資料No. ３－２

パブリック・コメント制度による

「富士市営住宅再編計画（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「富士市営住宅再編計画（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

富士市営住宅再編計画

― 市営住宅の再編・活用に向けた基本方針 ―

（案）

令和９年３月　富士市

富士市営住宅再編計画（案）

― 市営住宅の再編・活用に向けた基本方針 ―

目　次

1 計画の目的と位置づけ

【1】背景と目的 …… 1
【2】計画の位置づけ …… 2
【3】計画期間 …… 2

2 市営住宅等の現況

【1】立地状況 …… 3
【2】建物の状況 …… 10
【3】入居状況 …… 13
【4】入居世帯の状況 …… 15

3 必要となる管理戸数の将来推計

【1】要公営住宅支援世帯の将来推計 …… 16
【2】民間賃貸住宅の活用可能性 …… 17
【3】必要となる目標管理戸数の将来推計 …… 18

4 市営住宅の施策課題

【1】市営住宅の施策課題の整理 …… 19

5 市営住宅の再編に係る基本方針

【1】基本方針 …… 22

6 計画の進行管理

【1】目標管理戸数と用途廃止戸数および建替え戸数 …… 35
【2】計画の進行管理 …… 35

参考資料

【1】用語解説 …… 36

1 計画の目的と位置づけ



【1】背景と目的

本市では、平成 21（2009）年度に「富士市営住宅長寿命化計画」を策定し、市営住宅ストックの総合的な活用に向けた計画として運用してきました。近年は、平成 25（2013）年度の雲雀ヶ丘団地の建替え以降、新たな建替え等による供給は行わず、集約化や改善・改修事業を中心に取り組んできました。

一方、全戸数の半数以上を占める 1970 年代に供給された市営住宅ストックが築後 50 年を経過し、老朽化や設備の陳腐化が進むとともに、全体の入居率もここ 10 年で急激に減少しています。今後は、これらの市営住宅ストックの用途廃止や建替えの時期が一斉に到来することにより、投資コストの増大や事業を担う人員の確保が懸念されます。

令和 7（2025）年度に改訂した「富士市公共施設マネジメント基本方針」では、人口減少や公共施設の老朽化に対応し、将来にわたって持続可能な公共サービスを提供するため、公共施設を効果的かつ効率的に整備・管理運営していくための基本的な考え方を示しており、市営住宅については、将来の需要量を踏まえ、施設の統廃合や集約化などを検討することが示されています。

また、市営住宅の多くが市街化区域の縁辺部に立地している一方、民間賃貸住宅は市内の各地域に立地しており、その空き部屋は増加傾向にあります。こうした状況を踏まえ、市内全体での住宅セーフティネットの構築にあたって、民間賃貸住宅の活用を含めた官民連携のあり方についても、併せて検討していく必要があります。

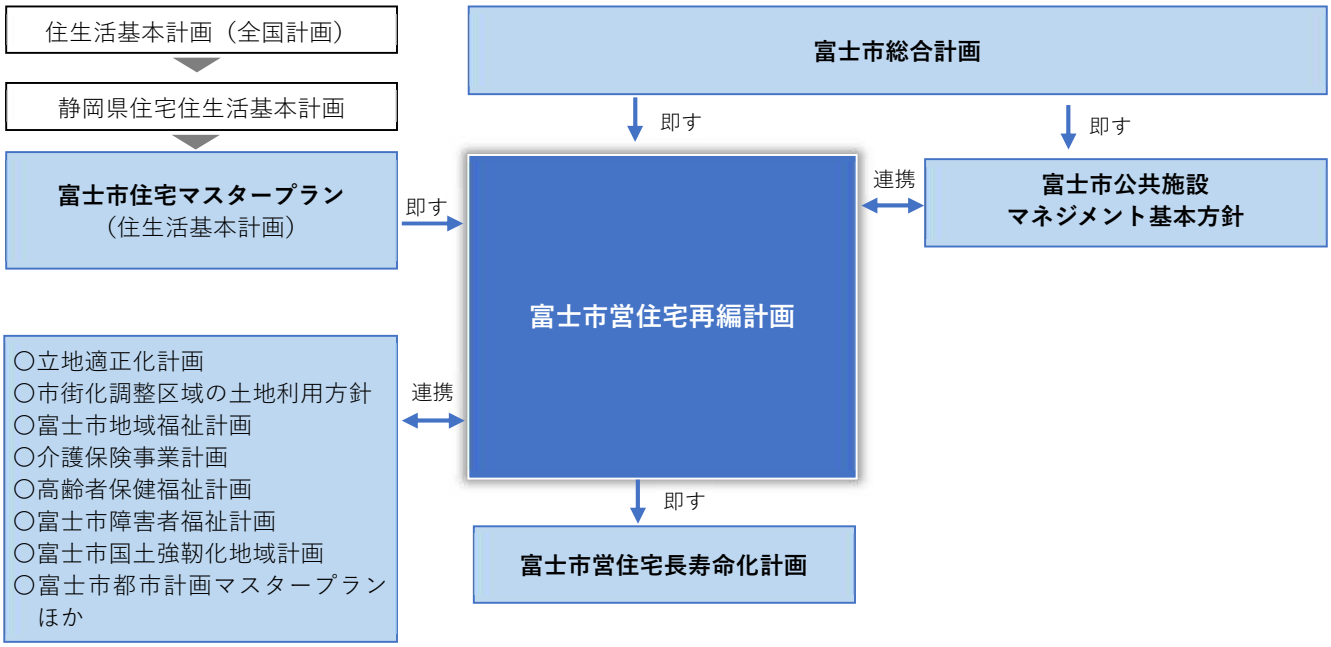
本計画は、約 30 年後を見据えた長期的な視点に立ち、将来の需要に応じた市営住宅ストックの適正化と官民連携による住宅セーフティネットの構築を進めるとともに、団地をエリア単位で捉え、各エリアのまちづくりの動向や地域特性を踏まえた市営住宅の再編方針を示す、今後の市営住宅政策の指針となるものです。

なお、団地の集約や用途廃止等の実施にあたっては、入居者の生活への影響に配慮し、事業内容について丁寧な説明と情報提供を行うとともに、入居者との協議・交渉を重ねながら、個々の事情を踏まえた移転先や移転時期等を検討し、円滑な移転を進めます。

【２】計画の位置づけ

本計画は、「富士市住宅マスタープラン」が示す市営住宅に関する施策の方向性を踏まえながら、公共施設の再編を示した「富士市公共施設マネジメント基本方針」と連携し、市営住宅ストックの長期的な再編方針を定めたものです。

また、本計画は 10 年間の市営住宅の維持管理等を示した「富士市営住宅長寿命化計画」の上位にあたる計画として位置づけるものです。



【３】計画期間

本計画は、約30年後を見据えた長期的な視点に立った市営住宅施策の指針となるものであるため、計画期間を令和 9（2027）年度から、目標年度を令和 38（2056）年度までの 30 年間とし、「富士市住宅マスタープラン」の計画期間とも整合させます。

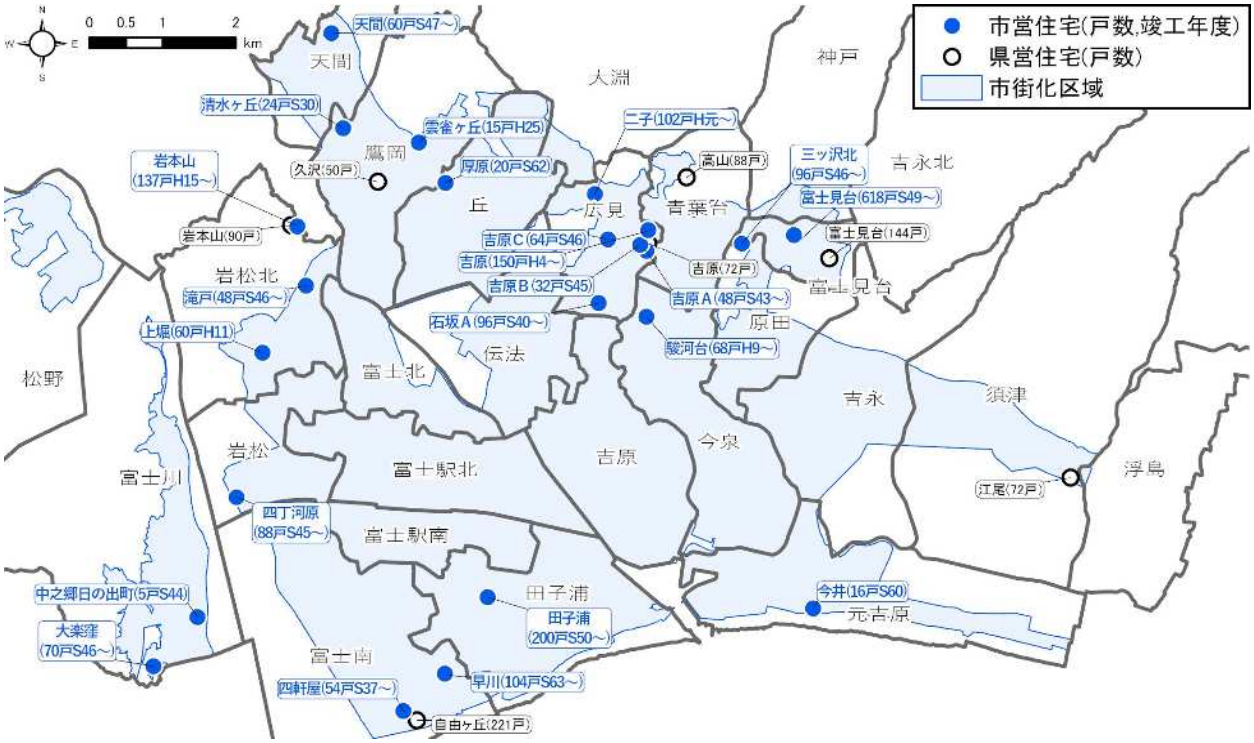
また、計画期間中は、社会情勢や住宅需要の変化、事業の進捗状況等を踏まえ、必要に応じて見直しを行うものとします。

2 市営住宅等の現況

【1】立地状況

1）立地

・市街化区域の縁辺部に多く立地しており、中心部には立地していないため、地域別の管理戸数に偏りが生じています。



■ 市営住宅基礎データ

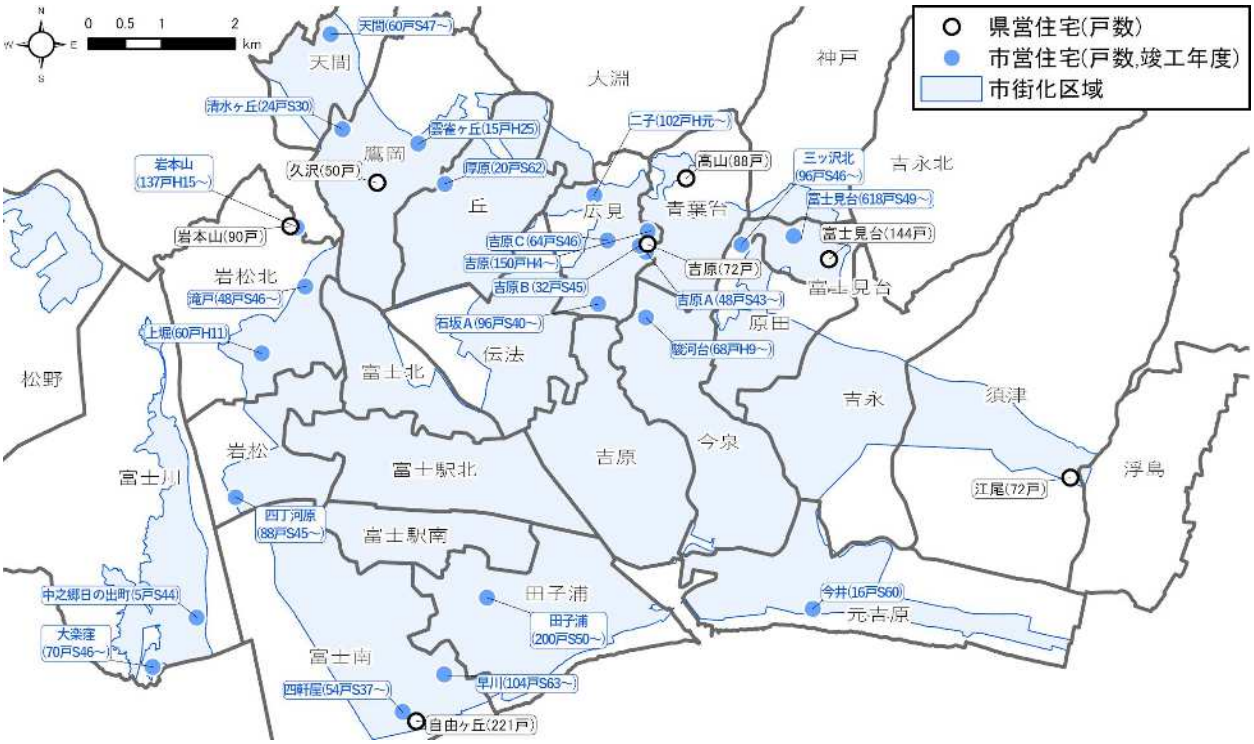
団地名	所在地	棟数	戸数	構造/階数	竣工年度	耐用年限※	敷地面積（㎡）	延床面積（㎡）	地形形状
清水ヶ丘	入山瀬722	3	24	簡２	S30	経過	2,334	1,131	平坦
四軒屋	五貫島466	3	54	中耐3	S37～38	R14～	4,362	2,373	平坦
石坂A	石坂66-1	6	96	中耐4	S40～42	R17～	5,232	3,926	緩斜
吉原A	今泉4001-1	3	48	中耐4	S43～45	R20～	2,958	1,982	緩斜
中之郷日の出町	中之郷1414	1	5	簡２	S44	経過	338	201	平坦
吉原B	石坂550-123	2	32	中耐4	S45	R22	2,041	1,342	平坦
四丁河原	松岡1805-54	4	88	中耐4	S45～46	R22～	5,003	3,728	平坦
吉原C	石坂387-5	3	64	中耐4	S46	R23	3,880	2,824	雛壇斜面
三ツ沢北	三ツ沢272-1 他	3	96	中耐4・5	S46～47	R23～	6,856	4,599	雛壇斜面二分
滝戸	岩本202	2	48	中耐4	S46～47	R23～	2,049	2,268	平坦
天間	天間1045-1	2	60	中耐5	S47～48	R24～	3,443	2,942	緩斜
大楽窪	中之郷2423-1 他	14	70	簡２	S46～52	経過	8,255	2,984	緩斜
田子浦	川成島550-3	5	200	中耐5	S50～54	R27～	14,985	11,997	平坦
富士見台	富士見台2丁目 他	18	618	中耐4・5	S49～60	R26～	56,407	38,729	雛壇斜面
今井	今井3-6-14	1	16	中耐4	S60	R37	1,545	1,111	平坦
厚原	厚原1256	1	20	中耐4	S62	R39	3,208	1,368	平坦
早川	宮島735-1 他	4	104	中耐4	S63～H１	R40～	10,052	7,213	平坦二分
二子	中野522-1	7	102	中耐3	H1～3	R41～	14,505	7,067	平坦
吉原	広見東本町24-1 他	11	150	中耐3	H4～5、H7～8	R44～	24,010	12,011	緩斜
駿河台	今泉2282-2	2	68	中耐3・4	H9～10	R49～	5,855	4,602	平坦
上堀	松岡2400-11 他	2	60	中耐3	H11～13	R51～	5,598	3,710	平坦二分
岩本山	岩本581-24 他	4	137	中耐5、高耐7	H15～18	R55～	11,342	10,553	緩斜分散
雲雀ヶ丘	厚原1420-1	1	15	中耐3	H25	R65	1,429	973	平坦二分

