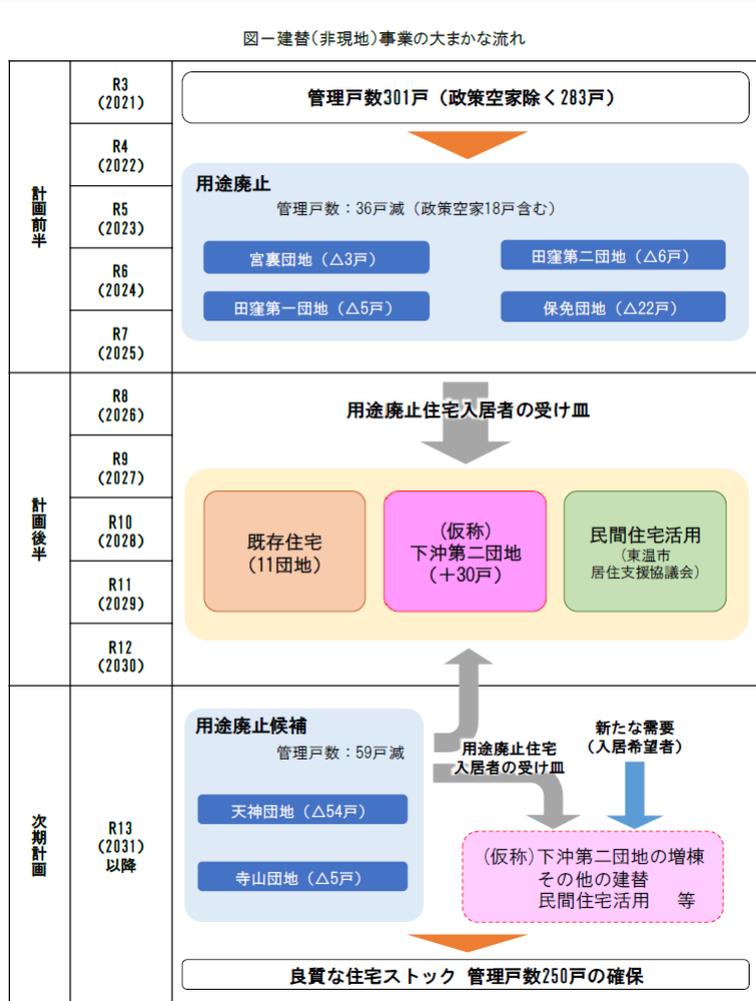


機能		
⑤ 運営状況 (運営主体、事業手法等)	—	—
⑥ その他 (上記項目以外の情報、 特徴、留意すべきこと等)	—	—
5-2. インフラ系 (上下水道、道路等)	既存	整備後(予定)
① 施設名称	—	—
② 規模、能力 等	—	—
③ 運営状況 (運営主体、事業手法等)	—	—
④ その他 (上記項目以外の情報、 特徴、留意すべきこと等)	—	—
6. 事業環境		
① 人口、高齢化率	33,278 人 (令和4年12月1日現在)	
② 対象地周辺の人口構成	65歳以上人口 10,542 人 (31.68%)	
③ 市民意見等		
7. 事業関連		
① 現状及び課題	<ul style="list-style-type: none"> ・施設・設備の老朽化により、修繕にかかるコストが上昇傾向 ・入居者の高齢化 ・一部住宅にて滞納者あり 	
② 目的、考え方・基本方針	<p>現有施設の適正な個別改善を行い適正な管理保全を行う。 (物件により、用途廃止・建替を検討)</p>	
③ 前提条件	—	

④ 事業スケジュール(案)



出所：市営住宅長寿命化計画

8. 対話内容

※意見・提案をを求める内容をご記入ください。

＜①：効率的な管理運営について＞

(ア) 収納管理業務（住宅使用料）、入居者管理業務、施設管理業務（計画修繕・一般修繕）、その他管理業務（自治会・防火管理者・災害や事故への対応など）等の運営方法（民間委託や指定管理等）についてアドバイスを頂きたい。

