

東温市市営住宅長寿命化計画

< 概要版 >

令和3（2021）年2月

東 温 市

<概要版>

目 次

序章 計画策定にあたって.....	1
1. 計画の背景と目的.....	1
2. 計画の位置付け.....	1
3. 計画期間.....	1
第1章 住宅事情.....	2
1. 市営住宅ストックの状況（管理一覧）.....	2
2. 市営住宅ストックに関する課題の整理.....	4
第2章 長寿命化に関する基本方針.....	5
1. 市営住宅ストックの長寿命化に関する基本方針.....	5
2. 将来の市営住宅目標管理戸数.....	7
第3章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定.....	8
第4章 長寿命化のための実施方針.....	12
1. 点検の実実施方針.....	12
2. 計画修繕の実実施方針.....	12
3. 改善事業の実実施方針.....	12
4. 建替事業の実実施方針.....	13
5. 用途廃止の実実施方針.....	13
6. 事業コストの見通し.....	18
第5章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出.....	19
1. ライフサイクルコストの考え方.....	19
2. ライフサイクルコストの縮減効果.....	20
第6章 計画推進にむけて.....	21

序章 計画策定にあたって

1. 計画の背景と目的

国においては、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、平成 18（2006）年 6 月に住生活基本法が制定され、この法に基づき、国、都道府県において「住生活基本計画」が策定され、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上が図られてきている。

また、平成 19（2007）年の「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（住宅セーフティネット法）の施行により、公営住宅によるセーフティネット機能のより一層の強化が求められている。

さらに、社会資本ストック全体において適正管理・早期修繕により長寿命化を図り、予防保全的管理が求められており、公営住宅分野においても、厳しい財政状況下、更新期を迎える大量の老朽ストックの効率的かつ円滑な更新が求められるとともに、ストックの予防保全的管理による長寿命化とそれに伴うライフサイクルコストの縮減が求められている。

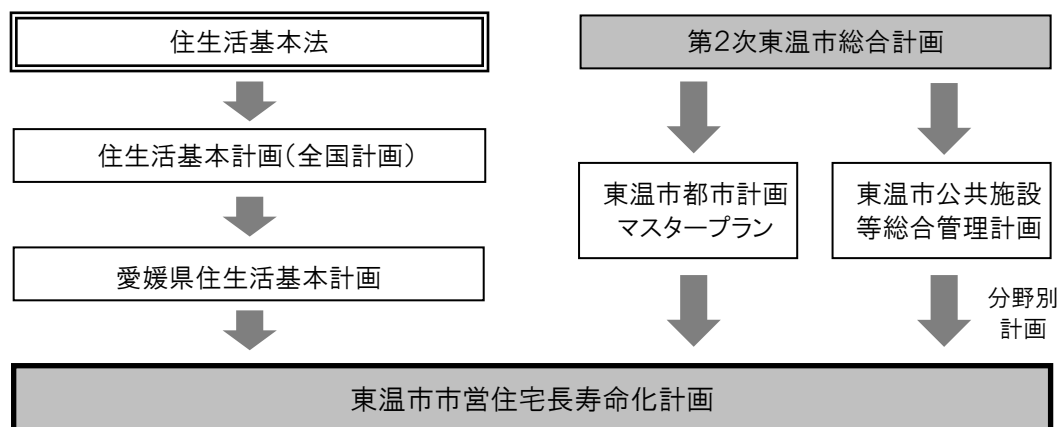
本市では、現在 15 団地、301 戸の住宅を管理供給しており、ストックの設備・機能面での老朽化・陳腐化が進み、効率的なストックの機能回復や更新が課題となるなか、平成 22（2010）年度に市営住宅ストックの計画的・効率的な住宅更新や点検の強化及び早期の管理・修繕を図ることを目的とした「東温市市営住宅長寿命化計画」を策定し、以降、平成 27（2015）年度に第 1 回改定を行い、ストックの改善、維持管理に努めてきたところである。

こうした中、国では「公営住宅長寿命化計画策定指針（平成 29（2017）年度）」が改訂されたとともに、東温市では「東温市公共施設等総合管理計画」が平成 29（2017）年 3 月に策定された。

本計画では、これら指針・計画等を反映しつつ、計画改訂以降の住宅を取り巻く状況や保全管理状況を踏まえ、定期見直しを行うものである。

2. 計画の位置付け

本計画は、国及び愛媛県の住生活基本計画や、本市の上位計画である「第 2 次東温市総合計画」「東温市都市計画マスタープラン」「東温市公共施設等総合管理計画」と整合を図りつつ、東温市の市営住宅に関する分野別計画として定める。



3. 計画期間

本計画は、令和 3 年（2021）度から令和 12 年（2030）度までの 10 年間を計画期間とする。

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、計画期間内の概ね中間年次において、見直しを行うものとする。

計画期間：令和 3（2021）年度～令和 12（2030）年度

第1章 住宅事情

1. 市営住宅ストックの状況（管理一覧）

本市の市営住宅の管理状況は、15 団地 49 棟 301 戸となっており、最も大きな団地で 54 戸、最も小さい団地で 3 戸と、20 戸前後の団地が多く、市街地内の住宅地を中心に分布している。

