

(別冊)

(案)

島根県営住宅長寿命化計画

(計画期間：令和6～15年度)

令和 年 月 改定

島根県土木部建築住宅課

目 次

I. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

1. 背景・目的	1
2. 計画の位置づけ	1
3. 計画期間	1
4. 計画対象	2

II. 現状と課題

1. 島根県の人口及び世帯数の推移	4
(1) 人口・世帯数等の推移	4
(2) 年齢区分別人口と高齢化率の推移	4
2. 県営住宅の現状と課題	5
(1) 公営住宅を取り巻く状況	5
(2) ストックの状況	6
(3) 入居者の状況	10
3. 市町村営住宅の状況	12
(1) 管理戸数	12
(2) 建設年度別の戸数	12

III. 長寿命化に関する基本方針

1. 基本方針	13
(1) 将来の需要や現在の供給量を踏まえた県営住宅の供給量の設定	13
(2) 市町村との役割分担の明確化と連携の推進	13
(3) 関連計画に沿った方針の展開	15
2. 目標管理戸数の設定	16
(1) 目標管理戸数算出の考え方	16
(2) 必要戸数の推計	17
(3) 必要戸数の推計結果	18
(4) 県営住宅の目標管理戸数	19

IV. 県営住宅の整備・管理方針

1. 整備・管理の適正な事業手法の選定	20
(1) 事業手法の選定	20
(2) 立地環境の特性を踏まえた事業手法の選定	20
(3) 中長期的な事業計画	21
(4) 事業着手時期の決定	25
(5) 計画期間中の事業予定	27
2. 点検の実施	28
(1) 定期点検および日常点検の実施	28
(2) 点検結果の活用	28
3. 計画修繕の実施	29
(1) 計画修繕の内容および実施時期	29
(2) 修繕計画の策定	29
(3) 修繕履歴のデータベース化	29
4. 改善事業の実施	30
(1) 改善事業の基本方針	30
5. 建替事業等の実施	31
(1) 県営住宅の整備基準	31
(2) 建替事業の実施	31
(3) 団地内集約の実施	32
(4) 事業主体変更の実施	33
(5) 用途廃止の実施	33
6. 空き住戸の活用及び余剰地の活用又は処分	34
(1) 社会福祉施設等へ活用	34
(2) 地域対応活用	34
(3) 余剰地の活用	34
7. 長寿命化のための事業実施一覧	35
(1) 計画修繕・改善事業の実施予定一覧（様式1）	35
(2) 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧（様式2）	40
8. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	41
(1) 建替事業のライフサイクルコスト	41
(2) 長寿命化型改善事業のライフサイクルコスト縮減効果	41

I. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

1. 背景・目的

県営住宅は、本県における住宅セーフティネットの中心的役割を担うものとして、令和5年4月1日時点において、88団地、4,935戸を管理しています。

このうち、昭和40年代後半から昭和50年代に供給した住棟の更新時期が到来する状況です。

県では、限られた財源において、計画的な建替整備と適切な改善の実施による長寿命化を図るため、現行の島根県営住宅長寿命化計画（策定：平成31年3月）を策定し、県営住宅の維持管理に努めてきました。

今般、人口・世帯数の減少、少子高齢化の進展等の変化を踏まえた適切な公営住宅の供給と入居者に対する適切な居住環境の維持向上を図るため、現計画の見直しを行うものです。

2. 計画の位置づけ

本計画は、第4次島根県住生活基本計画の県営住宅に係る計画及び島根県公共施設総合管理計画における公営住宅の個別施設計画として、県営住宅の活用方策や長寿命化に関する事業の指針となる計画として位置づけられています。

また、地域住宅計画に基づく交付金事業（公営住宅等整備事業や公営住宅等のストック総合改善事業等）は、本計画に基づき実施します。

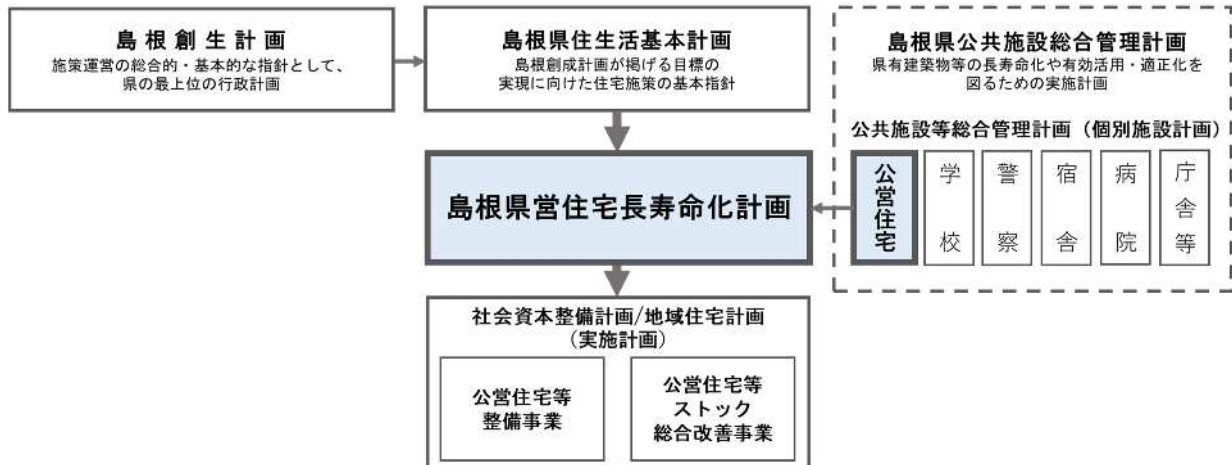


図 I-2-1 計画の位置づけ

3. 計画期間

計画期間は、令和6（2024）年度から令和15（2034）年度までの10年間とし、今後の社会情勢等の変化に適切に対応するため、概ね5年が経過した時点で見直しを行います。

4. 計画対象

計画の対象は、計画期間内に管理する全ての県営住宅（共同施設を含む）とします。



図 I - 4 - 1 圏域・地域及び県営住宅位置図

表 I - 4 - 1 県営住宅一覧表

令和5年4月1日現在

所在地	団地名	棟数	戸数	建設年度	所在地	団地名	棟数	戸数	建設年度
松江市	淞北台	6	166	1969～1972	大田市	諸友	2	24	1980
	八幡	5	128	1974		沢田	4	44	1999～2006
	湯町	3	11	1975	浜田市	浜田漁民	1	23	1971
	八重垣	11	280	1976～1978		汐入	9	144	1977～2012
	茶臼山	3	72	1978～1979		石原	3	64	1980～1982
	羽入	4	62	1979～2012		黒川	3	64	1983～1984
	比津が丘	11	236	1980～1983		三隅駅前	1	24	1984
	第二山代	3	80	1983～1984		向野田	7	13	1984
	湖北	2	40	1983		第二向野田	2	5	1984
	東津田	2	56	1983		日脚	4	66	1986～1988
	第二淞北台	8	126	1985～1987		周布	3	45	1989～1990
	長者原	3	46	1986		笠柄	5	66	1990～1993
	津田明神	2	32	1988		緑ヶ丘	1	70	1994
	新古曾志	11	150	1988～1992		二反田	3	54	1998～1999
	西津田	1	24	1989		片庭	1	46	2010
	揖屋	5	86	1989～2010	浜田中央	1	28	2021	
	東光台	2	12	1991	江津市	新星島	4	64	1979～1982
	幸町	2	117	1992～1993		青山	6	81	1984～1987
	古志原	4	68	1992～1993		渡津	3	30	1995～1996
	浜佐陀	3	36	1992～1993		江津中央	1	20	2007
	山代	1	10	1995		東高浜	2	29	2011
	古江	2	30	2002		沖の浜	2	23	2013～2014
	宍道緑が丘	1	10	2002	益田市	原浜	6	96	1981～1983
大輪	1	79	2019	染羽		1	10	1984	
安来市	和田	4	72	1984～1988		高角	12	150	1984～1989
	神塚	2	33	1999～2000		土井	4	8	1984
	東臼井	2	27	2000～2001		久城東	1	12	1987
	臼井	6	45	2004～2007		新矢田	2	24	1988
出雲市	上島	2	5	1965		沖田	2	24	1989
	古志	2	48	1970～1971		矢田	1	18	1990
	小山	5	112	1972～1976		高津	4	80	1992～1995
	一の谷	3	72	1978～1980		吉田南	4	60	1992～1993
	大津	5	112	1982～1984	飯田	4	72	1996～1998	
	小境	17	75	1982～1986	吉田	1	20	2003	
	塩冶	3	60	1986～1988	久城	8	88	2005～2010	
	直江	3	36	1987～1991	津和野町	桂川	3	15	1978～1979
	有原	2	36	1990		青原	2	10	2019
	天神	8	131	1991～2017	吉賀町	皆富	3	13	1981～1982
	駅南	1	18	1994		溝上	5	20	2013～2014
	灘分	2	24	1995	石見部計	39 団地	131 棟	1,747 戸	
	荘原	3	66	1996～1998	隠岐の島町	宮城ヶ丘	5	48	1980～1982
	牧戸	3	58	2000～2016		月無	1	20	1999
	山内	1	24	2002～2003		船原	1	18	2002
	今市	5	42	2003～2004	隠岐部計	3 団地	7 棟	86 戸	
	川北天神	1	25	2014	雲南市	そら山	4	24	2013～2014
	出雲部計	46 団地	180 棟	3,102 戸		合計	88 団地	318 棟	4,935 戸

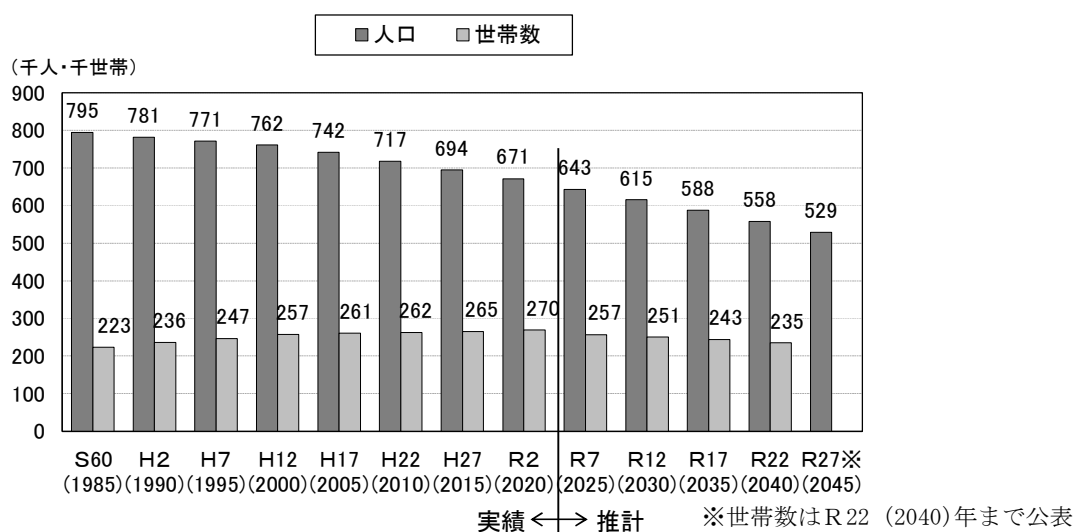
Ⅱ. 現状と課題

1. 島根県の人口及び世帯数の推移

(1) 人口・世帯数等の推移

人口は、昭和60（1985）年以降減少が続いており、令和27（2045）年には529千人となることが予測されています。

また、世帯数も、令和2（2020）年をピークに減少に転じることが予測されており、令和22（2040）年推計では235千世帯と今後、20年間で約35千世帯の減少が見込まれています。

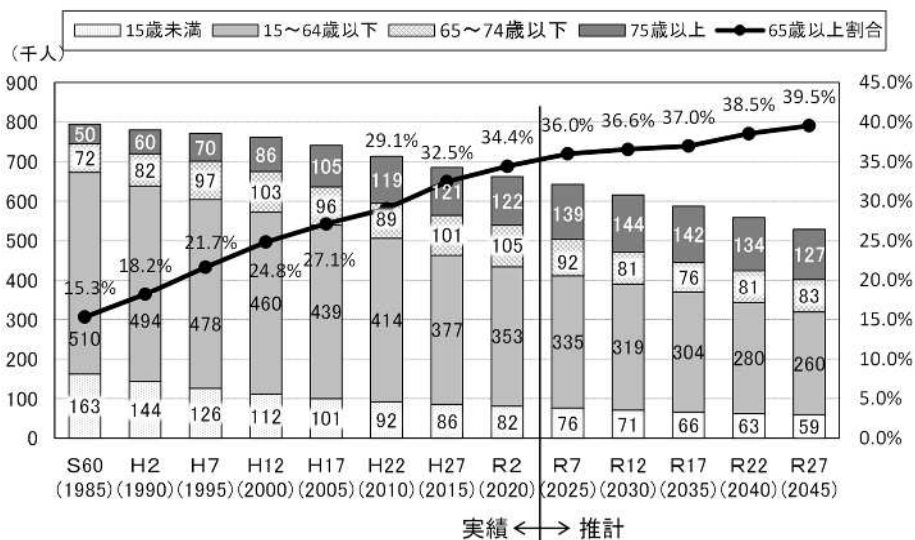


資料：国勢調査（～R2）、国立社会保障・人口問題研究所（R2～）

図Ⅱ-1-1 人口・世帯数の推移

(2) 年齢区分別人口と高齢化率の推移

65歳以上が占める割合は年々増加しており、高齢化は今後も進展する見込みです。



資料：国勢調査（～R2）、国立社会保障・人口問題研究所（R2～）

図Ⅱ-1-2 年齢区分別人口と高齢化率の推移

2. 県営住宅の現状と課題

(1) 公営住宅を取り巻く状況

●団地及び周辺地域の活力低下

団地では、高齢化の進行や単身世帯の増加によるコミュニティの偏りが生じ、また設備の老朽化や立地の不便さにより空き住戸が増えています。

周辺地域においても生活関連サービスが低下・不足しています。

●災害対応への関心の高まり

近年、気象災害が激甚化・頻発化しており、災害発生時の安全確保対策の重要性が増しています。

●多様化する住宅確保要配慮者

低額所得者や高齢者、障がい者の他、子育て世帯、外国人、DV被害者など、住宅確保要配慮者の種別は多様化しており、様々な世帯への住まいの確保に向けた対応が求められています。

●建築分野における環境対策の要請

省資源化・省エネルギー化への要請が一層高まりを見せる中、令和12(2030)年度以降に新築される住宅について、ZEH水準の省エネルギー性能の確保を目指すものとされています。公営住宅等整備基準においても、令和4年4月1日の改正により断熱性能をZEH水準とするとともに、原則、太陽光発電設備の設置が義務化されるなど、公営住宅の省エネルギー化への対応が求められています。

