第２期　出雲市公営住宅等長寿命化計画

【令和５年度（2023）～令和１４年度（2032)】

令和５年(2023)２月

出雲市

ー 目　次 ー

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。

【計画の位置づけ】

第２章　公営住宅等のストックの状況

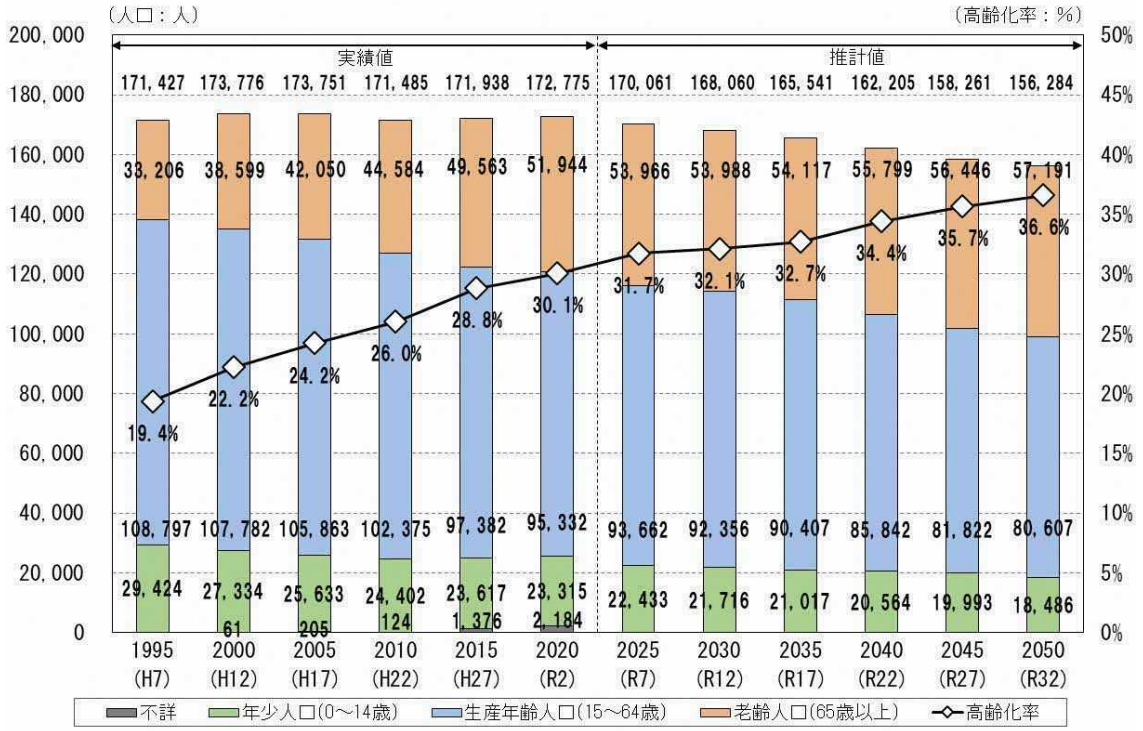
（１）本市の人口・世帯等の状況

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%
老齢人口（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）。

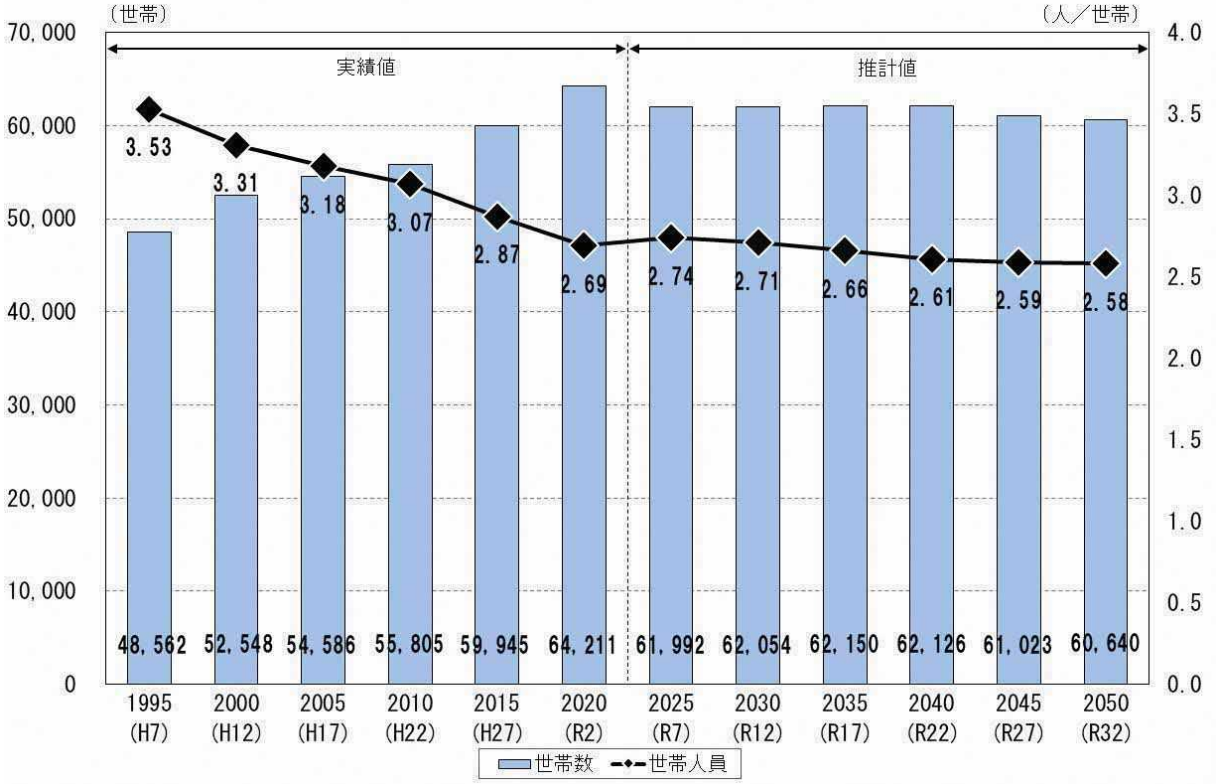
令和 27 年及び 32 年の人口は令和７年～令和 22 年の傾向に基づく推計値。

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】



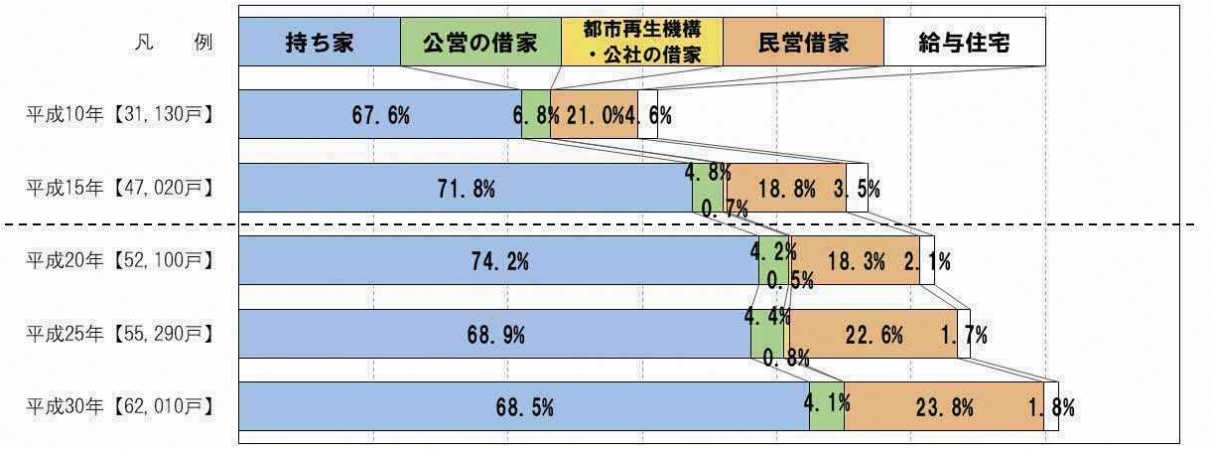
	実績値						推計値					
	1995 (H7)	2000 (H12)	2005 (H17)	2010 (H22)	2015 (H27)	2020 (R2)	2025 (R7)	2030 (R12)	2035 (R17)	2040 (R22)	2045 (R27)	2050 (R32)
総人口（人）	171,427	173,776	173,751	171,485	171,938	172,775	170,061	168,060	165,541	162,205	158,261	156,284
一般世帯（世帯）	48,562	52,548	54,586	55,805	59,945	64,211	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、民営借家が約 5,000 戸を占めています。専用住宅の総戸数に民営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・公社の借家	民営借家	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

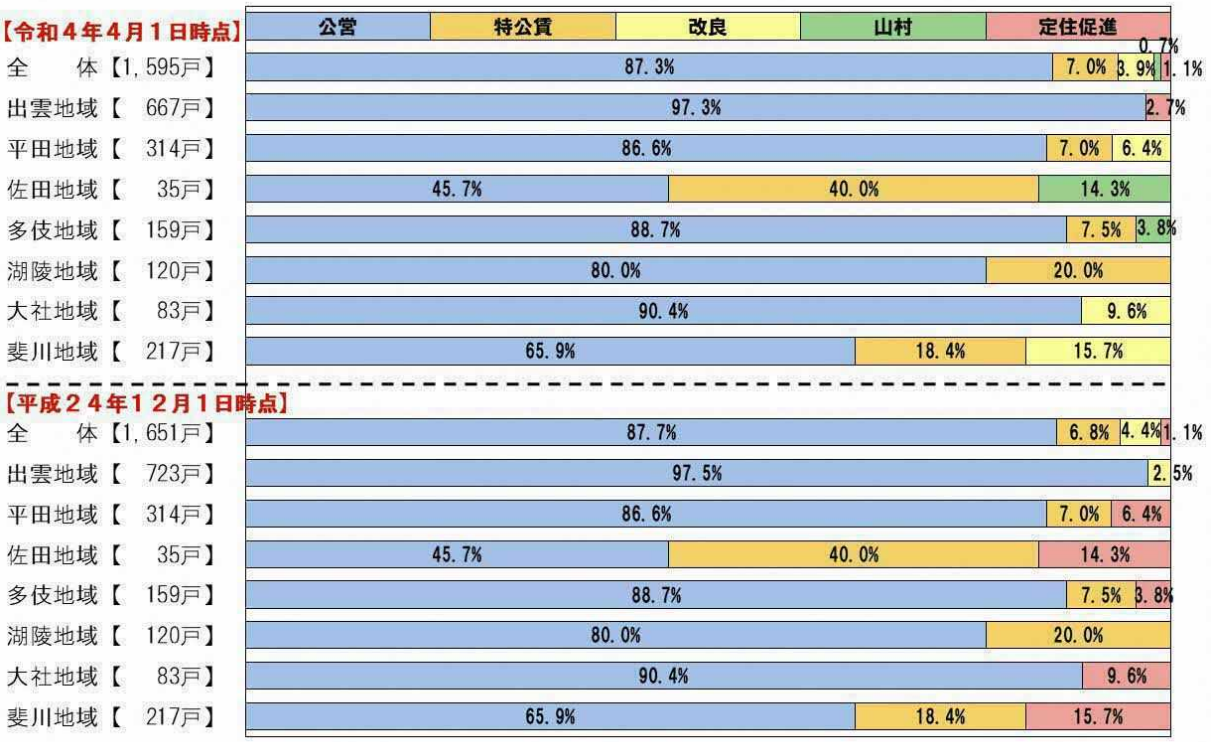
① 住宅ストックの管理状況

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】



【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	0	667	10	643	24	1,310
平田地域	12	272	22	0	0	20	314	4	175	16	489
佐田地域	6	16	14	0	5	0	35	0	0	6	35
多伎地域	11	141	12	0	6	0	159	0	0	11	159
湖陵地域	3	96	24	0	0	0	120	0	0	3	120
大社地域	4	75	0	0	0	8	83	1	24	5	107
斐川地域	14	143	40	0	0	34	217	2	102	16	319
合計	64	1,392	112	18	11	62	1,595	17	944	81	2,539

※令和４年４月１日時点

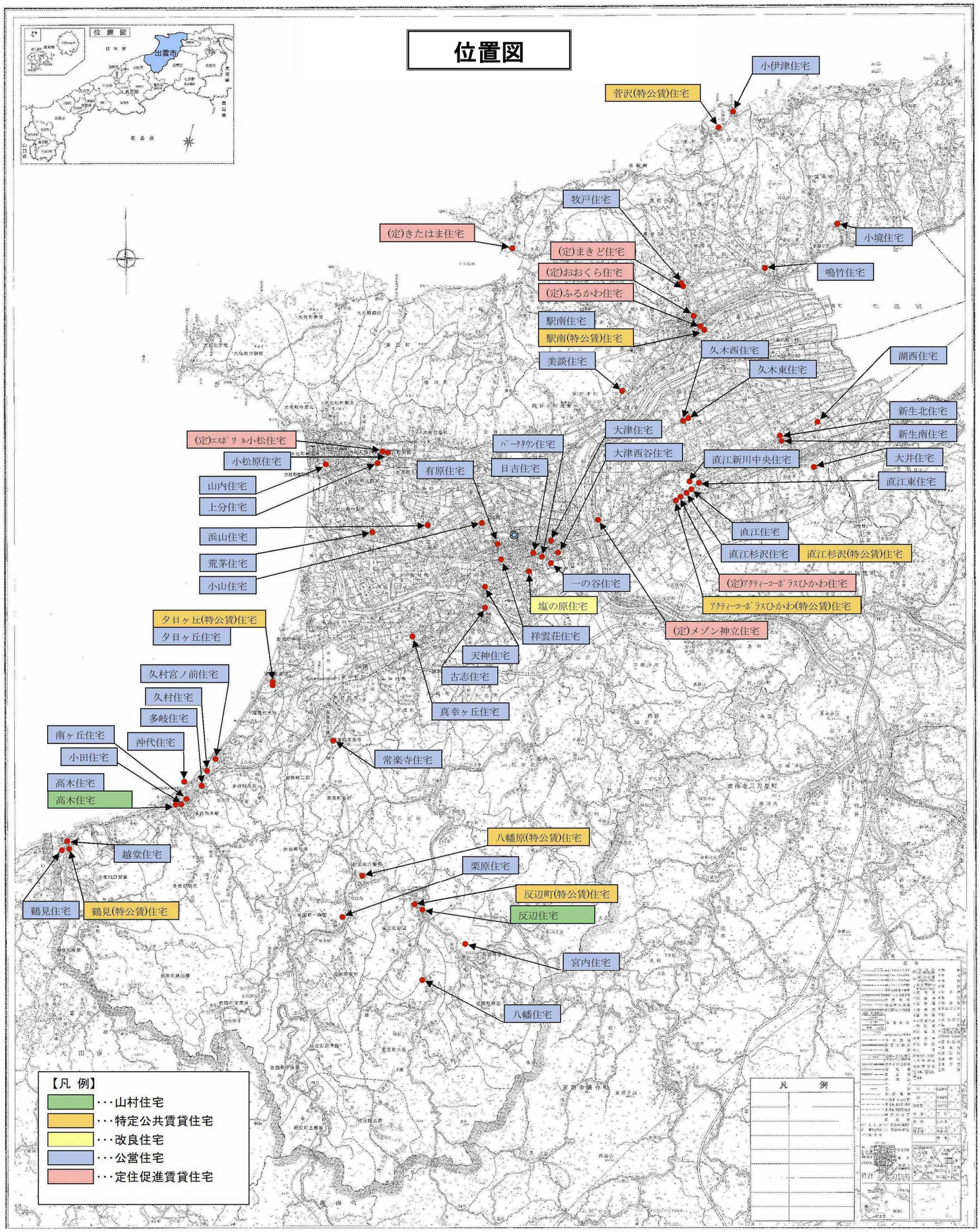
【公営住宅等一覧（出雲地域・平田地域・佐田地域）】

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**	**0**

【公営住宅等一覧（多伎地域・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
多伎地域	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**	**1**
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**	**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		
	大井住宅	公営	S59	簡易耐火二階	2	2	4		
			S60	耐火構造	3	2	8		
	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**

