

今治市公営住宅等長寿命化計画 概要版



令和 4 年 2 月

今治市



目 次

1 計画策定にあたって.....	1
1-1 計画の背景・目的.....	1
2 公営住宅等の状況.....	2
2-1 公営住宅等の概況.....	2
2-2 これまでの取り組み.....	7
3 長寿命化に関する基本方針.....	8
3-1 公営住宅等のストックに関する方針.....	8
4 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定.....	15
4-1 団地別・住棟別活用手法の選定.....	15
5 公営住宅等における点検の実施方針.....	18
5-1 点検の基本方針.....	18
5-2 点検の実施方針.....	18
6 公営住宅等における計画修繕の実施方針.....	18
6-1 計画修繕の基本方針.....	18
6-2 計画修繕の実施方針.....	18
7 公営住宅等における改善事業の実施方針.....	19
7-1 改善事業の基本方針.....	19
8 公営住宅等における建替事業の実施方針.....	20
8-1 建替事業の基本方針.....	20
8-2 建替事業の実施方針.....	20
9 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出.....	21
9-1 長寿命化改善対象住棟におけるライフサイクルコストについて.....	21
9-2 計画期間内に実施する修繕及び改善事業の内容と改善効果の検証.....	21

1 計画策定にあたって

1-1 計画の背景・目的

1-1-1 背景・目的

本市では、「今治市公営住宅等長寿命化計画」を平成 25 年 3 月に策定し、これまでに、建替、修繕、改善等の手法により公営住宅等の長寿命化を図ってきたが、平成 28 年 3 月に住生活基本計画(全国計画)が改定されるなど、公営住宅事業を取り巻く状況が大きく変化していることから、平成 28 年 8 月に改定された「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に基づき計画の見直しを行った。

本市においては、2,702 戸(令和 3 年度末現在)の公営住宅等を管理している。昭和 30 年代から昭和 40 年代までの高度経済成長期の住宅需要の拡大に伴い、昭和 39 年から昭和 50 年代中頃までに多く供給されている。これらの住宅については、そのほとんどが簡易耐火平屋建て住宅または簡易耐火二階建て住宅であり、すでに、耐用年限を超過している住棟もある。また、昭和 40 年代前半から建設されている中層耐火住宅についても、経年劣化が進んでおり、ストックの設備・機能面での老朽化・陳腐化が進み、効率的なストックの機能回復や更新が課題となってきた。

このことを踏まえ、中長期的な視野で、公営住宅等ストックの計画的・効率的な住宅更新や点検の強化及び早期の修繕を図るため、団地別住棟別の活用手法及び長寿命化のための事業・取組について定め、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的とする。

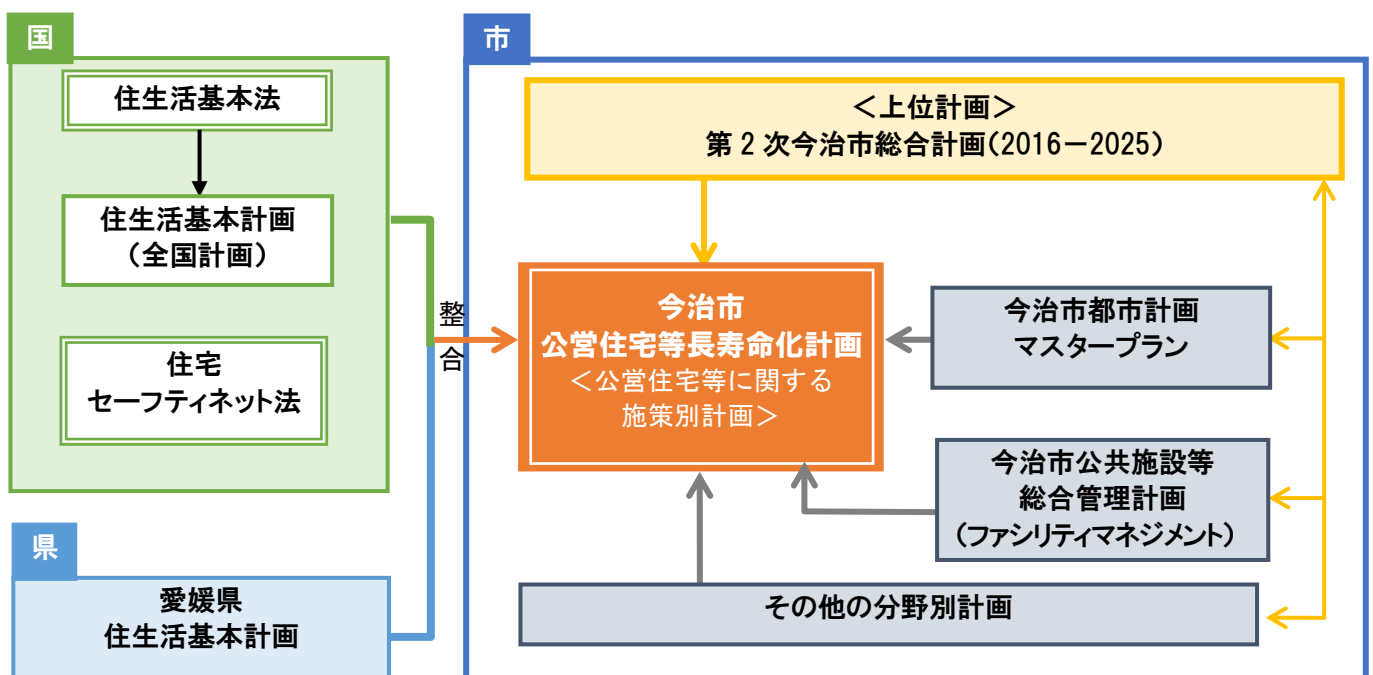
1-1-2 計画期間

本計画の計画期間は、令和 4 年度(2022 年 4 月)から令和 13 年度末(2032 年 3 月)までの 10 箇年の計画として、団地ごとの事業手法やスケジュール等を定めるなど事業実施のプログラムを策定する。なお、今後の本市を取り巻く社会情勢の変化や、国、愛媛県の動向等を踏まえ、計画期間内であっても必要に応じて適宜見直しを行うものとする。

1-1-3 長寿命化計画の位置づけ

本計画は、本市の最上位計画である「第 2 次今治市総合計画」を踏まえるとともに、都市計画マスタープラン、住生活基本法や住宅セーフティネット法、ファシリティマネジメント(今治市公共施設等総合管理計画)の考え方や方針に基づき、今治市の公営住宅に関する施策別計画として定める計画である。

[計画の位置づけ]



2 公営住宅等の状況

2-1 公営住宅等の概況

2-1-1 公営住宅等の管理状況

(1) 本市の公営住宅等の概要

本市では公営住宅等 2,702 戸(令和 3 年度末現在)を管理しており、その内訳は、「公営住宅」が 2,396 戸、「再開発住宅」が 120 戸、「特定公共賃貸住宅」が 6 戸、「小集落改良住宅」が 102 戸、「定住促進住宅」が 30 戸、「特定住宅」が 48 戸となっている。

