

相模原市

市営住宅ストック総合活用兼長寿命化計画
(概要版)

令和 2 年 3 月
相模原市



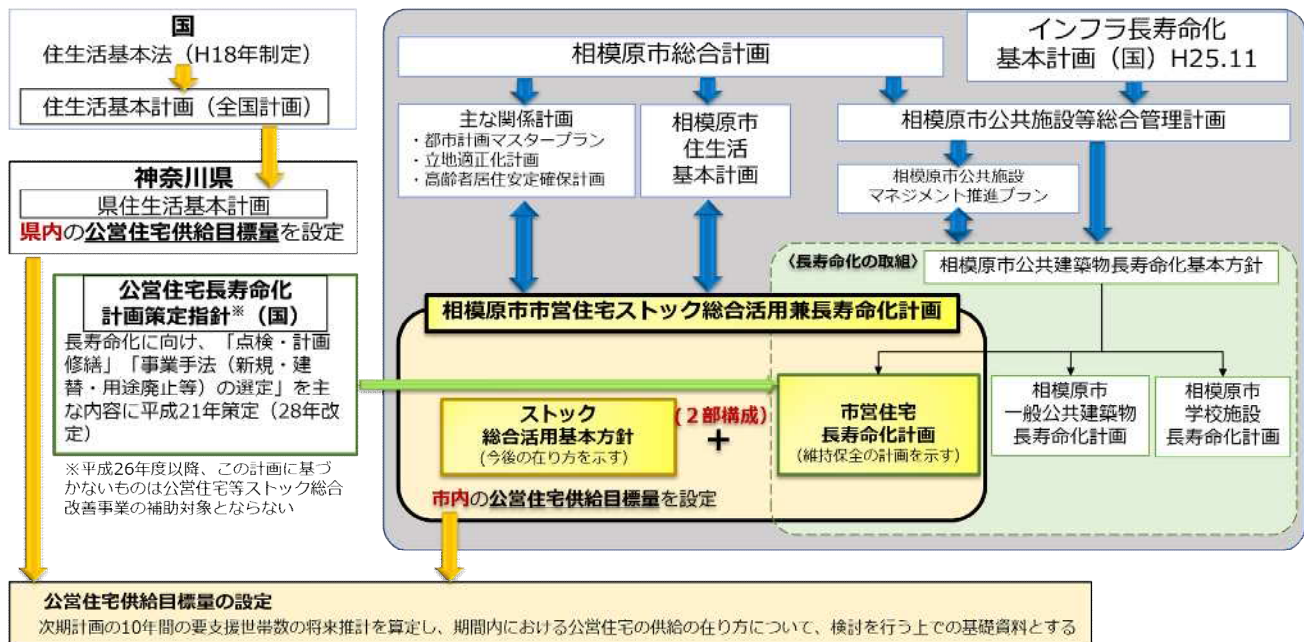
潤水都市 さがみはら

序 計画の目的と位置付け

1 計画策定の目的と位置付け

- 平成22年3月に「相模原市市営住宅等長寿命化計画」を策定後10年が経過し、社会情勢も大きく変化しています。本市の人口や世帯数の減少を見据え、市営住宅について適正な管理戸数へと削減しながら、ストックを総合的に活用していくため、市営住宅の今後の在り方や長寿命化に関する考え方をまとめ、具体的な施策や事業手法を示すものです。
- 本計画は、「相模原市総合計画」、「相模原市住生活基本計画」、「相模原市公共施設等総合管理計画」等を上位計画及び関係計画とし、市営住宅施策に関する計画として位置付けます。

「相模原市市営住宅ストック総合活用兼長寿命化計画」の位置付け



2 SDGsとの関係

- SDGs (Sustainable Development Goals)とは平成27年9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のためのアジェンダ」にて記載された平成28年から令和12年までの国際目標です。SDGsの17のゴールのうち4つのゴールと強い関連をもつことから、住宅セーフティネットの中核をなす市営住宅の目指す姿は、SDGsと理念や目標の一部を共有するものです。



