

## 第一回 静岡市住生活基本計画及び空家等対策計画改定委員会 会議録

- 1 日 時 令和4年6月16日(木) 13時30分～16時
- 2 場 所 静岡市役所 新館9階 特別会議室
- 3 出席者 (委員) 寒竹委員長、池田副委員長 (WEB)、石川委員  
石田委員、大瀧委員、川島委員 (WEB)、長嶋委員  
柳委員  
(事務局) 齋藤建築部長、内野住宅政策課長、小林係長、  
小澤係長、篠原主査、小沼主査、渡邊主任技師
- 4 傍聴者 0人
- 5 議 題 (1)改定の進め方について  
(2)静岡市空家等対策計画の改定について  
①静岡市の空き家の状況について  
②静岡市空家等対策計画について  
③静岡市空家等対策計画の改定の方向性について  
(3)静岡市住生活基本計画の改定について  
①現行計画の概要と成果指標の進捗について  
②全国計画及び県計画の概要と新計画の施策の方向性について  
③市政アンケートモニターの実施について

### 6 会議内容

(事務局)

**齋藤建築部長**

静岡市住生活基本計画は本市に相応しい住生活に関する政策の理念を掲げ、それを実現するために方策を示すことで、市民の豊かな住生活を実現しようとするものである。現行の計画は平成30年度から令和8年度までの9年間の計画であり、今年で計画期間の半期を迎え見直しの時期となっている。住生活基本計画の全国計画が令和3年3月に改定され、それに伴い静岡県計画も今年4月に改定されている。これらを踏まえ、今後10年間にわたる次の計画を策定する。

また、静岡市空家等対策計画は、空家等対策計画の推進に関する特別措置法に基づき平成30年3月に策定し、今年度改定の時期を迎えた。近年、空き家の増加が社会問題となっており、様々な対応が求められている。

住生活基本計画の関連計画として、空家等対策計画が位置付けられているため、相互に連携し、内容についての整合を図るため、2つの計画を同じ委員会で議論していただき、各計画の原案を策定していく。

## (1) 改定の進め方について

(事務局) 静岡市住生活基本計画及び空家等対策計画の改定にあたり、有識者や市民から広く意見を伺うため、静岡市住生活基本計画及び空家等対策計画改定委員会をおく。

静岡市住生活基本計画及び空家等対策計画についてそれぞれ庁内連携推進会議を置き、6月2日に第1回目の会議を実施した。また、改定業務をコンサルタント業者に委託している。

今後、12月から1月にかけてのパブリックコメントの実施を挟みながら、改定委員会を今回含め計4回実施し、令和5年3月に計画を改定する予定である。

## (2) 静岡市空家等対策計画の改定について

(事務局) 第二次計画では、管理不全空き家の件数をいかに減らしていくか、一件の解決時間をいかに短縮していくかを重点的に取り組んでいきたいと考えている。

(池田委員) 泥沼にはまってからでは対応が大変である。資料に記載のとおり、空き家に陥る前の予防策、例えば啓発や教育を重点的に行うことが重要である。

(池田委員) 街なかと田舎や郊外では空き家に関する抱えている問題の性質が異なることから、対策も変わってくる。街なかでは相続問題や管理不全の問題が多いが、田舎や郊外では土地の価値が小さいため売却が難しく、解体費の捻出が難しいといった費用面が問題となっている。

(大瀧委員) 資料2-3の空き家サポーター制度とは？

(事務局) 藤枝市の事業を参考としているが、空き家対策に積極的な民間事業者や土業の専門家を募り、認定することにより、サポーターが啓発活動を行い、市は相談者に対して専門家の紹介が可能となると考えている。また、建設業の関連事業者が空き家問題を解決するモデル事業に参加することを想定している。

(大瀧委員) この事案であればアイデアがあるという専門家がいる可能性があるのですが、様々な事案に応じて相談できる体制の構築が必要である。

(大瀧委員) 資料2-3の居住中の啓発で、終活に関する金融機関との連携は、記載のとおり重要である。更に包括ケア等を巻き込んでいくとよいと思う。

(事務局) ゴミ屋敷問題では包括ケアの協力を得ている状況。ノウハウ活かし、空き家問題にも協力を求めていければと考えている。

(大瀧委員) 適正管理について、シルバー人材センターとの連携の状況はどうか。個人的にも考えていて、いいアイデアだと思っている。

(事務局) シルバー人材センターとは協力体制を構築するため協議を進めている。無料点検サービスを新たに設け、そこから有料サービスの契約につなげていくような具体策を市側から提案している。また、空き家管理サービスを活用した利用者の名簿を共有化し、空き家対策のため利用させてもらいたいとお願いしている。共有することで、これまで空き家所有者に対して郵便で通知し

