

雲南市公営住宅等長寿命化計画

(変更)

令和6年12月

雲 南 市

目次

1. はじめに	1
(1) 計画の背景	1
(2) 計画の目的	1
(3) 計画の位置づけ	1
(4) 計画の期間	1
2. 公営住宅等の現況	2
(1) 住棟・住戸の状況	2
(2) 入居世帯の状況	7
3. 長寿命化に関する基本方針	12
(1) 住宅の整備・管理の方針	12
(2) 住宅の状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針	12
(3) 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	13
4. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	14
(1) 対象	14
(2) 事業手法の基本的な考え方	14
(3) 事業手法の選定	15
5. 長寿命化のための事業実施方針	26
(1) 点検の実施方針	26
(2) 計画修繕の実施方針	27
(3) 改善事業の実施方針	28
(4) 建替事業の実施方針	29
(5) 事業実施による効果	31
6. その他	32
(1) 特定公共賃貸住宅・定住促進住宅等について	32
(2) 県営住宅について	32

1. はじめに

(1) 計画の背景

雲南市では現在、26 団地 581 戸の公営住宅等を管理している。これらのうち約 2 割の住戸では既に耐用年限が経過しており、早期の建替を必要とする住宅や、修繕・改善などの更新時期を迎えている住宅も少なくない。近年の厳しい財政状況の中、安全で快適な住まいを将来にわたり確保するためには、定期的な点検や予防保全的修繕の実施により、公営住宅等の長寿命化、ライフサイクルコストの縮減を図っていく必要がある。

本市では、公営住宅等の効率的かつ円滑な更新や修繕を図るため、平成 19 年に「雲南市公営住宅ストック総合活用計画」を、平成 24 年には「雲南市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、公営住宅等の適正な維持管理及び計画的な更新を進めてきたところである。

このたび、国において平成 28 年 8 月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改定されたことに加え、現行の「雲南市公営住宅等長寿命化計画」が平成 25 年 9 月に変更されてから 5 年が経過して、見直しの時期を迎えていることから、その内容を見直し、計画の改定を行うこととする。

(2) 計画の目的

本計画は、中長期的な視点に立って各団地のあり方を考慮した上で、効率的・効果的な団地別・住棟別の事業方法を選定するとともに、長寿命化に資する予防保全的な管理・改善により更新コストの縮減を図るなど、適切なマネジメントを推進することをめざすものである。

(3) 計画の位置づけ

本計画は、市の最上位計画である「第 2 次雲南市総合計画」を踏まえるとともに、住宅部門の基本計画である「雲南市住宅マスタープラン（雲南市住生活基本計画）」と、市の公共施設等のあり方を示す「雲南市公共施設等総合管理計画」に基づいて、公営住宅等の整備方針等を定める個別計画として位置づける。

(4) 計画の期間

本計画の期間は、平成 31 年度から平成 40 年度までの 10 年間とする。

計画は社会情勢の変化や事業の進捗に即したものとするため、定期的に見直しを行う。

なお、本計画の期間は 10 年間であるが、計画の策定にあたっては、長期的な管理を見据え、15 年先までの見通しを立てている。

2. 公営住宅等の現況

(1) 住棟・住戸の状況

①棟数・戸数

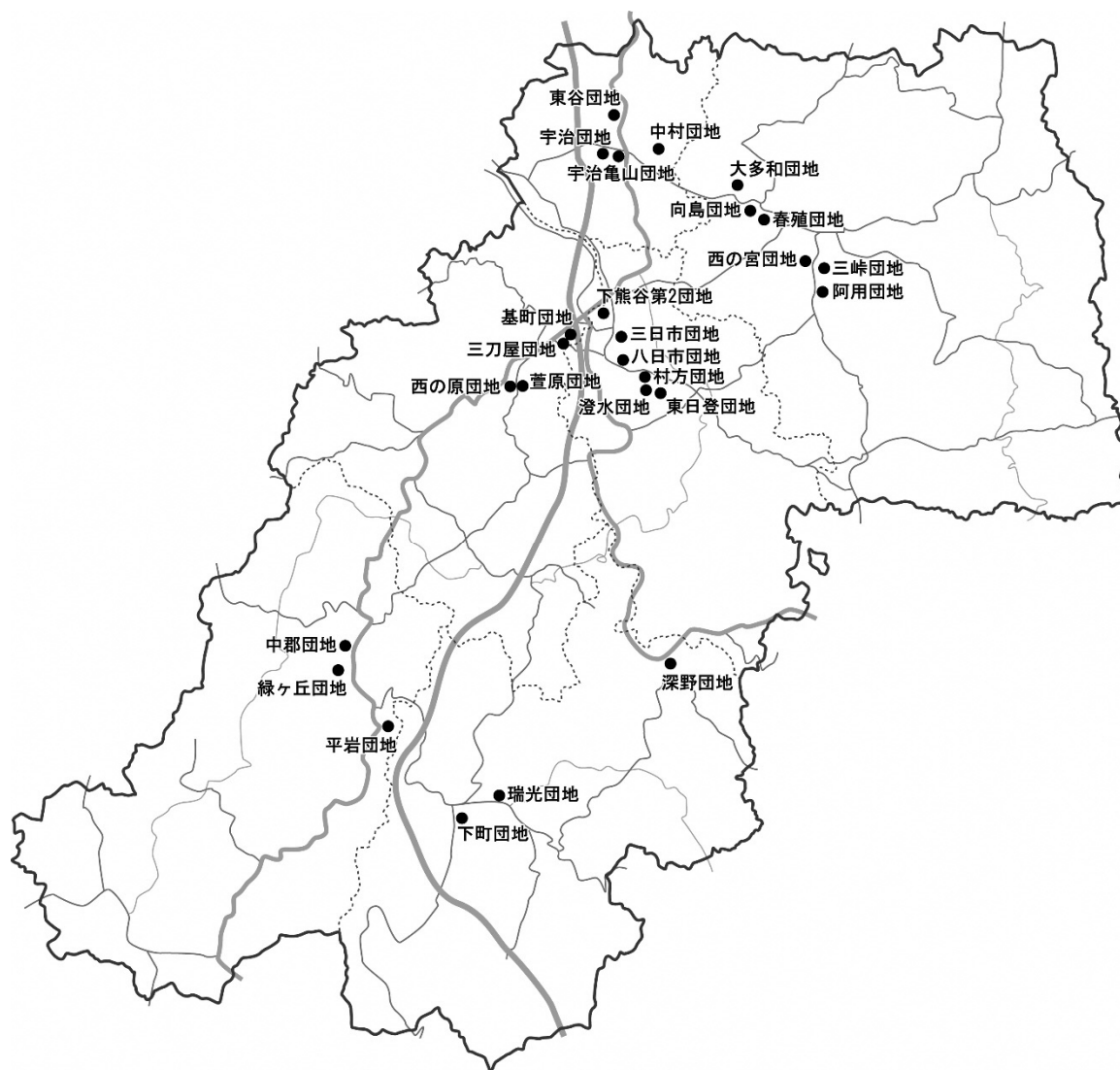
雲南市の公営住宅等の管理戸数は、平成 30 年 1 月時点で 581 戸である。また、管理団地数は 26 団地、管理棟数は 160 棟である。

地区別にみると、木次が 148 戸と管理戸数全体の 25.5%を占めており、三刀屋が 146 戸（25.1%）と続いている。

【地区別団地数・棟数・戸数】

地区名	団地数 (団地)	棟数 (棟)	戸数 (戸)
大東	6	63	124
加茂	4	14	86
木次	6	16	148
三刀屋	4	42	146
吉田	3	17	34
掛合	3	8	43
計	26	160	581

【公営住宅等位置図】



②構造

公営住宅等 581 戸の構造は、木造が 161 戸（27.7%）、簡易耐火構造が 162 戸（27.9%）、耐火構造が 258 戸（44.4%）となっている。

昭和 55 年頃までは主に簡易耐火住宅が建てられていたが、昭和 58 年度以降は建設されていない。

昭和 56 年度以降は木造住宅と耐火構造住宅が建てられてきたが、近年は建設規模が比較的小さいこともあり主に木造住宅が建設されている。

【建設年度・構造別戸数】

建設年度／構造	木造	簡易耐火	耐火	計
S40年度以前		30		30
S41～45年度				
S46～50年度	6	66		72
S51～55年度		52		52
S56～60年度	10	14	56	80
S61～H2年度	42		28	70
H3～7年度	47		66	113
H8～12年度			18	18
H13～17年度	34		90	124
H18～22年度	8			8
H23～27年度	10			10
H28年度以後	4			4
計	161	162	258	581
割合	27.7%	27.9%	44.4%	100.0%

