

富山市住生活基本計画

令和4年3月

富山市

目 次

序 章 計画の概要	1
1 計画の目的	1
2 計画の位置づけ	2
3 計画の役割	3
4 計画の期間	3
第1章 住宅政策に係る現状と課題	4
1 住宅政策を取り巻く状況	4
2 住宅政策の主な課題	23
第2章 基本理念・基本目標	24
1 基本理念	24
2 基本目標	25
第3章 住まい・まちづくり施策の方向	27
基本目標1 コンパクトなまちづくりと併せた既存住宅の活用	27
基本目標2 誰もが安心して過ごせる住まい・まちづくり	30
基本目標3 愛着を感じられる良質な住まい・まちづくり	35
第4章 計画の実現に向けて	42
1 総合的な推進体制の整備	42
2 計画の進行管理	42
3 相談・情報提供の充実	44
4 市民・事業者との協働	44
5 国・県・その他関係機関との連携強化	44
資料編	45
1 上位関連計画の整理	45
2 市民アンケート調査結果	55
3 分譲マンションアンケート調査結果	81
4 策定の経過	94
5 用語の解説	95

序章 計画の概要

1 計画の目的

本市では、今後の少子高齢化、人口減少等の時代変化に柔軟かつ迅速に対応し、将来の世代に責任が持てる持続可能な都市経営・まちづくりを進めるために、平成20年3月に富山市都市マスタープランを策定し、「公共交通を軸とした拠点集中型のコンパクトなまちづくり」の実現を目指した取り組みを展開しています。

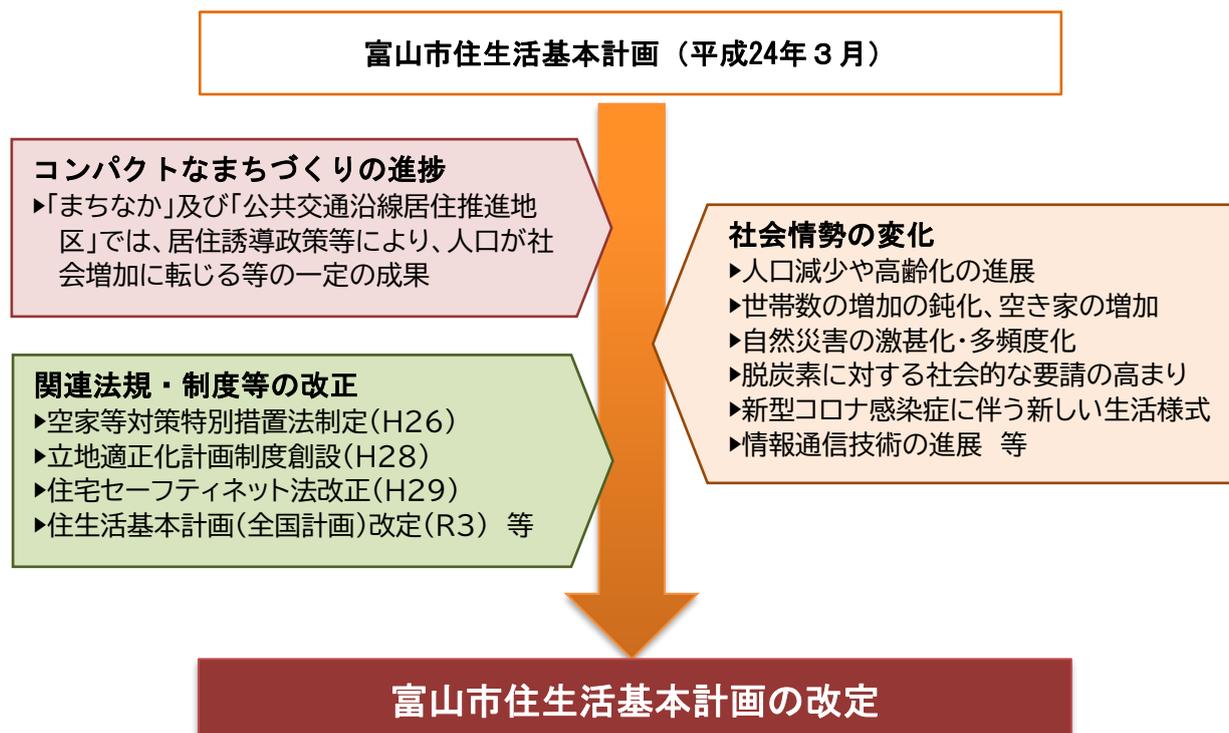
本市が推進している「まちなか」及び「公共交通沿線居住推進地区」への居住誘導は、コンパクトなまちづくりを実現する施策の柱の一つであるとともに、本市の特徴的な住宅政策となっており、これまで住宅の建設や取得等の支援に取り組んできました。この結果、「まちなか」及び「公共交通沿線居住推進地区」では、人口が社会増加に転じる等の一定の成果がみられています。

現在、「富山市住生活基本計画」の策定から10年が経過し、人口減少や高齢化が進展するとともに、世帯数の増加が鈍化しつつある中、空き家が増加傾向にあります。このため、来るべき世帯減少の時代の到来を見据えながら社会情勢の変化に対応し、防災や環境、バリアフリー等の住宅の質的な向上を図るとともに、既存住宅の有効活用を促進する施策の充実が課題となっています。

また、国では「空家等対策の推進に関する特別措置法（空家等対策特別措置法）」による管理不全空き家への対策促進、コンパクトなまちづくりを目指す「立地適正化計画」の創設、「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）」改正による民間賃貸住宅や空き家を活用した住宅セーフティネット機能の強化等の住宅政策に係る法整備が進められたほか、住生活基本法に基づく「住生活基本計画（全国計画）」が令和3年3月に改定されています。

こうしたことから、住宅を取り巻く現状や関連計画との整合性を図るとともに、本市における今後の住宅政策の方向性を示す「富山市住生活基本計画」を改定します。

■ 富山市住生活基本計画改定の背景

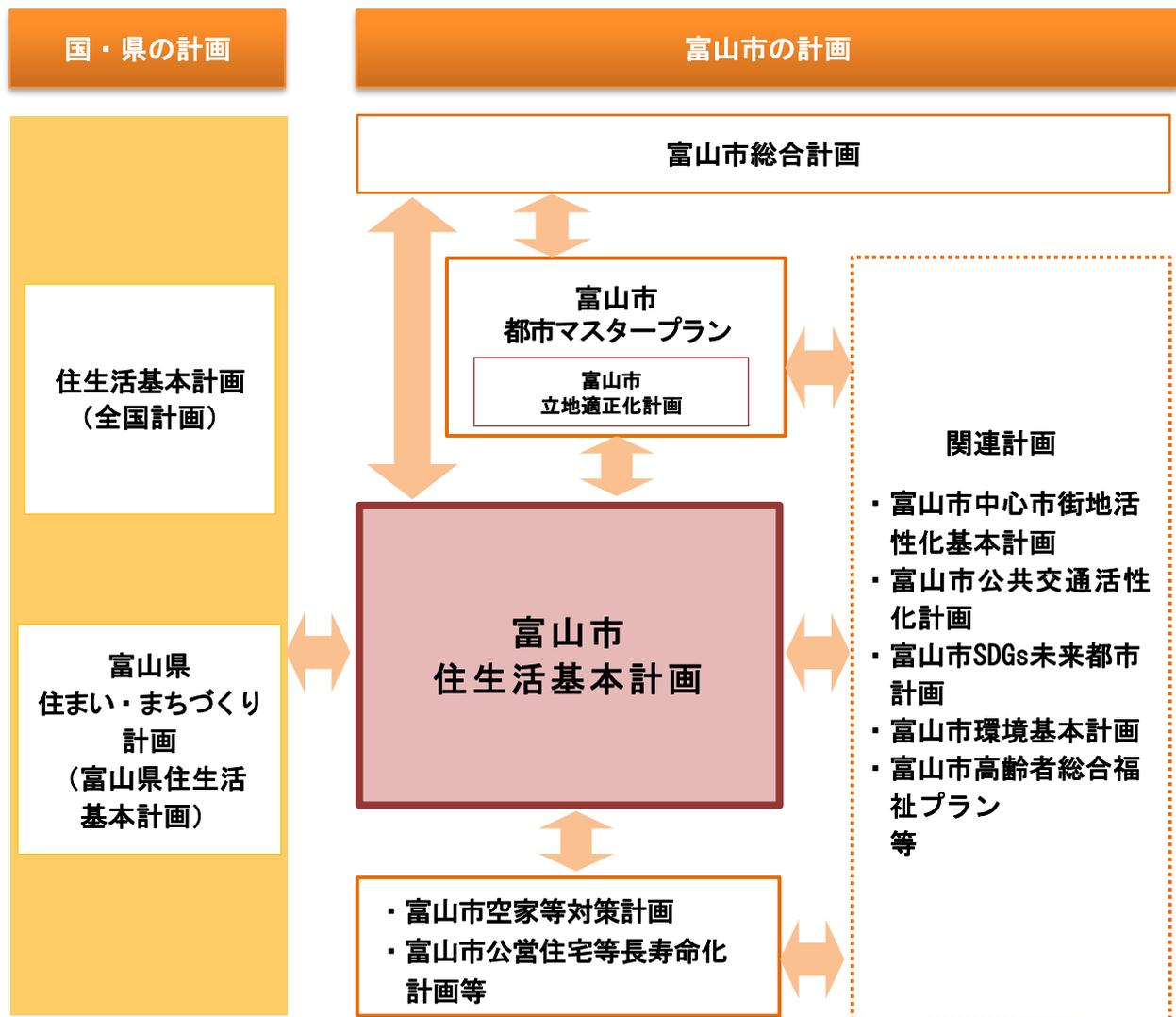


2 計画の位置づけ

「富山市住生活基本計画」は、「富山市総合計画」や「富山市都市マスタープラン」を上位計画とし、住生活基本法に基づく「住生活基本計画（全国計画）」や「富山県住まい・まちづくり計画」の方針と連携した住宅及び住環境に関する基本計画であり、「富山市中心市街地活性化基本計画」、「富山市公共交通活性化計画」等の関連計画とも連携した内容で構成します。

また、「富山市空家等対策計画」や「富山市公営住宅等長寿命化計画」等の個別の住宅関連計画に対しては「富山市住生活基本計画」が上位の計画となります。

■ 富山市住生活基本計画の位置づけ



第1章 住宅政策に係る現状と課題

1 住宅政策を取り巻く状況

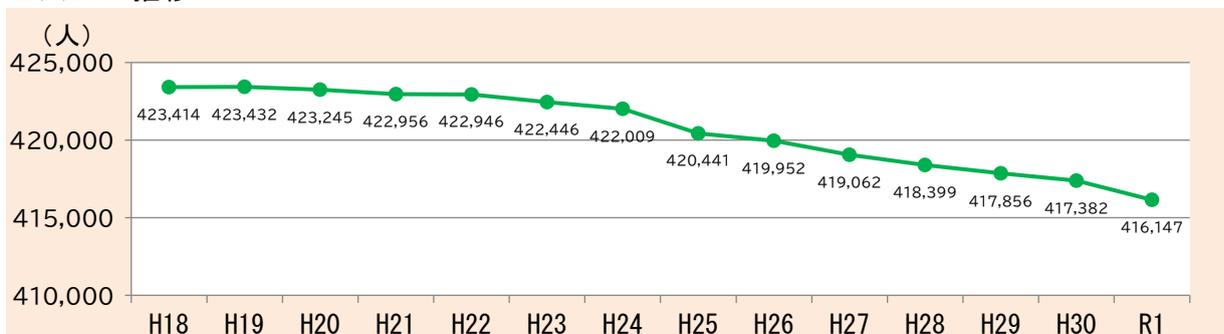
(1) 人口・世帯

① 総人口

社会動態（市外転入－市外転出）は増加を維持していますが、自然動態（死亡－出生）の減少幅が大きいいため、市全体として人口減少が続いています。

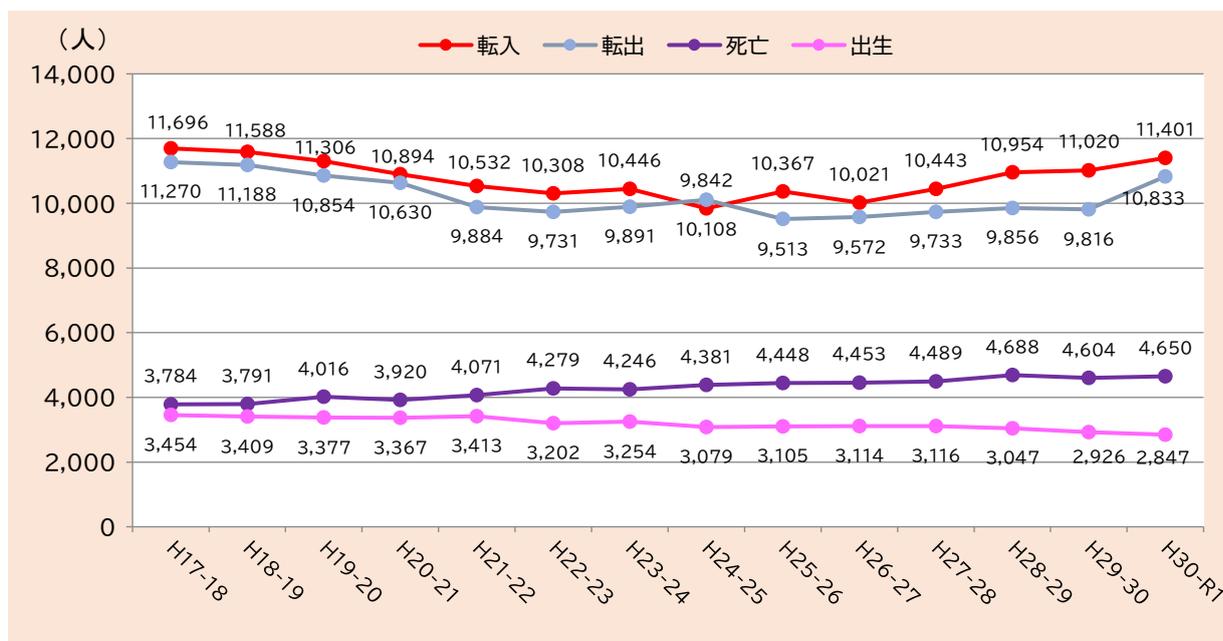
社会動態の増加が人口全体の減少幅を緩和していることから、社会動態が減少に転じると人口減少の速度が早まることになります。また、自然動態の減少幅の拡大に歯止めがかからない場合、社会動態による人口減少の緩和効果も低減します。

■ 人口の推移



出典：富山市都市的指標調査業務報告書（令和2年3月）

■ 人口動態の推移

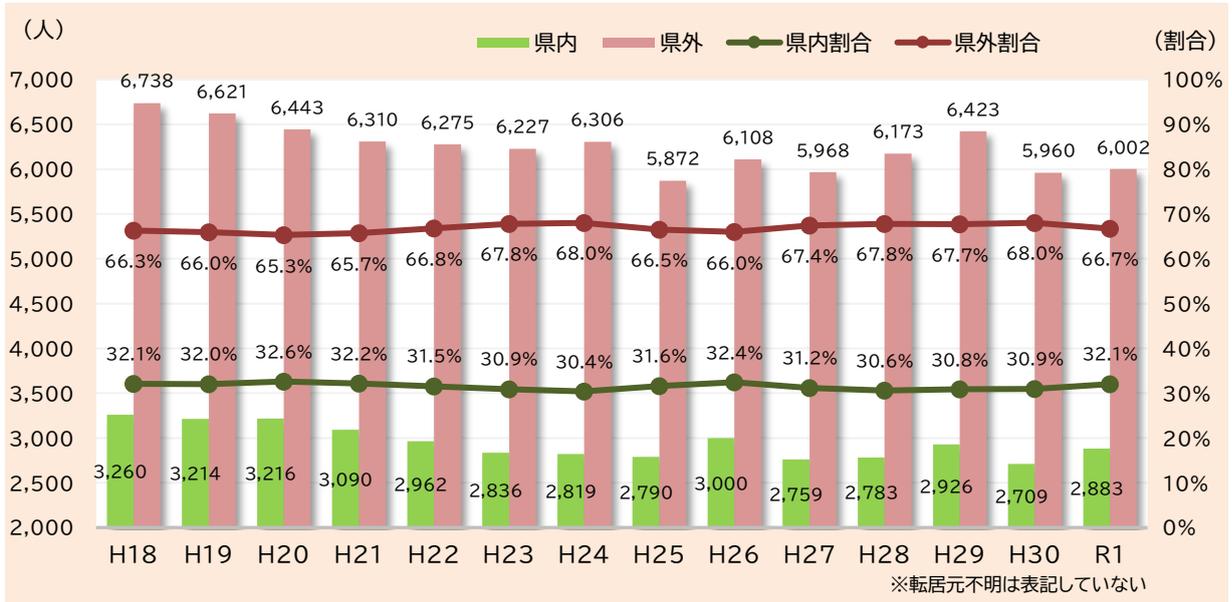


出典：富山市都市的指標調査業務報告書（令和2年3月）

② 市外転入者の特性

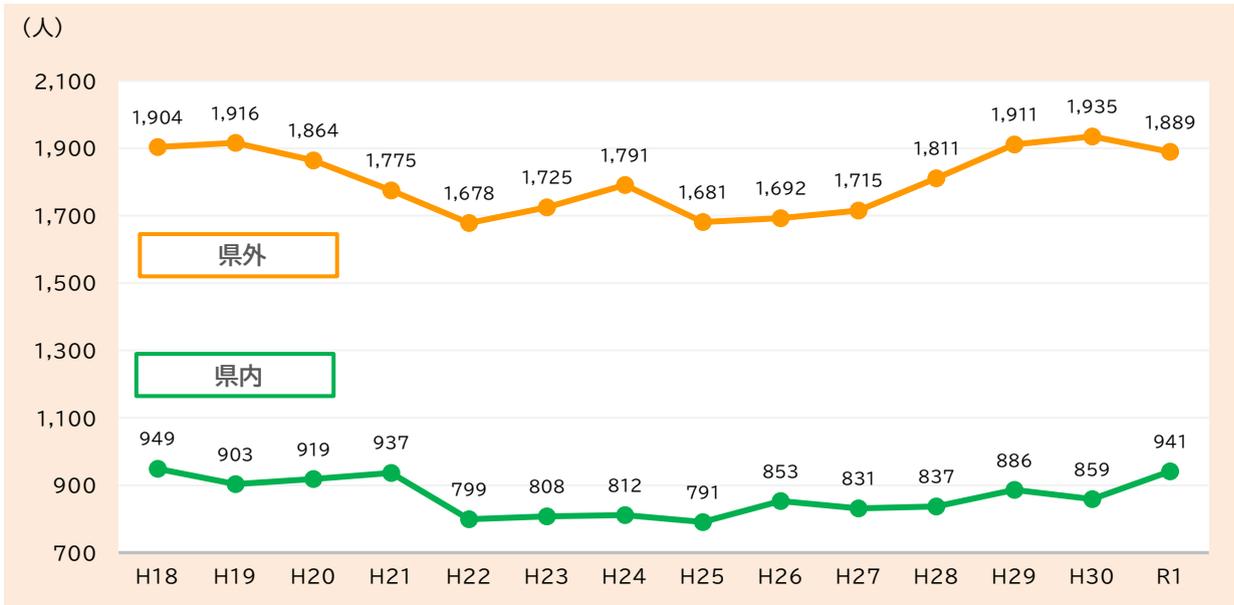
転入者の従前の居住地は、県外が約7割、県内が約3割となっており、県外は東京等の大都市圏が中心と考えられます。若者就業世代（22～29歳）は、県外からの転入者が近年増加しており、特に北陸新幹線が開業した平成27年以降に顕著です。

■ 転入者数と割合の推移（県内外別）



出典：都市構造の趨勢を踏まえたコンパクトシティ政策検討調査業務（令和2年3月）

■ 若者就業世代（22～29歳）転入者の従前の居住地（県内外別）



出典：都市構造の趨勢を踏まえたコンパクトシティ政策検討調査業務（令和2年3月）

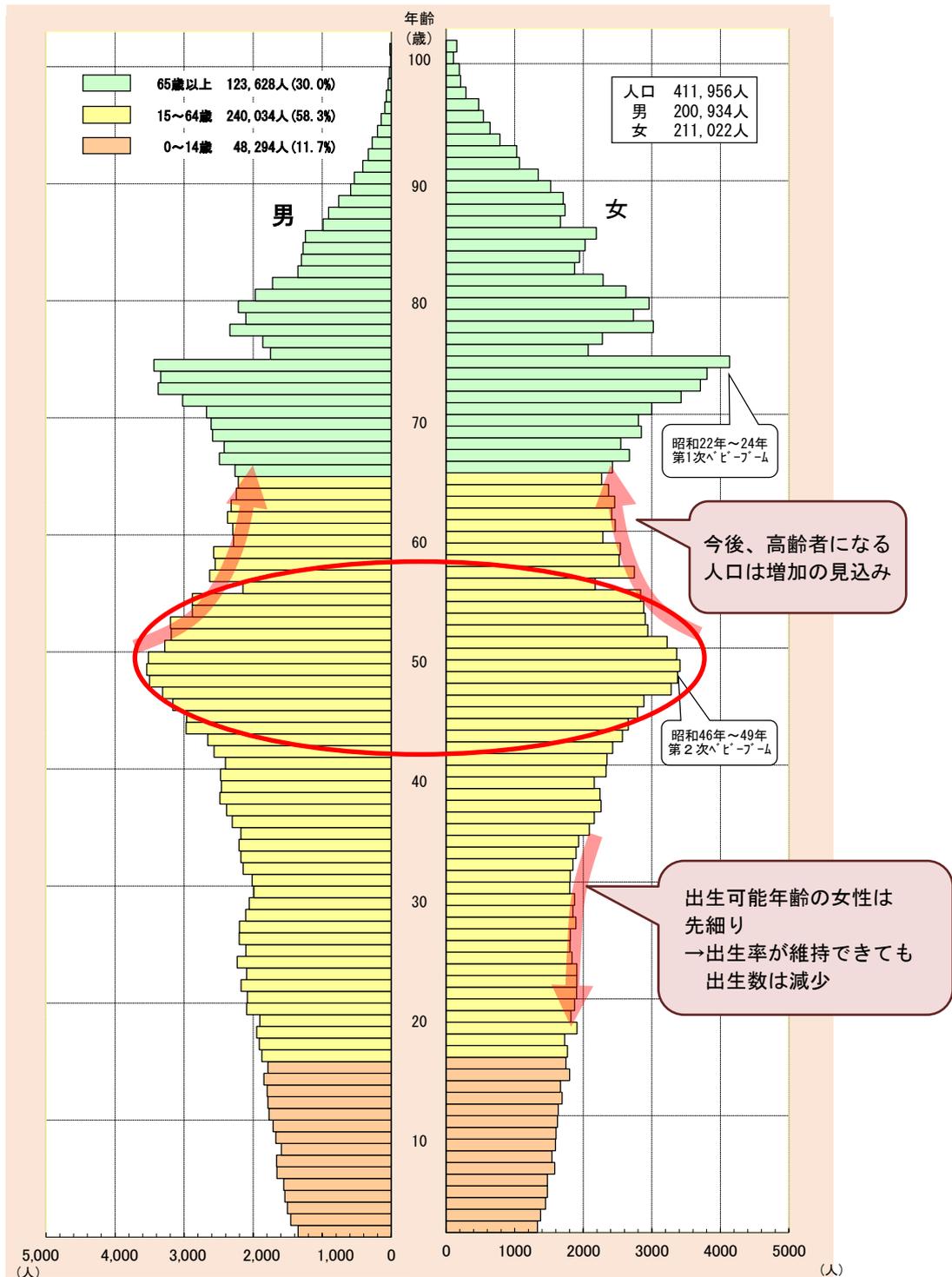
③ 年齢別人口構成

令和3年9月末現在の65歳以上の高齢者人口の割合は30.0%で、団塊の世代が現在70歳前後となっていることから、今後75歳以上の後期高齢者数の増加が見込まれます。

65歳未満の人口は、団塊ジュニア世代である50歳前後の人口が比較的多く、こうした世代の加齢とともに、高齢者人口は増加で推移することが見込まれます。

若い世代の人口は、先細りとなっているため、出生率が改善しなければ少子化はいつそう進むことが見込まれます。

■富山市の人口ピラミッド（令和3年9月末現在）



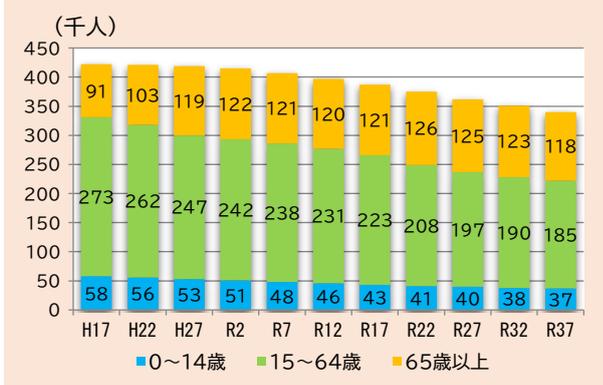
出典：住民基本台帳を基に作成

④ 人口・世帯の将来予測

本市の人口は平成22年をピークに減少に転じ、今後も減少が続いていくと予測されています。

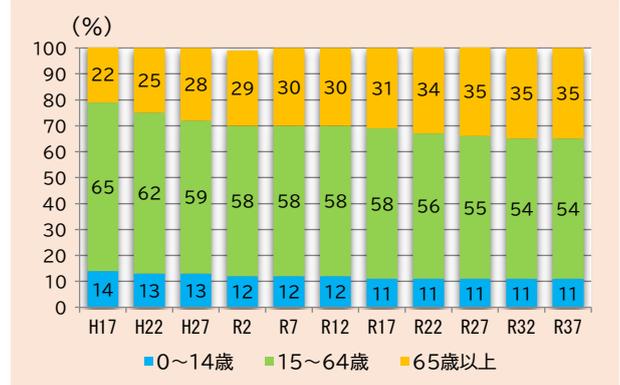
年齢3区分別では、年少人口（0～14歳）及び生産年齢人口（15～64歳）が減少する一方、高齢人口（65歳以上）は令和22年まで増加し続けることが予測され、3人に1人は高齢者の状況が継続します。

■ 年齢別人口推計



出典：富山市将来人口推計報告書（令和2年1月）

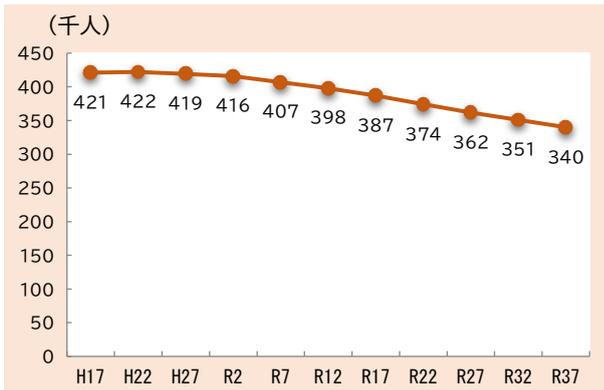
■ 年齢別人口割合推計



出典：富山市将来人口推計報告書（令和2年1月）

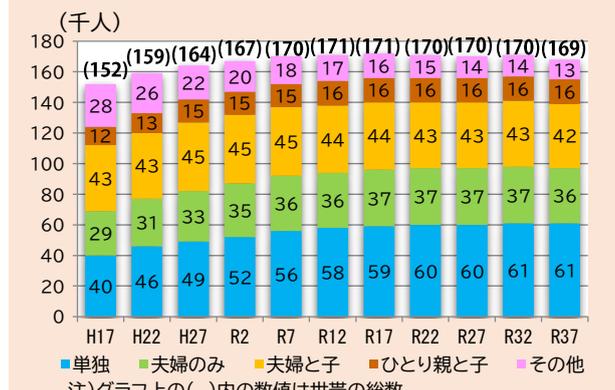
世帯数は、今後もしばらく増加し令和12年をピークに緩やかな減少に転じると予測されています。世帯の内訳を見ると単独世帯の増加が顕著であり、一貫して増加傾向で推移します。世帯の家族類型の変化により単身向け住宅のニーズが増える等、住宅に対するニーズが変化するほか、世帯数の減少により住宅需要が縮小すると考えられます。

■ 人口推計



出典：富山市将来人口推計報告書（令和2年1月）

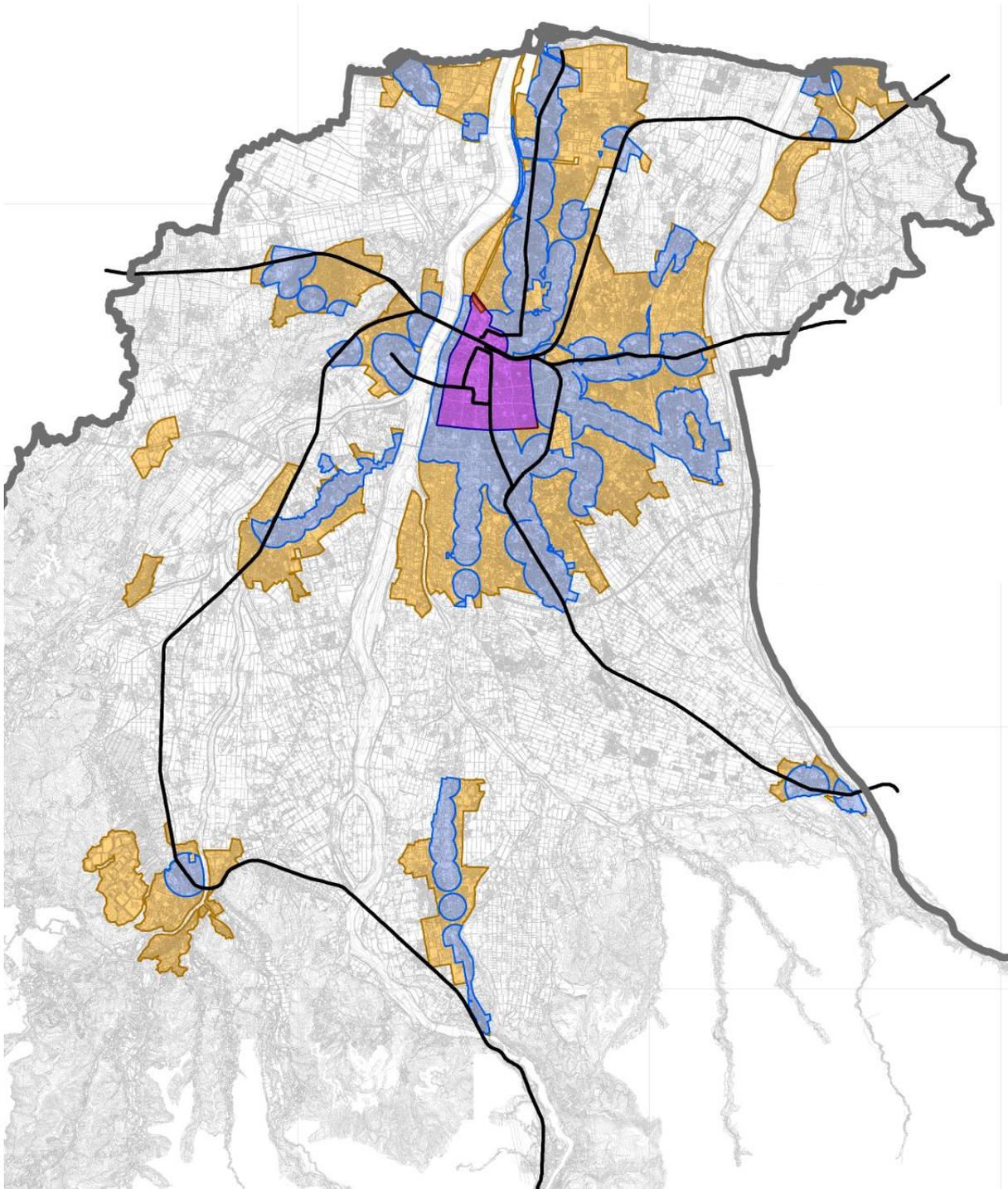
■ 世帯推計



出典：富山市将来人口推計報告書（令和2年1月）

(2) 居住誘導の成果

本文中で使用する地区や地域の名称は、下図の区分を用いています。

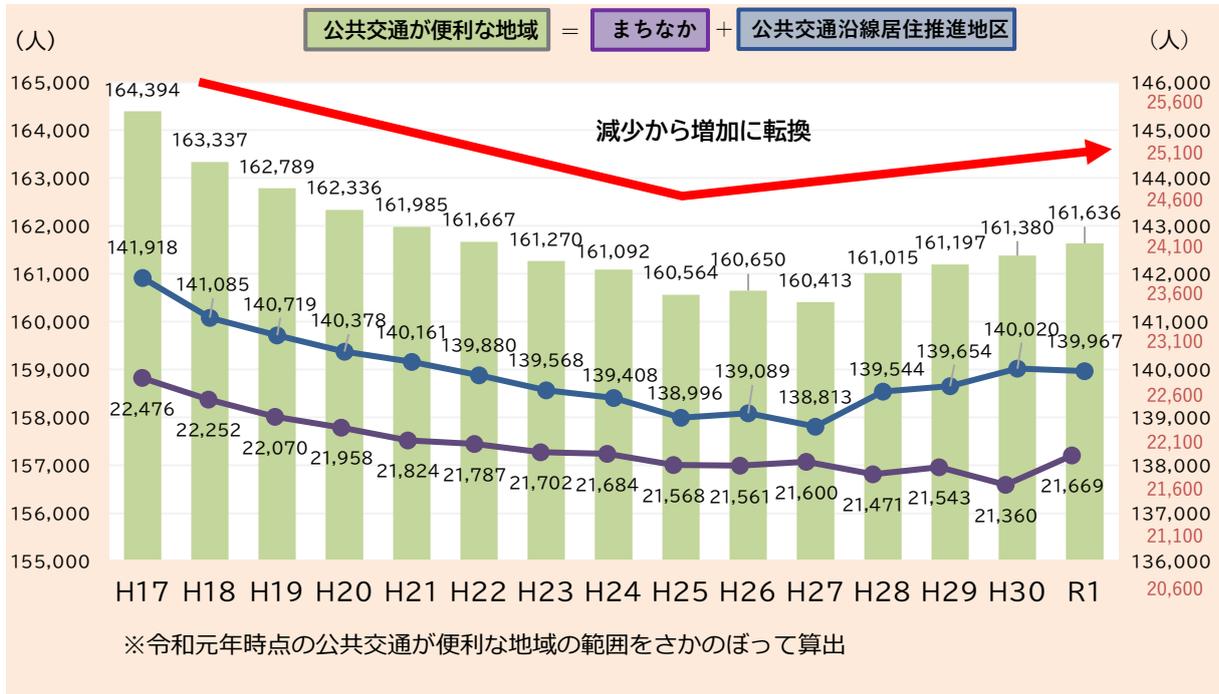


	鉄軌道	
	まちなか	都心地区 (約436ha)
	公共交通沿線居住推進地区	鉄軌道の駅から半径500メートル以内の範囲もしくは、運行頻度の高いバス路線のバス停から300m以内の範囲で、工業地域及び工業専用地域を除く用途地域が定められている区域
	その他市街地	「まちなか」及び「公共交通沿線居住推進地区」以外の用途地域
	郊外・中山間地域	市街化調整区域や白地地域等

① 「まちなか」及び「公共交通沿線居住推進地区」の人口動向

「まちなか」及び「公共交通沿線居住推進地区」の人口は、平成17年以降減少で推移していましたが、平成25年頃に下げ止まり、平成28年からは増加傾向に転じています。

■ 「まちなか」及び「公共交通沿線居住推進地区」の人口推移

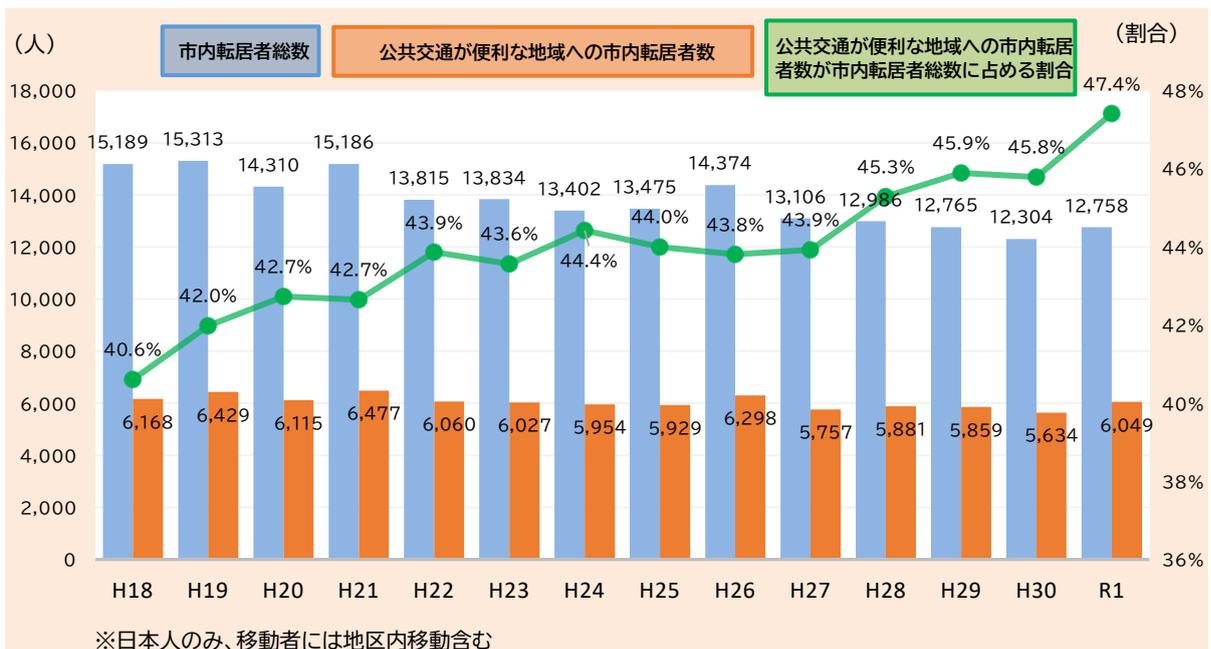


出典：都市構造の趨勢を踏まえたコンパクトシティ政策検討調査業務（令和2年3月）

② 「まちなか」及び「公共交通沿線居住推進地区」への市内転居者数

市内転居者総数が減少する中、公共交通の便利な地域への市内転居者数は概ね横ばいで維持していることから、便利な地域を選択する割合は、平成18年の40.6%から令和元年には 47.4%に増加しています。

■ 市内移動者総数に占める公共交通が便利な地域への転入者の割合の推移

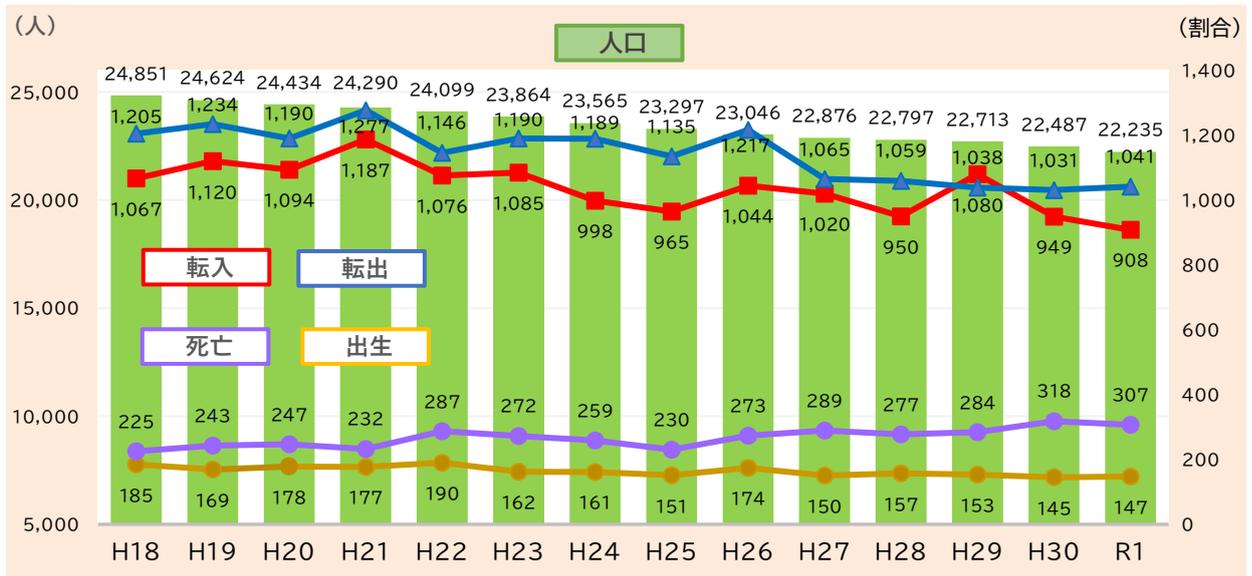


出典：都市構造の趨勢を踏まえたコンパクトシティ政策検討調査業務（令和2年3月）

③ 既成市街地である鉄道沿線の状況～地鉄富山港線(旧富山ライトレール)のケース

地鉄富山港線沿線では、利便性が高く人気がある公共交通沿線の市街地であるにもかかわらず人口減少が継続しています。これは、自然減の幅が拡大傾向にあるものの、転入は伸び悩んでおり、既存住宅の更新や低未利用地の活用が進んでいないと考えられます。

■ 地鉄富山港線沿線の人口推移

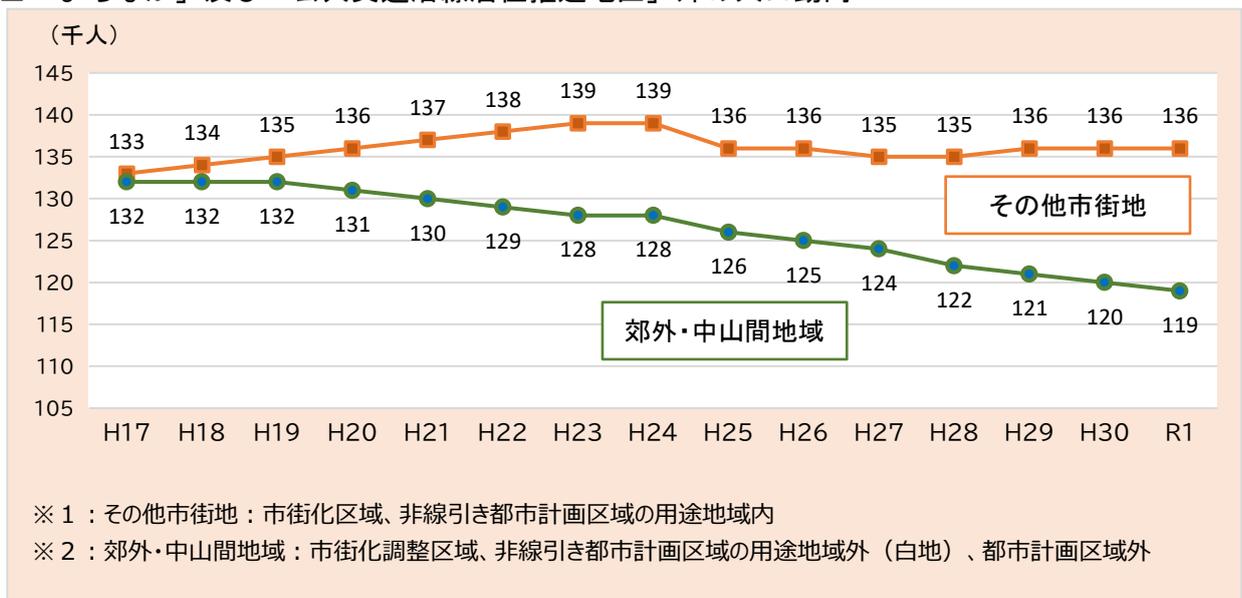


出典：都市構造の趨勢を踏まえたコンパクトシティ政策検討調査業務（令和2年3月）

④ 「まちなか」及び「公共交通沿線居住推進地区」外の人口動向

「まちなか」及び「公共交通沿線居住推進地区」外の地域のうち、その他市街地の人口は横ばいで推移しています。一方、郊外・中山間地域は平成20年頃から人口減少となり、徐々に減少の速度が早まっています。

