

東温市市営住宅長寿命化計画

令和 3（2021）年 2 月

東 温 市

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.....	2
4. 計画の構成.....	2
第1章 人口・世帯・住宅事情.....	3
1. 人口・世帯の動向.....	3
2. 住宅ストックの状況.....	4
3. 市営住宅ストックの状況.....	5
4. 市営住宅ストックに関する課題の整理.....	20
第2章 長寿命化に関する基本方針.....	21
1. 上位・関連計画の整理.....	21
2. 市営住宅ストックの長寿命化に関する基本方針.....	23
3. 著しい困窮年収未満世帯の推計と将来の市営住宅目標管理戸数.....	25
第3章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定.....	27
1. 対象となる市営住宅.....	27
2. 事業手法の選定.....	28
第4章 長寿命化のための実施方針.....	36
1. 点検の実施方針.....	36
2. 計画修繕の実施方針.....	36
3. 改善事業の実施方針.....	37
4. 建替事業の実施方針.....	39
5. 用途廃止の実施方針.....	42
6. 長寿命化のための事業実施予定一覧.....	43
7. 事業コストの見通し.....	48
第5章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出.....	49
1. ライフサイクルコストの考え方.....	49
2. ライフサイクルコストの縮減効果.....	50
第6章 計画推進にむけて.....	52

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。

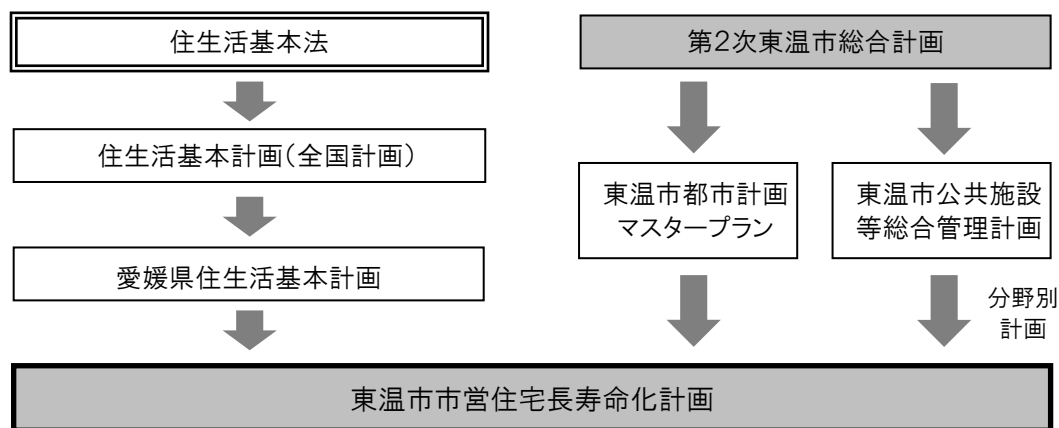
本市では、現在 15 団地、301 戸の住宅を管理供給しており、ストックの設備・機能面での老朽化・陳腐化が進み、効率的なストックの機能回復や更新が課題となるなか、平成 22（2010）年度に市営住宅ストックの計画的・効率的な住宅更新や点検の強化及び早期の管理・修繕を図ることを目的とした「東温市市営住宅長寿命化計画」を策定し、以降、平成 27（2015）年度に第 1 回改定を行い、ストックの改善、維持管理に努めてきたところである。

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。



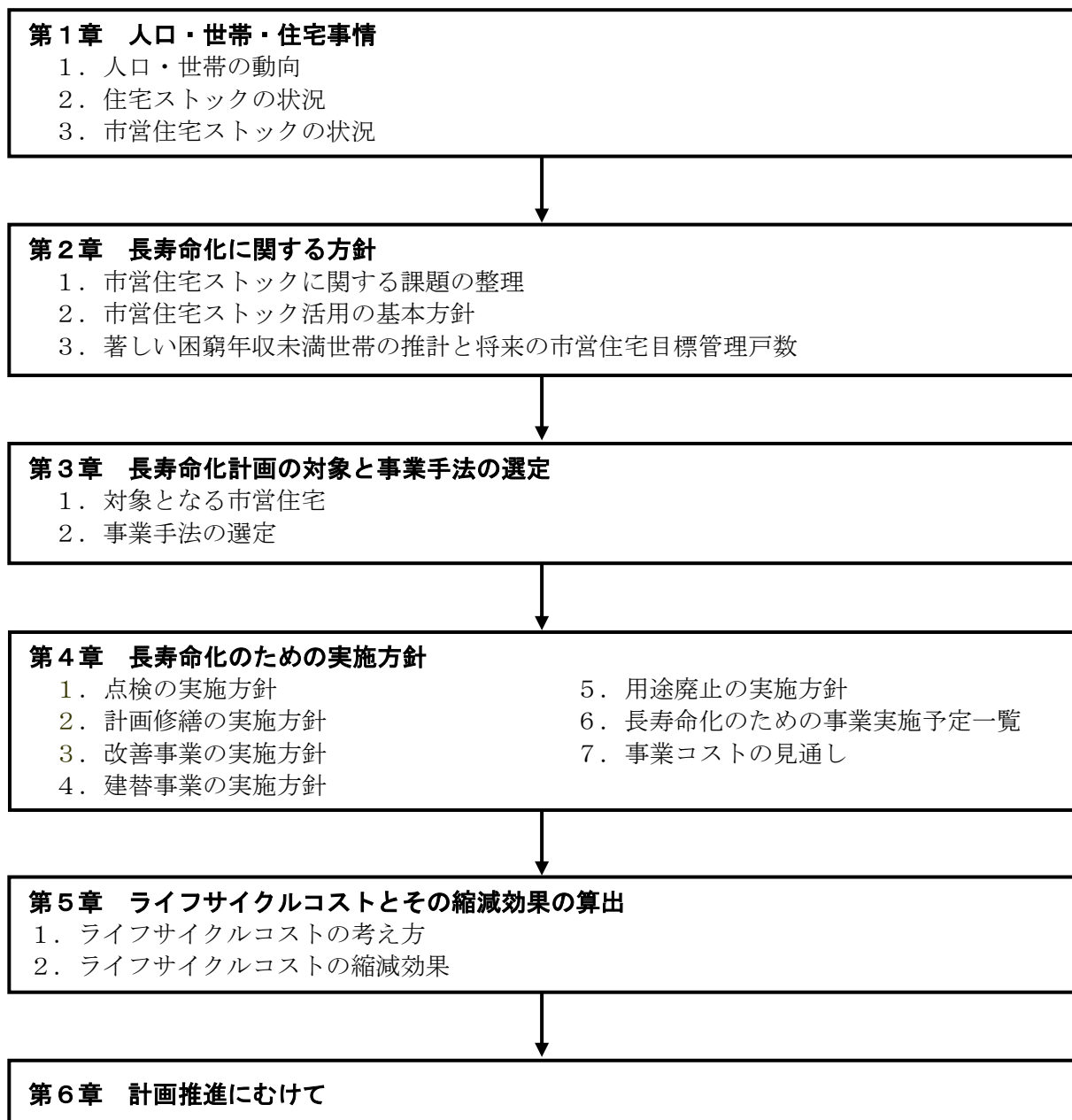
3. 計画期間

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

4. 計画の構成

本計画を策定するにあたっては、以下のようなフローに従って行う。



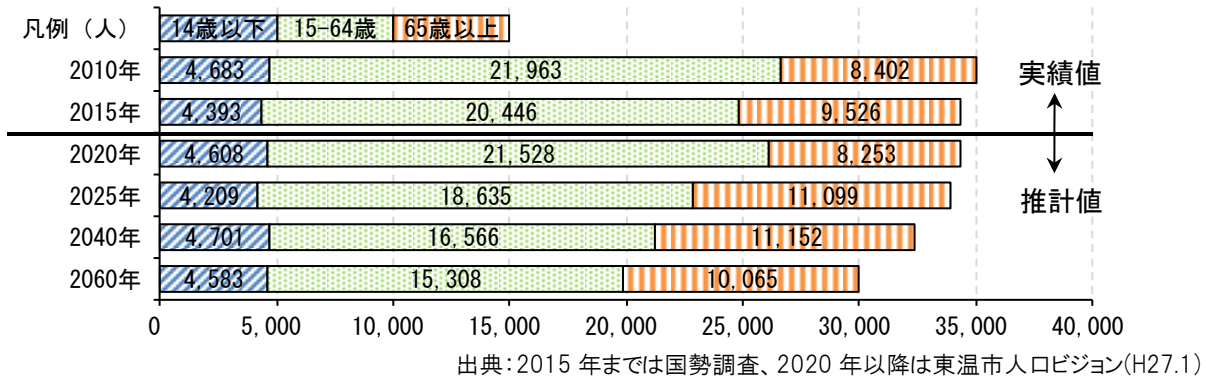
第1章 人口・世帯・住宅事情

1. 人口・世帯の動向

(1) 人口推移

総人口は平成 27 (2015) 年時点で約 3 万 5 千人となっている。令和 42 (2060) 年では約 3 万人と推計されている。特に、生産年齢人口 (15~64 歳) の減少が進行することが予想されている。

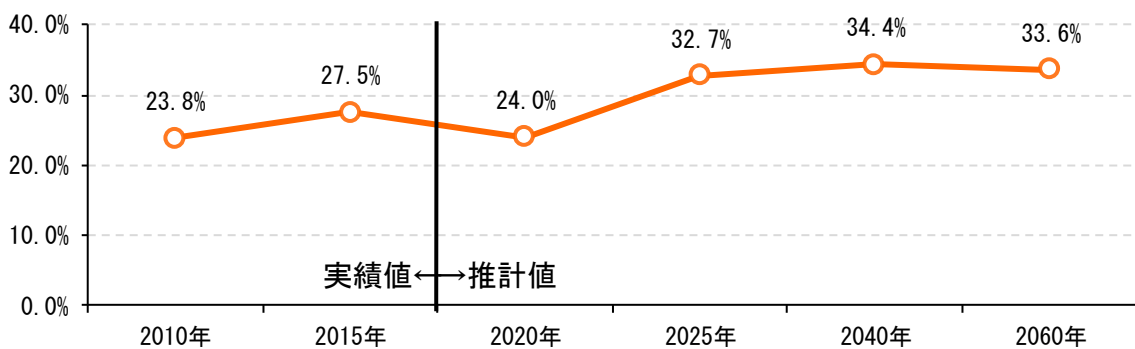
図一人口推移



(2) 高齢化率の推移

高齢化率は平成 27 (2015) 年時点で 27.5% となっており、令和 7 (2025) 年以降では 30% の大台を超え、ピークとなる令和 22 (2040) 年には 34.4% となることが予測されている。

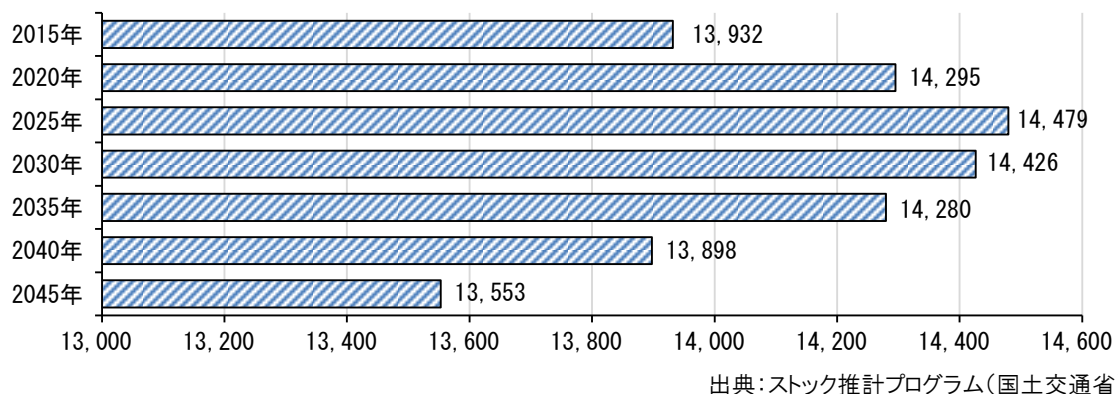
図一高齢化率の推移



(3) 世帯推移

世帯数は令和 7 (2025) 年をピークに減少に転じ、令和 22 (2040) 年以降は平成 27 (2015) 年の約 1.4 万世帯を下回ると予測されている。

