

第二次富士市営住宅長寿命化計画の概要

第1章 背景・目的

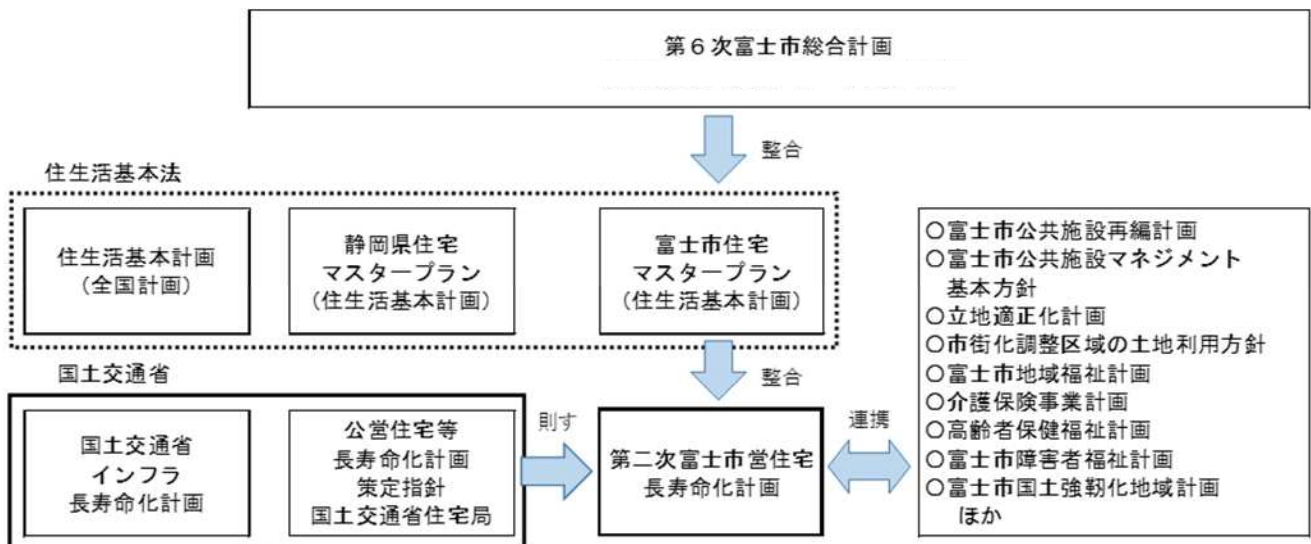
(本編P1)

■背景・目的

本市では、平成21(2009)年度に「富士市営住宅長寿命化計画」を策定し、市営住宅ストックを総合的に活用するための計画として運用してきたところである。近年、市営住宅に関連する諸制度の動向として、国においては、平成28(2016)年には国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」の改定、また、改正「住宅セーフティネット法」が成立し、民間賃貸住宅を活用した新たな住宅セーフティネット制度が創設されるなど、市営住宅等を取り巻く状況は大きく変化している。

これらの状況の変化を踏まえ、本市の人口動向や住宅確保要配慮者の状況を考慮しながら、市営住宅のストックの効率的かつ円滑な更新を図る必要があり、良質なストックを将来世代へ継承していくため、中長期的な管理の見通しをたて、ストックマネジメントの適切な実施を図ると共に事業手法を選定し、予防保全的な管理や改善を計画的に推進することで、ライフサイクルコスト(LCC)の縮減を図ることを目的とする。

■計画の位置づけ



第2章 計画期間

(本編P7)

本計画においては、中長期(20~30年程度)の事業内容、実施時期、各住棟の供用期間を検討した将来の管理状況の見通しを踏まえ、当面の10年間の事業実施計画を作成することとし、計画期間は、令和4(2022)年度から令和13(2031)年度までの10年間とする。

また社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、地域住宅計画の見直し等と連動して概ね5年ごとに定期的に見直しを行うこととする。

■状況把握から見る課題

ハード面の課題

- 既存ストックの建替え時期を一斉に迎え、将来的に過度な財政負担が予測される。
- 既存ストックを一斉に建替えることは、困難なため、長寿命化に資する改善や修繕が必要。