③建設年度・耐用年限経過状況

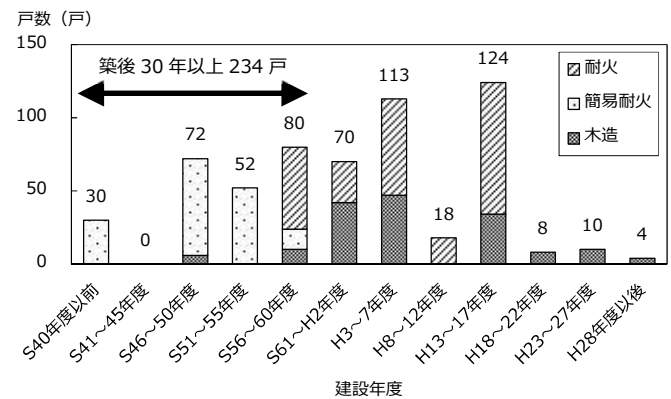
昭和 60 年度までに建てられた、築後 30 年を経過する住宅が 234 戸あり、全体の 40.3%を占める。

耐用年限別にみると、既に耐用年限を超過している住宅が 112 戸あり、全体の 19.3%となっている。また、耐用年限を 1/2 以上経過するのは 203 戸（34.9%）である。

耐用年限を超えている住宅の構造は、木造が 24 戸、簡易耐火構造が 88 戸となっている。

15 年後には、耐用年限を超過する住宅が 291 戸となり、全体の半数を占める。

【建設年度・構造別戸数】



【構造別耐用年限経過状況】

〔現時点（平成 30 年）〕

経過状況／構造・耐用年限	木造	簡易耐火	耐火	計	割合
	30年	30年/45年	70年		
超過	24	88		112	19.3%
1/2経過	105	74	24	203	34.9%
その他	32		234	266	45.8%
計	161	162	258	581	100.0%

〔15 年後（平成 45 年）〕

経過状況／構造・耐用年限	木造	簡易耐火	耐火	計	割合
	30年	30年/45年	70年		
超過	129	162		291	50.1%
1/2経過	32		168	200	34.4%
その他			90	90	15.5%
計	161	162	258	581	100.0%

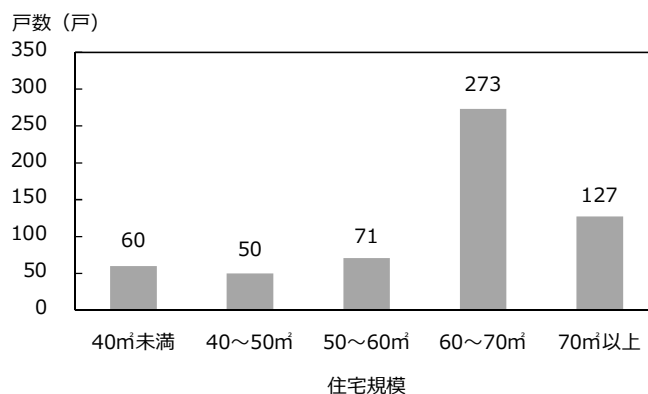
④住宅規模

最も多い住宅規模は 60 m²台で、273 戸となっており、全体の 47.0%となっている。次いで 70 m²以上が 127 戸 (21.9%) であり、60 m²以上の住宅が 7 割を占めている。

40 m²未満の住宅は 60 戸、全体の 10.3%である。

昭和 50 年代から平成 10 年代にかけては、60 m²以上の比較的大きな規模の住宅が建てられている。

【住宅規模別戸数】



【建設年度・住宅規模別戸数】

建設年度／住宅規模	40m ² 未満	40~50m ²	50~60m ²	60~70m ²	70m ² 以上
S40年度以前	30				
S41~45年度					
S46~50年度	26	38	8		
S51~55年度			42	10	
S56~60年度				72	8
S61~H2年度		2		49	19
H3~7年度		1		85	27
H8~12年度				6	12
H13~17年度	4	9	4	46	61
H18~22年度			5	3	
H23~27年度			8	2	
H28年度以後			4		
計	60	50	71	273	127
割合	10.3%	8.6%	12.2%	47.0%	21.9%

⑤設備

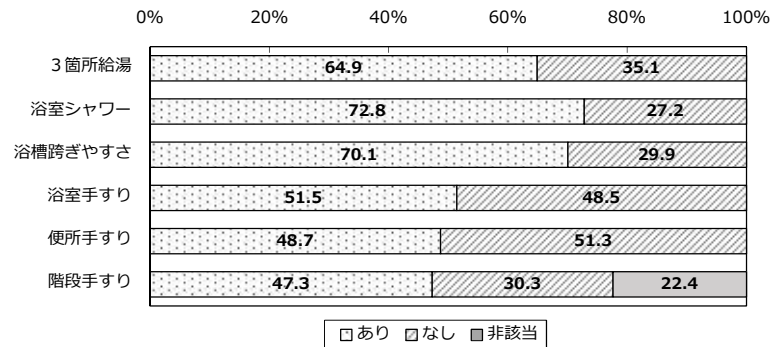
住戸内及び団地共用部の設備は、改善工事を実施して整備を進めている。平成27～29年度の3カ年で50戸の改善工事を実施しており、この改善工事により公営住宅等整備基準を満たす高齢者対応住宅が増加した。

3箇所給湯設備が設置された住宅は64.9%、浴室・便所・階段の手すりが設置された住宅はそれぞれ約半数となっている。

【設備改善実施戸数】

実施年度	改善戸数
平成27年度	14
平成28年度	12
平成29年度	24
計	50

【設備整備率】



【団地別設備状況】

団地名	3箇所給湯	浴室シャワー	浴槽跨ぎやすさ	浴室手すり	便所手すり	階段手すり	高齢者対応
西の宮	無	無	×	無	無	無	未整備
向島	有	有	○	有	有	有	公営住宅等整備基準を満たす
三峠	無	無	×	無	無	無	未整備
大多和	有	有	○	有	有	有	公営住宅等整備基準を満たす
阿用	有	有	○	無	無	有	公営住宅等整備基準を満たす
春殖	有	有	○	有	有	—	公営住宅等整備基準を満たす
中村	無	無	×	無	無	無	未整備
東谷	無	無	×	無	無	無	未整備
宇治	有	有	○	有	有	有 ※共	公営住宅等整備基準を満たす
宇治亀山	有	有	○	有	有	有 ※共	公営住宅等整備基準を満たす
村方	無	無	×	無	無	—	未整備
澄水	有	有	○	有	有	有 ※共	公営住宅等整備基準を満たす
下熊谷第2	有	有	○	有	有	有 ※共	公営住宅等整備基準を満たす
八日市	有	有	○	有	有	有 ※共	公営住宅等整備基準を満たす
三日市	有	有	○	有	有	有 ※共	公営住宅等整備基準を満たす
東日登	有	有	×	有	有	無 ※共	公営住宅等整備基準に準ずる
基町	無	無	×	無	無	無	未整備
三刀屋	無 (一部有)	有	○	無 (一部有)	無 (一部有)	無 (一部有)	未整備
萱原	有	有	○	無	無	無 ※共	未整備
西の原	有	有	○	無	無	無 ※共	未整備
瑞光	有	有	○	有	有	—	公営住宅等整備基準を満たす
深野	有	有	× (一部○)	無 (一部有)	無 (一部有)	無 (一部有)	未整備 (一部差解消+手すりのみ整備)
下町	有	有	○	有	有	有	公営住宅等整備基準に準ずる
緑ヶ丘	無	有	○	無	無	有	未整備
平岩	有	有	○	無 (一部有)	無 (一部有)	有 ※共	未整備
中郡	有	有	○	有	有	有 ※共	未整備 (一部公営住宅等整備基準を満たす)

注) 深野団地については、建物の構造上、跨ぎやすい浴槽への改善は不可能。
階段手すりにおいて、「※共」と記載の団地の階段は、共用階段を指す。

(2) 入居世帯の状況

① 募集の状況

平成 27 年度の応募状況は、募集 51 戸に対して応募 38 世帯、応募倍率は 0.75 倍。

平成 28 年度の実応募状況は、募集 49 戸に対して応募 54 世帯、応募倍率は 1.10 倍。

平成 29 年度の実応募状況は、募集 100 戸に対して応募 32 世帯、応募倍率は 0.32 倍。

平成 28 年度は申込者数が募集戸数を上回っているが、直近 3 カ年の平均応募倍率は 0.62 倍となっており、公営住宅等が常時不足しているという状況ではない。

【募集及び応募状況】

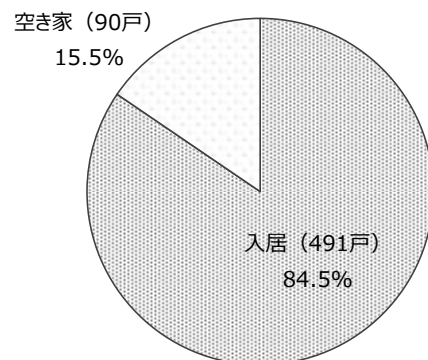
	平成27年度		平成28年度		平成29年度	
	募集戸数	申込者数	募集戸数	申込者数	募集戸数	申込者数
4月	6	4	6	11	7	6
5月	4	3	3	3	8	3
6月	3	4	3	4	8	4
7月	5	5	3	6	10	3
8月	4		5	3	8	3
9月	6	2	5	2	10	3
10月	4		6	5	10	2
11月	6	3	4	4	8	1
12月	3	1	2		8	2
1月	3	1	3	3	6	
2月	6	13	8	11	8	1
3月	1	2	1	2	9	4
計	51	38	49	54	100	32
倍率	0.75		1.10		0.32	

