

第2章

住宅・住環境を取り巻く現況

1. 富士市の概況

富士市の住宅・住生活に関する概況については以下の通りです。

（1）位置と自然的条件

本市は、日本のほぼ中央、東京・名古屋・大阪の3大都市圏を結ぶ重要な東西交通路上にあり、東海道新幹線、東海道本線、新東名高速道路、東名高速道路、国道1号などにより市内を横断する広域交通体系が発達しています。

地勢は、市域北側の富士山頂付近から南の駿河湾に至り、北に高く南に低い単純傾斜地形となっています。

東には浮島ヶ原の湿地帯、西には日本三大急流の一つ富士川を擁しています。旧富士川町域の西側は急峻な山地となっており、市街地は緩やかな傾斜地及び平坦地からなっています。

市域は、東は沼津市や裾野市、西は静岡市、北は富士宮市などと接し、南は駿河湾に面しています。

気候は、標高差が大きいため地域により複雑な気象の変化を示しますが、概ね温暖で典型的な太平洋側気候となっています。

また、豊富な緑と、富士・愛鷹山麓地域の伏流水を水源とする水環境や、火山性の地盤と低地帯の境界から湧き出す地下水に恵まれています。



(2) 都市の沿革

本市は豊かな自然と温暖な気候に恵まれ、江戸時代には東海道五十三次の宿場「吉原宿」が交通の要衝として重要な役割を果たしました。

明治になると殖産興業の奨励により社会構造が大きく近代化し、東海道鈴川駅（現在の吉原駅）や馬車鉄道の開通など交通の整備が進み、交通の分岐点として栄えました。その後、明治 23（1890）年に洋紙製造工場が操業を始めたのをきっかけに、豊富な湧水を活用して、紙のまちへと発展してきました。

昭和に入ると、電気・自動車・化学なども加えた産業都市として発展し、特に製紙産業は、生産量においても製紙技術においても一大拠点となりました。また、田子の浦港が昭和 36（1961）年に開港し、工業港として富士地域の産業経済に大きく貢献してきました。昭和 41（1966）年 11 月には、旧吉原市・旧富士市・旧鷹岡町の 2 市 1 町の合併により富士市が誕生し、昭和 43（1968）年には、東名高速道路富士インターチェンジが開設され、産業都市としての機能が強化されました。一方、昭和 40 年代には田子の浦港のヘドロ問題など、環境汚染が深刻化しましたが、官民の協力により克服しました。昭和 50（1975）年には人口が 20 万人を超え、昭和 63（1988）年の東海道新幹線新富士駅の開業により、広域交通の利便性が大きく向上しました。

平成のはじめには富士市文化会館ロゼシアターや富士マリンプールがオープンし、平成 20（2008）年 11 月には、旧富士川町との合併により人口 26 万人を超える新富士市が誕生しました。また、平成 24（2012）年に新東名高速道路が開通し、新富士インターチェンジが開設されるとともに、平成 25（2013）年には富士山が世界文化遺産へ登録されたことにより、多くの人々が本市を訪れるようになりました。

住環境については、団塊の世代が住宅を取得し始める昭和 40 年代後半から、東名高速道路よりも北側の高台を中心に戸建て住宅や集合住宅が計画的に供給され始めました。その供給は、大規模なものでは 90ha を超えており、民間の開発団地、市営住宅、県営住宅、区画整理などの多岐にわたり、好景気を背景として増加する団塊の世代の市内就労人口を支えてきました。住宅をとりまく環境では、水質や大気汚染が課題でしたが、市民、事業者、行政の協力により年を追うごとに改善されました。

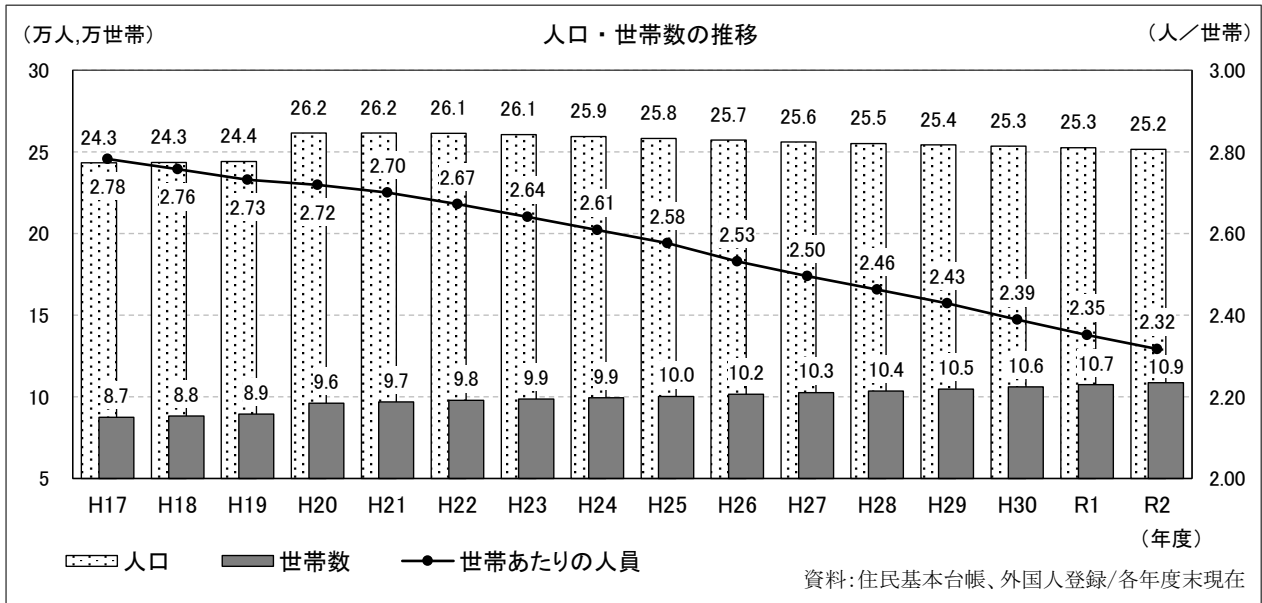
本市では、周辺都市と比較して開発されていない平地が多いことから、住宅の供給が続く、現在の住宅地が形成されています。また、新富士駅南地区では、新たに住宅を供給する土地区画整理事業を進めています。

（3）人口・世帯数等の推移

①人口・世帯数の推移

人口が減少している一方で、世帯数は増加し続けている

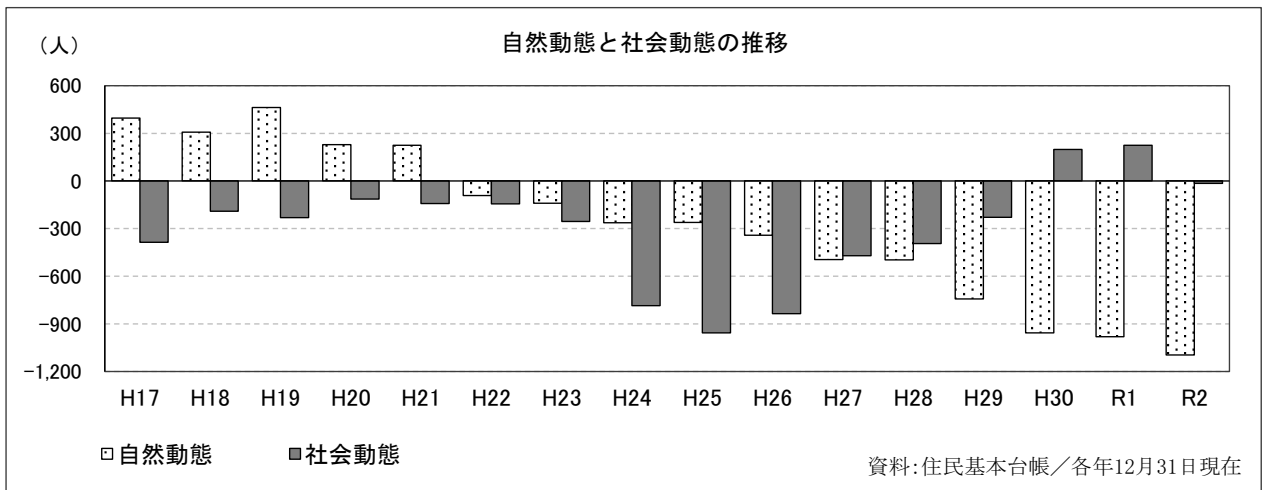
・本市の人口は、平成 21（2009）年度をピークに減少傾向となつていますが、世帯数は増加傾向が続いています。そのため、世帯当たりの人員は、減少が続いています。



②自然動態・社会動態の推移

少子高齢化に伴い、平成 22 年以降自然減が拡大しているが、社会動態は平成 30 年に転入超過に転じた

・自然動態は、平成 22（2013）年にマイナスに転じ、年々減少幅が拡大しています。
 ・社会動態は、転出超過が続き、平成 25（2013）年にマイナスのピークを迎えましたが、その後は、外国人の転入等により減少幅が縮小し、平成 30（2018）年から2年連続の転入超過となりました。

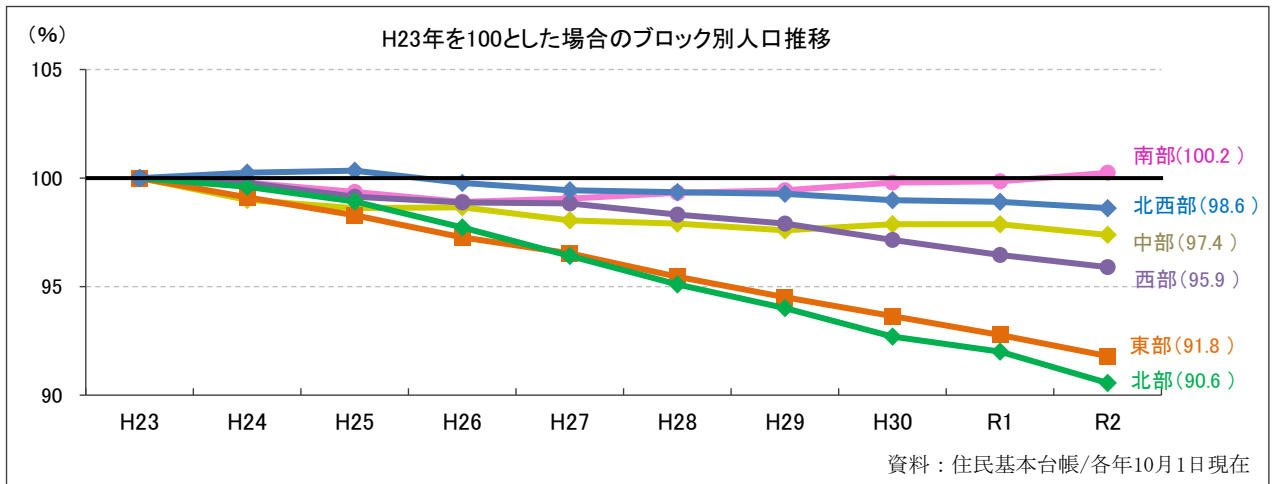
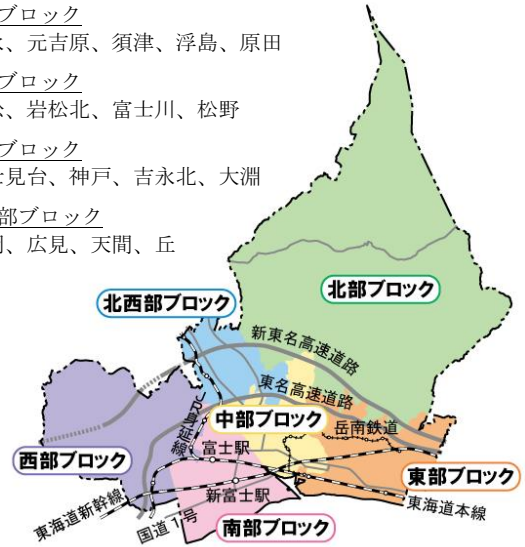


