

松江市公営住宅等長寿命化計画

【令和 3 年度～令和 12 年度】

令和 3 年 3 月

松 江 市

～ 目 次 ～

1. 計画の目的と位置づけ	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. 公営住宅等の現況	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	17
(5) 前計画期間（平成 23 年度～令和 2 年度）における事業実施状況	18
3. 入居者の意識・意向等	19
(1) 公営住宅・改良住宅・一般住宅の入居世帯	19
(2) 特定公共賃貸住宅の入居世帯	20
(3) 定住促進賃貸住宅の入居世帯	21
4. 公営住宅等の必要戸数に関する将来推計	22
(1) 推計の概要	22
(2) 推計結果	23
5. 長寿命化に関する基本方針	27
(1) 公営住宅等の整備に関する基本方針	27
(2) 住宅ストックの点検・修繕に関する基本方針	27
(3) 入退去管理に関する基本方針	28
(4) 公営住宅等用地の活用に関する基本方針	28
6. 事業手法の選定	29
(1) 事業手法の基本的な考え方	29
(2) 事業手法の選定 [公営住宅・改良住宅・一般住宅]	30
(3) 事業手法の選定 [特定公共賃貸住宅]	42
(4) 事業手法の選定 [定住促進賃貸住宅]	42
7. 長寿命化のための事業実施方針	43
(1) 点検の実施方針	43
(2) 計画修繕の実施方針	44
(3) 改善事業の実施方針	45
(4) 用途廃止の実施方針	46

●長寿命化のための事業実施予定一覧

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式 2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式 3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

1. 計画の目的と位置づけ

(1) 計画策定の背景

本市では現在、53 団地 2,402 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平成 23 年 3 月に「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。

この間、国においては平成 28 年 8 月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改定され、また本市においては平成 30 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」を策定し、平成 31 年 3 月には中長期的な視点から市の公共施設のあり方を個別具体的に示す「松江市公共施設適正化計画」の改訂が行われています。加えて、現行の「松江市公営住宅等長寿命化計画」が令和 2 年度をもって計画期間を迎えることから、改定された国の指針をふまえ、上位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「松江市公営住宅等長寿命化計画」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、建替えは行わず、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。

本計画では、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。その上で入居者の意向やニーズも尊重し、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」を踏まえるとともに、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。

(4) 計画の期間

本計画の期間は、令和 3 年度から令和 12 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や事業の進捗に即したものとするため、必要に応じて見直しを行うこととします。

(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。

(2) 住棟・住戸の状況

① 構造・建設年度

建物の構造は、木造が 124 戸 (5.2%)、簡易耐火平屋が 174 戸 (7.2%)、簡易耐火二階が 163 戸 (6.8%)、低層耐火が 30 戸 (1.2%)、中層耐火が 1,773 戸 (73.8%)、高層耐火が 138 戸 (5.7%) 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 2 年度以前に建設され、築後 30 年以上経過している住宅が 1,842 戸あり、全体の 76.7%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～H 2年度					136		136
H 3～H 7年度	8		8		112		128
H 8～H12年度	59		8		102	36	205
H13～H17年度	45			30	42	102	219
H18～H22年度							0
H23～H27年度	8						8
H28年度以後							0
計	124	174	163	30	1,773	138	2,402
割合	5.2%	7.2%	6.8%	1.2%	73.8%	5.7%	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 248 戸 (10.3%) 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 1,582 戸 (65.9%) 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 392 戸 (16.3%) となります。

【構造別耐用年限経過状況】

〔現時点 (令和 2 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	4	174	70				248	10.3%
1/2経過	112		89		1,381		1,582	65.9%
その他	8		4	30	392	138	572	23.8%
計	124	174	163	30	1,773	138	2,402	100.0%

〔計画期間終了時 (令和12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	71	174	147				392	16.3%
1/2経過	53		16		1,629		1,698	70.7%
その他				30	144	138	312	13.0%
計	124	174	163	30	1,773	138	2,402	100.0%

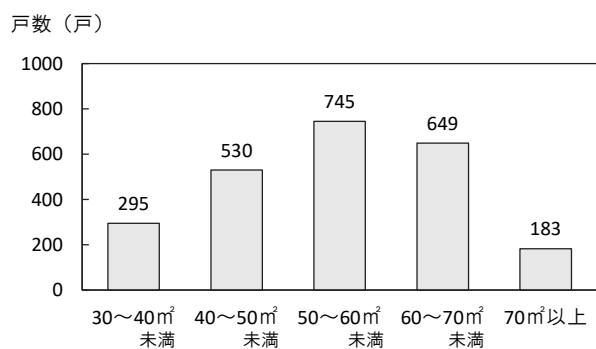
③住戸規模

最も多い住戸規模は 50 m²台で 745 戸、全体の 31.0%となっています。次いで 60 m²台が 649 戸 (27.0%)、40 m²台が 530 戸 (22.1%)、40 m²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 m²未満の狭小な住戸が多く、それ以降は 50 m²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 m²未満の住戸については、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	30~40m ² 未満	40~50m ² 未満	50~60m ² 未満	60~70m ² 未満	70m ² 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~H 2年度		8	10	118		136
H 3~H 7年度		26	5	75	22	128
H 8~H12年度	12		7	105	81	205
H13~H17年度			41	128	50	219
H18~H22年度						0
H23~H27年度			8			8
H28年度以後						0
計	295	530	745	649	183	2,402
割合	12.3%	22.1%	31.0%	27.0%	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 1,575 戸（65.6%）で、シャワー付バランス釜の住戸が 552 戸（23.0%）、バランス釜の住戸が 245 戸（10.2%）、個人設置の住戸が 30 戸（1.2%）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 185 戸（7.7%）、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			
	客の尾住宅	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						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	13	107			13		
	矢田アパート	120	13	107			13		
	宮の沖アパート	24	2	22				2	
	福原住宅	16		16					
	松尾アパート	32	2		30		2		
	比津が丘アパート	96	96				9	2	
	菅田アパート	16	16						
	竹崎アパート	96	96				9	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	42		70		5		
	長者原アパート	60	60				2		
	宇賀アパート	56	1		55		1		
	緑が丘アパート	16			16				
	椎の木ビレッジ	105	105						4
	わかばアパート	33	33						
	小浜アパート	98	98						4
	寺町ブラザ	20	20				20	4	
	西の原アパート	48	48						3
	ウイステリア天神	20	20				20	4	
	横町団地	24		24					
	池田団地	8	8						
	穴道町緑が丘住宅	12	12						
	荻田団地	12	12						
	小金町住宅	64	44			20		44	
チェリーハイツ	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	1		23		1			
中津住宅	18		18						
奥中津住宅	12	12							
南廻山住宅	8	8					8		
計		2,308	1,481	552	245	30	185	33	283
割合		100.0%	64.2%	23.9%	10.6%	1.3%	8.0%	1.4%	12.3%
定住促進	Flat緑が丘	20	20						
	ふらっとKIMACHI	8	8						
	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						
	南廻山ハイツ	12	12						12
計		94	94	0	0	0	0	0	12
割合		100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	12.8%
合計		2,402	1,575	552	245	30	185	33	295
割合		100.0%	65.6%	23.0%	10.2%	1.2%	7.7%	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】



【客の尾住宅】



【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】



【ウィステリア天神】



【横町団地】



【池田団地】



【宍道町緑が丘住宅】



【荻田団地】



【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】



【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】



【Flat 緑が丘】



【ふらっと KIMACHI】



【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】



【南廻山ハイツ】



【公営住宅等一覧】

団地ID	団地名	棟	所在地	種別	建設年度	構造	階数	戸数(戸)	棟数(棟)	総戸数(戸)	総棟数(棟)	敷地面積(m ²)	種別(戸)						構造(戸)						間取り	床面積(m ²)		耐用年数	経過年数(19年度末現在)	耐用年数/2経過年	耐用年数経過年	耐用年数経過状況																																											
													公営	改良	一般	特公	定促	木造	簡平	簡二	耐二	中耐	高耐	公		改	一					特	定	木	簡	簡	耐	中	高	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
1	下の原住宅	1~3	大庭町939	公営	S37(S55:増築)	簡耐	平屋	14	3	20	6	2,858.47	14							14							3K	47.50	42.70	30年	58年	S52	H4	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36						
		4~6	大庭町762	公営	S37(S55:増築)	簡耐	平屋	6	3				6							6							3K	42.70	31.70					30年	58年	S52	H4	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36		
2	井出平住宅	7.8.10.11.12.14.15.17.18.19.24	山代町736	公営	S38	簡耐	平屋	40	11	108	27	12,333.95	40							40							2K	36.50	31.60	30年	57年	S53	H5	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36						
		5.9.13.16.22.23		公営	S39	簡耐	平屋	22	6				22							22							2K	36.50	31.60					30年	56年	S54	H6	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36		
		1.4.20.21		公営	S39	簡耐	2階	20	4				20							20							3K	47.90	39.50					45年	56年	S61	H21	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36		
		6.25.26.27		公営	S40	簡耐	平屋	16	4				16							16							2K	36.50	31.60					30年	55年	S55	H7	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36		
		2.3		公営	S40	簡耐	2階	10	2				10							10							3K	47.90						45年	55年	S62	H22	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36		
3	魚瀬住宅	1~4	魚瀬町656-1	公営	S39	簡耐	2階	20	4	20	4	5,492.70	20							20							3K	50.00		45年	56年	S61	H21	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36						
4	魚瀬第二住宅	1.2	魚瀬町656-2	公営	S39	簡耐	2階	10	2	10	2	5,492.70	10							10							3DK	50.00		45年	56年	S61	H21	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36						
5	客の尾住宅	1~9	藤津町456	公営	S41	簡耐	平屋	35	9	35	9	5,120.00	35							35							2K	36.50	31.60	30年	54年	S56	H8	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36						
6	古志原アパート	1	古志原4-2-1	公営	S44	中耐	4階	24	1	242	11	14,274.74	24							24							3K	37.30		70年	51年	H16	R21	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36						
		2	古志原4-2-2	改良	S43	中耐	4階	24	1				24							24							3K	37.30		70年	52年	H15	R20	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36						
		3	古志原4-2-3	改良	S41(H4:TR)	中耐	4階	18	1				18							18							2K	34.50	74.50	70年	54年	H13	R18	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36						
		4	古志原4-2-4	改良	S41(H5:TR)	中耐	4階	18	1				18							18							2K	34.50	74.50	70年	54年	H13	R18	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36						
		5	古志原4-2-5	改良	S42(H3:TR)	中耐	4階	18	1				18							18							2K	34.50	74.50	70年	53年	H14	R19	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36						
		6	古志原4-2-6	改良	S42(H6:TR)	中耐	4階	18	1				18							18							2K	34.50	74.50	70年	53年	H14	R19	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36						
		7	古志原4-2-7	公営	S43	中耐	4階	24	1				24							24							3K	40.20		70年	52年	H15	R20	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36						
		8	古志原4-2-8	改良	S41	中耐	4階	24	1				24							24							3K	40.20		70年	54年	H13	R18	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36						
		9	古志原4-2-9	公営	S46	中耐	4階	24	1				24							24							3K	43.20		70年	49年	H18	R23	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36						
		10	古志原4-2-10	公営	S45	中耐	4階	24	1				24							24							3K	40.20		70年	50年	H17	R22	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36						
		11	古志原4-2-11	公営 一般	S46 (H3:階改築)	中耐	5階	2	1				2							2							2LDK	79.40		70年	49年	H17	R23	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36						
7	東朝日町アパート	1	東朝日町250-1	改良	S46(H22:TR)	中耐	4階	31	1	55	2	5,612.30	31							31							2K	40.00	39.20	33.30	70年	49年	H18	R23	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36					
8	宝谷住宅	1~11	山代町567	改良 公営	S44(H21:TR) S46(S52:増築)	中耐 簡耐	4階 平屋	24 41	11	41	11	68.70 47.80	24 41							24 41							3K 3DK	68.70 47.80	36.40	30年	51年	H16 S61	R21 H13	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36						
9	宝谷アパート	1	山代町567	公営	S47	中耐	4階	24	1	240	10	25,334.35	24							24							3K	46.60		70年	48年	H19	R24	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36						
		2	山代町578	公営	S47	中耐	4階	24	1				24							24							3K	46.60		70年	48年	H19	R24	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36						
		3	山代町578	公営	S51	中耐	4階	24	1				24							24							3DK	54.80		70年	44年	H23	R28	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36						
		4	山代町578	公営	S51	中耐	4階	24	1				24							24							3DK	51.60		70年	44年	H23	R28	1	2	3	4	5	6	7	8																																		

(3) 入居世帯の状況

①入居世帯数

管理戸数 2,402 戸に対し、令和 2 年 6 月現在で入居世帯数は 2,093 世帯であり、入居率は 87.1% となっています。空き家は政策空き家が 45 戸、実質空き家が 264 戸、あわせて 309 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	15		5	75.0%
	井出平住宅	108	63	45		58.3%
	魚瀬住宅	20	10		10	50.0%
	魚瀬第二住宅	10	5		5	50.0%
	客の尾住宅	35	31		4	88.6%
	古志原アパート	242	229		13	94.6%
	東朝日町アパート	55	55			100.0%
	宝谷住宅	41	36		5	87.8%
	宝谷アパート	240	216		24	90.0%
	西尾町アパート	48	47		1	97.9%
	中曽根アパート	120	97		23	80.8%
	矢田アパート	120	92		28	76.7%
	宮の沖アパート	24	23		1	95.8%
	福原住宅	16	12		4	75.0%
	松尾アパート	32	29		3	90.6%
	比津が丘アパート	96	88		8	91.7%
	菅田アパート	16	15		1	93.8%
	竹崎アパート	96	91		5	94.8%
	富原アパート	16	16			100.0%
	旭が丘アパート	40	38		2	95.0%
	来美アパート	96	85		11	88.5%
	大庭アパート	112	92		20	82.1%
	長者原アパート	60	51		9	85.0%
	宇賀アパート	56	52		4	92.9%
	緑が丘アパート	16	16			100.0%
	椎の木ビレッジ	105	97		8	92.4%
	わかばアパート	33	32		1	97.0%
	小浜アパート	98	83		15	84.7%
	寺町ブラザ	20	20			100.0%
	西の原アパート	48	48			100.0%
	ウイステリア天神	20	20			100.0%
	横町団地	24	20		4	83.3%
	池田団地	8	8			100.0%
	穴道町緑が丘住宅	12	12			100.0%
	萩田団地	12	12			100.0%
	小金町住宅	64	57		7	89.1%
	チェリーハイツ	12	7		5	58.3%
	川原住宅	4	4			100.0%
	磯近住宅	10	7		3	70.0%
	湯田住宅	10	9		1	90.0%
町後住宅	31	18		13	58.1%	
町西住宅	24	19		5	79.2%	
中津住宅	18	16		2	88.9%	
奥中津住宅	12	10		2	83.3%	
南廻山住宅	8	8			100.0%	
計		2,308	2,011	45	252	87.1%
定住促進	Flat緑が丘	20	20			100.0%
	ふらっとKIMACHI	8	6		2	75.0%
	ふらっとSASOU	8	6		2	75.0%
	熊野ハイツ	18	16		2	88.9%
	中山ハイツ	12	11		1	91.7%
	グリーンコートさだ	8	8			100.0%
	メゾン西谷	8	7		1	87.5%
	南廻山ハイツ	12	8		4	66.7%
計		94	82	0	12	87.2%
合計		2,402	2,093	45	264	87.1%

