資料No. １－２

パブリック・コメント制度による

「第三次富士市住宅マスタープラン（住生活基本計画）（案）」

に対する意見募集について

● 意見募集期間　令和８年１２月１日（火）から令和９年１月４日（月）まで

● 意見の提出方法

直接の場合	富士市役所７階　住宅政策課へ
郵送の場合	〒４１７－８６０１ 富士市永田町１丁目１００番地 富士市都市整備部住宅政策課あて
ＦＡＸの場合	０５４５－５７－２８２８
Ｅメールの場合	to-juutaku@div.city.fuji.shizuoka.jp
市ウェブサイト	パブリック・コメントコーナーから 専用フォームへ

● 意見の記載方法　様式は問いませんが、案件名「第三次富士市住宅マスタープラン（住生活基本計画）（案）」、意見、住所、氏名、電話番号を明記してください。

令和８年１２月

富士市 都市整備部 住宅政策課

第三次富士市住宅マスタープラン

（住生活基本計画）（案）

令和９年３月

富士市

目次

第１章　計画の目的と位置付け 1

1．背景と目的
2．計画期間
3．計画の役割と位置付け

第２章　住宅・住環境を取り巻く現況 5

1．住まいに関する法制度等の動向
2．富士市の現況
3．富士市の住宅・住環境の現状

第３章　市民等の意向 29

1．市民アンケート調査結果
2．事業者ヒアリング

第４章　第二次富士市住宅マスタープラン後期計画の評価検証 37

1．成果指標の達成状況と施策の取組状況

第５章　住生活の課題 45

1．住生活の課題

第６章　住宅政策の理念と目標 49

1．基本理念
2．基本目標

第７章　施策の展開 53

1．施策の展開

第８章　計画の推進に向けて 77

1．各主体の役割と連携
2．計画の進行管理

参考資料 81

1．富士市マンション管理適正化指針
2．策定経緯
3．用語解説

本文中で、右上に※を付している用語は用語解説で整理しています。
（記載例：住宅ストック※）

資料編（富士市 HP にて公開）

1．現況データ
2．市民アンケート調査
3．事業者ヒアリング

資料編はこちら

二次元コード

第 1 章

計画の目的と位置付け

1．背景と目的

2．計画期間

3．計画の役割と位置付け

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）年度から 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、若者世代を含む人口の市外流出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）年度から令和 3（2021）年度までを前期、令和 4（2022）年度から令和 8（2026）年度までを後期とする「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、住宅施策を体系的・総合的に推進してきました。

国においては、令和 8（2026）年 3 月、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、相続空き家の増大など、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。また、住宅市場の循環型転換や、分野横断的な居住支援の充実、多様な主体の連携・協働を通じて、人生 100 年時代において、誰もが過度な負担なく、安心して暮らし続けられる住環境の構築を目指しています。

また、静岡県においても、「静岡県住生活基本計画」が令和 8（2026）年 3 月に改定され、国が示す基本的な方向性を踏まえた新たな住宅政策が展開されています。

このような背景を踏まえ、本市の現状や住宅・住環境の特性、市民の意向等に基づき、計画の見直しを行い、効果的かつ計画的な住宅政策の推進を図っていくことを目的とします。

2. 計画期間

第三次富士市住宅マスタープランは、令和 9（2027）年度から令和 18（2036）年度までの 10 年間を計画期間とし、今後の社会情勢の変化や国・県の動向、富士市の上位計画や施策の効果に対する評価を踏まえて、5 年ごとに見直しを行います。

年度 / 上位計画	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)	R15 (2033)	R16 (2034)	R17 (2035)	R18 (2036)
住生活基本計画（全国計画）	R8 年度～R17 年度									
静岡県住生活基本計画	R8 年度～R17 年度									
第六次富士市総合計画	R4 年度～R13 年度					第七次富士市総合計画				
第三次富士市住宅マスタープラン	前期計画 R9 年度～R13 年度					後期計画 R14 年度～R18 年度				

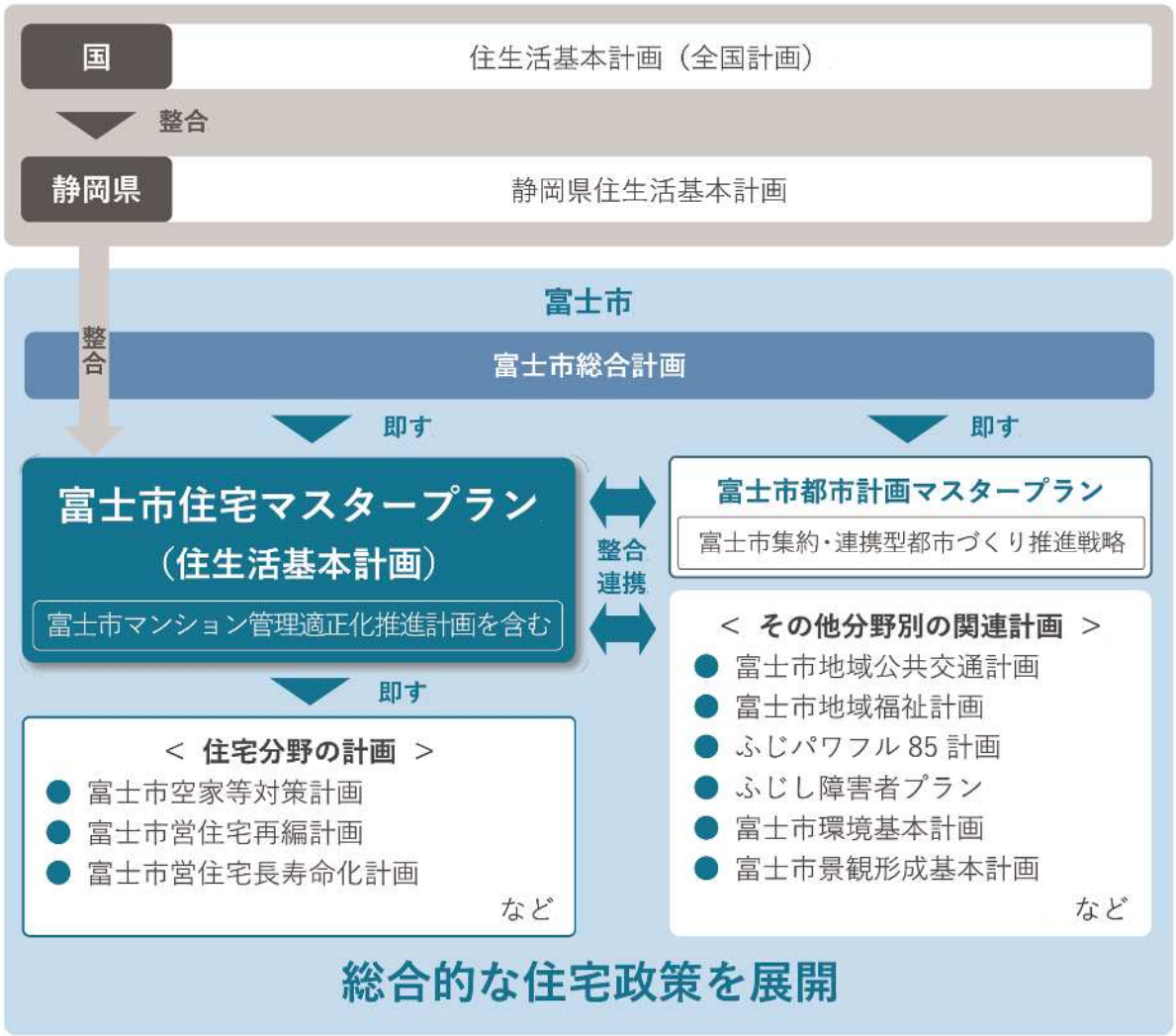
3． 計画の役割と位置付け

（1）計画の役割

- 国や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指針となるものです。
- 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。

（2）計画の位置付け

- 国や県の住生活基本計画、富士市総合計画と整合するとともに、富士市都市計画マスタープランや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。
- 総合的な住宅政策の推進にあたり、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。（富士市マンション管理適正化推進計画は令和 5 （2023）年に策定）



第 2 章

住宅・住環境を取り巻く現況

1．住まいに関する法制度等の動向

2．富士市の現況

3．富士市の住宅・住環境の現状

1． 住まいに関する法制度等の動向

（1）住生活基本計画（全国計画）の策定

国は、国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定その他の基本となる事項について定めた「住生活基本法」を平成 18（2006）年 6 月に施行しました。また、法に基づいて「住生活基本計画」を策定し、住宅政策を展開してきました。

令和 8（2026）年 3 月に閣議決定された新たな「住生活基本計画（全国計画）」では、2050 年を見据えた住生活をめぐる様々な変化を踏まえ、「市場機能の進化を通じて住宅ストックの価値を最大限に活用」しつつ、「人生 100 年時代の住生活を支える基盤を再構築」していく方向性に即して、「住まうヒト」、「住まうモノ」、「住まいを支えるプレイヤー」の 3 つの視点と 11 の目標及び施策の方向性が整理されています。

2050 年を見据えた住生活をめぐる主な変化

人口減少・生産年齢人口の急減の進行	住生活ニーズの大きな変化・多様化
世帯数の減少と子育て世帯の減少	新築中心から既存住宅※活用重視への転換
高齢単身世帯の増加	既成住宅地における相続住宅・宅地の増加
持続可能で包摂的な住生活確保への要請	住宅市場を支える多主体連携(官民・地域・居住者)の必要性

住生活基本計画（全国計画）の 3 つの視点と 11 の目標及び施策の方向性

人生 100 年時代における時々のライフスタイルやあらゆる世帯属性に適した住宅を過度な負担なく確保できる社会を目指します。

官民投資により蓄積してきたインフラと居住環境を備えた住宅･住宅地が市場を通じて最大限に活用される持続可能な社会を目指します。

住まうヒトの視点

1 高齢期
高齢期の返済負担軽減が可能なローンの整備や、居住サポート住宅※･セーフティネット登録住宅の普及を促進

2 若者・子育て
こどもつながる UR※の実践と、既成住宅地で相続される住宅の流通活性化を推進

3 住宅確保要配慮者※
官民の事業者及び団体が連携し、「気づき」と「つなぎ」のある総合的・包括的な居住支援体制を整備

4 アフォーダブル※な住宅
住宅ローンの充実など住宅取得負担軽減策や、買取再販による既存住宅の良質化など、多様な選択肢の充実を需要・供給両面から推進

住まうモノの視点

5 ストック形成
耐震・省エネ・バリアフリー性能の高い住宅ストックの形成を推進

6 市場での適正な評価
住宅が適切に維持管理･点検されるような環境整備と、市場で利用価値が評価されるような評価法の普及を推進

7 管理・再生　活用・除却
空き家化する前の対策や除却への支援、マンションの計画的な維持管理の推進によるストックの更新の円滑化に取り組む

8 住宅地の持続可能性
住宅･宅地を次世代に継承する意識を醸成し、持続可能な住宅地の形成に取り組む

9 災害への対応
密集市街地、狭あい道路※を有する市街地の改善や、災害発生後の切れ目のない金融上、技術上の支援を行っていく

住まいを支えるプレイヤーの視点

国、地方公共団体、事業者、そして住生活を営む居住者自身も含めたあらゆる関係者で連携して住宅市場を維持し続ける社会を目指します。

10 住生活産業の発展
担い手の確保・育成や、DX※・GX※の推進、住生活関連企業の海外展開、および「和の住まい」を推進

11 地域の住宅行政
住生活基本計画を推進するにあたり、各地方公共団体など地域の主体とのさらなる連携・協働を推進

資料：住生活基本計画（全国計画）　住生活の将来ビジョン 2050（国土交通省）を基に作成

（2）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「低炭素建築物認定制度」が創設されました。

（3）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」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人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、建築物の耐震化の促進が一層図られることとなりました。

（4）長期優良住宅※の普及の促進に関する法律の改正

平成 20（2008）年に制定された長期優良住宅制度により、良質な住宅の普及と長期使用を目的として、所管行政庁による認定制度等が創設されました。

令和 3（2021）年の改正では、既存住宅※を長期優良住宅として認定する制度の創設や手続きの合理化を行うとともに、災害リスクに配慮した認定基準を追加するなど、住宅の質の向上と既存住宅流通の促進が図られました。

（5）建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律の改正

平成 27（2015）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）」が制定され、一定規模以上の非住宅建築物に対する省エネ基準への適合義務や、省エネ性能向上計画の認定制度が創設されました。

令和元（2019）年の改正では、中規模非住宅建築物への省エネ適合義務の拡大や、小規模建築物（住宅を含む）における建築主への省エネ性能説明義務が導入されました。また、地方公共団体は、地域特性に応じて条例により省エネ基準を強化できることとされました。

さらに、2050 年カーボンニュートラル※の実現に向け、令和 4（2022）年の改正では、省エネ性能の向上に向けた対策の抜本的強化や、建築物分野における木材利用の促進を図るための規制の合理化が行われました。

1. 省エネ対策の加速
【建築物省エネ法･建築基準法･住宅金融支援機構法】

① 省エネ性能の底上げ･より高い省エネ性能への誘導
- ▶ 全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務付け
- ▶ 販売・賃貸時における省エネ性能表示の推進　等

② ストックの省エネ改修や再エネ設備の導入促進
- ▶ 省エネ改修に対する住宅金融支援機構の低利融資制度創設　等

2. 木材利用の促進
【建築基準法･建築士法】

① 防火規制の合理化
- ▶ 大規模建築物について、大断面材を活用した建物全体の木造化や、区画を活用した部分的な木造化を可能　等

② 構造規制の合理化
- ▶ 二級建築士でも行える簡易な構造計算で建築可能な３階建て木造建築物の拡大　等

（6）空家等対策の推進に関する特別措置法の改正

全国的に空き家等が増加する中、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため「空家等対策の推進に関する特別措置法」が平成 26（2014）年 11 月に制定されました。

法に基づき、本市では平成 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、空き家等への対策を推進してきました。

また、令和 5（2023）年 6 月の法改正では、「活用拡大」「管理の確保」「特定空家※の除却等」の 3 つの観点から、以下のような制度等が新たに創設されました。

改正法の概要

○ **所有者の責務強化**　▶ 現行の「適切な管理の努力義務」に加え、**国、自治体の施策に協力する努力義務**

1．活用拡大

① 空家等活用促進区域　（例）　中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

▶ 市区町村が**区域**や活用**指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進
⇒安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化
⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制等**を合理化

▶ 市区町村長から**所有者に対し**、指針に合った**活用を要請**

② 財産管理人による所有者不在の空家の処分

③ 支援法人制度

▶ 市区町村長が NPO 法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人**※に**指定**
▶ 所有者等への**普及啓発**、市区町村（※）から情報提供を受け、所有者との**相談対応**　※事前に所有者同意
▶ 市区町村長に財産管理制度の利用を提案

2．管理の確保

① 特定空家化を未然に防止する管理

▶ 放置すれば特定空家になるおそれのある空家（**管理不全空家**※）に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から**指導・勧告**
▶ 勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の**住宅用地特例**※（**1/6 等に減額**）を**解除**

② 所有者把握の円滑化

▶ 市区町村から電力会社等に情報提供を要請


窓が割れた
管理不全空家

3．特定空家の除却等

① 状態の把握

▶ 市区町村長に**報告徴収権**（勧告等を円滑化）

② 代執行の円滑化

▶ 命令等の事前手続を経るいとまがない**緊急時の代執行**制度を創設
▶ 所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用**は、確定判決なしで**徴収**

③ 財産管理人（※）による空家の管理・処分（管理不全空家、特定空家等）

▶ 市区町村長に**選任請求**を認め、相続放棄された空家等に対応
※所有者に代わり財産を管理・処分。（注）民法上は利害関係人のみ請求可


緊急代執行を要する
崩落しかけた屋根

資料：空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律概要資料（国土交通省）を基に作成

（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 12（2000）年に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」、平成 14（2002）年に「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」が制定されて以降、20 年以上が経過しました。この間、マンションの老朽化や管理不全が全国的に顕在化してきたことを受け、令和 2（2020）年 6 月に両法律の一部が改正され、マンションの老朽化を抑制し、周辺環境への悪影響を防止するため、維持管理の適正化が強化されるとともに、老朽化が進み修繕や維持が困難なマンションの再生に向けた取組が推進されました。

本市では法改正を踏まえ、令和 5（2023）年 12 月に「富士市マンション管理適正化推進計画」を策定し、市内マンションの管理状況を把握した上で、計画的な管理適正化施策を推進しています。

さらに、令和 7（2025）年の法改正では、マンションの新築から再生までのライフサイクル全体を見据え、管理および再生の円滑化を図るため、制度の一層の充実が図られました。

改正法の概要

1.管理の円滑化等【施行日：令和８年４月１日】

① 適正な管理を促す仕組みの充実【マンション管理法】

▶ **新築時**から適切な管理や修繕が行われるよう、**分譲事業者が管理計画を作成**し、**管理組合に引き継ぐ仕組み**（分譲事業者と管理組合で共同変更）を導入

▶ **管理業者が管理組合の管理者**（代表者）**を兼ね**工事等受発注者となる場合、**利益相反の懸念**があるため、**自己取引**等につき**区分所有者への事前説明**を義務化

出席者の多数決による普通決議(過半数)の例



② 集会の決議の円滑化【区分所有法】

▶ 区分所有権の処分を伴わない事項（修繕等）の決議は集会**出席者**の多数決による

▶ 裁判所が認定した**所在不明者**をすべての**決議の母数から除外**する制度を創設

③ マンション等に特化した財産管理制度【区分所有法・マンション管理法】

▶ 管理不全の専有部分・共用部分等を**裁判所が選任する管理人に管理**させる制度を創設

2.再生の円滑化等【施行日：令和８年４月１日】

① 新たな再生手法の創設等【区分所有法・マンション再生法等】

▶ **建物・敷地の一括売却、一棟リノベーション※、建物の取壊し**等を、建替えと同様に、**多数決決議**（4/5※）**により可能**とする（※耐震性不足等の場合：3/4、政令指定災害による被災の場合：2/3）

▶ 上記決議に対応した**事業手続**等（※）を整備
（※組合設立、権利変換計画、分配金取得計画等）

一棟リノベーションのイメージ



② 多様なニーズに対応した建替え等の推進【マンション再生法】

▶ **隣接地や底地の所有権等**について、**建替え等の後のマンションの区分所有権に変換**することを可能に

▶ 耐震性不足等で建替え等をする場合、容積率のほか、**特定行政庁の許可による高さ制限の特例**

3.地方公共団体の取組の充実【施行日：令和７年 11 月 28 日】

① 危険なマンションへの勧告等【マンション再生法・マンション管理法】

▶ **外壁剥落等の危険な**状態にあるマンションに対する**報告徴収、助言指導・勧告、あっせん**等を措置

② 民間団体との連携強化【マンション管理法】

▶ **区分所有者の意向把握、合意形成の支援**等の取組を行う**民間団体の登録制度**を創設

資料：マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法概要資料（国土交通省）を基に作成

（8）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等を組み合わせた仕組みの普及が図られました。

（9）新たな住宅セーフティネット※制度

平成 19（2007）年に制定された「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）」は、平成 29（2017）年改正により、①住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度、②登録住宅の改修・入居への経済的支援、③住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援の 3 つを柱とした新たな住宅セーフティネット制度が創設されました。

また、令和 6（2024）年改正では、以下の 3 点を柱として、住宅確保要配慮者が安心して生活を送るための基盤となる住まいを確保できるよう、賃貸住宅に円滑に入居できるための環境の整備を推進することとしています。

改正法の概要

1 大家が賃貸住宅を提供しやすく、要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備

【住宅セーフティネット法、高齢者住まい法、住宅金融支援機構法】

○ **終身建物賃貸借※の利用促進**
▶ 終身建物賃貸借の**認可手続を簡素化**（住宅ごとの認可から**事業者の認可**へ）

○ **居住支援法人※による残置物処理の推進**
▶ 入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うため、**居住支援法人の業務**に、入居者からの委託に基づく**残置物処理を追加**

○ **家賃債務保証※業者の認定制度の創設**
▶ **要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者**（認定保証業者）を国土交通大臣が**認定**
⇒(独)**住宅金融支援機構**の家賃債務保証**保険**による要配慮者への**保証リスク**の**低減**

○ **居住サポート住宅※による大家の不安軽減**

2 居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進

【住宅セーフティネット法】

○ **居住サポート住宅（※）の認定制度の創設**
※ 法律上は「居住安定援助賃貸住宅」

▶ **居住支援法人**等が、要配慮者のニーズに応じて、**安否確認、見守り、適切な福祉サービスへのつなぎ**を行う住宅（**居住サポート住宅**）の供給を促進（**市区町村長**（**福祉事務所設置**）等が**認定**）

⇒生活保護受給者が入居する場合、**住宅扶助費**（**家賃**）について**代理納付**（※）を**原則化**
⇒入居する要配慮者は**認定保証業者**が**家賃債務保証**を**原則引受け**

＜居住サポート住宅のイメージ＞



3 住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化

【住宅セーフティネット法】

○ **国土交通大臣及び厚生労働大臣が共同で基本方針を策定**

○ **市区町村**による**居住支援協議会**※設置を**促進**（努力義務化）し、住まいに関する**相談窓口**から入居前・入居中・退居時の支援まで、住宅と福祉の関係者が連携した**地域における**総合的・包括的な**居住支援体制**の整備を推進



資料：改正住宅セーフティネット法概要資料（国土交通省）を基に作成

2． 富士市の現況

（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、北の富士山周辺から南の駿河湾へと続く北高南低の傾斜地形で、東に浮島ヶ原、西に富士川を擁しています。市街地は主に緩やかな傾斜地や平坦地に広がっています。

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、標高差による地域差はあるものの、概ね温暖な太平洋側気候となっています。

また、富士・愛鷹山麓の伏流水など、良好な水環境と豊富な緑に恵まれています。



（2）都市の沿革

本市の住環境は、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、水質や大気の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、住宅供給が続き、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、市の玄関口としてふさわしい市街地の形成を目指した土地区画整理事業が施行され、交流拠点機能の強化や商業・業務機能の導入を進めています。

江戸	●東海道五十三次の宿場「吉原宿」を核に交通の要衝として発展。
明治	●殖産興業で近代化、東海道本線・鈴川駅（現・吉原駅）・馬車鉄道が整備され交通の分岐点へ。
昭和	●昭和 43(1968)年に東名・富士 IC が開設し、産業機能が強化。 ●昭和 63(1988)年に東海道新幹線・新富士駅が開業し、広域交通の利便性が大きく向上。
平成	●平成初期に富士市文化会館ロゼシアターや中央公園が開設。 ●平成 24(2012)年に新東名・新富士 IC が開設。 ●平成 30(2018)年に市庁舎４階に子育て総合相談支援センターを開設。
令和	●令和２(2020)年に新環境クリーンセンターが完成。 ●令和４(2022)年にＪＲ富士駅周辺の回遊性・滞在性の向上を目指し、道路などを活用した社会実験「エキキタテラス」を初開催。 ●令和５(2023)年に新富士駅構内に「新富士駅シェアオフィス WORX 新富士」を設置。 ●令和６(2024)年に AI(人工知能)を活用したオンデマンドバス「のるーとふじ」運行開始。 ●令和６(2024)年に市内初の公道での自動運転バスの実証運行を、県と連携して新富士駅・富士駅間と富士見台地区の２か所で実施。

昭和 41(1966)年 **富士市誕生**（2 市 1 町合併）

昭和 50(1975)年 **人口 20 万人超**

平成 20(2008)年 **人口 26 万人超**（旧富士川町と合併）

令和 **生活環境や日常の利便性が向上**

（3）人口・世帯の状況

人口推移　将来的にも人口減少が続く一方で、世帯数は増加傾向

・本市の人口は、平成 21（2009）年をピークに将来的にも減少傾向にありますが、世帯数は増加傾向にあります。そのため、世帯あたり人員は減少が続き、核家族化の進行が予測されます。

