

今治市公営住宅等長寿命化計画



令和4年2月

今治市



目 次

1 計画策定にあたって.....	1
1-1 計画の背景・目的.....	1
2 今治市の人口・世帯・住宅事情.....	2
2-1 人口・世帯の動向.....	2
2-2 住まいの状況.....	5
3 公営住宅等の状況.....	8
3-1 公営住宅等の概況.....	8
3-2 これまでの取り組み.....	30
3-3 劣化診断調査.....	31
4 長寿命化に関する基本方針.....	37
4-1 公営住宅等のストックに関する方針.....	37
5 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定.....	50
5-1 団地別・住棟別活用手法の選定.....	50
5-2 団地別・住棟別活用計画.....	83
6 公営住宅等における点検の実施方針.....	88
6-1 点検の基本方針.....	88
6-2 点検の実施方針.....	88
7 公営住宅等における計画修繕の実施方針.....	92
7-1 計画修繕の基本方針.....	92
7-2 計画修繕の実施方針.....	92
8 公営住宅等における改善事業の実施方針.....	93
8-1 改善事業の基本方針.....	93
9 公営住宅等における建替事業の実施方針.....	94
9-1 建替事業の基本方針.....	94
9-2 建替事業の実施方針.....	95
10 長寿命化のための事業実施予定一覧.....	97
10-1 長寿命化のための維持管理計画.....	97
11 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出.....	100
11-1 長寿命化改善対象住棟におけるライフサイクルコストについて.....	100
11-2 計画期間内に実施する修繕及び改善事業の内容と改善効果の検証.....	100
資料編.....	102
用語集.....	102

1 計画策定にあたって

1-1 計画の背景・目的

1-1-1 背景・目的

本市では、「今治市公営住宅等長寿命化計画」を平成 25 年 3 月に策定し、これまでに、建替、修繕、改善等の手法により公営住宅等の長寿命化を図ってきたが、平成 28 年 3 月に住生活基本計画(全国計画)が改定されるなど、公営住宅事業を取り巻く状況が大きく変化していることから、平成 28 年 8 月に改定された「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に基づき計画の見直しを行った。

本市においては、2,702 戸(令和 3 年度末現在)の公営住宅等を管理している。昭和 30 年代から昭和 40 年代までの高度経済成長期の住宅需要の拡大に伴い、昭和 39 年から昭和 50 年代中頃までに多く供給されている。これらの住宅については、そのほとんどが簡易耐火平屋建て住宅または簡易耐火二階建て住宅であり、すでに、耐用年限を超過している住棟もある。また、昭和 40 年代前半から建設されている中層耐火住宅についても、経年劣化が進んでおり、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ってきている。

このことを踏まえ、中長期的な視野で、公営住宅等ストックの計画的・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事業・取組について定め、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する。

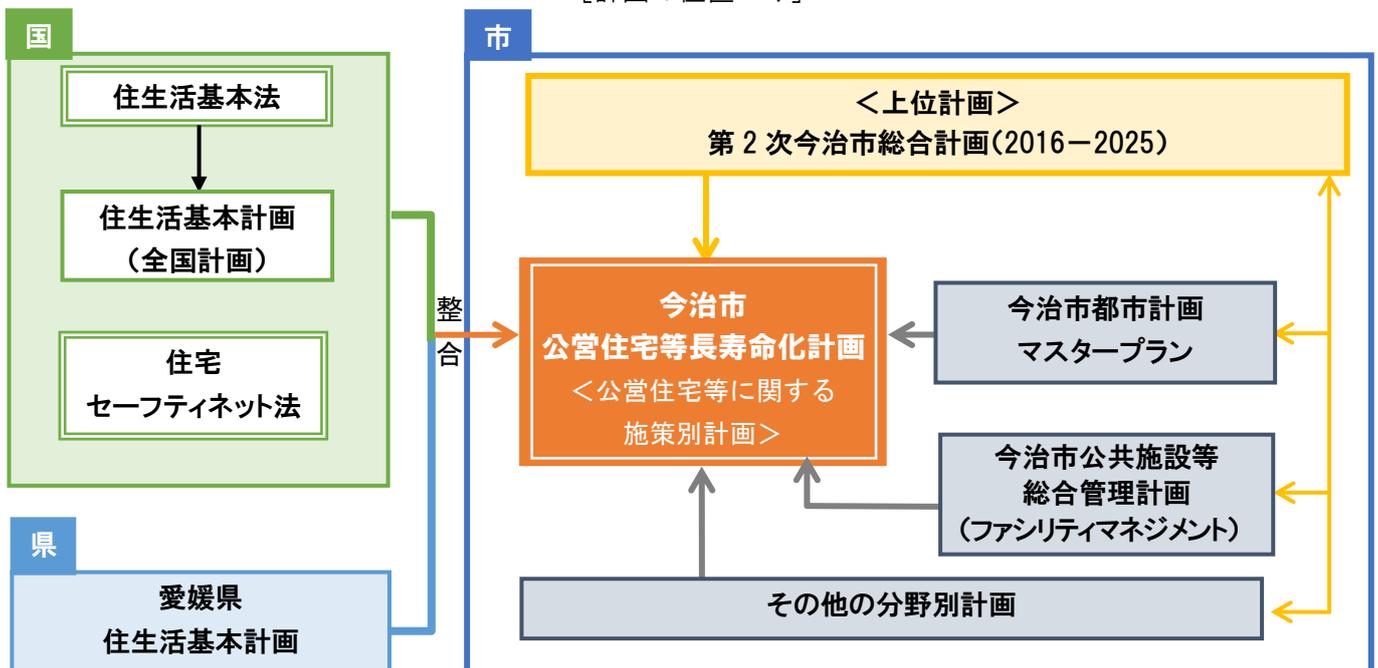
1-1-2 計画期間

本計画の計画期間は、令和 4 年度(2022 年 4 月)から令和 13 年度末(2032 年 3 月)までの 10 箇年の計画として、団地ごとの事業手法やスケジュール等を定めるなど事業実施のプログラムを策定する。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、計画期間内であっても必要に応じて適宜見直しを行うものとする。

1-1-3 長寿命化計画の位置づけ

本計画は、本市の最上位計画である「第 2 次今治市総合計画」を踏まえるとともに、都市計画マスタープラン、住生活基本法や住宅セーフティネット法、ファシリティマネジメント(今治市公共施設等総合管理計画)の考え方や方針に基づき、今治市の公営住宅に関する施策別計画として定める計画である。

[計画の位置づけ]

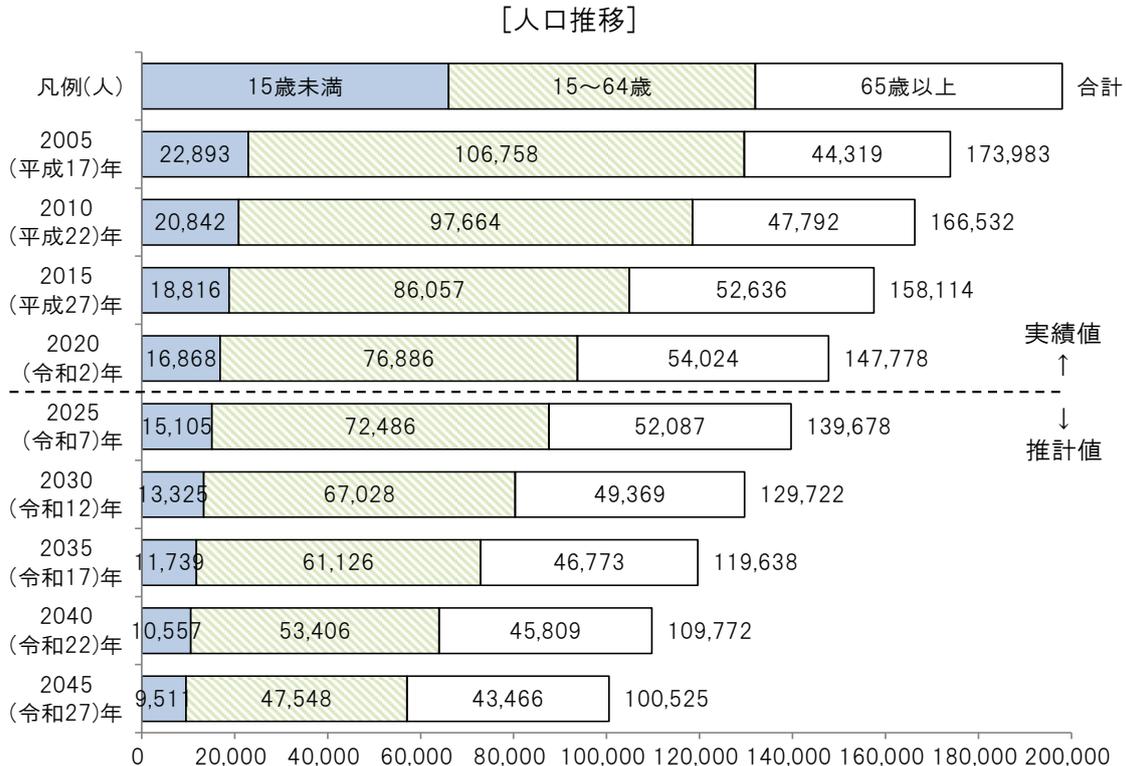


2 今治市の人口・世帯・住宅事情

2-1 人口・世帯の動向

(1) 人口推移

総人口は減少を続け、さらに、年少人口(15歳未満)と生産年齢人口(15~64歳)も減少が進み、少子高齢化がますます進行することが予想される。



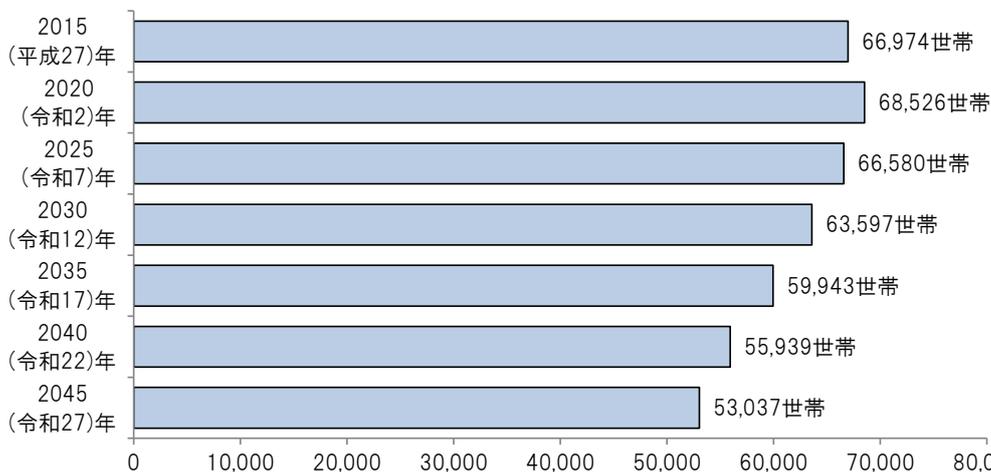
出典：令和 2 (2020) 年までは国勢調査、令和 7 (2025) 年以降は国立社会保障・人口問題研究所の日本の市区町村別将来推計人口(平成 30 (2018) 年推計)による

(注) 総人口数には、年齢不詳者が含まれるが、区分別人口においては含まない。

(2) 世帯推移

世帯数は令和 2 (2020) 年をピークに減少に転じ、令和 7 (2025) 年以降は平成 27 (2015) 年の約 6.6 万世帯を下回ると予測されている。

[世帯数(推計)の推移]

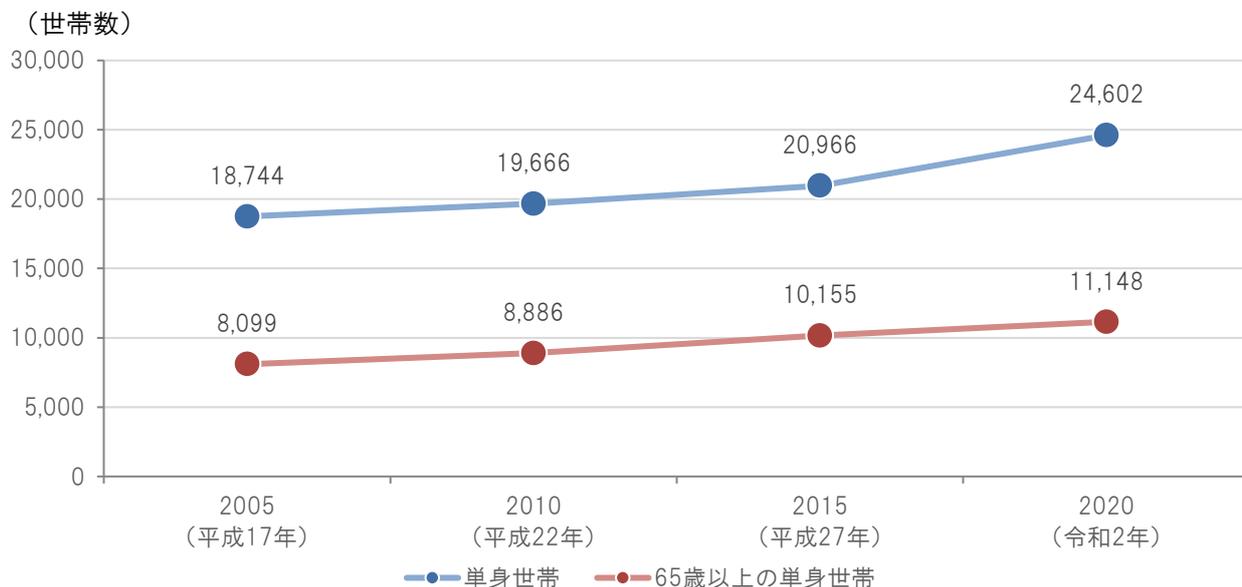


出典：平成 27 (2015) 年は国勢調査の実績値を使用し、そのほかの年度はストック推計プログラム(国土交通省住宅局)による推計値である

(3) 単身世帯の状況

市全体の単身世帯(世帯主が一人の世帯)が増加している。同様に 65 歳以上の高齢単身世帯も増加傾向にある。

[単身世帯の推移]

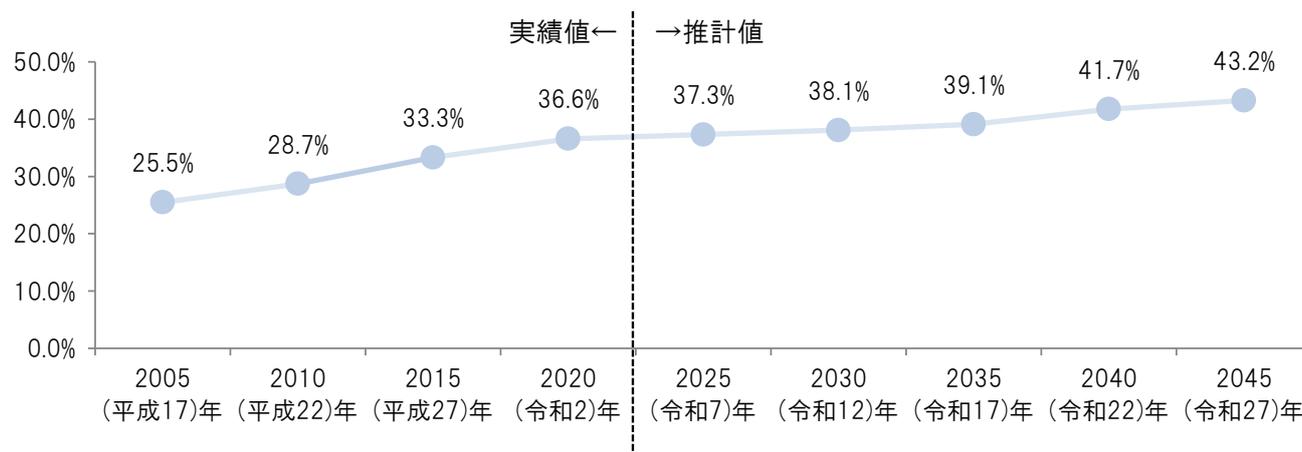


出典：国勢調査

(4) 高齢化率の推移

年少人口(15歳未満)と生産年齢人口(15~64歳)の減少に伴い、高齢化率(総人口に対する65歳以上人口の割合)は増加を続け、令和27(2045)年には43.2%となることが予想される。

[高齢化率の推移]

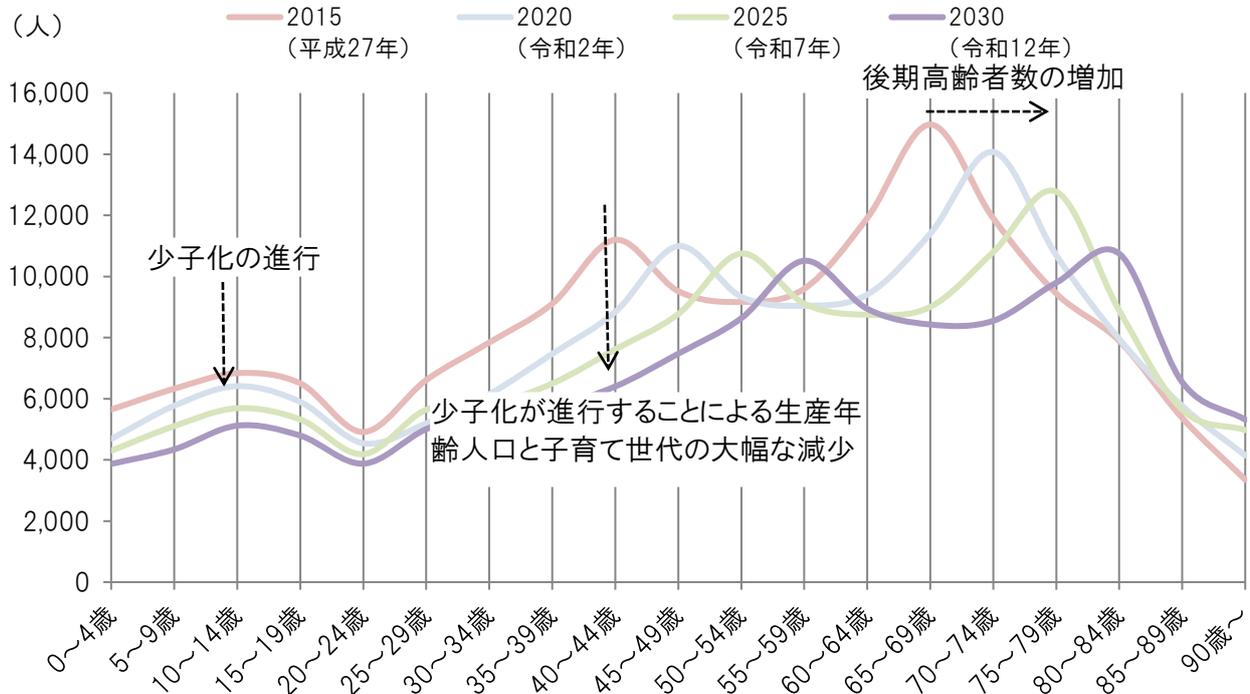


出典：令和 2 (2020) 年までは国勢調査、令和 7 (2025) 年以降は国立社会保障・人口問題研究所の日本の市区町村別将来推計人口(平成 30 (2018) 年推計)による

(5) 年齢階級別人口

少子化の進行により、生産年齢人口と子育て世代の減少が予想されている。また、平成 27(2015)年の 65～69 歳が各年代に比べ人口が多く、この年代の高齢者が令和 7(2025)年には後期高齢者に移行し、より福祉の必要性が高まる後期高齢者人口が多くなることが予想される。

[年齢階級別人口]



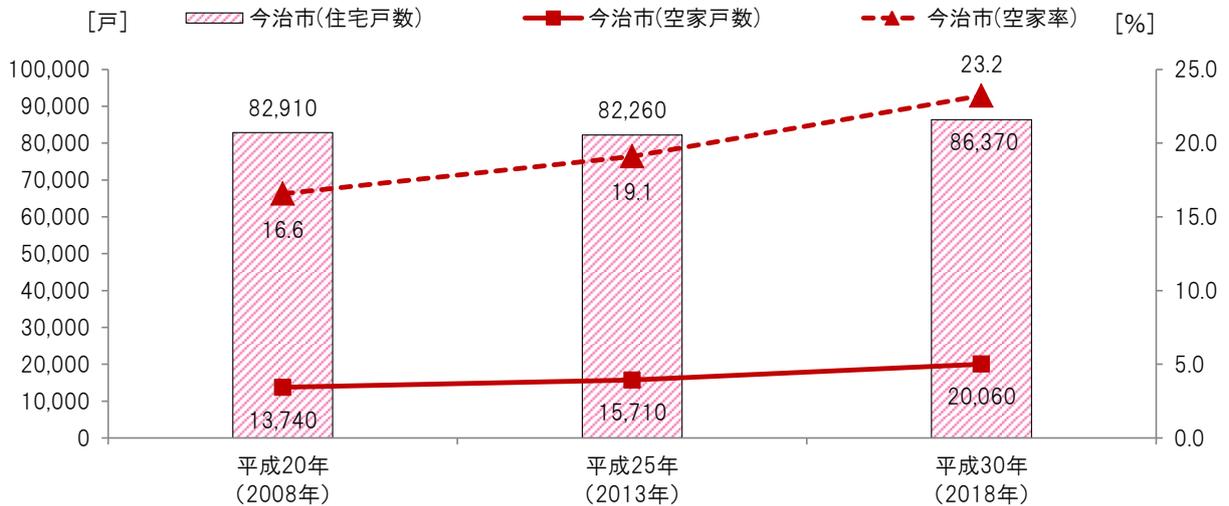
出典：平成 27(2015)年、令和 2(2020)年は国勢調査、令和 7(2025)年以降は国立社会保障・人口問題研究所の日本の地域別将来推計人口(平成 30(2018)年推計)による

2-2 住まいの状況

(1) 住宅数の状況

住宅戸数は総じて増加傾向にある。空家数の増加傾向は住宅戸数全体の増加よりも顕著で、空家率が急速に高くなってきている。

[住宅戸数および空家数・空家率]



出典：住宅・土地統計調査

(2) 住宅所有関係別世帯数

一般世帯数の中では持ち家が69%と最も多く、民営の借家は19.8%となっている。

[住宅の所有関係別世帯数]

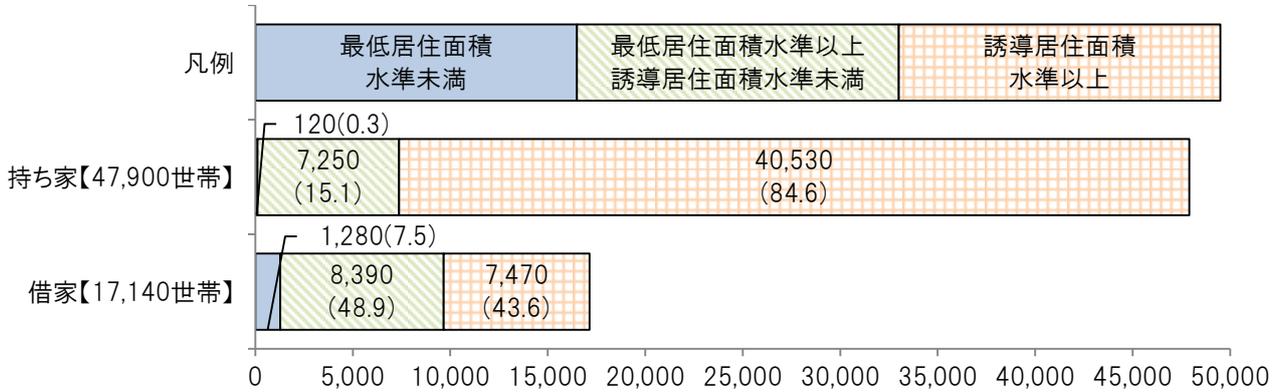
	一般世帯数	割合
一般世帯	68,178	100.0%
住宅に住む一般世帯	66,296	97.2%
主世帯	65,455	96.0%
持家	47,072	69.0%
公営・都市再生機構・公社の借家	2,445	3.6%
民営の借家	13,487	19.8%
給与住宅	2,451	3.6%
間借り	841	1.2%
住宅以外に住む一般世帯	1,882	2.8%
住居の種類「不詳」	—	0.0%

出典：令和2年国勢調査

(3) 居住水準

持ち家の0.3%は最低居住面積水準未満の住宅であり、借家は7.5%となっている。

[居住水準]



※【 】内の数値は主世帯総数を示す。また、()内の数字は主世帯総数に対する割合を示す。
 ※主世帯とは、住宅に居住している世帯のうち、1住宅に1世帯が住んでいる世帯、又は、1住宅に2世帯以上住み、そのうちの主な世帯(家の持ち主や借り主の世帯など)のこと。
 出典：平成30年住宅・土地統計調査

最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。 算定式：①単身者 25㎡ ②2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡
誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルを想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準。 都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。 算定式：【都市居住型】①単身者 40㎡ ②2人以上の世帯 20㎡×世帯人数+15㎡ 【一般型】①単身者 55㎡ ②2人以上の世帯 25㎡×世帯人数+25㎡

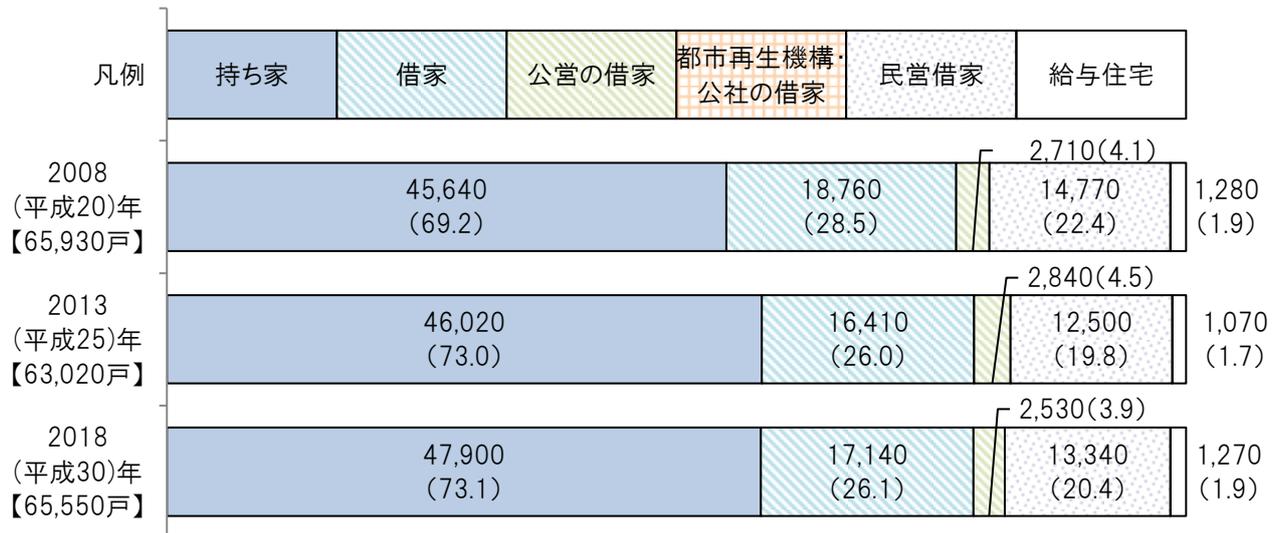
出典：住生活基本計画(全国計画)

(4) 専用住宅の状況

持ち家は増加傾向にあり、平成 30(2018)年の持ち家率は 73.1%となっている。また、民営借家の戸数は増加傾向にあり、平成 30(2018)年の民借率※は 26.1%となっている。

※民借率は、都市再生機構・公社の借家、民営借家、給与住宅の合計であり、持ち家と公営の借家は含まない。

[専用住宅の状況]



※【 】内の数値は専用住宅総数を示す。また、()内の数字は専用住宅総数に対する割合を示す。

※専用住宅とは、居住の目的だけに建てられた住宅で、店舗、作業場、事務所など業務に使用するために設備された部分がない住宅をいう。

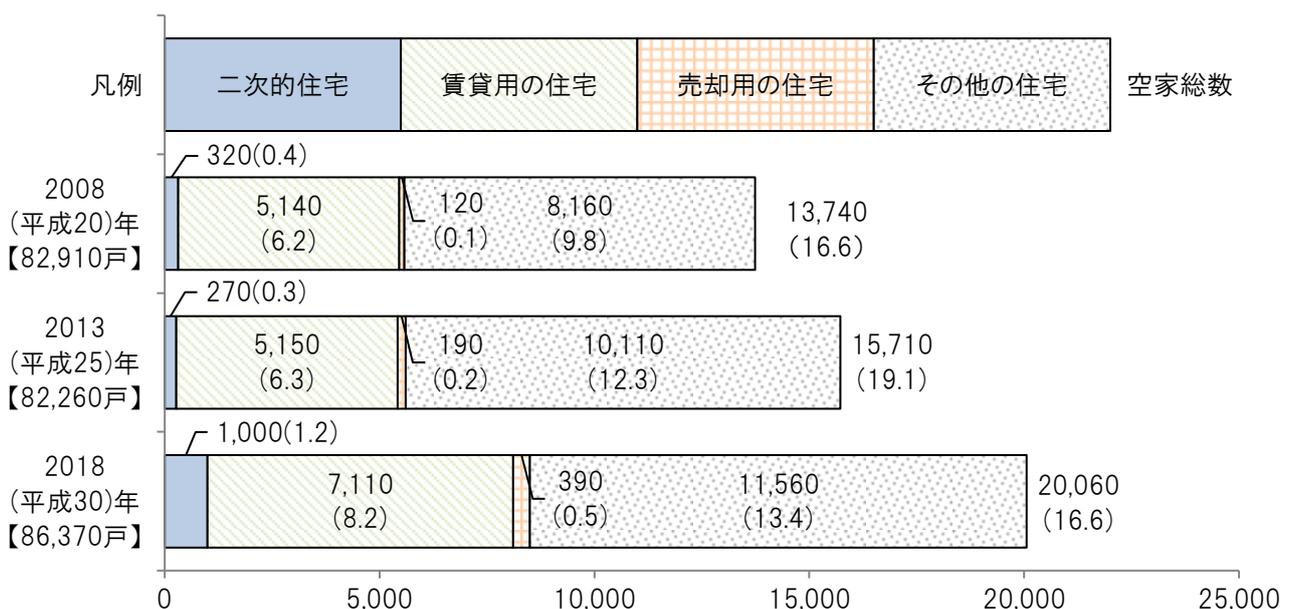
※専用住宅数に対する項目の割合を示しているため、全体を合計しても 100%とはならない。

出典：平成 20 年～平成 30 年住宅・土地統計調査

(5) 空家の状況

空家総数は増加傾向にある。また、賃貸用の住宅においても、空家戸数が増加している。

[空家の状況]



※【 】内の数値は総住宅数を示す。また、()内の数字は総住宅数に対する割合を示す。

※二次的住宅とは、本宅以外の住宅(別荘等)をいう。

出典：平成 20 年～平成 30 年住宅・土地統計調査

3 公営住宅等の状況

3-1 公営住宅等の概況

3-1-1 公営住宅等の管理状況

(1) 本市の公営住宅等の概要

本市では公営住宅等 2,702 戸(令和 3 年度末現在)を管理しており、その内訳は、「公営住宅」が 2,396 戸、「再開発住宅」が 120 戸、「特定公共賃貸住宅」が 6 戸、「小集落改良住宅」が 102 戸、「定住促進住宅」が 30 戸、「特定住宅」が 48 戸となっている。

[団地別管理概要]

