

# 第2期 出雲市公営住宅等長寿命化計画 (案)

【令和5年度(2023)～令和14年度(2032)】

令和5年(2023) 月

出雲市

# 目 次

## 第1章 計画の目的と位置づけ

(1) 計画の背景・目的	1
(2) 計画の期間	2
(3) 計画の対象	2
(4) 計画の位置づけ	2

## 第2章 公営住宅等のストックの状況

(1) 本市の人口・世帯等の状況	3
(2) 公営住宅等の管理状況	6
(3) 公営住宅等の入居世帯の状況	18
(4) 公営住宅等の主な改善等の実績	26

## 第3章 長寿命化に関する基本方針

(1) 公営住宅等のストックに関する課題	27
(2) 公営住宅等ストックの活用の方針	28
(3) ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針	29
(4) 長寿命化およびライフサイクルコストの縮減に関する方針	30

## 第4章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1) 基本的な考え方	31
(2) 公営住宅等の需要見通しと必要管理戸数の設定	33
(3) 事業手法の選定	38

## 第5章 手法別の実施方針

(1) 点検の実施方針	46
(2) 計画修繕の実施方針	48
(3) 改善事業の実施方針	49
(4) 建替事業の実施方針	51

## 第6章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

(1) LCCの算出方法	53
(2) LCCの算出結果	55

## 第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧

(1) 様式1～3	56
-----------	----

# 第1章 計画の目的と位置づけ

## (1) 計画の背景・目的

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く、設備・機能面でも古く劣化した状況が見られます。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により更新することは困難であり、これらの住宅ストックの整備や機能の回復・更新を計画的に進めるとともに、適切に維持管理を行っていくことが必要となっています。

そのため、本市では、公営住宅等の予防保全的な維持管理・改善を計画的に行い、長寿命化によるライフサイクルコストの縮減と事業量の平準化を図ることを目的に、平成25年3月に「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建替、耐震補強、外壁塗装改修、屋上防水改修、設備改修等、様々な改善工事を実施してきました。

この間、国においては平成28年3月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改定され、また、本市では令和4年3月に公共施設等の保有量の適正化に向けた取組を推進するとともに、施設の効率的・効果的な維持管理と長寿命化を図るため「出雲市公共施設等総合管理計画」の改訂が行われています。

こうしたなか、現行の「出雲市公営住宅等長寿命化計画」が令和4年度に計画期間の終期を迎えることから、改定された国の指針に基づき、将来必要となる公営住宅数の推計を行い、適切な管理戸数を確認するとともに、点検の強化や住宅の経過年数や老朽度、設備の現状を踏まえた予防保全的な維持管理・改善を行い、長寿命化、長期活用によって良質なストック形成を図り、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ことを目的として策定するものです。

## (2) 計画の期間

本計画の期間は、令和5年度(2023)から令和14年度(2032)までの10年間とします。  
なお、社会情勢の変化、事業の進捗状況に応じ、適宜見直しを行うものとします。

## (3) 計画の対象

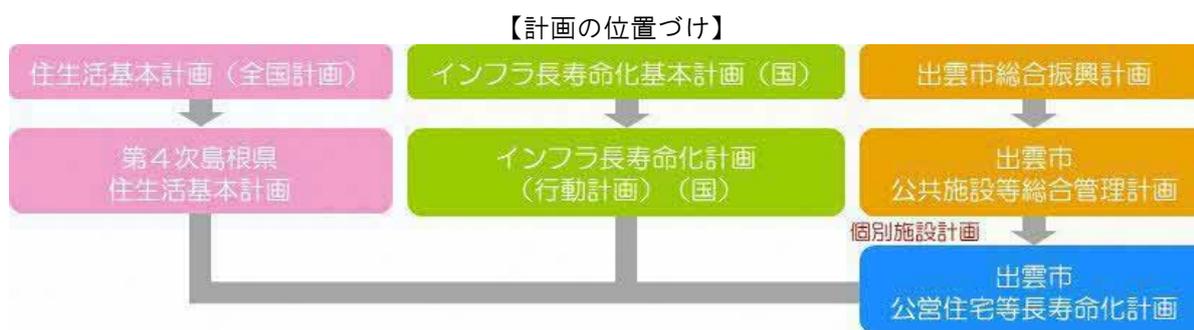
本計画に位置づける対象は、本市が管理する公営住宅等64団地1,595戸及び各住宅団地に付帯する共同施設とします。

【計画の対象となる公営住宅等】

住宅種別	団地数	管理戸数	定義
公営住宅	46	1,392戸	「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戸	「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、中堅所得者等に対して賃貸する住宅
小集落改良住宅	1	18戸	「住宅地区改良法」に基づく住宅
山村住宅	2	11戸	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戸	定住促進を図るための住宅
合計	64	1,595戸	

## (4) 計画の位置づけ

本計画は、「出雲市総合振興計画『出雲新話2030』(令和4年)」を上位計画とし、「住生活基本計画(全国計画)」、「第4次島根県住生活基本計画」などとの連携を図ります。



パブリックコメントの結果(今後掲載予定)

## 第2章 公営住宅等のストックの状況

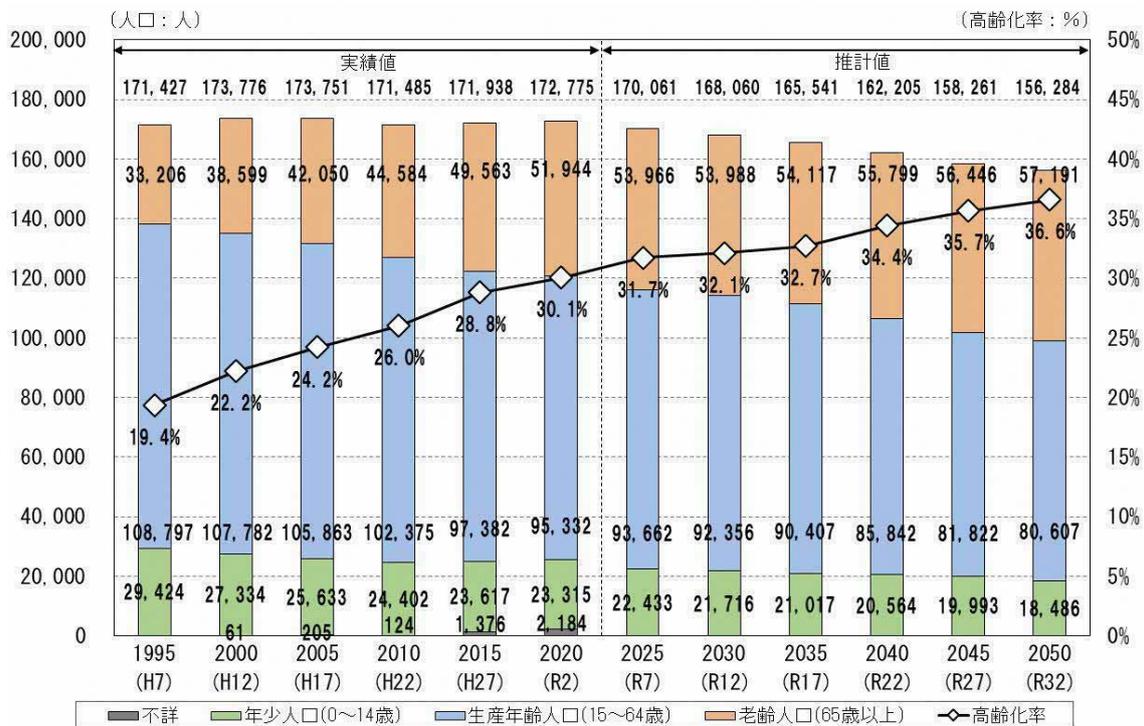
### (1) 本市の人口・世帯等の状況

#### ①人口および高齢化率の推移

本市の総人口は、横ばいから増加傾向にあり、令和2年(2020)において172,775人となっていますが、国立社会保障・人口問題研究所の将来推計によると、今後は減少傾向で推移し、令和32年(2050)には令和2年(2020)に比べて約9.5%減の156,284人になると予測されています。

一方で、総人口に65歳以上の高齢者(以下「高齢者」という。)が占める割合は年々上昇しており、令和2年(2020)には30.1%となっていますが、今後も高齢化が進行し、令和32年(2050)には36.6%まで上昇することが見込まれています。

【年齢3区分別人口及び高齢化率の推移】



		実績値						推計値					
		1995 (H7)	2000 (H12)	2005 (H17)	2010 (H22)	2015 (H27)	2020 (R2)	2025 (R7)	2030 (R12)	2035 (R17)	2040 (R22)	2045 (R27)	2050 (R32)
総人口	人口(人)	171,427	173,776	173,751	171,485	171,938	172,775	170,061	168,060	165,541	162,205	158,261	156,284
	構成割合	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
年少人口 (0~14歳)	人口(人)	29,424	27,334	25,633	24,402	23,617	23,315	22,433	21,716	21,017	20,564	19,993	18,486
	構成割合	17.2%	15.7%	14.8%	14.2%	13.7%	13.5%	13.2%	12.9%	12.7%	12.7%	12.6%	11.8%
生産年齢人口 (15~64歳)	人口(人)	108,797	107,782	105,863	102,375	97,382	95,332	93,662	92,356	90,407	85,842	81,822	80,607
	構成割合	63.4%	62.1%	60.9%	59.7%	56.7%	55.1%	55.1%	55.0%	54.6%	52.9%	51.7%	51.6%
高齢人口 (65歳以上)	人口(人)	33,206	38,599	42,050	44,584	49,563	51,944	53,966	53,988	54,117	55,799	56,446	57,191
	構成割合	19.4%	22.2%	24.2%	26.0%	28.8%	30.1%	31.7%	32.1%	32.7%	34.4%	35.7%	36.6%
不詳	人口(人)	0	61	205	124	1,376	2,184	0	0	0	0	0	0
	構成割合	0.0%	0.0%	0.1%	0.1%	0.8%	1.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

