

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、さらに
前計画の評価を行うことで、本市の課題を整理しました。

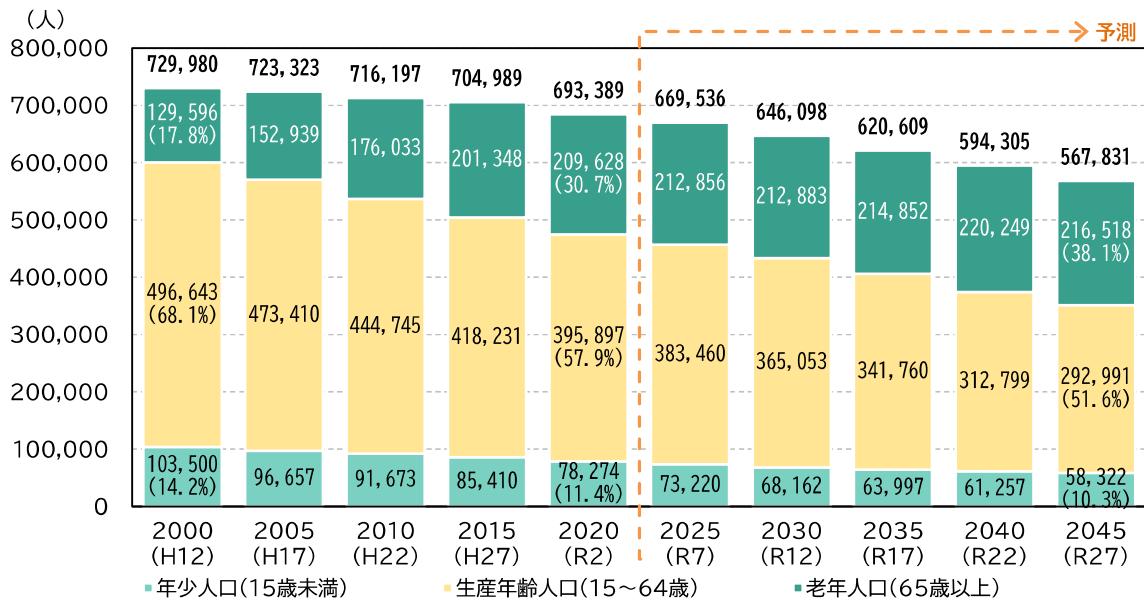
1 現況の分析

I 人口・世帯の状況

(1) 人口減少・少子高齢化の進行

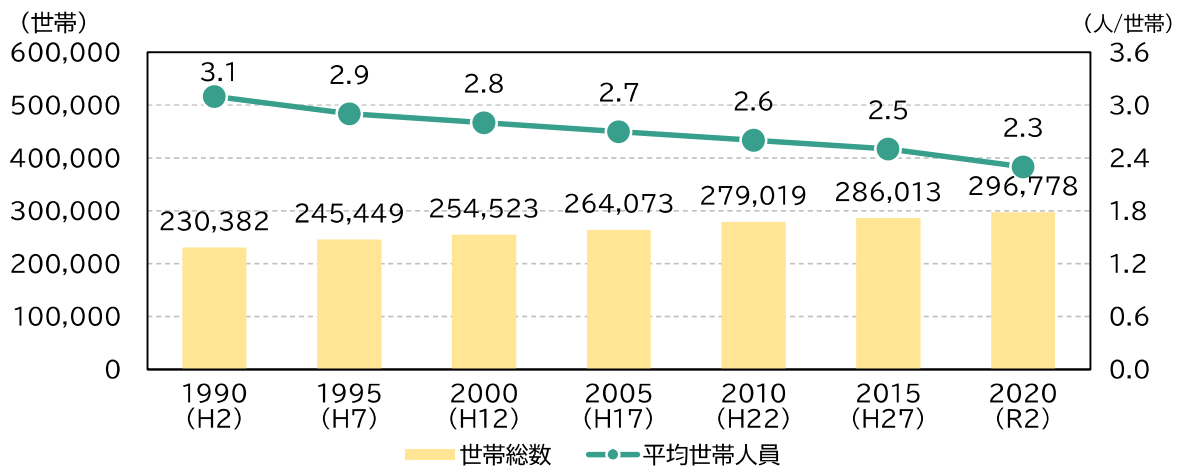
- ・本市の総人口は、2020（令和2）年実績値の69.3万人に対して、2045（令和27）年推計値は56.8万人となっており、約12.5万人の減少が予測されます。
- ・高齢人口の割合は、2020（令和2）年実績値が30.7%と3割を超えており、2045（令和27）年推計値では38.1%まで上昇すると予測され、高齢化が一層進行しています。
- ・世帯数は増加傾向にある一方で、平均世帯人員は減少傾向にあり、世帯分離が進んでいると考えられます。

●総人口の推移と将来推計



資料：2020（令和2）年までは総務省 国勢調査、
2025（令和7）年からは国立社会保障・人口問題研究所 将来推計（2018（平成30）年3月推計）
※総人口は年齢不詳を含むため、各区分の総人口に対する割合が一致しないことがある。

●世帯数及び世帯人員の推移

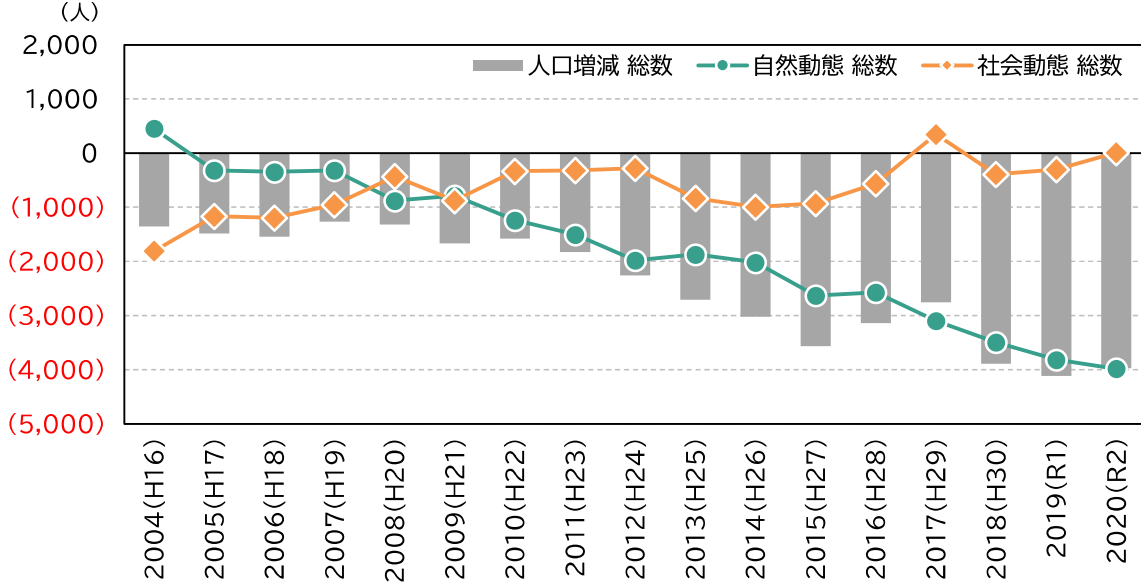


資料：総務省 国勢調査

(2) 社会減・自然減の進行

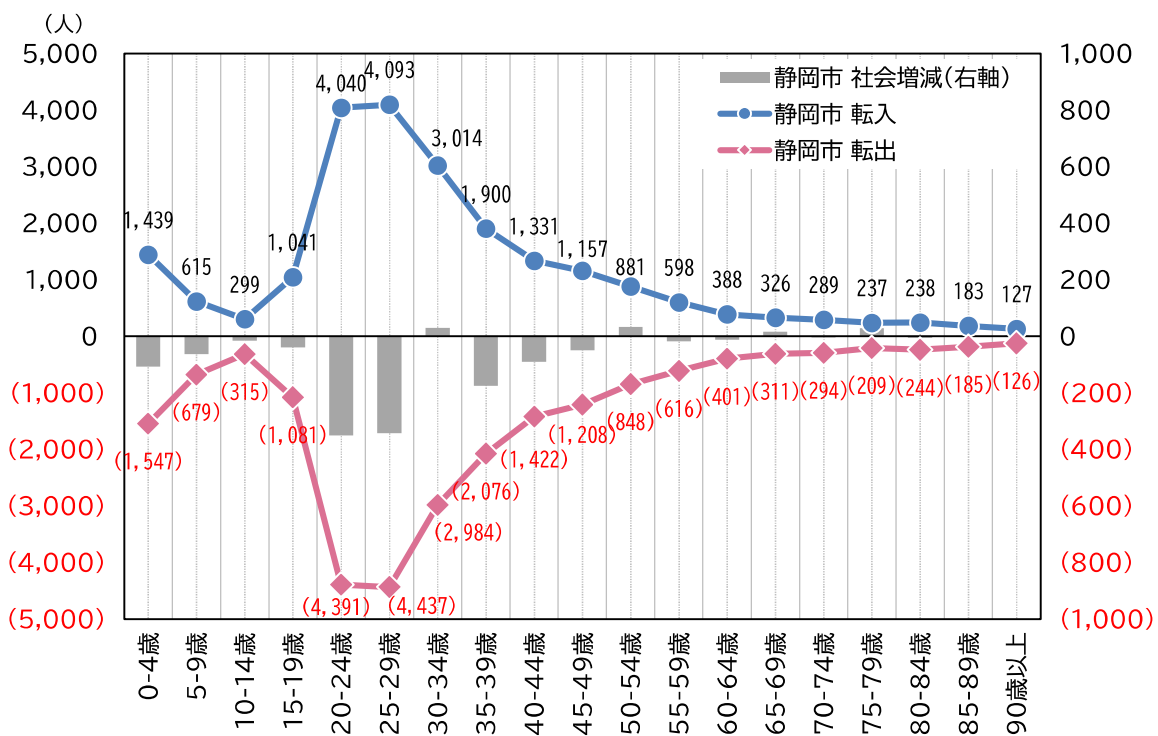
- ・社会動態は、2004(平成16)年から増加傾向にはあるものの、2017(平成29)年を除いて社会減の状態が続いています。自然動態は、2004年(平成16)年以降自然減が続いています。
- ・年齢別の社会動態を見ると、特に20代の転出超過数が突出しており、大学進学や就職に伴う市外への転出が多くなっていると考えられます。

