

1 計画の目的、対象、期間、位置づけ

1-1 策定の目的

- 良質な市営住宅ストックの形成／建設および維持管理コストの縮減／中長期的な事業負担の平準化

1-2 計画の対象

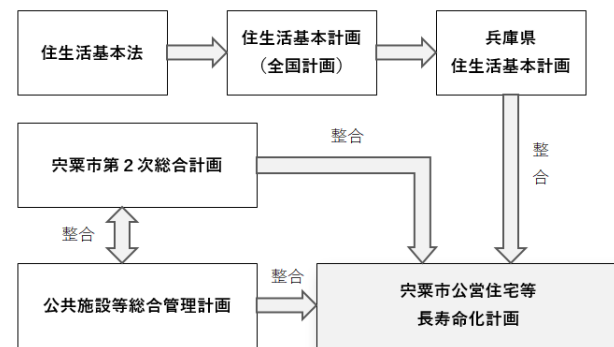
- 市が所有する公営住宅等ストック
(公営住宅・特定公共賃貸住宅・改良住宅)

1-3 計画期間

- 令和4～13年度(10年間)

1-4 計画の位置づけ

- 本計画は、上位計画である第2次宍粟市総合計画の住宅政策分野における公的賃貸住宅の個別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・手法と整合させる。



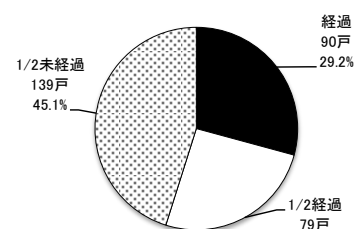
図表1 計画の位置づけ

2 公営住宅等の現況

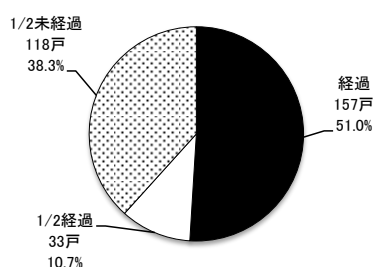
2-1 市営住宅団地および住宅ストックの現況

- 現行の耐震基準を満たすことが確認できていない住宅が25戸ある。
- 法定耐用年数をすでに経過している住宅が90戸ある。
- 今後10年には総管理戸数の51.0%が法定耐用年数を経過する(簡易耐火および木造の一部)。

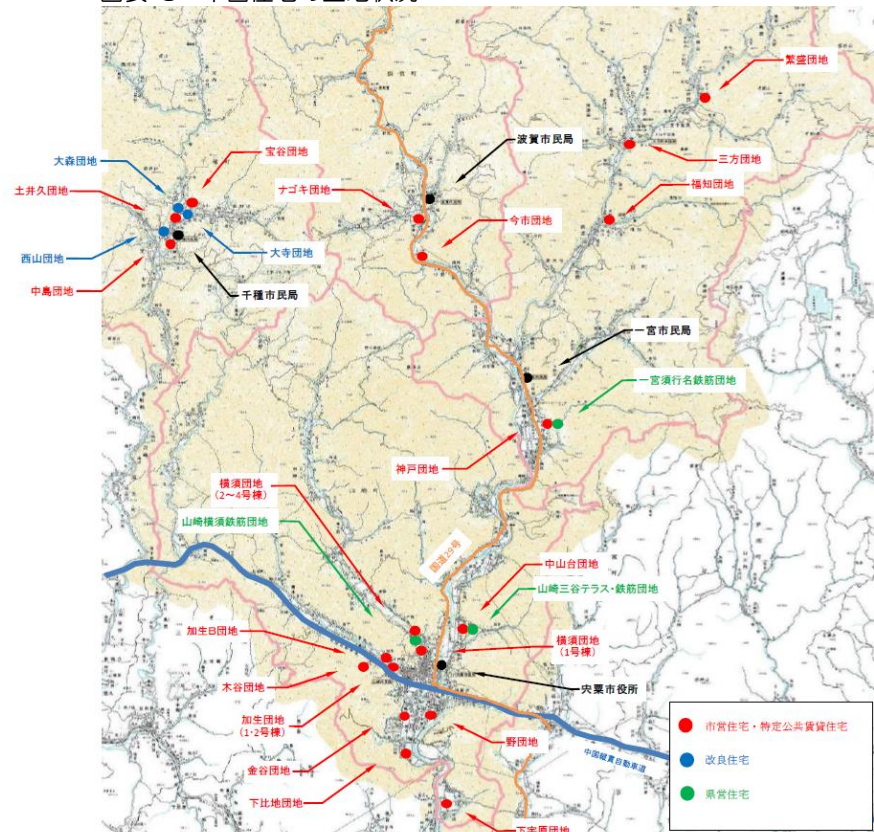
図表2 耐用年数の経過状況
【令和3(2021)年度末】



図表4 耐用年数の経過見込み
【令和13(2031)年度末】



図表3 市営住宅の立地状況



2-2 公営住宅等の需要見込みと目標管理戸数

- 公営住宅等長寿命化計画策定指針が示すストック推計プログラムを活用して推計した、本計画期間の終期(R13 年度末)における「著しい困窮年収未満世帯」への対策として必要な市営住宅の戸数は176戸である。

※著しい困窮年収未満世帯とは、低い所得のために世帯構成に適した規模(最低居住面積水準)の住居を自らの収入で確保することができない借家世帯を言う。

使用データ：国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』(平成30年推計)