※令和2年6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878世帯（41.9%）と最も多く、10～20年未満が497世帯（23.7%）、20～30年未満が337世帯（16.1%）、30年以上が381世帯（18.2%）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3分の1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	団地名	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・特公賃	下の原住宅	15	5 (33.3%)	1 (6.7%)	2 (13.3%)	7 (46.7%)
	井出平住宅	63	16 (25.4%)	15 (23.8%)	12 (19.0%)	20 (31.7%)
	魚瀬住宅	10	1 (10.0%)	4 (40.0%)	1 (10.0%)	4 (40.0%)
	魚瀬第二住宅	5	1 (20.0%)	1 (20.0%)	1 (20.0%)	2 (40.0%)
	客の尾住宅	31	19 (61.3%)	6 (19.4%)	1 (3.2%)	5 (16.1%)
	古志原アパート	229	103 (45.0%)	45 (19.7%)	40 (17.5%)	41 (17.9%)
	東朝日町アパート	55	40 (72.7%)	2 (3.6%)	2 (3.6%)	11 (20.0%)
	宝谷住宅	36	15 (41.7%)	6 (16.7%)	8 (22.2%)	7 (19.4%)
	宝谷アパート	216	75 (34.7%)	55 (25.5%)	26 (12.0%)	60 (27.8%)
	西尾町アパート	47	16 (34.0%)	13 (27.7%)	6 (12.8%)	12 (25.5%)
	中曽根アパート	97	23 (23.7%)	20 (20.6%)	22 (22.7%)	32 (33.0%)
	矢田アパート	92	26 (28.3%)	20 (21.7%)	17 (18.5%)	29 (31.5%)
	宮の沖アパート	23	7 (30.4%)	4 (17.4%)	6 (26.1%)	6 (26.1%)
	福原住宅	12	2 (16.7%)	1 (8.3%)	4 (33.3%)	5 (41.7%)
	松尾アパート	29	2 (6.9%)	6 (20.7%)	4 (13.8%)	17 (58.6%)
	比津が丘アパート	88	31 (35.2%)	18 (20.5%)	18 (20.5%)	21 (23.9%)
	菅田アパート	15	10 (66.7%)	1 (6.7%)	0 (0.0%)	4 (26.7%)
	竹崎アパート	91	31 (34.1%)	21 (23.1%)	15 (16.5%)	24 (26.4%)
	富原アパート	16	4 (25.0%)	5 (31.3%)	1 (6.3%)	6 (37.5%)
	旭が丘アパート	38	18 (47.4%)	8 (21.1%)	4 (10.5%)	8 (21.1%)
	来美アパート	85	34 (40.0%)	20 (23.5%)	11 (12.9%)	20 (23.5%)
	大庭アパート	92	30 (32.6%)	19 (20.7%)	19 (20.7%)	24 (26.1%)
	長者原アパート	51	24 (47.1%)	15 (29.4%)	6 (11.8%)	6 (11.8%)
	宇賀アパート	52	29 (55.8%)	8 (15.4%)	14 (26.9%)	1 (1.9%)
	緑が丘アパート	16	7 (43.8%)	3 (18.8%)	6 (37.5%)	0 (0.0%)
	椎の木ビレッジ	97	43 (44.3%)	18 (18.6%)	36 (37.1%)	0 (0.0%)
	わかばアパート	32	11 (34.4%)	6 (18.8%)	15 (46.9%)	0 (0.0%)
	小浜アパート	83	38 (45.8%)	34 (41.0%)	11 (13.3%)	0 (0.0%)
	寺町プラザ	20	7 (35.0%)	13 (65.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	西の原アパート	48	18 (37.5%)	30 (62.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	ウイステリア天神	20	7 (35.0%)	13 (65.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	横町団地	20	6 (30.0%)	2 (10.0%)	4 (20.0%)	8 (40.0%)
	池田団地	8	5 (62.5%)	2 (25.0%)	1 (12.5%)	0 (0.0%)
	穴道町緑が丘住宅	12	8 (66.7%)	4 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	荻田団地	12	8 (66.7%)	4 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	小金町住宅	57	15 (26.3%)	20 (35.1%)	21 (36.8%)	1 (1.8%)
	チェリーハイツ	7	7 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	川原住宅	4	4 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	磯近住宅	7	5 (71.4%)	2 (28.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	湯田住宅	9	7 (77.8%)	2 (22.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	町後住宅	18	12 (66.7%)	6 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	町西住宅	19	19 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	中津住宅	16	16 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
奥中津住宅	10	9 (90.0%)	1 (10.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	
南廻山住宅	8	8 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	
計	2,011	822 (40.9%)	474 (23.6%)	334 (16.6%)	381 (18.9%)	
定住促進	Flat緑が丘	20	13 (65.0%)	6 (30.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)
	ふらっとKIMACHI	6	5 (83.3%)	1 (16.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	ふらっとSASOU	6	4 (66.7%)	2 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	熊野ハイツ	16	11 (68.8%)	4 (25.0%)	1 (6.3%)	0 (0.0%)
	中山ハイツ	11	8 (72.7%)	3 (27.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	グリーンコートさだ	8	3 (37.5%)	5 (62.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	メゾン西谷	7	6 (85.7%)	1 (14.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	南廻山ハイツ	8	6 (75.0%)	1 (12.5%)	1 (12.5%)	0 (0.0%)
計	82	56 (68.3%)	23 (28.0%)	3 (3.7%)	0 (0.0%)	
合計	2,093	878 (41.9%)	497 (23.7%)	337 (16.1%)	381 (18.2%)	

※令和2年6月末現在

③世帯人員

入居世帯の世帯人数は、単身世帯が799世帯（38.2%）と最も多く、次いで2人世帯が699世帯（33.4%）、3人世帯が352世帯（16.8%）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	団地名	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・特公賃	下の原住宅	15	10 (66.7%)	5 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	井出平住宅	63	46 (73.0%)	15 (23.8%)	2 (3.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	魚瀬住宅	10	5 (50.0%)	2 (20.0%)	2 (20.0%)	1 (10.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	魚瀬第二住宅	5	3 (60.0%)	2 (40.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	客の尾住宅	31	25 (80.6%)	4 (12.9%)	2 (6.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	古志原アパート	229	166 (72.5%)	45 (19.7%)	12 (5.2%)	5 (2.2%)	1 (0.4%)	0 (0.0%)
	東朝日町アパート	55	42 (76.4%)	6 (10.9%)	5 (9.1%)	1 (1.8%)	1 (1.8%)	0 (0.0%)
	宝谷住宅	36	11 (30.6%)	17 (47.2%)	6 (16.7%)	2 (5.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	宝谷アパート	216	59 (27.3%)	92 (42.6%)	34 (15.7%)	20 (9.3%)	8 (3.7%)	3 (1.4%)
	西尾町アパート	47	27 (57.4%)	13 (27.7%)	3 (6.4%)	3 (6.4%)	0 (0.0%)	1 (2.1%)
	中曽根アパート	97	46 (47.4%)	35 (36.1%)	11 (11.3%)	3 (3.1%)	2 (2.1%)	0 (0.0%)
	矢田アパート	92	31 (33.7%)	36 (39.1%)	17 (18.5%)	4 (4.3%)	2 (2.2%)	2 (2.2%)
	宮の沖アパート	23	9 (39.1%)	6 (26.1%)	7 (30.4%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	福原住宅	12	7 (58.3%)	3 (25.0%)	2 (16.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	松尾アパート	29	12 (41.4%)	12 (41.4%)	2 (6.9%)	3 (10.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	比津が丘アパート	88	28 (31.8%)	31 (35.2%)	21 (23.9%)	6 (6.8%)	2 (2.3%)	0 (0.0%)
	菅田アパート	15	5 (33.3%)	3 (20.0%)	6 (40.0%)	1 (6.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	竹崎アパート	91	23 (25.3%)	41 (45.1%)	16 (17.6%)	9 (9.9%)	2 (2.2%)	0 (0.0%)
	富原アパート	16	3 (18.8%)	10 (62.5%)	2 (12.5%)	1 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	旭が丘アパート	38	11 (28.9%)	10 (26.3%)	10 (26.3%)	3 (7.9%)	4 (10.5%)	0 (0.0%)
	来美アパート	85	20 (23.5%)	27 (31.8%)	27 (31.8%)	6 (7.1%)	4 (4.7%)	1 (1.2%)
	大庭アパート	92	31 (33.7%)	26 (28.3%)	12 (13.0%)	17 (18.5%)	4 (4.3%)	2 (2.2%)
	長者原アパート	51	8 (15.7%)	23 (45.1%)	11 (21.6%)	7 (13.7%)	1 (2.0%)	1 (2.0%)
	宇賀アパート	52	15 (28.8%)	19 (36.5%)	14 (26.9%)	4 (7.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	緑が丘アパート	16	6 (37.5%)	5 (31.3%)	4 (25.0%)	0 (0.0%)	1 (6.3%)	0 (0.0%)
	椎の木ビレッジ	97	21 (21.6%)	38 (39.2%)	25 (25.8%)	11 (11.3%)	2 (2.1%)	0 (0.0%)
	わかばアパート	32	7 (21.9%)	15 (46.9%)	6 (18.8%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)
	小浜アパート	83	13 (15.7%)	29 (34.9%)	26 (31.3%)	12 (14.5%)	1 (1.2%)	2 (2.4%)
	寺町プラザ	20	10 (50.0%)	7 (35.0%)	3 (15.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	西の原アパート	48	20 (41.7%)	17 (35.4%)	6 (12.5%)	4 (8.3%)	1 (2.1%)	0 (0.0%)
	ウイステリア天神	20	10 (50.0%)	7 (35.0%)	0 (0.0%)	2 (10.0%)	0 (0.0%)	1 (5.0%)
	横町団地	20	5 (25.0%)	9 (45.0%)	3 (15.0%)	1 (5.0%)	2 (10.0%)	0 (0.0%)
	池田団地	8	0 (0.0%)	1 (12.5%)	3 (37.5%)	3 (37.5%)	1 (12.5%)	0 (0.0%)
	宍道町緑が丘住宅	12	0 (0.0%)	2 (16.7%)	3 (25.0%)	3 (25.0%)	3 (25.0%)	1 (8.3%)
	萩田団地	12	1 (8.3%)	8 (66.7%)	1 (8.3%)	2 (16.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	小金町住宅	57	16 (28.1%)	21 (36.8%)	13 (22.8%)	4 (7.0%)	2 (3.5%)	1 (1.8%)
	チェリーハイツ	7	0 (0.0%)	2 (28.6%)	2 (28.6%)	3 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	川原住宅	4	0 (0.0%)	2 (50.0%)	2 (50.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	磯近住宅	7	2 (28.6%)	3 (42.9%)	1 (14.3%)	0 (0.0%)	1 (14.3%)	0 (0.0%)
	湯田住宅	9	5 (55.6%)	3 (33.3%)	0 (0.0%)	1 (11.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
町後住宅	18	3 (16.7%)	9 (50.0%)	2 (11.1%)	0 (0.0%)	1 (5.6%)	3 (16.7%)	
町西住宅	19	3 (15.8%)	5 (26.3%)	5 (26.3%)	4 (21.1%)	1 (5.3%)	1 (5.3%)	
中津住宅	16	8 (50.0%)	2 (12.5%)	4 (25.0%)	1 (6.3%)	0 (0.0%)	1 (6.3%)	
奥中津住宅	10	0 (0.0%)	3 (30.0%)	4 (40.0%)	3 (30.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	
南廻山住宅	8	3 (37.5%)	4 (50.0%)	0 (0.0%)	1 (12.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	
計	2,011	776 (38.6%)	675 (33.6%)	337 (16.8%)	155 (7.7%)	47 (2.3%)	21 (1.0%)	
定住促進	Flat緑が丘	20	0 (0.0%)	9 (45.0%)	5 (25.0%)	4 (20.0%)	2 (10.0%)	0 (0.0%)
	ふらっとKIMACHI	6	5 (83.3%)	0 (0.0%)	1 (16.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	ふらっとSASOU	6	0 (0.0%)	1 (16.7%)	3 (50.0%)	1 (16.7%)	0 (0.0%)	1 (16.7%)
	熊野ハイツ	16	10 (62.5%)	3 (18.8%)	1 (6.3%)	2 (12.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	中山ハイツ	11	0 (0.0%)	5 (45.5%)	3 (27.3%)	2 (18.2%)	1 (9.1%)	0 (0.0%)
	グリーンコートさだ	8	0 (0.0%)	2 (25.0%)	0 (0.0%)	5 (62.5%)	1 (12.5%)	0 (0.0%)
	メゾン西谷	7	0 (0.0%)	4 (57.1%)	2 (28.6%)	1 (14.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	南廻山ハイツ	8	8 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
計	82	23 (28.0%)	24 (29.3%)	15 (18.3%)	15 (18.3%)	4 (4.9%)	1 (1.2%)	
合計	2,093	799 (38.2%)	699 (33.4%)	352 (16.8%)	170 (8.1%)	51 (2.4%)	22 (1.1%)	

