富士市営住宅再編計画―市営住宅の再編・活用に向けた基本方針―概要版（案）

1 計画の目的と位置づけ

【１】背景と目的

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、市営住宅ストックの総合的な活用に向けた計画として運用し、近年は集約化や改善・改修事業を中心に取り組んできました。一方、全戸数の半数以上を占める 1970 年代に供給されたストックが築後 50 年を経過し、近年では、全体の入居率も急激に減少しています。今後は、これらの用途廃止や建替え時期が一斉に到来することで、投資コストの増大や事業を担う人員の確保が懸念されます。また、令和７（2025）年度に改訂した「富士市公共施設マネジメント基本方針」と連携し、需要に応じたストック量の適正化を図りながら、効率的にサービスを供給できる体制を構築することも必要です。

本計画は、約 30 年後を見据えた長期的な視点に立ち、将来の需要に応じた市営住宅ストックの適正化と官民連携による住宅セーフティネットの構築を進めるとともに、団地をエリア単位で捉え、各エリアのまちづくりの動向や地域特性を踏まえた市営住宅の再編方針を示す、今後の市営住宅政策の指針となるものです。

【２】計画の位置づけ

「富士市住宅マスタープラン」が示す市営住宅に関する施策の方向性を踏まえ、公共施設の再編を示した「富士市公共施設マネジメント基本方針」と連携し、**市営住宅ストックの長期的な再編方針を定めたもの**です。また、10 年間の市営住宅の維持管理等を示す「富士市営住宅長寿命化計画」の上位計画として位置づけます。

【３】計画期間

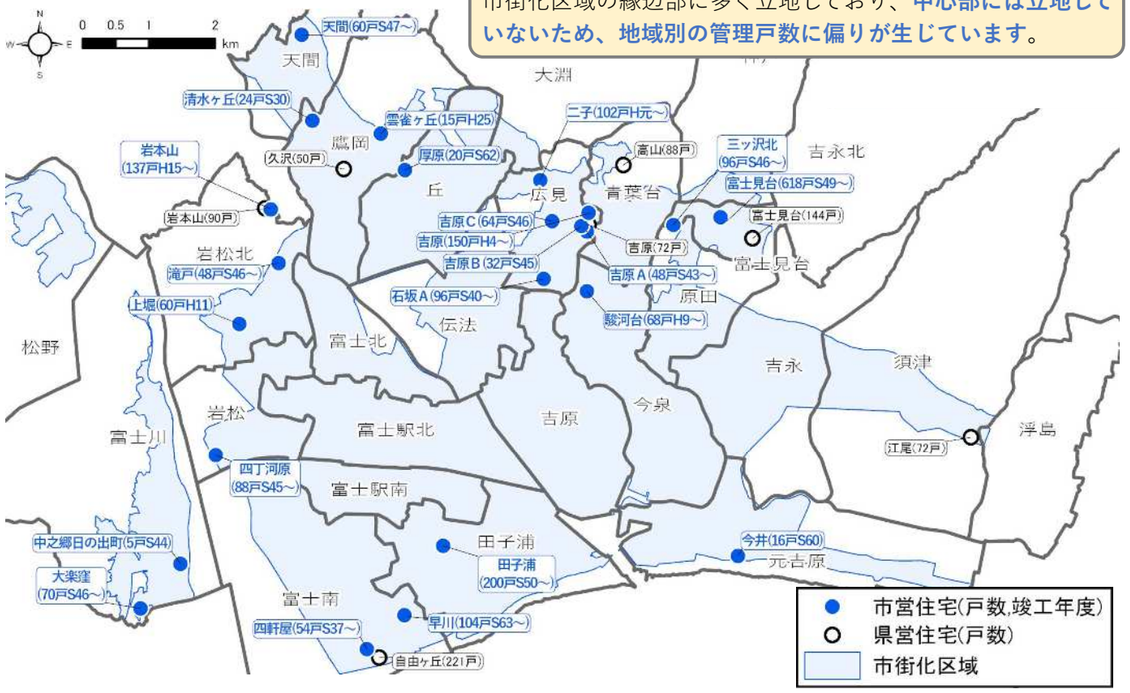
令和 9（2027）年度～令和 38（2056）年度

※社会情勢の変化、事業の進捗状況等を踏まえ、必要に応じて見直しを行うものとします。

2 市営住宅等の現況

【１】立地状況

市街化区域の縁辺部に多く立地しており、**中心部には立地していないため、地域別の管理戸数に偏りが生じています。**

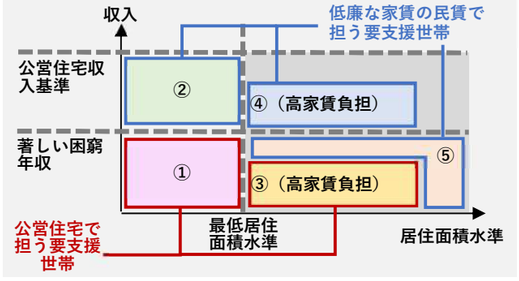


3 必要となる管理戸数の将来推計

【１】要公営住宅支援世帯の将来推計

＜統合版公営住宅供給目標量等設定支援プログラム（国土技術政策総合研究所）＞により、要支援世帯（公営住宅の入居資格を有する世帯）のうち、特に支援を必要とし、公営住宅が受け皿となる**「要公営住宅支援世帯①③」を推計したところ、1,582 世帯**となります。

