

松江市公営住宅等長寿命化計画

【令和8年度～令和17年度】

令和8年3月

松江市

～ 目 次 ～

1. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的	1
(1) 計画策定の背景	1
(2) 計画の目的	1
(3) 計画の位置づけ	1
(4) 計画の期間	1
(5) 計画の対象	1
2. 公営住宅等の状況	2
(1) 概況	2
(2) 住棟・住戸の状況	3
(3) 入居世帯の状況	11
(4) 入居・退去及び募集・応募の状況	14
(5) 事業の実施状況	15
3. 公営住宅等の必要戸数に関する将来推計	16
(1) 推計の概要	16
(2) 推計結果	17
4. 長寿命化に関する基本方針	21
(1) 公営住宅等の整備に関する基本方針	21
(2) 住宅ストックの点検・修繕に関する基本方針	22
(3) 入退去管理に関する基本方針	22
(4) 公営住宅等用地の活用に関する基本方針	22
(5) SDGs に沿った取組みの展開	23
5. 事業手法の選定	24
(1) 事業手法の基本的な考え方	24
(2) 事業手法の選定 [公営住宅・改良住宅・一般住宅]	25
(3) 事業手法の選定 [特定公共賃貸住宅]	37
(4) 事業手法の選定 [定住促進賃貸住宅]	37
6. 長寿命化のための事業実施方針	38
(1) 点検の実施方針	38
(2) 計画修繕の実施方針	39
(3) 改善事業の実施方針	40
(4) 用途廃止の実施方針	42
(5) 建替事業の検討方針	43
7. 長寿命化のための事業実施予定一覧	44
(1) 計画修繕・改善事業の実施予定一覧	44
(2) 建替事業の検討予定一覧	47
(3) 共同施設に係る事業の実施予定一覧	48
8. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	49

(1) 計画策定の背景

本市では現在、54 団地 2,394 戸の公営住宅等を管理していますが、これらの住宅ストックの中には、建設から相応の年数が経過しているものも多くあり、それらの住宅への計画的な対応が求められています。

そのため、本市では公営住宅等の予防保全的管理や長寿命化に資する改善を推進していくことを目的に令和 3 年 3 月に令和 3 年度から令和 12 年度を計画期間とする「松江市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、中長期的な展望に基づいた公営住宅等の改善事業等を進めてきました。

この計画の策定後、令和 5 年 3 月に住宅政策の基本計画である「松江市住生活基本計画」の改定を行い、また、県においては令和 4 年 3 月に「島根県住生活基本計画」の改定が、令和 6 年 3 月には「島根県営住宅長寿命化計画」の改定がそれぞれ行われています。

現行の「松江市公営住宅等長寿命化計画」が令和 7 年度に計画期間の折り返し時期を迎えることから、事業の進捗状況や公営住宅等をとりまく最新の動向を踏まえ、また、改定された上位計画・関連計画との整合を図りつつ計画内容の見直しを行い、新たな「松江市公営住宅長寿命化計画」を策定します。

(2) 計画の目的

本市の公営住宅等については、「松江市公共施設適正化計画」において、今後は新規整備は行わず、必要戸数を確保しながら老朽化した住宅は用途廃止することとしています。

また、「松江市住生活基本計画」では、住宅確保要配慮世帯（高齢者、障がい者、子育て世帯、外国人など）の住宅の安定確保のため、公営住宅等を住宅セーフティネットの中核と位置づけています。

本計画は、それらの方針に基づき、将来的に必要となる公営住宅等の戸数の推計を行い、住宅の充足状況を確認するとともに、団地ごとの経過年数や老朽度、設備状況など建物自体の現状を踏まえた上で、中長期的な視点に立ち、「廃止すべき住宅」と「有効活用すべき住宅」の位置づけを行います。その上で、維持コストとのバランスやライフスタイルの変化なども考慮しながら、公営住宅等の長寿命化に資する予防保全的な管理・改善により、将来に向けてより良い公営住宅等の適正な供給を行うことを目的に策定するものです。

(3) 計画の位置づけ

本計画は、市の最上位計画である「松江市総合計画 MATSUE DREAMS 2030」、住宅政策の基本計画である「松江市住生活基本計画」及び市の公共施設等の今後のあり方を示す「松江市公共施設適正化計画」に基づいて、公営住宅等の整備方針等を定める個別計画として位置づけます。

なお、本計画に記載した事業は、国の社会資本整備総合交付金の対象とされるものです。

(4) 計画の期間

本計画の期間は、令和 8 年度から令和 17 年度までの 10 年間とします。ただし、計画策定後の社会情勢の変化に適切に対応するため、概ね 5 年ごとに総合的な見直しを行うとともに、事業の進捗に即した計画とするための見直しを適宜行います。

(5) 計画の対象

本計画の対象となる住宅は、本市が供給・管理する公営住宅、改良住宅、一般住宅、特定公共賃貸住宅及び本市が管理する定住促進賃貸住宅とします。

(1) 概況

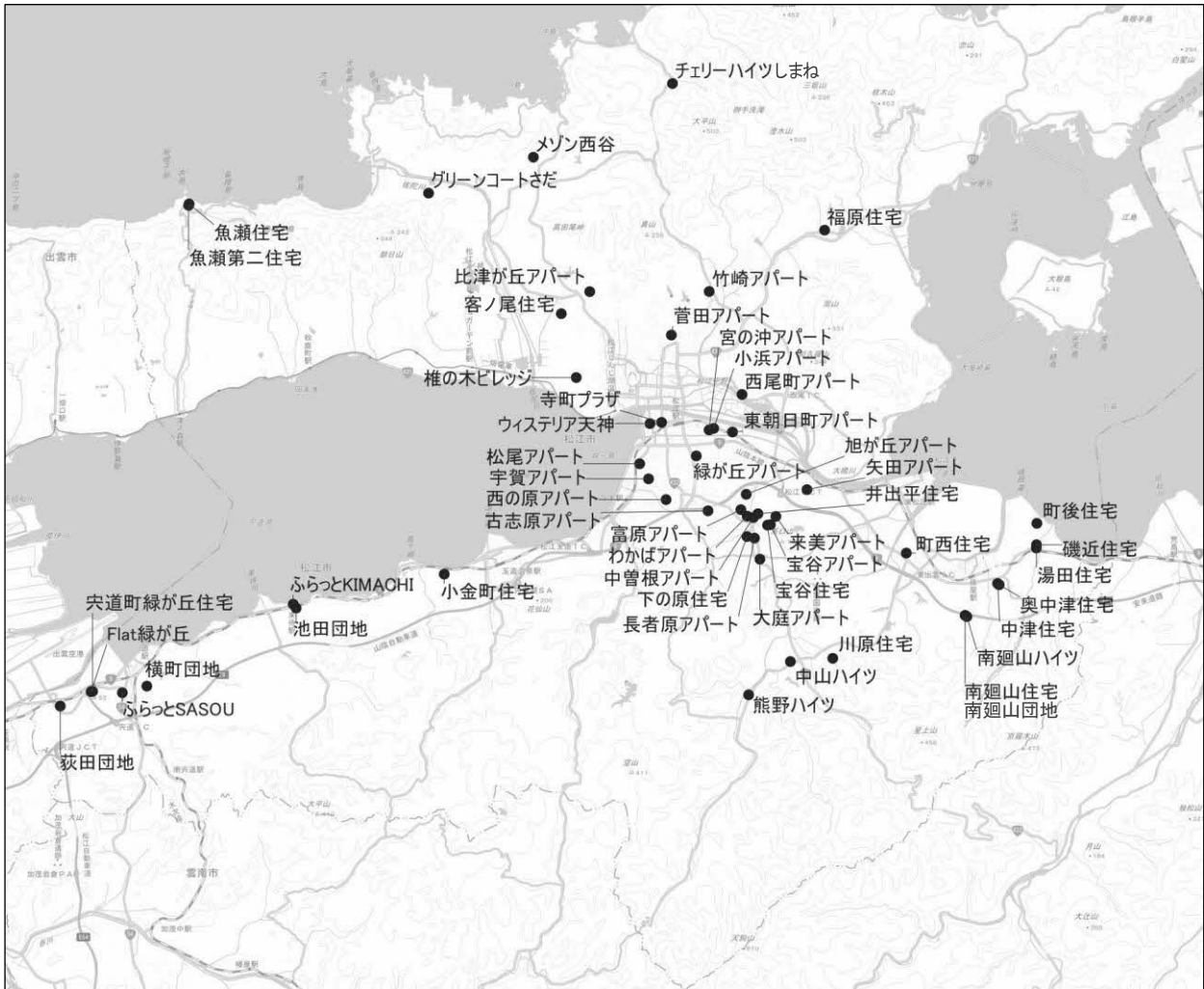
本市が管理する公営住宅等は 54 団地 218 棟あり、そのうち公営住宅が 2,040 戸、改良住宅が 190 戸、一般住宅が 26 戸、特定公共賃貸住宅が 64 戸、定住促進賃貸住宅が 74 戸で、あわせて 2,394 戸となっています。

また、市内には本市が管理する公営住宅等以外に 1,957 戸の県営住宅が供給されています。

【本市が管理する公営住宅等の団地数・棟数・戸数】

種別	団地数	棟数	戸数
公営住宅	48 団地	203 棟	2,040 戸
改良住宅			190 戸
一般住宅			26 戸
特定公共賃貸住宅			64 戸
定住促進賃貸住宅	6 団地	15 棟	74 戸
計	54 団地	218 棟	2,394 戸

【公営住宅等の位置図】



(2) 住棟・住戸の状況

① 構造・建設年度

建物の構造は、木造が 132 戸 (5.5%)、簡易耐火平屋が 174 戸 (7.3%)、簡易耐火二階が 163 戸 (6.8%)、低層耐火が 30 戸 (1.3%)、中層耐火が 1,773 戸 (74.1%)、高層耐火が 122 戸 (5.1%) となっています。

建設年度は、昭和 46～55 年度の間に建設された住宅が多く、平成 7 年度以前に建設され、築後 30 年以上経過している住宅が 1,970 戸あり、全体の 82.3%を占めています。

【建設年度・構造別戸数】

単位：戸

建設年度／構造	木造	簡耐平屋	簡耐二階	低層耐火	中層耐火	高層耐火	計
S40年度以前		98	60				158
S41～S45年度	4	35			216		255
S46～S50年度		41	10		441		492
S51～S55年度			72		472		544
S56～S60年度			5		252		257
S61～H2年度					136		136
H3～H7年度	8		8		112		128
H8～H12年度	59		8		102	36	205
H13～H17年度	45			30	42	86	203
H18～H22年度	8						8
H23～H27年度	8						8
H28年度以後							0
計	132	174	163	30	1,773	122	2,394
割合	5.5%	7.3%	6.8%	1.3%	74.1%	5.1%	100.0%

② 耐用年数経過状況

昭和 30～50 年代に建設された簡易耐火造の住宅が数多く残存しており、現時点で既に 328 戸 (13.7%) の住宅が耐用年数を超過しています。また、耐用年数の 1/2 以上を経過している住宅は 1,650 戸 (68.9%) となっています。

計画期間が終了する 10 年後には、耐用年数超過住宅は 437 戸 (18.3%) となります。

【構造別耐用年限経過状況】

(現時点 (令和 7 年))

単位：戸

経過状況／ 構造・耐用年限	木造	簡耐平屋	簡耐二階	低層耐火	中層耐火	高層耐火	計	割合
	30年		45年	70年				
超過	12	174	142				328	13.7%
1/2経過	112		21		1,517		1,650	68.9%
その他	8			30	256	122	416	17.4%
計	132	174	163	30	1,773	122	2,394	100.0%

(計画期間終了時 (令和17年))

単位：戸

経過状況／ 構造・耐用年限	木造	簡耐平屋	簡耐二階	低層耐火	中層耐火	高層耐火	計	割合
	30年		45年	70年				
超過	116	174	147				437	18.3%
1/2経過	16		16		1,731	36	1,799	75.1%
その他				30	42	86	158	6.6%
計	132	174	163	30	1,773	122	2,394	100.0%

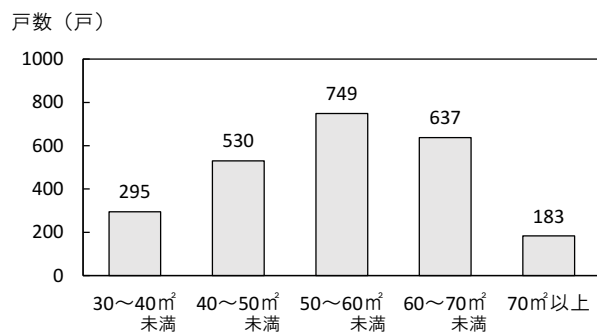
③住戸規模

最も多い住戸規模は50㎡台で749戸、全体の31.3%となっています。次いで60㎡台が637戸(26.6%)、40㎡台が530戸(22.1%)、40㎡未満の住宅が295戸(12.3%)となっています。

昭和50年以前に建設された住宅は50㎡未満の狭小な住戸が多く、それ以降は50㎡以上の住戸が多く建設されています。

なお、昭和61年以降に建設された50㎡未満の住戸は、全て単身者向け住戸、または小規模世帯向けに型別供給された住戸となっています。

【住戸規模別戸数】



【建設年度・住戸規模別戸数】

単位：戸

建設年度	30~40㎡未満	40~50㎡未満	50~60㎡未満	60~70㎡未満	70㎡以上	計
S40年度以前	89	39	30			158
S41~S45年度	147	72		8	28	255
S46~S50年度	47	385	58		2	492
S51~S55年度			498	46		544
S56~S60年度			88	169		257
S61~H2年度		8	10	118		136
H3~H7年度		26	5	75	22	128
H8~H12年度	12		7	105	81	205
H13~H17年度			41	112	50	203
H18~H22年度			4	4		8
H23~H27年度			8			8
H28年度以後						0
計	295	530	749	637	183	2,394
割合	12.3%	22.1%	31.3%	26.6%	7.6%	100.0%

④設備状況

浴室については、給湯設備のある住戸は1,693戸(70.7%)で、シャワー付バランス釜の住戸が550戸(23.0%)、バランス釜の住戸が121戸(5.1%)、個人設置の住戸が30戸(1.3%)となっています。

また高齢者・車いす対応については、高齢者対応住戸が516戸(22.2%)、車いす対応住戸が33戸(1.4%)となっています。

【設備状況別戸数】

単位：戸

種別	団地名	団地総戸数	浴室給湯設備				高齢者・車いす対応		専有面積40㎡未満戸数
			浴室給湯あり	シャワー付バランス釜	バランス釜	個人設置	高齢者対応住戸	車いす対応住戸	
公営・改良・一般・特公賃	下の原住宅	20	20						1
	井出平住宅	108	108						88
	魚瀬住宅	20				20			
	魚瀬第二住宅	10				10			
	客ノ尾住宅	35	35						35
	古志原アパート	242	78	164			4	2	120
	東朝日町アパート	55	55				55		39
	宝谷住宅	41	41						
	宝谷アパート	240	197	43			19	2	
	西尾町アパート	48	2	46			2		
	中曽根アパート	120	14	106			14		
	矢田アパート	120	13	107			13		
	宮の沖アパート	24	3	21			1	2	
	福原住宅	16		16					
	松尾アパート	32	32				3		
	比津が丘アパート	96	96				11	2	
	菅田アパート	16	16						
	竹崎アパート	96	96				10	2	
	富原アパート	16	16				1		
	旭が丘アパート	40	40				1		
	来美アパート	96	96				11	4	
	大庭アパート	112	111			1	5		
	長者原アパート	60	60				2		
	宇賀アパート	56	3			53	3		
	緑が丘アパート	16				16			
	椎の木ビレッジ	105	105				105	4	
	わかばアパート	33	33				33		
	小浜アパート	98	98				98	4	
	寺町プラザ	20	20				16	4	
	西の原アパート	48	48				48	3	
	ウイステリア天神	4	4					4	
	横町団地	24		24					
	池田団地	8	8						
	穴道町緑が丘住宅	12	12						
	萩田団地	12	12						
	小金町住宅	64	44			20		44	
	チェリーハイツしまね	12	12						
	川原住宅	4	4						
	磯近住宅	10	5	5					
	湯田住宅	10	10						
	町後住宅	31			31				
	町西住宅	24	24					1	
中津住宅	18		18						
奥中津住宅	12	12							
南廻山住宅	8	8					8		
南廻山団地	8	8					8		
南廻山ハイツ	12	12						12	
ふらっとKIMACHI	8	8							
計		2,320	1,619	550	121	30	516	33	295
割合		100.0%	69.8%	23.7%	5.2%	1.3%	22.2%	1.4%	12.7%
定住促進	Flat緑が丘	20	20						
	ふらっとSASOU	8	8						
	熊野ハイツ	18	18						
	中山ハイツ	12	12						
	グリーンコートさだ	8	8						
	メゾン西谷	8	8						
計		74	74	0	0	0	0	0	0
割合		100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
合計		2,394	1,693	550	121	30	516	33	295
割合		100.0%	70.7%	23.0%	5.1%	1.3%	21.6%	1.4%	12.3%

【公営住宅等一覧（写真）】

【下の原住宅】



【井出平住宅】



【魚瀬・魚瀬第二住宅】



【客ノ尾住宅】



【古志原アパート】



【東朝日町アパート】



【宝谷住宅】



【宝谷アパート】



【西尾町アパート】



【中曽根アパート】



【矢田アパート】



【宮の沖アパート】



【福原住宅】



【松尾アパート】



【比津が丘アパート】



【菅田アパート】



【竹崎アパート】



【富原アパート】



【旭が丘アパート】



【来美アパート】



【大庭アパート】



【長者原アパート】



【宇賀アパート】



【緑が丘アパート】



【椎の木ビレッジ】



【わかばアパート】



【小浜アパート】



【寺町プラザ】



【西の原アパート】



【ウステリア天神】



【横町団地】



【池田団地】



【尖道町緑が丘住宅】



【萩田団地】



【小金町住宅[木造住棟]】



【小金町住宅[簡二住棟]】



【チェリーハイツしまね】



【川原住宅】



【磯近住宅】



【湯田住宅】



【町後住宅】



【町西住宅】



【中津住宅】



【奥中津住宅】



【南廻山住宅】



【南廻山団地】



【南廻山ハイツ】



【ふらっとKIMACHI】



【Flat緑が丘】



【ふらっとSASOU】



【熊野ハイツ】



【中山ハイツ】



【グリーンコートさだ】



【メゾン西谷】



【公営住宅等一覧】

Table with columns for Land ID, Land Name, Building Name, Location, Type, Construction Year, Structure, Units, Total Units, Total Area, and Durability. Includes a large grid for durability status (耐用年数経過状況) with color-coded cells for different unit types and years.

