

「沼津市営住宅の整備・管理に関する実施計画（案）」の市民説明会の開催及びパブリックコメントの実施について

公共施設の適正な配置の実現に向け、今後 10 年間の市営住宅の整備・維持管理に係る計画として、「沼津市営住宅の整備・管理に関する実施計画(案)」を作成したのでお知らせします。

■本計画の概要

目 的

全国的に人口減少や少子高齢化が進行しており、市営住宅の需要が変化していくことが予想されます。本計画は、将来的な需要見通しを踏まえた整備・再編方針に基づき、団地ごと・住棟ごとの事業手法を選定するとともに長寿命化に資する予防保全的な管理や改善及び建替を計画的に推進することを目的としています。

計画内容

計画期間 平成 29 年度～平成 38 年度

各団地・住棟における事業手法の選定（維持管理・改善・建替・用途廃止）

整備・管理の実施方針 ①点検の実施方針 ②計画修繕の実施方針

③改善事業の実施方針 ④建替事業の実施方針

整備事業実施予定 ①改善事業 ②建替事業

※ 概要について別紙資料を参照願います。

■市民説明会について

日時 平成 29 年 8 月 2 日(水) 18 時 30 分～20 時 30 分

場所 沼津市民文化センター2 階大会議室

対象 どなたでも

定員 50 人程度 ※直接会場へどうぞ

■パブリックコメントについて ※現在実施しております

募集期間 平成 29 年 7 月 19 日(水)～8 月 18 日(金)(郵送の場合当日消印有効)

計画(案)の閲覧場所

- ・市ホームページ
- ・市役所(住宅営繕課[6 階]、広報広聴課[2 階])
- ・市内各市民窓口事務所
- ・市立図書館

■今後のスケジュールについて(予定)

パブリックコメントの結果の公表 平成 29 年 8 月末 沼津市ホームページにて

計画の策定 平成 29 年 9 月

沼津市営住宅の整備・管理に関する実施計画(沼津市営住宅等長寿命化計画)(案) 概要

背景と目的： 全国的に人口減少や少子高齢化が急激に進行するため、公共施設の需要が変化していくことが予想されます。そこで「沼津市営住宅等の整備・管理に関する基本方針（平成28年9月）」に基づき、今後10年間の市営住宅の整備・維持管理計画を定め、公共施設の適正な配置を実現していきます。

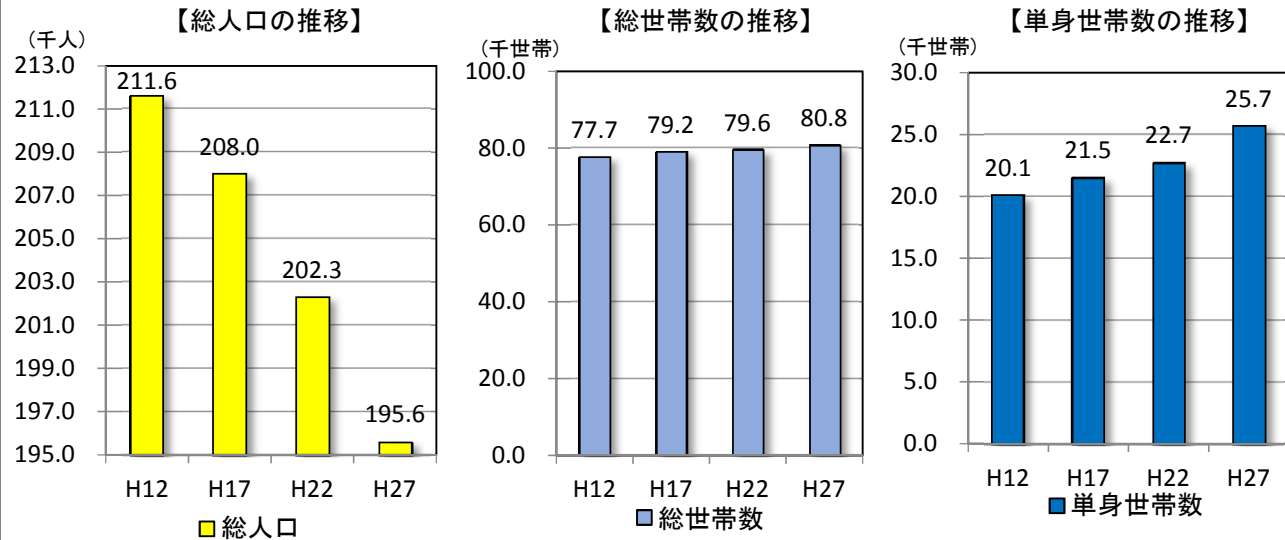
計画の期間： 2017（平成29）年度から2026（平成38）年度までの10年間とします。