●社会動態・自然動態の推移



資料：静岡市

●年齢別の社会動態



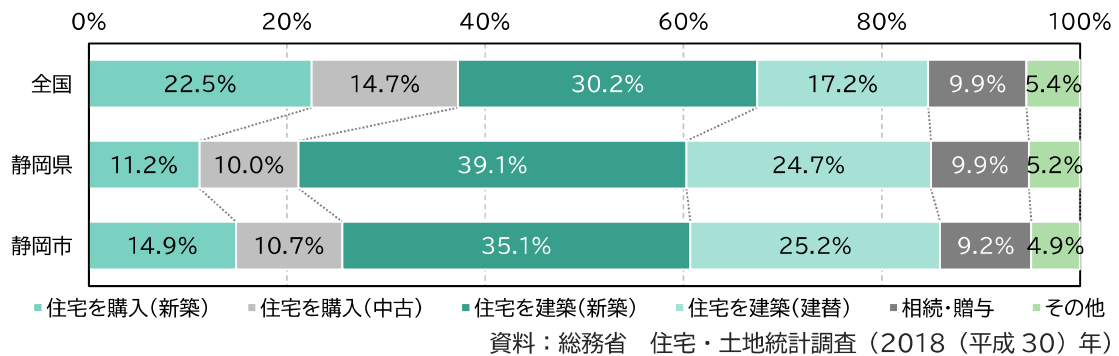
資料：静岡市

II 住宅の状況

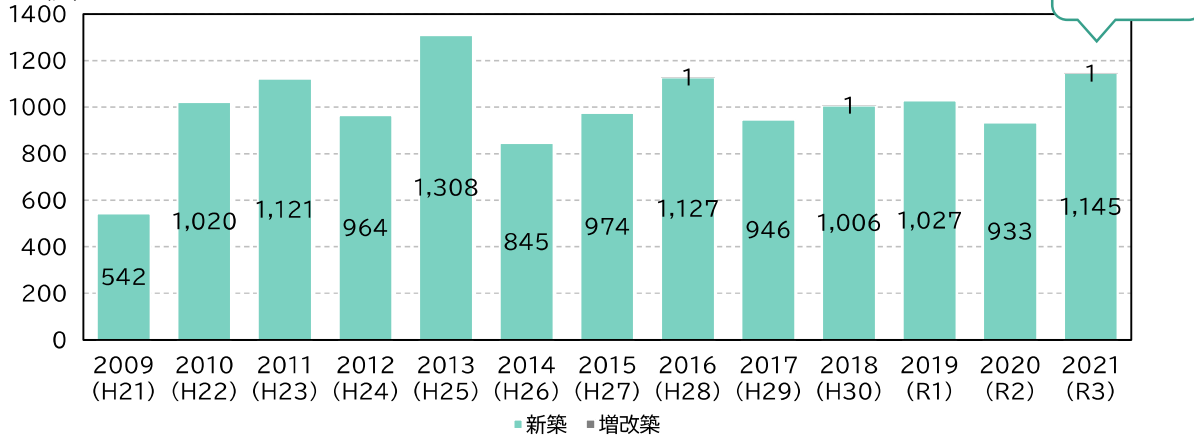
(1) 既存ストックの状況

- ・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。累計ストック数は、2021（令和 3）年時点で 12,961 戸となっています。
- ・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。

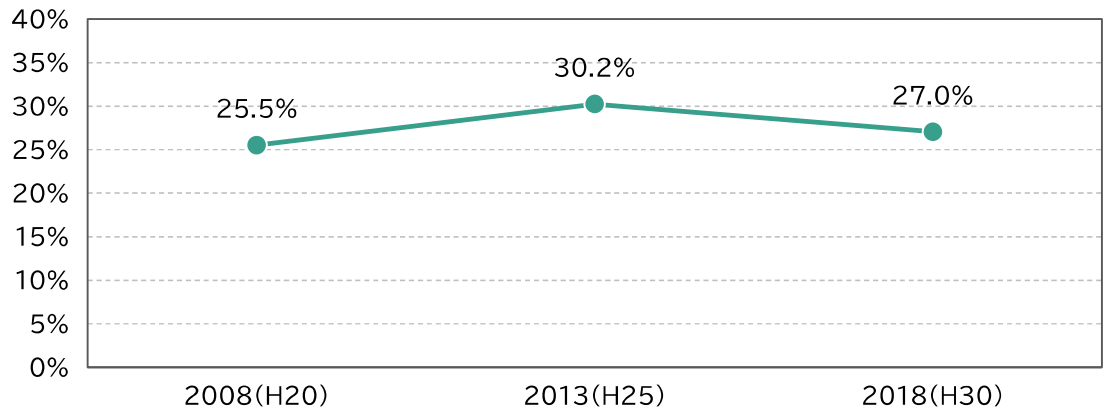
●住宅の取得



●長期優良住宅のストック数 (戸)