令和 3 年度末時点で耐用年数を経過する住宅は、「木造」が 265 戸、「簡易耐火平屋建(簡平)」が 210 戸、「簡易耐火二階建(簡 2)」が 105 戸となっており、全ストックのうち 22.1%を占める。「耐火造」に関しては、令和 13 年度末までに耐用年数を経過するストックはない。簡易耐火二階建は、令和 13 年度末時点になると管理戸数の全てが耐用年数を経過する。

エリア別にみると、令和 3 年度末時点で耐用年数を経過した戸数の割合は島しょ部が最も高く、次いで郊外となっている。

一方で、中心市街地では目標年次においても耐用年数を経過するストックはない。

郊外、島しょ部に立地する木造と簡易耐火造のストックは耐用年数を経過するものが多く、目標年次にさらに増加する状況にある。

[構造別耐用年数 (全体)]

住宅の種類	管理戸数	うち公営住宅数	耐用年数超過戸数(令和3年度)	うち公営住宅数	耐用年数未経過戸数(令和3年度)	うち公営住宅数	耐用年数超過戸数(令和13年度)	うち公営住宅数	耐用年数未経過戸数(令和13年度)	うち公営住宅数
木造	355	286	265	226	90	60	333	264	22	22
簡平	210	210	210	210	0	0	210	210	0	0
簡 2	211	109	105	68	106	41	211	109	0	0
中耐	1,613	1,581	0	0	1,613	1,581	0	0	1,613	1,581
高耐	111	15	0	0	111	15	0	0	111	15
耐火	186	179	0	0	186	179	0	0	186	179
鉄骨平家	16	16	16	16	0	0	16	16	0	0
合計	2,702	2,396	596	520	2,106	1,876	770	599	1,932	1,797
構成比	100.0%	100.0%	22.1%	19.2%	77.9%	69.4%	28.5%	22.2%	71.5%	66.5%

[構造別耐用年数 (中心市街地)]

住宅の種類	管理戸数	うち公営住宅数	耐用年数超過戸数(令和3年度)	うち公営住宅数	耐用年数未経過戸数(令和3年度)	うち公営住宅数	耐用年数超過戸数(令和13年度)	うち公営住宅数	耐用年数未経過戸数(令和13年度)	うち公営住宅数
中耐	174	150	0	0	174	150	0	0	174	150
高耐	111	15	0	0	111	15	0	0	111	15
合計	285	165	0	0	285	165	0	0	285	165
構成比	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%

※構成比は小数点以下第 2 位を四捨五入しているため、合計しても必ずしも 100%とはならない場合がある。

[構造別耐用年数（市街地）]

住宅の種類	管理戸数	うち公営住宅数	耐用年数超過戸数 (令和3年度)	うち公営住宅数	耐用年数未経過戸数 (令和3年度)	うち公営住宅数	耐用年数超過戸数 (令和13年度)	うち公営住宅数	耐用年数未経過戸数 (令和13年度)	うち公営住宅数
木造	64	60	64	60	0	0	64	60	0	0
簡平	52	52	52	52	0	0	52	52	0	0
簡2	8	8	8	8	0	0	8	8	0	0
中耐	1,030	1,030	0	0	1,030	1,030	0	0	1,030	1,030
合計	1,154	1,150	124	120	1,030	1,030	124	120	1,030	1,030
構成比	100.0%	100.0%	10.7%	10.4%	89.3%	89.6%	10.7%	10.4%	89.3%	89.6%

[構造別耐用年数（郊外）]

住宅の種類	管理戸数	うち公営住宅数	耐用年数超過戸数 (令和3年度)	うち公営住宅数	耐用年数未経過戸数 (令和3年度)	うち公営住宅数	耐用年数超過戸数 (令和13年度)	うち公営住宅数	耐用年数未経過戸数 (令和13年度)	うち公営住宅数
木造	98	97	52	51	46	46	76	75	22	22
簡平	158	158	158	158	0	0	158	158	0	0
簡2	144	79	60	60	84	19	144	79	0	0
中耐	285	285	0	0	285	285	0	0	285	285
耐火	70	70	0	0	70	70	0	0	70	70
合計	755	689	270	269	485	420	378	312	377	377
構成比	100.0%	100.0%	35.8%	39.0%	64.2%	61.0%	50.1%	45.3%	49.9%	54.7%

[構造別耐用年数（島しょ部）]

住宅の種類	管理戸数	うち公営住宅数	耐用年数超過戸数 (令和3年度)	うち公営住宅数	耐用年数未経過戸数 (令和3年度)	うち公営住宅数	耐用年数超過戸数 (令和13年度)	うち公営住宅数	耐用年数未経過戸数 (令和13年度)	うち公営住宅数
木造	193	129	149	115	44	14	193	129	0	0
簡2	59	22	37	0	22	22	59	22	0	0
中耐	124	116	0	0	124	116	0	0	124	116
耐火	116	109	0	0	116	109	0	0	116	109
鉄骨平家	16	16	16	16	0	0	16	16	0	0
合計	508	392	202	131	306	261	268	167	240	225
構成比	100.0%	100.0%	39.8%	33.4%	60.2%	66.6%	52.8%	42.6%	47.2%	57.4%

※構成比は小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計しても必ずしも100%とはならない場合がある。

(2) 管理戸数(構造・建設年度別)

① 構造別管理戸数

構造別に管理戸数をみると、中層(3～5階)の耐火造住宅(中耐と以降表記)や高層(6階以上)の耐火造住宅(高耐と以降表記)といった「耐火造」の住宅が1,910戸(70.7%)となっている。一方で、簡易耐火二階建(簡2と以降表記)が211戸(7.8%)となっている。

② 建設年度別管理戸数

各住宅を建設年度別にみると、「昭和61～平成2年度」に建設された住戸が433戸(16.0%)と最も多く、次いで「昭和56～60年度」に建設された403戸(14.9%)となっている。

また、住宅種別ごとにみると、集中する建設年度に差があり、昭和56年以前(新耐震設計基準以前)に建設されている住宅も38.4%存在する。

③ 建設年度別構造管理戸数

新耐震設計基準の施行時点(昭和56年)で区分すると、1,037戸が新耐震設計基準以前の建物であり、全管理戸数の38.4%を占めている。

構造別にみると、木造や簡易耐火平屋建(簡平と以降表記)、簡2のほとんどが昭和56年以前に建設されており、これらの住戸は、令和3年度末時点ですでに耐用年数を大きく経過している状況にある。

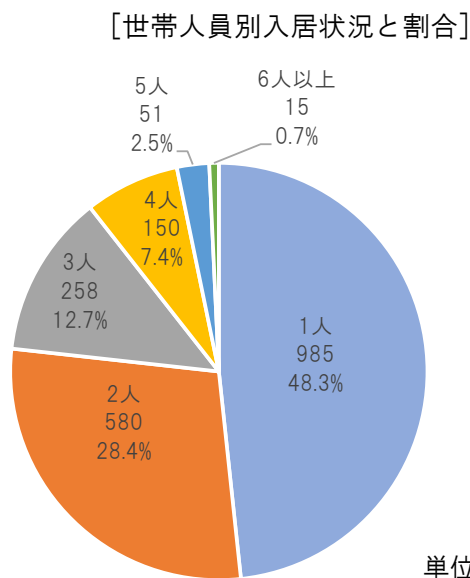
④ 設備の整備状況別管理戸数

設備整備状況をみると、簡平・簡2の住宅は3点給湯や高齢化対応(バリアフリー化)等の設備が整備されていない状況にある。特に3点給湯のない住宅は管理戸数全体の78.7%を占めている。

