

# 第2次 御殿場市住宅マスタープラン (住生活基本計画)

～富士の麓<sup>ふもと</sup>で安心して豊かに住める“ごてんば暮らし”～

令和 6年 3月

御殿場市



## 第2次 御殿場市住宅マスタープラン 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	1
1-2	計画期間	1
1-3	計画の位置付け	2
第2章	御殿場市の概況	3
2-1	本市の概況	3
2-2	本市の住宅事情	5
第3章	住宅施策の課題	9
3-1	制度改正等の沿革	9
3-2	住宅を取り巻く社会環境の変化と課題	12
第4章	基本目標と目標別の方針	18
4-1	基本目標（将来像）	18
4-2	取組の視点と目標	19
4-3	目標の方向性	20
4-4	持続可能な開発目標（SDGs）との関係	21
第5章	基本施策	22
5-1	施策体系	22
5-2	目標別の取組内容	24
	目標1 新婚・子育て世帯のニーズを満たす住生活の実現	24
	目標2 高齢者等が自立できる住生活の実現	25
	目標3 住宅セーフティネット機能の確保	26
	目標4 安全かつ快適で魅力ある住宅・住宅地の形成	28
	目標5 中古・既存住宅の循環システムの形成	30
	目標6 空き家の適切な管理と利活用の推進	31
	目標7 魅力ある地域暮らしの推進	32
5-3	成果指標	34
第6章	御殿場市マンション管理適正化推進計画	35
6-1	計画策定の背景	35
6-2	計画内容	36
第7章	計画の推進に向けて	39
参考資料		41
①	市民アンケート調査結果	42
②	事業所ヒアリング結果	57
③	策定経過	60
④	用語解説	63

## ■本計画で使用する用語について

本計画で使用する主な用語について、以下のとおり整理します。

用語	意味
住生活	住まいを中心とした「人々の暮らし」のことを指します。
住宅ストック	ストックとは「在庫」の意味で、住宅ストックは、特に社会資本としての側面に着目した現存する住宅のことを指します。
住環境	居住の快適性等に影響を与える住まい周辺の環境のことで、住宅単体だけではなく住宅のある敷地や街区・地区レベルの自然環境・都市環境などを指します。
住宅 セーフティネット	低額所得者など、市場において自力では適切な住宅の確保が困難な者に対する公営住宅の提供をはじめ、高齢者や障がい者などの市場で入居が敬遠されがちな世帯など、各世帯が適切な住宅を確保できるようにする仕組みを指します。

# 第1章 計画の目的と構成

## 1-1 計画策定の背景と目的

平成18(2006)年6月に制定された「住生活基本法」において、安全・安心で良質な住宅ストック・居住環境の形成や住宅市場の環境整備など、住宅の“質”の充実に資するため、国及び都道府県に「住生活基本計画」の策定が義務付けられました。これに基づき国では、同年9月に「住生活基本計画(全国計画)」を策定し、この計画の中で従来の“住宅の供給”から“既存住宅の活用”へと施策の方向が転換されました。

また、令和3(2021)年3月には、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<sup>※</sup>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、新たな「住生活基本計画(全国計画)」が策定されました。

静岡県では、国の「住生活基本計画」の改定を受けて、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、令和3(2021)年度から令和12(2030)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、これまでに「御殿場市住宅マスタープラン」を平成7(1995)年に策定しましたが、その後、住生活基本法に基づいた計画は策定しておらず、近年の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きます。

このような背景から、今後の住宅施策の指針となる『第2次御殿場市住宅マスタープラン』(以下「本計画」という。)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・住環境の充実に資するために策定するものです。

なお、本計画には、令和2(2020)年に改正された「マンション管理適正化法」に基づく、「御殿場市マンション管理適正化推進計画」を含むものとします。

## 1-2 計画期間

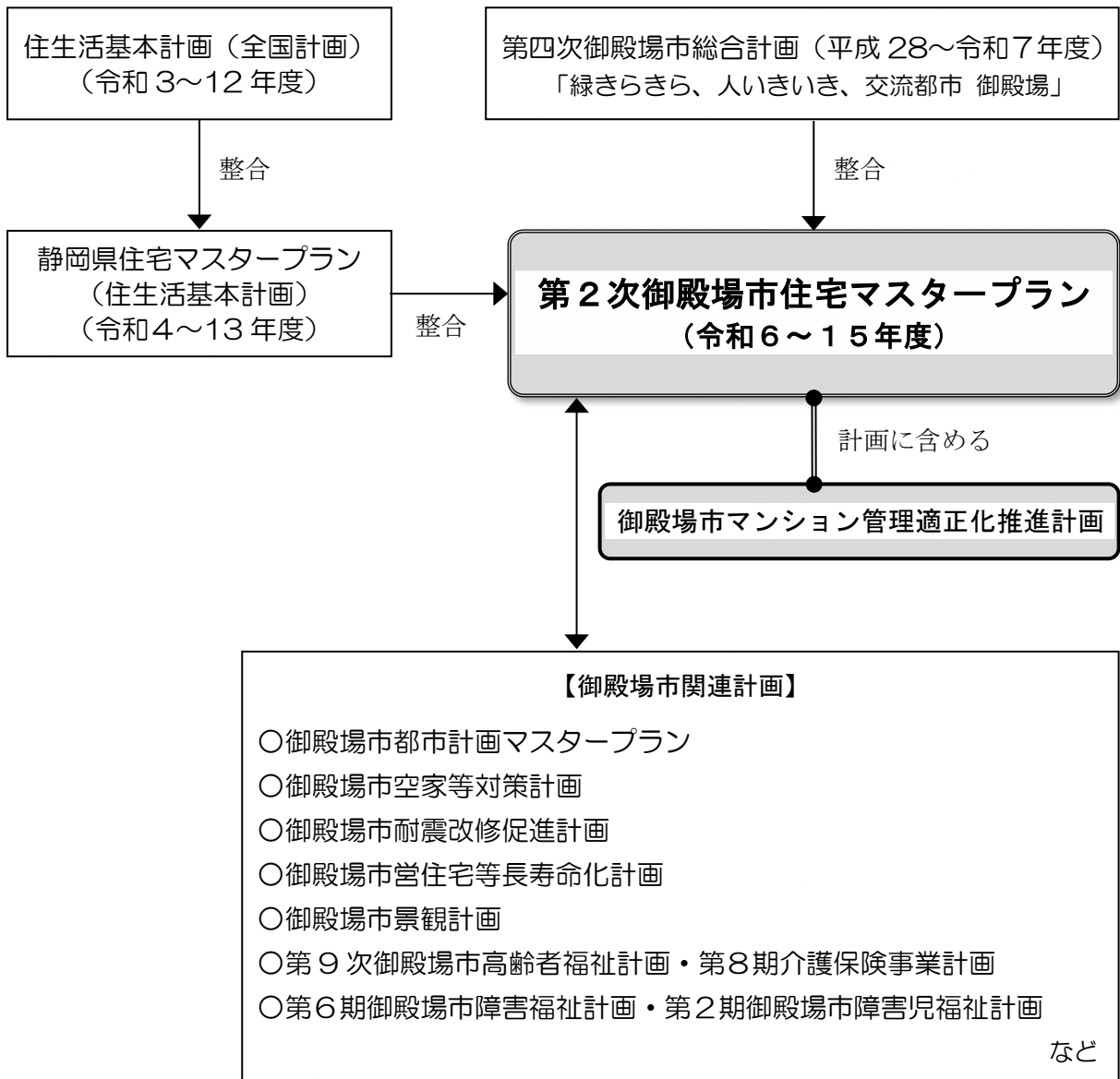
本計画の計画期間は令和6(2024)年度から令和15(2033)年度までの10年間とします。

また、中間年度に計画の見直しを行うものとします。

※ 用語の解説は、巻末(63頁)参照のこと

### 1-3 計画の位置づけ

本計画の位置付けは以下のとおりです。



## 第2章 御殿場市の概況

### 2-1 本市の概況

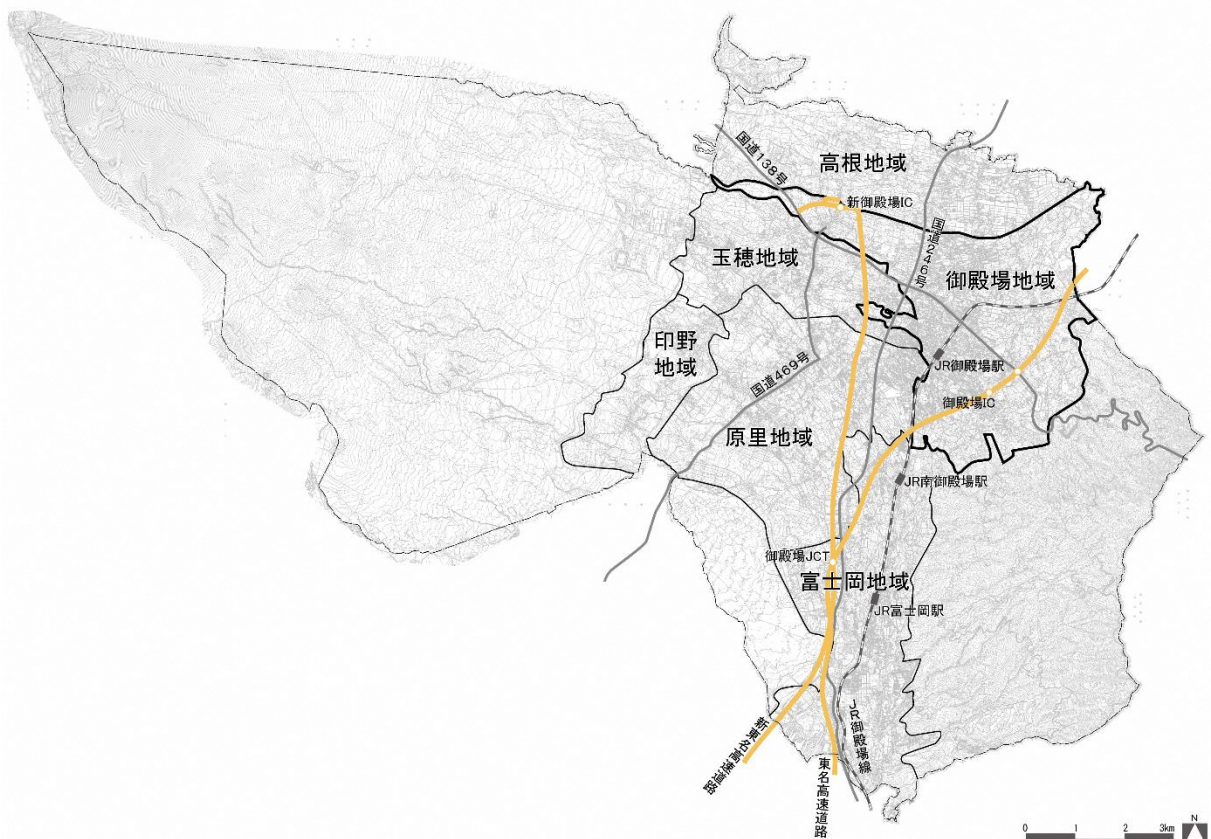
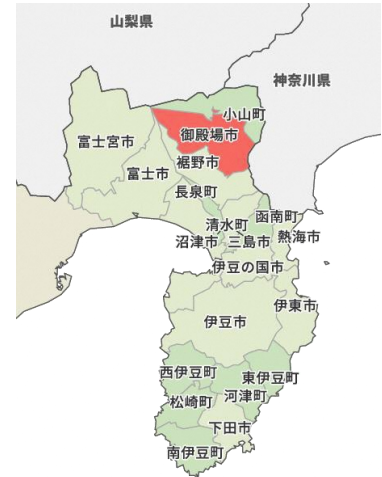
#### ○位置・区域

本市は、富士山東麓に位置する緑豊かな高原都市です。東の箱根外輪山、西の東富士演習場及びその外縁部の自然環境によって取り囲まれた地域において人々の生活が営まれています。面積は 194.9 km<sup>2</sup>であり、集落地・山岳地・演習地が概ね3分の1ずつとなっています。

東京から約 100 キロの距離にあることから首都圏の経済圏・通勤圏内であり、東西方向の国道 138 号、南北方向の国道 246 号などの道路網が広域交通の軸として機能しています。

また、東名高速道路・御殿場 I C、新東名高速道路・新御殿場 I C と 2 つのインターチェンジがあり、高速道路ネットワークも整備されています。令和 3 (2021) 年 4 月には、新東名・新御殿場 I C ~ 御殿場 J C T 間が開通し、山梨方面へのアクセスも便利になりました。

さらに、市の中心部を南北に J R 御殿場線が運行し、3 つの駅 (御殿場・南御殿場・富士岡) を有しています。



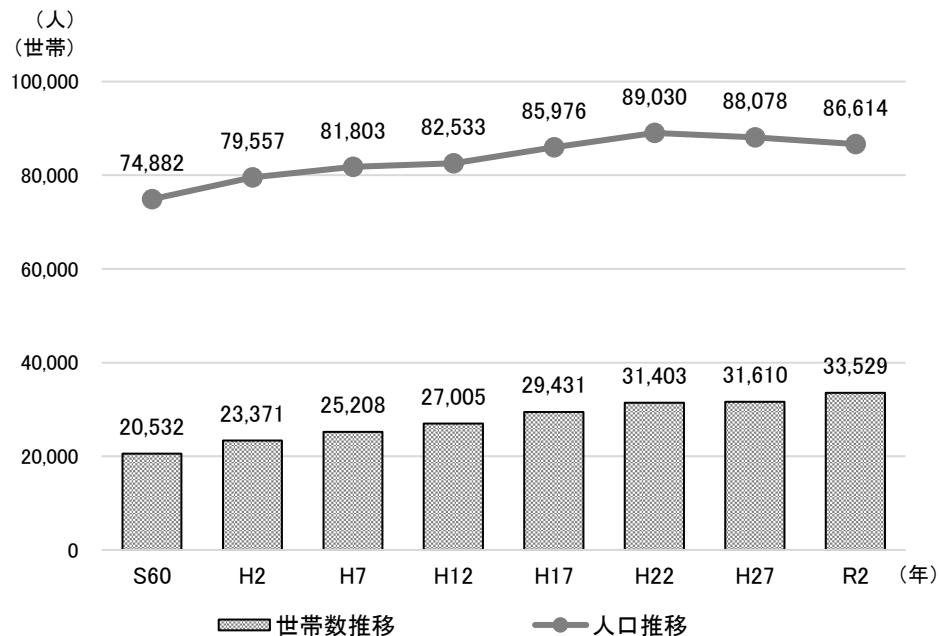
## ○沿革

江戸時代に街道沿いの町として成立、明治時代に陸軍演習場ができ、基地の町となりました。また、東山・二の岡地区に外国人別荘地も誕生し、リゾート地としての性格も併せ持つようになりました。戦後は、東名高速道路の開通と工場・住宅の進出により、急速に発展しています。

昭和 28 (1953) 年 9 月に制定された「町村合併促進法」により、御殿場町・富士岡村・原里村・玉穂村・印野村の 1 町 4 か村が合併し、昭和 30 (1955) 年 2 月に御殿場市となりました。その後、昭和 31 (1956) 年 1 月に駿東郡高根村を、昭和 32 (1957) 年 9 月に小山町大字古沢を編入して現在に至っています。

## ○人口・世帯数

市の総人口は、平成 22 (2010) 年をピークに減少に転じていますが、世帯数は、微増傾向にあります。



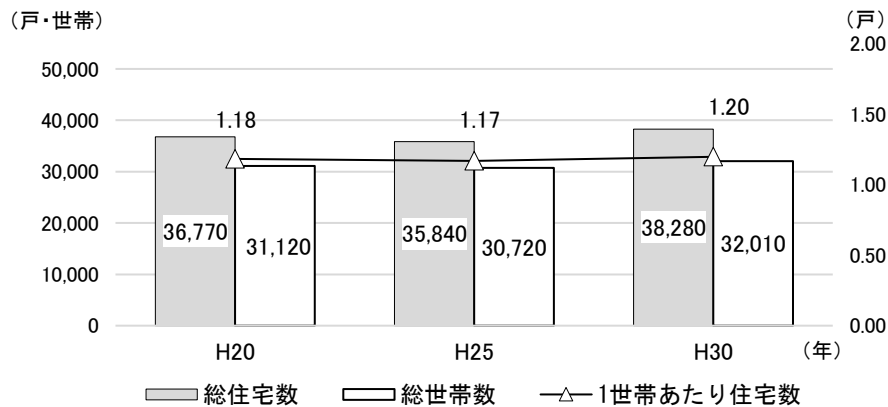
資料：国勢調査



## 2-2 本市の住宅事情

### ○住宅ストックの概況

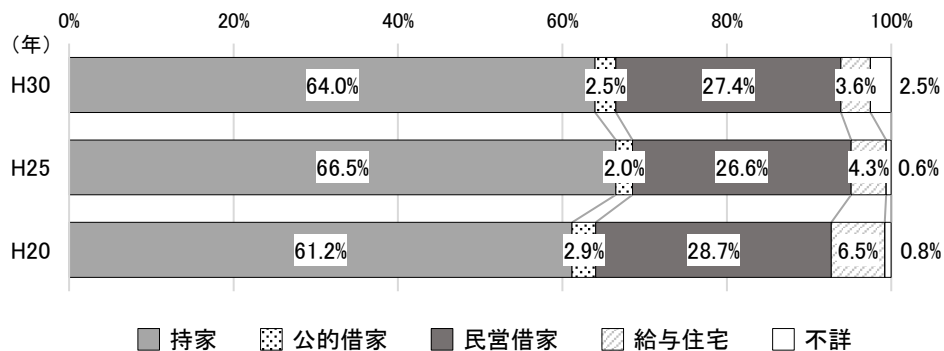
平成 30 (2018) 年の総住宅数は、約 38,000 戸となっており、1 世帯当たりの住宅数は 1.20 戸となっています。



資料：住宅・土地統計調査

### ○所有関係別住宅数の推移

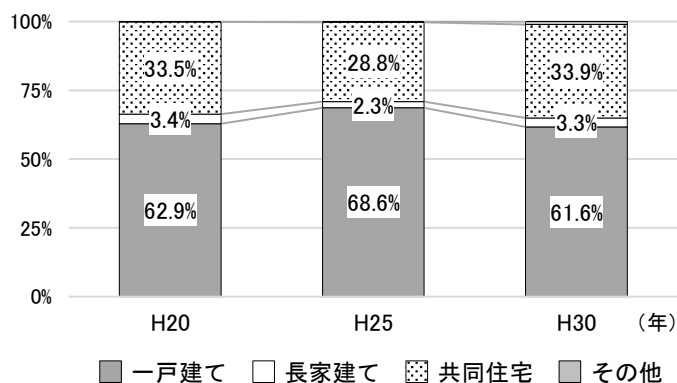
住宅数を所有関係別にみると、持家が 64.0%と最も多く、次いで、民営借家の 27.4%となっています。



資料：住宅・土地統計調査

### ○建て方別住宅数の推移

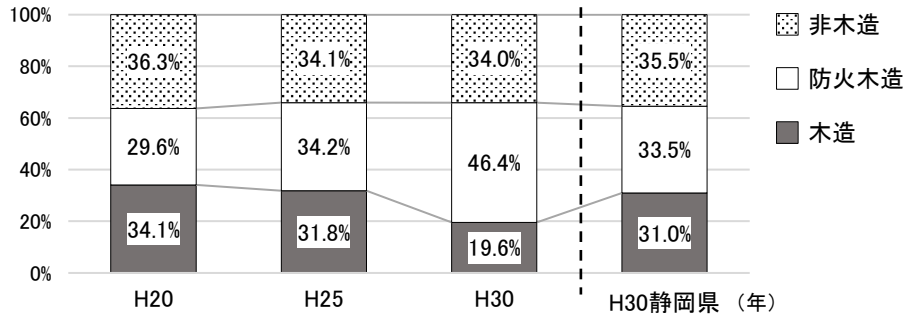
住宅数をタイプ別にみると、一戸建てが 61.6%と最も多く、次いで共同住宅の 33.9%となっています。



