

# 川本町公営住宅等長寿命化計画

令和4年度～令和13年度

令和4年3月

川 本 町

<b>1. 計画策定の背景と役割</b> .....	<b>1</b>
1. 策定の背景と目的.....	1
2. 計画の役割と位置づけ.....	1
3. 計画の期間及び中間見直し.....	2
4. 対象とする公営住宅等.....	2
<b>2. 川本町の概況と住宅事情等の把握</b> .....	<b>3</b>
1. 川本町の概況.....	3
(1)位置・面積.....	3
(2)地勢.....	4
(3)気候.....	4
2. 住宅を取り巻く状況.....	5
(1)“ひと”の状況.....	5
(2)“すまい”の状況.....	11
3. 住環境における問題点.....	13
(1)“ひと”の状況における問題点.....	13
(2)“すまい”の状況における問題点.....	13
<b>3. 公営住宅等のストックの現況把握と劣化状況</b> .....	<b>14</b>
1. 公営住宅等の概要.....	14
(1)公営住宅等の管理戸数.....	14
(2)公営住宅等の構造.....	16
(3)公営住宅等の年度別整備戸数.....	16
(4)公営住宅等の広さ・住戸の型.....	17
(5)公営住宅等の設備.....	18
(6)公営住宅等の建築年度と耐用年限.....	19
2. 公営住宅等の入居者の状況.....	21
(1)入居者と世帯の状況.....	21
(2)公営住宅等の収入超過者等の状況.....	22
(3)公営住宅等の募集状況と入居実績.....	22
3. 公営住宅等ストックの改善と劣化の状況.....	23
(1)公営住宅等の改善状況.....	23
(2)公営住宅等の劣化状況.....	25
<b>4. 入居者意向調査</b> .....	<b>34</b>
1. 調査の概要.....	34
2. 調査結果の概要.....	35
<b>5. 住宅施策の課題の把握</b> .....	<b>39</b>
1. 上位・関連計画における住宅施策の概要.....	39
(1)川本町第6次総合計画・第2期川本町総合戦略.....	39
(2)川本町過疎地域持続的発展計画(令和3年度～7年度)(抜粋).....	41
(3)川本町公共施設等総合管理計画(平成28年度～令和28年度)(抜粋).....	43
(4)第3次島根県住生活基本計画(平成28年度～37年度)(抜粋).....	44
(5)国の住生活基本計画(令和3年度～令和12年度)(抜粋).....	46
2. 住宅施策の課題の把握.....	48

(1)“ひと”と“すまい”の視点からの課題.....	48
(2)“まち”の視点からの課題.....	49
<b>6. 公営住宅等の整備・活用・長寿命化に関する基本方針 .....</b>	<b>50</b>
1. 公営住宅等ストック活用の基本方針.....	50
(1)川本町における町営住宅の役割.....	50
(2)基本的な方針.....	50
2. 長寿命化に関する基本方針.....	52
(1)ストックの状態の把握・修繕の実施・データ管理に関する方針.....	52
(2)改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針.....	52
<b>7. 公営住宅の供給戸数の推計.....</b>	<b>57</b>
1. 公営住宅供給戸数検討のフロー .....	57
2. 設定値のまとめ .....	58
3. 推計結果のまとめ .....	59
<b>8. 長寿命化を図るべき公営住宅等と事業手法の選定について .....</b>	<b>60</b>
1. 1次判定の実施 .....	61
(1)社会的特性の判定基準.....	61
(2)物理的特性の判定基準.....	63
2. 2次判定の実施 .....	65
(1)継続管理する団地の事業手法の検討 .....	65
(2)将来のストック量を踏まえた事業手法の検討 .....	66
3. 3次判定の実施.....	68
(1)集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定.....	68
(2)中長期的な管理の方針.....	68
4. 計画期間における事業手法の決定 .....	69
<b>9. 公営住宅等ストックに関する実施方針 .....</b>	<b>70</b>
1. 点検の実実施方針.....	70
2. 計画修繕の実実施方針 .....	70
3. 改善事業の実実施方針 .....	71
4. 建替事業の実実施方針 .....	71
<b>10. 計画期間における取り組み .....</b>	<b>72</b>
1. 個別改善事業の実施 .....	72
2. 用途廃止・建替の実施.....	73
(1)用途廃止団地の概要.....	73
(2)新規団地の概要.....	73
(3)居住者との合意形成の方針.....	73
<b>11. ライフサイクルコストの算出と事業実施予定 .....</b>	<b>75</b>
1. ライフサイクルコストの縮減効果の算出 .....	75
(1)ライフサイクルコストの縮減効果の算出方法.....	75
(2)ライフサイクルコストの縮減効果の算出結果.....	76
2. 長寿命化のための事業実施予定の一覧.....	77

# 1. 計画策定の背景と役割

## 1. 策定の背景と目的

平成 18 年 6 月に制定された「住生活基本法」において、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策へと転換する道筋が示されました。

また、社会資本全般において、良質なストックを将来世代へ継承していくことが要請される中で、公営住宅等の分野についても、厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅等の需要に的確に対応することが課題となっています。そのためには、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減に繋げていくことが重要となります。

このような社会的背景のもと、これまでの対症療法的な維持管理から予防保全的な維持管理へ転換し、公営住宅等の長寿命化によるコスト縮減を図り、公営住宅等の有効活用、円滑なストック更新の推進を目的として、川本町では平成 23 年度に「川本町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改善事業等を進めてきました。

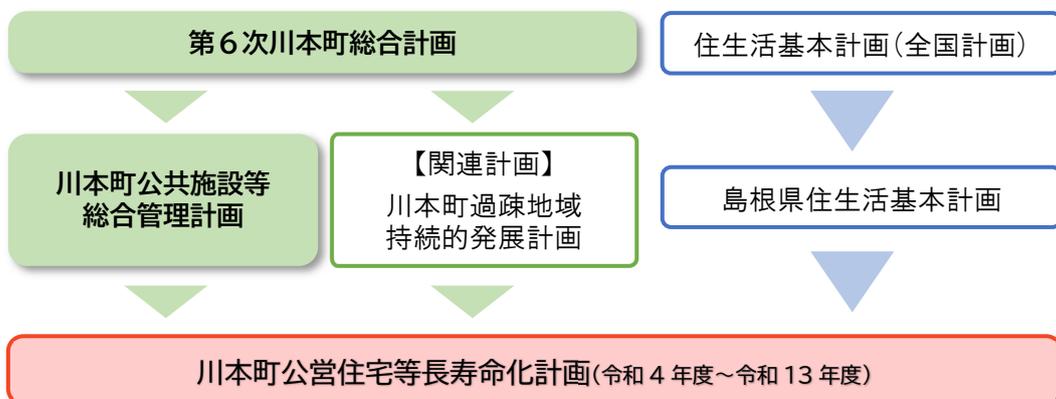
国においては平成 28 年 8 月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改定され、また本町においては現行の「川本町公営住宅等長寿命化計画」が令和 3 年度をもって更新時期を迎えたことから、社会情勢の変化や国・県の「住生活基本計画」の更新を踏まえ、新たに令和 4 年度から 13 年度までの 10 年間の「川本町公営住宅等長寿命化計画」を策定します。

## 2. 計画の役割と位置づけ

本計画は、中長期的な視点で公営住宅等の活用のあり方を整理し、今後 10 年間の長寿命化や維持管理に関する方針と事業予定を定めるものであり、本町における公営住宅政策の基本方針として位置づけます。

また、第 6 次川本町総合計画（兼第 2 期川本町総合戦略）、川本町公共施設等総合管理計画を上位計画とし、国・県の住生活基本計画や関連計画との整合を図るものです。

《川本町公営住宅等長寿命化計画の位置づけ》



### 3. 計画の期間及び中間見直し

本計画は、予防保全的な維持管理を計画的に実施し、公営住宅等のストックを長期にわたって有効に活用することを目的として策定し、中長期的な方針を打ち出したものです。

この趣旨を計画に反映させ、管理するストック全体の点検・修繕・改善サイクルを勘案して、一定程度の計画期間を確保する必要があります。

よって、本計画の計画期間は30年間の長期的な管理の見通しを定め、令和4年度から令和13年度までの10年間とし、概ね5年後に見直しを行うこととします。

### 4. 対象とする公営住宅等

本計画で対象とする公営住宅等は、川本町が管理する公営住宅、小集落改良住宅、改良住宅とします。また、定住促進住宅のストック状況等についても、本計画の中で整理します。

《長寿命化計画対象住宅一覧》

種別	地区	名称	管理戸数		H28計画 (戸数)	増減
			棟数	戸数		
公営住宅	木路原	井ノ迫団地	3	10	10	0
	因原	神田団地	4	8	13	▲ 5
		古布毛団地	5	18	18	0
		正田団地	7	15	15	0
		八幡平団地	3	56	56	0
		久座仁	五反田団地	2	56	56
	三島	三島団地	1	9	9	0
	南佐木	三原団地	1	5	5	0
	用途 廃止	谷	堂庭団地(A)(B)			29
半部		半部団地			7	▲ 7
小集落 改良住宅	天神町	天神町住宅	1	23	23	0
	谷戸	谷戸住宅	8	16	16	0
改良住宅	川本	川本団地(1号棟)	1	16	16	0
		川本団地 (2~21号棟)	20	40	40	0
小計			56	272	313	▲ 41
定住促進 住宅	久座仁	川本町(久座仁)定住促進住宅	1	12	12	0
	因原	因原地区定住促進住宅	2	2		2
	因原	因原若者定住促進住宅	2	10	10	0
	多田	多田地区定住促進住宅	7	7		7
	南佐木	三原地区定住促進住宅	9	9	7	2
	木路原	木路原地区定住促進住宅	6	6	4	2
小計			27	46	33	13

## 2. 川本町の概況と住宅事情等の把握

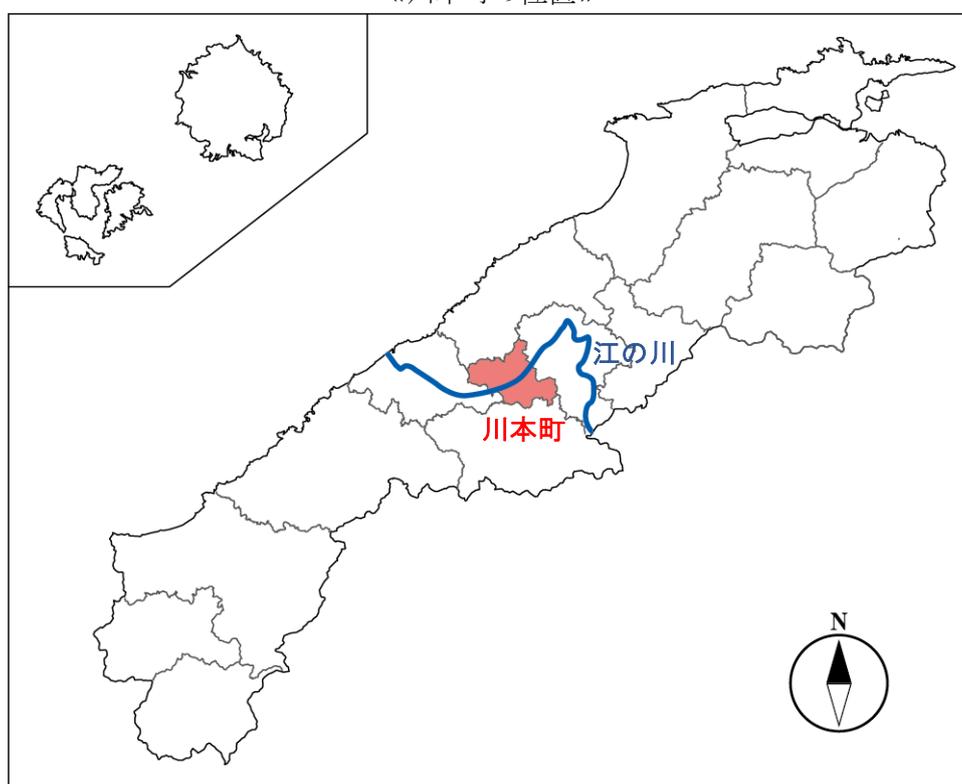
### 1. 川本町の概況

#### (1) 位置・面積

川本町は、島根県のほぼ中央に位置し、広島県から島根県にかけて流れる江の川（別名「中国太郎」）の中流域にあたります。東を美郷町、北を大田市、西を江津市、南を邑南町に接しています。

総面積は106.43km<sup>2</sup>で、島根県の総面積6,707.90km<sup>2</sup>の1.6%にあたります。江の川の沿岸部及びその支流の浸食によって形成された急峻な地形が多いことから、総面積の約81%を山林が占め、居住可能地の面積は6.8%です。

《川本町の位置》



《川本町の面積と割合》（単位:km<sup>2</sup>、%）

	面積	割合(対県)
川本町	106.43	1.59

資料:国土地理院 令和3年10月 全国都道府県市区町村別面積調

## (2) 地勢

川本町内を中国地方随一の江の川（総延長 194.0 km）が北東から南西へ約 14.2km 貫流し、町内を江北と江南に二分しています。江の川の沿岸部は、浸食によって形成された急峻で起伏に富んだ地形になっており、その谷間や氾濫原に集落が形成されています。江北は、平均高度 200m 以下の準平原をなし、円山（482m・三原）帆柱山（404m・田原）などの残丘をもつ単調な地形であり、それに比べ江南は、東に唐溪山（635m・都賀行）、八色石峠をへだてて高堀山（718m）を主峰とする 600m 級の山々が邑南町との境界をくぎり、その前山として城山（390m・畑野）空山（440m・因原）尾部志山（446m・因原）と複雑な地形を形成しています。

≪土地利用状況（非課税地籍を除く）≫

区分	面積(10a)
田	3,781
畑	1,890
宅地	1,049
山林	64,859
牧場	15
原野	1,548
雑種地	637
合計	73,780

資料：令和元年度版 島根県統計書

## (3) 気候

気候は、山陰特有の低温多湿型で、年間の平均気温は 14℃程度、降水量は年間 2,000mm 前後です。特に冬期は雨が多く、12月～3月の初旬にかけては、20～30cm 程度の積雪があります。

≪気候の概況≫

(単位:℃、mm)

観測所 (所在地)	気温(℃)			降水量(mm)	
	平均	最高	最低	総量	日最大
川本地域 (川本)	14.4	37.9	-5.4	2,379	236.5
大田地域 (大田)	15.9	39.2	-4.2	2,023	168.5

資料：令和2年 気象庁ホームページ

## 2. 住宅を取り巻く状況

### (1) “ひと”の状況

#### 1) 人の動き

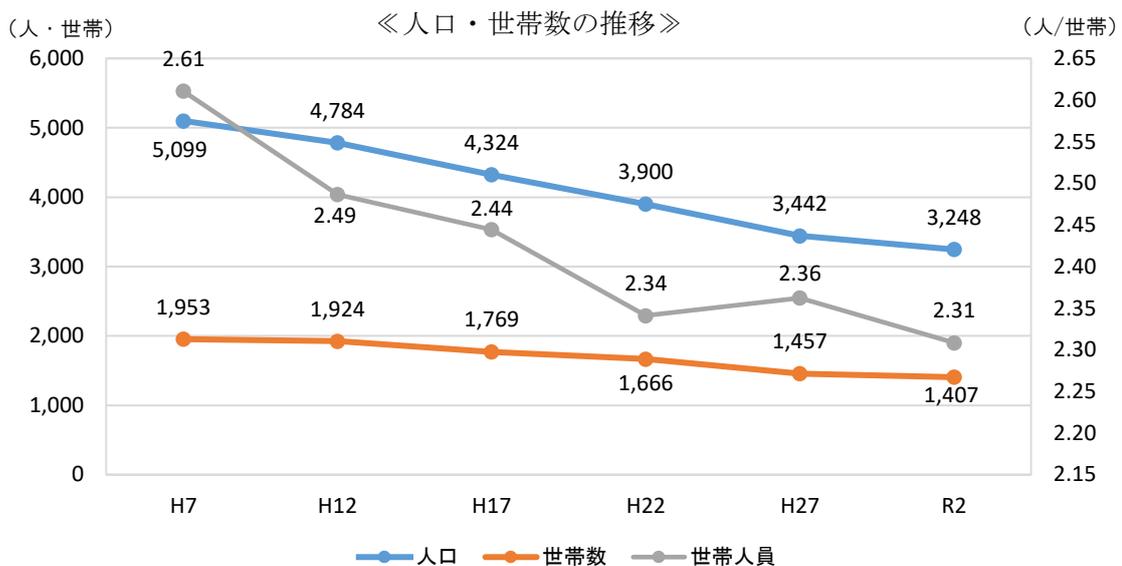
- 人口、世帯数、世帯人員の全てが減少傾向である。  
⇒過疎化による人口減少、単身世帯の増加、核家族化が進展している。
- 人口移動の状況は令和2年で19人の転出超過となっており、特に県内他市町村への転出が多くなっている。
- 人口移動の理由は、就業に関するものが多く、転出理由の44%を占めている。

#### 【人口・世帯数の推移】

川本町の令和2年の総人口は、3,248人で、平成7年の5,099人からの推移をみると、平成7年から令和2年の25年間で36.3%減少しています。

また、世帯数も令和2年が1,407世帯で、平成7年の1,953世帯からの推移をみると、平成7年から令和2年の25年間で28.0%減少しています。

この結果、1世帯あたり人員も平成7年の2.61人から令和2年の2.31人と減少し、単身世帯の増加や核家族化の進展が顕著です。(全国値2.26人/世帯、県値2.49人/世帯)



資料：国勢調査

【人口移動の状況】

川本町の人口移動の状況を見ると、県外からの転入が53人・県外への転出が58人と県外への転出超過が5人となっています。また、県内からの転入が88人・県内への転出が102人と県内での移動も転出が多く、14人の転出超過となっています。

