

西条市公営住宅等長寿命化計画

令和6年3月

西条市

目次

1. 計画策定にあたって	1
1-1 計画の背景・目標	1
1-2 計画期間	1
1-3 計画の位置づけ	1
2. 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
2-3 公営住宅等の状況	7
3. 長寿命化に関する基本方針	14
3-1 著しい困窮年収未満世帯の推計と市営住宅管理戸数の方針	14
3-2 市営住宅ストックに関する課題	15
3-3 市営住宅ストックの長寿命化に関する基本方針	16
4. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	17
4-1 事業手法の選定	17
4-2 中長期的な管理の見通し	30
5. 点検の実施方針	32
6. 計画修繕の実施方針	32
7. 改善事業の実施方針	33
8. 建替事業の実施方針	36
8-1 実施方針	36
8-2 建替対象住棟	37
8-3 建替事業の対象住棟と事業実施スケジュール	37
9. 用途廃止の実施方針	38
10. 長寿命化のための事業実施予定	39
10-1 修繕・改善に係る事業予定一覧〈住棟部分〉	40
10-2 建替に係る事業予定一覧	41
10-3 共同施設部分に係る事業予定一覧〈共同施設部分〉	41
11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	42
11-1 ライフサイクルコストの考え方	42
11-2 ライフサイクルコストの縮減効果	43
12. 資料編	44
12-1 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計	44
12-2 1～3次判定の考え方	47
12-3 1～3次判定結果を踏まえた令和15年度末の市営住宅管理戸数	51
12-4 劣化調査の結果について	52
12-5 「低廉な家賃かつ一定の質が確保されたセーフティネット住宅」の推計	65

1. 計画策定にあたって

1-1 計画の背景・目標

国は、戦後の住宅不足解消と居住確保のために、住宅建設 5 箇年計画に基づく、公営住宅の供給と民間住宅の誘導を図ってきた。

その後、「住生活基本法(平成 18 年 6 月)」が制定され、国と県では、「住生活基本計画」が策定された。住生活基本計画では、住宅セーフティネットを確保しつつ、健全な住宅市場を整備し、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への転換が求められている。特に、適正管理・早期修繕による長寿命化を図り、ライフサイクルコスト縮減につながる、長寿命化計画の策定と予防保全的管理が求められている。

西条市は、現在 49 団地、1,688 戸の住宅を供給しているが、耐用年限がすでに超過している住宅が多い。こうした住宅は、躯体や機能面での老朽化が進み、効率的な機能回復や更新が課題となっている。

このような背景を踏まえ、良質な市営住宅のストック形成に向け、敷地条件、築後年数や経年劣化状況、市営住宅の長寿命化によるライフサイクルコストの縮減、事業量の平準化を踏まえ、計画的な建替や改善計画等をまとめ、「西条市公営住宅等長寿命化計画」として策定する。

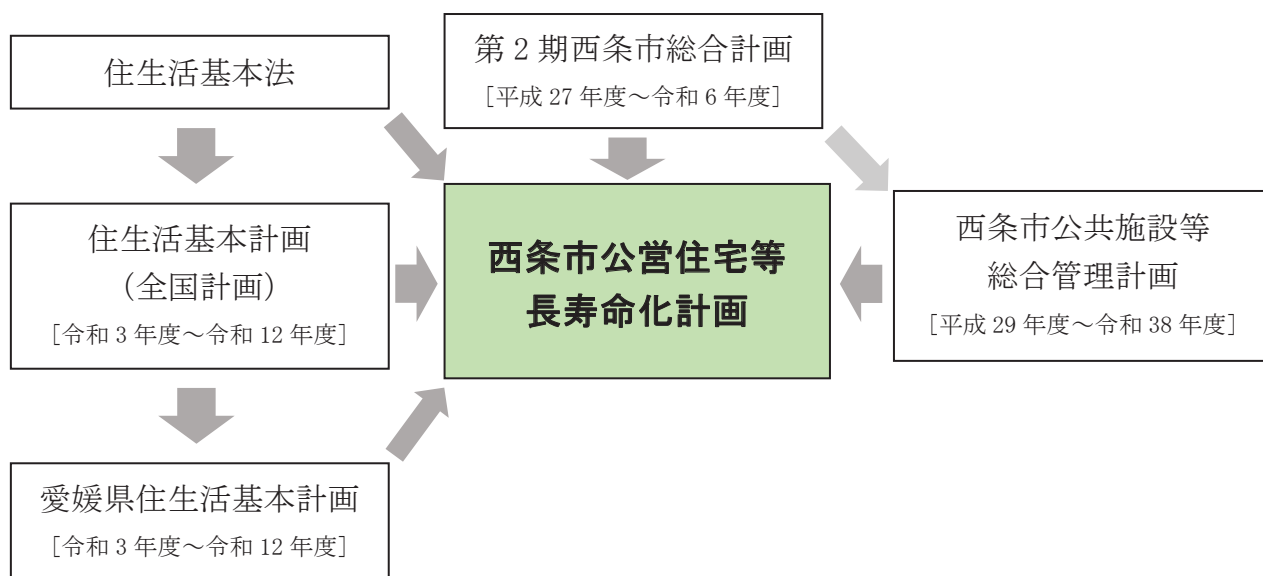
また、本業務は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(平成 28 年 8 月:国土交通省住宅局)」に基づき、現行計画の見直しとして計画の策定を行うものとする。

1-2 計画期間

本計画は、令和 6 年度から令和 15 年度末までの 10 年間を計画期間とするが、概ね 30 年間の中長期的な管理の見直し期間として定めることとする。

なお、今後の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。

1-3 計画の位置づけ

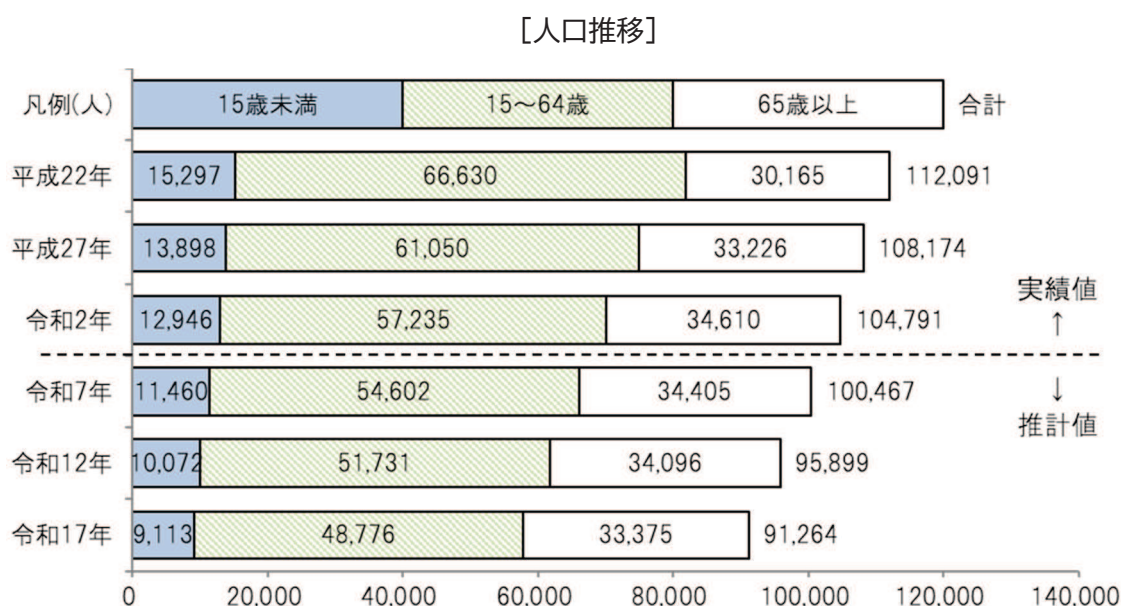


2.人口・世帯・住宅事情

2-1 人口・世帯の動向

(1) 人口推移

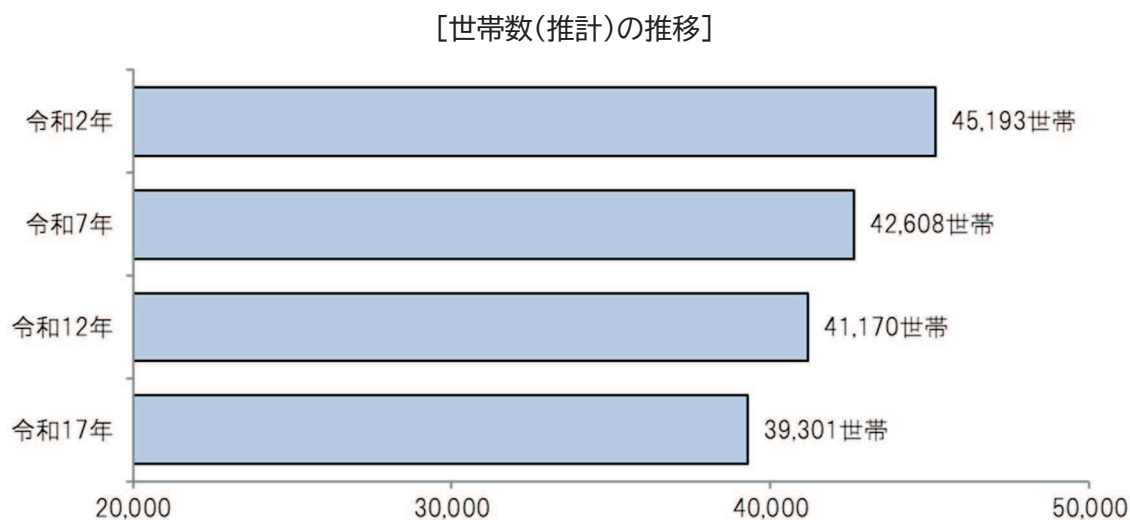
総人口は減少を続け、さらに、年少人口(0～14歳)と生産年齢人口(15～64歳)の減少が進むことから、少子高齢化がますます進行することが予想される。



出典: 令和2年までは国勢調査、令和7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(令和5(2023)年推計)による。

(2) 世帯推移

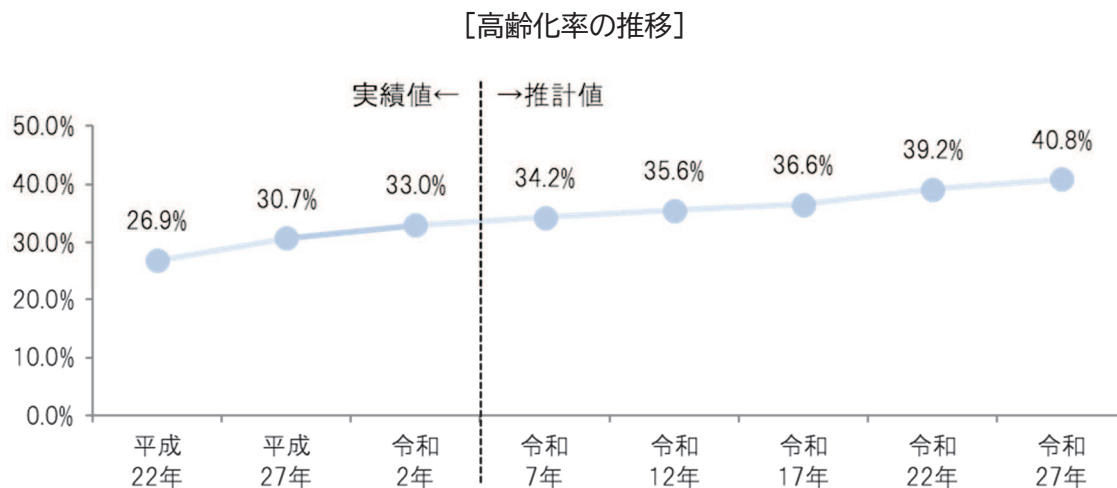
令和2年の一般世帯数は45,193世帯となっているが、今後は減少を続け、令和17年度には約39,300世帯となることが推計される。



出典: 令和2年は国勢調査の実績値を使用し、その他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) 高齢化率の推移

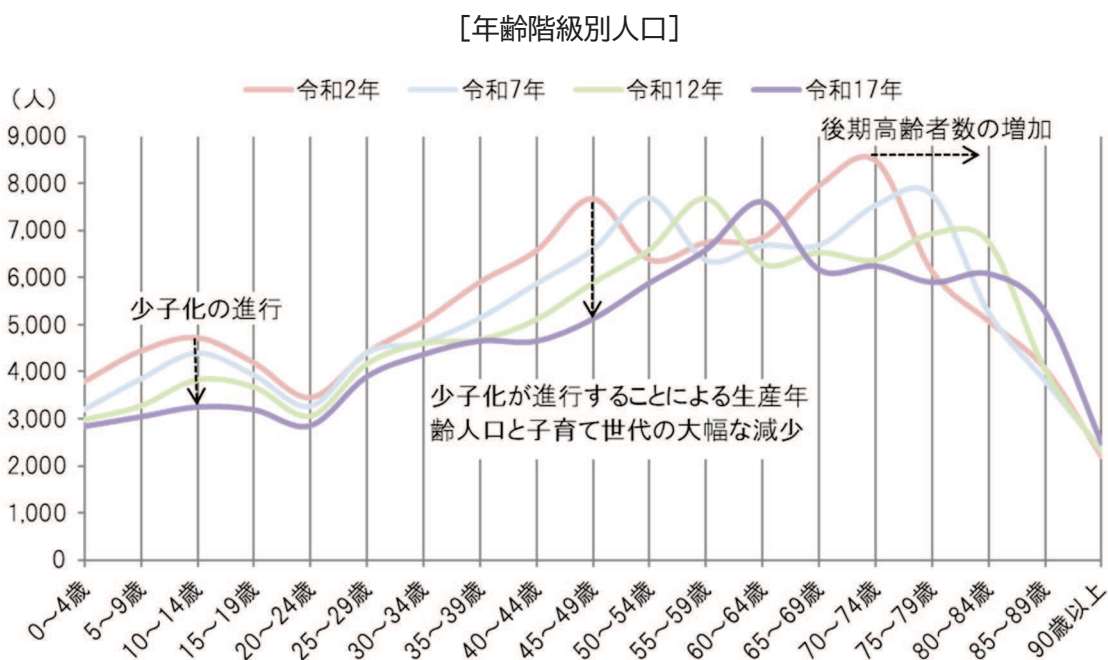
年少人口(0～14歳)と生産年齢人口(15～64歳)の減少に伴い、高齢化率(総人口に対する65歳以上人口の割合)は増加を続け、令和17年には36.6%となることが予想される。



出典: 令和2年までは国勢調査、令和7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(令和5(2023)年推計)による。

(4) 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、令和2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12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。

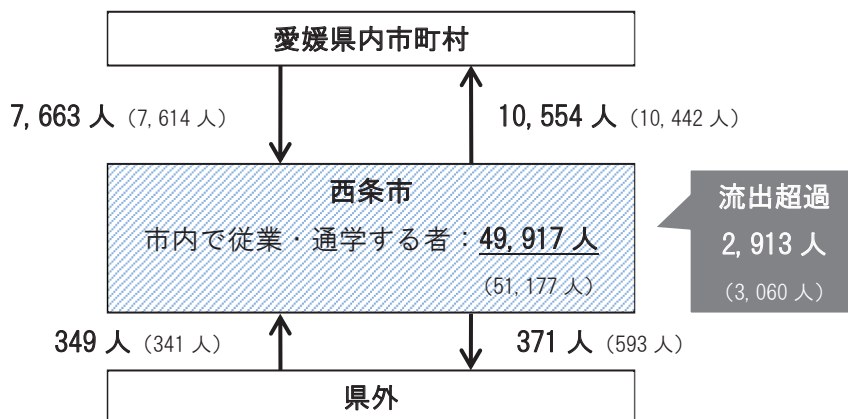


出典: 令和2年までは国勢調査、令和7年以降は国立社会保障・人口問題研究所の日本の市区町村別将来推計人口(令和5(2023)年推計)による。

(5) 通勤・通学動向

平成 27 年と比較して、本市に対しての流入が 8,012 人と微増している一方で、流出は 10,925 人であることから、2,913 人の流出超過となっている。

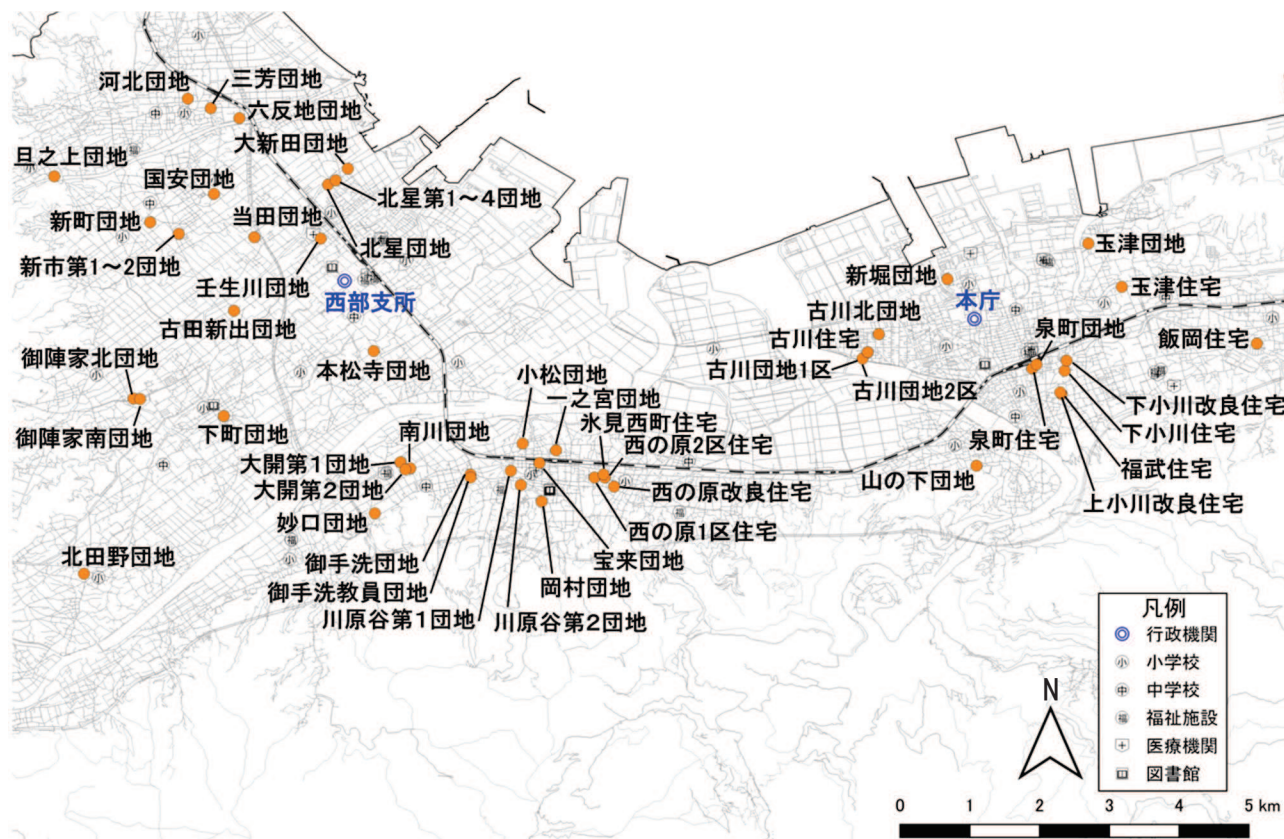
[通勤・通学による人口流出入の状況]



※表内の数字は 15 歳以上年齢の人口。

※()内の数値は平成 27 年国勢調査の結果を示し、()外の数値は令和 2 年国勢調査の結果を示す。

(6) 主な施設の分布状況



2-2 住まいの状況

(1) 住宅所有関係別世帯数

一般世帯数の中でも持ち家が 71.9%と最も多く、民営の借家は 18.2%となっている。

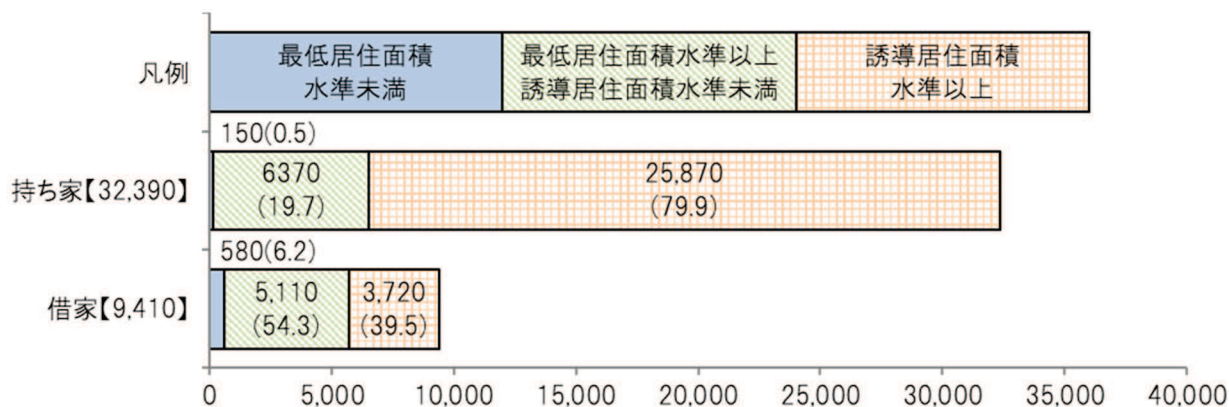
〔住宅の所有関係別世帯数〕

	一般世帯数	割合
一般世帯数	45,097	100%
住宅に住む一般世帯	43,709	96.9%
主世帯	43,063	95.5%
持ち家	32,419	71.9%
公営・都市再生機構・公社の借家	1,288	2.9%
民営の借家	8,228	18.2%
給与住宅	1,128	2.5%
間借り	646	1.4%

出典：令和 2 年国勢調査

(2) 居住水準

持ち家、借家ともに 9 割以上は最低居住面積水準以上の住宅であるが、最低居住面積水準未満の借家は 6.2%ある。



※【 】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、または、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

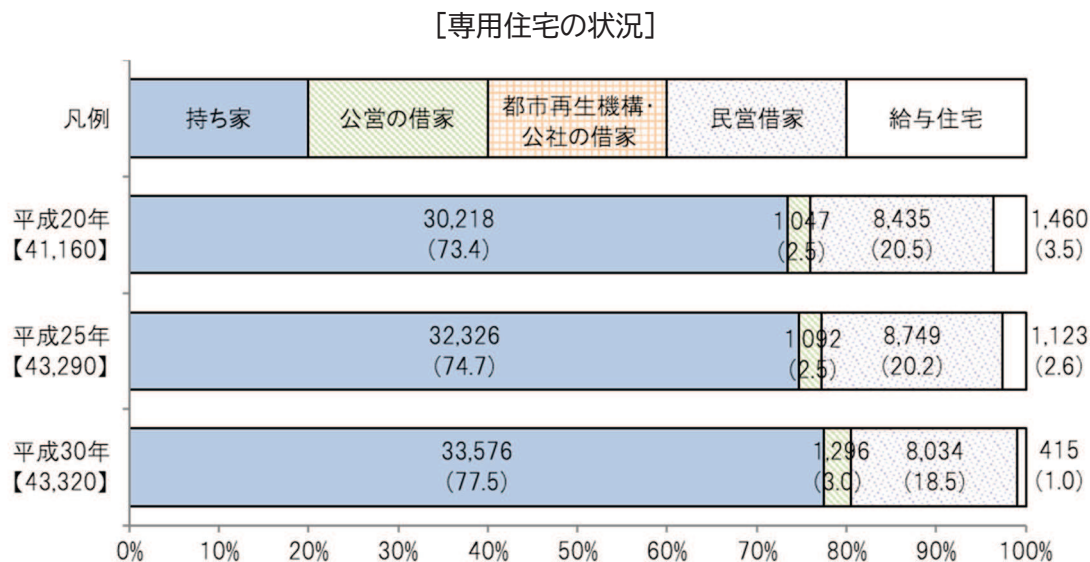
最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基本として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。 算定式：①単身者 25 ㎡ ②2 人以上の世帯 10 ㎡×世帯人数＋10 ㎡
誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準。 算定式：【都市居住型】①単身者 40 ㎡ ②2 人以上の世帯 20 ㎡×世帯人数＋15 ㎡ 【一般型】①単身者 55 ㎡ ②2 人以上の世帯 25 ㎡×世帯人数＋25 ㎡

