

第4章

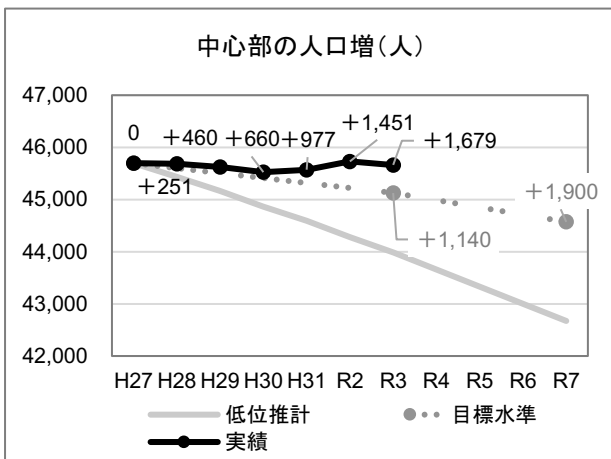
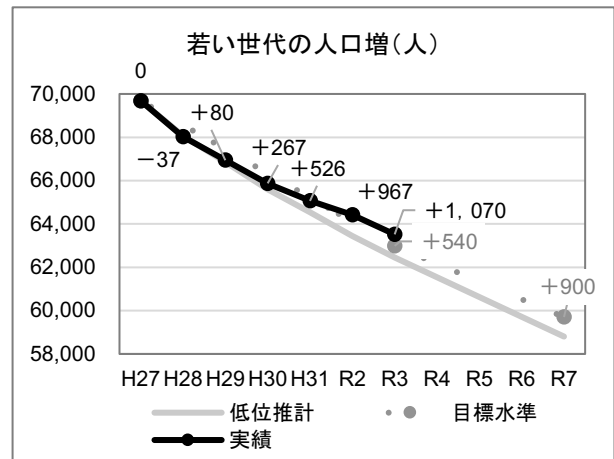
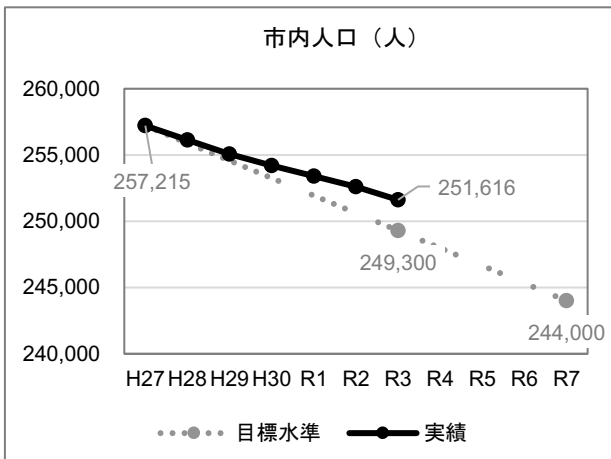
前期計画の評価検証

本計画の見直しにあたり、前期計画期間における計画の進捗状況について、住宅政策の4つの目標ごとに成果指標及び施策の取組状況を評価しました。

目標1 若い世代の定住人口の確保

＜成果指標の達成状況＞

成果指標	基準値	直近目標	最新数値	達成率	目標値
市内人口	257,215 人	249,300 人	251,616 人	129.3%	244,000 人
住民基本台帳人口（4月1日現在）	H27年度	R3年度	R3年度		R7年度
若い世代の人口増（累計）	— (実績 69,685 人)	+540 人	+1,070 人 (実績 63,520 人)	198.1%	+900 人
第五次総合計画の人口推計（低位推計）との差（15～39歳の人口／各年4月1日現在）	H27年度	R3年度	R3年度		R7年度
中心部の人口増（累計）	— (実績 45,696 人)	+1,140 人	+1,679 人 (実績 45,664 人)	147.3%	+1,900 人
第五次総合計画の地域別人口推計（吉原、富士駅北、富士駅南、富士北地区の合計）の低位推計との差	H27年度	R3年度	R3年度		R7年度