ソフト面の課題

- 入居率の低下、団地・住戸毎の入居率の偏りがある。
- 特定の団地に需要が高く、引き続き、安心して住むことができる住宅の供給が必要。

第4章 長寿命化に関する基本方針

■課題に対応する基本方針

- i 人口減少と地域の状況に対応した管理戸数の設定、団地の集約・再編
- ii ストックを適切に維持管理するための建替・改善事業量の平準化
- iii 老朽化したストックの改善等による、住宅の質の確保
- iv 長寿命化改善によるライフサイクルコストの縮減
- v ストックの状況把握・データ管理に基づく修繕計画の作成
- vi 建替えにおける民間資本の活用、維持管理における委託業者等との連携

第5章 計画対象と事業手法の選定

対 象：富士市営住宅（23 団地 2,175 戸）

事業手法：下記に示す 1 次～3 次判定を踏まえ、団地別・住棟別に事業手法を選定

■団地別・住棟別の事業手法の選定

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：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定
- 2 次判定：1 次判定において事業手法・管理方針の判断を保留した団地・住棟の事業手法の仮設定
- 3 次判定：計画期間内における事業手法の決定

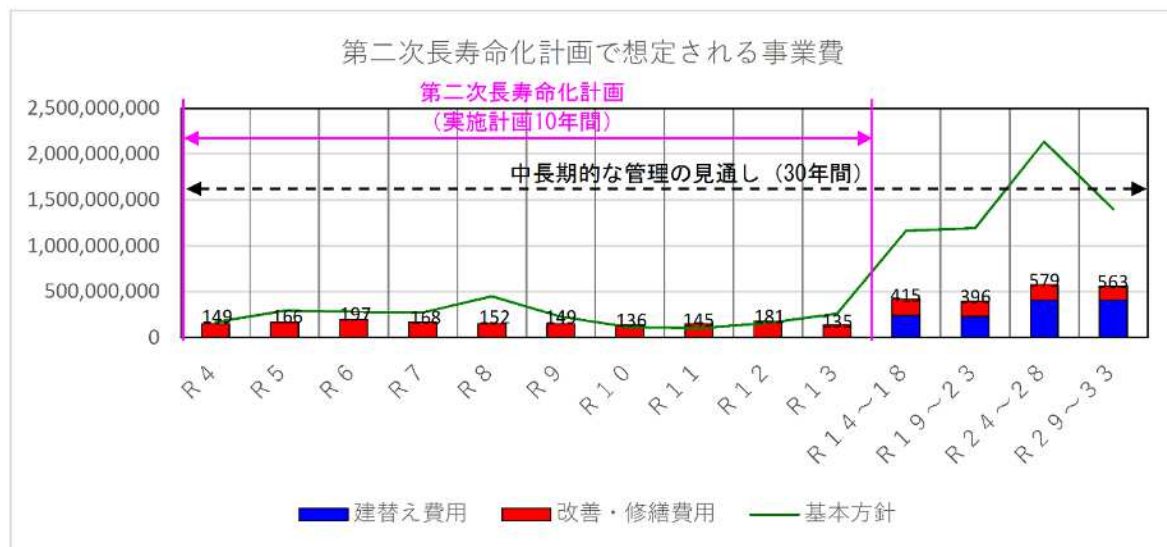
■著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果

【単位：世帯】

収入分位 25%未満 【本来階層】	著しい困窮年収未満の世帯数							
	2015 年	2020 年	2025 年	2030 年	2035 年	2040 年	・・・	2050 年
	5,217	4,964	4,747	4,598	4,556	4,423	・・・	4,180

ストック推計を行った結果、需要の対象となる著しい困窮年収未満の世帯数（推計）は、令和 2（2020）年で 4,964 世帯、令和 32（2050）年で 4,180 世帯と想定され、中長期的（30 年間）な見通しとして、16.5%の世帯数減少率と想定される。（10 年間：5.5%）