※竣工年度が異なる住棟がある団地では、最も古い住棟の竣工年度より起算

資料：富士市住宅政策課（令和８年４月１日現在）

（参考）県営住宅基礎データ

・市営住宅と同様に、市街化区域の縁辺部に多く立地しており、中心部には立地していないため、地域別の管理戸数に偏りが生じています。



団地名	所在地	棟数	戸数	構造/階数	竣工年度	耐用年限※	敷地面積（㎡）	延床面積（㎡）	地形形状
自由ヶ丘	五貫島704-1	6	221	中耐5	S51～53・R3	R28～	26,193	14,676	平坦
高山	大淵356-93	4	88	中耐4	S53	R30	12,777	5,436	緩斜
富士見台	富士見台4丁目-1	5	144	中耐4・5	S55～56	R32～	16,848	9,966	雛壇斜面
吉原	広見東本町30-1他	7	72	中耐3	S63～H2	R40～	8,166	5,229	平坦
江尾	江尾217-1	6	72	中耐3・4	H4～7	R44～	7,726	5,550	平坦
岩本山	岩本581	5	90	中耐3、高層6	H6～7	R46～	11,102	7,340	緩斜
久沢	久沢2丁目13-1	2	50	中耐3・4	H9～11	R49～	4,939	3,880	平坦

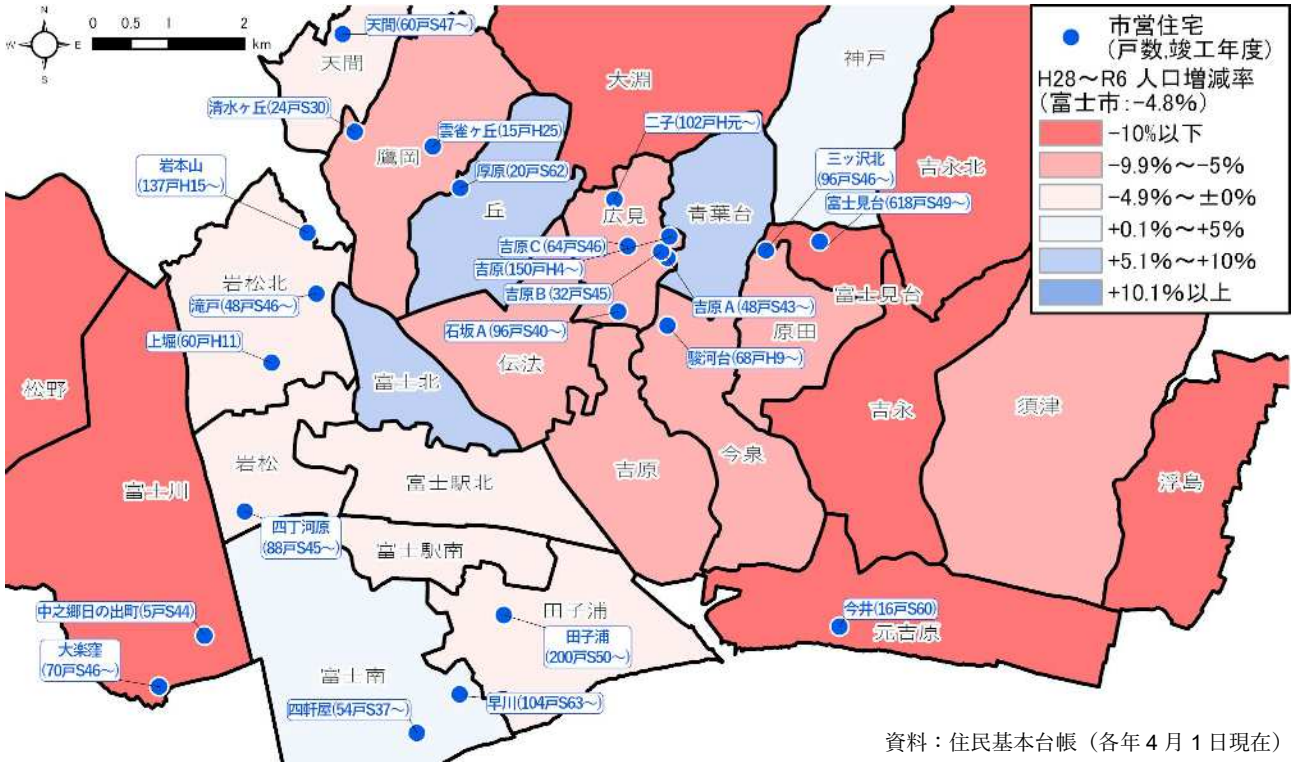
※竣工年度が異なる住棟がある団地では、最も古い住棟の竣工年度より起算

資料：富士市住宅政策課（令和８年４月１日現在）

2）人口動態

❶ 人口増減率（H28～R6 年）

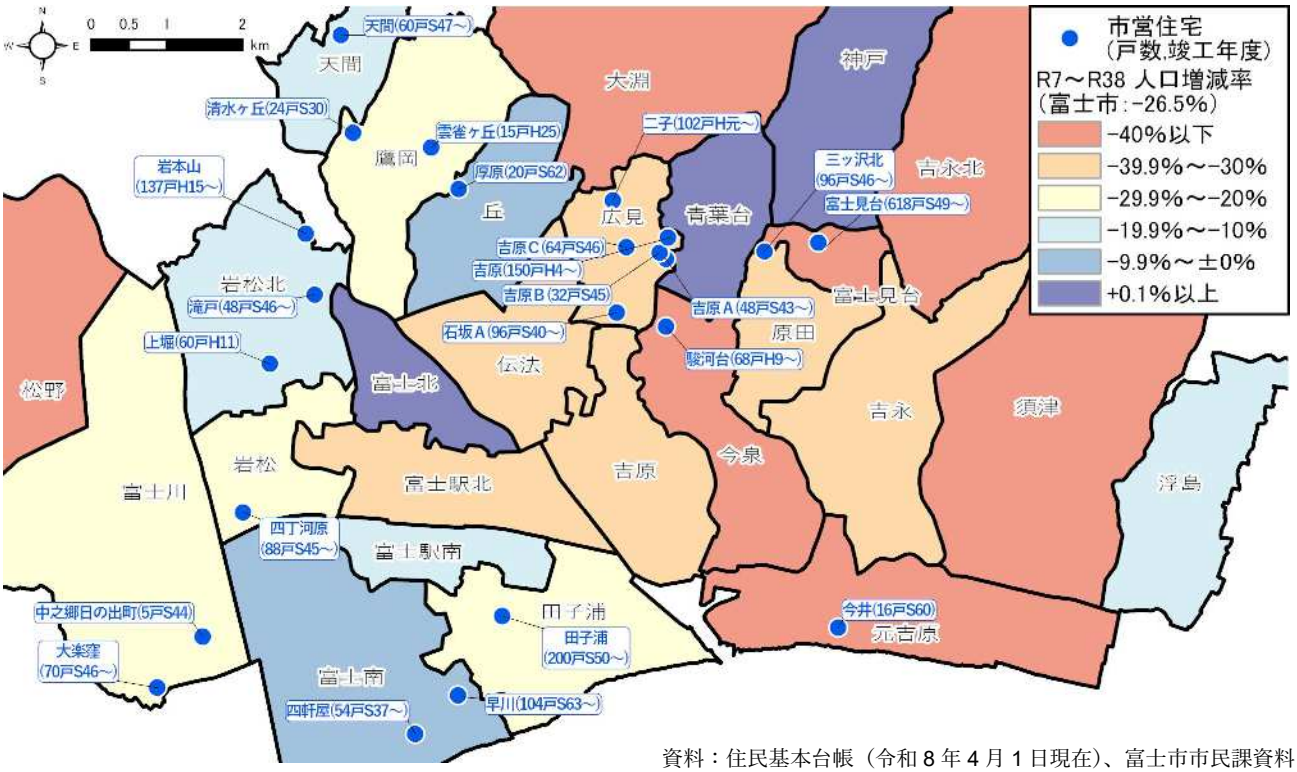
・富士南、丘では増加傾向です。
・田子浦、岩松、岩松北、天間は市平均と同程度の減少傾向ですが、今泉、鷹岡、広見、特に元吉原、富士見台、富士川では市平均に比べて減少率が高くなっています。



資料：住民基本台帳（各年 4 月 1 日現在）

❷ 将来の人口増減率（R7～R38 年）

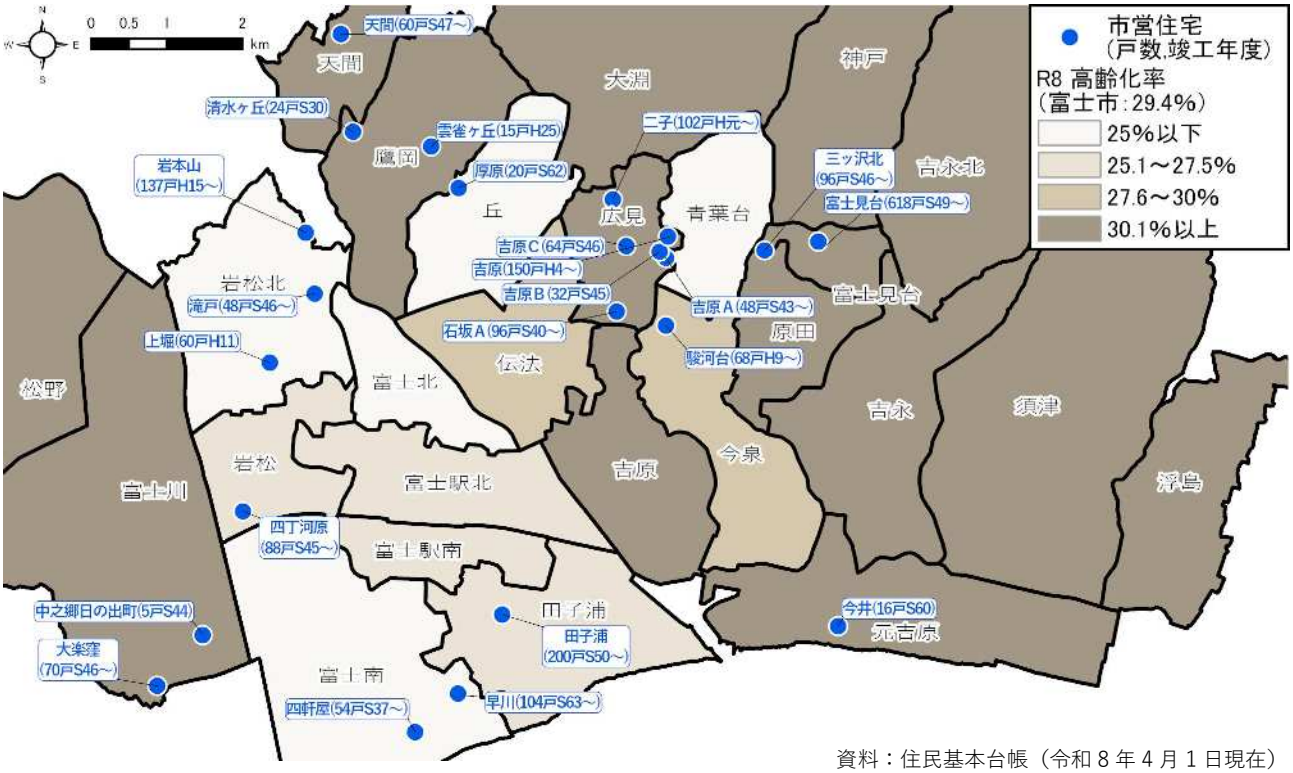
・富士南、岩松北、天間、丘は比較的減少率が低いです。
・田子浦、岩松、富士川、鷹岡は市平均と同程度の減少傾向ですが、広見、特に、今泉、元吉原、富士見台では市平均に比べて減少率が高くなっています。



資料：住民基本台帳（令和 8 年 4 月 1 日現在）、富士市市民課資料

❸ 高齢化率（65 歳以上）

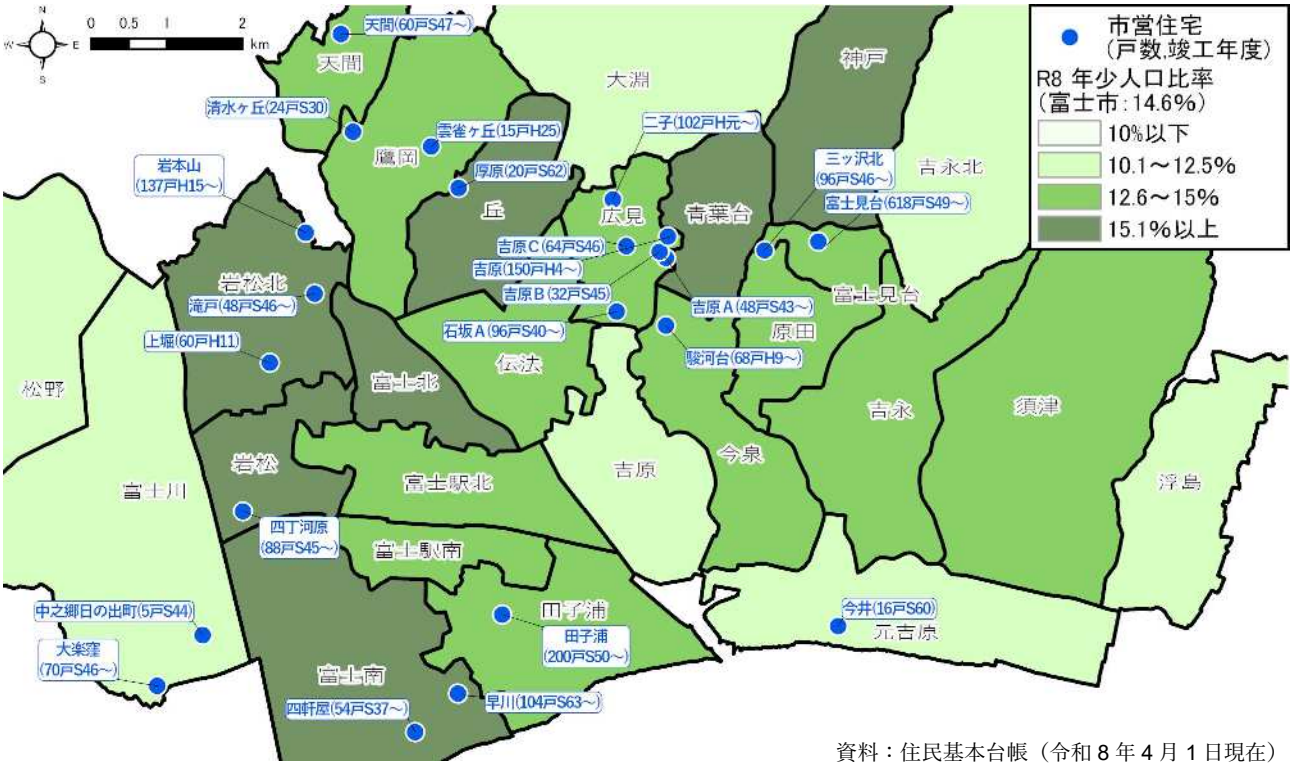
・田子浦、富士南、岩松、岩松北、丘は市平均に比べ低くなっています。
・今泉は市平均と同程度ですが、元吉原、富士見台、富士川、鷹岡、広見、天間では市平均に比べ高くなっています。



資料：住民基本台帳（令和 8 年 4 月 1 日現在）

❹ 年少人口比率（18 歳以下）

・富士南、岩松、岩松北、丘は市平均に比べ高くなっています。
・今泉、富士見台、田子浦、鷹岡、広見、天間は市平均と同程度ですが、元吉原、富士川では市平均に比べ低くなっています。



資料：住民基本台帳（令和 8 年 4 月 1 日現在）

3）災害ハザードの状況

・土砂災害は、二子団地の敷地の一部が「土砂災害警戒区域」に指定されています。
・洪水は、富士川の洪水浸水想定区域内の団地において、3.0m～5.0ｍ未満の最大想定浸水深が想定されています。
・内水浸水は、半数を超える団地が内水浸水想定区域に含まれており、特に四軒屋団地において、3.0m～5.0ｍ未満の最大想定浸水深が想定されています。
・津波浸水想定区域に含まれている団地はありません。

