

# 富士宮市住生活基本計画

(令和8年度～令和17年度)

安心して暮らし続けることのできる  
住まいと住環境の確保

令和8年3月  
富士宮市

このページは白紙です

## 目次

第 1 章	計画の目的と構成	1
1-1	計画策定の背景と目的	2
1-2	計画期間	3
1-3	計画の位置づけ	3
第 2 章	統計データの整理	5
2-1	人口に関連する統計データの整理	6
2-2	住宅に関連する統計データの整理	12
第 3 章	上位計画	19
第 4 章	市民・事業者の意向	23
4-1	市民意識調査の実施概要	24
4-2	調査結果の詳細	25
4-3	住宅関連事業者の意向	52
第 5 章	住生活課題の整理	55
1.	「居住者の視点」からの課題	56
2.	「住宅の視点」からの課題	57
3.	「地域暮らしの視点」からの課題	58
第 6 章	基本理念	59
第 7 章	施策の展開	61
視点 1	住むひと「居住者の視点」	64
視点 2	住むいえ「住宅の視点」	69
視点 3	住むまち「地域暮らしの視点」	78
参考資料		83

このページは白紙です

# 第 1 章

## 計画の目的と構成

## 第1章 計画の目的と構成

### 1-1 計画策定の背景と目的

住生活基本計画は、平成18（2006）年6月に制定された「住生活基本法」に基づいて策定されている計画であり、この計画の中で従来の“住宅の供給”から“既存住宅の活用”へと施策の転換が方向付けられました。

近年では、令和3（2021）年3月に新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う“新たな日常”やDX（デジタルトランスフォーメーション）の進展、頻発・激甚化する自然災害への対応、脱炭素社会の実現等を踏まえた、令和3年度～12（2030）年度を計画期間とする「住生活基本計画（全国計画）」が策定されています。

住生活基本計画（全国計画）はおおむね10年を計画期間とし、おおむね5年後に見直し・所要の変更を行うことが明記されていることから、令和6（2024）年10月から次期計画の策定に向けた議論が進められ、令和8（2026）年3月に令和8年度から令和17（2035）年度を計画期間とする新たな計画が策定されています。

静岡県では、国の「住生活基本計画」（現行計画）を受けて、平成29（2017）年3月に策定された「静岡県住宅マスタープラン（住生活基本計画）」について計画の改定を実施しており、令和3年度から令和12年度を計画期間とする「静岡県住生活基本計画」を策定しています。

本市では、国および静岡県の「住生活基本計画」と整合を図りつつ、平成27（2015）年3月におおむね10年間を計画期間とした「富士宮市住生活基本計画」を策定し、これに基づき住宅施策を推進してきました。

しかし、計画期間中には、単身世帯の増加や核家族化の進行、大規模地震・豪雨災害の発生による防災意識の高まり、さらに空家等対策特別措置法の制定など、住宅政策を取り巻く環境が大きく変化しました。こうした社会情勢の変化に対応するため、新たな計画の策定が必要となっています。

この背景を踏まえ、今後の住宅施策の指針となる「富士宮市住生活基本計画（令和8年度～令和17年度）」は、改定された国および静岡県の「住生活基本計画」及び、同時期に策定する「第6次富士宮市総合計画」との整合を図り、住宅施策を総合的かつ円滑に推進するために策定するものです。

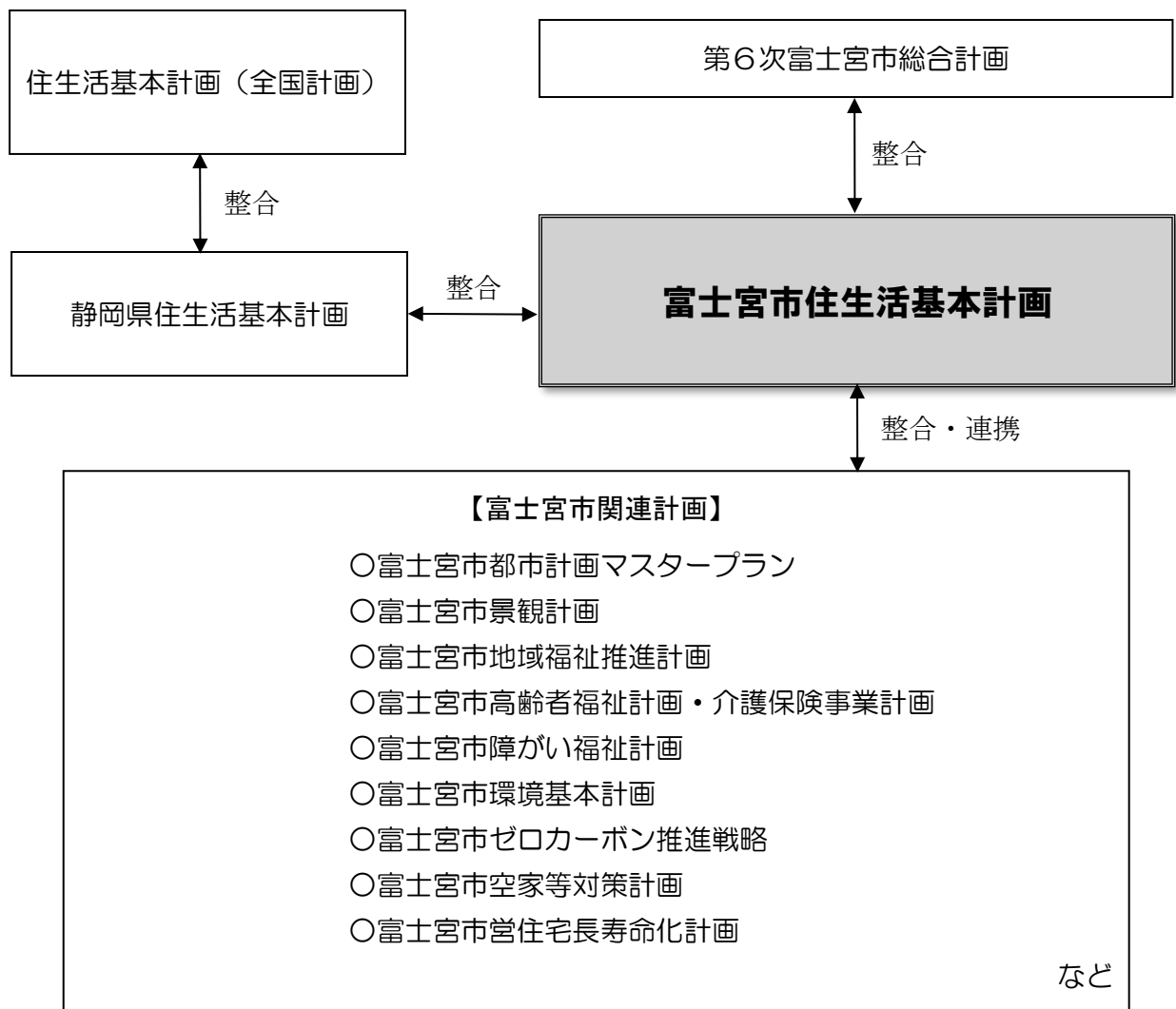
## 1-2 計画期間

本計画の計画期間は令和8年度から令和17年度までの10年間とします。

また、必要に応じて中間年次に計画の見直しを行うものとします。

## 1-3 計画の位置づけ

第6次富士宮市総合計画（令和8年度～17年度）に基づく基本構想・前期基本計画との整合及び富士宮市関連計画に示されている施策との整合・連携を図ります。



## 富士宮市住生活基本計画

このページは白紙です

# 第2章

## 統計データの整理

## 第2章 統計データの整理

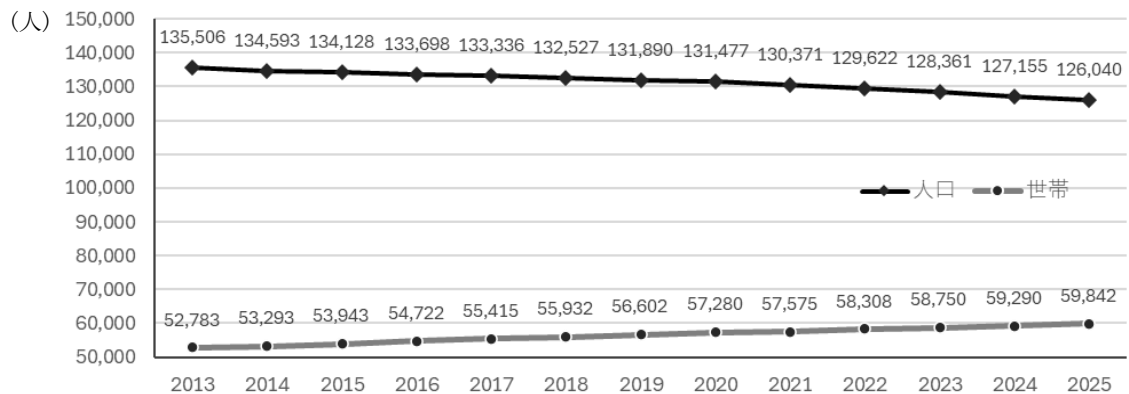
### 2-1 人口に関連する統計データの整理

- ・平成 25（2013）年以降、本市の総人口は減少し、世帯数は増加が続いています。
- ・令和 6（2024）年までの地区別人口は、大富士、富士根以外の地区で減少が続いています。世帯数は、上野、上井出、白糸、芝川地区では大きな変化は見られませんが、その他の地区では世帯数の増加も続いています。大富士地区では、人口、世帯数とも増加しています。
- ・高齢者世帯は、高齢者のいる一般世帯の実数とその占有率が双方とも増加しています。
- ・高齢者のいる世帯では、高齢単身世帯、高齢夫婦世帯が増加を続けています。

#### (1) 人口・世帯

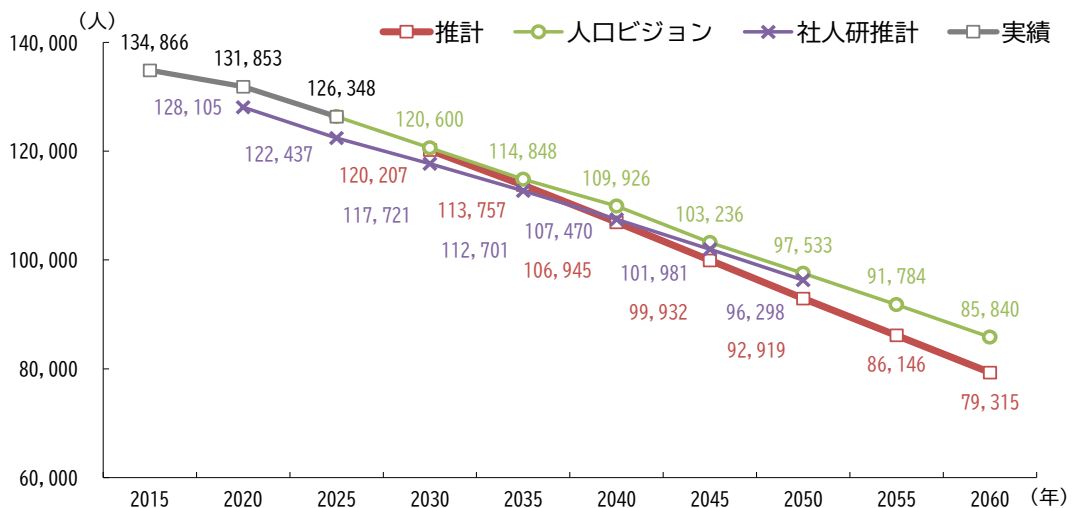
##### ①市全体の人口・世帯数

本市の人口は平成 25 年に 135,506 人でしたが、その後減少し、令和 7（2025）年には 126,040 人となっています。一方、同じ期間の世帯数は増加を続けており、令和 7 年の世帯数は 59,842 世帯となっています。



資料：富士宮市の統計

#### 《参考》富士宮市の将来人口推計



資料：富士宮市人口ビジョン

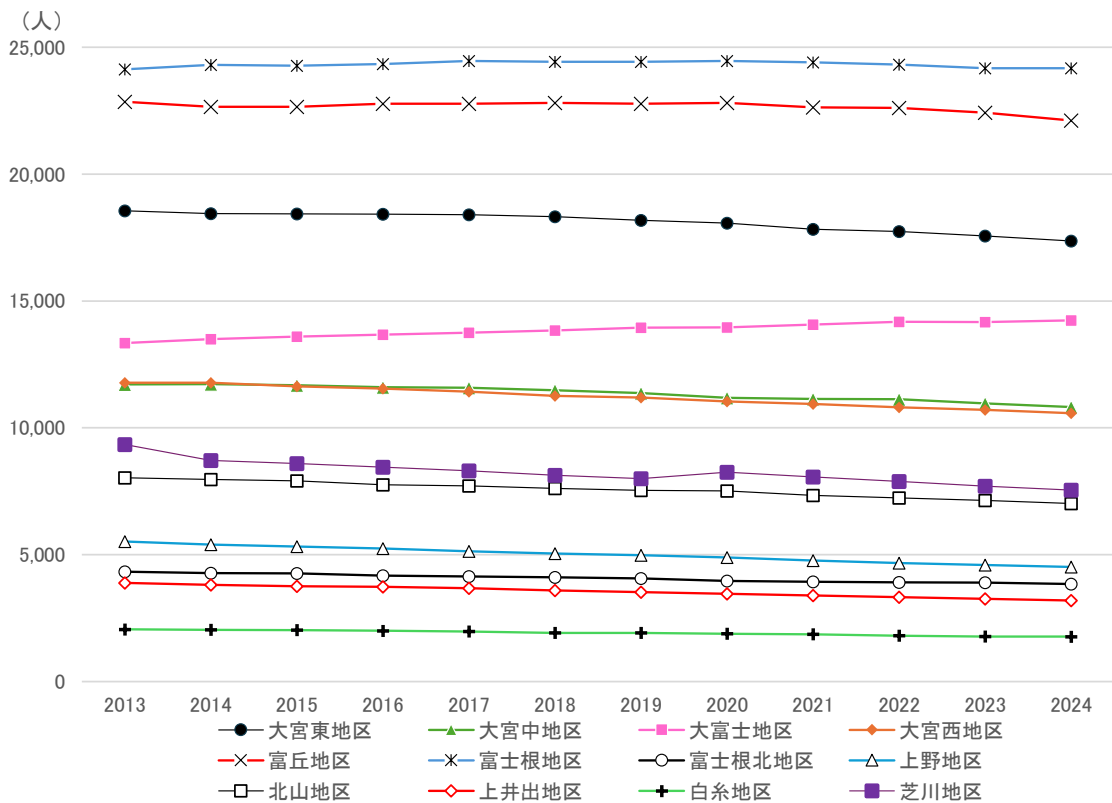
②地区別の人口・世帯数

平成 25 (2013) 年と令和 6 (2024) 年の地区別人口を比較すると、増加しているのは、大富士地区 (897 人)、富士根地区 (45 人) のみで、その他の地区は減少しています。一方、同時期の世帯数を見ると、上野地区 (-36 世帯)、上井出地区 (-22 世帯)、白糸地区 (1 世帯)、芝川地区 (13 世帯) では大きな変化は見られませんが、その他の地区では世帯数の増加が続いています。

特に、大富士地区では、人口 (897 人)、世帯数 (1,495 世帯) がいずれも大きく増加しています。

■地区別人口 (各年 10 月)

人口	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2024-2013
大宮東	18,557	18,439	18,432	18,419	18,396	18,323	18,175	18,067	17,831	17,743	17,566	17,363	-1,194
大宮中	11,712	11,720	11,682	11,601	11,581	11,483	11,369	11,182	11,140	11,128	10,961	10,814	-898
大富士	13,338	13,497	13,596	13,675	13,753	13,836	13,948	13,964	14,068	14,184	14,165	14,235	897
大宮西	11,775	11,780	11,630	11,546	11,429	11,254	11,195	11,038	10,944	10,810	10,707	10,580	-1,195
富丘	22,853	22,660	22,658	22,771	22,776	22,814	22,772	22,812	22,630	22,609	22,427	22,118	-735
富士根	24,126	24,304	24,275	24,342	24,463	24,426	24,429	24,463	24,408	24,322	24,179	24,171	45
富士根北	4,322	4,274	4,257	4,168	4,144	4,107	4,063	3,963	3,931	3,913	3,901	3,841	-481
上野	5,517	5,398	5,317	5,241	5,129	5,047	4,976	4,893	4,772	4,666	4,589	4,515	-1,002
北山	8,026	7,964	7,907	7,753	7,710	7,606	7,539	7,512	7,334	7,238	7,133	7,020	-1,006
上井出	3,882	3,807	3,752	3,733	3,681	3,584	3,517	3,454	3,395	3,319	3,257	3,192	-690
白糸	2,054	2,038	2,025	1,999	1,973	1,918	1,913	1,883	1,859	1,806	1,775	1,765	-289
芝川	9,344	8,712	8,597	8,450	8,301	8,129	7,994	8,246	8,059	7,884	7,701	7,541	-1,803
合計	135,506	135,087	134,608	134,164	133,789	132,972	132,339	131,477	130,371	129,622	128,361	127,155	-8,351

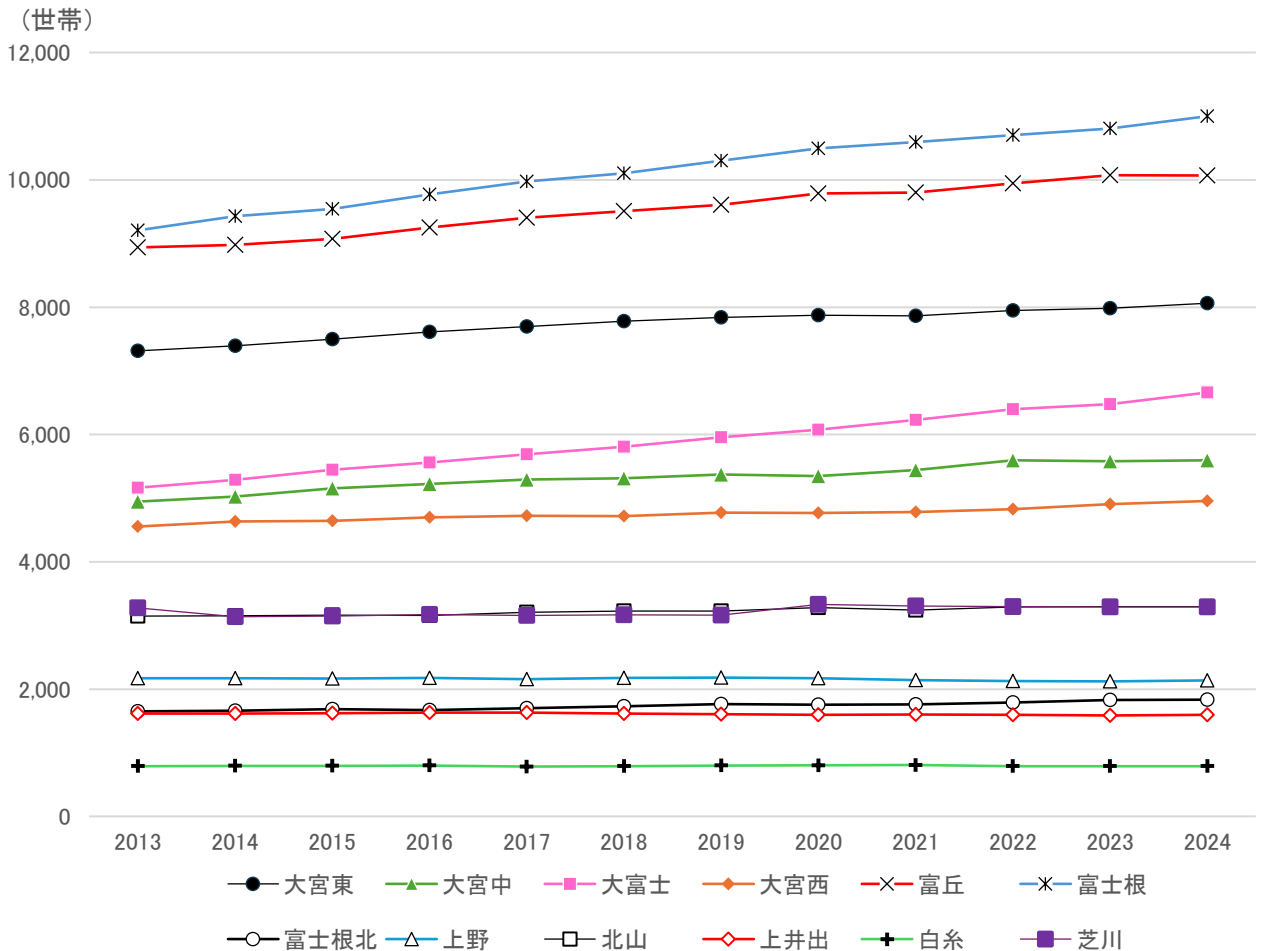


資料：富士宮市の統計

# 富士宮市住生活基本計画

■地区別世帯数 (各年10月)

世帯数	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2024-2013
大宮東	7,316	7,393	7,496	7,614	7,696	7,781	7,838	7,873	7,865	7,948	7,982	8,061	745
大宮中	4,947	5,027	5,156	5,223	5,294	5,312	5,372	5,349	5,443	5,595	5,582	5,597	650
大富士	5,164	5,287	5,449	5,559	5,688	5,806	5,959	6,074	6,231	6,396	6,475	6,659	1,495
大宮西	4,555	4,634	4,646	4,697	4,722	4,716	4,775	4,769	4,783	4,829	4,907	4,956	401
富丘	8,938	8,980	9,071	9,250	9,405	9,507	9,610	9,784	9,800	9,946	10,072	10,069	1,131
富士根	9,206	9,430	9,545	9,773	9,973	10,104	10,301	10,494	10,592	10,704	10,809	11,001	1,795
富士根北	1,653	1,664	1,686	1,669	1,700	1,732	1,767	1,755	1,763	1,790	1,829	1,837	184
上野	2,171	2,172	2,165	2,176	2,155	2,175	2,181	2,174	2,143	2,128	2,124	2,135	-36
北山	3,146	3,153	3,163	3,156	3,208	3,226	3,227	3,282	3,242	3,290	3,298	3,296	150
上井出	1,618	1,618	1,622	1,634	1,631	1,616	1,608	1,595	1,600	1,595	1,588	1,596	-22
白糸	791	797	796	800	784	790	801	802	807	791	792	792	1
芝川	3,278	3,138	3,148	3,171	3,159	3,167	3,163	3,329	3,306	3,296	3,292	3,291	13
合計	52,783	53,458	54,108	54,882	55,580	56,101	56,777	57,280	57,575	58,308	58,750	59,290	6,507



資料：富士宮市の統計

## 第2章 統計データの整理

### ■平成 25(2013)年と比較した人口の減少割合

人口	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
大宮東	0.0%	-0.6%	-0.7%	-0.7%	-0.9%	-1.3%	-2.1%	-2.6%	-3.9%	-4.4%	-5.3%	-6.4%
大宮中	0.0%	0.1%	-0.3%	-0.9%	-1.1%	-2.0%	-2.9%	-4.5%	-4.9%	-5.0%	-6.4%	-7.7%
大富士	0.0%	1.2%	1.9%	2.5%	3.1%	3.7%	4.6%	4.7%	5.5%	6.3%	6.2%	6.7%
大宮西	0.0%	0.0%	-1.2%	-1.9%	-2.9%	-4.4%	-4.9%	-6.3%	-7.1%	-8.2%	-9.1%	-10.1%
富丘	0.0%	-0.8%	-0.9%	-0.4%	-0.3%	-0.2%	-0.4%	-0.2%	-1.0%	-1.1%	-1.9%	-3.2%
富士根	0.0%	0.7%	0.6%	0.9%	1.4%	1.2%	1.3%	1.4%	1.2%	0.8%	0.2%	0.2%
富士根北	0.0%	-1.1%	-1.5%	-3.6%	-4.1%	-5.0%	-6.0%	-8.3%	-9.0%	-9.5%	-9.7%	-11.1%
上野	0.0%	-2.2%	-3.6%	-5.0%	-7.0%	-8.5%	-9.8%	-11.3%	-13.5%	-15.4%	-16.8%	-18.2%
北山	0.0%	-0.8%	-1.5%	-3.4%	-3.9%	-5.2%	-6.1%	-6.4%	-8.6%	-9.8%	-11.1%	-12.5%
上井出	0.0%	-1.9%	-3.3%	-3.8%	-5.2%	-7.7%	-9.4%	-11.0%	-12.5%	-14.5%	-16.1%	-17.8%
白糸	0.0%	-0.8%	-1.4%	-2.7%	-3.9%	-6.6%	-6.9%	-8.3%	-9.5%	-12.1%	-13.6%	-14.1%
芝川	0.0%	-6.8%	-8.0%	-9.6%	-11.2%	-13.0%	-14.4%	-16.8%	-18.8%	-21.5%	-23.6%	-25.3%
合計	0.0%	-0.3%	-0.7%	-1.0%	-1.3%	-1.9%	-2.3%	-3.0%	-3.8%	-4.3%	-5.3%	-6.2%