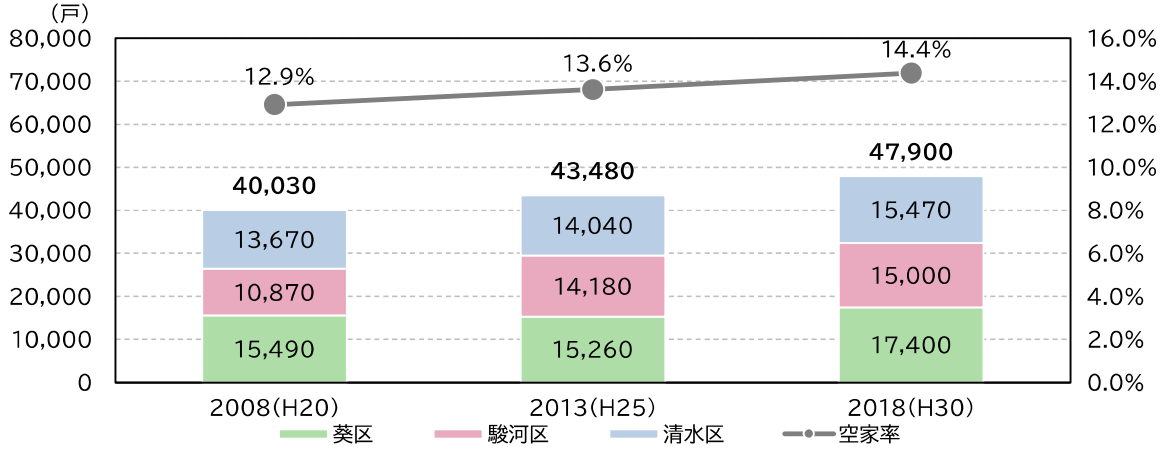
●リフォームの実施率



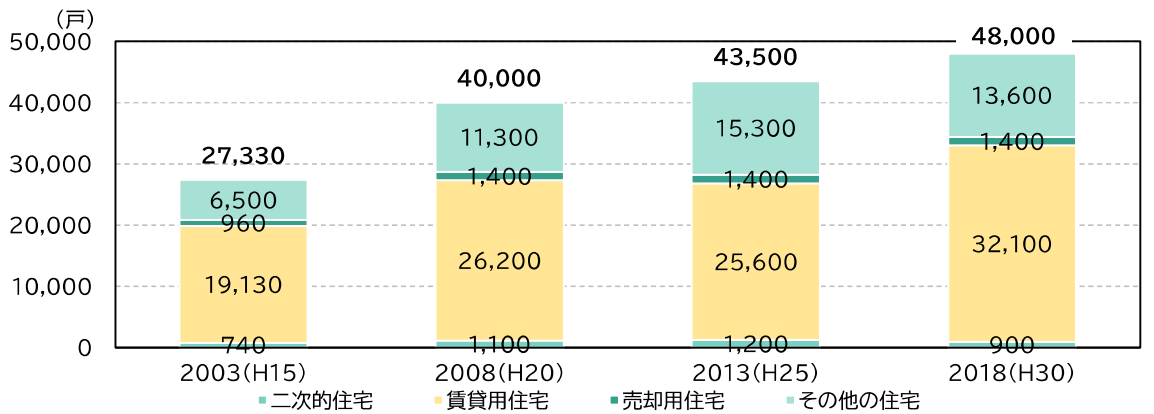
(2) 空き家の活用と適切な維持・管理

- ・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。

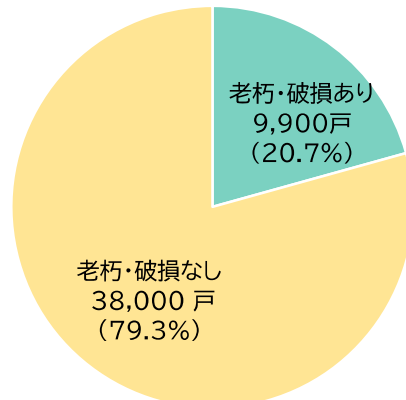
●区別空き家数の推移



●種類別空き家数の推移



●老朽・破損した空き家の割合

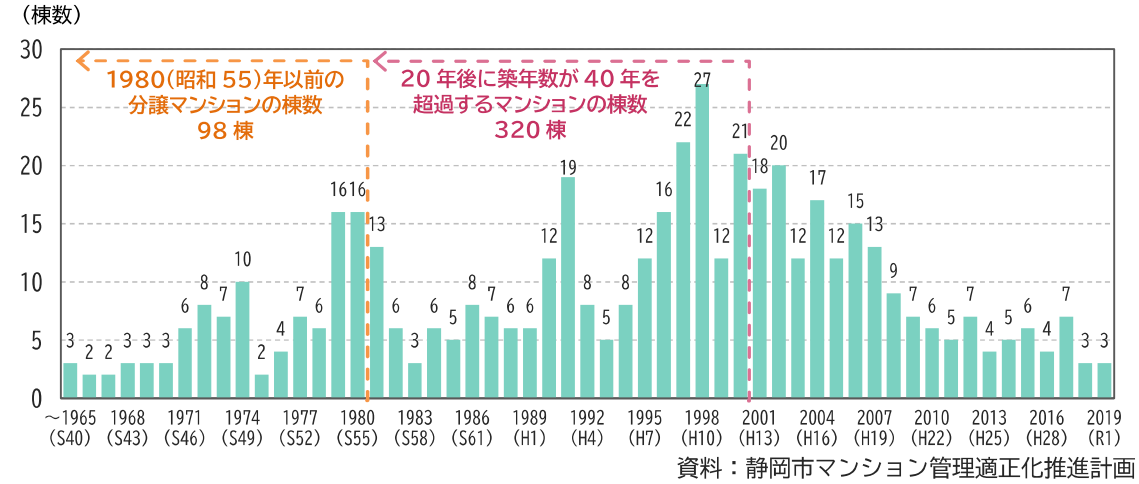


資料：総務省 住宅・土地統計調査（2018（平成30）年）

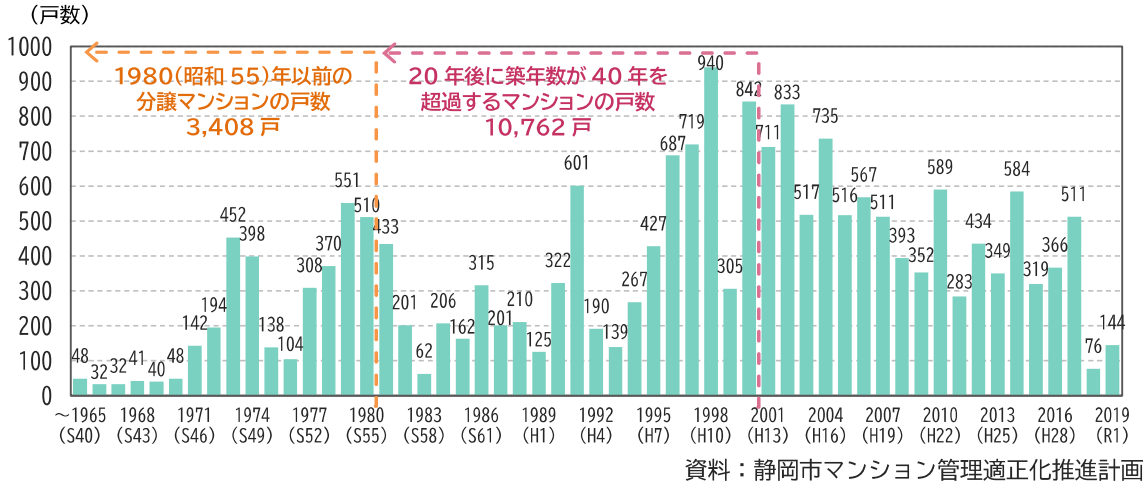
(3) 高経年マンションの増加と適切な維持・管理の促進

- ・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戸となる等、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。
- ・2021(令和3)年度の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



●マンションストックの供給戸数の推移



●管理組合等の状況

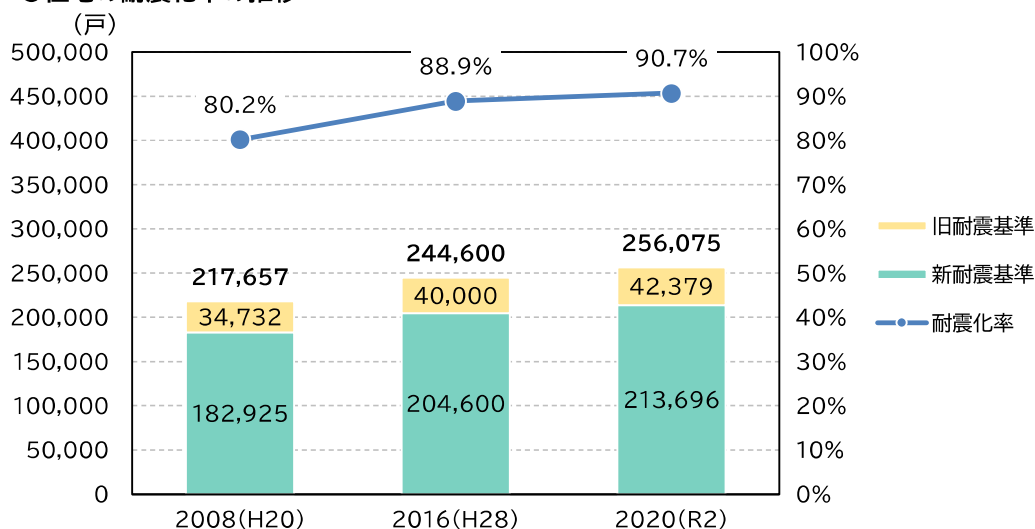
調査内容	結果
管理組合があると回答したマンションの割合	95.5%
管理組合がありの場合、管理規約を作成している割合	100.0%
管理組合がありの場合、総会を年1回以上開催している割合	98.2%
修繕積立金を徴収している割合	92.7%
修繕積立金を三ヶ月以上滞納している者がいない割合	79.3%
マンションの耐震基準が新耐震基準である割合	82.7%
実施した大規模な計画修繕費用を全て修繕積立金でまかなった割合	77.3%
マンションの長期修繕計画を作成している割合	81.0%