出典：住生活基本計画(全国計画) 令和 3 年 3 月 19 日

(3) 専用住宅の状況

持ち家は増加傾向にあり、平成 30 年の持ち家率は 77.5%となっている。民営借家の割合は減少しており、平成 30 年の民営借家率は 18.5%、民借率※は 19.5%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。



※【 】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。

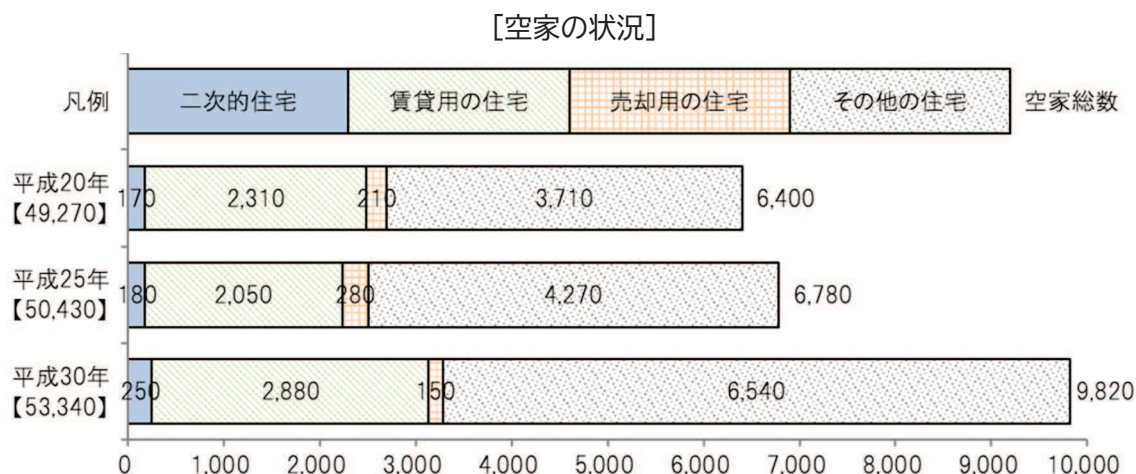
※専用住宅とは、居住の目的だけに建てられた住宅で、店舗、作業場、事務所など業務に使用するために設備された部分がない住宅をいう。

※統計の数値は、小数第 1 位を四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない場合がある。

出典：住宅・土地統計調査

(4) 空家の状況

空家総数は増加傾向にあり、平成 25 年と比較し約 3,000 戸増加している。



※【 】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。

※統計表の数値は、小数第 1 位を四捨五入して小数第 10 位までを有効数字としているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しないことがある。

※二次的住宅とは、本宅以外の住宅(別荘等)をいう。

出典：住宅・土地統計調査

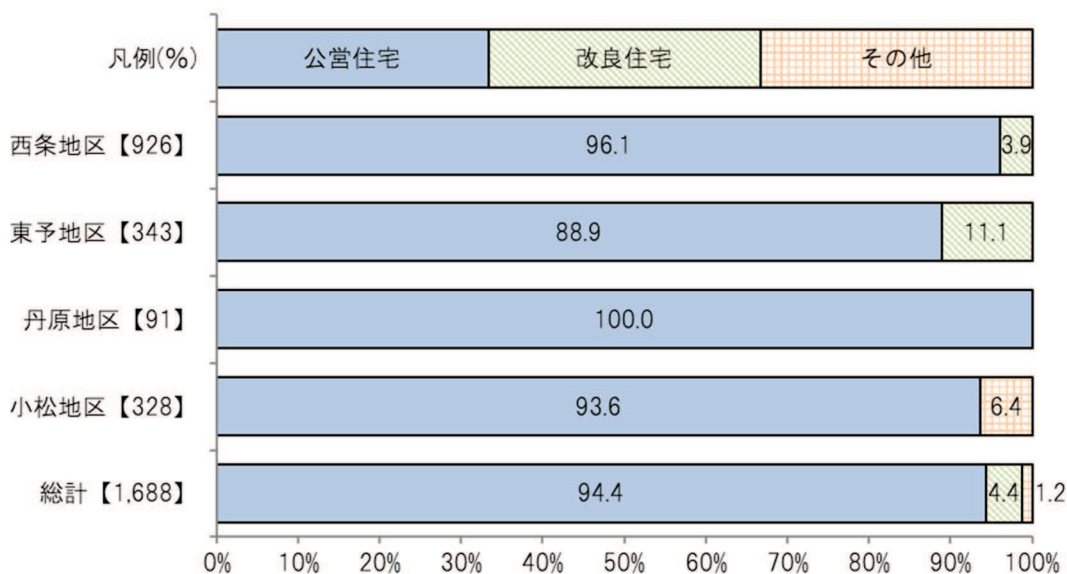
2-3 公営住宅等の状況

(1) 市営住宅の管理状況

① ストック管理状況

市営住宅の管理状況は 1,688 戸となっており、公営住宅が最も多い。

【地区別・管理区分別・管理戸数割合：令和 5 年 4 月 1 日時点データ】

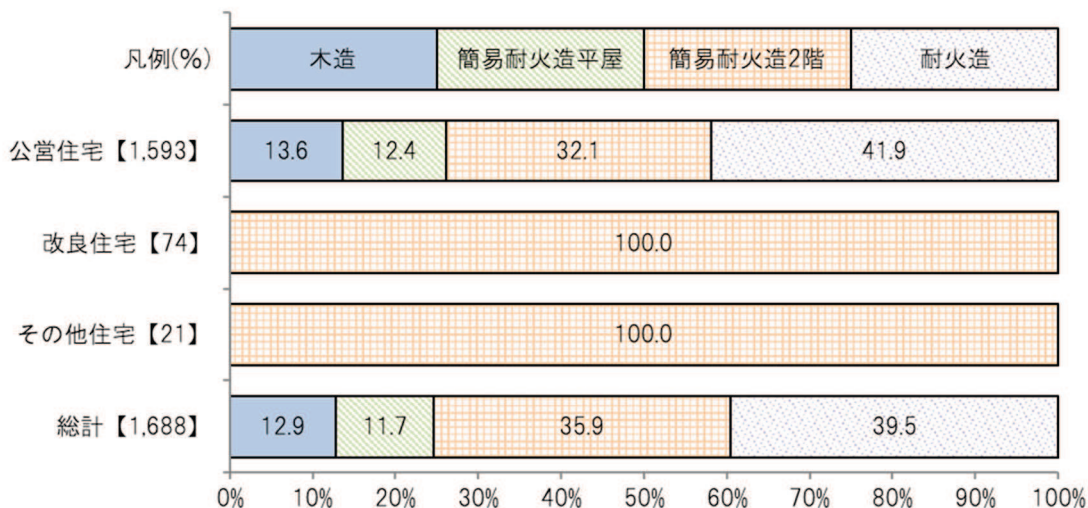


※【 】内の数字は「総戸数」を示し、グラフ内の数値は地域ごとの総戸数に対する各管理区分の割合。

② 構造別管理戸数

耐火造ストックが公営住宅で多くの割合を占めており、改良住宅およびその他住宅においては、簡易耐火造 2 階のみとなっている。

【構造別・管理区分別・管理戸数割合：令和 5 年 4 月 1 日時点データ】



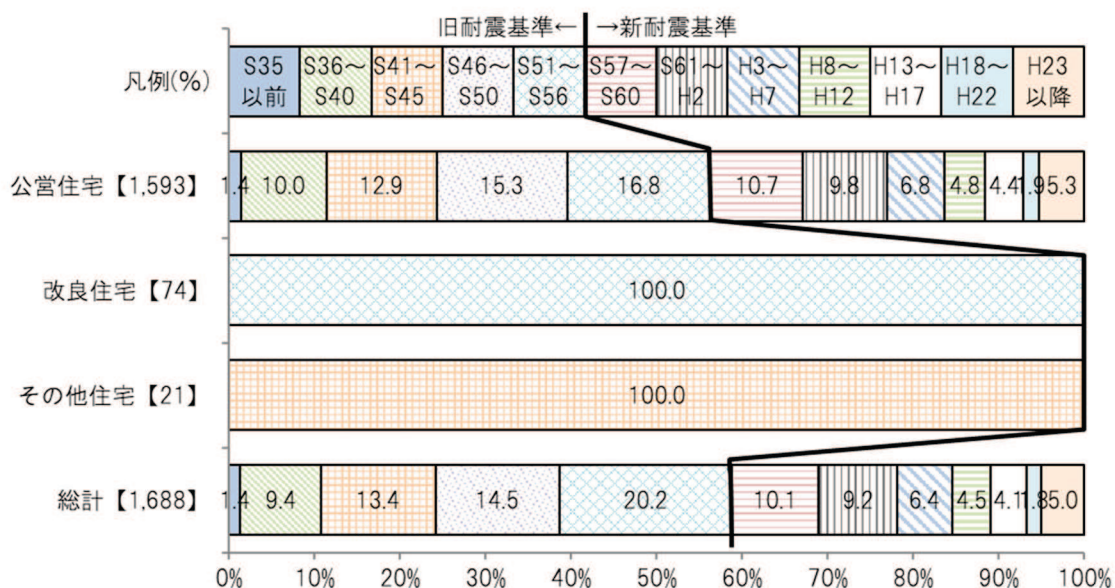
※【 】内の数字は「総戸数」を示し、グラフ内の数値は管理区分ごとの総戸数に対する各構造の割合。

(2)建設年度別管理戸数

昭和 56 年以前の旧耐震基準で建てられた住宅は、公営住宅では 898 戸（56.4%）、改良住宅およびその他住宅では、すべての住宅となっている。

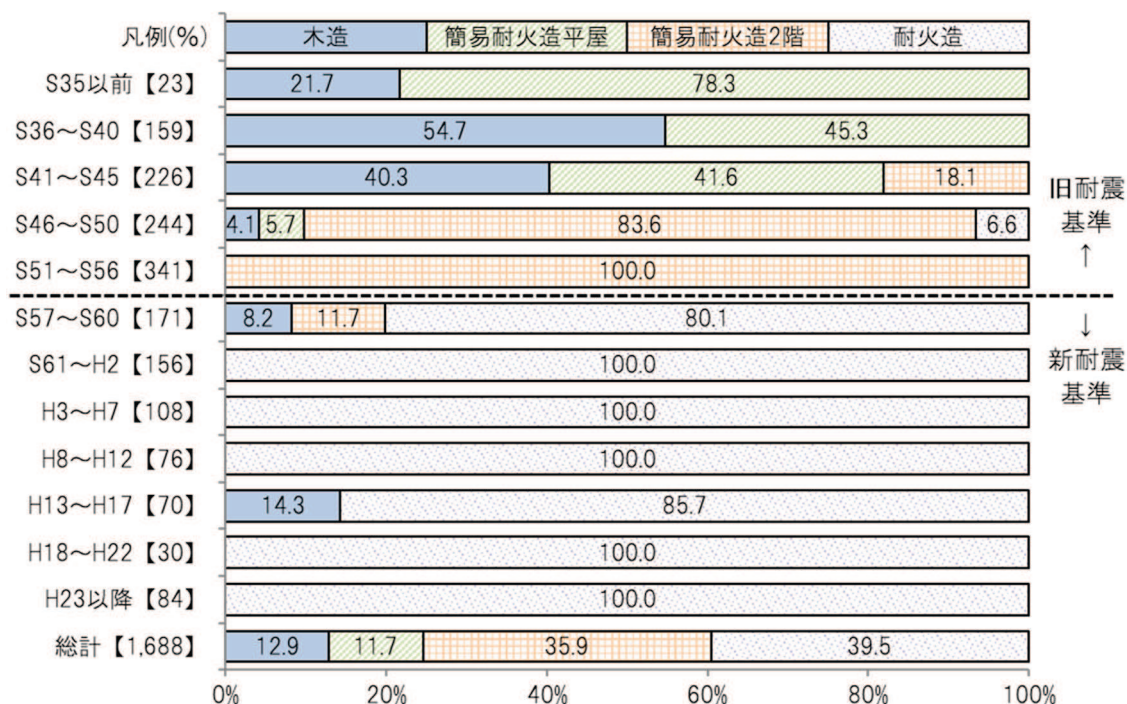
旧耐震基準の住宅は、木造、簡易耐火造平屋、簡易耐火造 2 階が混在しており、新耐震基準である昭和 57 年以降のストックは耐火造が最も多い。

[管理区分別・管理戸数割合:令和 5 年 4 月 1 日時点データ]



※【 】内の数字は「総戸数」を示し、グラフ内の数値は管理区分ごとの総戸数に対する各建設年度の割合。

[建設年度別・管理戸数割合:令和 5 年 4 月 1 日時点データ]



※【 】内の数字は「総戸数」を示し、グラフ内の数値は建設年度ごとの総戸数に対する各構造の割合。

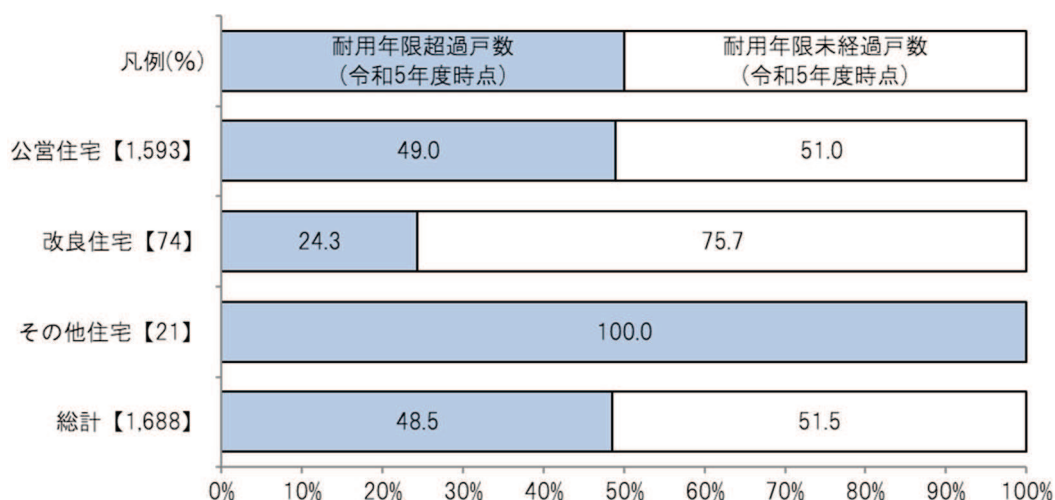
(3) 耐用年限の経過状況

① 耐用年限経過状況(管理区分別)

令和5年度時点で耐用年限を超過している住宅は、公営住宅780戸（49.0%）、改良住宅18戸（24.3%）、その他住宅21戸（100%）となっている。

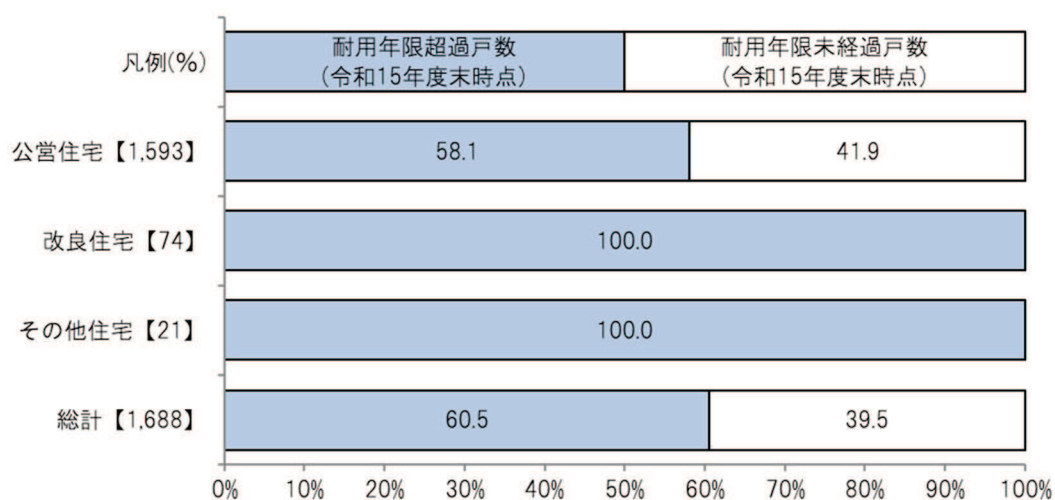
10年後の令和15年度末時点ではさらに戸数が増え、公営住宅926戸（58.1%）、改良住宅74戸（100%）となる。

[耐用年限経過状況別・管理区分別・管理戸数割合(令和5年度時点):令和5年4月1日時点データ]



※【 】内の数字は「総戸数」、図内の数値は管理区分ごとの総戸数に対する耐用年限経過状況の割合。

[耐用年限経過状況別・管理区分別・管理戸数割合(令和15年度末時点):令和5年4月1日時点データ]



※【 】内の数字は「総戸数」、図内の数値は管理区分ごとの総戸数に対する耐用年限経過状況の割合。

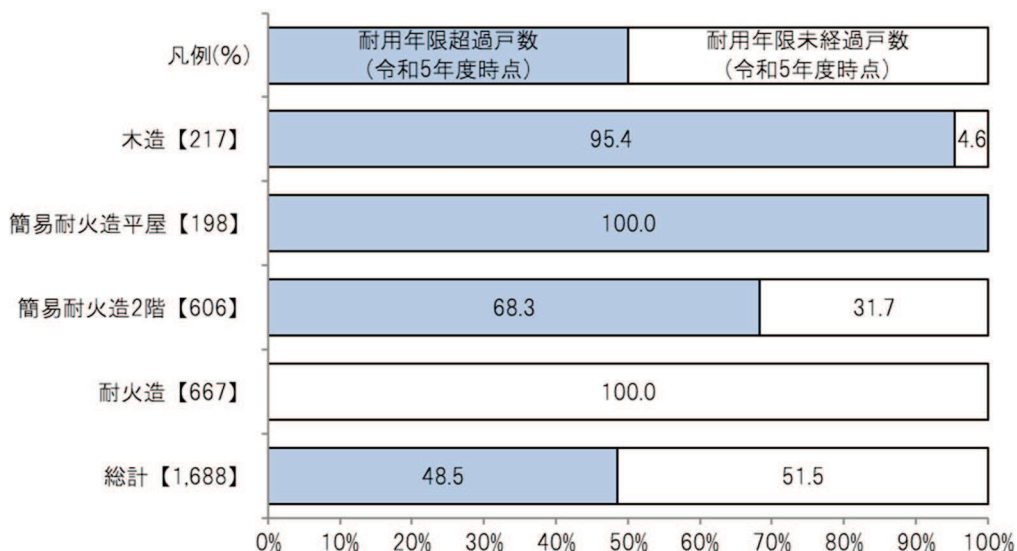
② 耐用年限経過状況(構造別)

耐火造については、令和 15 年度末までに耐用年限を超過するストックはない。

令和 5 年度時点で耐用年限を超過している住宅は、木造 207 戸 (95.4%)、簡易耐火造平屋 198 戸 (100%)、簡易耐火造 2 階 414 戸 (68.3%) である。

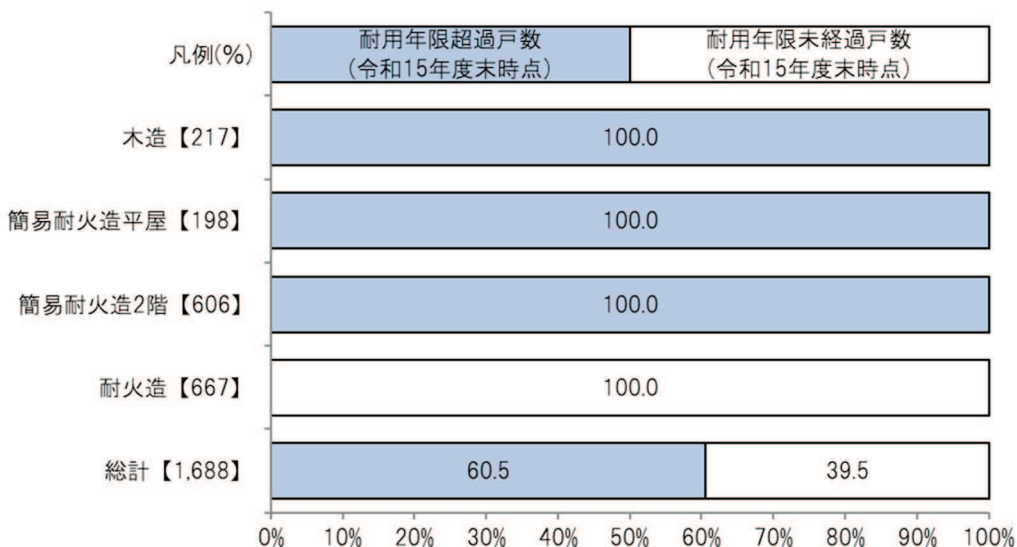
なお、10 年後の令和 15 年時点では、木造、簡易耐火造平屋、簡易耐火造 2 階のすべてが耐用年限を超過し、耐用年限経過戸数が 1,021 戸 (60.5%) となる。

〔耐用年限経過状況別・構造別・管理戸数割合(令和 5 年度時点):令和 5 年 4 月 1 日時点データ〕



※【】内の数字は「総戸数」、図内の数値は構造ごとの総戸数に対する耐用年限経過状況の割合。

〔耐用年限経過状況別・構造別・管理戸数割合(令和 15 年度末時点):令和 5 年 4 月 1 日時点データ〕



※【】内の数字は「総戸数」、図内の数値は構造ごとの総戸数に対する耐用年限経過状況の割合。

〔参考:構造別耐用年数〕

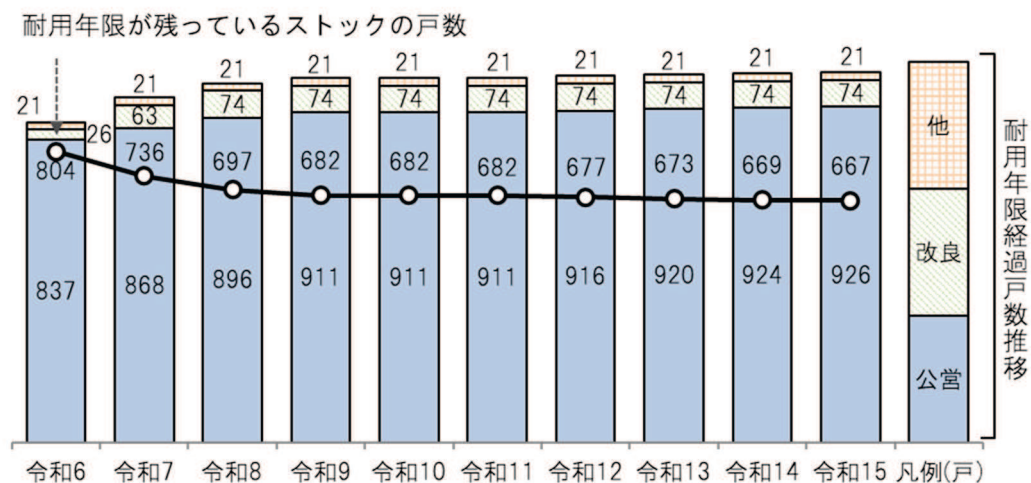
構造	耐用年限
耐火造	70 年
簡易耐火造 2 階	45 年
木造・簡易耐火造平屋	30 年

※公営住宅法施行令第 12 条 1 項、公営住宅法の一部を改する法律等の運用について(平成 8 年)。

③ 残耐用年限

耐用年限経過ストックは徐々に増えていき、令和 15 年度末に耐用年限が残っているストックは 667 戸 (65.3%) となる。

〔管理区分別・耐用年限経過管理戸数推移:令和 5 年 4 月 1 日時点データ〕

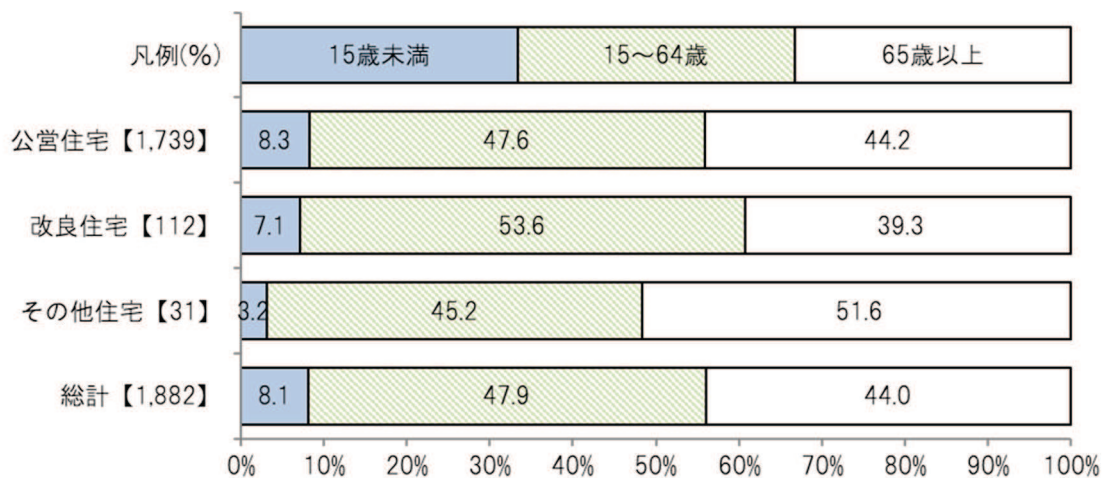


(4) 入居者の状況

① 入居者の状況

市営住宅の居住者は、1,882 人であり、公営住宅の居住者が 1,739 人で全体の 92.4%を占めている。全体の高齢化率は 44.0%であり、その他の住宅で最も高くなっている。