【達成率の計算】

達成率の算出方法： $1 + (\text{最新数値} - \text{直近目標}) / |\text{直近目標} - \text{基準値}|$

市内人口

$$\text{達成率} = 1 + (251,616 - 249,300) / |249,300 - 257,215|$$

$$= 1 + 0.293 = 1.293 \Rightarrow 129.3 (\%)$$

若い世代の人口増（累計）

$$\text{達成率} = 1 + (1,070 - 540) / |540 - 0|$$

$$= 1 + 0.981 = 1.981 \Rightarrow 198.1 (\%)$$

中心部の人口増（累計）

$$\text{達成率} = 1 + (1,679 - 1,140) / |1,140 - 0|$$

$$= 1 + 0.473 = 1.473 \Rightarrow 147.3 (\%)$$

評価

- 市内人口、若い世代の人口及び中心部の人口は、減少抑制傾向（低位推計値よりも高水準）にあり、目標水準を上回っています。

〈施策の取組状況〉

1-1 まちなか居住の推進

- 市内在住の若い世代のまちなかへの転居促進や市外の転出抑制を目的に、「若者世帯まちなか居住支援奨励金制度」を創設しました。
- 子育て世帯に向けて地域優良賃貸住宅の補助金の上乗せすることを模索しました。しかし、民間住宅市場では多くの賃貸住宅が供給されており、中堅所得者層に向けた住宅についても空き室が多いことから、支援のあり方について再検討する必要があります。
- 富士駅南口地区における「優良建築物等整備事業」を支援し、共同住宅や有料老人ホームを有する再開発ビルが竣工しました。
- まちなかにおける借上げ市営住宅については、検討の結果、借上げ方式には借上げ期間満了後に、空き家化のリスクを抱えており、今後の人口・世帯減少に伴う住宅需要を適切に評価し、慎重に導入を検討する必要があります。

1-2 住みやすさの確保による居住の促進

- 市内で新たに同居・近居する世帯に向けた補助金については、令和2年度に世代間の助け合いや市外に転出した若者世帯のUターンの促進につながるよう「若者世帯定住支援奨励金制度」の中に組み入れました。
- 子育て世帯の子育てしやすい場所への住み替え支援施策として、親子で相互に助け合う同居・近居を促進するため、「多世代同居・近居支援奨励金制度」を令和3年度に新設しています。

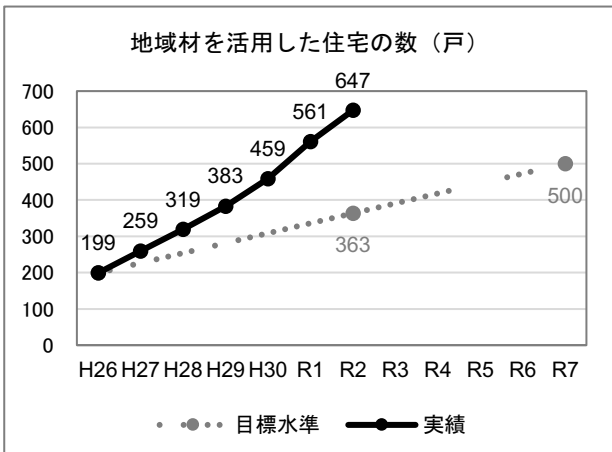
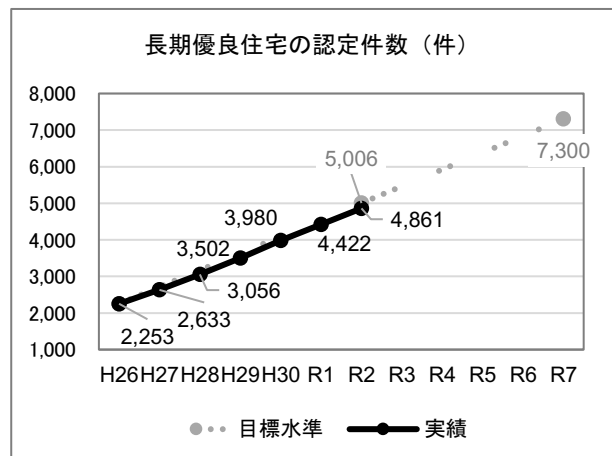
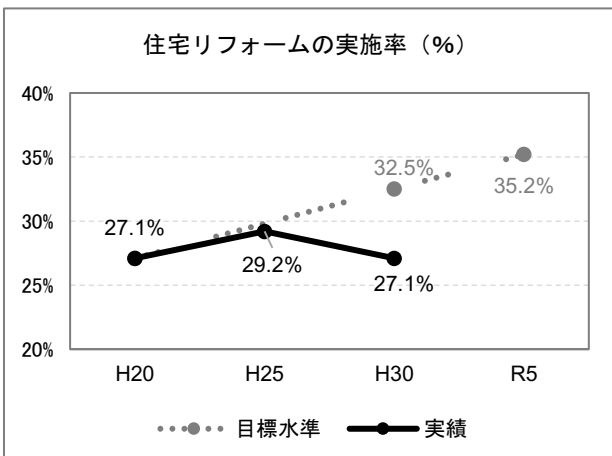
1-3 転入による定住の促進

