空き家の状況に応じた適切な維持管理の推進

空き家率は上昇傾向にあるものの、二次的住宅や売却・賃貸用ではない「その他の住宅」の空き家数は2013（平成25）年から1,700戸減少しており、これまでの空き家対策には一定の効果がみられます。しかし、老朽・破損している空き家の割合は全体の約2割となっており、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。



課題6 住宅分野におけるDXの推進



改定された全国・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追加されており、本市においても取組を進める必要があります。

■DXの活用イメージ

資料：まちづくりのデジタル・トランスフォーメーション実現ビジョン（国土交通省）

課題7 「新たな日常」に対応した新しい住まい方の実現

コロナ禍を契機として、人々の住まい方・働き方に変化が生じており、多様化した居住ニーズに対応するため、テレワークに対応した住宅の整備や拠点居住等の住まい方を実現するための取組を進める必要があります。



■静岡らしい自然豊かでゆとりある職住一体の住まい「プラスO（オー）の住まい」
資料：静岡県

課題8 地域特性を活かした「静岡市らしい」住まい方の実現



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。
資料：静岡市移住支援パンフレット

課題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

人口減少の進行下においても良好な居住環境を維持する取組が必要となります。また、高齢化も同様に進行している他、生活保護世帯及び要介護認定者数も増加傾向にあり、高齢者に配慮した居住環境の形成や住宅セーフティネット機能の強化が求められます。



資料：静岡市富士見団地

第 2 章

計画の理念と基本目標

第1章で整理した課題を踏まえて、本市が目指す住まいの姿を示します。

住まいの環境向上のためには、行政、事業者、そして市民のみなさんと前向きに課題に取り組む必要があります。そこで、皆さんに取り組んでほしいことも、「期待される役割」として整理しています。

章 2 章 計画の理念と基本目標

1 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、新型コロナ危機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。

住生活基本計画は、このような住まいの「価値」を踏まえ、市民の皆さん一人ひとりや、住宅関連事業者、行政の役割分担を明確にしつつ、各主体が積極的に連携することで、豊かな住生活を形成することを目的としています。

住生活基本法では、「現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等」、「良好な居住環境の形成」、「居住のために住宅を購入する者等の利益の擁護及び増進」、「居住の安定の確保」を理念に掲げています。

住生活基本法の理念を踏まえ、本計画では「豊かさを創り合う住生活の実現」を基本理念としました。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。



2 各主体に期待する役割

本計画を推進するためには、市民の皆さんや住宅関連事業者と連携し、居住支援やまちづくり、住宅市場の形成に取り組む必要があります。

●各主体に期待する役割



【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。

静岡市役所は、



- ・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、産業など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」など、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。

3 基本目標と施策の方向

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。

住むなら
静岡!

基本理念

豊かさを創り合う住生活の実現

横断的な取組

基本目標	【住宅ストック】の視点			
1	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			
	<ul style="list-style-type: none"> ▶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 ▶課題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 ▶課題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 ▶課題4:老朽化した管理不全マンション対策の推進 			
	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	【既存住宅ストックの活用】の視点			
2	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			
	<ul style="list-style-type: none"> ▶課題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 ▶課題5:空き家の状況に応じた適切な維持管理の推進 ▶課題6:住宅分野におけるDXの推進 			
	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	【住環境】の視点			
3	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			
	<ul style="list-style-type: none"> ▶課題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 ▶課題7:「新たな日常」に対応した新しい住まい方の実現 ▶課題8:地域特性を活かした「静岡市らしい」住まい方の実現 			
	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	【住宅セーフティネット機能】の視点			
4	誰もが安心して暮らせる住生活の実現			
	▶課題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			
	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

4 横断的な取組

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つの課題があります。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。

新しい住まい方への対応・DXの推進		DX
<p>・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。</p> <p>【主な取組】</p>		
基本目標1	・スマートメーターの導入による、消費電力の見える化の実施	
基本目標2	・お試し住宅を通じた移住支援の実施	
基本目標3	<ul style="list-style-type: none"> ・インターネット等を通じたハザードマップの積極的な情報提供 ・移住支援センターやHP等におけるシティプロモーションの展開 ・市内でのテレワーク体験による移住・定住へつなげる事業の実施 	

頻発・激甚化する自然災害への対応		防災・減災
<p>・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。</p> <p>【主な取組】</p>		
基本目標1	<ul style="list-style-type: none"> ・わが家の専門家診断等の取組を通じた、住宅の耐震性強化 ・家具の固定や感震ブレーカーの普及を通じた、防災力強化に資する住宅設備の整備 ・マンションを含めた住宅の耐震化の推進 	
基本目標2	・管理不全空き家の発生の未然防止	
基本目標3	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地再開発事業等を通じた災害に強い住宅地の整備 ・災害危険性の低いエリアへの居住の誘導 	
基本目標4	<ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅の適正な維持管理 ・被災宅地危険度判定の実施体制の整備等の取組を通じた、大規模災害からの復旧時における住まいの確保 	

脱炭素社会の実現		脱炭素
<p>・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。</p> <p>【主な取組】</p>		
基本目標1	<ul style="list-style-type: none"> ・省エネルギー住宅の普及促進等の取組を通じた、環境に配慮した住宅ストックの形成 ・長期優良住宅等の取組を通じた、長期間にわたって活用できる住宅ストックの形成 	
基本目標2	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅リフォーム補助事業等の周知 ・空き家等の既存ストックの活用 	
基本目標3	<ul style="list-style-type: none"> ・みどり条例による緑化推進 ・オクシズ材（静岡市産材）の活用促進 	
基本目標4	・市営住宅の長寿命化・脱炭素化	

Column 「横断的な取組」に関する静岡市の住まいづくりの紹介

新しい住まい方への対応・DXの推進

新型コロナウイルスの感染拡大に伴い「新しい生活様式」が提唱された結果、社会経済のDXの進展も伴い、「テレワーク勤務」や「キャッシュレスサービスによる電子決済」などのデジタル技術を活用した「住まい方」が急速に普及しました。

本市でも取組をはじめたところですので、行政のDX化の進展に向けた方針や取組についてご紹介します。

静岡市デジタル化推進プラン（令和4年2月策定）

本市は今後のデジタル化施策の大きな方針や方向性を定めるため、本計画を策定しました。

「誰もがデジタル化による豊かさを享受できる地域社会の実現」を目指す姿に掲げ、「行政のデジタル化」「地域のデジタル化」の2つを施策の柱に設定しています。また、この2つの柱の共通施策として「デジタル人材に係る確保や育成」を位置付け、施策を展開しています。

【住まいに関連する施策】3D都市モデル構築事業、人流データまちづくり活用検討事業 など

都市計画区域の3D都市モデルデータの作成

国土交通省がまちづくりのDXとして進める「Project PLATEAU(プラトー)」は、3D都市モデルを整備しオープンデータとして公開することで、誰もが自由に都市のデータを引き出し、活用できるようになることを目指しています。3D都市モデルは、2次元の地図に3次元情報を組み合わせ、都市空間そのものをサイバー空間上に再現したものです。

現在、全国56都市の3D都市モデルが作成されています。本市においてもデータ作成を進めており、今後さらにまちづくりのDXを進めていきます。



資料：静岡市作成資料
※国土地理院写真を重ねて表示

頻発・激甚化する自然災害への対応

近年は自然災害が頻発・激甚化しており、災害に強いまちづくりを進めるとともに、都市の強靱化が求められています。

本市では、災害の危険性が高い区域から、危険性の低い区域へ移転するための補助制度を整備しており、その取組について紹介します。

静岡市がけ地近接危険住宅移転事業補助金

がけ地の崩壊等（土石流及び地すべり等を含む）により、市民の生命に危険を及ぼす恐れのある区域において、危険な住宅を除却し、安全な場所に新たな住宅を建築又は購入する市民に対して、費用の一部を補助する制度です。この制度は、国、静岡県との交付金、補助金を受けて実施しています。

補助金の額を右表に示しますが、詳しくは市のホームページをご確認ください。

補助対象	補助対象経費	補助限度額
危険住宅の除却	危険住宅の除却費	97.5万円
移転先の土地の購入	金融機関からの融資を受けた場合の利息返済（年利率8.5%を限度とする。）	206万円
移転先の敷地の造成		60.8万円
移転先の住宅の建築又は購入		465万円

脱炭素社会の実現

世界的に気候変動問題が深刻化し地球温暖化への対応が喫緊の課題となる中、我が国では、2050年までに温室効果ガスの排出を実質ゼロにする「カーボンニュートラル」、「脱炭素社会」の実現を目指し、各分野で取組を実施しています。住宅分野においては、家庭での二酸化炭素排出量の削減やエネルギー消費の効率化などに向けた取組が求められています。

本市では、省エネ性能の高い戸建住宅の建築・購入・改修に係る費用の一部助成や市産材を使用した木造住宅の助成制度などを実施しており、取組についてご紹介します。

静岡市版 ZEH(省エネ住宅)の建築・購入・改修に係る費用の一部助成

建築物のエネルギー消費性能を表示する第三者認証制度において、ゼロエネ相当もしくは「ZEH」と表示された戸建住宅のうち、市内に主たる事務所（本社、本店等）を有する工務店等が建築、又は改修する場合に費用を一部助成します。

ZEHとは、断熱性能の高い建物と省エネ機器により消費するエネルギーを抑え、太陽光などでエネルギーを創り、家で使う年間の一次エネルギーの収支をゼロにする家を指します。一次エネルギーとは、石油、石炭、天然ガス、化石燃料や太陽光など自然から得られるエネルギーのことで、ZEHの場合は太陽光です。太陽光から創り出すエネルギーの量を家で使うエネルギーの量以上にすることをいいます。

本市は「2050年温室効果ガス排出実質ゼロ」を宣言しており、市域内の二酸化炭素削減のため、ZEHの建築費用を助成しています。



資料：静岡市版 ZEH(省エネ住宅)の建築・購入・改修に係る費用の一部助成パンフレット

オクシズ材(静岡市産材)の活用促進

静岡の森を育てるため、市内の10団体から構成される「オクシズ材活用協議会」において、市内の森林から生産される木造製品（オクシズ材）を活用した事業が行われています。二酸化炭素排出量を削減するためには、二酸化炭素を吸収する森林を育てることが重要となります。市内の森林で育った地域材を使用し、伐採した森林に植樹する「森林のリサイクル」を進める必要があります。

また、木材を県外や海外から輸入すると、輸送エネルギーがたくさん必要となり二酸化炭素が多く放出されます。遠くから木材を運ぶのではなく、地域の木材を使うことは、森林資源の健全な循環を促すとともに、二酸化炭素吸収量を高め、地球温暖化の防止や脱炭素社会の実現につながることになります。