計画の対象： 平成29年4月時点で管理する市営住宅（借上型住宅を含む）、改良住宅及びこれらに付帯する共同施設等とします。（25団地・98棟・1,974戸）

市営住宅の役割： 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、生活の安定と社会福祉の増進に寄与します。「住宅セーフティネットの強化」入居要件：所得制限有り、単身入居の場合は60歳以上又は障害者等

1. 本市の人口・世帯数

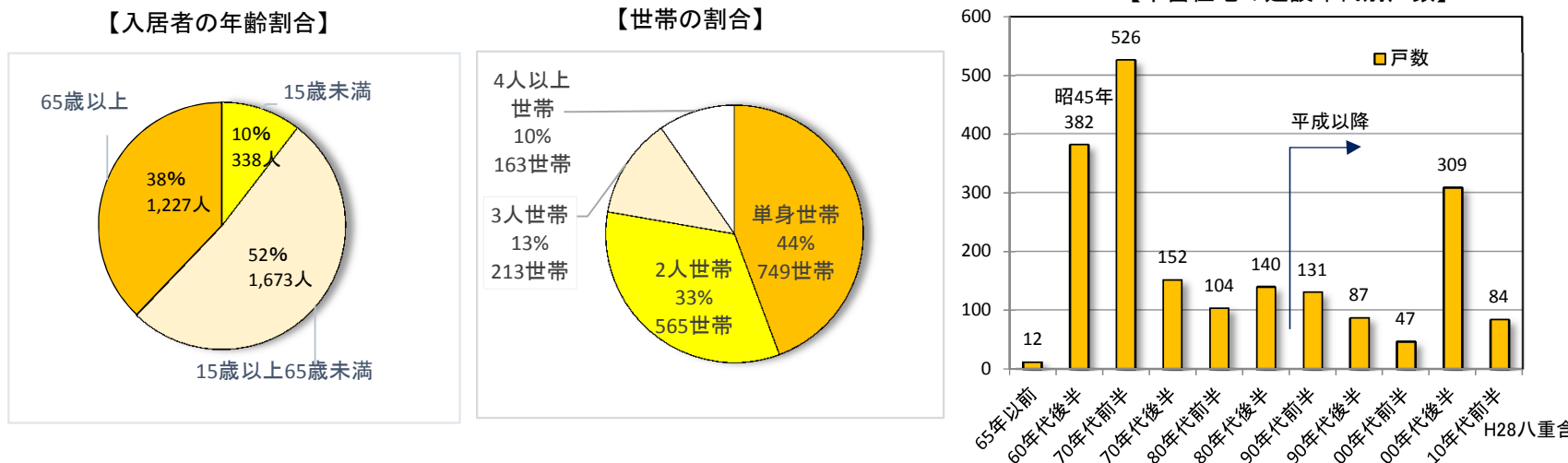
国勢調査の結果によると、市内の総人口は引き続き減少しており、平成27年の人口は195.6千人となっています。一方、単身世帯の増加や世帯分離が進んでおり、平成27年の世帯数は80.8千世帯となっています。



2. 市営住宅の現状

市営住宅の入居者は、平成28年4月現在、3,238人ですが、そのうち1,227人が65歳以上の高齢者であり、高齢化率は38%となっています。また、全入居世帯のうち約44%が単身世帯となっており、現行の長寿命化計画策定時（平成23年4月）との比較でも、高齢化率・単身世帯数共に増加傾向にあります。

施設については、昭和40年代（1960年代後半から1970年代前半）に建設された住宅が、全体の約46%を占めており、築40年～50年を経過しているため、施設の老朽化が進んでいます。



3. 整備・管理の課題と基本方針

本市の社会情勢・住宅事情

【課題】

社会情勢

- ・人口減少
- ・少子高齢化
- ・単身世帯の増加

住宅事情

- ・空家の増加
- ・新設住宅の減少

市営住宅の現状

入居者

- ・高齢化
- ・単身世帯の増加
- ・需要の偏在化

施設

- ・施設の老朽化
- ・居住環境の改善が必要

【市営住宅等の整備・管理に関する方針】

公共マネジメントの視点に立って本市における市営住宅のあり方を再検討し、整備・管理に関する「基本方針」を定めました。

目標管理戸数 現状 1,900戸→1,400戸へ縮減(30年後)