※高齢化率：総人口のうち65歳以上の人口が占める割合

出典：平成7年～令和2年は国勢調査。令和7年～22年は「日本の地域別将来推計人口(平成30(2018)年推計)」(国立社会保障・人口問題研究所)。

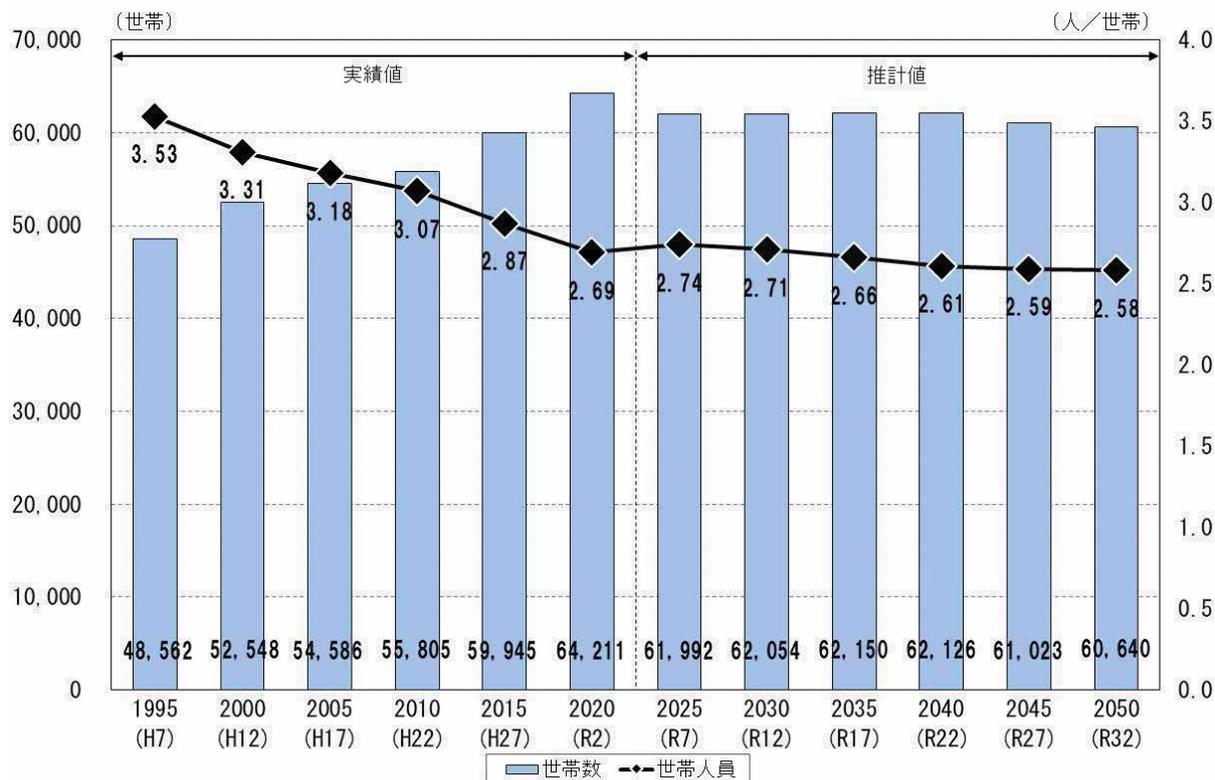
令和27年及び32年の人口は令和7年～令和22年の傾向に基づく推計値。

## ②世帯数の推移

本市の一般世帯数は年々増加傾向で推移しており、令和2年(2020)には64,211世帯となっていますが、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」による推計では、今後は減少傾向で推移し、令和32年(2050)には60,640世帯になると予測されています。

また、世帯人員は令和2年(2020)には2.69人/世帯となっていますが、今後は減少し、令和32年(2050)には2.58人/世帯になると予測されています。

【一般世帯数および世帯人員の推移】



	実績値						推計値					
	1995 (H7)	2000 (H12)	2005 (H17)	2010 (H22)	2015 (H27)	2020 (R2)	2025 (R7)	2030 (R12)	2035 (R17)	2040 (R22)	2045 (R27)	2050 (R32)
総人口(人)	171,427	173,776	173,751	171,485	171,938	172,775	170,061	168,060	165,541	162,205	158,261	156,284
一般世帯(世帯)	48,562	52,548	54,586	55,805	59,945	64,211	61,992	62,054	62,150	62,126	61,023	60,640
世帯人員(人/世帯)	3.53	3.31	3.18	3.07	2.87	2.69	2.74	2.71	2.66	2.61	2.59	2.58

出典：平成7年～令和2年の世帯数は国勢調査。

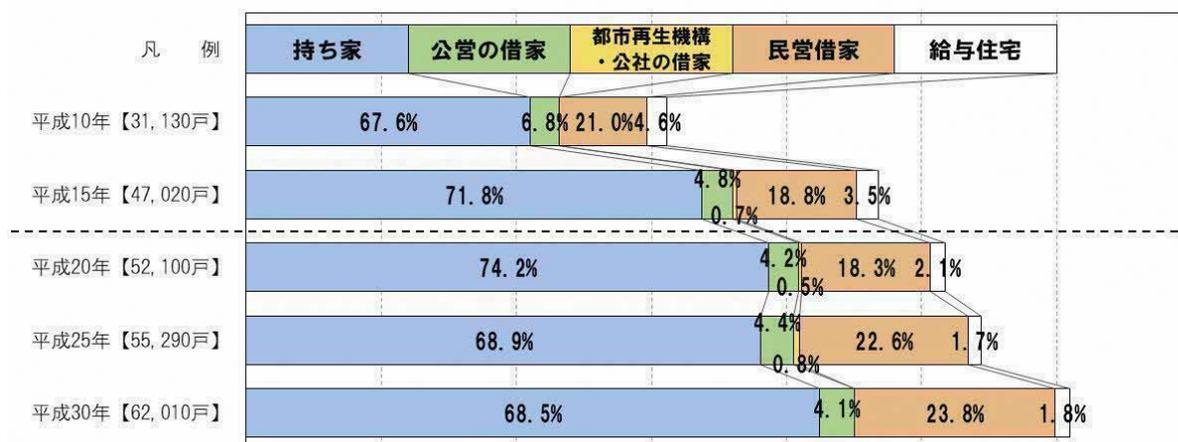
令和7年～27年の世帯数は「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」(国交省)による推計値。

令和32年の世帯数は令和7年～27年の傾向に基づく推計値。

### ③専用住宅の状況

専用住宅の総戸数は、平成20年(2008)から平成30年(2018)の10年間で約10,000戸増加しており、そのうち、民間借家が約5,000戸を占めています。専用住宅の総戸数に民間借家が占める割合は、平成20年(2008)の18.3%から平成30年(2018)の23.8%に増加しています。

【専用住宅の状況】



		持ち家	公営の借家	都市再生機構・会社の借家	民間借家	給与住宅	総計
平成10年	(戸)	21,030	2,120	0	6,540	1,440	31,130
	(%)	67.6	6.8	0.0	21.0	4.6	
平成15年	(戸)	33,750	2,250	310	8,820	1,650	47,020
	(%)	71.8	4.8	0.7	18.8	3.5	
平成20年	(戸)	38,670	2,190	250	9,510	1,110	52,100
	(%)	74.2	4.2	0.5	18.3	2.1	
平成25年	(戸)	38,080	2,440	430	12,520	920	55,290
	(%)	68.9	4.4	0.8	22.6	1.7	
平成30年	(戸)	42,470	2,550	30	14,780	1,120	62,010
	(%)	68.5	4.1	0.0	23.8	1.8	

※平成10年は旧斐川町、旧佐田町、旧多伎町、旧湖陵町、旧大社町のデータ、平成15年は旧佐田町、旧多伎町、旧湖陵町のデータは含んでいない。

※【 】内の数値は専用住宅総数を示す。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建設された部分がない住宅をいう。

出典：住宅・土地統計調査

## (2) 公営住宅等の管理状況

### ① 住宅ストックの管理状況

#### i) 地域別の住宅管理戸数

本市においては、公営住宅等を 64 団地 1,595 戸管理しています。このほか、県が管理する公営住宅が 17 団地 944 戸あり、公的賃貸住宅は合わせて 81 団地、2,539 戸となっています。