〔年齢 3 区分別・管理区分別・居住者数割合:令和 5 年 4 月 1 日時点データ〕



※【 】内の数字は「居住者数」を示し、グラフ内の数値は管理区分ごとの居住者数に対する年齢区分の割合。

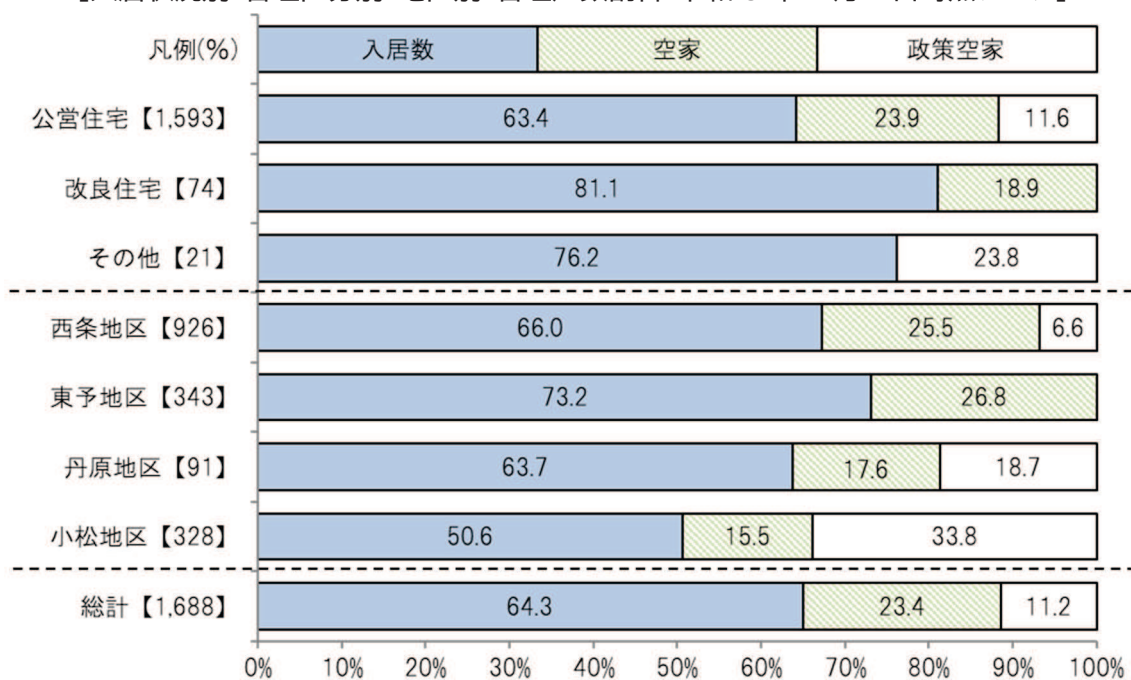
② 入居戸数の状況

全体の入居率※は72.4%である。特に、改良住宅にて入居戸数の割合が高い。

地区別で見ると、東予地区では、他の地域に比べ入居戸数割合が高くなっている。

$$\text{※入居率} = \text{入居数} \div (\text{管理戸数} - \text{政策空家})$$

〔入居状況別・管理区分別・地区別・管理戸数割合:令和5年4月1日時点データ〕

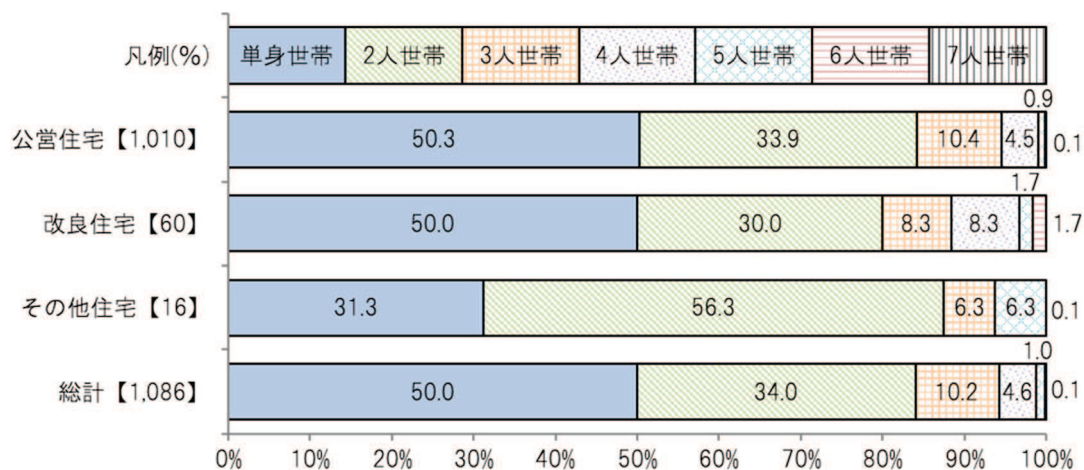


※【】内の数字は「総戸数」を示し、グラフ内の数値は管理区分・地域ごとの総戸数に対する各入居状況の割合。

③ 世帯人員別世帯状況

単身世帯の割合が多く、全体で543世帯(50.0%)となっている。また、全ての住宅において、3人以下の世帯の割合が約9割となっており、核家族が多い。

〔世帯人員別・管理区分別・世帯数割合:令和5年4月1日時点データ〕

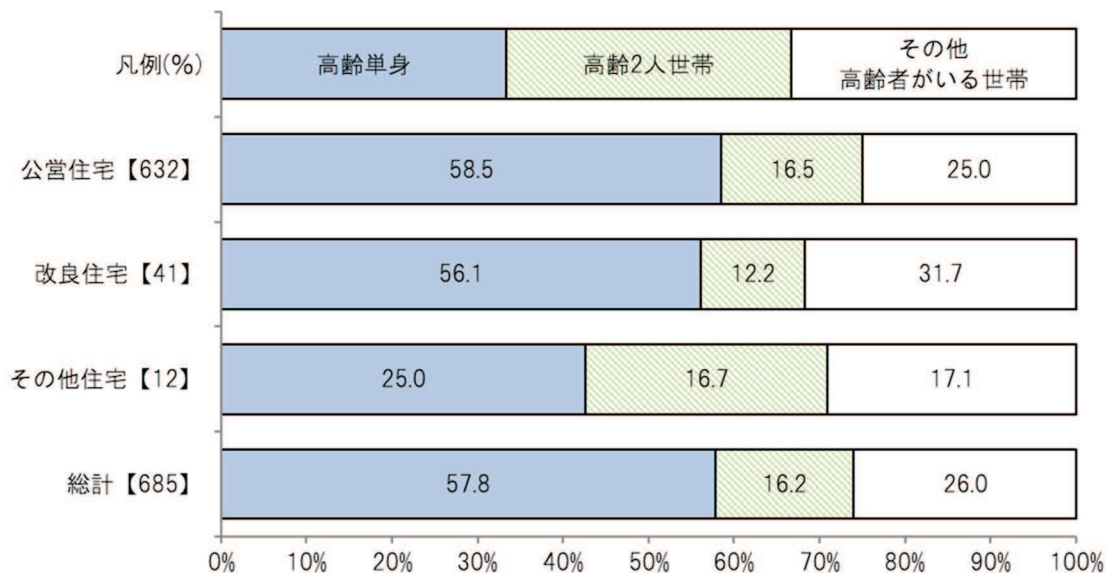


※【】内の数字は「総入居世帯数」を示し、グラフ内の数値は管理区分ごとの総入居世帯数に対する各世帯人員別世帯数の割合。

④ 高齢世帯等の状況

高齢者がいる世帯は全体で 685 世帯であり、そのうち高齢単身世帯は 396 世帯（57.8%）、高齢 2 人世帯は 111 世帯（16.2%）となっている。

〔高齢世帯別・管理区分別・世帯数割合：令和 5 年 4 月 1 日時点データ〕



※高齢 2 人世帯は、どちらも 65 歳以上の世帯。

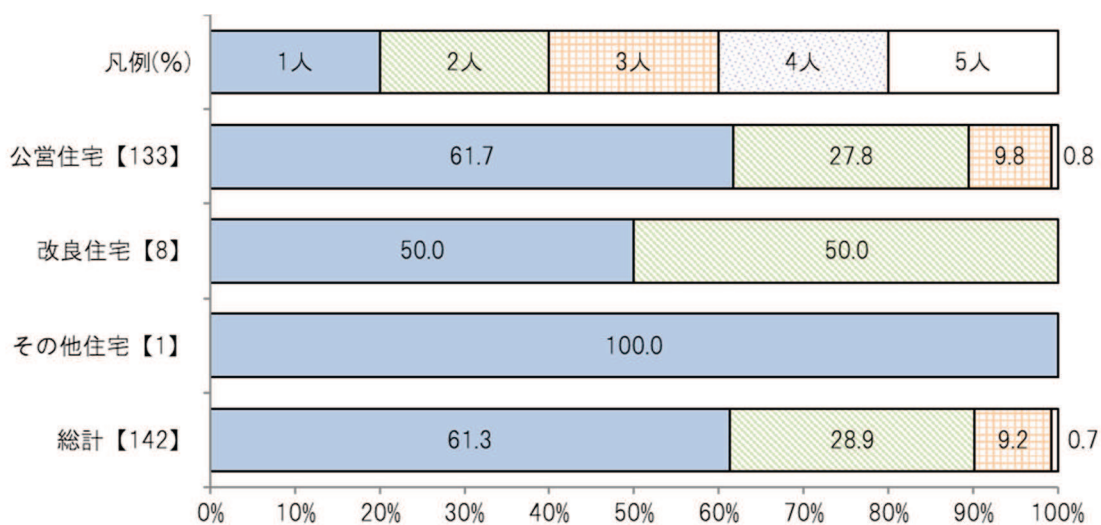
※【 】内の数字は「高齢者がいる世帯数」を示し、グラフ内の数値は高齢者がいる世帯に対する各高齢世帯等の割合。

⑤ 子育て世帯の状況

全世帯数（1,086 世帯）に対する子育て世帯の割合は、142 世帯（13.1%）である。

子ども 1 人の世帯が最も多く、子育て世帯全体の 61.3% を占めている。

〔子どもの人数別・管理区分別・世帯数割合：令和 5 年 4 月 1 日時点データ〕



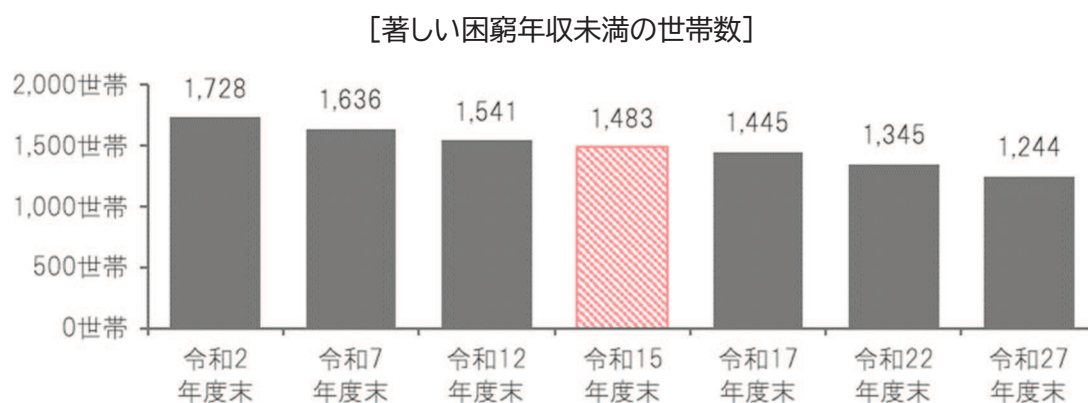
※【 】内の数字は「子育て世帯数」を示し、グラフ内の数値は子育て世帯数に対する各子どもの人数別世帯数の割合。

3.長寿命化に関する基本方針

3-1 著しい困窮年収未満世帯の推計と市営住宅管理戸数の方針

(1) スtock推計による「著しい困窮年収未満世帯数」の推計

今後、公営住宅等により住宅の確保が必要な要支援世帯を推計するために、「stock推計プログラム(国土交通省住宅局)」により「著しい困窮年収未満の世帯」を推計する。



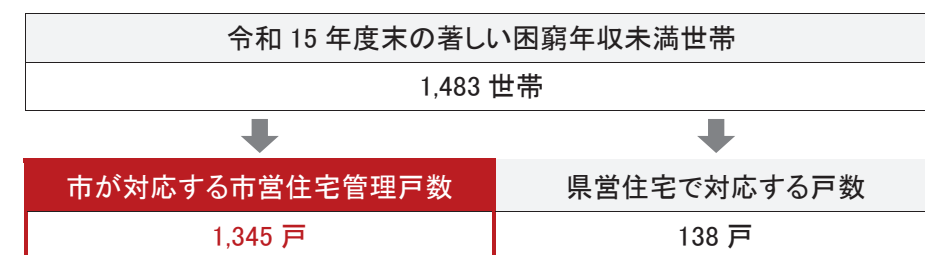
推計:stock推計プログラム(国土交通省住宅局)

(2) 目標管理戸数の推計

stock推計により、令和15年度末の著しい困窮年収未満世帯は1,483世帯となった。

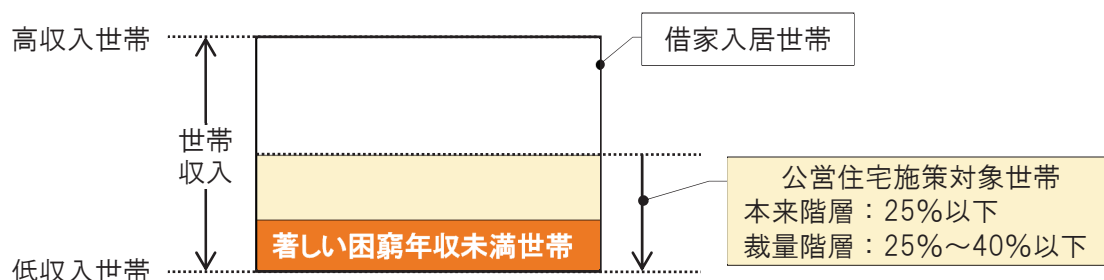
この世帯への対応は、必ずしも、すべて市営住宅で住宅供給しなければならないわけではなく、県営住宅や民間賃貸住宅等の件数を考慮してもよい。民間賃貸住宅においては、低廉な家賃かつ一定の質が確保されたセーフティネット住宅等が提供されていることから、必要に応じて民間賃貸住宅stockの活用を検討していく。

以上のことから、令和15年度末の市営住宅供給戸数として、1,345戸(令和15年度末の著しい困窮年収未満世帯から県営住宅戸数(138戸)を除いた戸数)程度の確保を目標とする。



※令和15年度末の著しい困窮年収未満世帯には、公営住宅に入居している世帯も含まれる。

※参考:令和5年度時点の市営住宅と県営住宅の合計管理戸数は1,826戸。



※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。

3-2 市営住宅ストックに関する課題

① 老朽住戸の解消と予防的な更新・改修

全体の 48.5%の住宅で耐用年限を超過しており、それらは木造、簡易耐火造のストックであり、老朽化も著しいことから、入居者の安全性確保の観点からも、早期に建替や用途廃止等により、解消を図る必要がある。

公営住宅やその他住宅については耐用年限経過戸数が多く、公営住宅の管理戸数 1,593 戸のうち、49.0%に当たる、780 戸が耐用年限を超過し、その他の住宅はすべて耐用年限を超過している。

目標年度までには、耐用年限を超過する住戸は 1,021 戸となり、全体の 60.5%となることから、経過時期を考慮しつつ予防的に更新・改修を行い、将来発生する老朽住戸の解消を図る必要がある。

② 予防保全的な適正修繕・管理

建設後すでに 15 年以上経過し、外壁や設備面での改修時期を迎えている住宅が多く、さらには 30～40 年を経過する耐火ストックも存在し、大規模修繕等も必要な時期となっている。

また、劣化調査の結果、特に、外壁等のコンクリート・モルタル等、庇裏・軒裏等、屋上の防水層において劣化・損傷が発生していることが明らかとなった。

長期的に住宅ストックを運営管理していくためにも、不具合への対応とともに、予防保全的な修繕・改善を適切に行うなど維持管理していく必要がある。なお、耐用年限を超過している住棟であっても、住宅の安全確認や適正な修繕を行うなど維持管理を行っていく必要がある。

③ 高齢世帯等に対応した整備

市営住宅の高齢者がいる世帯は 632 世帯となっており、うち高齢単身世帯は 370 世帯となっている。今後もますます高齢化が進むと想定されているため、設備面での高齢者等に対応した更新・整備が必要である。

昨今の震災や社会情勢等により、市営住宅への要望が高まると考えられることなどから、段差解消や手すりの設置などの住戸内外のバリアフリー化も必要である。

④ 居住性の向上

これまで、屋上防水改修や設備面での改修も進められているが、今後も経常的な修繕やグレードアップ等の改善とあわせて、居住性の向上を図っていく必要がある。

⑤ 更新・改善における効率的な事業の実施

計画対象機関である令和 15 年度時点では、管理戸数の 60.5%が耐用年限を超過し、大量の老朽化住戸の更新が見込まれる。しかし、低迷する社会情勢や市の財政状況を踏まえると、短期での大量な住宅更新事業の実施は困難であることが予測される。入居者の安全性確保の観点から、老朽化住宅をそのまま継続的に使用していくことは危険であり、早期に改善等の対応を図る必要がある。

また、多数の住戸の建替においては、事業実施が困難であると考えられるため、セーフティネット住宅の活用を図っていく必要がある。

3-3 市営住宅ストックの長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

市営住宅のストック状況を適切に把握し、管理するためには、定期的・計画的な修繕が重要であり、予防保全的な観点から、必要な調査や点検等について、以下のように実施していくこととする。

- 管理している市営住宅の整備・管理データを住棟単位で整理し、劣化調査等の実施結果を踏まえてデータベース化を行う。
- 市営住宅の定期点検を行うとともに、予防保全的な維持管理を実施する。
- 上記のデータベースにおいて、市営住宅の住棟単位の修繕履歴データを整理し、随時、履歴を確認できる仕組みを構築する。

(2) 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の縮減に関する方針

市営住宅ストックの長寿命化を図るとともに、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減により、効果的なストックの維持管理を行うことを目的とし、以下の事項について実施していくこととする。

- 対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、市営住宅の長寿命化を図る。
- 仕様のアップグレード等による耐久性の向上、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って、LCCの縮減を図る。
- 定期点検や重点的に行う調査等を充実させ、建物の老朽化や老朽による事故等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。
- 耐用年限を超えた住宅であっても、適切な修繕等により建物を可能な限り長期に使用する。
- 今後、市営住宅の管理について、指定管理者制度の導入や包括管理委託の活用を検討していく。

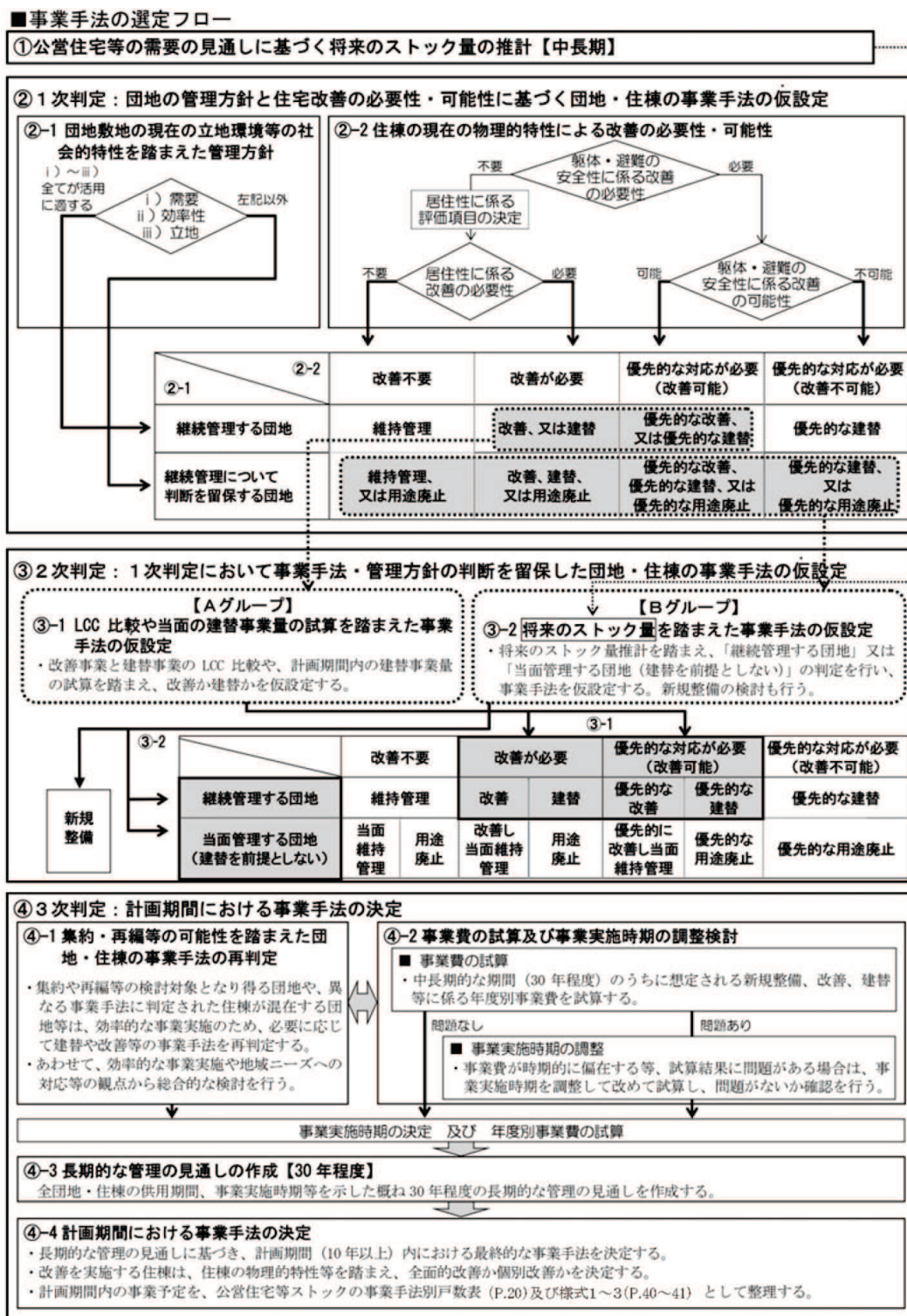
4.公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

4-1 事業手法の選定

(1) 判定フロー

事業手法の選定にあたっては、公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(平成 28 年 8 月:国土交通省住宅局)に基づく1~3次判定を行い決定する。

〔事業手法選定フロー〕



(2) 判定結果

1～3次判定の結果は、以下のとおりである。

[判定結果の整理(令和 15 年度までに実施する事業手法の判定結果)]

単位:戸

	維持管理	当面維持管理	改善	優先的な建替(統合)	維持管理後建替	優先的な用途廃止	維持管理後用途廃止	総計
公営住宅	114	585	405	36	72	287	94	1,593
改良住宅	0	74	0	0	0	0	0	74
その他住宅	0	0	0	0	0	21	0	21
総 計	114	659	405	36	72	308	94	1,688