③市内ブロック別人口の推移

南部で人口が増加しているが、北部や東部では人口が減少している

- ・南部ブロックは、東日本大震災の発生した平成23(2011)年以降人口が増加したものの、ここ数年は増加傾向にあり、6つのブロックで唯一平成23年の人口を上回っています。
- ・北西部、西部、中部の各ブロックは、ここ10年間で人口が増加した時期があるものの、概ね減少傾向にあります。
- ・市街化調整区域が大半を占める東部ブロックと北部ブロックは、一貫して人口減少が続いており、10年間で約10%減少しています。

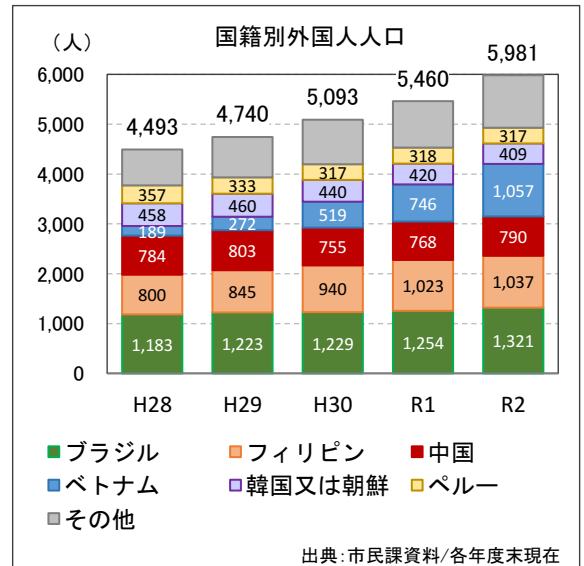
- 南部ブロック
富士駅北、富士北、富士駅南、田子浦、富士南
- 中部ブロック
吉原、伝法、今泉、青葉台
- 東部ブロック
吉永、元吉原、須津、浮島、原田
- 西部ブロック
岩松、岩松北、富士川、松野
- 北部ブロック
富士見台、神戸、吉永北、大淵
- 北西部ブロック
鷹岡、広見、天間、丘



④外国人人口の推移

市内に住む外国人が増加している

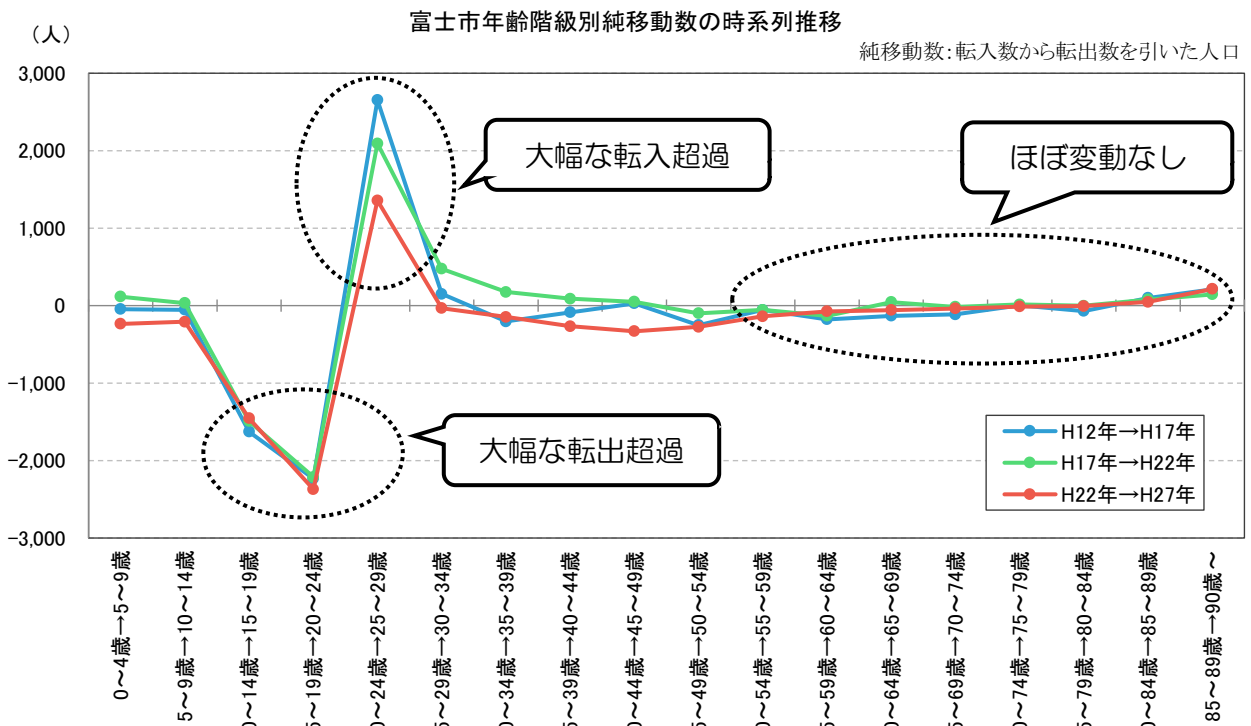
- ・平成27年以降、市内に住む外国人は増加傾向にあり、直近5年間で約1,500人増加しています。
- ・国籍別では、ブラジルが最も多くなっていますが、近年はフィリピンやベトナムなどの東南アジアの国が増加しています。



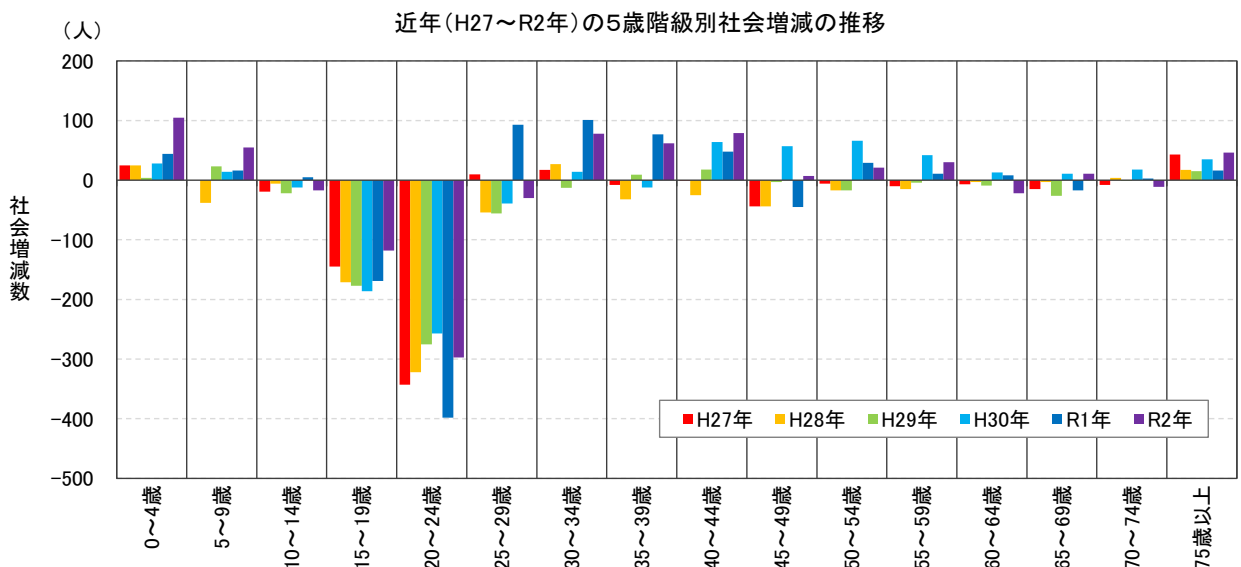
⑤年齢階層別人口の推移

住宅取得層である若者の転入数が縮小傾向にある

- ・国勢調査（地域経済分析システム：平成 12～27 年）のデータによると 10 代後半と 20 代前半の大幅な転出超過が継続した傾向となっています。一方、20 代後半の転入超過は平成 22～27 年で以前よりも低調な水準でした。
- ・一方、平成 27（2015）年以降の住民基本台帳人口データ（各年 1 月 1 日～12 月 31 日：日本人）を年齢 5 歳階級別に見ると、10 代後半と 20 代前半の転出動向は平成 27 年以前と同様ですが、20 代後半から 50 代までの幅広い世代で転入超過の傾向が表れています。