(3) 公営住宅入居者の状況

① 世帯人員別入居状況

公営住宅の入居状況を世帯人員別にみると、単身世帯が985世帯(48.3%)となっており、次いで2人世帯が580世帯(28.4%)となっている。また、2人以上の世帯は51.7%となっている。

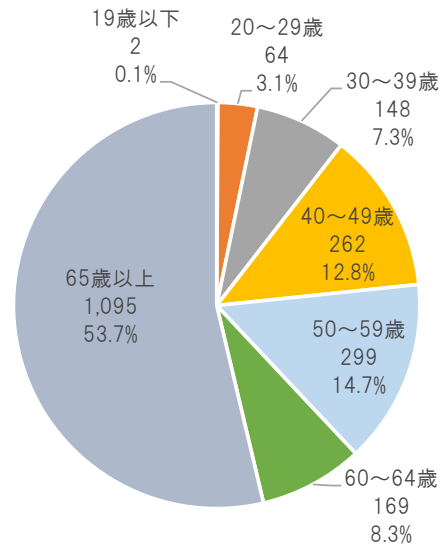


② 世帯主年齢別入居状況

世帯主年齢別に入居状況をみると、65歳以上の世帯主が、1,095世帯と全体の53.7%を占める。

また、60～64歳の世帯主が169世帯(8.3%)となっており、高齢者予備軍として、今後ますます高齢化が進行することが予測される。

[世帯主年齢別入居状況と割合]



単位：世帯

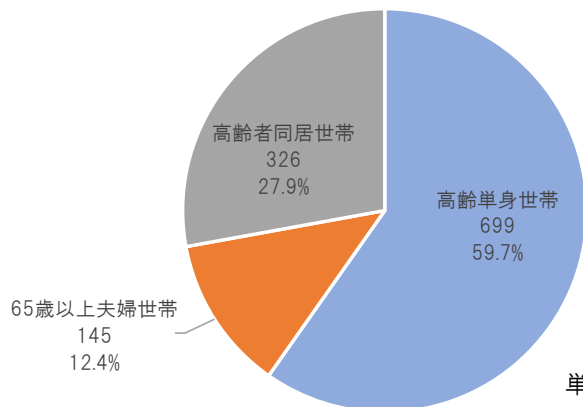
③ 高齢者世帯等の入居状況

高齢者世帯別に入居状況をみると、高齢者世帯は1,170世帯が入居しており、高齢単身世帯が最も多く59.7%を占める。

エリア別にみると、高齢単身世帯は市街地の割合が最も高くなっている。

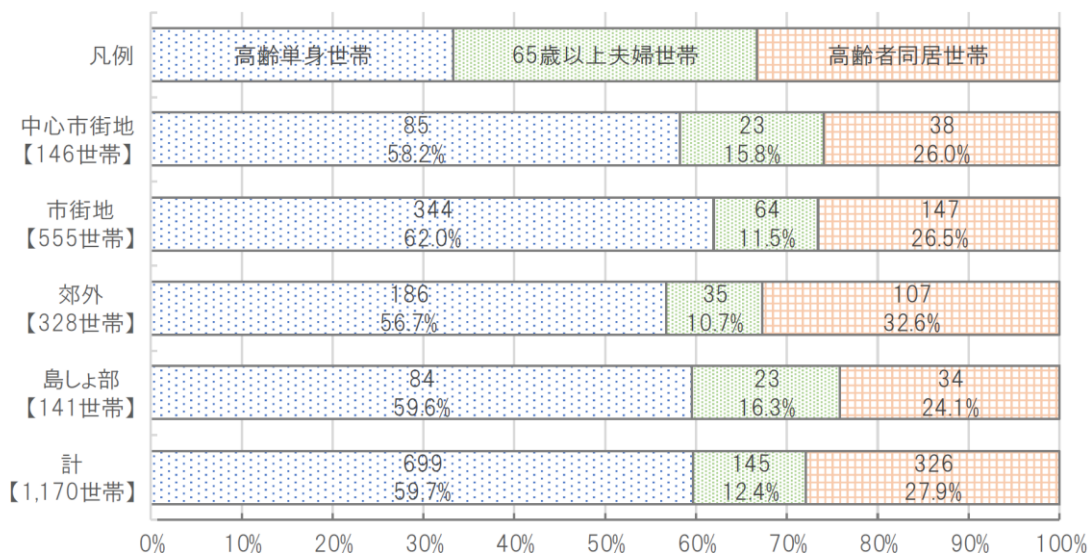
一方で、高齢単身世帯と65歳以上夫婦世帯を合計したものをみると、島しょ部の占める割合が最も多くなる。

[高齢者世帯等の入居状況と割合]



単位：世帯

[高齢者世帯等の入居状況と割合（エリア別）]

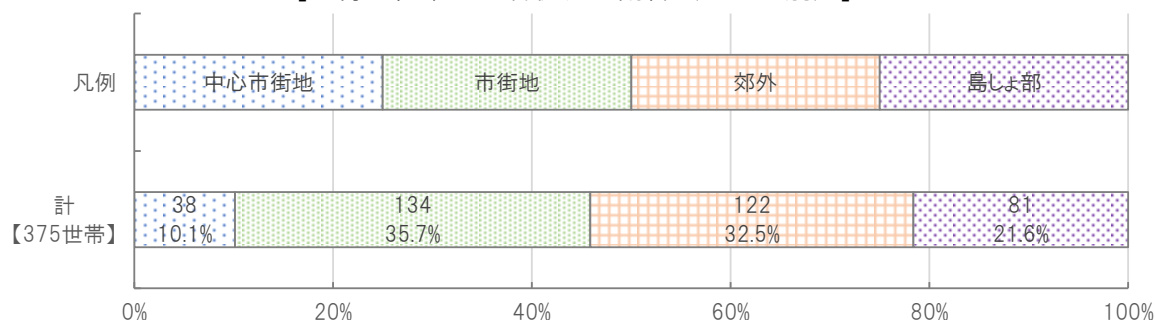


④子育て世帯の入居状況

18歳未満と同居している子育て世帯は、全体で375世帯が入居している。

入居者をエリア別にみると、市街地(35.7%)が最も多く、次いで、郊外(32.5%)、島しょ部(21.6%)となっている。

[子育て世帯の入居状況と割合(エリア別)]



(4) 公営住宅の応募

① 応募・入居の状況

各住宅の応募状況及び入居状況をみると、平成28年度から令和2年度までの5年間で延べ1,792世帯(重複申込含む)の応募があり、それに対して411世帯が入居しており、応募(入居)倍率は、4.36となっている。

[応募・入居世帯の状況]

	平成28年度		平成29年度		平成30年度		令和元年度		令和2年度		5か年合計		応募倍率
	募集数	応募数	募集数	応募数	募集数	応募数	募集数	応募数	募集数	応募数	募集数	応募数	
公営住宅	89	372	61	401	101	379	88	341	33	222	372	1715	4.61
再開発住宅	3	11	5	11	5	14	3	10	0	3	16	49	3.06
特定公共賃貸住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00
小集落改良住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00
定住促進住宅	3	5	11	11	4	5	0	0	2	4	20	25	1.25
特定住宅	1	1	0	0	1	1	1	1	0	0	3	3	1.00
合計	96	389	77	423	111	399	92	352	35	229	411	1,792	4.36

