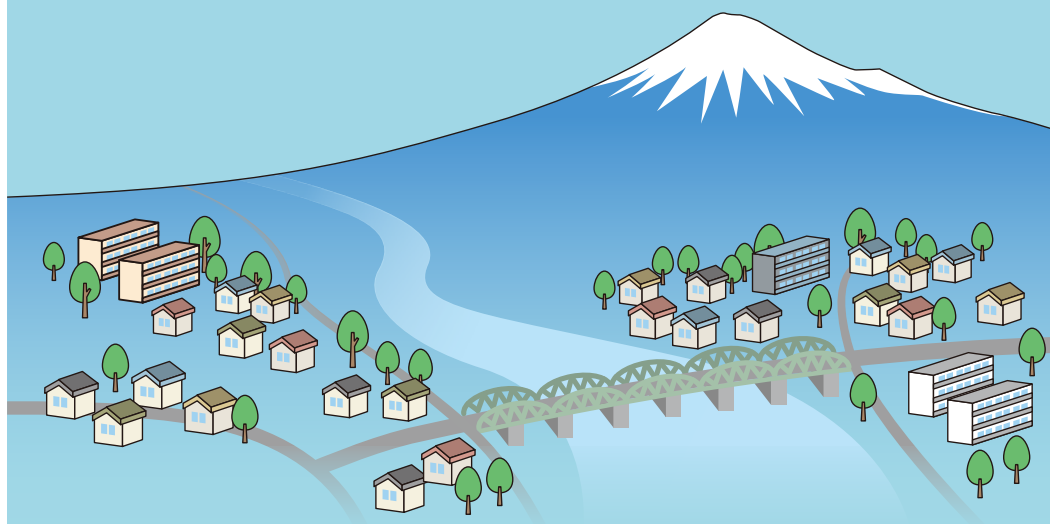


第二次富士市住宅マスタープラン (住生活基本計画)

後期計画

住むなら 富士市

～誰もが住みやすい住宅・住環境の実現と継承～



令和4年3月

富士市

はじめに

本市では、平成27年12月に住宅政策の総合的な指針となる第二次富士市住宅マスタープラン（住生活基本計画）を策定し、安全で快適なまちづくりのための住宅政策に努めてまいりました。

この間、核家族化の進行による少人数世帯の増加をはじめ、人口減少・少子高齢化に伴う空き家の増加、防災意識の向上、コロナ禍や働き方改革を背景とした新しいライフスタイルへの関心の高まりなど、住宅政策を取り巻く環境は大きく変化し、多様化する価値観や市民ニーズに、適切に対応することが求められております。

このような中、計画の中間年にあたり、上位・関連計画等の改正を踏まえ、「住まい」や「住環境」、「セーフティネット」の視点で、各種施策を総合的に実施し、住生活の安定の確保及び向上を目指すため、「第二次富士市住宅マスタープラン後期計画」を策定いたしました。

「住むなら富士市～誰もが住みやすい住宅・住環境の実現と継承～」の基本理念のもと、市民や事業者の皆様、関係機関等との連携、協働により積極的に施策を推進してまいりますので、多くの皆様の一層のご理解とご協力をお願いいたします。

結びに、後期計画の策定にあたり、策定懇話会をはじめ、ご協力いただきました皆様方に厚く御礼申し上げます。

令和4年3月

富士市長 小長井 義正



目次

第1章	計画の目的と位置づけ	1
	1. 背景と目的	2
	2. 計画期間	2
	3. 計画の役割と位置づけ	4
	4. 計画の構成	5
第2章	住宅・住環境を取り巻く現況	7
	1. 富士市の概況	8
	2. 富士市の住宅・住環境の現状	18
	3. 住まいに関する法制度等の動き	27
第3章	市民等の意向	31
	1. 市民アンケート調査の結果	32
	2. 住宅関連事業者の意向	42
第4章	前期計画の評価検証	45
	目標1 若い世代の定住人口の確保	46
	目標2 住宅性能の向上	48
	目標3 魅力ある住環境の創造	50
	目標4 住宅セーフティネットの構築	52
第5章	住生活の課題	55
	1. 「住まい」の視点からの課題	57
	2. 「住環境」の視点からの課題	59
	3. 「セーフティネット」の視点からの課題	60
第6章	住宅政策の理念と目標	61
	1. 基本理念	62
	2. 基本目標	63
第7章	施策の展開	69
	基本目標1 安全で良質な住宅ストックの形成と利活用	73
	基本目標2 良好で持続可能な住環境の創出	79
	基本目標3 誰もが安心して暮らすことのできる住生活の確保	82
第8章	計画の推進に向けて	89
	参考資料	93

本計画で使用する用語について

本計画で使用する主な用語について、以下のとおり整理します。

用語	意味
住生活	住まいを中心とした「人々の暮らし」のことを指します。
住宅ストック	ストックとは「在庫」の意味で、住宅ストックは、特に社会資本としての側面に着目した現存する住宅のことを指します。
住環境	居住の快適性等に影響を与える住まい周辺の環境のことで、住宅単体だけではなく住宅のある敷地や街区・地区レベルの自然環境・都市環境などを指します。
住宅 セーフティネット	低額所得者など、市場において自力では適切な住宅の確保が困難な者に対する公営住宅の提供をはじめ、高齢者や障がい者などの市場で入居が敬遠されがちな世帯など、各世帯が適切な住宅を確保できるようにする仕組みを指します。

第1章

計画の目的と位置づけ

1. 背景と目的

本市では、市民の住生活の安定と向上を図るため、平成 17（2005）年 3 月に、平成 17～26（2014）年度の 10 年間を計画期間とする「富士市住宅マスタープラン」を策定し、都市基盤整備や防災、福祉、環境等の幅広い分野と連携しながら、住宅政策を総合的かつ計画的に推進してきました。その後、若い世代を含む人口減少や少子高齢化の進行、空き家の増加等、社会情勢の変化に対応するため、平成 27（2015）年 12 月に、平成 27～令和 7（2025）年度の 11 年間を計画期間とする「第二次富士市住宅マスタープラン（住生活基本計画）」を策定しました。この間、人口減少は抑制傾向で推移したものの総人口の減少は継続していることから、単身世帯の増加や核家族化等の進行、大規模地震や豪雨災害等の発生を背景とした防災意識の高まり、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の施行等、住宅政策を取り巻く環境は変化しています。

国においては、令和 3（2021）年 3 月に「住生活基本計画（全国計画）」を見直し、①新たな日常、DX^{※1}の推進等、②安全な住宅・住宅地の形成等、③子どもを産み育てやすい住まい、④高齢者等が安心して暮らせるコミュニティ等、⑤セーフティネット機能の整備、⑥住宅循環システムの構築等、⑦空き家の管理・除却・利活用、⑧住生活産業の発展に取り組むものとしています。また、静岡県においても、平成 29（2017）年 3 月に策定された「静岡県住宅マスタープラン（住生活基本計画）」が、国の改定を受けて令和 3 年度から見直しが進められています。

このような背景を踏まえつつ、上位・関連計画等の改定や近年の本市の住宅・住環境の動向、市民の意向等を踏まえ、「住まい」や「住環境」、「セーフティネット」の視点で、各種施策を総合的に実施し、住生活の安定の確保及び向上を促進することを目的に、「第二次富士市住宅マスタープラン」を見直し、後期計画（以下、「本計画」という。）を策定します。

2. 計画期間

本計画の上位計画である「第六次富士市総合計画（前期基本計画）」は、新型コロナウイルスの感染拡大による影響を踏まえた計画とするために、策定が 1 年延期となりました。本計画についても、引き続き総合計画との整合を図るために、令和 4（2022）年度から令和 8（2026）年度までの 5 年間を計画期間とします。

年度	H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	R1 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)
前期計画	▶ 前期計画											
後期計画								▶ 後期計画				

※1 デジタルトランス・フォーメーションの略。データとデジタル技術を活用して、顧客や社会のニーズを基に、製品やサービス、ビジネスモデルを変革するとともに、業務そのものや、組織、プロセス、企業文化・風土を変革すること。

「住宅マスタープラン」（住生活基本計画）とは

住生活基本計画は、「住生活基本法」（平成18年法律第61号）に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として策定するものです。

■市町村計画の必要性

住生活基本法上、市町村は「住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、及び実施する責務を有する」（第7条）とされています。

地域に密着した行政主体である市町村が、地域特性を踏まえて住宅政策全般を対象とするマスタープラン（基本計画）を策定することは、市民の暮らしに関連の深い住宅分野の施策を方向付けるものであることから、市町村においても、住生活基本法の基本理念や全国計画、都道府県計画等を踏まえ、計画を策定することが必要とされています。



本市では、住宅政策に関する市町村計画の必要性に鑑み、住宅政策に効果的かつ計画的に取り組むため、富士市版の住生活基本計画として平成17年度から「住宅マスタープラン」を策定しています。

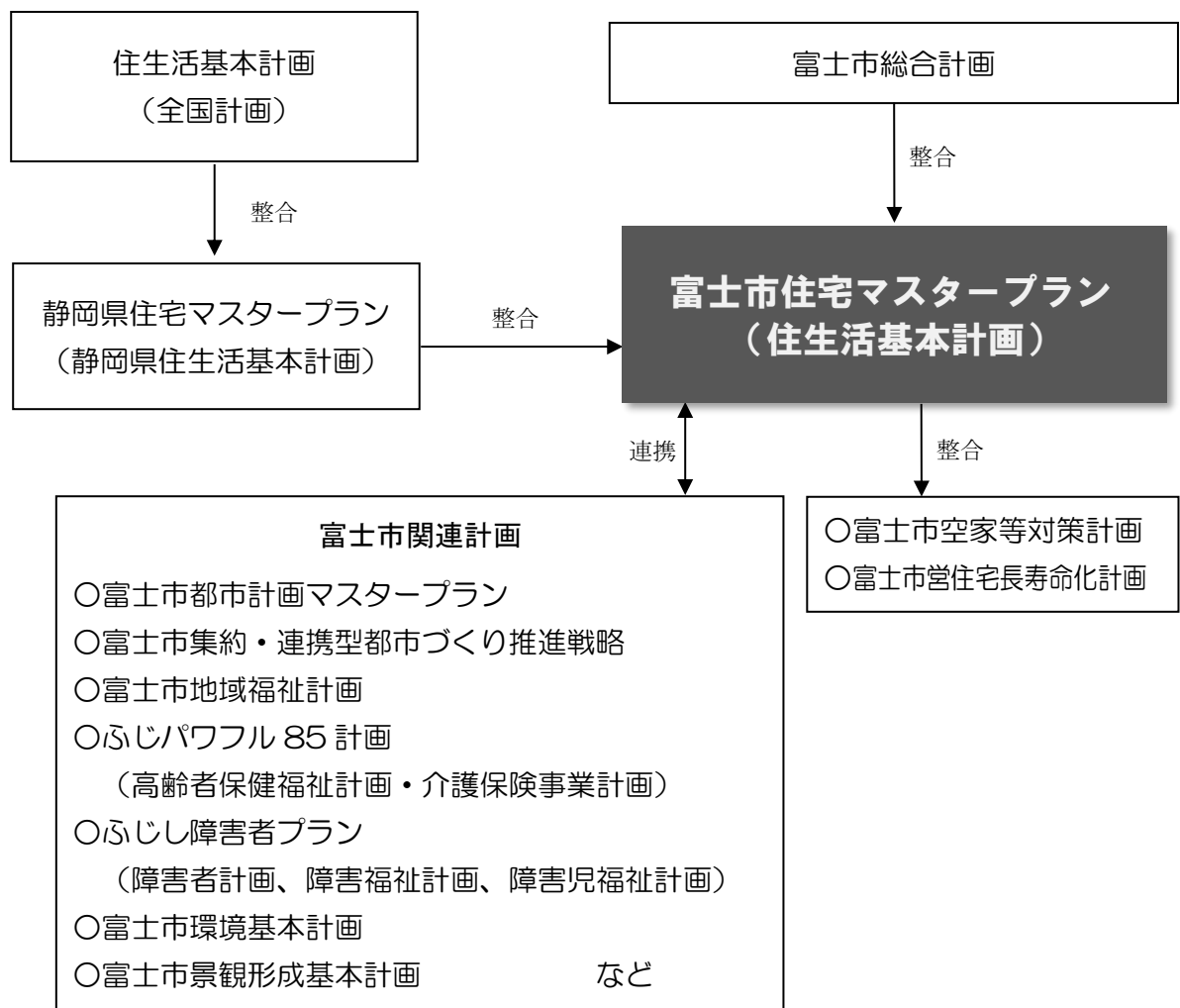
3. 計画の役割と位置づけ

（1）本計画の役割

- 富士市総合計画における住宅関連分野の総合的な施策について、より体系的・具体的に示した計画で、市民や事業者等に対して市の住宅政策を提示し、協働で住まいや住環境に関する取組を進める役割を果たします。
- 国・県の住生活基本計画を踏まえて、本市の特性を反映した市の住宅政策の基本となるものです。

（2）本計画の位置づけ

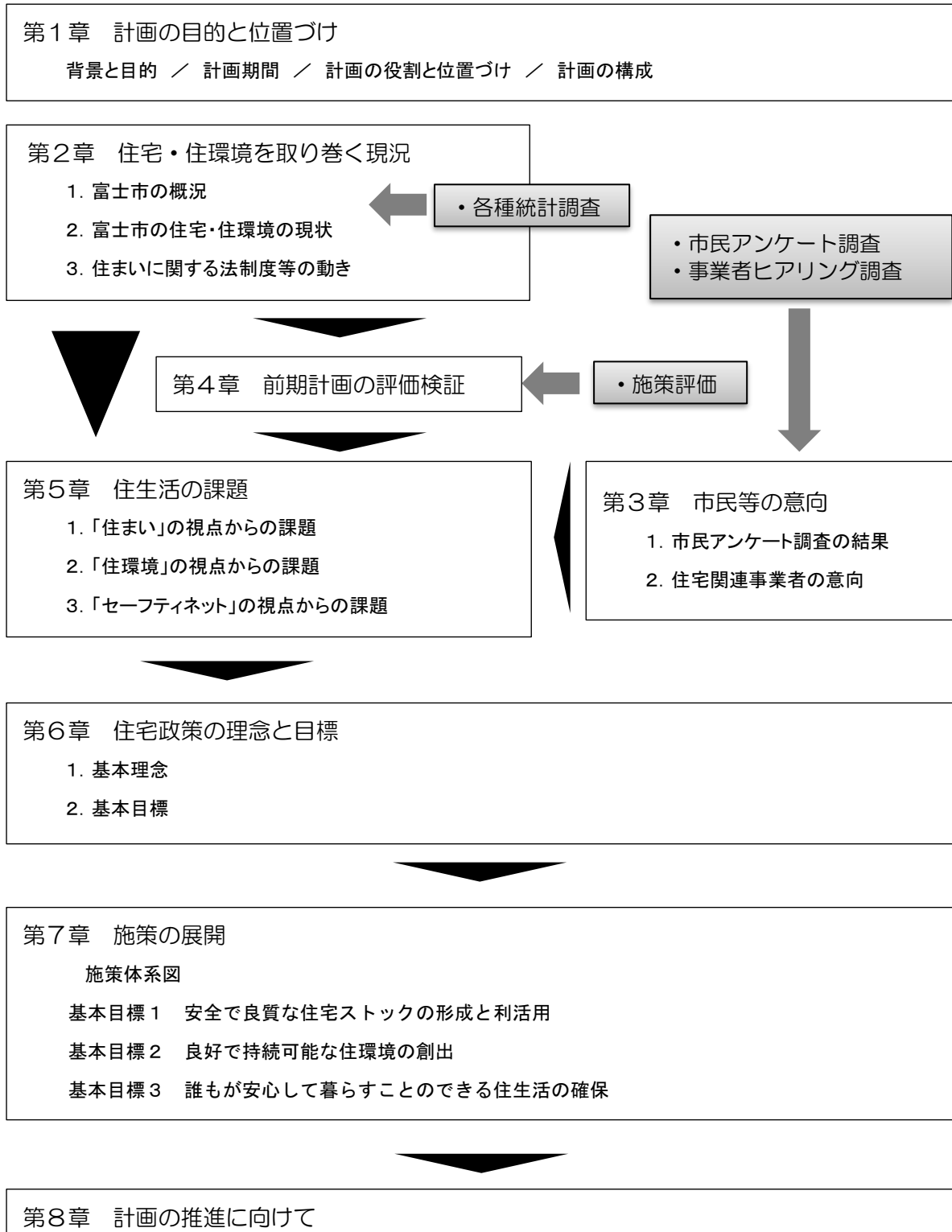
- 国・県の住生活基本計画、富士市総合計画に整合するとともに、富士市都市計画マスタープランやふじパワフル85計画等の関連計画と連携を図り、総合的な住宅政策を展開するための計画です。



4. 計画の構成

本計画は、住宅・住環境を取り巻く現況や市民等の意向、前期計画の評価・検証結果等から課題の他、住宅施策の理念と目標を定めた上で目標実現のための施策を整理しました。

計画の構成は以下のとおりです。



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。

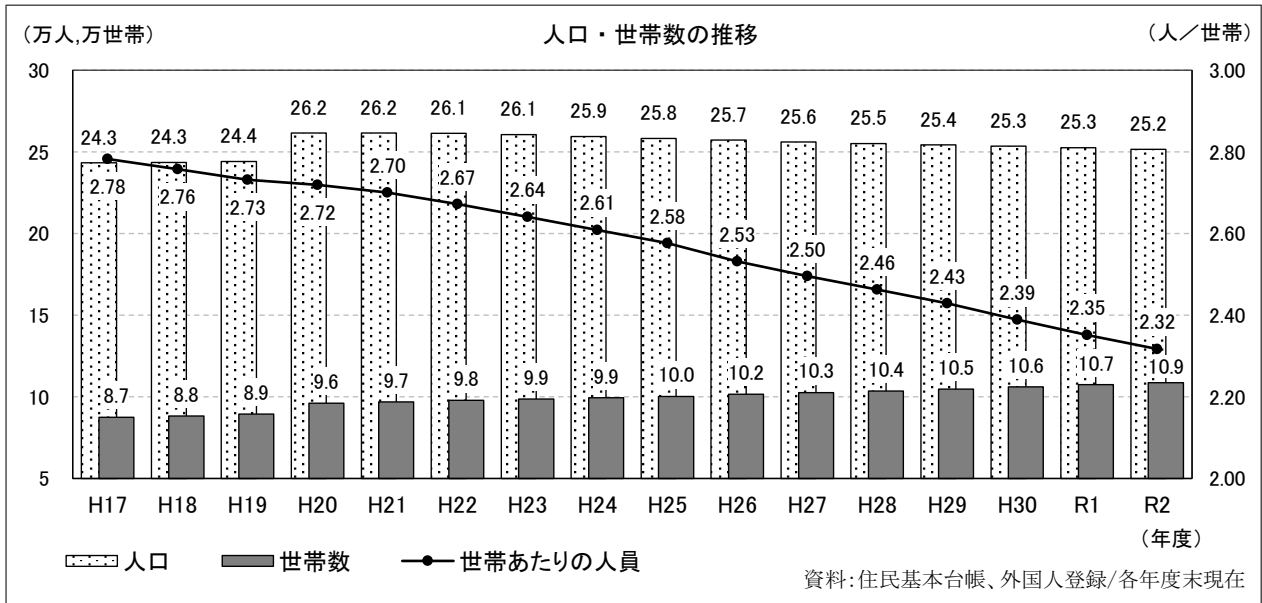
本市では、周辺都市と比較して開発されていない平地が多いことから、住宅の供給が続く、現在の住宅地が形成されています。また、新富士駅南地区では、新たに住宅を供給する土地区画整理事業を進めています。

（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

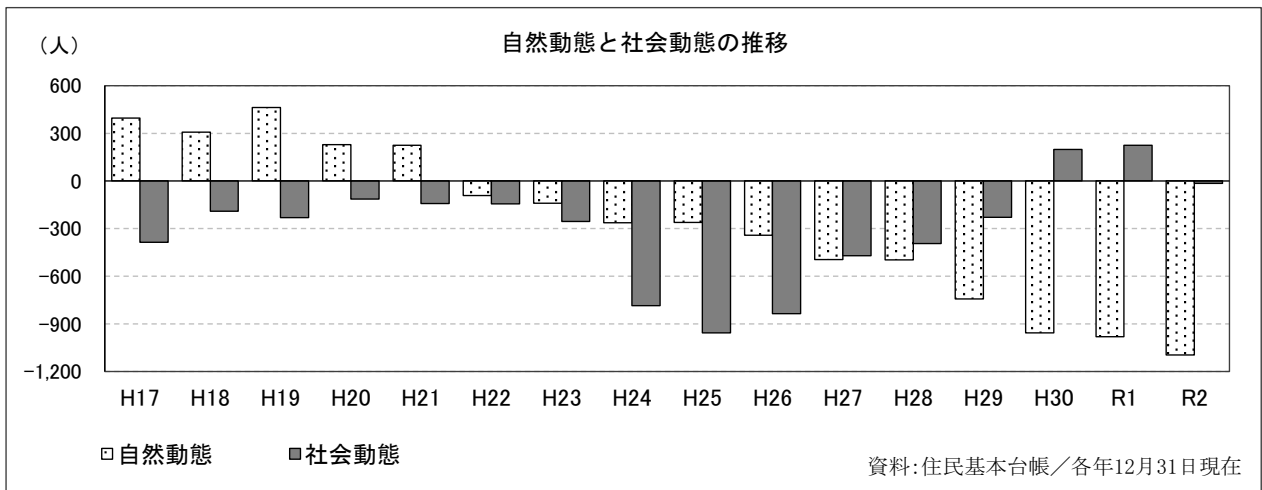
・本市の人口は、平成 21（2009）年度をピークに減少傾向となっていますが、世帯数は増加傾向が続いています。そのため、世帯当たりの人員は、減少が続いています。



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。

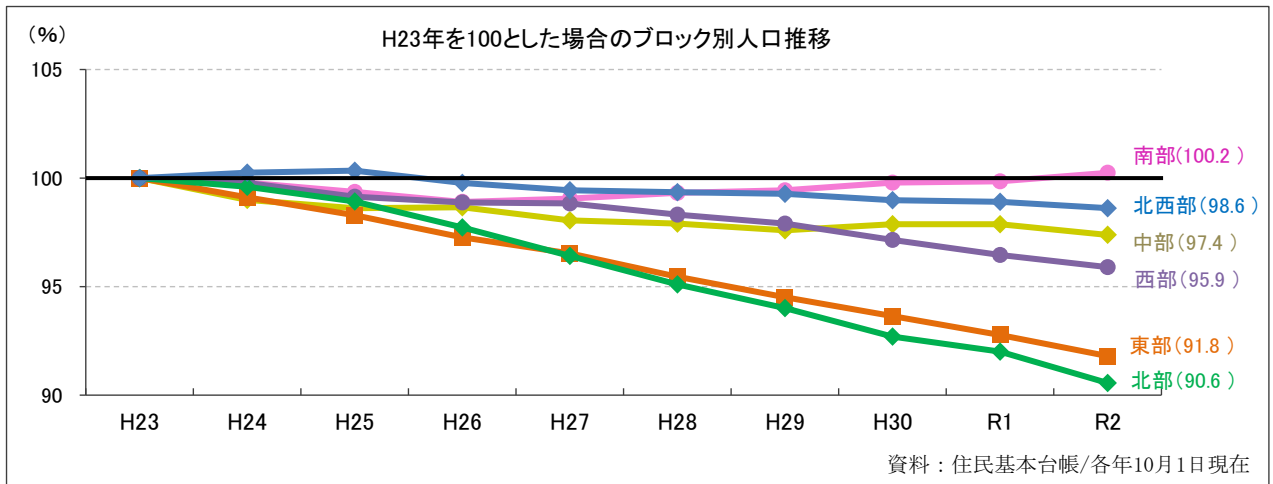
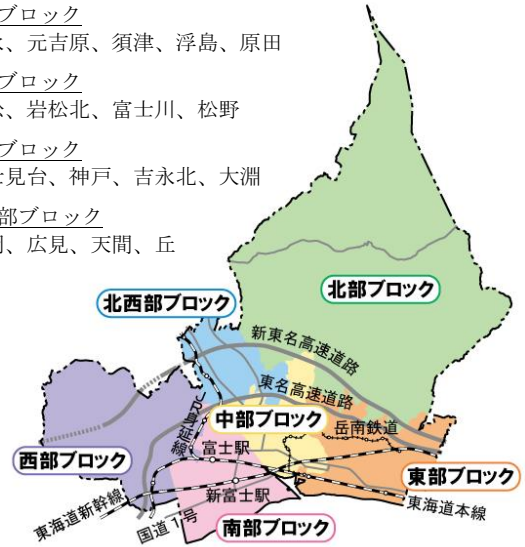


③市内ブロック別人口の推移

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)年以降人口が減少したものの、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。

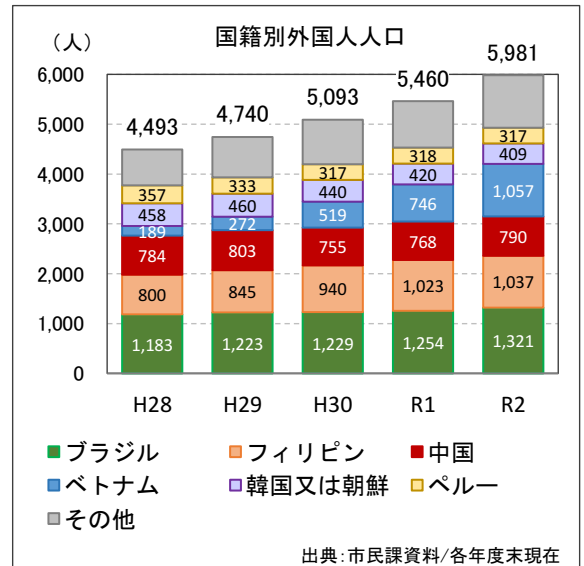
- 南部ブロック
富士駅北、富士北、富士駅南、田子浦、富士南
- 中部ブロック
吉原、伝法、今泉、青葉台
- 東部ブロック
吉永、元吉原、須津、浮島、原田
- 西部ブロック
岩松、岩松北、富士川、松野
- 北部ブロック
富士見台、神戸、吉永北、大淵
- 北西部ブロック
鷹岡、広見、天間、丘