本市の公営住宅等の管理戸数は、前回策定時と比較すると 56 戸減少しています。

【地域別・管理区分別・管理戸数の変化】

【令和4年4月1日時点】	公営	特公賃	改良	山村	定住促進
全 体 【1,595戸】	87.3%	0.7%	7.0%	3.9%	1.1%
出雲地域 【 667戸】	97.3%	2.7%			
平田地域 【 314戸】	86.6%	7.0%	6.4%		
佐田地域 【 35戸】	45.7%	40.0%	14.3%		
多伎地域 【 159戸】	88.7%	7.5%	3.8%		
湖陵地域 【 120戸】	80.0%	20.0%			
大社地域 【 83戸】	90.4%	9.6%			
斐川地域 【 217戸】	65.9%	18.4%	15.7%		
-----					
【平成24年12月1日時点】	公営	特公賃	改良	山村	定住促進
全 体 【1,651戸】	87.7%	6.8%	4.4%	1.1%	
出雲地域 【 723戸】	97.5%	2.5%			
平田地域 【 314戸】	86.6%	7.0%	6.4%		
佐田地域 【 35戸】	45.7%	40.0%	14.3%		
多伎地域 【 159戸】	88.7%	7.5%	3.8%		
湖陵地域 【 120戸】	80.0%	20.0%			
大社地域 【 83戸】	90.4%	9.6%			
斐川地域 【 217戸】	65.9%	18.4%	15.7%		

【地域別・管理区分別・管理戸数】

	市営住宅							県営住宅		合計	
	住宅 団地	管理戸数(戸)						住宅 団地	管理 戸数 (戸)	住宅 団地	管理 戸数 (戸)
	公営住宅	特定公共 賃貸住宅	小集落 改良住宅	山村住宅	定住促進 賃貸住宅	計					
出雲地域	14	649	0	18	0	667	10	643	24	1,310	
平田地域	12	272	22	0	0	314	4	175	16	489	
佐田地域	6	16	14	0	5	35	0	0	6	35	
多伎地域	11	141	12	0	6	159	0	0	11	159	
湖陵地域	3	96	24	0	0	120	0	0	3	120	
大社地域	4	75	0	0	0	83	1	24	5	107	
斐川地域	14	143	40	0	0	217	2	102	16	319	
合計	64	1,392	112	18	11	1,595	17	944	81	2,539	

※令和4年4月1日時点

【公営住宅等一覧（出雲地域・平田地域・佐田地域）】

地域	団地名	種別	建設年度	構造	階数	住棟数	管理戸数	うち身障者向け住宅	集会所
出雲地域	日吉住宅	公営	S28	耐火構造	3	1	9		
	祥雲荘住宅	公営	H元～3	耐火構造	3・4	5	60	2	有
	有原住宅	公営	H20・24	耐火構造	6	2	60	4	有
	真幸ヶ丘住宅	公営	S34・35	簡易耐火二階	2	6	40		有
	天神住宅	公営	H5～H8	耐火構造	3・4	8	80	2	有
	古志住宅	公営	S45	耐火構造	4	1	24		
	小山住宅	公営	S48・50	耐火構造	4	2	48		有
	浜山住宅	公営	S52	簡易耐火二階	2	4	24		有
	一の谷住宅	公営	S53～55	耐火構造	4	3	72		
	大津住宅	公営	S56・57	耐火構造	4	2	48		有
			S57	簡易耐火平家	1	1	2	2	
	大津西谷住宅	公営	S59～61	耐火構造	3	6	72		有
	荒茅住宅	公営	H11・12	耐火構造	3	4	30	1	有
	パークタウン住宅	公営	H15・17	耐火構造	5・6	2	80	4	有
塩の原住宅	小集落改良	S48	簡易耐火二階	2	9	18			
小計 14団地(公営13、改良1)						56	667	15	10
平田地域	美談住宅	公営	S57	簡易耐火平家	1	3	6	6	有
			S58	簡易耐火二階	2	3	6		
			S59～61	耐火構造	3	4	42		
	小伊津住宅	公営	S38	耐火構造	4	1	24		有
	鳴竹住宅	公営	H4・5・7	耐火構造	3	4	72		有
	牧戸住宅	公営	S46～49	簡易耐火平家	1	16	70		有
	小境住宅	公営	S54～58	簡易耐火二階	2	18	36		有
			S58	耐火構造	2	2	4		
	駅南住宅	公営	H8	耐火構造	3	1	12		有
	駅南住宅	特定公共賃貸	H5	木造	2	3	6		
			H10	耐火構造	3	1	12		
	菅沢住宅	特定公共賃貸	H12	木造	2	1	4		
	おおくら	定住促進賃貸	H6	準耐火構造	2	2	8		
	ふるかわ	定住促進賃貸	H7	準耐火構造	2	1	4		
まきど	定住促進賃貸	H7	準耐火構造	2	1	4			
きたはま	定住促進賃貸	H8	耐火構造	2	1	4			
小計 12団地(公営6、特公賃2、定住4)						62	314	6	6
佐田地域	宮内住宅	公営	S62	木造	2	2	4		
	栗原住宅	公営	H6	木造	1	3	6		
	八幡住宅	公営	H13	木造	2	6	6		
	反辺町住宅	特定公共賃貸	H8・9	木造	2	4	8		
	八幡原住宅	特定公共賃貸	H18	耐火構造	2	1	6		
	反辺住宅	山村	S54・59	木造	1	3	5		
	小計 6団地(公営3、特公賃2、山村1)						19	35	0

【公営住宅等一覧（多岐地域・湖陵地域・大社地域・斐川地域）】

地域	団地名	種別	建設年度	構造	階数	住棟数	管理戸数	うち身障者向け住宅	集会所
多岐地域	小田住宅	公営	S46	簡易耐火平家	1	5	10		
	高木住宅	公営	S47	簡易耐火平家	1	2	4		
	沖代住宅	公営	S51～53	耐火構造	4	3	47		有
	鶴見住宅	公営	S53	耐火構造	4	1	16		
	南ヶ丘住宅	公営	S55	耐火構造	4	1	16		
	久村住宅	公営	S57・63	耐火構造	3・4	2	28		
	久村宮ノ前住宅	公営	H5～7	木造	1	4	8		
	越堂住宅	公営	H10	木造	2	3	6		
	多岐住宅	公営	H16	木造	1	3	6		
	高木住宅	山村	S47	簡易耐火平家	1	3	6		
	鶴見住宅	特定公共賃貸	H8	耐火構造	3	2	12		
	小計 11 団地(公営9、特公賃1、山村1)						29	159	0
湖陵地域	常楽寺住宅	公営	S56・58・59・62	耐火構造	3	5	60		有
	夕日ヶ丘住宅	公営	H9・10・12	耐火構造	3	3	36	2	有
	夕日ヶ丘住宅	特定公共賃貸	H8・13	耐火構造	3	2	24		
	小計 3 団地(公営2、特公賃1)						10	120	2
大社地域	小松原住宅	公営	S51・52・55	簡易耐火二階	2	5	28		
			H元	木造	2	2	4		
	山内住宅	公営	H14	耐火構造	2	2	24		有
	上分住宅	公営	H19	木造	1, 2	5	19		有
	エスポワール小松	定住促進賃貸	H5	準耐火構造	2	2	8		
小計 4 団地(公営3、定住1)						16	83	0	2
斐川地域	湖西住宅	公営	S39・40	簡易耐火二階	2	3	15		
	新生北住宅	公営	S41	簡易耐火平家	1	2	4		
	新生南住宅	公営	S43	簡易耐火平家	1	2	10		
	久木西住宅	公営	S46	簡易耐火平家	1	3	10		
	久木東住宅	公営	S47	簡易耐火平家	1	3	12		
			S59	簡易耐火二階	2	2	4		
	大井住宅	公営	S60	耐火構造	3	2	8		
			S62・H元	耐火構造	3	8	26		有
	直江住宅	公営	S62・H元	耐火構造	3	8	26		有
	直江杉沢住宅	公営	H11・12	耐火構造	3	2	24		
	直江新川中央住宅	公営	H13・14	耐火構造	3	2	24		
	直江東住宅	公営	H25	木造	1	2	6		
	ｱｸﾃｨｰｺｰﾎﾟﾗｽひかわ	特定公共賃貸	H6	耐火構造	2・3	3	28		
	直江杉沢住宅	特定公共賃貸	H13	耐火構造	3	1	12		
メゾン神立	定住促進賃貸	H17	木造	2	1	6			
ｱｸﾃｨｰｺｰﾎﾟﾗｽひかわ	定住促進賃貸	H5・6	耐火構造	2・3	3	28			
小計 14 団地(公営10、特公賃2、定住2)						39	217	0	1
合計 64 団地						231	1,595	23	22



ii) 構造別管理戸数

構造別にみると、全体戸数のうち耐火構造が占める割合は73.5%であり、次いで簡易耐火（二階・平家）構造が19.1%、木造が5.9%となっています。

また、前回策定時以降、木造住宅を6戸（直江東住宅）建設し、簡易耐火二階を62戸（旧有原住宅40戸、小山住宅16戸、旧直江東住宅6戸）解体しています。

【管理区分別構造別の管理戸数割合】

	耐火構造	準耐火構造	簡易耐火平家	簡易耐火二階	木造
<b>【令和4年4月1日時点】</b>					
全体【1,595戸】	73.5%	1.5%	8.4%	10.7%	5.9%
公営【1,392戸】	75.1%		9.2%	11.0%	4.7%
特公賃【112戸】	83.9%				16.1%
改良【18戸】	100.0%				
山村【11戸】	54.5%			45.5%	
定住【62戸】	51.6%		38.7%		9.7%
<b>【平成24年12月1日時点】</b>					
全体【1,651戸】	71.4%	1.5%	7.8%	14.1%	5.3%
公営【1,448戸】	72.7%		8.4%	14.8%	4.1%
特公賃【112戸】	83.9%				16.1%
改良【18戸】	100.0%				
山村【11戸】	54.5%			45.5%	
定住【62戸】	51.6%		38.7%		9.7%