資料：住宅・土地統計調査

## ○構造別住宅数の推移

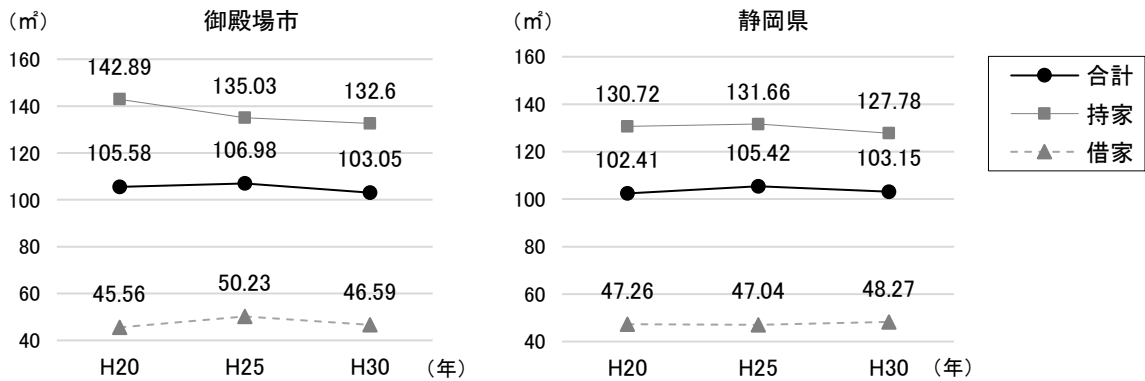
構造別にみると、木造住宅の戸数は減少傾向にあり、平成 30 年には 19.6%と約 2 割となる一方、防火木造住宅は、46.4%と静岡県の 33.5%を 10 ポイント以上上回っています。



資料：住宅・土地統計調査

## ○1 住宅当たり延べ面積の推移

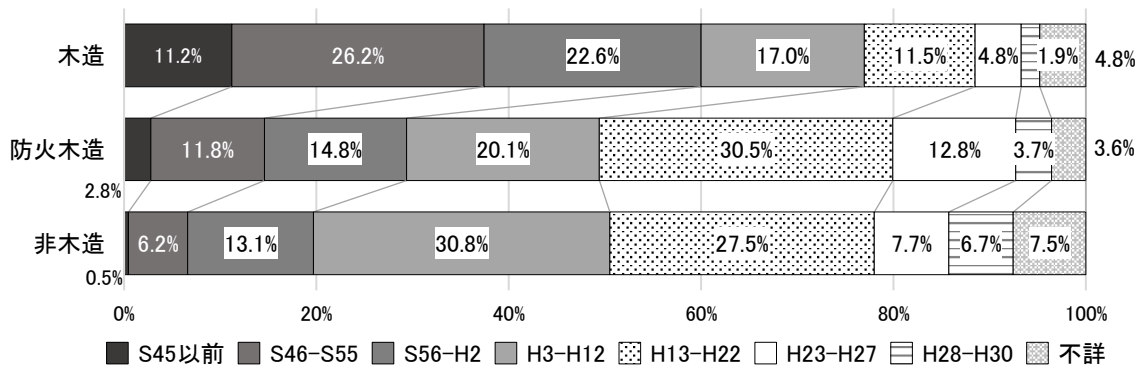
1 住宅当たりの延べ面積の推移をみると、持家の面積は減少傾向にあります。静岡県の平均よりも直近で約 5 m<sup>2</sup>上回っています。



資料：住宅・土地統計調査

## ○構造別建築年度の割合

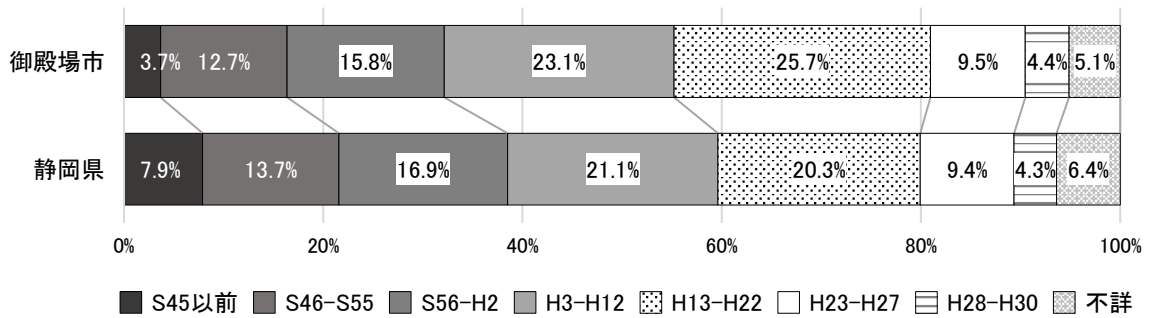
構造別に建築年度をみると、木造は昭和 46～55 年、防火木造は平成 13～22 年、非木造は昭和 56～平成 2 年が最も多くとなっています。



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

## ○住宅の建築年度の構成

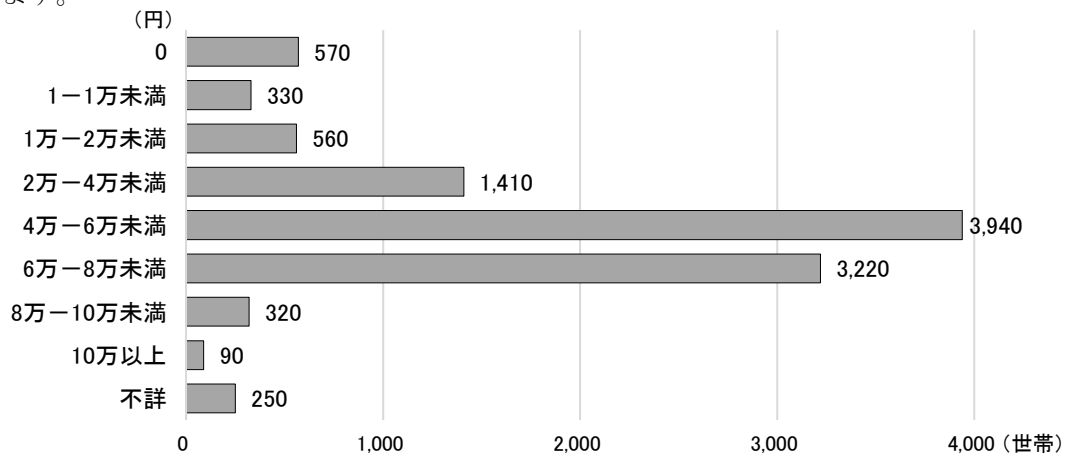
御殿場市における住宅の建築年度の構成をみると、平成13～22年が最も多く、約1/4を占めています。



資料：平成30年住宅・土地統計調査

## ○借家の家賃

市内の借家の家賃をみると、4～6万円未満が最も多く、次いで、6～8万円未満となっています。



資料：平成30年住宅・土地統計調査

## ○借家1か月当たりの家賃の比較

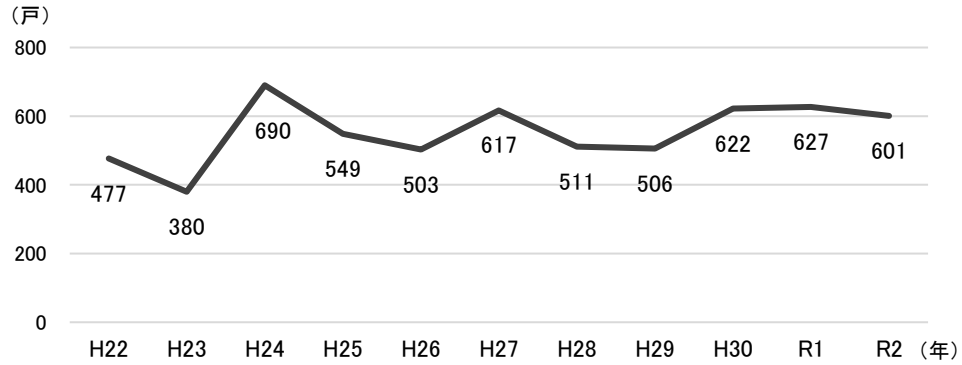
借家1か月当たりの家賃について、周辺市町と比較すると、御殿場市は約5万円と沼津市、三島市と同程度の水準となっています。

市 町	金 額
御殿場市	51,022 円
裾野市	44,776 円
小山町	29,262 円
沼津市	52,223 円
三島市	51,831 円

資料：平成30年住宅・土地統計調査

## ○住宅着工統計（着工総数）

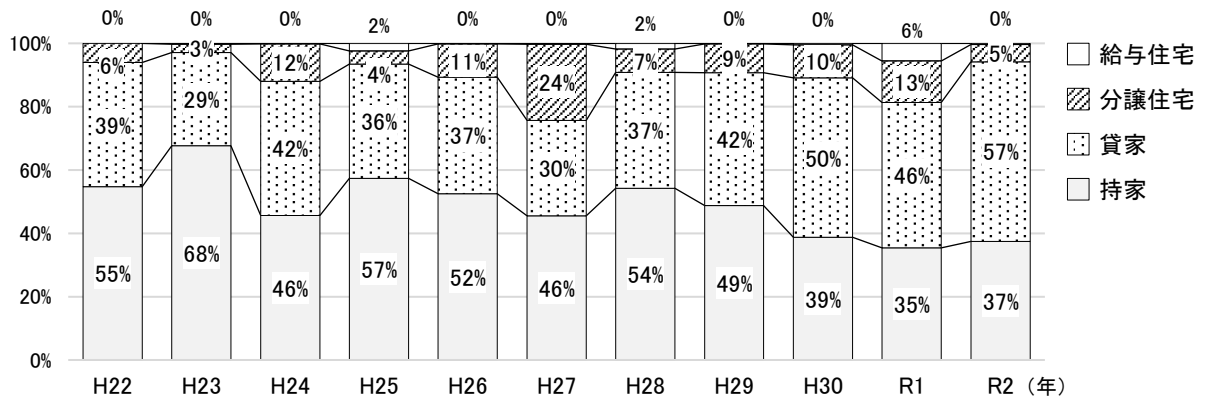
住宅着工数の推移をみると、平成24年をピークに一時期下がるものの、近年は約600戸程度で推移しています。



資料：建築着工統計調査報告

## ○住宅着工統計（所有別着工数）

住宅の着工は持家が減少し、貸家が増加している傾向があります。



資料：建築着工統計調査報告

## ○空き家の内訳

空き家の内訳をみると、賃貸用の住宅（D）が約4,600戸と最も多くなっています。

(戸)

地区	住宅総数 A	空き家 総数 B	空き家の内訳				その他の 住宅の 空き家率 G = F/A
			二次的住宅 C	賃貸用の住宅 D	売却用の住宅 E	その他の住宅 F	
全国	62,407,400	8,488,600	381,000	4,327,200	293,200	3,487,200	5.6%
静岡県	1,714,700	281,600	41,900	142,300	9,200	88,300	5.1%
御殿場市	38,280	6,350	210	4,630	70	1,430	3.7%

資料：令和2年建築着工統計調査報告

## 第3章 住宅施策の課題

### 3-1 制度改正等の沿革

#### (1) 住生活基本計画の改定 【R3.3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、同年9月に「住生活基本計画(全国計画)」を策定し、その後、平成23(2011)年3月、平成28(2016)年3月と5年毎にこれを改定して、住宅政策を展開してきました。

令和3(2022)年に改定された新たな「住生活基本計画(全国計画)」では、「社会環境の変化」「居住者・コミュニティ」「住宅ストック・産業」の3つの視点から以下の8つの目標を掲げています。

3つの視点	8つの目標
「社会環境の変化」の視点	目標1 新たな日常、DXの推進等 目標2 安全な住宅・住宅地の形成等
「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 目標4 高齢者等が安心して暮らせるコミュニティ等 目標5 セーフティネット機能の整備
「住宅ストック・産業」の視点	目標6 住宅循環システムの構築等 目標7 空き家の管理・除却・利活用 目標8 住生活産業の発展

#### (2) マンションの建替え等の円滑化に関する法律の改正 【R3.12一部施行】

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 【R3.4完全施行】

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、令和3(2021)年4月から完全施行されました。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。

また、地方公共団体においては、その地方の自然的社会的条件の特殊性に応じて、省エネ基準のみでは省エネ性能を確保することが困難であると認める場合において、条例で、省エネ基準を強化できることとなりました。

#### **(4) 建築物の耐震改修の促進に関する法律の改正** 【H31.1 施行】

平成 30 (2018) 11 月に「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** 【H29.10 施行】

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 9 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 (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・管理に関する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。

その後、平成 29 (2017) 年 4 月に改正、同年 10 月に施行されました。地方公共団体が登録住宅等に関する供給促進計画を策定し、住宅確保要配慮者を追加することができるようになったほか、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として空き家等を登録する制度が創設されました。また、居住支援法人による入居相談・援助や家賃債務保証の円滑化など、住宅確保要配慮者の入居円滑化に関する措置が取られるようになりました。

#### **(6) 空家等対策の推進に関する特別措置法の制定** 【H27.5 完全施行】

全国的に空き家が増加しているなか、空き家に関する施策を総合的かつ計画的に推進すべく、平成 26 (2014) 年 11 月「空家等対策の推進に関する特別措置法 (空家等対策特措法)」が制定され、平成 27 (2015) 年 5 月に完全施行されました。

これにより、管理不全な空き家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き家を「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。また、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となりました。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です。

さらに、令和5（2023）年6月に一部改正、同年12月に施行され、所有者の責務強化と自治体の施策に協力する努力義務が追加されました。この中で、空家等対策の3本柱として「活用拡大」「管理の確保」「特定空家等の除去等」について対応の強化が求められています。

#### **（7）都市の低炭素化の促進に関する法律の制定** 【H24.12 施行】

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として、平成24（2014）年12月に「都市の低炭素化の促進に関する法律（エコまち法）」が施行されました。

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** 【H23.10 施行】

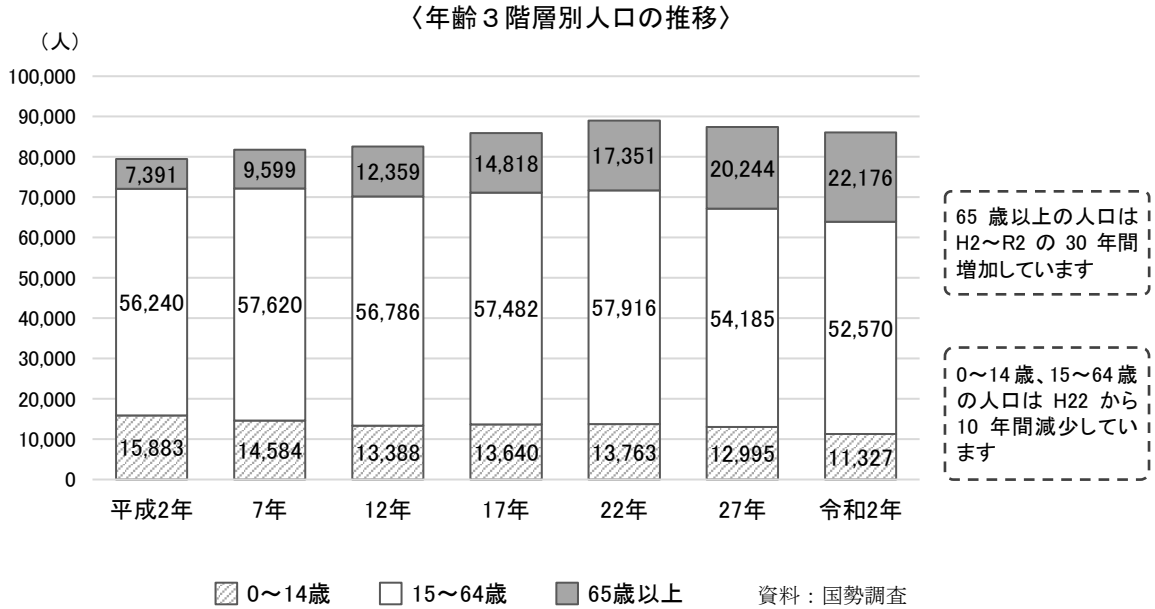
日常生活や介護に不安を抱く高齢単身・夫婦のみ世帯が特別養護老人ホームなどの施設への入所ではなく、住み慣れた地域で安心して暮らしていけるよう、平成23（2011）年10月に「高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）」の改正法が施行され、「サービス付き高齢者向け住宅」に、24時間対応の定期巡回・随時対応サービスや介護保険サービスなどを組み合わせた仕組みの普及が図られることとなりました。

また、都道府県や市町村が高齢者居住安定確保計画を策定することで、自治体独自に、サービス付き高齢者向け住宅等の登録要件を緩和あるいは強化できるようになりました。

### 3-2 住宅を取り巻く社会環境の変化と課題

#### ○少子高齢化の進展と人口減少社会の到来

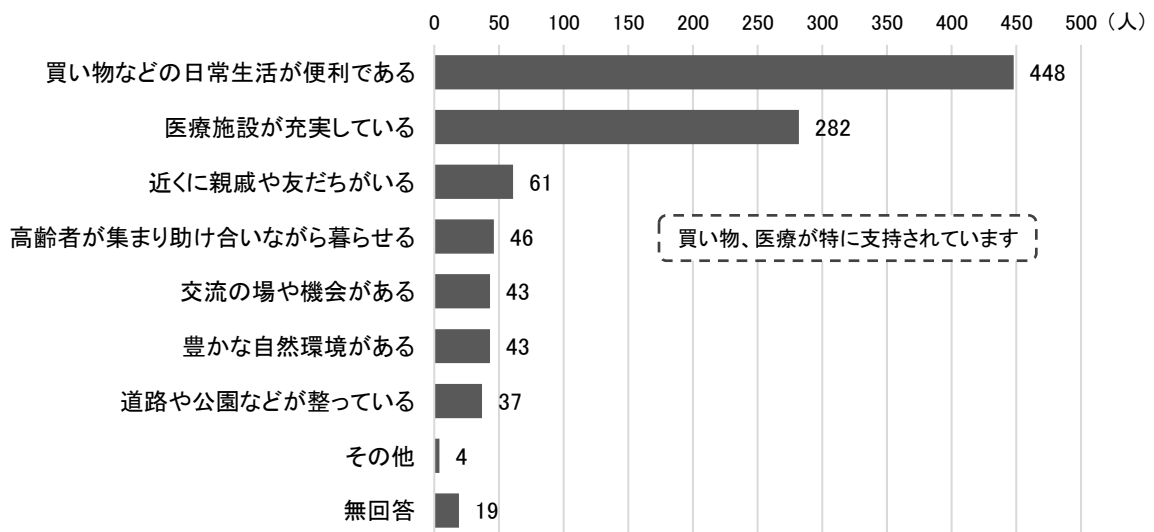
- ・御殿場市の年齢3階層別人口は、0～14歳、15～64歳の人口が減少するなか、65歳以上の人口が増加しています。この高齢化の進展により、住宅のバリアフリーやヒートショックの対策などがより一層求められています。