資料：地域経済分析システム(RESAS)/日本人+外国人

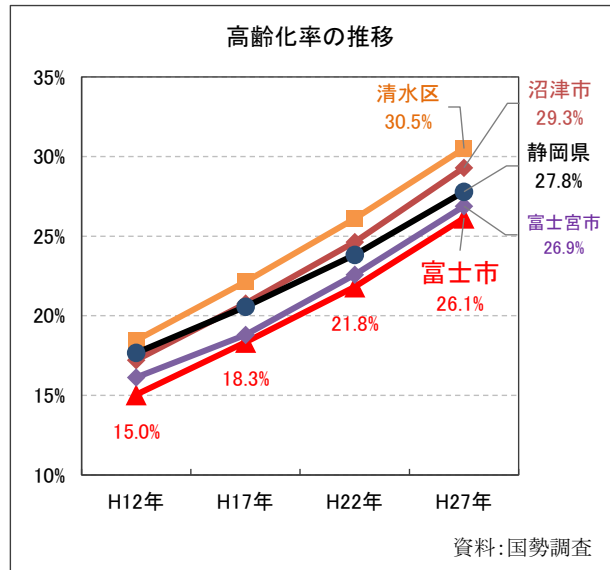


資料：住民基本台帳/日本人

⑥高齡化の状況

周辺市町より低い水準であるが、年々高齡化が進行している

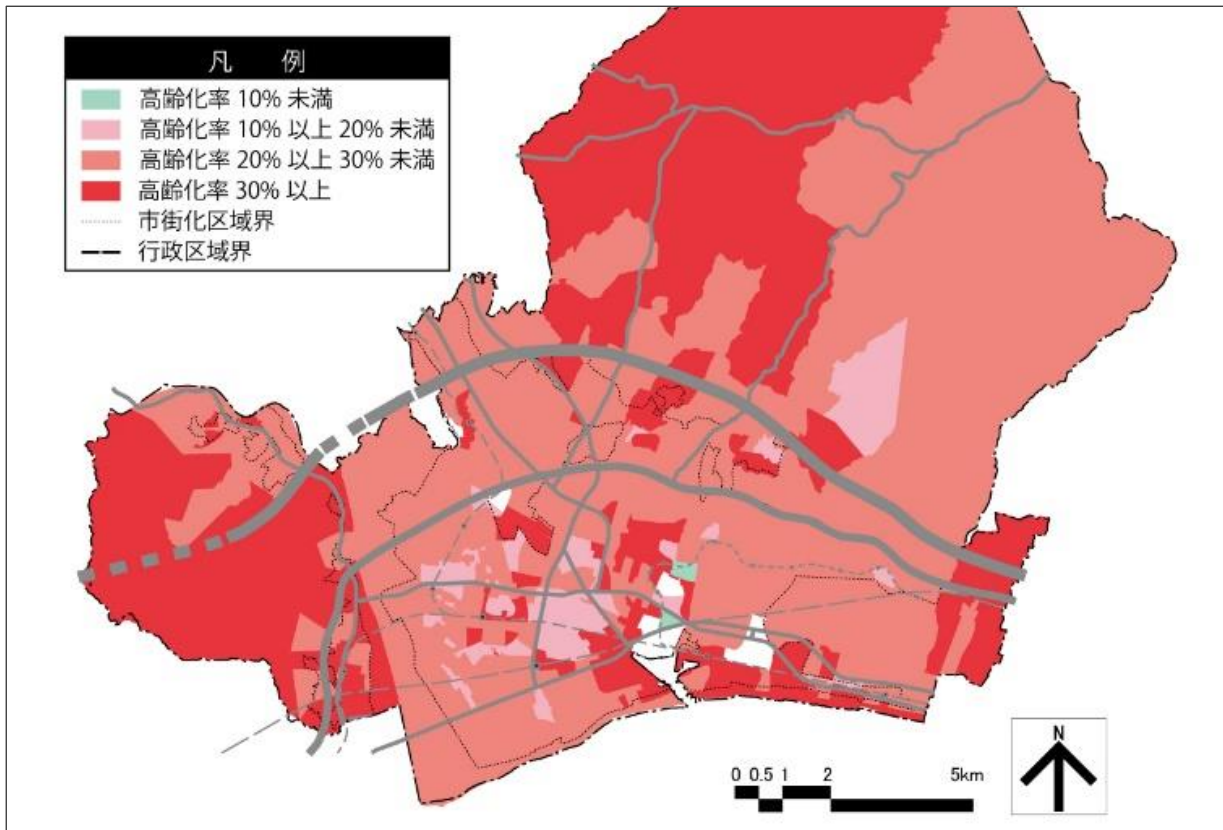
- 本市の高齡化率は、周辺都市よりも低い水準で推移していますが、年々上昇しており、平成27(2015)年時点で26%を超えています。



⑦地域別の高齡化状況

中心市街地や郊外住宅地の高齡化率が高い

- 吉原地区等の中心市街地や富士見台団地等のかつて郊外に造成された住宅地等において、高齡化率が高くなっています。



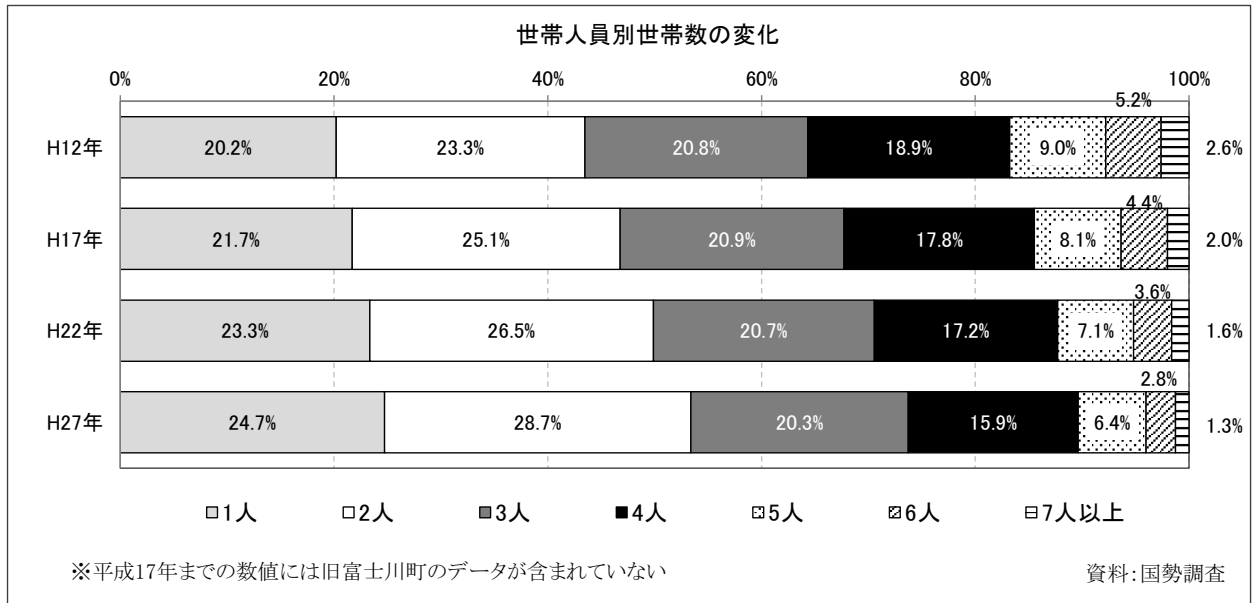
資料:平成27年国勢調査をもとに作成

（４）世帯の状況

①世帯人員の変化

核家族化により少人数世帯が増加している

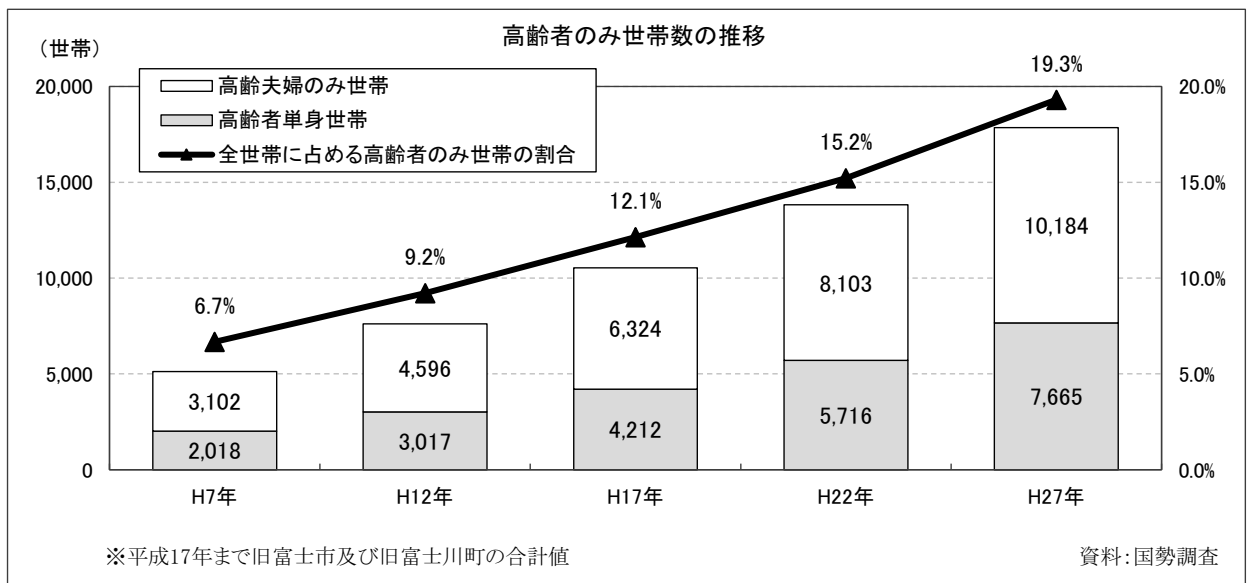
- ・世帯人員 1～2 人の世帯が占める割合が増加しており、平成 27（2015）年時点で世帯人員 2 人以下の世帯が過半数を超えました。
- ・一方で、世帯人員 4 人以上の世帯が占める割合は減少しています。



②高齢者のみ世帯の状況

高齢単身世帯や高齢夫婦のみ世帯が増加している

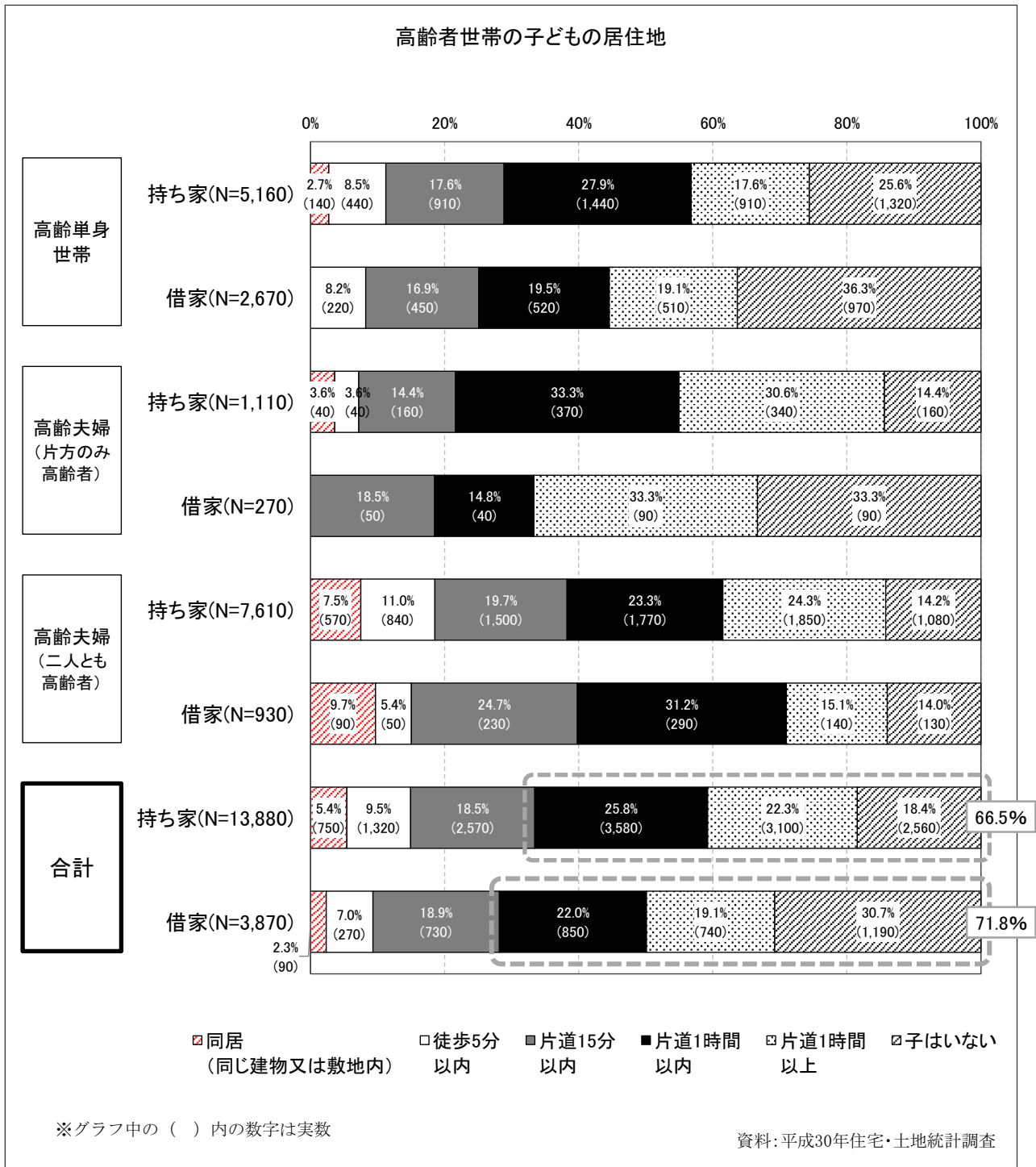
- ・高齢単身世帯や高齢夫婦のみ世帯は、急速に増加しており、平成 27（2015）年時点で本市の全世帯数の約 2 割を占めています。