位置図

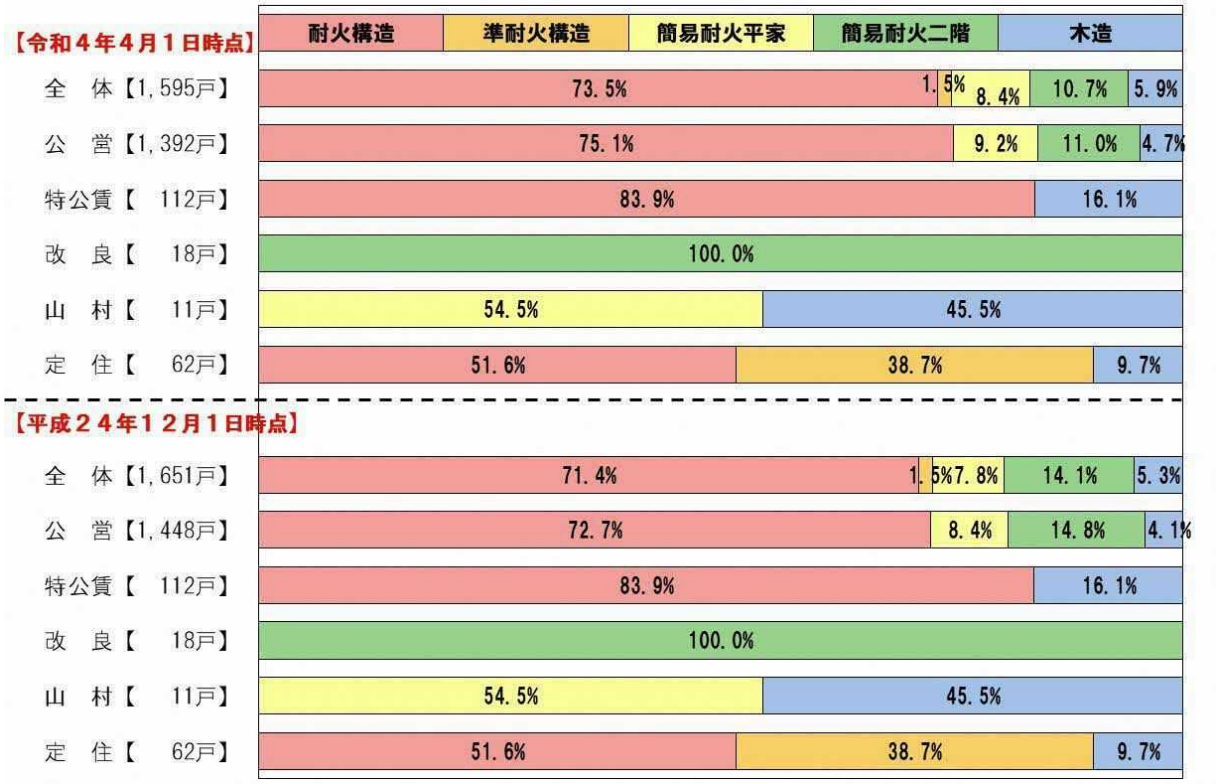

位置図
出雲市
小伊津住宅
菅沢(特公賃)住宅
牧戸住宅
(定)きたはま住宅
小境住宅
(定)まきど住宅
(定)おおくら住宅
鳴竹住宅
(定)ふるかわ住宅
駅南住宅
駅南(特公賃)住宅
久木西住宅
美談住宅
湖西住宅
久木東住宅
新生北住宅
新生南住宅
大津住宅
(定)ｴｽﾎﾟﾜｰﾙ小松住宅
ﾊﾟｰｸﾀｳﾝ住宅
大津西谷住宅
直江新川中央住宅
大井住宅
小松原住宅
有原住宅
日吉住宅
直江東住宅
山内住宅
上分住宅
浜山住宅
直江住宅
荒茅住宅
直江杉沢住宅
直江杉沢(特公賃)住宅
小山住宅
一の谷住宅
(定)ｱｸﾃｨｰｺｰﾎﾟﾗｽひかわ住宅
塩の原住宅
ｱｸﾃｨｰｺｰﾎﾟﾗｽひかわ(特公賃)住宅
夕日ヶ丘(特公賃)住宅
夕日ヶ丘住宅
祥雲荘住宅
(定)メゾン神立住宅
天神住宅
古志住宅
久村宮ノ前住宅
久村住宅
真幸ヶ丘住宅
多岐住宅
南ヶ丘住宅
沖代住宅
小田住宅
常楽寺住宅
高木住宅
高木住宅
八幡原(特公賃)住宅
越堂住宅
栗原住宅
反辺町(特公賃)住宅
鶴見住宅
鶴見(特公賃)住宅
反辺住宅
宮内住宅
八幡住宅
【凡 例】
・・・山村住宅
・・・特定公共賃貸住宅
・・・改良住宅
・・・公営住宅
・・・定住促進賃貸住宅
凡 例

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】



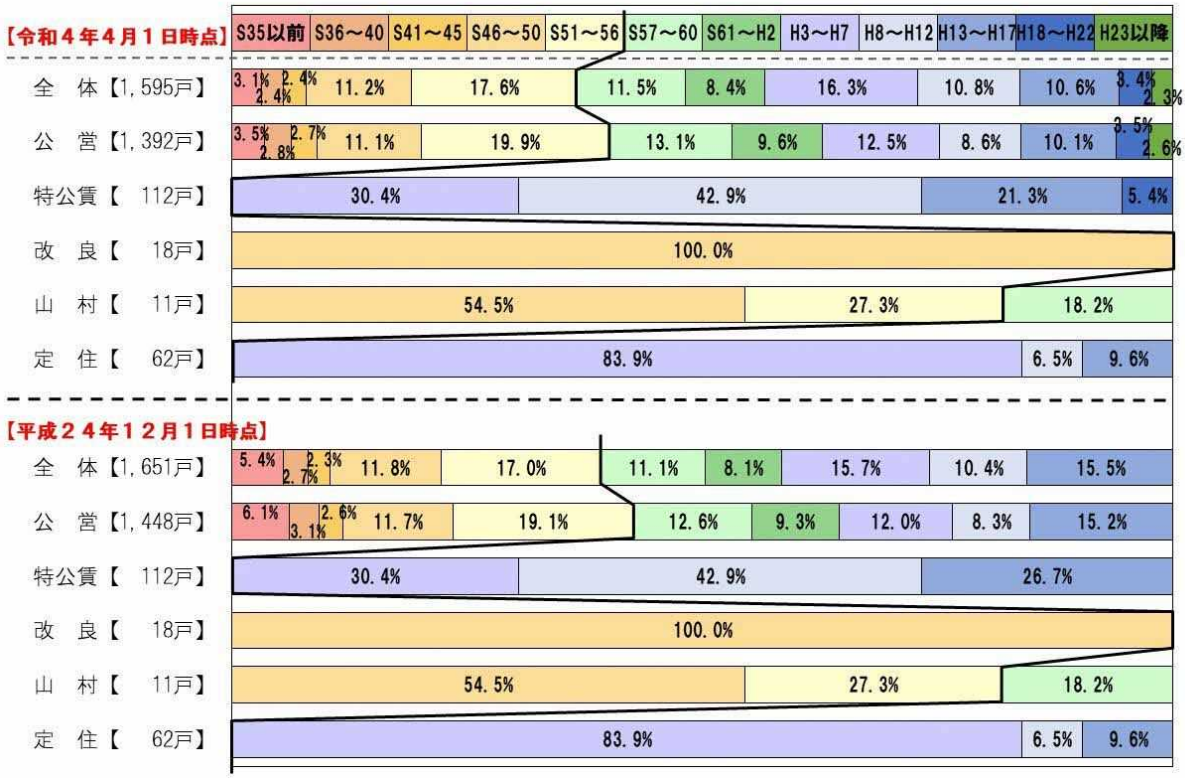
（戸）

		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

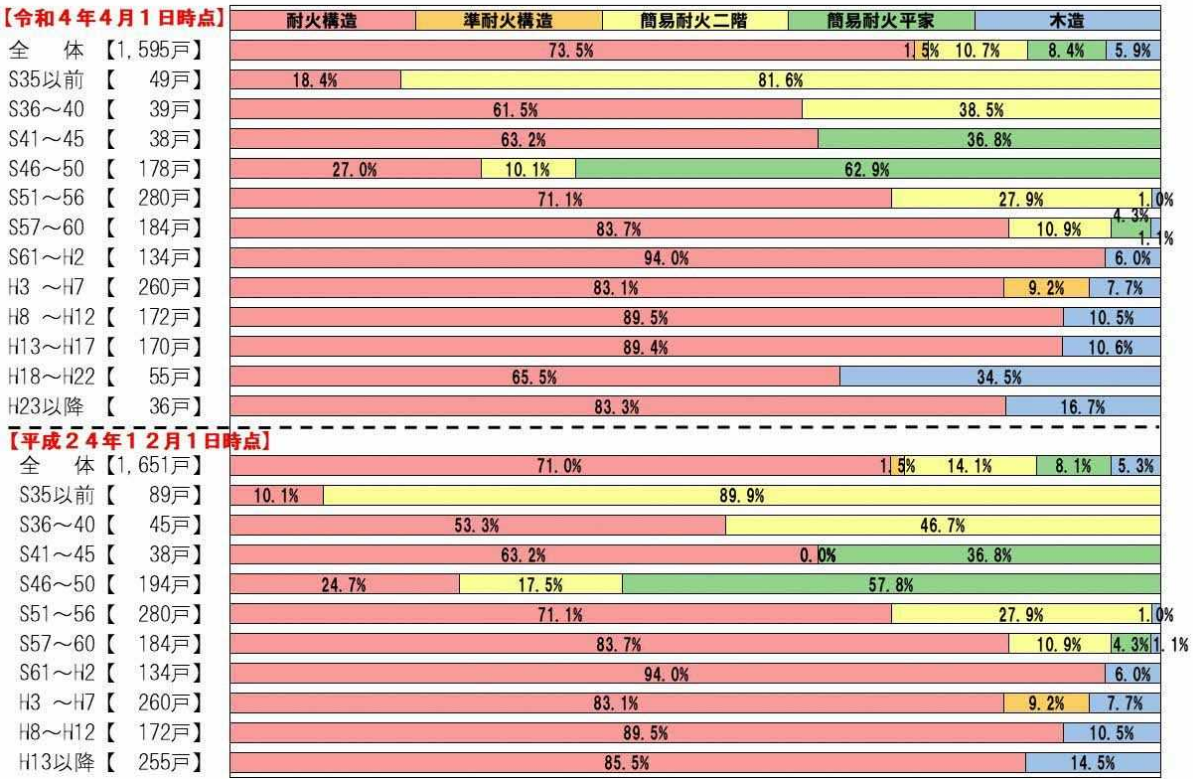
iii）建設年度別管理戸数

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】



【建設年度別・構造別・管理戸数】



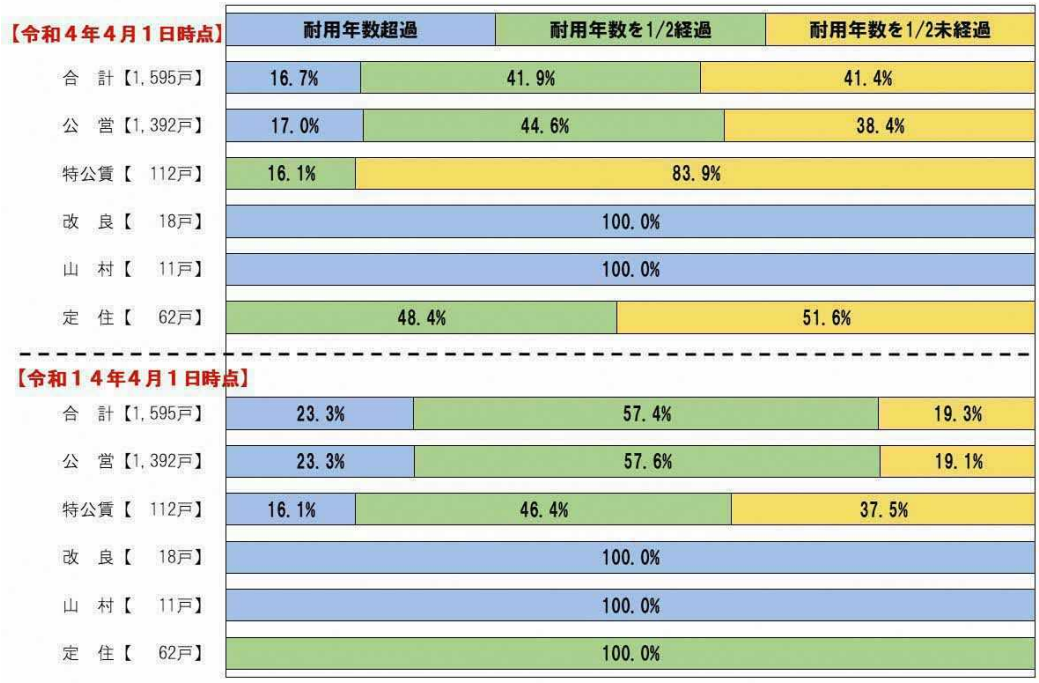
ⅳ）耐用年数の経過状況

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。

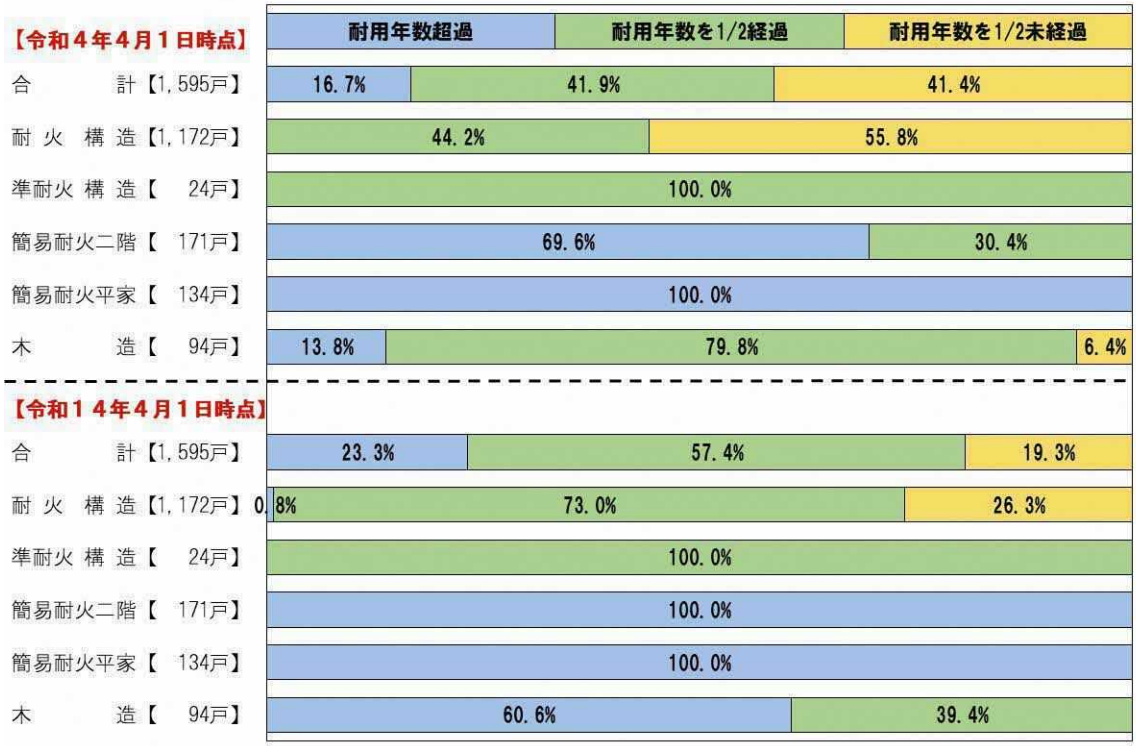
構造区分別の戸数では、簡易耐火平家については、すべてが耐用年数を超過しており、簡易耐火二階については、令和４年度（2022）に耐用年数を超過する戸数の割合が 69.6%であったものが、令和 14 年度（2032）にはすべて超過する見込みです。木造については、令和４年度（2022）に耐用年数を超過する戸数の割合が 13.8%であったものが、令和 14 年度（2032）には 60.6%まで上昇する見込みです。