人口・世帯数の推移



※人口の推計値は、中位推計（出生率が横ばいに推移するケース）

資料：実績値：住民基本台帳、外国人登録、推計値：富士市市民課資料 / 各年度末現在

人口動態　少子高齢化が進行し、近年は自然減が拡大しているが、社会動態は転入増加傾向

・自然動態は、平成 22（2010）年にマイナスに転じ、年々減少幅が拡大し続けています。

・社会動態は、平成 25（2013）年にマイナスのピークを迎え、その後は、転入転出を繰り返し、近年は転入増加傾向となりました。

自然動態・社会動態の推移

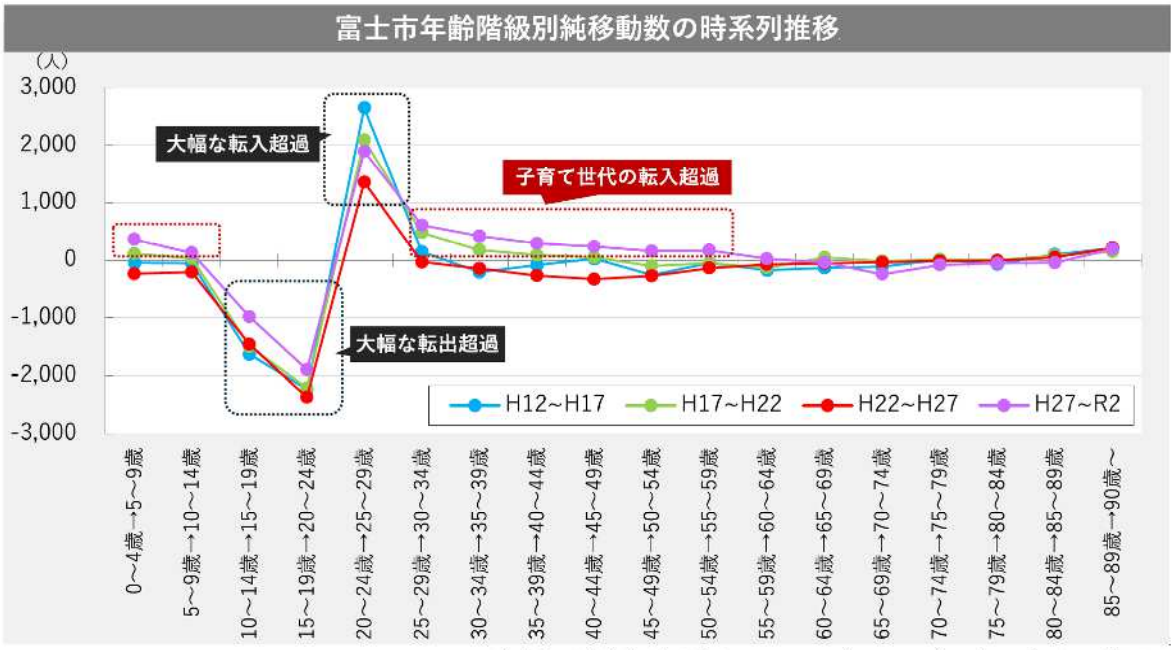


資料：住民基本台帳 / 各年 12 月 31 日現在

年齢階層別人口　近年は若者、子育て世代の転入数が増加傾向にある

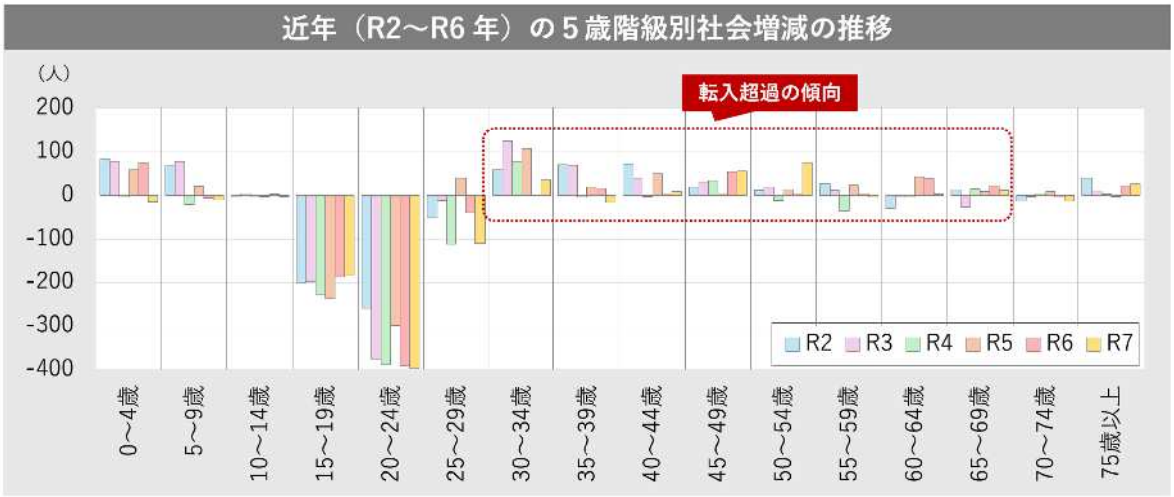
・国勢調査（地域経済分析システム：平成 12 年～令和 2 年）のデータによると、10 代後半と 20 代前半の大幅な転出超過傾向が続いています。一方、20 代後半では大幅な転入超過傾向が続いています。

・直近の 5 年間では、0 歳から 10 代前半までと、20 代後半から 50 代後半までの転入が増えており、子育て世代などが転入している傾向がみられます。



資料：地域経済分析システム（RESAS）／日本人＋外国人

・一方、令和 2（2020）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令和 2（2020）年以前と同様ですが、30 代から 60 代までの幅広い世代で転入超過の傾向が表れています。

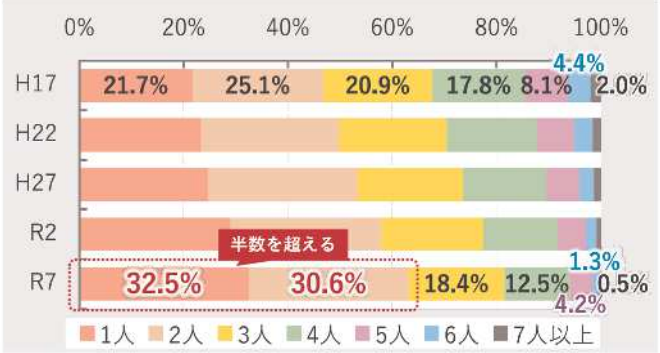


資料：住民基本台帳／日本人

世帯数　核家族化が進み、将来的にも単独世帯が増加

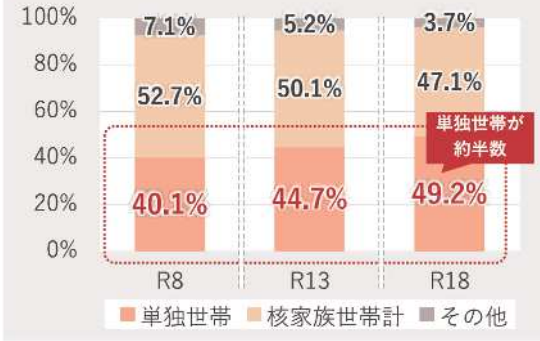
・世帯人員 1～2 人の世帯が占める割合が増加しており、令和 7 （2025）年時点で世帯人員 2 人以下の世帯が半数を超え、特に世帯人員が 1 人の世帯が約 3 割に増加しています。
・将来的には、核家族世帯は減少し、単独世帯が増加することが予測されます。

世帯人員別世帯数の変化



資料：国勢調査

世帯数の将来推計

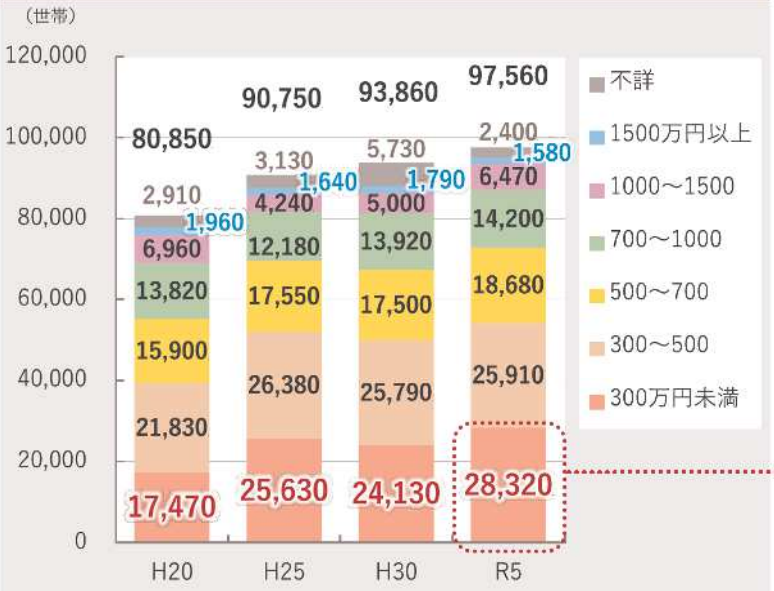


資料：富士市市民課資料

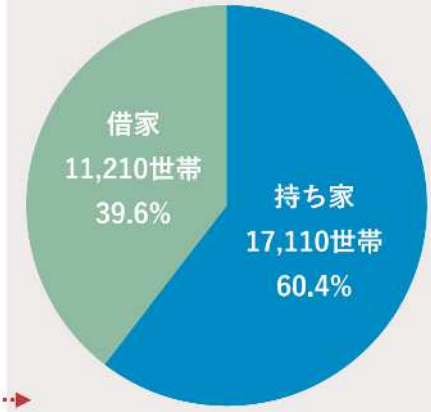
世帯年収　約 3 割が年間収入 300 万円未満の世帯で、うち 4 割は借家に居住している

・本市の年間収入 300 万円未満の世帯は、令和 5 （2023）年時点で 28,320 世帯（全世帯の 29.0%）となっており、平成 30（2018）年と比べて増加しています。
・本市の年間収入 300 万円未満の世帯のうち、持ち家に居住する世帯は令和 5 （2023）年時点で 17,110 世帯（60.4%）、借家に居住する世帯は 11,210 世帯（39.6%）となっています。

年間収入別主世帯数の推移



年間収入 300 万円未満世帯

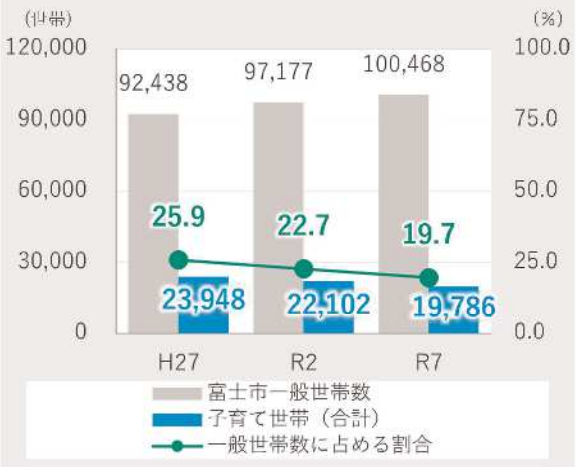


資料：住宅・土地統計調査

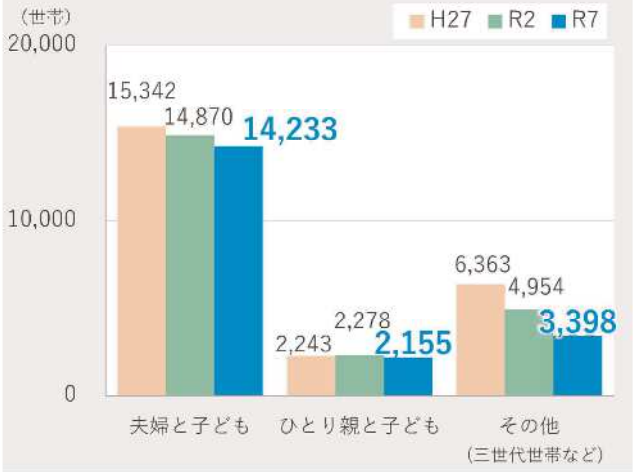
子育て世帯　子育て世帯は年々減少傾向であり、うち約１割はひとり親世帯

・本市の子育て世帯（18 歳未満世帯員のいる一般世帯）は、令和７（2025）年時点で 19,786 世帯となっており、平成 27（2015）年と比較して約 15%減少しています。
・その内訳をみると、令和７（2025）年時点で「夫婦と子ども」世帯が約７割（14,233 世帯）、「ひとり親と子ども」世帯が約１割（2,155 世帯）、「その他」世帯が約２割（3,398 世帯）となっており、「ひとり親と子ども」世帯はほぼ横ばい、「夫婦と子ども」「その他」世帯は減少傾向となっています。

子育て世帯の推移



子育て世帯の家族類型別世帯数の推移

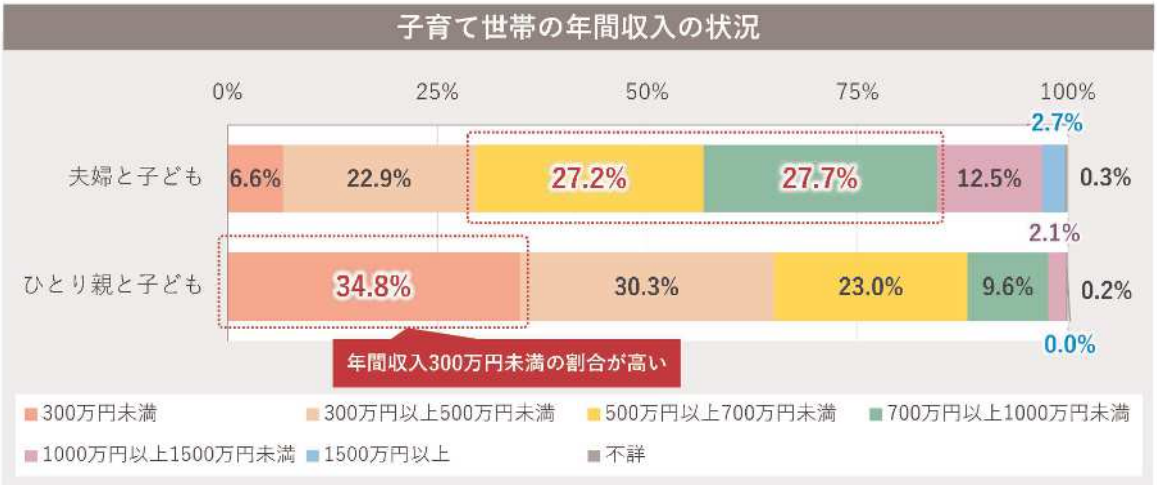


資料：国勢調査

世帯年収　ひとり親世帯の約３割が年間収入 300 万円未満

・本市の「夫婦と子ども」世帯は、年間収入「700 万円以上 1000 万円未満（27.7%）」が最も多く、次いで「500 万円以上 700 万円未満（27.2%）」となっています。
・一方、「ひとり親と子ども」世帯は、年間収入「300 万円未満（34.8%）」が最も多くなっています。

子育て世帯の年間収入の状況

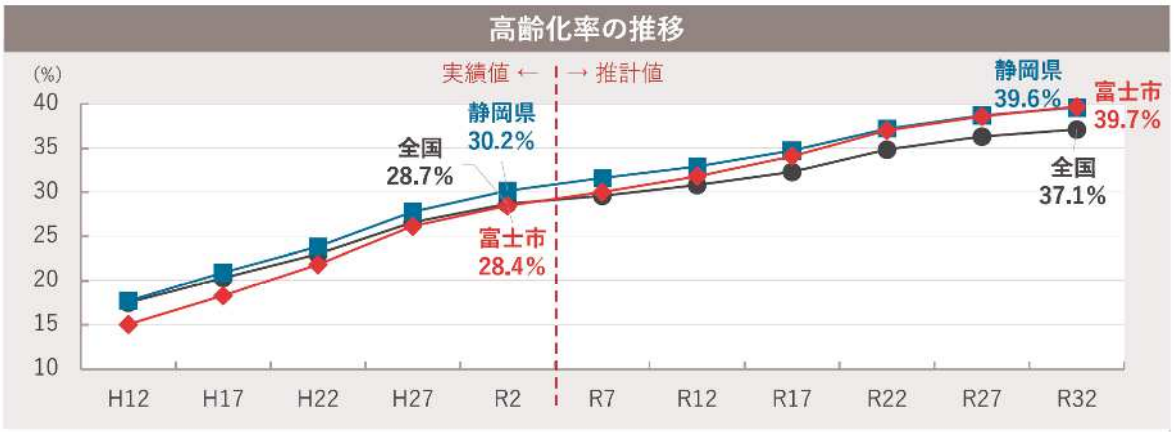


資料：令和５年住宅・土地統計調査

高齢者

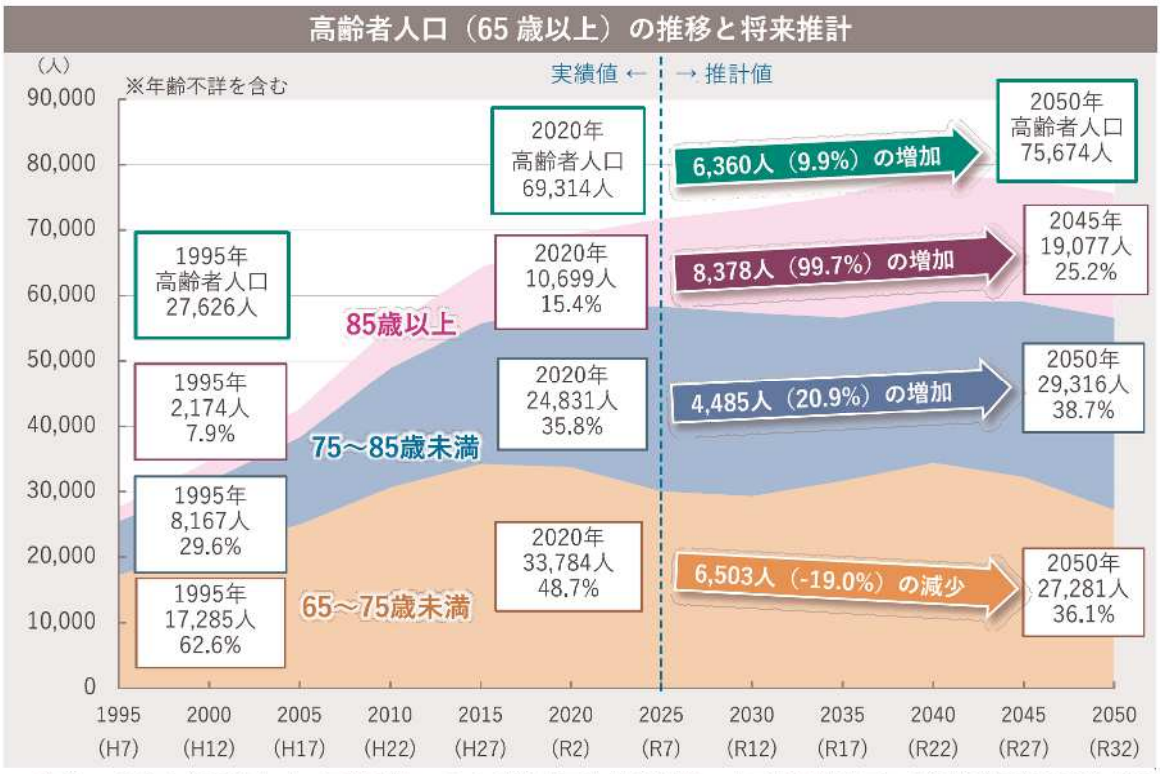
静岡県より低い水準であるが、年々高齢化が進行している
将来、75 歳以上の人口が大幅に増加する見込み

・本市の高齢化率は、静岡県よりも低い水準で推移していますが年々上昇しており、令和 2（2020）年時点で 28%を超え、令和 32（2050）年には 39.7%まで上昇すると推計されています。



資料：令和 2 (2020)年まで国勢調査、それ以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値(R2(2020)年推計)

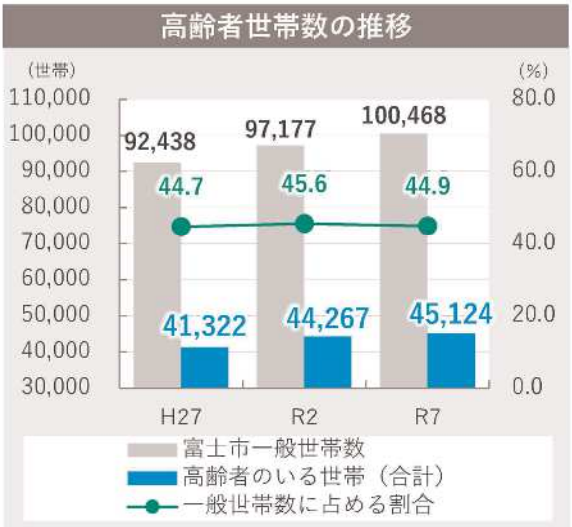
・本市の高齢者人口の将来推計を年齢別にみると、65～75 歳未満は減少する一方で、75～85 歳未満と 85 歳以上は現在と比較して増加する見込みであり、特に 85 歳以上は大幅な増加が見込まれています。

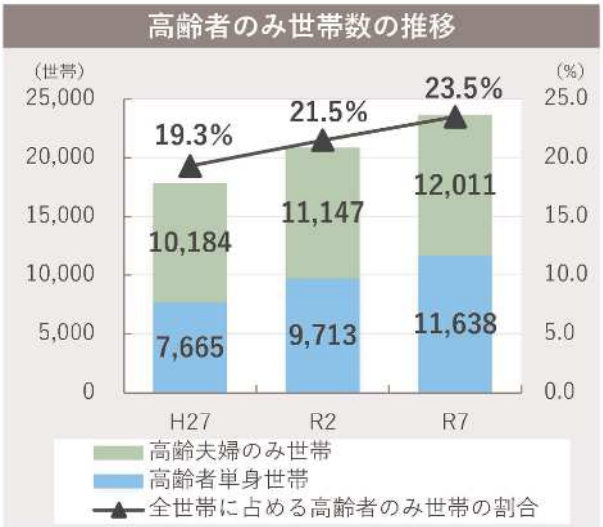


資料：令和 2 (2020)年まで国勢調査、それ以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値(R2(2020)年推計)

高齢者世帯　高齢者世帯（特に単身・夫婦のみ世帯）が増加している

・本市の高齢者世帯（65 歳以上の高齢者のいる世帯）は、令和 7（2025）年時点で 45,124 世帯、一般世帯数に占める割合は 44.9%となり、平成 27（2015）年と比較して約 1.1 倍に増加しています。
・高齢者世帯のうち、高齢単身世帯や高齢夫婦のみ世帯が特に増加しており、令和 7（2025）年時点で本市の全世帯数の約 2 割となり、平成 27（2015）年と比較して約 1.3 倍に増加しています。

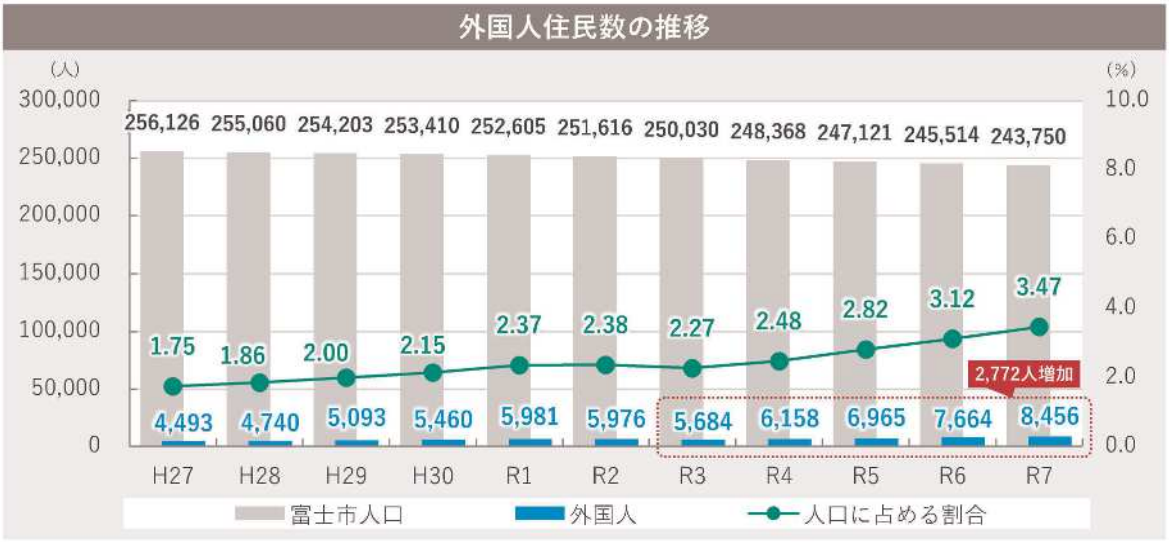




資料：国勢調査

外国人　市内に住む外国人が増加している

・平成 27（2015）年度以降、コロナ禍には一時横ばいとなりましたが、市内に住む外国人の割合は増加傾向にあり、直近 5 年間で約 2,800 人増加しています。
・令和 5（2023）年度末時点では、国籍別にみるとベトナムが最も多くなっており、近年は東南アジアの国からの転入者が増加しています。