- 市外在住の若者世帯を対象として、「若者世帯定住支援奨励金制度」を創設し、定住を促進しました。
- 本市の魅力を発信し市外からの移住定住を促進する「移住定住ポータルサイト」を開設しました。

目標 2 住宅性能の向上

＜成果指標の達成状況＞

成果指標	基準値	直近目標	最新数値	達成率	目標値
住宅リフォームの実施率	29.2%	32.5%	27.1%	- 63.6%	35.2%
住宅・土地統計調査データ	H25 年	H30 年	H30 年		R5 年
長期優良住宅の認定件数	2,253 件	5,006 件	4,861 件	94.7%	7,300 件
認定件数（富士市資料）	H26 年度	R2 年度	R2 年度		R7 年度
地域材を活用した住宅数	199 戸	363 戸	647 戸	273.2%	500 戸
補助制度実績（富士市資料）	H26 年度	R2 年度	R2 年度		R7 年度



【達成率の計算】

達成率の算出方法: $1 + (\text{最新数値} - \text{直近目標}) / |\text{直近目標} - \text{基準値}|$

住宅リフォームの実施率

$$\text{達成率} = 1 + (27.1 - 32.5) / |32.5 - 29.2|$$

$$= 1 - 1.636 = -0.636 \Rightarrow -63.6 (\%)$$

長期優良住宅の認定件数

$$\text{達成率} = 1 + (4,861 - 5,006) / |5,006 - 2,253|$$

$$= 1 - 0.053 = 0.947 \Rightarrow 94.7 (\%)$$

地域材を活用した住宅数

$$\text{達成率} = 1 + (647 - 363) / |363 - 199|$$

$$= 1 + 1.732 = 2.732 \Rightarrow 273.2 (\%)$$

評価

- ・住宅リフォームの実施率は、目標水準を下回っています。平成 25 年データの中に消費税増税前の駆け込み需要を含んでいるためと思われます。
- ・長期優良住宅の認定件数は、目標水準を下回っています。
- ・地域材を活用した住宅数は、目標水準を上回っています。

〈施策の取組状況〉

2-1 長寿命で良質な住宅の普及

- 市ウェブサイト等により、「住宅性能表示」や「まもりすまい既存住宅保険」の普及啓発を行いました。
- マンション管理組合を対象として、管理士の団体とともに適切な維持管理のためのセミナーを開催しました。
- 人口減少時代の住宅ストック活用施策として「長期優良住宅関連制度」を普及啓発し、年間400件余の長期優良住宅の認定につなげています。

2-2 高齢者等に対応した住まいの整備・改善の誘導

- 介護保険制度や障害福祉制度による手すり設置等のバリアフリー改修費用の給付等を実施しました。
- 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針について、国が定める指針を本市ウェブサイトにて啓発しています。

2-3 災害に強い住まいづくり

- 木造住宅の耐震診断や耐震計画、補強工事の支援等を行う県の「TOUKAI-0」補助制度に市独自の上乗せ支援をすることにより住宅耐震化を推進しました。また、(一社)富士建築士会との協働により無料耐震診断や耐震補強相談士派遣等に取り組むことにより耐震改修につなげるなど、令和7(2025)年度目標の耐震化率95%に向けた支援を行っています。

2-4 空き家等の実態把握と適切な管理・活用

- 平成27(2015)年度に空き家等実態調査を、平成28(2016)年度に空き家等所有者意向調査を行い、これらをもとに課題を整理しました。この結果をもとに平成29(2017)年度に「富士市空家等対策計画」を策定し、施策を展開しています。
- 令和元(2019)年度に危険空家除却促進補助金制度を、令和2(2020)年度から空き家リフォーム支援補助金制度を開始しました。
- 令和2年度に「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。

2-5 省エネルギーに配慮した住まいづくり

- 平成28年度にゼロエネルギー住宅の新築補助金制度を開始し、平成29年度に制度の見直しを行いました。
- 平成30(2018)年度にゼロエネルギー住宅への改修や省エネルギー設備の導入に対する補助金制度を創設に加え、環境フェアの開催等により広く市民に啓発を行いました。
- 建設リサイクル法に基づく届出について、法の周知等により、建築の解体等で発生するコンクリートがらや金属、木材等、建設資材のリサイクルの促進を図りました。