No	種別	団地名	住棟名等	棟数(棟)	管理(戸)	総戸数(戸)	構造階数	建設年度	建設年度	耐用年数(年)	耐用年数経過年	耐用年数経過年	R3年度末時点		R13年度末時点	
													経過状況(年)	残耐用年数(年)	経過状況(年)	残耐用年数(年)
1	公営	桜井浜第1団地	1棟1戸	7棟	7	15	木平	S28	1953	30	S58	1983	68	△ 38	78	△ 48
2	公営		1棟1戸	4棟	4		木平	S30	1955	30	S60	1985	66	△ 36	76	△ 46
3	公営		1棟2戸	2棟	4		木平	S30	1955	30	S60	1985	66	△ 36	76	△ 46
4	公営	桜井浜第2団地	B1	1棟	30	60	耐5	H1	1989	70	R41	2059	32	38	42	28
5	公営		B2	1棟	30		耐5	H1	1989	70	R41	2059	32	38	42	28
6	公営	桜井団地第1団地	1棟6戸	2棟	12	60	簡平	S41	1966	30	H8	1996	55	△ 25	65	△ 35
7	公営		1棟4戸	2棟	8		簡平	S41	1966	30	H8	1996	55	△ 25	65	△ 35
8	公営		1棟6戸	4棟	24		簡平	S41	1966	30	H8	1996	55	△ 25	65	△ 35
9	公営		1棟4戸	4棟	16		簡平	S41	1966	30	H8	1996	55	△ 25	65	△ 35
10	公営	桜井団地第2団地	1棟3戸	2棟	6	10	簡平	S44	1969	30	H11	1999	52	△ 22	62	△ 32
11	公営		1棟2戸	2棟	4		簡平	S44	1969	30	H11	1999	52	△ 22	62	△ 32
12	公営	唐子台団地	1棟24戸	1棟	24	24	耐4	S51	1976	70	R28	2046	45	25	55	15
13	公営	松木団地	1棟2戸	10棟	20	76	木平	S39	1964	30	H6	1994	57	△ 27	67	△ 37
14	公営		1棟6戸	3棟	18		簡平	S39	1964	30	H6	1994	57	△ 27	67	△ 37
15	公営		1棟4戸	3棟	12		簡平	S39	1964	30	H6	1994	57	△ 27	67	△ 37
16	公営		1棟6戸	1棟	6		簡平	S40	1965	30	H7	1995	56	△ 26	66	△ 36
17	公営		1棟4戸	5棟	20		簡平	S40	1965	30	H7	1995	56	△ 26	66	△ 36
18	公営	町谷団地	C1	1棟	24	72	耐4	S46	1971	70	R23	2041	50	20	60	10
19	公営		C2	1棟	24		耐4	S47	1972	70	R24	2042	49	21	59	11
20	公営		C3	1棟	24		耐4	S48	1973	70	R25	2043	48	22	58	12
21	公営	四村団地	1号棟	1棟	42	153	耐3	H29	2017	70	R69	2087	4	66	14	56
22	公営		2号棟	1棟	21		耐3	R1	2019	70	R71	2089	2	68	12	58
23	公営		3号棟	1棟	30		耐3	R1	2019	70	R71	2089	2	68	12	58
24	公営		4号棟	1棟	30		耐3	R3	2021	70	R73	2091	0	70	10	60
25	公営		5号棟	1棟	30		耐3	R3	2021	70	R73	2091	0	70	10	60
26	公営	徳重団地	1棟4戸 1~4、11~14、21~24	3棟	12	40	簡2	S44	1969	45	H26	2014	52	△ 7	62	△ 17
27	公営		1棟6戸 5~10、15~20	2棟	12		簡2	S44	1969	45	H26	2014	52	△ 7	62	△ 17
28	公営		1棟6戸 5~6、11~16	2棟	12		簡2	S44	1969	45	H26	2014	52	△ 7	62	△ 17
29	公営		1棟4戸 7~10	1棟	4		簡2	S44	1969	45	H26	2014	52	△ 7	62	△ 17
30	公営	東鳥生団地	A1	1棟	32	72	耐4	S50	1975	70	R27	2045	46	24	56	14
31	公営		A2	1棟	40		耐4	S51	1976	70	R28	2046	45	25	55	15
32	公営	南鳥生団地	B1	1棟	30	114	耐5	S59	1984	70	R36	2054	37	33	47	23
33	公営		B2	1棟	30		耐5	S61	1986	70	R38	2056	35	35	45	25
34	公営		B3	1棟	24		耐4	S62	1987	70	R39	2057	34	36	44	26
35	公営		B4	1棟	18		耐3	S62	1987	70	R39	2057	34	36	44	26
36	公営		B5	1棟	12		耐3	S63	1988	70	R40	2058	33	37	43	27

No	種 別	団地名	住棟名等	棟数 (棟)	管理 (戸)	総戸数 (戸)	構造 階数	建設 年度	建設 年度	耐用 年数 (年)	耐用 年数 経過年	耐用 年数 経過年	R3年度末時点		R13年度末時点	
													経過 状況 (年)	残耐用 年数 (年)	経過 状況 (年)	残耐用 年数 (年)
37	公営	北鳥生団地	1棟30戸	1棟	30	30	耐5	S58	1983	70	R35	2053	38	32	48	22
38	公営	郷本町団地	1棟0戸	1棟	8	28	簡2	S31	1956	45	H13	2001	65	△20	75	△30
39	公営		1棟0戸	2棟	12		簡平	S31	1956	30	S61	1986	65	△35	75	△45
40	公営		1棟0戸	1棟	6		簡平	S37	1962	30	H4	1992	59	△29	69	△39
41	公営		1棟2戸	1棟	2		簡平	S37	1962	30	H4	1992	59	△29	69	△39
42	公営		八町団地	1棟20戸	1棟		20	20	耐3・4	H6	1994	70	R46	2064	27	43
43	公営	美須賀コーポ	1棟15戸 3~7F	1棟	15	15	耐7	H2	1990	70	R42	2060	31	39	41	29
44	公営	本町団地	1号棟	1棟	30	85	耐5	H27	2015	70	R67	2085	6	64	16	54
45	公営		2号棟	1棟	25		耐5	H30	2018	70	R70	2088	3	67	13	57
46	公営		3号棟	1棟	30		耐5	H28	2016	70	R68	2086	5	65	15	55
47	公営		東門団地	1棟40戸	1棟		40	40	耐5	S53	1978	70	R30	2048	43	27
48	公営	黄金団地	1棟20戸	1棟	20	20	耐5	S52	1977	70	R29	2047	44	26	54	16
49	公営	泉川団地	1棟40戸	1棟	40	40	耐5	S54	1979	70	R31	2049	42	28	52	18
50	公営	南日吉団地	1棟50戸	1棟	50	50	耐5	S55	1980	70	R32	2050	41	29	51	19
51	公営	鯉池東団地	A1	1棟	30	110	耐5	S56	1981	70	R33	2051	40	30	50	20
52	公営		A2	1棟	20		耐5	S57	1982	70	R34	2052	39	31	49	21
53	公営		B1	1棟	30		耐5	S56	1981	70	R33	2051	40	30	50	20
54	公営		B2	1棟	30		耐5	S57	1982	70	R34	2052	39	31	49	21
55	公営	鯉池西団地	B3	1棟	30	70	耐5	S58	1983	70	R35	2053	38	32	48	22
56	公営		B4	1棟	20		耐5	S58	1983	70	R35	2053	38	32	48	22
57	公営		A3	1棟	20		耐5	S59	1984	70	R36	2054	37	33	47	23
58	公営	石井団地	B1	1棟	30	66	耐5	S59	1984	70	R36	2054	37	33	47	23
59	公営		A1	1棟	16		耐4	S61	1986	70	R38	2056	35	35	45	25
60	公営	近見団地	B2	1棟	20	34	耐5	S61	1986	70	R38	2056	35	35	45	25
61	公営		B1	1棟	16		耐4	H4	1992	70	R44	2062	29	41	39	31
62	公営	B2	1棟	18	耐4	H5	1993	70	R45	2063	28	42	38	32		
63	公営	大新田団地	1棟20戸	1棟	20	20	耐5	S63	1988	70	R40	2058	33	37	43	27
64	公営	小泉団地	1棟2戸 1~24	12棟	24	55	木平	S37	1962	30	H4	1992	59	△29	69	△39
65	公営		1棟4戸 一~四	1棟	4		簡平	S37	1962	30	H4	1992	59	△29	69	△39
66	公営		1棟2戸 25~36	6棟	12		木平	S38	1963	30	H5	1993	58	△28	68	△38
67	公営		1棟4戸 五~八、一五~一八	2棟	8		簡平	S38	1963	30	H5	1993	58	△28	68	△38
68	公営		1棟0戸 九~一四	1棟	6		簡平	S38	1963	30	H5	1993	58	△28	68	△38
69	公営		集会所付き	1棟	1		木平	S41	1966	30	H8	1996	55	△25	65	△35
70	公営	阿方第1団地	1棟2戸 三~一〇	4棟	8	22	木平	S38	1963	30	H5	1993	58	△28	68	△38
71	公営		1棟0戸 1~6号	1棟	6		簡平	S38	1963	30	H5	1993	58	△28	68	△38
72	公営		1棟4戸 7~14号	2棟	8		簡平	S38	1963	30	H5	1993	58	△28	68	△38
73	公営	阿方第2団地	B1	1棟	20	82	耐5	S62	1987	70	R39	2057	34	36	44	26
74	公営		A1	1棟	30		耐5	S63	1988	70	R40	2058	33	37	43	27
75	公営		B2	1棟	32		耐5	S63	1988	70	R40	2058	33	37	43	27
76	公営	地堀団地	B1	1棟	19	54	耐3	H7	1995	70	R47	2065	26	44	36	34
77	公営		B2	1棟	19		耐3	H8	1996	70	R48	2066	25	45	35	35
78	公営		3	1棟	16		耐4	H9	1997	70	R49	2067	24	46	34	36
79	公営	高部団地	B1	1棟	16	36	耐4	H2	1990	70	R42	2060	31	39	41	29
80	公営		B2	1棟	20		耐3・4	H3	1991	70	R43	2061	30	40	40	30
81	公営	朝倉北団地	1、2号	1棟	2	5	簡2	S56	1981	45	R8	2026	40	5	50	△5
82	公営		3~5号	1棟	3		簡2	S57	1982	45	R9	2027	39	6	49	△4
83	公営	朝倉南団地	1棟2戸	1棟	2	2	木2	S58	1983	30	H25	2013	38	△8	48	△18
84	公営	朝倉下団地	1棟2戸	1棟	2	2	木2	H19	2007	30	R19	2037	14	16	24	6
85	公営	朝倉上団地	1棟2戸 A	1棟	2	10	木2	S60	1985	30	H27	2015	36	△6	46	△16
86	公営		1棟2戸 B	1棟	2		木2	S60	1985	30	H27	2015	36	△6	46	△16
87	公営		1棟2戸 C	1棟	2		木2	S61	1986	30	H28	2016	35	△5	45	△15
88	公営		1棟2戸 D	1棟	2		木2	S62	1987	30	H29	2017	34	△4	44	△14
89	公営		1棟2戸 E	1棟	2		木2	S63	1988	30	H30	2018	33	△3	43	△13
90	公営	朝倉南第2団地	1棟2戸	1棟	2	6	木2	H1	1989	30	R1	2019	32	△2	42	△12
91	公営		1棟2戸	1棟	2		木2	H3	1991	30	R3	2021	30	0	40	△10
92	公営		1棟2戸	1棟	2		木2	H22	2010	30	R22	2040	11	19	21	9
93	公営	朝倉下第2団地	1棟2戸	1棟	2	10	木2	H5	1993	30	R5	2023	28	2	38	△8
94	公営		1棟2戸	1棟	2		木2	H6	1994	30	R6	2024	27	3	37	△7
95	公営		1棟0戸	1棟	6		耐3	H14	2002	70	R54	2072	19	51	29	41

No	種別	団地名	住棟名等	棟数(棟)	管理(戸)	総戸数(戸)	構造階数	建設年度	建設年度	耐用年数(年)	耐用年数経過年	耐用年数経過年	R3年度末時点		R13年度末時点	
													経過状況(年)	残耐用年数(年)	経過状況(年)	残耐用年数(年)
155	公営	吉海椋名団地	1棟1戸	3棟	3	3	木平	S29	1954	30	S59	1984	67	△ 37	77	△ 47
156	公営	吉海本庄団地	1棟1戸	1棟	1	1	木平	S30	1955	30	S60	1985	66	△ 36	76	△ 46
157	公営	吉海福田C団地	1棟1戸	4棟	4	4	木平	S30	1955	30	S60	1985	66	△ 36	76	△ 46
158	公営	吉海福田仲団地	1棟10戸	1棟	10	10	耐2	S61	1986	70	R38	2056	35	35	45	25
159	公営	吉海瀬賀居団地	1棟2戸	1棟	2	2	木2	S62	1987	30	H29	2017	34	△ 4	44	△ 14
160	公営	吉海八幡岡団地	1棟4戸	1棟	4	4	耐2	S62	1987	70	R39	2057	34	36	44	26
161	公営	吉海泊団地	1棟4戸	1棟	4	4	耐2	S62	1987	70	R39	2057	34	36	44	26
162	公営	吉海椋名中団地	1棟2戸	2棟	4	4	木2	S63	1988	30	H30	2018	33	△ 3	43	△ 13
163	公営	吉海下田水団地	1棟2戸	1棟	2	2	木2	S63	1988	30	H30	2018	33	△ 3	43	△ 13
164	公営	吉海八幡中団地	1棟2戸	1棟	2	2	木2	S63	1988	30	H30	2018	33	△ 3	43	△ 13
165	公営	吉海志津見団地	1棟2戸	1棟	2	2	木2	S63	1988	30	H30	2018	33	△ 3	43	△ 13
166	公営	吉海本庄中浜団地	1棟6戸	1棟	6	6	耐2	H1	1989	70	R41	2059	32	38	42	28
167	公営	吉海八幡南団地	1棟4戸	1棟	4	4	耐2	H3	1991	70	R43	2061	30	40	40	30
168	公営	宮窪余所国団地	1棟7戸	1棟	7	7	耐2	S58	1983	70	R35	2053	38	32	48	22
169	公営	宮窪余所国第2団地	1棟4戸	1棟	4	4	耐2	S60	1985	70	R37	2055	36	34	46	24
170	公営	宮窪仲側団地	1棟4戸(2棟)、1棟2戸(1棟)	3棟	10	10	耐2	H1	1989	70	R41	2059	32	38	42	28
171	公営	宮窪団地	1棟18戸	1棟	18	18	耐3	H7	1995	70	R47	2065	26	44	36	34
172	公営	伯方平尾団地	1棟1戸 1~3号	3棟	3	3	木平	S27	1952	30	S57	1982	69	△ 39	79	△ 49
173	公営	伯方伊方団地	1棟1戸 1~5号	5棟	5	9	木平	S29	1954	30	S59	1984	67	△ 37	77	△ 47
174	公営	伯方湊団地	1棟1戸 1、2、5、6号	4棟	4		木平	S30	1955	30	S60	1985	66	△ 36	76	△ 46
175	公営	伯方伊方団地	1棟1戸 1、2号	2棟	2	2	木平	S29	1954	30	S59	1984	67	△ 37	77	△ 47
176	公営	伯方吉田団地	1棟1戸 1~4号	4棟	4	4	木平	S30	1955	30	S60	1985	66	△ 36	76	△ 46
177	公営	伯方瀬戸浜団地	1棟1戸 1~6号	6棟	6	6	木平	S31	1956	30	S61	1986	65	△ 35	75	△ 45
178	公営	伯方古江団地	A棟	1棟	12	18	耐3	H7	1995	70	R47	2065	26	44	36	34
179	公営		B棟	1棟	6		耐3	H7	1995	70	R47	2065	26	44	36	34
180	公営	伯方船越団地	1棟1戸 1、2号	2棟	2	6	木平	S31	1956	30	S61	1986	65	△ 35	75	△ 45
181	公営		1棟1戸 5~8号	4棟	4		木平	S38	1963	30	H5	1993	58	△ 28	68	△ 38
182	公営	伯方峠ノ越団地	1棟1戸 1~7号	7棟	7	13	木平	S33	1958	30	S63	1988	63	△ 33	73	△ 43
183	公営		1棟1戸 8~13号	6棟	6		木平	S38	1963	30	H5	1993	58	△ 28	68	△ 38
184	公営	伯方薬師団地	1棟1戸 1~13号	13棟	13	18	木平	S34	1959	30	H1	1989	62	△ 32	72	△ 42
185	公営		1棟1戸 14~18号	5棟	5		木平	S38	1963	30	H5	1993	58	△ 28	68	△ 38
186	公営	伯方三坂山団地	1棟1戸 3、4号	2棟	2	4	木平	S34	1959	30	H1	1989	62	△ 32	72	△ 42
187	公営		1棟1戸 5、6号	2棟	2		木平	S41	1966	30	H8	1996	55	△ 25	65	△ 35
188	公営	伯方梅団地	南棟	1棟	25	50	耐5	H16	2004	70	R56	2074	17	53	27	43
189	公営		北棟A、B	1棟	25		耐3・4・5	H16	2004	70	R56	2074	17	53	27	43
190	公営	伯方小田団地	1棟2戸 1~6号	3棟	6	12	木平	S44	1969	30	H11	1999	52	△ 22	62	△ 32
191	公営		1棟2戸 7~12号	3棟	6		木平	S44	1969	30	H11	1999	52	△ 22	62	△ 32
192	公営	伯方尾浦団地	1棟18戸	1棟	18	18	耐3	S56	1981	70	R33	2051	40	30	50	20
193	公営	上浦井口団地	1棟6戸	2棟	12	12	簡2	S53	1978	45	R5	2023	43	2	53	△ 8
194	公営	上浦瀬戸団地	1棟12戸	1棟	12	12	耐3	S54	1979	70	R31	2049	42	28	52	18
195	公営	上浦盛団地	1棟8戸	1棟	8	8	耐2	S61	1986	70	R38	2056	35	35	45	25
196	公営	上浦大新田団地	1棟4戸	1棟	4	8	木2	H3	1991	30	R3	2021	30	0	40	△ 10
197	公営		1棟4戸	1棟	4		木2	H4	1992	30	R4	2022	29	1	39	△ 9
198	公営	上浦古戸団地	西棟	1棟	8	16	耐2	H5	1993	70	R45	2063	28	42	38	32
199	公営		東棟	1棟	8		耐2	H5	1993	70	R45	2063	28	42	38	32
200	公営	上浦寿合南団地	A棟	1棟	4	14	耐2	H8	1996	70	R48	2066	25	45	35	35
201	公営		B棟	1棟	10		耐2	H8	1996	70	R48	2066	25	45	35	35
202	公営	大三島肥海団地	1棟2戸	1棟	2	2	鉄骨平家	S59	1984	30	R11	2014	37	△ 7	47	△ 17
203	公営	大三島会所下団地	1棟2戸	2棟	4	6	木平	S42	1967	30	H9	1997	54	△ 24	64	△ 34
204	公営		1棟1戸	2棟	2		木平	S29	1954	30	S59	1984	67	△ 37	77	△ 47
205	公営	大三島宮浦団地	1棟4戸 403棟 1~4号	1棟	4	22	木2	H4	1992	30	R4	2022	29	1	39	△ 9
206	公営		1棟2戸 404棟 5、6号	1棟	2		木平	S42	1967	30	H9	1997	54	△ 24	64	△ 34
207	公営		1棟2戸 404棟 7、8号	1棟	2		木平	S42	1967	30	H9	1997	54	△ 24	64	△ 34
208	公営		1棟2戸 404棟 9、10号	1棟	2		木平	S42	1967	30	H9	1997	54	△ 24	64	△ 34
209	公営		1棟2戸 404棟 11、12号	1棟	2		木平	S42	1967	30	H9	1997	54	△ 24	64	△ 34
210	公営		1棟2戸 405棟 13、14号	1棟	2		鉄骨平家	S58	1983	30	R10	2013	38	△ 8	48	△ 18
211	公営		1棟2戸 405棟 15、16号	1棟	2		鉄骨平家	S58	1983	30	R10	2013	38	△ 8	48	△ 18
212	公営		1棟4戸 406棟 17~20号	1棟	4		簡2	S59	1984	45	R11	2029	37	8	47	△ 2
213	公営		1棟2戸 406棟 21、22号	1棟	2		簡2	S59	1984	45	R11	2029	37	8	47	△ 2

No	種別	団地名	住棟名等	棟数 (棟)	管理 (戸)	総戸数 (戸)	構造 階数	建設 年度	建設 年度	耐用 年数 (年)	耐用 年数 経過年	耐用 年数 経過年	R3年度末時点		R13年度末時点	
													経過 状況 (年)	残耐用 年数 (年)	経過 状況 (年)	残耐用 年数 (年)
214	公営	大三島上条団地	1~4号	1棟	4	8	簡2	S60	1985	45	R12	2030	36	9	46	△ 1
215	公営		5~8号	1棟	4		耐2	S62	1987	70	R39	2057	34	36	44	26
216	公営	大三島野々江団地	1棟2戸 1、2号	1棟	2	4	鉄骨平家	S60	1985	30	R12	2015	36	△ 6	46	△ 16
217	公営		1棟2戸 3、4号	1棟	2		鉄骨平家	S62	1987	30	R14	2017	34	△ 4	44	△ 14
218	公営	大三島砂塚団地	A棟 3、4号	1棟	2	6	木2	H7	1995	30	R7	2025	26	4	36	△ 6
219	公営		B棟 1、2号	1棟	2		木2	H7	1995	30	R7	2025	26	4	36	△ 6
220	公営		C棟 5、6号	1棟	2		木2	H7	1995	30	R7	2025	26	4	36	△ 6
221	公営	大三島浦戸団地	1棟2戸 1~4号	2棟	4	4	鉄骨平家	S58	1983	30	R10	2013	38	△ 8	48	△ 18
222	公営	大三島宗方団地	1棟2戸 1、2号	1棟	2	2	鉄骨平家	S58	1983	30	R10	2013	38	△ 8	48	△ 18
223	公営	関前大下団地	1棟4戸	1棟	4	4	耐2	H1	1989	70	R41	2059	32	38	42	28
224	公営	関前城ノ谷団地	1号棟	1棟	4	14	耐2	S61	1986	70	R38	2056	35	35	45	25
225	公営		2号棟	1棟	6		耐2	S63	1988	70	R40	2058	33	37	43	27
226	公営		3号棟	1棟	4		耐2	S62	1987	70	R39	2057	34	36	44	26
227	再開発住宅	今治駅西第1再開発住宅	1棟24戸	1棟	24	66	耐4	H3	1991	70	R43	2061	30	40	40	30
228	再開発住宅		1棟42戸	1棟	42		耐6	H3	1991	70	R43	2061	30	40	40	30
229	再開発住宅		今治駅西第2再開発住宅	1棟54戸	1棟		54	54	耐9	H5	1993	70	R45	2063	28	42
230	特定公共賃貸住宅	関前白濁特定公共賃貸住宅	1棟6戸	1棟	6	6	耐2	H8	1996	70	R48	2066	25	45	35	35
231	小集落改良住宅	菊間北浜2団地	1棟2戸	2棟	4	4	簡2	S56	1981	45	R8	2026	40	5	50	△ 5
232	小集落改良住宅	菊間北浜5団地	1棟2戸	6棟	12	18	簡2	S52	1977	45	R4	2022	44	1	54	△ 9
233	小集落改良住宅		1棟2戸	3棟	6		簡2	S53	1978	45	R5	2023	43	2	53	△ 8
234	小集落改良住宅	菊間北浜6団地	1棟2戸	5棟	10	14	簡2	S52	1977	45	R4	2022	44	1	54	△ 9
235	小集落改良住宅		1棟2戸	2棟	4		簡2	S53	1978	45	R5	2023	43	2	53	△ 8
236	小集落改良住宅	菊間北浜7団地	1棟2戸(7棟)、1棟3戸(1棟)	8棟	17	17	簡2	S55	1980	45	R7	2025	41	4	51	△ 6
237	小集落改良住宅	菊間日之出3団地	1棟2戸	6棟	12	12	簡2	S53	1978	45	R5	2023	43	2	53	△ 8
238	小集落改良住宅	上浦古池団地	1棟2戸	9棟	18	18	簡2	S49	1974	45	R1	2019	47	△ 2	57	△ 12
239	小集落改良住宅	上浦井田浜団地	1棟2戸	1棟	2	7	簡2	S51	1976	45	R3	2021	45	0	55	△ 10
240	小集落改良住宅		1棟3戸	1棟	3		簡2	S51	1976	45	R3	2021	45	0	55	△ 10
241	小集落改良住宅		1棟2戸	1棟	2		簡2	S51	1976	45	R3	2021	45	0	55	△ 10
242	小集落改良住宅	上浦神田団地	1棟2戸	6棟	12	12	簡2	S51	1976	45	R3	2021	45	0	55	△ 10
243	定住促進住宅	吉海定住促進住宅	世帯用(1棟2戸、1棟3戸(2棟))	3棟	8	10	木2	H13	2001	30	R13	2031	20	10	30	0
244	定住促進住宅		単身用(1棟2戸)	1棟	2		木平	H13	2001	30	R13	2031	20	10	30	0
245	定住促進住宅	大三島定住促進住宅	世帯用 1~8号棟	8棟	16	20	木平	H12	2000	30	R12	2030	21	9	31	△ 1
246	定住促進住宅		単身用 9号棟	1棟	4		木2	H12	2000	30	R12	2030	21	9	31	△ 1
247	特定住宅	桜井浜第1団地引揚者住宅	1棟2戸	2棟	4	4	木平	S27	1952	30	S57	1982	69	△ 39	79	△ 49
248	特定住宅	朝倉立丁特定住宅	1棟1戸	1棟	1	1	木平	S25	1950	30	S55	1980	71	△ 41	81	△ 51
249	特定住宅	伯方湊団地特定住宅	1棟2戸	1棟	2	8	木平	S25	1950	30	S55	1980	71	△ 41	81	△ 51
250	特定住宅		1棟2戸	3棟	6		木平	S25	1950	30	S55	1980	71	△ 41	81	△ 51
251	特定住宅	伯方薬師団地特定住宅	2、4~14号	12棟	12	12	木平	S38	1963	30	H5	1993	58	△ 28	68	△ 38
252	特定住宅	伯方明神ヶ崎団地特定住宅	1棟1戸	2棟	2	2	木平	S38	1963	30	H5	1993	58	△ 28	68	△ 38
253	特定住宅	伯方小島団地特定住宅	1棟1戸	2棟	2	2	木平	S38	1963	30	H5	1993	58	△ 28	68	△ 38
254	特定住宅	上浦ハイツ	1棟8戸	1棟	8	8	耐3	S62	1987	70	R39	2057	34	36	44	26
255	特定住宅	大三島台ダム住宅	2、4号	1棟	2	3	木平	S59	1984	30	H26	2014	37	△ 7	47	△ 17
256	特定住宅		5号	1棟	1		木平	S59	1984	30	H26	2014	37	△ 7	47	△ 17
257	特定住宅	大三島旧法務局住宅	1棟1戸	1棟	1	1	耐2	S58	1983	70	R35	2053	38	32	48	22
258	特定住宅	関前小大下引揚者住宅	1棟1戸	2棟	2	2	木平	S26	1951	30	S56	1981	70	△ 40	80	△ 50
259	特定住宅	関前城ノ谷引揚者住宅	1棟1戸	4棟	4	4	木平	S28	1953	30	S58	1983	68	△ 38	78	△ 48
260	特定住宅	関前岡引揚者住宅	1棟1戸	1棟	1	1	木平	S25	1950	30	S55	1980	71	△ 41	81	△ 51
計					2,702	2,702										

(2) 本市の公営住宅等の構造別耐用年数

令和 3 年度末時点で耐用年数を経過する住宅は、「木造」が 265 戸、「簡易耐火平屋建(簡平)」が 210 戸、「簡易耐火二階建(簡 2)」が 105 戸となっており、全ストックのうち 22.1%を占める。「耐火造」に関しては、令和 13 年度末までに耐用年数を経過するストックはない。簡易耐火二階建は、令和 13 年度末時点になると管理戸数の全てが耐用年数を経過する。

エリア別にみると、令和 3 年度末時点で耐用年数を経過した戸数の割合は島しょ部が最も高く、次いで郊外となっている。

一方で、中心市街地では目標年次においても耐用年数を経過するストックはない。

郊外、島しょ部に立地する木造と簡易耐火造のストックは耐用年数を経過するものが多く、目標年次にさらに増加する状況にある。

[構造別耐用年数（全体）]

住宅の種類	管理戸数	うち公営住宅数	耐用年数超過戸数 (令和3年度)	うち公営住宅数	耐用年数未経過戸数 (令和3年度)	うち公営住宅数	耐用年数超過戸数 (令和13年度)	うち公営住宅数	耐用年数未経過戸数 (令和13年度)	うち公営住宅数
木造	355	286	265	226	90	60	333	264	22	22
簡平	210	210	210	210	0	0	210	210	0	0
簡2	211	109	105	68	106	41	211	109	0	0
中耐	1,613	1,581	0	0	1,613	1,581	0	0	1,613	1,581
高耐	111	15	0	0	111	15	0	0	111	15
耐火	186	179	0	0	186	179	0	0	186	179
鉄骨平家	16	16	16	16	0	0	16	16	0	0
合計	2,702	2,396	596	520	2,106	1,876	770	599	1,932	1,797
構成比	100.0%	100.0%	22.1%	19.2%	77.9%	69.4%	28.5%	22.2%	71.5%	66.5%

[構造別耐用年数（中心市街地）]

住宅の種類	管理戸数	うち公営住宅数	耐用年数超過戸数 (令和3年度)	うち公営住宅数	耐用年数未経過戸数 (令和3年度)	うち公営住宅数	耐用年数超過戸数 (令和13年度)	うち公営住宅数	耐用年数未経過戸数 (令和13年度)	うち公営住宅数
中耐	174	150	0	0	174	150	0	0	174	150
高耐	111	15	0	0	111	15	0	0	111	15
合計	285	165	0	0	285	165	0	0	285	165
構成比	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%

※構成比は小数点以下第 2 位を四捨五入しているため、合計しても必ずしも 100%とはならない場合がある。

[構造別耐用年数（市街地）]

住宅の種類	管理戸数	うち公営住宅数	耐用年数超過戸数 (令和3年度)	うち公営住宅数	耐用年数未経過戸数 (令和3年度)	うち公営住宅数	耐用年数超過戸数 (令和13年度)	うち公営住宅数	耐用年数未経過戸数 (令和13年度)	うち公営住宅数
木造	64	60	64	60	0	0	64	60	0	0
簡平	52	52	52	52	0	0	52	52	0	0
簡2	8	8	8	8	0	0	8	8	0	0
中耐	1,030	1,030	0	0	1,030	1,030	0	0	1,030	1,030
合計	1,154	1,150	124	120	1,030	1,030	124	120	1,030	1,030
構成比	100.0%	100.0%	10.7%	10.4%	89.3%	89.6%	10.7%	10.4%	89.3%	89.6%

[構造別耐用年数（郊外）]

住宅の種類	管理戸数	うち公営住宅数	耐用年数超過戸数 (令和3年度)	うち公営住宅数	耐用年数未経過戸数 (令和3年度)	うち公営住宅数	耐用年数超過戸数 (令和13年度)	うち公営住宅数	耐用年数未経過戸数 (令和13年度)	うち公営住宅数
木造	98	97	52	51	46	46	76	75	22	22
簡平	158	158	158	158	0	0	158	158	0	0
簡2	144	79	60	60	84	19	144	79	0	0
中耐	285	285	0	0	285	285	0	0	285	285
耐火	70	70	0	0	70	70	0	0	70	70
合計	755	689	270	269	485	420	378	312	377	377
構成比	100.0%	100.0%	35.8%	39.0%	64.2%	61.0%	50.1%	45.3%	49.9%	54.7%

[構造別耐用年数（島しょ部）]

