

# 静岡県住生活基本計画 <概要版>

「住んでよし」の理想郷  
デジタル田園都市の形成

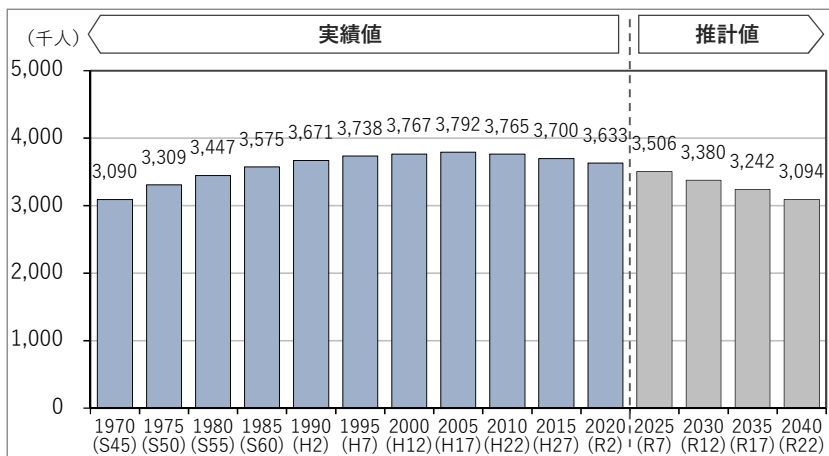
ガーデンシティ

2022年3月  
静岡県

# 1. 住宅政策をとりまく社会動向

## (1) 人口減少・少子高齢化が進展しています

- 本県の人口は、2005年(平成17年)の379.2万人をピークに人口減少に転じ、2030年(令和12年)には338.0万人まで減少する見込みとなっています。
- 65歳以上の高齢人口割合は、2020年(令和2年)は30.2%ですが、2030年(令和12年)には33.3%まで上昇すると予測され、高齢化が進展しています。

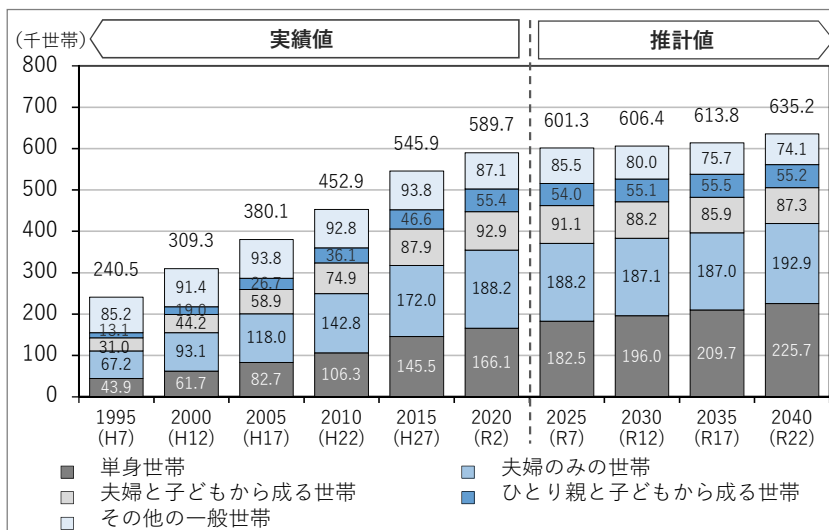


< 静岡県の人口推移と今後の見通し >

資料：2020年(令和2年)までは総務省 国勢調査、2025年(令和7年)以降は国立社会保障・人口問題研究所 将来推計人口(静岡県：2018年(平成30年)3月推計)

## (2) 家族構成やライフスタイルが多様化しています

- 本県の世帯数は、2020年(令和2年)の1,483千世帯をピークに減少に転じ、2030年(令和12年)には1,407千世帯まで減少する見込みとなっています。
- 高齢者の世帯においては、「単身世帯」や「夫婦のみの世帯」は増加傾向にあり、2015年(平成27年)から2030年(令和12年)までに約6.0万世帯増加する見込みとなっています。



< 高齢者の世帯構成別世帯数の推移と今後の見通し >

資料：2020年(令和2年)までは総務省 国勢調査、2025年(令和7年)以降は国立社会保障・人口問題研究所 将来推計人口(静岡県：2018年(平成30年)3月推計)