資料：静岡市マンション管理適正化推進計画

(4) 住宅の耐震性の確保・向上

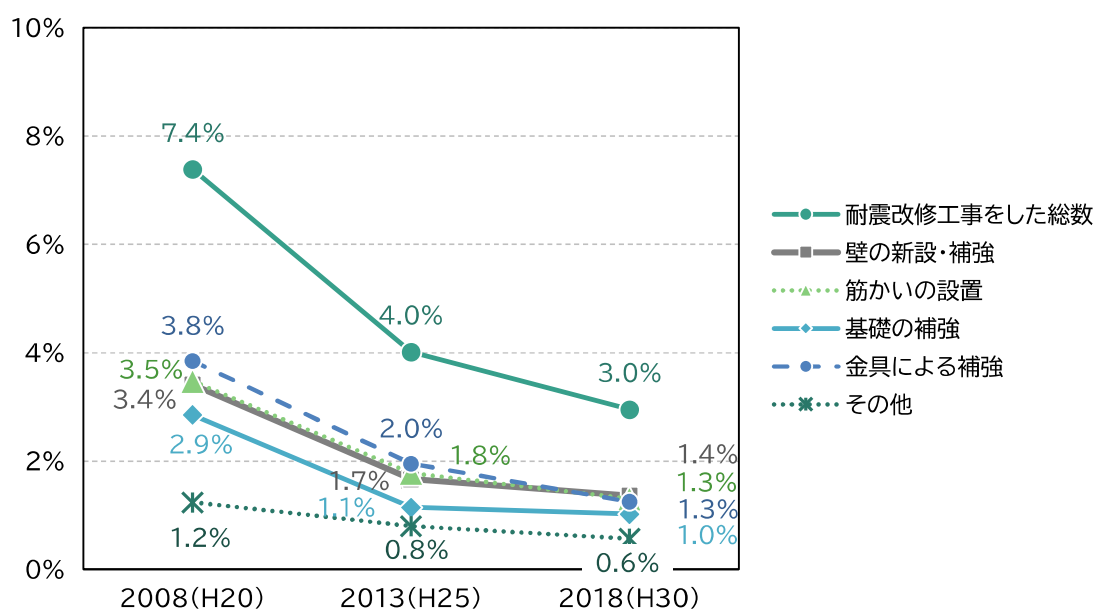
・住宅の耐震化率は上昇傾向にあり、2020（令和2）年に9割を超えました。

●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

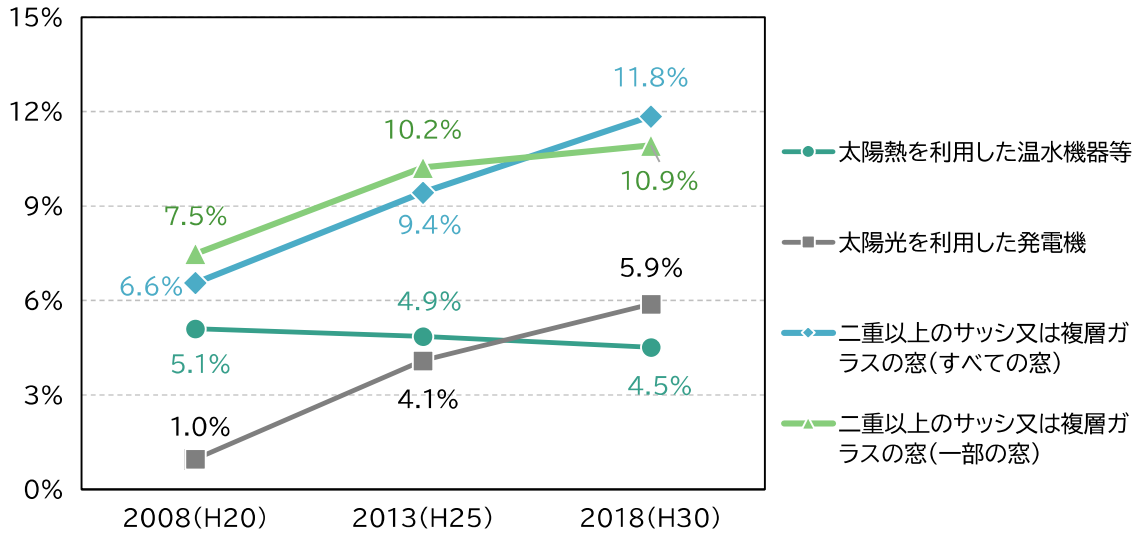


資料：総務省 住宅・土地統計調査

(5) 環境に配慮した住宅ストックの形成

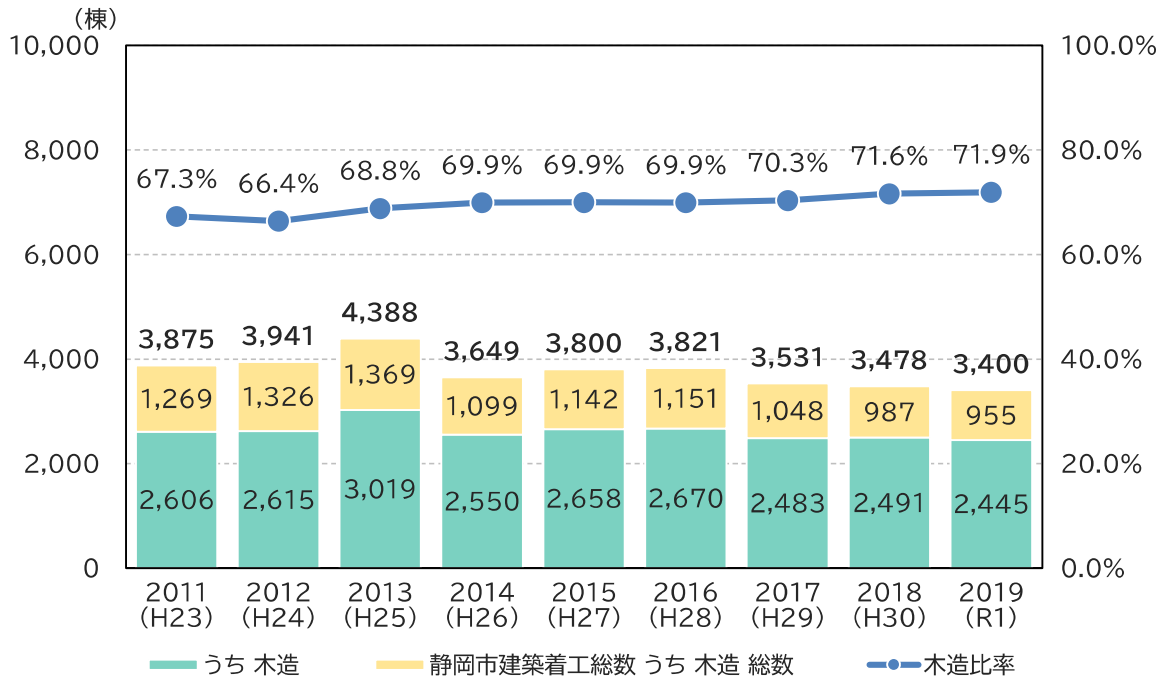
- ・省エネルギー設備の設置状況は、太陽熱を利用した温水機器等以外は増加傾向にありますが、全ての設備において2割以下に留まっています。
- ・木造建築物数は 2,000 戸台で推移しており、建築着工総数に占める割合は7割で推移しています。

●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

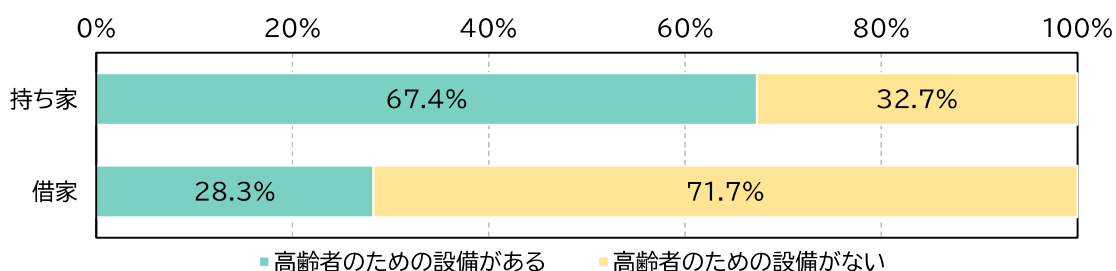


資料：総務省 住宅・土地統計調査

(6) 高齢者に配慮した住宅ストックの形成

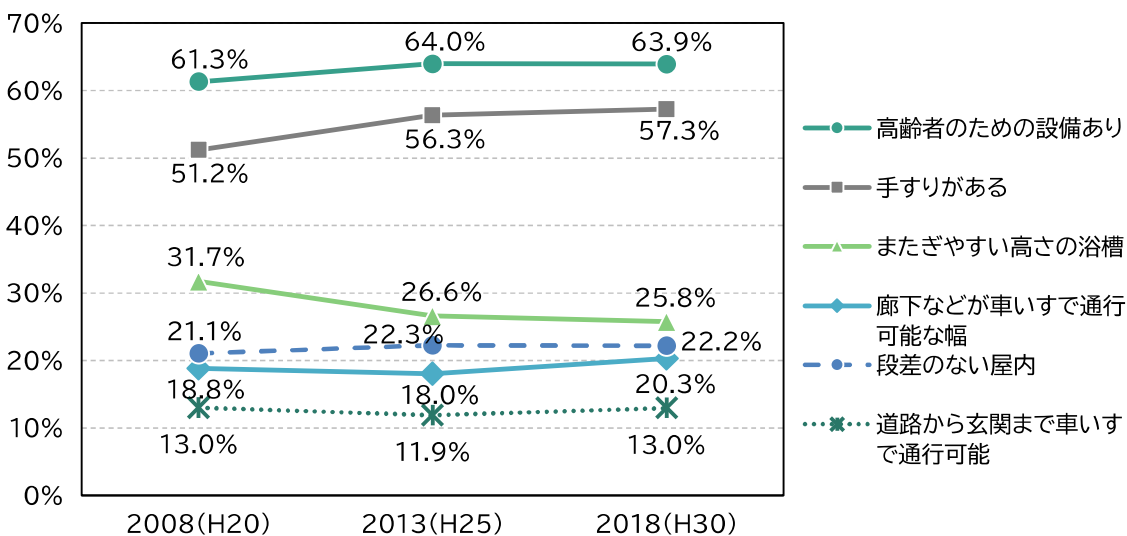
- ・高齢者のための設備の設置状況は増加傾向にありますが、2018（平成30）年の設置状況は持ち家が67.4%に設置されているのに対し、借家は28.3%に留まっています。
- ・設備の内容としては、手すりの設置が5割を超えているのに対し、廊下幅の拡幅や段差のない屋内は2割程度に留まっています。また、またぎやすい高さの浴槽の設置率は減少傾向となっています。
- ・バリアフリーの実施状況は、一定のバリアフリー化率・高度のバリアフリー化率ともに増加傾向にあります。

●高齢者のための設備の設置状況



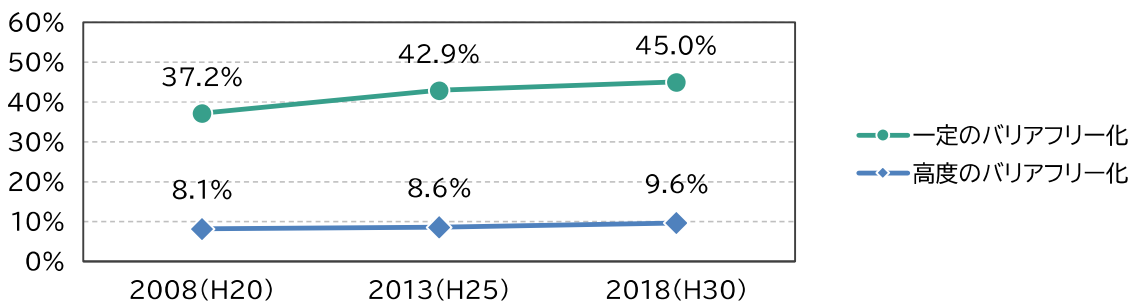
資料：総務省 住宅・土地統計調査(2018（平成30）年)

●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 2012（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

