

御殿場市マンション 管理適正化推進計画

計画策定の背景

市内には、令和5年(2023)年4月時点で、47棟の分譲マンションが立地しており、そのうち築40年以上のマンションは11棟あります。10年後には25棟、20年後には41棟(令和5年度物件数の約87%)と、今後、高経年のマンションが急増することが予測されます。

このような現状に対して、老朽化していく市内のマンションの維持管理水準を適正に保つため、「マンション管理適正化法」第3条の2に基づく計画として、『御殿場市マンション管理適正化推進計画』を策定します。

目標像

雄大な富士の眺望を望むことのできる御殿場市は、広域幹線道路や公共交通が整い、首都圏へのアクセスにも便利なことから、本市のマンションには需要があります。

御殿場地域の資産ともいえるこのマンションについて、管理の行き届かないことによる老朽化を防ぎ、地域との関係を良好に保ちながら暮らすことをイメージして、『富士を望みながら安心して住み続けられる御殿場のマンション・ライフ』を目標像とします。

富士を望みながら安心して住み続けられる 御殿場のマンション・ライフ

計画の内容

- 市内マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項
- 市内マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項
- 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針に関する事項
- マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項
- その他マンション管理の適正化の推進に関し必要な事項 …など

計画本編は御殿場市
公式ホームページから
閲覧できます



計画期間

令和6(2024)年度から令和15(2033)年度の10年間とします。
また、中間年度に計画の見直しを行うものとします。

目標値

管理実態を表すことができる目標値を以下のように定めます。

項 目	基準値 (R3)	中間値 (R10)	目標値 (R15)
管理費と修繕積立金が区分されているマンションの割合	74%	81%	85%
住居者名簿が適切に備えられているマンションの割合 ※保管場所も明確であること	74%	81%	85%

※分譲マンションの管理に関するアンケート調査の結果を用いる

第2次御殿場市住宅マスタープラン

+ 御殿場市マンション管理適正化推進計画

計画期間：令和6(2024)ー令和15(2033)年度 概要版

富士の麓で
安心して豊かに住める
“ごてんば暮らし”

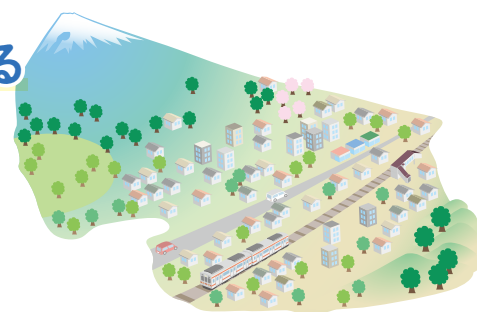


第2次御殿場市 住宅マスタープラン

基本目標（将来像）

『第2次御殿場市住宅マスタープラン』（以下「本計画」という。）では、御殿場を特徴づけている最も大きな要素の一つである“富士の麓”を暮らしの舞台として、目まぐるしく変化する社会の情勢や頻発する自然災害のなかにおいて“安心して”かつ“豊かに”住み続けたいとする住宅・住環境としていくことをイメージし、その暮らしを“ごてんば暮らし”に込めて、基本目標を以下のように定めました。

富士の麓で安心して豊かに住める
“ごてんば暮らし”



策定の背景と目的

近年、単身世帯の増加や核家族化等の進行、大規模地震や豪雨災害等の発生を背景とした防災意識の高まり、空家等対策をはじめ、若い世代の住みやすい住環境づくりや移住・定住への対応等、本市の住宅政策を取り巻く情勢の変化を踏まえた新たな計画の策定が必要になっています。