■静岡市材を活用した事例
静岡市役所 静岡庁舎
コミュニティ&ダイニングスペース茶木魚
写真：静岡市

5 世界共通目標を踏まえた対応（SDGs）

SDGs（持続可能な開発目標）とは、国際社会が抱える経済・環境・社会の各分野の課題を解決し、2030（令和12）年までに達成すべき17の国際目標（ゴール）です。

2015（平成27）年9月の国連サミットにて全会一致で採択され、本市においてもSDGs推進に関する基本的な考え方や必要な事項を定めた『静岡市SDGs実施指針～持続可能なまちづくりのために～』を2019（平成31）年3月に策定し、また、健康長寿のまちづくりなど5大構想にSDGsの複合的視点を反映するなどして各種取組を進め、2018（平成30）年6月に日本政府から「SDGs未来都市」に選定されました。さらに、世界に向けて情報発信を行う都市として、国連の「SDGsハブ都市」にアジアで初めて選定されており、今後も日本・世界のSDGs先進都市として取組を積極的に進めていきます。

本計画は、市民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な方針を定めており、「目標11 住み続けられるまちづくりを」に直結する内容となっています。住宅のセーフティネット機能の強化や住宅における省エネルギー化、再生エネルギーの導入、脱炭素社会の実現等他の目標にもつながる取組を実施し、SDGsの達成を推進します。



資料：国際連合広報センターHP

●本計画に関連が深い目標

	<p>目標11：住み続けられるまちづくりを</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶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、下記の目標にも取り組み、持続可能なまちづくりを推進します。
	<p>目標3：すべての人に健康と福祉を</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶基本目標2，4：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。
	<p>目標7：エネルギーをみんなに そしてクリーンに</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶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など、各基本目標を横断して取組を推進します。
	<p>目標9：産業と技術革新の基盤をつくろう</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶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。
	<p>目標12：つくる責任 つかう責任</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶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など、各基本目標を横断して取組を推進します。
	<p>目標13：気候変動に具体的な対策を</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶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など、各基本目標を横断して取組を推進します。
	<p>目標15：陸の豊かさを守ろう</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶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。
	<p>目標16：平和と公正をすべての人に</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶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。

第 3 章

施策展開

基本理念に設定した「豊かさを創り合う住生活の実現」を達成するために、

「住宅ストック」
「既存住宅ストックの活用」
「住環境」
「住宅セーフティネット機能」

の4つの視点から基本目標を設定し、施策を展開します。

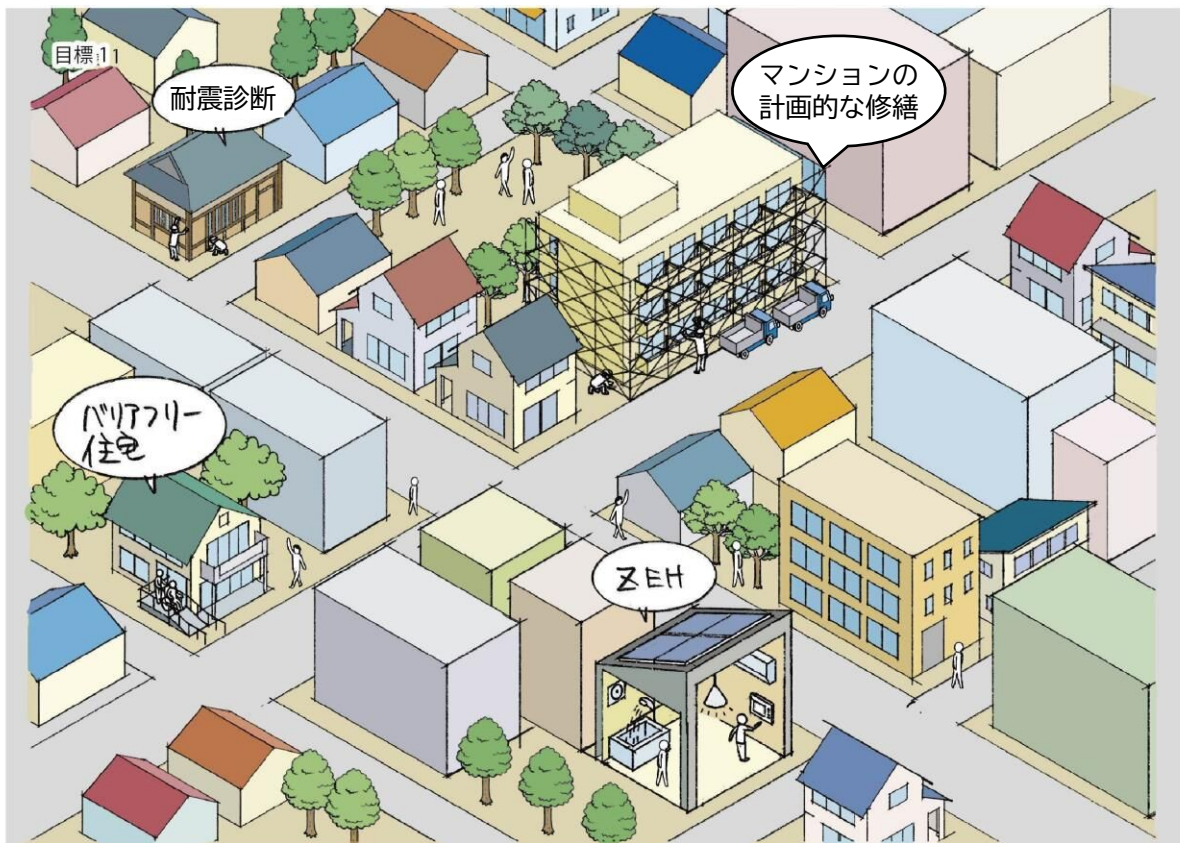
基本目標 1 【住宅ストック】の視点 安全かつ脱炭素社会に向けた良質な住宅ストックへの更新

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。

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。



●めざす住まいの姿



1 施策の方向

基本目標1に関する施策の方向を4つ設定します。

施策の方向1 災害に強い住宅ストックの形成

横断的な取組

DX 防災・減災 脱炭素

昭和56年5月31日以前に、旧耐震基準で建築された住宅の耐震化や、高齢者等の住まいの家具の固定を進め、地震に強い住まいを増やしていきます。

また、強い地震を感知するとブレーカーが落ちて地震発生時または地震による停電復旧時の電気火災を予防する感震ブレーカーの設置や、住宅への雨水貯留槽の設置を助成して、災害の発生を予防し、また、被災しても素早い復旧ができる住宅を増やしていきます。

施策の方向2 環境に配慮した住宅ストックの形成

横断的な取組

DX 防災・減災 脱炭素

ZEHや低炭素建築物等の省エネルギー性能が高い住宅の普及を進めていきます。

また、木造住宅の普及を進めます。木材は炭素貯蔵効果が高く、鉄等と比べて製造や加工に要するエネルギーが少ない材料です。さらに、市産材を使用することで運搬時の二酸化炭素の排出量を抑制できます。

施策の方向3 健康に配慮した長く使える住宅ストックの形成

横断的な取組

DX 防災・減災 脱炭素

アスベストに関する相談対応や情報提供の充実、建築物のバリアフリー化といった健康に配慮した住宅の普及を進めていきます。また、住宅の長寿命化を促進し、長期間にわたって使用できる住宅ストックを形成します。

施策の方向4 マンションの適正な維持・管理



横断的な取組

DX 防災・減災 脱炭素

今後も建設から相当の期間が経過したマンションの増加が見込まれます。静岡市においても重要な居住形態であるマンションの適正な維持管理を進めるため、「静岡市マンション管理適正化推進計画」に基づき、管理組合の活動支援や啓発を行います。

2 成果指標

基本目標1に関する成果指標を5つ設定します。

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)	

3 具体的な取組

基本目標1を達成するため、4つの施策の方向に基づき取組を実施します。

施策の方向1 災害に強い住宅ストックの形成		横断的な取組	
		DX	防災・減災 脱炭素
①住宅の耐震性能の確保			
わが家の専門家診断	住宅・建築物耐震診断補強計画策定事業 木造住宅耐震補強事業	1981年(昭和56年)5月31日以前に建築された木造住宅に対し、専門家による診断を無料で行い、計画・補強の事業に要する経費の一部を助成します。	
住宅・建築物耐震診断補強計画策定事業			
木造住宅耐震補強事業			
家具等固定推進事業	高齢者のみ又は重い障がいを持った方等の住まいを対象に家具等の固定費用に対する経費を助成します。		
②防災力強化に資する住宅設備の整備			
家具等固定推進事業	高齢者のみ又は重い障がいを持った方等の住まいを対象に家具等の固定費用に対する経費を助成します。		
住宅用火災報知器の設置、適切な維持管理	住宅用火災報知器の設置や定期的な点検等の啓発をHP等により行います。また、消防職員による、高齢者世帯等に対する訪問指導や取付け支援を行います。 住宅用火災警報器設置等の普及啓発により、火災発生を早期発見することで、逃げ遅れを無くす等の被害軽減を図ります。		
感震ブレーカーの普及	住宅への感震ブレーカーの設置を助成し、地震発生時または地震による停電普及時の電気火災を予防します。		
雨水貯留浸透施設の普及	住宅等の敷地へ雨水浸透ますや貯留タンクの設置等の費用の一部を助成し、雨水流出抑制による浸水被害の軽減及び雨水の有効活用による水循環の保全を図ります。また、断水対策として雑用水が活用できます。(対象:下水道全体計画区域)		

施策の方向2 環境に配慮した住宅ストックの形成		横断的な取組	
		DX	防災・減災 脱炭素
①住宅の脱炭素化の推進			
省エネルギー住宅の普及促進(ZEH)	住宅への再生可能エネルギーや省エネルギー機器の導入促進のほか、これらの設備や蓄エネルギー設備・エネルギー計測装置(HEMS)を備えたZEHなどの普及に向けた情報提供を行うと共に、補助制度も実施します。		
低炭素建築物新築等計画の認定	低炭素のための措置が講じられた建築物の新築等の低炭素建築物新築等計画の認定を行い、建築物の低炭素化の普及・促進を図ります。		
グリーン電力の地産地消事業	家庭用太陽光発電を市内消費型PPA(第三者所有)モデルで導入し、余剰電力を市域内で消費することで、CO ₂ フリーのグリーン電力の地産地消を推進します。		
電力スマートメーターの設置	電力スマートメーターの通信網を活用した水道・都市ガス・電気の三者共同自動検針に関する実証実験を行い、導入の検討を行います。		
②木造住宅の普及促進			
静岡地域材活用促進事業	市産材を活用する住宅等への建築主への構造材・内装材を提供し、市産材の活用を促進し、木造住宅の普及促進を図ります。また、リーフレットやHP等で情報提供を充実させます。		

