

第二次富士市住宅マスタープラン後期計画(案)の概要

1. 計画の目的と位置づけ (本編 1p)

1-1. 背景と目的

本市では、平成 27 (2015) 年 12 月に「第二次富士市住宅マスタープラン (住生活基本計画)」を策定し住宅政策に係る取組を進めてきました。その後、国では令和 3 (2021) 年 3 月に「住生活基本計画 (全国計画)」を見直し、静岡県でも「静岡県住宅マスタープラン (住生活基本計画)」の見直しが進められています。このような背景と本市の上位・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」、「住環境」、「セーフティネット」の視点から、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。

1-2. 計画期間

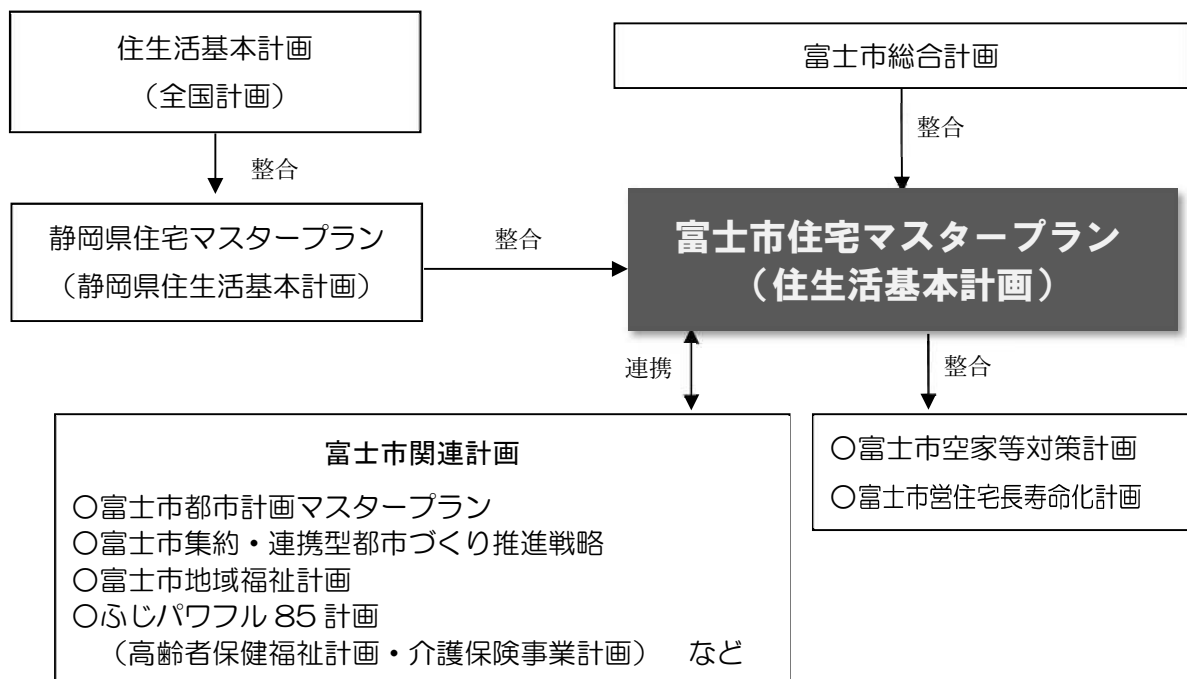
本計画の上位計画である総合計画との整合を図り、令和 4 (2022) 年度から令和 8 (2026) 年度までの 5 年間を計画期間とします。

1-3. 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。

1-4. 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。



2. 住宅・住環境を取り巻く現況

(本編 7p)

- 富士市の概況として、都市の沿革、人口や世帯の動向、都市構造などのデータを整理し、特徴をまとめました。
- 富士市の住宅・住環境の現状について、住宅事情、住宅市場の動向、住宅環境、公的賃貸住宅等の状況について分析を行いました。
- 住まいに関する法制度の動きについて、その経過を整理しました。

3. 市民等の意向

(本編 31p)

- 市民 2,000 人を対象として実施した、住まいや住環境に関するアンケート調査の結果について、整理・分析しました。
- 市内の住宅関連事業者を対象として、近年の住宅動向や市場ニーズ等を把握するために実施したヒアリング調査の結果を整理しました。

4. 前期計画の評価検証

(本編 45p)

- 前期計画で掲げた成果指標の達成状況、施策の取組状況について評価検証を行いました。
- 12のうち6つの成果指標で目標を達成しています。

5. 住生活の課題

(本編 55p)

5-1. 「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

5-2. 「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

5-3. 「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

6-1. 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～

6-2. 基本目標

本市における住生活の課題を解消し、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。

「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

- 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、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ます。
- 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ます。
- 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ます。
- 脱炭素社会に向けた世界的な取組が進むなか、住宅分野の環境負荷を低減します。

成果指標 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% 平成 24～26 年	27.4% 平成 30～令和 2 年	32% 令和 6～8 年
住宅リフォームの実施率	29.2% 平成 25 年	27.1% 平成 30 年	30% 令和 5 年
住宅の耐震化率	88.3% 平成 25 年度	91.5% 平成 30 年度	95% 令和 7 年度
空き家の相談解決率（累計）	— 平成 26 年度	51.4% 令和 2 年度	56% 令和 8 年度
地域材を活用した住宅数	199 戸 平成 26 年度	647 戸 令和 2 年度	1,000 戸 令和 8 年度