(戸)

		耐火構造	準耐火構造	簡易耐火平家	簡易耐火二階	木造	総計
R4.4.1 時点	合計	1,172	24	134	171	94	1,595
	公営住宅	1,046	0	128	153	65	1,392
	特定公共賃貸住宅	94	0	0	0	18	112
	小集落改良住宅	0	0	0	18	0	18
	山村住宅	0	0	6	0	5	11
	定住促進賃貸住宅	32	24	0	0	6	62
H24.12.1 時点	合計	1,178	24	128	233	88	1,651
	公営住宅	1,052	0	122	215	59	1,448
	特定公共賃貸住宅	94	0	0	0	18	112
	小集落改良住宅	0	0	0	18	0	18
	山村住宅	0	0	6	0	5	11
	定住促進賃貸住宅	32	24	0	0	6	62

iii) 建設年度別管理戸数

建設年度別で見ると、前回策定時では、全体戸数のうち昭和57年（1982）以降の新耐震基準で建設された住宅が占める割合は60.8%でしたが、直江東住宅の建設と旧有原住宅、小山住宅、旧直江東住宅の解体により、63.4%まで上昇しています。

【管理区分別・建設年度別・管理戸数】

	S35以前	S36~40	S41~45	S46~50	S51~56	S57~60	S61~H2	H3~H7	H8~H12	H13~H17	H18~H22	H23以降
<b>【令和4年4月1日時点】</b>												
全体【1,595戸】	3.1% 2.4%	2.4%	11.2%	17.6%	11.5%	8.4%	16.3%	10.8%	10.6%	3.4%	2.3%	
公営【1,392戸】	3.5% 2.8%	2.7%	11.1%	19.9%	13.1%	9.6%	12.5%	8.6%	10.1%	3.5%	2.6%	
特公賃【112戸】	30.4%			42.9%				21.3%		5.4%		
改良【18戸】	100.0%											
山村【11戸】	54.5%						27.3%			18.2%		
定住【62戸】	83.9%									6.5%	9.6%	
<b>【平成24年12月1日時点】</b>												
全体【1,651戸】	5.4% 2.7%	2.3%	11.8%	17.0%	11.1%	8.1%	15.7%	10.4%	15.5%			
公営【1,448戸】	6.1% 3.1%	2.6%	11.7%	19.1%	12.6%	9.3%	12.0%	8.3%	15.2%			
特公賃【112戸】	30.4%			42.9%				26.7%				
改良【18戸】	100.0%											
山村【11戸】	54.5%						27.3%			18.2%		
定住【62戸】	83.9%									6.5%	9.6%	

【建設年度別・構造別・管理戸数】

	耐火構造	準耐火構造	簡易耐火二階	簡易耐火平家	木造
<b>【令和4年4月1日時点】</b>					
全体【1,595戸】	73.5%				
S35以前【49戸】	18.4%	81.6%			
S36～40【39戸】	61.5%		38.5%		
S41～45【38戸】	63.2%			36.8%	
S46～50【178戸】	27.0%	10.1%	62.9%		
S51～56【280戸】	71.1%			27.9%	1.0%
S57～60【184戸】	83.7%			10.9%	4.3%
S61～H2【134戸】	94.0%				6.0%
H3～H7【260戸】	83.1%			9.2%	7.7%
H8～H12【172戸】	89.5%			10.5%	
H13～H17【170戸】	89.4%			10.6%	
H18～H22【55戸】	65.5%			34.5%	
H23以降【36戸】	83.3%			16.7%	
<b>【平成24年12月1日時点】</b>					
全体【1,651戸】	71.0%				
S35以前【89戸】	10.1%	89.9%			
S36～40【45戸】	53.3%		46.7%		
S41～45【38戸】	63.2%			0.0%	36.8%
S46～50【194戸】	24.7%	17.5%	57.8%		
S51～56【280戸】	71.1%			27.9%	1.0%
S57～60【184戸】	83.7%			10.9%	4.3%
S61～H2【134戸】	94.0%				6.0%
H3～H7【260戸】	83.1%			9.2%	7.7%
H8～H12【172戸】	89.5%			10.5%	
H13以降【255戸】	85.5%			14.5%	

iv) 耐用年数の経過状況

公営住宅等の戸数全体では、令和4年度（2022）時点で16.7%が耐用年数を超過しており、目標年次である令和14年度（2032）には、全体の23.3%が耐用年数を超過する見込みです。

管理区分別の戸数では、公営住宅は令和4年度（2022）に耐用年数を超過する戸数の割合が17.0%であったものが、令和14年度（2032）に23.3%まで上昇する見込みです。特定公共賃貸住宅は、これまで耐用年数を超過するものではありませんでしたが、令和14年度（2032）には16.1%となる見込みです。

構造区分別の戸数では、簡易耐火平家については、すべてが耐用年数を超過しており、簡易耐火二階については、令和4年度（2022）に耐用年数を超過する戸数の割合が69.6%であったものが、令和14年度（2032）にはすべて超過する見込みです。木造については、令和4年度（2022）に耐用年数を超過する戸数の割合が13.8%であったものが、令和14年度（2032）には60.6%まで上昇する見込みです。

【管理区分別耐用年数超過戸数】

	耐用年数超過	耐用年数を1/2経過	耐用年数を1/2未経過
<b>【令和4年4月1日時点】</b>			
合計【1,595戸】	16.7%	41.9%	41.4%
公営【1,392戸】	17.0%	44.6%	38.4%
特公賃【112戸】	16.1%	83.9%	
改良【18戸】	100.0%		
山村【11戸】	100.0%		
定住【62戸】	48.4%	51.6%	
-----			
<b>【令和14年4月1日時点】</b>			
合計【1,595戸】	23.3%	57.4%	19.3%
公営【1,392戸】	23.3%	57.6%	19.1%
特公賃【112戸】	16.1%	46.4%	37.5%
改良【18戸】	100.0%		
山村【11戸】	100.0%		
定住【62戸】	100.0%		

	管理戸数(戸)	令和4年度時点			令和14年度時点			
		耐用年数超過	耐用年数を1/2経過	耐用年数を1/2未経過	耐用年数超過	耐用年数を1/2経過	耐用年数を1/2未経過	
管理区分別	合計(割合)	1,595	266 (16.7%)	669 (41.9%)	660 (41.4%)	371 (23.3%)	916 (57.4%)	308 (19.3%)
	公営住宅	1,392	237 (17.0%)	621 (44.6%)	534 (38.4%)	324 (23.3%)	802 (57.6%)	266 (19.1%)
	特定公共賃貸住宅	112	0 (0.0%)	18 (16.1%)	94 (83.9%)	18 (16.1%)	52 (46.4%)	42 (37.5%)
	小集落改良住宅	18	18 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	山村住宅	11	11 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	定住促進賃貸住宅	62	0 (0.0%)	30 (48.4%)	32 (51.6%)	0 (0.0%)	62 (100.0%)	0 (0.0%)

【構造別耐用年数超過戸数】

【令和4年4月1日時点】		耐用年数超過	耐用年数を1/2経過	耐用年数を1/2未経験
合 計	【1,595戸】	16.7%	41.9%	41.4%
耐火構造	【1,172戸】		44.2%	55.8%
準耐火構造	【 24戸】		100.0%	
簡易耐火二階	【 171戸】	69.6%		30.4%
簡易耐火平家	【 134戸】		100.0%	
木 造	【 94戸】	13.8%	79.8%	6.4%
-----				
【令和14年4月1日時点】		耐用年数超過	耐用年数を1/2経過	耐用年数を1/2未経験
合 計	【1,595戸】	23.3%	57.4%	19.3%
耐火構造	【1,172戸】	0.8%	73.0%	26.3%
準耐火構造	【 24戸】		100.0%	
簡易耐火二階	【 171戸】		100.0%	
簡易耐火平家	【 134戸】		100.0%	
木 造	【 94戸】	60.6%		39.4%

