

# 西予市公営住宅等長寿命化計画 概要版（令和6年3月改定）

## 1 計画の目的・対象・期間

- 本計画は、公的賃貸住宅の適切な供給と効率的な維持管理を実現するため、市の保有する住宅ストックの現況、要支援者や住宅市場の情勢に基づき、中長期的な見通しを明らかにするため策定するものです。
- 10年前の策定以後、災害対応や建設費高騰など情勢が大きく変化していることから、全面的に改定します。
- 計画の対象はすべての市営住宅とします（改良住宅や特定公共賃貸住宅、市単独住宅を含みます）。
- 国指針に基づき、おおむね 30年先までの見通しに基づく令和15(2033)年度までの10年計画とします。

## 2 公営住宅の需給の見通し

□国土交通省 国土技術政策総合研究所の配付する『住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム』を活用して、本市における中長期的な公営住宅の入居資格を有する世帯の数と、著しい困窮年収水準を下回る世帯および子育て・高齢者など特定のニーズを有する世帯の数を、下表の設定に基づき推計しました。

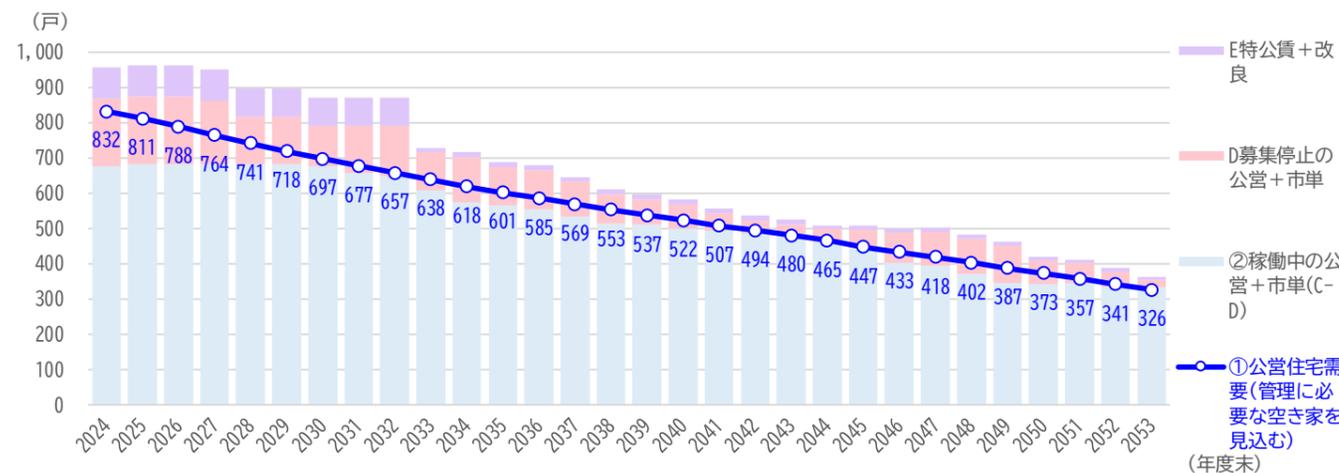
エリアの類型	民間借家の新規供給を見込むことが困難と考えられるエリア	民間借家の新規供給が今後とも継続すると考えられるエリア
想定する地域	明浜地域、野村地域、城川地域、三瓶地域	宇和地域
公営住宅の需要があるとみなす世帯の要件	<p><u>公営住宅の入居資格を有する世帯</u> (一般世帯の月収額 158,000 円以下、裁量世帯の月収額 214,000 円以下)</p>	<p><u>特定のニーズを有する世帯</u>(公営住宅の申込資格がある世帯のうち以下のアまたはイに該当する世帯)                      ア 著しい困窮年収未満世帯のうち高家賃負担となる世帯(最低居住面積水準を満たす民間借家で居住する場合、家賃負担限度額を超える世帯)                      イ 上記アのほか、以下に該当する世帯                      ・高齢者世帯、障害者世帯、ひとり親、多子等の子育て世帯、自然災害等により住居を失った世帯、DV 被害者 など</p>