●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

●市営住宅の耐火構造（戸数）

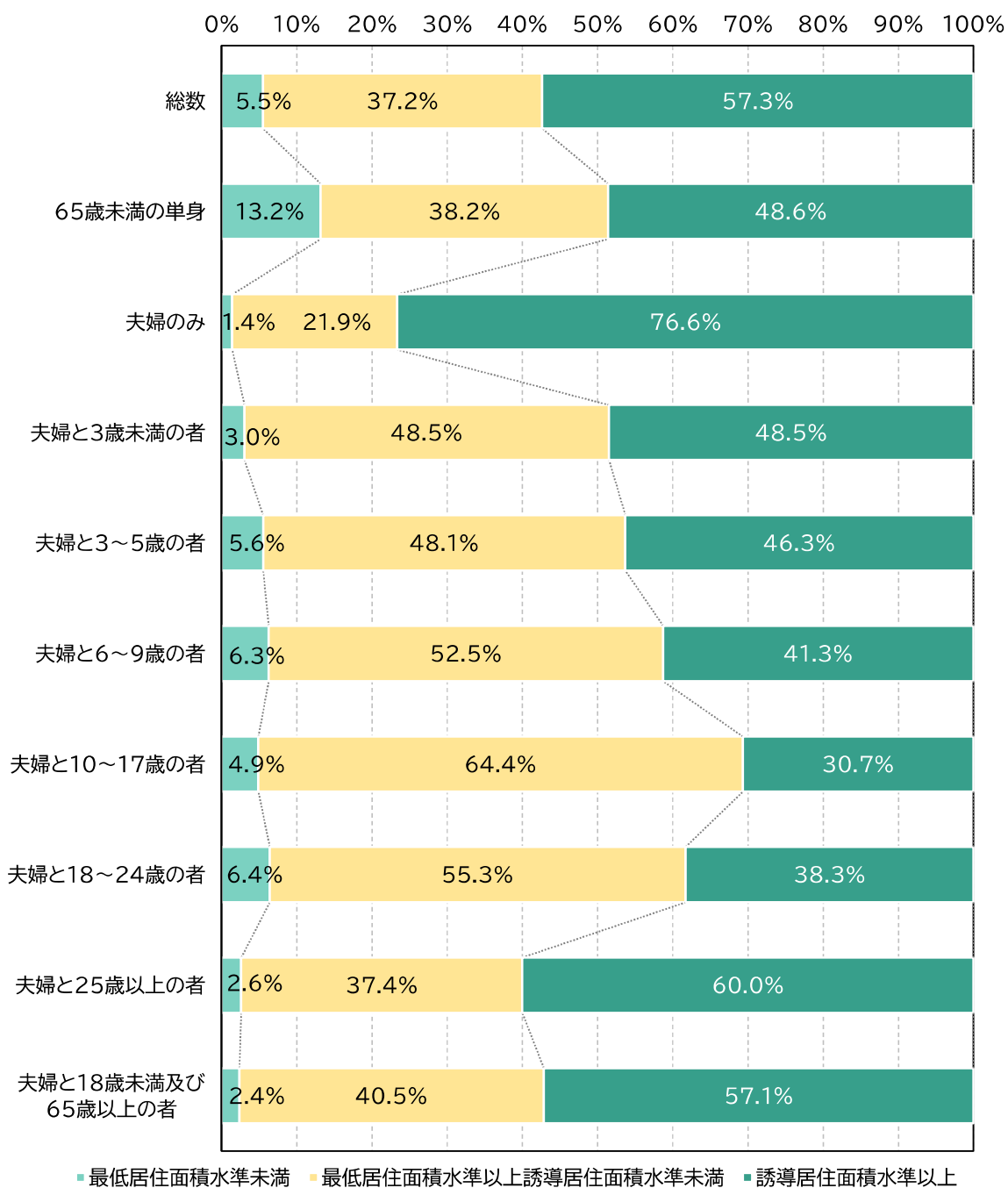
	全体			葵区			駿河区			清水区		
	H29. 4. 1	R4. 4. 1	増減	H29. 4. 1	R4. 4. 1	増減	H29. 4. 1	R4. 4. 1	増減	H29. 4. 1	R4. 4. 1	増減
木造	21	11	▲10	10	7	▲3	5	2	▲3	6	2	▲4
簡易耐火	56	4	▲52	40	0	▲40	0	0	0	16	4	▲12
低層耐火 (2 階建)	20	20	0	0	0	0	0	0	0	20	20	0
中層耐火 (3～5 階建)	5,823	5,569	▲254	2,622	2,392	▲230	811	811	0	2,390	2,336	▲24
高層耐火 (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

(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

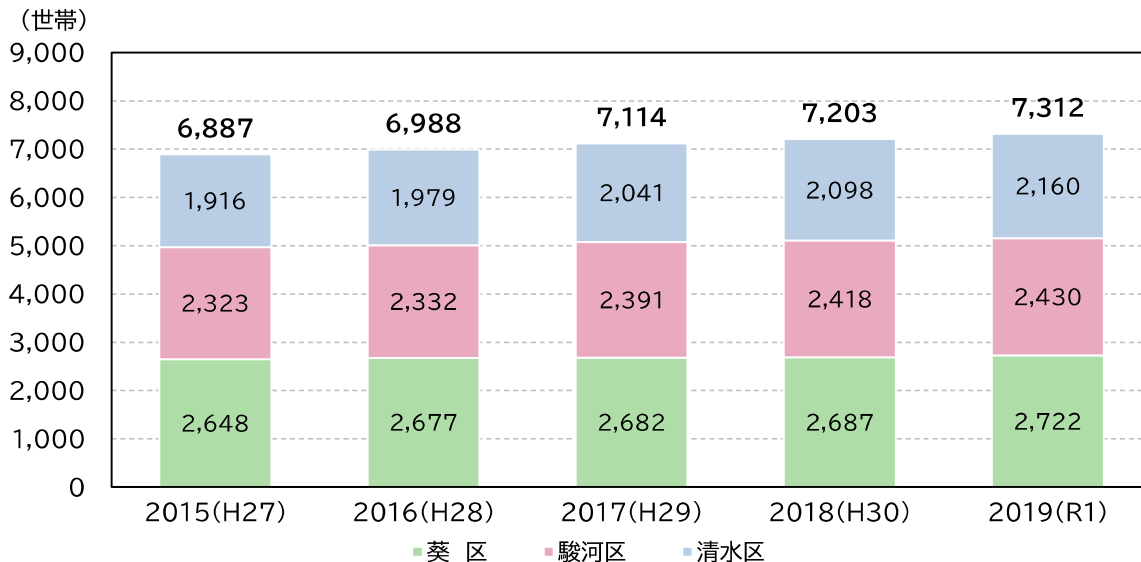


資料：総務省 住宅・土地統計調査（2018（平成30）年）

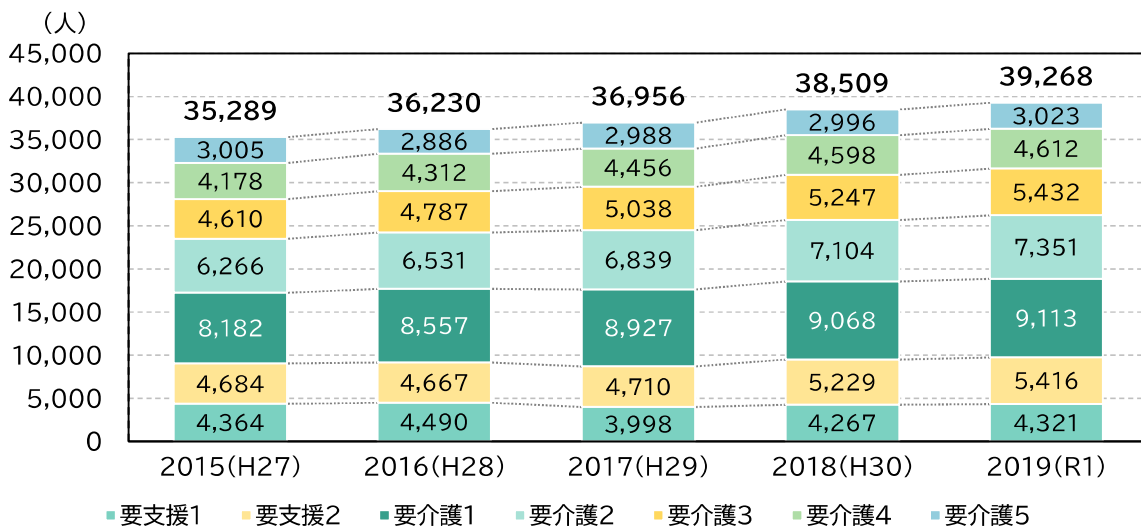
(3) 住宅確保要配慮者等の増加

- ・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、外国人住民数は、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。