- ・老後の住まいの周辺環境として、買い物などの日常生活がしやすく、医療を受けられる住環境づくりが求められています。

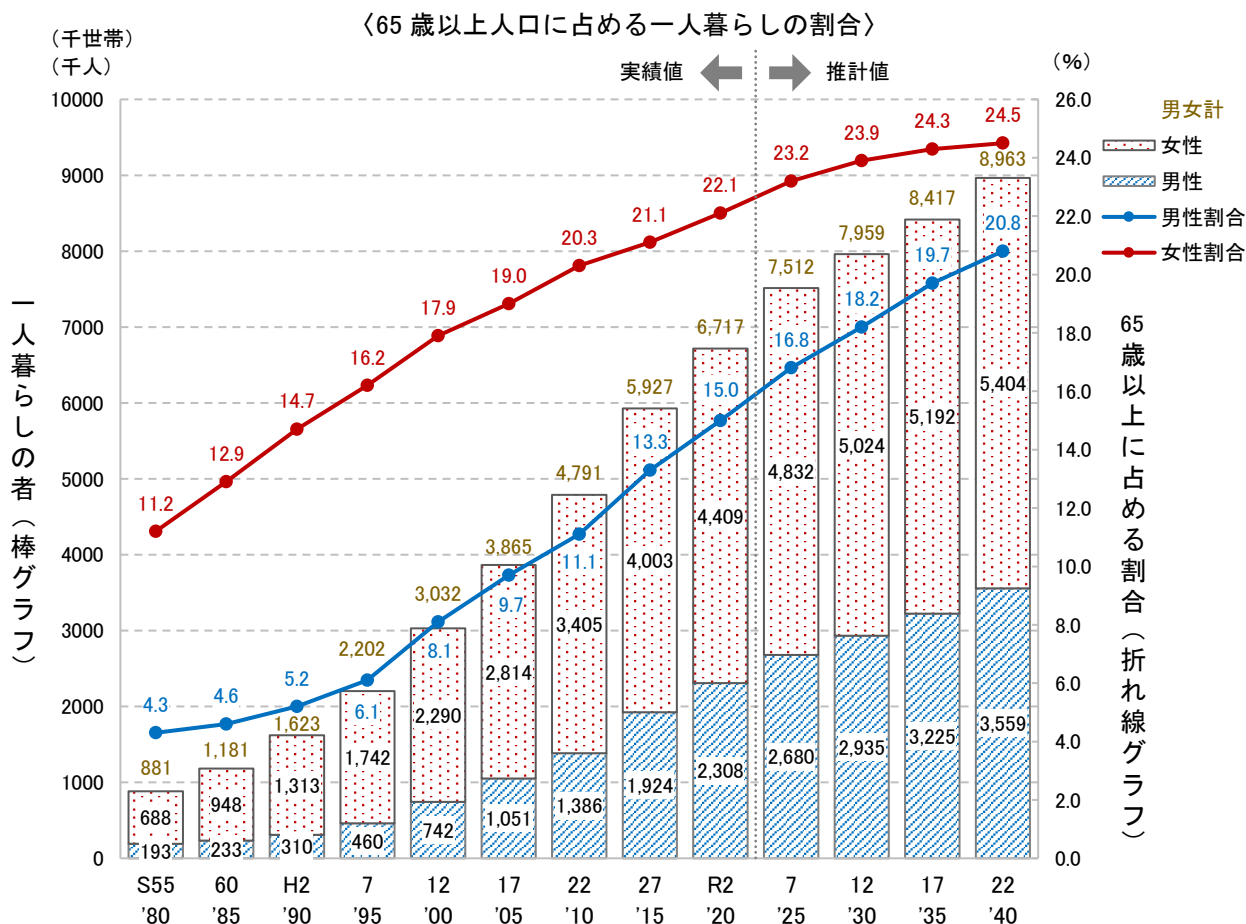
#### 〈老後の住まいの環境として重要な項目〉

問 老後の住まいの周辺環境として重要なことは次のどれですか。(2つ以内に○)





- ・内閣府の調査によると高齢者の一人暮らしや高齢者のみの世帯が増えており、その傾向は今後も続くとされていることから、引きこもりや孤立死、災害時の支援などが社会課題となり、地域の見守りが求められています。



資料：令和2年までは総務省「国勢調査」による人数、令和7年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（2018（平成30）年推計）による世帯数  
 （注1）「一人暮らし」とは、上記の調査・推計における「単独世帯」又は「一般世帯（1人）」のことを指す  
 （注2）四捨五入のため合計は必ずしも一致しない

## ○新しい住まい方への対応

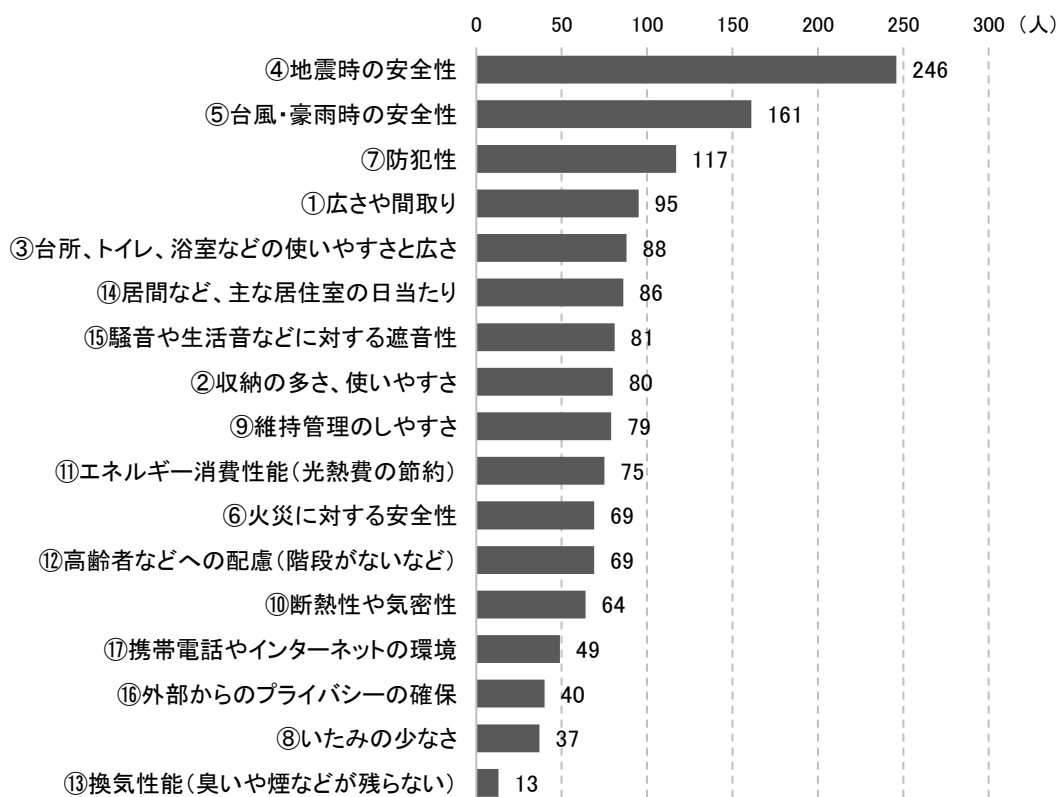
- ・コロナ禍の生活で、在宅ワークへの移行が促進された結果、テレワーク\*等を活用した地方・郊外での居住や、二地域居住等の複数地域での住まいへのニーズが定着しつつあります。
- ・Society5.0\*が進むなか、AI\*やIoT\*を取り入れた住宅設備をはじめ、オンラインによる遠隔会議やどこにいても同じ情報を得られる環境が具体化しつつあり、暮らし方が変化しつつあります。
- ・デジタル環境の充実に向けた取組などにより、御殿場への移住、定住を選択する人が増えるような取組が必要です。

## ○安全・安心な社会への関心の高まり

- ・東日本大震災の経験や、発生回数の増加が懸念されている各地の風水害を背景として、身近な防災や減災への意識が高まり、災害に備えた対策が求められています。
- ・アンケートの回答結果からも「地震時の安全性」「台風・暴風時の安全性」「防犯性」への重要性が支持されています。
- ・災害時における応急的な住宅の速やかな提供など、支援体制が求められています。

〈住環境のなかで重要だと思う項目〉

問 ①～⑰のうち、重要だと思う項目の番号をお書きください。(3つまで)



資料：R4市民アンケート調査

## ○住生活に係る産業の変化

- ・住宅産業分野においても、コロナ禍を契機として、遠隔・非接触の顧客対応やデジタル化等、DXが急速に進展しています。
- ・自宅を担保とした融資制度の普及や既存住宅の売買、リフォーム工事等を対象とした瑕疵保険の開発など、住宅金融・保険分野の新たなサービスが始まっています。

## ○気候変動問題・省エネへの対応

- ・ I P C C(気候変動に関する政府間パネル)\*から「2050 年前後に世界の CO2 排出量が正味ゼロであることが必要」との報告が公表され、脱炭素社会の実現に向けた取組が急務になっています。(御殿場市は 2020 年にゼロカーボンシティ宣言を実施)
- ・ 2030 年までに新築住宅の平均での実現が目標とされている Z E H (ネット・ゼロ・エネルギーハウス) \*への取組として断熱性・気密性の高い住宅の普及が必要となっています。
- ・ 住宅の評価については、住宅のエネルギー性能や換気性能については比較的満足度が高く、遮音性能については満足度が低い傾向があり、住宅改修時の特徴となると思われます。

### 〈住環境のなかで満足している項目〉

問 ①～⑰のうち、重要だと思う項目の番号をお書きください。(3つまで)

	R4御殿場	H30全国	R4御殿場－ H30全国
⑫高齢者などへの配慮(階段がないなど)(N=539)	52.5%	47.2%	5.3%
⑪エネルギー消費性能(光熱費の節約)(N=534)	46.6%	36.3%	10.3%
⑧いたみの少なさ(N=536)	38.8%	37.6%	1.2%
⑩断熱性や気密性(N=530)	38.7%	38.6%	0.1%
④地震時の安全性(N=536)	35.4%	43.6%	-8.2%
⑦防犯性(N=533)	34.9%	35.9%	-1.0%
⑨維持管理のしやすさ(N=533)	33.8%	27.3%	6.5%
⑬換気性能(臭いや煙などが残らない)(N=532)	33.6%	25.9%	7.7%
②収納の多さ、使いやすさ(N=535)	32.8%	35.6%	-2.8%
⑮騒音や生活音などに対する遮音性(N=537)	31.5%	42.9%	-11.4%
⑤台風・豪雨時の安全性(N=533)	30.4%	38.8%	-8.4%
⑥火災に対する安全性(N=532)	29.5%	35.3%	-5.8%
⑭居間など、主な居室室の日当たり(N=537)	25.0%	23.3%	1.7%
③台所、トイレ、浴室などの使いやすさと広さ(N=539)	24.3%	26.7%	-2.4%
⑯外部からのプライバシーの確保(N=534)	22.8%	25.6%	-2.8%
⑰携帯電話やインターネットの環境(N=531)	22.6%		
①広さや間取り(N=537)	18.2%	22.7%	-4.5%

エネルギー消費性能、換気性能の満足度が高く、遮音性が低く評価されています

資料：R4市民アンケート調査

## ○空き家等の増加と対応

- ・市内の空き家は増加傾向にあり、国・県の増加率を超えて増加しています。なかでも賃貸用の住宅の割合が多く、流動性の低下したこれらの住宅が深刻な状況とならないように、適正な管理を促進するとともに、流通を促していく必要があります。

### 〈空き家戸数の推移〉

空き家数とその割合は、全国的に増加しており、御殿場市においても、国・県を超える高水準で増えています

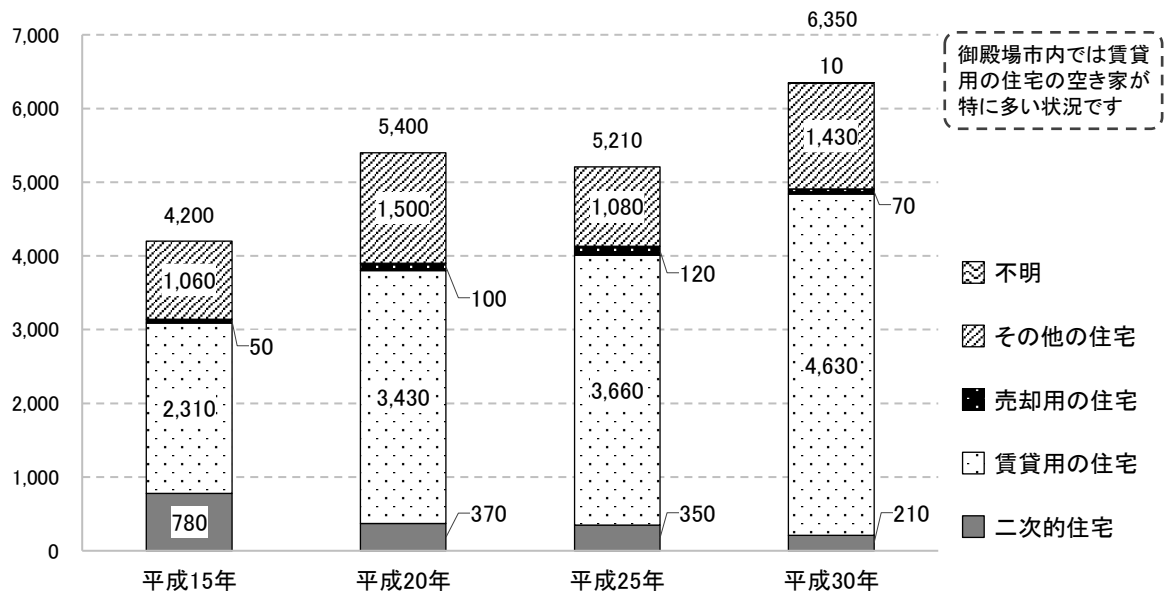
(戸)

地区	区分	H15	H20	H25	H30
全国	住宅総数	53,890,900	57,586,000	60,628,600	62,407,400
	空き家総数	6,593,300	7,567,900	8,195,600	8,488,600
	空き家率	12.2 %	13.1 %	13.5 %	13.6 %
静岡県	住宅総数	1,487,300	1,597,900	1,659,300	1,714,700
	空き家総数	201,000	226,800	270,900	281,600
	空き家率	13.5 %	14.2 %	16.3 %	16.4 %
御殿場市	住宅総数	32,460	36,770	35,840	38,280
	空き家総数	4,200	5,400	5,210	6,350
	空き家率	12.9 %	14.7 %	14.5 %	16.6 %

資料：住宅・土地統計調査

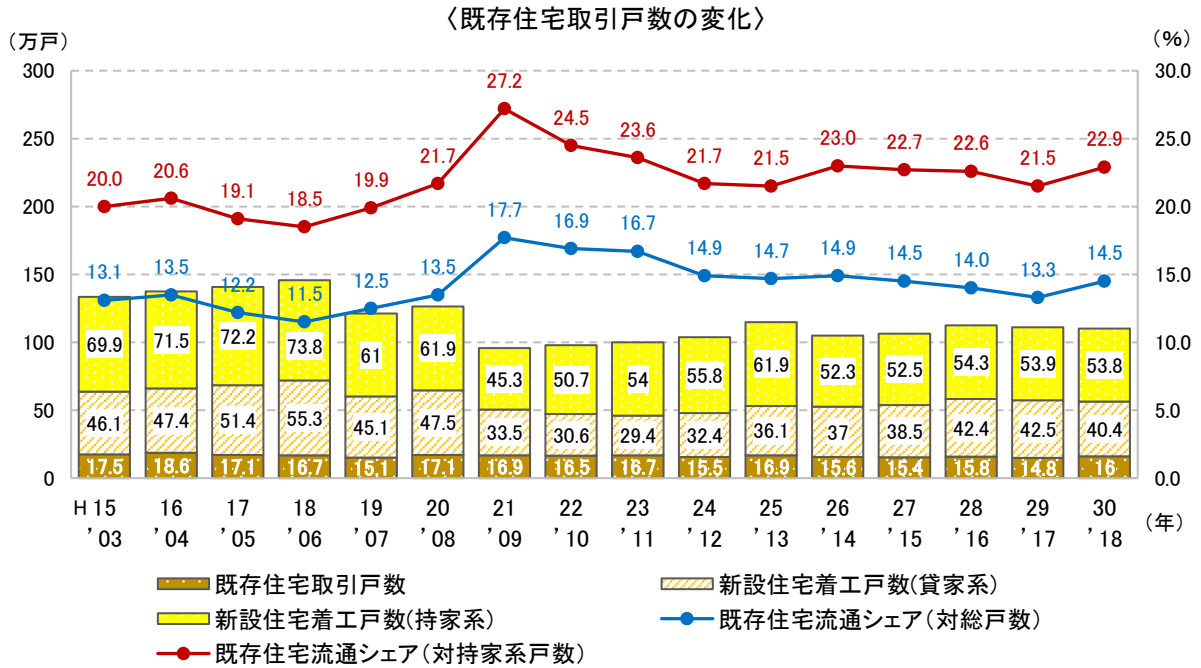
### 〈御殿場市の空き家の状況（種類別）〉

(戸)



資料：住宅・土地統計調査

- ・住生活基本計画（全国計画）によると、全国的な傾向として、旧耐震基準（S56.5.31 以前に建築確認を受けたもの）や省エネルギー基準未達成の住宅ストックが空き家全体の多くを占めています。
- ・国土交通省の資料によると既存住宅流通は横ばいで推移しており、空き家が増加を続けるなかで、特定空家等への対応が必要になっています。

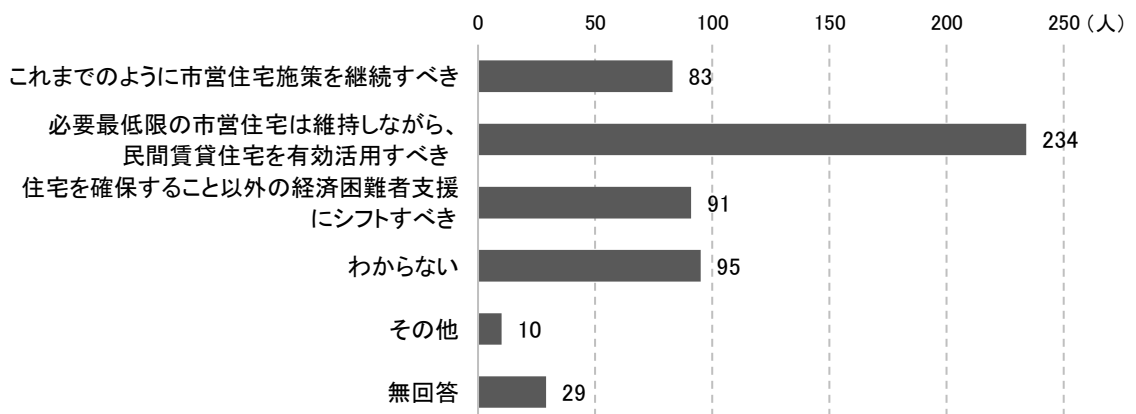


資料：住宅・土地統計調査（総務省）、住宅着工統計（国土交通省）  
 (注1) 平成10(1998)年、平成15(2003)年、平成20(2008)年、平成25(2013)年、平成30(2018)年の既存住宅流通量は1～9月分を通年に換算したもの  
 (注2) 持家系：持家、分譲住宅 賃貸系：貸家、給与住宅

- ・民間賃貸住宅の空き室がみられ、市内には十分な賃貸戸数が提供されているなか、必要最低限の市営住宅は維持しながら、民間賃貸住宅を有効に活用すべきとしている市民が多くなっています。

〈市営住宅に求める施策方針〉

問 住宅の確保が困難な世帯に対する行政の取組として、次のどの施策を支持しますか。(1つに○)



資料：R4市民アンケート調査

## 第4章 基本目標と目標別の方針

### 4-1 基本目標（将来像）

本計画では、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”住み続けたいくなる住宅・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。

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、目標年度は令和15（2033）年度とします。

#### 基本目標（将来像）

ふもと  
富士の麓で安心して豊かに住める  
“ごてんば暮らし”



## 4-2 取組の視点と目標

令和3（2021）年3月に策定された国の住生活基本計画（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（全国計画：目標3）
- 目標2** 高齢者等が自立できる住生活の実現（全国計画：目標4）
- 目標3** 住宅セーフティネット機能の確保（全国計画：目標5）

#### 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（全国計画：目標2）
- 目標5** 中古・既存住宅の循環システムの形成（全国計画：目標6）
- 目標6** 空き家の適切な管理と利活用の推進（全国計画：目標7）

#### 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（全国計画：目標1、目標8）

#### 参考 住生活基本計画（全国計画）の目標

- 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
- 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
- 目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現
- 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
- 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
- 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
- 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
- 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