資料：富士市人口統計 / 各年度末現在

生活保護受給世帯　被保護世帯数、被保護人数、保護率※ともに増加傾向

・本市の被保護世帯は、令和７（2025）年度時点で 1,744 世帯となっており、年々増加しています。
・また、被保護人数は、令和７（2025）年度時点で 2,079 人、保護率は 0.87%となっており、こちらも年々増加しています。
・令和７（2025）年度時点の本市の保護率は、全国より低いものの、静岡県より少し高くなっています。

富士市の生活保護受給世帯数等の推移



保護率の比較（令和７年度末）

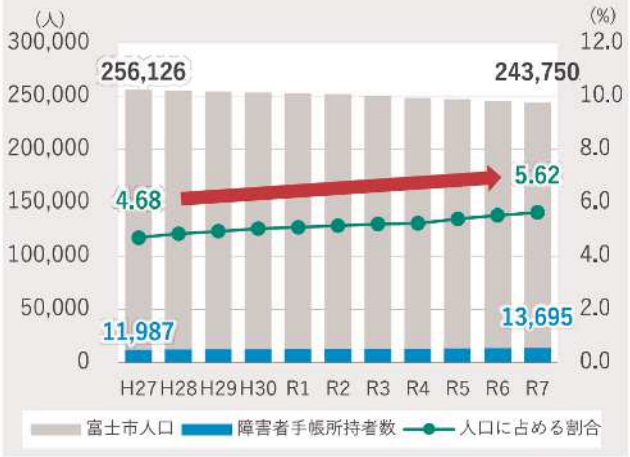


資料：【富士市】令和８年度富士市の福祉、【全国・静岡県】令和７年度被保護者調査

障害者　障害者手帳所持者数・人口に占める割合はともに増加傾向

・本市の障害者手帳所持者数は、令和７（2025）年度末時点で 13,695 人となっており、市人口に占める割合とともに増加傾向となっています。
・その内訳をみると、「身体障害者（身体障害者手帳）」は、ほぼ横ばいとなっていますが、「知的障害者（療育手帳）」と「精神障害者（精神障害者保健福祉手帳）」は増加傾向となっています。

障害者手帳所持者数の推移



障害者手帳所持者数の推移（内訳）



資料：令和８年度富士市の福祉（市人口は富士市人口統計）

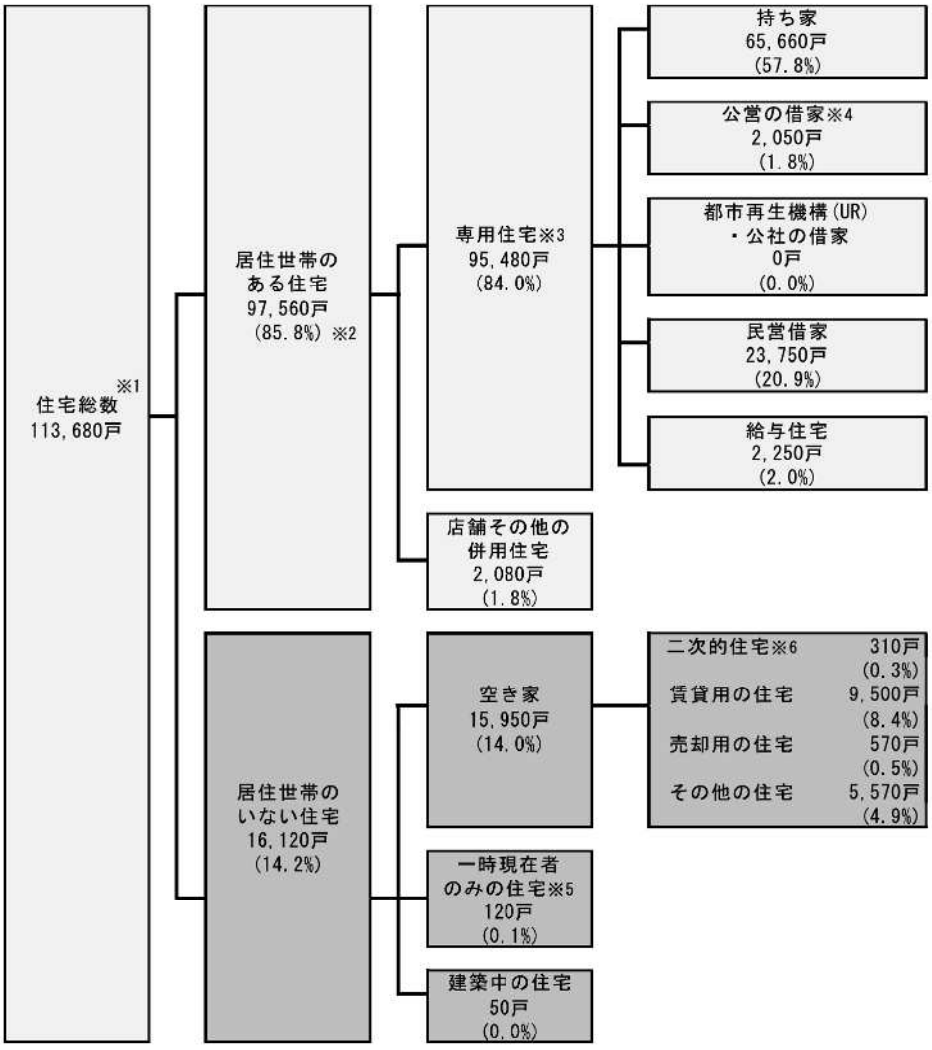
3. 富士市の住宅・住環境の現状

（1）住宅ストック

住宅ストック数　　持ち家が約６割、民営借家が約２割

・本市には、113,680 戸の住宅があり、居住世帯のある住宅 97,560 戸（85.8%）のうち、持ち家が 65,660 戸（57.8%）、民営借家が 23,750 戸（20.9%）となっています。
・居住世帯のいない住宅は 16,120 戸（14.2%）あり、そのうち空き家は 15,950 戸（14.0%）となっています。

富士市の住宅ストックの概況



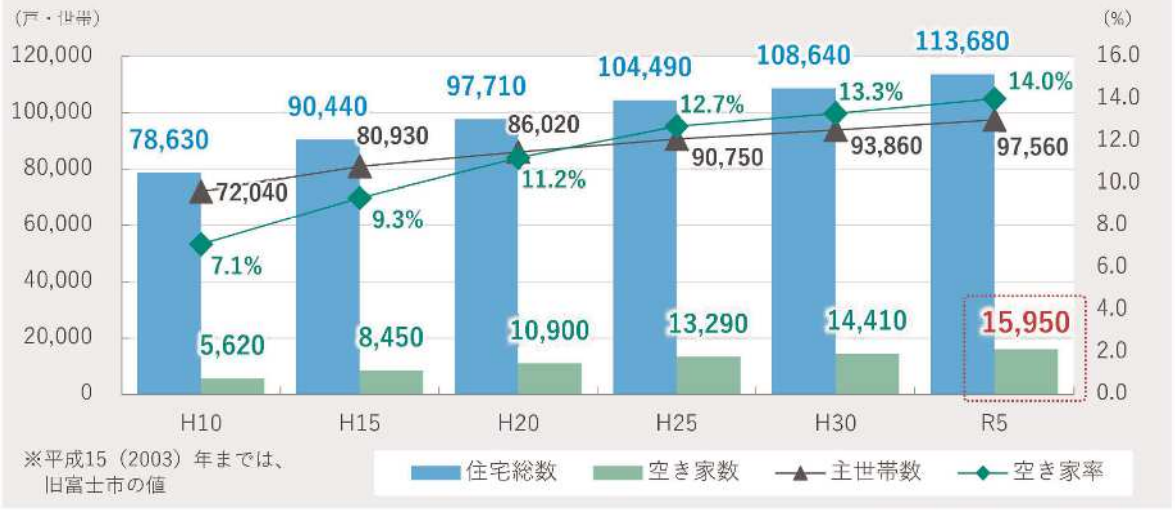
※1：図中の数値は、一の位で四捨五入しているため，総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。
※2：()内の%は「住宅総数」に対する比率。四捨五入の関係で合計が100%にならない場合がある。
※3：専用住宅の総数は、住宅の所有の関係が「不詳」の住宅を含む。
※4：「公営の借家」数は、一戸建や長屋建の一部が含まれていないため、実際の公営住宅数と異なる。
※5：昼間だけ使用しているとか、何人かの人が寝泊まりしているなど、そこに普段居住している人が一人もいない住宅。
※6：別荘及び残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅。

資料：令和５年住宅・土地統計調査

住宅数の推移　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、空き家率も増加しています。
・令和 5（2023）年時点で 15,000 戸以上の空き家があると推計されています。

住宅数・空き家数等の経年変化

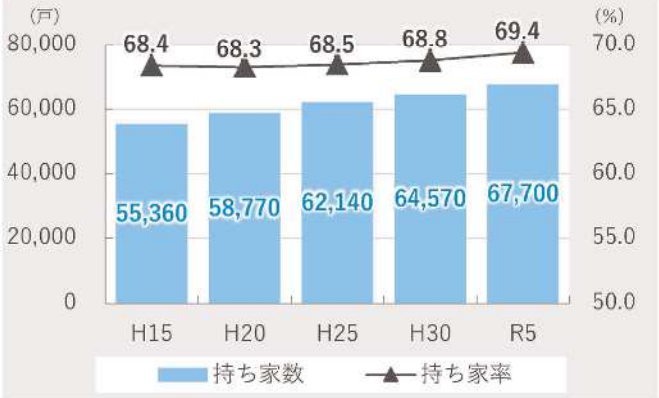


資料：住宅・土地統計調査

住宅所有　持ち家数・持ち家率は年々増加傾向にあり、持ち家率は県平均以上

・本市の持ち家率の推移をみると、平成 15（2003）年以降、微増傾向となっています。
・令和 5（2023）年時点の本市の持ち家率は、県平均以上となり、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。

持ち家数と持ち家率の推移



持ち家率（令和 5 年）

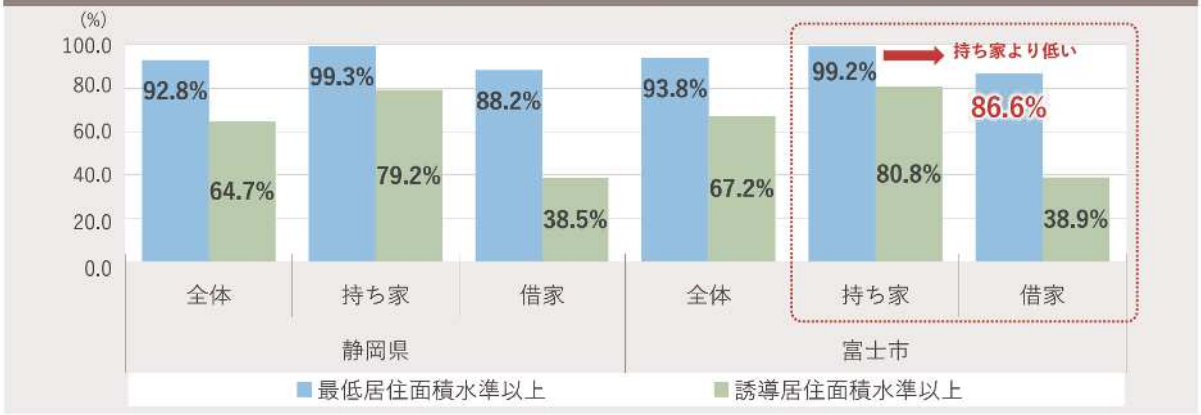


資料：住宅・土地統計調査

居住面積　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。

最低居住面積水準・誘導居住面積水準※以上の世帯の割合



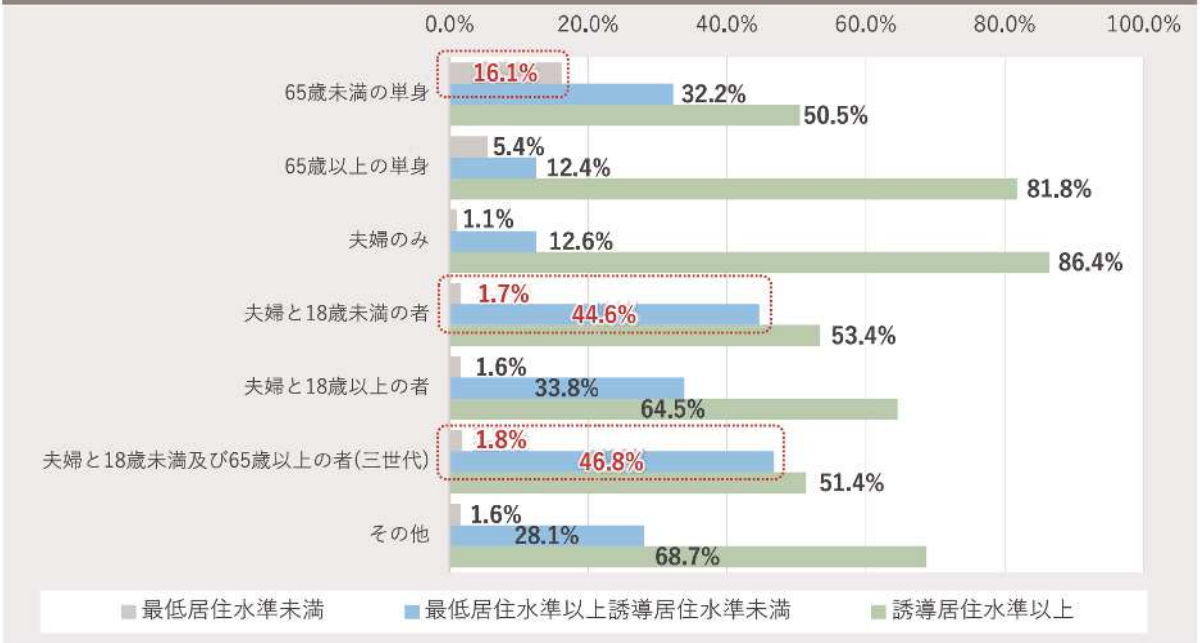
資料：令和 5 年住宅・土地統計調査

家族類型別　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、2 割近くを占めています。

・「夫婦と 18 歳未満の者や 65 歳以上の者（三世代世帯）」の子育て世帯では、誘導居住面積水準未満の割合が半数近くを占めています。

家族類型別の居住面積水準



資料：令和 5 年住宅・土地統計調査

民間賃貸住宅

住宅確保要配慮者が比較的容易に入居できる低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅は 5,855 戸

・低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅（昭和 56（1981）年以降建築、最低居住面積水準以上、生活保護の住宅扶助上限未満の家賃のすべてを満たす）は、令和 5（2023）年時点で、5,855 戸が活用可能と推計されます。

①最低居住面積水準

世帯人数	1 人	2 人	3 人	4 人	5 人	6 人	7 人
面積水準	25 ㎡	30 ㎡	40 ㎡	50 ㎡	57 ㎡	66.5 ㎡	76 ㎡

②生活保護の住宅扶助限度額（富士市令和 7 年度現在）

世帯人数	1 人	2 人	3 人	4 人	5 人	6 人	7 人
限度額	37,000 円	44,000 円	48,000 円	48,000 円	48,000 円	52,000 円	58,000 円

活用可能な民間賃貸住宅戸数の推計

活用可能な民間賃貸住宅戸数			居住中※3	空き家※4	合計	割合
	家賃※1	面積※2				
1 人世帯向け	3.7 万円未満	25 ㎡～29 ㎡	470	168	638	10.9%
2 人世帯向け	4.4 万円未満	30 ㎡～39 ㎡未満	916	328	1,244	21.2%
3 人世帯向け	4.8 万円未満	40 ㎡～49 ㎡未満	1,257	450	1,707	29.2%
4 人世帯向け	4.8 万円未満	50 ㎡～59 ㎡未満	624	223	847	14.5%
5 人世帯向け	4.8 万円未満	60 ㎡～69 ㎡未満	347	124	471	8.0%
6 人世帯向け	5.2 万円未満	70 ㎡～79 ㎡未満	105	37	142	2.4%
7 人世帯向け	5.8 万円未満	80 ㎡～	594	212	806	13.8%
合計			4,313	1,542	5,855	100.0%

※1 生活保護の住宅扶助上限未満に設定
※2 最低居住面積水準より設定
※3 現在居住している世帯数
※4 腐朽・破損のない賃貸用空き家数

民間賃貸住宅全体戸数（居住中+空き家）32,210 戸の約 18%

資料：富士市住宅政策課

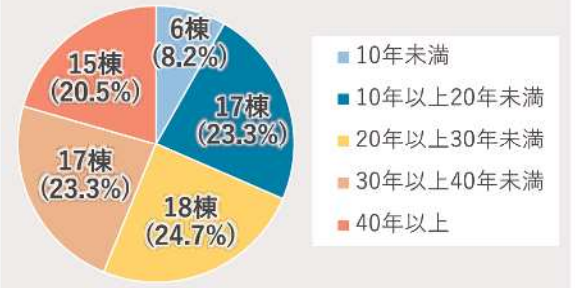
マンション

大規模な修繕が必要となるマンションの急増が予想されるマンション管理計画制度に基づく認定は 3 棟のみ

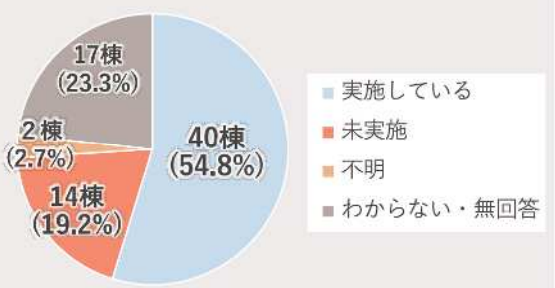
・本市のマンション（マンション管理適正化法第 2 条第 1 号に基づく分譲マンション）棟数は、令和 7（2025）年度時点で 73 棟、そのうち 15 棟（20.5%）が築 40 年を超える状況にあり、10 年後には 32 棟（43.8%）、20 年後には 50 棟（68.5%）と、今後高経年のマンションの急増が見込まれます。

・本市のマンション 73 棟のうち、大規模修繕工事を実施しているマンションは 40 棟（54.8%）となっています。また、適切な管理計画が策定されているものとして、マンション管理計画認定制度に基づく認定を受けているマンションは 3 棟（4.1%）となっています。

マンションの築年数



大規模修繕工事の実施状況



資料：富士市住宅政策課

公的賃貸住宅　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

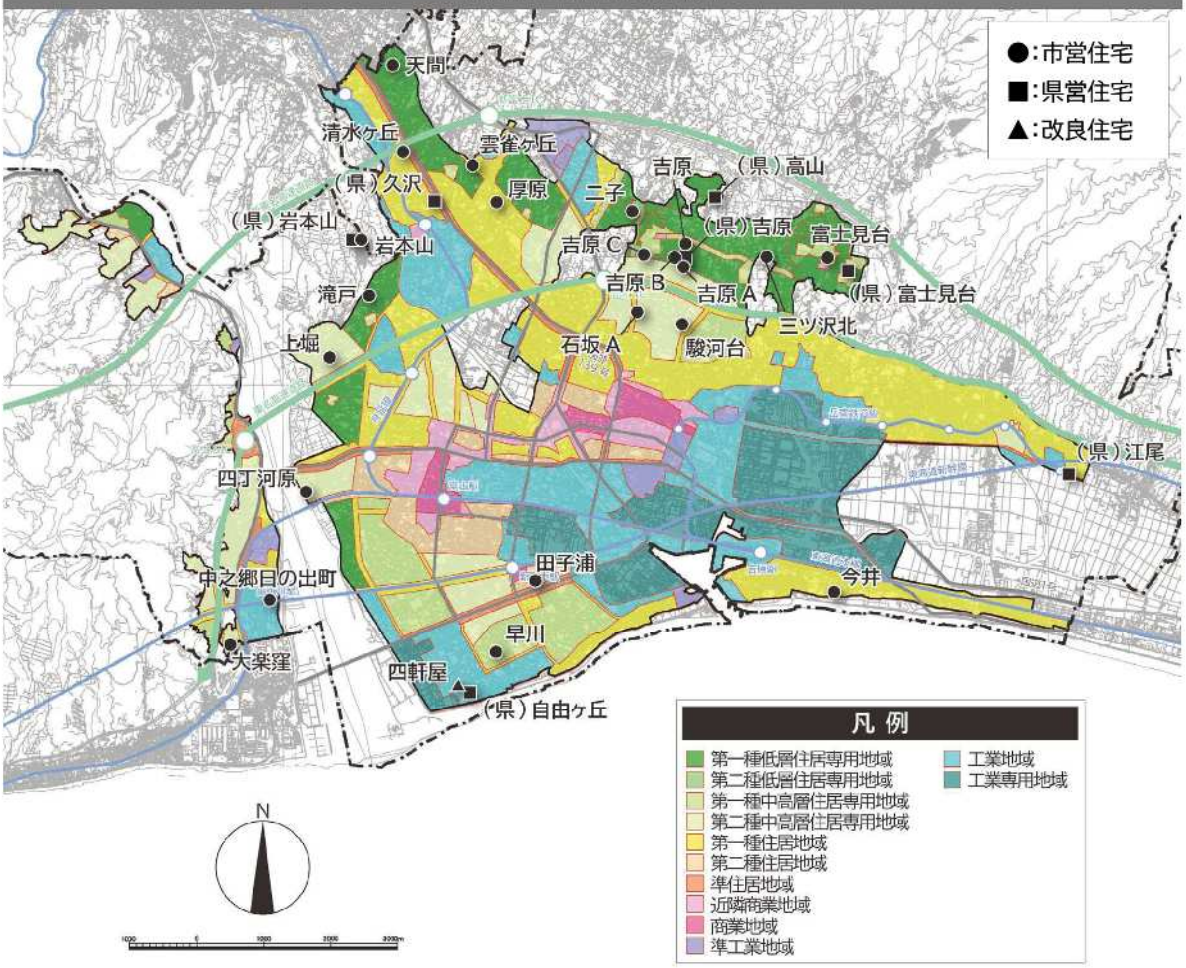
・本市には、30 団地に 2,912 戸の公営住宅があります。そのうち 7 団地 737 戸は静岡県が管理する県営住宅で、それ以外の 23 団地 2,175 戸が本市の管理する市営住宅等です。これらの公営住宅は、まちなかではなく、市街化区域の縁辺部に分散的に立地しています。

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（㎡）	延床面積/戸数(㎡/戸)
市営住宅等※	23	2,175	94.6	129,634	59.5
県営住宅	7	737	105.3	52,077	70.7
合計	30	2,912	97.1	181,447	62.3