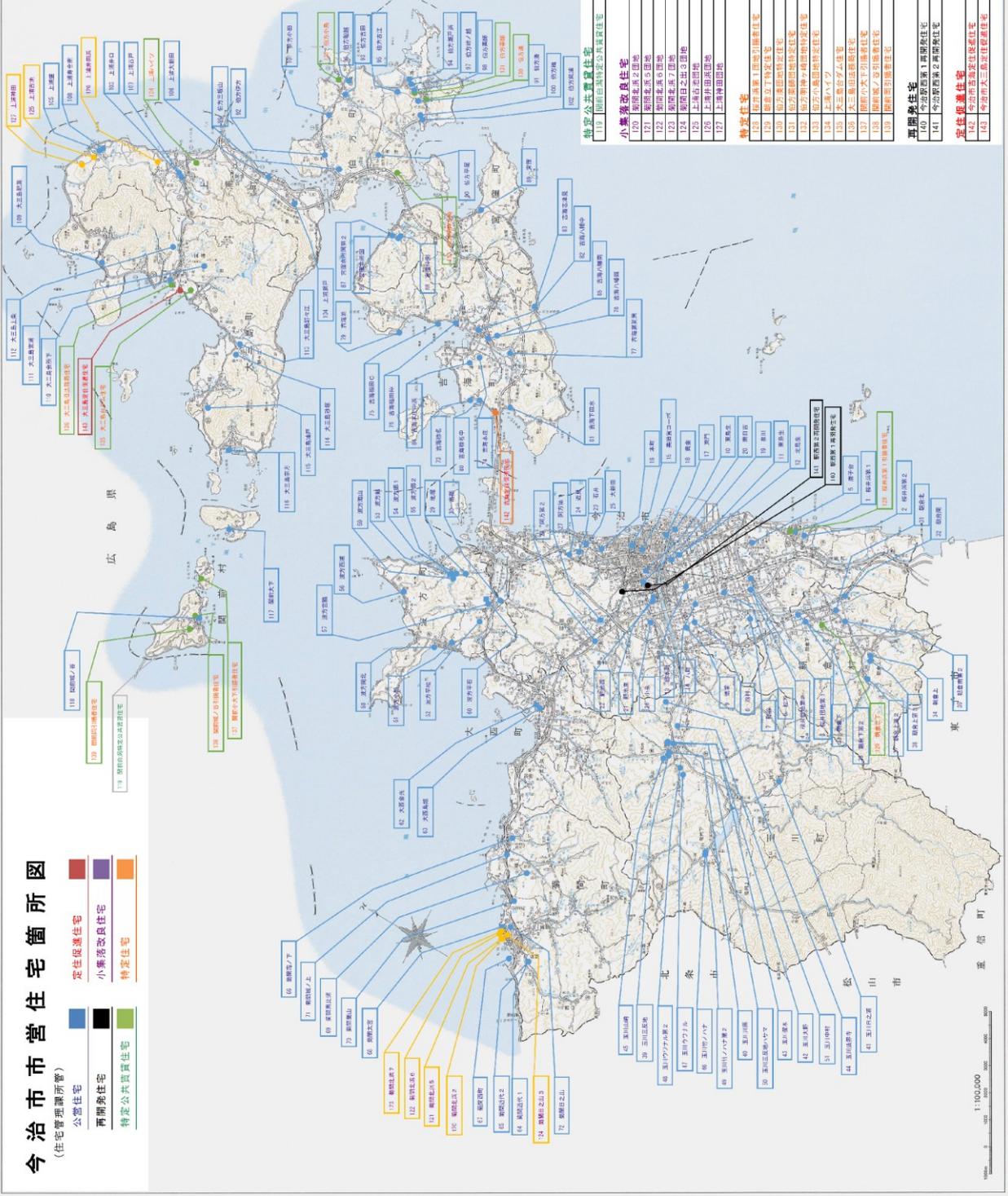
住宅の種類	管理戸数	うち公営住宅数	耐用年数超過戸数 (令和3年度)	うち公営住宅数	耐用年数未経過戸数 (令和3年度)	うち公営住宅数	耐用年数超過戸数 (令和13年度)	うち公営住宅数	耐用年数未経過戸数 (令和13年度)	うち公営住宅数
木造	193	129	149	115	44	14	193	129	0	0
簡2	59	22	37	0	22	22	59	22	0	0
中耐	124	116	0	0	124	116	0	0	124	116
耐火	116	109	0	0	116	109	0	0	116	109
鉄骨平家	16	16	16	16	0	0	16	16	0	0
合計	508	392	202	131	306	261	268	167	240	225
構成比	100.0%	100.0%	39.8%	33.4%	60.2%	66.6%	52.8%	42.6%	47.2%	57.4%

※構成比は小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計しても必ずしも100%とはならない場合がある。



今治市営住宅箇所図

(住宅管理課所管)



公営住宅	
1	坪井高第1団地
2	坪井高第2団地
3	坪井高第3団地
4	坪井高第4団地
5	坪井高第5団地
6	坪井高第6団地
7	坪井高第7団地
8	坪井高第8団地
9	坪井高第9団地
10	坪井高第10団地
11	坪井高第11団地
12	坪井高第12団地
13	坪井高第13団地
14	坪井高第14団地
15	坪井高第15団地
16	坪井高第16団地
17	坪井高第17団地
18	坪井高第18団地
19	坪井高第19団地
20	坪井高第20団地
21	坪井高第21団地
22	坪井高第22団地
23	坪井高第23団地
24	坪井高第24団地
25	坪井高第25団地
26	坪井高第26団地
27	坪井高第27団地
28	坪井高第28団地
29	坪井高第29団地
30	坪井高第30団地
31	坪井高第31団地
32	坪井高第32団地
33	坪井高第33団地
34	坪井高第34団地
35	坪井高第35団地
36	坪井高第36団地
37	坪井高第37団地
38	坪井高第38団地
39	坪井高第39団地
40	坪井高第40団地
41	坪井高第41団地
42	坪井高第42団地
43	坪井高第43団地
44	坪井高第44団地
45	坪井高第45団地
46	坪井高第46団地
47	坪井高第47団地
48	坪井高第48団地
49	坪井高第49団地
50	坪井高第50団地
51	坪井高第51団地
52	坪井高第52団地
53	坪井高第53団地
54	坪井高第54団地
55	坪井高第55団地
56	坪井高第56団地
57	坪井高第57団地
58	坪井高第58団地
59	坪井高第59団地
60	坪井高第60団地
61	坪井高第61団地
62	坪井高第62団地
63	坪井高第63団地
64	坪井高第64団地
65	坪井高第65団地
66	坪井高第66団地
67	坪井高第67団地
68	坪井高第68団地
69	坪井高第69団地
70	坪井高第70団地
71	坪井高第71団地
72	坪井高第72団地
73	坪井高第73団地
74	坪井高第74団地
75	坪井高第75団地
76	坪井高第76団地
77	坪井高第77団地
78	坪井高第78団地
79	坪井高第79団地
80	坪井高第80団地
81	坪井高第81団地
82	坪井高第82団地
83	坪井高第83団地
84	坪井高第84団地
85	坪井高第85団地
86	坪井高第86団地
87	坪井高第87団地
88	坪井高第88団地
89	坪井高第89団地
90	坪井高第90団地
91	坪井高第91団地
92	坪井高第92団地
93	坪井高第93団地
94	坪井高第94団地
95	坪井高第95団地
96	坪井高第96団地
97	坪井高第97団地
98	坪井高第98団地
99	坪井高第99団地
100	坪井高第100団地
101	坪井高第101団地
102	坪井高第102団地
103	坪井高第103団地
104	坪井高第104団地
105	坪井高第105団地
106	坪井高第106団地
107	坪井高第107団地
108	坪井高第108団地
109	坪井高第109団地
110	坪井高第110団地
111	坪井高第111団地
112	坪井高第112団地
113	坪井高第113団地
114	坪井高第114団地
115	坪井高第115団地
116	坪井高第116団地
117	坪井高第117団地
118	坪井高第118団地

特定公営住宅	
119	坪井高第119団地
120	坪井高第120団地
121	坪井高第121団地
122	坪井高第122団地
123	坪井高第123団地
124	坪井高第124団地
125	坪井高第125団地
126	坪井高第126団地
127	坪井高第127団地

小規模改良住宅	
128	坪井高第128団地
129	坪井高第129団地
130	坪井高第130団地
131	坪井高第131団地
132	坪井高第132団地
133	坪井高第133団地
134	坪井高第134団地
135	坪井高第135団地
136	坪井高第136団地
137	坪井高第137団地
138	坪井高第138団地
139	坪井高第139団地

特定住宅	
140	坪井高第140団地
141	坪井高第141団地
142	坪井高第142団地
143	坪井高第143団地
144	坪井高第144団地
145	坪井高第145団地
146	坪井高第146団地
147	坪井高第147団地
148	坪井高第148団地
149	坪井高第149団地
150	坪井高第150団地
151	坪井高第151団地
152	坪井高第152団地
153	坪井高第153団地
154	坪井高第154団地
155	坪井高第155団地
156	坪井高第156団地
157	坪井高第157団地
158	坪井高第158団地
159	坪井高第159団地
160	坪井高第160団地
161	坪井高第161団地
162	坪井高第162団地
163	坪井高第163団地
164	坪井高第164団地
165	坪井高第165団地
166	坪井高第166団地
167	坪井高第167団地
168	坪井高第168団地

この図は、国土交通省国土政策課の「国土政策課 国土政策課 国土政策課 国土政策課」に基づき作成されたものであり、正確性を保証するものではありません。また、図中の色や形状は、実際の状況と異なる場合があります。

(3) 管理戸数(構造・建設年度別)

① 構造別管理戸数

構造別に管理戸数をみると、中層(3～5階)の耐火造住宅(中耐と以降表記)や高層(6階以上)の耐火造住宅(高耐と以降表記)といった「耐火造」の住宅が1,910戸(70.7%)となっている。一方で、簡易耐火二階建(簡2と以降表記)が211戸(7.8%)となっている。

[住宅種別構造別管理戸数]

構造	木造	簡平	簡2	中耐	高耐	耐火	鉄骨平家	合計
公営住宅	286 11.9%	210 8.8%	109 4.5%	1,581 66.0%	15 0.6%	179 7.5%	16 0.7%	2,396 100.0%
再開発住宅				24 20.0%	96 80.0%			120 100.0%
特定公共賃貸住宅						6 100.0%		6 100.0%
小集落改良住宅			102 100.0%					102 100.0%
定住促進住宅	30 100.0%							30 100.0%
特定住宅	39 81.3%			8 16.7%		1 2.1%		48 100.0%
合計	355 13.1%	210 7.8%	211 7.8%	1,613 59.7%	111 4.1%	186 6.9%	16 0.6%	2,702 100.0%

※構成比は小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計しても必ずしも100%とはならない場合がある。

② 建設年度別管理戸数

各住宅を建設年度別にみると、「昭和61～平成2年度」に建設された住戸が433戸(16.0%)と最も多く、次いで「昭和56～60年度」に建設された403戸(14.9%)となっている。

また、住宅種別ごとにみると、集中する建設年度に差があり、昭和56年以前(新耐震設計基準以前)に建設されている住宅も38.4%存在する。

[住宅種別建設年度別管理戸数]

構造	S35年度以前	S36～S40年度	S41～S45年度	S46～S50年度	S51～S55年度	S56～S60年度	S61～H2年度	H3～H7年度	H8～H12年度	H13年度以降	合計
公営住宅	101 4.2%	175 7.3%	179 7.5%	132 5.5%	316 13.2%	395 16.5%	425 17.7%	213 8.9%	109 4.5%	351 14.6%	2,396 100.0%
再開発住宅								120 100.0%			120 100.0%
特定公共賃貸住宅									6 100%		6 100.0%
小集落改良住宅				18 17.7%	80 78.4%	4 3.9%					102 100.0%
定住促進住宅									20 66.7%	10 33.3%	30 100.0%
特定住宅	20 41.7%	16 33.3%				4 8.3%	8 16.7%				48 100.0%
合計	121 4.5%	191 7.1%	179 6.6%	150 5.6%	396 14.7%	403 14.9%	433 16.0%	333 12.3%	135 5.0%	361 13.4%	2,702 100.0%

※構成比は小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計しても必ずしも100%とはならない場合がある。

③ 建設年度別構造管理戸数

新耐震設計基準の施行時点(昭和 56 年)で区分すると、1,037 戸が新耐震設計基準以前の建物であり、全管理戸数の 38.4%を占めている。

構造別にみると、木造や簡易耐火平屋建(簡平と以降表記)、簡 2 のほとんどが昭和 56 年以前に建設されており、これらの住戸は、令和 3 年度末時点ですでに耐用年数を大きく経過している状況にある。

[建設年度別構造別管理戸数比]

	木造	簡平	簡 2	中耐	高耐	耐火	鉄骨平家	合計
S35年度 以前	101	12	8					121
	83.5%	9.9%	6.6%					100.0%
S36～ S40年度	95	96						191
	49.7%	50.3%						100.0%
S41～ S45年度	27	102	50					179
	15.1%	57.0%	27.9%					100.0%
S46～ S50年度			28	122				150
			18.7%	81.3%				100.0%
S51～ 55年度			92	304				396
			23.2%	76.8%				100.0%
S56～ S60年度	14		33	306		36	14	403
	3.5%		8.2%	75.9%		8.9%	3.5%	100.0%
S61～ H2年度	22			306	15	88	2	433
	5.0%			70.7%	3.5%	20.3%	0.5%	100.0%
H3～ H7年度	28			189	96	20		333
	8.4%			56.8%	28.8%	6.0%		100.0%
H8～ H12年度	36			71		28		135
	26.7%			52.6%		20.7%		100.0%
H13年度 以降	32			315		14		361
	8.9%			87.3%		3.9%		100.0%
合計 (全体に対する構成比)	355	210	211	1613	111	186	16	2,702
	13.1%	7.8%	7.8%	59.7%	4.1%	6.9%	0.6%	100.0%
旧耐震 (昭和56年以前)	223	210	178	426	0	0	0	1,037
	21.5%	20.3%	26.8%	41.1%	0.0%	0.0%	0.0%	38.4%
新耐震 (昭和57年以降)	132	0	33	1187	111	186	16	1,665
	7.9%	0.0%	2.0%	71.3%	6.7%	11.2%	1.0%	61.6%

※構成比は小数点以下第 2 位を四捨五入しているため、合計しても必ずしも 100%とはならない場合がある。

④ 設備の整備状況別管理戸数

設備整備状況をみると、簡平・簡2の住宅は3点給湯や高齢化対応(バリアフリー化)等の設備が整備されていない状況にある。特に3点給湯のない住宅は管理戸数全体の78.7%を占めている。

[設備の整備状況別管理戸数]

構造	3点給湯		受水槽・高架水槽		高齢化対応		EV設置			合計
	無	有	無	有	無	有	未設置	設置済	対象外	
木造	236	119	355	0	355	0	0	0	355	355
簡平	210	0	210	0	210	0	0	0	210	210
簡2	211	0	211	0	211	0	0	0	211	211
中耐	1208	405	197	1,416	1,301	312	1,190	423	0	1,613
高耐	111	0	0	111	111	0	0	111	0	111
耐火	134	52	186	0	186	0	0	0	186	186
鉄骨平家	16	0	16	0	16	0	0	0	16	16
合計	2,126	576	1,175	1,527	2,390	312	1,190	534	978	2,702
設備別構成比	78.7%	21.3%	43.5%	56.5%	88.5%	11.5%	44.0%	19.8%	36.2%	100.0%

※構成比は小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計しても必ずしも100%とはならない場合がある。

(4) 公営住宅等の敷地状況

各団地の立地や敷地の状況に関して、「地域バランス(立地状況)」「敷地規模(敷地面積と地形)」「法規制(用途地域)」等については次の通りである。

[敷地状況]

種別	団地名	立地・敷地等の状況				
		地域バランス		敷地規模		法規制
		地域バランス	(地区名)	敷地面積(m ²)	地形等	用途地域
公営	桜井浜第1団地	準市街地	今治地区	2,287.86	普通	第2種住居地域
公営	桜井浜第2団地	準市街地	今治地区	4,421.43	普通	第1種中高層住居専用地域
公営	桜井団地第1団地	準市街地	今治地区	7,651.43	やや劣る	市街化調整区域
公営	桜井団地第2団地	準市街地	今治地区	1,373.80	やや劣る	市街化調整区域
公営	唐子台団地	市街地	今治地区	1,902.88	劣る	第1種中高層住居専用地域
公営	松木団地	準市街地	今治地区	10,955.40	普通	市街化調整区域
公営	町谷団地	郊外	今治地区	5,063.66	普通	市街化調整区域
公営	四村団地	準市街地	今治地区	16,262.83	普通	市街化調整区域
公営	徳重団地	郊外	今治地区	3,926.57	普通	市街化調整区域
公営	東鳥生団地	市街地	今治地区	5,681.35	やや劣る	準工業地域
公営	南鳥生団地	市街地	今治地区	10,832.83	普通	第1種住居地域
公営	北鳥生団地	市街地	今治地区	1,636.43	普通	第1種住居地域
公営	郷本町団地	市街地	今治地区	3,003.29	普通	第1種中高層住居専用地域
公営	八町団地	郊外	今治地区	2,079.00	普通	第1種住居地域
公営	美須賀コーポ	市街地	今治地区	686.45	普通	商業地域
公営	本町団地	市街地	今治地区	5,097.08	やや劣る	工業地域
公営	東門団地	市街地	今治地区	2,603.23	普通	準工業地域
公営	黄金団地	市街地	今治地区	1,300.22	普通	第1種住居地域
公営	泉川団地	市街地	今治地区	2,942.32	普通	準工業地域
公営	南日吉団地	市街地	今治地区	2,423.95	普通	第1種住居地域
公営	鯉池東団地	市街地	今治地区	11,478.86	普通	第1種中高層住居専用地域
公営	鯉池西団地	市街地	今治地区	6,515.54	普通	第1種中高層住居専用地域
公営	石井団地	市街地	今治地区	4,256.94	普通	第1種住居地域
公営	近見団地	市街地	今治地区	2,611.83	普通	第1種住居地域
公営	大新田団地	市街地	今治地区	1,210.62	普通	工業地域
公営	小泉団地	市街地	今治地区	7,766.77	普通	第1種住居地域
公営	阿方第1団地	郊外	今治地区	4,118.77	普通	市街化調整区域
公営	阿方第2団地	準市街地	今治地区	6,138.98	普通	第1種住居地域

種 別	団地名	立地・敷地等の状況				
		地域バランス		敷地規模		法規制
		地域 バランス	(地区名)	敷地面積 (㎡)	地形等	用途地域
公営	地堀団地	準市街地	今治地区	4,357.00	普通	第1種住居地域
公営	高部団地	準市街地	今治地区	2,818.56	普通	第1種中高層住居専用地域
公営	朝倉北団地	市街地	朝倉地区	1,274.36	やや劣る	市街化調整区域
公営	朝倉南団地	市街地	朝倉地区	389.02	普通	市街化調整区域
公営	朝倉下団地	市街地	朝倉地区	400.00	普通	市街化調整区域
公営	朝倉上団地	市街地	朝倉地区	1,296.25	やや劣る	都市計画区域外
公営	朝倉南第2団地	市街地	朝倉地区	1,250.00	やや劣る	市街化調整区域
公営	朝倉下第2団地	市街地	朝倉地区	1,389.00	やや劣る	市街化調整区域
公営	朝倉上第2団地	市街地	朝倉地区	1,015.00	普通	都市計画区域外
公営	朝倉上第3団地	市街地	朝倉地区	2,161.51	やや劣る	都市計画区域外
公営	玉川三反地団地	準市街地	玉川地区	1,054.86	やや劣る	市街化調整区域
公営	玉川川原団地	市街地	玉川地区	537.97	やや劣る	市街化調整区域
公営	玉川日之浦団地	市街地	玉川地区	434.17	やや劣る	都市計画区域外
公営	玉川大野団地	市街地	玉川地区	277.85	劣る	市街化調整区域
公営	玉川摺木団地	市街地	玉川地区	491.70	劣る	市街化調整区域
公営	玉川法界寺団地	市街地	玉川地区	535.05	劣る	市街化調整区域
公営	玉川山崎団地	市街地	玉川地区	539.38	やや劣る	市街化調整区域
公営	玉川竹ノハナ団地	市街地	玉川地区	1,162.14	劣る	都市計画区域外
公営	玉川竹ノハナ第2団地	市街地	玉川地区	285.32	劣る	都市計画区域外
公営	玉川ウワナル団地	市街地	玉川地区	1,514.54	やや劣る	市街化調整区域
公営	玉川ウワナル第2団地	市街地	玉川地区	1,340.84	やや劣る	市街化調整区域
公営	玉川三反地ハサマ団地	市街地	玉川地区	558.36	普通	市街化調整区域
公営	玉川中村団地	市街地	玉川地区	3,038.92	やや劣る	市街化調整区域
公営	波方平松団地	郊外	波方地区	1,069.54	劣る	都市計画区域外
公営	波方郷団地	郊外	波方地区	304.66	劣る	第1種住居地域
公営	波方郷1団地	市街地	波方地区	2,776.52	やや劣る	第1種住居地域
公営	波方郷2団地	市街地	波方地区	2,776.52	やや劣る	第1種住居地域
公営	波方西浦団地	郊外	波方地区	135.00	劣る	都市計画区域外
公営	波方宮脇団地	市街地	波方地区	935.33	劣る	第1種住居地域
公営	波方岡北団地	市街地	波方地区	1,538.94	普通	都市計画区域外
公営	波方海山団地	市街地	波方地区	1,785.57	やや劣る	都市計画区域外
公営	波方平石団地	市街地	波方地区	3,697.38	劣る	第1種住居地域
公営	波方小部団地	市街地	波方地区	832.32	やや劣る	都市計画区域外

種 別	団地名	立地・敷地等の状況				
		地域バランス		敷地規模		法規制
		地域 バランス	(地区名)	敷地面積 (㎡)	地形等	用途地域
公営	大西金光団地	市街地	大西地区	3,633.33	普通	第1種住居地域
公営	大西鳥越団地	市街地	大西地区	6,192.50	普通	第1種住居地域
公営	菊間近代1団地	市街地	菊間地区	2,662.51	普通	白地地域
公営	菊間近代2団地	市街地	菊間地区	2,662.51	普通	白地地域
公営	菊間霜ノ下団地	郊外	菊間地区	2,197.53	やや劣る	白地地域
公営	菊間西町団地	市街地	菊間地区	751.74	普通	第1種住居地域
公営	菊間太宮団地	市街地	菊間地区	7,206.00	劣る	第1種住居地域
公営	菊間恵比須団地	郊外	菊間地区	1,239.00	普通	第1種中高層住居専用地域
公営	菊間葉山団地	市街地	菊間地区	3,075.34	やや劣る	白地地域
公営	菊間城ノ上団地	市街地	菊間地区	1,696.87	普通	白地地域
公営	菊間日之出団地	市街地	菊間地区	1,737.52	普通	第1種住居地域
公営	吉海棕名団地	郊外	吉海地区	389.74	やや劣る	都市計画区域外
公営	吉海本庄団地	市街地	吉海地区	504.69	劣る	都市計画区域外
公営	吉海福田C団地	郊外	吉海地区	1,251.98	やや劣る	都市計画区域外
公営	吉海福田仲団地	市街地	吉海地区	2,024.61	普通	都市計画区域外
公営	吉海瀬賀居団地	市街地	吉海地区	301.35	普通	都市計画区域外
公営	吉海八幡岡団地	市街地	吉海地区	768.04	やや劣る	都市計画区域外
公営	吉海泊団地	市街地	吉海地区	614.00	やや劣る	都市計画区域外
公営	吉海棕名中団地	市街地	吉海地区	798.00	劣る	都市計画区域外
公営	吉海下田水団地	市街地	吉海地区	271.26	やや劣る	都市計画区域外
公営	吉海八幡中団地	市街地	吉海地区	363.78	普通	都市計画区域外
公営	吉海志津見団地	市街地	吉海地区	222.32	劣る	都市計画区域外
公営	吉海本庄中浜団地	市街地	吉海地区	898.69	普通	都市計画区域外
公営	吉海八幡南団地	市街地	吉海地区	503.38	普通	都市計画区域外
公営	宮窪余所国団地	準市街地	宮窪地区	1,784.00	劣る	都市計画区域外
公営	宮窪余所国第2団地	市街地	宮窪地区	433.80	普通	都市計画区域外
公営	宮窪仲側団地	市街地	宮窪地区	3,136.00	劣る	都市計画区域外
公営	宮窪団地	市街地	宮窪地区	1,849.80	普通	都市計画区域外
公営	伯方平尾団地	郊外	伯方地区	382.16	劣る	都市計画区域外
公営	伯方湊団地	市街地	伯方地区	1,917.19	劣る	都市計画区域外
公営	伯方伊方団地	郊外	伯方地区	521.34	普通	都市計画区域外
公営	伯方吉田団地	市街地	伯方地区	532.13	普通	都市計画区域外
公営	伯方瀬戸浜団地	市街地	伯方地区	987.85	劣る	都市計画区域外

種別	団地名	立地・敷地等の状況				
		地域バランス		敷地規模		法規制
		地域 バランス	(地区名)	敷地面積 (㎡)	地形等	用途地域
公営	伯方古江団地	市街地	伯方地区	2,076.11	普通	都市計画区域外
公営	伯方船越団地	郊外	伯方地区	1,798.12	やや劣る	都市計画区域外
公営	伯方峠ノ越団地	市街地	伯方地区	2,391.52	劣る	都市計画区域外
公営	伯方薬師団地	市街地	伯方地区	2,932.29	劣る	都市計画区域外
公営	伯方三坂山団地	郊外	伯方地区	885.22	普通	都市計画区域外
公営	伯方梅団地	市街地	伯方地区	5,014.17	やや劣る	都市計画区域外
公営	伯方小田団地	郊外	伯方地区	1,745.11	普通	都市計画区域外
公営	伯方尾浦団地	市街地	伯方地区	1,850.50	やや劣る	都市計画区域外
公営	上浦井口団地	市街地	上浦地区	1,854.50	普通	都市計画区域外
公営	上浦瀬戸団地	市街地	上浦地区	1,343.00	やや劣る	都市計画区域外
公営	上浦盛団地	郊外	上浦地区	1,336.82	普通	都市計画区域外
公営	上浦大新田団地	市街地	上浦地区	1,309.70	普通	都市計画区域外
公営	上浦古戸団地	市街地	上浦地区	2,896.70	普通	都市計画区域外
公営	上浦寿合南団地	市街地	上浦地区	2,503.17	普通	都市計画区域外
公営	大三島肥海団地	市街地	大三島地区	596.32	普通	都市計画区域外
公営	大三島会所下団地	準市街地	大三島地区	536.31	普通	都市計画区域外
公営	大三島宮浦団地	市街地	大三島地区	2,469.00	普通	都市計画区域外
公営	大三島上条団地	市街地	大三島地区	1,567.19	普通	都市計画区域外
公営	大三島野々江団地	市街地	大三島地区	830.95	普通	都市計画区域外
公営	大三島砂塚団地	準市街地	大三島地区	3,383.78	やや劣る	都市計画区域外
公営	大三島浦戸団地	市街地	大三島地区	3,992.07	劣る	都市計画区域外
公営	大三島宗方団地	市街地	大三島地区	282.08	普通	都市計画区域外
公営	関前天下団地	郊外	関前地区	460.00	普通	都市計画区域外
公営	関前城ノ谷団地	市街地	関前地区	1,778.12	普通	都市計画区域外
再開発住宅	今治駅西第1再開発住宅	市街地	今治地区	3,426.50	普通	第1種住居地域
再開発住宅	今治駅西第2再開発住宅	市街地	今治地区	3,695.65	普通	第2種住居地域
特定公共賃貸住宅	関前白潟特定公共賃貸住宅	郊外	関前地区	1,392.76	普通	都市計画区域外
小集落改良住宅	菊間北浜2団地	郊外	菊間地区	900.89	普通	第1種住居地域
小集落改良住宅	菊間北浜5団地	郊外	菊間地区	6,433.86	普通	第1種住居地域
小集落改良住宅	菊間北浜6団地	郊外	菊間地区	6,433.86	普通	第1種住居地域
小集落改良住宅	菊間北浜7団地	郊外	菊間地区	3,034.28	普通	第1種住居地域
小集落改良住宅	菊間日之出3団地	郊外	菊間地区	2,405.32	普通	第1種住居地域
小集落改良住宅	上浦古池団地	郊外	上浦地区	5,275.85	普通	都市計画区域外

種 別	団地名	立地・敷地等の状況				
		地域バランス		敷地規模		法規制
		地域 バランス	(地区名)	敷地面積 (㎡)	地形等	用途地域
小集落改良住宅	上浦井田浜団地	郊外	上浦地区	1,308.10	普通	都市計画区域外
小集落改良住宅	上浦神田団地	郊外	上浦地区	3,936.38	やや劣る	都市計画区域外
定住促進住宅	吉海定住促進住宅	郊外	吉海地区	2,891.00	普通	都市計画区域外
定住促進住宅	大三島定住促進住宅	準市街地	大三島地区	3,018.11	普通	都市計画区域外
特定住宅	桜井浜第1団地引揚者住宅	準市街地	今治地区	2,287.86	やや劣る	第2種住居地域
特定住宅	朝倉立丁特定住宅	郊外	朝倉地区	225.41	やや劣る	市街化調整区域
特定住宅	伯方湊団地特定住宅	郊外	伯方地区	917.77	劣る	都市計画区域外
特定住宅	伯方薬師団地特定住宅	市街地	伯方地区	2,676.46	やや劣る	都市計画区域外
特定住宅	伯方明神ヶ崎団地特定住宅	郊外	伯方地区	356.65	やや劣る	都市計画区域外
特定住宅	伯方小島団地特定住宅	郊外	伯方地区	302.70	やや劣る	都市計画区域外
特定住宅	上浦ハイツ	郊外	上浦地区	1,574.70	普通	都市計画区域外
特定住宅	大三島台ダム住宅	市街地	大三島地区	794.58	普通	都市計画区域外
特定住宅	大三島旧法務局住宅	市街地	大三島地区	794.58	普通	都市計画区域外
特定住宅	関前小大下引揚者住宅	郊外	関前地区	302.50	やや劣る	都市計画区域外
特定住宅	関前城ノ谷引揚者住宅	郊外	関前地区	1,095.06	普通	都市計画区域外
特定住宅	関前岡引揚者住宅	郊外	関前地区	94.23	劣る	都市計画区域外

[災害区域の立地状況]

種別	団地名	土砂災害警戒区域	土砂災害特別警戒区域	急傾斜地崩壊危険区域	洪水浸水想定区域	高潮浸水想定区域	津波災害警戒区域	災害危険区域
		土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第七条	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第九条	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第三条	水防法（昭和24年法律第193号）第十四条	水防法（昭和24年法律第193号）第十四条の三	津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律第123号）第五十三条	建築基準法（昭和25年法律第201号）第三十九条
公営	桜井浜第1団地					●		
公営	桜井浜第2団地					●	●	
公営	桜井団地第1団地					●		
公営	桜井団地第2団地					●		
公営	唐子台団地							
公営	松木団地				●			
公営	町谷団地							
公営	四村団地				●			
公営	徳重団地				●			
公営	東鳥生団地				●	●		
公営	南鳥生団地				●	●	●	
公営	北鳥生団地				●	●		
公営	郷本町団地				●			
公営	八町団地				●			
公営	美須賀コーポ				●	●	●	
公営	本町団地				●	●	●	
公営	東門団地				●	●	●	
公営	黄金団地				●	●	●	
公営	泉川団地				●			
公営	南日吉団地				●			
公営	鯉池東団地				●			
公営	鯉池西団地				●			
公営	石井団地					●		
公営	近見団地					●		
公営	大新田団地					●	●	
公営	小泉団地				●			
公営	阿方第1団地							
公営	阿方第2団地							
公営	地堰団地					●	●	
公営	高部団地					●		
公営	朝倉北団地							
公営	朝倉南団地							
公営	朝倉下団地							
公営	朝倉上団地	●						
公営	朝倉南第2団地							
公営	朝倉下第2団地							
公営	朝倉上第2団地							
公営	朝倉上第3団地							
公営	玉川三反地団地							
公営	玉川川原団地							
公営	玉川日之浦団地	●						
公営	玉川大野団地	●	●	●				●
公営	玉川摺木団地	●						
公営	玉川法界寺団地							
公営	玉川山崎団地	●						
公営	玉川竹ノハナ団地							

