

稲沢市公営住宅等長寿命化計画（案）概要版

1. 計画の概要

(1) 背景・目的

稲沢市（以下「本市」という。）では、2012（平成24）年に策定した稲沢市公営住宅等長寿命化計画に基づき、市営住宅の維持管理を実施してきましたが、現行計画が更新時期を迎えることにより、新たな計画を策定することとしました。

本市は、3団地388戸の市営住宅を所有していますが、耐用年数を超過し、老朽化した住宅が目立つようになっており、安全性の確保や居住性の向上等の改善が必要な住宅も多くなっています。

また、愛知県において民間賃貸住宅を活用した住宅確保要配慮者^{※1}向け住宅の登録制度が開始され、民間賃貸住宅を住宅確保要配慮者のための住宅セーフティネットとして活用していくことも期待されています。

このような状況を踏まえ、市内の住宅ストックを有効に活用し、入居者のニーズに対応した住宅整備を推進するとともに、長期にわたり地域の活力となるような住環境の形成を目指して、現行計画を改定します。

※1 高齢者、障がい者、低額所得者等の住宅の確保に特に配慮を要する者。

(2) 計画期間 2022（令和4）年度から2031（令和13）年度までの10年間

(3) 計画の対象 <2021（令和3）年4月現在>

団地名	住棟名	戸数	建築年度	耐用年数	構造、階数
西島（1）	25棟	86	H20	70	高層耐火造 10階建て（高耐）
西島（2）	12～22棟	72	S46～48	45	簡易耐火造 2階建て（簡二）
	23・24棟	48	S49・51	70	中層耐火造 4階建て（中耐）
堀田	1～6棟	42	S44～46	45	簡易耐火造 2階建て（簡二）
矢合	1～5棟	140	S52～56	70	中層耐火造 5階建て（中耐）

2. 市営住宅の実態

(1) 市営住宅の現状

上位関連計画から見える市営住宅の基本方針

- 長寿命化によるライフサイクルコスト^{※2}縮減
- 施設のあり方（統合、廃止による集約化）の検討

市営住宅を取り巻く状況

- 本市の人口は減少、世帯数は増加
- 高齢単身者・高齢夫婦世帯数ともに増加

市営住宅及び入居者の状況

[市営住宅の状況]

- 約29.4%の住戸が耐用年数を超過
- 西島団地（1）以外は、3点給湯^{※3}・浴槽・高齢化等対応未整備
- 西島団地（2）12～22棟・堀田団地は、排水処理が汲取り方式

[入居者の状況]

- 単身・2人世帯の入居者が多数
- 世帯主の過半数が65歳以上
- 入居世帯の約7割以上が、最も低い収入分位^{※4}に属している
- 西島団地（1）以外は募集倍率1.0以下

現地調査から見た市営住宅の現状

- 外装は比較的良好な状態を保っている住宅が多いが、内装や屋根面には劣化が見られる

※2 設計から建築、運用、売却、解体等に係る総合的な費用。

※3 キッチン、浴室、洗面所の給湯を1台のガス給湯器等で給湯するシステム。

※4 所得月額を低い金額から順番に並べて分けられるグループ。

(2) 市営住宅の課題

1. 適切な住宅ストック量の管理

市営住宅の現状を踏まえ、適切な住宅ストック量を推計し、集約建替や用途廃止等の対応が必要です。

2. 住宅の安全性の確保及び居住性の向上

老朽化した住宅の安全性の確保や居住性の向上を推進するため、修繕・改善を実施する必要があります。

3. 高齢者等に配慮した住宅への改善

高齢者や障がい者に配慮した住宅が少ないため、住戸内の改善が必要です。

4. 整備コストに係る負担軽減及び平準化

限られた財源の中で財政負担の軽減及び平準化が求められており、修繕・改善を実施する住宅を見極めた上で、計画的に事業を実施し、事業量を平準化する必要があります。

3. 長寿命化に関する基本方針

(1) 住宅整備の基本方針

©稲沢市 いなっぴー



① 住宅ストック量の適正化

耐用年数を超過している住宅において、集約建替や用途廃止等の手法を適切に選択し、ストック量の適正化を図ります。

② 住宅性能の向上

安全性の確保、居住性の向上を目指し、修繕・改善を実施します。

③ 入居者の状況に対応した住宅の提供

高齢者や障がい者に配慮した住宅を提供するため、住戸内の段差解消、スロープや手すりの設置等に努めます。

④ 計画的な住宅整備

整備コストの平準化を図るため、効率的かつ計画的な修繕・改善を行います。

(2) 状況把握に関する方針

- ・ 建築基準法第12条に準ずる定期的な点検に加え、全ての団地について日常点検を実施します。
- ・ 点検結果や修繕・改善履歴を管理し、予防保全的な維持管理に活用することで効率的なメンテナンスサイクルを構築します。