③高齢者世帯の子の居住地

子と近居（片道15分以内）していない高齢者世帯が過半数を占める

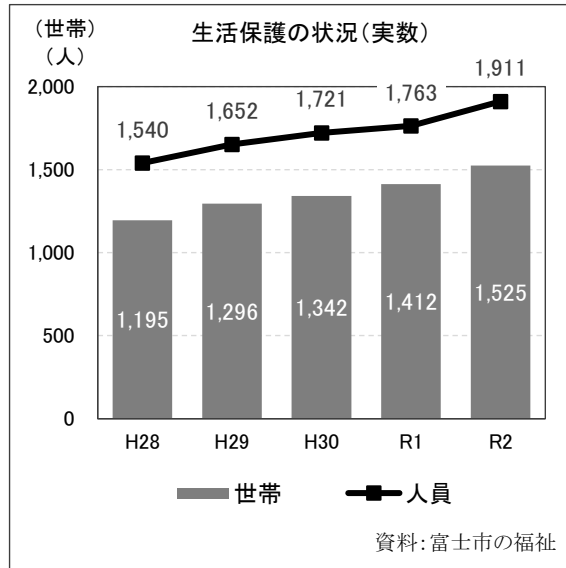
- ・本市の高齢者世帯のうち、子との同居（同じ建物または敷地内に住む世帯を含む）は、持ち家で約5%となっています。
- ・その一方で、子が片道15分以内の場所にいない高齢者世帯が持ち家で全体の67%、借家で72%を占めます。借家に住む高齢者世帯の3割が、子がいない状況です。



④生活保護の状況

生活保護受給者が増加している

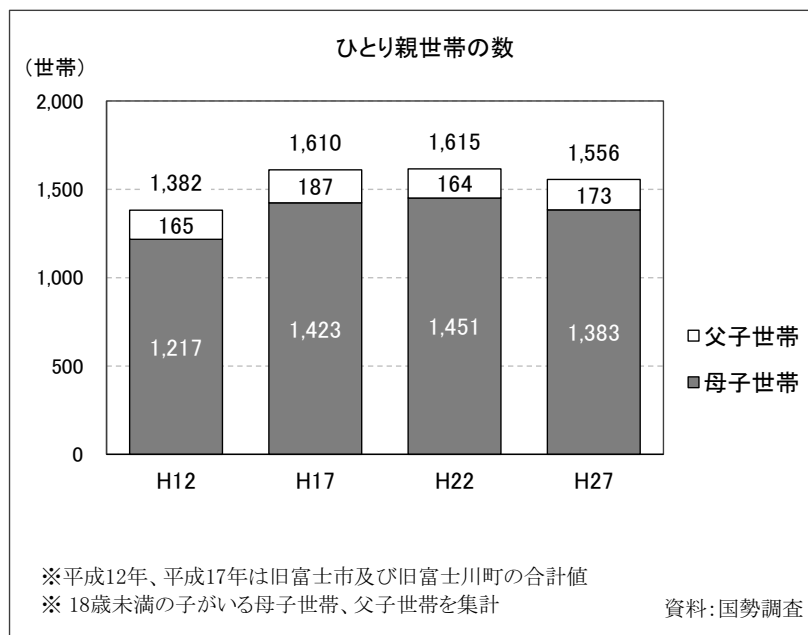
- ・生活保護の受給者や受給世帯は、直近5年間で増加が続いています。



⑤ひとり親世帯の状況

ひとり親世帯の数は、概ね横ばいで推移している

- ・本市のひとり親世帯の数は、平成12（2000）年以降、約1,500世帯程度で推移しており、概ね横ばいとなっています。
- ・ひとり親世帯の大半が母子世帯となっています。



(5) 都市構造

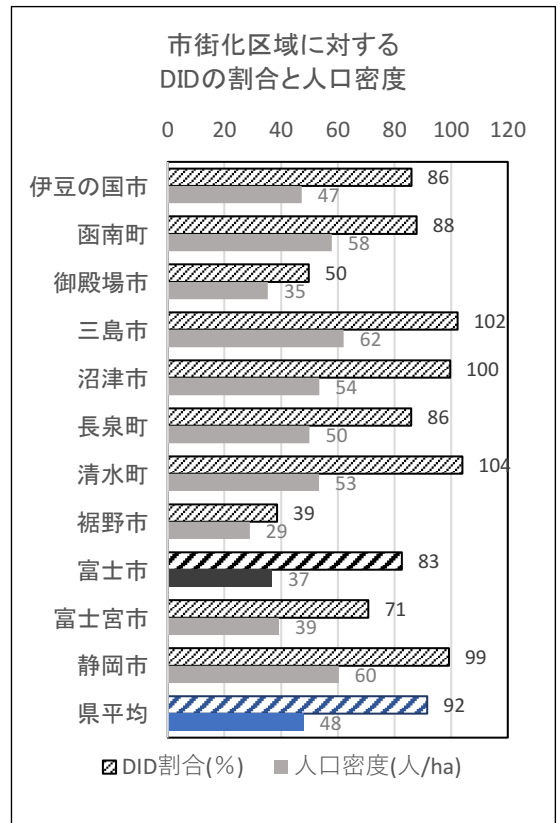
①人口密度

人口密度が県内他市と比べて低い

- ・本市の市街化区域の人口密度は、市街化区域が広いことに加えて工業用地を広く含んでいるために県内の他市町に比べて低い状況です。
- ・市街化区域面積と DID（人口集中地区）面積の割合を見ると、県平均並みです。
- ・岳南広域都市計画区域内（富士市、富士宮市）では約 1,000ha の未利用地（田、畑、その他の空地）がありますが、その4分の3が富士市内にあり、市街化区域面積に占める割合も高くなっています。

単位 (ha)

	田	畑	その他空地	未利用地・占有率	合計
富士宮市	44	187	11	243 10.5%	2,304
富士市	145	306	311	761 12.8%	5,933
合計	189	493	322	1,004 12.2%	8,237

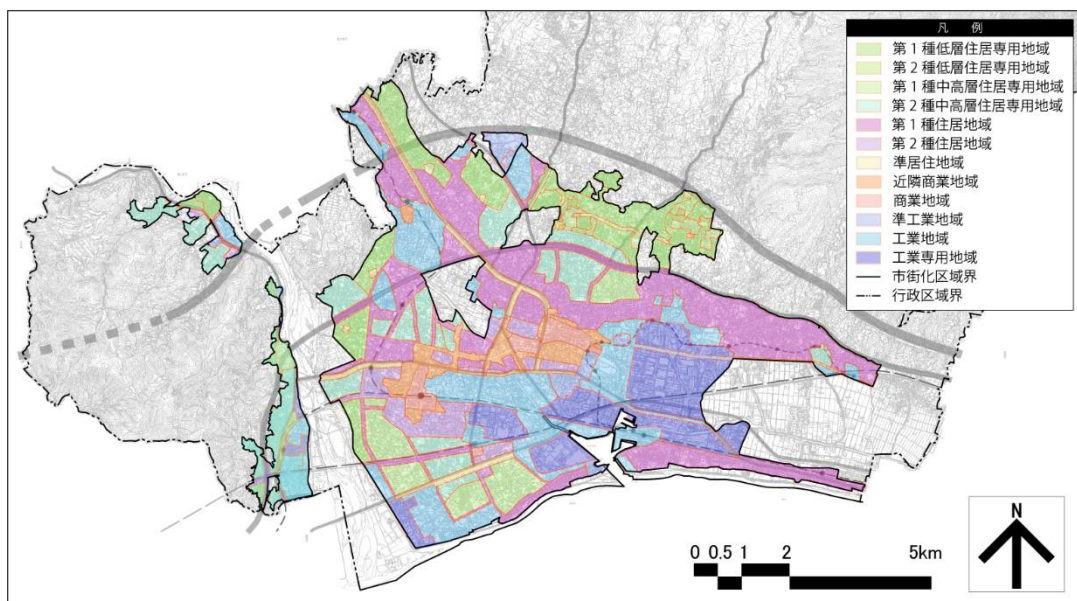


資料: 静岡県の都市計画 (令和2年3月) をもとに作成

②土地利用

市街地中央に工業系用途地域があり、住居系用途地域は市街地の縁辺部にある

- ・市街地の中央に工業系用途地域があり、その周りに商業系、住居系の用途地域が指定されています。
- ・商業系用途地域では、JR 富士駅周辺や吉原中央駅・吉原本町駅周辺に商業地域が、その一部や郊外の地域生活拠点等に近隣商業地域が指定されています。
- ・住居系用途地域は、工業系用途地域及び商業系用途地域の周辺部に指定されています。



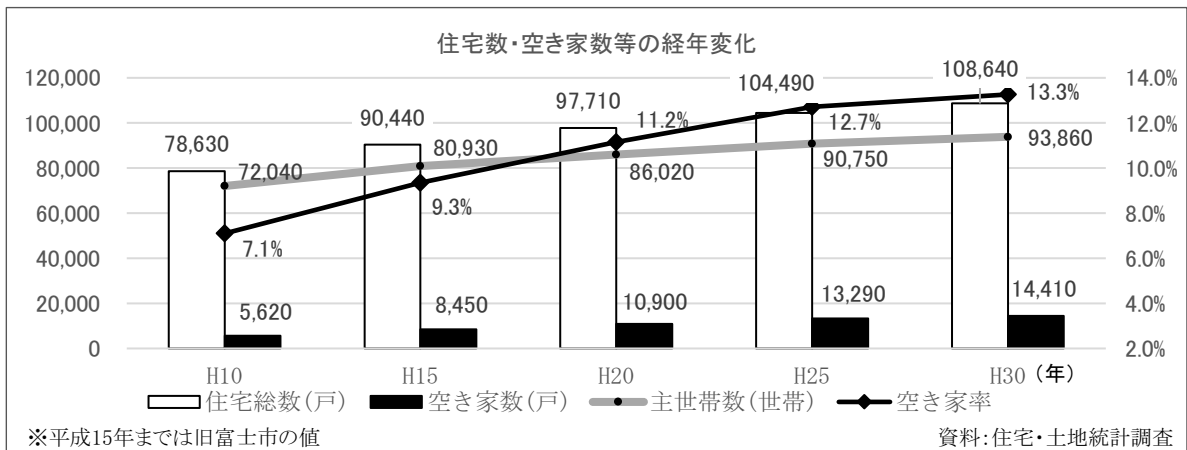
2. 富士市の住宅・住環境の現状

（1）住宅事情

①住宅数と空き家率の推移

住宅総数は世帯数より多く、空き家率も高まっている

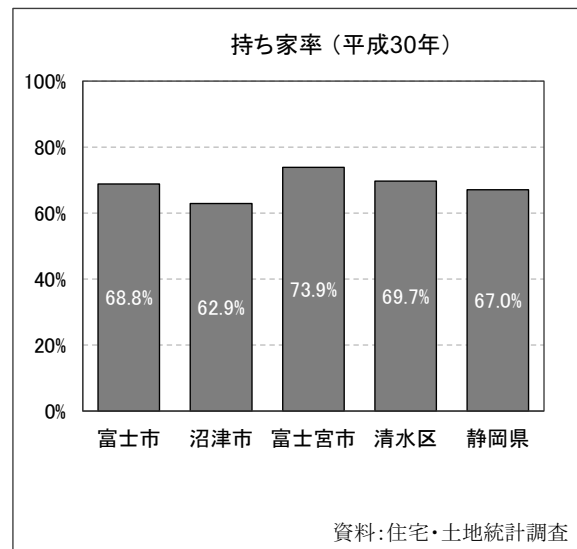
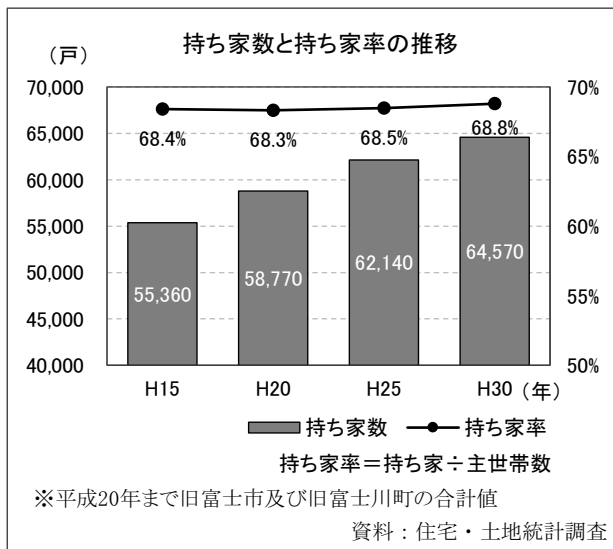
- ・本市の住宅総数、空き家数は平成 10（1998）年以降増加し、住宅総数は主世帯数を上回っています。また、空き家率^{※1}も増加しています。
- ・平成 30（2018）年時点で 14,000 戸以上の空き家があると推計されています。