※改良住宅を含む

公的賃貸住宅位置図



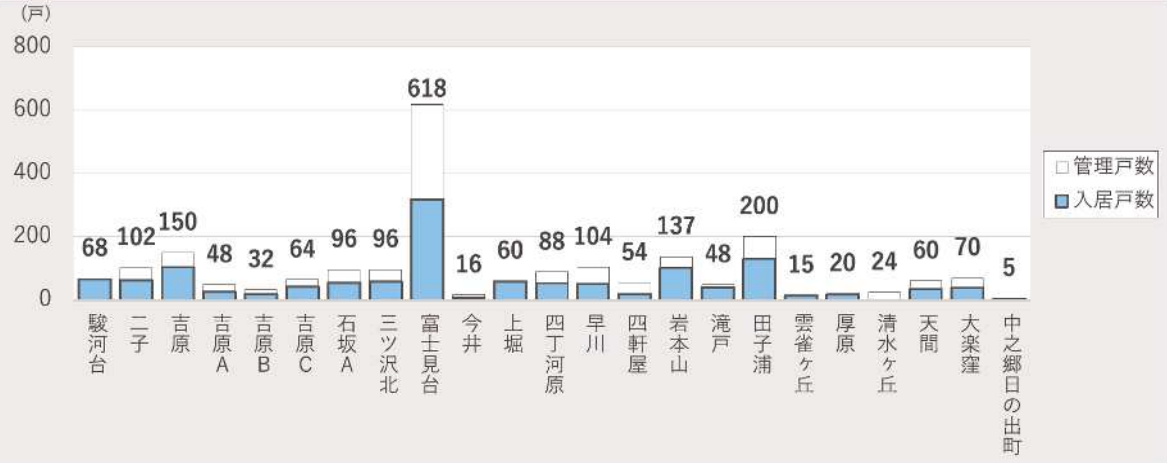
資料：富士市住宅政策課

市営住宅　昭和 40～50 年代に建設された団地が多く、高齢化も進んでいる

・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、建物や設備の老朽化が進んでいます。

・入居者の高齢化率が 50%を超える団地は 15 団地あり、全体の半数以上の団地で高齢化が進んでいます。また、入居率は全体で 60.6%となっており、市営住宅全体で約 4 割程度の空き住戸が存在しています。

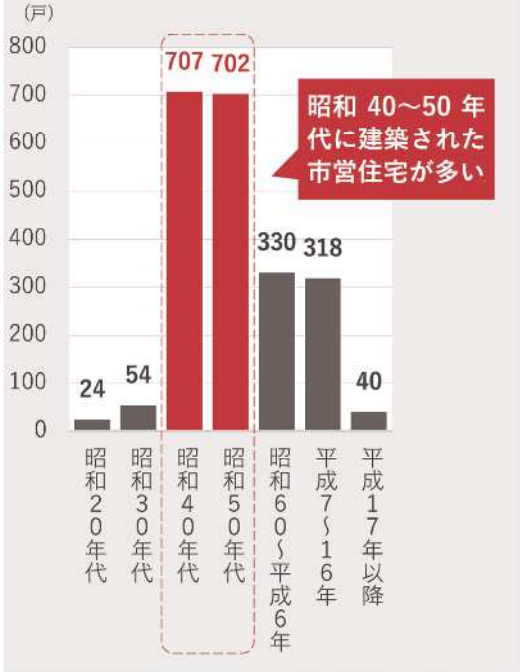
市営住宅等の団地別管理戸数・入居戸数



市営住宅入居率・高齢化率



市営住宅等の建築年代別管理戸数



資料：富士市住宅政策課
（令和８年４月１日現在）

（2）住宅市場動向

地価　周辺都市に比べて低く、長期的に下落傾向にあり、近年は横ばいに推移

・地価公示によれば、本市の地価は、周辺都市に比べて住宅地平均価格は低く、旧富士川町と合併した平成 20（2008）年以降長期的に下落傾向にありますが、近年はほぼ横ばいに推移しています。

地価公示住宅地平均価格の推移と比較



※合併を実施した自治体は、合併前の年の数値は旧市のもの
※平成 25（2013）年から用途区分が見直され、準工業地及び市街化調整区域内宅地の区分がなくなり、住宅地、商業地又は工業地のいずれかに再分類された。特に富士宮市では、平成 25（2013）年以降市街化調整区域の調査地点が多く含まれたことから、住宅地平均価格が大きく下落している

資料：地価公示 / 各年 1 月 1 日

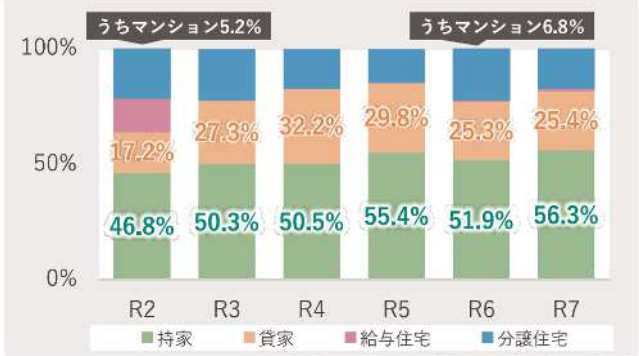
新設住宅着工　新設住宅総数は減少傾向にあり、その半数以上は持家が占める

・本市における直近 10 年間の新設住宅数は、年間 1,000～2,000 戸前後で推移しています。
・令和 2（2020）年以降、新設される住宅は減少傾向にあります。
・新設住宅数の内訳をみると、持家が半数以上を占めており、年々割合は増加しています。
・分譲住宅は 2 割程度で推移しており、そのうちマンションの新設数は、令和 2（2020）年に 5.2%、令和 6（2024）年に 6.8%となっています。

新設住宅数の推移（富士市）



新設住宅数の内訳推移（富士市）

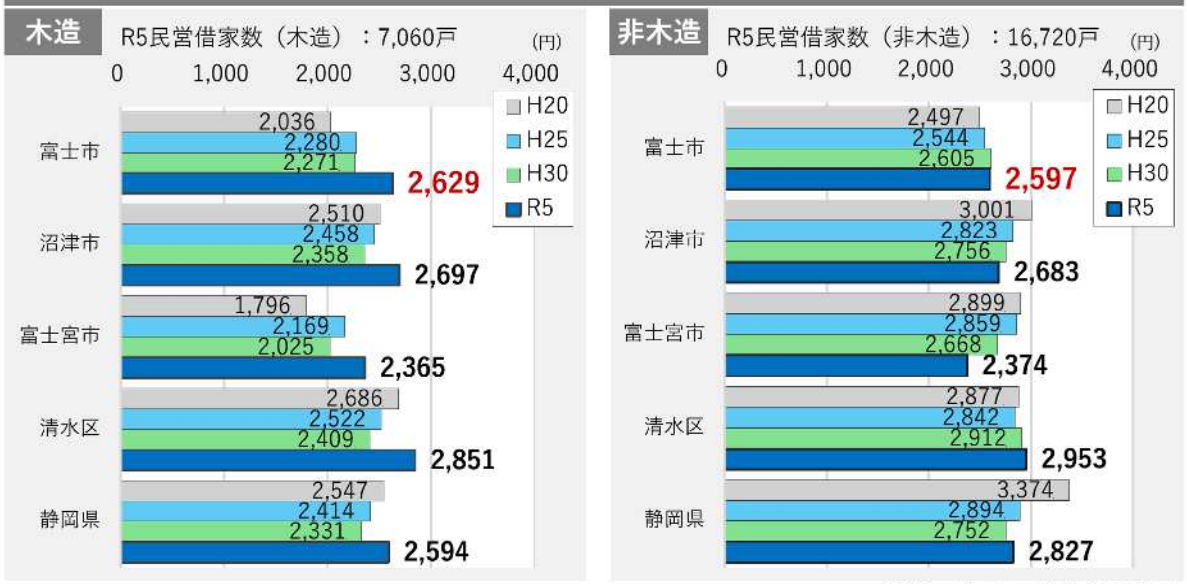


資料：静岡県新設住宅着工統計

家賃　民営借家の一畳あたり家賃は他都市と比較して低いものの上昇傾向

・民営借家の一畳あたり家賃は、木造が５年前と比較して県・他都市も含めて大きく上昇しています。
・本市では、木造は５年前から上昇して県平均以上となり、非木造では５年前と同程度で県平均・他都市と比べて低くなっています。

民営借家の一畳あたり家賃



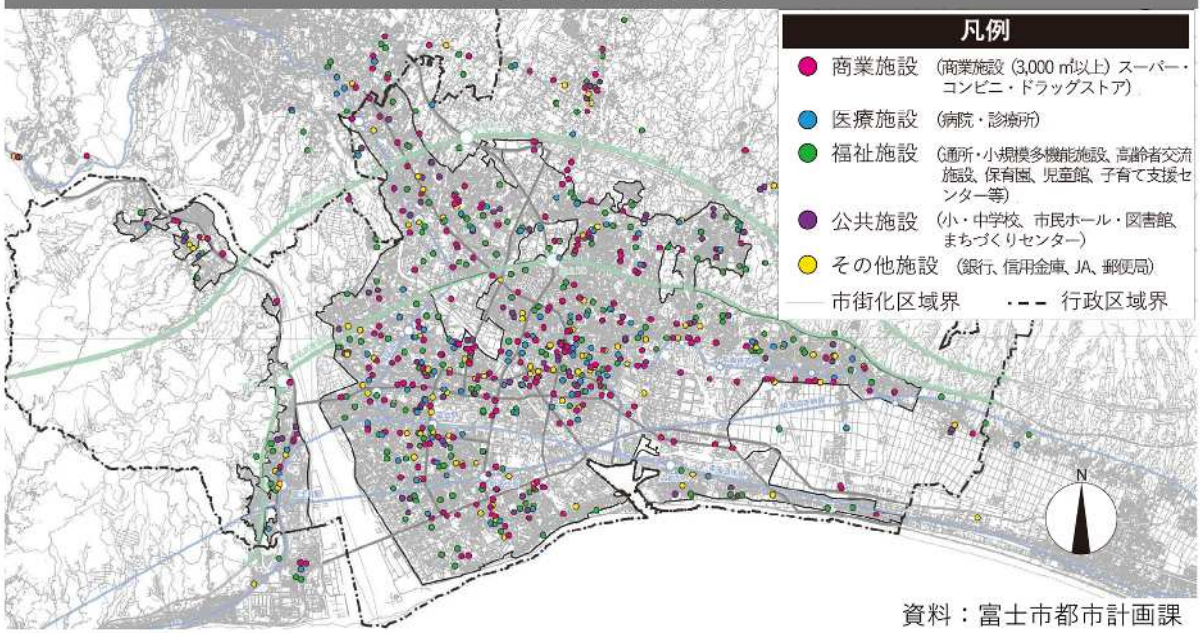
資料：住宅・土地統計調査

（3）住環境

生活利便性　生活利便施設は市街化区域内を中心に分散立地している

・生活利便施設は、市街化区域内を中心に分散して立地しています。

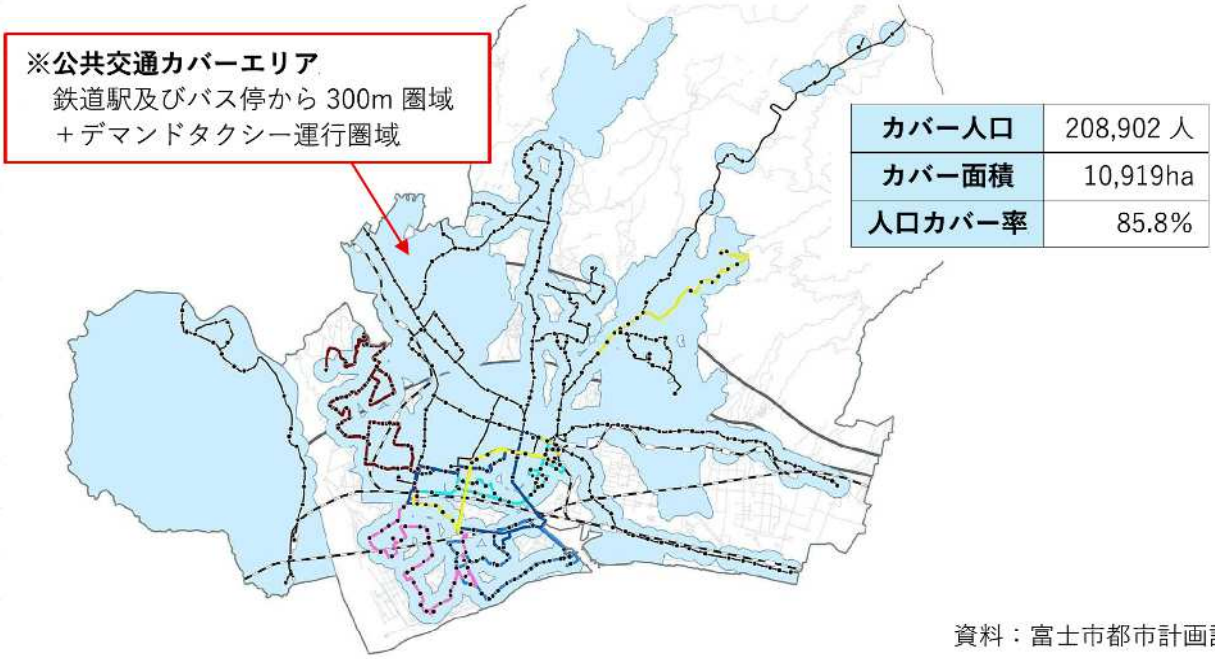
生活利便施設位置図



資料：富士市都市計画課

公共交通　公共交通カバーエリアの人口カバー率は約８割

・令和 8（2026）年度時点の市総人口に対する公共交通カバーエリアの人口は 85.8%を超えています。

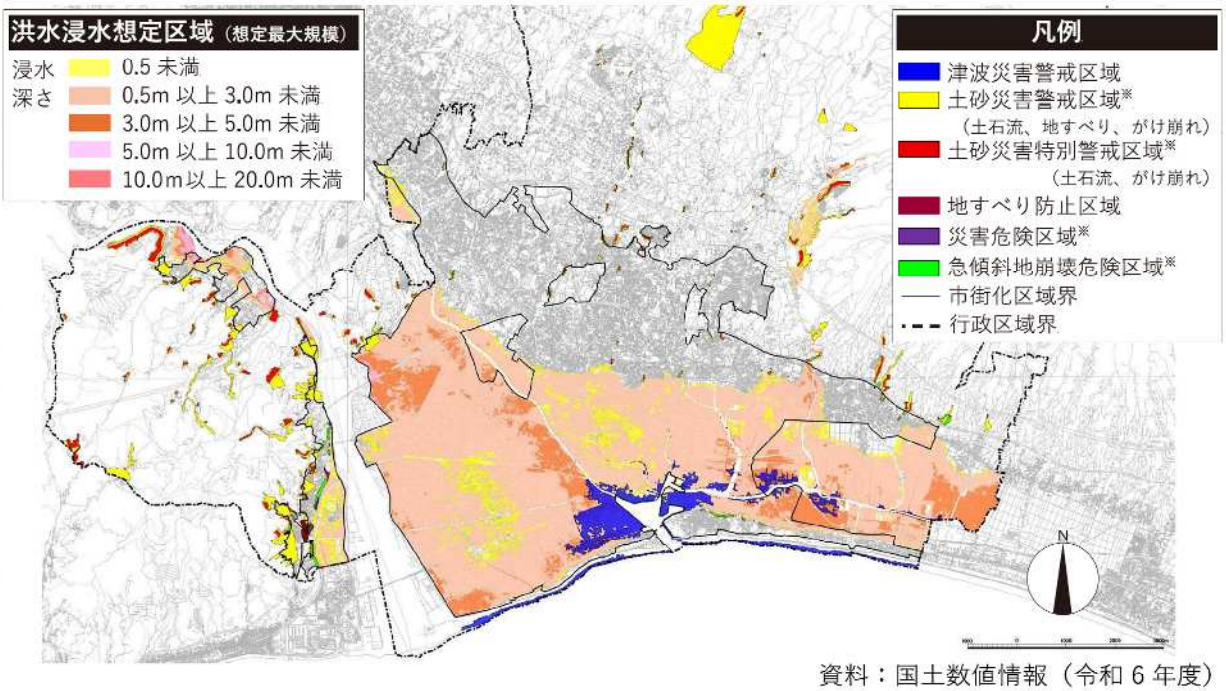


資料：富士市都市計画課

災害ハザード　市内に様々な災害ハザード※が存在している

・本市には、津波災害や土砂災害、急傾斜地崩壊危険などの様々な災害ハザードが存在しています。
・洪水浸水想定区域※（想定最大規模）をみると、0.5m 以上 3.0m 未満の浸水が想定される区域が市街地の南部・中部・東部に中心に広がっています。

災害ハザード区域



資料：国土数値情報（令和 6 年度）

耐震化の状況　住宅の耐震化率は、年々増加している

・本市の住宅の耐震化率（住宅総数に対する新耐震基準※（昭和 56（1981）年基準）が求める耐震性を有する住宅数）は、令和 5（2023）年で 94.9%（平成 30（2018）年は 91.5%）となっており、5 年間で 3.4 ポイント増加しました。

住宅の耐震化の現状

区分	調査年	昭和56 年※以降の住宅 ①	昭和55 年以前の住宅 ②	うち耐震性有 ③	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
木造	H30	45,482	14,858	8,223	60,340	53,705	89.0%
	R5	49,488	12,132	8,513	61,620	58,001	94.1%
非木造	H30	29,133	4,387	3,046	33,520	32,179	96.0%
	R5	31,251	4,689	3,340	35,940	34,591	96.2%
合計	H30	74,615	19,245	11,269	93,860	85,884	91.5%
	R5	80,739	16,821	11,853	97,560	92,592	**94.9%**

※昭和 56（1981）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

資料：住宅・土地統計調査より推計（平成 30 年、令和 5 年は住宅・土地統計調査の調査年次）

狭あい道路の状況　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 4 m 未満の道路）の拡幅整備は、近年は年間 2,000m 程度が整備されており、令和 3（2021）年度から令和 7（2025）年度の 5 年間では 8,000m 以上（400 件以上）が整備され、着実な拡幅が進められています。

富士市狭あい道路拡幅整備事業の実績



資料：富士市建築土地対策課

第 3 章

市民等の意向

1．市民アンケート調査結果

2．事業者ヒアリング

1． 市民アンケート調査結果

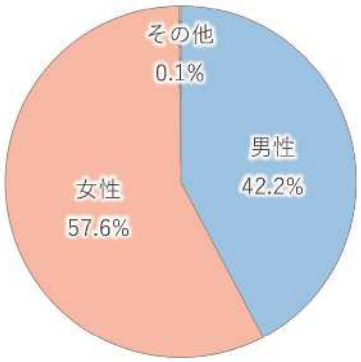
住まいを取り巻く環境の変化等を踏まえ、本市の住生活の実態を把握し、実情を踏まえた効果的な住宅政策の検討に向けて、市民 2,000 人を対象としたアンケート調査を実施しました。

（1）調査概要

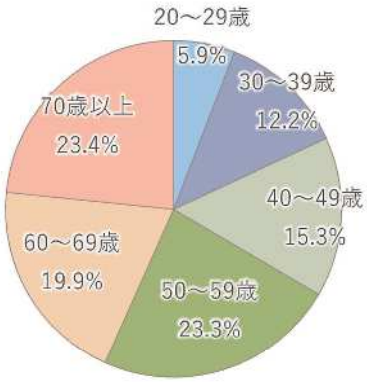
実施期間	令和 7 （2025）年 6 月
調査対象	20 歳以上の富士市民 2,000 人（無作為抽出）
調査方法	郵送により配布し、郵送返答またはインターネット回答により回収
回収数	785 票 （郵送：541 票、インターネット回答：244 票） （回収率：39.3%）