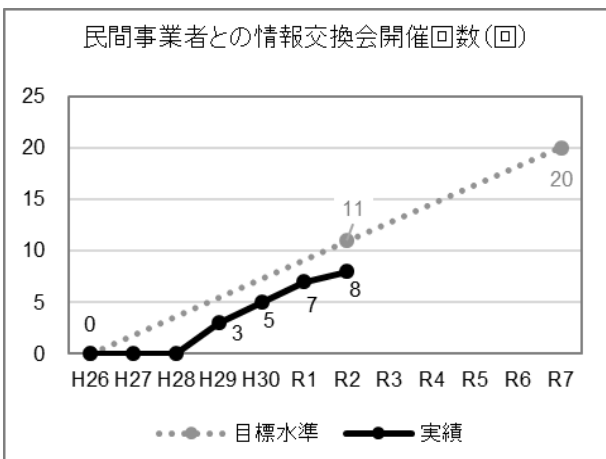
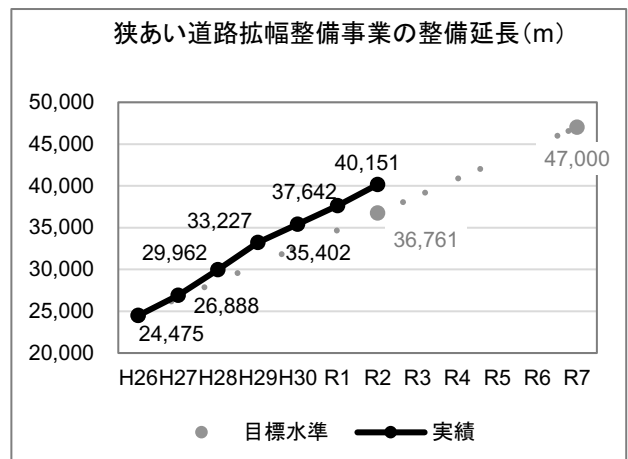
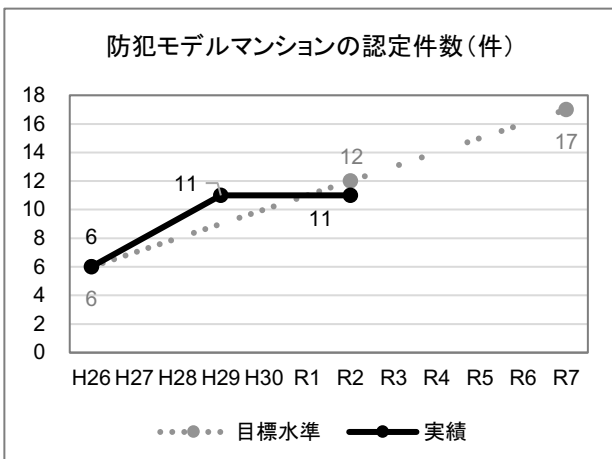
2-6 地域資源を活用した住まいづくり

- 林業振興と森林資源の活用による山林保全のため、富士地域の木材を使用した住宅取得補助を推進しました。

目標3 魅力ある住環境の創造

＜成果指標の達成状況＞

成果指標	基準値	直近目標	最新数値	達成率	目標値
防犯モデルマンションの認定件数	6件	12件	11件	83.3%	17件
認定件数（富士市資料）	H26年度	R2年度	R2年度		R7年度
狭あい道路拡幅整備事業の整備延長	24,475m	36,761m	40,151m	127.6%	47,000m
補助制度実績（富士市資料）	H26年度	R2年度	R2年度		R7年度
民間事業者との情報交換会開催回数	0回	11回	8回	72.7%	20回
開催回数（富士市資料）	H26年度	R2年度	R2年度		R7年度



【達成率の計算】

達成率の算出方法: $1 + (\text{最新数値} - \text{直近目標}) / |\text{直近目標} - \text{基準値}|$

防犯マンションの認定件数

$$\text{達成率} = 1 + (11 - 12) / |12 - 6|$$

$$= 1 - 0.167 = 0.833 \Rightarrow 83.3 (\%)$$

狭あい道路拡幅整備事業の整備延長

$$\text{達成率} = 1 + (40,151 - 36,761) / |36,761 - 24,475|$$

$$= 1 + 0.276 = 1.276 \Rightarrow 127.6 (\%)$$

民間事業者との情報交換会開催回数

$$\text{達成率} = 1 + (8 - 11) / |11 - 0|$$

$$= 1 - 0.273 = 0.727 \Rightarrow 72.7 (\%)$$

評価

- ・防犯モデルマンションの認定件数は、近年、認定件数が停滞しており、目標水準を下回っています。
- ・狭あい道路拡幅整備事業の整備延長は、目標水準を上回っています。
- ・民間事業者との情報交換は、富士市空家等対策協議会、不動産事業者・住宅事業者等へのヒアリング等により実施しましたが、目標水準を下回っています。

