

## 第二回 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8月26日（金） 10時～12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、石川委員、石田委員  
大瀧委員、川島委員、須田委員、長嶋委員、藤原委員  
柳委員 (Web 参加)  
(事務局) 内野住宅政策課長、竹田課長補佐兼係長、  
小林主幹兼係長、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) 静岡市空家等対策計画の改定について  
① 計画の骨子について  
② 計画の成果指標について  
③ 所有者に対するアンケート調査について  
(2) 静岡市住生活基本計画の改定について  
① 静岡市の住生活に関する現況と課題について  
② 現行計画の評価について  
③ 新計画の体系及び成果指標の設定について

### 6 会議内容

#### (1) 静岡市空家等対策計画の改定について

川島委員 誰の何を解決するのかということがイメージしづらい。空き家を持っている人に対して配慮するというのもわかるし、周りの人の衛生的な面、不安なところに配慮していく必要もあると思う。

地域でできることは地域でやっという内容だったが、地域で自分がやるとなったときに負担感ややらされ感が生まれると思う。計画にはしっかり必要性を説明する内容を記載し、関連する具体的な施策を機能させていくことが必要だと思う。

池田委員 具体的な施策の内容となるが、地域特性の中で、その土地が空き家を解体するに当たり、売却できて解体費をペイできるところと、ペイできないところがある。3000万円控除を活用していくという話だったが、売れてペイできればよいが、土地が売れない、解体してもペイできないので空き家が残ってしまう、そういうところの対策は違ってくると思う。土地が売れないがために解体できないところの対策はどのように考えているのか。

事務局 借地に建っていた場合、接道がない場合などは、土地を売却しづらく、解体費用を捻出できないケースがあり、課題であると感じている。そういった中で、解体費用を補助することがモラルハザードの観点からよろしいのか検討が必要だと考えている。それ以外の方法でも行政としてどのような対策ができるのか、この計画期間の中で検討していくこととして計画内に盛り込んでいきたい。

長嶋委員 前回の検討委員会の内容がどのように反映されているかわからない。  
売却できない場合は3000万円控除の活用が成り立たない中で、前回は不動産事業者と情報共有していけないかと申し上げたが、その辺りはどのように考えているか。

事務局 いろいろな民間事業者がいる中で、空き家の状態や、所有者の状況でタイミングや必要な民間の力が異なると考えている。個々の状況に応じて民間事業者と空き家所有者とをつなげる橋渡しをしていきたいと考えている。

長嶋委員 つなぎ合わせる民間企業は決まっているのか。

事務局 それも、次期計画の中で検討しながら所有者に対する支援体制、民間事業者が活躍できる場を構築していきたい。例えば民間事業者を募るケースもあると思う。

長嶋委員 今日の資料ではその辺りがわかりづらかった。

事務局 計画という全体のものでもあるため、具体策を掲載するが、その内容を詳細に記載することはなかなかできない。こういう方針でやっていくということを中心に記載してことになる。また、具体策についても、1年目からすべてやっていくことは難しいことから、その都度、民間事業者と相談しながら進めていきたいと考えている。

石川委員 地域性を把握する必要があるが、それを、どうとらえるかというためにも成果指標をどう設定するかが重要であると、前回お話しした。【資料1—5】において、流通段階から特定空家等までに至るどこに手を打ちたいか示されているのはよくわかったが、なぜそこに手を打つに至ったか、全体の空き家対策にどのような効果があるのかがわかりにくかった。

成果指標①の特定空家等を0にすることは、重症患者を0にする気持ちで取り組むことを示す心理的な目標設定であったが、はたして現実的なのか。

成果指標②の「その他の住宅」の戸数を2割減にするということだが、グラフ上大きな効果を発揮しているとは思えない。成果指標①の特定空家等し

ないための配慮が成果指標②にもどのように関連していくかといった点を委員に理解してもらい整理が必要である。

そのときに必要な指摘が、冒頭に川島委員が指摘した、誰が何を解決するのかということであり、市民に伝わるようにしていかなければならない。

もう一点、池田委員が指摘した不動産的な換算を分類する整理について、公共施設やインフラ等と空き家の分布に、なぜ人口を重ねられないのか。人口分布が激変してる地域、世帯数、高齢者世帯数など様々な要素を掛け合わせるにより根拠資料として整理することが、今後の検討に必要である。