## (3) 国の住宅政策について新たな方向性が示されました

- 「住生活基本計画(全国計画)」が2021年(令和3年)に改定されました。住宅政策をとりまく環境の変化を踏まえ、「社会環境の変化」「居住者・コミュニティ」「住宅ストック・産業」という3つの視点に立ち、8つの目標が示されています。
- 「デジタル田園都市国家構想」が2021年(令和3年)に示されました。「新しい資本主義」実現に向けた成長戦略の最も重要な柱として、地方の豊かさをそのままに、利便性と魅力を備えた新たな地方像を提示する構想が示され、都市の活力と地方のゆとりの両方を享受できるまちづくりの実現が図られています。

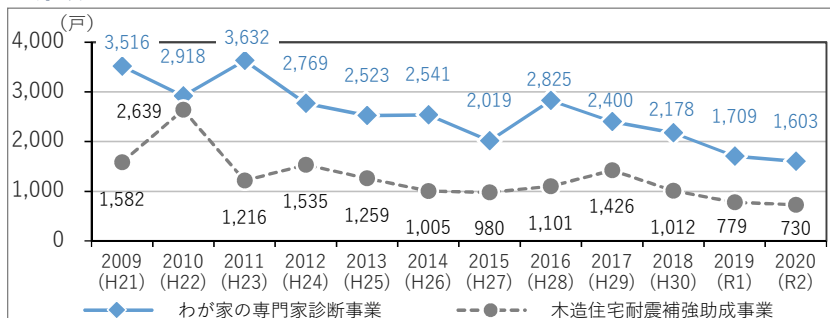
## (4) コロナ禍を契機とした「新たな日常」に対応した住まい方が求められています

- 働き方改革やコロナ禍を契機に、テレワーク等を活用した在宅勤務の推進や二地域居住等の多様な働き方・住まい方への関心が高まっており、多様なライフスタイルに応じて柔軟に住まい方を選択することができる住環境の整備が求められています。
- 東京都及び東京圏からの移住者を対象としたアンケートでは、移住後の居住地にコロナ禍前後で大きな変化はありませんが、静岡県は第6位から第5位へ順位が上昇しています。コロナ禍以後も移住先として選ばれ続けるための取組を進める必要があります。



### (5) 災害に強い住宅ストックの形成が進められています

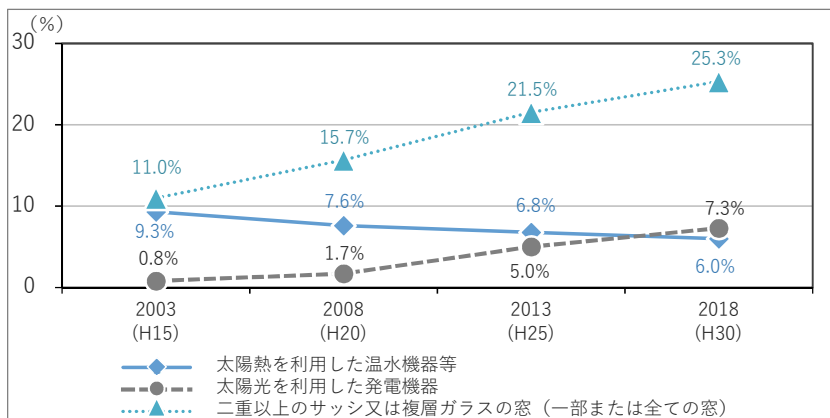
- 静岡県第4次地震被害想定では、地震の揺れによる住宅等への多大な被害や、地震の発生から津波到達まで短時間であることが予想されています。
- 木造住宅の耐震化プロジェクト「TOUKAI-0」により、住宅の耐震化が進められています。