●住宅セーフティネットにおける民間賃貸住宅の役割

平成29(2017)年の「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(住宅セーフティネット法)」改正により、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度が創設されるなど、民間賃貸住宅を活用することによる住宅セーフティネット機能の充実が図られています。

(2) ストックの状況

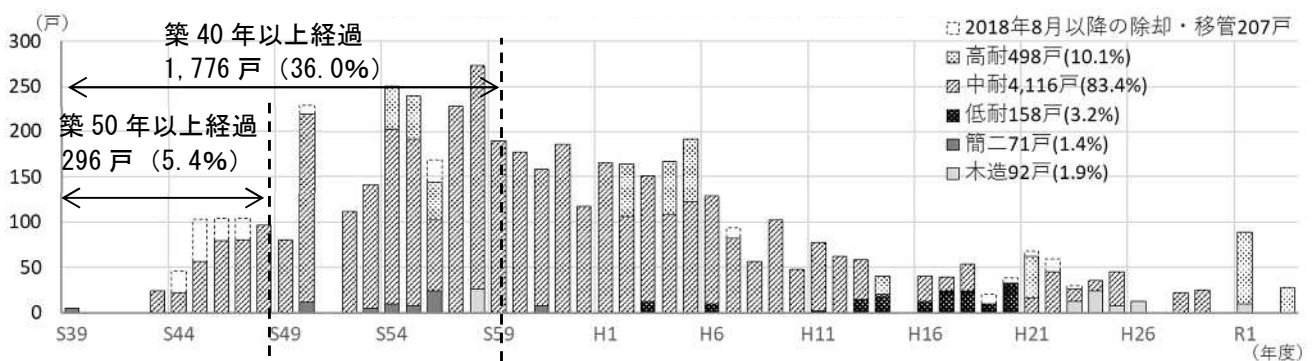
●老朽化した県営住宅ストックの増加

令和4（2022）年度で、築40年以上経過したストックが1,776戸（36.0%）を占めています。今後30年間に法定耐用年限*を迎える住棟は260棟、1,876戸に上ります。

平成24（2012）年度から令和4（2022）年度までの間の整備戸数が256戸（25戸程度/年）であることを踏まえると、このペースで事業を進めた場合、今後30年間で750戸程度の建替えしか見込めず、法定耐用年限を迎えるストックの半数以上が適切な時期での建替えができないこととなります。

※ 法定耐用年限（公営住宅法における住棟構造別の耐用年限）

耐火構造：70年、準耐火構造・簡易耐火二階建：45年、木造・簡易耐火平屋建：30年



図Ⅱ-2-1 建設年度別管理戸数（管理戸数4,935戸）

資料：島根県

表Ⅱ-2-1 所在地別団地数・棟数・管理戸数

令和5年4月1日現在

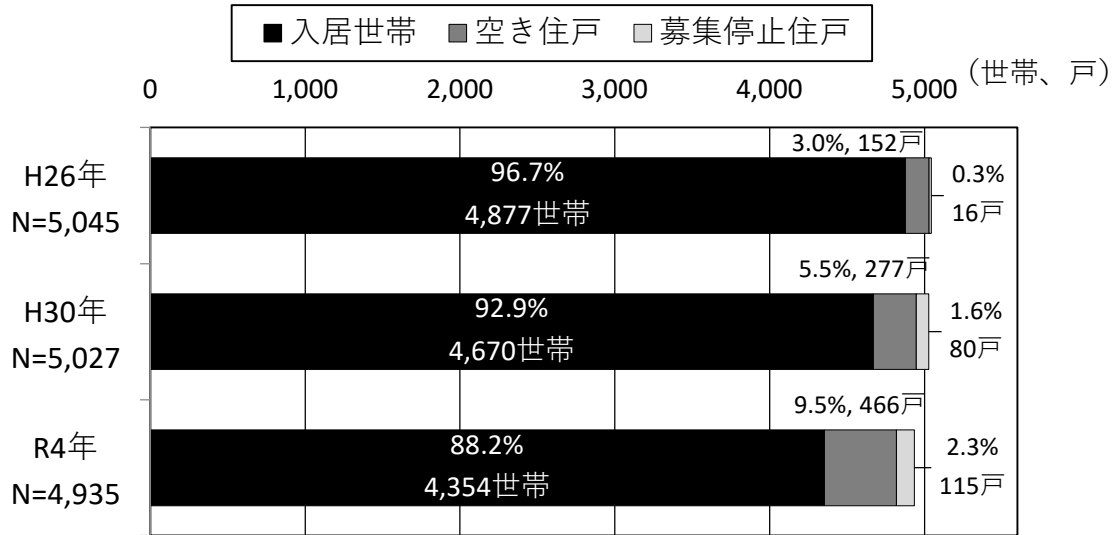
圏域	地域	所在地	団地数 (団地)	棟数 (棟)	戸数 (戸)	うち、今後30年間に 耐用年限を迎える住棟		
						団地数 (団地)	棟数 (棟)	戸数 (戸)
出雲部	松江	松江市	24	96	1,957	10	92	1,037
		安来市	4	14	177			
	雲南	雲南市	1	4	24	1	8	24
		奥出雲町						
		飯南町						
出雲	出雲市	17	66	944	6	45	312	
石見部	県央	大田市	2	6	68	1	4	24
		川本町						
		美郷町						
		邑南町						
	浜田	浜田市	14	44	712	6	38	229
		江津市	6	18	247	1	11	64
	益田	益田市	13	50	662	2	20	80
		津和野町	2	5	25	2	7	25
吉賀町		2	8	33	2	8	33	
隠岐部		海士町						
		西ノ島町						
		知夫村						
		隠岐の島町	3	7	86	1	27	48
合計			88	318	4,935	32	260	1,876

資料：島根県

●空き住戸の増加

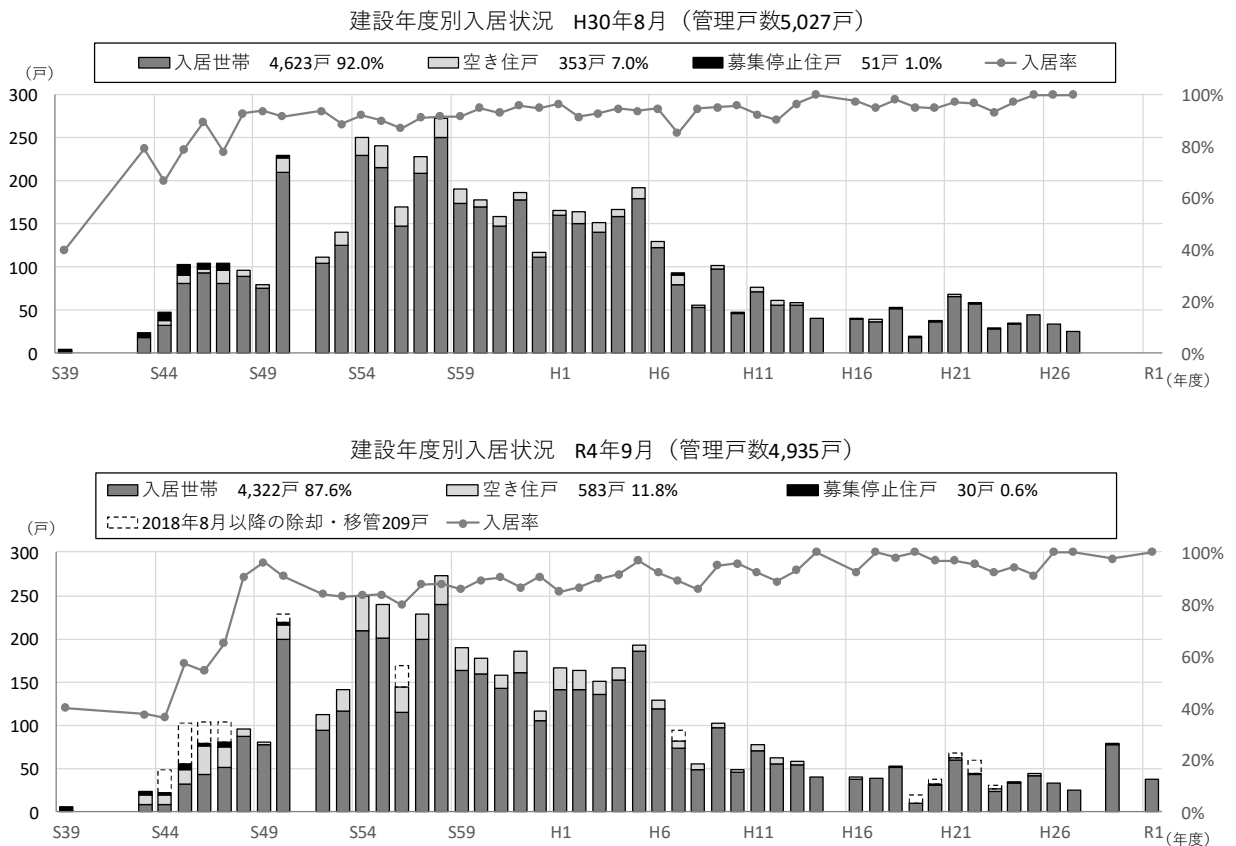
令和4（2022）年4月時点で、ストック数4,935戸のうち、入居中（入居予定者を含む。）は4,354戸（88.2%）となっており、平成26（2014）年の入居率96.7%に対して、8.5%減少し、空き住戸が増加しています。

また、建設年度別における団地の入居状況では、平成初期以前に建設した比較的古い団地で空き住戸が増加している傾向にあります。



図Ⅱ-2-2 入居世帯数・空き住戸の推移

資料：島根県

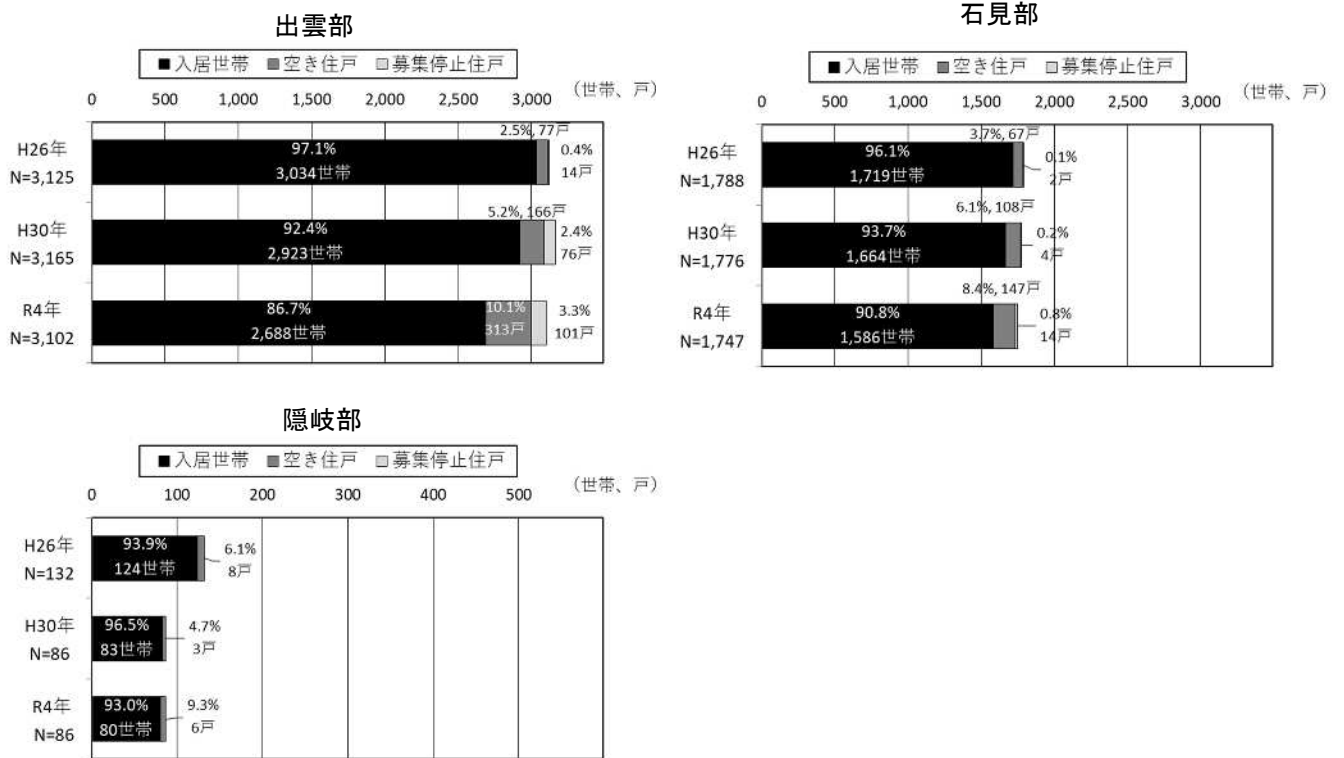


図Ⅱ-2-3 建設年度別入居状況（H30, R4）

資料：島根県

●地域別の入居世帯数・空き住戸の推移

入居世帯数は出雲部、石見部、隠岐部ともに年々減少しています。減少数は出雲部が高く、入居率が平成26(2014)年の97.1%に対して、令和4(2022)年では85.8%と11.3%減少しています。