## 4-3 目標の方向性

目標の方向性は以下のとおりです。

### 目標1 新婚・子育て世帯のニーズを満たす住生活の実現

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

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

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。

### 目標4 安全かつ快適で魅力ある住宅・住宅地の形成

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

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

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。

### 目標7 魅力ある地域暮らしの推進

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。



## 4-4 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り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。

### ■住宅マスタープランに関わるSDGsのゴール

アイコン	目標（ゴール）	アイコン	目標（ゴール）
	<b>1 貧困をなくそう</b> あらゆる場所のあらゆる形態の貧困を終わらせる		<b>12 つくる責任 つかう責任</b> つくる責任つかう責任 持続可能な生産消費形態を確保する
	<b>7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに</b> エネルギーをみんなにそしてクリーンに 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		<b>13 気候変動に具体的な対策を</b> 気候変動に具体的な対策を 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
	<b>9 産業と技術革新の基礎をつくろう</b> 産業と技術革新の基礎をつくろう 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		<b>15 陸の豊かさを守ろう</b> 陸の豊かさを守ろう 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
	<b>10 人や国の不平等をなくそう</b> 人や国の不平等をなくそう 各国内及び各国間の不平等を是正する		<b>17 パートナーシップで目標を達成しよう</b> パートナーシップで目標を達成しよう 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
	<b>11 住み続けられるまちづくりを</b> 住み続けられるまちづくりを 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）」

## 第5章 基本施策

### 5-1 施策体系

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、以下の施策を展開します。

#### ■施策体系

目標	方針	施策名
 <p><b>目標①</b></p> <p>新婚・子育て世帯のニーズを満たす住生活の実現</p> <p>《居住者からの視点①》</p>	<p><u>1-1</u></p> <p>若い世代の住生活の支援</p>	結婚に伴う新生活の支援
		勤労者住宅建設資金の利子補給
	<p><u>1-2</u></p> <p>身近な子育て環境の充実</p>	子育て支援拠点の機能の充実
		通学・通園路の整備
 <p><b>目標②</b></p> <p>高齢者等が自立できる住生活の実現</p> <p>《居住者からの視点②》</p>	<p><u>2-1</u></p> <p>高齢者・障がい者等に配慮した住まいの確保</p>	高齢者等に対応した市営住宅の修繕
		高齢者等が安心できる賃貸環境づくり
	<p><u>2-2</u></p> <p>暮らしやすい住環境の整備</p>	介護保険事業における住宅改修費制度
		日常生活用具給付事業による住宅改修制度 狭あい道路の解消・生活道路の臨時的整備
 <p><b>目標③</b></p> <p>住宅セーフティネット機能の確保</p> <p>《居住者からの視点③》</p>	<p><u>3-1</u></p> <p>住宅確保要配慮者に対する総合的支援</p>	金融や不動産の制度の普及啓発
		住宅確保要支援者の居住支援
	<p><u>3-2</u></p> <p>災害時の応急住宅の供給体制の確保</p>	災害時の民間賃貸住宅の活用
		災害避難者への緊急対応
		応急仮設住宅の建設
	<p><u>3-3</u></p> <p>市営住宅等の整備と適正な維持管理</p>	市営住宅等長寿命化計画の推進
市営住宅の脱炭素化の推進		
 <p><b>目標④</b></p> <p>安全かつ快適で魅力ある住宅・住宅地の形成</p> <p>《住宅ストックからの視点①》</p>	<p><u>4-1</u></p> <p>住宅等における安全な空間の確保</p>	耐震補強計画に基づく建築物の耐震化の促進
		耐震補強等への支援
		ブロック塀等の耐震改修の促進
		がけ地近接住宅等の移転支援

目標	方針	施策名
	4-2 環境・健康に配慮した 住まいづくり	新・省エネ機器の導入支援
		脱炭素化に寄与する住宅への移行支援
		浄化槽設置支援
		地域産木材の活用支援
	4-3 住まいやまちの防犯性の 向上	街頭防犯カメラ設置の促進
		防犯灯の整備
4-4 景観に配慮した 住まいづくり	景観計画に基づくまちなみの形成	
	地区計画に基づくまちづくりの推進	
    <b>目標 5</b> 中古・既存住宅の 循環システムの形成 《住宅ストックからの視点②》	5-1 良質な住宅・宅地供給	住宅性能表示制度の普及・啓発
		国県等の制度の活用
	5-2 マンションの適切な 維持管理の促進	マンション管理計画認定制度に基づく 認定
		管理組合に対する措置
  <b>目標 6</b> 空き家の適切な管理と 利活用の推進 《住宅ストックからの視点③》	6-1 空き家の未然防止と 適切な管理	所有者の意識啓発
		管理不全の空き家への対応
	6-2 空き家の利活用	空き家バンク※の運営管理
		所有者への相談体制の構築
		助成制度を活用した支援
    <b>目標 7</b> 魅力ある地域暮らしの推進 《地域暮らしと産業の視点①》	7-1 地方暮らしを選択する 世帯の支援	ふるさと就業奨励金交付事業
		遠距離通学への支援
		市街化調整区域内における集落内の 新たな宅地の創出
	7-2 御殿場暮らしの魅力発信	シティプロモーション※の推進
		御殿場への愛着の醸成
		御殿場ワーケーション※の推進
	7-3 デジタル環境の整備	テレワーク対応リフォームの促進
		D Xに関する取組の模索
	7-4 住生活産業を担う事業者等 との協働の推進	住生活に関する情報交換の実施
		ウッドマイレージ※の低減に向けた 協働

## 5-2 目標別の取組内容

目標別の方針と取組内容は以下の通りです。

### 目標 1 新婚・子育て世帯のニーズを満たす住生活の実現

〈居住者からの視点①〉

#### 方針 1-1 若い世代の住生活の支援

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に取り組みます。

施策名	取組内容
結婚に伴う新生活の支援	新婚世帯が市内で新生活を始めるための住居費用等を助成します。
勤労者住宅建設資金の利子補給	市内に自己の住宅を新築、増改築又は、中古住宅、宅地を購入する勤労者に対して、融資及び利子補給します。

#### 方針 1-2 身近な子育て環境の充実

身近にある子育て支援拠点の機能の充実や通学・通園路の整備により、子育てしやすい住環境を向上していきます。

施策名	取組内容
子育て支援拠点の機能の充実	乳幼児及びその保護者が相互の交流を行う場所を開設し、子育てについての相談、情報の提供、助言、その他の支援を行います。
通学・通園路の整備	御殿場市子供の移動経路に関する交通安全プログラムに基づき、子供の移動経路の安全確保を図ります。

## 目標 2 高齢者等が自立できる住生活の実現

〈居住者からの視点②〉

### 方針 2-1 高齢者・障がい者等に配慮した住まいの確保

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。

施策名	取組内容
高齢者等に対応した市営住宅の修繕	高齢者等に対応した市営住宅の建設、既存市営住宅のバリアフリー化、平屋住宅の改修などの検討をします。
高齢者等が安心できる賃貸環境づくり	身寄りの少ない高齢者等がスムーズに住まい（賃貸住宅）に入居できるように支援を行うほか、市営住宅をはじめとして、高齢者への見守り環境のあるコミュニティづくりを促進します。

### 方針 2-2 暮らしやすい住環境の整備

暮らしやすい住環境としていくため、介護保険事業における住宅改修、障がい者等を対象とした小規模な住宅改修を支援するほか、狭あい道路の解消など生活道路の臨時的な整備を進めます。

施策名	取組内容
介護保険事業における住宅改修費制度	介護認定の状況を踏まえて、介護保険を利用した小規模な住宅改修について、その費用を支給します。
日常生活用具給付事業による住宅改修制度	在宅で生活する身体障がい者等を対象に、住宅内の移動等を円滑にする用具で設置に小規模な住宅改修について助成を行います。
狭あい道路の解消・生活道路の臨時的整備	市民の生活の利便を確保するため、生活道路を臨時的に整備します。

## 目標 3 住宅セーフティネット機能の確保

〈居住者からの視点③〉

### 方針 3-1 住宅確保要配慮者に対する総合的支援

住宅確保要配慮者に対して、金融や不動産の制度についての普及啓発をするほか、賃貸住宅への入居支援を進めます。

施策名	取組内容
金融や不動産の制度の普及啓発	マイホーム借上げ制度やリバースモーゲージ <sup>※</sup> 等の制度の啓発により、ライフステージや世帯構成に合わせた住替えや住まいの検討を促します。 また、新たな取組として、終身建物賃貸借事業の導入について検討を進めます。
住宅確保要配慮者の居住支援	住宅確保要配慮者向け賃貸住宅（サービス付き高齢者向け住宅を含む）の情報提供をします。セーフティネット住宅については、住宅確保要配慮者居住支援法人との連携を検討します。

### 方針 3-2 災害時の応急住宅の供給体制の確保

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。

施策名	取組内容
災害時の民間賃貸住宅の活用	災害時に、県と連携し、被災者が一時的な住まいとして民間賃貸住宅を利用できる体制を確保します。
災害避難者への緊急対応	災害が発生した場合に避難する方に対して、空き部屋となっている市営住宅の迅速な提供を行います。
応急仮設住宅の建設	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。

### **方針 3-3 市営住宅等の整備と適正な維持管理**

市営住宅の効率的・効果的な維持管理を進めるため、長寿命化計画に基づいた計画的な整備・改善と修繕事業を進めるほか、脱炭素化を推進します。

施策名	取組内容
市営住宅長寿命化計画の推進	団地の適切な点検を実施するとともに、長寿命化計画に基づく計画的な整備・改善と修繕事業を実施します。
市営住宅の脱炭素化の推進	カーボンニュートラル*の実現に向けて、市営住宅の省エネ化を推進するとともに、再エネ導入を検討します。



## 目標 4 安全かつ快適で魅力ある住宅・住宅地の形成

### 〈住宅ストックからの視点①〉

#### 方針 4-1 住宅等における安全な空間の確保

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。

施策名	取組内容
耐震補強計画に基づく建築物の耐震化の促進	想定される最大クラスの地震による建築物の倒壊等の被害から一人でも多くの市民の命と財産を守るため、既存建築物の耐震診断・耐震改修を効率的に促進します。また、旧耐震基準の木造住宅については、費用の一部を補助することで、防災ベッドの設置を促進します。
耐震補強等への支援	補強計画の策定及び耐震診断改修を行う場合に補助金を交付します。（令和8年度一部終了）
ブロック塀等の耐震改修の促進	ブロック塀の撤去または改善する場合に補助金を交付します。
がけ地近接住宅等の移転支援	がけ地に隣接している住宅の安全な場所への建て替えについて補助金を交付します。

#### 方針 4-2 環境・健康に配慮した住まいづくり

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。

施策名	取組内容
新・省エネ機器の導入支援	環境への負荷が少ないエネルギーの利用に係る市民の取組を促進し、地球温暖化防止及び環境の保全を図るための補助金を交付します。
脱炭素化に寄与する住宅への移行支援	家庭用脱炭素促進機器を設置する方に対して補助金を交付します。
浄化槽設置支援	規定する区域において浄化槽を設置する方に対して補助金を交付します。
地域産木材の活用支援	新築住宅を建てる予定の方に対して、御殿場産材「ごてんぱつ木」を提供します。



### 方針 4-3 住まいやまちの防犯性の向上

街頭防犯カメラの設置や防犯灯の整備により、住まいやまちの防犯性を向上します。

施策名	取組内容
街頭防犯カメラ設置の促進	地域の犯罪抑止を目的に防犯カメラを設置する区に対して、補助金を交付します。
防犯灯の整備	区による、交通の安全及び犯罪の防止を図るための防犯灯の設置に対し補助金を交付します。

### 方針 4-4 景観に配慮した住まいづくり

魅力ある住宅・住宅地としていくため、市民・事業者・行政などの協働により、自然や歴史と住まいの良好な景観形成を進めていきます。

施策名	取組内容
景観計画に基づくまちなみの形成	市民・事業者・行政などが協働で景観形成を推進し、市独自の自然や歴史、文化等の良好な景観を守り育てていきます。
地区計画に基づくまちづくりの推進	地区ごとのきめ細やかな街づくりを目的とし、地区計画において「地区計画方針」や「地区整備計画」を定め、住みやすい街づくりを進めます。

## 目標 5 中古・既存住宅の循環システムの形成

### 〈住宅ストックからの視点②〉

#### 方針 5-1 良質な住宅・宅地供給

中古住宅の流通を促すため、住宅性能表示の普及を図るほか、住宅ストックの省エネ化を推進します。

施策名	取組内容
住宅性能表示制度の普及・啓発	住宅購入者の安心を確保するため、住宅性能表示制度の普及を図ります。 また、住宅の維持管理を推進するため、長期優良住宅関連制度の啓発を行います。
国県の制度の活用	高い省エネルギー性能を持つ住宅（ZEH水準省エネ住宅）へ改修する取組に対する支援等を活用し、住宅ストックの省エネ化を推進します。

#### 方針 5-2 マンションの適切な維持管理の促進

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。

施策名	取組内容
マンション管理計画認定制度に基づく認定	マンション管理適正化推進計画に基づき、構築した認定制度により、適正に管理されているマンションの認定を行います。
管理組合に対する措置	マンションの管理が適切に行われていない管理組合に対し、助言・指導を行います。

## 目標 6 空き家の適切な管理と利活用の推進

〈住宅ストックからの視点③〉

### 方針 6-1 空き家の未然防止と適切な管理

管理状態の良くない空き家が増えることへの弊害を防ぐため、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。

施策名	取組内容
所有者の意識啓発	空き家の状態が悪くなる前に、既存の住宅の適切な管理や相談窓口、インスペクション※などの関連制度について、ダイレクトメール等を通じて所有者の意識啓発を行います。
管理不全の空き家への対応	管理が適切にされていない空き家の所有者に指導を行います。 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。

### 方針 6-2 空き家の利活用

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。

施策名	取組内容
空き家バンクの運営管理	空き家の賃貸・売却を希望する所有者から受けた情報を利用したい方にわかりやすく提供します。
所有者への相談体制の構築	空き家所有者のお悩みに対し、関係機関との連携により、空き家（古民家を含む）の市場流通（再利用）に向けた相談体制を構築します。
助成制度を活用した支援	空き家の発生予防や活用のため、不良住宅の除却費用や改修費用を助成します。

## 目標7 魅力ある地域暮らしの推進

### 〈地域暮らしと産業の視点③〉

#### 方針7-1 地方暮らしを選択する世帯の支援

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。

施策名	取組内容
ふるさと就業奨励金交付事業	東京圏・東京圏以外からの移住の促進、及び市内企業等の人材確保対策に資する定住を支援します。
遠距離通学への支援	市内の自宅から、遠方の大学・短大・専門学校等へ通学する市民に対して、通学費用の一部を支援します。
市街化調整区域内における集落内の新たな宅地の創出	市街化調整区域内の既存集落の宅地を小規模かつ段階的に分譲し、世代バランスのとれたコミュニティを形成します。

#### 方針7-2 御殿場暮らしの魅力発信

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。

施策名	取組内容
シティプロモーションの推進	御殿場の魅力を発信し、認知度の向上や交流・定住人口の増加、地域活性化を図ります。
御殿場への愛着の醸成	市内に暮らす市民が、御殿場の魅力について改めて気付いて、ふるさと御殿場に愛着が湧くような情報を発信します。
御殿場ワーケーションの推進	豊かな自然と冷涼な気候、都心から車で約1時間という地の利を生かしたワーケーションを提案するとともに、御殿場の魅力を発信します。

### 方針 7-3 デジタル環境の整備

新型コロナウイルス感染症の蔓延を契機として普及した在宅テレワークへの支援や、住宅産業等において、今後、新たに取り組まれていく住宅産業分野でのDXに関する取組を研究します。

施策名	取組内容
テレワーク対応リフォームの促進	在宅テレワークに対応するための工事や円滑に行うための工事に対する補助制度を紹介します。
DXに関する取組の模索	DXを推進するための国・県の情報やこれを受けた民間の動きを情報収集しながら、市が取り組むことのできる新たな施策について研究し、住宅事業者等との協働を進めます。

### 方針 7-4 住生活産業を担う事業者等との協働の推進

本市の政策に関連する住生活産業の分野は建築・不動産分野をはじめ、高齢者・低所得者などの福祉分野、子育て分野などの多岐に渡ります。

計画の推進においては、国や県、近隣市町との協力だけではなく、住生活産業に関連する企業や民間団体等との連携が不可欠であることから、協働による取組を推進します。

施策名	取組内容
住生活に関する情報交換の実施	本市を含む地域の住生活産業の実態や動向、行政が実施する住生活に関連する政策との整合などについて、定期的に意見交換していく機会を設けます。
ウッドマイレージの低減に向けた協働	民間市場における“ごてんばっ木”の利用促進や、公共事業における地域産材の利用に努めることで、ウッドマイレージで表わされる環境負荷の低減を、官民協働により推進します。

### 5-3 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。

#### ■成果指標

成果指標	基準値 (R4)	中間値 (R10)	目標値 (R15)	備考
勤労者住宅建設資金 利用件数 [方針1-1]	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）
高齢者等に対応した 市営住宅の棟数 [方針2-1]	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）
市営住宅の除却戸数 [方針3-3]	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）
ブロック塀等の改善 総延長 [方針4-1]	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
管理計画の認定数 [方針5-2]	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）
空き家の登録件数 [方針6-2]	2 件	30 件	60 件	空き家バンクの登録件数（累計）
市街化調整区域内の 宅地の分譲 [方針7-1]	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）

## 第6章 御殿場市マンション管理適正化推進計画

### 6-1 計画策定の背景

国内のマンションのうち、築40年を超えるマンションは、令和2（2020）年度末時点の103万戸から10年後には約2.2倍の232万戸、20年後には約3.9倍の405万戸となるなど、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込みとなっています。

このため、急増するこれらのマンションの老朽化を抑制し、維持管理の適正化や老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題となっています。

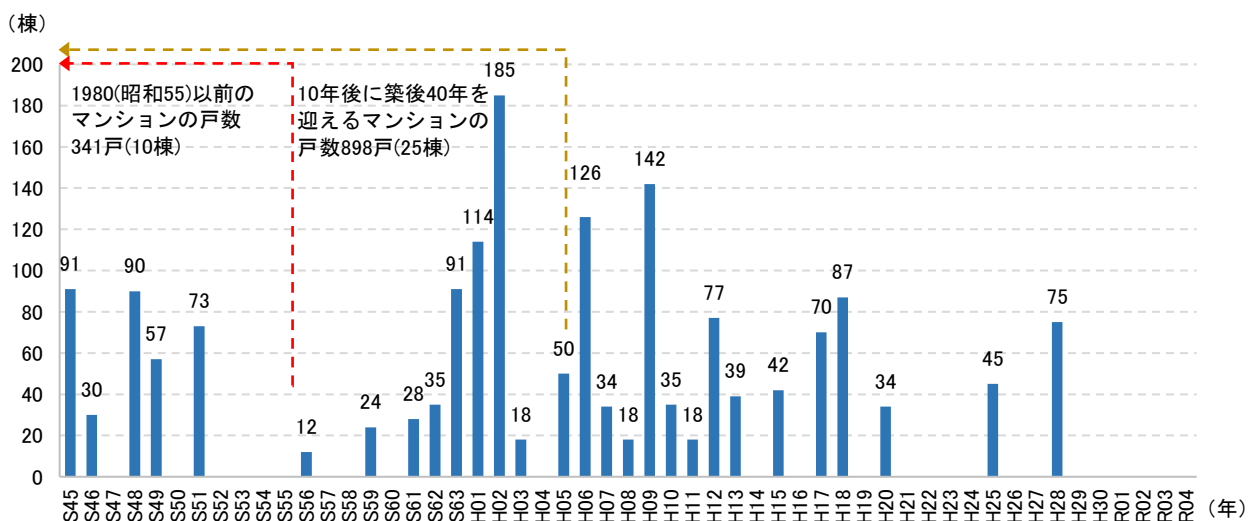
このような状況を踏まえて、国では令和2年に2つの法律を改正しました。1つは「マンション管理適正化法」で、この改正のなかで地方自治体のマンション管理適正化推進計画の策定が位置づけられ、認定マンション制度や適正化のための指導・助言等を行うことができるようになりました。2つ目は「マンション建替円滑化法」で、改正により老朽化が進み維持管理が困難なマンションの再生に向け、除却に係る認定対象を拡充しています。

