

邑南町公営住宅等長寿命化計画

平成 30 年 3 月

邑 南 町

目次

I. 計画の背景と目的

1. 邑南町の概要	1
2. 計画の背景と目的	2
3. 計画期間	3
4. 計画の位置づけ	3

II. 公営住宅等を取り巻く現状

1. 人口・世帯数の動向	4
2. 地域別の人口・世帯数の推移	12
3. 住宅の動向	14

III. 公営住宅等のストックの現状

1. 公営住宅等（町営住宅・特定公共賃貸住宅）の現状	17
2. その他公的賃貸住宅の概要	28
3. 公営住宅等の役割	29

IV. 長寿命化に関する基本方針

1. 点検、修繕、データ管理に関する方針	31
2. 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(LCC)の縮減に関する方針	31

V. 計画の対象と事業手法の選定

1. 計画の対象	32
2. 団地別・住棟別状況の把握	32
3. ストックの活用手法	34
4. 団地別・住棟別の事業手法の選定	36
(1) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計	37
(2) ストック1次・2次・3次判定	43
(3) 長期的な管理の見通し	59

VI. 実施方針の設定

1. 点検の実施方針	69
2. 計画修繕の実施方針	69
3. 改善事業の実施方針	69
4. 建替事業の実施方針	70

VII. 長寿命化のための事業実施予定一覧

1. ライフサイクルコスト(LCC)とその縮減効果の算出	71
2. 長寿命化のための事業実施予定一覧	76

I. 計画の背景と目的

1. 邑南町の概要

(1) 位置と沿革

本町は島根県中南部に位置し、西側は浜田市、北側は江津市、川本町、美郷町、南側は広島県安芸高田市、北広島町、東側は広島県三次市に囲まれた、面積 419.29k m² の広大な面積を持つ地域である。

中山間地に代表的な盆地の多い地形で、羽須美地域をはじめ低地の割合も多く、町域のほとんどは標高 100～600m の地域である。また、瑞穂地域、石見地域の南側から西側にかけては中国山地の 1000m 級の急峻な地形も分布している。

平成 16 年に旧石見町、瑞穂町、羽須美村が合併し、邑南町となった。平成 27 年国勢調査における人口は 11,489 人、世帯数は 5,030 世帯となっている。

(2) 邑南町総合振興計画における公営住宅等の位置づけ

本町では 2011 年度（平成 23 年度）に「日本一の子育て村構想」を立ち上げ、町ぐるみで総合的な定住支援策を進めてきた。

本町の住宅事情をみると、量・質ともに移住世帯向けに活用できる空家は少なく、民間賃貸住宅の建設補助制度を活用して、民間住宅の建設を進めているが、広く全町的に活用されるまでに至っていない。

総合的な定住支援のための受け皿となる住宅については町営住宅に頼らざるを得ないのが現況であると「邑南町振興計画」に明記されており、移住定住支援方策のひとつとして公営住宅等を活用した受け皿策が位置づけられている。将来にわたって公営住宅等の整備を図っていくことが町の将来をつくる方策であると位置づけられている。

2. 計画の背景と目的

平成18年6月、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するために、住生活基本法が制定された。この住生活基本法の制定により、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋が示された。

国民の豊かな住生活の実現のために住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るとともに、フローの住宅建設を重視した政策から良質なストックを将来世代へ継承していくことを主眼とした政策へと大きく舵を切っていくことが不可欠となっている。

このようなストック重視の社会的背景のもと、公営住宅等の分野については、厳しい財政状況のもと更新期を迎える老朽化した公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅等の需要に的確に対応することが本町の課題となっている。公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を実現するうえで、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要となっている。

これらをふまえ、公営住宅等において点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの縮減をめざし、公営住宅等長寿命化計画の策定及びこれに基づく予防保全的な管理、長寿命化に資する改善を推進していくため、平成21年3月「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が策定された。さらに公営住宅等を取り巻く政策の進行に合わせ、平成28年8月、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」の改定が行われた。改定指針に定められた記載事項は次のとおりである。

1. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的
2. 計画期間
3. 公営住宅等の状況
4. 長寿命化に関する基本方針
5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定
6. 点検の実施方針
7. 計画修繕の実施方針
8. 改善事業の実施方針
9. 建替事業の実施方針
10. 長寿命化のための事業実施予定一覧
11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

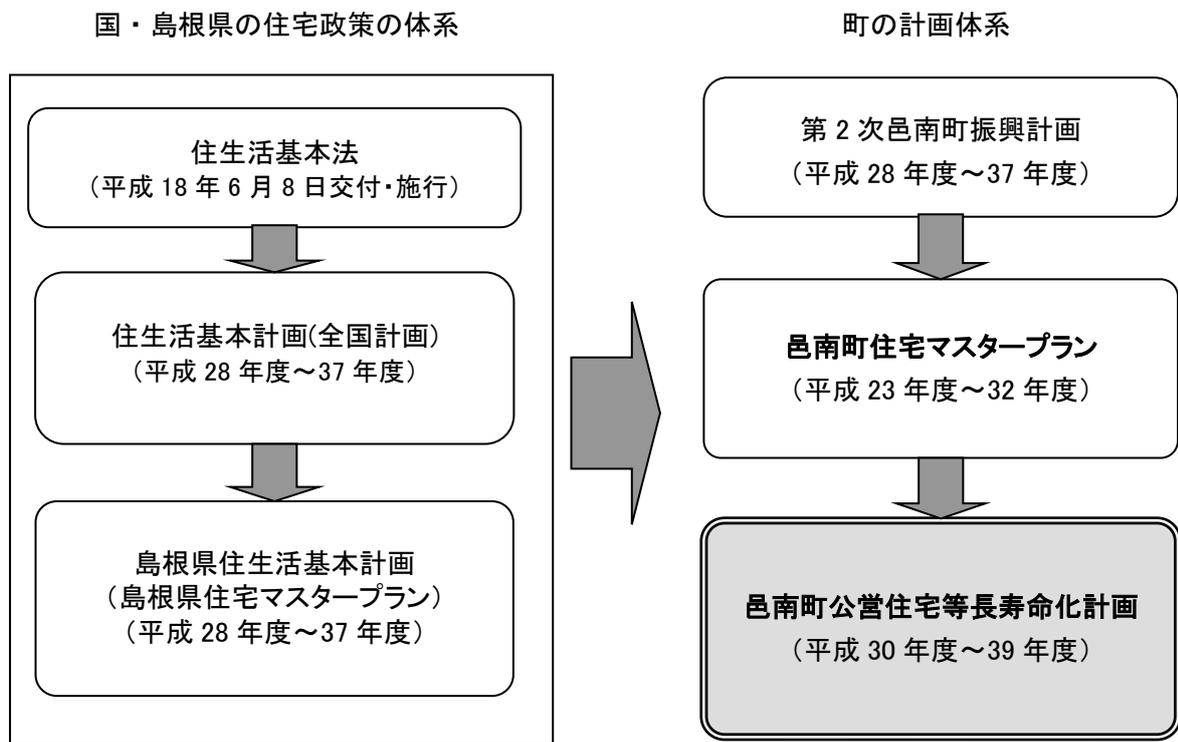
これらの事項を計画するために、『邑南町公営住宅等長寿命化計画』の策定を行う。

3. 計画期間

計画期間は2018年度（平成30年度）から2027年度（平成39年度）までの10年間とし、社会経済情勢の変化、国や島根県の住宅政策の動向を踏まえ、中間年度において見直しを図るものとする。

4. 計画の位置づけ

島根県の住宅政策の体系、本町の計画体系は次のとおりである。



Ⅱ. 公営住宅等を取り巻く現状

1. 人口・世帯数の動向

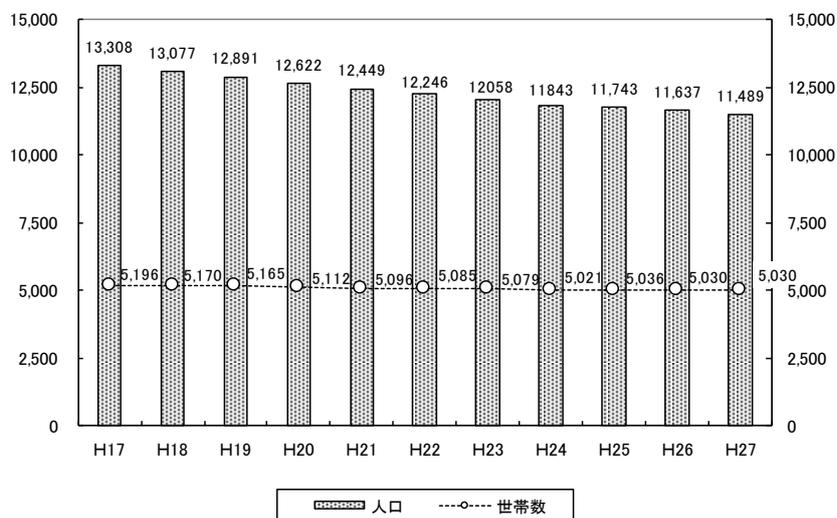
(1) 人口・世帯の動向

本町の人口は、ゆるやかながら減少している。平成 27 年住民基本台帳に基づく人口は 11,489 人で、近年 10 年間で約 12.1%減少している。世帯数も平成 24 年まで減少し続け以降、ほぼ横這いを続けており平成 27 年には 5,030 世帯となっている。

世帯規模については、平成 17 年の 2.56 人／世帯から平成 27 年には 2.28 人／世帯となっており、世帯の小規模化が進んでいることがうかがえる。

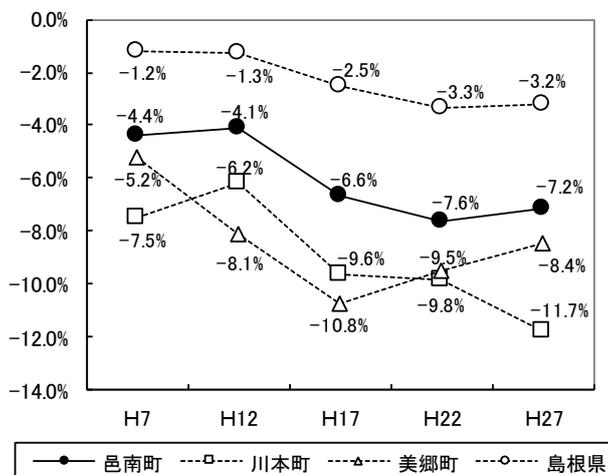
国勢調査 5 年間の人口減少率をみると、島根県平均とほぼ同様に近年 5 年間は減少率は回復してきている。隣接町と比較すると、減少率はもっとも低くなっている。

【人口・世帯数の推移】



資料：住民基本台帳年報（各年 3 月 31 日現在）

【人口減少率（5 年間）の推移】



資料：国勢調査（各年）

(2) 年齢別人口の動向等

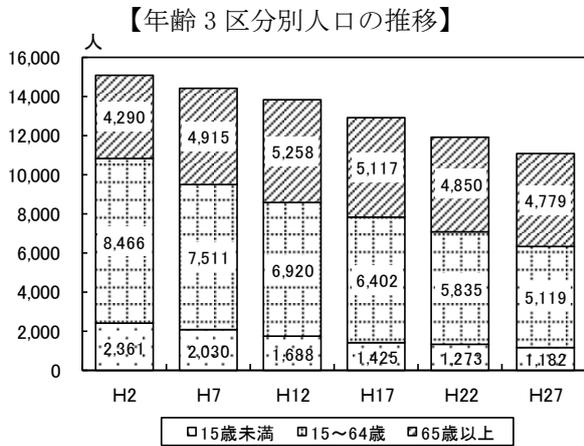
年齢別人口構成をみると、平成 27 年の高齢化率は 43.1%で高齢化率は上昇し続けている。県平均と比較すると、平成 27 年の高齢化率は 10 ポイント以上高く、隣接町も本町と同様に高齢化が進んでいる。

また、本町の高齢単身世帯は一般世帯の 17.7%を、高齢夫婦世帯は 16.3%を占めており、いずれも島根県平均を大きく上回っている。

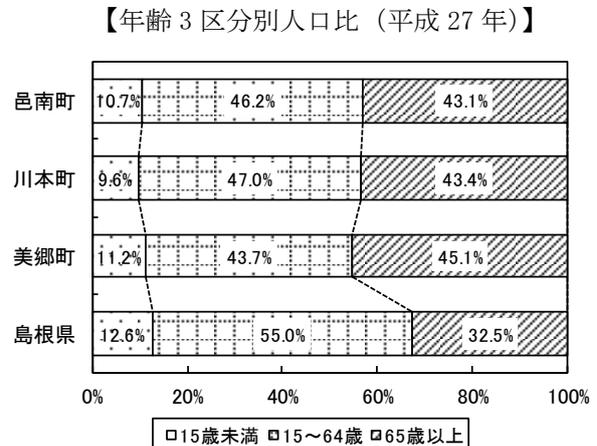
平成 22 年から 27 年の 5 歳階級別の人口推移をみると、85 歳以上が増えていて高齢化が進んでいる。他には 40～44 歳、65～69 歳の年代層も増えている。

【年齢別人口構成の推移】

	年齢3区分別人口						年齢3区分別構成比					
	H2	H7	H12	H17	H22	H27	H2	H7	H12	H17	H22	H27
15歳未満	2,361	2,030	1,688	1,425	1,273	1,182	15.6%	14.0%	12.2%	11.0%	10.6%	10.7%
15～64歳	8,466	7,511	6,920	6,402	5,835	5,119	56.0%	52.0%	49.9%	49.5%	48.8%	46.2%
65歳以上	4,290	4,915	5,258	5,117	4,850	4,779	28.4%	34.0%	37.9%	39.5%	40.6%	43.1%
計	15,117	14,456	13,866	12,944	11,958	11,080	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

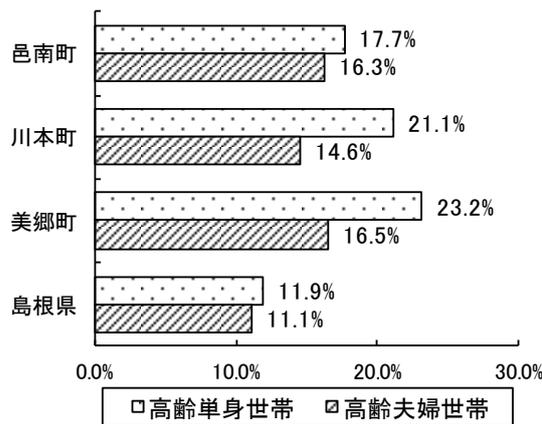


資料：国勢調査 (H27)



資料：国勢調査 (H27)

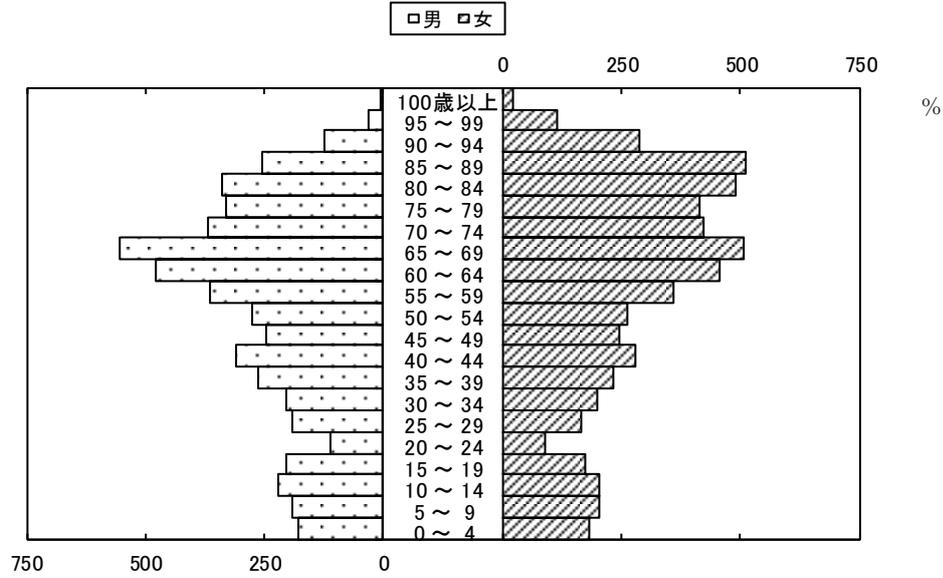
【一般世帯に占める高齢単身世帯及び高齢夫婦世帯の比率 (平成 27 年)】



注) 高齢夫婦世帯は、夫婦とも 65 歳以上の夫婦

資料：国勢調査 (H27)

【人口ピラミッド (平成 27 年)】



年齢	平成22年→平成27年			平成22年			平成27年		
	計	男	女	計	男	女	計	男	女
計	▲878	▲365	▲513	11,958	5,611	6,347	11,080	5,246	5,834
0～4	▲24	▲8	▲16	385	188	197	361	180	181
5～9	▲30	▲29	▲1	426	221	205	396	192	204
10～14	▲37	▲24	▲13	462	243	219	425	219	206
15～19	▲23	3	▲26	403	202	201	380	205	175
20～24	▲65	▲34	▲31	269	147	122	204	113	91
25～29	▲7	1	▲8	364	190	174	357	191	166
30～34	▲81	▲56	▲25	488	262	226	407	206	201
35～39	▲103	▲57	▲46	601	322	279	498	265	233
40～44	105	69	36	482	240	242	587	309	278
45～49	▲39	▲22	▲17	529	266	263	490	244	246
50～54	▲178	▲84	▲94	713	358	355	535	274	261
55～59	▲180	▲98	▲82	906	463	443	726	365	361
60～64	▲145	▲90	▲55	1080	568	512	935	478	457
65～69	226	168	58	836	387	449	1062	555	507
70～74	▲29	7	▲36	822	363	459	793	370	423
75～79	▲262	▲107	▲155	1008	437	571	746	330	416
80～84	▲161	▲34	▲127	990	373	617	829	339	490
85～89	67	7	60	697	247	450	764	254	510
90～94	57	23	34	354	99	255	411	122	289
95～99	27	▲2	29	119	31	88	146	29	117
100以上	4	2	2	24	4	20	28	6	22

資料：国勢調査（各年） (人)

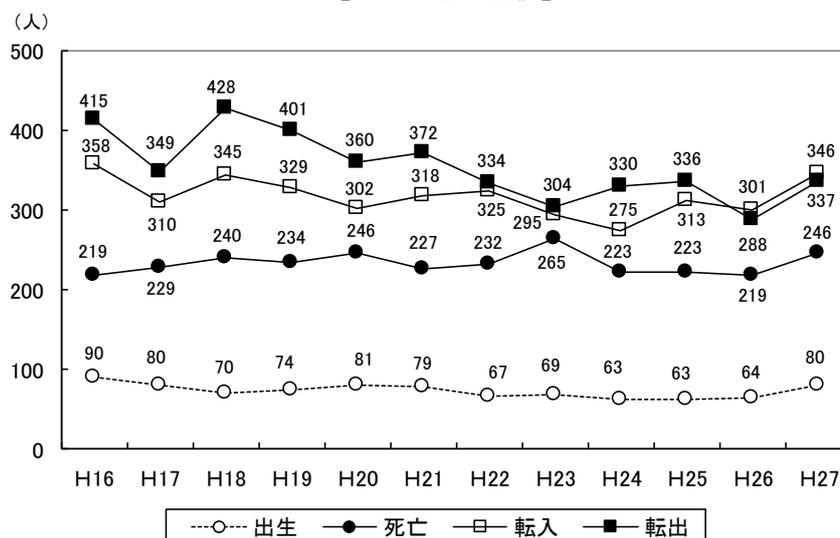
(3) 人口移動の状況

①人口動態

人口動態のうち自然動態は、毎年出生数より死亡数が上回る自然減の傾向が続いている。

一方、社会動態については、平成 16 年以降、毎年転出者数が転入者数を上回る社会減の傾向が続いていたが、平成 26 年以降若干ではあるが転入者数が転出者を上回り社会増に転じている。

【人口動態の推移】



	自然動態			社会動態		
	出生	死亡	出生-死亡	転入	転出	転入-転出
H16	90	219	▲ 129	358	415	▲ 57
H17	80	229	▲ 149	310	349	▲ 39
H18	70	240	▲ 170	345	428	▲ 83
H19	74	234	▲ 160	329	401	▲ 72
H20	81	246	▲ 165	302	360	▲ 58
H21	79	227	▲ 148	318	372	▲ 54
H22	67	232	▲ 165	325	334	▲ 9
H23	69	265	▲ 196	295	304	▲ 9
H24	63	223	▲ 160	275	330	▲ 55
H25	63	223	▲ 160	313	336	▲ 23
H26	64	219	▲ 155	301	288	13
H27	80	246	▲ 166	346	337	9

資料：島根の人口移動と推計人口

(人)

②転入・転出先

転入・転出先についてみると、ともに広島県が最も多く、その他県外をあわせると半数以上が県外移動となっており、県内では松江市、浜田市との移動が多くなっている。

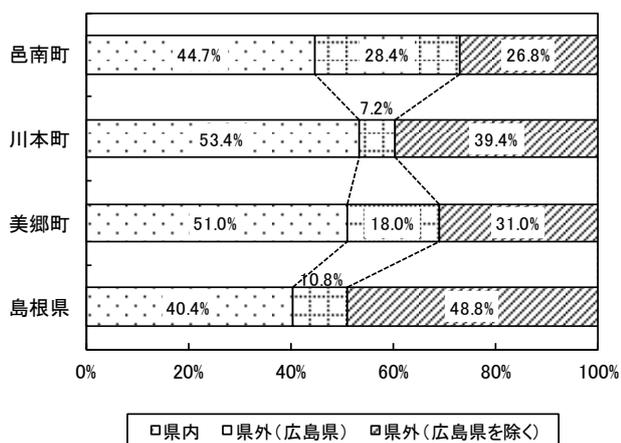
県内移動より県外、特に広島県との移動が多いのは、広島県に隣接する本町の特徴と言える。

【転入・転出先】

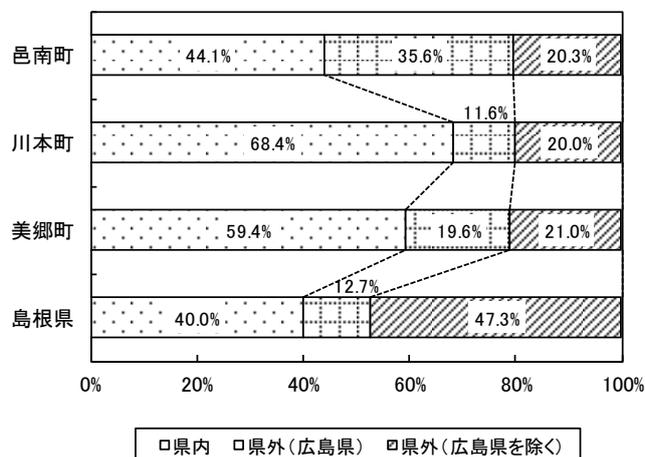
転入			転出		
転入者計	995	100.0%	転出者計	882	100.0%
従前地（県内）	445	44.7%	転出先（県内）	389	44.1%
松江市	61	6.1%	松江市	67	7.6%
浜田市	86	8.6%	浜田市	96	10.9%
江津市	65	6.5%	江津市	49	5.6%
出雲市	37	3.7%	出雲市	53	6.0%
川本町	55	5.5%	川本町	26	2.9%
美郷町	43	4.3%	美郷町	17	1.9%
その他	98	9.8%	その他	81	9.2%
従前地（県外）	550	55.3%	転出先（県外）	493	55.9%
広島県	283	28.4%	広島県	314	35.6%
鳥取県	10	1.0%	鳥取県	20	2.3%
岡山県	22	2.2%	岡山県	13	1.5%
山口県	14	1.4%	山口県	21	2.4%
その他	221	22.2%	その他	125	14.2%

資料：国勢調査（H27）

【転入者の従前地】



【転出先】



③転入・転出理由

転入・転出の理由についてみると、転入・転出ともに「就職」が最も多く、転出超過傾向は変わらないが、平成25年以降、「就職」による転入者数が増加し、本町で就職する人が増えていることがうかがえる。

「結婚・縁組」による転入も10.5%程度あり、年度によっては結婚による転入超過もみられる。

【転出理由】

	邑南町		川本町		美郷町		江津市		浜田市	
総数	331		132		164		750		2111	
転勤	39	14.4%	43	38.4%	14	10.9%	85	13.6%	483	30.6%
就職	61	22.5%	13	11.6%	31	24.2%	129	20.6%	331	21.0%
転職・転業	23	8.5%	1	0.9%	8	6.3%	45	7.2%	92	5.8%
就学・卒業	31	11.4%	8	7.1%	11	8.6%	92	14.7%	184	11.7%
結婚・縁組	31	11.4%	9	8.0%	14	10.9%	85	13.6%	106	6.7%
新築・転居	15	5.5%	4	3.6%	3	2.3%	30	4.8%	52	3.3%
その他	71	26.3%	34	30.4%	47	36.8%	153	24.5%	327	20.7%
不詳	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	6	1.0%	3	0.2%
原因者計	271	100.0%	112	100.0%	128	100.0%	625	100.0%	1578	100.0%
同伴者	60	-	20	-	36	-	125	-	533	-

※「その他」の記載概要：施設入所・離婚・町外の子どものところへ行って同居する等

資料：「島根の人口移動と推計人口」

【転入理由】

	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	
総数	401	360	372	334	303	329	38	270	331	
転勤	39	39	45	26	30	33	72	29	39	14.4%
就職	113	78	84	67	54	60	25	68	61	22.5%
転職・転業	24	17	22	14	10	17	23	10	23	8.5%
就学・卒業	32	35	20	28	26	26	26	24	31	11.4%
結婚・縁組	21	21	23	28	19	28	13	16	31	11.4%
新築・転居	19	16	23	25	25	30	33	11	15	5.5%
その他	89	85	72	93	81	79	82	68	71	26.3%
不詳	8	8	8	2	0	3	0	1	0	0.0%
原因者計	345	299	297	283	245	276	274	227	271	100.0%
同伴者	56	61	75	51	58	53	44	43	60	-