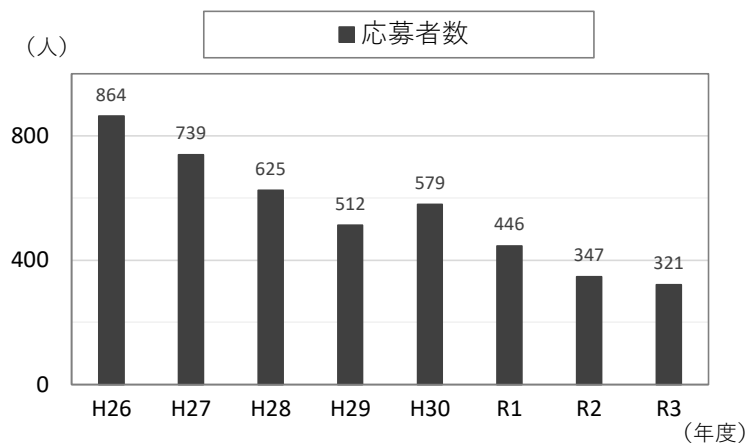
図Ⅱ-2-4 入居世帯数・空き住戸の推移

資料：島根県

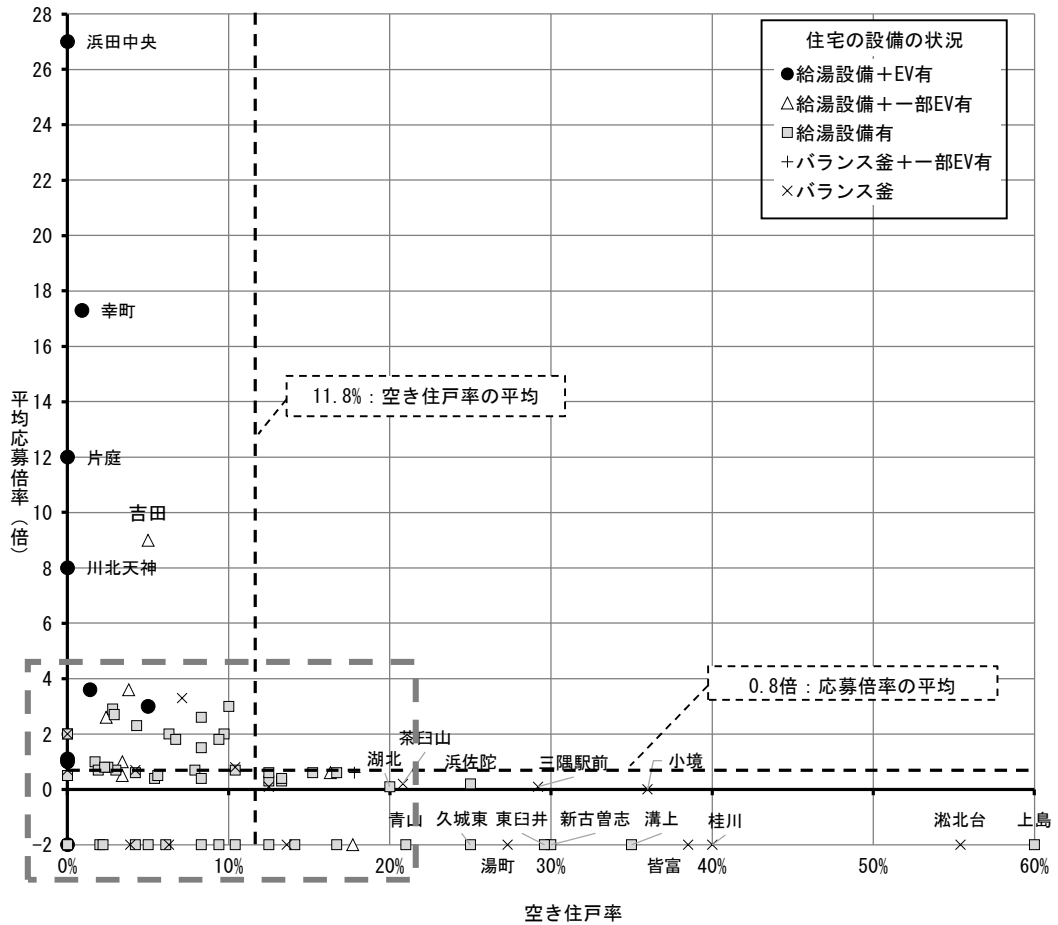
●応募者数の減少

平成26(2014)年度以降、応募者数は概ね減少傾向にあり、平成26(2014)年度に864人であったのが、令和3(2021)年度では321人と約半分まで下がっています。

また、住宅の設備水準別の応募倍率をみると、エレベーター及び三点給湯設備を備えた団地(浜田中央団地、幸町団地など)で平均応募倍率が特に高く、またエレベーターが設置されていない団地は平均応募倍率が低い傾向があります。



図Ⅱ-2-5 応募者数の推移



※湖北台、漁民は建替事業中のため募集停止中

(破線枠部分拡大)

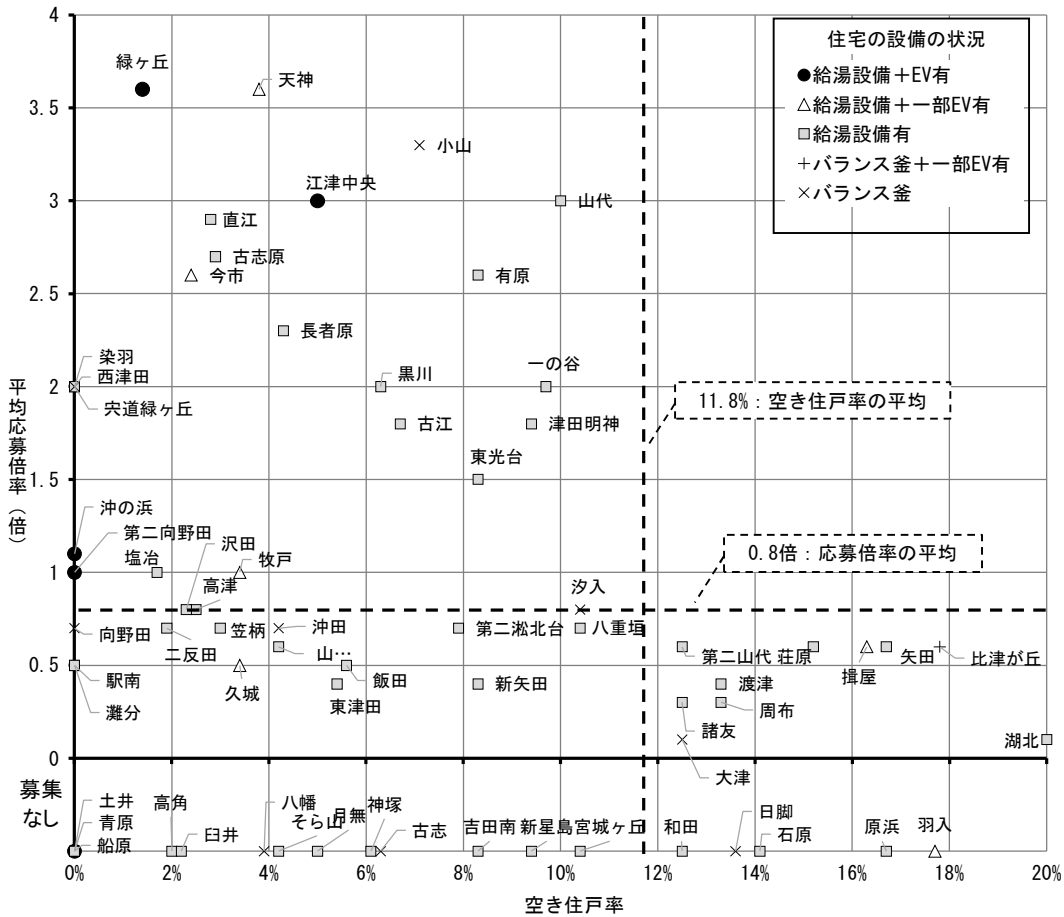


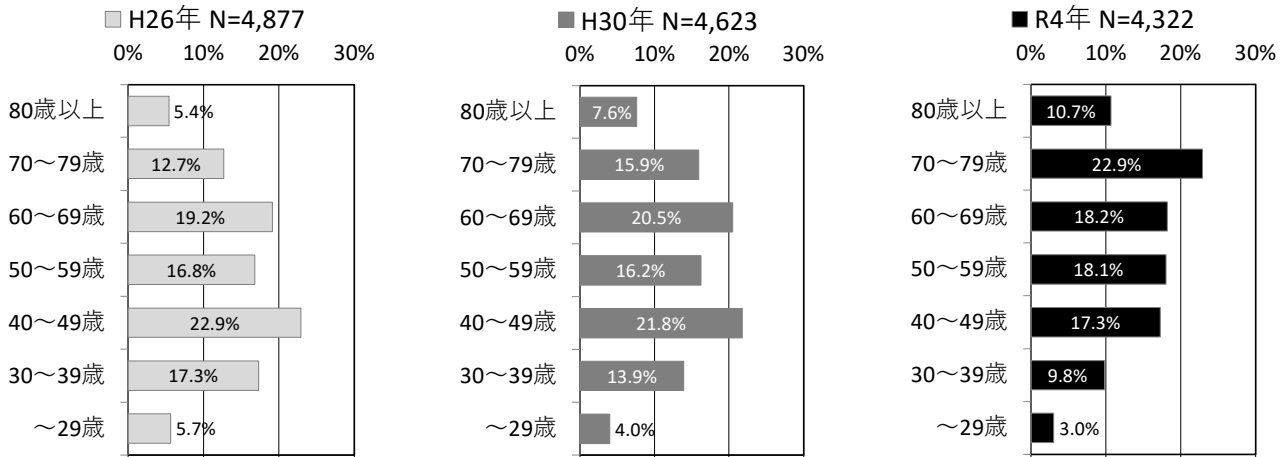
図 II-2-6 設備の状況と応募倍率・空き住戸率の関係

(3) 入居者の状況

●世帯主年齢の高齢化

令和4（2022）年度における入居世帯の世帯主の年齢別の割合は、70～79歳が最も多く22.9%、次いで60～69歳が18.2%であり、60歳以上の世帯が51.8%を占めています。

また、平成26（2014）年度と令和4（2022）年度を比較すると、60歳以上の世帯の割合が14.5%増加しており、世帯主年齢の高齢化が進行しています。



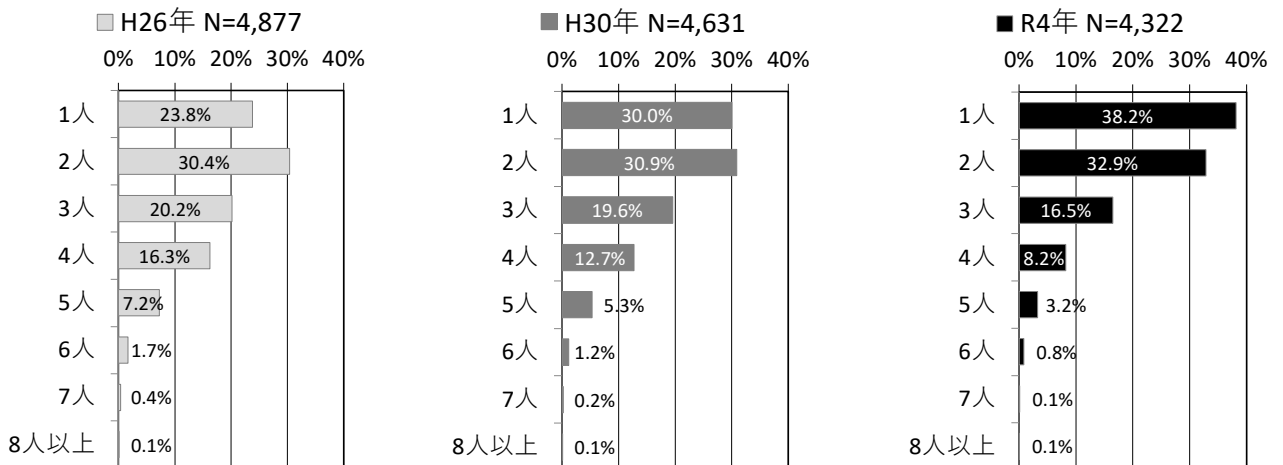
資料：島根県

図Ⅱ-2-7 世帯主の年齢階層別の入居戸数の割合

●単身世帯の増加

令和4（2022）年度における入居者の世帯人数別割合は、単身世帯が最も多く38.2%、次いで2人世帯が32.9%であり、2人以下の世帯が68.7%を占めています。

このうち、平成26（2014）年度と令和4（2022）年度を比較すると、単身世帯の割合が14.4%増加しており、単身世帯が増加しています。



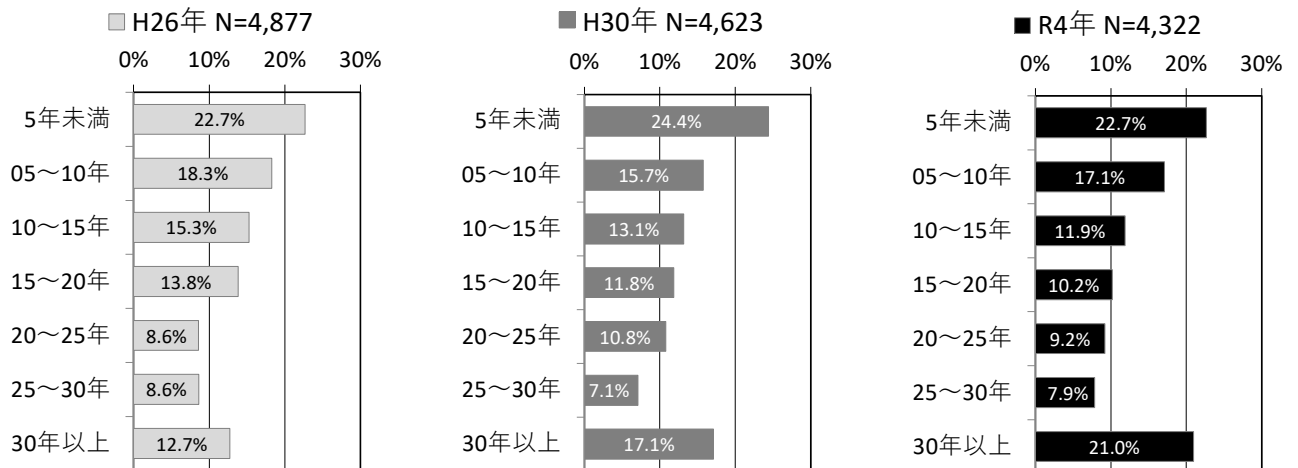
資料：島根県

図Ⅱ-2-8 世帯人数別の入居戸数の割合

●長期入居者の増加

入居者の居住年数では、令和4（2022）年度時点における入居世帯のうち、居住年数が5年未満の世帯が最も多く22.7%を占めています。また、15年未満が51.7%と約半数の占めている状況です。

一方で、居住年数が30年以上の世帯は、平成26（2014）年度に12.7%であったものが、令和4（2022）年度では21.0%と8.3%増加しており、一部の入居世帯において居住年数の長期化が生じている状況です。



資料：島根県

図Ⅱ-2-9 居住年数別の入居戸数の割合

3. 市町村営住宅の状況

(1) 管理戸数

市町村営住宅は、公営住宅の他、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づく特定優良賃貸住宅、住宅地区改良法に基づく改良住宅及びその他の公的住宅があります。令和5（2022）年度当初で、約1万戸が管理されており、そのうち約8千戸が公営住宅となっています。