図一世帯数の推移

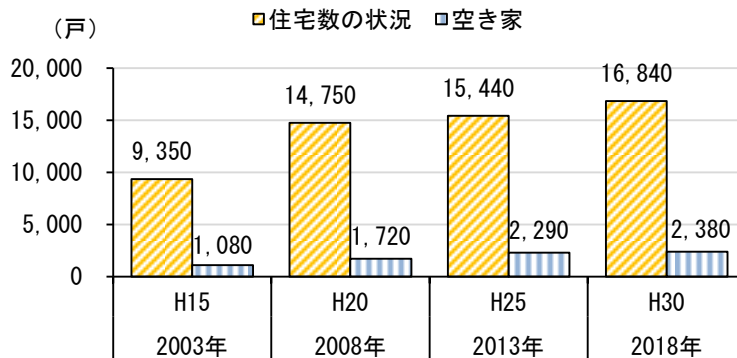


2. 住宅ストックの状況

(1) 住宅数の状況

住宅戸数は世帯数の増加に伴い増加傾向にある。また、空き家数も増加傾向にある。

図一 住宅数の推移



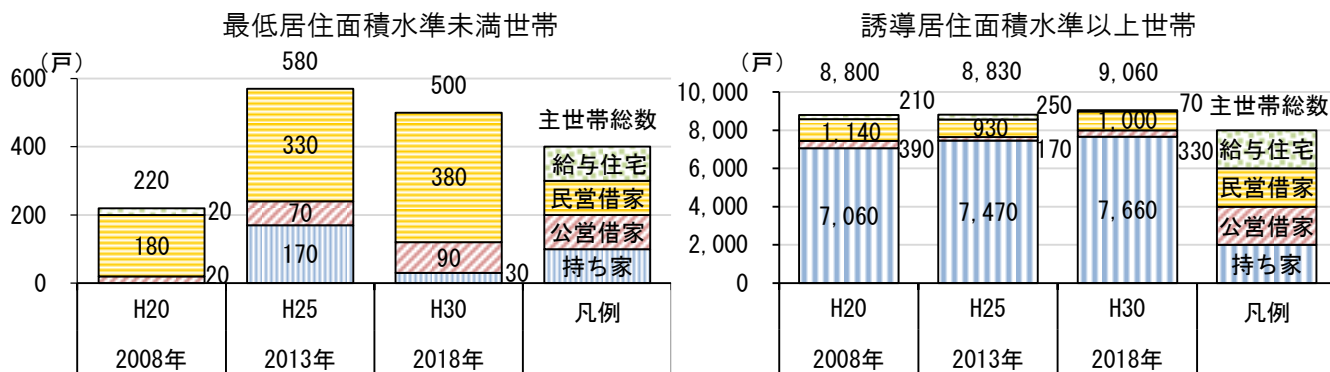
出典: 住宅・土地統計調査

(2) 居住水準の現状

最低居住面積水準未満世帯数は、平成 20 (2008) 年の 220 世帯から平成 30 (2018) 年では 500 世帯に増加している。

また、誘導居住面積水準以上世帯数は、平成 20 (2008) 年の 8,800 世帯から平成 30 (2018) 年では 9,060 世帯と改善傾向にある。

図一 所有関係別居住水準の状況



出典: 住宅・土地統計調査

3. 市営住宅ストックの状況

(1) 管理状況

① 管理一覧

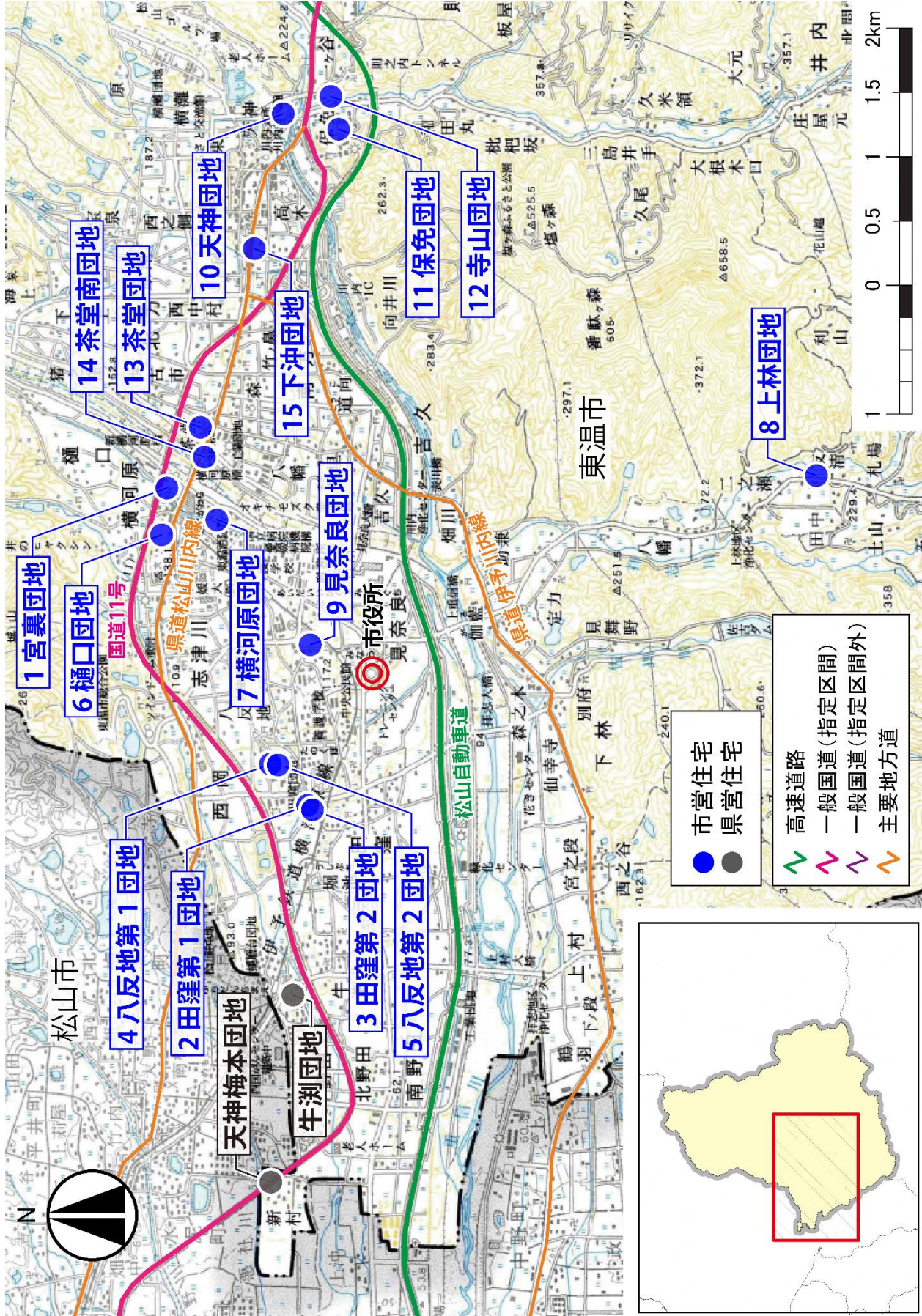
本市の市営住宅の管理状況は、15 団地 49 棟 301 戸となっており、最も大きな団地で 54 戸、最も小さい団地で 3 戸と、20 戸前後の団地が多く、市街地内の住宅地を中心に分布している。管理状況の一覧については、以下のとおりである。

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		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	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

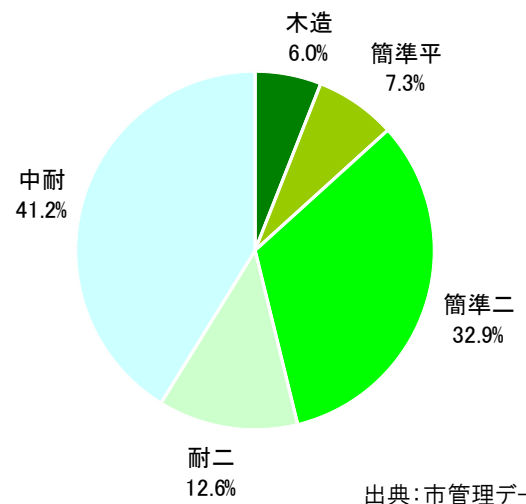


② 構造

市営住宅の構造別住戸数は中層耐火構造（略：中耐）が124戸（41.2%）と最も多く、次いで、簡易耐火構造二階建（略：簡準二）が99戸（32.9%）となっており、木造や簡易耐火構造平屋（略：簡準平）は20戸内外となっている。

また、耐火構造二階建（略：耐二）は38戸（12.6%）あり、耐火造ストックが半数以上を占めている。

図一 構造別管理戸数の割合



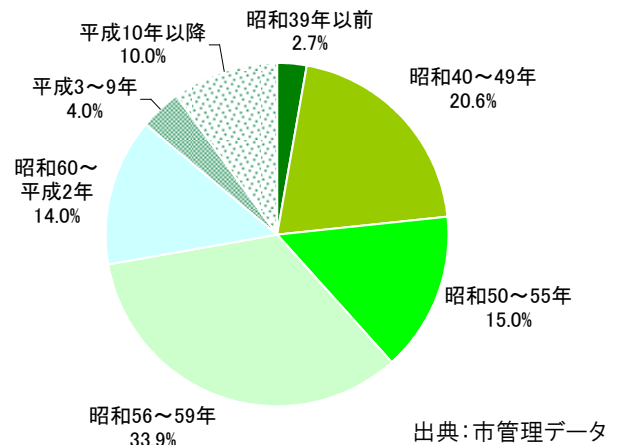
③ 建設年

各住棟の建設年では、昭和56～59年に建設された住棟が102戸と全体の3分の1を占めている。

また、昭和40年代の古いストックも多く、全体の約2割を占め、これらは木造、簡易耐火造のストックであり、老朽化が進んでいる。

昭和56年より前の新耐震基準以前の住戸は115戸（38.3%）あるが、耐火構造のものは無く、耐火構造ストックは全て現行の耐震基準を満たしている。

図一 建設年別管理戸数の割合



表一 構造別建設年別管理戸数

	昭和39年以前	昭和40～49年	昭和50～55年	昭和56～59年	昭和60～平成2年	平成3～9年	平成10年以降	計
木造	8	6	0	0	4	0	0	18
簡準平	0	20	0	0	0	0	0	20
簡準二	0	36	45	20	0	0	0	101
耐二	0	0	0	0	38	0	0	38
中耐	0	0	0	82	0	12	30	124
計	8	62	45	102	42	12	30	301
	2.7%	20.6%	15.0%	33.9%	14.0%	4.0%	10.0%	

出典：市管理データ

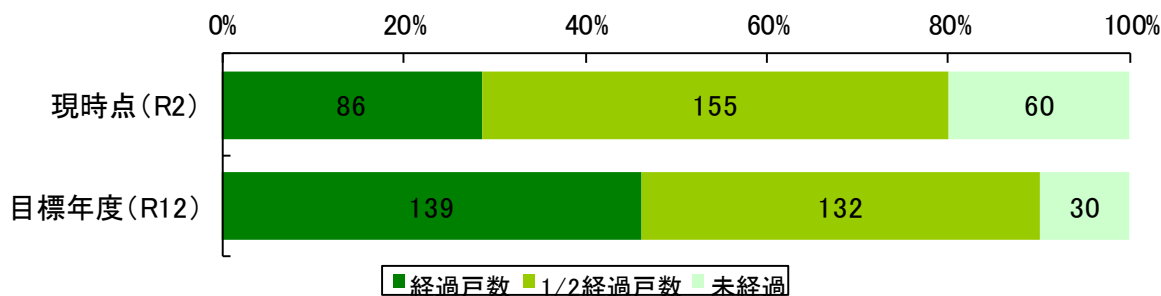
④ 耐用年数経過状況

各住棟の耐用年数の経過状況においては、令和2（2020）年現在で86戸（28.6%）が耐用年数を経過しており、耐用年数が2分の1経過した住戸は5割以上ある。

また、計画目標年度である、10年後、令和12（2030）年時点では、139戸（46.2%）が耐用年数を経過し、132戸（43.9%）が2分の1を経過することとなり、およそ、全体の約半数については、建替・更新等の対処を行う必要がある。

また、現時点で耐用年数を経過している住戸は、全て木造、簡易耐火構造となっており、令和12年時点でも、木造と簡易耐火構造のみで、耐火造ストックは耐用年数を経過しない状況にある。

図一 耐用年数経過状況別管理戸数の割合



出典：市管理データ

表一 構造別耐用年数経過状況別管理戸数

	現時点 (R2)			目標年度 (R12)		
	経過戸数	1/2経過戸数	未経過	経過戸数	1/2経過戸数	未経過
木造	18	0	0	18	0	0
簡準平	20	0	0	20	0	0
簡準二	48	53	0	101	0	0
耐二	0	20	18	0	38	0
中耐	0	82	42	0	94	30
計	86	155	60	139	132	30
	28.6%	51.5%	19.9%	46.2%	43.9%	10.0%

出典：市管理データ

⑤ 住戸規模・タイプ

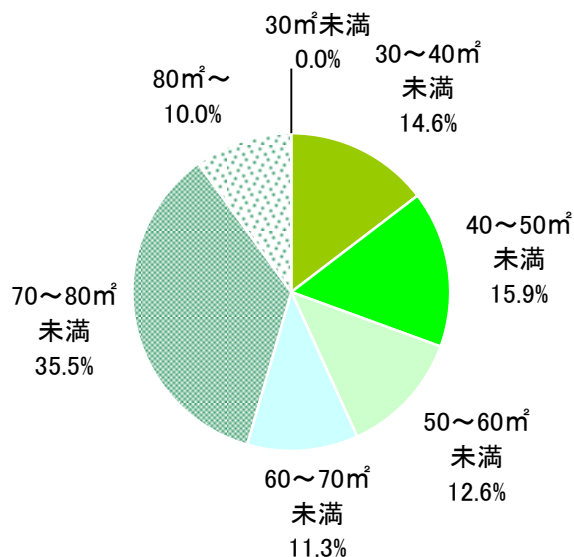
各住戸の規模については、70～80㎡未満の住戸が107戸（35.5%）と最も多く、次いで40～50㎡未満の住戸となっている。

また、50～60㎡未満や60～70㎡未満の住戸が23.9%あり、比較的規模の広い住戸が多くなっている。

また、40㎡未満の規模の小さい住戸は木造や簡易耐火構造平屋の住戸が34戸と多く、中層耐火構造のうち10戸は40㎡未満の規模の小さい住戸となっている。これは建替建設された下沖団地で単身世帯向けに型別供給されているものである。

また、住戸タイプとしては、3LDKが最も多く88戸、次いで3Kで75戸となっている。

図一 住戸規模別管理戸数の割合



出典：市管理データ

表一 構造別住戸規模別管理戸数

	30㎡未満	30～40㎡未満	40～50㎡未満	50～60㎡未満	60～70㎡未満	70～80㎡未満	80㎡～	計
木造	0	14	0	0	4	0	0	18
簡準平	0	20	0	0	0	0	0	20
簡準二	0	0	48	38	15	0	0	101
耐二	0	0	0	0	0	38	0	38
中耐	0	10	0	0	15	69	30	124
計	0 0.0%	44 14.6%	48 15.9%	38 12.6%	34 11.3%	107 35.5%	30 10.0%	301

出典：市管理データ

表一 住戸タイプ別住戸規模別管理戸数

	30㎡未満	30～40㎡未満	40～50㎡未満	50～60㎡未満	60～70㎡未満	70～80㎡未満	80㎡～	計
1K		10	0	0	0	0	0	10
2DK		24	48	0	0	0	0	72
2LDK		0	0	0	15	0	0	15
2LDKW		0	0	0	0	1	0	1
3K		10	0	13	0	52	0	75
3DK		0	0	25	15	0	0	40
3LDK		0	0	0	4	54	30	88
計	0 0.0%	44 14.6%	48 15.9%	38 12.6%	34 11.3%	107 35.5%	30 10.0%	301