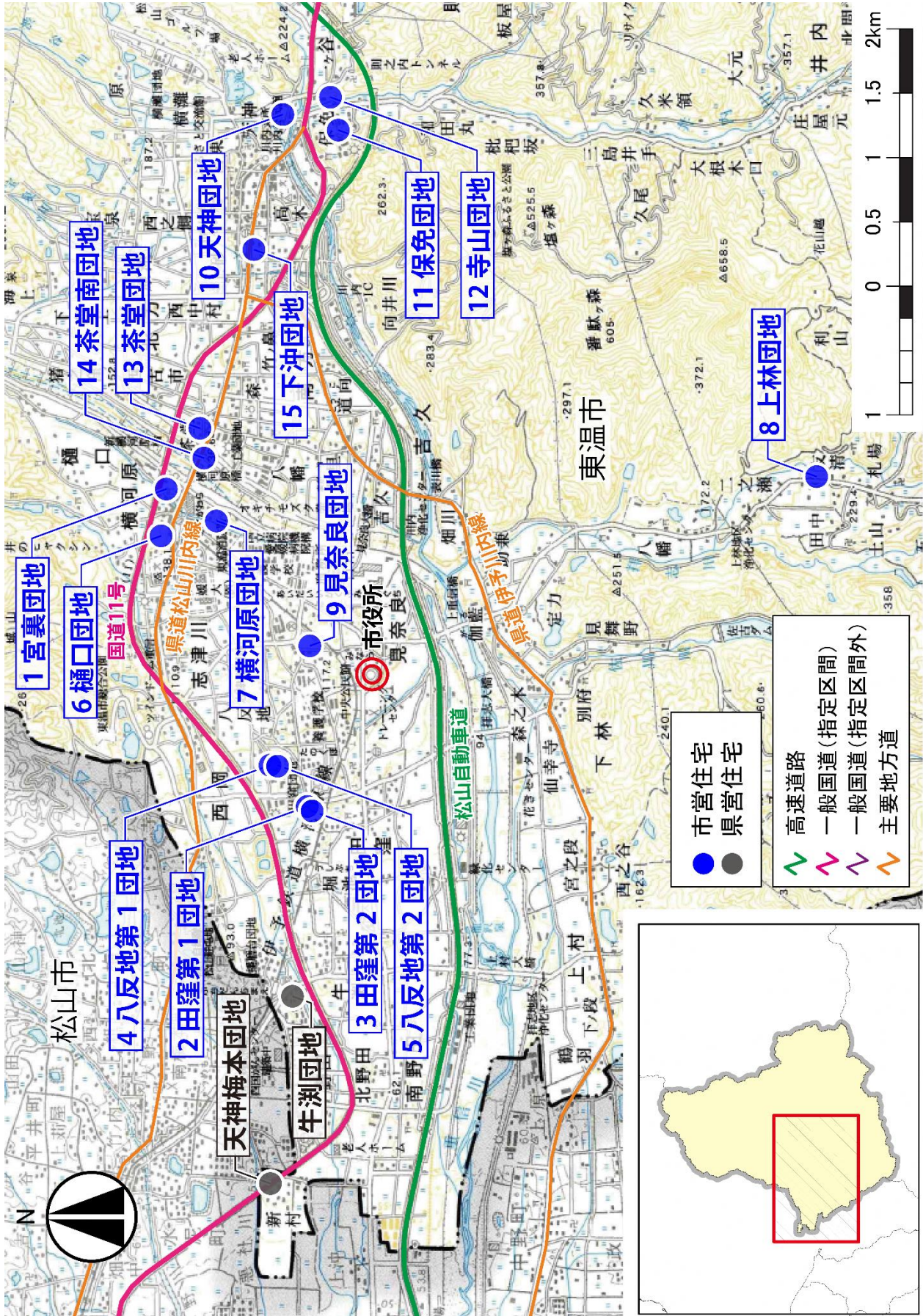
管理状況の一覧については、以下のとおりである。

表一団地別住棟別管理状況一覧(令和 2(2020)年 4 月現在)

番号	住宅名	管理戸数(戸)	棟数(棟)	政策空家	入居戸数	棟番号	棟別戸数(戸)	構造	階数	建築年度	建築年度(西暦)	耐用年数(年)	R2時点		R12時点		住戸タイプ	住戸面積(m ²)	
													経過年数(年)	残耐用年数(年)	経過年数(年)	残耐用年数(年)			
1	宮裏団地	3	3	1	0	-	1	木造	1	S39	1964	30	56	△ 26	66	△ 36	2DK	36.00	
					1	1	-	2	木造	1	S39	1964	30	56	△ 26	66	△ 36	2DK	31.00
2	田窪第一団地	5	5	1	3	-	3	木造	1	S39	1964	30	56	△ 26	66	△ 36	2DK	36.00	
					1	1	-	2	木造	1	S39	1964	30	56	△ 26	66	△ 36	2DK	31.00
3	田窪第二団地	6	6	5	0	-	5	木造	1	S41	1966	30	54	△ 24	64	△ 34	2DK	36.90	
					1	-	1	木造	1	S41	1966	30	54	△ 24	64	△ 34	2DK	31.59	
4	八反地第一団地	20	4	6	1	6	簡準二	2	S53	1978	45	42	3	52	△ 7	3K	59.99		
					4	2	4	簡準二	2	S53	1978	45	42	3	52	△ 7	3K	59.99	
					6	3	6	簡準二	2	S53	1978	45	42	3	52	△ 7	3K	61.38	
					4	4	4	簡準二	2	S53	1978	45	42	3	52	△ 7	3K	61.38	
5	八反地第二団地	20	4	5	1	5	簡準二	2	S56	1981	45	39	6	49	△ 4	3K	61.38		
					5	2	5	簡準二	2	S56	1981	45	39	6	49	△ 4	3K	59.99	
					6	3	6	簡準二	2	S56	1981	45	39	6	49	△ 4	3K	59.99	
					4	4	4	簡準二	2	S56	1981	45	39	6	49	△ 4	3K	59.99	
6	樋口団地	54	2	24	1	24	中耐	4	S57	1982	70	38	32	48	22	3DK	77.61		
					30	2	30	中耐	5	S58	1983	70	37	33	47	23	3LDK	84.80	
7	横河原団地	20	1		20	-	20	耐二	2	S60	1985	70	35	35	45	25	3LDK	70.88	
8	上林団地	4	2	2	-	2	木造	1	S61	1986	30	34	△ 4	44	△ 14	3LDK	66.97		
					2	-	2	木造	1	S61	1986	30	34	△ 4	44	△ 14	3LDK	66.97	
9	見奈良団地	18	2	10	1	10	耐二	2	S62	1987	70	33	37	43	27	3LDK	75.18		
					7	2	8	耐二	2	S62	1987	70	33	37	43	27	3LDK	72.91	
10	天神団地	54	9	6	A	6	簡準二	2	S47	1972	45	48	△ 3	58	△ 13	2DK	44.46		
					5	B	6	簡準二	2	S47	1972	45	48	△ 3	58	△ 13	2DK	44.46	
					6	C	6	簡準二	2	S47	1972	45	48	△ 3	58	△ 13	2DK	44.46	
					6	D	6	簡準二	2	S47	1972	45	48	△ 3	58	△ 13	2DK	42.75	
					6	E	6	簡準二	2	S48	1973	45	47	△ 2	57	△ 12	2DK	42.75	
					6	F	6	簡準二	2	S48	1973	45	47	△ 2	57	△ 12	2DK	42.75	
					6	G	6	簡準二	2	S50	1975	45	45	0	55	△ 10	2DK	49.70	
					6	H	6	簡準二	2	S50	1975	45	45	0	55	△ 10	2DK	49.70	
					6	I	6	簡準二	2	S51	1976	45	44	1	54	△ 9	3DK	52.46	
11	保免団地	22	7	2	2	A	4	簡準平	1	S45	1970	30	50	△ 20	60	△ 30	3DK	36.40	
					3	3	B・C	6	簡準平	1	S45	1970	30	50	△ 20	60	△ 30	2DK	33.10
					4	3	D	4	簡準平	1	S46	1971	30	49	△ 19	59	△ 29	2DK	33.10
					1	2	E・F	6	簡準平	1	S46	1971	30	49	△ 19	59	△ 29	3DK	36.40
					2	G	2	簡準二	2	S53	1978	45	42	3	52	△ 7	3DK	59.99	
12	寺山団地	5	1		5	-	5	簡準二	2	S53	1978	45	42	3	52	△ 7	3DK	59.98	
13	茶堂団地	12	1	6	-	6	中耐	3	H4	1992	70	28	42	38	32	3LDK	79.63		
					6	-	6	中耐	3	H4	1992	70	28	42	38	32	3LDK	79.63	
14	茶堂南団地	28	1	8	-	8	中耐	4	S59	1984	70	36	34	46	24	3DK	78.51		
					20	-	20	中耐	4	S59	1984	70	36	34	46	24	3DK	76.37	
15	下沖団地	30	1	8	-	10	中耐	5	H20	2008	70	12	58	22	48	1K	35.40		
					15	-	15	中耐	5	H20	2008	70	12	58	22	48	2LDK	64.60	
					4	-	4	中耐	5	H20	2008	70	12	58	22	48	3LDK	75.42	
					1	-	1	中耐	5	H20	2008	70	12	58	22	48	2LDKW	75.26	
計		301	49	18	279														

出典：市管理データ

図一 公営住宅 位置図



2. 市営住宅ストックに関する課題の整理

① 老朽住戸の解消と予防的な更新・改修

- 令和2(2020)年4月現在で市営住宅全体の28.6%で耐用年数を超過しており、これらは木造、簡易耐火構造のストックであり、住戸面積規模が小さく、老朽化が著しいことから、早期に更新や用途廃止・統合等により、解消を図る必要がある。
- 目標年度(令和12(2030)年度)には、耐用年数を経過する住戸は全体の46.2%となることから、経過時期を考慮しつつ、予防的に更新・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。

② 予防保全的な適正修繕・管理

- 耐火構造の住戸が半数以上あるものの、下沖団地を除き、30年以上経過し、外壁等や設備面での改修時期を迎えており、大規模改修等も必要な時期となっており、長期的に住宅ストックを運営管理していくためにも、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。
- 全体の約3分の1を占める簡易耐火構造二階建の住戸についても、大半が建設後40年以上を経過しており、これらの住戸についても同様に修繕・改善を実施し、耐用年数の延命化を図るため、適正な管理を行っていく必要がある。
- 令和2(2020)年度に実施した入居者意向調査においても、“築年数が経った古い住宅であっても、改善・改修を行い大切に長く使うと良い”とする回答が58人(34.3%)からあり、適切な修繕・改善が望まれている。