④外国人人口の推移

市内に住む外国人が増加している

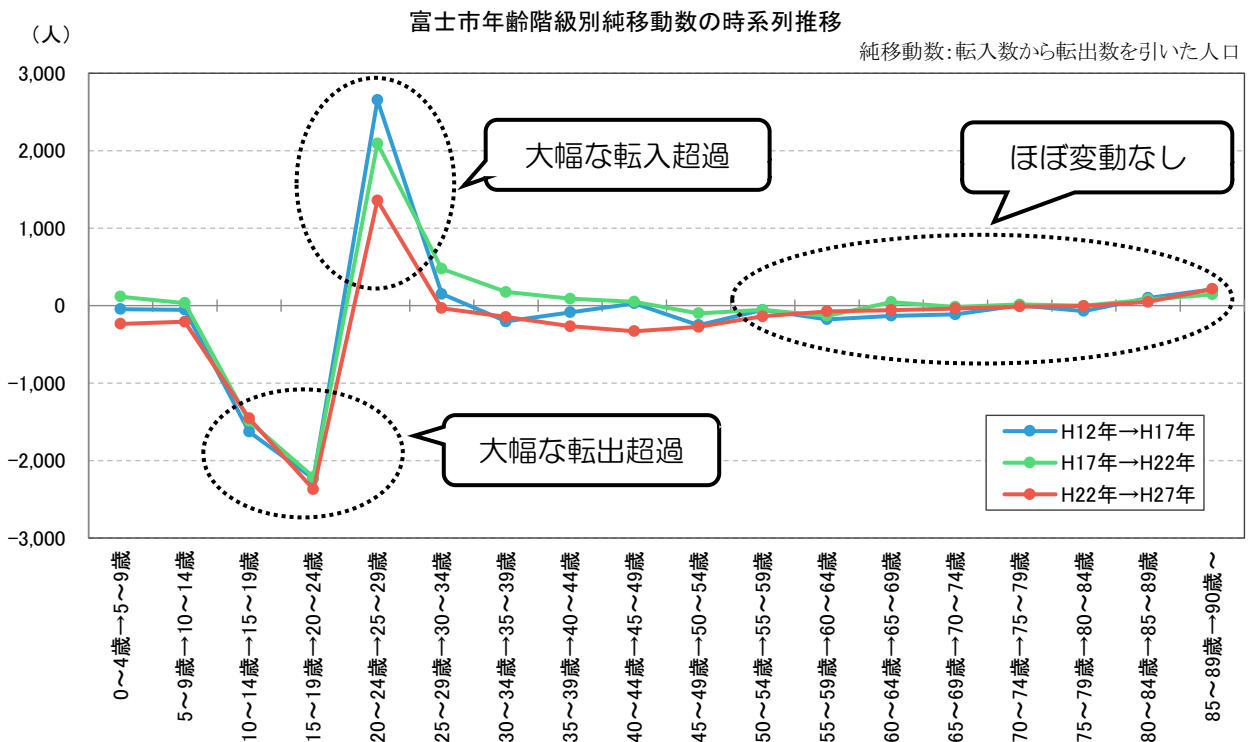
- 平成27年以降、市内に住む外国人は増加傾向にあり、直近5年間で約1,500人増加しています。
- 国籍別では、ブラジルが最も多くなっていますが、近年はフィリピンやベトナムなどの東南アジアの国が増加しています。



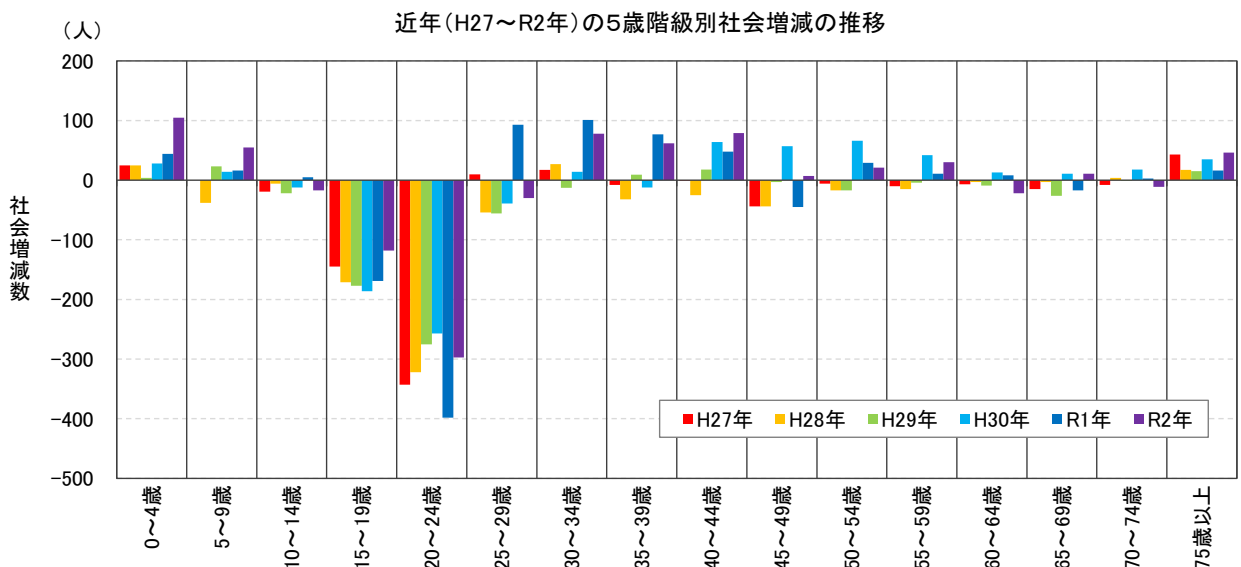
⑤年齢階層別人口の推移

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

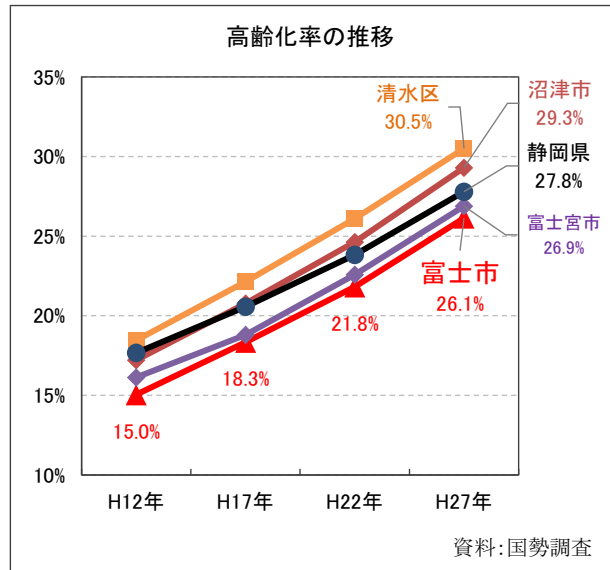


資料：住民基本台帳/日本人

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

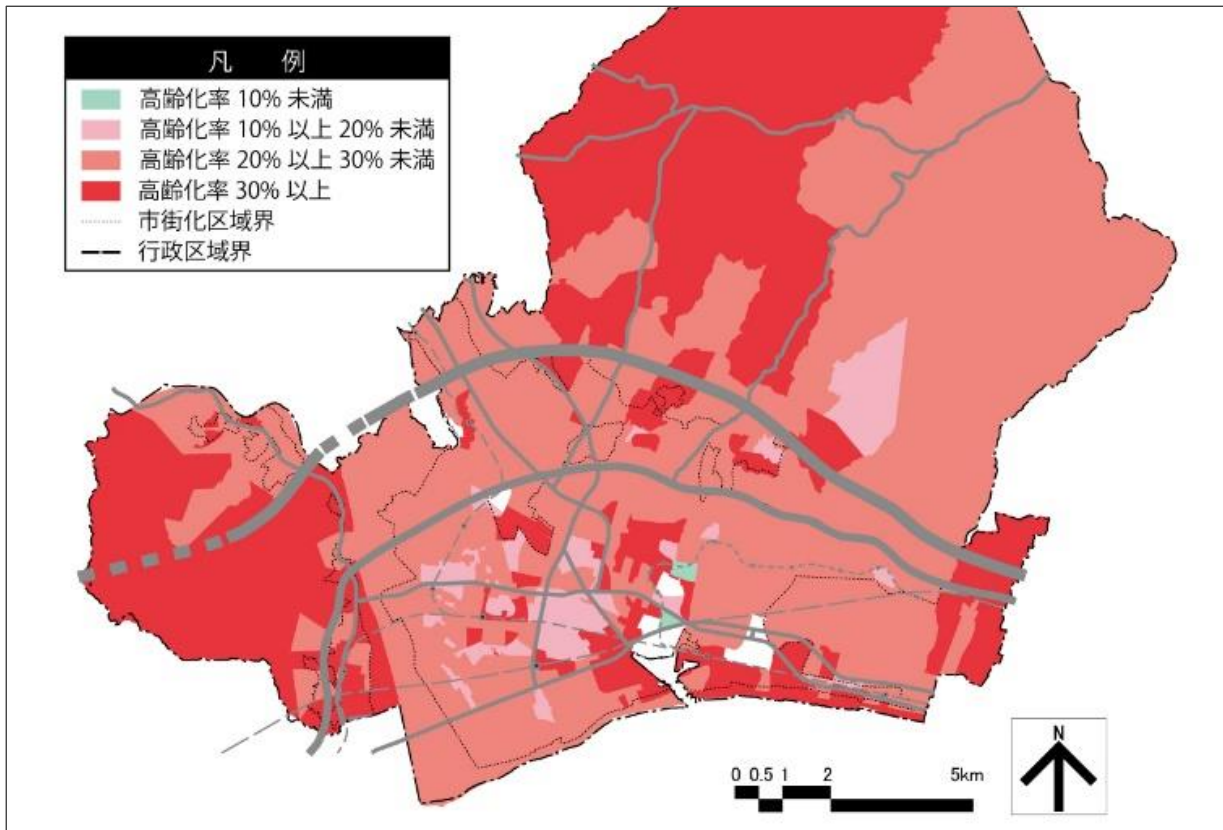
- 本市の高齡化率は、周辺都市よりも低い水準で推移していますが、年々上昇しており、平成27(2015)年時点で26%を超えています。



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。

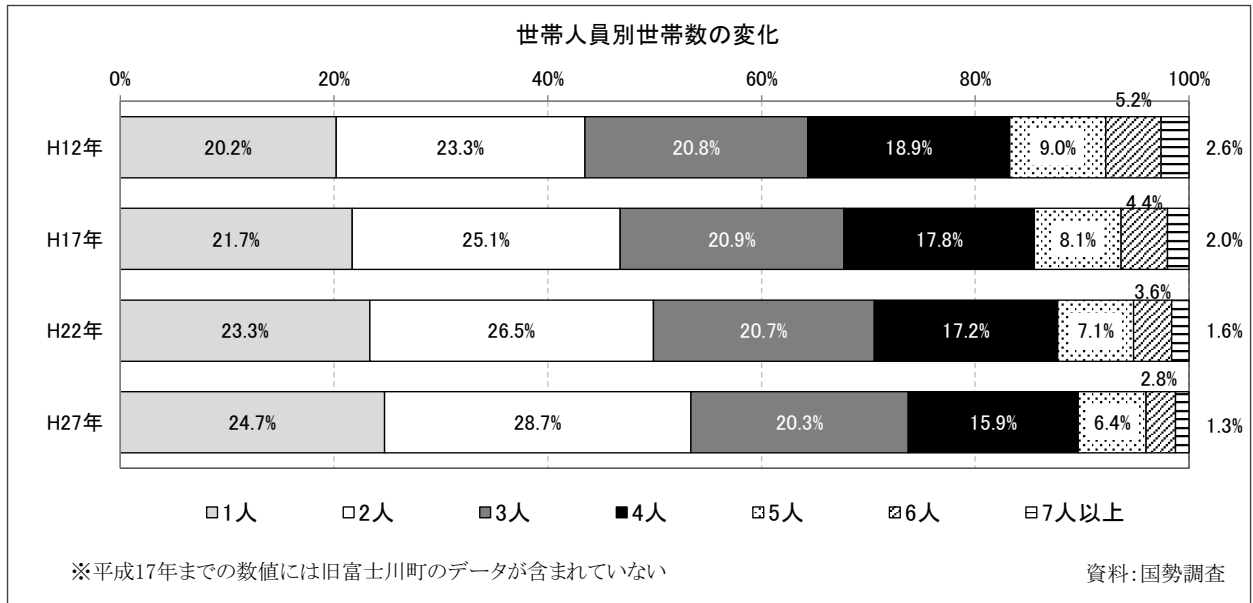


（４）世帯の状況

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

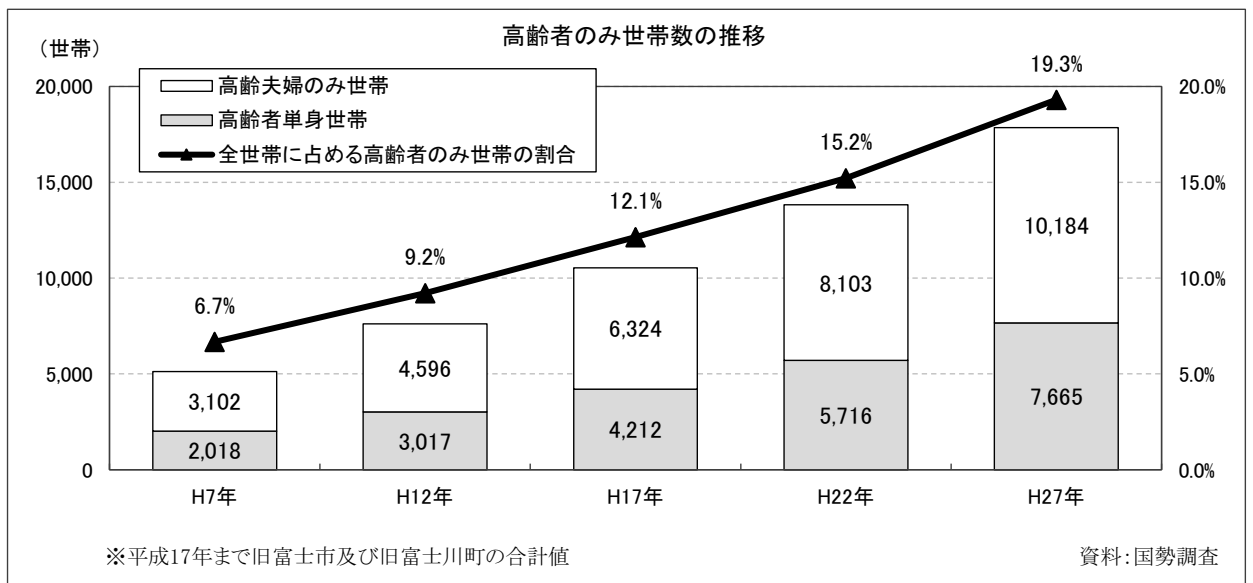
- ・世帯人員 1～2 人の世帯が占める割合が増加しており、平成 27（2015）年時点で世帯人員 2 人以下の世帯が過半数を超えました。
- ・一方で、世帯人員 4 人以上の世帯が占める割合は減少しています。



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

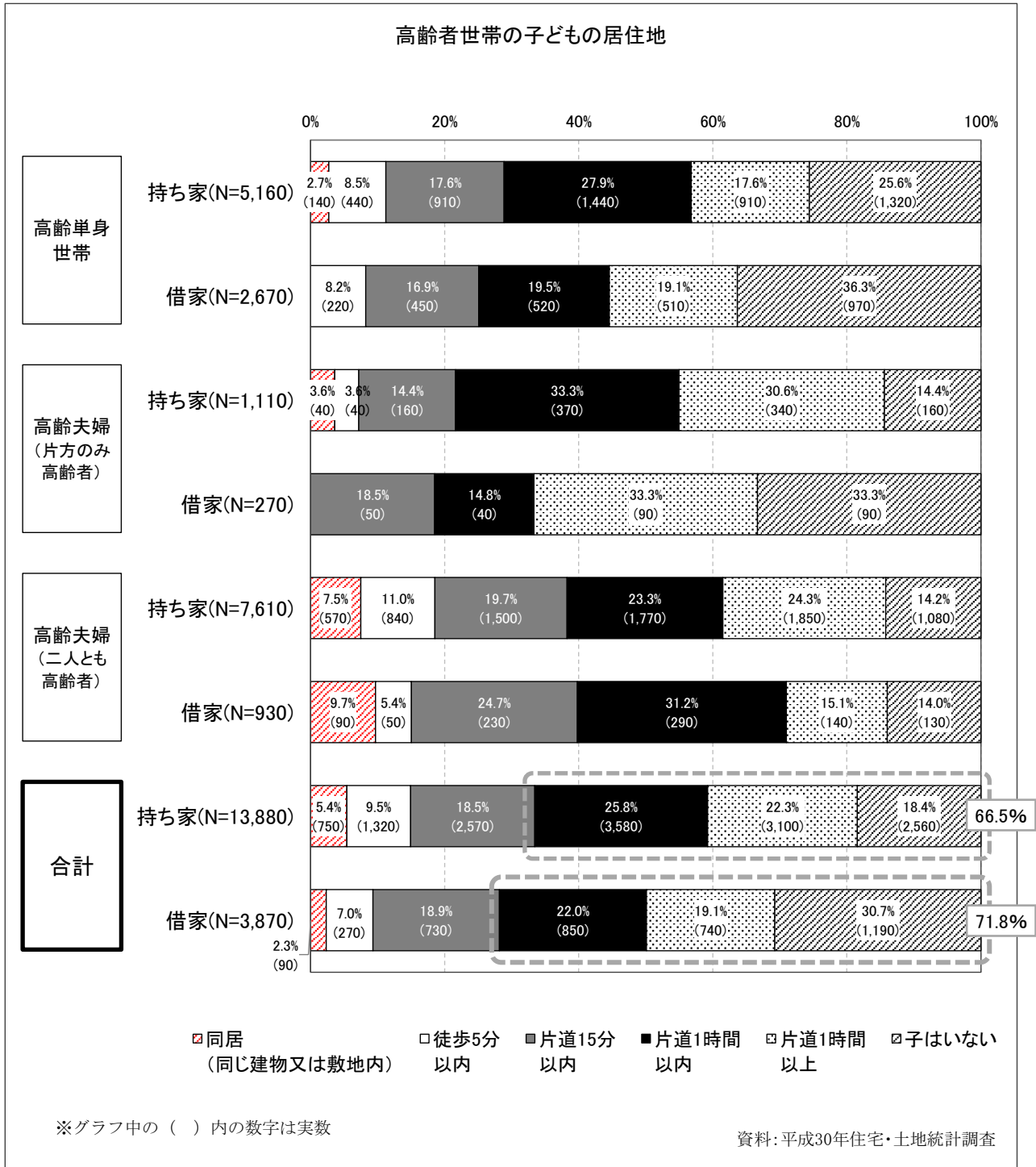
- ・高齢単身世帯や高齢夫婦のみ世帯は、急速に増加しており、平成 27（2015）年時点で本市の全世帯数の約 2 割を占めています。



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

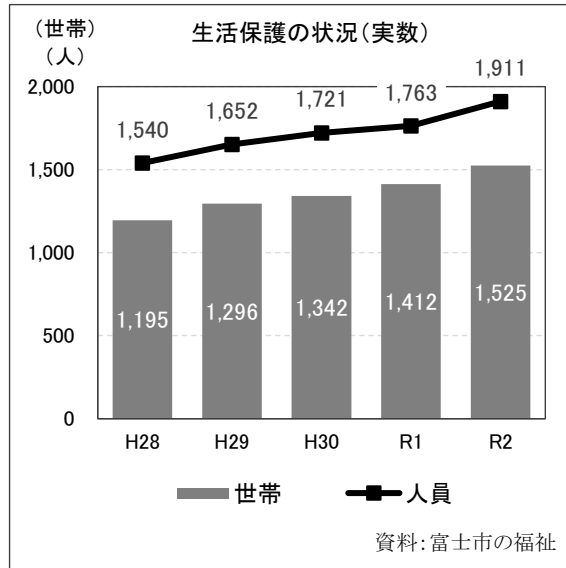
- ・本市の高齢者世帯のうち、子との同居（同じ建物または敷地内に住む世帯を含む）は、持ち家で約5%となっています。
- ・その一方で、子が片道15分以内の場所にいない高齢者世帯が持ち家で全体の67%、借家で72%を占めます。借家に住む高齢者世帯の3割が、子がいない状況です。



④生活保護の状況

生活保護受給者が増加している

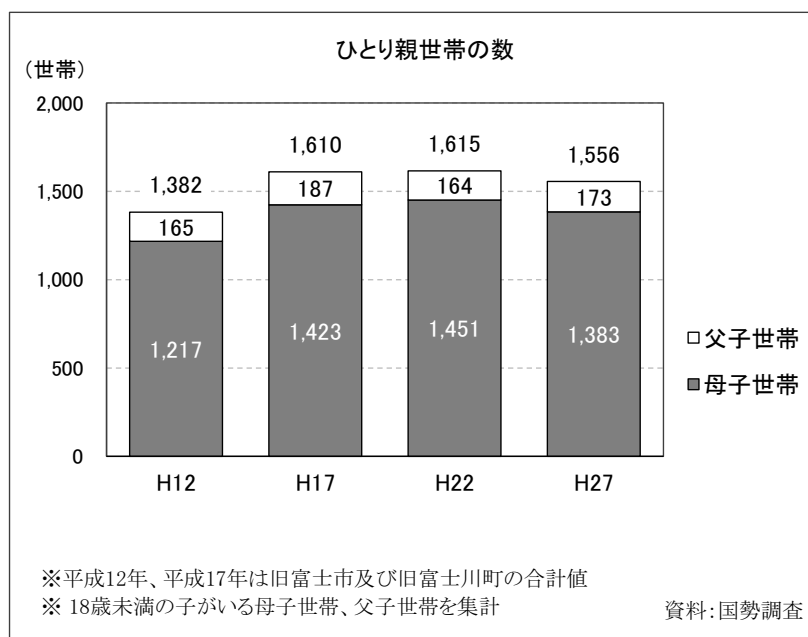
- ・生活保護の受給者や受給世帯は、直近5年間で増加が続いています。



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

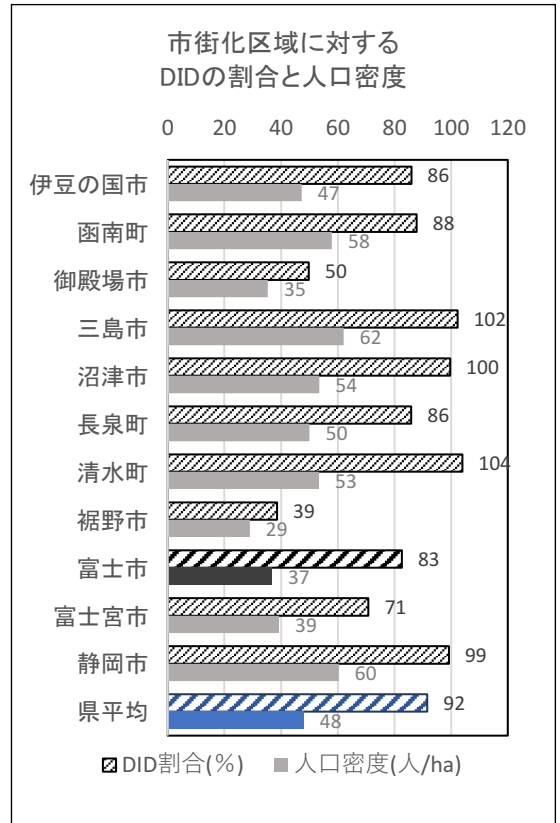
①人口密度

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

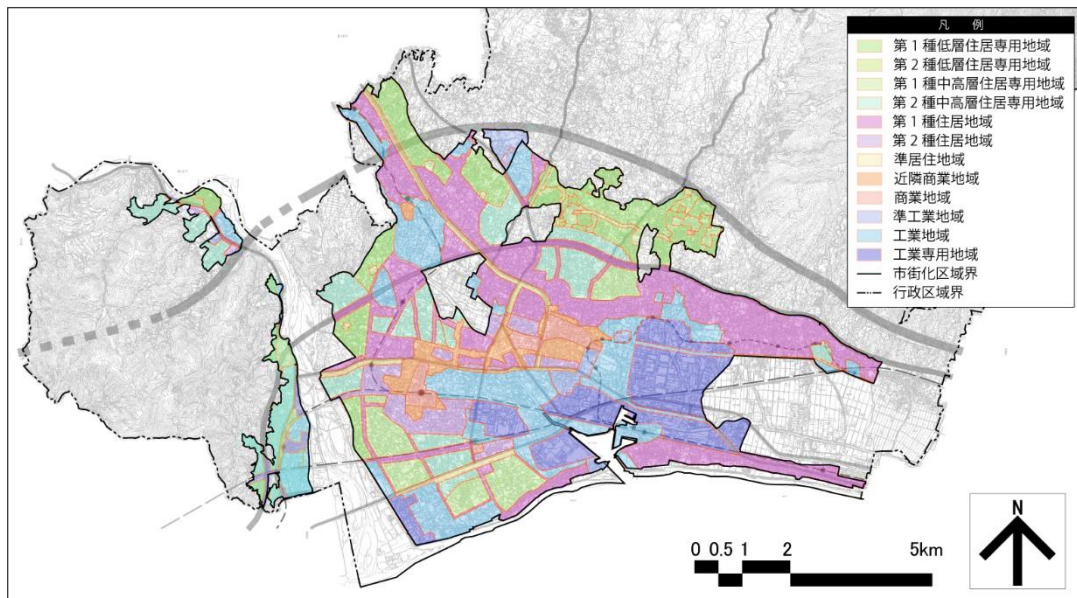


資料: 静岡県の都市計画 (令和2年3月) をもとに作成

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。



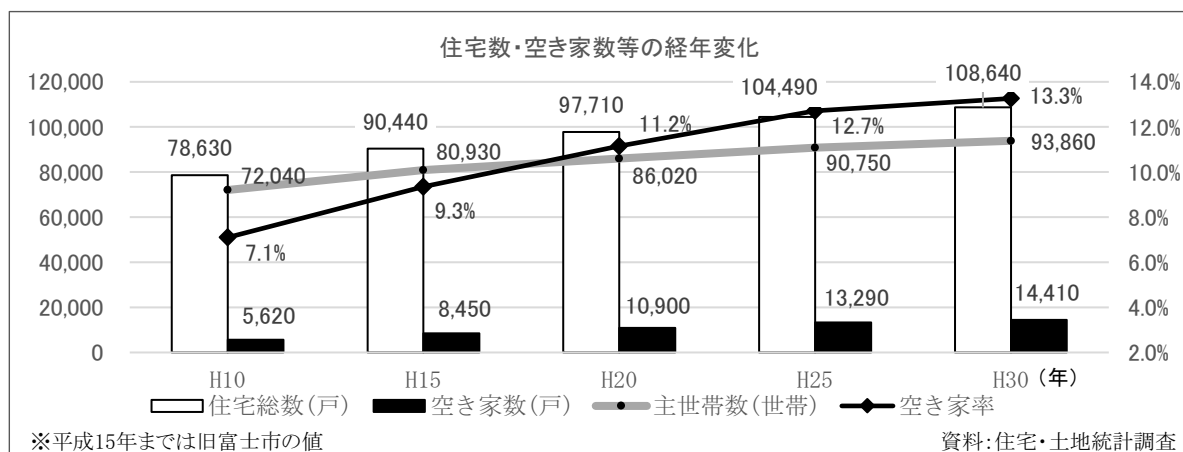
2. 富士市の住宅・住環境の現状

（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

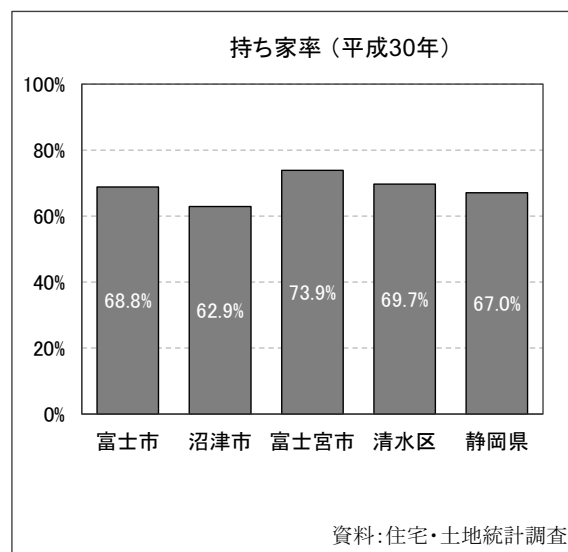
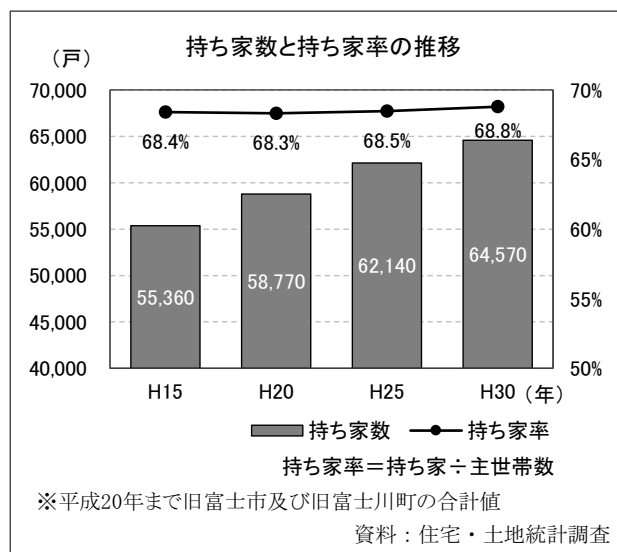
- ・本市の住宅総数、空き家数は平成 10（1998）年以降増加し、住宅総数は主世帯数を上回っています。また、空き家率^{※1}も増加しています。
- ・平成 30（2018）年時点で 14,000 戸以上の空き家があると推計されています。



