

1

公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

● 計画策定の背景

- ・本市では54団地2,394戸の公営住宅等を管理しているが、これらの中には、建設から相応の年数が経過しているものも多く、計画的な対応が求められている。
- ・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ため、令和3年3月に「松江市公営住宅等長寿命化計画（R3～R12）」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継続的に実施中。
- ・現行計画の策定後、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」を改定。また県では令和4年3月に「島根県住生活基本計画」、令和6年3月には「島根県営住宅長寿命化計画」をそれぞれ改定。
- ・現行計画が令和7年度に計画期間の折り返し時期を迎えるため、事業の進捗状況や公営住宅等と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」を策定する。

● 計画の目的

- ・「松江市公共施設適正化計画」では、公営住宅等の新規整備は行わず、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方針。
- ・「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。
- ・それらの方針に基づき、必要な公営住宅等の戸数の将来推計を行い、住宅の充足状況を確認した上で、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、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」に分類する。
- ・「有効活用すべき住宅」については、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つつ、長寿命化に資する予防保全的な管理・改善を行うことにより、将来に向けより良い公営住宅等の適正な供給を行う。

● 計画の位置づけ

- ・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」、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」に基づく「公営住宅等の整備方針等を定める個別計画」として位置づける。
- ・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。

● 計画の期間

- ・計画期間は令和8年度～令和17年度（10年間）。
- ・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実施する。
- ・事業の進捗に即した計画とするため、必要な見直しを適宜実施する。

● 計画の対象

- ・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」。
- ・本市が管理する「定住促進賃貸住宅」。

2

公営住宅等の状況

● 公営住宅等の概況

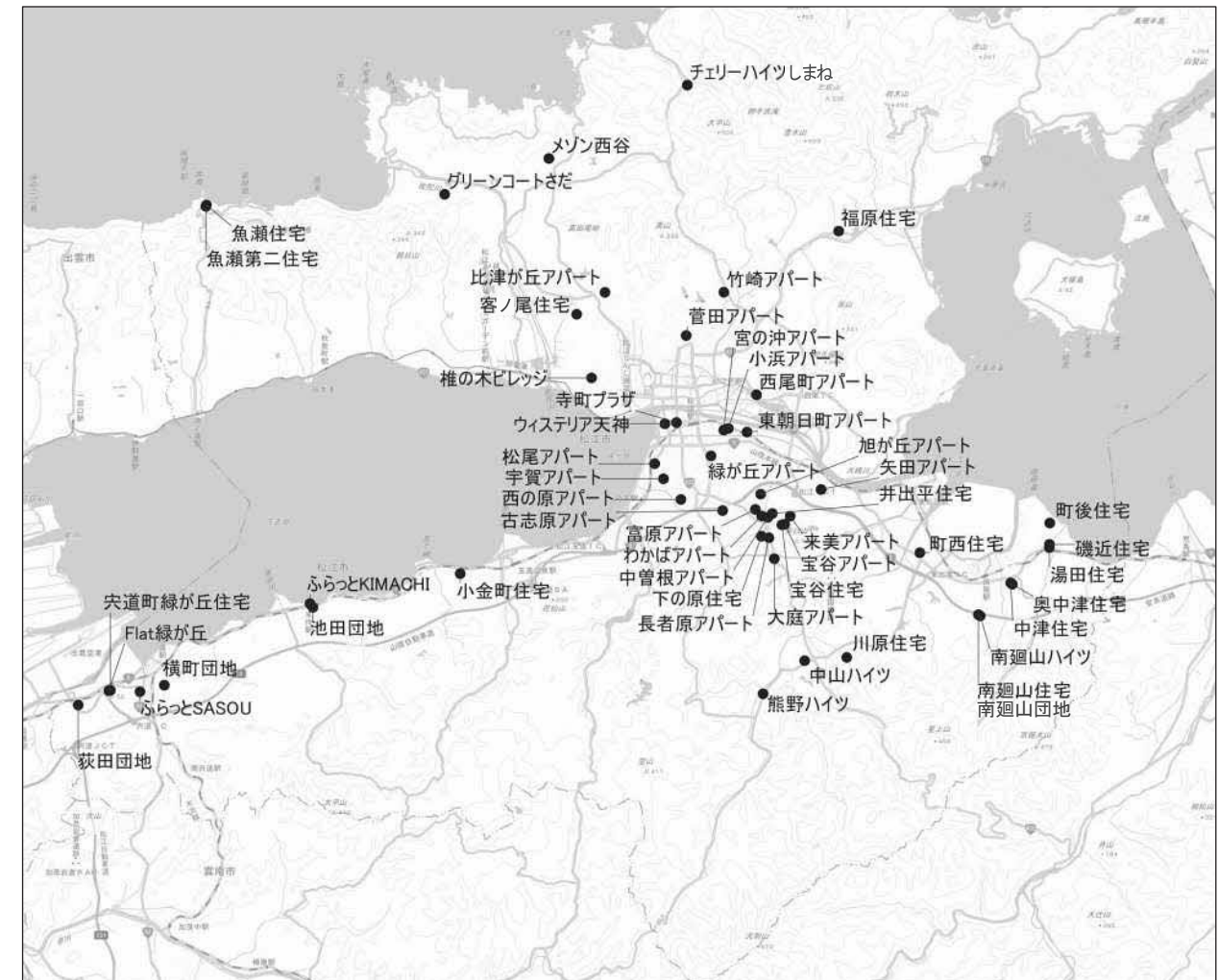
- ・本市が管理する公営住宅等は54団地218棟2,394戸。
- ・戸数の内訳は、公営住宅2,040戸、改良住宅190戸、一般住宅26戸、特定公共賃貸住宅が64戸、定住促進賃貸住宅74戸。
- ・上記の住宅以外に、県が1,957戸の県営住宅を供給、管理。