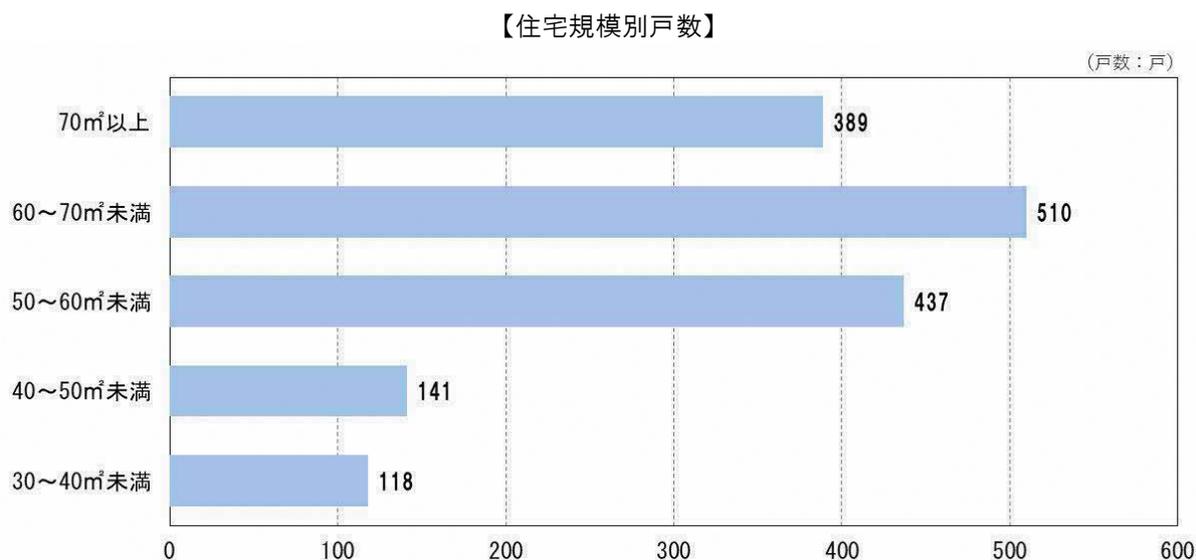
	耐用年数(年)	管理戸数(戸)	令和4年度時点			令和14年度時点			
			耐用年数超過	耐用年数を1/2経過	耐用年数を1/2未経験	耐用年数超過	耐用年数を1/2経過	耐用年数を1/2未経験	
構造別	合計(割合)	1,595	266 (16.7%)	669 (41.9%)	660 (41.4%)	371 (23.3%)	916 (57.4%)	308 (19.3%)	
	耐火構造	70年	1,172	0 (0.0%)	518 (44.2%)	654 (55.8%)	9 (0.8%)	855 (73.0%)	308 (26.3%)
	準耐火構造	45年	24	0 (0.0%)	24 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	24 (100.0%)	0 (0.0%)
	簡易耐火二階	45年	171	119 (69.6%)	52 (30.4%)	0 (0.0%)	171 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	簡易耐火平家	30年	134	134 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	134 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	木造	30年	94	13 (13.8%)	75 (79.8%)	6 (6.4%)	57 (60.6%)	37 (39.4%)	0 (0.0%)

v) 住戸規模

住戸規模でみると、全体戸数のうち 60～70 m<sup>2</sup>の住戸が 510 戸 32.0%を占めており、次いで 50～60 m<sup>2</sup>の住戸が 437 戸 27.4%、40 m<sup>2</sup>未満の住戸が 118 戸 7.4%を占めています。

建設年度別でみると、昭和 40 年代に建設された住戸は 40 m<sup>2</sup>未満のものが多く、昭和 50 年代以降は 50 m<sup>2</sup>以上のものが多くなっています。

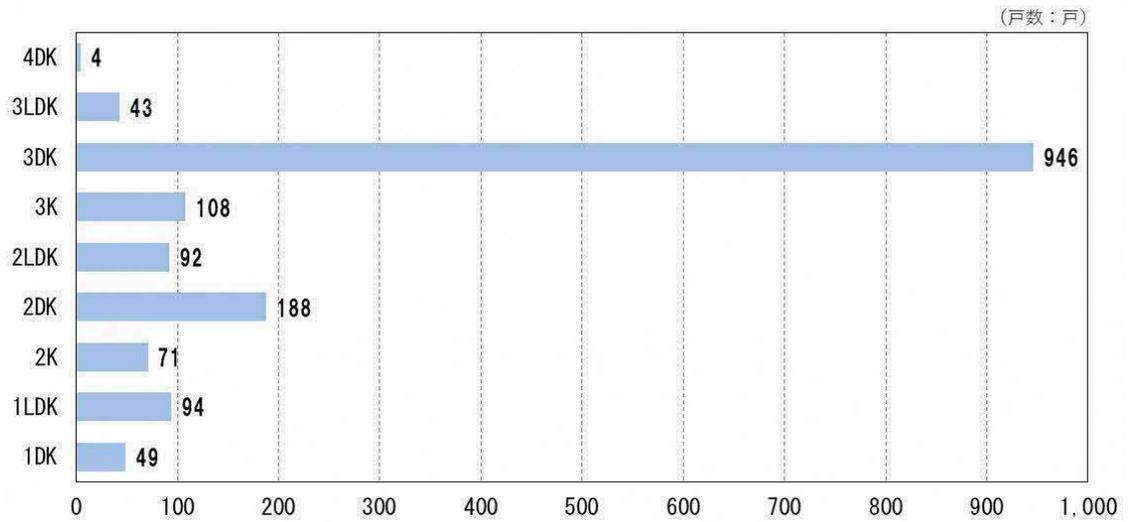
また、住戸タイプ別でみると、3DKが最も多くなっています。



【建設年度別の住宅規模別戸数の割合】

【令和4年4月1日時点】	30～40m <sup>2</sup> 未満	40～50m <sup>2</sup> 未満	50～60m <sup>2</sup> 未満	60～70m <sup>2</sup> 未満	70m <sup>2</sup> 以上
全 体 【1,595戸】	7.4%	8.8%	27.4%	32.0%	24.4%
S35以前 【 49戸】	81.6%				18.4%
S36～40 【 39戸】	61.5%			38.5%	
S41～45 【 38戸】	100.0%				
S46～50 【 178戸】	34.8%	16.9%	38.2%	10.1%	
S51～55 【 226戸】	64.6%			35.4%	
S56～60 【 238戸】	0.8%	42.9%	44.5%	11.8%	
S61～H2 【 134戸】	0.7%	5.2%	62.7%	31.3%	
H3 ～ 7 【 260戸】	3.1%	21.5%	13.1%	50.4%	11.9%
H8 ～12 【 172戸】	9.9%	7.0%	83.1%		
H13～17 【 170戸】	3.5%	10.6%	3.5%	30.0%	52.4%
H18～22 【 55戸】	10.9%	3.6%	32.7%	52.7%	
H23以降 【 36戸】	16.7%	33.3%		50.0%	

【タイプ別戸数】



【建設年度別の住宅タイプ別戸数の割合】

【令和4年4月1日時点】	1DK	1LDK	2K	2DK	2LDK	3K	3DK	3LDK	4DK
全 体 【1,595戸】	3.1%	5.9%	4.5%	11.8%	5.8%	6.8%	59.3%	2.7%	0.3%
S35以前 【 49戸】					81.6%			18.4%	
S36～40 【 39戸】				61.5%			38.5%		
S41～45 【 38戸】			100.0%						
S46～50 【 178戸】		17.4%	10.1%	45.5%			27.0%		
S51～55 【 226戸】	0.4%				98.7%				
S56～60 【 228戸】	0.8%				96.6%			1.7%	0.8%
S61～H2 【 134戸】	3.0%				94.0%			3.0%	
H3 ～ 7 【 260戸】	3.1%	24.6%		17.7%	2.3%		52.3%		
H8 ～12 【 172戸】		17.4%	4.7%		45.3%		22.1%		10.5%
H13～17 【 170戸】	14.7%			39.4%	3.5%		35.3%		7.1%
H18～22 【 55戸】	16.4%			49.1%			34.5%		
H23以降 【 36戸】	19.4%			50.0%			30.6%		

vi) 住宅設備の状況

給湯設備は前回策定時と比較して、台所及び洗面所とも整備率が向上しています。

また、洋式トイレが整備されている住戸は、1,469戸92.1%となっています。

屋内階段の手すりが設置されていない住戸が183戸あります。

【住宅設備別管理戸数】

		【令和4年4月1日時点】	
		設備あり	設備なし
給湯	【台所】	52.2% (833戸)	47.8% (762戸)
給湯	【洗面】	52.0% (830戸)	48.0% (765戸)
給湯	【浴室】	100.0% (1,595戸)	
トイレ	洋式化	92.1% (1,469戸)	7.9% (126戸)
	手すり設置【トイレ】	38.1% (607戸)	61.9% (988戸)
	手すり設置【屋内階段】	20.8% (48戸)	79.2% (183戸)
	住戸内段差【居室・トイレ】	段差なし 52.2% (833戸)	段差あり 47.8% (762戸)
<hr/>			
		【平成24年12月1日時点】	
給湯	【台所】	50.6% (835戸)	49.4% (816戸)
給湯	【洗面】	47.1% (778戸)	52.9% (873戸)
給湯	【浴室】	100.0% (1,651戸)	

### (3) 公営住宅等の入居世帯の状況

#### ① 入居戸数の状況

公営住宅等の全体の入居率は89.1%となっています。

地域別では斐川地域が96.7%、出雲地域が95.2%、大社地域が89.4%、平田地域では86.8%となっています。

管理区分別では、公営住宅が91.6%と最も高い値となっています。

【地域別の入居戸数の割合】

	入居戸数	空き家戸数
<b>【令和4年4月1日】</b>		
全 体【1,595戸】	89.1%	10.9%
出雲地域【 667戸】	95.2%	4.8%
平田地域【 314戸】	86.8%	13.2%
佐田地域【 35戸】	80.2%	19.8%
多伎地域【 159戸】	76.3%	23.7%
湖陵地域【 120戸】	67.6%	32.4%
大社地域【 83戸】	89.4%	10.6%
斐川地域【 217戸】	96.7%	3.3%
<b>【平成24年12月1日】</b>		
全 体【1,651戸】	96.3%	3.7%
出雲地域【 723戸】	98.9%	1.1%
平田地域【 314戸】	93.7%	6.3%
佐田地域【 35戸】	91.4%	8.6%
多伎地域【 159戸】	96.2%	3.8%
湖陵地域【 120戸】	85.0%	15.0%
大社地域【 83戸】	100.0%	
斐川地域【 217戸】	97.1%	2.9%