<木造住宅の耐震診断・耐震補強の実施状況> 資料：静岡県 建築安全推進課

### (6) 環境に配慮した住宅ストックの形成が進められています

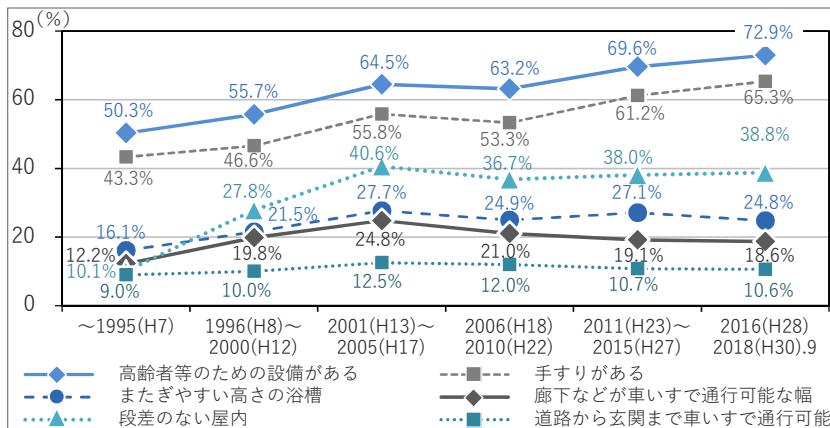
- 脱炭素社会の実現に向けて、住宅分野ではこれまでの環境対策に加え、省エネ・創エネ等の環境に配慮した住宅ストックの形成が求められています。
- 省エネルギー設備の設置状況は、太陽光を利用した発電機器と二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓の設置率は年々増加している一方、太陽熱を利用した温水機器等の設置率は減少傾向にあります。



<省エネルギー設備の設置状況> 資料：総務省 住宅・土地統計調査

### (7) 高齢者に配慮した住宅ストックの形成が進められています

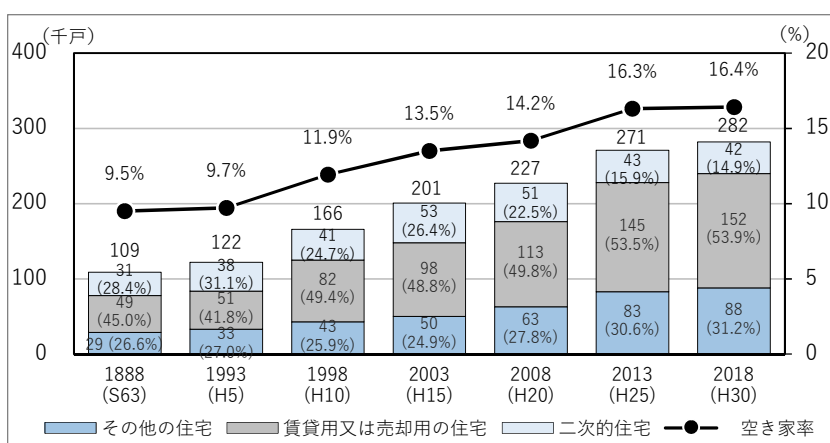
- 急増する高齢者の住生活の不安を解消し居住の安定を図るため、高齢者向け住宅の整備や既存住宅の改善等が求められています。
- 高齢者が住む住宅においては、居住者の状況に応じたユニバーサルデザイン化を進め、安心して快適な自立居住の確保を推進する必要があります。
- 高齢者に配慮した設備の設置状況は増加傾向にあります。



<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

### (8) 空き家数は年々増加しています

- 2018年(平成30年)の住宅ストックは約172万戸で、世帯数約148万世帯を上回っており、量的には充足しています。
- 空き家は年々増加し、2018年(平成30年)は約28万戸、空き家率は16.4%となっています。特に、賃貸用や売却用、別荘等の二次的住宅を除いた「その他の住宅」の空き家は約8.8万戸となっており、空き家率も増加しています。