耐用年限1/2未満 (Green) 耐用年限1/2経過 (Yellow) 耐用年限超過 (Red)

(3) 入居世帯の状況

①入居世帯数

管理戸数 2,394 戸に対し、令和 7 年 10 月現在で入居世帯数は 1,906 世帯であり、入居率は 79.6% となっています。空き家は政策空き家が 141 戸、実質空き家が 347 戸、あわせて 488 戸となっています。

【入居・空き家の状況】

種別	団地名	管理戸数 (戸)	入居世帯数 (世帯)	空き家(戸)		入居率
				政策空き家	実質空き家	
公営・改良・一般・特公賃	下の原住宅	20	10	10		50.0%
	井出平住宅	108	8	100		7.4%
	魚瀬住宅	20	5	15		25.0%
	魚瀬第二住宅	10	2	8		20.0%
	客ノ尾住宅	35	28	7		80.0%
	古志原アパート	242	204		38	84.3%
	東朝日町アパート	55	53		2	96.4%
	宝谷住宅	41	37		4	90.2%
	宝谷アパート	240	197		43	82.1%
	西尾町アパート	48	41		7	85.4%
	中曽根アパート	120	103		17	85.8%
	矢田アパート	120	87		33	72.5%
	宮の沖アパート	24	23		1	95.8%
	福原住宅	16	9		7	56.3%
	松尾アパート	32	27		5	84.4%
	比津が丘アパート	96	91		5	94.8%
	菅田アパート	16	14		2	87.5%
	竹崎アパート	96	87		9	90.6%
	富原アパート	16	14		2	87.5%
	旭が丘アパート	40	36		4	90.0%
	来美アパート	96	81		15	84.4%
	大庭アパート	112	95		17	84.8%
	長者原アパート	60	56		4	93.3%
	宇賀アパート	56	51		5	91.1%
	緑が丘アパート	16	16			100.0%
	椎の木ビレッジ	105	89		16	84.8%
	わかばアパート	33	29		4	87.9%
	小浜アパート(公営・改良)	46	46			100.0%
	小浜アパート(特公賃)	52	27		25	51.9%
	寺町プラザ	20	18		2	90.0%
	西の原アパート	48	48			100.0%
	ウイステリア天神	4	4			100.0%
	横町団地	24	19		5	79.2%
	池田団地	8	6		2	75.0%
	宍道町緑が丘住宅	12	11		1	91.7%
	荻田団地	12	11		1	91.7%
	小金町住宅	64	52		12	81.3%
	チェリーハイツしまね(特公賃)	12	5		7	41.7%
	川原住宅	4	3	1		75.0%
	磯近住宅	10	6		4	60.0%
	湯田住宅	10	8		2	80.0%
	町後住宅	31	14		17	45.2%
	町西住宅	24	15		9	62.5%
中津住宅	18	14		4	77.8%	
奥中津住宅	12	11		1	91.7%	
南廻山住宅	8	8			100.0%	
南廻山団地	8	8			100.0%	
南廻山ハイツ	12	6		6	50.0%	
ふらっとKIMACHI	8	5		3	62.5%	
計	2,320	1,838	141	341	79.2%	
定住促進	Flat緑が丘	20	17		3	85.0%
	ふらっとSASOU	8	7		1	87.5%
	熊野ハイツ	18	16		2	88.9%
	中山ハイツ	12	12			100.0%
	グリーンコートさだ	8	8			100.0%
	メゾン西谷	8	8			100.0%
計	74	68	0	6	91.9%	
合計	2,394	1,906	141	347	79.6%	

※令和7年10月末現在

②居住年数

入居世帯の居住年数は、10年未満の世帯が749世帯（39.3%）と最も多く、10～20年未満が452世帯（23.7%）、20～30年未満が311世帯（16.3%）、30年以上が394世帯（20.7%）となっており、20年以上にわたって入居している世帯が全体の約4割を占めています。

【入居世帯の居住年数別世帯数】

単位：世帯

種別	入居世帯数	居住年数			
		10年未満	10～20年未満	20～30年未満	30年以上
公営・改良・一般住宅	1,806	694 (38.4%)	423 (23.4%)	295 (16.3%)	394 (21.8%)
特定公共賃貸住宅	32	14 (43.8%)	12 (37.5%)	6 (18.8%)	0 (0.0%)
定住促進賃貸住宅	68	41 (60.3%)	17 (25.0%)	10 (14.7%)	0 (0.0%)
合計	1,906	749 (39.3%)	452 (23.7%)	311 (16.3%)	394 (20.7%)

※令和7年10月末現在

③世帯人員

入居世帯の世帯人数は、単身世帯が871世帯（45.7%）と最も多く、次いで2人世帯が594世帯（31.2%）、3人世帯が264世帯（13.9%）と少人数の世帯が多い状況となっています。

【入居世帯の世帯人員別世帯数】

単位：世帯

種別	入居世帯数	世帯人員					
		1人	2人	3人	4人	5人	6人以上
公営・改良・一般住宅	1,806	859 (47.6%)	559 (31.0%)	240 (13.3%)	102 (5.6%)	33 (1.8%)	13 (0.7%)
特定公共賃貸住宅	32	0 (0.0%)	10 (31.3%)	12 (37.5%)	8 (25.0%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)
定住促進賃貸住宅	68	12 (17.6%)	25 (36.8%)	12 (17.6%)	16 (23.5%)	2 (2.9%)	1 (1.5%)
合計	1,906	871 (45.7%)	594 (31.2%)	264 (13.9%)	126 (6.6%)	37 (1.9%)	14 (0.7%)

※令和7年10月末現在

④世帯主の年齢

世帯主の年齢は、70歳以上が874世帯（45.9%）と最も多く、60歳代の267世帯（14.0%）を加えると、全体の約6割を占める状況となっています。

【入居世帯の世帯主の年齢別世帯数】

単位：世帯

種別	入居世帯数	世帯主の年齢						
		20歳未満	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳以上
公営・改良・一般住宅	1,806	0 (0.0%)	37 (2.0%)	120 (6.6%)	235 (13.0%)	293 (16.2%)	257 (14.2%)	864 (47.8%)
特定公共賃貸住宅	32	0 (0.0%)	1 (3.1%)	4 (12.5%)	12 (37.5%)	5 (15.6%)	6 (18.8%)	4 (12.5%)
定住促進賃貸住宅	68	0 (0.0%)	5 (7.4%)	14 (20.6%)	19 (27.9%)	20 (29.4%)	4 (5.9%)	6 (8.8%)
合計	1,906	0 (0.0%)	43 (2.3%)	138 (7.2%)	266 (14.0%)	318 (16.7%)	267 (14.0%)	874 (45.9%)

※令和7年10月末現在

⑤世帯構成

入居世帯の家族構成をみると、「単身」が 878 世帯（46.1%）と最も多く、次いで「ひとり親＋子ども」が 474 世帯（24.9%）と多い状況となっています。

【入居世帯の家族類型別世帯数】

単位：世帯

種別	入居世帯数	家族類型					
		単身	夫婦のみ	夫婦＋子ども	ひとり親＋子ども	三世代	その他
公営・改良・一般住宅	1,806	866 (48.0%)	226 (12.5%)	214 (11.8%)	459 (25.4%)	19 (1.1%)	22 (1.2%)
特定公共賃貸住宅	32	0 (0.0%)	6 (18.8%)	18 (56.3%)	5 (15.6%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)
定住促進賃貸住宅	68	12 (17.6%)	21 (30.9%)	25 (36.8%)	10 (14.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
合計	1,906	878 (46.1%)	253 (13.3%)	257 (13.5%)	474 (24.9%)	22 (1.2%)	22 (1.2%)

※令和7年10月末現在

⑥高齢単身世帯・高齢夫婦世帯

入居世帯のうち、「高齢単身世帯」は 619 世帯（32.5%）、「高齢夫婦世帯」は 170 世帯（8.9%）となっており、入居世帯の約 4 割が高齢者のみの世帯となっています。

【高齢のみの世帯数】

単位：世帯

種別	入居世帯数	計	高齢者のみの世帯	
			高齢単身世帯	高齢夫婦世帯
公営・改良・一般住宅	1,806	782 (43.3%)	614 (34.0%)	168 (9.3%)
特定公共賃貸住宅	32	1 (3.1%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)
定住促進賃貸住宅	68	6 (8.8%)	5 (7.4%)	1 (1.5%)
合計	1,906	789 (41.4%)	619 (32.5%)	170 (8.9%)

※令和7年10月末現在

⑦収入超過世帯

公営住宅、改良住宅の入居世帯のうち、収入超過世帯は 133 世帯となっており、入居世帯の 7.4% を占めています。

【公営住宅・改良住宅の収入超過世帯数】

種別	入居世帯数	収入超過世帯	
		世帯数	入居世帯全体に占める割合
公営住宅	1,630	130	8.0%
改良住宅	176	3	1.7%
合計	1,806	133	7.4%

※令和7年10月末現在

(4) 入居・退去及び募集・応募の状況

①入退去の状況

公営住宅等の入退去状況をみると、過去3年間はいずれの年も退去世帯数が入居世帯数を上回っており、平均すると1年に30世帯程度、入居世帯が減少しています。

【過去3年間の入居・退去の状況】

種別	令和4年度			令和5年度			令和6年度			計		
	入居	退去	増減	入居	退去	増減	入居	退去	増減	入居	退去	増減
公営・改良・一般住宅	102	126	△24	92	137	△45	120	129	△9	314	392	△78
特定公共賃貸住宅	0	9	△9	1	3	△2	3	4	△1	4	16	△12
定住促進賃貸住宅	8	9	△1	6	11	△5	6	4	2	20	24	△4
合計	110	144	△34	99	151	△52	129	137	△8	338	432	△94

②募集・応募の状況

過去3年間の公営住宅等の募集・応募状況をみると、定期募集分については、平均倍率は0.4倍程度となっています。

なお、令和6年度より、一部の公営住宅及び特定公共賃貸住宅の募集方法を定期募集から随時募集に変更しており、令和6年度の随時募集による入居世帯は、公営住宅47戸、特定公共賃貸住宅3戸となっています。

【過去3年間の募集・応募の状況（定期募集分）】

種別	令和4年度			令和5年度			令和6年度			計		
	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率
公営・改良・一般住宅	413	199	0.48	385	141	0.37	201	120	0.60	999	460	0.46
特定公共賃貸住宅	95	1	0.01	80	2	0.03	—	—	—	178	6	0.03
定住促進賃貸住宅	9	16	1.78	9	10	1.11	7	12	1.71	25	38	1.52
合計	517	216	0.42	474	153	0.32	208	132	0.63	1,202	504	0.42

【随時募集による入居世帯数】

種別	令和4年度	令和5年度	令和6年度
	入居世帯数	入居世帯数	入居世帯数
公営住宅	(未実施)	(未実施)	47
特定公共賃貸住宅	(未実施)	(未実施)	3
合計	—	—	50

(5) 事業の実施状況

①改善事業の実施状況

過去10年間（平成28年度～令和7年度）で実施した改善事業は以下のとおりです。
（令和7年度は実施予定を含む）

【改善事業の実施状況】

年度	外壁改修	屋上防水改修	給水施設	下水道接続	浴室改善	ガス管更新	高齢者向け 住戸改善
H28	長者原アパート				宝谷アパート (6～10号棟)	古志原アパート	
H29	横町団地	横町団地	大庭アパート		富原アパート 旭が丘アパート 来美アパート (1・2号棟)		矢田アパート (4-402) 富原アパート (104) 西尾アパート (1-17) 長者原アパート (3-102)
H30	大庭アパート (1号棟)	大庭アパート (1号棟)			来美アパート (3・4号棟)		中曽根アパート (1-26・4-81) 大庭アパート (3-103)
H31 (R1)	大庭アパート (2号棟)	大庭アパート (2号棟)	松尾アパート (2号棟)		長者原アパート		竹崎アパート (1-101・2-105) 長者原アパート (3-104)
R2	大庭アパート (3号棟)	大庭アパート (3号棟)			大庭アパート (1・4号棟)		中曽根アパート (5-114)
R3			長者原アパート		大庭アパート (2・3・5号棟)		比津が丘アパート (2-103) 宇賀アパート (3-103)
R4		長者原アパート (1・2号棟)			松尾アパート		中曽根アパート (4-90) 竹崎アパート (1-104) 宇賀アパート (1-103)
R5	西尾町アパート (1号棟)	長者原アパート (3号棟) 西尾町アパート (1号棟)	町西住宅				松尾アパート (1-101) 比津が丘アパート (4-105)
R6	西尾町アパート (2号棟)	西尾町アパート (2号棟)	宇賀アパート				比津が丘アパート (2-102)
R7	大庭アパート (4号棟)	大庭アパート (4号棟)			町西住宅		宮の沖アパート (109)

②用途廃止の実施状況

過去10年間（平成28年度～令和7年度）3団地91戸の用途廃止を行っています。

【用途廃止の実施状況】

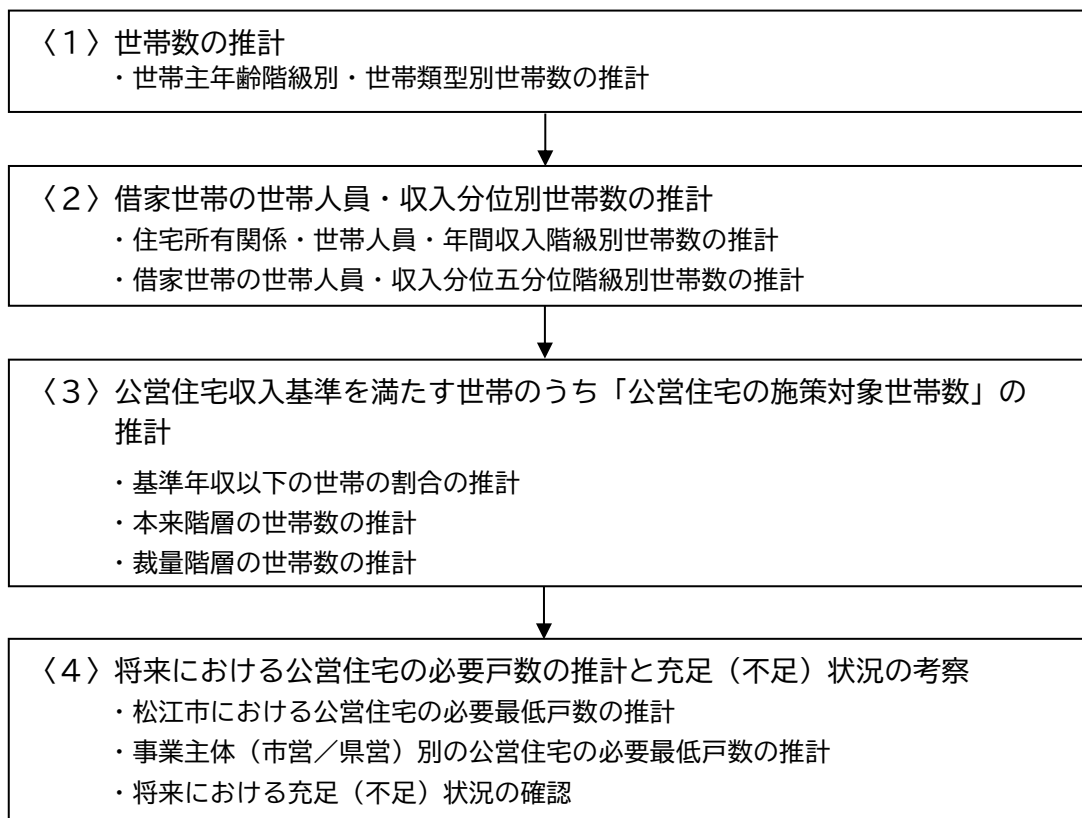
団地名	構造・棟数・戸数	実施内容・年度
東生馬住宅	簡耐平屋/17棟/70戸 簡耐二階/1棟/4戸	建物用途廃止（H28年度）、建物解体除却（H28～29年度）
崎田住宅	木造平屋/1棟/1戸	建物用途廃止（H30年度）、建物解体除却（H30年度）
ウィステリア天神	高層7階/1棟/16戸	借上住宅20戸のうち16戸を用途廃止（R7年度）

(1) 推計の概要

公営住宅等長寿命化計画の改定にあたり、以下のフローにより松江市における公営住宅の施策対象世帯数及び必要戸数の将来推計を行いました。

なお、〈1〉～〈3〉については、公営住宅等長寿命化計画策定のための「ストック推計プログラム（国土交通省国土技術総合研究所の技術開発プログラム）」を用いて推計を行っています。

【推計フロー】



(2) 推計結果

〈1〉世帯数の推計

世帯数の推計は、世帯主率法を用いています。

将来世帯主率については、松江市における推計値は公表されていないため、過去の国勢調査結果から島根県と松江市の世帯主率の相対的格差を設定した上で、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（令和5（2023）年推計）」における松江市の5歳階級別将来推計人口をもとに、「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）（令和6（2024）年推計）」における島根県の将来推計世帯主率に島根県と松江市の世帯主の相対的格差を適用して算出しています。

