第２期　出雲市公営住宅等長寿命化計画〔概要版〕

［令和５年度（2023）～令和14年度（2032）］

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、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、平成28年3月に、市の公共施設等の保有量の適正化や施設の効率的・効果的な維持管理と長寿命化を図るため、「出雲市公共施設総合管理計画」が策定されています。

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、適切な管理戸数、点検の強化、住宅の経過年数や老朽度、設備の現状等を踏まえた、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「第2期出雲市公営住宅等長寿命化計画」を策定しました。

（２）計画の期間

本計画は、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。

なお、社会情勢の変化、国や県の住宅施策の動向及び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）計画の対象となる公営住宅等

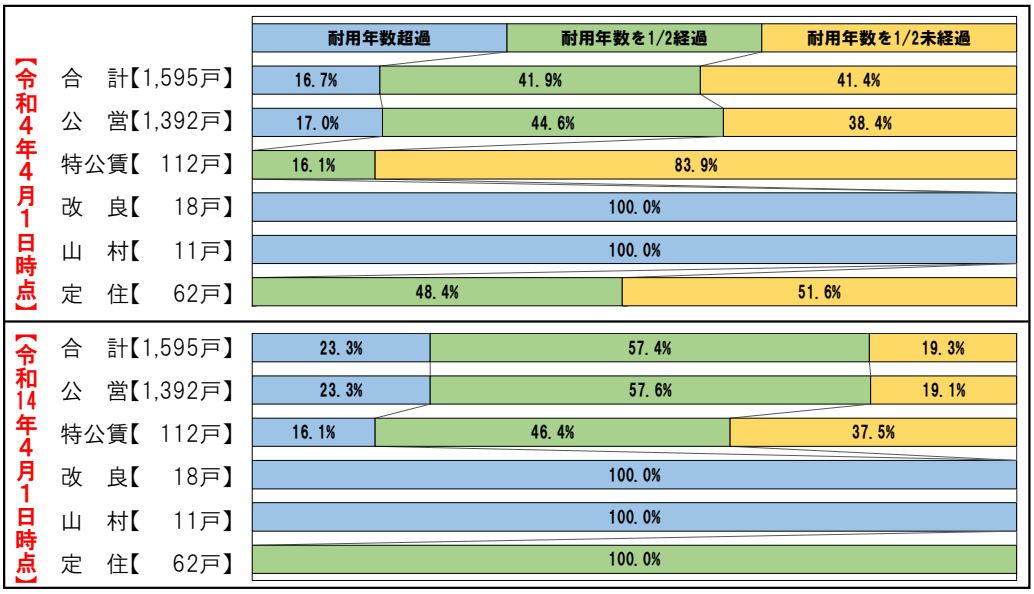
本計画に位置づける対象は、本市が管理する公営住宅等64団地1,595戸及び各住宅団地に付帯する共同施設とします。

住宅種別	団地数	管理戸数	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、中堅所得者等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）計画の位置づけ