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。

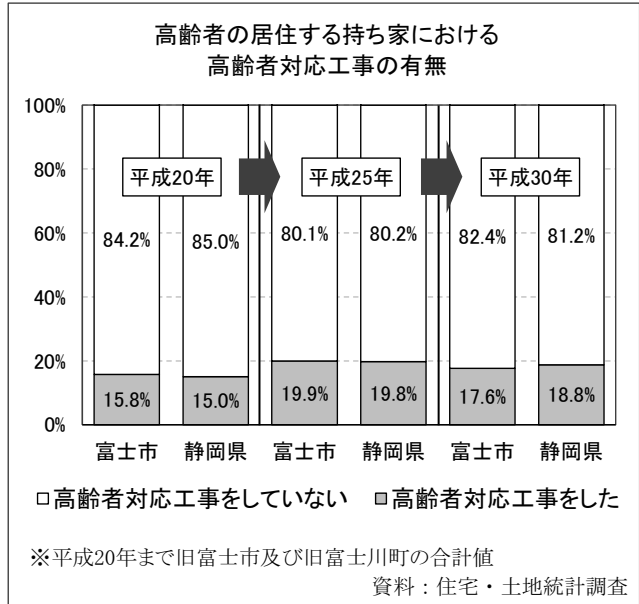
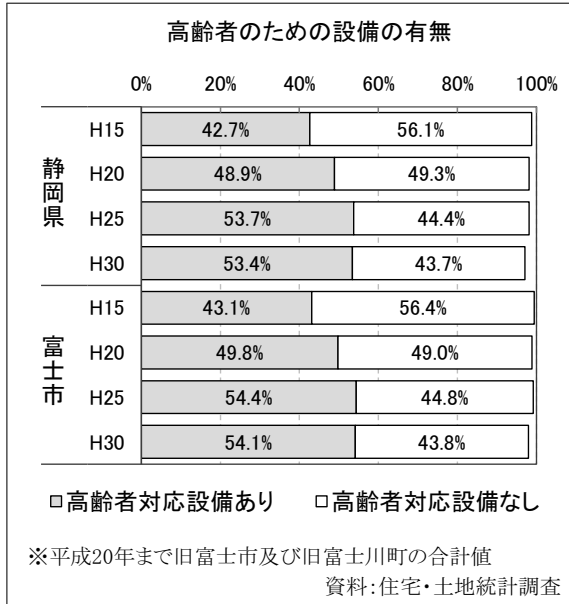


※1 本ページ（P18）でいう「空き家率」は、住宅・土地統計調査における空き家数を住宅総数で除したものであり、「空き家」には、二次的住宅（別荘など）や賃貸用の住宅、売却用の住宅も含まれている。

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

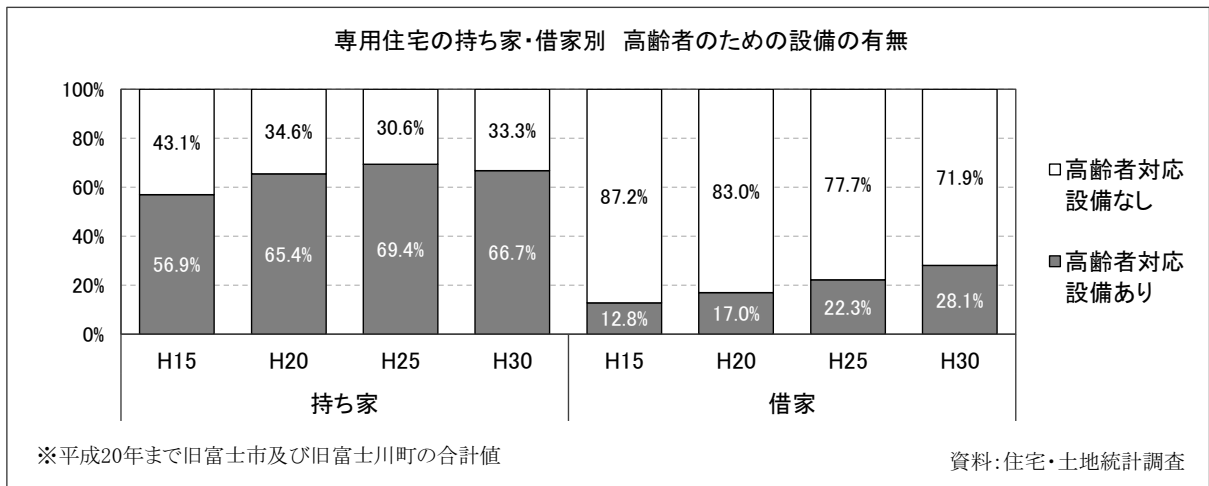
- ・ 高齢者等のための設備がある住宅（手すりがある・またぎやすい高さの浴槽・廊下などが車いすで通行可能・段差のない室内など）の割合は増加傾向にあり、高齢者対応が進んでいます。
- ・ 高齢者が居住する持ち家における高齢者のための工事件数は2割以下です。



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

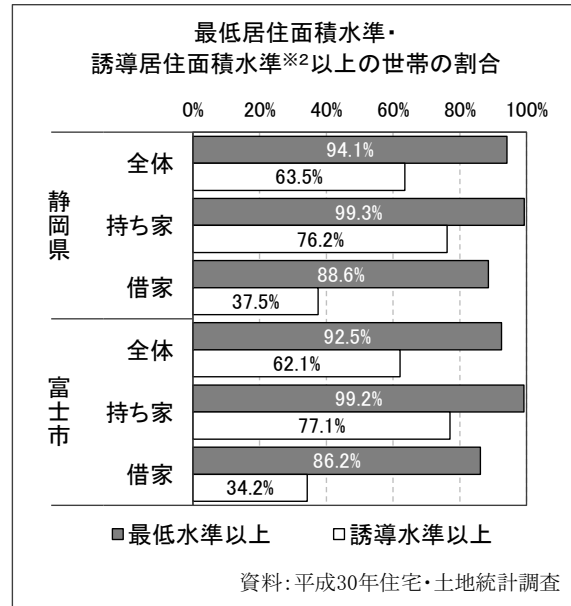
- ・ 専用住宅の持ち家・借家について高齢者のための設備の有無をみると、持ち家では調査以前5年間に何らかの設備のある比率が平成25年まで増加していましたが、平成30（2018）年には減少しています。
- ・ 一方、借家では、高齢者のための設備がある比率が持ち家よりも低いものの、平成15（1998）年以降減少しずつ増加しています。



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

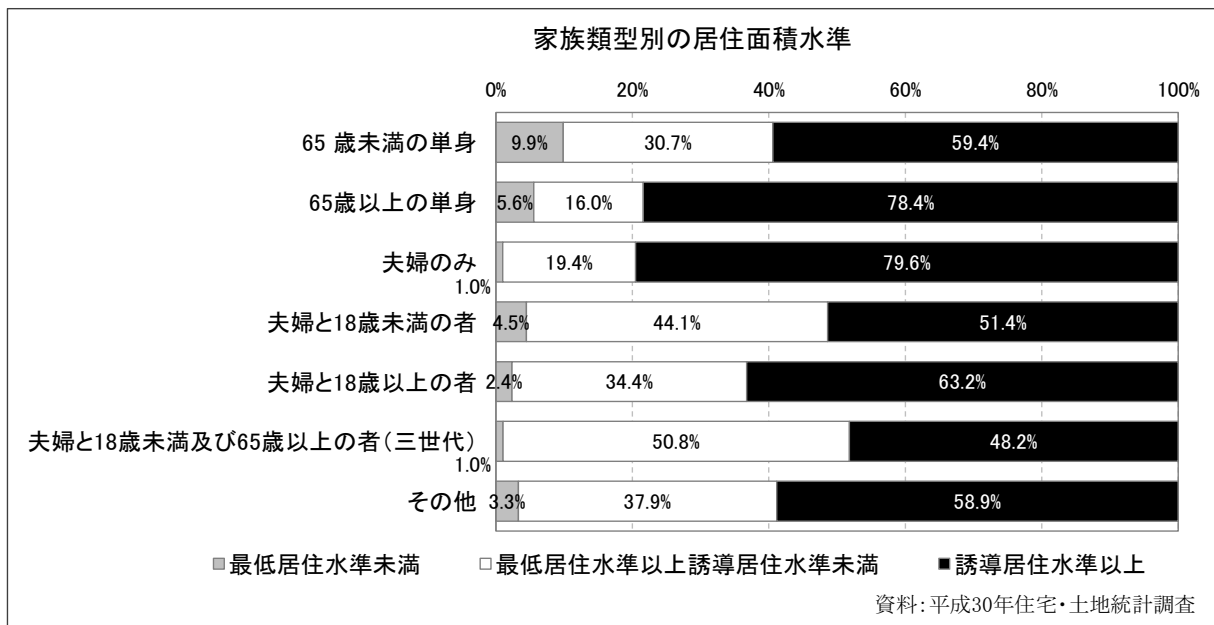
- ・最低居住面積水準^{※1}以上の世帯の割合は、持ち家で99.2%と100%に近い割合ですが、借家については90%を下回っています。



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「三世代の世帯」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、

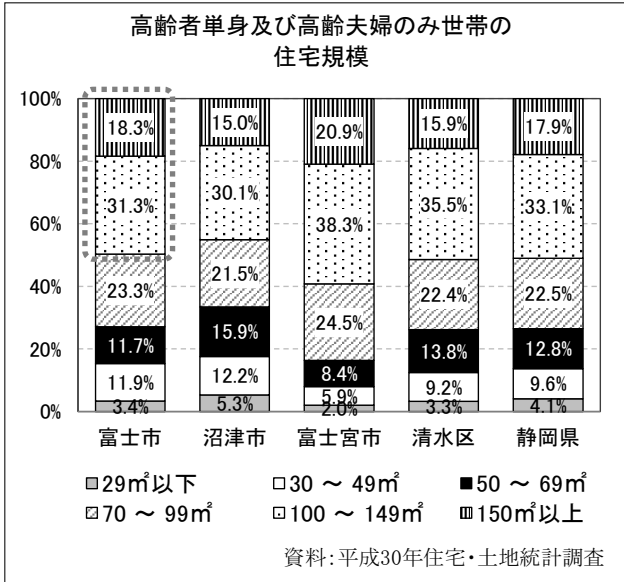
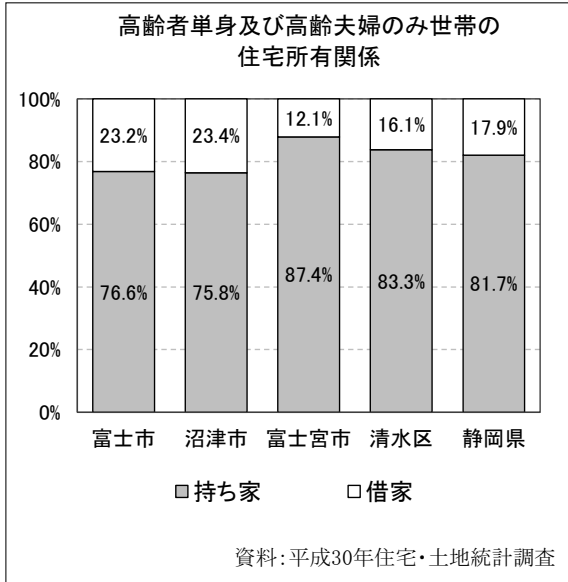
(1) 単身者 25㎡ (2) 2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡等と定められている。

※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

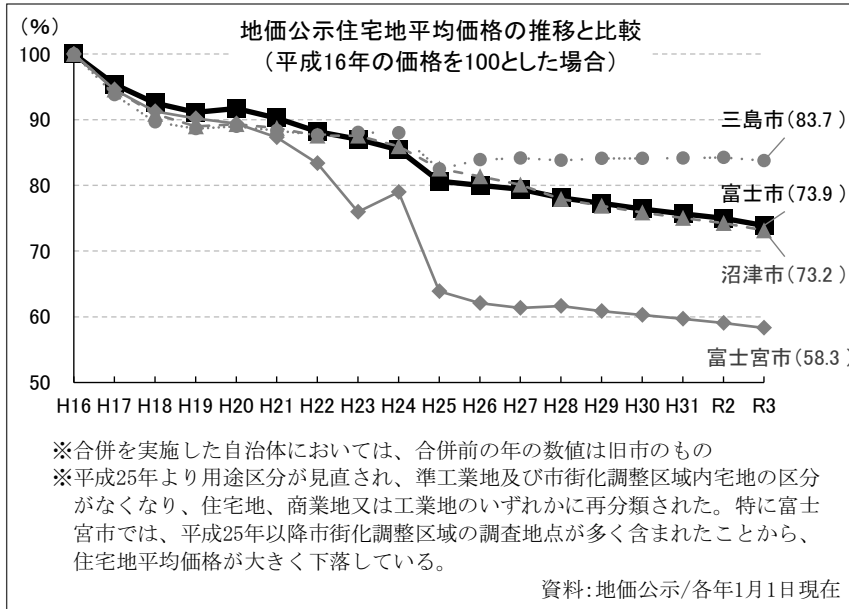
※1 昭和56年6月1日の建築基準法改正以降、現行の耐震基準が導入されている。

（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。下落幅は近年縮小されつつあります。



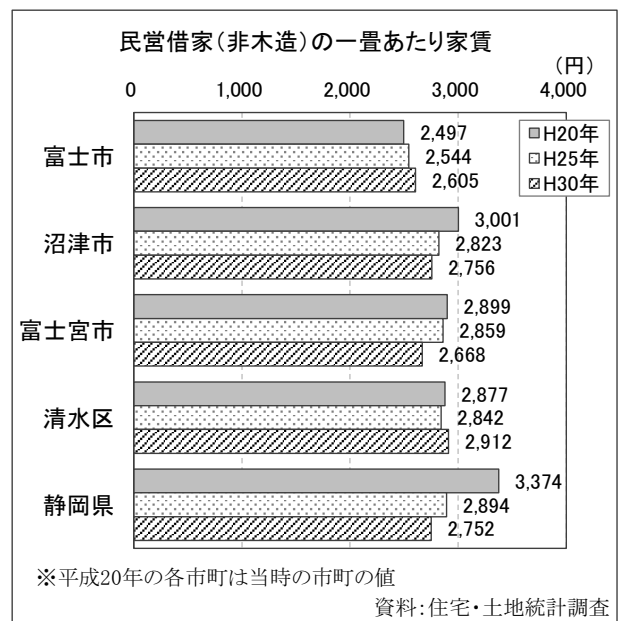
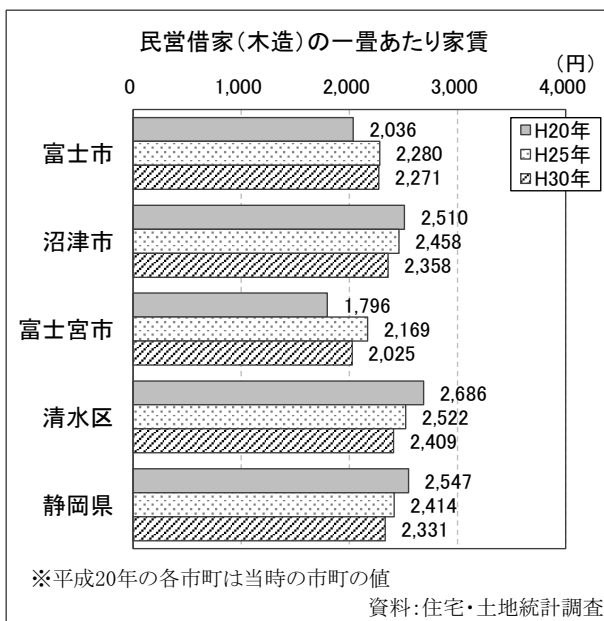
	令和3年
富士市	61,400 円/㎡
沼津市	86,400 円/㎡
三島市	98,900 円/㎡
富士宮市	38,600 円/㎡
静岡県	72,000 円/㎡

※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

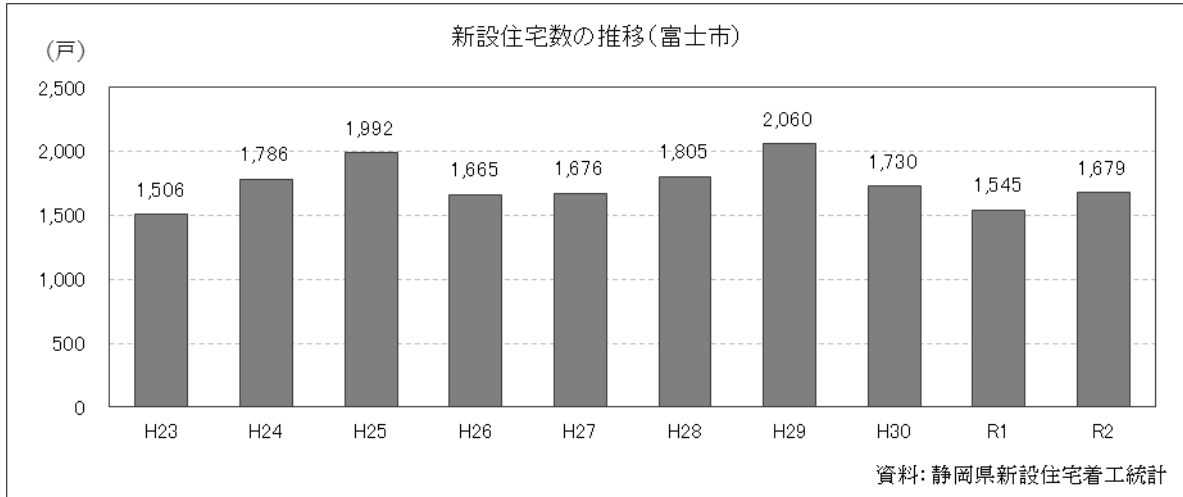
- ・民営借家の一畳あたり家賃は、県平均や他都市に比べて低い傾向にあります。
- ・県平均では、5年前と比較して木造・非木造とも安くなっていますが、本市では、木造は5年前と同程度、非木造では5年前より上昇しています。



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。

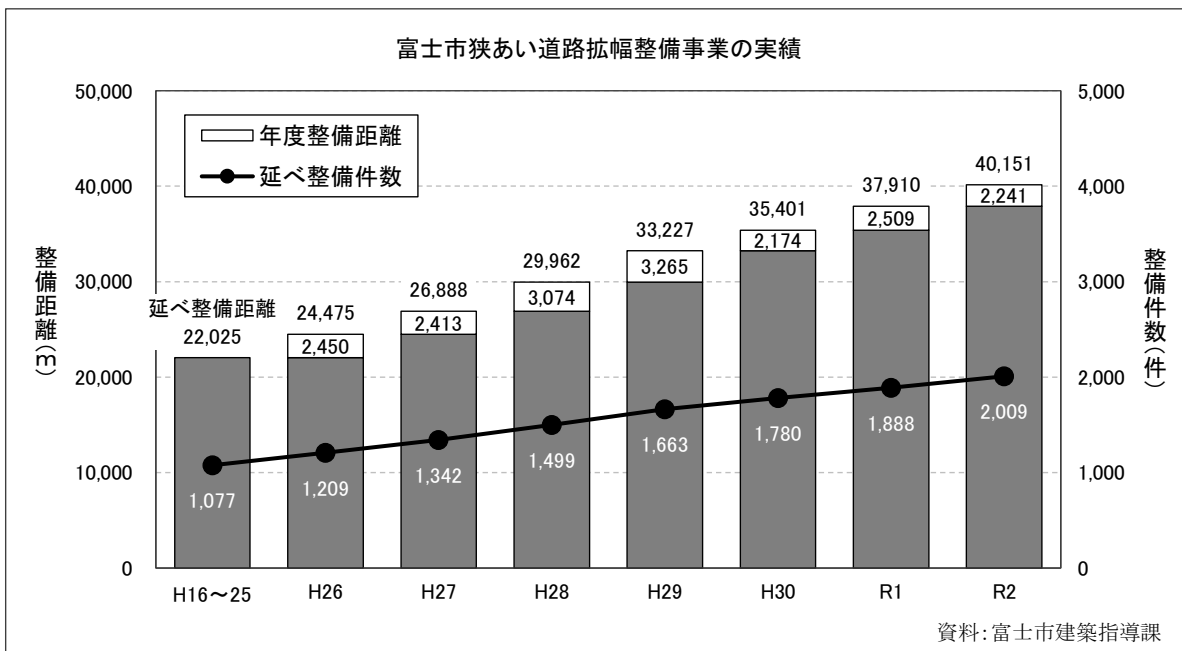


(3) 住宅環境

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

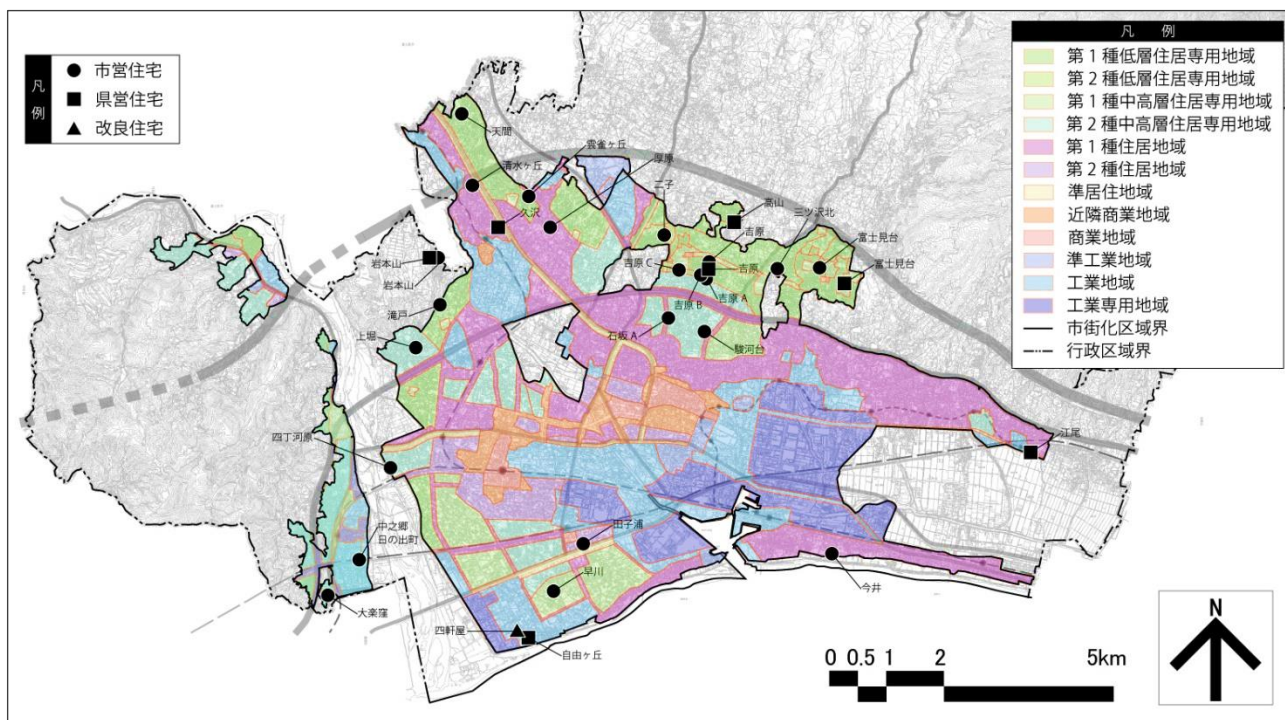
・本市には、30団地に2,951戸の公営住宅があります。そのうち7団地776戸は静岡県が管理する県営住宅で、それ以外の23団地2,175戸が富士市の管理する市営住宅等です。これらの公営住宅は、まちなかではなく市街化区域の縁辺部に分散的に立地しています。