事務局 住宅総数に対して空き家の戸数が30戸に1戸ある状態であり、行政だけでは対応がしきれず、地域の力を借りなければならぬ状態まで来ている。

石川委員 川島委員が指摘した、自分事ではないことを背負わされ、地域にやらされ感が生まれないうためにも、空き家問題には地域差があるはずで、それを明らかにしないことには、なぜ負担しなければならないという感情が生まれると思うので、それを整理するためにも地域特性の分析が必要である。

須田委員 地域で見守ってほしいという気持ちはわかるが、自治会が市から任されている仕事は多く、対応しきれないと思う。また、どの自治会でも同じように対応していくことは大変である。

そこで、自治会で持っているデータ、例えば、自治会に入るときの連絡先は携帯電話としたり、高齢者世帯になった場合は、その他の親族の連絡先を報告してもらったりと、今すでに行っている活動のなかで、空き家となったときに連絡しやすくなるようなちょっとした工夫をしてもらい参加しやすいと思う。

また、特定空家等の数を0にすることについては、0と1とは大きく異なる。特定空家等となって勧告、行政代執行となっていくが、特定空家等が0となることで改善に向けて進んでいかなうのではないかと、住民にとっては特定空家等に指定して何とかしてほしいという気持ちもあると思う。0にこだわらなくてもよいのでは。

藤原委員 同時進行で次の空き家が生まれていく状態のなかで、20歳代、30歳代の人には自覚がないと思う。未来の若者に対する教育についても必要ではないか。

事務局 若い世代に対する空き家問題の教育、啓発にも切り込んでいきたい。

大瀧委員 行政の少ないマンパワーをどう活かしていくかという点で、長嶋委員の指摘のとおり情報共有をして、流通性のあるものは民間でやりたいというところはいくらかでも出てくると思うから任していけばよい。問題はどうしようもないもの、解体すると赤字になってしまうようなもの。家庭裁判所に申し立て

る相続財産管理人制度の予納金がこれまで50万円だったものが、最近では100万円と増えてきている。裁判所も対応を変えている。市でも、処理しきれないところに特化して対策していくという考え方も重要ではないか。空き家全般に対する対策ではカバーしきれず、焼け石に水だと思う。

石田委員　マンション管理のケースを空き家対策に当てはめてみると、空き家・空室の洗い出しが大切で、段階的に空き家化・空室化につながっていくことは同じである。マンション管理組合はどのような問題が発生するか、発生してみないとわからないという状態。空き家対策も同様で、誰が、何を、どのように考えていくかをこれから見出していかなければならないことが課題である。地域社会においても同様で、それを住民に知らせることが大切であり、地域に一人、二人と課題意識を持つ人が増えていくような啓発が大切である。

寒竹委員　対策計画の改定が目的。実践的なものの検討は今後続いていく。現状分析の実態調査のデータをもう少し踏み込んで分析していくこと。また高齢者世帯などのデータが、空き家の分布とどう関係し合っていくのか、今の状態では分析データがばらばらである。人間が生きていくということはすべてが絡みあって結果が出ている。

また、敷地の大きさ、どの場所にあつて、そういう状況にあつて、公共施設や交通が近くにあるのかなど、データを重ね合わせながら、実態調査をもう少し充実させて分析して、つぎの実践編につなげていってほしい。

若い世代へのアピールが重要、次の世代へのメッセージを送ることが必要。広報、啓発の項目に記載していってほしい。

空き家全体に網をかけるのは現実的ではない。一般解があつて、それで全部が解決できるといった時代ではない。個別解のように丁寧に対応していく必要があり、啓発モデル地区で協力的な場所を抽出し、実験的にやってみればよいのでは。

事務局　地域性は、よいデータが出なかったというのが現状ではあるが、詳細分析をさらに行いたい。

ピーク性といった点で、例えば、50戸以上の大規模な住宅分譲地では同じような世代が移り住み、高齢化を迎え、空き家化していく傾向がある。ピーク性あるところに対して、濃くモデル地区として助成金をお渡ししながら、協力してくれる自治会と議論しながら啓発を行いながら対応していきたい。