② 入居率

公営住宅等の管理戸数 581 戸に対し、入居している世帯数は 491 世帯であり、入居率は 84.5%となっている。

空き家となっている 90 戸のうち、政策空き家が 53 戸あり、実質空き家は 37 戸である。

【公営住宅等入居率】



※データは平成 30 年 1 月時点。

平成 30 年 8 月末時点での政策空き家は 63 戸となっている。

【団地別入居状況】

地区名	団地名	管理戸数	入居世帯数	政策空き家	空き家	入居率	直近3カ年の応募倍率
大東	西の宮	40	24	16		60.0%	－
	向島	10	10			100.0%	3.50
	三峠	28	25	3		89.3%	0.33
	大多和	26	24		2	92.3%	0.33
	阿用	10	10			100.0%	1.00
	春殖	10	10			100.0%	4.50
加茂	中村	30	16	14		53.3%	－
	東谷	16	15	1		93.8%	－
	宇治	24	16		8	66.7%	0.17
	宇治亀山	16	14		2	87.5%	1.33
木次	村方	6	4	2		66.7%	－
	澄水	48	44		4	91.7%	0.00
	下熊谷第二	50	50			100.0%	2.38
	八日市	16	16			100.0%	1.00
	三日市	20	19		1	95.0%	2.14
	東日登	8	5		3	62.5%	0.00
三刀屋	基町	38	23	15		60.5%	－
	三刀屋	48	45		3	93.8%	1.00
	萱原	30	27		3	90.0%	0.78
	西の原	30	24		6	80.0%	0.54
吉田	瑞光	12	11		1	91.7%	0.08
	深野	12	11		1	91.7%	0.25
	下町	10	9		1	90.0%	0.21
掛合	緑ヶ丘	10	9	1		90.0%	－
	平岩	16	14	1	1	87.5%	0.16
	中郡	17	16		1	94.1%	0.50
計		581	491	53	37	84.5%	0.62

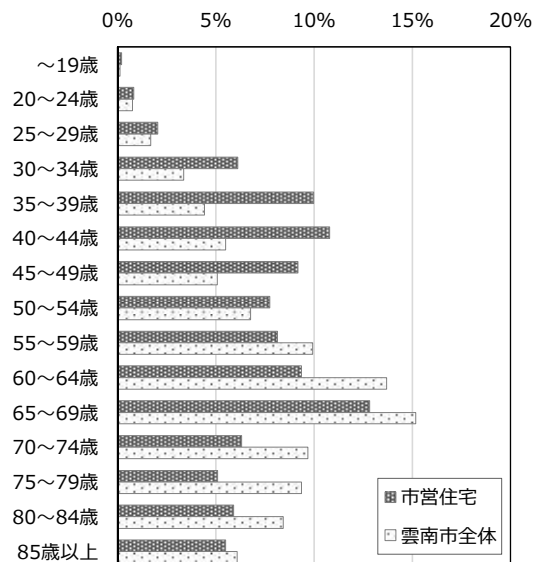
③入居世帯の世帯主の年齢

世帯主が65歳以上である割合が35.6%となっている。

これは、雲南市全体（48.7%）と比較すると低い傾向にある。

50歳未満の割合は39.1%で、雲南市全体（20.9%）と比較すると高くなっている。

【世帯主の年齢割合】

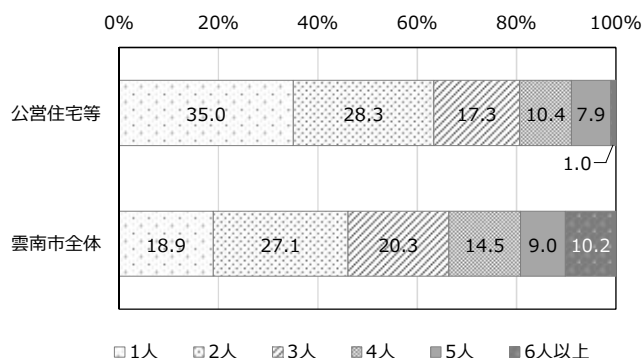


④入居世帯の世帯人員

1人世帯が35.0%、2人世帯が28.3%、あわせて63.3%となっている。

雲南市全体と比べて1人又は2人世帯の割合が約20ポイントほど高くなっており、公営住宅等に入居している世帯は小規模な傾向にあることがわかる。

【世帯人員別世帯割合】



【団地別世帯人員の状況】

地区名	団地名	入居世帯数	居住人員別世帯数					
			1人	2人	3人	4人	5人	6人以上
大東	西の宮	24	8	8	8			
	向島	10	6	1	1	1	1	
	三峠	25	12	8	4	1		
	大多和	24	8	7	5	2	1	1
	阿用	10	7			2		1
	春殖	10	2	3	2	3		
加茂	中村	16	10	3	3			
	東谷	15	5	5	4	1		
	宇治	16	4	3	3	2	4	
	宇治亀山	14		5	4	2	2	1
木次	村方	4	2	2				
	澄水	44	16	15	9	2	2	
	下熊谷第二	50	20	13	10	4	3	
	八日市	16	6	7		1	1	1
	三日市	19		7	5	3	4	
	東日登	5	1	2	1		1	
三刀屋	基町	23	11	9	3			
	三刀屋	45	9	12	5	8	11	
	萱原	27	8	7	6	5	1	
	西の原	24	7	5	3	5	3	1
吉田	瑞光	11	6	2	2	1		
	深野	11	3	2	3	2	1	
	下町	9	3	5		1		
掛合	緑ヶ丘	9	3	3	2		1	
	平岩	14	8	1	1	2	2	
	中郡	16	7	4	1	3	1	
計		491	172	139	85	51	39	5
割合			35.0%	28.3%	17.3%	10.4%	7.9%	1.0%

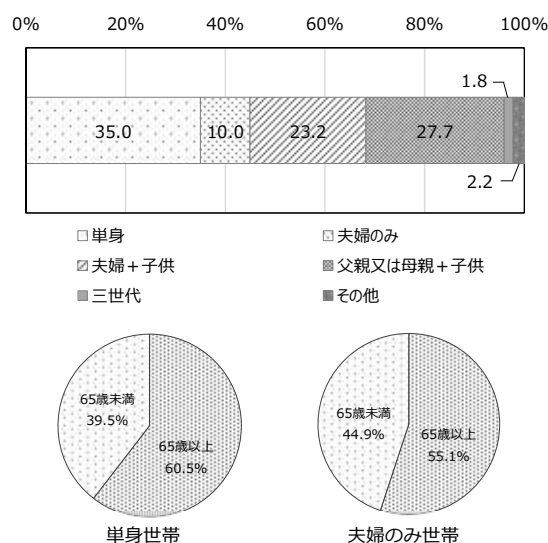
※割合は小数第1位を四捨五入して表示しているため、合計が100.0%にならない。

⑤家族構成

単身及び夫婦のみ世帯は、入居世帯の45.0%と約半数となっており、そのうち6割は65歳以上の高齢者世帯となっている。

三世帯同居世帯は入居世帯の2.0%に満たない。

【家族構成別世帯割合】



【団地別家族構成の状況】

地区名	団地名	入居世帯数	家族類型別世帯数							
			単身		夫婦のみ		夫婦+子供	父親又は母親+子供	三世帯	その他
				うち、65歳以上		うち、65歳以上				
大東	西の宮	24	8	5	5	5	6	4		1
	向島	10	6	3	1	1		2	1	
	三峠	25	12	8	4	2	4	4		1
	大多和	24	8	2	2		3	11		
	阿用	10	7	3			3			
	春殖	10	2				2	6		
加茂	中村	16	10	7	1	1	1	3		1
	東谷	15	5	5	2		2	6		
	宇治	16	4	3	1	1	7	3	1	
	宇治亀山	14					5	9		
木次	村方	4	2	2	1	1		1		
	澄水	44	16	12	5	2	8	9		6
	下熊谷第二	50	20	13	3	3	11	16		
	八日市	16	6	4	1	1	1	8		
	三日市	19			3	1	8	5	3	
	東日登	5	1		2		1	1		
三刀屋	基町	23	11	7	3	1	2	6		1
	三刀屋	45	9	5	4	3	17	13	2	
	萱原	27	8	4	2		10	6		1
	西の原	24	7	5	2	2	7	7	1	
吉田	瑞光	11	6	4	1		1	3		
	深野	11	3	2	1		4	3		
	下町	9	3	1	4	2	1	1		
掛合	緑ヶ丘	9	3	1			1	5		
	平岩	14	8	5	1	1	5			
	中郡	16	7	3			4	4	1	
計		491	172	104	49	27	114	136	9	11
割合			35.0%		10.0%		23.2%	27.7%	1.8%	2.2%

