

# 西予市公営住宅等長寿命化計画

令和6年3月改定

愛媛県西予市



# 目 次

第1章 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的.....	3
第2章 公営住宅をとりまく状況 .....	9
第3章 公営住宅ストック等の状況.....	14
第4章 市営住宅事業の基本方針 .....	27
第5章 計画の対象と事業手法の選定 .....	33
第6章 定期点検の実施方針 .....	49
第7章 計画修繕の実施方針.....	51
第8章 改善事業の実施方針 .....	53
第9章 建替事業の実施方針.....	56
第10章 長寿命化のための事業実施予定.....	58
第11章 維持管理コストとその縮減効果.....	60



# 第1章 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

## 1 策定の背景

本市では、市が供給する公的な賃貸住宅(公営住宅及び改良住宅。以下「市営住宅」といいます。)の効率的かつ円滑な更新とライフサイクルコストの縮減を図るため、ストックの長寿命化に向けた予防保全的な維持管理の在り方を示す「西予市営住宅ストック総合活用計画(西予市営住宅長寿命化計画、以下「前回計画」という。)」を平成26年3月に策定しました。

以後、市営住宅ストックの安全性確保にかかる耐震診断や長寿命化対策となる外壁・屋上防水の改修などを進めてきましたが、令和5年度末をもって前回計画の期間が終了することから、住宅政策を取り巻く情勢の変化や上位・関連計画の改定に即した新たな計画の策定が必要となっています。

## 2 策定の目的

本計画は、市営住宅の中長期的な維持管理方針を定めることにより、①需要に即した供給量の確保、②適切な維持管理と③トータルコストの低減を図ることを目的に策定します。

## 3 計画期間

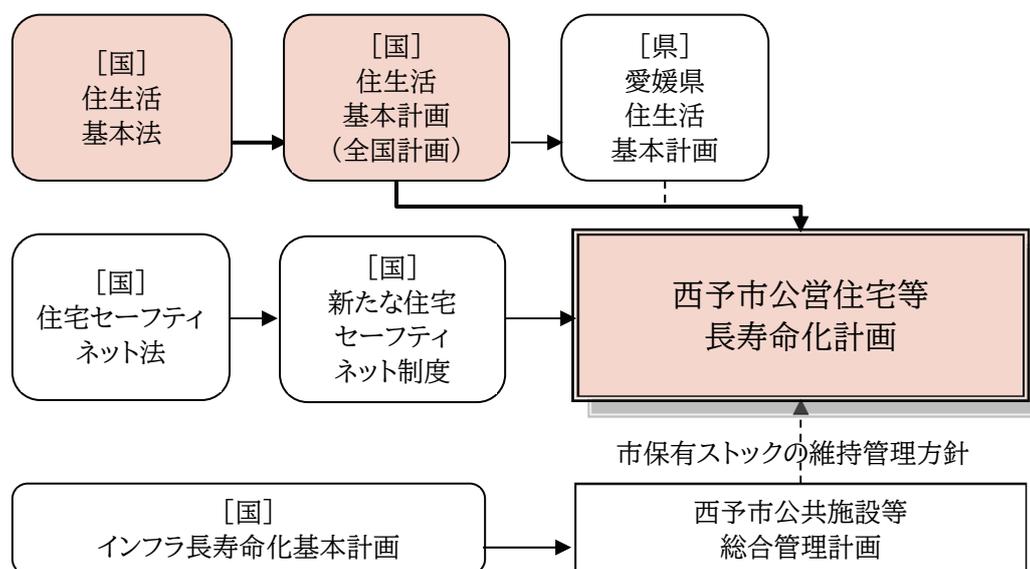
本計画の計画期間は令和6年度から令和15年度の10年間とします。

また、上位計画の改定や社会情勢の変化などの必要に応じて、中間年度における点検・見直しを行うものとします。

## 4 計画の位置づけ

本計画は、第2次西予市総合計画を上位計画とする住宅政策分野の基本計画として位置づけるとともに、策定にあたっては国および県の策定する住生活基本計画の目標・手法を継承します。

図表 1 計画の位置づけ



## 5 上位・関連計画

### (1) 住生活基本計画（全国計画）：令和3年3月

#### ①「社会環境の変化」からの視点

目標1：「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現

目標	基本的な施策
(1) 国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅内テレワークスペース等を確保し、職住一体・近接、在宅学習の環境整備、宅配ボックスの設置等による非接触型の環境整備の推進</li> <li>○空き家等の既存住宅活用を重視し、賃貸住宅の提供や物件情報の提供等を進め、地方、郊外、複数地域での居住を推進</li> <li>○住宅性能の確保、紛争処理体制の整備などの既存住宅市場の整備</li> <li>○計画的な修繕や持家の円滑な賃貸化など、子育て世帯等が安心して居住できる賃貸住宅市場の整備</li> </ul>
(2) 新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>○持家・借家を含め、住宅に関する情報収集から物件説明、交渉、契約に至るまでの契約・取引プロセスのDXの推進</li> <li>○AIによる設計支援や試行的なBIMの導入等による生産性の向上等、住宅の設計から建築、維持・管理に至る全段階におけるDXの推進</li> </ul>

目標2：頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

目標	基本的な施策
(1) 安全な住宅・住宅地の形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ハザードマップの整備・周知等による水災害リスク情報の空白地帯の解消、不動産取引時における災害リスク情報の提供</li> <li>○関係部局の連携を強化し、地域防災計画、立地適正化計画等を踏まえ、 <ul style="list-style-type: none"> <li>・豪雨災害等の危険性の高いエリアでの住宅立地を抑制</li> <li>・災害の危険性等地域の実情に応じて、安全な立地に誘導するとともに、既存住宅の移転を誘導</li> </ul> </li> <li>○住宅の耐風性等の向上、住宅・市街地の耐震性の向上</li> <li>○災害時にも居住継続が可能な住宅・住宅地のレジリエンス機能の向上</li> </ul>
(2) 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>○今ある既存住宅ストックの活用を重視して応急的な住まいを速やかに確保することを基本とし、公営住宅等の一時提供や賃貸型応急住宅の円滑な提供</li> <li>○大規模災害の発生時等、地域に十分な既存住宅ストックが存在しない場合には、建設型応急住宅を迅速に設置し、被災者の応急的な住まいを早急に確保</li> </ul>

#### ②「居住者・コミュニティ」からの視点

目標3：子どもを産み育てやすい住まいの実現

目標	基本的な施策
(1) 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅の年取倍率の上昇等を踏まえ、時間に追われる若年世帯・子育て世帯の都心居住ニーズもかなえる住宅取得の推進</li> <li>○駅近等の利便性重視の共働き・子育て世帯等に配慮し、利便性や規模等を総合的にとらえて住宅取得を推進。子どもの人数、生活状況等に応じた柔軟な住替えの推進</li> <li>○民間賃貸住宅の計画的な維持修繕等により、良質で長期に使用できる民間賃貸住宅ストックの形成と賃貸住宅市場の整備</li> <li>○防音性や省エネルギー性能、防犯性、保育・教育施設や医療施設等へのアクセスに優れた賃貸住宅の整備</li> </ul>

目標	基本的な施策
(2)子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅団地での建替え等における子育て支援施設や公園・緑地等、コワーキングスペースの整備など、職住や職育が近接する環境の整備</li> <li>○地域のまちづくり方針と調和したコンパクトシティの推進とともに、建築協定や景観協定等を活用した良好な住環境や街なみ景観の形成等</li> </ul>

目標 4：多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり

目標	基本的な施策
(1)高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>○改修、住替え、バリアフリー情報の提供等、高齢期に備えた適切な住まい選びの総合的な相談体制の推進</li> <li>○エレベーターの設置を含むバリアフリー性能やヒートショック対策等の観点を踏まえた良好な温熱環境を備えた住宅の整備、リフォームの促進</li> <li>○高齢者の健康管理や遠隔地からの見守り等のための IoT 技術等を活用したサービスを広く一般に普及</li> <li>○サービス付き高齢者向け住宅等について、地域の需要や医療・介護サービスの提供体制を考慮した地方公共団体の適切な関与を通じての整備・情報開示を推進</li> </ul>
(2)支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅団地での建替え等における医療福祉施設、高齢者支援施設、孤独・孤立対策にも資するコミュニティスペースの整備等、地域で高齢者世帯が暮らしやすい環境の整備</li> <li>○三世代同居や近居、身体・生活状況に応じた円滑な住替え等を推進。家族やひとの支え合いで高齢者が健康で暮らし、多様な世代がつながり交流する、ミクストコミュニティの形成</li> </ul>

目標 5：住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

目標	基本的な施策
(1)住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅の計画的な建替え等や、バリアフリー化や長寿命化等のストック改善の推進</li> <li>○緊急的な状況にも対応できるセーフティネット登録住宅の活用を推進。地方公共団体のニーズに応じた家賃低廉化の推進</li> <li>○UR 賃貸住宅については、現行制度となる以前からの継続居住者等の居住の安定に配慮し、地域の実情に応じて公営住宅等の住宅セーフティネットの中心的役割を補う機能も果たしてきており、多様な世帯のニーズに応じた賃貸住宅の提供を進めるとともに、ストック再生を推進し、多様な世帯が安心して住み続けられる環境を整備</li> </ul>
(2)福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅・福祉部局の一体的・ワンストップ対応による公営住宅・セーフティネット登録住宅や、生活困窮者自立支援、生活保護等に関する生活相談・支援体制の確保</li> <li>○地方公共団体と居住支援協議会等が連携して、孤独・孤立対策の観点も踏まえ、住宅確保要配慮者に対する入居時のマッチング・相談、入居中の見守り・緊急対応等の実施</li> <li>○賃借人の死亡時に残置物を処理できるよう契約条項を普及啓発。多言語の入居手続に関する資料等を内容とするガイドライン等を周知</li> </ul>

### ③「住宅ストック・産業」からの視点

#### 目標 6：脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

目標	基本的な施策
(1) ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化	<ul style="list-style-type: none"> <li>○基礎的な性能等が確保された既存住宅の情報が購入者に分かりやすく提示される仕組みの改善(安心R住宅、長期優良住宅)を行って購入物件の安心感を高める</li> <li>○これらの性能が確保された既存住宅、紛争処理等の体制が確保された住宅、履歴等の整備された既存住宅等を重視して、既存住宅取得を推進</li> <li>○既存住宅に関する瑕疵保険の充実や紛争処理体制の拡充等により、購入後の安心感を高めるための環境整備を推進</li> </ul>
(2) 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生(建替え・マンション敷地売却)の円滑化	<ul style="list-style-type: none"> <li>○長期優良住宅の維持保全計画の実施など、住宅の計画的な点検・修繕及び履歴情報の保存を推進</li> <li>○耐震性・省エネルギー性能・バリアフリー性能等を向上させるリフォームや建替えによる、良好な温熱環境を備えた良質な住宅ストックへの更新</li> <li>○マンションの適正管理や老朽化に関する基準の策定等により、マンション管理の適正化や長寿命化、再生の円滑化を推進</li> </ul>
(3) 世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>○2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、</li> <li>・長寿命でライフサイクル CO<sub>2</sub> 排出量が少ない長期優良住宅ストックや ZEH ストックを拡充</li> <li>・ライフサイクルで CO<sub>2</sub> 排出量をマイナスにする LCCM 住宅の評価と普及を推進</li> <li>・住宅の省エネルギー基準の義務づけや省エネルギー性能表示に関する規制など更なる規制の強化</li> <li>○住宅・自動車におけるエネルギーの共有・融通を図る V2H(電気自動車から住宅に電力を供給するシステム)の普及を推進</li> <li>○炭素貯蔵効果の高い木造住宅等の普及や、CLT(直交集成板)等を活用した中高層住宅等の木造化等により、まちにおける炭素の貯蔵の促進</li> <li>○住宅事業者の省エネルギー性能向上に係る取組状況の情報を集約し、消費者等に分かりやすく公表する仕組みの構築</li> </ul>

#### 目標 7：空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

目標	基本的な施策
(1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却	<ul style="list-style-type: none"> <li>○所有者等による適切な管理の促進。周辺の居住環境に悪影響を及ぼす管理不全空き家の除却等や特定空家等に係る対策の強化</li> <li>○地方公共団体と地域団体等が連携し相談体制を強化し、空き家の発生抑制や空き家の荒廃化の未然防止、除却等を推進</li> <li>○所有者不明空き家について、財産管理制度の活用等の取組を拡大</li> </ul>
(2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>○空き家・空き地バンクを活用しつつ、古民家等の空き家の改修・DIY 等を進め、セカンドハウスやシェア型住宅等、多様な二地域居住・多地域居住を推進</li> <li>○中心市街地等において、地方創生やコンパクトシティ施策等と一体となって、除却と合わせた敷地整序や、ランドバンクを通じた空き家・空き地の一体的な活用・売却等による総合的な整備を推進</li> <li>○空き家の情報収集や調査研究活動、発信、教育・広報活動を通じて空き家対策を行う民間団体等の取組を支援</li> </ul>

目標 8：居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

目標	基本的な施策
(1) 地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成	<ul style="list-style-type: none"> <li>○大工技能者等の担い手の確保・育成について、職業能力開発等とも連携して推進。地域材の利用や伝統的な建築技術の継承、和の住まいを推進</li> <li>○中期的に生産年齢人口が減少する中で、省力化施工、DX 等を通じた生産性向上の推進</li> <li>○CLT 等の新たな部材を活用した工法等や中高層住宅等の新たな分野における木造技術の普及とこれらを担う設計者の育成等</li> </ul>
(2) 新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長	<ul style="list-style-type: none"> <li>○AI による設計支援やロボットを活用した施工の省力化等、住宅の設計・施工等に係る生産性や安全性の向上に資する新技術開発の促進</li> <li>○住宅の維持管理において、センサーやドローン等を活用した住宅の遠隔化検査等の実施による生産性・安全性の向上</li> <li>○官民一体となって我が国の住生活産業が海外展開しやすい環境の整備</li> </ul>

## (2) 愛媛県住生活基本計画：令和4年3月

### ①計画期間

令和3年度から令和12年度の10年間

### ②基本理念

『<sup>えがお</sup>愛顔あふれる住まい・まち・暮らし』

### ③本計画の推進において重視すべき視点と住宅政策の基本目標

視点1:インクルーシブ(包摂的)なコミュニティを育む

視点2:県民の豊かな暮らしの実現を支援する

視点3:良質で安全な住宅ストックを形成し適切に維持管理する

### ④住宅政策の基本目標

基本目標Ⅰ「住宅のセーフティネットの充実」

基本目標Ⅱ「新しい住まい方を意識した移住・定住の促進と、受け皿となる  
住まい・まちづくり」

基本目標Ⅲ「地域の状況に応じた空き家対策の推進」

基本目標Ⅳ「災害等に備えた住まいづくり・まちづくり」

基本目標Ⅴ「カーボンニュートラルの実現に向けた住まいづくり」

基本目標Ⅵ「住み続けられる住宅ストックの形成と適正な維持管理の推進」

### ⑤公営住宅にかかる施策（基本目標Ⅰより抜粋）

施策1「公営住宅によるセーフティネットの構築」

- ・子育て世帯、ひとり親世帯への適切な供給
- ・高齢者世帯、障がい者世帯への適切な供給
- ・公営住宅における入居機会の公平性の確保
- ・公営住宅ストックの長寿命化によるライフサイクルコストの縮減
- ・公営住宅の質の向上
- ・緊急的・一時的な需要に対応した公営住宅の多様な供給

施策2「民間賃貸住宅におけるセーフティネットの構築」

- ・セーフティネット登録住宅の登録基準の緩和
- ・セーフティネット登録住宅の登録促進に向けた支援

施策3「空き家活用等による多様なセーフティネット住宅の供給」

- ・地域での暮らしを支える空き家の福祉的活用の促進

施策4「住宅確保要配慮者の居住支援の仕組みづくり」

- ・居住支援協議会の設立の促進

図表2 公営住宅等供給目標量(愛媛県住生活基本計画)

前回計画期間(平成23年～令和2年度)	今回計画期間(令和3年～令和12年度)
要支援世帯:14,717世帯 供給目標量:14,903戸【充足率101.0%】	要支援世帯:15,586世帯 供給目標量:15,680戸【充足率100.6%】

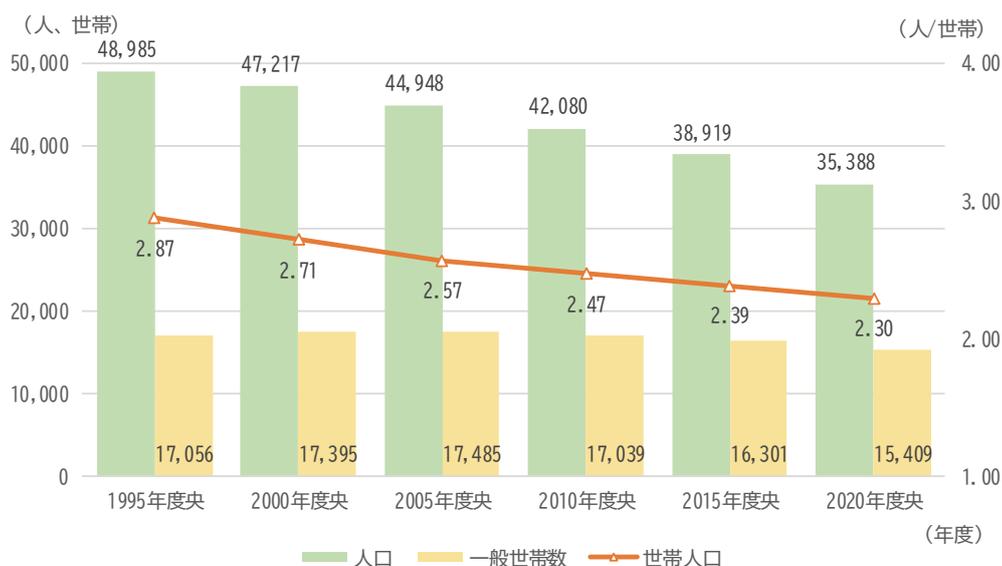
## 第2章 公営住宅をとりまく状況

### 1 人口および世帯数

#### (1) 長期的な推移

西予市の人口は減少傾向が続いており、令和2年国勢調査時点で 35,388 人となっています。一方で世帯当たり人員も減少が続いているため、世帯数は平成 17 年調査まで増加傾向でしたが、以後は減少に転じています。