※平成28年度～令和元年度までは、10月から翌9月までの1年間、令和2年度は10月から3月までの半年間で計算している。

2-2 これまでの取り組み

2-2-1 建替事業の実績

平成26年度から本町団地、四村団地、町谷団地の集約建替事業を実施しているが、本町団地については令和元年度に事業を完了し3棟85戸を供用開始した。現在は、四村団地の建替事業を推進しており、令和3年度までに5棟153戸を供用開始した。

引き続き、6号棟(30戸)の建設を実施しており、令和4年度中に供用開始予定である。また、町谷団地については、令和3年度に簡易耐火二階建(145戸)の用途廃止を完了した。

[建替事業対象団地]

地域	団地名	従前戸数	計画戸数	備考
今治	本町団地	36戸	85戸	※建設済み
今治	四村団地	136戸	213戸	※現在153戸は建設済み 6棟(30戸)は令和3年度より着手し、建設中
今治	町谷団地	145戸	0戸	令和3年度用途廃止完了
合計		317戸	298戸	

3 長寿命化に関する基本方針

3-1 公営住宅等のストックに関する方針

3-1-1 課題の整理

(1) 各エリアに点在する団地を計画的・効果的に管理することが必要

本市で管理する公営住宅等は、全市域に点在しており、団地の立地状況や入居している世帯なども異なっていることから、エリアごとの方向性を定め、対応していくことが必要である。

耐用年数をみると郊外、島しょ部に立地する木造や簡易耐火構造の住宅は耐用年数を超過しているものが多くっており、早急に対応が必要である。

高齢者世帯等をみると、高齢単身世帯及び 65 歳以上夫婦世帯を合計すると島しょ部が 75.9%と占める割合が最も高くなる。一方で、18 歳未満と同居している子育て世帯は、市街地(35.7%)が最も多く、次いで、郊外(32.5%)、島しょ部(21.6%)となっている。以上のことから、エリアごとにターゲットを設定し、特徴のある住宅施策を展開していく必要がある。

(2) 老朽住戸の解消と予防的な更新・改修が必要

全体の 22.1%の住棟で耐用年数を経過しており、それらは木造や簡易耐火構造等のストックで住戸面積が小さく、設備面でも老朽化・陳腐化が著しいことから、入居者の安全性確保の観点からも、早期に更新や用途廃止・集約等により、解消を図る必要がある。

また、計画最終年度までには、耐用年数を経過する住戸は現存する住戸の 28.5%となることから、経過時期を考慮しつつ、効果的に更新・改修を行い、将来発生する老朽住戸の解消を図る必要がある。

(3) 予防保全的な適正修繕・改善が必要

現在、耐火構造の住棟は耐用年数を経過しているものはない。しかし、建設後既に 15～20 年を経過し、外壁や設備の改修時期を迎えている住棟や、30～40 年を経過し大規模改修が必要な住棟も多くある。

また、令和 2 年度に実施した 12 条点検や、今回実施した劣化調査・診断においても、改修の必要性が確認されており、長期的に住宅ストックを管理運営していくためにも、予防保全的な修繕・改善を適正に実施していく必要がある。

(4) 高齢者世帯等に対応した整備が必要

入居世帯のうち、53.7%が 65 歳以上の高齢者世帯となっていることから、設備面で高齢者等に対応した改善が必要とされている。しかし、高齢者対応となっている住戸は全体の 1 割程度のため、昨今の震災や社会情勢等により更なるセーフティネット機能の要望が高まると考えられることなどから、段差解消や手摺の設置などの住戸内のバリアフリー化を実施していく必要がある。

(5) 居住性の向上が必要

これまで、公共下水道への接続や受水槽の更新など、設備面での改修も進められているが、浴室の無い住戸や給湯設備が充分でない住戸も多く、経常的な修繕や改善と併せて、居住性の向上を図っていく必要がある。

(6) 更新・改善における効率的な事業の実施

計画最終年度である令和 13 年度までに、管理戸数の 28.5%が耐用年数を迎える為、大量の老朽住戸の更新が必要となってくるが、低迷する社会情勢や市の財政状況を踏まえると、短期間での大量な住宅更新事業の実施は困難であることが予測される。そこで、建替事業やその後の管理・運営における効率などを考慮して、適切な規模の団地の再編も検討していく必要がある。

一方で、老朽化した既存ストックの使用については、入居者の安全性確保等の観点から、現状のまま継続的に使用していくことは困難であるため、早期に対策を図る必要がある。そのため、これまでのような建替事業等による供給・管理を行うだけでなく、指定管理者制度の導入や民間事業者などとの連携による効率的な事業の展開をしていく必要がある。

3-1-2 ストックに対するエリアでの考え方の概念(前提となる概念)

本計画においては、概念図に示す様にエリアごとに特徴のある住宅施策を展開することを目指す。

(1) 中心市街地

中心市街地に立地する高齢者世帯が多く居住する団地においては、長寿命化やバリアフリー改善などの設備改善を図るものとする。

(2) 市街地

子育て世帯や若者世帯向けの団地及び高齢者世帯向けの団地とするため、長寿命化改善及び設備改善を図る。

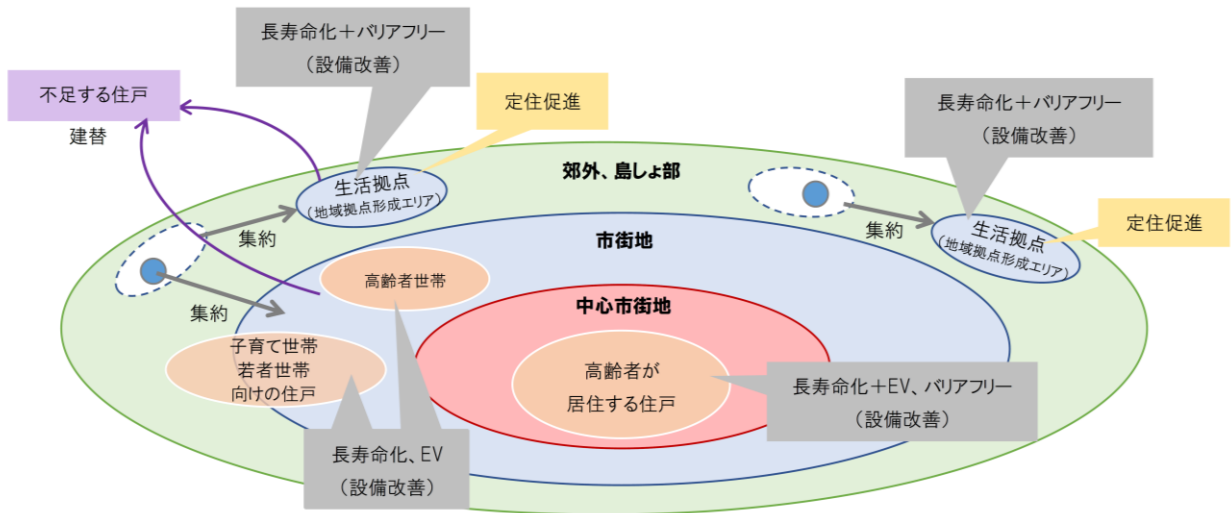
(3) 郊外、島しょ部

郊外に立地する団地や島しょ部に立地する団地においては、市街地や都市計画マスタープランに位置づけられている地域拠点形成エリアを中心に団地を集約・再編し、長寿命化やバリアフリー改善などを行い、定住促進を図るものとする。

