第三次富士市住宅マスタープラン（住生活基本計画）案

概要版

1. 計画の概要 （本編第１章 P1～３）

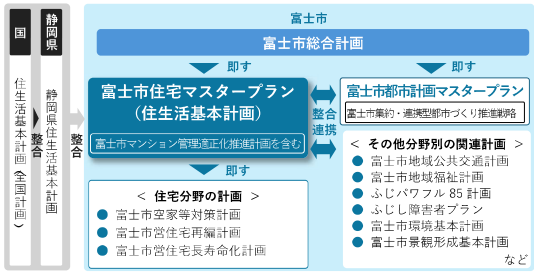
1 背景と目的、計画期間

- 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）年度から「富士市住宅マスタープラン」を策定し、社会情勢の変化や法令改正等を踏まえて平成 27（2015）年度からは「第二次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。
- **社会情勢等の変化**や**国・県の動向**を踏まえ、本市の現状や市民意向等に基づき計画を見直し、**今後も効果的かつ計画的な住宅政策の推進を図る**ことを目的に策定します。
- 計画期間は、**令和９（2027）年度**から**令和 18（2036）年度**までの **10 年間**とします。



2 計画の役割と位置づけ

- 富士市総合計画における住宅関連分野の施策について、**より体系的・具体的にした計画**で、**市民や事業者等と協働で住まいや住環境に関する取組を進める**ために、市の住宅政策を提示します。
- **国や県の住生活基本計画、富士市総合計画と整合**を図るとともに、**分野別の関連計画と連携**し、総合的な住宅政策を展開していきます。また、**市内のマンション管理の適正化を一体的に進める必要**があることから、**「富士市住宅マスタープラン」には「マンション管理適正化推進計画」を含める**ものとします。



2. 本市の概況等 （本編第２～３章 P５～36）

1 国や県の動向

- 国においては、令和８年３月に新たな「住生活基本計画（全国計画）」が閣議決定され、人口減少や少子高齢化、単身世帯の増加など、2050 年を見据えた社会構造の変化に対応し、**既存住宅ストックの価値を最大限に活用**しながら、**持続可能な住生活の実現を目的とした今後 10 年間の住宅政策の基本的な方向性**が示されました。
- 静岡県においては、**「静岡県住生活基本計画」の見直し**が進められています。



2 本市の現況、住宅・住環境

人口動態

- **人口減少**が続く一方で、**世帯数は増加傾向**
- 高齢者世帯、特に**高齢単身・夫婦のみ世帯が増加**
- **将来、単独世帯が約半数に増加**する見込み
- 少子高齢化が進行、近年は**自然減拡大**、社会動態は**転入増加傾向**（近年は**若者、子育て世代の転入増加傾向**）

住宅確保要配慮者の状況

- 年々高齢化が進行し、**将来、75 歳以上の人口が大幅に増加**する見込み
- 子育て世帯は**年々減少傾向**、うち**約１割はひとり親世帯**
- 全世帯のうち**約３割**が**年間収入 300 万円未満の世帯**で、うち**４割は借家に居住**
- 市内に住む**外国人人口、生活保護受給世帯、障害者手帳所持者数**が**年々増加**

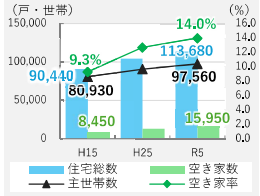


住宅・住環境の状況

- 住宅総数は世帯数より多く、**空き家率も上昇傾向**
- **持ち家数・持ち家率は年々増加傾向**、持ち家率は**県平均以上**
- **大規模修繕が必要**なマンションは**急増予想**
- 市営住宅は**築 50 年以上**が多く、**高齢化も進行**
- **新設住宅数は減少傾向**にあり、半数以上は持ち家
- 公共交通カバーエリアの**人口カバー率は約８割**
- 住宅の**耐震化率は年々増加**、**狭あい道路**が着実に**拡幅**



住宅総数・空き家数等の経年変化



新設住宅数の推移



3 市民等の意向（市民アンケート調査、事業者ヒアリング）

- **定住意向は約８割**と高く、**半数以上**が老後も**自宅での居住継続を希望**
- 住みかえ希望者は依然、新築戸建てへの意向が高い一方、**中古住宅・マンションなどへの意向も増加**
- 住宅の評価では、**耐震性・防犯性**や**断熱・気密性などの性能向上**が求められている
- 住環境の評価では、**安全性**や**生活利便性、福祉・介護サービスの充実など**が求められ、住みかえ先や老後の住環境においても**買い物・医療・公共交通の利便性が重視**
- 物価高や金利上昇を背景に、**既存住宅への定住や中古住宅・リフォーム需要**が高まっている
- 空き家所有者等からの**相続等の課題に関する相談が増加**
- マンションでは、**高齢化に伴う管理・修繕の資金・人材不足**が課題