②持ち家率の推移

持ち家率は、県平均並みの水準

- ・本市の持ち家率の推移をみると、平成 15（2003）年以降、概ね横ばいとなっています。
- ・平成 30（2018）年時点の本市の持ち家率は県平均並みで、富士宮市よりも低く、沼津市よりも高い水準となっています。

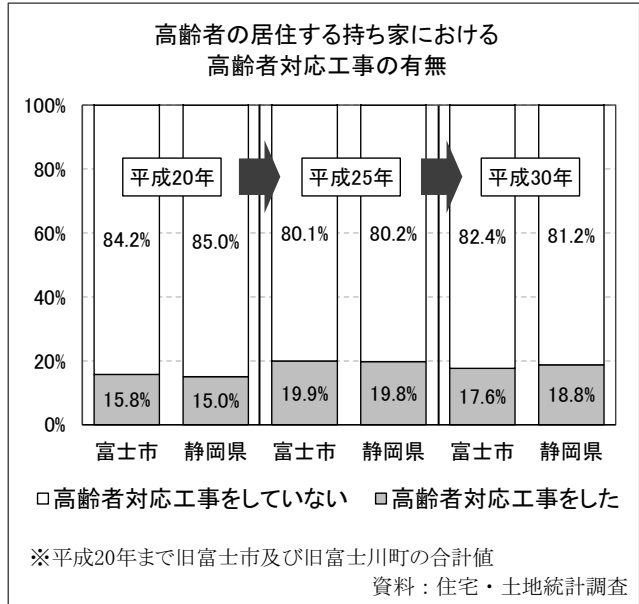
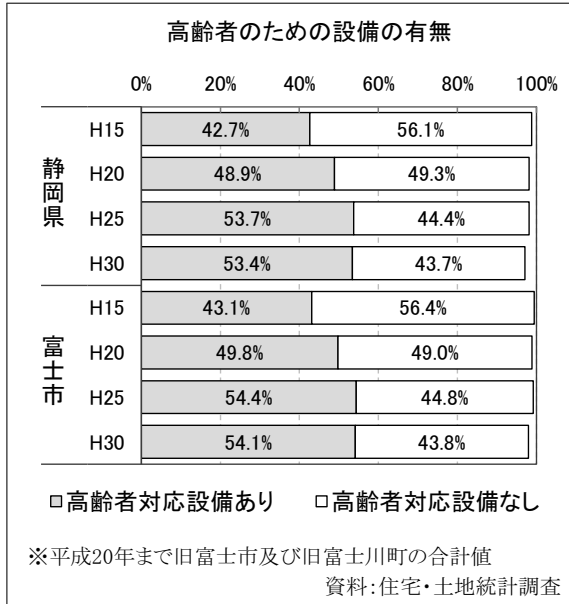


※1 本ページ（P18）でいう「空き家率」は、住宅・土地統計調査における空き家数を住宅総数で除したものであり、「空き家」には、二次的住宅（別荘など）や賃貸用の住宅、売却用の住宅も含まれている。

③高齢者のための設備

住宅の高齢者対応は充足していないが、改善が進んでいる

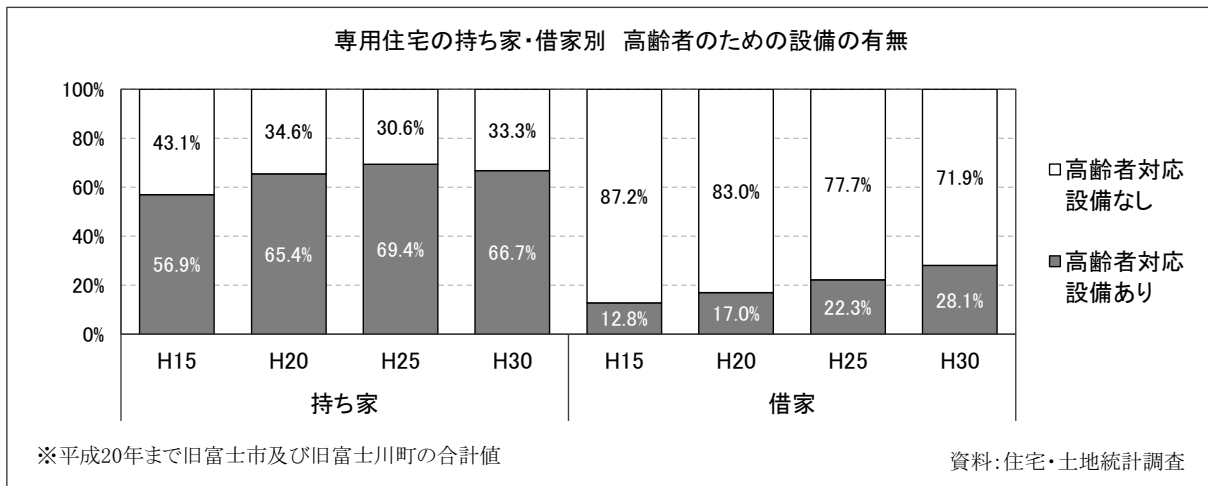
- ・ 高齢者等のための設備がある住宅（手すりがある・またぎやすい高さの浴槽・廊下などが車いすで通行可能・段差のない室内など）の割合は増加傾向にあり、高齢者対応が進んでいます。
- ・ 高齢者が居住する持ち家における高齢者のための工事件数は2割以下です。



④借家における高齢者対応設備

借家は、持ち家比べて高齢者対応が進んでいない

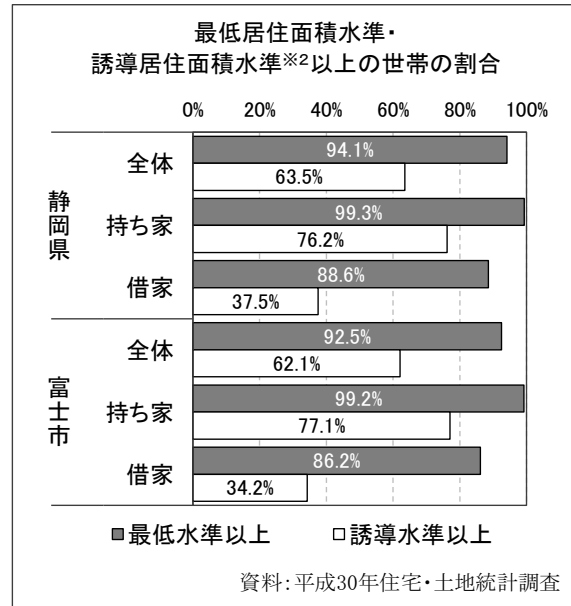
- ・ 専用住宅の持ち家・借家について高齢者のための設備の有無をみると、持ち家では調査以前5年間に何らかの設備のある比率が平成25年まで増加していましたが、平成30（2018）年には減少しています。
- ・ 一方、借家では、高齢者のための設備がある比率が持ち家よりも低いものの、平成15（1998）年以降減少しずつ増加しています。



⑤ 居住面積水準

持ち家よりも借家で、最低居住面積水準に満たない世帯が多い

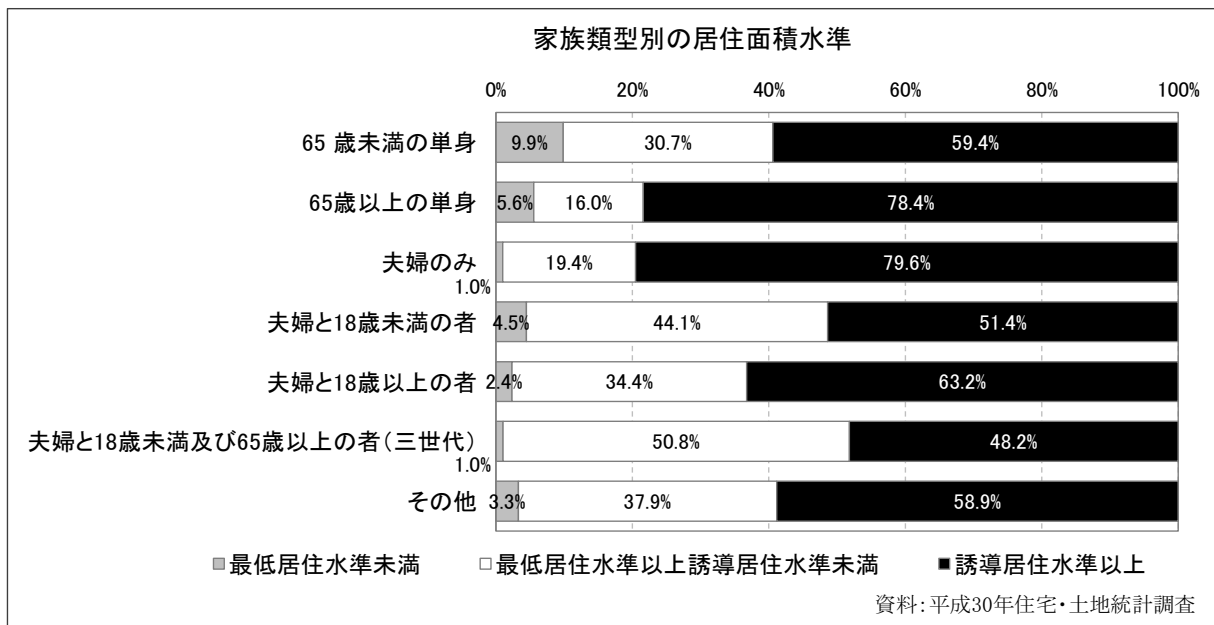
- ・最低居住面積水準*1以上の世帯の割合は、持ち家で99.2%と100%に近い割合ですが、借家については90%を下回っています。



⑥ 家族類型別の居住面積水準

誘導居住面積水準に満たない住宅に住む子育て世帯が多い

- ・家族類型別に居住面積水準をみると、「65歳未満の単身」で最低居住面積水準未満の割合が最も高く、約1割を占めています。
- ・また、夫婦と18歳未満の者や65歳以上の者の「三世帯の世帯」では、誘導居住面積水準**2未満の割合が約半数を占めています。