① 市営住宅の整備・再編に関する方針

- 統廃合と管理戸数削減の推進
同一地区内、大規模団地への集約又は再編にあたって用途廃止を行います。
- 民間活力を用いた住宅の整備
集約建替えにおけるPPP/PFIの手法を用いた事業の導入について検討を進めます。
- 誰もが生活しやすい安心・安全な居住環境の構築
団地の整備にあたっては、入居者の安心・安全が確保される施設の整備を進めます。

② 市営住宅の管理・運営に関する方針

- 入居世帯の構成変化に対応した管理方法の導入
入居者の長期化・高齢化に伴って生ずるニーズに対応します。
- 市営住宅の有効活用
施設内に福祉施策と連携した福祉施設の導入を進めます。

計画全体の定期見直し

目標管理戸数等については国勢調査結果等を踏まえて定期的に見直していきます。

4. 整備・管理の基本目標

基本目標

① 適切な供給量・管理戸数

既存ストックの建替や長寿命化、用途廃止等を行い適切な供給量・管理戸数とします。

② 更新期を迎えた住宅の長寿命化

市営住宅の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていきます。

③ 安心・安全の確保

耐久性に劣る老朽化した団地等の効率的な建替や改善を行います。

④ 高齢者等への配慮

建替する住棟はユニバーサルデザインに配慮します。

⑤ 居住環境の向上

給排水設備等の老朽化した住設備について改善を行い、居住環境の向上を図ります。

5. 整備・管理手法の種類

【整備・管理手法の種類】

| | |
|------|--|
| 維持管理 | 予防保全的な管理や改善を計画的に推進します。 |
| 改善 | 修繕工事での対応が困難なものについて行う住棟単位での事業をいいます。 ①居住性向上型、②福祉対応型、③安全性確保型、④長寿命化型の4つがあります。 |
| 建替 | 老朽化等により建替を行います。 |
| 用途廃止 | 老朽化等により市営住宅としての用途を廃止し、解体します。 |

6. 整備・管理の手法

【整備・管理手法選定の方法】

公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

1次判定

- (1) 団地敷地の現在の立地環境等(需要・効率性・立地)を踏まえた管理方針の設定
- (2) 住棟の現在の物理的特性(躯体の安全性・避難の安全性・居住性)による改善の必要性・可能性

2次判定

- (1) ライフサイクルコストの比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の設定
- (2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の設定

3次判定

- (1) 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定
- (2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討
- (3) 計画期間における事業手法の決定

【判定結果】

| | 改善不要 | | 改善が必要 | | 優先的な対応が必要(改善可能) | | 優先的な対応が必要(改善不可能) |
|-------------------------|---------------------------|------|---------------------|------|-------------------|--------------|----------------------|
| | 維持管理 | 用途廃止 | 改善 | 建替 | 優先的な改善 | 優先的な建替 | 優先的な建替 |
| 継続管理する団地 | 今沢A-9~11棟、西井出、大久望、自由ヶ丘、八重 | | 今沢A-1~4棟 原 中尾 | | | | 今沢A-5~8棟 今沢B-1~9棟 |
| 当面管理する団地 (建替を前提としない) | 当面維持管理 | 用途廃止 | 改善し 当面維持管理 | 用途廃止 | 優先的に改善し 当面維持管理 | 優先的な 用途廃止 | 優先的な 用途廃止 |
| | 小林、富岳、松原、原鳥沢、石田 | | 原町中 | | | | 千本 大平 |

7. 整備実施予定一覧

(1) 事業手法別戸数表

定期点検及び日常点検の内容等を踏まえて、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図ります。

| | 1~5年目 | 6~10年目 | 合計 (1~10年目) |
|-------------------|-------|--------|----------------|
| 市営住宅等管理戸数(各期間初年度) | 1974戸 | 1876戸 | 1732戸 |
| 新規整備事業予定戸数 | 0戸 | 0戸 | 0戸 |
| 維持管理予定戸数 | 1672戸 | 1576戸 | 1582戸 |
| うち改善事業予定戸数 | 476戸 | 215戸 | 691戸 |
| 個別改善事業予定戸数 | 476戸 | 215戸 | 691戸 |
| 全面的改善事業予定戸数 | 0戸 | 0戸 | 0戸 |
| 建替事業予定戸数 | | | |
| 除却予定戸数 | 54戸 | 150戸 | 204戸 |
| 整備予定戸数 | - | 60戸 | 60戸 |
| 用途廃止予定戸数 | 98戸 | 0戸 | 98戸 |