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



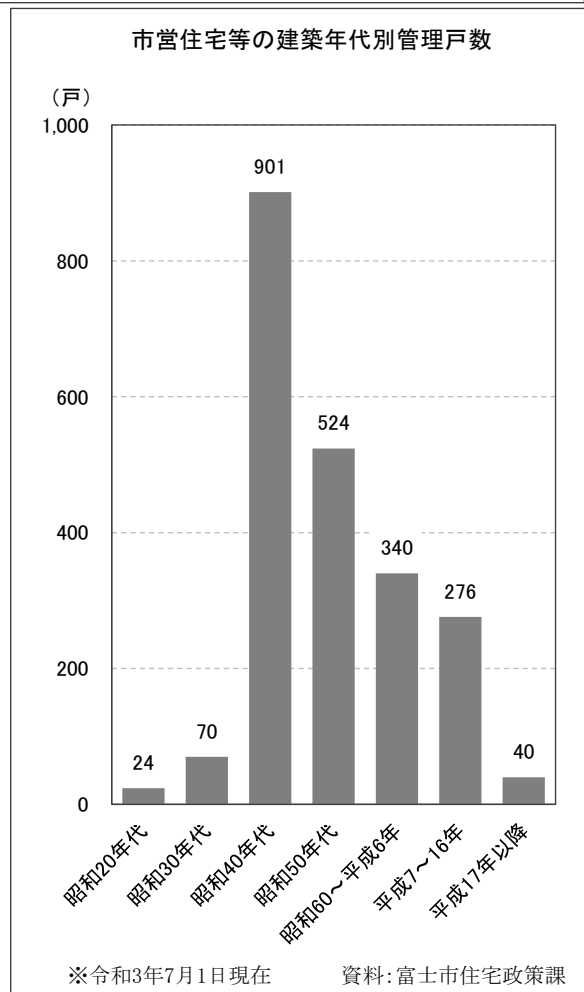
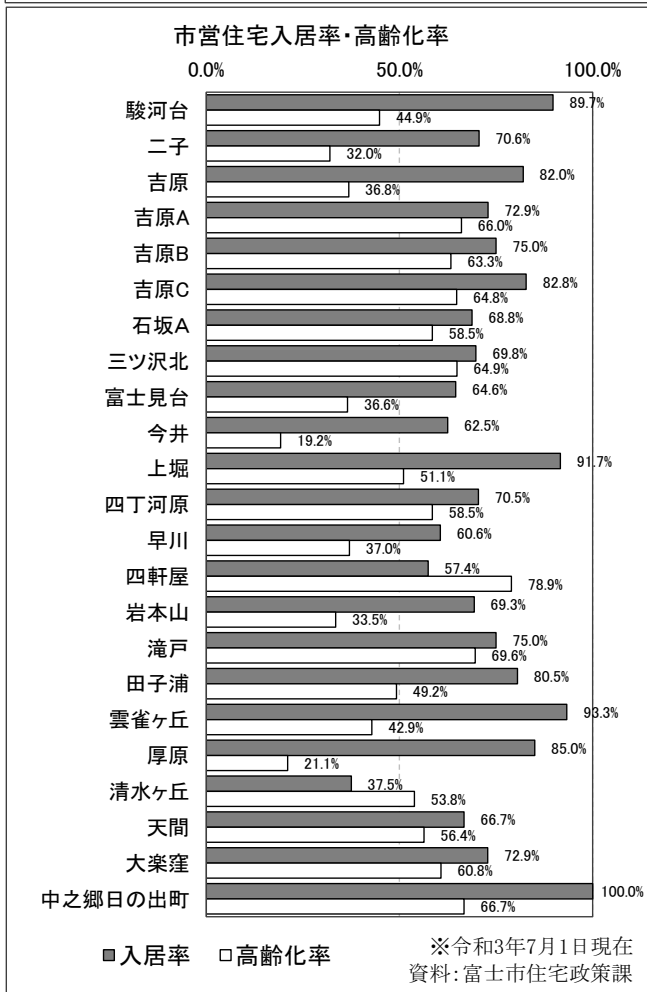
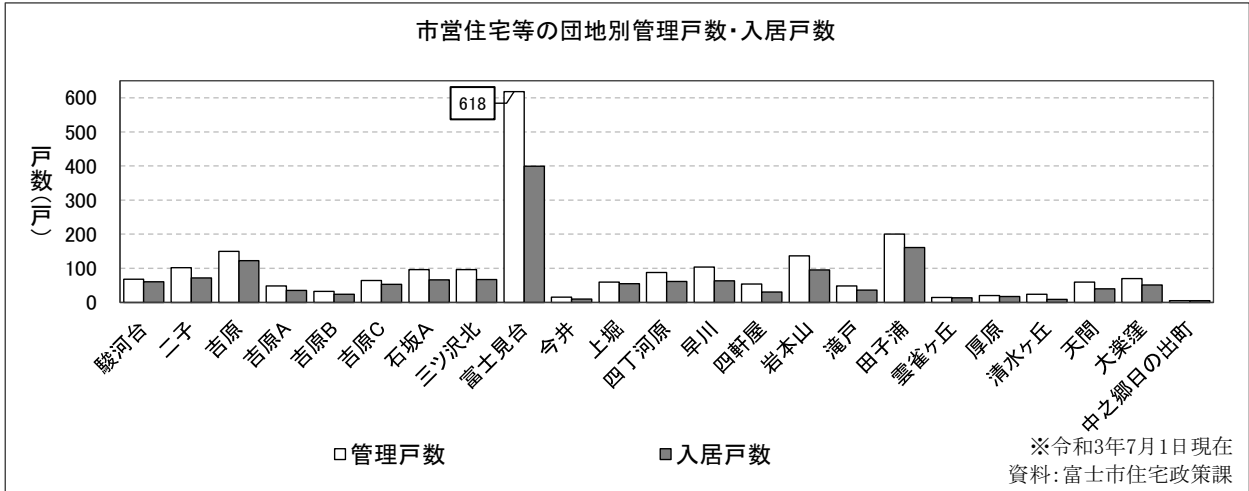
公的賃貸住宅配置図

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

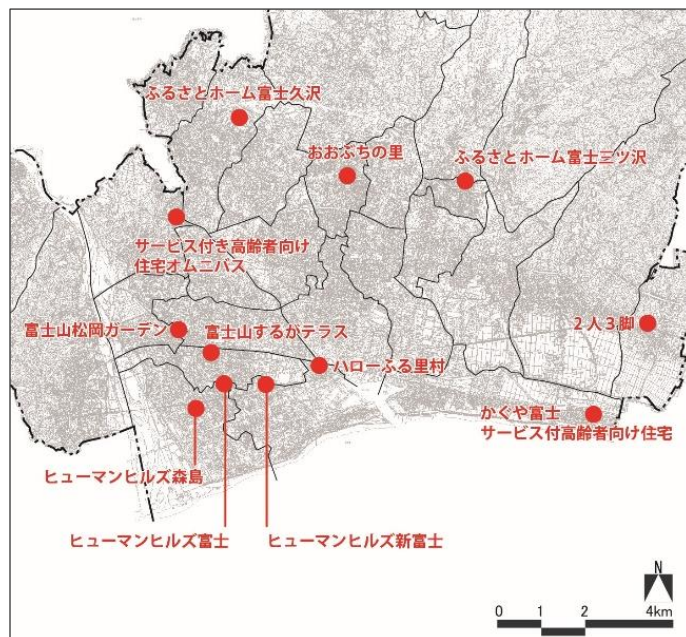
・サービス付き高齢者向け住宅は、本市では12件（302戸）供給されています。市街地よりも市街化区域の縁辺部に立地する傾向があります。

＜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。

第3章

市民等の意向

1. 市民アンケート調査の結果

現在の本市の住まいや住環境の状況等について把握し、住生活実態に沿った効果的な施策を検討するため、市民2,000人を対象にアンケート調査を実施しました。その結果の概要等を以下に整理します。

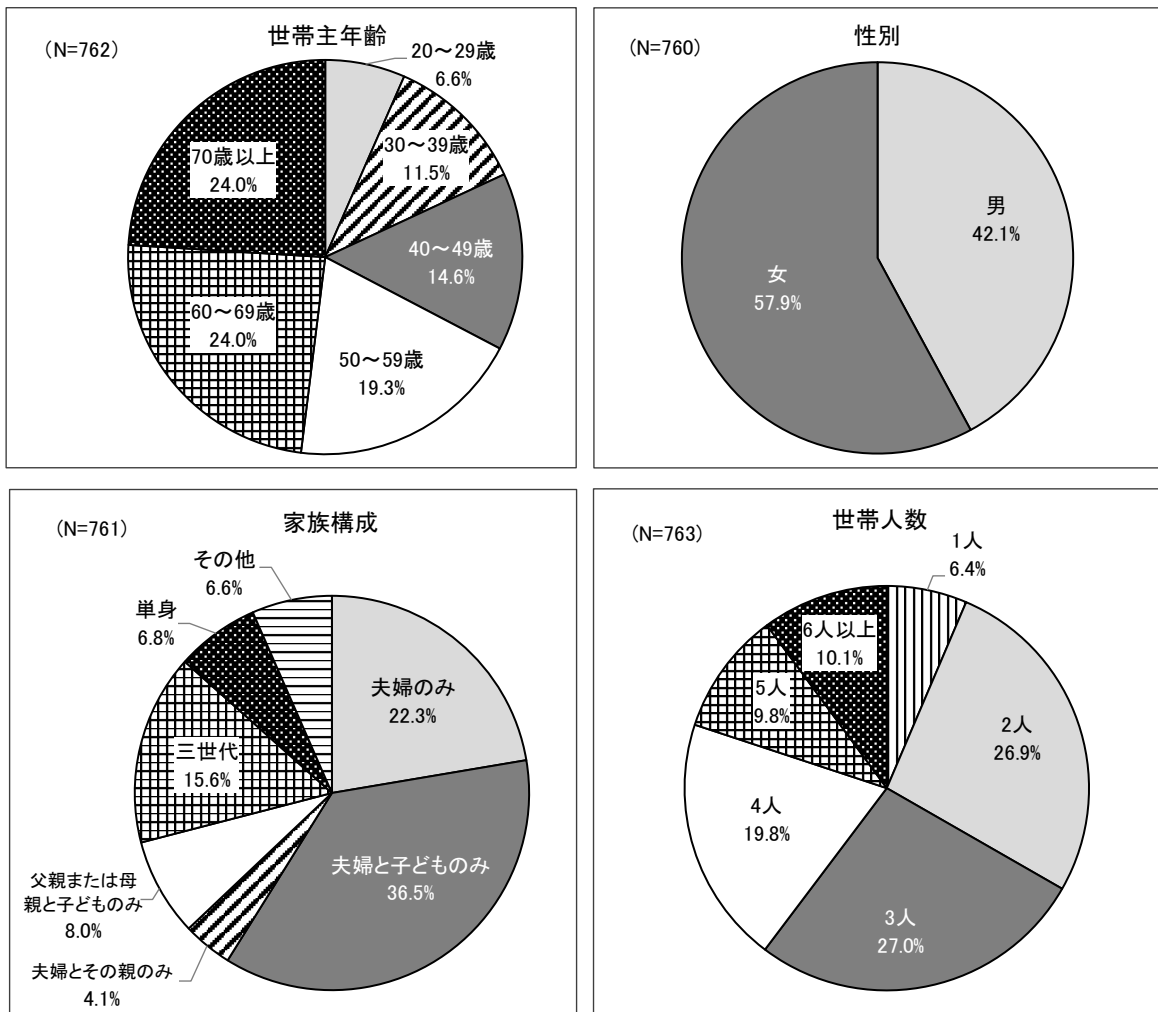
（1）調査の概要

実施	令和元年6月	■ 前回調査 ・平成26年度に実施 ・18歳以上の市民2000人を対象 ・回収率：37.3%
対象者	20歳以上の富士市民2,000人（無作為抽出）	
方法	郵送配布・郵送回収	
回収数	762票（回収率：38.1%）	

（2）結果の概要（主な結果を抜粋）

回答者の属性

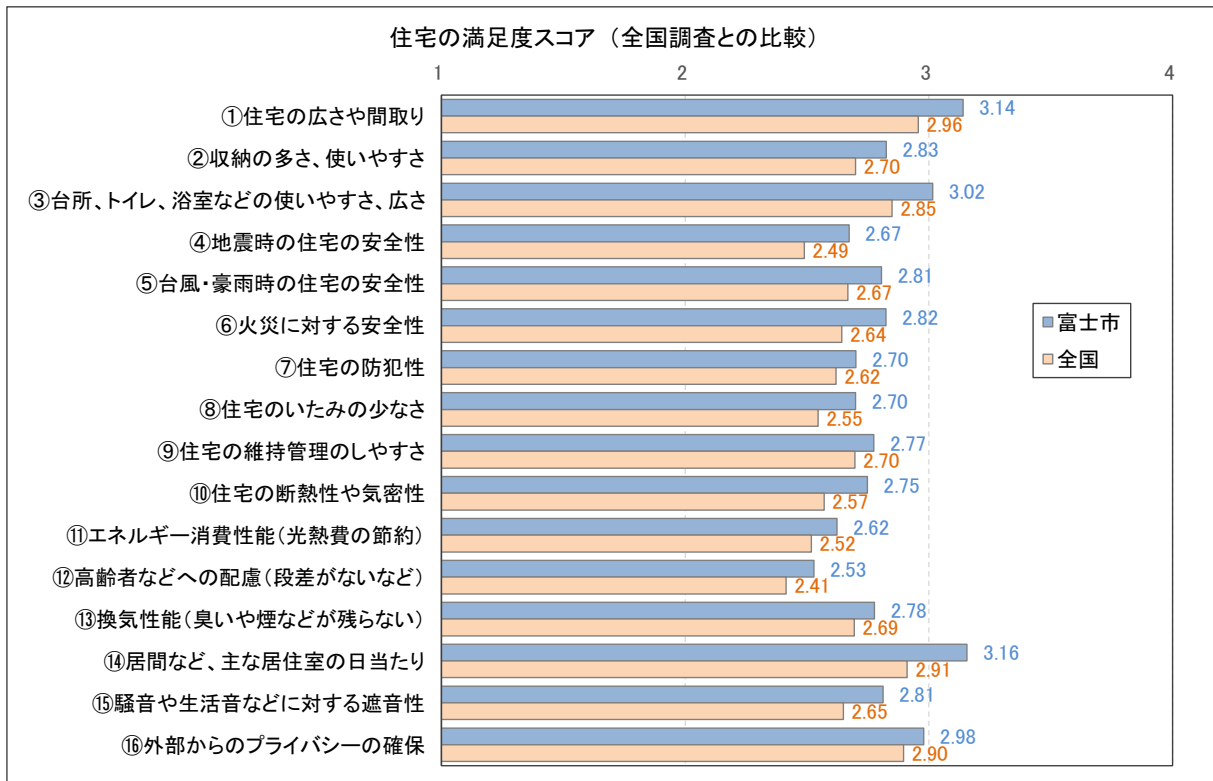
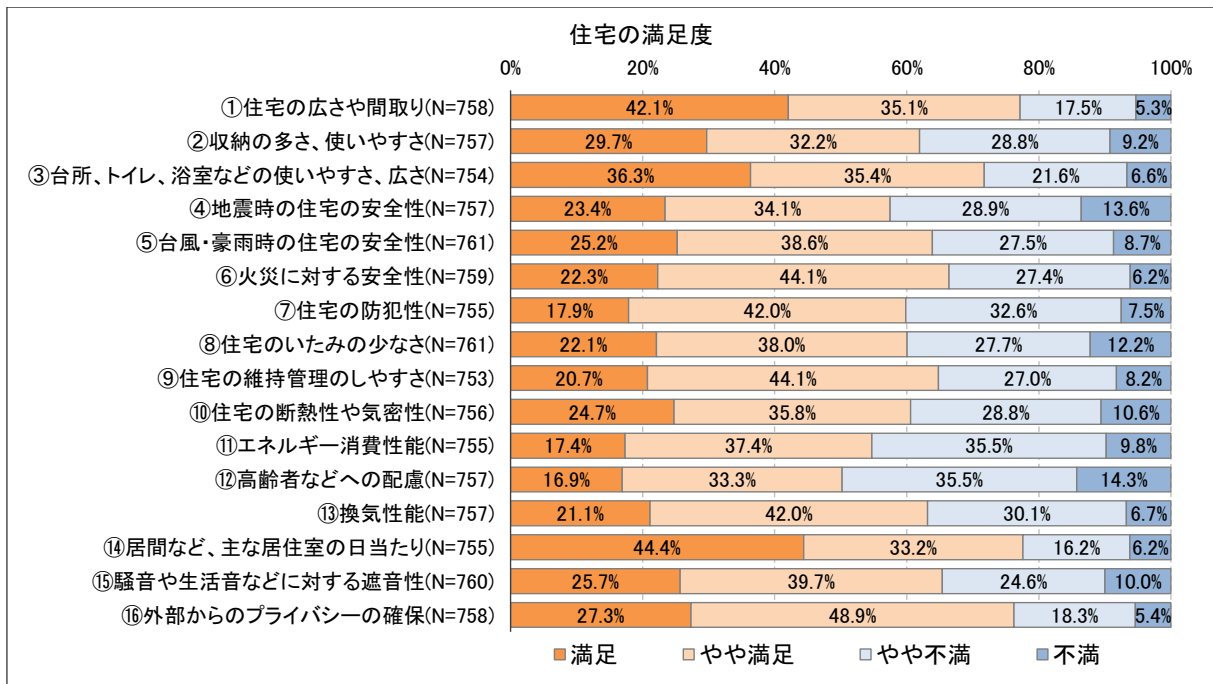
- ・世帯主年齢では60歳以上が約半数を占めています。
- ・性別では女性、家族構成では核家族、世帯人数では3人以下の世帯が半数以上を占めています。



住宅の満足度（現在お住まいの住宅について、どの程度満足していますか？）

● **全体的に満足度は高い**

- ・「⑭居間など、主な居室の日当たり」や「①住宅の広さや間取り」「③台所、トイレ、浴室などの使いやすさ、広さ」等の項目で満足度（満足+やや満足）が高い一方、「⑫高齢者などへの配慮」「⑪エネルギー消費性能」等は、満足度が他の項目と比較して低くなっています。
- ・住宅の満足度は、いずれの項目も全国調査より高くなっています。特に、「⑭居間など、主な居室の日当たり」などで満足度が高くなっています。



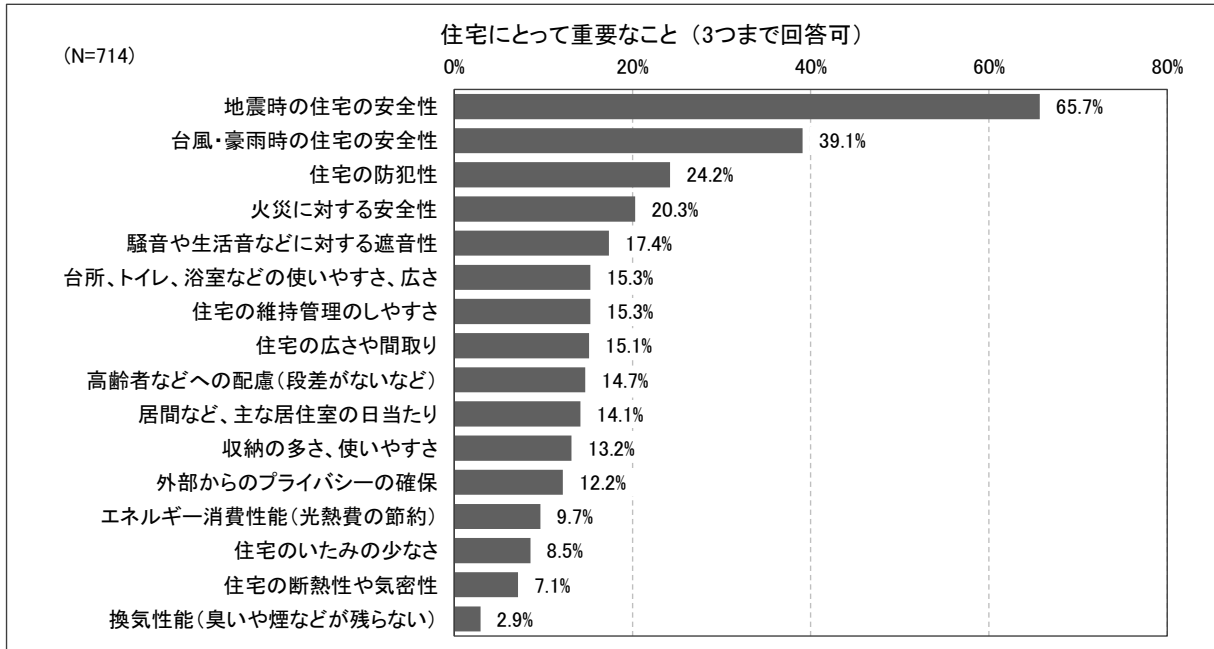
【満足度スコアの算出方法】

次の点数の合計を回答者数で除す。（満足…4点／やや満足…3点／やや不満…2点／不満…1点）

住宅で重要と考えること（住宅について、重要だと思う項目を選んでください。）

●安全・安心に関する項目を重要視している

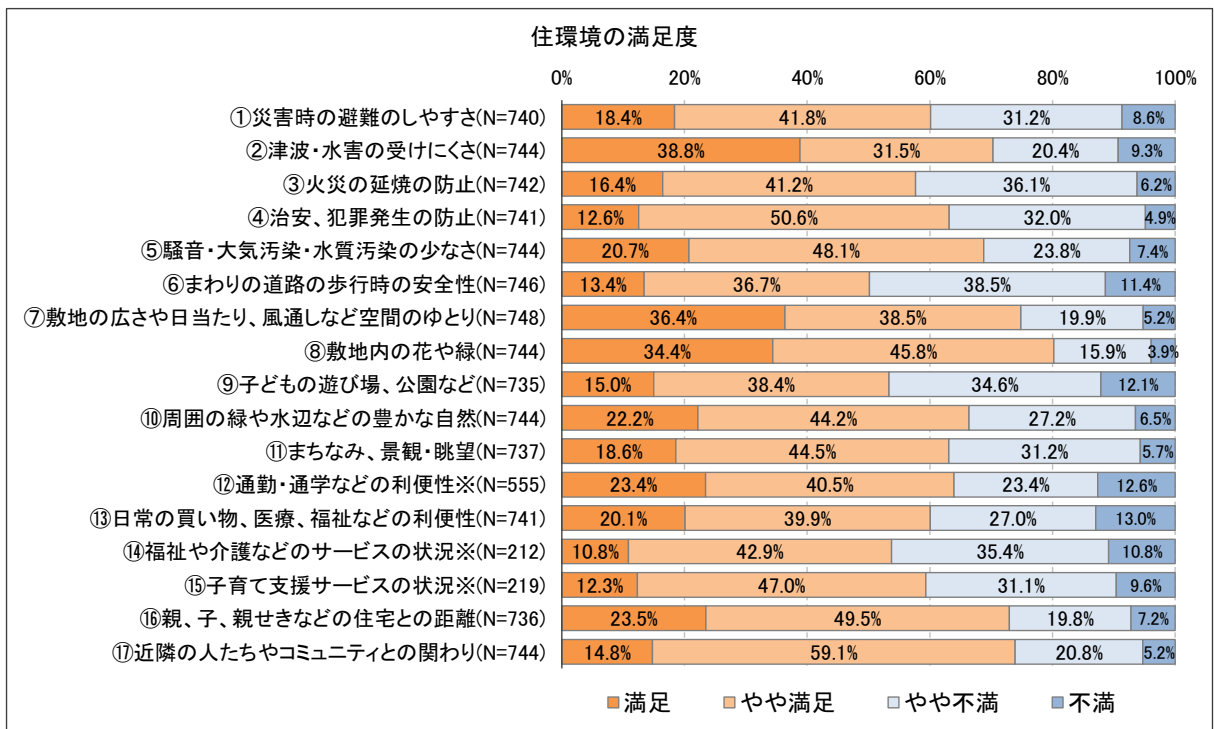
・「地震時の住宅の安全性」や「台風・豪雨時の住宅の安全性」「住宅の防犯性」「火災に対する安全性」など、安全・安心に関する項目が上位を占めています。



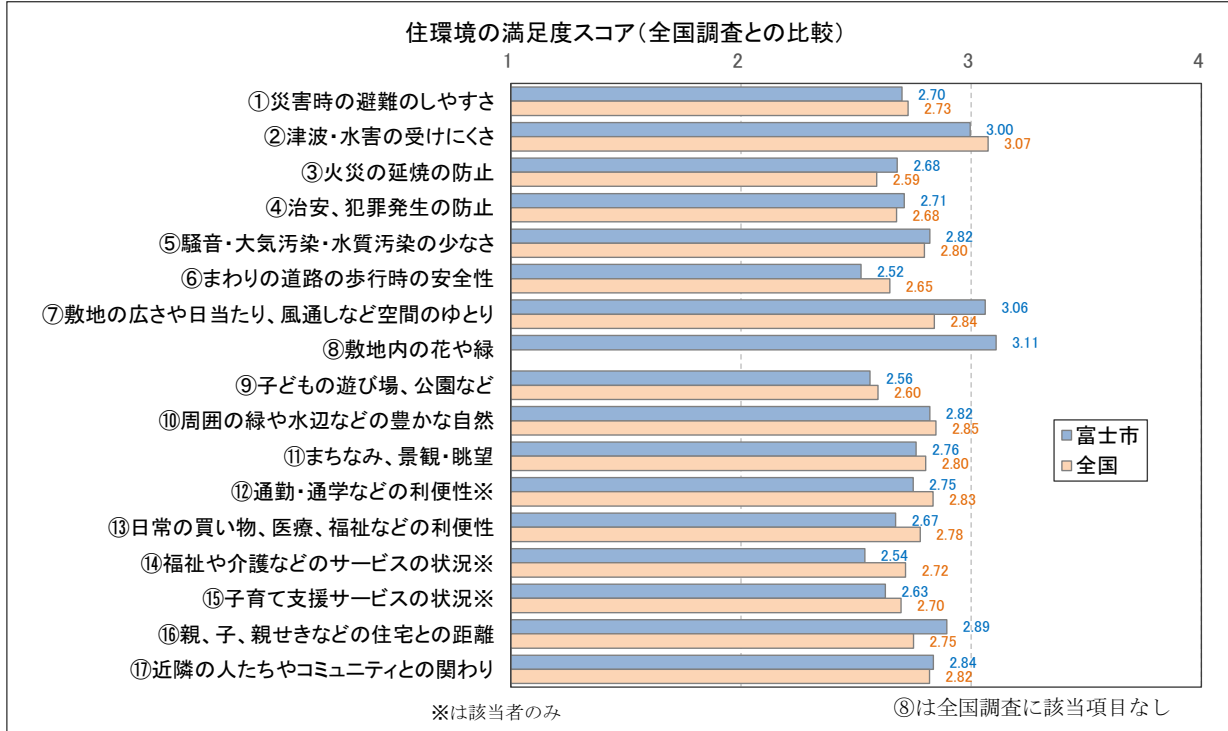
住環境の満足度（現住宅のまわりの環境について、どの程度満足していますか？）

●空間のゆとりや親と子等との距離に対する満足度が高く、福祉サービスや歩行の安全性等についての評価が低い

・「⑧敷地内の花や緑」「⑦敷地の広さや日当たり、風通しなど空間のゆとり」「⑰近隣やコミュニティとの関わり」等の満足度が他の項目に比べて高い評価です。



- ・「⑦敷地の広さや日当たり、風通しなど空間のゆとり」や「⑩親、子、親せきなどの住宅との距離」は満足度スコアが全国より高くなっていますが、「②津波・水害の受けにくさ」等は全国のスコアよりも低い水準です。
- ・評価項目の中では「⑭福祉や介護などのサービスの状況」「⑥まわりの道路の歩行時の安全性」等の満足度スコアが低く、全国の数字も下回っています。