回答者の属性

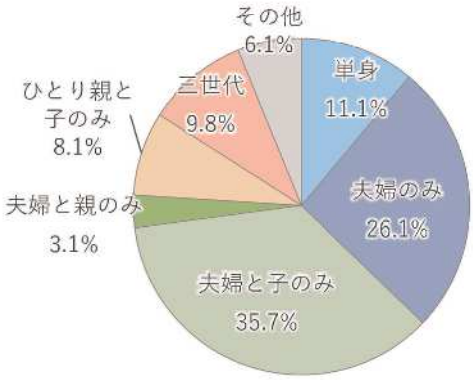
性別（N＝779）



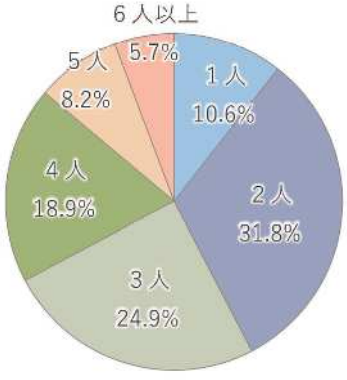
年齢（N＝778）



家族構成（N＝767）



世帯人員（N＝699）

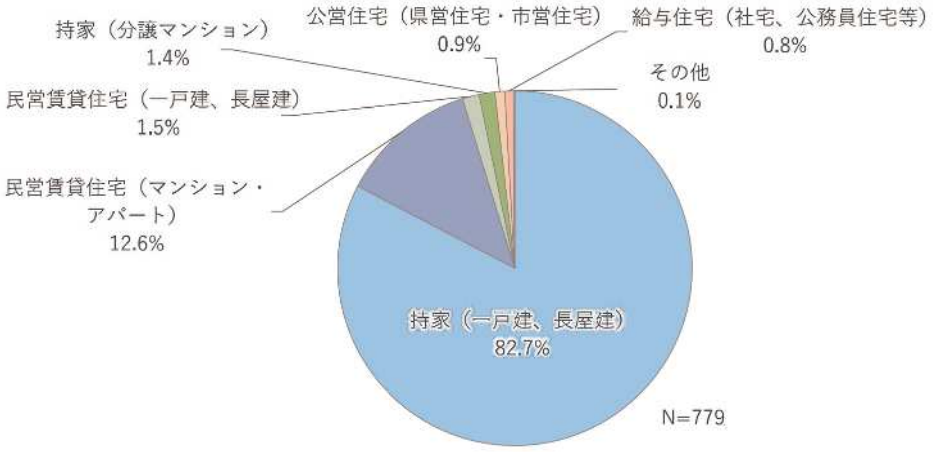


（2）主な結果

主な要点のまとめ

1 回答者の住まい

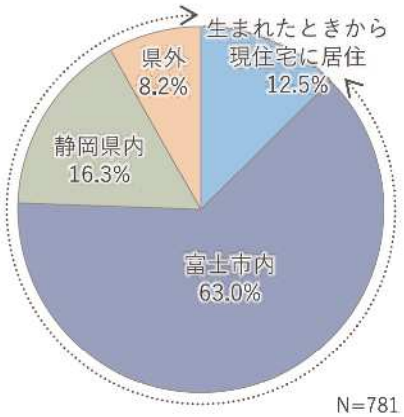
住宅タイプ



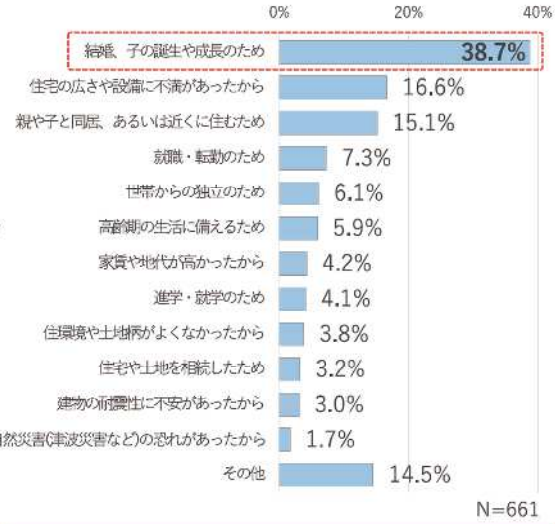
住んでいる住宅のタイプは**持家が 8 割以上**

2 現住宅に入居する前の住まい

現住宅に入居する前の居住地



現住宅への住みかえ理由



富士市内からの転居が約 6 割

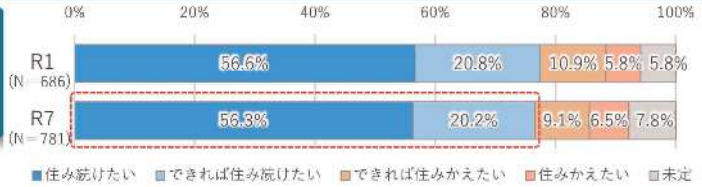
結婚や出産きっかけの住みかえが多い

3

現在の
住まいへの
定住意向

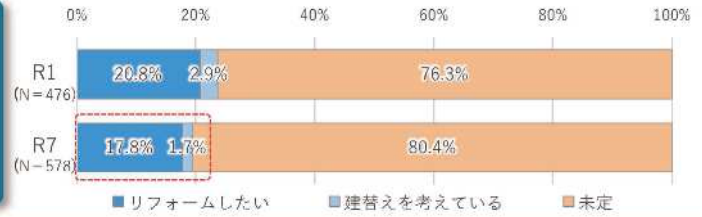
定住意向

約８割が定住を希望
（年齢が上がるにつれて定住意向が高い）

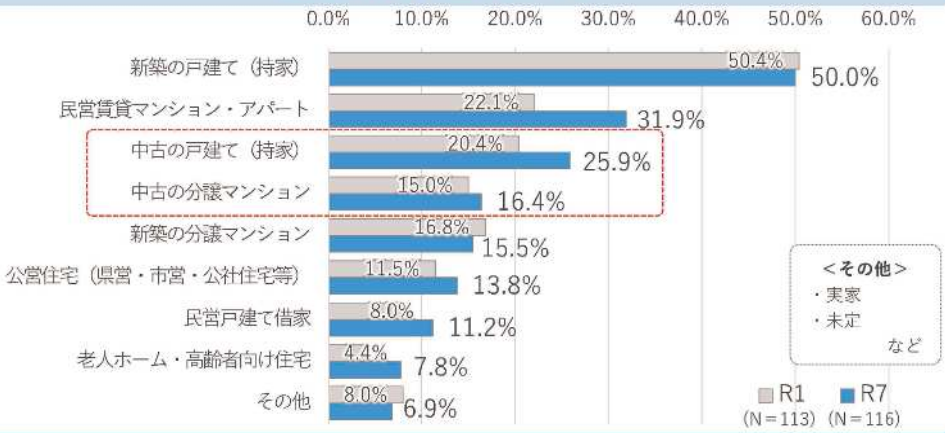


リフォーム意向

定住希望者のうち、
リフォーム意向は約２割
（内容は水まわりや屋根・外壁、内装が高い）

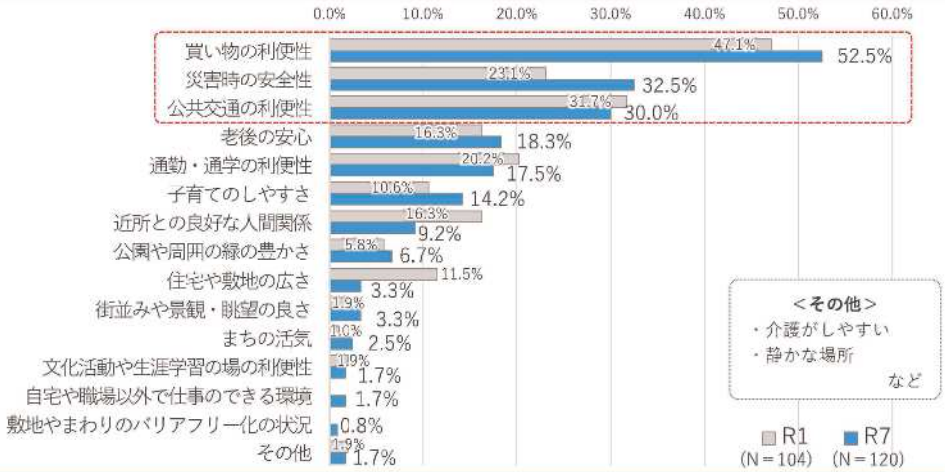


住みかえ先の住宅の候補



住みかえ希望者のうち、**新築戸建て**への住みかえ意向が**高い**が、
中古住宅や中古マンション等への住みかえ意向も**増加傾向**

住みかえ先に求める環境



住みかえ先に求める環境として、
買い物の利便性や災害時の安全性、公共交通の利便性が求められている

4

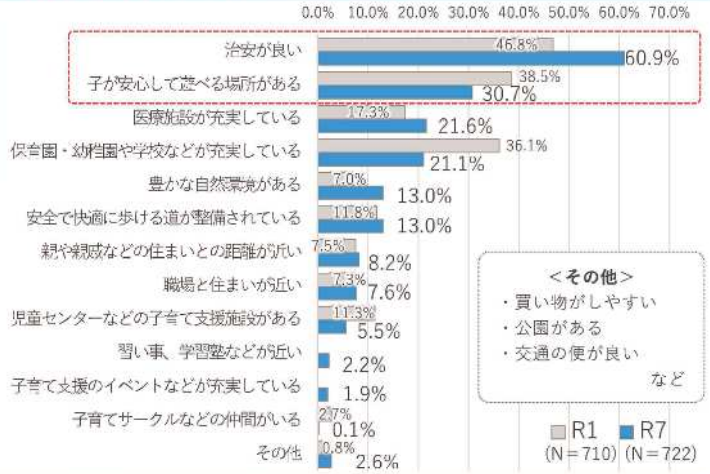
将来の
住まい方や
暮らし方

同居・近居の意向

●同居・近居世帯は減少し、将来的な同居・近居への**ニーズも 4 割未満**
●同居・近居は、**安心感や親の世話などのために望まれる**割合が高い

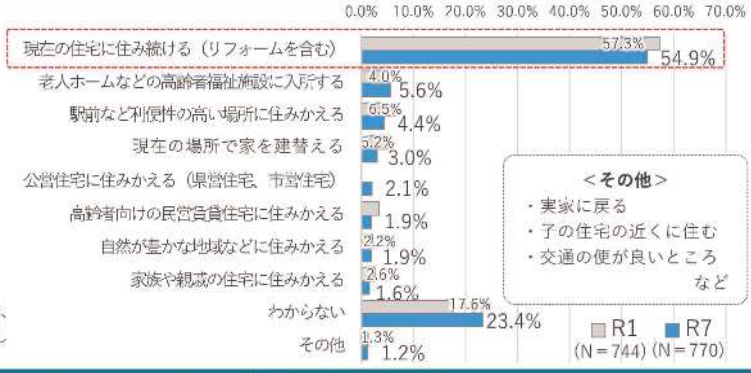
子育てしやすい住まいの周辺環境

治安が良く、子が安心して遊べる場所がある環境が望まれている



※「子育て支援のイベントなどが充実している」「習い事、学習塾などが近い」は、前回調査項目になし

老後の住まいと住環境

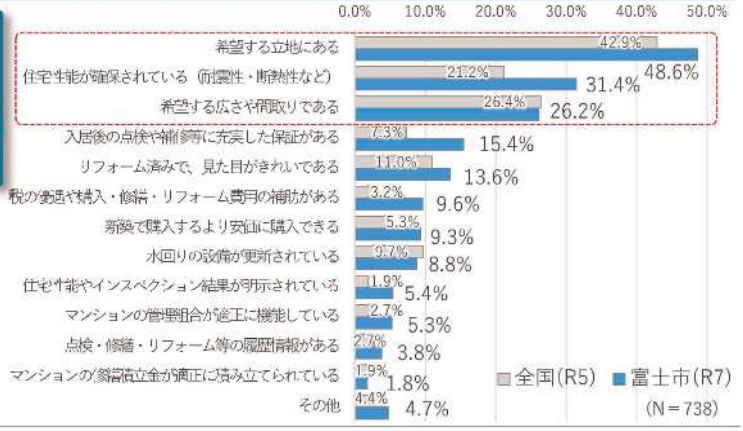


※「公営住宅に住みかえる（県営住宅、市営住宅）」は、前回調査項目になし

●老後も現在の住宅をリフォームして住み続けることが望まれる
●買い物などの日常生活や医療施設・公共交通の充実への希望が多い
●老後における子との住まい方は、**高齢世代は同居・近居を望む傾向**にある

中古住宅購入の条件

希望の立地や広さ・間取りであり、**住宅性能が確保されていること**が望まれる



※全国調査は、令和５年住生活総合調査をもとに作成（一部項目の表現が異なる）

5

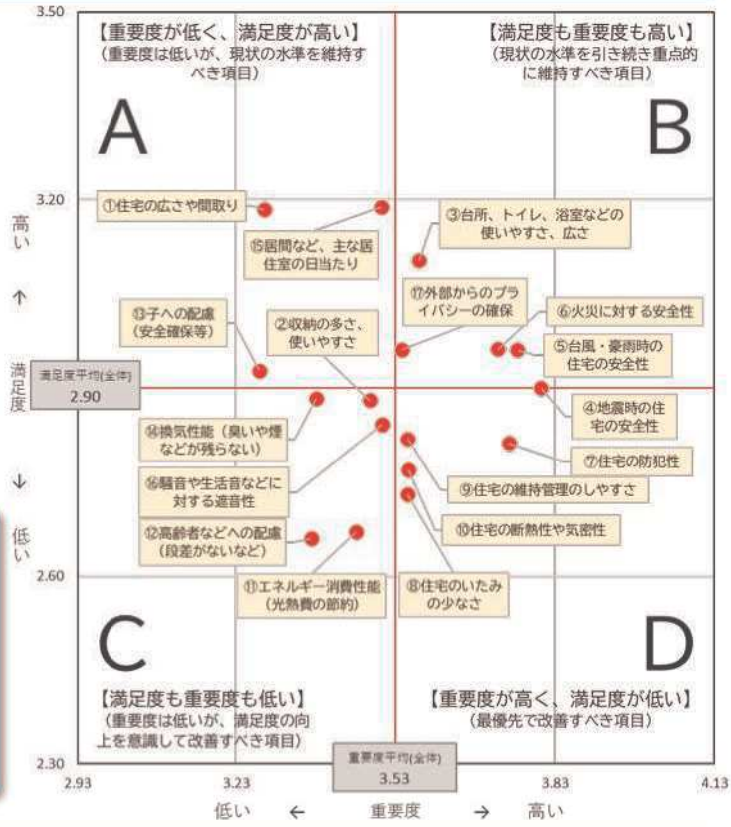
現在の住まいや周りの環境に対する評価

住まいに対する評価

●住宅の広さや間取り、主な居住室の日当たりは満足度が高い

●高齢者などへの配慮やエネルギー消費性能は満足度が低い

地震時の安全性、防犯性、維持管理、いたみの改善、断熱性や気密性の向上に取り組んでいくことが必要

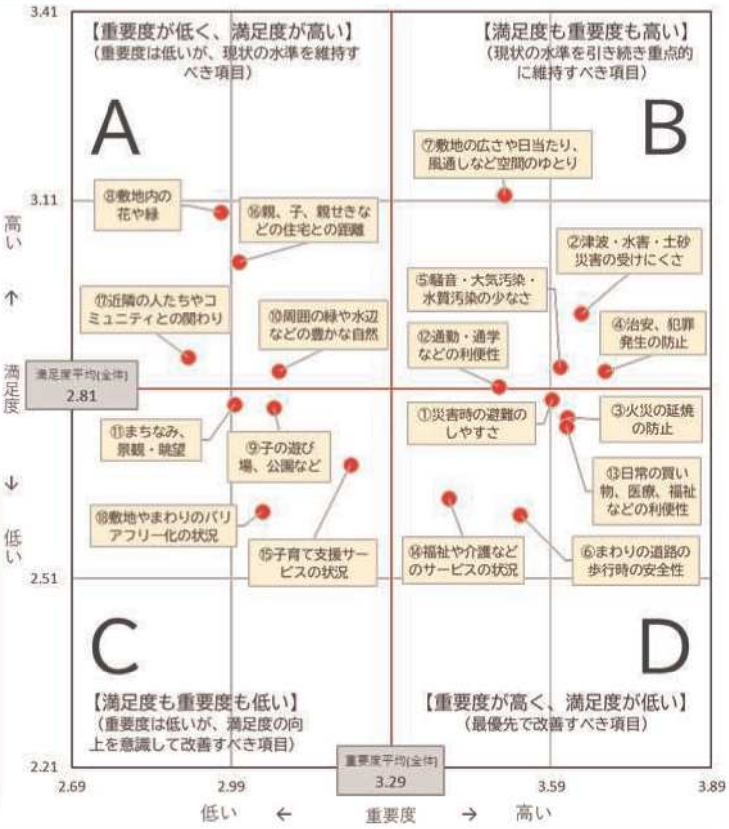


住まいの周りの環境に対する評価

●空間のゆとりや敷地内の花や緑、親、子、親戚などとの距離では満足度が高い

●自宅や職場以外で仕事ができる環境、道路の歩行時の安全性では満足度が低い

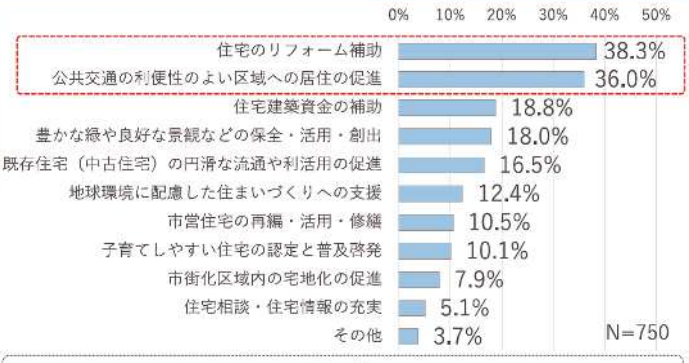
災害時の安全性の向上や日常生活の利便性、道路の安全性の確保、福祉や介護などのサービスの充実に取り組んでいくことが必要



6 今後の住宅政策

富士市の住まい関連施策として必要な取組

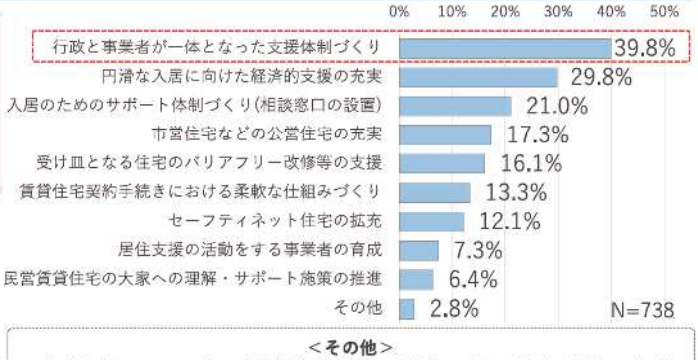
住宅のリフォーム補助や公共交通が便利な区域への居住促進が望まれている



＜その他＞
・空き家対策　・道路の整備（歩道、通学路の整備）
・自然災害への対策　・公共交通の整備（路面電車やモノレールなど）　など

住宅セーフティネットの構築に必要な取組

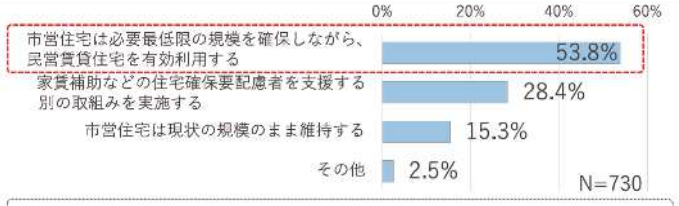
行政と事業者が一体となった支援体制や経済的支援の充実が望まれている



＜その他＞
・空き家をセーフティネット住宅※に活用　・入居後の大家に対する補償　など

市営住宅に対して支持する取組

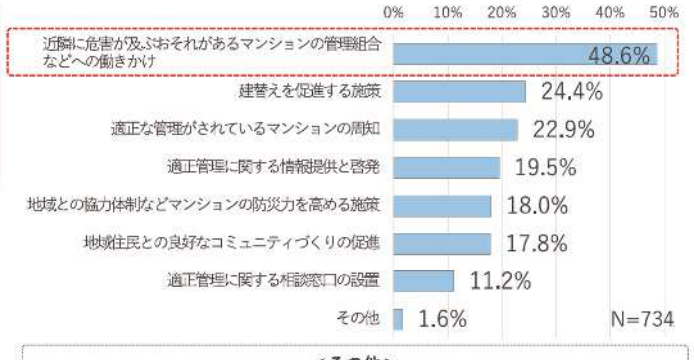
必要最低限の規模を確保しながら、民営賃貸住宅を有効利用することへの支持が多数



＜その他＞
・シェアハウス（高齢の友達同士、ホームレスグループ）　など

マンション施策として必要な取組

危険なマンションに対する働きかけや建替えなどの取組の充実が必要



＜その他＞
・もしもが起こった場合の対処法や行動（災害予知事例など）　など

2. 事業者ヒアリング

本市における近年の住宅動向や市民の住宅に対するニーズの変化、住宅政策に期待すること等を把握し、本市における住生活の課題や、より実効的で効果的な施策等を検討するため、住宅関連事業者に対するヒアリング調査を実施しました。

（1）調査概要

実施期間	令和 7（2025）年 10 月～11 月
調査対象	不動産、建築、マンション管理等の住宅関連事業者への聞き取り調査

（2）結果概要

意見のまとめ

❶ **物価高による建築高騰・金利上昇等の懸念**から新築着工が減少し、**既存住宅への定住や中古・リフォーム需要が高**まっています。また、**まちなかや公共交通が便利な地域に居住ニーズ**がみられるとともに、**単身高齢者や外国人などの賃貸ニーズが増加**し、投資目的のマンション購入も増加しています。

❷ 中古・建売住宅へのニーズとして、**価格帯は 1,000～2,000 万円が相場**で、**立地や眺望が重視される傾向**にあります。また、**活用可能な空き家が少ない**一方、相続などの課題を抱える空き家所有者からの相談が増加しており、**行政の関与も重要**となっています。

❸ マンションでは、住民の高齢化に伴い、**管理や修繕のための費用確保・人材不足が課題**となっています。

❹ 賃貸オーナーや管理会社の最大のリスクである**高齢者の孤独死や家賃滞納に対応**するため、**見守りサービスや賃貸保証会社の利用**を推奨しており、保証会社を利用できない場合は入居を断るケースがあります。

❺ 期待する住宅政策としては、中古住宅購入やリフォーム、耐震・災害対策、長寿命化・省エネ化等への**補助金拡充と周知徹底が求められている**とともに、特に**子育て・高齢者世帯の暮らしへの支援**が必要です。また、**交通アクセスの確保、マンション対策、移住者支援、民間事業者との連携強化**も求められています。

❻ 今後は、**建築・住宅価格の高騰と人材不足が続くと予測**され、**マンション需要の増加**や**住宅の長寿命化・省エネ化などの高品質住宅への移行**が見込まれます。また、**空き家の増加**や、**マンション管理の DX 化、外国人対応**など、新たな課題への対応が求められています。

第 4 章

第二次富士市住宅マスタープラン後期計画の評価検証

1．成果指標の達成状況と施策の取組状況

1． 成果指標の達成状況と施策の取組状況

本計画の見直しにあたり、第二次富士市住宅マスタープラン後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３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。

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① 住宅の品質の確保
施策② マンションの適切な維持管理の促進
施策③ 長期優良住宅の普及啓発

▶ 各種制度等についてウェブサイトやパンフレット、セミナー等での周知啓発により、長寿命で良質な住宅の普及が促進され、特に長期優良住宅の認定数は大きく増加しました。

基本方針１-２｜既存住宅の適正管理・活用

施策① 既存住宅のリフォームの促進
施策② 中古住宅の流通促進

▶ 主に各制度に関するパンフレット等での周知啓発により、既存住宅の適正管理や活用の促進を図ってきました。

基本方針１-３｜災害に強い住まいづくり

施策① 住宅の耐震化の推進
施策② 住宅内の安全性の確保
施策③ 自然災害等の危険性の高い住宅に対する支援

▶ 各補助制度や事業において一定数の実績が得られています。特に木造住宅の無料耐震診断は多くの実績があり、住宅の耐震化による災害に強い住まいづくりが進んでいます。

▶ 一方で、令和７（2025）年度は木造住宅の無料耐震診断の申請件数が大きく減少しました。

基本方針１-４｜増加する空き家等への対応

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
施策② 空き家等の適正管理・除却の推進
施策③ 空き家等の利活用の推進

▶ 相談会やセミナーを通した周知啓発や危険な空き家の除却支援、空き家バンクを活用した着実な空き家の利活用など、増加する空き家等への改善等が進んでいます。特に危険空き家の除却の補助制度には、毎年多数申請があります。

基本方針１-５｜環境にやさしい住まいづくり

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
施策② 環境にやさしい住まい方の普及
施策③ 建築資材等のリサイクルの促進
施策④ 地域材の活用

▶ 環境に配慮した住宅等への各補助制度の創設や、イベント等での環境にやさしい住まい方に関する周知啓発により、環境にやさしい住まいづくりが図られています。特に「富士地域材使用住宅取得費補助金」は、令和７（2025）年度から補助制度を拡充し、更なる利活用の拡大に取り組んでいます。

基本目標１　安全で良質な住宅ストックの形成と利活用			
成果指標	基準値	目標値	最新数値
1-①｜長期優良住宅の認定率（3 カ年平均）	27.4%	32.0%	44.3%
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の比率の３カ年平均（富士市資料）	H30～R2 年	R6～R8 年	R5～R7 年
1-②｜住宅リフォームの実施率	27.1%	30.0%	28.4%
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」）	H30 年	R5 年	R5 年
1-③｜住宅の耐震化率	91.5%	95.0%	96.2%
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（住宅・土地統計調査結果による推計））	H30 年度	R7 年度	R7 年度
1-④｜空き家の相談解決率	51.4%	56.0%	57.2%
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）	R2 年度	R8 年度	R7 年度
1-⑤｜地域材を活用した住宅数	647 戸	1,000 戸	984 戸
富士ヒノキなどの富士地域材を活用した住宅の累計数（富士市資料）	R2 年度	R8 年度	R7 年度

長期優良住宅の認定率（3カ年平均）



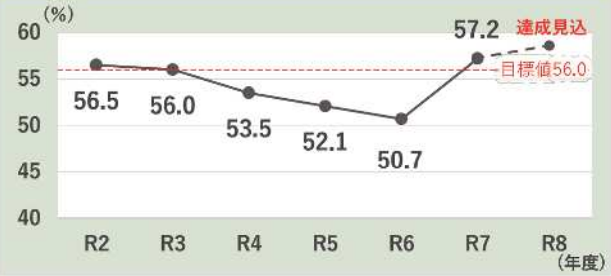
住宅リフォームの実施率



住宅の耐震化率



空き家の相談解決率



地域材を活用した住宅数



基本目標１の評価

- 「長期優良住宅の認定率」と「住宅の耐震化率」は目標値を上回る実績値となり、安全で良質な住宅ストックの形成が図られています。
- 「空き家の相談解決率」についても、最新の実績値では目標値を上回り、所有者等の抱える空き家に関する問題の解決が図られています。
- 「地域材を活用した住宅数」では、最新の実績値では未達成ですが、目標値に近い数値となっており、市内の環境・産業の保全に寄与する住まいづくりが図られています。
- 一方で、「住宅リフォームの実施率」は未達成であり、既存住宅の活用も含めて、住宅リフォームは進んでいない状況にあります。

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

施策① 狭あい道路の解消
施策② 避難路等の確保
施策③ 防災対策の啓発

▶ 狭あい道路の解消やブロック塀等の撤去・改善に対する補助制度の活用、シンボルツリー等への補助金を含めた新たな補助制度による生け垣等の設置支援、出前講座などを通じた防災対策の周知等により災害に強い住環境づくりが進んでいます。

基本方針２-２｜地域の安全・安心な環境の確保

施策① 犯罪の起きにくい環境づくり
施策② 地域の安全・安心のための情報の提供と共有
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

▶ 通学路防犯カメラや防犯用街路灯の設置拡大、市民の安全・安心に係る情報の迅速な提供により、地域の安全・安心な環境の確保が進んでいます。

▶ 一方で、自主防犯団体と連携した防犯パトロールについては、実施件数が年々減少しています。

▶ 富士市バリアフリーマスタープランの策定、富士駅周辺地区バリアフリー基本構想の改定に基づき、ＪＲ東海が実施するＪＲ富士川駅のバリアフリー化事業への支援により、公共空間のバリアフリー化が進んでいます。

