
家・庭一体の住まいづくり
基本政策検討委員会

報告書

平成 26 年 2 月

はじめに

静岡県では、「住んでよし」の理想郷を実現するため、生活の基盤である「住まい」について、多様なライフスタイルやライフステージに応じて、住まう地域や住まいの形態、規模など多様な選択ができる社会が必要と考え、新しい住まい方として、生活と自然が調和する「家・庭一体の住まいづくり」を提案している。

「家・庭一体の住まいづくり」とは、自然との触れ合いや家族との団らん、地域とのつながりなどを大切にした生活スタイルを提案し、豊かな美しい暮らし空間の実現を目指すものである。

平成 23 年度から始まった「家・庭一体の住まいづくり」の取組において、住宅関係団体や市町などで構成する「家・庭一体の住まいづくり推進協議会」を設立するとともに、シンポジウムやアイデアコンペを開催し県民への考え方の普及や理解の促進を図っているが、県民の「家・庭一体の住まいづくり」に対する理解が十分に深まっているとは言い難く、具体的な取組が広く実践されるには至っていないのが実情である。

これは、家・庭一体の住まいづくりのメリットや実現手法などが具体的に示されていないためと考えられ、より一層の普及を図るためには、県民や住宅関連事業者の視点に立った推進方策が必要である。

本委員会は、「家・庭一体の住まいづくり」の推進に向けた基本的な政策についての提言を行うために設置され、平成 25 年 7 月から 3 回にわたる議論を行ってきた。

今般、これまでの議論を踏まえ、「家・庭一体の住まいづくり基本政策検討委員会報告書」としてとりまとめた。

平成 26 年 2 月

家・庭一体の住まいづくり基本政策検討委員会
委員長 斉木 崇人

平成 25 年度 家・庭一体の住まいづくり基本政策検討委員会委員

委員長	斉木 崇人	神戸芸術工科大学 学長
副委員長	寒竹 伸一	静岡文化芸術大学大学院デザイン研究科 教授
委員	漆畑 成光	(有)池田の森ランドスケープ 代表取締役
委員	大澤 稔	(株)賛同人建築研究所 所長
委員	小林 孝明	シティサイエンス (株) 取締役副社長
委員	齊藤 広子	明海大学不動産学部 教授
特別委員	森田 昌史	国土経営研究所 所長

(敬称略、委員は五十音順)

目次

1	家・庭一体の住まいづくりの背景	1
1-1	県内の住宅を取り巻く環境	1
1-2	住まい・住環境への意識の変化	3
1-3	国の住宅政策の転換	6
1-4	関係者相互の連携及び協力	6
2	施策推進に向けた取組	7
3	施策推進への提案・助言	8
3-1	県民、事業者の理解促進	8
3-2	市町への普及	9
3-3	内陸フロンティアへの導入	9
3-4	市町、民間への支援	9