結果は以下のとおりです。

【年齢階級別「世帯数」推計結果】

世帯主の年齢	令和12年 (2030年)	令和17年 (2035年)	令和22年 (2040年)	令和27年 (2045年)	令和32年 (2050年)
世帯総数	88,024	87,179	85,331	82,726	81,362
20歳未満	4,209	3,889	3,806	3,714	3,469
20～24歳	4,146	3,916	3,397	2,910	2,826
25～29歳	4,249	4,003	3,842	3,372	3,139
30～34歳	4,503	4,326	4,106	4,003	3,717
35～39歳	4,405	4,712	4,455	4,173	4,219
40～44歳	4,688	4,539	4,771	4,499	4,403
45～49歳	5,574	5,024	4,853	5,104	4,953
50～54歳	6,487	5,869	5,284	5,105	5,385
55～59歳	7,683	6,778	6,119	5,516	5,342
60～64歳	6,748	8,037	7,097	6,431	5,834
65～69歳	6,396	6,680	7,896	6,915	6,274
70～74歳	6,318	6,238	6,464	7,582	6,628
75～79歳	7,040	6,326	6,322	6,603	7,897
80～85歳	7,486	6,608	5,991	6,034	6,397
85歳以上	8,091	10,234	10,929	10,765	10,879

〈2〉借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

住宅・土地統計調査における世帯の住宅の所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数の実績値をもとに、将来の推計年次（年度央）における住宅の所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数の構成比を推計し、それを用いて住宅所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数を算出します。

また、家計調査による年間収入五分位階級の境界値の実績値をもとに、将来における年間収入五分位階級の境界値を推計し、先に求めた住宅の所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数から、借家世帯の世帯人員・収入五分位階級別世帯数を算出します。

結果は以下のとおりです。

【世帯人員・収入分位別「借家世帯数」推計結果】

【令和12（2030）年度央】

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
	0～229	229～354	354～521	521～776	776万円以上	
1人	10,321	4,055	2,500	2,360	1,818	21,055
2人	1,442	957	1,590	2,276	1,126	7,391
3人	133	373	969	819	705	2,999
4人	0	69	243	627	584	1,523
5人	0	15	70	287	134	506
6人以上	0	2	6	2	7	17
合計	11,895	5,472	5,378	6,372	4,374	33,491

【令和17（2035）年度央】

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
	0～224	224～353	353～528	528～790	790万円以上	
1人	10,324	4,247	2,428	2,637	2,020	21,655
2人	1,173	857	1,629	2,671	1,211	7,540
3人	0	286	902	834	748	2,771
4人	0	0	74	622	615	1,310
5人	0	0	40	296	123	459
6人以上	0	2	5	0	7	14
合計	11,496	5,392	5,078	7,059	4,723	33,750

【令和22（2040）年度央】

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
	0～219	219～351	351～534	534～805	805万円以上	
1人	10,093	4,363	2,336	2,812	2,163	21,767
2人	909	740	1,659	2,978	1,257	7,543
3人	0	240	822	836	766	2,664
4人	0	0	85	609	626	1,320
5人	0	0	50	299	114	463
6人以上	0	2	5	0	7	14
合計	11,003	5,345	4,957	7,534	4,933	33,770

【令和27（2045）年度央】

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	214～350	350～541	541～820	820万円以上	
1人	9,735	4,433	2,245	2,908	2,261	21,581
2人	669	619	1,689	3,212	1,257	7,447
3人	0	196	739	833	766	2,534
4人	0	0	94	594	624	1,312
5人	0	0	59	298	109	466
6人以上	0	2	5	0	6	13
合計	10,404	5,250	4,831	7,844	5,024	33,353

【令和32（2050）年度央】

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
	0～209	209～348	348～548	548～834	834万円以上	
1人	9,468	4,552	2,203	2,993	2,364	21,580
2人	467	510	1,753	3,443	1,244	7,418
3人	0	161	670	840	766	2,436
4人	0	0	102	589	623	1,315
5人	0	0	69	300	104	473
6人以上	0	1	5	0	6	12
合計	9,935	5,224	4,802	8,167	5,107	33,234

〈3〉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

公営住宅の入居収入基準をもとに、将来の推計年次（年度央）における収入分位五分位階級別の基準年収以下の世帯の割合を推計し、本来階層及び裁量階層の世帯数をそれぞれ推計して、公営住宅の施策対象世帯数を算出します。

なお、本来階層については収入分位25%以下の同居親族のいる世帯及び60歳以上の単身世帯、裁量階層については収入分位25%～45%以下の60歳以上の高齢単身世帯・高齢夫婦世帯及び6歳未満の子どもがいる世帯と設定し、高齢単身世帯・高齢夫婦世帯については〈1〉にて推計した世帯主年齢別世帯数から得られる割合をもとに、6歳未満の子どもがいる世帯については、過去の国勢調査における当該世帯の割合の実績値をもとに、それぞれ将来値を推計しています。

結果は以下のとおりです。

【世帯人員・収入分位別 「公営住宅の施策対象世帯数」 推計結果】

【令和12（2030）年度央】

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
	0～229	229～354	354～521	521～776	776万円以上	
1 人	4,338	1,705	217	0	0	6,260
2 人	1,442	950	546	0	0	2,938
3 人	133	373	336	0	0	841
4 人	0	69	164	7	0	240
5 人	0	15	63	25	0	104
6人以上	0	2	6	0	0	8
合計	5,913	3,114	1,332	32	0	10,390

【令和17（2035）年度央】

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
	0～224	224～353	353～528	528～790	790万円以上	
1 人	4,736	1,948	229	0	0	6,914
2 人	1,173	854	553	0	0	2,580
3 人	0	286	304	0	0	590
4 人	0	0	49	2	0	51
5 人	0	0	36	24	0	60
6人以上	0	2	5	0	0	7
合計	5,909	3,090	1,176	26	0	10,202

【令和22（2040）年度央】

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
	0～219	219～351	351～534	534～805	805万円以上	
1 人	4,897	2,117	233	0	0	7,247
2 人	909	740	556	0	0	2,206
3 人	0	240	270	0	0	509
4 人	0	0	55	0	0	55
5 人	0	0	44	22	0	66
6人以上	0	2	5	0	0	7
合計	5,806	3,098	1,163	22	0	10,090

【令和27（2045）年度央】

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	214～350	350～541	541～820	820万円以上	
1 人	4,926	2,243	233	0	0	7,402
2 人	669	619	561	0	0	1,850
3 人	0	196	237	0	0	433
4 人	0	0	59	0	0	59
5 人	0	0	52	20	0	72
6人以上	0	2	5	0	0	6
合計	5,596	3,061	1,147	20	0	9,823

【令和32（2050）年度央】

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
	0～209	209～348	348～548	548～834	834万円以上	
1 人	4,896	2,354	233	0	0	7,482
2 人	467	510	569	0	0	1,546
3 人	0	161	210	0	0	370
4 人	0	0	63	0	0	63
5 人	0	0	60	17	0	78
6人以上	0	1	5	0	0	6
合計	5,363	3,026	1,139	17	0	9,545

〈4〉将来における公営住宅の必要戸数の推計と充足(不足)状況の考察

〈3〉により算出された世帯数は、将来の各時点における全ての借家に居住する「公営住宅の施策対象世帯数」であり、必要とされる公営住宅のストック量を示すものではありません。すなわち、結果として導かれた対象世帯数に対しては、公営住宅だけでなく、その他の公的賃貸住宅や民間賃貸住宅等も活用した対応を行っていくこととなります。

松江市において「住宅確保要配慮世帯」として位置づけている世帯の居住形態別の割合は、令和7年において民間賃貸住宅 60.63%、公営住宅 23.46%、社会福祉施設 15.91%となっており、この割合が今後も変わらないものと仮定し、公営住宅の必要最低戸数を推計します。

【松江市における公営住宅の必要最低戸数】

	令和12(2030) 年度央	令和17(2035) 年度央	令和22(2040) 年度央	令和27(2045) 年度央	令和32(2050) 年度央
公営住宅の施策対象世帯数 (〈3〉の推計結果より)	10,390	10,202	10,090	9,823	9,545
公営住宅の必要最低戸数 (上記の23.46%)	2,437	2,393	2,367	2,304	2,239

現在、本市における公営住宅の供給戸数は、市営住宅（改良住宅・一般住宅を含む、特定公共賃貸住宅・定住促進賃貸住宅を除く）と県営住宅を合わせて4,213戸となっており、公営住宅の供給量は充足していると考えられ、将来的にも公営住宅の供給量が不足することは考えにくいと判断できます。

なお、上記の必要最低戸数を現時点での市営住宅と県営住宅の供給戸数(市営2,256戸、県営1,957戸)で按分し、市営住宅として供給すべき公営住宅の必要最低戸数を算出すると、以下のとおり1,200～1,300戸程度となります。

【事業主体（市営／県営）別の公営住宅の必要最低戸数】

	令和12(2030) 年度央	令和17(2035) 年度央	令和22(2040) 年度央	令和27(2045) 年度央	令和32(2050) 年度央
公営住宅の必要最低戸数 (再掲)	2,437	2,393	2,367	2,304	2,239
市営住宅	1,305	1,281	1,267	1,234	1,199
県営住宅	1,132	1,112	1,100	1,070	1,040

(1) 公営住宅等の整備に関する基本方針**①既存住宅ストックの有効活用**

公営住宅等への入居世帯数は減少傾向にあり、また必要戸数の推計においても、現時点及び将来的にも充足していると考えられます。また、本市の公営住宅等ストックの8割を占める耐火住棟については、適切な改善と維持管理を行うことにより長寿命化を図ることが可能であり、これまでも改善事業を継続的に実施してきました。

そうした状況を鑑み、長寿命化を図ることが可能な既存住宅ストックを有効活用しながら必要な戸数を確保していきます。

②耐用年数を超過している古い木造・簡易耐火住宅の空き家化と用途廃止

本市には、昭和30～50年代に建設された木造・簡易耐火造の公営住宅等が多く残存しており、これらの住宅は既に耐用年数を超過し、総じて老朽化が進行しています。

前述のとおり、公営住宅の必要戸数推計では、現時点及び将来的にも必要戸数は充足していると考えられることから、これらの住宅ストックについては、現入居者の居住を確保しながら空き家化を進め、順次用途廃止を行い、解体除却を進めます。

③耐火住宅ストックの長寿命化・居住性確保・環境への配慮の推進

中層住棟を中心とする耐火住宅ストックについては、これまで外壁改修や屋上防水改修をはじめ住宅の長寿命化に資する改善事業を、建設年代の古い住棟から計画的に実施してきました。

耐火住宅は木造・簡易耐火住棟と比べて耐用年数も長く、改善事業の実施により長寿命化を図ることが可能であるため、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図る観点からも引き続き既存ストックの有効活用を図るべく、住棟の状況や経過年数、改善の可否を確認しながら計画的に長寿命化型改善事業を進めていきます。また、近く耐用年数の超過を迎える耐火住棟ストックについては、住宅戸数を減少させつつ、必要戸数の建替えを進めることも検討していきます。

また、入居者のニーズが高く、従前より取り組んできた居住性確保のための浴室改善（給湯設備整備、浴槽変更）やそれに連動した給水圧力改善を引き続き実施するとともに、福祉対応としての1階住戸を対象とした高齢者対応住戸への改善（段差解消、手すり設置等）や居住性向上のための電気容量不足の改善（戸別回路の増設、棟別の容量アップ等）を状況に応じて実施していきます。

さらに、地球温暖化等の環境問題が世界規模で深刻化する中、住宅においても環境への配慮が求められており、団地の共用部分の照明器具のLED化など脱炭素社会に対応した改善を実施していきます。

なお、これらの改善事業等は、すべての人にとって使いやすいユニバーサルデザインの視点を念頭に置き取り組みます。

(2) 住宅ストックの点検・修繕に関する基本方針

①定期点検及び日常点検の実施

建築基準法や消防法等に基づく法定点検を適切に実施するとともに、法定点検の対象外である住棟も含めて定期的な点検を実施します。また、外観目視により容易に確認することが可能な部位等については、各住棟の状況に応じて年に1回程度、日常点検を実施します。

②点検結果に基づく適切な修繕の実施

点検結果に基づき適切な修繕を実施するとともに、点検及び修繕の履歴等を団地別・住棟別に適切に記録・管理し、計画的な修繕、維持管理に反映します。

③消防法に基づく適切な消防訓練の実施

火災を防ぎ建物の長寿命化を図るため、初期消火をはじめとする消防訓練を年1回、定期的に実施します。

(3) 入退去管理に関する基本方針

①適切な入退去管理

公営住宅、改良住宅、一般住宅については、住宅セーフティネットとしての役割を果たすべく、住まいを確保しにくい世帯（高齢者、障がい者、ひとり親世帯等）に対する優遇措置を継続するとともに、収入超過世帯に対して適切な対応を図り、入居者と入居希望者間の公平性の確保と真に公営住宅等を必要とする世帯の入居機会の拡大を図ります。

②長期空き住戸の地域活用対応

公営住宅等の中には、募集を行っても応募がなく長期にわたって空家となっている住戸があります。こうした住宅の有効活用を図っていくため、公営住宅等の本来の目的である住宅セーフティネットとしての需要を見極めつつも、必要に応じ地域対応活用とし、住宅セーフティネット以外の需要（学生への居住支援、地域コミュニティ支援など）への対応など、市の資産として有効に活用していく方策を検討していきます。

(4) 公営住宅等用地の活用に関する基本方針

①公営住宅等用地の適切な活用

本市には、かつて公営住宅等の建設用地として取得した後、社会情勢の変化等により建設を行わず、更地のままとなっている土地が存在しています。

これらの土地については、今後も公営住宅等の整備を行う予定がないことから、周辺環境等に配慮しつつ、有効な活用を図るべく民間への売却を含め検討していきます。

また、用途廃止により発生する住宅跡地についても同様に、有効活用に向けた検討をしていきます。

(5) SDGs の理念に沿った取組みの展開

①SDGs の理念の共有と関連するゴールに沿った事業の展開

本計画に基づく事業の実施においては、世界規模で取り組む SDGs (Sustainable Development Goals: 持続可能な開発目標) に資するよう、SDGs の理念を共有し、特に関連の強いゴールに沿った展開を図ります。

【持続可能な開発目標 (SDGs) ロゴ及び 17 のアイコン】



出典：国際連合広報センター

【本計画と関連の強いゴール】



(1) 事業手法の基本的な考え方

長寿命化のための事業手法として本計画で検討する手法は、「建替検討」、「用途廃止」、「改善」、「維持管理」の4手法とします。

事業手法	基本的な考え方
建替検討	公営住宅等を除却し、その敷地の全部又は一部の区域に公営住宅を建設すること（現在とは違う他の場所に建設する、いわゆる非現地建替を含む）を検討するもの
用途廃止	公営住宅等の用途を廃止するもの
改善	公営住宅等の質の向上のため、以下を目的として個別に改善・改修を行うもの ・長寿命化 ・居住性向上 ・福祉対応 ・脱炭素社会対応
維持管理	定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うもの

(参考) 建物構造別の法定耐用年数及び標準管理期間

構 造		法定耐用年数	標準管理期間
耐火構造		70年	35～70年
簡易耐火構造	二階建て	45年	22.5～45年
	平屋建て	30年	15～30年
木造		30年	15～30年
※改善を実施した住棟			事業実施後 概ね10年以上

※標準管理期間：国の補助金を受けて事業を実施した後の標準的な管理期間で、耐用年数等を勘案して定められている。この期間以前には管理主体は用途廃止などを実施することができない。

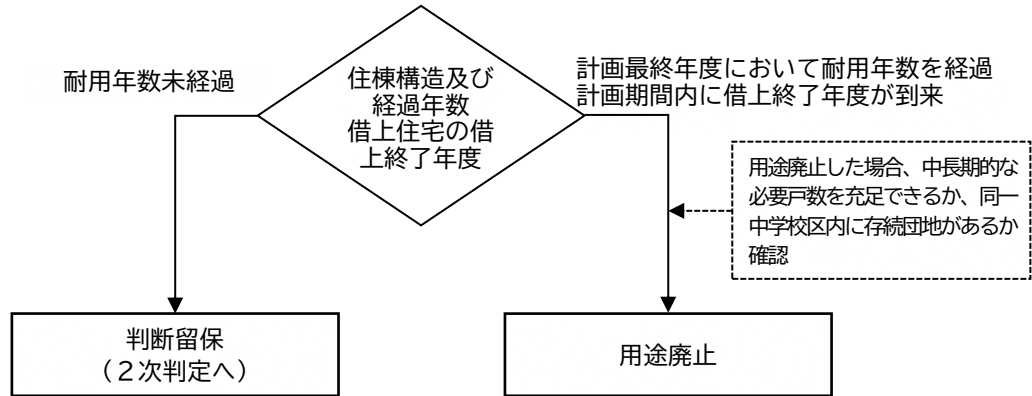
(例) 耐火構造の場合・・・建設から35年が経過するまでは、用途廃止を実施することができない。

(2) 事業手法の選定 [公営住宅・改良住宅・一般住宅]

① 1次判定

1次判定では、住宅の老朽度（構造及び経過年数）と借上住宅の借上期間の終了年度を判定指標とし、住棟単位で「用途廃止の対象とする住棟」と「判断を留保し継続判定とする住棟」に分類します。

【1次判定の判定フロー】



【1次判定の判定項目・判定基準及び判定方法】

<p>住棟の老朽度 (住棟構造及び経過年数)</p> <p>借上住宅の借上終了年度</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・計画最終年度において耐用年数を経過している木造住棟※及び簡易耐火住棟、計画期間内に借上終了年度が到来する借上住宅については、対象となる住戸を全て用途廃止した場合に中長期的な必要戸数を充足できるか、また同一中学校区内に存続団地があるか（県営住宅・定住促進賃貸住宅を含む）を確認した上で、用途廃止と判定する。 ※木造住棟については、住棟の現状（老朽度）及び住宅性能（構造躯体）を鑑み、簡易耐火構造二階建ての耐用年数（45年）にて判定する。 ・それ以外の住棟は判断を留保し、2次判定を行う。
---	---