<空き家の状況> 資料：総務省 住宅・土地統計調査

## 2. 計画の基本理念

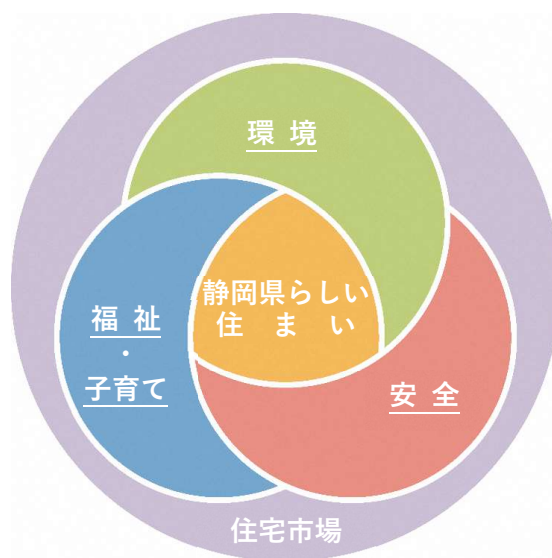
### 【計画の基本理念】

## 「住んでよし」の理想郷 ガーデンシティ ～デジタル田園都市の形成～

- 住宅は人生の大半を過ごす欠くことのできない生活の基盤であり、家族と暮らし、人を育て、憩い、安らぐことのできるかけがえのない生活空間であるとともに、人々の社会生活や地域のコミュニティ活動を支え、社会全体に活力と安定をもたらすものです。
- 加えて、我々はコロナ禍の経験により、ライフスタイルが変化し、テレワーク等による仕事のあがる住まいの形が一般化することとなり、これにより、東京一極集中の是正と、豊かな自然環境の中で生活と自然が調和する豊かで広い暮らし空間を享受することが可能となりました。
- 豊かに暮らすためには、県民一人ひとりが住むまちの良さを認識し、住宅・住環境に携わる多くの人々の力を合わせた取組を通して、住宅・住環境に愛着と誇りを持った豊かさを実感できる魅力的な住まいづくりを進めることが必要です。
- 県民幸福度の最大化の実現に向け、「豊かで広い暮らし空間形成に係る取組」や「“ふじのくに”のフロンティアを拓く取組」を推進し、静岡県らしい「デジタル田園都市（ガーデンシティ）の形成」をしていくことで、家庭にぬくもりをもたらす住空間や豊かな自然と美しい景観を創出し、地域に誇りと愛着を持ち、安心して、豊かに暮らすことができる「住んでよし」の理想郷の実現を目指していきます。

### ●住宅政策の全体像

県では、「住んでよし」の理想郷の実現に向けて、「静岡県らしい住まい」、「安全」、「環境」、「福祉・子育て」、「住宅市場」の5つの視点により住宅施策を展開し、豊かで広い暮らし空間の実現と、住宅のスマート化を推進することで、静岡県における「デジタル田園都市（ガーデンシティ）の形成」を目指します。



### ●住宅政策に係る横断的視点

住宅政策をより効果的に展開するためには、「環境」、「安全」、「福祉・子育て」の3つの視点が、あらゆる政策に横断的に関わっていることにも配慮しながら推進することが重要です。本計画では、この3つの視点を念頭において施策を展開します。

視点	方向性
環境	環境に配慮した住宅ストックの形成や既存ストックの活用、住宅の長寿命化等により、 <b>脱炭素社会の形成</b> に寄与することを目指します。
安全	住宅の耐震化の促進や災害の危険性の低いエリアへの居住を誘導すること等により、 <b>頻発・激甚化する自然災害に対応した住環境の整備</b> を目指します。
福祉・子育て	福祉・子育て施策との一体的な対応による住宅セーフティネット機能の強化等により、 <b>だれもが住宅を確保でき安心して暮らせる社会の形成</b> を目指します。



# 3. 住宅政策の基本目標と施策の柱



# 【基本目標 1】豊かで広い暮らし空間の実現

施策	< 横断的視点 >		
<b>1 豊かで広い暮らし空間の形成</b>	環境	安全	福祉・子育て
(1) 豊かな暮らし空間の普及促進 (2) “ふじのくに”のフロンティアを拓く取組における豊かな暮らし空間形成の推進 (3) 空き家を活用した豊かで広い暮らし空間の提案 (4) 公営住宅における豊かな暮らし空間形成の推進 (5) 緑とオープンスペースの整備 (6) 住民参加によるまちづくりの推進 (7) 景観に配慮したまちづくりの推進			
<b>2 「新たな日常」に対応した仕事のある住まいの形成</b>	環境	安全	福祉・子育て
(1) 「プラス〇(オー)の住まい」(静岡らしい自然豊かでゆとりある職住一体の住まい)の普及促進 (2) 郊外・地方等の複数地域での居住の推進			
<b>3 まちなか居住空間の充実</b>	環境	安全	福祉・子育て
(1) 中心市街地における居住施設の供給の促進 (2) 人にやさしいまちづくりの推進 (3) 住宅地の適切かつ計画的な供給			

認定を受けた「豊かな暮らし空間創生住宅地」の累計区画数

314 区画 (2020(R2)) → 900 区画 (2030(R12))

住宅及び住環境に対する満足度

76.9% (2019(R1)) → 80% (2030(R12))

まちの景観に対する不満率

25.5% (2018(H30)) → 20% (2030(R12))

## 取組例 豊かな暮らし空間の普及促進

- 一定要件を満たした新規の住宅地の計画を「豊かな暮らし空間創生住宅地」として認定する「豊かな暮らし空間創生事業」により、「豊かな自然と調和したゆとりある住まいづくり」の考え方の普及を図り、豊かで広い暮らし空間の実現を目指します。
- 2019 年度（令和元年度）までに島田市、小山町、三島市、御殿場市、富士市、沼津市で 10 箇所の住宅地を「豊かな暮らし空間創生住宅地」として認定しました。
- 見学会の開催や、ホームページ等により積極的に周知を図るとともに、“ふじのくに”のフロンティアを拓く取組における住宅地整備に対して助成することにより、「豊かな暮らし空間」を実現した住宅地整備の普及・啓発を図っていきます。