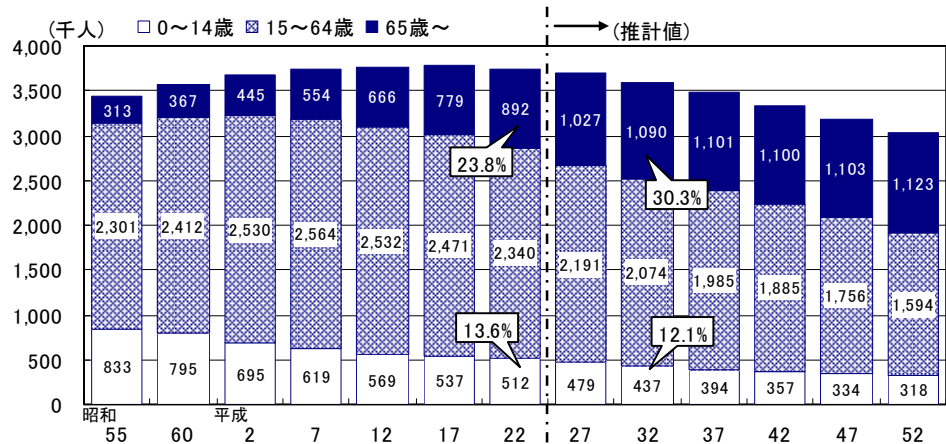
1 家・庭一体の住まいづくりの背景

1-1 県内の住宅を取り巻く環境

■人口減少社会と少子高齢化の進行

- ・本県の人口は、平成 20 年(380 万人)をピークに、平成 32 年には約 360 万人になると予想されている。
- ・若年人口(0~14 歳)は減少傾向が続き、総人口に占める割合は、平成 22 年の 13.6%が平成 32 年には 12.1%に減少すると予測されている。
- ・高齢者人口(65 歳以上)は増加傾向が続き、総人口に占める割合は、平成 22 年の 23.8%が平成 32 年には 30.3%に増加すると予測されている。

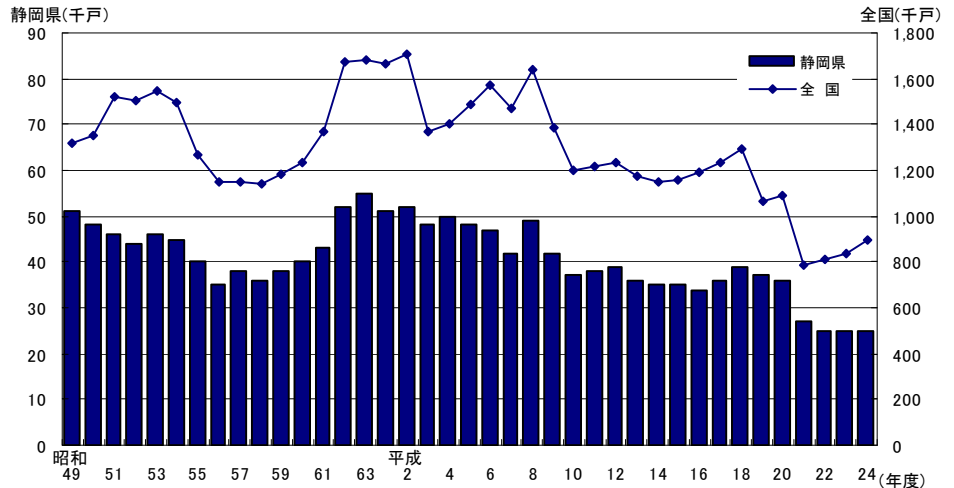
【年齢 3 区分別人口の推移と今後の見通し(静岡県)】



資料：平成 22 年度までは国勢調査、27 年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の都道府県将来推計人口」(平成 25 年 3 月推計)

■住宅建設の減少、個人消費の低迷

- ・住宅の着工件数は減少傾向にあり、平成 24 年度 24,641 戸となっている。
- ・住宅ストック数は増加し約 160 万戸となり、世帯数約 137 世帯を上回り、量的には充足している。
- ・空き家は年々増加し、平成 20 年に約 23 万戸(空家率 14.2%)となっている。



資料：国土交通省「月刊 住宅着工統計」

■年代や世帯構成などによる多様な住まいの意向

①子育て世帯

- ・子育て世帯では、約半数が、借家共同住宅に住んでいる。
- ・住宅の広さや、公園、緑・水辺などの自然との触れ合いに対する不満が高く、戸建て住宅、郊外、田園地域への居住を希望する割合が大きくなっている。

②高齢者世帯

- ・高齢者世帯では、単身または夫婦のみの世帯が増加し、高齢世帯の約6割が単身・夫婦のみ世帯になると予測される。
- ・高齢単身世帯では、生活の利便性が高い街なかや都市の中心部の居住の希望が大きくなっている。