施策の方向3 健康に配慮した長く使える住宅ストックの形成		横断的な取組	
		DX	防災・減災 脱炭素
①健康に配慮した住宅ストックの形成			
アスベストに関する相談対応・情報提供	市民からのアスベストに関する相談や、事業者からのアスベスト除去に関する相談に対応します。		
建築物のバリアフリー化、ユニバーサルデザイン化の推進	静岡市ユニバーサルデザイン基本計画に基づきユニバーサルデザインのまちづくりを推進するほか、出前講座を実施し、市民への啓発を行います。		
省エネルギー住宅の普及促進（ZEH）(再掲)	断熱性の向上の内容を含み、ヒートショックの予防にも有効なZEH等の省エネルギー住宅の普及・促進を行います。		
②住宅の長寿命化の促進			
長期優良住宅建築等計画認定制度の普及促進	長期にわたり良好な状態で使用するための構造躯体の劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性の性能などを有する優良な住宅を認定し、良質な住宅ストックの普及を促進します。		
既存住宅に係る長期優良住宅認定制度の普及促進	既存住宅に対して長期優良住宅を認定し、良質な住宅ストックの普及を促進します。		

施策の方向4 マンションの適正な維持・管理		横断的な取組	
		DX	防災・減災 脱炭素
①マンションの維持・管理の適正化の支援			
静岡市マンション管理適正化推進計画による施策・事業の推進	静岡市マンション管理適正化推進計画に基づき、市内のマンションの適正な維持・管理を推進します。		
マンション管理実態調査の実施	マンション管理適正化を推進するための基礎資料とするため、マンション管理実態調査を実施します。(令和3年度に1回目実施)		
マンション管理セミナーの開催	静岡県、静岡市、マンション管理士会が3者合同でセミナーを開催します。		
マンション管理の適正化に関する啓発及び知識の普及	静岡市マンション管理適正化計画の市窓口・広報誌・ホームページ等通じた周知や、マンション管理セミナーの他、個別相談会やマンション管理士の派遣の実施を行います。		
建築物耐震補強事業	昭和56年5月31日以前または同日において建築中であった住宅以外の建築物(マンションを含む)の耐震補強工事を実施する所有者に対して助成を行い、災害に強いまちづくりを促進します。		
マンション管理計画認定制度	管理組合へのダイレクトメールによる制度紹介や、マンション管理計画の認定を受けたマンション名をホームページで公開することにより、マンション管理認定制度の周知と認定数の増加を促進します。		
②マンション管理組合の活動支援			
マンション管理組合間の情報交換会の開催	マンション管理組合間の情報交換会を開催します。		

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

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。
 また他方で、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両方において、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、だれもが望んだ住まい方ができる環境を目指す視点から、「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」を目標に設定します。



●めざす住まいの姿



1 施策の方向

基本目標2に関する施策の方向を3つ設定します。

施策の方向1	既存住宅の流通促進と住宅リフォームの促進	横断的な取組		
		DX	防災・減災	脱炭素

住宅金融支援機構と連携し、既存住宅・既存マンションの流通を促進します。
また、住宅リフォームに関する補助事業の周知や相談窓口・情報提供体制の充実により、住宅リフォームを促進します。

施策の方向2	空き家の適切な管理と利活用の推進	横断的な取組		
		DX	防災・減災	脱炭素





空き家バンクや定期借家制度などにより活用可能な空き家の流通促進を図ります。
また、「静岡市空家等対策計画」に基づき、管理不全となっている空き家について所有者へ指導を行うだけでなく、居住者がいる段階から意識の啓発を行うなど、管理不全の空き家の発生を未然に防止する対策も行っていきます。

施策の方向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	横断的な取組		
		DX	防災・減災	脱炭素

住まいに関する情報提供体制の整備・充実に向けて、高齢者福祉施設に関する情報提供を行うとともに、障がい者相談支援事業や次世代育成支援対策推進事業などと連携して取組を実施します。

2 成果指標

基本目標2に関する成果指標を3つ設定します。

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)	

3 具体的な取組

基本目標2を達成するため、3つの施策の方向に基づき取組を実施します。

施策の方向1 既存住宅の流通促進と住宅リフォームの促進		横断的な取組		
		DX	防災・減災	脱炭素
①既存住宅・既存マンションの流通促進				
住宅金融支援機構との連携	住宅金融支援機構と協定を締結し、「フラット 35」の活用により、子育て世帯による既存住宅取得支援を行います。			
②住宅リフォームの促進				
リフォーム補助事業等の周知	高齢者のみ又は重い障がいを持った方等の住まいを対象に家具等の固定費用に対する経費を助成します。			
③住まいに関する相談窓口・情報提供体制の充実				
住まいに関する相談窓口・情報提供体制の充実	ホームページによる紹介や、パンフレット・県が発行する「静岡県住まいづくり支援ガイド」等の窓口への配架により、住宅リフォームを含めた、市が実施している支援について周知します。			

施策の方向2 空き家の活用と適正な管理と利活用の推進		横断的な取組		
		DX	防災・減災	脱炭素
①活用可能な空き家の流通促進				
空き家情報バンク活用事業	市街化区域内に所在する空き家を有効活用することにより、定住の促進と地域の活性化を図ります。			
全国版・静岡県版空き家バンクの活用	空き家情報を広く提供することで、空き家所有者と利用者のマッチング機会を増大させ更なる有効活用を図ります。移住支援センターとの連携による空き家を活用した移住支援を行います。			
中山間地域移住促進事業	中山間地域に所在する住宅で、賃借等により居住できる物件を「中山間地域空き家情報バンク」に登録し、情報提供します。中山間地域空き家情報バンクを活用して移住する者には、住宅の改修費等を補助します。			
定期借家制度の普及促進	賃貸借契約の期間満了時に契約を終了できる借家権を認めたもので、持ち家の賃貸化や空き家などのストックの有効活用等の多様な賃貸住宅の供給促進を図ります。			
住宅金融支援機構との連携	住宅金融支援機構と協定を締結し、「フラット 35」の活用により、空き家情報バンク登録物件を購入した子育て世帯に対するリフォーム費の補助を行います。			
②管理不全な空き家等への対応				
管理不全な空家等の所有者等への指導	生活環境に悪影響を及ぼす管理不全な空家等については、所有者等に対して除却や修繕等の措置をとるよう指導等を行います。			
未然防止を図るための啓発の実施	空き家相談窓口の案内・周知や、将来の空き家所有者の意識を啓発するための出前講座の開催等により、居住中の段階から管理不全の空き家とならないような取組を実施します。			
③既存住宅を活用した住み続けられる住まいの普及促進				
家賃債務保証制度の普及促進	高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯、外国人世帯等の方が賃貸住宅に入居する際の家賃債務等を保証し、連帯保証人の役割を担うことで賃貸住宅への入居を支援します。			

施策の方向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	横断的な取組		
		DX	防災・減災	脱炭素
①住まいに関する総合的な情報提供体制の充実				
	住まいに関する相談窓口・情報提供体制の充実(再掲)	住まいの取得やリフォームに関する相談窓口や情報提供体制を構築することにより、リフォームや住宅の流通の促進を図ります。		
	お試し移住体験の実施	市営住宅の空室・有料老人ホームの空室や中山間地域の空き家を活用し、様々なニーズに合わせた移住体験を行い、市内への移住を支援します。		
②住宅確保要配慮者等に対する情報提供体制の整備				
	高齢者福祉施設に関する情報提供	高齢者福祉施設の利用について、静岡市健康長寿のまち専用WEBサイト「まるけあ」に掲載します。閲覧できない場合は施設一覧表の郵送を行います。		
	障がい者相談支援事業	障がいのある人が障がいの種別に関わらず、自立した日常生活、社会生活を営むことが出来るよう、必要な情報及び助言の提供、支援を行います。		
	次世代育成支援対策推進事業	子育て情報を掲載したホームページを運用、しずおかし子育てハンドブックを発行します。		
③中山間地域の魅力を発信する情報の充実				
	中山間地域移住促進事業	中山間地域の住宅で、賃借等により居住できる物件を「中山間地域空き家情報バンク」に登録し、情報提供します。		

基本目標 3 【住環境】の視点

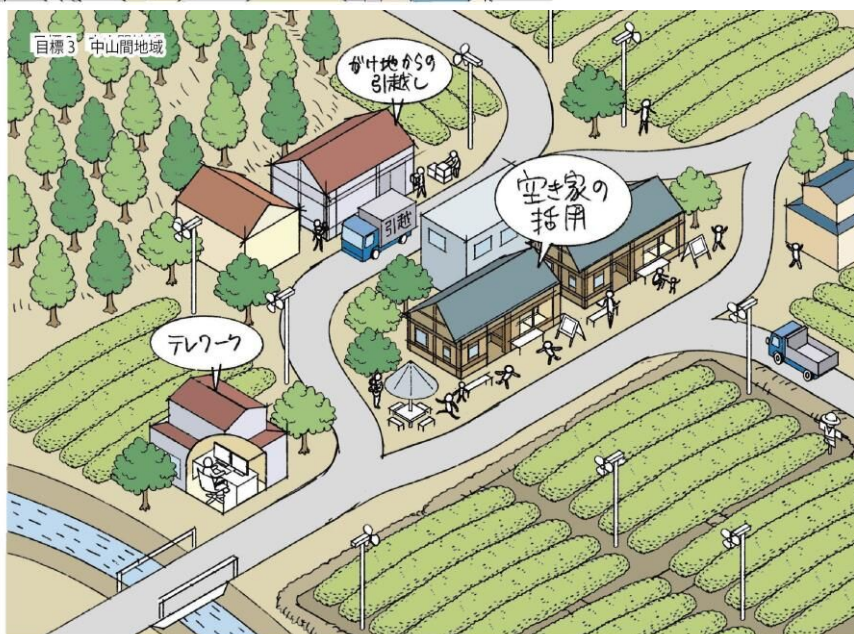
静岡市らしい、地域特性を活かした、安全で魅力ある住まいづくり

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など、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、市民の居住環境満足度を向上と共に移住・定住人口の増加を目指して、安全な住環境の整備と居住の誘導の視点から「静岡らしい、地域特性を活かした、安全で魅力ある住まいづくり」を目標に掲げます。



●めざす住まいの姿（上：市街地の姿、下：中山間地域の姿）



1 施策の方向

基本目標3に関する施策の方向を5つ設定します。

施策の方向1 住宅地の魅力の維持・向上

横断的な取組

DX 防災・減災 脱炭素

公園や緑地の整備、静岡市景観計画に基づく景観形成を推進することにより、今住んでいる市民の皆さんの住宅地の満足度向上を目指します。また、交通ネットワークの整備を推進し、住みやすいまちづくりを進めます。

施策の方向2 災害に強い住環境の整備

横断的な取組

DX 防災・減災 脱炭素

自然災害が発生した時でも安心して暮らすためには、住宅をつよくするだけでなく、周りの環境を整備していく必要があります。生活圏を守るために、狭い道の拡幅事業や浸水対策を推進するとともに、地域の皆さんが協力して防災活動できるように支援を行います。