【1次判定結果（団地別一覧）】

判断留保（2次判定へ）		
1,907戸		
<ul style="list-style-type: none"> ・古志原アパート(242) ・東朝日町アパート(55) ・宝谷アパート(240) ・西尾町アパート(48) ・中曽根アパート(120) ・矢田アパート(120) ・宮の沖アパート(24) ・松尾アパート(32) ・比津が丘アパート(96) ・菅田アパート(16) ・竹崎アパート(96) ・富原アパート(16) 	<ul style="list-style-type: none"> ・旭が丘アパート(40) ・来美アパート(96) ・大庭アパート(112) ・長者原アパート(60) ・宇賀アパート(56) ・緑が丘アパート(16) ・椎の木ビレッジ(105) ・わかばアパート(33) ・小浜アパート(46) ・西の原アパート(48) ・横町団地(24) ・池田団地(8) 	<ul style="list-style-type: none"> ・宍道町緑が丘住宅(12) ・荻田団地(12) ・小金町住宅(1～19号棟(1～5班))(44) ・町西住宅(24) ・中津住宅(18) ・奥中津住宅(12) ・南廻山住宅(8) ・南廻山団地(8) ・南廻山ハイツ(12) ・ふらっとKIMACHI(8)
用途廃止		
349戸		
<ul style="list-style-type: none"> ・下の原住宅(20) ・井出平住宅(108) ・魚瀬住宅(20) ・魚瀬第二住宅(10) ・客の尾住宅(35) 	<ul style="list-style-type: none"> ・宝谷住宅(41) ・福原住宅(16) ・寺町プラザ(20) ・ウイステリア天神(4) ・小金町住宅(20～23号棟(6～9班))(20) 	<ul style="list-style-type: none"> ・川原住宅(4) ・磯近住宅(10) ・湯田住宅(10) ・町後住宅(31)

■ 1次判定結果一覧表 [公営住宅・改良住宅・一般住宅]

団地ID	団地名	棟	所在地	種別	建設年度	構造	戸数(戸)	棟数(棟)	総戸数(戸)	総棟数(棟)	1次判定				
											構造	計画年度終了時の耐用年数経過状況	借上住宅の計画期間中の終了年度の到来	用途廃止した場合の同一中学校区内の存続住宅の有無	判定結果
1	下の原住宅	1~3	大庭町939	公営	S37(S55増築)	簡平	14	3	20	6	簡易耐火	経過	-	あり	用途廃止
		4~6	大庭町762	公営	S37(S55増築)	簡平	6	3			簡易耐火	経過	-	あり	用途廃止
2	井出平住宅	7,8,10,11,12,14,15,17,18,19,24	山代町736	公営	S38	簡平	40	11	108	27	簡易耐火	経過	-	あり	用途廃止
		5,9,13,16,22,23		公営	S39	簡平	22	6			簡易耐火	経過	-	あり	用途廃止
		1,4,20,21		公営	S39	簡二	20	4			簡易耐火	経過	-	あり	用途廃止
		6,25,26,27		公営	S40	簡平	16	4			簡易耐火	経過	-	あり	用途廃止
		2,3		公営	S40	簡二	10	2			簡易耐火	経過	-	あり	用途廃止
3	魚瀬住宅	1~4	魚瀬町656-1	公営	S39	簡二	20	4	20	4	簡易耐火	経過	-	あり	用途廃止
4	魚瀬第二住宅	1,2	魚瀬町656-2	公営	S39	簡二	10	2	10	2	簡易耐火	経過	-	あり	用途廃止
5	客ノ尾住宅	1~9	薦津町456	公営	S41	簡平	35	9	35	9	簡易耐火	経過	-	あり	用途廃止
6	古志原アパート	1	古志原4-2-1	公営	S44	中耐	24	1	242	11	耐火	未経過	-		判断留保
		2	古志原4-2-2	改良	S43	中耐	24	1			耐火	未経過	-		判断留保
		3	古志原4-2-3	改良	S41(H4.TR)	中耐	18	1			耐火	未経過	-		判断留保
		4	古志原4-2-4	改良	S41(H5.TR)	中耐	18	1			耐火	未経過	-		判断留保
		5	古志原4-2-5	公営	S42(H3.TR)	中耐	18	1			耐火	未経過	-		判断留保
		6	古志原4-2-6	改良	S42(H6.TR)	中耐	18	1			耐火	未経過	-		判断留保
		7	古志原4-2-7	公営	S43	中耐	24	1			耐火	未経過	-		判断留保
		8	古志原4-2-8	改良	S41	中耐	24	1			耐火	未経過	-		判断留保
		9	古志原4-2-9	公営	S46	中耐	24	1			耐火	未経過	-		判断留保
		10	古志原4-2-10	公営	S45	中耐	24	1			耐火	未経過	-		判断留保
		11	古志原4-2-11	公営一般	S46(H3:1階改築)	中耐	24	1			耐火	未経過	-		判断留保
7	東朝日町アパート	1	東朝日町250-1	改良	S46(H22.TR)	中耐	31	1	55	2	耐火	未経過	-		判断留保
		2		改良	S44(H21.TR)	中耐	24	1			耐火	未経過	-		判断留保
8	宝谷住宅	1~11	山代町567	公営	S46(S52増築)	簡平	41	11	41	11	簡易耐火	経過	-	あり	用途廃止
9	宝谷アパート	1	山代町567	公営	S47	中耐	24	1	240	10	耐火	未経過	-		判断留保
		2		公営	S47	中耐	24	1			耐火	未経過	-		判断留保
		3	山代町578	公営	S51	中耐	24	1			耐火	未経過	-		判断留保
		4		公営	S51	中耐	24	1			耐火	未経過	-		判断留保
		5		公営	S51	中耐	24	1			耐火	未経過	-		判断留保
		6	山代町614-2	公営	S51	中耐	24	1			耐火	未経過	-		判断留保
		7		公営	S52	中耐	24	1			耐火	未経過	-		判断留保
		8		公営	S52	中耐	24	1			耐火	未経過	-		判断留保
		9		公営	S52	中耐	24	1			耐火	未経過	-		判断留保
		10	西尾町アパート	1	西尾町1-1	公営	S47	中耐			24	1	48	2	耐火
2	公営	S47	中耐	24		1	耐火	未経過	-		判断留保				
11	中曽根アパート	1	山代町810-1	公営	S48	中耐	32	1	120	5	耐火	未経過	-		判断留保
		2		公営	S48	中耐	24	1			耐火	未経過	-		判断留保
		3		公営	S48	中耐	24	1			耐火	未経過	-		判断留保
		4		公営	S49	中耐	24	1			耐火	未経過	-		判断留保
		5		公営	S48	中耐	16	1			耐火	未経過	-		判断留保
12	矢田アパート	1	矢田町57-2	公営	S49	中耐	32	1	120	4	耐火	未経過	-		判断留保
		2		公営	S49	中耐	32	1			耐火	未経過	-		判断留保
		3		公営	S50	中耐	32	1			耐火	未経過	-		判断留保
		4		公営	S50	中耐	24	1			耐火	未経過	-		判断留保
13	宮の沖アパート	1	東朝日町160-2	公営	S50	中耐	24	1	24	1	耐火	未経過	-		判断留保
14	福原住宅	1~3	福原町689-2	公営	S51	簡二	16	3	16	3	簡易耐火	経過	-	あり	用途廃止
15	松尾アパート	1	栄町39-4	公営	S52	中耐	16	1	32	2	耐火	未経過	-		判断留保
		2	栄町22-9	公営	S63	中耐	16	1			耐火	未経過	-		判断留保
16	比津が丘アパート	1	比津が丘2-7-1	公営	S53	中耐	24	1	96	4	耐火	未経過	-		判断留保
		2	比津が丘2-7-2	公営	S53	中耐	24	1			耐火	未経過	-		判断留保
		3	比津が丘2-7-3	公営	S53	中耐	24	1			耐火	未経過	-		判断留保
		4	比津が丘2-7-4	公営	S53	中耐	24	1			耐火	未経過	-		判断留保
17	菅田アパート	1	菅田町45	公営	S55	中耐	16	1	16	1	耐火	未経過	-		判断留保
18	竹崎アパート	1	西持田町350-2	公営	S54	中耐	32	1	96	3	耐火	未経過	-		判断留保
		2		公営	S54	中耐	32	1			耐火	未経過	-		判断留保
		3		公営	S54	中耐	32	1			耐火	未経過	-		判断留保
19	富原アパート	1	古志原5-11-8	公営	S55	中耐	16	1	16	1	耐火	未経過	-		判断留保
20	旭が丘アパート	1	古志原3-15-1	公営	S55	中耐	20	1	40	2	耐火	未経過	-		判断留保
		2	古志原3-15-2	公営	S55	中耐	20	1			耐火	未経過	-		判断留保
21	来美アパート	1	山代町701	公営	S56	中耐	24	1	96	4	耐火	未経過	-		判断留保
		2		公営	S56	中耐	24	1			耐火	未経過	-		判断留保
		3	山代町712	公営	S57	中耐	32	1			耐火	未経過	-		判断留保
		4		公営	S57	中耐	16	1			耐火	未経過	-		判断留保

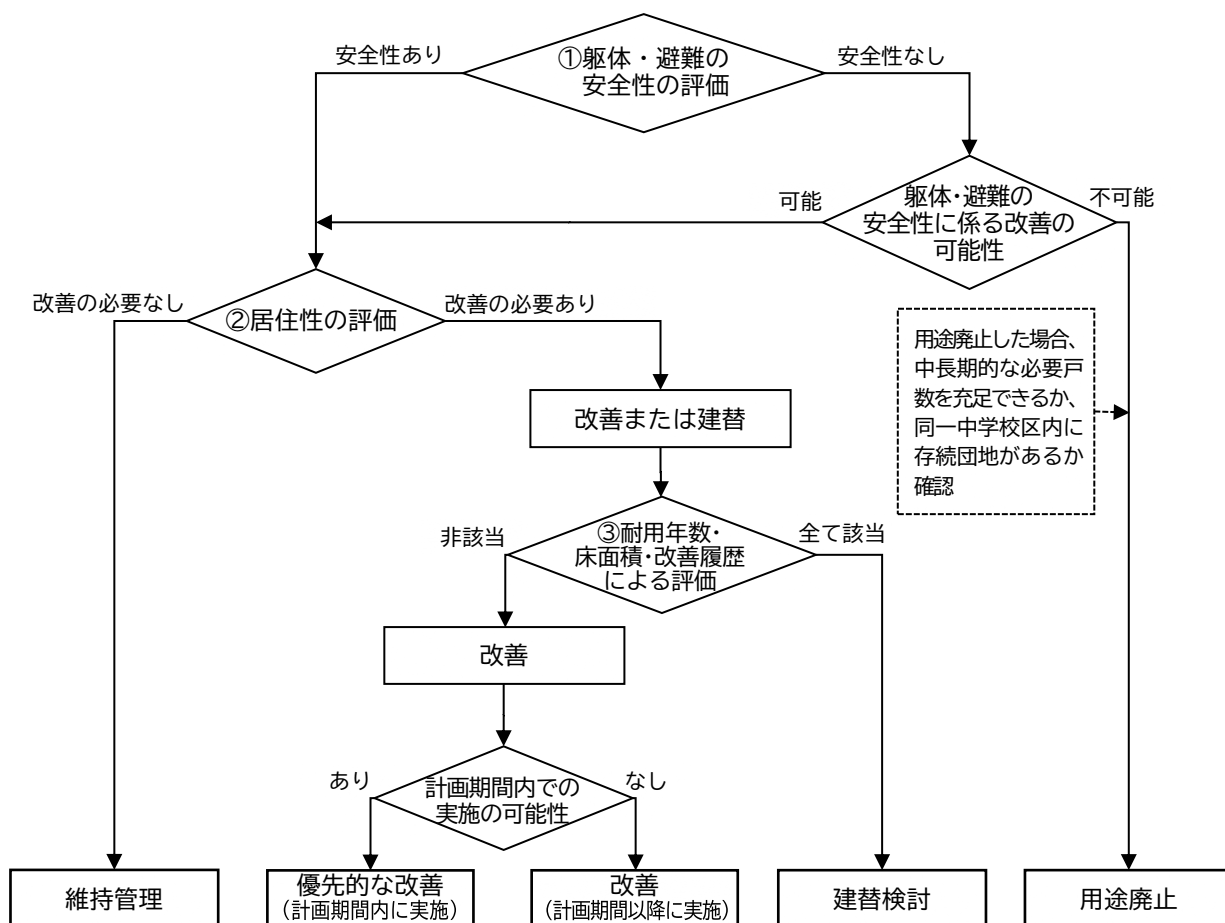
団地ID	団地名	棟	所在地	種別	建設年度	構造	戸数(戸)	棟数(棟)	総戸数(戸)	総棟数(棟)	1次判定									
											構造	計画年度終了時の耐用年数経過状況	借上住宅の計画期間中の終了年度の到来	用途廃止した場合の同一中学校区内の存続住宅の有無	判定結果					
22	大庭アパート	1	山代町329-1	公営	S58	中耐	24	1	112	5	耐火	未経過	-		判断留保					
		2		公営	S58	中耐	24	1												
		3	大庭町51-6	公営	S61	中耐	24	1												
		4		公営	S61	中耐	16	1												
		5		公営	S61	中耐	24	1												
23	長者原アパート	1	大庭町107-4	公営	S59	中耐	20	1	60	3	耐火	未経過	-		判断留保					
		2		公営	S59	中耐	24	1												
		3		公営	S59	中耐	16	1												
24	宇賀アパート	1	上乃木1-18-1	公営	S63	中耐	16	1	56	4	耐火	未経過	-		判断留保					
		2	上乃木1-18-2	公営	H1	中耐	8	1												
		3	上乃木1-18-3	公営	H1	中耐	16	1												
		4	上乃木1-18-4	公営	H1	中耐	16	1												
25	緑が丘アパート	1	西津田6-11-19	公営	H3	中耐	16	1	16	1	耐火	未経過	-		判断留保					
26	椎の木ビレッジ	1	浜佐田町512-1	公営	H7	中耐	12	1	105	9	耐火	未経過	-		判断留保					
		2		公営	H7	中耐	12	1												
		3		公営	H7	中耐	12	1												
		4		公営	H8	中耐	12	1												
		5		公営	H8	中耐	9	1												
		6		公営	H8	中耐	12	1												
		7		公営	H9	中耐	12	1												
		8		公営	H9	中耐	12	1												
		9		公営	H9	中耐	12	1												
27	わかばアパート	1	古志原5-15-24	公営	H8	中耐	18	1	33	2	耐火	未経過	-		判断留保					
		2	古志原5-15-25	公営	H8	中耐	15	1												
28	小浜アパート	1	東朝日町204	公営	H13	高耐	9	1	13(公営)+33(改良)+52(特公)	2	耐火	未経過	-		判断留保					
				改良			11													
				特公			42													
		2		公営	4															
				改良	22															
特公	10																			
29	寺町プラザ	1	寺町198-61	公営	H13	高耐	20	1	20	1	耐火	未経過	到来	あり	用途廃止					
30	西の原アパート	1	上乃木4-7-25	公営	H16	中耐	12	1	48	2	耐火	未経過	-		判断留保					
				公営	H16	低耐	6													
		2	上乃木4-7-5	公営	H17	中耐	18													
				公営	H17	低耐	12													
31	ウイステリア天神	1	天神町15	公営	H17	高耐	4	1	4	1	耐火	未経過	到来	あり	用途廃止					
32	横町団地	1	穴道町穴道1073	公営	S58	中耐	12	1	24	2	耐火	未経過	-		判断留保					
		2		公営	S59	中耐	12	1												
33	池田団地	A	穴道町東来待994-12	公営	H5	木造	2	1	8	2	木造	未経過	-		判断留保					
		B		公営	H6	木造	6	1												
34	穴道町緑が丘住宅	CA	穴道町佐々布296-121	公営	H13	中耐	4	1	12	3	耐火	未経過	-		判断留保					
		CB		公営	H13	中耐	4	1												
		CC		公営	H13	中耐	4	1												
35	荻田団地	1	穴道町佐々布2148-20	公営	H16	低耐	6	1	12	2	耐火	未経過	-		判断留保					
		2		公営	H17	低耐	6	1												
36	小金町住宅	1~5	玉湯町林5-1	公営	H10	木造	10	5	64	23	木造	未経過	-		判断留保					
		6~10		公営	H11	木造	15	5												
		11~14	玉湯町林2199-1	公営	H12	木造	8	4												
		15~17		公営	H12	木造	6	3												
		18,19		公営	H13	木造	5	2												
		20	玉湯町林2199-67	公営	S54	簡二	5	1								簡易耐火	経過	-	あり	用途廃止
		21	玉湯町林2199-68	公営	S55	簡二	5	1												
		22	玉湯町林2199-69	公営	S55	簡二	5	1												
		23	玉湯町林2199-70	公営	S56	簡二	5	1												
37	川原住宅	1,2	八雲町東岩坂1012-2	一般	S42	木造	4	2	4	2	木造	経過	-	あり	用途廃止					
39	磯近住宅	1-3	東出雲町下意東847-2	公営	S50	簡二	10	3	10	3	簡易耐火	経過	-	あり	用途廃止					
40	湯田住宅	1,2	東出雲町下意東952	公営	S52	簡二	10	2	10	2	簡易耐火	経過	-	あり	用途廃止					
41	町後住宅	1,2	東出雲町下意東452-2	公営	S53	簡二	10	2	31	7	簡易耐火	経過	-	あり	用途廃止					
		3~5	東出雲町下意東450-1	公営	S54	簡二	12	3												
		6,7		公営	S55	簡二	9	2												
42	町西住宅	1	東出雲町出雲郷405	公営	S58	中耐	24	1	24	1	耐火	未経過	-		判断留保					
43	中津住宅	1	東出雲町掛屋2014-3	公営	H3	中耐	18	1	18	1	耐火	未経過	-		判断留保					
44	奥中津住宅	1	東出雲町掛屋2012-2	公営	H7	中耐	12	1	12	1	耐火	未経過	-		判断留保					
45	南廻山住宅	1~4	東出雲町掛屋760-3	公営	H23	木造	8	4	8	4	木造	未経過	-		判断留保					
46	南廻山団地	1,2	東出雲町掛屋760-7	公営	H22	木造	8	2	8	2	木造	未経過	-		判断留保					
47	南廻山ハイソ	1	東出雲町掛屋760-9	一般	H10	木造	12	1	12	1	木造	未経過	-		判断留保					
48	ふらっとKIMACHI	1	穴道町東来待1050-2	一般	H6	簡二	8	1	8	1	簡易耐火	未経過	-		判断留保					

② 2次判定

1次判定で「判断を留保した住棟」について、住棟の物理的特性として、躯体の安全性、避難の安全性、居住性について評価し、「維持管理」、「改善または建替」、「用途廃止」の3区分に分類します。