■ 「まちなか」及び「公共交通沿線居住推進地区」外の人口動向



※ 1：その他市街地：市街化区域、非線引き都市計画区域の用途地域内

※ 2：郊外・中山間地域：市街化調整区域、非線引き都市計画区域の用途地域外（白地）、都市計画区域外

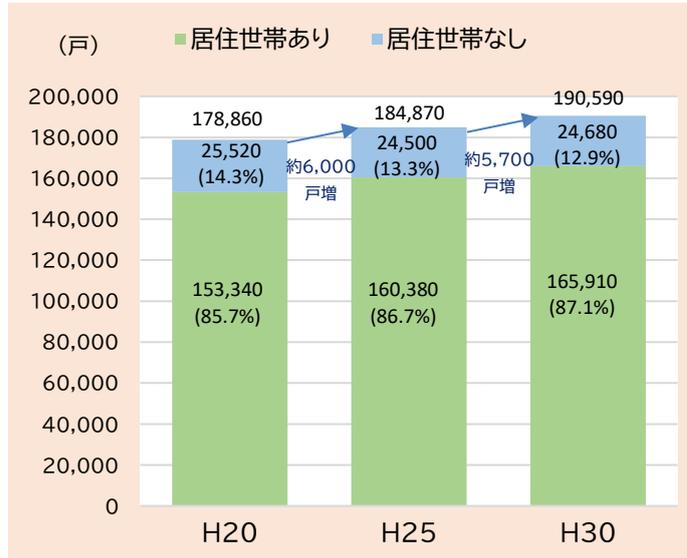
出典：富山市都市的指標調査業務報告書（令和2年3月）を基に作成

(3) 住宅

1) 住宅総数

住宅総数は平成20年～平成25年が約6,000戸、平成25年～平成30年が約5,700戸と年間平均で1,100戸以上増加しており、人口が減少して世帯数の増加も鈍化しているにもかかわらず、引き続き住宅が増えている状況です。

■ 住宅数の動向

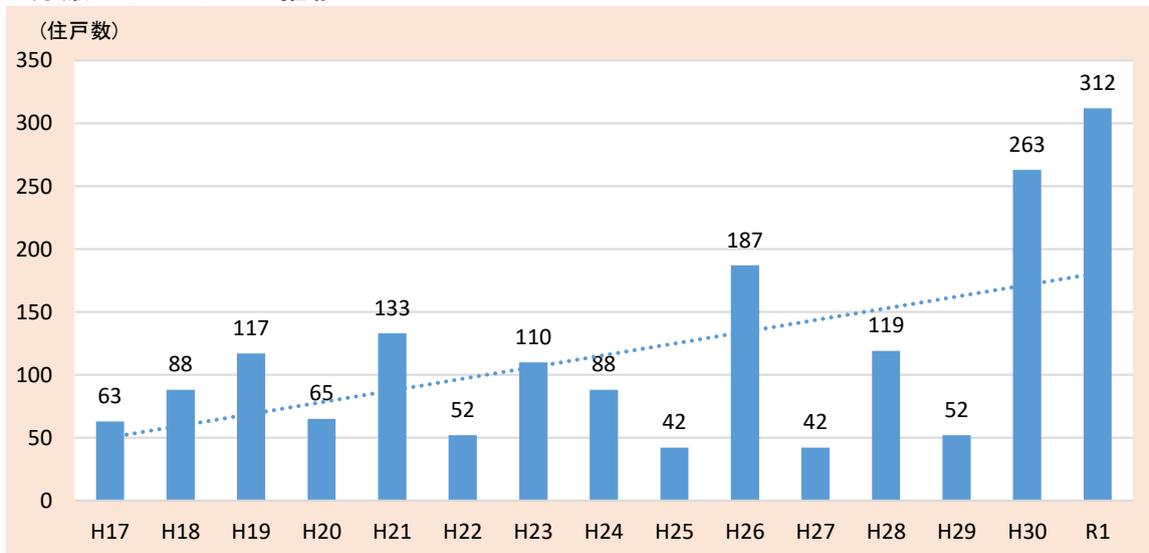


出典：住宅・土地統計調査

2) 分譲マンション

平成17年以降、「まちなか」を中心に新築分譲マンションの住戸数は増加傾向にあり、平成26年以降は1年に複数の竣工や100戸以上の大規模マンションが竣工しています。「まちなか」では分譲マンションによる住宅供給が、転入者の増加につながっていると考えられます。

■ 分譲マンションの推移

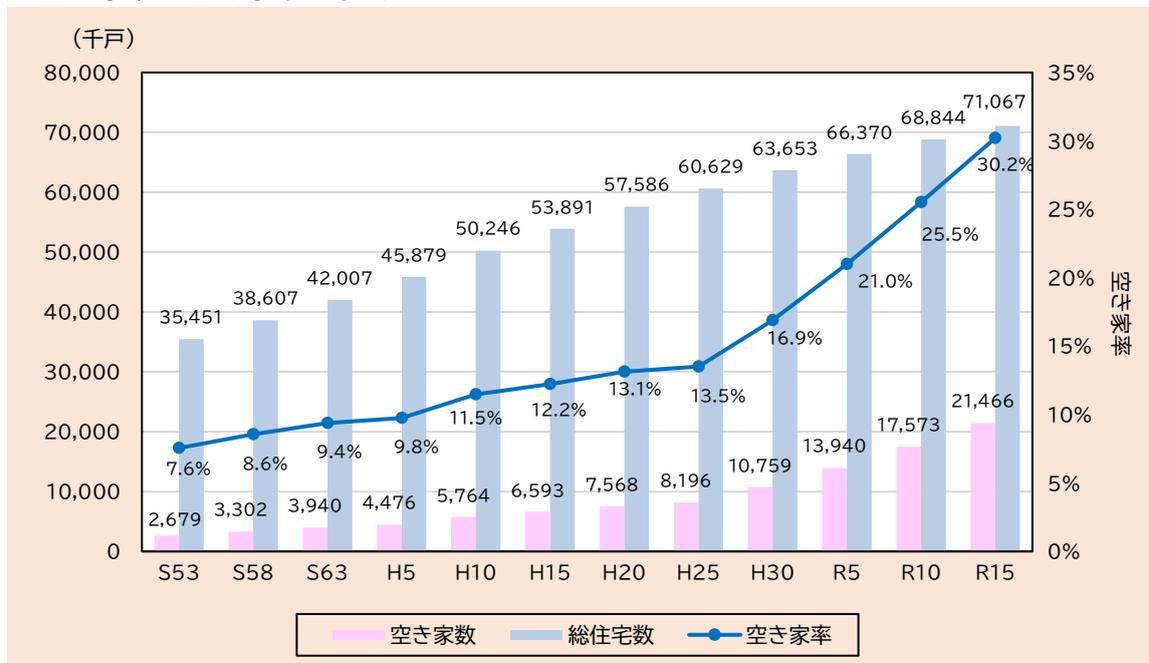


出典：都市構造の趨勢を踏まえたコンパクトシティ政策検討調査業務（令和2年3月）

3) 空き家の将来予測 (全国)

世帯数が減少した場合、総住宅数も減少しなければ空き家数は増加していくこととなります。(株)野村総合研究所の推計によると日本の総住宅数は増加が続き、令和15年に約7,107万戸となります。この結果、既存住宅の除却や住宅用途以外への有効活用が進まなければ、空き家は令和15年には約2,147万戸に増加し、空き家率は同様に30.2%へ上昇することが予測されています。

■ 空き家数と空き家率の予測

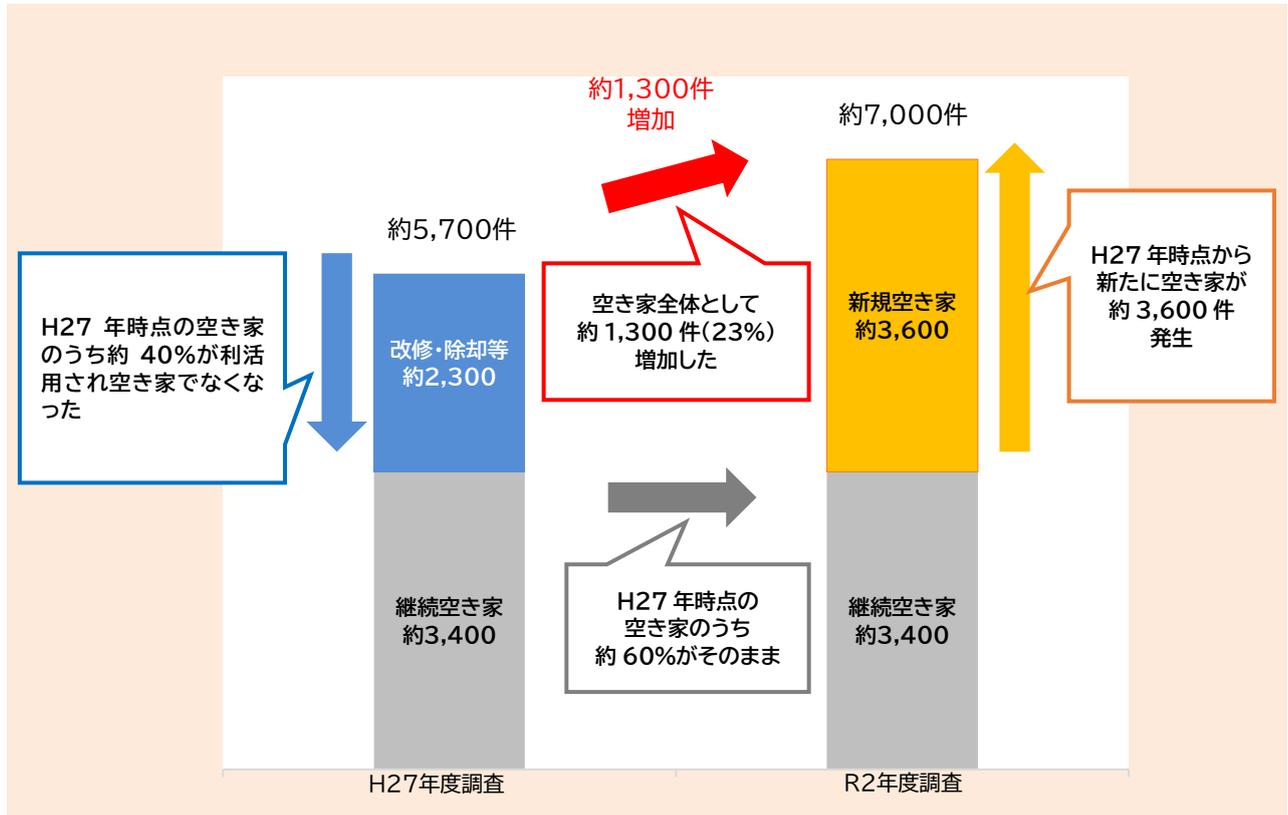


出典：国土交通省「空き地等の活用に関する検討会」
 (実績値は総務省「住宅・土地統計調査」、予測値は(株)野村総合研究所)

4) 空き家の変化実態

本市が実施した空き家の実態調査によると、平成27年度の調査では約5,700件の空き家が確認され、令和2年度の調査ではこのうち約2,300件（約40%）が除却等により空き家ではなくなりましたが、新たに約3,600件の空き家が確認されています。これにより富山市内で確認されている空き家数は約7,000件となり、前回調査から約1,300件増加しています。

■空き家数の推移

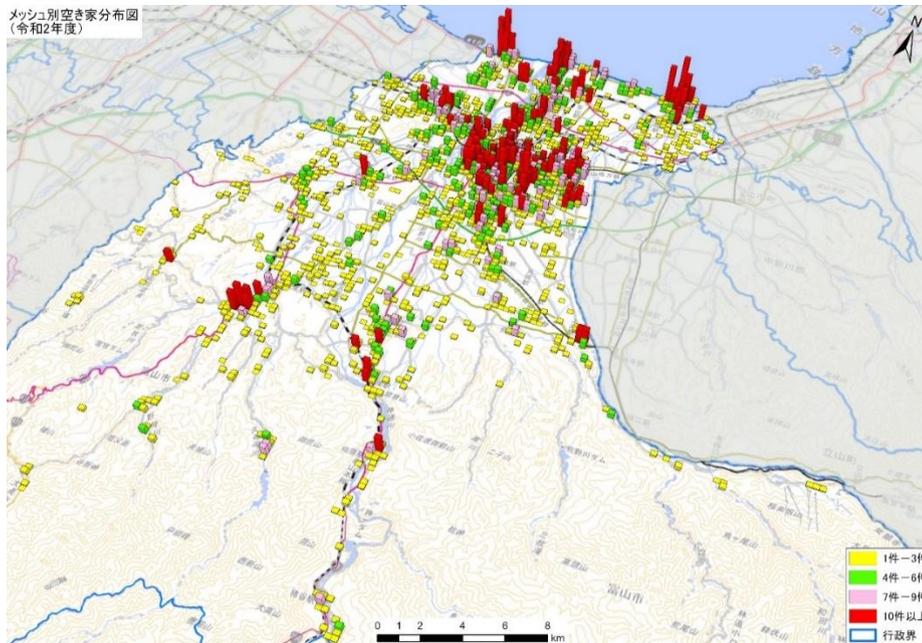


出典：富山市空き家実態把握調査業務委託報告書（令和3年9月）

5) 空き家の分布状況

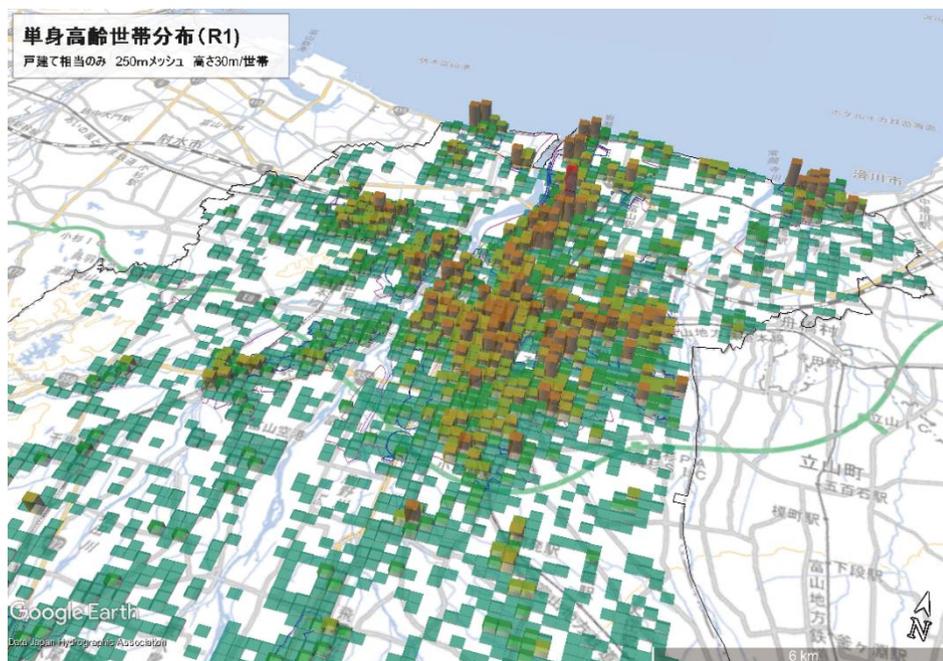
令和2年度における空き家の分布状況を見ると、空き家は市内全域に見られ、「まちなか」及びその周辺の古くから住宅地として市街地を形成している地区に多く分布しています。これらの地域では戸建住宅に居住する高齢単独世帯が多く、空き家が更に増加することが懸念されます。

■ 空き家の分布状況



出典：富山市空き家実態把握調査業務委託報告書（令和3年9月）

■ 戸建住宅に居住する高齢単独世帯の分布状況



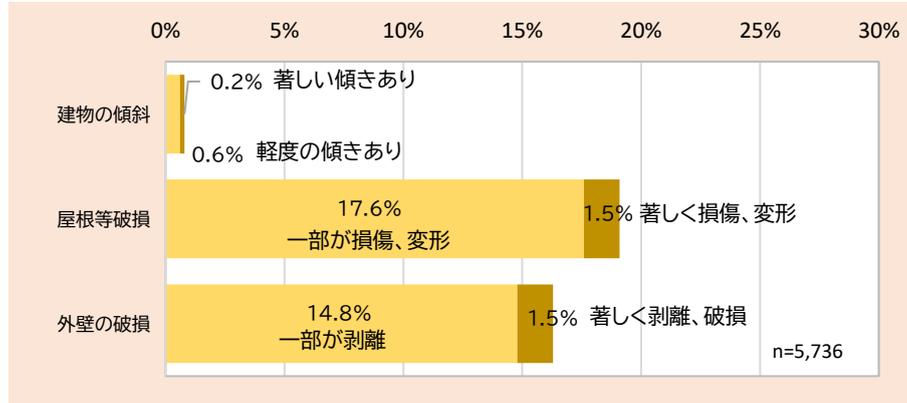
※世帯番号を基にしており、同居の別は考慮していない。

出典：富山市資料

6) 空き家の増加による住環境の悪化

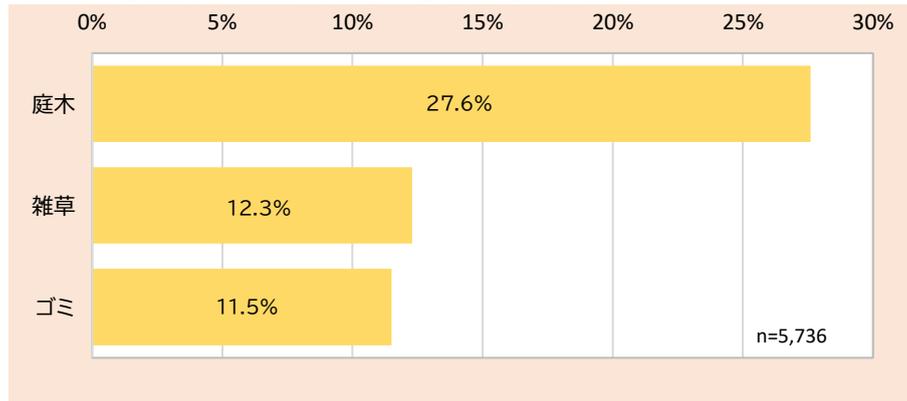
空き家の増加に伴い十分な管理がなされていない空き家が増加しています。空き家と見られる家屋の中に外壁や屋根が破損しているものや、庭木や雑草が繁茂しているもの、敷地内にごみが溜まっているもの等、維持管理の状況に問題があると見られるものがあります。今後放置された空き家の増加に伴い、住環境等の悪化が懸念されます。

■外観から腐朽・破損が確認できる空き家の割合



出典：富山市空家基礎調査（平成27年度）

■外観から腐朽・破損が確認できる空き家の割合



出典：富山市空家基礎調査（平成27年度）

空き家もたらす住環境の悪化

空き家を放置すると老朽化による倒壊や景観の悪化、放火による火災、不審者による治安の悪化等の様々な問題につながります。

周囲に被害が生じた場合には、空き家の所有者に損害賠償が発生する可能性もあるため、適切な管理を行うことが重要となります。

▶ 老朽化による倒壊



なぜ、老朽化した空き家の倒壊の危険性が社会問題となっているのでしょうか。それは、日本の家が主に木で造られていることが要因です。木で造られた家は定期的な換気や適切な管理を行わないと、どんどん弱くなってしまい、構造材としての役目を果たすことができなくなってしまい、小さな地震や台風でも倒壊する建物が出ています。

▶ 景観の悪化



空き家自体の倒壊の危険性とあわせて、その空き家・空地が周辺環境に大きな悪影響を及ぼす「景観の問題」もあります。どのように管理すれば治安の悪化や景観破壊の原因とならずに済むのでしょうか。それは「外観を綺麗に保つ」ことです。

▶ 放火による火災



日本全国の総出火件数は34,691件（令和2年1月～12月）で、出火原因は「放火」及び「放火の疑い」を合わせると4,052件となり、第1位となります。

空き家は人の目がなく、可燃物が散乱していることもあり、不審者により放火される可能性があります。

▶ 不審者による治安悪化



不審者が狙っているのは「誰も来ない可能性がない家」です。さらに、家の中に家財道具や布団などが揃っている住宅も標的になる可能性が高くなります。つまり、空き家管理をしっかり行っていれば、被害に遭う可能性も低くなります。

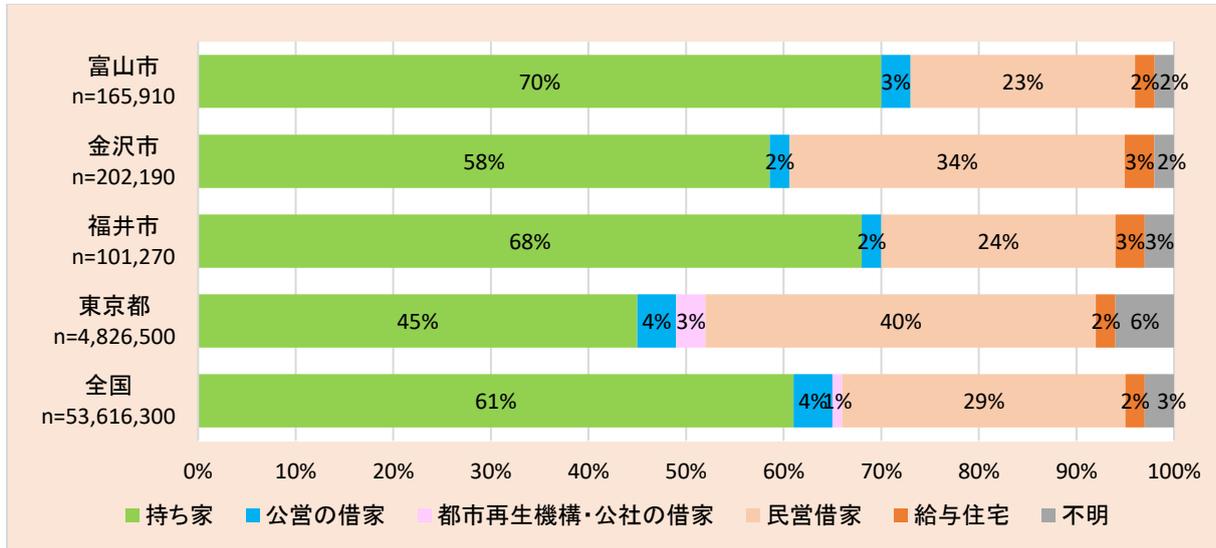
画像引用：NPO法人空家・空地管理センターホームページ（内容一部改）

7) 富山市の住宅特性と空き家発生との関連性

専用住宅の所有関係についての富山市と他都市の比較を見ると、富山市では持ち家率の割合が70%と高くなっており、60歳以上の約9割が持ち家となっています。

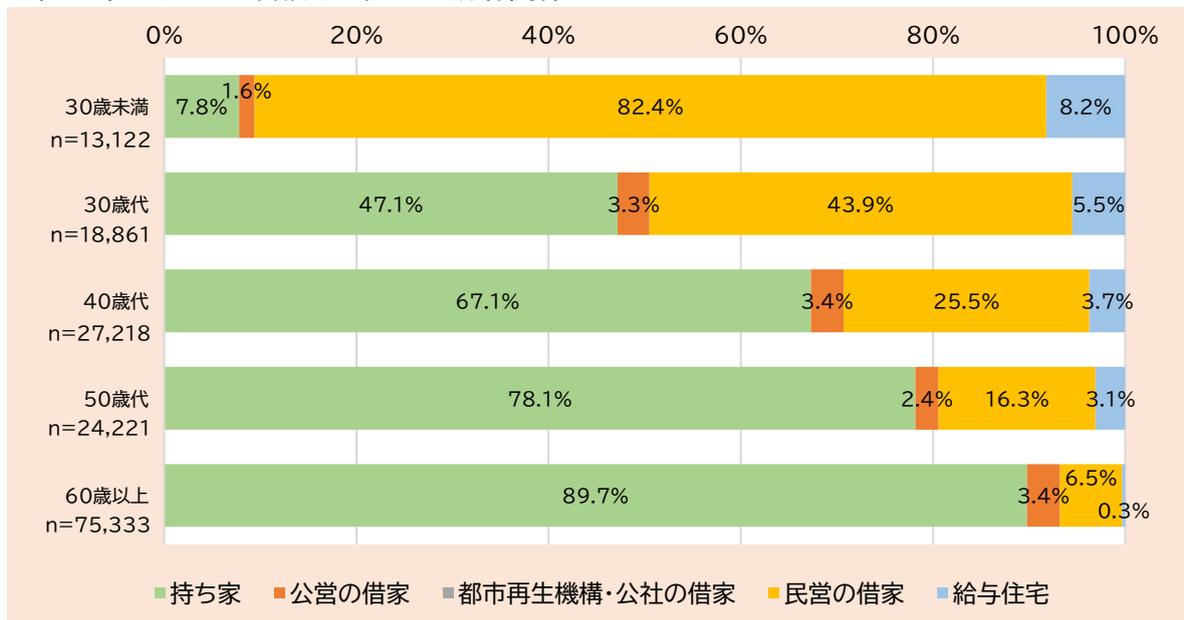
高齢者の持ち家率が高いことや、子世帯も既に持ち家があり親の持ち家を相続してもその家が活用されない等、持ち家率の高さが空き家増加につながる懸念があります。

■専用住宅の所有関係についての富山市と他都市との比較



出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

■富山市における年齢別の住宅の所有関係



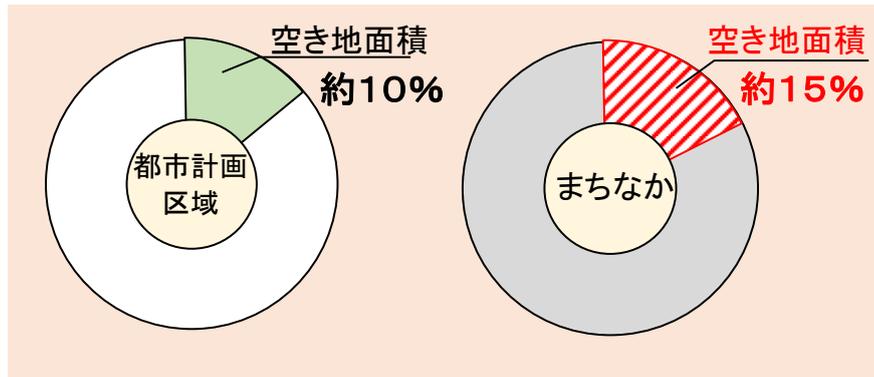
出典：国勢調査（平成27年）

8) 低未利用地（空き地）の状況

平成30年における本市の都市計画区域全域の空き地割合は10%であり、平成25年～平成30年の5年間で約1.1倍に増加しています。

また、「まちなか」の空き地割合は平成25年～平成30年の5年間で横ばいですが、平成30年の値は15%となっており、本来土地の有効・高度利用が求められる地区であるにもかかわらず、市全体と比べて高くなっています。

■ 空き地の状況（平成30年）



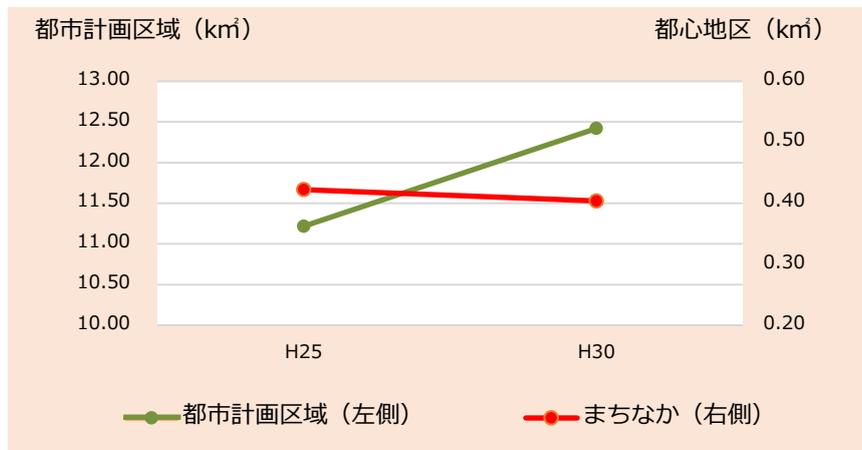
※ 空き地面積の割合 = 空き地面積 ÷ 可住地面積

可住地面積（農地除く）：可住地面積から農地（田・畑）を除いたもの

空き地面積：その他空地（平面駐車場、改変工事中の土地、未利用地、大規模な利用）

出典：都市計画基礎調査

■ 空き地の推移



出典：都市計画基礎調査

都市のスポンジ化

空き家や空き地等は低・未利用の都市空間です。人口減少や相続されても活用されなくなる住宅の増加等を背景に、空き地や空き家の面積は増加することが予想されます。

活発な利用



低利用

モノだけがある状況



簡易な利用だけがある状況



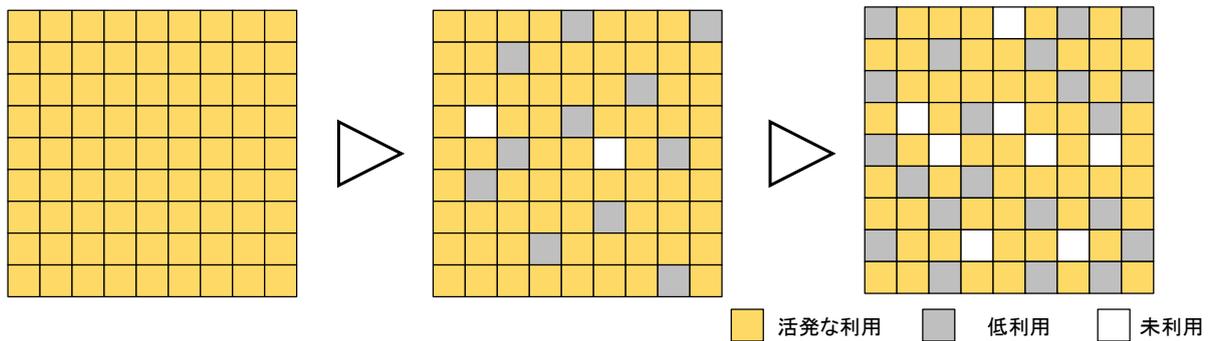
未利用

モノも利用もない状況



低・未利用の都市空間が、時間的・空間的にランダムに相当程度の分量で発生する現象を「都市のスポンジ化」と呼んでいます。

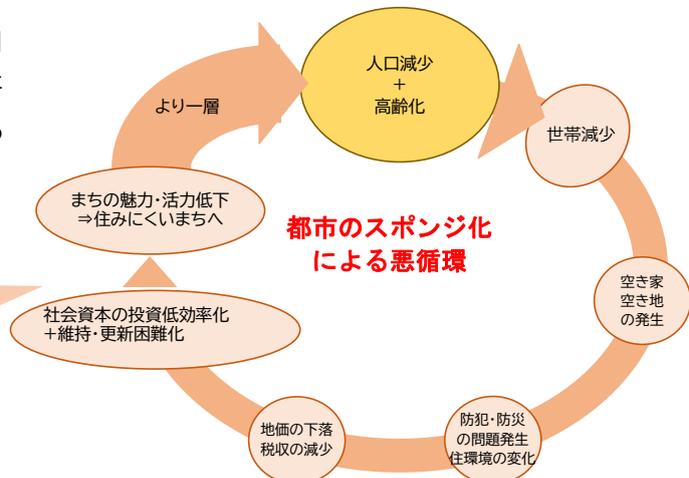
今後、世帯数の減少が予想される中、これまでのような新たな宅地造成を伴う建築活動を続けると、既成市街地の建物や土地は徐々に空き家や空き地に転換しやすくなると考えられ、都市のスポンジ化がより進行すると懸念されます。



「都市のスポンジ化」を放置すると、生活利便性の低下や空き地・空き家の発生等による住環境の悪化や都市の活力低下を招きます。

今後は既成市街地の建物や土地を活用するまちづくりを推進することが必要であり、既存住宅を新たな住まいの選択肢として活用できる仕組みづくりが求められます。

将来的に世帯数が減少するにもかかわらず、今後も新築住宅を建て続けると、空き家が増加し、都市のスポンジ化が進行



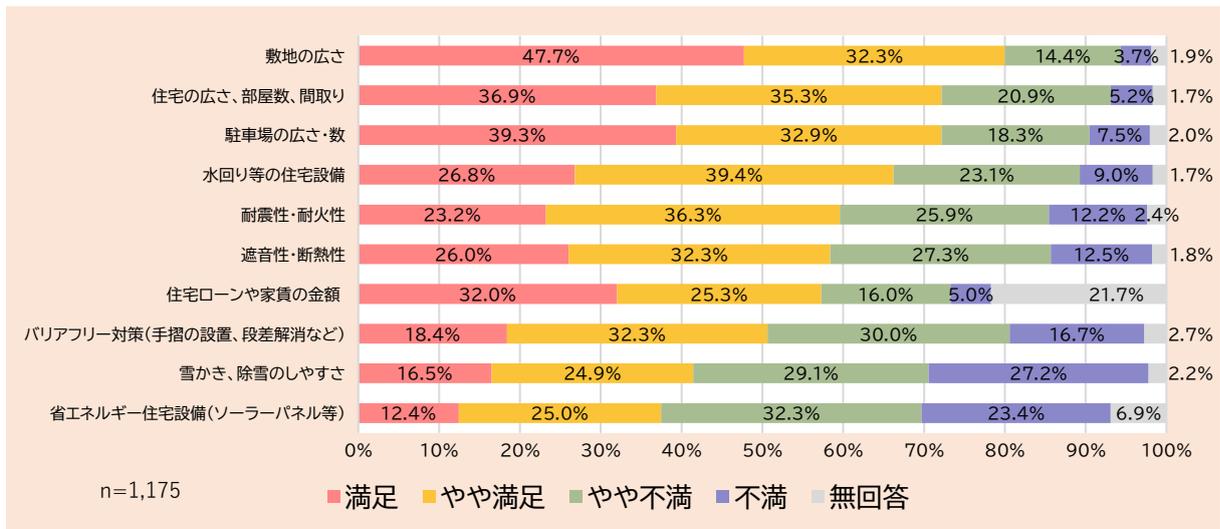
(4) 市民意識

市民の住まいや住環境に関する意見、将来の居留意向などを把握し、住生活基本計画に反映させるため、令和3年度に市民意識調査を実施しました。

1) 住宅に対する満足度

「敷地の広さ」、「住宅の広さ、部屋数、間取り」、「駐車場の広さ、数」等の住宅の規模の面で、「満足」・「やや満足」の割合が比較的高く、「省エネルギー住宅設備（ソーラーパネル等）」、「雪かき、除雪のしやすさ」、「バリアフリー対策（手摺の設置、段差解消等）」等の住宅性能面で、「やや不満」・「不満」の割合が高い傾向にあります。

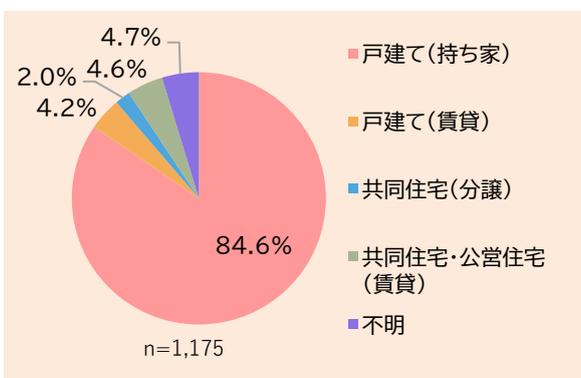
■住宅に対する満足度



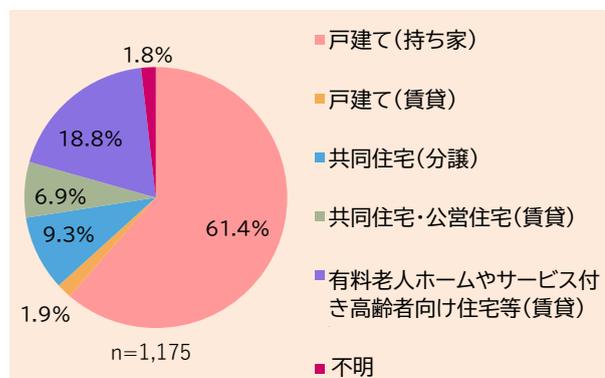
2) ライフステージ別の住まいに対するニーズ

「子育て期である場合」の住まいのニーズは、最も割合が高い「戸建て（持ち家）」が84.6%で、「老後の生活を送る場合」の住まいのニーズは61.4%となっており、ライフステージにおける住まいのニーズには差異があり、老後に共同住宅や有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅等に住み替えるニーズが一定程度存在すると考えられます。

■仮に「子育て期である場合」の住まいのニーズ



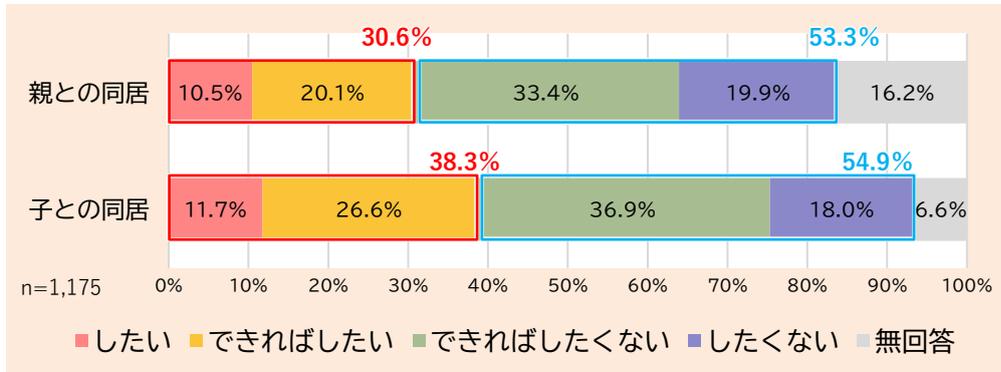
■仮に「老後の生活を送る場合」の住まいのニーズ



3) 仮に住み替えをする場合の「同居・近居」に対するニーズ

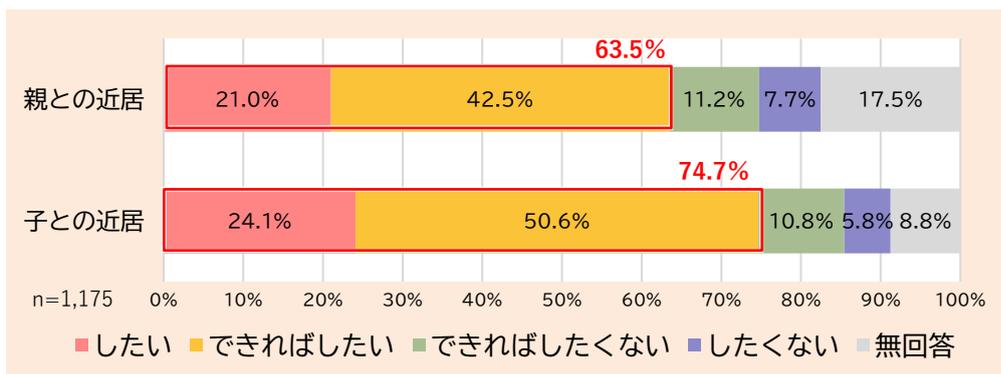
同居について、「したくない」と「できればしたくない」を合わせた割合は、親との同居で53.3%、子との同居で54.9%と、どちらも半数以上を占めており、親世代の視点でも、子との同居は必ずしも望んでいない割合が高くなっています。

■仮に住み替えをする場合の「同居」に対するニーズ



近居について、「したい」と「できればしたい」を合わせた割合は、親との近居において63.5%、子との近居において74.7%となっており、同居よりも近居に対するニーズが多くなっています。

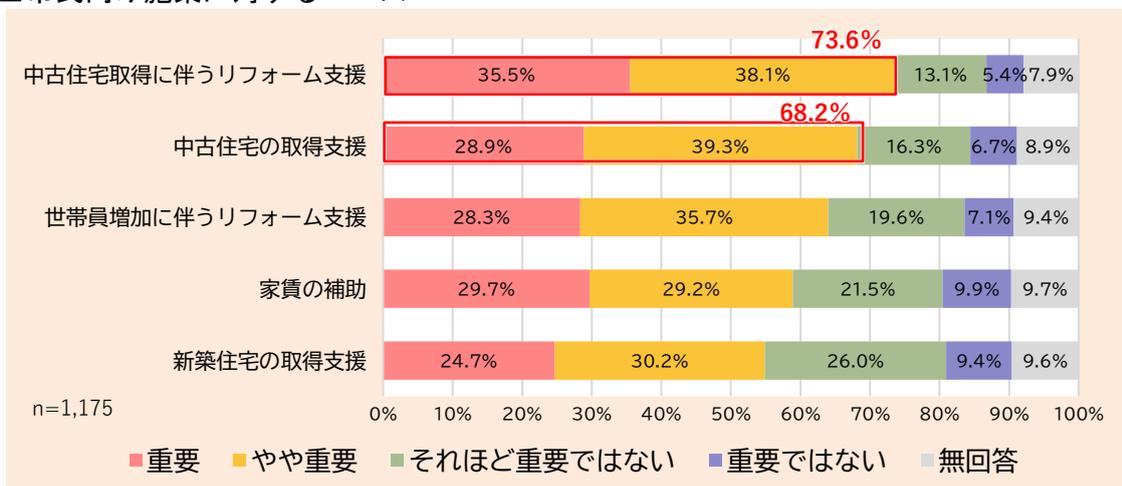
■仮に住み替えをする場合の「近居」に対するニーズ



4) 「まちなか」及び「公共交通沿線居住推進地区」での住宅施策

市民向けの施策について、「重要」・「やや重要」と答えた人の割合は、新築住宅と比較して中古住宅の取得やリフォームへの支援に関する施策のほうが高くなっています。

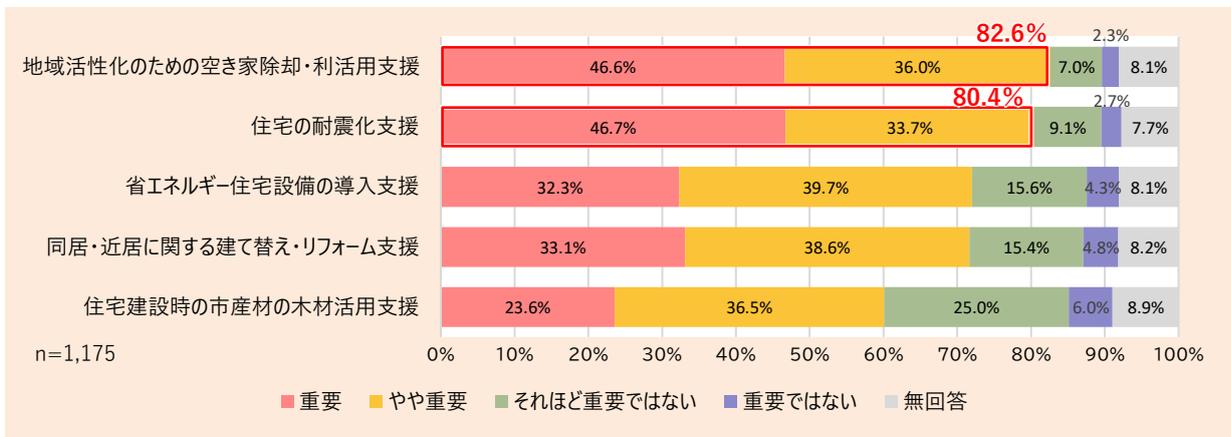
■市民向け施策に対するニーズ



5) 市全域での住宅施策

「重要」・「やや重要」と答えた人の割合は、「地域活性化のための空き家除却・利活用支援」が82.6%と最も高く、次いで「住宅の耐震化支援」が80.4%となっています。