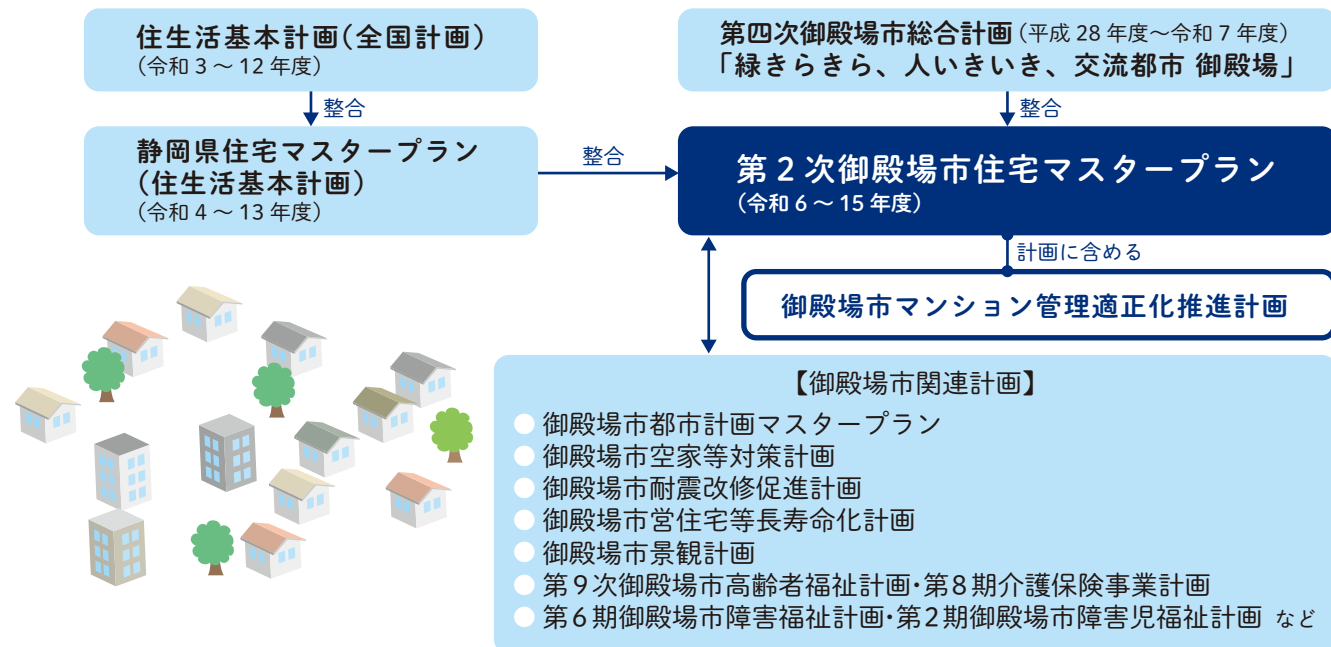
このような背景から、今後の住宅施策の指針となる本計画は、国県の改定「住生活基本計画」及び平成28（2016）年3月に策定した「第四次御殿場市総合計画」との整合を図り、市民が住みやすい住宅・住環境の充実を図るために策定するものです。

計画期間

本計画の計画期間は令和6（2024）年度から令和15（2033）年度までの10年間とします。

また、中間年度に計画の見直しを行うものとします。

計画の位置づけ



推進体制

本計画に位置づけた施策内容については、御殿場市をはじめ、国・県の取組、市民・市内関係団体・地域・事業者との協働により、総合的に取り組んでいく必要があります。

このため、計画の推進に際しては、以下の点に留意して進めるものとします。

① 各種統計データの把握

住生活に関連する各種統計データについては、現状把握を定期的に行います。

② 国・県施策との連携

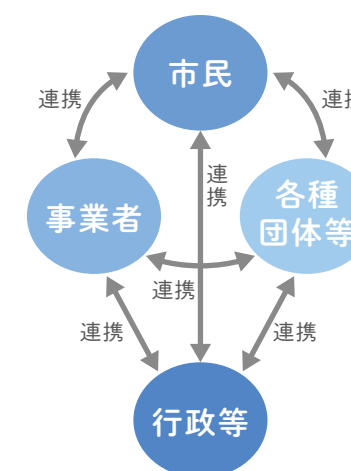
計画に関する各種制度、施策について、国・県の情報を随時確認して、必要な連携を図って推進します。

③ 関係者との情報共有

本計画に沿って、市民・市内関係団体・地域・事業者などの関係者と連携していくため、住生活に関する情報を提供していくほか、関係者それぞれが取り組んでいくことができることについて情報を共有していきます。