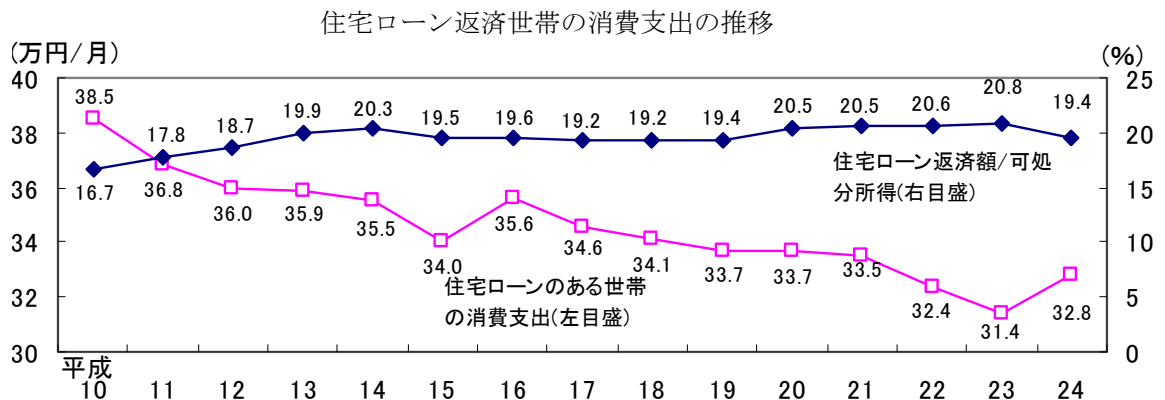
【現在住宅の建て方と住宅・住環境への不満（静岡県）】

項目		全体	子育て世帯	高齢者世帯
○住宅の建て方別世帯割合				
持ち家	戸建て、長屋建て	69.5%	29.7%	83.0%
	共同住宅	6.3%	10.6%	8.4%
借家	戸建て、長屋建て	4.3%	11.8%	3.6%
	共同住宅	19.9%	47.9%	5.0%
○住宅・住環境に対する不満率				
住宅に対する不満	広さ・間取り	36.4%	40.8%	25.2%
	居間などの居住室の採光	30.0%	28.8%	25.5%
住環境に対する不満	子供の遊び場、公園等	46.1%	62.0%	42.0%
	緑・水辺などの自然との触れ合い	33.7%	44.2%	34.7%
	敷地の広さや日当たり等空間のゆとり	31.7%	31.0%	28.0%
	まちの景観	32.8%	37.9%	29.4%
	近隣の人たちやコミュニティとの関わり	24.8%	30.0%	19.4%

資料：住宅需要実態調査(平成15年)

■所得の減少、住宅ローンの負担増加

- ・勤労者世帯の実収入は平成10年以降、減少から横ばいの状況である。
- ・可処分所得に占める住宅ローン返済額の割合は、約20%と増加傾向にあり、住宅取得経費は家計に大きな影響を与えている。



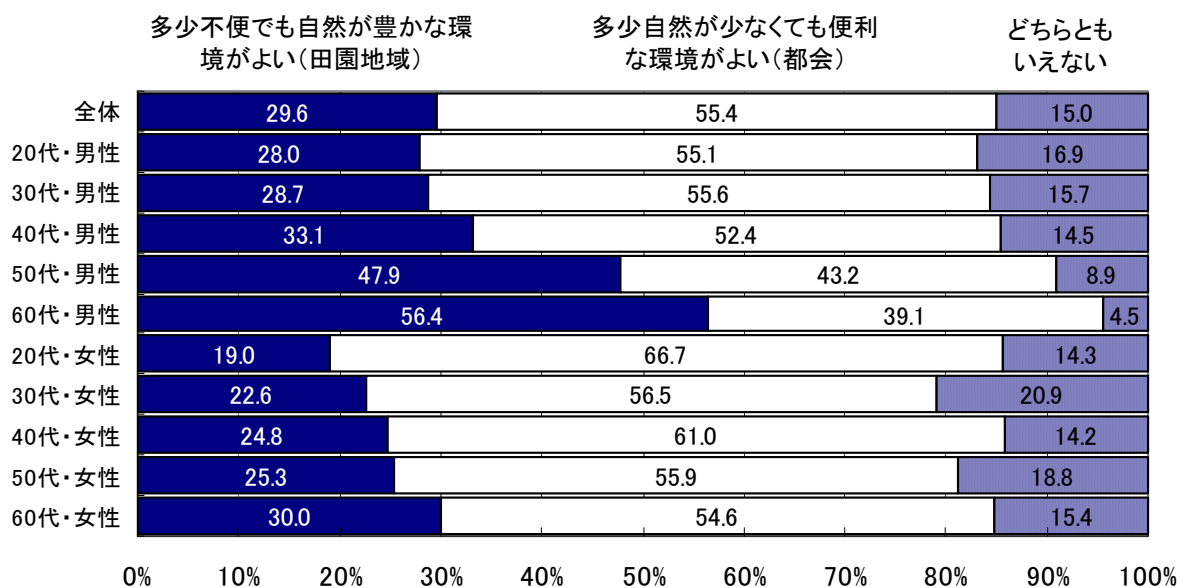
資料：総務省 家計調査報告書資料(各年)