【管理区分別耐用年数超過戸数】



		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】



		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
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%)

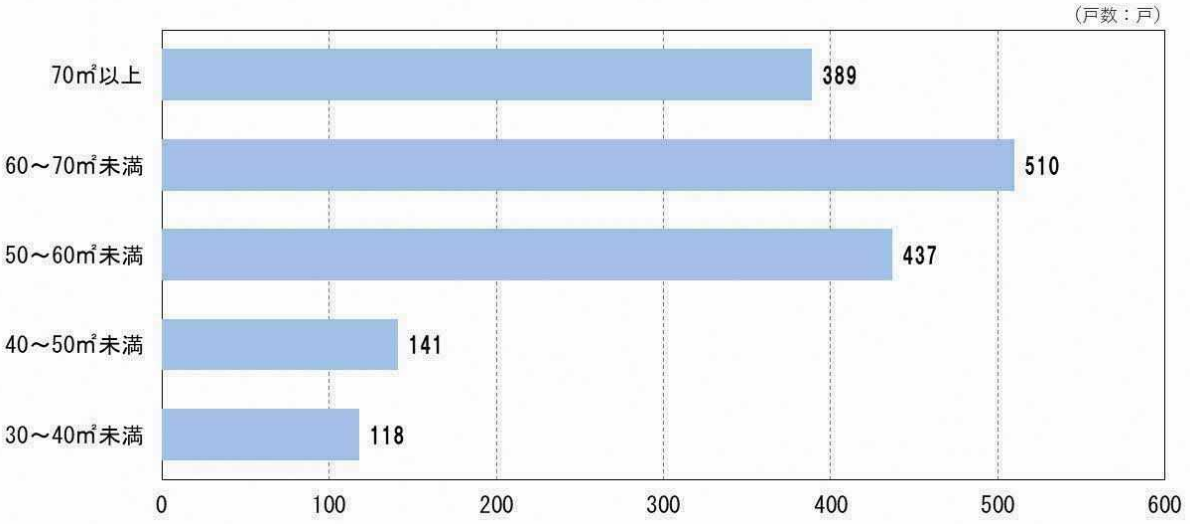
ｖ）住戸規模

住戸規模でみると、全体戸数のうち 60～70 ㎡の住戸が 510 戸 32.0%を占めており、次いで 50～60 ㎡の住戸が 437 戸 27.4%、40 ㎡未満の住戸が 118 戸 7.4%を占めています。

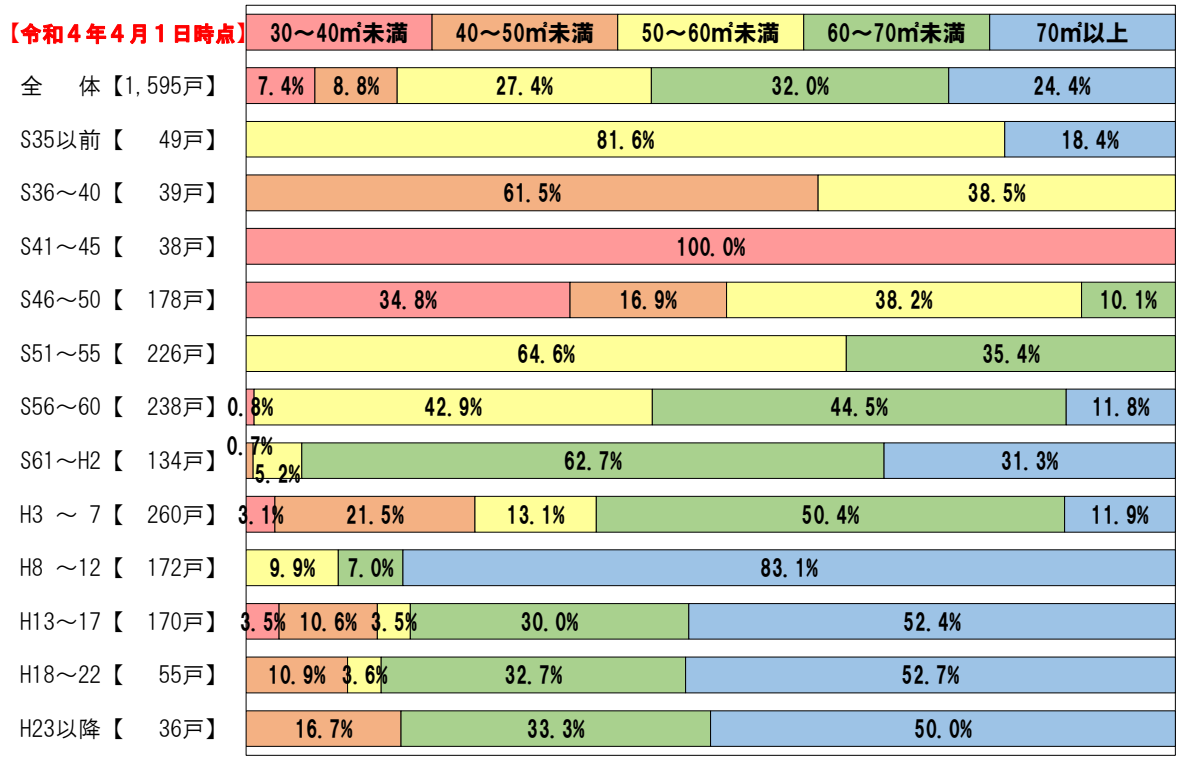
建設年度別でみると、昭和 40 年代に建設された住戸は 40 ㎡未満のものが多く、昭和 50 年代以降は 50 ㎡以上のものが多くなっています。