ていたものが、空き家所有者への連絡が可能となることで早期対応ができるのではないかと考えており、そのような仕組みを構築していきたい。

(大瀧委員) 代執行の適用について、個人の資産に行政が手を出すということはどうかという議論が当然あるが、柔軟に選択できるようにしてはどうか。税金を投じたとしても、解体による跡地活用や地域活性化など、長期的な視点で見れば十分に選択肢としてありうると考える。

(事務局) 市民アンケート調査を実施する予定である。アンケート結果を参考にしていきたい。

(石川委員) 近年空き家は急増しているが、それは氷山の一角である。空き家になる前の居住中の対応が重要で、データのにもくみ取っていくことが大切である。現状把握で最新の統計調査はもちろんのこと、どのような数値を参考としていくのか。

(事務局) 現状分析で統計データから得られるデータには限界があると感じている。

(石川委員) 資料2-3で「きっかけ」が示されているが、「きっかけ」が視点を変えて統計データのなかから拾う要素でもある。例えば、家を解体する人が市内でどのくらいいて、解体しない人がどのくらいいるのか。また、実際に空き家になってしまったあとではなく、手前の予備軍の数字、例えば一人暮らしで死亡した人の数はデータに出てきやすい。どういうデータを抽出していくか悩ましいが、氷山の一角の根元のあぶり出しをどのように分析を行っていくか、この「きっかけ」をうまく使って、これをベースとして具体的に対策を検討していければと思う。

(事務局) 首都圏に進学した人のUターンは約2割という調査結果がある。また、独居老人も増加傾向である。しかしながら住戸数は増加傾向である。このあたりから、氷山の一角の根元の部分を探ることができればと考えている。

(石川委員) 静岡市は市域が広い。市街地での活用と中山間地域での活用とは異なる。地域性に沿った対策が大切である。市域が広いこそ、全体と併せて地域ごとの特性を統計データで把握し、アンケート調査の調査内容にも反映していければよいと思う。アンケートの具体的な内容はどのように考えているか。

(事務局) 中山間地域はオクシズとして特色を出した施策を展開している。空き家のみで地域プロモーションは困難であるが、庁内で連携して地域性やブランディングを意識した活用を検討していきたい。リタイア後に空き家居住を選択することもありうると考えている。どこまでデータから導き出すことが出来るかはわからないが、意識調査から具体策を導き出していければと考えている。

(長嶋委員) 年間400件程度の空き家を調査し、売却しないか意向確認をしているが、実際売却に至るものは5、6件にとどまっている。進まない理由としては解体費がネックというケースと、調査をしても個人情報の壁で止まってしまう、所有者にたどり着けない状態である。空き家所有者のリストを共有できると前進すると思う。

(事務局) 委託契約の関係で個人情報を取り扱うという方法もあると思うが、個人情報

報の保護の壁はなかなか難しい。中古住宅の流通はどのような状況か。

(長嶋委員) 所有者が「どうにかしたい」という明確な意思がない。解体に費用がかかってしまうことと、解体して更地にした場合に住宅用地の特例が適用がなくなってしまうことが解消されなければ前進しない印象である。

(長嶋委員) 空き家所有者リストの共有化が重要である個人情報であることから、どういう形で共有できるか課題は多い。新築着工数が増加している傾向であれば、静岡市に住みたい人はいるのだと思う。

(事務局) 固定資産税の急激な増加に対する事業を持っている自治体があることは承知している。中古住宅ありきでの売買は難しい。更地にすることで売却が進むということであれば、解体費用の補助が有効だと考えられるかもしれないので、検討していきたいと考えている。

(柳委員) 今後、静岡市は空き家対策においてどこに重点を置いていく予定か。利活用なのか、除却なのか。利活用していくのは大変難しいのではないか。また、未解決の案件では、相談者は解体を望んでいるケースが多いのではないか。