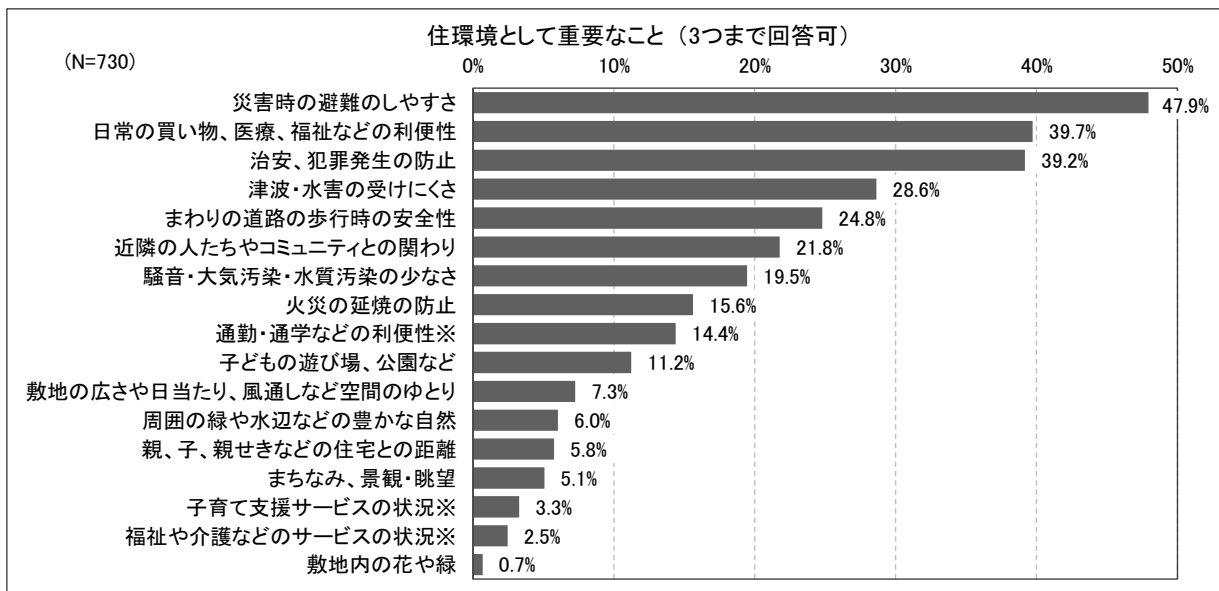


【満足度スコアの算出方法】
 次の点数の合計を回答者数で除す。(満足…4点/やや満足…3点/やや不満…2点/不満…1点)

住環境で重要と考えること (住環境について、重要だと思う項目を選んでください。)

●安全性や日常生活の利便性が重要視されている

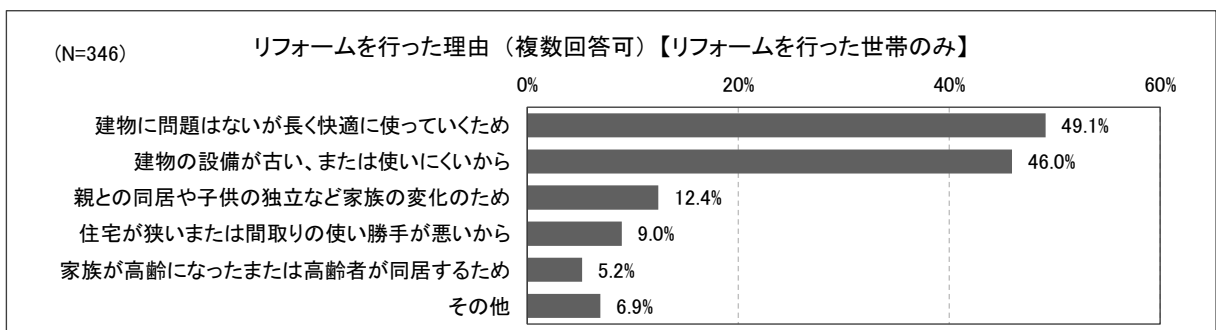
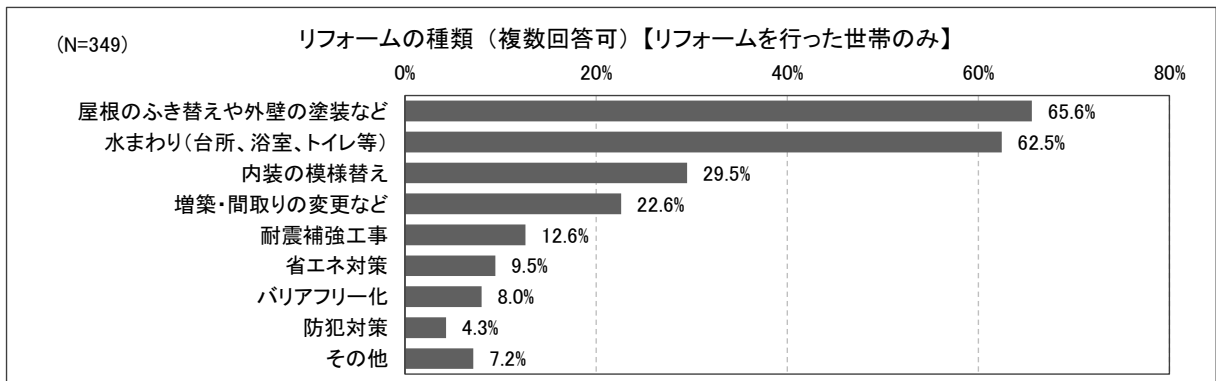
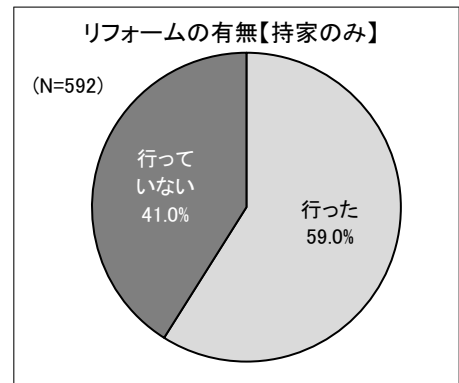
- ・「災害時の避難のしやすさ」「日常の買い物、医療、福祉などの利便性」「治安、犯罪発生の防止」等の項目が上位となっており、安全性と日常生活の利便性が重要視されています。



リフォーム等の実施状況

● 快適な住生活を求めて、屋根や外壁、水回りなどのリフォームが多い

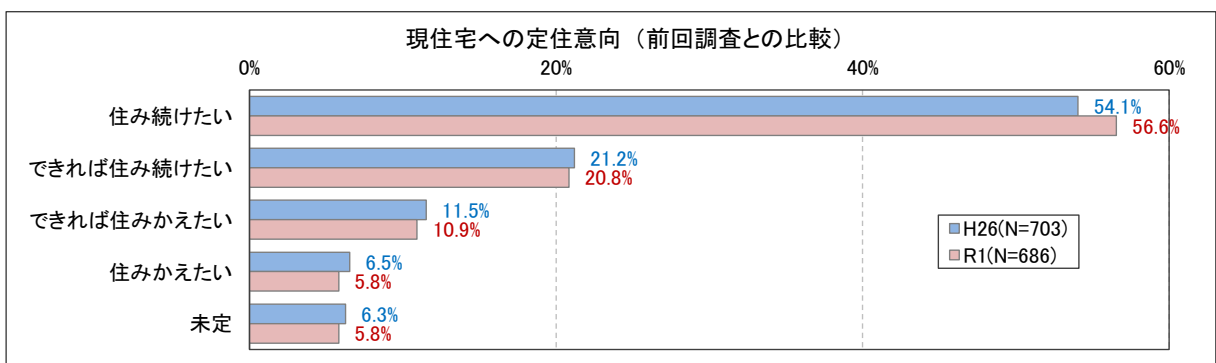
- ・持ち家でこれまでにリフォームを行った世帯は約 6 割を占めています。
- ・リフォームの種類は、「屋根のふき替えや外壁の塗装など」や「水まわり」等となっています。
- ・リフォームを行った理由は、「建物に問題はないが長く快適に使っていくため」や「建物の設備が古い、または使いにくいから」等が突出しています。



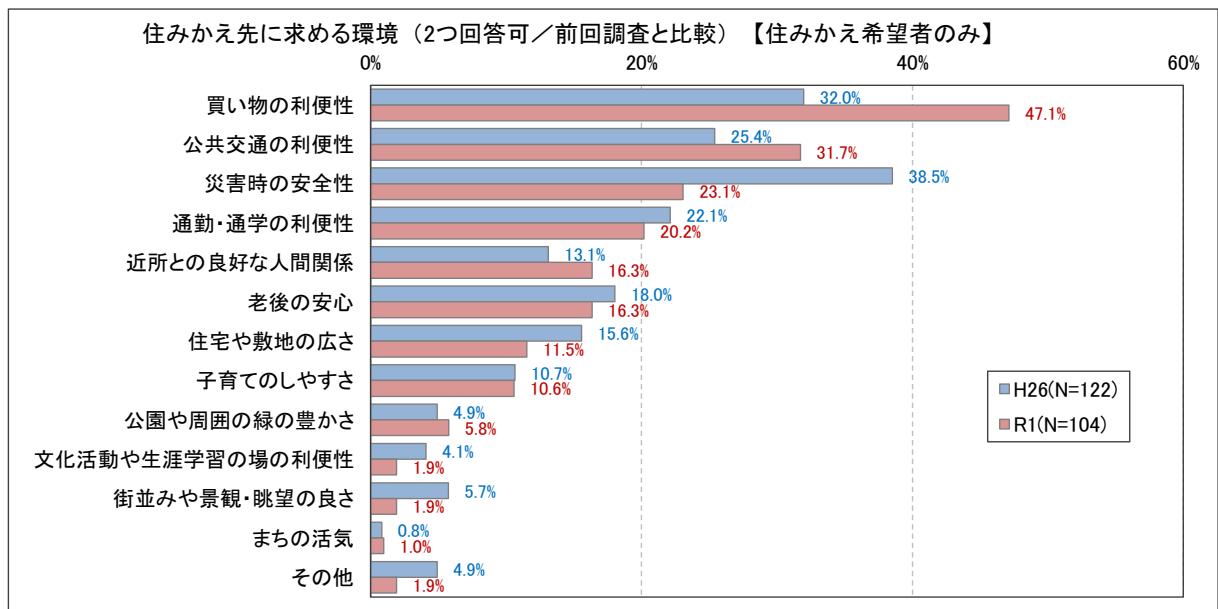
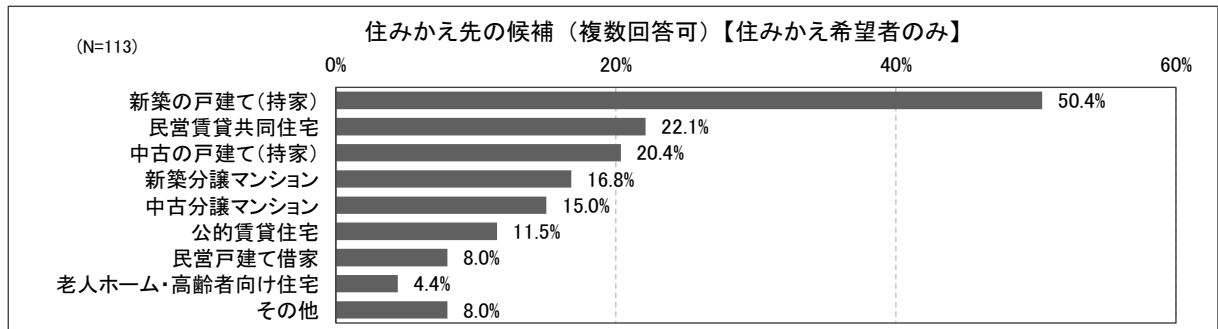
現住宅への定住意向

● 定住希望が多い

- ・「住み続けたい」と「できれば住み続けたい」を合わせた定住希望世帯が全体の約 3/4 を占め、定住意向は前回調査と変わらない結果となっています。



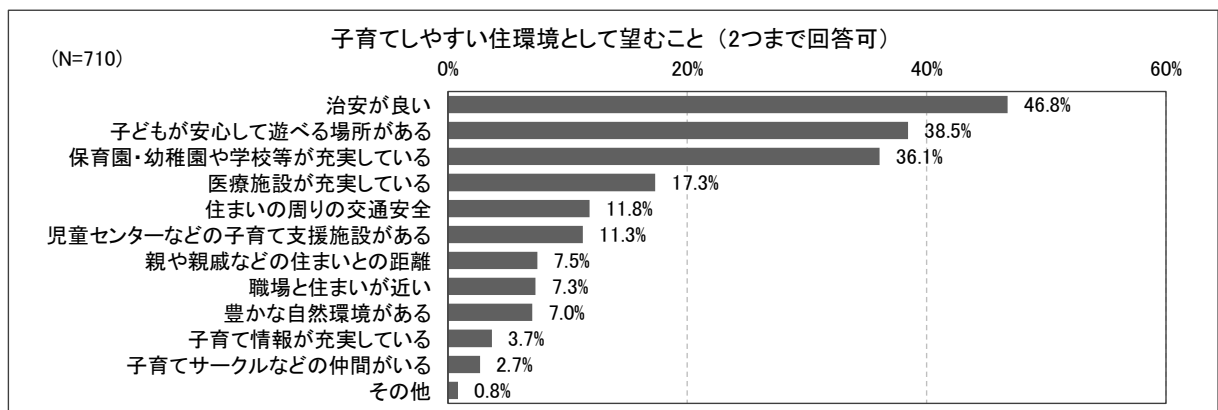
- ・住みかえ希望者の住みかえ先は、約半数が「新築の戸建て（持家）」を挙げています。次いで、「民営賃貸共同住宅」や「中古の戸建て（持家）」を2割程度が候補に挙げています。
- ・住みかえ希望者が住みかえ先に求める環境は、「買い物の利便性」が最も多く、このほか「公共交通の利便性」「災害時の安全性」「通勤、通学の利便性」で2割を超えるなど、利便性や災害時の利便性向上が求められています。
- ・前回調査と比較すると、住みかえ先に「災害時の安全性」を求める割合が低下し、「買い物の利便性」「公共交通の利便性」「良好な人間関係、緑の豊かさ」を求める声が高まっています。



子育てしやすい住環境（子育てしやすい住環境として望むことは？）

● 治安や遊び場、教育機関等が重視されている

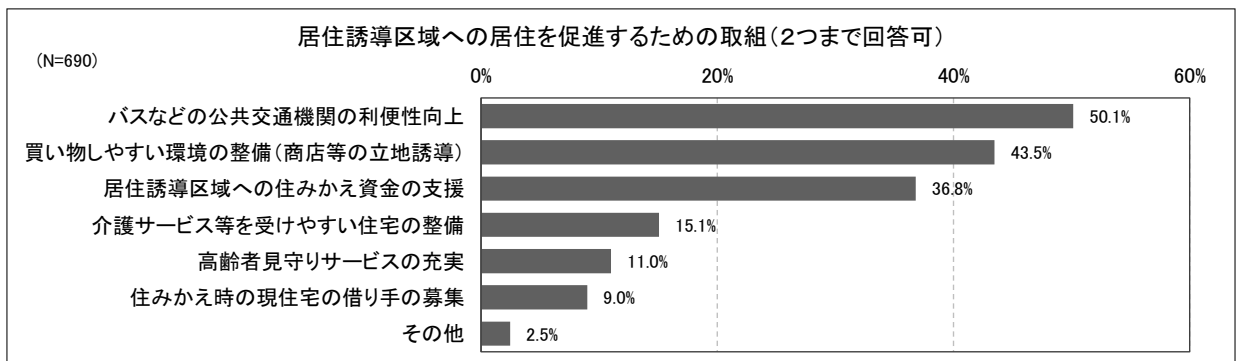
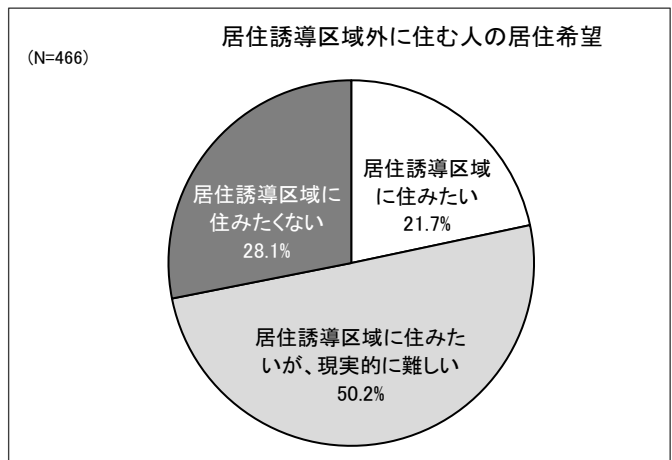
- ・子育てしやすい住環境として望まれていることは「治安が良い」「子どもが安心して遊べる場所がある」「保育園・幼稚園や学校等が充実している」等が上位を占めています。



生活利便性の高い市街地への居住

● 居住誘導区域への居住を希望する世帯が多いものの、現実的には難しいと考えられている

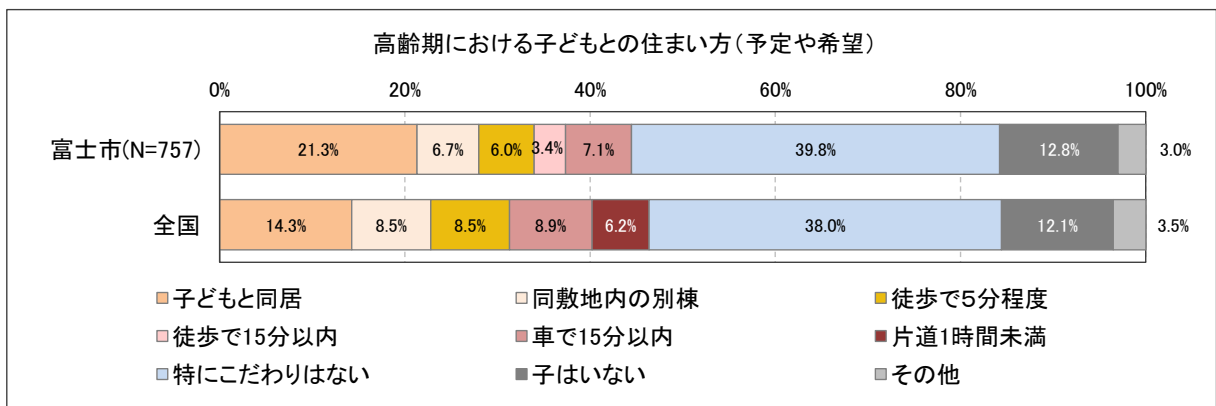
- ・居住誘導区域外に住む世帯で、居住誘導区域への居住を希望するが約7割を占めていますが、「現実的には難しい」とする割合が高い状況です。
- ・居住誘導区域への居住を促進するための取組として、「バスなどの公共交通機関の利便性向上」「買い物しやすい環境の整備」等が上位に挙がっています。

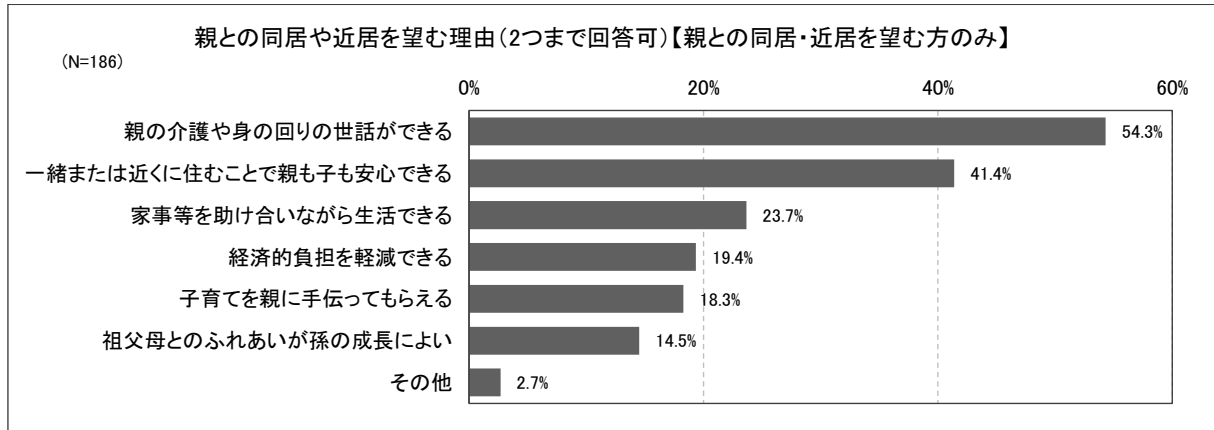


親と子の住まい方について

● 全国調査と比較して同居希望が多い

- ・高齢期における子どもとの住まい方について、同居、隣居、近居が全体の4割を超える一方、「特にこだわりはない」も約4割を占めています。
- ・全国調査と比べ、「子どもと同居」を希望する割合が高くなっています。
- ・親との同居や近居を望む理由は、「親の介護や身の回りの世話ができる」「一緒または近くに住むことで親も子も安心できる」等が上位となっています。

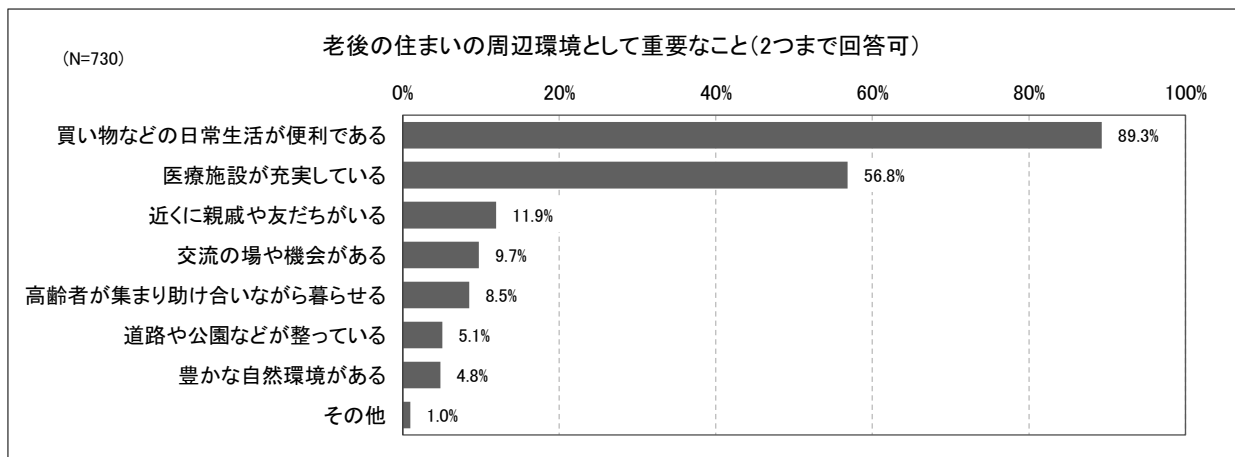
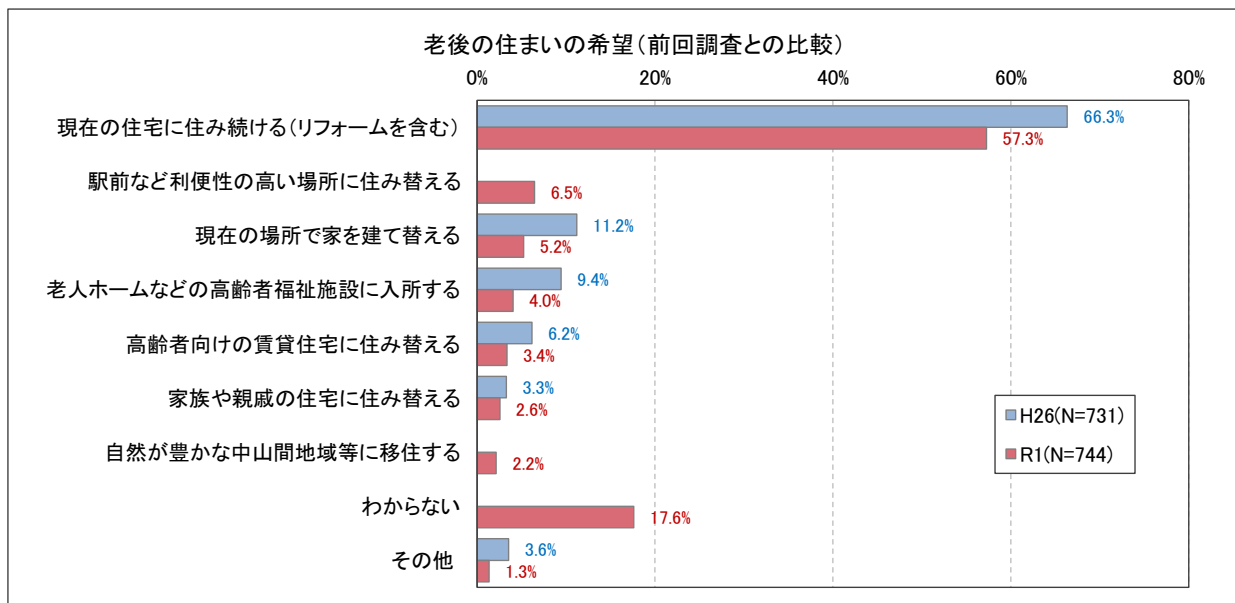