③ 高齢世帯等に対応した整備

- 入居世帯の約7割に60歳以上の高齢者が入居しており、設備面での高齢者等に対応した更新・整備が必要とされている。また、居住者の意向においても段差解消や手摺の設置の要望もあり、住戸内のバリアフリー化が望まれている。

④ 居住性の向上

- 令和2(2020)年度に実施した入居者意向調査においても、住宅の不具合で床のきしみや湿気、窓や扉の歪み等に対する意見が多く、また、改善事項としてレバー水洗への変更や給湯設備の改善なども要望されており、経常的な修繕やグレードアップ等の改善により、居住性の向上を図っていく必要がある。

⑤ 更新・改善における効率的な事業の実施

- 計画目標年度である令和12(2030)年度時点では、139戸(46.2%)が耐用年数を経過し、大量の老朽住戸の更新が必要となってくる。しかし、低迷する社会情勢や市の財政状況を踏まえると、短期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。
- 入居者の安全性確保等の観点から、老朽住宅をそのまま継続的に使用していくことは危険であり、早期に対応を図る必要がある。そのため、これまでのような市主体での建替事業等による供給・管理だけでなく、民間事業者や公的活動団体などと連携・活用による効率的な事業の実施をしていく必要がある。
- 多数の住戸の建替においては、建替事業の効率性やその後の管理・運営における効率などを考慮して、適切な規模での団地の集約・統合も実施していく必要がある。

第2章 長寿命化に関する基本方針

1. 市営住宅ストックの長寿命化に関する基本方針

(1) 市営住宅の主な役割

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、快適で安定した住居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 家族形成期にある若い世代の本市への定住促進

●若い世代の定住化を促進し、本市の定住人口の確保及び活力の維持・向上のため、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した、関連施設の整備や運営管理を進める。

(2) 総合的なストック活用の基本方針

① 入居者の安全性、居住水準の確保

●耐用年数を経過する市営住宅においては、建替、用途廃止、改善・修復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、設備面での一定の水準が確保できるよう、建替、改善等での対応を図るとともに、多様な入居需要に対応して、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。

② 高齢者・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、高齢者や子育て世帯等をはじめ、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。

③ 団地の統廃合による効率的な住宅団地の整備及び管理

●市営住宅の需要等を勘案しながら、効率的な市営住宅の整備・管理の実現を目指し、立地バランスやまちづくりなどの施策との連携等に配慮し、団地の統廃合を進める。

④ 計画的な修繕・改善等による長期活用

●市営住宅を長期に活用していくため、適切な手法を選択し、計画的な修繕・改善を適切に実施する。また、その確実な計画実施のため、市営住宅の家賃収入の修繕・改善等への適切な充当を維持する。

⑤ 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、収入超過者等に対し、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、市営住宅内での適切な住み替えやソーシャルミックス※を推進する。

※「ソーシャルミックス」：年齢、職業、所得水準などが異なる人々が同じ地域で交流して暮らせるようにすること。

(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

市営住宅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、予防保全的な観点から、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、劣化調査等の実施結果を踏まえてデータベース化を行う。
- 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。
- 上記のデータベースにおいて、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。

(4) 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

市営住宅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。

① 対処療法的な維持管理から予防保全的な維持管理への転換

- これまでの問題事案が発生してから修繕等を実施する対処療法的な維持管理から、予防保全的な維持管理に転換し、耐久性の向上に寄与する修繕改善を実施することにより、住宅ストックの長寿命化を図る。

② 仕様のアップグレード等による耐久性の向上及び修繕周期の延長

- 必要な修繕改善の複合的な実施とあわせて、建物仕様のアップグレード等による耐久性の向上や、予防保全的な修繕改善の実施による修繕周期の延長などにより、ライフサイクルコストの縮減を図る。

③ 定期点検や調査の充実による効率的な修繕・改善

- 定期点検や重点的に行う調査等を充実することで、建物の老朽による破損や機能低下・停止等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施に反映させる。

2. 将来の市営住宅目標管理戸数

(1) 目標管理戸数の推計

ストック推計により、計画最終年度の令和 12 (2030) 年度末に著しい困窮年収未満世帯は 1,079 世帯と推計した。

この世帯への対応は、全て公営住宅で確保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とされている。

本推計では、本市の住宅扶助世帯の状況及び県営住宅管理戸数を考慮し、令和 12 (2030) 年度末の市営住宅の目標管理戸数を算出する。

その結果、35 戸過多となり、この分だけ用途廃止等で市営住宅を減らすことができる。

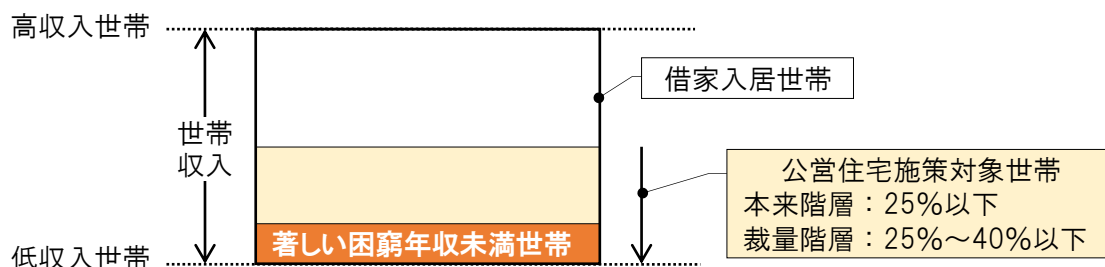
したがって、令和 12 (2030) 年度末の市営住宅の目標管理戸数を 248 戸 (≒250 戸) とする。

表一 目標管理戸数の推計結果

ストック推計	①	2020.4 市営住宅管理戸数 ^{※1}	283 戸
	②	2020.4 県営住宅管理戸数	612 戸
	③ (①+②)	2020.4 公営住宅管理戸数	895 戸
入居世帯推計	④	2030 年度末 著しい困窮年収未満世帯	1,079 世帯
	⑤	2030 年度末 住宅扶助世帯 (民間賃貸住宅入所世帯)	219 世帯
	⑥ (④-⑤)	公営住宅入居対象世帯	860 世帯
市営住宅推計	⑦ (③-⑥)	需給バランス (公営住宅数-入居対象世帯数)	35 戸過多
	⑧ (①-⑦)	2030 年度末 市営住宅必要戸数	248 戸 (≒250 戸)

[※1:総戸数 301 戸のうち、政策空家 18 戸を除く]

図一 公営住宅入居世帯の概念図



※ 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

第3章 長寿命化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

本計画で用いる事業手法は、維持管理・改善・建替・用途廃止を基本とし、以下にその考え方を整理する。

① 事業手法

表一事業手法の設定

団地種別	改善不要	改善が必要			優先的な対応が必要		
					改善可能	改善不可能	
継続管理する団地	7) a. 維持管理	1) a. 改善し 維持管理	1) c. 全面的改善	4) b. 維持管理後 建替	1) a. 改善し 維持管理	4) a. 優先的な建替	
当面管理する団地 (建替を前提としない)	7) b. 当面維持管理	1) b. 改善し 当面維持管理	1) b. 用途廃止		1) b. 改善し 当面維持管理	1) a. 優先的な用途 廃止(非現地 建替)	4) c. 非現地建替

維持管理関連

a. 維持管理

- 継続管理する団地で、改善が不要な住宅、以下の方法により適切な維持・保全を行う。
- ・維持保守点検
 - ・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

b. 当面維持管理

- 当面管理する団地で、今期は適正な管理保全のための最低限の修繕等を行う住宅。次期計画において、用途廃止・建替の検討を行う住宅。

改善関連

c. 改善し維持管理

- 継続管理する団地で、住宅の質の向上のための改善・改修を個別に行い、適切な維持・保全を行う住宅。

d. 改善し当面維持管理

- 当面管理する団地で、改善・改修を個別に行い、今期は適切な維持・保全を行う住宅。

e. 全面的改善（昭和56年度以前の中高層耐火造の住棟を対象とする）※該当なし

- 以下の改善内容を全て含み、住戸については、躯体を残し全面的又はそれに準ずる改善を行う住宅。
- ・規模増改善など大規模な間取りの変更を行う改善
 - ・住戸改善（居住性確保・高齢者対応）
 - ・共用部分改善（高齢者対応・安全性確保）
 - ・屋外・外構改善（高齢者対応）