《人口移動の状況》

(単位:人)

	県外転入	県内転入	県外転出	県内転出
川本町	53	88	58	102

資料:令和2年 島根の人口移動と推計人口

【人口移動の理由】

人口移動の理由は、転入・転出ともに就業に関する理由が最も多く、「転勤」「就職」「転職・転業」をあわせると原因者（移動の原因となる人）の44%を占めています。いずれも転出者が多く、合わせて49人の転出超過となっています。

続いて「退職・家族の事情」、「就学・卒業」による人口移動が多くなっています。

《人口移動の理由》

川 本 町									(単位:人)
	転入一転出	転入			転出			総数	
		計	県外	県内	計	県外	県内		
<b>総数</b>	<b>▲19</b>	<b>141</b>	<b>53</b>	<b>88</b>	<b>160</b>	<b>58</b>	<b>102</b>	<b>301</b>	
原因者	総数	▲18	113	38	75	131	52	79	244
	転勤	▲15	21	1	20	36	4	32	57
	就職	▲16	12	4	8	28	19	9	40
	転職・転業	5	8	3	5	3	2	1	11
	就学・卒業	3	15	12	3	12	11	1	27
	結婚・離婚 縁組・離縁	1	10	3	7	9	1	8	19
	住宅	▲4	3	0	3	7	0	7	10
	退職 家族の事情	14	37	12	25	23	14	9	60
	その他	▲5	7	3	4	12	1	11	19
	不詳	▲1	0	0	0	1	0	1	1
同伴者	▲1	28	15	13	29	6	23	57	

資料:令和2年 島根の人口移動と推計人口

## 2) 年齢別人口の状況

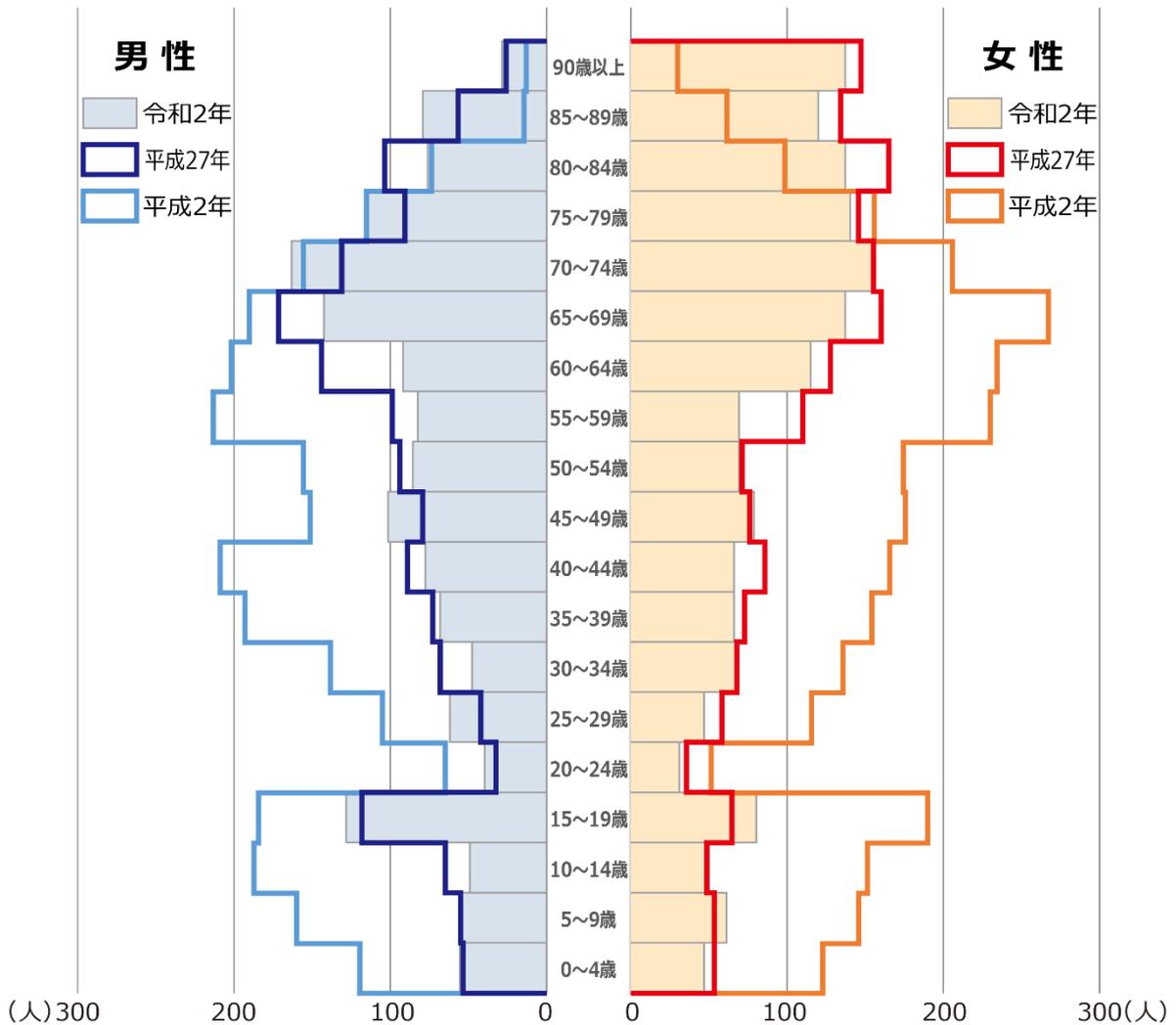
- 人口減少が進展し続けた結果、少子化、生産年齢人口の減少幅は鈍化し、近年の幼年人口、15～49歳女性人口の減少は、下げ止まり横ばいの傾向となった。
- 平成27年まで伸び続けていた高齢化率が減少した。  
⇒幼年人口・生産年齢人口の減少、老年人口の増加により高齢化率は上昇し続けてきたが、老年人口も減少に転じたため。

### 【年齢別人口構成の推移】

平成2年から令和2年までの年齢別人口推移をみると、年少人口、生産年齢人口は大きく減少しています。老年人口については、平成27年から令和2年までの5年間で減少傾向にあり、特に女性は75歳以上全区分で減少となっています。

川本町では年少人口・生産年齢人口だけでなく、少子高齢化で増加していた老年人口についても減少に転じ、全ての年齢層で人口減少が進展していく状況になっています。

《年齢5歳階級別人口構成の推移》



資料：国勢調査

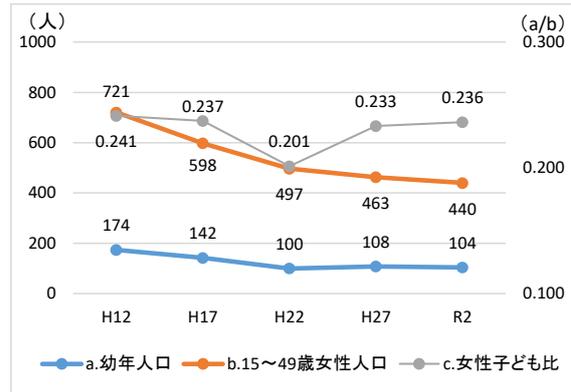
### 【少子化の状況】

幼年人口（0～4歳人口）は、平成12年から令和2年間の減少率は40.2%となっています。平成12年は174人だったものが平成22年に100人まで大幅に減少しましたが、以降は下げ止まり令和2年には104人となっています。

子供を産む世代の女性人口も幼年人口と同じ傾向であり、平成12年から平成22年までは大幅に減少しましたが、平成22年以降は減少幅が縮小し令和2年には440人となっています。

女性子ども比（幼年人口／子どもを産む世代の女性人口）は、平成22年には0.201まで減少しましたが、平成27年には0.233、令和2年には0.236と平成17年と同程度となりました。これは幼年人口の増加より女性人口の減少幅の縮小が大きく影響しています。

《幼年人口と女性人口の推移》



《少子化の状況》

	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年	減少率 (H12～R2年)
a. 幼年人口	174	142	100	108	104	▲40.2%
b. 15～49歳女性人口	721	598	497	463	440	▲39.0%
c. 女性子ども比(=a/b)	0.241	0.237	0.201	0.233	0.236	▲2.1%

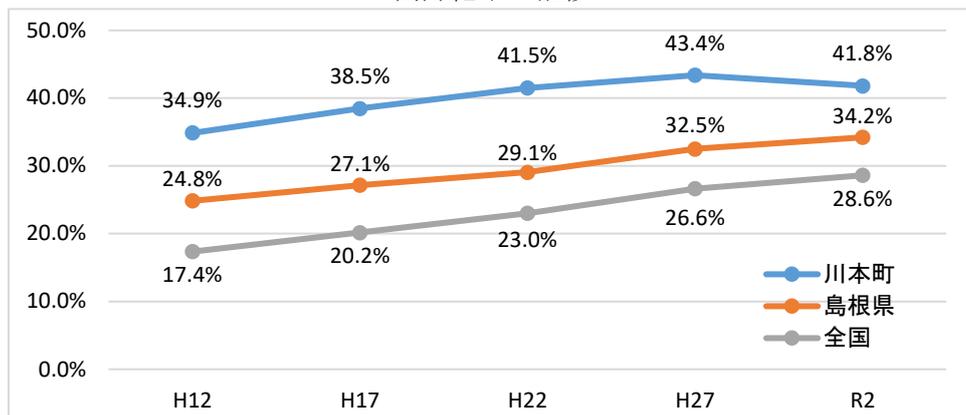
資料：国勢調査

### 【高齢化の状況】

川本町は高齢化が進み、高齢化率は平成12年の34.9%から平成27年には43.4%まで増加しましたが、ここから減少に転じ、令和2年は41.8%となっています。ただし、幼年人口・生産年齢人口が増加したことによるものではなく、いままで少子高齢化の進展により、幼年人口・生産年齢人口の減少、老年人口の増加により高齢化率は上昇し続けたものが、老年人口も減少に転じたことによるものです。

島根県の高齢化率34.2%、全国平均28.6%と比較すると、高齢化が進んでいる地域といえます。

《高齢化率の推移》



資料：国勢調査

### 3) 世帯の状況

- 「夫婦のみの世帯」と「単独世帯」が6割を占める。「三世代の世帯」が減少傾向となっている。
- 老年人口は減少傾向であるが、依然、65歳以上の親族がいる世帯、高齢者単身世帯の比率は、全国・島根県より高い状況である。

#### 【一般世帯の世帯構成】

川本町の世帯構成については、単独世帯の占める割合が最も大きく38.5%、次いで夫婦のみの世帯が25.5%となっています。

世帯構成の推移を見ると、単独世帯が平成12年に33.4%だったものが、令和2年では38.5%と大きく増加する一方で、三世代の世帯（「夫婦、子どもと親の世帯」及び「夫婦、子ども、親と他の親族の世帯」）は、平成12年に8.8%だったものが、令和2年は3.6%に減少しています。

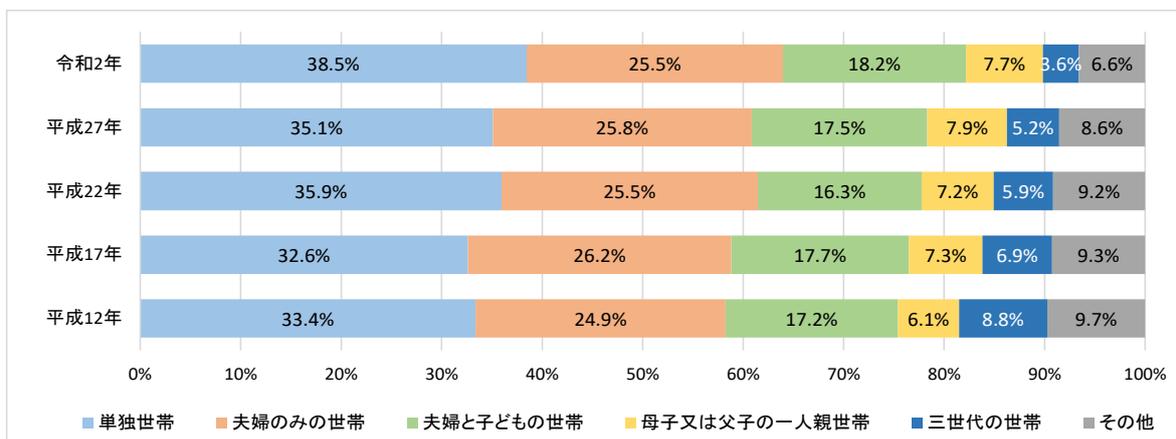
《川本町の一般世帯の世帯構成》

(単位:世帯)

一般世帯数	川本町					島根県	全国
	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年	令和2年	令和2年
総数	1,918	1,760	1,658	1,448	<b>1,396</b>	268,462	55,704,949
親族世帯	1,273	1,180	1,050	932	<b>846</b>	177,408	33,889,589
核家族世帯	923	901	812	741	<b>717</b>	140,016	30,110,571
夫婦のみの世帯	477	461	423	373	<b>356</b>	56,567	11,158,840
夫婦と子どもの世帯	329	311	270	253	<b>254</b>	58,863	13,949,190
母子又は父子の一人親世帯	117	129	119	115	<b>107</b>	24,586	5,002,541
その他の親族世帯	350	279	238	191	<b>129</b>	37,392	3,779,018
夫婦と親の世帯	103	102	87	64	<b>40</b>	9,045	768,037
夫婦、子どもと親の世帯	153	113	92	71	<b>47</b>	15,892	1,417,061
夫婦と他の親族の世帯	9	5	5	4	<b>2</b>	804	107,465
夫婦、子どもと他の親族の世帯	26	14	14	17	<b>9</b>	2,899	359,156
夫婦、親と他の親族の世帯	3	2	2	-	<b>2</b>	818	64,587
夫婦、子ども、親と他の親族の世帯	15	9	6	4	<b>3</b>	2,784	185,925
兄弟姉妹の世帯	8	10	9	11	<b>12</b>	1,521	346,184
その他の親族世帯	33	24	23	20	<b>14</b>	3,629	530,603
非親族世帯	5	6	12	8	<b>13</b>	1,657	504,198
単独世帯	640	574	596	508	<b>537</b>	89,036	21,151,042
世帯の家族類型「不詳」	-	-	-	-	-	361	160,120

資料：国勢調査

《世帯構成の推移》

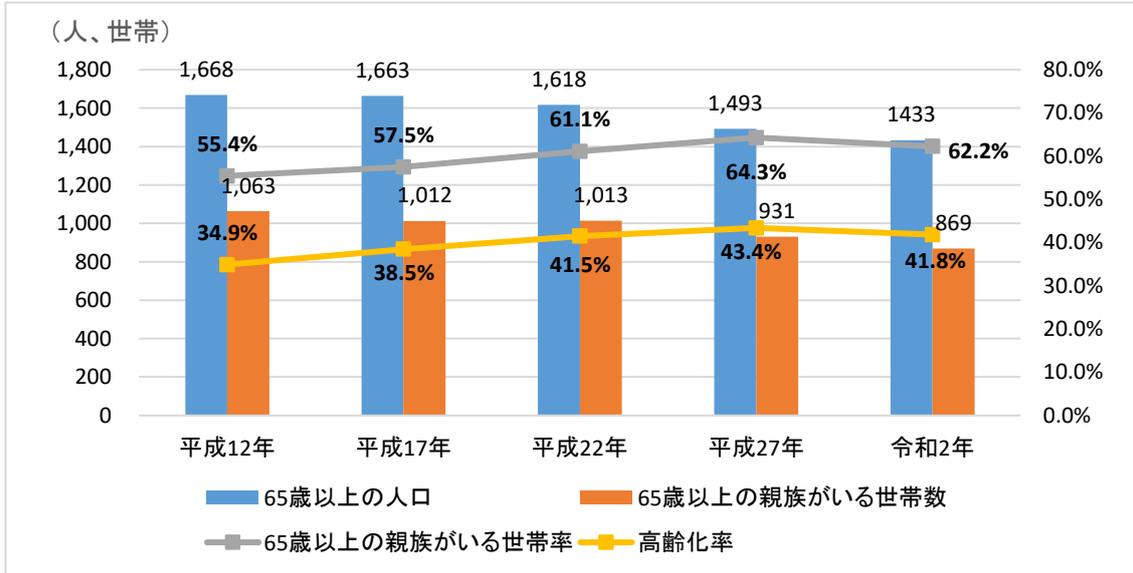


資料：国勢調査

### 【65歳以上の親族がいる世帯の推移】

平成27年以降、65歳以上の人口・世帯数ともに大きく減少に転じています。続いて令和2年には高齢化率、65歳以上の親族がいる世帯率も減少に転じましたが、依然として高い数値となっています。