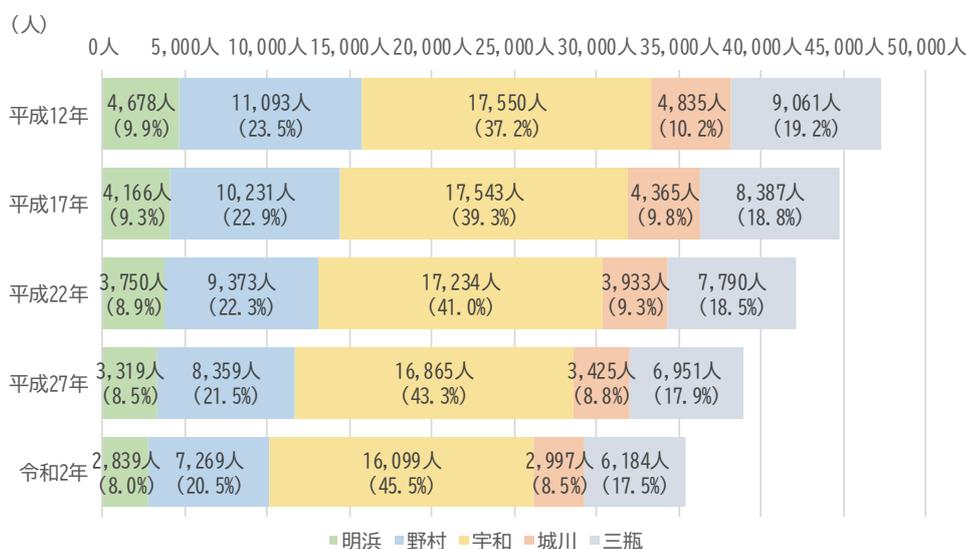
図表 3 近年の人口・世帯数の推移(各年国勢調査より)



#### (2) 地域別人口の推移

すべての地域で人口の減少傾向が続いていますが、総人口に対する割合は宇和地域が上昇しており、その他の地域では減少しています。

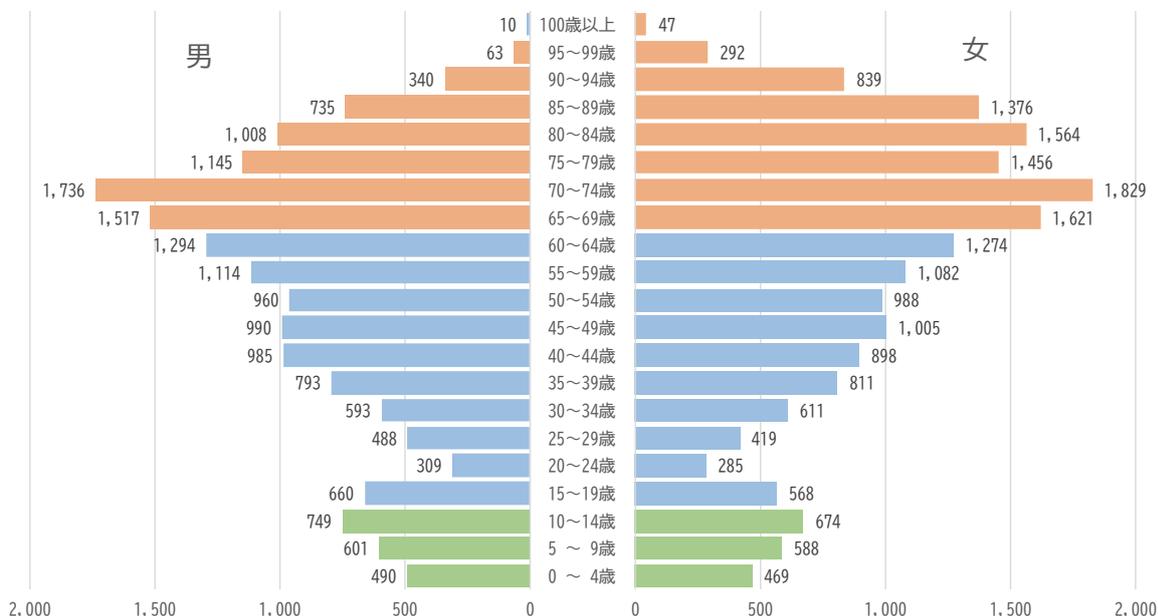
図表 4 年齢3区分別人口割合の変化(各年国勢調査より)



### (3) 5歳階級別人口

令和2年国勢調査における5歳階級別の人口構成をみると、70～74歳が3,565人と多く、全人口の10.1%を占めています。

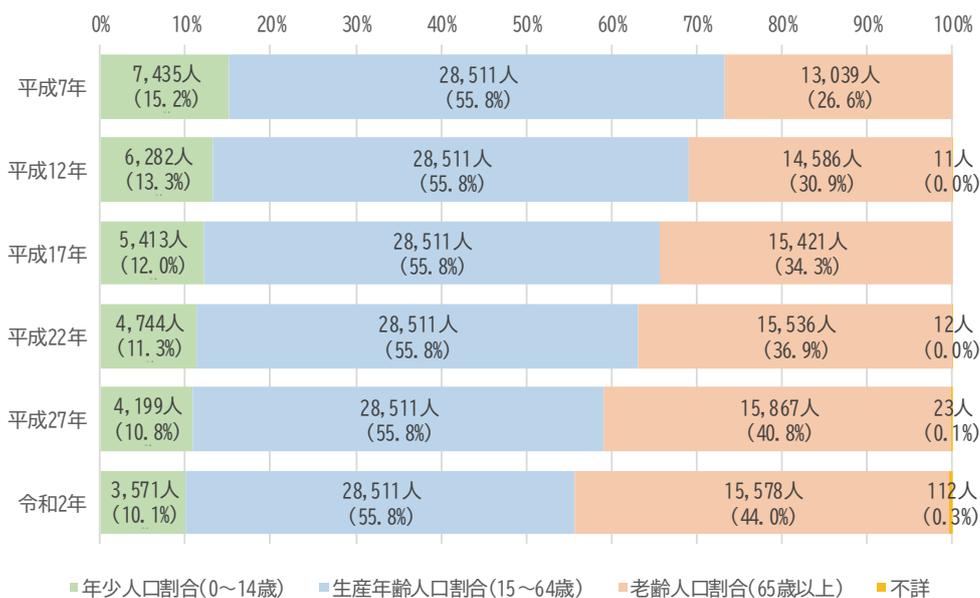
図表 5 人口ピラミッド(令和2年国勢調査より)



### (4) 年齢3区分別人口の推移

年少人口、生産年齢人口ともに減少の傾向が続いており、平成7年からの変化では、老年人口割合(65歳以上)が17.5ポイント上昇する一方で年少人口割合(0～14歳)は5.1ポイント低下、生産年齢人口割合(15～64歳)は12.5ポイント低下しており、少子・高齢化が確実に進んでいます。

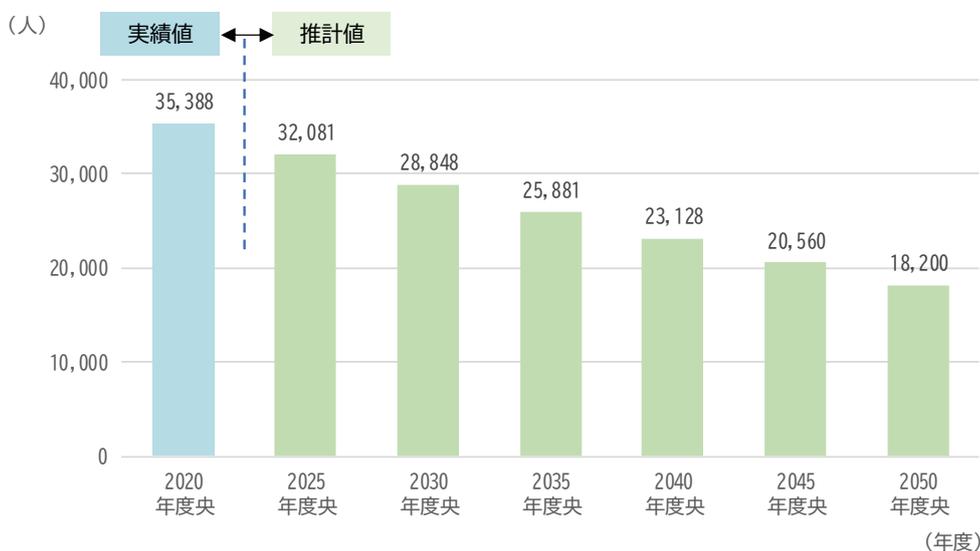
図表 6 年齢3区分別人口割合の変化(各年国勢調査より)



## (5) 将来人口の見通し

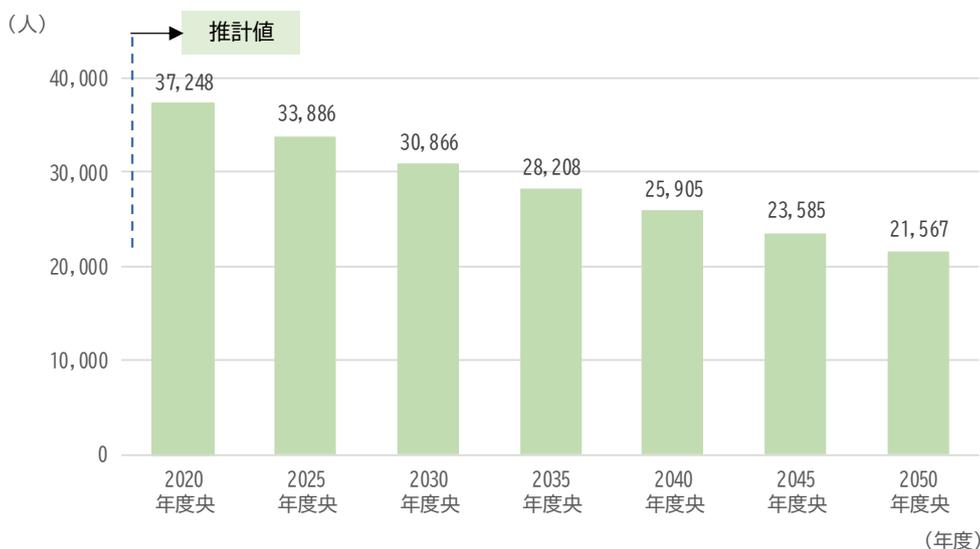
国立社会保障・人口問題研究所(社人研、以下同じとします。)の『日本の地域別将来推計人口(令和5(2023)年推計)』によると、人口の減少傾向は今後も継続し、2050年には18,200人程度となることが見込まれています。

図表 7 人口・世帯数の将来推移(各年国勢調査および社人研推計より)



一方、第2期西予市人口ビジョン(令和2年4月)における将来展望では、西予市が目指す姿として2025年における総人口は約35,000人を維持、2060年においては約20,000人を維持することを目標としています。

図表 8 人口・世帯数の将来推移(第2期西予市人口ビジョンより)

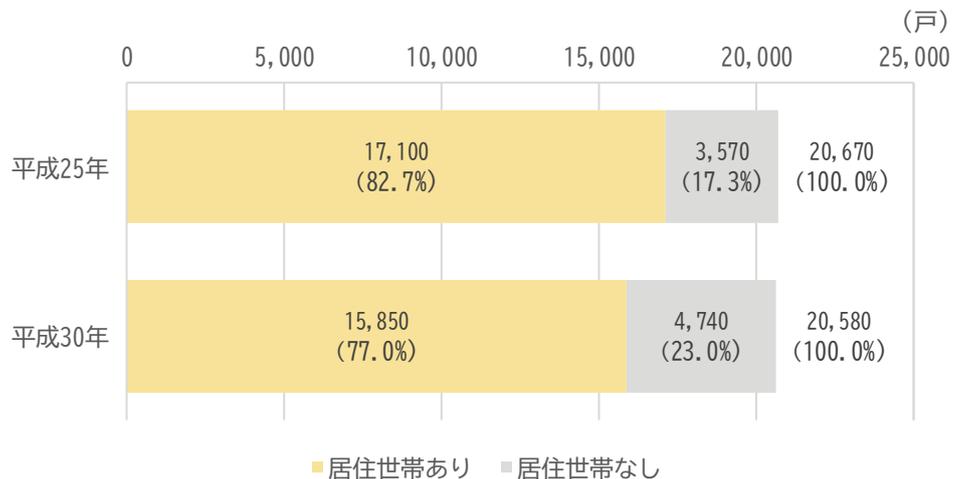


## 2 西予市の住宅事情

### (1) 住宅ストック数・空き家数

西予市の住宅総数は微減傾向で、平成 30 年には 15,850 戸となっています。一方で空き家の割合は平成 25 年からの 5 年間で 5.8 ポイント上昇しています。

図表 9 居住世帯の有無別の住宅総数の推移(各年住宅・土地統計調査より)



### (2) 住宅の所有関係

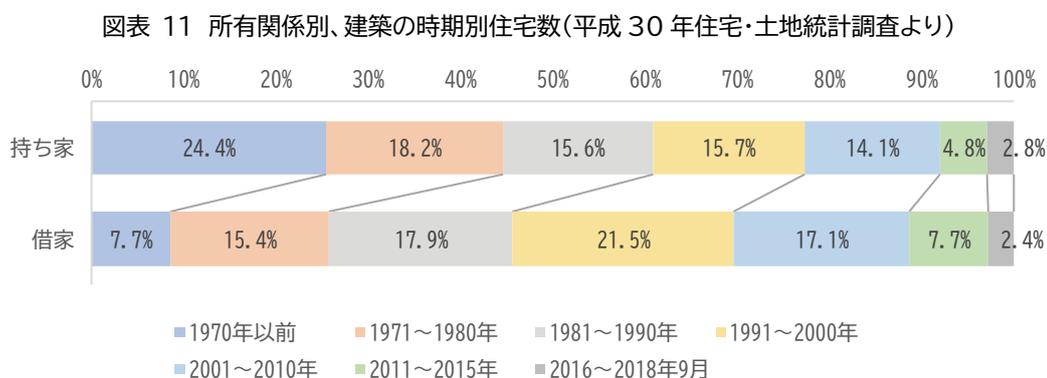
西予市の専用住宅のうち持ち家世帯の割合は微減傾向で、平成 30 年には 84.1%となっています。

図表 10 所有の関係の専用住宅数の推移(各年住宅・土地統計調査より)



### (3) 建築時期別の住宅戸数

平成 30 年の持ち家・借家別の住宅を建築時期別に見ると、持ち家は建築の時期が古いストックほど多く、借家は 1991～2000 年の期間がもっとも多くなっています。

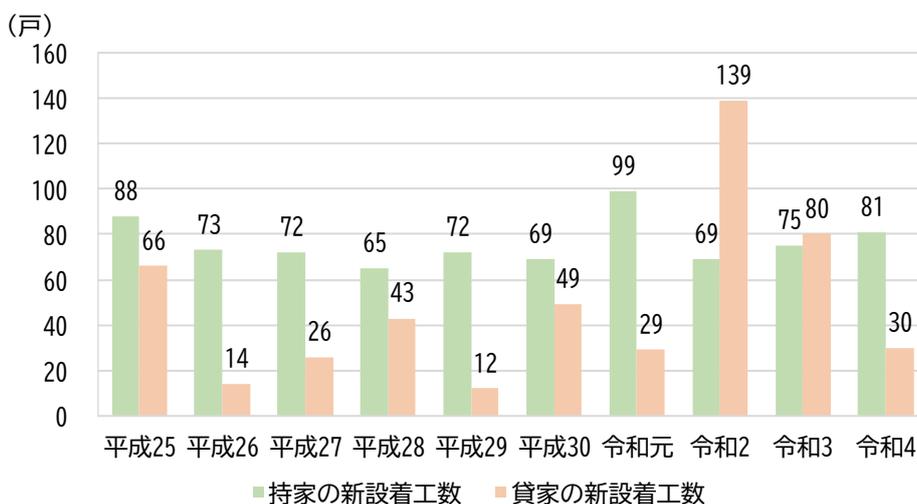


### (4) 新設着工住宅戸数

持ち家の新設着工住宅戸数は平成 30 年 7 月豪雨の影響で令和元年がもっとも多くなっており、それ以外の年はおおむね年 70 戸前後で推移しています。

貸家の新設着工住宅戸数も同様に、災害公営住宅の建設で令和 2 年から 3 年にかけて多くなっています。それ以外の年では変動が大きく、平成 25～令和元年までの平均は年 34 戸程度となっています。

図表 12 市内における持ち家の新築着工住宅戸数の長期推移(各年建築統計年報より)



### (5) セーフティネット住宅登録戸数

令和 5 年 10 月末時点における西予市内のセーフティネット登録住宅数は 405 戸で、うち 395 戸が入居済みです。すべて宇和町内に立地しており、うち 270 戸が築 10 年以内、残り 135 戸が築 11～20 年の物件となっています。