1-2 住まい・住環境への意識の変化

■居住スタイルの変化

- ・ 郊外居住者が重視する生活環境は、主に自然環境の良さや街並み、景観の美しい点である。
- ・ 大都市の移住等の意向者の約3割が田園地域の住環境を求めている。
- ・ 平日は都会・休日は田舎などマルチハビテーション志向は高まっている。

【移住・半移住の意向のある大都市住民が求める住環境（大都市）】



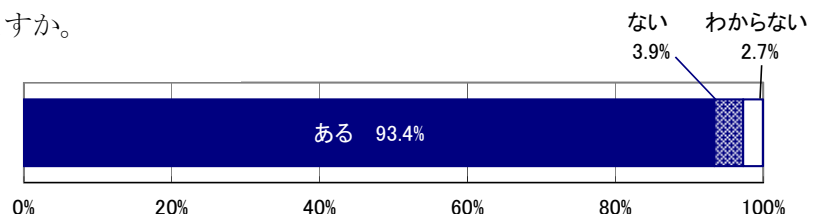
資料：国土交通省「大都市住民の田園居住ニーズ」

■環境問題への関心の高まり

- ・ 環境問題に関する様々な取組が進められている。
- ・ 県民の約9割が地球温暖化防止の行動が必要という意識を持っている。

【環境に対する県民意識（静岡県）】

- 地球温暖化防止について、あなた自らの行動が必要と意識したことはありますか。



資料：県政インターネットモニターアンケート調査（平成20年）

■住環境の安全・安心への関心の高まり

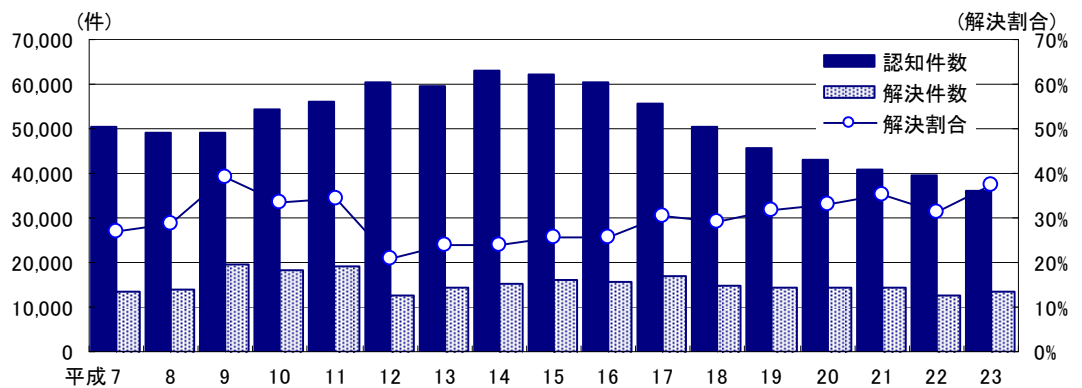
- ・東海地震による被害は、阪神・淡路大震災を大きく上回ると想定されている。
- ・刑法犯の認知件数は年間3万6千件（平成23年）まで減少している。