(4) 建替

子育て世帯・若者世帯向けの団地や生活拠点に集約する団地で住戸が不足する場合には、建替の検討を行い、対応を図るものとする。

[概念図]



3-1-3 基本方針

(1) 公営住宅等の主な役割

① 住宅困窮者への住まいの提供

公営住宅法の目的を踏まえ、所得が低水準であるため、快適で安定した居住を確保できない世帯に対して、一定水準の質が確保された住宅を供給する。

② 高齢世帯や子育て世帯への安全・安心な居住環境の提供

住宅困窮者だけでなく、いわゆる住宅弱者と呼ばれる高齢世帯や子育て世帯に対して、安心して暮らせる立地環境・居住環境を供給するとともに、子育て世帯など家族形成期にある若年層の自力による住宅取得までの支援住宅として位置づける。

③ まちや地域の活性化

市民生活に寄与する生活関連施設や福祉施設、地域施設などとの一体整備や連携した整備を検討し、市民生活の向上や、まちの活力維持に配慮する。

(2) 総合的なストック活用の方針

① 各エリアに応じた対応策を検討し、効果的な管理に努める

各エリアに様々な住宅が立地し、様々な層の世帯が入居していることから、先述した「ストックに対するエリアでの考え方の概念」の方向性をもって、公営住宅等の整備を行う。

また、各エリアで基幹となる団地を設定し、効果的な管理運営を行うものとする。

② 入居者の安全性、居住水準の確保

耐用年数を経過する公営住宅においては、建替、用途廃止、改善・修繕等の手法を適切に選択し、実施することにより入居者の安全性を確保する。

また、最低居住面積水準や、設備面で一定の水準が確保できるよう、建替、改善等で対応を図ることとするが、家賃負担等に配慮しつつ、過大とならない適切な規模の住宅の確保に留意する。

③ 高齢者や子育て世帯等をはじめ、誰もが快適に過ごせる居住環境の整備

入居者の高齢化等に対応して、団地内、住戸内のバリアフリー化を推進するなど、誰もが快適に過ごせる設備・機能の確保に努める。また、必要に応じて高齢者や子育て世帯等の居住・生活を支える施設やサービス等の整備若しくは関連施設との連携を図る。

④ 団地の集約による効率的な整備及び管理

公営住宅の需要等を勘案しながら、効率的な管理運営ができる様な団地の再編を目指すとともに、立地バランスやまちづくりなどの施策との連携に配慮した団地の集約を進める。

⑤ 計画的な修繕・改善等による長期活用

公営住宅を長期に活用していくため、12条点検等の結果を踏まえ、適切な手法を選択し、計画的な修繕・改善を実施する。

⑥ 適正な入居者管理の実施

セーフティネットとしての役割を果たすため、真に住宅に困窮する世帯が入居できるように、高額所得者等に対し、転居先住宅の斡旋支援などを行いつつ、明渡し等の適切な対応を図る。また、世帯規模と住戸規模のミスマッチの解消を図るため、公営住宅内での適切な住み替えを推進する。

(3) 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

公営住宅等のストック状況を的確に把握し、管理するためには、定期的・計画的な修繕が重要であり、予防保全の観点から、必要な調査や点検等について、以下のように実施していくこととする。

- 管理している公営住宅等のデータを住棟単位で整理し、データベース化する。
- 公営住宅等の定期点検や日常点検を実施し、点検データをデータベース化することにより維持管理方針の参考とする。
- 公営住宅等の住棟単位の修繕・改善履歴データを整理し、データベース化する。

(4) 修繕・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(LCC)の縮減に関する方針

公営住宅等ストックの長寿命化を図るとともに、ライフサイクルコスト(LCC)の縮減により、効果的なストックの維持管理を行うことを目的とし、以下の事項について実施していくこととする。

- 対症療法的な維持管理から、予防保全的な維持管理および耐久性の向上等を図る改善を実施することにより、公営住宅等の長寿命化を図る。
- 仕様のアップグレード等による耐久性の向上や予防保全的な維持管理の実施による修繕周期の延長などにより、LCCの縮減を図る。
- 定期点検や日常点検を実施し、建物の老朽化や事故を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげる。

(5) 団地再編に関する方針

将来ストックの管理を考えていく際に、地域需要を踏まえ、計画的な建替等により団地の再編を行うことが必要となる。再編については、前頁で示した「ストックに対するエリアでの考え方の概念」を基に以下の通り進める。

① 建替団地に集約

- 既設団地の敷地に一定規模の団地を建設し、周辺の小規模団地を集約する。
- 入居者の転居にあたっては、住宅の仕様が向上することで家賃負担が増加することから、転居先として他の公営住宅を準備しておくことが必要となる。

② 用途廃止に伴う余剰地等の利活用

- 空き住戸が増加しつづけている団地では、一部の住棟を廃止し、ニーズに応じた団地規模に縮小することで入居率を維持するなど、入居者・管理者双方の負担軽減を図る。
- 用途廃止により余剰地となった土地は、住民の福祉や利便性向上につながる各種サービスのための貸し付けや、公園・緑地、駐車場等へ転換することが可能か検討を行う。
- 公営住宅のニーズが低下している場合でも、一般住宅地としての利用が見込まれる場合には、地域の定住人口の確保を目的とした宅地分譲など新たな住宅施策への転換も検討する。また、用途廃止するまでの期間も敷地や住棟を適正に管理することは、空き家対策の観点からも重要である。

(6) 特色ある団地再編の方針

中心市街地	高齢者等にも優しい住まいとするための質の向上
-------	------------------------

- 中心市街地に立地する団地は主に高耐や中耐の団地が立地しているが、エレベーターが設置されていないものもあることから、エレベーターの設置やバリアフリー化等の改善などを中心に住まいの質のグレードアップを図るとともに長寿命化改善を行い、効果的かつ継続的に事業を展開する。

市街地	子育て世帯・若者世帯向けの住まいの整備
-----	---------------------

- 子育て世帯や若者世帯向けの団地の整備を基本とし、高齢者等も受け入れ可能な団地の整備を進めるとともに、既存団地の長寿命化改善を進める。
- 将来ストック数の方向性において、今後対応が必要となる 165 戸(p14 参照)については、現在整備を進めている四村団地の内「7号棟(30戸)」の建設を軸として進める。このことは、都市計画マスタープラン内においても「公営住宅四村団地については、建替事業による良質なストック形成を図る」旨の記載があることに加え、既に敷地の確保や実施設計が完了しており、事業着手の要件が整っている状況にあるため、その建設が現実的であることによるものである。残りの 135 戸については、子育て世帯・若者世帯向けに「小泉団地、郷本町団地」を建替し、優良なストックを提供することを検討する。
- 今後は目標年次以降に耐用年数を迎え募集停止となる住棟も増加するため、計画的に用途廃止を行いながら、住宅セーフティネットの観点も踏まえ、良質なストックを建替えしていくことが重要である。