基本方針２-３｜地域の魅力を活かした住環境の形成

施策① 潤いある住環境の創出
施策② 良好な景観等を活かした快適な住環境の確保
施策③ まちなかへの居住の誘導

▶ 緑に関する補助制度の創設や緑化基準の遵守による緑の増加、地区計画※の活用、景観計画・条例による景観誘導により、地域の魅力を活かした住環境の形成が進んでいます。

▶ 富士駅北口再開発事業が進み、令和７（2025）年度に権利変換計画の認可を受け、解体工事に着手し、まちなかの生活利便性の向上に向けた取組が進んでいます。

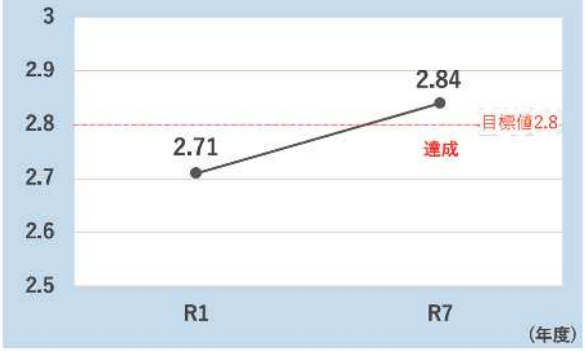
▶ 居住誘導区域外※における一定規模以上の住宅の開発・建築に対する届出制度等により、居住誘導区域への緩やかな居住の誘導を推進しました。

基本目標２　良好で持続可能な住環境の創出			
成果指標	基準値	目標値	最新数値
2-①｜狭あい道路拡幅整備事業の整備延長	40,151m	52,000m	50,486m
狭あい道路拡幅整備事業の整備延長　（富士市資料）	R2 年度	R8 年度	R7 年度
2-②｜「治安、防犯」に関する市民満足度	2.71	2.81	2.84
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）　（富士市資料）	R1 年度	R7 年度	R7 年度
2-③｜「まちなみ、景観・眺望」に関する市民満足度	2.76	2.9	2.79
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）　（富士市資料）	R1 年度	R7 年度	R7 年度

狭あい道路拡幅整備事業の整備延長



「治安、防犯」に関する市民満足度



「まちなみ、景観・眺望」に関する市民満足度



基本目標２の評価

- 「治安、防犯に関する市民満足度」では、目標値を達成し、安心な住環境づくりが進んでいます。
- 「狭あい道路拡幅整備事業の整備延長」では、最新の実績値では未達成ですが、安全な住環境づくりに向けた整備が着々と進んでいます。
- 「まちなみ、景観・眺望に関する市民満足度」では、目標値を達成できていませんが、富士山や駿河湾をはじめとした豊かな緑や水環境に恵まれた、富士市のまちなみや景観・眺望への満足度は少しずつ高まっています。

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

施策① 新婚世帯の居住に関する経済的負担の軽減
施策② 子育てしやすい住まいの普及
施策③ 勤労者に対する住宅取得支援
施策④ 若い世代と高齢者世代の同居・近居の促進
施策⑤ 高齢期の安心居住の促進
施策⑥ 高齢者や障害者に配慮した住宅改修の支援
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

- 各世帯が住宅を取得・改修等する際の各補助制度の創設やパンフレット・ガイドブックなどを活用した周知啓発により、ライフステージにあわせた住まいづくりが進んでいます。
- 特に、新婚世帯の居住等の支援については、令和７年度から補助制度の対象要件を見直したことで多くの新婚世帯に活用されています。

基本方針 3-2 ｜ 市営住宅の更新と適切な管理・運営の推進

施策① 市営住宅の更新
施策② 市営住宅の効率的・効果的な管理・運営

- 建物の老朽化や居住者の入居状況なども踏まえた適切な市営住宅の改善・修繕等により、市営住宅の更新と適切な管理・運営が進んでいます。

基本方針 3-3 ｜ 民間賃貸住宅への入居及び居住支援

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
施策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に関する周知啓発やセミナー・勉強会での富士市の居住支援の在り方などを検討してきました。

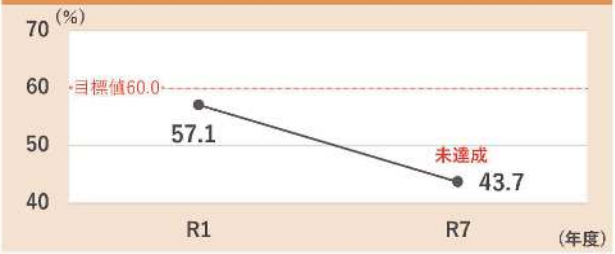
基本方針 3-4 ｜ 災害発生時の応急的な住まいの確保

施策① 被災者のための応急住宅の供給体制の整備
施策② 被災した住宅の修理の支援

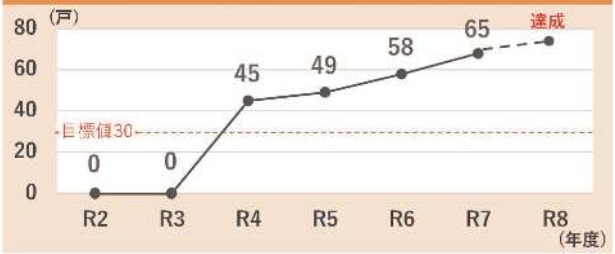
- 静岡県との共同による防災訓練の実施や災害時の対応マニュアルの見直し、復興まちづくり訓練の実施等により、災害発生時の応急的な住まいの確保に向けた体制整備が進んでいます。

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			
成果指標	基準値	目標値	最新数値
3-①｜親と同居・近居をしている世帯の割合	57.1%	60.0%	43.7%
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　（富士市資料）	R1 年度	R7 年度	R7 年度
3-②｜住戸改善工事を行った市営住宅の戸数	0 戸	30 戸	65 戸
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）	R2 年度	R8 年度	R7 年度
3-③｜サービス付き高齢者住宅の戸数	302 戸	450 戸	308 戸
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）	R2 年度	R8 年度	R7 年度
3-④｜特定建築物※の耐震化率	89.7%	95.0%	93.9%
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）	R1 年度	R7 年度	R6 年度

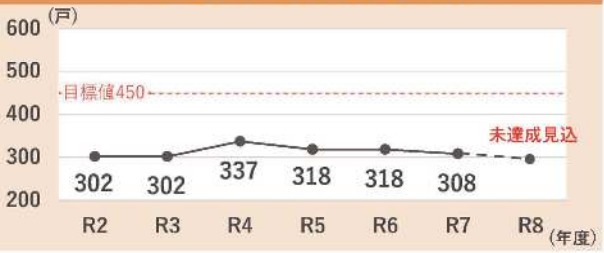
親と同居・近居をしている世帯の割合



住戸改善工事を行った市営住宅の戸数



サービス付き高齢者住宅の戸数



特定建築物の耐震化率



基本目標３の評価

- 「特定建築物の耐震化率」は、目標値に近い数値ですが、特定建築物に含まれる民間の店舗やホテルなどでは、耐震工事をすると使い物にならないという理由もあり、店舗などの耐震化が進んでいないことが影響しています。
- 「親と同居・近居をしている世帯の割合」は、R1（2019）年度よりも減少しており、同居・近居へのニーズが減少していると推測されます。
- 「住戸改善工事を行った市営住宅の戸数」は、建物の長寿命化に資する工事及び高齢者等のための設備改修やバリアフリー工事によって住戸改善を図り、目標を大幅に上回る実績値となっていますが、未だ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など多様な世帯構成に対応した住戸が少ない状況にあります。
- 「サービス付き高齢者住宅の戸数」は、多少の増加にとどまっており、近年では減少傾向の状況にあります。

第 5 章

住生活の課題

1．住生活の課題

1． 住生活の課題

住まいに関する上位計画や法制度等の動向、住宅・住環境の現況データ、市民アンケート調査、事業者ヒアリング、第二次富士市住宅マスタープラン後期計画の評価検証結果等を踏まえ、第二次富士市住宅マスタープラン後期計画の３つの視点をもとに、富士市における住生活に関する課題を整理しました。

住まいの視点

（1）人や環境に配慮した住宅の質や性能の維持・向上

本市では、市民の定住意向が高いですが、リフォームの実施率は低い状況であり、既存住宅の耐震化やバリアフリー化、省エネ化等による住宅の長寿命化や住まいづくりを支える担い手の確保・育成を図っていくことが求められています。

▶ 既存住宅のリフォーム・リノベーションの促進が必要

▶ 環境にやさしい住まいづくりの推進が必要

（2）多様なライフスタイルに対応した住まいの確保

本市では、単身・夫婦のみ高齢世帯の増加、若者・子育て世代、外国人の転入など世帯構成が多様化している中で、中古住宅購入やリフォーム等への需要、生活利便性の高い暮らしへのニーズも高まっており、多様な暮らし方に応じた住まいづくりが求められています。

▶ 誰もが暮らしやすい多様で良質な住まいづくりの促進が必要

（3）住宅ストックの有効活用と適切な継承

本市では、依然として持ち家率が高く、空き家を含めた既存住宅ストックが増加し、それらが市民の居住ニーズに応じて有効に活用され、適切に継承されていくことが求められています。

▶ 既存住宅の状況調査・改修・有効活用による市場での適正な評価・流通の促進が必要

▶ 空き家対策の更なる推進による良質な住宅資産としての次世代への継承が必要

（4）マンションの適正管理への対応

本市では、今後もマンション需要の増加が見込まれる中で、改正マンション関係法を踏まえたマンションストックの価値の維持・向上とともに、既存マンションでは住民の高齢化に伴う修繕や管理運営に課題が見られ、老朽化の抑制や維持管理の適正化、再生に向けた取組の強化が求められています。

▶ マンションに関連する事業者やマンション管理士会等との連携が必要

▶ 適正な維持管理の働きかけや人的支援、必要に応じて建替え等の促進が必要

（5）災害に対する住宅の安全性の向上

本市では、集中豪雨や台風などの頻発・激甚化する災害に対する住まいの安全性の向上が重要視されており、旧耐震基準※の住宅の耐震化は着実に進んでいるものの、引き続き災害に強い住まいづくりが求められています。

▶ 住まいの耐震性と安全性の更なる向上が必要

▶ 浸水対策や土砂災害リスクを踏まえた住宅の立地への配慮が必要

住環境の視点

（1）頻発・激甚化する災害に強い住環境の確保

本市では、狭あい道路の拡幅整備などは着実に進んでいるものの、気候変動の影響による風水害の頻発・激甚化や南海トラフ地震などの大規模地震によるリスクが高まる中で、住環境における災害時の安全性が重要視され、国が掲げる流域治水※の考え方に基づき、住宅だけでなく都市基盤や公共施設等においても、多様な主体が連携した防災・減災対策の強化が求められています。

- ▶ 災害時の避難路における安全性の確保、浸水被害の軽減に向けたハード対策の推進が必要
- ▶ 多様な主体と連携して防災対策や事前復興※に対する周知啓発等のソフト対策の充実が必要

（2）地域の安全・安心な住環境の維持・向上

本市では、「治安・防犯」に関する様々な取組により満足度が向上しているものの、災害時の安全性や生活道路の安全性などに対する市民からの評価は低く、少子高齢化等に伴い従来の地域コミュニティが希薄化していく中で、住民相互の見守りや防犯・防災活動の担い手不足の解消、更なる地域の安心感の向上が求められています。

- ▶ 地域コミュニティとの協働による防犯対策や、公共空間のバリアフリー化等の推進が必要

（3）魅力ある快適な住環境の確保

本市では、「まちなみ、景観・眺望」に関する満足度が低下しており、雄大な富士山の眺望とともにある住宅地の景観や緑の豊かさなど本市の住環境の魅力を保全するとともに、住み続けたいと思える魅力あるまちづくりが求められています。

- ▶ 快適な住環境に関連する新たな補助制度の周知啓発が必要
- ▶ 緑化基準の見直し検討、良好な景観形成に向けた是正指導等により、地域コミュニティ単位での意識醸成が必要

（4）住み続けられる利便性の高い住環境の確保

本市では、後期高齢者、移住者、外国人等が増加していくことが見込まれる中で、まちなかや駅の近くなどの公共交通が整備された利便性の高いエリアや医療・福祉・商業施設や公共交通等の生活サービスが充実し、子育て・高齢期でも暮らしやすい住環境への市民ニーズがあり、移住・定住施策や観光施策とも連携して様々な生活の利便性を維持・向上していくことが求められています。

- ▶ 住まいと生活サービス等の主要拠点となるまちなかが公共交通でつながり、利便性が高く暮らしやすい住環境づくりの更なる推進が必要
- ▶ 身近な公共空間を活用した賑わい・地域コミュニティの醸成が必要

セーフティネットの視点

（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、単身・夫婦のみ高齢世帯の増加や若者・子育て世代の転入増加が見られます。新婚世帯の居住や若者・高齢者世代の同居・近居など、ライフステージに合わせて安心して暮らし続けていくための支援など、誰も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・住環境づくりと市民一人ひとりが住宅取得・改修や住みかえなどに関する適切な情報の理解や判断力を高めることが求められています。

- ▶ U・Iターンも含めた様々なライフステージの変化に応じた住みかえや改修の促進が必要
- ▶ ライフステージに応じた住まい方を主体的に選択できるような支援の充実が必要

（2）市営住宅の再編と有効活用

市営住宅は、住宅に困窮する世帯に入居機会を提供する住宅セーフティネットとして重要な役割を担っています。一方で、老朽化や入居者の高齢化、単身世帯の増加に伴う居住ニーズとのミスマッチ、エレベーター未設置住棟の存在による空き住戸の増加などの課題があります。このため、将来需要を見据えた再編や建替え、民間活力の活用も含めた在り方の検討が求められています。

- ▶ 将来需要を見据えた市営住宅の再編を進めるとともに、民間活力の活用を含めた管理戸数の適正化が必要
- ▶ 高齢者や子育て世帯等の居住ニーズに対応した居住環境の整備や、空き住戸の有効活用が必要

（3）民間と連携したセーフティネット機能の充実

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（住宅確保要配慮者）が増加しており、市営住宅だけでなく民間賃貸住宅なども活用した官民の協力・連携による仕組みづくりが求められています。

また、改正住宅セーフティネット法では、「居住サポート住宅」の認定制度が創設されるなど、大家の不安軽減と入居者への見守り・生活支援の提供が強化されましたが、これらの制度を支える居住支援法人の活動資金や専門人材の確保など、福祉分野のサービスとの連携が不可欠となっています。

- ▶ 住宅確保要配慮者等が安心できる住まい・住環境の確保が必要
- ▶ 行政や不動産事業者、住宅・福祉関係者が一体となった重層的な支援体制の充実が必要

（4）災害発生時の住まい・住環境への対応

本市では、大規模災害が頻発・激甚化する中で、特に南海トラフ巨大地震等の発生が危惧されるとともに、災害発生後の被災者が安心して暮らすことができる住まいや環境を民間事業者等とも連携して迅速かつ十分に確保することが求められています。

特に、能登半島地震など、近年発生した災害においては、応急仮設住宅（建設型・賃貸型）の提供に長期間を要し、避難所での生活長期化を招いています。

- ▶ 公的賃貸住宅、民間賃貸住宅、空き家等も活用した被災者の安全な住まいの確保が必要
- ▶ 災害リスクの高い地域における事前復興の計画や体制づくりが必要

第 6 章

住宅政策の理念と目標

1．基本理念

2．基本目標

1． 基本理念

住宅・住環境を取り巻く現況や市民等の意向等から抽出した住生活の課題を踏まえて、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、以下に示す基本理念を定め、新たな住宅政策を展開します。

住み継ぐ 富士市
～ ともにはぐくみ、ともにいかす ～

時代とともに、人々が描く住まい方や暮らし方が多様化していく中で、住宅分野だけでなく、環境・防災・観光・福祉等の様々な分野と連携した住まい・住環境づくりが重要となっています。

住宅分野においては、新しくつくるだけでなく、今ある住まいや住環境を「ともにいかす」視点を大切に、適切なリフォームやリノベーションによる質の向上や、まちの賑わい、地域コミュニティの更なる醸成を促進し、これまで富士市が築き上げてきた住まい・住環境への誇りと愛着を、これから先も長く「住み継ぐ」とともに、市民や事業者、行政等が知恵を出し合いながらより魅力的なものへと「ともにはぐくみ」、将来に継承していくことにより、“住むなら 富士市”から“住み継ぐ 富士市”を目指します。



2. 基本目標

第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、「多様な住宅ストックの質・安全性の向上と利活用」、「誇りとともに住み続けられる良好な住環境の創出」、「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」の３つの基本目標と 11 の基本方針を設定します。

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

住み継ぐ 富士市 ～ ともにはぐくみ、ともにいかす ～

住まいの視点 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

- リフォーム等による**既存住宅の質・性能の向上**により**質の高い住宅ストックの増加**を目指します。
- **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**などにより、住宅分野の環境負荷を低減します。
- 市民や移住希望者などの**ニーズに合わせた多様な住宅ストックを確保**していきます。
- **空き家化抑制や所有者などの実情に応じた効果的な対策**を進め、空き家を**うまく活かす**とともに、**地域に及ぼす悪影響を抑制**します。
- マンションについては**適正な維持管理に向けた取組**を進めます。
- **耐震性能の向上**など、**災害に強い住宅ストックの確保**等を目指していきます。
- 住まいづくりを支える**担い手の確保・育成**を目指していきます。

住環境の視点 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

- **まちづくり分野とも連携**して**生活の利便性を高める**とともに、流域治水の考え方に基づき、**近年頻発・激甚化する自然災害などに対する安全性**や、**地域コミュニティなどとの協働による防犯性の向上**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**緑などを地域コミュニティなどとともに育み、活かし**ながら、快適に誇りを持って暮らすことのできる住環境を創っていきます。
- まちなかにふさわしい**商業・業務・居住機能の創出**や、**安全・安心・快適な移動環境の確保**などにより、住み続けられる良好な住環境を維持していきます。

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し続けられる住まい・コミュニティの充実

- 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。
- 若者・子育て世帯などが、**安心して暮らし続けられる住まいや地域コミュニティの充実**を目指します。
- **市営住宅の再編と適切な管理運営、有効活用を促進**し、住宅セーフティネット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増えていることから、**質や性能を高めた住宅ストックなどを効果的に活用**し、**住宅セーフティネット機能の充実**を目指します。
- 多発する自然災害などに備え、**事前に災害発生後の被災者に対する住まいや生活環境を迅速に確保**することを目指します。

第 7 章

施策の展開

1．施策の展開

1． 施策の展開

基本理念「住み継ぐ 富士市 ～ ともにはぐくみ、ともにいかす ～」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。

基本理念	視点	住生活の課題
住み継ぐ 富士市 ～ ともにはぐくみ、ともにいかす ～	住まい	（1）人や環境に配慮した住宅の質や性能の維持・向上 （2）多様なライフスタイルに対応した住まいの確保 （3）住宅ストックの有効活用と適切な継承 （4）マンションの適正管理への対応 （5）災害に対する住宅の安全性の向上
	住環境	（1）頻発・激甚化する災害に強い住環境の確保 （2）地域の安全・安心な住環境の維持・向上 （3）魅力ある快適な住環境の確保 （4）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	（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）市営住宅の再編と有効活用 （3）民間と連携したセーフティネット機能の充実 （4）災害発生時の住まい・住環境への対応

※P56 以降に示す「具体的な取組」のうち、新 の記載は、
第三次住宅マスタープランで新たに追加した取組

基本目標・基本方針		施策
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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

住まいの視点

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

基本方針1-1　長寿命で良質な住宅の維持・循環

住まいの視点の課題(1)(2)(3)

住宅の長寿命化と省エネルギー化・高性能化を推進し、脱炭素社会※への貢献と良質な住宅資産の継承を目指します。また、既存住宅の適切な維持管理やリフォーム・リノベーションの促進により、住まいの価値を高め、循環利用を促進します。

施策①　住宅の質・性能の向上

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	内容
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　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	内容
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。

施策③　リフォーム・リノベーションの促進

リフォームに活用可能な制度、税制優遇措置、リフォーム瑕疵保険、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	内容
リフォームの支援制度、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。

基本方針1-2　環境にやさしい住まいづくり　住まいの視点の課題(1)(2)

2050 年カーボンニュートラルの実現に向け、住宅の省エネルギー性能の向上と再生可能エネルギーの導入を促進します。また、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を促進するとともに、ZEH※（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）をはじめとした環境に配慮した住宅の普及を推進します。

具体的な取組	内容
環境に配慮した住宅等への支援	ZEH をはじめとする環境に配慮した機能を有する住宅（再生可能エネルギー設備、蓄エネルギー設備及び省エネルギー設備の導入等）の普及啓発や支援を行います。

施策②　環境にやさしい暮らし方の普及

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、環境にやさしい暮らし方を普及啓発します。

具体的な取組	内容
環境にやさしい暮らし方の啓発	環境イベント等における「ゼロカーボンチャレンジ※」の取組を通して、ムダ･もったいないをなくした環境にやさしい暮らし方を啓発します。

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	内容
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	内容
地域材を使用した住宅取得等の支援	「富士地域材」を使った木造住宅の取得（新築、増築、リフォーム）費用の一部を補助します。

基本方針1-3　住宅ストックの適正管理と活用の促進　住まいの視点の課題(1)(2)(3)(4)

人口減少、少子高齢化に伴う空き家の増加やマンションの老朽化に対応するため、既存の住宅ストックの適切な維持管理を促進します。さらに、これらのストックの市場での流通を促進するとともに、地域や多様な世帯の居住ニーズに合わせて有効活用していきます。

施策①　既存住宅の流通促進

既存住宅（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）について、市民・事業者に対する啓発を行い、制度の理解促進と活用を図ることで、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。

具体的な取組	内容
「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。
建物状況調査（インスペクション）の普及促進 新	既存住宅購入の際のトラブル解消等のため、「建物状況調査（インスペクション）」等の実施について市民、事業者に啓発します。

施策②　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）

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づき、マンション管理組合に対して富士市マンション管理適正化指針を周知するとともに、管理状況の把握やマンション管理セミナーの開催等を通じて、マンションの適切な維持管理の促進に関する情報提供および啓発を推進します。

具体的な取組	内容
マンション管理状況の把握 新	分譲マンションの管理組合を対象に定期的な実態調査の実施により、管理状況を把握します。
マンションの管理の適正化の推進 新	マンション管理適正化法第５条の２の規定により助言、指導等を行うとともに、同法第５条の 16 の規定により「管理計画」の認定事務を実施します。 ※富士市マンション管理適正化指針（助言・指導等を行う判断基準の目安、管理計画の認定基準）は参考資料 P82～84 に掲載しています。
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。
マンションの管理の適正化に関する情報提供 新	管理計画認定制度を含むマンション管理に関する情報について、市窓口、広報紙、市ウェブサイト等を通じて、情報発信を行います。
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、マンション再生円滑化法の活用について啓発します。
マンションに関する相談窓口の周知 新	ガイドブックやセミナー等を活用し、マンションの管理適正化等に関する相談窓口の周知を図るとともに、積極的な利用を促す啓発を強化します。

施策③　空き家対策の推進

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。

具体的な取組	内容
空き家に関する実態調査、啓発・情報提供の実施	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。
空き家に関する相談への対応の充実	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するとともに、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。
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。
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。 危険な空き家は、次のいずれかに該当する空家（一戸建ての住宅及び長屋に限る） ① 空家法に規定する「特定空家等※」のうち、著しく保安上危険となるおそれのある状態のもの ② 昭和 56（1981）年 5 月 31 日以前に建築されたもので、「特定空家等」には至らないが、そのまま放置すれば周辺に危険を及ぼすおそれのあるもの
空き家の利活用の促進 新	空き家所有者等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するとともに、「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て改修する際の費用の一部を補助します。 また、多様な空き家等の利活用を促進するため、地域の活性化に繋がる空き家の改修工事費用や既存住宅（中古住宅）の取得費用の一部を補助します。

コラム　空き家バンクとは？

本市では、空き家を貸したい・売りたい人と、借りたい・買いたい人をつなぐための情報を紹介する「空き家バンク」を運営しています。また、「空き家バンク」の登録物件に対し、入居のためのリフォーム工事費の一部を補助する制度や、移住希望者等への広報活動の充実にも取り組んでいます。