建替関連

f. 優先的な建替

- 継続管理する団地で、優先的に現存する市営住宅及び共同施設を除去し、その敷地の全部又は一部の区域に市営住宅の建替を行う住宅。

g. 維持管理後建替 ※該当なし

- 今計画期間前半の一定期間は維持管理し、後半に建替を検討する住宅。

h. 非現地建替

- 用途廃止した住宅の受け皿として、非現地で建替を行う住宅

用途廃止関連

i. 優先的な用途廃止（非現地建替含む）

- 耐用年数が経過し、将来にわたり団地を継続管理することが不適当と判断され、優先的に住宅と共同施設等を用途廃止し、近隣団地等へ移転・統合する住宅（非現地建替を含む）。

j. 用途廃止

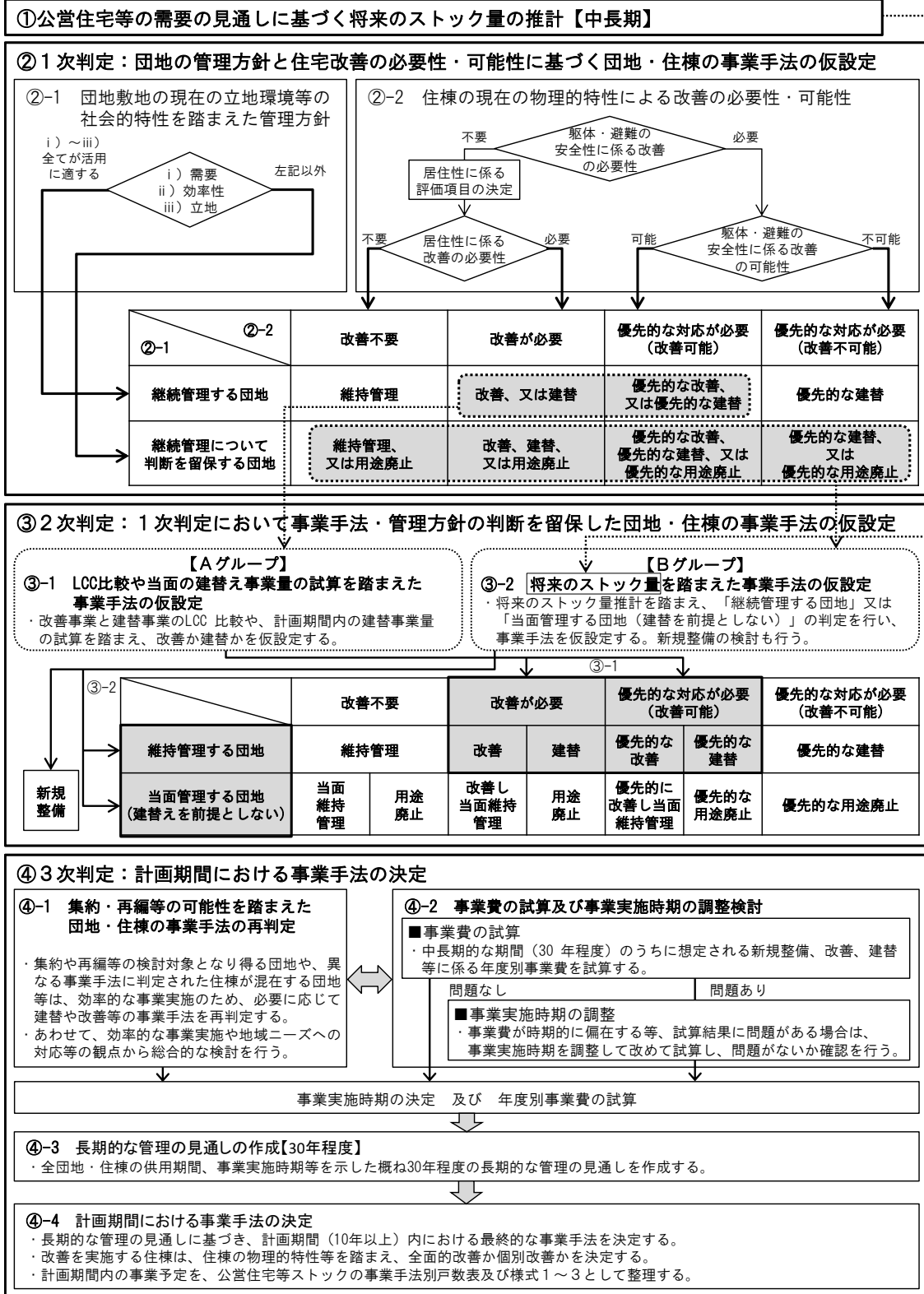
- 耐用年数が経過し、将来にわたり団地を継続管理することが不適当と判断され、今計画中に住宅と共同施設の用途廃止手続きに着手し、近隣団地等へ移転・統合する住宅。

(2) 判定フロー

事業手法の選定にあたっては、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）に基づく1～3次判定を行い決定する。

図一 事業手法選定フロー

■事業手法の選定フロー



(3) 判定結果

表一令和 12(2030)年度までの事業手法別団地別管理戸数

団地名	維持管理	当面維持管理	改善し維持管理	改善し当面維持管理	全面的改善	維持管理後建替	優先的な建替	優先的な用途廃止 / 非現地建替	用途廃止	総計
宮裏団地								3		3
田窪第一団地								5		5
田窪第二団地								6		6
八反地第一団地				20						20
八反地第二団地				20						20
樋口団地			54							54
横河原団地			20							20
上林団地				4						4
見奈良団地			18							18
天神団地		54								54
保免団地								22		22
寺山団地		5								5
茶堂団地			12							12
茶堂南団地			28							28
下沖団地			30							30
総計		59	162	44				36		301