【管理区分別の入居戸数の割合】

	入居戸数	空き家戸数
<b>【令和4年4月1日】</b>		
全 体【1,595戸】	89.1%	10.9%
公 営【1,392戸】	91.6%	8.4%
特公賃【 112戸】	64.1%	35.9%
改 良【 18戸】	88.9%	11.1%
山 村【 11戸】	72.0%	28.0%
定 住【 62戸】	84.9%	15.1%
<b>【平成24年12月1日】</b>		
全 体【1,651戸】	96.3%	3.7%
公 営【1,448戸】	98.5%	1.5%
特公賃【 112戸】	70.5%	29.5%
改 良【 18戸】	100.0%	
山 村【 11戸】	90.9%	9.1%
定 住【 62戸】	93.5%	6.5%

## ② 入居者の状況

令和4年（2022）の公営住宅等の入居者数は2,603人であり、前回計画を策定した平成24年度（2012）の3,517人から914人減少しています。

また、全入居者数のうち、65歳以上の高齢者が29.1%を占めており、平成24年度（2012）の15.1%から大きく増加しています。一方で、15歳から64歳までの入居者は63.9%から56.1%へ、15歳未満の入居者は21.0%から14.9%へ減少しています。

これらのことから、少子高齢化の進展に伴い、公営住宅等の入居者においても高齢化が進んでいることが伺えます。

【管理区分別の年齢別入居者の割合】

	15歳未満	15～64歳	65歳以上
<b>【令和4年4月1日時点】</b>			
全体【2,603人】	14.9%	56.1%	29.1%
公営【2,322人】	15.8%	53.2%	30.9%
特公賃【154人】	7.8%	88.3%	3.9%
改良【36人】	2.8%	58.3%	38.9%
山村【10人】	20.0%	20.0%	60.0%
定住【81人】	4.9%	79.0%	16.0%
<b>【平成24年12月1日時点】</b>			
全体【3,517人】	21.0%	63.9%	15.1%
公営【3,160人】	20.8%	63.2%	15.9%
特公賃【202人】	29.2%	69.8%	1.0%
改良【44人】	2.3%	54.5%	43.2%
山村【15人】	40.0%	26.7%	33.3%
定住【96人】	14.6%	84.4%	1.0%

### ③ 世帯人員別の世帯の状況

令和4年（2022）の公営住宅等の世帯数は1,339世帯であり、前回計画を策定した平成24年度（2012）の1,486世帯から147世帯減少しています。

また、入居世帯のうち、単身世帯が占める割合は46.6%と最も高く、次いで2人世帯が29.3%となっています。

【管理区分別の世帯人員別世帯数の割合】

	単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人以上世帯	
<b>【令和4年4月1日時点】</b>							
全体【1,339世帯】	46.6%	29.3%	13.3%	6.5%	3.1%	1.3%	
公営【1,196世帯】	47.2%	28.9%	13.0%	6.3%	3.2%	1.4%	
特公賃【69世帯】	30.4%	34.8%	18.8%	13.0%	2.9%		
改良【16世帯】	37.5%	25.0%	18.8%	12.5%	6.3%		
山村【7世帯】	85.7%					14.3%	
定住【51世帯】	52.9%	35.3%	11.8%				
<b>【平成24年12月1日時点】</b>							
全体【1,486世帯】	32.7%	28.5%	18.5%	13.2%	5.2%	1.9%	
公営【1,321世帯】	31.3%	29.1%	18.9%	13.4%	5.3%	2.0%	
特公賃【79世帯】	31.6%	19.0%	20.3%	24.1%	3.8%	1.2%	
改良【18世帯】	44.4%	27.8%	5.6%	16.7%	5.5%		
山村【10世帯】	80.0%				10.0%	10.0%	
定住【58世帯】	53.4%	31.0%	13.8%	1.7%	0.1%		

#### ④ 高齢者世帯等の状況

入居世帯全体の1,339世帯のうち、高齢者がいる世帯は633世帯で47.2%を占めており、高齢者単身世帯及び高齢者2人世帯は456世帯で全体の34.0%を占めています。

高齢者がいる633世帯のうち、高齢者単身世帯は57.8%で、高齢者2人世帯は14.2%となっています。

これらのことから、公営住宅等は、高齢者世帯の受け皿として重要な役割を果たしています。

【管理区分別の類型別世帯数の全世帯における割合】

	高齢者単身世帯	高齢者2人世帯	その他高齢者がいる世帯	左記以外の世帯
<b>【令和4年4月1日時点】</b>				
全体【1,339世帯】	27.3%	6.7%	13.2%	52.7%
公営【1,196世帯】	29.1%	7.2%	14.0%	49.7%
特公賃【69世帯】	1.4%	7.2%	91.3%	
改良【16世帯】	31.3%	12.5%	18.8%	37.5%
山村【7世帯】	85.7%			14.3%
定住【51世帯】	11.8%	3.9%	3.9%	80.4%
<b>【平成24年12月1日時点】</b>				
全体【1,486世帯】	24.2%	5.6%	0.1%	70.1%
公営【1,321世帯】	25.8%	6.1%	0.1%	68.1%
特公賃【79世帯】	2.5%		97.5%	
改良【18世帯】	55.6%	16.7%	5.6%	22.2%
山村【10世帯】	50.0%			50.0%
定住【58世帯】	1.7%			98.3%

		高齢者単身世帯	高齢者2人世帯	その他高齢者がいる世帯	左記以外の世帯	総計
全体	(戸)	366	90	177	706	1,339
	(%)	27.3	6.7	13.2	52.7	
公営住宅	(戸)	348	86	167	595	1,196
	(%)	29.1	7.2	14.0	49.7	
特定公共賃貸住宅	(戸)	1	0	5	63	69
	(%)	1.4	0.0	7.2	91.3	
小集落改良住宅	(戸)	5	2	3	6	16
	(%)	31.3	12.5	18.8	37.5	
山村住宅	(戸)	6	0	0	1	7
	(%)	85.7	0.0	0.0	14.3	
定住促進賃貸住宅	(戸)	6	2	2	41	51
	(%)	11.8	3.9	3.9	80.4	

【管理区分別の類型別世帯数の高齢者がいる世帯における割合】

	高齢者単身世帯	高齢者2人世帯	その他高齢者がいる世帯
<b>【令和4年4月1日時点】</b>			
全体【633世帯】	57.8%	14.2%	28.0%
公営【601世帯】	57.9%	14.3%	27.8%
特公賃【6世帯】	16.7%	83.3%	
改良【10世帯】	50.0%	20.0%	30.0%
山村【6世帯】	100.0%		
定住【10世帯】	60.0%	33.3%	33.3%
-----			
<b>【平成24年12月1日時点】</b>			
全体【444世帯】	80.9%	18.7%	0.5%
公営【422世帯】	80.8%	19.0%	0.2%
特公賃【2世帯】	100.0%		
改良【14世帯】	71.4%	21.4%	7.1%
山村【5世帯】	100.0%		
定住【1世帯】	100.0%		

		高齢者 単身世帯	高齢者 2人世帯	その他高齢者 がいる世帯	総計
全体	(戸)	366	90	177	633
	(%)	57.8	14.2	28.0	
公営住宅	(戸)	348	86	167	601
	(%)	57.9	14.3	27.8	
特定公共賃貸住宅	(戸)	1	0	5	6
	(%)	16.7	0.0	83.3	
小集落改良住宅	(戸)	5	2	3	10
	(%)	50.0	20.0	30.0	
山村住宅	(戸)	6	0	0	6
	(%)	100.0	0.0	0.0	
定住促進賃貸住宅	(戸)	6	2	2	10
	(%)	60.0	20.0	20.0	

### ⑤ 子育て世帯の状況

入居世帯全体の1,339世帯のうち、子育て世帯（15歳以下の子どもがいる世帯）は233世帯で17.4%を占めており、前回策定時の441世帯29.7%から大きく減少しています。

子育て世帯（233世帯）のうち、子どもが1人いる世帯は53.2%で、子どもが2人いる世帯は31.3%となっています。

	子育て世帯	左記以外の世帯
<b>【令和4年4月1日時点】</b>		
全体【1,339世帯】	17.4%	82.6%
公営【1,196世帯】	18.2%	81.8%
特公賃【69世帯】	13.0%	87.0%
改良【16世帯】	6.3%	93.8%
山村【7世帯】	14.3%	85.7%
定住【51世帯】	7.8%	92.2%
<b>【平成24年12月1日時点】</b>		
全体【1,486世帯】	29.7%	70.3%
公営【1,321世帯】	29.8%	70.2%
特公賃【79世帯】	45.6%	54.4%
改良【18世帯】	5.6%	94.4%
山村【10世帯】	20.0%	80.0%
定住【58世帯】	17.2%	82.8%