〈施策の取組状況〉

3-1 災害に強い住環境づくり

- 緊急車両の通行や延焼防止対策のため、新築工事等に伴い市民の協力を得ながら、狭あい道路を拡幅する整備を推進しています。
- 避難所となる建築物を含め、市が所有する建築物の計画的な耐震化は完了しました。一方、通学路等における危険なブロック塀等は撤去や改善を進めています。
- 広報紙やウェブサイト、防災講座、セミナー等様々な媒体により防災対策や情報の発信を図っています。

3-2 犯罪が起きにくい住環境の創出

- 防犯に配慮した柵や防犯灯の設置等の指導を行っています。

3-3 地域の魅力を活かした住環境の形成

- 富士市景観計画に基づき、一定規模の建築物や工作物の建設等の際に届出制度を設けることにより、色彩等を指導し、景観の保全を図っています。また、景観・環境・防災の面から不要な煙突の撤去費用の一部を補助しています。

3-4 市民や事業者との協働による住環境づくり

- 富士市空家等対策協議会への委員としての参画、ヒアリングの開催等により不動産事業者や住宅事業者等の意見を聞く機会を設けています。

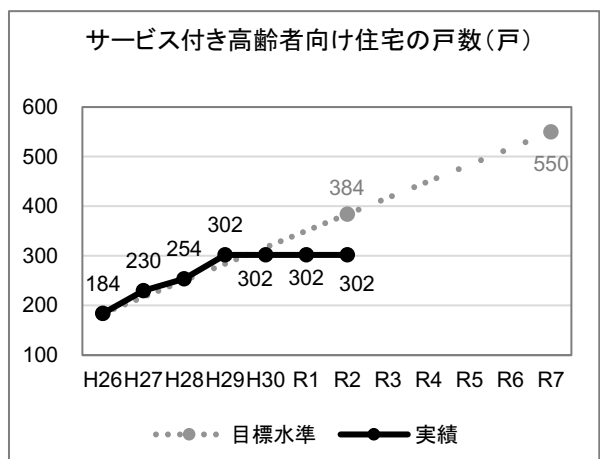
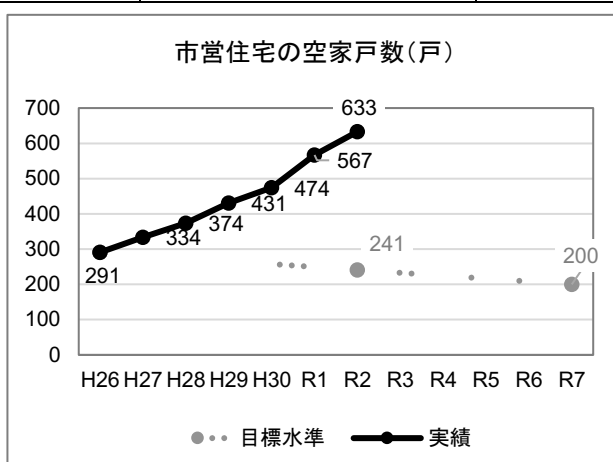
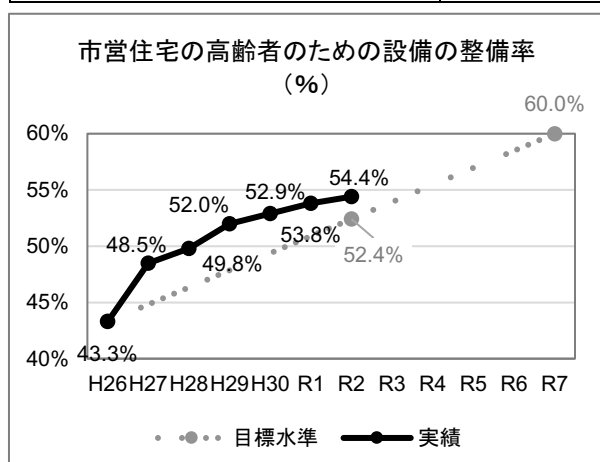
3-5 住宅情報の発信および相談体制の整備