表一 1次～3次判定結果表

番号	団地名	住棟番号	構造	階数	管理戸数	政策空家	建設年度	経過年数	耐用年限	残耐用年限(R2時点)	1次判定	2次判定	3次判定
1	宮裏団地	—	木造	1	1	1	S39	56	30	△ 26	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止:非現地建替
	宮裏団地	—	木造	1	2	1	S39	56	30	△ 26	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止:非現地建替
2	田窪第一団地	—	木造	1	3	0	S39	56	30	△ 26	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止:非現地建替
	田窪第一団地	—	木造	1	2	1	S39	56	30	△ 26	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止:非現地建替
3	田窪第二団地	—	木造	1	5	5	S41	54	30	△ 24	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止:非現地建替
	田窪第二団地	—	木造	1	1	0	S41	54	30	△ 24	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止:非現地建替
4	八反地第一団地	1	簡準二	2	6	0	S53	42	45	3	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
	八反地第一団地	2	簡準二	2	4	0	S53	42	45	3	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
	八反地第一団地	3	簡準二	2	6	0	S53	42	45	3	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
	八反地第一団地	4	簡準二	2	4	0	S53	42	45	3	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
5	八反地第二団地	1	簡準二	2	5	0	S56	39	45	6	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
	八反地第二団地	2	簡準二	2	5	0	S56	39	45	6	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
	八反地第二団地	3	簡準二	2	6	0	S56	39	45	6	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
	八反地第二団地	4	簡準二	2	4	0	S56	39	45	6	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
6	樋口団地	1	中耐	4	24	0	S57	38	70	32	改善、又は建替	改善	改善し維持管理
	樋口団地	2	中耐	5	30	0	S58	37	70	33	改善、又は建替	改善	改善し維持管理
7	横河原団地	—	耐二	2	20	0	S60	35	70	35	改善、又は建替	改善	改善し維持管理
8	上林団地	—	木造	1	2	0	S61	34	30	△ 4	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
	上林団地	—	木造	1	2	0	S61	34	30	△ 4	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
9	見奈良団地	1	耐二	2	10	0	S62	33	70	37	改善、又は建替	改善	改善し維持管理
	見奈良団地	2	耐二	2	8	0	S62	33	70	37	改善、又は建替	改善	改善し維持管理
10	天神団地	A	簡準二	2	6	0	S47	48	45	△ 3	優先的な建替	優先的な建替	当面維持管理
	天神団地	B	簡準二	2	6	0	S47	48	45	△ 3	優先的な建替	優先的な建替	当面維持管理
	天神団地	C	簡準二	2	6	0	S47	48	45	△ 3	優先的な建替	優先的な建替	当面維持管理
	天神団地	D	簡準二	2	6	0	S47	48	45	△ 3	優先的な建替	優先的な建替	当面維持管理
	天神団地	E	簡準二	2	6	0	S48	47	45	△ 2	優先的な建替	優先的な建替	当面維持管理
	天神団地	F	簡準二	2	6	0	S48	47	45	△ 2	優先的な建替	優先的な建替	当面維持管理
	天神団地	G	簡準二	2	6	0	S50	45	45	0	優先的な建替	優先的な建替	当面維持管理
	天神団地	H	簡準二	2	6	0	S50	45	45	0	優先的な建替	優先的な建替	当面維持管理
11	保免団地	A	簡準平	1	4	2	S45	50	30	△ 20	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止:非現地建替
	保免団地	B:C	簡準平	1	6	3	S45	50	30	△ 20	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止:非現地建替
	保免団地	D	簡準平	1	4	4	S46	49	30	△ 19	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止:非現地建替
	保免団地	E:F	簡準平	1	6	1	S46	49	30	△ 19	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止:非現地建替
	保免団地	G	簡準二	2	2	0	S53	42	45	3	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止:非現地建替
12	寺山団地	—	簡準二	2	5	0	S53	42	45	3	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	当面維持管理
13	茶堂団地	—	中耐	3	6	0	H4	28	70	42	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し維持管理
	茶堂団地	—	中耐	3	6	0	H4	28	70	42	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	改善し維持管理
14	茶堂南団地	—	中耐	4	8	0	S59	36	70	34	改善、又は建替	改善	改善し維持管理
	茶堂南団地	—	中耐	4	20	0	S59	36	70	34	改善、又は建替	改善	改善し維持管理
15	下沖団地	—	中耐	5	10	0	H20	12	70	58	改善、又は建替	改善	改善し維持管理
	下沖団地	—	中耐	5	15	0	H20	12	70	58	改善、又は建替	改善	改善し維持管理
	下沖団地	—	中耐	5	4	0	H20	12	70	58	改善、又は建替	改善	改善し維持管理
	下沖団地	—	中耐	5	1	0	H20	12	70	58	改善、又は建替	改善	改善し維持管理

第4章 長寿命化のための実施方針

1. 点検の実施方針

市営住宅の長寿命化に向けて、予防保全の観点から、定期的な点検等を行うことが重要であることから、定期点検の実施方針を以下に定める。

■点検の実施方針

- 全ての住宅を日常点検の対象とし、住宅を除却するまで住宅の状態をチェックする。
- 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。

2. 計画修繕の実施方針

市営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくためには、屋上防水や外壁塗装等の経年劣化に応じて、予防保全的な観点から、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。

そのため、計画期間内（令和3（2021）年度～令和12（2030）年度）に実施する計画修繕について、実施方針を以下に定める。

■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。
- 残りの耐用年限や供用年数が短い建替対象住棟または用途廃止住棟においては、計画修繕を実施しない。
- 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

3. 改善事業の実施方針

計画期間内（令和3（2020）年度～令和12（2030）年度）に実施する個別改善事業について、実施方針を以下に定める。

① 長寿命化型

- 現地による劣化状況調査等から、「躯体・外壁」「屋上防水」「設備関係（給水管等）」に不具合が指摘され、補修・改善等を要すると判定される住棟において、長寿命化改善を実施する。
- 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順次行う。

② 福祉対応型

- 入居世帯の約7割に60歳以上の高齢者が入居しており、設備面での高齢者等に対応した更新・整備を順次行う。
- 高齢者等が安全・安心して居住できるよう玄関、トイレ、浴室等の段差解消や手すりの設置、共用部のバリアフリー化を行う。

③ 居住性向上型

- 住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を確保する給湯設備の設置・改修、排水処理施設の整備（トイレの公共下水道接続等）を順次行う。

4. 建替事業の実施方針

① 適正な市営住宅の整備水準の確保

●建替事業においては、住戸規模・高齢者対応水準・省エネルギー対策・環境対策、機能・設備等においては、公営住宅法に規定される住宅の品質確保の促進等に関する法律の評価基準を満たす整備水準を確保する。

② 効率的な維持・管理のための建替の実施

●建替対象団地には、世帯人員に応じた住戸タイプによる型別供給を図り、団地単位、また、住棟単位において、多様な世帯構成となるよう、偏りのない良好なコミュニティが形成されるよう配慮する。

③ コスト縮減

●事業実施に当たっては、イニシャルコスト及びライフサイクルコストの縮減、省エネルギー化の推進、二酸化炭素排出抑制等に留意するとともに、PPP/PFI 手法による民間活力の導入について、積極的に検討を行う。

④ 敷地の有効活用による地域まちづくりとの連携

●子育て支援施設や高齢者福祉施設等との一体的な整備等を検討するなど、地域のまちづくりと連携を図りつつ、事業を推進する。

⑤ 入居者移転に関する方針

●建替に伴う入居者移転については、入居者の負担軽減を図ることを基本として、可能な限り、仮移転等が生じないスケジュールに配慮し、建替事業を実施する。
●居住者へは事前に十分な説明と意向確認を行い、建替に伴う移転の負担軽減に資する支援について、十分努めることとする。