### ■平成 25(2013)年と比較した世帯数の増加割合

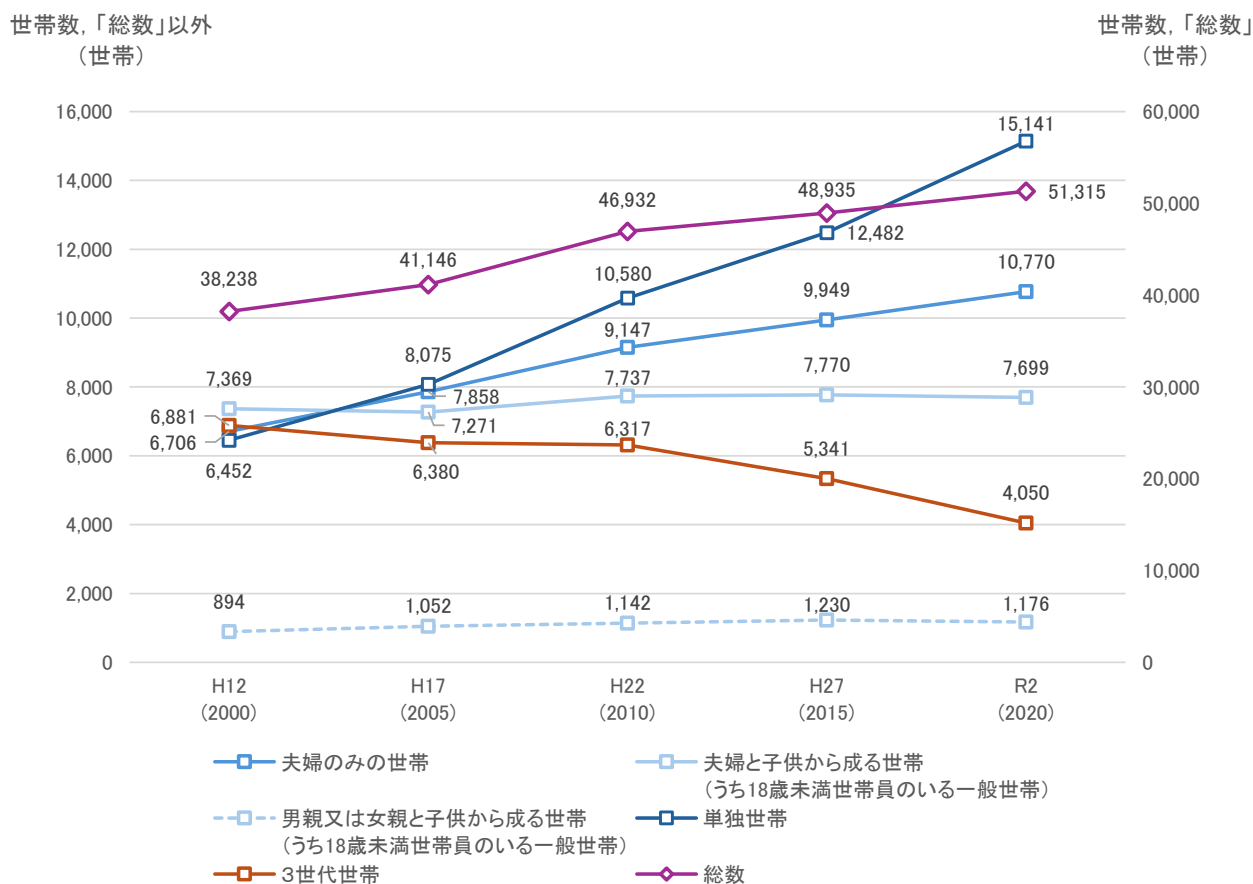
世帯数	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
大宮東	0.0%	1.1%	2.5%	4.1%	5.2%	6.4%	7.1%	7.6%	7.5%	8.6%	9.1%	10.2%
大宮中	0.0%	1.6%	4.2%	5.6%	7.0%	7.4%	8.6%	8.1%	10.0%	13.1%	12.8%	13.1%
大富士	0.0%	2.4%	5.5%	7.6%	10.1%	12.4%	15.4%	17.6%	20.7%	23.9%	25.4%	29.0%
大宮西	0.0%	1.7%	2.0%	3.1%	3.7%	3.5%	4.8%	4.7%	5.0%	6.0%	7.7%	8.8%
富丘	0.0%	0.5%	1.5%	3.5%	5.2%	6.4%	7.5%	9.5%	9.6%	11.3%	12.7%	12.7%
富士根	0.0%	2.4%	3.7%	6.2%	8.3%	9.8%	11.9%	14.0%	15.1%	16.3%	17.4%	19.5%
富士根北	0.0%	0.7%	2.0%	1.0%	2.8%	4.8%	6.9%	6.2%	6.7%	8.3%	10.6%	11.1%
上野	0.0%	0.0%	-0.3%	0.2%	-0.7%	0.2%	0.5%	0.1%	-1.3%	-2.0%	-2.2%	-1.7%
北山	0.0%	0.2%	0.5%	0.3%	2.0%	2.5%	2.6%	4.3%	3.1%	4.6%	4.8%	4.8%
上井出	0.0%	0.0%	0.2%	1.0%	0.8%	-0.1%	-0.6%	-1.4%	-1.1%	-1.4%	-1.9%	-1.4%
白糸	0.0%	0.8%	0.6%	1.1%	-0.9%	-0.1%	1.3%	1.4%	2.0%	0.0%	0.1%	0.1%
芝川	0.0%	-4.3%	-4.0%	-3.3%	-3.6%	-3.4%	-3.5%	1.6%	0.9%	0.5%	0.4%	0.4%
合計	0.0%	1.3%	2.5%	4.0%	5.3%	6.3%	7.6%	8.5%	9.1%	10.5%	11.3%	12.3%

資料：富士宮市の統計

### ③家族類型別世帯数の推移

世帯の総数が増加し続けているなかで、3世代世帯は、平成12年の6,881世帯以降、減少が続いています。男親又は女親と子供から成る世帯は、平成27年の1,230世帯まで増加を続けていましたが、令和2年に減少に転じています。夫婦と子供から成る世帯についても平成27年の7,770世帯をピークとして、令和2年には7,699世帯に減少しました。

区分	H12 (2000)	H17 (2005)	H22 (2010)	H27 (2015)	R2 (2020)
総数	38,238	41,146	46,932	48,935	51,315
夫婦のみの世帯	6,706	7,858	9,147	9,949	10,770
夫婦と子供から成る世帯 (うち18歳未満世帯員のいる一般世帯)	7,369	7,271	7,737	7,770	7,699
男親又は女親と子供から成る世帯 (うち18歳未満世帯員のいる一般世帯)	894	1,052	1,142	1,230	1,176
単独世帯	6,452	8,075	10,580	12,482	15,141
3世代世帯	6,881	6,380	6,317	5,341	4,050

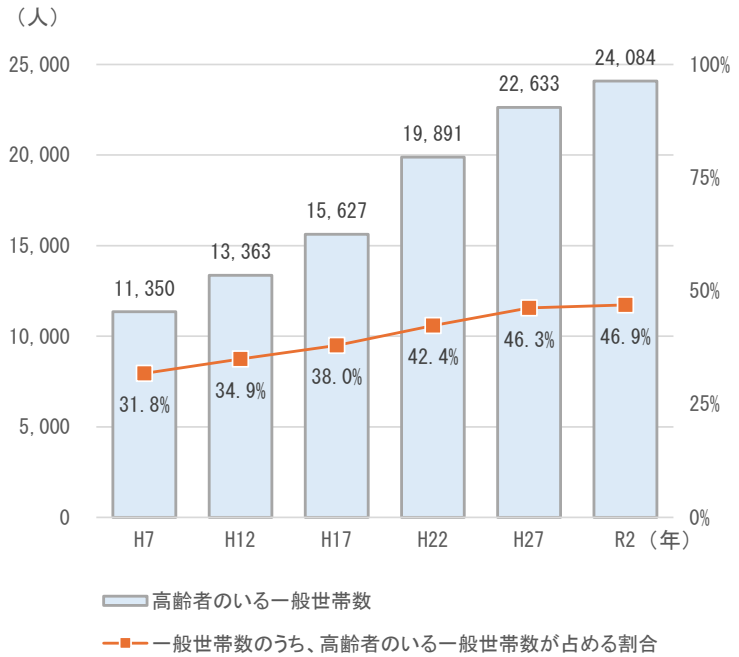


出典：国勢調査

(2) 高齢者世帯の概況

① 高齢者世帯の推移

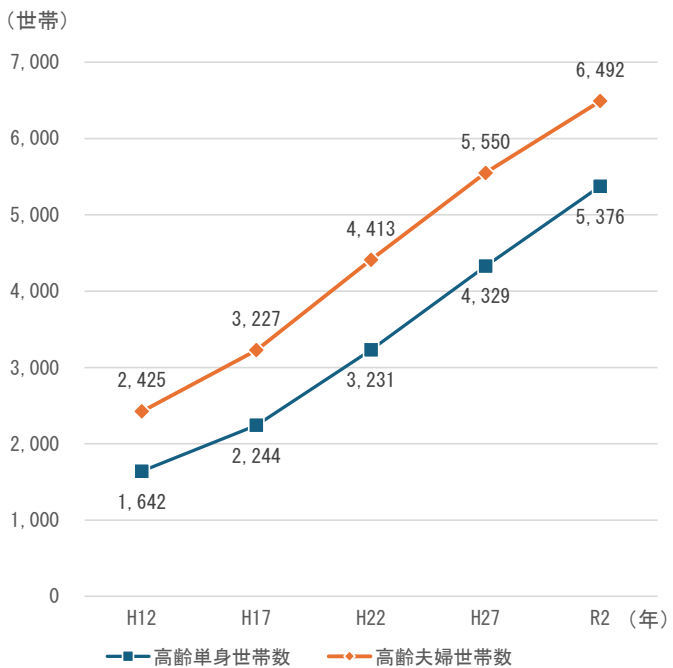
平成7年の11,350世帯から令和2年では24,084世帯と25年間で2.12倍、約12,000世帯を超える世帯が増加しています。  
令和2年における一般世帯数に占める割合は46.9%です。



出典：国勢調査

② 高齢単身・高齢夫婦世帯の推移

高齢単身世帯は平成12年の1,642世帯から約3.3倍の5,376世帯になっています。  
同様に、高齢夫婦世帯は約2.7倍の6,492世帯に増加しています。



出典：国勢調査

## 2-2 住宅に関連する統計データの整理

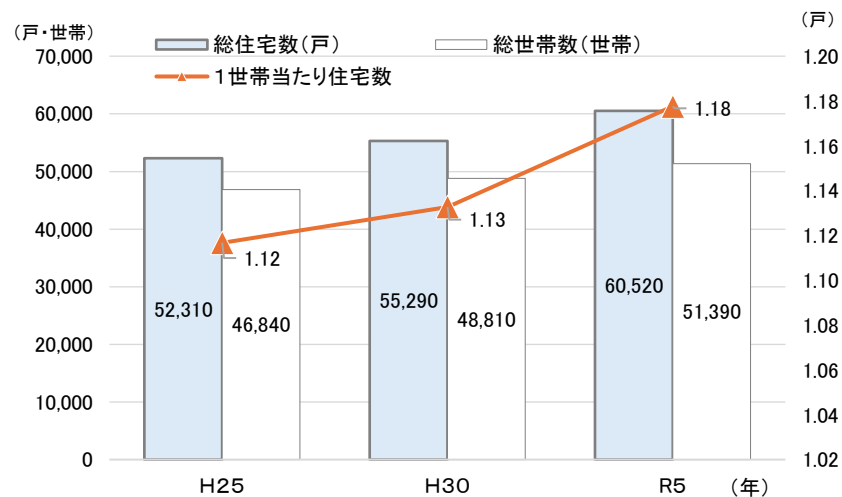
- ・本市の令和5（2023）年の空家率 15.85%は平成30（2018）年と比較して増加していますが、静岡県の平均 16.70%と比較して、やや低い状況です。
- ・令和5年の持ち家率 72%は、平成25年、平成30年と比較して、減少していますが、静岡県の平均 67%を上回る値となっています。
- ・建て方は、4分の3以上が一戸建てですが、割合は減少傾向にあります。
- ・建築構造は、7割以上が木造ですが、割合は減少傾向にあります。
- ・借家の住宅規模は狭小傾向にあります。
- ・本市の新築着工件数全体では、一定程度の着工がありますが、持ち家の数が減少する傾向があります。
- ・公営住宅は、近年、万野住宅（184戸）が整備されました。

### （1）住宅ストックの概況

#### ①総住宅数と総世帯数の推移

令和5年の総住宅数（60,520戸）は総世帯数（51,390世帯）を上回り、一世帯当たりの住宅数は1.18戸です。空家率は15.85%であり、静岡県の数値（16.70%）と比較してやや低い水準となっています。

区分	富士宮市			静岡県
	H25	H30	R5	R5
総住宅数（戸） a	52,310	55,290	60,520	1,774,100
総世帯数（世帯） b	46,840	48,810	51,390	1,485,100
1世帯当たり住宅数（戸／世帯） a／b	1.12	1.13	1.18	1.19
居住世帯のある住宅数（戸） c	46,710	48,670	50,720	1,468,400
空き家（戸） d	5,040	6,500	9,590	296,300
空家率（％） d／a	9.63%	11.76%	15.85%	16.70%
居住世帯なし：一時現在者のみ（戸）	450	40	140	7,300
居住世帯なし：建築中（戸）	110	80	70	2,100

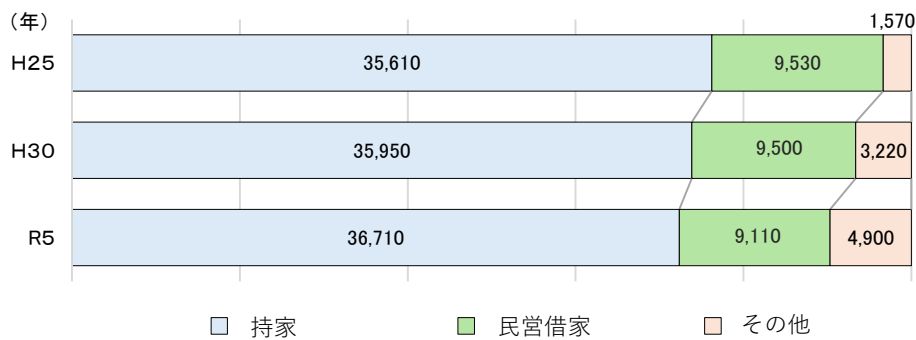


資料：住宅・土地統計調査

②所有関係別住宅数の推移

令和5年の持家率は72%で、静岡県を持ち家率67%と比較して高い水準にあります。  
 また、民営借家率は18%で、静岡県の民営借家率25%と比較して低い水準にあります。

区分	富士宮市			静岡県
	H25	H30	R5	R5
持家	35,610	35,950	36,710	989,600
持ち家率	76%	74%	72%	67%
民営借家	9,530	9,500	9,110	365,400
民営借家率	20%	20%	18%	25%
その他（不詳含）	1,570	3,220	4,900	113,400
合計	46,710	48,670	50,720	1,468,400

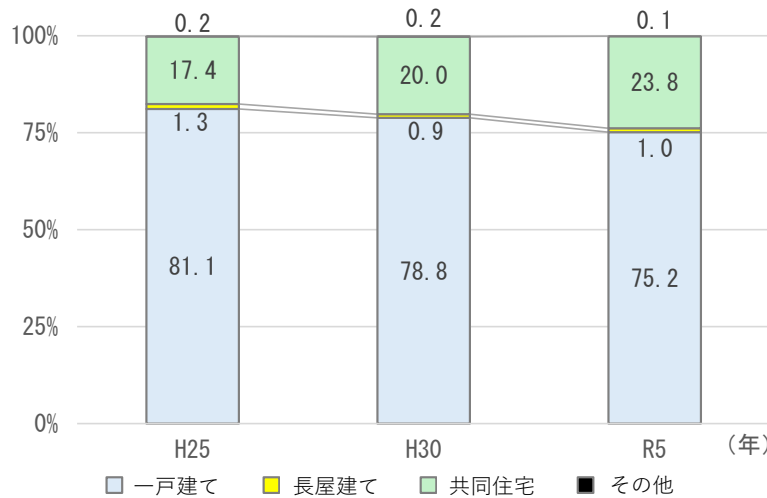


資料：住宅・土地統計調査

③建て方別住宅数の推移

一戸建ての比率が全体の4分の3以上を占めていますが、その割合は減少傾向にあり、  
 実数も減少しています。

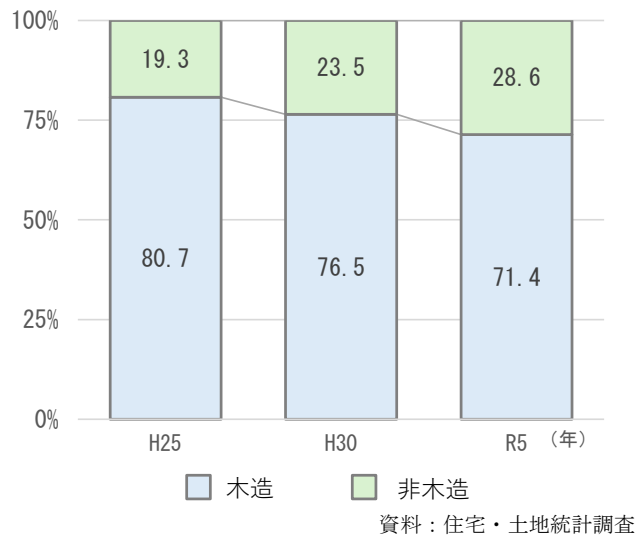
一方、共同住宅は占有率が伸びており、実数も増加しています。



資料：住宅・土地統計調査

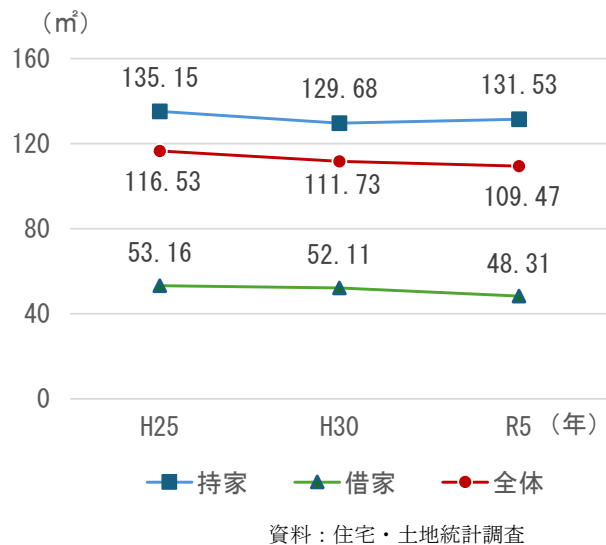
④構造別住宅数の推移

木造住宅の割合は、年々減少しており、令和5年には71.4%となっています。



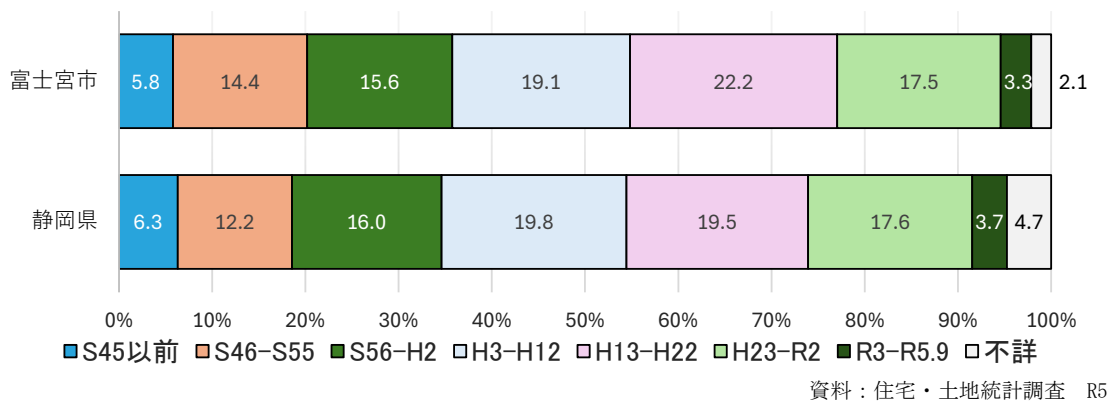
⑤住宅規模の推移

1住宅当たり延べ床面積は、持家131.53㎡、借家48.31㎡となっています。借家の住宅規模は減少傾向にあります。



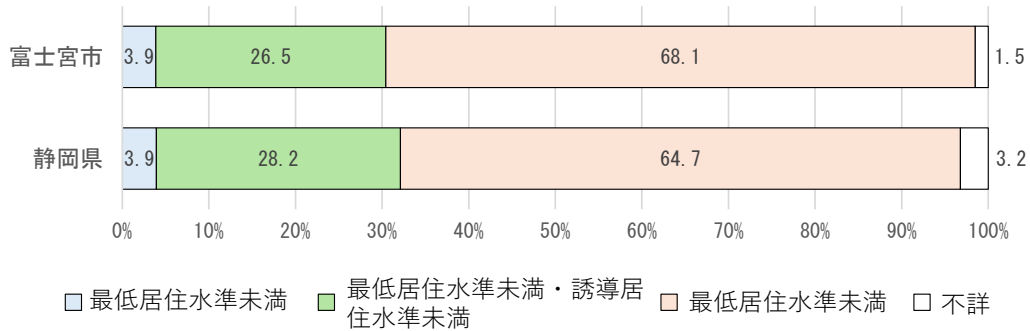
⑥住宅の建設時期

住宅の建設時期は、静岡県内の住宅の建設時期とほぼ同時期に建てられています。



⑦居住水準

国の住宅建設五箇年計画において全ての世帯で解消することを目標とした最低居住水準未達の世帯は1,970世帯（3.9%）です。



資料：住宅・土地統計調査 R5

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本として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

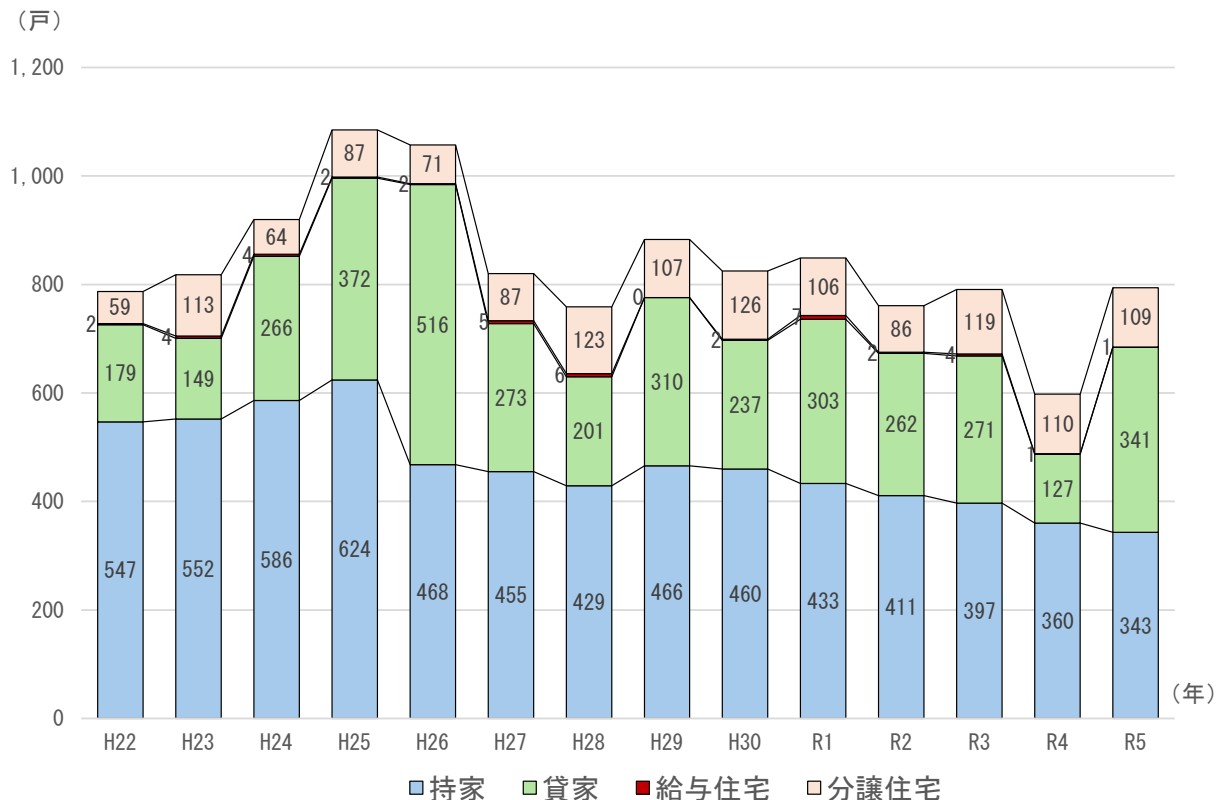
誘導居住面積水準：世帯人数に応じて、豊かな生活の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準

(2) 住宅市場の概況

①着工新設住宅の利用関係別戸数

着工新設住宅戸数は、全体では平成25年に1,085戸の着工新設住宅がありましたが、それ以降は減少傾向にあり、令和5年は794戸となっています。

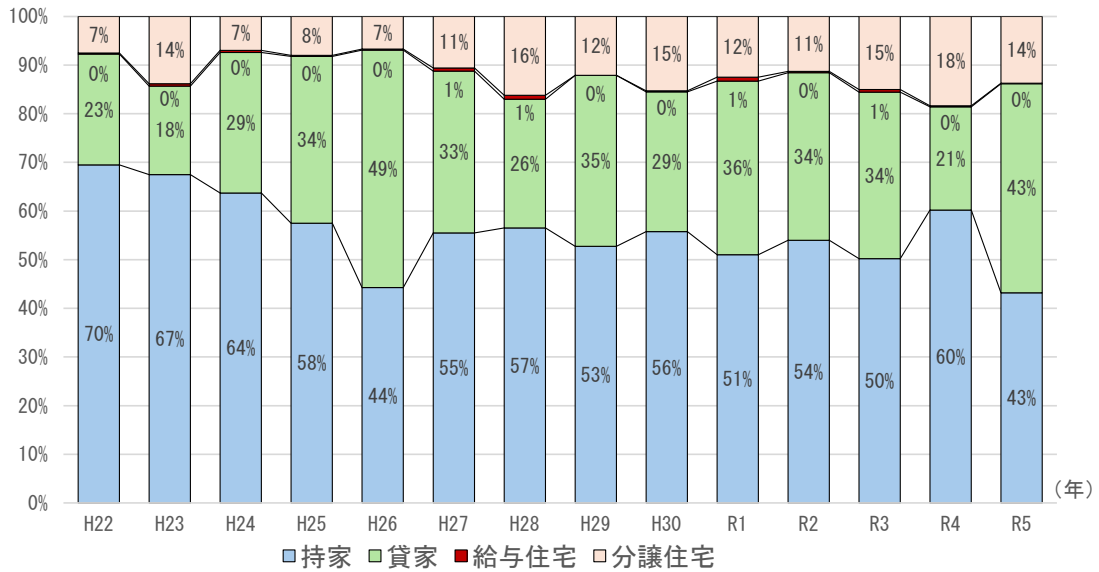
持家は年に500～600戸の着工がありましたが、平成26年以降は減少傾向が続いています。分譲住宅は毎年100戸程度の着工があります。



資料：新設住宅着工統計(静岡県)

②着工新設住宅の利用関係別割合

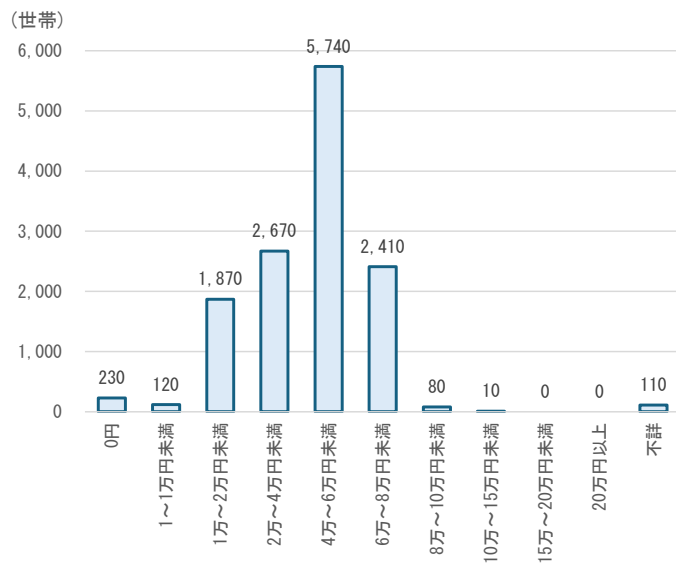
着工新設住宅の利用関係別割合は、持家の割合が平成 22 年には 70%でしたが、令和 5 年には 43%となっており、割合は減少傾向にあります。