維持管理	：	継続管理する団地で、必要に応じて改善や修繕を行う住宅
当面維持管理	：	建替を前提とせず、当面管理する団地で必要に応じて改善や修繕を行う住宅
改善	：	継続管理する団地で、改善が必要な住宅
優先的な建替(統合)	：	継続管理する団地で、優先的な建替(統合)が必要な住宅
維持管理後建替	：	計画期間内は維持管理とし、必要に応じて改善や修繕を行いながら計画期間後に建替を再検討する住宅
優先的な用途廃止	：	優先的な用途廃止が必要な住宅
維持管理後用途廃止	：	計画期間内は維持管理とし、必要に応じて改善や修繕を行いながら計画期間後に用途廃止を再検討する住宅

[計画期間(令和 15 年時点)における事業手法(団地別)]

単位:戸

					計画期間(令和 15 年時点)における事業手法							
種別	地区	団地名	構造	建設年度	維持管理	当面維持管理	改善	優先的な建替(統合)	維持管理後建替	優先的な用途廃止	維持管理後用途廃止	総計
公営	西条	泉町住宅	簡平・簡 2	S34,S53				36				36
公営	西条	古川住宅	簡平	S36,S38-S40					72			72
公営	西条	飯岡住宅	簡平・簡 2	S41-S44						82		82
公営	西条	氷見西町住宅	簡平・簡 2	S45-S48							94	94
公営	西条	古川北団地	簡 2	S48-S52,S55,S56		145						145
公営	西条	福武住宅	簡 2	S51		8						8
公営	西条	西の原 1 区住宅	簡 2	S52		8						8
公営	西条	西の原 2 区住宅	簡 2	S54		17						17
公営	西条	山の下住宅	簡 2	S53,S54		6						6
公営	西条	下小川住宅	簡 2	S56		6						6
公営	西条	玉津住宅	簡 2	S56		3						3
公営	西条	玉津団地	耐火造	S57-S61		137	30					167
公営	西条	新堀団地	耐火造	S62,S63			60					60
公営	西条	古川団地1区	耐火造	H8			42					42
公営	西条	古川団地2区	耐火造	H17			60					60
公営	西条	泉町団地	耐火造	H30,H31	84							84
改良	西条	上小川改良住宅	簡 2	S55		9						9
改良	西条	下小川改良住宅	簡 2	S55		16						16
改良	西条	西の原改良住宅	簡 2	S56		11						11
公営	東予	六反地団地	耐火造	H8			17					17
公営	東予	大新田団地	簡平	S45						12		12
公営	東予	国安団地	簡平・簡 2・耐火造	S48-S50,S52-S54		91						91
公営	東予	北星団地	簡 2	S51		6						6
公営	東予	三芳団地	木造	S59		4						4
公営	東予	本松寺団地	木造	S60		10						10
公営	東予	河北団地	耐火造	S61,S62			24					24
公営	東予	当田団地	耐火造	S63			32					32
公営	東予	壬生川団地	耐火造	H3			20					20
公営	東予	新町団地	耐火造	H5-H7			72					72
公営	東予	旦之上団地	耐火造	H9			17					17
改良	東予	新市第1・2団地	簡 2	S52			18					18
改良	東予	北星第1〜4 団地	簡 2	S54			20					20
公営	丹原	下町団地	耐火造	S63,H1			10					10
公営	丹原	御陣家北団地	簡 2	S55-S57		26						26
公営	丹原	御陣家南団地	木造・簡 2	S60,H13-H15		10	5					15
公営	丹原	北田野団地	耐火造	H5,H6			16					16
公営	丹原	古田新出団地	木造	S41						24		24
その他	小松	御手洗教員団地	簡 2	S41						21		21
公営	小松	妙口団地	木造	S30,S39						15		15
公営	小松	岡村団地	木造	S38						19		19
公営	小松	川原谷第 1 団地	木造	S39						20		20
公営	小松	御手洗団地	木造	S40						16		16
公営	小松	川原谷第2団地	木造	S40						15		15
公営	小松	小松団地	木造	S40,S41						17		17
公営	小松	南川団地	木造	S41,S42						27		27
公営	小松	大開第1 団地	木造	S43-S46						40		40
公営	小松	大開第2 団地	簡 2	S47-S50		54						54
公営	小松	一之宮団地	簡 2	S51-S55		54						54
公営	小松	宝来団地	耐火造	H22	30							30
総計					114	659	405	36	72	308	94	1,688

[市営住宅ストックの事業手法別戸数表]

単位:戸

対象	前期:1～5年目				後期:6～10年目			
	公営住宅	改良住宅	その他の住宅	合計	公営住宅	改良住宅	その他の住宅	合計
公営住宅管理戸数	1,593	74	21	1,688	1,557	74	21	1,652※1
維持管理予定戸数※2	1,270	74	0	1,344	1,270	74	0	1,344
うち修繕対応戸数	1,119	74	0	1,193	1,016	74	0	1,090
うち改善予定戸数	151	0	0	151	254	0	0	254
建替(統合)予定戸数	36※3	0	0	36	0	0	0	0
用途廃止戸数※4	130	0	0	130	157	0	21	178
その他戸数※5	157	0	21	178	130	0	0	130

※1：前期「建替(統合)予定戸数」を除いた数。

※2：「維持管理予定戸数」は、「公営住宅管理戸数」のうち「建替予定戸数」、「用途廃止予定戸数」、「その他戸数」を除いた数。

※3：「建替(統合)予定戸数」は、泉町住宅と統合するため、前期(1～5年目)に除却を実施予定。

※4：「用途廃止予定戸数」、「8. 用途廃止の実施方針」に記載の実施方針を踏まえ、前期・後期に振り分けている。

※5：「用途廃止戸数」にて前期・後期に振り分けた戸数のうち、前期(1～5年目)では後期に実施する予定戸数を記載し、後期(6～10年目)では前期での実施予定戸数を記載。

[計画期間(令和 15 年時点)における事業手法(住棟別)]

※令和 5 年 4 月時点

地区	種別	建物名称	構造	階数	管理戸数	入居戸数	空家戸数	政策空家	建設年度	事業手法
西条	公営住宅	泉町住宅 6 区 1	簡平	1	6	0	0	6	S34(1959)	優先的な建替(統合)
西条	公営住宅	泉町住宅 6 区 2	簡平	1	6	0	0	6	S34(1959)	優先的な建替(統合)
西条	公営住宅	泉町住宅 6 区 3	簡平	1	6	0	0	6	S34(1959)	優先的な建替(統合)
西条	公営住宅	泉町住宅 7 区	簡 2	2	6	1	0	5	S53(1978)	優先的な建替(統合)
西条	公営住宅	泉町住宅 8 区 1	簡 2	2	6	2	0	4	S53(1978)	優先的な建替(統合)
西条	公営住宅	泉町住宅 8 区 2	簡 2	2	6	1	0	5	S53(1978)	優先的な建替(統合)
西条	公営住宅	古川住宅 5 区 1	簡平	1	6	2	0	4	S36(1961)	維持管理後建替
西条	公営住宅	古川住宅 5 区 2	簡平	1	6	2	0	4	S36(1961)	維持管理後建替
西条	公営住宅	古川住宅 9 区 1	簡平	1	4	2	0	2	S38(1963)	維持管理後建替
西条	公営住宅	古川住宅 9 区 2	簡平	1	4	2	0	2	S38(1963)	維持管理後建替
西条	公営住宅	古川住宅 10 区 1	簡平	1	4	0	0	4	S38(1963)	維持管理後建替
西条	公営住宅	古川住宅 10 区 2	簡平	1	4	2	0	2	S38(1963)	維持管理後建替
西条	公営住宅	古川住宅 10 区 3	簡平	1	4	0	0	4	S38(1963)	維持管理後建替
西条	公営住宅	古川住宅 11 区 1	簡平	1	4	1	0	3	S39(1964)	維持管理後建替
西条	公営住宅	古川住宅 11 区 2	簡平	1	4	4	0	0	S39(1964)	維持管理後建替
西条	公営住宅	古川住宅 11 区 3	簡平	1	4	1	0	3	S39(1964)	維持管理後建替
西条	公営住宅	古川住宅 12 区 1	簡平	1	4	1	0	3	S39(1964)	維持管理後建替
西条	公営住宅	古川住宅 12 区 2	簡平	1	4	1	0	3	S39(1964)	維持管理後建替
西条	公営住宅	古川住宅 13 区 1	簡平	1	4	1	0	3	S40(1965)	維持管理後建替
西条	公営住宅	古川住宅 13 区 2	簡平	1	4	1	0	3	S40(1965)	維持管理後建替
西条	公営住宅	古川住宅 14 区 1	簡平	1	4	2	0	2	S40(1965)	維持管理後建替
西条	公営住宅	古川住宅 14 区 2	簡平	1	4	2	0	2	S40(1965)	維持管理後建替
西条	公営住宅	古川住宅 14 区 3	簡平	1	4	1	0	3	S40(1965)	維持管理後建替
西条	公営住宅	飯岡住宅 1 区 1	簡平	1	4	4	0	0	S41(1966)	優先的な用途廃止
西条	公営住宅	飯岡住宅 1 区 2	簡平	1	4	3	1	0	S41(1966)	優先的な用途廃止
西条	公営住宅	飯岡住宅 2 区 1	簡平	1	4	1	3	0	S41(1966)	優先的な用途廃止
西条	公営住宅	飯岡住宅 2 区 2	簡平	1	4	3	1	0	S41(1966)	優先的な用途廃止
西条	公営住宅	飯岡住宅 2 区 3	簡平	1	4	1	3	0	S41(1966)	優先的な用途廃止
西条	公営住宅	飯岡住宅 3 区 1	簡平	1	4	3	1	0	S42(1967)	優先的な用途廃止
西条	公営住宅	飯岡住宅 3 区 2	簡平	1	4	3	1	0	S42(1967)	優先的な用途廃止
西条	公営住宅	飯岡住宅 4 区 1	簡平	1	4	2	2	0	S42(1967)	優先的な用途廃止
西条	公営住宅	飯岡住宅 4 区 2	簡平	1	4	2	2	0	S42(1967)	優先的な用途廃止
西条	公営住宅	飯岡住宅 4 区 3	簡平	1	4	3	1	0	S42(1967)	優先的な用途廃止
西条	公営住宅	飯岡住宅 5 区 1	簡平	1	4	2	2	0	S43(1968)	優先的な用途廃止
西条	公営住宅	飯岡住宅 5 区 2	簡平	1	4	3	1	0	S43(1968)	優先的な用途廃止
西条	公営住宅	飯岡住宅 6 区 1	簡平	1	6	4	2	0	S43(1968)	優先的な用途廃止
西条	公営住宅	飯岡住宅 6 区 2	簡平	1	4	2	2	0	S43(1968)	優先的な用途廃止
西条	公営住宅	飯岡住宅 6 区 3	簡平	1	4	3	1	0	S43(1968)	優先的な用途廃止
西条	公営住宅	飯岡住宅 7 区	簡 2	2	8	5	3	0	S44(1969)	優先的な用途廃止
西条	公営住宅	飯岡住宅 8 区 1	簡 2	2	6	4	2	0	S44(1969)	優先的な用途廃止

地区	種別	建物名称	構造	階数	管理戸数	入居戸数	空家戸数	政策空家	建設年度	事業手法
西条	公営住宅	飯岡住宅 8 区 2	簡 2	2	6	2	4	0	S44(1969)	優先的な用途廃止
西条	公営住宅	氷見西町住宅 1 区 1	簡平	1	4	2	2	0	S45(1970)	維持管理後用途廃止
西条	公営住宅	氷見西町住宅 1 区 2	簡平	1	4	3	1	0	S45(1970)	維持管理後用途廃止
西条	公営住宅	氷見西町住宅 1 区 3	簡平	1	4	4	0	0	S45(1970)	維持管理後用途廃止
西条	公営住宅	氷見西町住宅 2 区 1	簡平	1	4	2	2	0	S45(1970)	維持管理後用途廃止
西条	公営住宅	氷見西町住宅 2 区 2	簡平	1	4	4	0	0	S45(1970)	維持管理後用途廃止
西条	公営住宅	氷見西町住宅 3 区 1	簡 2	2	6	2	4	0	S46(1971)	維持管理後用途廃止
西条	公営住宅	氷見西町住宅 3 区 2	簡 2	2	6	1	5	0	S46(1971)	維持管理後用途廃止
西条	公営住宅	氷見西町住宅 3 区 3	簡 2	2	6	2	4	0	S46(1971)	維持管理後用途廃止
西条	公営住宅	氷見西町住宅 4 区 1	簡 2	2	6	4	2	0	S46(1971)	維持管理後用途廃止
西条	公営住宅	氷見西町住宅 4 区 2	簡 2	2	4	1	3	0	S46(1971)	維持管理後用途廃止
西条	公営住宅	氷見西町住宅 5 区 1	簡 2	2	6	1	5	0	S47(1972)	維持管理後用途廃止
西条	公営住宅	氷見西町住宅 5 区 2	簡 2	2	6	2	4	0	S47(1972)	維持管理後用途廃止
西条	公営住宅	氷見西町住宅 5 区 3	簡 2	2	6	4	2	0	S47(1972)	維持管理後用途廃止
西条	公営住宅	氷見西町住宅 6 区 1	簡 2	2	6	3	3	0	S47(1972)	維持管理後用途廃止
西条	公営住宅	氷見西町住宅 6 区 2	簡 2	2	6	2	4	0	S47(1972)	維持管理後用途廃止
西条	公営住宅	氷見西町住宅 7 区	簡 2	2	4	1	3	0	S48(1973)	維持管理後用途廃止
西条	公営住宅	氷見西町住宅 8 区 1	簡 2	2	6	6	0	0	S48(1973)	維持管理後用途廃止
西条	公営住宅	氷見西町住宅 8 区 2	簡 2	2	6	3	3	0	S48(1973)	維持管理後用途廃止
西条	公営住宅	古川北団地 1 区 1	簡 2	2	6	5	1	0	S48(1973)	当面維持管理
西条	公営住宅	古川北団地 1 区 2	簡 2	2	6	5	1	0	S48(1973)	当面維持管理
西条	公営住宅	古川北団地 1 区 3	簡 2	2	6	6	0	0	S48(1973)	当面維持管理
西条	公営住宅	古川北団地 1 区 4	簡 2	2	6	5	1	0	S48(1973)	当面維持管理
西条	公営住宅	古川北団地 2 区 1	簡 2	2	4	2	2	0	S49(1974)	当面維持管理
西条	公営住宅	古川北団地 2 区 2	簡 2	2	6	4	2	0	S49(1974)	当面維持管理
西条	公営住宅	古川北団地 3 区 1	簡 2	2	6	3	3	0	S49(1974)	当面維持管理
西条	公営住宅	古川北団地 3 区 2	簡 2	2	4	3	1	0	S49(1974)	当面維持管理
西条	公営住宅	古川北団地 4 区 1	簡 2	2	4	3	1	0	S50(1975)	当面維持管理
西条	公営住宅	古川北団地 4 区 2	簡 2	2	6	4	2	0	S50(1975)	当面維持管理
西条	公営住宅	古川北団地 5 区 1	簡 2	2	6	3	3	0	S50(1975)	当面維持管理
西条	公営住宅	古川北団地 5 区 2	簡 2	2	4	1	3	0	S50(1975)	当面維持管理
西条	公営住宅	古川北団地 6 区 1	簡 2	2	4	4	0	0	S51(1976)	当面維持管理
西条	公営住宅	古川北団地 6 区 2	簡 2	2	4	3	1	0	S51(1976)	当面維持管理
西条	公営住宅	古川北団地 7 区 1	簡 2	2	6	1	5	0	S51(1976)	当面維持管理
西条	公営住宅	古川北団地 7 区 2	簡 2	2	6	5	1	0	S51(1976)	当面維持管理
西条	公営住宅	古川北団地 7 区 3	簡 2	2	4	4	0	0	S51(1976)	当面維持管理
西条	公営住宅	古川北団地 8 区	簡 2	2	6	3	3	0	S51(1976)	当面維持管理
西条	公営住宅	古川北団地 9 区 1	簡 2	2	4	3	1	0	S52(1977)	当面維持管理
西条	公営住宅	古川北団地 9 区 2	簡 2	2	4	2	2	0	S52(1977)	当面維持管理
西条	公営住宅	古川北団地 9 区 3	簡 2	2	4	3	1	0	S52(1977)	当面維持管理
西条	公営住宅	古川北団地 10 区	簡 2	2	6	4	2	0	S52(1977)	当面維持管理
西条	公営住宅	古川北団地 11 区 1	簡 2	2	5	1	4	0	S55(1980)	当面維持管理

地区	種別	建物名称	構造	階数	管理戸数	入居戸数	空家戸数	政策空家	建設年度	事業手法
西条	公営住宅	古川北団地 11 区 2	簡 2	2	2	1	1	0	S55(1980)	当面維持管理
西条	公営住宅	古川北団地 11 区 3	簡 2	2	5	4	1	0	S55(1980)	当面維持管理
西条	公営住宅	古川北団地 11 区 4	簡 2	2	4	4	0	0	S55(1980)	当面維持管理
西条	公営住宅	古川北団地 11 区 5	簡 2	2	4	3	1	0	S55(1980)	当面維持管理
西条	公営住宅	古川北団地 12 区 1	簡 2	2	4	3	1	0	S56(1981)	当面維持管理
西条	公営住宅	古川北団地 12 区 2	簡 2	2	5	3	2	0	S56(1981)	当面維持管理
西条	公営住宅	古川北団地 12 区 3	簡 2	2	4	2	2	0	S56(1981)	当面維持管理
西条	公営住宅	福武住宅 1 区	簡 2	2	4	3	1	0	S51(1976)	当面維持管理
西条	公営住宅	福武住宅 2 区	簡 2	2	4	3	1	0	S51(1976)	当面維持管理
西条	公営住宅	西の原 1 区住宅 1 区 1	簡 2	2	4	1	3	0	S52(1977)	当面維持管理
西条	公営住宅	西の原 1 区住宅 1 区 2	簡 2	2	4	2	2	0	S52(1977)	当面維持管理
西条	公営住宅	西の原 2 区住宅 1 区 1	簡 2	2	5	1	4	0	S54(1979)	当面維持管理
西条	公営住宅	西の原 2 区住宅 1 区 2	簡 2	2	4	2	2	0	S54(1979)	当面維持管理
西条	公営住宅	西の原 2 区住宅 1 区 3	簡 2	2	8	4	4	0	S54(1979)	当面維持管理
西条	公営住宅	山の下住宅 1 区	簡 2	2	3	3	0	0	S53(1978)	当面維持管理
西条	公営住宅	山の下住宅 2 区	簡 2	2	3	3	0	0	S54(1979)	当面維持管理
西条	公営住宅	下小川住宅 1 区 1	簡 2	2	3	2	1	0	S56(1981)	当面維持管理
西条	公営住宅	下小川住宅 1 区 2	簡 2	2	3	3	0	0	S56(1981)	当面維持管理
西条	公営住宅	玉津住宅 1	簡 2	2	3	2	1	0	S56(1981)	当面維持管理
西条	公営住宅	玉津団地 1 区	耐火造	5	35	17	18	0	S57(1982)	当面維持管理
西条	公営住宅	玉津団地 2 区	耐火造	6	36	23	13	0	S58(1983)	当面維持管理
西条	公営住宅	玉津団地 3 区	耐火造	6	30	20	10	0	S59(1984)	当面維持管理
西条	公営住宅	玉津団地 4 区	耐火造	6	36	21	15	0	S60(1985)	当面維持管理
西条	公営住宅	玉津団地 5 区	耐火造	6	30	19	11	0	S61(1986)	改善
西条	公営住宅	新堀団地 1 区	耐火造	6	30	25	5	0	S62(1987)	改善
西条	公営住宅	新堀団地 2 区	耐火造	6	30	25	5	0	S63(1988)	改善
西条	公営住宅	古川団地 1 区 A1~B2	耐火造	6	42	38	4	0	H8(1996)	改善
西条	公営住宅	古川団地 2 区 A1~E	耐火造	6	60	60	0	0	H17(2005)	改善
西条	公営住宅	泉町団地 1 区	耐火造	6	42	40	2	0	H30(2018)	維持管理
西条	公営住宅	泉町団地 2 区	耐火造	6	42	40	2	0	H31(2019)	維持管理
西条	改良住宅	上小川改良住宅 1	簡 2	2	2	2	0	0	S55(1980)	当面維持管理
西条	改良住宅	上小川改良住宅 2	簡 2	2	2	2	0	0	S55(1980)	当面維持管理
西条	改良住宅	上小川改良住宅 3	簡 2	2	2	1	1	0	S55(1980)	当面維持管理
西条	改良住宅	上小川改良住宅 4	簡 2	2	3	2	1	0	S55(1980)	当面維持管理
西条	改良住宅	下小川改良住宅 1	簡 2	2	2	2	0	0	S55(1980)	当面維持管理
西条	改良住宅	下小川改良住宅 2	簡 2	2	2	2	0	0	S55(1980)	当面維持管理
西条	改良住宅	下小川改良住宅 3	簡 2	2	2	2	0	0	S55(1980)	当面維持管理
西条	改良住宅	下小川改良住宅 4	簡 2	2	2	1	1	0	S55(1980)	当面維持管理
西条	改良住宅	下小川改良住宅 5	簡 2	2	2	2	0	0	S55(1980)	当面維持管理
西条	改良住宅	下小川改良住宅 6	簡 2	2	2	2	0	0	S55(1980)	当面維持管理
西条	改良住宅	下小川改良住宅 7	簡 2	2	2	2	0	0	S55(1980)	当面維持管理
西条	改良住宅	下小川改良住宅 8	簡 2	2	2	2	0	0	S55(1980)	当面維持管理

地区	種別	建物名称	構造	階数	管理戸数	入居戸数	空家戸数	政策空家	建設年度	事業手法
西条	改良住宅	西の原改良住宅 1	簡 2	2	3	3	0	0	S56(1981)	当面維持管理
西条	改良住宅	西の原改良住宅 2	簡 2	2	2	1	1	0	S56(1981)	当面維持管理
西条	改良住宅	西の原改良住宅 3	簡 2	2	2	2	0	0	S56(1981)	当面維持管理
西条	改良住宅	西の原改良住宅 4	簡 2	2	2	1	1	0	S56(1981)	当面維持管理
西条	改良住宅	西の原改良住宅 5	簡 2	2	2	2	0	0	S56(1981)	当面維持管理
東予	公営住宅	六反地団地 1 棟	耐火造	3	17	11	6	0	H9(1997)	改善
東予	公営住宅	大新田団地 1 棟	簡平	1	4	2	2	0	S45(1970)	優先的な用途廃止
東予	公営住宅	大新田団地 2 棟	簡平	1	4	0	4	0	S45(1970)	優先的な用途廃止
東予	公営住宅	大新田団地 3 棟	簡平	1	4	3	1	0	S45(1970)	優先的な用途廃止
東予	公営住宅	国安団地 1 棟	簡 2	2	6	4	2	0	S49(1974)	当面維持管理
東予	公営住宅	国安団地 2 棟	簡 2	2	6	5	1	0	S49(1974)	当面維持管理
東予	公営住宅	国安団地 3 棟	簡平	1	6	5	1	0	S48(1973)	当面維持管理
東予	公営住宅	国安団地 4 棟	簡平	1	8	4	4	0	S48(1973)	当面維持管理
東予	公営住宅	国安団地 5 棟	耐火造	4	16	7	9	0	S50(1975)	当面維持管理
東予	公営住宅	国安団地 6 棟	簡 2	2	5	1	4	0	S52(1977)	当面維持管理
東予	公営住宅	国安団地 7 棟	簡 2	2	5	3	2	0	S52(1977)	当面維持管理
東予	公営住宅	国安団地 8 棟	簡 2	2	7	4	3	0	S53(1978)	当面維持管理
東予	公営住宅	国安団地 9 棟	簡 2	2	7	7	0	0	S53(1978)	当面維持管理
東予	公営住宅	国安団地 10 棟	簡 2	2	7	4	3	0	S54(1979)	当面維持管理
東予	公営住宅	国安団地 11 棟	簡 2	2	6	6	0	0	S54(1979)	当面維持管理
東予	公営住宅	国安団地 12 棟	簡 2	2	6	5	1	0	S54(1979)	当面維持管理
東予	公営住宅	国安団地 13 棟	簡 2	2	6	6	0	0	S54(1979)	当面維持管理
東予	公営住宅	北星団地 1 棟	簡 2	2	2	1	1	0	S51(1976)	当面維持管理
東予	公営住宅	北星団地 2 棟	簡 2	2	2	0	2	0	S51(1976)	当面維持管理
東予	公営住宅	北星団地 3 棟	簡 2	2	2	1	1	0	S51(1976)	当面維持管理
東予	公営住宅	三芳団地 1 棟	木造	2	2	2	0	0	S59(1984)	当面維持管理
東予	公営住宅	三芳団地 2 棟	木造	2	2	2	0	0	S59(1984)	当面維持管理
東予	公営住宅	本松寺団地 1 棟	木造	2	2	2	0	0	S60(1985)	当面維持管理
東予	公営住宅	本松寺団地 2 棟	木造	2	2	2	0	0	S60(1985)	当面維持管理
東予	公営住宅	本松寺団地 3 棟	木造	2	2	2	0	0	S60(1985)	当面維持管理
東予	公営住宅	本松寺団地 4 棟	木造	2	2	2	0	0	S60(1985)	当面維持管理
東予	公営住宅	本松寺団地 5 棟	木造	2	2	2	0	0	S60(1985)	当面維持管理
東予	公営住宅	河北団地 1 棟	耐火造	2	12	9	3	0	S61(1986)	改善
東予	公営住宅	河北団地 2 棟	耐火造	2	12	9	3	0	S62(1987)	改善
東予	公営住宅	当田団地 1 棟	耐火造	4	32	22	10	0	S63(1988)	改善
東予	公営住宅	壬生川団地 1 棟	耐火造	3	20	19	1	0	H3(1991)	改善
東予	公営住宅	新町団地 1 棟	耐火造	3	26	17	9	0	H5(1993)	改善
東予	公営住宅	新町団地 2 棟	耐火造	3	20	14	6	0	H6(1994)	改善
東予	公営住宅	新町団地 3 棟	耐火造	3	26	23	3	0	H7(1995)	改善
東予	公営住宅	旦之上団地 1 棟	耐火造	3	17	16	1	0	H9(1997)	改善
東予	改良住宅	新市第1団地 A	簡 2	2	2	2	0	0	S52(1977)	当面維持管理
東予	改良住宅	新市第1団地 B	簡 2	2	2	2	0	0	S52(1977)	当面維持管理