※「その他」の記載概要：施設入所・離婚・学校卒業後、離職したが次の職が見つからない状態で帰ってきた・転職を希望したが見つからない状態で帰ってきた等

資料：「島根の人口移動と推計人口」

(4) 通勤・通学動向

①通勤・通学先

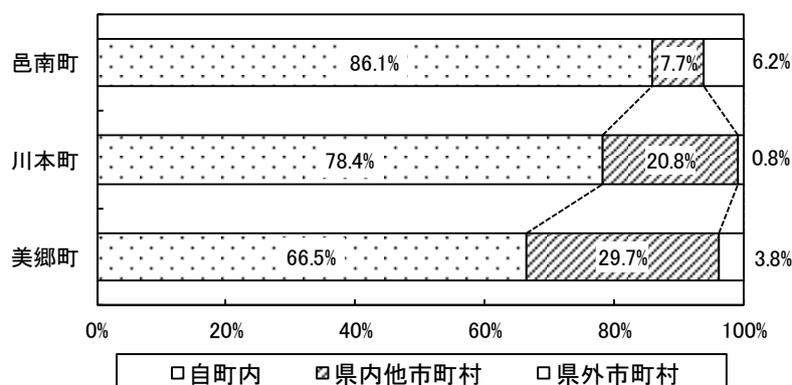
通勤・通学の動向は、本町に住む通勤・通学者 5,218 人のうち約 85.9%が町内で通勤・通学している。町外への通勤先については、隣接する広島県三次市が最も多く、次いで川本町が多くなっている。隣接町と比較すると、自町内での通勤率が高く、県内他市町村への通勤が少なく、県外市町村への通勤の比率も高いことがわかる。一方、本町への通勤者は、川本町からが最も多く、次いで美郷町、江津市となっている。

【通勤・通学動向】

		流出			流入		
		通勤・通学者	通勤者	通学者	通勤・通学者	通勤者	通学者
自町内		5,218	4,919	299	5,218	4,919	299
		85.9%	86.1%	84.0%	88.4%	88.6%	84.9%
県内	計	469	443	26	537	496	41
		7.7%	7.8%	7.3%	9.1%	8.9%	11.6%
	浜田市	107	101	6	101	78	23
	大田市	28	27	1	53	52	1
	江津市	72	65	7	104	102	2
	川本町	205	198	7	140	136	4
	美郷町	43	43	0	116	106	10
	その他	14	9	5	23	22	1
県外	計	375	346	29	139	129	10
		6.2%	6.1%	8.1%	2.4%	2.3%	2.8%
	北広島町	52	52	0	17	17	0
	三次市	227	213	14	56	50	6
	その他	96	81	15	66	62	4
通勤・通学者 計		6,071	5,715	356	5,903	5,551	352
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

※不明を除いているため加えて 100.0%にならない 資料：国勢調査（H27）

【町内に住む就業者の通勤先】



資料：国勢調査（H27）

②産業別就業者

本町に住む就業者を産業別にみると、農林漁業を除くと「専門的・技術的職業従事者」が最も多く、次いで「サービス職業従事者」「事務従事者」「生産工程従事者」となっている。就業地に関しては、大部分が本町内で就業している。

【産業別にみた町内就業者の通勤先】

	自町内	県内他 市町村	県外 市町村	計
管理的職業従事者	144	28	8	180
専門的・技術的職業従事者	762	243	43	1,048
事務従事者	663	172	40	875
販売従事者	310	98	24	432
サービス職業従事者	752	155	37	944
保安職業従事者	66	51	3	120
農林漁業従事者	1,180	50	16	1,246
生産工程従事者	445	134	90	669
輸送・機械運転従事者	122	98	38	258
建設・採掘従事者	246	116	20	382
運搬・清掃・包装等従事者	227	85	27	339
分類不能の職業	2	2	0	4
計	4,919	1,232	346	6,497

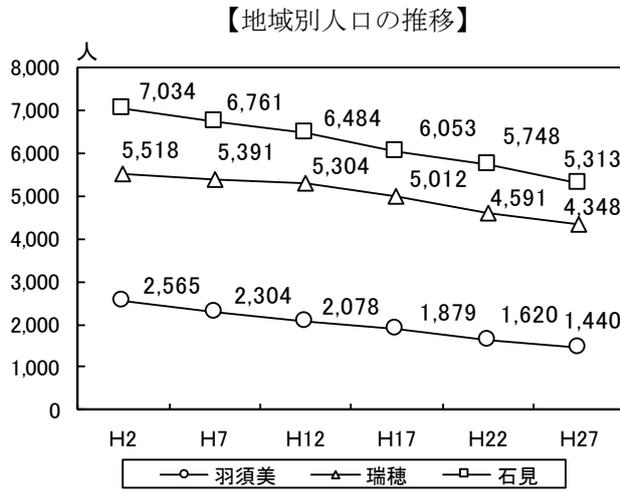
資料：年国勢調査（H27）

2. 地域別の人口・世帯数の推移

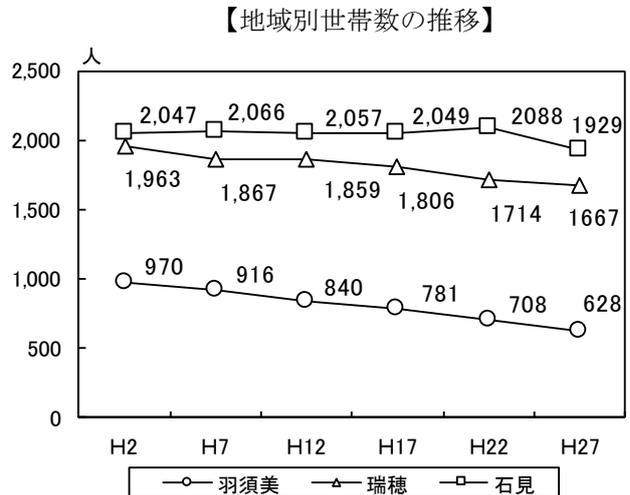
(1) 地域別人口・世帯数

合併前の旧3町村別人口・世帯数は、石見地域が最も多く、次いで瑞穂地域となっている。人口推移は、3地域ともに減少傾向にあるが、とりわけ羽須美地域の減少率が高く、平成2年から平成17年で約44%減少している。

世帯数の推移は、石見地域でほぼ横ばい状況にあるが、羽須美地域、瑞穂地域では人口と同様に減少傾向となっている。



資料：国勢調査（各年）



資料：国勢調査（各年）

【地域別人口の推移】

	人口						人口増減率					
	H2	H7	H12	H17	H22	H27	H7	H12	H17	H22	H27	H27/H2
羽 須 美	2,565	2,304	2,078	1,879	1,620	1,440	-10.2%	-9.8%	-9.6%	-13.8%	-11.1%	-43.9%
瑞 穂	5,518	5,391	5,304	5,012	4,591	4,348	-2.3%	-1.6%	-5.5%	-8.4%	-5.3%	-21.2%
石 見	7,034	6,761	6,484	6,053	5,748	5,313	-3.9%	-4.1%	-6.6%	-5.0%	-7.6%	-24.5%

資料：国勢調査（各年）

【地域別世帯数の推移】

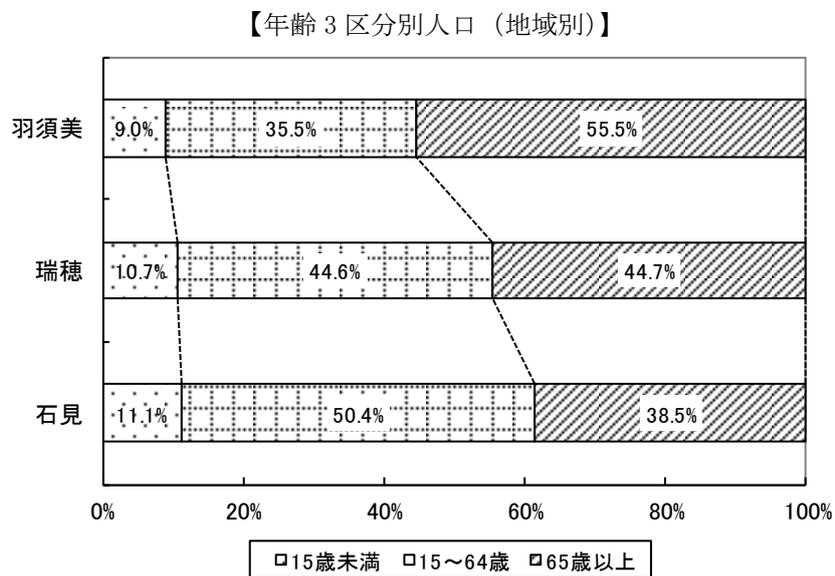
	世帯数						世帯数増減率					
	H2	H7	H12	H17	H22	H27	H7	H12	H17	H22	H27	H27/H2
羽 須 美	970	916	840	781	708	628	-5.6%	-8.3%	-7.0%	-9.3%	-11.3%	-35.3%
瑞 穂	1,963	1,867	1,859	1,806	1,714	1,667	-4.9%	-0.4%	-2.9%	-5.1%	-2.7%	-15.1%
石 見	2,047	2,066	2,057	2,049	2,088	1,929	0.9%	-0.4%	-0.4%	1.9%	-7.6%	-5.8%

資料：国勢調査（各年）

(2) 地域別の高齢化状況

高齢化の状況は、羽須美地域の高齢化率が約 55.5%と 3 地域の中で最も高くなっている。

瑞穂、石見地域についても高齢化率はそれぞれ 44.7%、38.5%となっており、いずれも島根県平均 32.5%を上回っている。



	年齢3区分別人口			年齢3区分別人口構成比		
	15歳未満	15~64歳	65歳以上	15歳未満	15~64歳	65歳以上
羽 須 美	130	511	799	9.0%	35.5%	55.5%
瑞 穂	463	1,935	1,938	10.7%	44.6%	44.7%
石 見	589	2,673	2,042	11.1%	50.4%	38.5%

資料：国勢調査（各年）

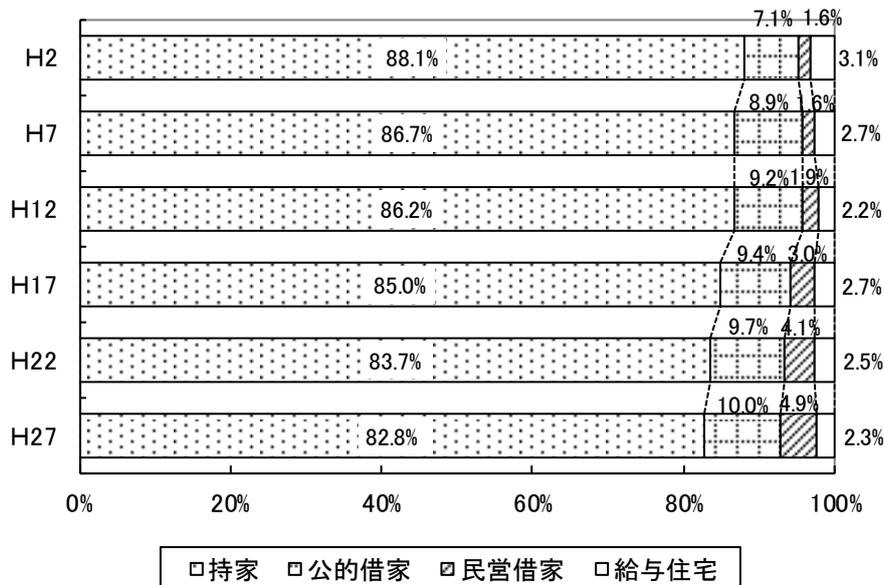
3. 住宅の動向

(1) 所有関係別世帯数

所有関係別世帯数のうち、平成 27 年では持家世帯が 82.8%と多く、借家世帯では民営借家より公的借家の比率が高くなっている。

平成 2 年からの推移では、8~9 割が持家世帯である状況に変わりないが、借家世帯数が増加傾向にあり、特に民営借家数の増加割合が大きくなっている。

【住宅所有関係別世帯数の推移】



	H2	H7	H12	H17	H22	H27
住宅に住む一般世帯数	4,798	4,736	4,648	4,520	4,319	4,097
主世帯数	4,773	4,724	4,642	4,508	4,314	4,079
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
持家世帯数	4,207	4,098	4,003	3,831	3,610	3,376
	88.1%	86.7%	86.2%	85.0%	83.7%	82.8%
借家世帯数	566	626	619	677	704	703
	11.9%	13.3%	13.3%	15.0%	16.3%	17.2%
公的借家	341	422	429	424	419	408
	7.1%	8.9%	9.2%	9.4%	9.7%	10.0%
民営借家	77	77	87	133	176	200
	1.6%	1.6%	1.9%	3.0%	4.1%	4.9%
給与住宅	148	127	103	120	109	95
	3.1%	2.7%	2.2%	2.7%	2.5%	2.3%
間借り	25	12	26	12	5	18

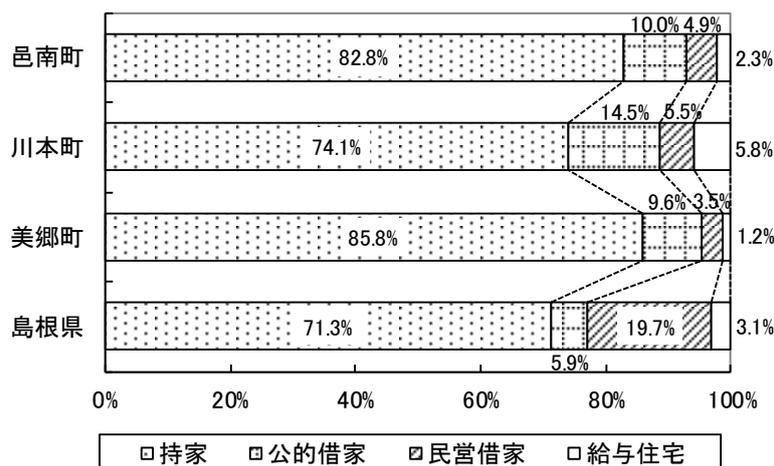
資料：国勢調査（各年）

島根県及び隣接町と比較すると、持家世帯率は島根県平均 71.3%を 10 ポイント以上上回っており、島根県内でも持家世帯率が高い町のひとつとなっている。

一方、民営借家世帯の比率は島根県平均より低く、19.7%と比較すると 4.9%となっており、民営借家のストックが少ないことがわかる。

公的借家に関しては島根県平均 5.9%に対して 10.0%と高く、民営借家より公的借家のストックの方が多いことがわかる。

【住宅所有関係別世帯数の比較】



	邑南町	川本町	美郷町	島根県
住宅に住む一般世帯数	4,097	1,422	1,986	259,734
主世帯数	4,079	1,406	1,968	257,402
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
持家世帯数	3,376	1,042	1,688	183,577
	82.8%	74.1%	85.8%	71.3%
借家世帯数	703	364	280	73,825
	17.2%	25.9%	14.2%	28.7%
公的借家	408	204	188	15,159
	10.0%	14.5%	9.6%	5.9%
民営借家	200	78	69	50,634
	4.9%	5.5%	3.5%	19.7%
給与住宅	95	82	23	8,032
	2.3%	5.8%	1.2%	3.1%
間借り	18	16	18	2,332

資料：国勢調査（H27）

(2) 高齢者がいる世帯

高齢者がいる世帯の内、平成 27 年では 96.5%が持家に居住しており、平成 2 年からの推移をみてもこの傾向に変化はなく、借家に住む世帯の比率もほぼ一定となっている。

借家世帯では公営、民営とも平成 17 年以降、若干ではあるが上昇傾向にある。

【高齢者がいる世帯の推移】

		H2	H7	H12	H17	H22	H27
住宅に住む一般世帯数		2,942	3,130	3,217	3,109	2,893	2,753
主世帯数		2,942	3,130	3,216	3,108	2,890	2,748
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
持家世帯数		2,878	3,062	3,163	3,042	2,812	2,652
		97.8%	97.8%	98.4%	97.9%	97.3%	96.5%
借家世帯数		64	68	53	66	78	96
		2.2%	2.2%	1.6%	2.1%	2.7%	3.5%
公的借家		44	53	42	50	53	72
		1.5%	1.7%	1.3%	1.6%	1.8%	2.6%
民営借家		11	14	11	14	24	24
		0.4%	0.4%	0.3%	0.5%	0.8%	0.9%
給与住宅		9	1	0	2	1	0
		0.3%	0.0%	0.0%	0.1%	0.0%	0.0%
間借り		0	0	1	1	3	5

資料：国勢調査（各年）

【高齢者がいる世帯が一般世帯に占める比率】

		H2	H7	H12	H17	H22	H27
住宅に住む一般世帯		61.3%	66.1%	69.2%	68.8%	64.1%	65.2%
主世帯		61.6%	66.3%	69.3%	68.9%	64.1%	65.1%
持家世帯		68.4%	74.7%	79.0%	79.4%	62.4%	62.8%
借家世帯		11.3%	10.9%	8.6%	9.7%	1.7%	2.3%
公的借家		12.9%	12.6%	11.7%	11.8%	1.2%	1.7%
民営借家		14.3%	18.2%	12.6%	10.5%	0.5%	0.6%
給与住宅		6.1%	0.8%	0.0%	1.7%	0.02%	0.0%
間借り		0.0%	0.0%	3.8%	8.3%	0.1%	0.1%

資料：国勢調査（各年）

Ⅲ. 公営住宅等のストックの現状

1. 公営住宅等（町営住宅・特定公共賃貸住宅）の現状

(1) 管理戸数

町営住宅 385 戸、特定公共賃貸住宅 30 戸を管理している。

【町営住宅】

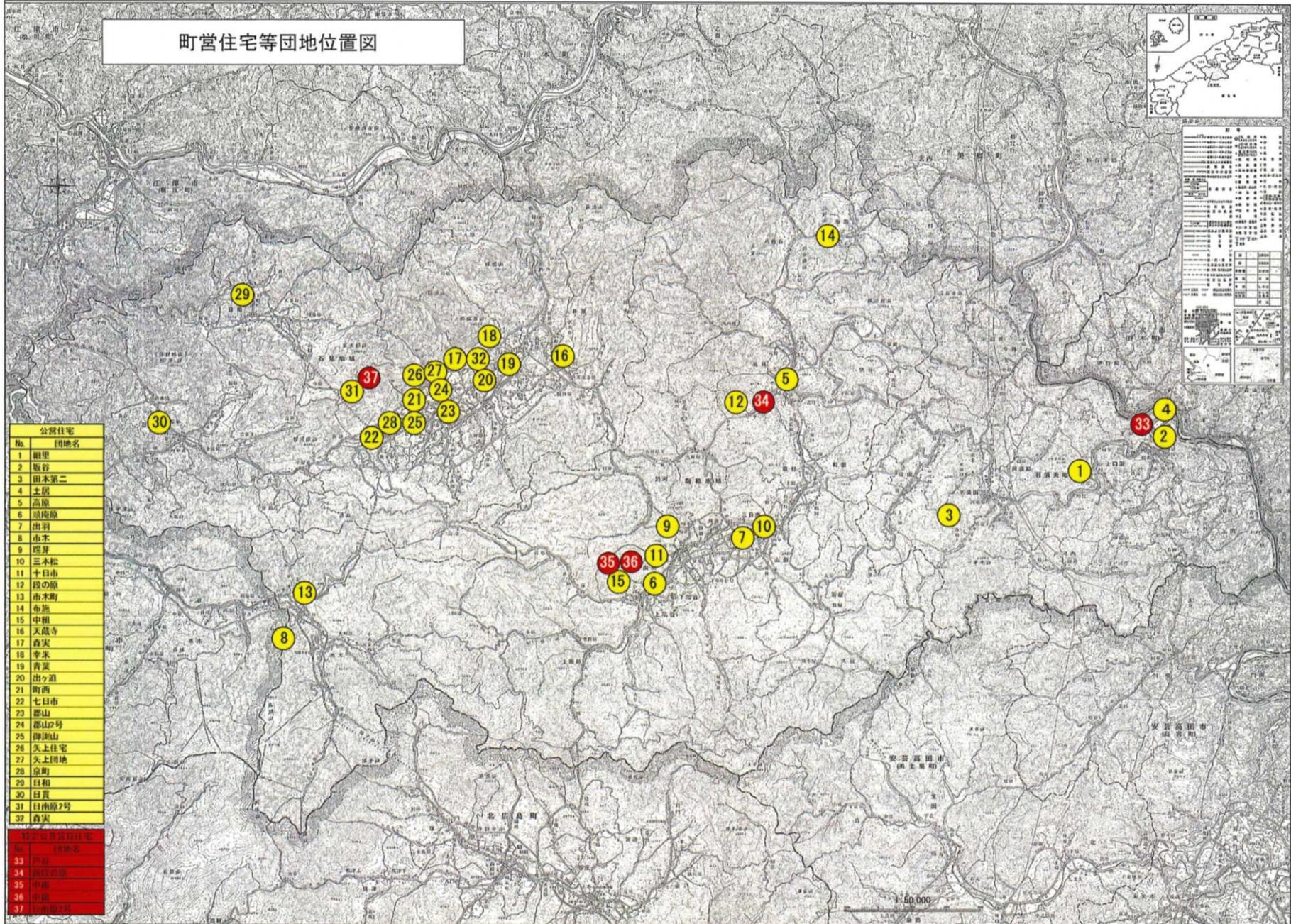
番号	団地名	所在地	棟数	管理戸数	建設年度	構造等	耐用年数			敷地規模 (㎡)	住戸面積 (㎡)	住戸タイプ	入居戸数	空家戸数
							経過年数 (H39時点)	耐用 年数	残耐用年数 (H39時点)					
1	細里	羽須美	1	5	S51	簡易耐火平屋	51	30	-21	1,281	48.20	3DK	2	3
2	坂谷	羽須美	1	3	S53	簡易耐火2階	49	45	-4	515	55.50	3DK	1	2
		羽須美	1	5	S53	簡易耐火2階	49	45	-4	630	55.40	3DK	3	2
3	田本第二	羽須美	2	4	S62	木造2階	40	30	-10	2,198	66.55	3DK	1	3
		羽須美	2	4	S63	木造2階	39	30	-9		66.55	3DK	4	0
		羽須美	1	2	H1	木造2階	38	30	-8		66.55	3DK	2	0
4	土居	羽須美	1	1	S62	簡易耐火平屋	40	30	-10	1,339	98.82	4DK	0	1
		羽須美	2	2	S62	簡易耐火平屋	40	30	-10		40.50 41.00	2DK	1	1
5	高原	瑞穂	1	5	S54	簡易耐火2階	48	45	-3	1,731	63.14	3K	3	2
		瑞穂	2	5	S48	簡易耐火平屋	54	30	-24	850	38.70	2K	3	2
6	順庵原	瑞穂	1	5	S47	簡易耐火平屋	50	30	-20	4,226	38.70	2DK	2	3
		瑞穂	1	5	S51	簡易耐火平屋	51	30	-21		48.24	2DK	5	0
7	出羽	瑞穂	1	5	S48	簡易耐火平屋	54	30	-24	1,534	38.70	2K	5	0
		瑞穂	1	5	S53	簡易耐火2階	49	45	-4		55.47	3K	2	3
8	市木	瑞穂	1	5	S53	簡易耐火2階	49	45	-4	882	55.47	3K	5	0
9	瑞芽	瑞穂	1	5	S54	簡易耐火2階	48	45	-3	5,666	63.14	3K	4	1
		瑞穂	3	10	S55	簡易耐火2階	47	45	-2		63.14	3K	9	1
		瑞穂	2	10	S56	簡易耐火2階	46	45	-1		64.92	3K	8	2
		瑞穂	2	6	S57	簡易耐火2階	45	45	0		64.92	3K	6	0
10	三本松	瑞穂	1	12	S58	中層耐火3階	44	70	26	7,090	62.11	3DK	9	3
		瑞穂	1	12	S59	中層耐火3階	43	70	27		62.92	3DK	5	7
		瑞穂	1	12	S60	中層耐火3階	42	70	28		62.11	3DK	9	3
		瑞穂	1	12	S61	中層耐火3階	41	70	29		62.92	3DK	9	3
11	十日市	瑞穂	1	12	S62	中層耐火3階	40	70	30	6,904	62.90	3DK	12	0
		瑞穂	1	12	H2	中層耐火3階	37	70	33		62.11	3DK	11	1
		瑞穂	1	12	H3	中層耐火3階	36	70	34		62.90	3DK	12	0
		瑞穂	1	10	H6	中層耐火3階	33	70	37		62.90	3DK	8	2
		瑞穂	1	2		中層耐火3階	33	70	37		50.21	2DK	2	0
12	段の原	瑞穂	3	6	S63	木造2階	39	30	-9	4,776	70.39	3DK	6	0
		瑞穂	1	2	H1	木造2階	38	30	-8		70.39	3DK	2	0
		瑞穂	1	2	H1	木造平屋	38	30	-8		61.26	3DK	2	0
		瑞穂	1	2	H1	木造平屋	38	30	-8		51.78	3DK	2	0
		瑞穂	1	2	H2	木造平屋	37	30	-7		62.26	3DK	1	1
		瑞穂	1	2	H2	木造平屋	37	30	-7		51.78	2DK	2	0
13	市木町	瑞穂	1	2	H4	木造2階	35	30	-5	1,845	72.46	3DK	2	0
		瑞穂	1	2	H5	木造2階	34	30	-4		72.46	3DK	2	0
		瑞穂	1	2	H6	木造2階	33	30	-3		72.46	3DK	2	0
14	布施	瑞穂	2	2	H28	木造平屋	11	30	19	1,281	71.14	2DK	2	0
15	中組	瑞穂	1	2	H29	木造平屋	10	30	20	612	70.15	2DK	0	2
16	天蔵寺	石見	1	6	S48	簡易耐火平屋	54	30	-24	1,841	36.52	2K	6	0
		石見	1	2	S49	簡易耐火平屋	53	30	-23		41.57	2DK	2	0
17	森実	石見	1	1	H3	木造平屋	36	30	-6	1,281	51.34	2DK	1	0
		石見				1	1	木造平屋	36	30	-6	1,281	70.39	3DK
18	幸米	石見	1	5	S46	簡易耐火平屋	56	30	-26	746	34.00	2K	3	2
19	青葉	石見	1	5	S47	簡易耐火平屋	55	30	-25	3,188	38.70	2K	5	0
		石見	1	4	S47	簡易耐火平屋	55	30	-25		38.70	2K	4	0
		石見	1	3	S51	簡易耐火2階	51	45	-6		63.13	3K	3	0
		石見	1	5	S55	簡易耐火2階	47	45	-2		63.13	3K	5	0
20	出ヶ迫	石見	1	2	S49	簡易耐火平屋	60	30	-30	716	41.57	2K	2	0
21	町西	石見	2	5	S46	簡易耐火平屋	58	30	-28	932	38.24	3K	3	2