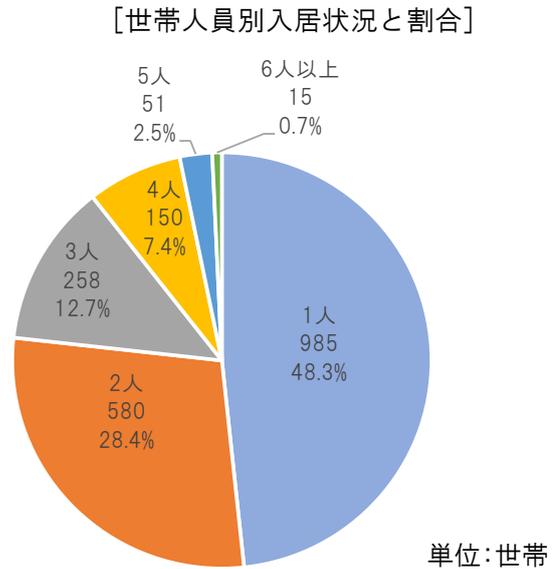
種別	団地名	土砂災害警戒区域	土砂災害特別警戒区域	急傾斜地崩壊危険区域	洪水浸水想定区域	高潮浸水想定区域	津波災害警戒区域	災害危険区域
		土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第七条	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第九条	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第三条	水防法（昭和24年法律第193号）第十四条	水防法（昭和24年法律第193号）第十四条の三	津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律第123号）第五十三条	建築基準法（昭和25年法律第201号）第三十九条
公営	玉川竹ノハナ第2団地							
公営	玉川ウワナル団地							
公営	玉川ウワナル第2団地							
公営	玉川三反地ハサマ団地							
公営	玉川中村団地	●						
公営	波方平松団地							
公営	波方郷団地	●						
公営	波方郷1団地	●	●					
公営	波方郷2団地	●						
公営	波方西浦団地	●						
公営	波方宮脇団地							
公営	波方岡北団地	●				●		
公営	波方海山団地							
公営	波方平石団地	●						
公営	波方小部団地						●	
公営	大西金光団地					●	●	
公営	大西鳥越団地					●		
公営	菊間近代1団地							
公営	菊間近代2団地							
公営	菊間霧ノ下団地							
公営	菊間西町団地					●	●	
公営	菊間太宮団地							
公営	菊間恵比須団地							
公営	菊間葉山団地							
公営	菊間城ノ上団地							
公営	菊間日之出団地					●	●	
公営	吉海椽名団地	●	●			●		
公営	吉海本庄団地	●				●		
公営	吉海福田C団地	●	●			●	●	
公営	吉海福田仲団地					●	●	
公営	吉海瀬賀原団地	●						
公営	吉海八幡岡団地					●		
公営	吉海泊団地	●						
公営	吉海椽名中団地	●						
公営	吉海下田水団地	●				●		
公営	吉海八幡中団地					●		
公営	吉海志津見団地	●						
公営	吉海本庄中浜団地	●				●		
公営	吉海八幡南団地	●				●		
公営	宮窪余所園団地	●						
公営	宮窪余所園第2団地	●				●		
公営	宮窪仲側団地	●						
公営	宮窪団地					●		
公営	伯方平尾団地	●						
公営	伯方湊団地	●	●	●				●
公営	伯方伊方団地	●						
公営	伯方吉田団地	●	●					
公営	伯方瀬戸浜団地							
公営	伯方古江団地	●				●		

種 別	団地名	土砂災害警戒区域	土砂災害特別警戒区域	急傾斜地崩壊危険区域	洪水浸水想定区域	高潮浸水想定区域	津波災害警戒区域	災害危険区域
		土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第七条	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第九条	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第三条	水防法（昭和24年法律第193号）第十四条	水防法（昭和24年法律第193号）第十四条の三	津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律第123号）第五十三条	建築基準法（昭和25年法律第201号）第三十九条
公営	伯方船越団地					●		
公営	伯方峠ノ越団地	●	●	●				●
公営	伯方薬師団地							
公営	伯方三坂山団地					●		
公営	伯方梅団地	●				●		
公営	伯方小田団地	●				●		
公営	伯方尾浦団地	●				●	●	
公営	上浦井口団地							
公営	上浦瀬戸団地					●	●	
公営	上浦盛団地					●		
公営	上浦大新田団地					●	●	
公営	上浦古戸団地							
公営	上浦寿合南団地					●		
公営	大三島肥海団地	●				●		
公営	大三島会所下団地					●	●	
公営	大三島宮浦団地					●		
公営	大三島上条団地	●						
公営	大三島野々江団地					●	●	
公営	大三島砂塚団地	●	●			●		
公営	大三島浦戸団地	●						
公営	大三島宗方団地					●	●	
公営	関前大下団地	●				●		
公営	関前城ノ谷団地	●	●	●		●		●
再開発住宅	今治駅西第1再開発住宅				●	●		
再開発住宅	今治駅西第2再開発住宅				●	●		
特定公共賃貸住宅	関前白濁特定公共賃貸住宅	●	●			●		
小集落改良住宅	菊間北浜2団地					●	●	
小集落改良住宅	菊間北浜5団地					●	●	
小集落改良住宅	菊間北浜6団地					●	●	
小集落改良住宅	菊間北浜7団地					●	●	
小集落改良住宅	菊間日之出3団地					●	●	
小集落改良住宅	上浦古池団地					●		
小集落改良住宅	上浦井田浜団地					●	●	
小集落改良住宅	上浦神田団地							
定住促進住宅	吉海定住促進住宅							
定住促進住宅	大三島定住促進住宅					●	●	
特定住宅	桜井浜第1団地引揚者住宅					●		
特定住宅	朝倉立丁特定住宅							
特定住宅	伯方湊団地特定住宅	●	●	●				●
特定住宅	伯方薬師団地特定住宅							
特定住宅	伯方明神ヶ崎団地特定住宅	●						
特定住宅	伯方小島団地特定住宅	●	●			●	●	
特定住宅	上浦ハイツ					●		
特定住宅	大三島台ダム住宅					●	●	
特定住宅	大三島旧法務局住宅					●	●	
特定住宅	関前小大下引揚者住宅					●		
特定住宅	関前城ノ谷引揚者住宅	●	●	●		●		●
特定住宅	関前岡引揚者住宅	●						

(5) 公営住宅入居者の状況

① 世帯人員別入居状況

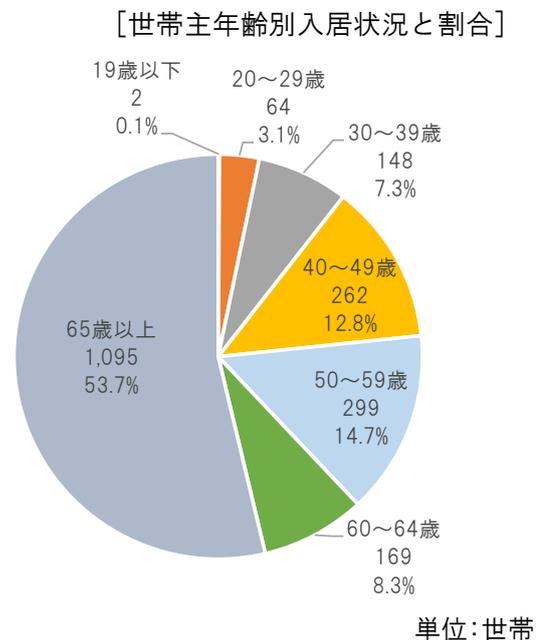
公営住宅の入居状況を世帯人員別にみると、単身世帯が 985 世帯(48.3%)となっており、次いで 2 人世帯が 580 世帯(28.4%)となっている。また、2 人以上の世帯は 51.7%となっている。



② 世帯主年齢別入居状況

世帯主年齢別に入居状況をみると、65 歳以上の世帯主が、1,095 世帯と全体の 53.7%を占める。

また、60～64 歳の世帯主が 169 世帯(8.3%)となっており、高齢者予備軍として、今後ますます高齢化が進行することが予測される。



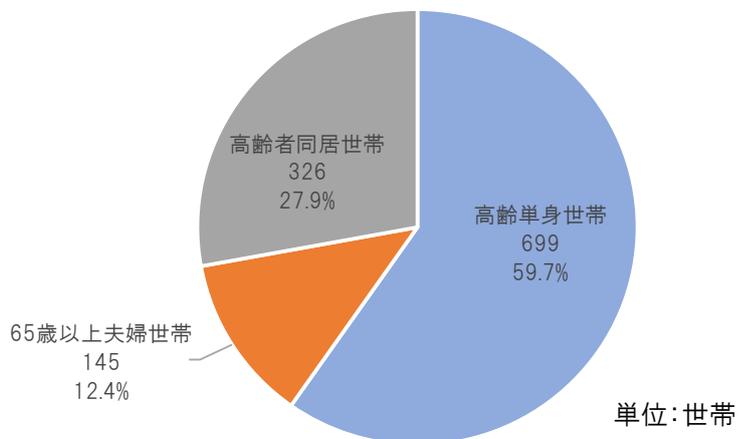
③高齢者世帯等の入居状況

高齢者世帯別に入居状況をみると、高齢者世帯は 1,170 世帯が入居しており、高齢単身世帯が最も多く 59.7%を占める。

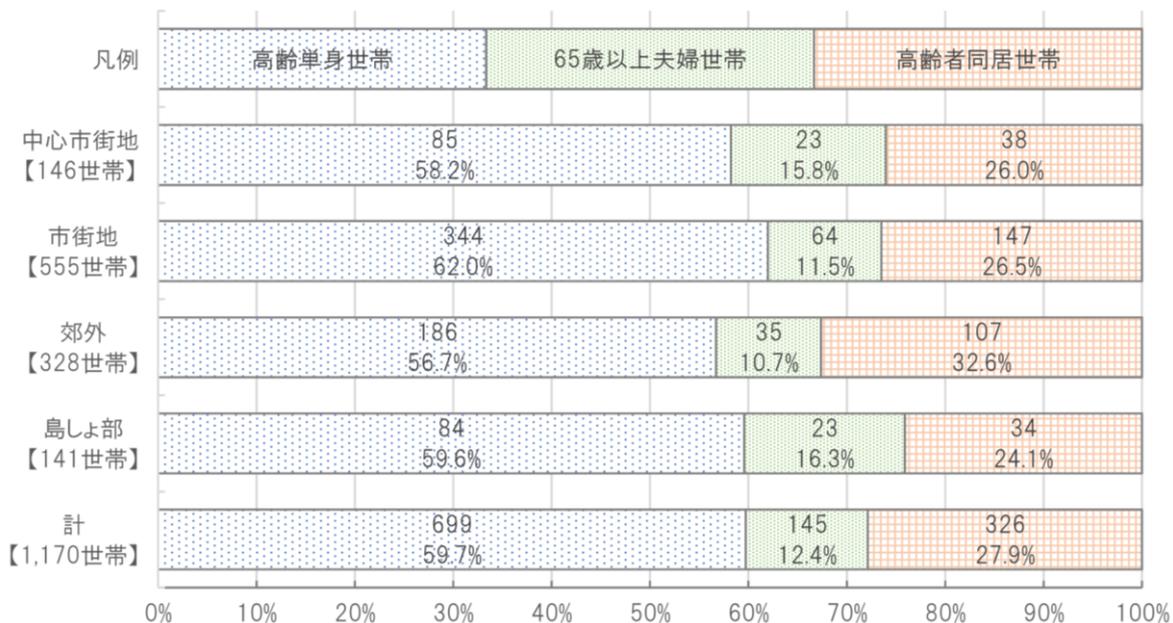
エリア別にみると、高齢単身世帯は市街地の割合が最も高くなっている。

一方で、高齢単身世帯と 65 歳以上夫婦世帯を合計したものをみると、島しょ部の占める割合が最も多くなる。

[高齢者世帯等の入居状況と割合]



[高齢者世帯等の入居状況と割合 (エリア別)]

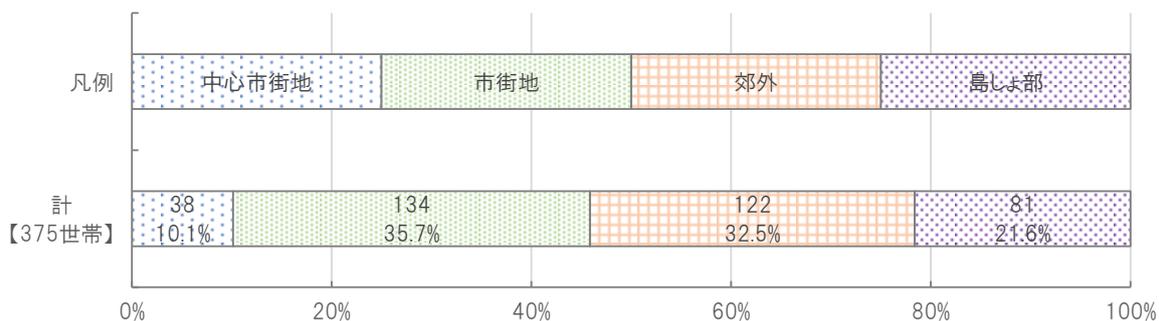


④子育て世帯の入居状況

18歳未満と同居している子育て世帯は、全体で 375 世帯が入居している。

入居者をエリア別にみると、市街地(35.7%)が最も多く、次いで、郊外(32.5%)、島しょ部(21.6%)となっている。

[子育て世帯の入居状況と割合 (エリア別)]



(6) 公営住宅の応募

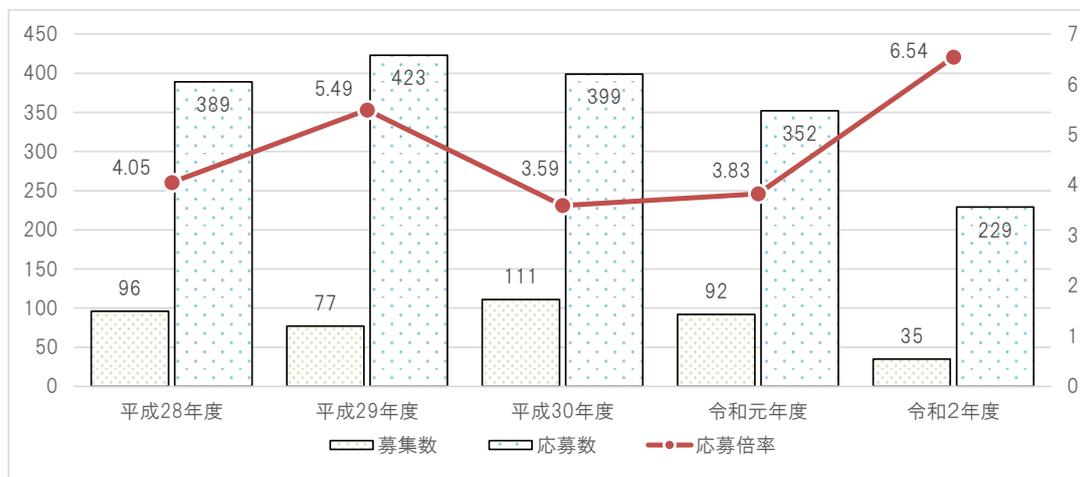
① 応募・入居の状況

各住宅の応募状況及び入居状況をみると、平成28年度から令和2年度までの5年間で延べ1,792世帯(重複申込含む)の応募があり、それに対して411世帯が入居しており、応募(入居)倍率は、4.36となっている。

[応募・入居世帯の状況]

	平成28年度		平成29年度		平成30年度		令和元年度		令和2年度		5か年合計		
	募集数	応募数	募集数	応募数	募集数	応募数	募集数	応募数	募集数	応募数	募集数	応募数	応募倍率
公営住宅	89	372	61	401	101	379	88	341	33	222	372	1715	4.61
再開発住宅	3	11	5	11	5	14	3	10	0	3	16	49	3.06
特定公共賃貸住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00
小集落改良住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00
定住促進住宅	3	5	11	11	4	5	0	0	2	4	20	25	1.25
特定住宅	1	1	0	0	1	1	1	1	0	0	3	3	1.00
合計	96	389	77	423	111	399	92	352	35	229	411	1,792	4.36

[応募・入居世帯数と応募世帯倍率の状況]



※平成28年度～令和元年度までは、10月から翌9月までの1年間、令和2年度は10月から3月までの半年間で計算している。

3-2 これまでの取り組み

3-2-1 建替事業の実績

平成 26 年度から本町団地、四村団地、町谷団地の集約建替事業を実施しているが、本町団地については令和元年度に事業を完了し 3 棟 85 戸を供用開始した。現在は、四村団地の建替事業を推進しており、令和 3 年度までに 5 棟 153 戸を供用開始した。

引き続き、6 号棟(30 戸)の建設を実施しており、令和 4 年度中に供用開始予定である。

また、町谷団地については、令和 3 年度に簡易耐火二階建(145 戸)の用途廃止を完了した。

[建替事業対象団地]

地域	団地名	従前戸数	計画戸数	備考
今治	本町団地	36 戸	85 戸	※建設済み
今治	四村団地	136 戸	213 戸	※現在 153 戸は建設済み 6 棟(30 戸)は令和 3 年 度より着手し、建設中
今治	町谷団地	145 戸	0 戸	令和 3 年度用途廃止完了
合計		317 戸	298 戸	

3-3 劣化診断調査

3-3-1 調査目的

住棟の劣化状況を把握し、長寿命化計画におけるストック総合改善事業に必要な改善事項を抽出することを目的に、劣化調査等を実施する。

3-3-2 調査住棟の選定

前計画において、「優先的に改善し当面維持管理」「優先的な改善」「改善」の判定となっている住棟を中心に現地調査を行う。調査する住棟については、最も古い住棟や代表となる住棟を対象とする。

また、令和 2 年度に 12 条点検を実施した住棟については、その点検結果を分析し、本計画に反映することとする。

3-3-3 調査項目

調査項目は、以下に示す通りである。

[調査項目]

建物調査	外部の劣化状況等	屋根・屋上	屋根材(瓦・金属屋根・スレート葺き)	
			押えコンクリート	
			露出防水層の劣化・損傷状況	
			排水溝・ドレン廻りの状況	
			パラペット等の劣化・損傷状況	
		外壁関係	タイル仕上げ	
			外壁(コンクリート・モルタル)等の劣化・損傷状況	躯体
			庇裏・軒裏等の劣化・損傷状況	躯体
				塗装
			付属物等の劣化・損傷状況	
サッシの状況				
シーリング材の劣化・損傷状況	外壁			
	建具廻り			
設備調査	屋外に設置してある設備機器や露出設備配管等	分電盤・制御盤等		
		排水管(雨水等)		
		受水槽 高架水槽	受水槽 給水管等 高架水槽 給水管等	
内部調査	内部の劣化状況等	内部劣化(主居室・台所・浴室)	床	
			壁	
			天井	
共用部分調査	通路・周辺(共用部分)の劣化状況等	通路		
		プロパン庫		
		フェンス		
		ブロック塀		
		ゴミ置場		
		公園(遊具)		
		物置		
		自転車置場		
		集会所		
ポンプ室				

[劣化診断調査対象団地]

地域	種別	団地名	住棟名等	構造	階数	戸数	建設年次	建設年次
朝倉	公営住宅	朝倉下団地	1棟2戸	木造	2	2	H19	2007
朝倉	公営住宅	朝倉南第2団地	1棟2戸	木造	2	2	H22	2010
朝倉	公営住宅	朝倉上第2団地	1棟2戸A	木造	2	2	H9	1997
朝倉	公営住宅		1棟2戸B	木造	2	2	H10	1998
朝倉	公営住宅	朝倉上第3団地	1棟2戸A	木造	2	2	H11	1999
朝倉	公営住宅		1棟2戸B	木造	2	2	H11	1999
朝倉	公営住宅		1棟2戸C	木造	2	2	H12	2000
朝倉	公営住宅		1棟2戸D	木造	2	2	H12	2000
朝倉	公営住宅		1棟2戸E	木造	2	2	H12	2000
玉川	公営住宅	玉川竹ハナ第2団地	1棟2戸	木造	2	2	H11	1999
波方	公営住宅	波方平石団地	1棟2戸	耐火	2	8	S61	1986
波方	公営住宅		1棟3戸	耐火	2	6	S61	1986
菊間	公営住宅	菊間太宮団地	1棟2戸(Aタイプ)	耐火	2	10	S57	1982
菊間	公営住宅		1棟2戸(Bタイプ)	耐火	2	6	S57	1982
菊間	公営住宅		1棟2戸(Cタイプ)	耐火	2	4	S57	1982
菊間	公営住宅	菊間恵比須団地	1棟2戸	耐火	2	4	S60	1985
菊間	公営住宅	菊間葉山団地	1棟2戸	耐火	2	10	S61	1986
菊間	公営住宅	菊間城ノ上団地	1棟2戸	木造	2	8	H16	2004
菊間	公営住宅	菊間日之出団地	1棟2戸1、2号	木造	2	2	H16	2004
菊間	公営住宅		1棟2戸3、4号	木造	2	2	H16	2004
菊間	公営住宅		1棟2戸5~10号	木造	2	6	H16	2004
宮窪	公営住宅	宮窪余所国団地	1棟7戸	耐火	2	7	S58	1983
宮窪	公営住宅	宮窪余所国第2団地	1棟4戸	耐火	2	4	S60	1985
宮窪	公営住宅	宮窪仲側団地	1棟10戸	耐火	2	10	H1	1989
大三島	公営住宅	大三島肥海団地	1棟2戸	鉄骨	1	2	S59	1984
大三島	公営住宅	大三島宮浦団地	1棟2戸405棟13、14号	鉄骨	1	2	S58	1983
大三島	公営住宅		1棟2戸405棟15、16号	鉄骨	1	2	S58	1983
大三島	公営住宅	大三島野々江団地	1棟2戸1、2号	鉄骨	1	2	S60	1985
大三島	公営住宅		1棟2戸3、4号	鉄骨	1	2	S62	1987
大三島	公営住宅	大三島浦戸団地	1棟4戸1~4号	鉄骨	1	4	S58	1983
大三島	公営住宅	大三島宗方団地	1棟2戸1、2号	鉄骨	1	2	S58	1983
吉海	定住促進住宅	吉海定住促進住宅	世帯用	木造	2	8	H13	2001
吉海	定住促進住宅		単身用	木造	1	2	H13	2001
大三島	定住促進住宅	大三島定住促進住宅	世帯用1~8号棟	木造	1	16	H12	2000
大三島	定住促進住宅		単身用9号棟	木造	2	4	H12	2000
大三島	特定住宅	大三島旧法務局住宅	1棟1戸	耐火	2	1	S58	1983

3-3-4 調査結果一覧

劣化診断調査の結果を、以下の判定基準により整理する。

[一覧表の凡例]

判定の凡例	
判定 A	: 5年を目処に引き続き観察を続ける
判定 B	: 緊急に部分的な対応を要する
判定 C	: 精密調査を実施し補修・改善を要する
判定 D	: 補修・改善等を要する
○	: 所見なしまたは問題なし
×	: 不具合あり
—	: 対象外または未調査

[劣化調査 結果一覧]

住棟名		波方平石団地・1棟	1 菊間太宮団地・A-	菊間太宮団地・B棟	3 菊間太宮団地・C-	菊間恵比須団地	菊間葉山団地・5棟	宮窪余所国団地	宮窪余所国第2団地	波方平石団地・2棟	大三島旧法務局住宅	宮窪仲側団地		
		構造 階数	RC 2	RC 2	RC 2	RC 2	RC 2	RC 2	RC 2	RC 2	RC 2	RC 2	RC 2	
1 屋根・屋上	(1) 屋根材	屋根材(瓦・金属屋根・スレート葺き)	A	C	C	C	C	A	C	A	A	-	C	
		押えコンクリート	-	-	-	-	-	C	-	-	-	C	-	
	(2) 防水層	露出防水層の劣化・損傷状況	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		排水溝・ドレン廻りの状況	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	(3) パラペット	パラペット等の劣化・損傷状況	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2 外壁関係	(1) 外装仕上げ材等	タイル仕上げ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		外壁(コンクリート・モルタル)等の劣化・損傷状況	躯体	A	D	D	A	B	A	A	A	A	C	A
			塗装	A	D	D	A	B	A	A	A	A	C	A
		庇裏・軒裏等の劣化・損傷状況	躯体	A	A	D	A	C	A	A	A	A	C	A
			塗装	A	A	D	A	C	A	A	A	A	C	A
		付属物等の劣化・損傷状況	A	B	A	B	A	B	A	A	A	A	C	A
	サッシの状況	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	
シーリング材の劣化・損傷状況	外壁	A	D	D	C	B	A	A	A	A	A	A		
	建具廻り	A	D	D	C	B	A	A	A	A	A	A		
3 設備関係	(1) 屋外に設置してある設備機器や露出設備配管等	分電盤・制御盤等	-	-	-	-	-	○	○	-	-	-		
		排水管(雨水等)	○	-	-	-	-	-	-	○	-	○		
		受水槽高架水槽	受水槽給水管等	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
高架水槽給水管等	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-			
4 内部関係(目視調査)	(1) 内部劣化調査(主居室)	床	-	-	-	-	-	○	○	○	-	-	○	
		壁	-	-	○	-	-	○	○	○	-	-	○	
		天井	-	-	○	-	-	○	○	○	○	-	○	
	(2) 内部劣化調査(台所)	床	-	-	-	-	-	-	○	-	-	-	○	
		壁	-	-	-	-	-	-	○	-	-	-	○	
		天井	-	-	○	-	-	○	○	○	○	-	○	
	(3) 内部劣化調査(浴室)	床	-	-	-	○	-	○	○	○	○	-	○	
壁		-	-	○	○	-	○	○	○	○	-	○		
天井		-	-	-	-	-	○	○	○	○	-	○		
5 通路・周辺(共用部分)	(1) 棟周辺の施設等	通路	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	
		プロパン庫等	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	○	
		フェンス	-	○	-	○	-	○	-	-	-	-	-	
		ブロック塀	-	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	
		ゴミ置場	-	-	○	-	○	○	○	-	-	-	-	
		公園(遊具)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		物置	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		自転車置場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		集会所	-	-	-	-	-	○	-	-	-	-	-	
ポンプ室	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			

[劣化調査 結果一覧]

	住棟名	朝倉下団地・1棟	朝倉南第2団地・1棟	朝倉上第2団地・A	朝倉上第2団地・B	菊間日之出団地・2棟	朝倉上第3団地・A	朝倉上第3団地・B	朝倉上第3団地・C	朝倉上第3団地・D	朝倉上第3団地・E	地玉川竹ノハナ第2団地	
		構造	W	W	W	W	W	W	W	W	W	W	
		階数	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
1 屋根・屋上	(1) 屋根材	屋根材(瓦・金属屋根・スレート葺き)	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	
	(2) 防水層	露出防水層の劣化・損傷状況	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		排水溝・ドレインの状況	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(3) パラペット	パラペット等の劣化・損傷状況	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
2 外壁関係	外壁の劣化・損傷状況	サイディング・モルタル	B	A	A	A	A	A	A	A	A	A	
		塗装	B	A	A	A	A	A	A	A	A	A	
	躯体の劣化・損傷状況		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	基礎の劣化・損傷状況		A	A	A	A	A	B	A	A	A	A	
	(1) 外装仕上げ材等	庇裏・軒裏等の劣化・損傷状況	ボード・モルタル	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
		塗装	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	
	付属物等の劣化・損傷状況		A	A	A	A	-	A	A	A	A	A	
	サッシの状況		A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	
シーリング材の劣化・損傷状況	外壁	D	C	B	B	C	C	D	D	D	A	D	
	建具廻り	D	C	B	B	C	C	D	D	D	A	D	
3 設備関係	(1) 屋外に設置してある設備機器や露出設備配管等	分電盤・制御盤等	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	
	排水管(雨水等)	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	
4 内部関係(目視調査)	(1) 内部劣化調査(主居室)	床	-	-	○	-	-	○	○	-	-	○	
		壁	-	-	○	-	-	○	○	-	-	○	
		天井	-	-	○	-	-	○	○	-	-	○	
	(2) 内部劣化調査(台所)	床	-	-	○	-	-	○	○	-	-	○	
		壁	-	-	○	-	-	○	○	-	-	○	
		天井	-	-	○	-	-	○	○	-	-	○	
(3) 内部劣化調査(浴室)	床	-	-	○	-	-	○	○	-	-	○		
	壁	-	-	○	-	-	○	○	-	-	○		
	天井	-	-	○	-	-	○	○	-	-	○		
5 周辺環境	(1) 棟周辺の施設等	通路	○	-	○	-	○	○	○	○	○	○	
		プロパン庫等	-	-	-	-	-	○	-	-	-	-	
		フェンス	○	-	○	○	○	-	○	○	○	○	
		ブロック塀	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		ゴミ置場	-	-	-	-	○	-	-	-	-	-	
		公園(遊具)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		物置	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		自転車置場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		集会所	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ポンプ室	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			

[劣化調査 結果一覧]

		住棟名	7 菊間城ノ上団地・8棟	3 菊間日之出団地・4号	5 菊間日之出団地・10号	(吉海定住促進住宅(世帯用))	(吉海定住促進住宅(単身用))	(大三島定住促進住宅(世帯用))	(大三島定住促進住宅(単身用))	大三島肥海団地	大三島宮浦団地・405棟	大三島宮浦団地・13,14号	大三島野々江団地	大三島野々江団地・1,2号	大三島浦戸団地	大三島宗方団地	
		構造	W	W	W	W	W	W	W	S	S	S	S	S	S	S	
		階数	2	2	2	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	
1	(1) 屋根材	屋根材(瓦・金属屋根・スレート葺き)	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	
	(2) 防水層	露出防水層の劣化・損傷状況	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		排水溝・トレン廻りの状況	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(3) パラペット	パラペット等の劣化・損傷状況	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
2	(1) 外装仕上げ材等	外壁の劣化・損傷状況	サイディング・モルタル	A	A	A	A	A	B	B	A	C	A	A	A	C	A
			塗装	A	A	A	A	A	B	B	A	C	A	A	A	C	A
		躯体の劣化・損傷状況	B	-	A	-	-	-	-	C	C	B	B	B	B	B	C
		基礎の劣化・損傷状況	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	B	A	A	
		庇裏・軒裏等の劣化・損傷状況	ボード・モルタル	A	A	A	A	A	A	A	C	C	C	A	C	C	B
			塗装	A	A	A	A	A	A	A	C	C	C	A	C	C	B
		付属物等の劣化・損傷状況	A	A	A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		サッシの状況	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	
シーリング材の劣化・損傷状況	外壁	B	B	D	C	A	C	D	A	A	A	A	A	A	A		
	建具廻り	B	B	D	C	A	C	D	A	A	A	A	A	A	A		
3 設備関係	(1) 屋外に設置してある設備機器や露出設備配管等	分電盤・制御盤等	-	-	-	-	-	-	-	-	-	○	-	-	○		
	排水管(雨水等)	○	○	○	○	○	-	-	-	-	○	○	-	-	○		
4	(1) 内部劣化調査(主居室)	床	○	-	-	○	○	○	○	○	-	-	-	-	○	-	
		壁	○	-	-	○	○	○	○	-	○	-	-	-	○	-	
		天井	○	-	-	○	○	○	○	○	○	-	-	-	○	-	
	(2) 内部劣化調査(台所)	床	○	-	-	○	○	○	○	-	-	-	-	-	○	-	
		壁	○	-	-	○	○	○	○	-	○	-	-	-	○	-	
		天井	○	-	-	○	○	○	○	○	○	-	-	-	○	-	
(3) 内部劣化調査(浴室)	床	○	-	-	○	○	○	○	-	-	-	-	-	-	-		
	壁	○	-	-	○	○	○	○	-	-	-	-	-	-	-		
	天井	○	-	-	○	○	○	○	○	○	-	-	-	-	-		
5	(1) 棟周辺の施設等	通路	○	-	○	○	○	○	-	-	-	-	-	○	-	-	
		プロパン庫等	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		フェンス	○	○	○	○	○	○	-	-	○	○	-	-	-	-	
		ブロック塀	-	-	-	-	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	
		ゴミ置場	○	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		公園(遊具)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		物置	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		自転車置場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		集会所	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ポンプ室	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			

4 長寿命化に関する基本方針

4-1 公営住宅等のストックに関する方針

4-1-1 課題の整理

(1) 各エリアに点在する団地を計画的・効果的に管理することが必要

本市で管理する公営住宅等は、全市域に点在しており、団地の立地状況や入居している世帯なども異なっていることから、エリアごとの方向性を定め、対応していくことが必要である。

耐用年数をみると郊外、島しょ部に立地する木造や簡易耐火構造の住宅は耐用年数を超過しているものが多くなっており、早急に対応が必要である。

高齢者世帯等をみると、高齢単身世帯及び 65 歳以上夫婦世帯を合計すると島しょ部が 75.9%と占める割合が最も高くなる。一方で、18 歳未満と同居している子育て世帯は、市街地(35.7%)が最も多く、次いで、郊外(32.5%)、島しょ部(21.6%)となっている。以上のことから、エリアごとにターゲットを設定し、特徴のある住宅施策を展開していく必要がある。

(2) 老朽住戸の解消と予防的な更新・改修が必要

全体の 22.1%の住棟で耐用年数を経過しており、それらは木造や簡易耐火構造等のストックで住戸面積が小さく、設備面でも老朽化・陳腐化が著しいことから、入居者の安全性確保の観点からも、早期に更新や用途廃止・集約等により、解消を図る必要がある。

また、計画最終年度までには、耐用年数を経過する住戸は現存する住戸の 28.5%となることから、経過時期を考慮しつつ、効果的に更新・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。

(3) 予防保全的な適正修繕・改善が必要

現在、耐火構造の住棟は耐用年数を経過しているものはない。しかし、建設後既に 15～20 年を経過し、外壁や設備の改修時期を迎えている住棟や、30～40 年を経過し大規模改修が必要な住棟も多くある。