※令和2年6月末現在

④世帯主の年齢

世帯主の年齢は、70歳以上が795世帯（38.0%）と最も多く、60歳代の381世帯（18.2%）を加えると、全体の半数を超え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	団地名	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・特公賃	下の原住宅	15	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (6.7%)	4 (26.7%)	10 (66.7%)
	井出平住宅	63	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.6%)	3 (4.8%)	12 (19.0%)	47 (74.6%)
	魚瀬住宅	10	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (10.0%)	1 (10.0%)	0 (0.0%)	8 (80.0%)
	魚瀬第二住宅	5	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (40.0%)	0 (0.0%)	1 (20.0%)	2 (40.0%)
	客の尾住宅	31	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (32.3%)	21 (67.7%)
	古志原アパート	229	0 (0.0%)	2 (0.9%)	8 (3.5%)	13 (5.7%)	20 (8.7%)	48 (21.0%)	138 (60.3%)
	東朝日町アパート	55	0 (0.0%)	1 (1.8%)	1 (1.8%)	3 (5.5%)	5 (9.1%)	12 (21.8%)	33 (60.0%)
	宝谷住宅	36	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (13.9%)	3 (8.3%)	7 (19.4%)	21 (58.3%)
	宝谷アパート	216	0 (0.0%)	11 (5.1%)	28 (13.0%)	45 (20.8%)	17 (7.9%)	44 (20.4%)	71 (32.9%)
	西尾町アパート	47	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (6.4%)	6 (12.8%)	7 (14.9%)	10 (21.3%)	21 (44.7%)
	中曽根アパート	97	0 (0.0%)	2 (2.1%)	4 (4.1%)	8 (8.2%)	12 (12.4%)	16 (16.5%)	55 (56.7%)
	矢田アパート	92	0 (0.0%)	3 (3.3%)	9 (9.8%)	14 (15.2%)	10 (10.9%)	17 (18.5%)	39 (42.4%)
	宮の沖アパート	23	0 (0.0%)	1 (4.3%)	2 (8.7%)	2 (8.7%)	4 (17.4%)	3 (13.0%)	11 (47.8%)
	福原住宅	12	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (8.3%)	1 (8.3%)	3 (25.0%)	4 (33.3%)	3 (25.0%)
	松尾アパート	29	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.9%)	3 (10.3%)	6 (20.7%)	7 (24.1%)	11 (37.9%)
	比津が丘アパート	88	0 (0.0%)	1 (1.1%)	6 (6.8%)	14 (15.9%)	19 (21.6%)	16 (18.2%)	32 (36.4%)
	菅田アパート	15	0 (0.0%)	1 (6.7%)	2 (13.3%)	4 (26.7%)	2 (13.3%)	1 (6.7%)	5 (33.3%)
	竹崎アパート	91	0 (0.0%)	3 (3.3%)	7 (7.7%)	22 (24.2%)	17 (18.7%)	16 (17.6%)	26 (28.6%)
	富原アパート	16	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (25.0%)	1 (6.3%)	5 (31.3%)	6 (37.5%)
	旭が丘アパート	38	0 (0.0%)	4 (10.5%)	6 (15.8%)	6 (15.8%)	5 (13.2%)	4 (10.5%)	13 (34.2%)
	来美アパート	85	0 (0.0%)	9 (10.6%)	16 (18.8%)	15 (17.6%)	9 (10.6%)	17 (20.0%)	19 (22.4%)
	大庭アパート	92	0 (0.0%)	1 (1.1%)	12 (13.0%)	16 (17.4%)	13 (14.1%)	20 (21.7%)	30 (32.6%)
	長者原アパート	51	0 (0.0%)	2 (3.9%)	7 (13.7%)	10 (19.6%)	9 (17.6%)	10 (19.6%)	13 (25.5%)
	宇賀アパート	52	0 (0.0%)	2 (3.8%)	8 (15.4%)	11 (21.2%)	7 (13.5%)	12 (23.1%)	12 (23.1%)
	緑が丘アパート	16	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (12.5%)	4 (25.0%)	3 (18.8%)	4 (25.0%)	3 (18.8%)
	椎の木ビレッジ	97	0 (0.0%)	7 (7.2%)	16 (16.5%)	24 (24.7%)	9 (9.3%)	15 (15.5%)	26 (26.8%)
	わかばアパート	32	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	8 (25.0%)	7 (21.9%)	3 (9.4%)	12 (37.5%)
	小浜アパート	83	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (13.3%)	21 (25.3%)	23 (27.7%)	13 (15.7%)	15 (18.1%)
	寺町プラザ	20	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (10.0%)	5 (25.0%)	3 (15.0%)	3 (15.0%)	7 (35.0%)
	西の原アパート	48	0 (0.0%)	1 (2.1%)	5 (10.4%)	9 (18.8%)	8 (16.7%)	7 (14.6%)	18 (37.5%)
	ウイステリア天神	20	0 (0.0%)	2 (10.0%)	5 (25.0%)	3 (15.0%)	1 (5.0%)	4 (20.0%)	5 (25.0%)
	横町団地	20	0 (0.0%)	1 (5.0%)	3 (15.0%)	4 (20.0%)	1 (5.0%)	2 (10.0%)	9 (45.0%)
	池田団地	8	0 (0.0%)	2 (25.0%)	1 (12.5%)	4 (50.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (12.5%)
	穴道町緑が丘住宅	12	0 (0.0%)	1 (8.3%)	5 (41.7%)	5 (41.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (8.3%)
	荻田団地	12	0 (0.0%)	2 (16.7%)	3 (25.0%)	2 (16.7%)	1 (8.3%)	1 (8.3%)	3 (25.0%)
	小金町住宅	57	0 (0.0%)	1 (1.8%)	9 (15.8%)	8 (14.0%)	5 (8.8%)	13 (22.8%)	21 (36.8%)
	チェリーハイツ	7	0 (0.0%)	1 (14.3%)	4 (57.1%)	2 (28.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	川原住宅	4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (50.0%)	2 (50.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	磯近住宅	7	0 (0.0%)	1 (14.3%)	0 (0.0%)	2 (28.6%)	2 (28.6%)	0 (0.0%)	2 (28.6%)
	湯田住宅	9	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (11.1%)	1 (11.1%)	3 (33.3%)	4 (44.4%)
町後住宅	18	0 (0.0%)	1 (5.6%)	1 (5.6%)	3 (16.7%)	3 (16.7%)	5 (27.8%)	5 (27.8%)	
町西住宅	19	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (31.6%)	6 (31.6%)	4 (21.1%)	1 (5.3%)	2 (10.5%)	
中津住宅	16	0 (0.0%)	1 (6.3%)	1 (6.3%)	3 (18.8%)	0 (0.0%)	4 (25.0%)	7 (43.8%)	
奥中津住宅	10	0 (0.0%)	1 (10.0%)	1 (10.0%)	3 (30.0%)	4 (40.0%)	1 (10.0%)	0 (0.0%)	
南廻山住宅	8	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (12.5%)	2 (25.0%)	1 (12.5%)	4 (50.0%)	
計		2,011	0 (0.0%)	65 (3.2%)	199 (9.9%)	326 (16.2%)	253 (12.6%)	376 (18.7%)	792 (39.4%)
定住促進	Flat緑が丘	20	0 (0.0%)	2 (10.0%)	5 (25.0%)	10 (50.0%)	3 (15.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	ふらっとKIMACHI	6	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (16.7%)	3 (50.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (33.3%)
	ふらっとSASOU	6	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (50.0%)	1 (16.7%)	1 (16.7%)	1 (16.7%)	0 (0.0%)
	熊野ハイツ	16	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (31.3%)	4 (25.0%)	3 (18.8%)	3 (18.8%)	1 (6.3%)
	中山ハイツ	11	0 (0.0%)	1 (9.1%)	4 (36.4%)	4 (36.4%)	1 (9.1%)	1 (9.1%)	0 (0.0%)
	グリーンコートさだ	8	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (12.5%)	5 (62.5%)	2 (25.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	メゾン西谷	7	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (28.6%)	3 (42.9%)	2 (28.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	南廻山ハイツ	8	0 (0.0%)	1 (12.5%)	1 (12.5%)	4 (50.0%)	2 (25.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
計		82	0 (0.0%)	4 (4.9%)	22 (26.8%)	34 (41.5%)	14 (17.1%)	5 (6.1%)	3 (3.7%)
合計		2,093	0 (0.0%)	69 (3.3%)	221 (10.6%)	360 (17.2%)	267 (12.8%)	381 (18.2%)	795 (38.0%)

※令和2年6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799世帯（38.2%）と最も多く、次いで「ひとり親＋子ども」が559世帯（26.7%）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	団地名	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	三世帯	その他
公営・改良・一般・特公賃	下の原住宅	15	10 (66.7%)	2 (13.3%)	0 (0.0%)	3 (20.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	井出平住宅	63	46 (73.0%)	7 (11.1%)	0 (0.0%)	8 (12.7%)	0 (0.0%)	2 (3.2%)
	魚瀬住宅	10	5 (50.0%)	1 (10.0%)	2 (20.0%)	2 (20.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	魚瀬第二住宅	5	3 (60.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (40.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	客の尾住宅	31	25 (80.6%)	2 (6.5%)	2 (6.5%)	1 (3.2%)	0 (0.0%)	1 (3.2%)
	古志原アパート	229	166 (72.5%)	20 (8.7%)	10 (4.4%)	30 (13.1%)	1 (0.4%)	2 (0.9%)
	東朝日町アパート	55	42 (76.4%)	1 (1.8%)	4 (7.3%)	8 (14.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	宝谷住宅	36	11 (30.6%)	12 (33.3%)	6 (16.7%)	7 (19.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	宝谷アパート	216	59 (27.3%)	37 (17.1%)	44 (20.4%)	72 (33.3%)	1 (0.5%)	3 (1.4%)
	西尾町アパート	47	27 (57.4%)	7 (14.9%)	5 (10.6%)	7 (14.9%)	1 (2.1%)	0 (0.0%)
	中曽根アパート	97	46 (47.4%)	18 (18.6%)	12 (12.4%)	20 (20.6%)	0 (0.0%)	1 (1.0%)
	矢田アパート	92	31 (33.7%)	23 (25.0%)	15 (16.3%)	21 (22.8%)	1 (1.1%)	1 (1.1%)
	宮の沖アパート	23	9 (39.1%)	2 (8.7%)	7 (30.4%)	5 (21.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	福原住宅	12	7 (58.3%)	1 (8.3%)	0 (0.0%)	4 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	松尾アパート	29	12 (41.4%)	4 (13.8%)	4 (13.8%)	9 (31.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	比津が丘アパート	88	28 (31.8%)	17 (19.3%)	14 (15.9%)	24 (27.3%)	3 (3.4%)	2 (2.3%)
	菅田アパート	15	5 (33.3%)	1 (6.7%)	4 (26.7%)	4 (26.7%)	1 (6.7%)	0 (0.0%)
	竹崎アパート	91	23 (25.3%)	13 (14.3%)	12 (13.2%)	38 (41.8%)	4 (4.4%)	1 (1.1%)
	富原アパート	16	3 (18.8%)	5 (31.3%)	2 (12.5%)	6 (37.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	旭が丘アパート	38	11 (28.9%)	4 (10.5%)	11 (28.9%)	11 (28.9%)	1 (2.6%)	0 (0.0%)
	来美アパート	85	20 (23.5%)	9 (10.6%)	20 (23.5%)	35 (41.2%)	0 (0.0%)	1 (1.2%)
	大庭アパート	92	31 (33.7%)	15 (16.3%)	28 (30.4%)	17 (18.5%)	1 (1.1%)	0 (0.0%)
	長者原アパート	51	8 (15.7%)	11 (21.6%)	8 (15.7%)	21 (41.2%)	2 (3.9%)	1 (2.0%)
	宇賀アパート	52	15 (28.8%)	10 (19.2%)	7 (13.5%)	18 (34.6%)	2 (3.8%)	0 (0.0%)
	緑が丘アパート	16	6 (37.5%)	1 (6.3%)	3 (18.8%)	6 (37.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	椎の木ビレッジ	97	21 (21.6%)	13 (13.4%)	18 (18.6%)	39 (40.2%)	4 (4.1%)	2 (2.1%)
	わかばアパート	32	7 (21.9%)	9 (28.1%)	5 (15.6%)	11 (34.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	小浜アパート	83	13 (15.7%)	13 (15.7%)	22 (26.5%)	29 (34.9%)	5 (6.0%)	1 (1.2%)
	寺町ブラザ	20	10 (50.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	8 (40.0%)	0 (0.0%)	1 (5.0%)
	西の原アパート	48	20 (41.7%)	3 (6.3%)	6 (12.5%)	18 (37.5%)	1 (2.1%)	0 (0.0%)
	ウイステリア天神	20	10 (50.0%)	5 (25.0%)	3 (15.0%)	2 (10.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	横町団地	20	5 (25.0%)	2 (10.0%)	5 (25.0%)	7 (35.0%)	0 (0.0%)	1 (5.0%)
	池田団地	8	0 (0.0%)	1 (12.5%)	3 (37.5%)	4 (50.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	宍道町緑が丘住宅	12	0 (0.0%)	1 (8.3%)	6 (50.0%)	5 (41.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	荻田団地	12	1 (8.3%)	2 (16.7%)	2 (16.7%)	7 (58.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	小金町住宅	57	16 (28.1%)	11 (19.3%)	11 (19.3%)	16 (28.1%)	2 (3.5%)	1 (1.8%)
	チェリーハイツ	7	0 (0.0%)	2 (28.6%)	5 (71.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	川原住宅	4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (25.0%)	3 (75.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	磯近住宅	7	2 (28.6%)	2 (28.6%)	1 (14.3%)	2 (28.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	湯田住宅	9	5 (55.6%)	2 (22.2%)	0 (0.0%)	1 (11.1%)	0 (0.0%)	1 (11.1%)
	町後住宅	18	3 (16.7%)	5 (27.8%)	4 (22.2%)	5 (27.8%)	1 (5.6%)	0 (0.0%)
	町西住宅	19	3 (15.8%)	2 (10.5%)	5 (26.3%)	9 (47.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	中津住宅	16	8 (50.0%)	1 (6.3%)	3 (18.8%)	2 (12.5%)	1 (6.3%)	1 (6.3%)
	奥中津住宅	10	0 (0.0%)	1 (10.0%)	6 (60.0%)	3 (30.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	南廻山住宅	8	3 (37.5%)	3 (37.5%)	0 (0.0%)	1 (12.5%)	1 (12.5%)	0 (0.0%)
計	2,011	776 (38.6%)	302 (15.0%)	326 (16.2%)	551 (27.4%)	33 (1.6%)	23 (1.1%)	
定住促進	Flat緑が丘	20	0 (0.0%)	8 (40.0%)	9 (45.0%)	3 (15.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	ふらっとKIMACHI	6	5 (83.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (16.7%)
	ふらっとSASOU	6	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (66.7%)	1 (16.7%)	0 (0.0%)	1 (16.7%)
	熊野ハイツ	16	10 (62.5%)	3 (18.8%)	3 (18.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	中山ハイツ	11	0 (0.0%)	2 (18.2%)	4 (36.4%)	4 (36.4%)	1 (9.1%)	0 (0.0%)
	グリーンコートさだ	8	0 (0.0%)	2 (25.0%)	6 (75.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	メゾン西谷	7	0 (0.0%)	4 (57.1%)	3 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	南廻山ハイツ	8	8 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
計	82	23 (28.0%)	19 (23.2%)	29 (35.4%)	8 (9.8%)	1 (1.2%)	2 (2.4%)	
合計	2,093	799 (38.2%)	321 (15.3%)	355 (17.0%)	559 (26.7%)	34 (1.6%)	25 (1.2%)	

※令和2年6月末現在

⑥高齢者のいる世帯

入居世帯のうち、高齢者のいる世帯は 1,085 世帯 (51.8%) と半数を占めています。そのうち「高齢単身世帯」は 575 世帯 (27.5%)、「高齢夫婦世帯」は 224 世帯 (10.7%) 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。