資料：新設住宅着工統計（静岡県）

③借家の家賃

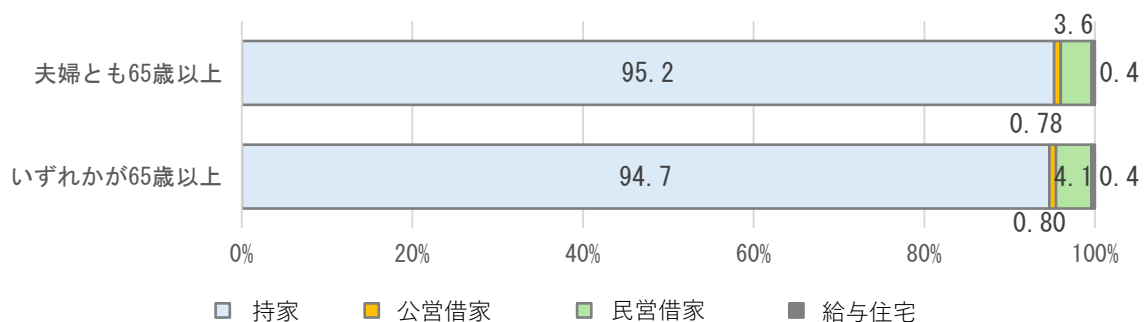
借家における平均家賃は、1 か月当たり 42,723 円です。4 万円～6 万円未満が最も多くなっています。



資料：住宅・土地統計調査 H30

④高齢夫婦の住宅所有関係

65 歳以上を含む高齢夫婦は約 95%が持家に居住しています。



資料：住宅・土地統計調査 H30

(3) 市営住宅

市営住宅は9団地782戸ありますが、38戸が耐用年限を超過しています。

■市営住宅一覧（簡二：簡易耐火構造二階建 中耐：中層耐火構造） 令和7年4月1日現在

団地名 (全体管理戸数)	棟名	建設 年度	耐用 年数	経過 年数	耐用 可能 年限	管理 戸数	構造・階数 階段室/片 廊下	間取り	住戸面積 (㎡)
01 万野(184戸)	A	H28	70	9	61	32	中耐4F 片廊下	2K/2DK/3DK	45.3~68.2
	B	H30	70	7	63	30	中耐5F 片廊下	2K/2DK/3DK/4DK	45.3~78.2
	C	R3	70	4	66	45		2K/2DK/3DK/2DKH	45.3~68.2
	D	R4	70	3	67	45		2K/2DK/3DK/2DKH	45.3~78.2
	E	R6	70	1	69	32	中耐4F 片廊下	2K/2DK/3DK	45.3~68.2
02 粟倉(38戸)	K(5棟)	S47	45	53	▲8	22	簡二	2DK	42.7
	L(3棟)	S47	45	53	▲8	16		2DK	39.5
03 粟倉(212戸)	A	S49	70	51	19	30	中耐5F 階段室	3DK	49.7
	B	S50	70	50	20	30		3DK	51.7
	C	S48	70	52	18	20		3DK	41.3
	D	S53	70	47	23	20		3DK	52.6
	E	S55	70	45	25	20		3DK	58.0
	F	S52	70	48	28	20		3DK	52.6
	G	S54	70	46	24	20		3DK	58.0
	H	S47	70	53	17	16	中耐4F 階段室	3DK	41.6
	I	S47	70	53	17	16	中耐5F 階段室	3DK	51.7
	J	S51	70	49	21	20			
04 富士見ヶ丘 (72戸)	A	S56	70	38	32	12	中耐3F 階段室	3DK	59.7
	B	S58	70	42	18	12		3DK	62.8
	C	S57	70	43	17	12			
	D	S60	70	40	30	18			
	E	S59	70	41	29	18			
05 月の輪 (96戸)	A	S61	70	39	31	16	中耐4F 階段室	3DK	62.8
	B	S62	70	38	32	16		2DK (障がい者雇対応-2戸)	60.2
	C	S63	70	37	33	24		3DK	62.8
	D	S63	70	37	33	24			
	E	H2	70	35	35	16			
06 小泉(13戸)	1棟	H4	70	33	37	13	中耐3F 階段室	1DK/2DK/3LDK	38.0~67.3
07 上小泉(11戸)	1棟	H5	70	32	38	11	中耐3F 階段室	2K/2DK/3LDK	43.0~69.3
08 下万野(14戸)	1棟	H6	70	31	39	14	中耐3F 階段室	2K/2DK/3LDK	46.7~70.0
09 白尾(142戸)	A	H10	70	27	43	13	中耐3F 階段室	2K/2DK/4DK	40.7~79.2
	B	H11	70	26	44	13		2K/2DK/3DK	40.7~65.7
	C	H13	70	24	46	13			
	D	H9	70	28	42	19			
	E	H12	70	25	45	13			
	F	H11	70	26	44	19			
	G	H15	70	22	48	16	中耐4F 片廊下	1DK/2DK/3DK (車椅子対応-各棟1戸)	42.6~74.4
	H	H17	70	20	50	16			
	I	H22	70	15	55	20			
合計	45棟					782			

※経過年数の橙色セルは耐用年限超過を、青色のセルは耐用年限半数超過を示す。

(4) 県営住宅

県営住宅は1団地、8棟、100戸があります。

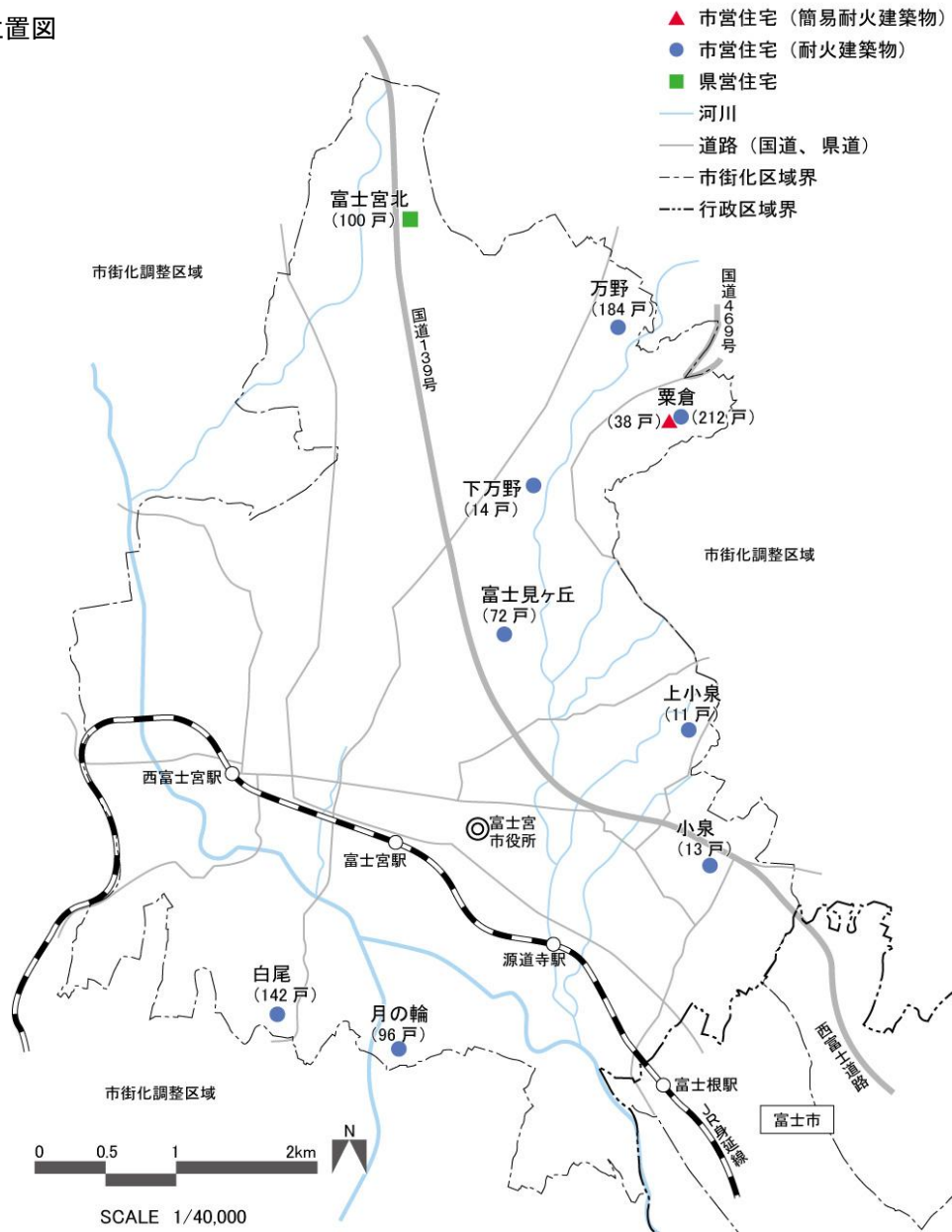
■県営住宅一覧（中耐：中層耐火構造）

令和7年4月1日現在

団地名 (全体管理戸数)	棟名	建設 年度	耐用 年数	経過 年数	耐用 可能 年限	管理 戸数	構造・階数 階段室/片廊 下	間取り	住戸面積 (㎡)
富士宮北 (100戸)	A	H6	70	31	39	6	中耐 3F 階段室	2LDK/3DK	63.7
	B	H6	70	31	39	6			69.1
	C	H6	70	31	39	12			64~69.1
	D	H6	70	31	39	12			64~69.1
	E	H12	70	25	45	6	中耐 6F 片 片廊下		75.6
	F	H12	70	25	45	6			75.6
	G	H9	70	28	42	24			72.7
	H	H11	70	26	44	28			68.7

資料：静岡県住宅供給公社 富士出張所

■公営住宅位置図



# 第3章

## 上位計画

## 第3章 上位計画

### (1) 住生活基本計画（全国計画）【令和3（2021）年度～令和12（2030）年度】

国では、令和2（2020）年度に住生活基本計画を改定しました。住生活基本計画は、住生活基本法（平成18年法律第61号）第15条第1項に規定する住宅施策の指針となる計画であり、住宅セーフティネットの整備や健全な住宅市場の整備等、国民一人ひとりが真に豊かさを実感できる住生活の実現に向けた施策を総合的かつ計画的に記載した計画です。

計画では、住宅政策の目標を「3つの視点」及び「8つの目標」として示しています。「3つの視点」及び「8つの目標」は以下のとおりです。

#### ①「社会環境の変化」の視点

目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現

- (1) 国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進
- (2) 新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進

目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

- (1) 安全な住宅・住宅地の形成
- (2) 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保

#### ②「居住者・コミュニティ」の視点

目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現

- (1) 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保
- (2) 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり

目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり

- (1) 高齢者、障がい者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保
- (2) 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり

目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

- (1) 住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障がい者、外国人等）の住まいの確保
- (2) 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援

#### ③「住宅ストック・産業」の視点

目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

- (1) ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化
- (2) 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生（建替え・マンション敷地売却）の円滑化
- (3) 世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成

目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

- (1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却
- (2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進

目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

- (1) 地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成
- (2) 新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長

## (2) 静岡県住生活基本計画【令和3（2021）年度～令和12（2030）年度】

県では、令和2年度に住生活基本計画を改定しました。静岡県住生活基本計画は、「住生活基本法」（平成18年法律第61号）第17条の規定に基づき、県民の住生活の安定の確保及び向上の促進を図るため、住宅政策を総合的かつ計画的に推進することを目的とした計画です。

計画では、計画の基本理念と住宅政策の視点を基に、次の5つの基本目標を設定しています。5つの基本目標は以下のとおりです。

### 基本理念 「住んでよし」の理想郷 ～デジタル<sup>ガーデンシティ</sup>田園都市の形成～

#### 基本目標1 豊かで広い暮らし空間の実現

- 1 豊かで広い暮らし空間の形成
- 2 「新たな日常」に対応した仕事のある住まいの形成
- 3 まちなか居住空間の充実

#### 基本目標2 自然災害に対応した暮らし空間の実現

- 1 住宅の耐震化の促進
- 2 頻発・激甚化する自然災害に対応した暮らし空間の形成

#### 基本目標3 脱炭素社会に向けた良質な住宅ストックの形成

- 1 環境に配慮したストックの形成
- 2 住宅の長寿命化や性能・資産価値の向上促進
- 3 気候や風土を活かした炭素貯蔵効果の高い木造住宅の普及促進

#### 基本目標4 だれもが安心して暮らせる住環境の実現

- 1 多様な人々が共生する豊かなコミュニティの形成
- 2 子育てしやすい住環境の形成
- 3 高齢者の居住の安定確保
- 4 住宅セーフティネット機能の強化
- 5 防犯性に優れた住環境の形成
- 6 住情報提供・相談体制の充実

#### 基本目標5 多様な居住ニーズに対応できる住宅市場の形成

- 1 多様な住まい方への対応
- 2 住宅リフォーム等による既存住宅の流通の促進
- 3 空き家の適切な管理・活用・除却等の促進
- 4 マンションの適正な管理と再生の促進
- 5 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の活性化・DXの推進

このページは白紙です

# 第4章

## 市民・事業者の意向

## 第4章 市民・事業者の意向

### 4-1 市民意識調査の実施概要

#### (1) 調査目的

市民を対象に、住宅及び住環境に対する評価や将来の住まい方に関する意見を伺い、居住の実態を明らかにするとともに、今後の住生活にかかる施策の方向性を検討するため。

#### (2) 調査方法

- 調査名：富士宮市住生活基本計画 市民意識調査
- 調査対象：世帯主の年齢が18～84歳の富士宮市内の2,000世帯
- 調査期間：令和7（2025）年6月16日（月）～6月27日（金）
- 調査方法：郵送調査・自記式アンケート、WEB回答

#### (3) 回収状況

- 配布数：2,000件
- 回収数：921件（郵送回収数：713件、WEB回収数：208件）
- 回収率：46.05%

#### (4) 調査結果の見方

- ・比率はすべてパーセント表示とし、小数点第2位で四捨五入しているため、パーセントの合計が100.0%にならない場合があります。
- ・母数となるべき実数は、回答者数として示しています。複数回答が可能な設問についても、比率算出の母数は回答者数とし、それぞれの選択肢の支持率を算出しています。そのため、複数回答が可能な設問は、回答総数が回答者数を上回り、パーセントの合計は、100.0%を超える値となっています。また、別途表記があるものについては、無回答をサンプル数から除いた値を基数としています。
- ・表中の「n」は、設問の回答対象となる人数を表しています。
- ・グラフ内で帯の幅が狭く、数値の記載が困難な項目については表記を省略しています。

## 4-2 調査結果の詳細

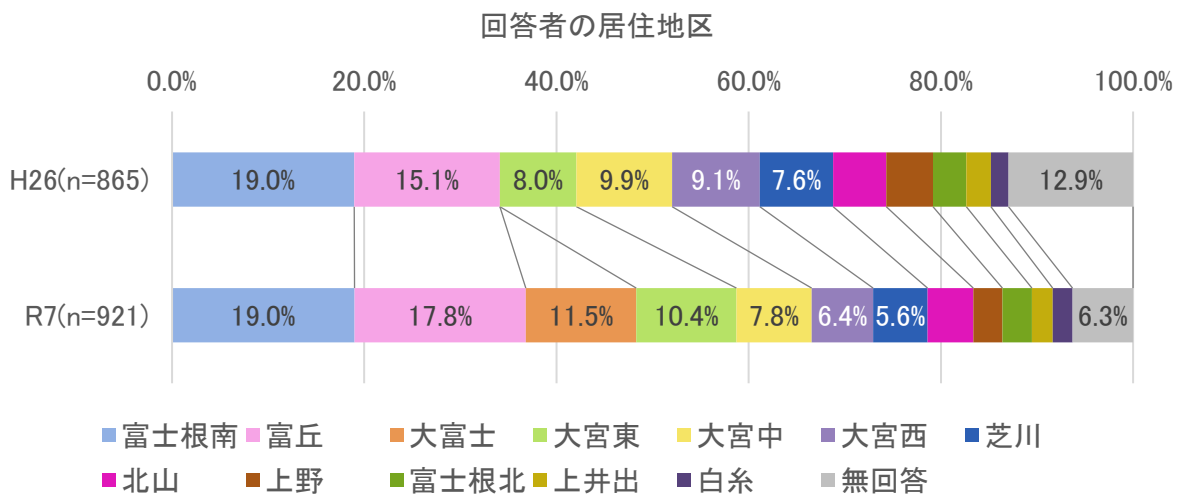
### (1) 回答者の属性について

#### ○回答者属性のまとめ

- ・家族構成は、平成26（2014）年度の調査時と比較して「夫婦のみの世帯」が増加し、「夫婦と子どもと親の世帯」が減少しており、核家族化が進んでいるようです。
- ・「親と同居するため現在の場所に住むことになった」方がやや多いという結果でした。

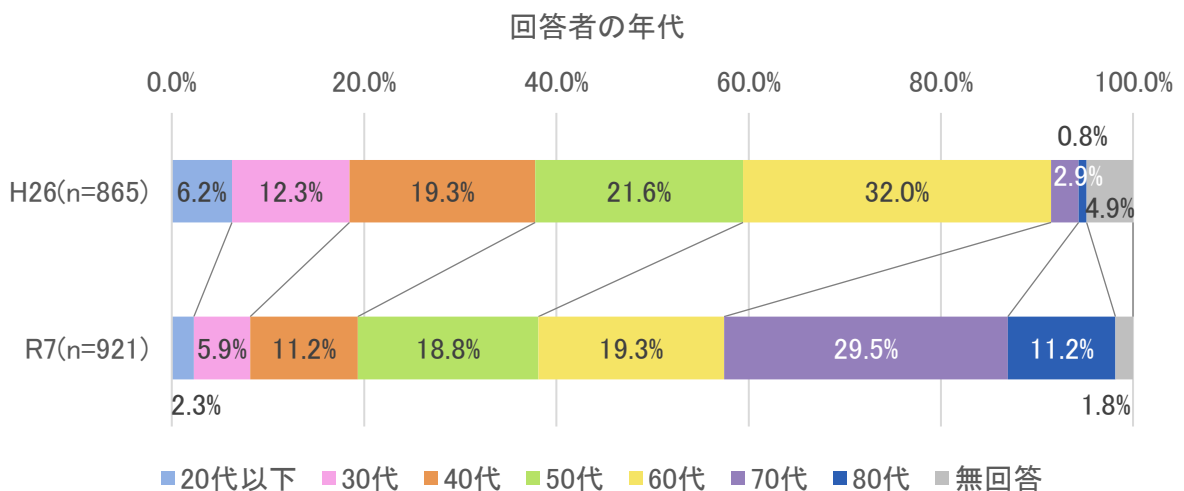
#### ①居住地区

- ・令和7年度調査では大宮中から分かれた大富士地区が追加されています。



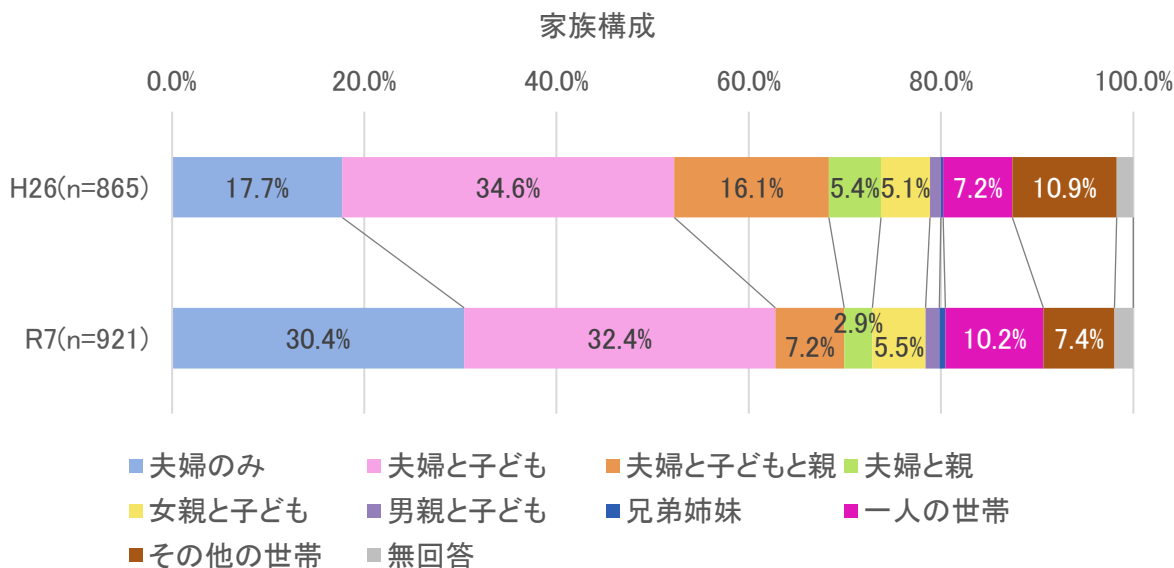
#### ②年代

- ・令和7年度調査では18歳～84歳の世帯主を対象としました。



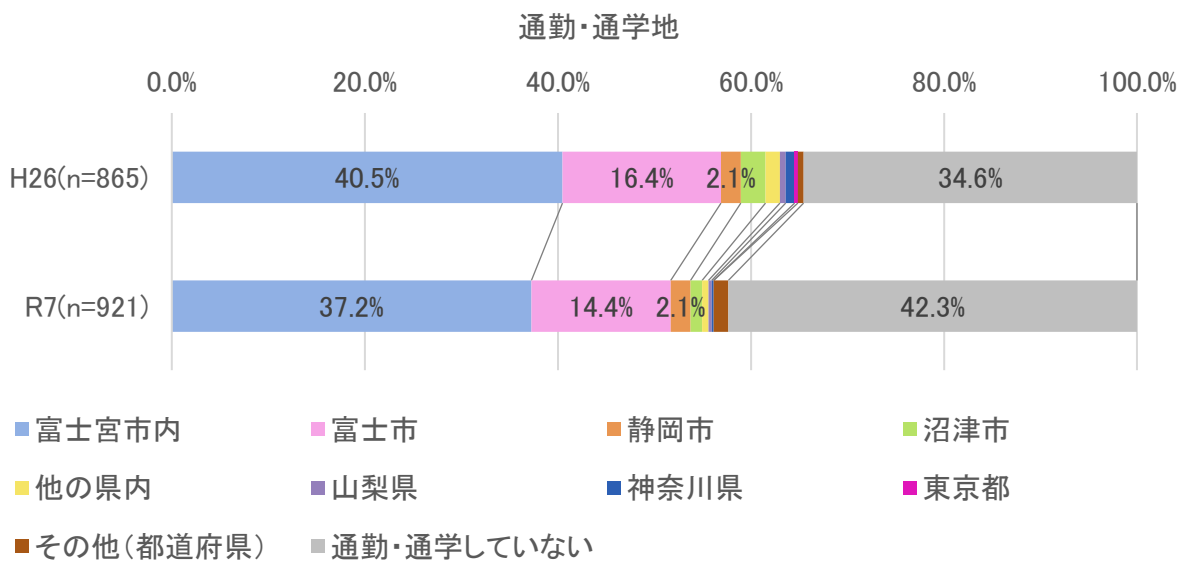
### ③家族構成

・「夫婦のみの世帯」は約30%と平成26年度の調査時（約17%）と比べて増加し、「夫婦と子どもと親の世帯」は約32%と平成26年度の調査時（約16%）と比べて減少しました。



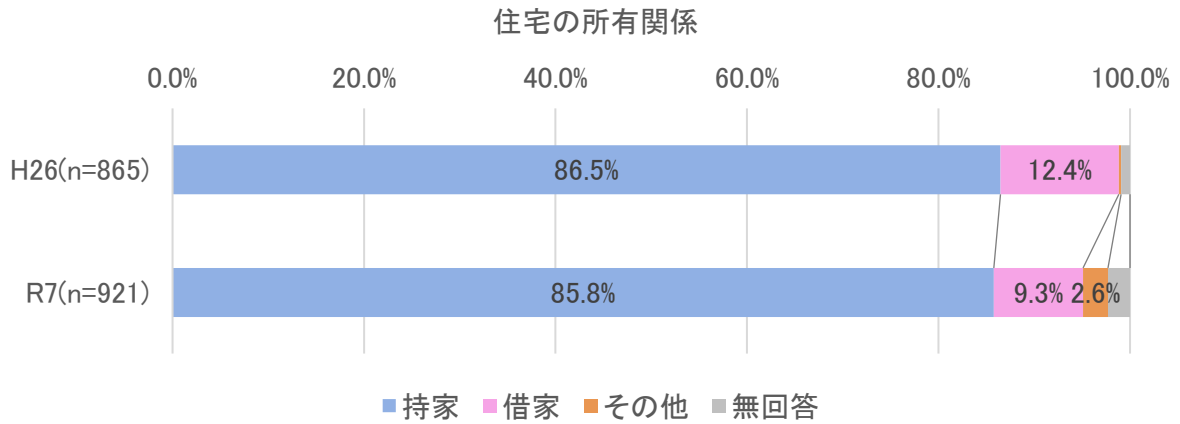
### ④通勤通学地

・「通勤・通学していない」が平成26年度の調査時と比べて約8%増加しました。  
 ・「富士宮市内」（約37%）と「通勤・通学していない」（約42%）を合計すると、約79%の市民が日中を市内で過ごしています。