老後の住まい

● 現住宅への居住希望が多い／日常生活の利便性を重視している

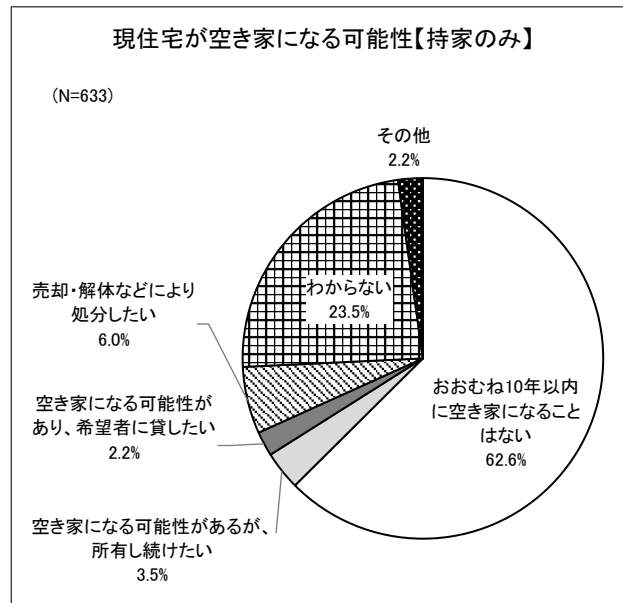
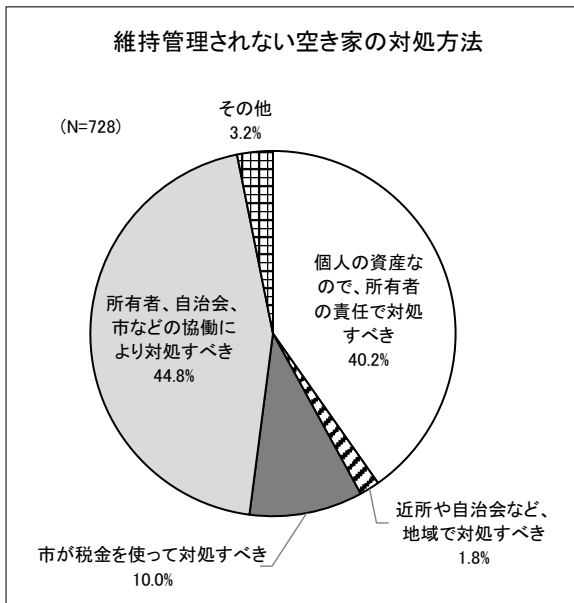
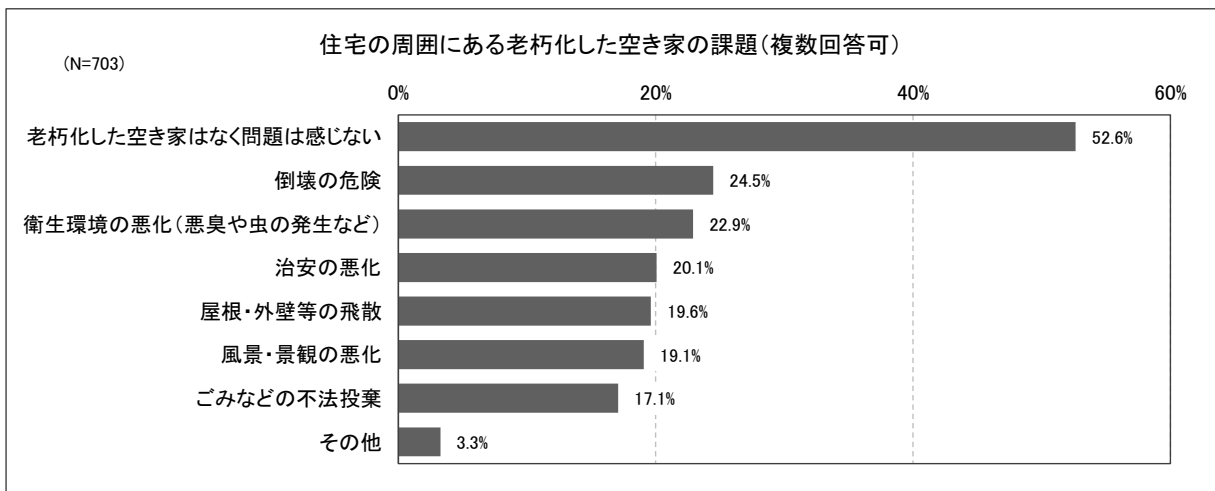
- ・ 老後においても現住宅への居住を希望する世帯は半数以上を占めています。
- ・ 老後の住環境として重要なことは「買い物などの日常生活が便利である」が約9割、「医療施設が充実している」が約6割を占め、突出しています。



空き家について

●老朽化している空き家の問題がある

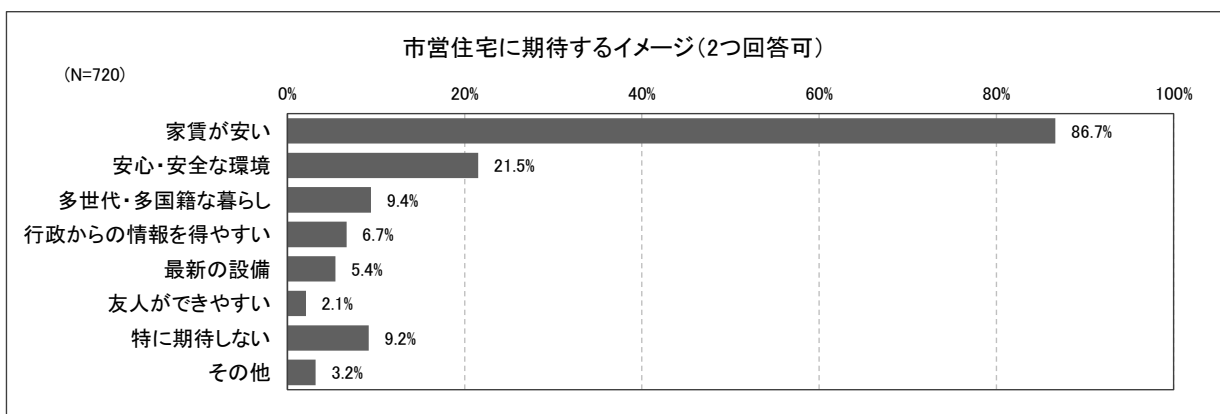
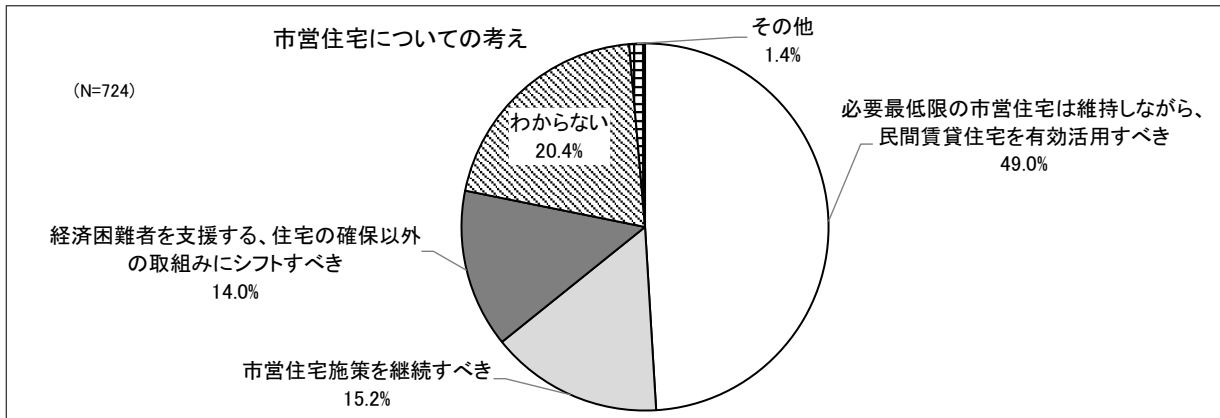
- ・「老朽化した空き家はなく問題は感じない」とする人が約半数いる一方で、自宅周囲の空き家について、「倒壊の危険」「衛生環境の悪化」「治安の悪化」など自宅周囲の空き家についての課題を挙げる世帯も少なくありません。
- ・適正に維持管理されていない空き家への対処方法として、「個人の資産なので、所有者の責任で対処すべき」「所有者、自治会、市などの協働により対処すべき」等がそれぞれ4割を超え、多くなっています。
- ・持ち家居住世帯の約6割が「おおむね 10年以内に空き家になることはない」と回答しています。
「空き家になる可能性がある」と回答した世帯は6%弱で、「わからない」「その他」と回答した世帯は全体の約 1/4 です。



市営住宅について

●必要最低限の量を維持しながら民間住宅を有効活用すべきという意見が多い

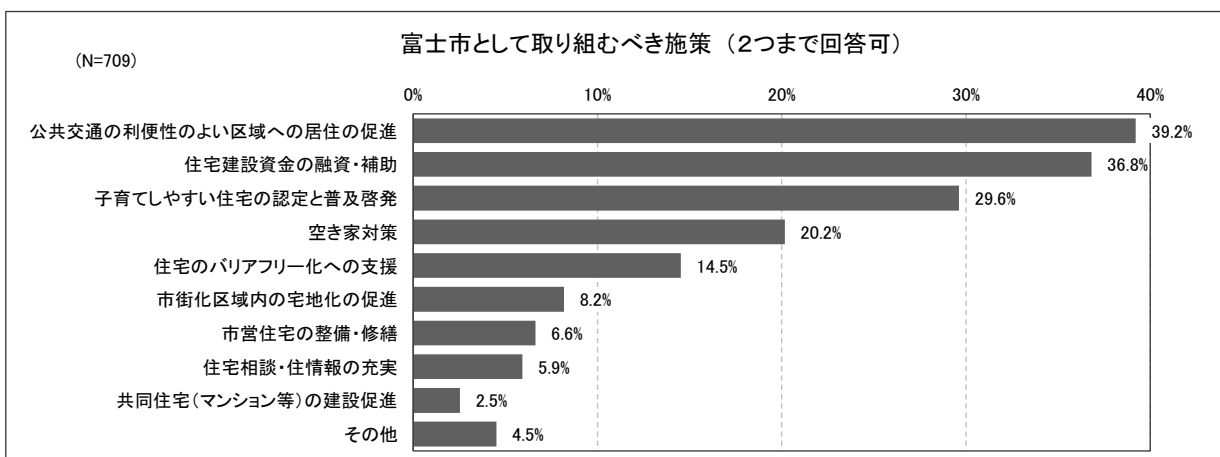
- ・市営住宅のあり方について、約半数が「必要最低限の市営住宅は維持しながら、民間賃貸住宅を有効活用すべき」と回答しています。
- ・市営住宅に期待することは、「家賃が安い」が最も多くなっています。



今後の行政に求める住宅政策の方向性

●利便性の良い区域への居住誘導等が求められている

- ・本市が取り組むべき施策として、「公共交通の利便性のよい区域への居住の促進」「住宅建設資金の融資・補助」「子育てしやすい住宅の認定と普及啓発」「空き家対策」等が上位に挙がっています。



2. 住宅関連事業者の意向

本市における近年の住宅動向や市場ニーズ、本市の住宅施策に期待すること等を把握し、より現実的かつ効果的な施策を検討するため、住宅・不動産関連の事業者を対象としてヒアリングを実施しました。

■第1回ヒアリング参加事業者（敬称略）【令和元年7月実施】

- ・イデキョウホーム株式会社
- ・株式会社高木不動産センター
- ・フジタホーム
- ・大和ハウス工業株式会社

意見のまとめ

近年の富士市における住宅等のニーズ、市場動向

- 今年、新築住宅の購入者が減少している（消費増税に伴う優遇措置の影響）
- 戸建てを望む若者が多く、土地から購入する人が多い
- 地価が安いことが特徴
- 外国人が増加している
- 供給過多となっている

他都市と比較した富士市の優位性と若者定住アイデア

- 地価が安いことはメリット
- 富士市は地震等への安全性が高い
- 魅力的な就職先が不足している
- 公共交通の不便さがデメリットになっている



空き家・中古住宅の利活用の可能性

- 中古住宅のニーズが少ない
- 中古市場が成立するのは大都市だけでないか
- 空き家の増加とともに空き地化も進む
- 中古住宅を売るためには、値段を下げる必要がある
- ペットOKの賃貸住宅はニーズがある
- 空き家をシェアハウスとして活用したらどうか
- 新住宅セーフティネットは難しい

住宅リフォームに関するニーズ、動向

- 介護にはトイレのリフォームが重要

富士市に期待する住宅関連施策

- 新幹線補助があると地元就職も増える
- コンパクトシティ化していくことは仕方ない
- 住宅取得支援制度は継続すべき



■第2回ヒアリング参加事業者（敬称略）【令和3年6月実施】

- ・第一建設株式会社
- ・川祥建設株式会社
- ・イデキョウホーム株式会社
- ・平和ハウジング株式会社
- ・株式会社高木不動産センター
- ・エコフィールド株式会社
- ・フジタホーム
- ・大和ハウス工業株式会社

意見のまとめ

富士市における住宅ニーズ、市場動向

- 戸建てを望む若者が多く、建売住宅を購入する人が多い
- 中古住宅の流通が厳しいのは、低廉な建売住宅が増えたから
- 戸建て住宅、賃貸住宅ともに供給過多となっているが、この傾向はしばらく続く
- 利便性の高い駅周辺などの需要が高まっている
- 農地をアパートにする物件が同じ地区に多数あり、今後もこの傾向は続く
- 三島市までは需要が増えたが、東京から新幹線で1駅・10分程度しか変わらないのに富士市では増えていない

中古住宅・空き家の動向

- インスペクション※¹はコストが原因で進んでいない
- TOUKAI-Oは空き家には適用されないため、耐震補強への補助を新耐震基準以前の中古住宅にも適用してはどうか
- 1000万円以下の中古住宅の希望が多い
- 中古住宅の物件数は増加傾向にある
- 中古住宅が流通しないから空き家が増える



富士市の政策への期待

- スミドキーU40は相談者への訴求効果が高かったのになくなったのは残念
- 他市町には特徴のある支援施策がある
富士市は、住宅の営業マンがユーザーに訴求できる魅力材料がない
- 「同居・近居」の親の住宅撤去に補助が欲しい
- インスペクションと補修費用に対する補助金をセットにしてほしい
- 空き家バンク物件は古いものが多いため対応が必要
- 高台の分譲住宅団地の空き家化を何とかする必要がある

セーフティネットと住宅動向

- 孤独死があるので高齢者は敬遠されることが多い

住宅・不動産業界のこれから

- オンライン商談が増えている
- コロナでイベントはできないが、見学会の完全予約制が効果を上げている
- リモートワークができる賃貸物件は全体の1割程度しかない



※¹ 既存住宅を対象に、構造の安全性や劣化の状況を把握するために行う検査・調査のこと。

第4章

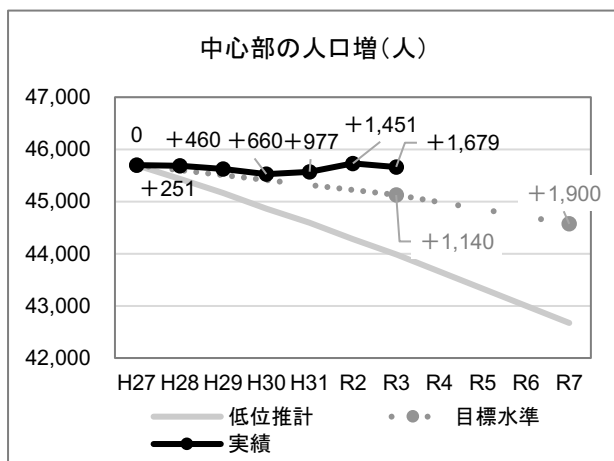
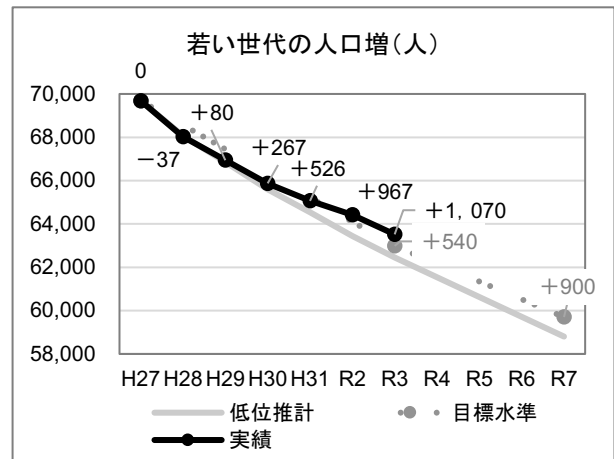
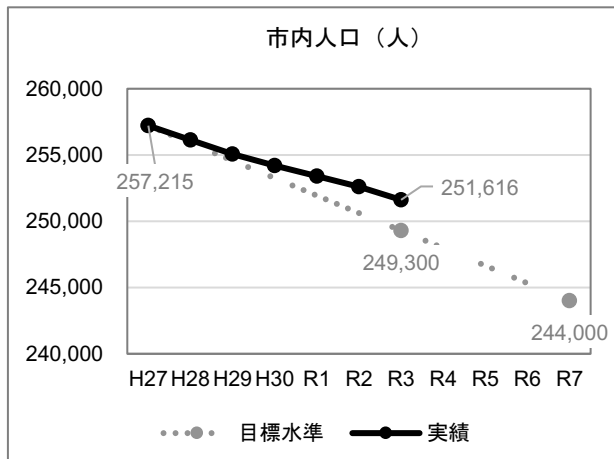
前期計画の評価検証

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。

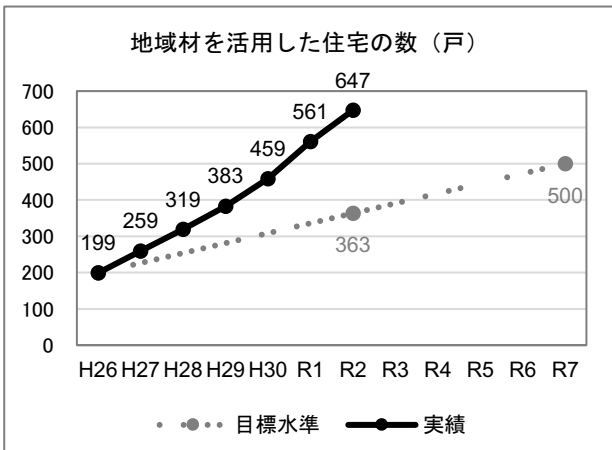
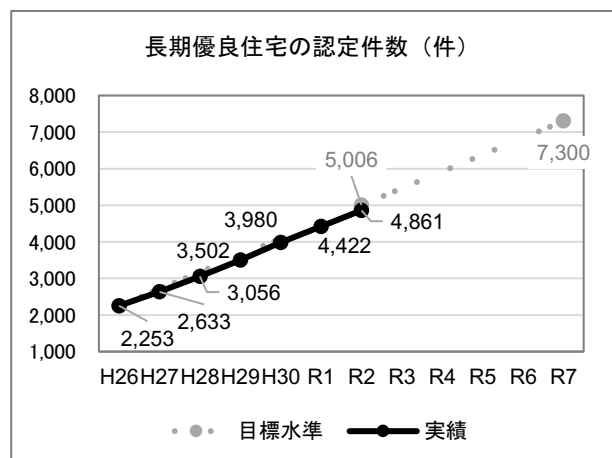
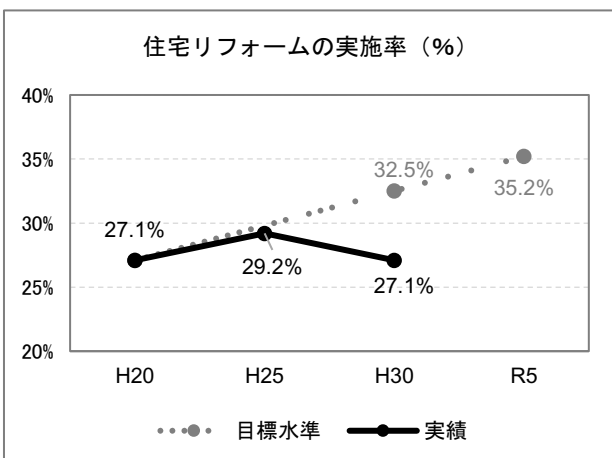
1-3 転入による定住の促進

- 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

$$\begin{aligned} \text{達成率} &= 1 + (27.1 - 32.5) / |32.5 - 29.2| \\ &= 1 - 1.636 = -0.636 \Rightarrow -63.6 (\%) \end{aligned}$$

長期優良住宅の認定件数

$$\begin{aligned} \text{達成率} &= 1 + (4,861 - 5,006) / |5,006 - 2,253| \\ &= 1 - 0.053 = 0.947 \Rightarrow 94.7 (\%) \end{aligned}$$

地域材を活用した住宅数

$$\begin{aligned} \text{達成率} &= 1 + (647 - 363) / |363 - 199| \\ &= 1 + 1.732 = 2.732 \Rightarrow 273.2 (\%) \end{aligned}$$

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。

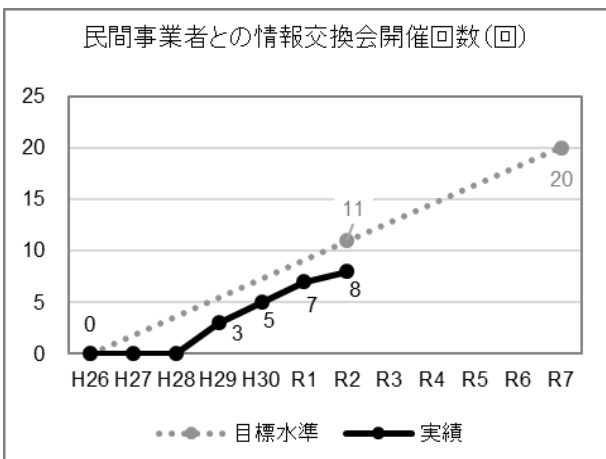
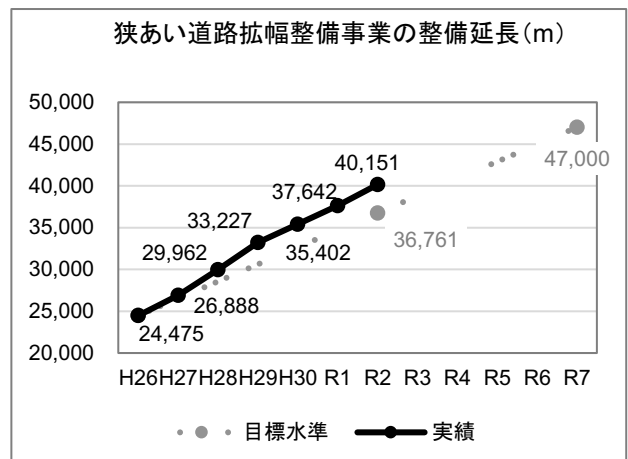
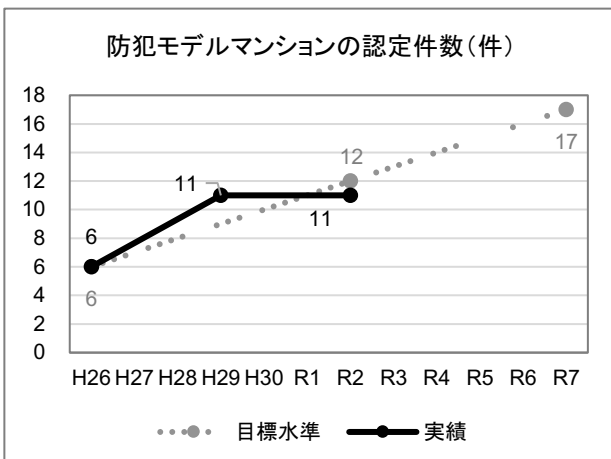
2-6 地域資源を活用した住まいづくり

- 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。

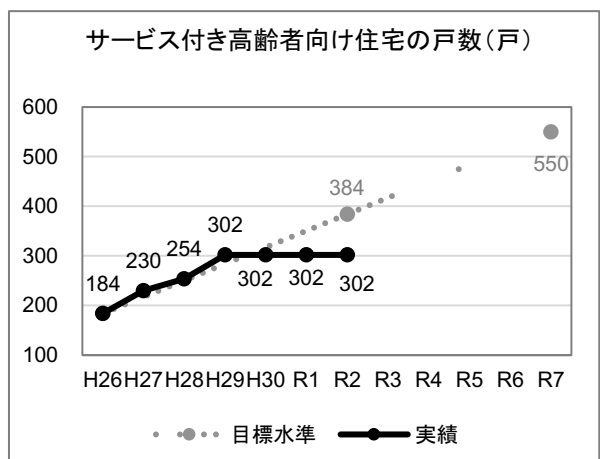
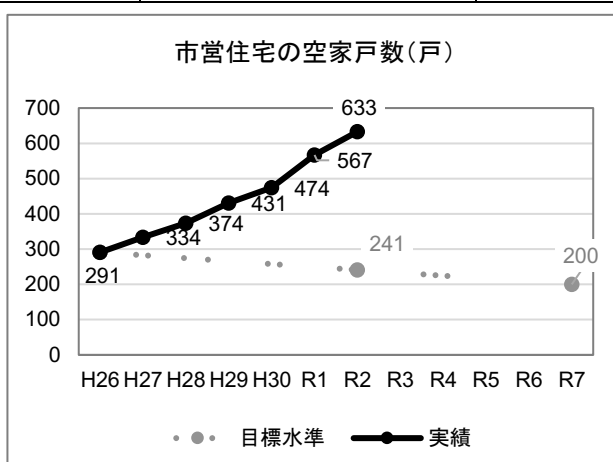
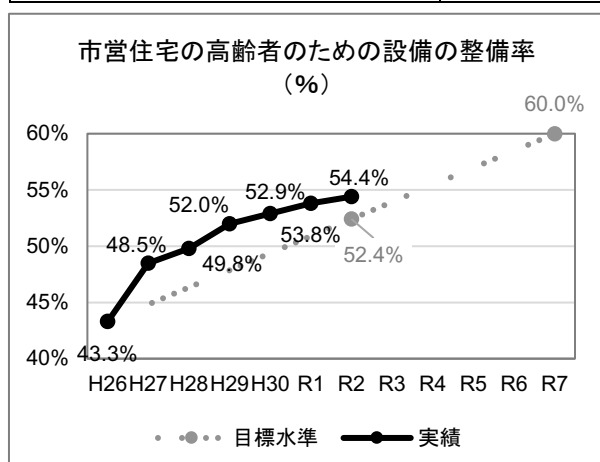
3-5 住宅情報の発信および相談体制の整備

- 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。

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、取り組んでいく必要があります。

※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。

第6章

住宅政策の理念と目標

1. 基本理念

住宅・住環境を取り巻く現況や市民等の意向から抽出した住宅政策の課題を踏まえて、住生活の安定の確保及び向上の促進を目指します。また、上位計画である第六次富士市総合計画における将来のまちの姿である「地域特性に応じた 魅力あふれる暮らしやすいまち」を目指すための土地利用の適正化への取組に基づき、本計画の基本理念を次のように定めます。

住むなら 富士市

～誰もが住みやすい住宅・住環境の実現と継承～

住まいは、誰もが生活の基盤として必要なものであり、安全性を確保することはもちろんのこと、快適性や利便性等を高めることでより充実した住生活を送ることができます。

そのため、本市の住宅政策は、誰もが住みやすい安全で快適な住宅や住環境を市民や事業者、行政等の協働により実現し、将来に継承していくことで、市民からも他の地域の人からも“住むなら富士市”と思うようなまちとしていくことを目指します。