地区	種別	建物名称	構造	階数	管理戸数	入居戸数	空家戸数	政策空家	建設年度	事業手法
東予	改良住宅	新市第1団地 C	簡 2	2	2	2	0	0	S52(1977)	当面維持管理
東予	改良住宅	新市第1団地 D	簡 2	2	2	2	0	0	S52(1977)	当面維持管理
東予	改良住宅	新市第2団地 E	簡 2	2	2	2	0	0	S53(1978)	当面維持管理
東予	改良住宅	新市第2団地 F	簡 2	2	2	2	0	0	S53(1978)	当面維持管理
東予	改良住宅	新市第2団地 G	簡 2	2	2	1	1	0	S53(1978)	当面維持管理
東予	改良住宅	新市第2団地 H	簡 2	2	2	2	0	0	S53(1978)	当面維持管理
東予	改良住宅	新市第2団地 I	簡 2	2	2	1	1	0	S53(1978)	当面維持管理
東予	改良住宅	北星第1団地 A1	簡 2	2	2	1	1	0	S54(1979)	当面維持管理
東予	改良住宅	北星第1団地 A2	簡 2	2	2	1	1	0	S54(1979)	当面維持管理
東予	改良住宅	北星第2団地 B1	簡 2	2	2	1	1	0	S54(1979)	当面維持管理
東予	改良住宅	北星第2団地 B2	簡 2	2	2	1	1	0	S54(1979)	当面維持管理
東予	改良住宅	北星第3団地 C1	簡 2	2	2	2	0	0	S55(1980)	当面維持管理
東予	改良住宅	北星第3団地 C2	簡 2	2	2	1	1	0	S55(1980)	当面維持管理
東予	改良住宅	北星第3団地 C3	簡 2	2	2	2	0	0	S55(1980)	当面維持管理
東予	改良住宅	北星第3団地 C4	簡 2	2	2	1	1	0	S55(1980)	当面維持管理
東予	改良住宅	北星第4団地 D1	簡 2	2	2	2	0	0	S55(1980)	当面維持管理
東予	改良住宅	北星第4団地 D2	簡 2	2	2	1	1	0	S55(1980)	当面維持管理
丹原	公営住宅	下町団地 2 種	耐火造	2	6	6	0	0	S63(1988)	改善
丹原	公営住宅	下町団地 1 種	耐火造	2	4	2	2	0	S64(1989)	改善
丹原	公営住宅	御陣家北団地 1	簡 2	2	5	2	3	0	S55(1980)	当面維持管理
丹原	公営住宅	御陣家北団地 2	簡 2	2	6	5	1	0	S56(1981)	当面維持管理
丹原	公営住宅	御陣家北団地 3	簡 2	2	5	4	1	0	S57(1982)	当面維持管理
丹原	公営住宅	御陣家北団地 4	簡 2	2	4	2	2	0	S57(1982)	当面維持管理
丹原	公営住宅	御陣家北団地 5	簡 2	2	6	2	4	0	S57(1982)	当面維持管理
丹原	公営住宅	御陣家南団地 1	簡 2	2	5	4	1	0	S60(1985)	改善
丹原	公営住宅	御陣家南団地 2	木造	2	2	2	0	0	H13(2001)	当面維持管理
丹原	公営住宅	御陣家南団地 3	木造	2	2	2	0	0	H13(2001)	当面維持管理
丹原	公営住宅	御陣家南団地 4	木造	2	2	2	0	0	H14(2002)	当面維持管理
丹原	公営住宅	御陣家南団地 5	木造	2	2	2	0	0	H14(2002)	当面維持管理
丹原	公営住宅	御陣家南団地 6	木造	2	2	2	0	0	H15(2003)	当面維持管理
丹原	公営住宅	北田野団地 1	耐火造	2	8	7	1	0	H5(1993)	改善
丹原	公営住宅	北田野団地 2	耐火造	2	8	7	1	0	H7(1995)	改善
丹原	公営住宅	古田新出団地 1-1	木造	1	1	0	0	1	S41(1966)	優先的な用途廃止
丹原	公営住宅	古田新出団地 1-2	木造	1	1	1	0	0	S41(1966)	優先的な用途廃止
丹原	公営住宅	古田新出団地 1-3	木造	1	1	0	0	1	S41(1966)	優先的な用途廃止
丹原	公営住宅	古田新出団地 1-4	木造	1	1	0	0	1	S41(1966)	優先的な用途廃止
丹原	公営住宅	古田新出団地 1-5	木造	1	1	1	0	0	S41(1966)	優先的な用途廃止
丹原	公営住宅	古田新出団地 1-6	木造	1	1	0	0	1	S41(1966)	優先的な用途廃止
丹原	公営住宅	古田新出団地 1-7	木造	1	1	0	0	1	S41(1966)	優先的な用途廃止
丹原	公営住宅	古田新出団地 1-8	木造	1	1	1	0	0	S41(1966)	優先的な用途廃止
丹原	公営住宅	古田新出団地 1-9	木造	1	1	1	0	0	S41(1966)	優先的な用途廃止
丹原	公営住宅	古田新出団地 1-10	木造	1	1	0	0	1	S41(1966)	優先的な用途廃止

地区	種別	建物名称	構造	階数	管理戸数	入居戸数	空家戸数	政策空家	建設年度	事業手法
丹原	公営住宅	古田新出団地 1-11	木造	1	1	0	0	1	S41(1966)	優先的な用途廃止
丹原	公営住宅	古田新出団地 1-12	木造	1	1	0	0	1	S41(1966)	優先的な用途廃止
丹原	公営住宅	古田新出団地 1-13	木造	1	1	0	0	1	S41(1966)	優先的な用途廃止
丹原	公営住宅	古田新出団地 1-14	木造	1	1	1	0	0	S41(1966)	優先的な用途廃止
丹原	公営住宅	古田新出団地 2-1	木造	1	2	0	0	2	S41(1966)	優先的な用途廃止
丹原	公営住宅	古田新出団地 2-2	木造	1	2	1	0	1	S41(1966)	優先的な用途廃止
丹原	公営住宅	古田新出団地 2-3	木造	1	2	1	0	1	S41(1966)	優先的な用途廃止
丹原	公営住宅	古田新出団地 2-4	木造	1	2	0	0	2	S41(1966)	優先的な用途廃止
丹原	公営住宅	古田新出団地 2-5	木造	1	2	0	0	2	S41(1966)	優先的な用途廃止
小松	その他	御手洗教員団地 1	簡 2	2	17	12	0	5	S41(1966)	優先的な用途廃止
小松	その他	御手洗教員団地 2	簡 2	2	4	4	0	0	S41(1966)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	妙口団地 1	木造	1	1	0	0	1	S30(1955)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	妙口団地 2	木造	1	1	0	0	1	S30(1955)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	妙口団地 3	木造	1	1	0	0	1	S30(1955)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	妙口団地 4	木造	1	1	0	0	1	S30(1955)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	妙口団地 5	木造	1	1	0	0	1	S30(1955)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	妙口団地 6	木造	1	1	0	0	1	S39(1964)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	妙口団地 7	木造	1	1	0	0	1	S39(1964)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	妙口団地 8	木造	1	1	0	0	1	S39(1964)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	妙口団地 9	木造	1	1	0	0	1	S39(1964)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	妙口団地 10	木造	1	1	0	0	1	S39(1964)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	妙口団地 11	木造	1	1	0	0	1	S39(1964)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	妙口団地 12	木造	1	1	0	0	1	S39(1964)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	妙口団地 13	木造	1	1	0	0	1	S39(1964)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	妙口団地 14	木造	1	1	0	0	1	S39(1964)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	妙口団地 15	木造	1	1	0	0	1	S39(1964)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	岡村団地 1	木造	1	1	1	0	0	S38(1963)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	岡村団地 2	木造	1	1	1	0	0	S38(1963)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	岡村団地 3	木造	1	1	1	0	0	S38(1963)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	岡村団地 4	木造	1	1	0	0	1	S38(1963)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	岡村団地 5	木造	1	1	1	0	0	S38(1963)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	岡村団地 6	木造	1	1	0	0	1	S38(1963)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	岡村団地 7	木造	1	1	1	0	0	S38(1963)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	岡村団地 8	木造	1	1	1	0	0	S38(1963)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	岡村団地 9	木造	1	1	0	0	1	S38(1963)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	岡村団地 10	木造	1	1	1	0	0	S38(1963)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	岡村団地 11	木造	1	1	0	0	1	S38(1963)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	岡村団地 12	木造	1	1	0	0	1	S38(1963)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	岡村団地 13	木造	1	1	0	0	1	S38(1963)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	岡村団地 14	木造	1	1	1	0	0	S38(1963)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	岡村団地 15	木造	1	1	1	0	0	S38(1963)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	岡村団地 16	木造	1	1	0	0	1	S38(1963)	優先的な用途廃止

地区	種別	建物名称	構造	階数	管理戸数	入居戸数	空家戸数	政策空家	建設年度	事業手法
小松	公営住宅	岡村団地 17	木造	1	1	0	0	1	S38(1963)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	岡村団地 19	木造	1	1	0	0	1	S38(1963)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	岡村団地 20	木造	1	1	1	0	0	S38(1963)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	川原谷第 1 団地 1	木造	1	1	0	0	1	S39(1964)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	川原谷第 1 団地 2	木造	1	1	0	0	1	S39(1964)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	川原谷第 1 団地 3	木造	1	1	0	0	1	S39(1964)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	川原谷第 1 団地 4	木造	1	1	0	0	1	S39(1964)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	川原谷第 1 団地 5	木造	1	1	0	0	1	S39(1964)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	川原谷第 1 団地 6	木造	1	1	0	0	1	S39(1964)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	川原谷第 1 団地 7	木造	1	1	0	0	1	S39(1964)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	川原谷第 1 団地 8	木造	1	1	0	0	1	S39(1964)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	川原谷第 1 団地 9	木造	1	1	0	0	1	S39(1964)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	川原谷第 1 団地 10	木造	1	1	0	0	1	S39(1964)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	川原谷第 1 団地 11	木造	1	1	0	0	1	S39(1964)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	川原谷第 1 団地 12	木造	1	1	0	0	1	S39(1964)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	川原谷第 1 団地 13	木造	1	1	0	0	1	S39(1964)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	川原谷第 1 団地 14	木造	1	1	0	0	1	S39(1964)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	川原谷第 1 団地 15	木造	1	1	0	0	1	S39(1964)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	川原谷第 1 団地 16	木造	1	1	0	0	1	S39(1964)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	川原谷第 1 団地 17	木造	1	1	0	0	1	S39(1964)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	川原谷第 1 団地 18	木造	1	1	0	0	1	S39(1964)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	川原谷第 1 団地 19	木造	1	1	0	0	1	S39(1964)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	川原谷第 1 団地 20	木造	1	1	0	0	1	S39(1964)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	御手洗団地 1	木造	1	2	1	0	1	S40(1965)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	御手洗団地 2	木造	1	2	2	0	0	S40(1965)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	御手洗団地 3	木造	1	2	1	0	1	S40(1965)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	御手洗団地 6	木造	1	1	1	0	0	S40(1965)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	御手洗団地 7	木造	1	1	1	0	0	S40(1965)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	御手洗団地 8	木造	1	1	1	0	0	S40(1965)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	御手洗団地 9	木造	1	1	0	0	1	S40(1965)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	御手洗団地 10	木造	1	1	1	0	0	S40(1965)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	御手洗団地 11	木造	1	1	1	0	0	S40(1965)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	御手洗団地 12	木造	1	1	1	0	0	S40(1965)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	御手洗団地 13	木造	1	1	1	0	0	S40(1965)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	御手洗団地 14	木造	1	1	0	0	1	S40(1965)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	御手洗団地 15	木造	1	1	0	0	1	S40(1965)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	川原谷第2団地 1	木造	1	2	0	0	2	S40(1965)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	川原谷第2団地 2	木造	1	2	1	0	1	S40(1965)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	川原谷第2団地 3	木造	1	2	0	0	2	S40(1965)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	川原谷第2団地 4	木造	1	2	0	0	2	S40(1965)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	川原谷第2団地 5	木造	1	2	0	0	2	S40(1965)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	川原谷第2団地 6	木造	1	2	1	0	1	S40(1965)	優先的な用途廃止

地区	種別	建物名称	構造	階数	管理戸数	入居戸数	空家戸数	政策空家	建設年度	事業手法
小松	公営住宅	川原谷第2団地 7	木造	1	1	0	0	1	S40(1965)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	川原谷第2団地 8	木造	1	1	0	0	1	S40(1965)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	川原谷第2団地 9	木造	1	1	0	0	1	S40(1965)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	小松団地 1	木造	1	1	0	0	1	S40(1965)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	小松団地 2	木造	1	2	0	0	2	S40(1965)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	小松団地 3	木造	1	2	1	0	1	S40(1965)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	小松団地 4	木造	1	2	2	0	0	S40(1965)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	小松団地 5	木造	1	2	0	0	2	S41(1966)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	小松団地 6	木造	1	1	0	0	1	S41(1966)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	小松団地 7	木造	1	2	2	0	0	S41(1966)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	小松団地 8	木造	1	2	1	0	1	S41(1966)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	小松団地 9	木造	1	2	1	0	1	S41(1966)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	小松団地 10	木造	1	1	1	0	0	S41(1966)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	南川団地 1	木造	1	2	2	0	0	S41(1966)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	南川団地 2	木造	1	2	1	0	1	S41(1966)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	南川団地 3	木造	1	2	1	0	1	S41(1966)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	南川団地 4	木造	1	2	1	0	1	S41(1966)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	南川団地 5	木造	1	2	0	0	2	S41(1966)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	南川団地 6	木造	1	2	1	0	1	S42(1967)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	南川団地 7	木造	1	2	1	0	1	S42(1967)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	南川団地 8	木造	1	2	2	0	0	S42(1967)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	南川団地 9	木造	1	2	1	0	1	S42(1967)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	南川団地 10	木造	1	1	0	0	1	S42(1967)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	南川団地 11	木造	1	2	2	0	0	S42(1967)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	南川団地 12	木造	1	2	0	0	2	S42(1967)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	南川団地 13	木造	1	2	2	0	0	S42(1967)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	南川団地 14	木造	1	2	1	0	1	S42(1967)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	大開第1団地 1	木造	1	2	2	0	0	S43(1968)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	大開第1団地 2	木造	1	2	2	0	0	S43(1968)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	大開第1団地 3	木造	1	2	0	0	2	S43(1968)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	大開第1団地 4	木造	1	2	1	0	1	S43(1968)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	大開第1団地 5	木造	1	2	0	0	2	S43(1968)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	大開第1団地 6	木造	1	2	0	0	2	S44(1969)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	大開第1団地 7	木造	1	2	1	0	1	S44(1969)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	大開第1団地 8	木造	1	2	0	0	2	S44(1969)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	大開第1団地 9	木造	1	2	1	0	1	S44(1969)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	大開第1団地 10	木造	1	2	1	0	1	S44(1969)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	大開第1団地 11	木造	1	2	0	0	2	S45(1970)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	大開第1団地 12	木造	1	2	1	0	1	S45(1970)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	大開第1団地 13	木造	1	2	1	0	1	S45(1970)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	大開第1団地 14	木造	1	2	0	0	2	S45(1970)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	大開第1団地 15	木造	1	2	1	0	1	S45(1970)	優先的な用途廃止

地区	種別	建物名称	構造	階数	管理戸数	入居戸数	空家戸数	政策空家	建設年度	事業手法
小松	公営住宅	大開第1団地 16	木造	1	2	1	0	1	S46(1971)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	大開第1団地 17	木造	1	2	1	0	1	S46(1971)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	大開第1団地 18	木造	1	1	0	0	1	S46(1971)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	大開第1団地 19	木造	1	1	1	0	0	S46(1971)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	大開第1団地 20	木造	1	2	1	0	1	S46(1971)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	大開第1団地 21	木造	1	2	2	0	0	S46(1971)	優先的な用途廃止
小松	公営住宅	大開第2団地 1	簡2	2	6	4	2	0	S47(1972)	当面維持管理
小松	公営住宅	大開第2団地 2	簡2	2	6	2	4	0	S47(1972)	当面維持管理
小松	公営住宅	大開第2団地 3	簡2	2	6	2	4	0	S48(1973)	当面維持管理
小松	公営住宅	大開第2団地 4	簡2	2	6	3	3	0	S48(1973)	当面維持管理
小松	公営住宅	大開第2団地 5	簡2	2	6	2	4	0	S49(1974)	当面維持管理
小松	公営住宅	大開第2団地 6	簡2	2	6	3	3	0	S49(1974)	当面維持管理
小松	公営住宅	大開第2団地 7	簡2	2	6	4	2	0	S50(1975)	当面維持管理
小松	公営住宅	大開第2団地 8	簡2	2	6	3	3	0	S50(1975)	当面維持管理
小松	公営住宅	大開第2団地 9	簡2	2	6	4	2	0	S50(1975)	当面維持管理
小松	公営住宅	一之宮団地 1	簡2	2	6	3	3	0	S51(1976)	当面維持管理
小松	公営住宅	一之宮団地 2	簡2	2	6	3	3	0	S51(1976)	当面維持管理
小松	公営住宅	一之宮団地 3	簡2	2	6	2	4	0	S52(1977)	当面維持管理
小松	公営住宅	一之宮団地 4	簡2	2	6	4	2	0	S52(1977)	当面維持管理
小松	公営住宅	一之宮団地 5	簡2	2	6	2	4	0	S53(1978)	当面維持管理
小松	公営住宅	一之宮団地 6	簡2	2	6	5	1	0	S53(1978)	当面維持管理
小松	公営住宅	一之宮団地 7	簡2	2	6	4	2	0	S54(1979)	当面維持管理
小松	公営住宅	一之宮団地 8	簡2	2	6	5	1	0	S54(1979)	当面維持管理
小松	公営住宅	一之宮団地 9	簡2	2	6	3	3	0	S55(1980)	当面維持管理
小松	公営住宅	宝来団地	耐火造	6	30	29	1	0	H22(2010)	維持管理

※簡易耐火造平屋は簡平として表記。

※簡易耐火造2階は簡2として表記。

4-2 中長期的な管理の見通し

(1) 30 年間の市営住宅管理戸数の見通し

今後 30 年間の市営住宅の中長期的な事業手法を以下に示す。

[今後 30 年間の予定事業手法(市営住宅)]

単位:戸

種別	地区	団地名	建設年	管理戸数	構造	3 次判定結果	10 年間 (R6～R15)	20 年間 (R16～R25)	30 年間 (R26～R35)
公営	西条	泉町住宅	S34,S53	36	簡平・簡 2	優先的な建替(統合)	用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営	西条	古川住宅	S36,S38-S40	72	簡平	維持管理後建替	維持管理	建替	維持管理
公営	西条	飯岡住宅	S41-S44	82	簡平・簡 2	優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営	西条	氷見西町住宅	S45-S48	94	簡平・簡 2	維持管理後用途廃止	維持管理	用途廃止	用途廃止
公営	西条	古川北団地	S48-S52,S55,S56	145	簡 2	当面維持管理	維持管理	建替	維持管理
公営	西条	福武住宅	S51	8	簡 2	当面維持管理	維持管理	用途廃止	用途廃止
公営	西条	西の原 1 区住宅	S52	8	簡 2	当面維持管理	維持管理	用途廃止	用途廃止
公営	西条	西の原 2 区住宅	S54	17	簡 2	当面維持管理	維持管理	用途廃止	用途廃止
公営	西条	山の下住宅	S53,S54	6	簡 2	当面維持管理	維持管理	用途廃止	用途廃止
公営	西条	下小川住宅	S56	6	簡 2	当面維持管理	維持管理	用途廃止	用途廃止
公営	西条	玉津住宅	S56	3	簡 2	当面維持管理	維持管理	用途廃止	用途廃止
公営	西条	玉津団地	S57-S61	167	耐火造	当面維持管理・改善	維持管理・改善	維持管理	維持管理
公営	西条	新堀団地	S62,S63	60	耐火造	改善	改善	維持管理	維持管理
公営	西条	古川団地1区	H8	42	耐火造	改善	改善	維持管理	維持管理
公営	西条	古川団地2区	H17	60	耐火造	改善	改善	維持管理	維持管理
公営	西条	泉町団地	H30,H31	84	耐火造	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
改良	西条	上小川改良住宅	S55	9	簡 2	当面維持管理	維持管理	用途廃止	用途廃止
改良	西条	下小川改良住宅	S55	16	簡 2	当面維持管理	維持管理	建替	維持管理
改良	西条	西の原改良住宅	S56	11	簡 2	当面維持管理	維持管理	用途廃止	用途廃止
公営	東予	六反地団地	H8	17	耐火造	改善	改善	維持管理	維持管理
公営	東予	大新田団地	S45	12	簡平	優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営	東予	国安団地	S48-S50,S52-S54	91	簡平・簡 2・耐火造	当面維持管理	維持管理	維持管理・用途廃止	用途廃止
公営	東予	北星団地	S51	6	簡 2	当面維持管理	維持管理	用途廃止	用途廃止
公営	東予	三芳団地	S59	4	木造	当面維持管理	維持管理	用途廃止	用途廃止
公営	東予	本松寺団地	S60	10	木造	当面維持管理	維持管理	用途廃止	用途廃止
公営	東予	河北団地	S61,S62	24	耐火造	改善	改善	維持管理	維持管理
公営	東予	当田団地	S63	32	耐火造	改善	改善	維持管理	維持管理
公営	東予	壬生川団地	H3	20	耐火造	改善	改善	維持管理	維持管理
公営	東予	新町団地	H5-H7	72	耐火造	改善	改善	維持管理	維持管理
公営	東予	旦之上団地	H9	17	耐火造	改善	改善	維持管理	維持管理
改良	東予	新市第1・2団地	S52	18	簡 2	当面維持管理	維持管理	用途廃止	用途廃止
改良	東予	北星第1～4団地	S54	20	簡 2	当面維持管理	維持管理	建替	維持管理
公営	丹原	下町団地	S63,H1	10	耐火造	改善	改善	維持管理	維持管理
公営	丹原	御陣家北団地	S55-S57	26	簡 2	当面維持管理	維持管理	用途廃止	用途廃止
公営	丹原	御陣家南団地	S60,H13-H15	15	木造・簡 2	改善・当面維持管理	維持管理・改善	維持管理	用途廃止
公営	丹原	北田野団地	H5,H6	16	耐火造	改善	改善	維持管理	維持管理
公営	丹原	古田新出団地	S41	24	木造	優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止
その他	小松	御手洗教員団地	S41	21	簡 2	優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営	小松	妙口団地	S30,S39	15	木造	優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営	小松	岡村団地	S38	19	木造	優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営	小松	川原谷第1団地	S39	20	木造	優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営	小松	御手洗団地	S40	16	木造	優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営	小松	川原谷第2団地	S40	15	木造	優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営	小松	小松団地	S40,S41	17	木造	優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営	小松	南川団地	S41,S42	27	木造	優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営	小松	大開第1団地	S43-S46	40	木造	優先的な用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止
公営	小松	大開第2団地	S47-S50	54	簡 2	当面維持管理	維持管理	用途廃止	用途廃止
公営	小松	一之宮団地	S51-S55	54	簡 2	当面維持管理	維持管理	用途廃止	用途廃止
公営	小松	宝来団地	H22	30	耐火造	維持管理	維持管理	維持管理	改善
合計				1,688	—	—	1,344	935	904