また、要支援世帯のうち、**低廉な家賃等の民間賃貸住宅で担うことを想定する要支援世帯②④⑤は 3,924 世帯**となります。



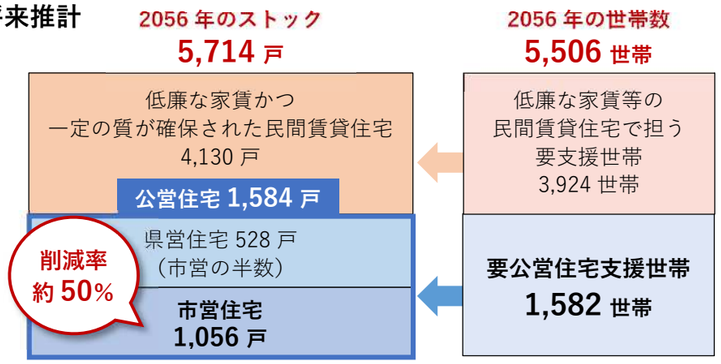
【２】民間賃貸住宅の活用可能性

低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅（S56 年以降建築、最低居住面積水準以上、生活保護の住宅扶助上限未満の家賃の全てを満たす）数は、各種統計情報をもとに推計した結果、計画の目標年である **2056 年には 4,130 戸**になると考えられ、低廉な家賃等の民間賃貸住宅で担う要支援世帯の受け皿になると考えられます。

【３】必要となる目標管理戸数の将来推計

計画の目標年である 2056 年には、耐用年限未満の市営住宅ストックが 2,175 戸から **656 戸に大幅に減少**します。仮に、将来の県営住宅の戸数が市営住宅の半数程度※になることを見込むと、要公営住宅支援世帯（1,582 世帯）の受け皿を確保するには、**約 400 戸の市営住宅の建替えが必要**となります。

※県内の多くの自治体における公営住宅の管理戸数は、市町村：県で概ね２：１となっている

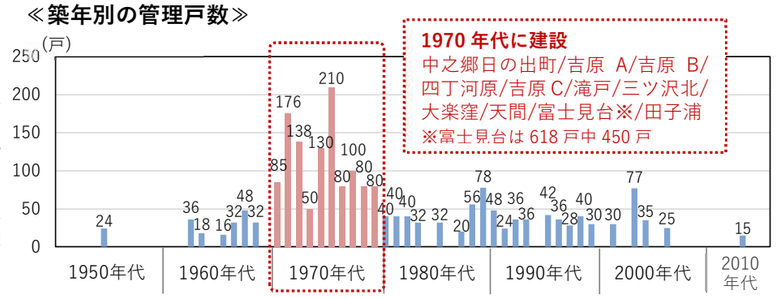


令和 38（2056）年度時点で必要と推計される管理戸数
現在の 2,175 戸から約 50%削減した 1,056 戸（既存ストック 656 戸＋約 400 戸建替え）が必要となります。

【１】建物の状況

1970 年代に建設された 1,129 戸（現在の管理戸数の半数以上）は、**用途廃止や建替え時期が一斉に到来し、投資コストの集中に加え、必要な人員の確保が懸念されます。**そのため、用途廃止・建替えの事業実施時期を平準化させることが必要です。

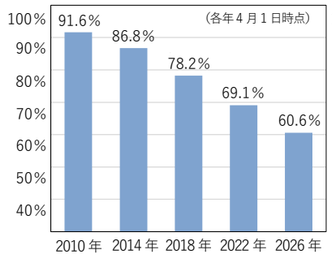
≪築年別の管理戸数≫



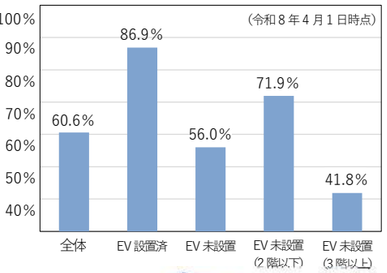
【３】入居状況

市営住宅の入居率は減少傾向ですが、エレベーター（以下、EV と表記）設置住戸や低層階では入居率が高いなど、住戸の利便性によって入居状況に差がみられます。このため、**入居者ニーズに対応した市営住宅ストックの確保とともに、入居率の改善に向けた取組が必要**です。