3. 住生活の課題と基本理念・目標 （本編第５～６章 P45～51）

－ ３つの視点での住生活の課題 －

住まいの視点
- 人や環境に配慮した住宅の質や性能の維持向上
- 多様なライフスタイルに対応した住まいの確保
- 住宅ストックの有効活用と適切な継承
- マンションの適正管理への対応
- 災害に対する住宅の安全性の向上

住環境の視点
- 頻発・激甚化する災害に強い住環境の確保
- 地域の安全・安心な住環境の維持・向上
- 魅力ある快適な住環境の確保
- 住み続けられる利便性の高い住環境の確保

セーフティネットの視点
- 誰もが安心して暮らすことのできる環境づくりの推進
- 市営住宅の再編と有効活用
- 民間と連携したセーフティネット機能の充実
- 災害発生時の住まい・住環境への対応

基本理念

住み継ぐ 富士市
～ ともにはぐくみ、ともにいかす ～

基本目標 1 多様な住宅ストックの質・安全性の向上と利活用

成果指標

1. 長期優良住宅の認定率
   - 現状(R5~7 年度) 44.3% ⋯▶ 目標(R16~18年度) 50.0%
2. 住宅リフォームの実施率
   - 現状(R5 年) 28.4% ⋯▶ 目標(R15 年) 31.0%
3. マンション管理計画の認定棟数
   - 現状(R7 年) 3 棟 ⋯▶ 目標(R18 年) 13 棟

基本目標 2 誇りとともに住み続けられる良好な住環境の創出

成果指標

1. 狭あい道路拡幅整備事業の整備延長
   - 現状(R7 年度) 50,486m ⋯▶ 目標(R18 年度) 72,500m
2. 「まちなみ、景観・眺望」に対して満足と思う市民の割合
   - 現状(R7 年度) 67.3% ⋯▶ 目標(R18 年度) 75.0%
3. 市民の定住意向の割合
   - 現状(R7 年度) 76.5% ⋯▶ 目標(R18 年度) 78.0%

基本目標 3 誰もが安心して暮らし続けられる住まい・コミュニティの充実

成果指標

1. 「コミュニティ」に対して満足と思う市民の割合
   - 現状(R7 年度) 74.7% ⋯▶ 目標(R18 年度) 76.2%
2. 多様な居住ニーズに合わせた市営住宅の有効活用数
   - 現状(R7 年度) 6 戸 ⋯▶ 目標(R18 年度) 44 戸
3. セーフティネット登録住宅（専用住宅）数および居住サポート住宅の認定戸数
   - 現状(R7 年度) 2 戸 ⋯▶ 目標(R18 年度) 20 戸

