

第5章

住生活の課題

住宅・住環境に関する現況データ、市民アンケート調査、第二次富士市住宅マスタープラン前期計画の評価検証結果等を踏まえ、以下の3つの視点から、富士市民の住生活に関する課題を整理しました。

1. 「住まい」の視点からの課題

- ①住宅の有効活用と増加する空き家等への対応
- ②環境対策の推進
- ③災害に対する住宅の安全性の向上
- ④多様な住まい方や新しい住まい方への対応

2. 「住環境」の視点からの課題

- ①災害に強い住環境の確保
- ②地域の安全・安心な住環境の確保
- ③魅力ある快適な住環境の確保

3. 「セーフティネット」の視点からの課題

- ①誰もが安心して暮らすことのできる環境づくりの推進
- ②市営住宅の更新と効率的な管理・運営
- ③民間住宅を活用したセーフティネット機能の確保
- ④災害発生時の住まいの確保

なお、前期計画では、「定住人口の確保」を個別の課題と捉え、特に若い世代の定住人口の確保については、独立して目標、基本施策及び施策を展開しましたが、後期計画においては、より幅広い世代が安心して暮らせることが定住人口の確保につながることから、「3. 「セーフティネット」の視点からの課題」の「①誰もが安心して暮らすことのできる環境づくりの推進」に含めることとします。

1. 「住まい」の視点からの課題

(1) 住宅の有効活用と増加する空き家等への対応

本市では、毎年1,500戸以上の新築住宅が建設されており、住宅ストック総量は増加し続けています。しかし、今後も人口減少と空き家の増加が見込まれることから、循環型・低炭素社会の実現のためにも、持ち家・借家を問わず、新築住宅では長く住み続けるための質の向上、既存住宅では効果的な活用が求められています。

そのため、戸建住宅だけではなく、マンション等においても住宅の質を高めることはもちろん、既存住宅を長く大切に使うために、ライフステージや家族構成の変化等に応じた改修や性能水準の低い住宅の改修等を促すとともに、建物状況調査（インスペクション）の普及等を通じた既存住宅を安心して選択できる環境づくり等により、既存住宅の流通促進や住宅以外の用途を含めた幅広い活用を進めていくことが必要です。

また、市内各地に空き家が発生しており、特に管理不全な空き家は、防災や衛生、景観等の点において周辺に悪影響を及ぼしています。基本的に空き家は所有者が責任を持って管理すべきものですが、今後も空き家が増加することが予想されます。そのため、所有者等と行政や地域等がより一層連携し、総合的に空き家対策を進めていくことが必要です。

(2) 環境対策の推進

地球温暖化等による環境問題の深刻化が進むなか、「都市の低炭素化の促進に関する法律」の制定や、パリ協定で2050年までに「脱炭素化」を目指す枠組みが合意されました。国連では、2030年までの国際目標として、SDGs（持続可能な開発目標）が採択されています。

住宅分野においても環境への配慮が求められており、改正された「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）」では、住宅への規制措置の対応が強化されています。そのため、住宅性能の判定、住宅設備機器の省エネルギー対策や再生可能エネルギーの活用とともに、庭先の緑化、グリーンカーテンなど、環境にやさしい暮らし方の普及、解体や改修などにおいて発生する廃棄物のリサイクルの促進が必要です。

さらに、コロナ禍においては、木材の供給が一時的に滞って住宅建築が進まない状況となる、いわゆる“ウッドショック”が発生し、木材の供給面での課題が浮き彫りになりました。地域の林業振興に寄与し、輸送にかかる環境負荷を抑えるため、住宅の建築において地域産材を積極的に活用していくことが必要です。

2021年4月に「富士市ゼロカーボンシティ宣言」を行った本市においては、2050年までの二酸化炭素排出量実質ゼロ^{※1}を目指し、自治体の責務である率先行動や支援施策を推進するとともに、市民・事業者の相互理解の推進に取り組んでいくことが責務となっています。

※1 二酸化炭素排出量実質ゼロとは、再生可能エネルギーや水素などの利用を拡大する一方で、火力発電の利用などで排出量は完全にゼロにはならないが、CO₂を削減する別の手段により相殺すること。こうした手法は「カーボンニュートラル」とも呼ばれる。CO₂を削減する別の手段としては森林による吸収が代表例で、CO₂を地下に埋めたり再利用したりする技術にも注目が集まっている。

（３）災害に対する住宅の安全性の向上

本市では、南海トラフ巨大地震等の大規模災害の発生が懸念されており、住宅分野では住宅の耐震化が重要な課題となっています。市民アンケート調査の結果でも災害時の住宅の安全性を重要だと考える市民の割合が高くなっています。