□あわせて、現在市が保有する市営住宅ストックの管理戸数の変動見通しを、下表の設定に基づき確認しました。

構造	現行の耐震性能を満たさない住宅		現行の耐震性能を満たす住宅	
	非耐火(木造・簡平・簡二)	耐火(低耐)	非耐火(木造・簡二)	耐火(低耐・中耐・高耐)
活用年数	原則として本計画期間中に除却		建築から 50 年程度	建築から 70 年程度
募集停止の時期	空き家募集を停止、退去ないし住み替えを促進		活用年数を経過する 5 年前を目途に空き家募集を停止、退去ないし住み替えを促進	

□推計の結果、公営住宅の需要を①宇和地域においては特定のニーズを有する世帯、②その他地域においては公営住宅の入居資格を有する世帯とみなす場合、市の保有ストック数の推移とおおむね均衡することが予測されます。

□本計画においては、令和 15(2032)年度末時点で募集を停止していない市営住宅の管理戸数を 652 戸(うち公営・市単独 638 戸)と見込み、必要となるストックの更新および維持管理を進めることを目標とします。



## 3 各事業の実施方針

### 3-1 点検の実施方針

□法定点検および 12 条点検による定期点検を、3 年に一度を目処に実施します。また、「公営住宅等日常点検マニュアル(平成 28 年 8 月)」による日常点検を実施します。

### 3-2 計画修繕の実施方針

- 修繕周期が 10 年未満の部位は小修繕対応(経常修繕)とし、点検で必要が確認されれば随時修繕とします。
- 推奨される修繕周期が 10 年以上の部位は大規模修繕(計画修繕)とし、本計画期間に築 30 年を経過するストックにおいて、改善事業とあわせて実施します(過去に実施済みの場合は実施から 20 年後を目途とします)。

### 3-3 改善事業の実施方針

- 非耐火住棟の改善については、概ね法定耐用年数を経過しない時期に実施できるようスケジュールを調整するものとします。また、改善にあたっては事前のインスペクションで経年劣化等の状況を確認し、必要な改善工事の内容を精査するものとします。
- 耐火住棟の改善については、築 30~40 年以内に第 1 回の長寿命化改善および大規模修繕が実施できるようスケジュールを調整します。また、インスペクションの結果に基づき、長寿命化型改善以外の改善工事についても必要性を精査し、工事内容が多岐にわたる場合は実施スケジュールを再調整するものとします。

### 3-4 建替事業の実施方針

- 建替事業における建設後の戸数、事業の実施順に関しては、前回計画に基づく事業の実施状況にも配慮し、地域ごとのバランスに配慮したものとします。
- なお、統合建替に際しては PFI 事業の導入可能性など民間資本の活用を検討するとともに、仮住居の確保や、戻り入居で上昇する家賃負担に耐えられない世帯の住み替え先として、団地周辺における既存の民間住宅の活用を図ります。
- また、戸数規模が大きく周辺に公共公益施設が少ない団地においては、多面的な敷地の活用や併設施設の導入など、持続可能なまちづくりに寄与する取り組みについても検討します。

## 4 計画期間における事業スケジュール

□令和 6・7 年度において一の瀬団地の建替(3 棟 12 戸)を実施するとともに、建設から 43~44 年を経過するれんげ団地において、長寿命化型を基本とする修繕および改善を先行的に実施します。

□また、令和 6 年度中を目途に、次期計画期間も含めた中長期的な統廃合の方針を定め、3 次判定において建替とした団地に関する事業計画を改めて判断するものとします。

実施内容	令和 6 (2024)	令和 7 (2025)	令和 8 (2026)	令和 9 (2027)	令和 10 (2028)	令和 11 (2029)	令和 12 (2030)	令和 13 (2031)	令和 14 (2032)	令和 15 (2033)
建替事業の実施予定	一の瀬 8 戸 建替	一の瀬 4 戸 建替	令和 6 年度中を目途に中長期的な統廃合の方針を定め、事業計画を改めて判断							
改善事業の実施予定	れんげ 3 戸 改善	れんげ 9 戸 改善	本計画期間の前半を目途にインスペクションを行い、必要に応じた内容で長寿命化改善を実施 (狩浜上組、伊ノ浦、ムクロジ、新開第 2、中ノ町、狩浜浜組、大和田、今田、古市、神子之浦、神子之浦第 2、古市第 2、町中第 2、中ノ町第 2、二及)				本計画期間の前半および後半を目途にインスペクションを行い、必要に応じた内容で長寿命化改善を実施 (渡江、太田第 2、高山東、四郎谷、日浦、古市第 2、岩村(H3・H4)、町中第 3、俵津中央、宮野浦東、嘉喜尾)			