【入居世帯のうち高齢者のいる世帯】

単位：世帯

種別	団地名	入居世帯数	高齢者のいる世帯			
			計	高齢単身世帯	高齢夫婦世帯	高齢者同居世帯
公営・改良・一般・特公賃	下の原住宅	15	14 (93.3%)	9 (60.0%)	2 (13.3%)	3 (20.0%)
	井出平住宅	63	54 (85.7%)	39 (61.9%)	7 (11.1%)	8 (12.7%)
	魚瀬住宅	10	9 (90.0%)	5 (50.0%)	1 (10.0%)	3 (30.0%)
	魚瀬第二住宅	5	4 (80.0%)	2 (40.0%)	0 (0.0%)	2 (40.0%)
	客の尾住宅	31	28 (90.3%)	23 (74.2%)	2 (6.5%)	3 (9.7%)
	古志原アパート	229	171 (74.7%)	133 (58.1%)	19 (8.3%)	19 (8.3%)
	東朝日町アパート	55	43 (78.2%)	36 (65.5%)	1 (1.8%)	6 (10.9%)
	宝谷住宅	36	25 (69.4%)	10 (27.8%)	9 (25.0%)	6 (16.7%)
	宝谷アパート	216	104 (48.1%)	41 (19.0%)	27 (12.5%)	36 (16.7%)
	西尾町アパート	47	29 (61.7%)	21 (44.7%)	4 (8.5%)	4 (8.5%)
	中曽根アパート	97	68 (70.1%)	36 (37.1%)	16 (16.5%)	16 (16.5%)
	矢田アパート	92	49 (53.3%)	19 (20.7%)	19 (20.7%)	11 (12.0%)
	宮の沖アパート	23	14 (60.9%)	7 (30.4%)	2 (8.7%)	5 (21.7%)
	福原住宅	12	6 (50.0%)	4 (33.3%)	0 (0.0%)	2 (16.7%)
	松尾アパート	29	14 (48.3%)	5 (17.2%)	3 (10.3%)	6 (20.7%)
	比津が丘アパート	88	45 (51.1%)	21 (23.9%)	10 (11.4%)	14 (15.9%)
	菅田アパート	15	7 (46.7%)	4 (26.7%)	1 (6.7%)	2 (13.3%)
	竹崎アパート	91	40 (44.0%)	12 (13.2%)	10 (11.0%)	18 (19.8%)
	富原アパート	16	11 (68.8%)	3 (18.8%)	4 (25.0%)	4 (25.0%)
	旭が丘アパート	38	14 (36.8%)	9 (23.7%)	1 (2.6%)	4 (10.5%)
	来美アパート	85	32 (37.6%)	14 (16.5%)	6 (7.1%)	12 (14.1%)
	大庭アパート	92	44 (47.8%)	21 (22.8%)	12 (13.0%)	11 (12.0%)
	長者原アパート	51	20 (39.2%)	3 (5.9%)	7 (13.7%)	10 (19.6%)
	宇賀アパート	52	24 (46.2%)	11 (21.2%)	5 (9.6%)	8 (15.4%)
	緑が丘アパート	16	8 (50.0%)	5 (31.3%)	1 (6.3%)	2 (12.5%)
	椎の木ビレッジ	97	38 (39.2%)	15 (15.5%)	10 (10.3%)	13 (13.4%)
	わかばアパート	32	15 (46.9%)	5 (15.6%)	7 (21.9%)	3 (9.4%)
	小浜アパート	83	26 (31.3%)	6 (7.2%)	8 (9.6%)	12 (14.5%)
	寺町ブラザ	20	10 (50.0%)	6 (30.0%)	1 (5.0%)	3 (15.0%)
	西の原アパート	48	22 (45.8%)	13 (27.1%)	3 (6.3%)	6 (12.5%)
	ウイステリア天神	20	7 (35.0%)	2 (10.0%)	3 (15.0%)	2 (10.0%)
	横町団地	20	11 (55.0%)	3 (15.0%)	2 (10.0%)	6 (30.0%)
	池田団地	8	1 (12.5%)	0 (0.0%)	1 (12.5%)	0 (0.0%)
	宍道町緑が丘住宅	12	1 (8.3%)	0 (0.0%)	1 (8.3%)	0 (0.0%)
	萩田団地	12	3 (25.0%)	0 (0.0%)	1 (8.3%)	2 (16.7%)
	小金町住宅	57	30 (52.6%)	12 (21.1%)	7 (12.3%)	11 (19.3%)
	チェリーハイツ	7	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	川原住宅	4	1 (25.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (25.0%)
	磯近住宅	7	2 (28.6%)	1 (14.3%)	1 (14.3%)	0 (0.0%)
	湯田住宅	9	7 (77.8%)	4 (44.4%)	1 (11.1%)	2 (22.2%)
	町後住宅	18	11 (61.1%)	2 (11.1%)	5 (27.8%)	4 (22.2%)
町西住宅	19	2 (10.5%)	1 (5.3%)	1 (5.3%)	0 (0.0%)	
中津住宅	16	9 (56.3%)	7 (43.8%)	0 (0.0%)	2 (12.5%)	
奥中津住宅	10	1 (10.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (10.0%)	
南廻山住宅	8	5 (62.5%)	1 (12.5%)	3 (37.5%)	1 (12.5%)	
計	2,011	1,079 (53.7%)	571 (28.4%)	224 (11.1%)	284 (14.1%)	
定住促進	Flat緑が丘	20	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	ふらっとKIMACHI	6	2 (33.3%)	1 (16.7%)	0 (0.0%)	1 (16.7%)
	ふらっとSASOU	6	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	熊野ハイツ	16	4 (25.0%)	3 (18.8%)	0 (0.0%)	1 (6.3%)
	中山ハイツ	11	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	グリーンコートさだ	8	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	メゾン西谷	7	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	南廻山ハイツ	8	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
計	82	6 (7.3%)	4 (4.9%)	0 (0.0%)	2 (2.4%)	
合計	2,093	1,085 (51.8%)	575 (27.5%)	224 (10.7%)	286 (13.7%)	

※令和2年6月末現在

⑦最低居住面積水準未済世帯

最低居住面積水準未済の世帯は 58 世帯あり、入居世帯の 2.8%となっています。

【最低居住面積水準未済の世帯数】

※10歳未満の世帯員がないものとして算出

種別	入居世帯数	最低居住面積水準未済の世帯	
		世帯数	割合
公営住宅	1,775	52	2.9%
改良住宅	185	3	1.6%
一般住宅	6	0	0.0%
特定公共賃貸住宅	45	0	0.0%
定住促進賃貸住宅	82	3	3.7%
合計	2,093	58	2.8%

※令和2年6月末現在

(参考：最低居住面積水準)

(10歳未満の世帯員がない場合)

世帯人員	最低居住面積水準
1人	25.0㎡
2人	30.0㎡
3人	40.0㎡
4人	50.0㎡
5人	57.0㎡
6人	66.5㎡
7人	76.0㎡
8人	85.5㎡

⑧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 196 世帯となっており、入居世帯の 9.4%を占めています。

【収入超過世帯数】

種別	入居世帯数	収入超過世帯	
		世帯数	割合
公営住宅	1,775	194	10.9%
改良住宅	185	2	1.1%
合計	1,960	196	10.0%

※令和2年6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40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	平成29年度			平成30年度			平成31年度 (令和元年度)			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	93	134	△41	79	127	△48	82	122	△40	254	383	△129
特定公共賃貸住宅	9	3	6	2	5	△3	5	6	△1	16	14	2
定住促進賃貸住宅	14	17	△3	20	16	4	7	12	△5	41	45	△4
合計	116	154	△38	101	148	△47	94	140	△46	311	442	△131

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、1,357戸の募集に対して応募数は680世帯となっており、平均倍率は0.50倍となっています。

【過去3年間の募集・応募の状況】

種別	平成29年度			平成30年度			平成31年度 (令和元年度)			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	527	229	0.43	290	198	0.68	400	196	0.49	1,217	623	0.51
特定公共賃貸住宅	32	8	0.25	27	3	0.11	35	10	0.29	94	21	0.22
定住促進賃貸住宅	16	9	0.56	18	10	0.56	12	17	1.42	46	36	0.78
合計	575	246	0.43	335	211	0.63	447	223	0.50	1,357	680	0.50

(5) 前計画期間（平成23年度～令和2年度）における事業実施状況

① 改善事業の実施状況

前計画の計画期間内に実施した改善事業は以下のとおりです。

【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
H23	竹崎アパート (3号棟) 富原アパート		竹崎アパート	下の原住宅			宝谷アパート (4-413・4-415) 比津が丘アパート (4-104) 宇賀アパート (1-102)
H24			宮の沖アパート				来美アパート (1-104) 矢田アパート (3-318) 町西住宅 (106)
H25	旭が丘アパート		旭が丘アパート 比津が丘アパート	福原住宅			比津が丘アパート (3-101) 大庭アパート (5-105) 宝谷アパート (7-713)
H26	来美アパート (1・2号棟)	古志原アパート (1・4・7・10号棟)	来美アパート		福原住宅 古志原アパート (3～6号棟) 菅田アパート		竹崎アパート (1-106・3-107) 大庭アパート (5-101)
H27	来美アパート (3・4号棟)		富原アパート		宝谷アパート (3～5号棟)		
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)

② 用途廃止の実施状況

前計画の計画期間内に4団地計105戸の用途廃止及び除却を行いました。

【用途廃止の実施状況】

団地名	構造・棟数・戸数	実施内容・年度
出雲郷町住宅	簡耐二階/2棟/10戸	建物用途廃止（H27年度）、建物解体除却（H27～28年度）
竹の花上住宅	簡耐平屋/5棟/20戸	建物用途廃止（H26年度）、建物解体除却（H26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）

3. 入居者の意識・意向等

ここでは、本計画の策定にあたり、令和2年8月に計画の対象となる公営住宅等の全入居世帯を対象に実施したアンケート調査の結果から、入居者の意識や意向を整理します。

住宅種別ごとの対象者数及び回答数は以下の通りです。

【公営住宅・改良住宅・一般住宅の入居世帯】

配布数 1,981 通、有効回答数 1,141 通（有効回答率：57.6%）

【特定公共賃貸住宅の入居世帯】

配布数 45 通、有効回答数 26 通（有効回答率：57.8%）

【定住促進賃貸住宅の入居世帯】

配布数 82 通、有効回答数 41 通（有効回答率：50.0%）

（1）公営住宅・改良住宅・一般住宅の入居世帯

項目	調査結果の概要
1. 入居の経緯	<ul style="list-style-type: none"> ・入居希望理由は、「家賃が安い」が半数以上と突出して多く、次いで「所得（収入）の減少」が続いており、経済的な理由で入居を希望している人が多い。 ・入居希望理由を居住年数別にみると、居住年数が短い人ほど「家賃が安い」、「所得（収入）の減少」といった経済的理由や「離婚・死別」、「離職・退職」の割合が高く、居住年数が長い人ほど「結婚」や「子どもが生まれた」、「前の住宅が老朽化した」などの割合が高くなっており、入居時期（時代）による入居理由の変化がみられる。 ・入居前の住宅は、「民間のアパート・借家」が約6割と最も多く、次いで「家族・親族の家」が約2割、「他の公的住宅」が約1割となっている。 ・入居前の居住地は、「松江市内」が約9割と、市内からの入居が大半を占めている。
2. 住宅の広さや部屋数	<ul style="list-style-type: none"> ・現在の住居に対しては、「ちょうどよい」が約6割と最も多く、「やや狭い」、「狭すぎる」は合わせて約3割で、「やや広い」、「広すぎる」は合わせて約1割となっている。 ・居住人数別では、居住人数が多い世帯ほど「やや狭い」、「狭すぎる」の割合が高くなっている。 ・生活する上で適当と思う部屋数は、「3DK」が約半数と最も多く、次いで「2DK」が約3割、「4DK」が約1割となっている。 ・居住人数別では、居住人数が多い世帯ほど適当だと思う部屋数も多くなっている。 ・現在の部屋数別では、現在1DKに住んでいる人の約半数が「2DK」を、2DKに住んでいる人の約3割が「3DK」または「4DK」を、3DKに住んでいる人の約2割が「4DK」が適当であると回答しており、現在の部屋数よりも多い部屋数を求めている入居者も少なくない。
3. 住宅の満足度	<ul style="list-style-type: none"> ・「便所」、「浴室」、「台所」といった水回りに関する設備の満足度が低く（「不満」と「やや不満」を合わせた割合が約4割）、一方、「立地場所（利便性）」、「家賃」は比較的満足度が高い（「満足」と「ほぼ満足」を合わせた割合が約7割）。 ・満足度が比較的高い「立地場所（利便性）」、「家賃」については、団地別の満足度のばらつきはあまりないが、満足度の低い「便所」、「浴室」、「台所」については、団地によって改善状況に差があることから、満足度にも差が出ている。

<p>4. 今後の住み続け・住み替えの意向</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・「ずっと住み続けていたい」が全体の4分の3を占めており、現在の住宅への継続入居を希望する人が多い。 ・年代別・世帯構成別にみると、70歳以上の人や高齢単身、高齢夫婦世帯では「ずっと住み続けていたい」の割合が8割を超えており、一方で、40歳までの世帯では「ずっと住み続けていたい」の割合は約半数にとどまっている。 ・建設年代が古い住宅でも継続入居を希望している世帯は多い。 ・住み替えの意向のある人は約270人で、それらの人の転居先の意向は「市内で持ち家を購入したい」が約3割、「市内の民間アパート・借家に入居したい」が約2割、「市内の家族・親族の家に同居したい」が約1割となっている。 ・転居先の意向を年代別にみると、40歳代以下の若い世代では「持ち家を購入したい」の割合が高く、50歳代以上では「家族・親族の家に同居したい」の割合が比較的高い。 ・持ち家の購入を考えている人の、購入を考えている持ち家の種類は、「新築の戸建て住宅」と「中古の戸建て住宅」がそれぞれ約4割、「新築のマンション」が約2割、「中古のマンション」が約1割となっている。
<p>5. 住宅に関する意見・要望 (自由記述)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・「浴室」に関する内容が最も多く、浴室改善が実施されていない住宅での給湯設備、シャワーの設置や跨ぎやすい高さの浴槽への変更を望む意見が多数出されている。 ・その他では、「トイレ」に関して、下水道未接続団地の水洗化や和式便器の住宅の洋式便器への変更要望、湿気やカビ発生に対する不満、電気容量不足やコンセントの数の少なさ（エアコンが設置できない）に対する改善要望、段差の解消や手すりの設置など高齢化に伴うバリアフリー改善の要望が多く出されている。

(2) 特定公共賃貸住宅の入居世帯

項目	調査結果の概要
<p>1. 入居の経緯</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・入居希望理由は、「家賃が安い」、「生活の利便性が良いところに住みたかった」がそれぞれ約3割、次いで「転職・転勤」が約2割となっている。 ・入居前の住宅は、「民間のアパート・借家」が約4割と最も多く、次いで「他の公的住宅」が約4分の1、「家族・親族の家」が約2割となっている。 ・入居前の居住地は、約4分の3が「松江市内」で、「松江市外の県内市町村」、「県外」がそれぞれ1割程度となっている。
<p>2. 住宅の広さや部屋数</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・現在の住居に対しては、約6割が「ちょうどよい」、約3分の1が「やや狭い」もしくは「狭すぎる」、約1割が「やや広い」と感じている。 ・生活する上で適当と思う部屋数は、「3DK」と「4DK」がそれぞれ約5割を占めている。
<p>3. 住宅の満足度</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・「台所」の満足度が突出して低く（「不満」と「やや不満」を合わせた割合が約6割）、一方、「立地場所（利便性）」、「部屋数」は比較的満足度が高い（「満足」と「ほぼ満足」を合わせた割合が約6～7割）。
<p>4. 今後の住み続け・住み替えの意向</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ずっと住み続けていたいと考えている人が約4分の1、いずれ引越すことを考えている人が約4分の3となっており、公営住宅と比べて継続入居を希望する割合は低い。 ・引越しを検討している人の住み替え先の意向は、「市内の民間アパート・借家に入居したい」が約3分の1と最も多く、「市内で持ち家を購入したい」が4分の1、「市内の家族・親族の家に同居したい」が約2割となっている。
<p>5. 住宅に関する意見・要望 (自由記述)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・トイレ・浴室のグレードアップ（洗浄便座、温度調節機能付きシャワー等）の要望や、家賃を下げてほしい、間取りが使いづらい、長期間空家になっている住戸を有効に活用すべきといった意見が出されている。

(3) 定住促進賃貸住宅の入居世帯

項目	調査結果の概要
1. 入居の経緯	<ul style="list-style-type: none"> ・入居希望理由は、「家賃が安い」が約7割と最も多く、「結婚」、「前の家が手狭になった」、「生活の利便性が良いところに住みたかった」がそれぞれ2割程度となっている。 ・入居前の住宅は、「家族・親族の家」、「民間のアパート・借家」がそれぞれ約5割と同程度で「他の公的住宅」からの転居はほとんどない。 ・入居前の居住地は、4分の3が「松江市内」で、「松江市外の県内市町村」が2割となっており、「県外」からの入居はほとんどない。
2. 住宅の広さや部屋数	<ul style="list-style-type: none"> ・現在の住居に対しては、「ちょうどよい」、「やや狭い」がそれぞれ約4割となっている。 ・生活する上で適当と思う部屋数は、「2DK」が約4割で最も多く、「3DK」が約3割、「4DK」が約2割、「1DK」が約1割となっている。
3. 住宅の満足度	<ul style="list-style-type: none"> ・「浴室」の満足度が若干低く（「満足」と「ほぼ満足」を合わせた割合が約4割）、「広さ」、「家賃」は比較的満足度が高い（「満足」と「ほぼ満足」を合わせた割合が約7割）。
4. 今後の住み続け・住み替えの意向	<ul style="list-style-type: none"> ・ずっと住み続けていたいと考えている人が約3分の1、いずれ引っ越すことを考えている人が約3分の2となっており、公営住宅と比べて継続入居を希望する割合は低い。 ・引っ越しを検討している人の住み替え先の意向は、「市内で持ち家を購入したい」が約4割と最も多く、「市内の民間アパート・借家に入居したい」が約2割、「市内の家族・親族の家に同居したい」が約2割となっている。
5. 住宅に関する意見・要望（自由記述）	<ul style="list-style-type: none"> ・トイレ・浴室のグレードアップ（洗浄便座、追い炊き機能等）、カビや湿気の問題、虫の発生等に関する意見が出されている。