番号	団地名	所在地	棟数	管理戸数	建設年度	構造等	耐用年数			敷地規模 (㎡)	住戸面積 (㎡)	住戸タイプ	入居戸数	空家戸数
							経過年数 (H39時点)	耐用 年数	残耐用年数 (H39時点)					
22	七日市	石見	2	6	S49	簡易耐火平屋	53	30	-23	2,403	41.57	2K	0	6
		石見	1	5	S55	簡易耐火2階	47	45	-2		63.13	3K	5	0
23	郡山	石見	1	5	S42	簡易耐火平屋	60	30	-30	1,136	31.40	2K	3	2
		石見	1	5	S44	簡易耐火平屋	58	30	-28	1,281	31.40	2K	5	0
24	郡山2号	石見	3	14	S48	簡易耐火平屋	54	30	-24	2,380	36.52	2K	13	1
25	御謝山	石見	1	4	H17	木造平屋	22	30	8	2,201	68.90	2DK	4	0
		石見	1	2	H17	木造平屋	22	30	8		68.90	2DK	2	0
26	矢上住宅	石見	1	5	S51	簡易耐火2階	51	45	-6	661	55.47	3K	5	0
27	矢上団地	石見	1	12	S58	中層耐火3階	44	70	26	12,155	62.11	3DK	11	1
		石見	1	12	S59	中層耐火3階	43	70	27		62.11	3DK	12	0
		石見	1	12	S60	中層耐火3階	42	70	28		62.92	3DK	11	1
		石見	1	12	S61	中層耐火3階	41	70	29		62.92	3DK	12	0
28	京町	石見	1	4	S53	簡易耐火2階	49	45	-4	563	55.47	3K	4	0
29	日和	石見	1	2	S51	簡易耐火2階	51	45	-6	1,382	55.47	3K	1	1
		石見	1	2	S52	簡易耐火2階	50	45	-5		55.47	3K	1	1
		石見	1	3	S53	簡易耐火2階	49	45	-4		55.47	3K	3	0
30	日貴	石見	1	2	S51	簡易耐火2階	46	45	-1	1,412	55.47	3K	1	1
		石見	1	3	S52	簡易耐火2階	50	45	-5		55.47	3K	2	1
		石見	1	2	S57	簡易耐火2階	45	45	0		65.99	3K	2	0
31	日南原2号	石見	2	4	H18	木造平屋	20	30	10	6,530	68.99	2DK	3	1
		石見	2	4	H21	木造平屋	18	30	12		68.99	2DK	3	1
		石見	2	4	H26	木造平屋	13	30	17		68.99	2DK	4	0
32	森実	石見	2	4	H24	木造平屋	15	30	15	1,281	71.14	2DK	3	1
		石見	1	2	H27	木造平屋	12	30	18	1,281	71.14	2DK	2	0
		石見	1	2	H28	木造平屋	11	30	19	1,281	71.14	2DK	1	1
合計			92	385								314	71	

【特定公共賃貸住宅】

番号	団地名	所在地	棟数	管理戸数	建設年度	構造等	耐用年数			敷地規模 (㎡)	住戸面積 (㎡)	住戸タイプ	入居戸数	空家戸数
							経過年数 (H39時点)	耐用 年数	残耐用年数 (H39時点)					
33	戸谷	羽須美	2	4	H14	木造2階	2017	30	2032	1,207	86.33	3DK	4	0
34	新段の原	瑞穂	2	4	H8	木造2階	2011	30	2026	1,997	82.67	2LDK	4	0
			1	2	H9	木造2階	2012	30	2027		50.22	1LDK	2	0
35	中組	瑞穂	2	2	H7	木造平屋	1995	30	2025	2,069	50.00	2DK	2	0
			2	2	H8	木造平屋	1996	30	2026		60.00	3DK	2	0
36	中組	瑞穂	4	8	H10	木造平屋	2013	30	2028	2,405	41.04	1LDK	8	0
			2	4	H12	木造平屋	2015	30	2030	1,756	47.20	1LDK	4	0
37	日南原2号	石見	2	4	H18	木造平屋	2021	30	2036	6,530	82.80	3DK	4	0
合計			17	30									30	0

(2) 位置図



(3) 構造別戸数

町営住宅 385 戸及び特定公共賃貸住宅 30 戸を構造別にみたところ、14.4%が木造平屋、8.2%が木造 2 階建て、木造の占める割合は 22.6%である。簡易耐火平屋 21.0%、簡易耐火 2 階建て 21.7%合わせて 42.7%で、耐火 3 階建ては 34.7%であり、構造別戸数では簡易耐火がもっとも多い。

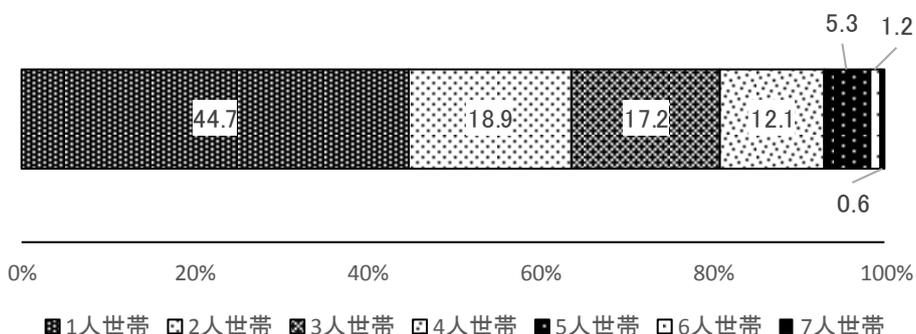
構造区分	団地名	戸数	団地名	戸数
木造平屋	12. 段の原	8	32. 森実	8
	14. 布施	2	■ 35. 中組	4
	15. 中組	2	■ 36. 中組	12
	17. 森実	2	■ 37. 日南原 2 号	4
	25. 御謝山	6		
	31. 日南原 2 号	12		
	小計			60
木造 2 階建	3. 田本第二	10	■ 33. 戸谷	4
	12. 段の原	8	■ 34. 新段の原	6
	13. 市木町	6		
	小計			34
簡易耐火平屋	1. 細里	5	19. 青葉	9
	4. 土居	3	20. 出ヶ迫	2
	5. 高原	5	21. 町西	5
	6. 順庵原	10	22. 七日市	6
	7. 出羽	5	23. 郡山	10
	16. 天蔵寺	8	24. 郡山 2 号	14
	18. 幸米	5		
	小計			87
	簡易耐火 2 階建	2. 坂谷	8	21. 七日市
5. 高原		5	26. 矢上住宅	5
7. 出羽		5	28. 京町	4
8. 市木		5	29. 日和	7
9. 瑞芽		31	30. 日貫	7
18. 青葉		8		
小計				90
中層耐火 3 階建	10. 三本松	48	27. 矢上団地	48
	11. 十日市	48		
	小計			144
	合計			415

■ 特定公共賃貸住宅を表す

(4) 入居者の状況

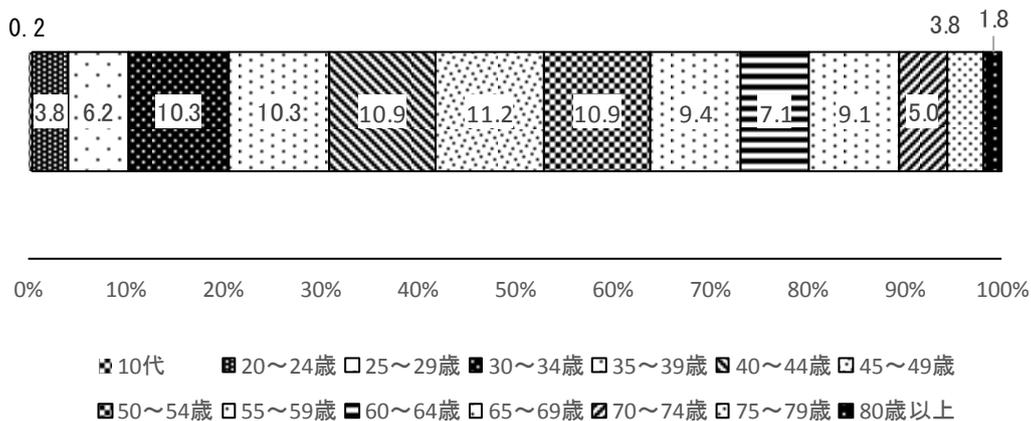
① 家族人数別入居状況

入居する世帯の家族人数をみると、1人世帯が44.7%、2人世帯18.9%となっており、1人世帯がもっとも多い。



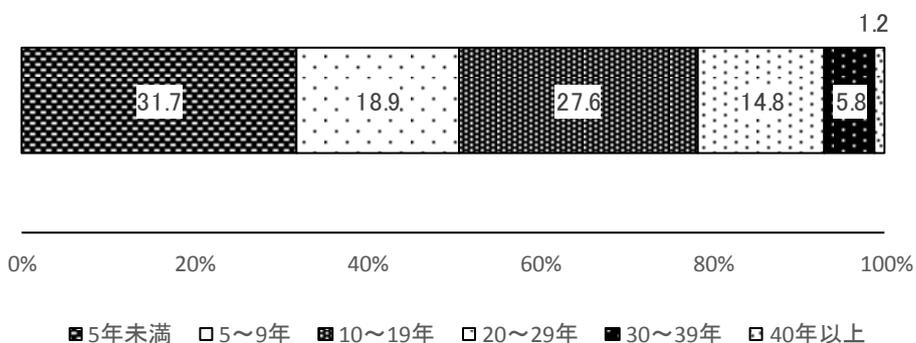
② 世帯主の年齢

入居する世帯主を年齢別にみたところ、20代後半から60代までほぼ同率で分布しており、通常公営住宅における高齢化は著しい傾向であるが、ちがった入居像がうかがえる。



③ 入居期間

5年未満が31.7%ともっとも多く、次いで10~19年27.6%、そして5~9年18.9%となっている。近年の移住世帯の利用が多いことがうかがえる。



(5) 団地の立地状況

本町は「羽須美」「瑞穂」「石見」の3地域に分かれている。公営住宅等415戸のうち、羽須美地域には30戸(7.2%)が、瑞穂地域には210戸(50.6%)が、石見地域には175戸(42.2%)が所在している。

地域	団地名	戸数	団地名	戸数
羽須美	1. 細里	5戸	■ 33. 戸谷	4戸
	2. 坂谷	8戸		
	3. 田本第二	10戸		
	4. 土居	3戸		
	小計			30戸
瑞穂	5. 高原	10戸	12. 段の原	16戸
	6. 順庵原	10戸	13. 市木町	6戸
	7. 出羽	10戸	14. 布施	2戸
	8. 市木	5戸	15. 中組	2戸
	9. 瑞芽	31戸	■ 34. 新段の原	6戸
	10. 三本松	48戸	■ 35. 中組	4戸
	11. 十日市	48戸	■ 36. 中組	12戸
	小計			210戸
石見	16. 天蔵寺	8戸	25. 御謝山	6戸
	17. 森実	2戸	26. 矢上住宅	5戸
	18. 幸米	5戸	27. 矢上団地	48戸
	19. 青葉	17戸	28. 京町	4戸
	20. 出ヶ迫	2戸	29. 日和	7戸
	21. 町西	5戸	30. 日貫	7戸
	22. 七日市	11戸	31. 日南原2号	12戸
	23. 郡山	10戸	32. 森実	8戸
	24. 郡山2号	14戸	■ 37. 日南原2号	4戸
	小計			175戸
	合計			415戸

■ 特定公共賃貸住宅を表す

(6) 設備の現況

【町営住宅】

団地番号	団地名	構造	階数	建設年度	棟数	管理戸数	浴槽設置	三か所給湯	汚水処理	集会所	公営広場	駐車場	自転車置き場	ゴミ置き場
1	細里	簡易耐火	1	S51	1	5	○		○			○		○
2	坂谷	簡易耐火	2	S53	1	3	○	○	○			○		○
		簡易耐火	2	S53	1	5	○	○	○			○		○
3	田本第二	木造	2	S62	2	4	○	○	○		○	○		○
		木造	2	S63	2	4	○	○	○		○	○		○
		木造	2	H1	1	2	○	○	○		○	○		○
4	土居	簡易耐火	1	S62	1	1	○		○			○		
		簡易耐火	1	S62	2	2	○		○			○		
5	高原	簡易耐火	2	S54	1	5	○	○	○			○		
		簡易耐火	1	S48	2	5	○	○	○			○		
6	順庵原	簡易耐火	1	S47	1	5	○					○		○
		簡易耐火	1	S51	1	5	○	○	○			○		○
7	出羽	簡易耐火	1	S48	1	5	○	○	○			○		
		簡易耐火	2	S5	1	5	○	○	○			○		
8	市木	簡易耐火	2	S53	1	5	○	○	○					
9	瑞芽	簡易耐火	2	S54	1	5	○	○	○	○		○		○
		簡易耐火	2	S55	3	10	○	○	○	○		○		○
		簡易耐火	2	S56	2	10	○	○	○	○		○		○
		簡易耐火	2	S57	2	6	○	○	○	○		○		○
10	三本松	中層耐火	3	S58	1	12	○	○	○	○	○	○	○	○
		中層耐火	3	S59	1	12	○	○	○	○	○	○	○	○
		中層耐火	3	S60	1	12	○	○	○	○	○	○	○	○
		中層耐火	3	S61	1	12	○	○	○	○	○	○	○	○
11	十日市	中層耐火	3	S62	1	12	○	○	○	○	○	○	○	○
		中層耐火	3	H2	1	12	○	○	○	○	○	○	○	○
		中層耐火	3	H3	1	12	○	○	○	○	○	○	○	○
		中層耐火	3	H6	1	10	○	○	○	○	○	○	○	○
					2	○	○	○	○	○	○	○	○	
12	段の原	木造	2	S63	3	6	○	○	○	○	○	○	○	○
		木造	2	H1	1	2	○	○	○	○	○	○	○	○
		木造	1	H1	1	2	○	○	○	○	○	○	○	○
		木造	1	H1	1	2	○	○	○	○	○	○	○	○
		木造	1	H2	1	2	○	○	○	○	○	○	○	○
		木造	1	H2	1	2	○	○	○	○	○	○	○	○
13	市木町	木造	2	H4	1	2	○	○	○		○	○		○
		木造	2	H5	1	2	○	○	○		○	○		○
		木造	2	H6	1	2	○	○	○		○	○		○
14	布施	木造	1	H28	2	2	○	○	○			○	○	
15	中組	木造	1	H29	1	2	○	○	○			○	○	○
16	天蔵寺	簡易耐火	1	S48	1	6	○	○	○			○		○
		簡易耐火	1	S49	1	2	○	○	○			○		○
17	森実	木造	1	H3	1	1	○	○	○					
						1	○	○	○					
18	幸米	簡易耐火	1	S46	1	5	○	○	○			○		
19	青葉	簡易耐火	1	S47	1	5	○	○	○		○	○		○
		簡易耐火	1	S47	1	4	○	○	○		○	○		○
		簡易耐火	2	S51	1	3	○	○	○		○	○		○
		簡易耐火	2	S55	1	5	○	○	○		○	○		○
20	出ヶ迫	簡易耐火	1	S49	1	2	○	○	○			○		
21	町西	簡易耐火	1	S46	2	5	○	○	○			○		

団地番号	団地名	構造	階数	建設年度	棟数	管理戸数	浴槽設置	三か所給湯	汚水処理	集会所	公営広場	駐車場	自転車置き場	ゴミ置き場
22	七日市	簡易耐火	1	S49	2	6	○	○	○			○		
		簡易耐火	2	S55	1	5	○	○	○			○		
23	郡山	簡易耐火	1	S42	1	5	○	○	○			○		
		簡易耐火	1	S44	1	5	○	○	○			○		
24	郡山2号	簡易耐火	1	S48	3	14	○	○	○			○		○
25	御謝山	木造	1	H17	1	4	○	○	○			○		
		木造	1	H17	1	2	○	○	○			○		
26	矢上住宅	簡易耐火	2	S51	1	5	○	○	○			○		○
27	矢上団地	簡易耐火	3	S58	1	12	○	○	○	○	○	○	○	○
		簡易耐火	3	S59	1	12	○	○	○	○	○	○	○	○
		簡易耐火	3	S60	1	12	○	○	○	○	○	○	○	○
		簡易耐火	3	S61	1	12	○	○	○	○	○	○	○	○
28	京町	簡易耐火	2	S53	1	4	○	○	○			○		
29	日和	簡易耐火	2	S51	1	2	○	○	○			○		
		簡易耐火	2	S52	1	2	○	○	○			○		
		簡易耐火	2	S53	1	3	○	○	○			○		
30	日貴	簡易耐火	2	S51	1	2	○	○	○			○		
		簡易耐火	2	S52	1	3	○	○	○			○		
		簡易耐火	2	S57	1	2	○	○	○			○		
31	日南原2号	木造	1	H18	2	4	○	○	○			○	○	○
		木造	1	H21	2	4	○	○	○			○	○	○
		木造	1	H26	2	4	○	○	○			○	○	○
32	森実	木造	1	H24	2	4	○	○	○			○	○	
		木造	1	H27	1	2	○	○	○			○	○	
		木造	1	H28	1	2	○	○	○			○	○	
	合計				92	385								

【特定賃貸住宅】

団地番号	団地名	構造	階数	建設年度	棟数	管理戸数	浴槽設置	三か所給湯	汚水処理	集会所	公営広場	駐車場	自転車置き場	ゴミ置き場
33	戸谷	木造	2	H14	2	4	○	○	○			○		○
34	新段の原	木造	2	H8	2	4	○	○	○			○		
		木造	2	H9	1	2	○	○	○			○		
35	中組	木造	1	H7	2	2	○	○	○			○		○
		木造	1	H8	2	2	○	○	○			○		○
36	中組	木造	1	H10	4	8	○	○	○			○		○
		木造	1	H12	2	4	○	○	○			○		○
37	日南原2号	木造	1	H18	2	4	○	○	○			○		
	合計				17	30								

(7) 建替事業の実績

近年の建設物件はすべて木造平屋である。

年次	団地名	構造	戸数
H17	御謝山	木造平屋	6戸
H18	日南原2号（特公賃）	木造平屋	4戸
	日南原2号	木造平屋	4戸
H19			
H20			
H21	日南原2号	木造平屋	4戸
H22			
H23			
H24	森実	木造平屋	4戸
H25			
H26	日南原2号	木造平屋	4戸
H27	森実	木造平屋	2戸
H28	森実	木造平屋	2戸
	布施	木造平屋	2戸
H29	中組	木造平屋	2戸

2. その他公的賃貸住宅の概要

本町には公営住宅（町営住宅）、特定公共賃貸住宅以外に「若者定住促進住宅」20戸、「UIターナー者定住促進住宅」4戸、さらに島根県住宅供給公社が管理する「公社住宅」40戸がある。

【若者定住促進住宅】

団地番号	団地名	年建設		階数	戸数	構造	耐用年数	棟数	管理戸数	住戸面積	住戸タイプ	入居戸数	空家戸数	耐用年数の1/2経過年		耐用年数経過年		判定
		西暦	和暦											西暦	和暦	西暦	和暦	
39	ニュータウン土居	2001	H13	2	4	木造	30	4	4	94.4	3LDK	3	1	2016	H28	2031	H43	個別改善
40	ニュータウン阿須那町	2004	H16	2	2	木造	30	2	2	94.4	3LDK	2	0	2019	H31	2034	H46	維持管理
41	立町団地	2002	H14	2	4	木造	30	2	4	65.2	2DK	4	0	2017	H29	2032	H44	個別改善
		2003	H15	2	2	木造	30	1	2	76.60	3DK	1	1	2018	H30	2033	H45	維持管理
		2005	H17	2	4	木造	30	2	4	76.60	3DK	4	0	2020	H32	2035	H47	維持管理
42	日貫団地	2004	H16	2	2	木造	30	1	2	76.60	3DK	2	0	2019	H31	2034	H46	維持管理
		2013	H25	1	2	木造	30	1	2	76.15	3DK	2	0	2028	H31	2043	H46	維持管理
合計					20			13	20			18	2					

【公社住宅】

団地番号	団地名	年建設		階数	戸数	構造	耐用年数	棟数	管理戸数	住戸面積	住戸タイプ	入居戸数	空家戸数	耐用年数の1/2経過年		耐用年数経過年		判定
		西暦	和暦											西暦	和暦	西暦	和暦	
43	メゾルナ	1995	H7	2	6	鉄骨造	45	2	6	45.06	1LDK	6	0	2018	H28	2040	H52	個別改善
		1995	H7	2	4	鉄骨造	45	1	4	60.44	1LDK	4	0	2018	H28	2040	H52	個別改善
		1996	H8	2	4	鉄骨造	45	1	4	60.59	2LDK	4	0	2019	H29	2041	H53	個別改善
44	メゾンエステラ	1995	H7	2	4	鉄骨造	45	1	4	47.31	1LDK	3	1	2018	H28	2040	H52	個別改善
45	ヤングスポットいわみ1	1993	H5	2	6	鉄骨造	45	1	6	45.69 45.54	1LDK	6	0	2016	H26	2038	H50	個別改善
46	ヤングスポットいわみ2	1997	H9	2	8	鉄骨造	45	1	8	50.63	1LDK	7	1	2020	H30	2042	H54	維持管理
47	ヤングスポットいわみ3	1998	H10	2	8	木造	30	2	8	53.79	1LDK	8	0	2013	H23	2028	H40	個別改善
合計					40			9	40			38	2					

【UIターナー者定住促進住宅】

団地番号	団地名	年建設		階数	戸数	構造	耐用年数	棟数	管理戸数	住戸面積	住戸タイプ	入居戸数	空家戸数	耐用年数の1/2経過年		耐用年数経過年		判定
		西暦	和暦											西暦	和暦	西暦	和暦	
48	市木	2012	H24	1	4	木造	30	2	4	71.6	3DK	4	0	2027	H29	2042	H44	個別改善

3. 公営住宅等の役割

(1) 町営住宅のあり方と役割

1) 町営住宅のあり方

町営住宅は以下の「公営住宅法」により建設されたものである。

国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

(公営住宅法第1条)

平成19年施行の「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）」において、国及び地方公共団体は「住宅確保要配慮者」に公的賃貸住宅の供給を図ることを方向づけ、「住宅確保要配慮者」について以下のとおり定められている。

この法律は、住生活基本法（平成18年法律第61号）の基本理念に則り、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者（以下「住宅確保要配慮者」という。）に対する賃貸住宅の供給の促進に関し、基本方針の策定その他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施策の基本となる事項等を定めることにより、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図り、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

(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第1条)

この法律の中で地方公共団体は「所得の状況、心身の状況、世帯構成その他の住宅確保要配慮者の住宅の確保について配慮を必要とする事情を勘案し、既存の公的賃貸住宅の有効活用を図りつつ、公的賃貸住宅の適切な供給の促進に関し必要な施策を講ずるよう努めなければならない」とされていることから、公営住宅の役割を以下のとおり定める。

2) 町営住宅の役割

住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃の賃貸住宅を供給する

(原則階層：収入分位0～25%)

- ①適正な規模、家賃の公営住宅の供給による住宅に困窮する低額所得者等の居住の安定
- ②高齢者、障がい者等の居住に配慮した公営住宅の供給による高齢者、障がい者等の居住の安定
- ③子育て世帯のニーズに対応した公営住宅の供給による子育て世帯の居住の支援
- ④上記のほか、住宅に困窮するひとり親と子、DV被害者、犯罪被害者、被災者等の世帯に対する居住の場の提供

(2) 特定公共賃貸住宅のあり方と役割

1) 特定公共賃貸住宅のあり方

特定公共賃貸住宅の目的は、「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に以下のとおり定められている。

この法律は、中堅所得者等の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するための措置を講ずることにより、優良な賃貸住宅の供給の拡大を図り、もって国民生活の安定と福祉の増進に寄与することを目的とする。

(特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律第1条)

また、供給主体によって以下のとおり定められている。

- ①民間が建設し、管理する⇒特定優良賃貸住宅という
- ②地方公共団体が建設し、管理する⇒特定公共賃貸住宅という

2) 特定公共賃貸住宅の役割

中堅所得者に対して優良な賃貸住宅を供給する。(原則階層：収入分位 25～50%)

(3) 本町における公営住宅等の役割

1) 第二次総合振興計画における位置づけ

本町第二次総合振興計画「第7節 定住支援と住まいづくりの推進」において、「定住支援」「町営住宅の整備」「移住者向け住宅の確保」を方針とし、町営住宅を地域の安定と地域福祉社会の増進に寄与させる。

2) 本町における公営住宅等の役割

本町における「公営住宅の役割」は単にセーフティネットとしての賃貸住宅だけではなく、民間賃貸住宅の少ない地域社会にあって、「地域社会を担う、賃貸住宅を必要とする人」を受け入れる住宅である。町営住宅、特定公共賃貸住宅はその役割を担う。

IV. 長寿命化に関する基本方針

1. 点検、修繕、データ管理に関する方針

(1) 定期点検及び日常点検の実施

ストックの状況を適切に把握するために点検（定期点検及び日常点検）を確実に実施する。

定期点検については、建築基準法に基づく法定点検及び法定点検対象外の住棟においては、法定点検に準じた点検を行う。

また、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する。日常点検は、「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)」に基づき実施する。

(2) 点検結果等に基づく修繕の実施

点検結果に応じた適切な修繕を実施する。

(3) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検を通して把握した町営住宅ストックの状況をデータベース等に記録し、町営住宅の着実かつ効率的・効果的な修繕・維持管理に役立てるとともに、修繕内容も記録する。

さらに、点検・修繕内容の記録を、次回の点検や計画修繕に活用するというサイクルを構築する。

2. 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（LCC）の縮減に関する方針

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、省エネルギー性等が低い住宅に対しては、安全性の確保、居住性の向上、省エネルギー対応、福祉対応、躯体の長寿命化を図るため、改善事業（個別改善、全面的改善）を実施し、住宅性能の向上を図る。