出典：市管理データ

また、各住戸の部屋数に応じて、想定世帯人数を設定し、最低居住面積水準の充足状況では、全体で38戸(12.6%)の住戸で住戸タイプに応じた最低限の居住面積の確保が出来ていない。

2部屋の住戸のうち約3分の1で最低限の居住面積が確保できていない。

構造別では、木造と簡易耐火構造平屋の全戸において、最低居住面積水準の確保がされていない状況にある。

表一 構造別部屋数別管理戸数

	1部屋	2部屋	3部屋	4部屋	計
木造	0	14	0	4	18
簡準平	0	10	10	0	20
簡準二	0	48	53	0	101
耐二	0	0	0	38	38
中耐	10	0	68	46	124
計	10 3.3%	72 23.9%	131 43.5%	88 29.2%	301

出典：市管理データ

表一 構造別部屋数別最低居住面積水準を満たさない住戸数

	1部屋	2部屋	3部屋	4部屋	計
木造	—	14 100.0%	—	4 100.0%	18 100.0%
簡準平	—	10 100.0%	10 100.0%	—	20 100.0%
簡準二	—	0 0.0%	0 0.0%	—	0 0.0%
耐二	—	—	—	0 0.0%	0 0.0%
中耐	0 0.0%	—	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
計	0 0.0%	24 33.3%	10 7.6%	4 4.5%	38 12.6%

出典：市管理データ

※想定入居人数と最低居住面積水準

部屋数	想定世帯人数	最低居住面積水準の規模
1部屋	単身(中高齢)	25㎡
2部屋	2・3人世帯	40㎡(3人基準)
3部屋	4人世帯	50㎡
4部屋	5・6人世帯	70㎡(6人基準)

※部屋数には台所(K)や食事室(D)は含まない。居間(L)は1部屋とカウントする。

⑥ 敷地状況等

各団地の敷地状況では、最も敷地が狭い団地は茶堂団地の1,091.4㎡である。また、隣接の茶堂南団地は4階建て住棟が立地していることから容積率が最も高く106.5%となっている。

敷地面積が5,000㎡を超える団地が15団地中3団地であり、30～50戸程度の供給団地となっている。

用途地域では、見奈良団地と天神団地が第1種低層住居専用地域に立地しており、高さ制限があり高度利用が難しい。

また、4団地が市街化調整区域に、3団地が都市計画区域外に立地しており、現地での建替事業等が困難な立地となっている。

表一 団地別敷地状況

番号	住宅名	管理戸数	敷地面積(㎡)	用途地域	指定容積率(%)	指定建ぺい率(%)	延べ床面積(㎡)	容積率(%)	備考
1	宮裏団地	3	1,674.2	第1種住居	200	60	98.0	5.9%	
2	田窪第一団地	5	1,651.6	市街化調整区域	200	70	170.0	10.3%	
3	田窪第二団地	6	1,778.0	市街化調整区域	200	70	1,213.7	68.3%	
4	八反地第一団地	20	3,027.2	市街化調整区域	200	70	1,213.7	40.1%	
5	八反地第二団地	20	2,960.2	市街化調整区域	200	70	1,206.8	40.8%	民間借地
6	樋口団地	54	5,573.7	第1種住居	200	60	4,363.5	78.3%	一部民間借地
7	横河原団地	20	2,439.3	第1種住居	200	60	1,417.6	58.1%	
8	上林団地	4	1,350.0	都市計画区域外	-	-	267.9	19.8%	
9	見奈良団地	18	2,401.8	第1種低層住居専用	80	50	1,335.1	55.6%	
10	天神団地	54	6,815.2	第1種低層住居専用	80	50	2,480.9	36.4%	
11	保免団地	22	3,072.6	都市計画区域外	-	-	815.0	26.5%	
12	寺山団地	5	1,486.1	都市計画区域外	-	-	299.9	20.2%	
13	茶堂団地	12	1,091.4	準工業	200	60	955.6	87.6%	
14	茶堂南団地	28	2,024.4	工業	200	60	2,155.5	106.5%	
15	下沖団地	30	6,138.8	第1種住居(一部近隣商業)	200	60	1,699.9	27.7%	

出典：市管理データ

(2) 入居者の状況

① 入居世帯数

市営住宅の入居世帯の状況については、令和2（2020）年4月1日時点で、入居率は98.6%（政策空家を除く）と高く、空家（政策空家を除く）は4戸にとどまっている。

なお、本市では、入居待機者を登録しており、空家が出た時点で修繕を行い入居させることとなっており、実質上は空家がない状況となっている。

表一 団地別入居状況

〔令和2年4月1日現在〕

番号	住宅名	管理戸数 (戸)		構造	建築年度	入居 戸数 (戸)	政策 空家 (戸)	空家 (戸)	入居率
1	宮裏団地	3		木造	S39	1	2	0	100.0%
2	田窪第一団地	5		木造	S39	4	1	0	100.0%
3	田窪第二団地	6		木造	S41	1	5	0	100.0%
4	八反地第一団地	20		簡準二	S53	20	0	0	100.0%
5	八反地第二団地	20		簡準二	S56	20	0	0	100.0%
6	樋口団地	54		中耐	S57・58	54	0	0	100.0%
7	横河原団地	20		耐二	S60	20	0	0	100.0%
8	上林団地	4		木造	S61	4	0	0	100.0%
9	見奈良団地	18		耐二	S62	17	0	1	94.4%
10	天神団地	54		簡準二	S47・48・50・51	53	0	1	98.1%
11	保免団地	20	22	簡準平	S45・46	10	10	0	100.0%
		2		簡準二	S53	2	0	0	100.0%
12	寺山団地	5		簡準二	S53	5	0	0	100.0%
13	茶堂団地	12		中耐	H4	12	0	0	100.0%
14	茶堂南団地	28		中耐	S59	28	0	0	100.0%
15	下沖団地	30		中耐	H20	28	0	2	93.3%
計		301				279	18	4	98.6%

出典：市管理データ

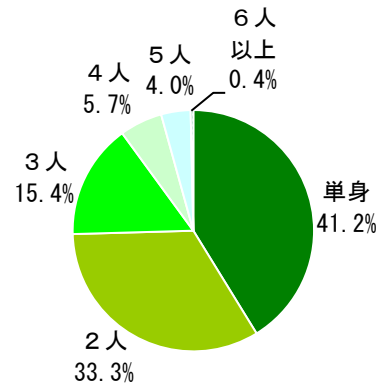
② 世帯人数

入居世帯の世帯人員については、単身世帯が116世帯（41.2%）と最も多く、次いで、2人世帯が93世帯（33.3%）となっており、少人数の世帯が多く、2人以下の世帯が7割以上を占めている。

特に、建設時期の古い住棟では世帯人員数は少なく、規模の大きな住棟においては世帯人員が多くなってきている。

また、各世帯の最低居住面積水準の確保状況では、水準未達の世帯が5世帯1.8%となっており、住戸の規模として水準を満たさない住戸は多いが、実際の入居世帯に対しては、一定の面積水準は確保している。

図一世帯人員別世帯数の割合



表一団地別世帯人員別世帯数の状況

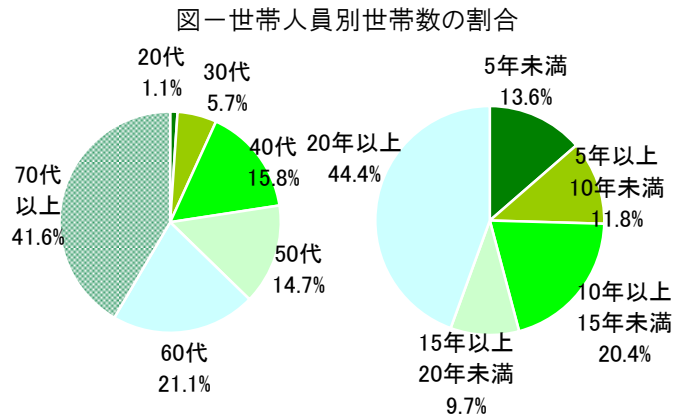
出典：市管理データ

番号	住宅名	管理戸数	棟数	棟別戸数	構造	建築年度	住戸タイプ	住戸面積	世帯人員別世帯数						最低居住面積水準未達(世帯)	
									総数	単身	2人	3人	4人	5人		6人以上
1	宮裏団地	3	1	1	木造	S39	2DK	36.00	0	0	0	0	0	0	0	0
				2	木造	S39	2DK	31.00	1	1	0	0	0	0	0	0
2	田窪第一団地	5	3	3	木造	S39	2DK	36.00	3	1	2	0	0	0	0	0
				2	木造	S39	2DK	31.00	1	0	0	1	0	0	0	1
3	田窪第二団地	6	5	5	木造	S41	2DK	36.90	0	0	0	0	0	0	0	0
				1	木造	S41	2DK	31.59	1	1	0	0	0	0	0	0
4	八反地第一団地	20	2	10	簡準二	S53	3K	59.99	10	5	3	1	1	0	0	0
				10	簡準二	S53	3K	61.38	10	6	2	1	0	1	0	0
5	八反地第二団地	20	1	5	簡準二	S56	3K	61.38	5	0	4	1	0	0	0	0
				3	簡準二	S56	3K	59.99	15	9	2	0	3	1	0	1
6	樋口団地	54	1	30	中耐	S58	3DK	77.61	30	14	9	4	2	1	0	0
				1	24	中耐	S57	3LDK	84.80	24	7	9	5	1	1	1
7	横河原団地	20	1	20	耐二	S60	3LDK	70.88	20	8	8	3	1	0	0	0
8	上林団地	4	1	4	木造	S61	3LDK	66.97	4	1	0	2	0	1	0	0
				1	10	耐二	S62	3LDK	75.18	10	1	6	1	2	0	0
9	見奈良団地	18	1	8	耐二	S62	3LDK	72.91	7	2	4	1	0	0	0	0
				18	簡準二	S47	2DK	44.46	17	7	7	2	0	1	0	1
10	天神団地	54	9	6	簡準二	S47	2DK	42.75	6	3	2	1	0	0	0	0
				12	簡準二	S48	2DK	42.75	12	9	3	0	0	0	0	0
				12	簡準二	S50	2DK	49.70	12	7	3	2	0	0	0	0
				6	簡準二	S51	3DK	52.46	6	2	2	2	0	0	0	0
11	保免団地	22	7	4	簡準平	S45	3DK	36.40	2	0	2	0	0	0	0	0
				6	簡準平	S45	2DK	33.10	3	1	1	0	0	1	0	1
				4	簡準平	S46	2DK	33.10	2	1	1	0	0	0	0	0
				6	簡準平	S46	3DK	36.40	3	1	1	1	0	0	0	1
12	寺山団地	5	1	5	簡準二	S53	3DK	59.98	2	1	0	1	0	0	0	0
				5	簡準二	S53	3DK	59.98	5	2	3	0	0	0	0	0
13	茶堂団地	12	1	6	中耐	H3	3LDK	79.63	6	2	0	2	2	0	0	0
				6	中耐	H3	3LDK	79.63	6	3	1	1	1	0	0	0
14	茶堂南団地	28	1	8	中耐	S59	3DK	78.51	8	2	4	1	0	1	0	0
				20	中耐	S59	3DK	76.37	20	7	6	4	2	1	0	0
15	下沖団地	30	1	10	中耐	H20	1K	35.40	8	8	0	0	0	0	0	0
				15	中耐	H20	2LDK	64.60	15	3	7	4	0	1	0	0
				4	中耐	H20	3LDK	75.42	4	0	0	2	1	1	0	0
計	301								279	115	93	43	16	11	1	5
										41.2%	33.3%	15.4%	5.7%	4.0%	0.4%	1.8%

出典：市管理データ

③ 世帯人数（世帯主の年齢・入居期間）

入居世帯の世帯主の年齢では、70代以上が116世帯(41.6%)と最も多い。
 入居期間では、20年以上が124世帯(44.4%)となっており、長期間の入居世帯の高齢化がうかがえる。



出典：市管理データ

表一 団地別世帯人員別世帯数の状況(世帯主の年齢・入居期間)

番号	住宅名	管理戸数(戸)	棟数(棟)	棟番号	棟別戸数(戸)	総計 入居戸数	世帯主の年齢						入居期間							
							20代	30代	40代	50代	60代	70代以上	5年未満	5年以上10年未満	10年以上15年未満	15年以上20年未満	20年以上			
1	宮裏団地	3	3	-	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
				-	2	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	
2	田窪第一団地	5	5	-	3	3	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	3	
				-	2	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	
3	田窪第二団地	6	6	-	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
				-	1	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	
4	八反地第一団地	20	4	1	6	6	0	0	1	3	0	2	2	1	2	0	1	0	1	
				2	4	4	0	0	1	0	1	2	0	0	0	0	1	3		
				3	6	6	1	0	0	2	0	3	2	0	0	1	3			
				4	4	4	0	0	0	2	0	2	1	0	0	0	3			
5	八反地第二団地	20	4	1	5	5	0	0	1	2	2	0	0	1	2	1	1	3	0	0
				2	5	5	0	0	2	0	1	2	1	1	3	0	0			
				3	6	6	0	1	0	0	2	3	3	0	1	0	2			
				4	4	4	0	0	1	0	0	3	1	1	0	1	1			
6	樋口団地	54	2	1	24	24	0	0	6	4	6	8	0	2	4	3	5	15		
				2	30	30	1	3	7	6	7	6	5	5	3	5	12			
7	横河原団地	20	1	-	20	20	0	0	1	2	6	11	2	1	3	4	4	10		
8	上林団地	4	2	-	2	2	0	0	0	1	1	1	0	0	0	0	0	2		
				-	2	2	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	2		
9	見奈良団地	18	2	1	10	10	0	0	2	3	3	2	1	0	3	0	6			
				2	8	7	0	0	2	2	1	2	1	1	1	0	4			
10	天神団地	54	9	A	6	6	0	0	0	1	2	3	1	2	0	0	3			
				B	6	5	0	0	0	1	0	4	0	0	0	2	3			
				C	6	6	0	0	1	0	0	5	1	0	0	0	5			
				D	6	6	0	1	0	2	1	2	0	2	2	1	1			
				E	6	6	0	0	1	0	2	3	1	3	1	0	1			
				F	6	6	0	0	0	0	2	4	0	0	1	0	5			
				G	6	6	0	1	1	0	1	3	1	1	0	0	4			
				H	6	6	0	0	0	1	0	5	2	3	1	0	0			
				I	6	6	0	1	0	0	0	5	0	0	1	0	5			
11	保免団地	22	7	A	4	2	0	0	0	0	1	1	0	0	0	1	1			
				B・C	6	3	0	0	1	0	1	1	0	0	1	1				
				D	4	3	0	0	0	1	1	1	0	1	1	0	1			
				E・F	6	2	0	0	0	0	1	1	0	0	0	1	1			
				G	2	2	0	0	2	0	0	0	0	0	1	0	1			
12	寺山団地	5	1	-	5	5	0	0	0	0	2	3	0	0	2	0	3			
				-	6	6	0	0	0	1	2	3	0	1	2	0	3			
13	茶堂団地	12	1	-	6	6	1	0	0	0	2	3	2	0	1	2	1			
				-	8	8	0	0	3	0	2	3	3	1	1	1	2			
14	茶堂南団地	28	1	-	20	20	0	1	3	7	7	2	4	0	2	2	12			
				-	10	8	0	1	2	0	0	5	0	3	5	0	0			
15	下沖団地	30	1	-	15	15	0	7	1	0	2	5	4	2	9	0	0			
				4	4	0	0	4	0	0	0	0	1	3	0	0				
				1	1	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0				
計		301	49			279	3	16	44	41	59	116	38	33	57	27	124			
							1.1%	5.7%	15.8%	14.7%	21.1%	41.6%	13.6%	11.8%	20.4%	9.7%	44.4%			