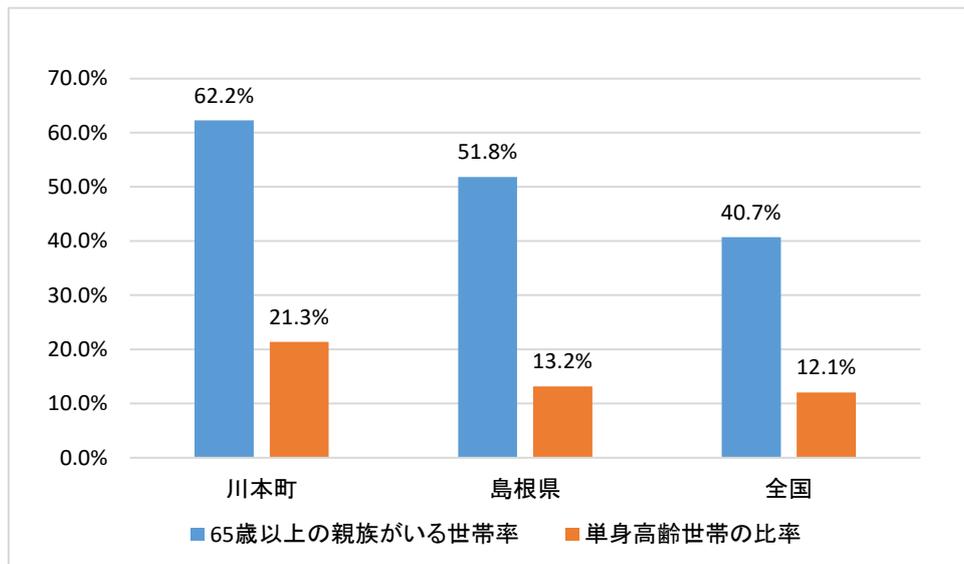
《高齢者、高齢者世帯とその割合》



資料：国勢調査

川本町において、65歳以上の高齢者の単身世帯は、全一般世帯数の21.3%となっています。これは、島根県の平均値よりも極めて高い値となっています。

《川本町と全国及び島根県との高齢世帯比率の比較》



資料：令和2年国勢調査

## (2) “すまい” の状況

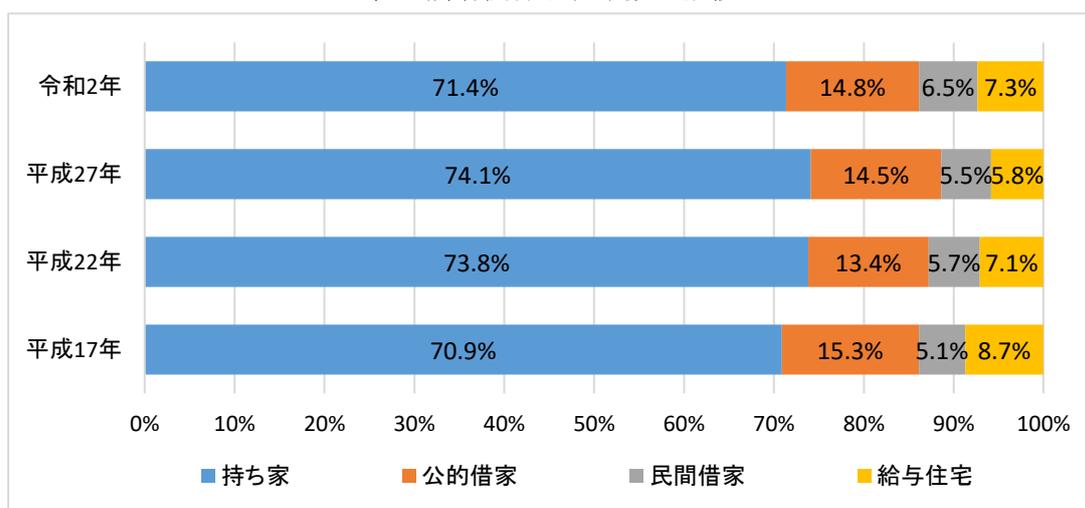
### 1) 住宅の現状

- 持ち家率が約 7 割、借家率は約 2 割で横ばい傾向にある。
- 民間借家の割合は低い状況で、借家住まいの方はほとんどが公的借家である。

#### 【住宅所有関係別世帯の推移】

川本町の住宅所有関係別世帯の推移をみると、持ち家は約 7 割で横ばいで推移し、借家率は公的・民間合わせて平成 12 年の 19.8%から平成 27 年の 20.0%と、ほぼ横ばいとなっています。そのうち民間借家は 5.5%と低い状況です。

《住宅所有関係別世帯数の推移》



	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年	令和 2 年
住宅に住む一般世帯	1,707	1,618	1,422	1,396
主世帯	1,696	1,609	1,406	1,365
持ち家	1,202	1,188	1,042	962
公的借家	259	215	204	199
民営借家	87	92	78	88
給与住宅	148	114	82	99
間借り	11	9	16	17
住宅以外に住む一般世帯	53	40	26	31

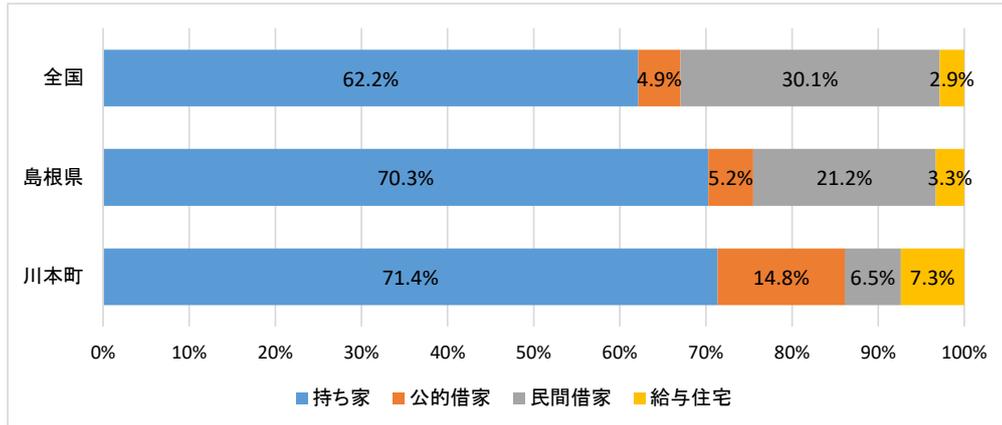
資料：国勢調査

### 【住宅所有関係別世帯の比較】

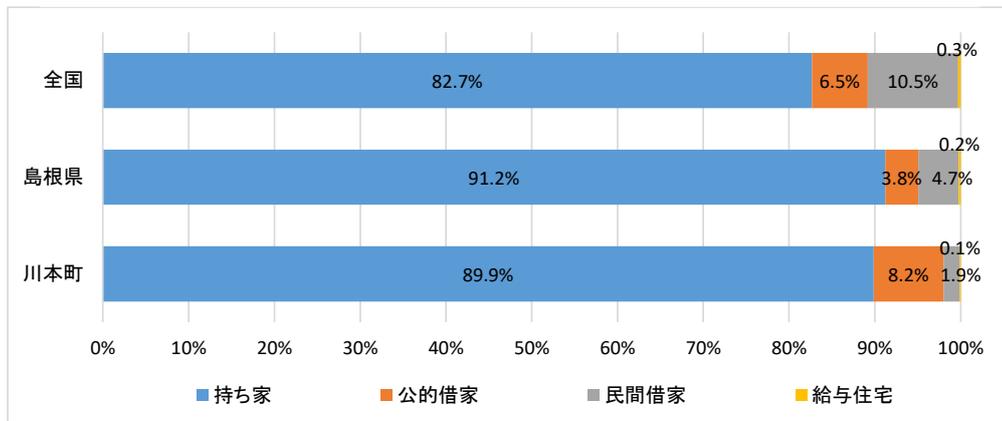
住宅所有関係を島根県及び全国と比較すると、民間借家率が川本町では6.5%と全国・島根県と比較し低い割合となっています。一方で公的借家率は全国4.9%、島根県5.2%に対し、川本町は14.8%と高い数値になっています。

65歳以上の高齢者のいる世帯、高齢者単独世帯では、持ち家率が川本町全体より高くなっている一方で、高齢者単独世帯の公的借家率は14.4%と高くなっています。

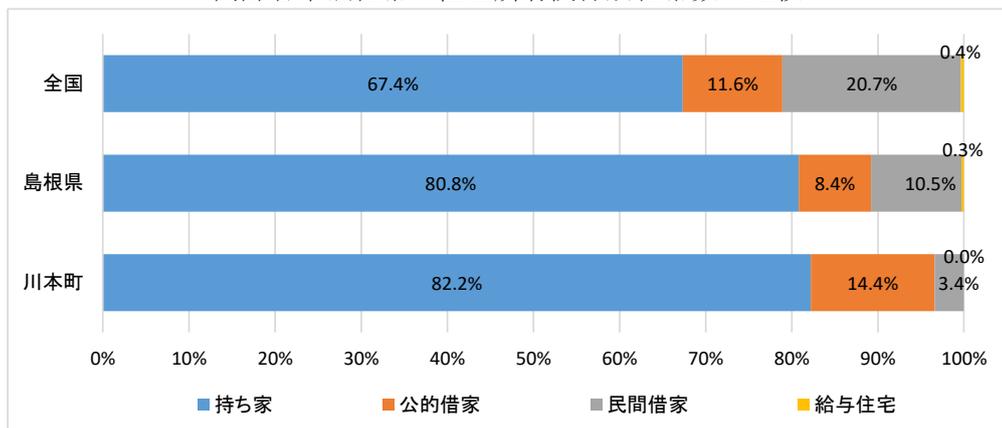
《住宅所有関係別世帯数の比較》



《65歳以上の高齢者のいる世帯の住宅所有関係別世帯数の比較》



《高齢者単独世帯の住宅所有関係別世帯数の比較》



資料：令和2年国勢調査

### 3. 住環境における問題点

#### (1) “ひと” の状況における問題点

##### ○住宅不足が人口流出を促す懸念がある

人口流出は、新規就業や転勤・転職などの職業上の理由や結婚等による世帯分離の理由によるものが多く、住宅のみの理由による流出は多くありません。しかし、人口移動では新築・転居と住宅の住替えを伴う理由もあげられています。

こうした移動に伴う住替えに対応した住宅が、町内に充実していなければ、少なからず流出を促すことにつながることを懸念されます。

##### ○住宅の高齢者等への対応問題はより一層大きくなる

高齢化率が高く、高齢者の単身や夫婦のみの世帯が多い状況の中で、住宅における高齢者等への対応に関する問題は一層大きくなると考えられます。

##### ○世帯構成や住宅ニーズが変化している

前述の高齢者の単身や夫婦のみの世帯のほか、女性の社会進出による共働き世帯、ひとり親世帯、単身世帯の増加など、世帯規模の縮小化、世帯構成の多様化が進んでいます。

住宅を取り巻く環境は、多様な価値観や多様なライフスタイルの変化のなかで、ニーズが変化しています。

#### (2) “すまい” の状況における問題点

##### ○高い公的借家率

川本町では多くの方が持ち家に居住しており、約7割となっています。この数字は島根県全体と同水準である一方で、借家率については、島根県では公的借家率5.2%、民間借家率21.2%であるのに対し、川本町では公的借家率が14.8%、民間借家率が6.5%と、公的借家率の占める割合が高くなっており、公営住宅等の果たす役割が非常に重要になっています。

### 3. 公営住宅等のストックの現況把握と劣化状況

#### 1. 公営住宅等の概要

この項目では、令和3年10月1日時点の数値で記述しています。

##### (1) 公営住宅等の管理戸数

川本町では318戸の公営住宅等を管理しています。このうち、公営住宅が177戸、小集落改良住宅が39戸、改良住宅が56戸、定住促進住宅が46戸となっています。

《川本町公営住宅種別戸数》

	公営住宅	小集落改良住宅	改良住宅	定住促進住宅	計
木路原	10			6	16
因原	97			12※	109
久座仁	56			12	68
三島	9				9
天神町		23			23
谷戸		16			16
川本			56		56
南佐木	5			9	14
多田				7	7
計	177	39	56	46	318

※うち10戸は若者定住促進住宅（島根県住宅供給公社）

#### ●目的の異なる公営住宅

公営住宅においては、種別に応じてその目的が異なります。

公営住宅	住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。
小集落改良住宅	生活環境等の安定向上が阻害されている地域の小集落において住環境整備改善を図ることを目的とする。
改良住宅	不良住宅が密集する地区の環境の整備改善を図り、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅の集団的建設を促進し、公共の福祉に寄与することを目的とする。
定住促進住宅	定住を促進するために整備を行い、地域の振興や活性化を図ることを目的とする。



## (2) 公営住宅等の構造

川本町では、耐火構造の住戸を 212 戸（66.7%）、準耐火（簡易耐火）構造の住戸を 64 戸（20.1%）、木造の住戸を 42 戸（13.2%）供給しています。

《構造別公営住宅管理戸数》

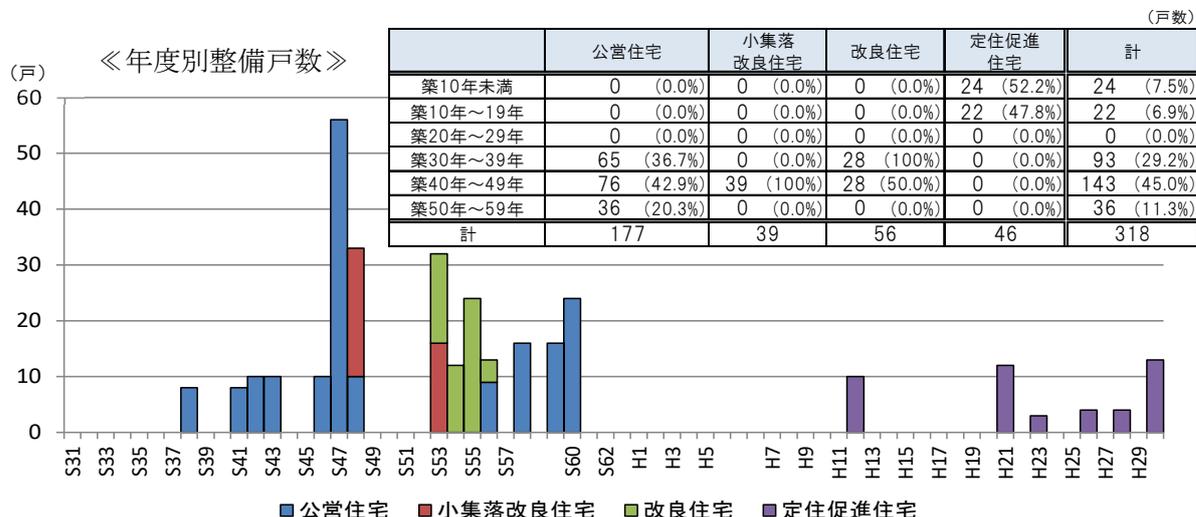
種別	地区	団地	建築年度	棟数	戸数	簡平	簡二	木平	木二	中耐三	中耐四	中耐五
公営住宅	木路原	井ノ迫団地	S43	3	10	10						
	因原	神田団地	S38	4	8			8				
		古布毛団地	S41・42	5	18	18						
		正田団地	S46・48	7	15	15						
		八幡平団地	S58・59・60	3	56						56	
	久座仁	五反田団地	S47	2	56							56
	三島	三島団地	S56	1	9					9		
南佐木	三原団地	S48	1	5	5							
小集落改良住宅	天神町	天神町住宅	S48	1	23					23		
	谷戸	谷戸住宅	S53	8	16		16					
改良住宅	川本	川本団地(1号棟)	S53	1	16							16
		川本団地(2～21号棟)	S54・S55・S56	20	40					40		
定住促進住宅	久座仁	川本町(久座仁)定住促進住宅	S48建設 H21リフォーム	1	12					12		
	因原	因原地区定住促進住宅	R1	2	2				2			
	因原	因原若者定住促進住宅	H12	2	10				10			
	多田	多田地区定住促進住宅	H29・30	7	7				7			
	南佐木	三原地区定住促進住宅	H22・26・28	9	9			2	7			
	木路原	木路原地区定住促進住宅	H27・28	6	6				6			
総数				83	318	48	16	10	32	84	56	72
構成比						15.1%	5.0%	3.1%	10.1%	26.4%	17.6%	22.6%

簡平：簡易耐火構造平屋建 簡二：簡易耐火構造二階建 木平：木造平屋建 木二：木造二階建 中耐(三～五)：中層耐火構造(三階～五階)建

※簡易耐火構造：建築基準において、主要構造部が、準耐火構造と同等の準耐火性能を有するための技術的基準に適合し、かつ、延焼の恐れのある開口部に防火戸など、火災を遮る設備を有する建築物。

## (3) 公営住宅等の年度別整備戸数

公営住宅・改良住宅の多くは昭和40年代後半から昭和50年代に整備されました。定住促進住宅以外はすべて築30年以上でその大半が築40年以上と老朽化が進んでいます。



#### (4) 公営住宅等の広さ・住戸の型

住戸の広さ・型は、公営住宅では建築年度の古い団地で狭い傾向があり、昭和48年以前に建てられた団地では2Kタイプが多くなっています。改良住宅では、3K～3DKタイプが多く、住戸面積も48.48㎡～69.14㎡と公営住宅よりも広い傾向にあります。定住促進住宅では、3DK、3LDK、4LDKタイプで住戸面積もゆとりのある住宅が多い傾向にあります。