郊外・島しょ部	基幹となる団地に集約
---------	------------

- 地区ごとに基幹となる団地を選定し、集約化を図り、効率的な管理、利便性・安全性の確保に努める。
- ニーズの低下等により団地を用途廃止する場合は、入居者に対して生活圏が同一または比較的近いエリアの基幹となる団地内の住戸を転居先として確保する。
- 基幹となる団地内の一部の住棟を建て替えることで、住環境の改善と併せた集約建替を行うことが望まれる。
- 基幹となる団地として位置づけた団地については、長寿命化やバリアフリー等の改善の実施を図り、住まいの質の向上を図る。
- 旧市及び陸地部では、市役所や支所周辺、並びに地域拠点形成エリアや市街化区域に位置づけられているエリアを中心として、基幹となる団地を設定する。

(基幹団地の選定条件)

- 一定の需要がある団地
- 利便性や防災の面などの安全性が確保されるエリア
- 都市計画マスタープランに位置づけられる「地域拠点形成エリア」を中心にその周囲に立地している団地

(7) 改修・改善に関する方針

① 改修・改善

- 12 条点検及び劣化診断調査(状況調査)の結果を踏まえて改善すべき事項を整理する。
- 前回計画で「優先的な改善」に位置づけられているものは特に早急に対処が必要となることから、それらも踏まえた実施スケジュールを組むものとする。
- 実施する改善事業は、長寿命化型の改善(屋上防水、外壁改修)を中心に実施するものとして、「ストックに対するエリアでの考え方の概念」の考えをもとにエリアごとで重点的に実施する改善策を検討する。
- カーボンニュートラルや脱炭素社会の実現に向け、共用部等の照明器具の LED 化を進める。

(8) 計画期間内の主な改善・建替に関する方針

① 計画期間内の改善・建替

- これまでは、建替事業を最重要課題として取り組んできたが、今回の計画では、「長寿命化に資する改修」等に重きを置き、実行していくこととする。
- 四村団地 7 号棟及び、小泉団地・郷本町団地の建替については、次回の計画見直し時にストック数の状況や推移等によって、実施内容を再検討するものとする。

3-1-4 公営住宅の需要の見通しに基づく将来の供給必要戸数の推計

目標年次(令和13年度)における世帯数等の推計を基に、民間借家等に居住する世帯のうち、年収と居住面積から公営住宅による支援を要する「公営住宅による要支援世帯」と、「公営住宅入居世帯のうち収入分位下位世帯」を対象として、適正な供給必要戸数を推計する。

(1) スtock推計(将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計)の結果

国土交通省国土技術政策総合研究所による「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム(Stock推計プログラム)」を活用し、著しい困窮年収未満の世帯数を整理する。

■公営住宅による要支援世帯数の推計結果

「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果

	令和2年度央	令和7年度央	令和12年度央	令和17年度央	令和22年度央	令和27年度央
公営住宅の入居資格世帯数	7,624	7,080	6,571	6,010	5,470	4,989
著しい困窮年収未満の世帯数	3,177	2,916	2,682	2,434	2,201	1,997

年度末に変換

	令和2年度末	令和7年度末	令和12年度末	令和13年度末	令和17年度末	令和22年度末	令和27年度末
公営住宅の入居資格世帯数	7,579	7,038	6,524	6,413	5,965	5,430	5,132
著しい困窮年収未満の世帯数	3,155	2,897	2,661	2,612	2,414	2,184	2,068

目標年次に必要となる戸数(県公営住宅+市公営住宅)

■現状の管理戸数

現在、本市及び愛媛県で管理している公営住宅の戸数は以下の通りとなっている。

(令和4年3月1日現在)

	戸数(戸)	備考
市公営住宅	2,396	R4年度に30戸供用開始予定
県公営住宅	476	R13年度も全戸募集対象予定
合計	2,872	

■募集停止戸数

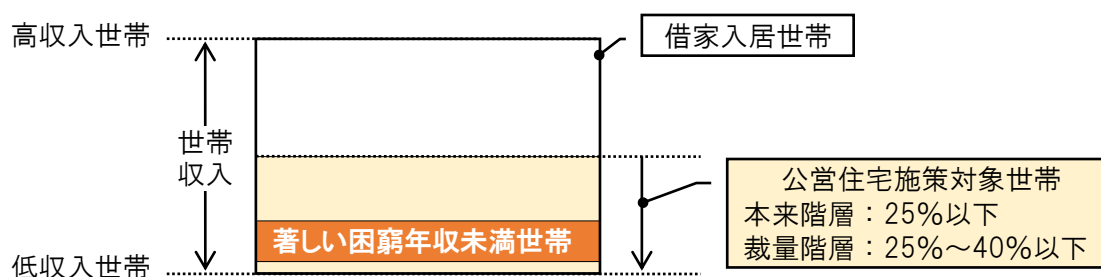
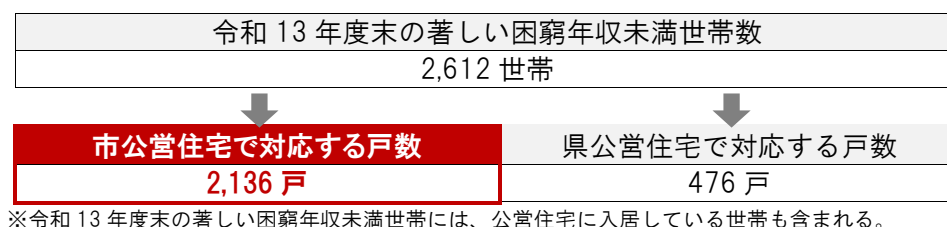
現在、募集停止中の市公営住宅の戸数は以下の通りとなっている。

管理戸数	内募集停止戸数			
	旧市内	陸地部	島しょ部	合計
2,396	306	50	99	455

(2) 著しい困窮年収未満世帯数を考慮した市公営住宅・県公営住宅の管理戸数

ストック推計により、令和 13 年度末に著しい困窮年収未満世帯は 2,612 世帯となった。この世帯への対応は、必ずしも、全て公営住宅で対応しなければならないことはなく、民間賃貸住宅等に入居させることを考慮しても良い。しかし、著しい困窮年収未満世帯が民間賃貸住宅等に入居できない(入居を断られる)可能性を考慮し、ここでは、市公営住宅及び県公営住宅で住居を確保することとする。

以上を踏まえ、令和 13 年度末の市公営住宅供給目標戸数を **2,136 戸(令和 13 年度末の著しい困窮年収未満世帯から県公営住宅戸数(476 戸)を除いた戸数)** に設定する。



著しい困窮年収未満世帯：最低居住面積水準を満たす住宅の自力による確保が困難と想定される収入の世帯。

ストック推計の結果及び公営住宅供給目標量の設定により、計画期間内に 260 戸の市公営住宅の用途廃止が可能となる。

$$\begin{array}{r}
 \underline{2,872 \text{ 戸}} \\
 \text{(市公営+県公営の合計)}
 \end{array}
 -
 \begin{array}{r}
 \underline{2,612 \text{ 戸}} \\
 \text{(令和 13 年度末の著しい困窮年収未満世帯数)}
 \end{array}
 =
 \begin{array}{r}
 \underline{260 \text{ 戸}} \\
 \text{(令和 13 年度末までに用途廃止が可能な戸数)}
 \end{array}$$