また、令和 2 年度に実施した 12 条点検や、今回実施した劣化調査・診断においても、改修の必要性が確認されており、長期的に住宅ストックを管理運営していくためにも、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。

(4) 高齢者世帯等に対応した整備が必要

入居世帯のうち、53.7%が 65 歳以上の高齢者世帯となっていることから、設備面で高齢者等に対応した改善が必要とされている。しかし、高齢者対応となっている住戸は全体の 1 割程度のため、昨今の震災や社会情勢等により更なるセーフティネット機能の要望が高まると考えられることなどから、段差解消や手摺の設置などの住戸内のバリアフリー化を実施していく必要がある。

(5) 居住性の向上が必要

これまで、公共下水道への接続や受水槽の更新など、設備面での改修も進められているが、浴室の無い住戸や給湯設備が充分でない住戸も多く、経常的な修繕や改善と併せて、居住性の向上を図っていく必要がある。

(6) 更新・改善における効率的な事業の実施

計画最終年度である令和 13 年度までに、管理戸数の 28.5%が耐用年数を迎える為、大量の老朽住戸の更新が必要となってくるが、低迷する社会情勢や市の財政状況を踏まえると、短期間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。そこで、建替事業やその後の管理・運営における効率などを考慮して、適切な規模の団地の再編も検討していく必要がある。

一方で、老朽化した既存ストックの使用については、入居者の安全性確保等の観点から、現状のまま継続的に使用していくことは困難であるため、早期に対策を図る必要がある。そのため、これまでのような建替事業等による供給・管理を行うだけでなく、指定管理者制度の導入や民間事業者などとの連携による効率的な事業の展開をしていく必要がある。

4-1-2 ストックに対するエリアでの考え方の概念(前提となる概念)

本計画においては、概念図に示す様にエリアごとに特徴のある住宅施策を展開することを目指す。

(1) 中心市街地

中心市街地に立地する高齢者世帯が多く居住する団地においては、長寿命化やバリアフリー改善などの設備改善を図るものとする。

(2) 市街地

子育て世帯や若者世帯向けの団地及び高齢者世帯向けの団地とするため、長寿命化改善及び設備改善を図る。

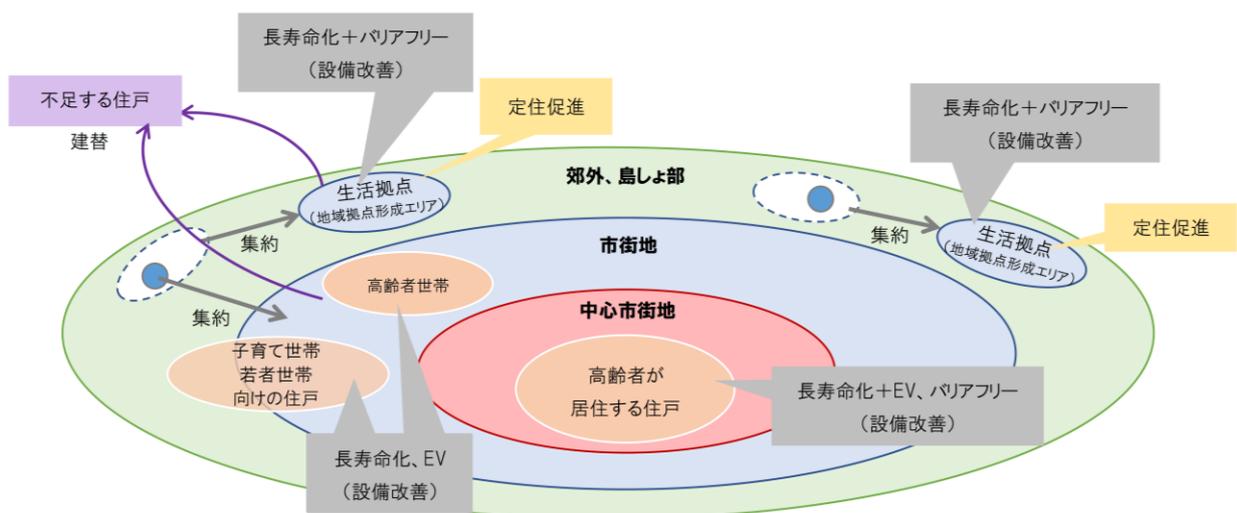
(3) 郊外、島しょ部

郊外に立地する団地や島しょ部に立地する団地においては、市街地や都市計画マスタープランに位置づけられている地域拠点形成エリアを中心に団地を集約・再編し、長寿命化やバリアフリー改善などを行い、定住促進を図るものとする。

(4) 建替

子育て世帯・若者世帯向けの団地や生活拠点に集約する団地で住戸が不足する場合には、建替の検討を行い、対応を図るものとする。

[概念図]



4-1-3 基本方針

(1) 公営住宅等の主な役割

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、快適で安定した居住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 高齢世帯や子育て世帯への安全・安心な居住環境の提供

住宅困窮者だけでなく、いわゆる住宅弱者と呼ばれる高齢世帯や子育て世帯に対して、安心して暮らせる立地環境・居住環境を供給するとともに、子育て世帯など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する。

(2) 総合的なストック活用の方針

① 各エリアに応じた対応策を検討し、効果的な管理に努める

各エリアに様々な住宅が立地し、様々な層の世帯が入居していることから、先述した「ストックに対するエリアでの考え方の概念」の方向性をもって、公営住宅等の整備を行う。

また、各エリアで基幹となる団地を設定し、効果的な管理運営を行うものとする。

② 入居者の安全性、居住水準の確保

耐用年数を経過する公営住宅においては、建替、用途廃止、改善・修繕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、設備面で一定の水準が確保できるよう、建替、改善等で対応を図ることとするが、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。

③ 高齢者や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、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。

④ 団地の集約による効率的な整備及び管理

公営住宅の需要等を勘案しながら、効率的な管理運営ができる様な団地の再編を目指すとともに、立地バランスやまちづくりなどの施策との連携に配慮した団地の集約を進める。

⑤ 計画的な修繕・改善等による長期活用

公営住宅を長期に活用していくため、12条点検等の結果を踏まえ、適切な手法を選択し、計画的な修繕・改善を実施する。

⑥ 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、高額所得者等に対し、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、公営住宅内での適切な住み替えを推進する。

(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

公営住宅等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、予防保全の観点から、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。

- 管理している公営住宅等のデータを住棟単位で整理し、データベース化する。
- 公営住宅等の定期点検や日常点検を実施し、点検データをデータベース化することにより維持管理方針の参考とする。
- 公営住宅等の住棟単位の修繕・改善履歴データを整理し、データベース化する。

(4) 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(LCC)の縮減に関する方針

公営住宅等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。

- 対症療法的な維持管理から、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り、公営住宅等の長寿命化を図る。
- 仕様のアップグレード等による耐久性の向上や予防保全的な維持管理の実施による修繕周期の延長などにより、LCCの縮減を図る。
- 定期点検や日常点検を実施し、建物の老朽化や事故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。

(5) 団地再編に関する方針

将来ストックの管理を考えていく際に、地域需要を踏まえ、計画的な建替等により団地の再編を行うことが必要となる。再編については、前頁で示した「ストックに対するエリアでの考え方の概念」を基に以下の通り進める。

① 建替団地に集約

- 既設団地の敷地に一定規模の団地を建設し、周辺の小規模団地を集約する。
- 入居者の転居にあたっては、住宅の仕様が向上することで家賃負担が増加することから、転居先として他の公営住宅を準備しておくことが必要となる。

② 用途廃止に伴う余剰地等の利活用

- 空き住戸が増加しつづけている団地では、一部の住棟を廃止し、ニーズに応じた団地規模に縮小することで入居率を維持するなど、入居者・管理者双方の負担軽減を図る。
- 用途廃止により余剰地となった土地は、住民の福祉や利便性向上につながる各種サービスのための貸し付けや、公園・緑地、駐車場等へ転換することが可能か検討を行う。
- 公営住宅のニーズが低下している場合でも、一般住宅地としての利用が見込まれる場合には、地域の定住人口の確保を目的とした宅地分譲など新たな住宅施策への転換も検討する。また、用途廃止するまでの期間も敷地や住棟を適正に管理することは、空き家対策の観点からも重要である。

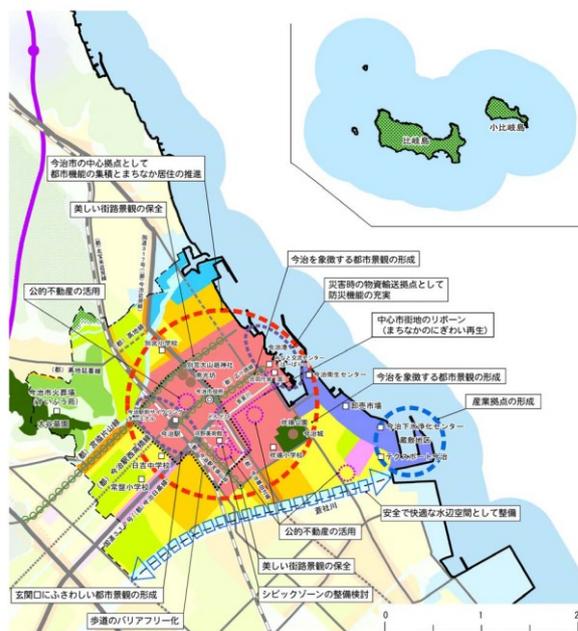
(6) 特色ある団地再編の方針

中心市街地	高齢者等にも優しい住まいとするための質の向上
-------	------------------------

- 中心市街地に立地する団地は主に高耐や中耐の団地が立地しているが、エレベーターが設置されていないものもあることから、エレベーターの設置やバリアフリー化等の改善などを中心に住まいの質のグレードアップを図るとともに長寿命化改善を行い、効果的かつ継続的に事業を展開する。

(エリア内の団地の立地状況)

中心市街地	団地数	5 団地
	住戸数	165 戸
	内募集停止戸数	0 戸



資料：都市計画マスタープラン

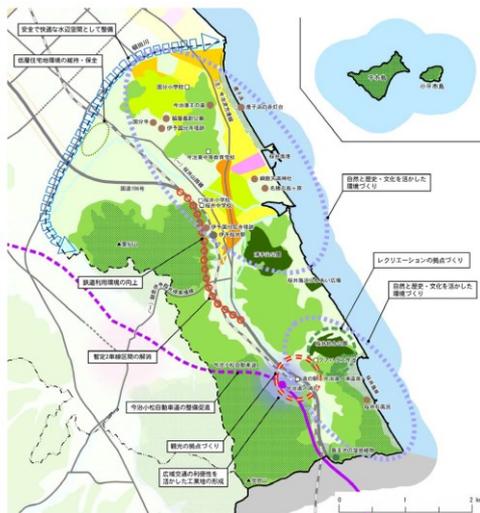
市街地 **子育て世帯・若者世帯向けの住まいの整備**

- 子育て世帯や若者世帯向けの団地の整備を基本とし、高齢者等も受け入れ可能な団地の整備を進めるとともに、既存団地の長寿化改善を進める。
- 将来ストック数の方向性において、今後対応が必要となる 165 戸(p49 参照)については、現在整備を進めている四村団地の内「7号棟(30戸)」の建設を軸として進める。このことは、都市計画マスタープラン内においても「公営住宅四村団地については、建替事業による良質なストック形成を図る」旨の記載があることに加え、既に敷地の確保や実施設計が完了しており、事業着手の要件が整っている状況にあるため、その建設が現実的であることによるものである。残りの 135 戸については、子育て世帯・若者世帯向けに「小泉団地、郷本町団地」を建替えし、優良なストックを提供することを検討する。
- 今後は目標年次以降に耐用年数を迎え募集停止となる住棟も増加するため、計画的に用途廃止を行いながら、住宅セーフティネットの観点も踏まえ、良質なストックを建替えしていくことが重要である。

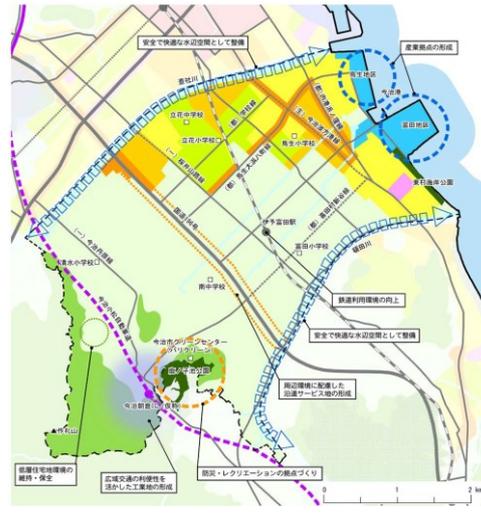
(エリア内の団地の立地状況)

市街地	団地数	20 団地
	住戸数	997 戸 + 153 戸 (四村 1~5 号棟)
	内募集停止戸数	120 戸

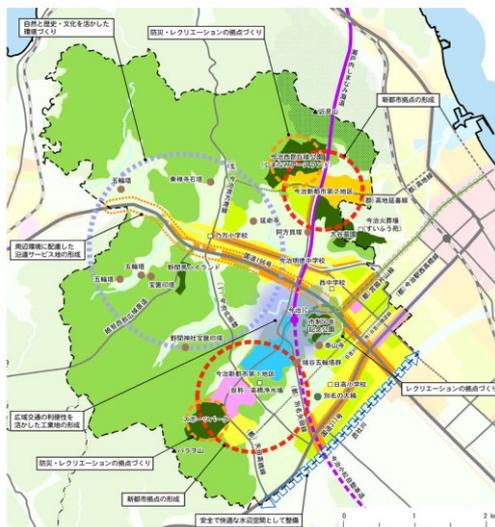
(東部地域)



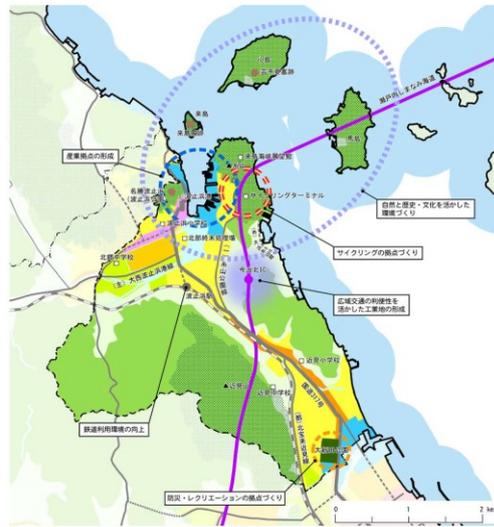
(南部地域)



(西部地域)



(北部地域)



資料：都市計画マスタープラン

郊外・島しょ部	基幹となる団地に集約
---------	------------

- 地区ごとに基幹となる団地を選定し、集約化を図り、効率的な管理、利便性・安全性の確保に努める。
- ニーズの低下等により団地を用途廃止する場合は、入居者に対して生活圏が同一または比較的近いエリアの基幹となる団地内の住戸を転居先として確保する。
- 基幹となる団地内の一部の住棟を建替えることで、住環境の改善と併せた集約建替を行うことが望まれる。
- 基幹となる団地として位置づけた団地については、長寿命化やバリアフリー等の改善の実施を図り、住まいの質の向上を図る。
- 旧市及び陸地部では、市役所や支所周辺、並びに地域拠点形成エリアや市街化区域に位置づけられているエリアを中心として、基幹となる団地を設定する。

(基幹団地の選定条件)	
●	一定の需要がある団地
●	利便性や防災の面などの安全性が確保されるエリア
●	都市計画マスタープランに位置づけられる「地域拠点形成エリア」を中心にその周囲に立地している団地

【郊外】

(エリア内の団地の立地状況)

	郊外		
	旧市	陸地部(旧町村)	計
団地数	5 団地	42 団地	47 団地
住戸数	258 戸	431 戸	689 戸
内募集停止戸数	186 戸	50 戸	236 戸

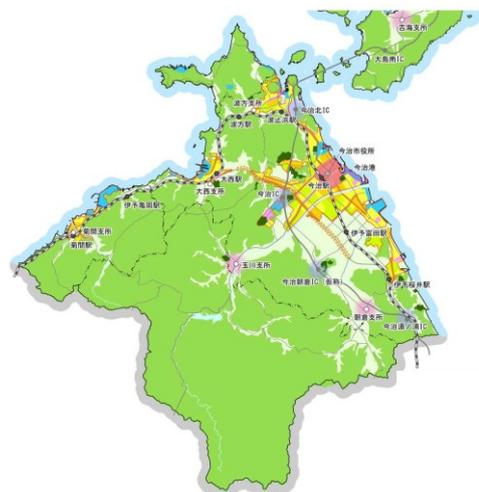
朝倉地区		(戸)
地区全体戸数		57
基幹団地候補	朝倉上第3団地	18
	朝倉下第2団地	6
募集停止		0

大西地区		(戸)
地区全体戸数		84
基幹団地候補	大西金光団地	24
	大西鳥越団地	60
募集停止		0

玉川地区		(戸)
地区全体戸数		94
基幹団地候補	玉川中村団地	21
	玉川ウワナル団地	12
	玉川ウワナル第2団地	12
募集停止		0

菊間地区		(戸)
地区全体戸数		94
基幹団地候補	菊間太宮団地	20
	菊間日之出団地	10
募集停止		42

波方地区		(戸)
地区全体戸数		102
基幹団地候補	波方郷1団地	12
	波方郷2団地	12
募集停止		8



資料：都市計画マスタープラン

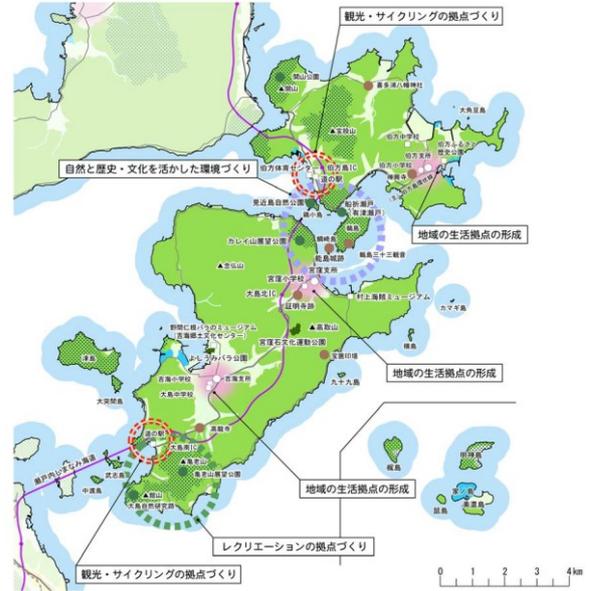
【島しょ部】

(エリア内の団地の立地状況)

島しょ部	団地数	46 団地
	住戸数	392 戸
	内募集停止戸数	99 戸

■吉海地区、宮窪地区、伯方地区

吉海地区 (戸)	
地区全体戸数	48
基幹団地候補	吉海本庄中浜団地 6
募集停止	8
宮窪地区 (戸)	
地区全体戸数	39
基幹団地候補	宮窪団地 18
募集停止	0
伯方地区 (戸)	
地区全体戸数	163
基幹団地候補	伯方梅団地 50
募集停止	77



■上浦地区、大三島地区、関前地区

上浦地区 (戸)	
地区全体戸数	70
基幹団地候補	上浦古戸団地 16
募集停止	0
大三島地区 (戸)	
地区全体戸数	54
基幹団地候補	大三島宮浦団地 14
募集停止	14
関前地区 (戸)	
地区全体戸数	18
基幹団地候補	関前城ノ谷団地 14
募集停止	0



資料：都市計画マスタープラン

(7) 改修・改善に関する方針

① 改修・改善

- 12条点検及び劣化診断調査(状況調査)の結果を踏まえて改善すべき事項を整理する。
- 前回計画で「優先的な改善」に位置づけられているものは特に早急に対処が必要となることから、それらも踏まえた実施スケジュールを組むものとする。
- 実施する改善事業は、長寿命化型の改善(屋上防水、外壁改修)を中心に実施するものとして、「ストックに対するエリアでの考え方の概念」の考えをもとにエリアごとで重点的に実施する改善策を検討する。
- カーボンニュートラルや脱炭素社会の実現に向け、共用部等の照明器具のLED化を進める。

(8) 計画期間内の主な改善・建替に関する方針

① 計画期間内の改善・建替

- これまでは、建替事業を最重要課題として取り組んできたが、今回の計画では、「長寿命化に資する改修」等に重きを置き、実行していくこととする。
- 四村団地 7号棟及び、小泉団地・郷本町団地の建替については、次回の計画見直し時にストック数の状況や推移等によって、実施内容を再検討するものとする。

4-1-4 公営住宅の需要の見通しに基づく将来の供給必要戸数の推計

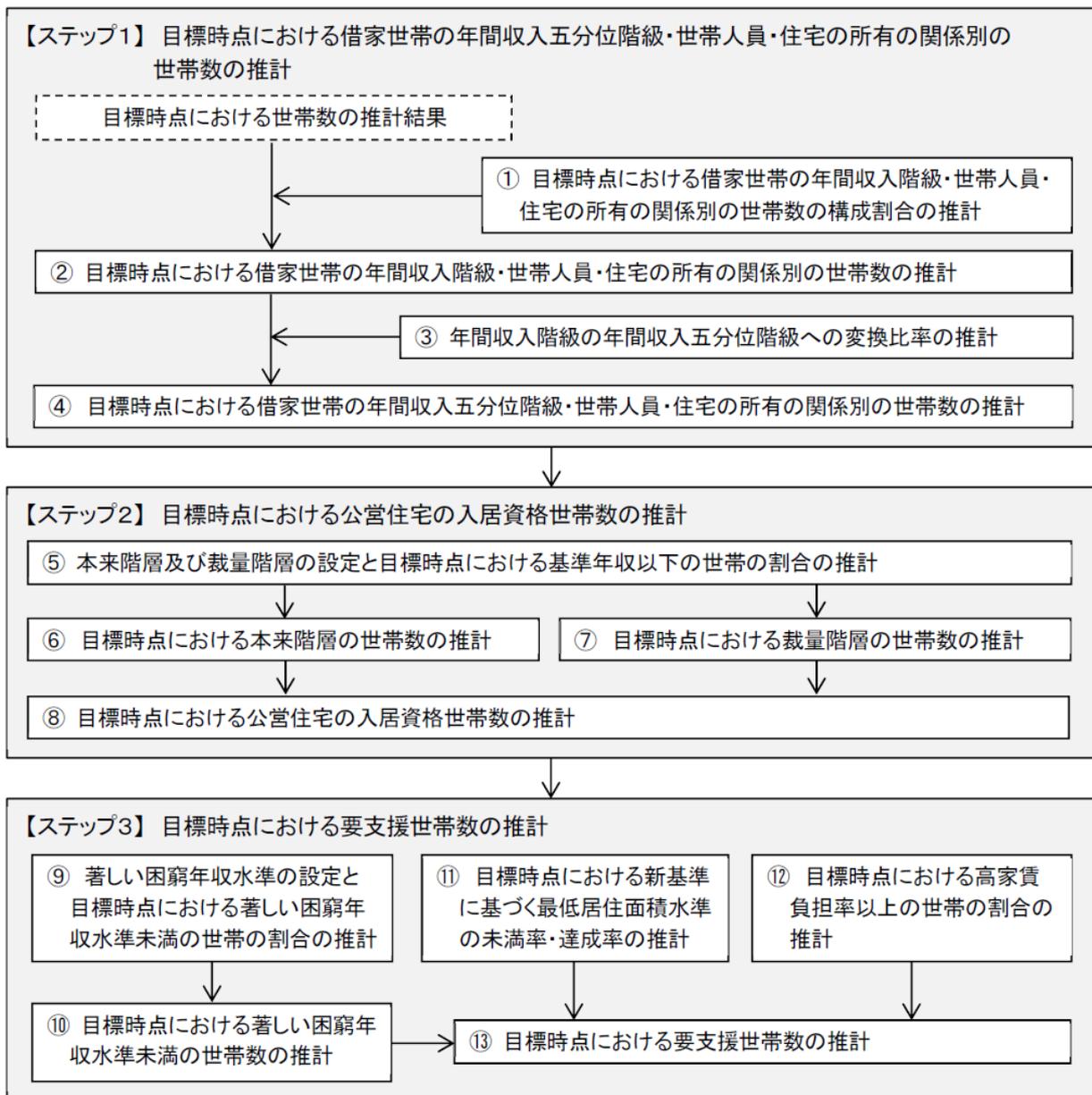
目標年次(令和 13 年度)における世帯数等の推計を基に、民間借家等に居住する世帯のうち、年収と居住面積から公営住宅による支援を要する「公営住宅による要支援世帯」と、「公営住宅入居世帯のうち収入分位下位世帯」を対象として、適正な供給必要戸数を推計する。

令和 3 年に公表された住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム(ストック推計プログラム)を基にした推計の結果を以下に示す。

(1) スtock推計の考え方

Stock推計により算定される結果は、将来のある時点(目標年次)において、**全ての借家(公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家)に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」**を示すものである。

(2) Stock推計の流れ



(3) スtock推計(将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計)の結果

国土交通省国土技術政策総合研究所による「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム(Stock推計プログラム)」を活用し、著しい困窮年収未満の世帯数を整理する。

■公営住宅による要支援世帯数の推計結果

「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果

	令和2 年度央	令和7 年度央	令和12 年度央	令和17 年度央	令和22 年度央	令和27 年度央
公営住宅の入居資格世帯数	7,624	7,080	6,571	6,010	5,470	4,989
著しい困窮年収未満の世帯数	3,177	2,916	2,682	2,434	2,201	1,997

年度末に変換

	令和2 年度末	令和7 年度末	令和12 年度末	令和13 年度末	令和17 年度末	令和22 年度末	令和27 年度末
公営住宅の入居資格世帯数	7,579	7,038	6,524	6,413	5,965	5,430	5,132
著しい困窮年収未満の世帯数	3,155	2,897	2,661	2,612	2,414	2,184	2,068

目標年次に必要となる戸数(県公営住宅+市公営住宅)

■現状の管理戸数

現在、本市及び愛媛県で管理している公営住宅の戸数は以下の通りとなっている。

(令和4年3月1日現在)

	戸数(戸)	備考
市公営住宅	2,396	R4年度に30戸供用開始予定
県公営住宅	476	R13年度も全戸募集対象予定
合計	2,872	

■募集停止戸数

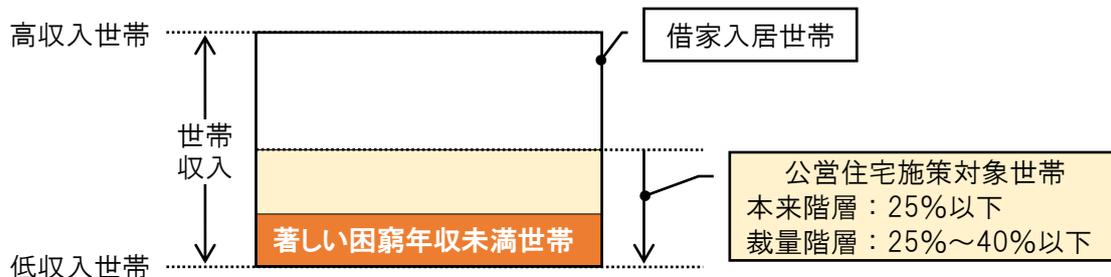
現在、募集停止中の市公営住宅の戸数は以下の通りとなっている。

管理戸数	内募集停止戸数			
	旧市内	陸地部	島しょ部	合計
2,396	306	50	99	455

(4) 著しい困窮年収未満世帯数を考慮した市公営住宅・県公営住宅の管理戸数

ストック推計により、令和 13 年度末に著しい困窮年収未満世帯は 2,612 世帯となった。この世帯への対応は、必ずしも、全て公営住宅で対応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。しかし、著しい困窮年収未満世帯が民間賃貸住宅等に入居できない(入居を断られる)可能性を考慮し、ここでは、市公営住宅及び県公営住宅で住居を確保することとする。

以上を踏まえ、令和 13 年度末の市公営住宅供給目標戸数を **2,136 戸(令和 13 年度末の著しい困窮年収未満世帯から県公営住宅戸数(476 戸)を除いた戸数)**に設定する。



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。

ストック推計の結果及び公営住宅供給目標量の設定により、計画期間内に 260 戸の市公営住宅の用途廃止が可能となる。

$$2,872 \text{ 戸} \text{ (市公営+県公営の合計)} - 2,612 \text{ 戸} \text{ (令和 13 年度末の著しい困窮年収未満世帯数)} = 260 \text{ 戸} \text{ (令和 13 年度末までに用途廃止が可能な戸数)}$$

募集停止戸数 455 戸の内、建設年次が古く、利便性が芳しくない公営住宅の用途廃止が可能となる。

■ 今後対応が必要となる戸数

A	募集停止中の市公営住宅の戸数	455 戸
B	令和 13 年度末までに用途廃止が可能な戸数	260 戸
C	建替予定団地戸数(四村団地 6 号棟 R.5.3 供用開始予定)	30 戸
A-B-C	募集停止中の戸数を回復する為、建替等の対応が必要となる戸数	165 戸

● 募集停止中の戸数を回復する為、建替等の対応が必要となる戸数が 165 戸となることから、それらへの対応が課題となる。165 戸の内 30 戸は四村団地 7 号棟、残りの 135 戸については小泉団地、郷本町団地を建替えることにより、優良なストックを回復することが考えられる。

5 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

5-1 団地別・住棟別活用手法の選定

5-1-1 活用手法の基本的な考え方

本計画で用いる活用手法は、建替・用途廃止・改善・維持保全とし、以下にその基本的な考え方を整理する。

① 建替

現存する公営住宅等または共同施設を除却し、その敷地の全部または一部の区域に新たに公営住宅等を建設するものを本計画では「建替」とする。

建替戸数分を他の建替団地で建設する場合や、利便性が高い敷地に他の団地の戸数分と合わせて新規建設する場合など、現存する団地の敷地では用途廃止をし、他の敷地に新たに建設するものを本計画では「集約建替」とする。

② 用途廃止

耐用年数が経過しており、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る場合に、公営住宅等、または共同施設の用途を廃止するものを本計画では「用途廃止」とする。

③ 改善

全面的改善によらず、公営住宅等の質の向上のために以下の改善・改修を個別に行うものを本計画では「個別改善」とする。

特に長寿命化型改善を含むものについては「個別改善(長寿命化型)」とする。

- 1) 居住性向上型(2戸1改善・増築等、トイレの洋式化 等)
- 2) 福祉対応型(住戸内手摺設置、段差解消、共用部高齢者対応)
- 3) 安全性確保型(耐震改修、外壁改修※長寿命化型と重複 等)
- 4) 長寿命化型(外壁改修、屋上防水、配管改修 等)

④ 維持保全

公営住宅等の機能を維持するため、以下の方法により適切な維持管理を行うものを本計画では「維持保全」とする。

- ・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

※ ①～④の活用手法別の標準管理期間について、以下のように示す。

[活用手法別標準管理期間]

	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(二階建て)	45年
	木造・簡易耐火造(平家建て)	30年
個別改善		20年