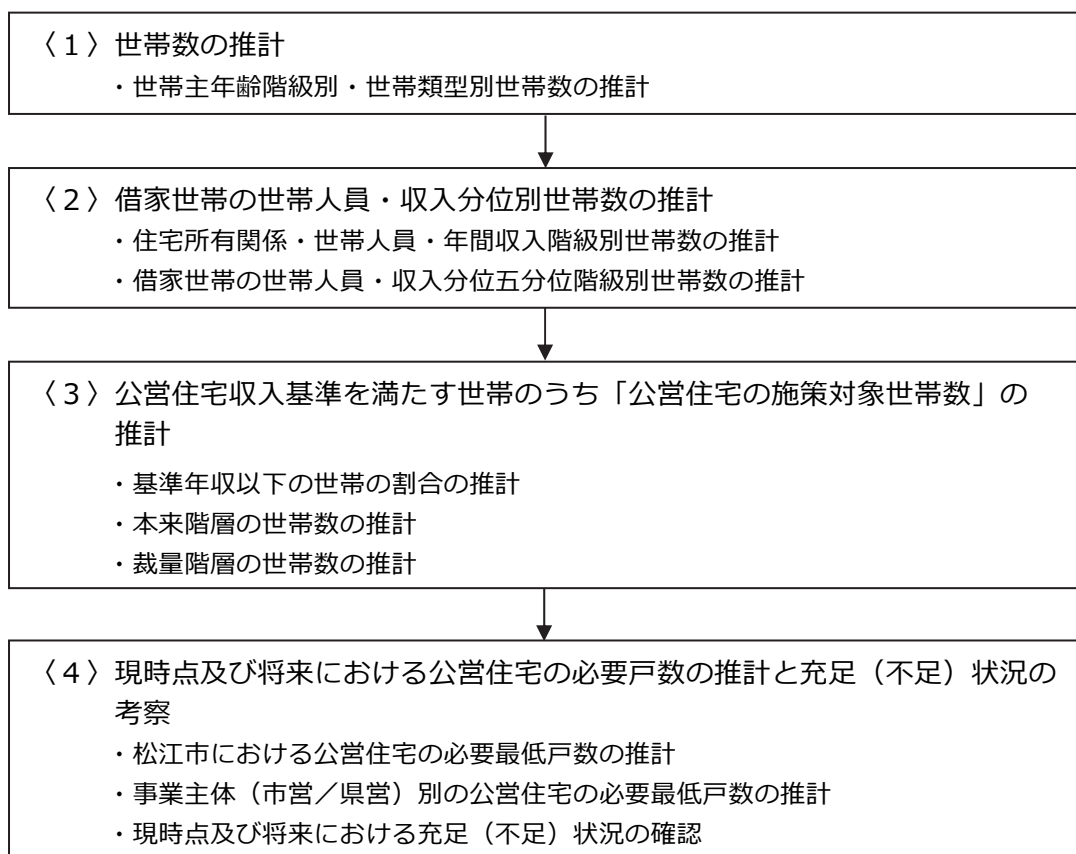
4. 公営住宅等の必要戸数に関する将来推計

(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（平成30（2018）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）（2019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。

結果は以下の通りです。

【年齢階級別「世帯数」推計結果】

世帯主の年齢	令和2年 (2020年)	令和7年 (2025年)	令和12年 (2030年)	令和17年 (2035年)	令和22年 (2040年)	令和27年 (2045年)
世帯総数	84,011	84,261	84,010	83,001	81,568	79,854
20歳未満	1,307	1,217	1,123	1,046	933	889
20～24歳	4,054	3,616	3,398	3,240	3,056	2,781
25～29歳	3,255	3,327	3,032	2,883	2,780	2,667
30～34歳	3,889	3,812	3,920	3,624	3,465	3,371
35～39歳	4,623	4,261	4,209	4,377	4,103	3,959
40～44歳	5,809	5,163	4,715	4,637	4,798	4,492
45～49歳	7,299	6,604	5,940	5,487	5,475	5,704
50～54歳	6,613	7,736	7,057	6,375	5,930	5,941
55～59歳	6,695	7,049	8,378	7,826	7,410	6,919
60～64歳	6,993	6,869	7,149	8,317	7,398	6,574
65～69歳	7,787	6,903	6,796	7,092	8,199	7,097
70～74歳	8,831	7,692	6,850	6,806	7,131	8,188
75～79歳	6,607	8,558	7,526	6,784	6,798	7,124
80～85歳	5,148	5,815	7,612	6,692	6,080	6,203
85歳以上	5,102	5,640	6,304	7,814	8,012	7,945

〈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。

結果は以下の通りです。

【世帯人員・収入分位別「借家世帯数」推計結果】

【令和2（2020）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
	0～249	249～366	366～505	505～729	729万円以上	
1人	10,411	3,474	2,739	1,136	1,126	18,886
2人	1,914	1,030	1,305	768	796	5,813
3人	856	586	842	576	486	3,345
4人	375	409	681	477	411	2,353
5人	35	47	81	64	99	327
6人以上	52	37	53	45	33	220
合計	13,644	5,582	5,702	3,066	2,950	30,944

【令和7（2025）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
	0～244	244～359	359～494	494～715	715万円以上	
1人	10,913	3,796	2,983	1,312	1,241	20,246
2人	1,830	980	1,279	790	890	5,768
3人	811	538	801	527	448	3,125
4人	321	365	662	401	409	2,156
5人	20	7	6	1	69	103
6人以上	55	33	47	46	38	220
合計	13,950	5,718	5,778	3,076	3,096	31,618

【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
	0～241	241～354	354～486	486～705	705万円以上	
1人	11,203	4,015	3,090	1,513	1,324	21,144
2人	1,750	932	1,227	815	958	5,682
3人	770	497	752	496	410	2,925
4人	276	327	632	344	424	2,003
5人	9	2	0	0	64	75
6人以上	56	31	42	46	43	218
合計	14,065	5,805	5,742	3,213	3,222	32,047

【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
	0～238	238～350	350～479	479～696	696万円以上	
1人	11,319	4,152	3,140	1,664	1,387	21,663
2人	1,669	885	1,174	819	1,009	5,556
3人	730	461	705	461	376	2,733
4人	238	293	602	295	433	1,862
5人	0	0	0	0	62	62
6人以上	57	29	37	44	47	214
合計	14,014	5,821	5,659	3,284	3,313	32,090

【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
	0～236	236～346	346～473	473～689	689万円以上	
1人	11,317	4,230	3,152	1,776	1,438	21,913
2人	1,590	840	1,121	812	1,045	5,408
3人	691	428	662	425	347	2,553
4人	206	264	573	255	432	1,730
5人	0	0	0	0	61	61
6人以上	57	28	33	42	50	209
合計	13,861	5,790	5,542	3,309	3,372	31,874

【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
	0～234	234～343	343～468	468～683	683万円以上	
1人	11,237	4,268	3,140	1,864	1,472	21,980
2人	1,514	797	1,071	800	1,067	5,249
3人	655	399	623	393	317	2,386
4人	178	237	546	222	425	1,609
5人	0	0	0	0	59	59
6人以上	56	26	30	39	52	204
合計	13,641	5,727	5,408	3,318	3,393	31,488

〈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、裁量世帯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。

結果は以下の通りです。

【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2（2020）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
	0～249	249～366	366～505	505～729	729万円以上	
1人	4,440	1,482	191	0	0	6,113
2人	1,914	995	486	0	0	3,394
3人	856	586	285	0	0	1,726
4人	375	409	470	15	0	1,269
5人	35	47	77	7	0	166
6人以上	52	37	53	14	0	157
合計	7,673	3,555	1,561	35	0	12,824

【令和7（2025）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
	0～244	244～359	359～494	494～715	715万円以上	
1人	4,918	1,711	295	0	0	6,924
2人	1,830	961	537	0	0	3,328
3人	811	538	318	0	0	1,667
4人	321	365	491	17	0	1,193
5人	20	7	6	0	0	33
6人以上	55	33	47	17	0	153
合計	7,955	3,614	1,694	35	0	13,299

【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
	0～241	241～354	354～486	486～705	705万円以上	
1人	5,314	1,904	388	0	0	7,606
2人	1,750	926	565	0	0	3,241
3人	770	497	335	0	0	1,602
4人	276	327	495	19	0	1,116
5人	9	2	0	0	0	11
6人以上	56	31	42	20	0	149
合計	8,175	3,688	1,824	38	0	13,726

【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
	0～238	238～350	350～479	479～696	696万円以上	
1人	5,709	2,094	480	0	0	8,283
2人	1,669	885	597	0	0	3,152
3人	730	461	339	2	0	1,531
4人	238	293	492	18	0	1,042
5人	0	0	0	0	0	0
6人以上	57	29	37	21	0	144
合計	8,403	3,763	1,945	41	0	14,152

【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
	0～236	236～346	346～473	473～689	689万円以上	
1人	5,915	2,211	554	0	0	8,680
2人	1,590	840	618	0	0	3,048
3人	691	428	337	3	0	1,459
4人	206	264	486	18	0	973
5人	0	0	0	0	0	0
6人以上	57	28	33	21	0	139
合計	8,459	3,770	2,027	42	0	14,298

【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
	0～234	234～343	343～468	468～683	683万円以上	
1人	6,036	2,292	617	0	0	8,945
2人	1,514	797	626	0	0	2,937
3人	655	399	332	4	0	1,390
4人	178	237	477	17	0	909
5人	0	0	0	0	0	0
6人以上	56	26	30	21	0	134
合計	8,439	3,751	2,082	42	0	14,315

〈4〉現時点及び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、現在及び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。

松江市住生活基本計画において「住宅確保要配慮世帯」として位置づけている世帯（約 6,000 世帯（平成 29 年））の居住形態は、民間賃貸住宅 56%、公営住宅 20%、社会福祉施設 24%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2(2020) 年度央	令和7(2025) 年度央	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
公営住宅の施策対象世帯数 （〈3〉の推計結果より）	12,824	13,299	13,726	14,152	14,298	14,315
公営住宅の必要最低戸数 （上記の20%）	2,565	2,660	2,745	2,830	2,860	2,863

現在、本市における公営住宅の供給戸数は、市営住宅と県営住宅を合わせて 4,211 戸（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）となっており、現時点での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 2,244 戸、県営 1,967 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 1,400～1,600 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2(2020) 年度央	令和7(2025) 年度央	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
公営住宅の施策対象世帯数 （再掲）	12,824	13,299	13,726	14,152	14,298	14,315
市営住宅	1,367	1,417	1,463	1,508	1,524	1,526
県営住宅	1,198	1,243	1,282	1,322	1,336	1,337

5. 長寿命化に関する基本方針

(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、今後も公営住宅等の新規整備及び建替えは行わず、長寿命化を図ることが可能な住宅ストックを有効活用することにより必要な戸数（1,400～1,600戸程度）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、昭和50年以前に建設された住宅については既に耐用年数を超過し、また昭和51～56年に建設された住宅も本計画期間内には耐用年数を超過することとなり、総じて老朽化が進行しています。

前述の通り、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、徐々に空き家化を進め、除却が可能となった住棟から順次用途廃止の上、解体除却を進めます。

③耐火住宅ストックの長寿命化・居住性確保等の推進

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、計画的に長寿命化型改善事業を進めていきます。

併せて、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。

(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

建築基準法に基づく法定点検のほか、法定点検の対象外である住棟も含めて定期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点検結果に基づき適切な修繕の実施

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) 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、用途廃止予定住戸の活用に向けた検討

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や、将来的な用途廃止に向け政策空き家としている空き住戸があります。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、必要に応じて住宅セーフティネット以外の需要（学生への居住支援、子育て支援、高齢者支援、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、民間への売却も含め有効な活用策を検討していきます。

併せて、将来的に用途廃止により発生する住宅跡地についても同様に、有効な活用策を検討していきます。

6. 事業手法の選定

(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は以下の手法がありますが、本計画で検討する手法は、「用途廃止」、「個別改善」、「維持管理」の3手法とします。

(改善については、全面的改善を想定しないため、「個別改善」を「改善」と表記します。)

事業手法	基本的な考え方
建替	公営住宅等を除却し、その敷地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅等を建設するもの。(用途廃止を行い、他の場所に新規に建設する、いわゆる非現地建替を含む。)
用途廃止	公営住宅等を除却し、その用途を廃止するもの。
全面的改善	公営住宅等の躯体を残して住戸・共用部・屋外の全面的またはそれに準ずる改善を行うもの。
個別改善	公営住宅等の質の向上のために行う改善のうち、全面的改善によらず、以下を目的として改善・改修を個別に行うもの。 ・長寿命化 ・福祉対応 ・居住性確保 ・居住性向上
維持管理	標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うもの。

(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
※全面的改善を実施した住棟			事業実施後 概ね30年以上
※個別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。

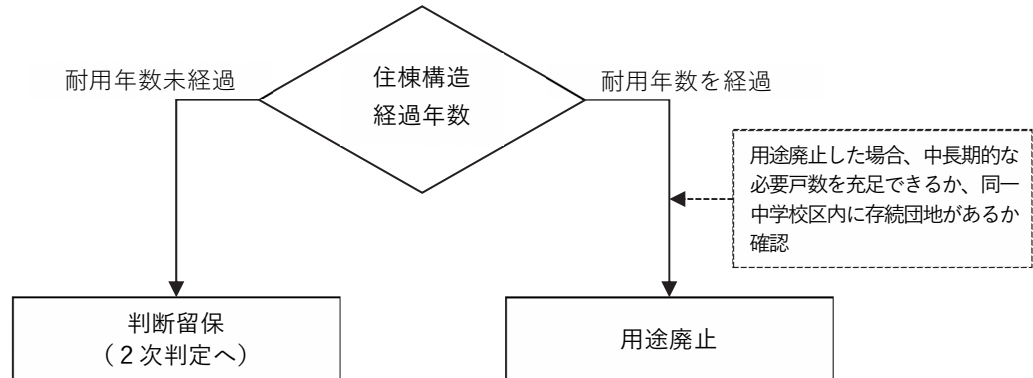
(例) 耐火構造住宅の場合…建設から35年が経過するまでは、用途廃止を実施することができない。

(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、政策的判断として、住宅の老朽度（構造及び経過年数）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】

住棟の老朽度 (住棟構造及び経過年数)	<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、簡易耐火住棟※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）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）		
1,919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) 	<ul style="list-style-type: none"> ・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) ・寺町プラザ(20) ・ウィステリア天神(20) ・わかばアパート(33) 	<ul style="list-style-type: none"> ・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) ・宍道町緑が丘住宅(12) ・萩田団地(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)
用途廃止		
325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) 	<ul style="list-style-type: none"> ・客の尾住宅(35) ・宝谷住宅(41) ・福原住宅(16) ・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	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	客の尾住宅	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	
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		公営	S51	中耐	24	1			耐火	未経過		判断留保
		7	山代町614-2	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		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	未経過		判断留保
		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
12	矢田アパート	1	矢田町57-2	公営	S48	中耐	16	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	S49	中耐	32	1			耐火	未経過		判断留保
		4		公営	S50	中耐	32	1			耐火	未経過		判断留保
13	富の沖アパート	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