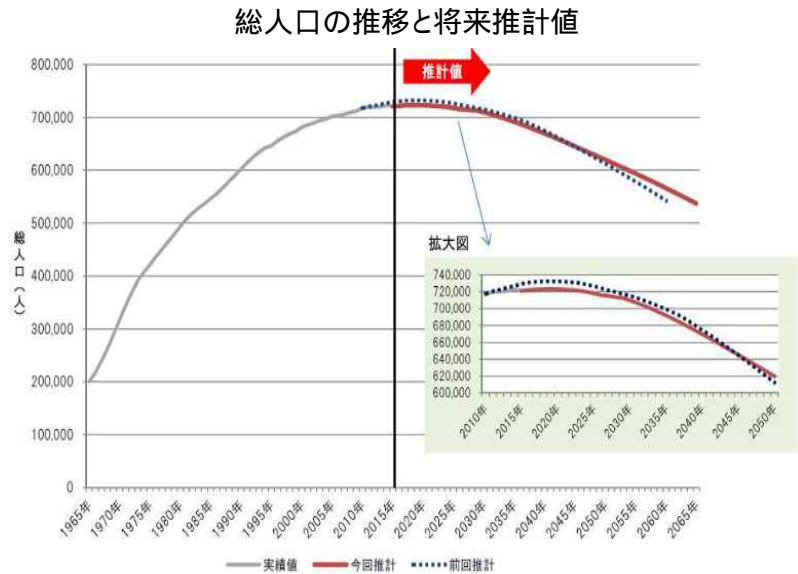
3 計画期間

- 計画期間は令和2年度から令和11年度までとします(おおむね30年先を中長期的な視点を持って展望し、おおむね10年後を目指した計画とします。)。社会経済情勢及び住宅事情の変化などに応じて、おおむね4年ごとに、適宜見直しを図っていきます。

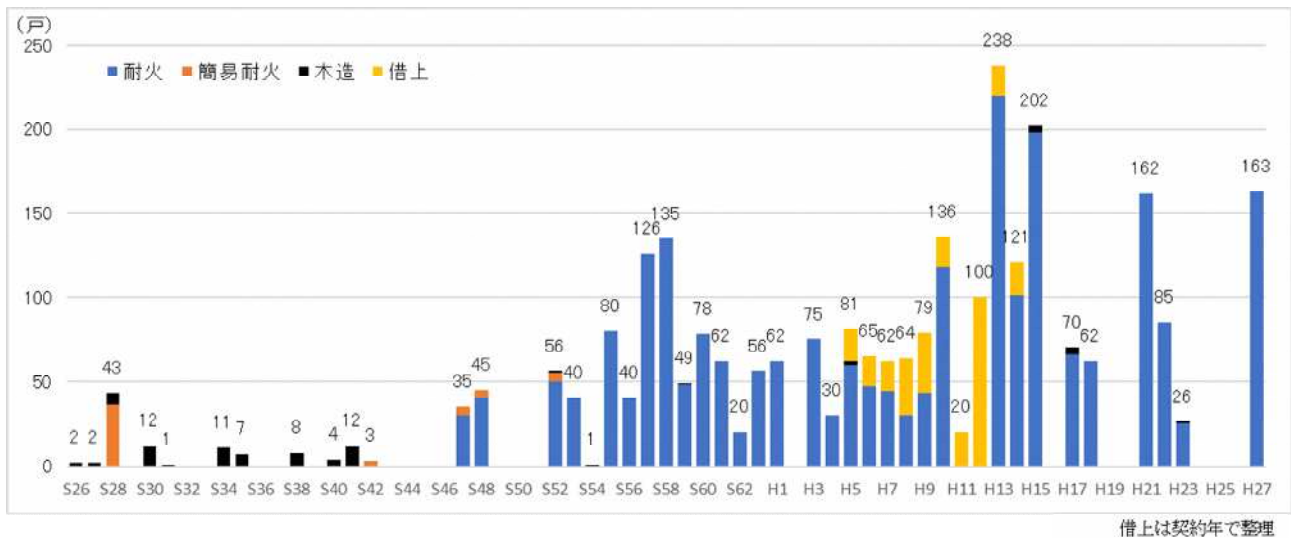
計画期間：令和2年度から令和11年度まで

第1章 市営住宅を取り巻く情勢

- ・増加してきた本市の人口は、令和元年の723,056人をピークに減少に転じると推計されています。
- ・直接建設の市営住宅のうち、昭和30年代までに建てられたものは木造、簡易耐火構造が多く、昭和40年代後半以降に建てられたものは耐火構造となっています。



