

# 西条市公営住宅等長寿命化計画〔概要版〕

－ 令和6年3月改定 西条市 －

西条市では市営住宅等の適切なマネジメントを行うべく、平成26年3月に「西条市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、施設の整備・活用を行っています。この計画については、国の指針に基づき概ね5年ごとに見直しを行うこととしており、本市においても令和5年度に計画の見直しを行いました。

## 1. 計画の背景・目標

本市は、49団地、1,688戸の住宅を供給していますが、耐用年数をすでに超過している住宅が多く、建物や設備の老朽化も目立っています。このため、計画的な修繕をはじめ、予防保全的管理の実施や適正管理・早期修繕による長寿命化を図ることが求められています。

このような背景を踏まえ、良質な市営住宅のストック形成に向け、市営住宅の長寿命化によるライフサイクルコストの縮減、事業量の平準化を行い、計画的な建替や改善計画等として「西条市公営住宅等長寿命化計画（令和6年3月改定）」を策定しました。

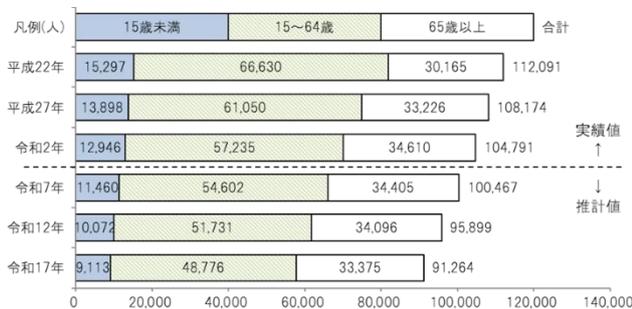
## 2. 計画期間

本計画は、令和6年4月から令和15年度末までの10年間を計画期間としていますが、30年先までの中長期的な管理の見直しについても検討しています。なお、今後の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します。

