

瑞浪市市営住宅長寿命化計画（改定版） 概要版

1. 目的及び位置付け

(1) 背景と計画改定の理由

住生活基本計画の制定（平成18年（2006年）6月）を受け、公営住宅等の分野については、厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅等の効率のかつ円滑な更新を行い、公営住宅等の需要に的確に対応することが求められた。

これを受け、本市では平成25年（2013年）3月に「瑞浪市市営住宅長寿命化計画」を策定し、この計画に基づきライフサイクルコストの縮減に向け、修繕・改善等を実施してきた。

この度は、計画策定から一定期間が経過したこと、更には公営住宅に関する国、県の計画が改定されたことを受け、新たに計画を見直すこととなった。

(2) 現行計画との主な変更箇所

	現行計画	改定計画
計画策定の視点	目標期間である10年後を見据えた方針とする	目標期間は10年後であり、長期（30年後）を見据えた方針とする
必要とされる市営住宅数	10年間で必要とされる市営住宅の数	目標期間（10年後）及び長期（30年後）において必要とされる市営住宅の数
整備の基本方針	耐用年数が超過しても、安全性が確保されたものは、適正な維持管理を行い継続的に活用する	耐用年数が超過したものは計画的に用途廃止とし、市営住宅の集約建替や民間賃貸住宅等の活用などにより対応する

(3) 計画期間

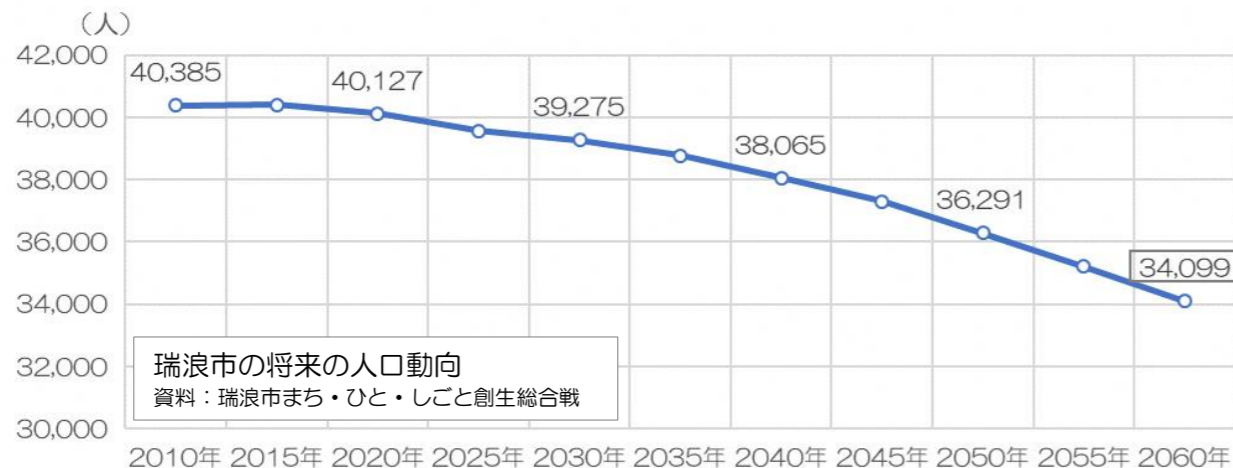
平成25年度（2013年度）～平成34年度（2022年度）：10年間

(4) 計画の対象

市営住宅10団地、100棟、458戸とする。

2. 瑞浪市の住宅概況

- 将来人口は、平成72年（2060年）に3万4千人程度を確保することが目標
- 住宅総数に占める賃貸用住宅ストックの割合は、26.6%（4,330戸）
- 賃貸用住宅ストックの空家率は23.3%（共に平成25年度（2013年度））