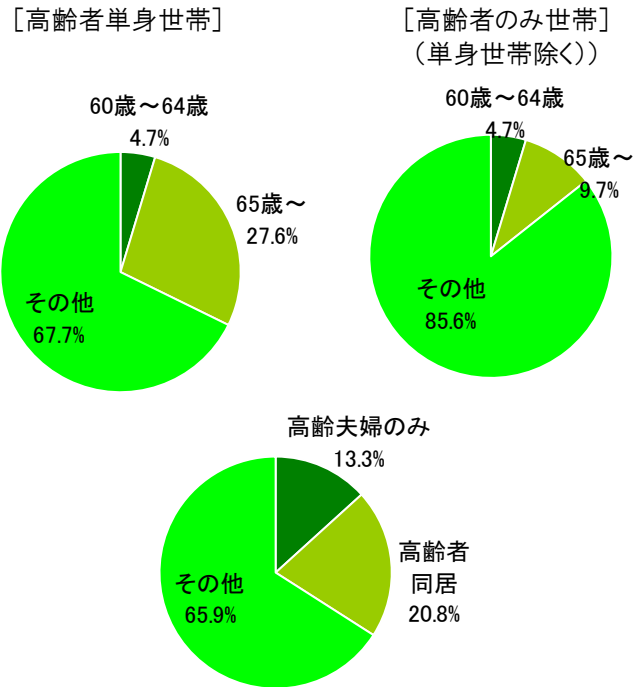
出典：市管理データ

④ 高齢世帯の状況

入居世帯のうち高齢世帯の状況では、高齢者単身世帯(60歳以上)は、90世帯(32.3%)あり、高齢者のみの世帯(単身を除く)は40世帯(14.3%)となっている。

また、高齢夫婦世帯は37世帯(13.3%)、高齢者が同居する世帯は58世帯(20.8%)となっており、入居世帯の約7割(高齢者単身+高齢者のみ世帯+高齢者同居世帯)に高齢者が入居しており、これら世帯に対応した住戸の供給が求められる。

図一 高齢世帯数の割合



出典：市管理データ

表一 団地別高齢世帯の状況

番号	住宅名	管理戸数(戸)	棟数(棟)	棟別戸数(戸)	構造	建築年度	住戸タイプ	住戸面積(m ²)	高齢者単身(世帯)			高齢者のみ世帯[単身を除く](世帯)			高齢夫婦のみ	高齢者同居
									60歳以上	60歳~64歳	65歳~	60歳以上	60歳~64歳	65歳~		
1	宮裏団地	3	3	1	木造	S39	2DK	36.00	0	0	0	0	0	0	0	0
				2	木造	S39	2DK	31.00	1	0	1	0	0	0	0	0
2	田窪第一団地	5	5	3	木造	S39	2DK	36.00	1	0	1	0	0	0	1	0
				2	木造	S39	2DK	31.00	0	0	0	0	0	0	0	0
3	田窪第二団地	6	6	5	木造	S41	2DK	36.90	0	0	0	0	0	0	0	0
				1	木造	S41	2DK	31.59	1	0	1	0	0	0	0	0
4	八反地第一団地	20	4	10	簡準二	S53	3K	59.99	3	1	2	1	0	1	2	2
				10	簡準二	S53	3K	61.38	4	0	4	1	0	1	1	2
5	八反地第二団地	20	4	5	簡準二	S56	3K	61.38	0	0	0	1	0	1	1	3
				15	簡準二	S56	3K	59.99	8	0	8	2	0	2	1	1
6	樋口団地	54	2	24	中耐	S57	3DK	77.61	8	3	5	2	1	1	3	6
				30	中耐	S58	3LDK	84.80	6	1	5	3	1	2	3	7
7	横河原団地	20	1	20	耐二	S60	3LDK	70.88	7	1	6	5	4	1	3	3
8	上林団地	4	1	4	木造	S61	3LDK	66.97	1	1	0	0	0	0	0	3
9	見奈良団地	18	2	10	耐二	S62	3LDK	75.18	0	0	0	3	2	1	2	4
				8	耐二	S62	3LDK	72.91	1	0	1	2	1	1	1	0
10	天神団地	54	9	18	簡準二	S47	2DK	44.46	6	0	6	2	0	2	2	5
				6	簡準二	S47	2DK	42.75	2	0	2	0	0	0	0	1
				12	簡準二	S48	2DK	42.75	8	1	7	2	1	1	2	1
				12	簡準二	S50	2DK	49.70	7	0	7	1	1	0	2	0
				6	簡準二	S51	3DK	52.46	2	0	2	2	0	2	2	1
11	保免団地	22	7	4	簡準平	S45	3DK	36.40	0	0	0	2	0	2	1	1
				6	簡準平	S45	2DK	33.10	1	0	1	1	0	1	1	0
				4	簡準平	S46	2DK	33.10	1	0	1	1	0	1	1	0
				6	簡準平	S46	3DK	36.40	1	0	1	1	0	1	1	1
				2	簡準二	S53	3DK	59.99	0	0	0	0	0	0	0	0
12	寺山団地	5	1	5	簡準二	S53	3DK	59.98	2	0	2	3	1	2	3	0
13	茶堂団地	12	1	6	中耐	H4	3LDK	79.63	2	1	1	0	0	0	0	4
				6	中耐	H4	3LDK	79.63	3	0	3	0	0	0	0	2
14	茶堂南団地	28	1	8	中耐	S59	3DK	78.51	2	1	1	1	0	1	1	2
				20	中耐	S59	3DK	76.37	4	2	2	1	1	0	1	9
15	下沖団地	30	1	10	中耐	H20	1K	35.40	5	0	5	0	0	0	0	0
				15	中耐	H20	2LDK	64.60	3	1	2	3	0	3	2	0
				4	中耐	H20	3LDK	75.42	0	0	0	0	0	0	0	0
				1	中耐	H20	2LDKW	75.26	0	0	0	0	0	0	0	0
計		301							90	13	77	40	13	27	37	58
									32.3%	4.7%	27.6%	14.3%	4.7%	9.7%	13.3%	20.8%

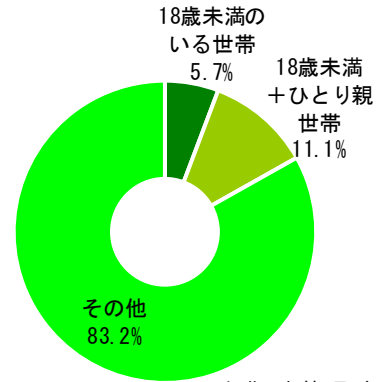
出典：市管理データ

⑤ 子育て世帯の状況

子育て世帯の状況では、子育て世帯（18歳未満の子どもがいる世帯）は47世帯（16.8%）となっており、比較的、中規模から大規模の団地に多くなっている。

子育て世帯のうち31世帯（11.1%）が、ひとり親世帯であり、セーフティネットとしての供給対応がされている状況にある。

図一子育て世帯数の割合



出典：市管理データ

表一団地別子育て世帯の状況

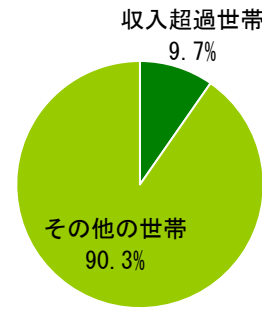
番号	住宅名	管理戸数(戸)	棟数(棟)	棟別戸数(戸)	構造	建築年度	住戸タイプ	住戸面積(m ²)	子育て世帯状況(世帯)		
									総数	18歳未満のいる世帯	18歳未満+ひとり親世帯
1	宮裏団地	3	3	1	木造	S39	2DK	36.00	0	0	0
				2	木造	S39	2DK	31.00	0	0	0
2	田窪第一団地	5	5	3	木造	S39	2DK	36.00	0	0	0
				2	木造	S39	2DK	31.00	0	0	0
3	田窪第二団地	6	6	5	木造	S41	2DK	36.90	0	0	0
				1	木造	S41	2DK	31.59	0	0	0
4	八反地第一団地	20	4	10	簡準二	S53	3K	59.99	0	0	0
				10	簡準二	S53	3K	61.38	1	1	0
5	八反地第二団地	20	4	5	簡準二	S56	3K	61.38	0	0	0
				15	簡準二	S56	3K	59.99	4	2	2
6	樋口団地	54	2	24	中耐	S57	3DK	77.61	8	2	6
				30	中耐	S58	3LDK	84.80	4	2	2
7	横河原団地	20	1	20	耐二	S60	3LDK	70.88	3	1	2
8	上林団地	4	1	4	木造	S61	3LDK	66.97	0	0	0
9	見奈良団地	18	2	10	耐二	S62	3LDK	75.18	1	0	1
				8	耐二	S62	3LDK	72.91	1	0	1
10	天神団地	54	9	18	簡準二	S47	2DK	44.46	1	1	0
				6	簡準二	S47	2DK	42.75	1	0	1
				12	簡準二	S48	2DK	42.75	0	0	0
				12	簡準二	S50	2DK	49.70	1	0	1
				6	簡準二	S51	3DK	52.46	1	0	1
11	保免団地	22	7	4	簡準平	S45	3DK	36.40	0	0	0
				6	簡準平	S45	2DK	33.10	1	1	0
				4	簡準平	S46	2DK	33.10	0	0	0
				6	簡準平	S46	3DK	36.40	1	1	0
				2	簡準二	S53	3DK	59.99	0	0	0
12	寺山団地	5	1	5	簡準二	S53	3DK	59.98	0	0	0
13	茶堂団地	12	1	6	中耐	H4	3LDK	79.63	1	1	0
				6	中耐	H4	3LDK	79.63	1	1	0
14	茶堂南団地	28	1	8	中耐	S59	3DK	78.51	2	0	2
				20	中耐	S59	3DK	76.37	3	1	2
15	下沖団地	30	1	10	中耐	H20	1K	35.40	0	0	0
				15	中耐	H20	2LDK	64.60	7	1	6
				4	中耐	H20	3LDK	75.42	4	1	3
				1	中耐	H20	2LDKW	75.26	1	0	1
計		301							47	16	31
									16.8%	5.7%	11.1%

出典：市管理データ

⑥ 収入超過世帯の状況

収入超過世帯の状況では、収入超過世帯が27世帯（9.7%）と入居世帯の約1割を占めている。

図一収入超過者世帯の割合



出典：市管理データ

表一収入超過者世帯の状況

番号	住宅名	管理戸数(戸)	棟数(棟)	棟別戸数(戸)	構造	建築年度	住戸タイプ	住戸面積(m ²)	入居世帯数	収入状況	
										収入超過世帯	高額所得世帯
1	宮裏団地	3	3	1	木造	S39	2DK	36.00	0	0	0
				2	木造	S39	2DK	31.00	1	0	0
2	田窪第一団地	5	5	3	木造	S39	2DK	36.00	3	0	0
				2	木造	S39	2DK	31.00	1	0	0
3	田窪第二団地	6	6	5	木造	S41	2DK	36.90	0	0	0
				1	木造	S41	2DK	31.59	1	0	0
4	八反地第一団地	20	4	10	簡準二	S53	3K	59.99	10	0	0
				10	簡準二	S53	3K	61.38	10	1	0
5	八反地第二団地	20	4	5	簡準二	S56	3K	61.38	5	0	0
				15	簡準二	S56	3K	59.99	15	0	0
6	樋口団地	54	2	24	中耐	S57	3DK	77.61	30	4	0
				30	中耐	S58	3LDK	84.80	24	5	0
7	横河原団地	20	1	20	耐二	S60	3LDK	70.88	20	1	0
8	上林団地	4	1	4	木造	S61	3LDK	66.97	4	1	0
9	見奈良団地	18	2	10	耐二	S62	3LDK	75.18	10	3	0
				8	耐二	S62	3LDK	72.91	7	1	0
10	天神団地	54	9	18	簡準二	S47	2DK	44.46	17	0	0
				6	簡準二	S47	2DK	42.75	6	1	0
				12	簡準二	S48	2DK	42.75	12	0	0
				12	簡準二	S50	2DK	49.70	12	1	0
				6	簡準二	S51	3DK	52.46	6	0	0
11	保免団地	22	7	4	簡準平	S45	3DK	36.40	2	0	0
				6	簡準平	S45	2DK	33.10	3	0	0
				4	簡準平	S46	2DK	33.10	2	0	0
				6	簡準平	S46	3DK	36.40	3	1	0
				2	簡準二	S53	3DK	59.99	2	0	0
12	寺山団地	5	1	5	簡準二	S53	3DK	59.98	5	0	0
13	茶堂団地	12	1	6	中耐	H4	3LDK	79.63	6	1	0
				6	中耐	H4	3LDK	79.63	6	0	0
14	茶堂南団地	28	1	8	中耐	S59	3DK	78.51	8	1	0
				20	中耐	S59	3DK	76.37	20	6	0
15	下沖団地	30	1	10	中耐	H20	1K	35.40	8	0	0
				15	中耐	H20	2LDK	64.60	15	0	0
				4	中耐	H20	3LDK	75.42	4	0	0
				1	中耐	H20	2LDKW	75.26	1	0	0
計		301							279	27	0
									100.0%	9.7%	0%