また、住戸タイプ別でみると、３ＤＫが最も多くなっています。

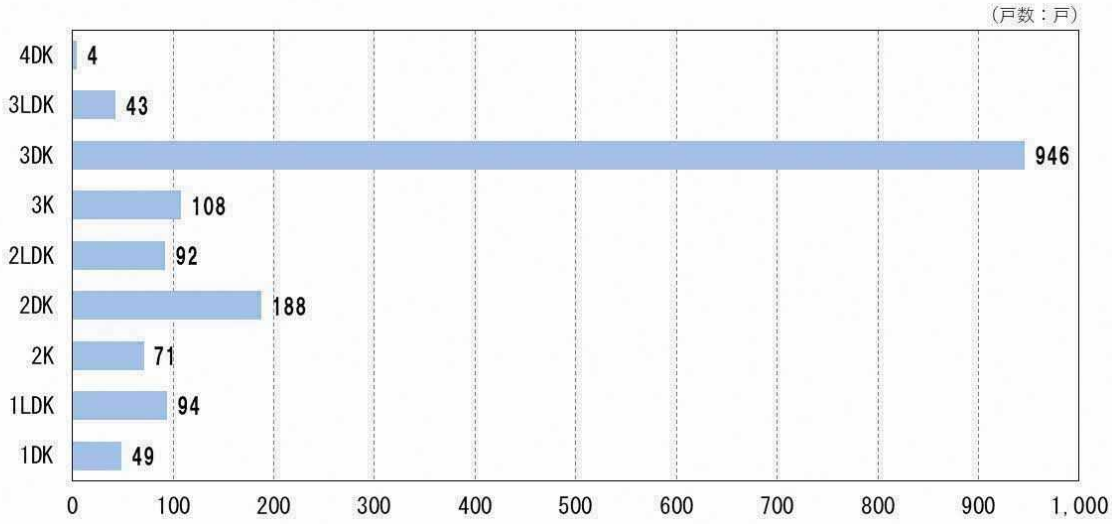
【住宅規模別戸数】



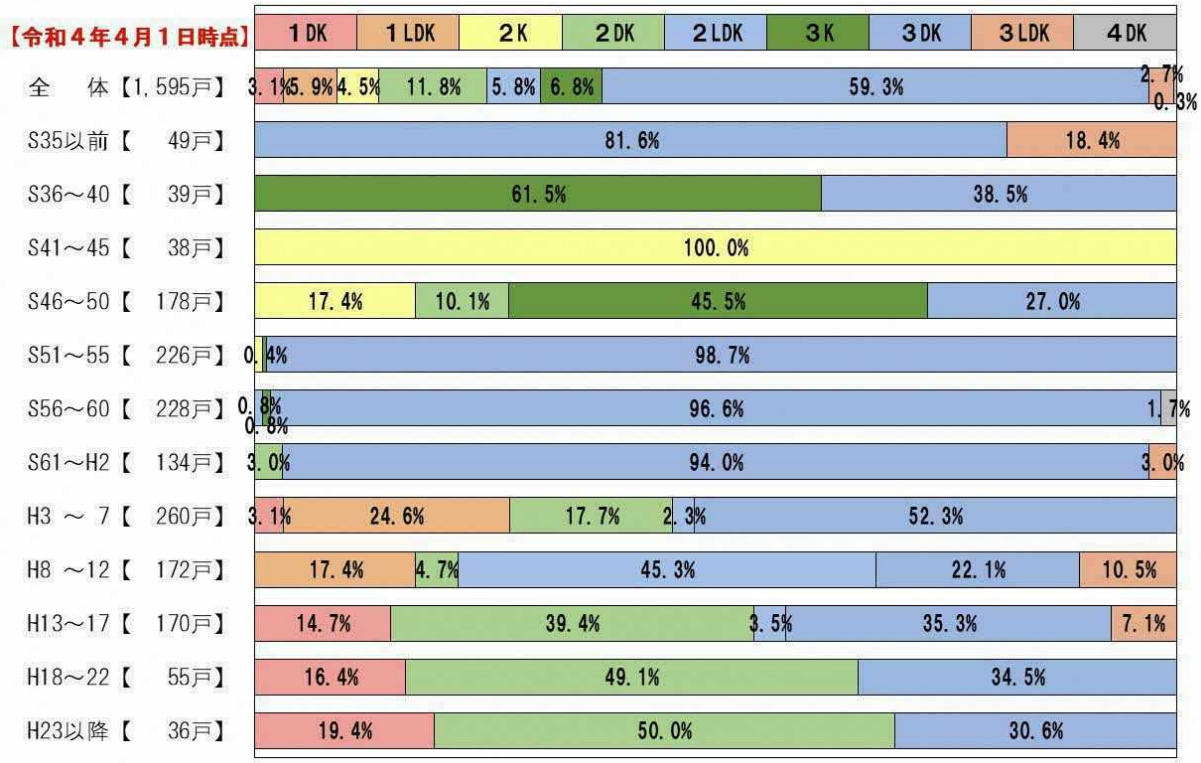
【建設年度別の住宅規模別戸数の割合】



【タイプ別戸数】



【建設年度別の住宅タイプ別戸数の割合】



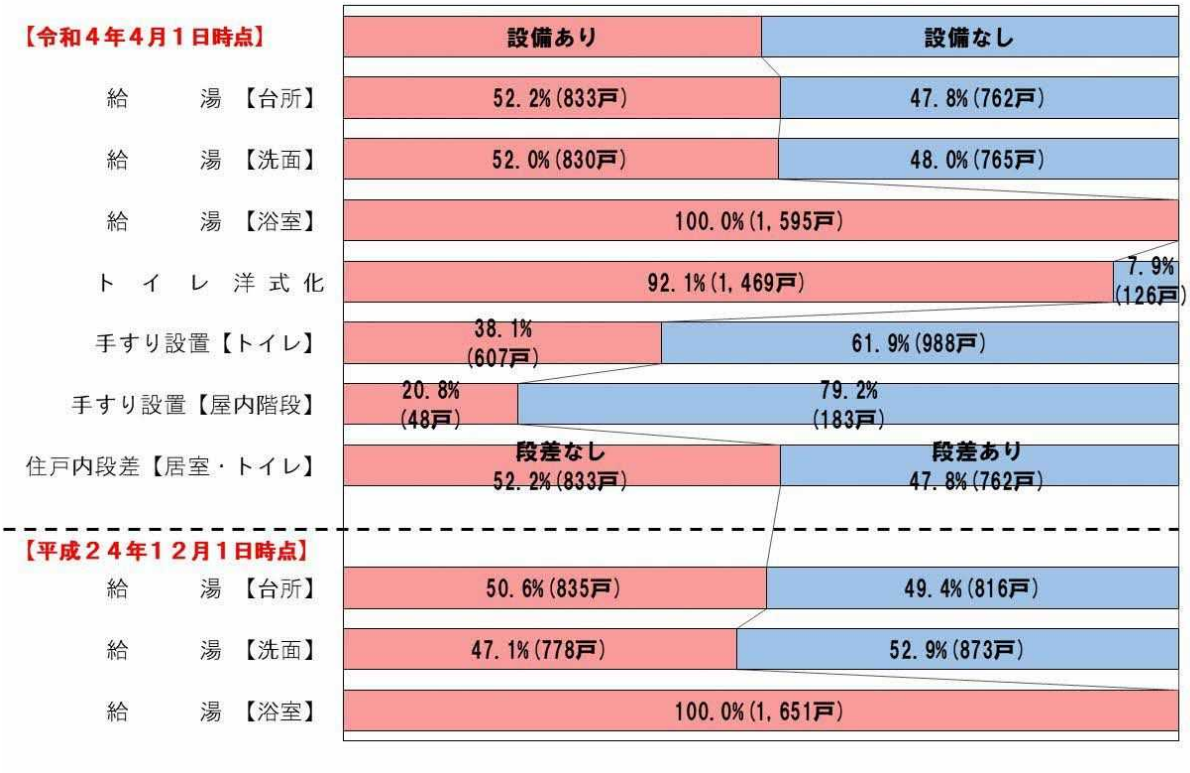
vi）住宅設備の状況

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】



（３）公営住宅等の入居世帯の状況

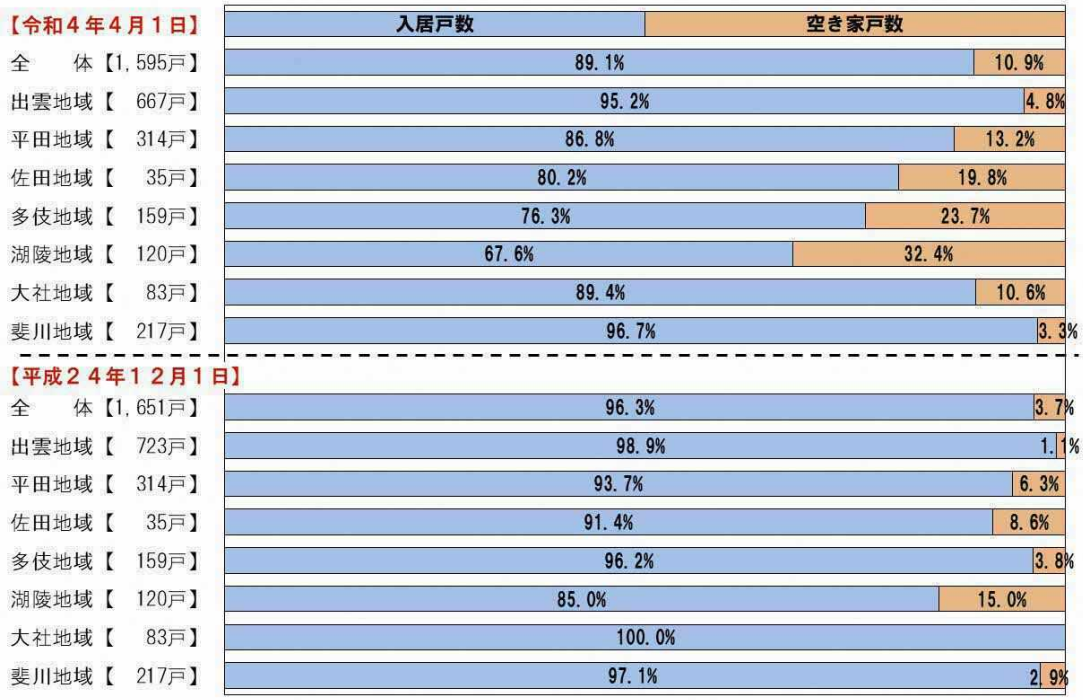
① 入居戸数の状況

公営住宅等の全体の入居率は 89.1%となっています。

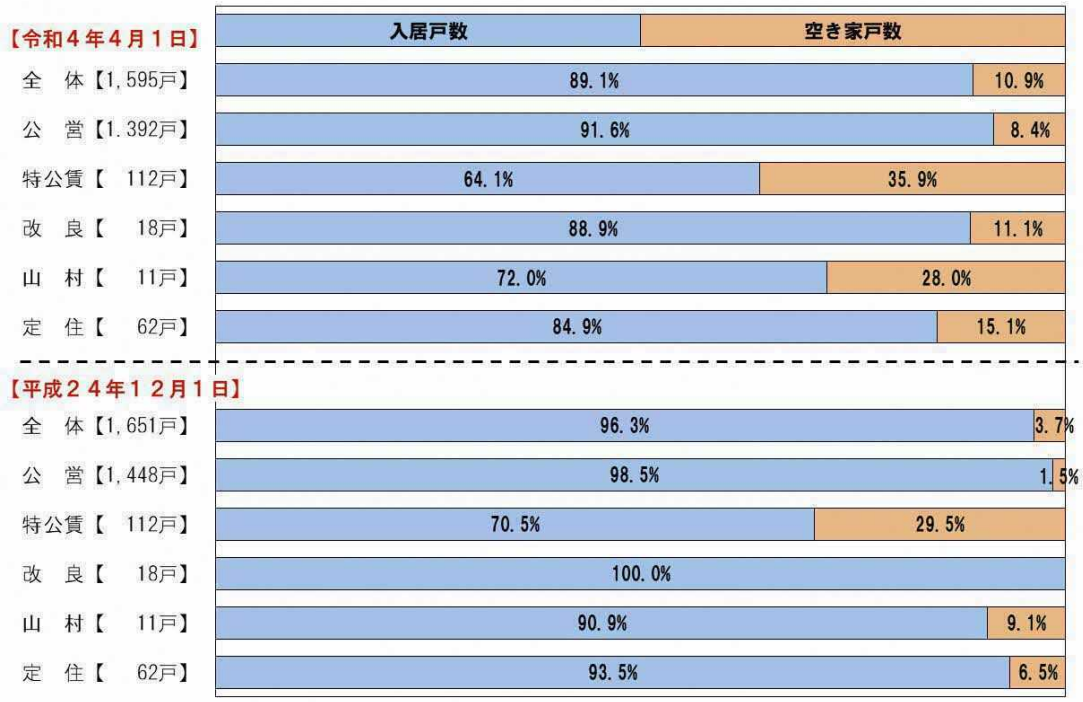
地域別では斐川地域が 96.7%、出雲地域が 95.2%、大社地域が 89.4%、平田地域では 86.8%となっています。

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】



【管理区分別の入居戸数の割合】



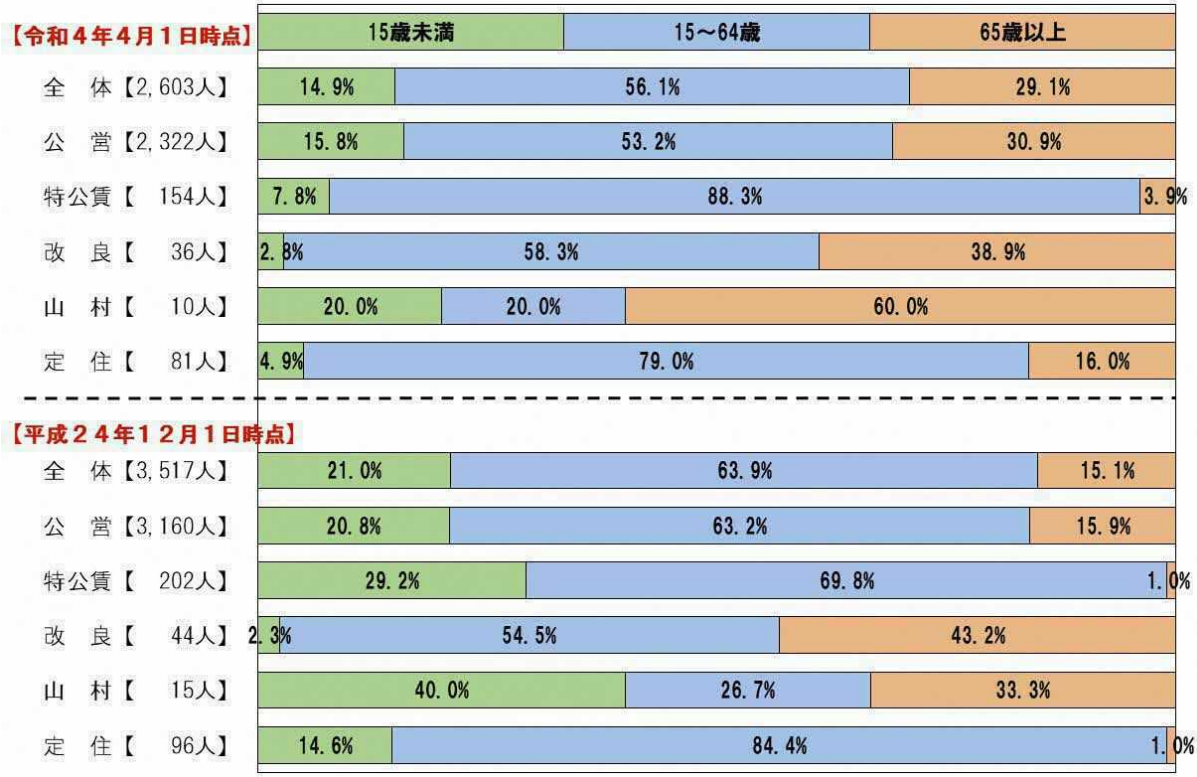
② 入居者の状況

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】

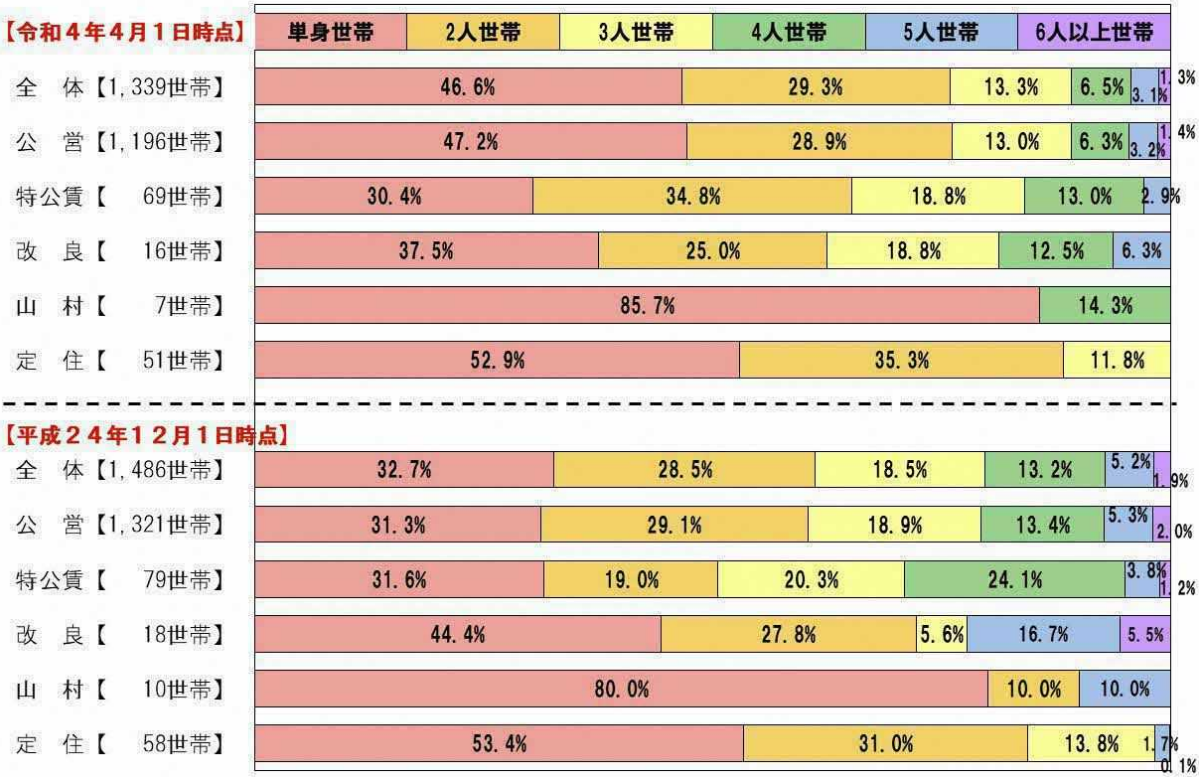


③ 世帯人員別の世帯の状況

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】



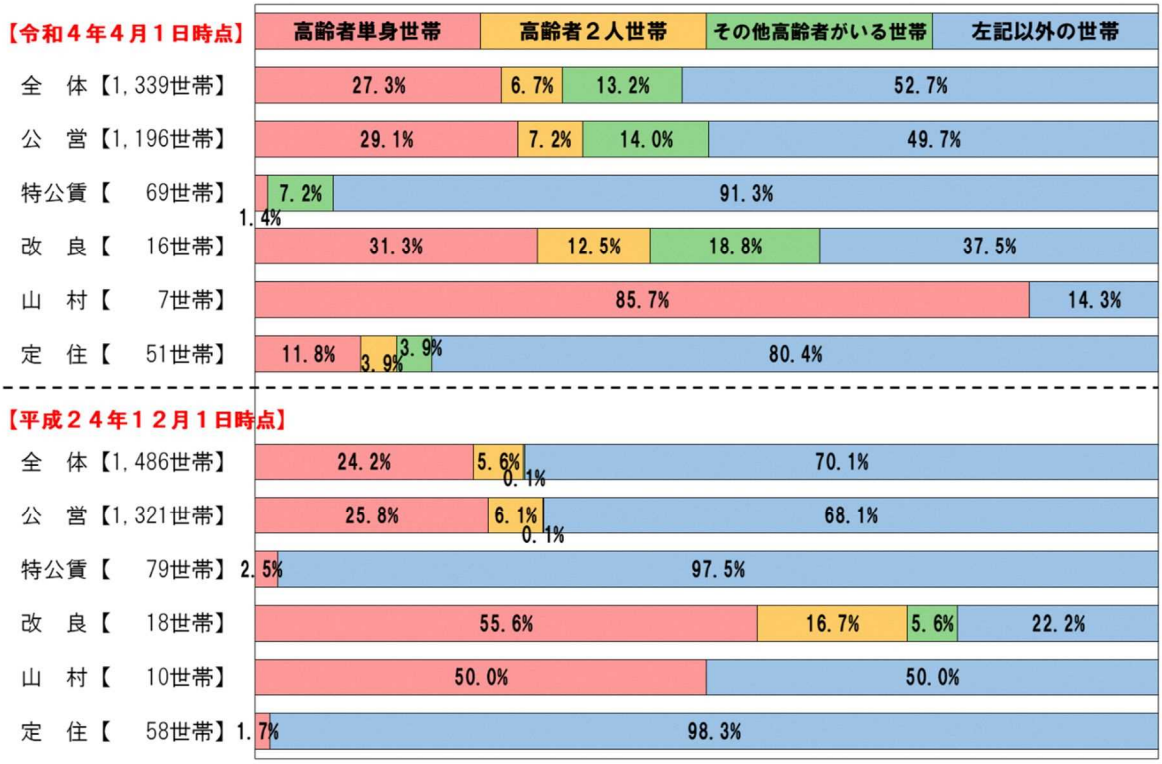
④ 高齢者世帯等の状況

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。

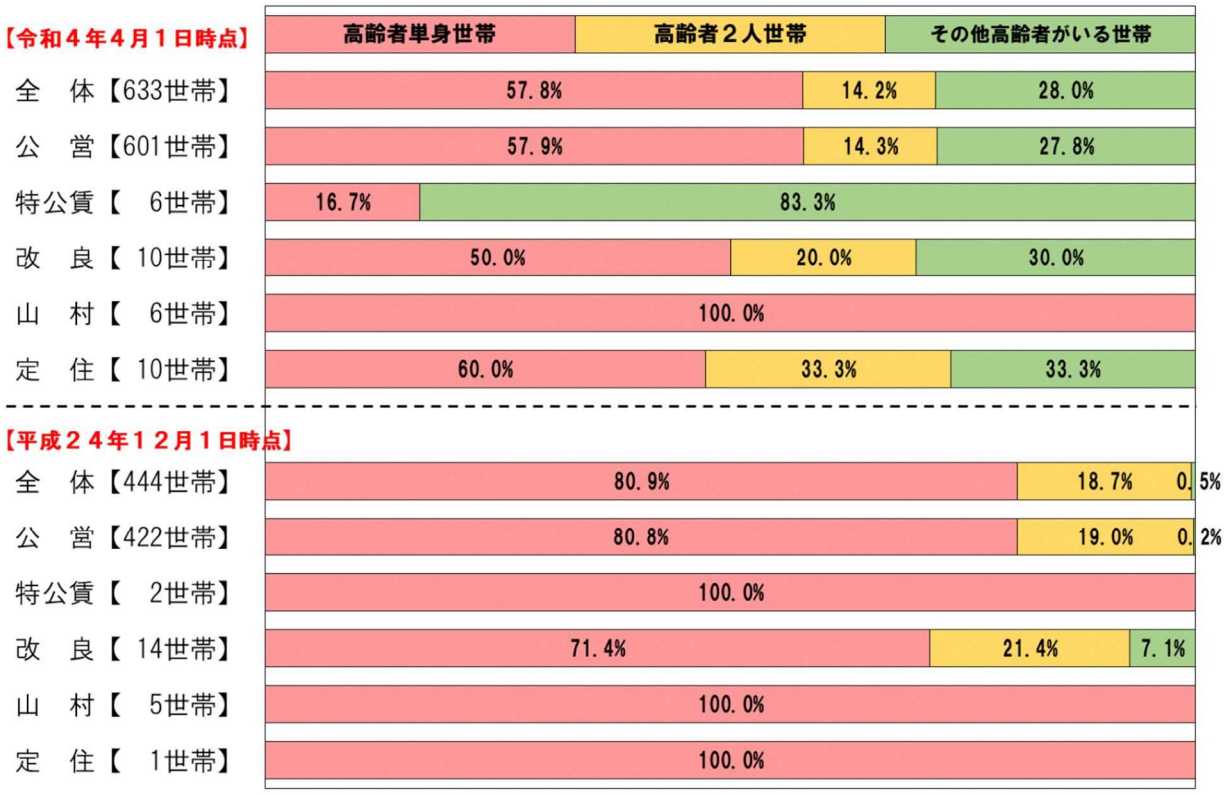
これらのことから、公営住宅等は、高齢者世帯の受け皿として重要な役割を果たしています。