5. 用途廃止の実施方針

① 適正な市営住宅の水準確保のための移転・統合

●耐用年数が経過し、将来にわたり継続管理することが困難な団地については、近隣団地等へ移転・統合し、用途廃止を行う。

② 敷地の有効活用

●用途廃止により生じた余剰地は、地域のまちづくり課題等に対応した他の市設建築物の再編用地などの活用や、売却や貸付等の検討を行い、敷地の有効活用を図る。

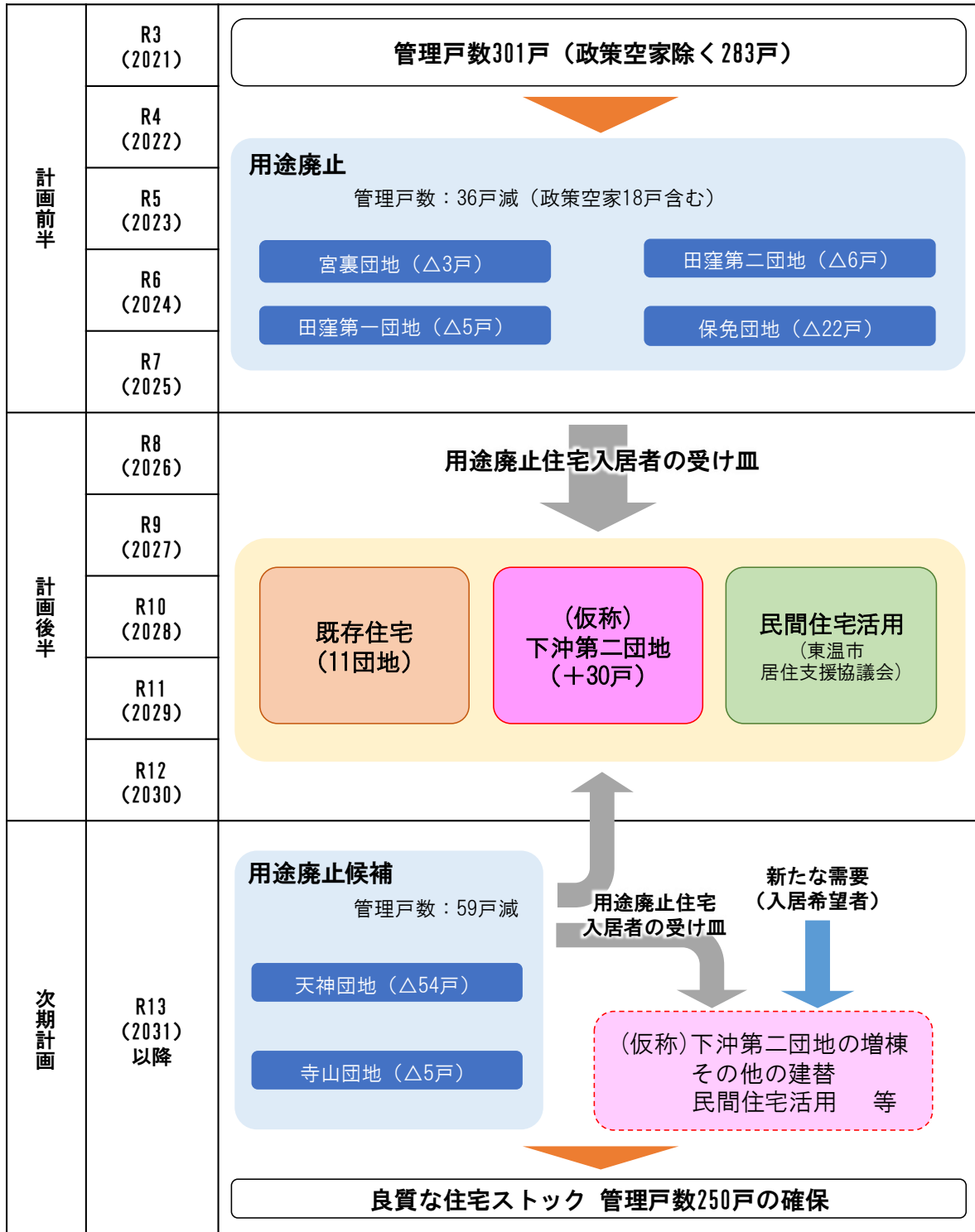
③ 円滑な移転支援

●用途廃止に伴う入居者移転については、居住者へは事前に十分な説明と意向確認を行い、住宅取得や、民間・公営住宅等への入居斡旋等、移転による負担軽減を支援する。

建替（非現地）事業の大まかな流れ等

建替（非現地）事業の用途廃止住宅の一部入居者の受入れ等の大まかな流れを以下に示す。

図一 建替（非現地）事業の大まかな流れ



【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 東温市

住宅の区分： 特定公営 地価課 (公営供給) 改良住宅 その他()

④(居住) 賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	建設 年度 (和暦)	次期点検時期 法定点検 準じ点検	修繕・改善事業の内容												LCC 削減効果 (千円/年)	備考			
							R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)							
八反地第一団地	1	6	簡準二	1978	S53		屋上防水 外壁塗装等 (長寿命)												26				
八反地第一団地	2	4	簡準二	1978	S53		屋上防水 外壁塗装等 (長寿命)													17			
八反地第一団地	3	6	簡準二	1978	S53		屋上防水 外壁塗装等 (長寿命)													26			
八反地第一団地	4	4	簡準二	1978	S53		屋上防水 外壁塗装等 (長寿命)													17			
八反地第二団地	1	5	簡準二	1981	S56		屋上防水 外壁塗装等 (長寿命)													35			
八反地第二団地	2	5	簡準二	1981	S56		屋上防水 外壁塗装等 (長寿命)													35			
八反地第二団地	3	6	簡準二	1981	S56		屋上防水 外壁塗装等 (長寿命)													42			
八反地第二団地	4	4	簡準二	1981	S56		屋上防水 外壁塗装等 (長寿命)													28			
樋口団地	1	24	中耐	1982	S57				下水道接続 (居住性確保)														
樋口団地	2	30	中耐	1983	S58				下水道接続 (居住性確保)														
横河原団地	-	20	耐二	1985	S60				外壁塗装等 (長寿命)														1,039

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：

東温市

住宅の区分：

特定公共賃貸住宅 (公共供給) 地蔵型
 ④(賃貸) 賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅 その他()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度 (和暦)	建設 年度 (西暦)	次期点検時期		修繕・改善事業の内容												LCC 削減効果 (千円/年)	備考						
						法定点検	準じた点検	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)										
上林団地	-	2	木造	1986	S61						給湯設備 (居住性確保) 住戸高齢対応 (福祉対応)																
上林団地	-	2	木造	1986	S61						給湯設備 (居住性確保) 住戸高齢対応 (福祉対応)																
見奈良団地	1	10	耐二	1987	S62							給湯設備 (居住性確保) 住戸高齢対応 (福祉対応)															517
見奈良団地	2	8	耐二	1987	S62							給湯設備 (居住性確保) 住戸高齢対応 (福祉対応)															414
茶堂団地	-	6	中耐	1992	H4																						294
茶堂団地	-	6	中耐	1992	H4																						294
茶堂南団地	-	8	中耐	1984	S59																						400
茶堂南団地	-	20	中耐	1984	S59																						999
下沖団地	-	10	中耐	2008	H20							給湯設備 (居住性確保) 住戸高齢対応 (福祉対応)															570
下沖団地	-	15	中耐	2008	H20							給湯設備 (居住性確保) 住戸高齢対応 (福祉対応)															855
下沖団地	-	4	中耐	2008	H20							給湯設備 (居住性確保) 住戸高齢対応 (福祉対応)															228
下沖団地	-	1	中耐	2008	H20							給湯設備 (居住性確保) 住戸高齢対応 (福祉対応)															57

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 東温市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃 賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅 その他 ()

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			
宮裏団地	—	1	木造	1964			R10～R11 (2028～2029)	259	非現地建替 RC構造 5階建 30戸/棟 1棟
宮裏団地	—	2	木造	1964			R10～R11 (2028～2029)	259	
田窪第一団地	—	3	木造	1964			R10～R11 (2028～2029)	259	
田窪第一団地	—	2	木造	1964			R10～R11 (2028～2029)	259	
田窪第二団地	—	5	木造	1966			R10～R11 (2028～2029)	259	
田窪第二団地	—	1	木造	1966			R10～R11 (2028～2029)	259	
保免団地	A	4	簡準平	1970			R10～R11 (2028～2029)	259	
保免団地	B・C	6	簡準平	1970			R10～R11 (2028～2029)	259	
保免団地	D	4	簡準平	1971			R10～R11 (2028～2029)	259	
保免団地	E・F	6	簡準平	1971			R10～R11 (2028～2029)	259	
保免団地	G	2	簡準二	1978			R10～R11 (2028～2029)	259	

6. 事業コストの見通し

計画期間における事業手法別の費用は、長寿命化改善が 169 百万円、福祉対応型改善が 99 百万円、居住性向上型改善が 72 百万円、住宅除却が 36 百万円、建替が 600 百万円となり、10 年間で 976 百万円の費用を要する。