ライフサイクルコスト（LCC）の縮減を目指すため、予防保全的な維持管理・計画修繕と改善事業の実施により公営住宅等ストックの長寿命化を図る。

V. 計画の対象と事業手法の選定

1. 計画の対象

公営住宅等長寿命化計画に位置付ける対象は、町営住宅385戸、特定公共賃貸住宅30戸とする。

2. 団地別・住棟別状況の把握

【町営住宅】

平成30年2月7日現在

団地番号	団地名	構造	階数	建設年度	建設年度 (西暦)	耐用年数 満了年度	棟数	管理戸数	入居戸数	空家率
1	細里	簡易耐火	1	S51	1976	2006	1	5	2	60.0%
2	坂谷	簡易耐火	2	S53	1978	2023	1	3	1	66.6%
		簡易耐火	2	S53	1978	2023	1	5	3	40.0%
3	田本第二	木造	2	S62	1987	2017	2	4	1	75.0%
		木造	2	S63	1988	2018	2	4	4	0.0%
		木造	2	H1	1989	2019	1	2	2	0.0%
4	土居	簡易耐火	1	S62	1987	2017	1	1	0	—
		簡易耐火	1	S62	1987	2017	2	2	1	50.0%
5	高原	簡易耐火	2	S54	1979	2024	1	5	3	40.0%
		簡易耐火	1	S48	1973	2003	2	5	3	40.0%
6	順庵原	簡易耐火	1	S47	1972	2002	1	5	2	60.0%
		簡易耐火	1	S51	1976	2006	1	5	5	0.0%
7	出羽	簡易耐火	1	S48	1973	2003	1	5	5	0.0%
		簡易耐火	2	S5	1978	2023	1	5	2	60.0%
8	市木	簡易耐火	2	S53	1978	2023	1	5	5	0.0%
9	瑞芽	簡易耐火	2	S54	1979	2024	1	5	4	20.0%
		簡易耐火	2	S55	1980	2025	3	10	9	10.0%
		簡易耐火	2	S56	1981	2026	2	10	8	20.0%
		簡易耐火	2	S57	1982	2027	2	6	6	0.0%
10	三本松	中層耐火	3	S58	1983	2053	1	12	9	25.0%
		中層耐火	3	S59	1984	2054	1	12	5	58.3%
		中層耐火	3	S60	1985	2055	1	12	9	25.0%
		中層耐火	3	S61	1986	2056	1	12	9	25.0%
11	十日市	中層耐火	3	S62	1987	2057	1	12	12	0.0%
		中層耐火	3	H2	1990	2060	1	12	11	8.3%
		中層耐火	3	H3	1991	2061	1	12	12	0.0%
		中層耐火	3	H6	1994	2064	1	10	8	20.0%
1994	2064				2	2		0.0%		
12	段の原	木造	2	S63	1978	2008	3	6	6	0.0%
		木造	2	H1	1989	2019	1	2	2	0.0%
		木造	1	H1	1989	2019	1	2	2	0.0%
		木造	1	H1	1989	2019	1	2	2	0.0%
		木造	1	H2	1990	2020	1	2	1	50.0%
		木造	1	H2	1990	2020	1	2	2	0.0%
13	市木町	木造	2	H4	1992	2022	1	2	2	0.0%
		木造	2	H5	1993	2023	1	2	2	0.0%
		木造	2	H6	1994	2024	1	2	2	0.0%
14	布施	木造	2	H28	2016	2046	2	2	2	0.0%
15	中組	木造	1	H29	2017	2047	1	2	0	—
16	天蔵寺	簡易耐火	1	S48	1973	2003	1	6	6	0.0%
		簡易耐火	1	S49	1974	2004	1	2	2	0.0%
17	森実	木造	1	H3	1991	2021	1	1	1	0.0%
					1991	2021		1	1	0.0%
18	幸米	簡易耐火	1	S46	1971	2001	1	5	3	40.0%
19	青葉	簡易耐火	1	S47	1972	2002	1	5	5	0.0%
		簡易耐火	1	S47	1972	2002	1	4	4	0.0%
		簡易耐火	2	S51	1976	2021	1	3	3	0.0%
		簡易耐火	2	S55	1980	2025	1	5	5	0.0%
20	出ヶ迫	簡易耐火	1	S49	1974	1997	1	2	2	0.0%
21	町西	簡易耐火	1	S46	1971	1999	2	5	3	40.0%

団地番号	団地名	構造	階数	建設年度	建設年度 (西暦)	耐用年数 満了年度	棟数	管理戸数	入居戸数	空家率
22	七日市	簡易耐火	2	S49	1974	2004	2	6	0	—
		簡易耐火	1	S55	1980	2025	1	5	5	0.0%
23	郡山	簡易耐火	1	S42	1967	1997	1	5	3	40.0%
		簡易耐火	1	S44	1969	1999	1	5	5	0.0%
24	郡山2号	簡易耐火	1	S48	1973	2003	3	14	13	7.1%
25	御謝山	木造	1	H17	2005	2035	1	4	4	0.0%
		木造	1	H17	2005	2035	1	2	2	0.0%
26	矢上住宅	簡易耐火	2	S51	1976	2021	1	5	5	0.0%
27	矢上団地	簡易耐火	3	S58	1983	2053	1	12	11	8.3%
		簡易耐火	3	S59	1984	2054	1	12	12	0.0%
		簡易耐火	3	S60	1985	2055	1	12	11	0.0%
		簡易耐火	3	S61	1986	2056	1	12	12	8.3%
28	京町	簡易耐火	2	S53	1978	2023	1	4	4	0.0%
29	日和	簡易耐火	2	S51	1976	2021	1	2	1	50.0%
		簡易耐火	2	S52	1977	2022	1	2	1	50.0%
		簡易耐火	2	S53	1978	2023	1	3	3	0.0%
30	日貴	簡易耐火	2	S51	1976	2021	1	2	1	50.0%
		簡易耐火	2	S52	1977	2022	1	3	2	33.3%
		簡易耐火	2	S57	1982	2027	1	2	2	0.0%
31	日南原2号	木造	1	H18	2006	2036	2	4	3	0.0%
		木造	1	H21	2009	2039	2	4	3	25.0%
		木造	1	H26	2014	2044	2	4	4	0.0%
32	森実	木造	1	H24	2012	2042	2	4	3	25.0%
		木造	1	H27	2015	2045	1	2	2	0.0%
		木造	1	H28	2016	2046	1	2	1	50.0%
	合計						92	385	314	18.4%

【特定公共賃貸住宅】

団地番号	団地名	構造	階数	建設年度	建設年度 (西暦)	耐用年数 満了年度	棟数	管理戸数	入居戸数	空家率
33	戸谷	木造	2	H14	2002	2032	2	4	4	0.0%
34	新段の原	木造	2	H8	1996	2026	2	4	4	0.0%
		木造	2	H9	1997	2027	1	2	2	0.0%
35	中組	木造	1	H7	1995	2025	2	2	2	0.0%
		木造	1	H8	1996	2026	2	2	2	0.0%
36	中組	木造	1	H10	1998	2028	4	8	8	0.0%
		木造	1	H12	2000	2030	2	4	4	0.0%
37	日南原2号	木造	1	H18	2006	2036	2	4	4	0.0%
	合計						17	30	30	0.0%

3. ストックの活用手法

ストックの活用手法は次のとおりである。

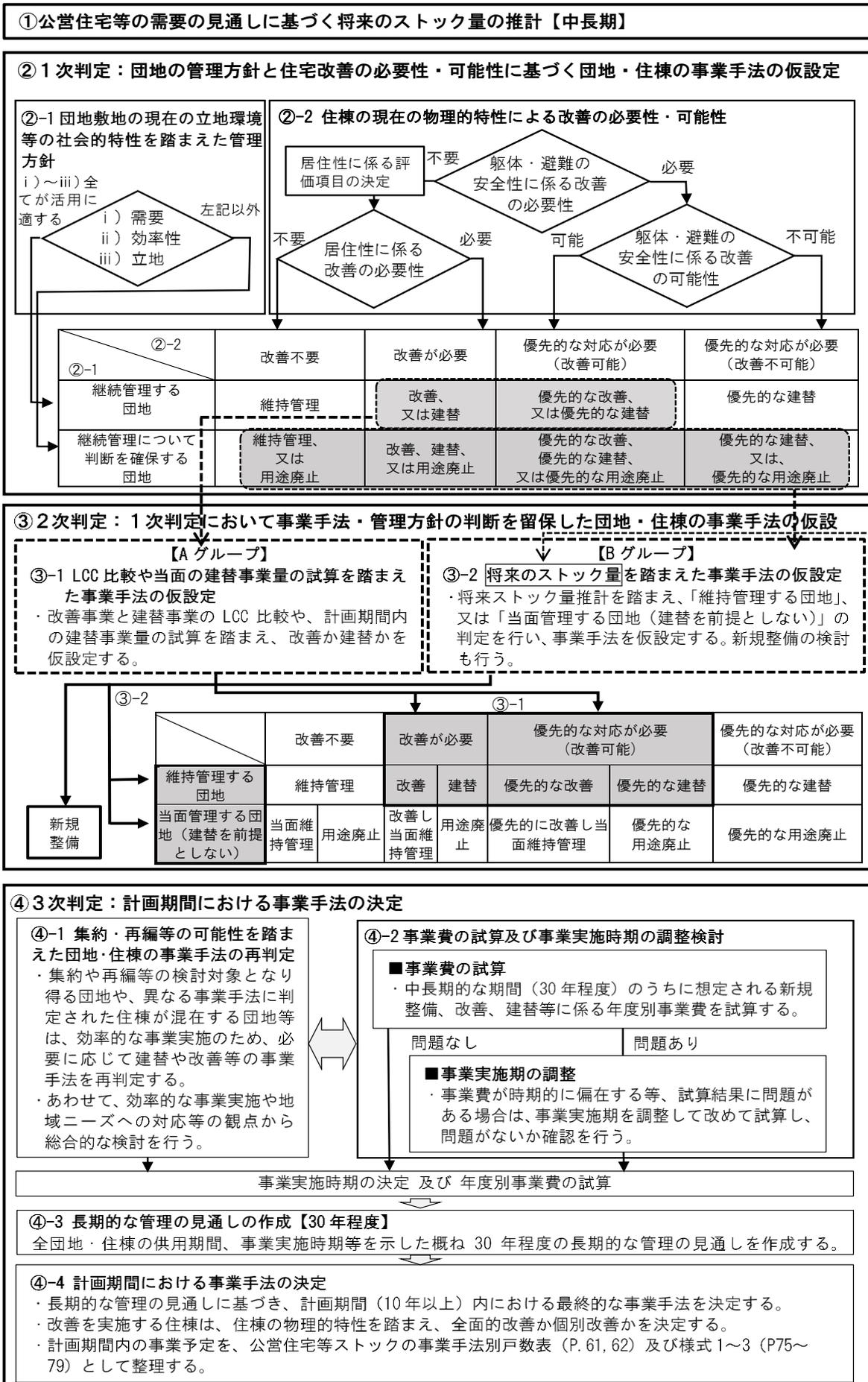
<p>(1) 維持管理</p>	<p>1) 計画修繕 修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、公営住宅等の効用を維持し、長期的に活用する。</p> <p>2) 改善</p> <p>① 個別改善 公営住宅等の質の向上のため、以下の事項のうち必要な改善を行う。</p> <p>i) 居住性向上型 今後も町営住宅として活用を図るものについて、住戸規模・間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。</p> <p>ii) 福祉対応型 今後も町営住宅として活用を図るものについて、高齢者等が安心・安全に居住できるよう、住戸・共用部・屋外のバリアフリー化を進める。</p> <p>iii) 安全性確保型 耐震性に課題のある住棟において、耐震改修等により躯体安全性を高めるほか、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備、確保を行う。 防犯性や落下、転倒防止など生活事故の防止に配慮した改善を行う。</p> <p>iv) 長寿命化型 一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の低減、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。</p> <p>② 全面的改善 上記の個別改善の事項を全て含み、躯体を残して住戸内を現在の生活様式に適合する設備及び仕様に改善する。</p>
<p>(2) 建替 (現地建替と非現地建替)</p>	<p>既設の公営住宅等を除却し、その土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。 なお、既設の敷地ではなく、「当該地域のなかに相応の規模を有する公有地が存する場合には、公有地を活用した非現地建替を実施する」ことも可能としている。</p>
<p>(3) 新規整備事業</p>	<p>公営住宅用地を新たに確保し、公営住宅整備基準に基づき公営住宅を建設する。</p>
<p>(4) 用途廃止</p>	<p>公営住宅等としての用途を廃止する。 現入居者に対して他団地への移転や建替住宅への転居等を促す。</p>

【改善項目の一覧】

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性向上型	<ul style="list-style-type: none"> ・間取りの改善 ・給湯設備の設置・改善 ・浴槽設備の改善 ・電気容量のアップ ・外壁・最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化等 	<ul style="list-style-type: none"> ・断熱化対応 ・共視聴アンテナ設備の設置 ・地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む）等 	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留施設の設置 ・地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む） ・集会所の整備・増改築 ・児童遊園の整備 ・排水処理施設の整備 ・屋外付帯施設の整備 等
福祉対応型	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・浴室・便所等への手すり設置 ・浴槽・便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台・洗面台の更新 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下・階段への手すり設置 ・中層住宅へのエレベーターの設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障害者誘導用ブロック等の設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段への手すりの設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化 等
安全性確保型	<ul style="list-style-type: none"> ・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等設置 ・アスベストの除去等 ・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修 ・外壁落下の防止改修 ・バルコニーの手すりのアルミ化 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・エレベーターかご内の防犯カメラの設置、地震時管制運転装置等の設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外消火栓の設置 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度の確保 ・ガス管の耐震性・耐食性の向上 ・防犯上有効な塀・柵・垣・植栽の設置 等
長寿命化型	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上に資する工事 ・避難施設の耐久性向上に資する工事 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等

4. 団地別・住棟別の事業手法の選定

以下の選定フローに従って、事業手法を選定する。



(1) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

1) 将来のストック量の推計

以下、策定指針に基づき推計する。

①策定指針における将来のストック量の推計の考え方

- ・公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、まず、将来（30年程度の中長期）の時点における世帯数の推計を基に、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）を推計する。この推計手法を「ストック推計」ということとする。
- ・ストック推計により算定される結果は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけでなく、民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収世帯未満の世帯数」を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅等ストック量を示すものではない。
- ・このため、公営住宅等だけでなく、公的賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅、民間賃貸住宅の活用等、地域の状況に応じた「著しい困窮年収未満世帯」への対応を検討した上で、将来の公営住宅等のストック量を設定する必要がある。

②将来ストック量の推計プロセス

【ステップ0】 邑南町の世帯数の推計（世帯主年齢5歳階級別世帯類型別）

国立社会保障・人口問題研究所が推計・公表している「日本の地域別将来推計人口」（平成25年3月推計）において、市町村単位で、平成52年まで5年ごとの、男女・年齢（5歳）階級別人口が示されており、このデータを基に世帯数を推計する。

$$\text{世帯数} = \text{世帯主数} = \text{人口} \times \text{世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）}$$

【ステップ1】 借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

- 1) 住宅所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数の推計
- 2) 借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数の推計

将来のある時点（目標年次）の借家世帯の世帯人員・収入別世帯数を算出する。

【ステップ2】 公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯数」の推計

- 1) 基準年収以下の世帯の割合の推計
 - ・本来階層：収入分位25%以下の世帯
 - ・裁量階層：収入分位40%以下の世帯

2) 本来階層の世帯数の推計

3) 裁量階層の世帯数の推計

【ステップ3】 公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

- 1) 最低居住面積水準の民間賃貸住宅の家賃水準の推計
- 2) 適正な家賃負担率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅の入居に必要な年収の推計
- 3) 必要年収未満の世帯数の推計（借家の世帯人員・収入分位別）

【ステップ4】 将来の公営住宅等ストック量の推計

上記ストック推計により算定される結果は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅等ストック量を示すものではない。このため、公営住宅等だけでなく、公的賃貸住宅等「著しい困窮年収未満世帯」への対応を検討した上で、将来の公営住宅等のストック量を設定する。

(H28 公営住宅等長寿命化計画策定指針より)

2) 邑南町における公営住宅（＝町営住宅）の将来需要推計

【世帯数推計】

（ステップ1による）

世帯主の年齢	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
総数	4,472	4,145	3,860	3,608	3,380	3,157	2,920
20歳未満	3	1	1	0	0	0	0
20～24歳	59	62	71	74	68	64	58
25～29歳	117	91	86	96	91	80	71
30～34歳	176	135	121	119	135	135	122
35～39歳	222	190	158	140	143	168	170
40～44歳	165	208	176	137	112	111	126
45～49歳	213	189	243	207	160	134	133
50～54歳	319	237	221	285	245	193	166
55～59歳	452	341	260	242	318	276	223
60～64歳	587	476	356	272	254	321	267
65～69歳	408	529	419	305	225	202	244
70～74歳	412	391	513	414	309	234	213
75～79歳	526	371	358	467	378	284	214
80～84歳	427	414	310	311	412	343	276
85歳以上	388	510	569	539	532	611	639

【著しい困窮年収未満世帯数】（ステップ2、3による）

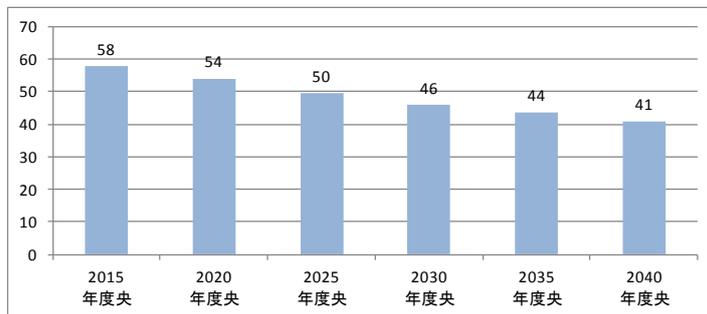
国の需要推計プログラムに基づく推計値は右記のように推計されるが、邑南町の実情を反映するため、ステップ2による数値（公営住宅施策対象世帯数）を本町の公営住宅世帯とする。

将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果（まとめ）

公営住宅施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯」数の推計

①著しい困窮年収未満の世帯の総数

	2015年度央	2020年度央	2025年度央	2030年度央	2035年度央	2040年度央
著しい困窮年収未満の世帯数	58	54	50	46	44	41



②世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯数

世帯人員	2015年度央	2020年度央	2025年度央	2030年度央	2035年度央	2040年度央
1人(60歳以上高齢者)	28	28	27	26	26	25
2人	13	12	11	10	9	8
3人	5	3	1	0	0	0
4人	8	7	6	5	5	4
5人	4	4	4	4	4	4
6人以上	0	0	0	0	0	0
合計	58	54	50	46	44	41

【ステップ2による公営住宅施策対象世帯数】

公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯数」の結果は下記のとおりである。

<2015年>

【公営住宅の施策対象世帯数】

2-⑭ 公営住宅施策対象世帯

収入分位 25% 以下の世帯: 同居親族のいる世帯、及び単身世帯のうち 60歳以上 の世帯

収入分位 25% 以上 40% 以下の世帯: うち60歳以上の高齢単身世帯
うち60歳以上の高齢夫婦世帯
うち6歳未満の子どものいる子育て世帯

【(2-③)+(2-⑤)+(2-⑨)+(2-⑩)+(2-⑫)】

住宅の所有関係	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0 ～ 241	241 ～ 355	355 ～ 488	488 ～ 710	710 ～	
借 家	1人	132	44	8	0	0	184
	2人	51	19	8	0	0	79
	3人	13	12	8	0	0	32
	4人	14	16	23	0	0	54
	5人	6	2	1	0	0	10
	6人以上	0	0	0	0	0	0
	合計	216	93	49	1	0	359

<2020年>

【公営住宅の施策対象世帯数】

2-⑭ 公営住宅施策対象世帯

収入分位 25% 以下の世帯: 同居親族のいる世帯、及び単身世帯のうち 60歳以上 の世帯

収入分位 25% 以上 40% 以下の世帯: うち60歳以上の高齢単身世帯
うち60歳以上の高齢夫婦世帯
うち6歳未満の子どものいる子育て世帯

【(2-③)+(2-⑤)+(2-⑨)+(2-⑩)+(2-⑫)】

住宅の所有関係	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0 ～ 227	227 ～ 355	334 ～ 457	457 ～ 670	670 ～	
借 家	1人	126	48	7	0	0	181
	2人	43	17	6	0	0	67
	3人	7	6	9	0	0	22
	4人	12	12	26	0	0	50
	5人	6	2	0	0	0	8
	6人以上	0	0	0	0	0	0
	合計	194	85	49	0	0	328

<2025年>

【公営住宅の施策対象世帯数】

2-⑭ 公営住宅施策対象世帯

収入分位 25% 以下の世帯: 同居親族のいる世帯、及び単身世帯のうち 60歳以上 の世帯

収入分位 25% 以上 40% 以下の世帯: うち60歳以上の高齢単身世帯
うち60歳以上の高齢夫婦世帯
うち6歳未満の子どものいる子育て世帯

【(2-③)+(2-⑤)+(2-⑨)+(2-⑩)+(2-⑫)】

住宅の所有関係	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0 ～ 214	214 ～ 355	314 ～ 428	428 ～ 633	633 ～	
借 家	1人	114	49	16	0	0	180
	2人	37	16	7	0	0	60
	3人	3	3	9	0	0	15
	4人	10	7	25	3	0	45
	5人	6	2	0	0	0	8
	6人以上	0	0	0	0	0	0
	合計	170	77	58	4	0	308

<2030年>

【公営住宅の施策対象世帯数】

2-⑭ 公営住宅施策対象世帯

収入分位 25% 以下の世帯: 同居親族のいる世帯、及び単身世帯のうち 60歳以上の世帯
 収入分位 25% 以上 40% 以下の世帯: うち60歳以上の高齢単身世帯
 うち60歳以上の高齢夫婦世帯
 うち6歳未満の子どものいる子育て世帯

【2-③】+【2-⑤】+【2-⑨】+【2-⑪】+【2-⑫】

住宅の所有関係	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0 ~ 201	201 ~ 355	295 ~ 400	400 ~ 598	598 ~	
借家	1人	104	49	21	0	0	174
	2人	31	15	6	1	0	53
	3人	0	0	8	0	0	9
	4人	8	4	22	7	0	41
	5人	5	2	0	0	0	8
	6人以上	0	0	0	0	0	0
	合計	149	70	57	8	0	285

<2035年>

【公営住宅の施策対象世帯数】

2-⑭ 公営住宅施策対象世帯

収入分位 25% 以下の世帯: 同居親族のいる世帯、及び単身世帯のうち 60歳以上の世帯
 収入分位 25% 以上 40% 以下の世帯: うち60歳以上の高齢単身世帯
 うち60歳以上の高齢夫婦世帯
 うち6歳未満の子どものいる子育て世帯

【2-③】+【2-⑤】+【2-⑨】+【2-⑪】+【2-⑫】

住宅の所有関係	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0 ~ 189	189 ~ 355	278 ~ 375	375 ~ 565	565 ~	
借家	1人	96	45	27	2	0	170
	2人	27	13	6	2	0	48
	3人	0	0	5	2	0	7
	4人	7	3	16	12	0	38
	5人	5	2	1	0	0	8
	6人以上	0	0	0	0	0	0
	合計	135	63	55	18	0	271

<2040年>

【公営住宅の施策対象世帯数】

2-⑭ 公営住宅施策対象世帯

収入分位 25% 以下の世帯: 同居親族のいる世帯、及び単身世帯のうち 60歳以上の世帯
 収入分位 25% 以上 40% 以下の世帯: うち60歳以上の高齢単身世帯
 うち60歳以上の高齢夫婦世帯
 うち6歳未満の子どものいる子育て世帯

【2-③】+【2-⑤】+【2-⑨】+【2-⑪】+【2-⑫】

住宅の所有関係	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0 ~ 178	178 ~ 355	261 ~ 351	351 ~ 533	533 ~	
借家	1人	86	40	29	6	0	162
	2人	23	11	7	2	0	42
	3人	0	0	3	3	0	6
	4人	6	3	11	17	0	37
	5人	4	2	1	0	0	8
	6人以上	0	0	0	0	0	0
	合計	120	56	50	29	0	254

3) 公営住宅等需要推計のまとめ

国の推計プログラムをもとに公営住宅等需要推計（社人研人口に基づく）を行ったが、邑南町においては、「邑南町人口ビジョン」を策定し、将来の人口推計を行っているため、町の将来の人口ビジョンにもとづく、公営住宅等の将来推計値を求めることが必要である。

今回、国の推計プログラムで「①推計世帯数」を推計したので、すでに公表されている②社人研推計人口を割り戻し「家族人数」を算出した。この「家族人数」が変わらないものとし、町人口ビジョンの目標人口を割り戻すと「④目標世帯数」を算出することができる。

国の推計プログラムは社人研人口推計値に基づくが、本町は「人口ビジョン」推計値に基づき算出しており、「④目標世帯数」と「①推計世帯数」の補正を行う。

「国の推計プログラム」をもとに求めた【ステップ 2】までの「⑥推計値」に補正値を掛けて、「⑦修正値」を求めた。2027年（10年後）347戸以上の公営住宅等を確保すればよいことになる。

ただし、町営住宅以外の「特定公共賃貸住宅」、「公社住宅」、「若者定住促進住宅」、「U I ターン者定住促進住宅」も【ステップ 2】に該当する対象層であるため、『2027年 347戸』は町営住宅以外の住宅居住層も含まれるものである。したがって現在、特定公共賃貸住宅等は 91戸であるため、2027年に町営住宅 256戸(347戸-91戸)を確保することで公営住宅としての戸数は充足することになる。

【社人研による人口世帯】

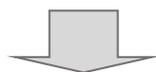
国のプログラムにより算出した世帯数で社人研推計人口を割り家族人数を算出

	①推計世帯数	②社人研推計人口	家族人数 (②/①)
2010	4,472	11,959	2.67
2015	4,145	11,029	2.66
2020	3,860	10,130	2.62
2025	3,608	9,292	2.58
2030	3,380	8,549	2.53
2035	3,157	7,875	2.49
2040	2,920	7,232	2.48
2045	2,695	6,608	2.45
2050	2,466	6,033	2.45
2055	2,237	5,521	2.47
2060	2,007	5,058	2.52
	国のプログラムにより算出、2045以降は近似式による推計値		