施策の方向3 市街地における人口の定着と中山間地域の活用

横断的な取組

DX 防災・減災 脱炭素

地域特性を活かしたまちづくりを進め、多様な住まい方を目指します。

市街地整備等により、市民の暮らしの環境を向上させるとともに、市街地・中山間地の両方においてお試し住宅の実施や移住に係る補助を行い、県外からの移住・定住者の増加を目指します。

施策の方向4 地域特性を活かした多様な住まい方の提案

横断的な取組

DX 防災・減災 脱炭素

個性豊かな地域の魅力を満喫でき、便利に暮らし続けていけるように、コンパクトで持続可能なまちづくりを進めます。

また、地域ごとに多様な特色を持つ静岡市において、自分らしく生活できる環境整備を推進します。

施策の方向5 オクシズ材(静岡市産材)の活用促進


横断的な取組

DX 防災・減災 脱炭素

豊かな自然環境で育まれたオクシズ材の活用を促進し、静岡市らしい住宅の普及を進めます。また、市産材の活用を促進、それに伴う林業担い手の育成を図り、静岡市の森林を保全していきます。

2 成果指標

基本目標3に関する成果指標を4つ設定します。

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 (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)	

3 具体的な取組

基本目標3を達成するため、5つの施策の方向に基づき取組を実施します。

施策の方向1	住宅地の魅力の維持・向上	横断的な取組		
		DX	防災・減災	脱炭素
①潤いを感じられる住宅地形成の推進				
公園・緑地の整備	公園・緑地の整備により住環境の緑化を推進します。			
みどり条例による緑化推進	敷地面積 1,000 m ² 以上の事業所マンション等に敷地面積5%以上の緑化を促します。			
②魅力ある住宅地形成の推進				
静岡市景観計画に基づく良好な景観形成の推進	景観形成方針及び景観形成基準を掲げて良好な景観形成の誘導を図り、大規模建築物等については周辺環境に配慮した計画となるように協議を行います。			
地区計画(案)作成支援事業	「静岡市地域まちづくり推進条例」に基づき認定された「まちづくり組織」が検討を進める地区計画(案)の作成支援を行います。			
静岡市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例	区域内における建築物の敷地、構造及び用途に関する制限を定め、適正な都市機能と健全な都市環境を確保します。			
静岡市建築協定条例	所有者同士が一定の区域内における建築物の敷地、意匠などに関する基準を定める住民発意による良好な環境のまちづくりを促進します。			
③利便性の高い住宅地形成の推進				
地域公共交通網形成計画の推進	地域公共交通網形成計画に基づき、持続可能な公共交通ネットワークを構築します。			
充実した暮らしを支えるみちづくり	道路の維持・改善により、歩行者・自転車の利用環境向上や交通弱者の安全な移動空間確保を推進します。			

①災害に強い住宅地の整備

市街地再開発事業	都市防災の強化と都市機能の更新及び適正規模への誘導を図るとともに集客性や回遊性を高め、中心市街地の魅力向上を目指します。
土地区画整理事業	土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更をし、公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図ります。
優良建築物等整備事業	建物の共同建替等を行い、市街地環境の整備と土地の合理的利用を促進します。
狭あい道路拡幅整備事業	拡幅用地を市に寄付する者に対し、要綱に定める拡幅整備事業を行い、助成金等を交付するとともに委託及び修繕を行います。
ブロック塀等耐震化促進事業	ブロック塀等耐震化促進事業で実施する所有者に対し、費用の一部を助成し、ブロック塀の耐震化の促進を図ります。
浸水対策の推進	静岡市浸水対策推進プランに基づき、河川・下水道の排水施設の増強や、公共公益施設等への貯留・浸透施設の設置を推進し、浸水被害の軽減を図ります。

②災害危険性の低いエリアへの居住の誘導

がけ地近接危険住宅移転事業	がけ地の崩壊等(土石流及び地すべり等を含む)により、市民の生命に危険を及ぼす恐れのある区域において、危険な既存不適格住宅を除却し、安全な場所に新たな住宅を建築又は購入する市民に対して、費用の一部を補助します。
---------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------

③地域防災力の向上

ハザードマップの活用による災害時の安全性の向上	居住者の災害時の安全な避難のため、地震や津波、洪水、内水ハザードマップを、インターネット等を通じて積極的に情報提供します。
自主防災組織への活動支援	防災倉庫の設置や防災資機材等の購入に係る補助金の交付や、市政出前講座の実施により自主防災組織の活動支援を行います。
要配慮者への支援体制づくり	施設や自宅で生活している要配慮者の避難に関し、情報提供や避難計画(避難確保計画・個別避難計画)の作成支援等を行い、災害時における支援体制づくりを推進します。

①市街地の利便性の向上による人口の定着

市街地再開発事業(再掲)	都市防災の強化と都市機能の更新及び適正規模への誘導を図るとともに集客性や回遊性を高め、中心市街地の魅力向上を目指します。
土地区画整理事業(再掲)	土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更をし、公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図ります。
優良建築物等整備事業(再掲)	建物の共同建替等を行い、市街地環境の整備と土地の合理的利用を促進します。
サービス付き高齢者向け住宅の供給促進	安否確認サービスと生活相談サービスが必須の住宅の供給を促進します。
生涯活躍のまち静岡(CCRC)の推進	葵おまち地区と駿河共生地区をモデル地区として、元気な高齢者を中心に地域の誰もが、健康でアクティブな生活や社会活動への参加などを通じて生涯活躍できる環境づくりに取組み、健康長寿のまちづくりを推進します。

②県外からの移住・定住促進

移住支援センターやHP等におけるシティプロモーションの展開	移住支援センターにおいて、本市に住む魅力やメリットを県外にPRするとともに、シティプロモーションを展開します。HPやSNS、セミナー等を開催し、移住、定住を促進します。
生涯活躍のまち静岡(CCRC)の推進(再掲)	葵おまち地区と駿河共生地区をモデル地区として、元気な高齢者を中心に地域の誰もが、健康でアクティブな生活や社会活動への参加などを通じて生涯活躍できる環境づくりに取組み、健康長寿のまちづくりを推進します。
お試し移住体験の実施(再掲)	市営住宅の空室・有料老人ホームの空室や中山間地域の空き家を活用し、様々なニーズに合わせた移住体験を行い、市内への移住を支援します。
静岡市お試しテレワーク体験事業	市内でテレワーク体験をする方に施設利用料・宿泊費・交通費を助成し、市内への移住を支援します。
静岡市移住・就業補助金	東京圏から静岡市に移住して、就業または起業した方に対し補助金を支給し、市内への移住・定住を促進します。

③中山間地域への定住促進

中山間地域移住促進事業(再掲)	中山間地域に所在する住宅で、賃借等により居住できる物件を「中山間地域空き家情報バンク」に登録し、情報提供します。中山間地域空き家情報バンクを活用して移住する者には、住宅の改修費等を補助します。
いきいき森林づくり推進事業	林業の担い手を育成するための林業体験教室、森林環境保全の啓発活動を行う森林教室を開催します。

施策の方向4

地域特性を活かした多様な住まい方の提案

横断的な取組

DX

防災・減災 脱炭素

①地域特性を活かした居住の誘導

都市計画マスタープランの推進	集約連携型都市構造の実現に向け設定された、3つのゾーンごとに、多様なライフスタイルに応じた暮らし方の提案をし、一定の区域への居住の誘導を行います。 ⇒各ゾーンの住まい方の提案を第4章に掲載しています
立地適正化計画の推進	市街化区域内に「利便性の高い市街地形成区域(居住誘導区域)」を設定し、定住人口を確保し、住む人が便利に暮らせるよう、生活に必要なサービスの維持を図ります。

②静岡らしい居住空間の形成

静岡市都市景観推進事業	建物や看板・まちなみ・外部空間等で市内の良好な景観の形成に貢献しているものを市民から募集し、表彰することで静岡市らしい良い景観の普及啓発を行います。
静岡市景観計画に基づく良好な景観形成の推進(再掲)	景観形成方針及び景観形成基準を掲げて良好な景観形成の誘導を図り、大規模建築物等については周辺環境に配慮した計画となるように協議を行います。
静岡市お試しテレワーク体験事業(再掲)	市内でテレワーク体験をする方に施設利用料・宿泊費・交通費を助成し、市内への移住を支援します。

施策の方向5

オクシズ材(静岡市産材)の活用促進

横断的な取組

DX

防災・減災 脱炭素

①オクシズ材(静岡市産材)の活用促進

静岡地域材活用促進事業	市産材を活用する住宅等への建築主へ構造材・内装材を提供し、市産材の活用促進を図ります。
森林認証材の利用促進	森林認証の取得及び森林認証材の利用を促進し、森林環境の適正な保全及び適切かつ持続可能な森林経営を推進します。

②林業担い手育成対策の推進

林業担い手育成対策事業	産業フェア林業ゾーンにて市民に林業のPRを行います。
-------------	----------------------------

③オクシズ材(静岡市産材)を利用した市営住宅の整備

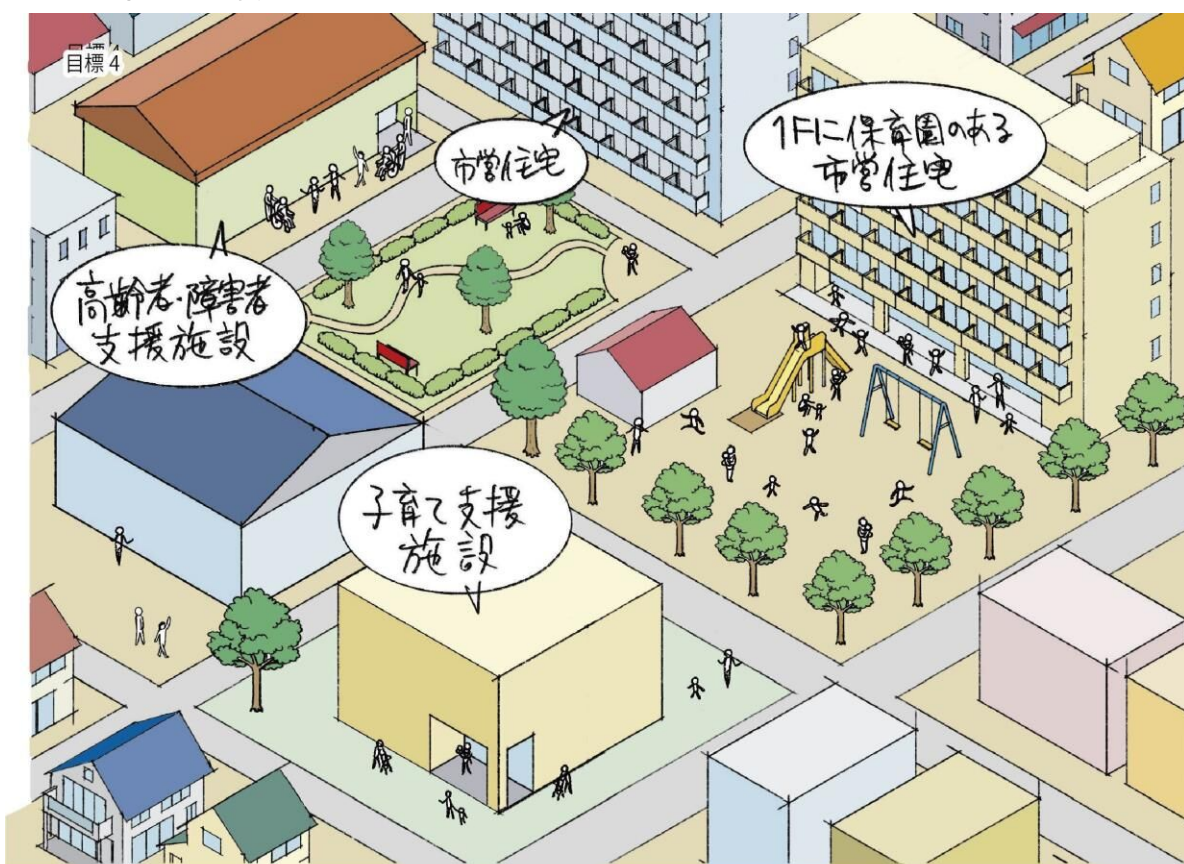
市営住宅の整備・改善改修時のオクシズ材活用促進	市営住宅の整備・改修時にオクシズ材を活用した木質化を促進します。
-------------------------	----------------------------------