(事務局) 管理不全空き家の所有者に対して管理を徹底させていきたいと考えている。その中に除却の可能性もあると考えている。一般的な利活用は、不動産事業者の力を借りていきたい。国が紹介しているモデル事業は、なかなか該当する物件が少なく、直接的な効果は期待できないと感じている。

(柳委員) 空き家予備軍の抽出はどのように抽出していくのか。空き家予備軍の所有者に対するアンケート調査は行う予定か。またその内容はどのようなものか？

(事務局) アンケートは空き家所有者に対してと、一般市民に対して行う予定であり、予備軍については対象を抽出することが困難であることから行う予定はない。予備軍に対する調査は、ケアマネージャーや包括支援センターを想定している。おくやみ窓口での啓発も検討しているが、亡くなった直後に空き家の話をすることで心証を害することも懸念している。終活の一つとして空き家となったとき対応について所有者本人やその家族に示していければと考えている。空き家とするときの地域への報告の大切さも伝えていく必要があると考えている。

(柳委員) 空き家の多い地域は把握しているのか。

(事務局) 宅地分譲したところでは、同じ時期に空き家になりはじめる傾向があると感じている。

(柳委員) 予備軍の抽出が困難であれば、古い住宅団地に対するアンケートなどケーススタディを行うことも方法としてある。世帯の入れ替わりが生じ始めている古い住宅団地の住民が予空き家予備軍になる可能性がある。

(石田委員) 町内会は空き家となった家屋の住人を見守り、よく知っていることが多い。空き家の所有者側に表面化していなくても困っている人は必ずいる。困っている人をあぶりだし、サポートする体制を構築してほしい。

(川島委員) 空き家を社会福祉活動の場として活用されていく仕組みに期待している。

(寒竹委員長) 本日、挙げられたこととして、空き家化の予防、物件の多様性にどのよう

に対応していくか。また、多様性に対して全部に対応していくのは難しいので、ケーススタディで行っていくか、具体的な手段の検討について考えてはどうか。抽象化されるアンケート調査だけでは本質に近づけない可能性もあり、具体的な空き家所有者の対応事例から抽出することも有効である。

(寒竹委員長) シルバーの活用の話があったが、専門家がチームとなって対応していくことが重要である。

(寒竹委員長) 空き家問題は日本独特のもので、日本では家屋の価値は経年で下がっていくのに対して外国では価値が上がっていくものもある。いわば日本の住宅は家電のようなものとなっている。住宅の維持・処分まで責任を課す必要がある。

(寒竹委員長) 空き家対策の成功例はあるのか。次回、具体的な成功事例の提示をしてほしい。

### (3) 静岡市住生活基本計画の改定について

(石川委員) 建築環境を専門としているため、エネルギー性能に関する内容に着目している。資料 3-5 (静岡市住生活基本計画 構成案) で DX、防災・減災、脱炭素の 3 つが注目視点と挙げられている。この 3 項目はどの政策にも重層的に織り込まれることを示す必要があると個人的に感じていたため、新計画においてその方向性が示されているのは良いと思う。県計画では分断的になっている。

特に脱炭素は、静岡県は省エネルギーに関する意識が高くない傾向にあると感じており、国の示すカーボンニュートラルの方向性に向け、静岡市の取組姿勢を示す重要な局面だと思う。7 月に実施予定の市政アンケートの問 9 で「省エネルギー性能」について聞いているが、前時代的な聞き方であり、「カーボンニュートラル」や「脱炭素」に関する住環境のあり方を聞いた方が良い。省エネと併せて「創エネ」に関する市民の考えを把握した方が良いと思う。問 9 に外皮性能やエネルギー消費、創エネとしての太陽光発電等の具体的な項目は出ているが、静岡市民は環境に強い関心があるのではなく、社会的に省エネが重要視されている程度の認識だと思う。ハウスメーカーが進めている ZEH や LCCM の建設に対する施策の補助金を獲得するため「省エネ」という言葉を使っている側面もある。市民アンケートとして、「ZEH や LCCM を知っているか」程度でも良いと思う。

問 10 ではコロナ禍で住まい方や働き方が変化したことによる「新しい住まい方」を聞いているが、環境に関して実施した内容も聞いてほしい。脱炭素の一環として気密性・断熱性を高めた高性能な住宅が一般化している一方で、静岡市では通風や換気、採光等の自然を取り入れた住宅が一般的だと思う。静岡市は環境省から脱炭素先行地域として選定されており、地域特性を活かした先行モデルを形成していく必要があると思うため、そうした取組を加味した設問としてほしい。