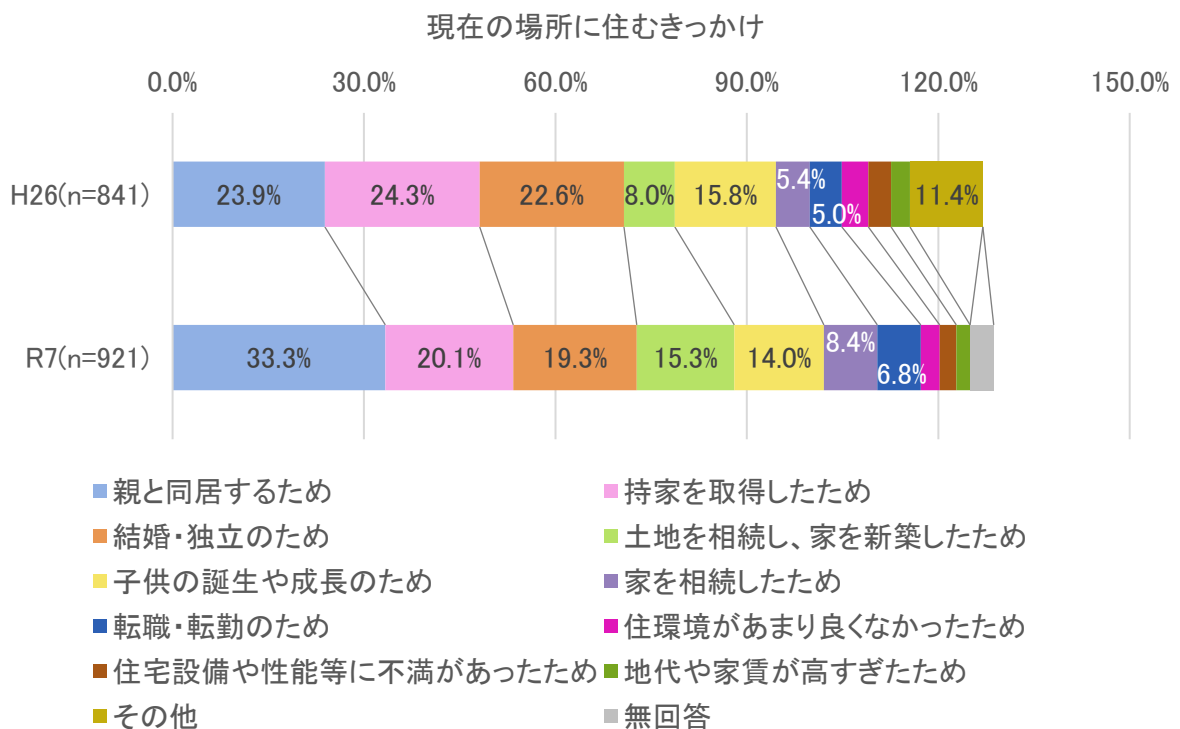
⑤住宅の所有関係

・持家に住んでいる方が約86%ですが、借家に住んでいる方が約9%と平成26年度の調査時（約12%）と比べて減少しました。

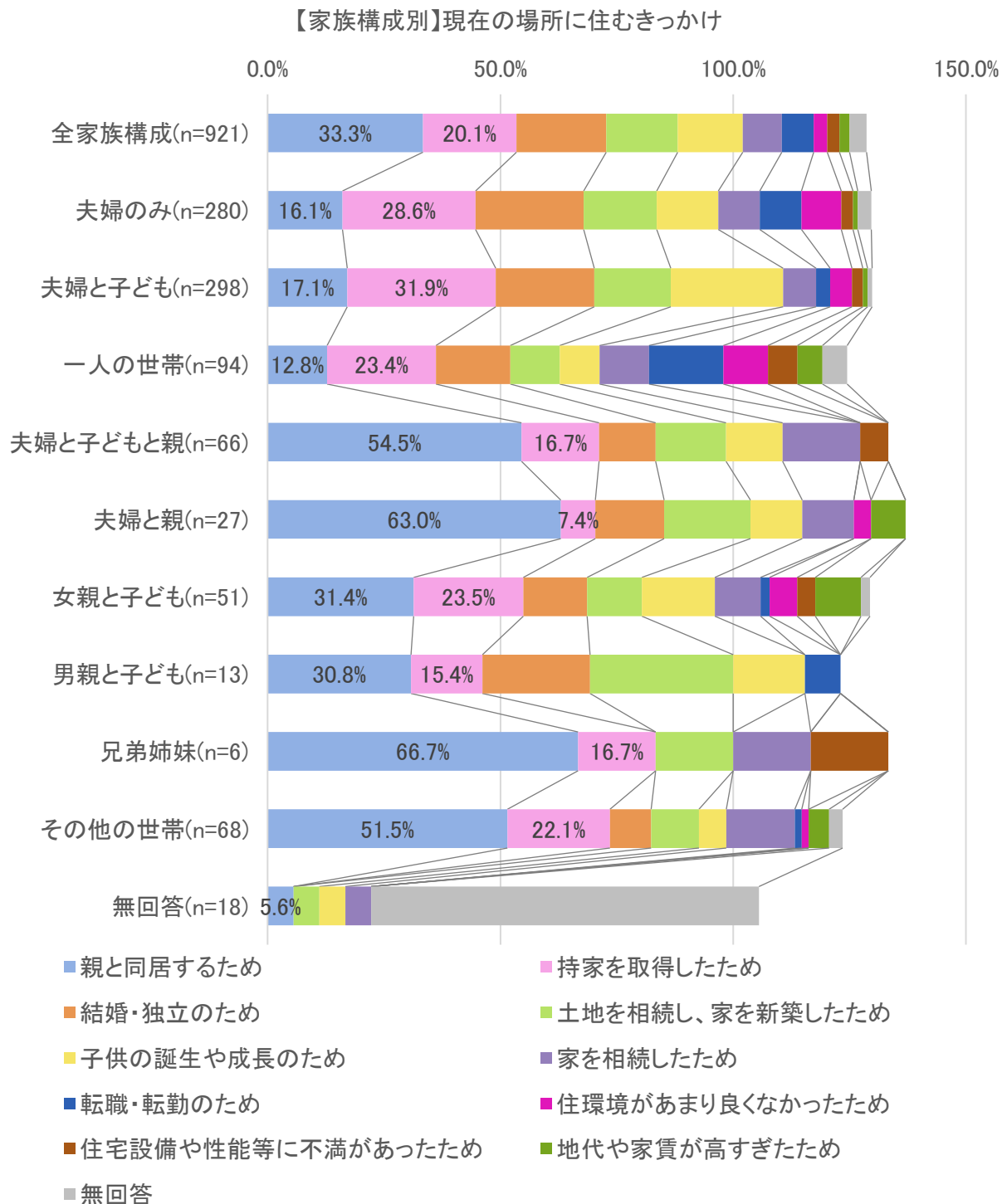


⑥現在の場所に住むきっかけ（2つまで選択可）

・現在の場所に住むきっかけは、「親と同居するため」が約33%です。



- ・家族構成別の現在の場所に住むきっかけは、「夫婦のみ」の世帯、「夫婦と子ども」の世帯、「一人の世帯」は持家を取得したため、それら以外は「親と同居するため」が多いです。



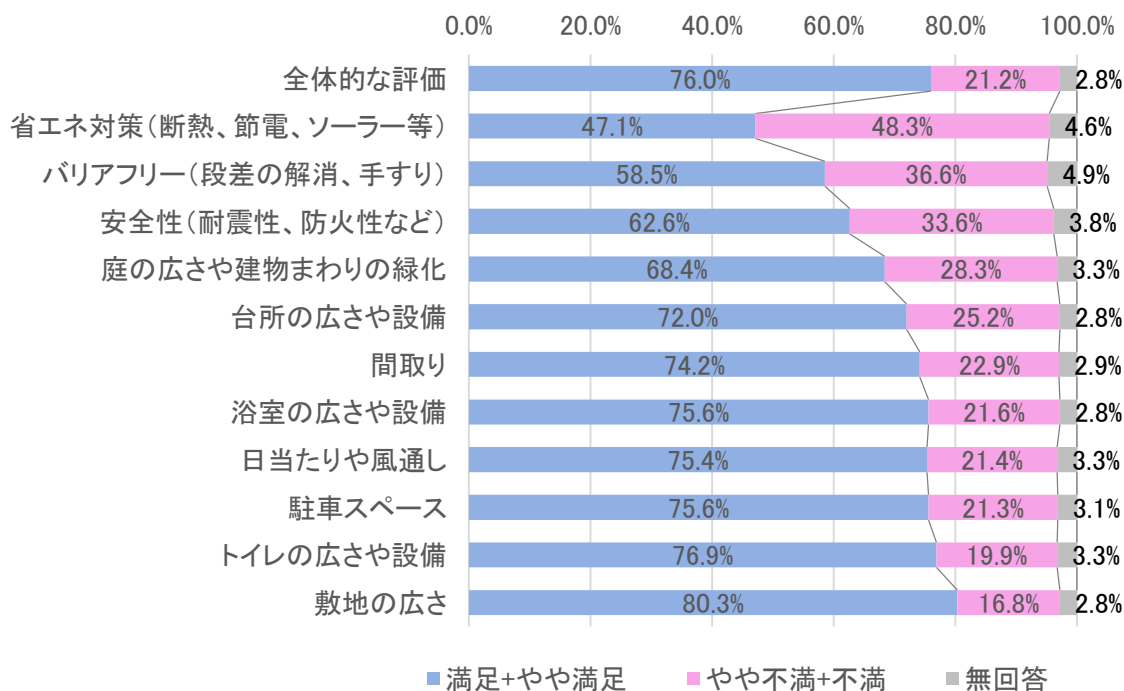
## (2) 現在の住宅・住環境について

### ○現在の住宅・住環境の調査結果まとめ

- ・住宅の満足度は、「敷地の広さ」、「トイレの広さや設備」が高く、「省エネ対策」、「バリアフリー」、「安全性」の項目が低いです。現在の住宅の全体的な評価では満足とやや満足を合計して約76%と現在の住宅の満足度が高いです。平成26年度の調査時と比べ満足度が向上しました。
- ・住宅の満足度について、ほぼすべての項目で過半数以上の方が満足・やや満足と答えています。不満が多いのは「省エネ対策（断熱、節電、ソーラー等）」ですが、平成26年度の調査時と比べ向上しています。
- ・住環境の満足度は、すべての項目で過半数の方が満足・やや満足と答えていますが、「公園や遊び場」、「周辺の道路」については他の項目と比べて低い評価です。
- ・「公園や遊び場」、「周辺の道路」の満足度は、全体的な評価の中では低い結果となりましたが、平成26年度の調査時と比べて向上しています。
- ・空き家が「ある」と答えた方の割合は、平成26年度の調査時と比べ増加しました。地区別では白糸地区で多くの方が空き家があると認識しています。

①現在の住宅の満足度

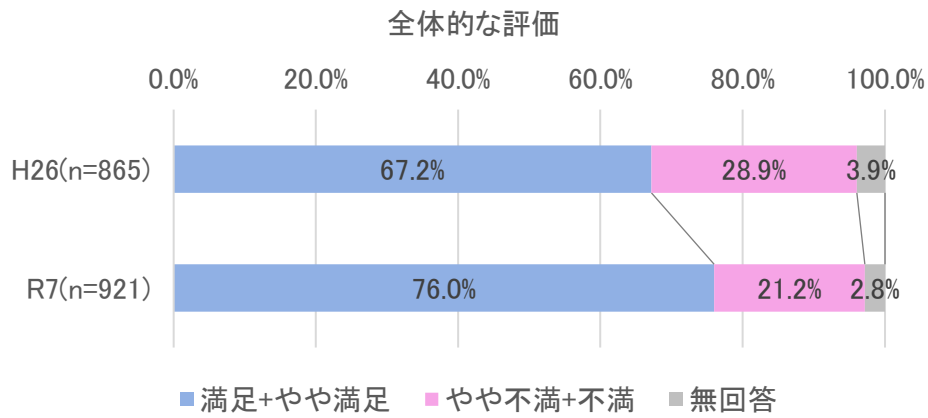
・住宅の満足度について、ほぼすべての項目で過半数以上の方が「満足」、「やや満足」と答えていますが、「省エネ対策（断熱、節電、ソーラー等）」では約48%の方が「不満」と答えています。



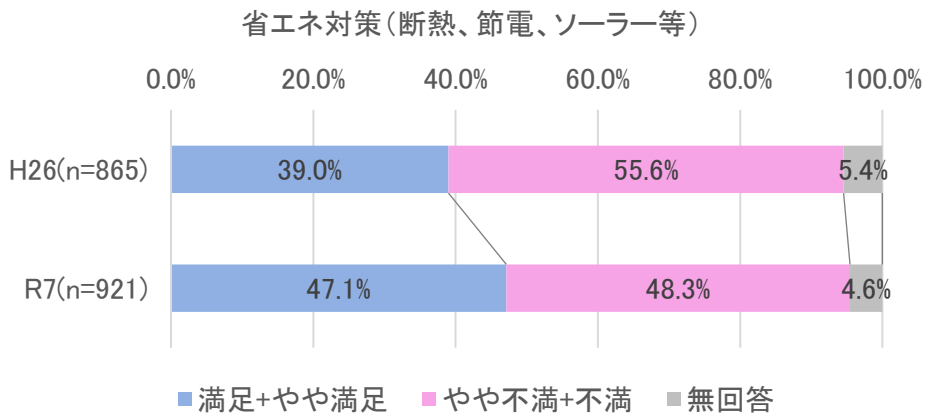
(R7:n=921)

項目	調査年度	満足	やや満足	やや不満	不満	無回答	総計
全体的な評価	H26(n=865)	28.8%	38.4%	23.1%	5.8%	3.9%	100.0%
	R7(n=921)	30.7%	45.3%	16.9%	4.2%	2.8%	100.0%
省エネ対策(断熱、節電、ソーラー等)	H26(n=865)	15.1%	23.9%	33.1%	22.5%	5.4%	100.0%
	R7(n=921)	18.8%	28.3%	30.8%	17.5%	4.6%	100.0%
バリアフリー(段差の解消、手すり)	H26(n=865)	26.1%	25.9%	24.6%	17.5%	5.9%	100.0%
	R7(n=921)	26.2%	32.4%	23.2%	13.4%	4.9%	100.0%
安全性(耐震性、防火性など)	H26(n=865)	27.2%	29.2%	25.2%	13.9%	4.5%	100.0%
	R7(n=921)	28.0%	34.6%	21.4%	12.2%	3.8%	100.0%
庭の広さや建物まわりの緑化	H26(n=865)	36.8%	29.9%	19.1%	10.4%	3.8%	100.0%
	R7(n=921)	34.7%	33.7%	20.1%	8.3%	3.3%	100.0%
台所の広さや設備	H26(n=865)	34.1%	29.1%	24.6%	8.8%	3.4%	100.0%
	R7(n=921)	37.8%	34.2%	20.1%	5.1%	2.8%	100.0%
間取り	H26(n=865)	33.6%	30.6%	22.5%	9.1%	4.2%	100.0%
	R7(n=921)	38.7%	35.5%	17.3%	5.6%	2.9%	100.0%
浴室の広さや設備	H26(n=865)	38.4%	30.6%	18.7%	8.7%	3.6%	100.0%
	R7(n=921)	44.1%	31.5%	14.0%	7.6%	2.8%	100.0%
日当たりや風通し	H26(n=865)	46.7%	26.1%	17.0%	6.7%	3.5%	100.0%
	R7(n=921)	42.9%	32.5%	14.5%	6.8%	3.3%	100.0%
駐車スペース	H26(n=865)	45.1%	24.3%	16.6%	10.4%	3.6%	100.0%
	R7(n=921)	49.9%	25.6%	14.0%	7.3%	3.1%	100.0%
トイレの広さや設備	H26(n=865)	38.9%	30.4%	19.0%	7.5%	4.2%	100.0%
	R7(n=921)	43.5%	33.3%	14.9%	5.0%	3.3%	100.0%
敷地の広さ	H26(n=865)	48.6%	25.7%	14.8%	7.5%	3.4%	100.0%
	R7(n=921)	50.6%	29.8%	12.5%	4.3%	2.8%	100.0%

- ・全体的な評価では「満足」と「やや満足」を合計して約76%と現在の住宅の満足度が高く、平成26年度の調査時（約67%）と比べ満足度が向上しました。

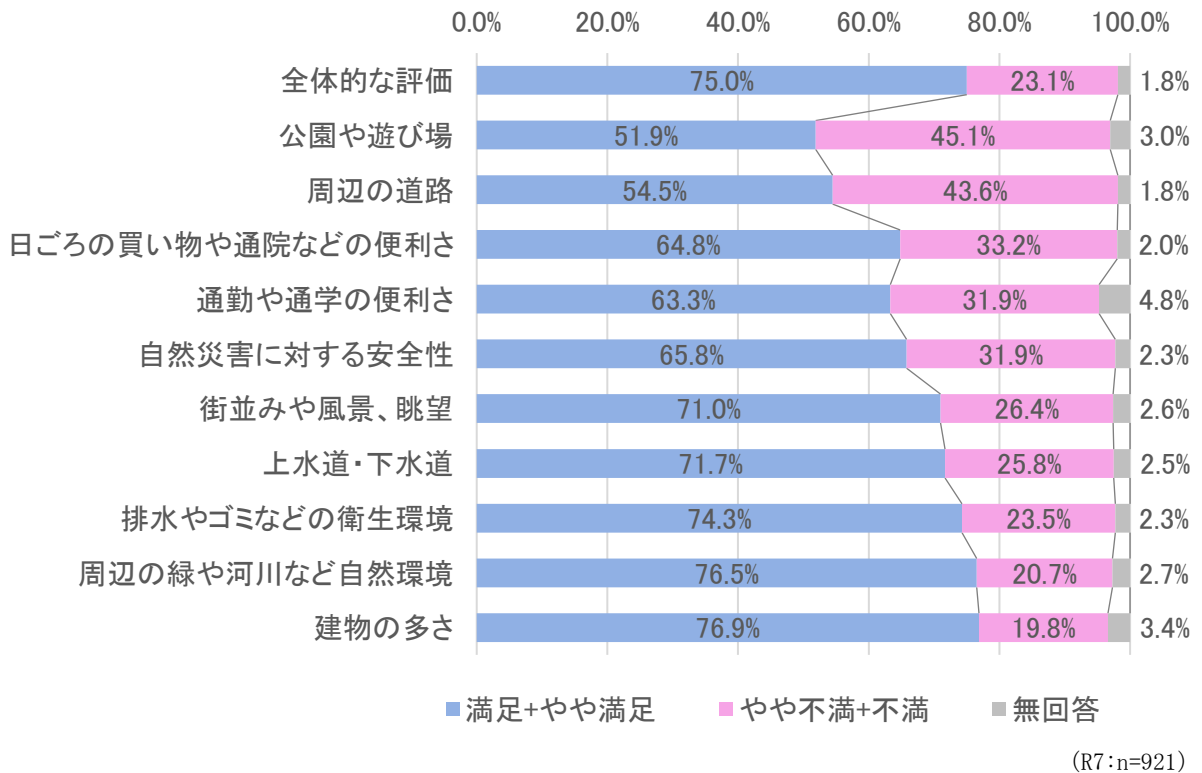


- ・「省エネ対策（断熱、節電、ソーラー等）」を「満足」と「やや満足」と回答した割合は、合計して約47%となり、平成26年度の調査時（約39%）と比べ向上しました。



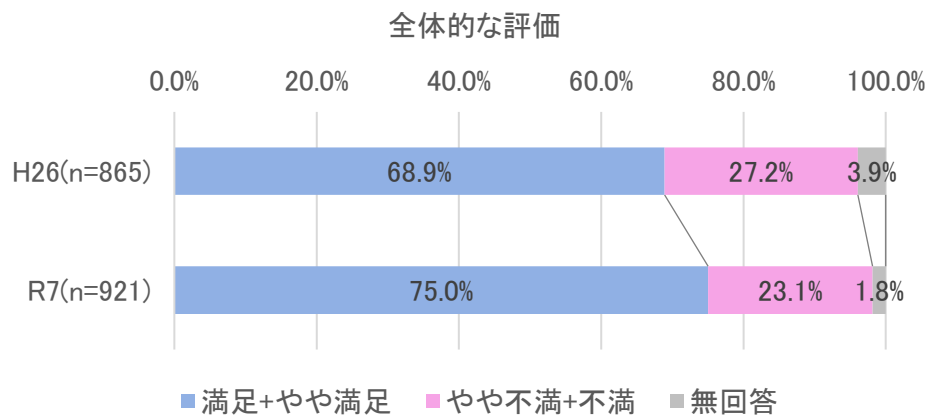
②現在の住環境の満足度

・住環境の満足度は、すべての項目で過半数以上の方が「満足」、「やや満足」と答えていますが、「公園や遊び場」、「周辺の道路」の満足度は他の項目と比べて低いです。

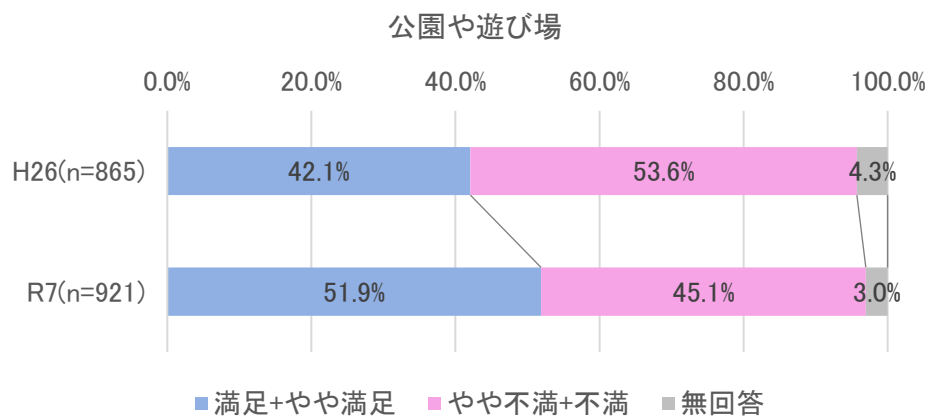


項目	調査年度	満足	やや満足	やや不満	不満	無回答	総計
全体的な評価	H26(n=865)	16.1%	52.8%	22.0%	5.2%	3.9%	100.0%
	R7(n=921)	18.6%	56.5%	20.1%	3.0%	1.8%	100.0%
公園や遊び場	H26(n=865)	12.5%	29.6%	34.3%	19.3%	4.3%	100.0%
	R7(n=921)	14.3%	37.6%	29.8%	15.3%	3.0%	100.0%
周辺の道路	H26(n=865)	22.1%	32.2%	26.5%	15.7%	3.5%	100.0%
	R7(n=921)	19.8%	34.7%	28.9%	14.8%	1.8%	100.0%
日ごろの買い物や通院などの便利さ	H26(n=865)	27.2%	35.3%	21.7%	12.6%	3.2%	100.0%
	R7(n=921)	29.6%	35.2%	18.8%	14.4%	2.0%	100.0%
通勤や通学の便利さ	H26(n=865)	26.6%	33.3%	19.9%	14.1%	6.1%	100.0%
	R7(n=921)	27.1%	36.2%	20.2%	11.7%	4.8%	100.0%
自然災害に対する安全性	H26(n=865)	18.4%	43.4%	25.7%	8.8%	3.7%	100.0%
	R7(n=921)	20.7%	45.1%	24.5%	7.4%	2.3%	100.0%
街並みや風景、眺望	H26(n=865)	21.0%	45.9%	21.8%	7.3%	4.0%	100.0%
	R7(n=921)	19.7%	51.4%	21.1%	5.3%	2.6%	100.0%
上水道・下水道	H26(n=865)	31.7%	36.6%	17.8%	10.5%	3.4%	100.0%
	R7(n=921)	33.7%	38.0%	18.1%	7.7%	2.5%	100.0%
排水やゴミなどの衛生環境	H26(n=865)	24.4%	46.2%	19.7%	6.1%	3.6%	100.0%
	R7(n=921)	27.1%	47.1%	17.7%	5.8%	2.3%	100.0%
周辺の緑や河川など自然環境	H26(n=865)	25.9%	46.5%	19.1%	5.0%	3.5%	100.0%
	R7(n=921)	28.0%	48.5%	15.9%	4.9%	2.7%	100.0%
建物の多さ	H26(n=865)	31.6%	44.3%	15.7%	4.6%	3.8%	100.0%
	R7(n=921)	30.5%	46.4%	16.1%	3.7%	3.4%	100.0%