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

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など、あらゆる世帯構成で生活する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目指す、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」を目標に掲げます。



●めざす住まいの姿



1 施策の方向

基本目標4に関する施策の方向を4つ設定します。

施策の方向1 子育て世帯の居住の安定の確保

横断的な取組

DX 防災・減災 脱炭素

子育て世帯の居住の安定の確保を図るため、子育て世帯の需要に応じた住まいの供給を、市営住宅を活用しながら行います。

また、民間と連携した住宅取得に関する支援制度を実施し、子育て世帯の居住を支援します。

施策の方向2 高齢者世帯や障がい者の居住の安定の確保

横断的な取組

DX 防災・減災 脱炭素

高齢者や障がいを持つ方の居住の安定の確保を図るため、高齢者等の需要に応じた住まいの供給を進めます。また、高齢者が重度な要介護状態となっても自分らしい暮らしを人生の最後まで続けられるまちを実現するために、住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される体制（地域包括ケアシステム）づくりを進め、安心して住み続けられる住まいづくりを進めます。

施策の方向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

横断的な取組

DX 防災・減災 脱炭素

住宅の確保に特に配慮を要する方々の居住の安定を確保するため、市営住宅の配置適正化方針に基づく市営住宅の適正規模化や長寿命化の実施、また、新たなセーフティネット制度を活用した住まいの確保を推進します。

また、市営住宅を新築する際は環境に配慮した脱炭素化を進めるとともに、建替えの際は高齢者や子育て世帯を支援する生活支援施設の併設を検討します。

施策の方向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

DX 防災・減災 脱炭素

自然災害の頻発・激甚化が想定される中では、大規模災害の発災後の復旧支援を適正かつ迅速に行う必要があります。そのため、被災した建築物の応急危険度判定の実施体制や応急仮設住宅の供給体制を整備し、普及時における迅速な住まいの確保を行います。

2 成果指標

基本目標4に関する成果指標を3つ設定します。

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・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)	

*高齢者向け住宅:「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」を指します。

3 具体的な取組

基本目標4を達成するため、4つの施策の方向に基づき取組を実施します。

施策の方向1	子育て世帯の居住の安定の確保	横断的な取組	
		DX	防災・減災 脱炭素
①市営住宅を活用した子育て世帯等の居住支援方策の推進			
市営住宅の子育て支援入居制度の継続	子育て世帯を対象として、期限付き及び期限なしの2つの要件での入居募集を行います。		
子育て世帯等のニーズにあった市営住宅の整備	子育て世帯等のニーズにあった住宅の提供を推進します。		
②民間と連携した子育て世帯等の居住支援方策の推進			
子育て世帯等への住宅取得に関する支援	子育て世帯等を対象に住宅の取得費や家賃に対する支援を行います。		
住宅金融支援機構との連携	住宅金融支援機構と協定を締結し、「フラット 35」の活用により、子育て世帯に対する既存住宅取得支援を行います。		
③子育て関連情報の収集・提供体制の充実			
子育て世帯への住まいの関連情報提供	子育て情報を掲載したホームページを運用、しずおかし子育てハンドブックを発行します。		
子育て宅地提供事業	不要となった市有地を、小学生以下のお子さんを養育する子育て世帯へ優先して売却します。		

①高齢者等の需要に応じた住宅等の供給と住宅セーフティネット機能の強化

サービス付き高齢者向け住宅の供給促進	安否確認サービスと生活相談サービスが必須の住宅の供給を促進します。
家賃債務保証制度の普及促進	高齢者世帯が賃貸住宅に入居する際の家賃債務等を保証し、連帯保証人の役割を担うことで、賃貸住宅への入居を支援します。

②高齢者等が安心して住み続けられる住まいの整備促進

地域リハビリテーション推進センターの活用	高齢者や障がいのある人が、いつまでも自分らしい生活が送れるよう、住環境等に関する相談・助言を行います。
高齢者住宅相談事業	日常生活を営むのに支障がある高齢者が住み慣れた住宅で生活できるよう、住宅の改造に対して、相談を受けたり、補助金を交付したりします。
高齢者・身体障害者住宅改造費補助事業	
障がい福祉サービス事業所等の指定・指導	障がい者の共同生活援助(グループホーム)等、障がい福祉サービスの指定や指導を行います。
介護保険住宅改修	介護保険制度において自宅での生活環境を整えるための居宅サービスとして、利用者が現に住んでいる住宅の小規模な改修に対して助成します。
市営住宅の高齢者向け住戸の整備	住宅内の段差解消や、緊急通報システム等の設備を備えた市営住宅を整備します。

③高齢者等の居住に関わる関連情報の収集・提供体制の充実

高齢者福祉施設に関する情報提供(再掲)	高齢者福祉施設の利用について、静岡市健康長寿のまち専用WEBサイト「まるけあ」に掲載します。 閲覧できない場合は施設一覧表の郵送を行います。
障がい者相談支援事業(再掲)	障がいのある人が障がいの種別に関わらず、自立した日常生活、社会生活を営むことが出来るよう、必要な情報及び助言の提供、支援を行います。

施策の方向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	横断的な取組		
		DX	防災・減災	脱炭素
①市営住宅の適正な維持管理				
市営住宅の配置適正化方針に基づくアセットマネジメントの推進	市営住宅の配置適正化方針に基づき市営住宅の総量の適正化や、長寿命化、事業量の平準化を行います。			
公営住宅の需要予測に基づいた適切な供給量の維持	静岡県住生活基本計画における公営住宅供給目標量を考慮しながら、市営住宅の適切な供給量を維持します。			
市営住宅の長寿命化・脱炭素化	必要な改修工事等を行い、市営住宅を適正に管理し、長寿命化を図ります。 新築する際は ZEH レベル、太陽光の設置等を行い、脱炭素化を推進します。			
PPP/PFI 手法等による民間活力の導入	市営住宅の建替時に PPP/PFI 手法等による民間活力の導入を積極的に検討し、効率的な事業の実施を目指します。			
②生活支援施設の併設による住環境の再生の推進				
市営住宅建替え時の生活支援施設の併設	市営住宅建替え時に、高齢者や子育て支援の施設を併設します。			
③住宅確保要配慮者が入居しやすい体制の推進				
市営住宅の優先入居制度の検討	住宅困窮度の高い世帯の優先的な入居を前提とした募集を行う制度を検討します。			
新たな住宅セーフティネット制度	住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録を行い、空き家を住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅として有効活用します。			
住宅確保要配慮者向け登録住宅への入居の円滑化	家賃債務保証業者の登録制度や住宅金融支援機構が行う家賃債務保証を対象とした保険などの制度の普及を促進します。			
居住支援協議会の設立の検討	住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅へ円滑に入居できるように、不動産関係団体や居住支援団体と連携した協議会を設立します。			

施策の方向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		
		DX	防災・減災	脱炭素
①被災建築物応急危険度判定の実施体制				
被災建築物応急危険度判定の実施体制の整備	被災した建築物を専門家が危険度を判定する応急危険度判定の実施体制を整備します。			
被災宅地危険度判定の実施体制の整備	被災した宅地を専門家が危険度を判定する被災宅地危険度判定の実施体制を整備します。			
②災害による住家等の被害認定調査の実施及び、被災世帯へのり災証明の発行体制の整備				
災害による住家等の被害認定調査の実施	発災後の復旧支援を適正かつ迅速に行うため、住家等の被害認定調査を実施し、り災証明書を遅滞なく発行するための体制を整備します。			
被災世帯へのり災証明書発行体制の整備	り災証明書発行のために行う住家等の被害認定調査と、人的被災を防止するために行う被災建築物応急危険度判定との違いについて周知を行います。			
③応急仮設住宅の供給体制の整備				
応急仮設住宅の供給体制の整備	発災後に応急仮設住宅を円滑に供給するための体制を構築します。			
応急仮設住宅の入退去及び維持管理体制の整備	発災後の応急仮設住宅の入退去及び維持管理体制を整備します。			

4 市営住宅の供給

(1)市営住宅の供給の考え方

「静岡州市営住宅の配置適正化方針」を踏まえながら、計画期間内での市営住宅の需要量として、支援が必要な世帯（要支援世帯）数の見通しを推計し、市営住宅の供給目標量（募集累計戸数）を設定します。

要支援世帯への支援は、市営住宅だけでなく県営住宅とも連携して行うため、「静岡県住生活基本計画」で設定されている公営住宅の供給目標量との整合性を考慮し、2030年度までの供給目標量を設定します。

(2)要支援世帯数の見直し

■公的支援が必要な世帯（要支援世帯）の推計方法

国土交通省が都道府県に配布している「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」を用いて、公営住宅の需要量として、市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれる、公的な支援が必要な要支援世帯数を推計します。

民間賃貸住宅に居住する世帯のうち、公営住宅の入居資格を有する世帯について、年収・居住水準に対する家賃の負担率等から住宅の困窮状況を区分することにより、2030年度末における要支援世帯数の推計を行います。

■2030年度末における要支援世帯の推計結果

(1) 最低居住面積水準未満 かつ 著しい困窮年収未満	1,242 世帯
(2) 最低居住面積水準未満 かつ 著しい困窮年収以上	1,511 世帯
(3) 最低居住面積水準以上 かつ 著しい困窮年収以上うち高家賃負担率以上	1,732 世帯
合計	4,485 世帯

(3)市営住宅の供給目標量(募集累計戸数)