【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】



● 公営住宅の必要戸数の推計と充足(不足)状況の考察

〈1〉公営住宅の施策対象世帯数の推計

- ・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)を用いて推計した「公営住宅の施策対象世帯数」は以下のとおり。

	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	10,390	10,202	10,090	9,823	9,545

〈2〉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

- ・上記の「公営住宅の施策対象世帯数」は、必要とされる公営住宅のストック量を示すものではなくこれらの世帯に対しては、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る。
- ・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する。

【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 (再掲)	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

- ・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・定住促進賃貸住宅は除く)と県営住宅を合わせて4,213戸であり、公営住宅の供給量は充足していると考えられ、また、将来的にも公営住宅の供給量が不足するとは考えにくい。
- ・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戸程度となる。

【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

● 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る。
- ・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た。
- ・そうした状況から、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く。

〈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、老朽化が進行している。
- ・公営住宅の必要戸数は充足していると考えられるため、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、解体除却を進める。

〈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については、これまで外壁改修や屋上防水改修など住宅の長寿命化のための改善事業を、建設年代の古い住棟から計画的に実施してきた。
- ・耐火住宅は木造・簡易耐火住棟と比べ耐用年数が長く、改善事業の実施により長寿命化を図ることが可能なため、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、計画的に長寿命化型改善事業を進める。
- ・近く耐用年限を迎える耐火住宅については、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する。
- ・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。
- ・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する。
- ・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する。
- ・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む。

〈4〉SDGsの理念に沿った取組みの展開

- ・本計画に基づく取組みの実施にあたっては、世界規模で取り組むSDGs(持続可能な開発目標)に資するよう、SDGsの理念を共有し、特に関連の強い以下のゴールに沿った展開を図る。

【本計画と関連の強い5つのゴール】



真に住宅に困窮する者に低廉な家賃で市営住宅を供給



健康で安心して住むことができる市営住宅の供給



適切な改善と維持管理による市営住宅の長寿命化



地球温暖化対策など環境に配慮した住宅・設備の整備



県や住宅供給会社との連携、民間活力の活用推進

● 事業手法と手法の選定方法

・以下の判定項目により長寿命化のための事業手法の判定を行い、「維持管理」、「優先的な改善」、「改善」、「建替検討」、「用途廃止」の5つの手法に分類する。

〈事業手法の選定方法〉

判定項目	① 住宅の老朽度（構造及び経過年数）、借上住宅の借上期間 ② 躯体・避難の安全性、居住性 ③ 政策的な観点及び特定の事情等
------	---------------------------------------------------------------------

団地別・住棟別に5つの事業手法に分類

維持管理	優先的な改善	改善	建替検討	用途廃止
------	--------	----	------	------

〈各手法の基本的な考え方〉

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
優先的な改善 (計画期間内に実施)	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】
改善 (計画期間以降実施)	
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	公営住宅の用途を廃止するもの

● 判定結果

〈1〉 公営住宅・改良住宅・一般住宅

・低所得世帯をはじめとする住宅確保要配慮世帯の住宅の安定確保を目的とする、公営住宅・改良住宅・一般住宅の判定結果は以下のとおり。

	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)
継続管理 する団地	121戸 ・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)	1,565戸 ・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)	20戸 ・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)	242戸 ・古志原アパート(242)	308戸 ・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)

〈2〉 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64戸を供給・管理している。
・小浜アパートは、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する。
・チェリーハイツしまねも、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」と位置づける。
・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する。

継続管理 する団地	優先的な改善（計画期間内に実施する事業あり）
	64戸 ・小浜アパート(52) ※住戸の一部について公営型地域優良賃貸住宅への用途変更を検討 ・チェリーハイツしまね(12)

〈3〉 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の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戸を管理している。
・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」と位置づける。
・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る。
・定住促進賃貸住宅は、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く。

継続管理 する団地	維持管理
	74戸 ・Flat緑が丘(20) ・ふらっとSASOU(8) ・熊野ハイツ(18) ・中山ハイツ(12) ・グリーンコートさだ(8) ・メゾン西谷(8)

● 用途廃止の実施方針

- ・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る。
- ・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く。
- ・用途廃止・解体除却後、利活用の予定のない団地については、売却を進める方向で検討する。

【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													
	3~5	S54	簡二	12													
	6,7	S55	簡二	9													
福原住宅	1~3	S51	簡二	16	廃止・除却												
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													

● 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る。
- ・非現地建替の建設地は、近隣の公共施設の跡地を候補として検討を進める。
- ・建替後の戸数は、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戸程度の規模を考えているが、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。

【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												
	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													
					非現地建替 (約50戸)					現地建替 (約70戸)							
					R16~R19の期間を想定												