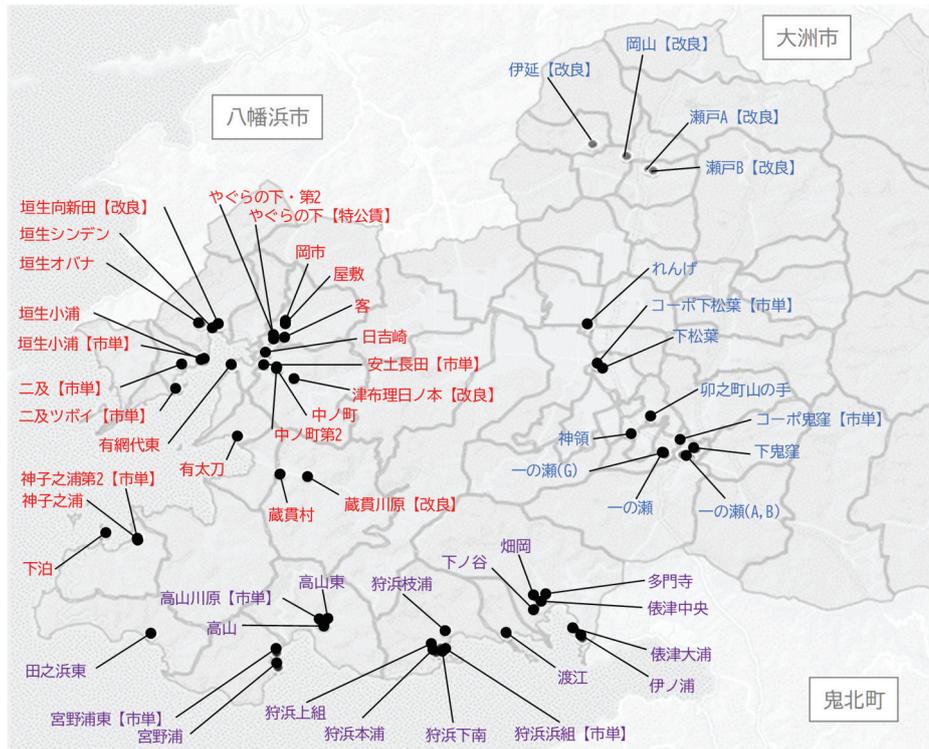
# 第3章 公営住宅ストック等の状況

## 1 団地

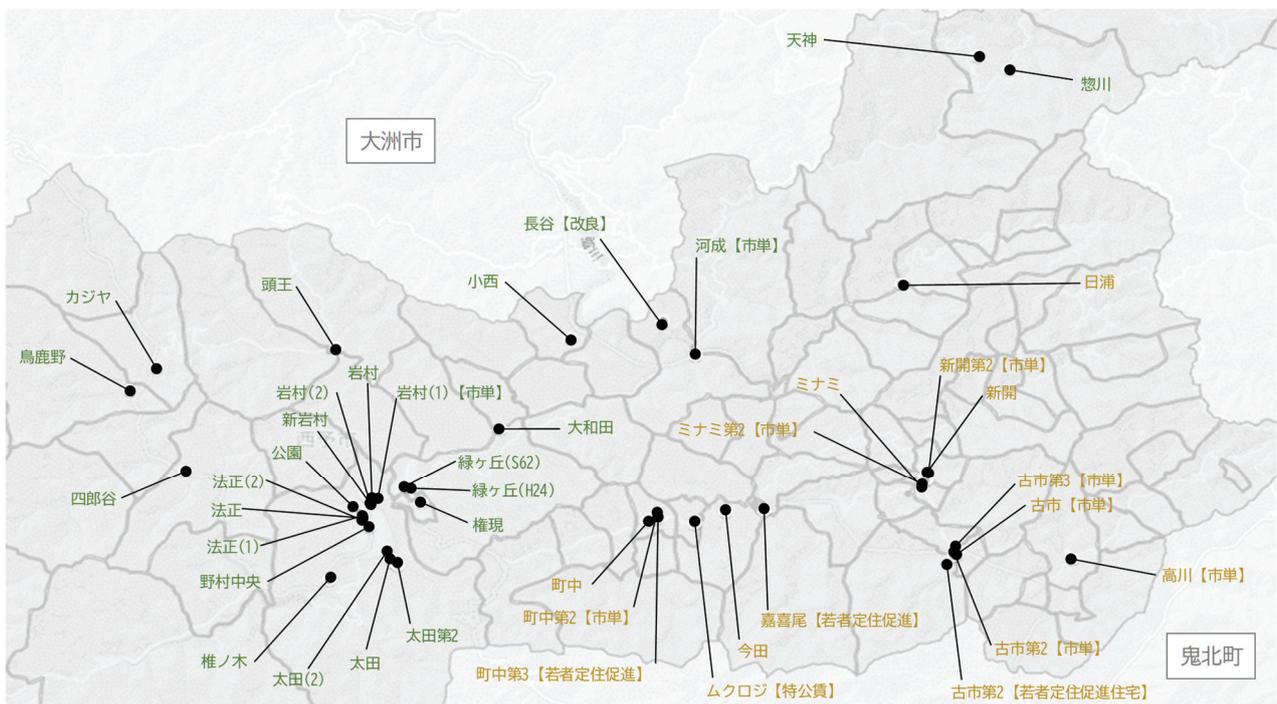
### (1) 地域分布

市営住宅は市内に92団地あります。地域別みると明浜地域に18団地、宇和地域に12団地、野村地域に25団地、城川地域に15団地、三瓶地域に22団地あります。

図表 13 市営住宅団地の分布状況(明浜・宇和・三瓶地域)



図表 14 市営住宅団地の分布状況(野村・城川地域)



## (2) 各団地の概要

令和5年4月1日時点における市営住宅の管理戸数は959戸で、うち公営住宅が783戸、市単独住宅が87戸、特定公共賃貸住宅が14戸、改良住宅が75戸です。

図表 15 市営住宅団地の概要

地域	団地名	敷地面積	区分	構造	建設年度	棟数	戸数
明浜	畑岡	960㎡	公営	木造	平成3年	2棟	5戸
	狩浜下南	326㎡	公営	木造	平成5年	1棟	2戸
	下ノ谷	2,781㎡	公営	簡二	昭和54～55年	4棟	17戸
	狩浜上組	287㎡	公営	木造	平成6年	1棟	2戸
	田之浜東	249㎡	公営	木造	平成7年	1棟	2戸
	宮野浦	1,738㎡	公営	簡二	昭和56年	2棟	10戸
	高山	1,033㎡	公営	簡二	昭和57年	2棟	10戸
	狩浜枝浦	581㎡	公営	簡二	昭和58年	1棟	5戸
	狩浜本浦	665㎡	公営	簡二	昭和58年	1棟	5戸
	渡江	408㎡	公営	木造	平成10年	1棟	2戸
	俵津大浦	410㎡	公営	簡二	昭和59年	1棟	3戸
	俵津中央	542㎡	公営	木造	平成14年	1棟	4戸
	伊ノ浦	1,747㎡	公営	中耐	平成8年	2棟	12戸
	高山東	669㎡	公営	低耐	平成9年	1棟	4戸
	多門寺	939㎡	公営	低耐	平成11～12年	2棟	8戸
宮野浦東	300㎡	市単独	木造	平成16年	1棟	3戸	
高山川原	351㎡	市単独	低耐	昭和58年	1棟	4戸	
狩浜浜組	280㎡	市単独	低耐	平成3年	1棟	2戸	
明浜地域 小計						26棟	100戸
宇和	山の手	2,000㎡	公営	木造	平成30～31年	7棟	10戸
	一の瀬	3,300㎡	公営	簡二	昭和51～52年	7棟	35戸
		7,980㎡		木造	昭和43～46年	18棟	36戸
		7,410㎡			令和4年	3棟	14戸
	神領	1,502㎡	公営	簡二	昭和48～50年	6棟	30戸
	れんげ	1,320㎡	公営	低耐	昭和56年	4棟	12戸
	下松葉	3,565㎡	公営	中耐	昭和53～55年	3棟	54戸
	下鬼窪	1,300㎡	公営	中耐	平成2年	2棟	18戸
	コーボ鬼窪	244㎡	市単独	低耐	平成2年	2棟	8戸
	コーボ下松葉	900㎡	市単独	低耐	昭和45年	2棟	6戸
	伊延	2,600㎡	改良	簡二	昭和55年	6棟	12戸
	岡山	3,520㎡	改良	簡二	昭和50年	6棟	12戸
	瀬戸A	2,750㎡	改良	簡二	昭和50年	5棟	10戸
瀬戸B	1,990㎡	改良	簡二	昭和54年	4棟	8戸	
宇和地域 小計						75棟	265戸
野村	太田	2,600㎡	公営	木造	令和2年	17棟	17戸
	天神	653㎡	公営	木造	昭和32年	2棟	4戸
	太田(2)	710㎡	公営	簡二	昭和49年	1棟	5戸
	カジヤ	383㎡	公営	木造	昭和55年	1棟	2戸
	小西	292㎡	公営	木造	昭和55年	1棟	2戸
	権ノ木	849㎡	公営	木造	昭和60～61年	3棟	6戸
	緑ヶ丘	3,429㎡	公営	木造	昭和62、平成24年	11棟	22戸
	法正(1)	4,676㎡	公営	簡平	昭和39年	2棟	10戸
				木造	昭和39年	5棟	10戸
				木造	昭和61年	1棟	2戸
	法正	4,676㎡	公営	簡二	昭和47年	3棟	15戸
	法正(2)		公営	簡二	昭和47年	3棟	15戸
	惣川	1,873㎡	公営	簡二	昭和47～昭和52年	2棟	10戸
	権現	1,351㎡	公営	簡二	昭和49年	2棟	8戸
	太田第2	2,690㎡	公営	中耐	平成2年	1棟	18戸
	大和田	461㎡	公営	木造	平成8年	1棟	2戸
	鳥鹿野	286㎡	公営	簡二	昭和57年	1棟	3戸
	頭王	544㎡	公営	簡二	昭和57年	1棟	6戸
四郎谷	578㎡	公営	木造	平成11年	1棟	2戸	

地域	団地名	敷地面積	区分	構造	建設年度	棟数	戸数
野村	公園	2,652 m <sup>2</sup>	公営	中耐	昭和 57 年	1 棟	18 戸
	岩村	10,784 m <sup>2</sup>	公営	中耐	平成 3～5 年	3 棟	56 戸
				低耐	平成 6 年	1 棟	8 戸
	岩村(2)	1,160 m <sup>2</sup>	公営	簡二	昭和 52 年	2 棟	10 戸
	新岩村	940 m <sup>2</sup>	公営	中耐	昭和 55 年	1 棟	18 戸
	野村中央	3,080 m <sup>2</sup>	公営	低耐	令和 3 年	3 棟	24 戸
	岩村(1)	190 m <sup>2</sup>	市単独	簡平	昭和 44 年	2 棟	2 戸
	河成	210 m <sup>2</sup>	市単独	木造	平成元年	1 棟	2 戸
長谷	240 m <sup>2</sup>	改良	簡二	昭和 51 年	4 棟	8 戸	
野村地域 小計						74 棟	290 戸
城川	ミナミ	1,800 m <sup>2</sup>	公営	木造	昭和 58 年	3 棟	6 戸
	町中	1,018 m <sup>2</sup>	公営	木造	昭和 63 年	2 棟	6 戸
	新開	1,085 m <sup>2</sup>	公営	木造	昭和 63 年	2 棟	4 戸
	今田	1,713 m <sup>2</sup>	公営	木造	平成 4 年	2 棟	4 戸
	日浦	450 m <sup>2</sup>	公営	木造	平成 7 年	1 棟	2 戸
	ムクロジ	950 m <sup>2</sup>	特公賃	木造	平成 13 年	2 棟	4 戸
	新開第 2	475 m <sup>2</sup>	市単独	木造	平成 6 年	2 棟	2 戸
	ミナミ第 2	1,800 m <sup>2</sup>	市単独	木造	平成 6 年	2 棟	2 戸
	古市	1,050 m <sup>2</sup>	市単独	木造	昭和 58 年	2 棟	4 戸
	古市第 2	3,108 m <sup>2</sup>	市単独	木造	平成 7 年	6 棟	13 戸
	古市第 3	240 m <sup>2</sup>	市単独	木造	平成 9 年	1 棟	1 戸
	町中第 2	655 m <sup>2</sup>	市単独	木造	平成 9～13 年	2 棟	4 戸
	高川	640 m <sup>2</sup>	市単独	木造	昭和 58 年	3 棟	3 戸
	町中第 3	420 m <sup>2</sup>	市単独	木造	平成 9 年	1 棟	2 戸
嘉喜尾	1,299 m <sup>2</sup>	市単独	木造	昭和 57～60 年	4 棟	8 戸	
城川地域 小計						35 棟	65 戸
三瓶	日吉崎	597 m <sup>2</sup>	公営	木造	昭和 25 年	2 棟	6 戸
	有網代東	1,063 m <sup>2</sup>	公営	木造	昭和 26～30 年	7 棟	9 戸
	蔵貫村	1,558 m <sup>2</sup>	公営	木造	昭和 28～30 年	8 棟	8 戸
	下泊	687 m <sup>2</sup>	公営	木造	昭和 29 年	4 棟	4 戸
	垣生小浦	756 m <sup>2</sup>	公営	木造	昭和 29 年	3 棟	5 戸
	垣生オバナ	919 m <sup>2</sup>	公営	木造	昭和 30 年	5 棟	5 戸
	有太刀	1,017 m <sup>2</sup>	公営	木造	昭和 32 年	6 棟	6 戸
	岡市	833 m <sup>2</sup>	公営	木造	昭和 32 年	4 棟	6 戸
	屋敷	1,043 m <sup>2</sup>	公営	木造	昭和 32 年	8 棟	8 戸
	垣生シンデン	2,807 m <sup>2</sup>	公営	簡二	昭和 48～52 年	6 棟	36 戸
	客	926 m <sup>2</sup>	公営	中耐	昭和 58 年	1 棟	12 戸
	中ノ町	1,153 m <sup>2</sup>	公営	低耐	昭和 61 年	1 棟	10 戸
	中ノ町第 2	599 m <sup>2</sup>	公営	低耐	平成 6 年	1 棟	6 戸
	神子之浦	198 m <sup>2</sup>	公営	低耐	平成 4 年	1 棟	2 戸
	やぐらの下	5,185 m <sup>2</sup>	公営	高耐	平成 14 年	1 棟	40 戸
	特公賃やぐらの下		特公賃				10 戸
	やぐらの下第 2		公営				中耐
	垣生小浦	756 m <sup>2</sup>	市単独	木造	昭和 26～28 年	3 棟	4 戸
	安土長田	692 m <sup>2</sup>	市単独	木造	平成 17 年	1 棟	6 戸
	二及ツボイ	216 m <sup>2</sup>	市単独	木造	昭和 40 年	3 棟	3 戸
	二及	410 m <sup>2</sup>	市単独	低耐	平成 6 年	2 棟	6 戸
	神子之浦第 2	263 m <sup>2</sup>	市単独	低耐	平成 4 年	1 棟	2 戸
	津布理日ノ本	1,970 m <sup>2</sup>	改良	簡二	昭和 53～54 年	7 棟	13 戸
	蔵貫川原	1,120 m <sup>2</sup>	改良	簡二	昭和 54 年	3 棟	6 戸
垣生向新田	1,410 m <sup>2</sup>	改良	簡二	昭和 55 年	3 棟	6 戸	
三瓶地域 小計						82 棟	239 戸
総計						292 棟	959 戸

図表 16 【参考】市営住宅の種別

種別(管理区分)	設置の根拠	主に対象とする入居者
公営住宅 (公営)	公営住宅法	住宅に困窮する低額所得者
市単独住宅 (単独)	市条例	
改良住宅 (改良)	住宅地区改良法	住宅地区改良事業の実施に伴い住宅を失う従前居住者
特定公共賃貸住宅 (特公賃)	特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律	公営住宅の入居対象外となる中堅所得者

図表 17 【参考】構造別の耐用年数(公営住宅法より)

主要構造部		階数	法定耐用年数
非耐火	木	-	30年
	簡易耐火・準耐火	平屋建(簡平)	
		2階建(簡二)	45年
耐火		1~2階建(低耐)	70年
		3~5階建(中耐)	
		6階建以上(高耐)	

図表 18 【参考】居住面積水準 ※住生活基本計画(全国計画)より

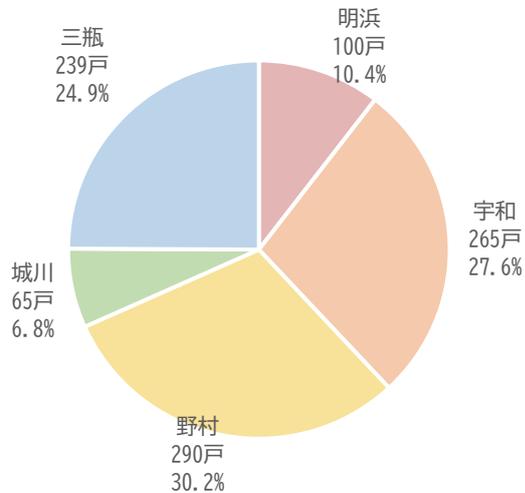
	最低居住面積水準	都市居住型 誘導居住面積水準	一般型 誘導居住面積水準
		(主に都市の中心及び周辺における共同住宅居住を想定)	(主に都市郊外及び一般地域における戸建住宅居住を想定)
単身者	25㎡	40㎡	55㎡
2人以上の世帯	10㎡×世帯人員+10㎡	20㎡×世帯人員+15㎡	25㎡×世帯人員+25㎡
備考	<input type="checkbox"/> 3歳未満の者を0.25人、3歳以上6歳未満の者を0.5人、6歳以上10歳未満の者を0.75人として算定する。(ただし、算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。) <input type="checkbox"/> 世帯人数が4人を超える場合は上記面積から5%を控除する。		

## 2 住宅ストック

### (1) 地域別の管理戸数

野村地域が 30.2%(290 戸)でもっとも多く、次いで宇和地域 27.6%(265 戸)、三瓶地域 24.9%(239 戸)となっています。

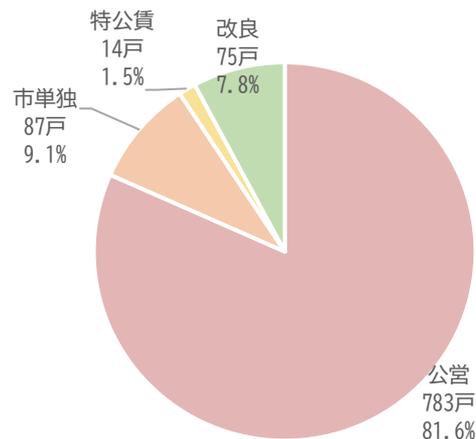
図表 19 地域別の管理戸数の割合



### (2) 管理区分別の管理戸数

公営が 81.6%(783 戸)でもっとも多くなっています。

図表 20 管理区分別の管理戸数の割合



### (3) 地域別・居住世帯数あたりの管理戸数

公営と市単独は 5 地域すべてで供給されていますが、特公賃は城川・三瓶地域のみ、改良は宇和・野村・三瓶地域のみ供給されています。

市営住宅の 100 世帯あたりの管理戸数は平均で 5.5 戸/100 世帯となっています。

図表 21 地域別の管理戸数と世帯数の比較

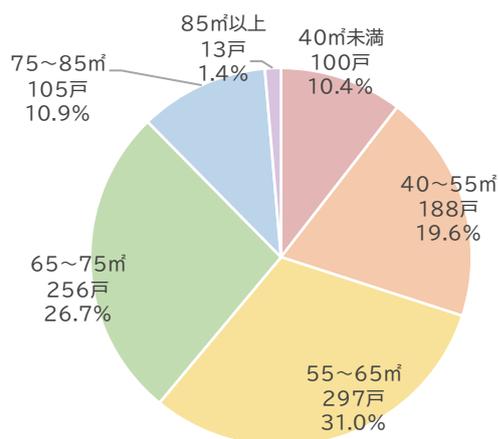
地域	管理戸数(戸)					地域の 総世帯数 (世帯)	100 世帯あたり戸数 (戸/100 世帯)	
	公営	市単独	特公賃	改良	合計		公営・ 市単独計	市営合計
明浜	91	9			100	1,458	6.9	6.9
宇和	209	14		42	265	7,800	2.9	3.4
野村	278	4		8	290	3,568	7.9	8.1
城川	22	39	4		65	1,486	4.1	4.4
三瓶	183	21	10	25	239	3,160	6.5	7.6
市全体	783	87	14	75	959	17,472	5.0	5.5