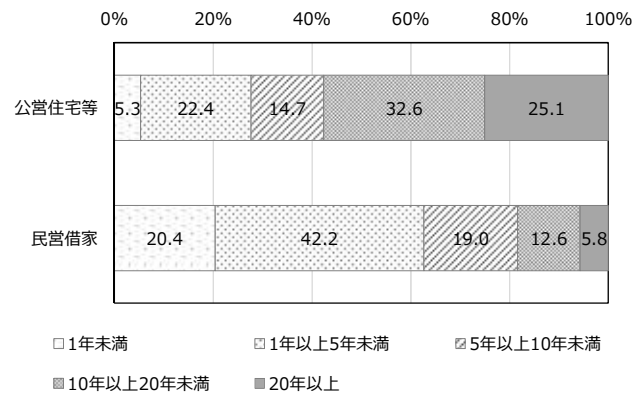
※割合は小数第1位を四捨五入して表示しているため、合計が100.0%にならない。

⑥居住年数

20年以上居住している世帯が25.1%となっており、市内にある民営借家に居住する世帯と比較して約20ポイント高い。

10年以上20年未満も32.6%であり、10年以上居住する世帯が半数を超え、入居者が固定化している。

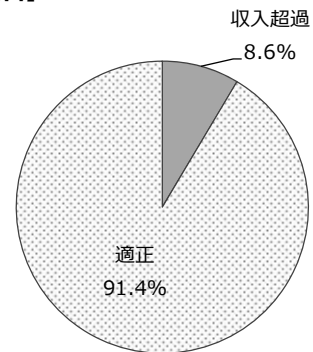
【居住年数別世帯割合】



⑦収入超過世帯

公営住宅等に入居する491世帯のうち、収入超過世帯は42世帯(8.6%)である。

【収入超過世帯割合】



3. 長寿命化に関する基本方針

公営住宅等には、さまざまな理由により住宅の確保が困難な市民が安心して暮らすことができるように、セーフティネットの中核としての役割が求められている。

第2次雲南市総合計画及び雲南市総合戦略では重点分野の1つとして住まい分野が位置づけられており、公営住宅等も重要な役割を担うと考えられ、その点でも建替や改善を進める必要がある。

しかし、現在管理するすべての公営住宅等を、建替や改善をしながら今後も維持していくことは財政上困難であるため、市の財政状況等も勘案して目標管理戸数を設定し、住宅の整備・長寿命化に向けて各事業を実施する。

(1) 住宅の整備・管理の方針

① 既存住宅の有効活用

既存住宅の適切な維持管理・保全と必要に応じた改善により、長寿命化を推進することを基本とする。建替や新たな建設は、長期的な需要を見据えて、雲南市が管理する公営住宅等以外の市営住宅団地も含めて集約等を検討し、適正戸数への誘導と財政負担の縮減を実現する。維持管理については、だれもが安全・安心に暮らすことができるよう、緊急かつ安全の確保を優先的に進めながら、適切に居住性の向上を図る。

② 適正な入居管理

住まいを確保しにくい世帯（高齢者、障がい者、子育て世帯等）に対する優遇措置を継続し、住宅セーフティネット機能としての役割を担う。また、入居世帯人数や入居者の身体機能の状況に応じた適切な入居状況を確立するとともに、収入超過者に対しては適切な対応を図り、入居者と入居希望者間の公平性を確保する。

(2) 住宅の状況把握・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に向けては、現状を把握した上で、長期的な視点に立って予防保全的な観点から、計画的な点検や適切な修繕を実施することが重要である。

① 定期点検及び日常点検の実施

建築基準法に基づく法定点検のほか、法定点検の対象外である住棟も含めて、定期点検を実施する。また、外観からの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、各住棟の状況に応じて年に1回程度日常点検を実施する。

②点検結果等に基づく修繕の実施とデータ管理

点検を通して把握した公営住宅等の状況を、データベース等に記録し、公営住宅等の着実かつ効率的・効果的な修繕・維持管理に役立てる。また、点検・修繕等の記録を、次回の点検に活用するサイクルを構築する。

③長期修繕計画づくり

予防保全的な観点から、点検結果及びデータベース等の内容を踏まえて将来見込まれる修繕工事の内容・時期・費用等についてあらかじめ想定した長期修繕計画を検討し、確実な実行に努める。

(3) 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

(2)の点検、修繕、データ管理により、長寿命化に資する日常的な維持管理及び長期修繕等を行った上で、安全性、居住性、省エネルギー性が低い住宅等に対しては、安全性の確保、居住性の向上、省エネルギー対応、福祉対応、躯体の長寿命化等のため改善事業を実施し、住宅性能の向上を図る必要がある。

本市では、これまで以下の項目を「ストック改善重点項目」として掲げ、改善を推進してきているが、未だすべての住戸の改善には至っていないため、引き続き計画的に改善を進め、住宅性能の向上を図っていく。

【雲南市公営住宅等ストック改善重点項目】

種別	改善項目
基本的な住宅性能の確保 (居住性向上型改善)	<ul style="list-style-type: none">・ 3 箇所給湯及び浴室へのシャワー設備の設置・ 電気容量の確保・ 下水処理施設への接続・ 間取りの改修
高齢化対応 (福祉対応型改善)	<ul style="list-style-type: none">・ 跨ぎやすい浴槽への変更・ 浴室への手すりの設置・ 便所への手すりの設置・ 居室内階段への手すりの設置・ 共用階段への手すりの設置
長期活用に不可欠な改修 (長寿命化型改善)	<ul style="list-style-type: none">・ 外壁改修
安全性の確保 (安全性確保型改善)	<ul style="list-style-type: none">・ 窓の手すり及びベランダ改修
ライフサイクルコストの縮減 (省エネルギー型改善)	<ul style="list-style-type: none">・ 共用部照明設備の LED 化

4. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1) 対象

この長寿命化計画の対象となる市営住宅は、雲南市が供給する公営住宅、改良住宅及びこれらに併設される集会所等の共同施設とする。

(2) 事業手法の基本的な考え方

本計画で検討する事業手法は、建替・用途廃止・個別改善・維持管理とし、以下にその基本的な考え方を整理する。

事業手法	基本的な考え方
建替	公営住宅等又は共同施設を除却し、その敷地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅等を建設するもの。 建替戸数分を他の建替団地で建設する場合や、利便性が高い別の敷地に他の団地と統合して新規建設するものは「統合建替」とする。
用途廃止	公営住宅等又は共同施設の用途を廃止し、除却するもの。
個別改善	公営住宅等の質の向上のために行う改善のうち、全面的改善によらず、以下を目的として改善・改修を個別に行うもの。 居住性向上、福祉対応、安全性確保、長寿命化
維持管理	標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うもの。

事業手法別の標準管理期間は、次のとおりとする。

事業手法		標準管理期間	
建替	耐火構造	35～70年	
	簡易耐火構造	二階建て	22.5～45年
		平屋建て	15～30年
	木造	15～30年	
個別改善		概ね10年以上	