団地名	戸数	竣工年度	土砂災害警戒区域・特別警戒区域	洪水浸水想定区域最大想定浸水深	内水浸水想定区域最大想定浸水深
清水ヶ丘	24	S30	なし	なし	なし
四軒屋	54	S37～38	なし	3.0m～5.0m未満	3.0m～5.0m未満
石坂A	96	S40～42	なし	なし	なし
吉原A	48	S43～45	なし	なし	0m～0.5m未満
中之郷日の出町	5	S44	なし	0.5m～3.0m未満	なし
吉原B	32	S45	なし	なし	0m～0.5m未満
四丁河原	88	S45～46	なし	0.5m～3.0m未満	なし
吉原C	64	S46	なし	なし	なし
三ツ沢北	96	S46～47	なし	なし	なし
滝戸	48	S46～47	なし	0.5m～3.0m未満	0.5m～1.0m未満
天間	60	S47～48	なし	なし	0.5m～1.0m未満
大楽窪	70	S46～52	なし	なし	なし
田子浦	200	S50～54	なし	0.5m～3.0m未満	1.0m～3.0m未満
富士見台	618	S49～60	なし	1.0ｍ～3.0ｍ未満	1.0m～3.0m未満
今井	16	S60	なし	なし	なし
厚原	20	S62	なし	なし	0m～0.5m未満
早川	104	S63～H１	なし	3.0m～5.0m未満	1.0m～3.0m未満
二子	102	H1～3	土砂災害警戒区域	なし	なし
吉原	150	H4～5、H7～8	なし	なし	1.0ｍ～3.0ｍ未満
駿河台	68	H9～10	なし	0.5m～3.0m未満	0m～0.5m未満
上堀	60	H11～13	なし	3.0m～5.0m未満	なし
岩本山	137	H15～18	なし	なし	1.0m～3.0m未満
雲雀ヶ丘	15	H25	なし	なし	0.5m～1.0m未満

資料：ふじタウンマップ（土砂災害警戒区域・特別警戒区域）、逃げどきマップ（洪水浸水想定区域）、
富士市内水ハザードマップ（内水浸水想定区域）

4）周辺施設の立地状況

・スーパーマーケット（以下、スーパーと表記）やコンビニエンスストア（以下、コンビニと表記）へのアクセスについては、西部を中心に 500m 圏外となっている団地がみられます。
・小学校については、約半数の団地で 500m 圏外となっています。
・公共交通へのアクセスについては、バス停は全団地で 500m 圏内にありますが、鉄道駅はほとんどの団地で圏外となっています。

○：団地から 500m 圏内に該当施設あり、×：団地から 500ｍ圏内に該当施設なし

団地名	戸数	竣工年度	スーパー	コンビニ	小学校	バス停	鉄道駅
清水ヶ丘	24	S30	×	○	×	○	×
四軒屋	54	S37～38	×	○	×	○	×
石坂A	96	S40～42	○	○	×	○	×
吉原A	48	S43～45	○	○	○	○	×
中之郷日の出町	5	S44	×	×	×	○	×
吉原B	32	S45	○	○	○	○	×
四丁河原	88	S45～46	×	○	×	○	×
吉原C	64	S46	○	○	○	○	×
三ツ沢北	96	S46～47	×	○	○	○	×
滝戸	48	S46～47	×	○	○	○	×
天間	60	S47～48	×	○	×	○	×
大楽窪	70	S46～52	×	×	×	○	×
田子浦	200	S50～54	○	○	○	○	○
富士見台	618	S49～60	○	○	○	○	×
今井	16	S60	×	×	○	○	×
厚原	20	S62	○	○	○	○	×
早川	104	S63～H 1	×	○	×	○	×
二子	102	H1～3	×	○	×	○	×
吉原	150	H4～5、H7～8	○	○	○	○	×
駿河台	68	H9～10	○	×	×	○	×
上堀	60	H11～13	×	×	×	○	×
岩本山	137	H15～18	○	×	×	○	×
雲雀ヶ丘	15	H25	○	○	×	○	×

資料：富士市住宅政策課（令和 8 年 4 月 1 日現在）

5）都市計画

・1 中高や 1 低専など、住宅系の用途が指定された団地が多いです。一部の団地では、工業系用途地域の指定も見られます。
・防火・準防火地域に指定されている団地はありません。
・地区計画が指定されている団地は 3 つあります。
・立地適正化計画の区域指定においては、都市機能誘導区域及び居住誘導区域内の団地は約半数にとどまっています。岩本山団地については、都市計画区域外に立地しています。

団地名	戸数	竣工年度	用途地域	防火・準防火地域	地区計画	立地適正化計画の区域指定
清水ヶ丘	24	S30	1 種住居	なし	なし	居住誘導区域
四軒屋	54	S37～38	工業	なし	なし	工業振興
石坂A	96	S40～42	2 中高／1 種住居	なし	なし	居住誘導区域
吉原A	48	S43～45	2 中高／1 中高	なし	なし	居住誘導区域
中之郷日の出町	5	S44	準工	なし	なし	工業振興
吉原B	32	S45	1 中高／1 低専	なし	なし	居住誘導区域
四丁河原	88	S45～46	2 中高	なし	なし	住宅店舗等共存
吉原C	64	S46	1 中高	なし	なし	居住誘導区域
三ツ沢北	96	S46～47	1 低専	なし	なし	居住誘導区域
滝戸	48	S46～47	1 低専	なし	岩松北小学校周辺地区計画	ゆとりある低層住宅
天間	60	S47～48	1 低専	なし	なし	ゆとりある低層住宅
大楽窪	70	S46～52	2 中高	なし	なし	住宅店舗等共存
田子浦	200	S50～54	準住居／2 種住居	なし	新富士駅南地区計画	都市機能誘導
富士見台	618	S49～60	1 中高	なし	富士見台住宅団地地区計画	都市機能誘導
今井	16	S60	1 種住居	なし	なし	住宅店舗等共存
厚原	20	S62	1 種住居	なし	なし	居住誘導区域
早川	104	S63～H 1	1 中高	なし	なし	住宅店舗等共存
二子	102	H1～3	1 低専	なし	なし	居住誘導区域
吉原	150	H4～5、H7～8	1 中高	なし	なし	居住誘導区域
駿河台	68	H9～10	2 中高	なし	なし	居住誘導区域
上堀	60	H11～13	2 中高	なし	なし	住宅店舗等共存
岩本山	137	H15～18	未指定	なし	なし	区域外
雲雀ヶ丘	15	H25	1 種住居	なし	なし	居住誘導区域

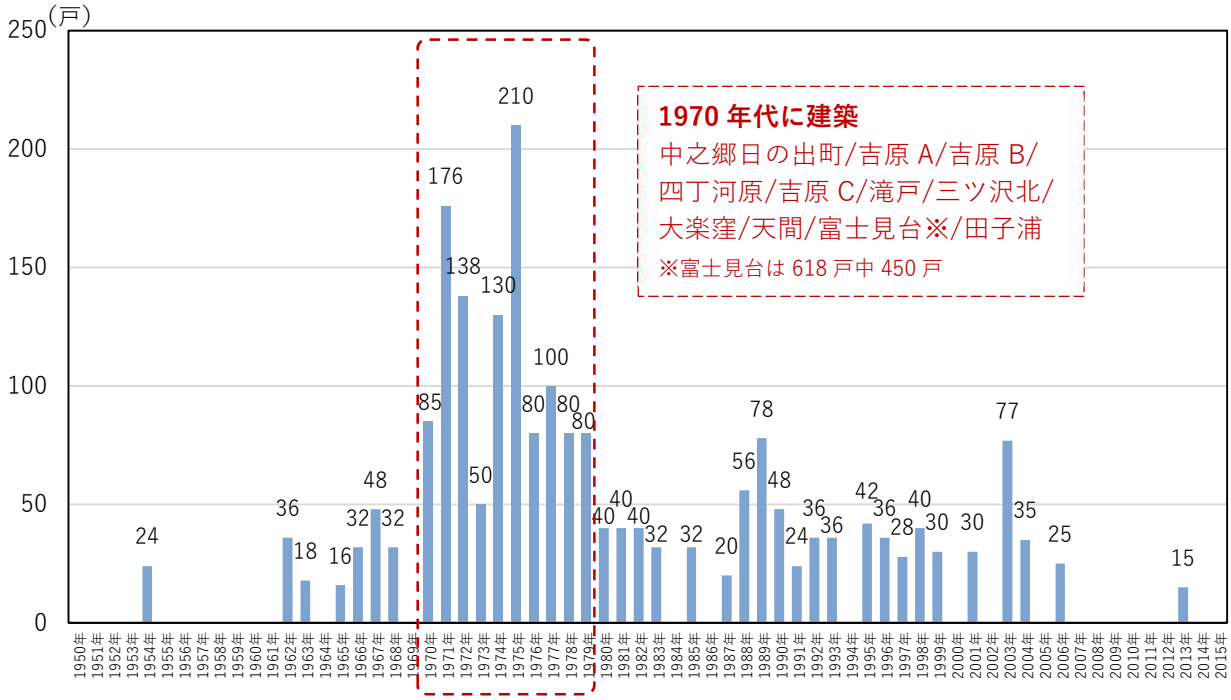
資料：富士市資料

【２】建物の状況

１）築年別の管理戸数

❶ 築年別の管理戸数

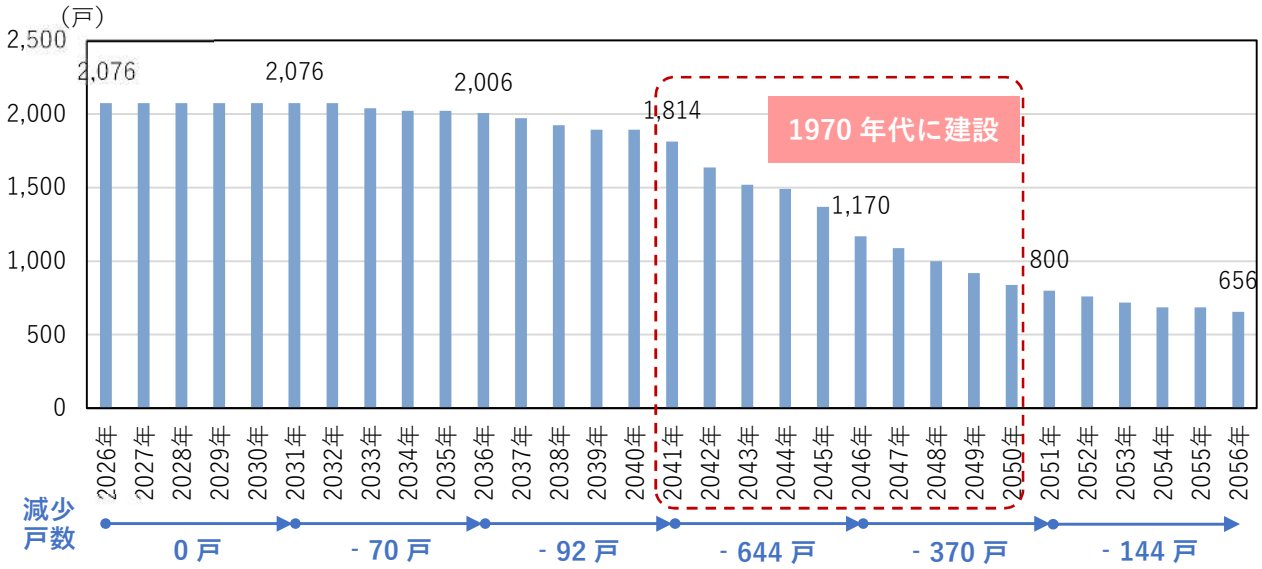
・1970 年代の 10 年間で、現在の管理戸数の半数以上の 1,129 戸が建設されています。
・2013 年の雲雀ヶ丘団地を最後に、10 年以上新たに建設されていません。



資料：富士市住宅政策課（令和 8 年 4 月 1 日現在）

❷ 耐用年限未満の戸数の推移

・目標年度である 2056 年までに、耐用年限未満の戸数は現在の 2,076 戸（管理戸数 2,175 戸のうち 99 戸は耐用年限を超過済み）から 1,420 戸減少（68.4%減）し、656 戸になります。
・2041 年からの 10 年間で、現在の管理戸数（2,175 戸）の 46.6%にあたる 1,014 戸が耐用年限を迎えます。これは、1970 年代に大量に供給された住戸が耐用年限を経過することに起因します。



資料：富士市住宅政策課（令和 8 年 4 月 1 日現在）

2）住戸面積帯別管理戸数

・60 ㎡以上の割合が最も高く、40 ㎡未満の割合が最も低くなっています。

団地名	40㎡未満		40～50㎡		50～60㎡		60㎡以上		合計	
	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
清水ヶ丘	0	0.0%	24	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	24	100.0%
四軒屋	54	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	54	100.0%
石坂A	96	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	96	100.0%
吉原A	48	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	48	100.0%
中之郷日の出町	0	0.0%	5	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	5	100.0%
吉原B	32	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	32	100.0%
四丁河原	64	72.7%	24	27.3%	0	0.0%	0	0.0%	88	100.0%
吉原C	24	37.5%	40	62.5%	0	0.0%	0	0.0%	64	100.0%
三ツ沢北	24	25.0%	72	75.0%	0	0.0%	0	0.0%	96	100.0%
滝戸	0	0.0%	48	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	48	100.0%
天間	0	0.0%	60	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	60	100.0%
大楽窪	40	57.1%	20	28.6%	10	14.3%	0	0.0%	70	100.0%
田子浦	0	0.0%	4	2.0%	190	95.0%	6	3.0%	200	100.0%
富士見台	0	0.0%	120	19.4%	330	53.4%	168	27.2%	618	100.0%
今井	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	16	100.0%	16	100.0%
厚原	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	20	100.0%	20	100.0%
早川	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	104	100.0%	104	100.0%
二子	0	0.0%	0	0.0%	48	47.1%	54	52.9%	102	100.0%
吉原	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	150	100.0%	150	100.0%
駿河台	0	0.0%	30	44.1%	0	0.0%	38	55.9%	68	100.0%
上堀	0	0.0%	30	50.0%	0	0.0%	30	50.0%	60	100.0%
岩本山	0	0.0%	45	32.8%	0	0.0%	92	67.2%	137	100.0%
雲雀ヶ丘	0	0.0%	6	40.0%	3	20.0%	6	40.0%	15	100.0%
合計	382	17.6%	528	24.3%	581	26.7%	684	31.4%	2,175	100.0%

資料：富士市住宅政策課（令和８年４月１日現在）

3）エレベーター（以下 EV と表記）の設置状況

・住戸数ベースの設置率は約 16.6%（360 戸／2,175 戸）となっています。
・H11 年以降に竣工した全ての住棟には、竣工時より設置しています。
・駿河台団地（北棟・南棟）、田子浦団地（E 棟）、富士見台団地（C 棟）については、竣工後に設置しました。

団地名	棟名	戸数	階数/構造	竣工年度	設置年度
田子浦	E	40	中耐5	S54	H29
富士見台	C	40	中耐4	S57	R8
駿河台	北	28	中耐3	H9	R4
	南	40	中耐4	H10	R4
上堀	A	30	中耐3	H11	H11
	B	30	中耐3	H13	H13
岩本山	東	42	高耐7	H15	H15
	西	35	高耐7	H15	H15
	北	35	高耐7	H16	H16
	南	25	中耐5	H18	H18
雲雀ヶ丘	―	15	中耐3	H25	H25
合計	―	360	―	―	―

資料：富士市住宅政策課（令和 8 年度現在）

4）高齢者等対応住宅及びシルバーハウジングの整備状況

・住棟の 1 階を中心に、高齢者等対応住宅を 149 戸、シルバーハウジングを 60 戸整備しています。
・全住戸のうち約 9.6%（209 戸／2,175 戸）が、高齢者の居住に配慮した住戸となっています。