#### (4) 住宅規模別の管理戸数

住戸の床面積では 55～65 ㎡が 31.0%(297 戸)で最も多く、次いで 65～75 ㎡の 26.7%(256 戸)となっています。

3人世帯の最低居住面積水準を下回る 40㎡未満の住戸が 10.4%(100 戸)あります。

図表 22 住戸規模別の管理戸数の割合

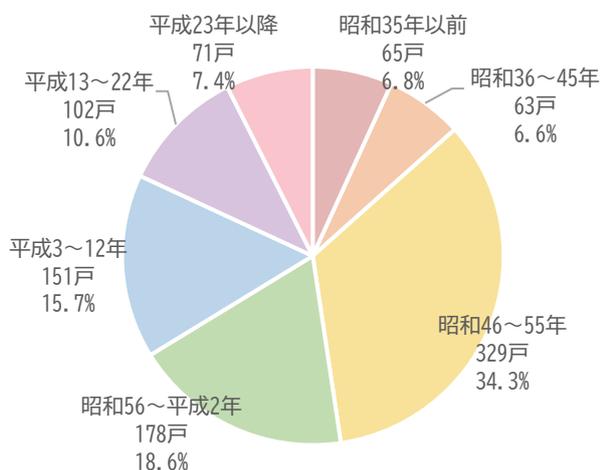


#### (5) 建設年代別の管理戸数

昭和 46～55 年代に建設された住宅が 34.3%(329 戸)最も多く、次いで昭和 56～平成 2 年が 18.6%(178 戸)の順となっています。

現存する最も古いストックは昭和 25 年の建設です。

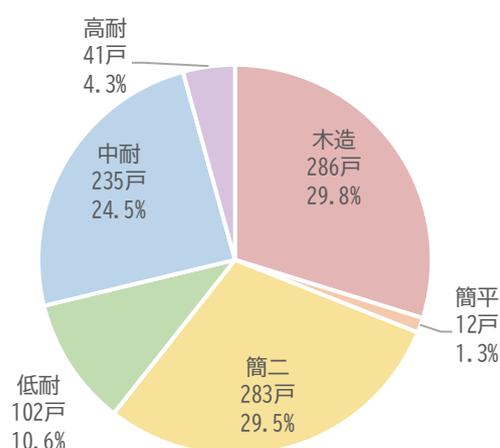
図表 23 建設年代別の管理戸数の割合



#### (6) 構造別の管理戸数

耐用年数 30 年の木造・簡平が合計で 31.1%(298 戸)、耐用年数 45 年の簡二が 29.5%(283 戸)、耐用年数 70 年の耐火造が合計で 39.4%(378 戸)となっています。

図表 24 構造別の管理戸数の割合

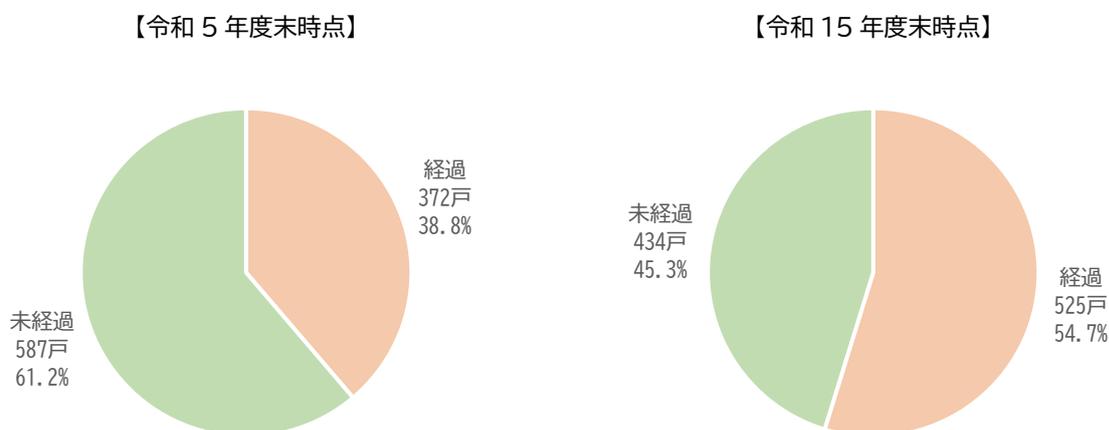


## (7) 耐用年数の経過状況別の管理戸数

令和 5 年度末時点で全体の 38.8%(372 戸)が法定耐用年数を経過する見込みです。

仮に建替および用途廃止を当面行わない場合、本計画期間の終期である令和 15 年度末には 54.7%にあたる 525 戸が法定耐用年数を経過する見込みです。

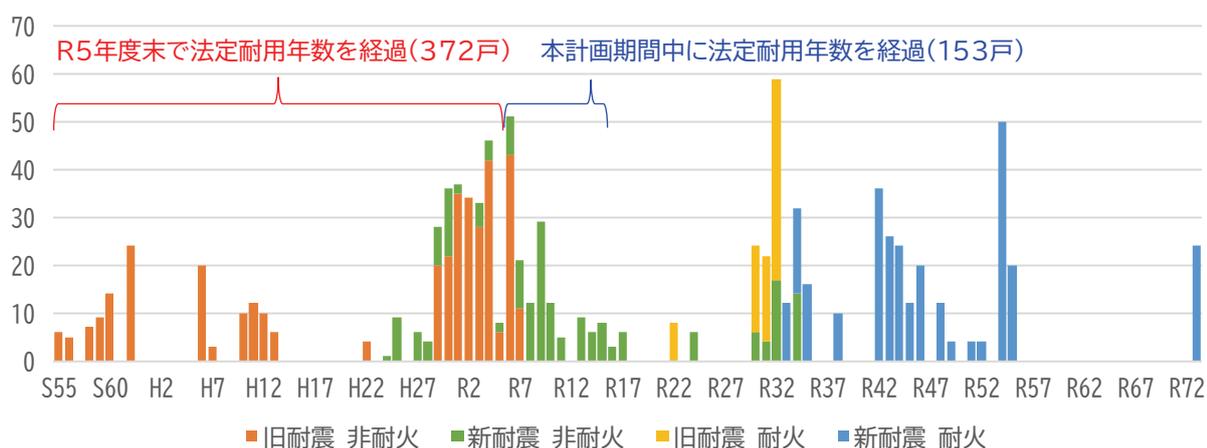
図表 25 耐用年数の経過状況と見込み



本計画期間を含む平成 29 年度から令和 7 年度には、旧耐震基準の非耐火ストック(木造・簡平・簡二)の多くが法定耐用年数を経過する時期となっています。

また、中長期的には令和 30~35 年度(165 戸)と令和 42~55 年度(212 戸)ごろに法定耐用年数を経過するストックの集中が見込まれます。

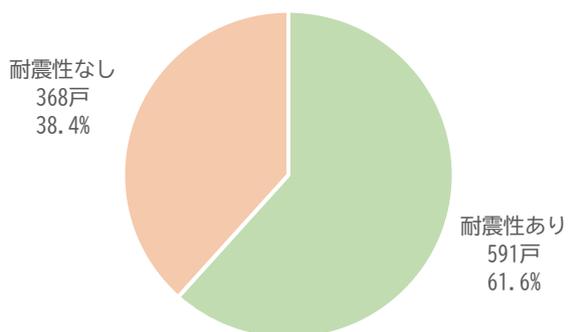
図表 26 耐用年数経過時期別の分布状況



### (8) 耐震性の有無別の管理戸数

現行の建築基準法で定める耐震性を備えていない住宅は全体の 38.4% (368 戸)です。

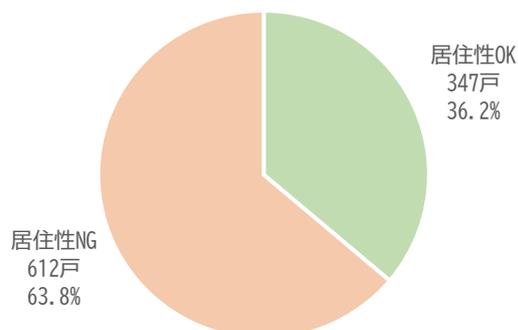
図表 27 耐震性能別の管理戸数の割合



### (9) 居住性能別の管理戸数

①市の設置による浴槽、②浴室・台所・洗面所の 3 点給湯、③水洗便所といった現代的な居住性を確保している住宅は全体の 36.2% (347 戸)です。

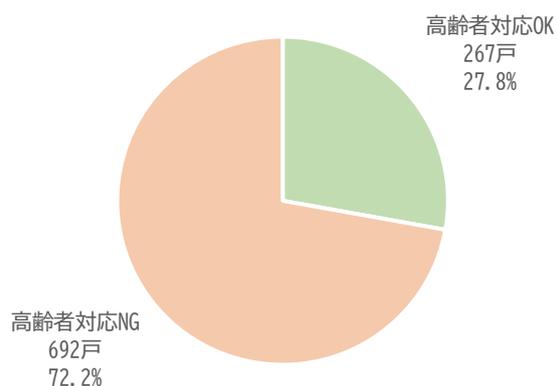
図表 28 居住性能別の管理戸数の割合



### (10) 高齢者等対応別の管理戸数

風呂・トイレに手摺りがあり、住戸内に段差がなく、かつ集合住宅の場合には共用階段に手摺りが設置されている住宅は全体の 27.8% (267 戸)です。

図表 29 高齢者等対応別の管理戸数の割合



### (11) 市営住宅の建築・改善・修繕にかかる事業の実施状況

前回計画に基づき平成 30 年度に山の手団地で建替事業を実施したのち、平成 30 年 7 月豪雨への対応として太田・一の瀬団地の建替と野村中央団地の新規建設に着手しています。

改善事業は中耐の長寿命化型改善工事を中心に、概ね前回計画のスケジュールに基づいて実施していますが、一部の小規模団地で未着手の事業があります。

また、経常修繕(主に入居者からの連絡等に基づいて実施する小規模な修繕工事)に要する費用は、平成 26 年度から令和 4 年度までの平均で年当たり 1,744 万円となっています。

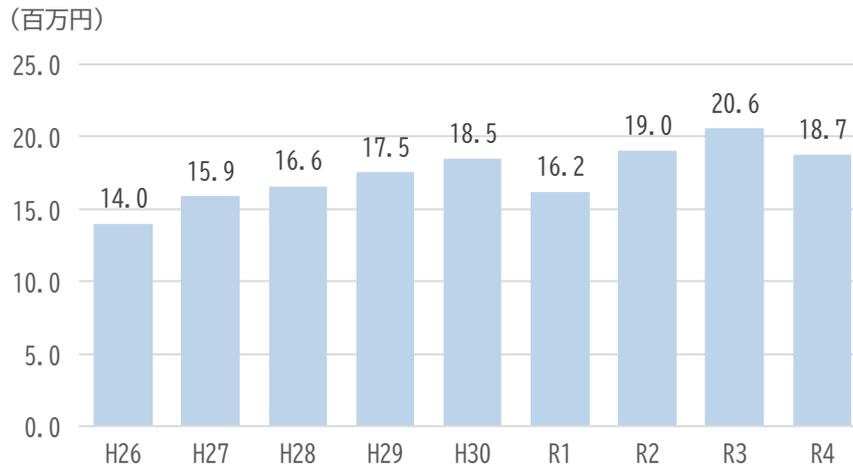
図表 30 建替・新規建設事業の実績(平成 26～令和 5 年度)

年度	種別	団地名	対象箇所	建設戸数	備考
H30	公営	山の手団地	1-2 号	10 戸	前回計画に基づく建替
			3-4 号		
			7-8 号		
R 元	公営	山の手団地	5-6 号		
9-10 号					
R2	公営	太田団地	A-G2 棟	17 戸	災害公営住宅として建替
R3	公営	野村中央団地	A-C 棟	24 戸	災害公営住宅として新規建設
R4	公営	一の瀬団地	A, B, G 棟	14 戸	前回計画に基づく建替

図表 31 改善事業の実績(平成 26～令和 5 年度)

年度	種別	団地名	対象箇所	工事名	内容
H26	改良	伊延団地	全体	宅内排水設備工事	
H28	公営	新岩村団地		屋上防水外壁改修工事	
	公営	下鬼窪団地		屋根外壁改修工事	
	公営	下ノ谷団地		屋上防水外壁改修工事	
	公営	公園団地		屋上防水外壁改修工事	
H29	公営	客団地	全体	屋上防水外壁改修工事	
	公営	一の瀬団地	77-81 号	防水改修工事	
H30	公営	客団地		災害改修工事	内装復旧(6 戸)、雨水桝改修
	公営	大和田団地	全体	災害復旧工事	
R 元	公営	れんげ団地	全体	公共下水道接続工事	
	公営	垣生シゲン団地		ブロック塀取替工事	
	公営	垣生シゲン団地		外壁部分修繕工事	※一部
R2	公営	狩浜浜組		排水処理施設整備工事	
R3	公営	高山団地	全体	屋外物置改修工事	
	特公賃	やぐらの下団地		浄化槽機器更新工事	
R4	公営	下松葉団地	1 棟	外壁改修工事	
	公営	一の瀬団地	A・B 棟	目隠しフェンス設置工事	
	公営	一の瀬団地	A・B 棟	外構工事	※舗装、排水、囲障
	公営	高山団地	全体	外壁改修工事	
	公営	頭王団地	全体	外壁改修工事	
	市単独	高山川原住宅	全体	外壁改修工事	
R5	公営	下松葉団地	2 棟	外壁改修工事	
	公営	下松葉団地	3 棟	外壁改修工事	
	公営	狩浜枝浦団地	全体	外壁改修工事	
	公営	俵津大浦団地	全体	外壁改修工事	

図表 32 小修繕(経常修繕)にかかる費用の推移



(12) 市営住宅の移管・用途廃止の状況

前回計画の策定以後、新たに市営住宅として移管された既存の住宅が6団地17戸あります。

図表 33 移管の実績(平成26～令和5年度)

年度	種別	団地名	戸数	備考
H30	市単独	狩浜浜組	3戸	元教員住宅を市単独住宅に移管
		河成	2戸	
		高川	3戸	
		古市第3	1戸	
		ミナミ第2	2戸	
		二及	6戸	

また、前回計画に基づき10年間で6団地20戸を用途廃止しています。

図表 34 用途廃止の実績(平成26～令和5年度)

年度	種別	団地名	廃止戸数	備考
H29	公営	中筋団地	2戸	太田団地 R2 年度の建替に集約
H30	市単独	元老人憩いの家	1戸	前回計画に基づく用途廃止
		元 NTT 城川宿舎	1戸	
R3	公営	朝立役場前団地	6戸	前回計画に基づく用途廃止
R4	市単独	高山久保田団地	4戸	
R5	公営	愛宕団地	6戸	

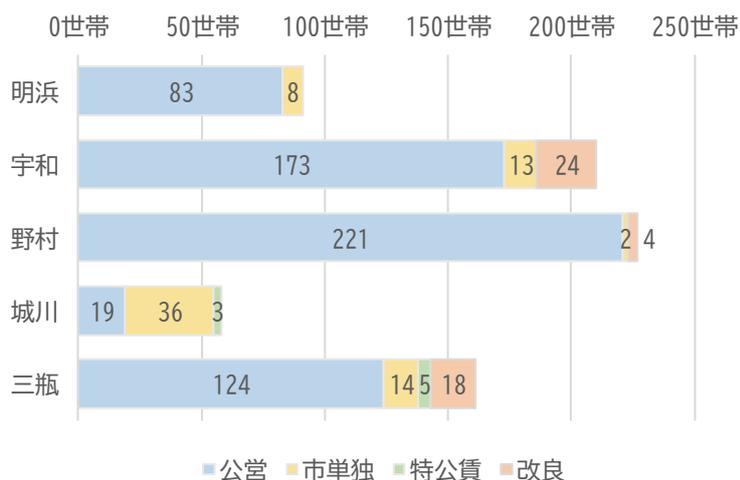
### 3 入居世帯

#### (1) 入居状況

令和5年4月1日時点における市営住宅全体の入居世帯数は747世帯で、公営住宅が620世帯、市単独住宅が73世帯、特公賃住宅が8世帯、改良住宅が46世帯となっています。

地域ごとに入居世帯数をみると、野村地域が227世帯でもっとも多く、次いで宇和地域の210世帯、三瓶地域の161世帯となっています。

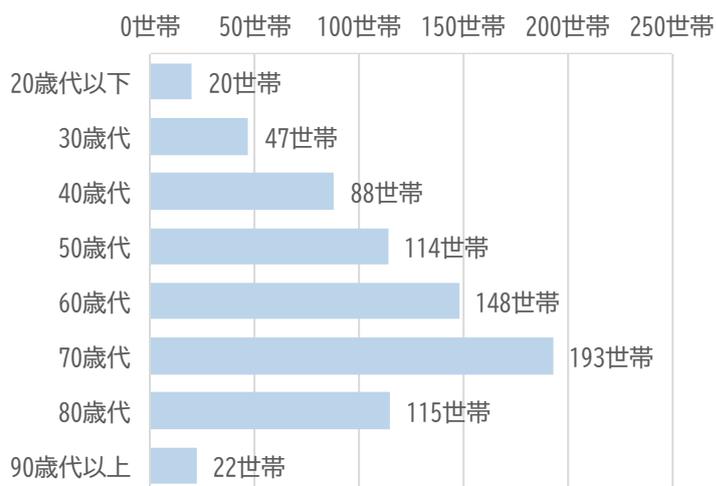
図表 35 世帯の類型別入居世帯数(単位:世帯)



#### (2) 世帯主の年齢別の状況

世帯主の年齢別に入居世帯数をみると、70歳代がもっとも多く25.8%を占めており、世帯主が65歳以上の世帯は417世帯(55.8%)となっています。

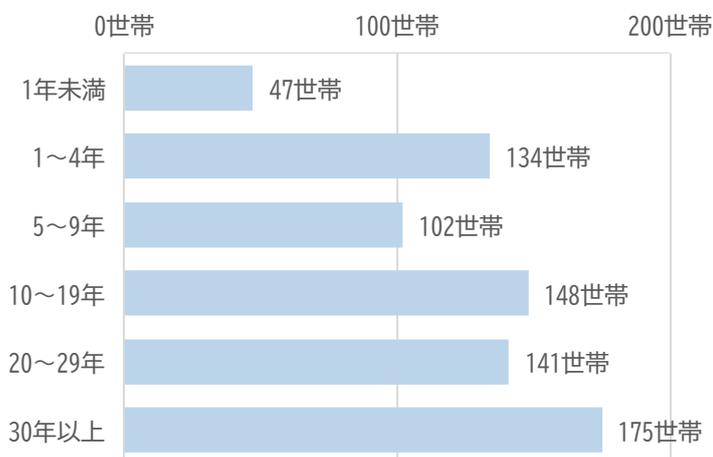
図表 36 世帯主の年齢別入居世帯数



### (3) 居住年数の状況

入居日からの居住年数別に入居世帯数をみると、入居10年未満の合計が283世帯(37.9%)、10年以上20年未満が148世帯(19.8%)、20年以上30年未満が141世帯(18.9%)、30年以上が175世帯(23.4%)となっています。