- ・全体的な評価では「満足」と「やや満足」を合計して約75%と平成26年度の調査時（約69%）と比べ満足度が向上しました。

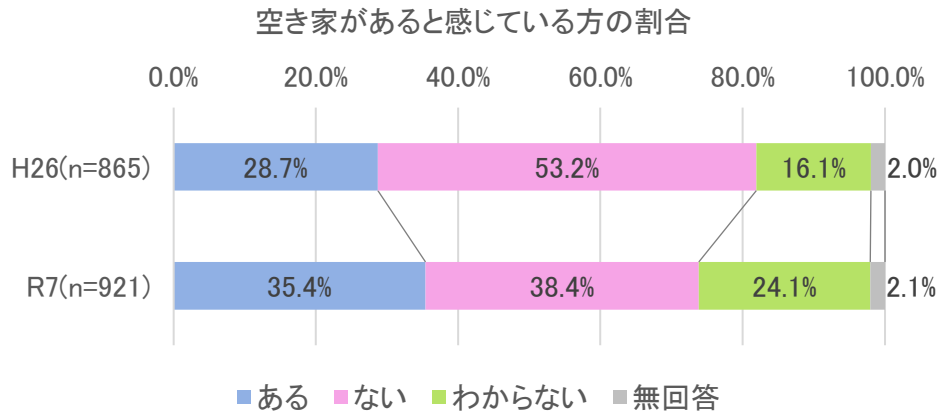


- ・公園や遊び場の満足度は、他の項目と比較して低い結果となりましたが、平成26年度の調査時と比べ向上しています。

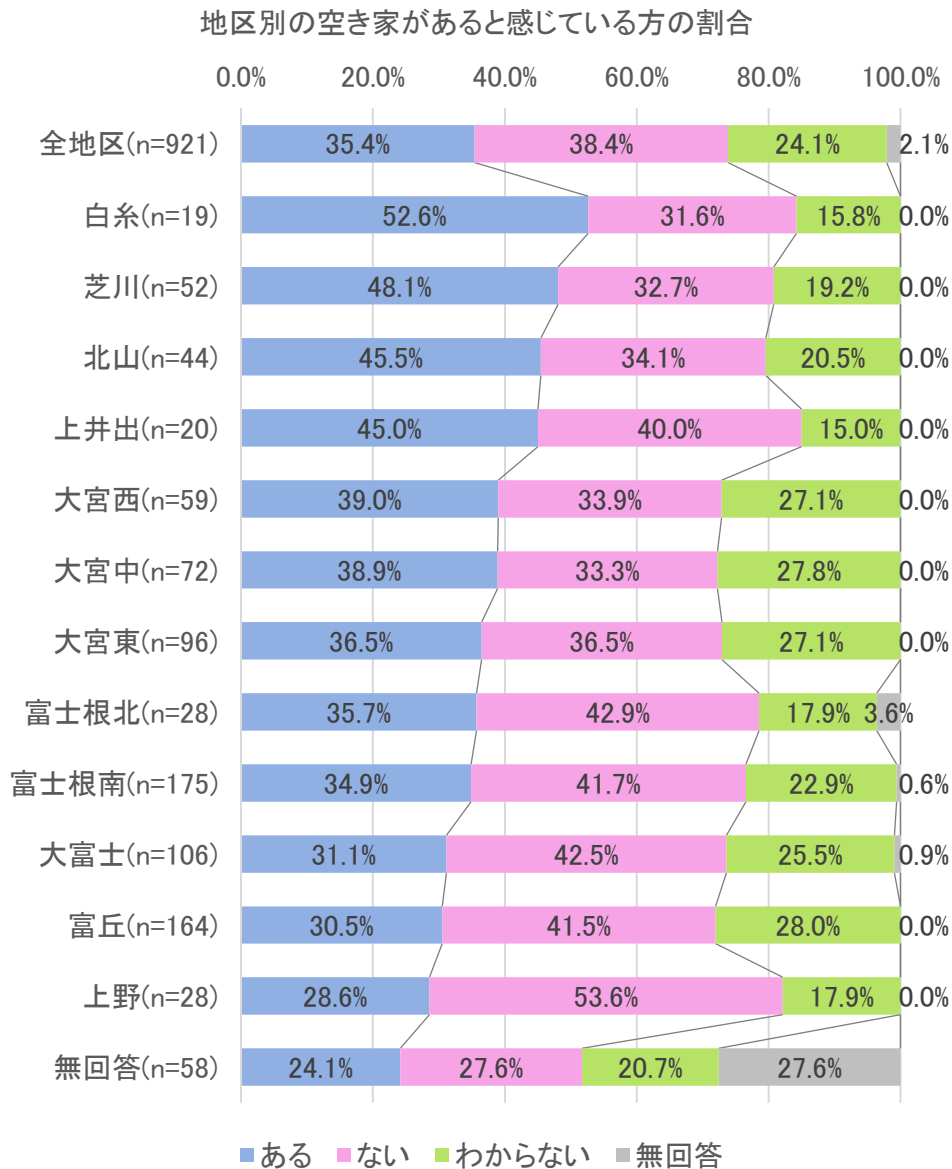


③近隣に1年以上放置されている空き家があると感じている方の割合

・「ある」と答えた方の割合は、平成26年度の調査時と比べ増加しました。



・地区別では白糸地区の約53%の方が空き家が「ある」と答えています。



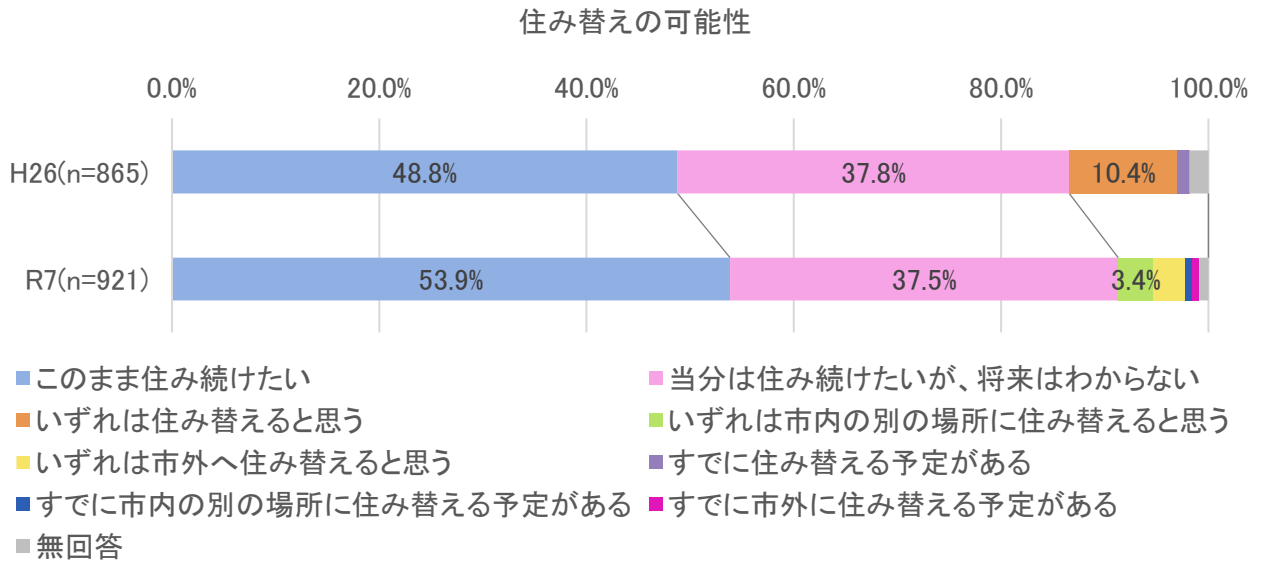
### (3) 将来の居住意向について

#### ○将来の居住意向の調査結果まとめ

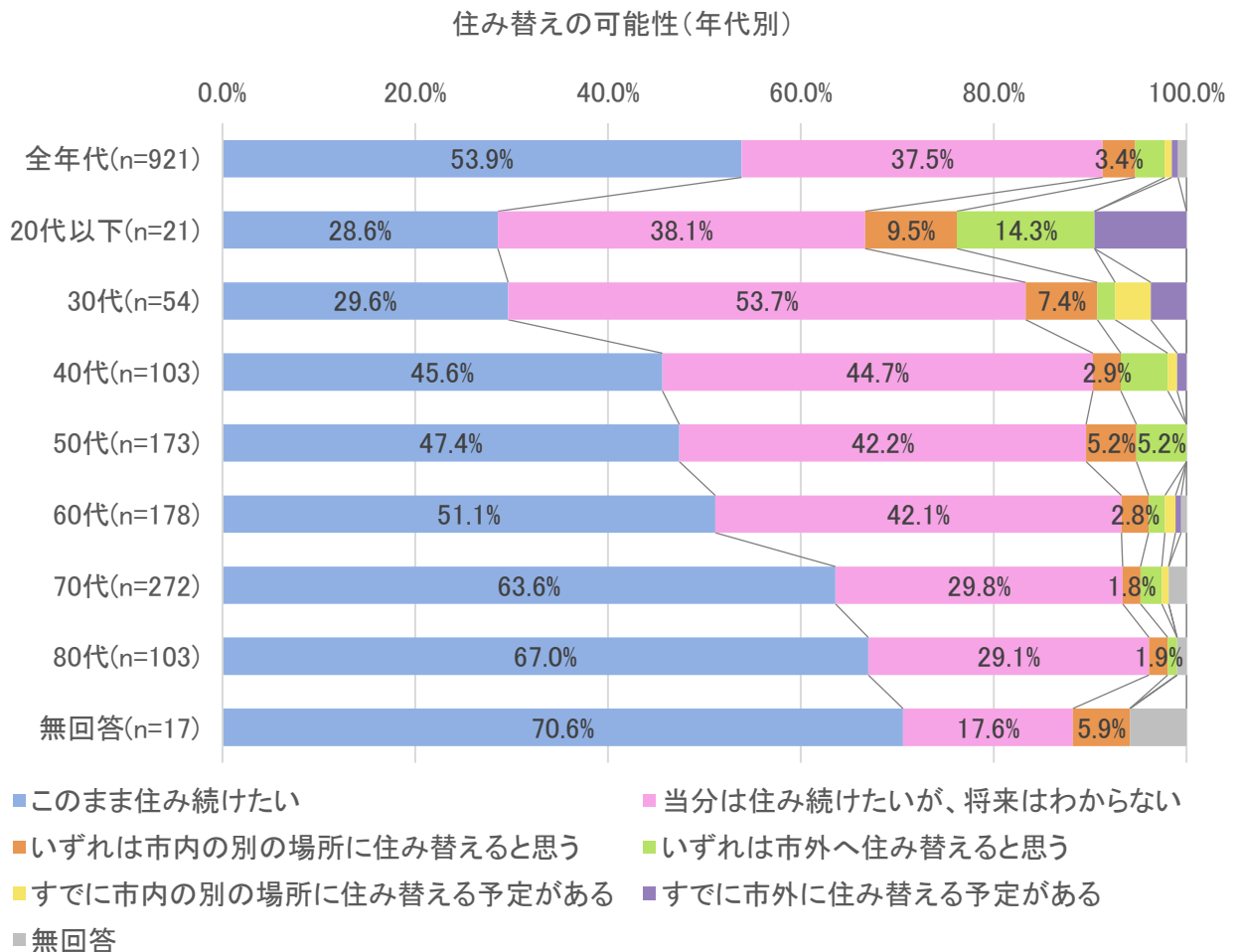
- ・ 住み替えについては、半数程度が「可能性がある」と回答しており、住み替えの際には、「買物や医療など日常生活の便利さ」を重視しています。
- ・ 住み替え先にしたい場所は「市内」が3分の2を占めています。
- ・ 住み替えたい住宅の種類は「持家（一戸建て）」が多く、約6割です。
- ・ 親と子世帯の住まい方は「同居している」が減少し、核家族化が進んでいると推測されます。
- ・ 将来の親と子世帯の住まい方は、「どこでもよい」、「すぐ近く（歩いていける程度の距離）に住みたい」、「同居したい」がそれぞれ約2割で同程度の割合となっています。
- ・ 老後の理想の住まいは、「現在住んでいる住宅」が多い結果で約半数をしめています。
- ・ 子育ての住まいでは、「子どもの遊び場・公園」、「医療施設」が不足していると感じています。
- ・ 建て替えでは、「シックハウスなどへの安全性対策」を、また「高齢者等に配慮したバリアフリー化」を重視しています。「耐震性・耐久性・防火性」は、大幅に改善されたと推測されます。また、「断熱等による省エネルギー化」も改善されたと推測されます。
- ・ リフォームでは、「トイレや浴室、台所の設備」、「屋根のふき替え、外壁の防水」等で老朽化した家の居住性の向上を重視しています。「高齢者等に配慮したバリアフリー化」の回答は減少していることから、バリアフリー化が進んだと推測されます。

①住み替えの可能性

・「このまま住み続けたい」が約54%、約46%は住み替えの可能性があると結果です。

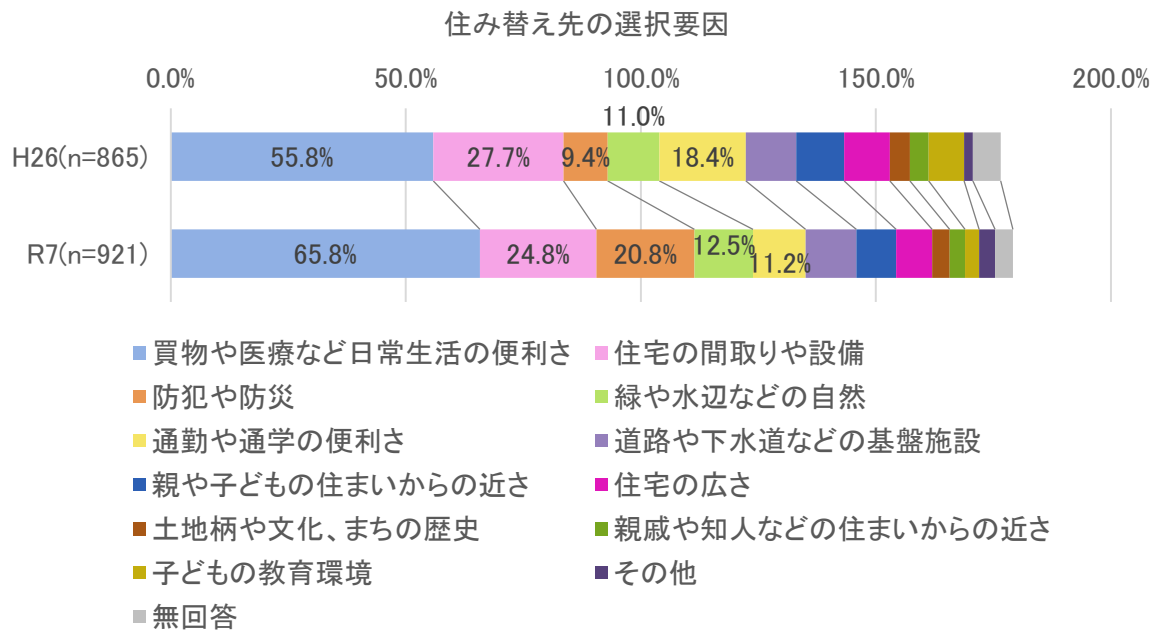


・年代別では、40代以降は「このまま住み続けたい」が最も多く、30代以下は「当分は住み続けたいが、将来はわからない」が最も多いです。

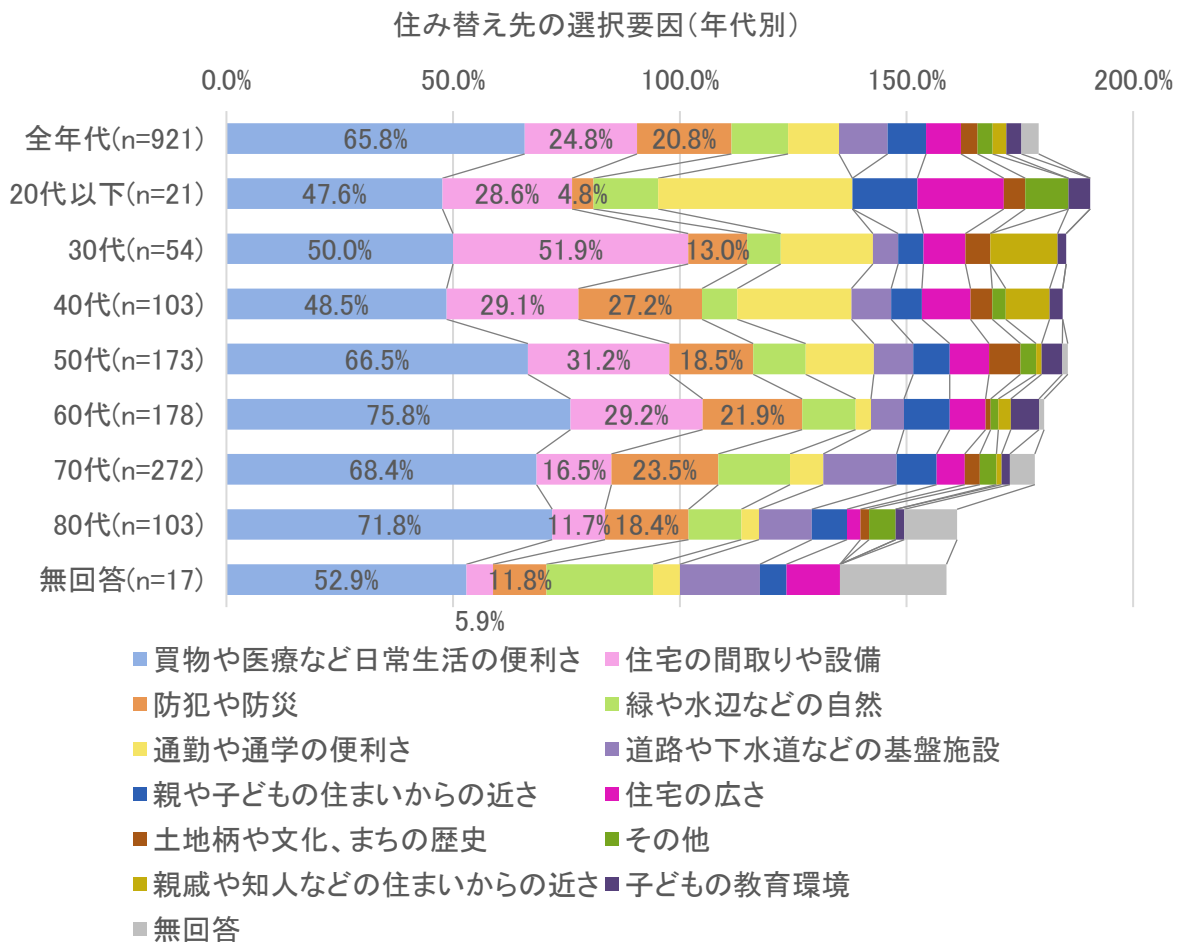


②住み替え先の選択要因（2つまで選択可）

・住み替える場合に重視することは、「買物や医療など日常生活の便利さ」が約66%と最も多いです。

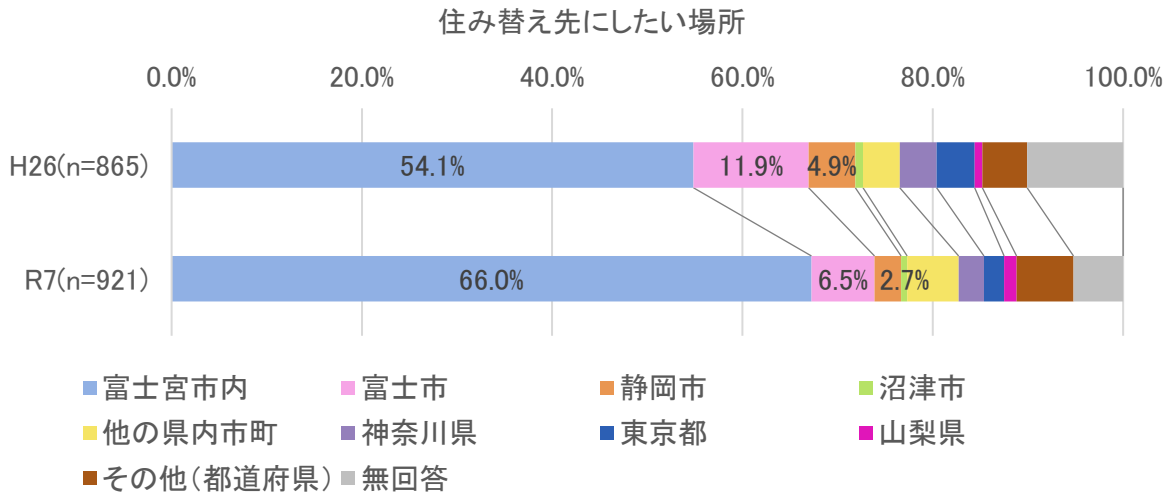


・年代別では、20代以下と40代以降は「買物や医療など日常生活の便利さ」が最も多く、30代は「住宅の間取りや設備」が最も多いです。70代以降は「防犯や防災」が2番目に多いです。



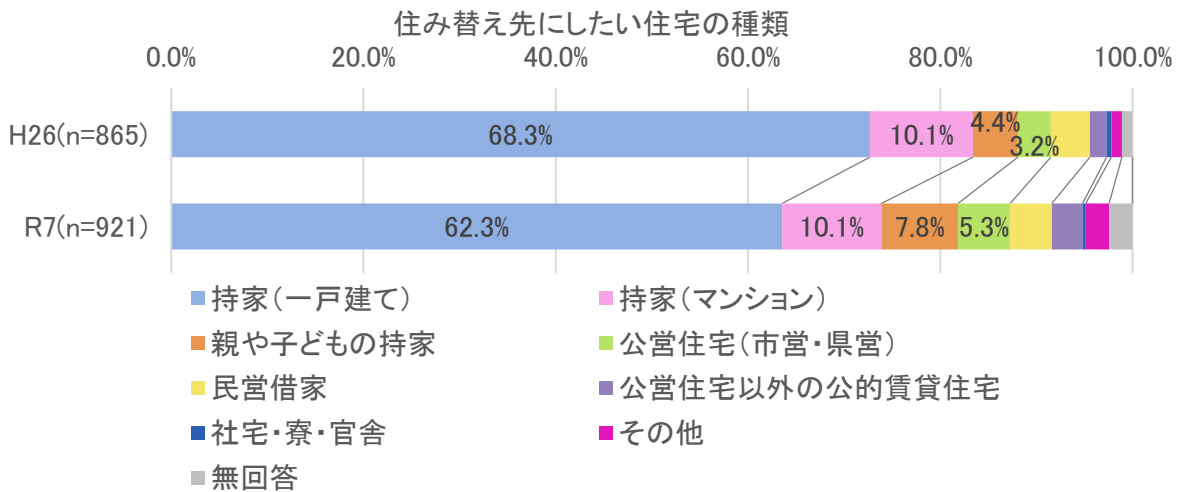
③ 住み替え先にしたい場所

・住み替え先にしたい場所は「市内」が約66%を占めています。近隣市町（富士、静岡、沼津）を住み替え先にしたいと回答した人は約10%です。



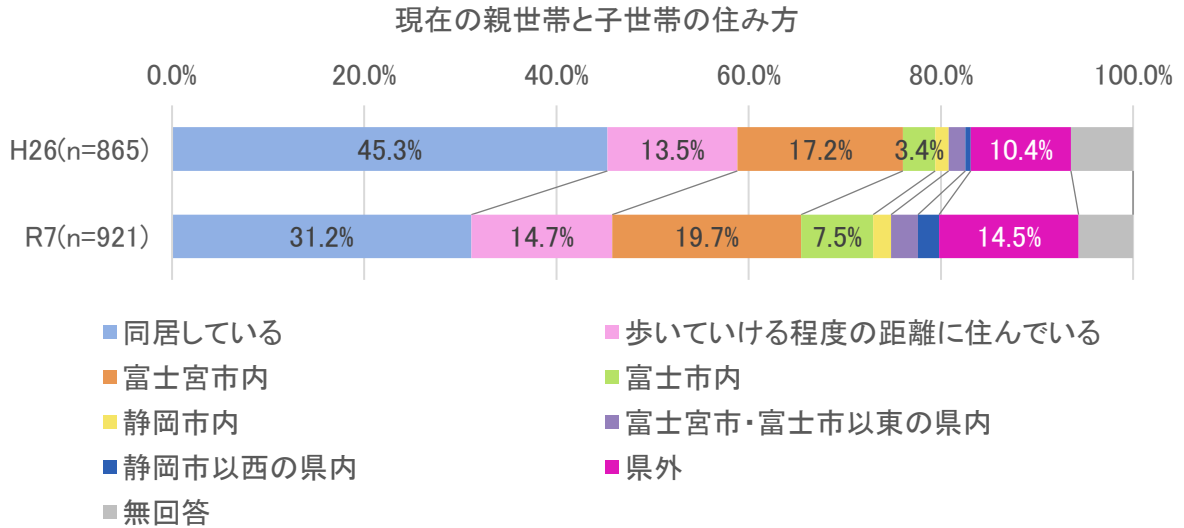
④ 住み替えたい住宅の種類

・住み替えたい住宅の種類は「持家（一戸建て）」が約62%と最も多いです。



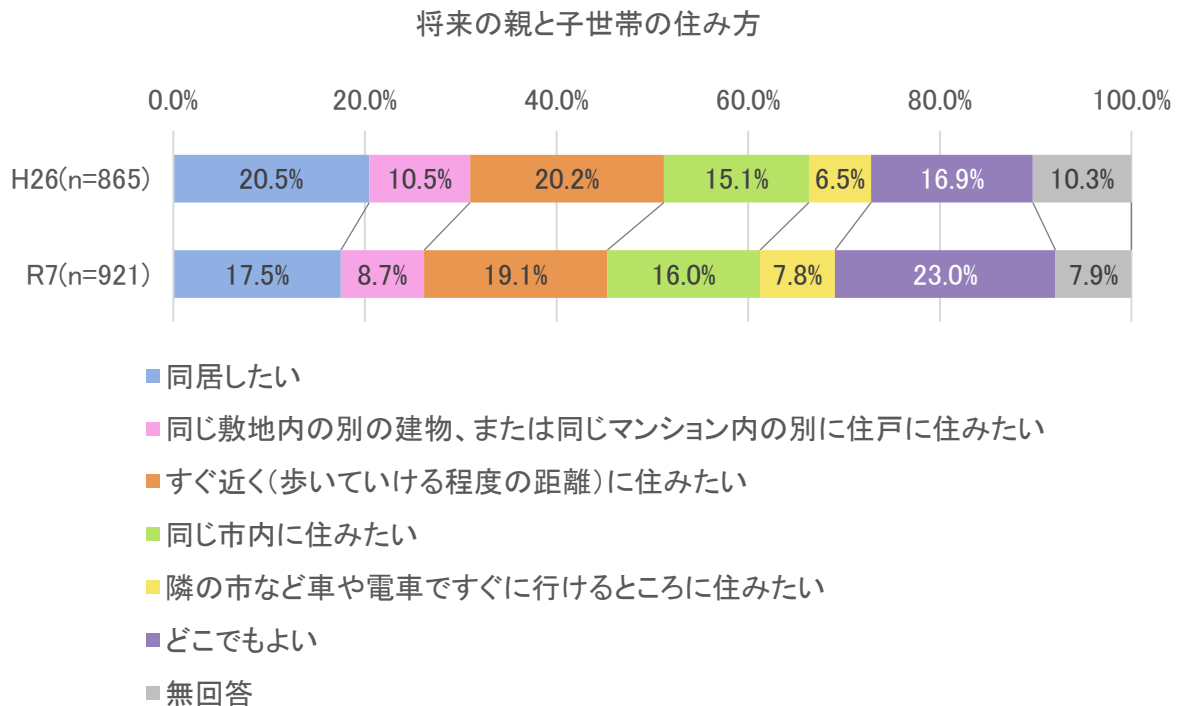
⑤現在の親と子世帯の住まい方

・現在の親と子世帯の住まい方は、「同居している」が約31%、前回調査時から約14%減少し、核家族化が進行していると推測されます。次いで「富士宮市内」が約20%、「歩いていける程度の距離に住んでいる」が約15%の順に多いです。



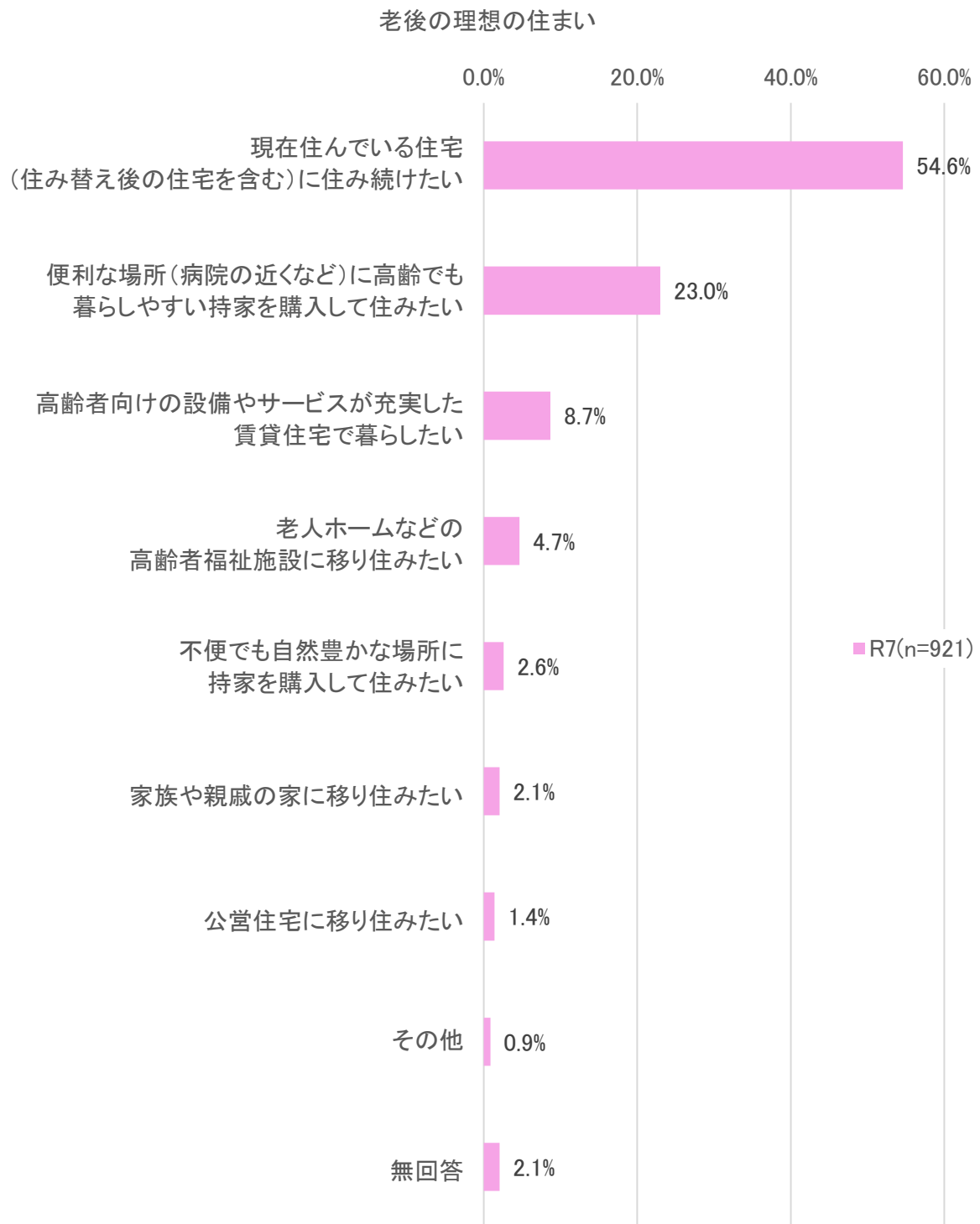
⑥将来の親と子世帯の住まい方

・将来の親と子世帯の住まい方は、「どこでもよい」が約23%、「すぐ近く（歩いていける程度の距離）に住みたい」が約19%、「同居したい」が約18%の順に多いです。



⑦老後の理想の住まい

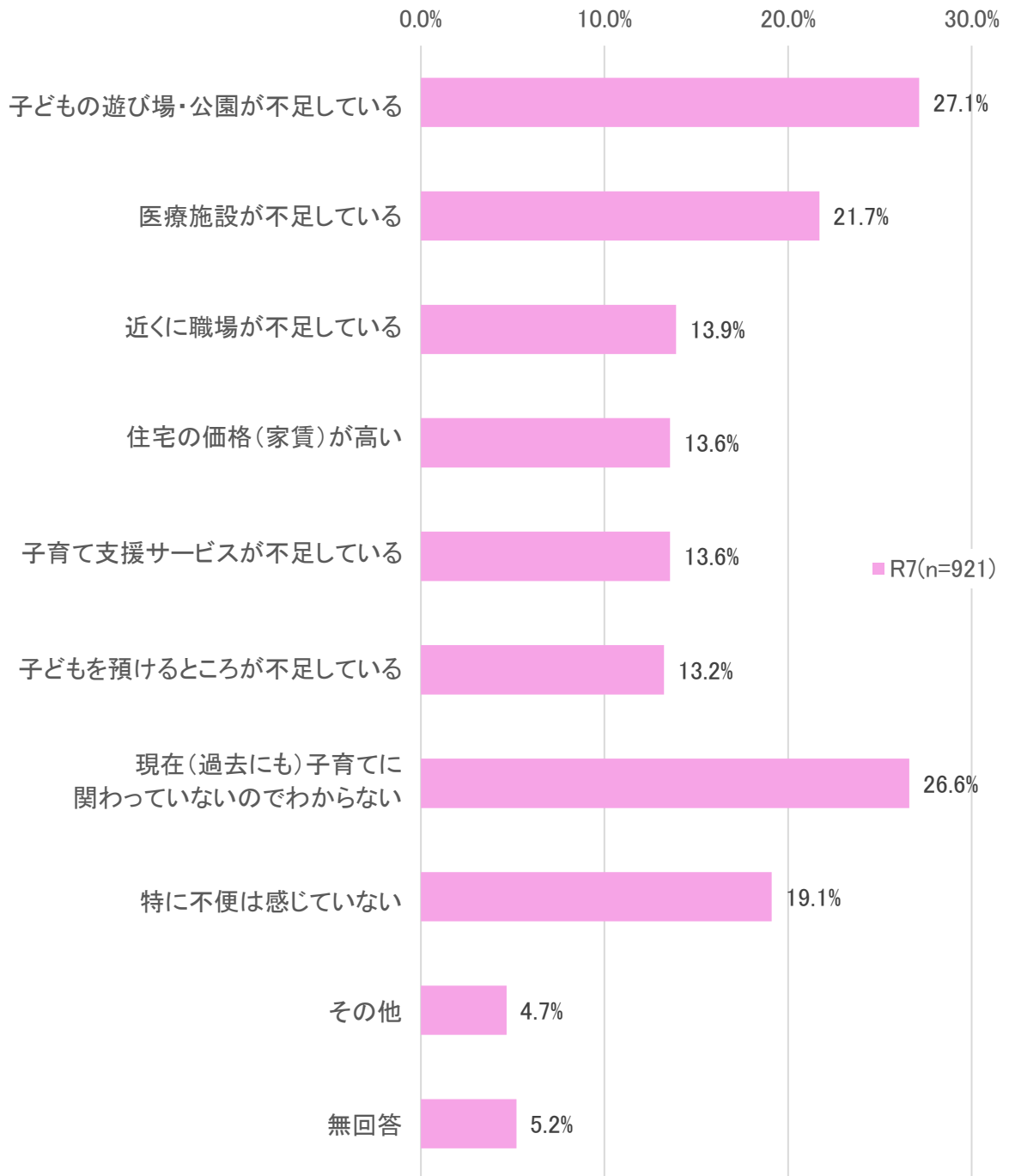
- ・老後の理想の住まいは、「現在住んでいる住宅」が約55%、「便利な場所に持家を購入したい」が約23%です。(R7年度のみ調査)