【東日本大震災、阪神・淡路大震災の被害と静岡県で想定する第4次被害想定との比較】

項目	東海(東南海・南海)地震	南海トラフ巨大地震	阪神・淡路大震災	東日本大震災
	静岡県第4次地震被害想定		被害	被害
地域の人口	約377万人(静岡県)		約574万人	約571万人 (岩手・宮城・福島県)
マグニチュード	8.0～8.7程度	9程度	7.3	9.0
震度7の区域	344km ²	344～732km ²	約30km ²	73km ²
人的被害(死・重軽傷者)	約8.7万人	約17.9万人	約5万人	約2.5万人
うち死者	約1.6万人 (うち津波0.9万人)	約10.5万人 (うち津波9.6万人)	約0.6万人	約1.6万人
うち重軽傷者	約7.1万人	約7.4万人	約4.4万人	約0.9万人
物的被害 (建物被害 大中)	約48万棟 (うち全壊・焼失26万棟)	約56万棟 (うち全壊・焼失30万棟)	約25万棟	約40万棟 (うち全壊・焼失13万棟)
備考	100～150年に一度程度発生する地震	発生頻度は極めて低い が最大クラスの地震		死因の92.4%が溺死

資料：神戸市生活再建本部「阪神・淡路大震災神戸の生活再建・5年の記録」
内閣府緊急災害対策本部発表資料（平成25年11月）
内閣府防災白書（平成23年）
国勢調査（平成22年）

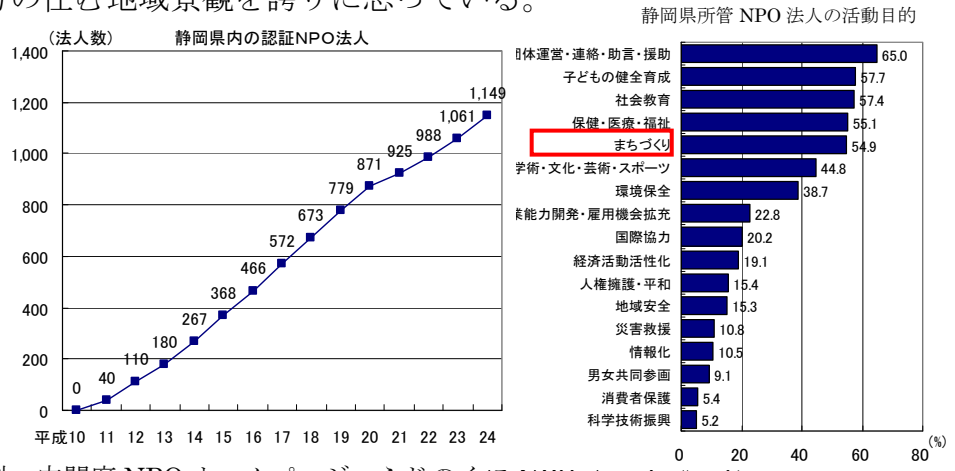
【刑法犯の認知件数と解決件数（静岡県）】



資料：静岡県警察本部「静岡県の犯罪」

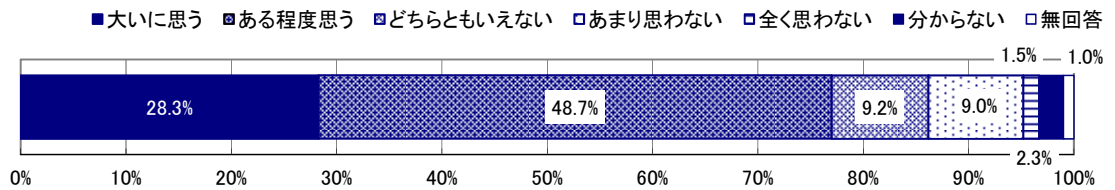
■まちづくり意識の高まり

- ・ 様々な活動を担うNPO法人は年々増加し、県内では 1,149 法人が認証取得。県所管法人の 55%がまちづくりの推進を図る活動を目的としている。(活動項目は重複有り)
- ・ 県民の約 8 割が自分の住む地域景観を誇りに思っている。