【町目標人口から世帯推計値】

④目標世帯数算出（人口ビジョン人口を家族人数は不変として割り戻す）

③町目標人口	④目標世帯数	補正値 (④/①)
12,244	4,579	1.023831424
11,339	4,262	1.028107716
10,868	4,141	1.072852912
10,517	4,084	1.131833836
10,299	4,072	1.204702304
10,167	4,076	1.291047619
10,094	4,076	1.395741115
10,033	4,092	1.518311138
10,031	4,100	1.662688546
10,121	4,101	1.833182394
10,285	4,081	2.033412416
町人口ビジョンによる	家族数は変わらないものとして目標世帯数を算出	



次ページに続く

【公営住宅推計値】

	国プログラムのステップ3の数値	国プログラムのステップ2の数値	⑥推計値 に上記補 正値を掛 けた数値	
	⑤推計値	⑥推計値	⑦修正値	備考
2010				
2015	58	359	369	⑧379戸(現況)
2020	54	328	352	
2025	50	308	349	
2030	46	285	343	343戸以上確保必要
2035	44	271	350	
2040	41	254	355	355戸以上確保必要
2045	38	238	361	
2050	35	224	372	
2055	32	210	385	
2060	30	191	388	
			将来目標	

太枠内数値は近似式による推計



【算出方法】

2025年	349戸	2025年～2030年間6戸 減少のため年1戸減に なる
2027年	347戸	
2030年	343戸	

ただし、すでに耐用年数を満了している公営住宅等が84戸あるため、今後10年間耐用年数を満了した住宅をすべて用途廃止としていくと10年後の2027年には263戸になる。

仮に、若者定住促進住宅や公社住宅、UIターン者定住促進住宅が現状の役割を果たしていれば、町営住宅の目標管理戸数347戸から91戸を差し引いた256戸で充足することになり、町営住宅は随時用途廃止すればよいことになる。耐用年数が満了となり、用途廃止となる住宅は増え続けていくため、建替を進めていかなければ需要には対応できないことになる。計画的な建替計画を併せて進めていく必要がある。

(2) ストック1次・2次・3次判定

1) 1次判定

：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定

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の考え方

・現在の団地の「需要」「効率性」「立地」を評価し、原則として、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しない場合は「継続管理について判断を留保する団地」とする。

※1 老朽化対応のため入居者募集を停止している（政策空家として確保している）ために空家率が高い団地であっても、近隣の団地の応募倍率が高く地域としての需要があると判断できる場合は「継続管理する団地」として判定する。

※2 利便性の悪い団地であっても、地域バランス上必要な団地である場合は、「継続管理する団地」として判定する。

※3 利便性の良い団地であっても、災害危険区域内に存する団地である場合は、当該団地を将来的に用途廃止する可能性があることから、「継続管理について判断を留保する団地」として判定する。

・「継続管理について判断を留保する団地」は、2次判定において、将来のストック量推計を踏まえ、継続管理するか否かを検討する。

<需要>

- ・応募倍率及び空家率の状況等により需要を評価する。
- ・応募倍率の高い団地や空家率の低い団地は、団地を継続管理することに適するものと評価する。なお、応募倍率が低く空家率が高い団地であっても、近隣の団地の状況等を踏まえて評価する。

【判断基準】

内容	i) 需要判定の判断基準
応募倍率	1.0以上の場合 → ○
	1.0未満の場合 → ×
	政策空家の場合 → 近隣町営住宅の応募倍率による。
空家率	25.0%未満の場合 → ○
	25.0%以上の場合 → ×
周辺世帯数	町営住宅が属している行政区域世帯数を平成25年3月末現在と平成28年7月末現在を比較する。

<効率性>

- ・敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を評価する。
- ・団地に係る法規制、団地の敷地規模及び形状等により高度利用の可能性等がある場合は、団地を継続管理することに適するものと評価とする。

【判断基準】

内容	ii) 効率性判定の判断基準
法規制	用途地域が市街化区域の場合 → ○
	用途地域が市街化調整区域の場合 → ×
敷地規模	2,000㎡以上の場合 → ○
	2,000㎡未満の場合 → ×
	※敷地が分散しており2,000㎡以上の一括利用が見込めない場合は ×
敷地形状	整形の場合 → ○
	分散、細長等整形以外の場合 → ×

<立地>

*利便性

- ・利便性を評価する。鉄道・バス等の公共交通機関が近接している、公益施設や生活利便施設・教育施設等が近接しているなど利便性が高い場合は、団地を継続管理することに適するものと評価する。

*地域バランス

- ・地域バランス確保の観点から、団地の継続管理の必要性について評価する。

*災害危険区域等の内外

- ・団地が建築基準法第 39 条の災害危険区域及びその他法令等に基づき災害の発生により住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域内（以下「災害危険区域等」という。）に存しているかを評価する。
- ・災害危険区域等内にある場合は、個々の建物自体の安全性の確保の有無にかかわらず、公営住宅等として継続的に管理する上での適地としては扱わない。

【判断基準】

内容		iii) 立地判定の判断基準
利便性	公共交通機関の近接	鉄道・バス等の公共交通機関が500m圏内に有る→○ 鉄道・バス等の公共交通機関が500m圏内に無い→×
	公共公益施設の近接	徒歩（1,500m）圏内に有る → ○ 徒歩（1,500m）圏内に無い → × ※公共公益施設…役場、学校等
	主要施設の近接	徒歩（1,500m）圏内に有る → ○ 徒歩（1,500m）圏内に無い → × ※主要施設…病院、銀行等
地域バランス		行政区域世帯数に占める町営住宅戸数の比率が30%以上 → 必要な団地である
災害危険区域等の内外	急傾斜地崩壊危険区域	区域外 → ○
		区域内 → ×
	土砂災害警戒区域	区域外 → ○
		区域内 → ×
	河川保全区域	区域外 → ○
		区域内 → ×

②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の考え方

- ・住棟の改善の必要性・可能性として、「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。
- ・まず、躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行い、優先的な対応の必要性について判定する。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係ることから、「優先的な対応が必要」と判定する。
- ・次に「優先的な対応が必要」と判定した住棟について、改善が可能か不可能かを判定する。「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定する住棟には、改善を実施することにより安全性に係る問題を解消することが可能ではあるが、居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含める。
- ・一方、安全性に問題がない場合は、居住性に係る評価を行い、改善の必要性の有無を判定する。

【躯体の安全性】

- ・耐震改修の必要性の有無と、必要な場合の耐震改修の可能性を評価する。
 - 1) 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ものとする。
 - 2) 新耐震基準に基づかない住棟で、既に耐震診断を行い耐震性が確認されたもの等については耐震性を有するものとする。
 - 3) 新耐震基準に基づかない住棟で、耐震診断未実施のものについては、耐震診断により、耐震性の有無を確認する。
- ・耐震性に問題があると判断され、かつ、耐震改修の実施が不可能な住棟は、「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価する（居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含める）。
- ・躯体の耐震性に問題はあるが耐震改修の実施が可能な住棟は、「優先的な対応が必要（改善可能）」として評価する。
- ・躯体の耐震性に問題がないと判断された住棟は、居住性に係る改善の必要性の評価を行う。

【避難の安全性】

- ・設計図書により二方向避難及び防火区画の確保の状況の評価し、確保されていない住棟については、改善による二方向避難及び防火区画の確保の可能性を判断する。
- ・改善による確保が可能な場合には「優先的な対応が必要（改善可能）」、確保が困難な場合には「優先的な対応が必要（改善不可能）」として評価する。

【居住性】

- ・設計図書等により、居住性の現状及び改善の必要性を評価する。
 - 1) 住戸面積、2) 省エネルギー性、3) バリアフリー性（住戸内、共用部分及び屋外）
 - 4) 住戸内の設備状況：浴室の設置状況等
- ・居住性について課題がある場合は、原則、改善等を実施することが求められるが、例えば、残りの供用期間が短い場合等においては、事業主体の判断により改善等を実施しないことも考えられる。

③ 1次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

・事業手法が定まらない次の2グループの団地・住棟については、2次判定を行う。

Aグループ：継続管理する団地のうち優先的な対応が必要（改善可能）な団地及び継続管理する団地のうち改善が必要な団地

Bグループ：継続管理について判断を留保する団地

・事業手法の仮設定について、次表のような②-1 と②-2 の相互の関係性から、維持管理、改善、建替、用途廃止を仮設定する。

※「継続管理する団地」と評価され、躯体・避難の安全性に係る改善が不要と評価された住棟は、居住性に係わる改善の必要性の有無に応じて、「改善、又は建替」あるいは「維持管理」と仮設定する。

※「継続管理する団地」と評価され、躯体・避難の安全性に係る改善が不可能と判断された住棟は、「優先的な建替」と仮設定する

【Aグループ】

「継続管理する団地」、「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「改善が必要」と評価され、ライフサイクルコスト（LCC）や計画期間内の建替事業量を検討するため、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟である。2次判定において「優先的な改善・建替」又は「改善・建替」の事業手法の仮設定を行う。

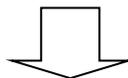
【Bグループ】

「継続管理について判断を留保する団地」であり、需要、効率性、立地のいずれかの状況が活用に適さないと評価された団地である。2次判定において、将来にわたって「継続管理する団地」か、建替を前提とせず「当面管理する団地」か等を改めて判定する

②-1 \ ②-2	改善が必要	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
継続管理について判断を留保する団地	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

Aグループ 維持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	Bグループ 継続管理について判断を留保する団地
--	----------------------------

(H28 公営住宅等長寿命化計画策定指針より)



④1次判定の結果

1次判定のAグループ及びBグループは以下のとおりである。

【1次判定の結果】

	改善不要	改善必要		優先的対応・改善可能	優先的対応・改善不可能
	維持管理	改善又は建替		優先的改善、又は建替	優先的な建替
継続管理	十日市 (S62・H2・3・6) 48 三本松 (S58・60・61) 36 御謝山 (H17・17) 6 矢上団地 (S58・59・60・61) 48 日南原2号 (H18・21・26) 12 森実 (H24・27・28) 8 布施 (H28)2 中組 (H29)2 ■日南原2号 (H18) 4	坂谷 (S53) 8 高原 (S54) 5 出羽 (S53) 5 市木 (S53) 5 瑞芽 (S54・55・56・57) 31 七日市 (S55) 5 矢上住宅 (S51)5 京町 (S53)4 日和 (S51・52・53) 7 日貫 (S51・52・57) 7	段の原 (S63・H1・2) 16 市木町 (H4・5・6) 6 森実 (H3・3) 2 青葉 (S51・55) 8 ■戸谷 (H14)4 ■新段の原 (H8・9) 6 ■中組 (H10・12) 12 ■中組 (H7・8) 4	田本第二 (S62・63・H1) 8 青葉 (S47) 5 高原 (S48) 5 順庵原 (S47・51) 10 郡山 (S42) 5 郡山2号 (S48) 14 七日市 (S49) 6 三本松 (S59) 12 天蔵寺 (S48) 6 幸米 (S46) 5 Aグループ	土居 (S62) 3
	166戸		140戸	76戸	3戸
継続管理留保	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、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
				Bグループ	細里 (S51) 5 町西 (S46) 5 田本第二 (S62) 2 出羽 (S48) 5 天蔵寺 (S49) 2 出ヶ迫 (S42) 2 青葉 (S47) 4 郡山 (S44) 5
					30戸

■特定公共賃貸住宅を表す

管理戸数計 166戸+140戸+76戸+3戸+30戸=415戸

【1次判定結果】
【町営住宅】

番号	団地名	所在地	棟数	管理戸数	建設年度	構造等	耐用年数										②-1判定結果										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										②-2判定結果	①1次判定結果								
							経過年数(H39時点)		耐用年限		残耐用年数(H39時点)		空家率(%)		周辺人口		i) 判定活用に適さないか		ii) 効率的性(高度利用)			iii) 立地			②-1判定結果i)~iii)全て適用一継続管理する団地それ以外一継続管理する団地			躯体・避難の安全性に係る改善		居住性に係る改善の必要性																
							経過年数	経過年数	耐用年限	耐用年限	残耐用年数	残耐用年数	空家率	空家率	周辺人口	周辺人口	用途	建ぺい率/容積率	高度地区	※敷地規模(m ²)2000m ² 未満不適	敷地形状	ii) 判定活用に適さないか	公共交通機関の近接	1,500m以内主要公共施設	1,500m以内主要周辺施設	地域バランス上欠くことができないか	急傾斜地崩壊危険区域	土砂災害警戒区域	河川保全区画	iii) 判定活用に適さないか	判断を保留する団地	判断を保留する団地	必要性	可能性	躯体・避難の安全性による判定	住戸面積			25㎡以上か	バリアフリー性	共用部	専用部	浴槽設備	30㎡給湯	EV	躯体の耐久性
							年数	年数	年数	年数	年数	年数	(%)	(%)	(人)	(人)	地区	(%)	(%)	(m ²)	(形状)	(適/不適)	(距離)	(施設)	(施設)	(状況)	(危険)	(危険)	(危険)	(適/不適)	(保留/継続)	(保留/継続)	(あり/なし)	(あり/なし)	(あり/なし)	(あり/なし)			(あり/なし)	(あり/なし)	(あり/なし)	(あり/なし)	(あり/なし)	(あり/なし)	(あり/なし)	
1	細里	羽須美	1	5	S51	簡易耐火平屋	51	30	-21	×	減少	適さない	-	-	-	1,281	正	適さない	-	羽須美支所	なし	必要	含まれる	-	-	適さない	判断を保留する団地	-	適用外	適用外	あり	○	48.20	○	-	-	○	×	なし	×	判定保留	継続管理(優先的な建替又は優先的な用途廃止)				
2	坂谷	羽須美	1	3	S53	簡易耐火2階	49	45	-4	×	減少	適さない	-	-	-	515	正	適さない	-	口羽小学校	山陰合同銀行口羽代理店	必要	含まれる	-	-	適さない	判断を保留する団地	-	適用外	適用外	あり	○	55.50	○	-	-	○	×	なし	○	継続管理	継続管理(改善又は建替)				
		羽須美	1	5	S53	簡易耐火2階	49	45	-4	×	減少	適さない	-	-	-	630	正	適さない	-	口羽小学校	山陰合同銀行口羽代理店	必要	含まれる	-	-	適さない	判断を保留する団地	-	適用外	適用外	あり	○	55.40	○	-	-	○	×	なし	○	継続管理	継続管理(改善又は建替)				
3	田本第二	羽須美	2	4	S62	木造2階	40	30	-10	×	減少	適さない	-	-	-	2,198	正	適	-	羽須美支所	JA羽須美支所	必要	含まれる	-	-	適さない	判断を保留する団地	-	適用外	適用外	あり	○	66.55	○	-	-	○	○	なし	○	判定保留	継続管理(優先的な建替又は優先的な用途廃止)				
		羽須美	2	4	S63	木造2階	39	30	-9	○	減少	適	-	-	-		正	適	-	羽須美支所	JA羽須美支所	必要	含まれる	-	-	適さない	判断を保留する団地	-	適用外	適用外	あり	○	66.55	○	-	-	○	○	なし	○	継続管理	継続管理(優先的な改善又は建替)				
		羽須美	1	2	H1	木造2階	38	30	-8	○	減少	適	-	-	-		正	適	-	羽須美支所	JA羽須美支所	必要	含まれる	-	-	適さない	判断を保留する団地	-	適用外	適用外	あり	○	66.55	○	-	-	○	○	なし	○	継続管理	継続管理(優先的な改善又は建替)				
4	土居	羽須美	1	1	S62	簡易耐火平屋	40	30	-10	×	減少	適さない	-	-	-	1,339	正	適さない	-	バス下口羽	羽須美支所	JAおち口羽	必要	-	-	-	適	継続管理する団地	-	適用外	適用外	あり	○	98.82	○	-	-	○	×	なし	○	継続管理	優先的な建替			
		羽須美	2	2	S62	簡易耐火平屋	40	30	-10	-	減少	適さない	-	-	-		正	適さない	-	バス下口羽	羽須美支所	JAおち口羽	必要	-	-	-	適	継続管理する団地	-	適用外	適用外	あり	○	40.50	○	-	-	○	×	なし	○	継続管理	優先的な建替			
5	高原	羽須美	1	5	S54	簡易耐火2階	48	45	-3	×	減少	適さない	-	-	-	1,731	正	適さない	-	高原小学校	高原郵便局	必要	-	-	-	適	継続管理する団地	-	適用外	適用外	あり	○	63.14	○	-	○	○	×	なし	○	継続管理	継続管理(改善又は建替)				
		羽須美	2	5	S48	簡易耐火平屋	54	30	-24	×	減少	適さない	-	-	-		正	適さない	-	高原小学校	高原郵便局	必要	-	-	-	適	継続管理する団地	-	適用外	適用外	あり	○	38.70	○	-	-	○	×	なし	○	継続管理	継続管理(優先的な改善又は建替)				
6	順庵原	瑞穂	1	5	S47	簡易耐火平屋	50	30	-20	×	減少傾向	適さない	-	-	-	4,226	正	適	-	瑞穂小学校	島根中央信用金庫瑞穂支店	必要	-	-	-	適	継続管理する団地	-	適用外	適用外	あり	○	38.70	○	-	-	○	×	なし	○	継続管理	継続管理(優先的な改善又は建替)				
		瑞穂	1	5	S51	簡易耐火平屋	51	30	-21	○	減少傾向	適	-	-	-		正	適	-	瑞穂小学校	島根中央信用金庫瑞穂支店	必要	-	-	-	適	継続管理する団地	-	適用外	適用外	あり	○	48.24	○	-	-	○	×	なし	○	継続管理	継続管理(優先的な改善又は建替)				
7	出羽	瑞穂	1	5	S48	簡易耐火平屋	54	30	-24	○	減少傾向	適	-	-	-	1,534	正	適	-	瑞穂支所	出羽郵便局	必要	含まれる	-	-	適さない	判断を保留する団地	-	適用外	適用外	あり	○	38.70	○	-	-	○	○	なし	○	判定保留	継続管理(優先的な建替又は優先的な用途廃止)				
		瑞穂	1	5	S53	簡易耐火2階	49	45	-4	×	減少傾向	適さない	-	-	-		正	適	-	瑞穂支所	出羽郵便局	必要	含まれる	-	-	適さない	判断を保留する団地	-	適用外	適用外	あり	○	55.47	○	-	-	○	○	なし	○	継続管理	継続管理(改善又は建替)				
8	市木	瑞穂	1	5	S53	簡易耐火2階	49	45	-4	○	減少傾向	適	-	-	-	882	正	適さない	-	バス瑞穂インター	市木小学校	市木郵便局	必要	-	-	-	適	継続管理する団地	-	適用外	適用外	あり	○	55.47	○	-	○	○	○	なし	○	継続管理	継続管理(改善又は建替)			
9	瑞芽	瑞穂	1	5	S54	簡易耐火2階	48	45	-3	○	減少傾向	適	-	-	-	5,666	正	適	-	瑞穂支所	JA島根おち地区本部	必要	含まれる	-	-	適さない	判断を保留する団地	-	適用外	適用外	あり	○	63.14	○	-	○	○	○	なし	○	継続管理	継続管理(改善又は建替)				
		瑞穂	3	10	S55	簡易耐火2階	47	45	-2	○	減少傾向	適	-	-	-		正	適	-	瑞穂支所	JA島根おち地区本部	必要	含まれる	-	-	適さない	判断を保留する団地	-	適用外	適用外	あり	○	63.14	○	-	○	○	○	なし	○	継続管理	継続管理(改善又は建替)				
		瑞穂	2	10	S56	簡易耐火2階	46	45	-1	○	減少傾向	適	-	-	-		正	適	-	瑞穂支所	JA島根おち地区本部	必要	含まれる	-	-	適さない	判断を保留する団地	-	適用外	適用外	あり	○	64.92	○	-	○	○	○	なし	○	継続管理	継続管理(改善又は建替)				
		瑞穂	2	6	S57	簡易耐火2階	45	45	0	○	減少傾向	適	-	-	-		正	適	-	瑞穂支所	JA島根おち地区本部	必要	含まれる	-	-	適さない	判断を保留する団地	-	適用外	適用外	あり	○	64.92	○	-	○	○	○	なし	○	継続管理	継続管理(改善又は建替)				
10	三本松	瑞穂	1	12	S58	中層耐火3階	44	70	26	○	減少傾向	適	-	-	-	7,090	正	適	-	瑞穂支所	出羽郵便局	必要	-	-	-	適	継続管理する団地	-	あり	あり	あり	○	62.11	○	○	○	○	○	なし	○	継続管理	維持管理				
		瑞穂	1	12	S59	中層耐火3階	43	70	27	×	減少傾向	適さない	-	-	-		正	適	-	瑞穂支所	出羽郵便局	必要	-	-	-	適	継続管理する団地	-	あり	あり	あり	○	62.92	○	○	○	○	○	なし	○	継続管理	継続管理(優先的な改善又は建替)				
		瑞穂	1	12	S60	中層耐火3階	42	70	28	○	減少傾向	適	-	-	-		正	適	-	瑞穂支所	出羽郵便局	必要	-	-	-	適	継続管理する団地	-	あり	あり	あり	○	62.11	○	○	○	○	○	なし	○	継続管理	維持管理				
		瑞穂	1	12	S61	中層耐火3階	41	70	29	○	減少傾向	適	-	-	-		正	適	-	瑞穂支所	出羽郵便局	必要	-	-	-	適	継続管理する団地	-	あり	あり	あり	○	62.92	○	-	-	○	○	○	なし	○	継続管理	維持管理			
11	十日市	瑞穂	1	12	S62	中層耐火3階	40	70	30	○	減少傾向	適	-	-	-	6,904	正	適	-	バス田所	瑞穂小学校	島根中央信用金庫瑞穂支店	必要	-	-	-	適	継続管理する団地	-	あり	あり	あり	○	62.90	○	-	-	○	○	○	なし	○	継続管理	維持管理		
		瑞穂	1	12	H2	中層耐火3階	37	70	33	○	減少傾向	適	-	-	-		正	適	-	バス田所	瑞穂小学校	島根中央信用金庫瑞穂支店	必要	-	-	-	適	継続管理する団地	-	あり	あり	あり	○	62.11	○	-	-	○	○	○	なし	○	継続管理	維持管理		
		瑞穂	1	12	H3	中層耐火3階	36	70	34	○	減少傾向	適	-	-	-		正	適	-	バス田所	瑞穂小学校	島根中央信用金庫瑞穂支店	必要	-	-	-	適	継続管理する団地	-	あり	あり	あり	○	62.90	○	-	-	○	○	○	なし	○	継続管理	維持管理		
		瑞穂	1	10	H6	中層耐火3階	33	70	37	○	減少傾向	適	-	-	-		正	適	-	バス田所	瑞穂小学校	島根中央信用金庫瑞穂支店	必要	-	-	-	適	継続管理する団地	-	あり	あり	あり	○	62.90	○	-	-	○	○	○	なし	○	継続管理	維持管理		
		瑞穂	1	2	H6	中層耐火3階	33	70	37	○	減少傾向	適	-	-	-		正	適	-	バス田所	瑞穂小学校	島根中央信用金庫瑞穂支店	必要	-	-	-	適	継続管理する団地	-	あり	あり	あり	○	50.21	○	-	-	○	○	○	なし	○	継続管理	維持管理		
		瑞穂	3	6	S63	木造2階	39	30	-9	○	減少傾向	適	-	-	-		正	適	-	-	高原小学校	高原郵便局	必要	-	-	-	適	継続管理する団地	-	適用外	適用外	あり	○	70.39	○	-	-	○	○	○	なし	○	継続管理	継続管理(改善又は建替)		
12	段の原	瑞穂	1	2	H1	木造2階	38	30	-8	○	減少傾向	適	-	-	-	4,776	正	適	-	-	高原小学校	高原郵便局	必要	-	-	-	適	継続管理する団地	-	適用外	適用外	あり	○	70.39	○	-	-	○	○	○	なし	○	継続管理	継続管理(改善又は建替)		
		瑞穂	1	2	H1	木造平屋	38	30	-8	○	減少傾向	適	-	-	-		正	適	-	-	高原小学校	高原郵便局	必要	-	-	-	適	継続管理する団地	-	適用外	適用外	あり	○	61.26	○	-	-	○	○	○	なし	○	継続管理	継続管理(改善又は建替)		
		瑞穂	1	2	H1	木造平屋	38	30	-8	○	減少傾向	適	-	-	-		正	適	-	-	高原小学校	高原郵便局	必要	-	-	-	適	継続管理する団地	-	適用外	適用外	あり	○	51.78	○	-	-	○	○	○	なし	○	継続管理	継続管理(改善又は建替)		
		瑞穂	1	2	H2	木造平屋	37	30	-7	×	減少傾向	適さない	-	-	-		正	適	-	-	高原小学校	高原郵便局	必要	-	-	-	適	継続管理する団地	-	適用外	適用外	あり	○	62.26	○	-	-	○	○	○	なし	○	継続管理	継続管理(改善又は建替)		
		瑞穂	1	2	H2	木造平屋	37	30	-7	○	減少傾向	適	-	-	-		正	適	-	-	高原小学校	高原郵便局	必要	-	-	-	適	継続管理する団地	-	適用外	適用外	あり	○	51.78	○	-	-	○	○	○	なし	○	継続管理	継続管理(改善又は建替)		
		瑞穂																																												

