

第2期瑞浪市市営住宅長寿命化計画概要版

1. 目的及び位置付け

(1) 背景と計画策定の理由

国の住生活基本計画の制定（平成18年（2006年）6月）を受け、公営住宅等の効率的かつ円滑な更新による公営住宅等の需要への的確な対応のため、本市は平成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、10年の計画期間満了に伴い、引き続き市営住宅ストックの効率的な更新やコスト縮減、長寿命化を図るため、現行計画の実施状況を踏まえ、第2期計画を策定した。

(2) 主な変更及び策定方針

項目	前計画	第2期計画
計画策定の視点	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。	計画期間は10年であり、中長期（20年後）を見据えた方針とする。
必要とされる市営住宅戸数	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戸数	人口減少や市営住宅の応募倍率を踏まえ、必要とされる市営住宅の戸数を改めた。
整備の基本方針	耐用年数が経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。	前計画の方針を踏襲する。

(3) 計画期間

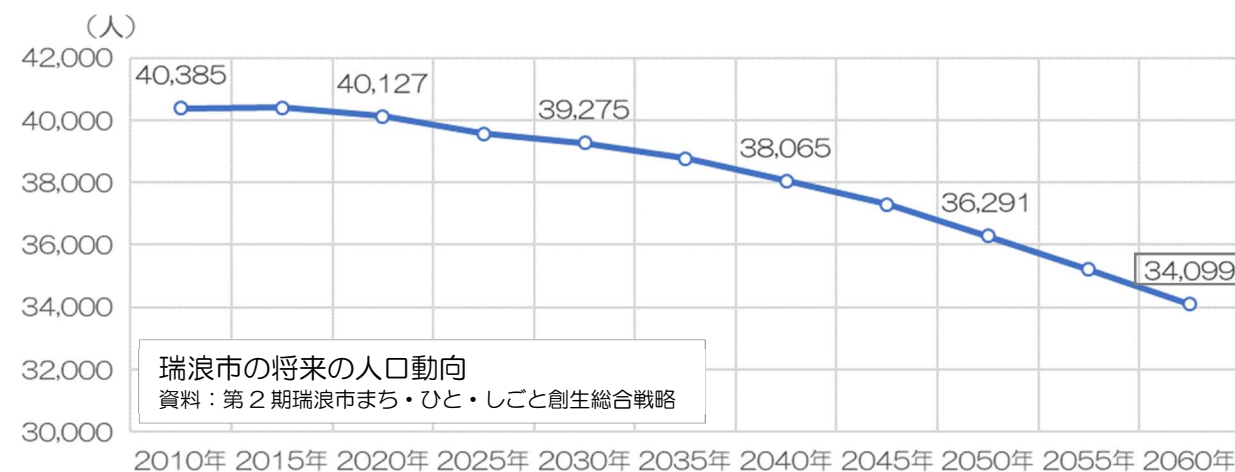
令和5年度（2023年度）～令和14年度（2032年度）：10年間

(4) 計画の対象

市営住宅9団地、78棟、384戸とする。

2. 瑞浪市の住宅概況

- ・将来人口は、令和42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、27.3%（4,530戸）※
- ・賃貸用住宅ストックの空家率は25.8%※（※平成30年（2018年）住宅・土地統計調査）



3. 市営住宅の現状＜管理戸数 384 戸＞

(1) 耐用年数・建設年度別管理戸数

- ・昭和50年度以前に建設され、耐用年数を超過した住戸が7割以上を占めている

構造 (耐用年数)	昭和 40 年度以前	昭和 41～ 50 年度	昭和 51～ 60 年度	昭和 61～ 平成 7 年度	平成 8 年度以降	合 計
木造・簡平 (30年)	44 戸	100 戸	0 戸	0 戸	0 戸	144 戸
簡二 (45年)	0 戸	130 戸	18 戸	0 戸	0 戸	148 戸
中耐 (70年)	0 戸	0 戸	0 戸	44 戸	48 戸	92 戸
合 計	44 戸 (11.4%)	230 戸 (59.9%)	18 戸 (4.7%)	44 戸 (11.5%)	48 戸 (12.5%)	384 戸 (100%)

耐用年数：国土交通大臣の定める期間として、建設省告示（平成8年）で示された年数
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

- ・入居戸数は196戸であり、入居率は71.5%
- ・応募倍率は、令和2年度以降については1.0以下と減少傾向となっている
- ・世帯人員は、1人が112戸、46.9%と最も多い状況
- ・世帯主の年齢は、60歳以上が7割以上を占めている
- ・空家は78戸（募集停止110戸を除く。）であり、空家率は28.5%