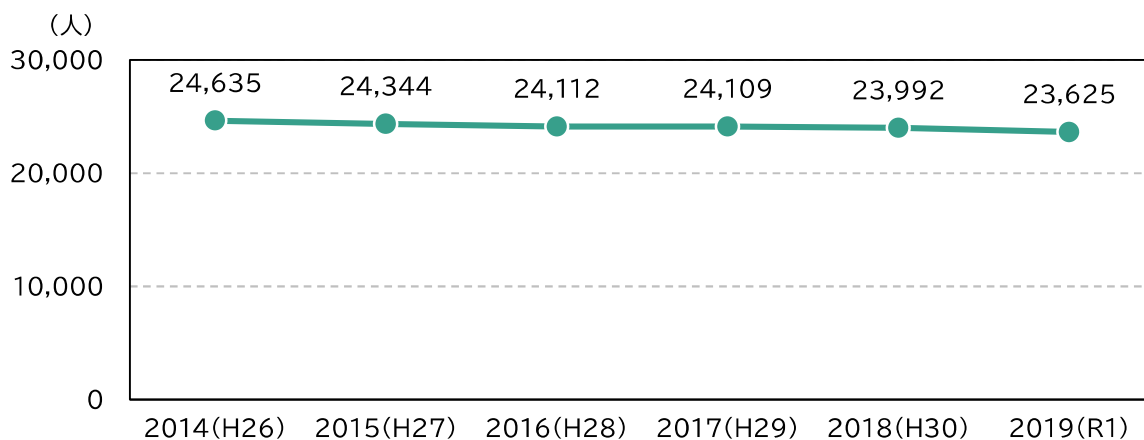
●生活保護世帯数の推移



●要介護認定者数の推移

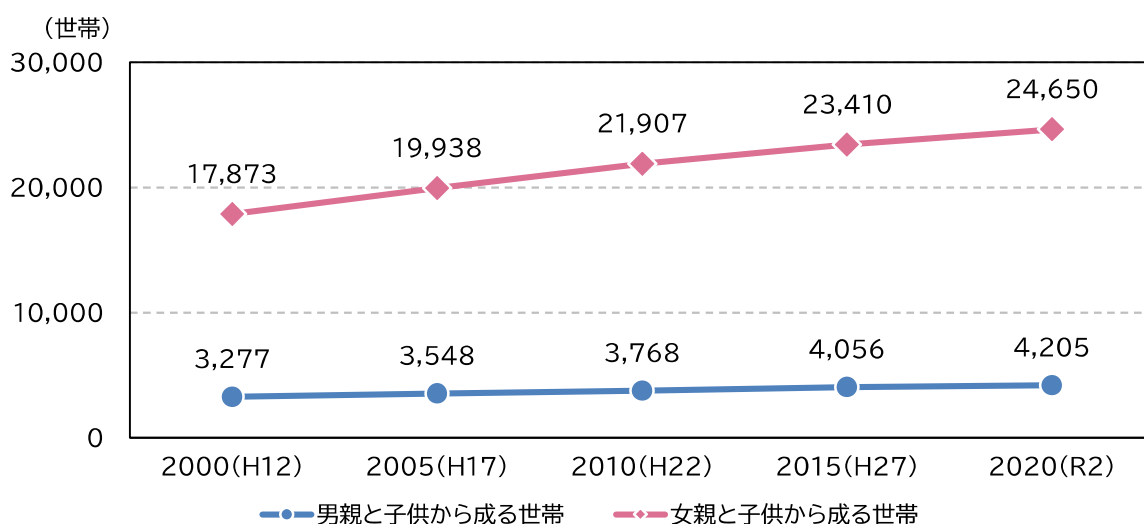


●身体障がい者数の推移



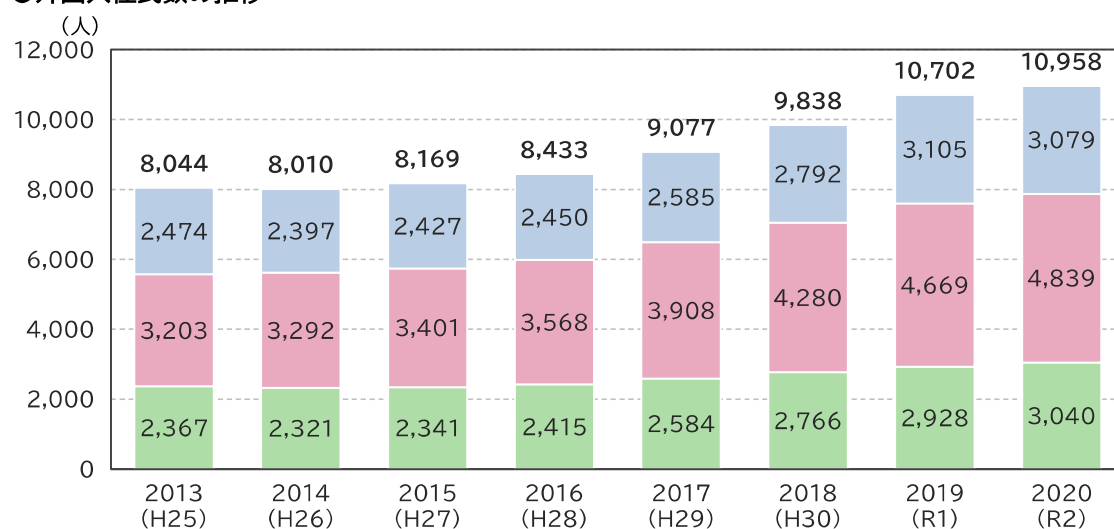
資料：静岡市統計書

●ひとり親世帯数の推移



資料：総務省 国勢調査

●外国人住民数の推移



資料：静岡市統計書

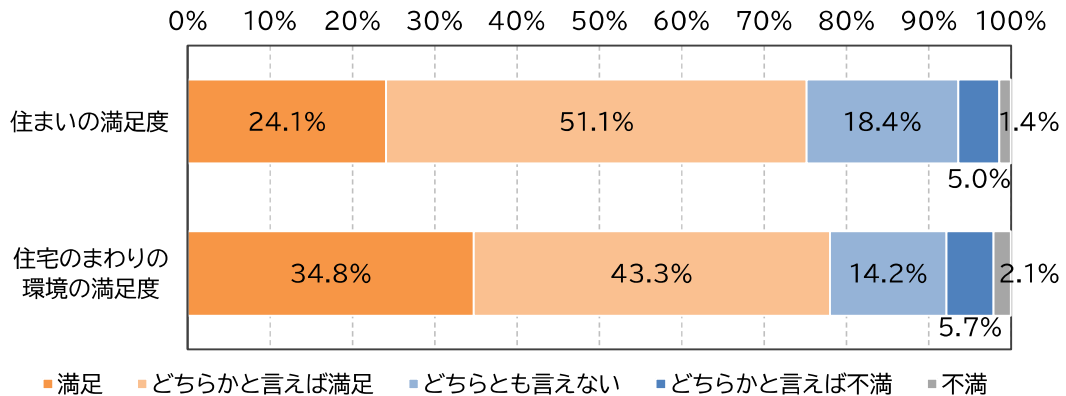
IV 市民の住環境に対する意識

(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。

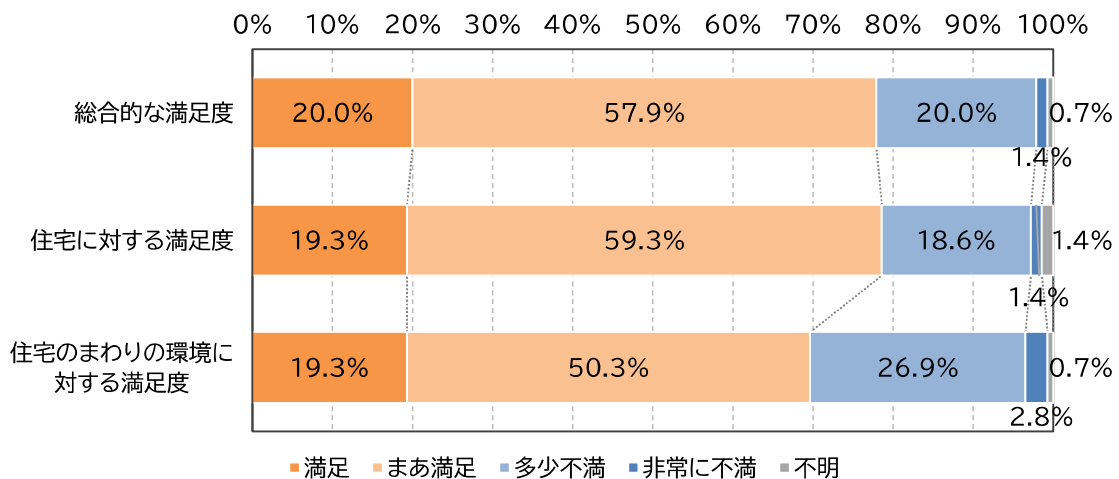
- ・市民アンケートモニター調査における満足度（満足+どちらかと言えば満足）は、住まいの満足度は 75.2%、住宅まわりの環境の満足度は 78.1%と7割を超えています。一方で、不満度（不満+どちらかと言えば不満）は、住まいの不満度は 6.4%、住宅まわりの環境の不満度は 7.8%と1割未満となっています。
- ・住生活総合調査における住宅や住環境に対する満足度（満足+まあ満足）は、総合的な満足度が 77.9%、住宅に対する満足度が 78.6%と7割を超えていますが、住宅のまわりの環境に対する満足度は 69.6%と7割を若干下回っています。

●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



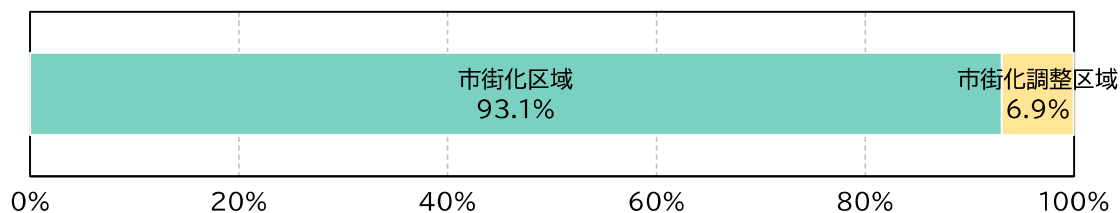
資料：国土交通省 住生活総合調査（2018（平成30）年）

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

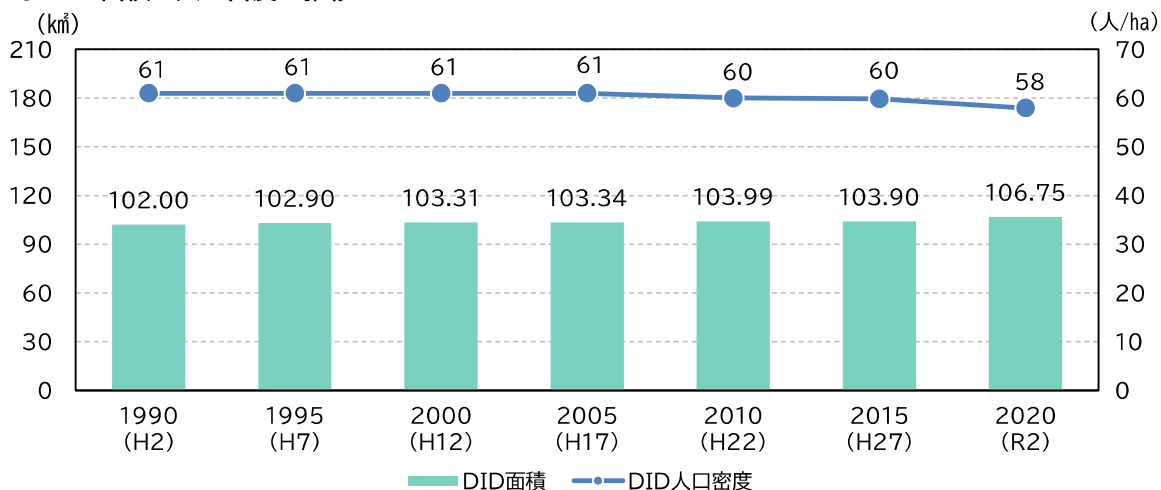
- ・市街化区域内の居住率は9割を超え、DID 地区内の人口密度も 58 人/ha となっており、『静岡市都市計画マスタープラン』や『静岡市立地適正化計画』で掲げられている集約連携型都市構造のまちづくりが進められています。
- ・中山間地域の人口は市全体で見ると約3%となっており、減少傾向にあります。