④ PDCAサイクルによる進行管理

各施策の進捗については、PDCAサイクルによる進行管理を行い、可能な限り改善を図るほか、中間年度の見直しに反映します。



第2次御殿場市 住宅マスタープラン

成果指標

基本施策に沿った取組の展開による10年後の成果について、わかりやすく定期的に把握できる数値を『成果指標』として位置づけて、以下のように設定します。

方針	成果指標	基準値 (R4)	中間値 (R10)	目標値 (R15)	備 考
1-1	勤労者住宅建設資金利用件数	597 件	820 件	1,040 件	勤労者住宅建設資金利子補給制度利用件数（累計）
2-1	高齢者等に対応した市営住宅の棟数	17 棟	17 棟	18 棟	バリアフリー化対応の市営住宅の棟数（累計）
3-3	市営住宅の除却戸数	11 戸	31 戸	56 戸	老朽化が進み、耐震性能が劣る住戸の除却戸数（累計）
4-1	ブロック塀等の改善総延長	2.4 km	3.3 km	4.1 km	避難路沿いにある危険なブロック塀の撤去または改善の総延長
5-2	管理計画の認定数	0 件	5 件	10 件	マンション管理適正化推進計画に基づく、管理計画の認定数（累計）
6-2	空き家の登録件数	2 件	30 件	60 件	空き家バンクの登録件数（累計）
7-1	市街化調整区域内の宅地の分譲	18 区画	60 区画	100 区画	市街化調整区域内における集落内に、新たに宅地分譲した数（累計）

持続可能な開発目標(SDGs)との関係

「持続可能な開発目標(SDGs)」は、平成27(2015)年9月の国連サミットで採択された持続可能でよい世界を目指すための国際目標のことで、17のゴール(目標)と169のターゲット(具体的な目標)で構成されています。

本計画では、住宅分野のみならず、福祉、環境、防災など、様々な施策を講じることによってSDGsの達成に寄与するものとします。

住宅マスタープランに関連するゴールは、下表のとおりです。

アイコン	目標(ゴール)	アイコン	目標(ゴール)
	あらゆる場所のあらゆる形態の貧困を終わらせる		持続可能な生産消費形態を確保する
	すべての人々の、安価かつ信頼できる持続可能な近代的なエネルギーへのアクセスを確保する		気候変動及びその影響を慧眼するための緊急対策を講じる
	強靱(レジリエント)なインフラ構築、包摂的かつ持続可能な産業化の促進及びイノベーションの推進を図る		陸域生態系の保護、回復、持続可能な利用の推進、持続可能な森林の経営、砂漠化への対処、並びに土地の劣化の防止回復及び生物多様性の損失を阻止する
	各国内及び各国間の不平等を是正する		持続可能な開発のための実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化する
	包摂的で安全かつ強靱(レジリエント)で持続可能な都市及び人間居住を実現する		

出典：「私たちのまちにとってのSDGs
(持続可能な開発目標)－導入のためのガイドライン」
(一般社団法人建築環境・省エネルギー機構)

3つの視点と7つの目標

令和3(2021)年3月に策定された住生活基本計画(全国計画)を踏まえて、本計画の体系を以下のように設定します。

取組に向けた3つの視点と7つの目標

①「居住者」からの視点

目標1	新婚・子育て世帯のニーズを満たす住生活の実現	方向性	地域のまちづくり方針と調和したコンパクトシティ※の推進とともに、良好な住環境や街なみ景観の形成等により、子育て世代をはじめとする若い世代が快適に暮らせる居住環境の整備、コミュニティの形成を進めます。	
目標2	高齢者等が自立できる住生活の実現	方向性	高齢者等が、住み慣れた地域で生活できるよう、住宅の改修を支援するとともに、誰もが安心して住むことのできる住環境の整備を進めます。	
目標3	住宅セーフティネット機能の確保	方向性	住宅に困窮している方が住み続けることのできる住宅の確保や、生活を支える環境づくりを進めます。	   