資料：内閣府 NPO ホームページ、ふじのくに NPO ホームページ

●あなたは、自分が住んでいる地域の景観を誇りに思いますか。

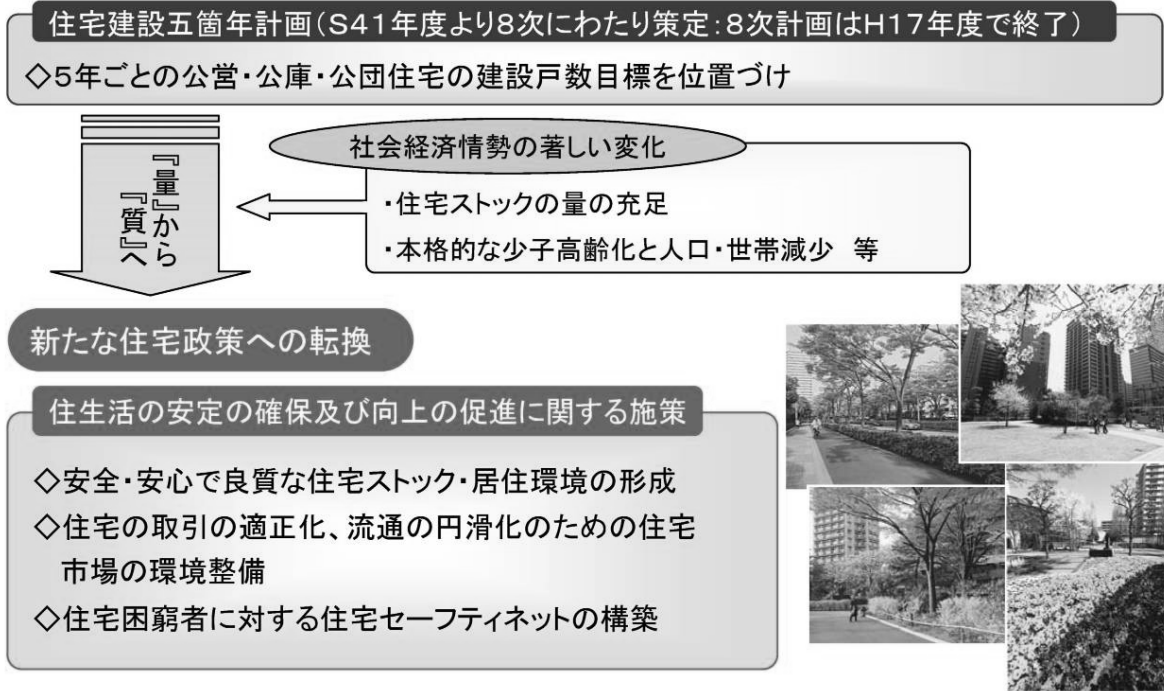


資料：県政世論調査 (平成 23 年)

1-3 住宅政策の転換

■住生活基本計画(全国計画)が改訂 (平成 23 年 3 月閣議決定)

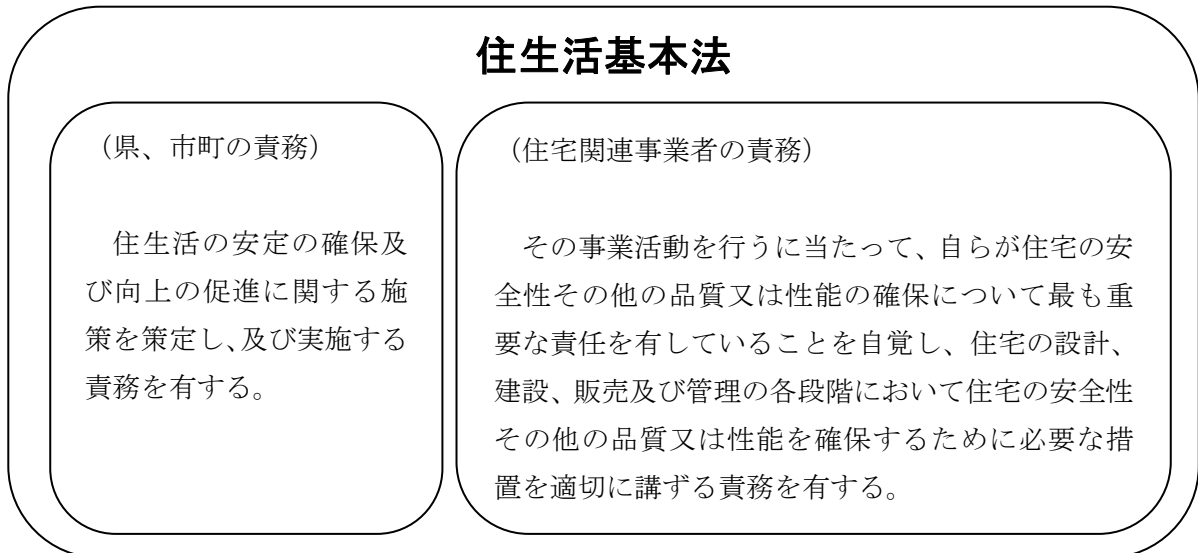
平成 18 年 6 月に公布・施行された「住生活基本法」は、安全・安心で良質な住宅ストック・居住環境の形成や適正で円滑な住宅市場の環境整備など民間主導による「質」の充実への転換を図るため、昭和 41 年に制定された「住宅建設計画法」に代わり制定された。また、8 次にわたって策定されてきた「住宅建設五箇年計画」に代わり、平成 18 年 9 月には「住生活基本計画(全国計画)」が閣議決定された。