■市全域での住宅施策に対するニーズ

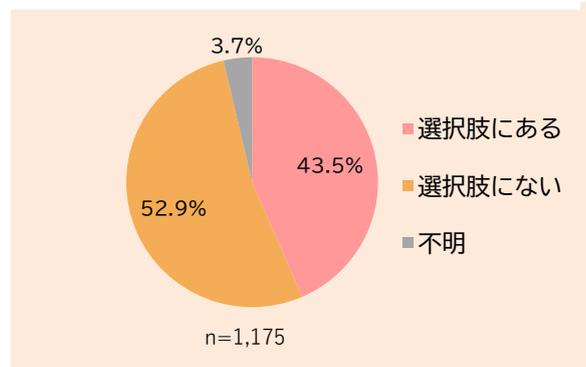


6) 中古住宅に対するニーズ

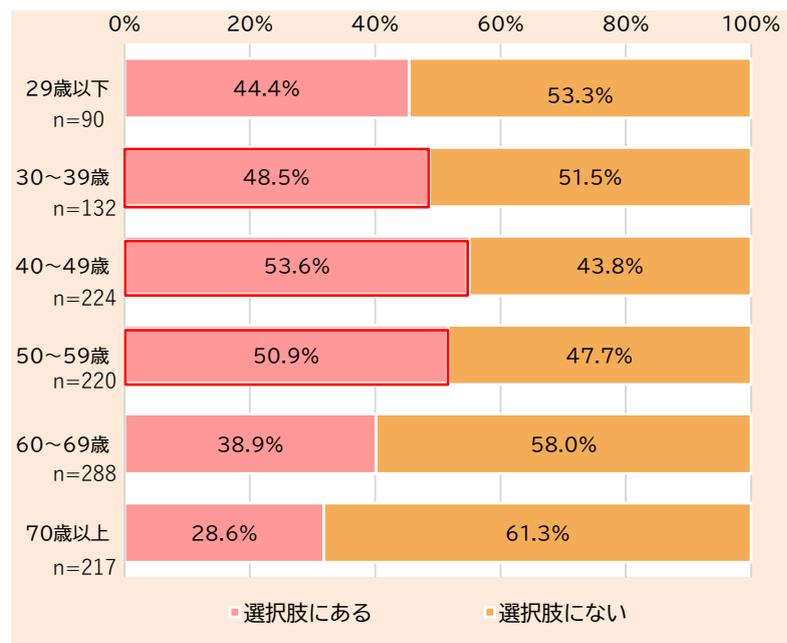
中古住宅が住宅購入の「選択肢にある」と答えた人の割合は43.5%となっており、一定程度のニーズの存在がうかがえます。

年代別で見ると30代、40代、50代の割合が高く、50%前後が中古住宅の購入について選択肢にあると回答しています。

■世代別の中古住宅に対するニーズ



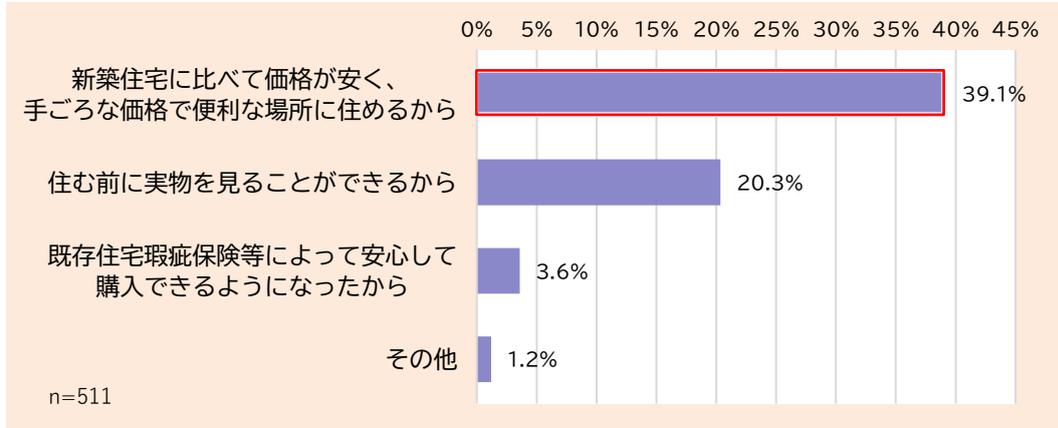
■世代別の中古住宅に対するニーズ（年齢別）



7) 中古住宅を選択する理由

中古住宅を選択する理由は「新築住宅に比べて価格が安く、手ごろな価格で便利な場所に住めるから」が39.1%と最も多く、価格が大きな魅力になっています。

■ 中古住宅を選択する理由

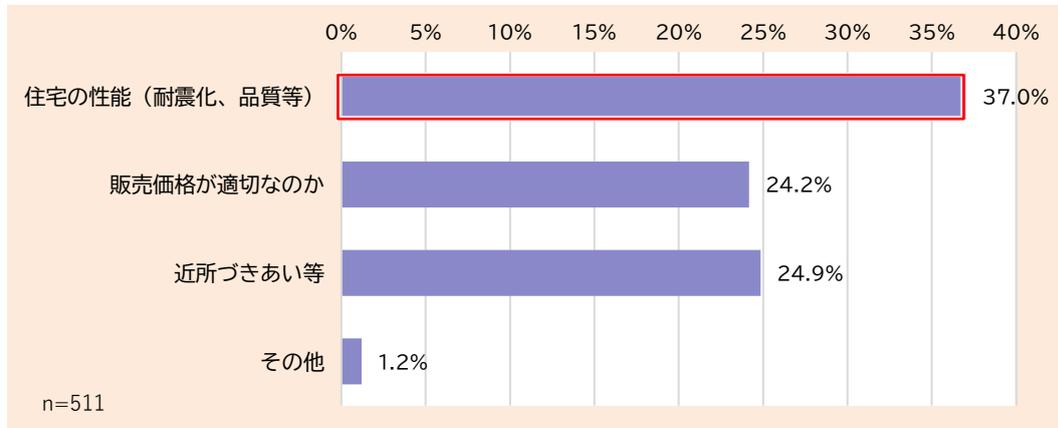


8) 中古住宅の購入時の不安

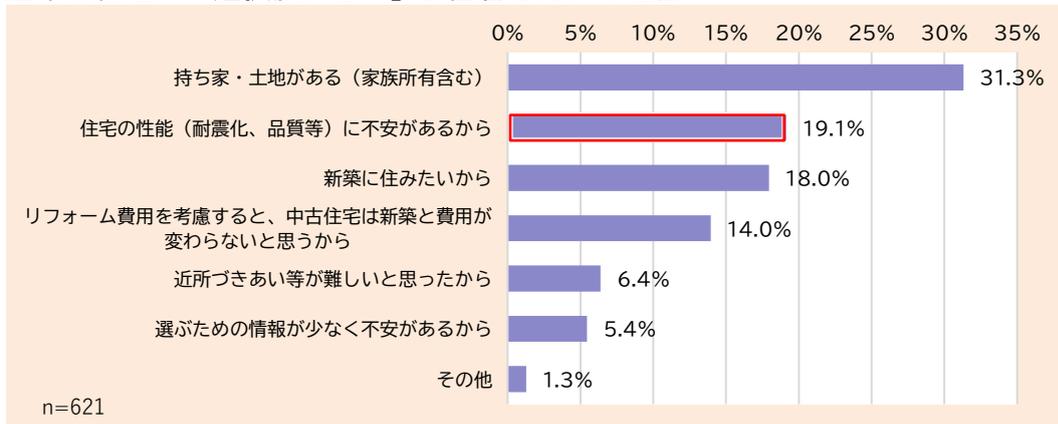
中古住宅購入時の不安要素としては「住宅の性能（耐震化、品質等）」が37.0%と最も多くなっています。

また、中古住宅が「選択肢にない」と回答した人の理由には「住宅の性能（耐震化、品質等）に不安があるから」が19.1%となっており、その不安が解消された場合に中古住宅取得が選択肢に入ると考えられます。

■ 中古住宅の購入時の不安要素



■ 中古住宅が「選択肢にない」と回答した人の理由



2 住宅政策の主な課題

(1) まちづくりの視点からの課題

本市のコンパクトなまちづくりは、「まちなか」及び「公共交通沿線居住推進地区」における新規住宅供給を中心に成果を上げてきましたが、令和12年頃に、本市の世帯数はピークを迎え、住宅需要は縮小することが予想されます。今後は世帯減少時代を見据え、住宅需要の縮小や家余りを想定した新規住宅供給への支援のあり方の検討が求められます。

また、本市において空き家は増加傾向にあり、このまま空き家が増加し続けると都市のスポンジ化が進行し、都市経営に悪影響を及ぼすだけでなく管理が不適切な空き家も増加することで、治安や景観など居住環境の悪化が懸念されます。そのため、既存住宅を新たな住まいの選択肢として活用できる環境づくりや低未利用地の有効活用が求められます。

これまでの本市の住宅政策等の成果として「まちなか」及び「公共交通沿線居住推進地区」の人口が増加に転じ、政策目標を達成しつつある一方、郊外・中山間の地域の人口は減少傾向にあります。富山市全体として人口減少にあることから、郊外等の地域の人口減少はある程度許容しつつも、コミュニティの維持・活性化による持続可能な地域づくりが求められます。

(2) 居住者の視点からの課題

本市では若い世代の社会増が人口減少の速度を緩和しており、この傾向を維持するためにも子育て世帯が働きながら安心して子育てができるよう、子育て世帯向けの住まいの確保や子育て環境の充実により、子育て世代から選ばれる住まい・まちづくりが求められます。

人口のボリュームゾーンとなっている団塊の世代が令和7年には75歳以上となり、高齢化は着実に進展していくことから、高齢者がいつまでも元気で住み慣れた地域で暮らし続けられるよう、住まいの確保や暮らしを支える環境づくりが求められます。

本市は持ち家割合が高く、大都市圏等の他地域と比べると、住宅の確保が困難な市民は相対的に少ないと考えられますが、低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅の確保に特に配慮を要する住宅確保要配慮者の居住の安定への対応が求められます。

(3) 住宅・住環境の視点からの課題

新築住宅では防災性、環境性、バリアフリー化等の住宅性能は確保されてきている一方、量的に膨大な既存住宅では改修を通じた住宅性能の向上により、基本的な品質や性能の確保に努め、適切な維持管理を推進することが求められます。

また、住宅が量的には充足している中、良質で環境に配慮した住まいづくりや都市空間のユニバーサルデザイン、景観、防災、コミュニティ等の住環境を充実させることで、市民生活の質の向上につなげることが求められます。

良質な住環境づくりの担い手はコミュニティであることから、身近なコミュニティ主体で地域の活性化や地域課題の解決に取り組める環境の充実が求められます。

第2章 基本理念・基本目標

1 基本理念

いつまでも住み続けたいまち 富山

～ライフスタイルやライフステージに応じて選択できる住まい・まちづくり～

本計画の基本理念は、子どもからお年寄りまでだれもが安心して快適に、いつまでも住み続けられる住環境を目指すこととし、平成24年3月に策定した「富山市住生活基本計画」の基本理念を引き継ぎ、「いつまでも住み続けたいまち 富山」とします。

また、市民の価値観が多様化していることや、広範な面積をもつ本市の多様な地域特性を踏まえると、いつまでも住み続けるには、ライフスタイルやライフステージごとの多様な居住環境へのニーズに応じて住まいを選択できるような環境づくりが必要なことから、「ライフスタイルやライフステージに応じて選択できる住まい・まちづくり」を基本理念に追加します。

地域別の多様な生活像(ライフスタイルやライフステージ)

まちなか

- 買い物、通院が便利で、除雪も心配ない高齢者
- 通勤のしやすさや休日のショッピング、娯楽等を楽しむ若者やファミリー



公共交通沿線居住推進地区

- 新築や中古住宅を選択しながら、徒歩と公共交通で移動できる暮らしを実現
- 自宅をリフォームして快適生活を送る高齢者



その他市街地

- ゆとりある一戸建ての暮らしを楽しむ若者・ファミリー
- 親世代と子世代の同居・近居の実現
- 空地を活用したコミュニティガーデンでの多世代の交流がある暮らし



郊外・中山間地域

- アウトドアや地域文化、農業等を楽しめる暮らし
- 新たなモビリティ手段等により、生活サービスや最寄りの公共交通機関に快適にアクセスできる暮らし



2 基本目標

本計画が目指す基本目標を次のように設定します。

基本目標 1 コンパクトなまちづくりと併せた既存住宅の活用

「まちなか」及び「公共交通沿線居住推進地区」では、居住誘導により一定の人口密度を確保しつつ、その他市街地や郊外・中山間地域では、コミュニティの活性化を支援するとともに、地域特性を活かした良好な居住環境を形成します。

また、将来の世帯減少時代の到来を見据え、「公共交通を軸としたコンパクトなまちづくり」との整合を図りながら既存住宅の活用・更新と危険な空き家の除却を両輪で進めます。「まちなか」及び「公共交通沿線居住推進地区」では活用可能な既存住宅の流通や老朽化した住宅の建て替え促進を図るとともに、その他市街地や郊外・中山間地域では除却等も視野に入れた適切な空き家対策と空き地の有効活用により、ゆとりある住宅・住環境を形成します。

基本目標 2 誰もが安心して暮らせる住まい・まちづくり

高齢者、障害者、子育て世代、外国人等の誰もがそれぞれのニーズに応じて、安心して暮らすことができる住まいの確保を図ります。

また、子育て世帯の多様なニーズに対応した住まいの選択肢の充実を図るとともに、保育サービス等の子育て環境や多様な働き方を支える環境の充実を図ります。

住宅確保要配慮者（高齢者、障害者、子育て世帯、外国人等）に対しては、市営住宅の有効活用のほか、福祉等の関連施策との連携や行政と民間との連携により重層的な住宅セーフティネットを構築します。

基本目標 3 愛着を感じられる良質な住まい・まちづくり

地方創生・人口減少対策における自治体間の競争が強まる中、誰もが住み続けたい、住んでみたいと思えるまちづくりが求められます。

生活の基盤である住宅については既に世帯数を上回る量的充足がみられ、これからは住宅の質的充実が重要となります。

このため、地球環境への負荷を低減させる脱炭素社会の実現や激甚化・多発化する自然災害への対応、ユニバーサルデザイン・バリアフリー、街並み景観の形成等の良好な住環境の形成に向けた取組を進めます。また、コミュニティ主体のまちづくりを支援し、行政との協働により住環境づくりを進めます。

■住まい・まちづくり施策の体系

基本目標	基本方針	住まい・まちづくり施策の方向
<p>1 コンパクトなまちづくりと併せた既存住宅の活用</p>	<p>1-1 まちなか・公共交通沿線居住の推進</p>	<p>(1) 社会構造の変化に応じた住宅供給支援の検討 (2) 民間活力と連携した中古住宅市場の活性化 (3) 低未利用地の有効活用の仕組みづくり</p>
	<p>1-2 郊外等におけるゆとりある良好な居住環境の形成</p>	<p>(1) ゆとりある住まいづくりの促進 (2) 危険な空き家の発生防止と除却跡地の有効活用 (3) 地域資源を活かした多様な交流活動の促進</p>
<p>2 誰もが安心して過ごせる住まい・まちづくり</p>	<p>2-1 高齢者や障害者、外国人等の居住支援</p>	<p>(1) 安心できる住まいの確保 (2) 共同住宅での生活支援施設設置の促進</p>
	<p>2-2 子育て世代の居住支援</p>	<p>(1) 子育て世代向けの住まいの確保 (2) 子育て環境の充実 (3) 多様な働き方を支える環境の充実</p>
	<p>2-3 住宅セーフティネットの充実</p>	<p>(1) 市営住宅の活用 (2) 福祉との連携 (3) 民間賃貸住宅との連携</p>
<p>3 愛着を感じられる良質な住まい・まちづくり</p>	<p>3-1 良質で環境に配慮した住まいづくり</p>	<p>(1) 住宅の創エネ・蓄エネ・省エネ化の促進 (2) 良質な住宅を認定する制度の活用促進 (3) 市内産木材の活用促進</p>
	<p>3-2 災害に強い住まいづくり</p>	<p>(1) 住宅の耐震性向上 (2) 大規模災害時における住宅確保</p>
	<p>3-3 マンションの適正管理</p>	<p>(1) 適正管理に対する支援 (2) マンション管理士等の専門家による支援</p>
	<p>3-4 魅力的で安全・安心な住環境の形成</p>	<p>(1) コミュニティ主体のまちづくり (2) 都市空間のユニバーサルデザイン化 (3) 良好な街並み景観の保全・創出 (4) 災害に強い住環境の形成 (5) 歩いて暮らせるまちづくり (6) デジタル技術の活用</p>

第3章 住まい・まちづくり施策の方向

基本目標1 コンパクトなまちづくりと併せた既存住宅の活用

基本方針1-1 まちなか・公共交通沿線居住の推進

(1) 社会構造の変化に応じた住宅供給支援の検討

本市が目指す「公共交通を軸としたコンパクトなまちづくり」を実現するため、「まちなか」及び「公共交通沿線居住推進地区」での住宅の供給及び取得等を支援します。

① まちなか居住の推進

「まちなか」では市街地再開発事業等のまちづくりと併せた住宅供給のほか、「まちなか居住推進事業」により市民の住宅取得や家賃、事業者による住宅建設を支援します。また、「まちなか住宅・居住環境指針」に基づく良好な住宅・住環境の形成を促進します。

細分化された敷地や老朽木造住宅が立地している地区における共同建替え等の仕組みや支援策を検討します。また、住宅供給に併せた土地の高度利用、連続したまち並みの形成、オープンスペースの確保等により、住環境の向上を図ります。

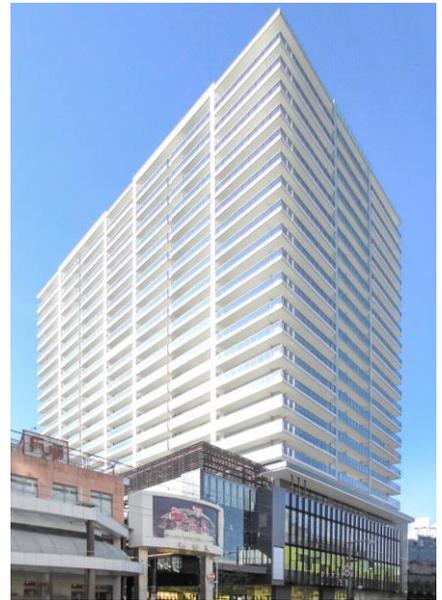
中心市街地活性化施策との連携により、居住者の生活を支える商業施設や医療・福祉施設の充実、路面電車やバス路線等の公共交通機関の利便性の向上、いたち川、松川などの水辺環境を活用した快適な歩行環境の充実等により、魅力ある「まちなか」の居住環境を形成するとともに、情報発信を行います。

また、大都市圏等の住民が週末や季節に応じて本市に滞在する二地域居住（マルチハビテーション）のきっかけとして、まちなかに住宅を取得する県外居住者を支援します。

② 公共交通沿線居住の推進

「公共交通沿線居住推進地区」では呉羽駅周辺や東富山駅周辺での新市街地の整備と併せた住宅立地を促進するとともに、富山駅～東富山駅間では新富山口駅の設置と併せた住宅地開発を促進します。

また、公共交通活性化施策や日常生活を支える施設等の整備、安全・快適に歩行できる道路等の整備などのまちづくりと連携しながら、「公共交通沿線居住推進事業」により市民の住宅取得、事業者による住宅供給を支援するとともに、「公共交通沿線住宅・居住環境指針」に基づく安全で快適な住宅・住環境の形成を促進します。



市街地再開発事業による住宅供給
(総曲輪三丁目地区)



新富山口駅周辺における住宅地開発

③ 社会構造の変化への対応

令和12年以降の世帯減少時代の到来により住宅の需要が縮小し、空き家の更なる増加による都市のスポンジ化の進行が懸念されるため、まちなか・公共交通沿線居住の推進にあたっては、新規住宅供給への支援のあり方と併せて既存住宅の有効活用を促進する仕組みを検討します。

(2) 民間活力と連携した中古住宅市場の活性化

① リフォームの促進

「まちなか」及び「公共交通沿線居住推進地区」の中古住宅は、子育て世代にとって手頃な価格で住宅を取得できる点が魅力となっていることから、中古住宅の取得に伴うリフォーム等の既存補助制度の活用を促進するとともに、公的住宅ローンや民間住宅ローン等の多様な支援メニューに関する情報提供に努めます。

また、民間事業者と連携し、リフォーム技術の開発・向上の促進、内装、設備、間取り等のリフォームに関する普及・啓発を図ることにより、リフォーム市場の環境整備に努めます。

② 安心できる中古住宅市場の形成

安心R住宅制度の周知をはじめ、中古住宅の品質や性能、不動産取引に関連する事業者のわかりやすい情報の普及に努めるとともに、住宅購入者が法律面など専門的・中立的な立場から助言や相談を受けられる体制の充実を検討します。

また、民間事業者との連携により、中古住宅に関する性能を適切に評価するための仕組みを検討するとともに、建物状況調査（インスペクション）の普及啓発や人材育成を促進します。

さらに、重要事項説明制度や住宅瑕疵担保責任保険制度・住宅完成保証制度などの住宅保険・保証制度の普及を通じて、リフォームに関する契約時のトラブルの未然防止を図るとともに、トラブルの未然防止に関する基本的留意点等をまとめ、市民等への普及・啓発を図ります。

③ 空き家の活用促進

空き家の発生予防に向けた所有者等の意識の啓発、醸成を図るとともに、活用可能であるにもかかわらず空き家となっている住宅については、所有者の活用意向を把握しながら必要に応じ支援内容を検討し、民間活力と連携して中古住宅市場の活性化を図ります。

老朽化が顕著であること等により、中古市場での流通が困難な空き家については、所有者に適正管理や除却を働きかける等、問題解消のための対応を行います。

(3) 低未利用地の有効活用の仕組みづくり

細分化された敷地や老朽木造住宅が立地し住宅の更新が進まない地区では、地権者等の関係者と連携し、権利関係の整除や小規模な面整備等の手法の活用により居住環境の改善を図る等、低未利用地を住宅地等として再生する仕組みづくりを検討し、空き家・空き地のランダムな発生による都市のスポンジ化を抑制します。

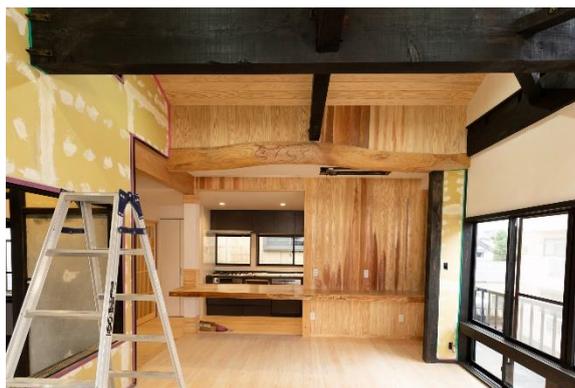
基本方針 1-2 郊外等におけるゆとりある良好な住環境の形成

(1) ゆとりある住まいづくりの促進

その他市街地や郊外・中山間地域の農村集落では、人口減少下においても自然環境や地域資源の維持・保全を図るため、担い手となるコミュニティの維持・活性化に努めます。

コミュニティ活性化の一環として若い世代の人口定着が重要なことから、既存住宅の有効活用、空き家の発生防止の観点も含め、親世帯との同居・近居ニーズを実現するためのリフォーム等を促進します。

また、民間の中古住宅市場では流通しにくい空き家については、「富山市空き家情報バンク」の内容充実や使いやすさの向上、情報発信の強化による認知度の向上等により、空き家の中古住宅としての流通促進を図ります。



リフォーム（イメージ）

(2) 危険な空き家の発生防止と除却跡地の有効活用

空き家問題に関わる様々な専門家と連携しながら、市民からの相談・苦情に的確に対応できる体制を強化します。

危険な空き家の発生を防止する観点から、空き家所有者等に対し適切な維持管理を促進します。

除却した跡地をコミュニティが活用する取組や空き家をコミュニティで管理・活用する取組を支援する仕組みを検討します。



放置された空き家（イメージ）

適正な維持管理がなされず建築物が著しく保安上危険となるおそれがある場合や周辺的生活環境の保全を図るために状態の改善が求められる場合などについては、必要に応じて空家等対策特別措置法に基づき対象家屋を「特定空家等」と認定し、問題解消のための対応を行います。

(3) 地域資源を活かした多様な交流活動の促進

人口減少・高齢化が顕著な郊外・中山間地域では、地域資源を活かした農業生産活動や水源涵養、洪水防止等の多面的機能の維持・増進につなげます。

古民家や農家住宅等の既存住宅は、大都市圏からのUIJターンや交流から定住への受け皿、都市部住民との交流活動の拠点、コミュニティビジネス等の新たな創業・起業の拠点として有効活用を促進します。



UIJターン等（イメージ）

基本目標 2 誰もが安心して過ごせる住まい・まちづくり

基本方針 2-1 高齢者や障害者、外国人等の居住支援

(1) 安心できる住まいの確保

高齢者の住まいに対する多様なニーズに対応するため、軽費老人ホームや有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅等に対し適切な指導・支援を行いながら質の確保に努め、需要に合わせた供給を促進します。

歩いて暮らせる利便性の高い地域で民間事業者が建設する高齢者向けの優良な賃貸住宅に対し地域優良賃貸住宅供給促進制度による支援を行います。

介護保険制度における「居宅介護住宅改修（介護予防住宅改修）」との連携を図りながら高齢者向けの住宅整備を支援します。

高齢者や障害者などが、人と人とのつながりや社会とのつながりを持って安心して暮らせるよう関係相談機関と連携し、地域住民と共に見守る体制の構築を推進します。また、緊急時に迅速な対応を取れるよう緊急通報装置の設置に対し支援します。

住宅確保要配慮者（高齢者、障害者、外国人等の住宅の確保に特に配慮を要する者）の賃貸住宅への入居円滑化を図るため、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅（セーフティネット住宅）の登録のほか、終身建物賃貸借制度や家賃の債務保証制度の普及を促進します。



地域優良賃貸住宅（高齢者型）

セーフティネット住宅情報提供システム

セーフティネット住宅とは、正式な名称を「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅」と言い、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）に基づき、規模や構造等について一定の基準を満たした住宅のことです。

国土交通省では、「セーフティネット住宅情報提供システム」において住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅として登録された住宅に関する情報を提供しています。



画像引用：国土交通省「セーフティネット住宅情報提供システム」

(2) 共同住宅での生活支援施設設置の促進

共同住宅における暮らしの魅力を高める上では子育て世代や高齢者の安心な暮らしを支える施設の併設が有効なことから、事業者との協働により、共同住宅の低層階において医療・福祉サービス施設や子育て支援サービス施設等の生活支援施設の設置を支援します。また、事業者のニーズ把握や関係団体との連携により、支援制度の活用に向けた普及啓発を図ります。

基本方針 2-2 子育て世代の居住支援

(1) 子育て世代向けの住まいの確保

子どもの通学、通勤、生活利便性に配慮し、ゆとりある住空間や駐車場を備えた住宅の確保に努めるとともに、リフォームへの支援を通じた住宅市場の活性化により、子育て世代における住宅取得の選択肢の充実を図ります。

ひとり親家庭等に対しては所得等を考慮し、車がなくても生活しやすい地域での住宅の確保を支援します。



子育て世代向けリフォーム（イメージ）

(2) 子育て環境の充実

老朽化した保育所の改築と併せて安全で様々な機能を持った保育所の整備を進めるとともに、認定こども園等の整備に対する支援を行い、保育の受け皿の拡大を図ります。

また、延長保育や一時預かり（一時保育）、お迎え型の病児保育等を実施し、共働き世帯等の子育てを支援するとともに、地域児童健全育成事業や放課後児童健全育成事業の充実により、保護者が就労等で昼間家庭にいない小学生に対し家庭に代わる生活の場の拡充に努めます。



呉羽保育所（令和2年度移転改築）

(3) 多様な働き方を支える環境の充実

新型コロナウイルス感染症の拡大を背景としてテレワーク等の多様な働き方へのニーズが高まっていることから、民間事業者によるテレワーク、サテライトオフィスの拠点づくりを促進します。



テレワーク（イメージ）

基本方針 2-3 住宅セーフティネットの充実

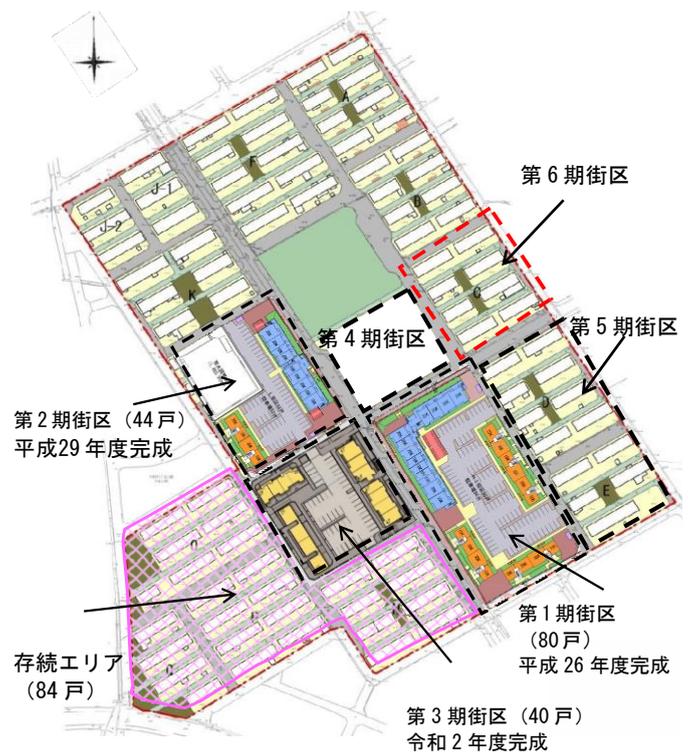
(1) 市営住宅の活用

市営住宅は、富山市公営住宅等長寿命化計画に基づき、官民連携による整備手法等も活用しながら、高齢者や障害者に配慮したバリアフリー性能の向上等のための計画的な修繕や長寿命化型の改修を実施するとともに、所得状況や住宅市場の動向を踏まえつつ家賃制度について適切に見直しを行い、住宅セーフティネットの機能を果たします。

住宅に困窮している世帯が優先的に入居できるように配慮するとともに、真に住宅に困窮している人が適切に入居できるよう高額所得者に対する明け渡し指導や収入超過者に対する他の公的賃貸住宅や民間住宅の情報提供、入居の斡旋等に取り組むほか、高齢者、障害者、母子世帯などの多様な世帯ニーズに対応した居住環境の整備を図りながら、バランスのとれたコミュニティの形成を促進します。

また、市営住宅ストックの有効活用を図りつつ県をはじめとする公的賃貸住宅の整備や管理を行う各事業主体との連携を強化し、公的賃貸住宅における入居の一体的運用や住宅ストック間での柔軟な利活用等を検討します。

中長期的観点から市営住宅の配置の在り方を検討する場合には、車に頼らなくても暮らせる等、生活コストの面で有利な場所での再編・統合も視野にいれた検討を行います。



月岡団地建替事業の概要

(2) 福祉との連携

住宅に困窮している事情のある世帯への対応は、市営住宅の活用のほか、特別養護老人ホーム等施設入所や生活保護等の福祉施策と連携して取り組みます。

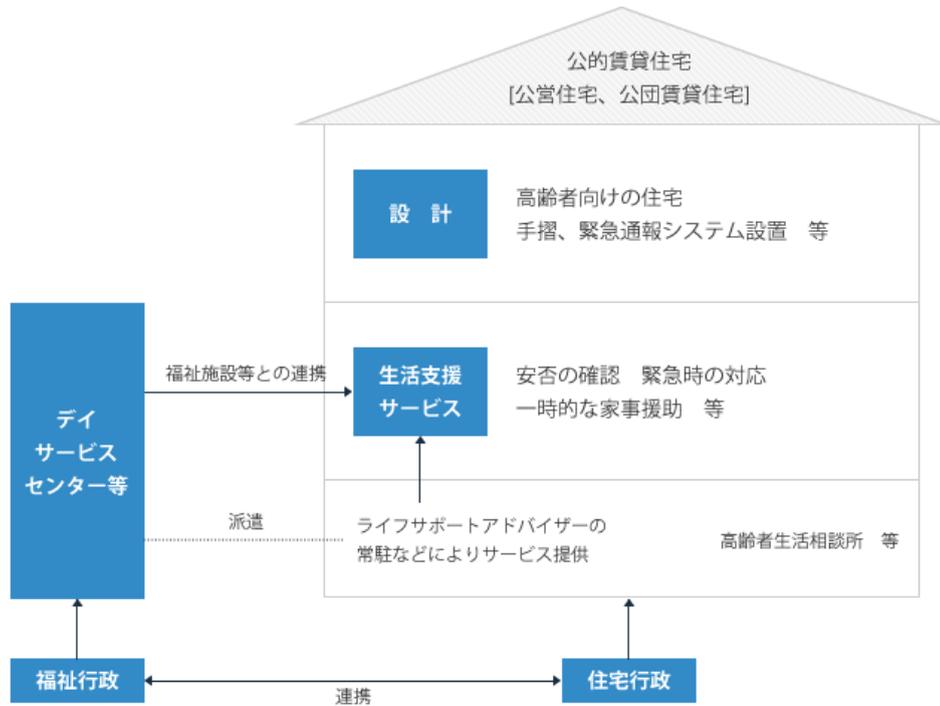
高齢者向けの市営住宅である高齢者世話付住宅（シルバーハウジング）では、居住者と地域住民との交流を促進しながら入居者が安全かつ快適な生活を送れるよう支援します。

福祉・医療との連携により高齢な単身・夫婦世帯が安心して生活できる住宅として、サービス付き高齢者向け住宅の情報提供を行います。

福祉事業者やNPOとの協働により、公的賃貸住宅での改修に併せて福祉施設等の設置を検討します。

高齢者世話付住宅（シルバーハウジング）

シルバーハウジングとは、高齢者が自立した生活を送ることができるように高齢者の生活特性に配慮した設備（バリアフリー設備や緊急通報システムの設置等）を備えるとともに、生活援助員（LSA:ライフサポートアドバイザー）による日常生活支援サービスを提供する住宅です。団地内にはLSA室があり、定期的に巡回（安否確認）を行っています。



画像引用：一般財団法人 高齢者住宅財団

(3) 民間賃貸住宅との連携

住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人等）が、入居を制限されることなく安心して住み替えを行うことができるよう民間賃貸住宅所有者への意識啓発を行い、新たな住宅セーフティネット制度による住宅確保要配慮者の入居を拒まないセーフティネット住宅の登録促進や情報提供に取り組みます。また、外国人については、雇用している企業や不動産業界等と連携しながら住まいの確保に努めます。

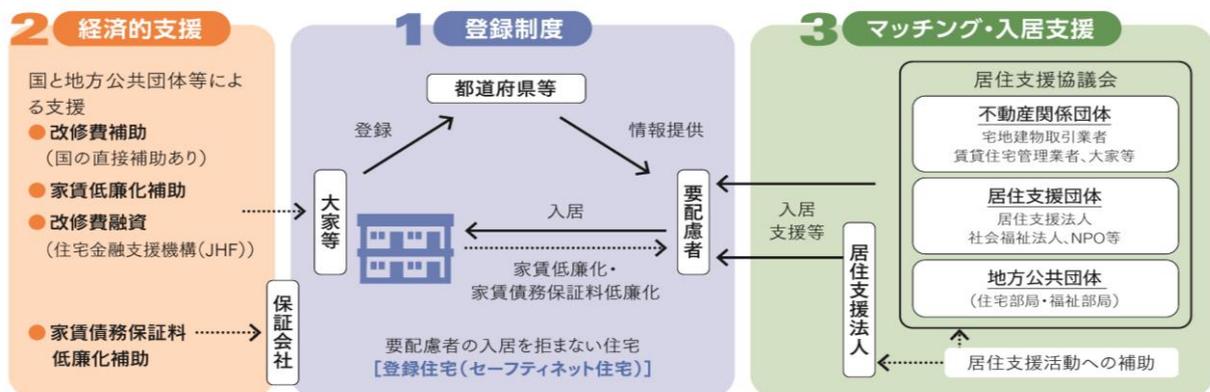
富山県居住支援協議会との連携により、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅へ円滑に入居するための施策を検討するとともに、家賃債務保証制度に関する情報を提供することにより、住宅確保要配慮者の入居の円滑化を図ります。

新たな住宅セーフティネット制度

高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅の確保に配慮が必要な方は今後も増加する見込みですが、一方で、民間の空き家・空き室は増加しています。新たな住宅セーフティネット制度とは、民間賃貸住宅を活用して住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅の供給を促進することを目的に、平成29年に整備された制度で以下の3つの柱で成り立っています。

- ①住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度
- ②登録住宅の改修・入居への経済的支援
- ③住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

新たな住宅セーフティネット制度の3つの柱



画像引用：国土交通省パンフレット「民間住宅を活用した新たな住宅セーフティネット制度をご活用ください」

基本目標 3 愛着を感じられる良質な住まい・まちづくり

基本方針 3-1 良質で環境に配慮した住まいづくり

(1) 住宅の創エネ・蓄エネ・省エネ化の促進

新築の住宅供給や既存住宅のリフォームの機会を捉えて、住宅をより環境性能の高いものへと誘導します。

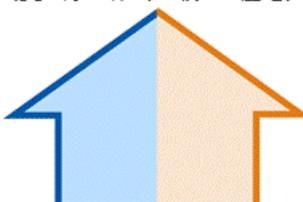
また、太陽光発電や太陽熱利用等の再生可能エネルギー設備や省エネルギー設備といった住宅の創エネ・蓄エネ・省エネ化に対する支援を通じて、ZEH（ゼッチ：ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の普及を図るとともに、新築住宅の省エネ基準への適合を進め、併せて既存住宅の省エネルギーやリフォームを支援します。

「チームとやまし」の活動や「COOL CHOICE（クールチョイス）」の普及・啓発を通じて市民への省エネ意識の醸成を図るとともに、省エネ住宅の普及を促進します。

ZEH（ゼッチ：ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）

ZEHとは、快適な室内環境を保ちながら、住宅の高断熱化と高効率設備により、できる限りの省エネルギーに努め、太陽光発電等によりエネルギーを創ることで、1年間で消費する住宅のエネルギー量が正味（ネット）で概ねゼロ以下となる住宅とすることです。国では「令和12年までに新築住宅の平均でZEHの実現を目指す。」としています。

**高断熱で
エネルギーを極力
必要としない**
(夏は涼しく、冬は暖かい住宅)



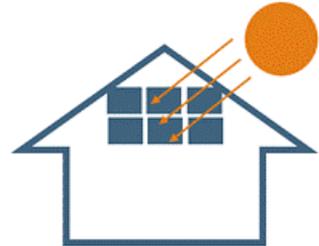
**高性能設備で
エネルギーを上手に使う**

暖房
冷房 換気
照明
給湯

削減

暖房
冷房 換気
照明
給湯

エネルギーを創る



画像引用：経済産業省資源エネルギー庁「省エネポータルサイト」

(2) 良質な住宅を認定する制度の活用促進

① 各種制度の普及・啓発

住宅性能表示制度や長期優良住宅、低炭素建築物等の良質な住宅を認定する制度について、その内容や認定のメリットの情報発信に努め、住宅の品質向上や長期利用に資する良質な住まいの供給を促進します。また、住宅の性能保証と建設後のトラブルの防止に資する住宅の瑕疵担保責任保険制度の普及・啓発を図ります。

住宅性能表示制度

住宅性能表示のイメージ

住宅の性能を表す「ものさし」には、耐震等級をはじめとして様々な指標があります。これらについて国が認める第三者機関に調査を依頼して「性能評価書」にまとめる制度があります。客観的な評価を受けることで、売買の際や日頃の維持管理に役立てることができます。

画像引用：一般社団法人 住宅性能評価・表示協会

長期優良住宅認定制度

長期優良住宅とは、法律に基づき、永く良好な状態を保てることを認定された住宅です。具体的には一定の劣化対策、耐震性、省エネルギー性、配管等の維持管理の容易性等に加え、所定の住戸面積等を満たすと、認定を受けることができ、様々なメリットも受けられます。

画像引用：一般社団法人 住宅性能評価・表示協会

低炭素建築物認定制度

低炭素建築物とは、法律に基づき、生活等に伴って発生する二酸化炭素を抑制すると認定された、市街化区域等に建築された建築物です。具体的には一定の省エネルギー性等の基準を満たすと認定を受けることができ、税の特例等のメリットを受けられます。

低炭素建築物(住宅)のイメージ

画像引用：国土交通省「低炭素建築物認定制度パンフレット」

② 住宅の性能向上と適切な維持管理の促進

事業者との連携により、耐震性、防火性、防犯性の確保、化学物質等による室内汚染の防止、克雪性能の向上など、住宅の基本的な品質や性能の確保に努めるとともに、建築廃棄物の排出抑制及び再資源化に取り組みます。

また、住宅の適切な維持管理に関する市民意識の醸成を図るとともに、事業者に対しては技術開発や建材等の標準化等を促進しながら、住宅を資産として長く使用できる社会の形成に努めます。

(3) 市内産木材の活用促進

木材が安定的に供給されるための加工・流通体制や木造住宅の設計・施工に関する人材の育成、部材・工法等の技術開発、伝統的な技術の継承・発展、生産体制の整備を促進します。