《住戸面積と住戸タイプ》

種別	地区	名称	戸数	構造	階数	建築年度	住戸面積	住戸の型	棟数			
公営住宅	木路原	井ノ迫団地	10	簡耐平	1	S43	31.40㎡	2K	3棟			
	因原	神田団地	8	木平	1	S38	32.49㎡	2K	4棟			
		古布毛団地	18	8	簡耐平	1	S41	31.00㎡	2K	2棟		
				10			S42	31.00㎡	2K	3棟		
		正田団地	15	5	簡耐平	1	S46	34.20㎡	2K	2棟		
				5			S46	36.52㎡	2K	2棟		
				5			S48	36.52㎡	2K	3棟		
	八幡平団地	56	16	中耐四	4	S58	71.29㎡	3DK	1棟			
			16			S59	71.00㎡	3DK	1棟			
			24			S60	71.00㎡	3DK	1棟			
	久座仁	五反田団地	56	32	中耐五	5	S47	46.57㎡	3K	1棟		
24				中耐五	S47		46.57㎡	3K	1棟			
三島	三島団地	9	中耐三	3	S56	63.18㎡	3DK	1棟				
南佐木	三原団地	5	簡耐平	1	S48	36.52㎡	2K	1棟				
小集落改良住宅	天神町	天神町住宅	23	中耐三	3	S48	53.00㎡	3K	1棟			
	谷戸	谷戸住宅	16	簡耐二	2	S53	55.24㎡	3DK	6棟			
改良住宅	川本	川本団地(1号棟)	16	8	中耐五	5	S53	60.30㎡	3DK	1棟		
			8	中耐五	5	48.48㎡		3DK				
		川本団地(2～21号棟)	40	中耐三	3	4	S54	60.40㎡	3K	2棟		
						8		61.63㎡	3K	4棟		
						4		60.40㎡	3K	2棟		
						16		S55	61.33㎡	3DK	8棟	
						4			60.96㎡	3K	2棟	
						2			S56	60.40㎡	3K	1棟
						2				61.33㎡	3DK	1棟
						定住促進住宅		久座仁	川本町(久座仁)定住促進住宅	12	中耐三	3
因原	因原地区定住促進住宅	2	木二	2	R1		99.27㎡	4LDK	2棟			
	因原若者定住促進住宅	10	木二	2	H12		74.26㎡	3DK	2棟			
多田	多田地区定住促進住宅	7	3	木二	2		H29	99.27㎡	4LDK	3棟		
			4	木二	2		H30	99.27㎡	4LDK	4棟		
南佐木	三原地区定住促進住宅	9	1	木平	1		H22	86.12㎡	3LDK	1棟		
			1	木平	1			86.54㎡	3LDK	1棟		
			1	木二	2		H26	95.78㎡	3LDK	1棟		
			4	木二	2		H26	91.15㎡	3LDK	4棟		
			2	木二	2		H28	91.15㎡	3LDK	2棟		
木路原	木路原地区定住促進住宅	6	4	木二	2	H27	91.15㎡	3LDK	4棟			
			2	木二	2	H28	91.15㎡	3LDK	2棟			

簡平:簡易耐火構造平屋建 簡二:簡易耐火構造二階建 木平:木造平屋建 木二:木造二階建 中耐(三～五):中層耐火構造(三階～五階)建

## (5) 公営住宅等の設備

浴室・水洗化の水まわりの整備状況は、建築年度の古い団地での整備が遅れています。浴室については、平成以降に整備された定住促進住宅および近年、戸別改善を実施した八幡平団地の11戸を除き、浴室・浴槽が狭小、シャワーなしなど、設備状況が悪い状態になっています。

《公営住宅等の設備の状況》

種別	名称	管理戸数	浴室				3箇所給湯数	水洗化		広場・遊園		駐車場		駐輪場		集会所		ゴミ置場		屋外物置	
			戸別	浴槽極小	共同	無		済	未	有	無	有	無	有	無	有	無	有	無	有	無
公営住宅	井ノ迫団地	10	10	10				10		○	○			○		○		○			○
	神田団地	8	8	8				8		○	○			○		○		○			○
	古布毛団地	18	18	18				18		○	○			○	○		○				○
	正田団地	15	15	15				15		○	○			○		○		○			○
	八幡平団地	56	56	45			11	56		○		○		○		○		○			○
	五反田団地	56	56	56				56		○		○		○		○		○			○
	三島団地	9	9	9				9			○	○			○		○		○		○
	三原団地	5	5	5				5			○	○			○		○			○	○
小集落改良住宅	天神町住宅	23	23	23				23		○		○			○	○		○			○
	谷戸住宅	16	16	16				16			○	○			○	○		○			○
改良住宅	川本団地(1号棟)	16	16	16				16		○		○		○		○		○			○
	川本団地(2~21号棟)	40	40	40				40			○		○		○		○	10棟	10棟	1棟	19棟
定住促進住宅	川本町(久座仁)定住促進住宅	12	12				12	12			○	○			○		○				○
	因原地区定住促進住宅	2	2				2	2			○	○		○		○					○
	因原若者定住促進住宅	10	10				10	10			○	○		○		○		○			○
	多田地区定住促進住宅	7	7				7	7			○	○		○		○					○
	三原地区定住促進住宅	9	9				9	9			○	○		○		○		○			○
	木路原地区定住促進住宅	6	6				6	6			○	○		○		○					○
計		318	318	261	0	0	57	251	67												

※3箇所給湯:キッチン、浴室、洗面室の3箇所の給湯を1台の給湯設備で行うこと。

## (6) 公営住宅等の建築年度と耐用年限

耐用年限については、平成8年8月30日建設省告示第1783号、及び建設省住総発135号において、下記のように記載されています。

<p>公営住宅法の一部を改正する法律等の運用について</p> <p>.....</p> <p>第10 その他</p> <p>1 端数計算</p> <p>.....</p> <p>2 耐用年限に係る改正</p> <p>平成5年の改正により今後の公営住宅は、耐火構造の住宅、準耐火構造の住宅及び木造の住宅の3区分とされ、従前の簡易耐火構造の住宅等については、経過規定を設けていたところであるが、今後においては、<u>耐火構造の住宅の耐用年限を70年、準耐火構造の住宅、簡易耐火構造の住宅で2階建てのもの及び特殊耐火構造の住宅の耐用年限を45年、木造の住宅及び簡易耐火構造の住宅で平家建てのもの</u>の耐用年限を30年として扱うこと。</p> <p>.....</p>	<p>〔平成8年8月30日 建設省住総発第135号 建設省住宅局長 通知〕</p>
--	---

### 《公営住宅の構造別の耐用年限》

構造	耐用年限
耐火構造の住宅	70年
準耐火構造の住宅・簡易耐火構造2階建ての住宅	45年
木造の住宅・簡易耐火構造平屋建ての住宅	30年

公営住宅の老朽状況をみると、井ノ迫団地・神田団地・古布毛団地・正田団地・三原団地の56戸が既に耐用年限を過ぎており、その割合は31.6%となっています。それに加え、本計画期間中に谷戸団地・因原若者定住促進住宅（島根県住宅供給公社）が耐用年限を迎えることとなります。

また、平成20年代以降に整備された定住促進住宅24戸を除く、すべての住宅が耐用年数の1/2を超えている状況です。

### 《公営住宅等の老朽状況》

(戸数)

	公営住宅	小集落 改良住宅	改良住宅	定住促進 住宅
建築後、耐用年数の 1/2未満経過 戸数	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	24 (78.3%)
建築後、耐用年数の 1/2以上経過 戸数	121 (68.4%)	39 (100%)	56 (100%)	22 (21.7%)
建築後 耐用年数以上 経過 戸数	56 (31.6%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)



## 2. 公営住宅等の入居者の状況

この項目では、令和3年10月1日時点の数値で記述しています。

### (1) 入居者と世帯の状況

管理戸数318戸のうち、233戸が入居しており、入居率は73.3%となっています。

内訳は、公営住宅は60.5%、小集落改良住宅は84.6%、改良住宅は85.7%、定住促進住宅は97.8%で、公営住宅の入居率が低い状況です。

《公営住宅等の入居状況》

種別	地区	名称	建築年度	a.戸数	d.入居世帯数 R3.10.1	e=d/a.入居率	うち死亡または 団地外に居住し ている世帯数
公営住宅	木路原	井ノ迫団地	S43	10	1	10.0%	0
	因原	神田団地	S38	8	4	50.0%	2
		古布毛団地	S41・42	18	5	27.8%	0
		正田団地	S46・48	15	11	73.3%	0
		八幡平団地	S58・59・60	56	39	69.6%	0
		久座仁	五反田団地	S47	56	34	60.7%
	三島	三島団地	S56	9	8	88.9%	0
	南佐木	三原団地	S48	5	5	100.0%	1
	小計				177	107	60.5%
小集落改良住宅	天神町	天神町団地	S48	23	21	91.3%	0
	谷戸	谷戸団地	S53	16	12	75.0%	4
	小計				39	33	84.6%
改良住宅	川本	川本団地(1号棟)	S53	16	14	87.5%	3
		川本団地(2～21号棟)	S54・55・56	40	34	85.0%	3
	小計				56	48	85.7%
定住促進住宅	久座仁	川本町(久座仁)定住促進住宅	S48建設 H21リフォーム	12	12	100.0%	0
	因原	因原地区定住促進住宅	R1	2	2	100.0%	0
		因原若者定住促進住宅	H12	10	10	100.0%	0
	多田	多田地区定住促進住宅	H29・30	7	7	100.0%	0
	南佐木	三原地区定住促進住宅	H22・26・28	9	8	88.9%	0
	木路原	木路原地区定住促進住宅	H27・28	6	6	100.0%	0
小計				46	45	97.8%	0
合計				318	233	73.3%	13

## (2) 公営住宅等の収入超過者等の状況

公営住宅等の内、公営住宅・小集落改良住宅・改良住宅においては収入基準が定められています。

対象入居世帯数 188 世帯のうち、収入超過者世帯が 21 世帯、そのうち収入分位 60%を超える高額所得者世帯が 5 世帯となっています。収入基準対象世帯の 11.2%の世帯が収入基準を超えている状況です。

《収入超過世帯の状況》

種別	自治区	名称	戸数	入居世帯数	収入超過世帯数	比率	高額所得者世帯数	比率
公営住宅	木路原	井ノ迫団地	10	1	0	0.0%	0	0.0%
	因原	神田団地	8	4	0	0.0%	0	0.0%
		古布毛団地	18	5	0	0.0%	0	0.0%
		正田団地	15	11	1	9.1%	0	0.0%
		八幡平団地	56	39	9	23.1%	4	10.3%
	久座仁	五反田団地	56	34	7	20.6%	1	2.9%
	三島	三島団地	9	8	4	50.0%	0	0.0%
	南佐木	三原団地	5	5	0	0.0%	0	0.0%
	小計			177	107	21	19.6%	5
小集落改良住宅	天神町	天神町住宅	23	21	0	0.0%	0	0.0%
	谷戸	谷戸住宅	16	12	0	0.0%	0	0.0%
	小計			39	33	0	0.0%	0
改良住宅	川本	川本団地(1号棟)	16	14	0	0.0%	0	0.0%
		川本団地(2~21号棟)	40	34	0	0.0%	0	0.0%
	小計			56	48	0	0.0%	0
計			272	188	21	11.2%	5	2.7%

## (3) 公営住宅等の募集状況と入居実績

川本町における公営住宅等の過去5年間の入居者の募集・入居状況は下表のとおりです。公営住宅、小集落改良住宅、改良住宅については、恒常的に空き室が存在するため、常に募集をしている状況です。

《募集状況と入居実績》

種別	募集実績(入居実績)					募集対象における空家数				
	H28	H29	H30	R1	R2	H28	H29	H30	R1	R2
公営住宅	9	8	6	4	13					
小集落改良、改良住宅	5	7	4	4	7					
定住促進住宅	5	8	9	5	4	0	0	0	0	0
計	19	23	19	13	24	0	0	0	0	0

### 3. 公営住宅等ストックの改善と劣化の状況

#### (1) 公営住宅等の改善状況

公営住宅においては、これまでに随時、劣化・老朽化による修繕を行っています。平成24年度以降の主な工事・修繕の履歴は下表のとおりです。

《公営住宅等の主な工事・修繕の履歴（工事：金額問わず全て 修繕：50万円以上）》

種類	団地名	建設年度	構造	年度	対象	工事内容
公営住宅	井ノ迫団地	S43	簡平			
	神田団地	S38	木平	H28	1棟	解体工事
				H30		擁壁・側溝修繕工事
	古布毛団地	S41・42	簡平			※小規模修繕のみ
	正田団地	S46・48	簡平	H25	228.7㎡	屋根工事
				H25	235.0㎡	外壁工事
				H25	5戸	風呂釜改修(シャワー付き)
				H26	480㎡	屋根工事
				H26	437㎡	外壁工事
				H26	10戸	風呂釜改修
				H26	10戸	コンセント設備工事
	八幡平団地	S58 S59 S60	中耐四	H24		浄化槽調整ポンプ及び配管修繕
				H24		物置屋根改修工事
				H26		浄化槽フロー取替修繕
				H27		浄化槽蓋・接触材修繕
				H28	6戸	戸別改善
				H28		階段室手摺
				H28		共通電気設備
				H28		浄化槽修繕
				R1	3号	屋上防水工事
				R2		浄化槽修繕
				R3		浄化槽修繕
				R3	5戸	戸別改善
				R3	1号	屋上防水工事
	R3	2号	屋上防水工事			
	五反田団地	S47	中耐五	H24	28戸	シャワー付風呂釜取替
				H25	1号・2号	高架水槽取替工事
H28					階段手すり設置	
R2					フェンス工事	
R2				2号	污水管配管替	
R2				1号	屋上防水工事	
三島団地	S56	中耐三	H27		妻壁壁貼工事	
			H29		階段手摺設置工事	
			R1		屋上防水工事	
			R3		合併浄化槽設置工事	
三原団地	S48	簡平			※小規模修繕のみ	
半部団地	S47	簡二	H24	1棟	解体工事	
			H27	1棟	解体工事	
			H30	1棟	解体工事	
堂庭団地	S33 S41	木平	H30	16棟	解体工事	

種類	団地名	建設年度	構造	年度	対象	工事内容
小集落改良住宅	天神町住宅	S48	中耐三	H26		擁壁改修工事
				H27		敷地内排水管移設替工事
				H27	532㎡	屋上防水改修
				H27	1147㎡	外壁改修工事
				H27	24箇所	手摺改修工事
				H27	22箇所	建具改修
	谷戸住宅	S53	簡平	H25		受水槽ポンプ老朽故障による取替修繕
				H25		フェンス取替修繕
				H28	2棟	解体工事
				H29	8棟	屋根替え工事
改良住宅	川本団地1号棟	S53	中耐五	R2		屋上防水工事
	川本団地(2号棟)	S54	中耐三	H29		屋上防水工事
	川本団地(3号棟)	S54	中耐三	H29		屋上防水工事
	川本団地(4号棟)	S54	中耐三	H27		屋上防水工事
	川本団地(5号棟)	S54	中耐三	H29		屋上防水工事
	川本団地(6号棟)	S54	中耐三	H29		屋上防水工事
	川本団地(7号棟)	S54	中耐三	H29		屋上防水工事
	川本団地(8号棟)	S55	中耐三	H26		屋上防水工事
	川本団地(9・10号棟)	S55	中耐三	H25		屋上防水工事
	川本団地(11号棟)	S55	中耐三	R2		屋上防水工事
	川本団地(12号棟)	S55	中耐三	H28		屋上防水工事
	川本団地(13号棟)	S55	中耐三	H29		給水分岐工事
			中耐三	H29		屋上防水工事
	川本団地(14号棟)	S55	中耐三	H30		屋上防水工事
			中耐三	H30		軒天修繕
	川本団地(15号棟)	S55	中耐三	H27		屋上防水工事
	川本団地(16号棟)	S55	中耐三	R1		屋上防水工事
	川本団地(17号棟)	S55	中耐三	H24		屋上防水工事
			中耐三	H25		屋上漏水に伴う和室修繕
	川本団地(18号棟)	S55	中耐三			—
	川本団地(19号棟)	S55	中耐三	R1		屋上防水工事
川本団地(20号棟)	S56	中耐三	H25		浄化槽改修工事	
		中耐三	R1		屋上防水工事	
川本団地(21号棟)	S56	中耐三	R1		屋上防水工事	

(2) 公営住宅等の劣化状況

本計画を策定するにあたり、川本町の管理する公営住宅等の全棟を対象に劣化状況を調査しています。敷地、建築外部、階段室の各部位の劣化状況をA~Dの四段階で評価しています。劣化の判定基準は以下のとおりです。

■劣化状況の判定基準

A:概ね良好 B:軽微な損傷・補修等不必要または部分的な補修で対応可能 C:重要な箇所に部分的異常あり、部分修繕が必要 D:重大な事故に繋がる可能性あり、施設の使用中止、緊急な修繕(更新・改築)が必要  
 —:判定不必要項目(設置、該当なし)

1) 現地調査結果の概要(長屋タイプ)

