

伊予市公営住宅等長寿命化計画【概要版】

—令和3年3月改定—

I 計画の背景と目的

1. 策定の背景

伊予市（以下、本市とする。）では、平成23年3月に「伊予市市営住宅ストック総合活用計画長寿命化計画」を策定し、公営住宅等の整備や活用を行っていましたが、令和2年度に計画期間満了を迎えることから、見直しを行う必要が生じています。

本市の公営住宅等は、現在28団地（住宅）129棟648戸の住宅を供給していますが、耐用年限がすでに経過している住棟もみられ、公営住宅の整備・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います。

このような背景を踏まえ、中長期的な視点で公営住宅等の計画的、効率的な住宅更新や点検の強化、早期修繕を図るため、団地別住棟別の活用手法及び長寿命化のための維持管理等の取り組みについて定め、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して、本計画を策定します。

2. 計画期間

計画の期間は、令和3年度から令和12年度までの10年間とします。

また、社会経済情勢の変化、国や愛媛県の住宅施策の動向及び事業の進捗状況等により必要に応じて見直しを行います。

II 伊予市の現況と市営住宅の現状

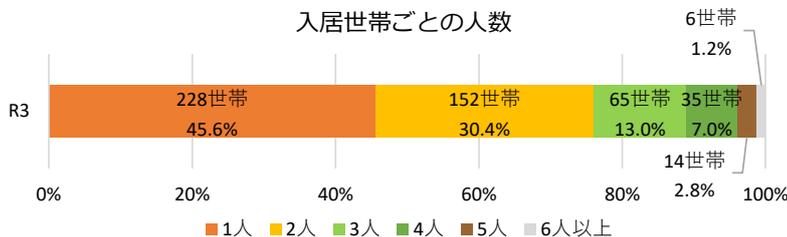
1. 人口等の状況

- 人口は、昭和60年から減少傾向が続いています。
- 総世帯数は、増加傾向にありますが、世帯人員は、縮小しています。
- また、単身高齢者や高齢者夫婦世帯については、増加傾向となっています。



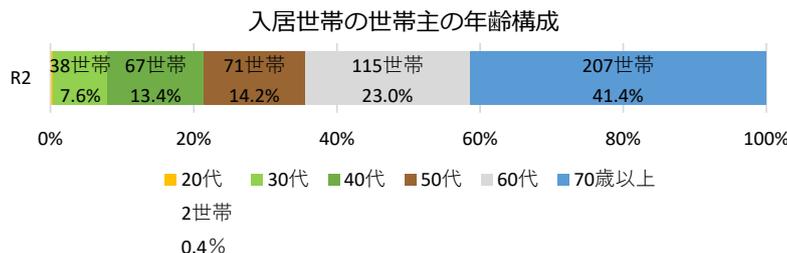
2. 団地・住棟等の状況

- 本市では、648戸の市営住宅を管理しており、計画期間内に耐用年限を超過する戸数は、既に耐用年限を超過している戸数を含めて、272戸となります。



3. 入居者の状況

- 市営住宅の入居率は、77.2%になります。
- 市営住宅の入居世帯ごとの人数は、1人世帯が45.6%と最も多く、次に2人世帯が30.4%となっています。
- 入居世帯の世帯主の年齢構成は、70歳以上が41.4%と多く、次に60代が23.0%となっています。



III 長寿命化に関する基本方針

(1) 良好な住宅ストック形成の方針

- 定期点検を通して住宅の状況を把握しつつ、適切な事業手法を検討し、良好な住宅ストックの形成を図ります。
- 耐用年限超過住宅は、居住者・社会的ニーズに対応しつつ、用途廃止や建替え、修繕による更新を図ります。

(2) 住宅ストックの状態把握及び日常的な維持管理の方針

- 公営住宅等維持管理データベース活用等により、日常的な点検及び適切な維持管理を行います。
- 公営住宅等の修繕履歴データや修繕周期表を活用した修繕時期の確認を行い、計画的な修繕・改善を図ります。

(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

- 予防保全的な修繕及び耐久性向上等を図る改善を計画的に実施し、住宅の長寿命化を図ります。
- 修繕周期に従った住棟単位の定期点検を実施し、住宅の老朽化や劣化を未然に防ぎつつ、修繕工事の効率的な実施を図ります。