(イ) 全公営住宅を一括し、委託することが可能か

＜②：施設の撤去・建替、跡地活用について＞

(ア) 現有施設の撤去や建替を行う際の考え方（手法等）について、アドバイスを頂きたい。

(イ) 建替え後の跡地活用について、アドバイスを頂きたい。

9. 対話を希望する業種

※該当する番号に○(複数可)

注) 希望する業種の事業者の参加を確約するものではありません。

- 1. 設計
- ② 建設
- ③. ビル管理
- 4. 金融
- 5. 保険
- ⑥. 不動産
- ⑦. 運営
- 8. その他 ()

関連情報等がございましたら、できる範囲で資料を添付してください。詳細情報を開示することで事業者の関心度が高まることが期待されます。

関連情報 ※添付する資料に○	①. 事業対象地（施設）の位置図 ②. 事業対象地（施設）の周辺情報 ③. 事業対象地（施設）の現況写真 ④. 既存事業の稼働状況（来場者数の推移・属性、事業収支等） ⑤. その他（東温市市営住宅長寿命化計画）
--------------------------	---

■ ご連絡先

貴団体名	東温市
ご住所	東温市見奈良 530 番地 1
部署名	産業建設部 都市整備課
役職	係長
ご氏名	桂浦新吾
お電話番号	089-964-4412
メールアドレス	tosiseibi@city.toon.ehime.jp
備考	