また、間伐材を含む地域材を活用した住宅生産技術の開発及び普及の促進により、地域工務店等による住宅の新築、増築、リフォームにおいて、市内産木材の利用を支援するとともに、関係機関との連携により、市内産木材の利用についての情報提供や相談に取り組みます。

市内産木材を活用する住宅設備として、間伐材を有効活用した木質ペレットを燃料とするストーブの導入を支援します。



地域材を活用した住宅



ペレットストーブ

基本方針 3-2 災害に強い住まいづくり

(1) 住宅の耐震性向上

県及び関係団体と連携しながら、耐震診断や耐震化に対する支援、住宅の耐震化の必要性を広く認識してもらうための普及啓発等により、既存建築物の耐震性向上を図ります。

また、地震発生時に危惧されるブロック塀の倒壊防止、窓ガラスや屋外看板の落下防止、天井の非構造部材の安全確認、エレベーターの安全確保、家具の転倒防止に関する啓発により、地震による被害の拡大防止に努めます。



耐震改修（イメージ）



ブロック塀の補強（イメージ）

(2) 大規模災害時における住宅の確保

地震、洪水等の大規模な災害が発生した場合には、必要な応急仮設住宅及び災害を受けた地域の復興のために必要な住宅を供給し、避難所等で生活が長期間にわたることの回避に努めます。

また、住宅供給にあたっては、空き家になっている市営住宅の活用や被災住宅の応急修理等を積極的に実施するとともに、民間賃貸住宅の活用等を検討します。



仮設住宅（イメージ）

基本方針3-3 マンションの適正管理

(1) 適正管理に対する支援

マンションの管理組合等に対し適切な長期修繕計画の策定や適正な管理費、修繕積立金額の設定等、適正管理に関する情報提供に努めます。

優良なマンションに対する認証等の資産価値の維持・向上や中古市場で評価・流通の基礎となる仕組みづくりについて検討します。



大規模修繕（イメージ）

(2) マンション管理士等の専門家による支援

マンション管理士等の専門家と連携し、老朽化問題等のマンションの抱える課題に対応したセミナーや相談会の開催をはじめとしたマンションの適正管理に対する普及・啓発や相談体制の充実に努めるとともに、管理組合間のネットワーク形成を促進し、マンションの適正管理に関する課題の解決策の工夫等の共有を図ります。

マンション管理士

マンション管理士とは国家資格であり、管理組合や区分所有者からの相談に応じて助言、指導、その他の援助を行う管理問題の専門家です。

県内には富山県マンション管理士会があり、分譲マンションの区分所有者、管理組合役員を対象にマンション管理に関するセミナーや無料相談会を開催しています。



富山県マンション管理士会のセミナーの様子

画像引用：富山県マンション管理士会ウェブサイト

基本方針 3－4 魅力的で安全・安心な住環境の形成

(1) コミュニティ主体のまちづくり

良好な住環境の担い手は、コミュニティであることから、市民と行政が一体となって地域の特性を生かした学習活動や住民のふれあい活動、郷土に根ざした伝統の継承等、地域のことを学び、ふるさとへの愛着を育むふるさとづくり事業の充実に努めます。

また、地域における学習やコミュニティ活動、交流活動の拠点となる市立公民館の整備を進めるとともに、地域活動の拠点となる自治公民館の整備に対する補助や貸付等、身近なコミュニティのまちづくりを支援します。

(2) 都市空間のユニバーサルデザイン化

主要道路における歩道の段差・傾斜の解消を進め、全ての人が安心して通行できる快適な歩行者空間の確保に努めます。

また、公共施設の整備と併せたバリアフリー化を進めるとともに、整備にあたっては交通機関、道路、歩道、建築物等の施設間の移動の連続性の確保に努めます。

(3) 良好な街並み景観の保全・創出

景観まちづくり推進区域として指定されている「大手モール地区」及び「八尾地区」において、景観形成基準に基づく景観まちづくりを推進します。

景観まちづくりに取り組む団体や組織を登録・認証し、その活動を支援します。また、専門家派遣により市民、事業者、市が行う景観まちづくりを支援し、景観資源の活用を通じた良好なまち並み景観の保全・創出に取り組みます。

地区計画制度や建築協定、景観まちづくりアドバイザー派遣制度等の活用により、地域住民の主体的な参加による美しいまち並みづくりを促進します。

また、地域の実情に応じた対策により住環境の阻害要素を防止し、良好な住環境を保ちます。



市民団体により行われている植樹活動

(4) 災害に強い住環境の形成

延焼・倒壊の危険性の高い老朽建築物の建替え・除却や、避難経路、消防の環境整備、浸水対策、土砂災害対策、津波・高潮対策など地域特性を踏まえた対策を推進するとともに、「富山市立地適正化計画」において、災害リスクに留意した居住誘導区域の設定や防災指針の記載を行い、防災・減災まちづくりに取り組みます。

土砂災害警戒区域や急傾斜地崩壊危険区域内の危害が生じる恐れのある地区では、崩壊の防止対策を推進するとともに、災害リスクの啓発に努めます。

(5) 歩いて暮らせるまちづくり

歩く快適性の向上や歩くきっかけづくりを通して、健康づくりとまちづくりが融合した歩くライフスタイルを推進します。歩行や公共交通の利用を促す「とほ活アプリ」の運用や安心して歩くことができる休憩施設の整備のほか、富山駅周辺等のまちなかにおける賑わいや回遊の創出を通して歩いて暮らせるまちづくりに取り組みます。

とほ活（富歩活）

富山市では「とほ活（富山で歩く生活）」をキャッチコピーとして、歩くきっかけづくりや歩く快適性の向上を図っています。

また、歩くことや公共交通の利用、イベントへの参加等に応じてポイントが付与されるスマートフォンアプリ「とほ活」を開発しており、貯めたポイントを使って賞品抽選への応募ができます。

とほ活

富歩活
Smart Life & Smart Walk

って
富山で歩く生活
をすること。

週末にはイベント参加

公共交通を使って運動・通学

近所への買い物

グランドプラザでのイベント参加

(6) デジタル技術の活用

市内の全域を概ねカバーする無線ネットワーク網を活用し、消雪や子どもの見守り、道路・橋梁等の都市基盤の維持管理の効率化等を通じて、市民生活の質の向上を図ります。

デジタル技術等を活用し安全・安心で質の高い市民生活を支えることで、「まちなか」や「公共交通沿線居住推進地区」だけでなく、その他市街地や郊外・中山間地域を含め地域特性に応じた、多様な住まいの選択肢の充実を図ります。

富山市センサーネットワーク

富山市では、ICTを活用して都市機能やサービスを効率化・高度化するスマートシティの実現に向け、「富山市センサーネットワーク」を構築しています。リアルタイムに変動する様々な情報を市内全域のセンサーネットワークからクラウド上へ集約し、複合的に分析・可視化することによって、幅広いサービスへの展開を実現するためのものです。

各種IoTセンサー

新たな情報取得や業務改善のためのIoTセンサー

水位・水温・
気温・土壌

自動検

鳥獣被害対策

市民生活環境

見守り

LPWA (LoRaWAN)

富山市のほぼ全域をカバーする
省電力広域エリア通信網

LoRaWAN
ゲートウェイ
アンテナ

(LTE通信)

100ヶ所の公共施設に
アンテナを設置。
市内居住エリアの
98.9%をカバー

IoTプラットフォーム

オープンソースコンポーネント
(FIWARE)

ネットワークサーバ

データ活用基盤
(FIWARE)

データ管理

デバイス管理

認証

オープンデータ連携

オープンAPI

LoRa変換アダプタ

ダッシュボード（簡易な表示機能）

富山市センサーネットワーク

データを
利用する
他システ
ム

➢ 富山市全域をカバーするLPWA網とIoTプラットフォームからなる富山市センサーネットワークを活用し、市全域に渡る全ての行政業務においてIoT技術導入による市民サービスの向上や業務の効率化、新たな政策立案に活用。

➢ 民間企業等にもIoT技術の開発環境として基盤を提供することで地域産業を活性化。

➢ 既存プラットフォーム等とのクロスドメイン連携や産民学も含めたデータの利活用を促進。

既存プラットフォームとの連携

クロスドメイン・ビッグデータ解析による、新たな市民サービス創造

ライフライン共通プラットフォームの工事情報
IoTセンサーの児童登下校路情報

41

第4章 計画の実現に向けて

1 総合的な推進体制の整備

少子高齢化の進展や世帯減少の時代の到来、暮らし方や働き方の変化及び多様化、脱炭素社会実現に対する要請の高まり、自然災害の激甚化・多頻度への対応等、住生活をめぐる状況は今後も変化することが予想されます。

中長期的な視点から富山市全体の持続可能なまちづくりを実現するためには、「公共交通を軸としたコンパクトなまちづくり」に引き続き取り組むとともに、住生活をめぐる状況変化に伴う新たな課題やニーズ、市民や事業者の意識変化に対応することが重要です。

本計画における施策領域は、居住誘導や中古住宅市場の活性化等の住宅政策のほか高齢者や子育て世代等のライフステージに応じた住まい・まちづくりへの対応、環境、防災等の関連分野が多岐に渡ることから、関係部局との庁内連携をいっそう強化し、総合的に施策を展開していきます。

2 計画の進行管理

本計画の実現にあたっては、施策の進行管理や評価、見直しを適切に行うことが重要なことから、PDCAサイクルにより計画を推進します。また、施策の進捗状況を把握する上で参考となる指標を設定します。

■PDCAサイクルイメージ



■参考指標

参考指標	説明	現状値 (基本は令和2年)	目標値 (基本は令和8年)	基本方針
総人口に占める公共交通が便利な地域に居住する人口の割合	住民基本台帳における総人口に占める公共交通が便利な地域の人口割合	39.7% (令和2年度)	42% (令和8年度)	1-1
中心市街地の居住人口の社会増	都心地区(約436ha)の転入者数から転出者数を除いた数	113人増/年 (平成17～令和元年度)	113人増/年 (令和3～令和8年度)	1-1
マルチハビテーション推進事業補助件数	マルチハビテーション推進事業補助の交付件数	累計11件 (令和2年度)	累計25件 (令和8年度)	1-1
リフォーム補助件数	居住推進事業における住宅リフォーム補助の交付件数	累計7件 (令和2年度末)	累計12件 (令和8年度末)	1-1
公共交通利用率	公共交通1日平均利用者数の富山市人口当たりの割合	12% (令和2年度)	15.9% (令和8年度)	1-1
要支援・要介護認定者に占める地域密着型サービス利用者の割合	介護サービス利用者に占める高齢者の在宅での生活を支えるための地域密着型サービスの利用者の割合	15.4% (令和2年度末)	17.6% (令和8年度末)	2-1
高齢者向け住宅の定員数・戸数	高齢者人口から推定した高齢者向け住宅の定員数・戸数	3,620戸・人 (令和2年度末)	4,840戸・人 (令和8年度末)	2-1
入居需要に対する市営住宅供給率	住宅困窮者等の入居需要数に対する市営住宅提供可能数の割合	100% (令和2年度末)	100% (令和8年度末)	2-3
市営住宅のバリアフリー化の割合	市営住宅全戸数に占めるバリアフリー化戸数の割合	43.3% (令和2年度末)	44.1% (令和8年度末)	2-3
住宅の耐震化率	住宅総数(非木造・共同住宅等含む。)のうち、新耐震基準で建築されたものと耐震化工事を行ったものを合わせた割合	85.3% (令和2年度末)	90% (令和8年度末)	3-2
景観まちづくり推進区域の指定件数	富山市景観まちづくり条例に基づく、景観まちづくり推進区域に指定された件数	2件 (令和2年度)	5件 (令和8年度)	3-4
まちづくりのルールを策定した地区数	まちづくりのルール(地区計画)を策定した地区数の累計	33地区 (令和2年度末)	36地区 (令和8年度末)	3-4
中心商業地区及び富山駅周辺地区の歩行者通行量(日曜日)	中心市街地11カ所(中心商業地区5カ所、富山駅周辺地区6カ所)の歩行者数(日曜)の年4回調査の平均	51,577人 (令和元年度末)	53,000人 (令和8年度末)	3-4

3 相談・情報提供の充実

空き家問題、マンションの適正管理、住宅の確保等は、問題に直面している個人や組織等が抱える課題や背景が異なるほか、ニーズも多様化していると考えられ、複数の専門分野の知識が必要な場合があります。特に課題が複雑な場合には、必要な情報を探し出すことが難しい場合もあります。

このため、専門家や業界団体等の協力を得ながら多様な相談内容や相談形態に対応できる機会の充実に努めます。また、耐震性や防犯性の向上、バリアフリー化、地域の災害危険性等の住まいに関わる情報については、庁内や国・県、事業者等と連携しながら多様な媒体を活用した発信に努めます。

4 市民・事業者との協働

本計画で位置づけた施策の実行にあたっては、市民、事業者、市の各主体が、本計画の基本理念や基本目標を共有し、協働して取り組みます。

(1) 市民の役割

市民は自身が所有する住宅の適切な維持管理に努め、良質な状態で将来に継承します。また、住宅の新築・建替えに際しては周辺住宅との調和を図り、地域特性を踏まえた良好な住環境の形成に貢献します。さらに、自身がコミュニティの担い手として、市と連携しながら地域における良好な住まい・まちづくりの活動に積極的に参画します。

(2) 事業者の役割

事業者は市場における住宅の供給や流通において重要な役割を果たしており、市と連携しながら既存住宅の有効活用に向けた住宅市場の活性化をけん引します。また、住宅・不動産に関する専門知識や業界のネットワークを活かして、住宅の適正管理や空き家問題、住宅の確保に関する市民等の相談に対応します。さらに、市場を通じて把握した市民ニーズを市と共有し、新たな課題・ニーズに対応した施策の企画・立案に貢献します。

(3) 市の役割

市は住宅政策がコンパクトなまちづくりの重要な柱の一つであるという観点から富山市全体の持続可能なまちづくり施策と連携するとともに、世帯減少時代の到来を見据えた住宅数の適正化を図るための施策を企画・立案します。また、市民や事業者と連携し、既存住宅の流通市場の形成や危険な空き家の発生防止に努め、地域特性を踏まえた住まい・まちづくりの施策を推進し、安全・安心で快適な住環境の形成と住宅セーフティネットの確保を図ります。

5 国・県・その他関係機関との連携強化

「住生活基本計画（全国計画）」や「富山県住生活基本計画」の方針を踏まえ、それぞれの役割分担のもと連携して住生活に関する課題に対応した施策を推進します。また、国・県の支援制度を積極的に活用するとともに、必要に応じて制度の拡充等の要望を行います。

参考資料

1 上位関連計画の整理

(1) 国における計画

① 住生活基本計画（全国計画）

令和3年3月に住生活基本計画（全国計画）が閣議決定され、「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8つの目標が示されています。

視点	目標
社会環境の変化	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 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
居住者・コミュニティ	③子どもを産み育てやすい住まいの実現 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 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
住宅ストック・産業	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 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 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

(2) 富山県における計画

① 富山県住まい・まちづくり計画（富山県住生活基本計画）

富山県では、人口の減少、少子高齢社会の進展、空き家の増加、気候変動やコロナ禍を契機とした多様な住まい方への関心の高まりなど、住まいを取り巻く社会情勢に様々な変化が生じていることを踏まえ、富山県住まい・まちづくり計画（富山県住生活基本計画）を策定しました。

視点	目標
居住者	①子育てしやすい住まいの実現 ②高齢者、障害者等が安心して暮らせる住まいの実現 ③住宅確保要配慮者の居住の確保
住宅ストック	④良質な住宅ストックの形成・流通・活用と脱炭素社会の実現 ⑤安全で良好な居住環境の実現
産業	⑥住生活を豊かにする産業の発展

(3) 富山市における計画

① 第2次富山市総合計画

本市では、現在、令和4年度から令和8年度を計画期間とする「第2次富山市総合計画 後期基本計画」を策定しました。

都市像	人・まち・自然が調和する活力都市とやま
まちづくりの目標	I すべての人が輝き安心して暮らせるまち【人材・暮らし】 II 安心・安全で持続性のある魅力的なまち【都市・環境】 III 人が集い活気にあふれ希望に満ちたまち【活力・交流】 IV 共生社会を実現し誇りを大切にする協働のまち【協働・連携】
14の政策	目標Ⅰ 人材・暮らし：3政策 政策1 すべての世代が学び活躍できるひとづくり 政策2 いつまでも元気で暮らせる健康づくり 政策3 誰もが自立し安心して暮らせるまちづくり 目標Ⅱ 都市・環境：4政策 政策1 人にやさしい安心・安全なまちづくり 政策2 コンパクトなまちづくり 政策3 潤いと安らぎのあるまちづくり 政策4 自然にやさしいまちづくり 目標Ⅲ 活力・交流：4政策 政策1 新たな価値を創出する産業づくり 政策2 観光・交流のまちづくり 政策3 いきいきと働けるまちづくり 政策4 歴史・文化・芸術のまちづくり 目標Ⅳ 協働・連携：3政策 政策1 市民協働による共生社会づくり 政策2 市民の誇りづくり 政策3 しなやかな行政体づくり

② 富山市都市マスタープラン

本市では、都市の長期的なまちづくりの方針を総合的・体系的に示すものとして、本市のまちづくりのランドデザインとなる「富山市都市マスタープラン」を平成20年に策定し、平成31年3月に見直しを行いました。

まちづくりの理念	鉄軌道をはじめとする公共交通を活性化させ、その沿線に居住、商業、業務、文化等の都市の諸機能を集積させることにより、公共交通を軸とした拠点集中型のコンパクトなまちづくり
まちづくりの目標	<ol style="list-style-type: none"> 1 車を自由に使えない人も安心・快適に暮らすことができるまちづくり 2 郊外での居住やまちなかでの居住など多様な住まい方を選択できるまちづくり 3 地域ごとの拠点育成による拠点集中型のまちづくり 4 川上から川下までの豊かな自然を守り、育てるまちづくり
生活像	<ol style="list-style-type: none"> 1 商業、娯楽、文化施設など都市機能が近くにある利便性の高い生活 2 公共交通を中心とした徒歩圏での利便性が高く快適な生活 3 あらゆる人が、豊かさを実感し、歩いて暮らすことのできる生活
将来都市構造	<ol style="list-style-type: none"> 1 地域生活圏と拠点 ～拠点集中型のまちづくりの展開～ 2 公共交通軸と居住を推進する地区 ～まちなか居住と公共交通沿線居住の推進～ 3 数値目標 ～中長期的観点から公共交通の便利な地域に住む人口を誘導～

③ 富山市立地適正化計画

本市では、平成26年の「都市再生特別措置法」の一部を改正する法律の施行を踏まえ、令和7年度を目標年次とした富山市立地適正化計画を策定しました。

<p>居住誘導区域</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・富山市総合計画で位置付けられた都心地区（約436ha） ・公共交通軸：全ての鉄軌道、運行頻度の高いバス路線区間 ・公共交通軸で用途地域の設定されている区間の徒歩圏（約3,422ha） ※徒歩圏：鉄道駅から概ね500m、バス停から概ね300m ※工業地域及び工業専用地域を除く ※災害リスクの高い土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域を除く ※用途地域が指定されている地区における開発行為や区画整理事業により新たに開発された住宅団地
<p>都市機能誘導区域</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・都心地区：富山市総合計画で位置付けられた都心地区（約436ha） ・地域生活拠点：富山市都市マスタープランで地域生活拠点に位置付けられた居住誘導区域（約567ha） ・駅やバス停などの徒歩圏：都心地区、地域生活拠点以外の居住誘導区域（約2,919ha） ※都市計画区域外の地域生活拠点は、日常生活に必要な機能が生活交通や各種サービスの維持確保によって享受できる区域
<p>誘導施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○都心地区 <ul style="list-style-type: none"> ・教育文化機能（図書館、美術館、専門学校） ・医療機能（地域医療支援センター） ○和合、大山地域 <ul style="list-style-type: none"> ・商業機能（スーパー） ○山田、細入地域 <ul style="list-style-type: none"> ・商業機能（コンビニエンスストア）

④ 富山市中心市街地活性化基本計画

本市では、前々計画から前計画における10年間の取組を踏まえ、令和4年度から令和8年度の5年間を計画期間とする第4期目となる富山市中心市街地活性化基本計画を策定しました。

富山市中心市街地の都市像	魅力的な都市空間を舞台に、未来を担う人材が生まれ、笑顔あふれる活力あるまち
中心市街地活性化の方針	<p>方針①【公共交通・都市空間】 公共交通ネットワークの活用と良質な都市空間の形成による回遊性の高い中心市街地の形成</p> <p>方針②【商業・賑わい】 まちなかの既存ストックを活用した創業・起業・チャレンジが生まれる中心市街地の形成</p> <p>方針③【暮らし】 すべての世代がそれぞれのライフステージに応じて、幸せに暮らせる中心市街地の形成</p>
目標 (目標指標)	<p>目標1 来街者が回遊する魅力的な都市空間の創出 (市内電車一日平均乗車人数)</p> <p>目標2 商業・賑わいの再生による活力ある歩きたくなるまち (中心商業地区及び富山駅周辺地区の歩行者通行量(日曜日))</p> <p>目標3 多世代が集い、良質な暮らしを享受できるまち (中心市街地の居住人口の社会増) (中心市街地の健康な高齢者の割合)</p>

⑤ 富山市公共交通活性化計画

本市では、平成19年度から令和8年度の20年間を計画期間とする富山市公共交通活性化計画を策定しました。

基本方針	<p>【都心部や地域生活拠点における公共交通活性化の基本方針】 基本方針① 公共交通軸の活性化によるコンパクトなまちづくりの実現</p> <p>【郊外や中山間地域における公共交通活性化の基本方針】 基本方針② 地域特性に応じた多様な生活交通の確保</p>
公共交通軸の設定	<p>(1) 公共交通軸の設定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・すべての鉄軌道と重要なバス路線区間を「公共交通軸」に設定 鉄軌道6路線・幹線バス24路線 <p>(2) 公共交通沿線居住推進地区</p> <p>①対象となる公共交通軸</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公共交通軸のうち、市民生活や都市活動を営む上で利便性が高い路線・区間を対象とする。 鉄軌道：すべての鉄軌道 バス路線：運行頻度の高い区間 <p>②居住を推進する地区～用途地域内の約5割を設定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対象となる公共交通軸で、用途地域が設定されている区間 ・徒歩圏として鉄道駅から概ね500m、バス停から300mの範囲
数値目標の設定	<p>目標「公共交通が便利な地域に住んでいる市民の割合」 ～概ね20年後に約4割を目指す</p>
公共交通軸活性化計画	<ul style="list-style-type: none"> ○鉄軌道活性化計画 <ul style="list-style-type: none"> ・日常生活や都市活動を支える鉄軌道ネットワークの実現 ○幹線バス活性化計画 <ul style="list-style-type: none"> ・より快適で利用しやすい路線バスの実現 ○生活交通サービス整備方針 <ul style="list-style-type: none"> ・生活交通の確保 ○公共交通の利用促進 <ul style="list-style-type: none"> ・使いやすさの向上と利用促進活動の推進

⑥ 第2期富山市環境基本計画

本市では、平成24年に改定した富山市環境基本計画を踏まえ、平成29年度から令和8年度までの10年間を計画期間とする第2期富山市環境基本計画を策定しました。

基本目標	環境から創る 活力と魅力あふれる都市 とやま
分野別目標	分野別目標 1 人と自然が共生して健康で快適に暮らせるまち 1－1 水資源の保全・活用 1－2 生活環境の保全 1－3 森林・農地の保全・活用 1－4 生物多様性の保全 分野別目標 2 低炭素・レジリエントな社会が構築されたまち 2－1 気候変動の緩和策の推進 2－2 気候変動の影響への適応 分野別目標 3 環境に配慮した省資源・循環型のまち 3－1 資源効率化・3Rの推進 3－2 廃棄物の適正処理の推進 3－3 エコタウンを核とした地域内循環の推進 分野別目標 4 環境と人にやさしいコンパクトなまち 4－1 コンパクトなまちづくりの推進 4－2 環境負荷の少ない交通体系の構築 4－3 うるおいのあるまちづくりの推進 4－4 まちの景観・美観と歴史・文化の継承 分野別目標 5 持続可能な付加価値を創造し続けるまち 5－1 農林水産資源の高付加価値化 5－2 地域資源を活かした持続可能な地域づくり 5－3 国際的な支援・協力の推進 5－4 環境先進都市のブランド化 分野別目標 6 環境を支える人づくりと協働のまち 6－1 環境教育・学習の推進 6－2 協働による共生社会づくり

⑦ 富山市高齢者総合福祉プラン【第8期計画】

本市では、令和3年度から令和5年度までの3年間を計画期間とする富山市高齢者総合福祉プラン（第8期計画）を策定しました。

基本理念	みんなでつくる、ぬくもりのある福祉のまち
目標達成のための基本方針	<p>I. 健康づくりと介護予防の推進</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 生涯を通じた健康づくり 2. 疾病の重症化予防、二次障害・障害の重度化予防 3. 高齢者及び家族介護者の心の健康づくりの推進 4. フレイル予防・介護予防の推進 5. 地域を支える多様な担い手への支援 <p>II. 生きがいづくりと社会参加の推進</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 元気な高齢者と地域づくりの推進 2. 市民意識の啓発 3. 世代間交流の推進 <p>III. 地域における自立した日常生活を支援する体制の整備</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 地域包括ケアシステムの深化・推進 2. 日常生活支援サービスの推進 3. 地域医療及び在宅医療・介護連携の推進 4. 認知症高齢者施策の推進 5. 高齢者等の権利擁護の推進 <p>IV. コンパクトで潤いと安らぎのある魅力的なまちづくり</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. コンパクトなまちづくりと賑わいと交流の都市空間の整備 2. バリアフリーの推進と潤いのある生活空間の整備 3. 安心できる住まいの確保 4. 総合的な安全対策の強化 <p>V. 介護保険事業における保険者機能の強化</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 安心の介護を提供するために 2. 介護サービスの基盤整備 3. 介護保険事業サービス利用量の見込み 4. 介護保険事業費等の見込み

⑧ 富山市空家等対策計画

本市では、平成27年の「空家等対策の推進に関する特別措置法」の施行を踏まえ、平成29年度から令和8年度までの10年間の計画期間とした富山市空家等対策計画を策定しました。

空き家対策の 基本目標	多様な主体と連携した取り組みによる、安全・安心で魅力ある住環境の実現
基本方針と施策 の方向性	<ul style="list-style-type: none"> ①空き家に関する実態把握 <ul style="list-style-type: none"> ・空き家情報データベースの整備と有効活用 ②空き家化の予防 <ul style="list-style-type: none"> ・所有者の責務についての意識の醸成 ・家屋の長寿命化の促進 ③空き家の適正な維持管理の促進 <ul style="list-style-type: none"> ・空き家所有者への情報提供 ・地域との連携による空き家の維持管理への機運の醸成 ・民間事業者、NPOなどとの連携による維持管理の取り組み促進 ④空き家の利活用の促進 <ul style="list-style-type: none"> ・中古住宅の流通促進 ・地域特性に応じた空き家の利活用の促進 ・地域の課題解決に向けた空き家の利活用の促進 ⑤問題のある空き家への対応 <ul style="list-style-type: none"> ・住民からの通報・苦情の受付体制の整備 ・苦情が寄せられた空き家の所有者に対する連絡・助言 ・空き家の除却に関する対応策の検討 ・「特定空家等」の認定、措置 ・安全代行措置による問題の解消 ⑥空き家に関する相談体制の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・庁内の相談体制の整備 ・外部の専門家などとの連携による相談体制の整備

⑨ 第2次富山市公営住宅等整備計画

本市では、平成30年度から令和9年度までの10年間を計画期間とする第2次富山市公営住宅等整備計画を策定しました。

<p>公営住宅等の 基本理念及び 基本的な考え方</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○基本コンセプト <ul style="list-style-type: none"> 市民の安定した住生活を支える「安全・安心住宅」 ○公営住宅等の主な役割（＝施策の目的） <ul style="list-style-type: none"> ・住宅セーフティネットの中核として、住宅確保要配慮者のうち、特に「民間住宅市場では、自力では最低居住水準を超える広さの住宅の確保が容易ではない世帯」等が安心して住まえる住宅を提供すること ・富山市のコンパクトなまちづくり推進の一翼を担う住宅・住宅地の整備 ○今後の公営住宅等の整備方針 <ul style="list-style-type: none"> ①住宅セーフティネット機能の拡充 ②民間賃貸住宅市場と連携した対応 ③老朽化した公営住宅の用途廃止と再整備 ④公営住宅の質の維持・向上 ⑤市営住宅の管理の効率化 ○今後10年間（令和10年まで）の市営住宅戸数 <ul style="list-style-type: none"> ・約4,000戸
<p>富山市公営住宅 等の整備計画</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○公営住宅等の整備方針 <ul style="list-style-type: none"> ・団地の整理と再整備 ・適切な管理体制の構築 ・指定管理者制度の導入 ・新たなセーフティネットの構築 ○重点的に実施する整備 <ul style="list-style-type: none"> ・月岡団地の再整備 ・奥田団地の再整備 ・公営住宅の空き家対策 ・市営住宅以外の公営住宅活用の方向 ・高齢者・障がい者、外国人等の入居者等への対応

2 市民アンケート調査結果

(1) 調査の概要

表 アンケート調査の実施概要

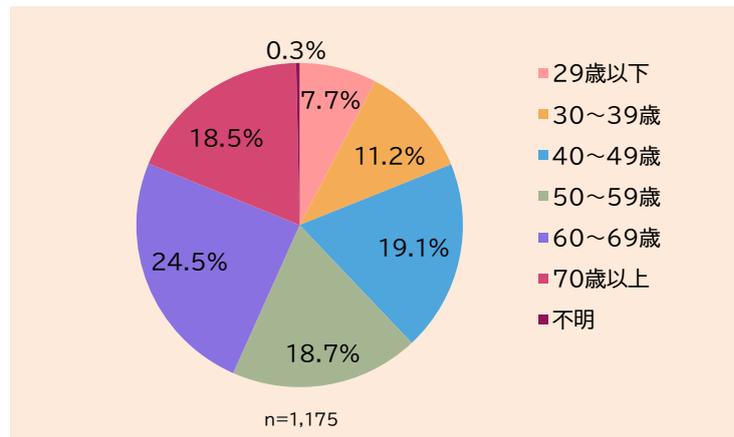
目的	富山市の住まい・住環境に関する市民意識の実態を把握し、今後の住宅政策に反映するための基礎資料とするため
調査対象	富山市民3,000人（無作為抽出）
実施期間	令和3年8月1日～令和3年8月17日
実施方法	郵送により調査票を配布し、郵送により回収 （インターネットでの回答も可能とした）
配布・回収	配布：3,000 回収：1,175 回収率：39.2%

(2) 調査結果

1) 回答者の属性及び家族構成等

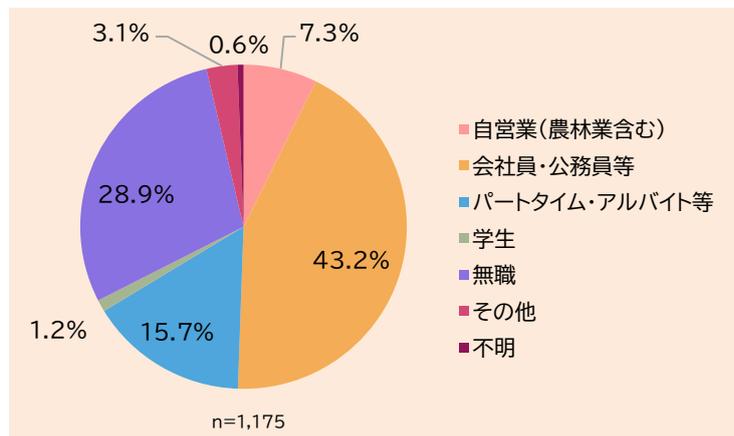
① 年齢

60～69歳が24.5%と最も多く、50～59歳が18.7%、70歳以上が18.5%となっています。



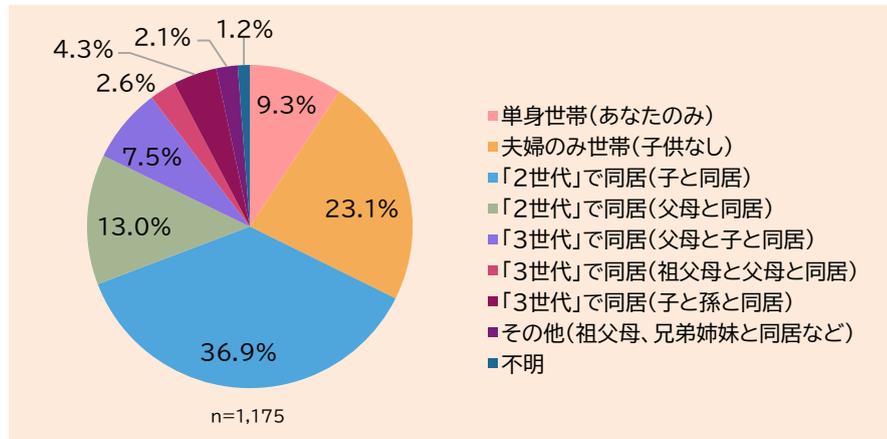
② 職業

会社員・公務員等が43.2%と最も多く、無職が28.9%、パートタイム・アルバイト等が15.7%となっています。



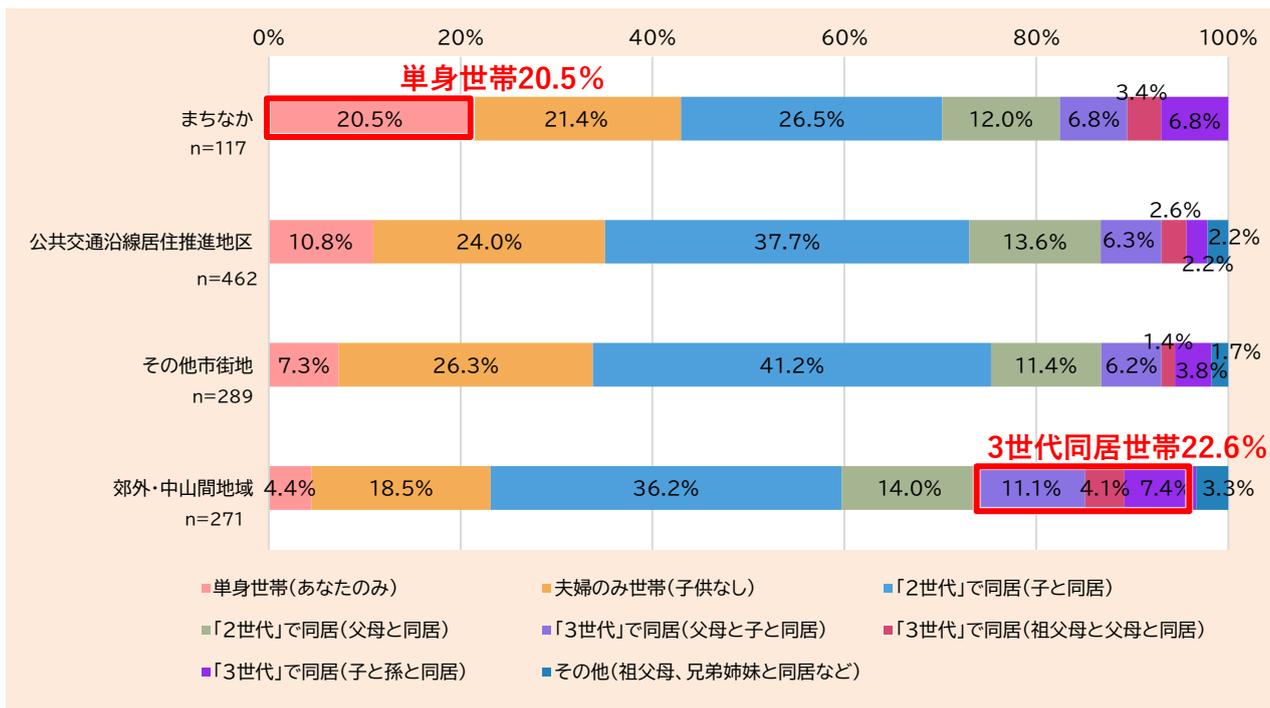
③ 家族構成

「2世代」で同居（子と同居）が36.9%と最も多く、夫婦のみ世帯（子供なし）が23.1%、「2世代」で同居（父母と同居）が13.0%となっています。



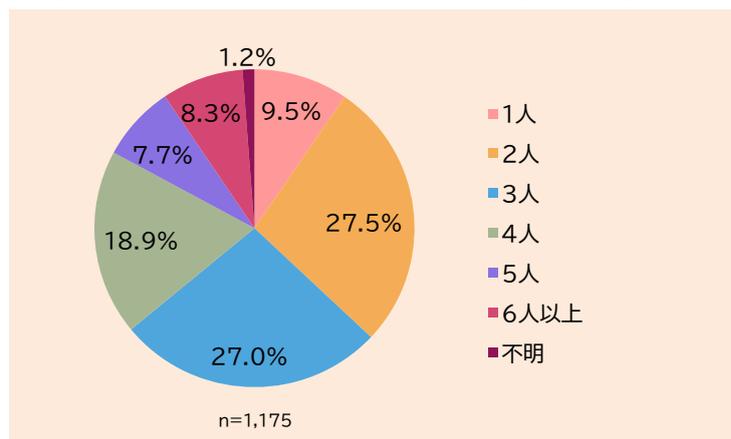
【地区別クロス集計の結果】

まちなかでは比較的単身世帯が多く、郊外・中山間地域では比較的3世代同居の世帯が多くなっています。



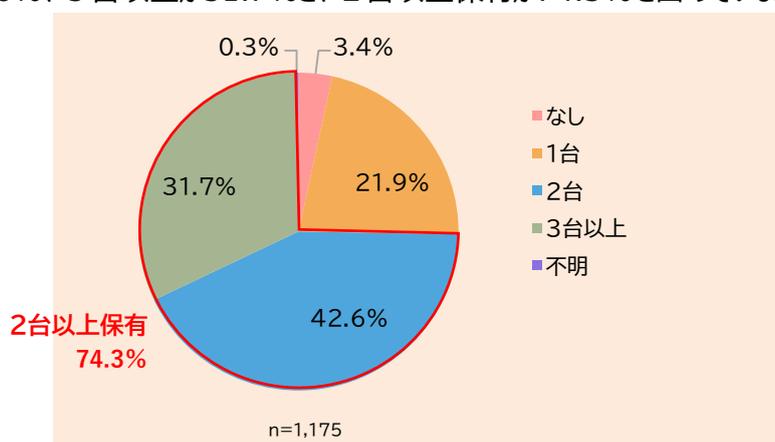
④ 同居人数

2人が27.5%と最も多く、3人が27.0%、4人が18.9%となっています。



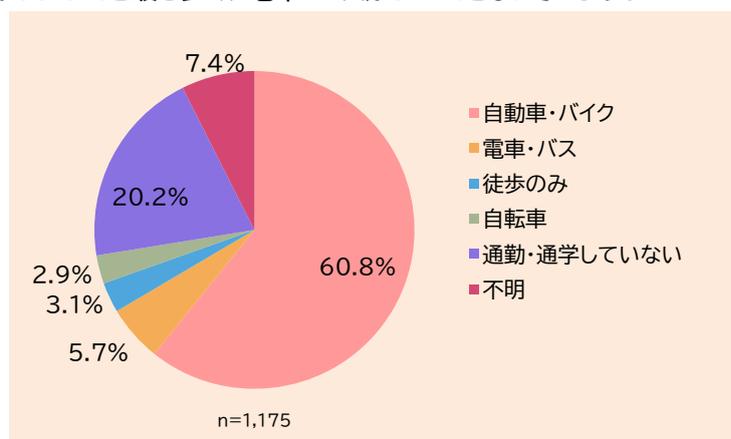
⑤ 自動車保有台数

2台が42.6%、3台以上が31.7%と、2台以上保有が74.3%を占めています。



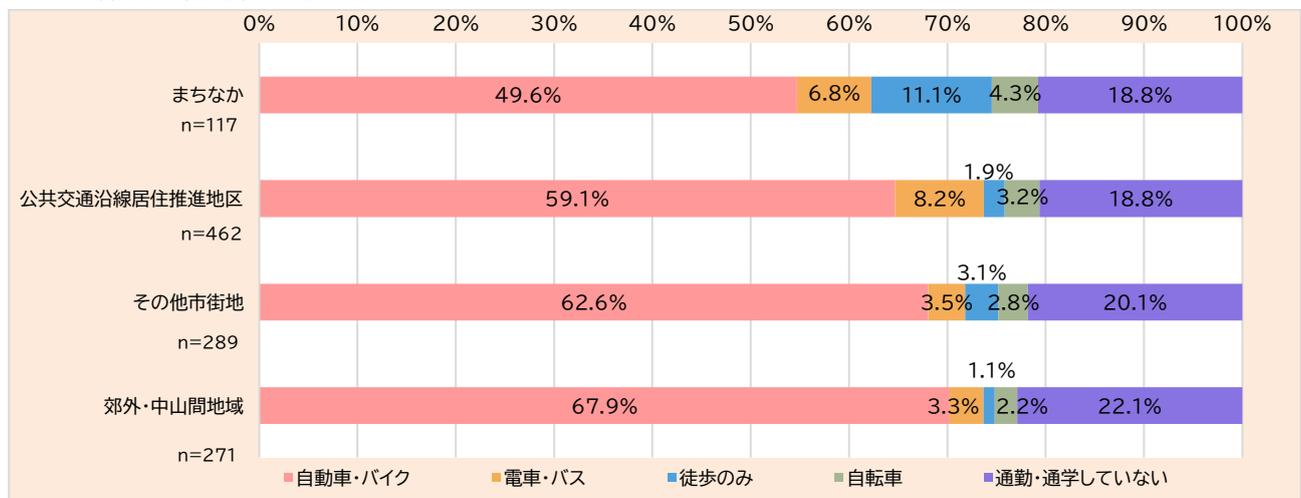
⑥ 通勤・通学手段

自動車・バイクが60.8%と最も多く、電車・バスが5.7%となっています。



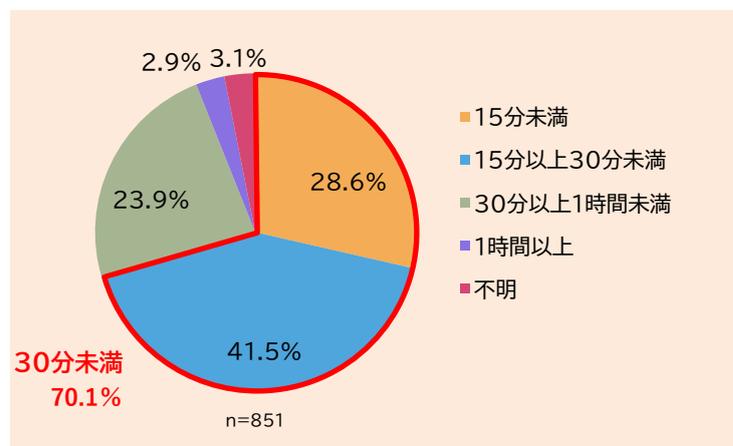
【エリア別クロス集計の結果】

いずれの地区でも自動車・バイクが多くなっていますが、まちなかは比較的那割合が低くなっています。また、まちなか及び公共交通沿線は、他地区と比べて電車・バスの割合が高く、まちなかでは徒歩のみの割合が他地区と比べて高くなっています。