※1 世帯人数に応じて、健康的で文化的な住生活を営むために必要不可欠な住宅の面積に関する水準であり、

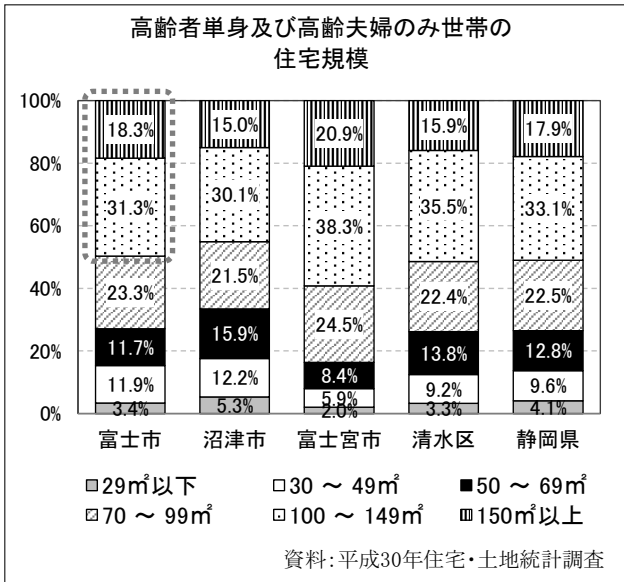
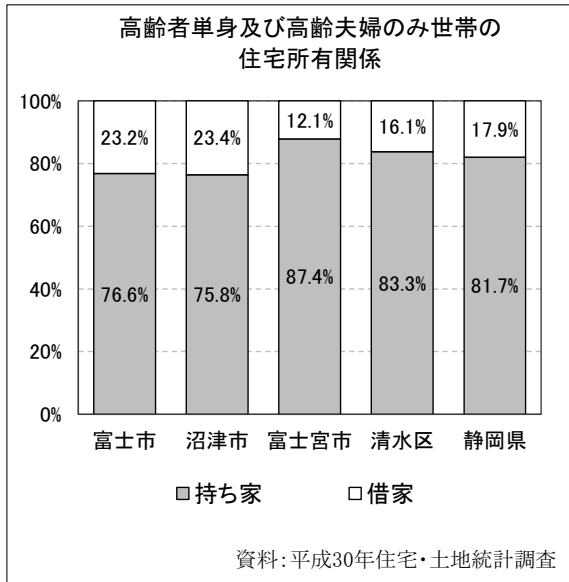
(1) 単身者 25㎡ (2) 2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡等と定められている。

※2 世帯人員に応じて、豊かな住生活の実現を前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、(1) 一般型誘導居住面積水準（戸建住宅居住） ① 単身者 55㎡ ② 2人以上の世帯 25㎡×世帯人数+25㎡ (2) 都市居住型誘導居住面積水準（共同住宅居住） ① 単身者 40㎡ ② 2人以上の世帯 20㎡×世帯人数+15㎡等と定められている。

⑦高齢者世帯の住宅

高齢者のみ世帯の住宅の広さは、県平均と同水準

- ・本市における高齢者単身及び高齢夫婦のみ世帯の持ち家率は県平均を約5%下回っています。
- ・高齢者単身及び高齢夫婦のみ世帯の住宅規模を見ると、100㎡以上の住宅に住んでいる割合が約5割を占めています。



⑧住宅の耐震化率

住宅の耐震化率は、年々改善されている

- ・本市の住宅の耐震化率は、平成30(2018)年で91.5%(平成20年は79.2%)となっており、10年間で10ポイント以上の改善となりました。

住宅の耐震化の現状

(単位：戸)

区分	調査年	昭和56年※1以降の住宅①	昭和55年以前の住宅②		住宅数④ (①+②)	耐震性有住宅数⑤ (①+③)	現状の耐震化率(%) ⑤/④
			うち耐震性有③				
木造	H20	38,200	21,330	4,618	59,530	42,818	71.9
	H30	45,482	14,858	8,223	60,340	53,705	89.0
非木造	H20	21,440	5,070	3,868	26,510	25,308	95.5
	H30	29,133	4,387	3,046	33,520	32,179	96.0
合計	H20	59,640	26,400	8,486	86,040	68,126	79.2
	H30	74,615	19,245	11,269	93,860	85,884	91.5

資料：富士市耐震改修促進計画・第3期(住宅・土地統計調査より推計) 平成20年、平成30年は住宅・土地統計調査の調査年次

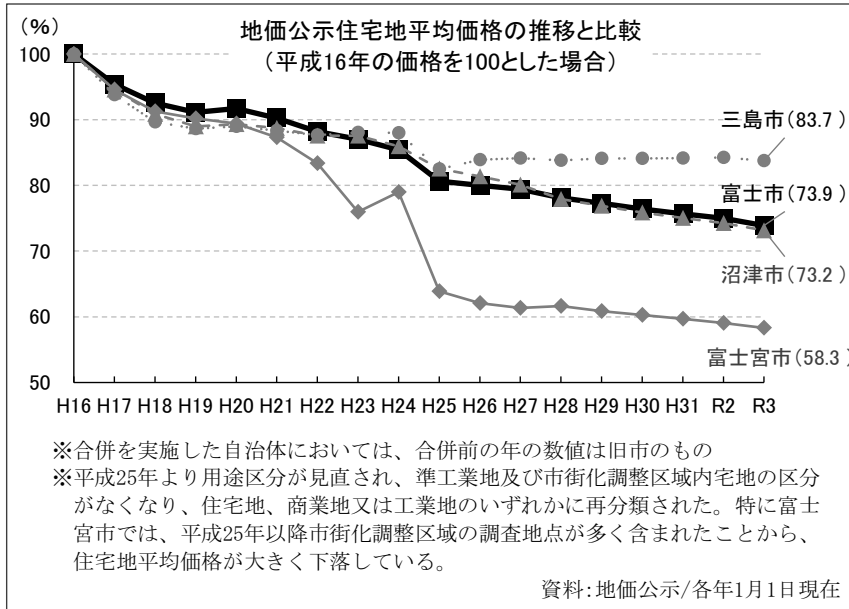
※1 昭和56年6月1日の建築基準法改正以降、現行の耐震基準が導入されている。

（２）住宅市場動向

① 地価

長期的に下落傾向にあるが下げ幅は縮小

- ・地価公示によれば、本市の地価は、周辺都市と同様に平成 16（2004）年以降長期的に下落傾向にありますが、下落幅は近年縮小されつつあります。



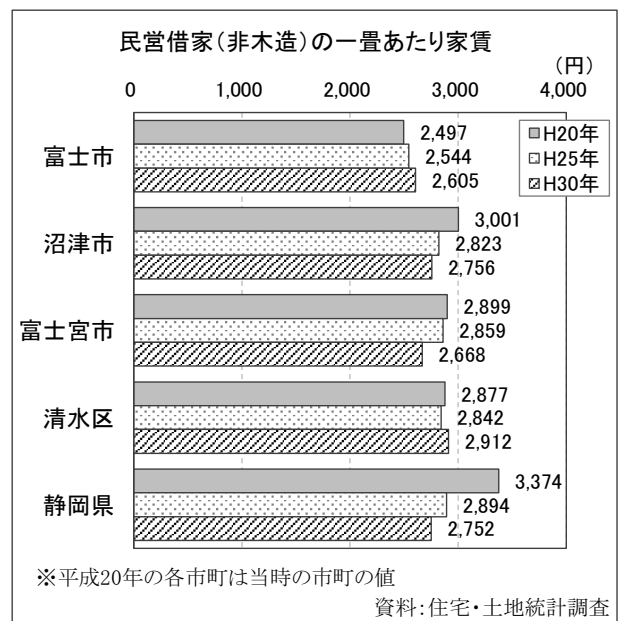
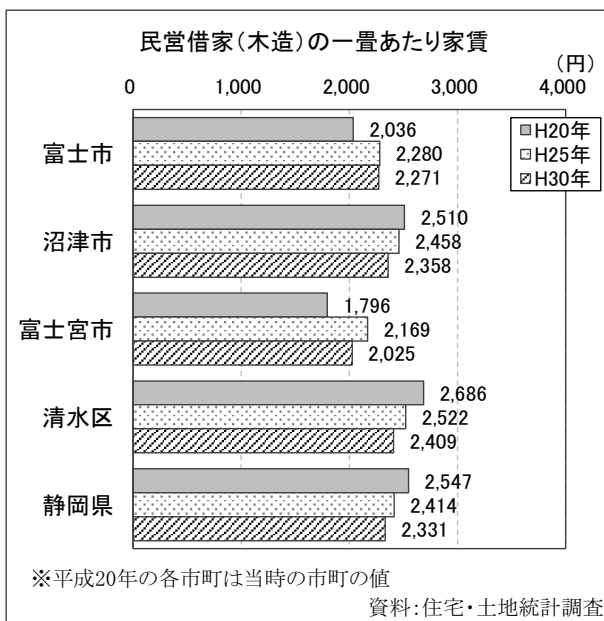
	令和 3 年
富士市	61,400 円/㎡
沼津市	86,400 円/㎡
三島市	98,900 円/㎡
富士宮市	38,600 円/㎡
静岡県	72,000 円/㎡

※市町ごとに地価公示標準地（住宅地）の平均価格を算出。
 資料：地価公示/令和 3 年

② 民営借家の家賃

民営借家の一畳あたり家賃は県平均に比べ低い

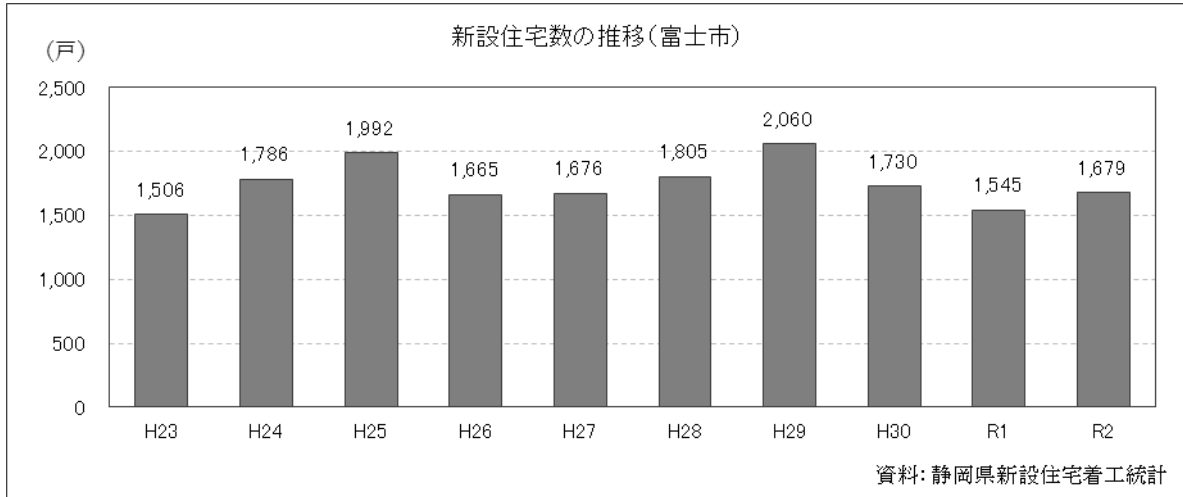
- ・民営借家の一畳あたり家賃は、県平均や他都市に比べて低い傾向にあります。
- ・県平均では、5年前と比較して木造・非木造とも安くなっていますが、本市では、木造は5年前と同程度、非木造では5年前より上昇しています。