【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	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】

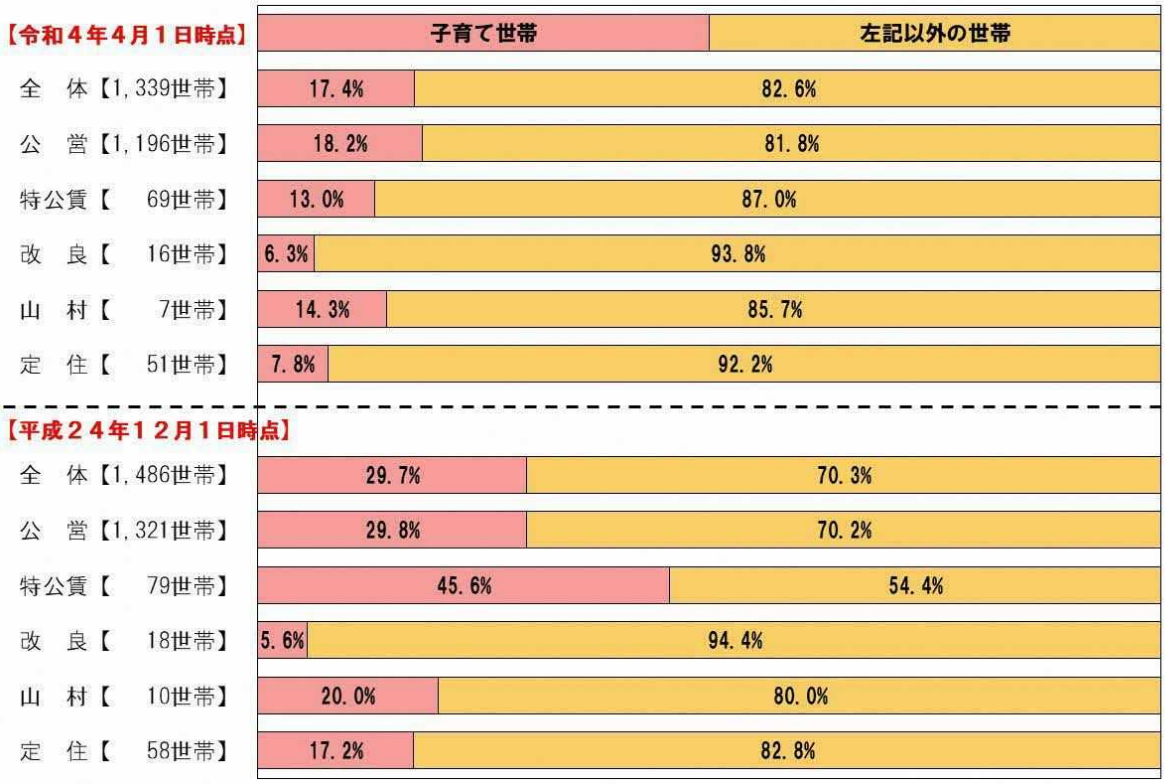


		高齢者 単身世帯	高齢者 ２人世帯	その他高齢者 がいる世帯	総計
全　体	（戸）	366	90	177	633
	（%）	57.8	14.2	28.0	
公営住宅	（戸）	348	86	167	601
	（%）	57.9	14.3	27.8	
特定公共賃貸住宅	（戸）	1	0	5	6
	（%）	16.7	0.0	83.3	
小集落改良住宅	（戸）	5	2	3	10
	（%）	50.0	20.0	30.0	
山村住宅	（戸）	6	0	0	6
	（%）	100.0	0.0	0.0	
定住促進賃貸住宅	（戸）	6	2	2	10
	（%）	60.0	20.0	20.0	

⑤ 子育て世帯の状況

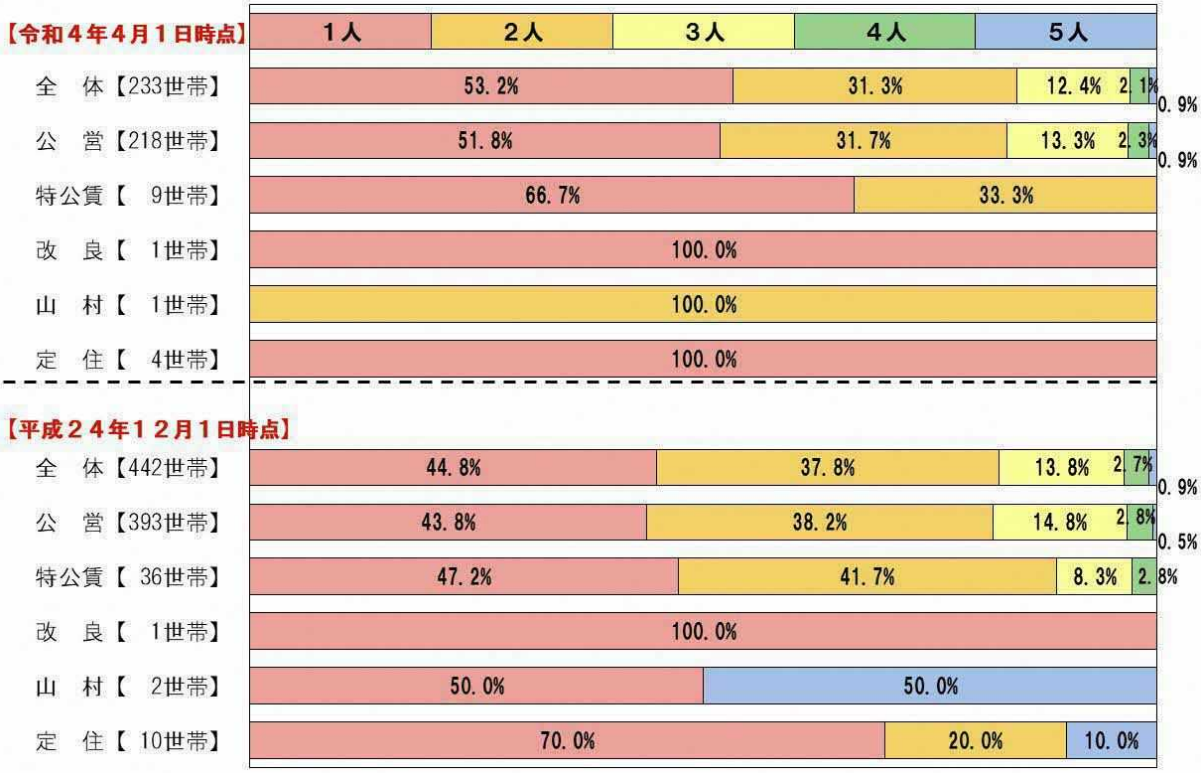
入居世帯全体の 1,339 世帯のうち、子育て世帯（15 歳以下の子どもがいる世帯）は 233 世帯で 17.4%を占めており、前回策定時の 441 世帯 29.7%から大きく減少しています。

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					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】

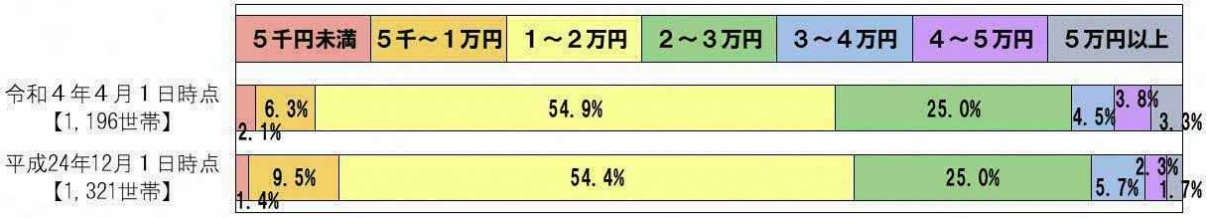


⑥ 公営住宅の家賃状況

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】



※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）】

※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）を超える高額の月収のある世帯。

（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:集会室屋根修理工事･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：玄関ドア戸当たり設置工事･玄関建具改修 ｱｸﾃｨｰｺｰﾎﾟﾗｽひかわ：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 ｱｸﾃｨｰｺｰﾎﾟﾗｽひかわ：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：浄化槽水中ブロワ取替工事 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 ｱｸﾃｨｰｺｰﾎﾟﾗｽひか：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 おおぐら住宅：エアコン取替工事･ﾙﾋｰﾀｰ取替工事･温水器取替工事･ 退去修繕工事 真幸ヶ丘住宅：合併浄化槽ブロワ改修 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 アクティーコーポラスひかわ（特）：電気温水器取替工事 アクティーコーポラスひかわ（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 アクティーコーポラスひかわ（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 アクティーコーポラスひかわ（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が見込まれます。

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の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。

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

① 事業手法の実施区分

実施する事業手法は、「維持管理」「改善」「建替」「用途廃止」とします。

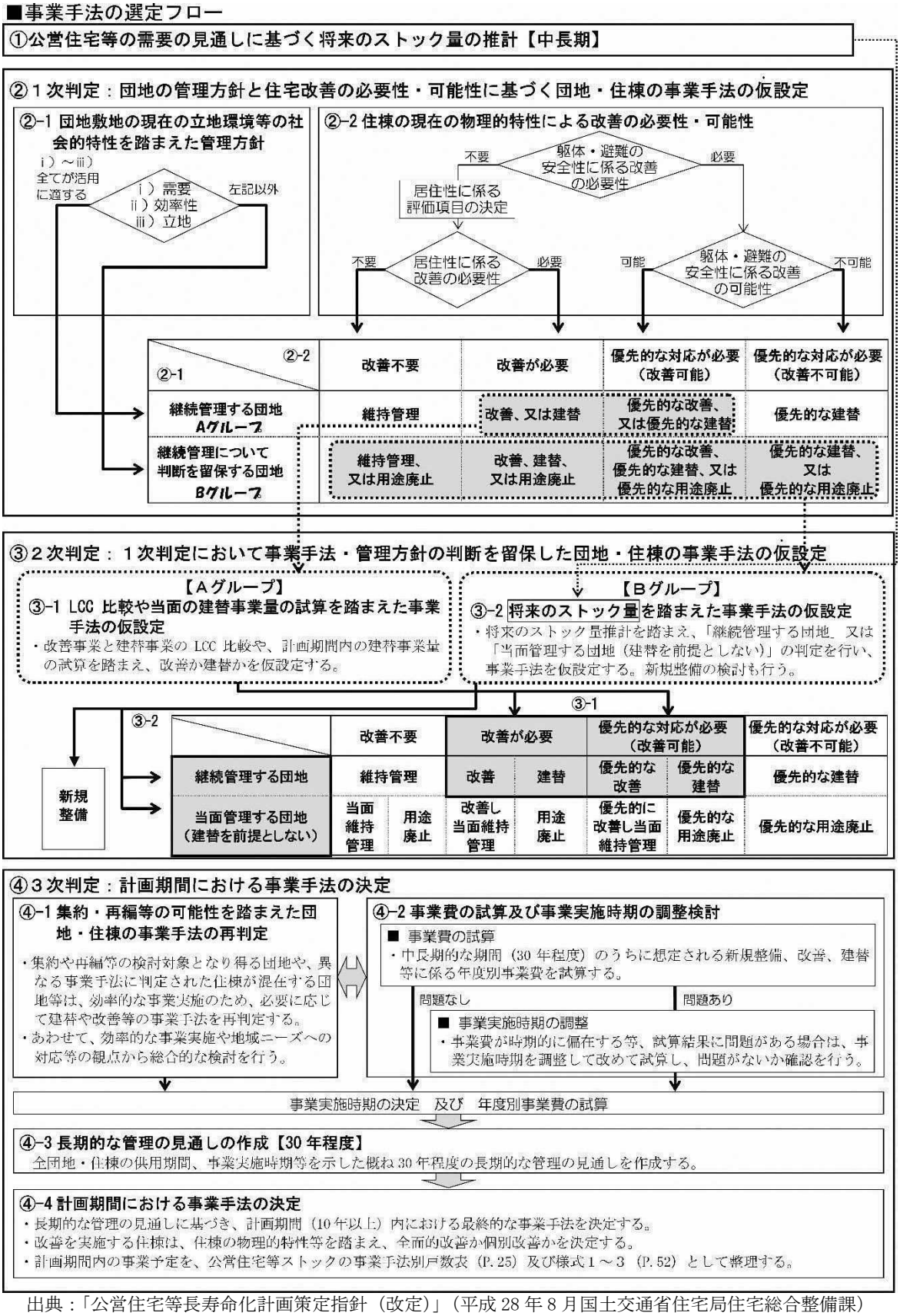
【事業手法の区分】

事業手法	内　　容
維持管理	・公営住宅等の性能や品質を維持するため、「保守点検」「経常修繕（実施時期を定めない小規模な修繕）」「計画修繕（実施時期を定めて実施する大規模修繕）」「空き家修繕（退去後の原状回復）」等の方法により、適切な維持・保全を行うものを【維持管理】とします。
改善	・公営住宅等の性能や品質を維持・向上させるため、以下の改善や改修を個別に行うものを【改善】とします。 ・また、団地や棟単位で改修や改善を行う場合は【大規模改善】とします。 ⅰ）居住性向上型：三点給湯化、トイレの洋式化　等 ⅱ）福祉対応型　：住戸内の手すり設置、段差解消、共用部高齢者対応　等 ⅲ）安全性確保型：耐震改修、外壁改修　等 ⅳ）長寿命化型　：外壁改修、屋上防水、配管改修　等
建替	・現在ある公営住宅等を除却し、その敷地の全部または一部の区域に新たに市営住宅を建設するものを【建替】とします。 ・現在ある公営住宅等を別の敷地に移転する場合や、別の公営住宅等と併せて建設する統合建替や、公営住宅等の用途を廃止し別の敷地で建設する非現地建替などについても【建替】とします。
用途廃止	・現在ある公営住宅等を除却し、その用途を廃止するものを【用途廃止】とします。