以 上

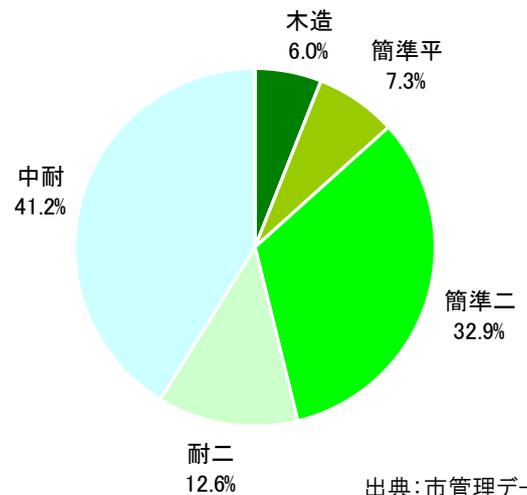
(1) 管理状況

① 構造

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

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

図一 構造別管理戸数の割合



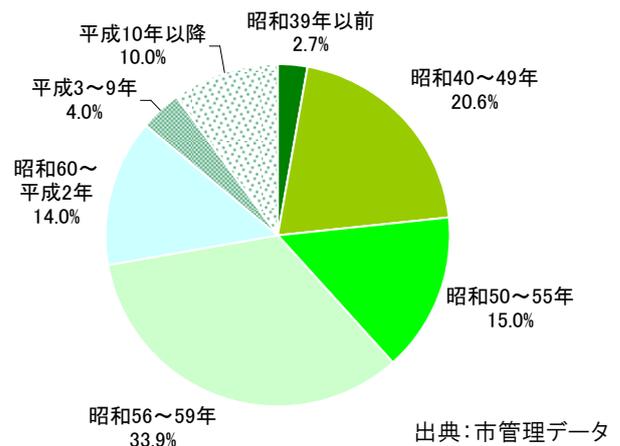
② 建設年

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

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

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

図一 建設年別管理戸数の割合



表一 構造別建設年別管理戸数

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

出典：市管理データ

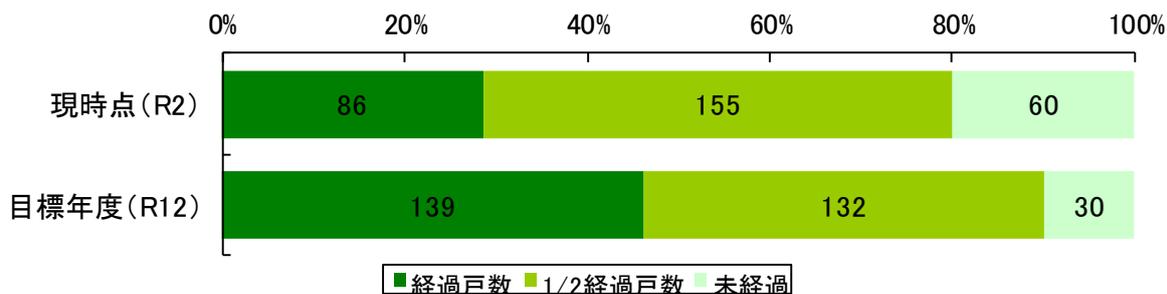
③ 耐用年数経過状況

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

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

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

図一 耐用年数経過状況別管理戸数の割合



出典：市管理データ

表一 構造別耐用年数経過状況別管理戸数

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

出典：市管理データ

④ 住戸規模・タイプ

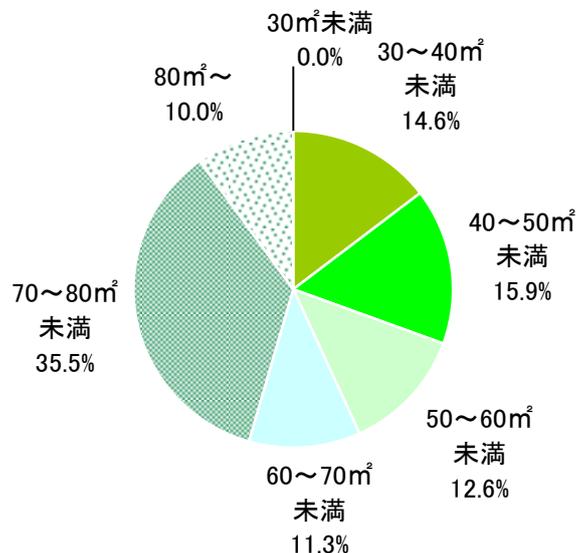
各住戸の規模については、70～80㎡未満の住戸が107戸（35.5％）と最も多く、次いで40～50㎡未満の住戸となっている。