寒竹委員　モデル地区としてうまくいきそうなところを抽出していくとよい。50戸と一般化することなく、どこの、どのような特性を持った50戸なのか、例えば海の近くで、敷地面積がどの程度でといった要素が全て入っていないと議論にならない。

柳委員 利活用に関する成果指標がないので考えてもらいたい。空き家バンクの活用もあるのではないか。

## (2) 静岡市住生活基本計画の改定について

池田委員 資料2-3-①に記載の基本目標3「静岡市らしい地域特性を活かした魅力ある住まいづくり」に関して、「2 災害に強い住環境の整備」の「②災害危険性の低いエリアへの居住の誘導」について、静岡市に土砂災害特別警戒区域内にどれほど住宅地があるかは調べていないが、国土交通省でも同区域からの移転を施策として挙げているため、施策に追加した方が良いと思う。

また、「災害に強い住環境の整備」の成果指標として、狭い道路の拡幅整備事業の実績値だけが載っているが、国土交通省がハザードエリアからの移転を強く進めているため、ハザードエリアをどう設定するか検討する必要はあるものの、ハザードエリア内の人口がどれだけ減少したかを成果指標として設定してはどうかと思う。

現計画もそうだが、基本目標3の「静岡市らしい地域特性を活かした魅力ある住まいづくり」の中に災害に強い住環境の整備が入っているのは不思議に思う。具体的な取組を見ると市街地再開発事業や土地区画整理事業、優良建築物等整備事業、ハザードエリアからの移転、地域防災力の向上など、静岡市らしい取組では全くなく、地域の特色を活かしたものでもない。どちらかと言えば、基本目標4の「誰もが安心して暮らせる住生活の実現」にある方が分かりやすいと思う。

事務局 ハザードエリアからの移転の促進に関しては、関心が高まっている課題として、参考とさせていただく。災害に関する取組の位置づけについては、再度検討する。

柳委員 事前に指摘事項について市へ提供した資料が会議資料の末尾に添付してあるため、それと合わせ確認してほしい。

成果指標③「長期優良住宅の累計ストック数」について、令和3年度時点の累計ストック数12,961戸に対し、今後10年間で24,000戸に増やす目標値を設定している。単純計算をすると10年間で11,000戸程増やす目標になっている。一方で、令和3年度に認定された長期優良住宅は1,146戸であり、1年あたり約1,000戸は長期優良住宅が建設されている。このままの傾向で10年推移すれば1,000戸×10年で10,000戸となり、自然に任せてもほぼ達成できる指標になっていると思う。ここ数年、長期優良住宅は増加傾向にあり、もう少し目標値を上げられると思っている。

ここで当日配付用の資料を見て頂きたいのだが、本資料は国土交通省、経済産業省、環境省の合同検討会において策定された、2050年カーボンニュートラル実現に向けた住宅と建築物における省エネ対策等の具体的な対策と今後のスケジュールが示されたロードマップであり、昨年8月に政府の方針と

して公表された。昨年3月に策定された住生活基本計画（全国計画）において、2050年カーボンニュートラルの実現に向けた方針や対策、成果指標は、国が示すロードマップに即し、追加すると書かれているため、本ロードマップの成果目標は、住生活基本計画（全国計画）の成果目標であると考えても良いと思う。これによれば、2030年度の目標として、「新築される住宅・建築物についてZEH・ZEB基準の水準が確保されているとともに、新築戸建住宅の6割において太陽光発電設備が導入されていることを目指す」とされている。また、今年の10月から長期優良住宅の認定基準がZEHレベルに引き上げられることが既に決定している。つまりは、国としては、2030年度には新築戸建住宅の6割が太陽光発電設備を設置し、全ての新築住宅はZEH基準を満たした長期優良住宅とすることを目指しているのだと思われる。これを踏まえても、目標値がやや低いと思うため、検討してもらいたい。