② 事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」の選定フローに準じて実施します。

■事業手法の選定フロー



出典：「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住宅総合整備課）

（２）公営住宅等の需要見通しと必要管理戸数の設定

公営住宅の必要管理戸数の設定にあたっては、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（平成 28 年８月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）に示されている考え方に基づき、今後、概ね 30 年間の公営住宅等の需要の見通しに基づく住宅ストック量を確認した上で、国の住生活基本計画において示されている、将来の公営住宅需要の推計方法を用いて推計を行い設定しました。

①公営住宅等の需要見通しに基づく住宅ストック量の推計

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」の考え方に基づき、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」（令和３年 10 月 国土技術政策総合研究所）を用いて、概ね 30 年間の公営住宅等の需要を推計し、住宅ストック量を確認。

↓

②目標年次における公営住宅の需要推計

ⅰ）住生活基本計画（全国計画）の考え方に基づき、「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」を用いて、目標年次における公営住宅の需要（新たに公営住宅を必要とする要支援世帯）を推計。

ⅱ）市営および県営の公営住宅の空き家率等を踏まえ、目標年次までの公営住宅の供給可能戸数を算出

ⅲ）ⅰ）の需要推計結果とⅱ）の供給可能戸数を比較し、必要管理戸数を設定

① 公営住宅等の需要見通しに基づく住宅ストック量の推計

公営住宅等の需要見通しの推計（将来ストック推計）は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に示されている考え方に基づき、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を利用して行いました。その結果、2050 年度には著しい困窮年収水準未満の世帯が 3,686 世帯存在すると予測されます。

※著しい困窮年収水準未満の世帯：世帯年収と地域の民営借家市場の実態から、自力で最低居住面積水準を達成すること（適切な家賃負担割合で最低居住面積水準以上の民間賃貸住宅を確保すること）が著しく困難な年収未満（月収 104,000 円未満）の世帯。

【著しい困窮年収水準未満の世帯数】

	2020 （R2） 年度央	2025 （R7） 年度央	2030 （R12） 年度央	2035 （R17） 年度央	2040 （R22） 年度央	2045 （R27） 年度央	2050 （R32） 年度央
1人・ 60歳以上	785	826	852	865	862	848	827
2人	1,308	1,400	1,453	1,496	1,529	1,528	1,490
3人	837	666	509	386	285	207	201
4人	824	681	674	668	662	645	629
5人	375	355	344	345	360	370	361
6人以上	121	147	163	173	180	182	178
合計	4,249	4,075	3,995	3,934	3,879	3,780	3,686

※2020 年度～2045 年度は「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」による推計値。
※2050 年度の数値は、2020 年度～2045 年の傾向を基にした推計値。

上記で示した住宅ストック量は、公営住宅だけでなく、県営住宅や民間賃貸住宅等も含めた全ての借家に居住する「著しい困窮年収水準未満の世帯数」を示すものとなっています。

そのため、公営住宅として必要なストック量について、「公営住宅等長寿命化計画策定指針Ｑ＆Ａ（平成 30 年１月）別添 01 公営住宅等の需要見通しに基づく将来のストック量の推計」に基づき推計を実施しました。

その結果、現在のストック量を維持すれば、令和 32 年（2050）には対応可能なストック量が 3,789 戸となり著しい困窮年収水準未満世帯数の 3,686 戸を上回るため、十分なストック量があることが確認されました。

【著しい困窮年収水準未満の世帯数】

			現状値	推計値						
				計画期間						
時期（単位・年度）			2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
			H27	R2	R7	R12	R17	R22	R27	R32
総世帯数（単位・世帯）			59,945	61,154	61,992	62,054	62,150	62,126	61,023	60,640
ストック（著しい困窮年収未満の世帯数）推計結果（単位・世帯）				4,249	4,075	3,995	3,934	3,879	3,780	3,686
対応ストック量（単位・戸）	公営住宅	①市営	1,392 *1	1,392	1,390	1,390	1,390	1,390	1,390	1,390
		②県営	944	944	944	944	944	944	944	944
		小計	**2,336**	**2,336**	**2,334**	**2,334**	**2,334**	**2,334**	**2,334**	**2,334**
	③低家賃かつ一定の質が確保されたＵＲ・公社住宅等	ＵＲ等公的賃貸	**30**	**30**	**30**	**30**	**30**	**30**	**30**	**30**
	④低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等	民間賃貸住宅	**1,409**	**1,437**	**1,457**	**1,459**	**1,461**	**1,460**	**1,434**	**1,425**

※１：令和７年度内に小田住宅内の２住戸について用途廃止する計画。

② 公営住宅の必要管理戸数の設定

公営住宅の必要管理戸数は、住生活基本計画（全国計画）で示されている手法を用いて、「ｉ要支援世帯の推計」と「ii公営住宅による供給可能戸数の推計」を行い、両者のバランスから適正な管理戸数を設定しました。

公営住宅の需要見通しの推計
（令和14年度において新たに公営住宅を必要とする要支援世帯数）

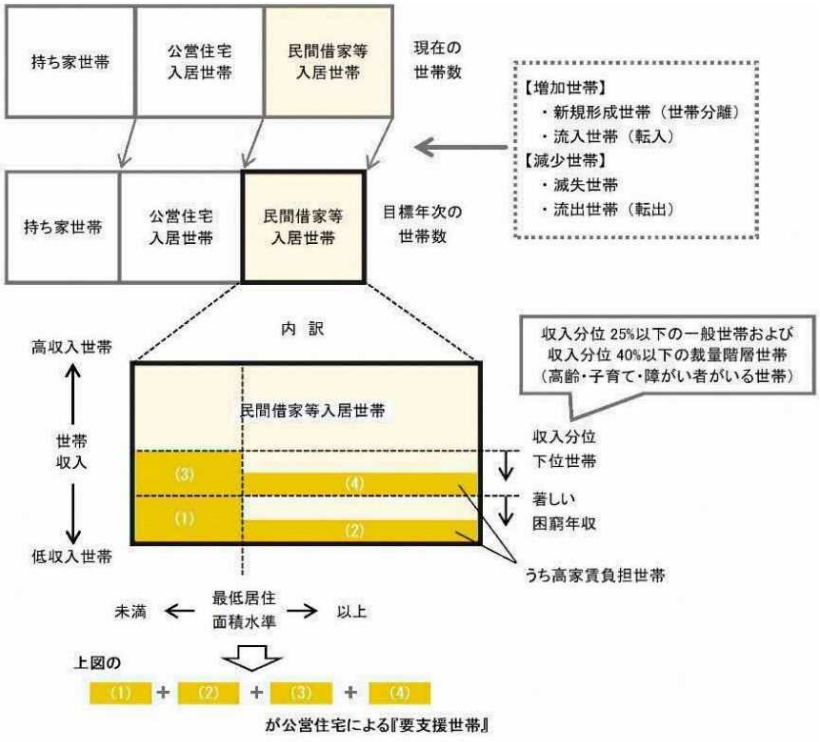
同数になる
戸数が適正供給

公営住宅の供給可能戸数の推計
（令和５～14年度に供給可能な戸数）

ｉ）要支援世帯の推計

公営住宅の需要の推計においては、目標年次における民間借家等（民間借家、公団・公社住宅、給与住宅）に居住する世帯で、公営住宅の入居対象世帯（収入分位が下位の世帯）を対象とし、「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」を用いて、下記の要件に該当する新たに公営住宅を必要とする要支援世帯数を算出しました。

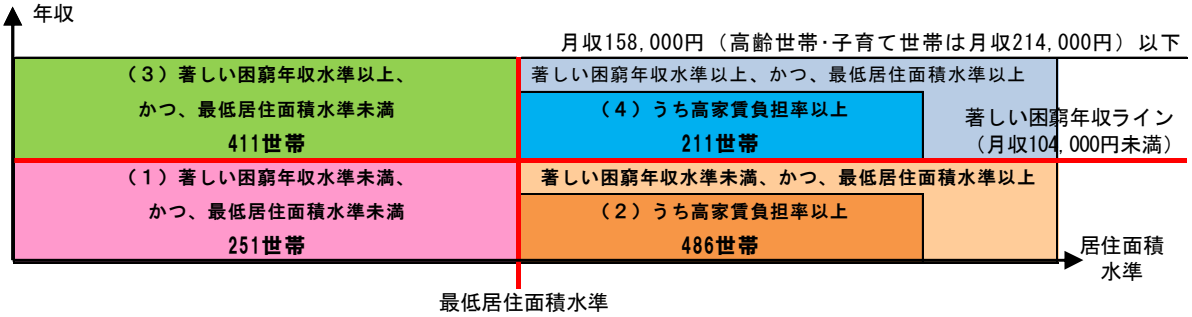
【目標年次の公営住宅による要支援世帯推計の概念】



(1) 著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯
(2) 著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯
(3) 著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯
(4) 著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯

算出の結果、目標年次令和 14 年度（2032）においては、新たに公営住宅を必要とする要支援世帯は 1,359 世帯存在すると推計されます。この世帯について、計画期間（令和 5 年度～14 年度）の 10 年間で県営または市営の公営住宅で新たに対応することが必要となります。

【目標年次における要支援世帯の推計結果】



※(1)+(2)+(3)+(4) ＝ 251 世帯 ＋ 486 世帯 ＋ 411 世帯 ＋ 211 世帯＝1,359 世帯

【最低居住面積水準】

	１人	２人	３～５人	６人	７人以上
最低居住面積水準	２５㎡	３０㎡	４０～６０㎡	７０㎡	８０㎡以上

※最低居住面積水準による必要面積：単身者 25 ㎡以上、２人以上＝世帯人員×10 ㎡＋10 ㎡

出典：住生活基本計画（全国計画）

※高家賃負担率：年収 200 万円以下の世帯のうち、民営借家居住世帯における平均家賃負担率。

			設定年収	平均家賃	平均負担率
	～	200万円	1,500,000	38,004	**30.4%**
200万円	～	300万円	2,500,000	44,003	21.1%
300万円	～	400万円	3,500,000	47,190	16.2%
400万円	～	500万円	4,500,000	50,813	13.6%
500万円	～	700万円	6,000,000	52,702	10.5%
700万円	～	1000万円	8,500,000	58,626	8.3%
1000万円	～				

出典：「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」により算出

ⅱ）公営住宅等による供給可能戸数の推計

「Ⅰ）要支援世帯数の推計」に対して、計画期間（令和５年度～令和 14 年度）の 10 年間に供給できる公営住宅戸数を算出しました。その結果、計画期間においては、市営及び県営の公営住宅では、1,335 戸が新たに入居可能となります。

【公営住宅の供給可能戸数算出フロー】

①市営の公営住宅による供給可能戸数：452 戸

※現在の公営住宅管理戸数　：1,390 戸（※用途廃止予定の小田住宅 2 住戸を除く）
　入居募集を行わない戸数　：　59 戸
　入居可能な管理戸数　　：1,390－59＝1,331 戸
※10 年間で供給可能な空き家戸数（推計）＝452 戸

＋

②県営の公営住宅による供給可能戸数：883 戸

※公営住宅の管理戸数：941 戸
※10 年間で供給可能な空き家戸数（推計）＝883 戸

10 年間で供給可能な戸数（市営＋県営の空き家）：452＋883＝1,335 戸

※1,335 戸を新規追加整備するのではなく、現状の管理運用によって入居させることができる空き家が 10 年間で 1,335 戸発生する。

ⅲ）公営住宅必要管理戸数の設定

新たに公営住宅を必要とする要支援世帯数 1,359 戸に対して、供給可能な戸数が 1,335 戸であり、24 戸が不足する結果となりました。目標年次においては、引き続き管理を行う **1,331 戸**に、目標年次の要支援世帯数に対して不足する **24 戸**を加えた、**1,355 戸を必要管理戸数**とします。

①令和 14 年(2032)時点で公営住宅に入居可能な管理戸数：１，３３１戸

加算

②要支援世帯に対する市営住宅不足数：２４戸

※令和 14 年度時点で入居可能な戸数 1,331 戸に対して、市営対応分の住宅 24 戸が不足することから、住戸確保が必要となる。

令和１４年度時点の必要管理戸数：１，３５５戸

※推計を基に算出された令和 14 年度時点の必要管理戸数 1,355 戸は、「民間賃貸住宅に居住している要支援世帯」に対応可能な戸数である。

令和４年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

（３）事業手法の選定

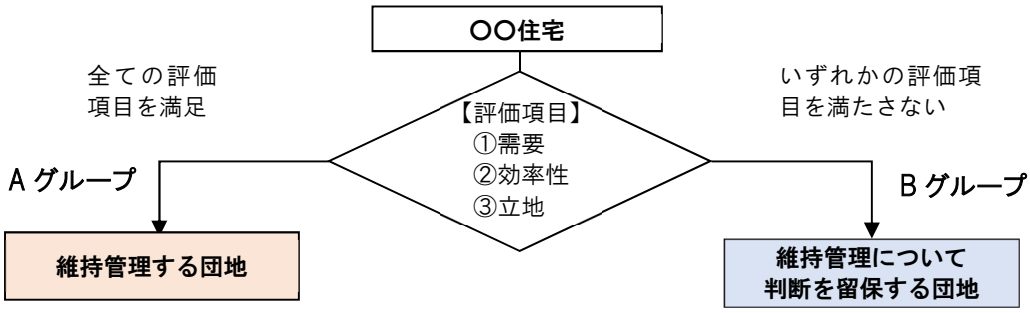
①１次判定

Ｉ次判定では、「団地敷地の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」と「住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性」から評価を行い、事業手法を仮設定します。

ｉ）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【1 次判定①】

公営住宅等の社会的特性に係る現在の評価として「需要」「効率性」「立地」の３項目により評価を行います。全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」とします。

【立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の判定フロー】

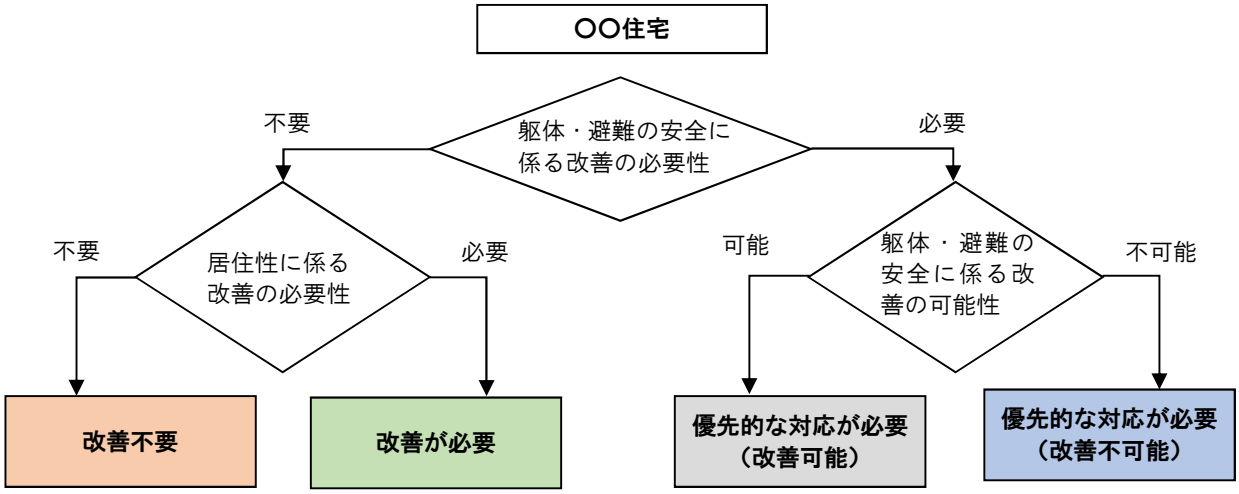


ii）住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性【1 次判定②】

物理的特性による評価では、「躯体の安全性」「避難の安全性」の評価項目から改善の必要性について判定を行い、安全性に問題がなければ「居住性」から改善の必要性を判定します。また、「躯体の安全性」「避難の安全性」に問題があると判定された場合には、改善の可能性について判定を行います。