市営住宅の建設年度別構造別管理戸数



第2章 市営住宅の今後の在り方について

1 市営住宅の課題

(1) 中長期を見据えた課題

- ・世帯減少を見据えた適正な管理戸数の設定とストックの活用
- ・低額所得者向け住宅セーフティネットとしての役割

(2) 現況ストックの課題

- ・用途廃止に位置付けられた老朽化住宅への対応
- ・一定期間に集中する中層耐火住宅の建て替えへの適切な対応
- ・未整備団地の見直し

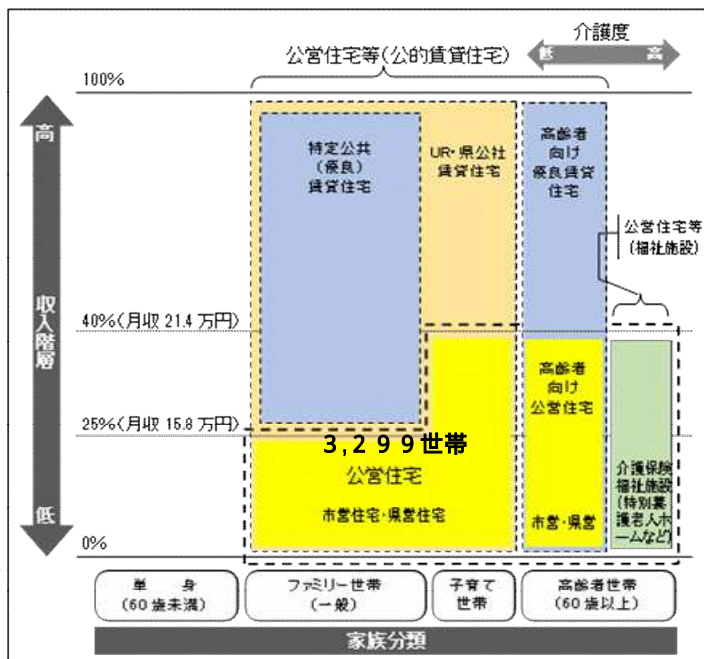
(3) 借上げ住宅の課題

- ・中長期の市営住宅の需要やコストを踏まえ、借上げによる市営住宅の供給の見直し

2 基本的な考え方

(1) 適正な公営住宅の安定供給

- ・真に住宅に困窮する世帯の数を的確に把握した上で、当該世帯の居住の安定の確保のために、必要な公営住宅のストックの供給(募集)に努めます。
- ・市営・県営住宅(市内)の空家募集実績や管理戸数比などを勘案し、市営住宅は、年間120戸程度の供給(募集)に努めます。
- ・市内において計画期間中に供給する公営住宅の供給目標量は次のとおりです。



公営住宅の供給	目標量	市営住宅	県営住宅
10年間の合計数	3,299戸	1,208戸 (121戸×10年 1,208戸)	2,091戸

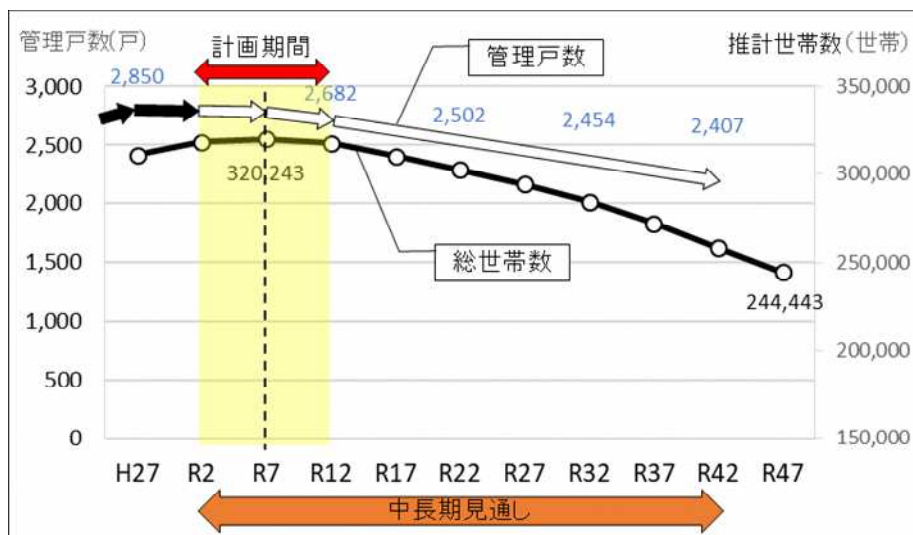
(2) 市営住宅の管理戸数の適正化(目標管理戸数)