これらの取組により、より多くの人にご利用いただき、市民や移住希望者のニーズに応じた空き家の有効活用と、まちなかにふさわしい住環境の創出を目指しています。

空き家バンクの仕組み





基本方針1-4　災害に強い住まいづくり　住まいの視点の課題(5)

頻発・激甚化する自然災害に備え、住宅の耐震化・不燃化の促進や住宅内の安全性の確保、浸水対策など、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	内容
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。
非木造建築物の耐震診断の支援	昭和 56（1981）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	内容
住宅の倒壊から身を守る装置等の設置の支援	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。
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が高い住宅に対する支援

土砂災害等の危険性が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	内容
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。

成果指標

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

指標①	現状値	中間目標	目標値
長期優良住宅の認定率	44.3% 令和 5～7 年	47.5% 令和 11～13 年	50.0% 令和 16～18 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 か年平均		
目標値の設定根拠	長期優良住宅の普及啓発の推進により、現状値より高い水準を目指します。		
主な関連施策	**基本方針 1-1｜長寿命で良質な住宅の維持・循環** 施策② 長期優良住宅の普及啓発		

指標②	現状値	中間目標	目標値
住宅リフォームの実施率	28.4% 令和 5 年	30.0% 令和 10 年	31.0% 令和 15 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	中古住宅等の流通需要の高まりも踏まえ、リフォーム・リノベーション（空家活用、耐震・省エネ性能の向上など）の促進により、令和 5（2023）年よりも高い水準を目指します。		
主な関連施策	**基本方針 1-1｜長寿命で良質な住宅の維持・循環** 施策③ リフォーム・リノベーションの促進 **基本方針 1-2｜環境にやさしい住まいづくり** 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 **基本方針 1-3｜住宅ストックの適正管理と活用の促進** 施策③ 空き家対策の推進 **基本方針 1-4｜災害に強い住まいづくり** 施策① 住宅の耐震化の推進		

指標③	現状値	中間目標	目標値
マンション管理計画の認定棟数	3 棟 令和 7 年	8 棟 令和 13 年	13 棟 令和 18 年
指標の定義（出典等）	市内マンションのうち、マンション管理計画認定制度により、マンション管理計画が認定されたマンションの棟数		
目標値の設定根拠	マンションの管理の適正化の推進により、毎年 1 棟のマンション管理計画認定を目指します。		
主な関連施策	**基本方針 1-3｜住宅ストックの適正管理と活用の促進** 施策② 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）		

住環境の視点

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

基本方針2-1　災害に強い住環境づくり　住環境の視点の課題(1)

激甚化する大地震や風水害に備え、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や延焼遮断帯となる都市基盤の整備を推進し、災害時の安全性の確保や延焼防止等を図るとともに、防災対策や事前復興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	内容
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	内容
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。
「生け垣」や「シンボルツリーと低木」設置の支援	市内の住宅や事業所等の生け垣等の設置費の一部を補助します。

施策③　浸水対策の推進

国の流域治水プロジェクト※における取組等と連携しながら、浸水被害の軽減を図るため、雨水管及び雨水貯留施設等の整備や宅地の盛土、地盤改良等による浸水対策を推進します。

具体的な取組	内容
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。
浸水被害軽減対策の推進 新	台風による洪水や地震等による津波などから住宅への浸水を防ぐための土地の改良工事をする際の資金の借入れに伴う利子負担の一部を助成します。

施策④　防災対策・事前復興の啓発

自然災害による被害軽減、被災後の円滑な復興まちづくりを推進するため、防災対策や事前復興に関する情報の周知を図るとともに、平時からの備えや主体的な取組を促進するための啓発を推進します。

具体的な取組	内容
市民への防災対策の啓発	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の周知を図るとともに、日頃からの備えを促す啓発を行います。
復興まちづくり訓練の実施	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。

コラム　市民への防災対策の周知方法

本市では、市内の防災情報を総合的に発信する公式アプリ「防災ふじ」をリリースしています。一般利用者向けの機能としては、「各種防災情報のプッシュ通知」や「災害リスクの地点検索機能」、「避難所・避難場所の確認」、「マイタイムライン作成」、避難行動要支援者向けの機能としては、「個別避難計画作成」や「防災ヘルプ」が備わっています。

このアプリの登録を促進していくとともに、防災に関する様々な情報を発信していくことで、市民の防災意識の向上、災害時の被害の軽減を図っていきます。





基本方針2-2　地域の安全・安心な環境の確保　住環境の視点の課題(2)

市民が安心して暮らすことができるよう、犯罪が起きにくく防犯性の高い住環境づくり、安全に関する情報共有、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	内容
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。
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	内容
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・安心に係る情報を市公式 LINE 等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	内容
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　魅力的で暮らしやすい住環境の形成

住環境の視点の課題(3)(4)

都市の利便性と豊かな緑や水辺などの良好な景観等を保全・活用・創出し、魅力や価値を向上します。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するとともに、居心地の良い身近な空間創出に向けたまちづくりを推進します。

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、住宅敷地周囲の緑化や開発行為等における緑化を推進します。

具体的な取組	内容
「生け垣」や「シンボルツリーと低木」設置の支援	市内の住宅や事業所等の生け垣等の設置費の一部を補助します。
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	内容
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。
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

「富士市集約・連携型都市づくり推進戦略」で掲げる「持続可能な集約・連携型都市づくり」の実現に向けて、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。

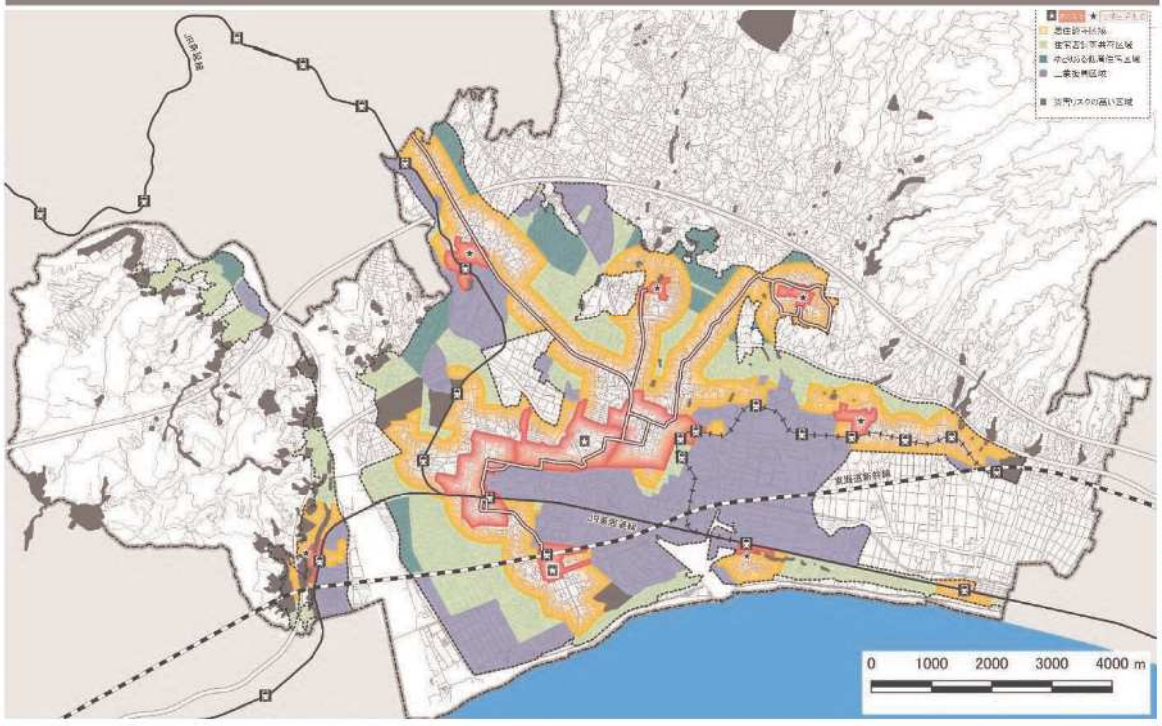
具体的な取組	内容
再開発事業等の推進	再開発事業等を推進し、まちなかの人口増加と生活利便性の向上を図ります。

コラム　富士市集約・連携型都市づくり推進戦略（立地適正化計画）とは？

立地適正化計画は、人口減少社会を見据えて、市街化区域に誘導区域等を設定することで、一定の人口密度を保ち、市民生活に必要不可欠な施設等を維持することを目的とした計画です。

人口が減少しても暮らしの質の維持を図るとともに、多様な暮らしを実現するため、「5 つの区域」を下図のとおり設定し、その実現に向けて、様々な視点に基づく誘導施策を展開しています。本計画もこれら施策と連携した取組を推進していく必要があります。

立地適正化計画区域における５つの区域の目指す姿



都市機能誘導区域
商業・医療・公共施設等の都市機能を公共交通の充実した都市拠点や生活拠点に誘導・集約し、各拠点の賑わいや、利便性向上を図る区域

居住誘導区域
人口減少化においても、一定の人口密度を維持し、利便性の高い公共交通と生活利便施設の立地を維持する区域

住宅店舗等共存区域
住宅と一定規模の店舗が共存する比較的利便性が高い生活環境を形成する区域

ゆとりある低層住宅区域
閑静でゆとりある低層住宅の専用地に特化した区域

工業振興区域
産業基盤を維持するとともに、企業等の良好な操業環境を形成する区域

施策④　心地よく暮らせるまちづくりの推進

持続可能な集約・連携型都市づくりの実現に向けて、市民が歩きたくなる、居心地の良い空間を創出するため、公共空間を活用した賑わいづくりを推進します。あわせて、人口減少時代においても、生活利便施設や公共交通が存続し、暮らしの質が維持され、安全安心に暮らせるよう、新たなモビリティサービスの導入による移動環境の充実や、身近な公園・広場などの公共空間の多目的利用等を促進し、利便性や快適性を高めます。

具体的な取組	内容
ウォーカブルなまちづくりの推進 新	公共空間を活用したイベントや地域活動の開催、ベンチの設置や緑化の推進等による居心地の良く賑わいがある空間を創出します。
新たなモビリティサービスの導入 新	主要な都市拠点やまちなかにおいて、自動運転バスや AI オンデマンドバスなどの新しいモビリティサービスの導入を進めます。

コラム　ウォーカブルなまちづくりとは？

ウォーカブルとは、「歩く」を意味する walk と「できる」の able を組み合わせた造語です。

国は、令和元（2019）年 6 月 26 日に「都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会」において、"WEDO（Walkable,Eyelevel,Diversity,Open）"をキーワードとするこれからのまちづくりの方向性を打ち出しました。あわせて、道路を賑わい・憩いの滞留空間として位置付け、「居心地が良く歩きたくなるまちなか」づくりを推進する自治体を積極的に支援する方針を掲げました。

本市はこの国の取組に賛同し、令和元（2019）年 11 月に「ウォーカブル先進都市」として登録されました。

本市内では、富士駅北口において、道路上に椅子やテーブル・人工芝を設置し、ゆったりとくつろげる屋外空間を創出するなど、新たな公共空間の活用方法により、居心地が良く歩きたくなるまちなかづくり「エキキタテラス」を進めています。



コラム　新たなモビリティサービス導入に向けた取組

公共交通は、ドライバーの高齢化や人手不足が全国的に深刻化し、サービスの維持が困難な状況となっています。

このような中、本市では、将来にわたって地域公共交通の維持・確保を図ることを目的に、令和 6（2024）年度から公道で自動運転バスの実証運行を行うなど、新富士駅・富士駅間における自動運転バスの社会実装に向けた取組を進めています。



成果指標

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

指標①	現状値	中間目標	目標値
狭あい道路拡幅整備事業の整備延長	50,486m 令和 7 年度	62,500m 令和 13 年度	72,500m 令和 18 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	狭あい道路の解消の推進により、年間 2,000m 程度の増加を目指します。		
主な関連施策	**基本方針 2-1｜災害に強い住環境づくり** 施策① 狭あい道路の解消		

指標②	現状値	中間目標	目標値
「まちなみ、景観・眺望」に対して満足と思う市民の割合	67.3% 令和 7 年度	71.5% 令和 13 年度	75.0% 令和 18 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「やや満足」・「満足」と回答した市民の割合		
目標値の設定根拠	潤いのある住環境の創出や、良好な景観等を活かした快適な住環境の確保の推進により、令和 7（2025）年度よりも高い水準を目指します。		
主な関連施策	**基本方針 2-3｜魅力的で暮らしやすい住環境の形成** 施策① 潤いある住環境の創出 施策② 良好な景観等を活かした快適な住環境の確保		

指標③	現状値	中間目標	目標値
市民の定住意向の割合	76.5% 令和 7 年度	77.0% 令和 13 年度	78.0% 令和 18 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「今後も現在のお住まいに住み続けたいですか」に対する「住み続けたい・できれば住み続けたい」の割合		
目標値の設定根拠	令和元（2019）年度（77.4%）以降、定住意向はやや低下しており、このままでは今後も減少が懸念されます。定住意向の向上には、安全で魅力的かつ利便性の高い住環境づくりが重要であるため、各施策を進め、令和 7（2025）年度よりも高い水準を目指します。		
主な関連施策	**基本方針 2-1｜災害に強い住環境づくり** **基本方針 2-2｜地域の安全・安心な環境の確保** **基本方針 2-3｜魅力的で暮らしやすい住環境の形成** すべての施策		

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し続けられる住まい・コミュニティの充実

基本方針3-1 ライフステージに合わせた住まい方の推進

セーフティネットの視点の課題(1)

人生 100 年時代を見据え、子育て期から高齢期まで、誰もが世帯構成や健康状態の変化に応じて円滑に住みかえやリフォーム、同居や近居など多様な住まい方が選択できる環境を整備します。

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	内容
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	内容
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（国土交通省国土技術政策総合研究所）」等について図るとともに、子育てに配慮した住まいづくりの促進に向けた啓発を行います。

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	内容
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。

施策④　若い世代と高齢者世代の同居等の促進

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・見守り等により安心して暮らせるよう、活用可能な支援制度や税制優遇措置等を市民に周知し、多世代同居等を促進します。

具体的な取組	内容
多世代同居等に関する支援制度等の周知	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等の普及啓発により、ライフステージや世帯構成に合わせた住みかえや住まいの検討を促進します。

具体的な取組	内容
マイホーム借上げ制度の啓発	50 歳以上の人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」について周知を図るとともに、その活用を促す啓発を行います。

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	内容
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。
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。

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	内容
バリアフリーに配慮した住宅等の啓発	市ウェブサイト等を通じて、バリアフリー法に係る住宅等の整備基準の周知を図るとともに、その適切な理解と実施を促す啓発を行います。
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）」について、周知及びその活用を促進するための啓発を行います。

施策⑧ 移住・定住者に対する支援の充実

移住・定住を促進するため、地域の魅力や住環境に関する情報発信や受入体制の充実に努めます。

具体的な取組	内容
移住プロモーションの実施 新	市ウェブサイトでの移住情報の発信、移住検討者向けの交流イベント等の開催等により移住促進 PR を実施します。
移住・定住者の受け皿づくり等の支援 新	ワークシェア（複数人で仕事をシェアする働き方）を推進するとともに、移住者同士の交流事業を実施するなど移住・定住者への応援・支援体制づくりを推進します。

コラム 富士市移住コトハジメ

「富士市移住コトハジメ」は、移住・定住を考えている人たちに向けて様々な情報をお届けし、新しい暮らしやモノゴトをはじめようとしている人たちを応援するサイトです。

「富士市移住コトハジメ」では、富士市の魅力や移住支援、子育て支援など富士市での暮らしをサポートするための様々な情報を発信しています。



施策⑨ 住まい・住まい方のリテラシー※の向上

市民や事業者等が、住まい・住まい方に関する基礎的な知識や情報へのアクセス力、その情報を読み解き活用する能力を高め、ライフステージの変化に応じた住宅選択・維持管理・リフォーム等を適切に行えるようにするため、必要な情報の周知および理解・活用を促す啓発に努めます。

具体的な取組	内容
住生活に関する周知啓発 新	就職・子育て・終活等を契機とした住まい方の変化に応じて、最適な住宅の選択や良質な住宅の維持・継承に必要な知識や判断力の向上を図るため、必要な情報の周知およびその活用を促す啓発を行います。

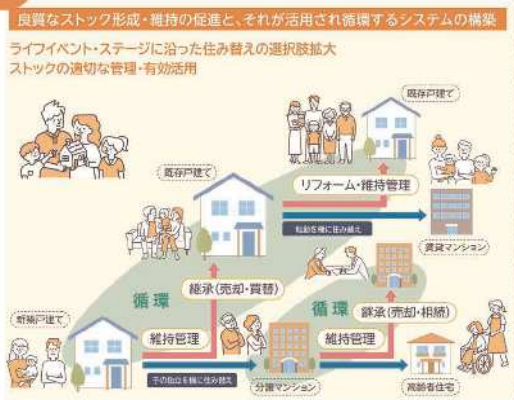
コラム 「住まリテ」｜官民連携プラットフォーム

「住まリテ」では、住まいのリテラシー（住まいについて情報を適切に理解、解釈して活用する能力）を高めるために様々な情報提供を行っています。

ライフイベントは突然訪れることもあり、短い時間で住まいの選択を迫られることもあるため、事前に「住まいのリテラシー」を高めておくことが重要です。



「住まリテ」のウェブサイトも、併せてご覧ください！



資料：住まリテ 官民連携プラットフォーム HP / 国土交通省

基本方針3-2　市営住宅の再編と有効活用　セーフティネットの視点の課題(2)

市営住宅の長寿命化や再編を進め、将来需要に応じた良好な居住環境の確保を図ります。

また、再編に伴い生じる空き住戸については、民間事業者や団体等と連携した様々な活用を検討し、居住者および地域のコミュニティ形成や生活支援機能の充実につなげます。

施策①　市営住宅の再編

市営住宅の中長期的な需要見通しを踏まえた管理戸数の適正化や、老朽化した住宅の安全性・居住性の向上、長寿命化等を図るため、各団地や住棟の特性を踏まえ、建替え、改修及び用途廃止に伴う統廃合等の再編を進めます。

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	内容
市営住宅の集約化	市営住宅の将来的な更新時期の集中を回避し、効率的な管理運営を図る観点から、団地の立地環境や物理的特性等を踏まえた集約化を図ります。
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への対応に加えて、子育て世帯の入居促進につながるような改善事業等、ハードとソフトの取組を複合的に推進します。
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、住宅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的な修繕を行います。

施策②　市営住宅の様々な有効活用

市営住宅の再編に伴い生じる空き住戸については、入居率の向上に資する取組を進めるとともに、社会福祉法人や地域のニーズに即した活動を行う団体等による目的外使用※等の有効活用を図ります。これにより、市営住宅の管理運営の効率化を図るとともに、地域課題への対応やコミュニティの維持・活性化につなげます。

具体的な取組	内容
市営住宅の有効活用 新	民間事業者や団体等と連携し、目的外使用制度等による市営住宅の有効活用を促進します。
市営住宅に関する周知 新	入居率の向上を図るため、市営住宅の募集や入居に関する情報提供の充実を図るとともに、住環境や利便性等の PR に取り組みます。

基本方針3-3　民間賃貸住宅の活用促進と居住支援の充実　セーフティネットの視点の課題(3)

住宅確保要配慮者の居住を安定させるため、空き家・空き室となった民間賃貸住宅の登録・活用を促進します。また、居住支援協議会の設立を推進し、不動産関係者と福祉が連携して入居拒否の解消と見守り・生活相談・居住サービスの充実など切れ目のない支援体制を強化します。

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等の住宅セーフティネット制度の構築を目指します。

具体的な取組	内容
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。
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。
居住サポート住宅の認定促進 新	住宅確保要配慮者の円滑な入居と居住の安定を図るため、居住支援法人等による見守り等の入居中の支援を伴う賃貸住宅の供給を促進します。

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が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	内容
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について周知を図るとともに、その活用を促す啓発を行います。

施策③　居住支援体制の強化

不動産関係団体、住宅部局、福祉部局、NPO など多様な主体が参画する居住支援協議会の設立を推進します。また、住宅確保要配慮者が入居から退去まで、住まい探しと生活支援に関する相談を一体的に受けられる相談窓口等を整備します。

具体的な取組	内容
居住支援協議会の設立 新	多様な主体と連携した居住支援体制の構築のため、居住支援協議会の設立を推進します。
住まいの相談窓口の設置 新	「住まいの相談窓口」に住まい相談支援員を配置し、住まいに関する相談に対応します。

基本方針3-4　災害発生時の応急的な住まいと生活の確保　セーフティネットの視点の課題(4)

大規模災害発生時に備え、関係機関と連携し、公営住宅や民間賃貸住宅の応急活用を事前に確保し、速やかな住まい提供を可能にします。また、避難所の環境改善や福祉的配慮が必要な被災者へのきめ細かな生活支援と、被災した住宅の修理支援等の早期の住まい再建に向けた支援を推進します。

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	内容
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。
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。
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。
庁内復興訓練の実施 新	発災後の円滑な支援、迅速な復興を進めるため、庁内復興訓練を実施します。

施策②　被災した住宅の修理・再建の支援

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や再建を支援します。

具体的な取組	内容
被災した住宅の応急修理の支援 新	災害救助法等に基づき、被災した住宅の応急修理に対する国の補助制度の活用を促すとともに、修繕資金の借入れに伴う利子負担の一部を助成します。
被災した住宅の再建の支援 新	災害救助法等に基づく災害を受けた人が、住宅を建設または購入する際の資金の借入れに伴う利子負担の一部を助成します。

成果指標

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

指標①	現状値	中間目標	目標値
「コミュニティ」に対して満足と思う市民の割合	74.7% 令和 7 年度	75.5% 令和 13 年度	76.2% 令和 18 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「近隣の人たちやコミュニティとの関わり」の「やや満足」・「満足」と回答した市民の割合		
目標値の設定根拠	移住後の暮らしやコミュニティの充実に対する支援の推進により、令和 7（2025）年度よりも高い水準を目指します。		
主な関連施策	**基本方針 3-1｜ライフステージに合わせた住まい方の推進** 施策⑧ 移住・定住者に対する支援の充実		

指標②	現状値	中間目標	目標値
多様な居住ニーズに合わせた市営住宅の有効活用数	6 戸 令和 7 年度	24 戸 令和 13 年度	44 戸 令和 18 年度
指標の定義（出典等）	子育て世帯向けに改修した住宅数と目的外使用を行った住宅数の合計（富士市資料）		
目標値の設定根拠	多様化する居住ニーズを踏まえ、市営住宅の再編に合わせた有効活用を進めるため、毎年 4 戸の有効活用を目指します。		
主な関連施策	**基本方針 3-2｜市営住宅の再編と有効活用** 施策① 市営住宅の再編 施策② 市営住宅の様々な有効活用		

指標③	現状値	中間目標	目標値
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	2 戸 令和 7 年度	10 戸 令和 13 年度	20 戸 令和 18 年度
指標の定義（出典等）	富士市内の民間賃貸住宅におけるセーフティネット登録住宅（専用住宅）数と居住サポート住宅の認定戸数の合計数（登録住宅との重複を除く）（富士市資料）		
目標値の設定根拠	新たな住宅セーフティネット制度に基づく本市住宅セーフティネットの強化に向けて、居住支援体制の強化・充実を推進し、現状値よりも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の増加を目指します。		
主な関連施策	**基本方針 3-3｜民間賃貸住宅の活用促進と居住支援の充実** 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 施策③ 居住支援体制の強化		

第 8 章

計画の推進に向けて

1．各主体の役割と連携

2．計画の進行管理

1． 各主体の役割と連携

住宅マスタープランの基本理念である「住み継ぐ　富士市　～ ともにはぐくみ、ともにいかす ～」の実現に向けて、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・住環境に関心を持ち、適切な維持管理や性能向上に主体的に取り組み、住まいを長く大切に使うことにより、良質な住宅を将来に継承していくことが求められます。
- 地域コミュニティ活動を通じて積極的にまちづくりに関わり、子育て支援や高齢者の居住支援、防災力向上など、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ことが求められます。