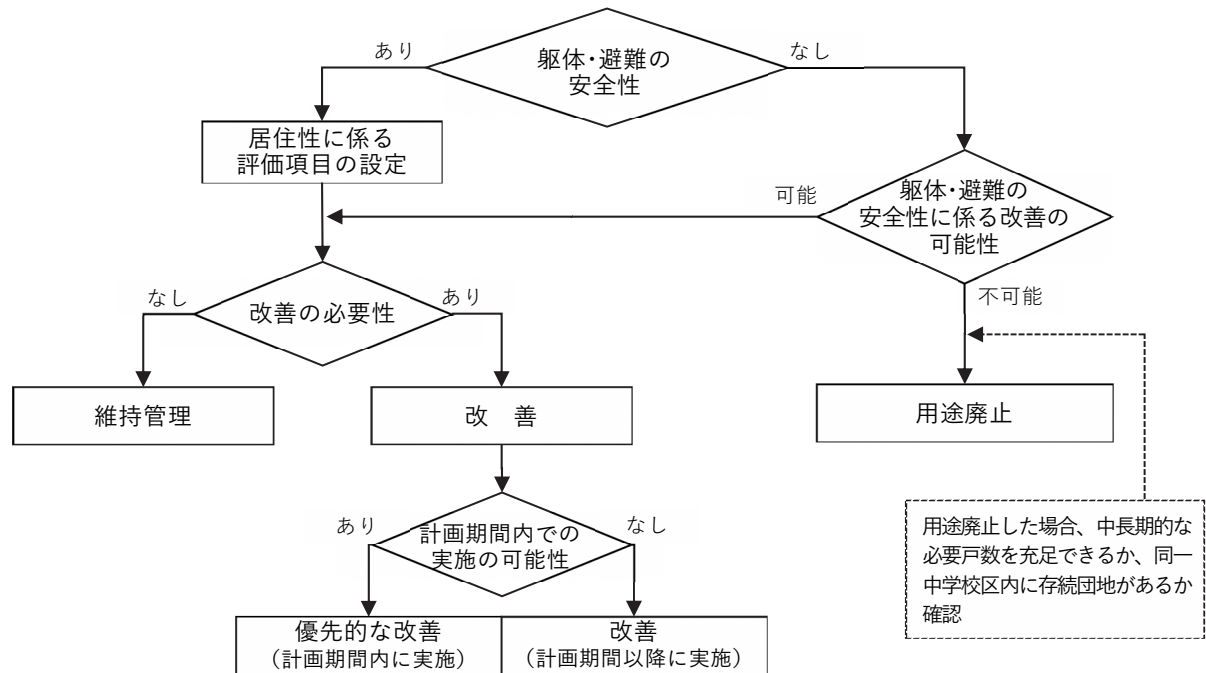
団地ID	団地名	棟	所在地	種別	建設年度	構造	戸数(戸)	棟数(棟)	総戸数(戸)	総棟数(棟)	1次判定				
											構造	計画年度終了時の耐用年数経過状況	用途廃止した場合の同一中学校区内の存続住宅の有無	判定結果	
22	大庭アパート	1	山代町329-1	公営	S58	中耐	24	1	112	5	耐火	未経過		判断留保	
		2		公営	S58	中耐	24	1			耐火	未経過		判断留保	
		3	大庭町51-6	公営	S61	中耐	24	1			耐火	未経過		判断留保	
		4		公営	S61	中耐	16	1			耐火	未経過		判断留保	
23	長者原アパート	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			耐火	未経過		判断留保	
		3		公営	S59	中耐	16	1			耐火	未経過		判断留保	
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			耐火	未経過		判断留保	
		3	上乃木1-18-3	公営	H1	中耐	16	1			耐火	未経過		判断留保	
		4	上乃木1-18-4	公営	H1	中耐	16	1			耐火	未経過		判断留保	
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			耐火	未経過		判断留保	
		3		公営	H7	中耐	12	1			耐火	未経過		判断留保	
		4		公営	H8	中耐	12	1			耐火	未経過		判断留保	
		5		公営	H8	中耐	9	1			耐火	未経過		判断留保	
		6		公営	H8	中耐	12	1			耐火	未経過		判断留保	
		7		公営	H9	中耐	12	1			耐火	未経過		判断留保	
		8		公営	H9	中耐	12	1			耐火	未経過		判断留保	
		9		公営	H9	中耐	12	1			耐火	未経過		判断留保	
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			耐火	未経過		判断留保	
28	小浜アパート	1	東朝日町204	公営			9	1	13 (公営) + 33 (改良) + 52 (特公)	2	耐火	未経過		判断留保	
				改良	H13	高耐	11				耐火	未経過		判断留保	
		特公				42	耐火				未経過		判断留保		
		2		公営			4				耐火	未経過		判断留保	
	改良	H9	高耐	22	耐火	未経過		判断留保							
	特公			10	耐火	未経過		判断留保							
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		判断留保	
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				耐火	未経過		判断留保	
		2	上乃木4-7-5	公営	H17	中耐	18				耐火	未経過		判断留保	
				公営	H17	低耐	12				耐火	未経過		判断留保	
31	ウイステリア天神	1	天神町15	公営	H17	高耐	20	1	20	1	耐火	未経過		判断留保	
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	耐火	未経過		判断留保
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	木造	未経過		判断留保
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	耐火	未経過		判断留保
		CC		公営	H13	中耐	4				1	耐火	未経過		判断留保
				公営	H16	低耐	6				1	耐火	未経過		判断留保
35	荻田団地	1	穴道町佐々布2148-20	公営	H17	低耐	6	1	12	2	耐火	未経過		判断留保	
		2		公営	H17	低耐	6				1	耐火	未経過		判断留保
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	木造	未経過		判断留保
		11~14	玉湯町林2199-1	公営	H12	木造	8				4	木造	未経過		判断留保
		15~17		公営	H12	木造	6				3	木造	未経過		判断留保
		18,19		公営	H13	木造	5				2	木造	未経過		判断留保
		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	簡易耐火	経過	あり	用途廃止
		22	玉湯町林2199-69	公営	S55	簡二	5				1	簡易耐火	経過	あり	用途廃止
		23	玉湯町林2199-70	公営	S56	簡二	5				1	簡易耐火	経過	あり	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	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			簡易耐火	経過	あり	用途廃止	
		6,7		公営	S55	簡二	9	2			簡易耐火	経過	あり	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	耐火	未経過		判断留保	
43	中津住宅	1	東出雲町揖屋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	東出雲町揖屋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	東出雲町揖屋760-3	公営	H23	木造	8	4	8	4	木造	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」、「用途廃止」の3区分に分類します。

さらに、「改善」に分類した団地について、それぞれに要する事業費を鑑み、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】

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。
居住性	住戸規模	・住戸面積が40㎡（3人世帯の最低居住面積水準）以上の場合「○」とする。 ・同一住棟もしくは同一団地内の住戸に40㎡以上の住戸がある場合は世帯規模に応じた型別供給を行っているともなし、40㎡未満の住戸の場合でも「○」とする。
	バリアフリー性	・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内がない場合「×」とする。
	浴室給湯設備	・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。

- ・躯体・避難の安全性、居住性が全て「○」の住棟→「維持管理」
- ・躯体・避難の安全性が「○」で居住性に「×」「△」がある住棟→「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」
- ・躯体・避難の安全性が「×」の住棟→「用途廃止」



【2次判定結果（団地別一覧）】

維持管理	優先的な改善 (計画期間内に実施)	改善 (計画期間以降に実施)
800戸	661戸	458戸
<ul style="list-style-type: none"> ・古志原アパート(3～6号棟)(72) ・宝谷アパート(3～10号棟)(192) ・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(1,4号棟)(40) ・長者原アパート(60) ・寺町プラザ(20) ・ウイステリア天神(20) ・小金町住宅(1～19号棟(1～5班))(44) ・南廻山住宅(8) 	<ul style="list-style-type: none"> ・古志原アパート(1,2号棟)(48) ・東朝日町アパート(55) ・宮の沖アパート(24) ・松尾アパート(32) ・菅田アパート(16) ・大庭アパート(2,3,5号棟)(72) ・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) ・穴道町緑が丘住宅(12) ・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"> ・古志原アパート(7～11号棟)(122) ・宝谷アパート(1,2号棟)(48) ・中曽根アパート(120) ・矢田アパート(120) ・西尾町アパート(48)