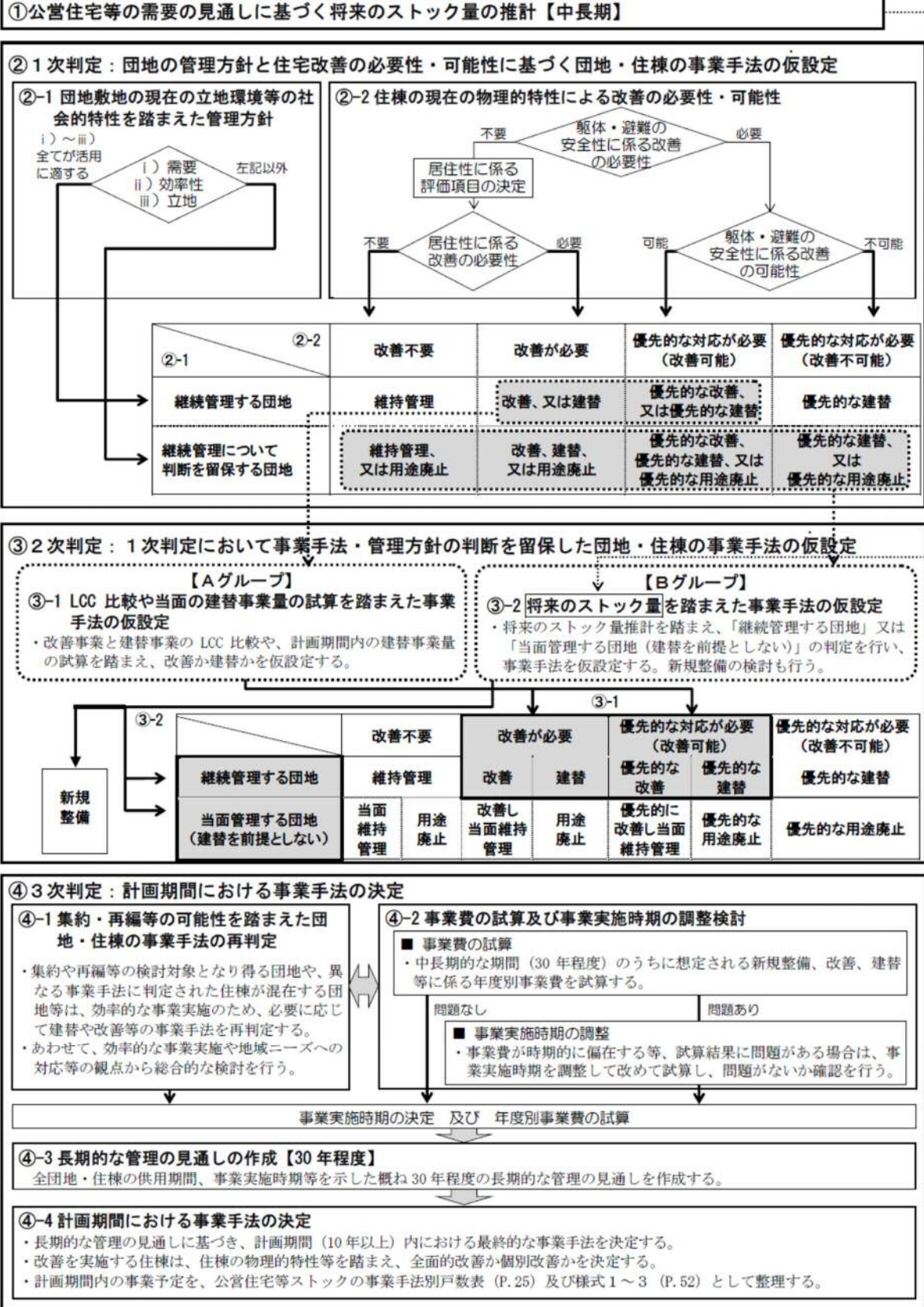
※標準管理期間：事業手法ごとの事業を国の補助金を受けて実施した後の標準的な管理期間で、耐用年限等を勘案して定められる。この期間以前には、管理主体は用途廃止などを実施することができない。

(例) 耐火構造住宅の場合・・・建設から35年が経過するまでは、用途廃止を実施することができない。

(3) 事業手法の選定

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）（国土交通省住宅局住宅整備課（平成 28 年 8 月）」で示されている選定フローに沿って行う。

■事業手法の選定フロー



①公営住宅等の需要見通しに基づく将来ストック量の推計

①－１．これまでの動向による推計

セーフティネットとしての公営住宅等を、その役割も勘案して、次のように定義した世帯に対して提供することを前提とする。

- ・ 真に住宅に困窮する世帯（持ち家ではない世帯）
- ・ 著しい困窮世帯（高齢者、障がい者、外国人、ひとり親、生活保護及び非課税世帯等）

この定義にあわせて国勢調査や住宅・土地統計調査の結果及び市の実績数を基に推計した結果を以下に示す。

（単位：世帯）

	H27	H30	H35	H40	H45
住宅セーフティネットが必要となる世帯数	768	785	800	820	843
民間賃貸住宅	355	360	365	372	379
県営住宅	29	30	31	32	33
公営住宅等（市）	384	395	404	416	431
総世帯数	12,527	12,337	11,934	11,440	10,855
総世帯に占める住宅セーフティネット必要世帯の割合	6.1%	6.4%	6.7%	7.2%	7.8%

今後、住宅セーフティネットを必要とする低所得世帯が増加し、市の世帯数に占めるその割合は平成 30 年の 6.4%から平成 45 年には 7.8%と高くなる結果となっている。

これは、平成 22 年から現在までの動向から推計しており、ここでは雲南市全体の人口や世帯数の減少率は考慮されていない。国の推計では、人口及び世帯数は今後その減少率を大きくしながら減少すると予測されており、公営住宅等の需要戸数は、実際にはこの推計結果より少なくなることも考えられる。

※住宅セーフティネットが必要となる世帯数の推計にあたっては、以下のデータを用いて推計した。

高齢者世帯……H22、H27 国勢調査結果を基に推計。

障がい者数……H26～H29 心と体の相談センター業務概要（島根県）から把握した障害者手帳所持者数を基に推計。

外国人世帯……H25～H28 住民基本台帳（島根県統計書）を基に推計。

ひとり親世帯……H22、H27 国勢調査結果を基に推計。

生活保護世帯……H22～H27 厚生労働省「生活保護速報」（島根県統計書）から把握した、その年に保護を受けた世帯の月平均を基に推計。

非課税世帯……H23～H25 の実績数を基に算出。

①－ 2. 住まいの所有状況による推計

平成 30 年 1 月時点での公営住宅等の入居世帯数は 491 世帯となっている。

市全世帯数 12,337 世帯に占める公営住宅等の入居比率は、次のとおりである。

- ・ 公営住宅等の入居比率： $491 / 12,337 \approx 4.0\%$

雲南市では近年、持ち家及び公的住宅比率が減少し、民間賃貸住宅比率が増加する傾向にあり、今後もこの傾向が続くと仮定すると、平成 45 年における公営住宅等世帯の比率は 3.4%と推計される。

● 住宅の所有の割合の推計

(単位：%)

	H27	H30	H35	H40	H45
持ち家	84.6	83.8	83.2	82.7	82.2
公的住宅	7.5	7.3	7.1	6.8	6.6
公営住宅等	3.9	3.8	3.6	3.5	3.4
民間賃貸住宅	7.0	7.3	8.1	8.8	9.5
その他の住宅	0.9	1.6	1.6	1.7	1.7

※H17～H27 国勢調査結果を基に推計。

平成 45 年の総世帯数は 10,855 世帯と推計され、これから求める公営住宅等の必要供給量は、次のとおりである。

- ・ 公営住宅等の必要供給量： $10,855 \times 3.4\% \approx 369$

現在の公営住宅等の入居率は 84.5%であり、社会情勢等によって低所得世帯が増加する傾向であることを勘案しても、現在の公営住宅等入居比率 4.0%を維持することで住宅セーフティネットの役割を果たすことができると考えられる。

- ・ 現在の入居比率 4.0%を維持するために必要な公営住宅等： $10,855 \times 4.0\% \approx 434$

①－ 1、①－ 2 の需要推計の結果から、平成 45 年度末時点での公営住宅等の必要管理戸数を **430 戸程度**とし、目標管理戸数として設定する。

②一次判定

②－ 1. 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

社会的特性にかかる現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判断する。

(検討内容)

- i **需要**・・・直近3カ年の応募倍率が1倍未満の場合、需要が低いと判断
- ii **効率性**・・・団地敷地の用途地域、面積、規模等を総合的にみて、高度利用の可能性を判断
- iii **立地**・・・災害危険区域等内にある場合は、公営住宅等として適しないと判断

上記3項目のうち、すべてが活用に適する場合は「継続管理する団地」とし、それ以外は「継続管理について判断を保留する団地」とする。

②－ 2. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性・可能性を判断して、「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区分に分類する。

(検討内容)

i **躯体の安全性**

- ・耐震性・・・昭和56年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有すると判断
- ・経年劣化・・・耐用年限を1/2以上経過したものは△、耐用年限を経過は×と判断

ii **避難の安全性**・・・二方向避難が確保されている場合は○と判断

iii **居住性**

- ・住戸面積・・・3人世帯の最低居住面積水準（40㎡）未満を×と判断（世帯型別供給を除く）
- ・手すりの設置・・・階段・浴室・便所に手すりが設置されている場合は○と判断
- ・3箇所給湯・・・浴室、台所、洗面所の3箇所で給湯が可能な場合は○と判断
- ・電気容量・・・電気容量改善が必要な場合は×と判断

躯体の安全性と避難の安全性が確保されていない場合、入居者の生命の安全等に直ちに関わることから、「優先的な対応が必要」とし、改善が可能か不可能かを判定する。安全性に問題がない場合は、居住性にかかる評価から改善の必要性の有無を判定する。

一次判定結果

②-1、②-2の検討内容を総合的に勘案した一次判定結果は以下のとおりとなる。

	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)
継続管理 する団地	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
	向島団地 春殖団地 宇治亀山団地 下熊谷第2団地 八日市団地 三日市団地	阿用団地		
グループ A				
継続管理に ついて判断を 保留する団地	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
	大多和団地 (H3,4) 宇治団地 澄水団地 三刀屋団地 (H1,2) 瑞光団地 (H1,2) 深野団地 (H14,15) 下町団地 中郡団地	東日登団地 三刀屋団地 (H3,H4) 萱原団地 西の原団地 深野団地 (H2,3) 緑ヶ丘団地 (S57) 平岩団地	西の宮団地 (S51,56) 三峠団地 大多和団地 (S57-61) 東谷団地 基町団地 (S54,55) 瑞光団地 (S63) 緑ヶ丘団地 (S56)	西の宮団地 (S46-50) 中村団地 村方団地 基町団地 (S46-49)
グループ B				