- 住宅・住環境に関する情報は、市の住宅政策の情報のほか、国や県等の情報について本市ウェブサイト等を利用して発信しています。
- 住宅に関する相談は法律や金融、苦情等の幅広い分野にわたり専門性があるため、相談内容に応じて関係機関や団体等に案内を行っています。

目標4 住宅セーフティネットの構築

〈成果指標の達成状況〉

成果指標	基準値	直近目標	最新数値	達成率	目標値
市営住宅の高齢者のための設備の整備率	43.3%	52.4%	54.4%	122.0%	60.0%
(富士市資料)	H26年度	R2年度	R2年度		R7年度
市営住宅の空家戸数	291戸	241戸	633戸	-684.0%	200戸
(富士市資料)	H26年度	R2年度	R2年度		R7年度
サービス付き高齢者向け住宅の戸数	184戸	384戸	302戸	59.0%	550戸
登録戸数(富士市資料)	H26年度	R2年度	R2年度		R7年度



【達成率の計算】

達成率の算出方法: $1 + (\text{最新数値} - \text{直近目標}) / |\text{直近目標} - \text{基準値}|$

市営住宅の高齢者のための設備の整備率

$$\begin{aligned} \text{達成率} &= 1 + (54.4 - 52.4) / |52.4 - 43.3| \\ &= 1 + 0.22 = 1.22 \Rightarrow 122.0 (\%) \end{aligned}$$

サービス付き高齢者向け住宅の戸数

$$\begin{aligned} \text{達成率} &= 1 + (302 - 384) / |384 - 184| \\ &= 1 - 0.41 = 0.59 \Rightarrow 59.0 (\%) \end{aligned}$$

市営住宅の空家戸数

目標値より下回ることを目指す指標であるため、本指標のみ下記の計算式により算出する

$$\begin{aligned} \text{達成率の算出方法: } & (\text{最新数値} - \text{基準値}) / (\text{直近目標} - \text{基準値}) \\ \text{達成率} &= (633 - 291) / (241 - 291) = -6.84 \Rightarrow -684.0 (\%) \end{aligned}$$

評価

- 市営住宅の高齢者のための設備の整備率は、目標水準を上回っています。
- 市営住宅の空家戸数は、目標水準を下回っています。市営住宅の空家戸数は増えていますが、高齢者等の需要が多い低層階（1階から2階）は約9割が入居済みとなっており、空き部屋の大部分はエレベーターが設置されていない3階以上の高層階の部屋となっています。
- サービス付き高齢者向け住宅の戸数は、近年、供給が停滞していることから、目標水準を下回っています。

〈施策の取組状況〉

4-1 総合的な計画に基づく市営住宅の再生と維持管理

- 本市における住宅セーフティネットの根幹を担う市営住宅において、第3次富士市行政経営プランに基づき、サービスや行政効率の更なる向上のため、包括的に市営住宅の運営管理を委託する「管理代行制度」を令和2（2020）年度に導入しました。
- 少子高齢化の進行や人口減少、施設の老朽化等を踏まえ、ストックの効率的かつ円滑な更新を図るための計画を立てています。
- 市営住宅は、年々入居率が低下し、高齢者のいる世帯の割合が増加している反面、若者世帯の割合が低くなっていることから、多様な居住ニーズに対応するため、田子浦団地E棟のエレベーター設置を含めた全面的改善工事等を行いました。

4-2 市営住宅のセーフティネット機能の強化

- 高齢者等への対応として、空き部屋修繕の項目に浴槽の段差軽減、キッチンのシングルレバー化、手摺の設置等の工事を追加しています。
- 住宅確保要配慮者への住宅供給については、制度を緩和し、住宅確保要配慮者が入居できる部屋を増やすことで、供給促進につなげています。中長期的に維持管理する団地においては、高齢者等の需要が高い低層階を中心に、住戸改善等の実施により居住性の確保、バリアフリー化を進めていく必要があります。

4-3 民間活力を生かしたセーフティネット機能の強化

- 家賃債務保証制度については、啓発パンフレットの提供を実施しています。

4-4 災害発生時の居住の安定の確保

- 事前都市復興計画（平成27年度策定）に基づき、職員対象の復興訓練及び住民（元吉原地区、田子浦地区、吉原本町駅周辺地区）を対象とした復興訓練を行いました。