< 豊かな暮らし空間創生認定住宅地 >



< 豊かな暮らし空間創生事例（「池田の森」） >

## 取組例 住民参加によるまちづくりの推進

- 静岡県住宅振興協議会与連携し、優れた住宅や住生活等の住文化の育成に関する功労者を「静岡県住まいの文化賞」として表彰する等により、住文化の育成と住宅産業の振興を図るとともに、住まいやまちづくりに対する意識の向上を図ります。
- 第27回住まいの文化賞（2020年度（令和2年度）～2021年度（令和3年度））は、42件の応募をいただき、審査委員会による厳正な審査の結果、最優秀賞（静岡県知事賞）1点、優秀賞4点の受賞作品が選定されました。



<最優秀賞>  
「いいのやの家」



<優秀賞>  
「ふじの家～小さく建てて、のびやかに暮らす～」



<優秀賞>  
「幸漆・幸然の家」

## 取組例

### 「プラスO（オー）の住まい」（静岡らしい自然豊かでゆとりある職住一体の住まい）の普及促進

- コロナ禍をきっかけに、働き方や暮らし方が見直され、テレワークの実施や在宅時間の増加等により、人々の住まいに対する価値観は大きく変わってきています。こうした変化を的確に捉え、県では、産学官の連携により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）の普及・啓発を図り、県民の豊かさの向上と本県への移住者の増加促進を図っています。
- 在宅勤務や在宅学習等のテレワークに対応した住まい方を実現するため、「プラスO（オー）の住まい」のコンセプトやロゴマーク、事例等を使用して、民間事業者が使いやすい広報ツールを作成することで、県民や県外からの移住希望者等に普及・啓発を図ります。
- 住宅のテレワーク環境を整備するためのリフォームに対する補助事業の実施により、テレワーク等を活用した地方での居住や二地域居住等、新しいライフスタイルに対応する住環境を整備します。



<「プラスOの住まい」のイメージ>



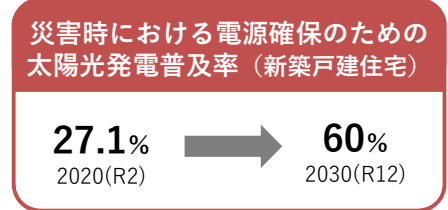
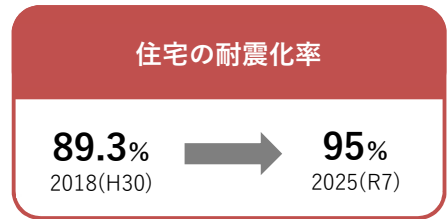
<「プラスOの住まい」の事例>





## 【基本目標 2】 自然災害に対応した暮らし空間の実現

施策	< 横断的視点 >		
	環境	安全	福祉・子育て
<b>1 住宅の耐震化の促進</b>			
(1) 住宅の耐震対策に関する知識の普及と情報発信 (2) 住宅の耐震診断の促進 (3) 費用負担の軽減による住宅の耐震補強の促進 (4) 建替えに関する助成制度等の活用による耐震化の促進 (5) 耐震化に関する相談体制の強化			
<b>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</b>			
(1) 住宅のレジリエンス機能の向上 (2) 地震や水害、土砂災害等に強い住宅市街地形成の推進 (3) 災害の危険性が高いエリアにおける住宅の立地抑制 (4) 災害時における迅速な住宅の供給			



### 取組例 静岡県の住宅耐震化

- 本県では、想定される巨大地震による建物倒壊から県民の生命を守り、被害を軽減するため、旧耐震基準の木造住宅の耐震化を促進する「プロジェクト「TOUKAI-0」」の取組を進めています。
- 2025年度（令和7年度）までの静岡県耐震改修促進計画（第3期）の計画期間をプロジェクトの総仕上げと位置付け、引き続き木造住宅の耐震化を支援します。また、耐震化に踏み出せない世帯に対しては、耐震補強のほか、建替えや住み替え、住宅が倒壊しても命を守る防災ベッド等の設置等、多様な選択肢を提案し、期間内に対策を終えていただくよう、命を守る対策を総合的に促進します。