●市街化区域内の居住率（2022（令和4）年3月）



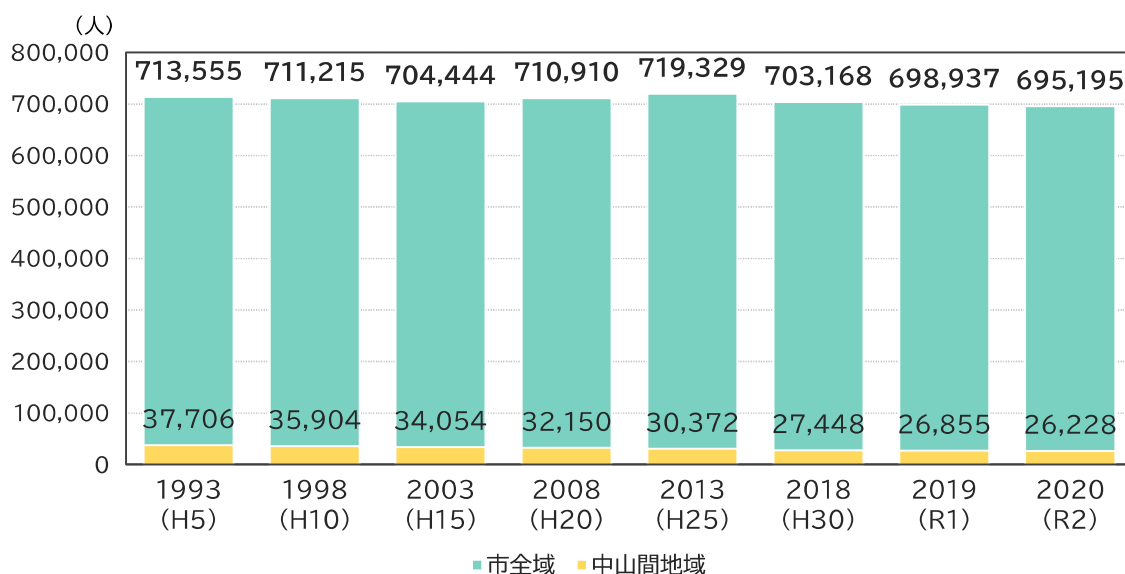
資料：静岡市の都市計画（資料編）（2022（令和4）年3月31日現在）

●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

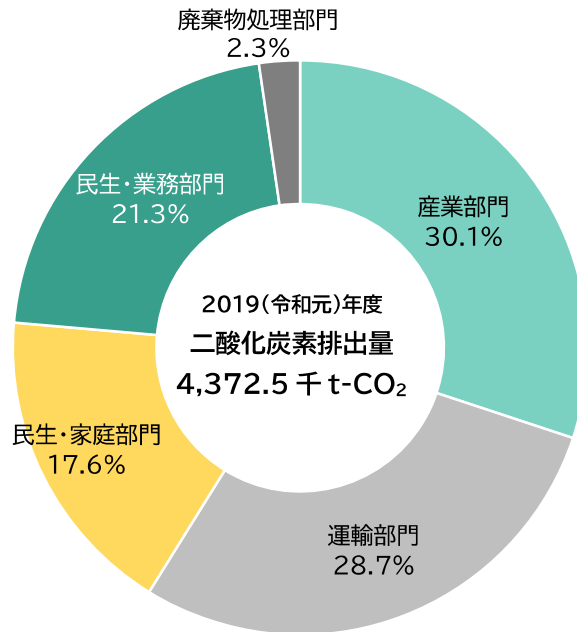


資料：住民基本台帳

(2) 二酸化炭素排出量の状況

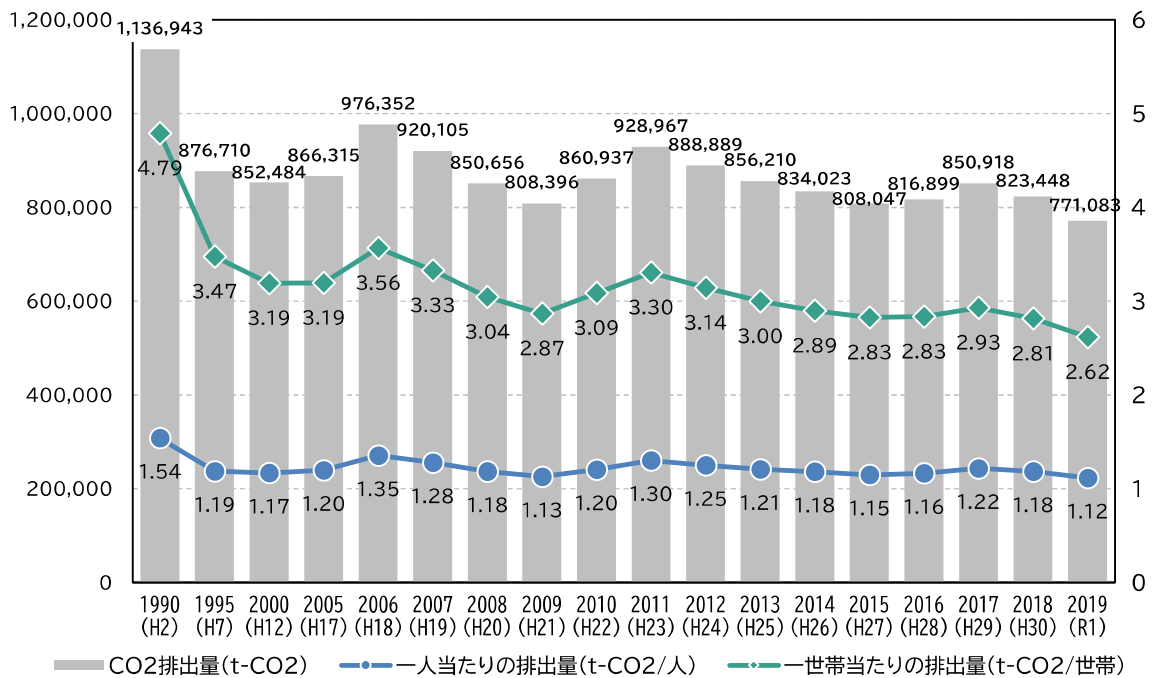
- ・2019（令和元）年度の二酸化炭素排出量の割合は産業部門が 30.1%と最も大きく、次いで運輸部門が 28.7%、民生・業務部門が 21.3%、民生・家庭部門が 17.6%、廃棄物処理部門が 2.3%となっています。
- ・家庭生活から消費されたエネルギーを示す民生・家庭部門の二酸化炭素排出量は、減少傾向となっています。

●部門別二酸化炭素排出量の割合（2019（令和元）年度）



資料：静岡市

●民生・家庭部門の二酸化炭素排出量の推移

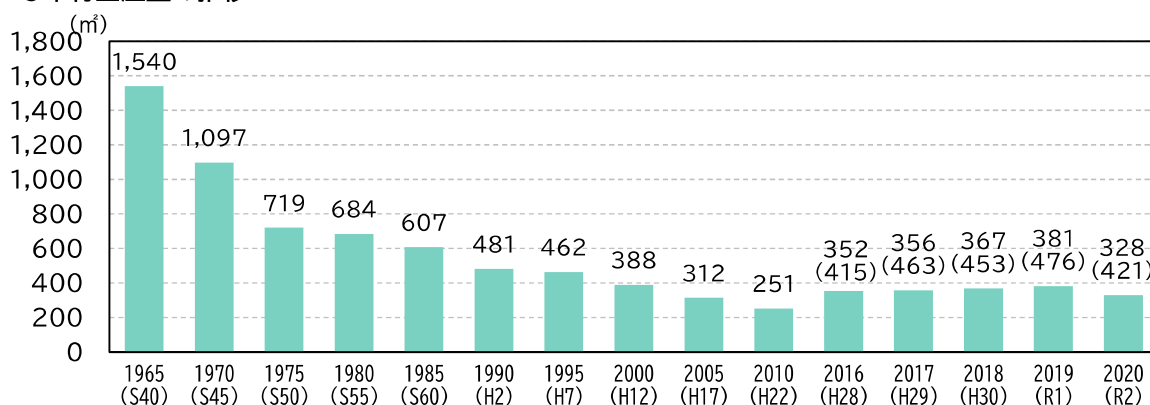


資料：静岡市

(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

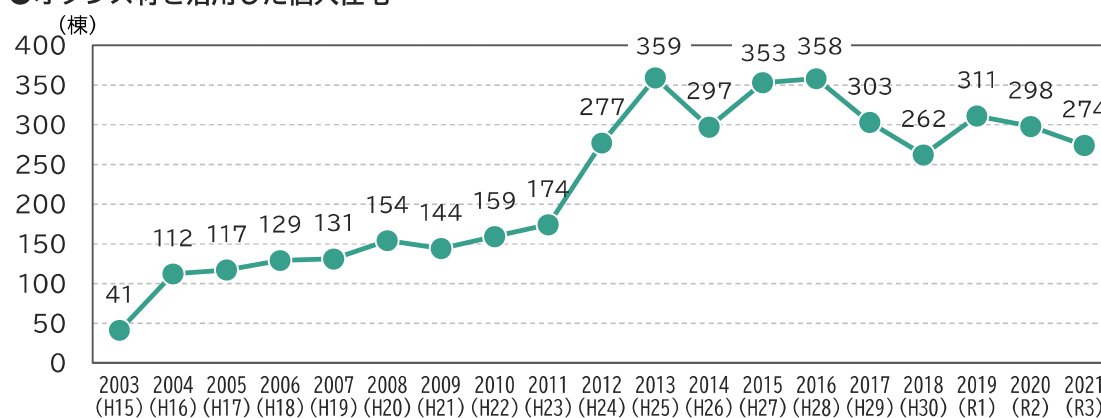
- ・木材生産量は減少傾向にあり、1965（昭和40）年の約2割にまで減少しています。
- ・市の制度を利用し、オクシズ材を活用した個人住宅の年間棟数は、2013（平成25）年までは増加傾向にありましたが、以降は減少傾向にあり、2021（令和3）年までの累計戸数は4,253棟となっています。
- ・SGEC 認証森林は増加傾向にあり、2011（平成23）年と比べて約3.2倍に増加しています。FSC 認証森林は2016（平成28）年に認証を受けて以降、面積を維持しています。