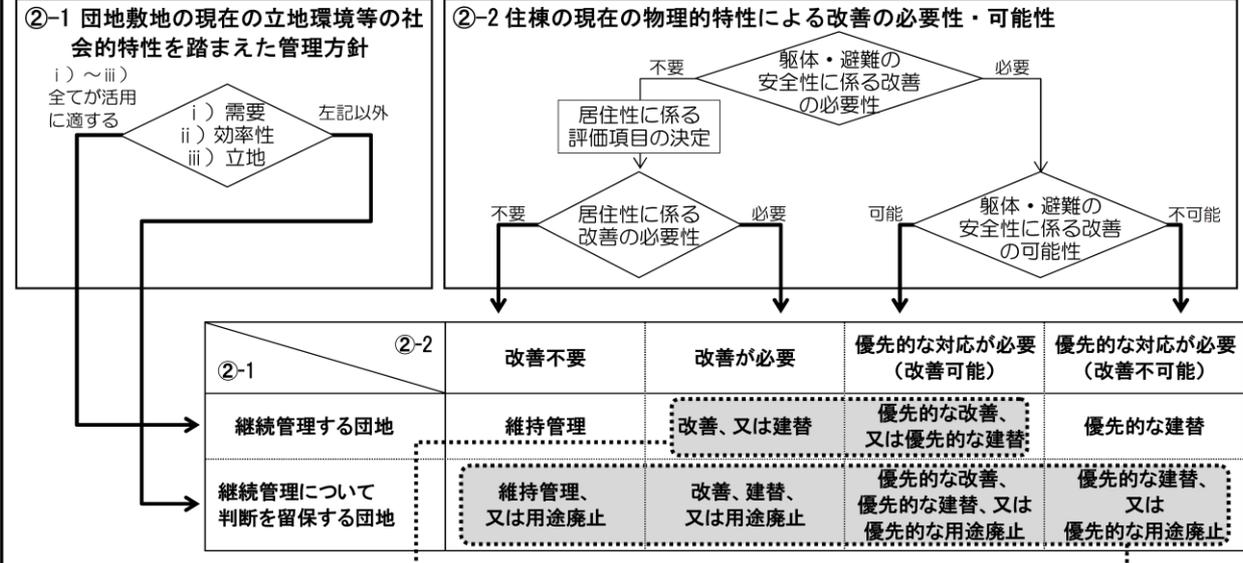
5-1-2 手法選定のフロー

各団地・住棟の活用手法の選定は、以下の選定フローに沿って行う。

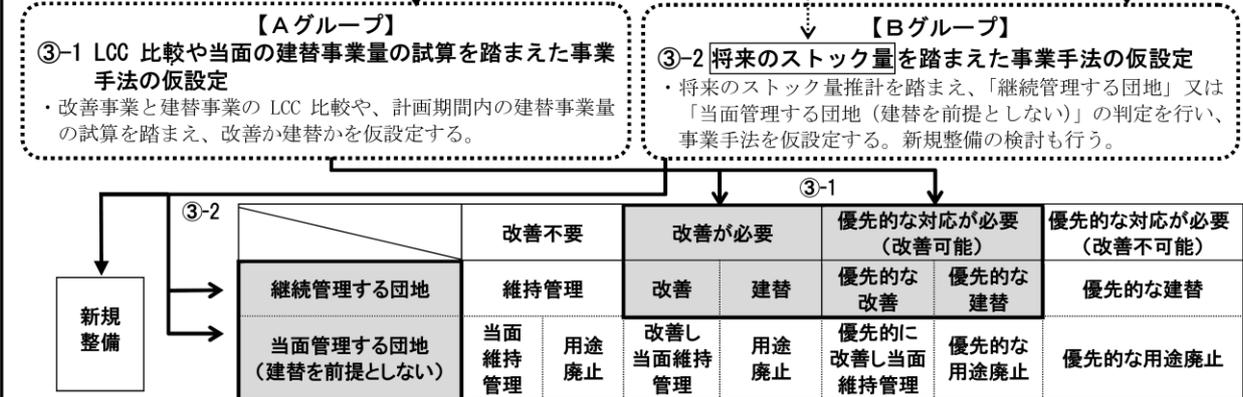
■事業手法の選定フロー

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】

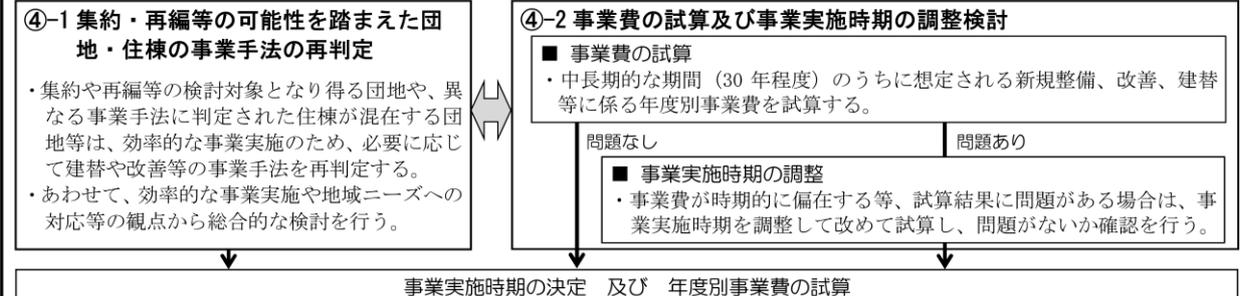
② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



③ 2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



④ 3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。

5-1-3 活用手法の基準選定

(1) 1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)について

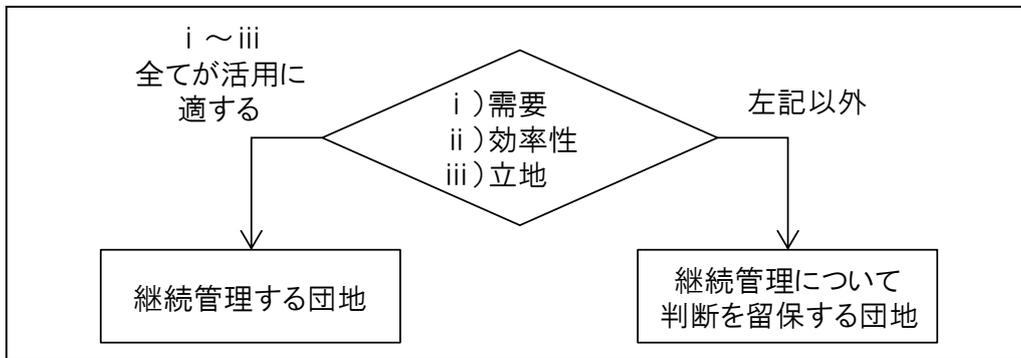
1次判定では、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

① 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

【管理方針】

- ・団地の「需要」「効率性」「立地」について評価し、全ての評価項目が優れている団地で、敷地も広く建替え等の事業が実施しやすい団地を「継続管理する団地」とし、いずれかの条件が不備の団地は「継続管理について判断を留保する団地」とする。
- ・供給戸数の地域バランスや将来需要についても考慮して判定する。

[団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針（判定のフロー）]



(需要に関する項目)

各団地の需要について、下記の判定項目により判定を行う。

[判定項目と判定基準]

判定項目	判定基準
① 応募倍率	○ 応募倍率は、過去5年間（平成28～令和2年度）の推移から判断するものとし、『応募倍率＝応募戸数（過去5年分）÷入居戸数（過去5年分）』を使用して判定を行う。 ・ 応募倍率1.00倍を判定基準とし、各団地の応募倍率が基準値以上の場合には需要があるとみなし「○」とする。 ・ 募集停止の団地または募集実績が無い団地は判定の対象外とする。
② 入居率	○ 入居率は、現在の入居率（令和3年6月時点）をみるものとし、『入居率＝入居戸数÷管理戸数』を使用して判定を行う。 ・ 公営住宅の入居率68.2%（公営住宅のみの平均）を判定基準値とし、各団地の入居率が基準値以上の場合には需要があるとみなし「○」とする。

(効率性に関する項目)

各団地の敷地について、下記の判定項目により評価し、団地としての適地性を判断するとともに高度利用の可能性についての判断を行う。

[判定項目と判定基準]

判定項目	判定基準
①用途地域	○各住棟が立地する団地の用途地域について判定する。 ・用途地域が工業専用地域または工業地域に立地する団地の住棟は「×」とする。 ・用途地域外に立地する団地の住棟は「×」とする。(公営住宅建替要件)
②敷地面積	○各団地が立地する敷地面積について判定する。 ・敷地面積が、2,000㎡未満の団地を「×」とする。
③敷地条件	○各団地が立地する敷地条件について、下記の視点から判定する。 なお、判定方法は各視点の中で1つでも「×」がある場合は、敷地条件項目の全体を「×」と判定する。 ・敷地形状：分割地や変形敷地等に立地する団地は「×」とする。 ・地形等：急勾配な傾斜地・低地・窪地等に立地し、効率的な住棟配置が困難である団地は「×」とする。 ・その他の環境要素：高度利用を前提とした住宅地において、特記すべき疎外要素(周辺に崖地等があり、日照阻害および災害の危険性がある。海沿い・川沿いで浸水などの災害の危険がある。密集地である。等)がある場合は「×」とする。

(立地に関する項目)

各団地の立地条件等について、下記の判定項目により判定を行う。

[判定項目と判定基準]

判定項目	判定基準
①利便性	○各住棟の立地に関する利便性を評価する。 ・団地敷地が、鉄道(JR)から800m以内もしくは、バス停から300m以内に立地する場合は「○」、それ以外は「×」とする。 ・団地敷地から800m以内に、公益施設(役所等)、商業施設(スーパー等)、学校いずれか2種類以上ある場合は「○」、1種類の場合は「△」、それ以外は「×」と判定する。
②地域バランス	○地域バランス確保の観点から、団地の継続管理の必要性について評価する。 ・今後のまちづくりの観点から、コンパクトシティへの展開を踏まえて、各団地の立地が「市街地」であれば「○」、「準市街地」であれば「△」、「郊外」であれば「×」と判定する。
③災害危険区域等	○災害危険区域及びその他法令等に基づき、危険だと認められる区域内に存在するか評価する。 ・土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、洪水浸水想定区域、高潮浸水想定区域、津波災害警戒区域、災害危険区域のいずれかの区域内に立地する場合は「×」として判定する。 ・上記の区域に該当しない場合は「○」と判定する。

【総合判定】

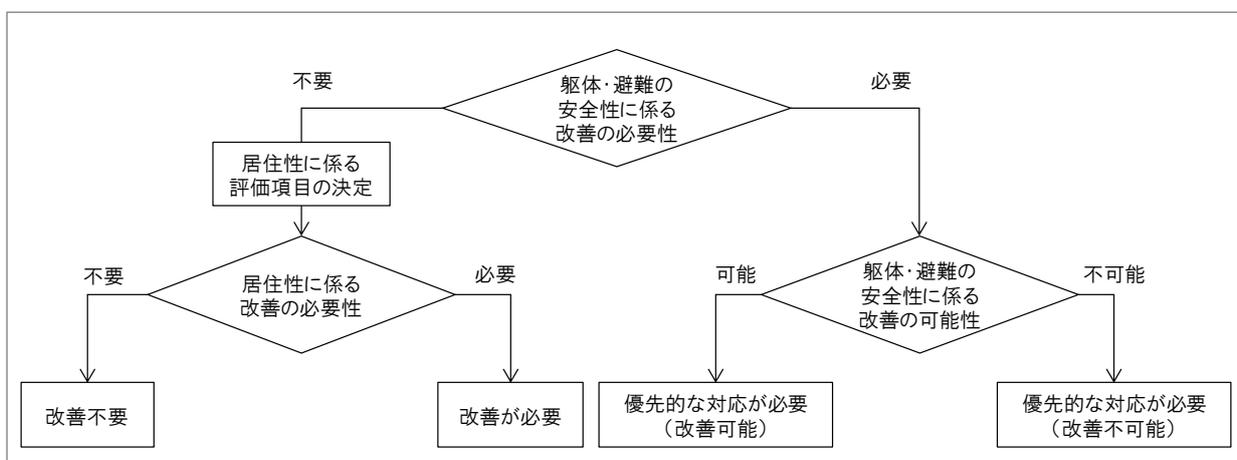
「需要」「効率性」「立地」の全ての判定が「○」の場合は、「継続管理する団地」とし、それ以外を「継続管理について判断を留保する団地」とする。

② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

【管理方針】

- ・住棟の物理的特性の評価として、耐震性の確保、火災等における避難の安全性の確保を基本として評価し、その改修が可能かについても評価する。
- ・その上で、住棟の居住性として、省エネ、バリアフリー化、各設備の性能と劣化状況を勘案し評価を行う。

[住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性（判定のフロー）]



【躯体・避難の安全性に係る改善の必要性】

(躯体の安全性による判定)

- ・躯体の安全性による判定では、耐震性の有無及び耐震改修の必要性について検証し、躯体の安全性についての確認を行う。

[判定項目と判定基準]

判定項目	判定基準
①新耐震基準	○昭和 57 年度以降に建設されている場合に「○」と判定する。
②耐震診断結果（一次診断）	○昭和 56 年度以前に建設された中層耐火造の建物の耐震診断（一次診断）結果が問題ないものは「○」と判定する。また、既に改修済のものも「○」とする。簡易耐火構造については、摘要外とし「-」と判定する。

(避難の安全性による判定)

・避難の安全性による判定では、防火区画・二方向避難の確保の状況について検証し、避難の安全性についての確認を行う。

[判定項目と判定基準]

判定項目	判定基準	対応方法（改善・修繕例）
①防火区画	○法規における防火区画（面積区画・竪穴区画）の設置基準を勘案し、判定対象を3階以上の住棟とするが、原則として、新築時に法定の仕様で計画されているため、特別な理由のない限り確保されているものとする。	
②二方向避難	○原則として、新築時に必要な法定の仕様に基づいて計画されているが、3階以上の住棟を対象に下記の基準により再確認する。 ○以下のいずれかを満たす場合に「○」と判定する。 ・通常使用する住戸玄関の他に、バルコニー、隣戸等を経由して避難できる。 ・バルコニー設置の固定式避難器具を使用して避難ができる。	○安全性確保型 ・連続バルコニーの整備 ・破壊可能な仕切板の設置 ・避難はしご、ハッチの設置 ・新たな避難階段の設置 ・階段等の防火戸の設置 ・非常用照明の設置 等

【総合判定】

「躯体の安全性による判定」と「避難の安全性による判定」において、改善が必要な事項がある場合は「必要」、特に問題ない場合は「不要」として、次項の「躯体・避難の安全性に係る改善の可能性」については、対象外とする。

【躯体・避難の安全性に係る改善の可能性】

判定項目は「躯体・避難の安全性に係る改善の必要性」と同様に「躯体の安全性による判定」と「避難の安全性による判定」より、改善の必要性があるもので改善が「可能」なものと「不可能」なもので振り分ける。

【居住性に係る改善の必要性】

(居住性による判定)

・居住性による判定では、部位別に居住性に係わる住宅性能を検証し、改善・修繕の必要性について確認を行う。

[判定項目と判定基準]

判定項目		判定基準	対応方法（改善・修繕例）
①住戸面積		○最低居住面積水準の3人世帯を基準とし、住戸専用面積40㎡（最低居住面積水準：住生活基本計画）を確保している場合は「○」とする。	○居住性向上型 （増築、2戸1等）
住戸内の設備状況	②3点給湯（給湯設備）	○台所・洗面所・浴室の3箇所すべてに給湯可能な設備が設置されている場合、もしくは洗面所・浴室の2箇所に給湯可能な設備が設置されている場合は「○」とする。	○居住性向上型 ・給湯設備の設置
バリアフリー性	③住戸内部の高齢者対応	○高齢者対応について、以下の基準を基に判定する。 ・段差及び手摺等が設置されていれば「○」それ以外に関しては「×」とする。	○高齢者対応型 ・床段差の解消、段差緩和工事の実施（床のフラット化、段差へのくさび形材の取り付け等） ・手摺設置のための下地の埋め込みと補強、手摺の設置 ・間取りの変更等とあわせた通路幅の確保 ・出入口の戸・扉の改善 等
	④共用部分の高齢者対応	○「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に規定する「評価方法基準第5の9の9-2(3)の等級3の基準」に基づいて、以下の3点について判定する。 （耐火造住棟のみを判定の対象とする） ア)共用階段 $T \geq 24\text{cm}$ 、 $55\text{cm} \leq T+2R \leq 65\text{cm}$ 、有効幅員が90cmを満たす場合に「○」とする。 （T：踏面、R：蹴上） イ)共用階段・廊下への手摺の設置 共用階段・廊下等へ手摺が設けられている場合は「○」とする。 ウ)共用部分および屋外・外構部分の段差 敷地外からの主要アプローチ通路や住棟出入口等において、高低差が生じている場所にスロープ又はくさび形材の取り付け等を行っており、段差のないルートが確保されている場合「○」とする。 なお、現地調査により随時補修することが可能と判断できる高低差（概ね20cm以内）については「○」とする。	○高齢者対応型 ・手摺設置のための下地の埋め込みと補強、手摺の設置 ・段差の解消、段差緩和工事の実施（段差へのくさび形材の取り付け等） ・スロープの設置 ・階段の踏面の滑りにくい仕様への変更 ・屋外通路の幅員確保 等

【総合判定】

いずれかの改善の必要性において、改善対象事項がある場合は「改善必要」、改善事項がない場合は「改善不要」として判断する。

【長寿命化に係る改善の必要性】

（長寿命化型改善に係る判定）

・長寿命化型改善の必要性の判定では、個別改善事業の改善メニューで長寿命化型にあたる「躯体・外壁」「屋上防水」「設備関係（給水管等）」の耐久性向上のための改修が必要な住棟について、12条点検の結果や、劣化調査・診断結果や現地確認等から検証し、改善・修繕の必要性について確認を行う。

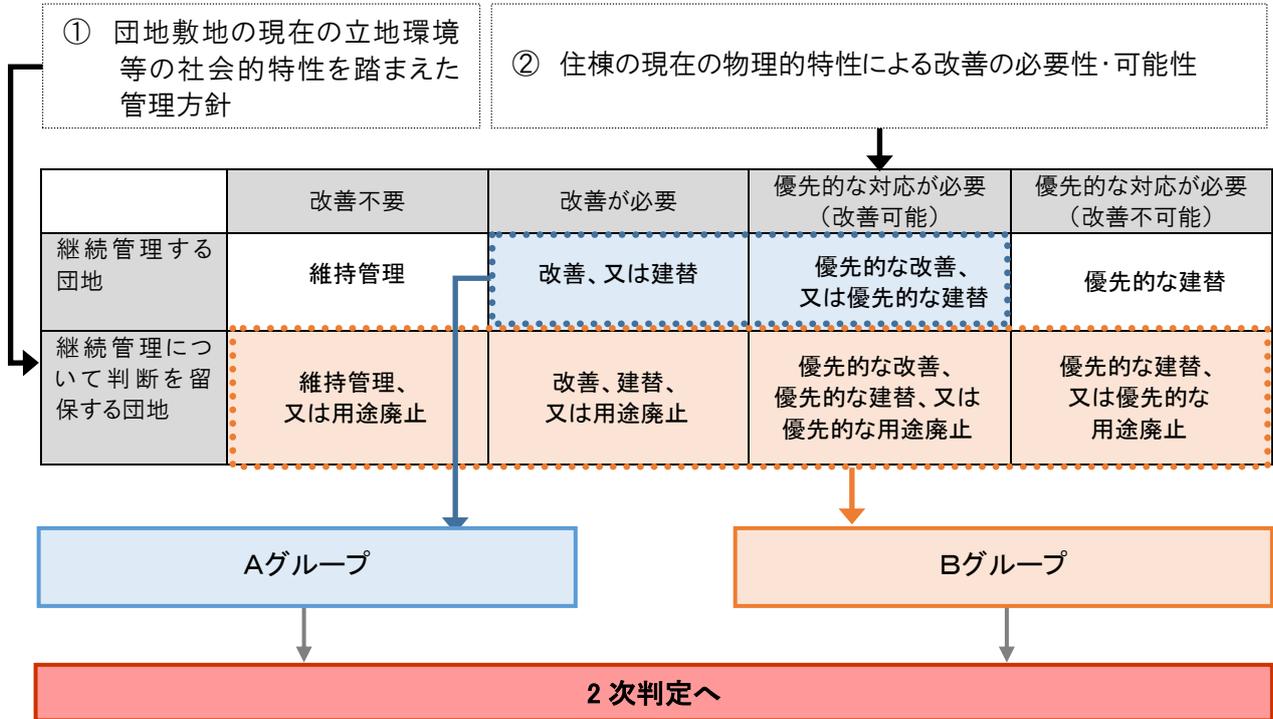
〔判定項目と判定基準〕

判定項目	判定基準	対応方法（改善・修繕例）
①外壁	12条点検、劣化調査・診断の、2. 外壁関係の（1）建物躯体の「②建物躯体の劣化・損傷状況」や、（2）外装仕上げ材等の「②（コンクリート・モルタル）等の劣化・損傷状況」「③庇裏・軒裏等の劣化・損傷状況」でD・Cと判定され、防水性や安全性に問題があり、改修が必要である場合は「×」で要改修。	○長寿命化型改善 ・外壁改修（防水性、耐久性、安全性の向上）
②屋上防水	12条点検、劣化調査・診断の、1. 屋上・屋根の「（1）屋根材」「（2）防水層」でD・Cと判定され、防水性に問題があり、改修が必要である場合は「×」で要改修。	○長寿命化型改善 ・屋上防水改修（防水性、耐久性の向上）
③設備関係	○給水管 ・12条点検、劣化診断調査の結果より、漏水や錆・腐食等で継続して使用するのに問題があり、改修が必要である場合は「×」で要改修。	○長寿命化型改善 ・給水管改修（耐久性、耐食性の向上）

③ 1次判定

①、②の判定結果から、以下のように1次判定を整理する。

[1次判定に関するフロー]



1次判定-1

Table with columns for No., 種別, 団地名, 住棟名等, 棟数, 管理戸数, 竣工戸数, 構造, 構造階数, 建築年度, 竣工年度, 耐用年数, 耐用年数経過年, 経過(30年未満時点), 10年後経過(30年未満時点), and various criteria for 1st Judgment (1-1 to 1-3) and 総合判定1. Includes sub-headers for 1-1 基準による判定, 1-2 効率性の判定, 1-3 立地による判定, and 総合判定1.

Table with columns: No, 種別, 団地名, 住棟名等, 棟数(棟), 管理戸, 総戸数(戸), 構造, 構造年数, 建築年数, 耐用年数, 耐用年数経過率(%) (33年度末時点), 10年後経過率(%) (43年度末時点), 1-1 基準による判定, 1-2 法規制, 1-3 立地による判定, 利便性, 地域バランス, 災害危険区域等, 総合判定1. The table contains detailed data for 138 public housing units, including their location, construction details, and various evaluation metrics.

Table with columns: No, 種別, 団地名, 住棟名等, 種数(棟), 管理(戸), 総戸数(戸), 構造, 構造階数, 建築年度, 耐用年数, 経過年数, 経過年数(10年後経過済), 経過年数(10年後経過済), 1-1 重要による判断, 1-2 敷地条件の判断, 1-3 立地による判断, 利便性, 地域バランス, 災害危険区域等, 総合判定 1.

Table with columns for No, 種別, 団地名, 住棟名等, 棟数, 管理戸数, 総戸数, 構造, 構造階数, 建設年度, 耐用年数, 耐用年数経過年, 経過(R3年度末時点), 10年後経過(R13年度末時点), and various assessment criteria including seismic safety, aging, and maintenance. The table contains 199 rows of data.

No	種別	団地名	住棟名等	棟数(棟)	管理(戸)	総戸数(戸)	構造	構造階数	建設年度	建設年度	耐用年数	耐用年数経過年	経過(R3年度末時点)	10年後経過(R13年度末時点)	2-1 躯体の安全性による判定														2-4 長寿命化型改善の必要性				1次判定	グループ					
															耐震性		二方向避難		防火区画の確保		躯体・避難の安全性に係る改善の必要性		躯体・避難の安全性に係る改善の可能性		2-3 居住性による判定		受水槽・高圧水櫃		住戸内高齢者対応		共用部分高齢者対応				EV設置		居住性に係る改善の必要性		外壁
新耐震基準	耐震診断結果	※3階建以上対象		不要	可能	住戸面積	判定	判定	判定	判定	手摺有	判定	共用階段	手摺有	判定	判定	判定	判定	必要	外壁	屋上防水	給水管	調査結果根拠	判定	総合判定2	判定結果	グループ												
251	特定住宅	伯方薬師団地特定住宅	2、4~14号	12棟	12	12	木造	木平	S38	1963	30	1993	X	X	X	-	-	36.4	X	-	無	X	X	X	-	-	-	-	-	-	必要	-	-	-	状況調査	X	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B
252	特定住宅	伯方明神ヶ崎団地特定住宅	1棟1戸	2棟	2	2	木造	木平	S38	1963	30	1993	X	X	X	-	-	36.4	X	-	無	X	X	X	-	-	-	-	-	必要	-	-	-	状況調査	X	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B	
253	特定住宅	伯方小島団地特定住宅	1棟1戸	2棟	2	2	木造	木平	S38	1963	30	1993	X	X	X	-	-	36.4	X	-	無	X	X	X	-	-	-	-	-	必要	-	-	-	状況調査	X	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B	
254	特定住宅	上浦ハイツ	1棟8戸	1棟	8	8	中耐	耐3	S62	1987	70	2057	O	O	O	-	-	116.9	O	無	無	X	X	X	O	O	O	O	無	必要	X	O	O	12条点検	X	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B	
255	特定住宅	大三島台ダム住宅	2、4号	1棟	2	3	木造	木平	S59	1984	30	2014	X	X	X	-	-	61.3	O	-	無	X	X	X	-	-	-	-	-	必要	-	-	-	状況調査	X	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B	
256	特定住宅		5号	1棟	1		木造	木平	S59	1984	30	2014	X	X	X	-	-	48.1	O	-	無	無	X	X	X	-	-	-	-	-	必要	-	-	-	状況調査	X	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B
257	特定住宅	大三島旧法務局住宅	1棟1戸	1棟	1	1	耐火	耐2	S58	1983	70	2053	O	O	O	-	-	64.6	O	無	無	X	X	X	-	-	-	-	-	必要	X	X	-	劣化調査	X	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B	
258	特定住宅	関前小大下引揚者住宅	1棟1戸	2棟	2	2	木造	木平	S26	1951	30	1981	X	X	X	-	-	24.0	X	-	無	X	X	X	-	-	-	-	-	必要	-	-	-	状況調査	X	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B	
259	特定住宅	関前城ノ谷引揚者住宅	1棟1戸	4棟	4	4	木造	木平	S28	1953	30	1983	X	X	X	-	-	11.5	X	-	無	X	X	X	-	-	-	-	-	必要	-	-	-	状況調査	X	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B	
260	特定住宅	関前岡引揚者住宅	1棟1戸	1棟	1	1	木造	木平	S25	1950	30	1980	X	X	X	-	-	46.0	O	-	無	X	X	X	-	-	-	-	-	必要	-	-	-	状況調査	X	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B	

<1 次判定結果>

	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
維持管理する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
	238 戸	98 戸	0 戸	0 戸
	四村団地 本町団地	阿方第 2 団地 上浦古戸団地	-	-
維持管理について判断を留保する団地	維持管理、 又は用途廃止	改善、又は建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 又は優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	優先的な建替、 又は優先的な用途廃止
	74 戸	2,292 戸	0 戸	0 戸
	大西金光団地 伯方梅団地	桜井浜第 1 団地、桜井浜第 2 団地、桜井団地第 1 団地、桜井団地第 2 団地、唐子台団地、松木団地、町谷団地、徳重団地、東鳥生団地、南鳥生団地、北鳥生団地、郷本町団地、八町団地、美須賀コーポ、東門団地、黄金団地、泉川団地、南日吉団地、鯉池東団地、鯉池西団地、石井団地、近見団地、大新田団地、小泉団地、阿方第 1 団地、地堀団地、高部団地、朝倉北団地、朝倉南団地、朝倉下団地、朝倉上団地、朝倉南第 2 団地、朝倉下第 2 団地、朝倉上第 2 団地、朝倉上第 3 団地、玉川三反地団地、玉川川原団地、玉川日之浦団地、玉川大野団地、玉川摺木団地、玉川法界寺団地、玉川山崎団地、玉川竹ノハナ団地、玉川竹ノハナ第 2 団地、玉川ウワナル団地、玉川ウワナル第 2 団地、玉川三反地ハサマ団地、玉川中村団地、波方平松団地、波方郷団地、波方郷 1 団地、波方郷 2 団地、波方西浦団地、波方宮脇団地、波方岡北団地、波方海山団地、波方平石団地、波方小部団地、大西鳥越団地、菊間近代 1 団地、菊間近代 2 団地、菊間霧ノ下団地、菊間西町団地、菊間太宮団地、菊間恵比須団地、菊間葉山団地、菊間城ノ上団地、菊間日之出団地、吉海椋名団地、吉海本庄団地、吉海福田 C 団地、吉海福田仲団地、吉海瀬賀居団地、吉海八幡岡団地、吉海泊団地、吉海椋名中団地、吉海下田水団地、吉海八幡中団地、吉海志津見団地、吉海本庄中浜団地、吉海八幡南団地、宮窪余所国団地、宮窪余所国第 2 団地、宮窪仲側団地、宮窪団地、伯方平尾団地、伯方湊団地、伯方伊方団地、伯方吉田団地、伯方瀬戸浜団地、伯方古江団地、伯方船越団地、伯方峠ノ越団地、伯方薬師団地、伯方三坂山団地、伯方小田団地、伯方尾浦団地、上浦井口団地、上浦瀬戸団地、上浦盛団地、上浦大新田団地、上浦寿合南団地、大三島肥海団地、大三島会所下団地、大三島宮浦団地、大三島上条団地、大三島野々江団地、大三島砂塚団地、大三島浦戸団地、大三島宗方団地、関前大下団地、関前城ノ谷団地、今治駅西第 1 再開発住宅、今治駅西第 2 再開発住宅、関前白瀧特定公共賃貸住宅、菊間北浜 2 団地、菊間北浜 5 団地、菊間北浜 6 団地、菊間北浜 7 団地、菊間日之出 3 団地、上浦古池団地、上浦井田浜団地、上浦神田団地、吉海定住促進住宅、大三島定住促進住宅、桜井浜第 1 団地引揚者住宅、朝倉立丁特定住宅、伯方湊団地特定住宅、伯方薬師団地特定住宅、伯方明神ヶ崎団地特定住宅、伯方小島団地特定住宅、上浦ハイツ、大三島台ダム住宅、大三島旧法務局住宅、関前小大下引揚者住宅、関前城ノ谷引揚者住宅、関前岡引揚者住宅	-	-

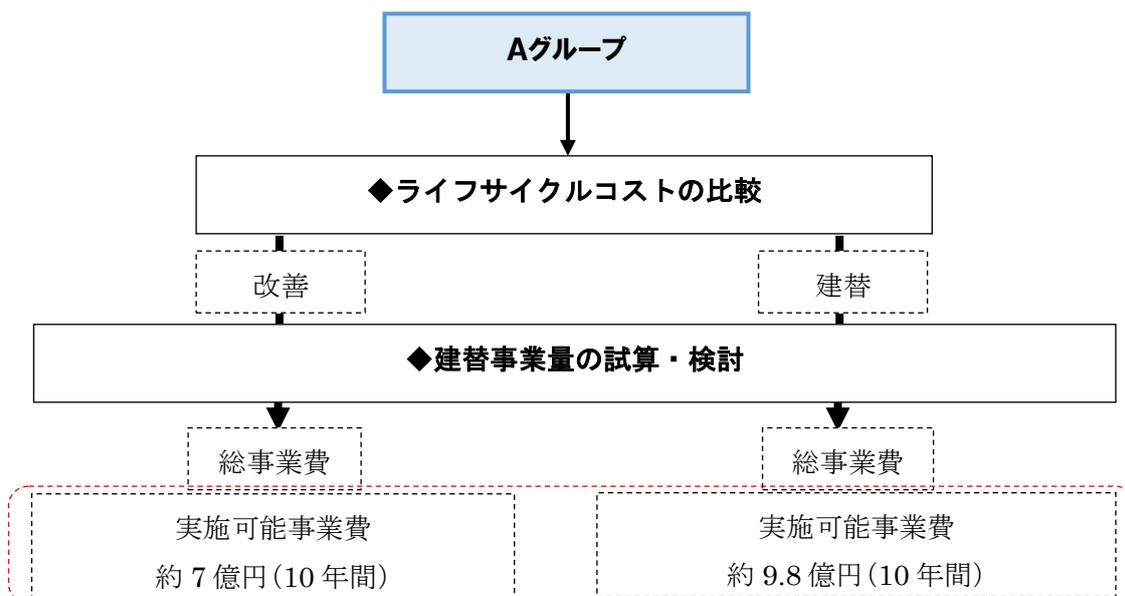
Aグループ	98 戸
Bグループ	2,366 戸
維持管理	238 戸

(2) 2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)について

2次判定では、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・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

① ライフサイクルコスト比較や、当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

<Aグループ>



【ライフサイクルコスト（LCC）の比較】

Aグループにおいて、「耐用年数」を経過していない、また計画最終年度までに経過しない住棟を前提に、改善事業を実施した場合のライフサイクルコストと建替を行った場合のライフサイクルコストについて算出・比較を行い、耐用年数を経過せず、ライフサイクルコストにおいても改善後の方が低い場合は「改善」、目標年度までにおいて耐用年数を経過し、ライフサイクルコストも「建替」の方が低い場合は「建替」とする。