① 市営住宅の入居率

総戸数 (A)	募集停止 (B)	入居可能戸数 (A-B)	うち入居 (C)	入居率 (C/ A-B)	うち空家 (D)	空家率 (D/ A-B)
384 戸	110 戸	274 戸	196 戸	71.5%	78 戸	28.5%

② 募集及び応募状況

令和元年度（2019 年度）			令和2年度（2020 年度）			令和3年度（2021 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
12 戸	15 戸	1.3	11 戸	8 戸	0.7	25 戸	8 戸	0.3

③ 入居者の世帯人員状況

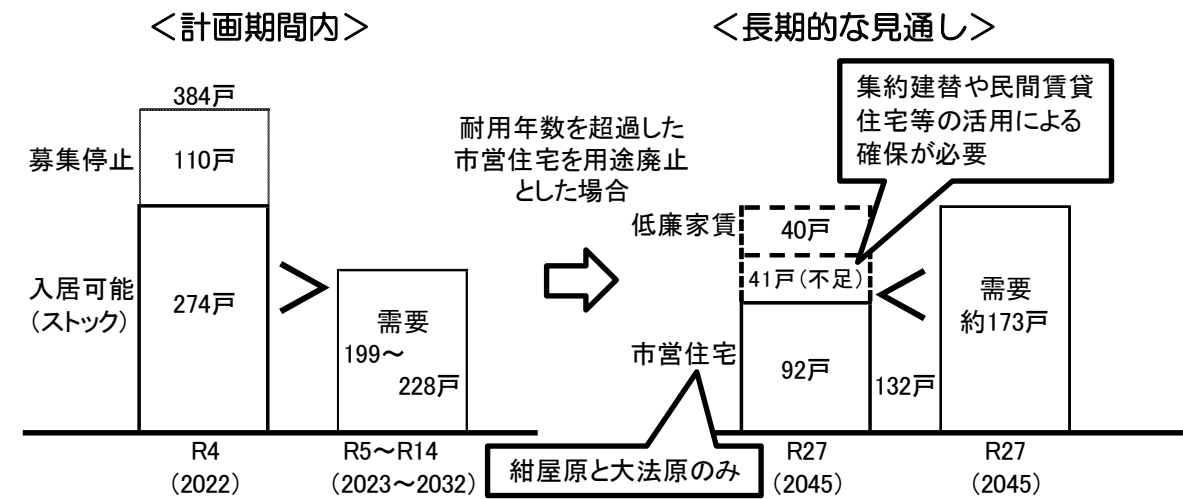
1 人	112 戸	(46.9%)
2 人	84 戸	(35.1%)
3 人	28 戸	(11.7%)
4 人	12 戸	(5.0%)
5 人以上	3 戸	(1.3%)
総 計	239 戸	(100%)

④ 入居者の世帯主年齢の状況

20～29 歳	2 戸	(0.8%)
30～39 歳	5 戸	(2.1%)
40～49 歳	19 戸	(7.9%)
50～59 歳	43 戸	(18.0%)
60 歳以上	170 戸	(71.2%)
総 計	239 戸	(100%)

4. 必要とされる市営住宅数

- ・著しい困窮年収未満世帯の総数は、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。（令和7年（2025年） 228戸 → 令和27年（2045年） 173戸）
- ・需要推計から市営住宅の目標管理戸数は、令和5年（2023年）～令和14年（2032年）にかけて、199～228戸の推計であり、ストック住宅274戸で対応することができる。
- ・耐用年数超過の市営住宅を用途廃止にした場合、令和27（2045年）には、41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	・住宅に困窮する市民に対する住宅を確保する。 ・活用継続する住宅へは、引き続き維持管理・改善等を実施する。 ・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。
入居者のタイプ等に対応した住宅の提供	・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。 ・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。
公平かつ適正な市営住宅の管理の推進	・家賃滞納者への取り組みを強化し、収納率向上を図る。 ・収入超過者の退去を促し、高額所得者に対する明渡し請求を実施する。 ・入居者同士の快適な生活のため、共同生活意識の啓発に努める。 ・長期的には、民間賃貸住宅等の活用による効率化を図る。

（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		199～228戸	180戸
維持管理予定戸数		274戸	92戸
うち計画修繕対応戸数		0戸	0戸
うち個別改善事業予定戸数	下山田団地、名滝団地	182戸	92戸
	紺屋原団地、大法原団地	92戸	
建替（集約）		—	88戸
民間賃貸住宅等の活用		—	
用途廃止予定戸数	小里団地、鶴城団地、竜吟団地、公文垣内団地、日吉団地	110戸	292戸

7. 点検の実施方針

- ・日常的な保守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」を構築し、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

- ・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修繕を行う。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、加齢や運動機能の低下等に配慮した改善を行う。
- 【居住性向上型】 老朽箇所の改善及び住戸設備の機能向上を図り、居住性を向上させる。