表Ⅱ-3-1 市町村営住宅管理状況

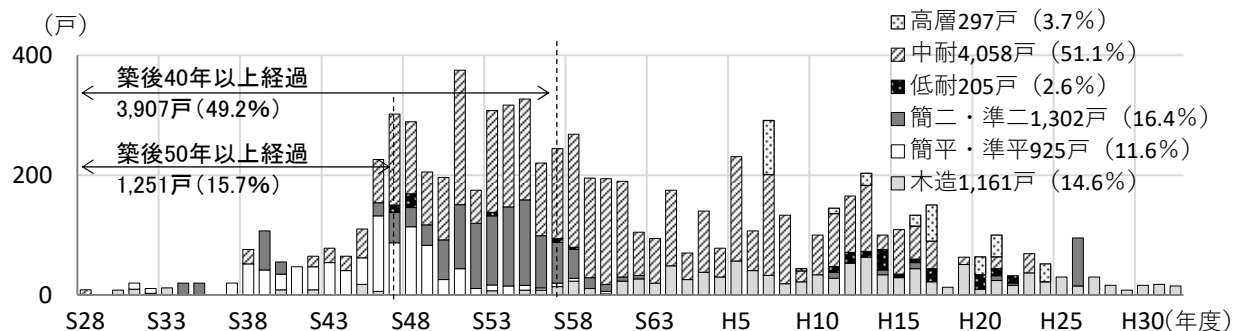
令和5年4月1日現在

圏域	地域	事業主体	市町村営住宅計				
			(戸)	公営 (戸)	特公賃 (戸)	改良 (戸)	単独・その他 (戸)
出雲部	松江	松江市	2,254	1,982	64	190	18
		安来市	570	485	38	40	7
	雲南	雲南市	1,149	601	52	10	486
		奥出雲町	131	131	0	0	0
		飯南町	166	120	26	0	20
	出雲	出雲市	1,533	1,392	112	18	11
石見部	県央	大田市	281	225	21	0	35
		川本町	310	169	0	95	46
		美郷町	242	129	16	15	82
		邑南町	418	358	26	0	34
	浜田	浜田市	1,079	524	52	84	419
		江津市	423	352	34	0	37
	益田	益田市	669	620	16	0	33
		津和野町	334	296	8	4	26
		吉賀町	226	136	19	0	71
		海士町	31	28	3	0	0
隠岐部	西ノ島町	235	209	26	0	0	
	知夫村	44	24	12	0	8	
	隠岐の島町	254	224	30	0	0	
	合計		10,349	8,005	555	456	1,333

資料：公営住宅等にかかる基礎情報調査（島根県）

(2) 建設年度別の戸数

市町村営住宅を建設年度別にみると、半数近くが築後40年以上経過しており、そのうち、築後50年以上経過した戸数の割合は15.7%です。このまま推移すると、10年後には約65%が築後50年以上を経過する状況です。



資料：令和3年度公営住宅管理戸数等・事業主体別調査書（国土交通省）

図Ⅱ-3-1 建設年度・構造別管理戸数（市町村営住宅）

Ⅲ. 長寿命化に関する基本方針

1. 基本方針

今後、人口・世帯数の減少に伴い、県営住宅においても空き住戸の増加が見込まれており、県営住宅を将来にわたり効率的に維持管理するために、地域の需要を見据えた適正な管理戸数とする必要があります。また、本県は東西に細長く、中山間地域や隠岐諸島を有するため、公営住宅施策も地域毎の需要を把握しながら計画的に展開する必要があります。

そのため、本計画の見直しにあたっては、「島根県営住宅長寿命化計画策定連絡会議」を開催し、市町村の意見も参考に策定します。

(1) 将来の需要や現在の供給量を踏まえた県営住宅の供給量の設定

近年、新たに障がい者や外国人、ひとり親世帯などの様々な住宅確保要配慮者に対して、柔軟で適切に対応できる住宅セーフティネットとして、公営住宅を補完する民間賃貸住宅等の活用促進が求められています。

しかしながら、全国に比べて民間借家率の低い本県において、民間賃貸住宅等の供給量は地域によって異なります。

このことから、公営住宅の供給量は、地域の需要を把握し、公営住宅を補完する公的賃貸住宅や民間賃貸住宅の供給量を踏まえて設定する必要があります。

本計画においては、要支援世帯数を推計の上、当該地域の公的賃貸住宅や民間賃貸住宅の状況を踏まるとともに、一時的・緊急的な対応が必要な戸数を加えた目標管理戸数を設定します。

(2) 市町村との役割分担の明確化と連携の推進

近年、公営住宅には住宅の提供にとどまらず、高齢化する入居者への対応、コミュニティの交流の場づくりなど、団地やその周辺地域の活力の向上を求められるようになっていきます。

このことから、今後は住民に身近な基礎自治体であり、地域における住宅事情をきめ細かく把握している市町村が主体となって供給を行うことが望ましいものと考えます。

しかしながら、財政状況や人材の不足等により、老朽化したストックの更新が容易ではない市町村もあることから、市町村の公営住宅施策を補完する観点から、次の役割を担った施策展開をしていきます。

ア 広域的役割

●広域行政の利点を活かした緊急的な需要への対応

DV被害者、犯罪被害者、矯正施設退所者等、住宅に困窮する事情に応じて、市町村域を超えた対応を行います。

また、広域的に配置する県営住宅の利点を活かし、応急仮設住宅としての使用等、災害時に住宅を失った被災者の受け皿として対応します。

●入居者サービスの合理化の推進

県営住宅ストックが少ない地域においては、入居者へのサービス効率や管理の合理化のため、所在市町村との協議の上、県営住宅を市町村へ事業主体を変更することによる管理主体の一元化に向けた調整を行います。

イ 先導的役割

●子育て支援住宅の整備

団地の高齢化が進む中、若年の子育て世帯を団地内共生することで、お互いに協力し合い、また新たなコミュニティを形成し、団地の活力の向上を図ります。

そこで、子育て世帯が安心して子育てできる住戸である、「子育て支援住宅[※]」の整備に取り組んでいきます。

※ 子育て支援住宅

団地周辺の保育所等の立地状況や住戸の間取り等を勘案して、子育てに配慮した住戸を団地内で集約して整備した住宅

●空き住戸の利活用

空き住戸の増加は、団地全体の衰退につながります。

そこで、一定期間空いている住戸については、社会福祉事業や地域再生推進のための目的外使用で利活用し、地域コミュニティの活性化に取り組んでいきます。

ウ 補完的役割

●市町村営住宅の建替事業の促進

市町村の公営住宅の建替えにあたっては、国の交付金制度等の情報提供を逐次行うとともに、県営住宅の空き住戸を活用した建替時の入居者の仮移転先の確保など、市町村の要望に応じた支援を行うことで、円滑な事業の促進を図ります

また、県営住宅と市町村営住宅の合築により、入居者コミュニティの新たな形成を目指した団地整備など、県が主導した建替えを働きかけます。

●市町村営住宅の質的向上に向けた支援

建替事業のノウハウや人材の不足により、建替事業等への着手が困難な市町村については、技術的支援を行います。

(3) 関連計画に沿った方針の展開

ア SDGs との関係

本計画に基づく事業の実施において、平成27（2015）年9月に国連サミットにおいて採択された「持続可能な開発目標（Sustainable Development Goals：SDGs）」に資するものとして、SDGsの理念を共有し、特に関連の強い6つのゴールに沿った展開を図ります。



出典：国際連合広報センターHP

図Ⅲ-1-1 持続可能な開発目標（SDGs）：ロゴおよび17のアイコン



図Ⅲ-1-2 県営住宅と関連の強い6つのゴール

イ 島根県木材利用率先計画への取組

県が整備する公共建築物については、木材の利用推進を図るため「島根県木材利用率先計画」（平成22年12月）を策定しています。

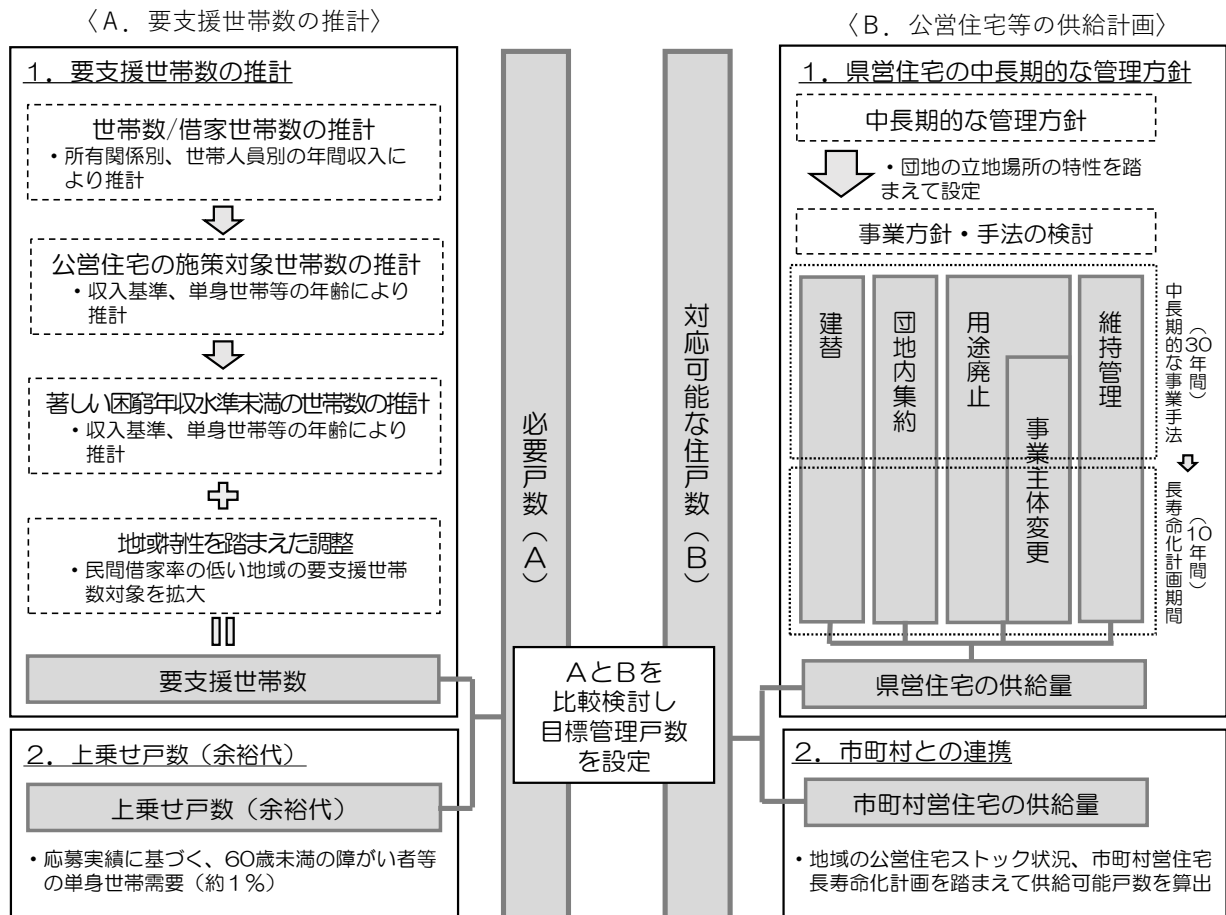
県営住宅の整備においても木造化・木質化を検討し、県産木材の利用促進に向けた取組に努めます。

2. 目標管理戸数の設定

(1) 目標管理戸数算出の考え方

市町村と連携し、地域別の需要に応えた公営住宅の整備を図るため、市町村単位で要支援世帯数を推計し、必要戸数を算出します。

目標管理戸数は、算出した必要戸数に基づき、地域の公営住宅のストック状況や市町村の公営住宅等長寿命化計画における供給数を踏まえて決定します。



図Ⅲ-2-1 必要戸数、県営住宅目標管理戸数の設定フロー

(2) 必要戸数の推計

ア 要支援世帯数の推計

要支援世帯数は、住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（国土交通省国土技術政策総合研究所（令和3年公表版）以下「プログラム」という。）により推計^{※1}します。

この推計値を参考として、本計画期間の最終年度である令和17（2035）年度及び中長期の目安とする令和32（2050）年度における借家世帯（公営住宅等に居住する世帯を含む。）のうち、公営住宅施策の対象世帯に該当する世帯数を把握します。

この対象世帯に、民営借家率^{※1}が県平均値より低く、公営住宅が賃貸需要を担う割合が高いと考えられる地域（松江市、出雲市以外の全ての市町村）における著しい困窮年収水準^{※2}以上、かつ最低居住面積水準未満の世帯を加えた世帯数を要支援世帯数とします。

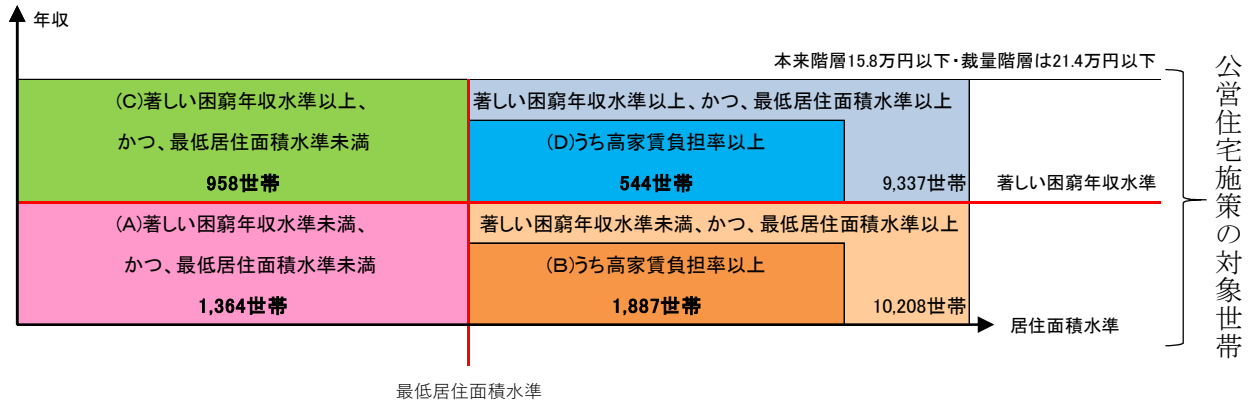
※1 民営借家率

住宅総数に対する民営借家数の割合。平成30（2018）年住宅・土地統計調査（総務省）の結果、県平均値は17.7%、松江市内は25.3%、出雲市内は21.2%。

※2 著しい困窮年収水準

各地域の民間賃貸住宅の家賃相場を踏まえ、家計における適切な家賃負担のもとで、世帯人数に応じた適切な広さの民間賃貸住宅に入居できる年収の下限値

例：2人世帯で年収が90～250万円



【推計結果】 公営住宅施策対象世帯数 21,867世帯
著しい困窮年収水準未満の世帯数 11,572世帯

図Ⅲ-2-2 県内の公営住宅の施策対象等の推計結果（令和17年）

イ 上乗せ戸数の検討

プログラムの推計においては、本県の公営住宅入居対象世帯である60歳未満の単身世帯（障がい者、生活保護法の被保護者、DV被害者に限る。）の数が反映されません。このことから、過去の入居実績を基に、管理戸数に対するその割合である1.1%を乗じた数を必要戸数に加えることとします。

また、今後の建替事業や修繕事業を実施する際の仮移転用の住戸を確保する必要があることから、要支援世帯数の1%を必要戸数に加えることとします。

(3) 必要戸数の推計結果

令和5（2023）年時点で、県内の公営住宅は県営、市町村営を合わせ12,940戸が管理されており、令和17（2035）年の必要戸数の推計値12,174戸に対して約760戸上回る状況となっています。