なお、ライフサイクルコストは、Aグループ、Bグループともに算出・比較検証を行った。

	ライフサイクルコスト	
	「改善後」 < 「建替」	「改善後」 > 「建替」
耐用年数を経過しない	「改善」	「建替」
耐用年数を経過する	—	「建替」

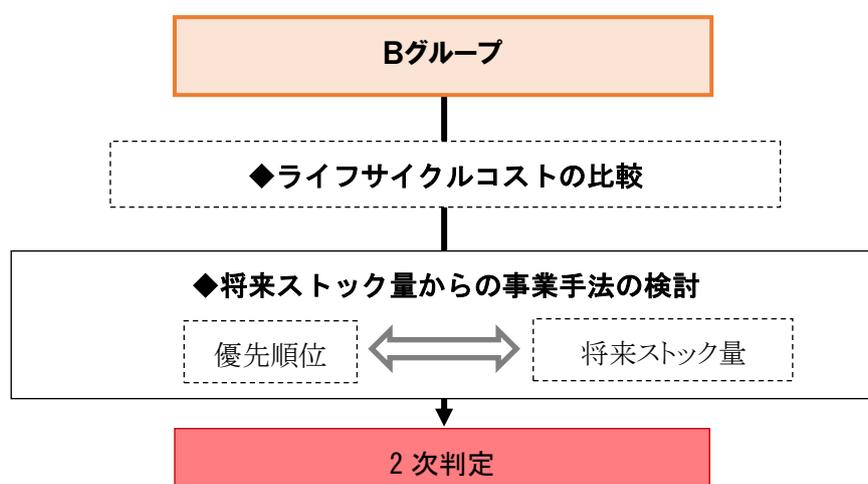
【建替事業量の試算・検討】

計画最終年度までに実施できる事業規模に上限があることから、建替事業及び改善事業の対象事業費を算出し、比較検証を行い今回の計画期間内に実施する場合を「優先的な建替」及び「優先的な改善」として位置づけ、計画期間経過後に実施するものを「建替」及び「改善」として位置づける。

なお、優先的に実施する事業については、現行の長寿命化計画に基づき、現段階で実施が決まっているものについては、原則踏襲するものとして事業設定を行う。

令和 13 年度末までの“建替”事業量	約 9.8 億円
令和 13 年度末までの“改善”事業量上限	約 7 億円

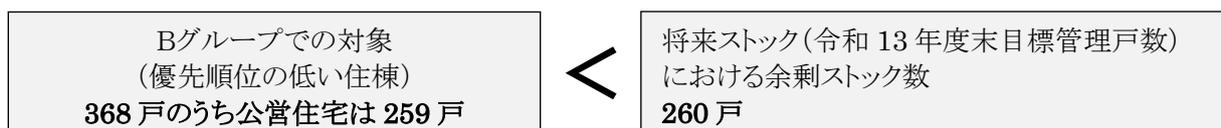
<Bグループ>



【将来ストック量からの事業手法の検討】

将来需要推計結果から、将来ストック量として 2,136 戸を目標管理戸数と設定したことに伴い、計画最終年度の令和 13 年度末に 260 戸程度のストックの余剰が起きることから、1 次判定における、「利便性」、「地域バランス」「災害危険区域内外」「需要(応募倍率)」から、優先順位の低い団地を抽出し、「当面管理する団地(建替を前提にしない)」とする。また、基幹団地となっているものは除くものとする。

※上記抽出結果より、



No	種別	団地名	住棟名等	棟数 (棟)	管理 (戸)	総戸数 (戸)	構造 階数	建設 年度	建設 年度	1次判定		2次判定										総合判定						
										判定結果	タイプ	構造階数	耐用年数 経過状況 ○：未経過 △：計画期間 内経過 ×：経過	Aグループ ライフサイクルコストの比較				Bグループ 将来ストック量からの事業手法の検討						基幹団地 候補	判定			
														改善前 (千円/ 年・戸)	改善後 (千円/ 年・戸)	建替 (千円/ 年・戸)	判定 (建替・ 改善)	1次判定より			災害 危険 区域 等		応募 倍率			緊急で応 急処置等 が必要	当面管理 する団地 (建替を 前提にし ない)	
																		利便性	地域バランス									判定
施設判定	地域 バランス	(地域名)	判定	判定	判定																							
255	特定住宅	大三島台ダム住宅	2、4号	1棟	2	3	木平	S59	1984	改善、建替、 又は用途廃止	B	木平	×	×	×	263	建替	○	市街地	大三島地区	○	×	×		●		用途廃止	用途廃止
256	特定住宅	大三島台ダム住宅	5号	1棟	1		木平	S59	1984	改善、建替、 又は用途廃止	B	木平	×	×	×	263	建替	○	市街地	大三島地区	○	×	×		●		用途廃止	用途廃止
257	特定住宅	大三島旧法務局住宅	1棟1戸	1棟	1	1	耐2	S58	1983	改善、建替、 又は用途廃止	B	耐2	○	361	277	263	建替	○	市街地	大三島地区	○	×	×				建替	建替
258	特定住宅	関前小大下引揚者住宅	1棟1戸	2棟	2	2	木平	S26	1951	改善、建替、 又は用途廃止	B	木平	×	×	×	263	建替	—	郊外	関前地区	×	×	—		●		用途廃止	用途廃止
259	特定住宅	関前城ノ谷引揚者住宅	1棟1戸	4棟	4	4	木平	S28	1953	改善、建替、 又は用途廃止	B	木平	×	×	×	263	建替	○	郊外	関前地区	×	×	—	★	●		用途廃止	用途廃止
260	特定住宅	関前岡引揚者住宅	1棟1戸	1棟	1	1	木平	S25	1950	改善、建替、 又は用途廃止	B	木平	×	×	×	263	建替	○	郊外	関前地区	×	×	—	★	●		用途廃止	用途廃止

抽出した対象住棟を「当面管理する団地(建替を前提にしない)」として仮設定する。また、上記のうち、耐用年数を経過したもの、もしくは計画期間中に経過するものは「用途廃止」として設定する。

<2 次判定結果>

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要(改善可能)		優先的な対応が必要(改善不可能)
	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
維持管理する団地	312戸		334戸	1,067戸	0戸	0戸	0戸
	四村団地 本町団地 大西金光団地 伯方梅団地		桜井浜第2団地 北鳥生団地 東門団地 黄金団地 近見団地 地堀団地 大西鳥越団地 吉海本庄中浜団地 吉海八幡南団地 宮窪仲側団地 上浦古戸団地	桜井団地第1団地、桜井団地第2団地、松木団地、南鳥生団地、郷本町団地、八町団地、鯉池東団地、鯉池西団地、石井団地、小泉団地、朝倉北団地、朝倉下団地、朝倉南第2団地、朝倉下第2団地、朝倉上第2団地、朝倉上第3団地、玉川三反地団地、玉川川原団地、玉川法界寺団地、玉川竹ノハナ団地、玉川竹ノハナ第2団地、玉川ウワナル団地、玉川ウワナル第2団地、玉川三反地ハサマ団地、玉川中村団地、波方郷1団地、波方郷2団地、波方海山団地、波方平石団地、波方小部団地、菊間太宮団地、菊間恵比須団地、菊間葉山団地、菊間城ノ上団地、菊間日之出団地、吉海福田仲団地、吉海八幡岡団地、宮窪余所第2団地、宮窪団地、伯方古江団地、上浦井口団地、上浦瀬戸団地、上浦盛団地、上浦大新田団地、上浦寿合南団地、大三島肥海団地、大三島宮浦団地、大三島上条団地、大三島野々江団地、大三島砂塚団地、大三島宗方団地、関前白濁特定公共賃貸住宅、菊間北浜5団地、菊間北浜6団地、吉海定住促進住宅、大三島定住促進住宅、上浦ハイツ、大三島旧法務局住宅	—	—	—
維持管理について判断を留保する団地	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
	18戸	0戸	603戸	368戸	0戸	0戸	0戸
	玉川摺木団地、吉海泊団地、大三島上条団地、関前大下団地	—	唐子台団地、町谷団地、東鳥生団地、美須賀コーポ、泉川団地、南日吉団地、大新田団地、阿方第2団地、高部団地、波方宮脇団地、波方岡北団地、伯方尾浦団地、関前城ノ谷団地、今治駅西第1再開発住宅、今治駅西第2再開発住宅	桜井浜第1団地、徳重団地、阿方第1団地、朝倉南団地、朝倉上団地、玉川日之浦団地、玉川大野団地、玉川山崎団地、波方平松団地、波方郷団地、波方西浦団地、菊間近代1団地、菊間近代2団地、菊間霜ノ下団地、菊間西町団地、吉海椋名団地、吉海本庄団地、吉海福田C団地、吉海瀬賀居団地、吉海椋名中団地、吉海下田水団地、吉海八幡中団地、吉海志津見団地、宮窪余所団地、伯方平尾団地、伯方湊団地、伯方伊方団地、伯方吉田団地、伯方瀬戸浜団地、伯方船越団地、伯方峠ノ越団地、伯方薬師団地、伯方三坂山団地、伯方小田団地、大三島会所下団地、菊間北浜2団地、菊間北浜7団地、菊間日之出3団地、上浦古池団地、上浦井田浜団地、上浦神田団地、桜井浜第1団地引揚者住宅、朝倉立丁特定住宅、伯方湊団地特定住宅、伯方薬師団地特定住宅、伯方明神ヶ崎団地特定住宅、伯方小島団地特定住宅、大三島台ダム住宅、関前小大下引揚者住宅、関前城ノ谷引揚者住宅、関前岡引揚者住宅	—	—	—

(3) 3 次判定(計画期間における事業手法の決定)について

① 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

1) 団地単位で効率的活用に関する検討

検討の概要	検討の考え方
団地単位で、住棟相互の連携による、より効果的、効率的なストック活用の手法を検討	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建替、改善、優先的な建替、又は優先的な改善と判定された住棟が混在する場合に、住棟の配置や事業の手順、高度利用の可能性等を勘案して、建替が適切と考えられる住棟について隣接住棟との一体的な建替を検討する。 ・ 維持管理の住棟の場合には原則として判定通りの手法を適用する。

2) 集約・再編等の可能性に関する検討

検討の概要	検討の考え方
近接する団地相互、又は地域単位での調整による、より効果的、効率的なストック活用の可能性を検討	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建替団地において、高度利用の可能性が低い場合は、近接する団地へ集約し、高度利用の可能性を検討する。 ・ 団地相互の住み替えによるコミュニティミックス、事業の平準化、仮住居の確保、居住者の移転負担の軽減等を勘案し、事業の実施時期も検討する。

3) 地域ニーズへの対応等の総合的な検討

検討項目	検討の概要	検討の考え方
まちづくりの視点	市の予定事業や整備計画、地域事情を反映し、地域のまちづくりへの貢献を検討する。 (建替)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 原則的に 100 戸以上の建替においては、社会福祉施設の併設に関して検討する。 ・ 既に実施が予定されている事業や、道路、公共下水道等の整備計画がある場合は、団地への影響や整備時期を勘案し、活用手法と併せて、団地整備時期等を検討する。 ・ 周辺市街地における公益的施設状況を勘案し、団地内における公益的施設の整備を検討する。
地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点	一定の地域において、複数の団地が存在する場合や他の事業主体が管理する公的賃貸住宅との調整を図る。 基幹団地については、維持・建替し更新する方向で調整を図る。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特に県営住宅との供給バランスを考慮し、地域ごとの供給調整を図る。

② 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

◆事業費の試算

- ・計画期間内及び計画期間以降の概算事業費の算定を行う。
⇒2次判定時に整理した事業費から再度確認する。

◆事業実施時期の調整

- ・優先的な対応の住棟と、それ以外の対応について、計画期間内で対応すべき住棟の整理を行う。
⇒計画期間内に実施する予定事業を「優先的な建替」「優先的な改善」として、計画最終年度(令和13年度)までに実施するものとする。
それ以外の、「建替」「改善」については、令和13年度以降の対応として計画する。

③ 長期的な管理の見通し

- ・概ね30年程度の管理を想定し、令和13年度以降に実施予定の建替、改善事業と併せて、法定点検等の実施時期を勘案して、10年間での事業実施時期を設定する。

[事業手法の決定]

●：基幹団地
★：緊急処置や緊急的に対処が必要な住棟

	維持管理	改善	建替	優先的な建替	優先的な改善	用途廃止	改善し当面維持管理	優先的に改善し当面維持管理		計
								公営住宅	公営住宅	
公営住宅	312	359	592	143	282	259	343	68	98	2,456
再開発住宅	0	0	0	0	0	0	120	0	0	120
特定公共賃貸住宅	0	0	6	0	0	0	0	0	0	0
小集落改良住宅	0	0	32	0	0	70	0	0	0	102
定住促進住宅	0	0	30	0	0	0	0	0	0	30
特定住宅	0	0	9	0	0	39	0	0	0	48
計	312	359	669	143	282	368	463	68	98	2,762
公営住宅	公営住宅	公営住宅	公営住宅	公営住宅	公営住宅	公営住宅	公営住宅	公営住宅	公営住宅	公営住宅
四村団地1~5棟	60 桜井団地第1団地	60 桜井団地第2団地	60 磯本町団地	28 龍池東団地	110 桜井浜第1団地	15 鹿子台団地	24 鹿子台団地	24 鹿子台団地	50 町吉団地	72
本町団地	30 北島生団地	30 桜井団地第2団地	10 小泉団地	55 龍池西団地	70 徳重団地	40 東島生団地	72 東島生団地	18 伯方尾瀬団地	18 玉川榴木団地	6
大西金光団地	● 24 夏陽団地	40 松木団地	76	大西島越団地	● 60 阿方第1団地	● 22 美須賀コーポ	40 美須賀コーポ	15	15	4
伯方権団地	● 50 貴念団地	20 藤島生団地	114	菊間太富団地	● 20 朝倉新団地	2 桑川団地	2 桑川団地	40	40	8
	近原団地	34 八町団地	20 ※建設中 (R3-R4)	四村団地 6号棟	● 20 朝倉新団地	10 大新田団地	10 大新田団地	20	20	4
	地権団地	54 石井団地	66	※建設中 (R3-R4)	● 16 玉川日之浦団地	3 阿方第2団地	3 阿方第2団地	82	82	4
	朝倉下第2団地	● 10 朝倉北団地	● 5	四村団地 7号棟	● 16 玉川日之浦団地	1 関前城ノ谷団地	1 関前城ノ谷団地	● 14	● 14	4
	朝倉下第3団地	● 18 朝倉下団地	● 5 ※建設予定	● 30	玉川大野団地	2 高野団地	2 高野団地	36	36	18
	玉川ウツナル団地	● 12 朝倉第2団地	2		玉川大野団地	5 波方宮脇団地	5 波方宮脇団地	18	18	18
	玉川中村団地	● 21 玉川三反地団地	4		波方平松団地	6 波方平松団地	6 波方平松団地	18	18	18
	波方郷1団地	● 12 玉川川原団地	10		波方郷団地	1 大三高浦戸団地	1 大三高浦戸団地	4	4	4
	波方郷2団地	● 12 玉川法界寺団地	5		波方郷団地	1 関前城ノ谷団地	1 関前城ノ谷団地	● 4	● 4	4
	菊間日之出団地	● 10 玉川竹ノハナ団地	6		菊間近代1団地	10 再開発住宅	10 再開発住宅	66	66	66
	宮窪仲團地	4 玉川竹ノハナ第2団地	2		菊間近代2団地	● 12 今治駅西第1再開発住宅	● 12 今治駅西第1再開発住宅	66	66	66
		10 玉川三反地ハサマ団地	6		菊間西2団地	● 10 今治駅西第2再開発住宅	● 10 今治駅西第2再開発住宅	54	54	54
			12		吉海梅名団地	3	3	1	1	1
			14		吉海本庄団地	● 1	● 1	1	1	1
			8		吉海福中C団地	● 2	● 2	2	2	2
			4		吉海瀬賀原団地	4	4	4	4	4
			10		吉海梅名中団地	2	2	2	2	2
			8		吉海下田水団地	2	2	2	2	2
			10		吉海八幡中団地	2	2	2	2	2
			4		吉海志津見団地	2	2	2	2	2
			4		宮窪余所団地	7	7	7	7	7
			18		伯方平尾団地	● 3	● 3	3	3	3
			18		伯方東団地	● 2	● 2	2	2	2
			12		伯方伊方団地	● 2	● 2	2	2	2
			12		伯方吉田団地	4	4	4	4	4
			8		伯方瀬戸菜団地	6	6	6	6	6
			14		伯方船越団地	13	13	13	13	13
			2		伯方神ノ越団地	18	18	18	18	18
			4		伯方養師団地	4	4	4	4	4
			4		伯方三原山団地	12	12	12	12	12
			6		伯方小田団地	6	6	6	6	6
			2		大三島会所下団地	6	6	6	6	6
			2		小集落改良住宅					
					小集落改良住宅					
			6		菊間北浜2団地	● 4	● 4	4	4	4
					菊間北浜7団地	● 17	● 17	17	17	17
					菊間日之出3団地	● 12	● 12	12	12	12
					上浦石池団地	18	18	18	18	18
					上浦井田菜団地	7	7	7	7	7
					上浦神田団地	12	12	12	12	12
					特定住宅					
					桜井浜第1団地引揚者住宅	4	4	4	4	4
					朝倉立丁特定住宅	1	1	1	1	1
					伯方瀬戸地特定住宅	8	8	8	8	8
					伯方瀬戸地特定住宅	12	12	12	12	12
					伯方神ノ越団地特定住宅	2	2	2	2	2
					伯方小島団地特定住宅	3	3	3	3	3
					大三島タム住宅	2	2	2	2	2
					関前小大下引揚者住宅	4	4	4	4	4
					関前小大下引揚者住宅	● 4	● 4	4	4	4
					関前西引揚者住宅	1	1	1	1	1

5-2 団地別・住棟別活用計画

3次判定の結果を踏まえ、各団地別及び住棟別活用手法は以下のように設定する。

No	種別	団地名	住棟名等	棟数 (棟)	管理 (戸)	総戸数 (戸)	構造階数	1次判定	2次判定	3次判定
1	公営	桜井浜第1団地	1棟1戸	7棟	7	15	木平	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
2	公営		1棟1戸	4棟	4		木平	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
3	公営		1棟2戸	2棟	4		木平	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
4	公営	桜井浜第2団地	B1	1棟	30	60	耐5	改善、建替、 又は用途廃止	改善	改善
5	公営		B2	1棟	30		耐5	改善、建替、 又は用途廃止	改善	改善
6	公営	桜井団地第1団地	1棟6戸	2棟	12	60	簡平	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
7	公営		1棟4戸	2棟	8		簡平	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
8	公営		1棟6戸	4棟	24		簡平	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
9	公営		1棟4戸	4棟	16		簡平	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
10	公営	桜井団地第2団地	1棟3戸	2棟	6	10	簡平	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
11	公営		1棟2戸	2棟	4		簡平	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
12	公営	唐子台団地	1棟24戸	1棟	24	24	耐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
13	公営	松木団地	1棟2戸	10棟	20	76	木平	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
14	公営		1棟6戸	3棟	18		簡平	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
15	公営		1棟4戸	3棟	12		簡平	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
16	公営		1棟6戸	1棟	6		簡平	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
17	公営		1棟4戸	5棟	20		簡平	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
18	公営	町谷団地	C1	1棟	24	72	耐4	改善、建替、 又は用途廃止	改善し 当面維持管理	当面維持管理
19	公営		C2	1棟	24		耐4	改善、建替、 又は用途廃止	改善し 当面維持管理	当面維持管理
20	公営		C3	1棟	24		耐4	改善、建替、 又は用途廃止	改善し 当面維持管理	当面維持管理
21	公営	四村団地	1号棟	1棟	42	213	耐3	維持管理	維持管理	維持管理
22	公営		2号棟	1棟	21		耐3	維持管理	維持管理	維持管理
23	公営		3号棟	1棟	30		耐3	維持管理	維持管理	維持管理
24	公営		4号棟	1棟	30		耐3	維持管理	維持管理	維持管理
25	公営		5号棟	1棟	30		耐3	維持管理	維持管理	維持管理
26	公営		6号棟（建設中）	2棟	30		耐3	—	—	優先的な建替
27	公営		7号棟（建設予定）	3棟	30		耐3	—	—	優先的な建替
28	公営	徳重団地	1棟4戸 1~4、11~14、21~24	3棟	12	40	簡2	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
29	公営		1棟6戸 5~10、15~20	2棟	12		簡2	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
30	公営		1棟6戸 5~6、11~16	2棟	12		簡2	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
31	公営		1棟4戸 7~10	1棟	4		簡2	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
32	公営	東鳥生団地	A1	1棟	32	72	耐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
33	公営		A2	1棟	40		耐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
34	公営	南鳥生団地	B1	1棟	30	114	耐5	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
35	公営		B2	1棟	30		耐5	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
36	公営		B3	1棟	24		耐4	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
37	公営		B4	1棟	18		耐3	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
38	公営		B5	1棟	12		耐3	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
39	公営	北鳥生団地	1棟30戸	1棟	30	30	耐5	改善、建替、 又は用途廃止	改善	改善
40	公営	郷本町団地	1棟8戸	1棟	8	28	簡2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	優先的な建替
41	公営		1棟6戸	1棟	12		簡平	改善、建替、 又は用途廃止	建替	優先的な建替
42	公営		1棟6戸	1棟	6		簡平	改善、建替、 又は用途廃止	建替	優先的な建替
43	公営		1棟2戸	1棟	2		簡平	改善、建替、 又は用途廃止	建替	優先的な建替
44	公営	八町団地	1棟20戸	1棟	20	20	耐3・4	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
45	公営	美須賀コーポ	1棟15戸 3~7F	1棟	15	15	耐7	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
46	公営	本町団地	1号棟	1棟	30	85	耐5	維持管理	維持管理	維持管理
47	公営		2号棟	1棟	25		耐5	維持管理	維持管理	維持管理
48	公営		3号棟	1棟	30		耐5	維持管理	維持管理	維持管理
49	公営	東門団地	1棟40戸	1棟	40	40	耐5	改善、建替、 又は用途廃止	改善	改善
50	公営	黄金団地	1棟20戸	1棟	20	20	耐5	改善、建替、 又は用途廃止	改善	改善
51	公営	泉川団地	1棟40戸	1棟	40	40	耐5	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
52	公営	南日吉団地	1棟50戸	1棟	50	50	耐5	改善、建替、 又は用途廃止	改善し 当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理

No	種別	団地名	住棟名等	棟数 (棟)	管理 (戸)	総戸数 (戸)	構造階数	1次判定	2次判定	3次判定
53	公営	鯉池東団地	A1	1棟	30	110	耐5	改善、建替、 又は用途廃止	建替	優先的な改善
54	公営		A2	1棟	20		耐5	改善、建替、 又は用途廃止	建替	優先的な改善
55	公営		B1	1棟	30		耐5	改善、建替、 又は用途廃止	建替	優先的な改善
56	公営		B2	1棟	30		耐5	改善、建替、 又は用途廃止	建替	優先的な改善
57	公営	鯉池西団地	B3	1棟	30	70	耐5	改善、建替、 又は用途廃止	建替	優先的な改善
58	公営		B4	1棟	20		耐5	改善、建替、 又は用途廃止	建替	優先的な改善
59	公営		A3	1棟	20		耐5	改善、建替、 又は用途廃止	建替	優先的な改善
60	公営	石井団地	B1	1棟	30	66	耐5	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
61	公営		A1	1棟	16		耐4	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
62	公営	近見団地	B2	1棟	20	34	耐5	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
63	公営		B1	1棟	16		耐4	改善、建替、 又は用途廃止	改善	改善
64	公営	B2	1棟	18	耐4	改善、建替、 又は用途廃止	改善	改善		
65	公営	大新田団地	1棟20戸	1棟	20	20	耐5	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
66	公営	小泉団地	1棟2戸 1~24	12棟	24	55	木平	改善、建替、 又は用途廃止	建替	優先的な建替
67	公営		1棟4戸 一~四	1棟	4		簡平	改善、建替、 又は用途廃止	建替	優先的な建替
68	公営		1棟2戸 25~36	6棟	12		木平	改善、建替、 又は用途廃止	建替	優先的な建替
69	公営		1棟4戸 五~八、一五~一八	2棟	8		簡平	改善、建替、 又は用途廃止	建替	優先的な建替
70	公営		1棟6戸 九~一四	1棟	6		簡平	改善、建替、 又は用途廃止	建替	優先的な建替
71	公営		集会所付き	1棟	1		木平	改善、建替、 又は用途廃止	建替	優先的な建替
72	公営	阿方第1団地	1棟2戸 三~一〇	4棟	8	22	木平	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
73	公営		1棟6戸 1~6号	1棟	6		簡平	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
74	公営		1棟4戸 7~14号	2棟	8		簡平	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
75	公営	阿方第2団地	B1	1棟	20	82	耐5	改善、又は建替	改善し 当面維持管理	改善し 当面維持管理
76	公営		A1	1棟	30		耐5	改善、又は建替	改善し 当面維持管理	改善し 当面維持管理
77	公営	地堰団地	B2	1棟	32	54	耐5	改善、又は建替	改善し 当面維持管理	改善し 当面維持管理
78	公営		B1	1棟	19		耐3	改善、建替、 又は用途廃止	改善	改善
79	公営		B2	1棟	19		耐3	改善、建替、 又は用途廃止	改善	改善
80	公営	高部団地	3	1棟	16	36	耐4	改善、建替、 又は用途廃止	改善	改善
81	公営		B1	1棟	16		耐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
82	公営		B2	1棟	20		耐3・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
83	公営	朝倉北団地	1、2号	1棟	2	5	簡2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
84	公営		3~5号	1棟	3		簡2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
85	公営	朝倉南団地	1棟2戸	1棟	2	2	木2	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
86	公営	朝倉下団地	1棟2戸	1棟	2	2	木2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
87	公営	朝倉上団地	1棟2戸 A	1棟	2	10	木2	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
88	公営		1棟2戸 B	1棟	2		木2	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
89	公営		1棟2戸 C	1棟	2		木2	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
90	公営		1棟2戸 D	1棟	2		木2	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
91	公営		1棟2戸 E	1棟	2		木2	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
92	公営	朝倉南第2団地	1棟2戸	1棟	2	6	木2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
93	公営		1棟2戸	1棟	2		木2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
94	公営		1棟2戸	1棟	2		木2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
95	公営	朝倉下第2団地	1棟2戸	1棟	2	10	木2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	改善
96	公営		1棟2戸	1棟	2		木2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	改善
97	公営	朝倉上第2団地	1棟6戸	1棟	6	4	耐3	改善、建替、 又は用途廃止	建替	改善
98	公営		1棟2戸 A	1棟	2		木2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
99	公営	1棟2戸 B	1棟	2	木2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替		
100	公営	朝倉上第3団地	1棟2戸 A	1棟	2	18	木2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	改善
101	公営		1棟2戸 B	1棟	2		木2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	改善
102	公営		1棟2戸 C	1棟	2		木2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	改善
103	公営		1棟2戸 D	1棟	2		木2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	改善
104	公営		1棟2戸 E	1棟	2		木2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	改善
105	公営		1棟4戸 F	1棟	4		耐2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	改善
106	公営		1棟4戸 G	1棟	4		耐2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	改善
107	公営	玉川三反地団地	A棟	1棟	6	10	簡2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
108	公営		B棟	1棟	4		簡2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
109	公営	玉川川原団地	1棟3戸	1棟	3	5	簡2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
110	公営		1棟2戸	1棟	2		簡2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替

No	種別	団地名	住棟名等	棟数 (棟)	管理 (戸)	総戸数 (戸)	構造階数	1次判定	2次判定	3次判定
111	公営	玉川日之浦団地	1棟3戸	1棟	3	3	簡2	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
112	公営	玉川大野団地	1棟2戸	1棟	2	2	木2	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
113	公営	玉川溜木団地	1棟6戸	1棟	6	6	耐3	改善、建替、 又は用途廃止	当面維持管理	当面維持管理
114	公営	玉川法界寺団地	1棟6戸	1棟	6	6	簡2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
115	公営	玉川山崎団地	1棟3戸	1棟	3	5	木2	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
116	公営		1棟2戸	1棟	2		木2	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
117	公営	玉川竹ノハナ団地	1棟2戸	2棟	4	4	木2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
118	公営	玉川竹ノハナ第2団地	1棟2戸	1棟	2	2	木2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
119	公営	玉川ウワナル団地	1棟12戸	1棟	12	12	耐3	改善、建替、 又は用途廃止	建替	改善
120	公営	玉川ウワナル第2団地	1棟12戸	1棟	12	12	耐3	改善、建替、 又は用途廃止	建替	改善
121	公営	玉川三反地ハサマ団地	1棟6戸	1棟	6	6	耐2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
122	公営	玉川中村団地	1棟21戸	1棟	21	21	耐3	改善、建替、 又は用途廃止	建替	改善
123	公営	波方平松団地	1棟2戸	3棟	6	6	木平	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
124	公営	波方郷団地	1棟1戸	1棟	1	1	木平	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
125	公営	波方郷1団地	1棟12戸	1棟	12	12	耐3	改善、建替、 又は用途廃止	建替	改善
126	公営	波方郷2団地	1棟12戸	1棟	12	12	耐3	改善、建替、 又は用途廃止	建替	改善
127	公営	波方西浦団地	1棟1戸	1棟	1	1	木平	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
128	公営	波方善脇団地	1棟18戸	1棟	18	18	耐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
129	公営	波方岡北団地	1棟18戸	1棟	18	18	耐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
130	公営	波方海山団地	1棟12戸	1棟	12	12	耐3	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
131	公営	波方平石団地	1棟2戸	4棟	8	14	耐2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
132	公営		1棟3戸	2棟	6		耐2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
133	公営	波方小部団地	1棟8戸	1棟	8	8	耐2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
134	公営	大西金光団地	A棟	1棟	12	24	耐3	維持管理、 又は用途廃止	維持管理	維持管理
135	公営		B棟	1棟	12		耐3	維持管理、 又は用途廃止	維持管理	維持管理
136	公営	大西鳥越団地	1号棟	1棟	18	60	耐3	改善、建替、 又は用途廃止	改善	優先的な改善
137	公営		2号棟	1棟	12		耐3	改善、建替、 又は用途廃止	改善	優先的な改善
138	公営		3号棟	1棟	12		耐3	改善、建替、 又は用途廃止	改善	優先的な改善
139	公営		4号棟	1棟	18		耐3	改善、建替、 又は用途廃止	改善	優先的な改善
140	公営	菊間近代1団地	1棟2戸	5棟	10	10	簡平	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
141	公営	菊間近代2団地	1棟2戸	3棟	6	10	簡平	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
142	公営		1棟2戸	2棟	4		簡平	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
143	公営	菊間霧ノ下団地	1棟1戸	1棟	1	12	簡平	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
144	公営		1棟2戸	2棟	2		簡平	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
145	公営		1棟4戸	1棟	4		簡平	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
146	公営		1棟5戸	1棟	5		簡平	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
147	公営	菊間西町団地	1棟5戸	2棟	10	10	簡2	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
148	公営	菊間太宮団地	1棟2戸(Aタイプ)	5棟	10	20	耐2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	優先的な改善
149	公営		1棟2戸(Bタイプ)	3棟	6		耐2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	優先的な改善
150	公営		1棟2戸(Cタイプ)	2棟	4		耐2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	優先的な改善
151	公営	菊間恵比須団地	1棟2戸	2棟	4	4	耐2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
152	公営	菊間葉山団地	1棟2戸	5棟	10	10	耐2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
153	公営	菊間城ノ上団地	1棟2戸	4棟	8	8	木2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
154	公営	菊間日之出団地	1棟2戸 1、2号	1棟	2	10	木2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	改善
155	公営		1棟2戸 3、4号	1棟	2		木2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	改善
156	公営		1棟2戸 5~10号	3棟	6		木2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	改善
157	公営	吉海椋名団地	1棟1戸	1棟	3	3	木平	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
158	公営	吉海本庄団地	1棟1戸	1棟	1	1	木平	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
159	公営	吉海福田C団地	1棟1戸	1棟	4	4	木平	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
160	公営	吉海福田仲団地	1棟10戸	1棟	10	10	耐2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
161	公営	吉海瀬賀居団地	1棟2戸	1棟	2	2	木2	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
162	公営	吉海八幡岡団地	1棟4戸	1棟	4	4	耐2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
163	公営	吉海泊団地	1棟4戸	1棟	4	4	耐2	改善、建替、 又は用途廃止	当面維持管理	当面維持管理
164	公営	吉海椋名中団地	1棟2戸	2棟	4	4	木2	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
165	公営	吉海下田水団地	1棟2戸	1棟	2	2	木2	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
166	公営	吉海八幡中団地	1棟2戸	1棟	2	2	木2	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
167	公営	吉海志津見団地	1棟2戸	1棟	2	2	木2	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止