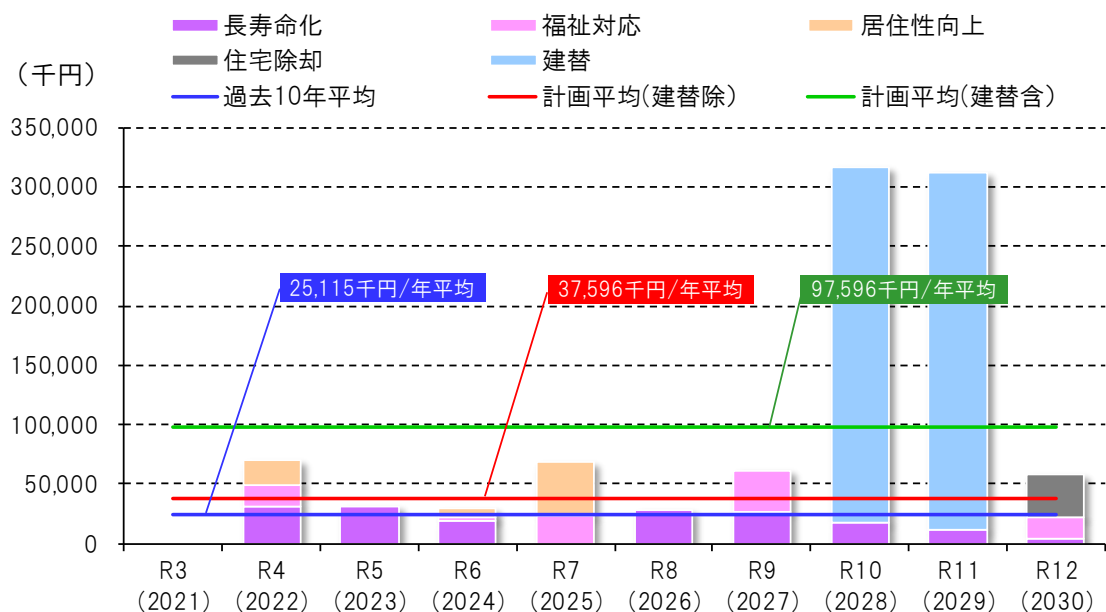
計画期間の年平均では建替事業を除き、38 百万円/年となり、過去 10 年平均 (H23～R2) の 25 百万円のおおよそ 1.5 倍程度のコストとなっている。

また、建替事業を含めると年平均 98 百万円/年となり、厳しい財政状況の中、住宅の品質を確保しつつ、効率的な事業実施によるコスト縮減が必要となる。

計画期間における事業費を以下に整理する。

図表一 事業手法別事業費

	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	計
長寿命化	0	30,700	30,700	19,000	0	28,500	26,600	17,100	12,200	4,200	169,000
福祉対応	0	19,200	0	2,560	24,320	0	34,560	0	0	17,920	98,560
居住性向上	0	20,100	0	8,080	44,220	0	0	0	0	0	72,400
住宅除却	0	0	0	0	0	0	0	0	0	36,000	36,000
建替	0	0	0	0	0	0	0	300,000	300,000	0	600,000
計	0	70,000	30,700	29,640	68,540	28,500	61,160	317,100	312,200	58,120	975,960



表一 過去 10 年及び計画期間の年平均事業費

	単年事業費 (千円)
過去10年平均	25,115
計画平均(建替除く)	37,596
計画平均(建替含む)	97,596

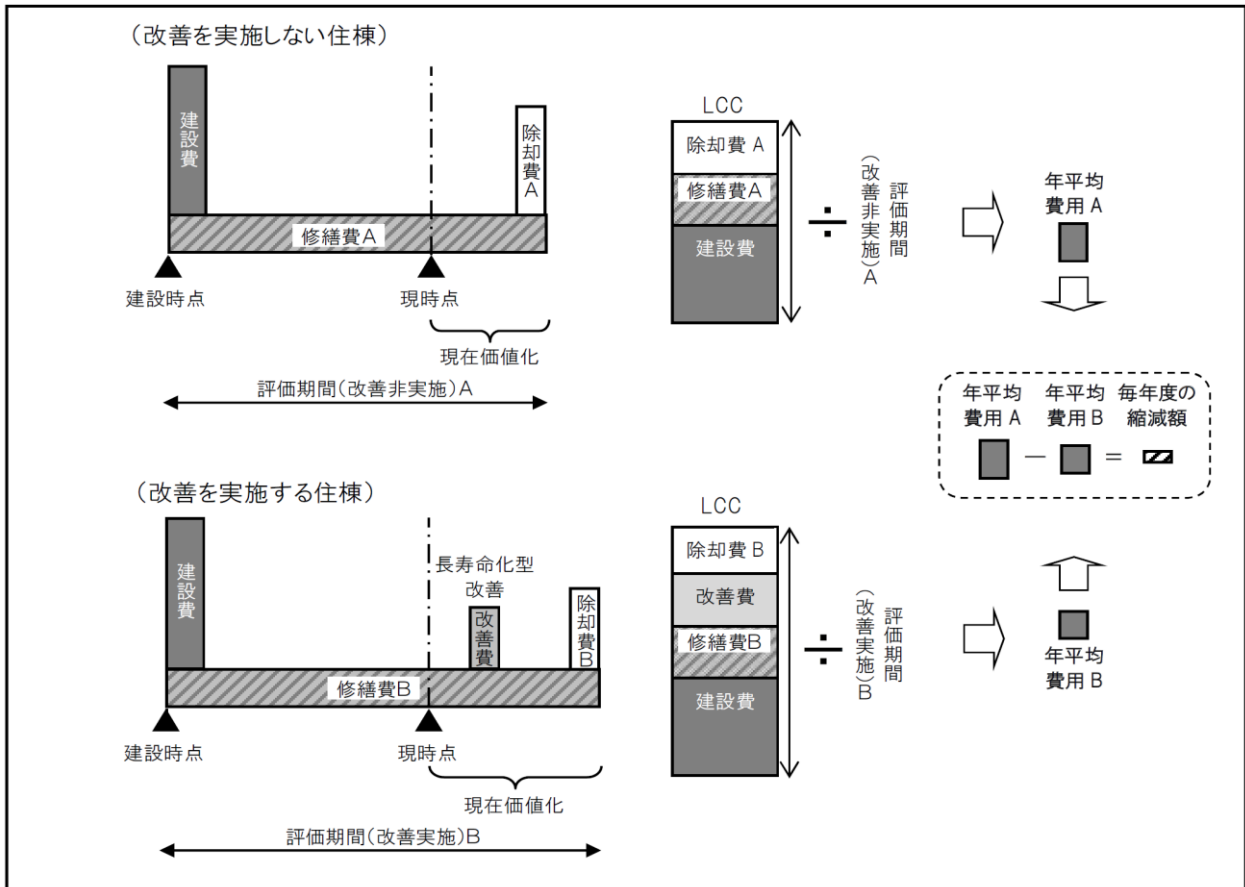
第5章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

1. ライフサイクルコストの考え方

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を算出する。

なお、既存住棟は、長寿命化を図ることにより使用期間を約15年延伸（約55年⇒70年）するとして計算する。

表ーライフサイクルコストの考え方



[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)より]

■LCCの算出

公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合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、住棟単位で年当りのコスト比較を行う。

- ① 1棟のLCC改善効果 = LCC(計画前) - LCC(計画後)
- ② LCC(計画前) = (建設費 + 修繕費 + 除却費 + 建替費) / 建設～築後〇年までの使用年数
 - ・改善事業をしない場合の、建設時点から次回の建替までに要するコスト
 - ・「築後〇年」は、事業主体の実情により設定
(→本市では、各住棟の築年数(使用年数)を耐火造55年、簡易耐火造2階30年、木造20年と設定)
- ③ LCC(計画後) = (建設費 + 修繕費 + 長寿命化改善費 + 除却費 + 建替費) / 建設～築後△年までの使用年数
 - ・改善事業を実施する場合の、建替時点から次回の建替までに要するコスト
 - ・「築後△年」は、長寿命化型改善事業の実施により想定される使用年数とする。原則、耐用年限とするが、すでに耐用年限を超えている場合は、築後年数の+10年と仮定する。