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

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

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

図一 住戸規模別管理戸数の割合



出典：市管理データ

表一 構造別住戸規模別管理戸数

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

出典：市管理データ

表一 住戸タイプ別住戸規模別管理戸数

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

出典：市管理データ

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

2部屋の住戸のうち約3分の1で最低限の居住面積が確保できていない。

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

表一 構造別部屋数別管理戸数

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

出典：市管理データ

表一 構造別部屋数別最低居住面積水準を満たさない住戸数

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

出典：市管理データ

※想定入居人数と最低居住面積水準

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

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

⑤ 敷地状況等

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

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

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

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

表一 団地別敷地状況

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

出典：市管理データ

(2) 入居者の状況

① 入居世帯数

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

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

表一 団地別入居状況

〔令和2年4月1日現在〕

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

出典：市管理データ

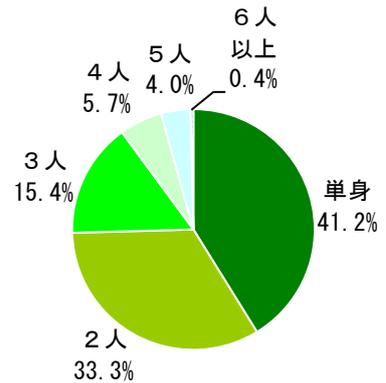
② 世帯人数

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

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

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

図一世帯人員別世帯数の割合



表一団地別世帯人員別世帯数の状況

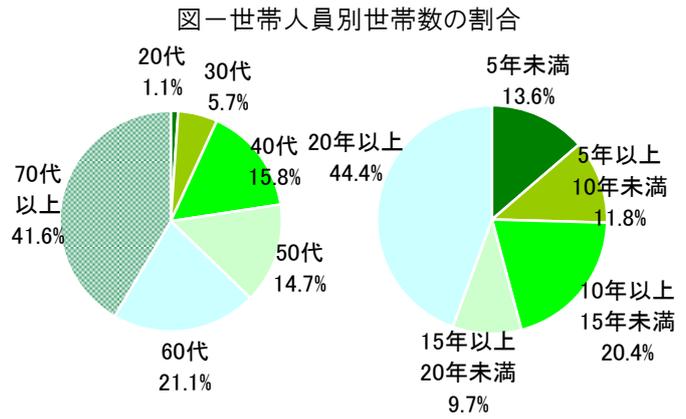
出典：市管理データ

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

出典：市管理データ

③ 世帯人数（世帯主の年齢・入居期間）

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



出典：市管理データ

表一 団地別世帯人員別世帯数の状況(世帯主の年齢・入居期間)

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

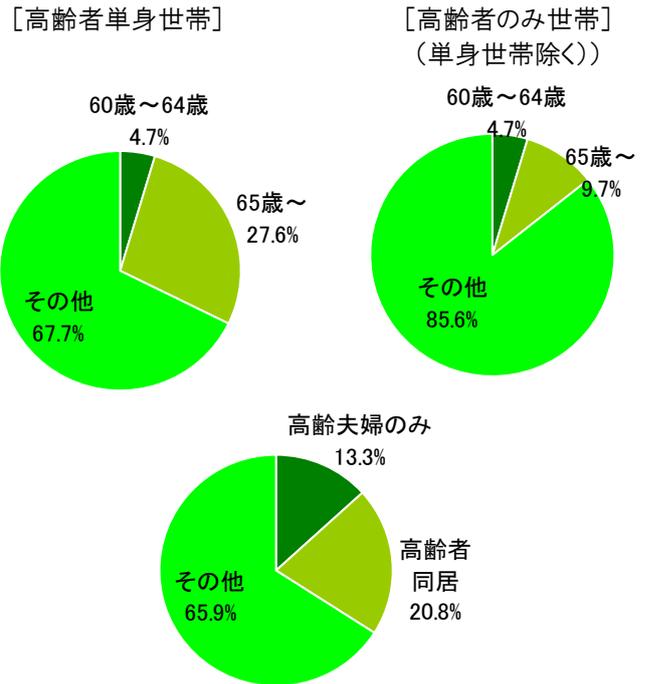
出典：市管理データ

④ 高齢世帯の状況

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

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

図一 高齢世帯数の割合



出典:市管理データ

表一 団地別高齢世帯の状況

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

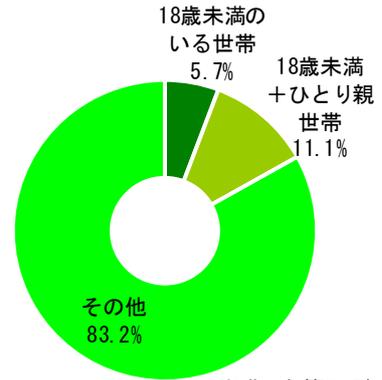
出典:市管理データ

⑤ 子育て世帯の状況

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

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

図一 子育て世帯数の割合



出典：市管理データ

表一 団地別子育て世帯の状況

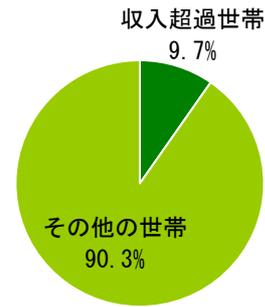
番号	住宅名	管理戸数(戸)	棟数(棟)	棟別戸数(戸)	構造	建築年度	住戸タイプ	住戸面積(m ²)	子育て世帯状況 (世帯)		
									総数	18歳未満のいる世帯	18歳未満+ひとり親世帯
1	宮裏団地	3	3	1	木造	S39	2DK	36.00	0	0	0
				2	木造	S39	2DK	31.00	0	0	0
2	田窪第一団地	5	5	3	木造	S39	2DK	36.00	0	0	0
				2	木造	S39	2DK	31.00	0	0	0
3	田窪第二団地	6	6	5	木造	S41	2DK	36.90	0	0	0
				1	木造	S41	2DK	31.59	0	0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