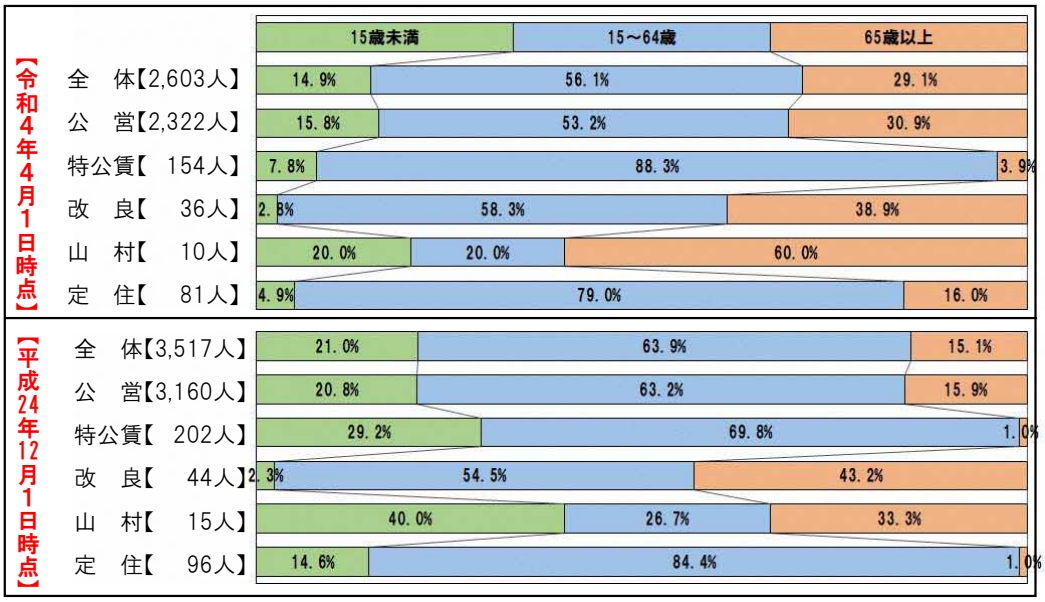
第２章　公営住宅等のストックの状況

（１）耐用年数の経過状況



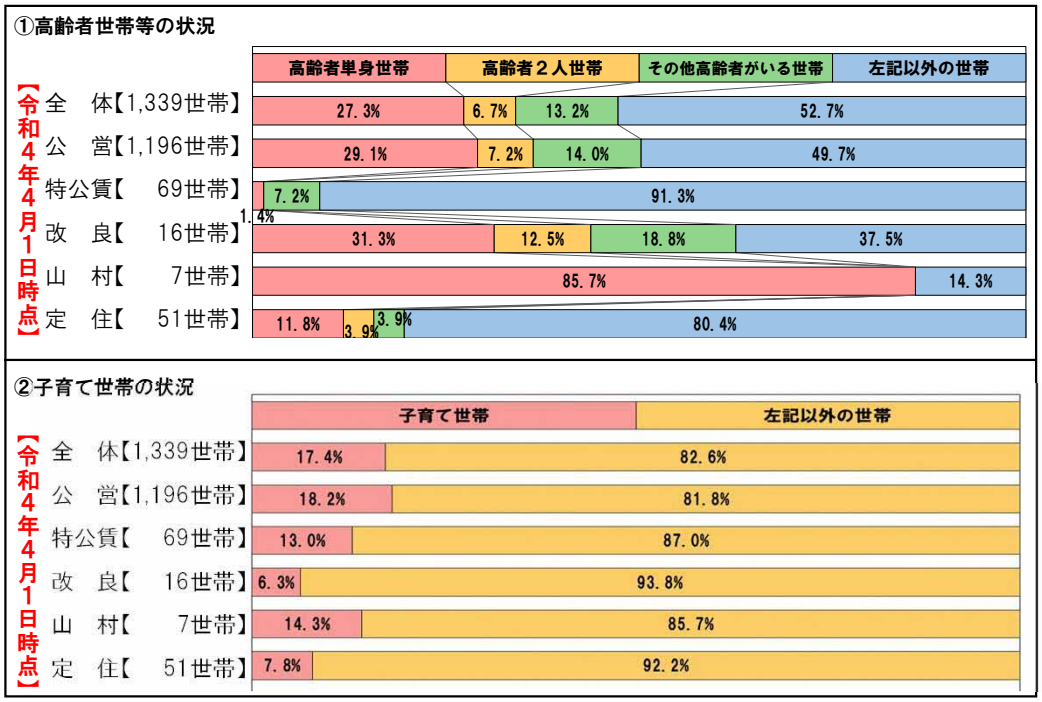
- 公営住宅等の戸数全体では、令和４年度（2022）時点で16.7%が耐用年数を超過しており、目標年次である令和14年度（2032）には、23.3%が耐用年数を超過する見込みです。
- 管理区分別の戸数では、令和14年度（2032）に耐用年数を超過する公営住宅は全体の23.3%、特定公共賃貸住宅は16.1%となる見込みです。

（２）年齢別入居者の状況



- 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。
- 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ます。

（３）入居者世帯等の状況



- 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。
- 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%を占めています。
- 入居者世帯においても、高齢者世帯の割合が大きくなっている状況が伺えます。

第３章　長寿命化に関する基本方針

（１）公営住宅等ストックの活用の方針

- 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。
- 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せる施設整備に努めます。

（２）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、3年に１回の定期点検を実施するとともに、公営住宅等日常点検マニュアルに基づき１年に１回の日常点検を実施します。
- 点検の結果、不具合等が判明した場合は、詳細調査を実施し、その調査結果に基づき修繕等を実施します。
- 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。

（３）長寿命化およびライフサクルコストの縮減に関する方針

- 公営住宅等の長寿命化を図るため、予防保全的な維持管理や耐久性の向上を目的とする改善を実施し、ライフサイクルコストの縮減に努めます。

第４章　長寿命化計画の対象と事業手法の選定

（１）必要管理戸数の設定

- 目標年次（令和14年度）おける公営住宅の必要管理戸数については、国が示す公営住宅目標量設定支援プログラムに基づき算出したところ、1,355戸と推計されました。
- 現在、本市が管理している公営住宅は1,392戸であるため、計画期間における入居の需要に対して、受入れが可能なストック量を保有しています。