また、エネルギーに関する内容を使わずに「脱炭素」を示しているのが気

になる。建築の一次消費エネルギーをどう考えるかが施策に盛り込まれ、数値目標も入れてほしいと思う。

(事務局) アンケートは7月実施予定のため、問9及び問10は頂いた意見を踏まえ修正する。

(寒竹委員長) 過年度実施したアンケートと同じ内容を聞いて、経年変化を見る項目もあるかと思う。追加すべき項目と、過年度と比較する項目は分けて考えて修正してほしい。「新しい住まい方」はコロナ禍の影響だけでなく、DX、脱炭素等の内容も反映すべきだと思う。

(柳委員) 基本目標1にある「2 環境に配慮した住まいづくり」が2050年カーボンニュートラルの実現に向けた施策が展開される項目だと思うが、具体的にどのような取組を考えているか。東京都ではZEHが義務化されたが、市の考えを聞かせてほしい。また、成果指標として健康や環境に関する具体的な数値目標として何を考えているか。

(事務局) 住宅を長期間使うという観点から、現行計画では長期優良住宅の取組を進めており、新築住宅の認定率は向上している。今後は改修も含めて長期優良住宅のストック数を増やしていきたいと考えている。ZEHの義務化については、住宅政策課で市営住宅を管理しており、今後建て替える際の要件としてZEH化を入れ、太陽光発電等の導入を考えている。民間住宅についても、県計画で脱炭素の実現に向けた取組が挙げられているため、市計画においても施策を盛り込みたいと思う。

(柳委員) 長期優良住宅だけでなく、ZEHの住宅数等の数値目標もある方が良いと思う。

(事務局) ZEHに関して、民間住宅の導入率を数値化できるかは分からないが、公共施設については数値目標として挙げられるか検討する。

(石田委員) 「マンションの適正な維持管理」としてマンションに関する項目が整理されているが、今年4月からマンション管理計画認定制度が開始され、適正な維持管理は一般的な内容になったと思う。私が住んでいる浜松市中区のマンション化率(マンションに居住している市民の割合)は10%で、静岡県でもトップクラスの割合となっている。一戸建ては築20年が経過するとメンテナンスが必要になり、高齢の方が家売ってマンションに移り住む動きがある。マンションは駅周辺等の利便性の高い場所に立地していることもあり、そうした住み替えの需要は一定の割合で存在すると思う。マンションのZEH化等も含め、多面的な施策を展開してほしい。例えば、今後は電気自動車が増えると思うため、その充電設備を設ける等がある。

(事務局) 静岡市マンション管理適正化推進計画を今年4月に策定し、関連する事業を進めていく。本計画においてもマンションに関する内容を充足させたいと考えており、担当課と協議する。

(寒竹委員長) 築年数の古いマンションの維持管理が最も大変な部分だと思う。具体的な内容まで踏み込んで本計画にも記載するのか。

(事務局) 築40年が経過したマンションの対応等が注力する内容となっている。関連

計画の担当課とも協議し、本計画においても事業を記載できるか検討する。

(石田委員) 戸建てを売ってマンションに移り住む等の需要の変化を強く感じているため、取組を強化してほしい。

(長嶋委員) 居住人口が減少していることへの対策をどう考えているか。

(事務局) 成果指標に「人口集中地区における居住人口」があり、現状値の時点で人口が減少し、難航している。全国的に人口減少が進む中で目標値を人数とするのか、居住誘導区域内の人口密度とするかを都市計画課と協議している。

(長嶋委員) 他都市では移住者向けのツアー等を実施しており、市でも同様の取組を実施しているのであれば、その実施件数を示してほしい。市として人口を向上するための政策がどの程度実施されているかを整理した方が良い。

(事務局) 企画課が移住定住に関する取組を実施している。市営住宅の空き部屋を活用し1～2週間の移住体験を行う「おためし住宅」等の取組を実施している。実施件数や取組の成果等は関係課にも確認して報告する。