出典：市管理データ

(3) 募集・応募状況

市営住宅への入居者の募集・応募状況については、年間 3～9 戸程度の募集を行い、それに対して応募数は、15～80 世帯であり、応募倍率は平均で 5.5 倍となっている。

しかし、募集の無い団地でも、応募者が多く募集待機の状況になっている。

なお、本市においては、常に募集待機者を登録し、空家が発生した時点で入居とするため、募集数が 0 の団地でも申込数があることとなる。

また、過去 5 年間では、横河原団地、見奈良団地の応募倍率が 10 倍を越えている。

表一 団地別入居募集・応募の状況(H27～R1)

[件]

番号	住宅名	管理戸数(戸)	H27		H28		H29		H30		R1		募集停止(○)	5年合計		平均応募倍率
			募集	申込	募集	申込	募集	申込	募集	申込	募集	申込		募集	申込	
1	宮裏団地	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	○	0	0	0.0
2	田窪第一団地	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	○	0	0	0.0
3	田窪第二団地	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	○	0	0	0.0
4	八反地第一団地	20	1	13	0	3	0	1	2	2	0	1		3	20	6.7
5	八反地第二団地	20	2	14	1	5	0	0	0	0	1	2		4	21	5.3
6	樋口団地	54	1	11	1	8	0	6	0	3	2	6		4	34	8.5
7	横河原団地	20	1	11	1	5	0	3	0	3	0	4		2	26	13.0
8	上林団地	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0.0
9	見奈良団地	18	0	15	1	5	1	4	0	1	0	2		2	27	13.5
10	天神団地	54	1	2	1	3	1	1	0	0	2	3		5	9	1.8
11	保免団地	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	○ (A～F棟停止)	0	0	0.0
12	寺山団地	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0.0
13	茶堂団地	12	2	6	0	2	0	0	0	3	0	1		2	12	6.0
14	茶堂南団地	28	1	4	1	2	1	1	1	1	3	4		7	12	1.7
15	下沖団地	30	0	8	1	7	3	4	0	2	1	4		5	25	5.0
計		301	9	84	7	40	6	20	3	15	9	27		34	186	5.5

出典：市管理データ

(4) 従来 of 取組状況

① 改善実績

改善事業の実績では、平成 28(2016)年度以降の 5 年間に 4 団地で 7 事業を実施しており、毎年 1～2 団地の改善事業を実施している。

年度別では、令和 2 (2020) 年度に横河原団地において下水道接続工事、樋口団地 (2 棟) で給水管等改修工事を行っている。令和元 (2019) 年度には樋口団地 (2 棟) において排水処理施設ポンプ修繕工事を行っている。平成 30 (2018) 年度～令和元 (2019) 年度の 2 ヶ年で天神団地 (9 棟) の外壁改修工事を行っている。平成 28 (2016) 年度には茶堂団地の外壁改修工事を行っている。

表一団地別市営住宅改修事業(H23～R2) その1

実施年度	団地名	実施戸数	改善事項
R2年度	樋口団地 1・2棟	54戸	給水管等改修工事 2棟
	横河原団地	20戸	下水道接続工事
R1年度	樋口団地 1・2棟	54戸	排水処理施設ポンプ修繕工事
	天神団地		外壁改修工事6棟
H30年度	天神団地		外壁改修工事3棟
	樋口団地 1・2棟	54戸	舗装工事
H28年度	茶堂団地	12戸	外壁改修工事
H26年度	樋口団地 1・2棟	54戸	防水・外壁・塗装改修
H25年度	見奈良団地 1・2棟	18戸	給湯設備改修
	天神団地 G～I棟	18戸	屋上防水
H24年度	横河原団地	20戸	給湯設備改修
	上林団地	4戸	外壁改修
	天神団地 D～F棟	18戸	屋上防水
H23年度	樋口団地 1・2棟	54戸	給湯設備改修
	八反地第一・第二団地	40戸	給湯設備改修
	天神団地 A～C棟	18戸	屋上防水

出典：市管理データ

表一 団地別市営住宅改修事業(H23~R2) その2

[改善実績表]

番号	住宅名	管理戸数(戸)	棟数(棟)	棟番号	棟別戸数(戸)	構造	階数	建築年度	建築年度(西暦)	市営住宅改修事業(年度割表)												
										H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2			
1	宮裏団地	3	3	-	1	木造	1	S39	1964													
				-	2	木造	1	S39	1964													
2	田窪第一団地	5	5	-	3	木造	1	S39	1964													
				-	2	木造	1	S39	1964													
3	田窪第二団地	6	6	-	5	木造	1	S41	1966													
				-	1	木造	1	S41	1966													
4	八反地第一団地	20	4	1	6	簡準二	2	S53	1978	給湯設備工事												
				2	4	簡準二	2	S53	1978													
				3	6	簡準二	2	S53	1978													
				4	4	簡準二	2	S53	1978													
5	八反地第二団地	20	4	1	5	簡準二	2	S56	1981	給湯設備工事												
				2	5	簡準二	2	S56	1981													
				3	6	簡準二	2	S56	1981													
				4	4	簡準二	2	S56	1981													
6	樋口団地	54	2	1	24	中耐	4	S57	1982	給湯設備工事			外壁改修工事				舗装工事	排水処理施設ホップ修繕工事	給水管等改修工事			
				2	30	中耐	5	S58	1983													
7	横河原団地	20	1	-	20	耐二	2	S60	1985	給湯設備工事											下水道接続工事	
8	上林団地	4	2	-	2	木造	1	S61	1986		外壁塗装工事											
				-	2	木造	1	S61	1986													
9	見奈良団地	18	2	1	10	耐二	2	S62	1987		給湯設備工事											
				2	8	耐二	2	S62	1987													
10	天神団地	54	9	A	6	簡準二	2	S47	1972	屋根塗装工事							外壁改修工事3棟	外壁改修工事6棟				
				B	6	簡準二	2	S47	1972													
				C	6	簡準二	2	S47	1972													
				D	6	簡準二	2	S47	1972			屋根塗装工事										
				E	6	簡準二	2	S48	1973													
				F	6	簡準二	2	S48	1973													
				G	6	簡準二	2	S50	1975			屋根塗装工事										
				H	6	簡準二	2	S50	1975													
				I	6	簡準二	2	S51	1976													
11	保免団地	22	7	A	4	簡準平	1	S45	1970													
				B・C	6	簡準平	1	S45	1970													
				D	4	簡準平	1	S46	1971													
				E・F	6	簡準平	1	S46	1971													
				G	2	簡準二	2	S53	1978													
12	寺山団地	5	1	-	5	簡準二	2	S53	1978													
13	茶堂団地	12	1	-	6	中耐	3	H4	1992					外壁改修工事								
				-	6	中耐	3	H4	1992													
14	茶堂南団地	28	1	-	8	中耐	4	S59	1984													
				-	20	中耐	4	S59	1984													
15	下沖団地	30	1	-	10	中耐	5	H20	2008													
				-	15	中耐	5	H20	2008													
				-	4	中耐	5	H20	2008													
				-	1	中耐	5	H20	2008													
計		301	49																			

出典:市管理データ

4. 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. 上位・関連計画の整理

① 第2次東温市総合計画

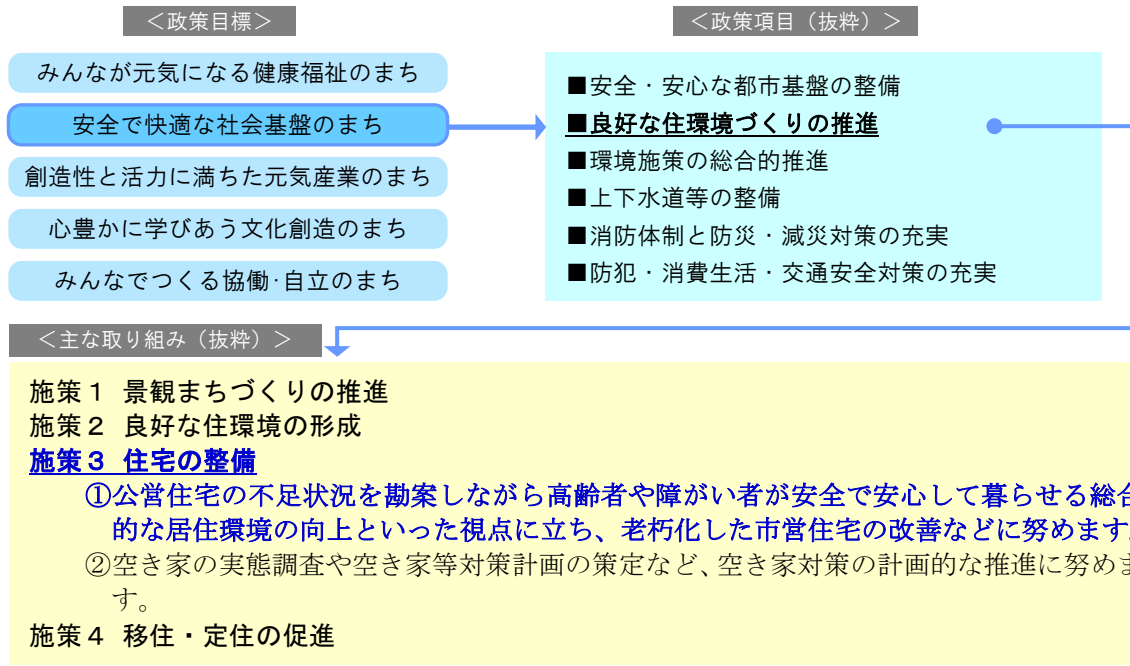
第2次東温市総合計画 平成28(2016)年3月 東温市

計画期間：10年間 平成28(2016)年度～令和7(2025)年度

《将来像》 『小さくてもキラリと光る 住んでみたい 住んでよかった 東温市』
TO the future ON the town ～未来へ歩もう このまちで～

《施策の体系》

※関係項目抜粋



② 東温市都市計画マスタープラン（東温市の都市計画に関する基本的な方針）

東温市都市計画マスタープラン 平成18(2006)年6月 東温市

計画期間：20年間 平成17(2005)年度～令和7(2025)年度

《都市の将来像》 生活を楽しみ、生き生きと暮らす
「誰もが快適・安全な魅力あるまち」

《住宅・宅地供給の方針》

※関係項目抜粋

○基本的な考え方

1. 高齢者や障がい者などにやさしい住宅や、環境と共生する住宅など、良好な住宅・宅地の供給と建設の促進に努めます。
2. 市街地の拡大、人口の増加に適切に対応して、質の高いやすらぎとうるおいのある快適な住環境づくりと定住の促進を目指します。

○住宅・宅地供給の方針

1. 既成市街地周辺の市街化が進行しつつある区域では、道路などの生活基盤整備による良好な住宅・宅地供給を誘導します。
2. **高齢者や障がい者などに配慮した良質な住宅の確保を図るため、市営住宅の建替えを進め、土地の高度利用や小規模団地の集約化などにより、土地の有効利用と効率化を図ります。**
3. 市街化区域内農地などの未利用地が残されている地区などについて、地区計画や土地区画整理事業などにより、良好な住宅市街地の供給や市街地整序の推進を図ります。

③ 東温市公共施設等総合管理計画

東温市公共施設等総合管理計画 平成 29(2017)年 3月 東温市

計画期間：20年間 平成 29(2017)年度～令和 8(2026)年度

《公共施設等の総合的な管理に関する基本的な方針》

【建物系公共施設】

- ①新規整備は原則として行わない
- ②施設の更新時には施設の複合を検討し、ニーズに応じた機能の存続を図る
- ③将来の施設更新費用を縮減する

《公共施設等の維持管理方針》

※関係項目抜粋

- ①点検・診断等の実施方針
- ②維持管理・修繕・更新等の実施方針
- ③安全確保の実施方針
- ④耐震化の実施方針
- ⑤長寿命化の実施方針
 - ・長寿命化が必要と判断した施設に対しては、その延長期間を一世代相当分（20年間から30年間程度）延長することを目標とします。
 - ・施設の長寿命化を行う際は、日々の修繕や従来の平均的な更新時期に建替える場合に比べて、LCCの縮減を図ることとし、コストの平準化に努めます。
 - ・既に長寿命化計画等を策定している施設については、各計画の方針に沿って対応するとともに、本計画との整合性を図ることとします。
- ⑥統合や廃止の実施方針
- ⑦市民との情報共有の実施方針

《公営住宅の基本方針》

※関係項目抜粋

- 耐用年数を経過する住宅においては、更新、統廃合、修繕・改善等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します。
- 入居者の高齢化等に対応するため、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、機能の確保に努めます。
- 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・改善を適正に実施します。

