

第2期 出雲市公営住宅等長寿命化計画（案）について

本市では、平成25年度に「出雲市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、中長期的な視点から、公営住宅等の適切な維持管理と長寿命化に資する改善工事等を実施してきました。この計画が令和4年度末に計画期間の終期を迎えることから、引き続き公営住宅等の適切かつ効率的な維持管理と整備を進めるため、「第2期 出雲市公営住宅等長寿命化計画」（案）を作成しました。

1. 策定の趣旨

公営住宅等については、厳しい財政状況の下で、更新期を迎えつつある老朽化したストックの全てを建替えにより更新することは困難であり、適切なマネジメントにより長寿命化を図りつつ、需要に対して適切に対応することが課題となっています。

こうしたなか、本市では、公営住宅等を64団地1,595戸管理していますが、既に耐用年数を経過した住宅や老朽化が進んでいる住宅が多いため、これらの住宅ストックの整備を計画的に進めると共に、適切に維持管理することを目的とした次期計画を策定するものです。

2. 計画の期間

令和5年度(2023)から令和14年度(2032)までの10年間を計画期間とします。

3. 計画の対象となる公営住宅等

住宅種別	団地数	戸数	定 義
公営住宅	46	1,392	「公営住宅法」に基づき、住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で賃貸する住宅。
特定公共賃貸住宅	8	112	「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、中堅所得者に対して賃貸する住宅。
小集落改良住宅	1	18	「住宅地区改良法」に基づく住宅。
山村住宅	2	11	旧・教職員住宅等を用途変更した市の単独住宅。
定住促進賃貸住宅	7	62	定住促進を図るための住宅。
合 計	64	1,595	

4. 計画の概要

(1) 計画の構成

- 第1章 計画の目的と位置づけ
- 第2章 公営住宅等のストックの状況
- 第3章 長寿命化に関する基本方針
- 第4章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定
- 第5章 手法別の実施方針
- 第6章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出
- 第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧

(2) 計画の主なポイント

① 公営住宅等のストックと入居の状況

- ・令和4年度時点で、市営住宅全体の16.7%が耐用年数を超過しており、目標年時の令和14年度には、23.3%が超過する見込みです。
- ・高齢(65歳以上)の入居者が全体の29.1%を占めており、前回計画策定時の15.1%から大きく上昇しています。
- ・高齢者がいる世帯が全体の47.2%を占めており、このうち、高齢者単身及び高齢者2人世帯など高齢者のみの世帯は、全体の34.0%を占めています。一方で、子育て世帯(15歳以下の子どもがいる世帯)は17.4%を占めています。

② 将来の需要見通しに基づく公営住宅ストックの推計

- ・国の「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」を用いて公営住宅の目標管理戸数を算出

令和4年度 1,392戸 ⇒ 令和14年度 1,355戸

③ 予防保全のための施設点検の実施方針

- ・3年毎の定期点検に加え、「公営住宅等日常点検マニュアル」に基づく点検を実施します。
- ・点検結果をデータベースに記録し、今後の修繕や改善事業の実施に活用します。

④ 改善事業の実施方針(改善類型毎の実施方針)

改善の類型	改善実施内容
居住性向上型	給水施設の機能改善(給水圧力向上)
福祉対応型	屋内階段手すり設置、トイレの洋式化
安全性確保型	エレベーター改修
長寿命化型	外壁の改修、屋上防水の改修

⑤ 建替事業の実施方針

- ・建替事業については、当面、急がれる改善事業を優先的に実施するため、概ね5年後に計画の見直しを行う際に、公営住宅の需要見通しの検証を行い、建替時期、戸数及び統廃合等に、部分的な用途廃止を含めて検討を行います。
- ・実施にあたっては、牧戸・湖西・新生北・新生南団地の建替を優先的に取り組みます。

5. 今後の予定

- 令和5年 1月 パブリックコメント実施
- 「第2期 出雲市公営住宅等長寿命化計画」策定
- 令和5年 3月 市議会へ策定した計画を報告