図表 37 世帯の類型別入居世帯数

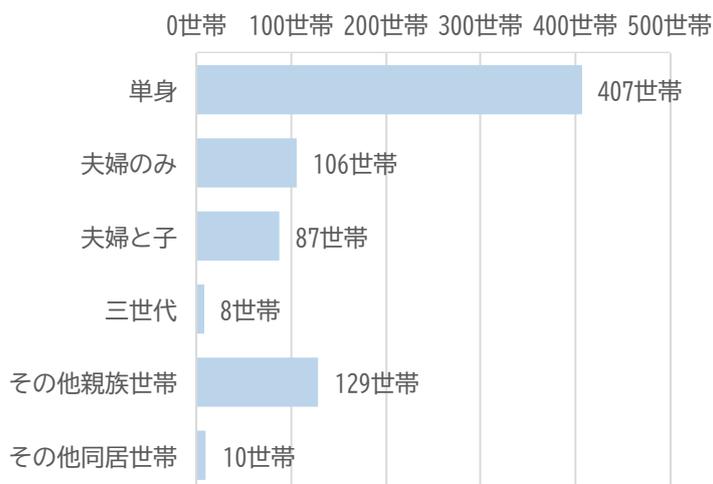


### (4) 世帯の型別の状況

世帯の類型別に入居世帯数をみると、単身世帯が407世帯(54.5%)でもっとも多く、次いでその他の親族世帯129世帯(17.3%)、夫婦のみ世帯106世帯(14.2%)となっています。

また、居住に一定の配慮が必要な世帯としては、65歳以上の高齢者を含む世帯が432世帯(57.8%)、6歳未満および18歳未満の子どもを含む世帯がそれぞれ38世帯(5.1%)、107世帯(14.3%)となっています。

図表 38 世帯の類型別入居世帯数



#### (5) 入居募集の状況

市内では宇和地域の一部団地のみが定期募集となっており、その他の団地ではすべて随時募集を実施しています。

令和4年度の新規入居世帯は市営住宅全体で47世帯、うち公営が37世帯、市単独が10世帯でした。

#### (6) 適正入居にかかる状況

市営住宅の収入基準に対し、収入超過者に該当する世帯は54世帯で、高額所得者に該当する世帯は6世帯でした。

## 第4章 市営住宅事業の基本方針

### 1 市営住宅の課題

市の住生活の概況や公営住宅等の状況を踏まえ、市営住宅事業の推進における課題を整理します。

#### (1) 住宅確保要配慮者の居住の安定確保

平成28年3月に改訂された住生活基本計画(全国計画)では、「定住人口の確保にかかる取り組み」への重点化が明らかになっています。

本市においても「第2期西予市人口ビジョン(令和2年4月)」において社人研の将来人口推計を上回る人口見通しを掲げていることから、市営住宅の供給にあたってはこれらの定住促進効果を念頭におき、変動が見込まれる需要へ適切に対応していく必要があります。

#### (2) 市内の民間住宅ストックの活用促進

平成27年10月には「新たな住宅セーフティネット制度」がはじまり、住宅確保用配慮者向けの賃貸住宅の供給に関して、民間市場とのさらなる連携強化が位置づけられました。

特に民間借家の供給が見込まれる宇和地域においては、行政による公営住宅の直接建設とあわせて、民間事業者とも連携した市営住宅の多様な供給手法を模索することが求められます。

供給主体として行政以外の不動産事業者などとも連携していくとともに、市営住宅の建替事業に際しても民間の資本を積極的に活用するなど、ストック更新に合わせてサービスの提供のあり方を見直す機会としていく必要があります。

#### (3) 地域ごとの中長期的な需要見通しに基づく団地構成・維持管理の方針検討

宇和以外の地域ではセーフティネット登録住宅が存在しないなど、市内の賃貸住宅事情には大きな偏りがあります。民間賃貸住宅の供給が見込まれない地域においては法定建替を念頭に適切な更新を図るなど、住宅確保用配慮世帯に供給できる実質の稼働戸数を維持していく必要があります。

一方で、公営住宅のみならず、社会インフラの維持管理にかかる負担は長期的な人口減少により今後とも大きくなっていくものと考えられます。

市営住宅についても、市の直接的・間接的な管理負担を低減するよう、地域ごと・地区ごとの住宅事情に配慮しながら、建替にともなう小規模団地の移転集約や住宅ストックの維持管理に関する中長期的な見通しを立てる必要があります。

#### (4) 既存住宅ストックの長寿命化による建替事業の集中回避

旧耐震基準で建設された非耐火住棟の多くは本計画期間に法定の耐用年限を経過しますが、これらすべてを 10 年間で建て替えることは困難です。新耐震基準となる 1981 年以降に建築された住棟はもとより、耐震性が確認された 1960～70 年代の住棟についても、現代的な居住水準を確保し長寿命化を図ることで、建替時期の平準化を図っていく必要があります。

本市におけるこれまでの改修の取り組みは、外壁改修や屋上防水など主に設計段階での機能を維持することを念頭においてきましたが、今後は一部住宅において法定の耐用年限を超過しても使い続けられるような性能向上への投資について、ライフサイクルコストに基づく試算もあわせて検討していく必要があります。

#### (5) 適正な入退居管理と住み替え円滑化

市営住宅の居住年数は長期化する傾向にあり、超高齢社会の社会情勢を考慮しても、入居世帯の流動性が将来的に向上する見込みは低いと考えられます。一方、市営住宅の建替に際しては、家賃の上昇や引っ越しの出費、住み慣れた住環境やコミュニティからの離脱など、有形無形の大きな負担が入居世帯に発生します。

ストックの管理にかかる中長期的な見通しだけでなく、入居世帯の居住サイクルや世代交代サイクルも念頭においた団地内・団地間の住み替えにかかる考え方、さらには市営住宅からの出口戦略を検討していく必要があります。

## 2 市営住宅の供給に関する基本方針

市営住宅をとりまく情勢、市営住宅ストックおよび入居者の現況を踏まえて、要支援者向け住宅の供給にかかる基本方針を以下のとおり定めます。

### (1) 公営住宅の主な役割（要支援世帯の位置づけ）

本市におけるまちづくりのあり方も考慮した上で、以下に該当する世帯を本市における住宅確保要配慮者と位置づけ、市営住宅の供給により居住安定を図るものとします。

これら以外の世帯については、市が取り組む市営住宅以外の住宅政策や、福祉分野・定住促進分野の施策との連携による対応を想定します。

図表 39 市営住宅の供給により居住の安定を図るべき世帯

- ①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  
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 著しい困窮年収未済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
- ②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  
公営住宅の申込資格がある世帯。

\* 国の住宅地審議会・住宅部会・基本問題小委員会(H7.4.21)において提示された額（全国共通、世帯人員ごとに14～22%の範囲で定められている）。

### (2) 西予市における居住支援の方向

#### ①需要の変動に即した公営住宅の供給【本計画で推進】

市内の要支援世帯数に対しては、中長期的に公営住宅で対応できるよう、適正な維持管理・入退去管理により実稼働戸数を確保します。

#### ②既存の民借空き家の活用促進【愛媛県あんしん居住推進計画に基づき推進】

一定の質を持った低廉な民間借家へ円滑に入居できるよう、県の居住支援協議会を通じて新たな住宅セーフティネット制度への取り組みを推進します。

#### ③一定の質がある低廉な民間借家の安定的な供給

良質な民間借家が住宅市場に長期間存続できるよう、不動産事業者等との協議の場を設け、必要な対策について中長期的な視点で検討します。

### 3 ストック形成に関する基本方針

---

「2 市営住宅の供給に関する基本方針」を踏まえ、市営住宅ストックの構成見直しと維持管理の適正化にかかる基本方針を以下のとおり定めます。

#### (1) 長寿命化対策によるコスト削減

耐震性能が確認できた耐火住棟については70年、簡易耐火・木造の住棟は50～60年の活用が可能となるよう長寿命化対策を行います。

一方で、耐震性能の確保が困難あるいは経済的に合理性を欠く場合は、耐火住棟についてはRC構造の住宅における減価償却期間(47年間)を念頭におおむね50年程度、簡易耐火造・木造住棟については法定耐用年数を上限に建替・除却を検討するものとします。

#### (2) 居住性能を維持する老朽住宅の適切な更新と住み替え・仮住居の確保

建替事業の計画においては、複数の小規模団地を集約する統合建替を検討します。

一方で、建設コスト・管理コストの削減を図るため、耐火公営住宅や民間借家への住み替えを促進し、老朽化した住宅の用途廃止・除却を進めます。

#### (3) 市営住宅の払い下げの検討

用途廃止あるいは統合団地への集約を想定する団地において、除却予定の住棟の安全性が確認できた場合、現入居者の求めに応じて払い下げを検討します。

## 4 長寿命化に関する基本方針

### (1) ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

設計性能を維持するための点検・修繕・データ管理にかかる方針は以下のとおりとします。

項目	対策
法定点検および日常点検の実施	<ul style="list-style-type: none"><li>・市営住宅の点検については、国が配布する「公営住宅等日常点検マニュアル（耐火準耐火編・木造編）」を参考に、必要な法定点検と日常点検を適宜実施します。</li></ul>
中長期的な見通しに立った計画修繕の実施	<ul style="list-style-type: none"><li>・長期にわたり活用可能な状態を維持し続けるためには、個別の修繕対応だけでなく、定期的な計画修繕により効率化を図っていく必要があります。</li><li>・本市で管理する市営住宅ストックの住棟数は長期的に減少していく見込みですが、保有ストックで大規模修繕を実施する時期が将来的に集中しないよう、当面の改善事業や計画修繕の実施時期を調整し、中長期的な視点で事業を平準化します。</li></ul>
点検結果や実施した修繕内容のデータ管理	<ul style="list-style-type: none"><li>・大規模修繕の周期により、工事部位によっては劣化度調査および日常点検の結果等で次回の大規模修繕での実施とする可能性があります。</li><li>・市営住宅の現況カルテに修繕等の履歴を記録することで、計画修繕後の経常修繕や次回の大規模修繕に役立てます。</li><li>・また、入退居管理システムとの一元管理についても検討します。</li></ul>

### (2) 改善事業の実施による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

#### ①長寿命化による建替時期の平準化

住棟のライフサイクルに配慮しながら建替戸数を平準化（ピークオフセット）するとともに、戦略的な維持管理（前倒し改修やグレードアップ修繕）の実施により、ストックの陳腐化・劣化を抑制することで存続団地の管理にかかるトータルコストの低減を図ります。

具体的には、今後建設するストックにおいて、建替後は概ね 30 年目、以後は 20 年ごとに長寿命化改善（外壁・屋上防水の改修と必要に応じた水回り・建具等の更新）を実施することで、性能を維持した状態で耐用年数まで活用が可能となるように調整します。

長寿命化型改善の対象ストックについては、費用対効果に見合った投資であるかどうかをライフサイクルコストに基づき判断するものとし、改善投資によりライフサイクルコストの改善が見込まれない場合は建替事業への変更を検討します。

また、長期的な需要変動へ対応するため、建替にあわせた規模縮小や用途廃止の妥当性について、耐用年限前における最後の改善時期において団地個別に判断するものとします。

## ②ストックの状況にあわせた長寿命化対策

ストック個別の長寿命化対策にかかる指針として、以下のア～ウを定めます。

### ア 住宅の質の確保

項目	対策
耐久性・耐震性・断熱性 (省エネ性)	・構造躯体そのものを丈夫で適切な居住環境を維持する温熱環境にも配慮したものにす。
維持管理の容易性	・設備や配管を躯体に埋め込まない、点検口を確保するなど容易な維持管理ができる設置とする。
バリアフリー	・高齢者や障害者に配慮しつつ、誰にとっても使いやすいユニバーサル・デザインに基づいた構造・設備とする。
住環境への配慮	・住戸内のみならず、住棟の共用部や団地内敷地においても安全かつ快適な環境の形成を図る。

### イ 計画的な維持管理

区分	基本方針	対策
維持管理計画	新築時には維持管理計画を策定し、住宅の初期性能に対応した維持管理を計画的に進める。	・維持管理の対象となる住宅の部分または設備について、点検の時期及び内容を定めた計画を策定する。 ・長期のメンテナンス不要部材等についても適切な期間ごとの点検を位置づける。
住宅修繕履歴記録の作成・保存	住宅の新築／改修／修繕／点検時等において設計図書や施工内容等の情報が確実に蓄積され、いつでも活用できる仕組みを整備する。	・住宅の設計／施工／維持管理に関する情報を記録した住宅履歴のデータベースを整備する。

### ウ 長寿命化にかかるライフサイクルコストの縮減

基本方針	対策
経年劣化による改善の必要性が明らかになる前（原則として新築時）に維持管理計画を立案し、老朽化に伴う居住性の低下等を未然に防ぐ予防保全的な措置を進める。	・従来の対症療法的な改善や維持管理から計画的な対策への転換、新築や改善時に長寿命素材（メンテナンス不要材や耐久性の高い材料）を導入するなど、ライフサイクルコストの縮減に努める。

## 第5章 計画の対象と事業手法の選定

### 1 事業手法の基本的な考え方

本計画における事業手法ごとの基本的な考え方は以下の通りとします。

#### (1) 建替

現存する市営住宅または共同施設を除却し、その敷地の全部または一部の区域に新たに市営住宅を建設するものを建替とします。

建て替える戸数を他の団地での事業に転嫁する場合や、利便性が高い別の敷地において新たに建設するなど、現存する団地の敷地で用途廃止し、別の敷地に新たに建設する統合建替(非現地建替)も含まれます。

#### (2) 用途廃止

耐用年数が経過しており将来にわたり団地を継続管理することが不相当と判断される場合などに、市営住宅または共同施設の用途を廃止・集約し、異なる用途へ転換するものを用途廃止とします。

除却により更地とするだけでなく、管理区分の変更や、住宅以外への用途転換なども含まれます。

#### (3) 改善

市営住宅の性能や品質を設計時点よりも向上するため、グレードアップする工事を行うものを改善とします。

なお、本計画においては、以下の4つの類型を想定します。

- ・居住性確保型:3点給湯化、トイレの水洗化・洋式化、断熱工事 等
- ・福祉対応型:住戸内の手すり設置、段差解消、共用部の高齢者対応 等
- ・安全性確保型:耐震改修、外壁改修(長寿命化型と重複)、 等
- ・長寿命化型:外壁改修、屋上防水、配管改修、LED照明への交換 等

#### (4) 維持管理

市営住宅の性能・品質を維持するため、以下の方法により適切な維持・保全を行うものを維持管理とします。

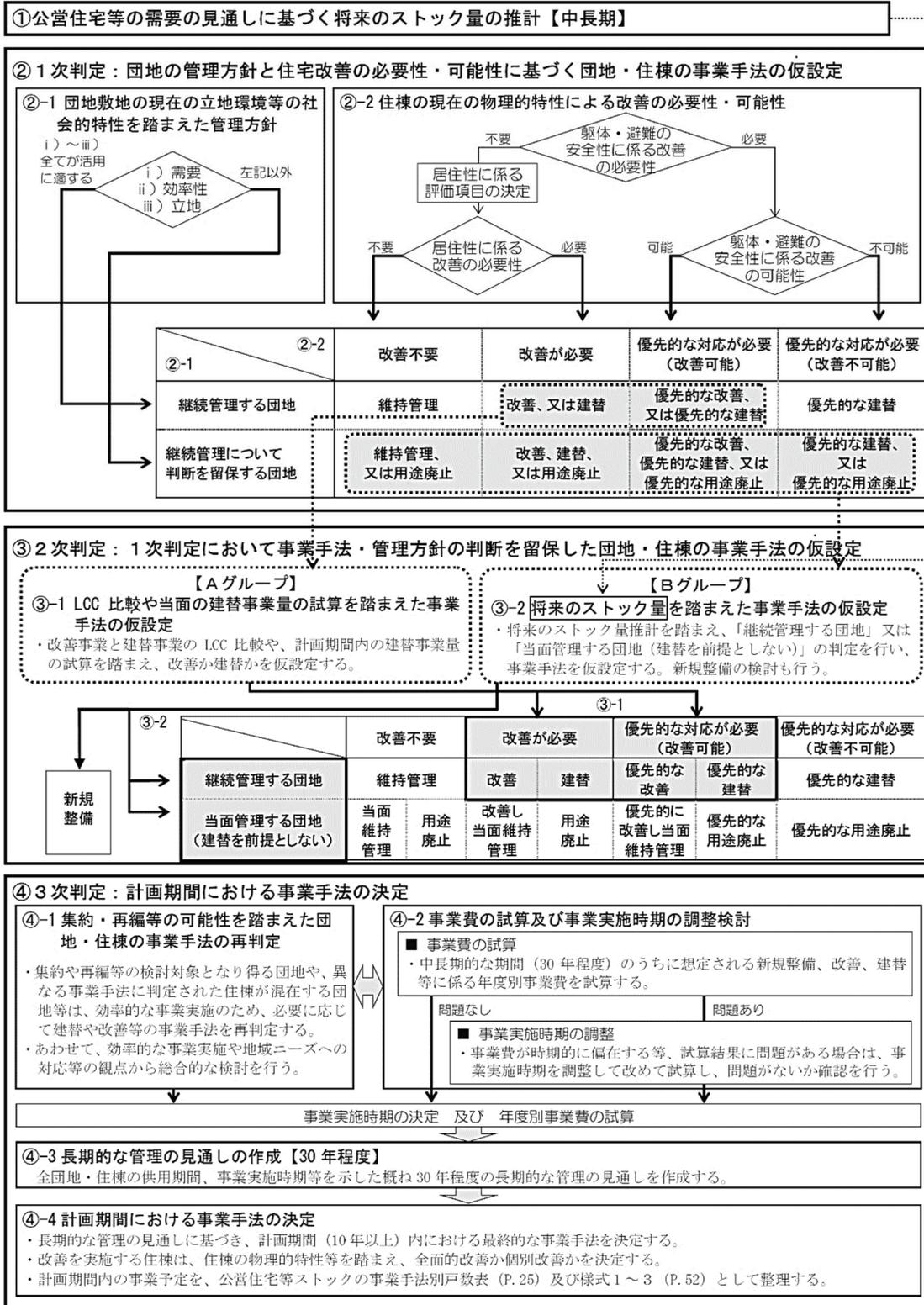
- ・保守点検
- ・経常修繕(対象、時期を定めない小修繕)
- ・計画修繕(対象、時期ごとに実施する大規模修繕)
- ・空き家修繕(退去後の原状回復) 等