これらの判定を踏まえて、住棟を「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）」の４区分に分類します。

【物理的特性による改善の必要性・可能性の判定フロー】



ⅲ）１次判定の結果

「団地敷地の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」と「住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性」の判定結果から、各住棟について以下のようにＩ次判定の結果を整理します。

Ｉ次判定において、Ａグループ、またはＢグループに分類される住棟については２次判定を行い、それ以外の住棟については３次判定を行います。

Ａグループ：維持管理する団地のうち「改善、または建替」および「優先的な改善、または優先的な建替」の判断を留保する住棟
Ｂグループ：維持管理について留保する判断を留保する団地

Ｉ次判定の結果、次頁のように整理されます。

【１次判定結果】

		住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性の判定			
		改善不要 ❶	改善が必要 ❷	優先的な対応が必要 （改善可能） ❸	優先的な対応が必要 （改善不可能） ❹
団地敷地の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針による判定	維持管理する団地【A】	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
	該当する団地名	Aグループ	該当なし		
	維持管理について判断を留保する団地【B】	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
	該当する団地名	（９団地：219 戸） 有原住宅(60 戸) パークタウン住宅(80 戸) 八幡住宅（6 戸） 八幡原住宅(6 戸)［特］ 多岐住宅（6 戸） 山内住宅（24 戸） 上分住宅（19 戸） 直江新川中央住宅２(12 戸) 直江東住宅（6 戸） Bグループ	（４５団地：1,121 戸） 日吉住宅(9 戸) 祥雲荘住宅(60 戸) 天神住宅(80 戸) 古志住宅(24 戸) 小山住宅(48 戸) 一の谷住宅(72 戸) 大津住宅１・２（48 戸） 大津西谷住宅(72 戸) 荒茅住宅(30 戸) 美談住宅 2～5（48 戸） 小伊津住宅（24 戸） 鳴竹住宅（72 戸） 小境住宅（40 戸） 駅南住宅（12 戸） 駅南住宅（18 戸）［特］ 菅沢住宅（4 戸）［特］ おおくら（8 戸）［定］ ふるかわ（4 戸）［定］ まきど（4 戸）［定］ きたはま（4 戸）［定］ 栗原住宅（6 戸） 反辺町住宅（8 戸）［特］ 反辺住宅（5 戸）［山］ 沖代住宅（47 戸） 鶴見住宅（16 戸） 南ヶ丘住宅（16 戸） 久村住宅（28 戸） 久村宮ノ前住宅（8 戸） 越堂住宅（6 戸） 高木住宅（6 戸）［山］ 鶴見住宅（12 戸）［特］ 常楽寺住宅（60 戸） 夕日ケ丘住宅（36 戸） 夕日ケ丘住宅（24 戸）［特］ 小松原住宅３（6 戸） エスポワール小松（8 戸）［定］ 大井住宅（12 戸） 直江住宅（26 戸） 直江杉沢住宅（24 戸） 直江新川中央住宅１（12 戸） ｱｸﾃｨｰｺｰﾎﾟﾗｽひかわ（28 戸）［特］ 直江杉沢住宅（12 戸）［特］ メゾン神立住宅（6 戸）［定］ ｱｸﾃｨｰｺｰﾎﾟﾗｽひかわ（28 戸）［定］	該当なし	（１５団地：255 戸） 真幸ケ丘住宅(40 戸) 浜山住宅(24 戸) 大津住宅３（2 戸） 塩の原住宅（18 戸）［改］ 美談住宅１（6 戸） 牧戸住宅（70 戸） 宮内住宅（4 戸） 小田住宅（10 戸） 高木住宅（4 戸） 小松原住宅 1～2, 4（26 戸） 湖西住宅（15 戸） 新生北住宅（4 戸） 新生南住宅（10 戸） 久木西住宅（10 戸） 久木東住宅（12 戸）

※表中 ［　］ の４団地は判定が重複する団地を示す。

② ２次判定

１次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、以下の２段階の検討から事業手法を仮設定します。

ｉ)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【２次判定ー①】

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留保する団地・住棟）と判定された公営住宅等は、ＬＣＣ比較等を踏まえて事業手法（改善又は建替）を仮設定することになりますが、該当する公営住宅等はありませんでした。

ⅱ）将来ストック量を踏まえた事業手法の仮設定【２次判定ー②】

現在の公営住宅の管理戸数は 1,392 戸であり、必要管理戸数（1,355 戸）を考慮すると現在のストック量を維持する必要があります。

よって、全ての住宅を将来にわたって「継続管理する団地」とし、事業手法を仮設定します。

２次判定結果は１次判定と同様の結果になりました。

③ ３次判定

３次判定では、１次判定結果および２次判定結果に、個別の団地や住宅ストック以外の要因を考慮したうえで、計画期間における団地別・住棟別の事業手法を決定します。

ｉ）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次および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の混在する団地等は、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します。

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います。

【団地単位での効率化】

多数の住棟が建替える中で一部の棟のみが改善と判断された場合は、全てを建替えることによる有効活用の可能性の検討を行います。また、全住棟が改善と判断された団地において、改善事業実施時期を分散させることが妥当な場合でも、同時期発注によるコストダウンの可能性の検討も行います。

【集約・再編等の可能性】

一定の地域において複数の建替と判定された中・小規模団地が存在する場合、小規模団地を建替えると有効活用に限界があるため、中規模団地に集約し有効活用を図り、利便性の高い中心市街地において改善と判定された団地がある場合は、当該住棟を別団地に集約したうえで、民間事業者への売却や、地域の実情を踏まえた集約・再編等の可能性の検討を行います。

【地域ニーズへの対応】

100 戸以上の団地の建替時に、原則として保育所・老人福祉法に定める施設等を併設することが国の補助条件となっていることを考慮し、建替と判定された団地周辺において、住宅市街地総合整備事業が予定されている場合や都市計画道路のインフラ整備が予定されている場合は、それらと連携した団地の建替の検討を行います。

また、一定の地域において複数の建替と判定された団地が存在する場合、他の事業主体の団地（UR 賃貸、公社住宅等）との敷地の交換による効率的な事業実施等の検討も行います。

ⅱ）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、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ます。

事業量および事業費が時期的に偏在する場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施期間を調整して、改めて試算し問題がないか確認を行います。

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します。

【事業費の試算】

概ね 30 年間で必要となる事業費としては、以下を想定し、事業費の試算を行います。

〇改善事業

・「優先的な改善」と仮設定した住棟は、可能な限り早期に事業着手します。

・経過年数と構造に応じて、必要性の高いものから改善事業を実施するものと仮定します。

・改善内容については、屋根及び外壁、屋上防水の改善等の長寿命化を図る改善、給湯設備の整備や下水道への接続等の居住性の向上を図る改善について実施するものとします。

〇建替事業

・「優先的な建替」と仮設定した住棟は、可能な限り早期に事業着手します。

・「建替」と仮設定した住棟については、経過年数と構造に応じて必要性の高いものから順に建替事業に着手するものとします。

・建替え時に必要に応じて減少させる等、適正管理戸数との調整を図るものとします。

【事業実施時期等の調整】

一定の時期に事業が集中する等円滑に事業を実施することが困難と判断されるものについて事業実施時期を調整します。

【3 次判定結果】

維持管理	改善	建替
（９団地：219 戸） 有原住宅(60 戸) パークタウン住宅(80 戸) 八幡住宅（6 戸） 八幡原住宅（6 戸）［特］ 多岐住宅（6 戸） 山内住宅（24 戸） 上分住宅（19 戸） 直江新川中央住宅２（12 戸） 直江東住宅（6 戸）	（４３団地：1,123 戸） 日吉住宅(9 戸) 祥雲荘住宅(60 戸) 天神住宅(80 戸) 古志住宅(24 戸) 小山住宅(48 戸) 一の谷住宅(72 戸) 大津住宅（50 戸） 大津西谷住宅(72 戸) 荒茅住宅(30 戸) 美談住宅（54 戸） 小伊津住宅（24 戸） 鳴竹住宅（72 戸） 小境住宅（40 戸） 駅南住宅（12 戸） 駅南住宅（18 戸）［特］ 菅沢住宅（4 戸）［特］ おおくら（8 戸）［定］ ふるかわ（4 戸）［定］ まきど（4 戸）［定］ きたはま（4 戸）［定］ 栗原住宅（6 戸） 反辺町住宅（8 戸）［特］ 反辺住宅（5 戸）［山］ 沖代住宅（47 戸） 鶴見住宅（16 戸） 南ヶ丘住宅（16 戸） 久村住宅（28 戸） 久村宮ノ前住宅（8 戸） 越堂住宅（6 戸） 高木住宅（6 戸）［山］ 鶴見住宅（12 戸）［特］ 常楽寺住宅（60 戸） 夕日ケ丘住宅（36 戸） 夕日ケ丘住宅（24 戸）［特］ エスポワール小松（8 戸）［定］ 大井住宅（12 戸） 直江住宅（26 戸） 直江杉沢住宅（24 戸） 直江新川中央住宅１（12 戸） ｱｸﾃｨｰｺｰﾎﾟﾗｽひかわ（28 戸）［特］ 直江杉沢住宅（12 戸）［特］ メゾン神立住宅（6 戸）［定］ ｱｸﾃｨｰｺｰﾎﾟﾗｽひかわ（28 戸）［定］	（１３団地：253 戸） 真幸ケ丘住宅(40 戸) 浜山住宅(24 戸) 塩の原住宅（18 戸）［改］ 牧戸住宅（70 戸） 宮内住宅（4 戸） 小田住宅（10 戸） 高木住宅（4 戸） 小松原住宅（32 戸） 湖西住宅（15 戸） 新生北住宅（4 戸） 新生南住宅（10 戸） 久木西住宅（10 戸） 久木東住宅（12 戸）

※表中 の２団地は判定が重複する団地を示す。
※表中 の３団地は２次判定と３次判定で団地内の住棟で結果の変更があった団地を示す。
大津住宅…2 戸（建替→改善）
美談住宅…6 戸（建替→改善）
小松原住宅…6 戸（改善→建替）

④ 団地別住棟別の活用手法

３次判定の結果を踏まえ、各種法別の市営住宅ストックの管理戸数を以下のとおりとします。

【３次判定結果】 （戸）

対象	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

【選定結果に基づき建替・用途廃止を行った場合の管理戸数】 （戸）

	管理戸数（R4 時点）	建替による減少戸数	用途廃止戸数	管理戸数（建替等実施後）
公営住宅	1,392	35	2	1,355
特定公共賃貸住宅	112	0	0	112
小集落改良住宅	18	0	0	18
山村住宅	11	0	0	11
定住促進住宅	62	0	0	62
総　　計	1,595	35	2	1,558

第５章　手法別の実施方針

（１）点検の実施方針

公営住宅等のストックの状況を適切に把握するため、定期点検や日常点検、入退去時の点検を実施していきます。また、点検結果に応じた詳細調査と適切な修繕等の実施、さらに、今後の修繕・改善事業等に活用できるよう適切な電子データ管理を行っていきます。

① 定期点検及び日常点検の実施方針

【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回実施し、そのうち外壁の仕上げがモルタル塗りの住棟については、定期点検の４回に一度外壁の全面打診、または赤外線による調査を実施します。また、法定点検対象外の住棟や集会所なども同様な点検を実施します。

・点検項目、劣化損傷の程度の評価は、概ね以下のとおりとします。

ｉ）主な点検項目

①敷地および地盤、②建築物の外部、③屋上および屋根、④建築物の内部、⑤避難施設等、⑥「①～⑤」以外（床下換気など）

ⅱ）劣化損傷の程度

Ａ：概ね問題なし

Ｂ：軽微な対応、経過観察

Ｃ：不具合があるが範囲不明（要詳細調査）

Ｄ：即、補修・改善を要する

【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は、１年に１回日常点検を実施します。

・点検は、公営住宅等日常点検マニュアルに基づき実施します。

【入退去時点検】

・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。

・

② 点検結果に応じた適切な修繕等の実施

・定期点検の結果、「Ｃ：不具合があるが範囲不明（要詳細調査）」および「Ｄ：即、補修・改善を要する」となった部位等や、日常点検、入退去時点検時に不具合や詳細な調査が必要となった部位については、専門業者に委託して詳細調査を実施し、その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な運用管理に努めます。カルテには、住宅の基本な情報や点検・修繕履歴などを記録し、計画的な修繕・改善事業に活用します。

・カルテの記載事項は、概ね以下のとおりとします。

ⅰ）団地カルテ

①団地諸元：所在地、敷地面積、敷地所有形態、法規制、住棟数、戸数など

②供用施設：集会所・駐車場・駐輪場・ゴミ置き場・防火水槽・児童遊園等の有無など

③供給処理：給水方式、排水方式、汚水処理方式など

④団地の需要、高度利用の可能性、利便性など

⑤入居者の状況、周辺地域の状況など

ⅱ）住棟カルテ

①基本情報：住棟番号、建設年度、耐用年限、構造、階数、管理戸数、住戸専用面積など

②事業手法選定指標：躯体の安全性、避難の安全性、居住性など

ⅲ）その他項目

・配置図、目視点検リスト、点検による指摘写真、修繕・改善履歴など

（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、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年８月　国土交通省住宅局）に示される修繕周期や修繕項目を参考にしながら、点検結果や建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて、通常修繕（経常修繕・一般修繕）や計画修繕（大規模修繕）を適時適切に実施します。

少額の修繕は管理を委託している島根県住宅供給公社が行い、計画修繕（大規模修繕）等は市が行うことで、迅速かつ効率的に実施していきます。

令和２年度（2020）から、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ています。

令和２年度（2020）は、入居から 45 年以上経過している 17 世帯、令和３年度（2021）は入居から 35 年以上経過している 22 世帯について、住戸内の修繕を行いました。

令和４年度は入居から 30 年以上経過している世帯について行い、令和５年度以降も引き続き実施していきます。

【維持修繕等の内容の分類】

分類		主な実施内容
通常修繕	経常修繕	・保守点検などの点検結果に基づく問題箇所の修繕。 ・水漏れ、外壁のひび割れ等、不特定の時期に発生する不具合に対して、その都度実施する修繕。 ・軽微な維持補修、また、退去となった空室の住戸内において、畳やクロス・襖の交換など実施する必要のある箇所における修繕。 ・修繕費が 50 万円以上の工事は市が実施し、50 万円未満は管理を委託している島根県住宅供給公社が実施。 ・長期入居者住戸の老朽修繕を令和５年度から令和８年度まで実施。
	一般修繕	・周期的に実施する必要のある修繕のうち、大規模修繕に比べ多額の費用を要さない修繕。 ・建具の改修、浴槽、流し等の改修、倉庫扉改修、外構補修など。
計画修繕（大規模修繕）		・周期的に実施する必要のある計画的な修繕。 ・屋上防水改修、外壁改修、給・配水管改修、ガス管改修、浴室改修、床下改修など多額の費用を要するもの。