※各事業手法は 10 年間ごとのスパンの中で実施するものとして設定。ただし、20～30 年間の中長期的な事業手法については、一定の条件下でシミュレーションした結果であり、概ね 5 年ごとの見直しの際に、社会情勢の変化や事業の進捗状況等に応じて再度検討を行うため変更となる場合がある。

※維持管理は、修繕により維持管理を行うものとして設定。

※改善事業は、改善事業実施方針で示している外壁改修、屋上防水工事を建築後 35 年経過時に実施することとして設定。(ただし、修繕・改善に係る事業予定一覧にてあらかじめ事業を記載しているものについては、その年度に実施するものとして設定。また、木造については、計画的な修繕により長寿命化を図っていくことから維持管理として設定。)

※団地によっては、住棟ごとの判定結果が異なるため、それぞれ該当する事業手法を併記し黄色で着色。

※上記一覧の最下段に示す各期間の予定管理戸数の合計は、用途廃止となっている住棟の管理戸数分を除いて算出。

(2) 30 年間の市営住宅管理戸数と著しい困窮年収未満世帯数の比較

“3-1. 著しい困窮年収未満世帯の推計と市営住宅管理戸数の方針”より、市営住宅の戸数は、各期間の年度末における著しい困窮年収未満世帯数から県営住宅戸数を除いた戸数程度確保することを目標とする。

なお、著しい困窮年収未満世帯（県営住宅戸数を除く）に対し市営住宅管理戸数の不足が大きくなる場合は、十分な建替戸数の確保を図るとともにセーフティネット住宅等民間賃貸住宅ストックの活用など適切な措置を講じる。（資料編 12-5 参照）。

[30 年間の市営住宅管理戸数と著しい困窮年収未満世帯数]

	10 年間 (R6～R15)	20 年間 (R16～R25)	30 年間 (R26～R35)
市営住宅管理戸数(戸)	1,344 ^{※1}	935 ^{※2}	904 ^{※3}
著しい困窮年収未満世帯数(市対応分) ^{※4}	1,345	1,162	979 ^{※5}

※1: 管理戸数 1,688 戸から「用途廃止」となっている住棟の管理戸数 344 戸を除いて算出。

※2: 管理戸数 1,688 戸から「用途廃止」となっている住棟の管理戸数 753 戸を除いて算出。

※3: 管理戸数 1,688 戸から「用途廃止」となっている住棟の管理戸数 784 戸を除いて算出。

※4: 著しい困窮年収未満世帯はストック推計プログラム(国土交通省住宅局)により算出している。

※5: 令和 35 年度時点の著しい困窮年収未満世帯数は、令和 15 年度末と令和 25 年度末時点の 2 点間で線形推定している。

5.点検の実施方針

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

[点検の実施方針]

- 事業手法の判定結果に関わらず、すべての住宅を日常点検の対象とし、住宅を除却するまで住宅の状態をチェックする。
- 法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施する。
- 定期点検の結果は、データベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に活用する。
- 専門的な知識を有する者が実施する劣化度診断及び設備機器の法令点検等に基づき、劣化状態を把握する。
- 居住者と市が協力し、日常点検にて不具合のある箇所の早期発見に努める。

6.計画修繕の実施方針

市営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくためには、屋上防水や外壁改修等の経年劣化に応じて、予防保全的な観点から、適時・適切な修繕を計画的に実施していくことが必要である。

そのため、計画期間内(令和 6 年度～令和 15 年度)に実施する計画修繕について、実施方針を以下に定める。

[計画修繕の実施方針]

- 劣化度診断等の点検結果を踏まえ、劣化状況に応じて、計画的に修繕・更新を実施する。
- 実施にあたっては、同一敷地内で建設年が異なる住棟であっても、一体的・合理的な修繕を検討する。
- 修繕内容等をデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に活用する。

7.改善事業の実施方針

計画期間内(令和6年度～令和 15 年度)に実施する個別改善事業について、実施方針及びその内容を以下の区分に従って定める。

また、実施時期の近い修繕と同時期に工事を行うなど、効率化・コストの軽減等に向けた実施も検討する。

(1) 長寿命化型

外壁改修、給排水設備において、長寿命化改善を行う住棟を下表に示す。

[対象住棟]

地区	種別	建物名称	構造	階数	管理戸数	建設年度	外壁改修	給排水設備
西条	公営住宅	玉津団地 5 区	耐火造	6	30	S61(1986)	対象	—
西条	公営住宅	新堀団地 1 区	耐火造	6	30	S62(1987)	対象	—
西条	公営住宅	新堀団地 2 区	耐火造	6	30	S63(1988)	対象	—
西条	公営住宅	古川団地 1 区	耐火造	6	42	H8(1996)	対象	—
東予	公営住宅	河北団地 1 棟	耐火造	2	12	S61(1986)	対象	—
東予	公営住宅	河北団地 2 棟	耐火造	2	12	S62(1987)	対象	—
東予	公営住宅	当田団地 1 棟	耐火造	4	32	S63(1988)	対象	—
東予	公営住宅	壬生川団地 1 棟	耐火造	3	20	H3(1991)	対象	—
東予	公営住宅	新町団地 1 棟	耐火造	3	26	H5(1993)	対象	—
東予	公営住宅	新町団地 2 棟	耐火造	3	20	H6(1994)	対象	—
東予	公営住宅	新町団地 3 棟	耐火造	3	26	H7(1995)	対象	—
丹原	公営住宅	下町団地 2 種	耐火造	2	6	S63(1988)	対象	—
丹原	公営住宅	下町団地 1 種	耐火造	2	4	S64(1989)	対象	—
丹原	公営住宅	御陣家南団地 1	簡 2	2	5	S60(1985)	対象	—
丹原	公営住宅	北田野団地 1	耐火造	2	8	H5(1993)	対象	—
丹原	公営住宅	北田野団地 2	耐火造	2	8	H7(1995)	対象	—

(2) 安全性確保型

高齢者や子育て世帯等が安全・安心して居住できるよう、エレベーターの更新を行う住棟を下表に整理する。
また、住戸内の段差の解消、手すり設置等のバリアフリー化についても、今後の状況に応じて随時対応していく。

[対象住棟]

地区	種別	建物名称	構造	階数	管理戸数	建設年度	エレベーター更新
西条	公営住宅	古川団地1区	耐火造	6	42	H8(1996)	対象
西条	公営住宅	古川団地2区	耐火造	6	60	H17(2005)	対象

(3) 居住性向上型

居住性向上に向け、屋上の断熱防水改修工事の実施を検討する。

[対象住棟]

地区	種別	建物名称	構造	階数	管理戸数	建設年度	屋上防水
東予	公営住宅	六反地団地 1 棟	耐火造	3	17	H9(1997)	対象
東予	公営住宅	壬生川団地 1 棟	耐火造	3	20	H3(1991)	対象
東予	公営住宅	新町団地 1 棟	耐火造	3	26	H5(1993)	対象
東予	公営住宅	新町団地 2 棟	耐火造	3	20	H6(1994)	対象
東予	公営住宅	新町団地 3 棟	耐火造	3	26	H7(1995)	対象
東予	公営住宅	旦之上団地 1 棟	耐火造	3	17	H9(1997)	対象
丹原	公営住宅	北田野団地 1	耐火造	2	8	H5(1993)	対象
丹原	公営住宅	北田野団地 2	耐火造	2	8	H7(1995)	対象

[参考:改善事業年次計画と概算事業費]

					概算事業費合計									
					54,992万円									
団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	4,636万円	4,423万円	4,419万円	5,497万円	5,217万円	5,008万円	3,082万円	8,840万円	3,547万円	10,321万円
					R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15
玉津団地	5区	30	耐火造	S61	4,636万円 (外壁改修)									
新堀団地	1区	30	耐火造	S62		4,423万円 (外壁改修)								
新堀団地	2区	30	耐火造	H1			4,419万円 (外壁改修)							
古川団地	1区	42	耐火造	H8								7,203万円 (EV更新、外 壁改修)		
古川団地	2区	60	耐火造	H17										2,102万円 (EV更新)
六反地団地	1棟	17	耐火造	H9									955万円 (屋上防水)	
河北団地	1棟	12	耐火造	S61								1,638万円 (外壁改修)		
河北団地	2棟	12	耐火造	S62									1,638万円 (外壁改修)	
当田団地	1棟	32	耐火造	S63										4,367万円 (外壁改修)
壬生川団地	1棟	20	耐火造	H3										3,853万円 (屋上防水、 外壁改修)
新町団地	1棟	26	耐火造	H5				5,008万円 (屋上防水、 外壁改修)						
新町団地	2棟	20	耐火造	H6					3,853万円 (屋上防水、 外壁改修)					
新町団地	3棟	26	耐火造	H7						5,008万円 (屋上防水、 外壁改修)				
旦之上団地	1棟	17	耐火造	H9									955万円 (屋上防水)	
下町団地	2種	6	耐火造	S63					819万円 (外壁改修)					
下町団地	1種	4	耐火造	H1					546万円 (外壁改修)					
御陣家南団地	1	5	簡易耐 火造2階	S60				489万円 (外壁改修)						
北田野団地	1	8	耐火造	H5							1,541万円 (屋上防水、 外壁改修)			
北田野団地	2	8	耐火造	H7							1,541万円 (屋上防水、 外壁改修)			

8.建替事業の実施方針

8-1 実施方針

(1) 建替事業の対象住棟

団地別・住棟別の事業手法の選定により、「優先的な建替(統合)」と判定した住棟を建替事業と位置づける。そのほか、建替事業によらなければ安全性が確保できないなど、改善事業による対応ができない場合や、耐用年数を経過し躯体が著しく劣化しているなど、改善事業よりも建替事業を実施する方がライフサイクルコスト(LCC)を縮減できる場合等にも建替事業の実施対象として検討する。

(2) 適正な市営住宅の整備水準の確保

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

(3) 効率的な維持・管理のための建替の実施

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

(4) コスト縮減

事業実施にあたっては、財政的な負担軽減や省エネルギー化等を進めることが重要であり、そのためにインシヤルコスト及びライフサイクルコストの縮減、二酸化炭素排出抑制等を図る。

(5) 居住者等との合意形成や住環境への配慮

建替事業では、事業を円滑に進めるため、可能な限り計画の初期段階から説明会等を実施し、居住者や周辺住民の意見・要望の聞き取りや事業の周知を図る。

また、実際の建替の推進にあたっては、工事車両の出入や工事自体に対する安全性の確保、騒音対策など、団地居住者および周辺住民の生活環境やプライバシーに配慮して事業を進める。

(6) 入居者移転に関する方針

建替事業実施における入居者の移転については、住替回数および移動距離の低減に努め、入居者の負担軽減を図ることを基本として、可能な限り、仮移転が発生しないように配慮した建替を実施する。

また、居住者へは事前に十分な説明と意向確認を行い、建替に伴う移転の負担に対しての支援に十分努める。

8-2 建替対象住棟

事業手法の判定結果に基づき、計画期間内に建替事業実施住棟は以下となる。

[計画期間内に建替を検討する建替対象住棟]

地区	種別	建物名称	構造	管理戸数	建設年度	活用方針
西条	公営住宅	泉町住宅 6 区 1	簡平	6	S34(1959)	優先的な建替(統合)
西条	公営住宅	泉町住宅 6 区 2	簡平	6	S34(1959)	優先的な建替(統合)
西条	公営住宅	泉町住宅 6 区 3	簡平	6	S34(1959)	優先的な建替(統合)
西条	公営住宅	泉町住宅 7 区	簡 2	6	S53(1978)	優先的な建替(統合)
西条	公営住宅	泉町住宅 8 区 1	簡 2	6	S53(1978)	優先的な建替(統合)
西条	公営住宅	泉町住宅 8 区 2	簡 2	6	S53(1978)	優先的な建替(統合)

8-3 建替事業の対象住棟と事業実施スケジュール

建替事業の実施方針に基づき、計画期間内で建替を予定する住棟及びスケジュールを下表に整理する。

[建替対象・事業実施スケジュール]

団地名	建設年度	管理戸数	入居戸数	建替後管理戸数	対象区画	H28	H29	H30	H31	R2	R3	R4	R5	R6	R7
辰川住宅	S31 S35	26	6※2	84 戸	—				移転等		解体				
泉町住宅	S32～ S34 S53	81※1	53※3		1 区	実施設計	解体	建築工事		供用開始					
						移転等			移転等						
					2 区		実施設計	解体	建築工事		供用開始				
							移転等			移転等					
					泉町住宅 6～8 区				移転等						

※1:81 戸のうち令和 5 年度までに 45 戸の用途廃止を実施済。

※2,3:平成 31 年 3 月時点のデータ。

9.用途廃止の実施方針

事業手法の判定結果に基づき、「優先的な用途廃止」と判定した住棟を優先的に実施し、その後「維持管理後用途廃止」とした住棟を実施することとする。

なお、用途廃止の実施においては、耐用年限の経過年、現入居戸数、構造別（木造は優先的に実施）等を考慮したうえで実施していくこととする。

[用途廃止対象住棟]

順番	地区	種別	団地名	構造	管理戸数	建設年度	耐用年限	計画期間 (令和15年時点)に おける事業手法
1	小松	公営住宅	川原谷第1団地	木造	20	S39	30	優先的な用途廃止
2	小松	公営住宅	妙口団地	木造	15	S30,S39	30	優先的な用途廃止
3	小松	公営住宅	川原谷第2団地	木造	15	S40	30	優先的な用途廃止
4	丹原	公営住宅	古田新出団地	木造	24	S41	30	優先的な用途廃止
5	小松	公営住宅	小松団地	木造	17	S40,S41	30	優先的な用途廃止
6	東予	公営住宅	大新田団地	簡平	12	S45	30	優先的な用途廃止
7	小松	公営住宅	南川団地	木造	27	S41,S42	30	優先的な用途廃止
8	小松	公営住宅	大開第1団地	木造	40	S43-S46	30	優先的な用途廃止
9	小松	公営住宅	岡村団地	木造	19	S38	30	優先的な用途廃止
10	小松	その他住宅	御手洗教員団地	簡2	21	S41	45	優先的な用途廃止
11	小松	公営住宅	御手洗団地	木造	16	S40	30	優先的な用途廃止
12	西条	公営住宅	飯岡住宅	簡平・簡2	82	S41-S44	30・45	優先的な用途廃止

10. 長寿命化のための事業実施予定

様式 1～3 に従って、事業の実施予定一覧を作成する。

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式 2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式 3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

次ページ以降に整理する。

10-1 修繕・改善に係る事業予定一覧〈住棟部分〉

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：西条市

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

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/ 棟・年)	備考
					R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15		
玉津団地	5区	30	耐火造	1986	外壁改修 (安全性確保・長寿命)										2,301	
新堀団地	1区	30	耐火造	1987		外壁改修 (安全性確保・長寿命)									2,256	
新堀団地	2区	30	耐火造	1989			外壁改修 (安全性確保・長寿命)								1,983	
古川団地	1区	42	耐火造	1996								EV (安全性確保) 外壁改修 (安全性確保・長寿命)			3,669	
古川団地	2区	60	耐火造	2005										EV (安全性確保)	4,972	
六反地団地	1棟	17	耐火造	1997									屋上防水 (居住性向上)		1,609	
河北団地	1棟	12	耐火造	1986								外壁改修 (安全性確保・長寿命)			941	
河北団地	2棟	12	耐火造	1987									外壁改修 (安全性確保・長寿命)		915	
当田団地	1棟	32	耐火造	1988										外壁改修 (安全性確保・長寿命)	2,255	
壬生川団地	1棟	20	耐火造	1991										屋上防水 (居住性向上) 外壁改修 (安全性確保・長寿命)	1,199	
新町団地	1棟	26	耐火造	1993				屋上防水 (居住性向上) 外壁改修 (安全性確保・長寿命)							1,865	
新町団地	2棟	20	耐火造	1994					屋上防水 (居住性向上) 外壁改修 (安全性確保・長寿命)						1,625	
新町団地	3棟	26	耐火造	1995						屋上防水 (居住性向上) 外壁改修 (安全性確保・長寿命)					2,234	
旦之上団地	1棟	17	耐火造	1997									屋上防水 (居住性向上)		1,609	
下町団地	2種	6	耐火造	1988					外壁改修 (安全性確保・長寿命)						423	
下町団地	1種	4	耐火造	1989					外壁改修 (安全性確保・長寿命)						267	
御陣家南団地	1	5	簡易耐火造2階	1985				外壁改修 (安全性確保・長寿命)							179	
北田野団地	1	8	耐火造	1993							屋上防水 (居住性向上) 外壁改修 (安全性確保・長寿命)				574	
北田野団地	2	8	耐火造	1995							屋上防水 (居住性向上) 外壁改修 (安全性確保・長寿命)				681	

10-2 建替に係る事業予定一覧

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 西条市

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
		事業予定なし							

10-3 共同施設部分に係る事業予定一覧〈共同施設部分〉

【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： 西条市

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

団地名	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	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	
			事業予定なし												

11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

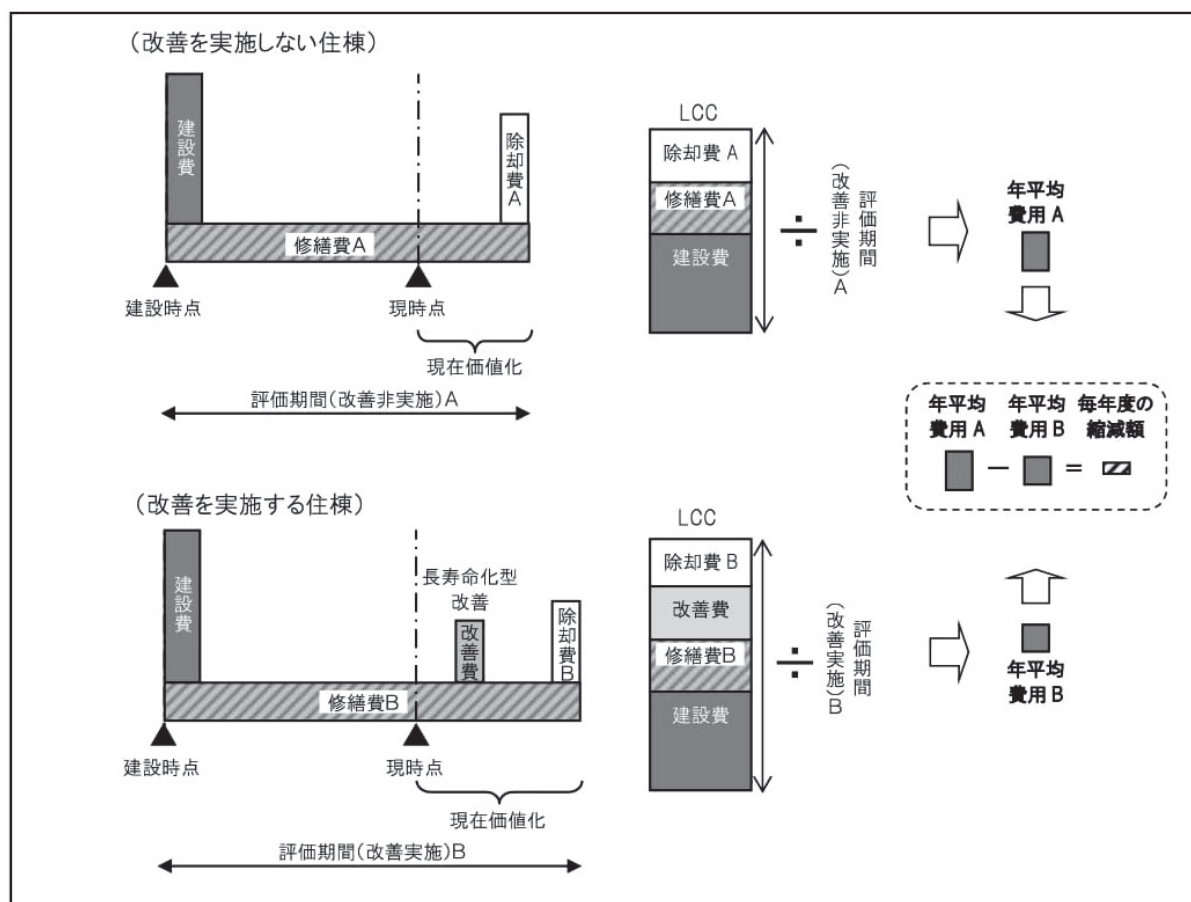
11-1 ライフサイクルコストの考え方

公営住宅等長寿命化計画策定方針(改定)に基づき、計画期間に長寿命化改善、建替事業を予定している住棟について、ライフサイクルコストを算出する。

なお、耐火造は長寿命化を図ることにより、使用期間を延伸(約 50 年→70 年)するとして計算する。

また、簡 2・簡平・木造は、現時点において耐用年限を超過しているものがほとんどのため、改善を実施することにより使用期間が、簡 2 においては 15 年(45 年→60 年)長く活用するものとして設定した。

[ライフサイクルコストの考え方]



■ライフサイクルコスト(LCC)の算出

公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について建設時点から次の建替までに要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行う。

① 棟の LCC 改善効果 = LCC(計画前) - LCC(計画後)

② LCC(計画前) = (修繕費 + 建替費) / 建設～築後○年までの使用年数

・ 改善事業をしない場合の、建設時点から次の建替までに要するコスト

③ LCC(計画後) = (修繕費 + 改善費 + 建替費) / 建設～築後△年までの使用年数

・ 改善事業を実施する場合の、建替時点から次の建替までに要するコスト

・ 耐用年限に耐火造では 10 年、簡易耐火造 2 階では 15 年、簡易耐火造平屋・木造では 20 年を足した使用年数は、長寿命化型改善事業の実施により予測される使用年数とする

11-2 ライフサイクルコストの縮減効果

(1) 長寿命化改善事業予定住棟の場合

長寿命化改善事業予定住棟の LCC は全てプラスであり、LCC 縮減効果があると判断できる。

[LCC 算出結果表(耐火造)]

種別	団地名	住棟 番号	構造	戸数 戸	建設年度 年	耐用 年限 年	計画前 LCC 使用年 (50 年) 円/戸・年	計画後 LCC 使用年 (70 年) 円/戸・年	年平均縮 減額 円/戸・年	住棟当たり の年平均 縮減額 円/棟・年
公営住宅	玉津団地	5区	耐火造	30	1986	70	329,242	252,529	76,712	2,301,368
公営住宅	新堀団地	1区	耐火造	30	1987	70	320,111	244,919	75,192	2,255,765
公営住宅	新堀団地	2区	耐火造	30	1989	70	283,152	217,041	66,110	1,983,306
公営住宅	古川団地	1区	耐火造	42	1996	70	361,534	274,179	87,356	3,668,937
公営住宅	古川団地	2区	耐火造	60	2005	70	307,256	224,392	82,864	4,971,836
公営住宅	六反地団地	1棟	耐火造	17	1997	70	363,959	269,327	94,632	1,608,744
公営住宅	河北団地	1棟	耐火造	12	1986	70	329,242	250,785	78,456	941,476
公営住宅	河北団地	2棟	耐火造	12	1987	70	320,111	243,860	76,251	915,012
公営住宅	当田団地	1棟	耐火造	32	1988	70	297,642	227,181	70,460	2,254,731
公営住宅	壬生川団地	1棟	耐火造	20	1991	70	273,268	213,342	59,926	1,198,514
公営住宅	新町団地	1棟	耐火造	26	1993	70	315,330	243,603	71,727	1,864,898
公営住宅	新町団地	2棟	耐火造	20	1994	70	346,481	265,238	81,242	1,624,850
公営住宅	新町団地	3棟	耐火造	26	1995	70	362,749	276,821	85,928	2,234,131
公営住宅	旦之上団地	1棟	耐火造	17	1997	70	363,959	269,327	94,632	1,608,744
公営住宅	下町団地	2種	耐火造	6	1988	70	297,642	227,181	70,460	422,762
公営住宅	下町団地	1種	耐火造	4	1989	70	283,152	216,414	66,738	266,951
公営住宅	北田野団地	1	耐火造	8	1993	70	315,330	243,603	71,727	573,815
公営住宅	北田野団地	2	耐火造	8	1995	70	362,749	277,591	85,158	681,267