●木材生産量の推移



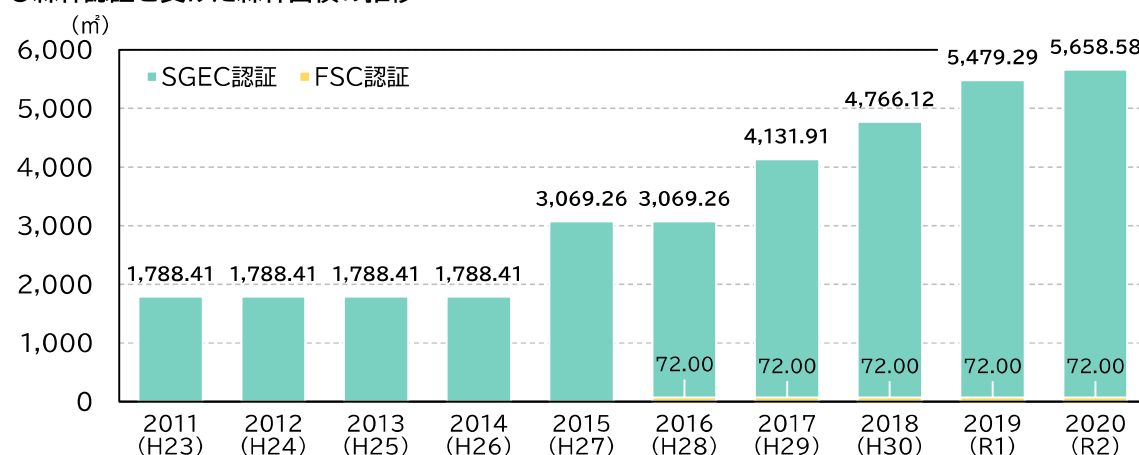
資料：木材需給報告書（農林水産省）から林業振興課作成、2016（平成28）年からは木材統計（農林水産省）から作成、（ ）内は県独自調査の数値

●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

(4) 市街地の安全性確保の必要性の高まり

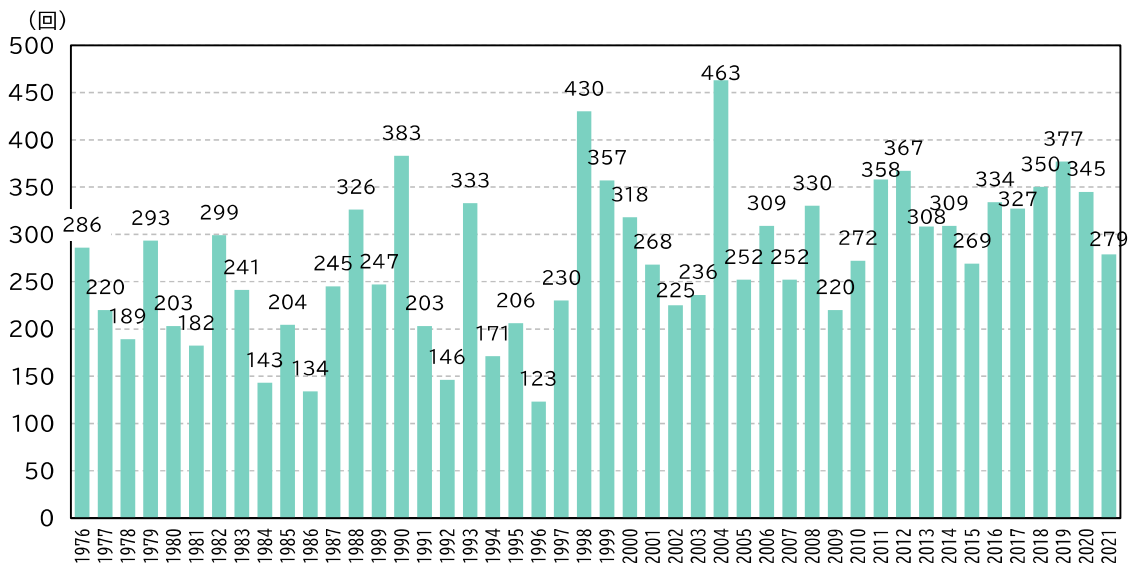
- ・南海トラフ巨大地震では甚大な被害が想定されており、建物被害も大きいため、住生活としては家を失う被災者が多く出ることが懸念されます。
- ・近年、気候変動の影響により全国で局地的大雨や台風による土砂災害等の風水害が頻発化・激甚化しており、時間雨量 50mm 以上の短時間強雨の発生回数が全国的に増加傾向にあり、静岡市においても深刻な風水害発生が懸念されます。
- ・2022（令和4）年9月23日に発生した台風第15号により、市内では甚大な被害を受けています。

●静岡県第4次地震被害想定

項目	地震被害想定	過去の事例	
	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年版防災白書、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

Column 静岡県で発生した近年の自然災害とその対応

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年台風第15号による被害

2022（令和4）年9月23日（金）に発生した台風第15号の影響により、静岡県等で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16回発表されました。台風第15号は24日（土）付け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、断水された地域の復旧に順次当たると共に、給水車により応急給水する等の対応を、他都市の支援も受けながら実施しました。

住まいに関しては、土砂や浸水などにより住宅に被害を受けた世帯が、令和5年2月末時点で5,500件以上あります。

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使用、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。



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が行われています。
- ・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、『住生活基本計画(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O(オー)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等、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

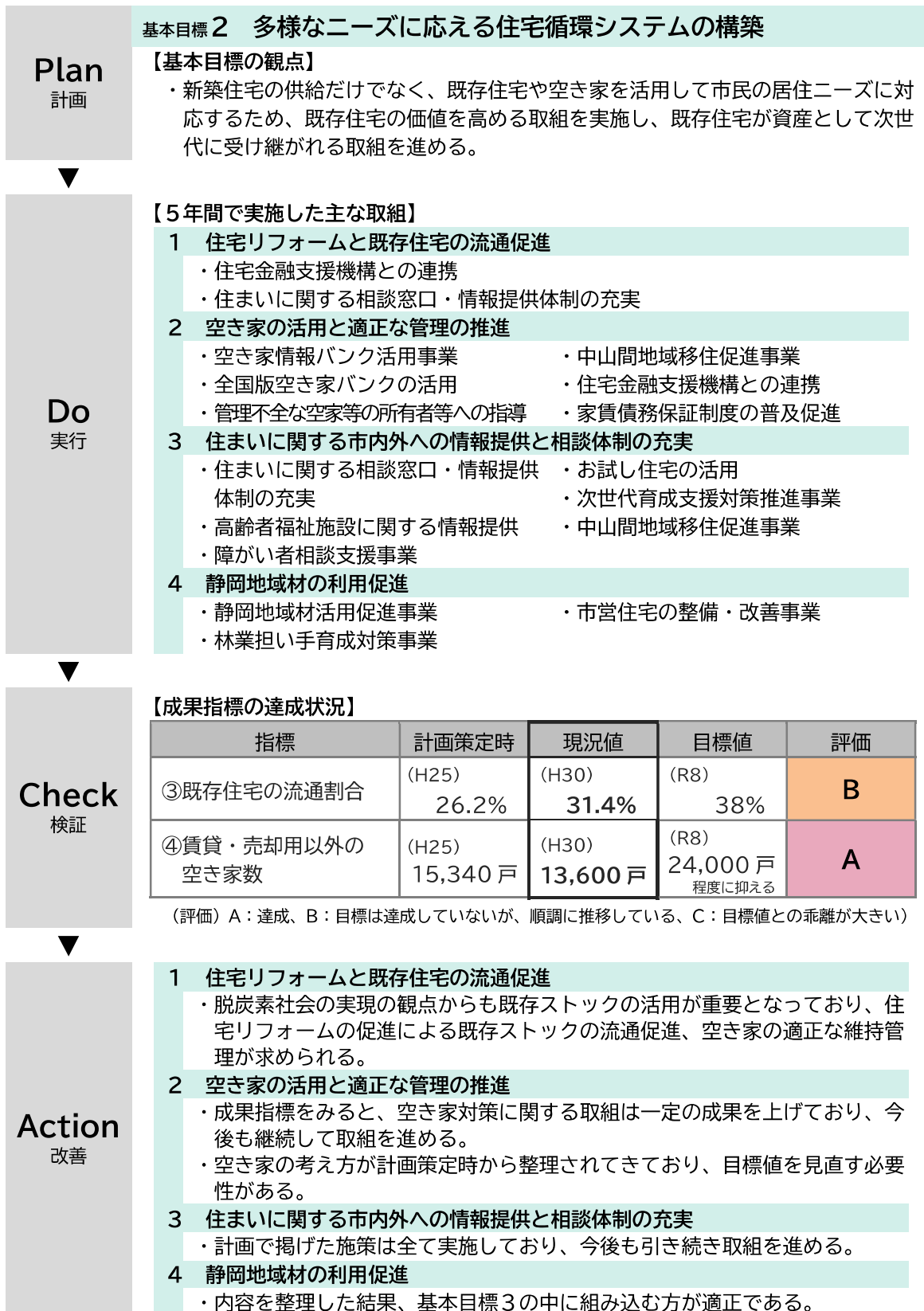
【成果指標の達成状況】

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に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、『静岡県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 3 地域特性を活かした魅力ある住まいづくり

【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上でも、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みちづくり

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ホームページ等におけるシティプ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人	(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

・成果指標をみると、住宅まわりの環境に満足している世帯の割合は低下しているが、県内全域で低下傾向にあり、頻発・激甚化する災害等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、2019（令和元）年度以降発生した新型コロナウイルス感染症拡大や、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等の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

・近年の住まい方、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、災害を念頭に置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。



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ホームページ

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

提供：一般社団法人静岡県マンション管理士会

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戸となる等、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