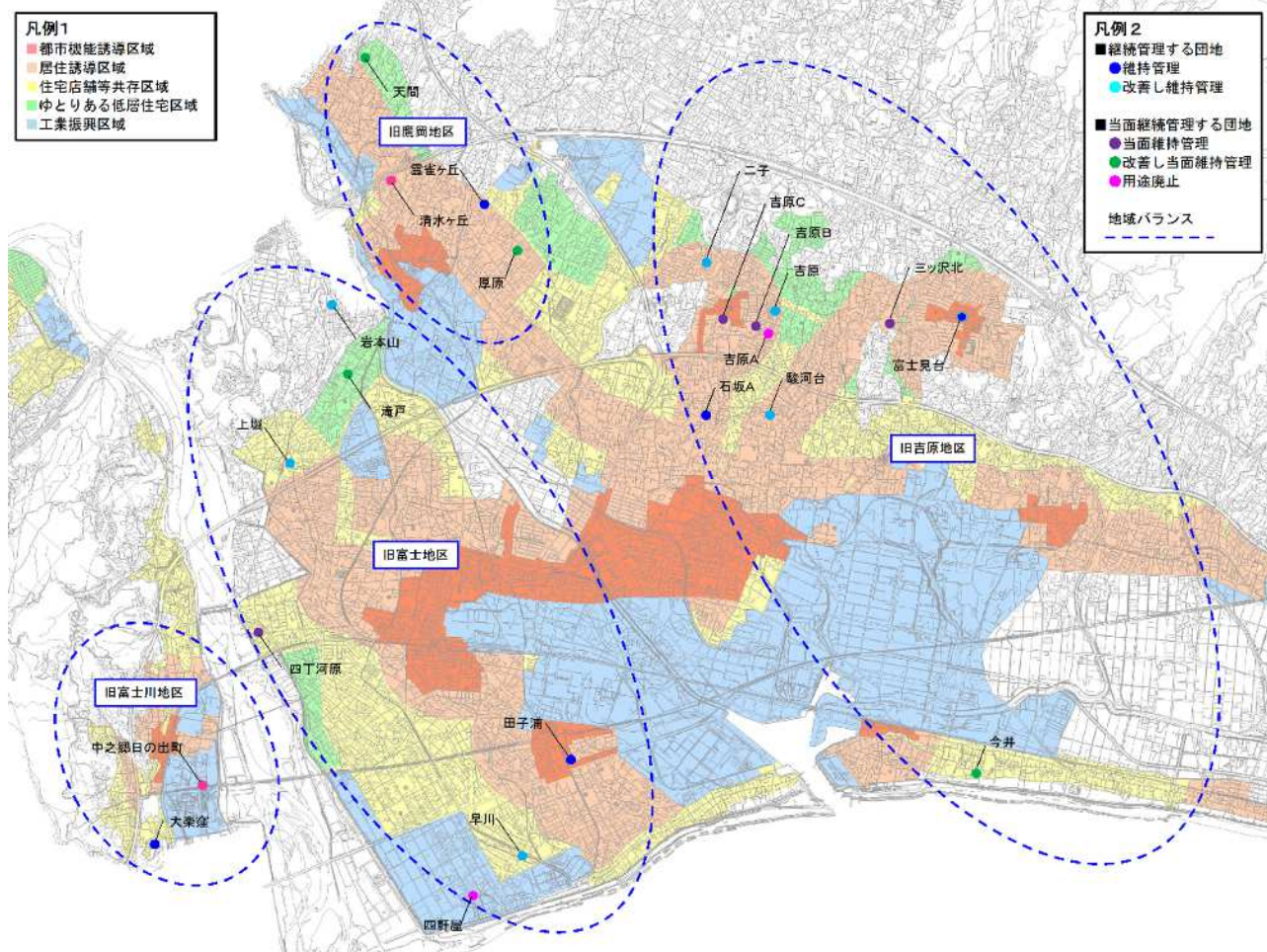
■事業手法の選定内で実施した事業費の平準化と『富士市公共施設マネジメント基本方針』で想定される事業費との比較