[LCC 算出結果表(簡 2)]

種別	団地名	住棟 番号	構造	戸数 戸	建設 年度 年	耐用 年限 年	計画前 LCC 円/戸・年	計画後 LCC 円/戸・年	年平均縮 減額 円/戸・年	年平均 改善額 (現在価値 化※) 円/戸・年	住棟当たり の年平均縮 減額(現在 価値化※) 円/棟・年
公営住宅	御陣家南団地	1	簡2	5	1985	60	525,932	431,203	94,729	35,718	178,590

※現在価値化・・・現時点の価値に統一すること。

12. 資料編

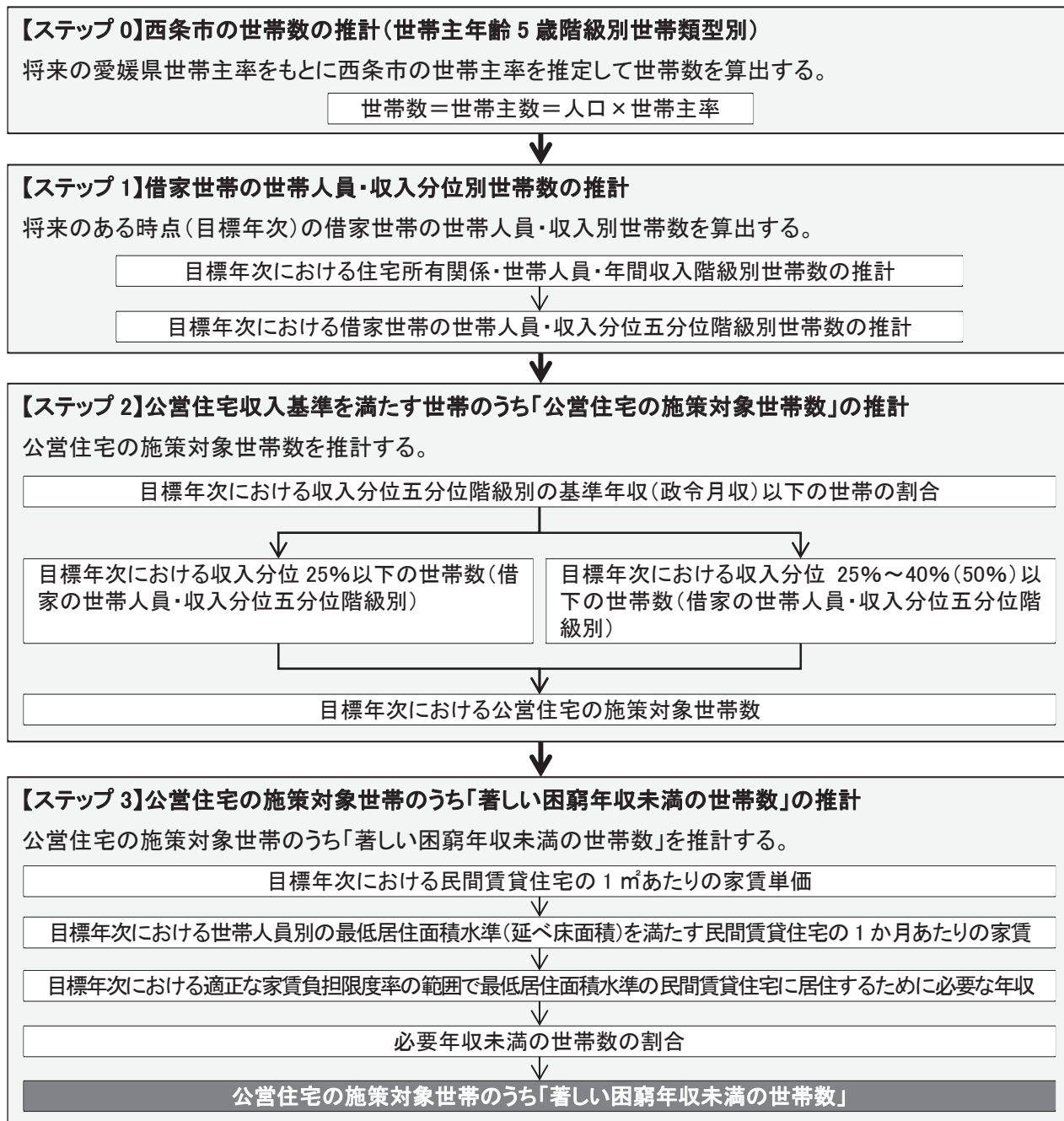
12-1 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計

公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(平成28年8月:国土交通省住宅局)に基づき、「ストック推計プログラム(将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計)の結果を以下に示す。

(1) ストック推計の考え方

ストック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) ストック推計の流れ



(3)ストック推計(将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計)の結果

【ステップ0】西条市の世帯数の推計(世帯主年齢5歳階級別世帯類型別)

	平成27年	令和2年	令和7年	令和12年	令和15年	令和17年	令和22年	令和27年
総数	44,510	44,235	43,415	42,084	41,078	40,407	38,307	36,117

※令和15年は令和12年と令和17年の線形推定により算出。

※プログラム上の算出結果は世帯主年齢5歳階級別となっているが、上表は合計値のみを掲載している。

※平成27年の国勢調査結果の数値を基に推計する仕組みとなっているため、令和2年の世帯数と国勢調査結果は一致しない。

【ステップ1】借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
令和2年度央	3,943	1,836	2,193	1,367	726	10,065
令和7年度央	3,839	1,751	2,020	1,271	663	9,545
令和12年度央	3,682	1,658	1,853	1,171	631	8,995
令和15年度央	3,574	1,602	1,759	1,109	613	8,657
令和17年度央	3,501	1,565	1,697	1,068	602	8,432
令和22年度央	3,287	1,463	1,545	960	574	7,828
令和27年度央	3,064	1,363	1,407	863	547	7,244

※令和15年度央は令和12年度央と令和17年度央の線形推定により算出。

※プログラム上の算出結果は世帯人員別となっているが、上表は合計値のみを掲載している。

※小数点第1位で四捨五入している。

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

住宅の所有関係 ＜借家＞	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
令和2年度央	2,535	1,280	858	63	0	4,736
令和7年度央	2,468	1,219	851	66	0	4,604
令和12年度央	2,372	1,148	827	68	0	4,416
令和15年度央	2,307	1,107	807	68	0	4,289
令和17年度央	2,263	1,080	793	67	0	4,204
令和22年度央	2,134	1,008	753	64	0	3,958
令和27年度央	1,999	939	713	60	0	3,711

※公営住宅施策対象世帯。

収入分位25%以下の世帯:同居親族のいる世帯、及び単身世帯のうち60歳以上の世帯。

収入分位25%以上40%以下の世帯:うち60歳以上の高齢単身世帯、うち60歳以上の高齢夫婦世帯、うち6歳未満の子どものいる子育て世帯。

※令和15年度央は令和12年度央と令和17年度央の線形推定により算出。

※プログラム上の算出結果は世帯人員別となっているが、上表は合計値のみを掲載している。

※小数点第1位で四捨五入している。

【ステップ3】公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

住宅の所有関係 ＜借家＞	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
令和2年度央	1,640	125	0	0	0	1,765
令和7年度央	1,572	104	0	0	0	1,676
令和12年度央	1,491	89	0	0	0	1,580
令和15年度央	1,442	82	0	0	0	1,524
令和17年度央	1,410	77	0	0	0	1,487
令和22年度央	1,318	69	0	0	0	1,387
令和27年度央	1,225	62	0	0	0	1,288

※令和15年度央は令和12年度央と令和17年度央の線形推定により算出。

※プログラム上の算出結果は世帯人員別となっているが、上表は合計値のみを掲載している。

※小数点第1位で四捨五入している。

将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果(まとめ)

	令和2 年度央	令和7 年度央	令和12 年度央	令和15 年度央	令和17 年度央	令和22 年度央	令和27 年度央
著しい困窮年収未 満の世帯数	1,765	1,676	1,580	1,524	1,487	1,387	1,288

↓

↓

↓

↓

↓

↓

↓

年度末に推計

↓

↓

↓

↓

↓

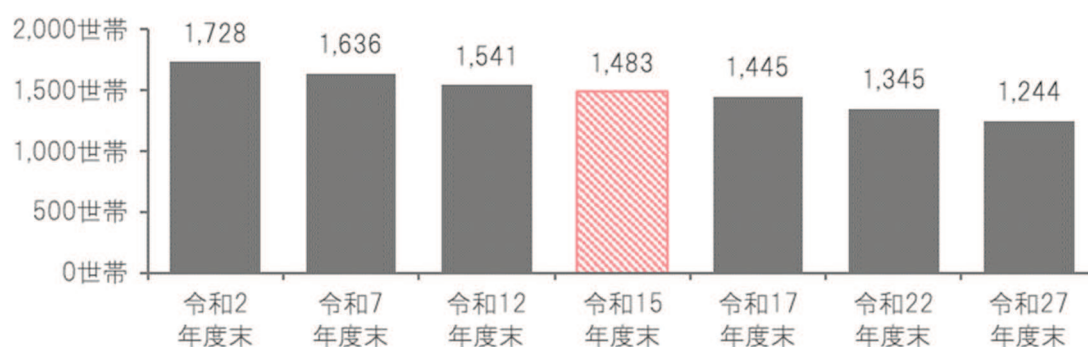
↓

↓

	令和2 年度末	令和7 年度末	令和12 年度末	令和15 年度末	令和17 年度末	令和22 年度末	令和27 年度末
著しい困窮年収未 満の世帯数	1,728	1,636	1,541	1,483	1,445	1,345	1,270

※小数点第1位で四捨五入している。

〔著しい困窮年収未満の世帯数〕



12-2 1～3次判定の考え方

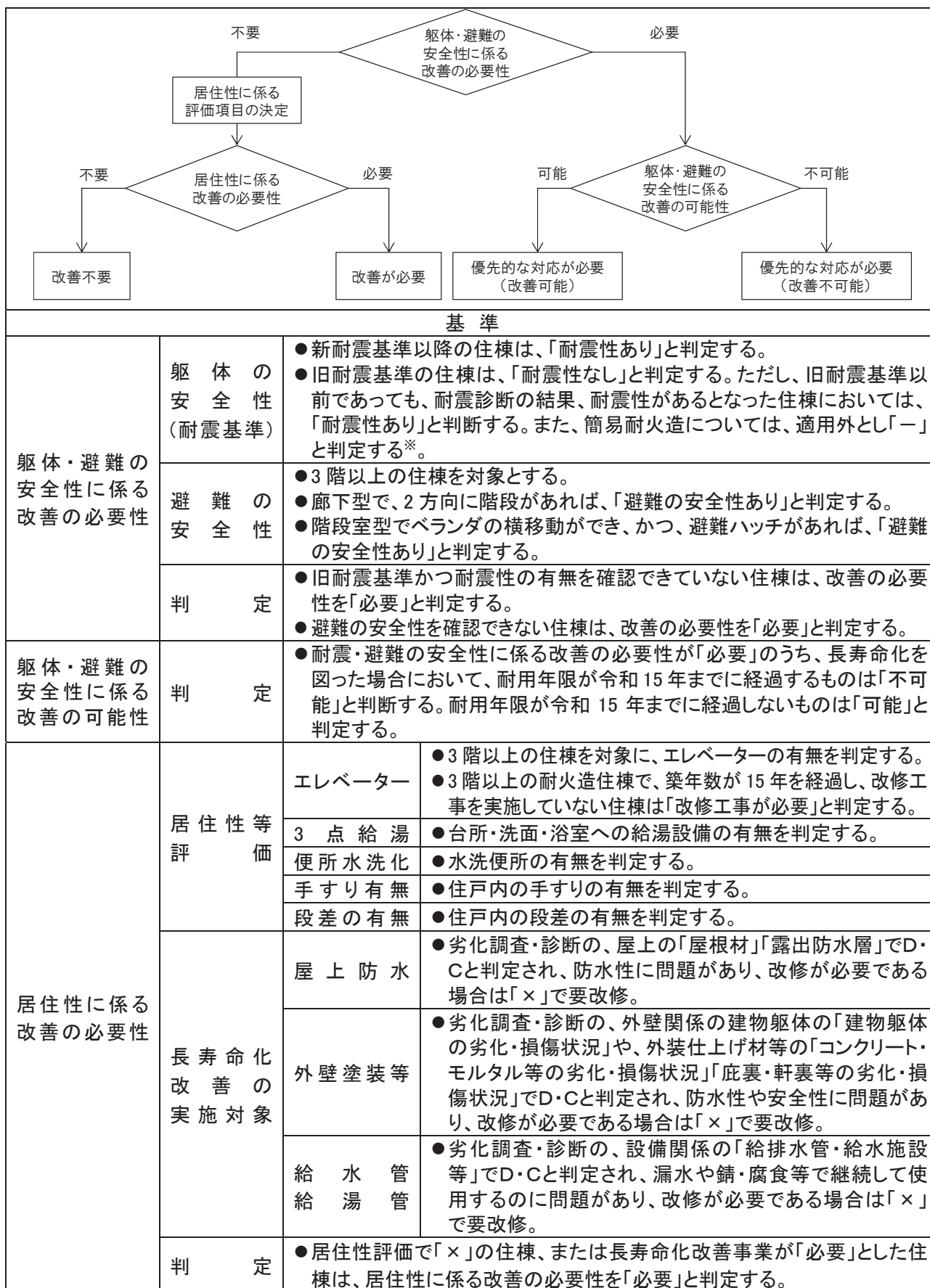
(1) 1次判定

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

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

i ~ iii 全てが活用に 適する 左記以外 継続管理する団地 継続管理について 判断を留保する団地		
基 準		
i) 需要	応 募 倍 率	●応募倍率は、令和2年度～令和3年度までの推移から判定するものとし、『応募倍率＝応募戸数÷入居戸数』により算出する。 ●募集停止の団地は「需要なし」と判定する。
	空 家 率	●現在の空家率(令和5年4月1日時点)をみるものとし、『空家率＝空家戸数÷(管理戸数－政策空家)』により算出する。 ●全団地の平均空家率を判定基準値とし、各団地の空家率が平均値26.7%以上の場合には「需要なし」と判定する。
	判 定	●応募倍率が0を超えており、空家率が平均より低い場合は「需要あり」と判断する。ただし、応募倍率が0であっても、空家率が平均より低い場合は、「需要あり」と判定する。
ii) 効率性	用 途 地 域	●工業専用地域または工業地域に立地している場合は、判定「×」とする。
	敷 地 形 状	●敷地形状が「整形地」、「ほぼ整形地」を判定「○」とする。また、分割地であっても、個々の敷地が十分広いと判断できる場合は判定「○」とする。
	敷 地 面 積	●全団地における敷地面積の第一四分位に位置する面積(1,905 m ² ≒ 1,900 m ²)以上を評価する。
	判 定	●用途地域、敷地形状、敷地面積の判定基準に基づき、効率性を判定する。
iii) 立地	利 便 性	●西条市立地適正化計画の居住誘導区域内に含まれている団地は、判定「○」とする。 ●生活利便施設等(店舗・病院・保育所・幼稚園・小学校・高齢者福祉施設等・鉄道・バス停)の徒歩圏内に団地が含まれているかを判定する。また、それぞれの生活利便施設の重要度を点数化し、その平均点以上を「利便性が高い」と判定する。 [参考:徒歩圏] バス停 300m, 他 800m [参考:重要度] 高 4:店舗, 3:病院, 2:バス停・鉄道, 1:学校・福祉施設 低
	災害危険区域	●土砂災害警戒区域に含まれている団地は、「立地に適さない」と判定する。
	判 定	●土砂災害警戒区域に含まれておらず、利便性が高い団地を評価とする。

② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性



※旧耐震基準の簡易耐火造については、判定の適用外とする。

③ 1次判定の結果

“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”と“住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性”の判定から、下表の太枠内の結果が導き出される。

	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)
継続管理する団地	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
継続管理について 判断を保留する団地	維持管理、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 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



2次判定
Aグループ



2次判定
Bグループ

(2) 2次判定

1次判定において事業手法・管理方針の判断を保留した団地・住棟の事業手法の仮設定

① A グループ: LCC 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

1次判定において、A グループ（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を保留する団地・住棟）と判定した団地・住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）比較や計画期間内での建替事業量試算により、事業手法「改善」または「建替」を仮設定する。

② B グループ: 将来ストック量を踏まえた事業手法の仮設定

B グループの団地を対象として、ストック推計を踏まえた将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、あるいは他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行い、事業手法を仮設定する。

具体的には、ストック推計で試算した結果と民間賃貸住宅ストックの活用により、令和 15 年度末の著しい困窮年収未満世帯に対応する市営住宅管理戸数を 1,345 戸程度確保することを考慮して、「余剰」または「不足」の判定を行う。

③ 2次判定の結果

“Aグループ”と“Bグループ”の判定から、下表の太枠内の結果が導き出される。

2次判定 Bグループ			2次判定 Aグループ				
	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)
継続管理する団地	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
当面管理する団地 (建替を前提としない)	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

(3) 3次判定

計画期間における事業手法の決定

3次判定においては、以下の4段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定する。

検討項目	概要
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	● 1～2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。 ● あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。
事業費の試算および事業実施時期の調整検討	● 中長期的な期間(30年程度)のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てる。 ● 事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整して、改めて試算し問題がないか確認を行う。 ● これらの検討により、新規整備事業、改善事業、建替事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算する。
長期的な管理の見通しの作成【30年程度】	● 事業実施時期を基に、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成する。 ● 2次判定で「改善し当面維持管理」の判定であっても、令和15年度以降、用途廃止や建替を検討する場合は、「維持管理」とする。
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、計画期間内に実施を予定する事業(新規整備、改善、建替、用途廃止等)を決定する。

12-3 1～3次判定結果を踏まえた令和 15 年度末の市営住宅管理戸数

1～3 次判定により用途廃止住棟をすべて除却すると、本市における令和 15 年度末時点の市営住宅管理戸数は 1,344 戸となり、著しい困窮年収未満世帯に対しておおむね確保できていることになる。

なお、今後見直しなどにより管理戸数の不足が大きくなることが推計された場合には、セーフティネット住宅等民間賃貸住宅ストックの活用など適切な措置を講じる。

令和 15 年度末時点の市営住宅管理戸数	1,344 戸
令和 15 年度末の著しい困窮年収未満世帯数(市対応分)	1,345 世帯

12-4 劣化調査の結果について

本計画では、令和5年10月31日～11月16日に実施した市営住宅劣化調査の結果を用いて事業手法を設定している。

以下に、劣化調査等の概要と結果を示す。

(1) 調査概要

① 調査目的

市営住宅にて、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事項を抽出することを目的に、劣化調査等を実施する。

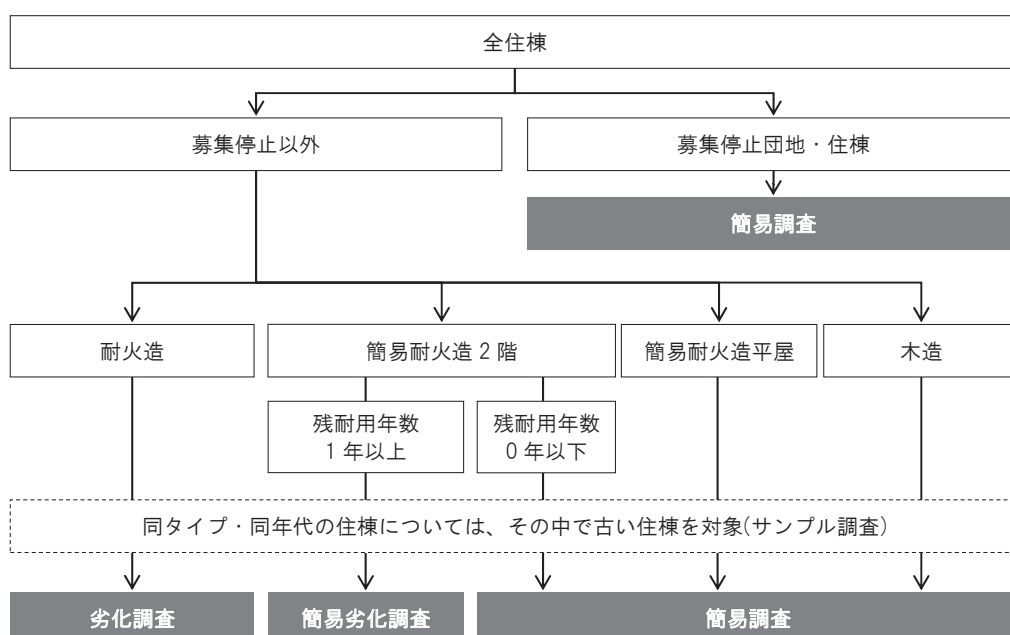
② 調査住棟

市営住宅の中から代表となる住棟を選出し、劣化調査・簡易劣化調査・簡易調査を行った。

③ 調査方法の選定

- ✓ 代表住棟を対象とするサンプル調査とする。また、代表住棟と建設年次が同時期、または、同タイプの住棟は、同じ状態であると判断する。
- ✓ 耐火造住棟は『劣化調査』とする(泉町団地は除く)。
- ✓ 簡易耐火造2階住棟のうち、現時点で耐用年限が残っている住棟は、『簡易劣化調査』とする。
- ✓ 現時点で耐用年限が経過している住棟は、『簡易調査』とする。
- ✓ 今後、入居者を募集しない募集停止団地・住棟については、劣化調査の必要性がないことから、『簡易調査』とする。
- ✓ 簡易耐火造平屋または木造の住宅は、『簡易調査』とする。

〔調査対象住棟抽出の基本的考え方〕



④ 調査項目

調査項目			劣化 調査	簡易 劣化調査	簡易 調査
屋上・屋根	屋根材	屋根材	●	●	●
		押さえコンクリート	●	●	—
	防水層	露出防水層	●	●	—
		防水層の末端部(立上り部/ドレン廻り)	●	●	—
	パラペット	パラペット	●	●	—
外壁関係	建物躯体	基礎・地盤	●	●	●
		建物躯体	●	●	●
	外壁仕上げ材	コンクリート・モルタル等の躯体・塗装	●	●	●
		庇裏・軒裏の躯体・塗装	●	●	●
		付属物(鉄部)等	●	●	●
		シーリング材(外装/建具廻り)	●	●	—
設備関係	機能性	二方向避難	●	—	—
		バリアフリー(住棟内共用部(住戸内除く))	●	—	—
	設備機器等	分電盤・制御盤等	●	—	—
		排水管	●	—	—
		プロパン庫	●	●	—
敷地・共有部分	通路		●	●	●
	集会所		●	●	—
	ゴミ置場		●	●	—
	公園		●	●	—
	自転車置き場		●	●	—
	物置		●	●	—

⑤ 調査方法別対象団地

◆劣化調査対象団地

地区	種別	団地名	住棟番号	構造	階数	戸数	建設年度
西条	公営住宅	玉津団地	1 区	耐火造	5	35	S57
西条	公営住宅	玉津団地	3 区	耐火造	6	30	S59
西条	公営住宅	新堀団地	1 区	耐火造	6	30	S62
西条	公営住宅	古川団地	1 区	耐火造	6	42	H8
西条	公営住宅	古川団地	2 区	耐火造	6	60	H17
東予	公営住宅	六反地団地	1 棟	耐火造	3	17	H8
東予	公営住宅	国安団地	5 棟	耐火造	4	16	S50
東予	公営住宅	河北団地	1 棟	耐火造	2	12	S61
東予	公営住宅	当田団地	1 棟	耐火造	4	32	S63
東予	公営住宅	壬生川団地	1 棟	耐火造	3	20	H3
東予	公営住宅	新町団地	1 棟	耐火造	3	26	H5
東予	公営住宅	旦之上団地	1 棟	耐火造	3	17	H9
丹原	公営住宅	下町団地	2 種	耐火造	2	6	S63
丹原	公営住宅	北田野団地	1	耐火造	2	8	H5
小松	公営住宅	宝来団地		耐火造	6	30	H22