**適正管理戸数
2,407戸**

年間120戸程度の供給(募集)数を確保することのできるストック数を適正な管理戸数として設定し、削減を図っていきます。

供給(募集)数は現時点での推計値であり、今後、人口・世帯数の減少や社会情勢の変化等で変わるものです。

中長期的な管理戸数と推計世帯数の推移



「基礎フレーム報告書 平成30年3月 さがみはら都市みらい研究所」を基に作成

3 具体的な施策

(1) 老朽化住宅の速やかな用途廃止

- ・老朽化住宅については、入居者には他の市営住宅への優先的入居による住み替えを促進し、

空き家となった後は速やかに用途廃止を行います。

(2) 一定期間に集中する中層耐火住宅の更新時期の平準化

- ・延命化による使用年数の延長を図るとともに、中長期の公営住宅動向や財政状況に応じて、事業量・事業費の平準化を図ります。

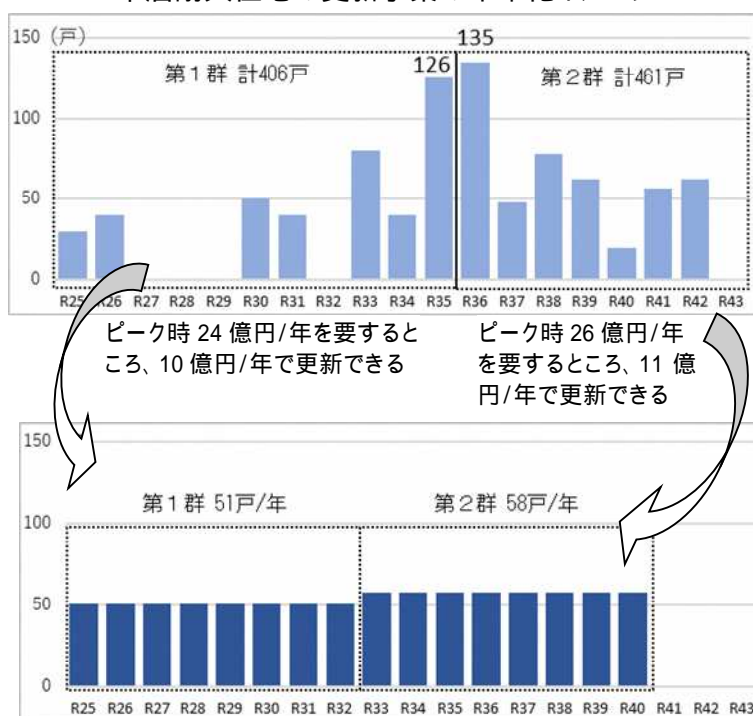
(3) 未整備団地の事業見直し

- ・上九沢団地は、未整備区域には建設せず、他の利活用も含め検討します。
- ・並木団地は、今後の社会情勢の変化や市営住宅の需要も勘案しながら、今後の市営住宅の建て替え用に確保し、より良い事業手法を検討します。

(4) 借上げ住宅の返還

- ・契約期間満了時に契約期間を10年間延長した借上げ住宅は、原則、借上げ期間30年で返還していきます。

中層耐火住宅の更新事業の平準化イメージ



	H 3 1.4.1	R 1 2.3.3 1	備 考
直接建設	2,525戸	2,505戸	老朽化住宅解体(20戸)
借上げ住宅	301戸	138戸	返還(163戸)
既存民間空家		39戸	既存民間空き家の活用による供給目標量維持
計	2,826戸	2,682戸	144戸(-)