表Ⅲ-2-1 所在地別必要戸数の推計

（世帯、戸）

地域	所在地	要支援世帯数				上乗せ戸数 （余裕代）		必要戸数		所在地別管理戸数 令和5（2023）年時点		
		著しい困窮年収水準 未満世帯数		著しい困窮年収水準以上 かつ最低居住面積水準 未満世帯数								
		(i)		(ii)		(iii)		(i) + (ii) + (iii)		県営	市町村営	
		令和17年度 (2035)	令和32年度 (2050)	令和17年度 (2035)	令和32年度 (2050)	令和17年度 (2035)	令和32年度 (2050)	令和17年度 (2035)	令和32年度 (2050)			
出雲部	松江市	4,378	3,804	[230]	[150]	69	60	4,447	3,865	3,939	1,957	1,982
	安来市	201	109	20	12	4	2	226	123	662	177	485
	雲南市	141	87	20	10	3	2	164	100	625	24	601
	奥出雲町	120	84	6	4	2	1	128	89	131	0	131
	飯南町	51	36	2	2	1	1	54	39	120	0	120
	出雲市	3,934	3,686	[326]	[375]	58	54	3,992	3,740	2,336	944	1,392
石見部	大田市	192	110	51	41	4	3	247	155	293	68	225
	川本町	39	26	2	1	1	1	42	28	169	0	169
	美郷町	54	36	2	2	1	1	58	39	129	0	129
	邑南町	128	101	6	5	2	2	136	108	358	0	358
	浜田市	937	714	184	189	19	15	1,141	919	1,236	712	524
	江津市	436	372	22	12	7	7	465	391	599	247	352
	益田市	508	294	67	50	10	6	586	350	1,282	662	620
	津和野町	89	58	4	2	2	2	95	63	321	25	296
	吉賀町	90	75	4	3	2	2	96	81	169	33	136
隠岐部	海士町	33	28	1	1	1	1	36	31	28	0	28
	西ノ島町	46	37	2	2	1	1	49	40	209	0	209
	知夫村	9	10	0	0	1	1	11	12	24	0	24
	隠岐の島町	188	143	9	6	4	3	201	153	310	86	224
	合計	11,572	9,810	403	343	192	165	12,174	10,326	12,940	4,935	8,005

※〔 〕内の数値は参考として示すものであり、要支援世帯数には加えません。

(4) 県営住宅の目標管理戸数

本計画における目標管理戸数の設定にあたり、推計した必要戸数について、現状（令和5年4月）の県内公営住宅管理戸数に対する県営住宅が占める割合を乗じると令和17（2035）年度で4,643戸、令和32（2050）年度で3,939戸となります。

現在、県営住宅は4,935戸管理していることから、令和17（2035）年度において約300戸の余剰が見込まれます。更に、令和32（2050）年度推計と比べると約1,000戸の余剰が見込まれます。

この状況を踏まえ、中長期的に管理戸数の適正化を図るため、本計画の目標管理戸数を4,700戸とし、計画期間内において、建替、団地内集約、事業主体変更及び用途廃止によって、200戸程度の削減を図ります。

削減にあたっては、市町村営の供給・運営状況や各地域の実情を踏まえた対応を行います。

表Ⅲ-2-2 県営住宅の目標管理戸数

	現在の管理戸数 (R5.4.1時点)	必要戸数の推計値 (令和17年)	本計画の目標管理戸数 (公営住宅の供給量)	【参考】 必要戸数の推計値 (令和32年)
県内の公営住宅	12,940戸	県全体で 約12,200戸	県全体で必要戸数を充足	県全体で 約10,300戸
うち、 県営住宅	4,935戸 (38.1%)		4,700戸	

IV. 県営住宅の整備・管理方針

1. 整備・管理の適正な事業手法の選定

県営住宅を将来にわたって計画的・効率的に維持管理することでライフサイクルコストの縮減を図るとともに、建替えや改善にあたっては、団地や住棟毎に適した事業手法により、事業の効率化・平準化に努めます。

また、管理戸数の適正化に向けて、建替事業においては入居率に応じた供給戸数の見直しを行います。

(1) 事業手法の選定

国指針に基づくとともに、次の方針に基づき、建替整備や改善、事業主体変更等の事業手法を選定します。

- 長期的な方針を定めた上で、地域毎に必要な管理戸数を確保する。
- 定期点検や日常点検を実施し、修繕を計画的かつ適正に実施することで長寿命化を図る。
- 築後の経過年数及び居住水準との比較を踏まえ、順次、建替えを行う。
- 事業にあたっては、コスト縮減を図るとともに年度間や地域間のバランスを考慮した効率的な実施とする。

(2) 立地環境の特性を踏まえた事業手法の選定

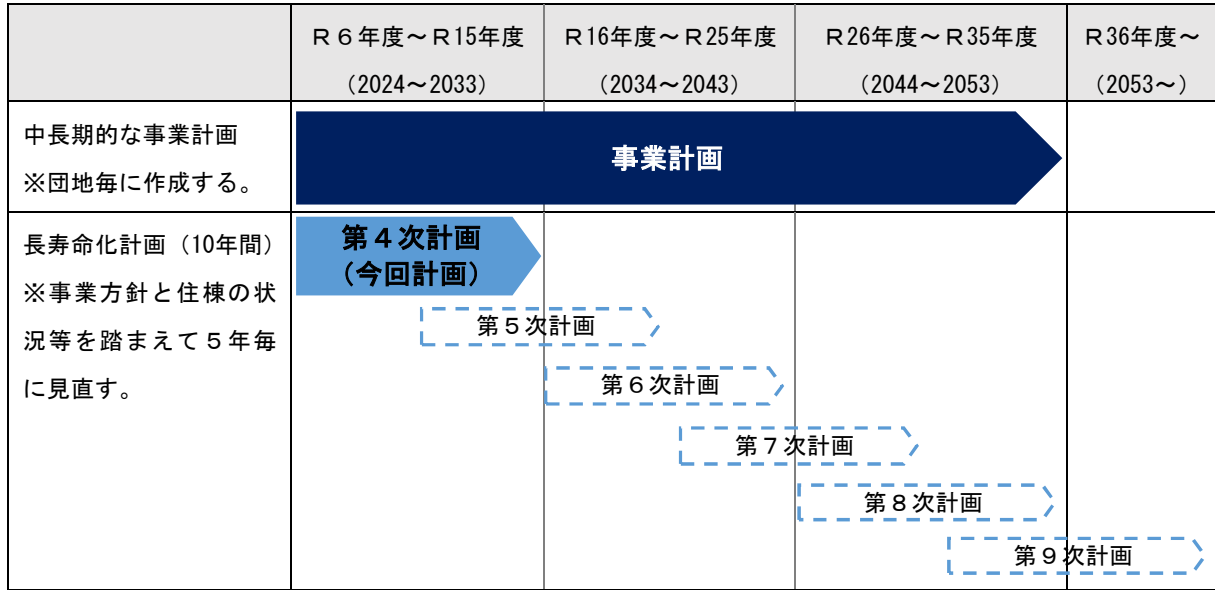
入居者の高齢化や子育て支援のため、団地周辺の生活関連サービス施設の状況や近年の自然災害の激甚化を踏まえた立地場所の災害リスクを考慮する必要があります。

そのため、既存ストックの敷地及び災害リスクの評価基準を明確化し、その結果を踏まえ、市町村と供給戸数の調整や事業手法の選定を行います。

(3) 中長期的な事業計画

中長期的（今後20年～30年間）には総世帯数の減少から余剰戸数が大幅に発生することが予想されます。このことを踏まえ、建替えや用途廃止の予定時期について、団地の立地場所の特性や必要戸数の変動を考慮した中長期的な事業計画を作成し、適切な時期の事業実施に取り組みます。

なお、改善事業は長寿命化計画期間（10年間）の計画を作成します。

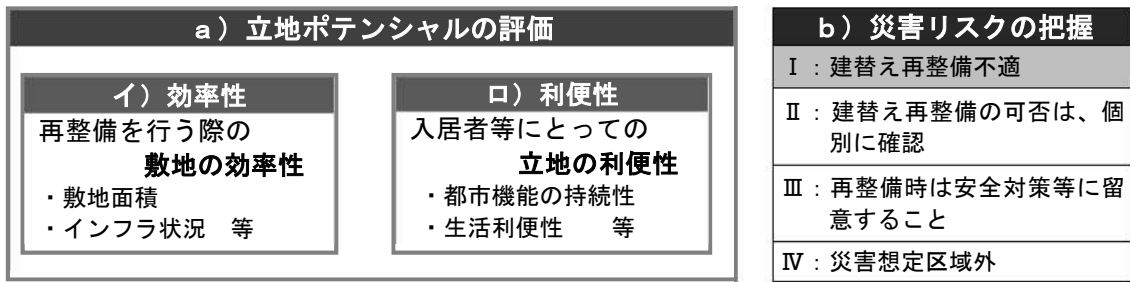


図IV-1-1 中長期的な事業計画の考え方

事業手法	中長期的な事業計画（30年間）
建替	地域の需要と供給のバランスを考慮し、現地又は集約建替によって供給戸数の適正化と事業費の平準化を図る。
団地内集約	空き住戸が多い住棟が複数棟存在する場合、入居世帯の集約化によって、共益費負担の軽減と維持管理の効率化を図る。
事業主体変更	市町村において、老朽化した公営住宅の建替が困難な場合、既存県営住宅の必要な改修を行った上で、事業主体変更することにより、市町村営住宅の居住環境の向上を図る。
用途廃止	住棟の耐用年限を超過し、団地内全体で長期間にわたり空き住戸が多く生じている団地は、近隣地域の公営住宅の状況を勘案の上で用途廃止する。
維持管理	上記以外は計画修繕や必要な改善を行い、適正な状態で管理する。

図IV-1-2 事業手法と中長期的な事業計画の関係

各団地の立地ポテンシャルを評価、災害リスクを把握



効率性と利便性は評価の視点が異なり、相互に補完できるものではないため、団地毎に各評価要素を点数化して X・Y の 2 軸にプロットし、各団地の立地ポテンシャルを相対的に可視化する

図IV-1-3 各団地の立地ポテンシャルの評価、災害リスクの把握

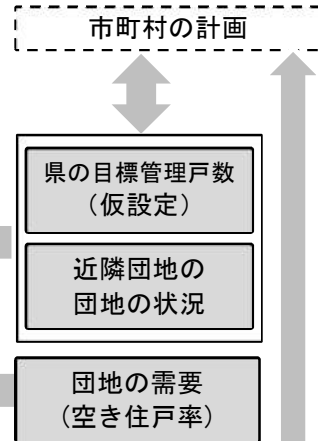
団地単位の事業手法を仮設定

地域及び市町村単位の目標管理戸数を踏まえて、立地ポテンシャル・他団地との関係性・災害リスク・築年数により、団地単位の事業手法を仮設定

今後 30 年以内に

団地内に耐用年限を迎える住棟が…	なし	あり
	維持管理	建替等 (統廃合検討)

団地内に耐用年限の 1/2 を迎える住棟が…	なし	あり
	維持管理	団地内集約 検討



団地の事業手法



事業着手時期の決定
市町村との協議

↓

全県での事業調整
・事業の優先順位、事業量の平準化

↓

中長期的な事業計画の作成

計画期間中の事業手法の検討

- 各住棟の状況と残存期間を踏まえて、計画期間中に行う改善事業を検討・調整
- LCC算出

図IV-1-4 事業計画の流れ

ア 各団地の立地ポテンシャルの評価、災害リスクの把握

●立地ポテンシャルの評価

公営住宅の管理戸数の適正化には、団地や周辺地域（立地ポテンシャル）の状況を分析した上で、団地の中長期的な事業方針を設定する必要があります。

そこで、団地の立地ポテンシャルを分析するため、再整備を行う際の敷地の形状等を評価する「効率性」と場所の生活利便性を評価する「利便性」の2軸を用いて、団地の相対関係を可視化し、定量的に評価します。

●災害リスクの把握

事業手法の選定にあたり、土砂災害や浸水災害へのリスクと対策の必要性を把握し、リスクに応じて建替整備の適否を判断します。

(a) 関係法規制の有無

土砂災害特別警戒区域等の建築制限等が生じる災害エリアについて、敷地の1/2以上が該当する場合は、大規模な安全対策の必要性や住棟計画への制約が大きいことから、建替整備に適さないものとします。

(b) 浸水災害・土砂災害の程度

浸水災害、土砂災害に対して、地盤の嵩上げや1階部分の非住宅化（駐輪場やピロティ）などの安全対策を講じることが考えられますが、過大な地盤の嵩上げや2階以上の非住宅化は、建設コストへの影響が大きいことから、浸水深3mを判定基準とします。

なお、土砂災害は全ての敷地で個別確認を行います。

イ 団地単位の事業手法を仮設定

立地ポテンシャルや他団地との関係性、災害リスク、築年数により団地単位の事業手法を仮設定します。

(a) 今後、30年間に耐用年限を迎える住棟がある団地

近隣に公営住宅がある場合は、一体的な整備事業の可能性や事業主体間における入居者の移転先確保など、地域でのローリングの検討を行い、地域の目標管理戸数や各団地の立地場所の特性を踏まえて事業手法や建替戸数を設定します。

(b) 今後、30年間に耐用年限を迎える住棟がない団地

適切に維持管理を行います。ただし、耐用年限の1/2を経過した住棟で、空き住戸率が高いなどの課題がある場合は、団地内集約や用途廃止を検討します。

(c) 木造住宅の団地

近年、木造で整備した県営住宅は構造躯体の劣化対策等級[※]が3であり、概ね75年から90年は耐久性があることから、公営住宅法の耐用年限によらず、適切な維持管理を行いながら使い続けることを原則とします。

※ 劣化対策等級

住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第3条の2第1項に規定する評価方法基準として劣化の軽減に関すること

ウ 事業着手時期の決定

安定した公営住宅の供給を維持するためには、地域の公営住宅の需給バランスを把握し、市町村営住宅長寿命化計画と連携した取組の推進が重要であるため、市町村と協議を行い、効率的な事業着手の時期を設定します。

なお、必要に応じて県の目標管理戸数や中長期的な事業方針を補正するとともに、基礎事業主体を補完するため市町村と次のような連携を図ります。

(a) 近接団地での連携した建替事業（柔軟な入居者移転等）

県営住宅と市町村営住宅が近接している場合は、建替時期を調整し、一体的に再整備することで、建替基本計画の策定など県がリードして市町村の建替事業を促進します。

また、事業主体間での入居者の仮移転や本移転を柔軟に行うことで、円滑な事業推進を図ります。

(b) 利便性の高い敷地での合築建替事業

日常生活の利便性向上から、利便性の高い立地に市町村営住宅と合築建替えることで、高い需要が見込めることや、一定数以上の戸数の整備が可能になり、より豊かなコミュニティの形成も見込めることから、県営住宅を協同して整備することを検討します。