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。

上記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。

■市内分譲マンションの築年数と戸数



資料：分譲マンションの管理に関するアンケート調査より作成

## ① 市内マンションの管理の適正化に関する目標

(目標像)

## 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

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。

## ■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



## ② 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

市内における分譲マンションの管理状況を把握するため、管理組合を対象に「分譲マンションの管理に関する実態調査」を実施します。

また、アンケートの回答がないマンションに対しては、現地での目視や関係課と調整しながら区分所有者等へのヒアリング調査を検討していきます。

## ③ 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

マンション管理適正化法に基づき、管理計画の認定事務を実施するとともに、必要に応じて、マンション管理適正化指針に即し、助言・指導等を行います。

なお、実態調査を踏まえ、施策の充実を図ることについて、検討します。

## ④ 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

本市のマンション管理適正化指針については、国のマンション管理適正化指針と同様の内容とします。

## ⑤ 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

静岡県及び県内市町で構成する「静岡県マンション管理適正化推進協議会」を通じて、マンション管理セミナーや相談会等の施策を県及び市が連携し実施します。マンション管理適正化に関する情報について、市窓口やホームページ等において提供するとともに、普及・啓発に努めます。

## ⑥ 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。

## ⑦ 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

管理計画の認定事務の運用にあたり、マンションの管理者等による認定申請の際には、（公財）マンション管理センターの管理計画認定手続き支援サービスを利用し、事前確認適合証の添付を要件とします。

なお、管理計画の認定は5年ごとの更新制であり、更新をしなければ認定の効力は失われます。また、認定期間中の管理計画変更時には再度認定申請が必要となります。

（有効期限は延長されません。）

参考 国が定める「マンション管理適正化指針」の概要

(別紙1) 助言・指導・勧告を行う判断基準の目安	(別紙2) 管理計画認定の基準
<b>○管理組合の運営</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理者等が定められていない</li> <li>・集会（総会）が開催されていない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理者等及び監事が定められている</li> <li>・集会（総会）が定期的開催されている</li> </ul>
<b>○管理規約</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理規約が存在しない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理規約が作成されている</li> <li>・管理規約にて下記について定めている</li> <li>・緊急時等における専有部分の立入り</li> <li>・修繕等の履歴情報の保管</li> <li>・管理組合の財務・管理に関する情報の提供</li> </ul>
<b>○管理組合の経理</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理費と修繕積立金の区分経理がされていない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理費と修繕積立金の区分経理がされている</li> <li>・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない</li> <li>・修繕積立金の滞納に適切に対処されている</li> </ul>
<b>○長期修繕計画の作成及び見直し等</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・修繕積立金が積み立てられていない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期修繕計画（標準様式準拠）の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金が集会（総会）で決議されている</li> <li>・長期修繕計画が7年以内に作成又は見直しがされている</li> <li>・長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている</li> <li>・長期修繕計画において将来の一時金の徴収を予定していない</li> <li>・長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でない</li> <li>・計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている</li> </ul>
<b>○その他</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられている</li> <li>・都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものである</li> </ul>

## 第7章 計画の推進に向けて

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

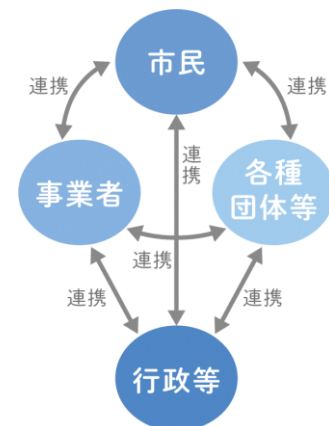
住生活に関連する各種統計データについては、現状把握を定期的に行います。

### 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。

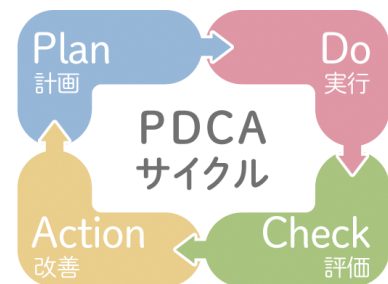
### ③ 関係者との情報共有

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。





## 參考資料

## ① 市民アンケート調査結果

### (1) 実施概要

#### ① 調査方法

- 調査名： 第2次御殿場市住宅マスタープラン策定に向けた市民アンケート調査
- 調査対象： 20歳以上の御殿場市民1,500人（住民基本台帳から無作為抽出）
- 調査期間： 令和4年11月（返信の回答期間は2週間とする）
- 調査方法： 郵送調査・自記式アンケート、WEB回答

#### ② 回収状況

配布数	回収数	有効回収数	有効回収率
1,500 票	546 票	542 票	36.1%

#### ③ 回答者の属性

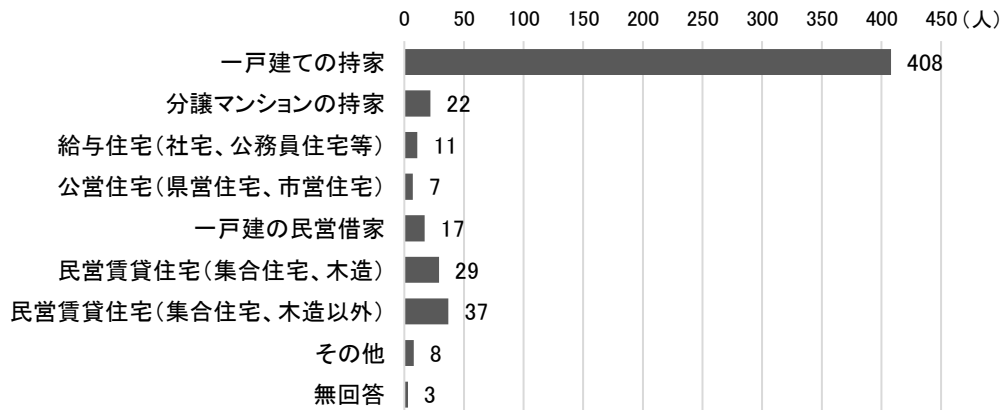
単位：％ 括弧内は実数、無回答の結果を除く

<b>性別</b>			
男性 43.2 (234)	女性 55.0 (298)	回答しない 0.9 (5)	
<b>年代</b>			
20～29 歳 8.9 (48)	30～39 歳 11.6 (63)	40～49 歳 15.3 (83)	
50～59 歳 15.3 (83)	60～69 歳 22.0 (119)	70 歳以上 25.8 (140)	
<b>居住地区</b>			
御殿場 46.7 (253)	富士岡 18.8 (102)	原里 17.0 (92)	
玉穂 9.6 (52)	印野 2.0 (11)	高根 4.1 (22)	
<b>家族構成</b>			
夫婦のみ 24.5 (133)	夫婦と子どものみ 31.9 (173)	夫婦とその親のみ 3.1 (17)	
父親または母親のみ 5.9 (32)	三世帯 17.0 (92)	単身 10.1 (55)	
その他 5.9 (32)			
<b>世帯主</b>			
世帯主である 47.4 (257)	世帯主ではない 51.8 (281)		
<b>家族の人数（本人も含む）</b>			
1 人 8.9 (48)	2 人 28.0 (152)	3 人 20.3 (110)	
4 人 19.2 (104)	5 人 10.7 (58)	6 人以上 11.6 (63)	
<b>65 歳以上の家族（本人も含む）</b>			
いる 57.5 (257)	いない 40.5 (219)		
<b>15 歳未満の家族</b>			
いる 28.8 (156)	いない 67.0 (363)		
<b>通勤（通学）先</b>			
自宅（自営） 5.7 (31)	御殿場市内 38.2 (207)	静岡県内 18.1 (98)	
県外 4.6 (25)	通勤も通学もしていない 29.3 (159)		
<b>通勤（通学）の主な交通手段（最も距離の長いもの）</b>			
徒歩 7.0 (38)	自転車 3.9 (21)	バイク 1.3 (7)	
自家用車 56.8 (308)	バス 0.9 (5)	電車 4.4 (24)	

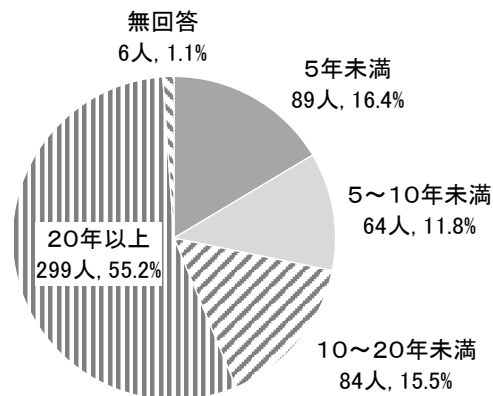
## (2) 調査結果 (抜粋)

### 現在お住まいの住宅やそのまわりの環境について

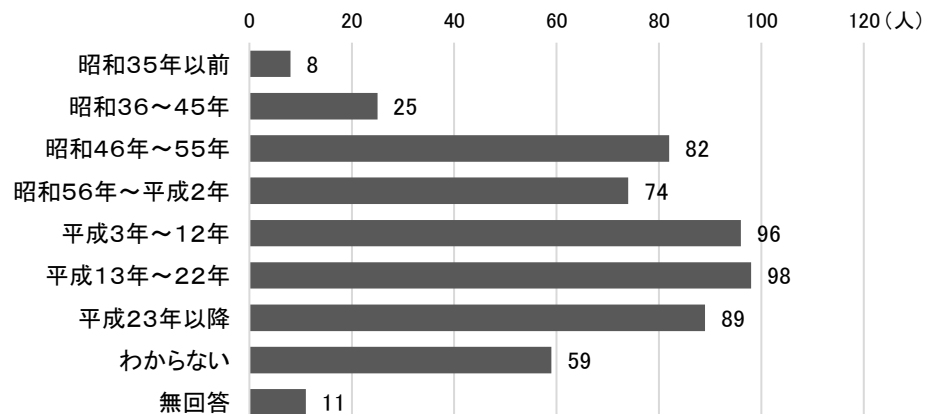
問1 現在お住まいの住宅は次のどれにあたりますか。(1つに○)



問2 現在の場所にお住まいになって何年になりますか。現住宅が建て替えの場合には、建替え前も含めた年数でお答えください。(1つに○)



問3 現在お住まいの住宅の建築時期はいつですか。(1つに○)



問4-1 現在お住まいの住宅について、どの程度満足していますか。(各1つに○)

	R4御殿場	H30全国	R4御殿場－ H30全国
⑫高齢者などへの配慮(階段がないなど)(N=539)	52.5%	47.2%	5.3%
⑪エネルギー消費性能(光熱費の節約)(N=534)	46.6%	36.3%	10.3%
⑧いたみの少なさ(N=536)	38.8%	37.6%	1.2%
⑩断熱性や気密性(N=530)	38.7%	38.6%	0.1%
④地震時の安全性(N=536)	35.4%	43.6%	-8.2%
⑦防犯性(N=533)	34.9%	35.9%	-1.0%
⑨維持管理のしやすさ(N=533)	33.8%	27.3%	6.5%
⑬換気性能(臭いや煙などが残らない)(N=532)	33.6%	25.9%	7.7%
②収納の多さ、使いやすさ(N=535)	32.8%	35.6%	-2.8%
⑮騒音や生活音などに対する遮音性(N=537)	31.5%	42.9%	-11.4%
⑤台風・豪雨時の安全性(N=533)	30.4%	38.8%	-8.4%
⑥火災に対する安全性(N=532)	29.5%	35.3%	-5.8%
⑭居間など、主な居住室の日当たり(N=537)	25.0%	23.3%	1.7%
③台所、トイレ、浴室などの使いやすさと広さ(N=539)	24.3%	26.7%	-2.4%
⑯外部からのプライバシーの確保(N=534)	22.8%	25.6%	-2.8%
⑰携帯電話やインターネットの環境(N=531)	22.6%		
①広さや間取り(N=537)	18.2%	22.7%	-4.5%

問4-2 上記①～⑰のうち、重要だと思う項目の番号をお書きください。(3つまで)

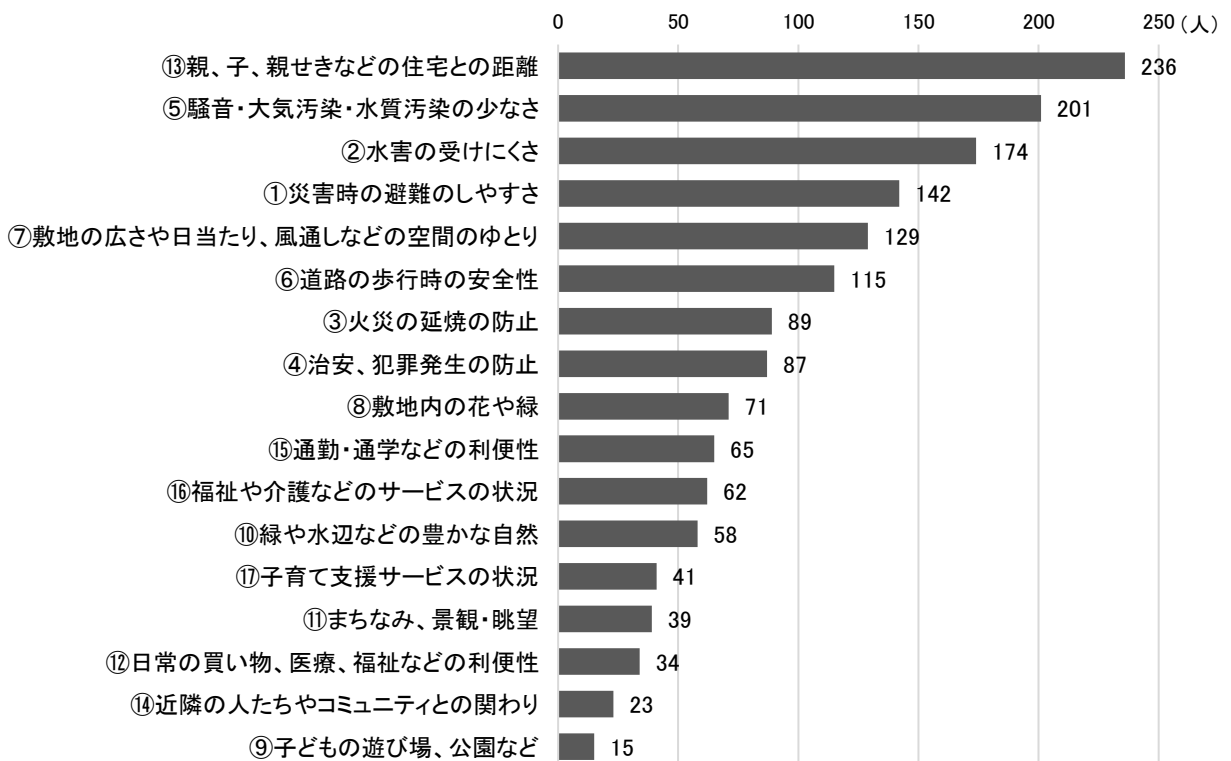




問5-1 現住宅のまわりの環境について、どの程度満足していますか。(各1つに○)

	R4御殿場	H30全国	R4御殿場－ H30全国
⑨子どもの遊び場、公園など(N=529)	38.9%	34.2%	4.7%
⑥道路の歩行時の安全性(N=539)	38.8%	36.7%	2.1%
⑰子育て支援サービスの状況(該当する方のみ)(N=162)	37.7%	34.2%	3.5%
⑫日常の買い物、医療、福祉などの利便性(N=537)	36.1%	25.1%	11.0%
③火災の延焼の防止(N=536)	31.7%	38.4%	-6.7%
⑯福祉や介護などのサービスの状況(※該当する方のみ)(N=155)	30.3%	27.0%	3.3%
⑬親、子、親せきなどの住宅との距離(N=533)	29.1%	28.2%	0.9%
⑮通勤・通学などの利便性(※該当する方のみ)(N=359)	29.0%	24.2%	4.8%
⑪まちなみ、景観・眺望(N=536)	27.6%	26.3%	1.3%
④治安、犯罪発生の防止(N=535)	26.0%	19.0%	7.0%
⑦敷地の広さや日当たり、風通しなどの空間のゆとり(N=535)	23.6%	26.8%	-3.2%
⑩緑や水辺などの豊かな自然(N=535)	23.6%	25.2%	-1.6%
⑭近隣の人たちやコミュニティとの関わり(N=534)	23.4%	21.8%	1.6%
⑤騒音・大気汚染・水質汚染の少なさ(N=534)	23.0%	29.7%	-6.7%
⑧敷地内の花や緑(N=536)	21.3%	0.0%	
①災害時の避難のしやすさ(N=535)	18.7%	34.3%	-15.6%
②水害の受けにくさ(N=536)	14.9%	23.8%	-8.9%

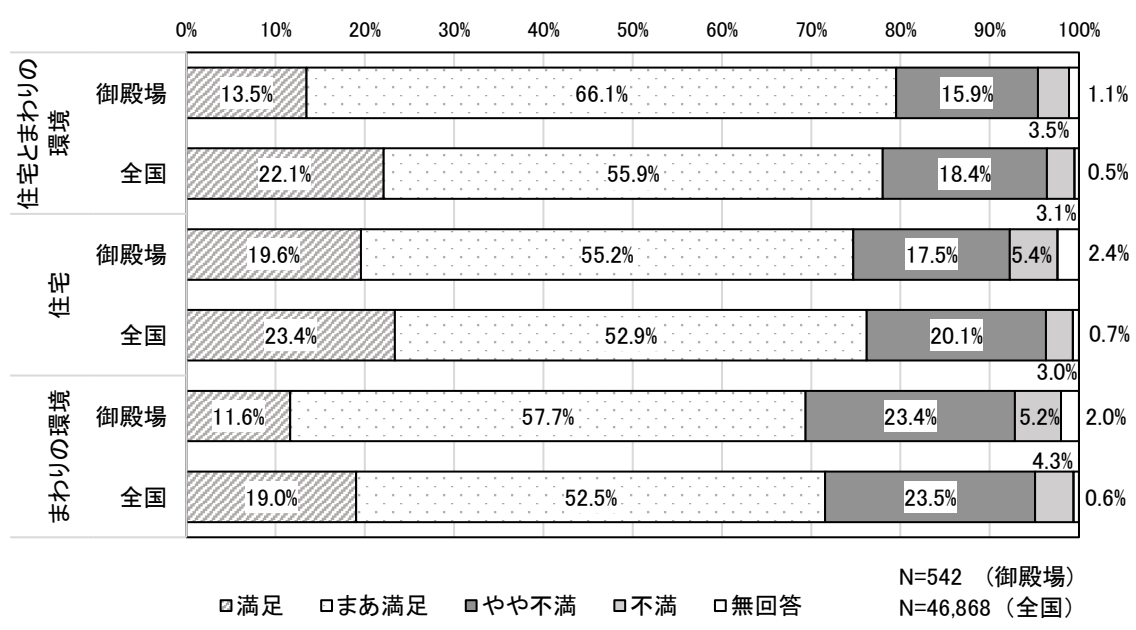
問5-2 上記①～⑰のうち、重要だと思う項目の番号をお書きください。(3つまで)