No	種 別	団地名	住棟名等	棟数 (棟)	管理 (戸)	総戸数 (戸)	構造階数	1次判定	2次判定	3次判定
168	公営	吉海本庄中浜団地	1棟6戸	1棟	6	6	耐2	改善、建替、 又は用途廃止	改善	優先的な改善
169	公営	吉海八幡南団地	1棟4戸	1棟	4	4	耐2	改善、建替、 又は用途廃止	改善	改善
170	公営	宮窪余所国団地	1棟7戸	1棟	7	7	耐2	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
171	公営	宮窪余所国第2団地	1棟4戸	1棟	4	4	耐2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
172	公営	宮窪仲側団地	1棟4戸(2棟)、1棟2戸(1棟)	3棟	10	10	耐2	改善、建替、 又は用途廃止	改善	改善
173	公営	宮窪団地	1棟18戸	1棟	18	18	耐3	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
174	公営	伯方平尾団地	1棟1戸 1~3号	3棟	3	3	木平	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
175	公営	伯方湊団地	1棟1戸 1~5号	5棟	5	9	木平	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
176	公営		1棟1戸 1、2、5、6号	4棟	4		木平	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
177	公営	伯方伊方団地	1棟1戸 1、2号	2棟	2	2	木平	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
178	公営	伯方吉田団地	1棟1戸 1~4号	4棟	4	4	木平	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
179	公営	伯方瀬戸浜団地	1棟1戸 1~6号	6棟	6	6	木平	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
180	公営	伯方古江団地	A棟	1棟	12	18	耐3	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
181	公営		B棟	1棟	6		耐3	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
182	公営	伯方船越団地	1棟1戸 1、2号	2棟	2	6	木平	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
183	公営		1棟1戸 5~8号	4棟	4		木平	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
184	公営	伯方峠ノ越団地	1棟1戸 1~7号	7棟	7	13	木平	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
185	公営		1棟1戸 8~13号	6棟	6		木平	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
186	公営	伯方薬師団地	1棟1戸 1~13号	13棟	13	18	木平	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
187	公営		1棟1戸 14~18号	5棟	5		木平	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
188	公営	伯方三坂山団地	1棟1戸 3、4号	2棟	2	4	木平	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
189	公営		1棟1戸 5、6号	2棟	2		木平	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
190	公営	伯方梅団地	南棟	1棟	25	50	耐5	維持管理、 又は用途廃止	維持管理	維持管理
191	公営		北棟A、B	1棟	25		耐3・4・5	維持管理、 又は用途廃止	維持管理	維持管理
192	公営	伯方小田団地	1棟2戸 1~6号	3棟	6	12	木平	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
193	公営		1棟2戸 7~12号	3棟	6		木平	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
194	公営	伯方尾浦団地	1棟18戸	1棟	18	18	耐3	改善、建替、 又は用途廃止	改善し 当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理
195	公営	上浦井口団地	1棟6戸	2棟	12	12	簡2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
196	公営	上浦瀬戸団地	1棟12戸	1棟	12	12	耐3	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
197	公営	上浦盛団地	1棟8戸	1棟	8	8	耐2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
198	公営	上浦大新田団地	1棟4戸	1棟	4	8	木2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	当面維持管理
199	公営		1棟4戸	1棟	4		木2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	当面維持管理
200	公営	上浦古戸団地	西棟	1棟	8	16	耐2	改善、又は建替	改善	優先的な改善
201	公営		東棟	1棟	8		耐2	改善、又は建替	改善	優先的な改善
202	公営	上浦寿合南団地	A棟	1棟	4	14	耐2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
203	公営		B棟	1棟	10		耐2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
204	公営	大三島肥海団地	1棟2戸	1棟	2	2	鉄骨平家	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
205	公営	大三島会所下団地	1棟2戸	2棟	4	6	木平	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
206	公営		1棟1戸	2棟	2		木平	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
207	公営	大三島宮浦団地	1棟4戸 403棟 1~4号	1棟	4	22	木2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
208	公営		1棟2戸 404棟 5、6号	1棟	2		木平	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
209	公営		1棟2戸 404棟 7、8号	1棟	2		木平	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
210	公営		1棟2戸 404棟 9、10号	1棟	2		木平	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
211	公営		1棟2戸 404棟 11、12号	1棟	2		木平	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
212	公営		1棟2戸 405棟 13、14号	1棟	2		鉄骨平家	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
213	公営		1棟2戸 405棟 15、16号	1棟	2		鉄骨平家	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
214	公営		1棟4戸 406棟 17~20号	1棟	4		簡2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
215	公営		1棟2戸 406棟 21、22号	1棟	2		簡2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
216	公営		大三島上条団地	1~4号	1棟		4	8	簡2	改善、建替、 又は用途廃止
217	公営	5~8号		1棟	4	耐2	改善、建替、 又は用途廃止		当面維持管理	当面維持管理
218	公営	大三島野々江団地	1棟2戸 1、2号	1棟	2	4	鉄骨平家	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
219	公営		1棟2戸 3、4号	1棟	2		鉄骨平家	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
220	公営	大三島砂塚団地	A棟 3、4号	1棟	2	6	木2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
221	公営		B棟 1、2号	1棟	2		木2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
222	公営		C棟 5、6号	1棟	2		木2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
223	公営	大三島浦戸団地	1棟2戸 1~4号	2棟	4	4	鉄骨平家	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
224	公営	大三島宗方団地	1棟2戸 1、2号	1棟	2	2	鉄骨平家	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替

No	種別	団地名	住棟名等	棟数 (棟)	管理 (戸)	総戸数 (戸)	構造階数	1次判定	2次判定	3次判定
225	公営	関前大下団地	1棟4戸	1棟	4	4	耐2	改善、建替、 又は用途廃止	当面維持管理	当面維持管理
226	公営	関前城ノ谷団地	1号棟	1棟	4	14	耐2	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
227	公営		2号棟	1棟	6		耐2	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
228	公営		3号棟	1棟	4		耐2	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
229	再開発住宅	今治駅西第1再開発住宅	1棟24戸	1棟	24	66	耐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
230	再開発住宅		1棟42戸	1棟	42		耐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
231	再開発住宅	今治駅西第2再開発住宅	1棟54戸	1棟	54	54	耐9	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
232	特定公共賃貸住宅	関前白濁特定公共賃貸住宅	1棟6戸	1棟	6	6	耐2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
233	小集落改良住宅	菊間北浜2団地	1棟2戸	2棟	4	4	簡2	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
234	小集落改良住宅	菊間北浜5団地	1棟2戸	6棟	12	18	簡2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
235	小集落改良住宅		1棟2戸	3棟	6		簡2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
236	小集落改良住宅	菊間北浜6団地	1棟2戸	5棟	10	14	簡2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
237	小集落改良住宅		1棟2戸	2棟	4		簡2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
238	小集落改良住宅	菊間北浜7団地	1棟2戸(7棟)、1棟3戸(1棟)	8棟	17	17	簡2	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
239	小集落改良住宅	菊間日之出3団地	1棟2戸	6棟	12	12	簡2	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
240	小集落改良住宅	上浦古池団地	1棟2戸	9棟	18	18	簡2	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
241	小集落改良住宅	上浦井田浜団地	1棟2戸	1棟	2	7	簡2	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
242	小集落改良住宅		1棟3戸	1棟	3		簡2	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
243	小集落改良住宅		1棟2戸	1棟	2		簡2	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
244	小集落改良住宅	上浦神田団地	1棟2戸	6棟	12	12	簡2	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
245	定住促進住宅	吉海定住促進住宅	世帯用(1棟2戸、1棟3戸(2棟))	3棟	8	10	木2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
246	定住促進住宅		単身用(1棟2戸)	1棟	2		木平	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
247	定住促進住宅	大三島定住促進住宅	世帯用 1~8号棟	8棟	16	20	木平	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
248	定住促進住宅		単身用 9号棟	1棟	4		木2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
249	特定住宅	桜井浜第1団地引揚者住宅	1棟2戸	2棟	4	4	木平	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
250	特定住宅	朝倉立丁特定住宅	1棟1戸	1棟	1	1	木平	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
251	特定住宅	伯方漢団地特定住宅	1棟2戸	1棟	2	8	木平	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
252	特定住宅		1棟2戸	3棟	6		木平	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
253	特定住宅	伯方薬師団地特定住宅	2、4~14号	12棟	12	12	木平	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
254	特定住宅	伯方明神ヶ崎団地特定住宅	1棟1戸	2棟	2	2	木平	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
255	特定住宅	伯方小島団地特定住宅	1棟1戸	2棟	2	2	木平	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
256	特定住宅	上浦ハイツ	1棟8戸	1棟	8	8	耐3	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
257	特定住宅	大三島台ダム住宅	2、4号	1棟	2	3	木平	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
258	特定住宅		5号	1棟	1		木平	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
259	特定住宅	大三島旧法務局住宅	1棟1戸	1棟	1	1	耐2	改善、建替、 又は用途廃止	建替	建替
260	特定住宅	関前小大下引揚者住宅	1棟1戸	2棟	2	2	木平	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
261	特定住宅	関前城ノ谷引揚者住宅	1棟1戸	4棟	4	4	木平	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止
262	特定住宅	関前岡引揚者住宅	1棟1戸	1棟	1	1	木平	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止

6 公営住宅等における点検の実施方針

6-1 点検の基本方針

法定点検は、法令に基づく適切な点検を実施する。また、全ての住棟を対象に日常点検を実施する。日常点検は、年に 1 回程度、「公営住宅等日常点検マニュアル(平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課)」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせて実施、計画修繕前の実施等、効率的に行う。

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役立てる。

6-2 点検の実施方針

(1) 実施体制

法定点検は、基本的に 3 年に 1 回、専門業者に委託することとし、毎年点検が必要な設備点検等は、資格のある職員が実施する。

また、日常点検は、公営住宅等の管理担当者が現場で目視にて行える範囲の内容とするが、備品の携帯や車両の運転、万が一のトラブル時の対応を想定し、複数人で実施することを原則とする。

(2) 事前準備

点検を行う際には、前回の点検時に「所見あり」とされた箇所と内容を事前に確認する。

前回点検時に「経過観察」とされた箇所については、劣化事象の進行程度や、既に修繕済みの箇所については、その後の経過を重点的に点検する。

また、前回の点検実施後に発見された不具合(入居者からの通報含む)や修繕の記録、今後の計画修繕工事の予定等も事前に確認する。

(3) 点検項目一覧

<敷地及び地盤等>

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 地盤	■地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	●
イ) 敷地	■敷地内の排水の状況	●
ウ) 敷地内の通路	■敷地内の通路の支障物の状況	●
エ) 塀	■組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	●
	■金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
オ) 擁壁	■擁壁の劣化及び損傷の状況	●
	■擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	●
カ) 屋外工作物	■遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
キ) 屋外電気設備	■外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
ク) 通路・車路	■平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
	■車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
ケ) 付属施設	■自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	

<建築物等>

【建築物の外部】

●木造

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 基礎	■基礎の沈下等の状況	●
	■基礎の劣化及び損傷の状況	●
イ) 土台	■土台の沈下等の状況	●
	■土台の劣化及び損傷の状況	●
ウ) 外壁（躯体等）	■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
エ) 外壁 （外壁仕上げ材等）	■金属系パネルの劣化及び損傷の状況	●
	■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
	■シーリングの劣化及び損傷の状況	
オ) 外壁（窓サッシ等）	■サッシ等の劣化及び損傷の状況	●
カ) 建具	■住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	

●耐火・準耐火造

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 基礎	■基礎の沈下等の状況	●
	■基礎の劣化及び損傷の状況	●
イ) 土台	■土台の沈下等の状況	●
	■土台の劣化及び損傷の状況	●
ウ) 外壁（躯体等）	■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
	■補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
	■PCa 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
	■鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
エ) 外壁 （外壁仕上げ材等）	■塗り仕上げ、タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷の状況	● (塗り仕上げ除く)
	■金属系パネルの劣化及び損傷の状況	●
	■コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	●
	■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
オ) 外壁（窓サッシ等）	■サッシ等の劣化及び損傷の状況	●
カ) 建具	■共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	
	■シャッター（防火シャッター含む）、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況	
キ) 金物類	■落下防護庇の劣化及び損傷の状況	
	■集合郵便受、掲示板、室名札等の劣化及び損傷の状況	

【屋上及び屋根】

●木造

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況	●
	■雨樋の劣化及び損傷の状況	

●耐火・準耐火造

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 屋上面、屋上回り	■屋上面の劣化及び損傷の状況	●
	■雨樋の劣化及び損傷の状況	
イ) 屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況	●

【避難施設等】

●耐火・準耐火造

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 廊下（共用廊下）	■物品の放置の状況	●
	■手すりの劣化及び損傷の状況	
	■床の劣化及び損傷の状況	
	■壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	
	■天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	
イ) 出入口	■物品の放置の状況	●
ウ) バルコニー	■手すり等の劣化及び損傷の状況	●
	■物品の放置の状況	●
	■隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	
	■床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	
エ) 階段	■物品の放置の状況	●
	■階段各部の劣化及び損傷の状況	●

<建築設備>

●木造

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 飲料用配管及び排水配管 （隠蔽部分及び埋設部分を 除く）	■配管の腐食及び漏水の状況	●
イ) 排水設備 （隠蔽部分及び埋設部分を 除く）	■屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

●耐火・準耐火造

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 飲料用配管及び排水配管 （隠蔽部分及び埋設部分を 除く）	■配管の腐食及び漏水の状況	●
イ) 給水タンク、給水ポンプ等	■給水タンク等の腐食及び漏水の状況	●
ウ) 排水設備 （隠蔽部分及び埋設部分を 除く）	■屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

7 公営住宅等における計画修繕の実施方針

7-1 計画修繕の基本方針

公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて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。

これを確実に実行していくためには、将来見込まれる修繕工事の内容、修繕時期、必要となる費用等についてあらかじめ想定し、長期的視点において修繕計画を定める必要がある。

長寿命化計画期間外の長期にわたる修繕計画として「長期修繕計画」を作成する様に努めるものとする。

(参考:各計画の定義)

◆長期修繕計画

公営住宅等ストックが建替又は用途廃止の時期を迎えるまでの間における計画修繕の実施時期を定めた計画(30年以上)。将来的に必要となる計画修繕に係る費用の把握、効率的な計画修繕の実施に資する。

◆公営住宅等長寿命化計画

計画期間(10年以上)における事業手法や実施内容を明らかにする計画。加えて、適切な維持管理による長寿命化を図るため、本指針に沿って、点検・修繕等の実施方針を位置付ける。

7-2 計画修繕の実施方針

計画修繕は、空家の修繕等と併せて、効率かつ計画的に実施するものとする。

8 公営住宅等における改善事業の実施方針

8-1 改善事業の基本方針

公営住宅等の長寿命化にあたって、改善事業を実施していくが、以下のようなタイプにより改善事業を進める。

①安全性確保型

方針	内容
防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行う。	耐震改修、防犯に配慮した建物部品の設置 等

②長寿命化型

方針	内容
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行う。	外壁や屋根・屋上防水の耐久性の向上、給排水管の耐久性の向上 等

③福祉対応型

方針	内容
引き続き活用を図るストックについて、高齢者・子育て世帯等が安全・安心して居住できるように、住戸、共用部のバリアフリー化を進める。	住戸内部・共用部の段差の解消、手摺設置、浴室・トイレ等の高齢者対応 等

④居住性向上型

方針	内容
引き続き活用を図るストックについて、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性の向上を図る。	給湯設備の設置、排水処理施設の整備（便所の水洗化等） 等

なお、「長寿命化型」に関連する改善事業を計画期間内に優先的に実施するものとする。それ以外の各事業に関しては、財政部局と調整しながら、検討を進めるものとする。

9 公営住宅等における建替事業の実施方針

9-1 建替事業の基本方針

建替事業は、団地別・住棟別活用手法において、「優先的な建替」「建替」に位置づけた団地・住棟について、総合的なストック活用の方針を踏まえ、適切な整備水準の確保、高齢者対応、効率的な整備・管理に配慮し、以下の整備方針で進めるものとする。

なお、建替えの際には、入居者の負担軽減を図ることを基本とし、入居者へは事前に十分な説明を行うとともに意向を把握し、住み替えの回数や移動距離の低減に努めるものとする。

<建替整備方針>

- ①「優先的な建替」「建替」に位置づけられている団地を対象とする。(ただし、応募需要等を踏まえた手法判定により、用途廃止等に変更した場合はそちらを優先する)
- ② 原則として耐用年数を経過した住棟を対象として、バリアフリー化に対応する住宅を整備する。
- ③ コンパクトシティ・プラス・ネットワークの考え方を踏まえ、市街地やその周辺への集約・移転を進める。また、公共交通や周辺施設などの状況を踏まえ、利便性の高い団地に関しては、優先度を高めて検討をすすめる。
- ④ 利便性の低い団地の建替えにあたっては、コンパクトシティ・プラス・ネットワークの考え方を十分に踏まえた上で、より利便性の高い用地の確保の検討も行う。
- ⑤ 集約建替を行う際は、敷地面積や敷地条件、用途地域の状況や条件を確認するとともに、上記④の考え方のもと、利便性等を考慮して検討を行う。

9-2 建替事業の実施方針

(1) 優先的な建替に関する実施方針

建替事業の基本方針に基づき、優先的な建替事業の実施方針を以下のように設定して推進する。

[優先的な建替方針（公営住宅）]

団地名	棟数	管理戸数	構造	建設年度	方針	建替（予定）期間	概略建替戸数
四村団地 6号棟	—	—	中耐	—	建替計画通り建設中。	R3～R4	30
四村団地 7号棟	—	—	中耐	—	需要の動向等を踏まえ、再検討のうえ、建替えを行う。	R11～R12	30
小泉団地	7	55	木造 簡平	S37～ S41	周辺環境や需要の動向等を踏まえ、検討のうえ建替えを行う。	R13以降	165
郷本町団地	5	28	簡2 簡平	S31、 S37	周辺環境や需要の動向等を踏まえ、検討のうえ建替えを行う。	R13以降	

[団地別建替スケジュール]

団地名	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13
	← 計画期間 R4 からR13 年度 →									
四村団地 6号棟	R3 から 継続中 →									
四村団地 7号棟					方向性 再検討	準備期間 →		建設工事 →		
小泉団地 郷本町団地					方向性 検討				準備期間 →	

(2) 用途廃止に関する実施方針

耐用年限を超過しており、将来にわたり継続管理することが不適當であると 3 次判定で判断された住棟を用途廃止とする。

[用途廃止に関する計画]

団地名	棟数	管理戸数	構造	建設年度	方針	事業実施期間	用途廃止戸数
伯方平尾団地	3	3	木造	S27	老朽化、立地条件の面から廃止	R4	3
徳重団地	8	40	簡2	S44		R4-R5	40
伯方船越団地	6	13	木造	S33 S38		R5-R6	13
吉海福田C団地	1	4	木造	S30		R6-R7	4
吉海本庄団地	1	1	木造	S30		R6-R7	1
伯方伊方団地	2	2	木造	S29		R7-R8	2
波方西浦団地	1	1	木造	S35		R8-R9	1
大三島会所下団地	4	6	木造	S29 S42		R9-R10	6
関前城ノ谷引揚者住宅	1	4	木造	S28		R10-R11	4
伯方三坂山団地	4	4	木造	S34 S41		R11-R12	4
伯方小田団地	6	13	木造	S44		R12-R13	13

[用途廃止スケジュール]

団地名	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13
	← 計画期間 R4 からR13 年度 →									
伯方平尾団地	解体									
徳重団地	解体設計	解体								
伯方船越団地		解体設計	解体							
吉海福田C団地			解体設計	解体						
吉海本庄団地			解体設計	解体						
伯方伊方団地				解体設計	解体					
波方西浦団地					解体設計	解体				
大三島会所下団地						解体設計	解体			
関前城ノ谷引揚者住宅							解体設計	解体		
伯方三坂山団地								解体設計	解体	
伯方小田団地									解体設計	解体

10 長寿命化のための事業実施予定一覧

10-1 長寿命化のための維持管理計画

国が示す様式に基づき、維持管理計画について以下のように整理する。

【優先的に実施する改善事業：計画期間内】

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 今治市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 借居型 改良住宅 その他(小集落改良住宅、定住促進住宅、特定住宅)

団地名	住棟番号等	戸数	構造	建設年度	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	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13					
南日吉団地	1棟50戸	50	耐5	S55	R5	—												外壁改修 屋上防水	65.2		
鯉池東団地	A1	30	耐5	S56	R5	—			外壁改修 屋上防水											73.1	
鯉池東団地	A2	20	耐5	S57	R5	—			外壁改修 屋上防水											72.9	
鯉池東団地	B1	30	耐5	S56	R5	—			外壁改修 屋上防水											73.1	
鯉池東団地	B2	30	耐5	S57	R5	—			外壁改修 屋上防水											72.9	
鯉池西団地	B3	30	耐5	S58	R5	—								外壁改修 屋上防水						74.4	
鯉池西団地	B4	20	耐5	S58	R5	—								外壁改修 屋上防水						74.4	
鯉池西団地	A3	20	耐5	S59	R5	—						外壁改修 屋上防水							73.5		
大西鳥越団地	1号棟	18	耐3	S51	R5	—								外壁改修 屋上防水						59.7	
大西鳥越団地	2号棟	12	耐3	S52	R5	—								外壁改修 屋上防水						65.0	
大西鳥越団地	3号棟	12	耐3	S52	R5	—								外壁改修 屋上防水						65.0	
大西鳥越団地	4号棟	18	耐3	S53	R5	—								外壁改修 屋上防水						68.1	
菊間太宮団地	1棟2戸(Aタイプ)	10	耐2	S57	—	R11												外壁改修 屋上防水		72.9	
菊間太宮団地	1棟2戸(Bタイプ)	6	耐2	S57	—	R11												外壁改修 屋上防水		72.9	
菊間太宮団地	1棟2戸(Cタイプ)	4	耐2	S57	—	R11												外壁改修 屋上防水		72.9	
吉海本庄中浜団地	1棟6戸	6	耐2	H1	R5	—						外壁改修 屋上防水							56.2		
伯方尾浦団地	1棟18戸	18	耐3	S56	R5	—			外壁改修 屋上防水											73.1	
上浦古戸団地	西棟	8	耐2	H5	R5	—			外壁改修 屋上防水											72.2	
上浦古戸団地	東棟	8	耐2	H5	R5	—			外壁改修 屋上防水											72.2	

【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: 今治市

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(小集落改良住宅、定住促進住宅、特定住宅)

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			
四村団地	6号棟	—	—	—	R8	—	R3~4	新規	建替計画通り建設中。
四村団地	7号棟	—	—	—	—	—	R11~12	新規	需要の動向等を踏まえ、再検討のうえ、建替えを行う。
小泉団地	1棟2戸 1~24	24	木造	S37	—	—	R13以降	258.8	周辺環境や需要の動向等を踏まえ、検討のうえ建替えを行う。
小泉団地	1棟4戸 一~四	4	簡平	S37	—	—		43.1	
小泉団地	1棟2戸 25~36	12	木造	S38	—	—		129.4	
小泉団地	1棟4戸 五~八、 一五~一八	8	簡平	S38	—	—		86.3	
小泉団地	1棟6戸 九~一四	6	簡平	S38	—	—		64.7	
小泉団地	集会所付き	1	木造	S41	—	—		10.8	
郷本町団地	1棟8戸	8	簡2	S31	—	—		R13以降	
郷本町団地	1棟6戸	12	簡平	S31	—	—	194.1		
郷本町団地	1棟6戸	6	簡平	S37	—	—	129.4		
郷本町団地	1棟2戸	2	簡平	S37	—	—	64.7		

【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： _____ 今治市

住宅の区分：公営住宅 特定公共賃貸住宅 地域賃貸（公共性） 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	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37					

予定なし

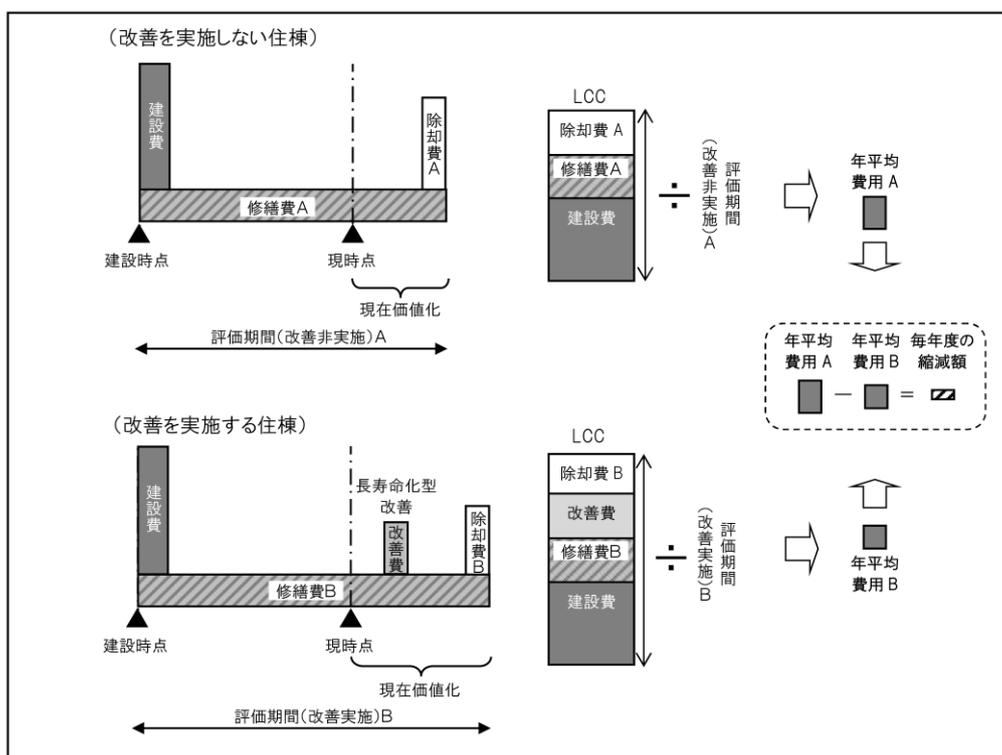
11 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

11-1 長寿命化改善対象住棟におけるライフサイクルコストについて

長寿命化改善を実施するにあたって、ストックの有効活用とその効果を図る判断材料として、住棟ごとにライフサイクルコストを算出し、予防保全的な管理を実施することの効果を検証する。ライフサイクルコストの判断としては、年平均改善額(棟別)を算出し改善効果の確認をする。

改善効果あり⇒【年平均LCC(計画前)】－【年平均LCC(計画後)】>0

[ライフサイクルコスト(LCC)の算出イメージ]



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）

11-2 計画期間内に実施する修繕及び改善事業の内容と改善効果の検証

ライフサイクルコストの算出の考え方にに基づき、各住棟の改善項目の整理とともに、ライフサイクルコストを算出した結果から改善効果について整理する。

<長寿命化のための維持管理による効果>

長寿命化にかかる改善及び維持管理による効果について以下に整理する。

- これまでの問題事案が発生してから修繕等を実施する維持管理から、定期点検の実施により、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することに転換することで、公営住宅等の長寿命化が図られ、コストの縮減につながる。
- 適切な修繕及び改善を実施することで、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐことができ、公営住宅等の安全性が確保される。
- 団地特性等を踏まえ、重要度に応じた維持管理及び適切な時期での修繕・改善を実施することで、効率的な維持管理を実施できる。

資料編

用語集

	用語	解説
か行	改良住宅	住宅地区改良事業において、改良地区内に建築される賃貸住宅。地方公共団体営の住宅のひとつ。
	合併浄化槽	合併処理浄化槽のこと。尿尿(しにょう)と生活雑排水をあわせて処理する浄化槽。尿尿のみを処理する単独浄化槽に対していう。
	借上げ公営住宅	公営住宅として供給するために、所有権を民間事業者等に帰属させたまま住宅を賃借して、これを住宅に困窮する低額所得者に低廉な家賃で転貸する制度。平成 8 年の公営住宅法の改正で導入された。
	簡易耐火構造	一定程度まで火災に耐える建築物。公営住宅法では、主要構造部が準耐火構造に該当するもの、外壁を耐火構造とし屋根を不燃材料で葺いたもの、又は主要構造部に不燃材料等を用いたもの、とされている。一般的にコンクリートブロック造等の住宅で、耐火構造に準ずる耐火性能を有する住宅。
	経常修繕	経常的に必要となる小規模な修繕。
	公営住宅	公営住宅法に基づき、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、住宅に困窮する低額所得世帯に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とし供給される住宅。
	高額所得者	入居期間が 5 年以上で最近 2 年間の認定月収が一定額を超える入居世帯。住宅を明け渡す義務があり、事業主体から期限を定めて住宅の明渡し請求が可能となる。
	国立社会保障・人口問題研究所	厚生労働省の政策研究機関。人口問題の研究・実地調査等を行う。日本の将来人口や将来世帯数等の推計等を行い公表している。
さ行	最低居住面積水準・誘導居住面積水準	第八期住宅建設五箇年計画において定められていた住宅の目標が、住生活基本法に基づき計画された住生活基本計画において見直しされた水準。 健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な水準である「最低居住面積水準」と、居住ニーズ実現にあたっての参考水準である「誘導居住面積水準」がある。
	指定管理者制度	平成 15 年の地方自治法の改正で導入された、公の施設の管理委託先を、民間事業者及び特定非営利活動法人等を含めた幅広い団体に委任することを可能とする制度。
	住生活基本法	平成 18 年に施行された、国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画その他の基本となる事項について定めた法律。
	住生活基本計画	住生活基本法に基づき、国及び都道府県が定める国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画のこと。
	住宅建設五箇年計画	住宅建設計画法に基づく住宅供給に関する計画で、昭和 41 年度より 5 年毎に計画され、平成 13～17 年度に第八期計画で終了している。住宅建設の目標、公的資金による住宅建設の目標等を定めたもの。住生活基本法が施行されるにあたり廃止されている。
	収入分位	総務省による家計調査の結果に基づいて、全世帯を収入順位に並べ、各世帯が下から何%の範囲に位置しているかを示した数値。

	用語	解説
さ行	シーリング	各種パネルのジョイント部分、サッシ周りなどの目地や隙間に、雨や汚れが浸入しないように、水密や気密の目的で充填する材料のこと。
	新耐震設計基準	地震に対して安全な建物を設計するため建築基準法で定められた現在の耐震基準。昭和 53 年の宮城県沖地震を機に耐震設計基準が大幅に改正され、昭和 56 年 6 月から適用されている。
	セーフティネット	経済的な危機に陥っても、最低限の安全を保障してくれる、社会的な制度や対策。
	ソーシャルミックス	年齢、世帯構成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。住宅では主に多世代混住のことをいう。
た行	耐火構造	壁、柱、梁、屋根など建物の主要構造部が、火災が起きてから一定の時間、倒壊したり他に延焼しない性能を持つ、建築基準法にて定められた構造。
	耐震診断	既存建物の耐震性の判定を行うこと。
	耐用年限	建築物において、建設から除却までの年数。公営住宅法では、構造ごとに定められており、耐火構造で 70 年、簡易耐火構造二階建てで 45 年、簡易耐火構造平屋及び木造で 30 年とされている。
	特定公共賃貸住宅	特定優良賃貸住宅のうち、地方自治体が主体として整備する住宅。
は行	バリアフリー	建築設計において、段差や仕切りをなくすなど、高齢者や障がい者に配慮をすること。製品設計にも応用されている。
	ファシリティマネジメント	土地・建物・設備を対象として、経営的な視点から設備投資や管理運営を行うことにより、施設にかかる経費の最小化や施設効用の最大化を図ろうとする活動。
や行	要支援世帯	市場において、自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯のこと。
ら行	ライフサイクルコスト	建物にかかる生涯コストのこと。初期建設費であるイニシャルコストと、エネルギー費、保全費、改修・更新費などのランニングコストにより構成される。
アルファベット	PFI	Private Finance Initiative の略。民間資金やノウハウ等を活用して公共施設を整備したり、公共サービスを提供するための手法による事業。平成 11 年に「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法令」(PFI法)が制定された。

今治市公営住宅等長寿命化計画

令和4年2月策定

発行 今治市 都市建設部 住宅管理課

〒794-8511 愛媛県今治市別宮町一丁目4番地1

TEL:0898-36-1567 FAX:0898-32-5211