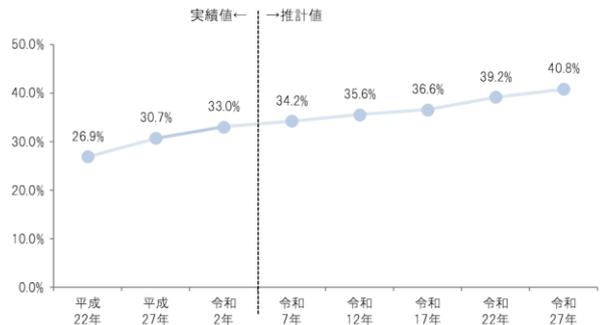
## 3. 市営住宅等の状況

### ■ 統計

少子高齢化、人口減少がますます進むと予想されます。



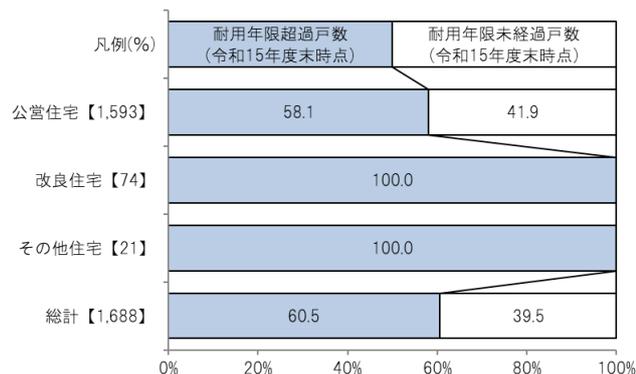
高齢化率のさらなる上昇が予想されます。



出典: 令和2年までは国勢調査、令和7年以降は国立社会保障・人口問題研究所の日本の市区町村別将来推計人口(令和5(2023)年推計)による。

### ■ 市営住宅ストックの状況

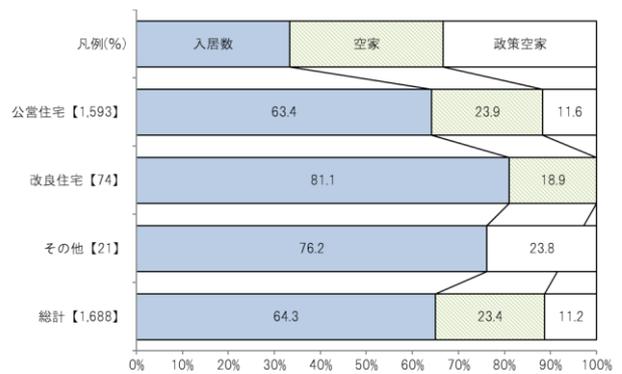
10年後に市営住宅の約6割が耐用年数を超過します。



※【】内の数字は「総戸数」、図内の数値は管理区分ごとの総戸数に対する耐用年数経過状況の割合

### ■ 入居者の状況

全体の入居戸数割合は約65%となっています。



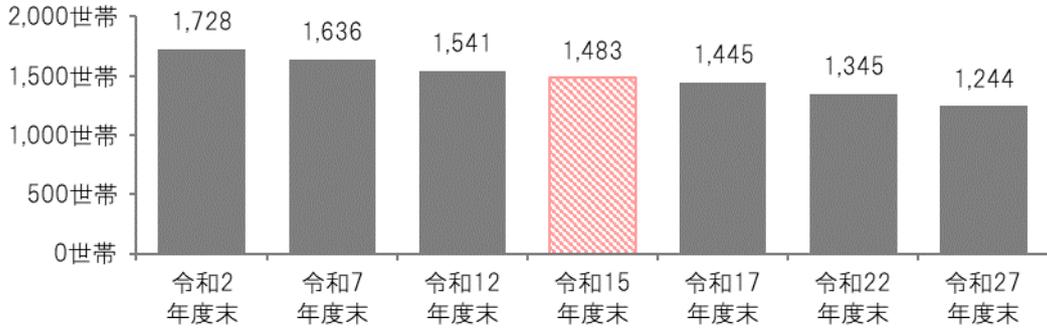
※【】内の数字は「総戸数」、図内の数値は管理区分ごとの総戸数に対する構造の割合

## 4. 長寿命化に関する基本方針

### ■ 著しい困窮年収未満世帯の推計と市営住宅管理戸数の方針

ストック推計プログラム（国土交通省住宅局）」により「著しい困窮年収未満の世帯」を推計し、本市において必要な10年後の市営住宅管理戸数を推計します。なお、この世帯へは必ずしも全て市営住宅で住宅供給しなければならないわけではなく、県営住宅や民間のセーフティネット住宅の件数も考慮にのけて検討します。

計画期間終了（10年後）の令和15年度末には、著しい困窮年収未満の世帯は、1,483世帯となります。



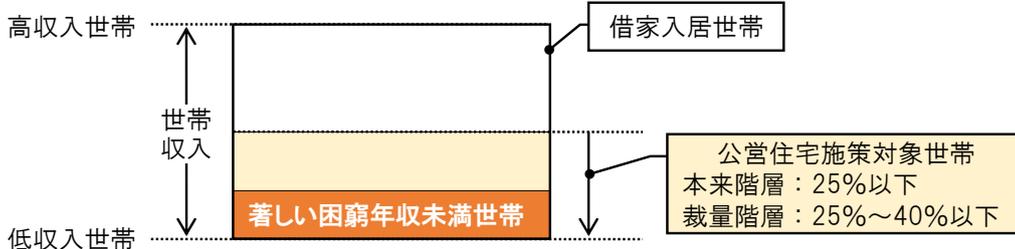
推計：ストック推計プログラム(国土交通省住宅局)

令和15年度末の市営住宅管理戸数は1,345戸程度の確保を目標とします。また必要に応じてセーフティネット住宅など民間賃貸住宅ストックの活用を検討します。



※1：令和15年度末の著しい困窮年収未満世帯には、公営住宅に入居している世帯も含まれる

※2：令和15年度末の著しい困窮年収未満世帯から県営住宅戸数(=138戸)を除いた数



※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

### ■ 市営住宅ストックの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

- ◆ 市営住宅の整備・管理データを住棟単位で整理し、劣化調査等の結果を踏まえデータベース化を行う。
- ◆ 市営住宅の住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時、履歴を確認できる仕組みを構築する。
- ◆ 市営住宅の定期点検を行うとともに、予防保全的な維持管理を実施する。

#### ② 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の縮減に関する方針

- ◆ 対症療法型の維持管理から、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って、市営住宅の長寿命化を図る。
- ◆ 仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによって、ライフサイクルコスト(LCC)の縮減を図る。
- ◆ 定期点検や重点的に行う調査等を充実し、建物の老朽化や老朽による事故等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。
- ◆ 耐用年数を超えた住宅であっても、適切な修繕等により建物を可能な限り長期に使用する。
- ◆ 今後、市営住宅の管理について、指定管理者制度の導入や包括管理委託の活用を検討していく。

## 5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### ■ 計画の対象及び事業手法の選定

現在管理している市営住宅の全住棟を長寿命化計画の対象とします。事業手法の選定に当たっては、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月 国土交通省住宅局）」を基に、事業手法の選定フローにより判定を行いました。

### ■ 事業手法判定結果

単位：戸

	維持管理	当面維持管理	改善	優先的な建替（統合）	維持管理後建替	優先的な用途廃止	維持管理後用途廃止	総計
公営住宅	114	585	405	36	72	287	94	1,593
改良住宅	0	74	0	0	0	0	0	74
その他住宅	0	0	0	0	0	21	0	21
総計	114	659	405	36	72	308	94	1,688