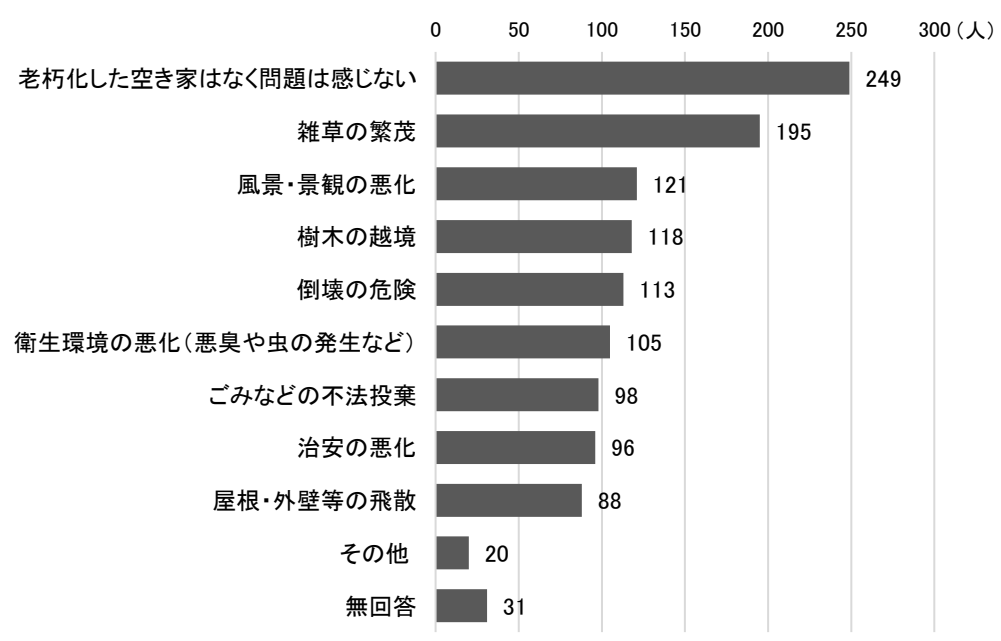
問6-1 現在お住まいの住宅と、住宅のまわりの環境に対する総合的な満足度について、当てはまるものをお答えください。(1つに○)

問6-2 上記6-1のうち住宅に対する満足度について、当てはまるものをお答えください。(3つまで)

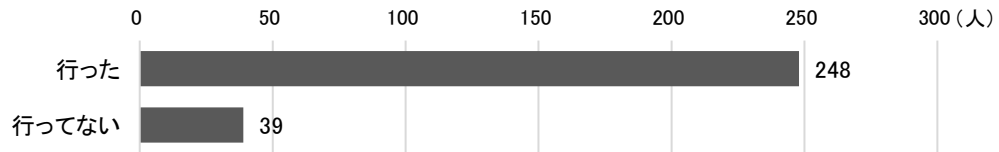
問6-3 上記6-1のうち住宅のまわりの環境に対する満足度について、当てはまるものをお答えください。(1つに○)



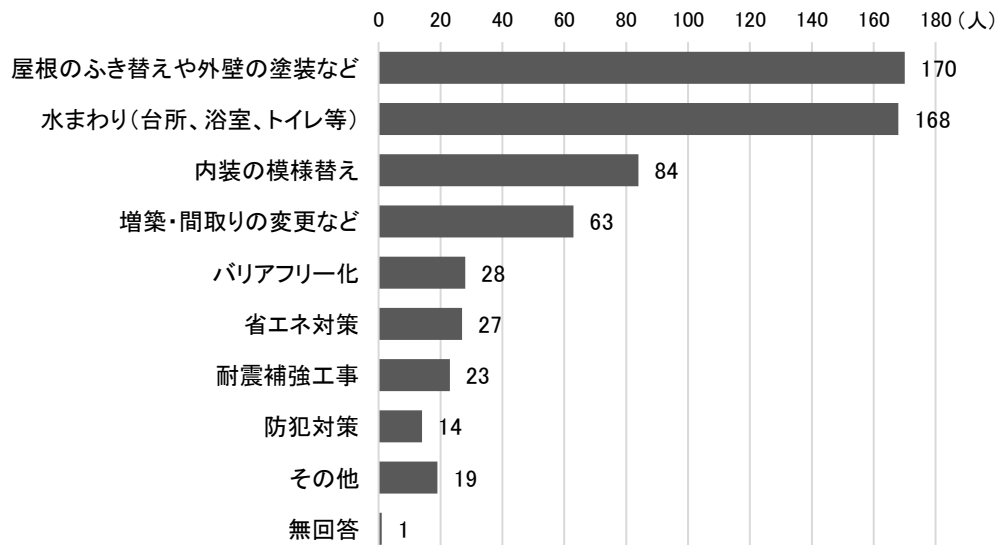
問7 あなたのお住まいの周囲にある老朽化した空き家についてどのような課題を感じていますか。(あてはまるものすべてに○)



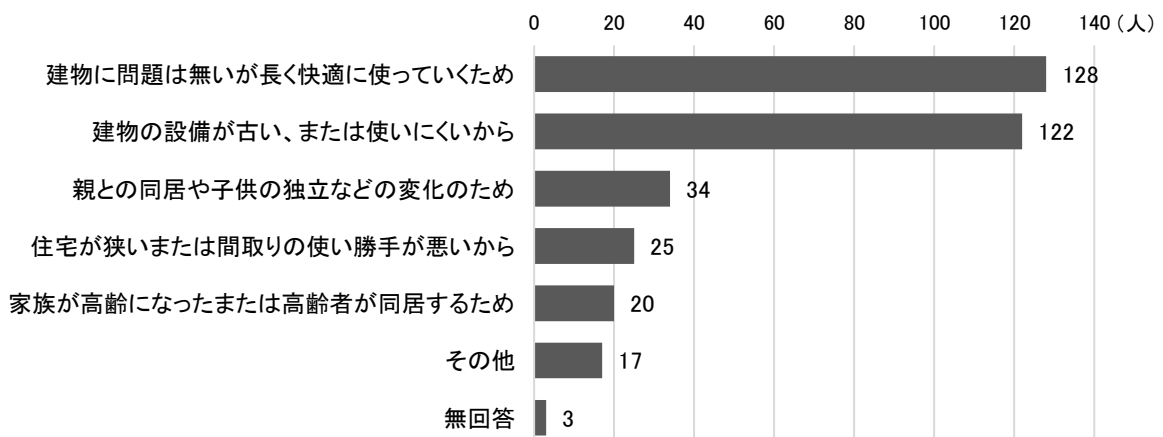
問8 持家（一戸建て、分譲マンション）にお住まいの方にお聞きします。これまでに何らかのリフォームを行いましたか。（1つに○）



問9 どのようなリフォームを行いましたか。（あてはまるものすべてに○）



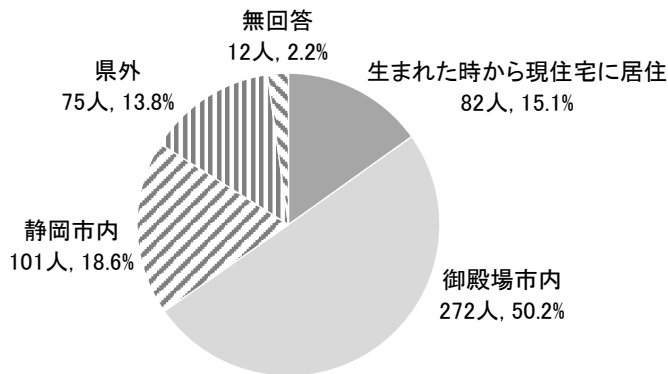
問10 リフォームを行った理由は次のどれですか。（あてはまるものすべてに○）



## 現住宅に入居する直前のお住まいについて

問 11 現住宅に入居する前はどこにお住まいでしたか。

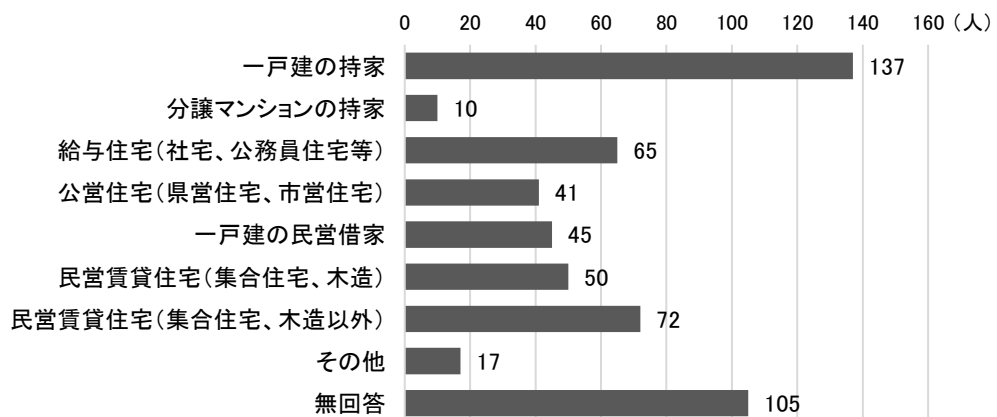
(1つに○)



上位3位 抜粋	地区名	票数
県外	神奈川県	17
	東京都	9
	愛知県	7
県内	裾野市	25
	小山町	23
	富士岡	21
市内	新橋	28
	萩原	22
	御殿場	17

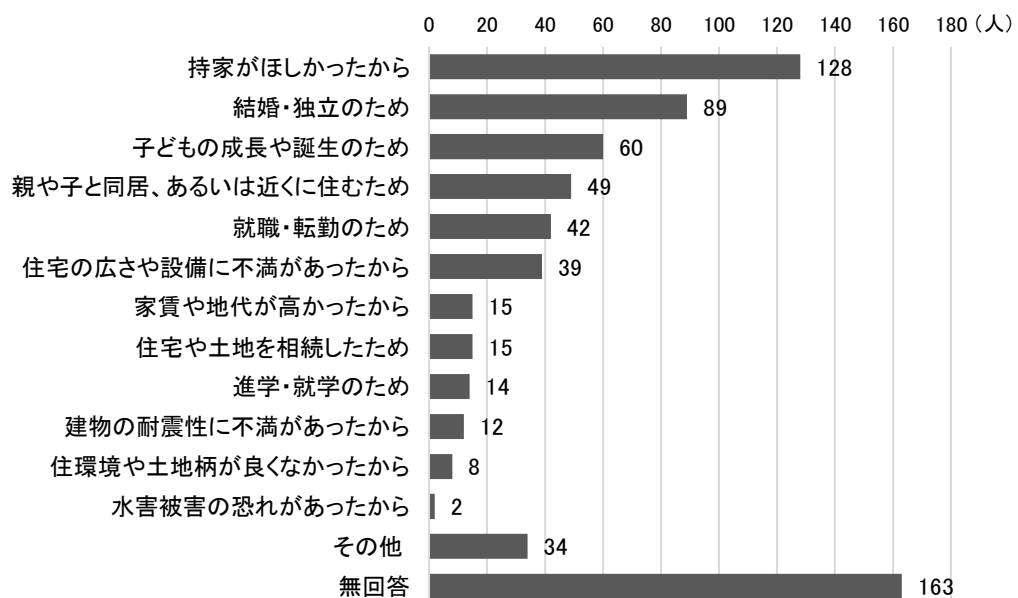
問 12 そのとき（現住宅に入居する直前）の住宅は次のどれでしたか。

(1つに○)



問 13 現住宅への住み替え理由は次のどれですか。

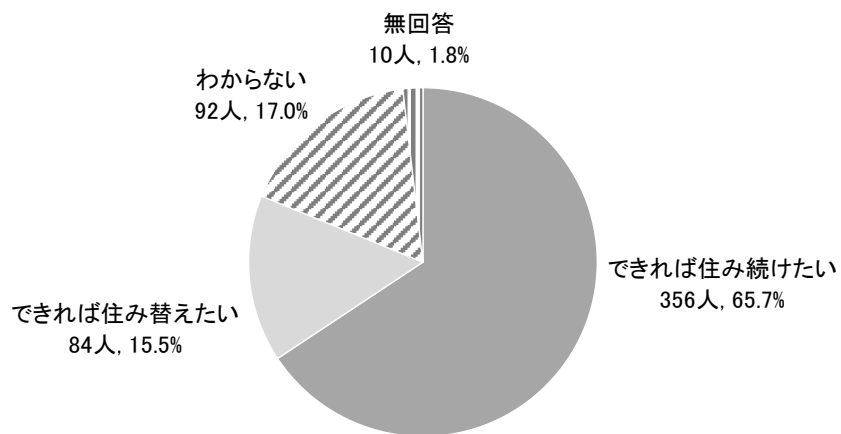
(主な理由2つ以内に○)



## 現住宅への定住意向について

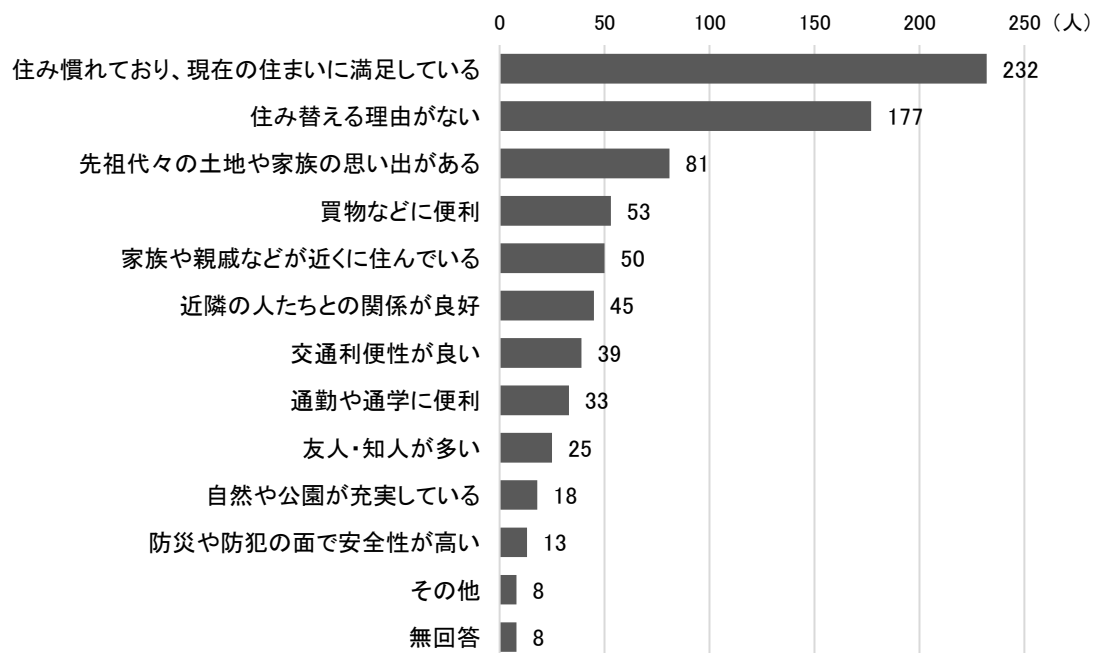
問 14 今後も現在のお住まいに住み続ける予定ですか。

(1つに○)

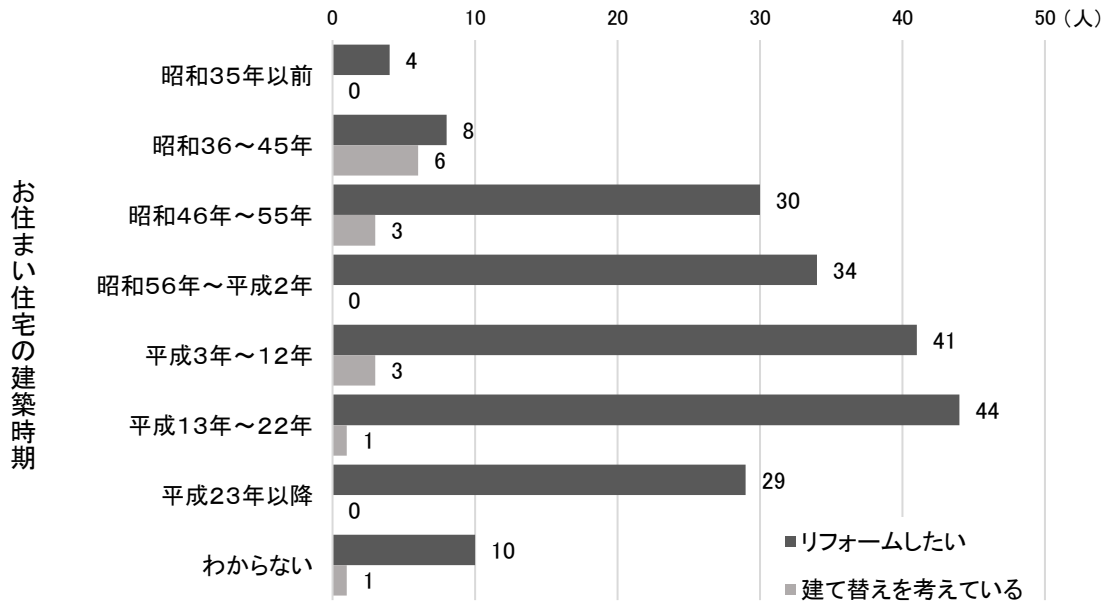


問 15 今後も現在のお住まいに住み続ける予定ですか。

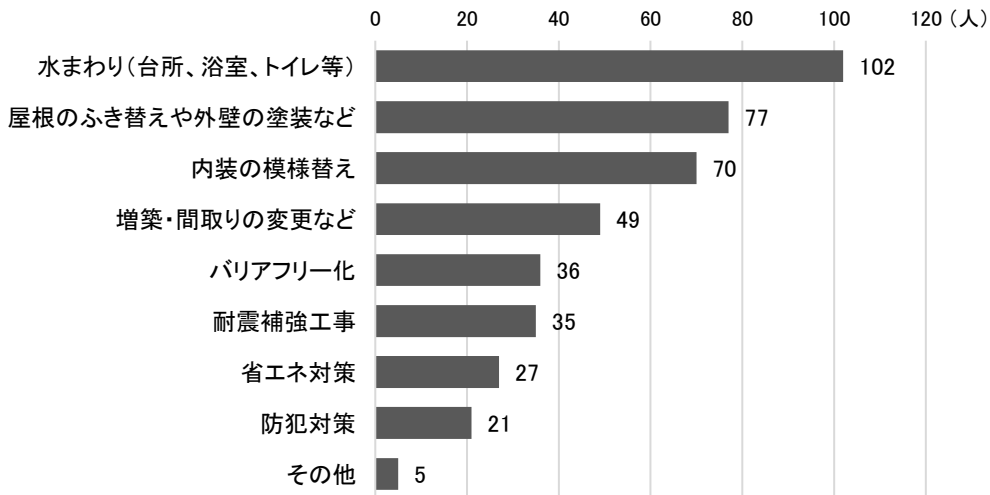
(1つに○)



問 16-1 今後 10 年間に、リフォームをしたいと思いますか。借家の方（問 1 で「3」～「8」と回答された方）は、持家と考えてご回答ください。（1 つに○）