≪高齢者等対応住宅≫

団地名	棟名	戸数	整備状況		竣工年度	整備年度
			戸数	階数		
三ツ沢北	C	24	6	1	S47	H13
吉原 C	H	16	4	1	S46	H14
三ツ沢北	B	40	8	1	S47	H14
吉原 C	G	24	6	1	S46	H15
三ツ沢北	A	32	8	1	S46	H15
吉原 C	F	24	6	1	S46	H16
滝戸	A	24	6	1	S46	H16
	B	24	6	1	S47	H16
天間	A	30	6	1	S47	H17
	B	30	6	1	S48	H17
富士見台	1	30	6	1	S49	H17
	2	30	6	1	S49	H17
	3	30	6	1	S49	H18
	4	30	6	1	S49	H18
	5	40	8	1	S50	H19
	6	40	7	1	S50	H19
	8	40	7	1	S51	H20
	9	40	7	1	S51	H20
田子浦	B	40	8	1	S50	H21
	C	40	4	1	S50	H21
	C	40	3	1	S50	H22
	D	40	8	1	S50	H22
滝戸	A	24	5	2	S46	H23
	B	24	6	2	S47	H23
合計	—	—	149	—	—	—

資料：富士市住宅政策課（令和 8 年 4 月 1 日現在）

≪シルバーハウジング≫

団地名	棟名	戸数	整備状況		竣工年度	整備年度
			戸数	階数		
駿河台	北	28	14	1	H9	H9
	南	40	16	1	H10	H10
上堀	A	30	30	1～3	H11	H11
合計	—	—	60	—	—	—

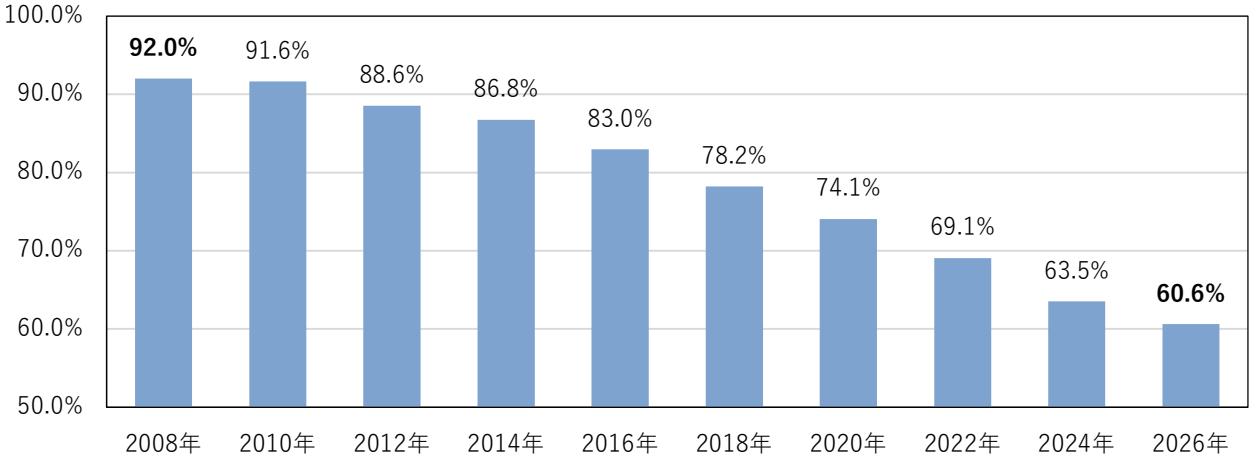
資料：富士市住宅政策課（令和 8 年 4 月 1 日現在）

【３】入居状況

※清水ヶ丘団地については、用途廃止に向けて政策空家としていることから、2）団地別入居率、3）階層別入居率の集計に含めない。

１）全体入居率の推移

・全体の入居率は近年、減少傾向にあり、現在は 60.6%となっています。

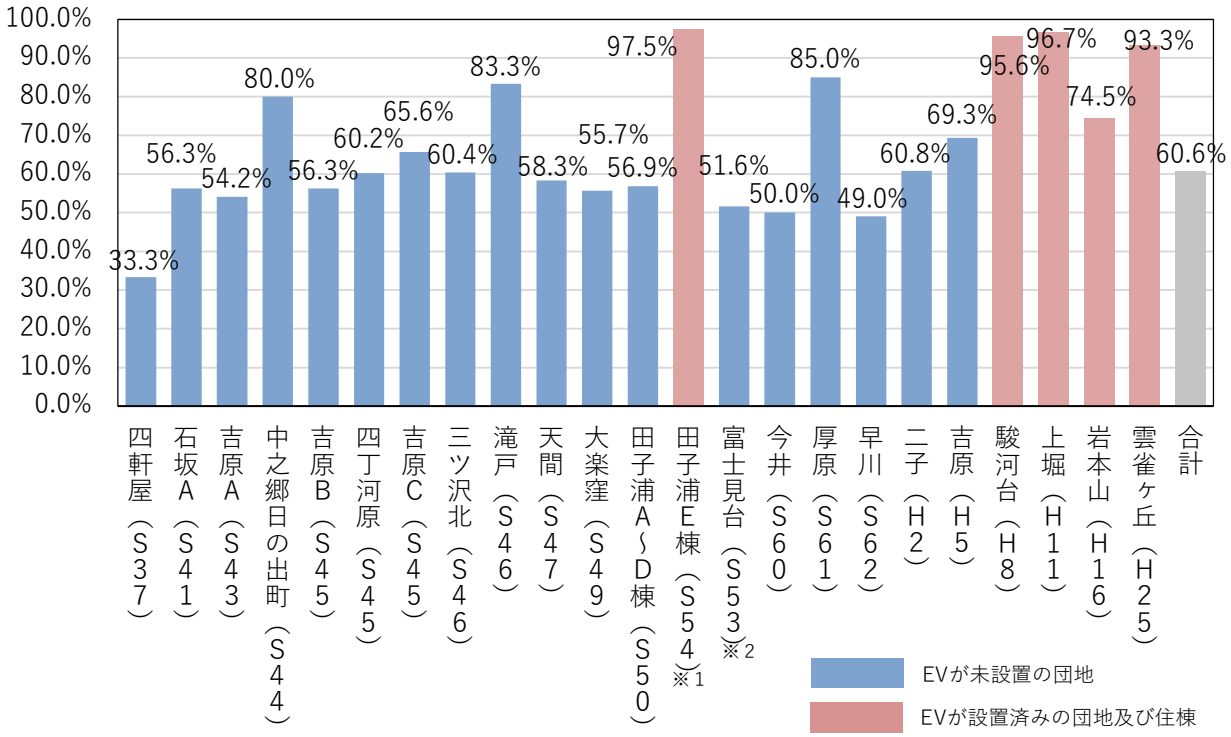


資料：富士市住宅政策課（各年４月１日現在）

２）団地別入居率

・竣工年が新しく、EV が設置されている団地ほど、入居率は高い傾向にあります。また、近年 EV を増設した団地においても、入居率が向上しています。

・高齢者等対応住宅やシルバーハウジングは、団地内の一部に限られるため、団地全体の入居率向上への効果は限定的です。一方、入居募集時には応募が多く、需要の高い住戸となっています。



※１ E 棟のみ EV を設置しているため EV の設置状況で区分
※２ C 棟のみ EV を設置しているが供用開始前のため、未設置に分類

資料：富士市住宅政策課（令和８年４月１日現在）

3）階層別入居率

・1 階の入居率は全体で 85.3%と高い一方で、上層階になるほど入居率が低くなる傾向にあります。
・EV が設置されている団地については、上層階でも入居率が高い傾向にあります。

≪団地別の階層別入居率≫

団地名	1階	2階	3階	4階	5階	6階	7階	メゾネット	合計	EV設置の有無	竣工年度
四軒屋	55.6%	33.3%	11.1%						33.3%		S37
石坂A	75.0%	50.0%	45.8%	54.2%					56.3%		S41
吉原A	75.0%	50.0%	50.0%	41.7%					54.2%		S43
中之郷日の出町								80.0%	80.0%		S44
吉原B	87.5%	50.0%	62.5%	25.0%					56.3%		S44
四丁河原	95.5%	77.3%	31.8%	36.4%					60.2%		S45
吉原C	93.8%	43.8%	62.5%	62.5%					65.6%		S45
三ッ沢北	90.9%	68.2%	54.5%	40.9%	25.0%				60.4%		S46
滝戸	100.0%	91.7%	58.3%	83.3%					83.3%		S46
天間	100.0%	83.3%	66.7%	0.0%	41.7%				58.3%		S47
大楽窪								55.7%	55.7%		S49
田子浦（EV未設置）	84.4%	59.4%	43.8%	53.1%	43.8%				56.9%		S51
田子浦（EV設置済み）	100.0%	87.5%	100.0%	100.0%	100.0%				97.5%	○	S54
富士見台	82.8%	57.0%	43.8%	35.2%	36.8%				51.6%		S53
今井	75.0%	100.0%	25.0%	0.0%					50.0%		S60
厚原	100.0%	83.3%	83.3%	50.0%					85.0%		S61
早川	80.8%	50.0%	50.0%	15.4%					49.0%		S62
二子	67.6%	61.8%	52.9%						60.8%		H2
吉原	92.0%	64.0%	52.0%						69.3%		H5
駿河台	93.3%	100.0%	93.3%	100.0%					95.6%	○	H8
上堀	100.0%	95.0%	95.0%						96.7%	○	H11
岩本山	85.7%	57.1%	61.9%	52.4%	95.2%	87.5%	87.5%		74.5%	○	H16
雲雀ヶ丘	100.0%	80.0%	100.0%						93.3%	○	H25
合計	85.3%	63.0%	52.5%	42.3%	47.1%	87.5%	87.5%	43.4%	60.6%	―	―

EV未設置団地合計	83.6%	59.9%	47.2%	38.8%	38.0%			43.4%	56.0%
EV設置済み団地合計	94.0%	82.6%	85.5%	73.0%	96.6%	87.5%	87.5%		86.9%

90.1%～100.0%
80.1%～90.0%
70.1%～80.0%
60.1%～70.0%
50.1%～60.0%
50.0%以下

資料：富士市住宅政策課（令和 8 年 4 月 1 日現在）

【４】入居世帯の状況

※清水ヶ丘団地については、用途廃止に向けて政策空家としていることから、集計に含めない。

１）入居世帯の属性

・単身世帯は、全体で 56.5%と入居世帯の半数以上を占めています。また、竣工年が古い団地に多い傾向にあります。
・高齢者のいる世帯※1 は、市営住宅全体の約 70%となっており、そのうち高齢単身世帯が約 64%を占めています。また、主に竣工年が古い団地に多く居住する傾向がありますが、一部の新しい団地にも一定数の居住がみられます。
・子育て世帯※2 は、市営住宅全体の約 9%となっており、子育て世帯が入居していない団地が 6 団地あります。一方で、子育て世帯が 20%以上を占めている団地が 3 団地あります。
・障害者のいる世帯は、市営住宅全体の約 20%を占めており、外国人のいる世帯は市営住宅全体の約 5%を占めています。

≪団地別の入居世帯の属性≫

団地名	単身世帯	高齢者のいる世帯 ※１	高齢者のみ世帯	高齢者のいる世帯のうち単身世帯割合	子育て世帯 ※２	ひとり親世帯	障害者のいる世帯	外国人がいる世帯	竣工年度
四軒屋	88.9%	88.9%	88.9%	87.5%	0.0%	0.0%	16.7%	0.0%	S37
石坂Ａ	79.6%	77.8%	64.8%	83.3%	1.9%	0.0%	18.5%	3.7%	S40
吉原Ａ	76.9%	76.9%	73.1%	80.0%	3.8%	3.8%	11.5%	7.7%	S43
中之郷日の出町	75.0%	100.0%	100.0%	75.0%	0.0%	0.0%	25.0%	0.0%	S44
吉原Ｂ	72.2%	77.8%	55.6%	64.3%	0.0%	0.0%	16.7%	0.0%	S45
四丁河原	67.9%	81.1%	71.7%	69.8%	7.5%	7.5%	17.0%	0.0%	S45
吉原Ｃ	71.4%	76.2%	61.9%	71.9%	0.0%	0.0%	40.5%	7.1%	S46
三ツ沢北	77.6%	87.9%	79.3%	80.4%	0.0%	0.0%	22.4%	5.2%	S46
滝戸	67.5%	75.0%	67.5%	80.0%	2.5%	2.5%	5.0%	2.5%	S46
天間	71.4%	74.3%	62.9%	73.1%	2.9%	2.9%	20.0%	5.7%	S47
大楽窪	74.4%	82.1%	69.2%	81.3%	0.0%	0.0%	23.1%	5.1%	S46
田子浦	45.4%	76.2%	62.3%	52.5%	6.9%	5.4%	17.7%	6.2%	S50
富士見台	54.9%	66.8%	50.5%	59.2%	6.3%	3.1%	16.3%	4.1%	S49
今井	50.0%	25.0%	12.5%	50.0%	25.0%	25.0%	25.0%	12.5%	S60
厚原	35.3%	58.8%	35.3%	40.0%	5.9%	5.9%	29.4%	5.9%	S62
早川	37.3%	60.8%	47.1%	45.2%	17.6%	9.8%	11.8%	13.7%	S63
二子	30.6%	53.2%	40.3%	42.4%	27.4%	21.0%	19.4%	3.2%	H1
吉原	36.5%	60.6%	45.2%	46.0%	22.1%	19.2%	35.6%	2.9%	H5
駿河台	56.9%	70.8%	56.9%	63.0%	7.7%	6.2%	20.0%	7.7%	H9
上堀	56.9%	82.8%	74.1%	66.7%	13.8%	12.1%	15.5%	5.2%	H11
岩本山	57.8%	61.8%	54.9%	73.0%	13.7%	9.8%	20.6%	4.9%	H15
雲雀ヶ丘	57.1%	71.4%	71.4%	60.0%	14.3%	0.0%	14.3%	14.3%	H25
合計	56.5%	70.5%	57.8%	63.9%	9.0%	6.5%	19.7%	4.9%	―

←合計に比べ高い　　合計に比べ低い→

※１　高齢者のいる世帯：65 歳以上の世帯員が 1 人以上いる世帯
※２　子育て世帯：18 歳未満の世帯員が 1 人以上いる世帯

資料：富士市住宅政策課（令和 8 年 4 月 1 日現在）

3 必要となる管理戸数の将来推計



【1】要公営住宅支援世帯の将来推計

本項では、「要支援世帯」（公営住宅の入居資格を有する世帯）のうち、特に支援を必要とし、公営住宅が受け皿となる「要公営住宅支援世帯※」について推計します。推計には、地方公共団体が住宅政策の目標を設定する際に要支援世帯数等を算出するために用いる「統合版公営住宅供給目標量等設定支援プログラム」（国土交通省国土技術政策総合研究所）を使用します。

※要公営住宅支援世帯：要支援世帯のうち、「著しく低い年収水準未満」かつ「最低居住面積水準未満」の世帯および、「著しく低い年収水準未満」かつ「最低居住面積水準以上」かつ「高家賃負担率以上」の世帯

1）要公営住宅支援世帯の将来推計（2025～2050 年）

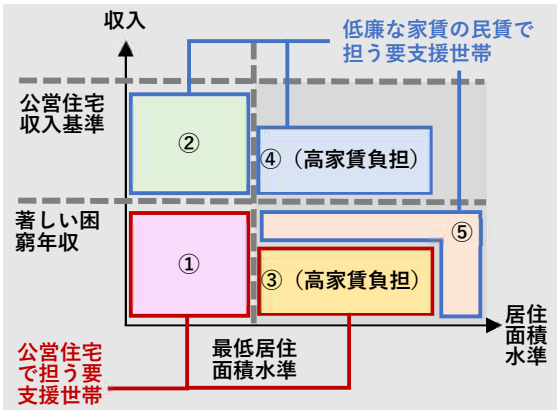
特定の条件に該当する要支援世帯について推計した結果、下表のとおりとなります。①③区分を合わせた要公営住宅支援世帯は、将来的に緩やかに減少することが見込まれます。