さらに、「改善または建替」に分類した住棟について、「耐用年数」、「床面積」、「改善履歴」の3点から評価を行い「改善」、「建替検討」の判定を行い、さらに「改善」と判定された住棟については、それぞれに要する事業費等を鑑み、本計画期間内に実施できる可能性のあるものを「優先的な改善」、それ以外のものを「改善」と位置づけます。

【2次判定（物理的特性）の判定フロー】



【2次判定の判定項目・判定基準及び判定方法】

①躯体・避難の安全性の評価

躯体の安全性 (耐震性)	・昭和56年の建築基準法施行令（新耐震基準）以降に建設された住棟及びそれ以前に建設された住棟のうち耐震診断により耐震性を有すると判定された住棟を「○」と判定し、それ以外の住棟については、耐震改修等による改善が可能な住棟は「○」、不可能な住棟は「×」と判定する。
避難の安全性 (二方向避難)	・通常利用する住戸玄関の他にバルコニーや隣戸等を経由して避難できる場合、もしくはバルコニー設置の固定式避難器具を使用して下層階へ避難できる場合「○」と判定し、それ以外の住棟については、改善が可能な住棟は「○」、不可能な住棟は「×」と判定する。

- ・躯体・避難の安全性が全て「○」の住棟→ ②居住性の評価へ
- ・躯体・避難の安全性が「×」の住棟→ 「用途廃止」

②居住性の評価

バリアフリー性 (高齢者対応住戸の有無)	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者対応住戸が住棟の全戸又は一部にある場合及び同一団地内の他の住棟の全戸又は一部にある場合「○」、当該住棟及び当該団地でない場合「×」とする。 ※定住促進住宅として建設され、委託管理期間終了により譲渡を受け一般市営住宅となった住棟は評価の対象外とする。
浴室給湯設備	<ul style="list-style-type: none"> ・給湯設備（給湯器・温水器）及びシャワー設備が設置されている場合「○」、シャワー付きバランス釜が設置されている場合「△」、バランス釜のみの場合「×」とする。

- ・居住性の評価項目が全て「○」の住棟→「維持管理」
- ・居住性の評価項目に「×」「△」がある住棟→「改善または建替」（③耐用年数、床面積、改善履歴による評価へ）

③「改善または建替」と判定された住棟の耐用年数、床面積、改善履歴による評価

耐用年数	<ul style="list-style-type: none"> ・計画最終年度において耐用年数の残年数が6年以上ある住棟は「○」、5年以内の住棟は「×」とする。 ※木造住棟については、住棟の現状（老朽度）及び性能（構造躯体）を鑑み、耐用年数を45年として判定する。
住戸面積	<ul style="list-style-type: none"> ・主たる住戸の床面積が45㎡以上の住棟は「○」、45㎡未満の住棟は「×」とする。
改善履歴	<ul style="list-style-type: none"> ・過去15年間（平成23年以降）に外壁改修（長寿命化型改修）の実績がある住棟、または過去30年間（平成7年度以降）に全面的改善の実績がある住棟は「あり」、それ以外は「なし」とする。

- ・耐用年数及び住戸面積が「×」で、改善履歴が「なし」の住棟→「建替検討」
- ・それ以外の住棟→「改善」
※そのうち計画期間内に実施できる可能性がある住棟→「優先的な改善」、それ以外の住棟→「改善」



【2次判定結果（団地別一覧）】

維持管理	優先的な改善	建替検討	
1,131戸	72戸	242戸	
<ul style="list-style-type: none"> ・東朝日町アパート(55) ・宝谷アパート(3~10号棟)(192) ・松尾アパート(32) ・比津が丘アパート(96) ・竹崎アパート(96) ・富原アパート(16) ・旭が丘アパート(40) ・来美アパート(96) ・大庭アパート(112) ・長者原アパート(60) ・椎の木ビレッジ(105) ・わかばアパート(33) ・小浜アパート(46) ・西の原アパート(48) ・小金町住宅(1~19号棟(1~5班))(44) ・町西住宅(24) ・南廻山住宅(8) ・南廻山団地(8) ・南廻山ハイツ(12) ・ふらっとKIMACHI(8) 	<ul style="list-style-type: none"> ・宇賀アパート(56) ・緑が丘アパート(16) 	<ul style="list-style-type: none"> ・古志原アパート(242) 	
		改善	用途廃止
		462戸	0戸
	<ul style="list-style-type: none"> ・宝谷アパート(1,2号棟)(48) ・西尾町アパート(48) ・中曽根アパート(120) ・矢田アパート(120) ・宮の沖アパート(24) ・菅田アパート(16) ・横町団地(24) ・池田団地(8) ・穴道町緑が丘住宅(12) ・荻田団地(12) ・中津住宅(18) ・奥中津住宅(12) 	(該当なし)	

団地ID	団地名	棟	所在地	種別	建設年度	構造	戸数(戸)	棟数(棟)	総戸数(戸)	総棟数(棟)	2次判定						2次判定結果							
											躯体の安全性			避難の安全性		中間判定(1)		改善の建設と判定された住居の割合		中間判定(2)	改善の優先度の計画期間内の実施可能性			
											耐震性	耐震診断結果	判定	二方向避難		ハリアフリー		浴室給湯設備				耐用年数	住戸改善履歴	
														判定	判定			判定	設備状況					
18	竹嶋アパート	1	西村田町350-2	公営	S54	中耐	32	1	96	3	非適合	耐震性あり	〇	可能	〇	あり(一部)	〇	給湯設備・シャワーあり	〇	維持管理	〇	維持管理		
		2		公営	S54	中耐	32	1			非適合	耐震性あり	〇	可能	〇	あり(一部)	〇	給湯設備・シャワーあり	〇	維持管理	〇	維持管理		
		3		公営	S54	中耐	32	1			非適合	耐震性あり	〇	可能	〇	あり(一部)	〇	給湯設備・シャワーあり	〇	維持管理	〇	維持管理		
19	富原アパート	1	古志原5-11-8	公営	S55	中耐	16	1	16	1	非適合	耐震性あり	〇	可能	〇	あり(一部)	〇	給湯設備・シャワーあり	〇	維持管理	〇	維持管理		
		2		公営	S55	中耐	20	1			非適合	耐震性あり	〇	可能	〇	あり(一部)	〇	給湯設備・シャワーあり	〇	維持管理	〇	維持管理		
		3		公営	S55	中耐	20	1			非適合	耐震性あり	〇	可能	〇	なし	〇	なし	〇	なし	〇	維持管理	〇	維持管理
		4		公営	S55	中耐	20	1			非適合	耐震性あり	〇	可能	〇	あり(一部)	〇	給湯設備・シャワーあり	〇	維持管理	〇	維持管理		
21	来妻アパート	1	山代町701	公営	S56	中耐	24	1	96	4	適合	→	〇	可能	〇	あり(一部)	〇	給湯設備・シャワーあり	〇	維持管理	〇	維持管理		
		2		公営	S56	中耐	24	1			適合	→	〇	可能	〇	あり(一部)	〇	給湯設備・シャワーあり	〇	維持管理	〇	維持管理		
		3		公営	S57	中耐	32	1			適合	→	〇	可能	〇	あり(一部)	〇	給湯設備・シャワーあり	〇	維持管理	〇	維持管理		
		4		公営	S57	中耐	16	1			適合	→	〇	可能	〇	あり(一部)	〇	給湯設備・シャワーあり	〇	維持管理	〇	維持管理		
22	大庭アパート	1	山代町329-1	公営	S58	中耐	24	1	112	5	適合	→	〇	可能	〇	なし	〇	なし	〇	給湯設備・シャワーあり	〇	維持管理	〇	維持管理
		2		公営	S58	中耐	24	1			適合	→	〇	可能	〇	なし	〇	なし	〇	なし	〇	維持管理	〇	維持管理
		3		公営	S61	中耐	24	1			適合	→	〇	可能	〇	あり(一部)	〇	給湯設備・シャワーあり	〇	維持管理	〇	維持管理		
		4		公営	S61	中耐	16	1			適合	→	〇	可能	〇	あり(一部)	〇	給湯設備・シャワーあり	〇	維持管理	〇	維持管理		
		5		公営	S61	中耐	24	1			適合	→	〇	可能	〇	あり(一部)	〇	給湯設備・シャワーあり	〇	維持管理	〇	維持管理		
23	長者原アパート	1	大庭町107-4	公営	S59	中耐	20	1	60	3	適合	→	〇	可能	〇	なし	〇	なし	〇	給湯設備・シャワーあり	〇	維持管理	〇	維持管理
		2		公営	S59	中耐	24	1			適合	→	〇	可能	〇	あり(一部)	〇	給湯設備・シャワーあり	〇	維持管理	〇	維持管理		
		3		公営	S59	中耐	16	1			適合	→	〇	可能	〇	あり(一部)	〇	給湯設備・シャワーあり	〇	維持管理	〇	維持管理		
24	宇裏アパート	1	上乃木1-18-1	公営	S63	中耐	16	1	56	4	適合	→	〇	可能	〇	あり(一部)	〇	パランス釜	〇	改善の建替	〇	改善の建替	〇	【優先】改善
		2		公営	H1	中耐	8	1			適合	→	〇	可能	〇	なし	〇	パランス釜	〇	改善の建替	〇	改善の建替	〇	【優先】改善
		3		公営	H1	中耐	16	1			適合	→	〇	可能	〇	なし	〇	パランス釜	〇	改善の建替	〇	改善の建替	〇	【優先】改善
		4		公営	H1	中耐	16	1			適合	→	〇	可能	〇	なし	〇	パランス釜	〇	改善の建替	〇	改善の建替	〇	【優先】改善
25	緑が丘アパート	1	西津田6-11-19	公営	H3	中耐	16	1	16	1	適合	→	〇	可能	〇	なし	〇	パランス釜	〇	改善の建替	〇	改善の建替	〇	【優先】改善
		2		公営	H7	中耐	12	1			適合	→	〇	可能	〇	あり	〇	給湯設備・シャワーあり	〇	維持管理	〇	維持管理		
		3		公営	H7	中耐	12	1			適合	→	〇	可能	〇	あり	〇	給湯設備・シャワーあり	〇	維持管理	〇	維持管理		
		4		公営	H7	中耐	12	1			適合	→	〇	可能	〇	あり	〇	給湯設備・シャワーあり	〇	維持管理	〇	維持管理		
		5		公営	H8	中耐	9	1			適合	→	〇	可能	〇	あり	〇	給湯設備・シャワーあり	〇	維持管理	〇	維持管理		
		6		公営	H8	中耐	12	1			適合	→	〇	可能	〇	あり	〇	給湯設備・シャワーあり	〇	維持管理	〇	維持管理		
		7		公営	H9	中耐	12	1			適合	→	〇	可能	〇	あり	〇	給湯設備・シャワーあり	〇	維持管理	〇	維持管理		
		8		公営	H9	中耐	12	1			適合	→	〇	可能	〇	あり	〇	給湯設備・シャワーあり	〇	維持管理	〇	維持管理		
		9		公営	H9	中耐	12	1			適合	→	〇	可能	〇	あり	〇	給湯設備・シャワーあり	〇	維持管理	〇	維持管理		
27	わかばアパート	1	古志原5-15-24	公営	H8	中耐	18	1	33	2	適合	→	〇	可能	〇	あり	〇	給湯設備・シャワーあり	〇	維持管理	〇	維持管理		
		2		公営	H8	中耐	15	1			適合	→	〇	可能	〇	あり	〇	給湯設備・シャワーあり	〇	維持管理	〇	維持管理		
28	小浜アパート	1	東朝日町204	公営	H13	高耐	9	1	42	2	適合	→	〇	可能	〇	あり	〇	給湯設備・シャワーあり	〇	改善の建替	〇	改善の建替	〇	維持管理
		2		改良特公	H9	高耐	4	1			適合	→	〇	可能	〇	あり	〇	給湯設備・シャワーあり	〇	改善の建替	〇	改善の建替	〇	維持管理
		3		改良特公	H9	高耐	22	1			適合	→	〇	可能	〇	あり	〇	給湯設備・シャワーあり	〇	改善の建替	〇	改善の建替	〇	維持管理
		4		改良特公	H9	高耐	10	1			適合	→	〇	可能	〇	あり	〇	給湯設備・シャワーあり	〇	改善の建替	〇	改善の建替	〇	維持管理
30	西の原アパート	1	上乃木4-7-25	公営	H16	中耐	12	1	48	2	適合	→	〇	可能	〇	あり	〇	給湯設備・シャワーあり	〇	改善の建替	〇	改善の建替	〇	維持管理
		2		公営	H17	低耐	6	1			適合	→	〇	可能	〇	あり	〇	給湯設備・シャワーあり	〇	改善の建替	〇	改善の建替	〇	維持管理

団地ID	団地名	棟	所在地	種別	建設年度	構造	戸数(戸)	棟数(棟)	総戸数(戸)	総棟数(棟)	躯体の安全性				避難の安全性		ハリアフリー		設備状況		中間判定(1)		改善の建設と 判定された 住棟の戸数		改善の 優先度 計画期間内 の実施可能性		2次判定結果	
											新耐震 基準への 適合	耐震診断 結果	判定	二方向 避難	判定	二方向 避難	判定	高齢者 対応住戸 の有無	判定	浴室給湯設備	設備状況	判定	耐用 年数	住戸 面積	改善 履歴	中間判定 (2)		改善の 優先度
32	横町団地	1	矢道町矢道1073	公営	S58	中耐	12	1	24	2	適合	→	○	可能	○	○	なし	○	△	改善の 優先度	○	あり	改善	○	【優先】改善			
		2					12	1			適合	→	○	可能	○	○	なし	○	△	改善の 優先度	○	あり	改善	○	【優先】改善			
33	池田団地	A	矢道町東来待994-12	公営	H5	木造	2	1	8	2	適合	→	○	可能	○	なし	○	○	○	改善の 優先度	○	○	改善	×	改善			
		B					6	1			適合	→	○	可能	○	○	なし	○	○	○	改善の 優先度	○	○	改善	×	改善		
34	矢道町緑が丘住宅	CA	矢道町佐々布296-121	公営	H13	中耐	4	1	12	3	適合	→	○	可能	○	なし	○	○	○	○	改善の 優先度	○	○	改善	×	改善		
		CB					4	1			適合	→	○	可能	○	○	なし	○	○	○	改善の 優先度	○	○	改善	×	改善		
		CC					4	1			適合	→	○	可能	○	○	なし	○	○	○	改善の 優先度	○	○	改善	×	改善		
35	萩田団地	1	矢道町佐々布2146-20	公営	H16	低耐	6	1	12	2	適合	→	○	可能	○	なし	○	○	○	改善の 優先度	○	○	改善	×	改善			
		2					6	1			適合	→	○	可能	○	○	なし	○	○	○	改善の 優先度	○	○	改善	×	改善		
36	小釜町住宅	1~5	玉湯町林5-1	公営	H10	木造	10	5	64	23	適合	→	○	可能	○	あり(全戸)	○	○	○	○	改善の 優先度	○	○	維持管理	○	維持管理		
		6~10					15	5			適合	→	○	可能	○	あり(全戸)	○	○	○	○	改善の 優先度	○	○	維持管理	○	維持管理		
		11~14					8	4			適合	→	○	可能	○	あり(全戸)	○	○	○	○	改善の 優先度	○	○	維持管理	○	維持管理		
		15~17					6	3			適合	→	○	可能	○	あり(全戸)	○	○	○	○	改善の 優先度	○	○	維持管理	○	維持管理		
		18,19					5	2			適合	→	○	可能	○	あり(全戸)	○	○	○	○	改善の 優先度	○	○	維持管理	○	維持管理		
42	町西住宅	1	東出雲町出雲郷405	公営	S58	中耐	24	1	24	1	適合	→	○	可能	○	なし	○	△	改善の 優先度	○	○	改善	○	【優先】改善				
43	中津住宅	1	東出雲町揖屋2014-3	公営	H3	中耐	18	1	18	1	適合	→	○	可能	○	なし	○	○	改善の 優先度	○	○	改善	×	改善				
44	奥中津住宅	1	東出雲町揖屋2012-2	公営	H7	中耐	12	1	12	1	適合	→	○	可能	○	なし	○	○	改善の 優先度	○	○	維持管理	○	維持管理				
45	南廻山住宅	1~4	東出雲町揖屋760-3	公営	H23	木造	8	4	8	4	適合	→	○	可能	○	あり(全戸)	○	○	改善の 優先度	○	○	維持管理	○	維持管理				
46	南廻山団地	1,2	東出雲町揖屋760-7	公営	H22	木造	8	2	8	2	適合	→	○	可能	○	あり(全戸)	○	○	改善の 優先度	○	○	維持管理	○	維持管理				
47	南廻山ハイツ	1	東出雲町揖屋760-9	一般	H10	木造	12	1	12	1	適合	→	○	可能	○	なし	○	○	改善の 優先度	○	○	維持管理	○	維持管理				
48	ふらっとKIMACHI	1	矢道町東来待1050-2	一般	H6	簡二	8	1	8	1	適合	→	○	可能	○	なし	○	○	改善の 優先度	○	○	維持管理	○	維持管理				

② 3次判定

3次判定では、1次・2次判定において分類した団地別・住棟別の事業手法について、以下の5つの検討を行い、必要に応じて事業手法や実施優先度の見直しを行った上で、事業手法を決定します。

【3次判定の判定項目・判定基準及び判定方法】

団地単位での効率的な活用に関する検討	・同一の団地内で事業手法が異なる住棟が混在する場合、団地単位での効率的な活用の観点から、必要に応じて判定の見直しを行う。
長寿命化型・脱炭素社会対応型改善事業の実施の予定に基づく変更	・長寿命化型改善事業の実施サイクル及び政策判断として脱炭素社会対応型改善事業(共用階段等照明のLED化)を早期に進める観点から、当該事業の対象となる住棟を「維持管理」「改善」から「優先的な改善」に変更する。
借上住宅の用途廃止に伴う車いす対応住戸の代替住戸の確保	・用途廃止と判定された借上住宅のうちの、車いす対応住居の入居世帯の移転先となる住戸の整備の観点から見直しを行う。
高齢者向け住戸改善の実施団地・住棟・住戸について	・2次判定では団地単位での整備状況及び事業費ベースでの計画期間内の実施可能性から判断を行っているが、実際には居住していない住戸でなければ改善事業の実施が困難なため、実施する団地・住棟・住戸については居住状況に応じた柔軟な対応を図る。
用途廃止を円滑に進めるための移転先の確保	・用途廃止を円滑に進めるためには、当該団地の近隣に移転先となる住戸を確保する必要があり、用途廃止のための移転先確保の観点から見直しを行う。