基礎項目				調査結果																							
団地名	種類	建設年度	構造	敷地								建築外部															
敷地	ます	擁壁	塀	門	通路	車路	外灯	基礎	躯体(木造)	躯体(鉄骨・鉄筋)	外壁	庇ポーチ	照明器具等	コンセントスイッチ	分電盤制御盤	排気口給気口	外部階段	窓	ドア	バルコニー	空調機用屋外機	電気配線	屋根				
神田団地	一般公営住宅	昭和38年度	木造平屋	B	A	B	A	—	B	—	A	A	A	—	B	B	—	—	—	B	—	C	B	—	—	A	C
				敷地の不陸、工事後に舗装がされていない、側溝に蓋掛けがないもしくは劣化し変形している、擁壁のハミなど、築年数が古いと全体的に劣化が進んでいる。								特に空室は劣化が進み割れや軒樋の紛失などが見られる。入居中の棟も構造的に直ちに危険な状態ではないが、経年劣化が進んでいる。															
				階段室										総評													
				天井内壁	床	照明器具等	コンセントスイッチ	屋内消火栓設備	自動火災報知設備	分電盤制御盤	排気口給気口	階段	窓	ドア	棟や敷地は劣化が著しい。築年数が古く劣化が進み、居住性や耐震性が低い。特に空室の棟は劣化が著しく、空室を入居可能な状態まで改善するのは費用対効果が低いと思われる。入居中の棟は増改築や補修等されているが、長期的に維持し続けるには大規模な改善が必要と思われる。												
古布毛団地	一般公営住宅	昭和42年度	簡易耐火構造平屋	B	A	B	B	—	B	A	B	B	—	C	B	—	—	A	—	—	—	C	B	—	—	B	C
				敷地全域で舗装に軽微なクラック、アスファルトの欠損、側溝にクラック、蓋の割れが見られる。入居者ゼロの棟は雑草の繁茂や、側溝の清掃不良が見られる。								築年数が古く劣化が進んでいる。基礎にクラック、外壁の剥離、窓枠の腐食が見られる。軒先、妻壁、軒天井に大きなクラックが入っており、剥落の恐れがある。															
				階段室										総評													
				天井内壁	床	照明器具等	コンセントスイッチ	屋内消火栓設備	自動火災報知設備	分電盤制御盤	排気口給気口	階段	窓	ドア	棟や敷地は劣化が著しい。築年数が古く劣化が進み、居住性や耐震性が低い。特に空室の棟は劣化が著しく、入居可能な状態まで改善するのは費用対効果が低いと思われる。入居中の棟も妻壁・軒天井の大きなクラック、変形し軒先が波打っている屋根の改修などが必要と思われる。												
井ノ迫団地	一般公営住宅	昭和43年度	簡易耐火構造平屋	B	B	B	B	—	B	—	C	B	A	—	C	—	B	A	—	—	—	C	B	—	—	—	B
				空室の棟の周辺は管理がされておらず雑草が繁茂し、舗装面も見えない状況。入居中の棟の周辺も舗装の陥没やクラック、樹の破損など見られる。								基礎にクラック、外壁に大きなクラックや穴があいている。空室の棟はガラスの割れ、窓の建て付け不良で隙間が生じているなど特に劣化が進んでいる。															
				階段室										総評													
				天井内壁	床	照明器具等	コンセントスイッチ	屋内消火栓設備	自動火災報知設備	分電盤制御盤	排気口給気口	階段	窓	ドア	3棟のうち、2棟が空室となっており、その棟や敷地は劣化が著しい。築年数が古く劣化が進み、居住性や耐震性が低く、入居可能な状態まで改善するのは費用対効果が低いと思われる。												
正田団地	一般公営住宅	昭和46年度	簡易耐火構造平屋	B	A	C	A	—	B	—	A	B	A	—	B	—	—	A	—	B	—	B	B	—	—	B	B
				敷地の凸凹、舗装の陥没、クラックなどが見られる。ブロック積みの擁壁にクラックと若干のハミが発生している。								全戸屋根は改修されており良好な状況だが、軒樋、堅樋、支持金物に変形、サビが発生している棟もある。外壁改修がされている一部の棟を除いて、外壁・基礎にクラックやモルタルの剥離が見られる。窓枠はアルミサッシ化されている棟もあるが木製の棟は経年劣化が進んでいる。															
				階段室										総評													
				天井内壁	床	照明器具等	コンセントスイッチ	屋内消火栓設備	自動火災報知設備	分電盤制御盤	排気口給気口	階段	窓	ドア	構造的に大きな欠陥はなく、樋および支持金物、外壁、基礎のクラックの補修等で維持していくことが可能と思われる。												

基礎項目				調査結果																						
団地名	種類	建設年度	構造	敷地								建築外部														
敷地	ます	擁壁	塀	門	通路	車路	外灯	基礎	躯体(木造)	躯体(鉄骨・鉄筋)	外壁	庇ポーチ	照明器具等	コンセントスイッチ	分電盤制御盤	排気口給気口	外部階段	窓	ドア	バルコニー	空調機用屋外機	電気配線	屋根			
三原団地	一般公営住宅	昭和48年度	簡易耐火構造平屋	B	A	A	—	—	B	—	—	B	—	B	—	—	A	—	B	—	C	B	—	—	B	B
				側溝の清掃不良。敷地内通路の手摺にサビあり。								基礎にクラック、外壁の劣化による仕上げ材剥離とモルタル剥離による鉄筋の露出、木製の玄関扉の劣化が見られる。木製窓枠が経年劣化により一部腐食し始めている。屋根ふき材にサビが見られ、軒樋が一部変形している。														
				階段室											総評											
				天井内壁	床	照明器具等	コンセントスイッチ	屋内消火栓設備	自動火災報知設備	分電盤制御盤	排気口給気口	階段	窓	ドア	敷地は大きな問題はなく、建築も劣化が進んでいるが、構造的に大きな問題点はない。外装の仕上げ材、モルタルの剥離の改修や窓のアルミサッシ化等で維持していくことが可能と思われる。建築以降、屋根替えを実施した記録がないため、計画的に屋根替えを実施する必要があると思われる。											
谷戸住宅	小集落改良住宅	昭和53年度	簡易耐火構造平屋	B	B	A	C	—	B	—	B	B	B	B	—	—	B	—	B	B	—	—	B	B		
				敷地舗装に軽微なクラック、側溝本体にクラック、破損が見られる。団地を囲むフェンスが劣化しており、サビ、倒れ、破れ等の損傷が激しい。								基礎にクラックや剥離による鉄筋露出が、外壁はクラック、仕上げ材の剥離が見られる。1階2階の間の軒にクラックや軒裏の塗装剥離が見られる。鉄製のドアのサビ、シーリングの不良、樋の支持金物のサビ、欠損、敷地内の物置のサビなどが見られる。														
				階段室											総評											
				天井内壁	床	照明器具等	コンセントスイッチ	屋内消火栓設備	自動火災報知設備	分電盤制御盤	排気口給気口	階段	窓	ドア	8棟中3棟が1棟2戸の住宅を1棟1戸に改修している。空家は入居中の棟より若干劣化が進んでいるが、大きな差はない。平成29年に全戸屋根替えが実施され屋根に問題は無いが、基礎、外壁は劣化が進んでおり、特に軒はクラック、塗装剥離など劣化が著しいため、これらの改修が必要と思われる。											
因原若者定住促進住宅 ※鳥根県住宅供給公社	定住促進住宅	平成12年度	木造2階	A	A	—	A	—	A	A	B	B	B	A	A	B	A	—	A	A	B	—	A	A		
				敷地内照明柱に軽微なサビが発生している。								基礎に軽微なクラック、外壁の目地シーリング劣化が見られる。玄関ポーチのひさし、ひさしの柱、テラスの屋根にサビが発生している。木製テラスの木材が全体的に劣化し、特に基礎部は腐食・変形している。														
				階段室											総評											
				天井内壁	床	照明器具等	コンセントスイッチ	屋内消火栓設備	自動火災報知設備	分電盤制御盤	排気口給気口	階段	窓	ドア												

**■劣化状況の判定基準**  
**A:**概ね良好      **B:**軽微な損傷・補修等不必要または部分的な補修で対応可能      **C:**重要な箇所に部分的異常あり、部分修繕が必要      **D:**重大な事故に繋がる可能性あり、施設の使用中止、緊急な修繕(更新・改築)が必要  
 —:判定不必要項目(設置、該当なし)

2) 現地調査結果の概要 (集合タイプ)

基礎項目				調査結果																							
団地名	種類	建設年度	構造	敷地								建築外部															
敷地	ます	擁壁	塀	門	通路	車路	外灯	基礎	躯体(木造)	躯体(鉄骨・鉄筋)	外壁	庇ポーチ	照明器具等	コンセントスイッチ	分電盤制御盤	排気口給気口	外部階段	窓	ドア	バルコニー	空調機用屋外機	電気配線	屋根				
五反田団地 1号棟	一般公営 住宅	昭和47 年度	中層耐火 構造5階	C	B	A	C	—	B	A	D	B	—	A	B	—	—	A	—	—	B	—	B	B	B	B	
				敷地				建築外部																			
				敷地の沈下が見られ、舗装にクラックや陥没が見られる。駐車場のフェンスにサビ・倒れが見られる。敷地内にある外灯は傾いているものが2つあり危険である。また、敷地内に遊具と砂場があるが、管理がされていない。								基礎に軽微なクラック、柱脚のモルタルに大きなクラックが見られる。外壁の仕上げ材に軽微なクラックがあり、一部は補修跡が見られる。ベランダの腰壁も劣化しており、クラックが多数、ベランダ軒裏、建物軒裏は、仕上げ材が剥離している。電気ボックスや電気配管にサビが見られる。															
				階段室											総評												
天井 内壁	床	照明 器具等	コンセント スイッチ	屋内消火栓 設備	自動火災 報知設備	分電盤 制御盤	排気口 給気口	階段	窓	ドア	敷地については、グラツキが発生している外灯について、早急な対処が必要と思われる。また、敷地の沈下などからくる凸凹や舗装の破損・クラックや傾いているフェンスについても改善することが望ましい。 建築については、令和3年に屋上防水工事がされ、屋根や高架水槽に問題はない。2号棟と比べると、基礎・外壁・軒裏の損傷は進んでいないが、長期的には基礎、外壁、軒裏など改修が必要と思われる。																
B	A	A	A	—	—	B	—	B	—	B	階段室内は外壁の仕上げ材に剥離が見られる。鉄製の玄関ドア、点検口扉にサビが見られる。																
五反田団地 2号棟	一般公営 住宅	昭和47 年度	中層耐火 構造5階	C	B	A	C	—	B	A	D	C	—	A	B	—	—	A	—	—	B	—	B	B	B		
				敷地				建築外部																			
				敷地の沈下が見られ、舗装にクラックや陥没が見られる。駐車場のフェンスにサビ・倒れが見られる。敷地内にある外灯は傾いているものが2つあり危険である。また、敷地内に遊具と砂場があるが、管理がされていない。								基礎にクラックが、特に柱脚は劣化が著しく、モルタルが剥離し鉄筋の露出が見られる。外壁もモルタルが剥離し、鉄筋が露出している箇所がある。ベランダの腰壁も劣化しており、クラックが多数、ベランダ軒裏、建物軒裏は、クラックや仕上げ材が剥離している。電気ボックスや電気配管にサビが見られる。															
				階段室											総評												
天井 内壁	床	照明 器具等	コンセント スイッチ	屋内消火栓 設備	自動火災 報知設備	分電盤 制御盤	排気口 給気口	階段	窓	ドア	敷地については、グラツキが発生している外灯について、早急な対処が必要と思われる。また、敷地の沈下などからくる凸凹や舗装の破損・クラックや傾いているフェンスについても改善することが望ましい。 建築については、令和3年に屋上防水工事がされ、屋根や高架水槽に問題はない。基礎・脚注部における著しいクラックや鉄筋が大きく露出している箇所の改善が必要。また、長期的には基礎、外壁、軒裏など改修が必要と思われる。																
B	B	A	A	—	—	B	—	B	—	B	階段室内は外壁・床に軽微なクラックが見られる。鉄製の玄関ドア、点検口扉にサビが見られる。																
天神町住宅	小集落改 良住宅	昭和48 年度	中層耐火 構造3階	B	B	B	A	—	B	A	A	A	—	A	B	B	—	—	—	A	—	B	—	A	A		
				敷地				建築外部																			
				舗装に軽微なクラック、陥没あり。遊園入口に大きな陥没、遊具、階段手摺にサビが見られる。擁壁にクラックが多数見られる。								外壁・ひさし・バルコニー軒裏の塗装に膨らみ、剥がれが見られる。															
				階段室											総評												
天井 内壁	床	照明 器具等	コンセント スイッチ	屋内消火栓 設備	自動火災 報知設備	分電盤 制御盤	排気口 給気口	階段	窓	ドア	平成27年に屋上防水・外壁改修工事がされ、外壁・屋根や高架水槽に問題はない。 基礎・外壁等も劣化が少なく、当面は大規模な改修は必要ないと思われる。																
A	B	B	A	—	—	A	—	A	—	A	踊り場の床にクラック、階段の照明器具にサビが見られる。																
川本団地1号棟	改良住宅	昭和53 年度	中層耐火 構造5階	B	B	—	B	—	B	A	B	C	—	B	B	—	A	A	—	B	—	A	—	B	B		
				敷地				建築外部																			
				舗装にクラック、不陸が見られる。フェンスにサビ、変形、倒れ、フェンス基礎部に亀裂、外灯支柱にサビが見られる。遊具が2つあるが、著しい腐食のため使用禁止になっている。								基礎にクラックが、特に柱脚は劣化が著しく、大きなクラックが発生している。外壁・ビロティ梁部でモルタルが剥離し、鉄筋が露出している箇所がある。ベランダは腰壁にクラック、軒裏に仕上げ材の剥落や鉄筋の露出が見られる。															
				階段室											総評												
天井 内壁	床	照明 器具等	コンセント スイッチ	屋内消火栓 設備	自動火災 報知設備	分電盤 制御盤	排気口 給気口	階段	窓	ドア	令和2年に屋上防水工事がされ、屋根や高架水槽に問題はない。 基礎・脚注部における著しいクラックや鉄筋が大きく露出している箇所の改善が必要。また、長期的には基礎、外壁、軒裏など改修が必要と思われる。																
B	A	B	A	—	—	B	—	B	—	B	階段室の屋上、塔屋の軒裏・天井の仕上げ材にクラックや剥離が、踊り場床部にクラックが見られる。照明器具、制御盤の扉にサビあり。																
三島団地	一般公営 住宅	昭和56 年度	中層耐火 構造3階	B	A	B	A	—	B	A	—	B	—	A	B	—	A	A	—	B	—	A	—	B	B		
				敷地				建築外部																			
				敷地舗装に軽微なクラック、水だまり跡。擁壁(フェンス基礎)にクラックが多数見られる。								基礎・外壁に軽微なクラックが見られる。バルコニーの軒裏、屋根の軒裏、廊下の天井の塗装が剥離している。分電盤や配管、換気フードにサビが発生している。															
				階段室											総評												
天井 内壁	床	照明 器具等	コンセント スイッチ	屋内消火栓 設備	自動火災 報知設備	分電盤 制御盤	排気口 給気口	階段	窓	ドア	令和元年に屋上防水工事がされ、屋根や高架水槽に問題はない。 平成27年に外壁の補修をしているため、バルコニー・屋根の軒裏、廊下天井の塗装剥離以外に、目立った損傷はなく、当面は大規模な改修は必要ないと思われる。 階段室の階段裏部の天井で、塗装、モルタルが剥離し鉄筋が露出している箇所があり、特に損傷が進んでいる箇所は補修が必要と思われる。																
C	A	B	—	—	—	—	—	A	—	B	内壁・天井の塗装がはがれている箇所がある。特に階段裏は鉄筋が露出して、損傷が進んでいる箇所がある。																

■劣化状況の判定基準

- A:概ね良好    B:軽微な損傷・補修等不必要または部分的な補修で対応可能    C:重要な箇所に部分的異常あり、部分修繕が必要    D:重大な事故に繋がる可能性あり、施設の使用中止、緊急な修繕(更新・改築)が必要  
—:判定不必要項目(設置、該当なし)

基礎項目				調査結果																							
団地名	種類	建設年度	構造	敷地								建築外部															
敷地	ます	擁壁	塀	門	通路	車路	外灯	基礎	躯体(木造)	躯体(鉄骨・鉄筋)	外壁	庇ポーチ	照明器具等	コンセントスイッチ	分電盤制御盤	排気口給気口	外部階段	窓	ドア	バルコニー	空調機用屋外機	電気配線	屋根				
八幡平団地 1号棟	一般公営住宅	昭和58年度	中層耐火構造4階	B	A	—	B	—	A	A	A	B	—	A	B	A	A	—	—	B	—	A	—	B	—	B	B
				敷地内の各所にクラック、側溝蓋の破損が見られる。敷地内公園フェンスに軽微なサビと傾きが見られる。敷地内の倉庫・駐輪場にサビと腐食が見られる。								基礎に軽微なクラック、仕上げ材の剥離。外壁にモルタルが剥落し鉄筋が露出している箇所あり。バルコニーの軒裏、屋根の軒裏の劣化が進み、塗装の剥離や鉄筋の露出あり。令和3年に屋上防水工事が実施され、屋上、ハッチ等の状態は良好。															
				階段室											総評												
				天井内壁	床	照明器具等	コンセントスイッチ	屋内消火栓設備	自動火災報知設備	分電盤制御盤	排気口給気口	階段	窓	ドア	令和3年に屋上防水工事がされ、屋根や高架水槽に問題はない。構造的に早急に対応すべき部位はなく、当面は大規模な改修は必要ないと思われる。また、長期的には基礎、外壁、軒裏など改修が必要と思われる。												
天井の塗装がはがれている箇所がある。一部では鉄筋の露出が見られる。踊り場床面に軽微なクラックあり。																											
八幡平団地 2号棟	一般公営住宅	昭和59年度	中層耐火構造4階	B	A	—	B	—	A	A	A	B	—	A	B	A	A	—	—	B	—	A	—	B	—	B	B
				敷地内の各所にクラック、側溝蓋の破損が見られる。敷地内公園フェンスに軽微なサビと傾きが見られる。敷地内の倉庫・駐輪場にサビと腐食が見られる。								基礎に軽微なクラック、仕上げ材の剥離。外壁に軽微なクラックあり。バルコニーの軒裏、屋根の軒裏の劣化が進み、塗装の剥離やクラックが見られる。令和3年に屋上防水工事が実施され、屋上、ハッチ等の状態は良好。バルコニー軒裏の塗装の剥離と屋根軒裏の劣化は3棟の中で最も進んでいる。															
				階段室											総評												
				天井内壁	床	照明器具等	コンセントスイッチ	屋内消火栓設備	自動火災報知設備	分電盤制御盤	排気口給気口	階段	窓	ドア	令和3年に屋上防水工事がされ、屋根や高架水槽に問題はない。構造的に早急に対応すべき部位はなく、当面は大規模な改修は必要ないと思われる。また、長期的には基礎、外壁、軒裏など改修が必要と思われる。												
天井の塗装がはがれている箇所がある。一部では鉄筋の露出が見られる。踊り場床面に軽微なクラックあり。																											
八幡平団地 3号棟	一般公営住宅	昭和60年度	中層耐火構造4階	B	A	—	B	—	A	A	A	B	—	A	B	B	A	—	—	B	—	A	—	B	—	B	B
				敷地内の各所にクラック、側溝蓋の破損が見られる。敷地内公園フェンスに軽微なサビと傾きが見られる。敷地内の倉庫・駐輪場にサビと腐食が見られる。								基礎に軽微なクラック、仕上げ材の剥離。外壁に軽微なクラックあり。バルコニーの軒裏、屋根の軒裏の劣化が進み、塗装の剥離やクラックが見られる。令和3年に屋上防水工事が実施され、屋上、ハッチ等の状態は良好。															
				階段室											総評												
				天井内壁	床	照明器具等	コンセントスイッチ	屋内消火栓設備	自動火災報知設備	分電盤制御盤	排気口給気口	階段	窓	ドア	令和元年に屋上防水工事がされ、屋根や高架水槽に問題はない。構造的に早急に対応すべき部位はなく、当面は大規模な改修は必要ないと思われる。また、長期的には基礎、外壁、軒裏など改修が必要と思われる。												
天井の塗装がはがれている箇所がある。一部では鉄筋の露出が見られる。踊り場床面に軽微なクラックあり。																											
川本町(久座仁) 定住促進住宅	定住促進住宅	昭和48年度	中層耐火構造3階	B	A	B	A	—	A	A	B	B	—	A	B	A	A	A	A	A	—	B	A	B	—	A	B
				駐車場・通路部に大きなクラックあり。擁壁にクラック。外灯支柱にサビあり。								基礎にクラックが見られサビ汁の発生が見られる。外壁に軽微なクラック、塗装の剥離あり。ベランダの腰壁にクラック、モルタルの剥離による鉄筋露出が見られる。ベランダ軒裏、屋根軒裏に仕上げ材の剥離あり。天井の防水は問題ないが、排水溝にカバーがない箇所があり、堆積物により水だまりが生じている。															
				階段室											総評												
				天井内壁	床	照明器具等	コンセントスイッチ	屋内消火栓設備	自動火災報知設備	分電盤制御盤	排気口給気口	階段	窓	ドア	旧警察官舎を平成21年に町が取得し定住促進住宅として使用。構造的に大きな問題は発生しておらず、当面は大規模な改修は必要ないと思われる。また、長期的には基礎、外壁、軒裏など改修が必要と思われる。												
階段室内壁の塗装に劣化、床に軽微なクラック。																											

