

松阪市公営住宅等長寿命化計画（第2期）【概要版】 （令和4年12月）

1 計画の背景・目的

本市の市営住宅は、戦後復興期から住宅に困窮する低額所得者等に対して供給され、住宅不足の解消に大きな役割を果たしてきました。

しかしながら、近年、人口減少や少子高齢化といった社会的背景を踏まえ、住宅確保要配慮者に対するセーフティネット機能を維持しつつ、量から質への転換が求められるようになっていきます。

また、本市の市営住宅は、昭和40～50年代に建設されたものが全体の8割以上を占めており、耐用年数を超過した団地・住宅も多く、老朽化対策が喫緊の課題となっています。

こうしたことから、本市では、平成26（2014）年3月に「松阪市公営住宅等長寿命化計画」（以下、「既存計画」という）を策定し、既存ストックの長寿命化対策及び厳しい財政状況下での維持経費の縮減に努めてきましたが、既存計画が令和4（2022）年度で終了することから、引き続き、既存ストックの長寿命化対策と耐用年限を超過した住棟の計画的な用途廃止による新規コストの低減などを図ることを目的に、令和5（2023）年度を初年度とする「松阪市公営住宅等長寿命化計画（第2期）」（以下、「本計画」という）を策定することとしました。

2 計画の期間

計画の期間は、令和5（2023）年度から令和14（2032）年度までの10年間とします。

なお、社会情勢の変化や施策の進捗状況及び他計画の動向などに応じて、適時、計画期間の途中であっても、見直しを行うこととします。

3 計画の対象

計画の対象は、現在、市が管理している30団地・283棟です。

団地名	構造	住棟数	団地名	構造	住棟数
上川町団地	簡易耐火	9棟	若葉団地	中層耐火	1棟
小片野町住宅	簡易耐火	1棟	幸生町改良住宅	簡易耐火	2棟
粥田団地	中層耐火・簡易耐火	8棟	東町改良住宅	簡易耐火	97棟
川井町団地	中層耐火	6棟	若葉町改良住宅	中層耐火・簡易耐火	7棟
小黒田町団地	中層耐火	3棟	京町改良住宅	中層耐火	4棟
城南団地	中層耐火・低層耐火	3棟	笹川町改良住宅	木造	2棟
庄厚生住宅	簡易耐火	1棟	春日西住宅	木造	1棟
清生町団地	中層耐火・簡易耐火	17棟	若葉町一般住宅	木造	1棟
宝塚団地	簡易耐火	14棟	こだま団地	簡易耐火	37棟
高田団地	中層耐火	3棟	若者定住住宅(飯南)	木造	8棟
中万町団地	中層耐火	6棟	公営森団地	木造	1棟
南郊団地	簡易耐火	21棟	公営第一宮前団地	木造	1棟
東町団地	簡易耐火	7棟	公営第二宮前団地	木造	2棟
船江町団地	中層耐火	4棟	農林業就業者住宅	木造	3棟
宮町団地	中層耐火	3棟	若者定住住宅(飯高)	木造	10棟

注) 今年度解体予定の「丹生寺団地（1棟）と宝塚団地（2棟）は計画の対象外とします。

4 市営住宅の状況

(1) 入居の状況

現在、本市の市営住宅には、1,212 世帯・2,355 人が入居しており、入居率は 72.7%、高齢化率（全入居者に占める 65 歳以上入居者の割合）は約 36.0%となっています。

入居者の世帯構成は、1人世帯が 48.8%と多く、入居年数は 30 年以上が 39.0%となっています。

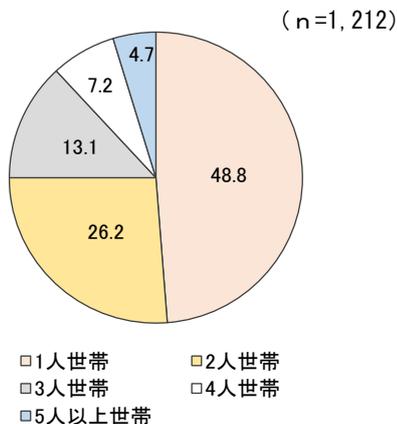
入居の状況

項目	内容
管理棟数	283 棟
管理戸数	1,647 戸
入居世帯数	1,212 世帯
入居率	72.7%

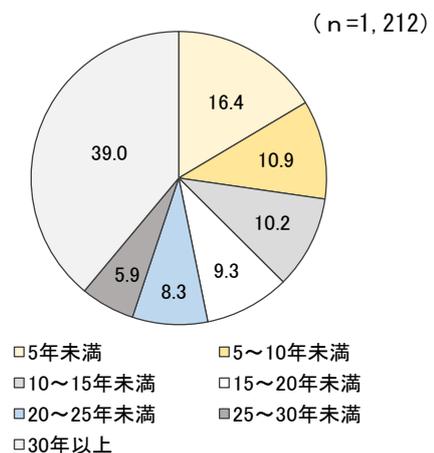
入居者の年齢構成

年齢区分	人数
0～14 歳	269 人
15～64 歳	1,238 人
65 歳以上	848 人
合計（入居者数）	2,355 人

入居者の世帯構成



世帯別の入居年数



(2) ストックの状況

公営住宅法では、公営住宅の耐用年限を、耐火構造で 70 年、簡易耐火構造が分類される準耐火構造で 45 年、木造で 30 年と定義されています。

本市の市営住宅は、昭和 40～50 年代に建設されたものが多く、全 283 棟のうち、その多くが既に耐用年限を超えています。

また、本計画を策定するために実施した現地調査においても、多くの住棟・住宅で劣化の進行が確認されました。

このようなことから、本市の公営住宅は、適切な老朽化対策による計画的な維持管理を進めていくことが必要となっています。



外壁のクラック



シーリングの劣化



屋上防水シートの損傷



木造住宅土台部の腐朽

5 将来の要支援世帯[※]数と本市の市営住宅の供給方針

※) 自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯

(1) 将来の要支援世帯数（推計）

推計は、平成 27（2015）年度を基調とした「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（国土交通省）」を用いて実施しました。