⑧子育ての住まいで不便や不満に感じていること（あてはまるものすべて選択可）

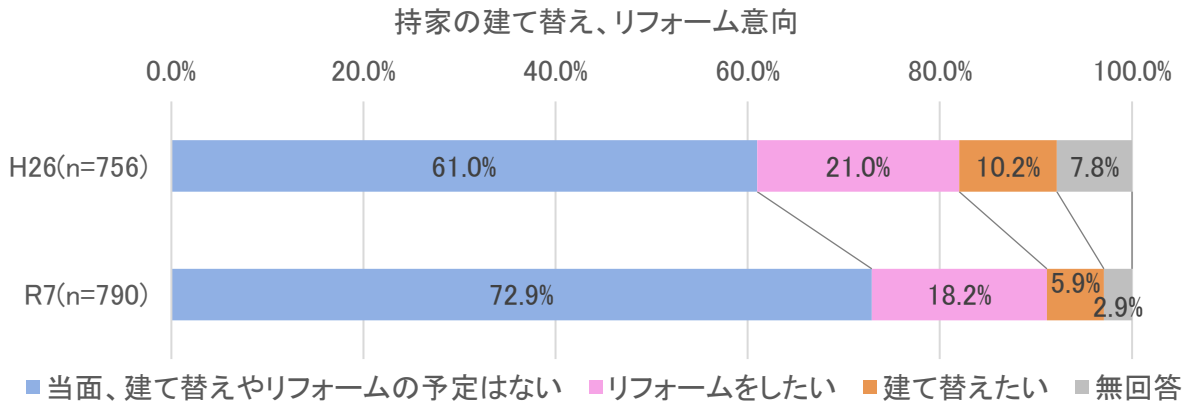
・子育ての住まいで不便や不足に感じていることは、「子どもの遊び場・公園が不足している」が約27%、「医療施設が不足している」が約22%です。（R7年度のみ調査）

子育ての住まいで不便や不満に感じていること



⑨建て替えやリフォームの意向（持家にお住まいの方のみ対象）

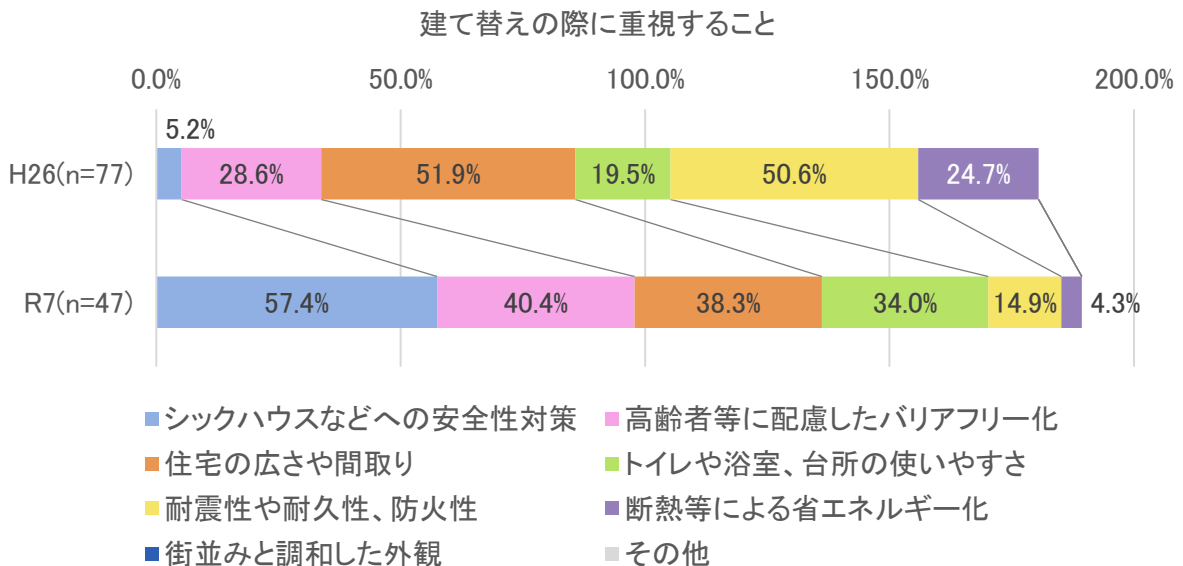
・「当面、建て替えやリフォームの予定はない」が約73%です。



⑩建て替えの際に重視すること

（持家にお住まいの方で建て替えたい方のみ対象、2つまで選択可）

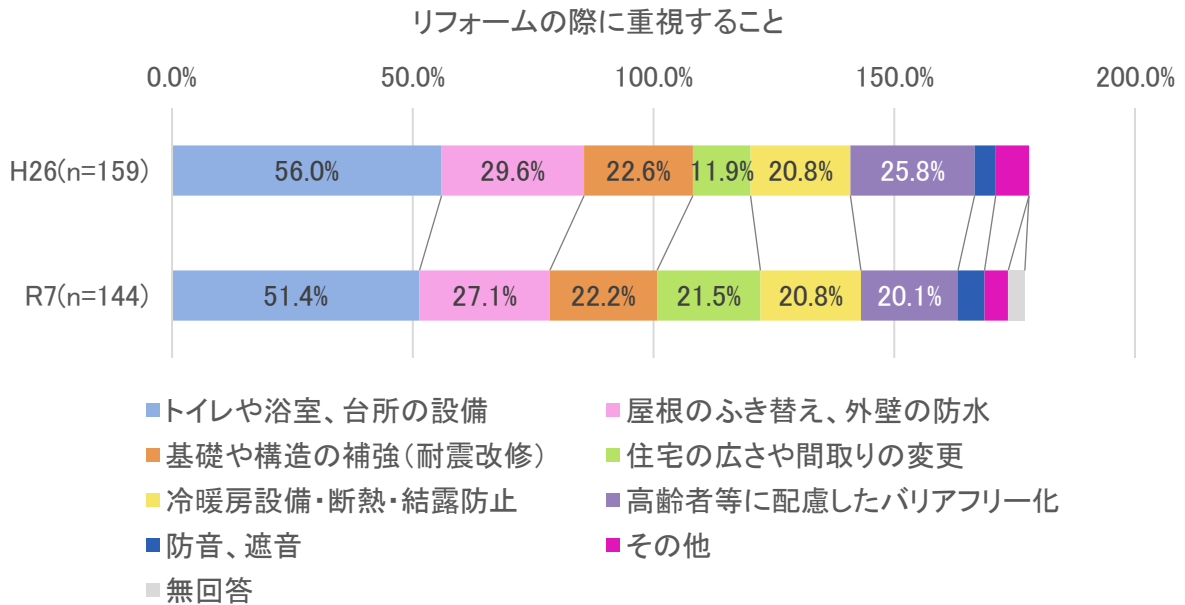
- ・建て替えでは、「シックハウスなどへの安全性対策」が約57%、「高齢者等に配慮したバリアフリー化」が約40%です。
- ・「耐震性や耐久性、防火性」は約15%と平成26年度の調査時（約50%）と比べ減少しました。また、「断熱等による省エネルギー化」は約4%に減少しました。



⑪リフォームにて重視すること

(持家にお住まいの方でリフォームをしたい方のみ対象、2つまで選択可)

- ・リフォームにて重視することは、「トイレや浴室、台所の設備」が約51%、「屋根のふき替え、外壁の防水」が約27%です。
- ・「高齢者等に配慮したバリアフリー化」は約20%と平成26年度の調査時(約25%)と比べて減少しています。



(4) 住宅の防災対策について

○住宅の防災対策の調査結果まとめ

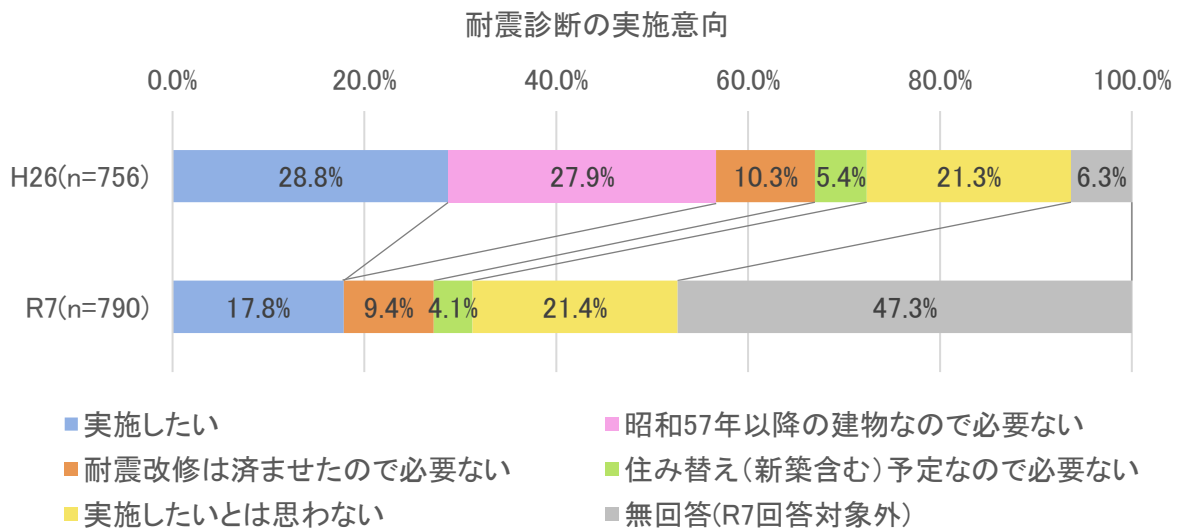
- ・耐震診断の実施意向は、令和7年度調査では、昭和56年5月31日以前に建てられた持家にお住まいの方を対象としているため、無回答者の多くは耐震改修の必要のない住宅に住んでいるあるいは耐震化が進んでいると推測されます。
- ・水害や土砂災害の危険性は、4分の3の方はあまり感じていないといえますが、「危険性を感じる」と答えた方は減少していません。
- ・避難時の対策に関して、「どのタイミングで避難するのか、わからない」、「家族がばらばらの時における対処方法がわからない」が多く、各家庭や地域で話し合いをする必要があります。

①耐震診断の実施意向

(H26：持家にお住まいの方対象)

(R7：昭和56年5月31日以前に建てられた持家にお住まいの方対象)

- ・昭和56年以前に建築された住宅が減少しているため、耐震改修の実施意向は減少傾向です。「実施したい」が約18%です。

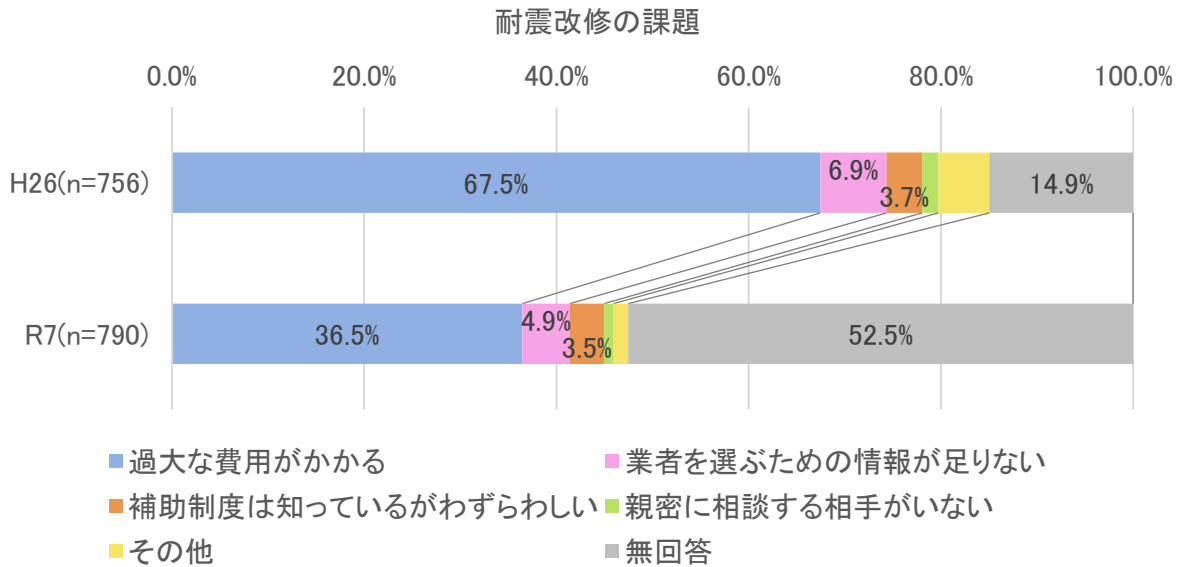


②耐震改修の課題（持家にお住まいの方のみ対象）

（H26：持家にお住まいの方対象）

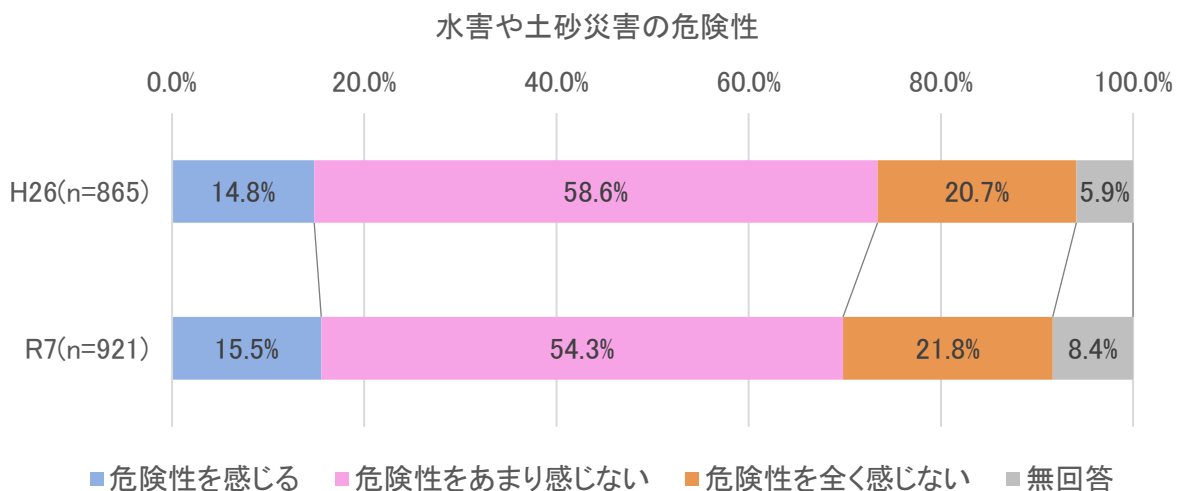
（R7：昭和56年5月31日以前に建てられた持家にお住まいの方対象）

・耐震改修の課題は、「過大な費用がかかる」が約37%と最も多いです。



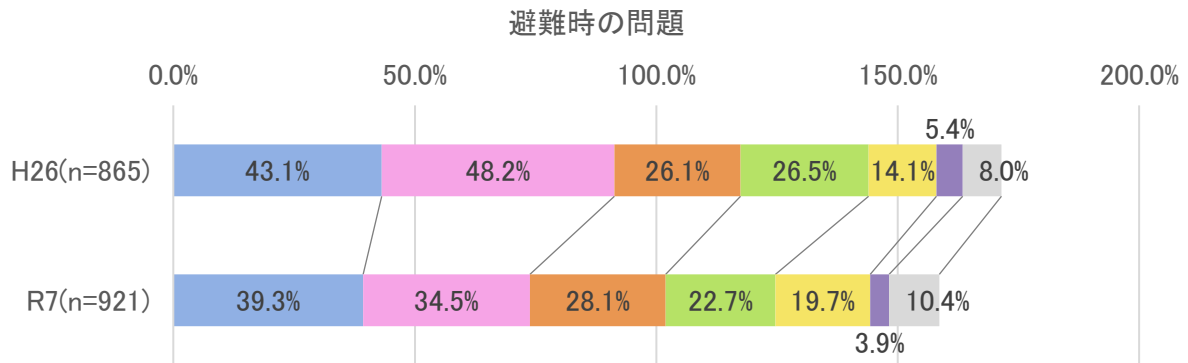
③水害や土砂災害の危険性

・水害や土砂災害の「危険性をあまり感じない」が約54%、「全く感じない」が約22%、合わせて約76%です。



④避難時の問題（2つまで選択可）

・避難時の対策に関して、「どのタイミングで避難するのか、わからない」が約39%、「家族がばらばらの時における対処方法がわからない」が約35%など、避難のタイミングや家族がばらばらの時における対処方法に関して問題があるため、各家庭や地域で話し合いをする必要があります。



- どのタイミングで避難するのか、わからない
- 家族がばらばらの時における対処方法がわからない
- どの避難ルートが安全かどうか、わからない
- 避難時の情報収集方法がわからない
- 避難所が高齢者や障がい者に配慮していない
- その他
- 無回答

(5) 市の住宅施策について

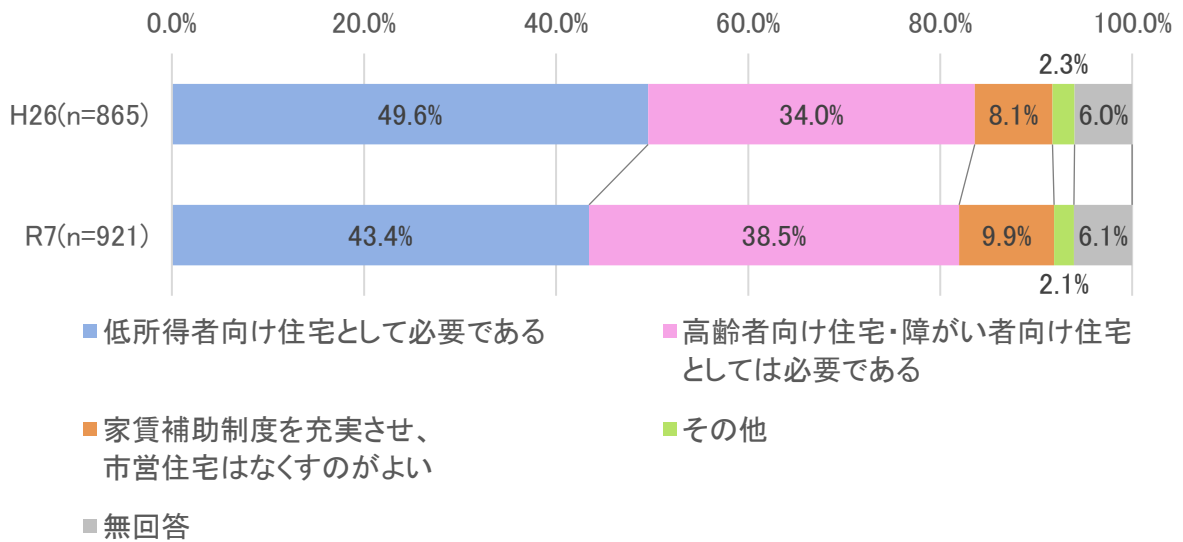
○市の住宅施策の調査結果まとめ

- ・市営住宅については、8割以上の回答者が必要と感じています。
- ・重要な住宅施策として、「空き家・空き地対策の充実」や「住宅の耐震化への支援制度の充実」が必要とされています。

①市営住宅の必要性

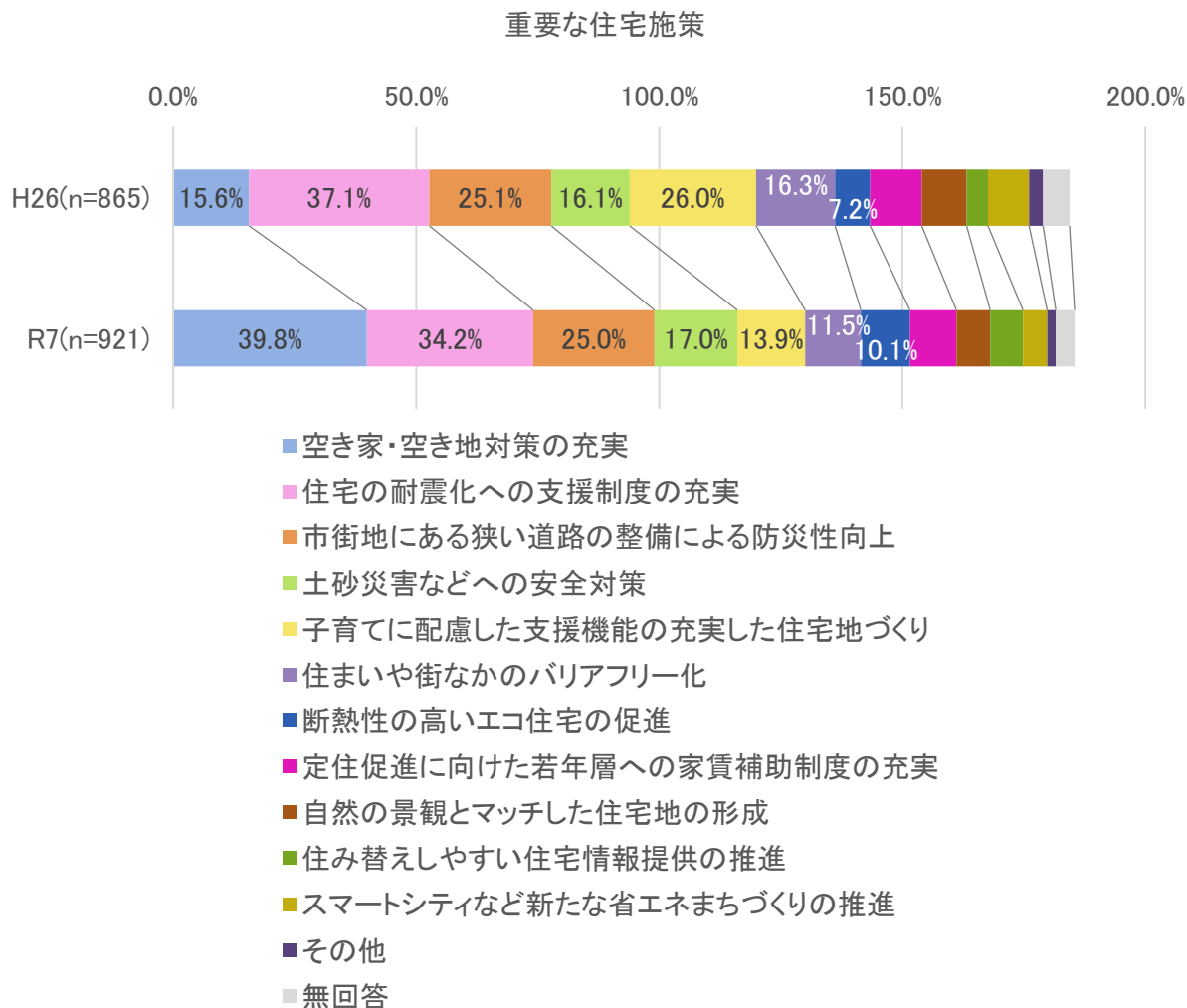
- ・市営住宅は、「低所得者向け住宅として必要である」が約43%、「高齢者向け住宅・障がい者向け住宅として必要である」が約39%です。