③新設住宅数

年間 1,500～2,000 戸程度の住宅が新設されている

- ・本市における直近 10 年間の新設住宅数は、年間 1,500～2,000 戸前後で推移しています。
- ・令和 2（2020）年のデータでは、新型コロナウイルス感染症の拡大による大きな影響は見られません。

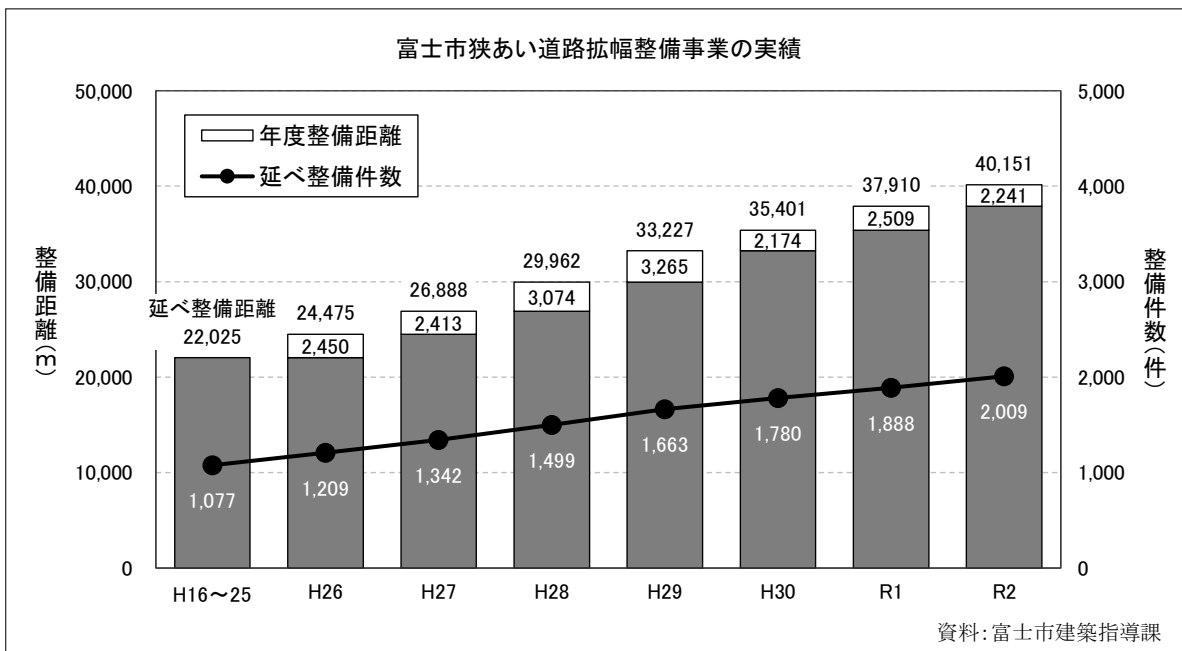


(3) 住宅環境

①狭あい道路の拡幅

狭あい道路が、着実に拡幅されている

- ・本市の狭あい道路（主に幅員 4m 未満の道路）の拡幅整備は、これまでも着実に進められてきましたが、平成 28～令和 2 年度の 5 年間では 10,000m 以上（500 件以上）が整備されました。



（４）公的賃貸住宅・サービス付き高齢者向け住宅の状況

①公的賃貸住宅の立地

公的賃貸住宅は、市街化区域の縁辺部に分散立地している

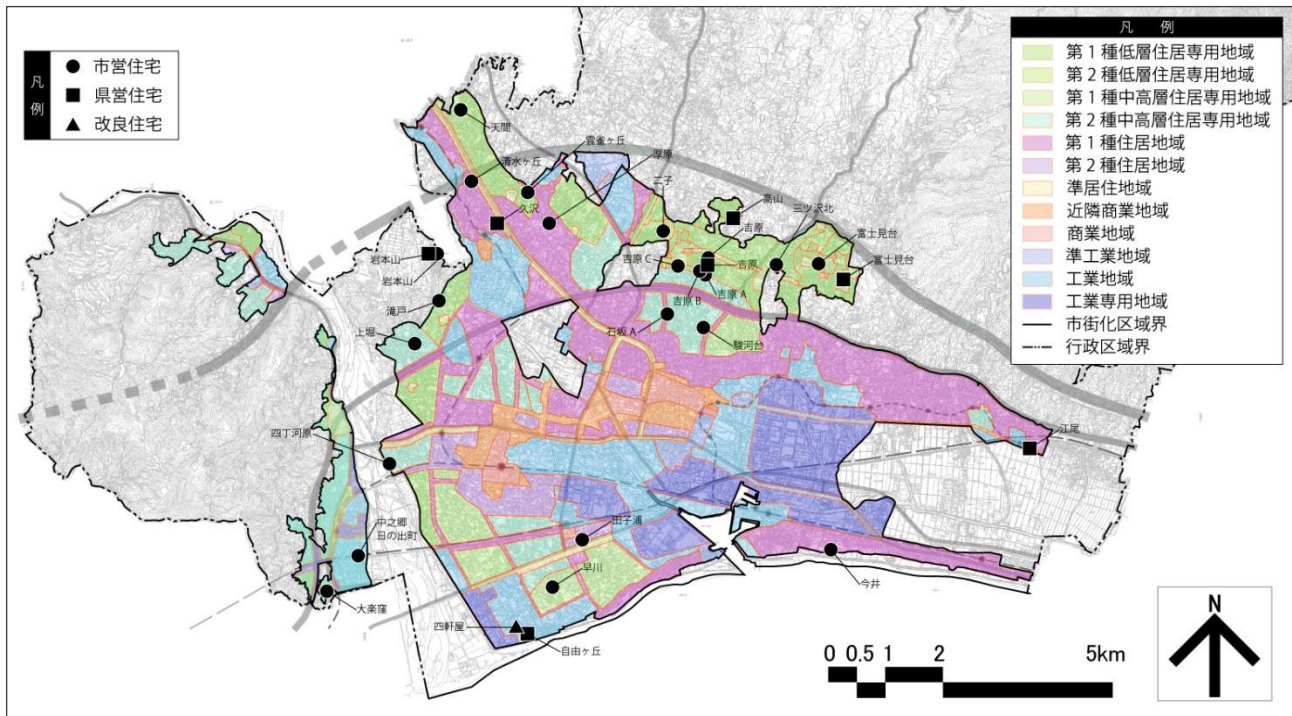
・本市には、30団地に2,951戸の公営住宅があります。そのうち7団地776戸は静岡県が管理する県営住宅で、それ以外の23団地2,175戸が富士市の管理する市営住宅等です。これらの公営住宅は、まちなかではなく市街化区域の縁辺部に分散的に立地しています。

公的賃貸住宅の管理状況

	団地数	戸数(戸)	戸数/団地(戸)	延床面積(m ²)	延床面積/戸数(m ² /戸)
市営住宅等※	23	2,175	94.6	127,261	58.5
県営住宅	7	776	110.9	52,078	67.1
合計	30	2,951	98.4	179,339	60.8

※改良住宅を含む

令和3年7月1日現在
資料：富士市住宅政策課



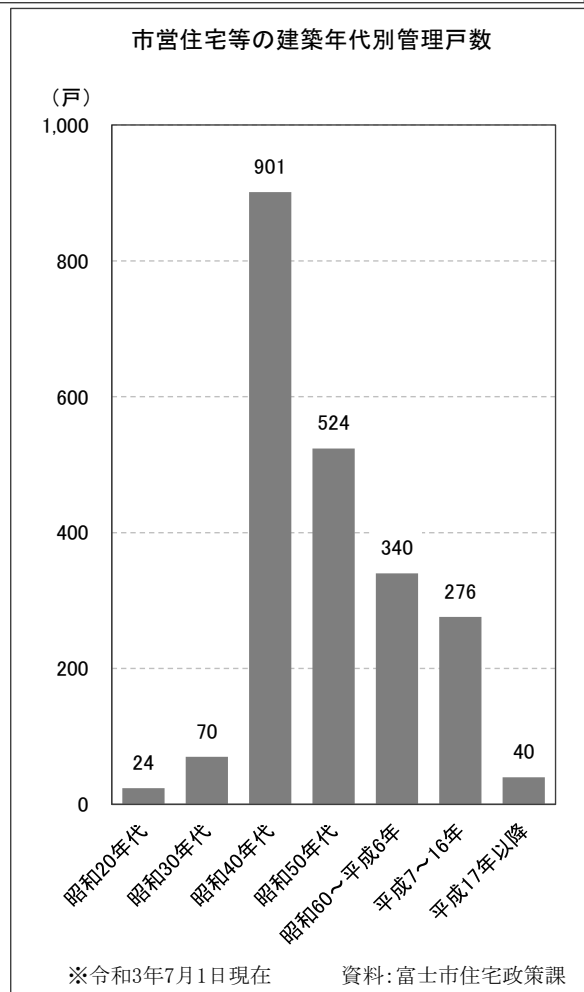
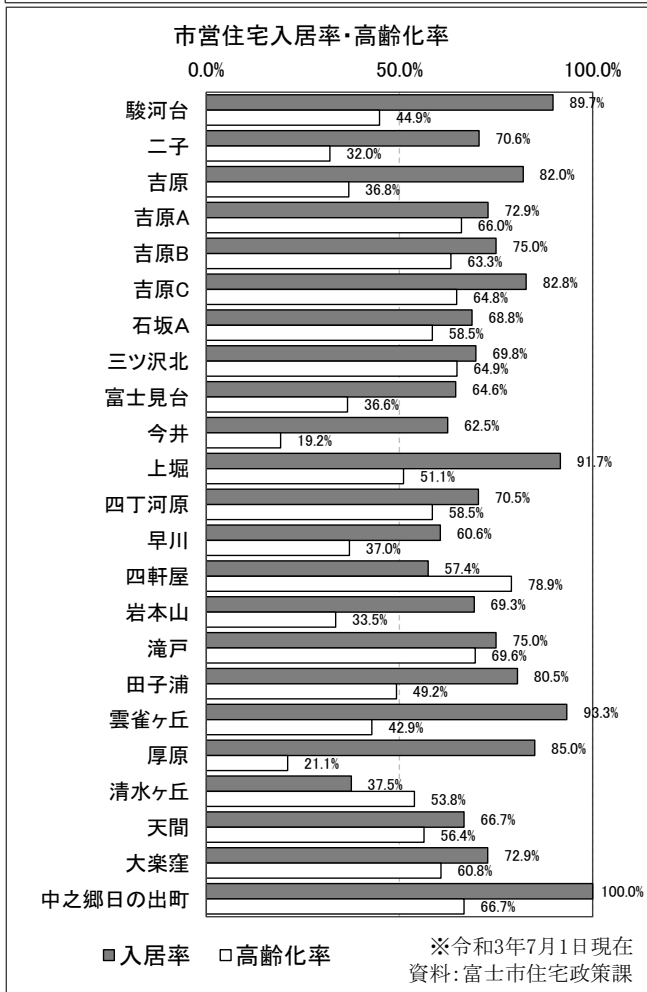
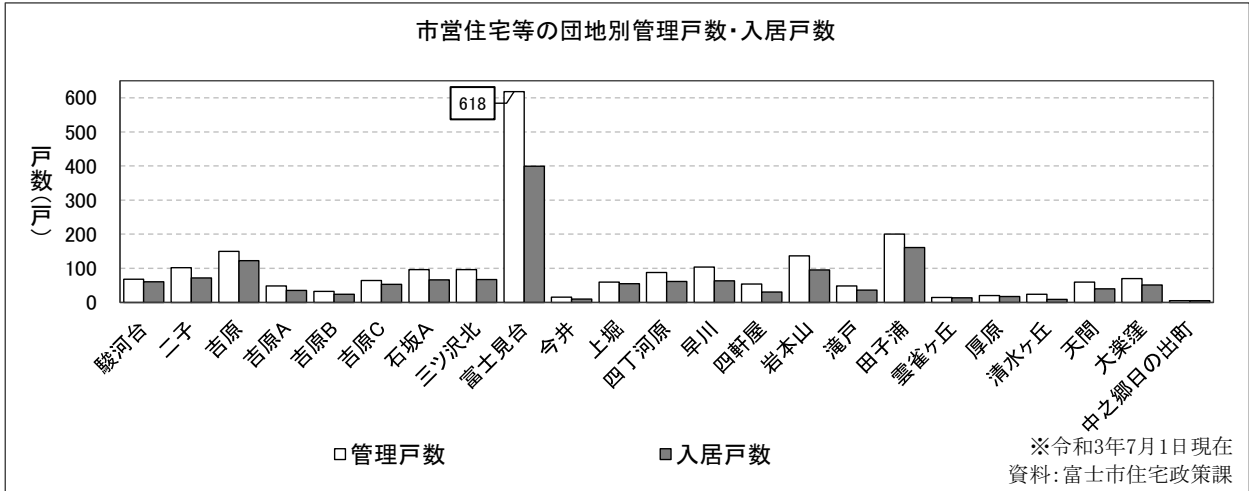
公的賃貸住宅配置図