(c) 事業主体変更を前提とした県による建替事業の実施

市町村による建替事業の実施が困難と判断された場合、協議の上、事業主体変更を前提とした県による建替事業を検討します。

(d) 各課題に対するモデル事業の実施とノウハウの提供

空き住戸の増加など、公営住宅の共通な課題について県営住宅でモデル的な取組を行い、市町村に提案します。

<取組予定> 空き住戸の有効活用（障がい者グループホーム事業者への活用等）

(e) 公営住宅等長寿命化計画へのオブザーバー参画

市町村の長寿命化計画策定の際に、必要に応じてオブザーバーとして参画し、計画の目標・方針の共有など、計画策定の支援を行います。

(4) 事業着手時期の決定

表IV-1-1 事業着手時期等一覧

所在地	団地名	構造	建設年度	緒言				立地ポテンシャル		災害リスク	事業手法	事業着手時期等		
				残耐用年数	棟数	戸数	空き住戸率	利便性	効率性			R6~R15 本計画期間	R16~R25	R26~R35
松江市	淞北台	耐火	1969~1972	16年	6	166	—	58.5	61.9	IV IV	建替	事業期間		
	湯町	簡二	1975	-3年	3	11	—	46.8	39.1	IV IV	用途廃止	事業期間		
	八幡	耐火	1974	21年	5	128	4%	53.1	58.1	IV III	建替		事業期間	
	八重垣	耐火	1976~1978	23年	11	280	10%	39.3	58.1	IV IV	建替		事業期間	
	茶臼山	耐火	1978~1979	25年	3	72	21%	43.6	67.6	IV III	建替			事業期間
	羽入	耐火	1979~2012	26年	4	62	18%	30.8	48.6	IV IV	団地内集約	事業期間		
	比津が丘	耐火	1980~1983	27年	11	236	18%	62.7	52.4	IV IV	建替			事業期間
	第二山代	耐火	1983~1984	30年	3	80	13%	41.4	77.0	IV III	維持管理			
	湖北	耐火	1983	30年	2	40	20%	46.8	39.1	IV IV	維持管理			
	東津田	耐火	1983	30年	2	56	5%	45.7	42.9	IV III	維持管理			
	第二淞北台	耐火	1985~1987	32年	8	126	8%	50.0	37.2	IV III	維持管理			
	長者原	耐火	1986	33年	3	46	4%	59.5	61.9	IV IV	維持管理			
	津田明神	耐火	1988	35年	2	32	9%	59.5	46.7	IV III	維持管理			
	新古曾志	耐火	1988~1992	35年	11	150	30%	42.5	46.7	IV IV	団地内集約	事業期間		
	西津田	耐火	1989	36年	1	24	0%	43.6	42.9	IV II	維持管理			
	揖屋	耐火	1989~2010	36年	5	86	16%	60.6	48.6	IV IV	維持管理			
	東光台	耐火	1991	38年	2	12	8%	38.3	39.1	IV IV	維持管理			
	幸町	耐火	1992~1993	39年	2	117	1%	70.2	48.6	IV IV	維持管理			
	古志原	耐火	1992~1993	39年	4	68	3%	57.4	48.6	IV IV	維持管理			
	浜佐陀	耐火	1992~1993	39年	3	36	25%	36.1	42.9	IV IV	維持管理			
山代	耐火	1995	42年	1	10	10%	53.1	39.1	IV IV	維持管理				
古江	耐火	2002	49年	2	30	7%	50.0	42.9	IV IV	維持管理				
尖道緑が丘	耐火	2002	49年	1	10	0%	43.6	58.1	IV IV	維持管理				
大輪	耐火	2019	66年	1	79	0%	67.0	52.4	IV IV	維持管理				
安来市	和田	耐火	1984~1988	31年	4	72	13%	64.0	51.1	IV III	維持管理			
	神塚	耐火	1999~2000	46年	2	33	6%	45.3	39.4	IV IV	維持管理			
	東臼井	耐火	2000~2001	47年	2	27	30%	53.6	65.7	III III	維持管理			
	臼井	耐火	2004~2007	51年	6	45	2%	37.0	43.8	IV II	維持管理			
出雲市	上島	簡二	1965	-13年	2	5	—	37.6	36.7	IV IV	用途廃止	事業期間		
	古志	耐火	1970~1971	17年	2	48	6%	40.5	47.4	IV IV	建替	事業期間		
	小山	耐火	1972~1976	19年	5	112	7%	55.0	49.2	IV IV	建替	事業期間		
	一の谷	耐火	1978~1980	25年	3	72	10%	50.2	66.9	IV IV	建替		事業期間	
	大津	耐火	1982~1984	29年	5	112	13%	65.6	49.2	IV IV	建替		事業期間	
	小境	耐火	1983~1986	30年	3	48	36%	37.6	61.6	IV III	団地内集約	事業期間		
		簡二	1982~1986	4年	14	27								
	塩冶	耐火	1986~1988	33年	3	60	2%	68.5	49.2	IV IV	維持管理			
	直江	耐火	1987~1991	34年	3	36	3%	38.6	58.0	IV IV	維持管理			
	有原	耐火	1990	37年	2	36	8%	55.0	43.8	IV IV	維持管理			
	天神	耐火	1991~2017	38年	8	131	4%	50.2	72.3	IV IV	維持管理			
	駅南	耐火	1994	41年	1	18	0%	67.5	36.7	IV IV	維持管理			
	灘分	耐火	1995	42年	2	24	0%	38.6	36.7	IV IV	維持管理			
	荘原	耐火	1996~1998	43年	3	66	15%	53.1	45.6	IV IV	維持管理			
	牧戸	耐火	2000~2016	47年	3	58	3%	46.3	45.6	IV III	維持管理			
	山内	耐火	2002~2003	49年	1	24	4%	47.3	58.0	IV IV	維持管理			
	今市	耐火	2003~2004	50年	5	42	2%	43.4	49.2	IV IV	維持管理			
川北天神	耐火	2014	61年	1	25	0%	55.0	43.8	IV IV	維持管理				

所在地	緒言										事業手法	事業着手時期等		
	団地名	構造	建設年度	残耐用年数	棟数	戸数	空き住戸率	立地 [※] ・ [※] ソーシャル		災害リスク		R6～R15 本計画期間	R16～R25	R26～R35
								利便性	効率性					
雲南市	そら山	木造	2013～2014	20年	4	24	4%	—	—	Ⅳ Ⅱ	事業主体変更	事業期間		
大田市	諸友	耐火	1980	27年	2	24	13%	60.0	60.0	Ⅳ Ⅳ	事業主体変更	事業期間		
	沢田	耐火	1999～2006	46年	4	44	2%	40.0	40.0	Ⅳ Ⅳ	事業主体変更	事業期間		
江津市	新星島	耐火	1979～1982	26年	4	64	9%	43.9	52.3	Ⅳ Ⅳ	建替	事業期間		
	青山	耐火	1984～1987	31年	6	81	21%	43.9	60.8	Ⅳ Ⅳ	維持管理			
	渡津	耐火	1995～1996	42年	3	30	13%	40.3	42.0	Ⅳ Ⅱ	維持管理			
	江津中央	耐火	2007	54年	1	20	5%	62.1	64.2	Ⅳ Ⅳ	維持管理			
	東高浜	耐火	2011	58年	2	29	0%	65.8	43.7	Ⅳ Ⅳ	維持管理			
	沖の浜	耐火	2013～2014	60年	2	23	0%	43.9	36.9	Ⅳ Ⅳ	維持管理			
浜田市	浜田漁民	耐火	1971	18年	1	23	—	46.7	38.0	Ⅳ Ⅲ	建替	事業期間		
	汐入	耐火	1977～1998	24年	6	132	10%	44.1	75.4	Ⅳ Ⅲ	建替		事業期間	
		木造	2012	19年	3	12	0%							
	石原	耐火	1980～1982	27年	3	64	14%	44.1	47.3	Ⅳ Ⅳ	建替			事業期間
	黒川	耐火	1983～1984	30年	3	64	6%	51.8	43.6	Ⅳ Ⅱ	維持管理			
	三隅駅前	耐火	1984	31年	1	24	29%	42.4	45.5	Ⅱ Ⅳ	維持管理			
	向野田	木造	1984	-9年	7	13	0%	33.9	49.2	Ⅳ Ⅱ	維持管理			
	第二向野田	木造	1984	-9年	2	5	0%	46.7	45.5	Ⅲ Ⅳ	維持管理			
	日脚	耐火	1986～1988	33年	4	66	14%	47.6	62.3	Ⅳ Ⅲ	維持管理			
	周布	耐火	1989～1990	36年	3	45	13%	51.0	43.6	Ⅱ Ⅳ	維持管理			
	笠柄	耐火	1990～1993	37年	5	66	3%	51.8	58.6	Ⅳ Ⅳ	維持管理			
	緑ヶ丘	耐火	1994	41年	1	70	1%	52.7	60.4	Ⅳ Ⅲ	維持管理			
	二反田	耐火	1998～1999	45年	3	54	2%	44.1	47.3	Ⅳ Ⅱ	維持管理			
	片庭	耐火	2010	57年	1	46	0%	74.1	41.7	Ⅲ Ⅳ	維持管理			
浜田中央	耐火	2021	68年	1	28	0%	68.9	41.7	Ⅳ Ⅳ	維持管理				
益田市	原浜	耐火	1981～1983	28年	6	96	17%	44.2	68.9	Ⅳ Ⅳ	維持管理			
	染羽	耐火	1984	31年	1	10	0%	47.8	40.1	Ⅲ Ⅳ	維持管理			
	高角	耐火	1984～1989	31年	12	150	2%	50.2	54.5	Ⅳ Ⅳ	維持管理			
	土井	木造	1984	-9年	4	8	0%	39.4	40.1	Ⅳ Ⅱ	維持管理			
	久城東	耐火	1987	34年	1	12	25%	38.2	40.1	Ⅳ Ⅳ	維持管理			
	新矢田	耐火	1988	35年	2	24	8%	52.6	40.1	Ⅳ Ⅳ	維持管理			
	沖田	耐火	1989	36年	2	24	4%	53.8	54.5	Ⅲ Ⅳ	維持管理			
	矢田	耐火	1990	37年	1	18	17%	55.0	40.1	Ⅳ Ⅳ	維持管理			
	高津	耐火	1992～1995	39年	4	80	3%	62.2	47.3	Ⅳ Ⅳ	維持管理			
	吉田南	耐火	1992～1993	39年	4	60	8%	46.6	43.7	Ⅳ Ⅱ	維持管理			
	飯田	耐火	1996～1998	43年	4	72	6%	46.6	54.5	Ⅳ Ⅳ	維持管理			
	吉田	耐火	2003	50年	1	20	5%	75.5	63.1	Ⅲ Ⅳ	維持管理			
久城	耐火	2005～2010	52年	8	88	3%	38.2	63.1	Ⅳ Ⅳ	維持管理				
津和野町	桂川	簡二	1978～1979	0年	3	15	40%	40.0	60.0	Ⅳ Ⅳ	事業主体変更	事業期間		
	青原	木造	2019	26年	2	10	0%	60.0	40.0	Ⅳ Ⅳ	事業主体変更	事業期間		
吉賀町	皆富	簡二	1981～1982	3年	3	13	38%	40.0	40.0	Ⅳ Ⅱ	事業主体変更	事業期間		
	溝上	木造	2013～2014	20年	5	20	35%	60.0	60.0	Ⅳ Ⅳ	事業主体変更	事業期間		
隠岐の島町	宮城ヶ丘	耐火	1980～1982	27年	5	48	10%	36.9	64.1	Ⅳ Ⅲ	事業主体変更	事業期間		
	月無	耐火	1999	46年	1	20	5%	61.2	42.9	Ⅲ Ⅲ	維持管理			
	船原	耐火	2002	49年	1	18	0%	51.9	42.9	Ⅳ Ⅳ	維持管理			

(5) 計画期間中の事業予定

計画期間中の事業手法別の戸数は以下の通りです。

表Ⅳ-1-2 県営住宅ストックの事業手法別戸数表

	前期	後期
	令和6年度～令和10年度 (2024～2028)	令和11年度～令和15年度 (2029～2033)
県営住宅管理戸数	4,935戸	
新規整備事業	0戸	0戸
維持管理	4,308戸	4,276戸
うち計画修繕対応	1,541戸	2,204戸
うち改善対応	2,767戸	2,072戸
個別改善事業	2,767戸	2,072戸
全面的改善事業	0戸	0戸
建替事業	300戸	112戸
団地内集約	287戸	
用途廃止	16戸	
事業主体変更	198戸	

※ 戸数は計画期間当初の管理戸数による。

2. 点検の実施

(1) 定期点検および日常点検の実施

ア 点検の種類と実施時期

●定期点検

県営住宅の長寿命化を確実に図るため、建築基準法等に基づく法定点検を適切に実施します。また、法定点検のほかに、主な建物部位や設備機器等の安全性能を確認するために実施する保全点検を下表のとおりとします。

表IV-2-1 点検の種類と実施時期

建物部位	指針等	点検周期
屋根	島根県営住宅保全に関する規定	毎年
外壁		
屋外階段		
外構、外灯等		
配管、ポンプ等		
高齢者向け緊急通報システム	島根県営住宅管理代行業務基準	毎年
エレベーター	昇降機の維持及び運行の管理に関する指針	毎年
遊具	都市公園における遊具の安全確保に関する指針 遊具の安全に関する規準	毎月/毎年

●日常点検

定期点検のほかに、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、日常点検を実施します。

日常点検の方法・内容等は、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）を参考とし、日常的な巡回等の際、建物や敷地の異変の有無について確認します。

また、外構、自転車置き場等、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対象についても日常点検において点検を行います。

●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、住居内の専用部分については、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を実施することが困難であるため、入居者による適正な維持管理を促進するとともに、入退去時に点検を実施し、異変の有無について確認します。

なお、外部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、日常点検を実施します

(2) 点検結果の活用

定期点検及び日常点検の結果、不具合が判明した場合や詳細な点検が必要と判断された場合、緊急性を考慮の上、詳細点検や修繕を実施します。

また、点検結果を蓄積することで、定期的な修繕計画への反映など、維持管理の実施に役立てます。

3. 計画修繕の実施

(1) 計画修繕の内容および実施時期

国指針に示された修繕周期及び島根県有施設長寿命化指針を踏まえ、主な建物部位ごとの計画修繕の周期を下表のとおりとします。

表IV-3-1 計画修繕の周期の設定

建物部位	工種	修繕周期	備考
屋根（瓦・金属屋根除く）	更新	25年	外壁改修と併せて実施
外壁	塗替	25年	屋根防水と併せて実施
給水ポンプ	取替	20年	
受水槽	改修	30年	
ガス管	取替	30年	
量水器	取替	8年	計量法に基づく
玄関扉	塗替	25年	外壁改修と併せて実施
給湯器	取替	15年	
昇降機	取替	30年	
住宅用火災警報器	更新	10年	