番号	団地名	所在地	棟数	管理戸数	建設年度	構造等	耐用年数														②-1判定結果														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														②-2判定結果	②1次判定結果
							経過年数 (H39時点)		耐用年限		残耐用年数 (H39時点)		空家率 (%)	周辺人口	①判定活用に関する適さないか	高度利用の可能性			※敷地規模 (㎡) 2000㎡未満不適	敷地形状	①判定活用に関する適さないか	ii) 効率的性(高度利用)				iii) 立地				②-1判定結果 ①～④全て適用一括継続管理する団地、それ以外一括継続管理について判断を保留する団地	躯体・避難の安全性に係る改善				居住性に係る改善の必要性															
							経過年数	耐用年限	残耐用年数	空家率	周辺人口	用途地域				建ぺい率/容積率	高度地区	利便性				地域バランス	災害危険区域等の内外	①判定活用に関する適さないか	公共交通機関の近接	1,500m以内に主要公共施設	1,500m以内に主要周辺施設	地域バランス上欠くことができないか	急傾斜地崩壊危険区域		土砂災害警戒区域	河川保全区域	必要性	可能性	躯体・避難の安全性による判定	住戸面積 (㎡)	25㎡以上か	共用部	専用部	浴槽設備	3か所給湯	EV	躯体の耐久性							
							経過年数 (H39時点)	耐用年限	残耐用年数 (H39時点)	空家率 (%)	周辺人口	用途地域	建ぺい率/容積率	高度地区	公共交通機関の近接	1,500m以内に主要公共施設	1,500m以内に主要周辺施設	地域バランス上欠くことができないか	急傾斜地崩壊危険区域	土砂災害警戒区域	河川保全区域	公共交通機関の近接	1,500m以内に主要公共施設	1,500m以内に主要周辺施設	地域バランス上欠くことができないか	急傾斜地崩壊危険区域	土砂災害警戒区域	河川保全区域	必要性	可能性	躯体・避難の安全性による判定	住戸面積 (㎡)	25㎡以上か	共用部	専用部	浴槽設備	3か所給湯	EV	躯体の耐久性											
22	七日市	石見	2	6	S49	簡易耐火平屋	53	30	-23	—	減少傾向	適さない	-	-	-	2,403	正	適	-	図書館石見分館	天川クリニック	必要	—	—	—	適	継続管理する団地	—	適用外	適用外	あり	○	41.57	○	—	—	○	○	なし	○	継続管理	継続管理(優先的な改善又は建替)								
		石見	1	5	S55	簡易耐火2階	47	45	-2	○	減少傾向	適	-	-	-	2,403	正	適	-	図書館石見分館	天川クリニック	必要	—	—	—	適	継続管理する団地	—	適用外	適用外	あり	○	63.13	○	—	○	○	○	なし	○	継続管理	継続管理(改善又は建替)								
23	郡山	石見	1	5	S42	簡易耐火平屋	60	30	-30	×	減少傾向	適さない	-	-	-	1,136	正	適さない	-	石見中学校	島根中央信用金庫石見支店	必要	—	—	—	適	継続管理する団地	—	適用外	適用外	あり	○	31.40	○	—	—	○	○	なし	○	継続管理	継続管理(優先的な改善又は建替)								
		石見	1	5	S44	簡易耐火平屋	58	30	-28	○	減少傾向	適	-	-	-	1,281	正	適さない	-	石見中学校	島根中央信用金庫石見支店	必要	—	—	—	適	継続管理する団地	—	適用外	適用外	あり	○	31.40	○	—	—	○	○	なし	○	継続管理	継続管理(優先的な改善又は建替)								
24	郡山2号	石見	3	14	S48	簡易耐火平屋	54	30	-24	○	減少傾向	適	-	-	-	2,380	正	適	-	矢上小学校	島根中央信用金庫石見支店	必要	—	—	—	適	継続管理する団地	—	適用外	適用外	あり	○	36.52	○	—	—	○	○	なし	○	継続管理	継続管理(優先的な改善又は建替)								
25	御膳山	石見	1	4	H17	木造平屋	22	30	8	○	減少傾向	適	-	-	-	2,201	正	適	-	邑南町役場	山陰合同銀行矢上出張所	必要	—	—	—	適	継続管理する団地	—	適用外	適用外	あり	○	68.90	○	—	○	○	○	なし	○	継続管理	維持管理								
		石見	1	2	H17	木造平屋	22	30	8	○	減少傾向	適	-	-	-	2,201	正	適	-	邑南町役場	山陰合同銀行矢上出張所	必要	—	—	—	適	継続管理する団地	—	適用外	適用外	あり	○	68.90	○	—	○	○	○	なし	○	継続管理	維持管理								
26	矢上住宅	石見	1	5	S51	簡易耐火2階	51	45	-6	○	減少傾向	適	-	-	-	661	正	適さない	-	邑南町役場	矢上郵便局	必要	—	—	—	適	継続管理する団地	—	適用外	適用外	あり	○	55.47	○	—	—	○	○	なし	○	継続管理	継続管理(改善又は建替)								
27	矢上団地	石見	1	12	S58	中層耐火3階	44	70	26	○	減少傾向	適	-	-	-	12,155	正	適	-	邑南町役場	矢上郵便局	必要	—	—	—	適	継続管理する団地	—	あり	あり	あり	○	62.11	○	○	○	○	○	なし	○	継続管理	維持管理								
		石見	1	12	S59	中層耐火3階	43	70	27	○	減少傾向	適	-	-	-		正		-	邑南町役場	矢上郵便局	必要	—	—	—	適	継続管理する団地	—	あり	あり	あり	○	62.11	○	—	—	○	○	なし	○	継続管理	維持管理								
		石見	1	12	S60	中層耐火3階	42	70	28	○	減少傾向	適	-	-	-		正		-	邑南町役場	矢上郵便局	必要	—	—	—	適	継続管理する団地	—	あり	あり	あり	○	62.92	○	○	○	○	○	なし	○	継続管理	維持管理								
		石見	1	12	S61	中層耐火3階	41	70	29	○	減少傾向	適	-	-	-		正		-	邑南町役場	矢上郵便局	必要	—	—	—	適	継続管理する団地	—	あり	あり	あり	○	62.92	○	—	—	○	○	なし	○	継続管理	維持管理								
28	京町	石見	1	4	S53	簡易耐火2階	49	45	-4	○	減少傾向	適	-	-	-	563	正	適さない	-	図書館石見分館	山陰合同銀行矢上出張所	必要	—	—	—	適	継続管理する団地	—	適用外	適用外	あり	○	55.47	○	—	○	○	○	なし	○	継続管理	継続管理(改善又は建替)								
29	日和	石見	1	2	S51	簡易耐火2階	51	45	-6	×	減少傾向	適さない	-	-	-	1,382	正	適さない	-	日和公民館	日和郵便局	必要	—	—	—	適	継続管理する団地	—	適用外	適用外	あり	○	55.47	○	—	○	○	○	なし	○	継続管理	継続管理(改善又は建替)								
		石見	1	2	S52	簡易耐火2階	50	45	-5	×	減少傾向	適さない	-	-	-		正		-	日和公民館	日和郵便局	必要	—	—	—	適	継続管理する団地	—	適用外	適用外	あり	○	55.47	○	—	○	○	○	なし	○	継続管理	継続管理(改善又は建替)								
		石見	1	3	S53	簡易耐火2階	49	45	-4	○	減少傾向	適	-	-	-		正		-	日和公民館	日和郵便局	必要	—	—	—	適	継続管理する団地	—	適用外	適用外	あり	○	55.47	○	—	○	○	○	なし	○	継続管理	継続管理(改善又は建替)								
30	日貫	石見	1	2	S51	簡易耐火2階	46	45	-1	×	減少傾向	適さない	-	-	-	1,412	正	適さない	-	日貫小学校	日貫郵便局	必要	—	—	—	適	継続管理する団地	—	適用外	適用外	あり	○	55.47	○	—	○	○	○	なし	○	継続管理	継続管理(改善又は建替)								
		石見	1	3	S52	簡易耐火2階	50	45	-5	×	減少傾向	適さない	-	-	-		正		-	日貫小学校	日貫郵便局	必要	—	—	—	適	継続管理する団地	—	適用外	適用外	あり	○	55.47	○	—	○	○	○	なし	○	継続管理	継続管理(改善又は建替)								
		石見	1	2	S57	簡易耐火2階	45	45	0	○	減少傾向	適	-	-	-		正		-	日貫小学校	日貫郵便局	必要	—	—	—	適	継続管理する団地	—	適用外	適用外	あり	○	65.99	○	—	○	○	○	なし	○	継続管理	継続管理(改善又は建替)								
31	日南原2号	石見	2	4	H18	木造平屋	20	30	10	○	減少傾向	適	-	-	-	6,530	正	適	-	矢上交流センター	天川クリニック	必要	—	—	—	適	継続管理する団地	—	適用外	適用外	あり	○	68.99	○	—	—	○	○	なし	○	継続管理	維持管理								
		石見	2	4	H21	木造平屋	18	30	12	○	減少傾向	適	-	-	-		正		-	矢上交流センター	天川クリニック	必要	—	—	—	適	継続管理する団地	—	適用外	適用外	あり	○	68.99	○	—	—	○	○	なし	○	継続管理	維持管理								
		石見	2	4	H26	木造平屋	13	30	17	○	減少傾向	適	-	-	-		正		-	矢上交流センター	天川クリニック	必要	—	—	—	適	継続管理する団地	—	適用外	適用外	あり	○	68.99	○	—	—	○	○	なし	○	継続管理	維持管理								
32	森実	石見	2	4	H24	木造平屋	15	30	15	○	減少傾向	適	-	-	-	1,281	正	適さない	-	石見中学校	公立邑智病院	必要	—	—	—	適	継続管理する団地	—	適用外	適用外	あり	○	71.14	○	—	—	○	○	なし	○	継続管理	維持管理								
		石見	1	2	H27	木造平屋	12	30	18	○	減少傾向	適	-	-	-	1,281	正	適さない	-	石見中学校	公立邑智病院	必要	—	—	—	適	継続管理する団地	—	適用外	適用外	あり	○	71.14	○	—	—	○	○	なし	○	継続管理	維持管理								
		石見	1	2	H28	木造平屋	11	30	19	×	減少傾向	適さない	-	-	-	1,281	正	適さない	-	石見中学校	公立邑智病院	必要	—	—	—	適	継続管理する団地	—	適用外	適用外	あり	○	71.14	○	—	—	○	○	なし	○	継続管理	維持管理								

【特定公共賃貸住宅】

番号	団地名	所在地	棟数	管理戸数	建設年度	構造等	耐用年数														②-1判定結果														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														②-2判定結果	②1次判定結果
							経過年数 (H39時点)		耐用年限		残耐用年数 (H39時点)		空家率 (%)	周辺人口	①判定活用に関する適さないか	高度利用の可能性			※敷地規模 (㎡) 2000㎡未満不適	敷地形状	①判定活用に関する適さないか	ii) 効率的性(高度利用)				iii) 立地				②-1判定結果 ①～④全て適用一括継続管理する団地、それ以外一括継続管理について判断を保留する団地	躯体・避難の安全性に係る改善				居住性に係る改善の必要性															
							経過年数	耐用年限	残耐用年数	空家率	周辺人口	用途地域				建ぺい率/容積率	高度地区	利便性				地域バランス	災害危険区域等の内外	①判定活用に関する適さないか	公共交通機関の近接	1,500m以内に主要公共施設	1,500m以内に主要周辺施設	地域バランス上欠くことができないか	急傾斜地崩壊危険区域		土砂災害警戒区域	河川保全区域	必要性	可能性	躯体・避難の安全性による判定	住戸面積 (㎡)	25㎡以上か	共用部	専用部	浴槽設備	3か所給湯	EV	躯体の耐久性							
							経過年数 (H39時点)	耐用年限	残耐用年数 (H39時点)	空家率 (%)	周辺人口	用途地域	建ぺい率/容積率	高度地区	公共交通機関の近接	1,500m以内に主要公共施設	1,500m以内に主要周辺施設	地域バランス上欠くことができないか	急傾斜地崩壊危険区域	土砂災害警戒区域	河川保全区域	公共交通機関の近接	1,500m以内に主要公共施設	1,500m以内に主要周辺施設	地域バランス上欠くことができないか	急傾斜地崩壊危険区域	土砂災害警戒区域	河川保全区域	必要性	可能性	躯体・避難の安全性による判定	住戸面積 (㎡)	25㎡以上か	共用部	専用部	浴槽設備	3か所給湯	EV	躯体の耐久性											
33	戸谷	羽須美	2	4	H14	木造2階	24	30	6	○	減少	適	-	-	-	1,107	正	適	-	JR口羽駅	羽須美支所	JAおおち口羽	必要	—	—	—	適	継続管理する団地	—	適用外	適用外	あり	○	86.33	○	—	—	○	○	なし	○	継続管理	継続管理(改善又は建替)							
34	新段の原	瑞穂	2	4	H8	木造2階	31	30	-1	○	減少傾向	適	-	-	-	2,000	正	適	-	高原小学校	高原郵便局	必要	—	—	—	適	継続管理する団地	—	適用外	適用外	あり	○	82.67	○	—	—	○	○	なし	○	継続管理	継続管理(改善又は建替)								
		瑞穂	1	2	H9	木造2階	30	30	0	○	減少傾向	適	-	-	-		正	適	-	高原小学校	高原郵便局	必要	—	—	—	適	継続管理する団地	—	適用外	適用外	あり	○	50.22	○	—	—	○	○	なし	○	継続管理	継続管理(改善又は建替)								
35	中組	瑞穂	2	2	H7	木造平屋	32	30	-2	○	減少傾向	適	-	-	-	4,161	正	適	-	瑞穂小学校	島根中央信用金庫 瑞穂支店	必要	—	—	—	適	継続管理する団地	—	適用外	適用外	あり	○	50.00	○	—	—	○	○	なし	○	継続管理	継続管理(改善又は建替)								
		瑞穂	2	2	H8	木造平屋	31	30	-1	○	減少傾向	適	-	-	-		正	適	-	瑞穂小学校	島根中央信用金庫 瑞穂支店	必要	—	—	—	適	継続管理する団地	—	適用外	適用外	あり	○	60.00	○	—	—	○	○	なし	○	継続管理	継続管理(改善又は建替)								
36	中組	瑞穂	4	8	H10	木造平屋	29	3																																										

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・住棟の事業手法の仮設定
2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断（改善事業を実施するのか建替事業を実施するのか、将来にわたって継続管理するのか建替を前提とせず当面管理するのか）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する。

①ライフサイクルコスト（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

- ・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（LCC）比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法（改善又は建替）を仮設定する。

ア) 仮設定方法

- ・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（LCC）比較については、後述する算定方法を利用する。原則として、改善事業よりも建替事業を実施する方がライフサイクルコスト（LCC）が縮減できる場合に、事業手法を建替と仮設定する。
- ・計画期間内の建替事業量試算による事業手法の仮設定は次の通り行う。

「継続管理する団地」、「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価された住棟全てを計画期間内に建替えると仮定して、建替事業量を試算する。

予算及び人員体制等を踏まえ、計画期間内に実施可能な建替事業量を別途試算する。

Aグループ全てを建替えることが困難な場合は、一部又は全ての住棟の建替時期を調整し、計画期間内における「優先的な建替」「優先的な改善」「建替」「改善」に分類する。

イ) ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出方法

ライフサイクルコスト（LCC）の算出方法は、「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住宅総合整備課）」の記載内容によるものとする。

1) ライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除去費}) \quad [\text{単位} \quad \text{千円/棟} \cdot \text{年}]$$

- ・ 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した額
- ・ 修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額
- ・ 除去費：想定される管理期間が経過した後の除去工事費の見込み額

2) ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的な考え方

① 1棟のLCC改善効果

$$1 \text{ 棟のLCC改善効果} = LCC(\text{計画前}) - LCC(\text{計画後})$$

② LCC(計画前)

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

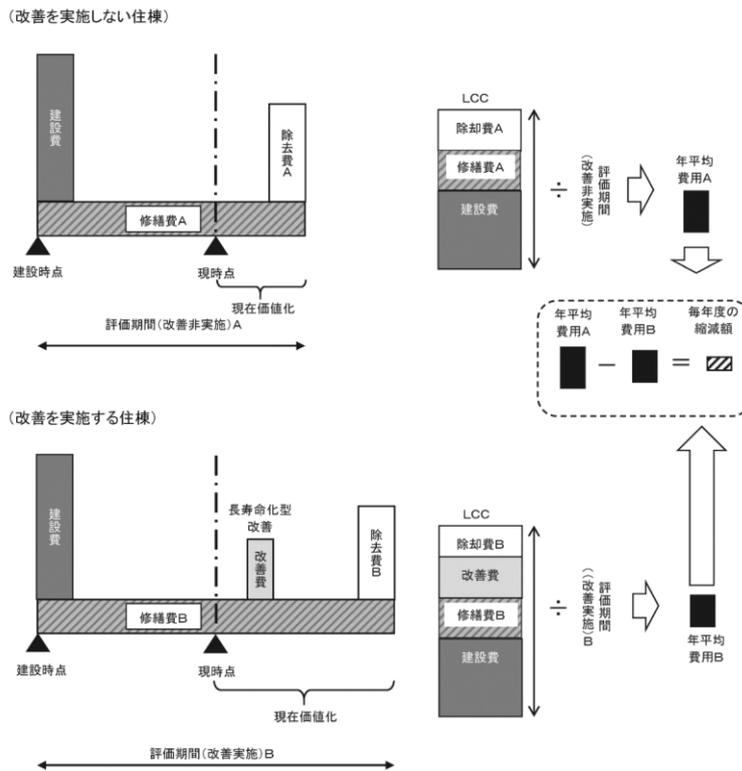
※ (建設費+修繕費+除去費)は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施しない場合の、建設時点から次回の建替までに要するコスト

③ LCC(計画後)

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

※ (建設費+改善費+修繕費+除去費)は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施する場合の、建設時点から次回の建替までに要するコスト

■ ライフサイクルコストの算出イメージ



※ 改善工事費：「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」（国土交通省H16.6）（以下マニュアルという）による単価を使用する。

②将来のストック量を踏まえた事業手法を仮設定

- ・ Bグループの団地を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、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（建替を前提としない）」とするのかの判定を行う。さらに、事業手法を仮設定する。
- ・ 一方で、ストック推計や、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で、公営住宅の新規整備についても検討を行う。

【Bグループの管理方針等の仮設定方法】

Bグループに該当する団地・住棟について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を定める。

【判断基準】

判断基準（1次判定 i）～iii）の判定結果	優先順位
○の数 2	1
○の数 1	2
○の数 0	3

現在の管理戸数と事業手法の選定フロー①で推計した将来のストック量を比較し、将来的なストックの過不足量を試算する。

将来的にストックが余剰すると見込まれる場合は、定めた優先順位の低い団地・住棟から、試算した余剰分に見合う団地を「当面管理する団地（建替を前提としない）」とする。

将来的にストックが不足すると見込まれる場合は、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で、公営住宅の新規整備について検討し、仮設定する。

（H28 公営住宅等長寿命化計画策定指針より）

【2次判定結果】
【町営住宅】

番号	団地名	棟数	管理戸数	建設年度	構造等	耐用年数			②-1 判定結果	②-2 判定結果	② 1次判定結果	③ 2次判定						
						経過 年数 (H34 時点)	耐用 年限	残耐用 年数 (H34 時点)				③-1 LCC比較を踏まえた事業 手法の仮設定 (Aグループ対象)		③-1 判定結果	③-2 将来のストック量を踏まえた事業 手法の仮設定 (Bグループ対象)		③-2 判定結果	③ 2次判定結果
												LCC比較し て、建替と改 善のどちらが LCC削減でき るか	計画期間 内に建替える ことが可能か		H37度時点で耐用年限を超過して いるもの及び残耐用年数が5年以下 の団地→「当面管理する団地 (建替を前提としない) それ以外→「継続管理する団地」	当面管理する団地(建替を前提 としない)		
1	細里	1	5	S51	簡易耐火平屋	51	30	-21	判断を保留する団地	判断保留	継続管理留保(優先的な建替又は優先的な用途廃止)	—	—	対象外	当面管理する団地(建替を前提としない)	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止	
2	坂谷	1	3	S53	簡易耐火2階	49	45	-4	判断を保留する団地	継続管理	継続管理(改善又は建替)	改善	—	改善	—	—	改善	
		1	5	S53	簡易耐火2階	49	45	-4	判断を保留する団地	継続管理	継続管理(改善又は建替)	改善	—	改善	—	—	改善	
3	田本第二	2	4	S62	木造2階	40	30	-10	判断を保留する団地	継続管理	継続管理(優先的な改善又は建替)	建替	○	優先的な建替	—	—	優先的な建替	
		2	4	S63	木造2階	39	30	-9	判断を保留する団地	継続管理	継続管理(優先的な改善又は建替)	建替	—	優先的な建替	—	—	優先的な建替	
		1	2	H1	木造2階	38	30	-8	判断を保留する団地	継続管理	継続管理留保(優先的な建替又は優先的な用途廃止)	—	—	対象外	当面管理する団地(建替を前提としない)	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な建替	
4	土居	1	1	S62	簡易耐火平屋	40	30	-10	継続管理する団地	継続管理	優先的な建替	—	—	対象外	—	—	優先的な建替	
		2	2	S62	簡易耐火平屋	40	30	-10	継続管理する団地	継続管理	優先的な建替	—	—	対象外	—	—	優先的な建替	
5	高原	1	5	S54	簡易耐火2階	48	45	-3	継続管理する団地	継続管理	継続管理(改善又は建替)	改善	—	改善	—	—	改善	
		2	5	S48	簡易耐火平屋	54	30	-24	継続管理する団地	継続管理	継続管理(優先的な改善又は建替)	建替	○	優先的な建替	—	—	優先的な建替	
6	順庵原	1	5	S47	簡易耐火平屋	50	30	-20	継続管理する団地	継続管理	継続管理(優先的な改善又は建替)	建替	—	優先的な建替	—	—	優先的な建替	
		1	5	S51	簡易耐火平屋	51	30	-21	継続管理する団地	継続管理	継続管理(優先的な改善又は建替)	建替	—	優先的な建替	—	—	優先的な建替	
7	出羽	1	5	S48	簡易耐火平屋	54	30	-24	判断を保留する団地	継続管理	継続管理留保(優先的な建替又は優先的な用途廃止)	—	—	対象外	当面管理する団地(建替を前提としない)	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止	
		1	5	S53	簡易耐火2階	49	45	-4	判断を保留する団地	継続管理	継続管理(改善又は建替)	改善	—	改善	—	—	改善	
8	市木	1	5	S53	簡易耐火2階	49	45	-4	継続管理する団地	継続管理	継続管理(改善又は建替)	改善	—	改善	—	—	改善	
9	瑞芽	1	5	S54	簡易耐火2階	48	45	-3	判断を保留する団地	継続管理	継続管理(改善又は建替)	改善	—	改善	—	—	改善	
		3	10	S55	簡易耐火2階	47	45	-2	判断を保留する団地	継続管理	継続管理(改善又は建替)	改善	—	改善	—	—	改善	
		2	10	S56	簡易耐火2階	46	45	-1	判断を保留する団地	継続管理	継続管理(改善又は建替)	改善	—	改善	—	—	改善	
		2	6	S57	簡易耐火2階	45	45	0	判断を保留する団地	継続管理	継続管理(改善又は建替)	改善	—	改善	—	—	改善	
10	三本松	1	12	S58	中層耐火3階	44	70	26	継続管理する団地	継続管理	維持管理	—	—	対象外	—	—	維持管理	
		1	12	S59	中層耐火3階	43	70	27	継続管理する団地	継続管理	継続管理(優先的な改善又は建替)	建替	×	優先的な建替	—	—	優先的な建替	
		1	12	S60	中層耐火3階	42	70	28	継続管理する団地	継続管理	維持管理	—	—	対象外	—	—	維持管理	
		1	12	S61	中層耐火3階	41	70	29	継続管理する団地	継続管理	維持管理	—	—	対象外	—	—	維持管理	
11	十日市	1	12	S62	中層耐火3階	40	70	30	継続管理する団地	継続管理	維持管理	—	—	対象外	—	—	維持管理	
		1	12	H2	中層耐火3階	37	70	33	継続管理する団地	継続管理	維持管理	—	—	対象外	—	—	維持管理	
		1	12	H3	中層耐火3階	36	70	34	継続管理する団地	継続管理	維持管理	—	—	対象外	—	—	維持管理	
		1	10	H6	中層耐火3階	33	70	37	継続管理する団地	継続管理	維持管理	—	—	対象外	—	—	維持管理	
			2		中層耐火3階	33	70	37	継続管理する団地	継続管理	維持管理	—	—	対象外	—	—	維持管理	
12	段の原	3	6	S63	木造2階	39	30	-9	継続管理する団地	継続管理	継続管理(改善又は建替)	改善	—	改善	—	—	改善	
		1	2	H1	木造2階	38	30	-8	継続管理する団地	継続管理	継続管理(改善又は建替)	改善	—	改善	—	—	改善	
		1	2	H1	木造平屋	38	30	-8	継続管理する団地	継続管理	継続管理(改善又は建替)	改善	—	改善	—	—	改善	
		1	2	H1	木造平屋	38	30	-8	継続管理する団地	継続管理	継続管理(改善又は建替)	改善	—	改善	—	—	改善	
		1	2	H2	木造平屋	37	30	-7	継続管理する団地	継続管理	継続管理(改善又は建替)	改善	—	改善	—	—	改善	
		1	2	H2	木造平屋	37	30	-7	継続管理する団地	継続管理	継続管理(改善又は建替)	改善	—	改善	—	—	改善	
13	市木町	1	2	H4	木造2階	35	30	-5	判断を保留する団地	継続管理	継続管理(改善又は建替)	改善	—	改善	—	—	改善	
		1	2	H5	木造2階	34	30	-4	判断を保留する団地	継続管理	継続管理(改善又は建替)	改善	—	改善	—	—	改善	
		1	2	H6	木造2階	33	30	-3	判断を保留する団地	継続管理	継続管理(改善又は建替)	改善	—	改善	—	—	改善	
14	布施	2	2	H28	木造平屋	11	30	19	継続管理する団地	継続管理	維持管理	—	—	対象外	—	—	維持管理	
15	中組	1	2	H29	木造平屋	10	30	20	継続管理する団地	継続管理	維持管理	—	—	対象外	—	—	維持管理	
16	天蔵寺	1	6	S48	簡易耐火平屋	54	30	-24	継続管理する団地	継続管理	継続管理(優先的な改善又は建替)	建替	—	優先的な建替	—	—	優先的な建替	
		1	2	S49	簡易耐火平屋	53	30	-23	継続管理する団地	継続管理	継続管理留保(優先的な建替又は優先的な用途廃止)	—	—	対象外	当面管理する団地(建替を前提としない)	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止	
17	森実	1	1	H3	木造平屋	36	30	-6	継続管理する団地	継続管理	継続管理(改善又は建替)	改善	—	改善	—	—	改善	
					木造平屋	36	30	-6	継続管理する団地	継続管理	継続管理(改善又は建替)	改善	—	改善	—	—	改善	
18	幸米	1	5	S46	簡易耐火平屋	56	30	-26	継続管理する団地	継続管理	継続管理(優先的な改善又は建替)	建替	○	優先的な建替	—	—	優先的な建替	
19	青葉	1	5	S47	簡易耐火平屋	55	30	-25	継続管理する団地	継続管理	継続管理(優先的な改善又は建替)	建替	—	優先的な建替	—	—	優先的な建替	
		1	4	S47	簡易耐火平屋	55	30	-25	継続管理する団地	継続管理	継続管理留保(優先的な建替又は優先的な用途廃止)	—	—	対象外	当面管理する団地(建替を前提としない)	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止	
		1	3	S51	簡易耐火2階	51	45	-6	継続管理する団地	継続管理	継続管理(改善又は建替)	改善	—	改善	—	—	改善	
		1	5	S55	簡易耐火2階	47	45	-2	継続管理する団地	継続管理	継続管理(改善又は建替)	改善	—	改善	—	—	改善	