TOUKAI 0

「自分の命は自分で守る」  
今こそ耐震補強を！

平成28年  
熊本地震で  
倒壊した住宅

診断は 無料  
専門家の  
無料耐震診断

耐震補強工事補助額は 100万円～  
補強計画の作成 + 耐震補強工事

耐震補強工事で安心な住まいづくり

所轄 耐震補強工事で税金の特例が受けられます。 国庫補助

< 木造住宅の耐震化プロジェクト「TOUKAI-0」 >

### 取組例 頻発・激甚化する自然災害への対応

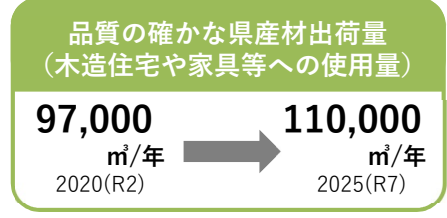
- 近年の気候変動に伴い、自然災害の頻発・激甚化や切迫する大規模地震に加え、それらに伴う土砂災害が発生していることから災害に対応した安全な住宅の形成が求められています。
- これを受け、本県では盛土の崩壊等による災害の防止及び生活環境の保全を図るため、盛土規制に関する条例を制定することとしました。
- また、災害時において迅速に住宅を確保するため、建設型の応急仮設住宅や、民間賃貸住宅または公営住宅の空き家を活用した応急仮設住宅の供給体制を整備します。



< 2021年（令和3年）熱海市伊豆山地区土石流災害の状況 >

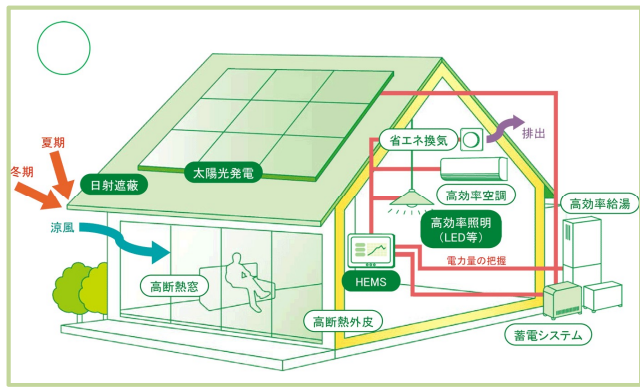
# 【基本目標3】脱炭素社会に向けた良質な住宅ストックの形成

施策	< 横断的視点 >		
<b>1 環境に配慮したストックの形成</b>	環境	安全	福祉・子育て
(1) 省エネルギー性能を備えた住宅ストックの形成の推進 (2) 住宅の長寿命化及び再生利用の促進 (3) 居住空間における環境対策の推進 (4) 住宅の分別解体・リサイクル・アスベスト対策の促進			
<b>2 住宅の長寿命化や性能・資産価値の向上促進</b>	環境	安全	福祉・子育て
(1) 「長期優良住宅認定制度」等の普及促進 (2) 適正な工事監理と的確な検査の実施			
<b>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</b>	環境	安全	福祉・子育て
(1) 県産材を活用した木造住宅の整備 (2) 木造住宅の生産体制の整備 (3) 木造住宅に関する情報提供の充実			



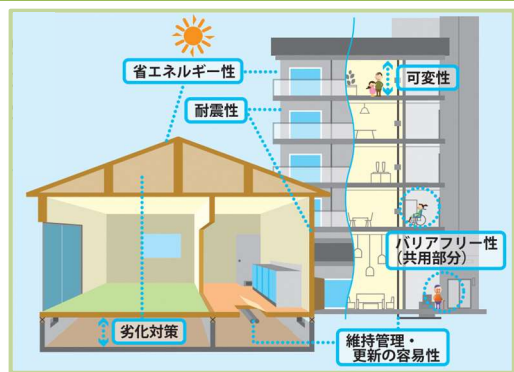
## 取組例 省エネルギー性能を備えた住宅ストックの形成の推進

- 省エネルギー住宅として、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の普及に努めます。
- ZEH とは、①断熱性能の向上、②省エネルギー設備の設置、③創エネルギー設備の設置、によって住まいのエネルギー収支をゼロにする住宅です。
- ①断熱性能の向上
  - ・断熱材や高断熱窓等の整備により断熱性能を上げ、冷暖房に使用するエネルギーを削減
- ②省エネルギー設備の設置
  - ・住宅内の消費エネルギーと太陽光発電等で創エネルギーを確認できるシステムの導入、省エネタイプのエアコンや高効率な給湯システム、LED照明等の導入
- ③創エネルギー設備の設置
  - ・太陽光発電システム等の再生可能エネルギーシステム等の導入