(2) 改善事業の実施予定一覧

| 団地名 | 住棟 | 戸 | 改善事業の内容 | | | | | | | | | | | |
|-----|------|----|---------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|---|---|
| | | | H29 | H30 | H31 | H32 | H33 | H34 | H35 | H36 | H37 | H38 | | |
| 中尾 | J-1 | 20 | | | | | | | | ② | | | | |
| | J-2 | 24 | | | | | | | | | | | ② | |
| | J-3 | 16 | | | | | | | | | | | ② | |
| | J-4 | 26 | | | | | | | | | | | | ② |
| | J-5 | 21 | | | | | | | | | | | | ② |
| 原町中 | G-1 | 24 | | | | | | | | ② | | | | |
| | G-2 | 32 | | | | | | | | ② | | | | |
| 今沢 | A-1 | 32 | ① | | | | | | | | | | | |
| | A-2 | 32 | | ① | | | | | | | | | | |
| | A-3 | 24 | | ① | | | | | | | | | | |
| | A-4 | 24 | | | ① | | | | | | | | | |
| 原 | D-1 | 32 | ③ | | | | | | | | | | | |
| | D-2 | 32 | | ③ | | | | | | | | | | |
| | D-3 | 32 | | ③ | | | | | | | | | | |
| | D-4 | 32 | | ③ | | | | | | | | | | |
| | D-5 | 30 | | ③ | | | | | | | | | | |
| | D-6 | 30 | | | ③ | | | | | | | | | |
| | D-7 | 24 | | | ③ | | | | | | | | | |
| | D-8 | 32 | | | ③ | | | | | | | | | |
| | D-9 | 24 | | | | ③ | | | | | | | | |
| | D-10 | 30 | | | | ③ | | | | | | | | |
| | D-11 | 16 | | ④ | | ③ | | | | | | | | |
| | D-12 | 20 | | ④ | | | ③ | | | | | | | |
| | D-13 | 30 | | | ④ | | | ③ | | | | | | |
| | D-14 | 24 | | | ④ | | | | | | | | ③ | |
| | D-15 | 28 | | | | | | | ④ | | | | | ③ |

- 【凡例】
- ① 給排水改修
 - ② 外壁改修
 - ③ 居住改修
外壁改修
 - ④ 防水改修

(3) 建替事業の実施予定一覧

| 団地名 | 住棟 | 戸数 | 構造 | 建設年度 | 建替予定年度 | 建替概要 |
|-----|-------|-----|-----|--------|---------|--|
| 今沢 | B1~B9 | 54 | CB造 | S43~44 | H34~H35 | 建替想定規模: 耐火片廊下型 3階建(EV設置) 60戸程度 |
| | A5~A8 | 150 | RC造 | S45~46 | H38~H39 | 建替想定規模: 耐火片廊下型 7階建(EV設置) 130戸程度 |

(4) 用途廃止の予定一覧

| 団地名 | 住棟 | 戸数 | 構造 | 建設年度 | 用途廃止予定年度 | 備考 |
|-----|----|----|-----|--------|----------|----|
| 大平 | - | 86 | CB造 | S40~42 | H29 | |
| 千本 | - | 12 | CB造 | S30 | H31 | |

8. 整備・管理の実施方針

(1) 計画修繕の実施方針

定期点検及び日常点検の内容等を踏まえて、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図ります。

(2) 改善事業の実施方針

① 居住性向上型

住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性向上を図ります。



(例: エットパス設置)

② 福祉対応型

住戸内、共用部のバリアフリー化を進めます。



(例: 手すり設置)

③ 安全性確保型

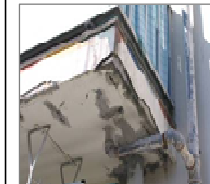
避難設備や避難経路の整備・確保を行います。



(例: 避難階段設置)

④ 長寿命化型

耐久性向上や躯体の経年劣化の軽減のための改善を行います。



(例: 外壁・軒裏改修)

(3) 建替事業の実施方針

① 民間活力の導入

PPP/PFI手法の実施を原則とし、民間のノウハウ及びマンパワーを積極的に活用します。

② 福祉機能との連携

住宅単体の施設とするのではなく、周辺地域において必要な福祉機能を検討した上で、福祉施設等との合築等を検討します。