2. 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

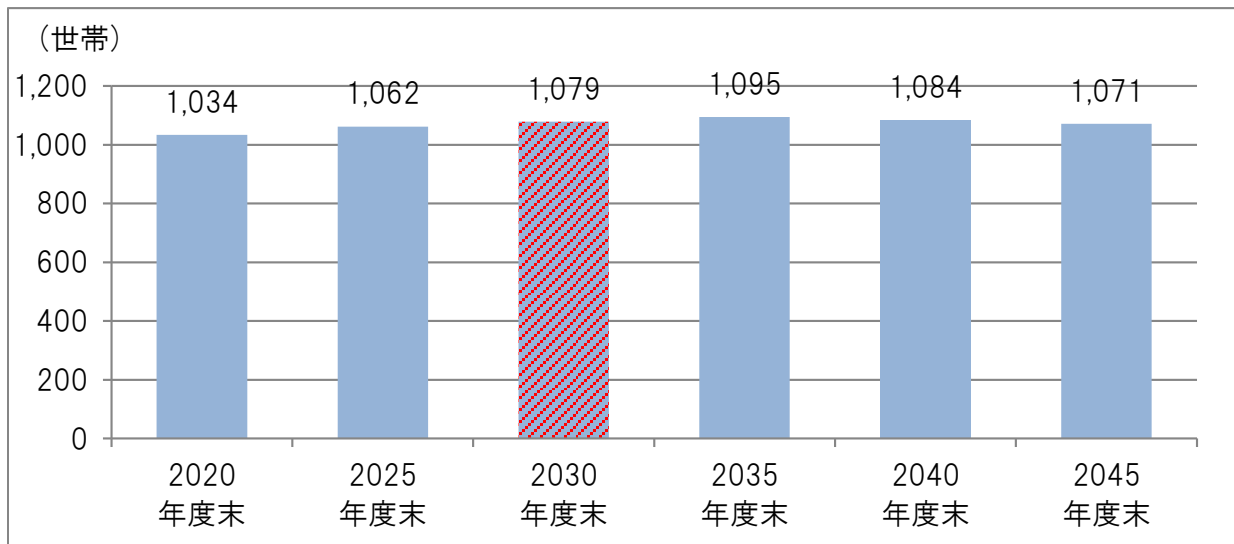
- 定期点検や重点的に行う調査等を充実することで、建物の老朽による破損や機能低下・停止等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施に反映させる。

3. 著しい困窮年収未満世帯の推計と将来の市営住宅目標管理戸数

(1) ストック推計による「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

今後、公営住宅等により住宅の確保が必要な要支援世帯を推計するために、「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」を推計する。

図一 著しい困窮年収未満の世帯数の推計



推計：ストック推計プログラム(国土交通省住宅局)による

< 著しい困窮年収未満の世帯数の算出方法 >

国のストック推計（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）に係るプログラム

【ステップ1】 借家世帯の収入分位・世帯人員別世帯数の推計

【ステップ2】 公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯」の推計

【ステップ3】 公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯」

(2) 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。

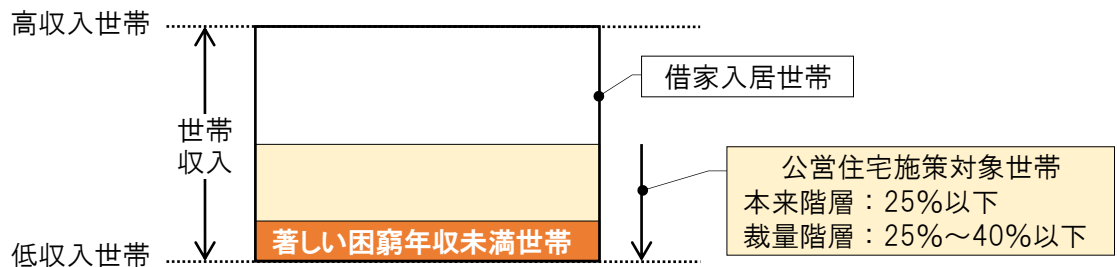
したがって、令和 12（2030）年度末の市営住宅の目標管理戸数を 248 戸（≒250 戸）とする。

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. 対象となる市営住宅

長寿命化計画に位置付ける対象住宅は以下のとおりとする。

表一対象住宅(住棟(住戸)一覧)

建設地	団地・住棟名	棟数	建設年度		構造	住戸 タイプ	棟別 戸数	階数
横河原地区	宮裏団地	1	S39	1964	木造	2DK	1	1
	宮裏団地	2	S39	1964	木造	2DK	2	1
田窪地区	田窪第一団地	3	S39	1964	木造	2DK	3	1
	田窪第一団地	2	S39	1964	木造	2DK	2	1
	田窪第二団地	5	S41	1966	木造	2DK	5	1
	田窪第二団地	1	S41	1966	木造	2DK	1	1
志津川地区	八反地第一団地	1	S53	1978	簡準二	3K	6	2
	八反地第一団地	1	S53	1978	簡準二	3K	4	2
	八反地第一団地	1	S53	1978	簡準二	3K	6	2
	八反地第一団地	1	S53	1978	簡準二	3K	4	2
	八反地第二団地	1	S56	1981	簡準二	3K	5	2
	八反地第二団地	1	S56	1981	簡準二	3K	5	2
	八反地第二団地	1	S56	1981	簡準二	3K	6	2
	八反地第二団地	1	S56	1981	簡準二	3K	4	2
樋口地区	樋口団地	1	S57	1982	中耐	3DK	24	4
	樋口団地	1	S58	1983	中耐	3LDK	30	5
横河原地区	横河原団地	1	S60	1985	耐二	3LDK	20	2
上林地区	上林団地	1	S61	1986	木造	3LDK	2	1
	上林団地	1	S61	1986	木造	3LDK	2	1
見奈良地区	見奈良団地	1	S62	1987	耐二	3LDK	10	2
	見奈良団地	1	S62	1987	耐二	3LDK	8	2
町東地区	天神団地	1	S47	1972	簡準二	2DK	6	2
	天神団地	1	S47	1972	簡準二	2DK	6	2
	天神団地	1	S47	1972	簡準二	2DK	6	2
	天神団地	1	S47	1972	簡準二	2DK	6	2
	天神団地	1	S48	1973	簡準二	2DK	6	2
	天神団地	1	S48	1973	簡準二	2DK	6	2
	天神団地	1	S50	1975	簡準二	2DK	6	2
	天神団地	1	S50	1975	簡準二	2DK	6	2
	天神団地	1	S51	1976	簡準二	3DK	6	2
則之内西地区	保免団地	1	S45	1970	簡準平	3DK	4	1
	保免団地	2	S45	1970	簡準平	2DK	6	1
	保免団地	1	S46	1971	簡準平	2DK	4	1
	保免団地	2	S46	1971	簡準平	3DK	6	1
	保免団地	1	S53	1978	簡準二	3DK	2	2
則之内東地区	寺山団地	1	S53	1978	簡準二	3DK	5	2
北方地区	茶堂団地	1	H4	1992	中耐	3LDK	6	3
	茶堂団地		H4	1992	中耐	3LDK	6	3
南方地区	茶堂南団地	1	S59	1984	中耐	3DK	8	4
	茶堂南団地		S59	1984	中耐	3DK	20	4
町西地区	下沖団地	1	H20	2008	中耐	1K	10	5
	下沖団地		H20	2008	中耐	2LDK	15	5
	下沖団地		H20	2008	中耐	3LDK	4	5
	下沖団地		H20	2008	中耐	2LDKW	1	5

2. 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	イ) a. 改善し 維持管理	イ) c. 全面的改善	ウ) b. 維持管理後 建替	イ) a. 改善し 維持管理	ウ) 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	イ) b. 改善し 当面維持管理	イ) b. 用途廃止		イ) b. 改善し 当面維持管理	イ) a. 優先的な用途 廃止(非現地 建替)	ウ) c. 非現地建替

ア. 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、今期に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。

イ. 改善関連

a. 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。

b. 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、今期には適切な維持・保全を行う住宅。

c. 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）

ウ. 建替関連

a. 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。

b. 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。

c. 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

エ. 用途廃止関連

a. 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相当と判断され、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）。

b. 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相当と判断され、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 標準管理期間

各事業については、事業実施後、以下の期間を管理することを標準とする。

表－事業別標準管理期間

事業手法		標準管理期間
建替	耐火造（低耐・中耐・高耐）	70年
	簡易耐火造（2階建て）	45年
	木造・簡易耐火造（平屋建て）	30年
全面的改善		概ね30年以上
個別改善		概ね10年以上
維持管理		随時

(2) 判定フロー

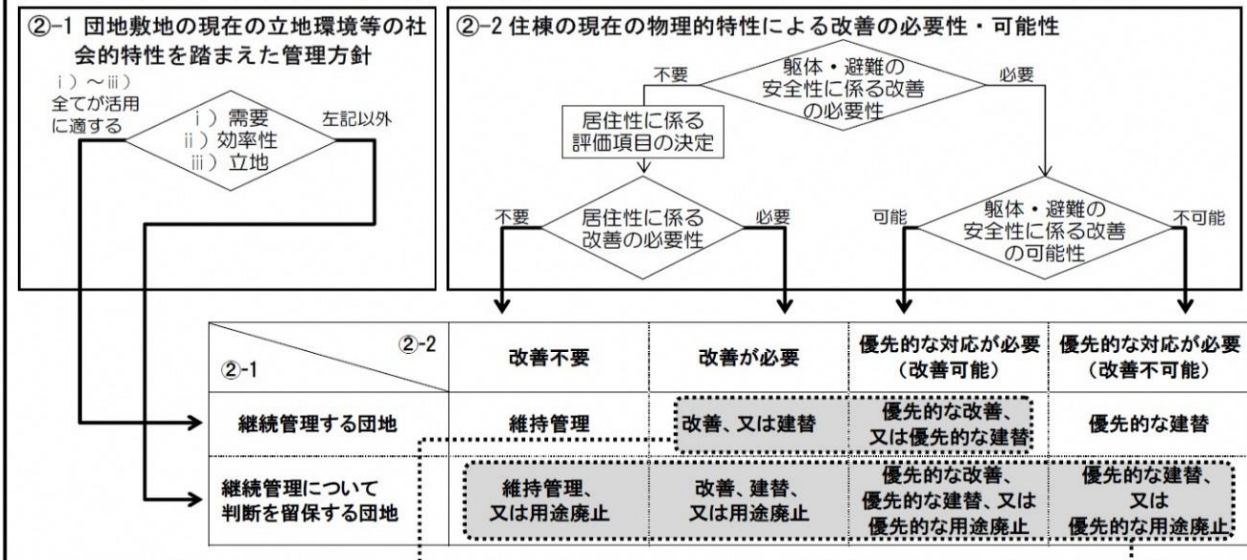
事業手法の選定にあたっては、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局）に基づく1～3次判定を行い決定する。

図一事業手法選定フロー

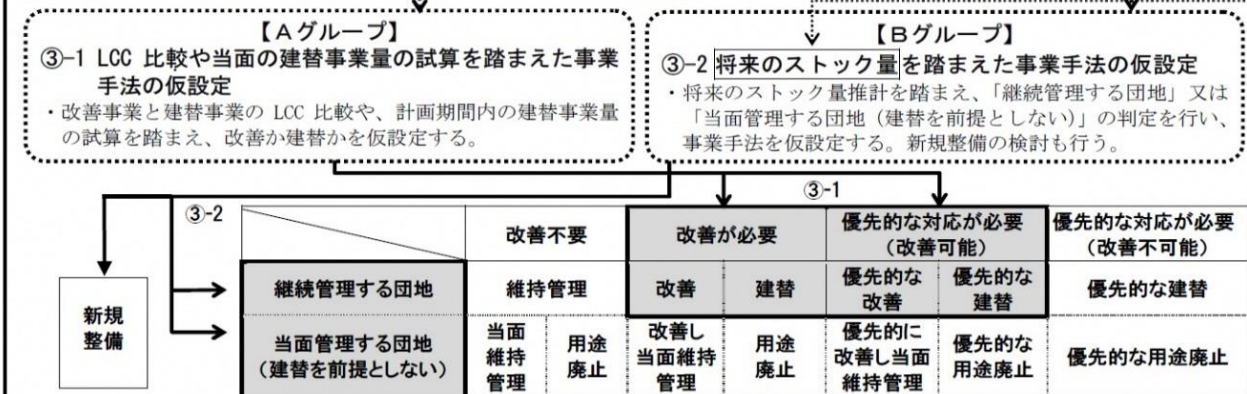
■事業手法の選定フロー

①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

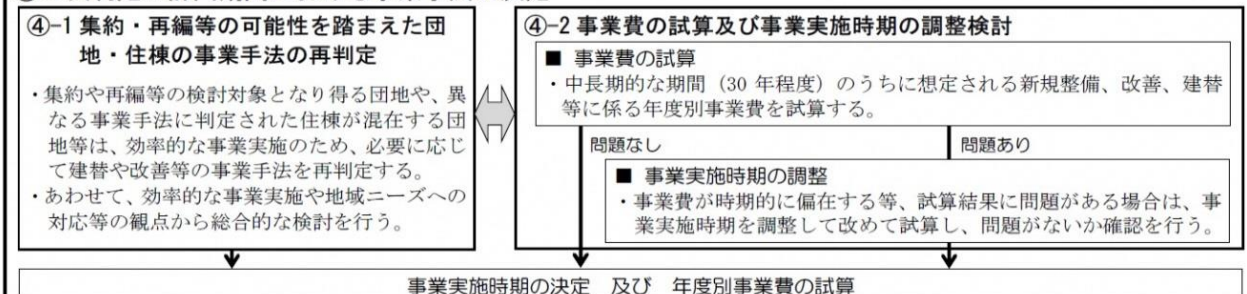
②1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



③2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定



④3次判定：計画期間における事業手法の決定



④-3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

全団地・住棟の供用期間、事業実施時期等を示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成する。

④-4 計画期間における事業手法の決定

- ・長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10年以上）内における最終的な事業手法を決定する。
- ・改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、全面的改善か個別改善かを決定する。
- ・計画期間内の事業予定を、公営住宅等ストックの事業手法別戸数表及び様式1～3として整理する。

(3) 判定結果

① 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
	天神団地	I	簡準二	2	6	0	S51	44	45	1	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