要支援世帯の推計結果から、2030年度までの市内における市営住宅の供給目標量を設定します。供給目標量は、2021（令和3）年度における県営住宅と市営住宅の管理戸数比率で要支援世帯の推計値を按分し、市営住宅による支援が必要な世帯数を推計して設定します。

	管理戸数	管理戸数比率	要支援世帯の按分結果
県営住宅	4,293 戸	38.5%	1,727 世帯
市営住宅	6,868 戸	61.5%	2,758 世帯

市営住宅の供給目標量
(2021(R3)~2030(R12))
2,750 戸

(4)市営住宅の整備・民間賃貸住宅の活用

市営住宅の需要の見通しやライフサイクルコストを考慮しながら、団地ごと、住棟ごとに事業手法を検討し、集約再編の計画を策定します。「静岡州市営住宅の配置適正化方針」においては、多様化するニーズや供給量を満たしながら総延床面積の20%を縮減することとしています。公営住宅供給目標量を確保しつつ、地域バランスも考慮して、老朽化した市営住宅を順次、集約再編し、管理戸数の削減をしていきます。

また、新たな住宅セーフティネット制度における登録住宅への改修支援や入居者負担の軽減等、民間賃貸住宅の活用を検討していきます。

第 4 章

地域特性を活かした 住まい方




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)などの豊かな自然に恵まれた地域など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。

章 4 章 地域特性を活かした住まい方

1 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

計画内において「区別構想」として設定されている、各区のまちづくりの目標や方針等は下記のとおりです。

区	まちづくりの目標	まちづくりの方針
 葵区	<ul style="list-style-type: none"> ●「人と自然」「都会と自然」が共生したまちづくり ●「絆」「安心・安全」をキーワードとした住民主体のまちづくり 	<ul style="list-style-type: none"> ●歴史・文化を身近に感じる、自然と共存した魅力あるまちづくりの推進 ●子どもからお年寄りまで、安全で安心して暮らせるまちづくりの推進 ●公共交通が充実し、自転車や徒歩でも暮らしやすいコンパクトなまちづくりの推進
 駿河区	<ul style="list-style-type: none"> ●地勢、特色を生かした住民主体のまちづくり ●若い力を活用したまちづくり 	<ul style="list-style-type: none"> ●スムーズな交通アクセスによる、活発でにぎわいのある住みやすいまちづくりの推進 ●安心・安全に生活できる、思いやりのあるまちづくりの推進 ●四季の移ろいや多世代の交流を楽しむことのできるまちづくりの推進
 清水区	<ul style="list-style-type: none"> ●地域の魅力を活かしたまちづくり ●地域と連携したまちづくり 	<ul style="list-style-type: none"> ●海・港を中心とした、活力とにぎわいあふれるまちづくりの推進 ●歴史・自然・スポーツなどの地域資源をつなぐ、公共交通の充実したまちづくりの推進 ●水と緑を活かしつつ、安心・安全に暮らせる防災・減災のまちづくりの推進

(2) 静岡市立地適正化計画

計画内において居住を誘導する区域が2つ設定されており、区域の概要や重点的な取組は下記のとおりとなっています。

区域	区域の概要	重点的な取組
利便性の高い市街地形成区域※	<ul style="list-style-type: none"> ・定住人口を確保し、住む人が便利に暮らせるよう、生活に必要なサービスの維持を図る区域 	<ul style="list-style-type: none"> ・地震・津波に強い構造のまちづくり ・公共施設の統合・複合化 ・公共建築物、事業所等の緑化の推進 ・公共交通幹線軸の運行維持 ・認定こども園、小規模保育事業等の新設
ゆとりある市街地形成区域	<ul style="list-style-type: none"> ・空き地や空き家を有効的に活用するなどして、地域の良好な環境を守りながら、ゆとりある生活を楽しむ区域 	<ul style="list-style-type: none"> ・自助・共助により防災力を支えるコミュニティづくり ・工業系用途地域における企業立地の促進 ・地域の実情に応じた地域公共交通網の再編検討 ・優良農地の確保と利用促進

※都市再生特別措置法に規定する居住誘導区域

(3) 静岡市オクシズ地域おこし計画

市北側の豊かな自然が残る山間地域「オクシズ」について、「山村と都市が共生・共育し、持続的に発展するまち静岡」を将来像として、定められた方針や重点プロジェクトは以下のとおりです。

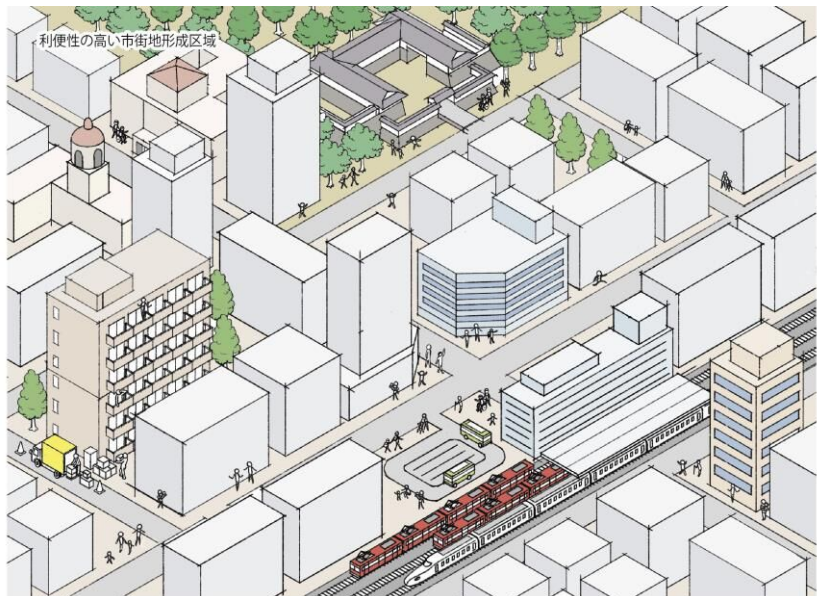
方針	目指す姿
方針Ⅰ 保全と活用の両立	『地域資源を守り、活かす 魅力あふれるオクシズ』
方針Ⅱ 暮らしの維持・向上	『これからも住み続けられる オクシズ』
方針Ⅲ 内と外からの活性化	『山村と通しが共に盛り上げていくオクシズ』
重点プロジェクト	
1 泉質の良い温泉など地域資源を活かした交流の活発化 2 自家用車なしでも安心して生活できる環境整備 3 木材活用の総合的な支援による循環型経済の構築 4 総合的な鳥獣被害対策 5 移住施策の推進	

2 住まい方の提案

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として、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、における暮らし方を提案します。

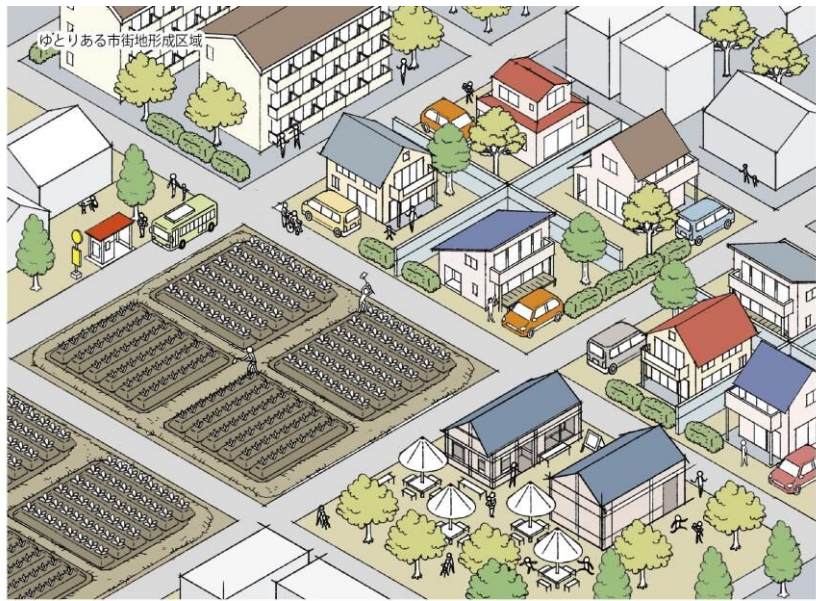
【利便性の高い市街地形成区域】での暮らし方

- ・鉄道駅周辺は、買い物や子育て・福祉などの各種機能が集積し、公共交通も充実しており、自動車に頼らずに徒歩や自転車で移動して暮らすことができます。
- ・鉄道沿線は、日常の買い物ができる施設が身近な場所にあり、便利な暮らしを送ることができます。
- ・高齢者は郊外部の戸建住宅から利便性の高い市街地への住替え、便利な暮らしを送ることができます。
- ・コワーキングスペースやサテライトオフィスが整備され、多様な働き方や住まい方を選択して暮らすことができます。



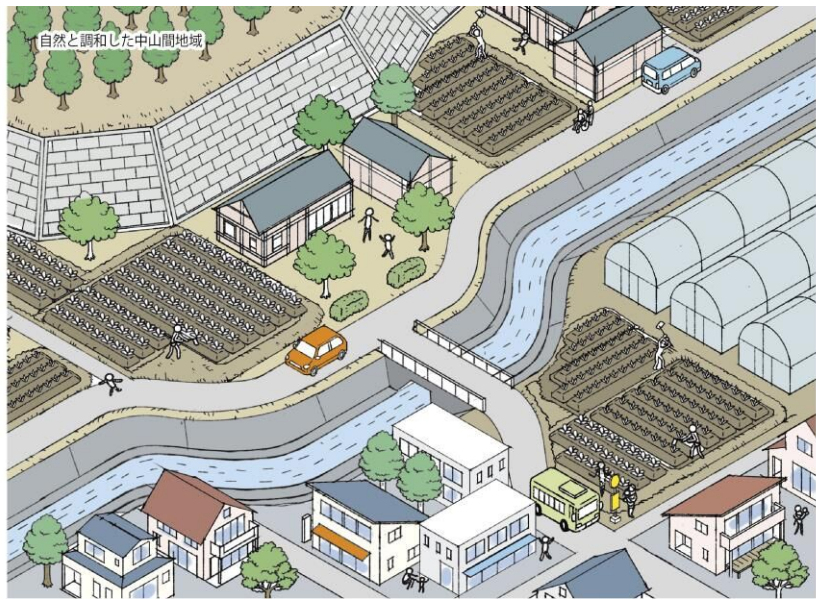
【ゆとりある市街地形成区域】での暮らし方

- ・庭付きの戸建住宅や低層の集合住宅を主体とした、ゆとりある良好な暮らしを送ることができます。
- ・地域の状況に応じた地域公共交通網が整備され、自動車に頼らなくても利便性の高い市街地エリアへ移動することができます。
- ・空き家や空き地を活用した交流施設や交流空間が創出されます。
- ・優良農地を確保し、住環境と調和のとれた利用が促進されています。