募集停止戸数 455 戸の内、建設年次が古く、利便性が芳しくない公営住宅の用途廃止が可能となる。

■ 今後対応が必要となる戸数

A	募集停止中の市公営住宅の戸数	455 戸
B	令和 13 年度末までに用途廃止が可能な戸数	260 戸
C	建替予定団地戸数(四村団地 6 号棟 R.5.3 供用開始予定)	30 戸
A-B-C	募集停止中の戸数を回復する為、建替等の対応が必要となる戸数	165 戸

● 募集停止中の戸数を回復する為、建替等の対応が必要となる戸数が 165 戸となることから、それらへの対応が課題となる。165 戸の内 30 戸は四村団地 7 号棟、残りの 135 戸については小泉団地、郷本町団地を建替えることにより、優良なストックを回復することが考えられる。

4 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

4-1 団地別・住棟別活用手法の選定

4-1-1 活用手法の基本的な考え方

本計画で用いる活用手法は、建替・用途廃止・改善・維持保全とし、以下にその基本的な考え方を整理する。

① 建替

現存する公営住宅等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公営住宅等を建設するものを本計画では「建替」とする。

建替戸数分を他の建替団地で建設する場合や、利便性が高い敷地に他の団地の戸数分と合わせて新規建設する場合など、現存する団地の敷地では用途廃止をし、他の敷地に新たに建設するものを本計画では「集約建替」とする。

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に、公営住宅等、または共同施設の用途を廃止するものを本計画では「用途廃止」とする。

③ 改善

全面的改善によらず、公営住宅等の質の向上のために以下の改善・改修を個別に行うものを本計画では「個別改善」とする。

特に長寿命化型改善を含むものについては「個別改善(長寿命化型)」とする。

- 1) 居住性向上型(2戸1改善・増築等、トイレの洋式化 等)
- 2) 福祉対応型(住戸内手摺設置、段差解消、共用部高齢者対応)
- 3) 安全性確保型(耐震改修、外壁改修※長寿命化型と重複 等)
- 4) 長寿命化型(外壁改修、屋上防水、配管改修 等)

④ 維持保全

公営住宅等の機能を維持するため、以下の方法により適切な維持管理を行うものを本計画では「維持保全」とする。

- ・保守点検
- ・経常修繕(経常的に必要となる小規模な修繕)
- ・計画修繕
- ・空家修繕 等

※ ①～④の活用手法別の標準管理期間について、以下のように示す。

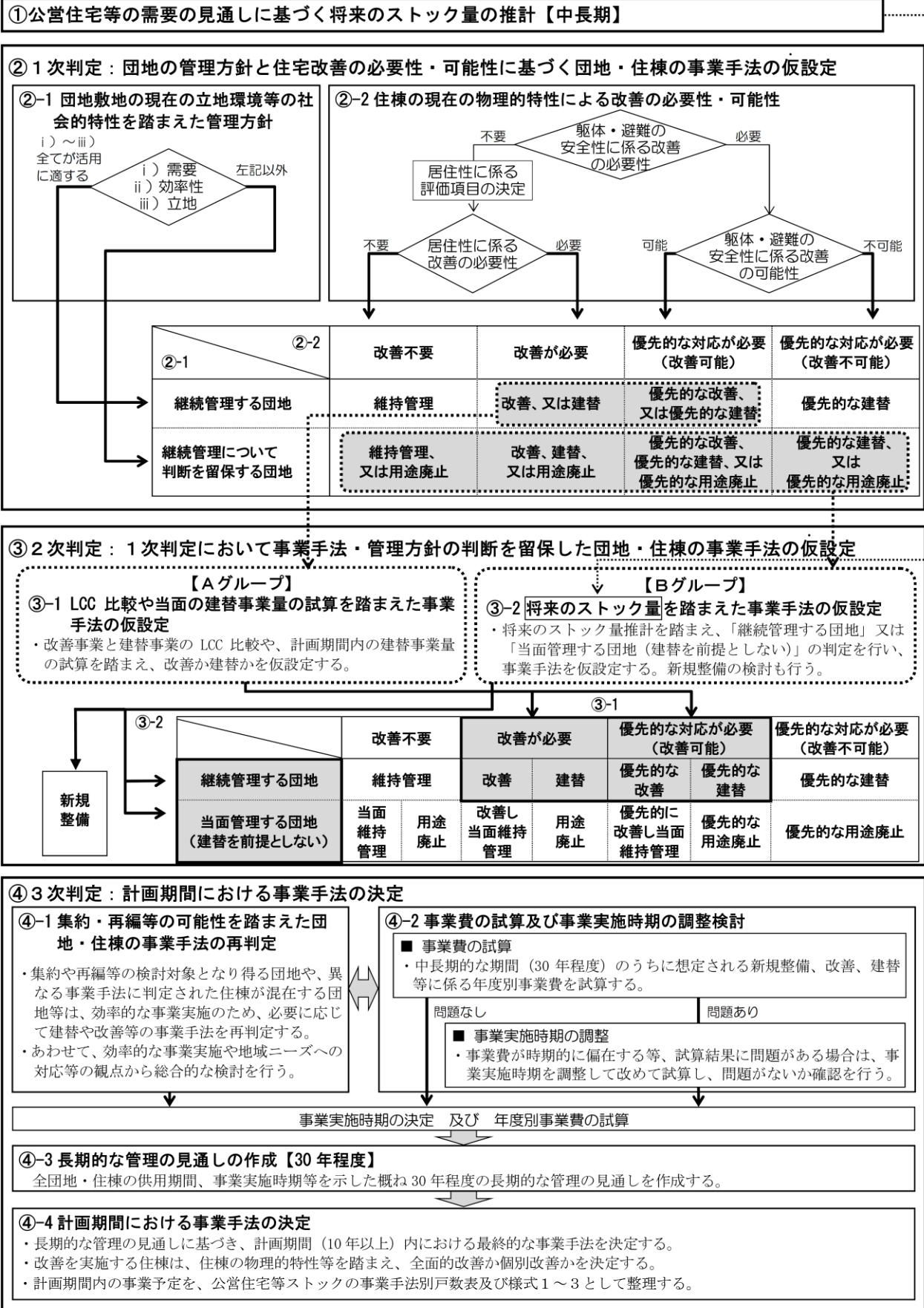
[活用手法別標準管理期間]

手 法		標準管理期間
建替	耐火造(低耐・中耐・高耐)	70年
	簡易耐火造(二階建て)	45年
	木造・簡易耐火造(平家建て)	30年
個別改善		20年

4-1-2 手法選定のフロー

各団地・住棟の活用手法の選定は、以下の選定フローに沿って行う。

■事業手法の選定フロー



5 公営住宅等における点検の実施方針

5-1 点検の基本方針

法定点検は、法令に基づく適切な点検を実施する。また、全ての住棟を対象に日常点検を実施する。日常点検は、年に1回程度、「公営住宅等日常点検マニュアル(平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課)」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせて実施、計画修繕前の実施等、効率的に行う。