## 6. 点検の実施方針

- ◆ 事業手法の判定結果にかかわらず、住宅を除却するまでの全住棟を日常点検の対象とする。
- ◆ 法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施する。
- ◆ 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活用する。
- ◆ 専門的な知識を有する者が実施する劣化度診断及び設備機器の法令点検等に基づき、劣化状況を把握する。
- ◆ 居住者と市が協力し、日常点検にて不具合のある箇所の早期発見に努める。

## 7. 計画修繕の実施方針

- ◆ 劣化度診断等の点検結果を踏まえ、劣化状況に応じて、計画的に修繕・更新を実施する。
- ◆ 実施に当たっては、同一敷地内で建設年が異なる住棟であっても、一体的・合理的な修繕を検討する。
- ◆ 修繕内容等を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活用する。

## 8. 改善事業の実施方針

### ■ 実施方針

計画期間内（令和6年度～令和15年度）に実施する個別改善事業について、実施方針及びその内容を整理します。

#### 長寿命化型

長寿命化改修に向け、外壁改修、給排水設備の実施を検討する。

#### 安全性確保型

高齢者や子育て世帯等が安全・安心して居住できるよう、エレベーターの更新等を行う。また、住戸内の段差の解消、手すり設置等のバリアフリー化についても、今後の状況に応じて随時対応していく。

#### 居住性向上型

居住性向上に向け、屋上の断熱防水改修工事の実施を検討する。

## ■改善事業対象住棟

長寿命化型（10 団地 16 棟）	安全性確保型（1 団地 2 棟）
玉津団地 5 区/新堀団地 1 区・2 区/古川団地 1 区/ 河北団地 1 棟・2 棟/当田団地 1 棟/壬生川団地 1 棟/ 新町団地 1 棟～3 棟/下町団地 1 種・2 種/御陣家南 団地 1/北田野団地 1・2	古川団地 1 区・2 区
	居住性向上型（5 団地 8 棟）
	六反地団地 1 棟/壬生川団地 1 棟/新町団地 1 棟～ 3 棟/旦之上団地 1 棟/北田野団地 1・2

## 9. 建替事業の実施方針

### ■建替の実施方針及び建替対象住棟

事業手法の判定結果に基づき、「優先的な建替（統合）」と判定した以下の住棟を泉町団地に統合します。

地区	種別	建物名称	構造	管理戸数	建設年度	活用方針
西条	公営住宅	泉町住宅 6 区 1	簡平	6	S34(1959)	優先的な建替(統合)
西条	公営住宅	泉町住宅 6 区 2	簡平	6	S34(1959)	優先的な建替(統合)
西条	公営住宅	泉町住宅 6 区 3	簡平	6	S34(1959)	優先的な建替(統合)
西条	公営住宅	泉町住宅 7 区	簡 2	6	S53(1978)	優先的な建替(統合)
西条	公営住宅	泉町住宅 8 区 1	簡 2	6	S53(1978)	優先的な建替(統合)
西条	公営住宅	泉町住宅 8 区 2	簡 2	6	S53(1978)	優先的な建替(統合)

※簡平：簡易耐火造平屋 簡 2：簡易耐火造 2 階

## 10. 用途廃止の実施方針

### ■用途廃止の実施方針及び用途廃止対象住棟

用途廃止の実施においては、耐用年数の経過年、現入居戸数、構造別（木造は優先的に実施）等を考慮したうえで実施していくこととしますが、基本方針にもある通り、耐用年数を超えた住宅であっても適切な修繕等により建物を可能な限り長期に使用します。

対象住棟（13 団地）
川原谷第 1 団地/妙口団地/川原谷第 2 団地/古田新出団地/小松団地/大新田団地/南川団地/大開第 1 団地 /岡村団地/御手洗教員団地/御手洗団地/飯岡住宅/泉町住宅

## 11. 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の縮減効果

「公営住宅等長寿命化計画策定方針（改定）」に基づき、計画期間に長寿命化改善、建替事業を予定している住棟について、ライフサイクルコスト（LCC）※を算出します。

なお、耐火造は長寿命化を図ることにより、使用期間を延伸（約 50 年→70 年）するとして計算します。また、簡 2・簡平・木造は、現時点において耐用年限を超過しているものがほとんどのため、改善を実施することにより使用期間が、簡 2 においては 15 年（45 年→60 年）長く活用するものとして設定しました。

※建物の企画設計、建設、運用管理、解体再利用の各段階にわたる建物の生涯に必要なコストのこと。

算定の結果、長寿命化改善事業予定住棟の LCC は全てプラスであり、  
LCC 縮減効果があると判断できます。

問い合わせ先：西条市 建設部 施設管理課

〒793-8601 西条市明屋敷 164 番地 TEL：0897-56-5151 FAX：0897-52-1200