		子育て世帯					子育て世帯計	左記以外の世帯	合計
		1人	2人	3人	4人	5人			
全体	(戸)	124	73	29	5	2	233	1,106	1,339
	(%)	53.2	31.3	12.4	2.1	0.9	17.4	82.6	
公営住宅	(戸)	113	69	29	5	2	218	978	1,196
	(%)	51.8	31.7	13.3	2.3	0.9	18.2	81.8	
特定公共賃貸住宅	(戸)	6	3	0	0	0	9	60	69
	(%)	66.7	33.3	0.0	0.0	0.0	13.0	87.0	
小集落改良住宅	(戸)	1	0	0	0	0	1	15	16
	(%)	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	6.3	93.8	
山村住宅	(戸)	0	1	0	0	0	1	6	7
	(%)	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0	14.3	85.7	
定住促進賃貸住宅	(戸)	4	0	0	0	0	4	47	51
	(%)	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	7.8	92.2	

【管理区分別・子どもの人数別・世帯数の割合】

	1人	2人	3人	4人	5人	
<b>【令和4年4月1日時点】</b>						
全体【233世帯】	53.2%		31.3%		12.4%	2.1%
公営【218世帯】	51.8%		31.7%		13.3%	2.3%
特公賃【9世帯】	66.7%		33.3%			
改良【1世帯】	100.0%					
山村【1世帯】	100.0%					
定住【4世帯】	100.0%					
<hr/>						
<b>【平成24年12月1日時点】</b>						
全体【442世帯】	44.8%		37.8%		13.8%	2.7%
公営【393世帯】	43.8%		38.2%		14.8%	2.8%
特公賃【36世帯】	47.2%		41.7%		8.3%	2.8%
改良【1世帯】	100.0%					
山村【2世帯】	50.0%		50.0%			
定住【10世帯】	70.0%		20.0%		10.0%	

## ⑥ 公営住宅の家賃状況

公営住宅の家賃は、1～2万円が54.9%と最も多く、次いで2～3万円が25%となっています。

また、家賃が5千円～1万円の世帯は、低家賃で古い住宅の解体に伴い、前回策定時の9.5%から6.3%に減少しています。

【公営住宅の家賃状況】

	5千円未満	5千～1万円	1～2万円	2～3万円	3～4万円	4～5万円	5万円以上
令和4年4月1日時点 【1,196世帯】	2.1%	6.3%	54.9%	25.0%	4.5%	3.8%	3.3%
平成24年12月1日時点 【1,321世帯】	1.4%	9.5%	54.4%	25.0%	5.7%	2.3%	1.7%

※令和4年4月1日時点

## ⑦ 収入超過世帯の状況

公営住宅の収入超過世帯及び高額所得世帯は、124世帯であり10.4%を占め、前回策定時の84世帯から40世帯増加しています。これらの世帯の家賃は、公営住宅法に基づいて割り増しされています。

【収入超過世帯の状況（公営住宅のみ）】

	一般	収入超過	高額所得
令和4年4月1日時点 【1196世帯】	89.6%	9.9%	0.5%
平成24年12月1日時点 【1321世帯】	93.6%	6.4%	

※令和4年4月1日時点

※収入超過世帯：公営住宅に引き続き3年以上入居している場合において、条例で定める基準（一般世帯：158,000円、高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯等：214,000円）を超える月収のある世帯。

※高額所得世帯：公営住宅に5年以上入居している場合において、最近2年間引き続き政令で定める基準（313,000円）を超える高額な月収のある世帯。

(4) 公営住宅等の主な改善等の実績

公営住宅等の主な改善・修繕の実績は下記のとおりとなっています。

【改善および修繕履歴】

年度	建替	改善工事						解体	修繕工事	
		居住性向上	福祉対応	安全確保	長寿命化					
					外壁・屋上	給水施設	下水接続			
H25	直江東住宅 (2棟・6戸)							小境住宅:集居室屋根修理工事・フェンス修繕工事 大津住宅:水道メーター取替工事 祥雲荘住宅:水道メーター取替工事 パークタウン住宅:水道メーター取替工事 夕日ヶ丘住宅:水道メーター取替工事	沖代住宅:住宅避難器具取替工事 常楽寺住宅:共用メーター取替工事 小松原住宅:玄関ドア当たり設置工事・玄関建具改修 アクティコーポラスひかわ:エアコン改修	
H26					常楽寺住宅 (給水加圧ポンプ ユニット設置)		来原住宅 (14棟56戸)	大津住宅:水道メーター取替工事 祥雲荘住宅:水道メーター取替工事 夕日ヶ丘住宅:水道メーター取替工事 真幸ヶ丘住宅:屋根防水修繕工事 天神住宅:避難器具取替工事 駅南住宅:エアコン取替工事 沖代住宅:避難器具取替工事	鶴見住宅:避難器具取替工事 南ヶ丘住宅:避難器具取替工事 夕日ヶ丘住宅:給水ポンプユニット制御盤取替 湖西住宅:エアコン取替工事 美談住宅:屋根等改修工事 アクティコーポラスひかわ:エアコン改修	
H27					小境住宅 (外壁・屋上改修)		大津西谷住宅 (下水接続)	祥雲荘住宅:住宅水道メーター取替工事 荒茅住宅:住宅水道メーター取替工事 小山住宅:住宅水道メーター取替工事 浜山住宅:浄化槽水中プロフ取替工事 牧戸住宅:物干し撤去工事	反辺町住宅:給湯機修繕工事 反辺住宅:ガス給湯機取替工事 鶴見住宅:給湯器取替工事 アクティコーポラスひかわ:エアコン取替工事	
H28					小境住宅 (外壁・屋上改修)		上分住宅 (下水接続)	小山住宅 (2棟16戸) 直江東住宅 (1棟6戸)	有原住宅:水道メーター取替 小山住宅:外灯取替工事・土水路設置工事 大津西谷住宅:仮設給水ポンプ設置工事・給水ポンプユニット取替工事 水道メーター取替工事 有原住宅外:水道メーター取替工事 塩の原住宅:便器取替工事・退去修繕工事 おおくら住宅:エアコン取替工事・IHヒーター取替工事・温水器取替工事・ 退去修繕工事 真幸ヶ丘住宅:合併浄化槽プロフ改修 美談住宅:屋上防水改修	沖代住宅:避難器具取替工事 有原住宅:水道メーター取替工事 夕日ヶ丘住宅:網戸設置工事(集会所) 有原住宅:水道メーター取替工事 山内住宅:避難器具取替工事 アクティコーポラスひかわ(特):電気温水器取替工事 アクティコーポラスひかわ(定):エアコン取替工事
H29					小境住宅 (外壁・屋上改修)	祥雲荘住宅 荒茅住宅 (給水ポンプ 取替工事)		有原住宅 (6棟40戸)	祥雲荘住宅:給水ポンプ設備凍結対策工事 有原住宅:防犯灯修繕工事 真幸ヶ丘住宅:給湯器取替工事 天神住宅:水道メーター取替工事 荒茅住宅:給水ユニットインバータ交換工事・制御盤取替工事 ふるかわ住宅:エアコン更新工事 常楽寺住宅:水道メーター取替工事・自転車置場取替工事 給水ポンプ設備凍結対策工事 山内住宅:物置取替工事 有原住宅:付近防犯灯新設	上分住宅:駐車場区画線復旧工事 エスポワール小松:屋外物置取替工事 久木西住宅:給湯配管修繕工事 久木東住宅:給湯配管修繕工事・ガス給湯器取替工事 浴室混合水栓取替工事 アクティコーポラスひかわ(定):電気温水器更新工事 アクティコーポラスひかわ(特):電気温水器更新工事・エアコン取替工事 メゾン神立住宅:階段補修工事
H30					小境住宅 (外壁・屋上改修)		エスポワール小松 (下水接続)	小山住宅:ゴミ庫設置工事 一の谷住宅:水道メーター取替工事 パークタウン住宅:エレベーター修繕工事 まきど住宅:エアコン取替工事・電気温水器取替工事 栗原住宅:地震被害復旧工事	常楽寺住宅:高架水槽修繕工事・仮設給水管布設工事 給水管更新工事 エスポワール小松:屋外物置取替工事 真幸ヶ丘住宅:ごみ置き場ブロック塀改修 小松原住宅:隔壁改修工事	
R1						天神住宅 (受水槽更新)		天神住宅:駐車場整備及び倉庫等建築工事・駐車場舗装工事 天神住宅:水道メーター取替工事 市営一の谷住宅:退去修繕工事 まきど住宅:エアコン取替工事 沖代住宅:幹線修繕工事・外部倉庫修繕工事	久村宮ノ前住宅:退去室修繕工事 山内住宅物置改築工事 アクティコーポラスひかわ(特):エアコン取替工事 電気温水器取替工事	
R2			古志住宅 常楽寺住宅 (屋外階段手摺設 置)		大津住宅 (外壁・屋上改修)	常楽寺住宅 (給水加圧ポンプ ユニット更新更新)		真幸ヶ丘住宅:屋根防水修繕工事 浜山住宅:浄化槽開口部蓋取替工事 大津住宅:タイル等補修工事 大津西谷住宅:水道メーター取替工事 荒茅住宅:浄化槽制御盤取替工事 小伊津住宅:歩道橋手摺修繕工事 小境住宅:屋根修繕工事・合併浄化槽修繕工事 小山住宅:側溝改修・駐輪場改築	常楽寺住宅:水道メーター取替工事・給水施設改修工事・ 給水管保温改修工・電源ケーブル修繕工事 直江杉沢住宅:火災警報器更新工事 直江新川中央住宅:火災警報器更新工事 アクティコーポラスひかわ(特):電気温水器更新取替工事 一の谷住宅:駐輪場改築工事 長期入居者対応工事(入居年数45年以上)	
R3					大津住宅 (外壁・屋上改修)	夕日ヶ丘住宅 (給水加圧ポンプ ユニット取替)		祥雲荘住宅:水道メーター取替工事 パークタウン住宅:水道メーター取替工事 美談住宅:屋根災害復旧工事 沖代住宅:屋根修繕工事 夕日ヶ丘住宅:水道メーター取替工事	湖西住宅:屋根台風災害応急対策工事・屋根災害復旧工事 湖西住宅:災害復旧工事 山内住宅:駐輪場他災害復旧工事 直江杉沢住宅:火災警報器更新工事 長期入居者対応工事(入居年数35~45年)	
R4		牧戸住宅 湖西住宅 新生北住宅 新生南住宅 (給湯設備更新 (シャワー設置))	美談住宅 直江住宅 小伊津住宅 (屋外階段手摺設 置)	小伊津住宅 (耐震補強)	日吉住宅 (外壁・屋上改修)			一の谷住宅:駐輪場改築工事	長期入居者対応工事(入居年数30~35年)	