【自然と調和した中山間地域】での暮らし方

- ・田畑と一体となった戸建住宅を主体とした、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。
- ・地域の状況に応じた地域公共交通網が整備され、自動車に頼らなくても利便性の高い市街地エリアへ移動することができます。
- ・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。
- ・コワーキングスペースやサテライトオフィスが整備され、多様な働き方や住まい方を選択することができます。



第 5 章

計画の推進方策

この計画をどのように進めていくか示します。

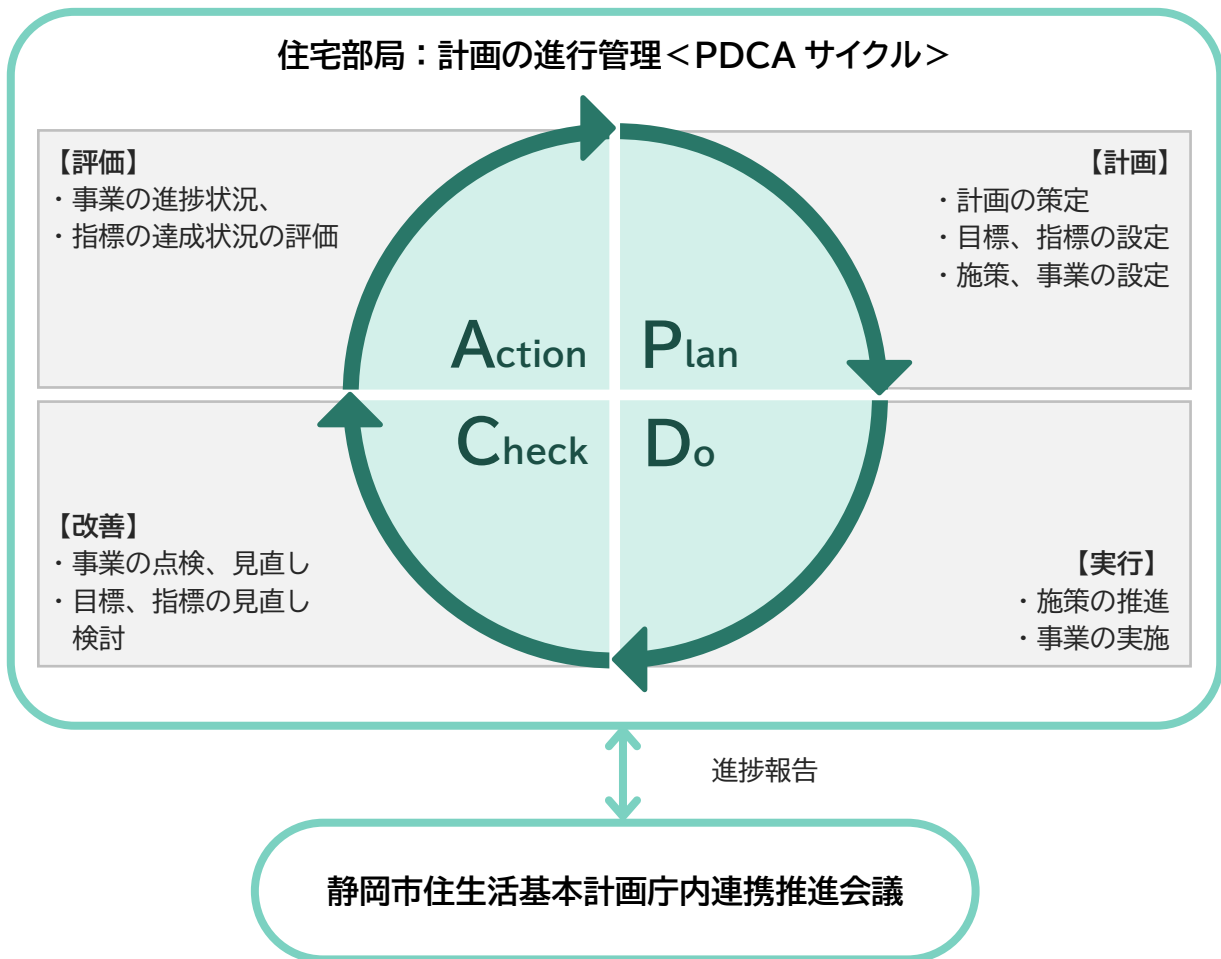
章 5 章 計画の推進方策

1 計画の推進方策

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、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つつ、概ね5年後の2028（令和10）年に施策の方向性や成果指標の見直しを行うこととします。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。

●進行管理のイメージ



巻末 参考資料

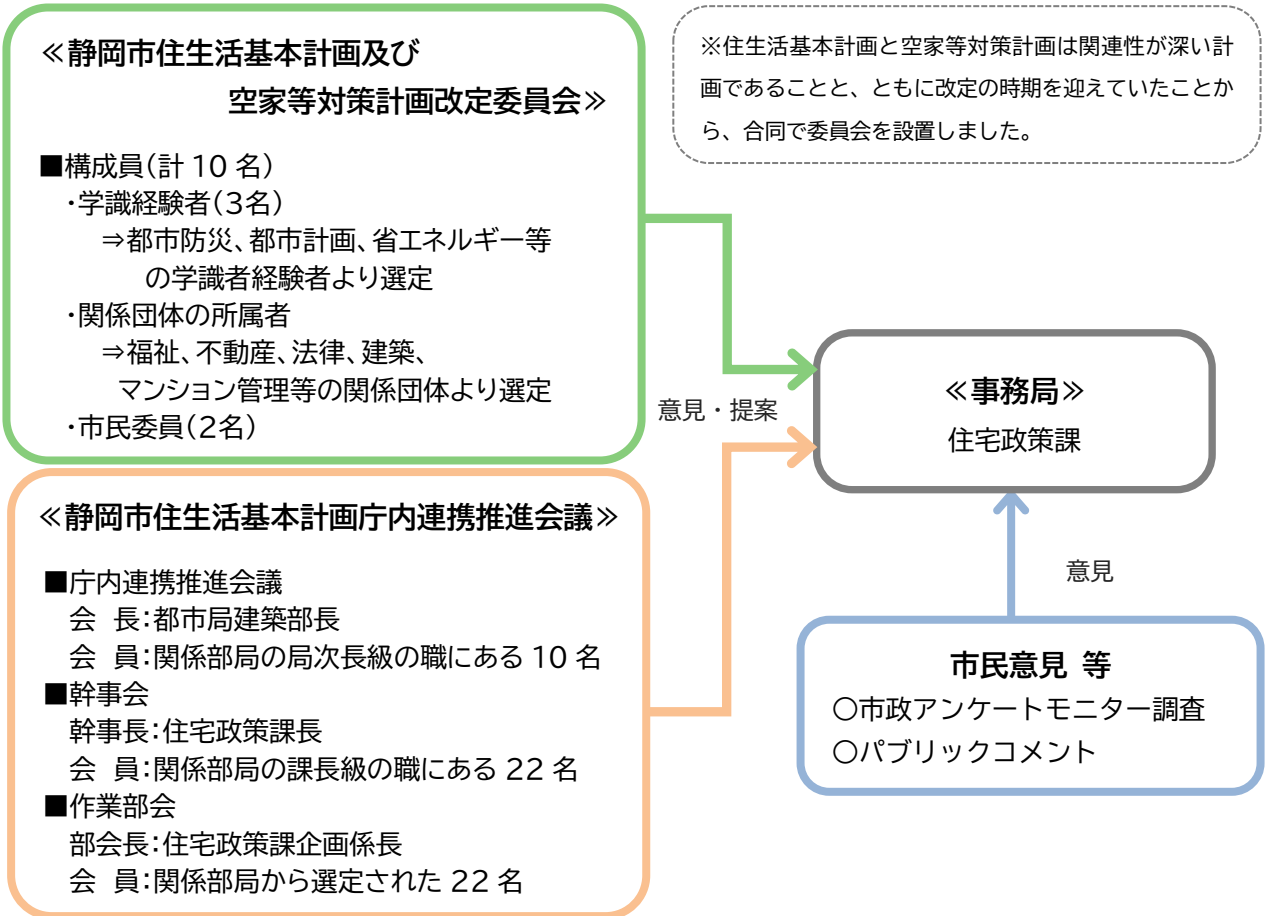
本計画の策定体制と、用語の説明を行います。

1 策定体制

本計画の改定にあたっては、住生活分野の専門家や関係団体、市民委員をメンバーとする「静岡市住生活基本計画及び空家等対策計画改定委員会」*から、ご意見をいただきました。

また、庁内においては「静岡市住生活基本計画庁内連携推進会議」を設置し、住宅政策と関連する各部署担当課と調整を図りました。

●策定体制



●静岡市住生活基本計画及び空家等対策計画改定委員会 委員名簿

氏名	所属名
池田 浩敬	学校法人 常葉大学 社会環境学部社会環境学科 教授
石川 春乃	学校法人 静岡理工科大学 理工学部建築学科 准教授
石田 博美	一般社団法人 静岡県マンション管理士会
大瀧 友輔	静岡県弁護士会
川島 徹也	社会福祉法人 静岡市社会福祉協議会
須田 彩	市民委員
寒竹 伸一	公立大学法人 静岡文化芸術大学 副学長
長嶋 伸幸	公益社団法人 全日本不動産協会 静岡県本部
藤原 元輝	市民委員
柳 敏幸	一般財団法人 静岡県建築住宅まちづくりセンター

※敬称略、五十音順

2 用語の説明

あ行

Iターン

出身地とは別の地方へ移り住むこと。特に都市部から田舎へ移り住むことを指す。

空き家（情報）バンク

所有者から売買等の希望のあった空き家の物件情報を地方公共団体のホームページなどで提供する仕組み。空き家の所有者や住民から広報誌やホームページなどで空き家情報を収集し、管内への移住・交流希望者や空き家の利用を希望する人に物件情報を提供している。

静岡市空き家情報バンクでは、物件の形態や所在地、不動産関係事務所の連絡先を公開している。

アスベスト（石綿）

耐久性、耐熱性、耐薬品性、電気絶縁性などの特性に非常に優れながら安価であるため、建築材料や家庭用品などの様々な用途に使用されていた鉱物。空中に飛散した繊維を長期間大量に吸入することで肺癌や中皮腫の誘因となることが指摘されている。我が国では、1975（昭和50）年に吹き付けアスベストの使用禁止、2006（平成18）年に石綿を0.1%以上含む製品の出荷原則禁止が法律で規定されている。既存不適格建築物については、建築基準法で増改築時における除却などが義務付けられている。

アセットマネジメント

社会インフラを国民共有の資産（アセット）として位置づけ、計画的かつ戦略的に資産価値の維持・向上に資する活動を行う考え方。

本市では、『静岡市アセットマネジメント基本方針』を2022（令和4）年3月に改定し、計画的に効率よく公共施設の整備や維持管理を行い、寿命を延ばしたり、公共施設の利活用促進や統廃合を進めたりすることで将来負担の軽減を図り、都市経営上の健全性を維持するアセットマネジメントを推進している。