静岡市の場合、新設の住宅着工件数は毎年4,500戸くらいだと思うが、そうすると今後10年間で45,000戸着工される。その半分ぐらいを長期優良住宅にしていきたいという目標でも良いと思う。そうすると、既存の13,000戸に22,000戸をプラスし、合計35,000戸になるという目標値でも良いと思う。

事務局 本日は長期優良住宅の担当者も同席しており、ご指摘を踏まえて改めて検討する。

石川委員 意見が2点あり、内1点は柳委員のご指摘の通り、計画全体を通じて脱炭素の取組の評価をもう少し見えるようにしてほしいという内容である。柳委員からは、住生活基本計画（全国計画）に盛り込まれている国の方針に資する成果指標の設定に関する指摘だったが、それだけではなく、静岡市の地域特性を活かして生活をするという、いわば自然環境や日照、通風などに配慮した住宅を求めて、静岡への定住を考えることを喚起することも大きな要素になると思う。それは長期優良住宅の戸数を増やすという先程の指摘は別に、基本目標3-4「地域特性を活かした多様な住まい方の提案」において静岡ならではの地域特性、私が理解している地域特性は気候風土についてだが、そうした要素を盛り込んだ住宅が静岡で楽しい生活ができるイメージになり、移住を喚起することに有用ではないかと思う。

基本目標3「静岡市らしい地域特性を活かした魅力ある住まいづくり」をどう具体化するのかをみると、多様な住まい方の中に環境を意識した成果指標が盛り込めていない。基本目標3-5「オクシズ材（静岡市産材）の活用促進」として、地域の木材を使うという成果指標で終わってしまっている。そこはとてももったいないと思うため、基本目標3-4「地域特性を活かした多様な住まい方の提案」の成果指標として、立地適正化計画における居住誘導区域内の人口密度に加え、静岡らしい生活ができる住宅を評価できる項目があれば良いと思う。具体的には国土交通省が自治体を通じて問題提起している「気候風土適応住宅」がある。様々な知見をお持ちの専門家が地域ごとに

作っていく方向であり、静岡市がどう対応するかはこれから協議する必要があると思うが、検討をお願いできればと思う。

事務局 取組や成果指標について、今後検討する。

藤原委員 お試し住宅の利用が増加してきている。コロナ禍で地方への移住が増加傾向にある中で、お試し住宅として様々な場所に住めるサブスクがここ数年で急速に拡大している。静岡にも魅力的な場所が多くあり、様々な住宅に住んだ中でここに住もうと決めることもあると思うため、静岡市でもそうした企業などと連携して、盛り上げていってはどうかと思う。

オクシズ材の利用について、住宅の資材として使うことがメインとして挙げられているが、観光などにも使えると思っている。現在、サウナが社会現象になるほどブームとなっており、静岡市の中山間地域でオクシズ材を使ったサウナをたくさん作って盛り上げることで、観光としても活用できると思う。住宅部分のオクシズ材の利用だけでなく、観光に関しても目を向けていけたら、より良い取組になると思う。

事務局 移住定住については企画課と協議を進めており、頂いた意見を参考に今後検討する。

寒竹委員 住生活基本計画だからと住宅に特化して考えすぎず、静岡市の暮らし方にも考えていけると良いと思う。例えば、今の意見はオクシズの活用方法として、住宅とサウナが近くにあって、それが連携して静岡らしい暮らしの空間を作っていくというようなことだと思う。住宅だけに特化した考えにこだわり過ぎると、静岡のパワーが出てこないという貴重な意見だったと思う。

須田委員 「移住」というと田舎の方に移り住むイメージがあるが、教育移住という考え方もある。長野県が割と先進的だと思うが、公立の学校でも通信簿がない学校や体験学習を主にした学校があり、そこへ首都圏から家族で移住するような例がある。そうした取組は田舎だから出来ることではなく、東京の世田谷区でも校則のない公立の中学校があるように、静岡でもできると思う。「静岡市らしい」唯一無二の取り組みを見つけるのは難しいかもしれないが、他の市町ではやっているが静岡市にはない取り組みで、ピンポイント的なものになるかもしれないが、そうした取り組みを行っている学校があれば家族ごと人口を増やすことができるのではないかと思う。若い世代が入ってくれば、その後の未来の人口を増やすことができる。住宅と暮らし方を結びつけて考えてはどうかというお話があった。教育に関する取組や、他の様々な取組みで人口増を目指す時、必ずそこには「住まい」が関係してくる。お父さんお母さんがテレワークできるような設備を整え、例えば市営住宅などを近くに誘致したりもできる。