【3次判定結果】

〈団地単位での効率的な活用（事業手法が異なる住棟が混在する団地）に関する検討〉

団地名	検討結果
・宝谷アパート	・「改善」住棟と「維持管理」住棟が混在しているが、事業実施時期の差異によるものであり、団地単位での効率的な活用の観点からの見直しの必要はない。
・小金町住宅	・「維持管理」住棟と「用途廃止」住棟が混在しているが、団地内に建替を行った住棟と未建替の住棟があるためであり、事業手法の異なる住棟の位置的混もないため、団地単位での効率的な活用の観点からの見直しの必要はない。

〈長寿命型・脱炭素社会対応型改善事業の実施の予定に基づく変更〉

団地名	検討結果	
<ul style="list-style-type: none"> ・松尾アパート(2号棟) ・椎の木ビレッジ(1~3号棟) ・中津住宅 	<ul style="list-style-type: none"> ・大庭アパート(5号棟) ・わかばアパート(1号棟) ・町西住宅 ・奥中津住宅 	・「維持管理」と判定されているが、計画期間内に長寿命化型改善事業(外壁改修・屋上防水改修)の実施時期を迎えるため、「優先的な改善」に変更し、当該事業を実施。
<ul style="list-style-type: none"> ・東朝日町アパート ・松尾アパート ・竹崎アパート ・旭が丘アパート ・大庭アパート ・椎の木ビレッジ ・小浜アパート ・町西住宅 	<ul style="list-style-type: none"> ・宝谷アパート(3~10号棟) ・比津が丘アパート ・富原アパート ・来美アパート ・長者原アパート ・わかばアパート ・西の原アパート 	・「維持管理」と判定されているが、計画期間内に脱炭素社会対応型改善事業(共用階段等照明のLED化)を実施するため、「優先的な改善」に変更し、計画期間内に当該改修事業を実施。
<ul style="list-style-type: none"> ・宝谷アパート(1・2号棟) ・中曽根アパート ・宮の沖アパート ・奥中津住宅 	<ul style="list-style-type: none"> ・西尾町アパート ・矢田アパート ・荻田団地 	・「改善」と判定されているが、計画期間内に脱炭素社会対応型改善事業(共用階段等照明のLED化)を実施するため、「優先的な改善」に変更し、計画期間内に当該改修事業を実施。

〈借上住宅の用途廃止に伴う車いす対応住戸の代替住戸の確保〉

団地名	検討結果
・小浜アパート	・「維持管理」と判定されているが、1次判定で用途廃止と判定された借上住宅の車いす対応住戸（寺町プラザ4戸、ウイステリア天神4戸）の代替住戸とすべく、計画期間内に身障者向け改善を実施することを見込み「優先的な改善」に変更。

〈高齢者向け住戸改善の実施団地・住棟・住戸について〉

<ul style="list-style-type: none"> ・住戸の居住状況（現入居世帯の退去時期）の見通しを立てることは困難なため、判定の見直しは行わないが、今後の退去状況をみながら実施団地・住棟・住戸を順次決定し、改善を実施する。 ・そのため、優先的な改善の対象となっていない住棟や、一部住戸のみ高齢者対応住戸が整備されているがゆえに維持管理と判定されている住棟についても計画期間内に事業を実施する可能性がある。

〈用途廃止を円滑に進めるための移転先の確保〉

団地名	検討結果
・宝谷住宅	・「用途廃止」と判定されているが、井出平住宅の用途廃止を推進するため、その移転先として政策的に使用していることから「維持管理」に変更し、当面の間は適切に維持管理を行う。

【最終判定結果（団地別一覧）】

	維持管理	優先的な改善 (計画期間内に実施する事業あり)	改善 (計画期間以降に事業を実施)
	121戸	1,565戸	20戸
継続管理する団地	<ul style="list-style-type: none"> ・小金町住宅(1~19号棟(1~5班))(44) ・南廻山住宅(8) ・南廻山団地(8) ・南廻山ハイツ(12) ・ふらっとKIMACHI(8) ・宝谷住宅(41) 	<ul style="list-style-type: none"> ・東朝日町アパート(55) ・宝谷アパート(240) ・西尾町アパート(48) ・中曽根アパート(120) ・矢田アパート(120) ・宮の沖アパート(24) ・松尾アパート(32) ・比津が丘アパート(96) ・菅田アパート(16) ・竹崎アパート(96) ・富原アパート(16) ・旭が丘アパート(40) ・来美アパート(96) ・大庭アパート(112) ・長者原アパート(60) ・宇賀アパート(56) ・緑が丘アパート(16) ・椎の木ビレッジ(105) ・わかばアパート(33) ・小浜アパート(46) ・西の原アパート(48) ・横町団地(24) ・荻田団地(12) ・町西住宅(24) ・中津住宅(18) ・奥中津住宅(12) 	<ul style="list-style-type: none"> ・池田団地(8) ・穴道町緑が丘住宅(12)
建替または用途廃止を行う団地 (実施までは当面管理する団地)	建替検討	用途廃止	
	242戸	308戸	
	<ul style="list-style-type: none"> ・古志原アパート(242) 	<ul style="list-style-type: none"> ・下の原住宅(20) ・井出平住宅(108) ・魚瀬住宅(20) ・魚瀬第二住宅(10) ・客ノ尾住宅(35) ・福原住宅(16) ・寺町プラザ(20) ・ウイステリア天神(4) ・小金町住宅(20~23号棟(6~9班))(20) ・川原住宅(4) ・磯近住宅(10) ・湯田住宅(10) ・町後住宅(31) 	

■最終判定結果一覧表 [公営住宅・改良住宅・一般住宅]

団地ID	団地名	棟	所在地	種別	建設年度	構造	戸数(戸)	棟数(棟)	総戸数(戸)	総棟数(棟)	事業手法	備考
1	下の原住宅	1~3	大庭町939	公営	S37(S55:増築)	簡平	14	3	20	6	用途廃止	政策空家化と入居者の移転を進め、計画期間内に用途廃止
		4~6	大庭町762	公営	S37(S55:増築)	簡平	6	3				
2	井出平住宅	7,8,10,11,12,14,15,17,18,19,24	山代町736	公営	S38	簡平	40	11	108	27	用途廃止	入居者の移転が完了し次第、用途廃止
		5,9,13,16,22,23		公営	S39	簡平	22	6			用途廃止	
		1,4,20,21		公営	S39	簡二	20	4			用途廃止	
		6,25,26,27		公営	S40	簡平	16	4			用途廃止	
		2,3		公営	S40	簡二	10	2			用途廃止	
3	魚瀬住宅	1~4	魚瀬町656-1	公営	S39	簡二	20	4	20	4	用途廃止	政策空家化と入居者の移転を進め、計画期間内に用途廃止
4	魚瀬第二住宅	1,2	魚瀬町656-2	公営	S39	簡二	10	2	10	2	用途廃止	政策空家化と入居者の移転を進め、計画期間内に用途廃止
5	客ノ尾住宅	1~9	薦津町456	公営	S41	簡平	35	9	35	9	用途廃止	政策空家化と入居者の移転を進め、計画期間内に用途廃止
6	古志原アパート	1	古志原4-2-1	公営	S44	中耐	24	1	242	11	建替検討	政策空家化を進め、入居者の居住を確保しながら計画期間内に建替を開始することを検討 ※建替後の戸数は、需要を見定めながら次期計画において決定する(戸数減を想定) ※入居者の移転先確保の観点から、一部を非現地建替とすることを想定し、具体については、次期計画において決定する
		2	古志原4-2-2	改良	S43	中耐	24	1				
		3	古志原4-2-3	改良	S41(H4:TR)	中耐	18	1				
		4	古志原4-2-4	改良	S41(H5:TR)	中耐	18	1				
		5	古志原4-2-5	公営	S42(H3:TR)	中耐	18	1				
		6	古志原4-2-6	改良	S42(H6:TR)	中耐	18	1				
		7	古志原4-2-7	公営	S43	中耐	24	1				
		8	古志原4-2-8	改良	S41	中耐	24	1				
		9	古志原4-2-9	公営	S46	中耐	24	1				
		10	古志原4-2-10	公営	S45	中耐	24	1				
		11	古志原4-2-11	公営一般	S46(H3:1階改築)	中耐	24	1				
7	東朝日町アパート	1	東朝日町250-1	改良	S46(H22:TR)	中耐	31	1	55	2	【優先】改善	計画期間内に共用階段等照明のLED化を実施
		2		改良	S44(H21:TR)	中耐	24	1			【優先】改善	
8	宝谷住宅	1~11	山代町567	公営	S46(S52:増築)	簡平	41	11	41	11	維持管理	移転事業推進の必要性から当面の間、維持管理とする
9	宝谷アパート	1	山代町567	公営	S47	中耐	24	1	240	10	【優先】改善	計画期間内に共用階段等照明のLED化を実施 次期計画以降で浴室改善を実施
		2		公営	S47	中耐	24	1			【優先】改善	
		3	山代町578	公営	S51	中耐	24	1			維持管理	
		4		公営	S51	中耐	24	1			維持管理	
		5		公営	S51	中耐	24	1			維持管理	
		6		公営	S51	中耐	24	1			維持管理	
		7	山代町614-2	公営	S52	中耐	24	1			維持管理	
		8		公営	S52	中耐	24	1			維持管理	
		9		公営	S52	中耐	24	1			維持管理	
		10		公営	S52	中耐	24	1			維持管理	
10	西尾町アパート	1	西尾町1-1	公営	S47	中耐	24	1	48	2	【優先】改善	計画期間内に共用階段等照明のLED化を実施 次期計画以降で浴室改善を実施
		2		公営	S47	中耐	24	1			【優先】改善	
11	中曽根アパート	1	山代町810-1	公営	S48	中耐	32	1	120	5	【優先】改善	計画期間内に共用階段等照明のLED化を実施 次期計画以降で浴室改善を実施
		2		公営	S48	中耐	24	1			【優先】改善	
		3		公営	S48	中耐	24	1			【優先】改善	
		4		公営	S49	中耐	24	1			【優先】改善	
		5		公営	S48	中耐	16	1			【優先】改善	
12	矢田アパート	1	矢田町57-2	公営	S49	中耐	32	1	120	4	【優先】改善	計画期間内に共用階段等照明のLED化を実施 次期計画以降で浴室改善を実施
		2		公営	S49	中耐	32	1			【優先】改善	
		3		公営	S50	中耐	32	1			【優先】改善	
		4		公営	S50	中耐	24	1			【優先】改善	
13	宮の沖アパート	1	東朝日町160-2	公営	S50	中耐	24	1	24	1	【優先】改善	計画期間内に共用階段等照明のLED化を実施 次期計画以降で浴室改善を実施
14	福原住宅	1~3	福原町689-2	公営	S51	簡二	16	3	16	3	用途廃止	入居者の居住を確保しつつ次期計画以降で用途廃止
15	松尾アパート	1	栄町39-4	公営	S52	中耐	16	1	32	2	【優先】改善	計画期間内に共用階段等照明のLED化を実施
		2	栄町22-9	公営	S63	中耐	16	1			【優先】改善	
16	比津が丘アパート	1	比津が丘2-7-1	公営	S53	中耐	24	1	96	4	【優先】改善	計画期間内に共用階段等照明のLED化を実施
		2	比津が丘2-7-2	公営	S53	中耐	24	1			【優先】改善	
		3	比津が丘2-7-3	公営	S53	中耐	24	1			【優先】改善	
		4	比津が丘2-7-4	公営	S53	中耐	24	1			【優先】改善	
17	菅田アパート	1	菅田町45	公営	S55	中耐	16	1	16	1	【優先】改善	計画期間内に共用階段等照明のLED化、高齢者対応住戸改善を実施
18	竹崎アパート	1	西持田町350-2	公営	S54	中耐	32	1	96	3	【優先】改善	計画期間内に共用階段等照明のLED化を実施
		2		公営	S54	中耐	32	1			【優先】改善	
		3		公営	S54	中耐	32	1			【優先】改善	
19	富原アパート	1	古志原5-11-8	公営	S55	中耐	16	1	16	1	【優先】改善	計画期間内に共用階段等照明のLED化を実施
20	旭が丘アパート	1	古志原3-15-1	公営	S55	中耐	20	1	40	2	【優先】改善	計画期間内に共用階段等照明のLED化を実施
		2	古志原3-15-2	公営	S55	中耐	20	1			【優先】改善	
21	来美アパート	1	山代町701	公営	S56	中耐	24	1	96	4	【優先】改善	計画期間内に共用階段等照明のLED化を実施
		2		公営	S56	中耐	24	1			【優先】改善	
		3	山代町712	公営	S57	中耐	32	1			【優先】改善	
		4		公営	S57	中耐	16	1			【優先】改善	

団地ID	団地名	棟	所在地	種別	建設年度	構造	戸数(戸)	棟数(棟)	総戸数(戸)	総棟数(棟)	事業手法	備考	
22	大庭アパート	1	山代町329-1	公営	S58	中耐	24	1	112	5	【優先】改善	計画期間内に共用階段等照明のLED化を実施	
		2		公営	S58	中耐	24	1			【優先】改善		
		3		公営	S61	中耐	24	1			【優先】改善		
		4	大庭町51-6	公営	S61	中耐	16	1			【優先】改善		
		5		公営	S61	中耐	24	1			【優先】改善	計画期間内に外壁改修、屋上防水改修、共用階段等照明のLED化を実施	
23	長者原アパート	1	大庭町107-4	公営	S59	中耐	20	1	60	3	【優先】改善	計画期間内に共用階段等照明のLED化を実施	
		2		公営	S59	中耐	24	1			【優先】改善		
		3		公営	S59	中耐	16	1			【優先】改善		
24	宇賀アパート	1	上乃木1-18-1	公営	S63	中耐	16	1	56	4	【優先】改善	計画期間内に外壁改修、屋上防水改修、浴室改善、共用階段等照明のLED化を実施	
		2	上乃木1-18-2	公営	H1	中耐	8	1			【優先】改善		
		3	上乃木1-18-3	公営	H1	中耐	16	1			【優先】改善		
		4	上乃木1-18-4	公営	H1	中耐	16	1			【優先】改善		
25	緑が丘アパート	1	西津田6-11-19	公営	H3	中耐	16	1	16	1	【優先】改善	計画期間内に外壁改修、屋上防水改修、浴室改善、給水圧力改善、共用階段等照明のLED化、高齢者対応住戸改善を実施	
26	椎の木ビレッジ	1	浜佐田町512-1	公営	H7	中耐	12	1	105	9	【優先】改善	計画期間内に外壁改修、屋上防水改修、共用階段等照明のLED化を実施	
		2		公営	H7	中耐	12	1			【優先】改善		
		3		公営	H7	中耐	12	1			【優先】改善		
		4		公営	H8	中耐	12	1			【優先】改善	計画期間内に共用階段等照明のLED化を実施 次期計画以降で外壁改修、屋上防水改修を実施	
		5		公営	H8	中耐	9	1			【優先】改善		
		6		公営	H8	中耐	12	1			【優先】改善		
		7		公営	H9	中耐	12	1			【優先】改善		
		8		公営	H9	中耐	12	1			【優先】改善		
		9		公営	H9	中耐	12	1			【優先】改善		
27	わかばアパート	1	古志原5-15-24	公営	H8	中耐	18	1	33	2	【優先】改善	計画期間内に外壁改修、屋上防水改修、共用階段等照明のLED化を実施	
		2	古志原5-15-25	公営	H8	中耐	15	1			【優先】改善	計画期間内に共用階段等照明のLED化を実施 次期計画以降で外壁改修、屋上防水改修を実施	
28	小浜アパート	1	東朝日町204	公営	H13	高耐	9	1	13 (公営) + 33 (改良) + 52 (特公)	2	【優先】改善	計画期間内に車いす対応住戸改善、共用階段等照明のLED化を実施 次期計画以降で外壁改修、屋上防水改修を実施	
				特公			42				【優先】改善		
		2		公営	H9	高耐	4	【優先】改善					
				改良 特公			22 10	【優先】改善					
29	寺町プラザ	1	寺町198-61	公営	H13	高耐	20	1	20	1	用途廃止	借上期間終了(R13.8月末)をもって用途廃止	
30	西の原アパート	1	上乃木4-7-25	公営	H16	中耐	12	1	48	2	【優先】改善	計画期間内に共用階段等照明のLED化を実施 次期計画以降で外壁改修、屋上防水改修を実施	
				公営	H16	低耐	6				【優先】改善		
		2	上乃木4-7-5	公営	H17	中耐	18	1			【優先】改善		
				公営	H17	低耐	12				【優先】改善		
31	ウイステリア天神	1	天神町15	公営	H17	高耐	4	1	4	1	用途廃止	借上期間終了(R12.9月末)をもって用途廃止	
32	横町団地	1	穴道町穴道1073	公営	S58	中耐	12	1	24	2	【優先】改善	計画期間内に共用階段等照明のLED化、高齢者対応住戸改善を実施 次期計画以降で浴室改善を実施	
		2		公営	S59	中耐	12	1			【優先】改善		
33	池田団地	A	穴道町東来待994-12	公営	H5	木造	2	1	8	2	改善	次期計画以降で高齢者対応住戸改善を実施	
		B		公営	H6	木造	6	1			改善		
34	穴道町緑が丘住宅	CA	穴道町佐々布296-121	公営	H13	中耐	4	1	12	3	改善	次期計画以降で外壁改修、屋上防水改修、高齢者対応住戸改善を実施	
		CB		公営	H13	中耐	4	1			改善		
		CC		公営	H13	中耐	4	1			改善		
35	荻田団地	1	穴道町佐々布2148-20	公営	H16	低耐	6	1	12	2	【優先】改善	計画期間内に共用階段等照明のLED化を実施 次期計画以降で外壁改修、屋上防水改修、高齢者対応住戸改善を実施	
		2		公営	H17	低耐	6	1			【優先】改善		
36	小金町住宅	1~5	玉湯町林5-1	公営	H10	木造	10	5	64	23	維持管理	適切に維持管理	
		6~10		公営	H11	木造	15	5			維持管理		
		11~14	玉湯町林2199-1	公営	H12	木造	8	4			維持管理		
		15~17		公営	H12	木造	6	3			維持管理		
		18,19		公営	H13	木造	5	2			維持管理		
		20	玉湯町林2199-67	公営	S54	簡二	5	1			用途廃止		
		21	玉湯町林2199-68	公営	S55	簡二	5	1			用途廃止		入居者の居住を確保しつつ次期計画以降で用途廃止
		22	玉湯町林2199-69	公営	S55	簡二	5	1			用途廃止		
		23	玉湯町林2199-70	公営	S56	簡二	5	1			用途廃止		
37	川原住宅	1.2	八雲町東岩坂1012-2	一般	S42	木造	4	2	4	2	用途廃止	政策空家化と入居者の移転を進め、計画期間内に用途廃止	
39	磯近住宅	1~3	東出雲町下意東847-2	公営	S50	簡二	10	3	10	3	用途廃止	政策空家化と入居者の移転を進め、計画期間内に用途廃止	
40	湯田住宅	1.2	東出雲町下意東952	公営	S52	簡二	10	2	10	2	用途廃止	政策空家化と入居者の移転を進め、計画期間内に用途廃止	
41	町後住宅	1.2	東出雲町下意東452-2	公営	S53	簡二	10	2	31	7	用途廃止	入居者の居住を確保しつつ次期計画以降で用途廃止	
		3~5		公営	S54	簡二	12	3			用途廃止		
		6,7	東出雲町下意東450-1	公営	S55	簡二	9	2			用途廃止		
42	町西住宅	1	東出雲町出雲郷405	公営	S58	中耐	24	1	24	1	【優先】改善	計画期間内に外壁改修、屋上防水改修、共用階段等照明のLED化を実施	
43	中津住宅	1	東出雲町掛屋2014-3	公営	H3	中耐	18	1	18	1	【優先】改善	計画期間内に外壁改修、屋上防水改修、共用階段等照明のLED化、高齢者対応住戸改善を実施 次期計画以降で浴室改善を実施	
44	奥中津住宅	1	東出雲町掛屋2012-2	公営	H7	中耐	12	1	12	1	【優先】改善	計画期間内に外壁改修、屋上防水改修、共用階段等照明のLED化を実施 次期計画以降で高齢者対応住戸改善を実施	
45	南廻山住宅	1~4	東出雲町掛屋760-3	公営	H23	木造	8	4	8	4	維持管理	適切に維持管理	
46	南廻山団地	1.2	東出雲町掛屋760-7	公営	H22	木造	8	2	8	2	維持管理	適切に維持管理	
47	南廻山ハイソ	1	東出雲町掛屋760-9	一般	H10	木造	12	1	12	1	維持管理	適切に維持管理	
48	ふらっとKIMACHI	1~4	穴道町東来待1050-2	一般	H6	簡二	8	1	8	1	維持管理	適切に維持管理	