## 第3章 長寿命化に関する基本方針

### (1) 公営住宅等のストックに関する課題

#### ① 住宅セーフティネット機能の確保

市内には、本市が管理する公営住宅等が64団地1,595戸、県が管理する公営住宅が17団地944戸あります。これらは、住宅に困窮する低所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯、ひとり親世帯など居住の安定確保に配慮が必要な方に対する住宅セーフティネットとして中心的な役割を果たしています。今後も、世帯の動向やニーズ等を踏まえつつ、PPP/PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウや技術なども参考にしながら、公営住宅等の整備や適切な維持・管理等を進めていく必要があります。

#### ② 高齢者等が暮らしやすい住宅ストックの形成

将来推計では、概ね10年後の令和17年(2035)には、本市の高齢化率は32.7%になることが予測されています。現在の、公営住宅等の入居世帯では、高齢者単身世帯と高齢者2人世帯を合わせた割合が34.0%を占めており、今後の高齢化の進展により、その割合は一層高くなることを見込まれます。

このため、高齢者等が暮らしやすいよう、住棟や住戸内のバリアフリー化などを進め、高齢者等の居住を支援するとともに、福祉関係機関などとの連携を密にしながら、日常生活の支援や見守りなどと福祉サービス機能も充実させる必要があります。

また、公営住宅等の入居世帯のうち、子育て世帯の割合は減少傾向にありますが、本市の未来を担う若年・子育て世帯への配慮も必要となっています。

#### ③ 公営住宅等の老朽化と予防的な更新・改修

令和4年度(2022)時点で、266戸(16.7%)が耐用年数を超過しており、10年後の令和14年度(2032)には371戸(23.3%)の住戸が耐用年数を超過することが見込まれていることから、予防的に更新・改修などの対応を行っていくことが必要です。

#### ④ 予防保全的な適正修繕と管理

住宅建設後、相当な年数が経過し、老朽化した外壁や設備などの改修時期を迎えている住宅が多く、大規模改修等の検討も必要となっています。

このため、定期点検や日常点検を実施するとともに、その点検結果に基づいた予防保全的な修繕・改修を適正に実施していく必要があります。

#### ⑤ 居住性の向上

入居者の高齢化が進展するなか、入居者ニーズに耳を傾けながら、団地内、住戸内のバリアフリー化や設備改善等を進めるとともに、子育て世帯を含め誰もが安心して快適に暮らせる施設整備に努める必要があります。

## (2) 公営住宅等ストックの活用の方針

### ① 公営住宅等の主な役割

#### 【住宅困窮者への住まいの提供】

公営住宅が住宅セーフティネット機能を確保する中心的役割を担っていることを踏まえ、住宅に困窮する低所得者に対して、快適で安定した居住環境を提供します。

#### 【高齢者や子育て世帯への安全・安心な居住環境の提供】

高齢者世帯や子育て世帯、障がい者、ひとり親世帯などに対して、安心して暮らせる居住環境を提供します。

### ② 総合的なストック活用の方針

#### 【入居者の安全性・居住水準の確保】

耐用年数を超過する住宅の建替や、老朽化する住宅の改善等を適切に実施することにより、入居者の安全性の確保と居住環境の改善に努めます。

#### 【高齢者・子育て世帯等をはじめ、誰もが快適に過ごせる居住性の向上】

入居者の高齢化が進展するなか、入居者ニーズに耳を傾けながら、団地内、住戸内のバリアフリー化や設備改善等を進めるとともに、子育て世帯を含め誰もが安心して快適に暮らせる施設設備に努めます。

これまで、高齢者を含めすべての入居者が暮らしやすいように、屋外階段の手摺り設置や浴室のシャワー設置などの改善に努めてきました。

引き続き、整備が求められる屋内階段の手摺り設置やトイレの洋式化、給水施設の機能改善（給水圧力の向上）など、住宅の質の向上を図るための改善工事を実施していきます。

#### 【計画的な修繕・改善等による長期活用】

公営住宅等を長期的に活用していくため、適切な手法を選択し、計画的な修繕・改善を実施します。

#### 【団地の統廃合による効率的な住宅団地の整備及び管理】

公営住宅等の需要等を勘案しながら、効率的な管理の実現を目指し、立地バランスやまちづくりの施策との連携に配慮し、建替や統廃合を検討します。

#### 【空き室の活用】

空き室については、公営住宅等の本来の目的である住宅セーフティネットとしての需要を見極めながら、必要に応じて、火災や自然災害の被災者、DV被害者への提供など、有効に活用していきます。

#### 【適正な入居者管理の実施】

公営住宅は、セーフティネットとしての役割を果たすため、真に住宅に困窮する世帯が入居できるように、高所得の世帯が発生した場合は、特定公共賃貸住宅への転居を促すなど、適正な入居者管理に努めます。

### (3) ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

公営住宅等の長寿命化、及び入居者の安全性や居住性の確保を図るため、予防保全の観点から定期的な点検等を行うことが重要であり、建築基準法第12条に基づく法定点検の対象外である住棟も含めて、3年に1回の定期点検を実施します。

このほか、目視により容易に確認することが可能な部位等については、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に基づき、1年に1回の日常点検を実施し、点検台帳として整理を行い、計画的かつ効率的な修繕、維持管理に活用していきます。

また、バルコニーや住戸内の専用部分については、定期点検や日常点検を行うことが困難であるため、入退去時に点検を行います。

点検の結果、不具合等が判明した場合は、専門業者に詳細調査を依頼し、その調査結果に基づき適切な修繕等を行います。

現在、紙台帳で管理している住宅カルテを電子化し、効率的な住宅管理に努めます。

#### ① 公営住宅等ストックの状況を適切に把握するための点検の実施

公営住宅等の状況を適切に把握するため、定期点検、日常点検、入退去時の点検を次のとおり実施するとともに、予防保全的な維持管理を行います。

【点検の実施方針】

分類	点検箇所	実施方針
定期点検	・屋根 ・外壁 ・給排水管 等	・建築基準法第12条に基づく定期点検を、3年に1回行う。 ・法定点検対象外の住棟や集会所なども同様に点検を行う。
日常点検	・外壁 ・外構 等	・公営住宅等日常点検マニュアルに基づき実施することを基本とする。 ・目視により点検が可能な部位等については、1年に1回、日常点検を行う。
入居退去時の点検	・バルコニー ・台所・浴室 等	・居室専用部分等については定期点検や日常点検を行うことが困難なため、入退去時に点検を行う。

#### ② 点検結果に応じた適切な修繕等の実施

点検の結果、不具合がある場合や詳細な調査が必要となった場合には、専門業者に委託して詳細調査を実施し、調査結果に基づき適切な修繕等を実施します。

#### ③ 修繕・改善事業等に活用できるデータの管理

「団地別」「住棟別」のカルテを作成し、公営住宅情報として電子データにより効率的にデータを管理します。

カルテには、住宅の基本的な情報や、点検・修繕履歴などを記録・管理し、計画的な修繕・改善事業や維持管理に活用します。

#### (4) 長寿命化およびライフサイクルコストの縮減に関する方針

公営住宅等のストックの長寿命化を図るためには、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ、予防保全的な維持管理が重要であることを踏まえ、改善事業の実施による長寿命化およびライフサイクルコストの縮減に関する方針を以下のとおり設定します。

##### i) 予防保全による計画的な維持管理

- ・良質な住宅ストックについては、予防保全による長期の計画的な維持管理および耐久性の向上を図る改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図ります。
- ・周期的に実施する必要がある修繕を確実に実施します。

##### ii) 仕様のアップグレード等によるライフサイクルコストの縮減

- ・仕様のアップグレード等による耐久性の向上や、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図ります。
- ・空き室となった住戸に対して必要な住戸改善を実施します。