		2025年	2030年	2035年	2040年	2045年	2050年
要公営住宅支援世帯	①「著しく低い年収水準未満」かつ「最低居住面積水準未満」の世帯数	802	813	808	790	764	735
	②「著しく低い年収水準以上」かつ「最低居住面積水準未満」の世帯数	636	645	640	626	606	582
	③「著しく低い年収水準未満」かつ「最低居住面積水準以上」かつ「高家賃負担率以上」の世帯数	972	985	978	956	925	890
	④「著しく低い年収水準以上」かつ「最低居住面積水準以上」かつ「高家賃負担率以上」の世帯数	49	50	49	48	47	45
	⑤ ①と③を除く「著しく低い年収水準未満」の世帯	3,715	3,767	3,741	3,657	3,538	3,401
	①＋③	1,774	1,798	1,786	1,746	1,689	1,625
	②＋④＋⑤	4,400	4,462	4,430	4,331	4,191	4,028

2）目標年度における要公営住宅支援世帯の将来推計（2056 年）

計画の目標年である 2056 年値における要公営住宅支援世帯を推計するため、再推計した結果、①③区分を合わせた要公営住宅支援世帯は 1,582 世帯と推計されます。②④⑤区分を合わせた要支援世帯は 3,924 世帯と推計され、低廉な家賃等の民間賃貸住宅※で担うことを想定します。

			統合版公営住宅供給目標量等設定支援プログラム推計値			再推計値
			2025年	…	2050年	2056年
公営住宅	①	「著しく低い年収水準未満」かつ「最低居住面積水準未満」の世帯数	802	…	735	**716**
低廉な家賃等の民間賃貸住宅	②	「著しく低い年収水準以上」かつ「最低居住面積水準未満」の世帯数	636	…	582	**567**
公営住宅	③	「著しく低い年収水準未満」かつ「最低居住面積水準以上」かつ「高家賃負担率以上」の世帯数	972	…	890	**866**
低廉な家賃等の民間賃貸住宅	④	「著しく低い年収水準以上」かつ「最低居住面積水準以上」かつ「高家賃負担率以上」の世帯数	49	…	45	**44**
	⑤	①と③を除く「著しく低い年収水準未満」の世帯	3,715	…	3,401	**3,313**
		①＋③	1,774	…	1,625	**1,582**
		②＋④＋⑤	4,400	…	4,028	**3,924**



2056 年の推計値

要公営住宅支援世帯(①③)：1,582 世帯

低廉な家賃等の民間賃貸住宅で担う要支援世帯(②④⑤)：3,924 世帯

※低廉な家賃等の民間賃貸住宅：S56 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全てを満たす住宅

【２】民間賃貸住宅の活用可能性

１）活用可能な民間賃貸住宅戸数の推計（2023 年）

・低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅（S56 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全てを満たす）は、2023 年時点で 5,855 戸が活用可能と推計されます。
・民間賃貸住宅全体の戸数が 32,210 戸であるため、活用可能なのは全体の 18.2%程度にとどまります。
・家賃が生活保護制度における世帯人員あたりの住宅扶助費以下かつ、面積が世帯人員あたりの最低居住面積水準～＋10 ㎡未満に該当する物件を、当該世帯人員向けと定義すると、「3 人世帯向け」「2 人世帯向け」の住戸が多いことがわかります。

	家賃※１	面積※２	居住中 ※３	空き家 ※４	合計	割合
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人以上世帯向け	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額未満に設定　※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
資料：住宅・土地統計調査（R5）より推計

２）活用可能な民間賃貸住宅戸数の将来推計（2056 年）

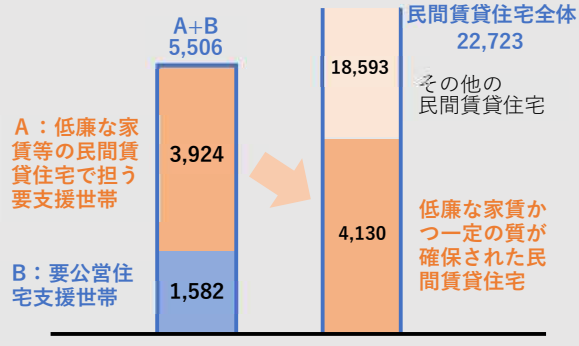
・2056 年における民間賃貸住宅数を、各種統計調査等より推計すると 22,723 戸となり、2023 年の約 70.5%に減少することが予測されます。
・2023 年時点で活用可能な民間賃貸住宅戸数の 5,855 戸に、約 70.5%を掛けると、2056 年における活用可能な民間賃貸住宅戸数は 4,130 戸と推計されます。

≪民間賃貸住宅数の推移（住宅土地統計調査実績値）≫

	2008 年	2013 年	2018 年	2023 年		2056 年推計値
住宅数	25,050	29,470	30,420	32,210	約 70.5%に減少	**22,723**
活用可能な民間賃貸住宅戸数				5,855	約 70.5%に減少	**4,130**

・前項で推計した、低廉な家賃等の民間賃貸住宅で担う要支援世帯は 3,924 世帯となっており、上記で推計した、2056 年における活用可能な民間賃貸住宅（4,130 戸）がその受け皿となると考えられます。

◆民間賃貸住宅の活用イメージ



【３】必要となる目標管理戸数の将来推計

１）市営住宅の管理戸数および削減率のシミュレーション（2056 年）

・2056 年時点では、既存の市営住宅ストック（耐用年限未満）が大幅に減少（2,175 戸→656 戸）するため、高い削減率でも市営住宅の建替えは必須になります。
・削減率が低いほど多くの建替えが必要となり、入居者ニーズを満たした設備改善が進む一方で、コストや事務量が増大します。
・削減率の増減によって団地の解体や建替えのペースが変化するなか、コストや事務量について実現可能なバランスを考慮した場合、現在の戸数から約 50%の削減が最適であると考えられます。

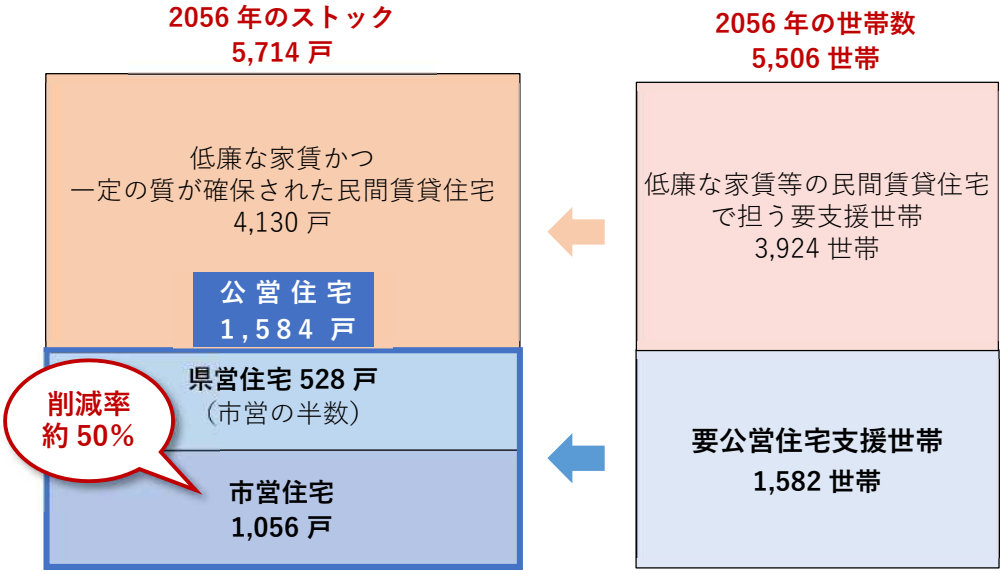
◆削減率別の管理戸数およびストックの状況

削減率		現在	35%減	40%減	45%減	50%減	55%減	60%減
目標管理戸数		2,175	1,414	1,305	1,196	**1,088**	979	870
	既存ストック活用戸数※1	－	656	656	656	**656**	656	656
	建替え戸数	－	758	649	540	**432**	323	214
	１年間あたりの建替え戸数	－	*25.9*	*22.3*	*18.7*	***15.0***	*11.4*	*7.8*
ストックの状況	ＥＶ設置率※2	16.6%	73.4%	71.2%	68.6%	**65.4%**	61.6%	56.8%
	築35年以下割合	20.9%	53.6%	49.7%	45.2%	**39.7%**	33.0%	24.6%

※1　2027 年度時点のストックのうち、2056 年度時点で耐用年限未満のもの
※2　建替え住戸は全て EV が設置されていると仮定

２）必要となる市営住宅の目標管理戸数の将来推計（2056 年）

・県営住宅は現状で 737 戸のストックがありますが、県内の多くの自治体で公営住宅の管理戸数は市町村：県で概ね 2：1 となっている（現状の富士市は市：県で 3：1）ため、県営住宅は市営住宅の半数の戸数になる事を見込みます。（不足した場合は、民間賃貸住宅を活用した家賃補助制度等で補う想定）



令和 38（2056）年度時点で必要と推計される管理戸数
現在の 2,175 戸から約 50%削減した 1,056 戸（既存ストック 656 戸＋約 400 戸建替え）が必要となります。

4 市営住宅の施策課題

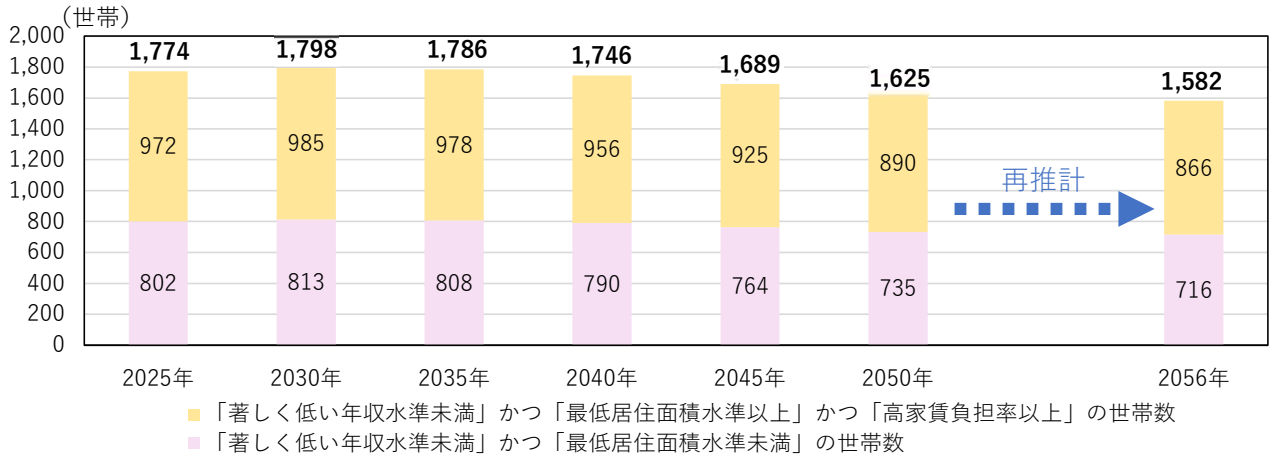
【1】市営住宅の施策課題の整理

市営住宅をめぐっては、入居率の減少や市営住宅ストックの老朽化の進行に加え、今後、耐用年限を迎える住棟の用途廃止や建替え時期が短期間に集中することが懸念されます。さらには、市営住宅を受け皿とする要支援世帯数の減少といった複合的な課題が同時に進行しており、従来の維持管理中心のアプローチから脱却し、経営的視点に立った市営住宅の総合的かつ計画的な管理への転換が急務となっています。こうした状況を踏まえ、今後の市営住宅行政において対応を要する施策課題を以下のとおり整理します。

なお、団地の集約や用途廃止等にあたっては、入居者と協議・交渉を重ね、個々の事情に配慮しながら円滑な移転を進めます。

施策課題 1：将来需要を踏まえた管理戸数の適正化

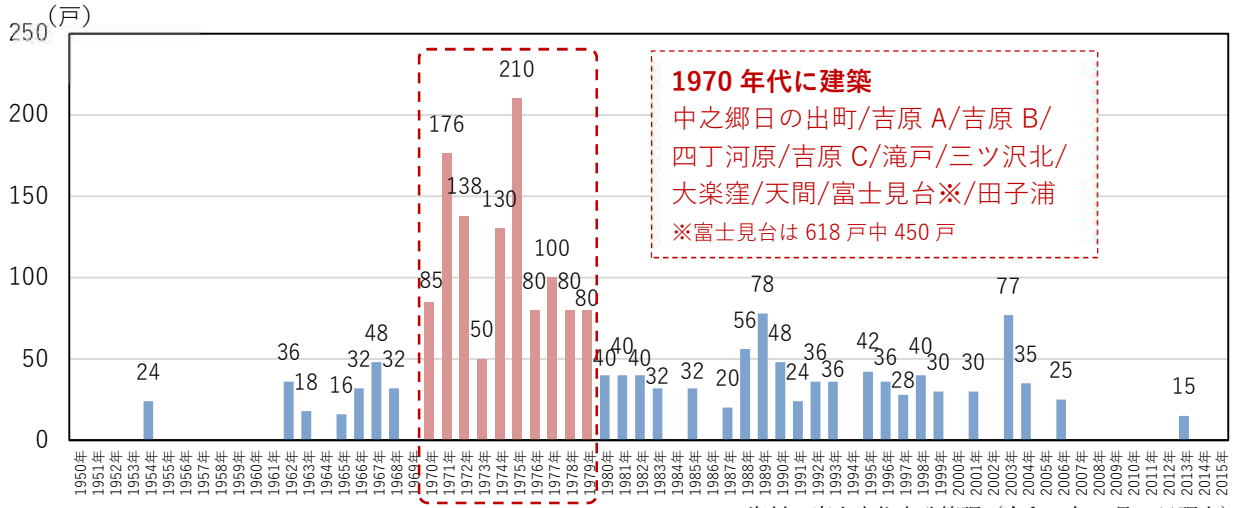
・公営住宅を受け皿とする要公営住宅支援世帯は将来的には減少傾向にあり、2025 年から 2056 年までの約 30 年間で 192 世帯の減少が見込まれます。また、現在の市内の公営住宅の管理戸数は、市営住宅と県営住宅を合わせて 2,912 戸あり、公営住宅での支援が必要な世帯数の約 2 倍となるため、需要の変化に応じた管理戸数の適正化が必要です。