⑦ 通勤・通学時間

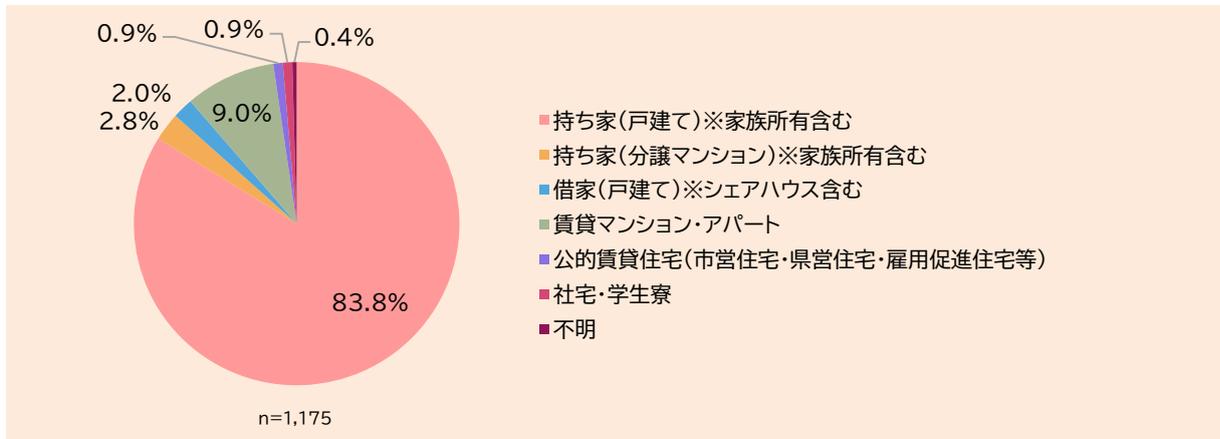
30分未満が合わせて70.1%を占めています。



2) 現在の住まいについて

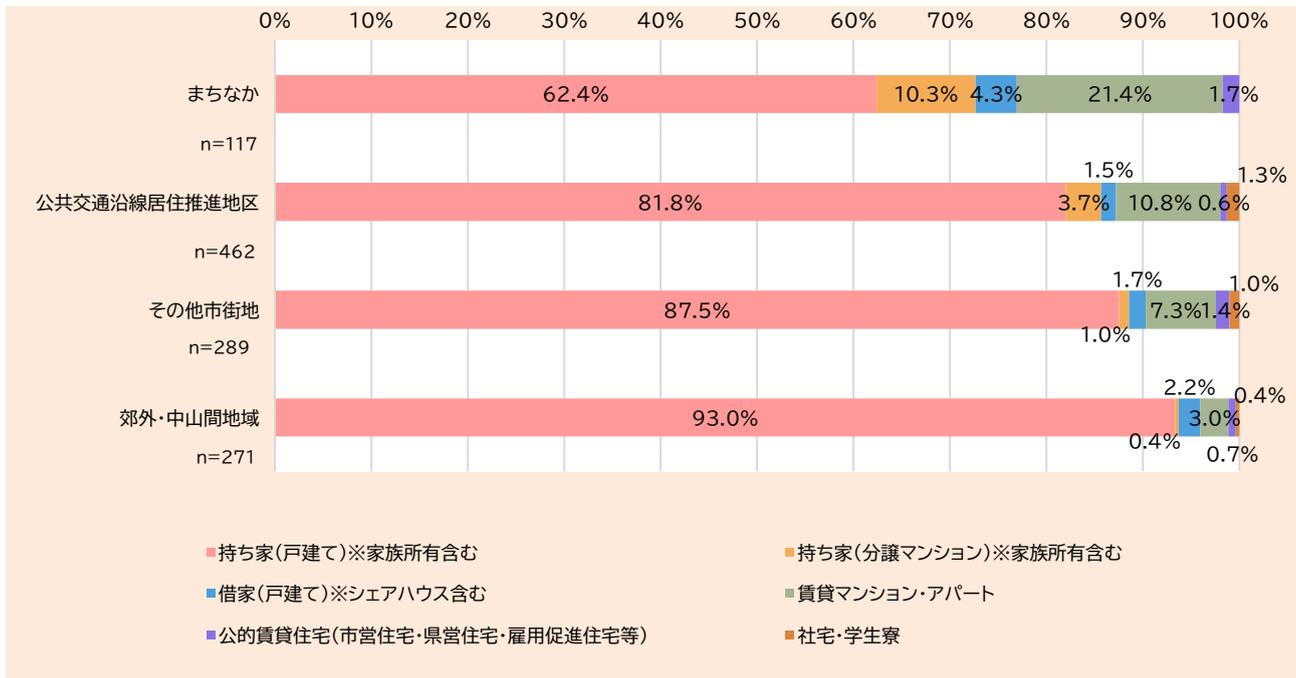
① 住宅の種類

持ち家（戸建て）が83.8%と最も多く、賃貸マンション・アパートが9.0%、持ち家（分譲マンション）が2.8%となっています。



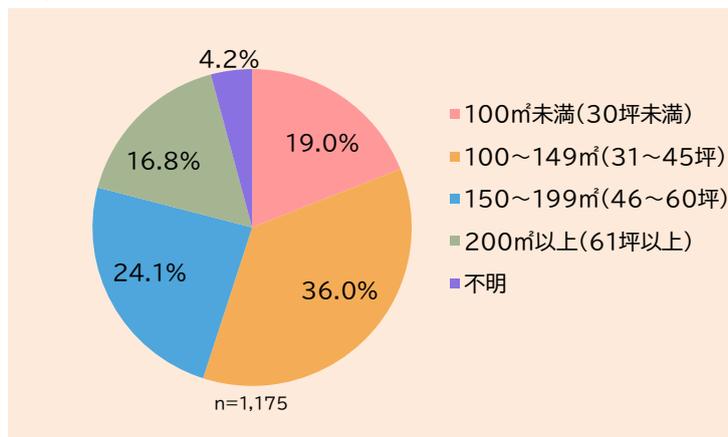
【エリア別クロス集計の結果】

いずれの地区でも持ち家（戸建て）が多くなっていますが、まちなかは比較的その割合が低く、持ち家（分譲マンション）の割合が相対的に高くなっています。また、公共交通沿線も、まちなかには及びませんが、持ち家（分譲マンション）の割合が高くなっています。



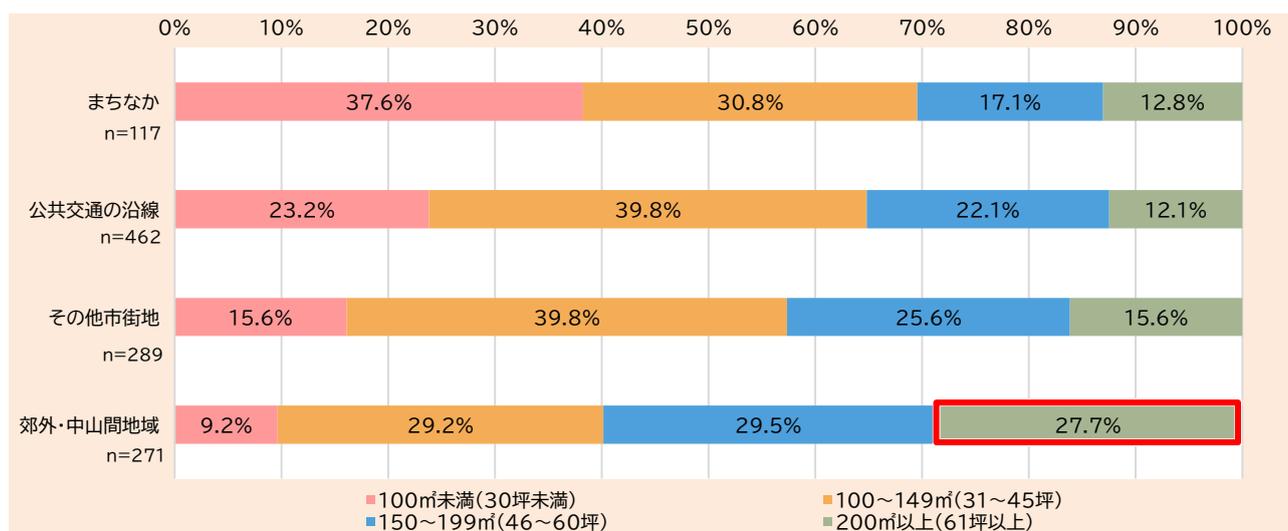
② 延べ床面積

100～149㎡（31～45坪）が36.0%と最も多く、150～199㎡（46～60坪）が24.1%、100㎡未満（30坪未満）が19.0%となっています。



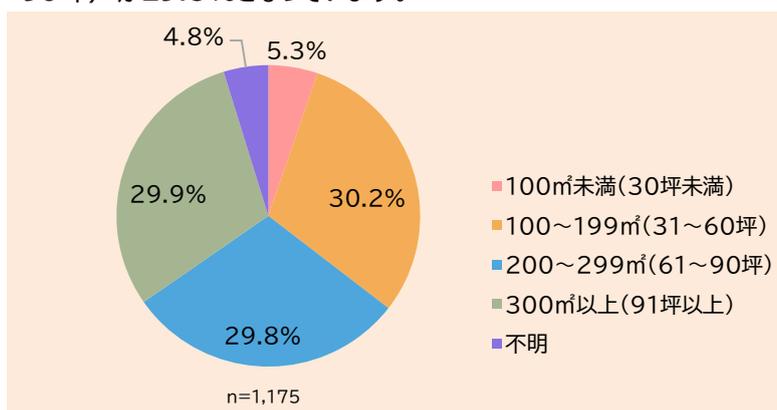
【エリア別クロス集計の結果】

まちなか、公共交通沿線から離れるにつれ、延床面積150㎡以上の住宅が増える傾向にあり、郊外・中山間地域では、200㎡以上の住宅が27.7%を占めています。



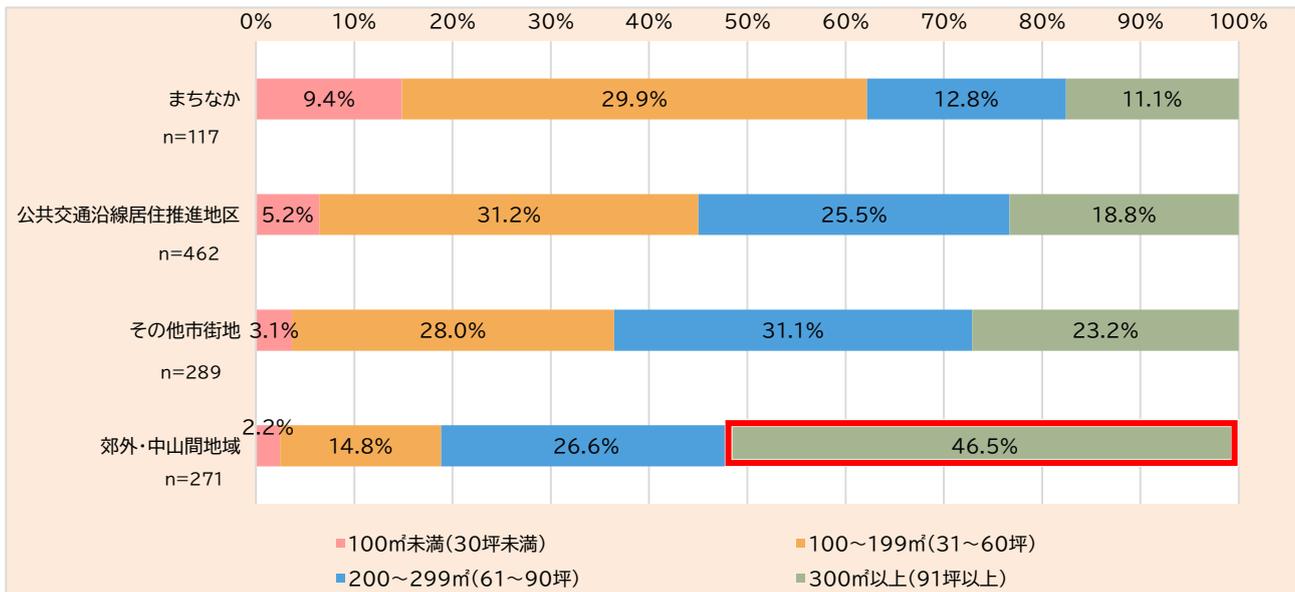
③ 敷地面積

100～199㎡（31～60坪）が30.2%と最も多く、300㎡以上（91坪以上）が29.9%、200～299㎡（61～90坪）が29.8%となっています。



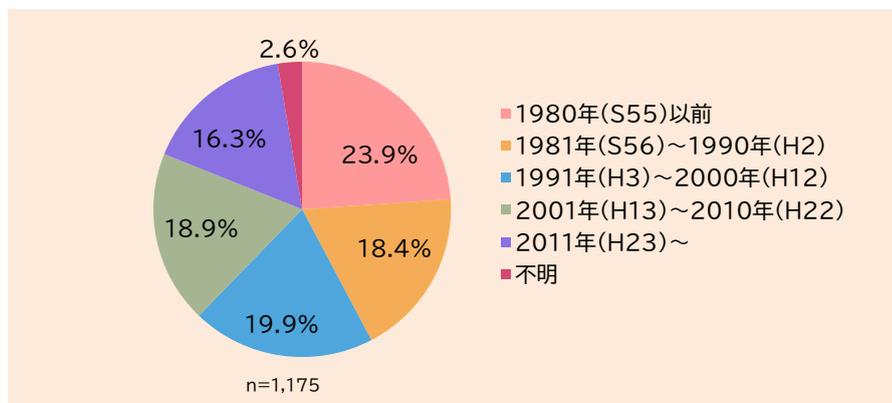
【エリア別クロス集計の結果】

住宅の延べ床面積と同様に、まちなか、公共交通沿線から離れるにつれ、敷地面積200㎡以上の住宅が増える傾向にあり、郊外・中山間地域では、300㎡以上の住宅が46.5%を占めています。



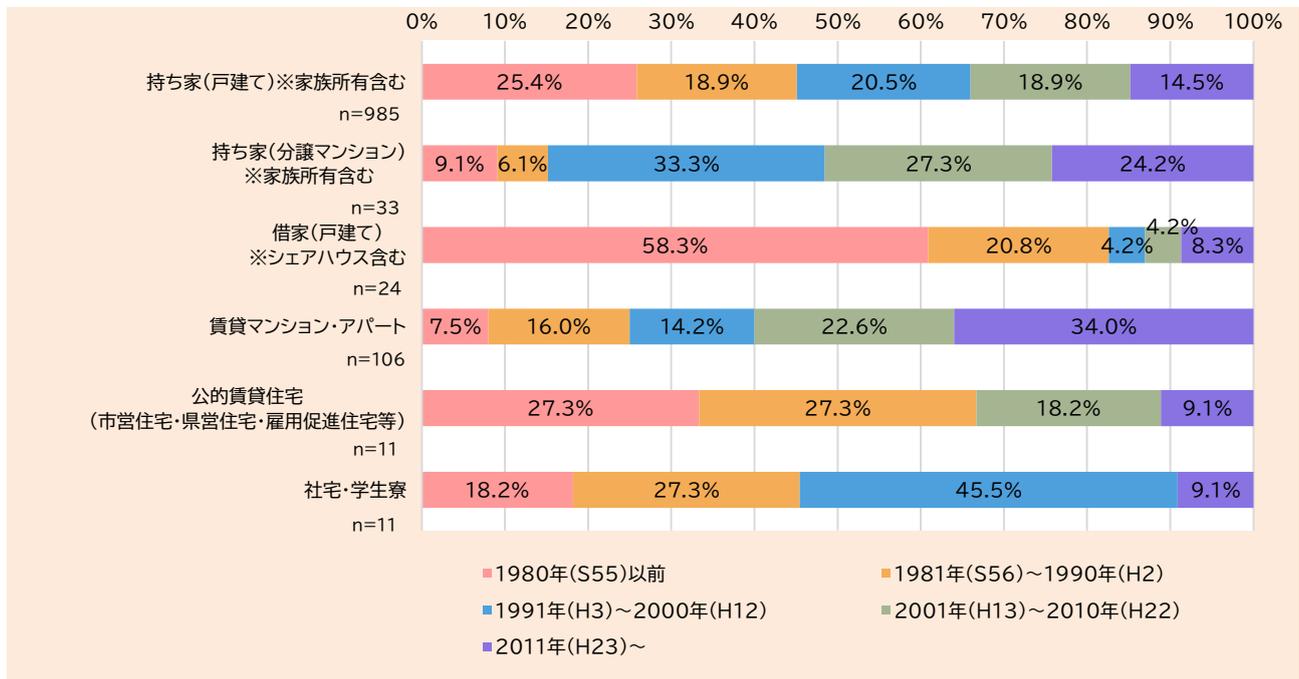
④ 建築時期

1980年（S55）以前が23.9%と最も多く、1991年（H3）～2000年（H12）が19.9%、2001年（H13）～2010年（H22）が18.9%となっています。



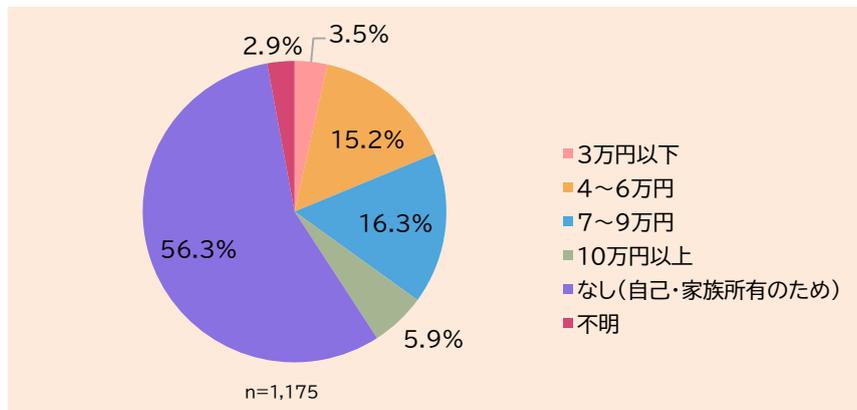
【住宅の種類別クロス集計の結果】

持ち家（戸建て ※家族所有を含む）は、建築時期の差異がほとんどありません。賃貸マンション・アパートは、2011年以降の割合が34.0%と高くなっています。



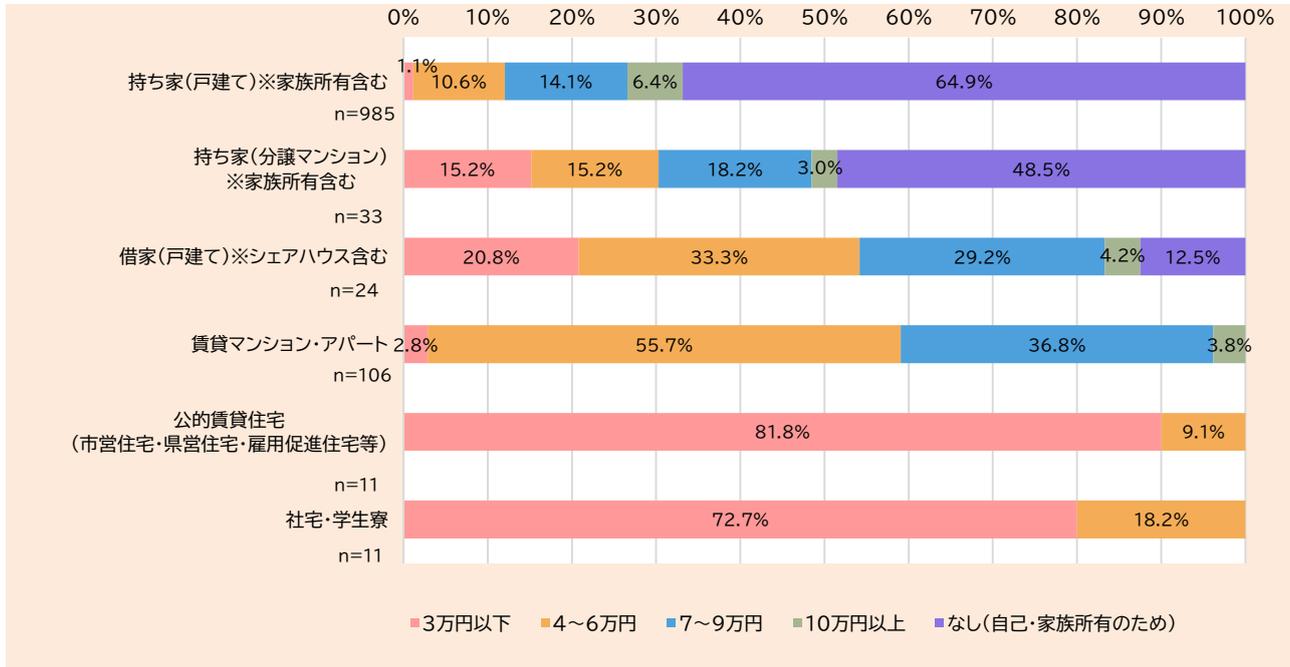
⑤ 月額平均支払額

なし（自己・家族所有のため）が56.3%と最も多く、7～9万円が16.3%、4～6万円が15.2%となっています。



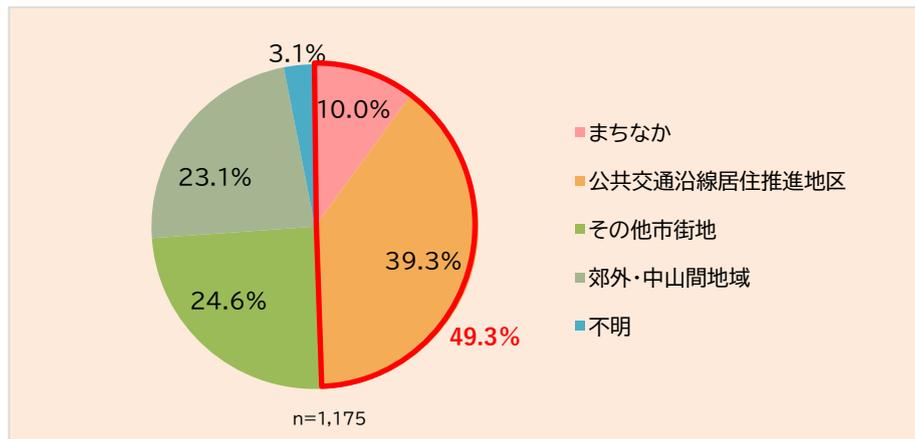
【住宅の種類別のクロス集計の結果】

持ち家は、戸建て・分譲マンションに関らず、なしが最も多くなっています。借家（戸建て）及び賃貸マンション・アパートは、4～6万円が最も多くなっています。公的賃貸住宅（市営住宅・県営住宅・雇用促進住宅等）及び社宅・学生寮は、3万円以下が最も高い割合となっています。



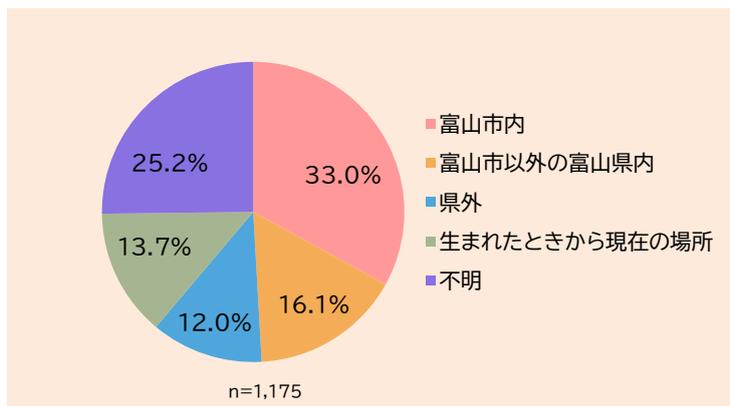
⑥ 住まいのエリア

公共交通沿線が39.3%と最も多く、その他市街地が24.6%、郊外・中山間地域が23.1%となっています。まちなかと公共交通沿線を合わせると49.3%です。



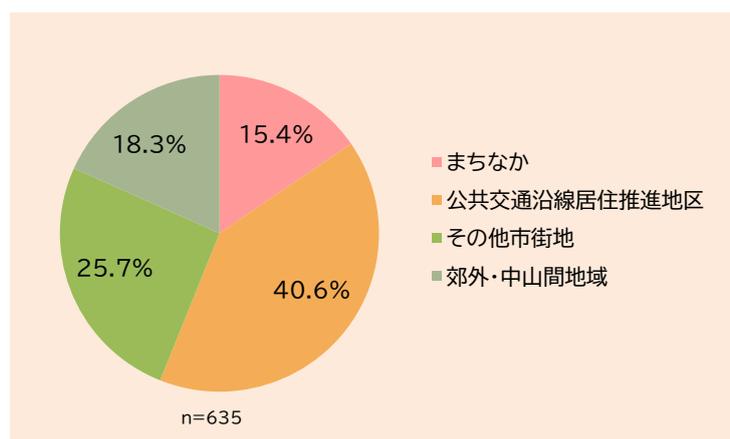
⑦ 前住宅エリア

富山市内が33.0%と最も多く、富山市以外の富山県内が16.1%、生まれたときから現在の場所が13.7%となっています。



⑧ 前住宅エリアが富山市の場合の住宅エリア

公共交通沿線が40.6%と最も多く、その他市街地が25.7%、郊外・中山間地域が18.3%となっています。



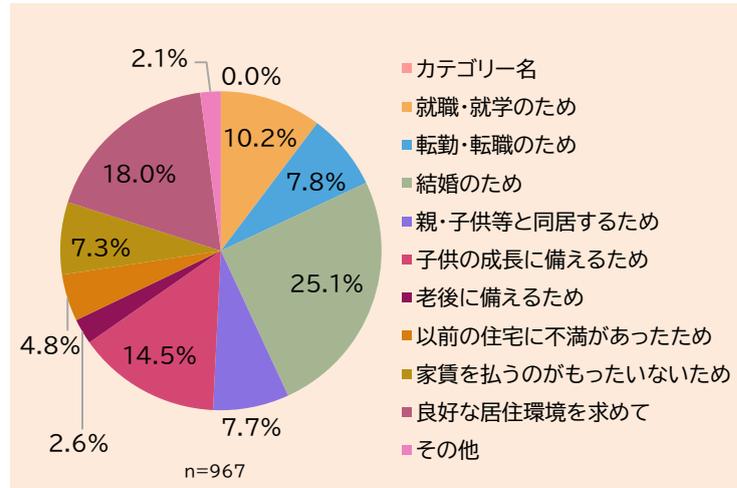
【エリア別クロス集計の結果】

富山市内において、いずれの地区においても、同じ地区内での住み替えを行っている人が5割以上を占めています。

		前住宅が富山市の場合の住宅エリア				
		まちなか	公共交通沿線	その他市街地	郊外・中山間地域	
住まいのエリア	まちなか	117	56.7%	25.0%	13.3%	5.0%
	公共交通沿線	462	12.8%	64.3%	16.9%	6.0%
	その他市街地	289	10.7%	24.5%	51.6%	13.2%
	郊外・中山間地域	271	8.0%	19.6%	18.8%	53.6%

⑨ 転居理由

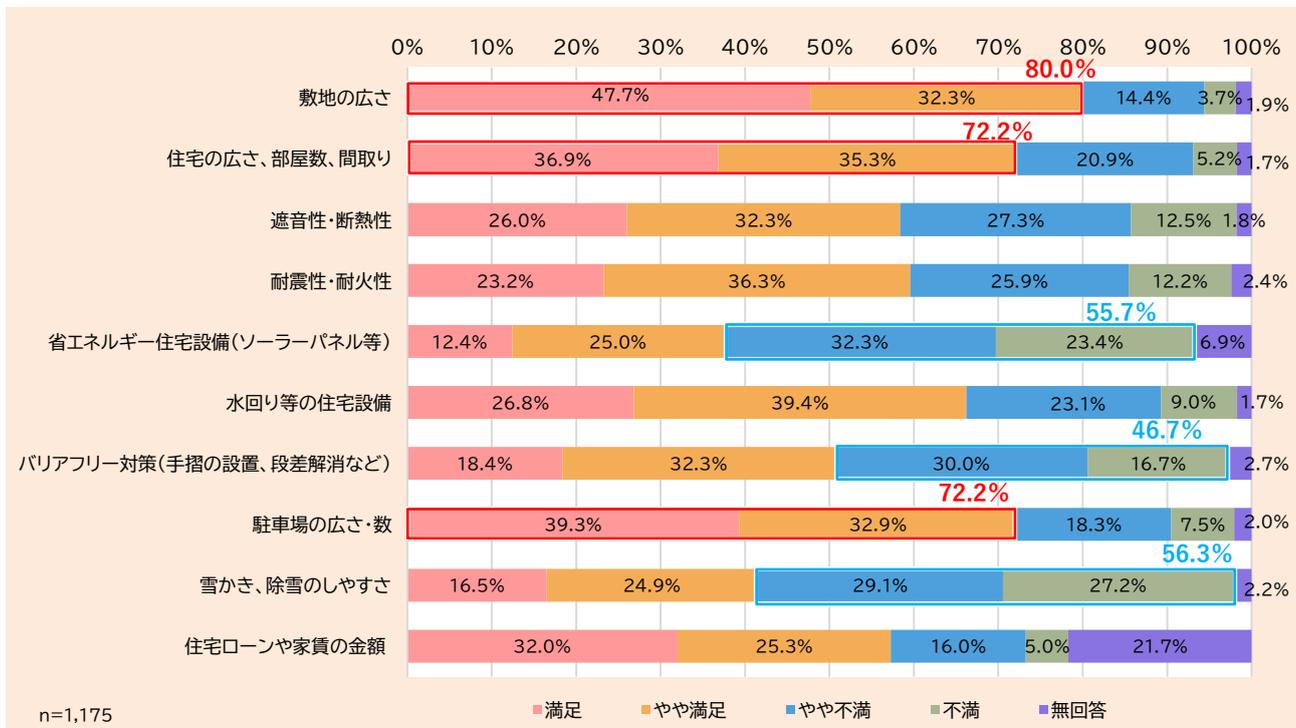
結婚のためが25.1%と最も多く、良好な居住環境を求めてが18.0%、子供の成長に備えるためが14.5%となっています。



3) 住宅や住宅周辺の状況

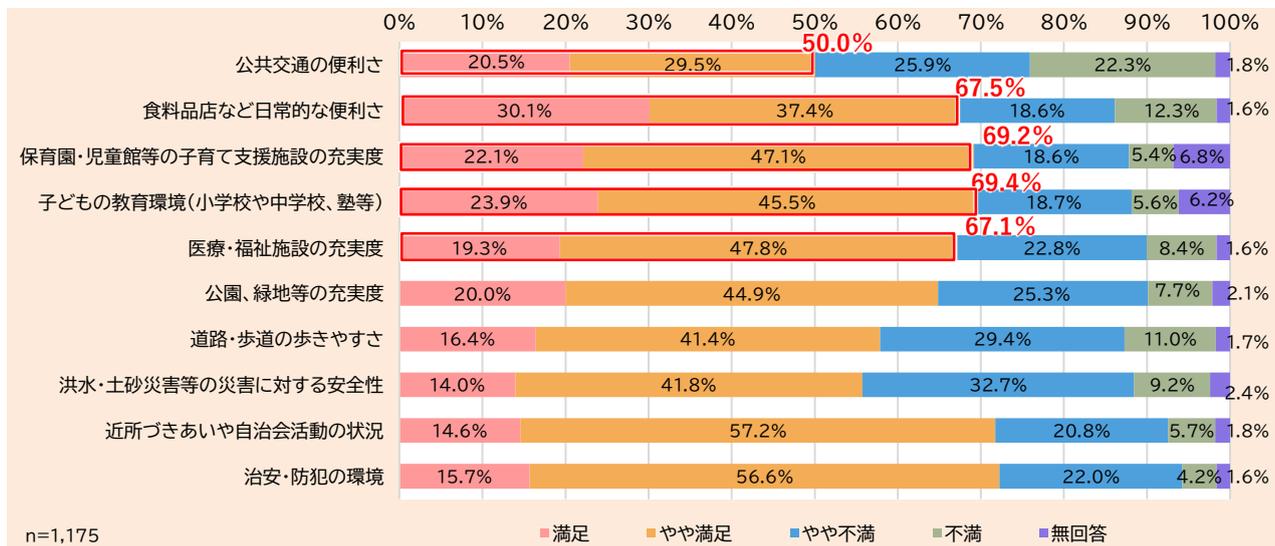
① 住宅の状況の満足度

「敷地の広さ」、「住宅の広さ、部屋数、間取り」、「駐車場の広さ、数」等の住宅の広さにおいて満足・やや満足の割合が比較的高く、「省エネルギー住宅設備（ソーラーパネル等）」、「バリアフリー対策（手摺の設置、段差解消など）」、「雪かき、除雪のしやすさ」等の住宅性能面で、やや不満・不満の割合が高い傾向にあります。



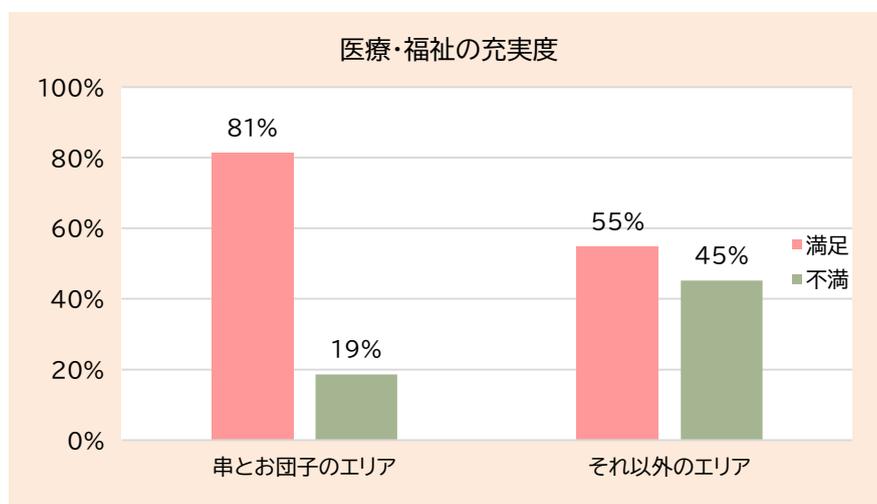
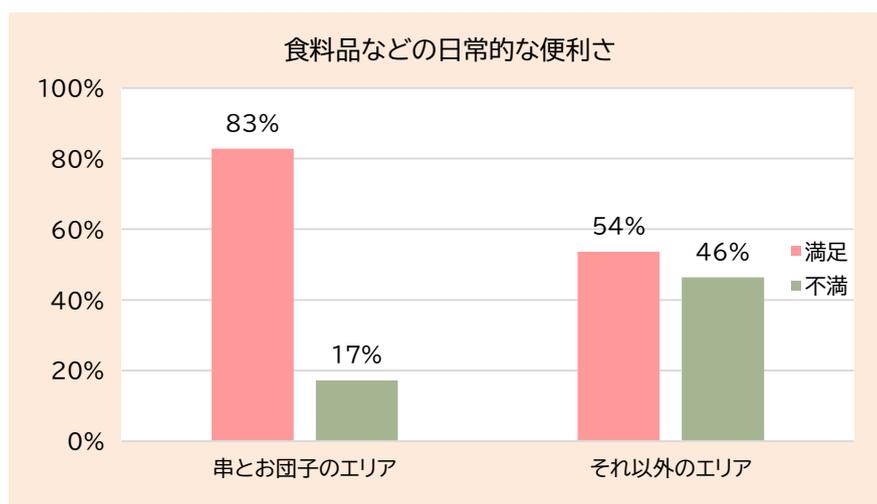
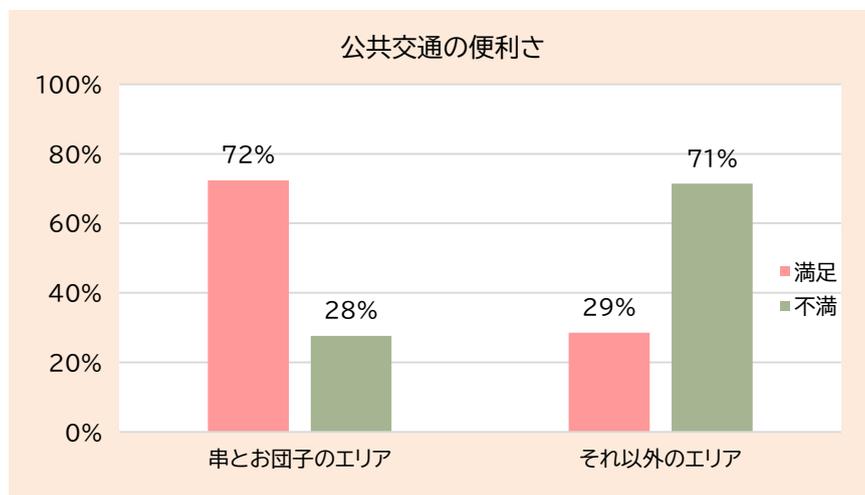
② 住宅周辺の状況の満足度

「公共交通の便利さ」において、満足・やや満足の割合は50.0%となっています、それに対して、「食料品店などの日常的な便利さ」では満足・やや満足を67.5%、「保育園・児童館等の子育て支援施設の充実度」では69.2%、「子どもの教育環境（小学校や中学校、塾等）」では69.4%、「医療・福祉施設の充実度」では67.1%となっています。



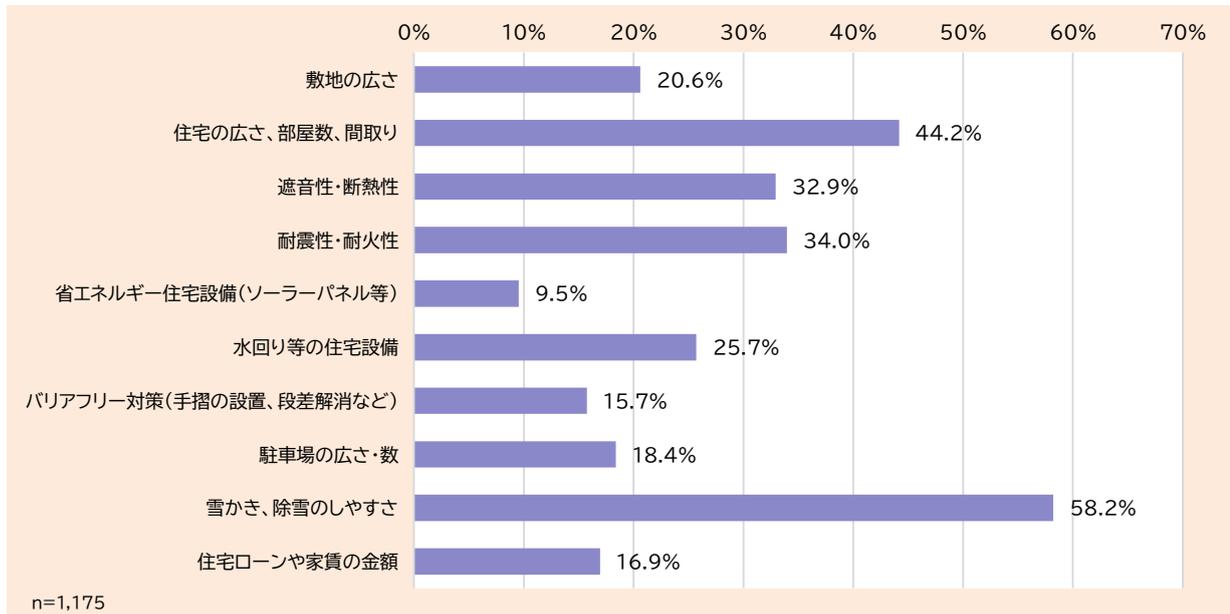
【コンパクトシティ政策における暮らしの満足度】

住宅周辺の状況の満足度の設問において、「まちなか」「公共交通沿線居住推進地区」を「お団子と串のエリア」とし、「その他市街地」「郊外・中山間地域」を「それ以外のエリア」として再集計した結果、公共交通の便利さ、食料品などの日常的な便利さ、医療・福祉の充実度において、串とお団子のエリアで満足と回答する割合が高くなっています。



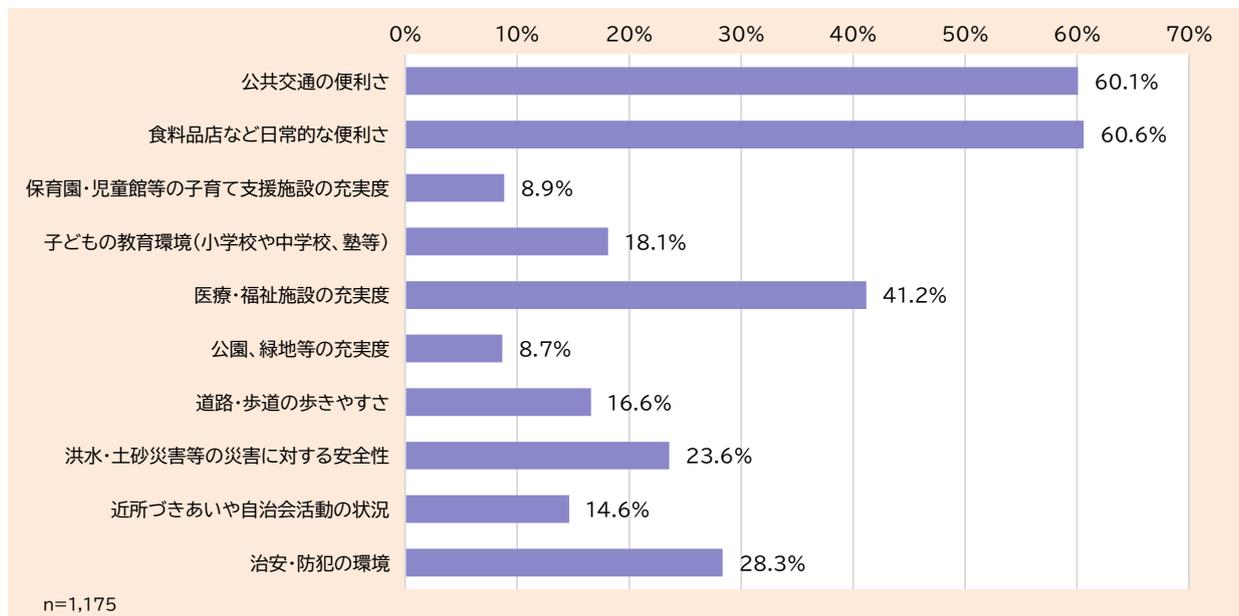
③ 住宅の状況として重要と思われるもの

雪かき、除雪のしやすさが58.2%と最も重要視されています。敷地の広さが20.6%に対して、住宅の広さ、部屋数、間取りが44.2%と高い割合になっています。



④ 住宅周辺の状況として重要と思われるもの

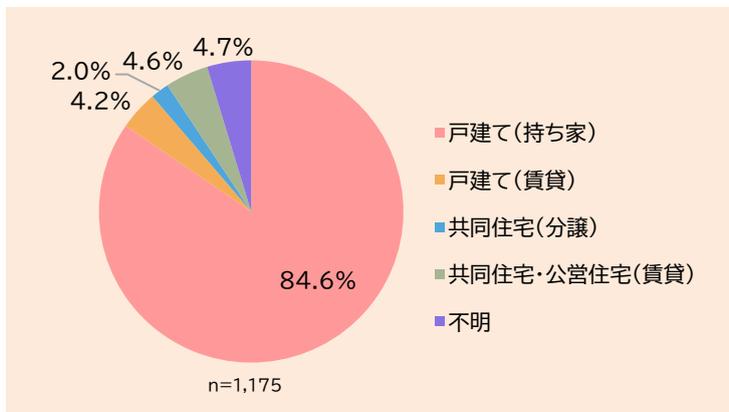
食料品店など日常的な便利さが60.6%と最も多く、次いで公共交通の便利さが60.1%とほぼ同じ割合で高くなっています。