②「住宅ストック」からの視点

目標4	安全かつ快適で魅力ある住宅・住宅地の形成	方向性	災害リスク情報の提供やリスクに対する予防措置対策への対応、災害後の対応力・防災力の向上など安全な住宅・住宅地の形成に向けた施策を講じます。また、災害発生時における被災者の住宅を早急に確保する方策や、避難地・避難路の確保等に関する整備を進めます。	  
目標5	中古・既存住宅の循環システムの形成	方向性	ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする中古住宅流通の活性化や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の円滑化を進めます。	  
目標6	空き家の適切な管理と利活用の推進	方向性	空き家の適切な管理促進と、流通可能な空き家の適切な利活用を進めるとともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の対応に向けた取組を進めます。	

③「地域暮らしと産業」からの視点

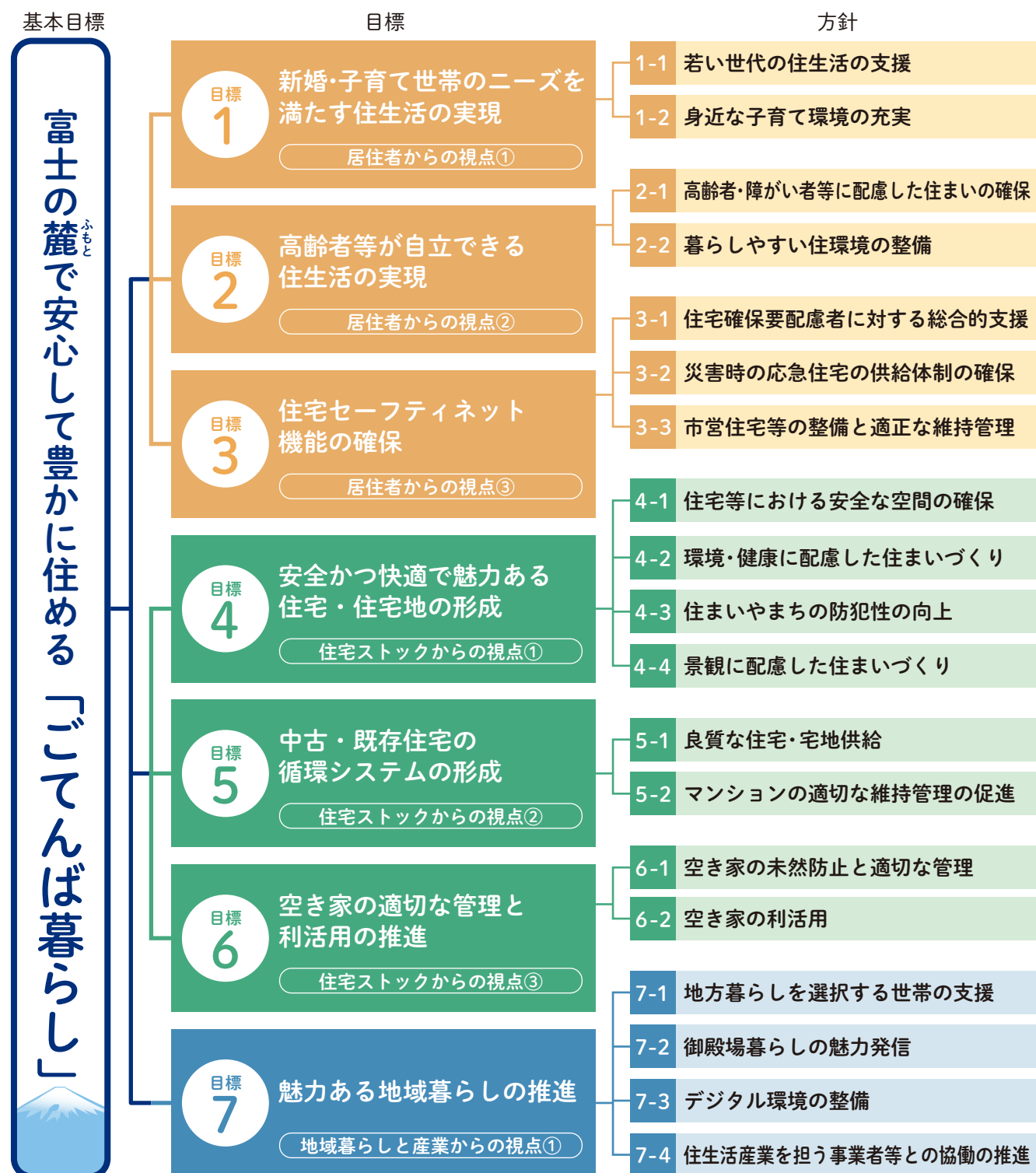
目標7	魅力ある地域暮らしの推進	方向性	コロナ禍を契機とした、テレワーク等を活用した地方・郊外での居住や、二地域居住等の新たなニーズに対応していくために、住宅ストックの活用や情報の提供を進めます。また、基本目標の実現のためには、行政のみでなく官民の協力が必要であることから、住宅・不動産に関連する産業分野の市場動向の共有や施策推進に向けた連携を進めます。	   
-----	--------------	-----	---	--