3. 市営住宅の現状＜管理戸数 458 戸＞

(1) 構造別管理戸数

- 簡平が207戸、45.2%と最も多い状況

構造	簡平	簡二	中耐	木造	合計
管理戸数	207戸	148戸	92戸	11戸	458戸
	45.2%	32.3%	20.1%	2.4%	100.0%

簡平：簡易耐火構造平家建て（主要構造部が簡易耐火構造である一階建て住宅）

簡二：簡易耐火構造二階建て（主要構造部が簡易耐火構造である二階建て住宅）

中耐：中層耐火構造（主要構造部が耐火構造である中層（ここでは3、4階）建築物）

(2) 入居状況

- 空家は40戸（募集停止138戸を除く。）であり、空家率は12.5%
- 平成26～28年度（2014～2016年度）の応募倍率は1.0以下
- 世帯人員は、1人が145戸、46.3%と最も多い状況
- 世帯主の年齢は、60歳以上が半数以上を占める

① 市営住宅の入居率

総戸数	募集停止	入居可能戸数	入居戸数	政策住戸※	空家	空家率
458戸	138戸	320戸	313戸	6戸	40戸	12.5%

※ 募集停止団地の移住用のストックとして確保した住戸

② 募集及び応募状況

平成26年度（2014年度）			平成27年度（2015年度）			平成28年度（2016年度）		
募集戸数	応募戸数	応募倍率	募集戸数	応募戸数	応募倍率	募集戸数	応募戸数	応募倍率
111戸	19戸	0.2	55戸	21戸	0.4	10戸	10戸	1.0

③ 入居者の世帯人員状況

1人	145戸	(46.3%)
2人	87戸	(27.8%)
3人	39戸	(12.5%)
4人	32戸	(10.2%)
5人以上	10戸	(3.2%)
総計	313戸	(100%)

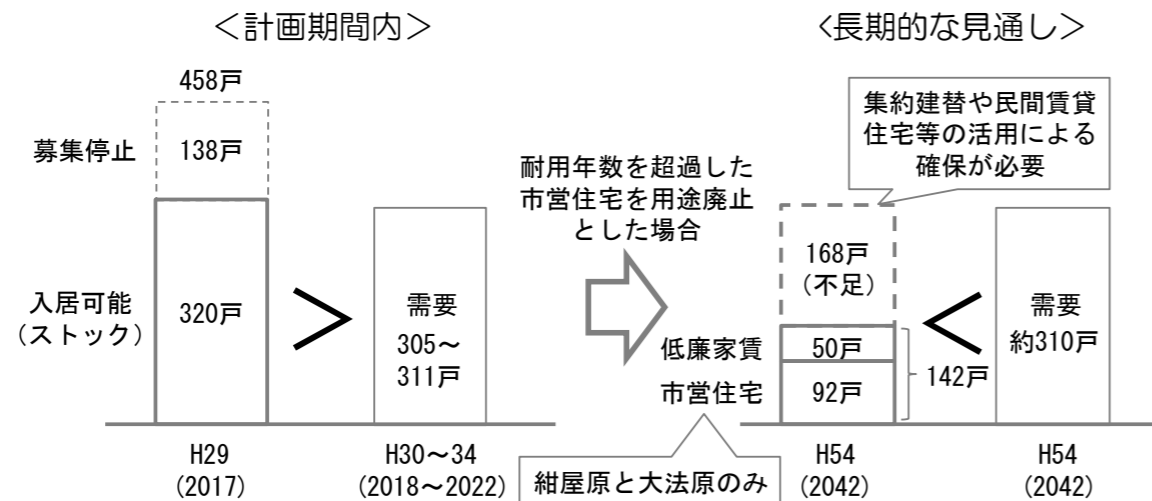
④ 入居者の世帯主年齢の状況

20～29歳	4戸	(1.3%)
30～39歳	18戸	(5.8%)
40～49歳	46戸	(14.7%)
50～59歳	46戸	(14.7%)
60歳以上	199戸	(63.6%)
総計	313戸	(100%)



4. 必要とされる市営住宅数

- 著しい困窮年収未済世帯※1の総数は、人口減少等により、今後は減少を続けるものと予測される。(平成27年(2015年) 313戸 → 平成52年(2040年) 306戸)
- 需要推計から市営住宅の目標管理戸数は、平成30年(2018年)～34年(2022年)にかけて、305～311戸の推計であり、対応可能である。
- 耐用年数超過の市営住宅を用途廃止にした場合、平成54年(2042年)には、168戸不足となるが、市営住宅の集約建替や民間賃貸住宅等の活用などによる供給を目指す。