このうち、「グループ A (継続管理する団地のうち、改善か建替の判断が必要な団地)」及び「グループ B (継続管理について判断を保留する団地)」については、引き続き二次判定を実施する。それ以外の団地・住棟は三次判定に進む。

③二次判定

③－１． L C C比較を踏まえた事業手法の判定

一次判定において「グループA」と判定した団地・住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（L C C）を比較することにより、事業手法を判定する。

L C C算定対象となる改善内容は、長寿命化型改善又は全面的改善であるが、現時点において雲南市の公営住宅等に必要な改善内容は、手すりの設置、3箇所給湯設備の設置、電気容量の改善のみであるため、L C C算定対象とならない。これらの改善は、建替と比べて安価であることは明らかであるため、建替を除外して事業手法を判定する。

③－２． 将来のストック量を踏まえた事業手法の判定

一次判定において「グループB」と判定した団地・住棟について、公営住宅等の需要見込を踏まえ、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地」とするのかを判定する。

対象住棟について、需要、効率性、立地等を勘案して、将来的な団地の活用にあたり建替の必要性について判断し、「継続管理する団地」と判断した場合は事業手法を「建替」とする。それ以外については、①で設定した目標管理戸数430戸程度を考慮し、一次判定における物理的特性等の評価を踏まえて事業手法を判定する。

特に、本計画期間中に「土砂災害防止法[※]」による指定が予定されている土砂災害特別警戒区域（災害危険区域）にかかる住棟については、入居者の生命の安全等に関わることから、区域指定がなされる前から対策を講じるものとする。

※土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成13年4月1日施行）

二次判定結果

③-1、③-2の検討内容を総合的に勘案した二次判定結果は以下のとおりとなる。

	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)
継続管理 する団地	維持管理	改善	優先的な改善	優先的な建替
		阿用団地	(なし)	西の宮団地 中村団地 基町団地
		建替	優先的な建替	
		(なし)	(なし)	
当面管理 する団地 (建替を前提 としない)	当面維持管理	改善し当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理	優先的な用途廃止
	大多和団地 (H3,4) 宇治団地 澄水団地 三刀屋団地 (H1,2) 瑞光団地 (H1,2) 深野団地 (H14,15) 下町団地 中郡団地	三刀屋団地 (H3,19-20号棟) 菅原団地 西の原団地 深野団地 (H3) 平岩団地	大多和団地 (S57,58)	村方団地
	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止	
大多和団地 (10号棟)	東日登団地 三刀屋団地 (21-24号棟) 深野団地 (H2)	三峠団地 大多和団地 (S61) 東谷団地 瑞光団地 (S63) 緑ヶ丘団地		

④三次判定

④－１．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

一次、二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が混在する団地等については、効率的な事業実施のため、必要に応じて事業手法を再検討する。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う。

「建替」及び「用途廃止」と判定された団地のうち、同じ地区にある中村団地と東谷団地、西の宮団地と三峠団地はそれぞれ「統合建替」とする。また、村方団地については、雲南市公共施設等管理計画実施方針に基づき用途廃止とし、緑ヶ丘団地については、県営上郡団地の買取も念頭に用途廃止とする。その他については、地区間及び団地間のバランスを考慮し、平成45年度時点での管理戸数が430戸程度となるよう各地域・各団地の縮小を図る。

④－２．事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等にかかる年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てる。公営住宅等全体での事業量及び事業費が偏在しないよう、事業実施時期を調整する。

前計画においても用途廃止と位置づけられている村方団地については早期に用途廃止を行うとともに、災害危険区域にかかる可能性のある住棟については、入居者の生命の安全等に関わることから、市の方針に従い速やかに対応する。また、「優先的な建替」と判定された団地についても可能な限り早期に事業着手することとする。

④－３．長期的な管理の見通し

これまでの判定結果と、2の事業実施時期の検討を基にした管理の見通しは、次ページのとおりである。

本計画期間10年間（平成31年度～平成40年度）の概算事業費は、建替・用途廃止及び改善事業の費用を合わせて約13億円と試算される。このほかに、維持管理にかかる費用も必要となる。

【管理の見通し（平成 31 年度～平成 45 年度）】

(単位：千円)

団地名	建設年度	構造	棟名称	戸数	事業手法	概要	概算事業費														合計	H45 戸数							
							H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40	H41	H42	H43	H44			H45						
西の宮団地	S46～S56	木平・簡平・簡2	1-23	40	建替	総戸数を減少して建替 同じ地区内の三峠団地と統合																138,400	163,700	134,400	114,400	114,400	665,300	20	
向島団地	H21～H23	木造平屋	1-5	10	維持管理	適切に維持管理																							10
三峠団地	S52～S55	簡易耐火2階	1-14	28	用途廃止	同じ地区内で建替予定の西の宮団地へ統合																				29,500	28,000	57,500	
大多和団地	S57～H4	木造2階	1-13	26	用途廃止／維持管理	昭和棟及び災害危険区域にかかる平成棟は用途廃止 それ以外は適切に維持管理						用途廃止 12,000						用途廃止 20,000										32,000	10
阿用団地	H13	木造2階	1-5	10	改善	福祉対応型改善						改善 620															620	10	
春殖団地	H15	木造平屋	1-5	10	維持管理	適切に維持管理																							10
中村団地	S39	簡耐平屋・簡耐2階	1-4	30	建替	総戸数を減少して建替 同じ地区の東谷団地と統合						建替										132,400	156,700	132,400	114,400	114,400	650,300	20	
東谷団地	S50,S51	簡易耐火2階	A-D	16	用途廃止	同じ地区内で建替予定の中村団地へ統合												用途廃止 17,500	16,000								33,500		
宇治団地	H1,H4	耐火3階	A,B	24	維持管理	適切に維持管理																							24
宇治亀山団地	H15	耐火4階	1	16	維持管理	適切に維持管理																							16
村方団地	S47	簡易耐火平屋	2・3	6	用途廃止	用途廃止						用途廃止 9,000															9,000		
澄水団地	S56～S60	耐火3階	1-4	48	維持管理	適切に維持管理																							48
下熊谷第二団地	H13	耐火3階	A-C	50	維持管理	適切に維持管理																							50
八日市団地	H16	耐火4階	1	16	維持管理	適切に維持管理																							16
三日市団地	H17, H26～H28	耐火3階・木造2階	A-D	20	維持管理	適切に維持管理																							20
東日登団地	S60	耐火4階	1	8	用途廃止	用途廃止																				用途廃止 16,000	16,000		
基町団地	S46～S55	木平・簡平・簡2	1-7	38	建替	総戸数を減少して建替（非現地）						建替										116,000	124,300	139,200	161,600	21,500	562,600	20	
三刀屋団地	H1～H4	木造平屋・木造2階	1-24	48	用途廃止／改善／維持管理	災害危険区域にかかる住棟は用途廃止 それ以外は、福祉対応型改善及び居住性向上改善						改善						用途廃止 16,000					8,400	6,856				31,256	40
菅原団地	H5	耐火4階	1	30	改善	福祉対応型改善						改善															2,880	30	
西の原団地	H7,H8	耐火3階	1,2	30	改善	福祉対応型改善						改善															2,880	30	
瑞光団地	S63～H2	木造平屋	A-C	12	用途廃止／維持管理	昭和棟は用途廃止 平成棟は適切に維持管理												用途廃止 6,000									6,000	8	
深野団地	H2,H3, H14～H16	木造2階	A-F	12	用途廃止／改善／維持管理	H2は用途廃止、H3は福祉対応改善 それ以外は適切に維持管理						改善													用途廃止 8,000		8,472	8	
下町団地	H16	木造平屋・木造2階	A-E	10	維持管理	適切に維持管理																							10
緑ヶ丘団地	S56,S57	簡易耐火2階	1,2	10	用途廃止	用途廃止						用途廃止 12,000					用途廃止 8,000										20,000		
平岩団地	H1	耐火3階・耐火2階	1-3	16	改善	福祉対応型改善及び居住性向上改善						改善															1,728	16	
中郡団地	H5,H7	木造平屋・耐火3階	1,2,4	17	維持管理	適切に維持管理																							17
計							124,400	131,156	142,080	164,480	73,320	132,400	156,700	132,400	131,900	158,400	144,400	163,700	142,400	143,900	158,400	2,100,036							