番号	団地名	棟数	管理戸数	建設年度	構造等	耐用年数			②-1 判定結果	②-2 判定結果	② 1次判定結果	③ 2次判定					③ 2次判定結果	
						経過 年数 (H34 時点)	耐用 年限	残耐用 年数 (H34 時点)				③-1 LCC比較を踏まえた事業 手法の仮設定 (Aグループ対象)		③-1 判定結果	③-2 将来のストック量を踏まえた事業 手法の仮設定 (Bグループ対象)			③-2 判定結果
												LCC比較し て、建替と改 善のどちらが LCC削減でき るか	計画期間内 に建替えるこ とが可能か		H37度時点で耐用年限を経過して いるもの及び残耐用年数が5年以 下の団地→「当面管理する団地 (建替を前提としない) それ以外→「継続管理する団地」			
20	出ヶ迫	1	2	S49	簡易耐火平屋	60	30	-30	継続管理する団地	継続管理	継続管理留保(優先的な建替又は優先的な用途廃止)	—	—	対象外	当面管理する団地(建替を前提としない)	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止	
21	町西	2	5	S46	簡易耐火平屋	58	30	-28	判断を保留する団地	判定保留	継続管理留保(優先的な建替又は優先的な用途廃止)	—	—	対象外	当面管理する団地(建替を前提としない)	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止	
22	七日市	2	6	S49	簡易耐火平屋	53	30	-23	継続管理する団地	継続管理	継続管理(優先的な改善又は建替)	建替	×	優先的な建替	—	—	優先的な建替	
		1	5	S55	簡易耐火2階	47	45	-2	継続管理する団地	継続管理	継続管理(優先的な改善又は建替)	改善	—	改善	—	—	改善	
23	郡山	1	5	S42	簡易耐火平屋	60	30	-30	継続管理する団地	継続管理	継続管理(優先的な改善又は建替)	—	○	優先的な建替	—	—	優先的な建替	
		1	5	S44	簡易耐火平屋	58	30	-28	継続管理する団地	継続管理	継続管理留保(優先的な建替又は優先的な用途廃止)	—	—	対象外	当面管理する団地(建替を前提としない)	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止	
24	郡山2号	3	14	S48	簡易耐火平屋	54	30	-24	継続管理する団地	継続管理	維持管理	—	×	優先的な建替	—	—	優先的な建替	
25	御謝山	1	4	H17	木造平屋	22	30	8	継続管理する団地	継続管理	維持管理	—	—	対象外	—	—	維持管理	
		1	2	H17	木造平屋	22	30	8	継続管理する団地	継続管理	維持管理	—	—	対象外	—	—	維持管理	
26	矢上住宅	1	5	S51	簡易耐火2階	51	45	-6	継続管理する団地	継続管理	継続管理(改善又は建替)	改善	—	改善	—	—	改善	
27	矢上団地	1	12	S58	中層耐火3階	44	70	26	継続管理する団地	継続管理	維持管理	—	—	対象外	—	—	維持管理	
		1	12	S59	中層耐火3階	43	70	27	継続管理する団地	継続管理	維持管理	—	—	対象外	—	—	維持管理	
		1	12	S60	中層耐火3階	42	70	28	継続管理する団地	継続管理	維持管理	—	—	対象外	—	—	維持管理	
		1	12	S61	中層耐火3階	41	70	29	継続管理する団地	継続管理	維持管理	—	—	対象外	—	—	維持管理	
28	京町	1	4	S53	簡易耐火2階	49	45	-4	継続管理する団地	継続管理	継続管理(改善又は建替)	改善	—	改善	—	—	改善	
29	日和	1	2	S51	簡易耐火2階	51	45	-6	継続管理する団地	継続管理	継続管理(改善又は建替)	改善	—	改善	—	—	改善	
		1	2	S52	簡易耐火2階	50	45	-5	継続管理する団地	継続管理	継続管理(改善又は建替)	改善	—	改善	—	—	改善	
		1	3	S53	簡易耐火2階	49	45	-4	継続管理する団地	継続管理	継続管理(改善又は建替)	改善	—	改善	—	—	改善	
30	日貴	1	2	S51	簡易耐火2階	46	45	-1	継続管理する団地	継続管理	継続管理(改善又は建替)	改善	—	改善	—	—	改善	
		1	3	S52	簡易耐火2階	50	45	-5	継続管理する団地	継続管理	継続管理(改善又は建替)	改善	—	改善	—	—	改善	
		1	2	S57	簡易耐火2階	45	45	0	継続管理する団地	継続管理	継続管理(改善又は建替)	改善	—	改善	—	—	改善	
31	日南原2号	2	4	H19	木造平屋	20	30	10	継続管理する団地	継続管理	維持管理	—	—	対象外	—	—	維持管理	
		2	4	H21	木造平屋	18	30	12	継続管理する団地	継続管理	維持管理	—	—	対象外	—	—	維持管理	
		2	4	H26	木造平屋	13	30	17	継続管理する団地	継続管理	維持管理	—	—	対象外	—	—	維持管理	
32	森実	2	4	H24	木造平屋	15	30	15	継続管理する団地	継続管理	維持管理	—	—	対象外	—	—	維持管理	
		1	2	H27	木造平屋	12	30	18	継続管理する団地	継続管理	維持管理	—	—	対象外	—	—	維持管理	
		1	2	H28	木造平屋	11	30	19	継続管理する団地	継続管理	維持管理	—	—	対象外	—	—	維持管理	

【特定公共賃貸住宅】

33	戸谷	2	4	H14	木造2階	25	30	5	継続管理する団地	継続管理	継続管理(改善又は建替)	改善	—	改善	—	—	改善
34	新段の原	2	4	H8	木造2階	31	30	-1	継続管理する団地	継続管理	継続管理(改善又は建替)	改善	—	改善	—	—	改善
		1	2	H9	木造2階	30	30	0	継続管理する団地	継続管理	継続管理(改善又は建替)	改善	—	改善	—	—	改善
35	中組	2	2	H7	木造平屋	32	30	-2	継続管理する団地	継続管理	継続管理(改善又は建替)	改善	—	改善	—	—	改善
		2	2	H8	木造平屋	31	30	-1	継続管理する団地	継続管理	継続管理(改善又は建替)	改善	—	改善	—	—	改善
36	中組	4	8	H10	木造平屋	29	30	1	継続管理する団地	継続管理	継続管理(改善又は建替)	改善	—	改善	—	—	改善
		2	4	H12	木造平屋	27	30	3	継続管理する団地	継続管理	継続管理(改善又は建替)	改善	—	改善	—	—	改善
37	日南原2号	2	4	H18	木造平屋	21	30	9	継続管理する団地	継続管理	維持管理	—	—	対象外	—	—	維持管理

③ 2次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

検討結果を総合的に勘案し、Aグループ、Bグループの団地・住棟の事業手法及び新規整備を仮設定する。

【事業手法の仮設定】

		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)
		維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
		維持管理	維持管理	改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
新規整備 土居3	継続管理する団地	十日市 (S62・H2・3・6) 48 三本松 (S58・60・61) 36 御謝山 (H17・17) 6 矢上団地 (S51)48 日南原2号 (H18・21・26) 12 森実 (H24・27・28) 8 布施 (H28)2 中組 (H29)2 ■日南原2号 (H18)4	坂谷 (S53)8 高原 (S54)5 出羽 (S53)5 市木 (S53)5 瑞芽 (S54・55・56・57) 31 七日市 (S55)5 矢上住宅 (S58・59・60・61) 5 京町 (S53)4 日和 (S51・52・53) 7 日貫 (S51・52・57) 7 段の原 (S63・H1・2)16 市木町 (H4・5・6) 6 森実 (H3・3) 2 青葉 (S51・56) 8 ■戸谷 (H14)4 ■新段の原 (H8・9) 6 ■中組 (H7・8) 4 ■中組 (H10・12) 12			田本第二 (S62・63・H1)8 高原 (S48)5 順庵原 (S47・51) 10 三本松 (S59)12 天蔵寺 (S48)6 幸米 (S46)5 青葉 (S47)5 七日市 (S49)6 郡山 (S42)5 郡山2号 (S48)14	土居 (S62)3	
		162戸 ■4戸	114戸 ■26戸			76戸	3戸	
	当面管理する団地 (建替を前提としない)	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止	
						細里 (S51)5 町西 (S46)5 田本第二 (S62)2 出羽 (S48)5 天蔵寺 (S49) 2 出ヶ迫 (S42)2 青葉 (S47)4 郡山 (S44)5		
							30戸	
		町営385戸+ 特公賃30戸				計	415戸	

■特定公共賃貸住宅を表す

3) 3次判定

：計画期間における事業手法の決定

3次判定においては、以下の4段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定する。

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

- ・1次・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が混在する団地等は、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。
- ・以下に例示するように複数の視点から検討を行い、必要に応じて改善や建替等の事業手法を再判定するとともに、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等を実現するための総合的な検討を行う。
- ・さらに、後述する事業手法選定フローの「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」を並行的に行い、再判定結果と事業費の試算結果を相互に調整し、事業実施の内容や時期等を設定する。

【団地単位での効率的活用に関する検討】

- ・改善、建替と判定された住棟が混在する団地において、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定の見直しを検討する。例えば、大多数の住棟が建替であり一部の棟のみが改善と判定された場合、全ての住棟を建替えることで一層の有効利用が可能であれば、判定を変更するメリット・デメリットを整理した上で、判定見直しを行うことが考えられる。
- ・また、事業実施時期の調整も行う。例えば、全ての住棟が改善として判定された団地において、建設時期や過去の修繕・改善実績等からは改善事業実施時期を分散させることが妥当と見える場合でも、同時期に工事発注することでコストダウンを図ることができる場合もある。

【集約・再編等の可能性に関する検討】

- ・一定の地域において複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討する。
- ・例えば、一定の地域において建替と判定された中・小規模団地が複数ある場合、小規模団地を現地で建替えると有効利用に限界があることから、中規模団地に集約して有効利用を図ることが考えられる。また、当該地域の中に相応の規模を有する公有地が存する場合には、公有地を活用した非現地建替を実施することで、合理的な事業実施が可能となる場合もある。
- ・また、利便性の高い駅前地域等において改善と判断された単独住棟がある場合には、当該住棟は別団地に集約した上で、その敷地を民間事業者等に売却して他の用途へ転用することが地域の活性化に有効な場合もある。
- ・一定の地域において複数の建替事業を実施する際には、事業実施の順序を工夫し、入居者の仮移転を減少させることで、入居者の移転に伴う負担を軽減するとともに事業費の抑制を図ることが可能となる場合もある。
- ・このように、地域単位で判定結果を総括的に捉え、再編・集約の可能性、事業実施時期等について検討を行う。

■非現地建替の検討

計画期間内に予定している建替事業は以下のとおりであるが、いずれも2,000㎡未満の狭小敷地であり、建替は困難となっている。そのため、建替にふさわしい用地に非現地建替を行い公営住宅としての機能確保と環境維持を図る。

建替予定団地	敷地面積
4. 田本第二	732 ㎡
5. 高原	850 ㎡
16. 幸米	746 ㎡
21. 郡山	1,136 ㎡

【地域ニーズへの対応等の総合的な検討】

- ・地域ニーズに応じた施設導入、地域におけるソーシャルミックスの実現等のため、次のような視点（例示）から総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を設定する。
 - ア) まちづくりの視点
- ・建替事業を行う場合は、地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について検討する。
- ・団地の周辺道路の拡幅整備や地域に不足する公園・広場等の整備、地域の歩行者ネットワークの形成等をまちづくりの視点から検討する。
 - イ) 地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点
- ・一定の地域において、複数の団地が存在する場合や、他の事業主体が管理する公営住宅や他の公的賃貸住宅が存する場合（公社住宅等が存する場合）は、他の住宅との敷地の交換等による効率的な事業実施や、地域におけるソーシャルミックス等を検討する。
- ・また、地域のニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入に向けて、民間事業者等と調整し、事業の実施時期等を設定する。

（H28 公営住宅等長寿命化計画策定指針より）

4) 事業手法別管理戸数

団地別・住棟別の事業手法選定の結果は、下表のとおりである。

【町営住宅ストックの事業手法別戸数表】

	現況管理戸数	将来10年後の 管理戸数	10年以降の管理 戸数
町営住宅管理戸数	385 戸	321 戸	321 戸
・新規整備事業予定戸数	3 戸	2 戸	2 戸
・維持管理予定戸数	276 戸	276 戸	276 戸
うち計画修繕戸数	162 戸	162 戸	162 戸
うち改善予定戸数	114 戸	114 戸	114 戸
個別改善予定戸数	114 戸	114 戸	114 戸
全面的改善予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うちその他戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・建替事業予定戸数	76 戸	43 戸	43 戸
・用途廃止予定戸数	30 戸	0 戸	0 戸

【特定公共賃貸住宅ストックの事業手法別戸数表】

	現況管理戸数	将来10年後の 管理戸数	10年以降の管理 戸数
特定公共賃貸住宅管理戸数	30 戸	36 戸	40 戸
・新規整備事業予定戸数	0 戸	6 戸	10 戸
・維持管理予定戸数	30 戸	30 戸	30 戸
うち計画修繕戸数	4 戸	4 戸	4 戸
うち改善予定戸数	26 戸	26 戸	26 戸
個別改善予定戸数	26 戸	26 戸	26 戸
全面的改善予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うちその他戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・建替事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・用途廃止予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸

(3) 長期的な管理の見通し

1) 事業費の試算及び事業実施時期の調整の考え方

- ・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、建替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る。
- ・事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整して、改めて試算し問題がないか確認を行う。
- ・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する。

【事業費の試算】

・中長期的な期間（30年程度）における事業費を概算するため、中長期的な期間（30年程度）内の全ての新規整備事業、改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる費用を試算する。必ずしも実施時期や事業費を精緻に設定する必要はなく、次のように仮定をおいて試算することが可能である。

ア) 改善事業

- ・「優先的な改善」と仮設定した団地・住棟は、可能な限り早期に事業着手する。
- ・原則、建設年代順に住棟ごとに改善事業を実施するものと仮定する。
- ・改善事業費を設定し、その額を積算する。

イ) 建替事業

- ・「優先的な建替」と仮設定した団地・住棟は、可能な限り早期に事業着手する。
- ・「建替」と仮設定した住棟については、法定耐用年限に達した時点で事業着手すると仮定する。

【事業実施時期の調整】

- ・事業費の試算の結果、一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は、事業実施時期を調整する。
- ・将来的な予算確保が可能であるか、年度別の事業量が人員体制等の面で実状と乖離していないか等を検討し、最終的に事業実施時期や年度別事業費を決定する。

2) 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

事業実施時期を基に、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成する。

- ・長期的な管理の見通しは、全団地・住棟を対象として作成する。
- ・記載する内容は、各団地・住棟の供用期間、事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）の実施時期、及び④-2で概算した事業費等とする。
- ・長期的な管理の見通しは、今後の社会情勢の変化や事業進捗を踏まえた見直しや具体化があることを前提としたものであり、公営住宅等長寿命化計画を検討する上で基礎資料とするものである。

【計画期間における事業手法の決定】

- ・長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10 年以上）内に実施を予定する事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）を決定する。
- ・改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定する。
- ・個別改善については、個別改善事業のうちどの改善メニュー（安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型）に該当するかを判断する。
- ・決定した事業（新規整備、改善（個別改善、全面的改善）、建替、用途廃止）及び維持管理、計画修繕について、公営住宅等ストックの事業手法別戸数表及び様式 1～3 として整理する。
- ・新規整備、建替、長寿命化型改善又は全面的改善については、ライフサイクルコスト（LCC）の算出結果を様式 1 又は様式 2 に記載する。

（H28 公営住宅等長寿命化計画策定指針より）

3) 長期的な管理の見通し

①長期的な管理の見通し (30年)

事業手法別、建設年次別に今後30年を見通した事業管理計画を作成する。

(国のプログラム「長期的な管理の見通し」による試算) (単位: 千円)

団地名	建設年次	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	計	
1	細里	1976								3,000																										3,000		
2	坂谷	1978										3,000																									3,000	
		1978										5,000																									5,000	
3	田本第二	1987																								4,000	50,000										54,000	
		1988																																			1,600	
		1989																																				800
4	土居	1987																				400	12,500														12,900	
		1987																				800	12,500														13,300	
5	高原	1979											5,000																								5,000	
		1973						2,000	62,500																												72,000	
6	順庵原	1972				3,000																															0	
		1976													5,000	62,500																					67,500	
7	出羽	1973								3,000																											3,000	
		1978											5,000																								5,000	
8	市木	1978											5,000																								5,000	
		1979												5,000																							5,000	
9	瑞芽	1980																				2,000															2,000	
		1980																				8,000															8,000	
		1981																					10,000															10,000
		1982																						6,000														6,000
10	三本松	1983																																			30,000	
		1984																																			0	
		1985																																				30,000
		1986																																				30,000
11	十日市	1987																																			30,000	
		1990																																			30,000	
		1991																																				30,000
		1994																																				25,000
12	段の原	1994																																			5,000	
		1978																																			6,000	
		1989																																				2,000
		1989																																				2,000
		1989																																				2,000
		1990																																				2,000
13	市木町	1992			6,480																																2,000	
		1993				6,480																															2,000	
		1994					6,480																															2,000
14	布施	2016																																		3,000		
15	中組	2017																																			0	
16	天蔵寺	1973																																			59,600	
		1973																																			1,200	
17	森実	1991	3,240																																		1,000	
		1991	3,240																																		1,000	
18	幸米	1971				3,000	50,000																														6,000	
19	青葉	1972																																			53,000	
		1972																																			0	
		1976																																				3,000
		1980																																				5,000
20	出ヶ迫	1967																																			0	
21	町西	1969																																			0	
22	七日市	1974																																			58,400	
		1980																																			2,000	
23	郡山	1967	50,000																																		6,000	
		1969																																			0	
24	郡山2号	1973																																			204,400	
25	御嶽山	2005																																			12,960	
		2005																																			6,480	
26	矢上住宅	1976																																			5,000	
27	矢上団地	1983																																			30,000	
		1984																																			30,000	
		1985																																				30,000
		1986																																				30,000

団地名	建設年次	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	計
28	京町	1978										4,000																								4,000	
29	日和	1976								2,000																										2,000	
30	日貴	1976																																	0		
		1976											3,000																						3,000		
		1976									2,000																									2,000	
		1977																																		0	
		1982															2,000																			2,000	
31	日南原2号	2007																12,960																	12,960		
		2009																		12,960															12,960		
		2014																						12,960											12,960		
32	森費	2012																					12,960												12,960		
		2015																								6,480									6,480		
		2012																									3,240								3,240		
計		56,480	12,480	6,480	9,480	83,400	127,000	321,100	110,000	75,000	30,000	31,000	10,000	47,000	45,000	89,940	0	42,960	0	12,960	1,200	26,600	19,760	10,000	14,960	15,720	55,000	8,000	3,000	34,500	6,000	0	0	0	0	0	1,136,700

凡例	
	改善
	建替・新規
	解体

②事業の優先順位

国のプログラムは耐用年数を主として長期的な見通しを作成するものであるが、本町の実情に合わせ、次のような事業手法別優先順位を設定しており、この順位により事業プログラムを作成する。

	事業手法区分	その内容(参照:ストックの活用手法)	町営住宅	特定公共賃貸住宅	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
新規整備事業		公営住宅の新設を行う	4土居	(新)森実	■森実2戸	■森実2戸		土居							
改善事業	計画修繕	修繕周期をふまえ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	11十日市 10三本松 23御謝山 25矢上団地 30日南原2号 31森実 14布施 15中組	37日南原2号	市木町・青葉・矢上住宅	瑞芽1・2 市木町 矢上団地1	三本松3・矢上団地3	瑞芽3	三本松4・七日市・矢上団地	十日市1	十日市2	十日市3	十日市4 青葉	三本松4	
	長寿命化型	耐久性の向上、躯体への影響低減を図る	2坂谷 5高原 7出羽 8市木 9瑞芽	事業予定なし (33戸谷 新段の6 中組12 中組4											
	安全確保型	耐震性、防犯性の向上を図る	12段の原 13市木町												
	居住性向上型	給湯設備の設置・改善等住戸・住棟設備の向上を図る	16森実 18青葉 21七日市 25矢上住宅												
	福祉対応型	住戸・共用部のバリアフリー化を図る	27京町 28日和 29日貫												田本第二1
建替事業	木造除却・木造建替	除却し、かつ建替えを行う	3田本第二1・2	該当なし											
	簡耐除却・木造建替	除却し、かつ建替えを行う	5高原 6順庵原2 15天蔵寺 17幸米 18青葉 7七日市 8郡山 9郡山2号	(新)中組	■中組2戸				高原	幸米		高原・幸米		高原	
	耐火除却・木造建替	除却し、かつ建替えを行う	10三本松	該当なし											
用途廃止事業	除却	建物等の除却を行う	1細里 20町西 3田本第二1 7出羽 14天蔵寺 19出ヶ迫 17青葉 21郡山	該当なし	順庵原1										

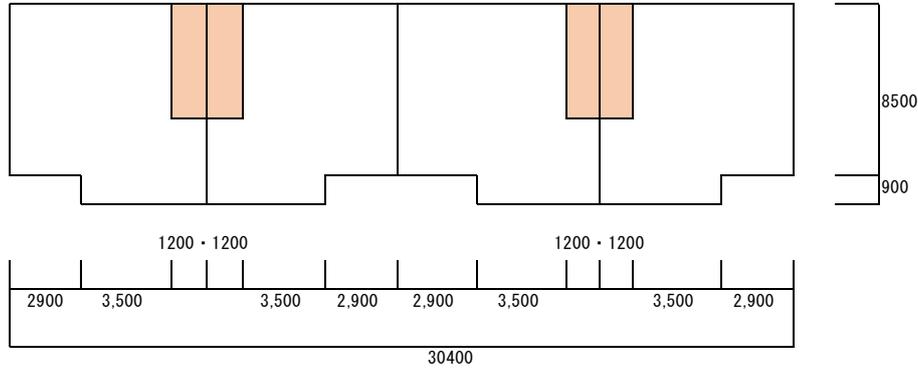
※3田本第二1(前数字は団地番号を、後数字は棟数を表す) ■特公賃を表す

③実施する事業計画及び概算事業費

改善事業の概算事業費を算出するために外壁面積あるいは屋根面積、屋上面積を算出する必要がある。対象となる建物は簡易耐火2階建てと耐火3階建てであるため、簡易耐火2階建て（坂谷団地）と耐火3階建て（三本松団地）をモデルとして戸当たり面積を算出する。あわせて、屋根面積及び屋上面積についても以下のように算出した。

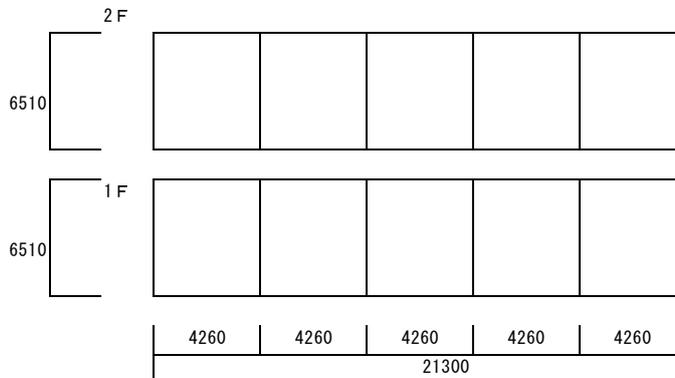
【外壁面積】

耐火3階建て



名称	計算式	面積 (㎡)
外壁全周面積	$(30.4\text{m}+9.4\text{m}) \times 2\text{面} \times 2.7\text{m}$ (階高)	214.92
	$(2.4\text{m} \times 3.8\text{m}) \times 2\text{面} \times 2\text{か所}$	24.80
小計		239.72
開口部面積	$1.6\text{m} \times 1.8\text{m} \times 3\text{か所} \times 4\text{か所}$	34.56
	$1.6\text{m} \times 0.6\text{m} \times 4\text{か所}$	3.84
	$0.4\text{m} \times 0.6\text{m} \times 4\text{か所}$	0.96
	$0.9\text{m} \times 1.8\text{m} \times 4\text{か所}$	6.48
小計		45.84
外壁面積		193.88
1棟当たり外壁面積	$201.84\text{m} \times 3\text{階}$	581.64
戸当たり外壁面積	$581.64\text{m}^2/12\text{戸}$	48.47

簡易耐火2階建て



名称	計算式	面積 (㎡)
外壁全周面積	$(21.3\text{m}+6.51\text{m}) \times 2\text{面} \times 2.85\text{m}$ (階高)	790.18
小計		790.18
開口部面積	$1.6\text{m} \times 1.8\text{m} \times 5\text{か所}$	14.4
	$1.6\text{m} \times 0.6\text{m} \times 2\text{か所} \times 5\text{か所}$	9.6
	$0.4\text{m} \times 0.6\text{m} \times 3\text{か所} \times 5\text{か所}$	3.6
	$0.9\text{m} \times 1.8\text{m} \times 5\text{か所}$	8.1
小計		35.7
外壁面積		754.68
1棟当たり外壁面積		754.68
戸当たり外壁面積	$754.68\text{㎡}/5\text{戸}$	150.94