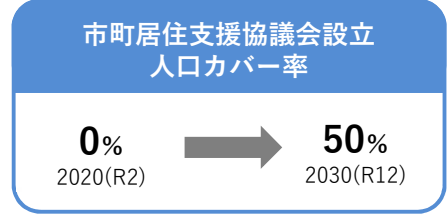
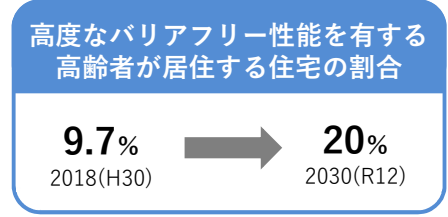
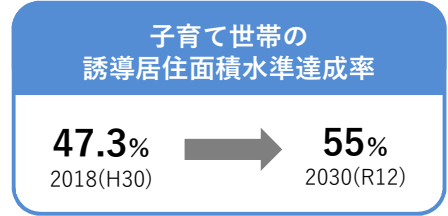
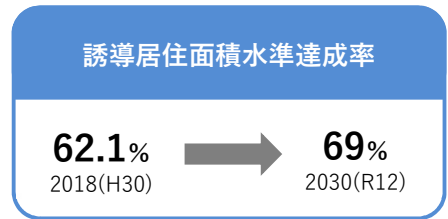
## 取組例 「長期優良住宅認定制度」等の普及促進

- 住宅ストックの質の向上や住宅の長寿命化を促進するため、「長期優良住宅認定制度」を活用します。
- 「長期優良住宅認定制度」とは、①長期に使用するための構造及び設備を有している、②居住環境等への配慮を行っている、③一定面積以上の住戸面積を有している、④維持保全の期間・方法を定めている、の措置が講じられた住宅を認定する制度です。
- 認定されると補助金や住宅ローン金利の引き下げ、税の特例や地震保険料の割引等を受けることができます。



# 【基本目標4】だれもが安心して暮らせる住環境の実現

施策	< 横断的視点 >		
<b>1 多様な人々が共生する豊かなコミュニティの形成</b> (1) 多様な人々が居住しやすい地域づくりの推進 (2) 生活と自然が調和した地域コミュニティの形成の推進 (3) 住民参加によるまちづくりの推進（再掲） (4) 犯罪の起こりにくい地域コミュニティづくりの推進	環境	安全	福祉・子育て
<b>2 子育てしやすい住環境の形成</b> (1) 子育てしやすい住環境の整備 (2) 既存ストック活用による子育て機能の強化 (3) ファミリー向け住宅の取得の促進 (4) 子育てしやすいまちづくりの推進	環境	安全	福祉・子育て
<b>3 高齢者の居住の安定確保</b> (1) 高齢者が住みやすい住宅の整備の促進 (2) 高齢者が安心して住むことができる住環境の整備 (3) 高齢者の住み替え支援体制の整備	環境	安全	福祉・子育て
<b>4 住宅セーフティネット機能の強化</b> (1) 公営住宅の適正かつ効果的な管理 (2) 公営住宅ストックの形成及び再生整備 (3) 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット機能の強化	環境	安全	福祉・子育て
<b>5 防犯性に優れた住環境の形成</b> (1) 防犯性に優れた住宅の普及 (2) 犯罪の起こりにくい地域コミュニティづくりの推進（再掲）	環境	安全	福祉・子育て
<b>6 住情報提供・相談体制の充実</b> (1) 住宅に関する情報提供の充実 (2) リフォームに関する情報提供・相談体制の充実 (3) 空き家に関する情報提供・相談体制の充実 (4) 住まいの安心確保のための相談体制の充実 (5) 外国人の居住に関する情報提供・相談体制の充実	環境	安全	福祉・子育て



## ●公営住宅の供給目標量

事業主体	内容	対象	
		新規入居者	既入居者
県	空き家募集	7,020 戸	-
	整備(建替え)	0 戸	2,913 戸
市町	空き家募集	14,040 戸	-
	整備(新規・建替え)	108 戸	1,119 戸
計		21,168 戸	4,032 戸
供給目標量		25,200 戸	