定期点検の結果は、データベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てる。

5-2 点検の実施方針

(1) 実施体制

法定点検は、基本的に3年に1回、専門業者に委託することとし、毎年点検が必要な設備点検等は、資格のある職員が実施する。

また、日常点検は、公営住宅等の管理担当者が現場で目視にて行える範囲の内容とするが、備品の携帯や車両の運転、万が一のトラブル時の対応を想定し、複数人で実施することを原則とする。

(2) 事前準備

点検を行う際には、前回の点検時に「所見あり」とされた箇所と内容を事前に確認する。

前回点検時に「経過観察」とされた箇所については、劣化事象の進行程度や、既に修繕済みの箇所については、その後の経過を重点的に点検する。

また、前回の点検実施後に発見された不具合(入居者からの通報含む)や修繕の記録、今後の計画修繕工事の予定等も事前に確認する。

6 公営住宅等における計画修繕の実施方針

6-1 計画修繕の基本方針

公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施していくことが必要である。

これを確実に実行していくためには、将来見込まれる修繕工事の内容、修繕時期、必要となる費用等についてあらかじめ想定し、長期的視点において修繕計画を定める必要がある。

長寿命化計画期間外の長期にわたる修繕計画として「長期修繕計画」を作成する様に努めるものとする。

(参考:各計画の定義)

◆長期修繕計画

公営住宅等ストックが建替又は用途廃止の時期を迎えるまでの間における計画修繕の実施時期を定めた計画(30年以上)。将来的に必要となる計画修繕に係る費用の把握、効率的な計画修繕の実施に資する。

◆公営住宅等長寿命化計画

計画期間(10年以上)における事業手法や実施内容を明らかにする計画。加えて、適切な維持管理による長寿命化を図るため、本指針に沿って、点検・修繕等の実施方針を位置付ける。

6-2 計画修繕の実施方針

計画修繕は、空家の修繕等と併せて、効率かつ計画的に実施するものとする。

7 公営住宅等における改善事業の実施方針

7-1 改善事業の基本方針

公営住宅等の長寿命化にあたって、改善事業を実施していくが、以下のようなタイプにより改善事業を進める。

①安全性確保型

方針	内容
防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行う。	耐震改修、防犯に配慮した建物部品の設置 等

②長寿命化型

方針	内容
計画修繕周期等に合わせ、長期的な活用を図る団地・住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の軽減、維持管理の容易性の観点から予防保全的な改善を行う。	外壁や屋根・屋上防水の耐久性の向上、給排水管の耐久性の向上 等

③福祉対応型

方針	内容
引き続き活用を図るストックについて、高齢者・子育て世帯等が安全・安心して居住できるように、住戸、共用部のバリアフリー化を進める。	住戸内部・共用部の段差の解消、手摺設置、浴室・トイレ等の高齢者対応 等

④居住性向上型

方針	内容
引き続き活用を図るストックについて、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性の向上を図る。	給湯設備の設置、排水処理施設の整備（便所の水洗化等） 等

なお、「長寿命化型」に関連する改善事業を計画期間内に優先的に実施するものとする。それ以外の各事業に関しては、財政部局と調整しながら、検討を進めるものとする。

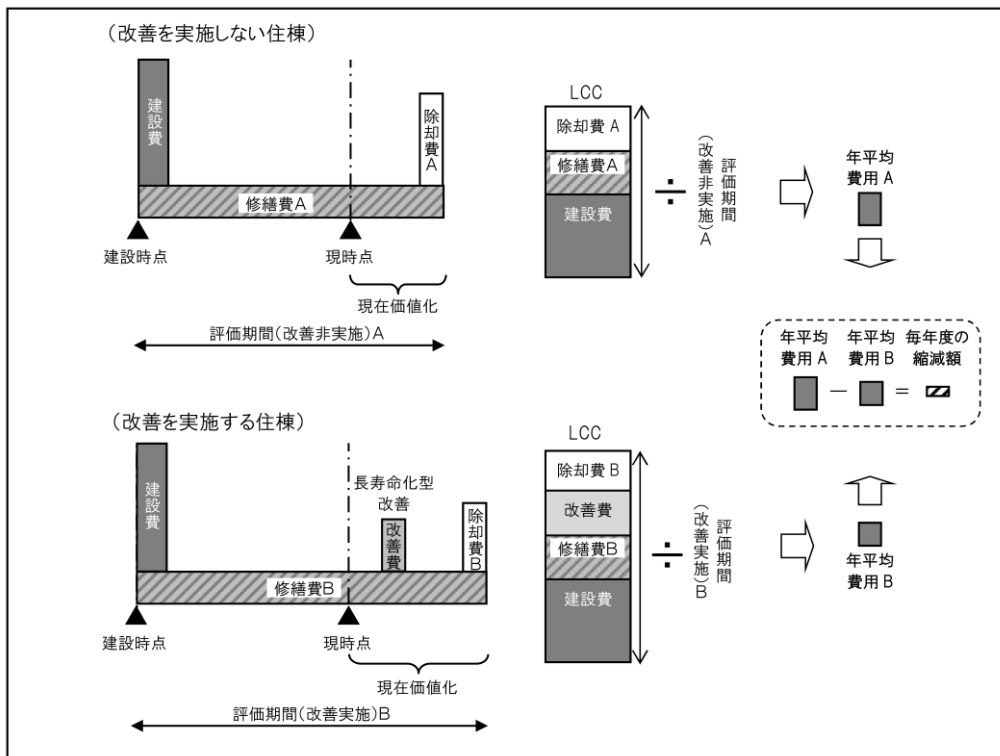
9 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

9-1 長寿命化改善対象住棟におけるライフサイクルコストについて

長寿命化改善を実施するにあたって、ストックの有効活用とその効果を図る判断材料として、住棟ごとにライフサイクルコストを算出し、予防保全的な管理を実施することの効果を検証する。ライフサイクルコストの判断としては、年平均改善額(棟別)を算出し改善効果の確認をする。

$$\text{改善効果あり} \Rightarrow \text{【年平均LCC(計画前)】} - \text{【年平均LCC(計画後)】} > 0$$

[ライフサイクルコスト (LCC) の算出イメージ]



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局）

9-2 計画期間内に実施する修繕及び改善事業の内容と改善効果の検証

ライフサイクルコストの算出の考え方にに基づき、各住棟の改善項目の整理とともに、ライフサイクルコストを算出した結果から改善効果について整理する。

<長寿命化のための維持管理による効果>

長寿命化にかかる改善及び維持管理による効果について以下に整理する。

- これまでの問題事案が発生してから修繕等を実施する維持管理から、定期点検の実施により、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することに転換することで、公営住宅等の長寿命化が図られ、コストの縮減につながる。
- 適切な修繕及び改善を実施することで、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐことができ、公営住宅等の安全性が確保される。
- 団地特性等を踏まえ、重要度に応じた維持管理及び適切な時期での修繕・改善を実施することで、効率的な維持管理を実施できる。

今治市公営住宅等長寿命化計画 概要版

令和4年2月策定

発行 今治市 都市建設部 住宅管理課
〒794-8511 愛媛県今治市別宮町一丁目4番地1
TEL:0898-36-1567 FAX:0898-32-5211