資料:国土交通省住宅局

1-4 関係者相互の連携及び協力

県、市町、住宅関連事業者等は、現在及び将来の国民の住生活の安定の確保及び向上の促進のため、相互に連携を図りながら協力することが必要である。



2 施策推進に向けた取組

「家・庭一体の住まいづくり」を普及するため、平成 23 年度には県、市町、民間事業者などからなる「家・庭一体の住まいづくり推進協議会」を設立し、シンポジウムの開催、アイデアコンペを実施し、平成 24 年度には、セミナーの開催や定期借地権制度のパンフレット作成、ロゴマークの作成などを実施してきたものの、「家・庭一体の住まいづくり」について、まだ、十分な理解がされていない状況にある。

① 県民への理解促進

- ・住宅や地域に関心をもつ県民に対して、どのように「家・庭一体の住まいづくり」の魅力を伝えていく必要がある。
- ・住宅の取得を検討する県民が、新たな住まい方の提案である「家・庭一体の住まいづくり」やその要素を選択できることが大切である。そのためには、県民、民間事業者へのわかりやすい情報提供を積極的・継続的に行う必要がある。

② 行政、事業者への理解促進

- ・市町や民間事業者の理解を深めるために、「家・庭一体の住まいづくり」による多様な効果を伝えるための工夫が課題である。そのためには、シンポジウムやセミナーに加え、池田の森、県営東部団地など「家・庭一体の住まいづくり」のイメージに近い事例の紹介や住宅モデル建設などによりビジュアル化していく必要がある。
- ・事業化に向けた進め方、事業プログラムや収支バランス、取り入れた場合の効果などのハードに関する具体的な情報提供や家族との団らんや地域コミュニティ形成、景観に配慮した取組などソフトに関するアドバイスや支援の仕組みづくりが必要である。

3 施策推進への提案・助言

3-1 県民、事業者の理解促進

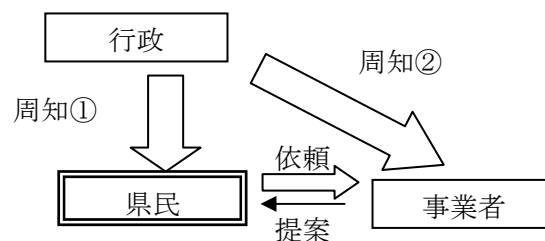
住宅を取得する県民に対するアプローチ

①直接県民に周知する方法

住宅取得の際、県民から相談役である事業者への周知を促すとともに、事業者の前向きな取組も期待でき、一石二鳥であり、直接県民に訴えかけることは、事業者を動かす上でも、早期に効果を得る上でも有効である。

②事業者から県民に提案する方法

周知する行政としては容易な方法であるが、事業者の意欲が事業浸透を左右するカギとなる。



県民に分かりやすく、目に見える形のPR

- ・「家・庭一体の住まいづくり」の手引き・事例集を活用し、勉強会や研修会、事例見学会などの開催により目に見える形で理解を深める工夫を行う。
- ・住宅展示場の協力を得て、実際に体感できる場をつくることも有効である。