(3) 事業手法の選定 [特定公共賃貸住宅]

特定公共賃貸住宅は、中堅所得層（公営住宅の収入基準を超える収入のある世帯）に対して優良な賃貸住宅の供給を促進する目的で供給している公的住宅で、本市では小浜アパートとチェリーハイツしまねの2団地で供給・管理しています。

このうち小浜アパートについては、公営住宅、改良住宅との複合住棟であるため、公営住宅・改良住宅・一般住宅において行った判定結果を準用します。

また、チェリーハイツしまねについても、公営住宅・改良住宅・一般住宅における判定基準を準用し「優先的な改善」と位置づけ、計画期間内に脱炭素社会対応型改善として共用階段等照明のLED化を実施します。

なお、近年の特定公共賃貸住宅の需要減による空き室増加の解消と、用途廃止を行う近隣の公営住宅の移転先確保のため、特定公共賃貸住宅から公営型地域優良賃貸住宅への用途変更を検討します。

■判定結果一覧表 [特定公共賃貸住宅]

団地ID	団地名	棟	所在地	種別	建設年度	構造	戸数(戸)	棟数(棟)	総戸数(戸)	総棟数(棟)	事業手法	備考	
28	小浜アパート	1	東朝日町204	公営	H13	高耐	9	1	13 (公営) + 33 (改良) + 52 (特公)	2	【優先】改善	計画期間内に車いす対応住戸改善、共用階段等照明のLED化を実施 次期計画以降で外壁改修、屋上防水改修を実施	
				改良			11						
				特公			42						
		2		公営	H9	高耐	4	1			【優先】改善		
				改良			22						
				特公			10						
37	チェリーハイツしまね	I	島根町大戸6173-2	特公	H5	中耐	6	1	12	2	【優先】改善	計画期間内に共用階段等照明のLED化を実施	
				特公	H6	中耐	6				【優先】改善		
		II											

(4) 事業手法の選定 [定住促進賃貸住宅]

定住促進賃貸住宅は、UI ターン者や就職・結婚等を機に独立を希望する若者等を対象に、地域への定住を促進するため、県や県住宅供給公社と連携して整備している公的住宅で、本市では現在、計6団地74戸を管理しています。

定住促進賃貸住宅は、全て平成以降に整備した比較的新しい住宅であり、浴室改善や計画期間内での長寿命化型改善事業の予定もないことから「維持管理」と位置づけます。

また、定住促進賃貸住宅は、建設後一定期間を経た後、建物の所有権が県住宅供給公社から松江市に譲渡される契約となっており、これまでも南廻山ハイツと、ふらっとKIMACHIが市に譲渡され、市の一般住宅として管理しています。これらの住宅は、住宅セーフティネットの確保という公営住宅とは目的が異なる住宅であり、譲渡後の住宅は一般住宅として管理しつつ、民間活力の活用を推進する観点からも民間への売却を含めた検討を進めていきます。

■判定結果一覧表 [定住促進賃貸住宅]

団地ID	団地名	棟	所在地	種別	建設年度	構造	戸数(戸)	棟数(棟)	総戸数(戸)	総棟数(棟)	事業手法	備考
49	Flat緑が丘	1.2	宍道町佐々布296-118	定促	H11	木造	8	2	20	4	維持管理	適切に維持管理
		3.4		定促	H13	木造	12	2			維持管理	
50	ふらっとSASOU	1	宍道町佐々布175-1	定促	H10	簡耐	4	1	8	2	維持管理	適切に維持管理
		2		定促	H11	簡耐	4	1			維持管理	
51	熊野ハイツ	1	八雲町熊野50-4	定促	H7	中耐	6	1	18	3	維持管理	適切に維持管理
		2		定促	H7	中耐	6	1			維持管理	
		3		定促	H7	中耐	6	1			維持管理	
52	中山ハイツ	1.2	八雲町東岩坂122-1	定促	H14	木造	8	2	12	3	維持管理	適切に維持管理
		3		定促	H15	木造	4	1			維持管理	
53	グリーンコートさだ	1.2	鹿島町佐陀本郷2330-4	定促	H16	木造	8	2	8	2	維持管理	適切に維持管理
54	メゾン西谷	1	鹿島町北講武780	定促	H13	木造	8	1	8	1	維持管理	適切に維持管理

(1) 点検の実施方針

公営住宅等の長寿命化を図るためには、予防保全の観点から定期的な点検等を行うことが重要であることから、以下の方針に基づき点検を実施します。

【定期点検】

建築基準法、消防法等に基づく法定点検を、定期的かつ適切に実施します。また、法定点検の対象外である住棟についても、法の規定に準じて同様の点検を実施します。

【日常点検】

外観からの目視により容易に確認することが可能な部位等については、各住棟の状況に応じて年に1回程度日常点検を実施します。

日常点検は、建築基準法第12条で規定する有資格者以外の者による実施も可能な簡便なものとし、点検項目については、「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅整備課 平成28年8月）」を参考とします。

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

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

併せて、点検結果の履歴を団地別・住棟別に適切に記録・管理し、計画的な修繕、維持管理に反映します。

【その他の点検】

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

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

【消防訓練】

建物の長寿命化を図る上で、消火器等による初期消火を徹底し、大規模火災を未然に防止することは大変重要であることから、消防法に基づき年1回、定期的に消防訓練を実施します。

(2) 計画修繕の実施方針

公営住宅等ストックを長期にわたり良好な状態で維持管理するためには、建物の本体及び設備等の経年劣化に応じた適時適切な修繕を計画的に実施していくことが重要です。

将来見込まれる修繕工事の内容や修繕時期、必要となる費用等についてあらかじめ想定し、大規模修繕の効率化と平準化を図るため、長期的視点に立った修繕計画の検討を行います。

【長期修繕計画と公営住宅等長寿命化計画の内容と役割】

・長期修繕計画

将来的に必要なとなる計画修繕にかかる費用の把握と効率的な計画修繕を実施していくために策定する計画で、概ね 30 年を見据え、公営住宅等ストックが用途廃止の時期を迎えるまでの間における計画修繕の実施時期を検討します。(期間：概ね 30 年)

・公営住宅等長寿命化計画

計画期間(10年)における事業手法や実施内容を明らかにし、加えて適切な維持管理による長寿命化を図るため、点検や修繕等の実施方針を位置づける計画として策定する計画です。

計画修繕の内容と実施時期については、修繕項目別の修繕周期表「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(国土交通省住宅局住宅総合整備課(平成28年8月))」を参考としますが、定期点検や修繕実施前の事前調査の結果によっては、予定していた計画修繕の実施時期を変更することもあります。

また、修繕した内容は適切に記録・管理を行い、履歴を蓄積することで、将来の修繕や改善等の計画的・効果的な実施へ反映します。

(3) 改善事業の実施方針

事業手法の判定において、「優先的な改善」と位置づけられた住棟・住戸について、以下の内容の個別改善を進めます。

【長寿命化型】 ①外壁改修 ②屋上防水改修 【居住性向上型】 ③浴室改善（給湯設備整備、浴槽変更） ④給水圧力改善 ⑤電気容量改善	【福祉対応型】 ⑥高齢者向け住戸改善 ⑦車いす対応住戸改善 【脱炭素社会対応型】 ⑧共用階段等照明器具のLED化
---	--

それぞれの実施時期については、事業費の平準化を考慮しながら、以下のとおり設定します。

外壁改修、屋上防水改修については、長寿命化型改善の実施サイクルに基づき実施します。

浴室改善については、引き続きバランス釜（シャワー無し）の住戸について実施し、それに伴い必要な住棟に対して給水圧力改善を実施します。

共用階段等照明器具のLED化については、建替検討・用途廃止予定の団地を除き、共用階段等に照明設備がある全ての団地において実施するものとし、令和8～15年度にかけ次ページのスケジュールにより実施します。

高齢者向け住戸改善については、1階住戸の空き状況により実施することとします。

車いす対応住戸改善については、借上住宅（寺町プラザ、ウイステリア天神）の借上期間終了までに実施し、借上住宅に入居している世帯の居住を確保します。

なお、電気容量改善については、住戸状況と入居者からの意向を確認しながら必要に応じ個別改善に合わせて実施します。

【改善事業実施スケジュール（長寿命化型・居住性向上型・福祉対応型）】

団地名	住棟番号	建設年度	構造	対象戸数	改善内容	年度										
						R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	
大庭アパート	5	S61	中耐	24	①②	①②										
宇賀アパート	1	S63	中耐	16	①②③	③			①②							
	2	H1	中耐	8	①②③	③				①②						
	3	H1	中耐	16	①②③		③			①②						
	4	H1	中耐	16	①②③			③			①②					
町西住宅	1	S58	中耐	24	①②		①②									
松尾アパート	2	S63	中耐	16	①②			①②								
緑が丘アパート	1	H3	中耐	16	①②③④				④	③		①②				
中津住宅	1	H3	中耐	18	①②						①②					
奥中津住宅	1	H7	中耐	12	①②								①②			
椎の木ビレッジ	1	H7	中耐	12	①②										①②	
	2	H7	中耐	12	①②										①②	
	3	H7	中耐	12	①②											①②
わかばアパート	1	H8	中耐	18	①②											①②
小浜アパート	1,2	H13・H9	高耐	98	⑦			⑦	⑦							
菅田アパート	1	S55	中耐	16	⑥											
緑が丘アパート	1	H3	中耐	16	⑥											
横町団地	1,2	S58・S59	中耐	24	⑥	⑥計3戸	⑥計3戸	⑥計3戸	⑥計3戸	⑥計3戸	⑥計3戸	⑥計3戸	⑥計3戸	⑥計3戸	⑥計3戸	⑥計3戸
中津住宅	1	H3	中耐	18	⑥											
上記以外の団地					⑥											

【改善事業実施スケジュール（脱炭素社会対応型）】

団地名	住棟 番号	建設 年度	構造	対象 戸数	改善 内容	年度										
						R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	
大庭アパート	1	S58	中耐	24	⑧	⑧										
	2	S58	中耐	24	⑧	⑧										
	3	S61	中耐	24	⑧	⑧										
	4	S61	中耐	16	⑧	⑧										
	5	S61	中耐	24	⑧	⑧										
西尾町アパート	1	S47	中耐	24	⑧	⑧										
	2	S47	中耐	24	⑧	⑧										
比津が丘アパート	1	S53	中耐	24	⑧		⑧									
	2	S53	中耐	24	⑧		⑧									
	3	S53	中耐	24	⑧		⑧									
	4	S53	中耐	24	⑧		⑧									
宝谷アパート	1	S47	中耐	24	⑧		⑧									
	2	S47	中耐	24	⑧		⑧									
宮の沖アパート	1	S50	中耐	24	⑧			⑧								
矢田アパート	1	S49	中耐	32	⑧			⑧								
	2	S49	中耐	32	⑧			⑧								
	3	S50	中耐	32	⑧			⑧								
	4	S50	中耐	24	⑧			⑧								
中曽根アパート	1	S48	中耐	32	⑧			⑧								
	2	S48	中耐	24	⑧			⑧								
	3	S48	中耐	24	⑧			⑧								
	4	S49	中耐	24	⑧			⑧								
	5	S48	中耐	16	⑧			⑧								
富原アパート	1	S55	中耐	16	⑧			⑧								
緑が丘アパート	1	H3	中耐	16	⑧			⑧								
来美アパート	1	S56	中耐	24	⑧				⑧							
	2	S56	中耐	24	⑧				⑧							
	3	S57	中耐	32	⑧				⑧							
	4	S57	中耐	16	⑧				⑧							
竹崎アパート	1	S54	中耐	32	⑧				⑧							
	2	S54	中耐	32	⑧				⑧							
	3	S54	中耐	32	⑧				⑧							
菅田アパート	1	S55	中耐	16	⑧				⑧							
松尾アパート	1	S52	中耐	16	⑧				⑧							
	2	S63	中耐	16	⑧				⑧							
旭が丘アパート	1	S55	中耐	20	⑧				⑧							
	2	S55	中耐	20	⑧				⑧							
わかばアパート	1	H8	中耐	18	⑧				⑧							
	2	H8	中耐	15	⑧				⑧							
宝谷アパート	3	S51	中耐	24	⑧				⑧							
	4	S51	中耐	24	⑧				⑧							
	5	S51	中耐	24	⑧				⑧							
	6	S51	中耐	24	⑧				⑧							
	7	S52	中耐	24	⑧				⑧							
	8	S52	中耐	24	⑧				⑧							
	9	S52	中耐	24	⑧				⑧							
	10	S52	中耐	24	⑧				⑧							
長者原アパート	1	S59	中耐	20	⑧					⑧						
	2	S59	中耐	24	⑧					⑧						
	3	S59	中耐	16	⑧					⑧						
宇賀アパート	1	S63	中耐	16	⑧					⑧						
	2	H1	中耐	8	⑧					⑧						
	3	H1	中耐	16	⑧					⑧						
	4	H1	中耐	16	⑧					⑧						
横町団地	1	S58	中耐	12	⑧					⑧						
	2	S59	中耐	12	⑧					⑧						
町西住宅	1	S58	中耐	24	⑧						⑧					
中津住宅	1	H3	中耐	18	⑧						⑧					
奥中津住宅	1	H7	中耐	12	⑧						⑧					
小浜アパート	1	H13	高耐	62	⑧							⑧				
	2	H9	高耐	36	⑧							⑧				
荻田団地	1	H16	低耐	6	⑧							⑧				
	2	H17	低耐	6	⑧							⑧				
西の原アパート	1	H16	中耐	18	⑧							⑧				
	2	H17	中耐	30	⑧							⑧				
チェリーハイツしまね	I	H5	中耐	6	⑧							⑧				
	II	H6	中耐	6	⑧							⑧				
権の木ビレッジ	1	H7	中耐	12	⑧								⑧			
	2	H7	中耐	12	⑧									⑧		
	3	H7	中耐	12	⑧										⑧	
	4	H8	中耐	12	⑧											⑧
	5	H8	中耐	9	⑧											⑧
	6	H8	中耐	12	⑧											⑧
	7	H9	中耐	12	⑧											⑧
	8	H9	中耐	12	⑧											⑧
	9	H9	中耐	12	⑧											⑧
東朝日町アパート	1	S46	中耐	31	⑧										⑧	
	2	S44	中耐	24	⑧										⑧	

(4) 用途廃止の実施方針

事業手法の判定において用途廃止と判定された住戸は、政策空き家化と現入居者の移転を進め、入居者の移転が完了した後、用途廃止を行った上で解体除却を進めます。

用途廃止の時期については、借上住宅については借上期間の終了をもって廃止することを検討し、通常の住宅は入居者の移転状況等を鑑みながら、原則として建設年度が古いものから廃止していきます。