(4) 多様なニーズに対応した居住環境の整備方針

- 子育て世帯だけでなく、単身高齢、高齢夫婦世帯にも対応した、サービス施設等の整備や福祉施設との連携を図り、多様な世代によるコミュニティの形成を支援します。
- 高齢者や障がい者の安全な暮らしのため、改善事業による住戸及び周辺環境のバリアフリー化を推進します。

IV 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法

1. 計画の対象

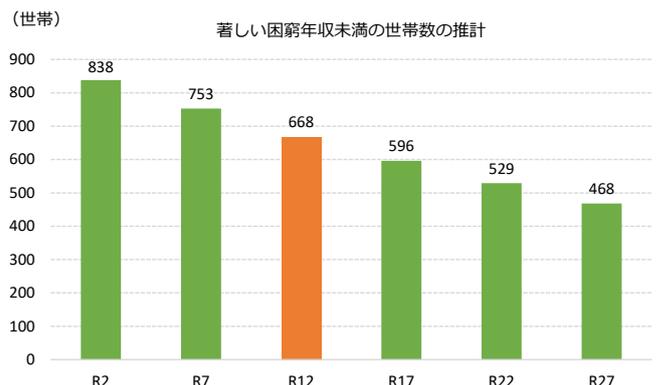
本計画の対象は、28 団地、129 棟、648 戸の全ての市営住宅になります。

また、ストック推計プログラムにより、著しい困窮年収未満世帯を推計し、本市における 10 年後の市営住宅供給戸数を推計しました。

事業手法の選定は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省平成 28 年 8 月）（以下、策定指針とする。）に示された「事業手法の選定フロー」に基づき行いました。

2. 公営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

- 計画期間終了時点である令和 12 年度の著しい困窮年収未満の世帯数は、668 世帯と推計されました。
- 著しい困窮年収未満の世帯数は、減少傾向となることから、需要の推移に合わせた適正な住宅ストックの調整が望まれます。
- 令和 12 年度における市内公営住宅合計は、748 戸であることから、著しい困窮年収未満の世帯数を 80 戸上回ります。



	R2	R7	R12	R17	R22	R27
著しい困窮年収未満世帯数(※1)	838	753	668	596	529	468
市営住宅数	648	648	648	648	648	648
県営住宅数	100	100	100	100	100	100
市内公営住宅合計	748	748	748	748	748	748
(上記※1に対する比率)	89.3%	99.3%	112.0%	125.5%	141.4%	159.8%

3.選定結果

現在管理している市営住宅は、公営住宅等長寿命化計画の対象とし、事業手法の選定にあたっては、策定指針を基に、事業手法の選定フローにより判定を行い、下表のとおりとなりました。

事業手法	団地名	戸数（戸）	
改善し、当面の間維持管理	安広団地、鳥ノ木団地、新川団地、夕やけ団地、清流団地、あかね団地、二瀬団地、下灘団地、寺尾団地、豊岡団地、泉町団地、門前団地、竹之内団地、門前住宅	14 団地 408 戸	28 団地 648 戸
優先的な建替え	鹿島住宅、尾崎住宅、増福北住宅、五色住宅、恵美須住宅、増福住宅、白水住宅、	7 団地 193 戸	
優先的な用途廃止	大平住宅、市場住宅、下吾川住宅、双海団地、星住宅、福元団地、泉町三住宅	7 団地 47 戸	

V 点検の実施方針

市営住宅の状況を的確に把握し、効率的に管理するため、団地・住棟の状況や定期点検・修繕履歴のデータを整備・分析し、中長期的視点から団地別の方向性を定め、計画期間中の修繕等や維持管理業務を実施します。

法定点検は、法令に基づく適切な点検を実施するとともに、「公営住宅等日常点検マニュアル」に基づいた日常点検を年に一度程度実施し、その他、定期点検や計画修繕に合わせ、効率的に行います。

VI 計画修繕の実施方針

計画修繕は、経年劣化により老朽化した設備等を原状回復する工事を対象とし、従前の仕様等に比べて耐久性等の向上が図られる工事内容は個別改善事業（長寿命化型）により対応することとします。