総務省統計局『住宅・土地統計調査』(平成20年、25年、30年)、他

図表5 市営(改良住宅を除く)・県営住宅の分担率を考慮した必要供給戸数の見込み

	令和3年度末 (本計画当初)	令和8年度末	令和13年度末 (本計画終期)	令和18年度末	令和23年度末
①著しい困窮年収未満世帯数(年度末調整)	349世帯	334世帯	314世帯	293世帯	269世帯
②市内の県営住宅戸数	138戸	138戸	138戸	138戸	138戸
③市営住宅(公営)の必要戸数(①-②)	211戸	196戸	176戸	155戸	131戸

各年度末(国勢調査基準日である10月1日)の予測値を年度末(3月末)に按分しています。

- ひょうご県営住宅整備・管理計画では地域特性に考慮して、老朽化した県営住宅から用途廃止を行う可能性がある。本計画において市営住宅の供給戸数は、宍粟市における県営住宅の方向性が示され次第、市保有の戸数についても見直していく。

3 市営住宅事業の課題

- 【課題①】要支援世帯数の変動に対応した適切な供給手法の確立
- 【課題②】災害等をみすえた住宅ストックの安全性確保、入居世帯の属性に応じた居住性能への向上
- 【課題③】効率的な事業推進のための団地集約や長寿命化対策の実施
- 【課題④】事業負担の集中を回避する建替時期の平準化

4 市営住宅事業の基本方針

4-1 市営住宅の役割にかかる方針【供給の確保】

- 住宅困窮者のための住まいの確保
(公営住宅法より。住宅市場において自力で住宅を確保することが難しい低所得者)
- 子育て世帯や高齢者世帯の居住安定
(住宅セーフティネット法より。住宅の確保に配慮を要する子育て世帯や高齢者世帯等)

4-2 ストックの性能確保や団地の住環境形成にかかる方針【性能の向上】

- 入居者の安全性、居住水準の確保
- 高齢・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

4-3 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【適正な管理】

- 法定点検および日常点検の実施
- 中長期的な見通しに立った計画修繕の実施
- 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

4-4 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

【コスト低減】

- 長寿命化による建替時期の平準化
- ストックの状況にあわせた長寿命化対策

5 長寿命化対策の実施方針

5-1 点検の実施方針

- 「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年 8 月）」による日常点検を実施。
- 法定点検および 12 条点検による定期点検を、3 年に一度を目処に実施。

5-2 計画修繕の実施方針

- 修繕周期が 10 年未満の部位については経常修繕での対応とし、点検で必要が確認された場合は随時修繕を実施する。
- 大規模な修繕は改善事業とあわせて実施し、ライフサイクルコストの低減に努める。

図表 6 経常修繕の実施の方針

実施時期	実施内容（対象部位等）
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 ・機械式駐車場の鉄部塗装、部品交換
	・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
	・水道メーターの取替 ・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

5-3 改善事業の実施方針

- 改善により管理期間を概ね 10 年以上延長できるよう、改善工事の内容を設定する。
- 本計画期間は宝谷・ナゴキ・今市の 3 団地を改善対象とする。
- 建築年度の古い順に着手し、令和 6 年度から令和 11 年度までに 44 戸を改善する。

図表 7 改善事業の類型ごとの実施方針と内容

改善型式	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。	● 建具更新と合わせたピッキング対策済み玄関錠への交換 ● 消火設備など防災設備の更新 ● 屋外通路等の照度確保 等
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。	● 高齢者対応浴室ユニットの設置 ● 住戸内手摺の設置 等
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。	● 給湯器の設置 ● 流し台の更新 ● 建具（玄関ドア、MB 扉、アルミサッシ）の更新 等
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。	● 屋上防水改修 ● 外壁再塗装 ● 外断熱改修 ● 給湯管・給水管、排水設備の更新 等

5-4 建替事業の実施方針

- 本計画期間においては、公営住宅で最も建築年度が古い金谷・野 2 団地の建替事業を実施する。

図表 8 建替事業の実施方針

【現況】	【建替後】
【金谷団地】 □ 昭和 50(1975)年建設 □ 木造 6 戸（入居 5 世帯）	□ 本計画期においては、金谷団地と野団地の建替を実施します。また、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集約・再編等の可能性も検討します。 □ 全 16 戸 □ 設計令和 11 年度／除却令和 12 年度／建設令和 12～令和 13 年度
【野団地】 □ 昭和 50(1975)年建設 □ 木造 10 戸（入居 9 世帯）	

5-5 耐用年数を経過した住戸の管理方針

- 安全性の確保が困難な耐用年数を経過した住戸については、空き住戸の公募は行わず、本計画期間における入居中の住戸については経常修繕のみの対応とする。
- 従前の入居者には、同一団地や近傍団地への住み替えを推進することにより居住環境の向上を図る。

5-6 改良住宅の管理方針

- 大森、大寺、西山団地は、既に改善事業を実施しており本計画期間内は維持管理修繕を行いながら継続管理とする。

6 計画期間の事業スケジュール

団地名	戸数	構造	建設年度	事業の内容									
				令和4年	令和5年	令和6年	令和7年	令和8年	令和9年	令和10年	令和11年	令和12年	令和13年
金谷	6	木造	S50	(移転対応)							設計	除却建設	
野	10	木造	S50								(移転対応)		
宝谷	10	木	S58	(修繕対応)	長寿命化改善			維持管理					
ナゴキ	10	木	S58	(修繕対応)			長寿命化改善		維持管理				
	8	木	S59	(修繕対応)				長寿命化改善		維持管理			
今市	6	木	H1	(修繕対応)					長寿命化改善	維持管理			
	6	木	H3	(修繕対応)						長寿命化改善	維持管理		
	4	木	H4	(修繕対応)							長寿命化改善	維持管理	