第3章 長寿命化に関する方針と事業手法の選定

1 長寿命化に関する方針

(1) 維持管理の方針

- ・活用可能な住宅の適切な修繕・改善による長寿命化、必要に応じた機能向上の改修を実施

(2) ストックの状態把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

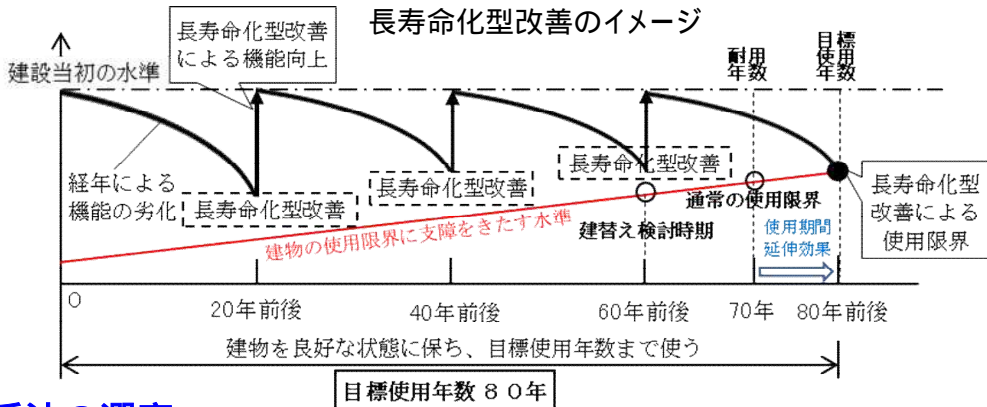
- ・定期点検及び日常点検による状況把握を行い、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、的確な修繕を実施
- ・予防保全的な観点から、効率的・効果的な建物の長寿命化型改善を実施
- ・点検結果や修繕等の内容を適切に記録し、修繕・維持管理に活用

(3) 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

- ・事後的な維持管理ではなく、日常点検の充実、計画的な修繕・改善による予防保全的な維持管理を実施
- ・長寿命化型改善と修繕周期延長によるライフサイクルコストの縮減

(4) 改善事業の実施方針

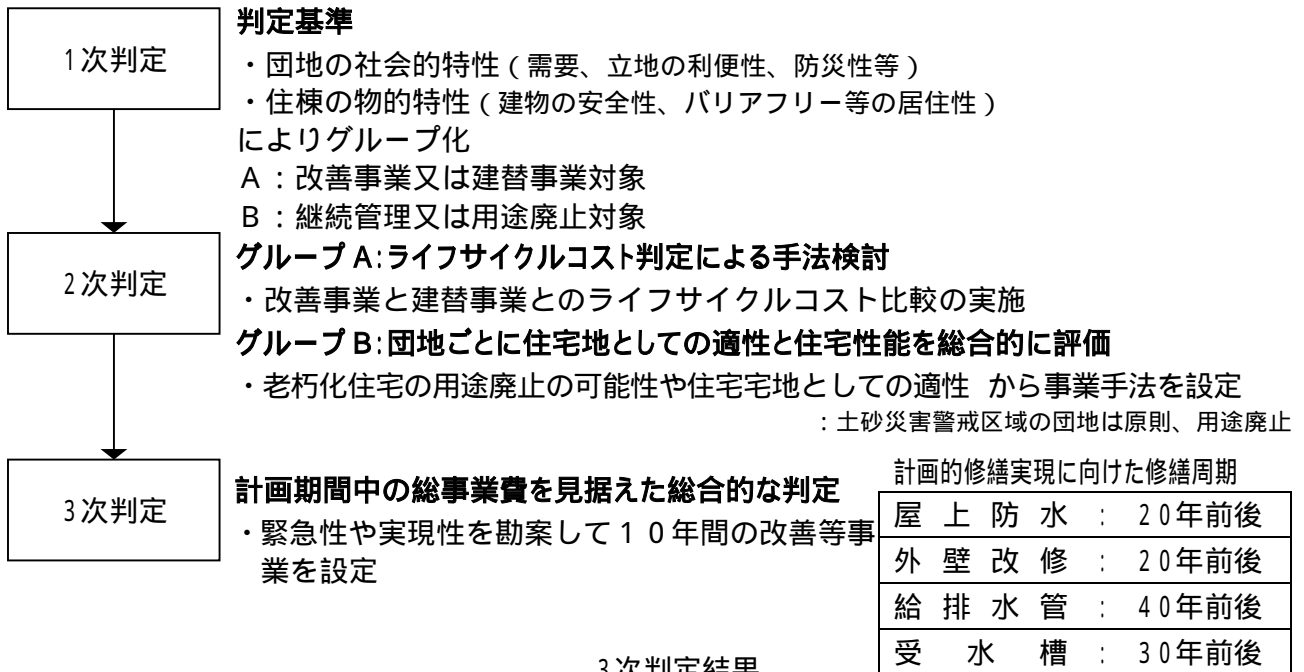
- 市営住宅において想定される以下の改善事業を、各住棟の状況を踏まえて必要に応じて実施
 - 長寿命化型**：長期的な活用を図るべき住棟においては、一層の居住性や安全性が確保されるよう、耐久性の向上や、躯体の劣化を低減させるため、予防保全的な観点により実施
 - 福祉対応型**：引き続き活用を図る中層耐火住宅ストックについては、高齢者等が安心して居住できるように段差解消や手すりの設置など、ユニバーサルデザインの取組を実施
 - 安全性確保型**：防犯性や安全性能を確保するためエレベーターの防災対策改修等を実施