また、用途廃止・解体除却後に利活用の予定のない団地については、民間への売却を進める方向で検討します。

【用途廃止実施スケジュール】

団地名	住棟 番号	建設 年度	構造	対象 戸数	年度											
					R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	計画期間以降	
井出平住宅	7,8,10,11, 12,14,15, 17,18,19, 24	S38	簡平	40	廃止・除却											
	5,9,13,16, 22,23	S39	簡平	22												
	1,4,20,21	S39	簡二	20												
	6,25,26, 27	S40	簡平	16												
	2,3	S40	簡二	10												
下の原住宅	1~3	S37	簡平	14	廃止・除却											
	4~6	S37	簡平	6												
ウイステリア天神	1	H17	高耐	4	廃止検討											
寺町プラザ	1	H13	高耐	20	廃止検討											
魚瀬住宅	1~4	S39	簡二	20	廃止・除却											
魚瀬第二住宅	1,2	S39	簡二	10												
川原住宅	1,2	S42	木平	4												
客ノ尾住宅	1~9	S41	簡平	35												
磯近住宅	1~3	S50	簡二	10												
湯田住宅	1,2	S52	簡二	10												
町後住宅	1,2	S53	簡二	10	廃止・除却											
	3~5	S54	簡二	12												
	6,7	S55	簡二	9												
福原住宅	1~3	S51	簡二	16												
小金町住宅	20 (6班)	S54	簡二	5												
	21,22 (7,8班)	S55	簡二	10												
	23 (9班)	S56	簡二	5												

(5) 建替事業の検討方針

事業手法の判定において建替検討と判定された古志原アパートについては、住棟の耐用年数と改善事業の実施スケジュール、事業費を勘案し、令和16年度頃からの事業開始を目指します。

242戸と規模の大きい団地のため、本計画初年度から現入居者の居住を確保しつつ政策空き家化を図るとともに、建替時の移転先確保の観点から、一部を先行して非現地建替し、円滑な事業の推進を図ります。非現地建替の建設地については、近隣の公共施設の跡地を候補として検討を進めます。

なお、建替後の戸数については、中長期を見据えた市営住宅全体の必要戸数を勘案し、現地建替と非現地建替とを合わせて120戸程度の規模としたいと考えていますが、引き続き公営住宅の需要を見定めながら、次期計画（令和12年度策定予定）において検討を深め決定するものとしします。

【建替事業スケジュール（検討案）】

団地名	住棟番号	建設年度	構造	対象戸数	年度												
					R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	計画期間以降		
古志原アパート	1	S44	中耐	24	政策空き家化 入居者意向確認 入居者移転促進										非現地建替 (約50戸)		現地建替 (約70戸)
	2	S43	中耐	24													
	3	S41 (H4:TR)	中耐	18													
	4	S41 (H5:TR)	中耐	18													
	5	S42 (H3:TR)	中耐	18													
	6	S42 (H6:TR)	中耐	18													
	7	S43	中耐	24													
	8	S41	中耐	24													
	9	S46	中耐	24													
	10	S45	中耐	24													
	11	S46 (H3:1階改築)	中耐	26													

(1) 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 松江市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃(公共供給) 改良住宅 その他(一般市営住宅)

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LOC 縮減効果 (千円/年)	備考	
					建築物	建築設備	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17			
大庭アパート	1	24	中耐	S58	R10	R8	共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)												
大庭アパート	2	24	中耐	S58	R10	R8	共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)												
大庭アパート	3	24	中耐	S61	R10	R8	共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)												
大庭アパート	4	16	中耐	S61	R10	R8	共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)												
大庭アパート	5	24	中耐	S61	R10	R8	外壁改修 屋上防水改修 (長寿命化) 共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)												1,773
宇賀アパート	1	16	中耐	S63	R8	R8	浴室改善 (居住性向上)				外壁改修 屋上防水改修 (長寿命化)		共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)						1,016
宇賀アパート	2	8	中耐	H1	R8	R8	浴室改善 (居住性向上)				外壁改修 屋上防水改修 (長寿命化)		共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)						464
宇賀アパート	3	16	中耐	H1	R8	R8		浴室改善 (居住性向上)			外壁改修 屋上防水改修 (長寿命化)		共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)						929
宇賀アパート	4	16	中耐	H1	R8	R8			浴室改善 (居住性向上)				外壁改修 屋上防水改修 (長寿命化) 共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)						914
西尾町アパート	1	24	中耐	S47	R9	R8	共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)												
西尾町アパート	2	24	中耐	S47	R9	R8	共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)												
町西住宅	1	24	中耐	S58	R8	R8		外壁改修 屋上防水改修 (長寿命化)					共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)						1,727
比津が丘アパート	1	24	中耐	S53	R10	R8	共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)												
比津が丘アパート	2	24	中耐	S53	R10	R8	共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)												
比津が丘アパート	3	24	中耐	S53	R10	R8	共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)												
比津が丘アパート	4	24	中耐	S53	R10	R8	共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)												
宝谷アパート	1	24	中耐	S47	R9	R8	共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)												
宝谷アパート	2	24	中耐	S47	R9	R8	共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)												
宝谷アパート	3	24	中耐	S51	R9	R8							共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)						
宝谷アパート	4	24	中耐	S51	R9	R8							共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)						
宝谷アパート	5	24	中耐	S51	R9	R8							共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)						
宝谷アパート	6	24	中耐	S51	R9	R8							共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)						
宝谷アパート	7	24	中耐	S52	R9	R8							共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)						
宝谷アパート	8	24	中耐	S52	R9	R8							共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)						
宝谷アパート	9	24	中耐	S52	R9	R8							共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)						
宝谷アパート	10	24	中耐	S52	R9	R8							共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)						
松尾アパート	1	16	中耐	S52	R10	R8					共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)								
松尾アパート	2	16	中耐	S63	R10	R8				外壁改修 屋上防水改修 (長寿命化)		共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)							945
小浜アパート	1	62	高耐	H13	R8	R8				車いす対応住戸改修 (福祉対応型)		車いす対応住戸改修 (福祉対応型)				共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)			
小浜アパート	2	36	高耐	H9	R8	R8				車いす対応住戸改修 (福祉対応型)		車いす対応住戸改修 (福祉対応型)				共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)			
宮の沖アパート	1	24	中耐	S50	R10	R8				共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)									
矢田アパート	1	32	中耐	S49	R10	R8				共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)									
矢田アパート	2	32	中耐	S49	R10	R8				共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)									
矢田アパート	3	32	中耐	S50	R10	R8				共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)									
矢田アパート	4	24	中耐	S50	R10	R8				共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)									

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	
					建築物	建築設備	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17			
中曽根アパート	1	32	中耐	S48	R9	R8			共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)										
中曽根アパート	2	24	中耐	S48	R9	R8			共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)										
中曽根アパート	3	24	中耐	S48	R9	R8			共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)										
中曽根アパート	4	24	中耐	S49	R9	R8			共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)										
中曽根アパート	5	16	中耐	S48	R9	R8			共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)										
富原アパート	1	16	中耐	S55	R10	R8			共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)										
緑が丘アパート	1	16	中耐	H3	R8	R8			共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)	給水圧力改善 (居住性向上)	浴室改善 (居住性向上)	外壁改修 屋上防水改修 (長寿命化)					920		
来美アパート	1	24	中耐	S56	R10	R8			共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)										
来美アパート	2	24	中耐	S56	R10	R8			共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)										
来美アパート	3	32	中耐	S57	R10	R8			共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)										
来美アパート	4	16	中耐	S57	R10	R8			共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)										
竹崎アパート	1	32	中耐	S54	R10	R8			共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)										
竹崎アパート	2	32	中耐	S54	R10	R8			共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)										
竹崎アパート	3	32	中耐	S54	R10	R8			共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)										
菅田アパート	1	16	中耐	S55	R10	R8			共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)										
旭が丘アパート	1	20	中耐	S55	R10	R8			共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)										
旭が丘アパート	2	20	中耐	S55	R10	R8			共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)										
わかばアパート	1	18	中耐	H8	R8	R8			共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)									外壁改修 屋上防水改修 (長寿命化)	1,695
わかばアパート	2	15	中耐	H8	R8	R8			共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)										
中津住宅	1	18	中耐	H3	R8	R8					外壁改修 屋上防水改修 (長寿命化)	共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)						990	
長者原アパート	1	20	中耐	S59	R8	R8					共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)								
長者原アパート	2	24	中耐	S59	R8	R8					共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)								
長者原アパート	3	16	中耐	S59	R8	R8					共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)								
横町団地	1	12	中耐	S58	R8	R8					共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)								
横町団地	2	12	中耐	S59	R8	R8					共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)								
奥中津住宅	1	12	中耐	H7	R8	R8					共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)	外壁改修 屋上防水改修 (長寿命化)						1,120	
荻田団地	1	6	低耐	H16	R8	R8					共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)								
荻田団地	2	6	低耐	H17	R8	R8					共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)								
西の原アパート	1	18	中耐	H16	R8	R8					共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)								
西の原アパート	2	30	中耐	H17	R8	R8					共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)								
チェリーハイツ しまね	I	6	中耐	H5	R8	R8					共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)								
チェリーハイツ しまね	II	6	中耐	H5	R8	R8					共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)								
権の木ビレッジ	1	12	中耐	H7	R8	R8						共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)	外壁改修 屋上防水改修 (長寿命化)					1,077	
権の木ビレッジ	2	12	中耐	H7	R8	R8						共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)	外壁改修 屋上防水改修 (長寿命化)					1,077	
権の木ビレッジ	3	12	中耐	H7	R8	R8						共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)		外壁改修 屋上防水改修 (長寿命化)				1,078	
権の木ビレッジ	4	12	中耐	H8	R8	R8						共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)							
権の木ビレッジ	5	9	中耐	H8	R8	R8						共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)							
権の木ビレッジ	6	12	中耐	H8	R8	R8						共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)							
権の木ビレッジ	7	12	中耐	H9	R8	R8						共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)							
権の木ビレッジ	8	12	中耐	H9	R8	R8						共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)							
権の木ビレッジ	9	12	中耐	H9	R8	R8						共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)							
東朝日町アパート	1	31	中耐	S46	R10	R8						共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)							
東朝日町アパート	1	24	中耐	S44	R10	R8						共用階段等LED化 (脱炭素社会対応)							

団地名	住棟番号	戸数	構造	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	
				建築物	建築設備	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17				
菅田アパート	1	16	中耐	S55	R10	R8													
緑が丘アパート	1	16	中耐	H3	R8	R8													
横町団地	1	12	中耐	S58	R8	R8	高齢者向け 住戸改善 (福祉対応) 計3戸	高齢者向け 住戸改善 (福祉対応) 計3戸	高齢者向け 住戸改善 (福祉対応) 計3戸	高齢者向け 住戸改善 (福祉対応) 計3戸	高齢者向け 住戸改善 (福祉対応) 計3戸	高齢者向け 住戸改善 (福祉対応) 計3戸	高齢者向け 住戸改善 (福祉対応) 計3戸	高齢者向け 住戸改善 (福祉対応) 計3戸	高齢者向け 住戸改善 (福祉対応) 計3戸	高齢者向け 住戸改善 (福祉対応) 計3戸	高齢者向け 住戸改善 (福祉対応) 計3戸	高齢者向け 住戸改善 (福祉対応) 計3戸	高齢者向け 住戸改善 (福祉対応) 計3戸
横町団地	2	12	中耐	S59	R8	R8													
中津住宅	1	18	中耐	H3	R8	R8													
上記以外の住宅																			
井出平住宅	1	6	簡二	S39															
井出平住宅	2	6	簡二	S40															
井出平住宅	3	4	簡二	S40															
井出平住宅	4	4	簡二	S39															
井出平住宅	5	4	簡平	S39															
井出平住宅	6	4	簡平	S40			用途廃止 解体除却												
井出平住宅	7	4	簡平	S38			用途廃止 解体除却												
井出平住宅	8	4	簡平	S38			用途廃止	解体除却											
井出平住宅	9	4	簡平	S39			用途廃止		解体除却										
井出平住宅	10	2	簡平	S38			用途廃止 解体除却												
井出平住宅	11	2	簡平	S38			用途廃止 解体除却												
井出平住宅	12	4	簡平	S38			用途廃止	解体除却											
井出平住宅	13	4	簡平	S39			用途廃止		解体除却										
井出平住宅	14	4	簡平	S38			用途廃止 解体除却												
井出平住宅	15	4	簡平	S38			用途廃止	解体除却											
井出平住宅	16	4	簡平	S39			用途廃止		解体除却										
井出平住宅	17	4	簡平	S38			用途廃止		解体除却										
井出平住宅	18	6	簡平	S38			用途廃止		解体除却										
井出平住宅	19	4	簡平	S38			用途廃止		解体除却										
井出平住宅	20	6	簡二	S39						用途廃止・解体除却									
井出平住宅	21	4	簡二	S39						用途廃止・解体除却									
井出平住宅	22	4	簡平	S39						用途廃止・解体除却									
井出平住宅	23	2	簡平	S39						用途廃止・解体除却									
井出平住宅	24	2	簡平	S38						用途廃止・解体除却									
井出平住宅	25	4	簡平	S40						用途廃止・解体除却									
井出平住宅	26	4	簡平	S40						用途廃止・解体除却									
井出平住宅	27	4	簡平	S40						用途廃止・解体除却									
下の原住宅	1	6	簡平	S37						用途廃止・解体除却									
下の原住宅	2	4	簡平	S37						用途廃止・解体除却									
下の原住宅	3	4	簡平	S37						用途廃止・解体除却									
下の原住宅	4	2	簡平	S37						用途廃止・解体除却									
下の原住宅	5	2	簡平	S37						用途廃止・解体除却									
下の原住宅	6	2	簡平	S37						用途廃止・解体除却									
ウィステリア天神	1	4	高耐	H17						用途廃止検討									借上住宅
寺町プラザ	1	20	高耐	H13						用途廃止検討									借上住宅
魚瀬住宅	1	6	簡二	S39							用途廃止・解体除却								
魚瀬住宅	2	4	簡二	S39							用途廃止・解体除却								
魚瀬住宅	3	6	簡二	S39							用途廃止・解体除却								
魚瀬住宅	4	4	簡二	S39							用途廃止・解体除却								
魚瀬第二住宅	1	6	簡二	S39							用途廃止・解体除却								
魚瀬第二住宅	2	4	簡二	S39							用途廃止・解体除却								
川原住宅	1	2	木平	S42							用途廃止・解体除却								
川原住宅	2	2	木平	S42							用途廃止・解体除却								
客ノ尾住宅	1	2	簡平	S41							用途廃止・解体除却								
客ノ尾住宅	2	6	簡平	S41							用途廃止・解体除却								
客ノ尾住宅	3	6	簡平	S41							用途廃止・解体除却								
客ノ尾住宅	4	4	簡平	S41							用途廃止・解体除却								
客ノ尾住宅	5	4	簡平	S41							用途廃止・解体除却								
客ノ尾住宅	6	4	簡平	S41							用途廃止・解体除却								
客ノ尾住宅	7	4	簡平	S41							用途廃止・解体除却								
客ノ尾住宅	8	2	簡平	S41							用途廃止・解体除却								
客ノ尾住宅	9	3	簡平	S41							用途廃止・解体除却								
磯近住宅	1	3	簡二	S50							用途廃止・解体除却								
磯近住宅	2	3	簡二	S50							用途廃止・解体除却								
磯近住宅	3	4	簡二	S50							用途廃止・解体除却								
湯田住宅	1	4	簡二	S53							用途廃止・解体除却								
湯田住宅	2	6	簡二	S53							用途廃止・解体除却								

(2) 建替事業の検討予定一覧

【様式2】建替事業の検討予定一覧

事業主体名： 松江市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地優賃
(公共供給) 改良住宅 その他（一般市営住宅）

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
					建築物	建築設備			
古志原アパート	1	24	中耐	S44	R9	R8	R16からの 事業開始を 目指し検討		
古志原アパート	2	24	中耐	S43	R9	R8			
古志原アパート	3	18	中耐	S41	R9	R8			
古志原アパート	4	18	中耐	S41	R9	R8			
古志原アパート	5	18	中耐	S42	R9	R8			
古志原アパート	6	18	中耐	S42	R9	R8			
古志原アパート	7	24	中耐	S43	R9	R8			
古志原アパート	8	24	中耐	S41	R9	R8			
古志原アパート	9	24	中耐	S46	R9	R8			
古志原アパート	10	24	中耐	S45	R9	R8			
古志原アパート	11	26	中耐	S46	R9	R8			

ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

計画期間内において、長寿命化型改善事業（外壁改修、屋上防水改修）を実施予定について、国の指針に基づき、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出しました。

算出にあたり、使用年数については計画前モデルを50年、計画後モデルを70年とし、計画後モデルにおける改善工事費は中期財政見通し作成にあたり算出した工事費を使用し、除却費（現在価値化前）は1,500千円/戸として算出を行いました。

結果は以下のとおりです。

【長寿命化型改善事業実施予定住棟のライフサイクルコスト（計画前・計画後）及び年平均縮減額】

団地名	住棟 番号	戸数	建設 年度	計画前LCC (円/戸・年)	計画後LCC (円/戸・年)	年平均縮減額 (円/戸・年)	年平均縮減額 (円/住棟・年)
大庭アパート	5	24	S61	377,335	303,466	73,869	1,772,857
町西住宅	1	24	S58	375,428	303,453	71,975	1,727,389
松尾アパート	2	16	S63	332,610	273,554	59,056	944,895
宇賀アパート	1	16	S63	332,610	269,132	63,478	1,015,651
宇賀アパート	2	8	H1	311,925	253,886	58,039	464,312
宇賀アパート	3	16	H1	311,925	253,886	58,039	928,624
宇賀アパート	4	16	H1	311,925	254,805	57,119	913,910
中津住宅	1	18	H3	300,302	245,279	55,023	990,419
緑が丘アパート	1	16	H3	300,302	242,827	57,475	919,604
奥中津住宅	1	12	H7	414,227	320,921	93,306	1,119,675
権の木ビレッジ	1	12	H7	414,227	324,441	89,786	1,077,430
権の木ビレッジ	2	12	H7	414,227	324,441	89,786	1,077,430
権の木ビレッジ	3	12	H7	414,227	324,370	89,857	1,078,286
わかばアパート	1	18	H8	426,302	332,153	94,149	1,694,678

なお、建替事業のライフサイクルコストについては、今後の検討により建替年度、建替後の棟数・戸数等が決定した後に算出します。（次期計画での算出を目指す）