4) 仮に「子育て期である場合」の住まいについて

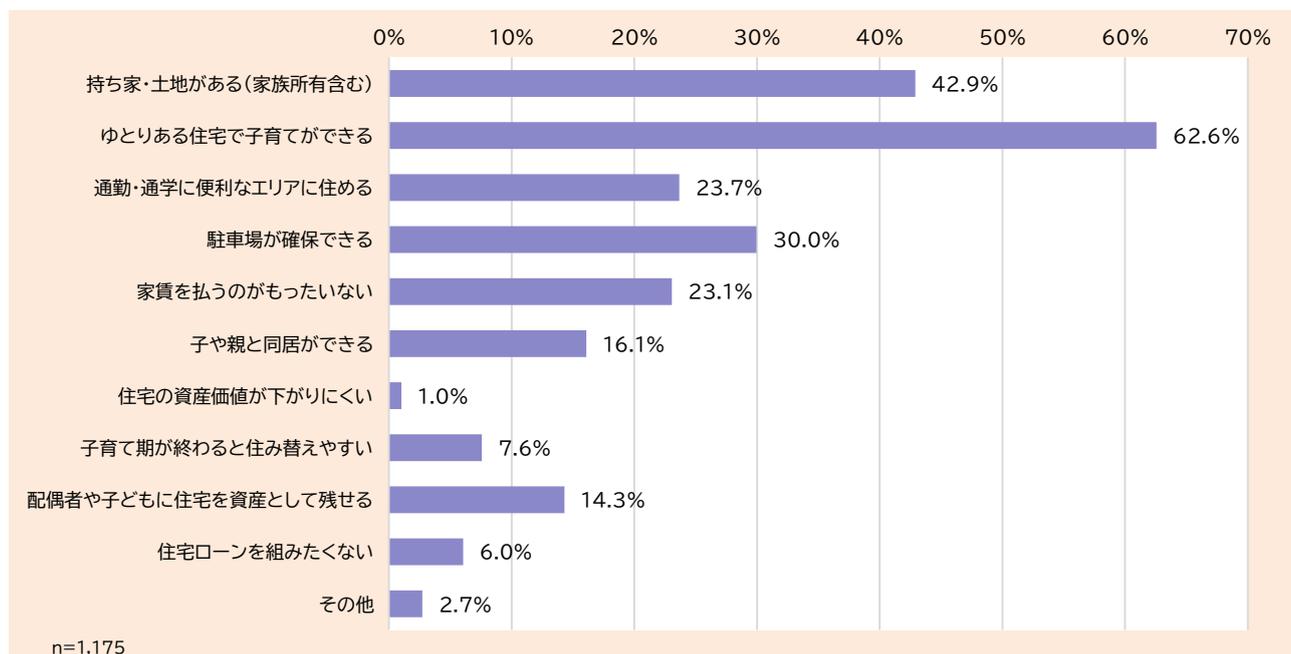
① 住宅の種類

戸建て（持ち家）が84.6%と最も多く、共同住宅・公営住宅（賃貸）が4.6%、戸建て（賃貸）が4.2%となっています。



② 住宅の種類を選択した理由

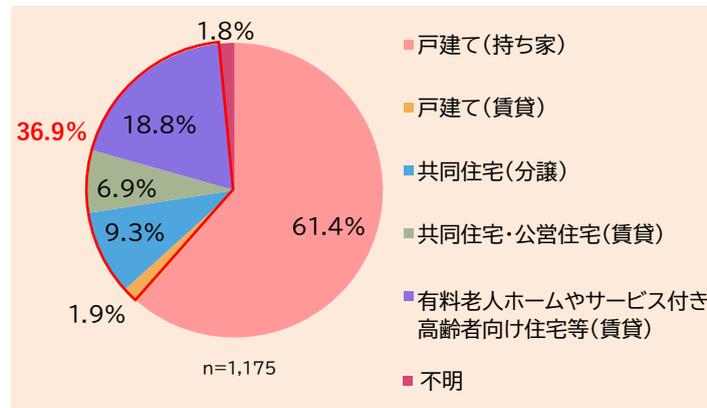
ゆとりある住宅で子育てができるが62.6%と最も多く、持ち家・土地がある（家族所有含む）が42.9%、駐車場が確保できるが30.0%となっています。



5) 仮に「老後の生活を送る場合」の住まいについて

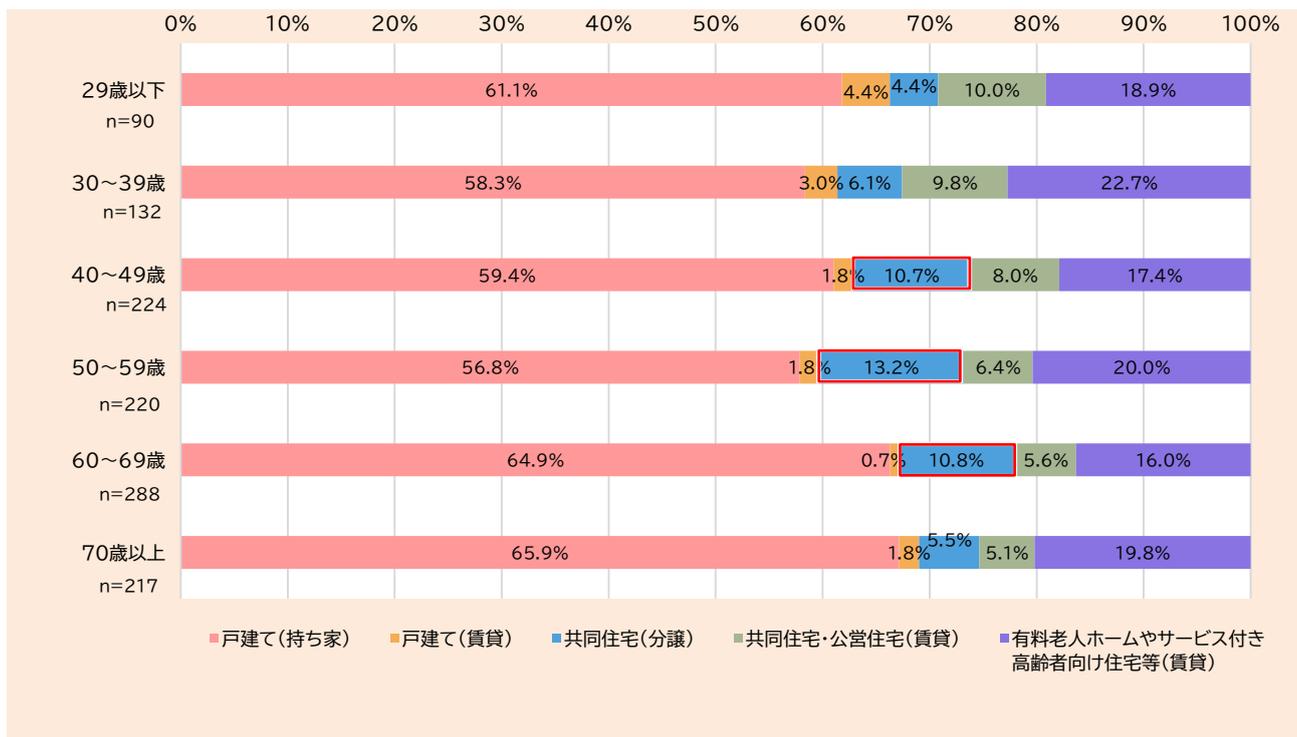
① 住宅の種類

戸建て（持ち家）の割合が61.4%と最も高くなっていますが、戸建て（賃貸）、共同住宅（分譲）、共同住宅・公営住宅（賃貸）、有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅等（賃貸）の割合が合わせて36.9%あり、「子育て期である場合」の住まいニーズとの差異があります。



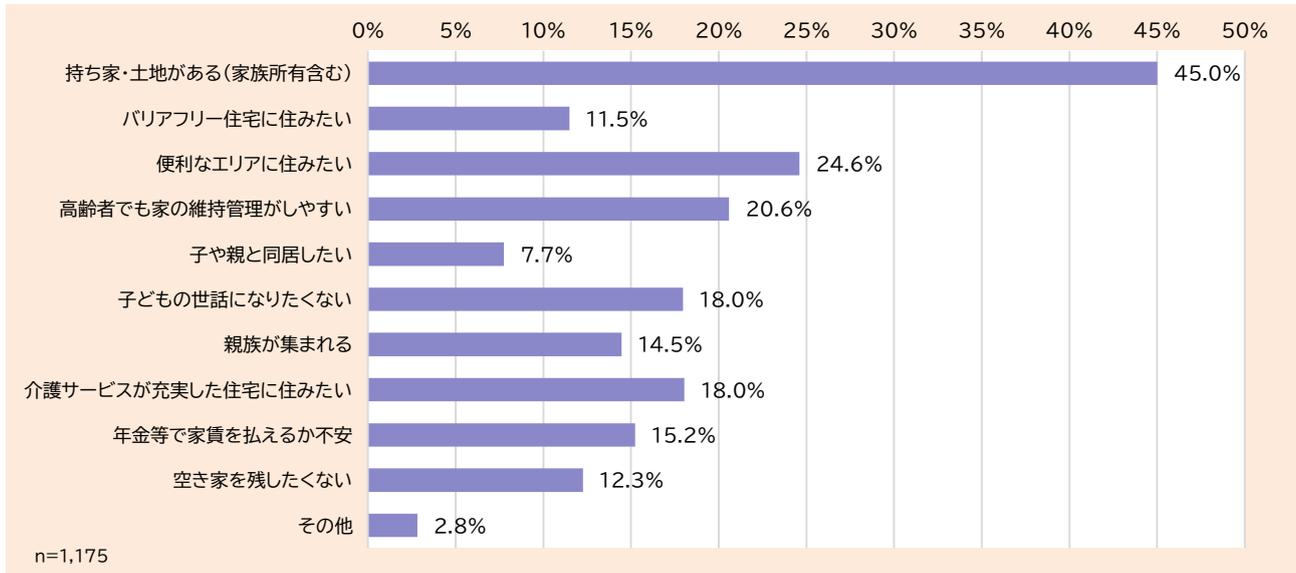
【世代別クロス集計の結果】

40代、50代、60代において、共同住宅（分譲）を選択する割合が他の世代と比べて高くなっています。



② 住宅の種類を選択した理由

持ち家・土地がある（家族所有含む）が45.0%と最も多くなっていますが、便利なエリアに住みたいが24.6%、高齢者でも家の維持管理がしやすいが20.6%となっています。

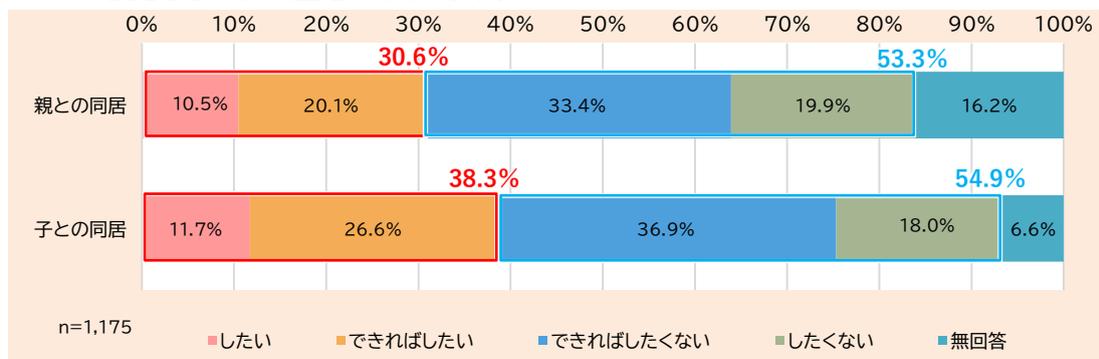


6) 仮に住み替えをする場合の親・子との「同居・近居」について

① 同居の希望

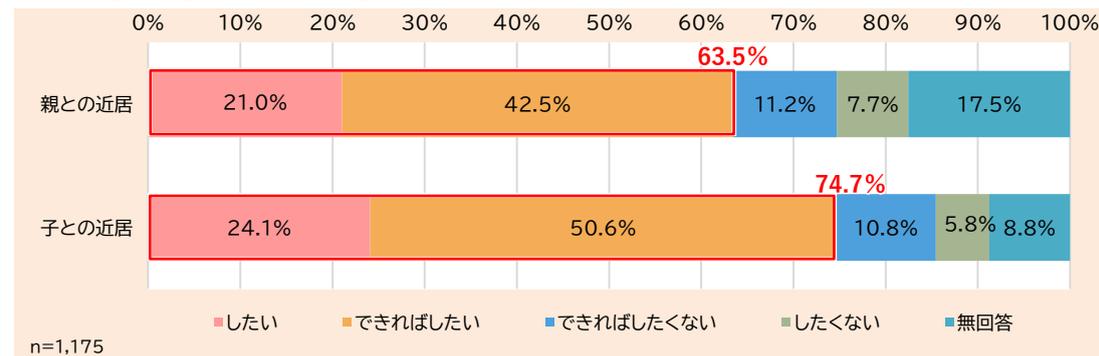
「同居したい」「できればしたい」を合わせた割合は、親との同居よりも、子との同居のほうが7.7%高く、子世代よりも親世代のほうが同居を希望する傾向にあります。

一方、「同居したくない」「できればしたくない」を合わせた割合は、親との同居で53.3%、子との同居で54.9%とどちらも半数以上を占めています。



② 近居の希望

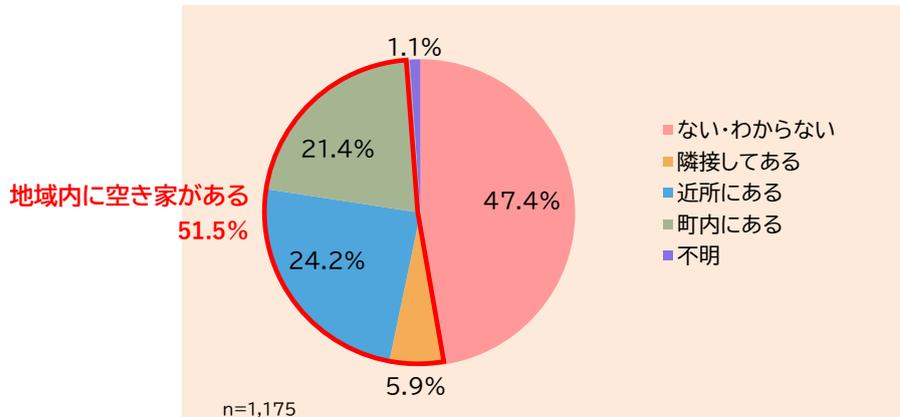
「近居したい」「できればしたい」を合わせた割合は、親との近居において63.5%、子との近居において74.7%と、同居に比べて高い割合となっています。



7) 空き家について

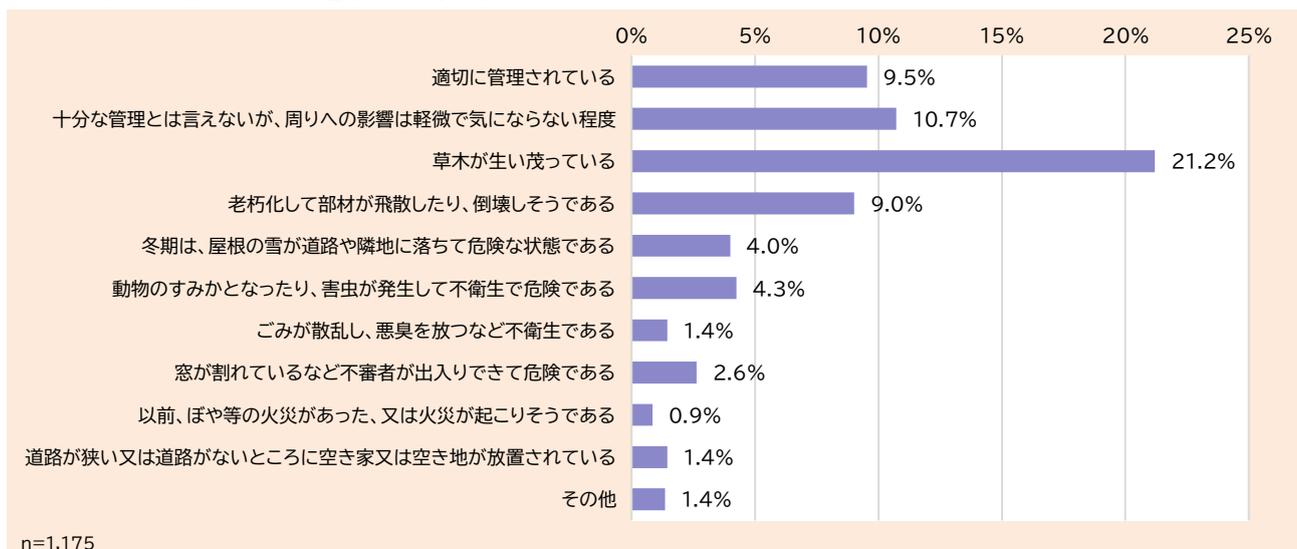
① 空き家の有無

空き家が隣接してあるが5.9%、近所にあるが24.2%、町内にあるが21.4%で、地域内に空き家があると答えた割合は51.5%となっています。



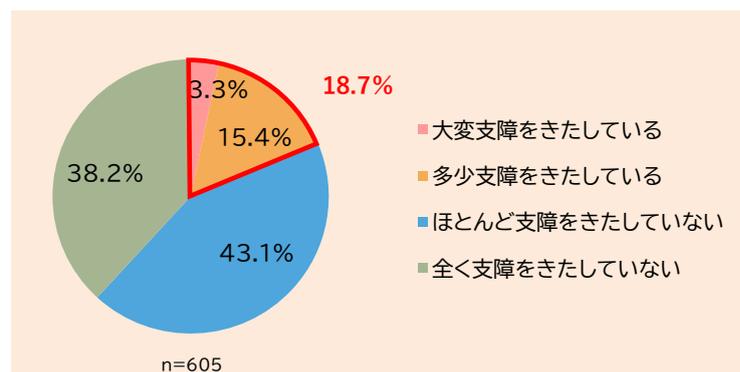
② 空き家の状況

適切に管理されている空き家は9.5%、十分な管理とは言えないが、周りへの影響は軽微で気にならない程度が10.7%となっています。



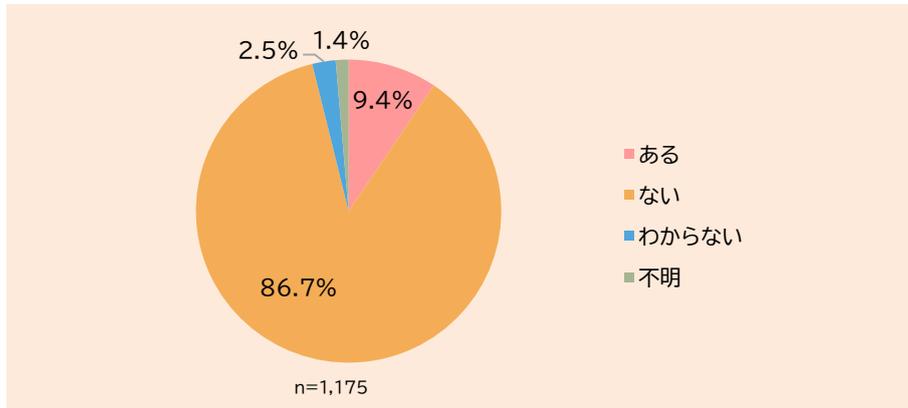
③ 生活への支障

大変支障をきたしているが3.3%、多少支障をきたしているが15.4%で、空き家により生活への支障をきたしている割合は18.7%となっています。



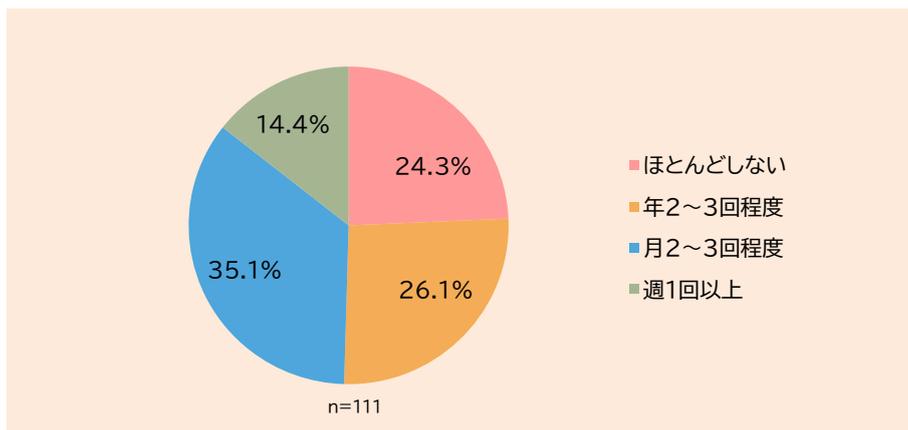
④ 自己・家族所有の空き家

あるが9.4%と、約1割程度の人が自己・家族所有の空き家を持っています。



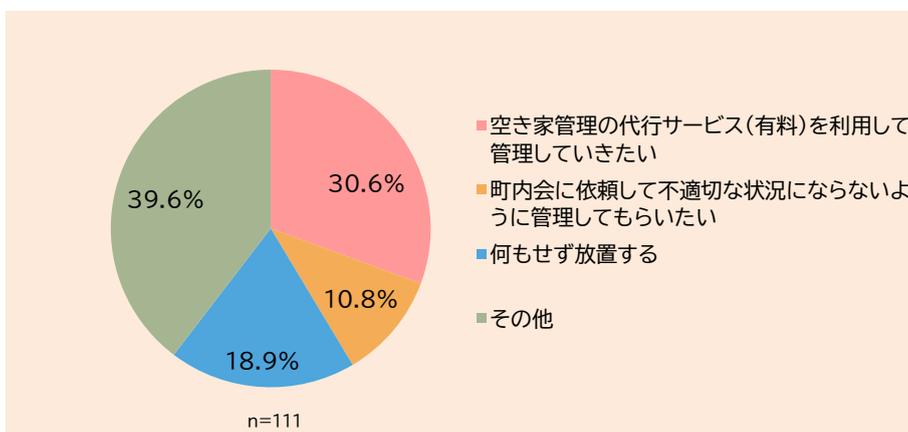
⑤ 空き家の維持管理の頻度

空き家の維持管理をほとんどしないと答えた人が24.3%と高い割合で存在します。



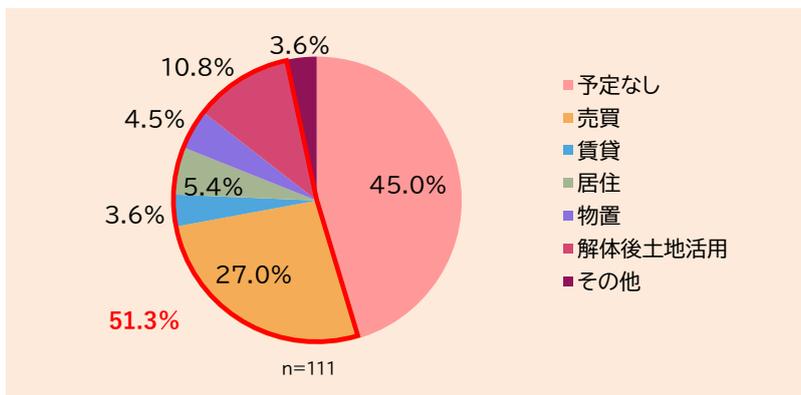
⑥ 空き家を管理できなくなった場合

空き家管理の代行サービス（有料）を利用して管理していきたいが30.6%となっており、有料でも管理してもらいたいというニーズが約3割程度存在します。



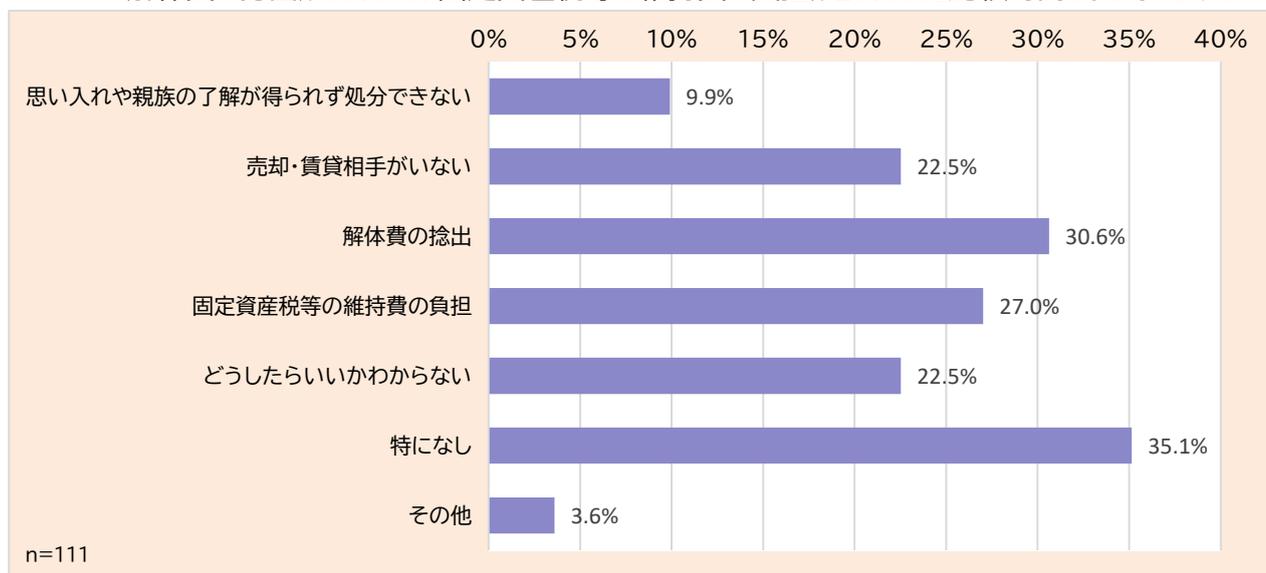
⑦ 空き家の今後5年間の活用

予定なしが45.0%と最も多く、売買、賃貸、居住、物置、解体後土地活用を合わせた割合が51.3%を占めており、空き家の活用ニーズは高くなっています。



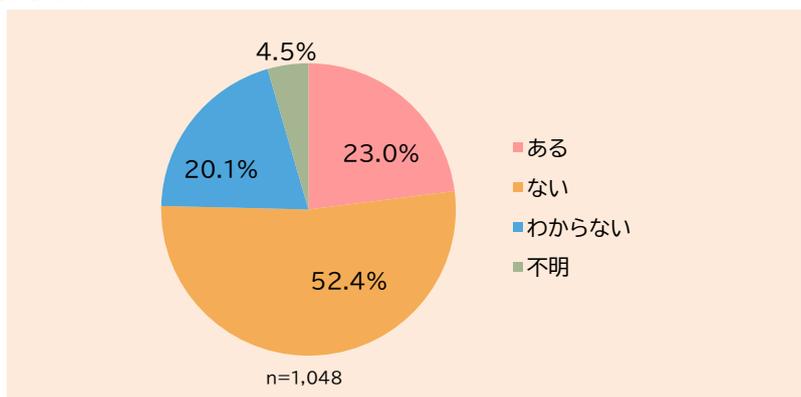
⑧ 今後の空き家活用について困っていること

解体費の捻出が30.6%、固定資産税等の維持費の負担が27.0%と比較的高くなっています。



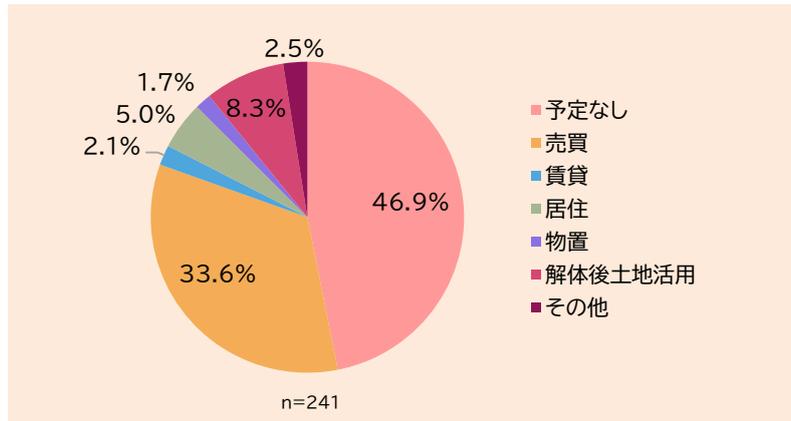
⑨ 将来、自己・家族所有の家で空き家になりそうな家について

現在、自己・家族所有の空き家がない・わからないと回答した人のうち、将来、自己・家族所有の家で空き家になりそうな家があると答えた人は23.0%となっており、将来的に空き家になる潜在空き家が約2割以上存在します。



⑩ 空き家になった場合の活用について

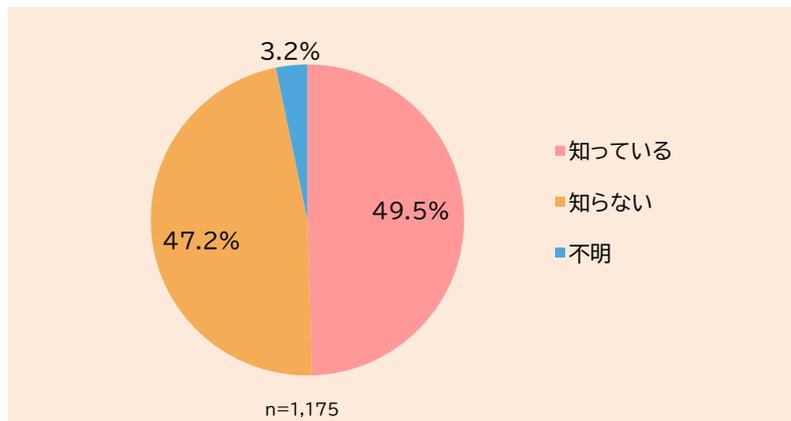
予定なしが46.9%と最も多く、売買が33.6%となっています。



8) 富山市が進める「コンパクトなまちづくり」に関連する住宅施策について

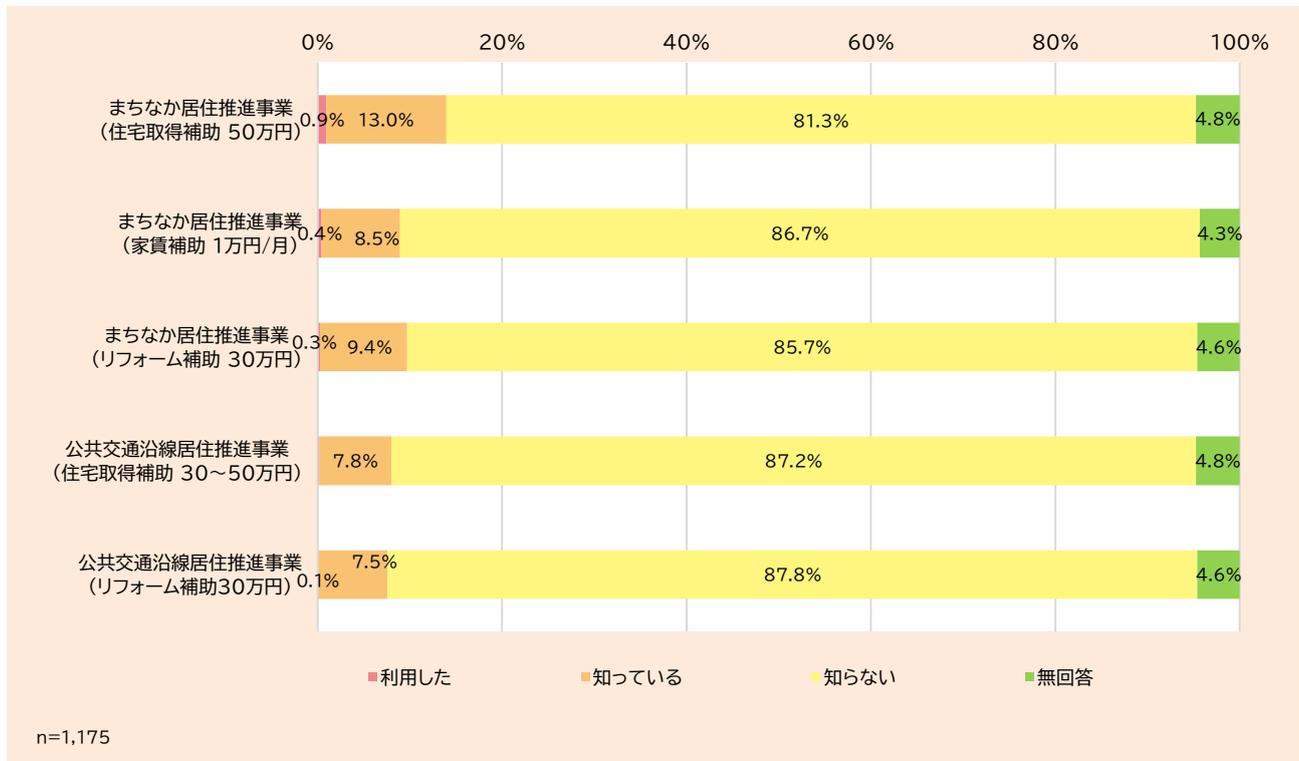
① 「まちなか」及び「公共交通沿線地区」での居住推進施策

知っているが49.5%と、約半数の人が富山市が進める「コンパクトなまちづくり」を認知しています。



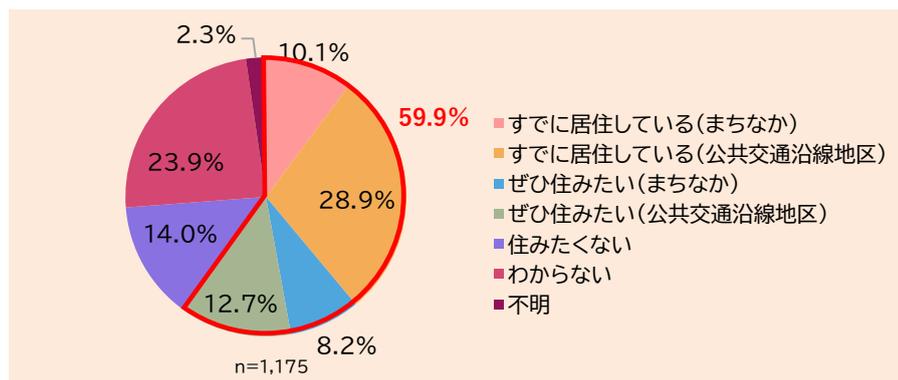
② 富山市が現在実施している次の住宅施策

富山市が進める「コンパクトなまちづくり」の認知度と比べて、各種補助事業への認知度は低くなっています。



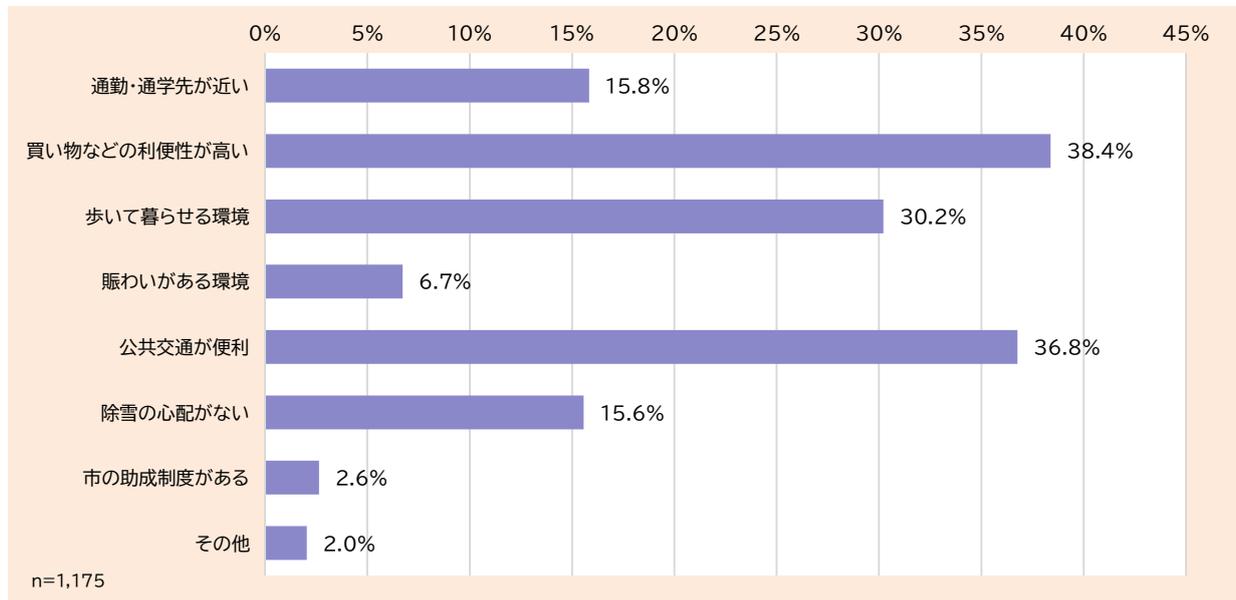
③ 「まちなか」及び「公共交通沿線地区」に住みたいと思うか

すでに居住しているとぜひ住みたいの割合は合わせて59.9%となっています。



④ 「まちなか」及び「公共交通沿線地区」の魅力

買い物などの利便性が高いが38.4%と最も多く、公共交通が便利が36.8%、歩いて暮らせる環境が30.2%となっています。



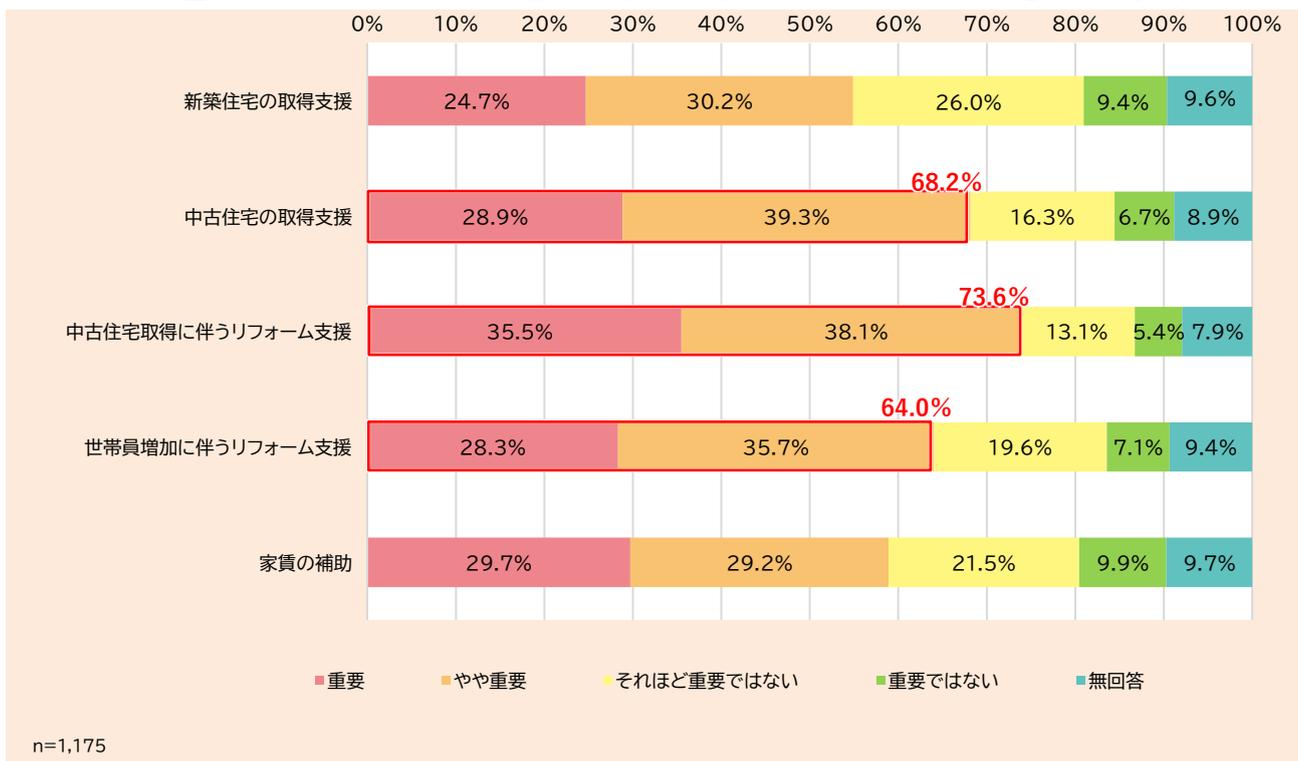
9) これからの住宅施策について

① 住宅施策の重要度

● 「まちなか」および「公共交通沿線居住推進地区」

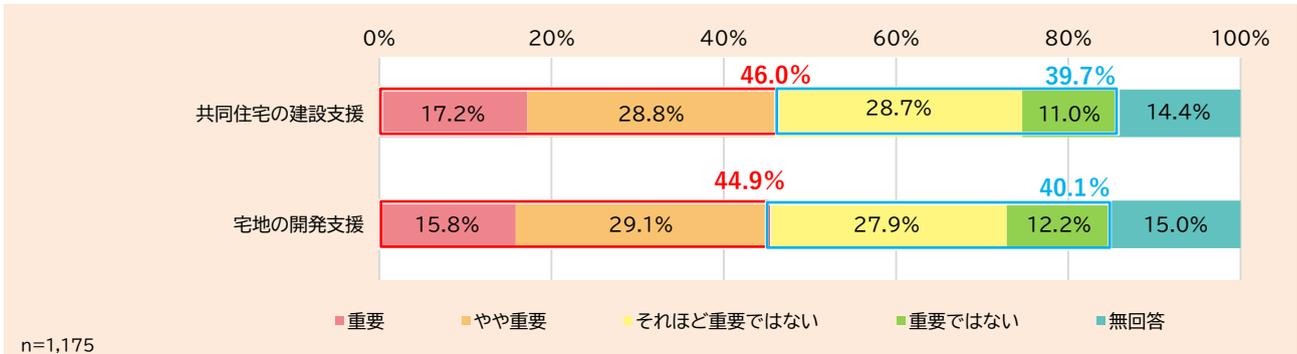
【市民】

重要・やや重要と答えた人の割合は、中古住宅取得に伴うリフォーム支援が73.6%で最も高く、次いで中古住宅の取得支援が68.2%、世帯員増加に伴うリフォーム支援が64.0%となっています。