② 総括

1～3次判定結果を踏まえ、令和12(2030)年度までの事業手法を以下に整理する。

- 令和2(2020)年度時点で耐用年数を大きく超過し、政策空家措置を実施している宮裏団地は、優先的な用途廃止を行い、非現地建替を行う。
- 前計画において、用途廃止としている田窪第一・第二団地は、市街化調整区域にあり現地建替が困難で、政策空家措置を実施していることから、優先的に用途廃止とし、非現地建替を行う。
- 令和2(2020)年度時点で耐用年数が残る簡準二構造の八反地第一・第二団地及び新耐震基準の木造の上林団地は、次期計画時で統合建替または用途廃止の検討を見据え、今計画では、最小限の個別改善等を実施しつつ、当面維持管理を行う。
- 令和2(2020)年度時点で耐用年数を迎える簡準二構造の天神団地は、次期計画時で統合建替等の検討を見据え、今計画では当面維持管理を行う。
- 令和2(2020)年度時点で耐用年数が未経過の耐火構造の6団地(樋口・横河原・見奈良・茶堂・茶道南・下沖)は、健全度の高いストックであるため、個別改善を実施しつつ維持管理を行う。
- 前計画において、一部の住棟(G棟)を除き、用途廃止とし政策空家措置を実施している保免団地は、都市計画区域外にあり、統合を見据え、団地全体を優先的に用途廃止とし、非現地建替を行う。
(なお、保免団地G棟は、公共下水引込等をはじめとする改修工事が必要であり、1棟だけ残存する場合には、管理運営上のコスト負担が大きいこともあり、上記理由の通り、用途廃止する。)
- 本計画期間内に耐用年数を迎える簡準二構造の寺山団地は、小規模団地であり、都市計画区域外であることから、次期計画時で統合建替等の検討を見据え、今計画では当面維持管理を行う。

表一 令和12(2030)年度までの事業手法別住棟・管理戸数

事業手法		R2時点		R12時点 管理戸数 (戸)
		棟数 (棟)	管理戸数 (戸)	
ア. 維持管理	a. 維持管理			0
	b. 当面維持管理	10	59	59
イ. 改善	a. 改善し維持管理	8	162	162
	b. 改善し当面維持管理	10	44	44
	c. 全面的改善			0
ウ. 建替	a. 優先的な建替			0
	b. 維持管理後建替			0
	c. 非現地建替			30
エ. 用途廃止	a. 優先的な用途廃止・非現地建替	21	36	0
	b. 用途廃止			0
総計		49	301	295

表一 令和12(2030)年度までの事業手法別構造別管理戸数

事業手法		構造別(戸)					計
		木造	簡準平	簡準二	耐二	中耐	
ア. 維持管理	a. 維持管理						0
	b. 当面維持管理			59			59
イ. 改善	a. 改善し維持管理				38	124	162
	b. 改善し当面維持管理	4		40			44
	c. 全面的改善						0
ウ. 建替	a. 優先的な建替						0
	b. 維持管理後建替						0
	c. 非現地建替						0
エ. 用途廃止	a. 優先的な用途廃止・非現地建替	14	20	2			36
	b. 用途廃止						0
総計		18	20	101	38	124	301

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

(4) 団地別・住棟別活用手法

団地別・住棟別活用手法及び方針は次頁のとおりとする。

なお、各団地別の活用方針においては、セーフティネットの考えに基づき、より困窮した世帯への支援を重視し、市営住宅の供給目標に掲げる管理戸数を確保することを前提に、管理戸数が余剰する範囲内で老朽化の著しい住棟において、順次、建替、用途廃止を行うものとする。

また、2次判定までで建替や用途廃止が必要な住棟と判定された住棟においても、住棟の健全度、これまでの改善実績、地域性等を勘案し、最大限活用を図るものとして、活用方針を設定している。

表一 団地別・住棟別活用方針

番号	団地名	管理戸数(戸)	棟数(棟)	棟番号	政策空家(戸)	構造	建築年度	計画方針案			
								活用手法	活用方針	目標戸数(戸)	廃止戸数(戸)
1	宮裏団地	3	3	-	1	木造	S39	優先的な用途廃止 非現地建替	○ 第1種住居地域であり、建設可能地であるが敷地規模が小さく、まとまった住戸の確保が難しいことから、非現地での建替を行う。 ○ 入居者が1戸と限定的であり、早期の跡地利用が可能である。	非現地建替 (計画全体 30戸)	3
2	田窪第一団地	5	5	-	0	木造	S39				優先的な用途廃止 非現地建替
3	田窪第二団地	6	6	-	5	木造	S41	優先的な用途廃止 非現地建替	○ 市街化調整区域のため、現地建替不可能地であり、可能な限り早期に、入居者の退去を考慮して、適宜、用途廃止とする。 ○ 宮裏団地との統合・集約化を図るため、非現地建替を行う。		6
4	八反地第一団地	20	4	1	0	簡準二	S53	改善し当面 維持管理	○ 計画期間内において耐用年数を経過するものの、適正な維持修繕等を実施してきており、今期は適正な管理保全として最低限の個別改善を行う。 ○ なお、次期計画では、市街化調整区域のため、現地建替不可能地であることから、適正な管理期間が経過した後は、入居者の退去を考慮して、用途廃止を検討する。	20	
				2	0	簡準二	S53				
				3	0	簡準二	S53				
				4	0	簡準二	S53				
5	八反地第二団地	20	4	1	0	簡準二	S56	改善し当面 維持管理	○ 計画期間内において耐用年数を経過するものの、適正な維持修繕等を実施してきており、今期は適正な管理保全として最低限の個別改善を行う。 ○ なお、次期計画では、市街化調整区域のため、現地建替不可能地であることから、適正な管理期間が経過した後は、入居者の退去を考慮して、用途廃止を検討する。	20	
				2	0	簡準二	S56				
				3	0	簡準二	S56				
				4	0	簡準二	S56				
6	樋口団地	54	2	1	0	中耐	S57	改善し 維持管理	○ 計画期間内において、個別改善(居住性確保、福祉対応、長寿命化)を行い、適正な修繕等により管理保全を行う。	54	
				2	0	中耐	S58				
7	横河原団地	20	1	-	0	耐二	S60	改善し 維持管理	○ 計画期間内において、個別改善(居住性確保、福祉対応)を行い、適正な修繕等により管理保全を行う。	20	
8	上林団地	4	2	-	0	木造	S61	改善し当面 維持管理	○ R2時点で耐用年数を経過するが、今期は適正な管理保全として最低限の個別改善を行う。 ○ なお、次期計画では、都市計画区域外であることから、入居者の退去を考慮して、用途廃止を検討する。	4	
				-	0	木造	S61				
9	見奈良団地	18	2	1	0	耐二	S62	改善し 維持管理	○ 計画期間内において、個別改善(居住性確保、福祉対応)を行い、適正な修繕等により管理保全を行う。	18	
				2	0	耐二	S62				
10	天神団地	54	9	A-D	0	簡準二	S47	当面 維持管理	○ 計画期間内において耐用年数を経過するものの、適正な維持修繕等を実施してきており、今期は適正な管理保全を行う。 ○ なお、敷地面積が6,800㎡あり、団地内の段階的な再整備が可能であり、次期計画では、適正な管理期間が経過した後は、入居者の退去を考慮して、建替の検討を行う。 ○ 建替では、16戸/棟*3棟程度に集約(48戸)し、将来のストック数の確保を行うとともに、将来建替候補地(16戸/棟、1~2棟)としての余剰地の確保を行う。 ○ 事業手法については、効率的な事業執行のため、PPP/PFI手法等の検討を行う。	54	
				E-F	0	簡準二	S48				
				G-H	0	簡準二	S50				
				I	0	簡準二	S51				
11	保免団地	22	7	A	2	簡準平	S45	用途廃止	○ G棟を除き既に耐用年数を大きく経過しており、前計画において用途廃止としている。G棟も計画期間内に耐用年数を経過するとともに、都市計画区域外であることから、団地全体を用途廃止し、非現地建替を行う。 ○ なお、保免団地G棟は、公共下水引込等をはじめとする改修工事が必要であり、1棟だけ残存する場合には、管理運営上のコストの負担が大きいこともあり、上記理由の通り、用途廃止する。	非現地建替 (計画全体 30戸)	22
				B-C	3	簡準平	S45				
				D	4	簡準平	S46				
				E-F	1	簡準平	S46				
				G	0	簡準二	S53				
12	寺山団地	5	1	-	0	簡準二	S53	当面 維持管理	○ 計画期間内において、耐用年数を経過するものの、今期は適正な管理保全を行う。 ○ なお、敷地面積が1,400㎡程度と規模も小さく、都市計画区域外であることから、次期計画では、用途廃止を検討する	5	
13	茶堂団地	12	1	-	0	中耐	H4	改善し 維持管理	○ 計画期間内において、個別改善(居住性確保、福祉対応、長寿命化)を行い、適正な修繕等により管理保全を行う。	12	
14	茶堂南団地	28	1	-	0	中耐	S59	改善し 維持管理	○ 計画期間内において、個別改善(居住性確保、福祉対応、長寿命化)を行い、適正な修繕等により管理保全を行う。	28	
15	下沖団地	30	1	-	0	中耐	H20	改善し 維持管理	○ 計画期間内において、個別改善(居住性確保、福祉対応、長寿命化)を行い、適正な修繕等により管理保全を行う。 ○ 本計画では統合建替候補地として、隣接未利用地を活用した第二団地を計画する。 ○ 新団地整備にあたっては、効率的な事業執行のため、PPP/PFI手法等の検討を行う。	30	

(5) 計画期間における事業手法別戸数の整理

計画期間における事業手法別戸数を以下に整理する。

表一市営住宅ストックの事業手法別戸数

対 象	計画期間	
	1～5年目 (戸数)	6～10年目 (戸数)
市営住宅管理戸数	301	295
新規整備事業予定戸数	0	0
維持管理予定戸数	301	265
うち改善予定戸数	194	70
うちその他戸数	107	195
建替予定戸数	0	30
用途廃止/住宅除却予定戸数	0	36

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、実施方針及びその内容を以下の区分にしたがって定める。

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。

屋上防水、外壁塗装等、給水管・給湯管、ガス管、排水設備、貯水槽において、長寿命化改善を行う住棟を下表に示す。

表一 長寿命化改善による対象住棟

団地名	構造	管理戸数 (戸)	階数	建設年度 (年)	改善の内容					
					屋上 防水	外壁 塗装 等	給水 管、 給湯 管	ガス 管	排水 設備	貯水 槽
八反地第一団地	簡準二	6	2	1978	●	●				
	簡準二	4	2	1978	●	●				
	簡準二	6	2	1978	●	●				
	簡準二	4	2	1978	●	●				
八反地第二団地	簡準二	5	2	1981	●	●				
	簡準二	5	2	1981	●	●				
	簡準二	6	2	1981	●	●				
	簡準二	4	2	1981	●	●				
横河原団地	耐二	20	2	1985		●				
見奈良団地	耐二	10	2	1987		●				
	耐二	8	2	1987		●				
茶堂団地	中耐	6	3	1992	●					●
	中耐	6	3	1992	●					●
茶堂南団地	中耐	8	4	1984		●				●
	中耐	20	4	1984		●				●
下沖団地	中耐	10	5	2008		●				
	中耐	15	5	2008		●				
	中耐	4	5	2008		●				
	中耐	1	5	2008		●				

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。

住戸の段差解消、手すりの設置、共用部のバリアフリー化を行う住棟を下表に整理する。

表一福祉対応型改善による対象住棟

団地名	構造	管理戸数 (戸)	階数	建設年度 (年)	改善の内容		
					段差の解消	手すり設置	共用部バリアフリー
樋口団地	中耐	24	4	1982	●	●	●
	中耐	30	5	1983	●	●	●
横河原団地	耐二	20	2	1985	●	●	
上林団地	木造	2	1	1986	●	●	
	木造	2	1	1986	●	●	
見奈良団地	耐二	10	2	1987	●	●	
	耐二	8	2	1987	●	●	
茶堂南団地	中耐	8	4	1984	●	●	
	中耐	20	4	1984	●	●	
下沖団地	中耐	10	5	2008	●	●	
	中耐	15	5	2008	●	●	
	中耐	4	5	2008	●	●	
	中耐	1	5	2008	●	●	

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。

居住性向上型として、給湯設備の設置・改修、トイレの公共下水道の接続水洗化を行う住棟を下表に整理する。

表一居住性向上型改善による対象住棟

団地名	構造	管理戸数 (戸)	階数	建設年度 (年)	改善の内容	
					給湯設備	下水道接続
樋口団地	中耐	24	4	1982		●
	中耐	30	5	1983		●
横河原団地	耐二	20	2	1985	●	
上林団地	木造	2	1	1986	●	
	木造	2	1	1986	●	
見奈良団地	耐二	10	2	1987	●	
	耐二	8	2	1987	●	
茶堂南団地	中耐	8	4	1984	●	
	中耐	20	4	1984	●	
下沖団地	中耐	10	5	2008	●	
	中耐	15	5	2008	●	
	中耐	4	5	2008	●	
	中耐	1	5	2008	●	

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。

建替事業を行う住棟を下表に整理する。

表一 非現地建替の対象住棟

団地名	構造	管理戸数 (戸)	階数	建設年度 (年)	経過年数 (R2時点)	敷地面積 (㎡)	用途地域	
非現地建替	宮裏団地	木造	1	1964	56年	1,674.2	第1種住居地域	
		木造	2	1964	56年			
	田窪第一団地	木造	3	1	1964	56年	1,651.6	市街化調整区域
		木造	2	1	1964	56年		
	田窪第二団地	木造	5	1	1966	54年	1,778.0	市街化調整区域
		木造	1	1	1966	54年		
	保免団地	簡準平	4	1	1970	50年	3,072.6	都市計画区域外
		簡準平	6	1	1970	50年		
		簡準平	4	1	1971	49年		
		簡準平	6	1	1971	49年		
簡準二		2	2	1978	42年			

ア. 建替住棟の規模設定

建替住棟の規模等を以下に整理する。

表一 建替住棟の規模設定

構造	棟	管理戸数 (戸)	階数	備考
耐火構造	1	30	5	下沖団地住棟と同等規模

※ 建替住棟の規模設定は今後詳細な計画検討を行うものとする。

イ. 建替事業（非現地）の候補地等

- 建替事業（非現地）を行う候補地は、下沖団地隣接未利用地（市有地）を候補地とする。
- 建替事業（非現地）による統合後の団地名称を「（仮称）下沖第二団地」と設定する。
 - ・（仮称）下沖第二団地の敷地は下沖団地に隣接する約4,000㎡の平坦地である。
 - ・第1種住居地域の下沖団地の南側に位置し、日影規制等での周辺への影響は低い。
 - ・将来的に、本計画と同等規模の別棟（30戸程度）の増築が可能である。