※期間は、2021 年度（令和 3 年度）から 2030 年度（令和 12 年度）

## 取組例 公営住宅ストックの形成及び再生整備

- 低額所得者や高齢者、障害のある人、子育て世帯等の住宅の確保に困窮する方に対するセーフティネットとして、公営住宅の的確な供給を行います。
- 若い世代や多様な世帯構成に対応するため、様々なタイプの住宅を供給します。
- 車椅子利用者等の身体に障害のある人に対応した住宅の整備に努めます。
- 3階建以上の住宅にはエレベーターを設置、手すりの設置や床の段差を解消する等のユニバーサルデザイン化を図る等、入居者の生活の質の向上を実現します。

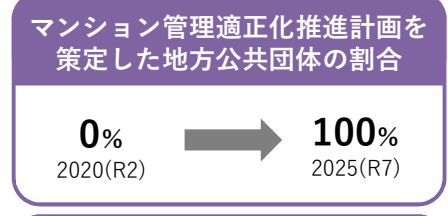
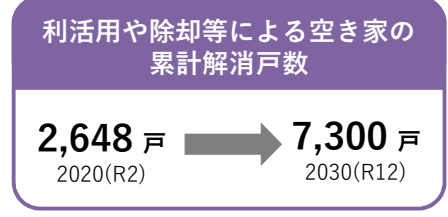
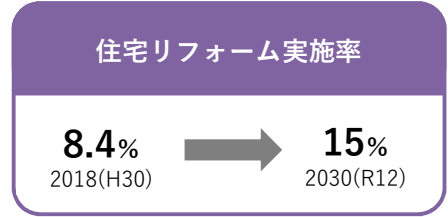


< 県営住宅再生事業の状況（長田東団地） >



# 【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

施策	< 横断的視点 >		
<b>1 多様な住まい方への対応</b>	環境	安全	福祉・子育て
(1) ライフスタイルに応じた住宅供給 (2) ライフステージに応じた住み替えの支援 (3) 居住ニーズに応じた住居費の負担軽減 (4) 安心して借りることができる民間賃貸住宅市場の整備			
<b>2 住宅リフォーム等による既存住宅の流通の促進</b>	環境	安全	福祉・子育て
(1) 住宅リフォームの促進 (2) 住宅資産価値の明確化の推進 (3) 安心して売買できる住宅市場の整備			
<b>3 空き家の適切な管理・活用・除却等の促進</b>	環境	安全	福祉・子育て
(1) 空き家の発生抑制、荒廃化の未然防止及び除却等の推進 (2) 空き家の適切な維持・管理の促進 (3) 空き家の利活用の促進			
<b>4 マンションの適正な管理と再生の促進</b>	環境	安全	福祉・子育て
(1) マンションの適正な維持・管理の促進 (2) マンションの耐震化・建替えの促進 (3) マンション管理組合を支援するための体制の整備 (4) マンションの流通性向上・空き住戸対策の促進			
<b>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</b>	環境	安全	福祉・子育て
(1) 住生活産業の活性化 (2) DX推進による生産性・安全性・省エネルギー性能向上の促進			



## 取組例 空き家の利活用の促進

- 本県では、市町や関係団体と連携して、不動産、法務、税務、建築、行政の専門家に一度で相談できるワンストップ相談会、空き家の急増が懸念される郊外住宅団地の住民の皆様を対象とした出前講座や、高齢者を対象に相続に備えた終活ノートを作成する「我が家の終活セミナー」を開催しています。
- 空き家の利活用を更に進めるため、リノベーション事例の紹介や、新たな価値を付けて流通させる買い取り再販のノウハウを学べる研修会の開催、空き家情報の充実のため、広くて優良な空き家を一層流通させるための「県版空き家バンク」の創設に向けて取り組んでいきます。



< 空き家リノベーションの事例（伊豆市） >

第27回静岡県住まいの文化賞



最優秀賞  
「いいのやの家」



豊かな暮らし空間創生推進協議会賞  
「一休庵」



リフォーム賞  
「政所の家」



しずおか優良木材賞  
「ふじの家～小さく建てて、のびやかに暮らす～」



優秀賞  
「幸漆・幸然の家」

静岡県住生活基本計画 2021年度～2030年度

静岡県くらし・環境部建築住宅局住まいづくり課

〒420-8601 静岡市葵区追手町9番6号

TEL：054-221-3081 FAX：054-221-3083 MAIL：sumai@pref.shizuoka.lg.jp



印刷用の紙にリサイクルできます。