市営住宅の必要性

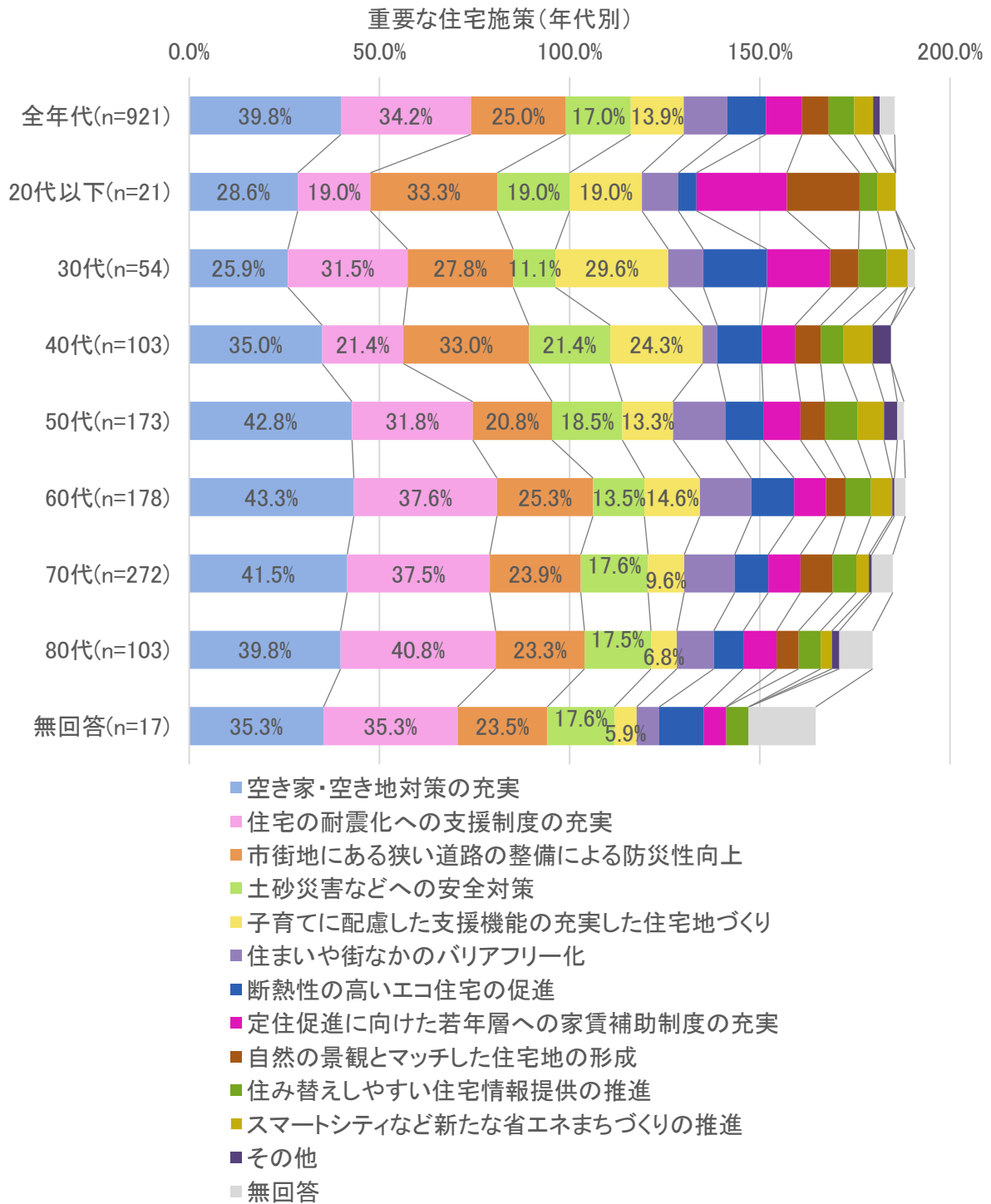


②重要な住宅施策（2つまで選択可）

- ・「空き家・空き地対策の充実」が約40%、「住宅の耐震化への支援制度の充実」が約34%です。
- ・「子育てに配慮した支援機能の充実した住宅地づくり」と回答した方が約14%です。



・年代別では、40代から70代は「空き家・空き地対策の充実」が最も多く、20代以下と80代も2番目に多いです。30代と80代は「住宅の耐震化への支援制度の充実」が最も多いです。



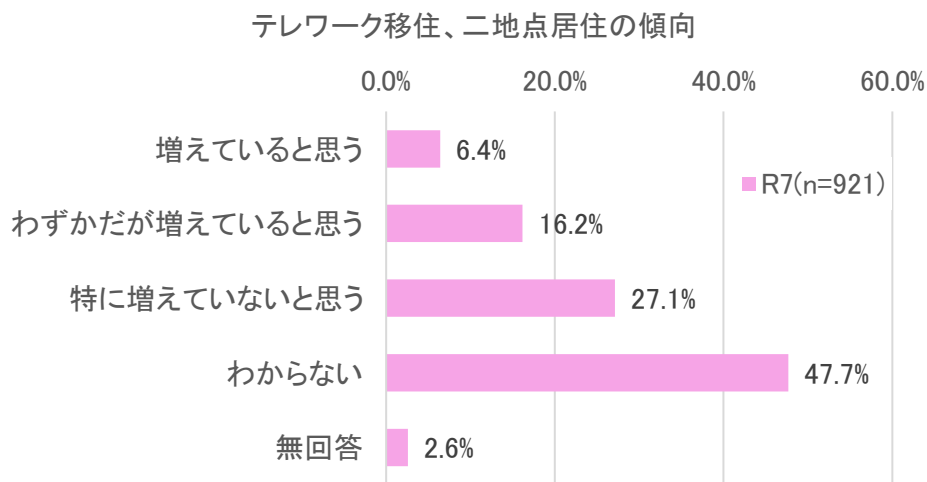
(6) テレワークに関する移住などについて

○テレワークに関する移住の調査結果まとめ

- ・テレワーク移住や二地点居住が「増えている」と感じているのは、市民の約2割です。
- ・二地点居住に「関心がある」と答えた市民はわずかでした。市民にとってまだ馴染みのないテーマのようです。

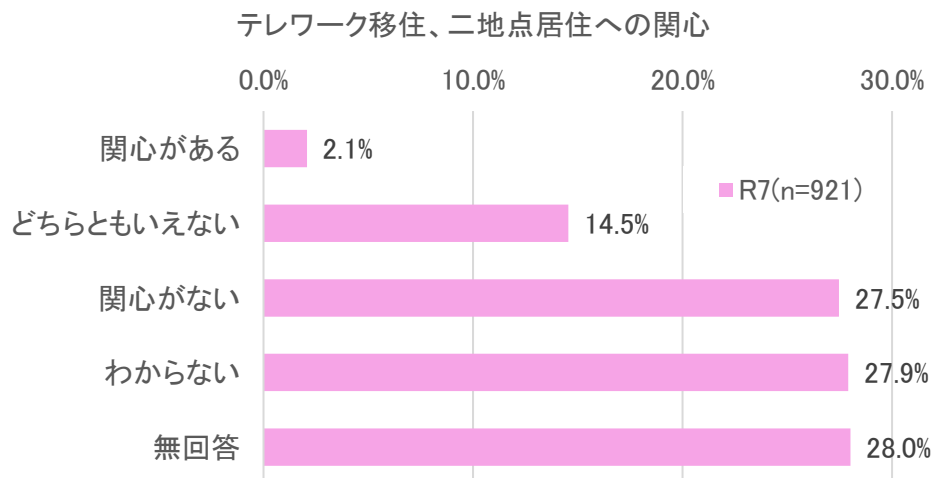
①テレワーク移住、二拠点居住の傾向

- ・「増えていると思う」、「わずかだが増えていると思う」を加えた割合は、約23%です。  
(R7年度のみ調査)



②テレワーク移住、二拠点居住への関心

- ・二地点居住に「関心がある」と答えた市民は約2%と低いです。(R7年度のみ調査)



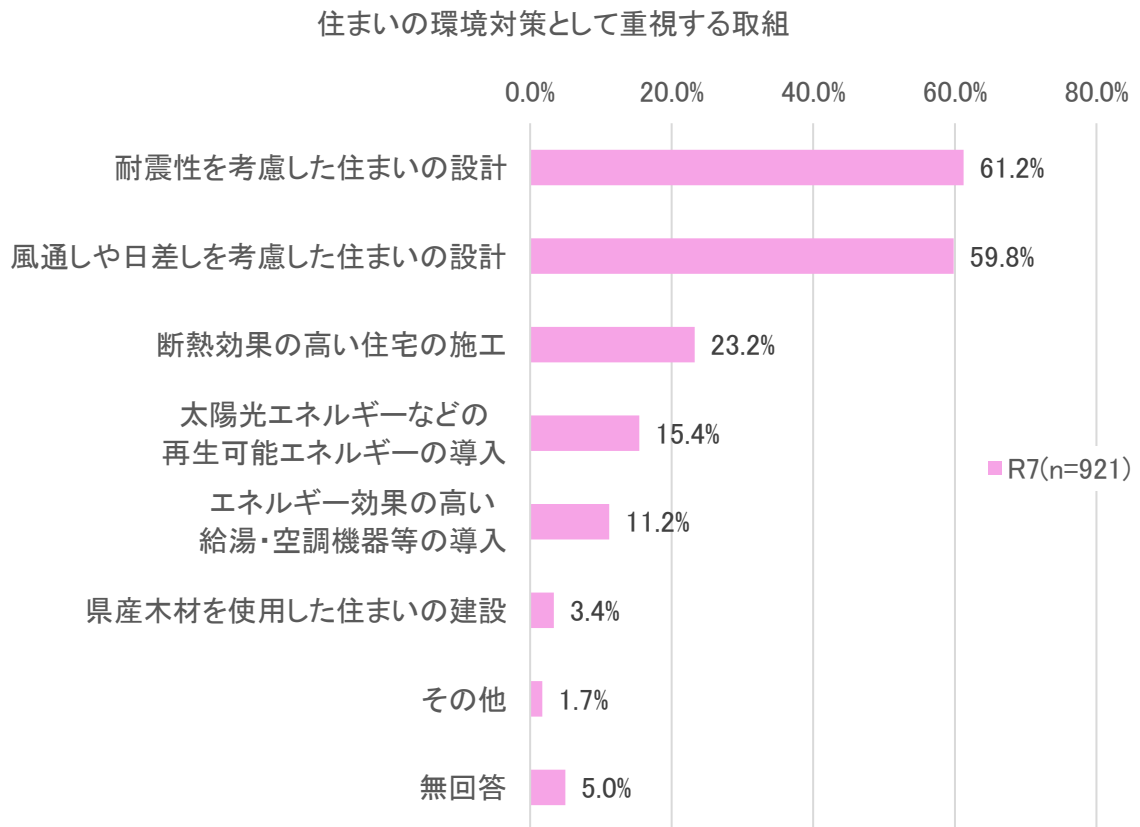
(7) 住まいの環境対策として重視する取組

○住まいの環境対策として重視する取組のまとめ

・耐震性、風通しや日差しが重視されています。

・「耐震性を考慮した住まいの設計」が約61%、「風通しや日差しを考慮した住まいの設計」が約60%です。

(R7年度のみ調査、2つまで選択可)



### 4-3 住宅関連事業者の意向

#### (1) 調査目的

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

#### (2) 調査方法

- 調査対象：宅地建物取引事業者、民間賃貸住宅所有者、入居者の斡旋や管理を行う仲介事業者、分譲住宅等を供給する開発事業者
- 調査期間：令和7(2025)年7月～8月
- 調査方法：訪問による対話聞き取り調査
- 訪問者：富士宮市職員、(株)地域まちづくり研究所社員

#### (3) 事業者ヒアリングの結果

#### <テーマ1>近年の富士宮市における住宅等のニーズ、市場動向

##### [住宅地・住宅の購入・建築についての動向]

- 購入・建築する人は減っているがニーズには特徴がある
  - ・購入希望者の属性は、市内の人、子育て世代、60代以上が多いが、全体的には減っている。
  - ・万野地区は国道139号バイパスへのアクセスがよく、人気があるため売れやすい。
  - ・外国人の住宅購入希望は増えている。
  - ・長期優良住宅を希望する人は少ない。同住宅の申請をする事業者へのメリットが欲しい。
  - ・ZEHについて聞かれることが増えた。ニーズが増えたのではないかと。

##### [賃貸住宅についての動向]

- 賃貸住宅はやや飽和状態
  - ・近年はハウスメーカーが地主に直接営業して建てることが多い。
  - ・賃貸戸建てやアパート市場は飽和状態だと捉えている。
  - ・近年は新築アパートが減っている。資金計画をしても利益がでない。
  - ・単身高齢者は保証会社の審査が通れば入居しやすくなったが、ニーズは増えてない。
- 長く入居する人が増えている
  - ・勤務先にもよるが、一度入居したら長期入居となるケースが多い。
  - ・約半数の住戸は20年以上借りてもらっている。高齢者のみの世帯は増えている。
  - ・安い物件の入居者は長期間入居するため安い物件の供給が減り、市場に出回る安い物件にはすぐに借り手が見つかるようになった。
- 生活しやすい場所の需要は高い
  - ・一中学区、二中学区、小泉、万野地区への入居希望者が多い。
  - ・人気物件は築年数よりも立地で決まる。市内では139号バイパス付近が人気、市街化調整区域も物件数が少ないため、入居率は高い。
  - ・人気エリアに入居するのは、新婚や若い人が多く、子育て中の家族はかなり少ない。
  - ・子育て世帯の入居は少ない。子どもの声を聞かなくなった。

**<テーマ2>他都市と比較した富士宮市の優位性と若者定住アイデア**

■ 畑付き住宅は特徴的だが需要が少ない

- ・一時期は上井出の畑付き物件が人気だったが、今は問い合わせがない。
- ・芝川地区は獣害が発生しており、畑付きの物件をおすすめしづらい。

■ 移住希望者には二拠点居住や通勤・通学では選択されない

- ・市街地への移住希望者はなかなか入居に結びつかない。他の都市と比較している。
- ・首都圏近郊から富士宮に住みたいという問い合わせは、年間数件あるが、二拠点居住はあまりない。
- ・新幹線通勤も三島付近までで、富士宮市はあまり選ばれていない。
- ・市外から来る人には富士山の眺望を希望する人が多いが、富士宮市の物件は北側の開口部が少なく、部屋から富士山が見えないことが多い。

■ お試し居住に可能性がある

- ・移住を促すためには、売買の前段階として賃貸でお試し移住をしてもらうほうがよい。お試し居住の際に家賃補助があると助かるのではないか。
- ・戸建ての賃貸物件の入居者が、富士宮の環境を気に入り、入居している住宅を買い取りすることもある。

**<テーマ3>空き家・中古住宅の利活用の可能性**

■ 中古住宅の流通は増えている

- ・中古物件の査定件数は増えた。(民法改正により相続が早期化している影響と思われる)
- ・中古住宅を求めている方も増えているが、中古住宅を求める若年層は少ない。
- ・宅地で1千万円前後の物件であれば売れ行きは悪くない。
- ・中古住宅への入居希望者の居住地は、富士宮・富士が約4割、その他県内が約2割、県外が約4割である。
- ・市内の住宅を売り市外に引っ越す人も多い。転入希望者は少ない。
- ・耕作放棄地の売却のために買い手を探して欲しいという依頼は多いが、買い手は少ない。

■ インスペクションが浸透するとよい

- ・インスペクション(住宅の現状の検査を行うこと)は約半数が実施している。費用は約15万円程度である。
- ・インスペクションの費用は売主が負担する初期費用として説明している。インスペクションが必須になっていくとよい。

**<テーマ4>住宅リフォームに関するニーズ、動向**

■ 省エネ対策だけのリフォームは少ない

- ・耐震のリフォームはあるが、省エネ対策のリフォームは少ない。
- ・能登半島地震をきっかけに、耐震の補助金の申請が増えているようだ。
- ・仲介する業者から脱炭素や省エネ対応の改修を持ち掛けられたことはない。
- ・賃貸事業ではZEHには関心がない。オーナーにメリットがない。
- ・補助金を申請するための事務手続きに追加費用がかかり費用対効果が低い場合がある。1件あたりの補助金を増額するか、事務作業をした事業者にも支払ってもらえるとよい。

**<テーマ5>富士宮市に期待する住宅関連施策**

■企業用地を創出する施策に取り組んで欲しい

- ・富士宮市は市街化調整区域が多く企業誘致する場所がない。芝川地区はかつて無指定（市街化区域のない用途地域）で建物を建てやすかった。
- ・市内には企業の事業用地の問い合わせに提供できる物件が少ない。
- ・市内に企業誘致をしてくれると住む人も増えるので誘致して欲しい。

■住宅を建てて定住する人への支援

- ・移住者の住宅購入資金の補助があるとよい。
- ・市外からの移住で利子補給があればよい。
- ・市街化調整区域でも住宅を建てられるようにして欲しい。

■市内の賃貸住宅居住者への支援

- ・住宅確保要支援者で保証会社の審査が通らない人への対応ができるとよい。
- ・子どもの学区を変えたくないことから決まらない物件がある。通学区について融通がつくとういと思う。

# 第5章

## 住生活課題の整理

## 第5章 住生活課題の整理

各種の統計データ、市民意識調査、事業者ヒアリング等を踏まえ、以下の3つの視点から、富士宮市民の住生活に関する課題を整理しました。

### 1. 「居住者の視点」からの課題

- (1) 誰もが安心して暮らすことのできる環境づくりの推進
- (2) 民間住宅を活用したセーフティネット機能の確保

### 2. 「住宅の視点」からの課題

- (1) 市営住宅の更新と効率的な管理・運営
- (2) 災害に対する住宅の安全性の向上
- (3) 災害に強い住環境の確保
- (4) 住宅の有効活用と増加する空き家等への対応
- (5) 環境対策の推進

### 3. 「地域暮らしの視点」からの課題

- (1) 地域の安全・安心な住環境の確保
- (2) 魅力ある快適な住環境の確保
- (3) 多様な住まい方や新しい住まい方への対応

## 1. 「居住者の視点」からの課題

### (1) 誰もが安心して暮らすことのできる環境づくりの推進

全国的な課題として高齢化が進んでおり、特に「高齢者だけで暮らす世帯」が増えています。また、市内には障がいのある方も多く暮らしています。こうした状況から、住宅にはバリアフリーやユニバーサルデザインを取り入れ、高齢者や障がい者などが住み慣れた地域で安心して暮らし続けられる住まいや住環境を整えることが必要です。

さらに、所得の少ない世帯でも安心して住み続けられる住宅の確保に加え、ライフステージの変化に応じた住み替えや住宅の改修、生活に便利な地域への居住を促す取組なども求められます。これらを通じて、地域コミュニティを維持し、誰もが安心して暮らせる環境を整えていくことが重要です。

### (2) 民間住宅を活用したセーフティネット機能の確保

本市では、適切な住宅を確保することが困難になっている生活保護世帯や高齢者のみの世帯等に向けて、官民の協力・連携による、住宅確保要配慮者が円滑に居住できる仕組みづくりを進めています。

一方、民間賃貸住宅の空き部屋を含む空き家の増加が予測されるため、公的賃貸住宅だけでなく、民間住宅等も活用したセーフティネット機能の確保が求められます。

これらの状況を踏まえ、民間事業者や福祉分野との連携を強化し、高齢者が安心できる住宅・住環境の確保をしていくことが必要です。

## 2. 「住宅の視点」からの課題

### (1) 市営住宅の更新と効率的な管理・運営

市営住宅は、真に住宅に困窮する世帯に入居機会を提供することが求められます。そのため、将来の需要見通し等を踏まえてストック量の適正化を図るとともに、老朽化しているストックの計画的かつ効率的な機能更新により長寿命化を進めることも必要です。なお、市営住宅の更新にあたっては、財政負担の軽減、民間ノウハウの活用について検討することが求められます。

### (2) 災害に対する住宅の安全性の向上

本市では、近隣の自治体と同様に南海トラフ地震などの大規模災害が発生する可能性が高く、住宅の耐震化は大きな課題となっています。市民アンケートでも、住み替え先に「防犯や防災」を重視する人が増加しているという結果が出ています。

このため、静岡県と協力しながら、住宅の耐震化をさらに進めていく必要があります。また、地震による火災事故を防ぐなど、住宅内部の安全対策についても強化していくことが求められます。

### (3) 災害に強い住環境の確保

近年、自然災害が頻繁に起こり、規模も大きくなっていることから、土砂災害について危険を感じる市民は減っていません。災害に強いまちづくりのためには、都市基盤や公共施設、各家庭それぞれが防災対策を強化し、安全性を高めていくことが求められます。

そのため、災害に強い住環境の確保のためには、将来発生が心配される大規模災害に備え、狭い道路の改善や安全な避難路の確保などを進めていく必要があります。

### (4) 住宅の有効活用と増加する空き家等への対応

本市では、集合住宅を含め毎年700～800戸の住戸が新築されており、住宅全体の数は増え続けています。しかし、今後は人口減少や空き家の増加が見込まれるため、循環型・低炭素社会の実現に向けて、持ち家・借家にかかわらず、新築住宅は「長く住める質の高いもの」にし、中古住宅は「効果的に活用すること」が重要になります。

そのため、戸建住宅だけでなく集合住宅でも住宅の質を高めるとともに、家族構成やライフステージの変化に応じた改修、性能が低い住宅の改善などを進める必要があります。また、建物の状態を調べる「インスペクション」を普及させ、中古住宅を安心して選べる環境を整えることで、中古住宅の流通を促進し、住宅以外の用途を含む幅広い活用を進めていくことが求められます。

さらに、市内では空き家が増えており、特に管理が不十分な空き家は、防災・衛生・景観などの面で周囲に悪影響を与えています。空き家は所有者が適切に管理することが基本ですが、今後さらに増えることが予想されるため、所有者・行政・地域が連携し、総合的な空き家対策を進めていくことが必要です。

### **(5) 環境対策の推進**

近年、地球温暖化の進行やエネルギー価格の高騰、異常気象の増加などにより、環境対策の重要性は一層高まっています。国では「都市の低炭素化の促進に関する法律」が制定され、パリ協定では令和 32（2050）年までの脱炭素化が国際的な目標として合意されました。また、SDGs の採択により、持続可能な社会づくりが世界的な課題となっています。

住宅分野においても、省エネルギー性能の向上や再生可能エネルギーの活用が不可欠となっており、改正された「建築物省エネ法」により、令和 7（2025）年度からすべての新築住宅に省エネ基準への適合が義務化されました。これらの動向を踏まえると、住宅政策としても、省エネ設備の導入や住宅性能の向上、太陽光発電など再エネの活用、庭先の緑化やグリーンカーテンといった環境に配慮した暮らし方の普及を積極的に進める必要があります。また、解体・改修で発生する廃棄物のリサイクル促進も、資源循環の観点から重要です。

また、本市は令和 3（2021）年に「ゼロカーボンシティ」に向けた取組を宣言し、令和 4（2022）年には「富士宮市ゼロカーボン推進戦略」を策定しました。2050 年の二酸化炭素排出量実質ゼロに向けては、行政が率先して環境対策に取り組むだけでなく、市民や事業者と協働し、住宅分野での省エネ化・脱炭素化を強力に推進していくことが、今後ますます重要な住宅政策の柱となります。

## **3. 「地域暮らしの視点」からの課題**

### **(1) 地域の安全・安心な住環境の確保**

全国的に、身近な場所での犯罪や交通事故はまだ多く、市民も治安や交通安全に強い関心を持っています。市民が安心して暮らせるように、犯罪や交通事故から守ることが求められています。

そのために防犯対策を進めるなど、身近な生活空間を安全で安心できるものにしていく必要があります。

### **(2) 魅力ある快適な住環境の確保**

市民が豊かな住生活を送るためには、雄大な富士山の眺望や落ち着きのある住宅地の雰囲気、豊かな緑など本市の有する住環境の魅力を守ることが大切です。新たな魅力を生み出して「ここに住みたい」と思えるまちづくりを進めることも求められています。

そのため、豊かな緑や良好な景観の創出・確保などにより快適で魅力ある住環境の確保が必要です。

### **(3) 多様な住まい方や新しい住まい方への対応**

コロナ禍や働き方改革によって、テレワークを利用して郊外や地方で暮らしたり、2つの地域に住む二拠点居住など、生活スタイルや住み方が多様になりました。このため、これからの住宅政策には、多様な住まい方や新しい住まい方への対応が求められるようになります。

# 第 6 章

## 基本理念

## 第6章 基本理念

本市では、整理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6次富士宮市総合計画におけるまちづくりの基本方針の1つである「基本目標6 富士山の魅力を活かした快適な居住環境を創造するまちづくり」に基づき、本計画の基本理念を次のように定めます。

### 安心して暮らし続けることのできる 住まいと住環境の確保

本市の特徴である、戸建住宅が多くゆとりある暮らしが営まれる住環境や、日常的に富士山の雄大な眺望を楽しめる魅力を活かし、安心して暮らし続けられる地域の実現を目指します。

また、増加する空き家の利活用やリノベーションを通じて住まいの質を高めるとともに、移住希望者にも選ばれる多様な住まいを創出します。

加えて、省エネ性能の向上や再生可能エネルギーの導入促進など、脱炭素の視点を住環境づくりに取り入れることで、環境にやさしく持続可能な暮らしを支えることを目指します。

これらを踏まえて、本計画の基本理念を『安心して暮らし続けることのできる 住まいと住環境の確保』としました。



# 第7章

## 施策の展開

## 第7章 施策の展開

本計画では、基本理念「安心して暮らし続けることのできる 住まいと住環境の確保」の実現に向けて、施策体系を構成している3つの視点、11の目標に基づき、以下の施策を展開します。

視 点	目 標	基本方針
1. 住むひと [居住者の視点]	目標 1-1 結婚・子育ての思いを叶える 住生活の実現	①若い世代の住生活の支援 ②子育て世帯の住生活の支援 ③勤労者への住宅建設資金の支援
	目標 1-2 住宅セーフティネット機能 の確保・維持	①住宅確保要配慮者等への支援 ②災害時の応急住宅機能の確保
	目標 1-3 高齢者・障がい者等が安心で きる住生活の確保	①高齢者等への住まいに関する支援 ②地域が連携した高齢者の見守り
2. 住むいえ [住宅の視点]	目標 2-1 市営住宅の適正管理と計画的な整備	①市営住宅の適正な管理 ②市営住宅の計画的な整備
	目標 2-2 脱炭素化を目指した住宅性能の強化	①市営住宅の脱炭素化の推進 ②民間住宅の長寿命化の促進 ③住宅に関する省エネ対策の支援
	目標 2-3 災害に強い安全な住宅・住環境の確保	①民間住宅等の耐震改修等の支援 ②住宅等に係る減災対応の推進
	目標 2-4 空き家の未然防止と利活用の推進	①空き家の流通支援 ②空き家対策の推進
	目標 2-5 中古住宅・リフォーム市場の活性化	①良質な中古住宅の市場流通の促進 ②住宅リフォームの促進 ③マンションの適切な維持管理の促進
3. 住むまち [地域暮らしの視点]	目標 3-1 富士宮暮らしを選択したくなる景観の形成	①富士宮らしさのある景観の形成 ②緑化の推進
	目標 3-2 多様な暮らしを選択できる住宅地の形成	①集落環境の維持・向上 ②市街化調整区域の地区計画の推進 ③公衆衛生の保全及び環境美化
	目標 3-3 多様なライフスタイルへの柔軟な対応	①移住者等への居住支援 ②安全・安心な暮らしの形成・PR

## 施策の展開の見方

施策の展開では、目標別に「基本方針」「取組」「内容」を示します。

3つの視点の属性を表現している。

1. 住むひと 2. 住むいえ 3. 住むまち

### 目標1-1 結婚・子育ての思いを叶える住生活の実現

#### 基本方針

##### ① 若い世代の住生活の支援

市内に定住する若い世代が快適な住生活を送ることができるように、移住・定住に関する助成や住生活に係る費用の一部を支援します。

基本方針:

11 の目標を達成するために位置づける  
26 項目の施策の方向性を示している。

取組	内容
結婚に伴う新生活の支援 ホームページ ID : 844	市内で結婚に伴う新生活を始める若い世代の世帯を対象として、住宅取得費用または改修費用、住宅賃貸費用等の一部を補助します。
移住者への支援 ホームページ ID : 2735	県外から富士宮市に移住した若い世代の世帯を対象として、住宅の取得や賃借についての費用、首都圏に通勤する人に対して、東海道新幹線「新富士駅」周辺の月極駐車場の使用料の一部を補助します。