出典：市管理データ

⑥ 収入超過世帯の状況

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

図一収入超過者世帯の割合



出典：市管理データ

表一収入超過者世帯の状況

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

出典：市管理データ

(3) 募集・応募状況

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

しかし、募集の無い団地でも、応募者が多く募集待機の状況になっている。

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

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

表一 団地別入居募集・応募の状況(H27～R1)

[件]

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

出典：市管理データ

(4) 従来取組状況

① 改善実績

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

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

表一団地別市営住宅改修事業(H23～R2) その1

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

出典：市管理データ

表一 団地別市営住宅改修事業(H23~R2) その2

[改善実績表]

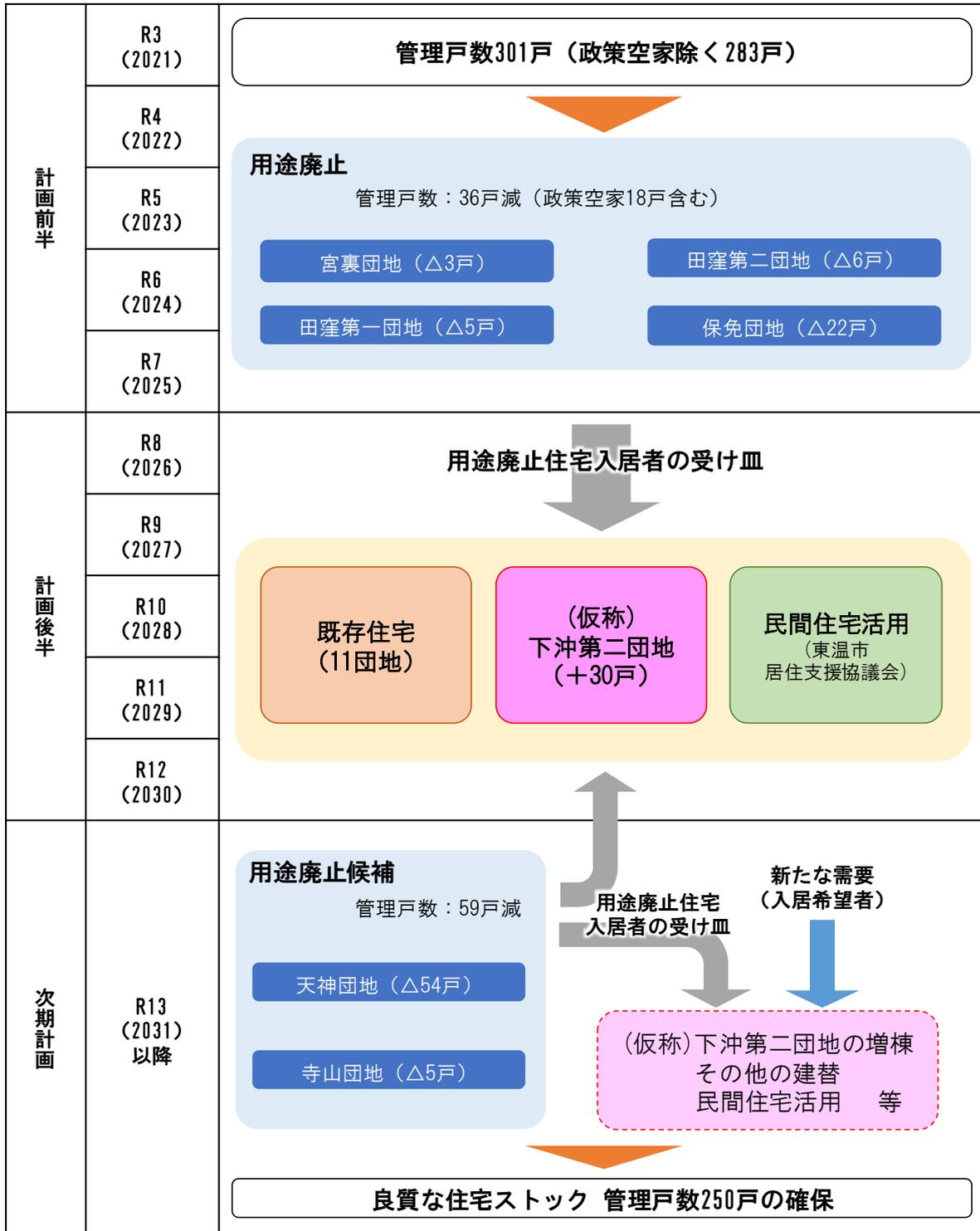
番号	住宅名	管理戸数(戸)	棟数(棟)	棟番号	棟別戸数(戸)	構造	階数	建築年度	建築年度(西暦)	市営住宅改修事業(年度割表)										
										H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2	
1	宮裏団地	3	3	-	1	木造	1	S39	1964											
				-	2	木造	1	S39	1964											
2	田窪第一団地	5	5	-	3	木造	1	S39	1964											
				-	2	木造	1	S39	1964											
3	田窪第二団地	6	6	-	5	木造	1	S41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