(大瀧委員) 新計画において「オクシズ材の活用促進」が新規の内容として出されており、建築用の木材として使いやすいという話も聞くが、木材を生産・出荷するだけでなく、森林を再生するまでの取組が必要となる。一方で、静岡市は竹林が多く、個人的に竹林の伐採等も行っているが、管理が行き届いていない地域も多数あり、民間活力を導入して適切に管理していく必要がある。オクシズ材の活用だけでなく、森林の再生や竹林の管理等も含め、広い視点を持って計画づくりを進める必要があると思う。

人口の定着の問題として、人口減少が進み、周辺市町と少ないパイを取り合う中で、静岡市の競争力がどの程度あるかは冷静に考える必要があると思う。明石市は子育て世帯が増えていると聞いており、成果を出している都市を参考にして施策を考える方法もあると思う。また、「オクシズ」というブランドが使えない中山間地域の取組は難しい面がある。利活用しなければならぬわけではないと思うが、インフラ整備や防災等の長期的な視点で見ると、維持もしくは撤退という方向を示す必要があると思う。計画内で記述するかは別として、市の考えをまとめた方が良いと思う。

(事務局) オクシズ材として、スギやヒノキは建築材として活用しているが、それ以外の木材に関しても、環境部局と協議して再生材の活用について確認する。人口の定着に関しては、明石市の取組も参考にさせていただく。移住が進んでいる都市は、恐らくハードの整備だけでなくソフト的な取組を手厚く実施していると思うため、ハード・ソフト両面の取組を関係課と協議していく。

(寒竹委員長) 浜松市の天竜材が有名であるように、静岡市と言えばオクシズ材となるようにブランドを全面に押し出した方が良いと思う。「オクシズ材(静岡地域材)の活用」ではなく「オクシズ材等の静岡地域材の活用」とすれば、全ての木材が当てはまると思う。また、「静岡市らしい」に関しても、静岡市は県庁所在地であることから、静岡市単独で事業を進めるのではなく、周辺市町と連携して「静岡市らしい」を形成していく内容にしてほしい。浜松市や伊豆市等の市町とは違う立ち位置であると認識した方が良い。

(事務局) 寒竹会長へ事前打合せに伺った際にキャッチフレーズ等も考えていきたいという話をさせて頂いた。現計画では「静岡で暮らそう」を出しているが、打合せの際に「住むなら静岡」と発言されて、良いフレーズだと感じた。静岡市の住まい方や地域の魅力を踏まえ、基本理念やキャッチフレーズを考えていきたい。

(寒竹委員長) 「オクシズ」も良い響きだと思う。話はやや逸れるが、サイン計画を学生が調査した際、銀座はシック、新宿はカラフルという特徴を発見した。県内のサインを見てみると、静岡市はシック、浜松市はカラフルという特徴があった。それと同様に、静岡市はオクシズ、浜松市は天竜と地域の特徴を把握して、明確にメッセージとして発信しないと伝わらないと思う。

(事務局) 市民に公表する計画であることを踏まえ、静岡市の良い所も伝えられる計画にしていきたいと思う。住んでいる方が地元の魅力を認識していないということもあるため、魅力をアピールしていきたい。

(石川委員) 住生活基本計画という範囲でのキャッチフレーズではなく、シティプロモーションや移住、脱炭素先行地域に関する事業も含め、難しいとは思いますが、分野横断的に決めてほしいと思う。市全体が3つの注目視点(DX、防災・減災、脱炭素)を踏まえ事業を進める上で、本計画は住生活に関する計画という位置付けになると思う。特に脱炭素は分野横断的に取り組むべき施策が多く、住宅政策単独で実行できるものは少ないと思う。他都市でも環境系、建築系、土木系、教育系のどこが主体となって進めるかで実施する内容が異なる状況にある。各部署が協働し、一体的に取り組を進める体制をとれると良いと思う。

(事務局) 静岡市第4次総合計画を現在策定中であり、全庁的な協議を行っている。本計画も総合計画の内容に即して策定するが、関係各課と事業内容や方向性について協議し、各施策の検討を進めていきたい。

(寒竹委員長) ハイデッカーという哲学者は「どう住みたいか」と考えることが原点だと言っている。自治体が策定する計画の内容は様々だが「どう住みたいか」という考えに帰着すると思う。

本日は活発な意見が出され、全ての意見を取り込むのは大変だと思うが、事務局はうまくとりまとめてほしい。

以上