その結果、本市の要支援世帯数は、総人口・総世帯の減少も相まって、将来にわたり減少傾向であり、概ね 25 年後の令和 27（2045）年度には 1,521 世帯となるものと推計されました。

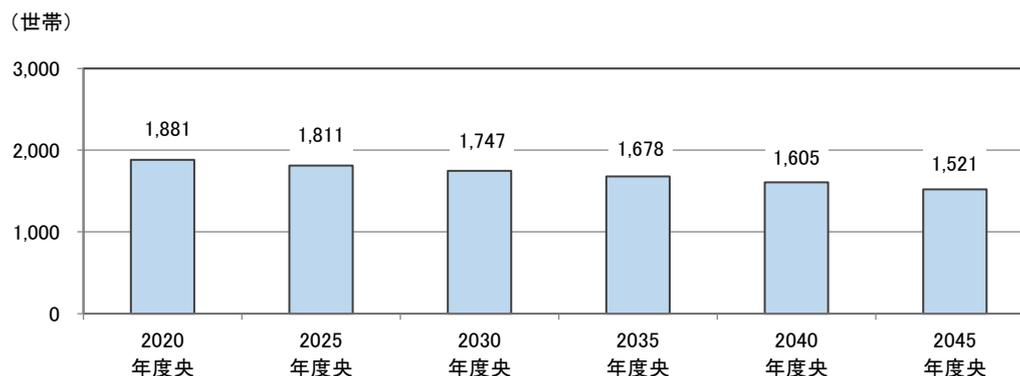


図 要支援世帯数の推移（推計）

(2) 本市の市営住宅の供給方針

本市の今後の市営住宅の供給方針は、以下のとおりです。

簡易耐火構造の住棟・住宅については、順次、用途廃止を進めていくことから、将来の管理戸数は現在の 1,647 戸から 1,290 戸程度となるものと予測されています。

将来の要支援世帯への住宅供給については、耐火構造の住棟を維持しながら、県営住宅やその他の公的賃貸住宅、民間との連携を含めた多様な供給体制により確保していくものとします。

表 市営住宅の将来の供給方針

簡易耐火構造	小集落改良住宅を除き、耐用年限を大きく超過したものから、順次、入居者の住み替えを促進しつつ用途廃止を進めていきます。
耐火構造	改善事業による既存ストックの長寿命化を図ることを原則とし、建替えは、建替え事業によらなければ安全性が確保されない場合や、耐用年限を超過し躯体が著しく劣化しており、改善事業と比べてライフサイクルコストを縮減できると判断できる場合に、実施することとします。
木造	耐用年限を大きく超過している春日西住宅と若葉町一般住宅については、速やかな用途廃止を行います。 その他の木造住宅については、多くが農林業就業者や若者定住促進を目的として整備されたものであり、今後 10 年以内に耐用年限を迎える住宅もあることから、建設年度、構造種別、設備等の状況、立地、空き家率、応募倍率等を総合的に勘案し、建替えを実施するか検討していくこととします。

6 計画期間における長寿命化対策等

上記の供給方針に基づき、計画期間（10年間）では、以下の対策を実施します。

表 計画期間における市営住宅の対策方針

簡易耐火構造	小集落改良住宅を除き、既に入居率が低い住棟・住宅や、劣化が顕著な住棟・住宅について、用途廃止を進めます。
耐火構造	これまでの改善履歴や現在の劣化状況を踏まえ、順次、長寿命化型による改善事業を実施します。
木造	耐用年限を大きく超過している春日西住宅と若葉町一般住宅については、速やかな用途廃止を行います。 その他の木造住宅については、計画修繕（維持保全）を行いながら、今後の実施方針を検討していきます。



表 計画期間における事業手法別戸数一覧

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数	1,647戸	1,554戸	-
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・維持管理予定戸数	1,554戸	1,492戸	-
うち計画修繕対応戸数	916戸	817戸	1,733戸
うち改善事業予定戸数	638戸	675戸	1,313戸
個別改善事業予定戸数	638戸	675戸	1,313戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
うちその他戸数	0戸	0戸	0戸
・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・用途廃止予定戸数	93戸	62戸	155戸

注) 計画修繕とは、日常の維持保全対策のことを指します。

計画期間で実施する長寿命化型による改善事業（予定）

部位	対策概要	備考
屋上及びこれに付随する部分	・屋上等の断熱性・防水性・耐久性を向上させる対策	
外壁・手摺り	・外壁の断熱性・防水性・耐久性・安全性を向上させる対策	
給・排水管、汚水・雨水管、ガス管、消火管	・管の耐食性・耐久性を向上させる対策	受水槽含む
シーリング	・シーリング材の耐久性を向上させる対策	

7 ライフサイクルコスト縮減効果

ライフサイクルコストの縮減効果は、計画期間で改善事業を実施する耐火構造の住棟を対象に、改善事業により20年間延命化（70年）させた場合と、改善事業を実施しない（50年）場合の単年度当たりのコストの算定・比較を行いました。

その結果、対象50棟の単年度あたりの縮減額の総額は、約64,000千円となり、長寿命化対策を実施することによるコスト面での効果が得られる結果となりました。



問合せ先：松阪市建設部住宅課 〒515-0073 三重県松阪市殿町1340-1 TEL：0598-53-4161