なお、本計画においては、長期活用を念頭に置き計画修繕や空き家修繕を行う長寿命化型の維持管理と、建替や用途廃止を前提とし経常修繕のみを行う(計画修繕の対象としない)修繕対応型の維持管理を想定します。

## 2 選定の考え方

ストックの活用判定は、公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成28年8月改定、以下「国指針」という。)で示す選定フローを参考とします。

図表 40 事業手法の選定フロー(国指針より)



### 3 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

国土技術政策総合研究所(以下「国総研」とします。)が配付するプログラムを用いて、本市における公営住宅の需要を推計します。推計にあたっては、本市域を一体的に捉えた場合の需要を複数パターン算出し、その上で各地域の住宅事情に即した結果へ調整します。

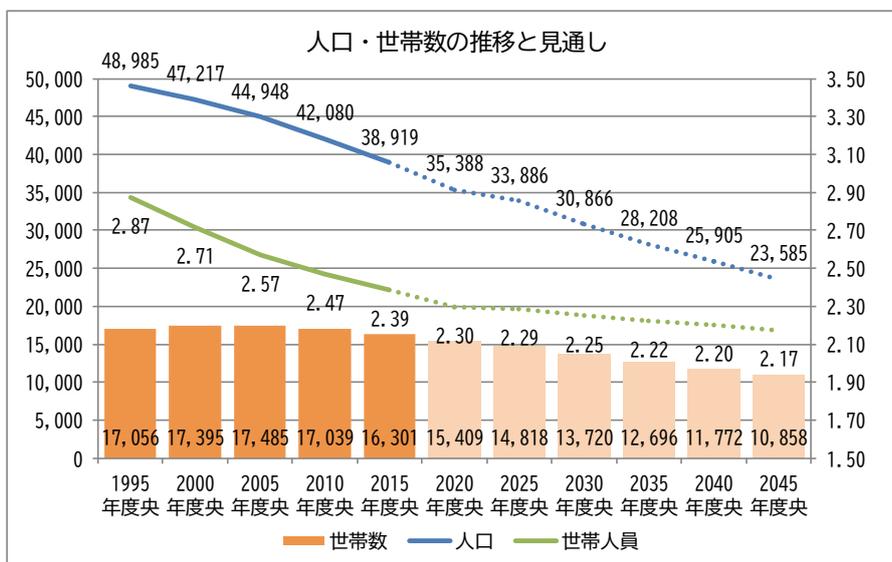
#### (1) 市全体の公営住宅ニーズの推計

##### ① 将来世帯数の推計

「第2期西予市人口ビジョン」で示す将来推計人口を用いて、2045年までの市の総世帯数を推計します。

出生率の改善により世帯あたり人員の減少が抑制されることで、西予市の将来世帯数は2035年度央において12,696世帯、2045年度央で10,858世帯と見込まれます。

図表 41 人口(人口ビジョン)、世帯数・世帯人員(今回推計)の予測(単位:世帯)



図表 42 世帯主の年齢別将来世帯数の予測(単位:世帯)

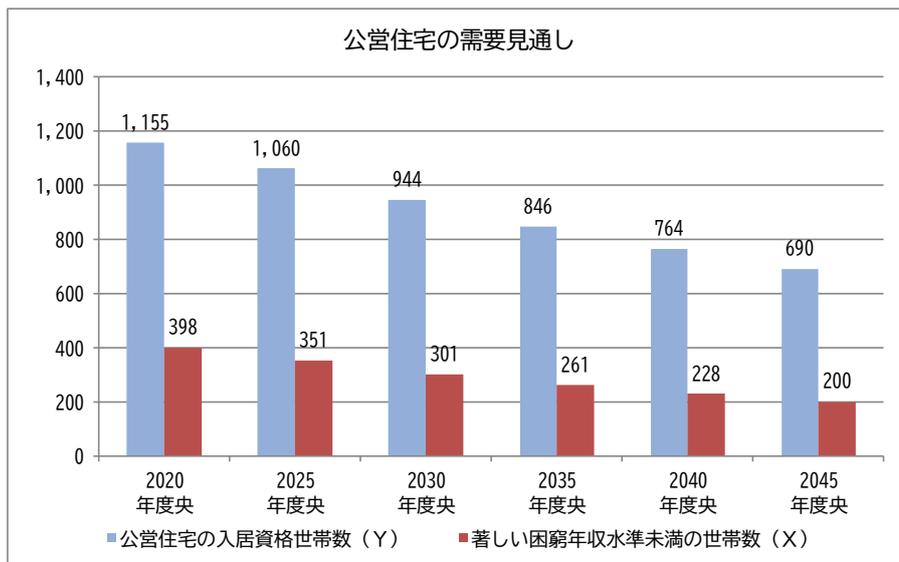
世帯主の年齢	実績値		推計値				
	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
20歳未満	24	22	19	17	15	12	11
20～24歳	114	131	93	84	74	68	59
25～29歳	312	301	258	234	208	178	163
30～34歳	546	434	433	393	362	325	279
35～39歳	764	632	544	484	446	419	377
40～44歳	868	809	685	585	518	479	439
45～49歳	857	907	857	685	566	504	459
50～54歳	1,071	914	1,001	985	786	675	620
55～59歳	1,388	1,146	1,049	1,121	1,120	936	809
60～64歳	1,744	1,436	1,259	1,109	1,199	1,195	979
65～69歳	2,189	1,778	1,576	1,322	1,192	1,314	1,279
70～74歳	1,633	2,154	1,824	1,511	1,296	1,190	1,301
75～79歳	1,735	1,557	2,068	1,730	1,448	1,254	1,123
80～84歳	1,586	1,531	1,339	1,735	1,472	1,249	1,086
85歳以上	1,471	1,658	1,813	1,725	1,994	1,974	1,875
総数	16,301	15,409	14,818	13,720	12,696	11,772	10,858

②将来世帯数に基づく公営住宅需要の推計

前項「①将来世帯数の推計」で求めた市の将来世帯数を用いて、中長期的な①公営住宅の入居資格世帯数と②著しい困窮年収水準未満の世帯数を推計します。

西予市における公営住宅の入居資格世帯数は 2035 年度央において 846 世帯、2045 年度央において 690 世帯と見込まれます。また、著しい困窮年収未満の世帯数は 2035 年度央において 261 世帯、2045 年度央において 200 世帯と見込まれます。

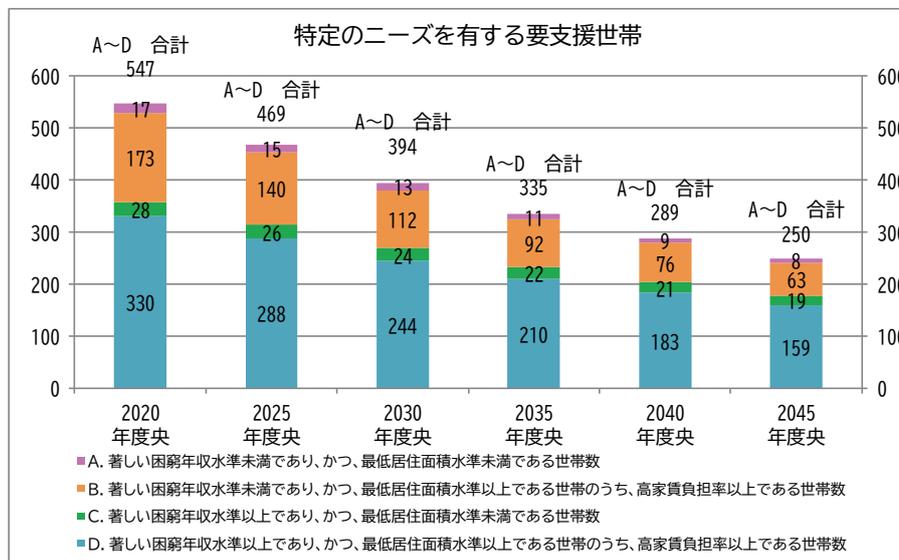
図表 43 著しい困窮年収未満の世帯数の推移予測(単位:世帯)



同様に、住宅確保要配慮者世帯数推計プログラムを用いて、中長期的な③特定のニーズを有する要支援世帯数(前章「2 市営住宅の供給に関する基本方針」において示した「著しい困窮年収未満世帯のうち高家賃負担となる世帯」)を推計します。

西予市における特定のニーズを有する要支援世帯数の総計は、2035 年度央において 335 世帯、2045 年度央において 250 世帯と見込まれます。

図表 44 特定のニーズを有する要支援世帯数の推移予測(単位:世帯)



## (2) 地域ごとの事情に配慮した公営住宅ニーズの推計

### ①地域別の将来世帯数の推計

「第2期西予市人口ビジョン」で示す地域ごとの将来推計人口を用いて、(1)①で求めた西予市の将来世帯数を地域ごとに按分します。

2045年までの各年度末における、地域ごとの世帯数は以下のように見込まれます。

図表 45 地域ごとの将来世帯数の予測(単位:世帯)

地域	令和10年度末	令和15年度末	令和20年度末	令和25年度末	令和30年度末	令和35年度末
明浜	1,056	914	780	664	519	378
宇和	6,811	6,647	6,495	6,316	6,274	6,212
野村	2,760	2,462	2,201	1,956	1,669	1,390
城川	1,095	948	818	697	549	406
三瓶	2,326	2,033	1,756	1,498	1,208	917
全市	14,049	13,003	12,049	11,132	10,218	9,304

### ②宇和地域の公営住宅需要の推計

市内のセーフティネット登録住宅すべてが立地するなど、宇和地域は第4章「2 市営住宅の供給に関する基本方針」において示した【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】とみなされることから、当該地域における公営住宅需要は前項「㉓特定のニーズを有する要支援世帯数」をベースに算定します。

図表 46 宇和地域における公営住宅需要の予測

地域	令和4年度末		令和10年度末	令和15年度末	令和20年度末	令和25年度末	令和30年度末	令和35年度末
	管理戸数 (公営/市単独)	入居世帯数 (公営/市単独)						
宇和	223戸	186世帯	202世帯	180世帯	163世帯	148世帯	136世帯	122世帯

### ③その他の地域の公営住宅需要の推計

宇和地域を除く4地域については【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】とみなし、当該地域における公営住宅需要は前項「㉓公営住宅の入居資格世帯数」をベースに算定します。

図表 47 その他の地域における公営住宅需要の予測

地域	令和4年度末		令和10年度末	令和15年度末	令和20年度末	令和25年度末	令和30年度末	令和35年度末
	管理戸数 (公営/市単独)	入居世帯数 (公営/市単独)						
明浜	100戸	91世帯	74世帯	62世帯	51世帯	43世帯	32世帯	23世帯
野村	282戸	223世帯	192世帯	166世帯	144世帯	125世帯	104世帯	85世帯
城川	61戸	55世帯	76世帯	64世帯	54世帯	45世帯	34世帯	25世帯
三瓶	204戸	138世帯	162世帯	137世帯	115世帯	96世帯	76世帯	56世帯

### ③公営住宅の供給目標戸数

②および③で求めた地域ごとの公営住宅需要を合計すると、令和15年度末における全市の公営住宅需要は608世帯となります。

公営住宅需要を満たす入退居管理等で必要となる空室の数<sup>1</sup>を管理戸数の5%とした場合、各年度末において必要となる公営住宅の戸数は下表のとおりと見込まれます。

本計画では、公営および市単独住宅で募集を停止していない住宅数が必要な稼働戸数を下回らないよう、年度ごとの活用方針を定めるものとします。

なお、特公賃および改良住宅においては需要推計に基づく供給目標戸数を定めず、個々の団地の空き家の状況やストックの状態に即して活用方針を定めるものとします。

図表 48 公的賃貸住宅の需給見通し

	令和10年度末	令和15年度末	令和20年度末	令和25年度末	令和30年度末	令和35年度末
A 公営住宅需要	706世帯	608世帯	527世帯	457世帯	383世帯	310世帯
B 管理に必要となる空き家数	35戸	30戸	26戸	23戸	19戸	16戸
C 公営で必要な稼働戸数(A+B)	741戸	638戸	553戸	480戸	402戸	326戸

<sup>1</sup> 稼働ストックにおける「従前居住者の退去から原状回復・公募を経て入居に至る期間」を6ヶ月と仮定した場合、本計画期間の10年間に占める空室期間は6ヶ月÷120ヶ月=5%となり、空室期間中には稼働している別の住宅が必要となる。

## 4 1次判定

### (1) 団地の社会的特性による継続管理の方針

現在の団地の需要・効率性・立地を評価し、原則としてすべての評価項目が活用に適する場合に「継続管理する団地」と仮設定します。

いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」とし、2次判定以降での判断とします。

図表 49 団地の社会的特性による判定項目と水準

判定の視点		項目	水準
① 団地の社会的特性による継続管理の方針	団地の需要	入居率 新規入居数	<input type="checkbox"/> 入居率が 80%未満の場合は× ※募集を停止している団地では、同一行政区に立地し募集を停止していない団地の平均入居率 <input type="checkbox"/> 空き家がある団地で過去 1 年間に新規入居世帯がない場合は×
	敷地の効率性	敷地条件 用途地域	<input type="checkbox"/> 分散あるいは不整形でない、一体的な敷地が 1,000 m <sup>2</sup> 未満の場合は×(公営住宅の法定建替要件) <input type="checkbox"/> 低層系住居地域もしくは工業地域・工業専用地域の場合は×
	団地の立地	利便性 地域バランス 災害危険区域	<input type="checkbox"/> 最寄りのバス停留所もしくは鉄道駅まで 800mを超える場合は× <input type="checkbox"/> 同一行政区に複数の市営住宅団地がある場合は× <input type="checkbox"/> 洪水浸水予測で浸水深 0.5m 超の場合は× <input type="checkbox"/> ため池浸水予測で浸水深 0.3m超の場合は× <input type="checkbox"/> 高潮浸水予測で浸水深 0.5m 超の場合は× <input type="checkbox"/> 津波浸水予測で浸水深 0.5m 超の場合は× <input type="checkbox"/> 急傾斜地・土石流・地すべりの警戒区域について、敷地の一部あるいは全部が特別警戒区域(レッドゾーン)に指定されている場合、もしくは敷地全部が警戒区域(イエローゾーン)に指定されている場合は×

## (2) ストックの物理的特性による改善の必要性／可能性

住宅ストックの状態から「改善不要」、「改善が必要」、「優先的な対応が必要(改善可能)」、「優先的な対応が必要(改善不可能)」の4区分に分類します。

躯体および避難の安全性でいずれかの項目が《×》である場合は「優先的な対応が必要」とし、居住性の項目に《×》がある場合は「改善が必要」とします。

図表 50 ストックの物理的特性による判定項目と水準

判定の視点		項目	水準
②ストックの物理的特性による改善の必要性／可能性	安全性(躯体)	耐震性 構造の劣化	<input type="checkbox"/> 旧耐震基準(昭和56年5月以前)の建築で耐震性がないと判定された場合、もしくは耐震性が確認できない場合は× <input type="checkbox"/> 旧耐震基準(昭和56年5月以前)の建築で耐震性を確保可能とされたが耐震改修を行っていない場合は× <input type="checkbox"/> 目視で顕著な構造安全上の劣化が確認される場合は×
	安全性(避難)	防火区画 二方向避難	<input type="checkbox"/> 防火区画は原則整備済みとし、すべてOK <input type="checkbox"/> 3階建以上の集合住宅で、バルコニー方向の避難経路が確保されていない場合は×
	居住性	居住面積水準	<input type="checkbox"/> 住戸専用面積が40㎡未満の場合は× (※3人世帯の最低居住面積水準を下回るため)
		浴室	<input type="checkbox"/> 浴室に市設置の浴槽がない場合は×
		給湯	<input type="checkbox"/> 浴室・台所・洗面の3点で給湯できない場合は×
		省エネ性	<input type="checkbox"/> 次世代省エネ基準に適合する1999年度より以前の建築は×
	高齢者等対応 (バリアフリー)	住戸内手すり 段差解消	<input type="checkbox"/> 便所・浴室、内階段に手すりがない場合は× <input type="checkbox"/> 住戸内に移動の支障となる段差がある場合は×
		共用部手すり 段差解消	<input type="checkbox"/> 共用階段に手すりがない場合は× <input type="checkbox"/> 共用部の段差にスロープがない場合は×
		エレベーター	<input type="checkbox"/> 3階建て以上の耐火住棟においてエレベーターが設置されていない場合は×
	経年劣化	住棟及び 共用部設備	<input type="checkbox"/> 外壁・付帯施設もしくは屋外設備に著しい劣化が見られる、あるいは経年以上に劣化している場合は×

### (3) 1次判定結果

活用手法の判定結果は以下のとおりとなります。

表中の破線太枠に該当するストック(グループA・B)について、引き続き2次判定を実施します。

図表 51 1次判定の結果

	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な対応が必要(改善不可能)	備考
継続管理する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、又は優先的な建替	優先的な建替	長期的に管理する団地
	(なし)	【城川】今田、嘉喜尾	(なし)	(なし)	
<b>グループA</b>					
継続管理について判断を留保する団地	維持管理又は用途廃止	改善、建替又は用途廃止	優先的な改善、優先的な建替又は優先的な用途廃止	優先的な建替又は優先的な用途廃止	当面管理する団地(建替を前提としない)
	【宇和】山の手、一の瀬(A,B,G棟) 【野村】太田、野村中央	【明浜】畑岡、狩浜下南、下ノ谷、狩浜上組、田之浜東、宮野浦、高山、狩浜枝浦、狩浜本浦、渡江、俵津大浦、俵津中央、伊ノ浦、高山東、多門寺、宮野浦東、高山川原、狩浜浜組 【宇和】れんげ、下松葉、下鬼窪 【野村】緑ヶ丘、法正、太田第2、大和田、鳥鹿野、頭王、四郎谷、公園、岩村、新岩村、河成 【城川】ミナミ、町中、新開、日浦、ムクロジ、新開第2、ミナミ第2、古市、古市第2、古市第3、町中第2、町中第3 【三瓶】客、中ノ町、中ノ町第2、神子之浦、やぐらの下、やぐらの下第2、特公やぐらの下、安土長田、二及、神子之浦第2	【野村】椎ノ木 【城川】高川	【宇和】一の瀬(1~81棟)、神領、コーボ鬼窪、コーボ下松葉、伊延、岡山、瀬戸A、瀬戸B 【野村】天神、太田(2)、カジヤ、小西、法正(1)、法正(2)、惣川、権現、岩村(2)、岩村(1)、長谷 【三瓶】日吉崎、有網代東、蔵貫村、下泊、垣生小浦、垣生オバナ、有太刀、岡市、屋敷、垣生シンデン、垣生小浦、二及ツボイ、津布理日ノ本、蔵貫川原、垣生向新田	
<b>グループB</b>					

