

瑞浪市公共施設等総合管理計画

個別施設計画

【市営住宅】

⑭市営住宅

(第1期第5版)

令和6年3月

瑞浪市建設部都市計画課

目 次

1. 計画の策定について	1
（1）計画策定の趣旨	1
（2）計画の位置づけ	1
（3）対象施設	1
（4）計画期間	2
2. 現状と課題について	2
（1）個別施設の状態等	2
（2）個別施設の改修内容	4
（3）個別施設の課題	4
3. 計画策定方針について	4
（1）基本方針	4
（2）対策の優先順位の考え方	5
4. 具体的な取組内容について	5
（1）対策内容と実施時期	5
（2）対策費用と今後の方向性・スケジュール	6

改訂履歴

初版	平成30年2月
第2版	令和3年3月
第3版	令和4年3月
第4版	令和5年5月
第5版	令和6年3月

1. 計画の策定について

(1) 計画策定の趣旨

瑞浪市の市営住宅は、昭和33年（1958年）から、住宅に困窮する低所得者に対して良質な住宅を供給すること目的に建設されてきました。令和5年（2023年）4月1日時点において、本市は、市営住宅ストック384戸を有しています。これらの市営住宅のうち、昭和30～40年代にかけて大量に供給された住宅が耐用年数を超過してきています。しかし、住宅すべての建替を行っていくことは、コストの観点から不可能であり、良質なストックとして活用可能なものは、耐用年数を限度に活用していくことから、中長期的な計画を策定する必要があります。

この個別施設計画においては、市営住宅の状況や居住ニーズ等を踏まえ、住棟ごとに、改修等による整備もしくは廃止・除却するなどの方向性を定め、効率的に事業を実施することにより、良質なストックを効果的に活用するための基本的な方針と活用計画を策定します。

なお、平成25年（2013年）に策定した「瑞浪市市営住宅長寿命化計画」の計画期間10年が満了したことに伴い、令和5年度（2023年度）から令和14年度（2032年度）の10年間を計画期間とする「第2期瑞浪市市営住宅長寿命化計画」を策定しました。この計画に合わせて、本計画も変更しています。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、「瑞浪市公共施設等総合管理計画」の個別施設計画として位置づけています。

(3) 対象施設

本計画の対象施設は、平成26年度（2014年度）に整備した固定資産台帳による瑞浪市の市営住宅で10団地でしたが、平成31年度（2019年度）に浄円団地を解体したため、9団地となります。

対象とする市営住宅

中分類	小分類	施設数	施設名称
市営住宅施設	市営住宅等	9	小里団地 浄円団地（H30,R1 除却済） 鶴城団地 竜吟団地 公文垣内団地 下山田団地 日吉団地 名滝団地 紺屋原団地 大法原団地

(4) 計画期間

市営住宅の活用計画を進めるにあたっては、当市における市営住宅の状況やニーズを考慮した上で、活用可能な施設を明確にし、その方法を決めていく必要があります。

本計画の期間は、「瑞浪市公共施設等総合管理計画」の個別施設計画という位置づけから、平成29年度（2017年度）から令和8年度（2026年度）までの10年間の第1期とし、ローリングします。

なお、5年ごとに見直すことを基本している瑞浪市公共施設等総合管理計画と整合を図っていきます。

2. 現状と課題について

(1) 個別施設の状態等

利用者の安全を確保するために、これまでも必要に応じて施設の修繕等を行ってきています。

今後も計画的な整備が必要な状況となっています。また、点検・診断については、職員による目視点検を実施するほか、改修が必要な施設について、基本設計等に包含して実施します。

この計画で対象となる市営住宅関係の施設の状況は、以下のとおりです。

団地名	棟名	構造		戸数 (戸)	建設 年度	供用開 始年度	耐用年数 (年)	経過年数 (年)	超過年数 (年)
小里	A	木造	木造	0	S33	S33	除却済		
〃	B	木造	木造	0	S34	S35	除却済		
〃	C	木造	木造	0	S35	S35	除却済		
〃	D	木造	木造	6	S36	S37	30	61	-31
〃	E	簡平	ブロック造	6	S37	S38	30	60	-30
〃	F	簡平	ブロック造	4	S38	S38	30	59	-29
〃	G	簡平	ブロック造	10	S39	S39	30	58	-28
浄円	A	簡平	ブロック造	0	S36	S37	除却済		
〃	B	簡平	ブロック造	0	S36	S37	除却済		
鶴城	A	簡平	ブロック造	0	S37	S38	除却済		
〃	B	簡平	ブロック造	0	S38	S38	用途廃止済		
〃	C	簡平	ブロック造	6	S39	S40	30	58	-28
〃	D	簡平	ブロック造	4	S40	S41	30	57	-27
〃	E	簡平	ブロック造	8	S42	S43	30	55	-25
竜吟	A	簡平	PC造	8	S40	S41	30	57	-27
〃	B	簡平	PC造	8	S41	S42	30	56	-26