■劣化状況の判定基準

A:概ね良好    B:軽微な損傷・補修等不必要または部分的な補修で対応可能    C:重要な箇所に部分的異常あり、部分修繕が必要    D:重大な事故に繋がる可能性あり、施設の使用中止、緊急な修繕(更新・改築)が必要  
 —:判定不必要項目(設置、該当なし)

3) 現地調査結果の概要 (川本団地 2~21号棟)

基礎項目				調査結果																							
団地名	種類	建設年度	構造	敷地								建築外部															
川本団地(2号棟)	改良住宅	昭和54年度	中層耐火構造3階	敷地	ます	擁壁	塀	門	通路	車路	外灯	基礎	躯体(木造)	躯体(鉄骨・鉄筋)	外壁	庇ポーチ	照明器具等	コンセントスイッチ	分電盤制御盤	排気口給気口	外部階段	窓	ドア	バルコニー	空調機用屋外機	電気配線	屋根
				目視不可								B															
				柱部のモルタルにクラック。外壁の仕上げ材にクラック。軒裏にクラック、塗装の剥離。軒裏にクラック、仕上げ材の剥離が見られる。堅柱支持金物にサビ。外部階段にサビあり。																							
				階段室											総評												
天井内壁	床	照明器具等	コンセントスイッチ	屋内消火栓設備	自動火災報知設備	分電盤制御盤	排気口給気口	階段	窓	ドア	川本団地共通の構造として、建物外装が劣化し、外壁・軒裏にクラック、塗装剥離が見られる。また、階段室の内壁で1階と2階の境目付近に大きなクラックが入っている。特に外壁の柱部に大きなクラックが入り、劣化の進んでいる棟はモルタルが剥落する恐れがある。																
B	目視不可	A	A	—	—	A	—	A	—	A	平成29年に屋上防水工事が実施され屋根は問題なし。外装、階段室内に大きな異常はない。計画的に外壁改修等を行う必要がある。																
内壁のモルタルにクラック、仕上げ材の剥落あり。天井に雨漏り跡あり。																											
川本団地(3号棟)	改良住宅	昭和54年度	中層耐火構造3階	敷地	ます	擁壁	塀	門	通路	車路	外灯	基礎	躯体(木造)	躯体(鉄骨・鉄筋)	外壁	庇ポーチ	照明器具等	コンセントスイッチ	分電盤制御盤	排気口給気口	外部階段	窓	ドア	バルコニー	空調機用屋外機	電気配線	屋根
				B								A															
				基礎に軽微なクラック。外壁の仕上げ材にクラックと剥落。パラペット外壁部、軒裏にクラック、欠落、塗装剥離あり。堅柱支持金物にサビ。外部階段にサビあり。																							
				階段室											総評												
天井内壁	床	照明器具等	コンセントスイッチ	屋内消火栓設備	自動火災報知設備	分電盤制御盤	排気口給気口	階段	窓	ドア	川本団地共通の構造として、建物外装が劣化し、外壁・軒裏にクラック、塗装剥離が見られる。また、階段室の内壁で1階と2階の境目付近に大きなクラックが入っている。特に外壁の柱部に大きなクラックが入り、劣化の進んでいる棟はモルタルが剥落する恐れがある。																
B	B	A	A	—	—	B	—	B	—	A	平成29年に屋上防水工事が実施され屋根は問題なし。外装、階段室内に大きな異常はない。計画的に外壁改修等を行う必要がある。																
内壁のモルタルにクラック、踊り場の床にクラック、電気メーターの外れ、プレーカー盤面にサビが見られる。																											
川本団地(4号棟)	改良住宅	昭和54年度	中層耐火構造3階	敷地	ます	擁壁	塀	門	通路	車路	外灯	基礎	躯体(木造)	躯体(鉄骨・鉄筋)	外壁	庇ポーチ	照明器具等	コンセントスイッチ	分電盤制御盤	排気口給気口	外部階段	窓	ドア	バルコニー	空調機用屋外機	電気配線	屋根
				B								B															
				基礎に軽微なクラック。外壁の仕上げ材にクラックと剥落。窓枠シーリング材が劣化しヒビが入っている。柱部に縦に大きなクラックが入っている。																							
				階段室											総評												
天井内壁	床	照明器具等	コンセントスイッチ	屋内消火栓設備	自動火災報知設備	分電盤制御盤	排気口給気口	階段	窓	ドア	川本団地共通の構造として、建物外装が劣化し、外壁・軒裏にクラック、塗装剥離が見られる。また、階段室の内壁で1階と2階の境目付近に大きなクラックが入っている。特に外壁の柱部に大きなクラックが入り、劣化の進んでいる棟はモルタルが剥落する恐れがある。																
B	A	A	A	—	—	B	—	A	—	A	平成27年に屋上防水工事が実施され屋根は問題なし。外装、階段室内に大きな異常はない。計画的に外壁改修等を行う必要がある。																
内壁のモルタルにクラック、プレーカー盤面にサビが見られる。																											
川本団地(5号棟)	改良住宅	昭和54年度	中層耐火構造3階	敷地	ます	擁壁	塀	門	通路	車路	外灯	基礎	躯体(木造)	躯体(鉄骨・鉄筋)	外壁	庇ポーチ	照明器具等	コンセントスイッチ	分電盤制御盤	排気口給気口	外部階段	窓	ドア	バルコニー	空調機用屋外機	電気配線	屋根
				A								B															
				外壁の仕上げ材にクラックと剥落。ヒサシ、ヒサシ軒裏、ヒサシ鼻に著しいクラック、剥落、欠落が見られる。堅柱支持金物にサビ、堅柱の破損。柱部に軽微なクラックが入っている。																							
				階段室											総評												
天井内壁	床	照明器具等	コンセントスイッチ	屋内消火栓設備	自動火災報知設備	分電盤制御盤	排気口給気口	階段	窓	ドア	川本団地共通の構造として、建物外装が劣化し、外壁・軒裏にクラック、塗装剥離が見られる。また、階段室の内壁で1階と2階の境目付近に大きなクラックが入っている。特に外壁の柱部に大きなクラックが入り、劣化の進んでいる棟はモルタルが剥落する恐れがある。																
B	B	A	A	—	—	A	—	A	—	B	平成29年に屋上防水工事が実施され屋根は問題なし。1階と2階の間のヒサシが著しく劣化しており、大きなクラック、モルタルの欠落が見られ、剥落する恐れがあるため、対処が必要。																
内壁のモルタルにクラックが多数見られる。天井に雨漏り跡が見られる。																											
川本団地(6号棟)	改良住宅	昭和54年度	中層耐火構造3階	敷地	ます	擁壁	塀	門	通路	車路	外灯	基礎	躯体(木造)	躯体(鉄骨・鉄筋)	外壁	庇ポーチ	照明器具等	コンセントスイッチ	分電盤制御盤	排気口給気口	外部階段	窓	ドア	バルコニー	空調機用屋外機	電気配線	屋根
				B								B															
				基礎に軽微なクラック。外壁の仕上げ材にクラックと剥落。パラペット外壁部、軒裏に大きなクラックあり。バルコニーの手摺にサビ、ボックス配管、支持金物にサビが発生。柱部に軽微なクラックが入っている。																							
				階段室											総評												
天井内壁	床	照明器具等	コンセントスイッチ	屋内消火栓設備	自動火災報知設備	分電盤制御盤	排気口給気口	階段	窓	ドア	川本団地共通の構造として、建物外装が劣化し、外壁・軒裏にクラック、塗装剥離が見られる。また、階段室の内壁で1階と2階の境目付近に大きなクラックが入っている。特に外壁の柱部に大きなクラックが入り、劣化の進んでいる棟はモルタルが剥落する恐れがある。																
B	B	A	A	—	—	A	—	A	—	B	平成29年に屋上防水工事が実施され屋根は問題なし。外装、階段室内に大きな異常はない。計画的に外壁改修等を行う必要がある。																
内壁のモルタル、床にクラック、階段室内に雨漏り跡あり。(引込配線を伝って雨水が侵入)																											

■劣化状況の判定基準

A:概ね良好    B:軽微な損傷・補修等不必要または部分的な補修で対応可能    C:重要な箇所に部分的異常あり、部分修繕が必要    D:重大な事故に繋がる可能性あり、施設の使用中止、緊急な修繕(更新・改築)が必要  
 —:判定不必要項目(設置、該当なし)

基礎項目				調査結果																			
団地名	種類	建設年度	構造	敷地								建築外部											
敷地	ます	擁壁	塀	門	通路	車路	外灯	基礎	躯体(木造)	躯体(鉄骨・鉄筋)	外壁	庇ポーチ	照明器具等	コンセントスイッチ	分電盤制御盤	排気口給気口	外部階段	窓	ドア	バルコニー	空調機用屋外機	電気配線	屋根
川本団地(7号棟)	改良住宅	昭和54年度	中層耐火構造3階	敷地								建築外部											
				基礎								躯体(木造)											
				躯体(鉄骨・鉄筋)								外壁											
				庇ポーチ								照明器具等											
				コンセントスイッチ								分電盤制御盤											
排気口給気口								外部階段															
窓								ドア															
バルコニー								空調機用屋外機															
電気配線								屋根															
基礎に軽微なクラック。外壁の仕上げ材にクラックと汚れ、パラペット外壁部、軒裏にクラックあり。堅礎支持金物にサビが発生、一部破損。柱部に軽微なクラックが入っている。																							
階段室											総評												
天井内壁	床	照明器具等	コンセントスイッチ	屋内消火栓設備	自動火災報知設備	分電盤制御盤	排気口給気口	階段	窓	ドア	川本団地共通の構造として、建物外装が劣化し、外壁・軒裏にクラック、塗装剥離が見られる。また、階段室の内壁で1階と2階の境目付近に大きなクラックが入っている。特に外壁の柱部に大きなクラックが入り、劣化の進んでいる棟はモルタルが剥落する恐れがある。												
B	目視不可	A	A	—	—	A	—	A	—	A	平成29年に屋上防水工事が実施され屋根は問題なし。外装、階段室内に大きな異常はない。計画的に外壁改修等を行う必要がある。												
内壁のモルタルにクラックあり。																							
川本団地(8号棟)	改良住宅	昭和55年度	中層耐火構造3階	敷地								建築外部											
				基礎								躯体(木造)											
				躯体(鉄骨・鉄筋)								外壁											
				庇ポーチ								照明器具等											
				コンセントスイッチ								分電盤制御盤											
排気口給気口								外部階段															
窓								ドア															
バルコニー								空調機用屋外機															
電気配線								屋根															
外壁の仕上げ材にクラックと剥落、パラペット外壁部、軒裏にクラック、塗装の剥落あり。堅礎支持金物にサビが発生。窓ガラス割れをテープで補修している。窓枠の柵が1箇所無くなっている。柱部にかかり深いクラックが入っており、剥落の恐れがある。																							
階段室											総評												
天井内壁	床	照明器具等	コンセントスイッチ	屋内消火栓設備	自動火災報知設備	分電盤制御盤	排気口給気口	階段	窓	ドア	川本団地共通の構造として、建物外装が劣化し、外壁・軒裏にクラック、塗装剥離が見られる。また、階段室の内壁で1階と2階の境目付近に大きなクラックが入っている。特に外壁の柱部に大きなクラックが入り、劣化の進んでいる棟はモルタルが剥落する恐れがある。												
B	B	A	A	—	—	A	—	A	—	A	平成26年に屋上防水工事が実施され屋根は問題なし。外壁の柱部に大きなクラックが入っており、モルタルが剥落する恐れがあるため、対処が必要。												
内壁のモルタル、踊り場の床にクラックあり。																							
川本団地(9・10号棟)	改良住宅	昭和55年度	中層耐火構造3階	敷地								建築外部											
				基礎								躯体(木造)											
				躯体(鉄骨・鉄筋)								外壁											
				庇ポーチ								照明器具等											
				コンセントスイッチ								分電盤制御盤											
排気口給気口								外部階段															
窓								ドア															
バルコニー								空調機用屋外機															
電気配線								屋根															
基礎に軽微なクラック。外壁に補修あとがあるが、一部、新たにクラックが発生している。ベランダの腰壁が破損、軒裏に大きいクラックと塗装の剥離あり。電気配管の支持金物にサビが発生。分電盤に著しいサビが発生し、一部朽ち落ちている。内部に雨水が侵入していると思われる。																							
階段室											総評												
天井内壁	床	照明器具等	コンセントスイッチ	屋内消火栓設備	自動火災報知設備	分電盤制御盤	排気口給気口	階段	窓	ドア	川本団地共通の構造として、建物外装が劣化し、外壁・軒裏にクラック、塗装剥離が見られる。また、階段室の内壁で1階と2階の境目付近に大きなクラックが入っている。特に外壁の柱部に大きなクラックが入り、劣化の進んでいる棟はモルタルが剥落する恐れがある。												
B	B	A	A	—	—	A	—	B	—	A	平成25年に屋上防水工事が実施され屋根は問題なし。ベランダの腰壁コンクリートの剥落箇所の対処、分電盤のサビがひどく一部朽ち落ちている外部ボックスの交換が必要。外壁、階段室内に大きな異常はない。計画的に外壁改修等を行う必要がある。												
内壁のモルタル、踊り場の床にクラック、剥離あり。階段手すりの鉄筋にサビが見られる。																							
川本団地(11号棟)	改良住宅	昭和55年度	中層耐火構造3階	敷地								建築外部											
				基礎								躯体(木造)											
				躯体(鉄骨・鉄筋)								外壁											
				庇ポーチ								照明器具等											
				コンセントスイッチ								分電盤制御盤											
排気口給気口								外部階段															
窓								ドア															
バルコニー								空調機用屋外機															
電気配線								屋根															
基礎・柱脚の基礎モルタルに軽微なクラック。外壁、パラペット外壁部、軒裏にクラック、塗装の剥離あり。バルコニーが痛んでおり、クラックが多数見られ、手摺りもサビが発生している。階段室ALC壁にクラック、欠損、鉄筋露出が見られる。外部階段の手摺が錆びて、一部朽ち落ちている。柱部のモルタルにかなり大きな縦クラックが見られる。また、鉄筋が露出している箇所がある。																							
階段室											総評												
天井内壁	床	照明器具等	コンセントスイッチ	屋内消火栓設備	自動火災報知設備	分電盤制御盤	排気口給気口	階段	窓	ドア	川本団地共通の構造として、建物外装が劣化し、外壁・軒裏にクラック、塗装剥離が見られる。また、階段室の内壁で1階と2階の境目付近に大きなクラックが入っている。特に外壁の柱部に大きなクラックが入り、劣化の進んでいる棟はモルタルが剥落する恐れがある。												
B	B	A	A	—	—	B	—	A	—	A	令和2年に屋上防水工事が実施され屋根は問題なし。外壁の柱部に大きなクラックが入っており、モルタルが剥落する恐れがあるため、対処が必要。												
内壁のモルタル、踊り場の床にクラック、剥離あり。階段室内のALC壁(バルコニーと階段室間の壁)にクラック、欠損、鉄筋露出あり。																							
川本団地(12号棟)	改良住宅	昭和55年度	中層耐火構造3階	敷地								建築外部											
				基礎								躯体(木造)											
				躯体(鉄骨・鉄筋)								外壁											
				庇ポーチ								照明器具等											
				コンセントスイッチ								分電盤制御盤											
排気口給気口								外部階段															
窓								ドア															
バルコニー								空調機用屋外機															
電気配線								屋根															
脚柱を巻いているモルタルにクラックが見られる。外壁、パラペット外壁部、軒裏にクラック、塗装の剥離あり。堅礎支持金物にサビが発生し、一部欠損している。柱部のモルタルにクラックが入っている。																							
階段室											総評												
天井内壁	床	照明器具等	コンセントスイッチ	屋内消火栓設備	自動火災報知設備	分電盤制御盤	排気口給気口	階段	窓	ドア	川本団地共通の構造として、建物外装が劣化し、外壁・軒裏にクラック、塗装剥離が見られる。また、階段室の内壁で1階と2階の境目付近に大きなクラックが入っている。特に外壁の柱部に大きなクラックが入り、劣化の進んでいる棟はモルタルが剥落する恐れがある。												
B	B	A	A	—	—	A	—	A	—	A	平成28年に屋上防水工事が実施され屋根は問題なし。外装、階段室内に大きな異常はない。計画的に外壁改修等を行う必要がある。												
内壁のモルタル、踊り場の床にクラックあり。																							