2. ライフサイクルコストの縮減効果

(1) 長寿命化改善事業予定住棟

表一長寿命化改善事業予定住棟によるLCC算定

団地名	構造	管理戸数 (戸)	建設年度 (年)	耐用年限 (年)	長寿命化のための 事業手法	計画前 LCC (円/戸・年)	計画後 LCC (円/戸・年)	年平均 縮減額 (円/戸・年)	住棟当たりの年 平均縮減額 (円/棟・年)
八反地第一団地	簡準二	6	1978	45	改善し当面維持管理	243,210	238,917	4,293	25,758
	簡準二	4	1978	45	改善し当面維持管理	243,210	238,917	4,293	17,172
	簡準二	6	1978	45	改善し当面維持管理	243,210	238,917	4,293	25,758
	簡準二	4	1978	45	改善し当面維持管理	243,210	238,917	4,293	17,172
八反地第二団地	簡準二	5	1981	45	改善し当面維持管理	252,577	245,501	7,076	35,380
	簡準二	5	1981	45	改善し当面維持管理	252,577	245,501	7,076	35,380
	簡準二	6	1981	45	改善し当面維持管理	252,577	245,501	7,076	42,456
	簡準二	4	1981	45	改善し当面維持管理	252,577	245,501	7,076	28,304
横河原団地	耐二	20	1985	70	改善し維持管理	292,684	240,739	51,945	1,038,895
見奈良団地	耐二	10	1987	70	改善し維持管理	287,843	236,123	51,720	517,204
	耐二	8	1987	70	改善し維持管理	287,843	236,123	51,720	413,763
茶堂団地	中耐	6	1992	70	改善し維持管理	258,355	209,410	48,946	293,674
	中耐	6	1992	70	改善し維持管理	258,355	209,410	48,946	293,674
茶堂南団地	中耐	8	1984	70	改善し維持管理	294,820	244,876	49,944	399,548
	中耐	20	1984	70	改善し維持管理	294,820	244,876	49,944	998,871
下沖団地	中耐	10	2008	70	改善し維持管理	284,950	227,957	56,993	569,929
	中耐	15	2008	70	改善し維持管理	284,950	227,957	56,993	854,894
	中耐	4	2008	70	改善し維持管理	284,950	227,957	56,993	227,972
	中耐	1	2008	70	改善し維持管理	284,950	227,957	56,993	56,993

(2) 建替事業予定住棟

表一建替予定住棟によるLCC算定(建替を実施せず、長寿命化改修をした場合)

団地名	構造	管理戸数 (戸)	建設年度 (年)	耐用年限 (年)	長寿命化のための 事業手法	計画前 LCC (円/戸・年)	計画後 LCC (円/戸・年)	年平均 縮減額 (円/戸・年)	住棟当たりの年 平均縮減額 (円/棟・年)
宮裏団地	木造	1	1964	30	優先的な用途廃止 (非現地建替)	219,286	233,009	-13,723	-13,723
	木造	2	1964	30	優先的な用途廃止 (非現地建替)	219,286	233,009	-13,723	-27,446
田窪第一団地	木造	3	1964	30	優先的な用途廃止 (非現地建替)	219,286	233,009	-13,723	-41,169
	木造	2	1964	30	優先的な用途廃止 (非現地建替)	219,286	233,009	-13,723	-27,446
田窪第二団地	木造	5	1966	30	優先的な用途廃止 (非現地建替)	223,923	237,957	-14,034	-70,170
	木造	1	1966	30	優先的な用途廃止 (非現地建替)	223,923	237,957	-14,034	-14,034
保免団地	簡準平	4	1970	30	優先的な用途廃止 (非現地建替)	232,519	246,442	-13,923	-55,692
	簡準平	6	1970	30	優先的な用途廃止 (非現地建替)	232,519	246,442	-13,923	-83,538
	簡準平	4	1971	30	優先的な用途廃止 (非現地建替)	235,264	249,171	-13,907	-55,628
	簡準平	6	1971	30	優先的な用途廃止 (非現地建替)	235,264	249,171	-13,907	-83,442
	簡準二	2	1978	45	優先的な用途廃止 (非現地建替)	243,210	252,537	-9,327	-18,654
10年間で長寿命化改善にかかる費用(計画後LCC×管理戸数×管理期間10年)(千円)※							87,500		

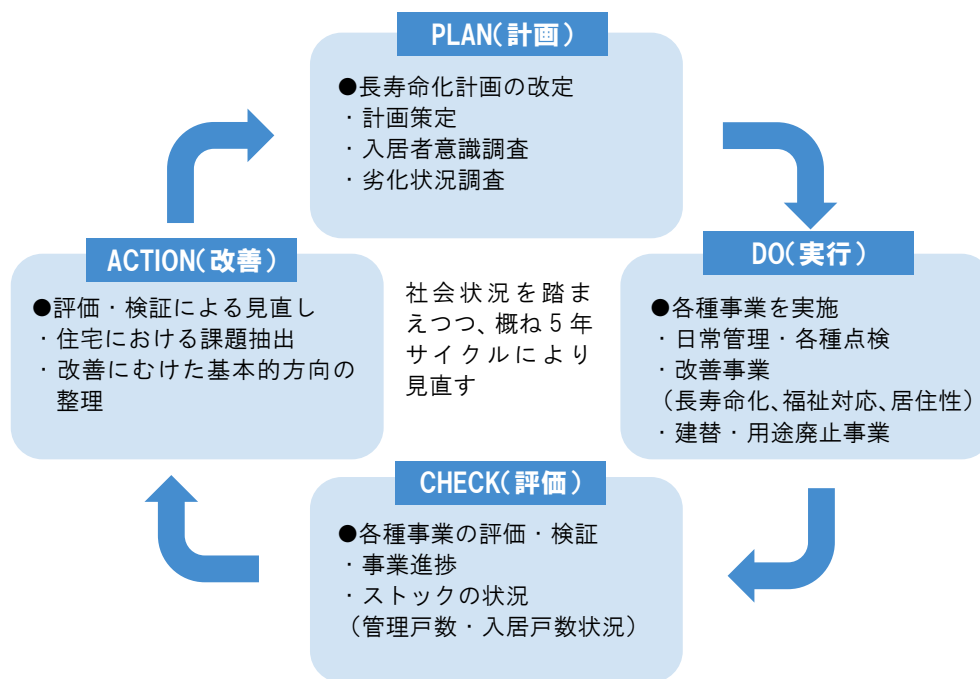
※ 当該団地は建替を想定しており、それまでに使用する期間を10年と仮定している。

第6章 計画推進にむけて

① 計画のフォローアップ

- 本計画の円滑な事業実施にむけて、PDCAサイクルに基づき、社会状況を踏まえつつ、概ね5年ごとに計画を評価・見直しを行いながら推進する。

図一PDCAサイクル



② 入居者に配慮した改善事業の実施

- 各種改善事業実施の際には、工事に伴う騒音・振動等の入居者への負担が懸念されることから、入居者への説明や意見交換などにより、事業への合意、協力が得られるように、配慮していく必要がある。また、工事実施においては、入居者への負担軽減に配慮した実施時期や工法等においても検討を行う。
- 建替・用途廃止の対象となっている入居者に対しては、余裕のある転居期間を確保した事業スケジュールにより、転居に伴う負担軽減策を講じる。

③ 民間活用等の検討

- 社会状況の変化により予定外の需要が生じる場合は計画している管理運用では対応できない可能性もある。その場合、財政負担の軽減の観点からも、民間活用による供給も有効であることから、民間事業者の意向や供給量等を十分に把握し、借上げ公営住宅等の手法導入に関しても検討を行う。
- 今後、保有ストックの多くが、耐用年数が経過するなど、建替需要が増加する状況にある。建替事業にあたっては、PPP/PFI手法による民間活力の導入について、積極的に検討を行い、財政負担を軽減し、良質なストックを確保する取組みを推進する。

東温市市営住宅長寿命化計画（概要版）

発行年月 : 令和3（2021）年3月

発行 : 東温市

所管 : 〒791-0292

愛媛県東温市見奈良 530 番地 1
東温市産業建設部都市整備課
Tel 089-964-4412