## 5 2次判定

(1) ライフサイクルコスト比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

1 次判定でグループAに選別されたストックについて、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト(以下「LCC」とします。)の比較や計画期間内での建替事業量の試算を行い、事業手法(改善又は建替)を仮設定します。

### ①LCC 比較

長寿命化改善の投資効果が見込めるかどうかを確認します。

図表 52 LCC 比較による判定項目と水準

判定の視点	項目	水準
LCC 比較	1 次判定①が「継続管理」	改善の必要性があるストックについて建て替える場合とのLCC 比較を行い、長寿命化改善により LCC 縮減効果が見込まれる場合は「改善」、縮減効果が見込まれない場合は「建替」とする。
	1 次判定①が「判断を留保」	改善の必要性があるストックについて建て替える場合とのLCC 比較を行い、長寿命化改善により LCC 縮減効果が見込まれる場合は「改善して当面管理」、縮減効果が見込まれない場合は「用途廃止」とする。
	耐火造のLCC 算定条件	<b>【改善事業費】</b> ①耐震 NG、エレベーターなしの場合:2,700 千円/戸 ②耐震 OK、エレベーターなしの場合:1,700 千円/戸 ③耐震 OK、エレベーターありの場合:2,250 千円/戸 <b>【改善の内容】</b> ①屋上防水/床防水/外壁塗装/鉄部塗装/建具/バルコニー手摺/金物類 ②ガス設備/給湯器 ③流し台/経常修繕 ④エレベーター保守・更新(設置済みの場合のみ) <b>【活用期間】</b> 改善前を 50 年、改善後(新築後)を 70 年とする。
	簡易耐火造及び木造のLCC 算定条件	<b>【改善事業費】</b> ①耐震 NG の場合:3,500 千円/戸 ②耐震 OK の場合:2,000 千円/戸 <b>【改善の内容】</b> ①屋上防水/床防水/外壁塗装/鉄部塗装/建具/金物類 ②ガス設備/給湯器 ③浴室便所への手すり設置 ④流し台/経常修繕 <b>【活用期間】</b> ①令和 5 年度末時点で耐用年数を未経過の場合 改善前を法定耐用年数、改善後は木造・簡平が 50 年、簡二が 60 年とする。 ②令和 5 年度末時点で耐用年数を経過している場合 改善前を令和 5 年度末時点の建築後年数+1 年(令和 5 年度中に用途廃止)、改善後を令和 5 年度末時点の建築後年数+10 年とする。

## ②計画期間内における建替事業の試算

①に基づく事業(建替・改善)について、計画期間中の実施可能性を確認します。

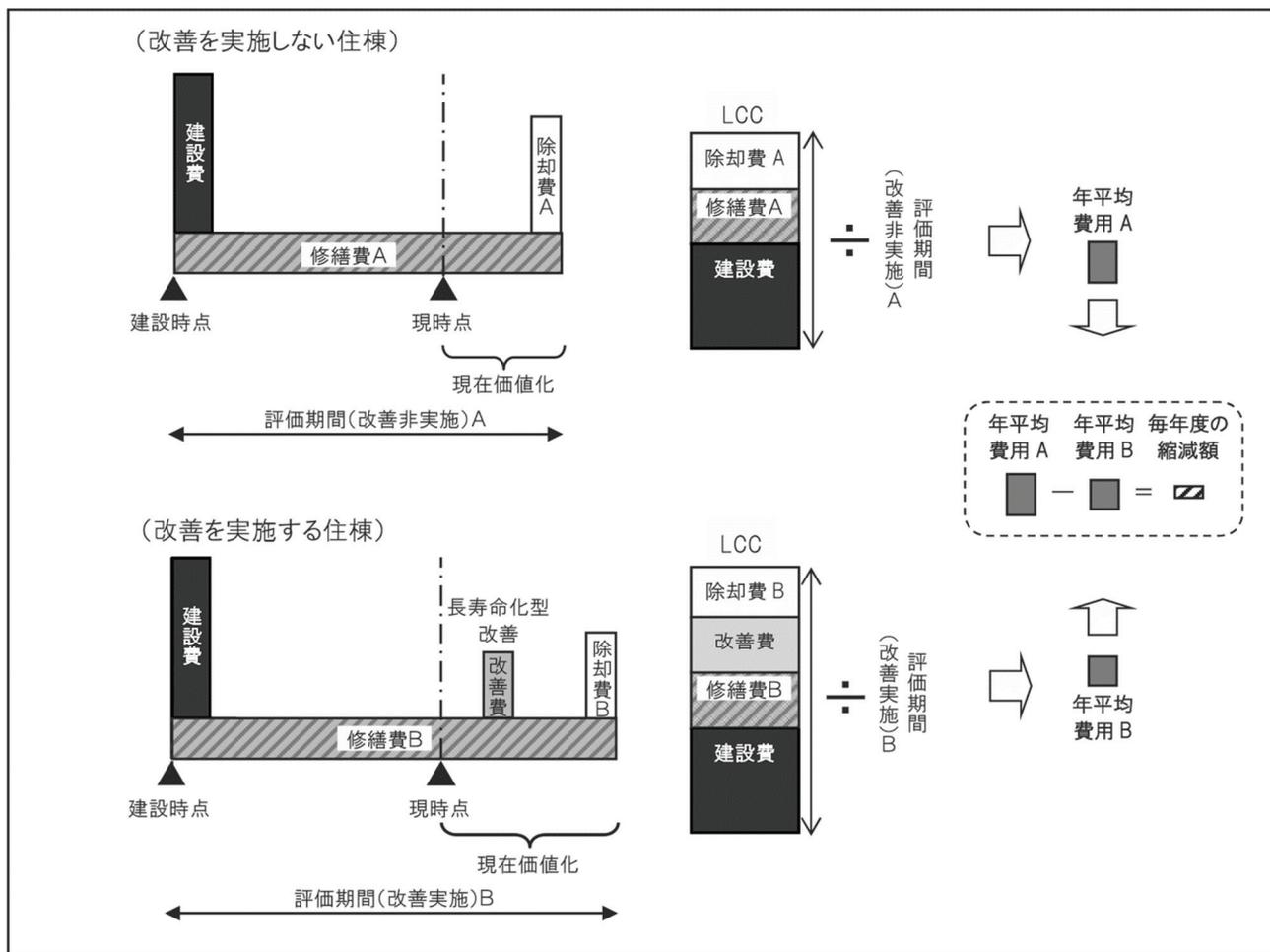
図表 53 当面の事業量による判定項目と水準

判定の視点	項目	水準
当面の事業量	1次判定①の結果が「継続管理」のみ	事業着手の優先度に基づきすべての「建替」「改善」を実施する場合に①計画期間の中で実施が見込めるストックを「優先的な建替」「優先的な改善」、②計画期間外での実施が見込まれるストックを「建替」「改善」とする。 (※安全性にかかる要改善部位がある場合は優先とする)

図表 54 (参考)LCC算出の基本的な考え方

① 1棟のLCC縮減効果 = ② LCC(計画前) - ③ LCC(計画後) [単位:千円/棟・年]
② $LCC(\text{計画前}) = \frac{\text{建設費A} + \text{修繕費C}_1 + \text{除却費D}_1}{\text{評価期間E}_1(\text{改善非実施})}$ 建設費A: 当該住棟の建設時点に投資した建設工事費 修繕費C1: 建設後、評価期間(改善非実施)末までに実施した修繕工事費 除却費D1: 評価期間(改善非実施)末に実施する除却工事費 評価期間E1: 改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
③ $LCC(\text{計画後}) = \frac{\text{建設費A} + \text{改善費B} + \text{修繕費C}_2 + \text{除却費D}_2}{\text{評価期間E}_2(\text{改善実施})}$ 建設費A: ②に同じ 改善費B: 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額 修繕費C2: 建設後、評価期間(改善実施)末までに実施した修繕工事費 除却費D2: 評価期間(改善実施)末に実施する除却工事費 評価期間E2: 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業(LCC算定対象)及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)。
※将来発生が見込まれるコストについては社会的割引率(年4%)を適用して現在価値化する。

図表 55 (参考)LCC とその縮減効果の比較イメージ



## (2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1 次判定でグループB(判断留保)に選別されたストックについて、公営住宅等の需要見込みを踏まえた将来的な活用の優先順位により、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地(建替を前提としない)」とするのかを判定し、さらに事業手法を仮設定します。

また、公営住宅の新規整備の必要性についても検討します。

### ①市営住宅供給目標量

本章「3 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計」で示したとおり、本計画の最終年度である令和 15(2033)年度末における公営住宅需要は 638 戸であることから、1 次判定で「継続管理」としたストックだけで充足することは困難です。

### ②長期的な市営住宅供給目標量の変動見込み

本市における公営住宅の需要は長期的には減少傾向が見込まれるものの、本計画期間においてははまだ需要が稼働戸数を上回る状況が発生していることから、1 次判定で「判断留保」としたストックについても当面の管理継続が必要と考えられます。

図表 56 長期的な需要による判定項目と水準

判定の視点	項目	水準
長期的な需要	1 次判定①の結果が「判断を留保」のみ	「継続管理」のストック数のみでは公営住宅の長期的な需要に対応できない場合、①団地個別の需要にかかわらず敷地の効率性・団地の立地等を勘案して「継続管理する団地」とするのか、あるいは②他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地(建替を前提としない)」とするのか、もしくは③「用途廃止」とし公営住宅の新規整備を行うのかを判断する。

### (3) 2次判定結果

活用手法の判定結果は以下のとおりとなります。

引き続き、すべてのストックについて3次判定を行います。

図表 57 2次判定の結果

新規整備	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要(改善可能)		優先的な対応が必要(改善不可能)	
	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替	
(なし)	継続管理する団地		【明浜】伊ノ浦、高山東、多門寺、狩浜浜組、 【宇和】下鬼窪、 【野村】緑ヶ丘(H24)、岩村 【三瓶】中ノ町、中ノ町第2、やぐらの下、やぐらの下第2、特公やぐらの下	(なし)	(なし)	(なし)	【宇和】一の瀬(1~20棟)、一の瀬(47~81棟)、神領、 【三瓶】日吉崎、有網代東、蔵貫村、垣生オバナ、岡市	
		【宇和】山の手、一の瀬(A,B,G棟) 【野村】太田、野村中央						
(なし)	当面管理する団地(建替を前提としない)	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し当面維持	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
		新岩村	(なし)	【明浜】畑岡、狩浜下南、狩浜上組、高山、狩浜枝浦、渡江、依津大浦、依津中央、宮野浦東、高山川原 【宇和】れんげ、下松葉 【野村】緑ヶ丘(S62)、太田第2、四郎谷、公園 【城川】ミナミ、町中、新開、今田、日浦、ムクロジ、新開第2、ミナミ第2、古市、古市第2、古市第3、町中第2、町中第3、嘉喜尾 【三瓶】客、神子之浦、安土長田、二及、神子之浦第2	【明浜】下ノ谷、田之浜東、宮野浦、狩浜本浦 【野村】法正、大和田、鳥鹿野、頭王、河成	【城川】高川	【野村】椎ノ木	【宇和】一の瀬(21~36棟)、コーポ鬼窪、コーポ下松葉、伊延、岡山、瀬戸A、瀬戸B 【野村】天神、太田(2)、カジヤ、小西、法正(1)、法正(2)、惣川、権現、岩村(2)、岩村(1)、長谷 【三瓶】下泊、垣生小浦、有太刀、屋敷、垣生シンデン、二及ツボイ、津布理日ノ本、蔵貫川原、垣生向新田

## 6 3次判定

### (1) 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

3次判定にあたっては、改良住宅や小規模な市単独住宅といった団地個別の整備の経緯にも配慮しつつ、長寿命化の効果が高い団地への選択と集中を念頭に置き、おおむね下記の視点により検討します。

#### ①団地単位の効率的活用

2次判定までで、同一団地内(同一敷地内)で異なる活用手法となった場合において、団地としての一体的な活用を実現するための見直しの必要性を点検します。

#### ②団地の統合集約の可能性(規模と近接性)

2次判定の結果が建替もしくは用途廃止である団地について、地域の持続可能性や維持管理の効率性に配慮しつつ、立地や規模に応じた統合建替・集約や規模の適正化の可能性を検討します。

#### ③非現地移転の必要性(需要や敷地要件など)

地域ごとの需要格差に対応するため、既存の団地の移転や建替等による戸数転嫁の必要性を検討します。また、敷地条件に問題があるなど、現地建替が困難な場合も非現地移転を検討します。

#### ④地域ニーズに対応した存続の必要性

2次判定の結果が用途廃止である団地について、行政区域内における唯一の市営住宅団地である場合は存続とします。また、市営住宅団地の整備の経緯も含め、団地個別に存続の必要性を検討します。

#### ⑤公営戸数減少への対応

建替・用途廃止によりストックの実稼働戸数が減少することに対応するため、建替を前提とせず当面管理(修繕対応)とするストックの選定を検討します。

### (2) 事業負担及び実施時期の調整

団地個別の整備の経緯にも配慮しつつ、長寿命化の効果が高い団地への選択と集中を念頭に置き、下記の視点により検討します。

#### ⑥事業時期の平準化

2次判定までの活用手法を基本としますが、ストック全体での事業費を適正化しつつ、事業ボリュームを平準化したスケジュールを実現するための見直しの必要性を点検します。

### (3) 3次判定結果

計画期間内における市営住宅ストックの活用手法を以下のとおり想定します。

令和15(2033)年度末時点における総管理戸数は729戸、うち公営と市単独の合計は715戸と見込まれます。

図表 58 団地別/ストック類型別の維持管理方針

本計画における活用方針	令和15(2033)年度末までの戸数変動の見込み	団地(住棟)
維持管理 (長寿命化型)	225戸 (変動なし)	【明浜】 高山、狩浜枝浦、俵津大浦、高山川原 【宇和】 山の手、一の瀬(A,B,G棟)、下松葉、下鬼窪 【野村】 太田、緑ヶ丘(H24)、頭王、公園、岩村、新岩村、野村中央 【三瓶】 客、安土長田
維持管理 (修繕対応)	316戸 (変動なし)	【明浜】 畑岡、狩浜下南、下ノ谷、田之浜東、宮野浦、狩浜本浦、多門寺 【宇和】 一の瀬(47~81棟)、神領、コーポ鬼窪 【野村】 椎ノ木、緑ヶ丘(S62)、法正、岩村(3~4号棟) 【城川】 町中、新開 【三瓶】 日吉崎、有網代東、蔵貫村、垣生オバナ、岡市、垣生シンデン、やぐらの下、やぐらの下第2、特公やぐらの下、
建替	20→12戸	【宇和】 一の瀬(1~20棟)
長寿命化改善	176戸 (変動なし)	【明浜】 狩浜上組、渡江、俵津中央、伊ノ浦、高山東、宮野浦東、狩浜浜組 【宇和】 れんげ 【野村】 太田第2、大和田、四郎谷、岩村(1~2号棟) 【城川】 今田、日浦、ムクロジ、新開第2、古市、古市第2、町中第2、町中第3、嘉喜尾 【三瓶】 中ノ町、中ノ町第2、神子之浦、二及、神子之浦第2
用途廃止	222戸→0戸	【宇和】 一の瀬(21~36棟)、コーポ下松葉、伊延、岡山、瀬戸A、瀬戸B 【野村】 天神、太田(2)、カジヤ、小西、法正(1)、法正(2)、惣川、権現、鳥鹿野、岩村(2)、岩村(1)、河成、長谷 【城川】 ミナミ、ミナミ第2、古市第3、高川 【三瓶】 下泊、垣生小浦、有太刀、屋敷、二及ツポイ、津布理日ノ本、蔵貫川原、垣生向新田

## 第6章 定期点検の実施方針

### 1 点検の実施方針

点検の対象は用途廃止をしていないすべての市営住宅ストックとします。

本計画期間内においては、法令に基づく点検(法定点検)と建築基準法第12条の規定に準じて実施する点検(12条点検)をあわせた「定期点検」を原則として3年ごとに実施します。ただし、建替・改善事業や用途廃止の進捗状況に即して適宜スケジュールの見直しを行うものとします。

また、すべての住棟を対象に日常点検を実施します。日常点検は、年に一度を目処に実施することを基本とします。

### 2 点検項目

部位別、構造別の点検項目は以下のとおりとします。

図表 59 点検項目(建築物の外部)

構造	点検部位	点検項目	法定
木造	ア)基礎	■基礎の沈下、劣化及び損傷の状況	●
	イ)土台	■土台の沈下、劣化及び損傷の状況	●
	ウ)外壁(躯体等)	■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
	エ)外壁 (外壁仕上げ材等)	■金属系パネルの劣化及び損傷の状況	●
		■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
		■シーリングの劣化及び損傷の状況	
	オ)外壁(窓サッシ等)	■サッシ等の劣化及び損傷の状況	●
カ)建具	■住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況		
非木造	ア)基礎	■基礎の沈下、劣化及び損傷の状況	●
	イ)土台	■土台の沈下、劣化及び損傷の状況	●
	ウ)外壁(躯体等)	■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
		■補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
		■PCa 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
		■鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
	エ)外壁 (外壁仕上げ材等)	■塗り仕上げ、タイル、石貼り等(乾式工法によるものを除く。)、モルタル等の劣化及び損傷の状況	●*
		■金属系パネルの劣化及び損傷の状況	●
		■コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	●
		■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
		■シーリングの劣化及び損傷の状況	
	オ)外壁(窓サッシ等)	■サッシ等の劣化及び損傷の状況	●
	カ)建具	■共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	
		■シャッター(防火シャッター含む)、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況	
キ)金物類	■落下防護庇の劣化及び損傷の状況		
	■集合郵便受、掲示板、室名札等の劣化及び損傷の状況		

\* 塗り仕上げを除く。

図表 60 点検項目(屋上及び屋根)

構造	点検部位	点検項目	法定
木造	ア)屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況	●
		■雨樋の劣化及び損傷の状況	
非木造	ア)屋上面、屋上回り	■屋上面の劣化及び損傷の状況	●
		■雨樋の劣化及び損傷の状況	
	イ)屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況	●

図表 61 点検項目(避難施設等)

構造	点検部位	点検項目	法定
非木造	ア)廊下(共用廊下)	■物品の放置の状況	●
		■手すりの劣化及び損傷の状況	
		■床の劣化及び損傷の状況	
		■壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	
		■天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	
	イ)出入口	■物品の放置の状況	●
	ウ)バルコニー	■手すり等の劣化及び損傷の状況	●
		■物品の放置の状況	●
		■隔て板、物干金物等の劣化及び損傷の状況	
		■床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	
	エ)階段	■物品の放置の状況	●
		■階段各部の劣化及び損傷の状況	●