4．施策の展開　（本編第７章 P53～75）

新：第三次住宅マスタープランで新たに追加した取組

基本理念：住み継ぐ 富士市 ～ ともにはぐくみ、ともにいかす ～

視点	基本目標・方針	施策	具体的な取組
住まい	**基本目標 1 多様な住宅ストックの質・安全性の向上と利活用**		
	1-1 長寿命で良質な住宅の維持・循環	❶ 住宅の質・性能の向上 ❷ 長期優良住宅の普及啓発 ❸ リフォーム、リノベーションの促進	住宅性能表示制度の啓発 / 長期優良住宅関連制度の啓発 / リフォームの支援制度、瑕疵保険等の啓発
	1-2 環境にやさしい住まいづくり	❶ 環境に配慮した住宅の取得・改修、設備導入等の促進 ❷ 環境にやさしい暮らし方の普及 ❸ 建築資材等のリサイクルの促進 ❹ 地域材の活用	環境に配慮した住宅等への支援 / 環境にやさしい暮らし方の啓発 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
	1-3 住宅ストックの適正管理と活用の促進	❶ 既存住宅の流通促進 ❷ マンションの管理の適正化の推進 （マンション管理適正化推進計画） ❸ 空き家対策の推進	「安心R住宅」制度の啓発 / 建物状況調査（ｲﾝｽﾍﾟｸｼｮﾝ）の普及促進 新 / マンション管理状況の把握 新 / マンションの管理の適正化の推進 新 / マンション管理セミナーの開催 / マンションの管理の適正化に関する情報提供 新 / マンション再生の円滑化制度の啓発 / マンションに関する相談窓口の周知 新 / 空き家に関する実態調査、啓発・情報提供の実施 / 空き家に関する相談への対応の充実 / 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 / 空き家の利活用の促進 新
	1-4 災害に強い住まいづくり	❶ 住宅の耐震化の推進 ❷ 住宅内の安全性の確保 ❸ 自然災害等の危険性が高い住宅に対する支援	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
住環境	**基本目標 2 誇りとともに住み続けられる良好な住環境の創出**		
	2-1 災害に強い住環境づくり	❶ 狭あい道路の解消 ❷ 避難路等の確保 ❸ 浸水対策の推進 ❹ 防災対策・事前復興の啓発	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」や「シンボルツリーと低木」設置の支援 / 雨水浸透・貯留施設等の設置の支援 / 浸水被害軽減対策の推進 新 / 市民への防災対策の啓発 / 復興まちづくり訓練の実施
	2-2 地域の安全・安心な環境の確保	❶ 犯罪の起きにくい環境づくり ❷ 地域の安全・安心のための情報の提供と共有 ❸ 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
	2-3 魅力的で暮らしやすい住環境の形成	❶ 潤いある住環境の創出 ❷ 良好な景観等を活かした快適な住環境の確保 ❸ まちなかへの居住の誘導 ❹ 心地よく暮らせるまちづくりの推進	「生け垣」や「シンボルツリーと低木」設置の支援 / 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 / ウォーカブルなまちづくりの推進 新 / 新たなモビリティサービスの導入 新
セーフティネット	**基本目標 3 誰もが安心して暮らし続けられる住まい・コミュニティの充実**		
	3-1 ライフステージに合わせた住まい方の推進	❶ 新婚世帯の居住に関する経済的負担の軽減 ❷ 子育てしやすい住まいの普及 ❸ 勤労者に対する住宅取得支援 ❹ 若い世代と高齢者世代の同居等の促進 ❺ 高齢期の安心居住の促進 ❻ 高齢者や障害者に配慮した住宅改修の支援 ❼ 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 ❽ 移住・定住者に対する支援の充実 ❾ 住まい・住まい方のリテラシーの向上	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 / 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 / 移住プロモーションの実施 新 / 移住・定住者の受け皿づくり等の支援 新 / 住生活に関する周知啓発 新
	3-2 市営住宅の再編と有効活用	❶ 市営住宅の再編 ❷ 市営住宅の様々な有効活用	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 / 市営住宅の有効活用 新 / 市営住宅に関する周知 新
	3-3 民間賃貸住宅の活用促進と居住支援の充実	❶ 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの構築 ❷ サービス付き高齢者向け住宅の供給促進 ❸ 居住支援体制の強化	住宅セーフティネット制度の周知 / 賃貸住宅の供給促進 / 居住サポート住宅の認定促進 新 / 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 / 居住支援協議会の設立 新 / 住まいの相談窓口の設置 新
	3-4 災害発生時の応急的な住まいと生活の確保	❶ 被災者のための応急住宅の供給体制の整備 ❷ 被災した住宅の修理・再建の支援	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 / 庁内復興訓練の実施 新 / 被災した住宅の応急修理の支援 新 / 被災した住宅の再建の支援 新

5．計画の推進に向けて　（本編第８章 P77～79）

1 各主体の役割と連携

● 既存住宅ストックや豊かな自然等、住生活に関わる多様な主体などの地域資源を効果的に活用し、行政をはじめ、市民、地域、事業者などの各主体がそれぞれの役割を認識し、互いに連携・協力しながら、住まい・住環境・セーフティネットの視点に基づく施策を総合的に推進していきます。



－ 各主体の主な役割 －

市民・地域
- ●住まいを長く大切に使うことで良質な住宅を将来に継承
- ●住み継がれる魅力的な住環境づくりにも主体的に取り組む

関連事業者
- ●良質な住宅の供給・流通、良好な住環境の維持・形成に向けた連携・協力
- ●適切な支援や情報提供、居住に関する支援への連携・協力

専門家・団体
- ●地域課題の解決に向けた取組への連携・協力
- ●まちづくりの視点も含めた住宅施策への積極的な参画

行政
- ●住宅政策に関する計画の策定・評価検証、多様な主体との連携や庁内各部局との横断的な連携を強化
- ●国や県との情報共有など、施策の推進に向けた連携・協力

2 計画の進行管理

● 本計画の推進にあたり、計画に位置付けられた基本目標ごとに、施策の進捗状況を把握し、評価・点検を行っていきます。