団地名	棟名	構造		戸数 (戸)	建設 年度	供用開 始年度	耐用年数 (年)	経過年数 (年)	超過年数 (年)
〃	C	簡平	ブロック造	0	S41	S42	除却済		
〃	D	簡平	P C造	10	S42	S43	30	55	-25
〃	E	簡二	P C造	3	S50	S51	45	47	-2
〃	F	簡二	P C造	0	S51	S52	用途廃止済		
公文垣内	A	簡平	ブロック造	0	S43	S44	用途廃止済		
〃	B	簡平	P C造	12	S43	S44	30	54	-24
下山田	A	簡平	ブロック造	0	S44	S45	除却済		
〃	B	簡平	P C造	20	S44	S45	30	53	-23
〃	C	簡平	P C造	20	S45	S46	30	52	-22
〃	D	簡平	ブロック造	0	S45	S46	除却済		
〃	E	簡二	P C造	20	S46	S47	45	51	-6
〃	F	簡平	ブロック造	0	S46	S47	除却済		
〃	G	簡二	P C造	20	S47	S48	45	50	-5
〃	H	簡平	P C造	10	S47	S48	30	50	-10
〃	I	簡二	P C造	15	S48	S49	45	49	-4
〃	J	簡二	P C造	5	S48	S49	45	49	-4
〃	K	簡二	P C造	10	S50	S51	45	47	-2
〃	L	簡二	P C造	7	S50	S51	45	47	-2
日吉	A	簡二	P C造	5	S48	S49	45	49	-4
〃	B	簡二	P C造	5	S48	S49	45	49	-4
名滝	A	簡二	P C造	30	S49	S50	45	48	-3
〃	B	簡二	P C造	10	S49	S50	45	48	-3
〃	C	簡二	P C造	10	S52	S52	45	45	0
〃	D	簡二	P C造	5	S53	S54	45	44	1
紺屋原	A	中耐	鉄筋コンクリート造	12	S61	S62	70	36	34
大法原	A	中耐	鉄筋コンクリート造	8	H6	H6	70	28	42
〃	B	中耐	鉄筋コンクリート造	24	H6	H6	70	28	42

団地名	棟名	構造		戸数 (戸)	建設 年度	供用開 始年度	耐用年数 (年)	経過年数 (年)	超過年数 (年)
〃	C	中耐	鉄筋コンクリート造	32	H8	H8	70	26	44
〃	D	中耐	鉄筋コンクリート造	16	H10	H10	70	24	46

※ 構造：「簡平」… 簡易耐火構造平屋建て
「簡二」… 簡易耐火構造二階建て
「中耐」… 中層耐火構造

※戸数は、令和5年度の管理戸数を基準に算出（R6.2.1 現在）

※経過年数及び超過年数は令和4年（2022年）を基準に算出

（2）個別施設の改修内容

これまで実施した施設の改修内容は、以下のとおりです。

団地名	棟名	戸数 (戸)	改修 年度	改修内容
紺屋原	A	12	H25（2013）年度	屋根改修
紺屋原	A	12	H26（2014）年度	外壁・雑排水管改修
竜吟	E・F	6	H26（2014）年度	屋根・手摺改修
下山田	B・C・J	45	H27（2015）年度	電灯幹線(接続引込線)改修
大法原	A	8	H28（2016）年度	屋根・外壁改修
下山田	E・G・H・I	65	H28（2016）年度	電灯幹線(接続引込線)改修
下山田	K・L	17	H29（2017）年度	電灯幹線(接続引込線)改修
大法原	B	24	H30（2018）年度	屋根・外壁改修
大法原	C	32	R1（2019）年度	屋根・外壁改修
大法原	D	16	R3（2021）年度	屋根・外壁改修
下山田	K・L	17	R3（2021）年度	屋根防水工事
名滝	B	5	R5（2023）年度	屋根防水工事

（3）個別施設の課題

良質なストックとして活用可能な住宅については、入居者の安全と快適な住環境を確保するために今後も耐用年数を限度に定期的に改修を行っていく必要があります。

また、大半の住宅が耐震基準を満たしていない、もしくは耐用年数を超過している状態であるため、他の市営住宅や民間賃貸住宅などへの住み替えを促し、計画的に廃止を行っていく必要があります。