関連事業者

- 住まいの供給・流通に関わる建設会社・工務店、不動産事業者などの住宅関連事業者は、安全性や快適性、機能性などを備えた良質な住宅の供給・流通を行うとともに、周辺環境に配慮した良好な住環境の維持・形成に向けた連携・協力が求められます。
- 居住支援に関わる福祉関連事業者は、主に住宅確保要配慮者（高齢者、障害者、子育て世帯等）に向けて、適切な支援や情報提供を行うとともに、誰もが住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう、居住に関する支援への連携・協力が求められます。

専門家・団体

- 建築・まちづくり、防災などの専門性を活かしたアドバイザーとして、市民・関連事業者等とともに地域課題の解決に向けた取組への連携・協力が求められます。
- 防災・防犯、環境、福祉に関わる団体等については、まちづくりの視点も含めた住宅施策への積極的な参画により、魅力的な住環境づくりに取り組むことが求められます。

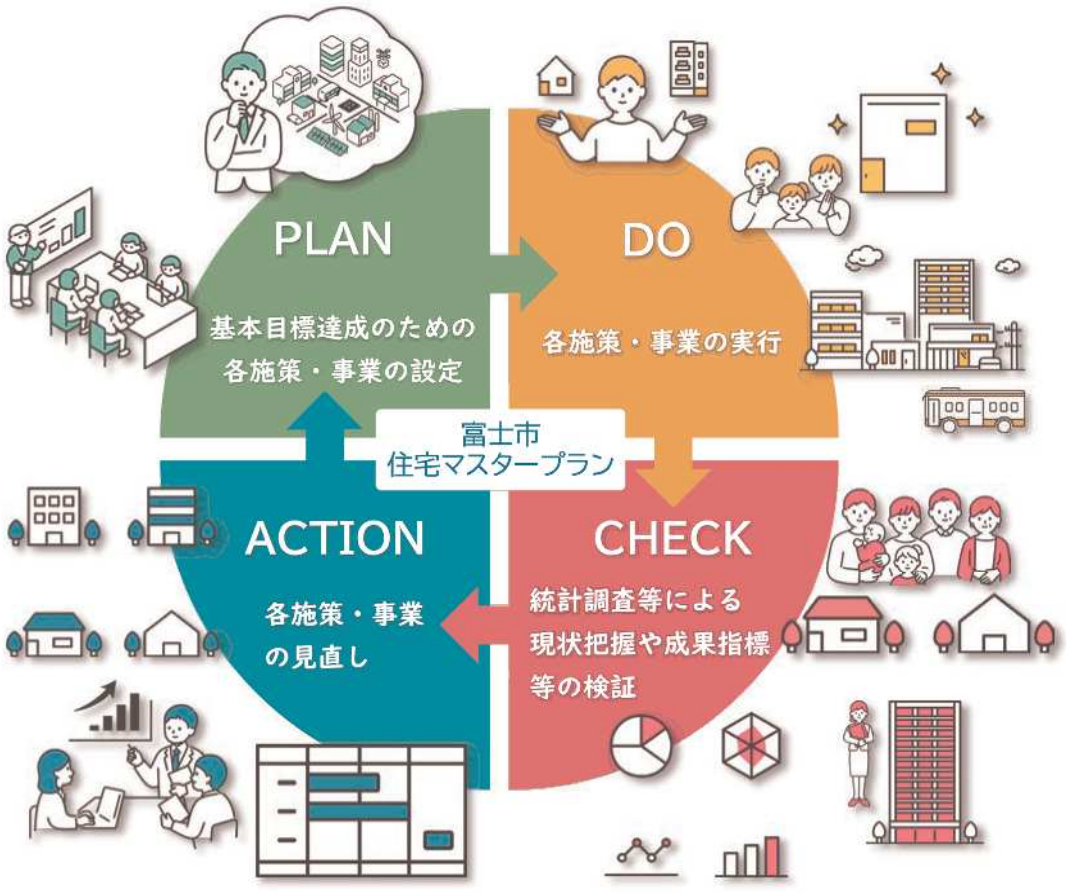
行政

- 本市の住宅政策に関する計画の策定・評価検証を行い、富士市らしい魅力ある住まいとまちづくりに向けた多様な主体との連携や住宅、福祉、防災、環境、まちづくりなどの庁内各部局との横断的な連携を強化し、施策を総合的に展開します。
- 今後の社会経済状況の変化等に対応した法・制度改正、新たな制度や仕組みの創設など、必要に応じて国や県との情報共有などを行い、連携・協力して住宅施策に取り組んでいきます。

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。

- ●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 8（2026）年度から令和 12（2031）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。



参考資料

1．富士市マンション管理適正化指針

2．策定経緯

3．用語解説

1. 富士市マンション管理適正化指針

富士市マンション管理適正化指針は、国が定める「管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針（マンション管理適正化指針）」と同様の内容とします。

（1）助言、指導及び勧告を行う判断基準の目安

マンション管理適正化法第５条の２の規定に基づき、管理組合の管理者等に対して助言・指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安は、以下の事項の場合とします。

① 管理組合の運営

- 管理組合の運営を円滑に行うための管理者等が定められていない
- 集会が年に一回以上開催されていない

② 管理規約

- 管理規約が作成されておらず、また、必要に応じた改正が行われていない

③ 管理組合の経理

- 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていないなど、適正な管理が行われていない

④ 長期修繕計画の作成及び見直し等

- 長期修繕計画が作成されておらず、また、必要に応じた見直しが行われていない
- 適時適切な維持修繕を行うための修繕積立金が積み立てられていない

⑤ マンションの修繕の実施

【助言・指導】

- 長期修繕計画に基づく適切な修繕が行われていない

【勧告】

- 長期修繕計画に基づき、適切な修繕が行われておらず、老朽化したマンションをそのまま放置すれば、著しく保安上危険となるおそれのある状態または著しく衛生上有害となるおそれのある状態その他マンションにおける居住環境の保全を図るために放置することが不適切である状態となると認められる

（2）管理計画の認定の基準

マンション管理適正化法第５条の 16 に基づく管理計画の認定の基準は、以下の基準のいずれにも適合することとします。

① 管理組合の管理者等が申請者となる場合

管理組合の運営	● 管理者等が管理規約に基づき選任されていること ● 監事が管理規約に基づき選任されていること ● 管理者等および監事の在任期間が管理規約の任期を超えていないこと ● 集会（総会）が年１回以上開催されていること ● 区分所有者名簿（組合員名簿）および居住者名簿を作成し、および保管し、並びに年１回以上の更新を行っていること
管理規約	● 管理規約が作成されていること ● 管理規約において、以下の事項が定められており、要件を満たしていること ▶ 管理者等および監事の選任および解任に関する事項 ▶ 管理者等および監事の任期に関する事項 ▶ 専有部分等への立入りおよび保存行為の実施に関する事項 ▶ 修繕等の履歴情報の整理および管理等に関する事項 ▶ 管理組合と管理者等および監事との利益相反取引に関する事項 ▶ 区分所有者等の集会（総会）の招集の請求に関する事項 ▶ 集会（総会）において決議すべき事項 ▶ 管理組合の財務および管理に関する情報の提供に関する事項
管理組合の経理	● 管理費および修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること ● 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと ● 修繕積立金の３か月分以上の滞納額が全体の１割以内であること
長期修繕計画の作成および見直し等	● 長期修繕計画（標準様式に準拠）が作成され、長期修繕計画の内容（資金計画を含む）が集会（総会）で決議されていること ● 長期修繕計画の作成又は見直しが申請日前５年以内（認定更新：従前の認定日から認定更新申請日までの間）に行われていること ● 計画期間が 30 年以上で、かつ、申請日から計画期間終了日までの間に大規模修繕が２回以上含まれるように設定されていること ● 計画期間全体における修繕積立金の総額が計画期間内に見込まれる修繕工事費の総額を下回らないように設定されていること ● 将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと ● 計画期間の最終年度に借入金の残高がないように設定されていること ● 計画期間全体における修繕積立金の総額から算定された１月あたりの修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと
良好な居住環境の維持および向上	● 次に掲げる事項が記載されたマンションの防災に関する方針を記載した書類が作成され、その内容が当該マンションの区分所有者等に周知されていること ▶ 防災訓練の実施方針 ▶ 防災情報およびその周知方法 ▶ 防災物資等の備蓄方針 ▶ 災害等の緊急時における活動体制
その他	● 静岡県マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること

② 分譲事業者が申請者となる場合

管理規約	● 管理規約の案が作成されていること ● 管理規約の案において、以下の事項が定められており、要件を満たしていること ▶ 管理者等および監事の選任および解任に関する事項 ▶ 管理者等および監事の任期に関する事項 ▶ 集会を年１回以上開催する旨 ▶ 区分所有者名簿（組合員名簿）および居住者名簿の作成および保管並びに年１回以上の更新に関する事項 ▶ 専有部分等への立入りおよび保存行為の実施に関する事項 ▶ 修繕等の履歴情報の整理および管理等に関する事項 ▶ 管理組合と管理者等および監事との利益相反取引に関する事項 ▶ 区分所有者等の集会（総会）の招集の請求に関する事項 ▶ 集会（総会）において決議すべき事項 ▶ 管理組合の財務および管理に関する情報の提供に関する事項 ▶ 管理費および修繕積立金等について明確に区分して経理が行われる旨 ▶ 修繕積立金会計から他の会計への充当が行われない旨 ▶ 修繕積立金の滞納者に対し必要な措置を講じる旨
長期修繕計画の案の作成および見直し等	● 長期修繕計画の案（標準様式に準拠）が作成されていること ● 長期修繕計画の案の作成又は見直しが申請日前５年以内に行われていること ● 計画期間が 30 年以上で、かつ、計画期間内に大規模修繕が２回以上含まれるように設定されていること ● 計画期間全体における修繕積立金の総額が計画期間内に見込まれる修繕工事費の総額を下回らないように設定されていること ● 将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと ● 計画期間の最終年度に借入金の残高がないように設定されていること ● 計画期間全体における修繕積立金の総額から算定された１月あたりの修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと ● 計画期間全体における１月あたりの修繕積立金の徴収金額の最低額および最高額が次のいずれにも適合すること ▶ 最低額が基準額（計画期間全体における１月あたりの修繕積立金の徴収金額の平均額）の 0.6 倍以上であること ▶ 最高額が基準額の 1.1 倍以内であること
良好な居住環境の維持および向上	● 次に掲げる事項が記載されたマンションの防災に関する方針を記載した書類が作成されていること ▶ 防災訓練の実施方針 ▶ 防災情報およびその周知方法 ▶ 防災物資等の備蓄方針 ▶ 災害等の緊急時における活動体制
マンションの管理の適切かつ円滑な引継ぎ	● 管理計画において、分譲事業者による管理組合の管理者等へのマンションの管理の引継ぎを適切かつ円滑に行うための方法が記載されていること
その他	● 静岡県マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること

2. 策定経緯

① 策定スケジュール

年月日		実施内容	主な議題等
令和7年度	6月中旬 ～6月下旬	市民アンケート調査	＜対象＞ ●20歳以上市民2,000人を無作為抽出 ＜回答方法＞ ●郵送またはインターネットにて回答
	8月26日（火）	第1回第三次富士市住宅マスタープラン庁内連絡会議	●富士市住宅マスタープラン改定の概要 ●住まいに関する法制度等の動向 ●本市の住生活に関する現況の整理 ●新たな住宅支援制度 ●住生活の課題
	10月20日（月）	第1回第三次富士市住宅マスタープラン策定懇話会	●富士市住宅マスタープラン改定の概要 ●住まいに関する法制度等の動向 ●本市の住生活に関する現況の整理 ●新たな住宅支援制度 ●住生活の課題
	10月～11月	事業者ヒアリング	＜対象＞ ●不動産、建築、マンション管理等の住宅関連事業者への聞き取り調査
	12月15日（月）	第2回第三次富士市住宅マスタープラン庁内連絡会議	●現況・課題等（素案第1～5章） ●住宅政策の理念と目標 ●施策の展開
	2月17日（火）	第2回第三次富士市住宅マスタープラン策定懇話会	●第1回策定懇話会の振り返り ●現況・課題等（素案第1～5章） ●住宅政策の理念と目標 ●施策の展開
令和8年度	5月13日（水）	第3回第三次富士市住宅マスタープラン庁内連絡会議	●第2回策定懇話会における主な意見と対応方針 ●第三次富士市住宅マスタープラン素案全章・資料編 ●新たな基本理念と成果指標
	6月19日（金）	第3回第三次富士市住宅マスタープラン策定懇話会	●第2回策定懇話会における主な意見と対応方針 ●第三次富士市住宅マスタープラン素案全章・資料編
	12月1日（火） ～1月4日（月）	パブリック・コメント	
	●月●日（●）	第4回第三次富士市住宅マスタープラン策定懇話会	

② 第三次富士市住宅マスタープラン策定懇話会　委員名簿

任期：令和７年５月１日～令和９年３月 31 日

区分	所属	氏名	備考
学識経験者	山梨大学大学院総合研究部	田中　勝	座長
	静岡県地域づくりアドバイザー	川口　良子	副座長
建築関係者	一般社団法人富士建築士会	小林　武司	
市民団体の代表者	富士市町内会連合会	佐野　勝	
	富士市消費者運動連絡会	三枝　將夫	
福祉関係者	富士このみスタイル推進協議会	神野　あゆみ	
	社会福祉法人富士市社会福祉協議会	石川　伸宏	令和８年４月１日まで
		江村　輝彦	令和８年４月１日から
経済関係者	富士商工会議所	石井　肇	
公募委員	－	門田　彩椰	
	－	小川　慶真	

③ 第三次富士市住宅マスタープラン庁内連絡会議　会員構成

部名	課名	担当
都市整備部	住宅政策課	住まい政策担当
	都市計画課	都市政策担当
	建築土地対策課	建築安全推進担当
	みどりの課	緑化政策担当
	市街地整備課	まちなか整備担当
総務部	企画課	－
産業交流部	商業労政課	雇用労政担当
こども未来部	こども未来課	こども政策担当
福祉部	福祉総務課	社会福祉担当
	高齢者支援課	地域支援担当
	介護保険課	保険給付担当
	生活支援課	生活支援担当
市民部	市民安全課	防犯交通安全担当

3. 用語解説

アフォーダブル

過度な経済的負担なく利用・取得できる「手頃な価格」の状態を示す用語。住宅分野では、所得に見合った家賃や住宅価格で居住できることを指す。

空家等管理活用支援法人

市区町村の指定を受け、空き家の適切な管理や利活用に関する相談支援、情報提供、所有者支援等を行う民間法人。行政と連携しながら空き家対策を推進する役割を担う。

安心R住宅

耐震性等の品質があり、インスペクションやリフォーム履歴等の情報が提供される既存住宅。一定要件を満たす既存住宅の広告に、国が商標登録した「安心R住宅」の標章の使用を認め、安心R住宅調査報告書により物件選びに役立つ情報を確認できる仕組み。

制度の概要、実施状況等の詳しい内容はこちら

インスペクション

既存住宅の劣化や欠陥の有無を専門家が調査・診断する住宅検査（建物状況調査）。中古住宅の品質や状態を客観的に把握するために実施される。

調査の概要、実施のメリット等の詳しい内容はこちら

カーボンニュートラル

二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの人為的な「排出量」から、植林、森林管理などによる「吸収量」を差し引いて、合計を実施的にゼロにすること。

管理不全空家

管理が不十分で、放置すると危険な空き家になるおそれのある空き家。特定空家になる前段階として自治体の指導・勧告の対象となる。

空家等に関する定義や措置等の詳しい内容はこちら

既存住宅

新築住宅ではない、すでに建築・使用された住宅（中古住宅）のこと。

旧耐震基準

昭和56（1981）年5月31日以前に建築確認を受けた建築物に適用されていた耐震基準。

急傾斜地崩壊危険区域

崩壊するおそれのある急傾斜地で、相当数の居住者等に被害のおそれのあるものや、隣接地で一定の行為制限の必要がある土地の区域。

狭あい道路

道路幅員が4m未満の道路のこと。

居住サポート住宅

高齢者や障害者、低額所得者などの住宅確保要配慮者が安心して暮らせるよう、居住支援法人等が大家と連携し、安否確認・見守り・福祉サービスへの橋渡しを行う賃貸住宅。令和7（2025）年10月に施行された改正住宅セーフティネット法に基づく制度。

制度の概要、認定基準等の詳しい内容はこちら

居住支援協議会

住宅確保要配慮者（高齢者、障害者、低額所得者、子育て世帯など）の民間賃貸住宅への円滑な入居を支援するため、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援法人、福祉団体などが連携して設置する協議会。住宅情報の提供、相談支援、入居支援、関係機関の連携強化などを行う。

居住支援法人

住宅確保要配慮者（高齢者、障害者、低額所得者、子育て世帯など）が民間賃貸住宅へ円滑に入居できるよう、住まい探しの相談、入居支援、見守り、生活支援、家賃債務保証などを行う法人として、都道府県が指定した法人。

居住誘導区域

人口減少化においても、一定の人口密度を維持し、利便性の高い公共交通と生活利便施設の立地を維持する区域。本市では「富士市集約・連携型都市づくり推進戦略」にて区域を設定。

洪水浸水想定区域

河川の氾濫等により、浸水が想定される区域。河川が氾濫した場合に浸水が想定される範囲を指定した区域で、計画規模は 10～100 年に 1 回程度を想定したもの。想定最大規模は 1000 年に 1 回程度を想定した降雨(発生する確率が 1/1000(0.1%)以下の降雨)で、毎年の発生確率は小さいものの、規模の大きな降雨。

こどもつながる UR

UR 都市機構が推進する、子育て世帯が安心して暮らせる住環境づくりの取組。遊び場やキッズルームなどの整備、地域と連携した子育て支援活動、子育て世帯向けの優先入居制度、自治体との連携体制の構築を総合的に行い、子育てしやすい団地の形成を目指している。

サービス付き高齢者向け住宅

高齢者の居住の安定を確保することを目的として、バリアフリー構造を有し、安否確認、生活相談サービスを提供する民間住宅。

災害危険区域

危険の著しい区域を条例で指定し、建築物の建築に関する必要な制限を定めることができる制度。

災害ハザード

洪水・土砂崩れ・高潮などの脅威となり得る現象のこと。

最低居住面積水準

世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。

事前復興

大規模災害の発生を想定し、被災後の復旧・復興を迅速かつ円滑に進めるため、平時から復興の体制や手順、まちの将来像、必要な基礎データの整理などをあらかじめ準備しておく取組。被災後の早期かつ的確な復興まちづくりにつなげることを目的とする。

住宅確保要配慮者

高齢者、障害者、子育て世帯等、住宅の確保に配慮が必要な人をいう。

住宅ストック

既存住宅を含め、ある時点で存在する住宅の総量(住宅資産の蓄積)。近年は、新築住宅の供給だけでなく、既存住宅の維持管理やリフォーム、流通促進による良質な住宅ストックの活用が重視されている。

住宅性能表示制度

「住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法)」に基づく制度で、住宅の耐震性、省エネルギー性、劣化対策、維持管理への配慮などの性能を共通の基準で評価・表示するもの。

制度の概要、メリット等の詳しい内容はこちら

住宅セーフティネット

高齢者、低額所得者、障害者、子育て世帯など、住宅の確保に配慮が必要な人が安心して住まいを確保できるよう支援する仕組み。住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度や、居住支援法人による相談・見守り、公的な支援制度などにより、安定した居住の確保を図る。

法や制度の概要等の詳しい内容はこちら

住宅用地特例

住宅が建っている土地について、固定資産税や都市計画税の負担を軽減する制度。

終身建物賃貸借

高齢者が生涯にわたり安心して住み続けられるよう、都道府県知事の認可を受けた賃貸住宅について、入居者が死亡するまでの期間を賃貸借契約の期間とする制度。

制度の概要、リーフレット等の詳しい内容はこちら

新耐震基準

昭和 56（1981）年 6 月 1 日に施行された建築物の耐震基準。

住まいのリテラシー

住まいや住まい方に関する知識や情報を理解し、自らのライフプランや価値観に応じて、より良い住まいを適切に選択・判断し、維持・活用していく能力。

セーフティネット住宅

高齢者、低額所得者、障害者、子育て世帯などの住宅確保要配慮者の入居を拒まないとして、都道府県等に登録された賃貸住宅。

ゼロカーボンチャレンジ

地球温暖化対策の一環として、日常生活や事業活動において省エネルギー、再生可能エネルギーの利用、資源循環などに取り組み、温室効果ガス排出量の実質ゼロ（カーボンニュートラル）の実現を目指す行動や取組。

脱炭素社会

地球温暖化の主要な原因である二酸化炭素の排出がない、あるいは排出した二酸化炭素を何らかの方法で除去することにより、実質的な排出ゼロを実現した社会のこと。令和 32（2050）年に向け、脱炭素社会を目指す国や地域、事業者などが増えている。

地区計画

地区特性に応じた良好な都市環境の形成を図るための地区レベルの都市計画であり、住民意向を反映し、地区独自のまちづくりルールを定めることができるもの。

長期優良住宅

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅。耐久性や耐震性、省エネルギー性、維持管理のしやすさなどについて国の基準を満たし、維持保全計画とともに所管行政庁の認定を受けた住宅をいう。

概要、認定基準・手続き等の詳しい内容はこちら

特定空家等

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態や著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家。

空家等に関する定義や措置等の詳しい内容はこちら

特定建築物

建築物における衛生的環境の確保に関する法律（「建築物衛生法」、「ビル管法」）において、興行場、店舗、事務所等の用途に供される規模の大きい建築物で、多くの人々が使用、または利用し、かつ、その維持管理について環境衛生上特に配慮が必要なもの。

土砂災害警戒区域・特別警戒区域

土砂災害警戒区域は、土砂災害のおそれのある区域のことで、土砂災害特別警戒区域は、建造物に損壊が生じ、住民等の生命または身体に著しい危害が生じるおそれがある区域。

保護率

一定期間の総人口に占める被保護人数（生活保護を受けている人の数）の割合。

目的外使用

公営住宅や公共施設等を、本来の目的や用途以外に使用すること。通常は、管理者の許可や関係法令に基づく承認が必要となる。

家賃債務保証

借主が保証会社と契約し、家賃等の支払いを保証してもらう制度。家賃滞納時には、保証会社が貸主へ立て替えて支払う。

誘導居住面積水準

世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準。

リノベーション

建築・不動産（公共空間も含む）の遊休ストックを活用して、物的環境を改修等によって改善するだけでなく、新産業や雇用の創出、コミュニティの再生、エリアへの波及効果などの新たな価値を同時に組み込むこと。

流域治水

気候変動の影響による水災害の激甚化・頻発化等を踏まえ、堤防の整備、ダムの建設・再生などの対策をより一層加速するとともに、集水域（雨水が河川に流入する地域）から氾濫域（河川等の氾濫により浸水が想定される地域）にわたる流域に関わるあらゆる関係者が協働して水災害対策を行う考え方。

流域治水プロジェクト

河川流域全体で水害を軽減するため、河川整備や雨水貯留施設の整備、土地利用対策などを関係者が連携して進める総合的な治水対策の計画。

DX（デジタルトランスフォーメーション）

IT（情報技術）が社会のあらゆる領域に浸透することによってもたらされる変革。ビジネス分野だけでなく、広く産業構造や社会基盤にまで影響が及ぶとされる。

GX（グリーントランスフォーメーション）

脱炭素と経済成長の両立を目指し、化石燃料に依存した社会・経済構造をクリーンエネルギー中心へ転換する取組。

PFI（Private Finance Initiative）

公共施設等の整備・運営に民間の資金やノウハウを活用し、効率的かつ質の高い公共サービスの提供を図る事業手法。

PPP（Public Private Partnership）

行政と民間が連携し、民間の資金や技術、ノウハウを活用して公共施設や公共サービスの整備・運営を行う官民連携の手法。

ZEH（Net Zero Energy House）

住宅で消費する年間のエネルギー収支をゼロ以下にすることを目指した住宅のこと。