資料：「統合版公営住宅供給目標量等設定支援プログラム」（国土技術政策総合研究所）を使用し 2050 年まで推計した上で、2056 年値を再推計

施策課題 2：計画的な用途廃止・建替え事業の実施

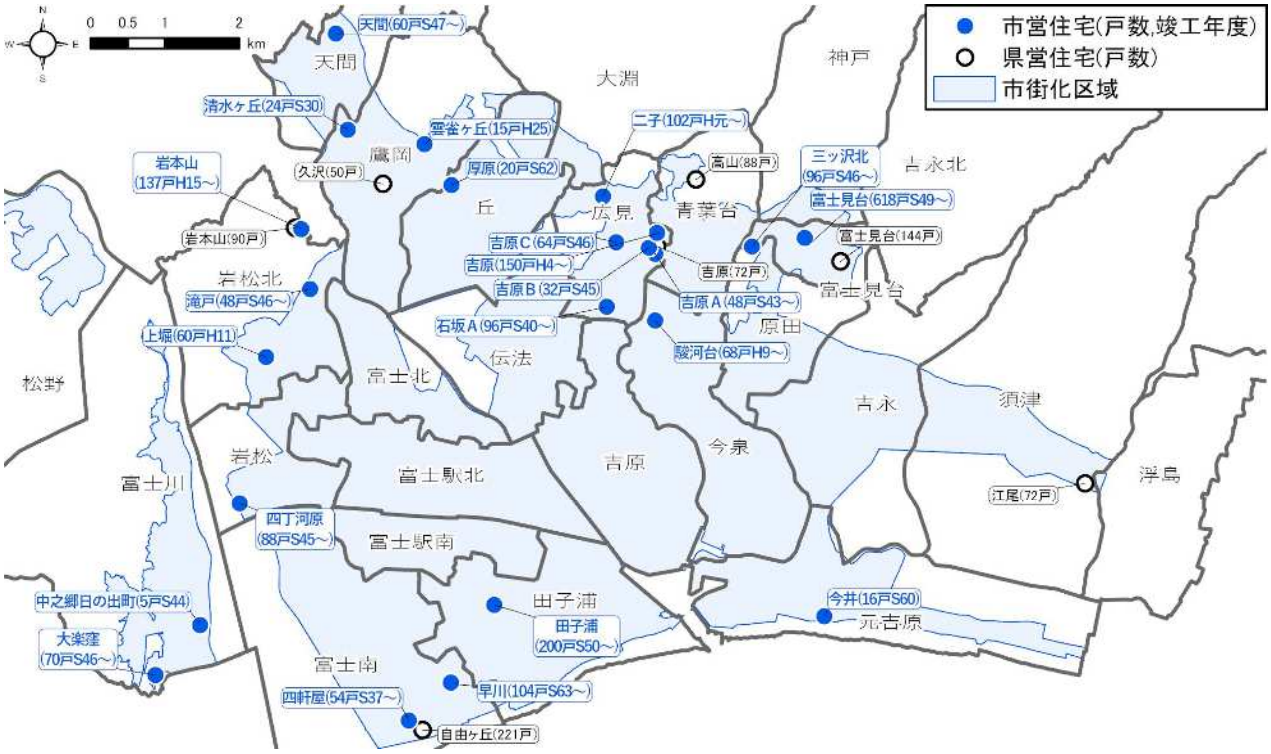
・1970 年代に建設された 1,129 戸（現在の管理戸数の半数以上）について、用途廃止や建替え時期が一斉に到来することから、投資コストの集中に加え、事業を担う人員の確保が懸念されます。そのため、更新時期の平準化を図る観点から、用途廃止や建替え時期を前後させるなど、計画的な事業実施が必要です。



資料：富士市住宅政策課（令和 8 年 4 月 1 日現在）

施策課題 3：地域別の市営住宅管理戸数の偏在

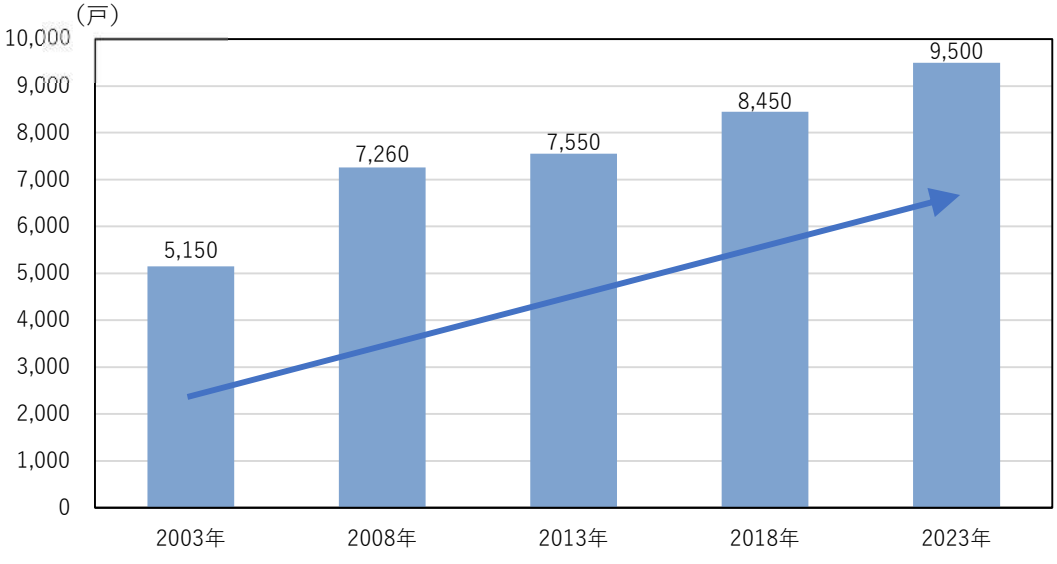
・市営住宅は市街化区域の縁辺部に多く立地しており、中心部には立地していないことから、地域別の管理戸数に偏りがあります。



施策課題 4：官民連携による住宅セーフティネットの構築

・市内の民間賃貸住宅では空き家が増加傾向にあります。そのため、民間賃貸住宅の空き家等の活用を進め、官民が連携した住宅セーフティネットの構築が必要です。

≪賃貸用空き家戸数の推移≫

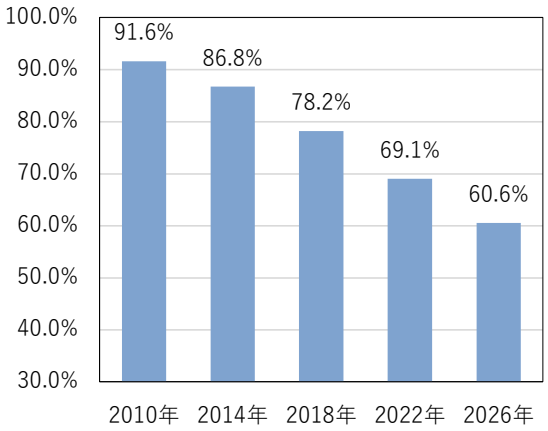


資料：住宅・土地統計調査（各年）

施策課題５：入居者ニーズに応える市営住宅ストックの確保と入居率の改善

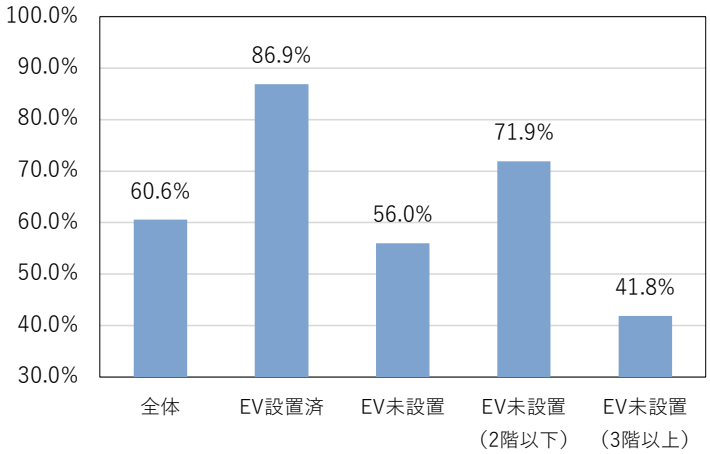
・市営住宅の入居率は減少傾向にありますが、EV が設置されている住戸や低層階の住戸では入居率が高いなど、住戸の利便性によって入居状況に差がみられます。このため、入居者のニーズに対応した市営住宅ストックを確保するとともに、入居率の改善に向けた取組が必要です。

≪全体入居率の推移≫



資料：富士市住宅政策課（各年４月１日現在）

≪EV の設置状況や階層による入居率の差≫



資料：富士市住宅政策課（令和８年４月１日現在）

施策課題６：市営住宅の跡地等のまちづくりに資する活用

・今後、住宅需要や地域の実情に応じた市営住宅の集約・再編を進める中で、旧団地の敷地や建物などの余剰資産が発生することが見込まれます。

・2056 年に必要とされる戸数は、現在の 2,175 戸から約半数の 1,056 戸と推定されます。30 年間の長期的な取組となるため、集約・再編を計画的に進めるとともに、発生する余剰資産をまちづくりや地域課題の解決に有効活用する必要があります。

コラム　～千里ニュータウンにおける都市再生～

日本のニュータウンの原点である「千里ニュータウン（大阪府）」は、令和 8 年でまちびらきから 65 周年の節目を迎えます。昭和 37 年の誕生以来、高度経済成長期の深刻な住宅難を支える先進的なまちとして、これまで多くの人々の暮らしを育んできました。

半世紀以上の時を経て、建物の老朽化や住民の高齢化といった課題に直面したものの、公営住宅の集約・建替えを進め、創出された余剰地へ民間の分譲マンションや商業施設、福祉施設などを積極的に誘致。その結果、地区の利便性が向上し、減少傾向だった人口も増加に転じ、再び活気と賑わいあふれる快適なまちへと再生を果たしています。

これまで培われてきた豊かな緑やコミュニティの絆を継承しながら、現代のニーズに応えるスマートなまちへと進化を続ける千里ニュータウン。歴史を尊重しつつ柔軟に姿を変えるその取組は、持続可能な都市再生の先進地として、次の時代へと新たな歩みを進めています。



大阪府営住宅建替え事業

老朽化した府営吹田藤白台住宅の建替えにあたり、PPP/PFI 手法を導入し、創出された余剰地には民間分譲マンションを誘致することで、子育て世代の流入・定住を促進しています。

府営住宅と民間マンションの住棟デザインを計画段階から一体的にデザインしたことで、官民が調和した良好で洗練された景観を形成しています。

5 市営住宅の再編に係る基本方針



【1】基本方針

整理した市営住宅の施策課題に対応するため、本計画では以下のとおり基本方針を定めます。

施策課題	基本方針	方策
1 将来需要を踏まえた管理戸数の適正化 2 計画的な用途廃止・建替え事業の実施	基本方針１ 市営住宅の管理戸数を計画的に適正化します	方策❶ 計画的な用途廃止の実施
		方策❷ 計画的な建替え事業の実施
3 地域別の市営住宅管理戸数の偏在 4 官民連携による住宅セーフティネットの構築	基本方針２ 地域ごとの実情を踏まえて市営住宅の再編を進めます	方策❶ 地域別の再編の推進
		方策❷ 官民連携による 住宅セーフティネットの構築
5 入居者ニーズに応える市営住宅ストックの確保と入居率の改善	基本方針３ 入居者ニーズに応じた住宅整備と空き住戸の活用を進めます	方策❶ 入居者ニーズに応える 市営住宅ストックの確保
		方策❷ 目的外使用等による 住戸の活用の多様化
		方策❸ 市営住宅管理の質の向上
6 市営住宅の跡地等のまちづくりに資する活用	基本方針４ 市営住宅跡地等の資産を地域のまちづくりに活かします	方策❶ 建替え余剰地の まちづくりに資する活用推進
		方策❷ 用途廃止後の住棟・住戸の まちづくりに資する活用推進

基本方針１　市営住宅の管理戸数を計画的に適正化します



近年、市営住宅の入居率は減少傾向にあり、その一因として、市営住宅の入居対象となる世帯数の減少が挙げられます。この傾向は今後も継続することが見込まれることから、将来需要を見据えた管理戸数の適正化を図る必要があります。

このため、必要となる管理戸数の将来推計に基づき、令和 38（2056）年度の目標管理戸数を現在の 2,175 戸から約 50%削減した 1,056 戸とします。

また、仮に既存住宅を一律に耐用年限まで活用した場合においても、入居率の低下に伴う家賃収入の減少が避けられないうえ、将来的には団地の用途廃止や建替えが特定の時期に重なることで、投資コストの集中に加え、事業を担う人員の確保が課題となることが見込まれます。そのため、用途廃止や建替えを計画的に推進していくことが求められます。

方策❶　計画的な用途廃止の実施

・市営住宅は 1970 年代に集中的に供給されており、これらの住宅は 2040 年代に一斉に耐用年限を迎える見込みです。仮に、全ての団地を一律に耐用年限まで活用した場合、解体工事や入居者の移転に伴う事業費・事業量が特定の時期に集中することが懸念されます。
・このため、耐用年限未満の住棟を先行して解体する一方、長寿命化を目的とした改修により耐用年限を超えて活用する住棟を設けることで、事業実施時期の平準化を図ります。
・なお、住棟の大規模改修については、築年数の経過に伴い費用対効果が低下する場合があることから、老朽化が著しい住棟を先行して解体することは、市営住宅の経営面においても有利に働く可能性が高いと考えられます。

関連事項の解説　市営住宅の耐用年限について

市営住宅の耐用年数は、建物の構造により法律で決められています。本市の市営住宅に最も多い耐火構造（鉄筋コンクリート造等）の建物は 70 年、準耐火構造は 45 年、木造は 30 年です。この年数が近づくと、傷み具合に合わせて大規模な修繕やリフォーム、建替え等の検討が必要になります。

方策❷　計画的な建替え事業の実施

・市営住宅に対する需要の減少ペースを上回る規模で、住棟が耐用年限を迎えることから、新たな建替え等による一定戸数の供給も必要です。
・新たな建替え事業の実施は、入居者のニーズに即した住戸を導入する機会ともなり、入居率の向上にも寄与することが期待されます。また、建替え事業を定期的に実施することで、市営住宅ストック全体の建築時期が平準化され、現在課題となっている特定時期への耐用年限の集中の解消にも資するものと考えられます。
・さらに、建替え事業を PPP/PFI 手法等により実施することで、民間事業者のノウハウを最大限に活用し、良質な住宅が整備できるだけでなく、コストの縮減を図ることが可能となります。

関連事項の解説　建替え事業への PPP/PFI 手法の導入について

これまで個別に発注していた「設計・建設・維持管理」の業務を民間事業者に一括委託することで、民間事業者のノウハウを生かしたコスト削減やサービス向上を実現する事業方式です。 民間資金を活用することで行政の初期投資負担を平準化し、厳しい財政状況下でも長期的な建物品質の確保と効率的な住宅整備を進められます。さらに、敷地の余剰地等を活用して生活利便施設や子育て・福祉サービスなどを導入することで、単なる住宅再整備にとどまらない地域の活性化や、まちづくりと一体となった地域全体の生活利便性・居住満足度の向上が期待できます。

基本方針２　地域ごとの実情を踏まえて市営住宅の再編を進めます



市営住宅は主に市街化区域の縁辺部に立地しており、地域別の住戸数に偏りがあります。一方、市内の民間賃貸住宅では空き部屋が増加傾向にあり、民間ストックを活用する余地があります。

地域によって住宅事情や将来的な住宅需要が異なるため、地域の実情を踏まえ、集約・再編を検討することが重要です。併せて、市営住宅が立地していない中心部においては、民間賃貸住宅を積極的に活用した官民連携による住宅セーフティネットの構築を図ることも必要です。

方策❶　地域別の再編の推進

・市営住宅の再編にあたっては、地域における住宅セーフティネット機能の維持、市営住宅の管理効率の向上、入居者移転の円滑化の観点から、地域に焦点をあてて団地をエリア化しながら、集約拠点となる団地等の選定について検討します。

・また、建替えにおいては、建替え後の戸数確保の制約や入居者の意向に配慮した仮移転への対応といった課題も想定されるため、建替え用地の確保にあたっては、再編が進められている公共施設の跡地等の活用も視野に入れ、幅広く検討を行います。

関連事項の解説　民間事業者への入居者移転支援事業の委託について

入居者の移転先探しや手続き支援・引越し調整などの移転支援業務を、不動産・福祉・コンサルタント等の民間事業者に委託する取組です。行政の人員不足を補いながら、高齢者・障害者・外国籍住民など多様な入居者に対してきめ細かな支援を提供することが可能となります。また、本業務は PPP/PFI 方式による建替え事業の付帯業務として設定する場合もあります。

方策❷　官民連携による住宅セーフティネットの構築

・市営住宅は主に市街化区域の縁辺部に立地しており、中心部への立地が少ないため、地域別の住戸数に偏りが生じています。

・特定の地域へのまとまった戸数の立地は、市営住宅の管理効率の面からは望ましい側面もありますが、中心部においても、高齢者や障害者、子育て世帯、低所得者をはじめとした住宅の確保に配慮が必要な住宅確保要配慮者の受け皿となる住宅を確保できる環境を整えることは重要な課題です。