3. 計画策定方針について

（1）基本方針

○計画的な市営住宅の整備・廃止

- ・市民ニーズや民間賃貸住宅市場を踏まえ、真に住宅に困窮する市民に対する住宅を確保する。
- ・耐震基準を満たしていない、もしくは耐用年数を超過した住棟については計画的に廃止を行い、他の市営住宅や民間賃貸住宅などへ住み替えを行います。
- ・継続的に活用が可能な市営住宅に対して、適切な整備を実施します。また、機能向上のための個別改善を推進します。

○入居者のタイプ等に対応した住宅の提供

- ・居室の広さや子育て機能の確保など、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ます。
- ・バリアフリー化を推進し、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ます。

○入居者が主体となった適正な市営住宅の管理の推進

- ・入居の適正化、管理の適正化、運営の効率化を図ります。

(2) 対策の優先順位の考え方

市営住宅の整備もしくは廃止を進めるにあたり、入居者の安全の確保や居住ニーズへの対応など各団地における現状と課題について、次の視点から総合的に検討し、緊急性の高い団地から取り組みを進めていきます。

○入居者の安全の確保

- ・市営住宅の建物が耐震基準を満たしていない、もしくは耐用年数を超過しているなど、廃止する住宅の入居者に対しては、速やかに他の市営住宅や民間賃貸住宅などへの住み替えを促すなどの対策を実施します。

○財源の確保

- ・国及び県等の補助事業（社会資本整備総合交付金など）や起債など財源が活用できる市営住宅の整備については、活用できる期間等を考慮しながら取り組みます。

○費用対効果

- ・市営住宅の整備に伴う費用と整備により得られる歳出削減額の効果を検証し、より高い費用対効果が見込まれる住宅については、優先的に取り組みます。

4. 具体的な取組内容について

(1) 対策内容と実施時期

耐震基準を満たしていない、もしくは耐用年数を超過している住宅については、入居者に対して他の市営住宅や民間賃貸住宅へ住み替え依頼などを行いながら、計画的に用途廃止・解体撤去を行うこととする。

今後も活用可能な住宅については、計画的な改修を行い、長寿命化や居住性の向上を図ることとする。

(2) 対策費用と今後の方向性・スケジュール

施設名	建築年度	耐用年数	使用目標年数	今後の方向性	実施年度	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8
小里団地 (A 棟)	S33	22		除却 (完了)	対策内容						除却				
					対策費用					1.21					
小里団地 (B 棟)	S34	22		除却 (完了)	対策内容		除却	除却							
					対策費用		0.88	1.06							
小里団地 (C 棟)	S35	22		除却 (完了)	対策内容		除却	除却			除却				
					対策費用		1.76	6.34			2.52				
小里団地 (D 棟)	S36	30		除却 (R5~R14)	対策内容				除却	除却			用途廃止時期については未定※1		
					対策費用				2.31	6.18					
小里団地 (E 棟)	S37	30		除却 (R5~R14)	対策内容		除却						用途廃止時期については未定※1		
					対策費用		3.52								
小里団地 (F 棟)	S38	30		除却 (R5~R14)	対策内容						除却		用途廃止時期については未定※1		
					対策費用						5.03				5.90
小里団地 (G 棟)	S39	30		除却 (R5~R14)	対策内容								用途廃止時期については未定※1		
					対策費用									8.80	
浄円団地 (A、B 棟)	S36	38		除却 (完了)	対策内容		除却 (A)	除却 (B)							
					対策費用		5.28	6.34							
鶴城団地 (A 棟)	S37	38		除却 (完了)	対策内容					除却					
					対策費用					3.92					

施設名	建築年度	耐用年数	使用目標年数	今後の方向性	実施年度	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8
鶴城団地 (B棟)	S38	38		除却 (R5~R14)	対策内容					除却		除却			
					対策費用					2.61		6.05			
鶴城団地 (C棟)	S39	30		除却 (R5~R14)	対策内容					除却			用途廃止時期については未定※1		
					対策費用					5.23					
鶴城団地 (D棟)	S40	30		除却 (R5~R14)	対策内容					除却	除却		用途廃止時期については未定※1		
					対策費用					4.54	4.84				
鶴城団地 (E棟)	S42	30		除却 (R5~R14)	対策内容					除却		除却	用途廃止時期については未定※1		
					対策費用					2.27		6.05		5.90	5.90
竜吟団地 (A棟)	S40	30		除却 (R19~R34)	対策内容								用途廃止時期については未定※1		
					対策費用										
竜吟団地 (B棟)	S41	30		除却 (R19~R34)	対策内容								用途廃止時期については未定※1		
					対策費用										
竜吟団地 (C棟)	S41	38		除却 (完了)	対策内容						除却				
					対策費用						20.56				
竜吟団地 (D棟)	S42	30		除却 (R19~R34)	対策内容								用途廃止時期については未定※1		
					対策費用										
竜吟団地 (E棟)	S50	45		除却 (R19~R34)	対策内容								用途廃止時期については未定※1		
					対策費用										