（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、改善事業類型毎の実施方針を以下のとおりとします。

なお、本計画期間中においては、長寿命化型を基本に改善事業を実施していきます。

また、用途廃止および建替が行われるまでの間、当面維持管理を行う住戸については、通常修繕に併せて居住性向上や福祉対応を検討します。

【改善事業の実施方針】

改善の類型	方針	主な実施内容
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。	①給水施設の機能改善 （給水圧力の向上）
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。	②階段手すり設置 ③トイレの洋式化
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。	④エレベーター改修
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。	⑤外壁の改修 ⑥屋上防水改修

【改善事業の実施スケジュール】

地域	団地名	建設年度	管理戸数	改善内容	年度									
					R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14
出雲地域	有原住宅	H20	30	④			④							
		H24	30	④			④							
	真幸ヶ丘住宅	S34	20	②	②									
		S35	20	②	②									
	古志住宅	S45	24	①						①				
	小山住宅	S48	24	①				①						
		S50	24	①				①						
	浜山住宅	S52	24	②	②									
	一の谷住宅	S53	24	①⑤⑥			⑤⑥		①					
		S54	24	①⑤⑥		⑤⑥			①					
		S55	24	①⑤⑥	⑤⑥				①					
	大津住宅	S56	24	①								①		
		S57	24	①								①		
	大津西谷住宅	S59	24	⑤⑥				⑤⑥						
		S60	24	⑤⑥					⑤⑥					
		S61	24	⑤⑥						⑤⑥				
	パークタウン住宅	H15	40	④		④								
		H17	40	④		④								
	塩の原住宅	S48	18			②								
平田地域	美談住宅	S58	6	②		②								
		S59	8※	②		②								
	小境住宅	S54	10	②③	③	②								
		S55	10	②③	③	②								
		S56	6	②③		②③								
		S57	6	②③		②③								
		S58	4	②③		②③								
		S58	4	②		②								
	おおくら	H6	8	⑤									⑤	
	ふるかわ	H7	4	⑤										⑤
	まきど	H7	4	⑤										⑤
佐田地域	宮内住宅	S62	4	②	②									
多伎地域	沖代住宅	S51	16	⑤⑥								⑤⑥		
		S52	15	⑤⑥									⑤⑥	
		S53	16	⑤⑥										⑤⑥
	鶴見住宅	S53	16	⑤⑥							⑤⑥			
大社地域	小松原住宅	S51	10	②	②									
		S52	12	②	②									
		S55	6	②	②									
		H1	4	②	②									
	エスポワール小松	H5	8	⑤								⑤		
斐川地域	湖西住宅	S39	5	②		②								
		S40	5	②		②								
		S40	5	②		②								
	直江住宅	S62	12	②		②								
		H1	14	②		②								
	直江新川中央住宅	H13	12	④	④									

※8戸のうち4戸が対象

①給水施設の機能改善（給水圧力の向上）
②階段手すり設置
③トイレの洋式化
④エレベーター改修
⑤外壁の改修
⑥屋上防水改修

（４）建替事業の実施方針

① 建替の基本方針

ⅰ）適正な公営住宅等の整備水準の確保

建替事業の実施にあたっては、住戸規模、高齢者対応水準、省エネルギー水準、環境対策等、公営住宅法に求められる「住宅の品質確保の促進等に関する法律の評価基準」を満たす性能を確保します。

また、駐車場については、高齢化が進行する状況を考慮し、来客用や福祉用の駐車場の確保に努めます。

ⅱ）統合による建替の検討

建替にあたっては、小規模な住宅団地などで現地建替が効果的でないと判断される場合は、統合による建替を検討していきます。また、各地域の公営住宅等戸数の需要バランスにも考慮します。

② その他、建替・用途廃止住宅に関する方針

非現地建替する場合は、新住宅の建替が完了し、旧住宅からの既存入居者の移転が完了した後、速やかに解体除却を行うことを検討します。

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、新生南団地を優先的に取り組みます。

【優先的に建替を実施する団地】

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
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	
総計			99	－			

【建替を計画している団地】

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
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	
総計			154	－			

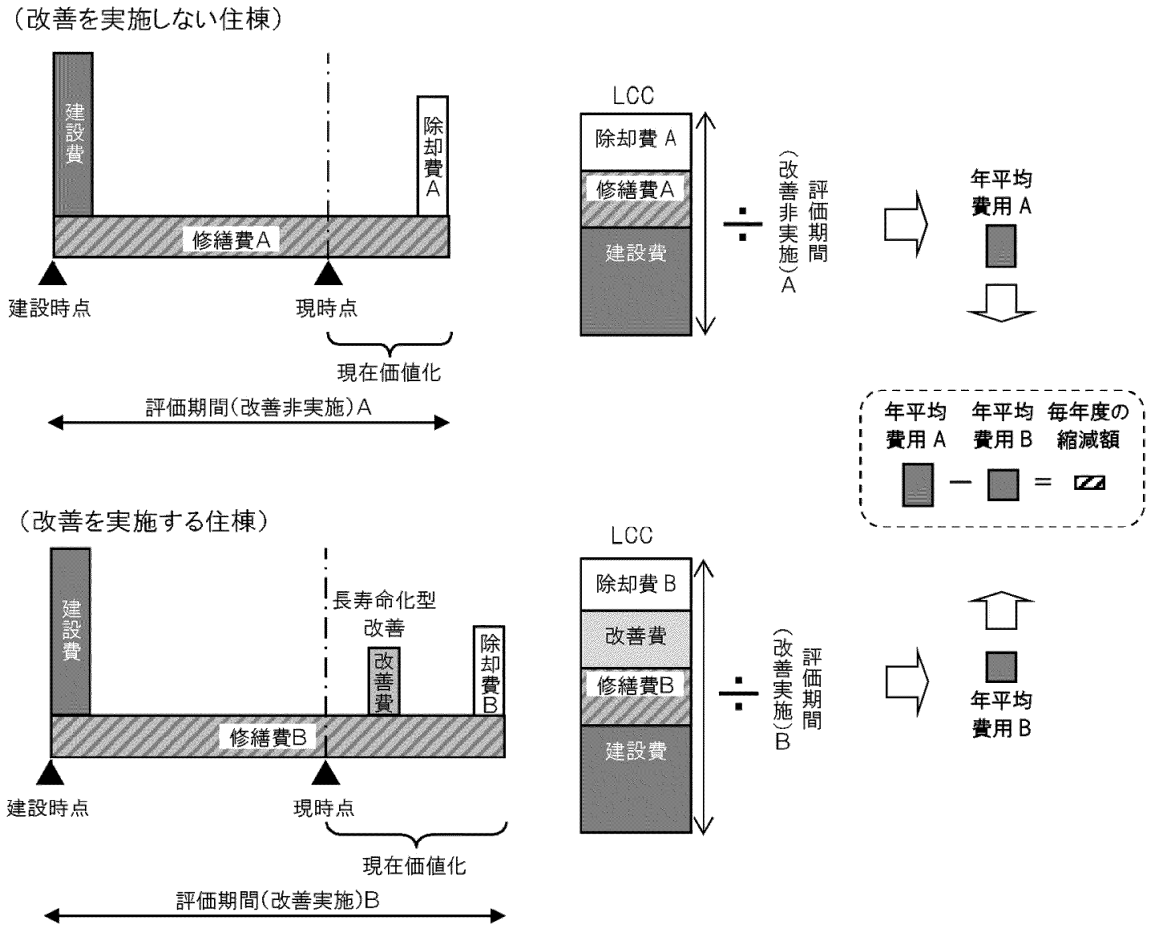
第６章　ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

計画期間内に長寿命化型改善事業を実施する住棟については、「ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）算定プログラム」に基づき、ライフサイクルコスト（以下、「ＬＣＣ」といいます。）の縮減効果を算出します。

（１）ＬＣＣの算出方法

長寿命化型改善事業によるＬＣＣの縮減効果は、「長寿命化型改善を実施する場合」と「実施しない場合」について、それぞれ建設から除却までに要するコストを算出し、住棟単位の年平均費用で比較を行います。

なお、ＬＣＣ縮減効果は、「長寿命化型改善を実施する場合」の LCC が「長寿命化型改善を実施しない場合」のＬＣＣを下回った場合に、改善によるＬＣＣの縮減効果がありと判定されます。



①１棟のＬＣＣ縮減効果＝②ＬＣＣ（計画前）－③ＬＣＣ（計画後）

〔単位 千円/棟・年〕

$$②ＬＣＣ（計画前）＝\frac{（建設費＋修繕費＋除却費）^{*}}{評価期間（改善非実施）}$$

〔単位 千円/棟・年〕

＊（建設費＋修繕費＋除却費）は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC 算定対象）を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト。

・建設費：推定再建築費
・修繕費：建設後、評価期間（改善非実施）末までに実施した修繕工事費（※）
・除却費：評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費（※）
・評価期間（改善非実施）：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間

※現時点以後、将来に発生するコスト（将来の修繕費、除却費）については、社会的割引率（４％）を適用して現在価値化する。

$$③ＬＣＣ（計画後）＝\frac{（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）^{*}}{評価期間（改善実施）}$$

〔単位 千円/棟・年〕

＊（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC 算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）に要するコスト。

・建設費：②の記載と同じ
・改善費：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額（※）
・修繕費：建設後、評価期間（改善実施）末までに実施した修繕工事費（※）
・除却費：評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費（※）
・評価期間（改善実施）：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC 算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC 算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）

※現時点以後、将来に発生するコスト（将来の修繕費、除却費）については、社会的割引率（４％）を適用して現在価値化する。

（２）ＬＣＣの算出結果

計画期間内において改善事業の実施を予定している住宅について、ＬＣＣを算出した結果、算定対象となった全ての住宅において縮減効果が得られました。

【改善事業による LCC の算出結果】

地域	団地名	種別	建設年度	階数	管理戸数	改善前LCC（千円/年）	改善後LCC（千円/年）	LCC縮減効果（千円/年）
出雲地域	一の谷住宅	公営住宅	S53～55	4	72	24,837	20,601	4,236
	大津西谷住宅	公営住宅	S59～61	3	72	21,104	19,163	1,941
平田地域	おおくら	定住促進賃貸住宅	H6	2	8	3,100	2,288	812
	ふるかわ	定住促進賃貸住宅	H7	2	4	1,609	1,186	423
	まきど	定住促進賃貸住宅	H7	2	4	1,609	1,186	423
多伎地域	沖代住宅	公営住宅	S51～53	4	47	16,468	12,898	3,570
	鶴見住宅	公営住宅	S53	4	16	5,627	4,611	1,016
大社地域	エスポワール小松	定住促進賃貸住宅	H5	2	8	3,100	2,288	812
合計						77,454	64,221	13,233

※算出時の評価期間は、改善前 50 年、改善後 70 年として設定。

第７章　長寿命化のための事業実施予定一覧

策定指針で示される以下の様式に基づき、計画期間内の事業実施予定を整理します。

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧
【様式２】新規事業整備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）

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：　出雲市

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		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果（千円/年）	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14		
有原住宅	1～2	60	耐火構造	H20･24	R5				エレベータ改修（安全性確保）									
真幸ヶ丘住宅	1～2	40	簡易耐火二階	S34･35		R5	階段手すり設置（高齢者対応）											
古志住宅		24	耐火構造	S45	R5							給水設備（居住性）						
小山住宅	2～3	48	耐火構造	S48･50	R5					給水設備（居住性）								
浜山住宅		24	簡易耐火二階	S52		R5	階段手すり設置（高齢者対応）											
一の谷住宅	1～3	72	耐火構造	S53～55	R5		外壁改修・屋上防水（長寿命化）	外壁改修・屋上防水（長寿命化）	外壁改修・屋上防水（長寿命化）		給水設備（居住性）						4,236	
大津住宅	1～3	50	耐火構造 簡易耐火平家	S56･57 S57	R5									給水設備（居住性）				
大津西谷住宅	1～3	72	耐火構造	S59～61	R5					外壁改修・屋上防水（長寿命化）	外壁改修・屋上防水（長寿命化）	外壁改修・屋上防水（長寿命化）					1,941	
パークタウン住宅	1～4	80	耐火構造	H15･17	R5			エレベータ改修（安全性確保）										
美談住宅	1～5	54	簡易耐火平家 簡易耐火二階 耐火構造	S57 S58 S59～61	R5			階段手すり設置（高齢者対応）										
小境住宅	1～6	40	簡易耐火二階 耐火構造	S54～58 S58		R5	トイレ洋式化（高齢者対応）	階段手すり設置 トイレ洋式化（高齢者対応）										
宮内住宅		4	木造	S62		R5	階段手すり設置（高齢者対応）											
沖代住宅	1～3	47	耐火構造	S51～53	R5									外壁改修・屋上防水（長寿命化）	外壁改修・屋上防水（長寿命化）	外壁改修・屋上防水（長寿命化）	3,570	
鶴見住宅	1	16	耐火構造	S53	R5								外壁改修・屋上防水（長寿命化）				1,016	

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：　出雲市

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		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果（千円/年）	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14		
小松原住宅	1～4	32	簡易耐火二階木造	S51･52･55 H元		R5	階段手すり設置（高齢者対応）											
湖西住宅		15	簡易耐火二階	S39･40		R5		階段手すり設置（高齢者対応）										
直江住宅	1～2	26	耐火構造	S62･H元	R5			階段手すり設置（高齢者対応）										
直江新川中央住宅	1～2	24	耐火構造	H13･14		R5	エレベータ改修（安全性確保）											
塩の原住宅	1～9	18	簡易耐火二階	S48		R5		階段手すり設置（高齢者対応）										

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：　出雲市

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（定住促進賃貸住宅）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果（千円/年）	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14		
おおくら		8	準耐火構造	H6		R5									外壁改修（長寿命化）		812	
ふるかわ		4	準耐火構造	H7		R5										外壁改修（長寿命化）	423	
まきど		4	準耐火構造	H7		R5										外壁改修（長寿命化）	423	
エスポワール小松		8	準耐火構造	H5		R5								外壁改修（長寿命化）			812	

【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：　出雲市

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			
牧戸住宅	西1～3 新1～2	70	簡易耐火平家	S46～49			R10以降	35,463	
湖西住宅		15	簡易耐火二階	S39･40			R10以降	7,599	新生北・南住宅と統合。
新生北住宅		4	簡易耐火平家	S41			R10以降	2,026	湖西・新生南住宅と統合。
新生南住宅		10	簡易耐火平家	S43			R10以降	5,066	湖西・新生北住宅と統合。
真幸ヶ丘住宅	1～2	40	簡易耐火二階	S34･35			R15以降	20,265	
塩の原住宅		18	簡易耐火二階	S48			R15以降	9,119	
浜山住宅		24	簡易耐火二階	S52			R15以降	12,159	
宮内住宅		4	木造	S62			R15以降	2,736	
小田住宅		10	簡易耐火平家	S46			R15以降	5,066	
高木住宅	1	4	簡易耐火平家	S47			R15以降	2,026	
小松原住宅	1～4	32	簡易耐火二階木造	S51･52･55 H元			R15以降	16,212	
久木西住宅		10	簡易耐火平家	S46			R15以降	5,066	
久木東住宅		12	簡易耐火平家	S47			R15以降	6,079	

【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：　出雲市

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	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	

維持管理・改善事業の該当なし

注）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

第２期　出雲市公営住宅等長寿命化計画

【令和５年度（2023）～令和１４年度（2032)】

令和５年(2023)２月

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

TEL:0853-21-6150　FAX:0853-21-6594

E-mail:kenchiku@city.izumo.shimane.jp

いずもりょく

出雲力™