・一方、現時点で市営住宅が立地していない市の中心部に、新たに市営住宅を整備することは用地確保の観点からも困難な状況にあります。このため、既存の民間賃貸住宅を有効活用した住宅セーフティネットの構築について検討します。

関連事項の解説　住宅確保要配慮者への居住支援制度について

住宅確保要配慮者の入居と暮らしを支えるため、様々な居住支援の取組が進められています。

■居住支援法人
→住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を支援するため、住まい探しの相談や入居支援、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する法人

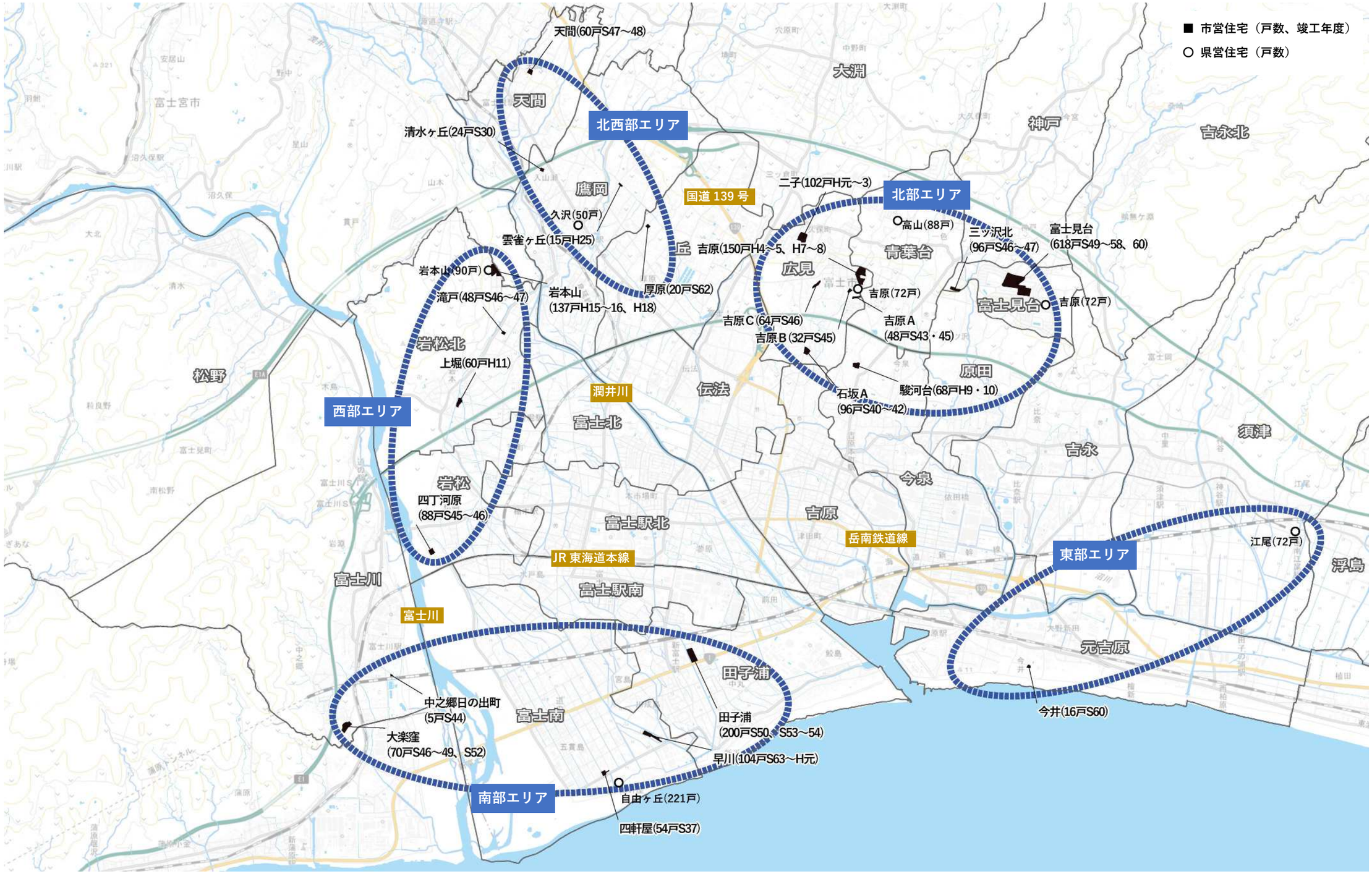
■居住支援協議会
→住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を支援するため、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援法人、福祉団体などが連携して設置する協議会

■セーフティネット住宅
→住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として、都道府県等に登録された民間賃貸住宅

1）地域別の再編の進め方

❶ 団地エリアの設定

基本方針２に基づき、市域全体の団地再編を検討するにあたっては、団地単体で考えるのではなく、居住者の生活圏や周辺環境との関係性に配慮しながら、複数の団地を連携させることで、団地の集約・再編を円滑に進めることが必要です。そのため、団地エリアの区分にあたっては、地区単位を基本としつつ、団地間の距離、河川、主要道路、鉄道路線などの地理的条件を考慮し、下図に示す５つの団地エリアを設定します。



❷ 各団地エリアの状況

各団地エリアの状況について、①ストック、②市営住宅の代替性、③将来需要、④立地環境の 4 つの視点から整理します。

	北部エリア	北西部エリア	西部エリア	南部エリア	東部エリア
地区構成	富士見台／今泉／広見／青葉台	鷹岡／天間／丘	岩松北／岩松	富士川／富士南／田子浦	元吉原／須津
①ストックの視点					
市営住宅 2056 年時点で耐用年限を迎える団地には下線	石坂A(96)／吉原A(48)／吉原B(32)／吉原C(64)／三ッ沢北(96)／富士見台(618)／二子(102)／吉原(150)／駿河台(68)	清水ヶ丘(24)／天間(60)／厚原(20)／雲雀ヶ丘(15)	四丁河原(88)／滝戸(48)／上堀(60)／岩本山(137)	四軒屋(54)／中之郷日の出町(5)／大楽窪(70)／田子浦(200)／早川(104)	今井(16)
	1,274 戸	119 戸	333 戸	433 戸	16 戸
2056 年時点耐用年限 経過	954 戸	84 戸	136 戸	329 戸	16 戸
2056 年時点耐用年限 未経過	320 戸	35 戸	197 戸	104 戸	0 戸
②市営住宅の代替性の視点					
県営住宅戸数	304 戸	50 戸	90 戸	221 戸	72 戸
活用可能な民間賃貸住宅※1	231 戸	179 戸	139 戸	270 戸	69 戸
③将来需要に関する視点					
世帯数(市：113,242 世帯)	18,262 世帯	14,734 世帯	8,881 世帯	18,082 世帯	7,890 世帯
高齢化率(市:29.4%)	29.7%	28.1%	25.6%	27.9%	34.5%
年少人口比率(市:14.6%)	14.6%	15.7%	17.3%	14.9%	13.0%
2056 年予測人口	26,850 人	26,910 人	16,010 人	32,569 人	9,688 人
2025～2056 年人口増減率(市:-26.5%)	-30.7%	-16.8%	-20.0%	-18.0%	-44.2%
④立地環境に関する視点					
立地適正化計画の居住誘導区域内	8 団地/9 団地	3 団地/4 団地	0 団地/4 団地	1 団地/5 団地	0 団地/1 団地
利便性 500m圏内に立地 スーパー等	9 団地/9 団地	4 団地/4 団地	3 団地/4 団地	3 団地/5 団地	0 団地/1 団地
利便性 500m圏内に立地 小学校	7 団地/9 団地	1 団地/4 団地	1 団地/4 団地	1 団地/5 団地	1 団地/1 団地
利便性 500m圏内に立地 バス停	9 団地/9 団地	4 団地/4 団地	4 団地/4 団地	5 団地/5 団地	1 団地/1 団地
災害ハザード無※2	6 団地/9 団地	4 団地/4 団地	0 団地/4 団地	1 団地/5 団地	1 団地/1 団地

団地エリアの概況	市営住宅の戸数規模が最も大きい。S30～40 年代に開発された富士見台・広見の住宅地が、市営住宅の周辺に存在する。今後もある程度の入居需要が見込まれるが、将来的な市営住宅の供給量は約4分の1まで減少する見込みである。	市営住宅の戸数規模は小さいが、今後も入居需要が見込まれる。既存ストックによる市営住宅の供給量は少ないが、代替性を有する民間賃貸住宅の立地は一定数見られる。	エリア内で最大規模の岩本山団地も含め、立地適正化計画の居住誘導区域外に立地している。今後もある程度の入居需要が見込まれ、将来的にも既存ストックにより一定の市営住宅の供給量を維持できる見込みである。	田子浦団地周辺では、土地区画整理事業により、新たなまちづくりが進められている。今後も入居需要が見込まれるが、将来的な市営住宅の供給量は現在の約4分の1まで減少する見込みである。	全ての市営住宅が、計画期間中に耐用年限を迎える。今後は入居需要の減少が見込まれ、将来的には市営住宅の供給が無くなる見込みである。代替性を有する民間賃貸住宅の立地は少ない状況である。

※1S56 年以降建設かつ家賃が生活保護の住宅扶助費以下かつ最低居住面積水準以上となる腐朽・破損がない空き家数の富士市値を推計し、国勢調査の町丁目別の民営借家率をもとに町丁目別に案分し、地区別にまとめた戸数

※2「土砂災害警戒区域・特別警戒区域」「洪水浸水想定区域」「内水浸水想定区域」の指定状況による

❸ 団地エリア別の再編の方向性の検討

❷の分析結果を踏まえ、以下のステップに沿って、各団地エリアにおける今後の再編の方向性について、整理します。

STEP１　団地エリアの存続・集約の判定

人口減少に伴い市営住宅の需要減少が見込まれるなか、将来にわたり持続的に供給を継続するには、エリアごとの需要に応じた効率的な住宅供給を進めることが必要です。そのため、STEP1 では、「2056 年の予測人口」および「2025～2056 年人口減少率」の 2 つの指標よりエリアの住宅需要を分析したうえで、目標年である 2056 年までの期間におけるエリアとしての「存続」と、計画期間中に他エリア等への移転を進める「集約」の判定を行います。

	北部エリア	北西部エリア	西部エリア	南部エリア	東部エリア
2056 年の予測人口	26,850 人	26,910 人	16,010 人	32,569 人	9,688 人
2025～2056 年人口減少率 （市平均：-26.5%）	-30.7%	-16.8%	-20.0%	-18.0%	-44.2%
判定結果	**存続** **STEP2 へ**	**存続** **STEP2 へ**	**存続** **STEP2 へ**	**存続** **STEP2 へ**	**集約**

「2056 年の予測人口」および「2025～2056 年人口増減率」の 2 つの指標により各エリアの住宅需要を分析した結果、東部エリアは 5 エリアの中で予測人口が少なく、予測される人口減少率も最も高いため、将来の需要が低いと判断し、団地の耐用年限（2055 年）まで活用し、目標年の 2056 年までに、入居者と十分な対話を重ねながら、エリア内の県営住宅及びエリア外の市営住宅等への移転・集約を進めます。

北部・北西部・西部・南部の 4 エリアは、予測人口及び予測される人口減少率を考慮し、需要が継続する可能性があるため、「存続」と判断し、STEP2 へ進みます。

STEP2 建替え事業を実施する団地エリアの選定

今後、多くの団地が耐用年限を迎える中、将来にわたり必要な供給量を維持するには、建替えによる新たな市営住宅の整備が必要な状況です。そのため、STEP1 で「存続」と判定された団地エリアを対象とし、建替え事業を実施する団地エリアを選定します。

選定にあたっては、エリア内での用途廃止に伴う移転先として必要な住戸数の確保の観点から「2056 年時点耐用年限経過戸数」、建替え事業のための適切な用地を確保する観点から「立地環境」、さらに「団地エリアの概況を踏まえた建替えの見通し」の 3 つの指標を設定します。

なお、立地環境の適正については、居住誘導区域内をはじめとする市の立地誘導施策との整合性、商業施設・小学校・バス停が近隣にあるか、さらに土砂災害や洪水・津波といった災害に対する防災性の高さを総合的に評価します。これら全ての指標において必要性や適性が認められた団地エリアを、建替え事業の実施エリアとして選定します。

		北部エリア	北西部エリア	西部エリア	南部エリア
2056 年時点耐用年限経過戸数		954 戸	84 戸	136 戸	329 戸
立地環境	居住誘導区域内	○	○	×	○
	利便性あり	○	○	○	○
	災害ハザードなし	○	○	×	○
評価		○	○	×	○
団地エリアの概況を踏まえた建替えの見通し		市営住宅のなかで最大規模の富士見台団地が、計画期間中に耐用年限を迎える。 市営住宅周辺の住宅地を含めたまちづくりと連動した建替えも考えられる。	既存戸数の規模が小さいため、計画期間中に耐用年限を迎える戸数も少ない。 県営住宅や活用可能な民間賃貸住宅は十分な立地が見られる。	エリア内で最大規模の岩本山団地は、計画期間中も継続的に活用可能である。 県営住宅も隣接しているため、用途廃止した団地からの移転先としての活用が期待される。	既存戸数の規模は北部エリアに次いで大きいが、多くが計画期間中に耐用年限を迎える。 エリア内で進められているまちづくりと連動した建替えも考えられる。
選定結果		**建替え**	**STEP3 へ**	**STEP3 へ**	**建替え**

建替え事業を実施する団地エリアに選定された北部・南部エリアについては、目標年である 2056 年までの事業完了に向け、具体的に建替えを行う団地の検討を進めます。また、これらのエリアは将来も一定の市営住宅規模を維持することになるため、入居者と十分な対話を重ねながら、エリア内の既存団地や建替え団地を移転先とした集約を進めます。

STEP3 建替え事業を実施しない団地エリアの集約の方向性

STEP2 で建替え事業エリアに選定されなかった北西部エリアおよび西部エリアについて、それぞれの集約の方向性について整理します。計画期間中の移転先としてエリア内に十分な市営住宅を有するかといった観点から「2056 年時点耐用年限未経過戸数」、また、将来的な住宅需要の観点から「2056 年の予測人口」の 2 つの指標により、集約の方向性を整理します。

	北西部エリア	西部エリア
2056 年時点耐用年限未経過戸数	35 戸	197 戸
2056 年の予測人口	26,910 人	16,010 人
2056 年時点で予測されるエリアの状況	2056 年時点での耐用年限未経過戸数は 35 戸と少ないです。 2056 年時点の予測人口は、5 エリア中 2 番目に多く、一定の需要があると見込めます。	2056 年時点での耐用年限未経過戸数は 197 戸と多いです。 2056 年時点の予測人口は、5 エリア中 2 番目に少なく、他エリアに比べると需要は低いと見込めます。
計画期間後（2057 年～）の取り扱い	将来需要や耐用年限未経過戸数及び維持管理の効率性を総合的に勘案し、北西部エリアと西部エリアを統合する方向とします。これにより、市営住宅ストックの適正化、維持管理の効率化及び更新費用の縮減を図ります。 なお、集約にあたっては、入居者と十分な対話を積み重ねながら、移転作業を進めます。	

❹ 団地エリア別の再編の方向性のイメージ

計画期間中：2027～2056 年

西部エリア　四丁河原(88)／滝戸(48)／上堀(60)／岩本山(137)

▶再編の方向性
大規模団地である岩本山団地を拠点とし、エリア内集約を実施しながら北西部エリアと統合を目指す

北西部エリア　清水ヶ丘(24)／天間(60)／厚原(20)／雲雀ヶ丘(15)

▶再編の方向性
既存の市営住宅が少ないため、県営住宅や民間賃貸住宅を活用し、エリア内集約を実施しながら西部エリアと統合を目指す

北部エリア　石坂Ａ（96）／吉原 A(48)／吉原 B(32)／吉原 C(64)／三ッ沢北(96)／富士見台(618)／二子(102)／吉原(150)／駿河台(68)