ホームページ ID:

富士宮市のホームページにある検索機能。番号を入力すると解説が表示される。

## ホームページ ID から検索する

### ☆ キーワードから探す

Google 提供

検索

→ 検索の方法

### ☆ ページIDから探す

ページIDを入力してください

検索

→ ページID検索とは

#### 検索方法

- ① 富士宮市ホームページにアクセスする。(https://www.city.fujinomiya.lg.jp)
- ② 「ページ ID から探す」の検索枠に探したいホームページ ID を入力する。
- ③ 「検索」ボタンを押すと検索できる。



## 視点1 住むひと [居住者の視点]

### 目標1-1 結婚・子育ての思いを叶える住生活の実現

#### 基本方針

##### ① 若い世代の住生活の支援

市内に定住する若い世代が快適な住生活を送ることができるように、移住・定住に関する助成や住生活に係る費用の一部を支援します。

取組	内容
結婚に伴う新生活の支援 <a href="#">ホームページ ID : 844</a>	市内で結婚に伴う新生活を始める若い世代の世帯を対象として、住宅取得費用または改修費用、住宅賃貸費用等の一部を補助します。
移住者への支援 <a href="#">ホームページ ID : 2735</a>	県外から富士宮市に移住した若い世代の世帯を対象として、住宅の取得や賃借についての費用、首都圏に通勤する人に対して、東海道新幹線「新富士駅」周辺の月極駐車場の使用料の一部を補助します。

##### ② 子育て世帯の住生活の支援

地元産材を使った住宅建設への助成等に対して、子育て世帯への上乗せ支援を行います。

取組	内容
国・県の住宅に関する支援等の紹介	県産材を使った木造住宅の取得（新築、増築）費用の一部補助等、国・県の住宅に関する支援制度の情報を発信します。
地元木材の利用促進 <a href="#">ホームページ ID : 2155</a>	地元木材を使った住宅の新築に対する補助（富士ヒノキの家・宮クーポン事業）において、子育て世帯への上乗せ支援を行います。
子育てしやすさについての住宅情報の提供	子育てしやすい暮らしや住生活について、国の住宅に関する情報を紹介します。 また、誘導居住面積水準（単身者 40 m <sup>2</sup> 以上、2人以上は世帯人員×20 m <sup>2</sup> +15 m <sup>2</sup> 以上の住戸専用面積）を満たす住宅を推奨します。

**③ 勤労者への住宅建設資金の支援**

市内に住宅を建設する勤労者に対して、その資金の一部を補助します。

取組	内容
勤労者住宅建設資金の 利子補給	金融機関（静岡県労働金庫）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補助します。

目標1-2 住宅セーフティネット機能の確保・維持

基本方針

① 住宅確保要配慮者等への支援

住宅確保要配慮者に関連する情報の周知と適切な運用により、住宅のセーフティネット機能を確保します。

取組	内容
住宅セーフティネット制度の周知	セーフティネット住宅等、住宅確保要配慮者に対する制度について情報発信をします。
静岡県居住支援協議会への参画と情報共有	静岡県居住支援協議会に参画し、静岡県のほか、県内市町、不動産団体、居住支援団体等と、住宅の確保に特に配慮を要する者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関し必要な措置について情報を共有します。
住宅に関する融資や不動産の制度の普及・啓発	市役所や公共施設等で、住宅に関する融資や不動産の制度（マイホーム借上げ制度、リバースモーゲージなど）についての情報発信をします。
住居確保給付金等による居住支援  <a href="#">ホームページ ID : 1458</a>	離職や解雇、やむを得ない休業等で生活に困窮する方で、要件を満たした場合、家賃額や転居費用相当分の住宅確保給付金を支給します。

② 災害時の応急住宅機能の確保

災害時において、被災者が一時的に居住できる住宅を迅速に確保するほか、被災した住宅の応急修理を支援します。

取組	内容
市営住宅の被災時一時提供	災害時における被災者の一時的な住まいとして、市営住宅を活用します。
被災時応急仮設住宅の提供	災害時に県と連携し、応急仮設住宅を建設し、被災者に提供するとともに、管理・運営します。 また、借上げ型応急住宅を活用します。
被災した住宅の応急修理の支援	災害救助法に基づき、災害時に被災した住宅の応急修理を支援します。

## 目標1-3 高齢者・障がい者等が安心できる住生活の確保

## 基本方針

## ① 高齢者等への住まいに関する支援

高齢者が安心できる住まいを確保できるように、各種制度や取組について周知・啓発していくほか、関係機関との連携により、支援を必要としている市民への対応を適切に進めます。

取組	内容
サービス付き高齢者向け住宅の供給促進の啓発	サービス付き高齢者向け住宅の供給促進のため、事業者に向けて補助制度等を啓発します。
終身建物賃貸借の利用促進	市民の居住の安定を図るため、賃借人が死亡することによって賃貸借契約が終了する、終身建物賃貸借の利用について情報発信をします。
静岡県居住支援協議会との連携	住宅の確保に特に配慮を要する者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関し必要な措置について、県や関係団体と連携しながら取組を進めます。

## ② 地域が連携した高齢者の見守り

事業者等による高齢者の日常的な見守りや、行方不明になった時に発見しやすくなる仕組みづくりなど、地域が連携して見守りに取組みます。

取組	内容
地域見守りあんしん事業 <a href="#">ホームページ ID : 1463</a>	高齢者をはじめとする地域に暮らす誰もが不安なく安心感があるまちにするため、新聞配達や宅配業者など、自宅に訪問する機会のある事業所や、コンビニ・ドラッグストア・金融機関など市内に居住する方と日常的に接する機会のある店舗と協力し、見守りを行います。
富士宮市見守り・SOS ネットワーク事業 <a href="#">ホームページ ID : 1442</a>	認知症高齢者等が行方不明になったときに備え、事前に名前・住所・連絡先・写真などを登録することで、実際に行方がわからなくなった時にその情報を活用し、早期発見・保護につなげます。
地域包括ケア推進事業 <a href="#">ホームページ ID : 1331</a>	重度な要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、住まいの確保支援（住宅情報の提供・相談対応等）や生活支援（見守り等）に係る包括的な取組を行います。

■住むひと [居住者の視点] の成果指標

指標	基準値 [令和6年度]	目標値 [令和12年度]
出生率(人口千人当たり)	4.5人	4.5人
移住相談窓口を利用した県外からの移住者数(累計)	134人	750人

主観指標※	基準値 [令和7年度]	目標値 [令和12年度]
富士宮市は、子どもがいきいきと育つ環境が整っている	3.4	3.7

※主観指標は1～5段階評価で実施した市民アンケート調査の平均値を示しています。具体的には「非常にあてはまる」を5点、「全くあてはまらない」を1点として、それぞれの点数に百分率を乗じて指数化し、その合計を平均値としています。

## 視点2 住むいえ [住宅の視点]

### 目標 2-1 市営住宅の適正管理と計画的な整備

#### 基本方針

##### ① 市営住宅の適正な管理

市営住宅の管理戸数の適正化に向け、定期的な点検を踏まえた計画的な修繕を進めるとともに、空き室を減らすための取組を検討します。

取組	内容
市営住宅の適正化の推進	住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃で住宅を賃貸するとともに、高齢者や障がい者など住宅に困窮する者に対し、良好な居住環境を備えた住宅を供給します。 また、政策空家を含めた管理戸数の適正化を図ります。
市営住宅の修繕	日常的な保守点検等の実施により、事故等を未然に防止するとともに、点検結果に基づいた計画的かつ効率的な修繕の実施を進めます。
市営住宅の定期的な点検の実施	市営住宅の定期的な点検を実施するとともに、住棟毎に予防保全的な維持管理を効率的に実施します。
空き室を減らすための取組の検討	市営住宅の空き室の状況と入居希望に対応した入居募集を行います。

##### ② 市営住宅の計画的な整備

市営住宅長寿命化計画に基づいて、計画的かつ効率的な市営住宅の整備を継続します。

取組	内容
市営住宅長寿命化計画の策定と推進 <a href="#">ホームページ ID : 496</a>	市営住宅の安全・快適な居住環境を長期間にわたって維持・確保するため、市営住宅長寿命化計画を策定し、同計画に基づく効果的な整備を図ります。

## 目標 2-2 脱炭素化を目指した住宅性能の強化

### 基本方針

#### ① 市営住宅の脱炭素化の推進

市営住宅の省エネ対策を進めるために建物共用部や屋外照明のLED化等を進めます。

取組	内容
市営住宅共用部分の省エネ対策	市営住宅の建物共用部や屋外照明のLED化等により、市営住宅の省エネ対策を推進します。

#### ② 民間住宅の長寿命化の促進

民間住宅の長寿命化を促進するため、長期優良住宅認定制度の啓発を進めます。

取組	内容
長期優良住宅認定制度の啓発 <a href="#">ホームページ ID : 2212</a>	市役所や公共施設等で、長期優良住宅及びその関連制度の情報発信をします。

#### ③ 住宅に関する省エネ対策の支援

住宅に関する省エネ対策を進めるため、省エネ基準適合義務、省エネに関する各種補助制度などについて啓発と支援を進めます。

取組	内容
省エネ基準適合義務の啓発 <a href="#">ホームページ ID : 2209</a>	市役所や公共施設等で、省エネ基準適合義務の情報発信をします。
子育て世帯等に対する省エネ補助の啓発	市役所や公共施設等で、子育て世帯等に対する省エネ補助の情報発信をします。
ゼロカーボン推進設備等導入費補助事業 <a href="#">ホームページ ID : 1970</a>	二酸化炭素の排出量を実質ゼロにするゼロカーボンシティの実現を推進するため、ゼロカーボン推進設備等を導入する場合に、導入費の一部を補助します。

## 目標 2-3 災害に強い安全な住宅・住環境の確保

## 基本方針

## ① 民間住宅等の耐震改修等の支援

予想される大地震の発生に備え、住宅の耐震化や火災予防の必要性等の制度の普及啓発を図り、中古住宅の耐震診断・耐震改修、倒壊等を防止するための対策を支援します。

取組	内容
わが家の専門家診断事業 <a href="#">ホームページ ID : 516</a>	旧耐震基準で建てられた木造住宅は、耐震性が劣るため、希望者に対して耐震診断を実施します。
非木造住宅及び建築物の耐震診断事業 <a href="#">ホームページ ID : 515</a>	地震発生時における既存建築物の倒壊などによる災害を防止するため、耐震診断を実施する建築物所有者に対し、その費用の一部を補助します。
木造住宅の耐震改修事業（補強計画一体型） <a href="#">ホームページ ID : 524</a>	地震発生時における木造住宅の倒壊等による災害を防止するため、木造住宅の耐震改修工事を実施する方に対し、その費用の一部を補助します。
木造住宅の除却事業 <a href="#">ホームページ ID : 527</a>	地震発生時における木造住宅の倒壊等による災害を防止するため、木造住宅の除却工事を実施するものに対し、その費用の一部を補助します。
感震ブレーカー設置補助事業 <a href="#">ホームページ ID : 41</a>	大規模地震発生時の通電火災を抑制し、市民の生命や財産を守ることを目的に、感震ブレーカーを設置する世帯に対し、その費用の一部を補助します。

## ② 住宅等に係る減災対応の推進

住宅内の安全性の確保、ブロック塀の倒壊防止など、住宅等に係る減災対応を推進します。

取組	内容
耐震シェルター整備事業 <a href="#">ホームページ ID : 45</a>	地震発生時において、旧耐震基準で建てられた木造住宅の倒壊から命を守るために設置する耐震シェルターに対し、その設置費用の一部を補助します。
防災ベッド整備事業 <a href="#">ホームページ ID : 7577</a>	地震発生時、旧耐震基準で建てられた木造住宅の倒壊から命を守るために設置する防災ベッドに対し、その設置費用の一部を補助します。
ブロック塀等の安全確保事業 <a href="#">ホームページ ID : 520</a>	地震発生時において、ブロック塀の倒壊による被災を防ぐため、ブロック塀の除却費用に対し、その費用の一部を補助します。
がけ地近接危険住宅移転事業 <a href="#">ホームページ ID : 517</a>	がけ地の崩壊等に近接する危険住宅の移転に対して、危険住宅の除却や新たに建設する住宅の建設経費に対し、その費用の一部を補助します。
狭あい道路拡幅整備事業 <a href="#">ホームページ ID : 1918</a>	市街化区域内の認定市道の狭あい道路（幅員 4m未満の道路）で、建築計画地の一部を寄附される土地の拡幅整備に係る測量及び道路工事等を実施します。

## 目標 2-4 空き家の未然防止と利活用の推進

## 基本方針

## ① 空き家の流通支援

空き家等の実態を把握するための調査を行い、これに基づいた空き家の適切な維持管理や利活用の啓発等を進めることにより、多くの人が空き家の検討をすることができる環境をつくります。

取組	内容
空き家等実態調査の実施と調査結果の活用	空き家の数やその管理状況等を把握し、空き家対策に活用します。
所有者の把握と管理活用に向けた啓発	空き家所有者等を把握し、空き家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発信します。 また、全国版空き家・空き地バンクの活用を検討します。
不動産情報の提供	富士宮市移住&定住ポータルサイトの不動産情報に物件情報を掲載し、移住希望者に向けた情報発信をします。
空き家に関する専門家相談の実施 <a href="#">ホームページ ID : 512</a>	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）等を対象にした専門家へつなぐ、無料の相談会等を実施します。

## ② 空き家対策の推進

所有者による空き家の除却や改修が進めやすくなるための支援を行います。管理不全の空き家に関しては、できる限り未然防止していくとともに、必要に応じて空家等対策特別措置法に基づく措置を講じます。

取組	内容
空き家除去費用の補助事業 <a href="#">ホームページ ID : 502</a>	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。
空き家改修工事費の補助事業 <a href="#">ホームページ ID : 4060</a>	移住者が空き家の改修工事を行う場合に、工事費の一部を補助します。 また、空き家を「移住・定住を促進するための住宅」や「子育て世帯向け住宅」として活用することを検討します。
管理不全の空き家への対応 <a href="#">ホームページ ID : 514</a>	管理不全の空き家に対し、空き家の所有者や相続予定者等に注意喚起を行い、建物の劣化や敷地内環境の悪化を未然に防ぐ取組を継続的に進めます。 また、必要に応じて空家等対策特措法に基づく措置を講じます。

## 目標 2-5 中古住宅・リフォーム市場の活性化

## 基本方針

## ① 良質な中古住宅の市場流通の促進

中古住宅の流通を促すため、インスペクション（建物状況調査）や瑕疵保険制度について広く啓発するとともに、吹付アスベストに関する調査と整備を支援します。

取組	内容
インスペクションの普及・促進	中古住宅の流通を促すため、インスペクションや瑕疵保険制度について情報発信をします。
吹付アスベストに関する調査と整備 <a href="#">ホームページ ID : 519</a>	吹付アスベストに関する調査事業・整備事業に対し、その費用の一部を補助します。

## ② 住宅リフォームの促進

リフォームする市民への支援や、在宅で生活する身体障がい者等を対象とする住宅改修費の給付などにより、住宅リフォームを促進します。

取組	内容
住宅リフォーム宮クーポン事業（一般・子育て・三世帯同居）	住宅をリフォームする市民に市内の加盟店で使用できるクーポン券を交付します。
日常生活用具給付等事業（住宅改修費） <a href="#">ホームページ ID : 1419</a>	在宅で生活する身体障がい者等を対象に、住宅内の移動を円滑にするための住宅改修に対して改修費の一部を補助します。
介護保険の住宅改修 <a href="#">ホームページ ID : 3276</a>	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改修費の一部を補助します。

③ マンションの適切な維持管理の促進

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

取組	内容
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等による情報発信を行い、関係者の参加を促します。
マンション管理適正化推進計画の促進 <a href="#">ホームページ ID : 503</a>	マンション管理適正化計画に基づき、マンション管理不全の未然防止について、住民へのセミナー等による情報発信をします。

## ■住むいえ【住宅の視点】の成果指標

指標	基準値 [令和6年度]	目標値 [令和12年度]
空き家の除却・改修費用に係る補助金活用件数	2件	5件

主観指標※	基準値 [令和7年度]	目標値 [令和12年度]
富士宮市は、リサイクルや再生可能エネルギー活用等、環境への取組が盛んである※	3.5	3.8
居住環境に満足している	3.5	3.8

※主観指標は1～5段階評価で実施した市民アンケート調査の平均値を示しています。具体的には「非常にあてはまる」を5点、「全くあてはまらない」を1点として、それぞれの点数に百分率を乗じて指数化し、その合計を平均値としています。

## 視点3 住むまち [地域暮らしの視点]

### 目標 3-1 富士宮暮らしを選択したくなる景観の形成

#### 基本方針

##### ① 富士宮らしさのある景観の形成

住環境の魅力や価値を高めていくため、富士宮らしさのある豊かな緑や良好な住宅地景観等を保全・活用・創出します。

取組	内容
景観計画に基づく景観形成の推進 <a href="#">ホームページ ID : 1884</a>	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。
景観協定による住宅地景観の創出	景観協定を活用した住宅地の景観に関するルールづくりを促進します。

##### ② 緑化の推進

豊かな自然の更なる魅力の創出を図るため、良好な緑化環境の確保を推進します。

取組	内容
身近な緑地等の配置 <a href="#">ホームページ ID : 4518</a> [富士宮市緑の基本計画] <a href="#">ホームページ ID : 2630</a> [風致地区条例] <a href="#">ホームページ ID : 2653</a>	美しい花いっぱいのもちづくり事業の推進により、花による彩のある空間づくりを進めます。 開発行為及び土地利用事業においては、緑地等を配置し、緑化を推進します。 風致地区内においては、風致地区条例に基づく緑地率の確保等により、都市の風致を維持します。
生垣設置事業 <a href="#">ホームページ ID : 526</a>	道路沿いの住宅や事業所等の生け垣設置費に対し、その費用の一部を補助します。

## 目標 3-2 多様な暮らしを選択できる住宅地の形成

## 基本方針

## ① 集落環境の維持・向上

富士宮に住むことを選択したくなる集落環境を形成していくため、集落地において、ゆとりのある住宅や生活利便施設を維持し、向上していくことのできる環境を確保します。

取組	内容
優良田園住宅制度の活用 <a href="#">ホームページ ID : 499</a>	周辺の自然環境と調和した、ゆとりある良好な居住環境が見込まれる郊外部の集落拠点地域において、優良田園住宅制度を活用します。
指定大規模既存集落制度 <a href="#">ホームページ ID : 1859</a>	一定の条件を満たす指定した区域内で要件を持つ人が、自己用一戸建専用住宅を建築し、地域暮らしを選択できるよう、情報発信をします。
市街化調整区域空き店舗等利活用事業 <a href="#">ホームページ ID : 2130</a>	市街化調整区域のコミュニティ維持及び活性化を図るため、空き店舗等を利活用する場合に改修工事等に要する経費の一部を補助します。
開発許可に基づく分家住宅の制度活用	市街化調整区域における分家住宅建築において、都市計画法の開発許可制度を活用します。
日用品店舗などの集落内への誘導	日用品店舗などの生活利便施設について、集落の生活の利便性が適切に確保できるように誘導します。

## ② 市街化調整区域の地区計画の推進

市街化調整区域の地区計画を推進することにより、地区の特性をいかした住宅地の形成を推進します。

取組	内容
市街化調整区域の地区計画の推進	一定の要件を備えたもの以外の開発・建築行為が抑制されている市街化調整区域に地区計画を適用し、地区の特性をいかした住宅地の形成を推進します。

③ 公衆衛生の保全及び環境美化

公衆衛生の保全と環境美化に向けて、合併処理浄化槽の設置を支援します。

取組	内容
浄化槽設置整備事業 <a href="#">ホームページ ID : 429</a>	公衆衛生の保全及び環境美化を促進するため、住宅の単独処理浄化槽及び汲み取り便所から合併処理浄化槽の転換に対し、その費用の一部を補助します。

## 目標 3-3 多様なライフスタイルへの柔軟な対応

## 基本方針

## ① 移住者等への居住支援

移住希望者に寄り添いながら住宅相談に応じることができるよう、住み替え窓口の対応を充実します。

取組	内容
住み替え相談窓口の充実	移住を検討・希望される方の移住相談に幅広くかつ柔軟に対応するため、本市への移住やテレワーク、二拠点居住などについての相談窓口を市内及び東京都内に開設します。

## ② 安心・安全な暮らしの形成・PR

災害や犯罪に対して安心・安全な暮らしが形成されていることをPRしていく取組を推進します。

取組	内容
防犯まちづくりの推進 <a href="#">ホームページ ID : 4201</a>	関係機関等と連携し、市民の防犯意識の高揚を図るとともに自主防犯活動に対する支援を行います。また、LED 防犯灯の整備に関する事業を推進します。
指定緊急避難場所への案内機能の強化と看板設置の充実 <a href="#">ホームページ ID : 34</a>	災害発生時に大型集客施設等から指定緊急避難場所への避難経路をわかりやすくするため、ピクトグラムの活用など情報の提供に配慮した案内機能を強化します。 また、速やかな避難行動につなげるため、看板の設置を充実します。
災害リスク情報の提供 <a href="#">ホームページ ID : 3803</a>	防災マップ等の配布やデータ提供により、住宅が立地する場所の災害リスクの情報を発信します。
防災ラジオの普及促進 <a href="#">ホームページ ID : 18</a>	災害時に緊急放送を聞くことができる防災ラジオの普及を促進します。

■住むまち [地域暮らしの視点] の成果指標

指標	基準値 [令和6年度]	目標値 [令和12年度]
1人あたりの緑地面積	9.82 m <sup>2</sup> /人	10.5 m <sup>2</sup> /人

主観指標※	基準値 [令和7年度]	目標値 [令和12年度]
日常の様々な場面で、安全・安心を感じる	3.4	3.7
富士宮市は、防災対策がしっかりしている	3.4	3.7

※主観指標は1～5段階評価で実施した市民アンケート調査の平均値を示しています。具体的には「非常にあてはまる」を5点、「全くあてはまらない」を1点として、それぞれの点数に百分率を乗じて指数化し、その合計を平均値としています。

# 參考資料

## 参考資料 制度改正等の沿革

### (1) 住生活基本計画（全国計画）の改定

国は、新規供給重視・公的 direct 供給重視から市場重視・ストック活用重視への転換を図るため、平成 18（2006）年 6 月に「住生活基本法」を施行、「住生活基本計画（全国計画）」を策定し、住宅政策を展開してきました。

令和 8（2026）年 3 月に策定される新たな「住生活基本計画（全国計画）」では、「住まうヒト」、「住まうモノ」及び「住まいを支えるプレイヤー」の 3 つの視点から以下の 11 の項目を掲げています。

3つの視点	11の項目
住まうヒト	①人生 100 年時代を見据え、高齢者が孤立せず、希望する住生活を実現できる環境整備 ②若年世帯や子育て世帯が希望する住まいを確保できる社会の実現 ③住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境・居住支援体制の整備 ④過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備
住まうモノ	⑤多世代にわたり活用される住宅ストックの形成 ⑥住宅ストックの性能や利用価値が市場で適正に評価され、循環するシステムの構築 ⑦住宅の誕生から終末まで切れ目のない適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進 ⑧持続可能で多様なライフスタイルに対応可能な住宅地の形成 ⑨頻発・激甚化する災害に対応した安全な住環境の整備
住まいを支えるプレイヤー	⑩担い手の確保・育成や海外展開を通じた住生活産業の発展 ⑪国と地方における住宅行政の役割の明確化と推進体制の整備

### (2) マンションの建替え等の円滑化に関する法律の改正

平成 13（2001）年に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）」が制定されてから 20 年が経過し、管理不全マンションが一定程度顕在化してきたことから、令和 2（2020）年 6 月に「マンション管理適正化法」及び「マンションの建替え等の円滑化に関する法律（マンション建替え円滑化法）」の一部が改正されました。この法改正により、特に地方公共団体の役割が強化されたことで、適正なマンション管理を推進し、建替えを行う必要があるマンションの円滑な再生が図られることになりました。

### （３）建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の改正

平成 28 (2016) 年に「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律 (建築物省エネ法)」が施行され、建築物のエネルギー消費性能の向上を図るため、住宅以外の一定規模以上の建築物のエネルギー消費性能基準への適合義務の創設、エネルギー消費性能向上計画の認定制度の創設等の措置が講じられました。その後、令和元 (2019) 年 5 月に同法の改正が行われ、この改正により中規模非住宅においても省エネ適合判定が必須となり、住宅を含む小規模建築物では建築主への説明が義務付けられました。令和 7 (2025) 年 4 月には、さらなる改正が行われ、原則としてすべての新築住宅・非住宅建築物の省エネ基準適合義務が拡大されました。

### （４）建築物の耐震改修の促進に関する法律の改正

「建築物の耐震改修の促進に関する法律 (耐震改修促進法)」が平成 30 (2018) 年 11 月に一部改正され、平成 31 (2019) 年 1 月に施行されました。

この改正により、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弱者が利用する建築物のうち大規模なもの等に加えて、建物に付属する一定規模以上のブロック塀等の耐震診断の義務化など、建築物の耐震化の一層の促進が図られることとなりました。

### （５）住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の改正

低所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を要する者に対し賃貸住宅の供給を促進するため、平成 19 (2007) 年に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律 (住宅セーフティネット法)」が制定されました。

これにより、住宅確保要配慮者の範囲、公的住宅の整備・管理に関しての基本的な事項及び民間賃貸住宅への入居促進に関する基本的な事項が定められました。

令和 7 (2025) 年 10 月には、安心して利用できる市場環境の整備、居住サポート住宅の供給促進、地域の居住支援体制の強化の 3 つを柱とした改正が行われています。

### （６）空家等対策の推進に関する特別措置法の制定

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

これにより、管理不全な空家等に対して自治体が調査を行ったのち、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態などの問題があると判断された空家等を「特定空家等」に指定し、立ち入り調査や所有者の確認、所有者への助言や指導等ができるようになりました。

さらには、特定空家等に対する勧告や命令、行政代執行等も可能になり、市町村は、空家等対策計画を策定することができることから、同法に定める事項より厳しい内容を条例として市町村独自に制定することも可能になりました。

本市では、平成 30 (2018) 年 3 月に「富士宮市空家等対策計画」を策定しています。

## （７）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村が作成した場合、様々な規制緩和措置、交付金等による財政支援を受けることができるほか、低炭素化に関する先導的な基準に適合する建築物を、所管行政庁が認定する制度が創設されました。

## （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・夫婦のみの世帯が特別養護老人ホームなどの施設への入所ではなく、住み慣れた地域で安心して暮らしていけるよう、平成 23（2011）年 10 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）」の改正法が施行され、「サービス付き高齢者向け住宅」に、24 時間対応の定期巡回・随時対応サービスや介護保険サービスなどを組み合わせた仕組みの普及が図られることとなりました。

令和 7（2025）年 10 月に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律等の一部を改正する法律」と合わせた改正が施行され、特に高齢者などの住宅確保要配慮者が安心して住まいを確保できるよう、賃貸住宅に円滑に入居できる環境の整備が推進されました。

このページは白紙です

## 富士宮市住生活基本計画

---

【発行】富士宮市

〒418-8601 静岡県富士宮市弓沢町 150 番地

TEL:0544-22-1111(代表)

---