(2) 修繕計画の策定

(1)の修繕周期を目安に、足場等の仮設物を共有できる修繕項目や、修繕時期の近い住棟を同時期に実施することで工事のコスト縮減を図るなど、効率的な修繕計画を策定します。

また、事業量が特定の年度・地域に偏り過ぎることがないように、年度間及び地域間のバランスを考慮します。

なお、劣化に伴う修繕の優先度を修繕計画に適切に反映するため、定期点検及び日常点検の結果等に基づいた緊急性・優先性を適切に修繕計画に反映させます。

(3) 修繕履歴のデータベース化

県及び管理代行者が実施した修繕履歴を「保全マネジメントシステム (BIMMS)」入力・保存することで、データを一元的に管理し、また共有することで計画的かつ効率的な修繕を行います。

4. 改善事業の実施

(1) 改善事業の基本方針

これまで構造躯体を良好な状態に保つため屋上防水や外壁の改修や受水槽や関連設備の改修を計画的（計画修繕）に行ってきました。今後は計画修繕に住棟の断熱化や照明器具のLED化など省エネルギー改善を加え、住棟の状況に応じて必要となる改善を下記の改善類型に基づき実施します。

なお、改善事業は中長期の事業方針を踏まえて、残存期間を適正に維持できるよう行います。

表IV-4-1 改善類型ごとの基本方針

改善類型	基本方針
① 安全性確保型	<ul style="list-style-type: none">・老朽化したバルコニー等の手すりの取り替えを行う。・引込開閉器盤の損傷等により住戸内に高圧電流が流れ、電化製品が損傷することを防止するため、保護機能付き分電盤への更新を行う。
② 長寿命化型改善	<ul style="list-style-type: none">・長期的な活用を図るべき住棟について、外壁仕上げ、屋根防水の遮熱仕様の採用や設備機器等を更新し、耐久性の向上を図る。
③ 福祉対応型改善	<ul style="list-style-type: none">・長期的な活用を図る住棟について、1階住戸の退去修繕に合わせて床段差解消・手すり設置等の高齢者向け住戸改善を実施する。・集会所等の共用部分について、スロープ・手すり設置等のバリアフリー化工事を実施する。
④ 居住性向上型改善	<ul style="list-style-type: none">・長期的な活用を図る住棟について、断熱材等のグレードアップや電気容量のアップ、三点給湯化等により、居住性の向上を図る。
⑤ 脱炭素社会対応型	<ul style="list-style-type: none">・省エネルギー性向上及び再生可能エネルギー導入を行う。
⑥ 子育て世帯支援型	<ul style="list-style-type: none">・子育てに配慮した居住環境の改善を図る。

5. 建替事業等の実施

(1) 県営住宅の整備基準

整備にあたっては、建築基準法等の関係法令のほか、公営住宅法（昭和26年法律第193号）に基づき定める島根県営住宅条例（昭和34年条例第49号）及び島根県営住宅等整備基準要綱で定める整備基準により実施します。

また、住宅が本来備えるべき性能として、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第3条第1項に規定する評価方法基準により定めています。

これらの基準を踏まえ、建設費用の縮減及び維持管理の効率化を目指した仕様により合理的な整備を行います。

(2) 建替事業の実施

ア 実施方針

需要と供給のバランスを考慮した管理戸数の適正化と事業費の平準化を図りながら、円滑に建替事業を実施します。

●高齢者、障がい者向けの住まいの確保

高齢者や障がい者が安心して暮らせるよう、床の段差解消、エレベーターの設置等のバリアフリー化の整備を行います。

●子育て世帯の入居の優遇

近隣の保育所等の立地状況や整備規模等を勘案して、団地内に子育て支援住宅を整備し、子育て世帯が協力し合いながら、子育てできる環境を整備します。

●環境負荷への対応

断熱等性能等級において、ZEH水準を満たす仕様（高断熱化等）をすることで年間冷房負荷を軽減させるとともに、太陽光発電設備を設置し、再生可能エネルギーの導入によりカーボンニュートラルの実現に向けて取り組みます。

●将来の需要に対応させた躯体の構成

長期間使用する中で生じる様々なニーズ（規模改変や機能導入等）に対応させるため、界壁に可変性の間仕切壁を採用し、複数住戸や住棟単位での改修を可能にします。

●市町村との連携

市町村営住宅と県営住宅を合築するなど、県と市町村が一体的に整備計画を検討することで、効率的な建替事業が実施できる場合、県営住宅の建替えとともに市町村営住宅の建替えを促進していきます。

● 県産木材による木質化の推進

「島根県木材利用率先計画」に基づき、構造躯体や住戸内の内装において、県産木材の木質化を推進します。

● PPP/PFI等の民間活力の導入

建替整備においては、「島根県PPP/PFI手法導入優先的検討指針」に基づき、民間事業者の資金及び技術的能力を活用した実施手法を検討します。

イ 建替計画

本計画期間中に事業に着手する団地および中長期的に事業を検討する団地は下表のとおりです。

表IV-5-1 所在地別の建替等事業予定団地

所在地	団地名	戸数 (戸)	R6年度～R15年度 (本計画期間)		R16年度～R25年度		R26年度～R35年度		備考
			前期	後期	前期	後期	前期	後期	
松江市	淞北台	166	事業実施期間						一部、非現地で先行建替
	八幡	128			事業実施期間				
	八重垣	280				事業実施期間			
	比津が丘	236					事業実施期間		
	茶臼山	72					事業実施期間		
出雲市	小山	112	事業実施期間						一部、非現地で先行建替
	古志	48		事業実施期間					
	一の谷	72				事業実施期間			
	大津	112				事業実施期間			
浜田市	浜田漁民	22	事業実施期間						非現地で先行建替
	汐入	132			事業実施期間				
	石原	64					事業実施期間		
江津市	新星島	64		事業実施期間				一部、非現地で先行建替	

(3) 団地内集約の実施

ア 実施方針

長期にわたり空き住戸率が高く複数の住棟に入居世帯が点在されている団地は、住棟と入居世帯の集約化をすることで、入居者の共益費負担の軽減と維持管理の効率化を図ります。

イ 対象団地

本計画期間中に団地内集約を検討する団地は下表のとおりです。

表IV-5-2 団地内集約予定団地

地域	所在地	団地名	構造	棟数	現況戸数	空き住戸率
松江	松江市	羽入	耐火	4棟	62戸	18%
		新古曾志	耐火	11棟	150戸	30%
出雲	出雲市	小境	耐火・簡二	17棟	75戸	36%
合計		3団地		32棟	287戸	

(4) 事業主体変更の実施

ア 実施方針

公営住宅が必要な市町村において、自力での整備が困難な場合、将来、市町村へ移管（事業主体変更）することを前提に県が整備を行い、一定期間、県営住宅として管理を行った後、当該市町村に譲渡します。

また、市町村において、老朽化した公営住宅の建替が困難な場合、当該地域の入居実態を勘案の上で、既存県営住宅を事業主体変更することにより、市町村営住宅の居住環境の向上を図ります。

なお、県営住宅の事業主体変更にあたっては、県において必要な改修を行った上で譲渡します。

イ 対象団地

本計画期間中に事業主体変更を推進する団地は下表のとおりです。

表IV-5-3 事業主体変更予定の対象団地

地域	市町村名	協議済 [※]			今後協議予定	
		団地名	管理戸数	譲渡期限	団地名	管理戸数
出雲	雲南市	そら山	24戸	令和6（2024）年度迄		
浜田	大田市				諸友・沢田	68戸
益田	津和野町	青原	10戸	令和11（2024）年度迄	桂川	15戸
	吉賀町				溝上、皆富	33戸
隠岐	隠岐の島町				宮城ヶ丘	48戸
合計		2団地	34戸		6団地	164戸

※ 協議済

事業主体変更を前提に県が整備を行った団地で、既に譲渡期限が確定済

(5) 用途廃止の実施

ア 実施方針

住棟の耐用年限を超過し、団地内全体で長期間にわたり空き住戸が多く生じている団地は、近隣地域の公営住宅の状況を勘案の上で用途廃止します。

イ 対象団地

本計画期間中に用途廃止する団地は下表のとおりです。

表IV-5-4 地域別用途廃止予定団地

地域	所在地	団地名	構造	建設年度〔経過年数〕	管理戸数
松江	松江市	湯町	簡二	昭和50（1975）年度〔48年〕	11戸
出雲	出雲市	上島	簡二	昭和40（1965）年度〔58年〕	5戸
合計		2団地			16戸

6. 空き住戸の活用及び余剰地の活用又は処分

今後、世帯数の減少に伴い入居希望者（入居者）の減少が見込まれます。このことにより、長期にわたって入居が見込めない空き住戸が生じる可能性があります。また、住棟の集約化により既存敷地において余剰地（空地）が生じます。

当計画では、それら空き住戸及び余剰地を県有資産の有効活用の観点から、入居者及び近隣の福祉の向上あるいは、団地及び周辺地域のコミュニティの向上等に向けた活用（余剰地は売却後の活用を含む。）を推進します。

（１）社会福祉施設等への活用

「県営住宅を活用した障がい者グループホーム事業に係る実施要領」（令和4年3月策定）に基づき、本来入居者の入居に支障が生じない範囲で高齢者、障がい者等の住生活の安定の確保及び向上の促進に取り組めます。

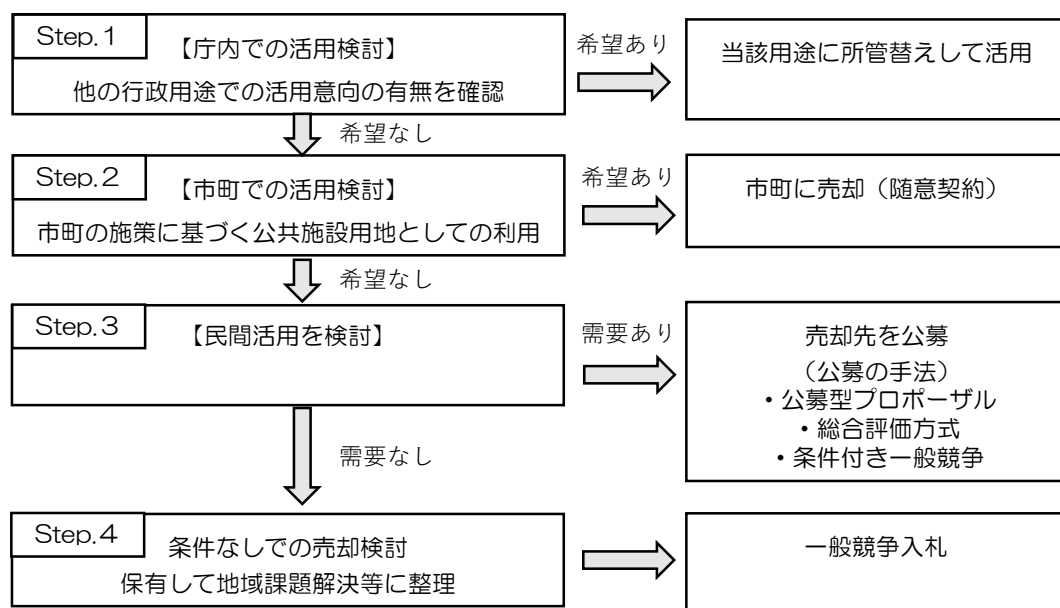
（２）地域対応活用

地域の実情に対応した弾力的な活用（公営住宅の地域対応活用）により、近隣の福祉施設のサテライト事業所や小規模保育所等、移住定住促進のためのお試し住宅や、団地や地域のコミュニティ支援を目的とした学生入居など様々な活用が可能であり、入居者の入居を阻害しない範囲内で空き住戸の有効活用に取り組めます。

（３）余剰地の活用

今後、団地の統廃合や団地内集約等により余剰地が発生した場合は、原則として売却とします。なお、売却にあたり、地域のニーズに応じた活用に向け、立地や規模に応じた土地利用を図るとともに、適切な活用を誘導するための条件付けも検討します。

余剰地の処分に当たっては、次の手順に基づき実施します。



図IV-6-1 建替事業に伴う余剰地の活用検討手順

7. 長寿命化のための事業実施一覧

(1) 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

住宅の区分: 公営住宅 特定公共賃貸住宅 小規模多戸型賃貸住宅 民間賃貸 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														100歳以上の高齢者(件数/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032						
八幡団地	2号棟	24	中耐	S48	R35	R37	屋上防水(構造修繕)															
八幡団地	3号棟	32	中耐	S49	R35	R37	屋上防水(防水工)													1,436		
八幡団地	5号棟	24	中耐	S48	R35	R37	屋上防水(防水工)															
八重垣団地	3号棟	24	中耐	S50	R35	R37	外壁(防水工)													1,476		
八重垣団地	5号棟	24	中耐	S50	R35	R37	外壁(防水工)													1,616		
八重垣団地	7号棟	24	中耐	S53	R35	R37	外壁(防水工)													1,518		
八重垣団地	8号棟	24	中耐	S52	R35	R37	外壁(防水工)													1,858		
八重垣団地	9号棟	24	中耐	S52	R35	R37	外壁(防水工)													1,846		
八重垣団地	10号棟	16	中耐	S52	R35	R37	外壁(防水工)													1,230		
茶臼山団地	1号棟	24	中耐	S53	R35	R37	浴室改修(防水工)															
茶臼山団地	2号棟	24	中耐	S53	R35	R37	浴室改修(防水工)															
茶臼山団地	3号棟	24	中耐	S54	R35	R37	浴室改修(防水工)															
比津が丘団地	1号棟	48	高耐	S54	R37	R37	電気設備修繕(換気扇)													4,617		
比津が丘団地	2号棟	48	高耐	S55	R37	R37	電気設備修繕(換気扇)													4,348		
比津が丘団地	3号棟	42	高耐	S56	R37	R37	電気設備修繕(換気扇)													4,227		
比津が丘団地	4号棟	24	中耐	S55	R37	R37	電気設備修繕(換気扇)													1,668		
比津が丘団地	5号棟	16	中耐	S55	R37	R37	電気設備修繕(換気扇)													1,266		
比津が丘団地	6号棟	12	中耐	S56	R37	R37														1,077		
比津が丘団地	8号棟	10	中耐	S56	R37	R37														866		
第二山代団地	1号棟	32	中耐	S57	R35	R37	共用部修繕(換気扇)	共用部点検(換気扇)	屋上防水(換気扇)											2,547		
第二山代団地	2号棟	24	中耐	S58	R35	R37	共用部修繕(換気扇)	共用部点検(換気扇)	屋上防水(換気扇)											1,966		
第二山代団地	3号棟	24	中耐	S59	R35	R37	共用部修繕(換気扇)	共用部点検(換気扇)	屋上防水(換気扇)											1,585		
湖北団地	1号棟	16	中耐	S57	R37	R37	屋上防水(構造修繕)	共用部修繕(換気扇)	共用部点検(換気扇)											1,128		
湖北団地	2号棟	24	中耐	S57	R37	R37	屋上防水(防水工)	共用部修繕(換気扇)	共用部点検(換気扇)											1,706		
東津田団地	1号棟	24	中耐	S57	R35	R37	共用部修繕(換気扇)	共用部点検(換気扇)												1,885		
東津田団地	2号棟	32	中耐	S58	R35	R37	共用部修繕(換気扇)	共用部点検(換気扇)												2,551		
第二湖北台団地	1号棟	18	中耐	S59	R37	R37	共用部修繕(換気扇)	共用部点検(換気扇)	共用部LED化(換気扇)											1,577		
第二湖北台団地	2号棟	12	中耐	S59	R37	R37	共用部修繕(換気扇)	共用部点検(換気扇)	共用部LED化(換気扇)											1,048		
第二湖北台団地	3号棟	18	中耐	S60	R37	R37	共用部修繕(換気扇)	共用部点検(換気扇)	共用部LED化(換気扇)											1,565		
第二湖北台団地	4号棟	12	中耐	S60	R37	R37	共用部修繕(換気扇)	共用部点検(換気扇)	共用部LED化(換気扇)											1,048		
第二湖北台団地	5号棟	18	中耐	S61	R37	R37	共用部修繕(換気扇)	共用部点検(換気扇)	共用部LED化(換気扇)											1,606		
第二湖北台団地	6号棟	12	中耐	S61	R37	R37	共用部修繕(換気扇)	共用部点検(換気扇)	共用部LED化(換気扇)											1,070		
第二湖北台団地	7号棟	18	中耐	S61	R37	R37	共用部修繕(換気扇)	共用部点検(換気扇)	共用部LED化(換気扇)											1,606		
第二湖北台団地	8号棟	18	中耐	S62	R37	R37	共用部修繕(換気扇)	共用部点検(換気扇)	共用部LED化(換気扇)											1,570		
長者原団地	1号棟	18	中耐	S60	R35	R37	共用部修繕(換気扇)	共用部点検(換気扇)	共用部LED化(換気扇)											1,576		
長者原団地	2号棟	16	中耐	S60	R35	R37	共用部修繕(換気扇)	共用部点検(換気扇)	共用部LED化(換気扇)											1,404		
長者原団地	3号棟	12	中耐	S60	R35	R37	共用部修繕(換気扇)	共用部点検(換気扇)	共用部LED化(換気扇)											1,083		
津田明神団地	1号棟	16	中耐	S62	R35	R37	屋上防水(構造修繕)	共用部修繕(換気扇)	共用部点検(換気扇)	共用部LED化(換気扇)										1,318		