≪全体入居率の推移≫



≪EV の設置状況や階層による入居率の差≫



4 5 市営住宅の施策課題及び再編に係る基本方針

今後の市営住宅行政において対応を要する施策課題を整理し、以下のとおり基本方針を定めます。

施策課題	基本方針	方策
1 将来需要を踏まえた管理戸数の適正化 2 計画的な用途廃止・建替え事業の実施	**基本方針１：市営住宅の管理戸数を計画的に適正化します** 将来需要を見据え、**令和 38 年度の目標管理戸数を現在の 2,175 戸から約 50%削減した 1,056 戸とします。**用途廃止・建替え時期の集中による投資コストや事業を担う人員の確保の集中を避けるため、計画的に事業を推進し、平準化を図ります。	方策❶ 計画的な用途廃止の実施 方策❷ 計画的な建替え事業の実施
3 地域別の市営住宅管理戸数の偏在 4 官民連携による住宅セーフティネットの構築	**基本方針２：地域ごとの実情を踏まえて市営住宅の再編を進めます** 住宅事情や将来的な住宅需要について地域の実情を踏まえ、集約・再編を検討することが重要です。市営住宅が立地していない中心部においては、民間賃貸住宅を積極的に活用した官民連携による住宅セーフティネットの構築を図ることを検討します。	方策❶ 地域別の再編の推進 方策❷ 官民連携による 住宅セーフティネットの構築
5 入居者ニーズに応える市営住宅ストックの確保と入居率の改善	**基本方針３：入居者ニーズに応じた住宅整備と空き住戸の活用を進めます** 市営住宅の入居率は減少傾向で、潜在的な需要が依然として存在する中、既存ストックが入居者のニーズに十分に対応できていないものと考えられます。 入居率の改善を図るには、住宅の適切な維持・管理にとどまらず、設備水準やバリアフリー対応など、入居者が真に求める居住環境の質的向上に資する住宅ストックの形成を検討します。	方策❶ 入居者ニーズに応える 市営住宅ストックの確保 方策❷ 目的外使用等による 住戸の活用の多様化 方策❸ 市営住宅管理の質の向上
6 市営住宅の跡地等のまちづくりに資する活用	**基本方針４：市営住宅跡地等の資産を地域のまちづくりに活かします** 今後、市営住宅の集約・再編を進める過程において、用途廃止や建替えに伴い、団地跡地や余剰地、用途廃止後の住棟が順次生じることが見込まれます。これらの資産については、地域のまちづくりに資する形で積極的に有効活用します。	方策❶ 建替え余剰地のまちづくりに資する活用推進 方策❷ 用途廃止後の住棟・住戸のまちづくりに資する活用推進

6 計画の進行管理

本計画に示す、目標年度（令和 38（2056）年度）の目標管理戸数である 1,056 戸について、下表に示す 5 年ごとの目標値を目途に用途廃止・建替え事業を実施します。なお、計画の見直しについては、社会情勢や住宅需要の変化、及び事業の進捗状況等を踏まえ、必要に応じて実施します。

【目標管理戸数と用途廃止戸数および建替え戸数】

		R８年度 (2026 年度)	R13 年度 (2031 年度)	R18 年度 (2036 年度)	R23 年度 (2041 年度)	R28 年度 (2046 年度)	R33 年度 (2051 年度)	R38 年度 (2056 年度)
長寿命化計画		第二次前期	第二次後期	第三次前期	第三次後期	第四次前期	第四次後期	第五次前期
用途廃止戸数	期間計	－	166 戸	227 戸	196 戸	296 戸	360 戸	274 戸
	累計	－	166 戸	393 戸	589 戸	885 戸	1,245 戸	1,519 戸
建替戸数	期間計	－	0 戸	80 戸	70 戸	100 戸	50 戸	100 戸
	累計	－	0 戸	80 戸	150 戸	250 戸	300 戸	400 戸
目標管理戸数		**2,175 戸**	**2,009 戸**	**1,862 戸**	**1,736 戸**	**1,540 戸**	**1,230 戸**	**1,056 戸**

■ 団地エリア別の再編の方向性

西部エリア　四丁河原(88)／滝戸(48)／上堀(60)／岩本山(137)

▶再編の方向性
大規模団地である岩本山団地を拠点とし、エリア内集約を実施しながら北西部エリアと統合を目指す

北西部エリア　清水ヶ丘(24)／天間(60)／厚原(20)／雲雀ヶ丘(15)

▶再編の方向性
既存の市営住宅が少ないため、県営住宅や民間賃貸住宅を活用し、エリア内集約を実施しながら西部エリアと統合を目指す

北部エリア　石坂Ａ（96）／吉原 A(48)／吉原 B(32)／吉原 C(64)／三ッ沢北(96)／富士見台(618)　二子(102)／吉原(150)／駿河台(68)

▶再編の方向性
最大規模の市営住宅ストックや利便性のよい立地環境を生かしながら、エリア内集約を進めるとともに建替え事業を実施



南部エリア　大楽窪(70)／中之郷日の出町(5)／田子浦(200)／早川(104)　／四軒屋(54)

▶再編の方向性
エリア内の市営住宅の多くが耐用年限を迎えるが、将来の予測人口が多く、今後も一定の需要が見込める。エリア内集約とあわせ、建替え事業を実施

東部エリア　今井(16)

▶再編の方向性
将来的な需要が低いことから、入居者と十分な対話を積み重ねながら、エリア内の県営住宅及びエリア外の市営住宅への移転・集約を目指す

既存入居者の移転を行う際は、個々の事情や意向等を十分に尊重した上で、円滑な移転を進めます。
30 年間の人口動向を見据え、必要な住戸数を十分に確保し、管理戸数の約 50%削減を目指します。