■ 2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)	躯体の安全性				避難の安全性				居住性				改善の優先度		2次判定結果
											耐震性		耐震診断結果		二方向避難		二方向避難		ハリアフリー		浴室給湯設備		仮判定結果	改善の優先度 計画期間内の 実施可能性	
											新築基準への適合	耐震性あり	判定	結果	判定	可能	可能	判定	判定	設備状況	判定				
											判定	あり(一部)	あり(一部)	あり(一部)	あり(一部)	あり(一部)	あり(一部)	あり(一部)	あり(一部)	あり(一部)	あり(一部)	あり(一部)			
6	古志原アパート	1	古志原4-2-1	公営	S44	中耐	24	1				○	可能	○	37.30		○	シャワー付きバスランス	△	改善	○	【優先】改善			
		2	古志原4-2-2	改良	S43	中耐	24	1				○	可能	○	37.30		○	シャワー付きバスランス	△	改善	○	【優先】改善			
		3	古志原4-2-3	改良	S41(H4:TR)	中耐	18	1					○	可能	○	34.50	74.50	○	給湯設備・シャワーあり	○	維持管理	○	維持管理		
		4	古志原4-2-4	改良	S41(H5:TR)	中耐	18	1					○	可能	○	34.50	74.50	○	給湯設備・シャワーあり	○	維持管理	○	維持管理		
		5	古志原4-2-5	公営	S42(H3:TR)	中耐	18	1					○	可能	○	34.50	74.50	○	給湯設備・シャワーあり	○	維持管理	○	維持管理		
		6	古志原4-2-6	改良	S42(H6:TR)	中耐	18	1					○	可能	○	34.50	74.50	○	給湯設備・シャワーあり	○	維持管理	○	維持管理		
		7	古志原4-2-7	公営	S43	中耐	24	1	242				○	可能	○	40.20		○	シャワー付きバスランス	△	改善	○	改善		
		8	古志原4-2-8	改良	S41	中耐	24	1					○	可能	○	40.20		○	シャワー付きバスランス	△	改善	○	改善		
		9	古志原4-2-9	公営	S46	中耐	24	1					○	可能	○	43.20		○	シャワー付きバスランス	△	改善	○	改善		
		10	古志原4-2-10	公営	S45	中耐	24	1					○	可能	○	40.20		○	シャワー付きバスランス	△	改善	○	改善		
		11	古志原4-2-11	公営	S46 (H3:1階改築)	中耐	2	1					○	可能	○	39.30		○	なし	○	なし	○	改善	○	改善
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			○	可能	○	40.00	39.20	○	給湯設備・シャワーあり	○	改善	○	【優先】改善			
		2	東朝日町250-1	改良	S44(H21:TR)	中耐	24	1				○	可能	○	68.70	36.40	○	給湯設備・シャワーあり	○	改善	○	【優先】改善			
9	宝谷アパート	1	山代町567	公営	S47	中耐	24	1				○	可能	○	46.60		○	シャワー付きバスランス	△	改善	○	改善			
		2	山代町567	公営	S47	中耐	24	1				○	可能	○	46.60		○	シャワー付きバスランス	△	改善	○	改善			
		3	山代町578	公営	S51	中耐	24	1				○	可能	○	54.80		○	給湯設備・シャワーあり	○	維持管理	○	維持管理			
		4	山代町578	公営	S51	中耐	24	1				○	可能	○	51.60		○	給湯設備・シャワーあり	○	維持管理	○	維持管理			
		5	山代町578	公営	S51	中耐	24	1	240				○	可能	○	54.80		○	給湯設備・シャワーあり	○	維持管理	○	維持管理		
		6	山代町578	公営	S51	中耐	24	1					○	可能	○	51.60		○	給湯設備・シャワーあり	○	維持管理	○	維持管理		
		7	山代町578	公営	S52	中耐	24	1					○	可能	○	58.00		○	給湯設備・シャワーあり	○	維持管理	○	維持管理		
		8	山代町578	公営	S52	中耐	24	1					○	可能	○	54.80		○	給湯設備・シャワーあり	○	維持管理	○	維持管理		
		9	山代町578	公営	S52	中耐	24	1					○	可能	○	54.80		○	給湯設備・シャワーあり	○	維持管理	○	維持管理		
		10	山代町578	公営	S52	中耐	24	1					○	可能	○	58.00		○	給湯設備・シャワーあり	○	維持管理	○	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			○	可能	○	46.60		○	シャワー付きバスランス	△	改善	○	改善			
		2	西尾町1-1	公営	S47	中耐	24	1				○	可能	○	41.20		○	シャワー付きバスランス	△	改善	○	改善			
		1	西尾町1-1	公営	S48	中耐	32	1				○	可能	○	46.60		○	シャワー付きバスランス	△	改善	○	改善			
		2	西尾町1-1	公営	S48	中耐	32	1				○	可能	○	46.60		○	シャワー付きバスランス	△	改善	○	改善			
		3	西尾町1-1	公営	S48	中耐	24	1				○	可能	○	46.60		○	シャワー付きバスランス	△	改善	○	改善			
		4	西尾町1-1	公営	S48	中耐	24	1	120				○	可能	○	42.30		○	シャワー付きバスランス	△	改善	○	改善		
		5	西尾町1-1	公営	S49	中耐	24	1					○	可能	○	46.60		○	シャワー付きバスランス	△	改善	○	改善		
		6	西尾町1-1	公営	S48	中耐	16	1					○	可能	○	46.60		○	シャワー付きバスランス	△	改善	○	改善		
		7	西尾町1-1	公営	S49	中耐	32	1					○	可能	○	48.60		○	シャワー付きバスランス	△	改善	○	改善		
		8	西尾町1-1	公営	S49	中耐	32	1					○	可能	○	48.60		○	シャワー付きバスランス	△	改善	○	改善		
12	矢田アパート	1	矢田町57-2	公営	S50	中耐	32	1	120			○	可能	○	48.60		○	シャワー付きバスランス	△	改善	○	改善			
		2	矢田町57-2	公営	S50	中耐	32	1				○	可能	○	46.60		○	シャワー付きバスランス	△	改善	○	改善			
		3	矢田町57-2	公営	S50	中耐	32	1				○	可能	○	46.60		○	シャワー付きバスランス	△	改善	○	改善			
		4	矢田町57-2	公営	S50	中耐	24	1				○	可能	○	51.60		○	シャワー付きバスランス	△	改善	○	改善			
13	宮の沖アパート	1	真朝日町160-2	公営	S50	中耐	24	1	24			○	可能	○	51.60		○	シャワー付きバスランス	△	改善	○	【優先】改善			
		2	真朝日町160-2	公営	S50	中耐	24	1				○	可能	○	51.60		○	シャワー付きバスランス	△	改善	○	【優先】改善			
15	松尾アパート	1	栄町39-4	公営	S52	中耐	16	1	32			○	可能	○	63.20		○	バスランス	△	改善	○	【優先】改善			
		2	栄町39-4	公営	S53	中耐	16	1				○	可能	○	63.20		○	バスランス	△	改善	○	【優先】改善			
		3	栄町39-4	公営	S53	中耐	24	1				○	可能	○	54.80		○	給湯設備・シャワーあり	○	維持管理	○	維持管理			
16	比津が丘アパート	1	比津が丘2-7-1	公営	S53	中耐	24	1				○	可能	○	54.80		○	給湯設備・シャワーあり	○	維持管理	○	維持管理			
		2	比津が丘2-7-2	公営	S53	中耐	24	1				○	可能	○	54.80		○	給湯設備・シャワーあり	○	維持管理	○	維持管理			
		3	比津が丘2-7-3	公営	S53	中耐	24	1				○	可能	○	54.80		○	給湯設備・シャワーあり	○	維持管理	○	維持管理			
		4	比津が丘2-7-4	公営	S53	中耐	24	1				○	可能	○	58.00		○	給湯設備・シャワーあり	○	維持管理	○	維持管理			
17	菅田アパート	1	菅田町45	公営	S55	中耐	16	1	16			○	可能	○	54.90		○	給湯設備・シャワーあり	○	改善	○	【優先】改善			
		2	菅田町45	公営	S55	中耐	16	1				○	可能	○	54.90		○	給湯設備・シャワーあり	○	改善	○	【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)	躯体の安全性				避難の安全性		居住性			仮判定結果	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	判定	二方向 避難		住戸規模		高齢者 対応住戸 の有無				判定	設備状況	判定
															判定	判定	住戸面積 (㎡)	判定							
18	竹崎アパート	1	西持田町350-2	公営	S54	中耐	32	1	96	3	非適合	耐震性あり	○	可能	○	58.00	○	あり	○	給湯設備・シャワーあり	○	維持管理	維持管理		
		2			S54	中耐	32	1			非適合	耐震性あり	○	可能	○	54.90	○	あり(一部)	○	給湯設備・シャワーあり	○	維持管理	維持管理		
		3			S54	中耐	32	1			非適合	耐震性あり	○	可能	○	54.80	○	あり(一部)	○	給湯設備・シャワーあり	○	維持管理	維持管理		
19	富原アパート	1	古志原3-15-1	公営	S55	中耐	16	1	16	1	非適合	耐震性あり	○	可能	○	58.00	○	あり(一部)	○	給湯設備・シャワーあり	○	維持管理	維持管理		
		2			S55	中耐	20	1			非適合	耐震性あり	○	可能	○	58.00	○	なし	○	給湯設備・シャワーあり	○	維持管理	維持管理		
20	旭が丘アパート	1	古志原3-15-2	公営	S56	中耐	24	1	40	2	適合	→	○	可能	○	62.10	○	あり(一部)	○	給湯設備・シャワーあり	○	維持管理	維持管理		
		2			S56	中耐	24	1			適合	→	○	可能	○	58.00	○	あり(一部)	○	給湯設備・シャワーあり	○	維持管理	維持管理		
		3			S57	中耐	32	1			適合	→	○	可能	○	62.10	○	あり(一部)	○	給湯設備・シャワーあり	○	維持管理	維持管理		
		4			S57	中耐	16	1			適合	→	○	可能	○	58.00	○	あり(一部)	○	給湯設備・シャワーあり	○	維持管理	維持管理		
21	来美アパート	1	山代町701	公営	S58	中耐	24	1	96	4	適合	→	○	可能	○	62.10	○	なし	○	給湯設備・シャワーあり	○	維持管理	維持管理		
		2			S58	中耐	24	1			適合	→	○	可能	○	58.00	○	あり(一部)	○	給湯設備・シャワーあり	○	維持管理	維持管理		
		3			S57	中耐	32	1			適合	→	○	可能	○	62.10	○	あり(一部)	○	給湯設備・シャワーあり	○	維持管理	維持管理		
		4			S57	中耐	16	1			適合	→	○	可能	○	58.00	○	あり(一部)	○	給湯設備・シャワーあり	○	維持管理	維持管理		
		5			S58	中耐	24	1			適合	→	○	可能	○	59.90	○	なし	○	給湯設備・シャワーあり	○	維持管理	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	→	○	可能	○	59.90	○	なし	○	給湯設備・シャワーあり	○	改善	改善		
		2			S58	中耐	24	1			適合	→	○	可能	○	49.70	60.60	あり(一部)	○	給湯設備・シャワーあり	○	改善	改善		
		3			S61	中耐	24	1			適合	→	○	可能	○	49.70	60.60	あり(一部)	○	給湯設備・シャワーあり	○	維持管理	維持管理		
		4			S61	中耐	16	1			適合	→	○	可能	○	49.70	60.60	あり(一部)	○	給湯設備・シャワーあり	○	維持管理	維持管理		
		5			S61	中耐	24	1			適合	→	○	可能	○	49.70	60.60	あり(一部)	○	給湯設備・シャワーあり	○	維持管理	維持管理		
23	長者原アパート	1	大庭町107-4	公営	S59	中耐	24	1	60	3	適合	→	○	可能	○	63.20	○	なし	○	給湯設備・シャワーあり	○	維持管理	維持管理		
		2			S59	中耐	24	1			適合	→	○	可能	○	63.20	○	なし	○	給湯設備・シャワーあり	○	維持管理	維持管理		
		3			S59	中耐	16	1			適合	→	○	可能	○	63.20	○	あり(一部)	○	給湯設備・シャワーあり	○	維持管理	維持管理		
24	手賀アパート	1	上乃木1-18-1	公営	S63	中耐	16	1	56	4	適合	→	○	可能	○	69.10	66.70	あり(一部)	○	給湯設備・シャワーあり	○	改善	改善		
		2			S63	中耐	16	1			適合	→	○	可能	○	56.80	61.90	なし	○	給湯設備・シャワーあり	○	改善	改善		
		3			H1	中耐	8	1			適合	→	○	可能	○	56.80	61.90	なし	○	給湯設備・シャワーあり	○	改善	改善		
		4			H1	中耐	16	1			適合	→	○	可能	○	56.80	61.90	なし	○	給湯設備・シャワーあり	○	改善	改善		
25	緑が丘アパート	1	西津田5-11-19	公営	H3	中耐	16	1	16	1	適合	→	○	可能	○	56.80	61.90	なし	○	給湯設備・シャワーあり	○	改善	改善		
		2			H7	中耐	12	1			適合	→	○	可能	○	61.50	71.90	なし	○	給湯設備・シャワーあり	○	改善	改善		
		3			H7	中耐	12	1			適合	→	○	可能	○	61.50	71.90	なし	○	給湯設備・シャワーあり	○	改善	改善		
		4			H7	中耐	12	1			適合	→	○	可能	○	61.50	68.20	なし	○	給湯設備・シャワーあり	○	改善	改善		
		5			H8	中耐	9	1			適合	→	○	可能	○	63.10	73.40	なし	○	給湯設備・シャワーあり	○	改善	改善		
		6			H8	中耐	12	1			適合	→	○	可能	○	74.60		なし	○	給湯設備・シャワーあり	○	改善	改善		
		7			H9	中耐	12	1			適合	→	○	可能	○	63.10	73.40	なし	○	給湯設備・シャワーあり	○	改善	改善		
		8			H9	中耐	12	1			適合	→	○	可能	○	64.20	74.60	なし	○	給湯設備・シャワーあり	○	改善	改善		
		9			H9	中耐	12	1			適合	→	○	可能	○	64.20	74.60	なし	○	給湯設備・シャワーあり	○	改善	改善		
26	椎の木ビレッジ	1	浜佐田町512-1	公営	H8	中耐	9	1	105	9	適合	→	○	可能	○	63.80	○	なし	○	給湯設備・シャワーあり	○	改善	改善		
		2			H8	中耐	18	1			適合	→	○	可能	○	63.80	○	なし	○	給湯設備・シャワーあり	○	改善	改善		
27	わかばアパート	1	古志原5-15-24	公営	H8	中耐	15	1	33	2	適合	→	○	可能	○	63.50	67.00	なし	○	給湯設備・シャワーあり	○	改善	改善		
		2			H8	中耐	15	1			適合	→	○	可能	○	69.60		なし	○	給湯設備・シャワーあり	○	改善	改善		
28	小浜アパート	1	東朝日町204	改良 特公	H13	高耐	11	1	48	2	適合	→	○	可能	○	69.40		なし	○	給湯設備・シャワーあり	○	改善	改善		
		2			H9	高耐	22	1			適合	→	○	可能	○	69.40		なし	○	給湯設備・シャワーあり	○	改善	改善		
		3			H9	高耐	10	1			適合	→	○	可能	○	69.40		なし	○	給湯設備・シャワーあり	○	改善	改善		
		4			H9	高耐	4	1			適合	→	○	可能	○	69.40		なし	○	給湯設備・シャワーあり	○	改善	改善		
29	寺町プラザ	1	寺町198-61	公営	H13	高耐	20	1	20	1	適合	→	○	可能	○	63.80	64.10	あり(全戸)	○	給湯設備・シャワーあり	○	維持管理	維持管理		
		2			H16	中耐	12	1			適合	→	○	可能	○	74.30	73.90	なし	○	給湯設備・シャワーあり	○	改善	改善		
30	西の原アパート	1	上乃木4-7-25	公営	H16	低耐	6	1	48	2	適合	→	○	可能	○	56.80	57.30	なし	○	給湯設備・シャワーあり	○	改善	改善		
		2			H17	中耐	18	1			適合	→	○	可能	○	73.90	74.60	なし	○	給湯設備・シャワーあり	○	改善	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)	躯体の安全性				避難の安全性		住戸規模		居住性		設備状況		仮判定結果	改善の優先度の計画期間内の実施可能性	2次判定結果																											
											耐震性	耐震診断結果	判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定				判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定																			
																																		新耐震基準への適合	二方向	二方向	住戸面積(m ²)	住戸面積(m ²)	あり(全戸)	あり(全戸)	あり(全戸)	あり(全戸)	あり(全戸)	あり(全戸)	あり(全戸)	あり(全戸)	あり(全戸)	あり(全戸)	あり(全戸)	あり(全戸)	あり(全戸)	あり(全戸)
31	ウイズテリア支神	1	天神町15	公営	H17	高耐	20	1	20	1	→	○	可能	○	62.30	61.30	○	あり(全戸)	○	給湯設備・シャワーあり	○	維持管理	→	維持管理																												
32	横町団地	1	中央町中央1073	公営	S58	中耐	12	1	24	2	→	○	可能	○	62.90		○	なし	×	シャワー付きバスユニット	△	改善	○	【優先】改善																												
		2		S59	中耐	12	1	→	○	可能	○	62.90		○	なし	×	シャワー付きバスユニット	△	改善	○	【優先】改善																															
33	池田団地	A	中央町東葉待994-12	公営	H5	木造	2	1	8	2	→	○	可能	○	68.70		○	なし	×	給湯設備・シャワーあり	○	改善	○	【優先】改善																												
		B		H6	木造	6	1	→	○	可能	○	68.70		○	なし	×	給湯設備・シャワーあり	○	改善	○	【優先】改善																															
		CA		H13	中耐	4	1	→	○	可能	○	79.70	79.90	○	なし	×	給湯設備・シャワーあり	○	改善	○	【優先】改善																															
34	中央町緑が丘住宅	CB	中央町佐々布296-121	公営	H13	中耐	4	1	12	3	→	○	可能	○	79.70	79.90	○	なし	×	給湯設備・シャワーあり	○	改善	○	【優先】改善																												
		CC		H13	中耐	4	1	→	○	可能	○	79.70	79.90	○	なし	×	給湯設備・シャワーあり	○	改善	○	【優先】改善																															
		1		H16	低耐	6	1	→	○	可能	○	57.50	67.90	79.60	○	なし	×	給湯設備・シャワーあり	○	改善	○	【優先】改善																														
35	萩田団地	2	中央町佐々布2148-20	公営	H17	低耐	6	1	12	2	→	○	可能	○	67.60	79.60	○	なし	×	給湯設備・シャワーあり	○	改善	○	【優先】改善																												
		1~5		H10	木造	10	5	→	○	可能	○	77.60	51.80	○	あり(全戸)	○	あり(全戸)	○	維持管理	○	維持管理	→	維持管理																													
36	小金町住宅	6~10	玉湯町林5-1	公営	H11	木造	15	5			→	○	可能	○	77.60	51.80	○	あり(全戸)	○	給湯設備・シャワーあり	○	維持管理	→	維持管理																												
		11~14		H12	木造	8	4	→	○	可能	○	77.60		○	あり(全戸)	○	給湯設備・シャワーあり	○	維持管理	○	維持管理																															
		15~17		H12	木造	6	3	→	○	可能	○	77.60		○	あり(全戸)	○	給湯設備・シャワーあり	○	維持管理	○	維持管理																															
		18,19		H13	木造	5	2	→	○	可能	○	77.60	51.80	○	あり(全戸)	○	給湯設備・シャワーあり	○	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	→	○	可能	○	62.10		○	あり(一部)	○	バスユニット	×	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	→	○	可能	○	62.90		○	なし	×	シャワー付きバスユニット	△	改善	○	【優先】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	→	○	可能	○	62.90		○	なし	×	給湯設備・シャワーあり	○	改善	○	【優先】改善																												
45	南廻山住宅	1~4	東出雲町揖屋160-3	公営	H23	木造	8	4	8	4	→	○	可能	○	54.10		○	あり(全戸)	○	給湯設備・シャワーあり	○	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3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うえで、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。
中長期を見据えた事業実施の見直しに基づく調整	・今後30年を見据えた事業実施の見直しを、「長期的な管理の見直し」として作成し、その中で事業量の平準化及び長寿命化型改善事業等の実施サイクルの観点から事業の実施時期の調整を行い、事業実施の優先度（計画期間内に実施するか否か）の見直しを行う。
高齢者向け改善の実施住棟・住戸について	・1次、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定を行っているが、実際には居住していない住戸でない改善事業の実施が困難なため、居住状況による事業実施時期の調整の視点から検討を行う。



【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
・古志原アパート ・宝谷アパート ・大庭アパート	・「改善」住棟と「維持管理」住棟が混在しているが、全て事業実施時期の差異によるものであり、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在もないため、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。

〈中長期を見据えた事業実施の見直しに基づく調整〉

団地名	検討結果
・大庭アパート	・「維持管理」と判定された4号棟は、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。
・長者原アパート	・「維持管理」と判定されているが、計画期間内に受水槽の更新時期を迎えるため、「優先的な改善」に変更。

〈高齢者向け改善の実施住棟・住戸について〉

検討結果
<ul style="list-style-type: none"> ・住戸の居住状況（退去時期）の見直しを立てることは困難なため判定の見直しは行わず、今後の退去状況を見ながら実施団地・住棟・住戸を順次決定し、改善を実施することとする。 ・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。