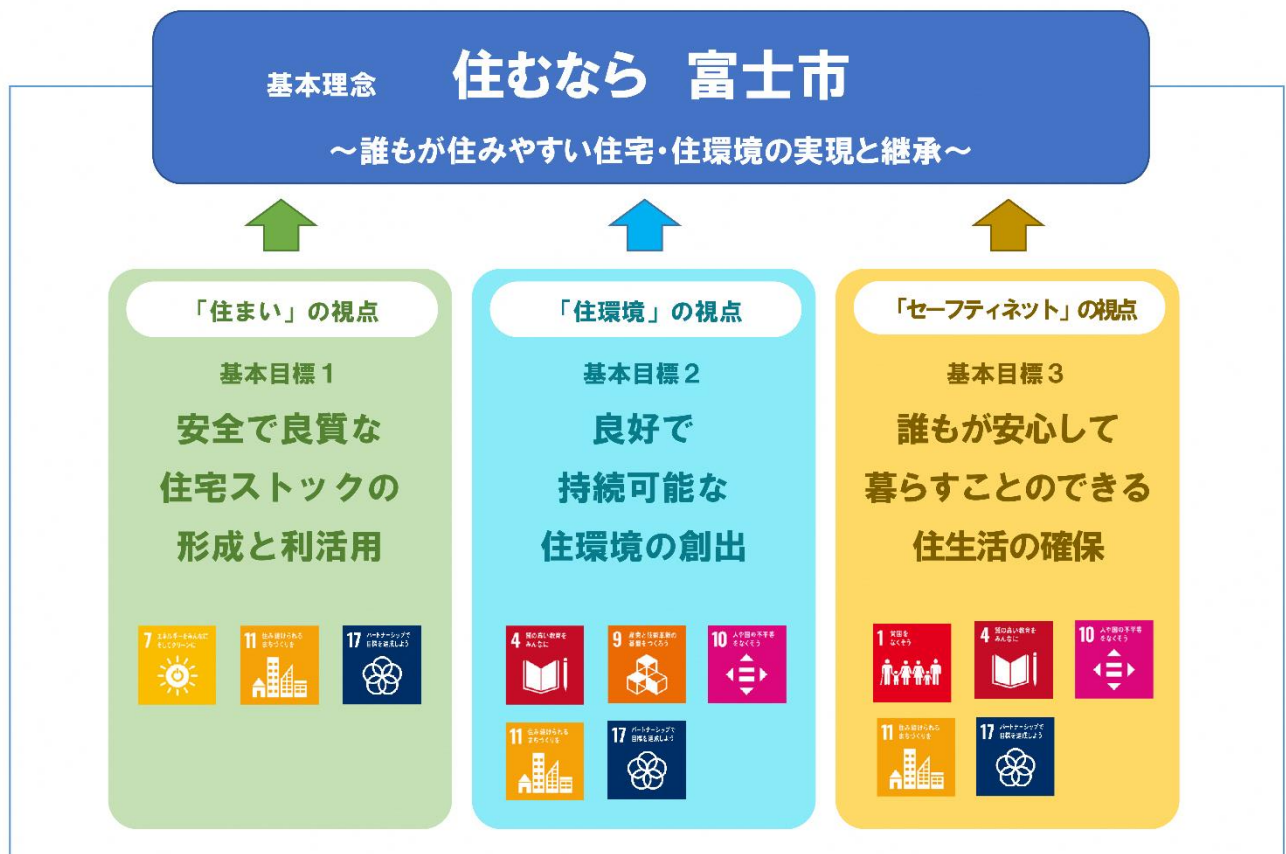
2. 基本目標

5章の「住生活の課題」で掲げた課題を解消し、基本理念を具現化するために、「安全で良質な住宅ストックの形成と利活用」、「良好で持続可能な住環境の創出」、「誰もが安心して暮らすことのできる住生活の確保」という3つの基本目標と、12の基本方針を設定します。

本計画では、SDGsの視点を取り入れ、関連するSDGsの目標を以下のように整理します。

(富士市は、令和2年7月にSDGs未来都市に選定されています。)

■住宅マスタープランに関わるSDGsの目標（ゴール）



アイコン	目標（ゴール）
	あらゆる場所あらゆる形態の貧困を終わらせる
	すべての人に包摂的かつ公正な質の高い教育を確保し、生涯学習の機会を促進する
	すべての人々の、安価かつ信頼できる持続可能な近代的なエネルギーへのアクセスを確保する
	強靱（レジリエント）なインフラ構築、包摂的かつ持続可能な産業化の促進及びイノベーションの推進を図る

アイコン	目標（ゴール）
	国内及び各国家間の不平等を是正する
	包摂的で安全かつ強靱（レジリエント）で持続可能な都市及び人間居住を実現する
	持続可能な開発のための実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化させる

出典：「私たちのまちにとってのSDGs（持続可能な開発目標）
—導入のためのガイドライン—
（一般社団法人建築環境・省エネルギー機構）

「住まい」の視点

基本目標 1 安全で良質な住宅ストックの形成と利活用

- 「スクラップ&ビルド型」から良質な住宅を長い期間大切に使う「ストック活用型」への転換を図り、質の高い住宅ストックの増加を目指します。また、リフォーム等による既存住宅の質の向上や中古住宅の活用を目指していきます。特に、マンションについては適正な管理に向けた取組を進めます。
- 働き方改革の進展や新型コロナウイルス感染症への対応を背景として、テレワーク等に対応できる住宅ストックを確保していきます。
- 住まいにとって安全性は最も重要な要素であることから、耐震性能の向上など、災害に強い住宅ストックの確保等を目指していきます。
- 今後、空き家の増加が懸念されるため、空き家化の進行段階や状況に応じた効果的な対策を進め、空き家が及ぼす悪影響を抑制します。
- 脱炭素社会に向けた世界的な取組が進むなか、住宅の省エネルギー性能の向上や環境にやさしい住まい方の普及、地域産材の活用等により、住宅分野の環境負荷を低減します。

《成果指標》

成果指標 1-①	前期基準値	後期基準値	目標値
長期優良住宅の認定率（3ヵ年平均）	22.1%	27.4%	32%
	平成 24～26 年	平成 30～令和 2 年	令和 6～8 年
指標の定義（出典等）	富士市内における新設住宅着工戸数（新設住宅着工統計）に占める長期優良住宅認定件数（富士市資料）の比率の3ヵ年平均		
目標値の設定根拠	長期優良住宅の普及啓発により、将来の推計値より増加させる水準を目指します。（平成 26～令和 2 年の実績に基づいた回帰分析をもとに整数値の%に繰り上げ）		

成果指標 1-②	前期基準値	後期基準値	目標値
住宅リフォームの実施率	29.2%	27.1%	30%
	平成 25 年	平成 30 年	令和 5 年
指標の定義（出典等）	5年以内にリフォーム工事を行った持ち家数（住宅・土地統計調査「リフォーム工事の状況別持ち家数」）		
目標値の設定根拠	平成 30 年調査では全県的に下降しましたが、令和元年以降の消費拡大と需要人口増を見込んで、平成 25 年よりも高い水準を目指します。		

成果指標 1-③	前期基準値	後期基準値	目標値
住宅の耐震化率	88.3%	91.5%	95%
	平成 25 年度	平成 30 年度	令和 7 年度
指標の定義（出典等）	居住世帯のある住宅の耐震化率（富士市耐震改修促進計画）		
目標値の設定根拠	富士市耐震改修促進計画に基づき耐震性が不十分な住宅の解消を目指します。		

成果指標 1-④		前期基準値	後期基準値	目標値
空き家の相談解決率		—	51.4%	56%
		平成 26 年度	令和 2 年度	令和 8 年度
指標の定義(出典等)	空き家に関する相談の累計解決件数を累計相談件数で除した割合(富士市資料)			
目標値の設定根拠	毎年 1%程度の向上を目指します。			

成果指標 1-⑤		前期基準値	後期基準値	目標値
地域材を活用した住宅数		199 戸	647 戸	1,000 戸
		平成 26 年度	令和 2 年度	令和 8 年度
指標の定義(出典等)	富士ヒノキなどの富土地域材を活用した住宅の累計数(富士市資料)			
目標値の設定根拠	年間 70 件程度の増加を目指します。			

「住環境」の視点

基本目標 2 良好で持続可能な住環境の創出

- ・住み続けたいと思える住環境を創出するため、近年増加傾向にある自然災害等に対する安全性や防犯性等の向上を目指します。
- ・富士山や駿河湾などの美しい景観、生活に潤いと安らぎを与える緑等を活かし、快適に暮らすことのできる住環境を創出していきます。

《成果指標》

成果指標 2-①		前期基準値	後期基準値	目標値
狭あい道路拡幅整備事業の整備延長		24,475m	40,151m	52,000m
		平成 26 年度	令和 2 年度	令和 8 年度
指標の定義(出典等)	狭あい道路拡幅整備事業の整備延長（富士市資料）			
目標値の設定根拠	年間 2,000m 程度の増加を目指します。			

成果指標 2-②		前期基準値	後期基準値	目標値
「治安、防犯」に関する 市民満足度		2.71	2.71	2.81
		平成 26 年度	令和元年度	令和 7 年度
指標の定義(出典等)	富士市住宅マスタープランの策定のための市民アンケートの設問「治安、防犯発生の防止」の満足度スコア（1～4 点の 4 段階評価の平均点）			
目標値の設定根拠	令和 7 年度までに 0.1 ポイント程度の向上を目指します。			

成果指標 2-③		前期基準値	後期基準値	目標値
「まちなみ、景観・眺望」に関する 市民満足度		2.67	2.76	2.90
		平成 26 年度	令和元年度	令和 7 年度
指標の定義(出典等)	富士市住宅マスタープランの策定のための市民アンケートの設問「まちなみ、景観・眺望」の満足度スコア（1～4 点の 4 段階評価の平均点）			
目標値の設定根拠	景観政策の効果により、住環境を向上させることで市民満足度が高まることを期待して、令和元年度の全国平均（2.80）を上回る値となることを目標とします。			

「セーフティネット」の視点

基本目標3 誰もが安心して暮らすことのできる住生活の確保

- ・誰もが安心して暮らせるよう、高齢者や障害者の同居する世帯の住宅改善を促進するとともに、バリアフリーやユニバーサルデザインに配慮した住宅の普及・啓発を進めます。また、若者等が、安心して暮らすことのできる住まいを確保することを目指します。
- ・高齢者、障害者、ひとり親世帯など、住宅確保に配慮を要する市民が増えていることから、市営住宅の更新と適切な管理運営を行い、住宅セーフティネットとしての役割を果たします。
- ・民間住宅市場においても空き家や空室等があることから、住宅ストック等を効果的に活用し、住宅セーフティネット機能の充実を目指します。
- ・多発する自然災害等に備え、災害発生後に被災者に対する住まいを迅速に確保することを目指します。

《成果指標》

成果指標3-①		前期基準値	後期基準値	目標値
親と同居・近居をしている世帯の割合		—	57.1%	60%
		平成25年度	令和元年度	令和7年度
指標の定義(出典等)	富士市住宅マスタープランの策定のための市民アンケートの設問「現在の親との住居の距離」のうち徒歩15分以内までの場所に住む人の割合			
目標値の設定根拠	毎年0.5%程度の向上を目指します。			

成果指標3-②		前期基準値	後期基準値	目標値
住戸改善工事を行った市営住宅の戸数		—	0戸	36戸
		平成26年度	令和2年度	令和8年度
指標の定義(出典等)	第二次富士市営住宅長寿命化計画に基づき行う市営住宅の住戸改善工事件数(富士市資料)			
目標値の設定根拠	5年間で36戸の改善を目指します。			

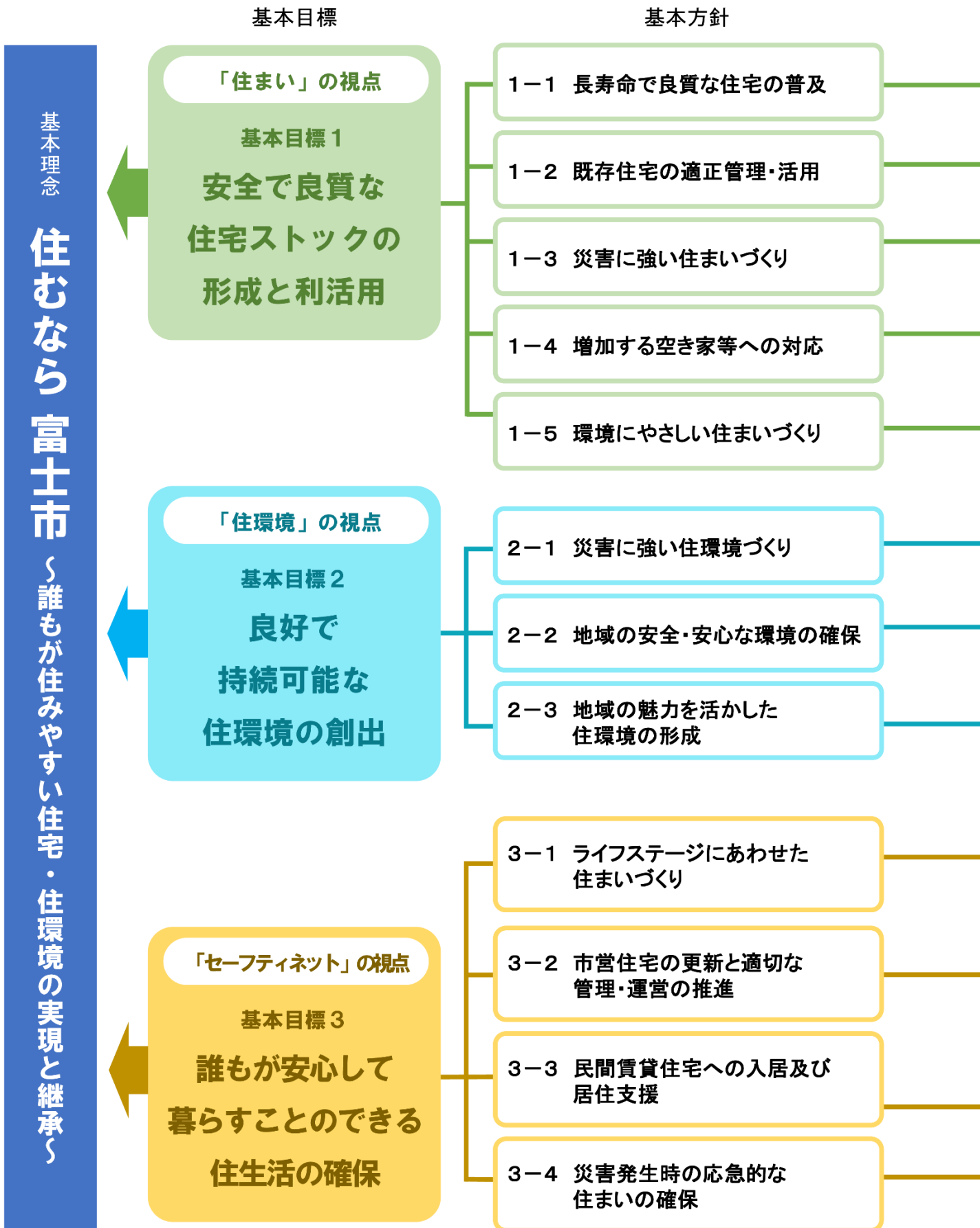
成果指標3-③		前期基準値	後期基準値	目標値
サービス付き高齢者向け住宅の戸数		184戸	302戸	450戸
		平成26年度	令和2年度	令和8年度
指標の定義(出典等)	富士市内におけるサービス付き高齢者向け住宅の供給戸数(富士市資料)			
目標値の設定根拠	年間25戸程度の増加を目指します。			

成果指標 3-④	前期基準値	後期基準値	目標値
特定建築物の耐震化率	88%	89.7%	95%
	平成 27 年度	令和元年度	令和 7 年度
指標の定義（出典等）	災害時の一時的な住まいとして利用できる民間賃貸住宅、ホテルや旅館などを含む特定建築物の耐震化率（富士市耐震改修促進計画）		
目標値の設定根拠	富士市耐震改修促進計画に基づき耐震性が不十分な特定建築物の解消を目指します。		

第7章

施策の展開

基本理念「住むなら 富士市 ～誰もが住みやすい住宅・住環境の実現と継承～」及び3つの基本目標を達成するため、以下に施策の体系を示します。



施策

① 住宅の品質の確保

② マンションの適切な維持管理の促進

③ 長期優良住宅の普及啓発

① 既存住宅のリフォームの促進

② 中古住宅の流通促進

① 住宅の耐震化の推進

② 住宅内の安全性の確保

③ 自然災害等の危険性の高い住宅に対する支援

① 空き家所有者等の当事者意識の醸成と空き家化の未然防止

② 空き家等の適正管理・除却の推進

③ 空き家等の利活用の推進

① 環境に配慮した住宅の取得・改修、設備導入等の促進

② 環境にやさしい住まい方の普及

③ 建築資材等のリサイクルの促進

④ 地域材の活用

① 狭あい道路の解消

② 避難路等の確保

③ 防災対策の啓発

① 犯罪の起きにくい環境づくり

② 地域の安全・安心のための情報の提供と共有

③ 公共空間のバリアフリー化やユニバーサルデザイン化の推進

① 潤いある住環境の創出

② 良好な景観等を活かした快適な住環境の確保

③ まちなかへの居住の誘導

① 新婚世帯の居住に関する経済的負担の軽減

② 子育てしやすい住まいの普及

③ 勤労者に対する住宅取得支援

④ 若い世代と高齢者世代の同居・近居の促進

⑤ 高齢期の安心居住の促進

⑥ 高齢者や障害者に配慮した住宅改修の支援

⑦ ユニバーサルデザインやバリアフリーに配慮した住宅の普及

① 市営住宅の更新

② 市営住宅の効率的・効果的な管理・運営

① 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの構築

② サービス付き高齢者向け住宅の供給促進

① 被災者のための応急住宅の供給体制の整備

② 被災した住宅の修理の支援

施策の展開の見方

SDGsとは「Sustainable Development Goals（持続可能な開発目標）」の略称で、2015年9月の国連サミットで採択された、国連加盟193か国が2016年から2030年の15年間で達成するために掲げた目標です。本計画では、施策との主な関係性を17の目標アイコンで表現しています。

「住まい」の視点

基本目標1 安全で良質な住宅ストックの形成と利活用

基本方針1-1 長寿命で良質な住宅の普及

長く住み継ぐことができる住まいづくりを目指し、住宅ストックを有効に活用する質の高い住宅の普及や既存住宅の適切な維持管理等を促進します。



施策① 住宅の品質の確保

新築及び既存住宅の品質を確保するために、住宅性能表示制度の普及を促進します。

具体的な取組		
種別	取組	内容
継続	住宅性能表示制度の啓発	市ウェブサイト、パンフレット等を通じて住宅性能表示制度を啓発します。

「具体的な取組」について

「種別」欄は、本計画の前期計画（計画期間：H27～R2年度）に対して、下記のように分類しています。

新規：新たに追加した取組（先行して実施した取組を含む）

継続：継続して実施する取組

変更：内容を変更する取組

「住まい」の視点

基本目標1 安全で良質な住宅ストックの形成と利活用

基本方針1-1 長寿命で良質な住宅の普及

長く住み継ぐことができる住まいづくりを目指し、住宅ストックを有効に活用する質の高い住宅の普及や既存住宅の適切な維持管理等を促進します。



施策① 住宅の品質の確保

新築及び既存住宅の品質を確保するために、住宅性能表示制度の普及を促進します。

具体的な取組		
種別	取組	内容
継続	住宅性能表示制度の啓発	市ウェブサイト、パンフレット等を通じて住宅性能表示制度を啓発します。

施策② マンションの適切な維持管理の促進

マンション管理セミナーの開催等を通じ、マンションの適切な維持管理について啓発します。

具体的な取組		
種別	取組	内容
継続	マンション管理セミナーの開催	マンションの区分所有者や管理組合を対象としたセミナーや相談会を開催します。
新規	マンション管理適正化推進計画策定の検討	マンション管理不全の未然防止のため、マンション管理の実態の把握、マンション管理適正化推進計画の策定を検討します。
新規	マンション再生の円滑化制度の啓発	老朽化が進み維持修繕が困難なマンションの再生の円滑化のため、マンション建替え円滑化法の活用について啓発します。

施策③ 長期優良住宅の普及啓発

住宅の解体や除却による廃棄物の排出を抑制し、環境への負荷を低減するとともに、建替えに係る費用の削減によって市民の住宅に対する負担を軽減するため、長寿命で良質な住宅を認定する長期優良住宅の認定を行うとともに、制度やメリット等を普及啓発します。

具体的な取組		
種別	取組	内容
継続	長期優良住宅関連制度の啓発	市ウェブサイト、パンフレット等を通じて長期優良住宅及びその関連制度を啓発します。

基本方針 1-2 既存住宅の適正管理・活用

スクラップ&ビルド型からストック活用型の住宅市場に転換するため、既存住宅をリフォームしながら快適な住生活を営むことや既存住宅を流通・活用することを促進します。



施策① 既存住宅のリフォームの促進

リフォームの必要性や活用可能な制度、税制優遇措置、リフォーム瑕疵保険^{※1}の周知・啓発等により、家族形態やライフスタイルの変化に合わせた住宅の改修や住宅性能向上のためのリフォーム等を促進します。

具体的な取組		
種別	取組	内容
新規	リフォームの必要性や支援制度、瑕疵保険等の啓発	住宅リフォームの必要性や支援制度、税制優遇措置、安心してリフォームできる瑕疵保険制度等を市民や事業者等に啓発します。
新規	在宅テレワークのためのリフォームへの支援	在宅テレワーク環境の整備を支援します。

施策② 中古住宅の流通促進

中古住宅の流通を促すため、建物状況調査（インスペクション）や瑕疵保険制度について広く啓発するとともに、調査実施や加入の支援を検討します。また、特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度（「安心R住宅」制度）^{※2}の市民・事業者への周知を図り、安心して中古住宅を購入・賃貸できる環境づくりを進めます。

マイホーム借上げ制度^{※3}の普及啓発等により、高齢者世帯の住み替えの選択肢を増やします。

具体的な取組		
種別	取組	内容
新規	「安心R住宅」制度の啓発	中古住宅の品質や過去の点検・修繕情報等が明らかにされた「安心R住宅」制度の内容やメリット等を市民に啓発します。
継続	マイホーム借上げ制度の啓発	50歳以上のマイホームを借上げ、賃貸住宅として転貸する「マイホーム借上げ制度」を啓発します。

※1 リフォーム工事を実施したすべての部分に係る欠損・不具合を保険の対象とする、リフォーム時の検査と保証がセットになった保険制度のこと。リフォーム工事を実施する事業者が加入する保険で、保険に加入すると、後日工事に欠陥が見つかった場合に、補修費用等の保険金が事業者に支払われる。

※2 耐震性があり、インスペクションが行われた住宅で、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅について、規定の標章（マーク）を使用することのできる制度。標章の付与は、国土交通省の告示に基づいて登録された事業者団体が行う。

※3 退職などを機に、新しい場所での暮らしを計画している50歳以上の人からマイホームを借上げ、これを主として子育て期の家族に転貸して家賃収入を利用者に支払う制度。有限責任中間法人移住・住みかえ支援機構（JTI）が運営し、仮に空家になってもJTIが家賃を保証する。

基本方針 1-3 災害に強い住まいづくり

多発する自然災害に備え、住宅の耐震化や住宅内の安全性の確保など、災害に強い住まいづくりを推進します。



施策① 住宅の耐震化の推進

予想される大地震の発生に備え、住宅耐震化の必要性や制度等の普及啓発を図り、既存住宅の耐震診断・耐震改修を促進します。

具体的な取組		
種別	取組	内容
継続	木造住宅の無料耐震診断の実施	昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された一戸建ての木造住宅を対象に、無料で耐震診断を実施します。
継続	木造住宅の補強計画作成・工事の支援	木造住宅の耐震補強計画の作成と耐震補強工事に対する費用の一部を補助します。
継続	非木造建築物の耐震診断の支援	昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された非木造建築物を対象に、耐震診断費用の一部を補助します。

施策② 住宅内の安全性の確保

耐震シェルターの設置や家具の転倒防止等を支援し、地震発生時等の住宅内の安全性の確保を図ります。

具体的な取組		
種別	取組	内容
継続	住宅の倒壊から身を守る装置等の設置の支援	耐震診断の結果、補強工事が必要な木造住宅を対象に、耐震シェルターや防災ベッド等の設置費用の一部を補助します。
継続	家具転倒防止器具等の取付の支援	家具の転倒による高齢者及び障害者等の被害を軽減するため、自ら家具を固定することが困難な世帯に対し、家具の固定のための家具転倒防止器具等の取付を支援します。

施策③ 自然災害等の危険性の高い住宅に対する支援

土砂災害等の危険性の高い地域に立地している住宅の移転や取り壊し等を支援し、土砂災害等の被害を未然に防止します。

具体的な取組		
種別	取組	内容
継続	がけ地近接危険住宅移転の促進	がけ地の崩壊等により住民の生命に危険を及ぼすおそれのある区域において危険住宅の移転を促進します。

基本方針 1-4 増加する空き家等への対応

人口減少に伴い、空き家等の増加が予想されることから、空き家が周辺に及ぼす悪影響を抑制し、市民共有の資源として活用できるよう、空き家の発生防止、適正管理、除却、利活用等の空き家対策を進めます。



施策① 空き家所有者等の当事者意識の醸成と空き家化の未然防止

空き家所有者等に対し、空き家等の維持管理や利活用の必要性、各種制度等に関する情報提供を行うとともに、関係団体等と連携して空き家に関する相談機会等を設け、空き家所有者等の当事者意識の醸成を図ります。

また、町内会（区）等や事業者等と連携して空き家等に関する調査を行います。

具体的な取組		
種別	取組	内容
新規	空き家所有者等への啓発・情報提供	空き家所有者等に対し、空き家等の適切な維持管理や利活用の必要性を啓発するとともに、各種制度等の情報を提供します。
新規	空き家に関する相談会の開催	関係団体等と連携し、空き家所有者等や空き家化の可能性が高い世帯（高齢者のみの世帯など）等を対象にした相談会を開催します。
継続	空き家に関する実態調査の実施	町内会（区）等の協力を得て、地域にある空き家数や管理状況等を定期的に調査し、空き家対策等に活用します。

施策② 空き家等の適正管理・除却の推進

空き家の管理等に関するガイドブック等を活用して所有者による空き家の適切な管理を促すとともに、空き家管理代行サービスの紹介等を検討します。また、空き家等が周辺に悪影響を及ぼすことのないよう、支援制度により危険な空き家等の除却を促進します。

一方、管理不全の空き家は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」及び「富士市空家等の適正管理に関する条例」に基づき、助言や指導を行うほか、必要に応じて、勧告や命令、行政代執行等を行います。

具体的な取組		
種別	取組	内容
新規	空き家の管理に関するガイドブックの活用	空き家等を適切に管理する方法や要点、所有者の管理責任等をわかりやすくまとめたガイドブックを活用します。
新規	危険な空き家の除却の支援	危険な空き家の除却を行う場合に、工事費の一部を補助します。

施策③ 空き家等の利活用の推進

空き家の市場流通と利活用を促すため、「空き家バンク」を継続的に運営し、利活用可能な空き家の情報を発信するとともに、空き家の改修等を支援します。また、利活用可能な空き家は、情報提供等により、住宅のほか、地域の実情や住民のニーズ等に合わせて住宅以外の様々な用途に転用することを推進します。

具体的な取組		
種別	取組	内容
新規	空き家バンクの運営	空き家等の所有者が市に物件を登録し、利用希望者とのマッチングを行う空き家バンク制度を積極的に運営します。また、移住希望者等へ情報提供を行うため市ウェブサイト上で公開します。
新規	空き家相談への対応の充実	安心して相談できる専門家の紹介や相談後のフォローを充実します。
新規	空き家の改修・リフォーム等の支援	「空き家バンク」に登録されている空き家を購入または貸借し、改修する際の費用の一部を補助します。