※コンパクトシティ……集約型の都市構造のこと。一般的には、①高密度で近接した開発形態、②公共交通機関でつながった市街地、③地域のサービスや職場までの移動の容易さ、という特徴を有した都市のこと。

第2次御殿場市 住宅マスタープラン

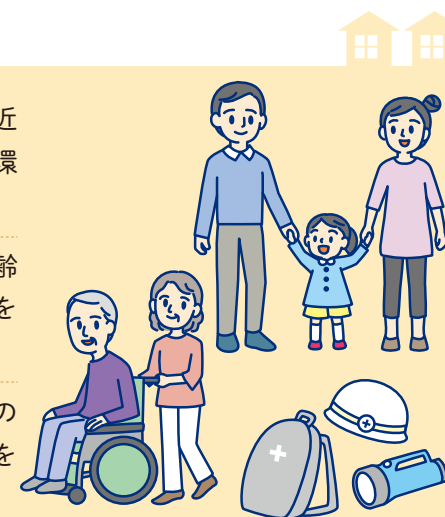
施策の体系

本計画では、基本目標「富士の麓^{ふもと}で安心して豊かに住める“ごてんば暮らし”」の実現に向けて、施策体系を構成している7つの目標と19の方針に基づき、さまざまな施策を展開します。



基本目標の実現に向けた取組

- 市内に住む若い世代が少しでも暮らしやすくなるような支援や身近にある子育て支援拠点の機能の充実等により、子育てしやすい住環境を向上していきます。
- 高齢者や障がい者等に配慮した市営住宅の修繕を進めるほか、高齢者が安心して賃貸住宅に入居し、暮らすことのできる環境づくりを進めます。
- 災害時において応急的に必要となる住宅について、民間賃貸住宅の活用や市営住宅の迅速な提供を行うほか、仮設住宅の建設・供給を行います。



- 地震に備えていくため、耐震性のある住宅・ブロック塀の改修を進めるほか、危険ながけ地に立地している住宅等の移転を支援します。
- 脱炭素化が地球規模の重要な取組とされるなか、住宅においても省エネ効果の高い機器の導入や環境性能に優れた住宅への移行による住まいづくりを推進します。
- マンションの適切な維持管理を促進するため、適正な管理が行われているマンションの認定や、管理が適切でないマンションへの助言・指導を実施します。
- 空き家の未然防止と適切な管理に努めるほか、管理不全となった空き家への対応を進めます。また、増加している空き家を利活用していくため空き家バンクの運営や所有者からの相談対応、不良住宅の除却・改修への支援を実施します。



- 市内への移住や市内からの通勤・通学を選択している世帯や個人を対象とした支援を実施するほか、市街化調整区域内において宅地化を計画的に推進します。
- 御殿場の暮らしに魅力を感じて定住する転入者を増やすための魅力発信や、在住者の愛着の醸成に取り組むほか、ワーケーション※により市内への在住時間を増やしてもらうための取組を推進します。



※ワーケーション——「work(仕事)」「vacation(休暇)」を組み合わせた造語。リゾート地などで休みを取りつつ(または引っ越しして)テレワークをする働き方を指す。