図表 62 建築設備に係る点検項目

構造	点検部位	点検項目	法定
木造	ア)飲料用配管 (隠蔽部分及び埋設部分を除く)	■配管の腐食及び漏水の状況	●
	イ)排水設備 (隠蔽部分及び埋設部分を除く)	■屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	
非木造	ア)飲料用配管 (隠蔽部分及び埋設部分を除く)	■配管の腐食及び漏水の状況	●
	イ)給水タンク、給水ポンプ等	■給水タンク等の腐食及び漏水の状況	●
	ウ)排水設備 (隠蔽部分及び埋設部分を除く)	■屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

図表 63 敷地及び地盤等に係る点検項目

点検部位	点検項目	法定
ア)地盤	■地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	●
イ)敷地	■敷地内の排水の状況	●
ウ)敷地内の通路	■敷地内の通路の支障物の状況	●
エ)塀	■組積造の塀または補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	●
	■金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
オ)擁壁	■擁壁の劣化及び損傷の状況	●
	■擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	●
カ)屋外工作物	■遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
キ)屋外電気設備	■外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
ク)通路・車路	■平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
	■車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
ケ)付属施設	■自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	

## 第7章 計画修繕の実施方針

### 1 経常修繕の方針

当面管理するすべての市営住宅ストックにおいて、次項「2 計画修繕の方針」に含まれない工事を経常修繕項目とし、日常点検において必要が確認された場合は随時修繕を実施します。

図表 64 経常修繕の項目

実施時期	実施内容(対象部位等)	国指針の修繕周期
日常点検等で状況確認、必要に応じて随時実施	・非常用照明器具内蔵蓄電池の取替	4～6年
	・開放廊下・階段、バルコニーの手すり塗装 ・屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等の塗装 ・自転車置き場、遊具、フェンスの塗装 ・住戸玄関ドア、共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等の塗装	6年
	・揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ、排水ポンプのオーバーホール	8年

### 2 計画修繕の方針

計画修繕については、国の策定指針において示される部位ごとの修繕周期を参考にしつつ、おおむね建築後30年目、以後は20年ごとにグレードアップ改善とあわせて実施します。

また、改善と同様に50年目の大規模修繕は団地・ストックの存続見通しによって実施を判断するものとします。

なお、大規模改修の実施にあたってはインスペクション(事前調査)を実施し、各回での実施内容を判断するものとします。

図表 65 計画修繕の実施の方針

実施判断	実施内容(対象部位等)	国指針の修繕周期
①初回(30年目)の大規模改修で実施	<b>【改修・補修】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋上、塔屋、ルーフバルコニーの防水改修</li> <li>・傾斜屋根の補修</li> <li>・庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等の修繕</li> <li>・住戸玄関ドア、共用部分ドアの点検・調整</li> <li>・窓サッシ、面格子、網戸、シャッターの点検・調整</li> <li>・屋外鉄骨階段の補修</li> <li>・集会室、内部廊下、内部階段、エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、の張替・塗替</li> <li>・エレベーターカゴ内装、扉、三方枠等の補修</li> </ul> <hr/> <b>【取替】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ポンプ(揚水、加圧給水、直結増圧、排水)の取替</li> <li>・管理室、集会室等のエアコン・換気システムの取替</li> <li>・機械室、電気室の換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラの取替</li> <li>・共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等の取替</li> <li>・アンテナ、増幅器、分配機等(同軸ケーブルを除く)、分電盤の取替</li> <li>・住棟内ネットワークの取替</li> <li>・インターホン設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等の取替</li> <li>・給湯・暖房器、バランス釜の取替</li> </ul>	12～15年

実施判断	実施内容(対象部位等)	国指針の修繕周期
②改修前点検の結果で実施・先送りを判断	<b>【改修・補修】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁、手すり壁等の塗替</li> <li>・外壁、屋根、床、手すり壁、軒天(上げ裏)、庇等(コンクリート、モルタル部分)の補修</li> <li>・外壁・手すり壁等タイル張の補修</li> <li>・外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等シーリング打替</li> <li>・バルコニーの床防水(側溝、幅木を含む)の修繕</li> <li>・開放廊下・階段の床防水(側溝、巾木を含む)の修繕</li> <li>・開放廊下・階段、バルコニー等の軒天(上げ裏)部分の塗替</li> <li>・(ボード、樹脂、木製等)隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等の塗替</li> <li>・(アルミ製・ステンレス製等)サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等の清掃</li> <li>・平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝の補修</li> </ul>	18~20年
	<b>【取替】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・給水管(埋設給水管を除く)、雑排水管(屋内)、ガス管(屋外)、埋設排水管、排水桝等の取替</li> <li>・換気扇、自動火災報知設備の取替</li> <li>・自転車置き場、ゴミ集積所の取替</li> <li>・囲障(塀、フェンス等)、サイン(案内板)、遊具、ベンチ等の取替</li> <li>・植栽の整備</li> </ul>	
③2回目(50年目)の大規模改修として団地もしくはストックの存続見通しに基づき実施を判断	①各回に実施する内容	12~15年
	②前回の改修前点検結果で先送りした内容	18~20年
	<b>【改修・補修】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋上防水の改修、勾配屋根の葺き替え</li> </ul> <b>【取替】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外建具・手すり等の取替</li> <li>・金物類、メーターボックス扉類の取替</li> <li>・受水槽、屋外配水管・枝管、縦樋、ガス管の取替</li> <li>・配電盤、自家発電設備、配電幹線の取替</li> <li>・電話配電盤・端子盤の取替</li> <li>・消火栓設備(屋内及び連結用)の取替</li> <li>・昇降機(エレベーター)の取替</li> <li>・浴室ユニットの取替</li> </ul>	24~36年
	<b>【取替】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・給水管・污水管・ガス管の取替</li> <li>・避雷針設備の取替</li> </ul>	40~50年

## 第8章 改善事業の実施方針

### 1 改善事業の基本的な考え方

#### (1) 改善事業の種類

改善工事の内容は事前調査に基づき個別に設計を行います。基本的な実施方針については下に示す類型ごとの実施方針に基づくものとします。

なお、事業の効率化のために「第7章 計画修繕の実施方針」で示した計画修繕サイクルと連動して同時に実施することを基本とします。

図表 66 改善事業の種類ごとの実施方針と内容

類型	実施方針	工事内容
安全性確保型	防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行う。	<ul style="list-style-type: none"><li>● 建具更新とあわせたピッキング対策済み玄関錠への交換</li><li>● 消火設備など防災設備の更新</li><li>● 屋外通路等の照度確保 等</li></ul>
福祉対応型	高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内・共用部・屋外のバリアフリー化を進める。	<ul style="list-style-type: none"><li>● 高齢者対応浴室ユニットの設置</li><li>● 住戸内手すりの設置 等</li></ul>
居住性向上型	住戸規模・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。	<ul style="list-style-type: none"><li>● 給湯器の設置</li><li>● 流し台の更新</li><li>● 建具(玄関ドア、アルミサッシ等)の更新 等</li></ul>
長寿命化型	一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。	<ul style="list-style-type: none"><li>● 屋上防水改修</li><li>● 外壁再塗装</li><li>● 外断熱改修</li><li>● 給湯管・給水管、排水設備の更新 等</li></ul>

## (2) 改善内容と概算事業費

中長期的な事業負担の平準化を図るため、耐火造住棟と非耐火造住棟の別で改善工事の項目を設定し、概算の事業費を算出します。

新耐震設計の耐火住棟で建築から 70 年間、非耐火住棟で 50～60 年間の活用が可能となるよう改善工事の内容を設定します。

図表 67 耐火造住棟の改善項目と概算事業費

項目	設定単価
屋上防水	100,000 円/戸
床防水	200,000 円/戸
外壁塗装等	200,000 円/戸
鉄部塗装等	50,000 円/戸
建具(玄関ドア、MB 扉)	100,000 円/戸
建具(アルミサッシ)	200,000 円/戸
バルコニー手摺	150,000 円/戸
金物類	100,000 円/戸
ガス設備	150,000 円/戸
給湯器	200,000 円/戸
流し台	200,000 円/戸
経常修繕	50,000 円/戸
計	1,700,000 円/戸

図表 68 非耐火造住棟の改善項目と概算事業費

項目	設定単価
屋上防水	200,000 円/戸
床防水	200,000 円/戸
外壁塗装等	400,000 円/戸
鉄部塗装等	50,000 円/戸
建具(玄関ドア、MB 扉)	100,000 円/戸
建具(アルミサッシ)	200,000 円/戸
金物類	100,000 円/戸
ガス設備	150,000 円/戸
給湯器	200,000 円/戸
風呂トイレ手すり設置	150,000 円/戸
流し台	200,000 円/戸
経常修繕	50,000 円/戸
計	2,000,000 円/戸

## (3) 住棟ごとの実施時期と内容

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。

## 2 本計画期間における実施内容

本計画期間においては、当面管理する住棟のうち、建設から 43～44 年を経過するれんげ団地（公営、低耐 4 棟 12 戸）を先行し、長寿命化型を基本とする修繕および改善を実施します。

その後は概ね構造ごと・建設年度ごとの実施を念頭に、計画期間の前半において 28 棟 80 戸、計画期間の後半において 17 棟 96 戸の改善を実施するものとします。

図表 69 計画期間中の改善・修繕スケジュール

団地名/建築年/戸数	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)
れんげ/S56/3 戸	長寿命化 型改善	維持管理								
れんげ/S56/9 戸	維持管理	長寿命化 型改善	維持管理							
狩浜上組/H6/2 戸	維持管理	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	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
伊ノ浦/H8/12 戸										
ムクロジ/H6/4 戸										
新開第 2/H6/2 戸										
中ノ町/S61/10 戸										
狩浜浜組/H3/2 戸										
大和田/H8/2 戸										
今田/H7/4 戸										
古市/H7/4 戸										
神子之浦/H4/2 戸										
神子之浦第 2/H4/2 戸										
古市第 2/H9/6 戸										
町中第 2/H9/4 戸										
中ノ町第 2/H6/6 戸										
二及/H6/6 戸										
渡江/H10/2 戸	維持管理	本計画期間の 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	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
太田第 2/H2/18 戸										
高山東/H9/4 戸										
四郎谷/H11/2 戸										
日浦/H13/2 戸										
古市第 2/H13/7 戸										
岩村/H3/24 戸										
岩村/H4/20 戸										
町中第 3/H14/2 戸										
俵津中央/H14/4 戸										
宮野浦東/H16/3 戸										
嘉喜尾/H15/8 戸										

## 第9章 建替事業の実施方針

### 1 建替事業の基本的な考え方

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。

図表 70 建替事業の検討における基本的な考え方

項目	方針
ア 中長期的な需要の変動に即した供給と地域の持続可能性への配慮	<input type="checkbox"/> 今後の人口動向や少子・高齢化の進行状況に応じて、市域において必要となるストックの将来像を見定め、民間賃貸住宅との役割分担(新たな住宅セーフティネット制度)の推進や持ち家の空き住戸活用も念頭に置きつつ、長期的に存続する団地のあり方を検討します。 <input type="checkbox"/> 地域のコミュニティや生活拠点の形成・維持の視点から、管理戸数のバランスや建替事業の実施順について配慮します。
イ 円滑な住み替えのための住居の確保	<input type="checkbox"/> 大規模な改修工事や建替事業の実施に際しては、募集停止の時期を適切に設定するとともに、近接する別団地との連携により、住み替え用住戸や戻り入居のための仮住居を確保します。 <input type="checkbox"/> 非現地での建替など既存の公営住宅団地だけでは移転対応が困難となる場合は、近傍の民間賃貸ストック等の活用や特公賃のみなし公営化などなどを検討し、入居可能な住宅を確保するとともに、住み替え回数の抑制に努めます。
ウ 小規模団地の集約と連動した用途廃止や払い下げ等の判断	<input type="checkbox"/> 小規模な市営住宅団地では、管理の効率化とスケールメリット確保のため、ストックの更新時期にあわせて地域内での統廃合を進めます。 <input type="checkbox"/> 現状の敷地を活用しない集約団地においては、安全性を確認した上で、入居者の意向に基づき現状の住宅ストックを払い下げることについても検討します。
エ 団地の更新と連動した地域のまちづくりに必要な施設や機能の確保	<input type="checkbox"/> 市営住宅の建替に際しては、子育て支援施設や高齢者向け施設の併設など地域ごとに異なる住環境への需要に対し、関係部局や庁外機関とも調整しながら対応を進めるとともに、必要に応じて施設の複合化や集約化を検討します。 <input type="checkbox"/> 統合建替によって戸数規模が大きな団地を建設する場合は、建替事業の構想時点から施設の需要や再配置、多面的な敷地の活用にかかる方向性を検討するため、周辺住民や事業者等も含めた調整に努めます。
オ 中長期的な管理の見通しに即した事業負担の平準化や民間活力の導入による財政負担の低減	<input type="checkbox"/> 中長期的な管理の見通しに基づき、市営住宅ストックの更新・維持管理サイクルを平準化するよう、実施時期や手法を調整します。 <input type="checkbox"/> 公共施設の整備・維持管理・運営において、民間の資金や経理能力、技術的ノウハウの活用を幅広く検討します。

## 2 本計画期間における実施内容

本計画期間においては、一の瀬団地において3棟12戸の建替を令和6・7年度に実施します。

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。

図表 71 計画期間中の建替スケジュール

団地名/建築年/戸数	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)	次期計 画期間
一の瀬/S44/20戸	8戸 建設	4戸 建設	維持管理								
その他の団地	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										

# 第10章 長寿命化のための事業実施予定

## 様式1 維持・改善にかかる事業

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果 (千円/年)	
					法定点検	法定点検に準じた点検	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15		
狩浜上組		2	木造	H6	R8					長寿命化型改善								364
渡江		2	木造	H10	R8							長寿命化型改善						390
俵津中央		4	木造	H14	R8										長寿命化型改善			787
伊ノ浦	A,B棟	12	RC造	H8	R8					長寿命化型改善								1,197
高山東		4	RC造	H9	R8							長寿命化型改善						403
宮野浦東		3	木造	H16	R8												長寿命化型改善	555
狩浜浜組		2	RC造	H3	R8					長寿命化型改善								144
れんげ	1~9	3	RC造	S56	R7			長寿命化型改善										260
れんげ	10~12	9	RC造	S56	R7				長寿命化型改善									781
太田第2		3	RC造	H2	R6								長寿命化型改善					224
太田第2		15	RC造	H2	R6								長寿命化型改善					1,119
大和田		2	木造	H8	R6					長寿命化型改善								384
四郎谷		2	木造	H11	R6								長寿命化型改善					398
岩村	1号棟	12	RC造	H3	R6									長寿命化型改善				875
岩村	1号棟	4	RC造	H3	R6									長寿命化型改善				292
岩村	1号棟	8	RC造	H3	R6									長寿命化型改善				583
岩村	2号棟	4	RC造	H4	R6										長寿命化型改善			311
岩村	2号棟	12	RC造	H4	R6										長寿命化型改善			932
岩村	2号棟	4	RC造	H4	R6										長寿命化型改善			311
今田		4	木造	H7	R7					長寿命化型改善								766
日浦		2	木造	H13	R7								長寿命化型改善					401
ムクロジ		4	木造	H6	R7				長寿命化型改善									727
新開第2		2	木造	H6	R7				長寿命化型改善									364
古市		4	木造	H7	R7					長寿命化型改善								766
古市第2	A,B	4	木造	H9	R7					長寿命化型改善								780
古市第2	C	2	木造	H9	R7					長寿命化型改善								390
古市第2	D	3	木造	H13	R7								長寿命化型改善					602
古市第2	E,F	4	木造	H13	R7								長寿命化型改善					803
町中第2		4	木造	H9	R7					長寿命化型改善								780
町中第3		2	木造	H14	R7										長寿命化型改善			394
嘉喜尾	A,B	4	木造	H15	R7												長寿命化型改善	772
嘉喜尾	C,D	4	木造	H15	R7												長寿命化型改善	772
中ノ町		10	RC造	S61	R8				長寿命化型改善									886
中ノ町第2		2	RC造	H6	R8					長寿命化型改善								189
中ノ町第2		4	RC造	H6	R8							長寿命化型改善						379
神子之浦		2	RC造	H4	R8					長寿命化型改善								154
二及		2	RC造	H6	R8							長寿命化型改善						189
二及		4	RC造	H6	R8							長寿命化型改善						379
神子之浦第2		2	RC造	H4	R8					長寿命化型改善								154

## 様式2 建替にかかる事業

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検			
一の瀬	1~20	20	木造	S43~44	R7		R6~7		建替後は3棟12戸の予定

## 様式3 共同施設部分にかかる事業

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考
			法定点検	法定点検に 準じた点検	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	
					事業予定なし										

## 第 11 章 維持管理コストとその縮減効果

### 1 新規整備及び建替住棟の LCC

本計画期間において新規に建設する住棟の LCC は以下のとおり見込まれます。

図表 72 新規建設住棟の LCC

項目	費用等	備考
評価期間	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業 (LCC 算定対象) 及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業 (LCC 算定対象) を実施する場合に想定される管理期間 (目標管理期間)
現時点から評価期間までの修繕費(現在価値*)	3,395,176 円	現時点+1 年から評価期間までの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分(現在価値)	569,007 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
累積修繕費	2,826,169 円	各年の修繕費を累積した費用から、長寿命化改善の計画修繕相当分を減じた額
長寿命化型改善費	1,700,000 円	評価期間において実施する長寿命化型改善事業費の総額
長寿命化型改善費(現在価値)	524,142 円	長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
建設費(推定再建築費)	13,560,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第 23 条の率を乗じた額
除却費	2,000,000 円	現時点における除却費
除却費の現在価値化係数	0.064	評価期間末における現在価値化係数
除却費(現在価値)	128,439 円	評価期間末における除却費
ライフサイクルコスト	243,411 円/戸・年	-

\* 将来に発生するコスト(将来の改善費、修繕費、除却費)について、他の時点が異なるコストと直接比較できるように、社会的割引率 4%/年を適用して現在における価値に換算すること。

## 2 改善住棟の LCC

長寿命化型改善に位置づけた住棟については、以下の考え方に基づいて LCC の縮減額を算出し、予防保全的な管理の実施効果を検証します。

- ①公営住宅等長寿命化計画策定指針における LCC 算定プログラムに基づいて算定します。
- ②本計画に基づく長寿命化型改善を実施する場合・しない場合のそれぞれについて、建設時点から次回の建替までに要するコストを算出し、住棟ごとに LCC の比較を行います。

上記の設定に基づき本計画に位置づける長寿命化型改善を実施する住棟において LCC を比較したところ、すべての住棟で年平均縮減額がプラスとなり、改善によるコストの縮減効果が認められました(58 ページ「様式1 維持・改善にかかる事業」を参照)。