5. 基本方針

(1) 市営住宅整備の基本方針

計画的な市営住宅の整備・廃止	<ul style="list-style-type: none"> 住宅に困窮する市民に対する住宅を確保する。 安全性が確保できない住棟は、計画的に用途廃止とする。 十分な供給ができない場合は、市営住宅の集約建替や民間賃貸住宅等の活用などにより対応する。 活用継続する住宅へは、維持管理・改善等を実施する。
入居者のタイプ等に対応した住宅の提供	<ul style="list-style-type: none"> 若いファミリー層が定住や転入しやすい環境づくりに努める。 高齢者世帯や障がい者世帯などが安心して住み続けられる住宅の供給に努める。
居住者が主体となった適正な市営住宅の管理の推進	<ul style="list-style-type: none"> 入居の適正化、管理の適正化、運営の効率化を図る。

(2) ストック状況の把握(定期点検及び日常点検)・修繕の実施・データ管理に関する方針

- 既存ストックの定期的かつ、日常的な保守点検により、状態の把握を行い、適切な維持管理を実施する。
- 住棟単位の修繕履歴データを整理し、修繕履歴に基づいた修繕を実施する。

(3) ストックの改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

- 予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施する。
- 修繕周期の延長によるライフサイクルコストの縮減を図る。
- 建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぎ、効率的な修繕又は改善工事の実施につなげる。
- 間取りや設備等に対して適切な改善を行い、機能的な長寿命化を図る。

6. 各団地の判定結果

(1) 活用手法の選定及び判定の考え方

判定	対象	判定の考え方
1次	すべての団地、住棟	団地の立地環境等の社会的特性と建物の物理的特性による改善の必要性・可能性
2次	1次判定で事業手法・管理方針の判断を留保した団地、住棟	ライフサイクルコストの比較や将来のストック量の状況
3次	すべての団地、住棟	集約・再編等の可能性、事業実施時期の調整検討、長期的な管理の見通しを踏まえ、計画期間における事業手法を決定する。

(2) 活用手法別戸数

	該当する団地	計画期間内	長期的な見通し
必要管理戸数		305～311戸	310戸
維持管理予定戸数		320戸	92戸
うち計画修繕対応戸数	日吉団地	10戸	0戸
うち個別改善事業予定戸数	竜吟団地 A・B・D～F棟、下山田団地 B・C・E・G～L棟、名滝団地	218戸	92戸
	紺屋原団地、大法原団地	92戸	
建替(集約)		-	218戸
民間賃貸住宅等の活用		-	
用途廃止予定戸数	小里団地、浄円団地、鶴城団地、竜吟団地 C棟、公文垣内団地、下山田団地 A・D・F棟	138戸	366戸

7. 点検の実施方針

- 建築基準法に基づく定期点検を継続して実施するとともに、「メンテナンスサイクル」を構築する。対象外の施設においても、建物の現状把握に努める。
- 不具合等がある場合は、建物の安全性を確保する。住戸内部は、居住者の入退去時等に点検を行う。
- 点検結果は記録し、修繕・維持管理の実施や次回の点検・診断に活用していく。

8. 計画修繕の実施方針

- 定期点検や日常点検の結果を踏まえ、優先的に実施すべき修繕内容を精査し、予防保全が必要な部位について優先的に修繕を行い、先送りが可能なものについては、他の修繕の必要性等を勘案しながら柔軟に対応する。

9. 改善事業の実施方針

- 【安全性確保型】落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行う。
- 【長寿命化型】外壁塗装等、予防保全的な改善を行う。
- 【福祉対応型】高齢者等が安全・安心して居住できるよう、バリアフリー化を進める。
- 【居住性向上型】老朽箇所の改善及び住戸住棟設備の機能向上を図り、居住性を向上させ