(3) 長寿命化及びライフサイクルコストに関する方針

- ・ 予防保全的な維持管理や修繕・改善の実施により、住宅性能の向上を図ります。
- ・ 長寿命化に向けて、効率的な修繕・改善の実施につなげます。
- ・ 長寿命化を図ることで、ライフサイクルコストの縮減につなげます。

4. 事業手法の選定及び結果

(1) 求められる市営住宅の戸数(将来のストック量の推計)

- 2020(令和2)年度における公営・民間賃貸住宅等すべての借家に居住する著しい困窮年収未満世帯^{※5}数 : 2,275世帯 …①
- 2020(令和2)年度における市営住宅の入居戸数 : 342戸 …②
- 著しい困窮年収未満世帯数に占める市営住宅の割合(②÷①) : 15% …③
- 2025(令和7)年度以降に求められる市営住宅の戸数(各年度の著しい困窮年収未満世帯数×③)

推計値	年度	2025 (令和7)	2030 (令和12)	2035 (令和17)	2040 (令和22)
著しい困窮年収未満世帯数(推計)		1,935	1,721	1,624	1,506
求められる市営住宅の戸数		290	258	244	226

※5 健康で文化的な生活に必要な最低居住面積の水準を自力で達成することが困難な年収である世帯で、国土交通省のストック推計プログラムにより算出。

(2) 住棟別管理方針の判定結果及び中長期的な管理の見通し

将来のストック量の推計を踏まえ、各住棟の個別改善や用途廃止等の管理方針を検討し、中長期的な管理の見通しを示します。

- 1次判定** : 「需要や立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」、「安全性や居住性の物理的特性による改善の必要性・可能性」から判定
- 2次判定** : 1次判定を踏まえ、優先順位を定めて「将来のストック量」から判定
- 3次判定** : 1次・2次判定を踏まえ、「事業量及び事業費の平準化」から判定

団地名	住棟名	判定結果			中長期的な管理の見通し
		1次判定	2次判定	3次判定	
西島(1)	25棟	維持管理 又は用途廃止	維持管理	個別改善	改善を実施していく。
西島(2)	12~22棟	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	入居者の状況に留意し、 廃止していく。
	23・24棟	改善、建替、 又は用途廃止	改善	個別改善	改善を実施していく。
堀田	1~6棟	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	入居者の状況に留意し、 廃止していく。
矢合	1~5棟	改善、建替、 又は用途廃止	改善	個別改善	改善を実施していく。

5. 実施方針

(1) 点検の実施方針

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ます。
点検により不具合があることが判明した場合は、詳細調査を実施する等の適切な対応を行い、住宅の安全性を確保します。

(2) 修繕の実施方針

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い、その他の部位については修繕の必要性等を勘案しながら適切に対応します。

(3) 改善事業の実施方針

計画期間内に実施する改善事業は、以下の類型毎の方針に基づき実施します。

● **安全性確保型**
住戸住棟設備の更新を図り、入居者の安全性を高めます。

● **長寿命化型**
耐久性向上の観点から、予防保全的な改善を行います。

● **居住性向上型**
住戸住棟設備の機能向上を図り、居住性を向上させます。

● **福祉対応型**
高齢者や障がい者が安心して居住できるよう、住戸内の改善に努めます。

6. ライフサイクルコストの縮減効果の算出

長寿命化型の改善事業を実施した場合としない場合で、ライフサイクルコスト(LCC)の比較を行い、その縮減効果を算出しました。

団地名	住棟名	矢合							
		西島(1)	西島(2)		1棟	2棟	3棟	4棟	5棟
	住棟当たりのLCC縮減効果(千円/年)	25棟	23棟	24棟	2,255	2,298	1,460	2,212	2,470
		6,700	1,105	1,659					

7. 長寿命化のための事業実施予定一覧

長寿命化のための改善事業を、次のとおり予定しています。なお、西島団地(2)12~22棟及び堀田団地については、個別に修繕対応を行います。

団地名	住棟名	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13
西島(1)	25棟		①②③ ④⑤	⑥⑦	⑩						
西島(2)	23棟			①②⑧ ⑨⑩			⑤			③	
	24棟			①②⑧ ⑨⑩			⑤				③
矢合	1棟				③⑧⑨		⑤				
	2棟	⑩			③⑧⑨		⑤				
	3棟				③⑧ ⑨⑩		⑤				
	4棟				③⑧ ⑨⑩		⑤				
	5棟	①			⑧⑨⑩		⑤	③			

- ① 屋上防水
- ② 外壁塗装
- ③ 分電盤
- ④ LED化
- ⑤ 火災報知器
- ⑥ 電子式水道メーター
- ⑦ 集中検針システム
- ⑧ 量水器
- ⑨ 受水槽
- ⑩ 高架水槽
- ⑪ 加圧給水装置

令和4年3月 稲沢市建設部建築課
〒492-8269 稲沢市稲府町1番地
電話 0587-32-1418 FAX 0587-32-1207



©稲沢市 いなっぴー