そのため、静岡県と連携して住宅の耐震化をさらに促進していくことが求められるとともに、家具の転倒防止等、住宅内の安全性の確保も必要です。

（４）多様な住まい方や新しい住まい方への対応

コロナ禍や働き方改革を背景として、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まり、テレワーク^{※2}等を活用した地方・郊外での居住や二地域居住等、新たな日常に適応していく住宅政策が求められています。

そのため、本市の財政状況を踏まえながら、新たなライフスタイルに対応した5G等の新技術や社会経済のDX進展なども取り入れた施策を模索し、取り組んでいくことが必要です。

※2 ICT（情報通信技術）等を活用し、普段仕事を行う事業所・仕事場とは違う場所で仕事をする事。

2. 「住環境」の視点からの課題

(1) 災害に強い住環境の確保

頻発・激甚化する自然災害により、住環境における災害時の安全性を重視する市民の声は多く、災害時の安全確保のために、都市基盤・公共施設や各住戸において、それぞれの立場における防災対策等の強化による、災害に強い住環境の確保が求められます。

そのため、住宅政策としては、発生が危惧される大規模災害への対策として、狭あい道路の改善や避難路の安全性の確保等を進めることが必要です。

(2) 地域の安全・安心な住環境の確保

全国的にも身近な場所で起こる犯罪や交通事故等の数はあとを絶たず、市民の治安や交通安全に対する関心は高い状況であり、犯罪や交通災害から市民の安全を確保することが求められています。

そのため、防犯対策や公共空間のバリアフリー化等による身近な場所の安全・安心の確保が必要です。

(3) 魅力ある快適な住環境の確保

市民が豊かな住生活を送るためには、雄大な富士山の眺望や落ち着きのある住宅地の景観、緑の豊かさなど本市の有する住環境の魅力を保全し、新たな住環境の魅力を創出することにより、住み続けたいと思えるまちづくりを進めていくことが求められています。

そのため、豊かな緑や良好な景観の創出・確保、利便性の高いエリアへの住宅供給により快適で魅力ある住環境の確保が必要です。

3. 「セーフティネット」の視点からの課題

（１）誰もが安心して暮らすことのできる環境づくりの推進

本市では高齢化が進行しており、特に高齢者のみの世帯の増加が顕著です。また、市内には障害のある方も一定数居住しています。そのため、住宅にもバリアフリーやユニバーサルデザインの考え方を取り入れるほか、高齢者や障害者等が住み慣れた地域で安心して暮らすことのできる住まいの確保や住環境づくりが必要です。

また、所得の少ない世帯でも安心して住むことのできる住まいの確保をはじめ、ライフステージの変化に応じた住まいの住み替えや改修、若い世代と高齢者世代の同居・近居やミックス居住の促進、生活利便性の高い地域への居住誘導等、地域コミュニティを維持し誰もが安心して暮らすことのできる環境づくりのための取組が必要です。

（２）市営住宅の更新と効率的な管理・運営

市営住宅は、真に住宅に困窮する世帯に入居機会を提供することが求められます。そのため、静岡県住宅供給公社の長年培ってきたスキルを効果的に活用し、適切な入居管理を進めるとともに、入居者へのサービス向上と効率的な管理運営を図ることが必要です。

一方で、市営住宅は、将来の需要見通し等を踏まえてストック量の適正化を図るとともに、老朽化しているストックの計画的かつ効率的な機能更新により長寿命化を進めることも必要です。なお、市営住宅の更新にあたっては、財政負担の軽減、民間ノウハウの活用等のため、民間活力の導入について検討することが求められます。

（３）民間住宅を活用したセーフティネット機能の確保

本市では、生活保護世帯や高齢者のみ世帯等、適切な住宅を確保することが困難になっている世帯が増加しています。そのため、官民の協力・連携による、住宅確保要配慮者が円滑に居住できる仕組みづくりが必要です。

特に、民間賃貸住宅の空き部屋を含む空き家の増加が予測されることから、公的賃貸住宅だけでなく、民間住宅等も活用したセーフティネット機能の確保が必要です。

さらには、民間事業者や福祉分野との連携を強化し、高齢者が安心できる住まい・住環境の確保も必要です。

（４）災害発生時の住まいの確保

本市では南海トラフ巨大地震等の大規模災害の発生が危惧されるとともに、地震や風水害等の災害発生後に、被災者等が安心して暮らすことのできる住まいが求められます。また、安全な暮らしを取り戻すことができるよう、被災した住宅等の修理等も求められます。

このため、市営住宅の空き室の利用や建設型応急住宅の建設の流れの確立、民間賃貸住宅の借り上げに向けた関係団体との連携等により、被災者の住まいの迅速な確保を図ることが必要です。