三次判定結果

④-1、④-2、④-3の検討内容と長期的な管理の見通しに基づき、本計画期間内（平成31年度～平成40年度）に実施する事業をまとめると、以下のとおりとなる。

【住棟別三次判定結果】

団地名	建設年度	構造	棟名称	現況戸数	事業手法	計画後戸数	概要
西の宮団地	S46	木平	5・11・16・18	6	維持管理	40	※次期計画期間（H41～H45を予定）に総戸数を減少して建替、同じ地区内の三峠団地と統合
	S47	簡平	9・12・15	6	維持管理		
	S48	簡平	6・14・19	6	維持管理		
	S49	簡平	7・8・13	6	維持管理		
	S50	簡平	4・20・21	6	維持管理		
	S51	簡2	1～3	6	維持管理		
	S56	簡2	22・23	4	維持管理		
向島団地	H21	木平	1・5	4	維持管理	4	適切に維持管理
	H22	木平	2・3	4	維持管理	4	
	H23	木平	4	2	維持管理	2	
三峠団地	S52	簡2	1～3	6	維持管理	6	※次期計画期間（H41～H45を予定）に同じ地区内で建替予定の西の宮団地へ統合
	S53	簡2	4～6	6	維持管理	6	
	S54	簡2	7～10	8	維持管理	8	
	S55	簡2	11～14	8	維持管理	8	
大多和団地	S57	木2	1～3	6	用途廃止	0	用途廃止
	S58	木2	4・5	4	用途廃止	0	用途廃止
	S61	木2	6・7	4	用途廃止（災害危険区域）	0	用途廃止
	H3	木2	8・9	4	維持管理	4	適切に維持管理
		木2	10	2	用途廃止（災害危険区域）	0	用途廃止
H4	木2	11～13	6	維持管理	6	適切に維持管理	
阿用団地	H13	木2	1～5	10	福祉型対応改善	10	便所及び浴室手すりの設置
春殖団地	H15	木平	1～5	10	維持管理	10	適切に維持管理
中村団地	S39	簡平	1・2	20	建替	20	総戸数を減少して建替、同じ地区内の東谷団地と統合
	S39	簡2	3・4	10	建替		
東谷団地	S50	簡2	A・B	8	用途廃止	0	同じ地区内で建替予定の中村団地へ統合
	S51	簡2	C・D	8	用途廃止	0	
宇治団地	H1	耐3	A	12	維持管理	12	適切に維持管理
	H4	耐3	B	12	維持管理	12	
宇治亀山団地	H15	耐4	1	16	維持管理	16	適切に維持管理
村方団地	S47	簡平	2・3	6	用途廃止	0	用途廃止
澄水団地	S56	耐3	1	12	維持管理	12	適切に維持管理
	S58	耐3	2	12	維持管理	12	
	S59	耐3	3	12	維持管理	12	
	S60	耐3	4	12	維持管理	12	
下熊谷第2団地	H13	耐3	A～C	50	維持管理	50	適切に維持管理
八日市団地	H16	耐4	1	16	維持管理	16	適切に維持管理
三日市団地	H17	耐3	A	8	維持管理	8	適切に維持管理
	H26	木2	B	4	維持管理	4	
	H27	木2	C	4	維持管理	4	
	H28	木2	D	4	維持管理	4	
東日登団地	S60	耐4	1	8	維持管理	8	※次期計画期間（H45を予定）に用途廃止

団地名	建設年度	構造	棟名称	現況戸数	事業手法	計画後戸数	概要
基町団地	S46	木平	1	2	建替	0	総戸数を減少して建替（非現地）
	S46	簡平	6	10	建替		
	S47	簡平	2	4	建替		
	S49	簡平	3	3	建替		
	S49	簡平	7	9	建替		
	S54	簡2	4	3	建替		
	S55	簡2	5	7	建替		
三刀屋団地	H1	木平・木2	1～6	12	維持管理	12	適切に維持管理
	H2	木平・木2	7～11	10	維持管理	10	
	H3	木平・木2	12～18	14	福祉対応型及び居住性向上改善	14	室内階段・便所への手すりの設置、 電気容量改善、3箇所給湯設備設置
	H4	木平・木2	19～20	4	福祉対応型及び居住性向上改善	4	
		木平・木2	21～24	8	用途廃止（災害危険区域）	0	用途廃止
菅原団地	H5	耐4	1	30	福祉対応型改善	30	共用階段・便所及び浴室への手すりの設置
西の原団地	H7	耐3	1	12	福祉対応型改善	12	共用階段・便所及び浴室への手すりの設置
	H8	耐3	2	18	福祉対応型改善	18	
瑞光団地	S63	木平	A	4	用途廃止	4	※次期計画期間（H41を予定）に用途廃止
	H1	木平	B	4	維持管理	4	適切に維持管理
	H2	木平	C	4	維持管理	4	適切に維持管理
深野団地	H2	木2	A・B	4	用途廃止	4	※次期計画期間（H43を予定）に用途廃止
	H3	木2	C・D	4	福祉対応型改善	4	室内階段・便所及び浴室への手すりの設置
	H14	木2	E	2	維持管理	2	適切に維持管理
	H15	木2	F	2	維持管理	2	適切に維持管理
下町団地	H16	木平・木2	A～E	10	維持管理	10	適切に維持管理
緑ヶ丘団地	S56	簡2	1	4	用途廃止（災害危険区域）	0	用途廃止
	S57	簡2	2	6	用途廃止	0	
平岩団地	H1	耐3・耐2	1～3	16	福祉対応型及び居住性向上改善	16	便所及び浴室への手すりの設置、電気容量改善
中郡団地	H5	木平	1・2	5	維持管理	5	適切に維持管理
	H7	耐3	4	12	維持管理	12	
新築団地	-	木2	-	4		20	基町団地の非現地建替分（H30より事業開始）
計				585		497	

【公営住宅等ストックの事業手法別戸数表】

		1～5年目	6～10年目	1～10年目合計	
公営住宅等管理戸数		537戸	497戸	-	
新規整備事業	新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	
	維持管理予定戸数	維持管理予定戸数	521戸	487戸	-
		うち計画修繕対応戸数	0戸	0戸	0戸
		うち改善事業予定戸数	108戸	0戸	108戸
		個別改善事業予定戸数	108戸	0戸	108戸
		全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
		うちその他戸数	413戸	487戸	-
	建替事業予定戸数	16戸	10戸	26戸	
用途廃止予定戸数	▲48戸	▲40戸	▲88戸		

5. 長寿命化のための事業実施方針

(1) 点検の実施方針

公営住宅等の長寿命化に向けて、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ることから、定期点検及び日常点検についての実施方針を次のとおりとする。

●定期点検

建築基準法に基づく法定点検を、今後も引き続き適切に実施する。

また、法定点検の対象外である住棟についても、建築基準法 12 条の規定に準じて法定点検と同様の点検（「あわせて定期点検」とする）を実施する。

●日常点検

外観からの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、各住棟の状況に応じて年に 1 回程度日常点検を実施する。日常点検は、建築基準法 12 条で規定する有資格者以外の者による実施も可能な簡便なものとし、点検項目については、「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅整備課 平成 28 年 8 月）」を参考とする。

遊具、外構、自転車置き場等は法定点検の点検項目にはないが、公営住宅等の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な箇所については、日常点検を行うこととする。

日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、有資格者等の技術者に詳細調査を依頼する等の適切な対処を取る。

また、点検結果をデータベース化し、計画的な修繕、維持管理に反映する。

●その他の点検

バルコニー等の入居者が専用的に使用する共用部分や、台所・浴室のガスホース等の専用部分のうち、入居者の安全性にかかる部位・部品等については、住宅内部に立ち入る必要があることから、定期点検や日常点検を実施することが困難であるため、入退去時には確実に点検を実施する。点検結果はデータベース化し、計画的な修繕、維持管理に反映する。

エレベーターについては、平成 28 年 2 月に国土交通省住宅局建築指導課が公表した「昇降機の適切な維持管理に関する指針」「エレベーター保守・点検業務標準契約書」等を参考に、点検を実施する。

(2) 計画修繕の実施方針

点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から計画修繕を実施することが重要であることから、計画修繕についての実施方針を次のとおりとする。

●長期修繕計画の策定

建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施していくことが必要であり、これを確実に実行していくため、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等についてあらかじめ想定した長期修繕計画の策定について、今後検討していく。

【各計画の役割】

・長期修繕計画

公営住宅等ストックが建替又は用途廃止の時期を迎えるまでの間における計画修繕の実施時期を定めた計画（30年以上）。将来的に必要となる計画修繕にかかる費用の把握、効率的な計画修繕の実施に資する。

・公営住宅等長寿命化計画

計画期間（10年以上）における事業手法や実施内容を明らかにする計画。加えて、適切な維持管理による長寿命化を図るため、点検・修繕等の実施方針を位置づける。

●計画修繕の内容

計画修繕の内容と実施時期については、修繕項目別の修繕周期表「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局住宅整備課（平成28年8月）」を参考とする。その際、工事時期の近い修繕項目や建設年代の近い住棟の工事時期を調整する等、工事の効率化・コストの軽減等を図るものとする。