■劣化状況の判定基準

A:概ね良好    B:軽微な損傷・補修等不必要または部分的な補修で対応可能    C:重要な箇所に部分的異常あり、部分修繕が必要    D:重大な事故に繋がる可能性あり、施設の使用中止、緊急な修繕(更新・改築)が必要  
 —:判定不必要項目(設置、該当なし)

基礎項目				調査結果																							
団地名	種類	建設年度	構造																								
川本団地(13号棟)	改良住宅	昭和55年度	中層耐火構造3階	敷地								建築外部															
				敷地	ます	擁壁	塀	門	通路	車路	外灯	基礎	躯体(木造)	躯体(鉄骨・鉄筋)	外壁	庇ポーチ	照明器具等	コンセントスイッチ	分電盤制御盤	排気口給気口	外部階段	窓	ドア	バルコニー	空調機用屋外機	電気配線	屋根
				/	/	/	/	/	/	/	/	目視不可	—	B	B	—	—	—	—	B	B	B	—	B	—	—	B
				外壁、バラベット外壁部、軒裏にクラック、塗装の剥落あり。窓ガラス割れをテープで補修している。外部階段手すりにサビ。堅礎支持金物にサビが見られる。柱部のモルタルにクラックが入っている。																							
				階段室											総評												
天井内壁	床	照明器具等	コンセントスイッチ	屋内消火栓設備	自動火災報知設備	分電盤制御盤	排気口給気口	階段	窓	ドア	川本団地共通の構造として、建物外装が劣化し、外壁・軒裏にクラック、塗装剥離が見られる。また、階段室の内壁で1階と2階の境目付近に大きなクラックが入っている。特に外壁の柱部に大きなクラックが入り、劣化の進んでいる棟はモルタルが剥落する恐れがある。																
B	A	A	A	—	—	A	—	A	—	A	平成29年に屋上防水工事が実施され屋根は問題なし。外装、階段室内に大きな異常はない。計画的に外壁改修等を行う必要がある。																
内壁・天井のモルタルに剥離、クラックあり。天井に雨漏り跡が見られる。																											
川本団地(14号棟)	改良住宅	昭和55年度	中層耐火構造3階	敷地								建築外部															
				敷地	ます	擁壁	塀	門	通路	車路	外灯	基礎	躯体(木造)	躯体(鉄骨・鉄筋)	外壁	庇ポーチ	照明器具等	コンセントスイッチ	分電盤制御盤	排気口給気口	外部階段	窓	ドア	バルコニー	空調機用屋外機	電気配線	屋根
				/	/	/	/	/	/	/	/	B	—	B	C	—	B	—	—	A	B	A	—	B	—	B	B
				基礎、外壁、バラベット外壁部、軒裏にクラック、塗装の剥落あり。階段室外壁のALC壁にクラック、穴があいており、損傷が著しく剥落の恐れがある。外部階段手すり・バルコニーの柵にサビ。堅礎支持金物にサビが見られる。柱部のモルタルにクラックが入っている。																							
				階段室											総評												
天井内壁	床	照明器具等	コンセントスイッチ	屋内消火栓設備	自動火災報知設備	分電盤制御盤	排気口給気口	階段	窓	ドア	川本団地共通の構造として、建物外装が劣化し、外壁・軒裏にクラック、塗装剥離が見られる。また、階段室の内壁で1階と2階の境目付近に大きなクラックが入っている。特に外壁の柱部に大きなクラックが入り、劣化の進んでいる棟はモルタルが剥落する恐れがある。																
B	A	A	A	—	—	A	—	A	—	B	平成30年に屋上防水工事が実施され屋根は問題なし。外装が劣化している。特に階段室のALC外壁が顕著で、クラック、穴が開いており剥落の恐れがあるため、対処が必要。																
内壁モルタルにクラックあり。床の大きなクラックは補修されている。ドアの塗装に劣化、剥離が見られる。																											
川本団地(15号棟)	改良住宅	昭和55年度	中層耐火構造3階	敷地								建築外部															
				敷地	ます	擁壁	塀	門	通路	車路	外灯	基礎	躯体(木造)	躯体(鉄骨・鉄筋)	外壁	庇ポーチ	照明器具等	コンセントスイッチ	分電盤制御盤	排気口給気口	外部階段	窓	ドア	バルコニー	空調機用屋外機	電気配線	屋根
				/	/	/	/	/	/	/	/	B	—	B	B	B	A	—	B	A	—	A	—	—	—	—	B
				基礎、外壁、バラベット外壁部、軒裏・ひさし軒裏にクラック、塗装の剥落あり。堅礎支持金物にサビが見られる。柱部のモルタルにクラックが入っている。																							
				階段室											総評												
天井内壁	床	照明器具等	コンセントスイッチ	屋内消火栓設備	自動火災報知設備	分電盤制御盤	排気口給気口	階段	窓	ドア	川本団地共通の構造として、建物外装が劣化し、外壁・軒裏にクラック、塗装剥離が見られる。また、階段室の内壁で1階と2階の境目付近に大きなクラックが入っている。特に外壁の柱部に大きなクラックが入り、劣化の進んでいる棟はモルタルが剥落する恐れがある。																
B	B	A	A	—	—	A	—	B	—	A	平成27年に屋上防水工事が実施され屋根は問題なし。外装、階段室内に大きな異常はない。計画的に外壁改修等を行う必要がある。																
内壁モルタル・床にクラックあり。手摺りにサビ、手摺り基礎部にクラックあり。																											
川本団地(16号棟)	改良住宅	昭和55年度	中層耐火構造3階	敷地								建築外部															
				敷地	ます	擁壁	塀	門	通路	車路	外灯	基礎	躯体(木造)	躯体(鉄骨・鉄筋)	外壁	庇ポーチ	照明器具等	コンセントスイッチ	分電盤制御盤	排気口給気口	外部階段	窓	ドア	バルコニー	空調機用屋外機	電気配線	屋根
				/	/	/	/	/	/	/	/	A	—	B	B	—	A	—	—	A	A	A	—	—	—	—	C
				外壁、バラベット外壁部、軒裏・ひさし軒裏にクラック、塗装の剥落あり。特に、軒裏、バラベット外壁部はクラックが繋がっており剥落の恐れのある箇所がある。ALC壁の劣化、剥落、目地シーリングのヒビが見られる。堅礎支持金物にサビ。柱部のモルタルにクラックが入っている。																							
				階段室											総評												
天井内壁	床	照明器具等	コンセントスイッチ	屋内消火栓設備	自動火災報知設備	分電盤制御盤	排気口給気口	階段	窓	ドア	川本団地共通の構造として、建物外装が劣化し、外壁・軒裏にクラック、塗装剥離が見られる。また、階段室の内壁で1階と2階の境目付近に大きなクラックが入っている。特に外壁の柱部に大きなクラックが入り、劣化の進んでいる棟はモルタルが剥落する恐れがある。																
B	B	A	A	—	—	A	—	A	—	A	令和元年に屋上防水工事が実施され屋根は問題なし。ラベット外壁部、軒裏のクラックが繋がっている箇所は剥落の恐れがあるため対処が必要。																
内壁モルタル・床にクラックあり。																											
川本団地(17号棟)	改良住宅	昭和55年度	中層耐火構造3階	敷地								建築外部															
				敷地	ます	擁壁	塀	門	通路	車路	外灯	基礎	躯体(木造)	躯体(鉄骨・鉄筋)	外壁	庇ポーチ	照明器具等	コンセントスイッチ	分電盤制御盤	排気口給気口	外部階段	窓	ドア	バルコニー	空調機用屋外機	電気配線	屋根
				/	/	/	/	/	/	/	/	B	—	C	B	—	A	—	B	A	B	A	—	—	—	B	C
				外壁、バラベット外壁部、軒裏にクラック、塗装の剥落あり。特に、軒裏、バラベット外壁部はクラックが繋がっており剥落の恐れのある箇所がある。外部階段の手摺にサビ。堅礎の支持金物にサビが見られる。柱部にかなり大きな縦クラックが入っており、剥落の恐れがある。																							
				階段室											総評												
天井内壁	床	照明器具等	コンセントスイッチ	屋内消火栓設備	自動火災報知設備	分電盤制御盤	排気口給気口	階段	窓	ドア	川本団地共通の構造として、建物外装が劣化し、外壁・軒裏にクラック、塗装剥離が見られる。また、階段室の内壁で1階と2階の境目付近に大きなクラックが入っている。特に外壁の柱部に大きなクラックが入り、劣化の進んでいる棟はモルタルが剥落する恐れがある。																
B	B	A	A	—	—	A	—	A	—	A	平成24年に屋上防水工事が実施され屋根は問題なし。外壁の柱部に大きなクラックが入っており、モルタルが剥落する恐れがある。またバラベット外壁部、軒裏のクラックが繋がっている箇所について対処が必要。																
内壁モルタル・床にクラックあり。ALC壁の目地に切れが見られる。																											

■劣化状況の判定基準

A:概ね良好    B:軽微な損傷・補修等不必要または部分的な補修で対応可能    C:重要な箇所部分的異常あり、部分修繕が必要    D:重大な事故に繋がる可能性あり、施設の使用中止、緊急な修繕(更新・改築)が必要  
 —:判定不必要項目(設置、該当なし)

基礎項目				調査結果																						
団地名	種類	建設年度	構造	敷地								建築外部														
敷地	ます	擁壁	塀	門	通路	車路	外灯	基礎	躯体(木造)	躯体(鉄骨・鉄筋)	外壁	庇ポーチ	照明器具等	コンセントスイッチ	分電盤制御盤	排気口給気口	外部階段	窓	ドア	バルコニー	空調機用屋外機	電気配線	屋根			
川本団地(18号棟)	改良住宅	昭和55年度	中層耐火構造3階	目視不可								—	B	B	—	—	A	—	A	—	A	—	A	—	A	B
				外壁、バラベット外壁部、軒裏にクラック、塗装の剥落あり。屋根の防水層が劣化し、損傷あり。また笠木の金属にサビが見られる。柱部に軽微なクラックが入っている。																						
				階段室											総評											
				天井内壁	床	照明器具等	コンセントスイッチ	屋内消火栓設備	自動火災報知設備	分電盤制御盤	排気口給気口	階段	窓	ドア	川本団地共通の構造として、建物外装が劣化し、外壁・軒裏にクラック、塗装剥離が見られる。また、階段室の内壁で1階と2階の境目付近に大きなクラックが入っている。特に外壁の柱部に大きなクラックが入り、劣化の進んでいる棟はモルタルが剥落する恐れがある。											
				B	B	B	A	—	—	A	—	A	—	B	屋上防水工事がされていないため、優先的に実施する必要がある。外装、階段室内に大きな異常はない。計画的に外壁改修等を行う必要がある。											
内壁モルタル・床にクラックあり。ドアにサビが見られる。階段室内の照明のカバーが欠損している。																										
川本団地(19号棟)	改良住宅	昭和55年度	中層耐火構造3階	目視不可								—	C	B	—	—	—	—	A	—	A	—	A	—	—	B
				外壁、バラベット外壁部、軒裏にクラック、塗装の剥落あり。軒裏のクラックには雨水の侵入跡が見られる。堅礎支持金物にサビ。柱部にかなり大きな縦クラックが入っており、剥落の恐れがある。																						
				階段室											総評											
				天井内壁	床	照明器具等	コンセントスイッチ	屋内消火栓設備	自動火災報知設備	分電盤制御盤	排気口給気口	階段	窓	ドア	川本団地共通の構造として、建物外装が劣化し、外壁・軒裏にクラック、塗装剥離が見られる。また、階段室の内壁で1階と2階の境目付近に大きなクラックが入っている。特に外壁の柱部に大きなクラックが入り、劣化の進んでいる棟はモルタルが剥落する恐れがある。											
				B	B	A	A	—	—	A	—	B	—	A	令和元年に屋上防水工事が実施され屋根は問題なし。外壁の柱部に大きなクラックが入っており、モルタルが剥落する恐れがある。											
内壁モルタル・床・階段仕上げ部にクラックあり。																										
川本団地(20号棟)	改良住宅	昭和56年度	中層耐火構造3階	A								—	B	B	—	—	—	—	B	A	A	—	B	—	—	B
				外壁、バルコニー手摺壁にクラック、塗装の剥落あり。堅礎支持金物にサビ。柱部に軽微なクラックが入っている。外部階段は補修済み。																						
				階段室											総評											
				天井内壁	床	照明器具等	コンセントスイッチ	屋内消火栓設備	自動火災報知設備	分電盤制御盤	排気口給気口	階段	窓	ドア	川本団地共通の構造として、建物外装が劣化し、外壁・軒裏にクラック、塗装剥離が見られる。また、階段室の内壁で1階と2階の境目付近に大きなクラックが入っている。特に外壁の柱部に大きなクラックが入り、劣化の進んでいる棟はモルタルが剥落する恐れがある。											
				B	B	A	A	—	—	B	—	A	—	A	令和元年に屋上防水工事が実施され屋根は問題なし。外装、階段室内に大きな異常はない。計画的に外壁改修等を行う必要がある。											
内壁モルタル・床・階段仕上げ部にクラックあり。分電盤にサビが見られる。																										
川本団地(21号棟)	改良住宅	昭和56年度	中層耐火構造3階	B								—	B	B	—	A	—	—	A	B	A	—	B	—	—	B
				基礎、外壁、バラベット外壁部、軒裏にクラック、塗装の剥落あり。階段室のALC壁が劣化し、クラック、目地シーリングの切れ、鉄骨部分のサビが見られる。外部階段の裏のモルタルに大きなクラックが見られる。堅礎支持金物にサビ。柱部に軽微なクラックが入っている。																						
				階段室											総評											
				天井内壁	床	照明器具等	コンセントスイッチ	屋内消火栓設備	自動火災報知設備	分電盤制御盤	排気口給気口	階段	窓	ドア	川本団地共通の構造として、建物外装が劣化し、外壁・軒裏にクラック、塗装剥離が見られる。また、階段室の内壁で1階と2階の境目付近に大きなクラックが入っている。特に外壁の柱部に大きなクラックが入り、劣化の進んでいる棟はモルタルが剥落する恐れがある。											
				B	B	A	A	—	—	A	—	B	—	A	令和元年に屋上防水工事が実施され屋根は問題なし。外装、階段室内に大きな異常はない。計画的に外壁改修等を行う必要がある。											
内壁モルタル・床・階段の段部分にクラックあり。																										

■劣化状況の判定基準

A:概ね良好    B:軽微な損傷・補修等不必要または部分的な補修で対応可能    C:重要な箇所部分的異常あり、部分修繕が必要    D:重大な事故に繋がる可能性あり、施設の使用中止、緊急な修繕(更新・改築)が必要  
 —:判定不必要項目(設置、該当なし)

4) 現地調査結果の概要 (定住促進住宅・戸建タイプ)