修繕項目と周期については、策定指針の修繕周期表を参考に、市の財政状況を勘案しつつ、適正かつ柔軟な修繕対応を図ります。

また、用途廃止対象住宅は、計画的な修繕は実施せず、他の住宅を優先して実施することとします。

修繕内容は、次回の点検や修繕に活用できるよう、点検結果と同様に、履歴の整理や蓄積を行います。

VII 改善事業の実施方針

公営住宅等の長寿命化にあたって、維持管理のための改善事業を実施しますが、以下のようなタイプにより改善事業を進めていきます。

なお、優先的に実施する改善事業は、「長寿命化型」に関連する事業を計画期間内に優先的に実施するものとし、それ以外の各事業に関しては、市の財政状況を勘案しつつ、検討を進めるものとします。

改善型式	実施内容
① 安全性確保型改善	躯体の安全性、防火性、避難施設、避難経路等の改善を行い、住戸内及び共用部の安全性を確保する。
② 長寿命化型改善	長期的な活用を目指し、耐久性の向上、躯体の劣化低減、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。
③ 福祉対応型改善	高齢者等が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推進する。
④ 居住性向上型改善	構造体や建具の老朽性改善や住戸設備の機能向上を行い、居住性を向上させる（省エネ、エコ対応型の改善を含む）。

VII 建替え事業の実施方針

現状の住宅ストックは耐用年限まで有効に活用することとし、そのため、「建替え」判定の住棟においても、早期の建替え予定住棟以外は「長寿命化型」改善を必要に応じて実施します。

また、100戸以上の公営住宅の建替え事業では、保育所又は老人福祉法に定める施設、その他高齢者の生活支援に資する施設の併設が国庫補助の要件となっているため、関係部局と連携しつつ、周辺の公共施設との複合化等を検討します。

本計画期間内において、「建替え」・「改善」を実施しないものについては、修繕対応による「維持管理」とします。

IX 事業手法と実施予定一覧

これまでの選定結果をもとに、本市における全団地の事業手法と実施時期予定については、以下のとおりとします。

また、公営住宅等長寿命化計画に盛り込んだ事業について、事業化が困難となった場合や延期する場合等には、計画の見直しを行います。

NO	団地名	事業手法	計画修繕・改善事業	実施年度
1	大平住宅	用途廃止	-	※
2	市場住宅	用途廃止	-	※
3	鹿島住宅	建替え	建替え	R9～R12
4	尾崎住宅	建替え	建替え	R12以降～
5	安広団地	個別改善	屋上防水・EV改修 (長寿命化・安全性確保)	R8・R11
6	増福北住宅	建替え	建替え	R5～R9
7	五色住宅	建替え		
8	恵美須住宅	建替え		
9	増福住宅	建替え		
10	下吾川住宅	用途廃止	-	※
11	白水住宅	建替え	建替え	R12以降～
12	鳥ノ木団地	個別改善	屋上防水・外壁塗装 (長寿命化)	R6・R7・R10～R12
13	新川団地	個別改善	屋上防水・外壁塗装・EV改修 (長寿命化・安全性確保)	R5・R8・R9
14	双海団地	用途廃止	-	※
15	夕やけ団地	個別改善	屋上防水・外壁塗装 (長寿命化)	R5・R9
16	清流団地	個別改善	屋上防水(長寿命化)	R4・R7
17	あかね団地	個別改善	屋上防水・外壁塗装 (長寿命化)	R6・R11
18	二瀬団地	個別改善	屋上防水(長寿命化)	R6
19	星住宅	用途廃止	-	※
20	下灘団地	個別改善	屋上防水(長寿命化)	R6
21	寺尾団地	個別改善	耐震診断(安全性確保)	R4
22	豊岡団地	個別改善	屋上防水・外壁塗装 (長寿命化)	R4
23	泉町団地	個別改善	屋上防水(長寿命)	R4・R8
24	門前団地	個別改善	屋上防水・外壁塗装 (長寿命化)	R6・R10
25	竹之内団地	個別改善	屋上防水・外壁塗装 (長寿命化)	R6・R10
26	門前住宅	個別改善	屋上防水(長寿命化)	R6
27	福元団地	用途廃止	-	※
28	泉町三住宅	用途廃止	-	※

※用途廃止予定の市営住宅は、現入居者退去後に事業実施予定とします。

伊予市産業建設部 都市住宅課
 〒799-3193 愛媛県伊予市米湊 820 番地
 TEL:089-982-1111 FAX:089-983-3681