【事業者】

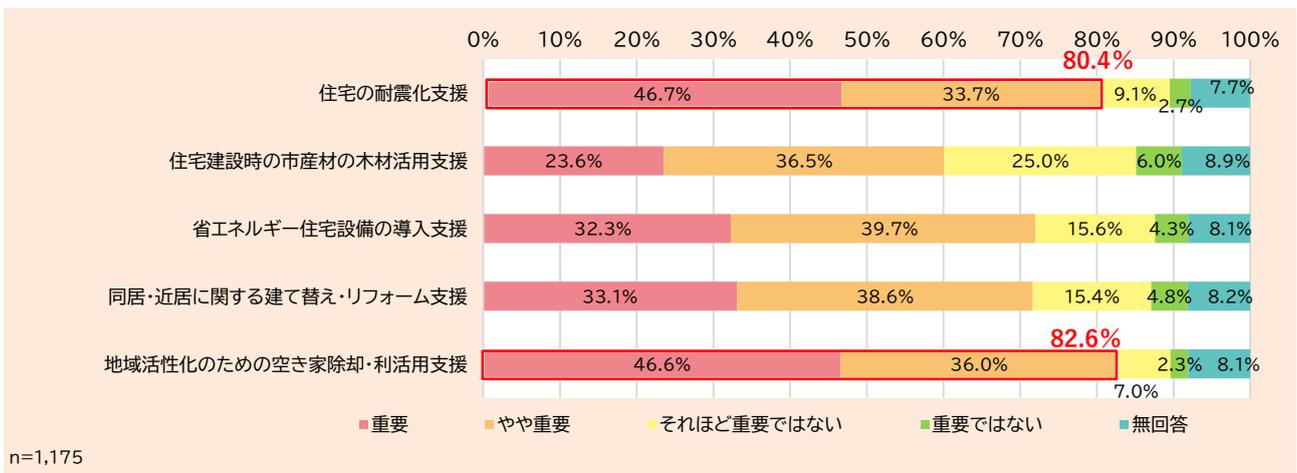
重要・やや重要と答えた人の割合は、共同住宅の建設支援が46.0%、宅地の開発支援が44.9%でいずれも最も高い割合となっていますが、それほど重要ではない・重要ではないと答えた人は、共同住宅の建設支援が39.7%、宅地の開発支援が40.1%と同程度の割合で存在します。



●市全域

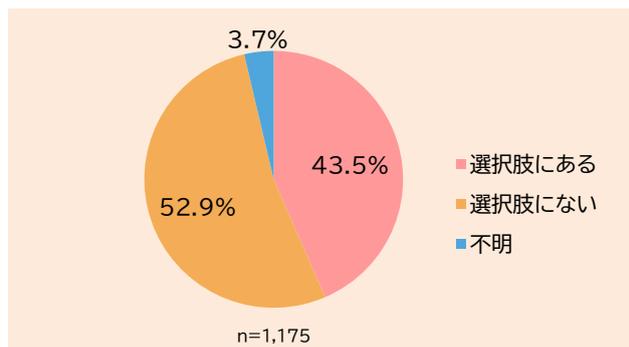
【市民】

重要・やや重要と答えた人の割合は、地域活性化のための空き家除却・利活用支援が82.6%で最も高く、次いで住宅の耐震化支援が80.4%となっています。



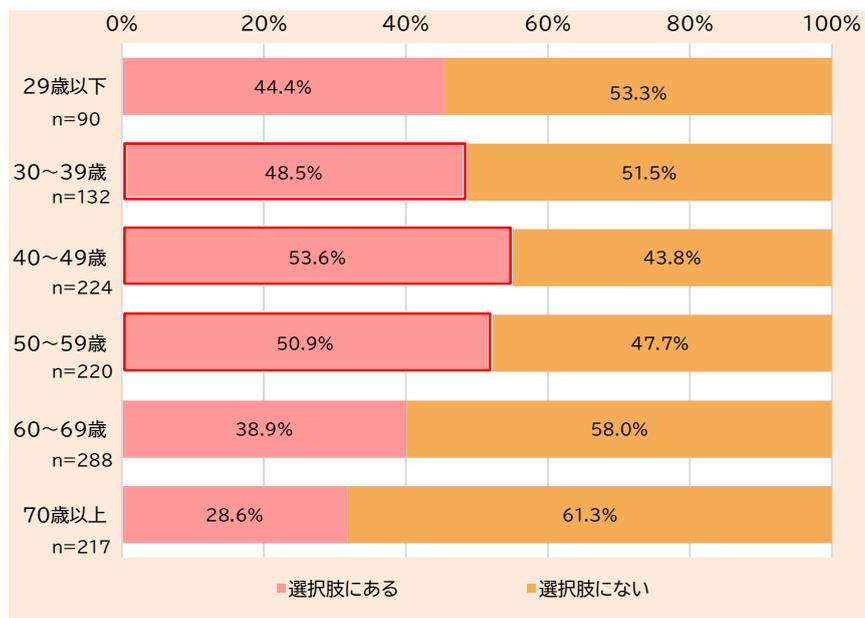
② 中古住宅取得の選択肢としての有無

選択肢にあると答えた人が43.5%となっています。



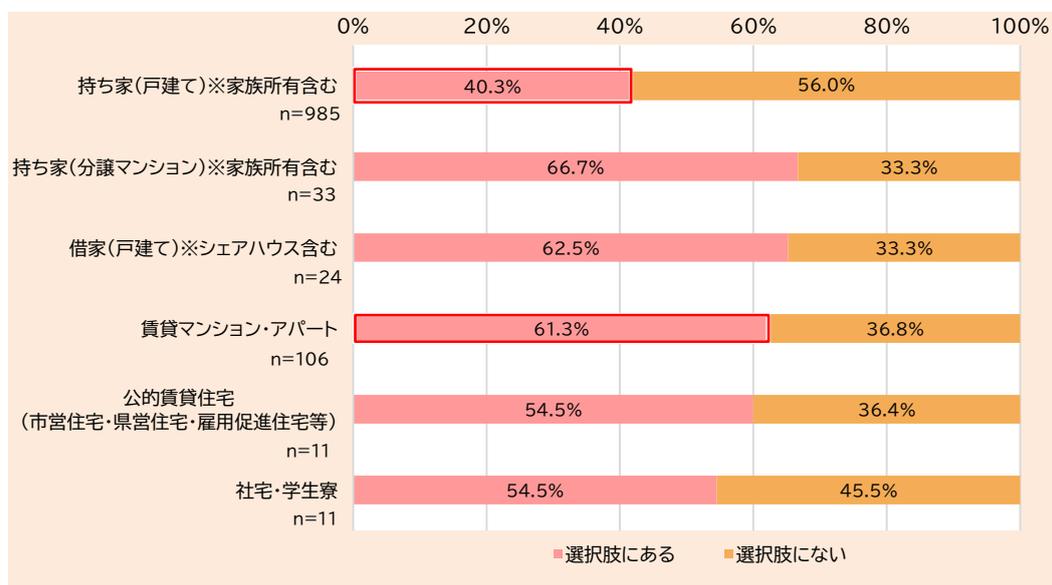
【世代別クロス集計の結果】

中古住宅取得が選択肢にあると答えた人は、30代、40代、50代で50%前後となっています。



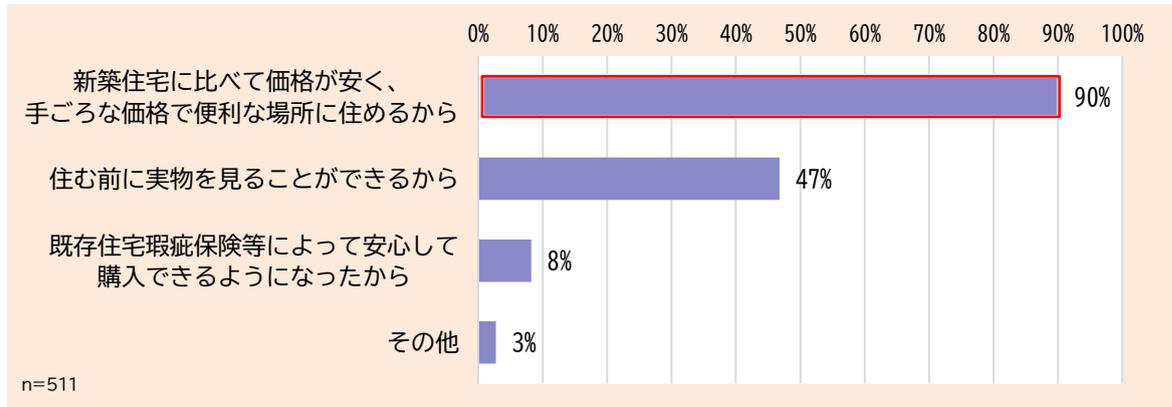
【住宅の種類別クロス集計の結果】

持ち家（戸建て ※家族所有含む）に住む人でも、中古住宅取得が選択肢にある人は40.3%も存在します。また、賃貸マンション・アパートに住む人は、選択肢にあるが61.3%となっています。



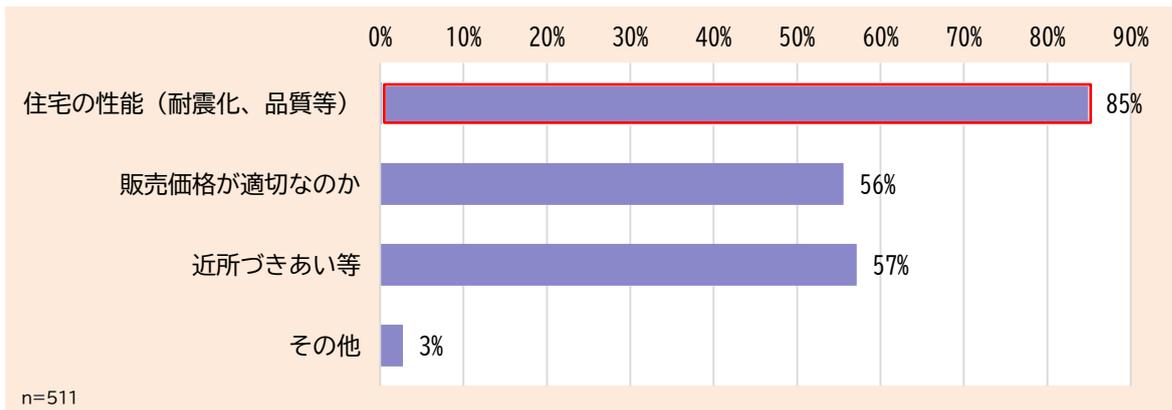
③ 中古住宅を選択する理由

中古住宅が選択肢にあると回答した人のうち、新築住宅に比べて価格が安く、手ごろな価格で便利な場所に住めるからが90%と最も多くなっています。



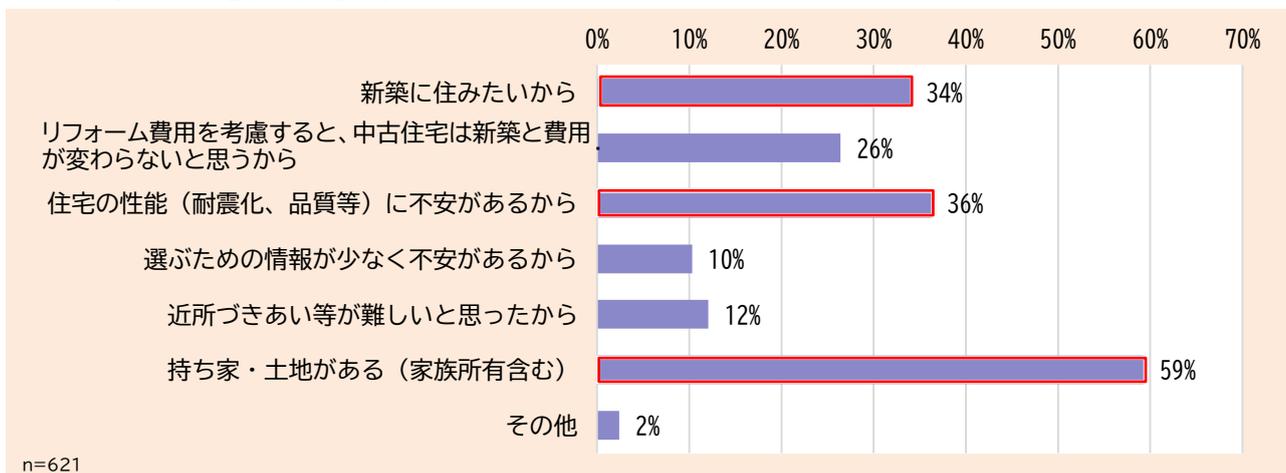
④ 中古住宅の購入時の不安

中古住宅が選択肢にあると回答した人のうち、住宅の性能（耐震化、品質等）が85%と最も多くなっています。



⑤ 中古住宅が選択肢にない理由

中古住宅が選択肢にないと回答した人のうち、持ち家・土地がある（家族所有含む）の59%を除けば、住宅の性能（耐震化、品質等）に不安があるからが36%と最も多く、次いで新築に住みたいからが34%となっています。



3 分譲マンションアンケート調査結果

(1) 調査の概要

表 アンケート調査の実施概要

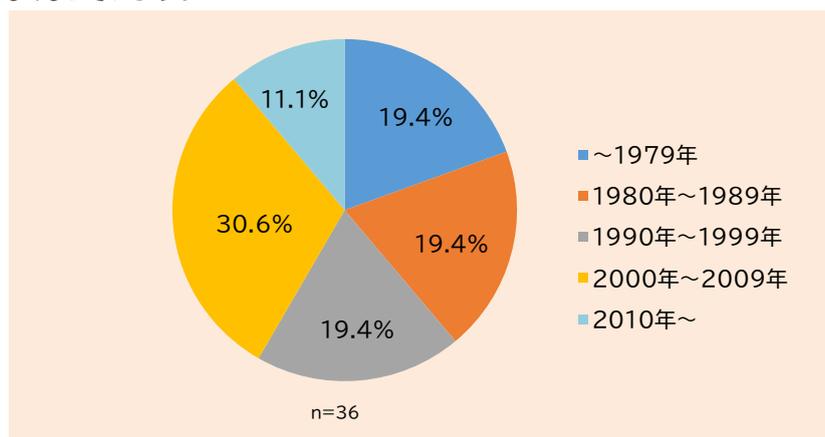
目的	分譲型共同住宅の管理・運営、修繕計画の状況等について現状を把握し、今後の住宅政策に反映するための基礎資料とするため
調査対象	富山市内の分譲マンション
実施期間	令和3年11月1日～令和3年12月10日
実施方法	郵送により調査票を配布し、郵送により回収
配布・回収	配布：143 回収：36 回収率：25.2%

(2) 調査結果

1) マンションの概要について

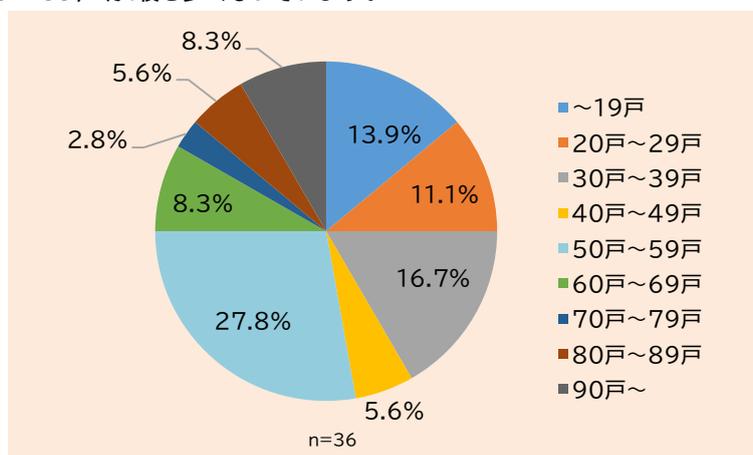
① マンションの建築年数

マンションの建築年数は2000年から2009年が最も多く、2010年以降の建築数が全体に占める割合が最も少なくなっています。



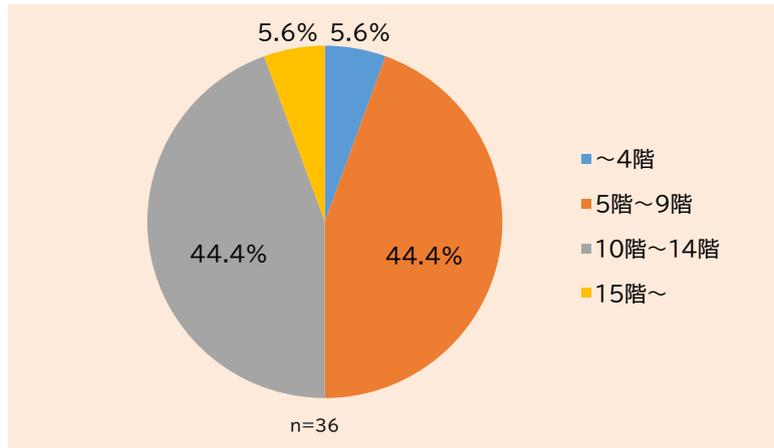
② 住戸数

住戸数は50～59戸が最も多くなっています。



③ 階数

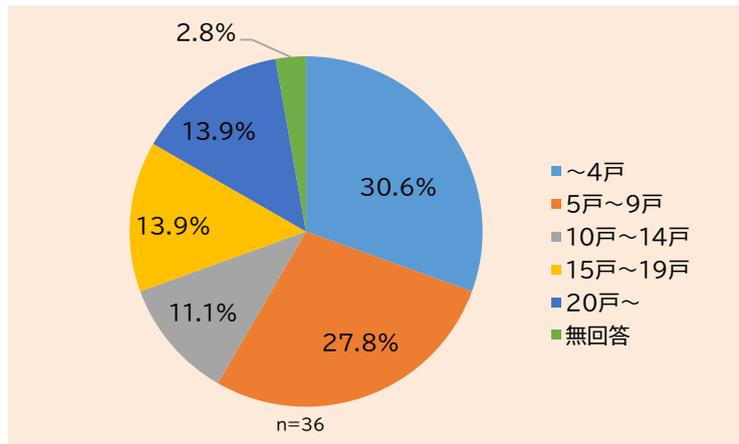
階数は、5～9階、10～14階が全体のほとんど占めています。



④ マンションの空室化、賃貸化について

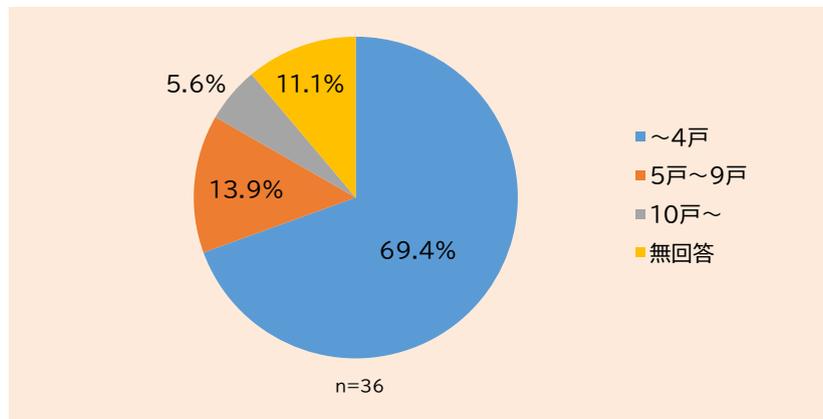
● 区分所有者が居住していない戸数

区分所有者が居住していない戸数は、4戸以下が最も多くなっています。戸数に関わらず、ほとんどのマンションでは区分所有者が居住していない戸数があることがわかります。



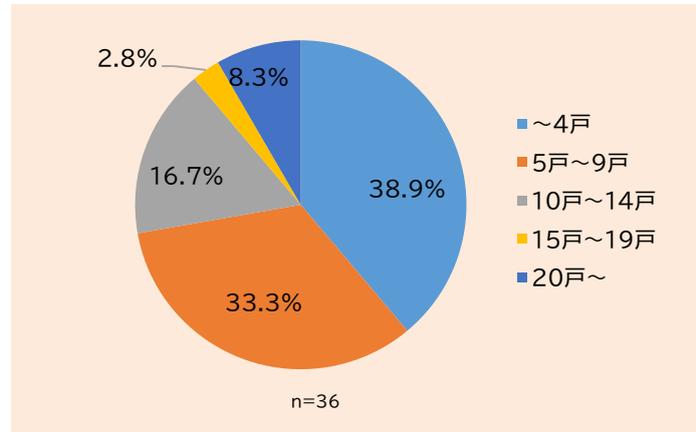
● 現在空き家（3か月以上）となっている戸数

現在空き家（3か月以上）となっている戸数は、4戸以下が約7割を占めています。



● 賃貸化されている戸数

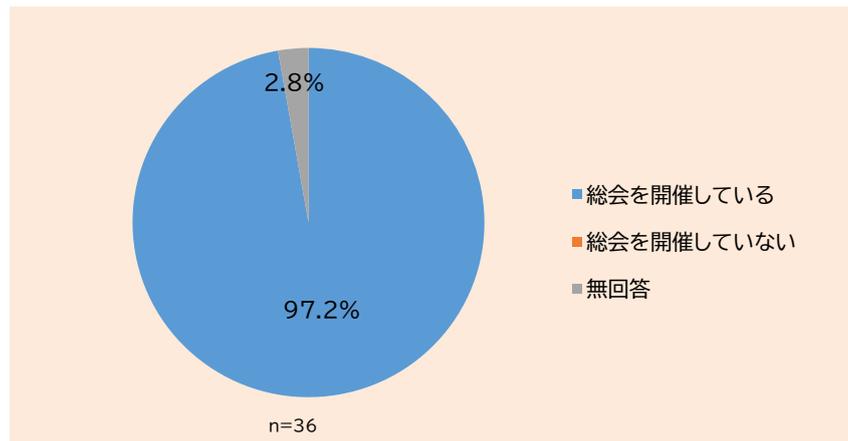
賃貸化されている戸数は、4戸以下が最も多くなっています。戸数に関わらず、いずれのマンションでも賃貸化が起こっています。



2) 総会、理事会について

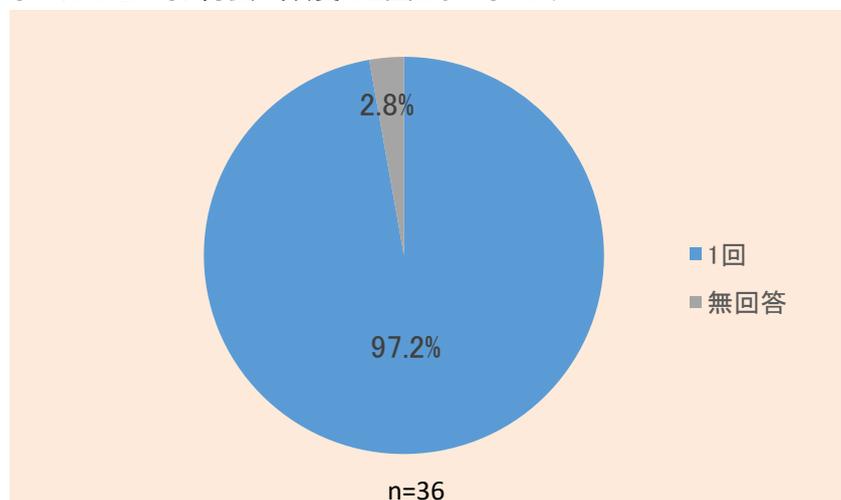
① 総会の開催について

ほぼすべてのマンションで総会が開催されています。



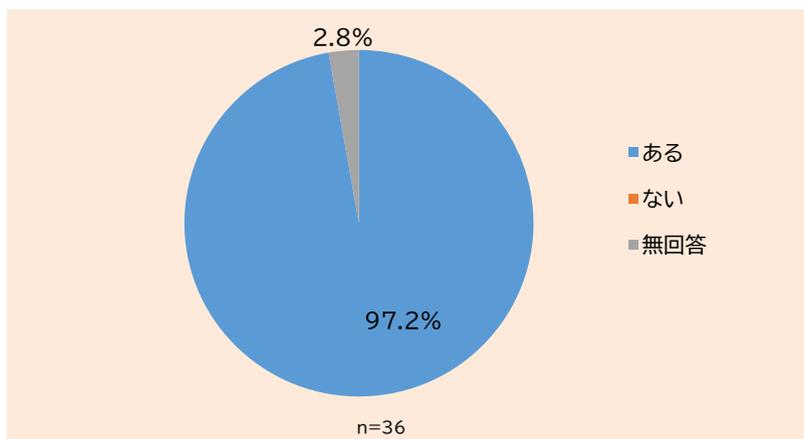
② 総会を開催している場合その回数

ほぼすべてのマンションで、総会の頻度は1回となっています。



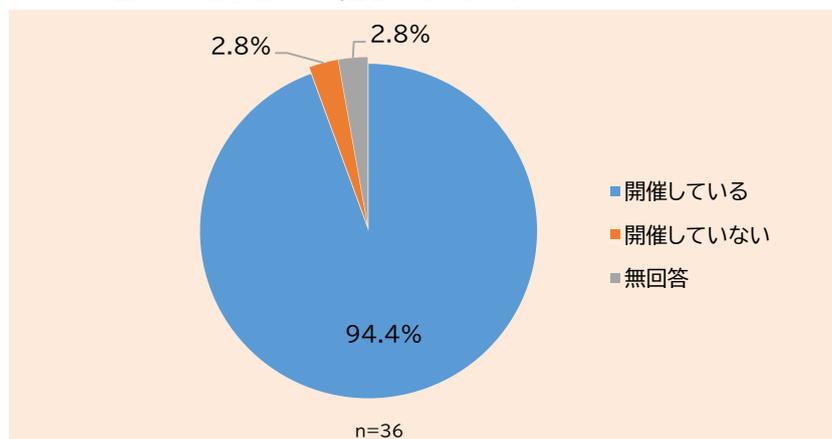
③ マンションの理事会の有無について

ほぼすべてのマンションで、理事会が設置されています。



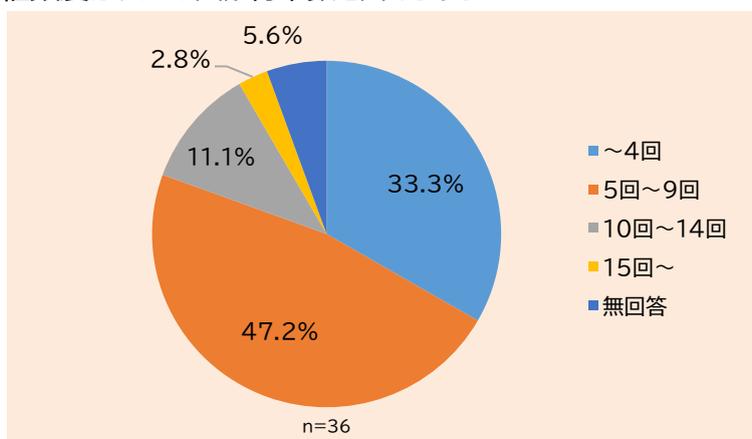
④ 理事会の開催頻度

ほぼすべてのマンションで、理事会が開催されています。



⑤ 開催している場合その頻度

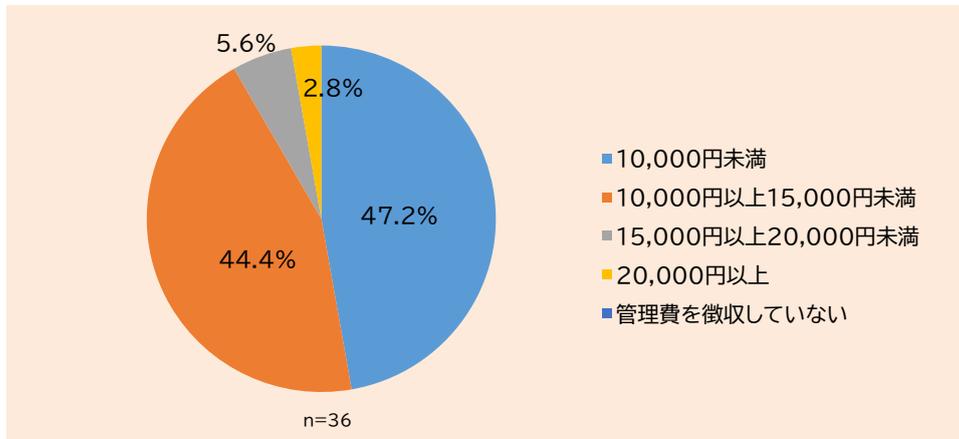
理事会の開催頻度は、5～9回が約半数を占めます。



3) 管理組合の経理について

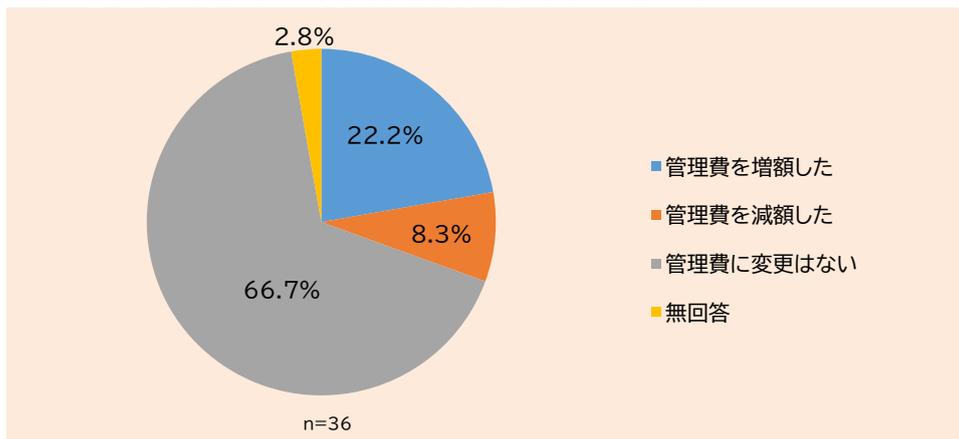
① 管理費の月額

管理費の月額、10,000円未満が47.2%で最も多く、10,000円以上15,000円未満が44.4%と次いで多くなっています。



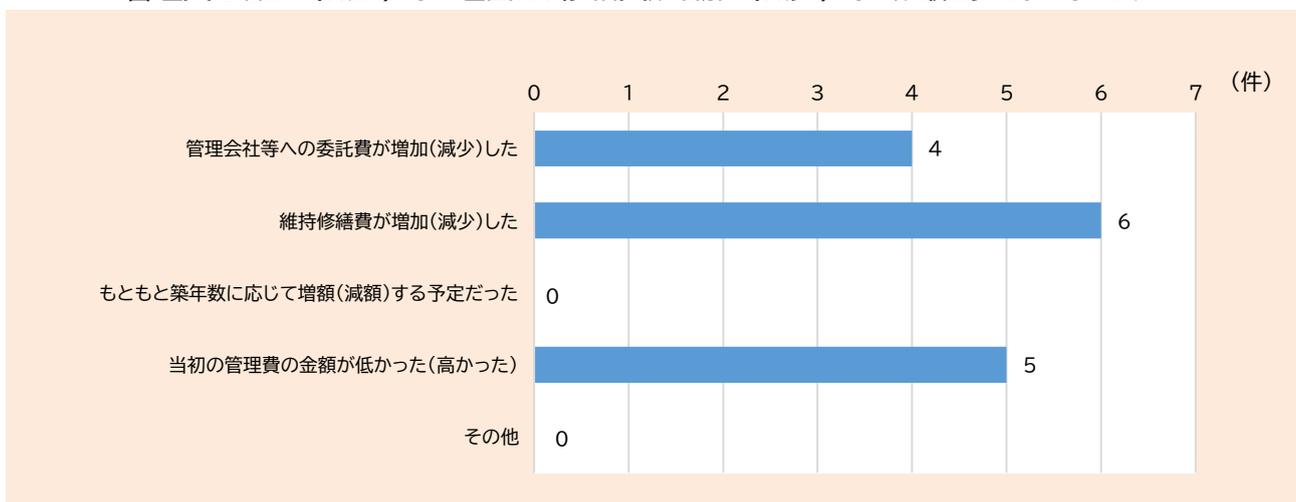
② これまでの管理費の見直し有無

これまでの管理費の見直しは、変更なしが約7割を占めています。



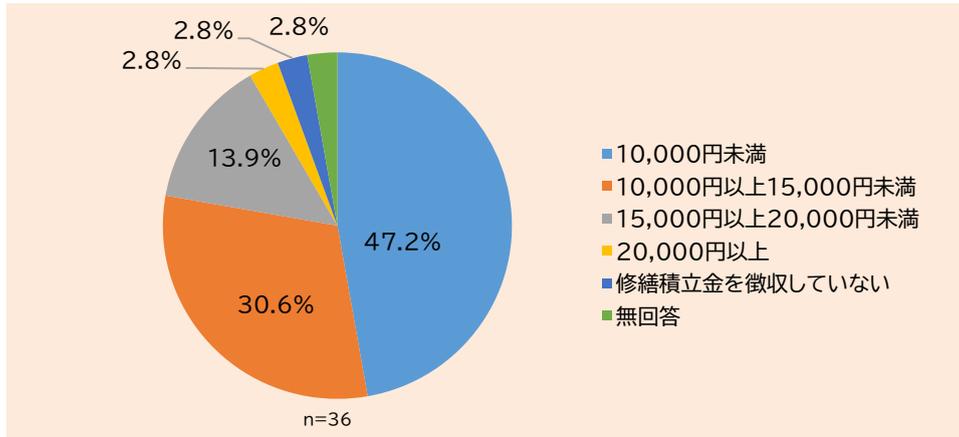
③ 管理費を増額（減額）した理由

管理費を増額（減額）した理由は、修繕費が増加（減少）したが最も多くなっています。



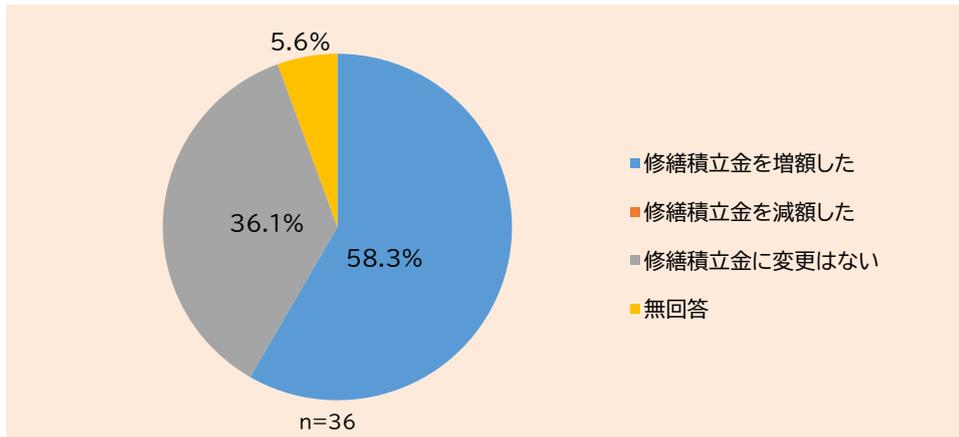
④ 修繕積立金の月額

修繕積立金の月額は10,000円未満が47.2%で最も多く、次いで10,000円以上1,5000円未満が多くなっています。



⑤ これまでの修繕積立金の見直し有無

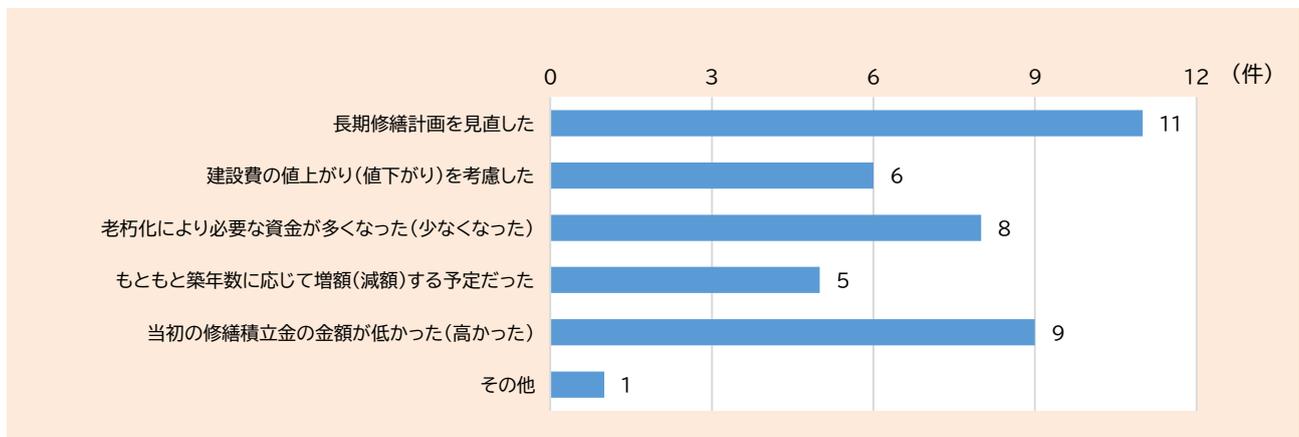
約6割のマンションが、修繕積立金を増額しています。



⑥ 修繕

● 積立金を増額（減額）した理由

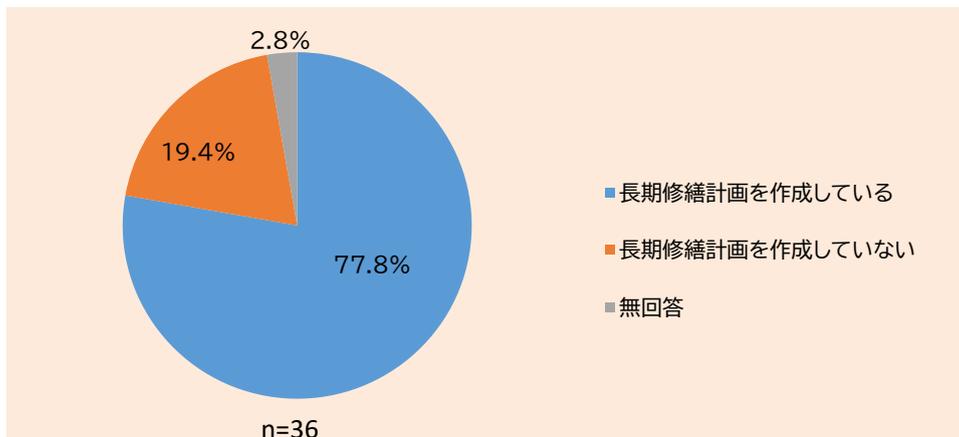
修繕積立金を増額（減額）した理由は、長期修繕計画を見直したが最も多くなっています。