施設名	建築年度	耐用年数	使用目標年数	今後の方向性	実施年度	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8
竜吟団地 (F棟)	S51	45		除却 (R19~ R34)	対策内容							用途廃止			
					対策費用										
公文垣内団地 (A棟)	S43	38		除却 (R5~R6)	対策内容								除却		
					対策費用								3.10		
公文垣内団地 (B棟)	S43	30		除却 (R5~R14)	対策内容							用途廃止時期については未定※1			
					対策費用								12.4		
下山田団地 (A棟)	S44	38		除却 (R5)	対策内容							除却			
					対策費用								13.97		
下山田団地 (B棟)	S44	30		除却 (R15~ R34)	対策内容										
					対策費用										
下山田団地 (C棟)	S45	30		除却 (R15~ R34)	対策内容										
					対策費用										
下山田団地 (D棟)	S45	38		除却 (完了)	対策内容					除却					
					対策費用					9.73					
下山田団地 (E棟)	S46	45		除却 (R15~ R34)	対策内容										
					対策費用										
下山田団地 (F棟)	S46	38		除却 (完了)	対策内容						除却				
					対策費用							12.58			

施設名	建築年度	耐用年数	使用目標年数	今後の方向性	実施年度	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8
下山田団地 (G棟)	S47	45		除却 (R15~ R34)	対策内容										
					対策費用										
下山田団地 (H棟)	S47	30		除却 (R15~ R34)	対策内容										
					対策費用										
下山田団地 (I棟)	S48	45		除却 (R15~ R34)	対策内容										
					対策費用										
下山田団地 (J棟)	S48	45		除却 (R15~ R34)	対策内容										
					対策費用										
下山田団地 (K棟)	S50	45		除却 (R15~ R34)	対策内容					長寿命 化改修					
					対策費用					15.40					
下山田団地 (L棟)	S50	45		除却 (R15~ R34)	対策内容					長寿命 化改修					
					対策費用					10.78					
日吉団地 (A棟)	S48	45		除却 (R5~R14)	対策内容									用途廃止時期については未定※1	
					対策費用										
日吉団地 (B棟)	S48	45		除却 (R5~R14)	対策内容									用途廃止時期については未定※1	
					対策費用										
名滝団地 (A棟)	S49	45		除却 (R18~ R34)	対策内容									長寿命 化改修	
					対策費用										3.27

施設名	建築年度	耐用年数	使用目標年数	今後の方向性	実施年度	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8
名滝団地 (B棟)	S49	45		除却 (R18~ R34)	対策内容							長寿命 化改修	長寿命 化改修	長寿命 化改修	
					対策費用							10.23	12.00	1.09	
名滝団地 (C棟)	S52	45		除却 (R18~ R34)	対策内容									長寿命 化改修	
					対策費用									11.59	
名滝団地 (D棟)	S53	45		除却 (R18~ R34)	対策内容									長寿命 化改修	
					対策費用									0.55	
紺屋原団地 (A棟)	S61	70		長寿命 化 適正規 模検討	対策内容										改修設 計
					対策費用										4.0
大法原団地 (A棟)	H6	70		長寿命 化 適正規 模検討	対策内容										
					対策費用										
大法原団地 (B棟)	H6	70		長寿命 化 適正規 模検討	対策内容		長寿命 化改修								
					対策費用		24.32								
大法原団地 (C棟)	H8	70		長寿命 化 適正規 模検討	対策内容			長寿命 化改修							
					対策費用			68.97							
大法原団地 (D棟)	H10	70		長寿命 化 適正規 模検討	対策内容					長寿命 化改修					
					対策費用					43.75					

・施設の法定耐用年数を超えて延伸させることを目的とした長寿命化改修を行う場合は、施設の使用目標年数とその必要性を記載すること。

・対策費用の単位は、百万円とすること。(対策費用は概算であり、変更する場合がある)

※1 用途廃止時期については、居住者の入居状況によって決定または前倒しとする。