2 事業手法の選定

(1) 判定方法

団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法を選定



3次判定結果

維持管理	改善必要		用途廃止
	改善	建替	
青根第2 (計画期間末耐用年限内) 沢井 佐野川	小網第1 / 内郷 / 中原 / 大島 / 二本松 / 上九沢 / 富士見 / 東 / 石橋 / 淵野辺 / すすきの / 横山 / 清新 / 星が丘 / 東第2 / 田中第2 / 田名塩田 / 並木 / 文京 / 古淵 / 大野台 / 南台	-	小網第2 / 森戸 / 仲町第1 / 仲町第2 / 仲町第3 / 仲町第4 / 上町 / 里之上 / 奈良井 / 川坂 / 三ヶ木 / 串川第2 / 青根第1 / 青根第2 / 青根第3 / 青根第4 / 平戸 / 松葉 / 藤野 / 甘草塚 / 間原 / 鳩川

：売却等を含めた跡地の有効活用について本計画期間中に検討する。

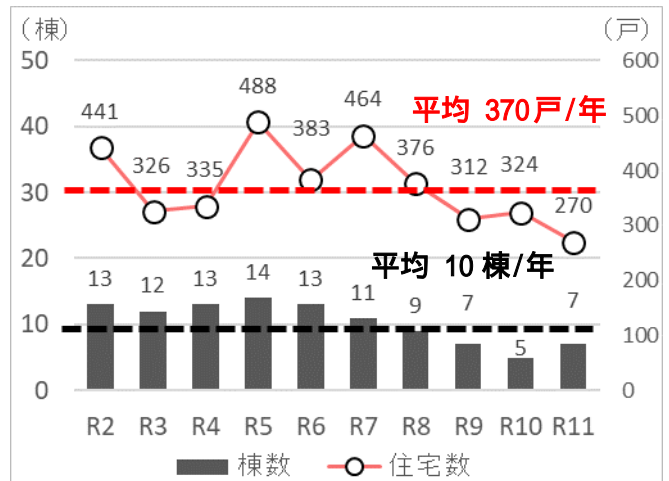
(2) 実施事業等の概要

- ・長寿命化型改善による総事業費は10年間で46.8億円(4.7億円/年で平準化)

対象	戸数
管理戸数	2,525戸
・維持管理予定戸数	2,407戸
うち改善予定戸数	2,233戸
・用途廃止予定戸数	118戸

維持管理予定戸数 - 改善予定戸数
= 南台(H27新築)