②市営住宅

市営住宅は昭和40～50年代に建設された団地が多い

- ・本市の市営住宅は、昭和40～50年代に建設された団地が多いことから、施設の老朽化とともに居住水準の低いものが見受けられます。また、標準世帯向けの画一的な間取りが多く、単身世帯やひとり親世帯に対応した住戸が少なく、入居率の低い団地もあります。
- ・高齢化率が50%を超える団地もあります。

※本市の改良住宅（四軒屋団地）は当初入居者の転居等が進み、公営住宅法に基づく市営住宅と同じ扱いで運営しています。



サービス付き高齢者向け住宅は、縁辺部に立地している

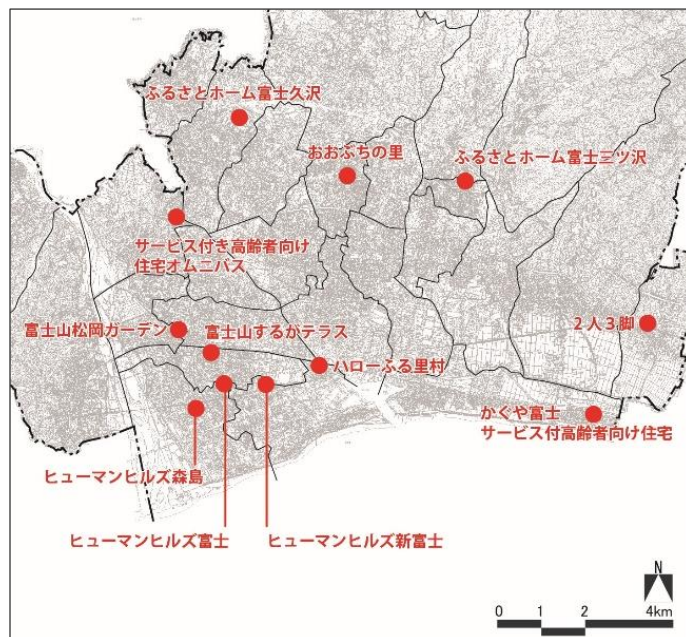
- ・ サービス付き高齢者向け住宅は、本市では 12 件（302 戸）供給されています。市街地よりも市街化区域の縁辺部に立地する傾向があります。

＜富士市内のサービス付き高齢者向け住宅＞

住宅名	所在地	家賃 共益費 (万円・ 概算)	専用面積 (㎡)	戸 数	サービス						竣工年月	併 設 施 設
					状 生 況 把 握 談	食 事	介 護	家 事	健 康 管 理	そ の 他		
ふるさとホーム富士三ツ沢	三ツ沢 620-1	5.0 1.0	18.00	30	○	○	○	○	○	○	2012/3/31	有
ヒューマンヒルズ森島	森島 511-1	6.0 2.0	18.00	32	○	○	○	○	○	○	2013/7/19	有
おおぶちの里	大淵 201-3	5.5-6.5 0.5	23.87- 36.35	10	○	○	—	—	—	—	2013/12/9	無
2人3脚	境 499-1	4.5 2.7	18.63	6	○	○	○	○	○	○	2013/8/1	有
ふるさとホーム富士久沢	久沢字 浅ヶ久保 1076-1	5.0 1.0	18.00- 18.54	40	○	○	○	○	○	○	2013/11/29	有
ヒューマンヒルズ富士	宮島 85-10	6.0 2.0	18.00	20	○	○	○	○	○	○	2014/4/14	有
かぐや富士サービス付き 高齢者向け住宅	中里 2546-7	5.5 1.5	18.00	46	○	○	○	○	—	○	2014/7/1	有
ハローふる里村	前田 54-1	6.0 0.5	26.49	6	○	○	—	—	—	—	2015/8/24	無
ヒューマンヒルズ新富士	柳島 198-3	6.0 2.0	19.58- 19.78	40	○	○	○	○	○	○	2016/3/31	有
サービス付き高齢者向け 住宅オムニバス	岩本 239-1	6.0-8.0 1.5-2.3	23.18- 37.26	24	○	○	○	○	○	○	2017/3/1	有
富士山松岡ガーデン	松岡 1189-1	4.6 2.3	18.12- 18.36	29	○	○	—	—	—	—	2017/9/1	有
富士山するがテラス	横割本町 1-1	8.5-11.9 2.5	18.11- 25.60	19	○	○	—	—	—	—	2018/4/1	無

※併設施設とは、通所介護事業所や訪問介護事業所などの高齢者生活支援施設のこと。

資料：サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム(令和3年5月1日現在)



3. 住まいに関する法制度等の動き

(1) 住生活基本法の制定

国は、新規供給重視・公的 direct 供給重視から市場重視・ストック活用重視への転換を図るため、平成 18 (2003) 年 6 月に「住生活基本法」を施行、「住生活基本計画 (全国計画)」を策定し、住宅政策を展開してきました。

令和 3 (2021) 年 3 月に策定された新たな「住生活基本計画 (全国計画)」では、「社会環境の変化」「居住者・コミュニティ」「住宅ストック・産業」の 3 つの視点から以下の 8 つの目標を掲げています。

「社会環境の変化」の視点	目標1 新たな日常、DX の推進等 目標2 安全な住宅・住宅地の形成等
「居住者・コミュニティ」の視点	目標3 子どもを産み育てやすい住まい 目標4 高齢者等が安心して暮らせるコミュニティ等 目標5 セーフティネット機能の整備
「住宅ストック・産業」の視点	目標6 住宅循環システムの構築等 目標7 空き家の管理・除却・利活用 目標8 住生活産業の発展

(2) 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の改正

低所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を要する者に対し賃貸住宅の供給を促進するため、平成 19 (2007) 年に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律 (住宅セーフティネット法)」が制定されました。

これにより、住宅確保要配慮者の範囲、公的住宅の整備・管理に関しての基本的な事項及び民間賃貸住宅への入居促進に関する基本的な事項が定められました。

その後、平成 29 (2017) 年改正では、地方公共団体が登録住宅等に関する供給促進計画を策定し、住宅確保要配慮者を追加することができるようになったほか、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として空き家等を登録する制度が創設されました。また、居住支援法人による入居相談・援助や家賃債務保証の円滑化など、住宅確保要配慮者の入居円滑化に関する措置が取られるようになりました。

(3) 高齢者の居住の安定確保に関する法律の改正

日常生活や介護に不安を抱く高齢単身・夫婦のみ世帯が特別養護老人ホームなどの施設への入所ではなく、住み慣れた地域で安心して暮らしていけるよう、平成 23 (2011) 年 6 月に「高齢者の居住の安定確保に関する法律 (高齢者住まい法)」が改正され、「サービス付き高齢者向け住宅」に、24 時間対応の定期巡回・随時対応サービスや介護保険サービスなどを組み合わせた仕組みの普及が図られることとなりました。

（４）都市の低炭素化の促進に関する法律の制定

都市機能の集約やそれと連携した公共交通機関の利用促進、建築物の低炭素化等の施策を講じることにより、地域における成功事例を蓄積し、その普及を図ることを目的に「都市の低炭素化の促進に関する法律（エコまち法）」が平成 24（2012）年 12 月に施行されました。

市街化区域内等において、都市の低炭素化に関する施策を総合的に推進するための計画を、市町が作成した場合、様々な規制緩和措置、交付金等による財政支援を受けることができるほか、低炭素化に関する先導的な基準に適合する建築物を、所管行政庁が認定する制度が創設されました。

（５）建築物の耐震改修の促進に関する法律の改正

平成 31（2019）年 1 月に施行された「建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）」の改正により、建築物（病院、店舗、旅館等の不特定多数の方が利用する建築物及び学校、老人ホーム等の避難に配慮を必要とする方が利用する建築物のうち大規模なもの）に加えて、避難路沿道の一定規模以上のブロック塀等の耐震診断の義務化など、建築物の耐震化の一層の促進が図られることとなりました。

（６）空家等対策の推進に関する特別措置法の制定

全国的に空き家等が増加している中、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進すべく、「空家等対策の推進に関する特別措置法（空家等対策特措法）」が平成 26（2014）年 1 月に制定されました。

これにより、管理不全な空き家等に対して自治体が調査を行ったのち、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態などの問題があると判断された空き家等を「特定空家等」に指定し、立ち入り調査や所有者の確認、所有者への助言や指導等ができるようになりました。さらには、特定空家等に対する勧告や命令、行政代執行等も可能になり、市町村は、空家等対策計画を策定することができることとなりました。

富士市では平成 30（2018）年 3 月に「富士市空家等対策計画」を策定し、令和 3（2021）年 3 月に「富士市空家等の適正管理に関する条例」を制定しています。

（７）マンション管理の適正化、建替え等の円滑化推進に関する法整備

平成 13 年に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）」が制定されてから 20 年が経過し、管理不全マンションが一定程度顕在化してきたことから、令和 3（2021）年 3 月にマンション管理適正化法、及び「マンションの建替え等の円滑化に関する法律（マンション建替え円滑化法）」の一部が改正されました。この法改正により、特に地方公共団体の役割が強化されたことで、適正なマンション管理を推進し、建替えを行う必要があるマンションの円滑な再生が図られることとなりました。

(8) 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の改正

平成28(2016)年に「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(建築物省エネ法)」が施行され建築物のエネルギー消費性能の向上を図るため、住宅以外の一定規模以上の建築物のエネルギー消費性能基準への適合義務の創設、エネルギー消費性能向上計画の認定制度の創設等の措置が講じられました。その後、令和元年に同法の改正が行われ、令和3年4月から完全施行されました。この改正により中規模非住宅においても省エネ適合判定が必須となり、住宅を含む小規模建築物では建築主への説明が義務付けられました。

また、地方公共団体においては、その地域の自然的・社会的条件の特殊性に応じて、省エネ基準のみではエネルギー消費性能を確保することが困難であると認める場合において、条例で、省エネ基準を強化できることとなりました。