住宅の区分： 公営住宅 特定公営住宅 公営住宅 水産住宅 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														備考		
					法定点検	法定点検に準じた点検	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	LCI 削減効果 (%)						
今市団地	3号棟	4	低耐	H14	R35	R37															576		
今市団地	4号棟	16	中耐	H16	R35	R37																2,169	
今市団地	5号棟	12	中耐	H16	R35	R37																1,627	
箱友団地	2号棟	12	中耐	S55	R35	R37																894	
沢田団地	1号棟	12	中耐	H10	R35	R37																1,694	
沢田団地	2号棟	12	中耐	H11	R35	R37																1,694	
沢田団地	3号棟	11	中耐	H12	R35	R37																1,575	
沢田団地	4号棟	9	中耐	H18	R35	R37																1,178	
青山団地	1号棟	12	中耐	S58	R36	R37																952	
青山団地	2号棟	12	中耐	S58	R36	R37																952	
青山団地	3号棟	9	中耐	S60	R36	R37																719	
青山団地	4号棟	18	中耐	S59	R36	R37																1,458	
青山団地	5号棟	15	中耐	S60	R36	R37																1,707	
青山団地	6号棟	15	中耐	S61	R36	R37																1,705	
海岸団地	2号棟	12	中耐	H6	R36																	1,454	
江津中央団地	1号棟	20	中耐	H19	R36	R37																2,510	
汐入団地	新5号棟	24	中耐	H9	R35	R37																3,147	
汐入団地	新6号棟	16	中耐	H7	R35	R37																2,055	
汐入団地	新7号棟	20	中耐	H8	R35	R37																2,595	
石原団地	1号棟	24	中耐	S54	R35	R37																1,917	
石原団地	2号棟	24	中耐	S55	R35	R37																1,981	
石原団地	3号棟	16	中耐	S55	R35	R37																1,268	
三川団地	1号棟	16	中耐	S57	R37	R37																1,139	
三川団地	2号棟	24	中耐	S57	R37	R37																2,012	
三川団地	3号棟	24	中耐	S59	R37	R37																2,074	
三隣駅前団地	1号棟	24	中耐	S58	R35	R37																1,932	
日脚団地	1号棟	18	中耐	S60	R35	R37																1,579	
日脚団地	2号棟	18	中耐	S61	R35	R37																1,611	
日脚団地	3号棟	12	中耐	S62	R35	R37																1,049	
日脚団地	4号棟	18	中耐	S63	R35	R37																1,459	
周布団地	1号棟	15	中耐	S63	R35	R37																1,771	
周布団地	2号棟	12	中耐	H1	R35	R37																929	
周布団地	3号棟	18	中耐	H1	R35	R37																1,393	
笠橋団地	1号棟	16	中耐	H1	R37	R37																1,311	
笠橋団地	2号棟	12	中耐	H2	R37	R37																1,211	
笠橋団地	3号棟	12	中耐	H3	R37	R37																1,097	
笠橋団地	4号棟	12	中耐	H4	R37	R37																1,170	
笠橋団地	5号棟	12	中耐	H5	R37	R37																1,295	
緑ヶ丘団地	1号棟	70	高耐	H5	R37	R37																8,879	

住宅の区分：

公営住宅
 特定公共賃貸住宅
 福祉型
 学生住宅
 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 削減効果 (円/年)	備考		
					法定点検 済	法定点検に 基づいた点検	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032				
二反田団地	新1号棟	18	中耐	H9	R37	R37	外壁(構造物)											浴室改修(既存 付向上)	2,361	
二反田団地	新2号棟	18	中耐	H9	R37	R37	外壁(構造物)											浴室改修(既存 付向上)	2,361	
二反田団地	新3号棟	18	中耐	H10	R37	R37	外壁(構造物)											浴室改修(既存 付向上)	2,398	
原浜団地	5号棟	24	中耐	S55	R35	R37	浴室改修(既存 付向上)													
原浜団地	6号棟	24	中耐	S58	R35	R37	浴室改修(既存 付向上)													
柴羽団地	1号棟	10	中耐	S58	R37	R37	浴室改修(既存 付向上)			床下防湿断熱 (構造等)	共用部H1他 (防湿等)								896	
高角団地	1号棟	9	中耐	S58	R36	R37				共用部H1他 (防湿等)	共用部H1他 (防湿等)								790	
高角団地	2号棟	24	中耐	S58	R36	R37				共用部H1他 (防湿等)	共用部H1他 (防湿等)								2,079	
高角団地	3号棟	12	中耐	S59	R36	R37				共用部H1他 (防湿等)	共用部H1他 (防湿等)								1,348	
高角団地	4号棟	12	中耐	S59	R36	R37				共用部H1他 (防湿等)	共用部H1他 (防湿等)								1,348	
高角団地	5号棟	12	中耐	S59	R36	R37				共用部H1他 (防湿等)	共用部H1他 (防湿等)								1,348	
高角団地	6号棟	15	中耐	S61	R36	R37	分電盤改修(同 住連向上)				共用部H1他 (防湿等)	共用部H1他 (防湿等)							1,337	
高角団地	7号棟	12	中耐	S61	R36	R37	分電盤改修(同 住連向上)				共用部H1他 (防湿等)	共用部H1他 (防湿等)							1,370	
高角団地	8号棟	6	中耐	S61	R36	R37	分電盤改修(同 住連向上)				共用部H1他 (防湿等)	共用部H1他 (防湿等)							535	
高角団地	9号棟	12	中耐	S60	R36	R37					共用部H1他 (防湿等)	共用部H1他 (防湿等)							1,051	
高角団地	10号棟	18	中耐	S60	R36	R37	分電盤改修(同 住連向上)				共用部H1他 (防湿等)	共用部H1他 (防湿等)							1,578	
高角団地	11号棟	9	中耐	H1	R36	R37	分電盤改修(同 住連向上)				共用部H1他 (防湿等)	共用部H1他 (防湿等)							691	
高角団地	12号棟	9	中耐	H1	R36	R37	分電盤改修(同 住連向上)				共用部H1他 (防湿等)	共用部H1他 (防湿等)							691	
久城東団地	1号棟	12	中耐	S61	R35	R37			浴室改修(既存 付向上)										1,076	
新矢田団地	1号棟	12	中耐	S62	R37	R37				浴室改修(既存 付向上)									1,051	
新矢田団地	2号棟	12	中耐	S62	R37	R37				浴室改修(既存 付向上)									1,051	
沖田団地	1号棟	12	中耐	S63	R37	R37				浴室改修(既存 付向上)									979	
沖田団地	2号棟	12	中耐	S63	R37	R37				浴室改修(既存 付向上)									979	
矢田団地	1号棟	18	中耐	H1	R37	R37					浴室改修(既存 付向上)								1,396	
高津団地	1号棟	20	中耐	H3	R36	R37					共用部H1他 (防湿等)								1,993	
高津団地	2号棟	12	中耐	H4	R36	R37					共用部H1他 (防湿等)								1,217	
高津団地	3号棟	24	中耐	H5	R36	R37					共用部H1他 (防湿等)								2,969	
高津団地	4号棟	24	中耐	H6	R36	R37					共用部H1他 (防湿等)								2,969	
飯田団地	1号棟	18	中耐	H7	R36	R37													2,368	
飯田団地	2号棟	18	中耐	H7	R36	R37													2,368	
飯田団地	3号棟	18	中耐	H8	R36	R37													2,368	
飯田団地	4号棟	18	中耐	H9	R36	R37													2,408	
久城団地	1号棟	16	低耐	H17	R35	R37													1,881	
久城団地	2号棟	8	低耐	H17	R35	R37													941	
久城団地	3号棟	8	低耐	H18	R35	R37													921	
久城団地	4号棟	8	低耐	H18	R35	R37													921	
月無団地	1号棟	20	中耐	H11	R37	R37													2,778	
船原団地	1号棟	18	中耐	H12	R37	R37													2,657	

(2) 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃 改良住宅 その他 ()
 賃貸住宅 (公共供給)

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			
湍北台団地	1号棟	22	中耐	S44	R37				現地建替 一部、非現地で先行建替
湍北台団地	2号棟	32	中耐	S47	R37				
湍北台団地	3号棟	32	中耐	S46	R37				
湍北台団地	4号棟	24	中耐	S43	R37				
湍北台団地	5号棟	32	中耐	S45	R37				
湍北台団地	10号棟	24	中耐	S47	R37				
湯町団地	1号棟	4	簡二	S50	—	R37		—	用途廃止
湯町団地	2号棟	4	簡二	S50	—	R37		—	用途廃止
湯町団地	3号棟	3	簡二	S50	—	R37		—	用途廃止
上島団地	1号棟	3	簡二	S39	—	R37		—	用途廃止
上島団地	2号棟	2	簡二	S39	—	R37		—	用途廃止
小山団地	1号棟	24	中耐	S47	R36	R37			現地建替 一部、非現地で先行建替
小山団地	2号棟	24	中耐	S48	R36	R37			
小山団地	3号棟	16	中耐	S50	R36	R37			
小山団地	4号棟	24	中耐	S50	R36	R37			
小山団地	5号棟	24	中耐	S49	R36	R37			
浜田漁民団地	2号棟	23	中耐	S46	—	—		—	非現地建替30戸 (浜田中央団地2号)
渡津団地	3号棟	12	中耐	H7	—	—			渡津3号は解体済 一部、非現地で先行建替
新星島団地	1号棟	24	中耐	S54	R36	R37			
新星島団地	2号棟	24	中耐	S54	R36	R37			
新星島団地	3号棟	24	中耐	S55	R36	R37			
新星島団地	4号棟	24	中耐	S57	R36	R37			

8. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

計画期間内に建替事業及び長寿命化型改善事業を実施する公営住宅等について、国指針に基づいてライフサイクルコスト（LCC）又はその縮減効果を算出します。

(1) 建替事業のライフサイクルコスト

計画期間中に建替事業に着手する団地のライフサイクルコストは下表のとおりです。

表Ⅳ-8-1 建替事業のライフサイクルコスト

団地名	LCC (千円/年)	団地名	LCC (千円/年)	団地名	LCC (千円/年)
湊北台	34,063	小山	23,850	西玉江	6,314
川北天神	8,420	浜田中央2号棟	7,950	新星島	4,209

(2) 長寿命化型改善事業のライフサイクルコスト縮減効果

長寿命化型改善事業を実施した場合のライフサイクルコストの縮減効果は下表のとおりです。

表Ⅳ-8-2 団地別ライフサイクルコスト縮減効果

団地名	LCC縮減効果 (千円/年・棟)	団地名	LCC縮減効果 (千円/年・棟)	団地名	LCC縮減効果 (千円/年・棟)
幸町	6,796~6,882	神塚	2,041~2,403	汐入	2,055~3,147
長者原	1,053~1,579	和田	1,297~1,927	二反田	2,361~2,398
山代	1,222~1,222	灘分	1,413~1,413	石原	1,268~1,917
古志原	1,105~2,447	牧戸	2,491~2,571	黒川	1,130~2,074
浜佐陀	514~1,543	小境	952~1,439	日脚	1,049~1,611
第二山代	1,966~2,547	駅南	1,881~1,881	笠柄	1,097~1,311
八幡	1,636~1,636	天神	1,034~2,699	三隅駅前	1,932~1,932
八重垣	1,230~1,918	大津	1,342~2,564	染羽	866~ 866
比津が丘	675~4,617	塩冶	1,041~2,764	沖田	979~ 979
湖北	1,129~1,706	今市	576~2,169	久城	901~2,089
東津田	1,885~2,591	直江	676~1,602	矢田	1,396~1,396
第二湊北台	1,048~1,608	山内	3,450~3,450	高津	1,217~2,969
津田明神	1,318~1,322	沢田	1,128~1,664	高角	535~2,079
新古曾志	569~1,954	諸友	894~ 894	久城東	1,076~1,076
西津田	1,839~1,839	有原	917~2,498	新矢田	1,051~1,051
揖屋	839~2,229	荘原	2,489~3,349	吉田南	1,010~2,013
東光台	355~ 709	青山	719~1,450	飯田	2,368~2,408
古江	1,374~2,751	渡津	1,454~1,454	船原	2,597~2,597
宍道緑が丘	1,318~1,318	江津中央	2,510~2,510	月無	2,776~2,776
臼井	741~1,237	緑ヶ丘	8,849~8,849		
東臼井	1,652~2,129	周布	929~1,393		