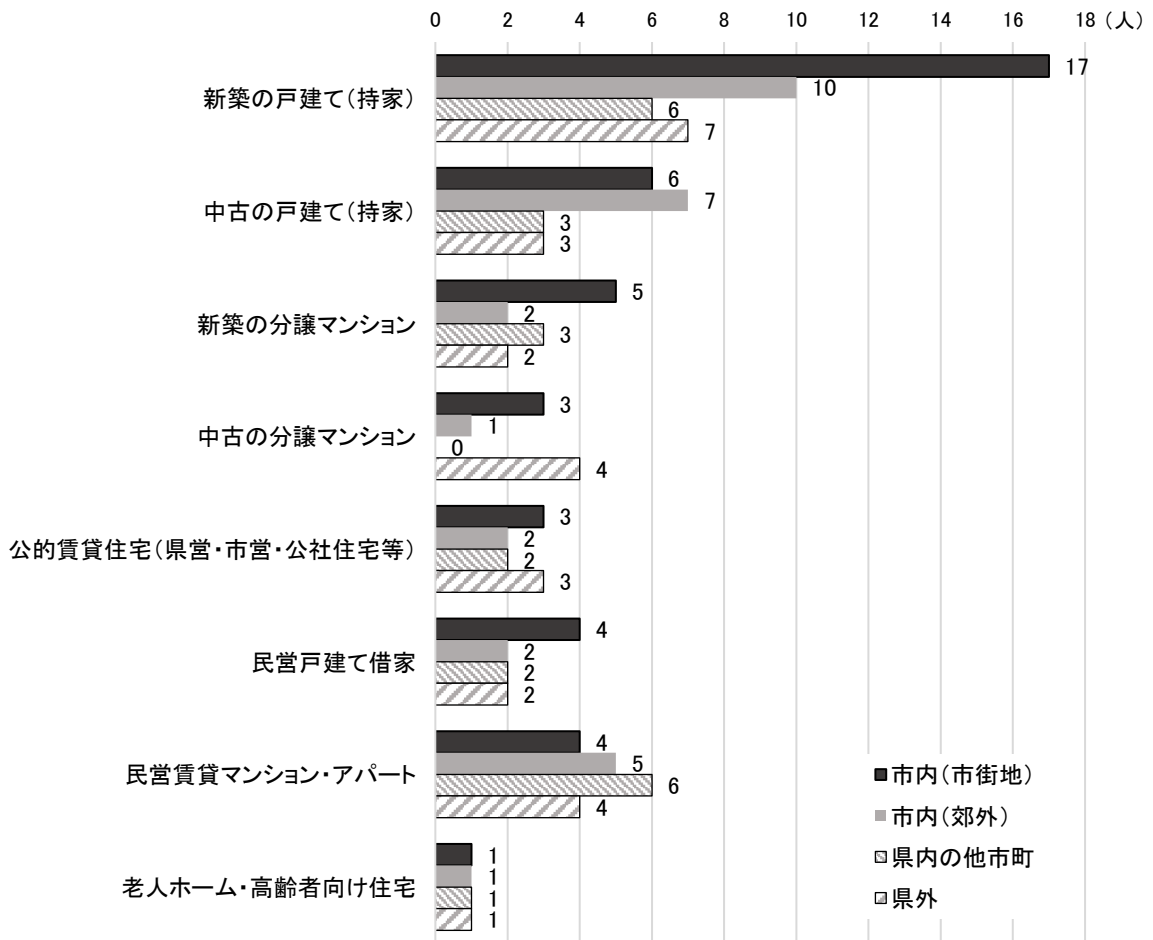


問 16-2 上記 16-1 で「1.リフォームしたい」を選んだ方にお聞きします。どのような内容のリフォームをしたいと思いますか。（あてはまるものすべてに○）

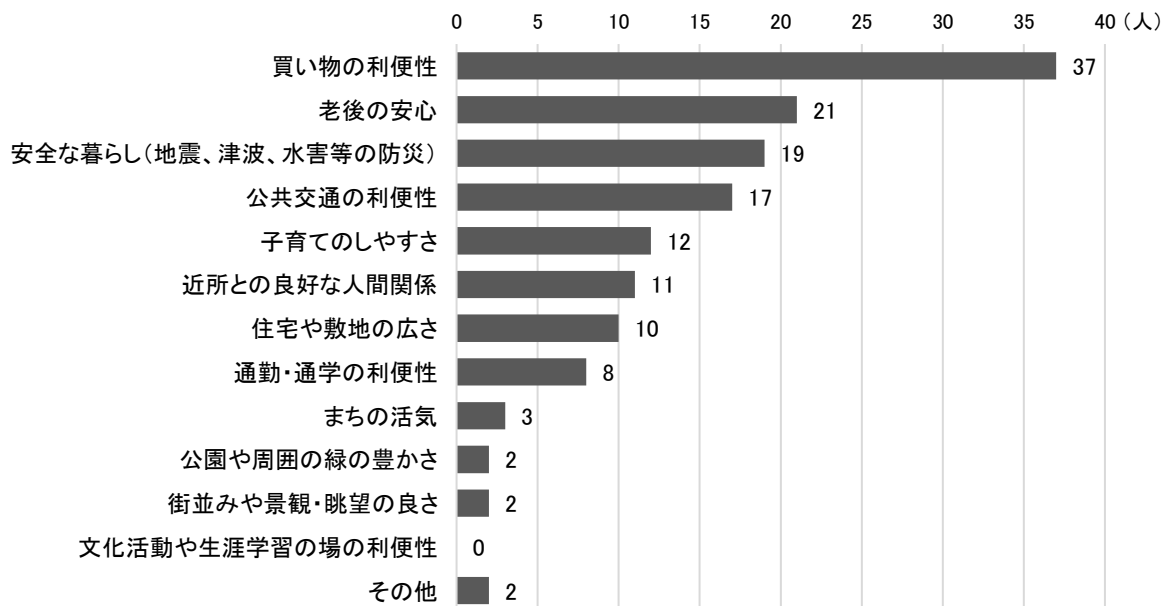


問 17 住み替え先の住まいとして次のどれをお考えですか。  
 (住み替え先の候補となるものすべてに○)

問 18 どこへ転居したいですか。  
 (1つに○)

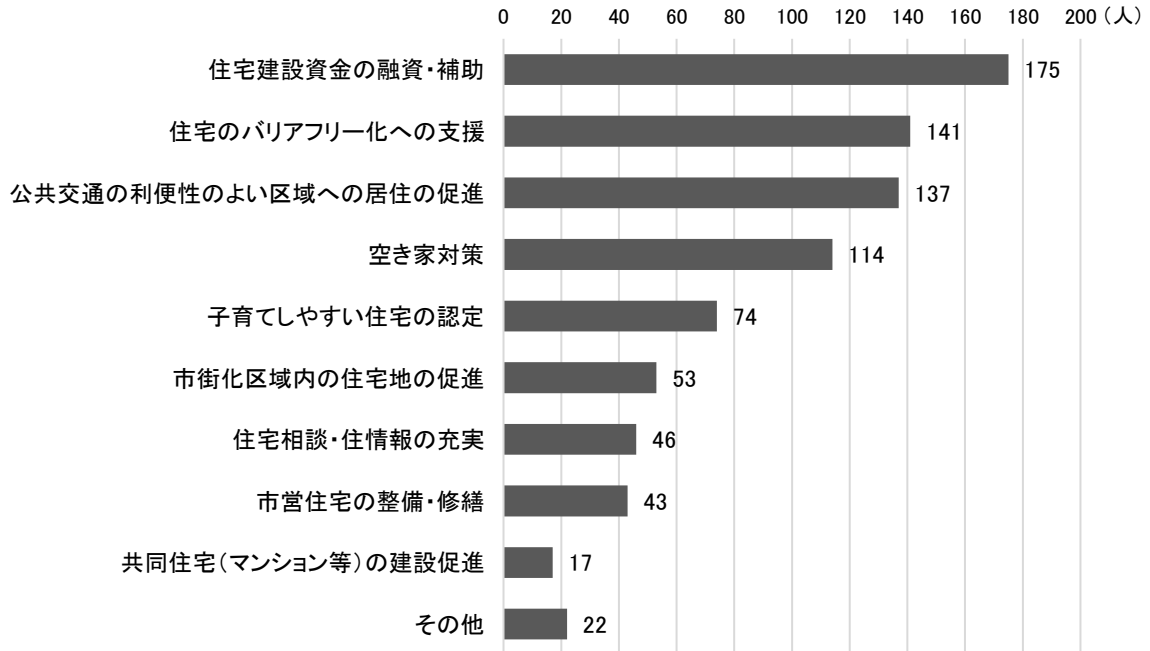


問 19 住み替え先に求める環境として何が必要ですか。  
 (2つ以内に○)

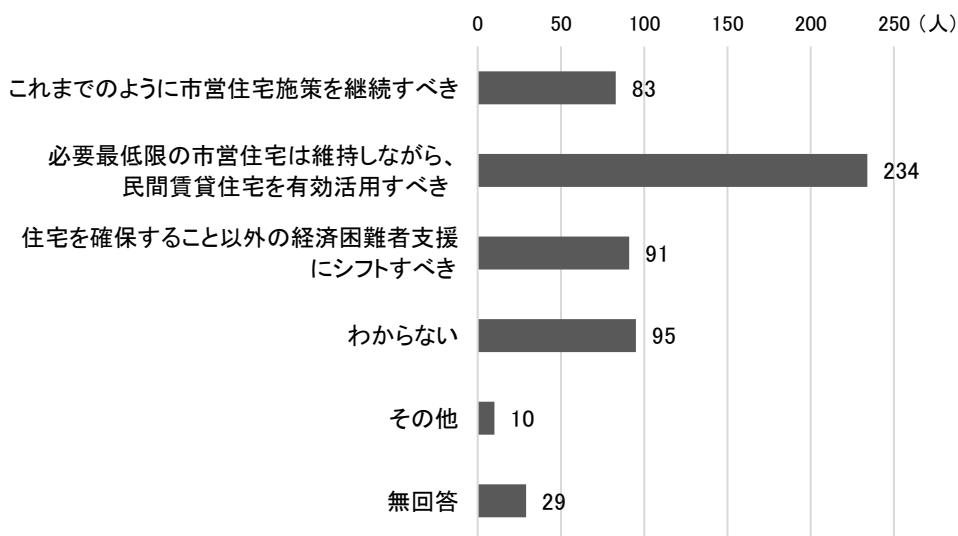


今後の住まいや住宅整備のあり方について

問 20 今後の御殿場市の住まい関連施策として、どのような取組が必要だと思いますか。  
(2つ以内に○)

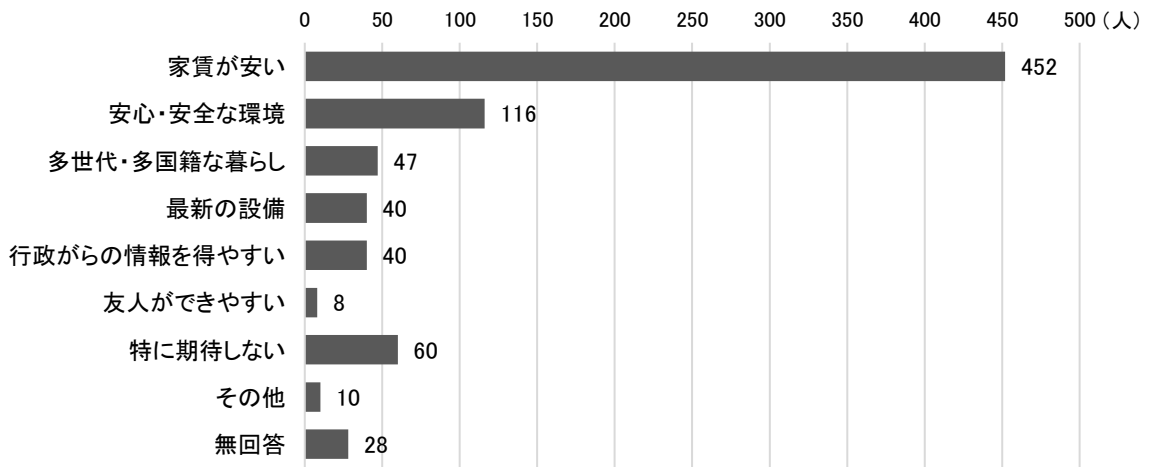


問 21 御殿場市では、これまで、経済的な理由で住宅の確保が困難な世帯を対象として、比較的に安い居住費で住宅(市営住宅)を整備・提供してきました。一方、民間賃貸住宅では近年空き室の増加も見られ、十分な住戸数が提供されています。あなたは、住宅の確保が困難な世帯に対する行政の取組として、次のどの施策を支持しますか。  
(1つに○)



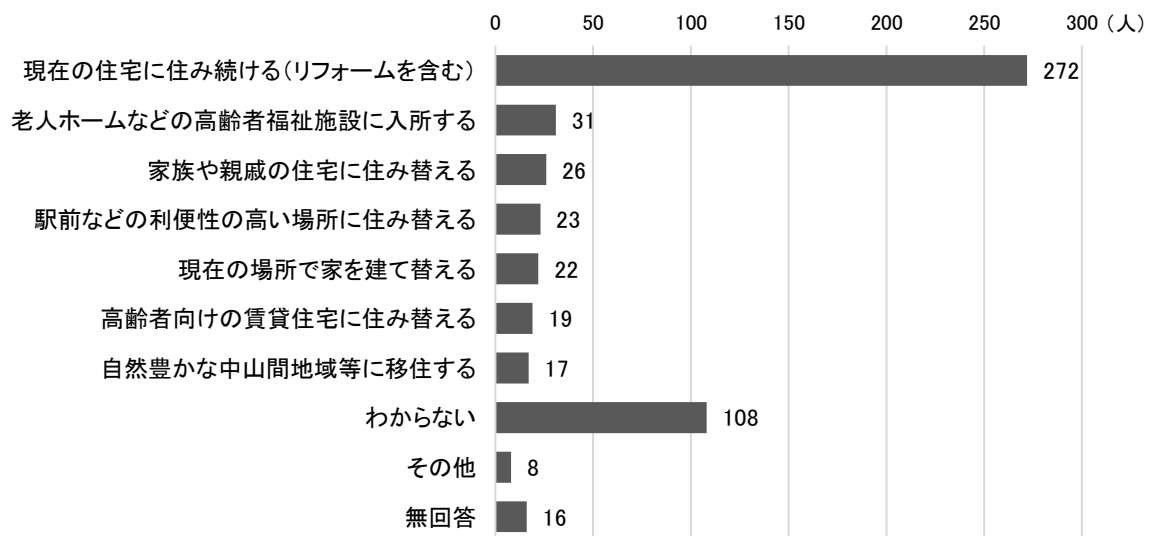


問 22 民間賃貸住宅と比較して市営住宅に期待するイメージは何ですか。  
(2つ以内に○)

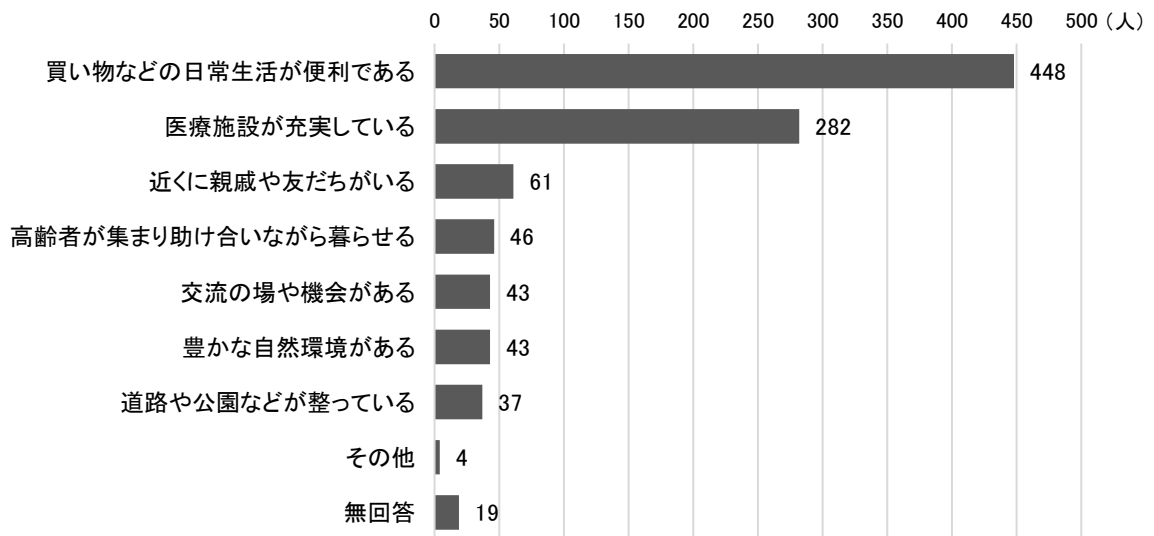


### 老後や子育て期の住まいづくりについて

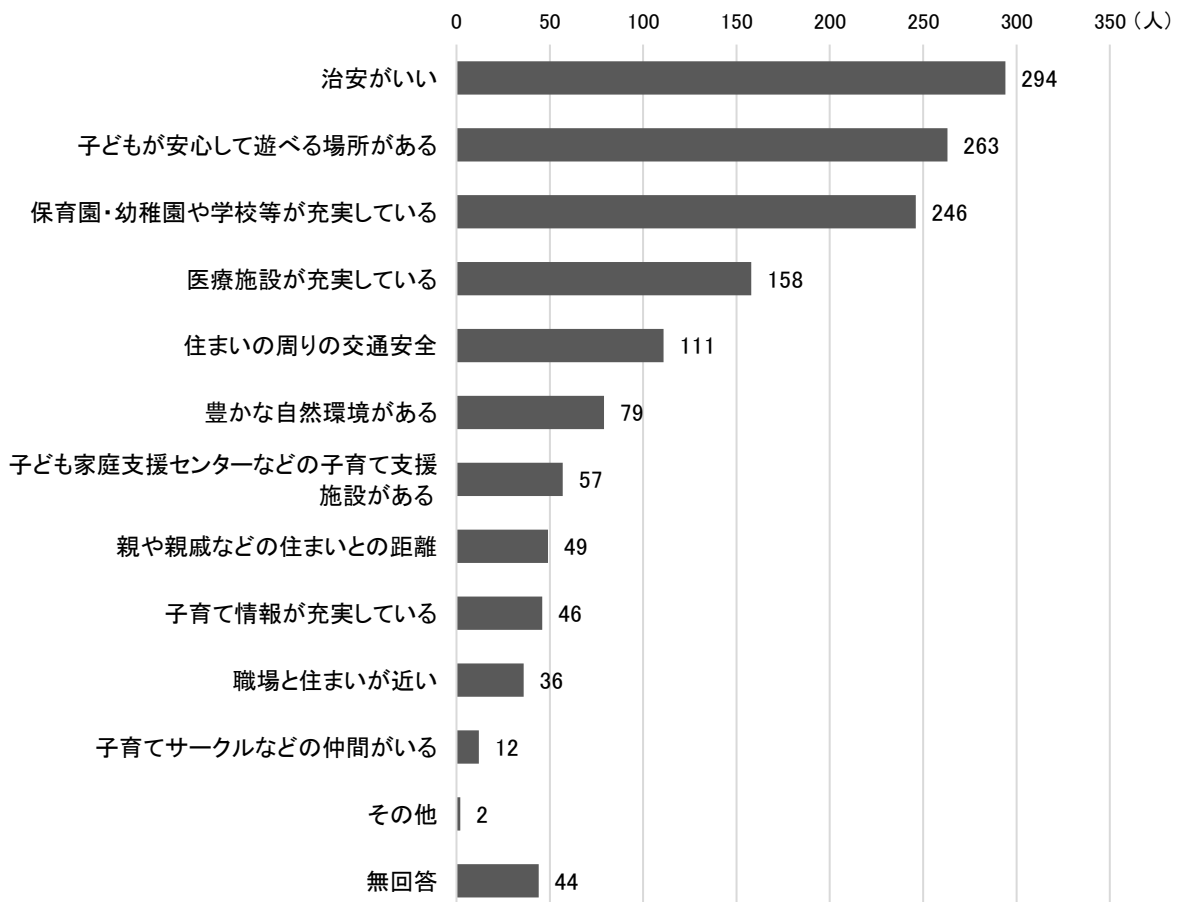
問 23 老後の住まいは次のどれをお考えですか。  
(1つに○)