NPO 法人

Non-Profit Organization（民間非営利団体等）の略称。営利を目的としない民間団体を指す。1998（平成10）年12月1日に施行された「特定非営利活動促進法」に基づき、まちづくりの推進等20分野に該当する活動を行い、同法の要件を満たす団体は特定非営利活動法人（NPO 法人）として法人格を取得することができる。

SGEC 認証森林制度

Sustainable Green Ecosystem Council（緑の循環会議）の略称。2003（平成15）年に創設された森林認証制度で、日本の森林の自然的・社会的条件を踏まえ、国内の森林・林業・木材業界、学会、経済界、環境NPO等70数団体の総意のもと日本独自の森林認証を行う。認証は7つの基準と36の指標が定められている。

FSC 認証森林制度

Forest Stewardship Council（森林管理協議会）が運営する国際的な森林認証制度。1993（平成5）年に発足した。森林保全と持続可能な社会への要望の高まりを背景に、10の原則と70の基準により、森林の管理が環境や地域社会に配慮して適切に行われているかどうかを評価・認証している。

認証を受けた製品を選ぶことは、適切な森林管理を行う林業者や地域を支援し、その生産品を原材料として使う企業や事業者を支持することになり、世界全体の森林保全へとつながる。

か行

カーボンニュートラル

地球温暖化の要因である二酸化炭素の排出量と吸収量の差引がゼロの状態を指す。

環境省では、市民、企業、自治体等の社会の構成員が、自らの活動範囲における温室効果ガス排出量を認識し削減する努力を行うとともに、削減が困難な排出量は、他の場所で実現した排出削減・吸収量等の購入、もしくは他の場所で排出削減・吸収を実施する等により、排出量の全部を埋め合わせた状態と定義している。

管理計画認定制度

マンション管理組合の管理計画を地方公共団体が認定する制度（2022年（令和4年）4月開始）。

認定を取得したマンションが得られるメリットは、①適正に管理されたマンションであることが市場において評価される、②区分所有者全体の管理への意識が高く保たることで管理水準を維持向上しやすくなる、等が想定され、売却・購入予定者、マンションに継続して居住する区分所有者にとってもメリットが期待される。

居住誘導区域

都市再生特別措置法に基づいて策定される立地適正化計画において定められる居住を誘導すべき区域。

『静岡市立地適正化計画』では、居住誘導区域に該当する「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種類を設定している。区域内の定住人口を確保し、生活に必要なサービスの維持を図るため、居住者の利便性向上や交通ネットワークの形成、防災力の向上などに関する取組を進めている。

さ行

Jターン

もともと地方で生活していた人が進学や就職を機に地元を離れた後で、地元よりやや栄えている地方都市に移り住むこと。

都会の利便性を維持しつつ、都会の喧騒から離れた場所に住宅を購入し子育てをする人が増えている。また、転職を機に移住する人も増えている。

さ行

CCRC

Continuing Care Retirement Community の略称。高齢者が健康なうちに入居し、継続的なケアを受けながら終身で暮らすことができる生活共同体。1970年代のアメリカで始まった集合住宅の考え方で、医療・介護などのサポートを受けながら終身で暮らすライフスタイルを目指す。

本市は、総合計画の5大構想の1つである「健康長寿のまち」の実現を目指す上で「生涯活躍のまち静岡」構想を掲げ、駿河区役所周辺の「駿河共生地区」と葵区中心市街地の「葵おまち地区」をモデル地区として、各種事業を進めている。

自然動態

出生・死亡に伴う人口の動き。(人口の自然増減＝出生児数－死亡者数)

自然減

死亡者数が出生児数より多くなり、人口が減ること。

社会動態

市における転入・転出に伴う人口の動き。(人口の社会増減＝転入者－転出者＋その他増減)

社会減

転出者が転入者より多くなり、人口が減ること。

住生活総合調査

国土交通省が5年ごとに実施する調査。住生活の安定・向上に係る総合的な施策を推進する上で基礎資料を得ることを目的としている。

住宅ストック

今現在において現存するすべての住宅のこと。

新型コロナウイルス感染症

2019(令和元)年に発生した感染症。世界保健機関による国際正式名称は「COVID-19」。2020(令和2)年に入ってから世界中で感染が拡大し、パンデミックをもたらしている。

人口動態

一定期間中における人口の変動の状態。出生・死亡・結婚・移動などがその要因。

スマートメーター

電気使用量を計測するための通信機器が搭載された電力メーター。電力使用量が30分単位で遠隔計測されるため、時間ごとの使用量を「見える化」することで、節電効果が期待される。

各家庭のアナログ式電力メーターは順次スマートメーターに交換される予定であり、経済産業省は2024(令和6)年までに国内全体で導入完了を目標としている。

セーフティネット住宅

住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅。住宅確保要配慮者に対する賃貸の供給の促進に関する法律に基づき、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録した住宅。

ZEB(ゼブ)

Net Zero Energy Building の略称。先進的な建築設計によるエネルギー負荷の抑制やパッシブ技術の採用による自然エネルギーの積極的な活用、高効率な設備システムの導入等により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギー化を実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、エネルギー自立度を極力高め、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した建築物のこと。ZEBの実現・普及に向けて、4段階のZEBを定性的及び定量的に定義している。

ZEH(ゼッチ)

Net Zero Energy House の略称。外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅。

た行

脱炭素社会

地球温暖化の要因である二酸化炭素の排出量が実質ゼロ(＝カーボンニュートラル)になる社会。

地域包括ケアシステム

厚生労働省が2025年をめどに構築を目指している、高齢者に対して住まい・医療・介護・予防・生活支援を包括的に提供するための仕組み。

本市では、「静岡型地域包括ケアシステム」として、住み慣れた自宅ですっと、人生の最期まで自分らしく暮らせるよう、静岡市の特徴である地域の「つながる力」と、健康寿命が長い「元気な高齢者」の活躍により、(1)医療・介護の専門職の連携による支援の輪と、(2)地域の市民の連携による支援の輪を構築し、この二つの支援の輪が連携して、本人・家族を支援する仕組みの構築(「自宅ですっとプロジェクト」)を推進している。

さらに、健康寿命の延伸のために、市民生活に密着した幅広い施策を連携させ、「健康長寿のまちづくり」を推進している。

長期優良住宅認定制度

長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備に講じられた住宅のこと。

県や市町が、一定の規模以上で、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性を備えている他、劣化対策や維持保全計画が講じられているものを、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅として認定する制度。

DID

Densely Inhabited District(人口集中地区)の略称。日本の国勢調査において設定される統計上の地区であり、市区町村の区域内で人口密度が4,000人/km²以上の基本単位区が互いに隣接して人口が5,000人以上となる地区に設定される。

低炭素住宅

二酸化炭素の排出量を軽減する住宅として、低炭素建築物認定制度の基準に適合し、認定を受けた住宅。認定基準は、①省エネルギー性に関する基準、②その他の低炭素に関する基準の大きく2種類あり、①はすべての基準、②は9項目のうち1項目以上の基準を満たせば良い。認定を受けると、所得税の引き下げや登録免許率の引き下げ、容積率の不算入（低炭素化に資する設備について通常の建築物の床面積を超える部分に限る）といったメリットがある。

なお、2022年（令和4年）10月1日より認定基準が見直されている。

DX（デジタルトランスフォーメーション）

Digital Transformation の略称。2004（平成16）にスウェーデンのウメオ大学エリック・ストルターマン教授によって提唱された概念。

『デジタルトランスフォーメーションを推進するためのガイドライン（経済産業省）』では、企業がビジネス環境の激しい変化に対応し、データとデジタル技術を活用して、顧客や社会のニーズを基に、製品やサービス、ビジネスモデルを変革するとともに、業務そのものや、組織、プロセス、企業文化・風土を変革し、競争上の優位性を確立すること、と定義される。

『住生活基本計画（全国計画）』においても、住宅の設計から建築、維持・管理に至る全段階におけるDXの推進が期待されている。

テレワーク

「tele = 離れた所」と「work = 働く」を合わせた造語。情報通信技術（ICT = Information and Communication Technology）を活用し、場所や時間にとらわれない柔軟な働き方を指す。

テレワークは、自宅で行う在宅勤務、移動中や移動の合間に行うモバイルワーク、サテライトオフィスやコワーキングスペースなどで行うリモートワークなどがある。

特定空家

①そのまま放置すると倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、②著しく衛生上有害となるおそれのある状態、③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、④その他周辺の生活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、のいずれかにあると認められる空き家等を指す。

特定空家に指定されると、固定資産税の優遇措置が受けられなくなったり自治体から行政指導を受けたりする場合がある。

は行

PFI

Private Finance Initiative の略称。民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して、公共施設等の設計・建設・維持管理運営等を行うPPPの概念を実現する手法の1つ。事業コストの削減及び質の高いサービスの提供が目的。

PPP

Public Private Partnership の略称。行政（Public）が行う公共サービスを、民間（Private）と連携（Partnership）して提供する手法を捉えた概念のことで、「官民連携」と称される。民間の持つ多種多様なノウハウ・技術などを活用することにより、行政サービスの向上、業務の効率化、公的資産の有効活用、年間予算の効率的・効果的運用を図ることが目的。

HEMS（ヘムス）

Home Energy Management System の略称。家庭内のエネルギー消費量を可視化できる電力管理システムであり、電力使用料の可視化、節電のための機器制御、ソーラー発電機等の再生可能エネルギーや蓄電池の制御等を行う。

政府は2030年（令和12年）までに全世帯への設置を目標として掲げており、ZEH化の要件としても挙げられている。

民生（家庭）部門

最終エネルギー消費のうち、家計が住宅内で消費したエネルギー消費を表現する部門。家庭部門においては、自家用車や公共交通機関の利用など人・物の移動に利用したエネルギー源の消費は全て運輸部門に計上する。

や行

Uターン

地方出身者が都市部へ移住した後に再び地方へ移り住むこと。

ユニバーサルデザイン

年齢や性別、国籍、障がいの有無に関わらず、誰もが使いやすいようにデザインされた建物や製品、サービス、環境等のこと。

誘導居住面積水準

世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準。都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。

ら行

LCCM(ライフサイクルカーボンマイナス)

Life Cycle Carbon Minus 住宅の略称。居住時に出るCO₂排出量の削減だけでなく、資材の採取段階から建設、解体、廃棄に至るまで、住宅のライフサイクル期間に発生する全CO₂排出量をマイナスにする住宅のこと。ZEH等と同様に快適な居住空間を確保しつつ断熱性能を高め、高性能で高効率なエアコンや給湯システムなどを導入して省エネルギー化に取り組み、太陽光発電等の設備によってエネルギーを創出してCO₂排出の収支を削減する。

(裏表紙)

静岡市住生活基本計画 < 年 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