◆簡易劣化調査対象団地

地区	種別	団地名	住棟番号	構造	階数	戸数	建設年度
西条	公営住宅	氷見西町住宅	3 区	簡易耐火造 2 階	2	6	S46
西条	公営住宅	古川北団地	1 区	簡易耐火造 2 階	2	6	S48
西条	公営住宅	飯岡住宅	1 区	簡易耐火造平屋	1	4	S41
西条	公営住宅	飯岡住宅	7 区	簡易耐火造 2 階	2	8	S44
西条	公営住宅	氷見西町住宅	1 区	簡易耐火造平屋	1	4	S45
西条	公営住宅	古川北団地	12 区	簡易耐火造 2 階	2	4	S56
西条	公営住宅	福武住宅	1 区	簡易耐火造 2 階	2	4	S51
西条	公営住宅	西の原 1 区住宅	1 区	簡易耐火造 2 階	2	4	S52
西条	公営住宅	西の原 2 区住宅	1 区	簡易耐火造 2 階	2	5	S54
西条	公営住宅	山の下住宅	1 区	簡易耐火造 2 階	2	3	S53
西条	公営住宅	下小川住宅	1 区	簡易耐火造 2 階	2	3	S56
西条	公営住宅	玉津住宅	1 区	簡易耐火造 2 階	2	3	S56
西条	改良住宅	上小川改良住宅	東(改良)	簡易耐火造 2 階	2	2	S55
西条	改良住宅	下小川改良住宅	東(改良)	簡易耐火造 2 階	2	2	S55
西条	改良住宅	西の原改良住宅	1 区	簡易耐火造 2 階	2	3	S56
東予	公営住宅	国安団地	1 棟	簡易耐火造 2 階	2	6	S49
東予	公営住宅	国安団地	10 棟	簡易耐火造 2 階	2	7	S54
東予	公営住宅	北星団地	1 棟	簡易耐火造 2 階	2	2	S51
東予	公営住宅	三芳団地	1 棟	木造	2	2	S59
東予	公営住宅	本松寺団地	1 棟	木造	2	2	S60
東予	改良住宅	新市第1団地	A 棟	簡易耐火造 2 階	2	2	S52
東予	改良住宅	北星第1団地	A 棟	簡易耐火造 2 階	2	2	S54
丹原	公営住宅	御陣家北団地	2	簡易耐火造 2 階	2	5	S55
丹原	公営住宅	御陣家南団地	2	簡易耐火造 2 階	2	5	S60
小松	公営住宅	大開第2団地	1 号棟	簡易耐火造 2 階	2	6	S47
小松	公営住宅	一之宮団地	5 号棟	簡易耐火造 2 階	2	6	S53

◆簡易調査対象団地

地区	種別	団地名	住棟番号	構造	階数	戸数	建設年度
西条	公営住宅	泉町住宅	7 区	簡易耐火造 2 階	2	6	S53
西条	公営住宅	古川住宅	5 区	簡易耐火造平屋	1	6	S36
東予	公営住宅	大新田団地	1 棟	簡易耐火造平屋	1	4	S45
東予	公営住宅	国安団地	3 棟	簡易耐火造平屋	1	6	S48
丹原	公営住宅	御陣家南団地	2	木造	2	2	H13
丹原	公営住宅	古田新出団地	1	木造	1	1	S41
小松	その他	御手洗教員団地	1 号棟	簡易耐火造 2 階	2	17	S41
小松	公営住宅	岡村団地	3 棟	木造	1	1	S38
小松	公営住宅	御手洗団地	1 号棟	木造	1	2	S40
小松	公営住宅	川原谷第2団地	1 号棟	木造	1	2	S40
小松	公営住宅	小松団地	3 号棟	木造	1	2	S40
小松	公営住宅	南川団地	1 号棟	木造	1	2	S41
小松	公営住宅	大開第1団地	1 号棟	木造	1	2	S43

(2) 調査結果一覧

劣化調査、簡易劣化調査、簡易調査の結果を、以下の判定基準により整理する。

[一覧表の凡例]

調査名	判定の凡例
劣化調査	判定 A : 引き続き観察を続ける／特に措置を要しない 判定 B : 部分的な対応を要する 判定 C : 詳細調査を実施し補修・改善の判断をする 判定 D : 緊急に補修・改善を要する ○ : 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
簡易劣化調査	判定 A : 引き続き観察を続ける／特に措置を要しない 判定 B : 部分的な対応を要する 判定 C : 詳細調査を実施し補修・改善の判断をする 判定 D : 緊急に補修・改善を要する ○ : 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
簡易調査	劣化度1 : 危険性の顕在化はみられない、または経過を見るもの 劣化度2 : 経過を見て修繕等を判断するもの、または緊急を要しないもの 劣化度3 : 詳細を調査し修繕等を判断するもの、または簡易な修繕が必要なもの 劣化度4 : 居住者の安全性確保のために緊急的な修繕を要するもの、または著しく劣化しているもの 劣化度5 : 住宅全体に危険性があると考えられるもの ○ : 特に不具合なし — : 対象外

[劣化調査 結果一覧]

劣化調査結果			地	区	西条	西条	西条	西条	西条	東予	東予	東予	
			管 理 区 分		公営	公営	公営	公営	公営	公営	公営	公営	公営
			住 棟 名		玉 1 津 区 団 地	玉 3 津 区 団 地	新 堀 区 団 地	古 川 区 団 地	古 川 区 団 地	六 反 地 団 地 1 棟	国 安 棟 団 地 5	河 北 棟 団 地 1	
					構 造 階		耐火 5	耐火 6	耐火 6	耐火 6	耐火 6	耐火 3	耐火 4
						屋 根 材	屋 根 材	○	－	A	A	A	A
建物調査	外部の劣化等	屋 上 ・ 根 屋	屋 根 材	押さえコンクリート	－	－	－	－	－	－	－	－	－
				防水層の劣化・ 損傷状況	露 出 防 水 層	B	A	C	－	A	C	A	－
			防 水 層 の 末 端 部 （ 立 上 り 部 ）		A	A	C	－	A	C	A	－	
			防 水 層 の 末 端 部 （ ド レ ン 廻 り ）		A	A	C	－	A	B	A	－	
			パ ラ ベ ッ ト 等 の 劣 化 ・ 損 傷 状 況		A	A	A	－	A	－	A	－	
			外 壁 仕 上 げ 材 等	建物躯体	基 礎 ・ 地 盤	○	○	○	○	○	○	○	○
		建 物 軀 体			○	○	○	○	○	○	○	○	
		外 装 仕 上 げ 材 等		コンクリート・ モ ル タ ル 等	A	A	C	C	A	B	B	C	
				庇 裏 ・ 軒 裏	B	A	D	A	A	A	A	A	
				付 属 物 等 （ 鉄 部 ）	A	A	－	－	－	－	B	－	
				シーリング材 （ 外 壁 ）	－	－	A	A	A	A	A	－	
				シーリング材 （ 建 具 廻 り ）	A	A	C	C	A	C	A	C	
		設備調査	各機器制御盤の劣化状況	分電盤・制御盤等	×	○	×	－	×	×	×	○	
給排水設備の劣化状況	給排水管		×	○	×	×	×	○	×	×			
避難設備の状況	二方向避難		○	○	○	○	○	○	○	×			
住棟共用部のバリアフリー化状況	バリアフリー		×	×	×	○	×	×	×	×			
プロパン庫の劣化状況	プロパン庫		×	－	×	×	×	－	○	×			
敷地・共有部分調査	通路部分の目視	通 路	×	○	○	○	○	×	○	×			
	集会所の状況	集 会 所	○	○	×	○	○	－	－	－			
	ゴミ置場の状況	ゴ ミ 置 場	－	－	－	×	×	○	×	○			
	公園の状況	公 園	－	－	－	×	×	○	－	－			
	自転車置き場の状況	自 転 車 置 き 場	×	×	×	×	×	×	×	×			
	物置の状況	物 置	×	×	－	－	－	×	×	×			

劣化調査結果			地 区		東 予	東 予	東 予	東 予	丹 原	丹 原	小 松		
			管 理 区 分		公 営	公 営	公 営	公 営	公 営	公 営	公 営		
			住 棟 名		当 田 団 地 1 棟	壬 生 川 団 地 1 棟	新 町 団 地 1 棟	旦 之 上 団 地 1 棟	下 町 団 地 2 種	北 田 野 団 地 1 棟	宝 来 団 地		
					構 造 階		耐 火 4	耐 火 3	耐 火 3	耐 火 3	耐 火 2	耐 火 2	耐 火 6
					屋 根 材	屋 根 材		A	A	A	A	－	－
建物調査	外部の劣化等	屋 上 ・ 根 屋	屋 根 材	押さえコンクリート		－	－	－	－	－	－	－	
				防水層の劣化・損傷状況	露 出 防 水 層		A	C	C	D	A	D	A
			防 水 層 の 末 端 部 （ 立 上 り 部 ）		A	C	C	D	A	D	A		
			防 水 層 の 末 端 部 （ ド レ ン 廻 り ）		A	B	B	B	A	C	A		
			パ ラ ペ ッ ト 等 の 劣 化 ・ 損 傷 状 況		－	A	－	A	A	－	A		
			外 壁 仕 上 げ 材 等	建物躯体	基 礎 ・ 地 盤		○	○	○	○	○	○	○
		建 物 軀 体			○	○	○	○	○	○	○		
		外 装 仕 上 げ 材 等		コンクリート・モルタル等		C	C	C	B	D	C	A	
				庇 裏 ・ 軒 裏		B	A	C	A	C	C	A	
				付 属 物 等 （ 鉄 部 ）		－	－	－	－	－	－	－	
				シーリング材 （ 外 壁 ）		A	A	A	A	D	A	A	
				シーリング材 （ 建 具 廻 り ）		C	C	C	C	D	C	C	
		設備調査	各機器制御盤の劣化状況		分 電 盤 ・ 制 御 盤 等		×	○	×	－	×	×	×
			給排水設備の劣化状況		給 排 水 管		×	×	×	×	×	○	○
			避難設備の状況		二 方 向 避 難		○	○	○	○	×	○	○
住棟共用部のバリアフリー化状況			バ リ ア フ リ ー		×	×	○	○	×	×	○		
プロパン庫の劣化状況			プ ロ パ ン 庫		×	×	－	－	○	○	○		
敷地・共有部分調査	通路部分の目視		通 路		×	○	×	×	×	×	○		
	集会所の状況		集 会 所		○	－	○	－	－	－	－		
	ゴミ置場の状況		ゴ ミ 置 場		×	－	－	×	－	×	○		
	公園の状況		公 園		×	○	－	－	－	×	○		
	自転車置き場の状況		自 転 車 置 き 場		×	×	×	×	×	×	×		
	物置の状況		物 置		×	×	×	×	×	×	×		

[簡易劣化調査 結果一覧]

簡易劣化調査			地 区	西条	西条	西条	西条	西条	西条	西条	西条
			管 理 区 分	公営	公営	公営	公営	公営	公営	公営	公営
			住 棟 名	飯岡住宅 1区1	飯岡住宅 7区	氷見西町住宅 1区1	氷見西町住宅 3区1	古川北団地 1区1	古川北団地 12区1	福武住宅 1区	西の原1区住宅 1区1
			構 造	簡平	簡2	簡平	簡2	簡2	簡2	簡2	簡2
			階 数	1	2	1	2	2	2	2	2
建物調査	外部の劣化等	屋 上 ・ 根	屋 根 材	屋 根 材	C	—	C	—	—	—	—
				押さえコンクリート	—	—	—	—	—	—	—
			防水層の劣化・ 損傷状況	露 出 防 水 層	—	C	—	A	A	A	D
				防水層の末端部 (立上り部)	—	C	—	A	A	A	D
				防水層の末端部 (ドレン廻り)	—	B	—	A	A	B	D
			パ ラ ペ ッ ト 等 の 劣 化 ・ 損 傷 状 況		—	C	—	A	A	A	D
		外 壁 仕 上 げ 材 等	建物躯体	基 礎 ・ 地 盤	○	○	○	○	○	○	—
				建 物 軀 体	○	○	○	○	○	○	—
			外 装 仕 上 げ 材 等	コンクリート・ モルタル等	C	B	B	C	D	D	C
				庇 裏 ・ 軒 裏	C	C	C	C	D	D	C
				付 属 物 等 (鉄 部)	—	—	B	—	—	—	—
				シーリング材 (外 壁)	—	—	—	—	—	—	—
				シーリング材 (建 具 廻り)	—	D	—	D	D	D	D
設備調査	プ ロ パ ン 庫 の 劣 化 状 況	プ ロ パ ン 庫			—	—	—	—	○	○	—
敷地・ 共有部分 調査	通路部分の目視	通 路			×	○	○	×	○	○	×
	集会所の状況	集 会 所			○	○	×	×	×	×	—
	ゴミ置場の状況	ゴ ミ 置 場			—	—	—	○	○	—	—
	公園の状況	公 園			—	—	—	—	—	—	—
	自転車置き場の状況	自 転 車 置 き 場			—	—	—	—	—	—	—
	物置の状況	物 置			—	—	—	—	—	×	×

簡易劣化調査			地区		西条	西条	西条	西条	西条	西条	西条	東予
			管理区分		公営	公営	公営	公営	公営	公営	公営	公営
			住棟名		西の原1区1住宅	山の1区下住宅	下小川1区1住宅	玉津住宅1	上小川改良住宅1	下小川改良住宅1	西の原改良住宅1	国安団地1棟
			構造		簡2	簡2	簡2	簡2	簡2	簡2	簡2	簡2
			階数		2	2	2	2	2	2	2	2
建物調査	外部の劣化等	屋上・根	屋根材	屋根材	－	－	－	－	C	C	A	－
				押さえコンクリート	－	－	－	－	A	C	A	－
			防水層の劣化・損傷状況	露出防水層	A	A	D	A	－	－	－	A
				防水層の末端部（立上り部）	A	A	D	A	－	－	－	A
				防水層の末端部（ドレン廻り）	B	B	B	A	－	－	－	B
			パラペット等の劣化・損傷状況		A	A	D	A	－	－	A	A
		外壁仕上げ材等	建物躯体	基礎・地盤	○	○	○	○	○	○	○	○
				建物躯体	○	○	○	○	○	○	○	○
			外装仕上げ材等	コンクリート・モルタル等	D	C	C	C	D	A	C	C
				庇裏・軒裏	D	C	D	D	D	A	D	D
				付属物等（鉄部）	－	－	－	－	－	－	－	－
				シーリング材（外壁）	－	－	－	－	－	－	－	－
				シーリング材（建具廻り）	D	D	D	D	D	D	D	D
設備調査	プロパン庫の劣化状況	プロパン庫	×	－	－	－	－	－	－	－		
敷地・共有部分調査	通路部分の目視	通路	×	×	×	○	○	○	×	×		
	集会所の状況	集会所	－	×	－	－	－	－	－	－		
	ゴミ置場の状況	ゴミ置場	○	－	－	－	－	－	－	○		
	公園の状況	公園	×	－	－	－	－	○	－	－		
	自転車置き場の状況	自転車置き場	－	－	－	－	－	－	－	－		
	物置の状況	物置	－	×	×	×	×	×	×	×		

簡易劣化調査			地 区	管 理 区 分	東予 公営	東予 公営	東予 公営	東予 公営	東予 改良	東予 改良	丹原 公営	丹原 公営
			住 棟 名		国 安 団 地 10 棟	北 星 団 地 1 棟	三 芳 団 地 1 棟	本 松 寺 団 地 1 棟	新 市 第 1 団 地 A	北 星 第 1 団 地 A 1	御 陣 家 北 団 地 1	御 陣 家 南 団 地 1
			構 造		簡2	簡2	木造	木造	簡2	簡2	簡2	簡2
			階 数		2	2	2	2	2	2	2	2
建物 調査	外部の 劣化等	屋 上 ・ 根	屋 根 材	屋 根 材	－	－	A	B	－	－	－	A
				押さえコンクリート	－	－	－	－	C	－	－	B
			防水層の 劣 化 ・ 損傷状況	露 出 防 水 層	A	A	－	－	C	A	A	－
				防水層の末端部 (立 上 り 部)	A	A	－	－	C	A	A	－
				防水層の末端部 (ドレン廻り)	B	B	－	－	C	B	A	－
			パ ラ ペ ッ ト 等 の 劣 化 ・ 損 傷 状 況		A	B	－	－	C	A	A	C
		外 壁 仕 上 げ 材 等	建 物 軀 体	基 礎 ・ 地 盤	○	○	○	－	○	○	○	○
				建 物 軀 体	○	○	○	－	○	○	○	○
			外 装 仕 上 げ 材 等	コンクリート・ モ ル タ ル 等	C	A	A	B	C	B	A	C
				庇 裏 ・ 軒 裏	C	C	A	C	A	A	A	C
				付 属 物 等 (鉄 部)	－	－	－	－	－	－	A	C
				シ ー リ ン グ 材 (外 壁)	－	－	A	C	A	－	A	－
				シ ー リ ン グ 材 (建 具 廻 り)	D	D	C	C	D	D	A	D
設備 調査	プ ロ パ ン 庫 の 劣 化 状 況	プ ロ パ ン 庫			－	－	－	－	－	－	×	×
敷地・ 共有部分 調査	通 路 部 分 の 目 視	通 路			○	○	○	－	×	○	×	○
	集 会 所 の 状 況	集 会 所			－	－	－	－	－	－	－	－
	ゴ ミ 置 場 の 状 況	ゴ ミ 置 場			－	－	－	－	－	－	×	○
	公 園 の 状 況	公 園			－	－	－	－	－	－	×	－
	自 転 車 置 き 場 の 状 況	自 転 車 置 き 場			×	－	－	×	－	－	×	×
	物 置 の 状 況	物 置			－	－	×	×	×	×	－	○

簡易劣化調査			地 区		小松	小松
			管 理 区 分		公営	公営
			住 棟 名		大開第2団地1	一之宮団地5
			構 造		簡2	簡2
			階 数		2	2
建物調査	外部の劣化等	屋 上 ・ 屋 根	屋 根 材	屋 根 材	－	－
				押さえコンクリート	－	－
			防水層の劣化・損傷状況	露 出 防 水 層	A	A
				防水層の末端部（立上り部）	A	A
				防水層の末端部（ドレン廻り）	B	B
			パ ラ ペ ッ ト 等 の劣化・損傷状況		A	C
		外 壁 仕上げ材等	建物躯体	基 礎 ・ 地 盤	○	○
				建 物 軀 体	○	○
			外 装 仕上げ材等	コンクリート・モルタル等	C	D
				庇 裏 ・ 軒 裏	D	D
				付 属 物 等（鉄 部）	C	－
				シーリング材（外 壁）	－	－
				シーリング材（建具廻り）	D	D
設備調査	プ ロ パ ン 庫 の劣化状況	プ ロ パ ン 庫		×	×	
敷地・共有部分調査	通路部分の目視	通 路		×	○	
	集会所の状況	集 会 所		×	×	
	ゴミ置場の状況	ゴ ミ 置 場		－	×	
	公園の状況	公 園		－	○	
	自転車置き場の状況	自 転 車 置 き 場		－	－	
	物置の状況	物 置		－	×	

[簡易調査 結果一覧]

簡易調査結果						屋上	外壁関係
地区	管理区分	住棟名	構造	階数	築年数	屋根材・軒裏	外壁
西条	公営	泉町住宅 7区	簡2	2	45	4	3
西条	公営	古川住宅 5区	簡平	1	62	3	4
東予	公営	大新田団地 1棟	簡平	1	53	4	3
東予	公営	国安団地 3棟	簡平	1	50	3	3
丹原	公営	御陣家南団地 2	木造	2	22	○	○
丹原	公営	古田新出団地 1	木造	1	57	3	4
小松	その他	御手洗教員団地 1号棟	簡2	2	57	4	3
小松	公営	岡村団地 3棟	木造	1	60	3	4
小松	公営	御手洗団地 1号棟	木造	1	58	3	4
小松	公営	川原谷第2団地 1号棟	木造	1	58	3	4
小松	公営	小松団地 3号棟	木造	1	58	3	4
小松	公営	南川団地 1号棟	木造	1	57	3	3
小松	公営	大開第1団地 1号棟	木造	1	55	3	3

12-5「低廉な家賃かつ一定の質が確保されたセーフティネット住宅」の推計

(1) 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の算定

① 住宅扶助の上限額

西条市：愛媛県 3 級地-1

世帯人数	1 人	2 人	3～5 人	6 人	7 人以上
住宅扶助費 基準上限額	32,000 円	38,000 円	42,000 円	45,000 円	50,000 円
最低居住 面積水準	25m ²	30m ²	40～60m ²	70m ²	80m ² 以上

出典：生活保護の総合サイト

② 延べ床面積区分・家賃別 民間借家(専用住宅)数

住宅扶助費の範囲内で最低居住面積水準を確保した民営借家(戸)

西条市	総数	0 円	1～0.5 万円 未満	0.5～1 万円 未満	1～1.5 万円 未満	1.5～2 万円 未満	2～2.5 万円 未満	2.5～3 万円 未満	3～4 万円 未満	4～5 万円 未満	5～6 万円 未満	6～7 万円 未満	7～8 万円 未満	8～9 万円 未満	9～10 万円 未満	10 万 円 以上	不詳
総数	7,640	490	—	20	50	170	90	140	880	2,310	2,520	640	160	80	—	30	60
	100.0%	6.4%	—	0.3%	0.7%	2.2%	1.2%	1.8%	11.5%	30.2%	33.0%	8.4%	2.1%	1.0%	—	0.4%	0.8%
29m ² 以下	830	20	—	—	—	10	—	40	190	340	150	50	—	—	—	30	—
	10.9%	0.3%	—	—	—	0.1%	—	0.5%	2.5%	4.5%	2.0%	0.7%	—	—	—	0.4%	—
30～49m ²	1,680	—	—	—	—	20	70	40	290	680	480	40	50	—	—	—	—
	22.0%	—	—	—	—	0.3%	0.9%	0.5%	3.8%	8.9%	6.3%	0.5%	0.7%	—	—	—	—
50～69m ²	3,250	280	—	—	50	20	—	60	280	950	1,340	260	—	20	—	—	—
	42.5%	3.7%	—	—	0.7%	0.3%	—	0.8%	3.7%	12.4%	17.5%	3.4%	—	0.3%	—	—	—
70～99m ²	1,190	20	—	—	—	120	—	—	—	220	370	290	110	—	—	—	60
	15.6%	0.3%	—	—	—	1.6%	—	—	—	2.9%	4.8%	3.8%	1.4%	—	—	—	0.8%
100～149m ²	380	60	—	20	—	—	—	—	90	100	110	—	—	—	—	—	—
	5.0%	0.8%	—	0.3%	—	—	—	—	1.2%	1.3%	1.4%	—	—	—	—	—	—
150m ² 以上	310	110	—	—	—	—	20	—	30	20	70	—	—	60	—	—	—
	4.1%	1.4%	—	—	—	—	0.3%	—	0.4%	0.3%	0.9%	—	—	0.8%	—	—	—

出典：H30 住宅統計調査

低廉な家賃かつ一定の質を確保した民間賃貸住宅※ 1,290 戸 (A)

※30m²以上 50m²未満かつ家賃 3 万円以下、50m²以上かつ家賃 4 万円以下の住宅戸数。

③ 民間借家の建築時期

耐震性が確保された民営借家

	民営借家(戸)	新耐震率
総数	7,750	
昭和 45 年以前	460	
昭和 46～昭和 55 年	420	
昭和 56～平成 2 年	1,660	72.5%
平成 3～平成 12 年	1,730	
平成 13～平成 22 年	1,510	
平成 23～平成 28 年	200	
平成 29～平成 30 年 9 月	520	

出典：平成 30 住宅統計調査

新耐震基準以降に建設された住宅割合(民営借家)	72.5% (B)
-------------------------	-----------

④ まとめ

民営借家総数	7,640 戸	
民営借家のうち、低廉な家賃かつ一定の質が確保された住宅数	935 戸	(A) × (B)
民営借家のうち、低廉な家賃かつ一定の質が確保された住宅割合	12.2%	(C)

(2)「低廉な家賃かつ一定の質が確保されたセーフティネット住宅」の推計

(1)より、西条市の「低廉な家賃かつ一定の質が確保されたセーフティネット住宅」の推計は以下の通りになる。

セーフティネット住宅総数	1,877 戸
セーフティネット住宅のうち、低廉な家賃かつ一定の質が確保された住宅数※	230 戸

※「民間借家」の構成比と、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間借家」の構成比(C)が同じであると仮定して算出。

西条市公営住宅等長寿命化計画

策定:令和 6 年 3 月

編 集:西条市 建設部 施設管理課

〒793-8601 愛媛県西条市明屋敷 164 番地

TEL 0897-56-5151 / FAX 0897-52-1200

策定支援:ランドブレイン株式会社