「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

- 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ます。

成果指標2	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 平成26年度	40,151m 令和2年度	52,000m 令和8年度
「治安、防犯」に関する市民満足度	2.71 平成26年度	2.71 令和元年度	2.81 令和7年度
「まちなみ、景観・眺望」に関する市民満足度	2.67 平成26年度	2.76 令和元年度	2.90 令和7年度

「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

- 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。
- 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。
- 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3	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	— 平成25年度	57.1% 令和元年度	60% 令和7年度
住戸改善工事を行った市営住宅の戸数	— 平成26年度	0戸 令和2年度	36戸 令和8年度
サービス付き高齢者向け住宅の戸数	184戸 平成26年度	302戸 令和2年度	450戸 令和8年度
特定建築物の耐震化率	88% 平成26年度	89.7% 令和2年度	95% 令和7年度

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～」を達成するため、3つの基本目標とその体系に沿った基本方針及び施策を示します。

「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	
施策	具体的な取組
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	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅性能表示制度の啓発 ・マンション管理セミナーの開催 ・マンション管理適正化推進計画策定の検討 ・マンション再生の円滑化制度の啓発 ・長期優良住宅関連制度の啓発
基本方針 1-2 既存住宅の適正管理・活用	
施策	具体的な取組
① 既存住宅のリフォームの促進 ② 中古住宅の流通促進	<ul style="list-style-type: none"> ・リフォームの必要性や支援制度、瑕疵保険等の啓発 ・在宅テレワークのためのリフォームへの支援 ・「安心R住宅」制度の啓発 ・マイホーム借上げ制度の啓発
基本方針 1-3 災害に強い住まいづくり	
施策	具体的な取組
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	<ul style="list-style-type: none"> ・木造住宅の無料耐震診断の実施 ・木造住宅の補強計画作成・工事の支援 ・非木造建築物の耐震診断の支援 ・住宅の倒壊から身を守る装置等の設置の支援 ・家具転倒防止器具等の取付の支援 ・がけ地近接危険住宅移転の促進
基本方針 1-4 増加する空き家等への対応	
施策	具体的な取組
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	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家所有者等への啓発・情報提供 ・空き家に関する相談会の開催 ・空き家に関する実態調査の実施 ・空き家の管理に関するガイドブックの活用 ・危険な空き家の除却の支援 ・空き家バンクの運営 ・空き家相談への対応の充実 ・空き家の改修・リフォーム等の支援
基本方針 1-5 環境にやさしい住まいづくり	
施策	具体的な取組
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	<ul style="list-style-type: none"> ・環境に配慮した住宅等への支援 ・雨水浸透・貯留施設等の設置の支援 ・環境にやさしい住まい方の啓発 ・建設リサイクル法に基づく届出の啓発 ・地域材を使用した住宅取得等の支援

「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	
施策	具体的な取組
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	・狭あい道路の拡幅整備 ・ブロック塀等の撤去・改善・新設の支援 ・生け垣設置の支援 ・市民への防災対策の周知
基本方針 2-2 地域の安全・安心な環境の確保	
施策	具体的な取組
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	・防犯用街路灯の設置補助 ・防犯パトロールの推進 ・LINE等による情報提供 ・公共空間のバリアフリー化等の推進
基本方針 2-3 地域の魅力を活かした住環境の形成	
施策	具体的な取組
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	・生け垣設置の支援 【再掲】 ・富士市緑化基準に基づく緑化の推進 ・地区のルールづくりの促進 ・景観計画等による建築物等の誘導 ・再開発事業等の推進

「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	
施策	具体的な取組
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	・新婚世帯の居住等の支援 ・子育てに配慮した住宅等に関するガイドラインの啓発 ・勤労者への住宅建設資金の支援 ・多世代同居・近居への支援 ・多世代同居・近居等に関する支援制度等の周知 ・マイホーム借上げ制度の啓発 【再掲】 ・高齢期の住まいに関するセミナーの開催 ・介護保険制度による住宅改修費の給付 ・日常生活用具給付事業による住宅改修費の給付 ・バリアフリーに配慮した住宅等の啓発 ・高齢者向け住宅の設計指針の啓発
基本方針 3-2 市営住宅の更新と適切な管理・運営の推進	
施策	具体的な取組
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	・市営住宅の集約化 ・ニーズ等に対応した市営住宅の改善 ・長期活用のための市営住宅の点検・計画修繕の実施
基本方針 3-3 民間賃貸住宅への入居及び居住支援	
施策	具体的な取組
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	・新たな住宅セーフティネット制度の周知 ・賃貸住宅の供給促進 ・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
基本方針 3-4 災害発生時の応急的な住まいの確保	
施策	具体的な取組
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	・応急仮設住宅の供給・管理 ・市営住宅の緊急的な利用 ・借上げ型応急住宅の利用体制の整備 ・復興まちづくり訓練 ・被災した住宅の応急修理の支援

8. 計画の推進に向けて

(本編 89p)

- 市民・地域・事業者・行政が連携・協働により計画推進を図ります。
- 継続的な進行管理を行い、PDCA サイクルにより各施策を推進します。