なお、定期点検や修繕実施前の事前調査の結果、建物の安全性等が確認された場合には、予定していた計画修繕の実施時期を延期することがある。

また、修繕した内容はデータベース化し、履歴を蓄積することで、将来の修繕や改善等の計画的・効果的な実施へ反映する。

(3) 改善事業の実施方針

改善事業については、「ストック改善重点項目」として掲げている改善内容のうち、積み残しとなっている住戸の改善を早急に進め、計画期間内に改善を完了する。

実施時期については、建替事業や用途廃止による住戸除却等もあわせた事業費の平準化等を考慮しながら、以下のとおり設定する。

【改善事業実施計画】

■実施項目一覧

(福祉対応型改善)	(居住性向上型改善)	(省エネルギー型改善)
①共用階段への手すりの設置	⑤電気容量改善	⑦共用部照明設備のLED化
②室内階段への手すりの設置	⑥3箇所給湯設備の設置	(安全性確保型改善)
③便所への手すりの設置	⑧間取りの改修	⑨窓の手すり及びベランダ改修
④浴室への手すりの設置		

■実施スケジュール

団地名	建設年度	構造	棟数	戸数	改善項目	計画期間前期					計画期間後期					その後の5年間					合計
						R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	
三刀屋団地	H3	木造2階	7	14	②③⑤⑥	10	4														14
	H4 (19,20号棟)	木造2階	2	4	②③⑤⑥		4														4
	H1~H4	木造平屋・2階	20	40	⑨						40										40
阿用団地	H13	木造2階	5	10	③④					10											10
萱原団地	H5	耐火4階	1	30	①③④⑦			30													30
西の原団地	H7,H8	耐火3階	2	30	①③④⑦				30												30
深野団地	H3	木造2階	2	4	②③④					4											4
平岩団地	H1	耐火3階	3	16	③④⑤					16											16
大多和団地	H3,H4	木造2階	5	10	⑧					10											10
計						10	8	30	30	40	40										158

(4) 建替事業の実施方針

公営住宅等をセーフティネットの中核と位置づけているが、既存住宅の中には老朽化しているものも多くあり、適切に活用、建替していくことが重要であることから、実施方針を次のとおり定め、本計画期間においては、基町団地及び中村団地の建替事業を実施することとする。

●老朽住宅の削減と団地の統合集約

耐用年限を経過した、老朽化が著しい住宅戸数の削減を進めるとともに、公営住宅等の効率的な供給を図るため、社会的及び物理的特性等を踏まえて地域単位での団地の集約・再編について十分に検討する。

●入居者理解の促進と適切な対応

入居者に対し事業の理解と協力を得るとともに、入居者の意向を適切に反映させるように努め、移転費の負担や傾斜家賃の設定、既存住宅への移転斡旋など、入居者の負担軽減のために適切な措置を講じる。また、事業の円滑な推進のため、事業の進捗にあわせて適切に政策空き家化等の対応を進める。

●まちづくり・環境への配慮

地域の特性に配慮し、周囲の建物、まちなみ景観や自然環境と調和した建物とするなど、まちづくりや環境に配慮する。また、統合建替等により生じた余剰地や用途廃止による跡地については、民間等へ売却するだけでなく、周辺地域のまちづくりに寄与する他用途の施設を整備するなど、余剰地や用途廃止跡地の有効活用を検討する。

加えて、新たに建設する住棟については木造とし、地域産木材を利用した住宅の整備を推進することで、市内及び島根県内の地域経済の活性化、木材産業の振興を図る。

【建替・用途廃止実施計画】

(上段：除却戸数/下段新築戸数)
(単位：戸)

団地名	建設年度	構造	棟数	戸数	事業手法	備考	計画期間前期					計画期間後期					その後の5年間					合計					
							H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40	H41	H42	H43	H44	H45						
基町団地	S46~S55	木平/簡平	16	38	建替	全38戸除却 20戸新築	4	4	▲14 4	▲14 4	▲10 4													▲38 16			
中村団地	S39	簡2/簡平	7	30	建替	全30戸除却 20戸新築						▲12 4	▲8 4	▲10 4	4	4									▲30 20		
西の宮団地	S46~S56	木平/簡平/簡2	21	40	建替	全40戸除却 20戸新築										▲16 4	▲14 4	▲10 4	4	4	4	4	4		▲40 20		
東谷団地	S50,51	簡易耐火2階	4	16	用途廃止	中村団地と 統合									▲8	▲8									▲16		
三峠団地	S52~S55	簡易耐火2階	14	28	用途廃止	西の宮団地と 統合																▲14	▲14	▲28			
村方団地	S47	簡易耐火平屋	2	6	用途廃止					▲6															▲6		
緑ヶ丘団地	S56	簡易耐火2階	1	4	用途廃止											▲4									▲4		
	S57	簡易耐火2階	1	6	用途廃止	災害危険区域				▲6															▲6		
大多和団地	S57~S58	木造2階	5	10	用途廃止											▲10									▲10		
	S61	木造2階	2	4	用途廃止	災害危険区域				▲4															▲4		
	H3 (10号棟)	木造2階	1	2	用途廃止	災害危険区域				▲2															▲2		
三刀屋団地	H4 (21-24号棟)	木造2階	4	8	用途廃止	災害危険区域				▲8															▲8		
瑞光団地	S63	木造平屋	2	4	用途廃止											▲4									▲4		
深野団地	H2	木造2階	2	4	用途廃止													▲4							▲4		
東日登団地	S60	耐火4階	1	8	用途廃止																		▲8	▲8			
計							4	4	▲14 4	▲14 4	▲36 4	▲12 4	▲8 4	▲10 4	▲8 4	▲22 4	▲20 4	▲14 4	▲14 4	▲14 4	▲14 4	▲22 4	▲22 4	▲208 56			
当該年度増減							4	4	▲10	▲10	▲36	▲8	▲4	▲6	▲4	▲18	▲16	▲10	▲10	▲10	▲10	▲18	▲18	▲152			
当該年末時点での総管理戸数 (現管理戸数：585(H30建設の基町団地4戸を含む))							589	593	583	573	537	529	525	519	515	497	481	471	461	451	433						

(5) 事業実施による効果

● ライフサイクルコストの算出

予防保全的な計画修繕等の実施により公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減につなげるため、建替事業を実施する公営住宅等についてはLCCを、長寿命化型改善事業及び全面的改善事業を実施する公営住宅等についてはLCCの縮減効果を算出する。

本計画期間内で実施する予定の改善内容は、手すりの設置、3箇所給湯設備の設置、電気容量の改善のみであるため、LCCの縮減効果算出の対象ではない。したがって、計画期間内に予定している建替事業についてLCCの算出を行う。

建替事業を実施する公営住宅等のLCCの算出の基本的な考え方は、次のとおりである。

$$\text{LCC} = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \quad [\text{単位 千円/年}]$$

- ・ 建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
- ・ 改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額（★）
- ・ 修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額（★）。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率（公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）に示されている）を建設費に乗じて算出される累積修繕費を代用する。
- ・ 除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額（★）
★将来発生するコスト（将来の改善費、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。

上記の考え方に沿って、LCC は次のように算出された。（基町団地と中村団地は同じタイプの住棟による建替を想定）。

$$\text{LCC} = 15,244 \text{ 千円/年} \quad (762 \text{ 千円/年} \cdot \text{戸})$$

- ・ 建設費：28,600 千円/戸
- ・ 改善費：709 千円/戸（★）
- ・ 修繕費：4,649 千円/戸（★）
- ・ 除却費：342 千円/戸（★）

※次回建替までの使用年数を、長寿命化型改善事業の実施により想定される使用年数として、耐用年限の約 1.5 倍にあたる 45 年と設定している。

★将来発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、入居から 45 年間の各年に社会的割引率（4%）を適用して現在価値化した額で算出している。

6. その他

(1) 特定公共賃貸住宅・定住促進住宅等について

現在、本市で供給している特定公共賃貸住宅、定住促進住宅、定住促進賃貸住宅は 32 団地 545 戸である。

そのうち、既に耐用年限を経過しているものは定住促進住宅で 5 棟 7 戸あり、これらについては老朽化に伴う政策空き家化を進めており、今後、公営住宅等の建替等と合わせて用途廃止を行っていく。また、昭和 53 年に建設された定住促進住宅木次団地（旧雇用促進住宅）の 2 棟 80 戸についても、中層耐火構造ではあるものの老朽化が進み、また居住水準も低く改善が困難であることから政策空き家化を進めており、今後、入居世帯の退去状況等をみながら用途廃止を行っていく。

その他の住棟については、比較的新しいものが多いため、市の資産として捉え、有効に活用する。今後、長寿命化のための事業等が必要になることが予想されるが、本計画期間内は建設年度が古く老朽化が進む公営住宅等について集中的に事業を実施し、特定公共賃貸住宅等については定期的な点検と必要に応じた修繕を実施し、長寿命化のための事業は、次期計画以降で計画・実施していくこととする。

(2) 県営住宅について

現在、本市には、島根県が供給する県営住宅が 2 団地 44 戸ある。これらについては、現在は島根県が維持管理しているが、今後、事業連携や市での買取等を検討する必要があることが考えられる。その際は目標管理戸数等も考慮して、管理・活用を検討していく。