4) 建物・設備の維持管理について

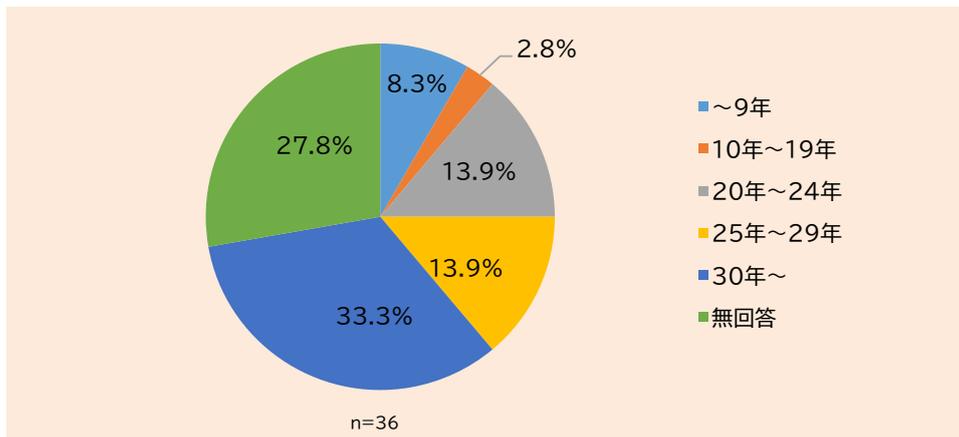
① 長期修繕計画の作成有無

約8割のマンションでは、長期修繕計画を作成しています。



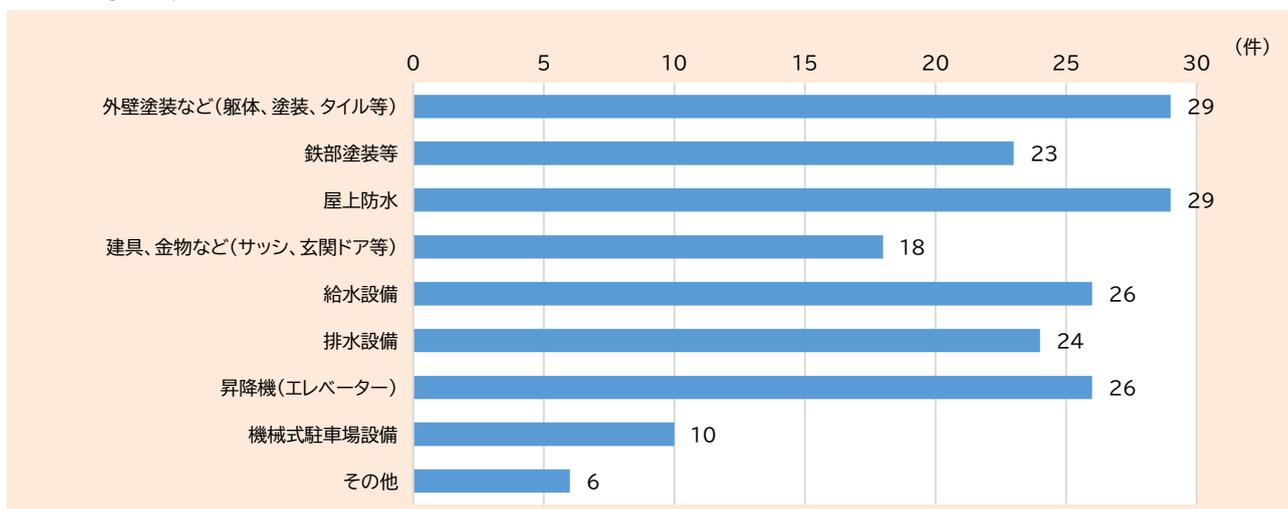
② 長期修繕計画の期間

長期修繕計画の期間は、30年以上が33.3%で最も多く、30年以下は約4割を占めています。



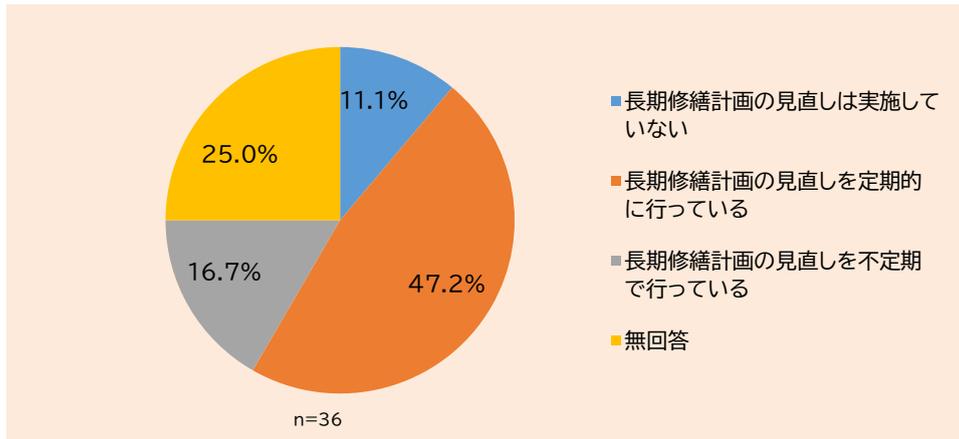
③ 長期修繕計画の修繕項目について※複数回答可

長期修繕計画の修繕小目は、外壁塗装など（躯体、塗装、タイル等）と、屋上防水が最も多くなっています。



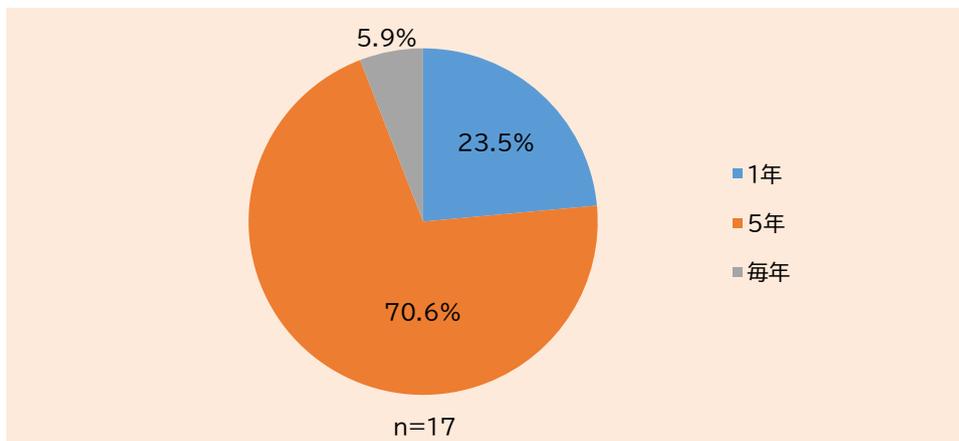
④ 長期修繕計画の見直しについて

長期修繕計画の見直しを定期的に行っているが約半数を占めています。



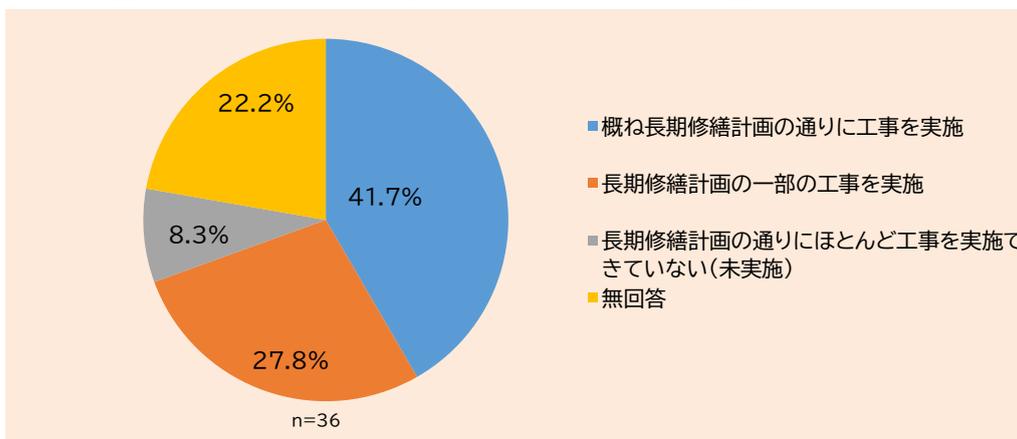
⑤ 「長期修繕計画の見直しを定期的に行っている」を選んだ場合、その年数

長期修繕計画の定期的な見直しは、5年が全体の約7割を占めています。



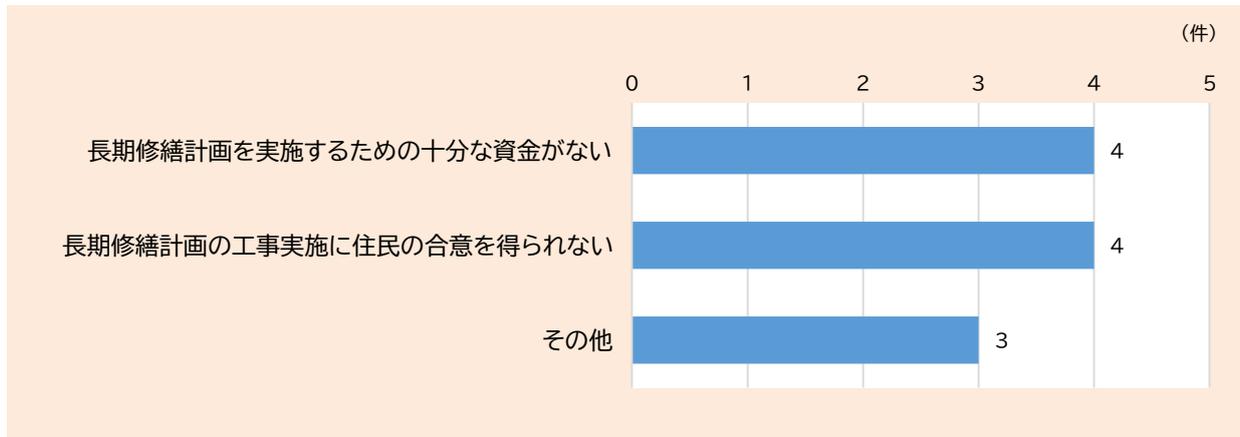
⑥ 計画修繕工事の実施状況について

計画修繕工事の修繕状況は、約4割が長期修繕計画の通りに工事を実施しています。



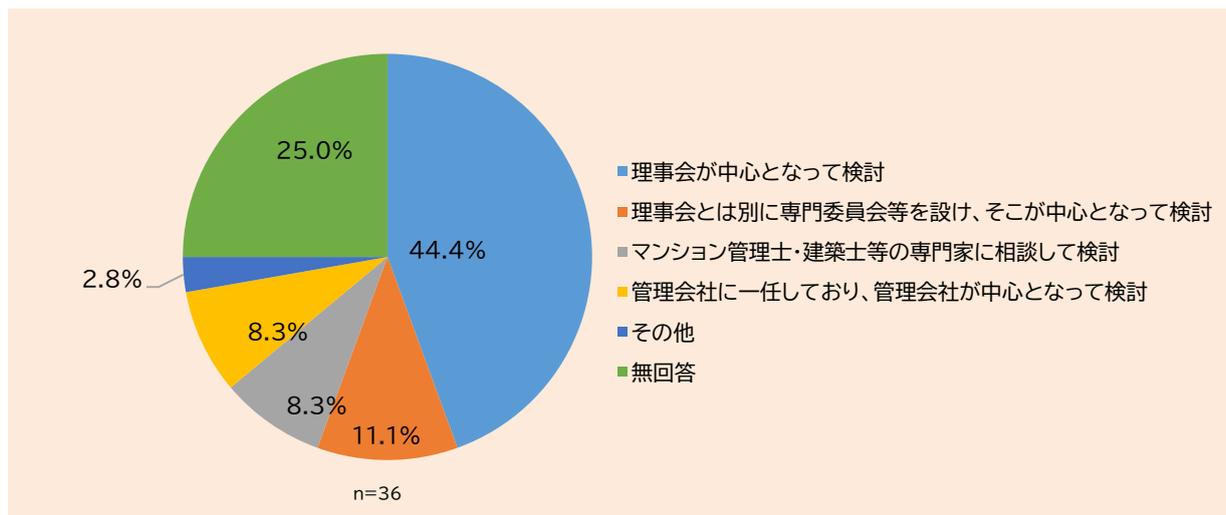
⑦ 長期修繕計画の通りに工事を実施できていない理由について

長期修繕計画の通りに工事を実施できていない理由は、十分な資金がない、住民の合意を得られないが主な理由になっています。



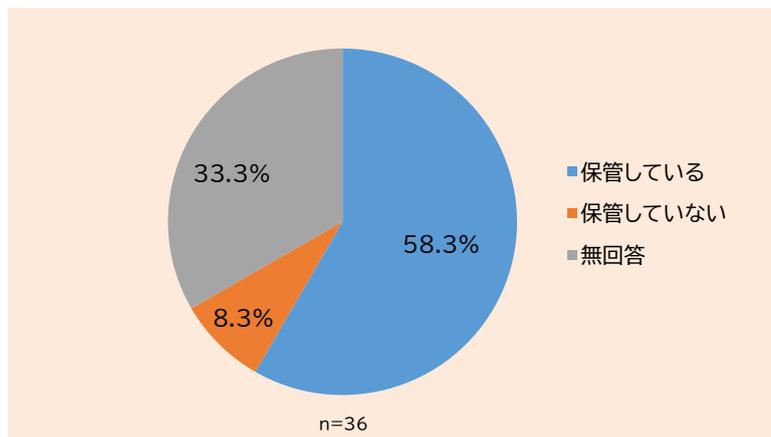
⑧ 現在までに実施した中で、最新の計画修繕工事の検討方法について

最新の計画修繕工事の検討方法は、理事会が中心となって検討が全体の約44.4%と最も多くなっています。



⑨ 修繕に関する工事設計図書の保管の有無

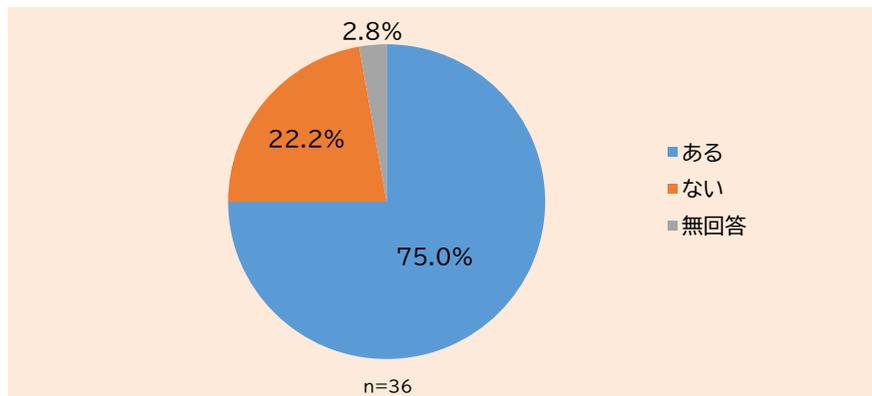
修繕に関する工事設計図書の保管は、保管しているが約6割を占めますが、保管していないが8.3%となっています。



5) 駐車場について

① 駐車場の有無について

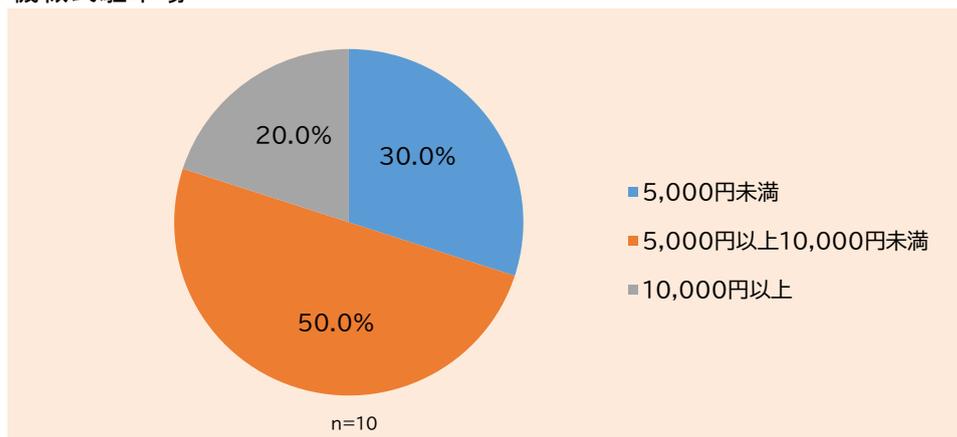
駐車場は、約7割以上があると回答しています。



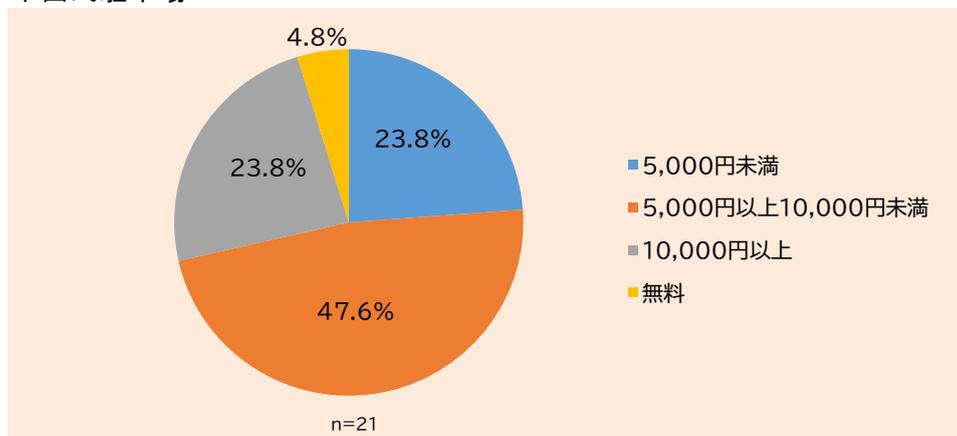
② 駐車場の利用料金について

駐車場の利用料金は、機械式・平面式ともに5,000円以上10,000円未満が約半数で最も多くなっています。

機械式駐車場



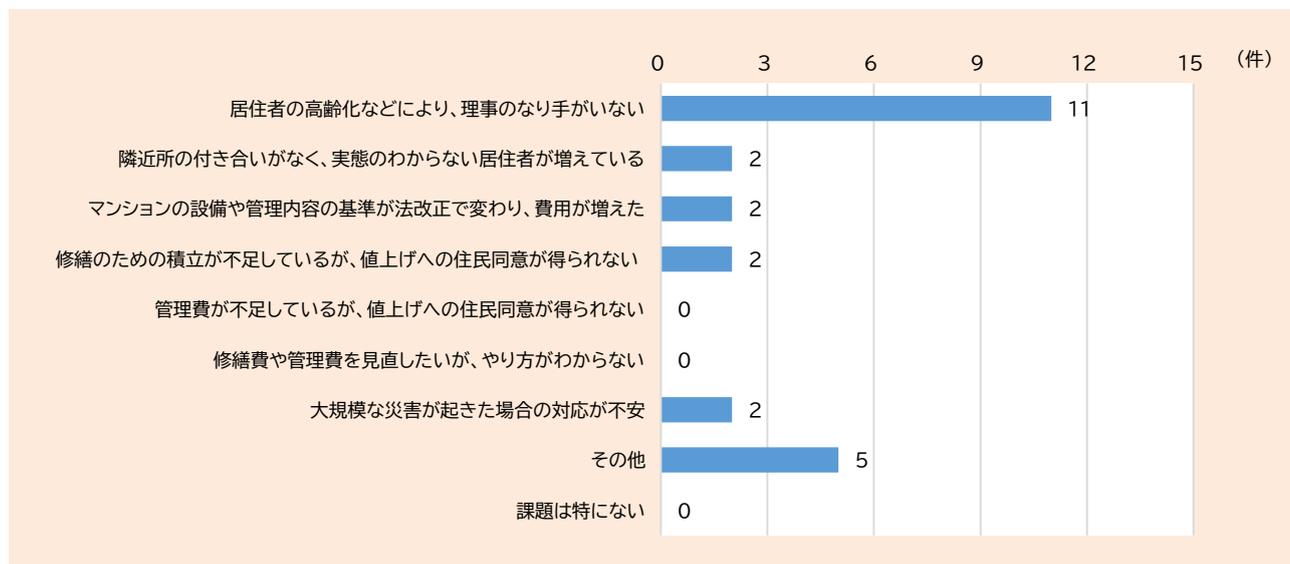
平面式駐車場



6) マンションの管理運営について

① マンションの管理運営で課題になっていること

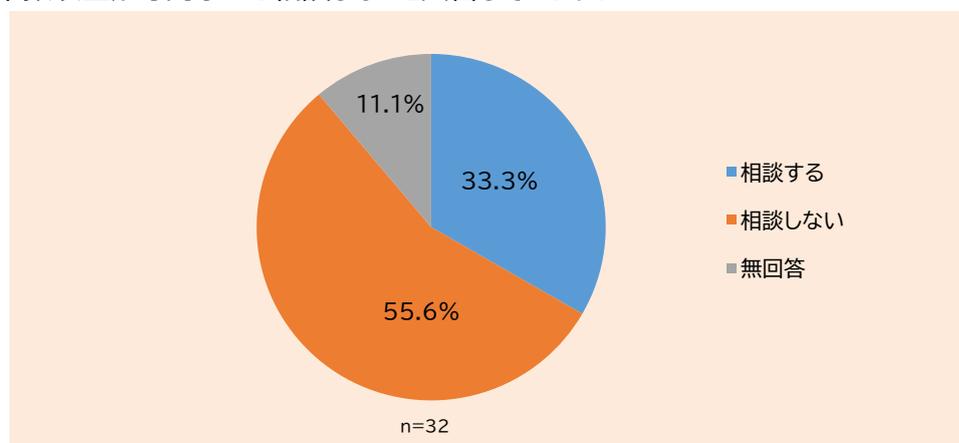
マンションの管理運営で課題になっていることは、居住者の高齢化などにより、理事のなり手がいないが最も多くなっています。



7) マンションの管理運営に関する相談先について

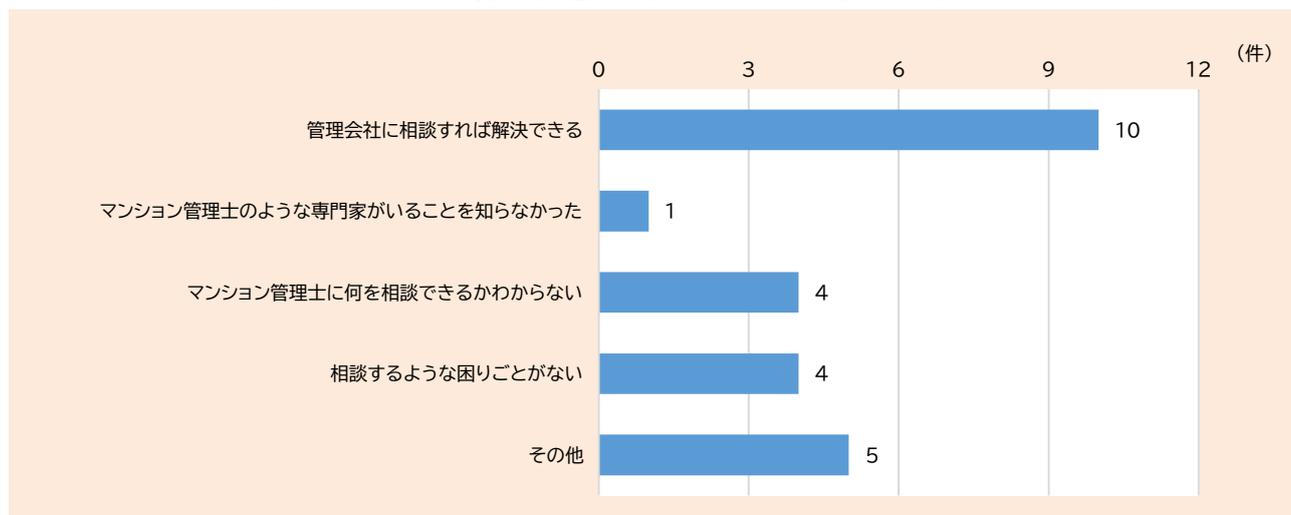
① マンションの管理運営で困った際はマンション管理士のような専門家に相談するか

約半数以上が専門家には相談しないと回答しています。



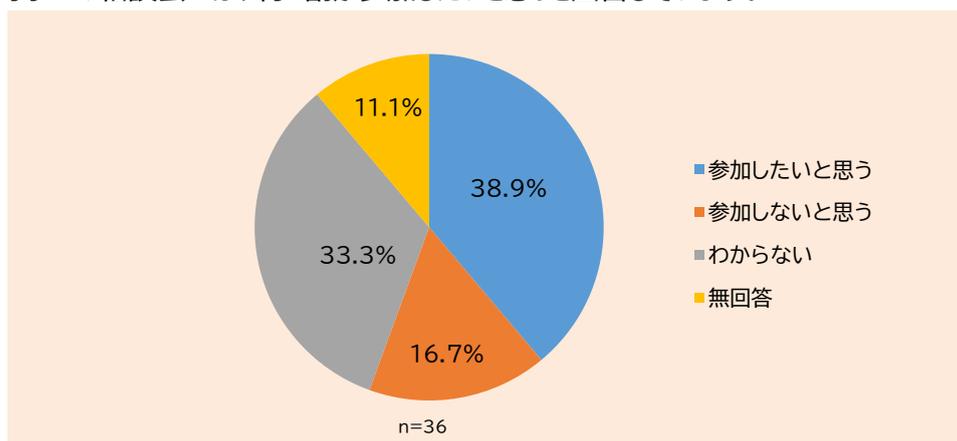
② 専門家に相談しない理由

専門家に相談しない理由は、管理会社に相談すれば解決できるが最も多くなっています。



③ マンションの管理運営に関する専門家の相談会があれば参加したいか

専門家への相談会へは、約4割が参加したいと思うと回答しています。

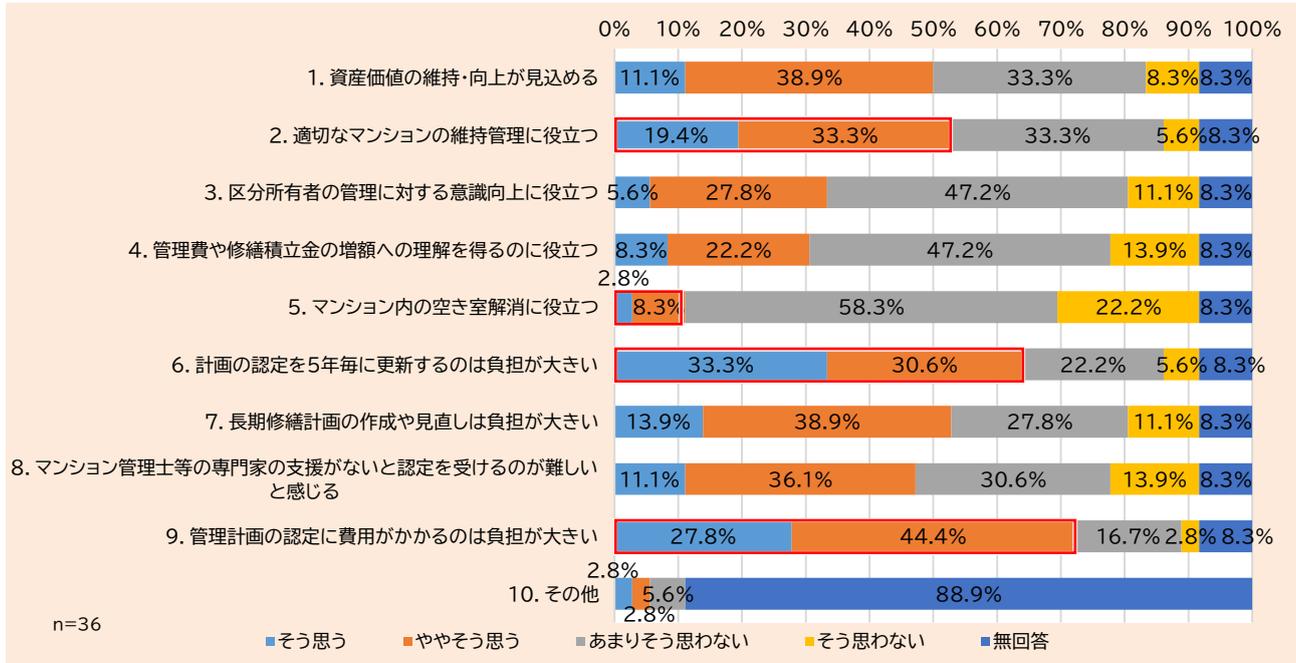


8) マンション管理計画認定制度について

① マンション管理計画を策定して自治体の認定を受けることについて

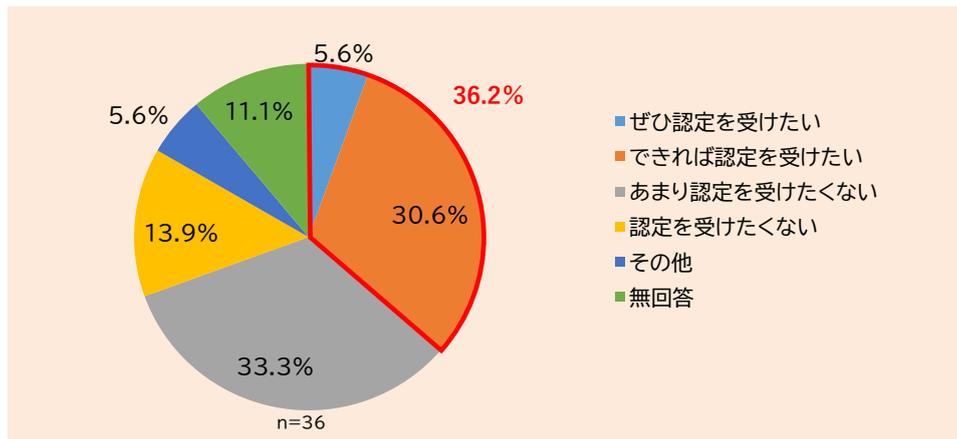
マンション管理計画を策定して自治体の認定を受けることについて、資産価値の維持・向上が見込める、適切なマンションの維持管理に役立つと約半数が回答しています。

一方で、マンション内の空き家解消に役立つとの回答は約1割と少なく、計画の認定を5年毎に更新するのは負担との回答は約6割以上、管理計画の認定に費用がかかるのは負担が大きいとの回答は約7割以上と負担を懸念する回答が多くなっています。



② 管理計画作成して、自治体に計画の認定を受けたいか

管理計画の自治体の認定をぜひ受けたい、できれば受けたいと答えた人は、合わせて36.2%です。



4 策定の経過

(1) 会議スケジュールと主な内容

策定にあたっては、令和2年度に基礎調査を実施し、令和3年度に策定を行いました。

年	月	内容
令和3年	8月	市民意識調査
	9月	関係課への意見照会
	10月	事業者ヒアリング
	11月	有識者ヒアリング
	12月	関係課への意見照会
令和4年	1月	関係課への意見照会
	2月	関係課への意見照会 パブリックコメント

(2) 住生活基本計画策定アドバイザー

専門的な視点からの知見を頂くため、有識者からの助言を依頼しました。

氏名	所属	分野
樋口秀	新潟工科大学教授	都市計画、居住誘導関係
大西宏治	富山大学教授	まちづくり、防災
真野洋介	東京工業大学准教授	建築・住環境、中古住宅（空き家）の活用等

5 用語の解説

行	用語	説明
C	COOL CHOICE (クールチョイス)	2030年度の温室効果ガスの排出量を2013年度比で26%削減する目標達成のために、日本が世界に誇る省エネ・低炭素型の製品・サービス・行動など、温暖化対策に資するあらゆる「賢い選択」を促す国民運動のこと。
L	L S A	Life-Support-Adviserの略で、高齢者向けの公共住宅で、安心して日常生活を送るため、入居者の安否の確認、緊急時の対応、疾病に対する一時的な介護、関係機関との連絡を行う人で、生活指導・相談や日常生活上必要な援助を行う人。
N	N P O	Non-Profit-Organizationの略。営利を目的としない活動のできる市民団体を指し、民間非営利組織などと訳される。「特定非営利活動促進法(NPO法)」に基づき、まちづくりの推進等17分野の活動に該当する活動を行い、同法の要件を満たす団体は、特定非営利活動法人として法人格を取得できるようになった。
P	P D C Aサイクル	Plan(立案・計画)、Do(実施)、Check(検証・評価)、Action(改善・見直し)の頭文字を取ったもの。行政政策や企業の事業評価にあたって計画から見直しまでを一貫して行い、さらにそれを次の計画・事業に活かそうという考え方。
U	U I Jターン	Uターンは地方部から都市部に転出した住民が、再び出生地に戻ることに。Iターンは都市部の住民が自らの出生地と無関係の地方部へ移住すること。Jターンは地方部から都市部に転出した住民が、出生地の周辺市町村に移転すること。
Z	Z E H (ゼッチ)	Net-Zero-Energy-Houseの略。外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備え、再生可能エネルギーにより年間の一次エネルギー消費量が正味ゼロまたはマイナスの住宅。
あ	安心R住宅	耐震性があり、インスペクション(建物状況調査等)が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅のうち、国の関与のもとで事業者団体により「安心R住宅」の標章を付与されたもの。
お	オープンスペース	都市や敷地の中で、建築物などが無い空間のこと。
か	間伐材	育成段階にある森林において樹木の混み具合に応じて育成する樹木の一部を伐採(間引き)し残存木の成長を促進する作業(間伐)により生産された丸太。
	管理組合	分譲マンションの共用部分などを共同で管理するために、区分所有者全員で構成する組織。
き	共同建替え	複数の建物を1つの建物に建替え、建物の不燃化や土地の有効活用、未接道敷地の解消、敷地内空地の確保を図る手法。
	居住誘導区域	都市再生を図るため、居住を誘導すべき区域として立地適正化計画で定められる区域のこと。都市再生特別措置法に基づく。

行	用語	説明
き	居宅介護住宅改修	浴室やトイレに手すりを付ける、段差を解消するスロープを設置するなど、利用者が安心して生活を続けられるように住宅の改修を行うこと
	緊急通報装置	高齢者の急病や災害等の緊急時に迅速に対応するため、ペンダントのボタンを押すことや安否センサーによる自動通報で相談センター、近隣の緊急通報協力員等又は消防署に緊急事態の発生を知らせる装置のこと。
	近居	住居は異なるものの日常的な往来ができる範囲に居住することを指すもの。
け	景観まちづくりアドバイザー派遣制度	市民、事業者及び市が行う景観まちづくり等に対する技術的援助として、景観に関する知識と経験を有する専門家（景観まちづくりアドバイザー）を派遣する制度。
	景観まちづくり推進区域	景観法に基づき、良好な景観の形成に関する計画を定めた景観計画において、重点的に景観の形成を図る必要があるとして指定する区域。
	軽費老人ホーム	低額な料金で、身体機能の低下等により自立した日常生活を営むことに不安があり、家族による援助を受けることが困難な高齢者を入所させ、日常生活上必要な便宜を提供する施設。
	建築協定	建物の中高層化や風紀上好ましくない建物や環境を害する恐れのある建物が建つなどの問題を未然に防ぐとともに、個々の地域の特色を生かした住民のまちづくりに関する要望を土地所有者などが申し合わせて、建築に関する協定を結び、市長の認可を得て公的なものとする制度。
こ	公営住宅	公営住宅法に基づき、地方公共団体が住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸する住宅のこと。
	公共交通沿線居住推進地区	鉄軌道駅から半径 500m以内の区域もしくは、運行頻度の高いバス路線のバス停から半径 300m以内の区域で、用途地域が定められている区域（工業地域および準工業地域を除く）。
	公的賃貸住宅	地方公共団体が供給する公営住宅、公的な機関（住宅供給公社、都市再生機構等）が供給する公社住宅、都市機構（UR）の賃貸住宅、特定優良賃貸住宅などがある。それぞれの住宅で入居できる基準などが定められている。
	コミュニティ	地域社会、共同体、基本社会、社会学や政治学で、共同生活が行われる一定の地域、およびそこに住む人。
	コミュニティビジネス	地域資源を活かしながら地域課題の解決を「ビジネス」の手法で取り組むもの。地域の人材やノウハウ、施設、資金を活用することにより、地域における新たな創業や雇用の創出、働きがい、生きがいを生み出し、地域コミュニティの活性化に寄与することが期待できる。
	コンパクトなまちづくり	市街地の拡大を抑制しながら、様々な機能（「住」・「職」・「学」・「遊」等）を都市の中心部に集積するまちづくりの考え方。
さ	サービス付き高齢者向け住宅	高齢者が安心して暮らせる賃貸住宅として、バリアフリー構造を有し、入居者保護の契約ルールを設け、介護・医療と連携して高齢者を支援するサービスを提供する住宅。安否確認と生活相談サービスが必須で、都道府県、政令市、中核市等による登録が必要。

行	用語	説明
さ	サテライトオフィス	主要オフィスから離れた場所に設ける小規模オフィスのこと。主要オフィスが都市部にある場合は、職住近接型のサテライトオフィスとなり、逆に、主要オフィスが郊外にある場合は、顧客に近いサテライトオフィスとなる。
し	市街地再開発事業	「都市再開発法」に基づき、細分化された敷地を広く統合し、共同建築物に建て替え、あわせて公園、緑地、広場、街路などの公共施設やオープンスペースを確保することによって、防災上安全で快適な都市環境を再生する事業。
	終身建物賃貸借制度	高齢者が賃貸住宅に安定的に居住することができる仕組みとして、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、高齢者の身体機能に対応した段差のない床、トイレ・浴室等の手すり、幅の広い出入口等を備えた良好な居住環境が確保された賃貸住宅のうち、都道府県知事（政令指定都市・中核市の長）の認可を受けた事業者が、借地借家法の特例として、終身にわたって賃貸する契約（終身建物賃貸借契約）を結ぶことが可能となる制度。
	住生活基本計画（全国計画）	「住生活基本法」に基づき、住宅施策全般の目指すべき基本的な方向性を定める計画。
	住宅確保要配慮者	低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯などの住宅の確保に特に配慮を必要とする方々のこと。
	住宅瑕疵担保責任保険制度	新築住宅を供給する事業者に対して、瑕疵の補修等が確実に行われるよう、保険や供託を義務付ける。構造耐力上主要な部分および雨水の浸入を防止する部分の瑕疵に対する10年間の瑕疵担保責任を負う。「住宅瑕疵担保履行法」により定義された。
	住宅完成保証制度	施工業者の倒産などにより工事が中断した場合に、発注者の負担を最小限に抑えるため、住宅保証機構(株)が工事の中断や引継ぎに伴い発生する増高工事費用や前払い金の損失の一定の限度額の範囲内で保証金を支払う制度。
	住宅ストック	ある一時点において存する全ての住宅数のこと。
	住宅性能表示制度	構造の安定、火災時の安全、高齢者等への配慮など、住宅の性能について評価し、住宅取得者に対して住宅の性能に関する情報を提供する仕組み。「住宅の品質確保の促進等に関する法律」により定義された。
	住宅セーフティネット	経済的な危機に陥った場合などに最低限の安全を保障する社会的な制度や対策で、住宅に困窮する世帯に対して講じられる住宅施策をいう。
	重要事項説明制度	売買契約・貸借契約・委託契約に際して重要事項説明書に基づき、契約に関する重要事項を消費者に対し説明する制度。
	省エネ基準	住宅の省エネルギー性を高めるために、断熱や気密、冷暖房に関する基準を定めたもの。断熱性や気密性の目安が基準値として示されている。エネルギーの使用の合理化に関する法律により定義。
シルバーハウジング	高齢者向けの設備を備え、生活協力員を配置した集合住宅。必要に応じてサービスが提供できるよう地域包括支援センター等と連携を行い、過度の依存を招かず、支援を要する時には迅速なサービスに繋ぐサポート体制がある住宅。	

行	用語	説明
す	水源涵養	森林の土壌が降水を貯留し、河川へ流れ込む水の量を平準化して洪水を緩和するとともに、川の流量を安定させる機能や雨水が森林土壌を通過することにより、水質が浄化されることをいう。
せ	生活支援サービス	買物代行や外出支援、病院への送迎、日常の見守りなどのサービスのこと。
	生産年齢人口	労働力の中核をなす 15 歳以上 64 歳以下の人口。
た	脱炭素社会	地球温暖化を防ぐため、二酸化炭素やフロンなどの温暖化の原因の一つと言われる温室効果ガスの人為的な排出量と吸収量との均衡を達成する社会。石油などの化石燃料に過度に頼らず、自然・再生可能エネルギーを活用し、大量生産・大量消費社会から循環型社会へ脱却することを意味する。
	建物状況調査 (インスペクション)	中古住宅の劣化状況や欠陥の有無などを確認し、消費者に正しい資産価値や改修が必要な箇所・経費等の情報を提供するもの。
ち	地域資源	土地、水、自然等の国土資源を地域レベルでとらえ直したものに、人的資源、伝統文化、地域の農林水産物等を加えたものをいう。
	地域児童健全育成事業	公共施設を活用して、子ども達の遊びの場を提供し、異年齢の子どもや地域の大人との関わりを通して、児童の健全な育成を図る。
	地域優良賃貸住宅	高齢者世帯や障害者世帯、子育て世帯など、居住の安定に特に配慮が必要な世帯に対する賃貸住宅の供給促進と拡大を図るため、富山市が認定する賃貸住宅。優良な賃貸住宅への整備補助や家賃の減額に対する助成がある。
	チームとやまし	市民や団体・事業者などが自主的にチームを結成し、「チームとやまし」のメンバーとなって温室効果ガスの削減を目指す、市民総参加のプロジェクト。
	地区計画制度	住民の生活に結びついた地区を単位として、道路・公園などの配置や建築物に関する制限などについて、地区の特性に応じてきめ細かく定めるまちづくりの計画制度。
	長期修繕計画	10 年後、20 年後を見据えて修繕工事を行う時期や内容を定めた計画。将来必要となる修繕費を算出し、修繕積立金の金額を定める基礎となる。国土交通省が標準的な様式を示している。
て	低未利用地	適正な利用が図られるべき土地であるにもかかわらず、長期間に渡り利用されていない「未利用地」と、周辺地域の利用状況に比べて利用の程度（利用頻度、整備水準、管理状況など）が低い「低利用地」の総称。
	鉄軌道	鉄道および軌道（道路上に敷設されているレール）のこと。
	テレワーク	テレワークとは、情報通信技術を活用し、場所や時間を有効に活用できる柔軟な働き方のことを言う。

行	用語	説明
と	特定空家等	空家特措法に基づき、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、又は、著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空き家等
	富山県居住支援協議会	住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供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）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携（住宅セーフティネット法第10条第1項）し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施する団体
	富山県住生活基本計画	「安全で心豊かな住まいと美しいまちを目指して」の基本理念のもと、「豊かな暮らしを育む住まいの形成」、「美しい県土に資する住環境の形成」、「共助・協働による住まい・まちづくり」、「地域住宅産業と住宅市場の活性化」、「居住の安定の確保」の5つの事項を目標として掲げ、これらを実現するための施策などを示している。
	富山市空き家情報バンク	売却・賃貸を希望する所有者からの市内の空き家に関する情報を、市ホームページで公開することにより、空き家の利用を希望する方へ情報提供するシステム。
	富山市立地適正化計画	「都市再生特別措置法」の一部改正（平成26年8月施行）により市町村が策定できることとなった計画で、誰もが利用できる移動手段である公共交通の駅等を中心とした徒歩圏に「居住を誘導するエリア」を定めて人口密度を維持し、コンパクト化を促し、「都市機能を誘導するエリア」「誘導する都市施設」を定めて生活サービス機能等の都市機能を計画的に誘導するための計画。平成31年3月に富山市都市マスタープランの見直しを行ったことから、整合を図るために必要な時点修正を行うとともに、あいの風とやま鉄道「富山駅－東富山駅間」新駅が設置されることに伴い、その駅周辺の区域を居住誘導区域に追加などの変更を行った。
ね	年少人口	14歳以下の人口。
は	バリアフリー	高齢者や障害者が社会生活をおくる上で支障となる段差や仕切りなどの物理的な障壁（バリア）、あるいは人々の意識や制度による障壁などを取り除き、それから解放（フリー）された安全・安心で高齢者や障害者にやさしい生活環境をつくること。
ふ	分譲マンション	民間、旧日本住宅公団や地方住宅供給公社が、住戸毎に分譲した中高層の集合住宅。富山市分譲マンション実態調査では、対象をマンション管理適正化法第2条で「マンション」と定義される建物（2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専用部分のあるもの）としている。
へ	ペレットストーブ	木質ペレットを燃料とするストーブ

行	用語	説明
ほ	放課後児童健全育成事業	保護者が労働等により昼間家庭にいない小学校に就学している児童に対し、授業の終了後に適切な遊び及び生活の場を与えて、その健全な育成を図るもの。
ま	まちなか（都心地区）	東側をしなのめ通り、南側をあざみ通り、西側をけやき通り、北側を北陸新幹線、いたち川、ブルバール、富岩運河環水公園で囲まれる面積約436haの区域。
	マンション管理士	平成12（2000）年に制定された、「マンションの管理の適正化推進に関する法律」によって創設された資格で、専門的知識をもって、管理組合の運営、建物構造上の技術的問題等マンションの管理に関して、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とする。
も	木質ペレット	木材加工時に発生するおが粉等を圧縮成形した燃料であり、形状が一定で取り扱いやすい、エネルギー密度が高い、含水率が低く燃焼しやすい、運搬や貯蔵も容易であるなどの利点がある。
や	家賃債務保証制度	高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯、外国人世帯および解雇等による住居退去者世帯が賃貸住宅に入居する際の家賃債務等を保証し、賃貸住宅への入居を支援する制度。
ゆ	有料老人ホーム	入浴、排泄、食事等の介護、その他日常生活上の世話、機能訓練・療養上の世話を行い、能力に応じて自立した生活を送れるようにサービスを提供する施設。
	ユニバーサルデザイン	年齢、性別、国籍、個人の能力などに関わらず、誰もが利用しやすい製品、建物、環境をデザインすること。従来のバリアフリー（障壁の除去）の考えを含み、全ての人を対象としている。米国ノースカロライナ州立大学のロナルド・メイスらが提唱。
よ	要介護認定者	介護保険制度において、加齢に伴う心身の機能の低下により、日常生活で介護を必要とする状態（要介護状態）であると認定を受けた方。
	養護老人ホーム	環境上の理由及び経済的理由により、居宅において養護を受けることが困難な方が、市町村の措置決定により入所する施設。
	用途地域	都市計画法の地域地区のひとつで、用途の混在を防ぐことを目的に、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもの。
り	立地適正化計画	都市再生特別措置法の改正（平成26年8月）により人口の急激な減少と高齢化を背景として、新たに創設された制度。市町村が立地適正化計画を策定し、居住誘導区域及び都市機能誘導区域等を定めることで、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図り、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」のまちづくりを促進する。
	リフォーム	一般に、新築以外の増築・改築・改装などの総称。リフォームとは本来「改変」・「改善」の意味

編集・発行 富山市活力都市創造部居住対策課 〒930-8510 富山市新桜町7番38号

TEL : 076-443-2112 FAX : 076-431-7670

Eメール : kyoju-01@city.toyama.lg.jp