【屋根面積】

屋根こう配を考慮して次のように算出する。

$$\text{住宅専有面積}/2 \times 1.2\text{倍} \times 2\text{倍}$$

【屋上面積】

立ち上がり部分があるため次のように算出する。

$$\text{住宅専有面積} \times 1.1$$

【事業費単価】

屋上改修は「アスファルト断熱防水」屋根改修は「ガルバリウム鋼板葺き」、外壁改修は遮熱塗装とし、木造外壁改修は窯業系パネル貼り替えとして事業費を算出する。

部位	材料	単価 (直工のみ)
屋上防水	アスファルト断熱防水	15,425円/㎡
屋根改修	ガルバリウム鋼板葺き	6,465円/㎡
外壁改修	遮熱塗料塗布吹付け	9,135円/㎡
外壁改修(木造)	窯業系パネル貼り替え	11,100円/㎡

④概算事業費の算出

改修事業は10年間で約1億7,730万円となる。

団地名	建設年次	構造	階数	戸数	活用方法	活用事業	事業費算出	概算事業費 円	戸当り事業費 円	
9	瑞芽	1979	簡易耐火	2	5	個別改善	屋根改修	屋根ガルバリウム鋼板葺き 55.40/2×1.2=33.24㎡×5戸	1,074,483	214,897
		1980	簡易耐火	2	2	個別改善	屋根改修	屋根ガルバリウム鋼板葺き 55.40/2×1.2=33.24㎡×2戸	429,793	214,897
		1980	簡易耐火	2	8	個別改善	屋根改修	屋根ガルバリウム鋼板葺き 55.40/2×1.2=33.24㎡×8戸	1,719,173	214,897
10	三本松	1985	中層耐火	3	12	維持管理	外壁改修	遮熱塗装 48.47×12戸=581.64㎡	5,313,281	442,773
		1986	中層耐火	3	12	維持管理	外壁改修	遮熱塗装 48.47×12戸=581.64㎡	5,313,281	442,773
11	十日市	1987	中層耐火	3	12	維持管理	外壁改修	遮熱塗装・アスファルト防水 48.47×12戸=581.64㎡	5,313,281	442,773
							屋上防水	62.92×1.1×12戸=830.54	12,811,080	1,067,590
		1990	中層耐火	3	12	維持管理	外壁改修	遮熱塗装・アスファルト防水 48.47×12戸=581.64㎡	5,313,281	442,773
							屋上防水	62.92×1.1×12戸=830.54	12,811,080	1,067,590
		1991	中層耐火	3	12	維持管理	外壁改修	遮熱塗装・アスファルト防水 48.47×12戸=581.64㎡	5,313,281	442,773
							屋上防水	62.92×1.1×12戸=830.54	12,811,080	1,067,590
		1994	中層耐火	3	10	維持管理	外壁改修	塗装・アスファルト防水 48.47×10戸=484.7㎡	4,427,735	442,773
							屋上防水	62.92×1.1×10戸=692.12	10,675,951	1,067,595
		1994	中層耐火	3	2	維持管理	外壁改修	塗装・アスファルト防水 48.47×2戸=96.94㎡	885,547	442,773
							屋上防水	62.92×1.1×2戸=138.42	2,135,129	1,067,564
13	市木町	1992	木造	2	2	個別改善	外壁改修	パネル貼り替え 150.94×2戸=301.88	3,350,868	1,675,434
		1993	木造	2	2	個別改善	外壁改修	パネル貼り替え 150.94×2戸=301.88	3,350,868	1,675,434
19	青葉	1976	簡易耐火	2	3	個別改善	屋根改修	屋根ガルバリウム鋼板葺き・遮熱塗装 55.40/2×1.2=33.24㎡×3戸=99.72	644,690	214,897
								150.94×3戸=452.82	4,136,511	1,378,837
22	七日市	1980	簡易耐火	2	5	個別改善	屋根改修	屋根ガルバリウム鋼板葺き 55.40/2×1.2=33.24㎡×5戸=166.2	1,074,483	214,897
24	矢上住宅	1976	簡易耐火	2	5	個別改善	屋根改修	屋根ガルバリウム鋼板葺き・遮熱塗装 150.94×5戸=754.7	6,894,185	1,378,837
							外壁改修	55.40/2×1.2=33.24㎡×5戸=166.2	1,074,483	214,897
25	矢上団地	1983	中層耐火	3	12	維持管理	外壁改修	遮熱塗装・アスファルト防水 48.47×12戸=581.64㎡	5,313,281	442,773
							屋上防水	62.92×1.1×12戸=830.54	12,811,080	1,067,590
		1985	中層耐火	3	12	維持管理	外壁改修	遮熱塗装・アスファルト防水 48.47×12戸=581.64㎡	5,313,281	442,773
							屋上防水	62.92×1.1×12戸=830.54	12,811,080	1,067,590
		1986	中層耐火	3	12	維持管理	外壁改修	遮熱塗装・アスファルト防水 48.47×12戸=581.64㎡	5,313,281	442,773
							屋上防水	62.92×1.1×12戸=830.54	12,811,080	1,067,590
26	京町	1978	簡易耐火	2	4	個別改善	屋根改修	屋根ガルバリウム鋼板葺き 55.40/2×1.2=33.24㎡×4戸=132.96	859,586	214,897
27	日和	1976	簡易耐火	2	2	個別改善	外壁改修	遮熱塗装 150.94×2戸=301.88	2,757,674	1,378,837
		1976	簡易耐火	2	2	個別改善	屋根改修	屋根ガルバリウム鋼板葺き・遮熱塗装 55.40/2×1.2=33.24㎡×5戸=166.2	1,074,483	214,897
							外壁改修	150.94×5戸=754.7	6,894,185	1,378,837
		1976	簡易耐火	2	3	個別改善	屋根改修	屋根ガルバリウム鋼板葺き 55.40/2×1.2=33.24㎡×4戸=132.96	859,586	214,897
28	日貴	1976	簡易耐火	2	2	個別改善	外壁改修	遮熱塗装 150.94×2戸=301.88	2,757,674	1,378,837
		1982	簡易耐火	2	2	個別改善	屋根改修	屋根ガルバリウム鋼板葺き 55.40/2×1.2=33.24㎡×4戸=132.96	859,586	214,897
								177,309,399		

⑤事業プログラム

改善事業、建替事業について下記のようにプログラム化し、各年度の事業費の平準化を行うものとする
(単位：千円)

団地名	建設年次	構造	階数	戸数	活用方法	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1	細里	1976	簡易耐火	1	5	用途廃止									
2	坂谷	1978	簡易耐火	2	3	個別改善									
		1978	簡易耐火	2	5	個別改善									
3	田本第二	1987	木造	2	4	建替									建替
		1988	木造	2	4	建替									58,040
		1989	木造	2	2	用途廃止									
4	土居	1987	簡易耐火	1	1	新規整備		用地取得	テスト	建設	解体				
		1987	簡易耐火	2	2	新規整備		用地取得	テスト	建設	解体				
5	高原	1979	簡易耐火	2	5	個別改善									
		1973	簡易耐火	1	5	建替			テスト	造成	建設			建設	建設
6	順庵原	1972	簡易耐火	1	5	用途廃止	解体							29,020	29,020
		1976	簡易耐火	1	5	建替	3,000								
7	出羽	1973	簡易耐火	1	5	用途廃止									
		1978	簡易耐火	2	5	個別改善									
8	市木	1978	簡易耐火	2	5	個別改善									
9	瑞芽	1979	簡易耐火	2	5	個別改善		屋根改修							
								1,074							
		1980	簡易耐火	2	2	個別改善		屋根改修							
								429							
		1980	簡易耐火	2	8	個別改善				屋根改修					
10	三本松	1981	簡易耐火	2	10	個別改善									
		1982	簡易耐火	2	6	個別改善									
		1983	中層耐火	3	12	維持管理									
		1984	中層耐火	3	12	建替									
		1985	中層耐火	3	12	維持管理			外壁改修						
11	十日市	1986	中層耐火	3	12	維持管理			5,313						
										5,313					
											12,811				
		1987	中層耐火	3	12	維持管理						外壁改修・屋上防水			
													5,313		
													12,811		
		1990	中層耐火	3	12	維持管理								外壁改修・屋上防水	
														5,313	
														12,811	
		1991	中層耐火	3	12	維持管理									外壁改修・屋上防水
12	段の原	1994	中層耐火	3	10	維持管理									4,427
															10,675
		1994	中層耐火	3	2	維持管理									外壁改修・屋上防水
															885
															2,135
13	市木町	1992	木造	2	2	個別改善	外壁改修								
							3,350								
		1993	木造	2	2	個別改善		外壁改修							
14	布施	2016	木造	1	2	維持管理									
15	中組	2017	木造	1	2	維持管理									
16	天蔵寺	1973	簡易耐火	1	6	建替									
		1973	簡易耐火	1	2	用途廃止									
17	森実	1991	木造	1	1	個別改善									
		1991	木造	1	1	個別改善									

団地名	建設年次	構造	階数	戸数	活用方法	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
18	幸米	1971	簡易耐火	1	5	建替						建設		建設	解体
											28,040		28,040	3,000	
19	青葉	1972	簡易耐火	1	5	建替									
		1972	簡易耐火	1	4	用途廃止									
		1976	簡易耐火	2	3	個別改善	屋根改修								外壁改修
							644								4,136
	1980	簡易耐火	2	5	個別改善										
20	出ヶ迫	1974	簡易耐火	1	2	用途廃止									
21	町西	1971	簡易耐火	1	5	用途廃止									
		1974	簡易耐火	1	6	建替									
22	七日市	1980	簡易耐火	2	5	個別改善				屋根改修					
										1,074					
23	郡山	1967	簡易耐火	1	5	建替								建設	
													28,040		
24	郡山2号	1973	簡易耐火	1	14	建替									
25	御謝山	2005	木造	1	4	維持管理									
		2005	木造	1	2	維持管理									
26	矢上住宅	1976	簡易耐火	2	5	個別改善	屋根改修							外壁改修	
							1,074							6,894	
27	矢上団地	1983	中層耐火	3	12	維持管理		外壁改修・屋上防水							
								5,313							
								12,811							
		1984	中層耐火	3	12	維持管理									
		1985	中層耐火	3	12	維持管理	外壁改修・屋上防水								
							5,313								
						12,811									
	1986	中層耐火	3	12	維持管理		外壁改修・屋上防水								
							5,313								
							12,811								
28	京町	1978	簡易耐火	2	4	個別改善					屋根改修				
											859				
29	日和	1976	簡易耐火	2	2	個別改善								外壁改修	
													2,757		
		1976	簡易耐火	2	2	個別改善			屋根改修					外壁改修	
									1,074					6,894	
	1976	簡易耐火	2	3	個別改善			屋根改修							
								859							
30	日貴	1976	簡易耐火	2	2	個別改善								外壁改修	
													2,757		
		1982	簡易耐火	2	2	個別改善					屋根改修				
										859					
31	日南原2号	2007	木造	1	4	維持管理									
		2009	木造	1	4	維持管理									
		2014	木造	1	4	維持管理									
32	森実	2012	木造	1	4	維持管理									
		2015	木造	1	2	維持管理									
		2012	木造	1	2	維持管理									
計						8,068	22,977	25,370	30,739	41,621	47,882	18,124	75,184	65,706	93,954

■特定公共賃貸住宅

団地名	建設年次	構造	階数	戸数	活用方法	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
39	森実	2018	木造	1	2	新規整備	建設	建設							
		2019	木造	1	2		28,140	28,140							
計						28,140	28,140								
合計						36,208	51,117	25,370	30,739	41,621	47,882	18,124	75,184	65,706	93,954

建替事業及び長寿命化改善事業の概算事業費は10年間で、総額約4億8,590万円となるが、2027年が9,395万円と最も多い。新規整備及び建替事業の予定年次は5千万円前後の事業費となる。

※建替及び新規整備（建設）事業費は「平成29年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について」から該当する標準建設費等を使用した。

VI. 実施方針の設定

1. 点検の実施方針

法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施する。

法定点検の対象外の住棟においては、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。

また、全ての住棟を対象に日常点検を実施する。日常点検は、年に一度程度、「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)」に基づき実施することを基本とし、その他、定期点検とあわせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行う。

定期点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとする。

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、屋上防水や外壁塗装等の計画修繕を実施する。

町営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくためには、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には、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、今後長期修繕計画として定めることとする。

3. 改善事業の実施方針

(1) 実施方針

以下のとおり実施方針を定める。

足場設置が不可欠等、工事効率から同時に行う方が望ましい改修は、同時に行うように時期を設定し改修する。

1) 安全性確保型

- ・非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備、確保を行う。
- ・防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行う。

2) 長寿命化型

- ・一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、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。

長寿命化型改善事業を行う団地

2 坂谷、5 高原、7 出羽、8 市木、9 瑞芽、19 青葉、22 七日市、26 矢上住宅、28 京町、29 日和、30 貫

10 三本松、11 十日市、27 矢上団地

3) 福祉対応型

- ・高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。

4) 居住性向上型

- ・住戸規模・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。

4. 建替事業の実施方針

(1) 実施方針

以下のとおり実施方針を定める。

1) 転入、移住等のニーズに対応した住宅の確保と整備

- ・本町への転入・転出の理由では「就職のため」がもっとも多いが、これら転入者のニーズに対応するためにはあらかじめ、良質な住宅ストックを整備しておく必要がある。本町において、公営住宅等は民間賃貸住宅の役割も有しており、量・質ともに良好な住宅ストックの確保に努める。

2) 多様な居住層のニーズへの対応

- ・複数の住戸タイプ（間取り）の供給を行うことで、多様な世帯が居住する町営住宅として整備し、世代間のバランスが取れた良好なコミュニティの形成を促進する。
- ・2DKや2LDKそして3DK等の複数の住戸タイプ（間取り）を整備し、入居者の世帯状況に対応した住戸タイプ（間取り）の供給を行うことで、世帯人数に応じた適切な居住面積水準の確保に努める。
- ・住宅だけでなく駐車場やゴミ置き場などの屋外環境の整備も図り、生活環境の向上に努める。

3) 地域のまちづくりへの貢献

- ・周辺地域に配慮し、町営住宅の整備に併せて道路や広場等の地域に必要な公共施設の整備を図る。
- ・地域固有の木材振興を図るために、また地域風土に合った公営住宅等を建設するために、町産材を採り入れていく。

4) 実施する建替事業

建替対象	現状		建替後
4. 田本第二（S62）	木造4戸	⇒	建替4戸
4. 田本第二（S63）	木造4戸		建替4戸
5. 高原	簡耐5戸		建替5戸
6. 順庵原	簡耐5戸		用途廃止後中組町営2戸（完成済み）と（特公賃2戸）
6. 順庵原	簡耐5戸		建替3戸
10. 三本松	中層耐火3階		用途廃止後（特公賃4戸）
11. 天蔵寺	簡耐6戸		建替4戸
16. 幸米	簡耐5戸		建替4戸
17. 青葉	簡耐5戸		建替4戸
20. 七日市	簡耐6戸		建替4戸
21. 郡山	簡耐5戸		建替3戸
22. 郡山2号	簡耐14戸		建替8戸
（新）特公賃（森実）			（特公賃木造4戸）

VII. 長寿命化のための事業実施予定一覧

1. ライフサイクルコスト(LCC)とその縮減効果の算出

LCC算出プログラム(任意入力版)により長寿命化型改善事業対象住宅のLCC縮減効果算出を行った。下記は「瑞芽団地1号棟」の算出方法と事例である。

■住棟諸元

団地名	A団地
住棟番号	1号棟
戸数	5
構造	中耐階段室型
建設年度	S54
建設年代	S50
モデル住棟	S50中耐階段室型
経過年数	37

評価時点(和暦)
H28

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	214,897 円/戸	37 年
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	214,897 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	37年
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
経常修繕		
計	1	—

除却費	1,000,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	45年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	5,631,502 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	576,997 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	6,208,499 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	8,990,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.731	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	730,690 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	353,982 円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	55年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(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)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	1,234,283円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	127,658円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)	6,738,127円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	214,897円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	214,897円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	8,990,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.494	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	493,628円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	298,848円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	55,134円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	275,669円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

■対象団地のLCC縮減効果算出

いずれもLCC縮減効果はプラスとなっている。

団地名	建設年次	構造	階数	戸数	活用法	改善項目			計画前モデル								
						屋根改修 (千円)	外壁改修 (千円)	屋上防水 (千円)	①評価期間 (年)	②-1修繕 費A1	②-2修繕費 A2	②修繕費 A	③建設費	④-2除却費 の現在価値 係数	④除却費B (現在価値 化)	⑤計画前LCC 円	
9	瑞芽	1979	簡易耐火	2	5	個別改善	214			45	5,631	576	6,208	8,990	0.731	730	353,982
		1980	簡易耐火	2	2	個別改善	214			40	5,651	124	5,776	9,076	0.855	854	392,693
		1980	簡易耐火	2	8	個別改善	214			40	5,651	124	5,776	9,076	0.855	854	392,693
10	三本松	1985	中層耐火	3	12	維持管理		442		40	4,374	1,788	6,163	9,768	0.703	702	415,850
		1986	中層耐火	3	12	維持管理		442		40	4,402	1,779	6,182	9,910	0.676	675	419,209
11	十日市	1987	中層耐火	3	12	維持管理		442	1,067	30	3,306	932	4,238	9,625	0.962	961	494,179
		1990	中層耐火	3	12	維持管理		442	1,067	30	2,736	791	3,528	8,229	0.855	854	420,435
		1991	中層耐火	3	12	維持管理		442	1,067	25	2,240	1,050	3,291	11,448	0.889	888	625,136
		1994	中層耐火	3	10	維持管理		442	1,067	25	2,240	1,050	3,291	11,448	0.889	888	625,136
		1994	中層耐火	3	2	維持管理		442	1,067	25	2,240	1,050	3,291	11,448	0.889	888	625,136
19	青葉	1976	簡易耐火	2	3	個別改善	214	1,378		45	5,436	514	5,950	8,523	0.822	821	339,929
22	七日市	1980	簡易耐火	2	5	個別改善	214			40	5,651	124	5,776	9,076	0.855	854	392,693
24	矢上住宅	1976	簡易耐火	2	5	個別改善	214	1,378		45	5,436	514	5,950	8,523	0.822	821	339,929
25	矢上団地	1983	中層耐火	3	12	維持管理		442	1,067	35	4,413	631	5,044	9,696	0.925	924	447,605
		1985	中層耐火	3	12	維持管理		442	1,067	35	4,374	655	5,029	9,768	0.855	854	447,221
		1986	中層耐火	3	12	維持管理		442	1,067	35	4,402	673	5,076	9,910	0.822	821	451,684
26	京町	1978	簡易耐火	2	4	個別改善	214			40	5,952	67	6,020	9,445	0.925	924	409,766
27	日和	1976	簡易耐火	2	2	個別改善		1,378		45	5,436	514	5,950	8,523	0.822	821	339,929
		1976	簡易耐火	2	2	個別改善	214	1,378		45	5,436	514	5,950	8,523	0.822	821	339,929
		1976	簡易耐火	2	2	個別改善	214			45	5,436	514	5,950	8,523	0.822	821	339,929
28	日貴	1977	簡易耐火	2	3	個別改善		1,378		45	5,436	514	5,950	8,523	0.822	821	339,929
		1982	簡易耐火	2	2	個別改善	214			45	4,366	2,243	6,609	9,517	0.650	649	372,821

(次ページに続く)

団地名	建設年次	構造	階数	戸数	活用方法	計画後モデル											LCC縮減効果		
						⑥評価期間(改善実施)B(年)	⑦-1修繕費B2	⑦-2長寿命化が他改善のうち計画修繕費S峰棟分	⑦累積修繕費B	⑧-1長寿命化型改善費	⑧長寿命化型改善費(現在価値化)	⑨建設費(推定再建築費)	⑩-1除却費	⑩-2除却費の現在価値化係数	⑩除却費B	⑪計画後LCC円	⑫年平均縮減額円	⑬住棟当たり年平均縮減額(⑪×戸数)円	
9	瑞芽	1979	簡易耐火	2	5	個別改善	55	1,234	127	6,738	214	214	8,990	1,000	0.494	493	298,848	55,134	275,669
		1980	簡易耐火	2	2	個別改善	50	861	128	6,383	214	214	9,076	1,000	0.577	577	325,055	67,639	135,277
		1980	簡易耐火	2	8	個別改善	50	861	128	6,383	214	214	9,076	1,000	0.577	577	325,055	67,639	541,110
10	三本松	1985	中層耐火	3	12	維持管理	70	3,733	582	7,526	442	442	9,768	1,000	0.217	216	256,481	159,369	1,912,430
		1986	中層耐火	3	12	維持管理	70	3,677	585	7,496	442	442	9,910	1,000	0.208	208	257,940	161,261	1,935,135
11	十日市	1987	中層耐火	3	12	維持管理	70	4,655	633	6,263	1,510	1,510	9,625	1,000	0.200	200	263,356	230,827	2,769,879
		1990	中層耐火	3	12	維持管理	70	3,401	490	5,648	1,510	1,510	8,229	1,000	0.178	178	222,377	198,058	2,376,696
		1991	中層耐火	3	12	維持管理	70	2,992	467	5,041	1,510	1,510	11,448	1,000	0.152	152	215,204	348,370	4,180,440
		1994	中層耐火	3	10	維持管理	70	4,655	633	6,263	1,510	1,510	11,448	1,000	0.152	152	276,766	348,370	3,483,700
		1994	中層耐火	3	2	維持管理	70	4,655	633	6,263	1,510	1,510	11,448	1,000	0.152	152	152,195	348,370	696,746
19	青葉	1976	簡易耐火	2	3	個別改善	55	1,215	551	6,100	1,593	1,593	8,523	1,000	0.555	555	304,971	36,958	104,874
22	七日市	1980	簡易耐火	2	5	個別改善	50	861	128	6,383	214	214	9,076	1,000	0.577	577	325,055	67,639	358,193
24	矢上住宅	1976	簡易耐火	2	5	個別改善	55	1,215	551	6,100	1,593	1,593	8,523	1,000	0.555	555	304,971	34,958	174,790
25	矢上団地	1983	中層耐火	3	12	維持管理	70	3,937	577	7,772	1,510	1,510	9,696	1,000	0.234	234	274,492	173,122	2,077,469
		1985	中層耐火	3	12	維持管理	70	3,733	582	7,526	1,510	1,510	9,768	1,000	0.217	216	271,732	175,489	2,105,868
		1986	中層耐火	3	12	維持管理	70	3,677	590	7,488	1,510	1,510	9,910	1,000	0.208	208	273,119	178,565	2,142,783
26	京町	1978	簡易耐火	2	4	個別改善	55	1,312	134	7,181	214	214	9,445	1,000	0.513	513	314,649	95,117	380,468
27	日和	1976	簡易耐火	2	2	個別改善	55	1,215	551	6,100	1,378	1,378	8,523	1,000	0.555	555	301,064	38,865	77,731
		1976	簡易耐火	2	2	個別改善	55	1,215	551	6,100	1,593	1,593	8,523	1,000	0.555	555	304,971	34,958	69,916
		1976	簡易耐火	2	2	個別改善	55	1,215	121	6,530	214	214	8,523	1,000	0.555	555	287,724	52,201	156,604
28	日貴	1977	簡易耐火	2	3	個別改善	55	1,215	551	6,100	1,378	1,378	8,573	1,000	0.555	555	301,064	38,865	116,596
		1982	簡易耐火	2	2	個別改善	55	3,241	140	7,467	214	214	9,517	1,000	0.439	438	320,697	52,124	104,248

2. 長寿命化のための事業実施予定一覧

事業主体名： 邑南町

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	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39			
瑞芽	1号棟	5	簡耐2	S54				屋上改修 (長寿命)										275	
瑞芽	2号棟	2	簡耐2	S55				屋上改修 (長寿命)										135	
瑞芽	3号棟	2	簡耐2	S55					屋上改修 (長寿命)									541	
三本松	3号棟	3	中層耐火	S60					外壁改修 (長寿命)									1,912	
三本松	4号棟	3	中層耐火	S61						外壁改修 (長寿命)								1,935	
十日市	1号棟	3	中層耐火	S62								外壁改修 屋上防水						2,769	
	2号棟	3	中層耐火	H2									外壁改修 屋上防水					2,376	
	3号棟	3	中層耐火	H3										外壁改修 屋上防水				4,180	
	4号棟	3	中層耐火	H6											外壁改修 屋上防水			3,483	
	5号棟	3	中層耐火	H6											外壁改修 屋上防水			696	

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

事業主体名： 邑南町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
地優賃
賃貸住宅
(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	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38			H39
青葉	3号棟	3	簡耐2	S51			屋根改修 (長寿命)								外壁改修 (長寿命)		104	
七日市	2号棟	5	簡耐2	S55							屋根改修 (長寿命)						358	
矢上住宅	1号棟	5	簡耐2	S51			屋根改修 (長寿命)								外壁改修 (長寿命)		174	
矢上団地	1号棟	12	中層耐 火	S62						外壁改修 屋上防水							2,077	
	3号棟	12	中層耐 火	H2					外壁改修 屋上防水								2,105	
	4号棟	12	中層耐 火	H3						外壁改修 屋上防水							2,142	
京町	1号棟	4	簡耐2	S51									屋根改修 (長寿命)				380	
日和	1号棟	2	簡耐2	S51										外壁改修			77	
	2号棟	2	簡耐2	S51						屋根改修 (長寿命)					外壁改修		69	
	3号棟	3	簡耐2	S51						屋根改修 (長寿命)							156	

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

事業主体名： 邑南町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
地優賃
賃貸住宅 (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	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38			H39			
日貫	1号棟	2	簡耐2	S51												外壁改修 (長寿命)		116			
日貫	2号棟	2	簡耐2	S57												屋根改修 (長寿命)		104			

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

事業主体名： 邑南町

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			
田本第二		4	木造	2027					
土居		2	木造	2021 2022					
高原		5	木造	2022 2025 2027					
幸米		4	木造	2023 2025					
郡山		3	木造	2026					
(新特公賃) 森実		4	木造	2018 2019					

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。