出典:市管理データ

ア. 建替（非現地）事業の大まかな流れ等

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

図一 建替（非現地）事業の大まかな流れ



【別紙1】東温市公営住宅(事業の種類・入居数など)

	住宅名	事業の種類				用途廃止予定	築年度	構造	棟数	管理戸数	管理戸数 (戸×棟)	入居状況 (空き戸数)	事業手法	現状・課題
		建替え	改修	管理運営のみ	公有地活用									
1	宮裏団地	○	-	○	○	R7以降	S39	木造	3	3	1×3	2	直営	耐用年数を超過した木造住宅のため、 空き家住宅の撤去及び建替え等について検討する必要がある。
2	田窪第一団地	○	-	○	○	R7以降	S39	木造	5	5	1×5	2 (内、政策空家2)	直営	耐用年数を超過した木造住宅のため、 空き家住宅の撤去及び建替え等について検討する必要がある。
3	田窪第二団地	○	-	○	○	R7以降	S41	木造	6	6	1×6	5 (内、政策空家5)	直営	耐用年数を超過した木造住宅のため、 空き家住宅の撤去及び建替え等について検討する必要がある。
4	保免団地	○	○	○	○	R7以降	S45・S46・S53	CB造	7	22	4×3 3×2 2×2	12 (内、政策空家12)	直営	約7割が高齢者世帯 滞納者も複数あり
5	天神団地	○	○	○	-	R13以降	S47・S48・S50・S51	CB造	9	54	6×9	4	直営	約7割が高齢者及び母子世帯。施設・設備の老朽化による修繕コスト上昇。 延納者も複数あり
6	寺山団地	○	○	○	-	R13以降	S53	CB造	1	5	5×1	0	直営	入居者全員が高齢者世帯。施設・設備の老朽化により、修繕にかかるコストが上昇傾向。
7	八反地第一団地	-	○	○	-	-	S53	CB造	4	20	6×2 4×2	0	直営	高齢者の入居が多く、 滞納者も複数あり 。団地組長の後継担い手がいない。施設・設備の老朽化により、修繕にかかるコストが上昇傾向。
8	八反地第二団地	-	○	○	-	-	S56	CB造	4	20	6×1 4×1 5×2	0	直営	高齢者の入居が多く、 滞納者も複数あり 。団地組長の後継担い手がいない。施設・設備の老朽化により、修繕にかかるコストが上昇傾向。
9	樋口団地	-	○	○	-	-	S57・S58	RC造	2	54	24×1 30×1	0	直営	約半数が高齢者及び母子・父子世帯。 延納者も複数あり
10	横河原団地	-	○	○	-	-	S60	RC造	2	20	20×1	0	直営	入居者のうち、高齢者が約半数。施設・設備の老朽化により、修繕にかかるコストが上昇傾向。
11	上林団地	-	○	○	-	-	S61	木造	3	5	1×1 2×2	0	直営	施設・設備の老朽化により、修繕にかかるコストが上昇傾向。
12	見奈良団地	-	○	○	-	-	S62	RC造	2	18	10×1 8×1	0	直営	施設・設備の老朽化により、修繕にかかるコストが上昇傾向。 滞納者も複数あり。
13	茶堂団地	-	○	○	-	-	H3	RC造	1	12	12×1	0	直営	入居者のうち、約8割が高齢者世帯。 滞納者あり。
14	茶堂南団地	-	○	○	-	-	S59	RC造	1	28	28×1	1	直営	入居者のうち、約4割が高齢者世帯。 滞納者も複数あり。
15	下沖団地	-	-	○	○	-	H20	RC造	1	30	30×1	0	直営	入居者のうち、約7割以上が高齢者及び母子世帯。 滞納者も複数あり。