令和４年度時点の公営住宅管理戸数
１，３９２戸

▼

令和１４年度時点の必要管理戸数
１，３５５戸

（２）事業手法の選定結果

- 国の指針に基づき、１～３次判定を行い各団地・住棟の事業手法を選定します。

１次判定
①住棟の社会的特性（需要や立地）
②団地敷地の物理的特性（安全性や居住性）
①②から『維持管理』『改善』『建替』などの事業手法の方針を振り分け

▼

２次判定
１次判定をベースに、将来ストック量を踏まえた事業手法の方針を振り分け

▼

３次判定
２次判定をベースに、団地単位での効率化を踏まえ計画期間の事業手法を決定

事業手法	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	合計
管理戸数	1,392	112	18	11	62	1,595
維持管理	213	6	0	0	0	219
改　善	944	106	0	11	62	1,123
建替予定	198	0	18	0	0	216
用途廃止予定	37	0	0	0	0	37

維持管理：改善工事が不要であり、通常修繕等で対応できる住宅
改　　善：「居住性向上型」「福祉対応型」「安全性確保型」「長寿命化型」など、改善を必要とする住宅

第５章　手法別の実施方針

（１）点検の実施方針

項目	方針
定期点検	建築基準法第12条に基づく定期点検を、3年に１回実施 法定点検対象外の住棟や集会所なども同様に点検を実施
日常点検	目視により確認することが可能な部位等について、１年に1回の点検を実施
データ管理	「団地別」「住棟別」の電子カルテを作成し、公営住宅情報として効率的な運用管理を実施 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し、計画的な修繕・改善事業に活用

（２）計画修繕の実施方針

- 公営住宅等の住戸性能や居住環境を長期にわたって良好に維持していくため、定期点検や日常点検の結果に基づき、通常修繕や計画修繕を適時適切に実施します。
- 長期に渡り継続して入居する世帯の住戸については、住戸内の修繕要望調査を行い、老朽化している床壁等の修繕を計画的に実施します。

（３）改善事業の実施方針

- 計画期間における公営住宅の入居の需要見通しに対して、現在、受入れが可能なストック量を保有していることから、計画期間の前期は、対応が急がれる改善事業等を優先的に実施します。
- 団地・住棟の状況に応じた改善事業の必要性・効果を考慮し、改善事業類型毎に区分し、以下のとおり実施します。

改善の類型	方針	主な実施内容	対象住宅名
居住性向上型	居住性の確保・向上を図るため、住戸規模・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を行う。	・給水施設の機能改善（給水圧力向上）	古志住宅、小山住宅、一の谷住宅 大津住宅
福祉対応型	高齢者などが安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部などのバリアフリー化を進める。	・階段手すり設置 ・トイレの洋式化	真幸ヶ丘住宅、浜山住宅、美談住宅 小境住宅、宮内住宅、小松原住宅 湖西住宅、直江住宅、塩の原住宅
安全性確保型	躯体の安全性を高めるための耐震改修、円滑で安全な避難経路の確保、防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善。	・エレベーター改修	有原住宅、パークタウン住宅 直江新川中央住宅
長寿命化型	居住性や安全性等が確保され長期的な活用を図る住棟について、耐久性の向上や躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。	・外壁の改修 ・屋上防水改修	一の谷住宅、大津西谷住宅、沖代住宅 鶴見住宅、おおくら、ふるかわ まきど、エスポワール小松

（４）建替事業の実施方針

- 建替事業については、社会情勢の変化などによる公営住宅の需要の変化や改善事業の進捗状況を確認しながら、概ね５年後、本計画を見直す際に、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。なお、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。

	地域	管理区分	団地名	管理戸数	構造	階数	建設年度	実施方針
優先的に建替する団地	平田	公営	牧戸	70	簡易耐火	1	S46～49	現地建替
	斐川	公営	湖西	15	簡易耐火	2	S39・40	湖西、新生北、新生南を統合建替
			新生北	4	簡易耐火	1	S41	
			新生南	10	簡易耐火	1	S43	
	計			99	－			－
建替する団地	出雲	公営	真幸ヶ丘	40	簡易耐火	2	S34・35	計画を見直す際に検討
		改良	塩の原	18	簡易耐火	2	S48	
		公営	浜山	24	簡易耐火	2	S52	
	佐田	公営	宮内	4	木　造	2	S62	
	多伎	公営	小田	10	簡易耐火	1	S46	
			高木	4	簡易耐火	1	S47	
	大社	公営	小松原	32	簡易耐火	2	S51･52･55･H元	
	斐川	公営	久木西	10	簡易耐火	1	S46	
			久木東	12	簡易耐火	1	S47	
	計			154	－			－

第６章　ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

- 長寿命化型改善事業を実施する公営住宅等について、ライフサイクルコストの縮減効果を算出すると、全棟においてライフサイクルコストの縮減効果があると判断されています。

出雲市　都市建設部　建築住宅課
〒693-8530　島根県出雲市今市町70番地　電話：0853-21-6150 / FAX：0853-21-6594