【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)	改善 (計画期間以降に実施)
	継続管理 する団地	724戸	737戸
<ul style="list-style-type: none"> ・古志原アパート(3～6号棟)(72) ・宝谷アパート(3～10号棟)(192) ・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(1号棟)(24) ・寺町プラザ(20) ・ウィステリア天神(20) ・小金町住宅 (1～19号棟(1～5班))(44) ・南廻山住宅(8) 		<ul style="list-style-type: none"> ・古志原アパート(1,2号棟)(48) ・東朝日町アパート(55) ・宮の沖アパート(24) ・松尾アパート(32) ・菅田アパート(16) ・大庭アパート(2～5号棟)(88) ・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) ・宍道町緑が丘住宅(12) ・萩田団地(12) ・町西住宅(24) ・中津住宅(18) ・奥中津住宅(12) 	<ul style="list-style-type: none"> ・古志原アパート(7～11号棟)(122) ・宝谷アパート(1,2号棟)(48) ・中曽根アパート(120) ・矢田アパート(120) ・西尾町アパート(48)
当面管理 する団地	用途廃止		
	325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) 宝谷住宅(41) 福原住宅(16) 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	入居者の居住を確保しつつ段階的に用途廃止
		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	入居者の居住を確保しつつ段階的に用途廃止
		5,9,13,16,22,23		公営	S39	簡平	22	6				
		1,4,20,21		公営	S39	簡二	20	4				
		6,25,26,27		公営	S40	簡平	16	4				
		2,3		公営	S40	簡二	10	2				
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	入居者の居住を確保しつつ段階的に用途廃止
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	入居者の居住を確保しつつ段階的に用途廃止
5	客の尾住宅	1~9	薦津町456	公営	S41	簡平	35	9	35	9	用途廃止	入居者の居住を確保しつつ段階的に用途廃止
6	古志原アパート	1	古志原4-2-1	公営	S44	中耐	24	1	242	11	【優先】改善	計画期間内に浴室改善を実施
		2	古志原4-2-2	改良	S43	中耐	24	1			【優先】改善	
		3	古志原4-2-3	改良	S41(H4:TR)	中耐	18	1			維持管理	適切に維持管理
		4	古志原4-2-4	改良	S41(H5:TR)	中耐	18	1			維持管理	
		5	古志原4-2-5	公営	S42(H3:TR)	中耐	18	1			維持管理	
		6	古志原4-2-6	改良	S42(H6:TR)	中耐	18	1			維持管理	次期計画以降で浴室改善を実施
		7	古志原4-2-7	公営	S43	中耐	24	1			改善	
		8	古志原4-2-8	改良	S41	中耐	24	1			改善	
		9	古志原4-2-9	公営	S46	中耐	24	1			改善	
		10	古志原4-2-10	公営	S45	中耐	24	1			改善	
		11	古志原4-2-11	公営一般	S46(H3:1階改築)	中耐	24	1			改善	
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	計画期間内に高齢者対応住戸改善を実施
		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	用途廃止	入居者の居住を確保しつつ段階的に用途廃止
9	宝谷アパート	1	山代町567	公営	S47	中耐	24	1	240	10	改善	次期計画以降で浴室改善を実施
		2		公営	S47	中耐	24	1			改善	
		3	山代町578	公営	S51	中耐	24	1			維持管理	適切に維持管理
		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	山代町614-2	公営	S51	中耐	24	1			維持管理	
		7		公営	S52	中耐	24	1			維持管理	
		8		公営	S52	中耐	24	1			維持管理	
		9	山代町614-2	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	改善	次期計画以降で浴室改善を実施
		2		公営	S47	中耐	24	1			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	改善	次期計画以降で浴室改善を実施
		2		公営	S48	中耐	24	1			改善	
		3		公営	S48	中耐	24	1			改善	
		4		公営	S49	中耐	24	1			改善	
		5		公営	S48	中耐	16	1			改善	
12	矢田アパート	1	矢田町57-2	公営	S49	中耐	32	1	120	4	改善	次期計画以降で浴室改善を実施
		2		公営	S49	中耐	32	1			改善	
		3		公営	S50	中耐	32	1			改善	
		4		公営	S50	中耐	24	1			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
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段階的に用途廃止
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	計画期間内に浴室改善及び外壁改修、屋上防水改修を実施
		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	維持管理	適切に維持管理
		2	比津が丘2-7-2	公営	S53	中耐	24	1			維持管理	
		3	比津が丘2-7-3	公営	S53	中耐	24	1			維持管理	
		4	比津が丘2-7-4	公営	S53	中耐	24	1			維持管理	
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	維持管理	適切に維持管理
		2		公営	S54	中耐	32	1			維持管理	
		3		公営	S54	中耐	32	1			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	維持管理	適切に維持管理
20	旭が丘アパート	1	古志原3-15-1	公営	S55	中耐	20	1	40	2	維持管理	適切に維持管理
		2	古志原3-15-2	公営	S55	中耐	20	1			維持管理	
21	来美アパート	1	山代町701	公営	S56	中耐	24	1	96	4	維持管理	適切に維持管理
		2		公営	S56	中耐	24	1			維持管理	
		3	山代町712	公営	S57	中耐	32	1			維持管理	
		4		公営	S57	中耐	16	1			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)	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	維持管理	適切に維持管理	
		2		公営	S58	中耐	24	1			【優先】改善	計画期間内に浴室改善を実施	
		3	大庭町51-6	公営	S61	中耐	24	1			【優先】改善	計画期間内に外壁改修・屋上防水改修を実施	
		4		公営	S61	中耐	16	1			【優先】改善	計画期間内に浴室・外壁・屋上防水改修を実施	
		5		公営	S61	中耐	24	1			【優先】改善	計画期間内に浴室・外壁・屋上防水改修を実施	
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	計画期間内に受水槽衛生改善を実施	
		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	計画期間内に浴室改善、外壁改修、屋上防水改修、給水圧力改善を実施	
		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	計画期間内に浴室改善、外壁改修、屋上防水改修、給水圧力改善を実施	
26	権の木ビレッジ	1	浜佐田町512-1	公営	H7	中耐	12	1	105	9	【優先】改善	計画期間内に高齢者対応住戸改善を実施 次期計画以降で外壁改修、屋上防水改修を実施	
		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		
		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	計画期間内に高齢者対応住戸改善を実施 次期計画以降で外壁改修、屋上防水改修を実施	
		2	古志原5-15-25	公営	H8	中耐	15	1			【優先】改善		
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	計画期間内に高齢者対応住戸改善を実施 次期計画以降で外壁改修、屋上防水改修を実施	
				42			【優先】改善						
		2		公営	H9	高耐	4	1			【優先】改善		
				22			【優先】改善						
29	寺町プラザ	1	寺町198-61	公営	H13	高耐	20	1	20	1	維持管理	適切に維持管理	
				公営	H16	中耐	12	1	48	2	【優先】改善	計画期間内に高齢者対応住戸改善を実施 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	1			【優先】改善		
				公営	H17	中耐	18	1			【優先】改善		
公営	H17	低耐	12	1	【優先】改善								
31	ウイステリア天神	1	天神町15	公営	H17	高耐	20	1	20	1	維持管理	適切に維持管理	
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	【優先】改善	計画期間内に高齢者対応住戸改善を実施	
		B		公営	H6	木造	6	1			【優先】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	【優先】改善	計画期間内に高齢者対応住戸改善を実施 次期計画以降で外壁改修、屋上防水改修を実施	
		CB		公営	H13	中耐	4	1			【優先】改善		
		CC		公営	H13	中耐	4	1			【優先】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	計画期間内に高齢者対応住戸改善を実施 次期計画以降で外壁改修、屋上防水改修を実施	
		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		入居者の居住を確保しつつ段階的に用途廃止
		21	玉湯町林2199-68	公営	S55	簡二	5	1			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	入居者の居住を確保しつつ段階的に用途廃止	
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	入居者の居住を確保しつつ段階的に用途廃止	
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	入居者の居住を確保しつつ段階的に用途廃止	
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段階的に用途廃止	
		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	計画期間内に浴室改善、外壁改修、屋上防水改修、給水圧力改善を実施	
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、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、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	

(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、チェリーハイツについては、建設年度が平成5～6年度と比較的新しく、浴室改善や計画期間内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、次期計画において改めて事業手法の判定を行います。

■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	計画期間内に高齢者対応住戸改善を実施 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											
37	チェリーハイツ	1	島根町大戸6173-2	特公	H5	中耐	6	1	12	2	維持管理	適切に維持管理
		2		特公	H6	中耐	6				維持管理	

(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8団地94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、次期計画において改めて事業手法の判定を行います。

■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
46	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	
47	ふらっとKIMACHI	1	宍道町東来待1050-2	定促	H6	簡耐	8	1	8	1	維持管理	適切に維持管理
48	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	
49	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	
50	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	
51	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
52	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
53	南廻山ハイツ	1	東出雲町楯屋760-9	定促	H10	木造	12	1	12	1	維持管理	適切に維持管理

7. 長寿命化のための事業実施方針

(1) 点検の実施方針

公営住宅等の長寿命化を図るためには、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】

建築基準法に基づく法定点検を、今後も引き続き適切に実施します。また、法定点検の対象外である住棟についても、建築基準法第 12 条の規定に準じて、法定点検と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的に使用する共用部分や、台所・浴室のガスホース等の専用部分のうち、入居者の安全性にかかる部位・部品等については、住宅内部に立ち入る必要があり、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。

(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策定を行います。

【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定めます。(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 【福祉対応型】 ③高齢者向け住戸改善	【居住性確保型】 ④浴室改善（給湯設備整備、浴槽変更） ⑤給水圧力改善 ⑥受水槽衛生改善 【居住性向上型】 ⑦電気容量改善
--	--

それぞれの実施時期については、用途廃止による住戸除却等も併せた事業費の平準化を考慮しながら、以下の通り設定します。なお、⑦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】

団地名	住棟番号	建設年度	構造	対象戸数	改善内容	年度											
						R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
大庭アパート	2	S58	中耐	24	④	④											
	3	S61	中耐	24	④	④											
	4	S61	中耐	16	①②			①②									
	5	S61	中耐	24	①②④	④		①②									
長者原アパート	1	S59	中耐	20	⑥	⑥											
	2	S59	中耐	24	⑥	⑥											
	3	S59	中耐	16	⑥	⑥											
町西住宅	1	S58	中耐	24	①②④⑤		①②	④⑤									
松尾アパート	1	S52	中耐	16	④		④										
	2	S63	中耐	16	①②④		④				①②						
宇賀アパート	1	S63	中耐	16	①②④⑤				①②④⑤								
	2	H1	中耐	8	①②④⑤				①②④⑤								
	3	H1	中耐	16	①②④⑤				⑤	①②④							
	4	H1	中耐	16	①②④⑤				⑤	①②④							
緑が丘アパート	1	H3	中耐	16	①②④⑤						⑤	①②④					
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
	4	H8	中耐	12	①②												①②
古志原アパート	1	S44	中耐	24	④												④
	2	S43	中耐	24	④												④
東朝日町アパート	1,2	S46・S44	中耐	55	③												
菅田アパート	1	S55	中耐	16	③												
宮の沖アパート	1	S50	中耐	24	③												
緑が丘アパート	1	H3	中耐	16	③												
椎の木ビレッジ	1-9	H7-H9	中耐	105	③												
わかばアパート	1,2	H8	中耐	33	③												
小浜アパート	1,2	H13-H9	高耐	98	③												
西の原アパート	1,2	H16-H17	中耐	48	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③
横町団地	1,2	S58-S59	中耐	24	③												
池田団地	A,B	H5-H6	木造	8	③												
宍道町緑が丘住宅	CA,OB,OC	H13	中耐	12	③												
荻田団地	1,2	H16-H17	低耐	12	③												
中津住宅	1	H3	中耐	18	③												
奥中津住宅	1	H7	中耐	12	③												
上記以外の住宅																	

(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、いずれも建設年代が古く老朽化も進んでいることから、現入居者の居住を確保しつつ、徐々に空き家化を進め、除却が可能となった住棟から順次用途廃止の上、解体除却を進めます。

【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	用途廃止実施時期											
					R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
下の原住宅	1～3	S37	簡平	14	入居者の退去状況により 除却が可能となった住棟から 順次用途廃止・除却を実施											
	4～6	S37	簡平	6												
井出平住宅	7,8,10,11, 12,14,15, 17,18,19, 24	S38	簡平	40												
	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												
魚瀬住宅	1～4	S39	簡二	20												
魚瀬第二住宅	1,2	S39	簡二	10												
客の尾住宅	1～9	S41	簡平	35												
宝谷住宅	1～11	S46	簡平	41												
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												
川原住宅	1,2	S42	木平	4												
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												

【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 ()

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	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12			
大庭アパート	2	24	RC造	S58	R4		浴室改善 給湯設備設置 (居住性確保)												
大庭アパート	3	24	RC造	S61	R4		浴室改善 給湯設備設置 (居住性確保)												
大庭アパート	4	16	RC造	S61	R4				外壁改修 屋上防水改修 (長寿命)									1,659	
大庭アパート	5	24	RC造	S61	R4		浴室改善 給湯設備設置 (居住性確保)		外壁改修 屋上防水改修 (長寿命)									2,488	
長者原アパート	1	20	RC造	S59	R5		受水槽衛生改 善 (居住性確保)												
長者原アパート	2	24	RC造	S59	R5		受水槽衛生改 善 (居住性確保)												
長者原アパート	3	16	RC造	S59	R5		受水槽衛生改 善 (居住性確保)												
町西住宅	1	24	RC造	S58	R5			外壁改修 屋上防水改修 (長寿命)	浴室改善 給湯設備設置 給水圧力改善 (居住性確保)									2,440	
松尾アパート	1	16	RC造	S52	R4		浴室改善 給湯設備設置 (居住性確保)												
松尾アパート	2	16	RC造	S63	R4		浴室改善 給湯設備設置 (居住性確保)					外壁改修 屋上防水改修 (長寿命)						1,678	

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										LCG 縮減効果 (千円/年)	備考		
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12				
宇賀アパート	1	16	RC造	S63	R5						外壁改修 屋上防水改修 (長寿命) 浴室改善 給湯設備設置 給水圧力改善 (居住性確保)								1,425	
宇賀アパート	2	8	RC造	H1	R5						外壁改修 屋上防水改修 (長寿命) 浴室改善 給湯設備設置 給水圧力改善 (居住性確保)								663	
宇賀アパート	3	16	RC造	H1	R5						給水圧力改善 (居住性確保)	外壁改修 屋上防水改修 (長寿命) 浴室改善 給湯設備設置 (居住性確保)							1,330	
宇賀アパート	4	16	RC造	H1	R5						給水圧力改善 (居住性確保)	外壁改修 屋上防水改修 (長寿命) 浴室改善 給湯設備設置 (居住性確保)							1,330	
緑が丘アパート	1	16	RC造	H3	R5								給水圧力改善 (居住性確保)	外壁改修 屋上防水改修 (長寿命) 浴室改善 給湯設備設置 (居住性確保)					1,545	
中津住宅	1	18	RC造	H3	R5										外壁改修 屋上防水改修 (長寿命)				1,738	
奥中津住宅	1	12	RC造	H7	R5										外壁改修 屋上防水改修 (長寿命)				1,606	
椎の木ビレッジ	1	12	RC造	H7	R5										外壁改修 屋上防水改修 (長寿命)				1,606	
椎の木ビレッジ	2	12	RC造	H7	R5										外壁改修 屋上防水改修 (長寿命)				1,606	
椎の木ビレッジ	3	12	RC造	H7	R5										外壁改修 屋上防水改修 (長寿命)				1,606	
椎の木ビレッジ	4	12	RC造	H8	R5										外壁改修 屋上防水改修 (長寿命)				1,602	
古志原アパート	1	24	RC造	S44	R6											浴室改善 給湯設備設置 (居住性確保)				
古志原アパート	2	24	RC造	S43	R6											浴室改善 給湯設備設置 (居住性確保)				

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	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10			R11
下の原住宅	1~3	14	簡平	S37													
下の原住宅	4~6	6	簡平	S37													
井出平住宅	7, 8, 10, 11, 12, 14, 15, 17, 18, 19, 24	40	簡平	S38													
井出平住宅	5, 9, 13, 16, 22, 23	22	簡平	S39													
井出平住宅	1, 4, 20, 21	20	簡二	S39													
井出平住宅	6, 25, 26, 27	16	簡平	S40													
井出平住宅	2, 3	10	簡二	S40													
魚瀬住宅	1~4	20	簡二	S39													
魚瀬第二住宅	1, 2	10	簡二	S39													
客の尾住宅	1~9	35	簡平	S41													
宝谷住宅	1~11	41	簡平	S46													
福原住宅	1~3	16	簡二	S51													
小金町住宅	20 (6班)	5	簡二	S54													
小金町住宅	21, 22 (7, 8班)	10	簡二	S55													
小金町住宅	23 (9班)	5	簡二	S56													
川原住宅	1, 2	4	木平	S42													
磯近住宅	1~3	10	簡二	S50													
湯田住宅	1, 2	10	簡二	S52													
町後住宅	1, 2	10	簡二	S53													
町後住宅	3~5	12	簡二	S54													
町後住宅	6, 7	9	簡二	S55													

入居者の退去状況により
除却が可能となった住棟から
順次用途廃止・除却を実施

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。