【別紙2】東温市公営住宅(用途地域など)

	住宅名	周辺イメージ	用途地域	所在地	敷地面積	延床面積	備考
1	宮裏団地	住宅地	第一種住居	東温市横河原518番地5	1,674.20	273.00	
2	田窪第一団地	住宅地	市街化調整区域	東温市田窪1836	1,651.61	345.00	
3	田窪第二団地	住宅地	市街化調整区域	東温市田窪1824	1,778.02	342.45	
4	保免団地	住宅地	都市計画区域外	東温市則之内乙2473	3,072.59	815.06	
5	天神団地	住宅地	第一種低層住宅専用	東温市南方21	6,815.22	2,486.94	用途廃止住宅入居者の受け皿としても活用
6	寺山団地	住宅地	都市計画区域外	東温市則之内丙601	1,432.10	299.95	用途廃止住宅入居者の受け皿としても活用
7	八反地第一団地	住宅地	市街化調整区域	東温市志津川1847	3,027.15	1,213.65	用途廃止住宅入居者の受け皿としても活用
8	八反地第二団地	住宅地	市街化調整区域	東温市志津川1849	2,953.21	1,206.75	・民間借地 ・用途廃止住宅入居者の受け皿としても活用
9	樋口団地	住宅密集地	第一種住居	東温市樋口1356	5,387.36	3,505.44	・一部民間借地 ・用途廃止住宅入居者の受け皿としても活用
10	横河原団地	住宅密集地	第一種住居	東温市横河原355番地75	2,439.29	1,227.60	用途廃止住宅入居者の受け皿としても活用
11	上林団地	農家集落地	都市計画区域外	東温市上林甲2919番地1	1,105.00	348.15	用途廃止住宅入居者の受け皿としても活用
12	見奈良団地	住宅密集地	第一種低層住宅専用	東温市見奈良1445番地	2,401.82	1,134.70	用途廃止住宅入居者の受け皿としても活用
13	茶堂団地	住宅密集地	準工業	東温市北方3213番地1	1,091.39	883.68	用途廃止住宅入居者の受け皿としても活用
14	茶堂南団地	工業地	工業	東温市南方2188番地1	2,024.43	2,093.54	用途廃止住宅入居者の受け皿としても活用
15	下沖団地	工業地	第一種住居（一部近隣商業）	東温市南方608番地1	2,357.88	1,909.49	用途廃止住宅入居者の受け皿としても活用

東温市 市営住宅 位置図



樋口



天神



県営天神団地



県営牛淵団地



横河原



茶堂南



茶堂



見奈良



下沖



八反地



上林



寺山



東温市 市営住宅 位置図



県営天神団地

県営牛淵団地

田窪第一、第二

宮裏

保免

田窪第一

保免

田窪第二

宮裏

保免