また、「8050 問題」も考えるべき内容だと思う。80 代の親が 50 代の引きこもりの子どもの生活を支えることが社会問題になっている。それが「9060 問題」になった時に、住んでいるにも関わらず管理不全になってしまった住宅が出てくる可能性がもしかしたらあると思う。高齢者世帯も安心して住み続けられるという話が出ていたが、高齢者世帯の家を引き継ぐ人たちがきちんと管理ができるようにするべきだと思う。8050 問題も、どこに相談したらいいか、家の事をどうしたらいいかということが問題になっていると思うが、そうした内容も含まれていると安心する。

事務局 住まい方にも多様性も出てきているため、様々な方が静岡市で豊かに暮らせるような計画になるように検討していきたい。

寒竹委員 住まうというのは住宅だけが孤立しているのではなくて、空間的に繋がっているということを考えなくてはいけない。須田委員の意見は、自分が住むだけではなく、それをストックとして引き継いでいくという時間軸に関する内容である。静岡は住宅に温暖な外部空間を取り込める利点があり、大きめの住宅であれば多様な住まい方を実現できると思うため、空間軸や時間軸を取り込んだ計画にした方が良い。多世代が使えるような住環境で時間軸での繋がりがあり、その住宅が空間的にも地域に開いているような、住まい方の中での住宅を探していったら良いと思う。

石田委員 30 年前にバブルがはじけた頃に浜松駅前にアクトタワーが完成した。それと同時進行で天浜線の都田でテクノの開発が終了したが、いざ誘致するというタイミングでバブルがはじけたため、工場誘致が全く進まなかった。現在はテクノがものすごく活況で満杯になっており、優秀な企業がたくさんある。浜松市は南海トラフ地震による津波が心配されており、堤防を整備しても安心はできず、南側から北側へ移動する動きがあるという話を不動産業者から聞いたことがある。昔は見向きもされなかったような場所にすごく人気が出て、駅周辺よりも土地代が高い状況になっている。

生活から住宅を考えるという考え方については、都会からの移住に関する取組がテレビでたくさん紹介されており、教育などを理由に若い人たちの移住が増えている。そうした流れも非常に大切だが、地域の中の変化も大切だと思う。静岡市は平坦な土地が少ないため、浜松市と同様の開発は難しいと思うが、浜松市の取組は 1 つの参考として、地域独特の人口移動や住生活を考えて全体的な施策を考えていくことが非常に大切なことだと思う。

川島委員 8050 問題は、須田委員のご指摘の通りだと思う。また、家が購入できないことに困っている人は多くいる。住宅が無くて移住できない若い人の相談窓口ができるほどである。そうした問題をどう考えるについては、関連計画に盛り込むなどの方法もあるとは思いますが、そうした視点も持って計画を策定し



てほしい。

大瀧委員 移住に関しては、どういう人に来てもらいたいターゲットを絞った方がいいと思っている。少ないパイを取り合う状況で、静岡市にストロングポイントを考え、こういう人だったら静岡市に来るのではないかということがある程度絞っていった方が良いと思う。他の地域との兼ね合いもあると思うため、こうした人なら静岡市に来やすい、というターゲットがあれば、移住がさらに進むと思う。

事務局 静岡市は、東京や名古屋に近く通勤圏内でもある。前回の委員会でご紹介頂いた明石市の移住者に関する取組の資料を確認したが、移住を考える人に対してうまくアピールをしているなと思った。「子育てするにはすごくいいまちだ」というのがHPで分かりやすく説明されていて、非常に参考になる。市としても、移住に関する取組を検討していきながら、若い世代でも家族で移住して、都会へ仕事に行ったり、テレワークで仕事をしたりできるまちづくりが推進できたらと考えている。

大瀧委員 「来やすい」ということは「出やすい」ということでもあるため、そこは気を付けて、念頭においてほしい。

以上