事業費については、平成 27 年 4 月策定の富士市公共施設マネジメント基本方針にて、現在の施設を耐用年数経過時に、現在と同じ面積等で更新することを想定しており、部位改修についても、全てを修繕周期毎に改修した場合の試算をしている。

建替事業ではなく、既存ストックの長寿命化に関する事業を主軸に、全ての設備を修繕周期毎工事することは難しいことから、設備の状態を把握し、事業量を考慮しつつ修繕箇所を設定したうえで事業費を算出し比較した。

■市営住宅の位置図 (判定結果 10年実施計画)



■公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

計画期間	1～5年目	6～10年目
公営住宅等管理戸数	2,175 戸	2,151 戸
新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸
維持管理予定戸数	2,151 戸	2,146 戸
計画修繕予定戸数	390 戸	508 戸
改善事業予定戸数	298 戸	140 戸
個別改善事業予定戸数	258 戸	60 戸
全面的改善事業予定戸数	40 戸	80 戸
うちその他戸数	1,463 戸	1,666 戸
建替事業予定戸数	0 戸	0 戸
用途廃止予定戸数	24 戸	5 戸

第6章 点検・計画修繕の実施方針

(本編P59)

■法定点検に準ずる点検

本市において、公営住宅に対する定期点検（法定点検）は、建築基準法上、求められていない状況である。

予防保全の観点から定期的な点検等を行うことが重要であり、全ての住棟において建築基準法第12条の規定に準じた点検を実施していく。

■日常点検

全ての団地を対象に、定期点検のほかに、外観からの目視により容易に確認することが可能な部位等について、日常点検を行う。

修繕・維持管理の的確な実施や、次回の点検に役立てることを目的に、日常点検の結果をデータベース化して記録する。

■計画修繕

次期計画以降の用途廃止、建替えに位置づけられていないストックについては、予防保全的な対応を図るための計画修繕の対象とし修繕を実施する。

修繕周期の延長やLCCの縮減等を図ること等を目的に、外壁・屋上防水の計画修繕や電気設備である幹線や盤の更新（初回）を主としている。

なお、計画修繕の結果は、点検結果と連動した形でデータベース化し、主要な部位・部材の仕様と修繕内容、計画修繕時期等の修繕履歴を管理する。

団地名	住棟番号	修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	
		R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13		
早川団地	A棟											給水施設更新	
早川団地	B棟											給水施設更新	
早川団地	C棟											給水施設更新	
早川団地	D棟	屋上改善 外壁改善 (長寿命化)										給水施設更新	1,281
吉原団地	2号棟								屋上改善 外壁改善 (長寿命化)				750
吉原団地	3号棟											屋上改善 外壁改善 (長寿命化)	922
吉原団地	4号棟									屋上改善 外壁改善 (長寿命化)			758
吉原団地	5号棟		屋上改善 外壁改善 (長寿命化)										1,390
吉原団地	6号棟										屋上改善 外壁改善 (長寿命化)		760
吉原団地	8号棟			屋上改善 外壁改善 (長寿命化)									680
吉原団地	10号棟					屋上改善 外壁改善 (長寿命化)							682
吉原団地	11号棟						屋上改善 外壁改善 (長寿命化)						682
駿河台団地	南棟	E V設置											

第10章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

(本編P75)

■ライフサイクルコスト (LCC) とは

建物の計画・設計・施工から、その建物の維持管理、最終的な解体・廃棄までに要する費用の総額をいいます。

■基本的な考え方

長寿命化型改善事業を実施する住棟を対象としたライフサイクルコスト (LCC) の縮減効果の算出の基本的な考え方は以下のとおりである。

$$1 \text{ 棟の LCC 改善効果} = \text{LCC (計画前)} \text{【1】} - \text{LCC (計画後)} \text{【2】} \quad \text{【単位 千円/棟・年】}$$

$$\text{【1】 LCC (計画前)} = (\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) (\text{※}) / \text{評価期間 (改善非実施)}$$

※：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト

$$\text{【2】 LCC (計画後)} = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) (\text{※}) / \text{評価期間 (改善実施)}$$

※：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業を実施する場合に想定される管理期間 (目標管理期間) に要するコスト