実現可能性を数値化、付加価値のある住宅・環境の形成効果のPR

- ・同じコストでこんなこともできるという事例の比較を示す。
- ・「家・庭一体の住まいづくり」を実践した場合の効果やメリットを示す。
- ・魅力ある居住環境が整備されることで生活空間が豊かになることを示す。

定期借地権の活用

- ・定期借地借家制度を実践する事業者の掘り起こしを図るため、事業者を対象とした制度や成功事例を紹介するセミナーを開催する。
- ・少ない負担で住宅が取得できる定期借地権の活用を、土地所有者や住宅取得者に周知・啓発する。定借活用セミナーを家・庭一体の住まいづくり協議会と連携し実施する。

事業者への継続的な周知と内容の工夫

- ・事例を活用し、どの部分が「家・庭一体の住まいづくり」なのか、より具体的な解説が必要である。
- ・セミナー、シンポジウムを継続するとともに、「家・庭一体の住まいづくり」の参考事例に、居住者のインタビューや住まい手の暮らし方紹介などを加える。事例紹介においては文字や写真だけでなく、映像を用いると効果的である。

3-2 市町への普及

地域活性化への活用と公的住宅への導入

- ・公的賃貸住宅や公営住宅に導入する。
- ・「家・庭一体の住まいづくり」による住宅開発は、売れ行きが良い・・・という実績づくり。定住人口を増やしたい市町と連携し「家・庭一体の住まいづくり」による効果をPRする。
- ・未利用公有地の有効活用方策として導入する。
- ・行政が公有地を活用し、家・庭一体の住まいづくりの考え方を取り入れた公的賃貸住宅や公営住宅を先導的モデル住宅として建設することにより、目に見える形で県民の理解を促す。

3-3 内陸フロンティアへの導入

周辺の豊かな自然を活用した暮らし方の実現

- ・空き家バンクを充実させ、中山間地に存在する空き家を活用した住み替え等を促進する。
- ・内陸フロンティアへの導入、特区制度等を周知する。
- ・中山間地等の過疎地では、定住・移住促進施策として、行政による公的賃貸住宅をモデル的に活用することも考えられる。

3-4 市町・民間への支援

採算性のある事業スキームや敷地条件の情報提供

- ・住宅地の開発・供給から維持管理、再生・更新までを一連のプロセスとした事業展開に努める。
- ・良好な住環境に配慮した付加価値を持ち、多様なニーズ(需要)に対応した住宅地・住宅を供給するとともに「家・庭一体の住まいづくり」のブランド化を図り、販売しやすい環境を整え

る。

- ・マーケティング調査などにより、多様なニーズ把握やターゲットの絞り込みなど市場分析を的確に実施する。
- ・住宅地・住宅の開発・供給における意識の改革(『手離れがよい宅地開発』からの意識改革)をする。
- ・コミュニティ形成に配慮した住宅地建設の在り方を研究し実践していく。
- ・全国の住宅団地を視察し、常に新しい住宅地建設の手法を取り入れていく。

支援制度や登録制度の創設

- ・家・庭一体の住まいづくりの実践者に対して助成する制度を創設する。
- ・家・庭一体の住まいづくりを実践しようとする事業者を公表する。
- ・公表制度により付加価値を付け、ブランド化を図る。
- ・家・庭一体の住まいづくりの考え方を取り入れて、住宅団地を建設しようとする事業者に対して、専門家(家・庭一体の住まいづくりアドバイザー)を派遣する制度を創設する。
- ・住宅取得を考えている県民からの問い合わせがあった際に、相談窓口となる体制を整備する。

県民がいつでも気軽にアドバイスを受けられる環境を整備

- ・家・庭一体の住まいづくり推進協議会と連携して、気軽に相談できる窓口を整備する。
- ・専門家をアドバイザーとして活用するなど、推進体制を整備する。
- ・住宅を取得する際に県民の相談相手となる、設計者、不動産業者、建設業者を「家・庭一体の住まいづくり」の推進の担い手として育成する。

取組の持続

- ・中長期的には、家・庭一体の住まいを将来に渡って持続させるため、住環境形成のマネジメントを行うコーディネーター、アドバイザーなどの専門家による支援体制を整える。