▶再編の方向性
最大規模の市営住宅ストックや利便性を生かしながら、エリア内集約を進めるとともに建替え事業を実施



南部エリア　四軒屋(54)／中之郷日の出町(5)／大楽窪(70)／田子浦(200)／早川(104)

▶再編の方向性
エリア内の市営住宅の多くが耐用年限を迎えるが、予測人口が多く、今後も一定の需要が見込める。エリア内集約と合わせ、建替え事業を実施

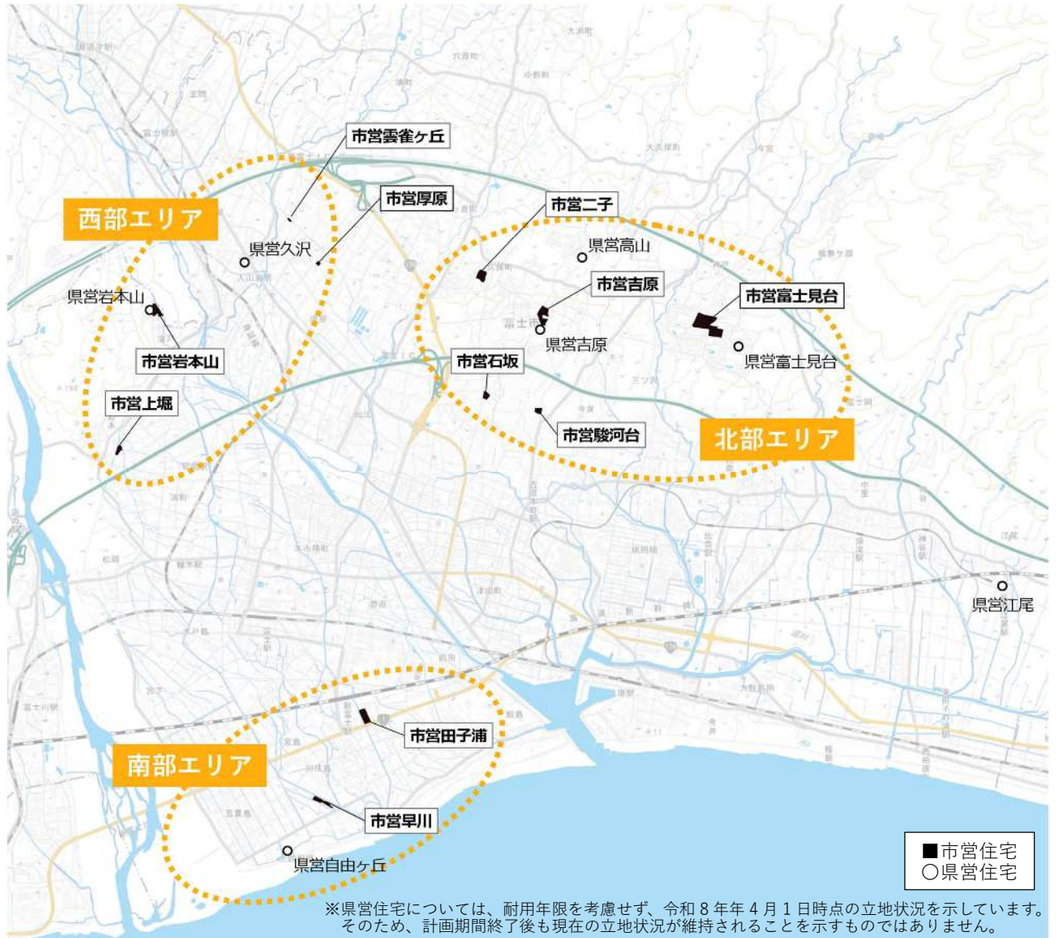
東部エリア　今井(16)

▶再編の方向性
将来的な需要が低いことから、入居者と十分な対話を積み重ねながら、エリア内の県営住宅及びエリア外の市営住宅等への移転・集約を目指す

計画期間後：2057 年～

・東部エリアは、将来的な需要が低いと見込まれることから、エリア内の県営住宅やエリア外の市営住宅等への移転・集約を実施します。

・北西部エリアは、2056 年時点で耐用年限未経過の戸数が少なくなるため、計画期間後は隣接する西部エリアと統合する方向とします。



※県営住宅については、耐用年限を考慮せず、令和８年年４月１日時点の立地状況を示しています。
そのため、計画期間終了後も現在の立地状況が維持されることを示すものではありません。

・北部エリア及び南部エリアは、団地の耐用年限等を踏まえて集約を進めるとともに、エリア内の団地の建替えを進め、集約の拠点とします。

・各エリアにおいて、移転・集約を行う際は、入居者の生活への影響に配慮し、事業内容について丁寧な説明と情報提供を行うとともに、入居者との協議・交渉を重ねながら、個々の事情を踏まえた移転先や移転時期等を検討し、円滑な移転を進めます。

基本方針３　入居者ニーズに応じた住宅整備と空き住戸の活用を進めます



市営住宅の入居率は減少傾向にあります。これは、市営住宅に対する潜在的な需要が依然として存在する中にあっても、既存ストックが入居者のニーズに十分に対応できていない実態を示しているものと考えられます。

入居率の改善を図るには、住宅の適切な維持・管理にとどまらず、設備水準やバリアフリー対応など、入居者が真に求める居住環境の質的向上に資する市営住宅ストックの形成が不可欠です。

方策❶　入居者ニーズに応える市営住宅ストックの確保

・入居率低下の一因として、入居者の高齢化が進むなか、住宅設備面等で十分にニーズに応えられていないことに加え、子育て世帯に適した住戸や住環境が不足していることが考えられます。

・こうした課題に対応するため、入居率の改善が見込める EV の設置、高齢者等に配慮した住戸の整備、子育て世帯に配慮した住戸の充実を図り、多様な入居者のニーズに即した誰もが暮らしやすいユニバーサルデザインの住戸を段階的に増やしていくことを検討します。

・入居率の改善に向け、入居要件の見直しや特色ある住戸タイプの導入により、幅広い世帯の入居促進を検討します。

関連事項の解説　市営住宅の入居者ニーズへの対応について

本市では、既存住棟への EV の設置に加え、改修により下記の住戸を導入しています。

■シルバーハウジング…バリアフリー化に加え、福祉サポートのある住宅（LSA(生活援助員)を配置）

■高齢者等対応住宅…段差の抑制など、バリアフリー化し高齢者等が安心して暮らせる住宅

■子育て世帯に配慮した住戸…防音床の導入など、子育て世帯の使いやすさと安全性に配慮した住宅

方策❷　目的外使用等による住戸の活用の多様化

・市営住宅の空き住戸については、目的外使用の制度を活用し、子育て支援施設や高齢者・障害者福祉等に関連する施設に加え、地域課題の解決や地域の活性化に資する施設を導入することで、入居者及び周辺住民の生活利便性や暮らしの魅力の向上に資する活用を検討します。

・今後、解体に備えて一定期間を政策空家とする住戸が増加することも想定されるため、解体までの期間を有効に活用する観点から、期限を定めた暫定的な活用方策についても検討します。

関連事項の解説　民間団体・事業者による目的外使用について

本来の目的である、低額所得者への住宅供給に支障がない範囲で、事業の公益性や入居者との合意などを条件に活用が認められる制度です。「高齢者・障害者支援」「子育て支援」「コミュニティ活性化」「移住・定住促進」等の活動拠点として活用されることが多く、解体を予定している住戸を期間限定で有効活用する場合もあります。

方策❸　市営住宅管理の質の向上

・現在、市営住宅の管理については管理代行制度を導入しています。今後、他自治体における管理代行制度の運用状況と比較しながら、さらなるサービス向上を目指します。

関連事項の解説　市営住宅の管理代行制度について

これまで市が直接行ってきた、事務・手続き等の市営住宅の管理権限を、住宅供給公社等に代行させる制度で、管理の効率化とサービス向上を図る仕組みです。

基本方針４　市営住宅跡地等の資産を地域のまちづくりに活かします

今後、市営住宅の集約・再編を進める過程において、用途廃止や建替えに伴い、団地跡地や余剰地、用途廃止後の住戸が順次生じることが見込まれます。これらの資産については、地域のまちづくりに積極的に寄与する形での有効活用を図ることが重要です。

方策❶　建替え余剰地のまちづくりに資する活用推進

・市営住宅の集約・再編により発生した余剰地については、まちづくりに資することを活用条件として付した上での売却など、地域に必要な施設の立地を誘導する方策について検討します。

・建替え事業においては、計画段階から敷地の一部を建替え余剰地として計画的に確保し、地域のまちづくりに資する用地として積極的に活用することについても検討します。こうした取組を通じて、市営住宅の再編を地域全体の活性化や住環境の向上につなげる機会として活かしていくことが重要です。

関連事項の解説　建替え事業で生じた余剰地の活用について

近年の全国の公営住宅の建替え事業では、発生した余剰地のまちづくりに資する活用が進められています。神戸市営桜の宮団地の建替え事業においては、発生した余剰地にコンビニやファーマーズカフェ等の地域の利便性を向上させる施設に加え、整備された広場では、マルシェなどの地域イベントが定期開催され、地域に開かれた活用が進んでいます。



神戸市営桜の宮団地 ゲート広場

方策❷　用途廃止後の住棟・住戸のまちづくりに資する活用推進

・市営住宅の集約・再編を進める中で、多くの団地が順次用途廃止となりますが、投資コストを抑制しつつ活用の選択肢を広げる観点から、建物を解体せず、民間事業者によるまちづくり等に資する活用を促す手法について検討します。

・具体的な活用方策としては、移住者向け住宅としての活用や、アフォーダブルな住宅を必要とする世帯への提供のほか、なりわい型住宅やアーティスト村など、コンセプトを明確にした住宅地として地域の活性化や賑わいの創出を図るなど、多様な活用の可能性について幅広く検討します。

・また、住棟の用途廃止にあたっては、入居者の移転に一定の期間を要することから、移転が完了した住戸から順次、住戸単位で段階的に活用を図る方策についても検討します。

関連事項の解説　民間団体・事業者による用地廃止後の住棟・住戸活用について

耐用年限の経過等により市営住宅としての役割を終え、用途廃止となった住棟・住戸は、公営住宅法等の制限が解除されるため、より自由度の高い利活用が可能になります。従来は用途廃止後にそのまま解体されるケースが一般的でしたが、近年では用途や整備内容、入居対象などの条件を定めた上で、民間団体や事業者へ売却・貸付を行う取組が徐々に増えています。

■民間事業者へ土地・建物を売却

→建物をリフォームし民間賃貸住宅として運営、DIY が可能な低廉な家賃の賃貸住宅として運営

■民間事業者へ土地・建物を貸付

→既存建物をリフォームしなりわい(小規模店舗等)付きの賃貸住宅地として運営、複合施設として運営

■アーティスト村として運営するため、行政が活用したいアーティスト、大学生を募集

→地元住民向けのワークショップ等を通じてセルフリノベーションを実施、アーティスト村として運営

6 計画の進行管理

本計画に示す、目標年（令和 38（2056）年度）の目標管理戸数である 1,056 戸について、下表に示す５年ごとの目標値を目途に用途廃止・建替え事業を実施します。なお、計画の見直しについては、社会情勢や住宅需要の変化及び事業の進捗状況を踏まえ、必要に応じて実施します。

【１】目標管理戸数と用途廃止戸数および建替え戸数

		R８年度（2026 年度）	R13 年度（2031 年度）	R18 年度（2036 年度）	R23 年度（2041 年度）	R28 年度（2046 年度）	R33 年度（2051 年度）	R38 年度（2056 年度）
用途廃止戸数	期間計		166 戸	227 戸	196 戸	296 戸	360 戸	274 戸
	累計	－	166 戸	393 戸	589 戸	885 戸	1,245 戸	1,519 戸
建替戸数	期間計	－	0 戸	80 戸	70 戸	100 戸	50 戸	100 戸
	累計	－	0 戸	80 戸	150 戸	250 戸	300 戸	400 戸
目標管理戸数		2,175 戸	2,009 戸	1,862 戸	1,736 戸	1,540 戸	1,230 戸	1,056 戸

【２】計画の進行管理

・計画の策定
・（必要に応じ）計画の改定

・用途廃止・建替え等の集約の実施※
・本計画に位置づけた方策等の実施
※入居者の意向を十分に踏まえながら進めるものとする



（必要に応じ）
・要支援世帯数の将来推計の時点更新による、目標管理戸数の修正
・計画の実施状況や社会情勢等に合わせた基本方針の修正

・目標管理戸数と用途廃止及び建替え事業の進捗状況の確認
・本計画に位置づけた方策の実施状況の確認

30 年間の人口動向を見据え、官民連携等により、住宅に困窮する世帯に十分な住宅ストックを確保しながら、管理戸数の約 50%の削減を目指します。

参考資料

【1】用語解説

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。
管理代行制度	市に代わり、都道府県や他の地方公共団体などが、入居者の募集・決定や住宅の修繕など、市営住宅の管理業務を行う制度。管理の効率化や、代行者のノウハウを生かしたサービスの向上が期待される。
居住サポート住宅	高齢者や障害者、低額所得者、子育て世帯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。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。
居住支援協議会	住宅確保要配慮者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。
高齢者等対応住宅	室内の段差の最小限化や手すりの設置によりバリアフリー化を図り、高齢者・身体障害者等が生活しやすいように配慮した住宅。
市営住宅長寿命化計画	市営住宅ストックを将来世代に継承するため、計画期間における管理方針や住宅ごとの事業手法を定め、予防保全的な管理・改善を計画的に進めることで、効率的な更新とライフサイクルコストの縮減を図る計画。
市営住宅目的外使用	低額所得者への住宅供給に支障のない範囲で、国の承認を得て、市営住宅を本来の用途以外に活用する制度。高齢者・障害者支援や子育て支援、地域の課題解決・活性化などに資する取組に利用される。
市街化区域	都市計画区域のうち、既に市街地を形成している区域と、おおむね 10 年以内に優先かつ計画的な整備・開発により市街化を図るべき区域。
市街化調整区域	都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域。農林水産業の生産性の向上や集落地の生活環境の改善、自然環境の保全・維持などを目的として定める。

指定管理者制度	地方自治体が保有する「公の施設」の管理・運営を、民間の企業やNPOなどに委ねる制度。公営住宅においても、民間のノウハウを活用して住民サービスの向上やコスト削減を図る目的で導入されている。
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住宅確保用配慮者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。
シルバーハウジング	高齢者が自立して快適に生活することができるよう、手すりの設置や段差を抑えたバリアフリー設計に加え、トイレや浴室に緊急通報装置が設置されているなど、見守り機能が付加された住宅。「ライフサポートアドバイザー[生活援助員](ＬＳＡ)」による生活相談や安否の確認、緊急時の対応も受けることができる。
ストックマネジメント	既存の社会インフラ（公営住宅、公園、官庁施設など）を計画的に点検・調査・修繕・改築し、中長期的なライフサイクルコストの縮減と施設の長寿命化を図る管理手法。
政策空家	老朽化による建替え、用途廃止、改修工事、あるいは災害時の被災者受け入れなどといった特定の行政目的のために、あえて入居者の募集を停止し空家の状態にしていること。
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。
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。
土砂災害警戒区域・ 土砂災害特別警戒区域	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。
PPP/PFI PPP(Public Private Partnership) PFI（Private Finance Initiative）	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の整備・運営や公共サービスの提供を行う官民連携手法。PFIはPPPの一つであり、民間の資金やノウハウを活用することで、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。
立地適正化計画	人口減少社会を見据えた土地利用等に関する計画。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に、実現に向けた様々な視点に基づく誘導施策について整理している。
ユニバーサルデザイン住宅	年齢や身体状況などにかかわらず、誰もが安全で使いやすく暮らせるよう、段差の解消や手すりの設置などに配慮した住宅。