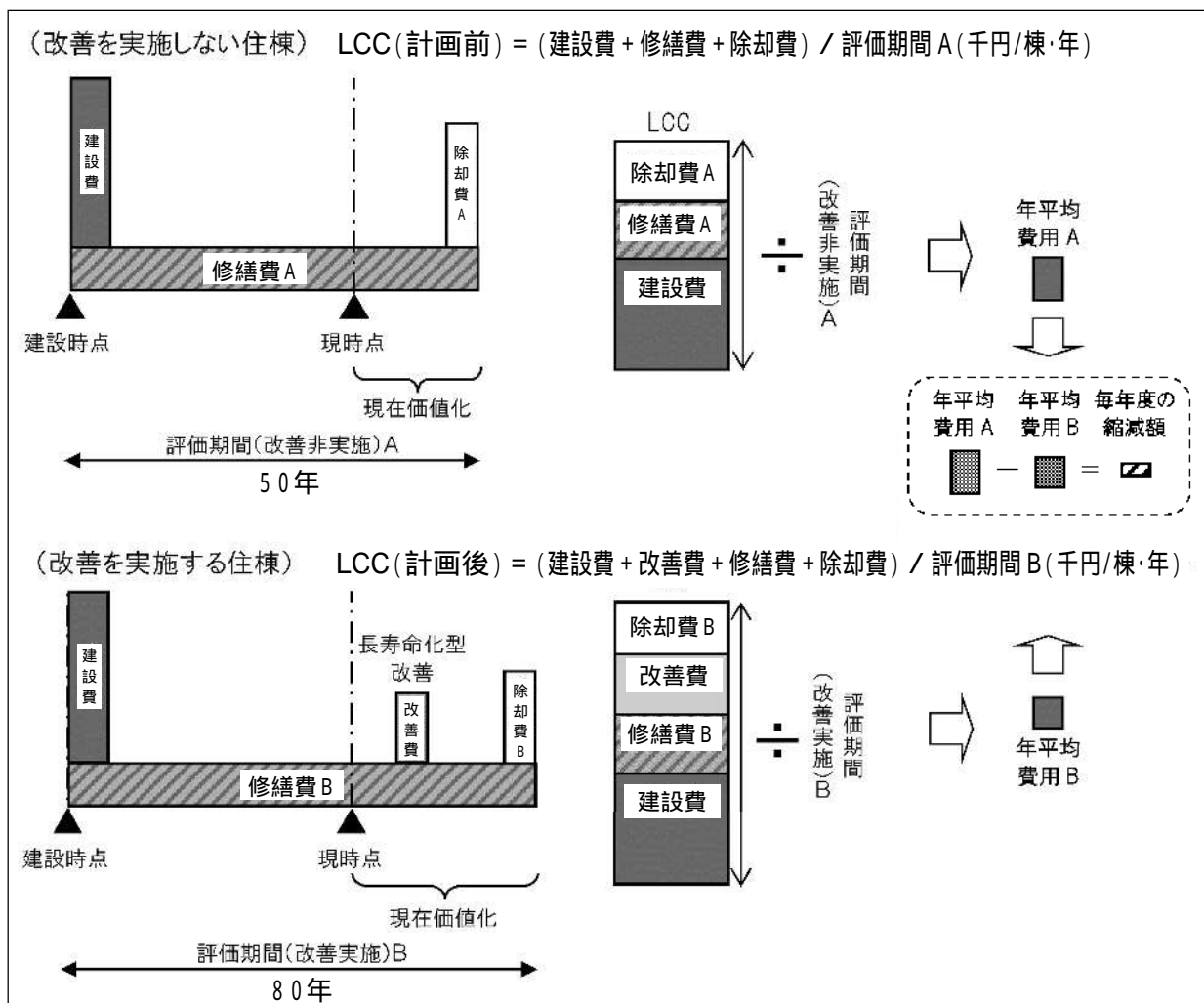
年度別改善事業量



第4章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

- ・「ライフサイクルコスト算定プログラム」を用いたライフサイクルコスト(LCC)の縮減は次のとおりです。

縮減額	改善内容
5,648千円/棟・年	屋上防水、外壁改修、給排水・ガス管更新、受水槽更新





**「相模原市市営住宅ストック総合活用兼長寿命化計画」
(概要版)**

令和2年3月発行

発行/相模原市

編集/相模原市 都市建設局 まちづくり計画部 市営住宅課

〒252-5277

相模原市中央区中央2丁目11番15号

電話 042-769-8256 (直通)

FAX 042-751-9674