基本方針 1-5 環境にやさしい住まいづくり

温室効果ガスの削減等に寄与するよう、環境に配慮した住宅や住まい方の普及を促進するとともに、廃棄物を削減する建設資材等のリサイクルや、地域の環境を守り、流通に係る環境負荷を低減する建築材の地産地消等を推進します。



施策① 環境に配慮した住宅の取得・改修、設備導入等の促進

エネルギー消費が少ない住宅に関する支援等によって、環境負荷の少ない設備や再生可能エネルギー設備の導入等により環境に配慮した住宅の普及を促進します。

具体的な取組		
種別	取組	内容
新規	環境に配慮した住宅等への支援	環境に配慮した機能を有する住宅（省エネルギー住宅への改修、蓄エネルギー設備及び再生可能エネルギー設備の導入）等に関する支援を行います。
継続	雨水浸透・貯留施設等の設置の支援	大雨による浸水被害等の軽減を図る雨水浸透マス・雨水貯留施設の設置に対し、設置に向けたPRを行うとともに設置費用の一部を補助します。

施策② 環境にやさしい住まい方の普及

市民が普段の暮らし方を見直し、環境負荷の少ない住生活ができるよう、環境にやさしい住まい方を普及啓発します。

具体的な取組		
種別	取組	内容
継続	環境にやさしい住まい方の啓発	環境イベント等におけるクールチョイス 22（ふじ）の周知を通して、グリーンカーテンや緑化等の環境にやさしい住まい方を啓発します。

施策③ 建築資材等のリサイクルの促進

住宅の取り壊し等による環境負荷を軽減するために、解体事業者や住宅事業者と連携し、建設廃棄物の分別・軽量化を啓発するとともに、建設資材のリサイクルを促進します。

具体的な取組		
種別	取組	内容
継続	建設リサイクル法に基づく届出の啓発	一定規模以上の工事について、発注者又は自主施工者に対して届出について啓発します。

施策④ 地域材の活用

森林環境の保全や林業・木材産業の振興に寄与するよう、補助制度等により住宅への地域産材の利活用を促進します。

具体的な取組		
種別	取組	内容
継続	地域材を使用した住宅取得等の支援	「富土地域材」を使った木造住宅の取得（新築、増築）費用の一部を補助します。

「住環境」の視点

基本目標2 良好で持続可能な住環境の創出

基本方針2-1 災害に強い住環境づくり

災害に備え、安全・安心な住環境を確保するため、狭あい道路の解消や避難路等の確保等を進め、災害時の安全性の確保や延焼防止等を図るとともに、防災対策に関する情報を市民等に啓発します。



施策① 狭あい道路の解消

緊急車両の通行や災害時の避難路の確保、火災の延焼防止などの機能を高めるため、「富士市狭あい道路の拡幅整備に関する条例」に基づき、狭あい道路の解消を推進します。

具体的な取組		
種別	取組	内容
継続	狭あい道路の拡幅整備	狭あい道路（幅員4m未満の道路）の拡幅整備に係る測量及び道路工事等の実施のほか、後退用地内にある門や塀などを取り除く費用や新設費用の一部を助成します。

施策② 避難路等の確保

地震等によるブロック塀等の倒壊を防ぐため、危険なブロック塀等の撤去や改善、生け垣の設置に対する支援を推進し、災害時の避難路の安全性を確保します。

具体的な取組		
種別	取組	内容
継続	ブロック塀等の撤去・改善・新設の支援	ブロック塀等の撤去や改善・新設を行う際の費用の一部を補助します。
継続	生け垣設置の支援	市内の住宅や事業所等の生け垣設置費の一部を補助します。

施策③ 防災対策の啓発

自然災害による被害軽減のため、防災対策に関する情報を市民などに周知・啓発します。

具体的な取組		
種別	取組	内容
継続	市民への防災対策の周知	災害による被害を軽減するため、市民に対して広報紙や市ウェブサイト等を通じて、防災対策に関する情報を周知します。

基本方針 2-2 地域の安全・安心な環境の確保

市民が安心して暮らすことができるよう、犯罪の起きにくい環境づくり、安全に関する情報提供、公共空間のバリアフリー化等を推進します。



施策① 犯罪の起きにくい環境づくり

防犯用街路灯の設置により明るい歩行者空間の整備を進めるとともに、防犯用街路灯に LED を使用することにより省エネルギー化と長寿命化を促進します。また、警察や防犯協会、地区安全会議等の自主防犯団体と連携し、防犯パトロールを推進します。

具体的な取組		
種別	取組	内容
継続	防犯用街路灯の設置補助	町内会による LED 防犯灯の新設や取り替えに係る費用の一部を補助します。
継続	防犯パトロールの推進	地区安全会議等の自主防犯団体と連携し、小中学生の登下校時や夜間の防犯パトロールを推進します。

施策② 地域の安全・安心のための情報の提供と共有

災害、犯罪、事故多発箇所などの安全・安心に関わる市内の情報（住生活に関連する情報を含む）について、情報収集して市民に迅速に伝える手段を確立します。

具体的な取組		
種別	取組	内容
新規	LINE等による情報提供	市内の犯罪、不審者、交通安全などの安全・安心に係る情報を LINE 公式アカウント等の利用により多くの市民に発信し、安全・安心な暮らしをサポートします。

施策③ 公共空間のバリアフリー化やユニバーサルデザイン化の推進

誰もが安心・安全・快適に生活できるよう、既存のバリアフリー基本構想等を踏まえ、道路や公園、公共建築物等の公共空間についてバリアフリー化やユニバーサルデザイン化等を推進します。

具体的な取組		
種別	取組	内容
新規	公共空間のバリアフリー化等の推進	バリアフリー基本構想等に基づき、中心市街地及び主要な駅周辺の公共空間のバリアフリー化及びユニバーサルデザイン化を推進します。

基本方針 2-3 地域の魅力を活かした住環境の形成

豊かな緑や良好な景観等を保全・活用・創出し、住環境の魅力や価値を高めます。また、まちなか等の生活利便性の高いエリアへの居住を誘導します。



施策① 潤いある住環境の創出

潤いある住環境を創出するため、生垣化など住宅敷地周囲の緑化を促進するとともに、開発行為等における緑化を誘導します。

具体的な取組		
種別	取組	内容
継続	生け垣設置の支援 2-1②【再掲】	市内の住宅や事業所等の生け垣設置費の一部を補助します。
継続	富士市緑化基準に基づく緑化の推進	富士市緑化基準に基づき、開発行為及び土地利用事業における緑化の促進と緑地の設置等を推進します。

施策② 良好な景観等を活かした快適な住環境の確保

快適な住環境を確保するため、地区計画や建築協定等の地区の実情にあったルールづくりを促進するとともに、建築物等の形態や意匠、色彩等の誘導により、良好な景観づくりを進めます。

具体的な取組		
種別	取組	内容
継続	地区のルールづくりの促進	地区計画や建築協定等の制度を活用した地区のルールづくりを促進します。
継続	景観計画等による建築物等の誘導	景観計画及び景観条例等により建築物等の形態や意匠、色彩等を適切に誘導します。

施策③ まちなかへの居住の誘導

持続可能な都市構造を目指すため、再開発事業等により、生活利便性の高いまちなかに集合住宅を含む複合施設の整備を促進し、まちなかの人口増加と生活利便性の向上を図ります。

具体的な取組		
種別	取組	内容
継続	再開発事業等の推進	再開発事業等を推進し、まちなかの人口増加と生活利便性の向上を図ります。

「セーフティネット」の視点

基本目標3 誰もが安心して暮らすことのできる住生活の確保

基本方針3-1 ライフステージにあわせた住まいづくり

高齢者や障害者等が住み慣れた地域で生活できるよう、住宅の改修を支援するとともに、誰もが暮らしやすい住宅の普及、ライフステージ等に合わせた高齢者の住み替え、多世代の同居や近居^{※1}も含めた子育てしやすい住まいづくり等を促進します。

また、低所得の新婚世帯等が安心して暮らすことのできるよう、住まいの確保等を支援します。



施策① 新婚世帯の居住に関する経済的負担の軽減

結婚に係る負担を軽減し、新婚世帯の住まいの確保を促進するため、新婚生活に伴う住居費等を支援します。

具体的な取組		
種別	取組	内容
新規	新婚世帯の居住等の支援	結婚にかかる経済的負担の軽減のため、新婚世帯に対し、住宅の取得や賃貸借、引っ越し等に係る費用を支援します。

施策② 子育てしやすい住まいの普及

既存のガイドライン等を活用し、子育てしやすい住まいの普及を促進します。

具体的な取組		
種別	取組	内容
新規	子育てに配慮した住宅等に関するガイドラインの啓発	子育て世帯向け住宅の建設や改修等の際に参考となる「子育てに配慮した住宅と居住環境に関するガイドライン(案)」(国土交通省国土技術政策総合研究所作成)等を啓発します。

施策③ 勤労者に対する住宅取得支援

勤労者の良質な住宅取得を促進するため、勤労者の住宅取得資金の支払利子の一部を支援します。

具体的な取組		
種別	取組	内容
継続	勤労者への住宅建設資金の支援	金融機関から住宅資金の貸付を受けた勤労者を対象として住宅建設資金の利子の支払いを支援します。

※1 近居とは、市内において、同一小学校区又は直線距離で1km以内である住宅に居住することを言う。

施策④ 若い世代と高齢者世代の同居・近居の促進

親子や親族が同居あるいは近くに住むことによって子育てや高齢者の介護・見守り等に係る負担を軽減し、安心して暮らせるよう、同居・近居の支援制度を導入するとともに、活用可能な支援制度や税制優遇措置等を市民に周知し、多世代同居・近居を促進します。これにより、首都圏等からのUターンを促進します。

具体的な取組		
種別	取組	内容
継続	多世代同居・近居への支援	市内で新たに多世代同居・近居を始める世帯に対し、住宅の取得や改修に係る費用を支援します。
新規	多世代同居・近居等に関する支援制度等の周知	多世代同居・近居等に対応した住宅リフォームを行う場合の税制優遇措置や補助制度等を周知します。

施策⑤ 高齢期の安心居住の促進

高齢者が安心して生活できるよう、マイホーム借上げ制度の啓発やセミナーの開催、リバースモーゲージ※¹やリースバック※²といった制度などの紹介等により、ライフステージや世帯構成に合わせた住み替えや住まいの検討を促します。

具体的な取組		
種別	取組	内容
継続	マイホーム借上げ制度の啓発 1-2②【再掲】	50歳以上のマイホームを借上げ、賃貸住宅として転貸する「マイホーム借上げ制度」を啓発します。
新規	高齢期の住まいに関するセミナーの開催	高齢期の住まいや住環境を考えるためのセミナーを開催します。

施策⑥ 高齢者や障害者に配慮した住宅改修の支援

介護保険制度による住宅改修費給付制度や障害者等に対する日常生活用具の給付制度等を活用し、高齢者や障害者が住み慣れた住まいに住み続けることができるように努めます。

具体的な取組		
種別	取組	内容
継続	介護保険制度による住宅改修費の給付	要介護または要支援と認定され、在宅で生活している人を対象に、介護保険制度により住宅改修費を給付します。
変更	日常生活用具給付事業による住宅改修費の給付	在宅で生活する身体障害者等を対象に、住宅内の移動を円滑にするための住宅改修に対して住宅改修費を給付します。

※1 自宅に住み続けながら、その自宅を担保として融資を受ける制度。自宅を所有しているが現金収入が少ないという高齢者世帯が、住居を手放すことなく老後資金を確保することができる。

※2 住んでいる自宅を不動産企業などに売却して、現金を受け取り、企業から賃貸して住み続ける制度。資産を現金化することができて維持管理手間を省くことができるなどのメリットがある。

施策⑦ ユニバーサルデザインやバリアフリーに配慮した住宅の普及

誰もが暮らしやすい住宅を普及するため、バリアフリーに配慮した住宅の普及・啓発に努めます。

具体的な取組		
種別	取組	内容
継続	バリアフリーに配慮した住宅等の啓発	市ウェブサイト等でバリアフリー法に係る住宅等の整備基準を啓発します。
継続	高齢者向け住宅の設計指針の啓発	「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針（国土交通省）」を啓発します。

基本方針3-2 市営住宅の更新と適切な管理・運営の推進

富士市営住宅長寿命化計画に基づき、改善等の適切な事業実施による市営住宅の更新を図るとともに、効率的・効果的な管理・運営を推進します。



施策① 市営住宅の更新

市営住宅は、中長期的な公営住宅等の需要見通しを踏まえたストック量の適正化や老朽化したストックの安全性や居住性の向上、長寿命化等を図るために、各団地や住棟の特性を踏まえ、建替や改善による再生や用途廃止に伴う統廃合等を進めます。

なお、事業の実施にあたっては、PPP/PFI 手法等の民間活力の導入を検討します。

具体的な取組		
種別	取組	内容
継続	市営住宅の集約化	耐用年限を超過する市営住宅は、当該団地の立地環境や物理的特性等を踏まえて集約化を図ります。
変更	ニーズ等に対応した市営住宅の改善	継続的に活用する市営住宅は、入居者の高齢化や住宅確保要配慮者の多様化といった社会情勢の変化に加えて、子育て世帯の入居促進につながるような改善事業等のハードの取組とソフトの取組を複合的に推進します。

施策② 市営住宅の効率的・効果的な管理・運営

市営住宅は、予防や保全的な観点から点検、計画修繕を実施し、長期活用を図ります。

また、市営住宅の管理・運営にあたっては、管理代行制度により入居者へのサービスの充実を図ります。

具体的な取組		
種別	取組	内容
変更	長期活用のための市営住宅の点検・計画修繕の実施	市営住宅の長期活用のため、富士市営住宅長寿命化計画に基づき、ストックの状況を適切に把握するための点検を確実に実施するとともに、点検結果に応じた計画修繕を行います。

基本方針 3-3 民間賃貸住宅への入居及び居住支援

住宅確保要配慮者※1等の民間賃貸住宅への入居を支援するとともに、サービス付き高齢者向け住宅の供給を促進し、市営住宅と合わせて、住宅セーフティネットの強化を図ります。



施策① 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの構築

民間賃貸住宅市場において入居制限を受けやすい世帯等が円滑に賃貸住宅に入居できるよう、住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画の策定を検討するとともに、市民や事業者、賃貸住宅所有者への周知やその他の推進施策の検討等を通じて、住宅確保要配慮者向け賃貸住宅登録制度※2等の新たな住宅セーフティネット制度※3の構築を目指します。

具体的な取組		
種別	取組	内容
新規	新たな住宅セーフティネット制度の周知	住宅確保要配慮者向け賃貸住宅登録制度や家賃債務保証業者登録制度等の新たな住宅セーフティネット制度について市民や事業者等に周知します。
新規	賃貸住宅の供給促進	住宅確保要配慮者の調査及び賃貸住宅供給促進計画の策定検討等により、誰もが円滑に入居できる住宅を確保します。

施策② サービス付き高齢者向け住宅の供給促進

国の補助制度や税制の優遇制度を事業者に啓発すること等により、高齢者が安心して暮らすことのできる住まいとして、サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）の供給を促進します。

具体的な取組		
種別	取組	内容
新規	サービス付き高齢者向け住宅に関する支援制度等の啓発	サービス付き高齢者向け住宅の供給促進のため、事業者等に対し、サ高住の整備等に関する補助制度等を啓発します。

※1 低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯など、住宅の確保に特に配慮を要する者を指す。

※2 構造・設備、床面積等の基準に適合する空家等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として登録する制度。登録された住宅は改修や入居への支援などを受けることができる。

※3 民間の空き家・空き室等を活用した住宅セーフティネットで、①住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度、②登録住宅の改修や入居者への経済的な支援、③住宅確保要配慮者に対する居住支援の3つの柱で構成される。

基本方針 3-4 災害発生時の応急的な住まいの確保

地震や風水害等の災害発生時に迅速に住まいが確保できるよう、関係機関と連携し、応急住宅の供給体制の整備を進めるとともに、災害発生時には、被災した住宅の修理支援等を行います。



施策① 被災者のための応急住宅の供給体制の整備

災害発生後の応急対策として、被災者が一時的に応急仮設住宅や市営住宅、民間賃貸住宅等を利用できる体制を整えます。

具体的な取組		
種別	取組	内容
新規	応急仮設住宅の供給・管理	災害時に県と連携し、応急仮設住宅を建設し、被災者に供給するとともに、管理・運営します。
継続	市営住宅の緊急的な利用	災害時に被災者が一時的な住まいとして市営住宅の空き家を利用できる体制を確保します。
新規	借上げ型応急住宅の利用体制の整備	災害時に県と連携し、被災者が一時的な住まいとして民間賃貸住宅を利用できる体制を確保します。
新規	復興まちづくり訓練	富士市事前都市復興計画に基づき、発災後の円滑な復興を進めるため、復興まちづくり訓練を実施します。

施策② 被災した住宅の修理の支援

災害発生時に、災害救助法等に基づき、被災した住宅の応急修理を支援します。

具体的な取組		
種別	取組	内容
新規	被災した住宅の応急修理の支援	災害救助法等に基づき、被災した住宅（大規模半壊、半壊）の応急修理を支援します。

第8章

計画の推進に向けて

本計画で位置づけた具体的な施策の推進に際しては、行政をはじめ、市民、地域、事業者などが各々の役割を認識し、連携・協力しながら総合的に取り組むことが求められます。

1. 関係主体の連携

①市民との連携

- 本計画に位置付けられた住生活に関わる施策の取組について、市民に向けた積極的な情報提供と啓発により、市民の自主的、主体的な住まい・まちづくりを支援し、連携・協働による計画推進を図ります。
- 特に、まちなか居住に対する市民の意識を高めるとともに、協働でまちなかの魅力を高めていきます。

②地域との連携

- 本計画に位置付けられた施策の取組については、町内会（区）やまちづくり協議会などの地域組織の活動との関係が重要になります。良好な住環境の創出や改善への地域の関心を高めるとともに、市民・地域が自らできる取組について情報共有し、地域と連携した施策の推進に努めます。

③事業者との連携

- 住宅関連分野（住宅建設・販売、賃貸住宅経営、不動産取扱い、リフォームなど）の事業者との定期的な情報交換等により、住宅・住環境に関連する需給動向を把握し、施策の円滑な推進を図ります。
- 「富士市移住・定住応援団」などにより市内事業者と協力・連携し、住まい・住生活に関する困りごとへのサポート・サービスの提供を行っていきます。
- 福祉・医療・子育てなどの関連分野の事業者との情報共有により、円滑な事業推進を図ります。

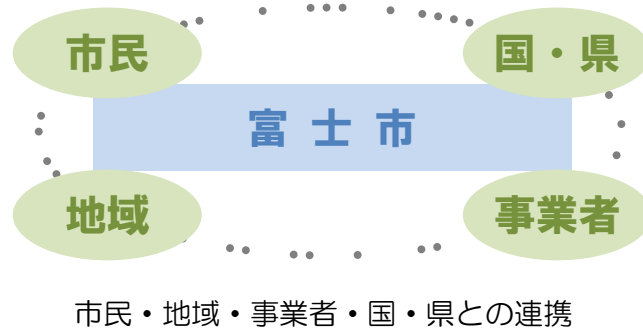
④庁内連携の充実・強化

- 住生活に関わる施策は、多岐にわたることから、「富士市住まいに関する庁内連絡会議」や「移住定住戦略実行会議」などを通じた庁内横断的な連携により、計画の推進を図ります。

⑤国・県との連携

- 計画に関連する各種制度、施策について、国・県の状況を把握し、連携しながら効果的な計画推進に努めます。

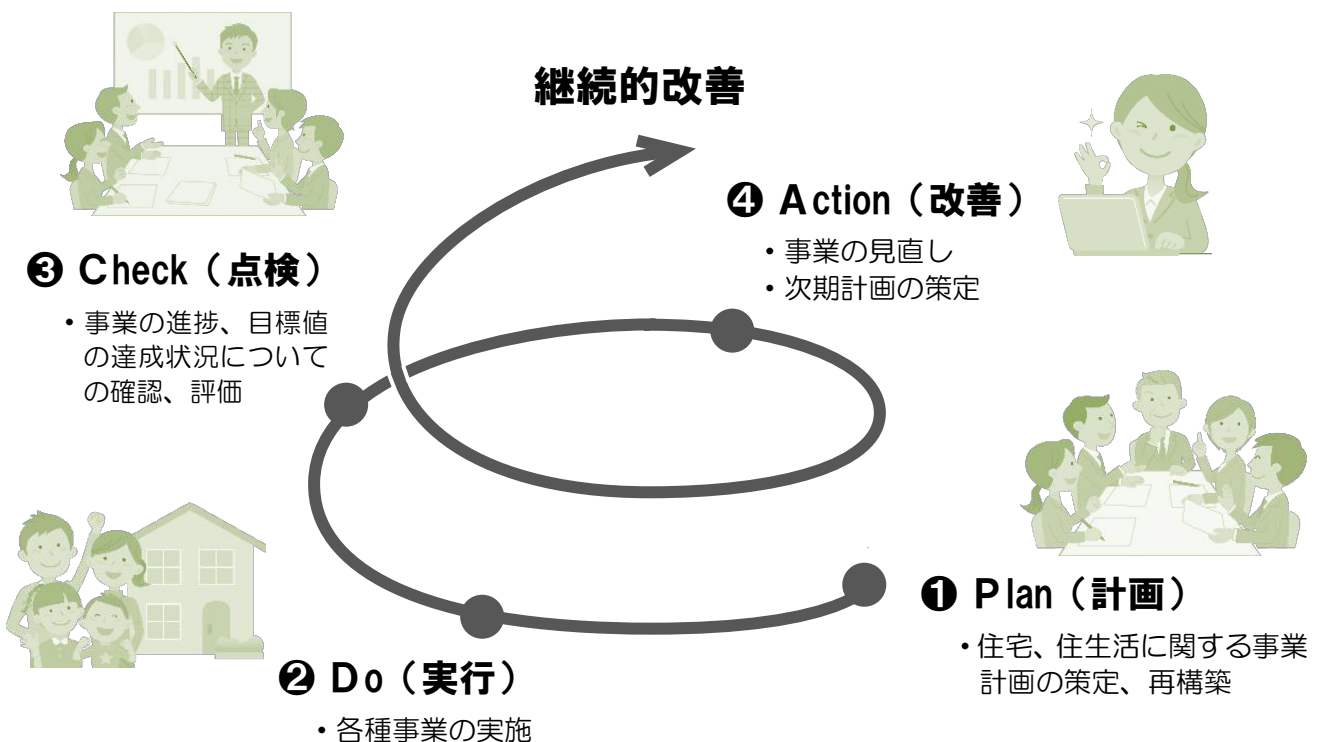
■関係主体との連携イメージ



2. 計画の進行管理

- 本計画に位置付けられた住生活に関する施策の進行管理については、各種統計データによる現状把握を定期的に行います。
- 住生活に関する各施策の実績については、成果指標との関わりが大きい施策を中心に把握し、検証します。
- 今後の住生活に関する政策の動向や社会情勢の変化、上位・関連計画の見直しによる本計画への影響については、随時確認しながら計画を推進します。
- 各施策の進捗については、PDCAサイクルによる毎年度の進行管理を行うほか、令和4(2022)～8(2026)年度の事業実績・評価を踏まえて、次の事業計画の再構築を行います。

■PDCA（計画－実行－点検－改善）サイクル



參考資料

策定経緯

■策定懇話会

	区分	所属	氏名	備考
1	学識経験者	山梨大学大学院総合研究部	田中 勝	座長
2		静岡県地域づくりアドバイザー	川口 良子	副座長
3	建築関係者	一般社団法人富士建築士会	小林 武司	
4	市民団体の 代表者等	富士市町内会連合会	渡邊 英樹	
5		富士市消費者運動連絡会	中川 教子	
6		女性ネットワーク・富士	赤堀 美枝子 望月 美智子	令和元年度 令和3年度
7	福祉関係者	富士市社会福祉協議会	渡邊 泰明	
8	経済関係者	富士商工会議所青年部	海野 幸男	
9	公募	—	丸山 芳啓	
10		—	木野 正美	



■庁内連絡会議

部 名	課 名	担 当
総務部	企画課	
都市整備部	都市計画課	都市政策担当
	市街地整備課	再開発担当
	建築指導課	まちなみ整備担当
	土地対策課	
産業経済部	商業労政課	雇用労政担当
福祉こども部	福祉総務課	福祉政策担当
	こども未来課	こども政策担当
保健部	介護保険課	指導担当
	高齢者支援課	高齢者政策担当
市民部	市民安全課	防犯交通安全担当

※令和元年度の組織体制に基づく

■策定スケジュール

日時	会議名等	主な議題
令和元（2019）年		
5月21日（火）	第1回庁内連絡会議	
8月23日（金）	第2回庁内連絡会議	
9月6日（金）	第1回策定懇話会	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅マスタープランの概要について ・本市の住生活に関する現況と課題について ・目標等の見直しについて
令和2（2020）年		
1月31日（金）	第3回庁内連絡会議	
3月9日（月）	第4回庁内連絡会議	
3月23日（月）	第2回策定懇話会	<ul style="list-style-type: none"> ・第1章から第5章について ・第6章（住宅政策の理念と目標）について ・第7章（施策の展開）について
令和3（2021）年		
6月2日（水）	事業者ヒアリング①	<ul style="list-style-type: none"> ・富士市の住宅のニーズ、市場動向 ・中古住宅（既存ストック）・空き家の動向 ・住環境と住宅動向 ・市の施策について ・住宅・不動産のこれから
6月3日（木）	事業者ヒアリング② 事業者ヒアリング③	
6月4日（金）	事業者ヒアリング④ 事業者ヒアリング⑤	
7月19日（月）	第3回策定懇話会	<ul style="list-style-type: none"> ・これまでの経過と今後の予定について ・事業者ヒアリングについて ・計画素案について
9月13日（月） ～ 9月16日（木）	各課個別ヒアリング	
9月21日（火）	第4回策定懇話会	<ul style="list-style-type: none"> ・計画素案（1～8章）について ・前回の策定懇話会を踏まえた修正について
10月25日（月）	定例部長会議	<ul style="list-style-type: none"> ・パブリック・コメント制度による意見募集について
11月24日（水）	市議会建設水道委員会協議会	<ul style="list-style-type: none"> ・パブリック・コメント制度による意見募集について
12月15日（水） ～ 1月17日（月）	パブリック・コメントの実施	
令和4（2022）年		
2月1日（火）	定例部長会議	<ul style="list-style-type: none"> ・パブリック・コメント制度による意見募集の結果について
2月8日（火）	第5回策定懇話会	<ul style="list-style-type: none"> ・前回の策定懇話会を踏まえた修正について ・成果指標の修正箇所について ・パブリック・コメントの結果について
2月上旬	市議会結果報告	

第二次富士市住宅マスタープラン（住生活基本計画）

〈後期計画〉

富士市 都市整備部 住宅政策課

〒417-8601 富士市永田町1丁目100番地
TEL : (0545) 55-2814
E-mail : to-juutaku@div.city.fuji.shizuoka.jp



富士市

富士市行政資料登録番号
R3-77