問 24 老後の住まいの周辺環境として重要なことは次のどれですか。（2つ以内に○）

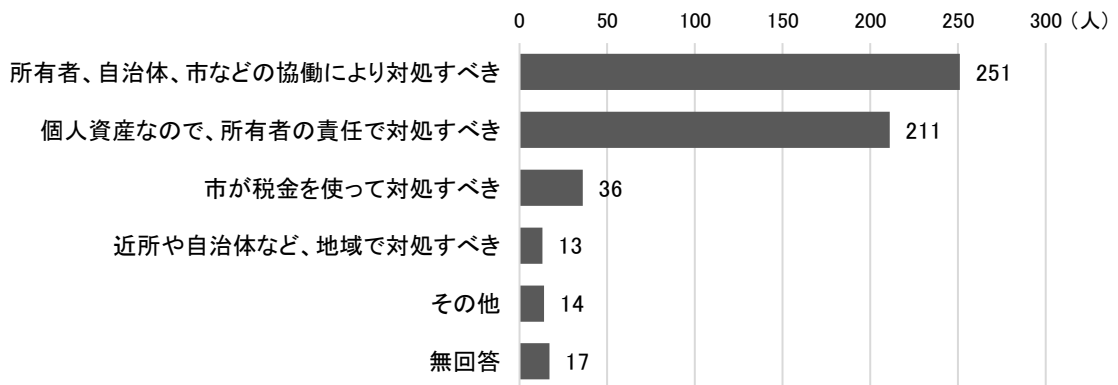


問 25 子育てしやすい住環境として望まれることは次のどれですか。（3つ以内に○）

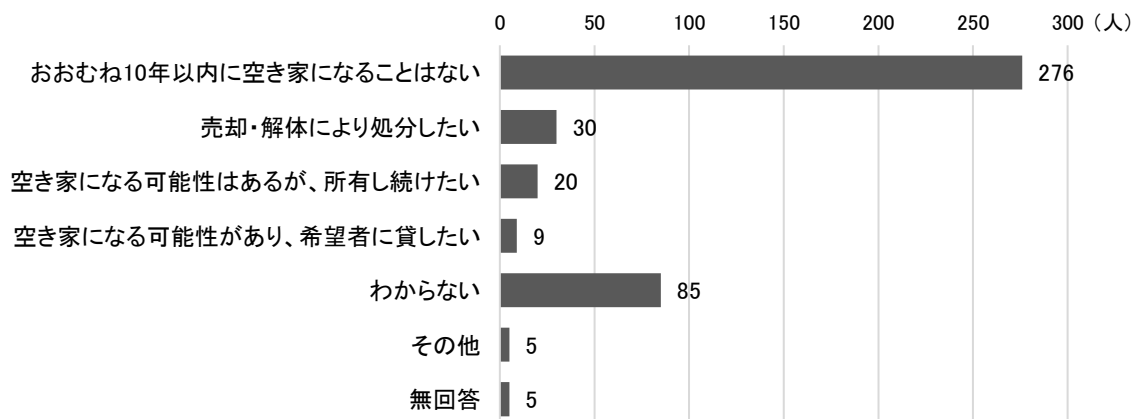


## 空き家について

問 26 空き家は適切に管理がされないと、防災や景観、衛生面などの悪影響を周囲に与えることがあります。そのような空き家について、どのように対処すべきだと考えますか。 (1つに○)



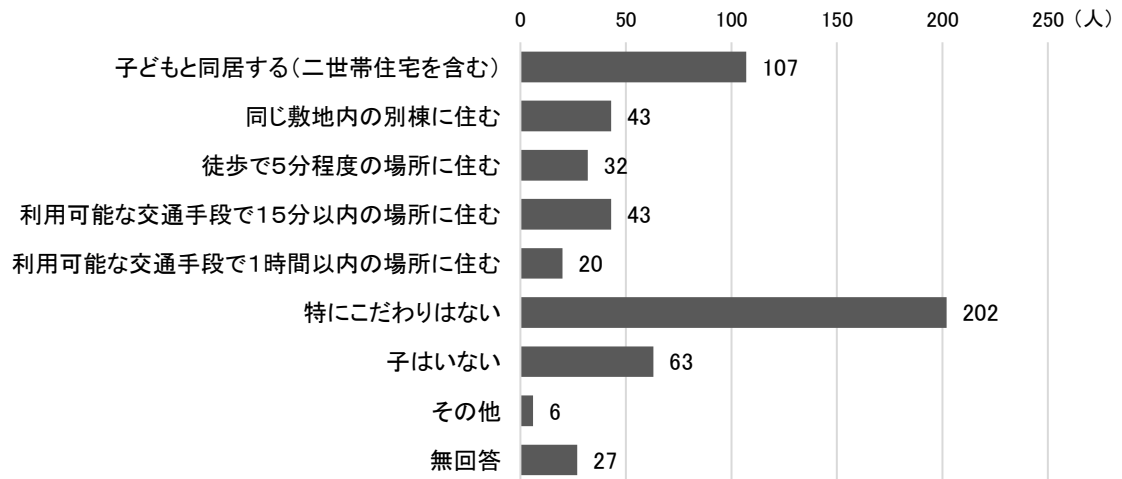
問 27 持ち家にお住まいの方にお聞きします。現在お住まいの住宅は、今後空き家になる可能性がありますか。 (1つに○)



## 親と子の住まい方について

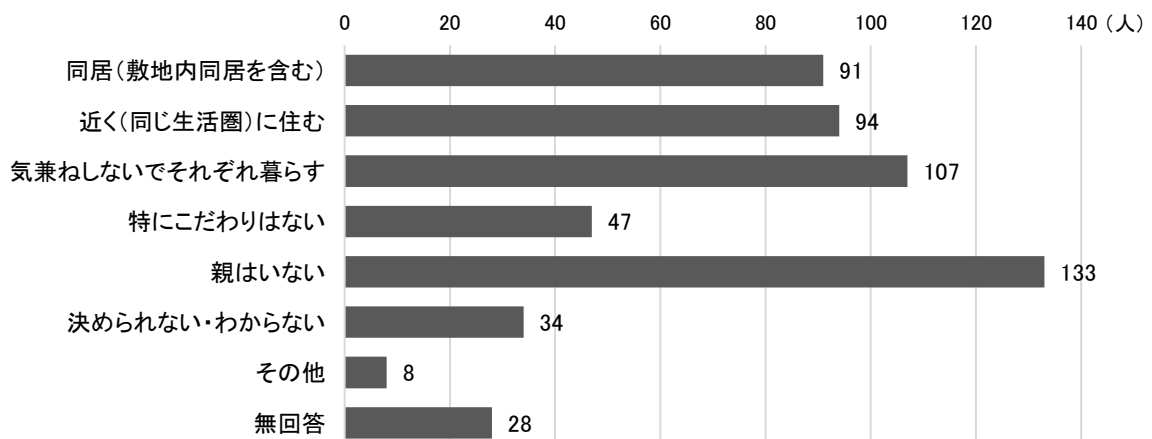
問 28 ご自身の高齢期における子どもとの住まい方としてお考えのものはどれですか。  
65 歳以上の方は、今後に望む住まい方としてお考えください。

(1つに○)



問 29 将来、あなたの親御さん(実父母・義父母)との暮らしについて、どのような距離感が望ましい(求められる)とお考えですか。

(1つに○)



## ② 事業所ヒアリング結果

### (1) 実施概要

- 調査名： 第2次御殿場市住宅マスタープラン策定に向けた事業所ヒアリング
- 調査対象： 住宅関連事業者（不動産業者、工務店、ハウスメーカー等）
- 調査期間： ①令和5年1月24日（火） ②令和5年1月25日（水）
- 調査数： ①5社 ②6社
- 調査方法： グループヒアリング形式

### (2) ヒアリング概要

#### テーマ1 近年の御殿場市における住宅等のニーズ、市場動向

- ・子育て世代の需要が多い。子育て世代は学校の近くに住宅を求めている
- ・若者は住宅性能を重視しているが高価である
- ・高齢者は中古の平屋を求めている
- ・高齢者の住まいに関するリスクがある
- ・富士山の眺望などで住宅需要はあるが宅地化できる場所がない
- ・移住者は富士山の眺望を求めるが移住には結びついていない
- ・移住者の希望に近い住宅（物件）の流通は少ない
- ・外国人からの住宅需要は技能実習や研修の期間の居住である
- ・外国人の居住に関するトラブルがある

#### テーマ2 他都市と比較した御殿場市の優位性

優位性	<ul style="list-style-type: none"><li>○沼津、三島より土地が安い</li><li>○首都圏（東京・横浜）に近く、車のアクセスがしやすい</li><li>○富士山がよく見える</li><li>○夏涼しくて、箱根、富士山に近い</li><li>○観光ルートに入っていて、観光施設（スピードウェイ、アウトレット等）が近い</li><li>○御殿場コシヒカリなど美味しい食べものがある</li></ul>
劣位性	<ul style="list-style-type: none"><li>○冬は寒くて市内でも地区により温度差がある。湿度対策、寒さへの対応が必要である</li><li>○鉄道やバスの便がよくない、車がないと生活ができない</li><li>○専門店が少ない。若者が常に楽しめる場所がない</li><li>○アウトレット等への来訪者が楽しめるような店を新築する場所がない</li><li>○御殿場にはドラッグストア、コンビニしかないと言われる</li><li>○調整区域のため、農家以外の人を買える宅地がない</li></ul>

#### テーマ3 若者定住のアイデア

- ・御殿場はアウトレットや箱根に近いことが利点。周辺都市と比べ若者に人気がある
- ・若者定住には、子育て支援が重要。他市町と同水準の支援が必要である
- ・人口を増やすために子育て施策に予算をかけてほしい

#### テーマ4 空き家・中古住宅の利活用の可能性

- ・空き家の状況を建設・不動産業者が知らない
- ・古い空き家は売れない。中古住宅なら築20年までが目安となる。状態の良い戸建はすぐに決まる（売れる）
- ・空き家が増えるのは、子供が帰ってこないからである（実家の敷地内に家を建てたいが許可が降りない）
- ・アパートの空き家は特に年々増えているため、倒壊の危機も出てくる
- ・市内の住宅はもともと大きな建物が多く、中古価格も高くなるので流通しにくい
- ・空き家改修や移住施策には補助金増額が有効ではないか。移住を後押しする補助金を手厚くしてほしい
- ・解体・改修の補助金があるとよい
- ・アスベストのある鉄骨3F建ては解体費が高額になるので、なかなか解体できない
- ・古い家は耐震性や快適性で劣るので、できれば新築したいという需要が多い
- ・中古を買ってリフォームをしたいのは、セカンドハウス（別宅）を求める方が多いからだと思う

#### テーマ5 住宅リフォームに関するニーズ、動向

- ・ウッドショックや建材高騰でリフォーム希望者が増えると思う
- ・建材が高いためこれから新築は減るのではないかと
- ・断熱材のみで光熱費を削減することは難しい
- ・リフォームに係る税金が安ければ可能性が広がる。フルリフォームの補助金を拡充してもらいたい
- ・駅前であればリフォームして住みたいという声がある
- ・コロナを理由とした移住者のリフォーム依頼がある
- ・水回り、外装のリフォームが多く、湿気、白蟻でリフォーム金額がかさむ
- ・住宅性能の向上が著しいが一般には知られていない。情報を伝える仕組みがあるとよい
- ・古民家のリノベーションを積極的にしてアピールすべきではないか
- ・古民家の用途変更に関して規制を緩和していく必要がある

#### テーマ6 御殿場市に期待する住宅関連施策

- ・近年リモートワークが増えており、定住者を増やすためには、地元出身者がリモートで働ける環境づくりがよいのではないかと
- ・子育て施策の拡充。調整区域内の居住も認めていくべきではないか
- ・良い土地、物件はネットにのる前に売れる。若い世代に情報が伝わらない
- ・情報が届かなければ意味がないので、積極的に情報交換していきたい。行政と民間業者が連携できるとよい

- ・線引き・用途地域の見直しをしてもらいたい（農地転用を柔軟に認めてほしい）
- ・アウトレット等への来訪者が、市内の広い範囲で楽しんでもらう仕組みづくり（魅力の発信）をしてほしい
- ・市内のスギやヒノキを住宅に活用してもらう制度がほしい
- ・若者や出身者が帰ってこられるよう仕事（雇用）を用意してほしい

## テーマ7 市内のマンション管理

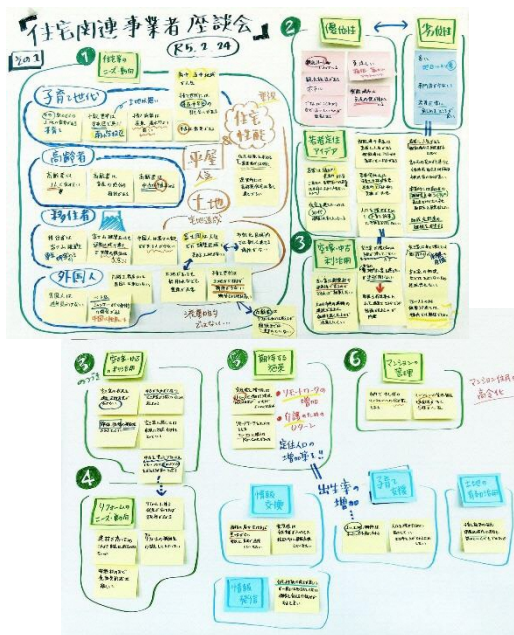
- ・市内で中心部のマンションへの住み替えもある
- ・マンション居住者、マンション組合の高齢化が進んでおり、今後が心配である
- ・マンションの新築は多少ある。マンションの現状よりも老朽化したアパートが問題ではないか。
- ・老朽化したアパートでは、トイレ・風呂などの部分的なリフォームを継続しているのが現状



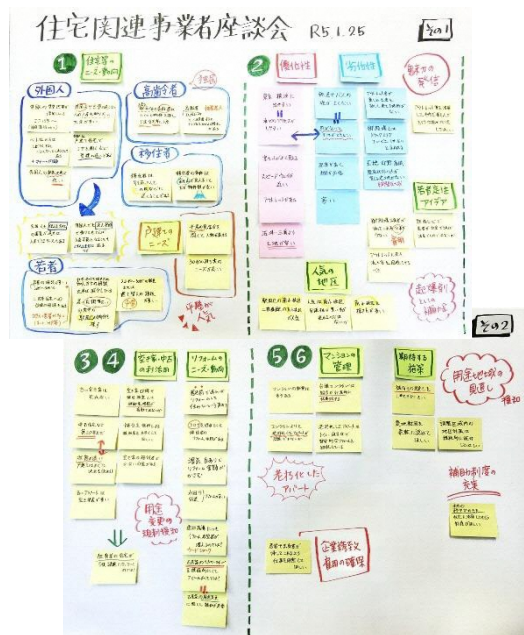
▲ヒアリング風景①



▲ヒアリング風景②



▲ヒアリングまとめ①



▲ヒアリングまとめ②

### ③ 策定経過

#### (1) 懇話会

	氏名	所属	備考
1	田中 勝	山梨大学教授	座長
2	勝亦 英樹	御殿場市建設業協会 監事	
3	加藤 正弘	静岡県宅地建物取引業協会東部支部 常任委員	副座長
4	森谷 洋之	静岡県建築士事務所協会東部支部 副支部長	
5	稲垣 勝美	静岡県くらし・環境部建築住宅局住まいづくり課 課長	
	嘉茂 信哉	〃 計画班 班長	(代理)
事務局	勝又 龍三	都市建設部 建築住宅課 課長	
	勝又 克利	〃 建築住宅課 副参事	
	福島 由子	〃 建築住宅課 主任	



▲懇話会風景





### (3) 改定経緯

日時	会議名等	主な議題
令和4（2022）年		
11月～12月	市民アンケート調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在の住宅及びその周辺環境</li> <li>・今後の住まいや住宅整備の在り方</li> <li>・空き家について など</li> </ul>
令和5（2023）年		
1月24日（火）	事業所ヒアリング①	<ul style="list-style-type: none"> <li>・近年の住宅等のニーズ、市場動向</li> <li>・御殿場市の優位性</li> <li>・若者の定住アイデア</li> </ul>
1月25日（水）	事業所ヒアリング②	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家・中古住宅の利活用の可能性</li> <li>・市に期待する住生活に関連する政策 など</li> </ul>
9月13日（木）	第1回庁内検討委員会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・目的及び策定スケジュールについて</li> <li>・市民アンケート調査結果等について</li> <li>・住宅マスタープラン（素案）について</li> <li>・意見交換等</li> </ul>
9月27日（水）	第1回懇話会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民アンケート調査結果及び課題について</li> <li>・住宅マスタープラン（素案）について</li> <li>・意見交換等</li> </ul>
10月16日（月）	第2回庁内検討委員会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第1回懇話会の報告</li> <li>・住宅マスタープラン（素案）について</li> <li>・意見交換等</li> </ul>
10月27日（金）	第2回懇話会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第2回庁内検討委員会の報告</li> <li>・住宅マスタープラン（素案）について</li> <li>・意見交換等</li> </ul>
11月20日（月）	第3回庁内検討委員会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第2回懇話会の報告</li> <li>・住宅マスタープラン（素案）について</li> <li>・意見交換等</li> </ul>
11月28日（火）	第3回懇話会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第3回庁内検討委員会の報告</li> <li>・住宅マスタープラン（素案）について</li> <li>・意見交換等</li> </ul>
令和6（2024）年		
1月16日（火） ～2月2日（金）	パブリック・コメント の実施	
3月	計画改定	

#### 4 用語解説

用語	解説	掲載頁
DX (ディーエックス)	Digital Transformation の略。進化したデジタル技術を活用し、ビジネスだけでなく人々の生活をより良い状態へ変革すること。	1
テレワーク	「tele (離れて)」と「work (仕事)」を組み合わせた造語。情報通信技術を活用した、場所や時間にとらわれない柔軟な働き方のこと。	13
Society5.0 (ソサエティ)	サイバー空間 (仮想空間) とフィジカル空間 (現実空間) を高度に融合させたシステムにより、経済発展と社会的課題の解決を両立する、人間中心の社会 (Society) のこと。狩猟社会 (Society 1.0)、農耕社会 (Society 2.0)、工業社会 (Society 3.0)、情報社会 (Society 4.0) に続く、新たな社会を指す。	13
AI (エーアイ)	Artificial Intelligence の略。日本語では「人工知能」を意味する。一般的に人間の言葉の理解や認識、推論などの知的行動をコンピュータに行わせる技術を指す。	13
IoT (アイオーティー)	Internet of Things の略。モノのインターネットの意味。様々なモノをインターネットに接続し、データをやりとりする仕組みを指す。	13
IPCC (アイピーシーシー)	Intergovernmental Panel on Climate Change の略称。世界気象機関 (WMO) 及び国連環境計画 (UNEP) により 1988 年に設立された政府間組織で、各国政府の気候変動に関する政策に科学的な基礎を与えることを目的としている。	15
ZEH (ゼッチ)	Net Zero Energy House の略。ZEH 住宅は、太陽光発電による電力創出・省エネルギー設備の導入・外皮の高断熱利用などにより、生活で消費するエネルギーよりも生み出すエネルギーが上回る住宅を指す。	15
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。	20
空き家バンク	空き家物件情報を地方公共団体のホームページ上などで提供する仕組みのこと。全国版空き家・空き地バンクは、地方自治体ごとに設置されている空き家バンクの開示情報の標準化を図りつつ、各自治体の空き家等の情報を集約して、全国どこからでも簡単にアクセス・検索することを可能としている。	23
シティプロモーション	自治体の認知度向上やブランド力向上を目指して行われる活動のこと。観光の促進、移住の促進、企業誘致等のために、地域の対外的なイメージを変えるために行われる。	23
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。	23
ウッドマイルージ	「wood (木)」「mileage (マイル数)」を組み合わせた造語で、木材の量と木材の産地と消費地までの輸送距離を乗じたもの。「木材輸送量×輸送距離」をウッドマイルージとして、環境負荷を表す数値的な指標としている。	23
リバースモーゲージ	「reverse (逆の)」「mortgage (住宅ローン)」。自宅を担保にした融資制度の一種。自宅を所有しているが現金収入が少ないという高齢者世帯が、住居を手放すことなく収入を確保するための手段のこと。	26
カーボンニュートラル	「carbon (炭素)」「neutral (中立)」。二酸化炭素など温室効果ガスの排出量と吸収量を均衡させ、その排出量を「実質ゼロ」に抑えるという概念のこと。	27
インスペクション	inspection は、英語で精査、点検、検査等を意味する単語。不動産・住宅用語で言う「インスペクション」とは、既存住宅 (中古住宅) の外壁や基礎などの劣化状況や補修が必要な箇所を、住宅診断士 (ホームインスペクター) が目視によって調査し、物件に関して客観的なアドバイスをを行うこと。	31

第2次 御殿場市住宅マスタープラン  
(住生活基本計画)

---

御殿場市 都市建設部 建築住宅課 住宅スタッフ

〒412-8601 静岡県御殿場市萩原483番地

TEL : (0550) 82-4229

E-mail : [kenchiku@city.gotemba.lg.jp](mailto:kenchiku@city.gotemba.lg.jp)