写真一「（仮称）下沖第二団地」敷地状況



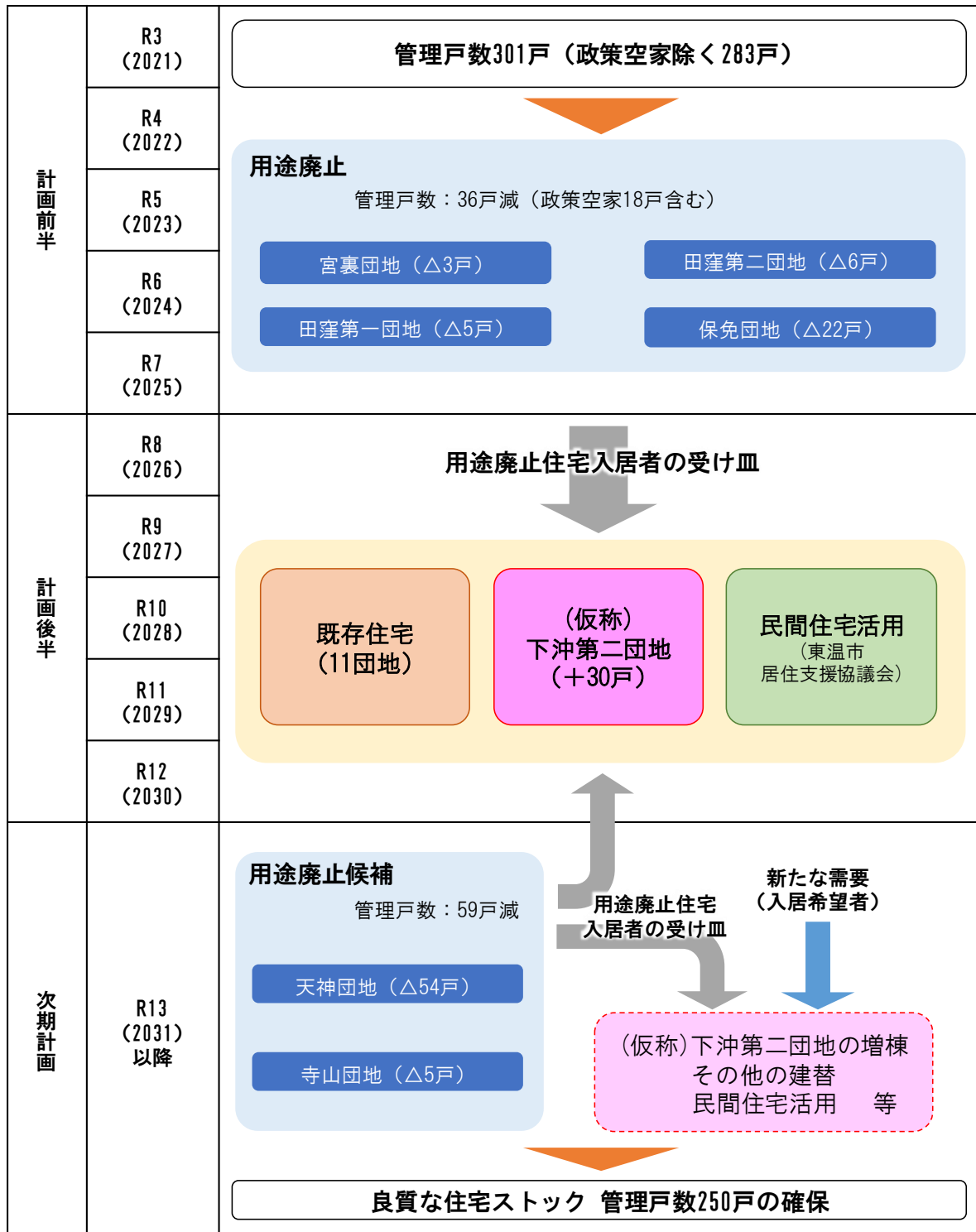
図一建替の位置



ウ. 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



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。

表一 用途廃止事業による対象住棟

団地名	構造	管理戸数 (戸)	階数	建設年度 (年)	経過年数 (R2時点)	敷地面積 (㎡)	用途地域
宮裏団地	木造	1	1	1964	56年	1,674.2	第1種住居地域
	木造	2	1	1964	56年		
田窪第一団地	木造	3	1	1964	56年	1,651.6	市街化調整区域
	木造	2	1	1964	56年		
田窪第二団地	木造	5	1	1966	54年	1,778.0	市街化調整区域
	木造	1	1	1966	54年		
保免団地	簡準平	4	1	1970	50年	3,072.6	都市計画区域外
	簡準平	6	1	1970	50年		
	簡準平	4	1	1971	49年		
	簡準平	6	1	1971	49年		
	簡準二	2	2	1978	42年		

6. 長寿命化のための事業実施予定一覧

事業実施予定一覧は以下のとおり。

【様式1】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式2】 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式3】 共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）※該当事業なし

※次ページ以降に掲載

【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

特定公共
賃貸住宅 (公共供給)

地盤層

改良住宅 その他()

住宅の区分:

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		修繕・改善事業の内容												LCC 削減効果 (千円/年)	備考				
						法定点検	法定点検に 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)								
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)										
															給湯設備 (居住性確保)										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
 特別公共
 修繕費
 買付住宅（公共修繕）
 改良住宅 其他（ ）

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 法定点検 法定点検 期した点検	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)										
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)		外壁塗装等 (長寿命)								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)		外壁塗装等 (長寿命)								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 特定公共賃貸住宅 地優賃(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	

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： 東温市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地域賃 (公営賃貸) 賃貸住宅 改良住宅 その他 ()

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考	
			法定点検	法定点検に準じた点検	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)		

特に事業なし

7. 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。

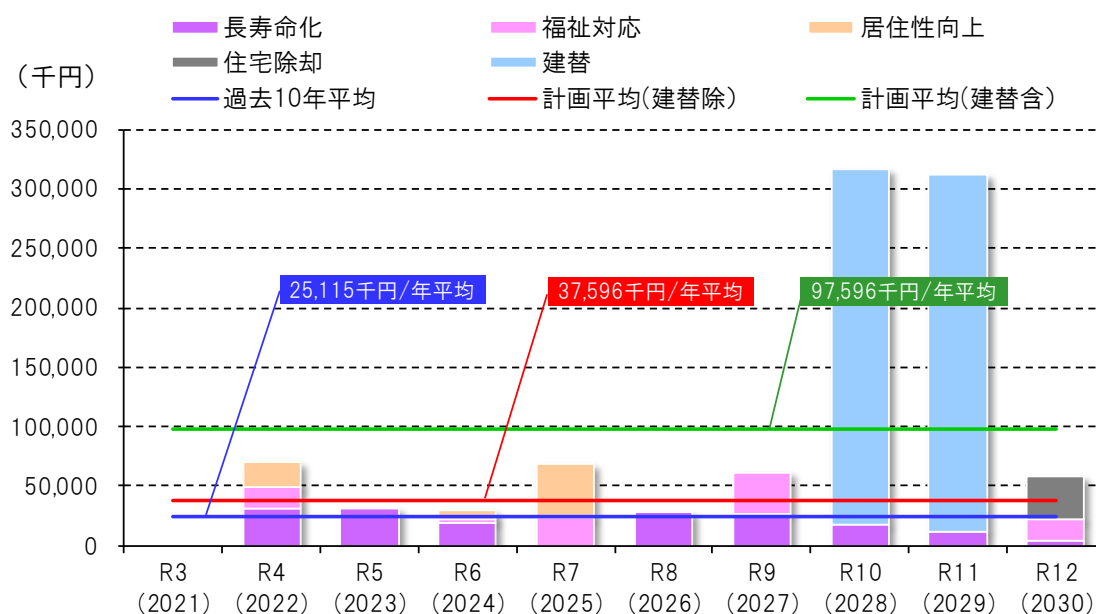
計画期間の年平均では建替事業を除き、38 百万円/年となり、過去 10 年平均 (H23～R2) の 25 百万円のおおよそ 1.5 倍程度のコストとなっている。

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

	(単位：千円)										
	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

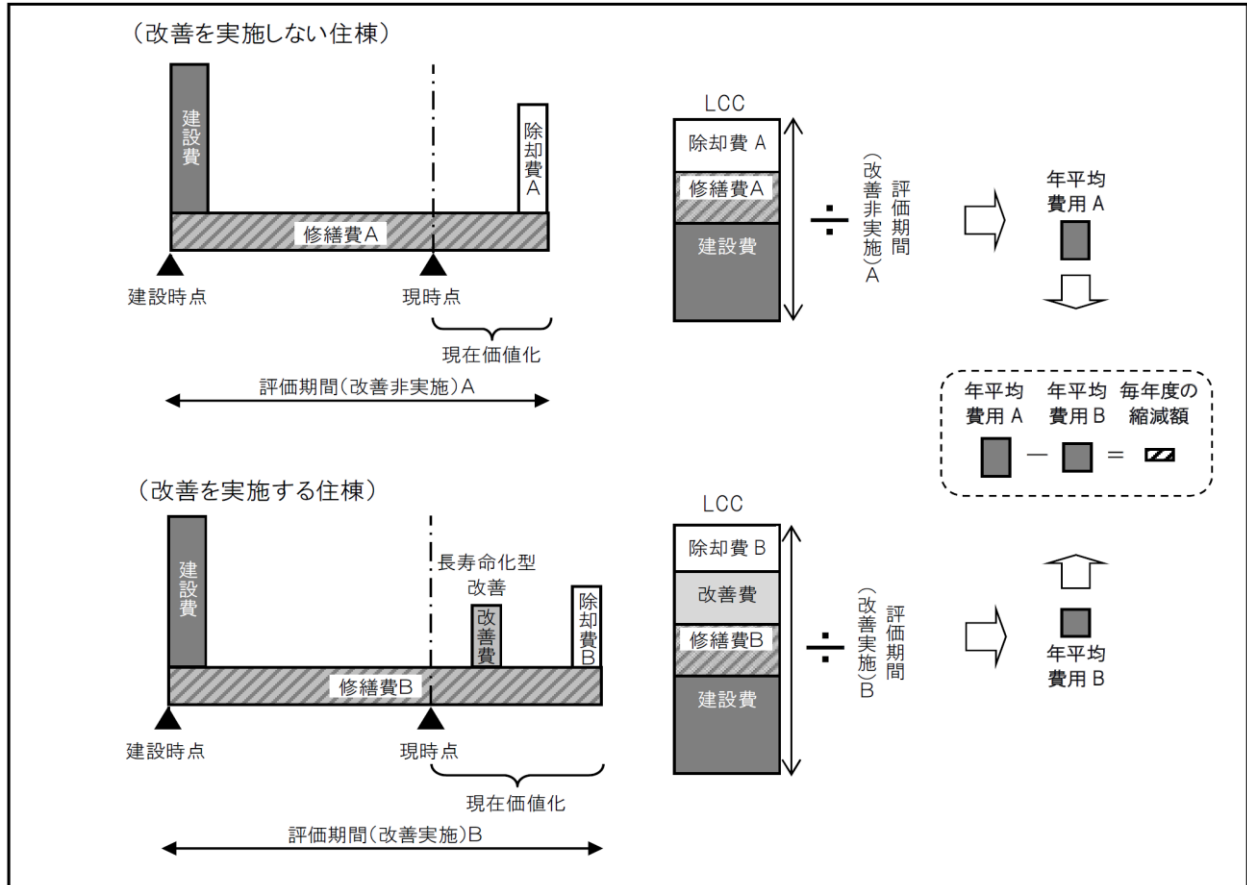
第5章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

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○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○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) 長寿命化改善予定住棟

長寿命化改善予定住棟のLCCは、すべての住棟で年平均縮減額がプラスとなり、LCC縮減効果があり、改善事業は有効と判断できる。

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

建替事業予定住棟のLCCは、現住棟を長寿命化のための改修を実施し、10年間使用期間を延長した場合を計画後と設定し、計画前と計画後のLCCを比較した場合、年平均縮減額がマイナスとなり、LCC縮減効果が発現しない。よって、建替事業は有効と判断できる。

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		

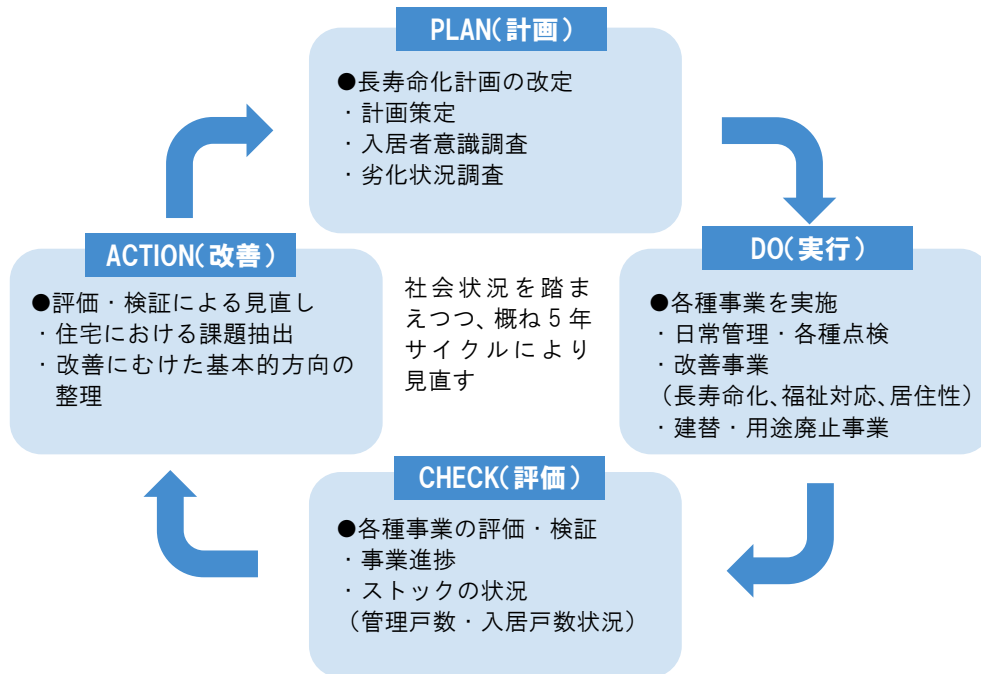
※ 当該団地は建替を想定しており、それまでに使用する期間を10年と仮定している。

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

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