基礎項目				調査結果																							
団地名	種類	建設年度	構造																								
三原地区 定住促進住宅 A~C号棟	定住促進 住宅	平成22 年度	木造1階 木造2階	敷地								建築外部															
				敷地	ます	擁壁	塀	門	通路	車路	外灯	基礎	躯体 (木造)	躯体 (鉄骨・鉄筋)	外壁	庇 ポーチ	照明 器具等	コンセント スイッチ	分電盤 制御盤	排気口 給気口	外部階段	窓	ドア	バルコニー	空調機用 屋外機	電気配線	屋根
				A	A	—	B	—	A	—	—	B	A	—	A	B	A	A	—	A	—	A	A	A	—	A	A
				フェンスの一部に軽微な変形があるのみで、良好な状態。								A号棟・C号棟の基礎部に補修不要な軽微なクラックが見られる。C号棟のみ玄関ポーチの脇床に亀の子状の軽微なクラックがある。良好な状態。															
				階段室										総評													
天井 内壁	床	照明 器具等	コンセント スイッチ	屋内消火栓 設備	自動火災 報知設備	分電盤 制御盤	排気口 給気口	階段	窓	ドア	築年数が浅く敷地、建築外部ともに良好な状態で改善事業の必要性は低い。																
三原地区 定住促進住宅 1~4号棟	定住促進 住宅	平成26 年度	木造2階	敷地								建築外部															
				敷地	ます	擁壁	塀	門	通路	車路	外灯	基礎	躯体 (木造)	躯体 (鉄骨・鉄筋)	外壁	庇 ポーチ	照明 器具等	コンセント スイッチ	分電盤 制御盤	排気口 給気口	外部階段	窓	ドア	バルコニー	空調機用 屋外機	電気配線	屋根
				A	A	—	B	—	A	—	—	B	A	—	A	B	A	A	—	A	—	A	A	A	—	A	A
				フェンスの一部に軽微な変形があるのみで、良好な状態。								基礎部に補修不要な軽微なクラックが見られる。玄関ポーチの床に軽微なクラックがある。良好な状態。															
				階段室										総評													
天井 内壁	床	照明 器具等	コンセント スイッチ	屋内消火栓 設備	自動火災 報知設備	分電盤 制御盤	排気口 給気口	階段	窓	ドア	築年数が浅く敷地、建築外部ともに良好な状態で改善事業の必要性は低い。																
三原地区 定住促進住宅 5~6号棟	定住促進 住宅	平成28 年度	木造2階	敷地								建築外部															
				敷地	ます	擁壁	塀	門	通路	車路	外灯	基礎	躯体 (木造)	躯体 (鉄骨・鉄筋)	外壁	庇 ポーチ	照明 器具等	コンセント スイッチ	分電盤 制御盤	排気口 給気口	外部階段	窓	ドア	バルコニー	空調機用 屋外機	電気配線	屋根
				A	A	—	A	—	A	—	—	A	A	—	A	A	A	A	—	A	—	A	A	A	—	A	A
				良好な状態。								良好な状態。															
				階段室										総評													
天井 内壁	床	照明 器具等	コンセント スイッチ	屋内消火栓 設備	自動火災 報知設備	分電盤 制御盤	排気口 給気口	階段	窓	ドア	築年数が浅く敷地、建築外部ともに良好な状態で改善事業の必要性は低い。																
木路原地区 定住促進住宅	定住促進 住宅	平成28 年度	木造2階	敷地								建築外部															
				敷地	ます	擁壁	塀	門	通路	車路	外灯	基礎	躯体 (木造)	躯体 (鉄骨・鉄筋)	外壁	庇 ポーチ	照明 器具等	コンセント スイッチ	分電盤 制御盤	排気口 給気口	外部階段	窓	ドア	バルコニー	空調機用 屋外機	電気配線	屋根
				B	A	—	B	—	—	—	—	B	A	—	A	A	A	A	—	A	—	A	A	—	—	A	A
				舗装面に補修不要な軽微なクラック、フェンスにサビと軽微な変形が見られるが、概ね良好な状態。								基礎部に補修不要な軽微なクラックが見られる。良好な状態。															
				階段室										総評													
天井 内壁	床	照明 器具等	コンセント スイッチ	屋内消火栓 設備	自動火災 報知設備	分電盤 制御盤	排気口 給気口	階段	窓	ドア	築年数が浅く敷地、建築外部ともに良好な状態で改善事業の必要性は低い。																
多田地区 定住促進住宅	定住促進 住宅	平成29 年度 平成30 年度	木造2階	敷地								建築外部															
				敷地	ます	擁壁	塀	門	通路	車路	外灯	基礎	躯体 (木造)	躯体 (鉄骨・鉄筋)	外壁	庇 ポーチ	照明 器具等	コンセント スイッチ	分電盤 制御盤	排気口 給気口	外部階段	窓	ドア	バルコニー	空調機用 屋外機	電気配線	屋根
				A	A	—	A	—	B	—	—	B	A	—	A	A	A	A	—	A	—	A	A	—	—	A	A
				通路に一箇所、水たまり跡が見られるのみで、良好な状態。								基礎部に補修不要な軽微なクラックが見られる。良好な状態。															
				階段室										総評													
天井 内壁	床	照明 器具等	コンセント スイッチ	屋内消火栓 設備	自動火災 報知設備	分電盤 制御盤	排気口 給気口	階段	窓	ドア	築年数が浅く敷地、建築外部ともに良好な状態で改善事業の必要性は低い。																
因原地区 定住促進住宅	定住促進 住宅	令和元 年度	木造2階	敷地								建築外部															
				敷地	ます	擁壁	塀	門	通路	車路	外灯	基礎	躯体 (木造)	躯体 (鉄骨・鉄筋)	外壁	庇 ポーチ	照明 器具等	コンセント スイッチ	分電盤 制御盤	排気口 給気口	外部階段	窓	ドア	バルコニー	空調機用 屋外機	電気配線	屋根
				A	A	A	A	—	A	—	—	A	A	—	A	A	A	A	—	A	—	A	A	—	—	A	A
				良好な状態。								良好な状態。															
				階段室										総評													
天井 内壁	床	照明 器具等	コンセント スイッチ	屋内消火栓 設備	自動火災 報知設備	分電盤 制御盤	排気口 給気口	階段	窓	ドア	築年数が浅く敷地、建築外部ともに良好な状態で改善事業の必要性は低い。																

■劣化状況の判定基準

A:概ね良好 B:軽微な損傷・補修等不必要または部分的な補修で対応可能 C:重要な箇所に部分的異常あり、部分修繕が必要 D:重大な事故に繋がる可能性あり、施設の使用中止、緊急な修繕(更新・改築)が必要  
 —:判定不必要項目(設置、該当なし)

## 4. 入居者意向調査

### 1. 調査の概要

#### ■調査の目的

令和4年度から令和13年度を計画期間とした『川本町公営住宅等長寿命化計画』の次期計画を策定するにあたり、入居者の意向等を把握するため、調査を実施する。

#### ■調査の方法

- (1) 調査対象 : 川本町の管理する定住促進住宅を除く町営住宅の居住者 183 世帯
- (2) 調査方法 : 郵送配布・郵送回収
- (3) 調査期間（回答期間）：令和3年12月10日～令和3年12月31日

#### ■回答状況

有効回答数：100 世帯

回収率：54.6%

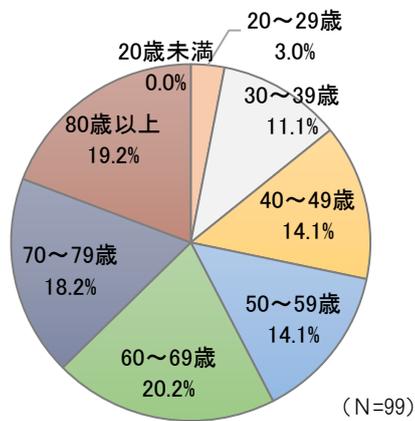
《団地別回収率》

団地名称	建築年度	構造	戸数	対象世帯数	回答数	回収率
三原団地	S48	簡耐平	5	5	100	40.0%
神田団地	S38	木平	11	4		25.0%
古布毛団地	S41・42	簡耐平	18	5		80.0%
井ノ迫団地	S43	簡耐平	10	1		100.0%
正田団地	S46・48	簡耐平	15	11		45.5%
五反田団地	S47	中耐五	56	33		51.5%
天神町住宅	S48	中耐三	23	21		42.9%
谷戸住宅	S53	簡耐平	16	11		36.4%
三島団地	S56	中耐三	9	7		42.9%
八幡平団地	S58・59・60	中耐四	56	39		66.7%
川本団地1号棟	S53	中耐五	16	12		75.0%
川本団地2～21号棟	S54・55・56	中耐三	40	34		55.9%
合計				183		100

## 2. 調査結果の概要

### 世帯主の年齢

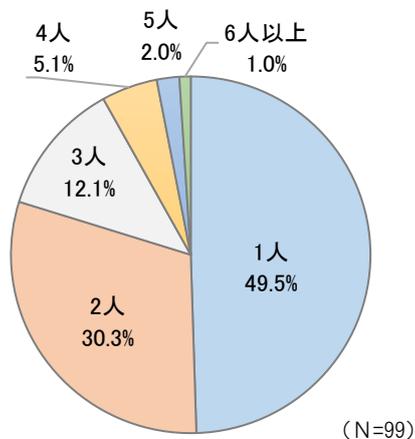
●60歳以上が57.6%を占めており、80歳以上も19.2%あり、高齢者世帯が占める割合が大きい。



選択肢	回答数	構成比
20歳未満	0	0.0%
20～29歳	3	3.0%
30～39歳	11	11.1%
40～49歳	14	14.1%
50～59歳	14	14.1%
60～69歳	20	20.2%
70～79歳	18	18.2%
80歳以上	19	19.2%
合計	99	100.0%

### 同居人数

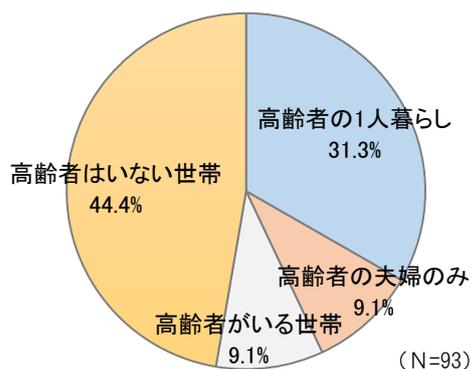
●「1人」が最も多く49.5%、次いで「2人」の30.3%となっており、全体の約8割が2人以下の世帯となっている。



選択肢	回答数	構成比
1人	49	49.5%
2人	30	30.3%
3人	12	12.1%
4人	5	5.1%
5人	2	2.0%
6人以上	1	1.0%
合計	99	100%

### 世帯構成

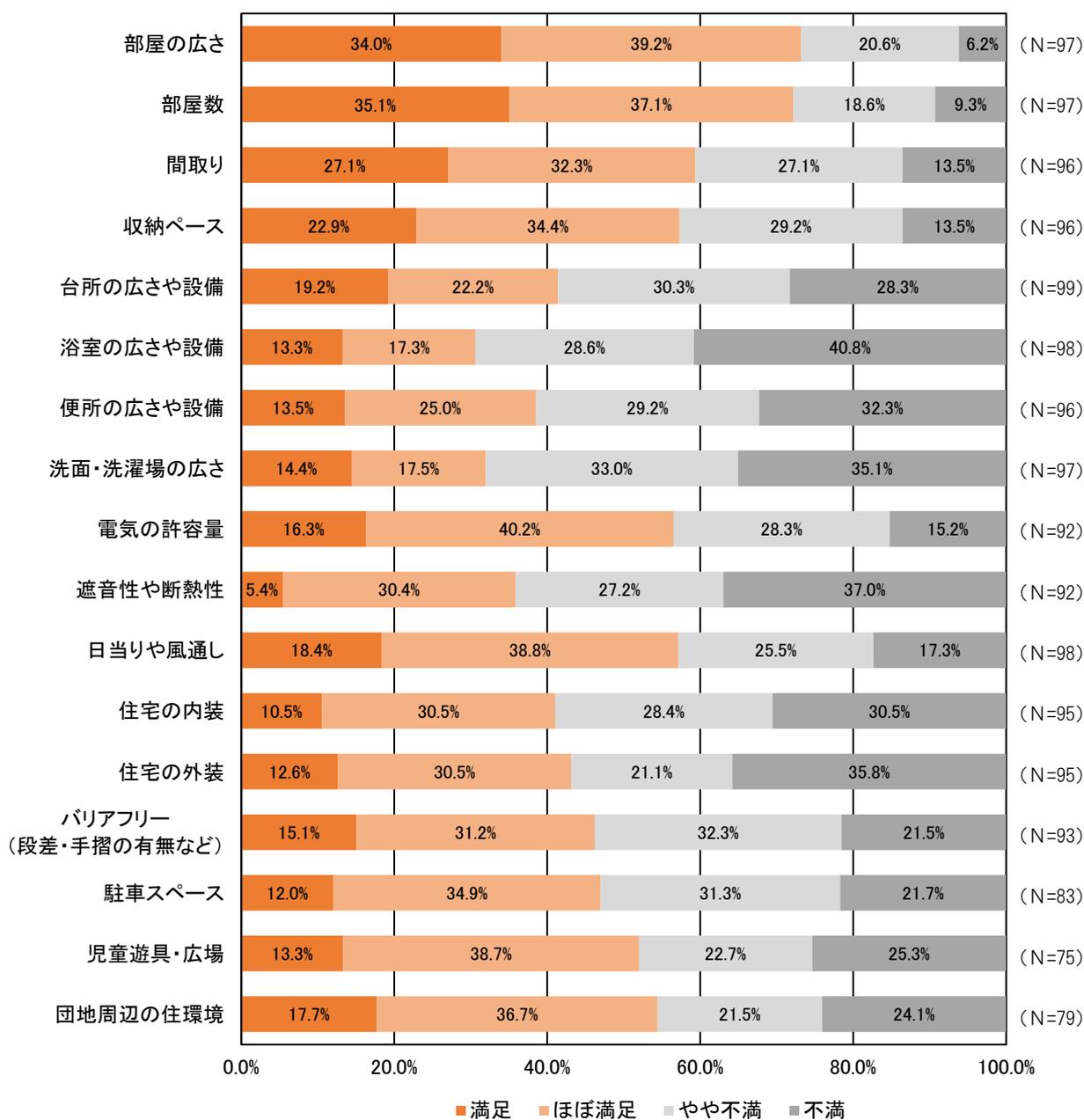
●「高齢者はいない世帯」が44.4%と最も多いが、高齢者のみの世帯（「高齢者の1人暮らし」「高齢者の夫婦のみ」）も全体の約4割を占めている。



選択肢	回答数	構成比
高齢者の1人暮らし	31	31.3%
高齢者の夫婦のみ	9	9.1%
高齢者がいる世帯	9	9.1%
高齢者はいない世帯	44	44.4%
合計	93	100.0%

## 町営住宅に対する満足度

- 「部屋の広さ」「部屋数」「部屋の間取り」については、「満足」が25%以上あり、「ほぼ満足」も含め満足度が高くなっている。また、「収納スペース」「電気の許容量」「日当たりや風通し」「児童遊具・広場」「団地周辺の環境」についても満足度は高くなっている。
- 一方、「浴室の広さや設備」「遮音性や断熱性」「住宅の外装」「洗面・洗濯場の広さ」「便所の広さや設備」「住宅の内装」については、「不満」が30%以上あり、満足度が低くなっている。



## 町営住宅内部の現状

- 住宅内部の現状では、「ドア、窓、障子（回答数 127 件）」、「便器・洗面台・流し台・浴槽（回答数 71 件）」、「天井・内装（回答数 46 件）」、「床・廊下・階段（回答数 46 件）」に関する回答が多くみられた。
- 「ドア、窓、障子」では「開閉時にガタツキや、変な音がする」については 32.0%、「施錠や開錠がしにくい、できない」が 22.0%、「窓枠が腐っている、曲がっている、傾いている」が 20.0%と高い割合となっている。
- 「ドア、窓、障子」以外では、「柱、はり」の変状（「腐っている、曲がっている、傾いている」）、「天井、内装」の変状（「はげしくいたんでいる」）、「床、廊下、階段」の変状（「床材がはがれていたり、浮いていたりして歩行に支障がある」）などについての回答が多くみられる。

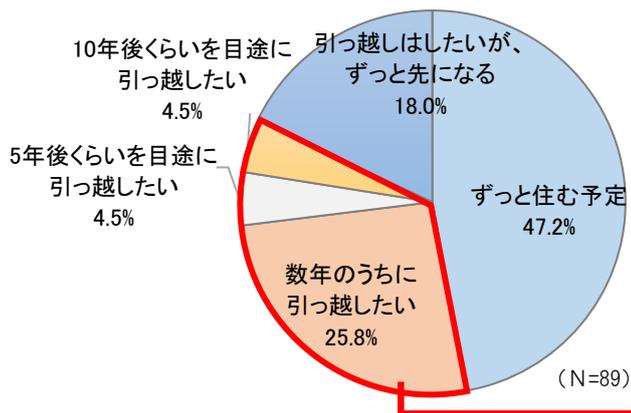
	選択肢	回答数	構成比
柱・はり	腐っている、曲がっている、傾いている	16	16.0%
	釘やボルトなどの金具がはげしく錆びついている	9	9.0%
	その他	9	9.0%
	計	34	
天井・内装	はげしくいたんでいる（曲がっている、破損がある）	17	17.0%
	雨もりがある、壁から雨が吹き込む	11	11.0%
	その他	18	18.0%
	計	46	
床・廊下・階段	床材が剥けていたり、浮いていたりして歩行に支障がある	21	21.0%
	摩耗していて滑りやすくなっている	4	4.0%
	外を車が通過した際に床が振動する	8	8.0%
	歩行時に床がぐらついて歩きにくい	4	4.0%
	手すりが腐っている、曲がっている、ぐらつく	3	3.0%
	その他	6	6.0%
	計	46	
ドア・窓・障子	窓枠が腐っている、錆びている	20	20.0%
	開閉時にガタツキや、変な音がする	32	32.0%
	施錠や開錠がしにくい、できない	22	22.0%
	窓ガラスに、き裂や破損がある	12	12.0%
	窓のふちなどから雨が吹き込む	7	7.0%
	ドア、取手、錠、取り付け金具などが破損している、曲がっている、腐っている、ぐらつく	13	13.0%
	その他	21	21.0%
計	127		
便器・洗面台・流し台・浴槽	割れていたり、大きく欠けていたりしている	9	9.0%
	配管から水漏れがする	10	10.0%
	水道水に錆などが混じっている	11	11.0%
	排水が詰まることがある。	13	13.0%
	その他	28	28.0%
計	71		

	選択肢	回答数	構成比
ガス配管	配管、バルブが破損している、変形している、さびている、ぐらつく	4	4.0%
	配管から変な音や異常な振動がする	1	1.0%
	配管から変な臭いがする		
	その他	3	3.0%
	計	8	
換気扇等	換気扇が作動しないことがある	7	7.0%
	作動時に変な音、異常な振動、変な臭いがする	8	8.0%
	その他	9	9.0%
	計	24	
照明器具等	スイッチの「入・切」時に、作動・点灯しないことがある	5	5.0%
	器具または支持金具などが破損している、曲がっている、さびている	5	5.0%
	作動時に変な音や臭いがする		
	その他	4	4.0%
	計	14	
電気設備（ト・スイッチ等）	配線器具類が破損しているか、変形している、さびている	3	3.0%
	スイッチの「入・切」時に火花や煙が出る	2	2.0%
	配線器具類から変な臭いがする	1	1.0%
	その他	10	10.0%
計	16		
（室内消火設備） （火災報知器）	室内に火災報知器が設置されていない	3	3.0%
	壊れている、変形している、さびている	3	3.0%
	その他	7	7.0%
	計	13	7.0%

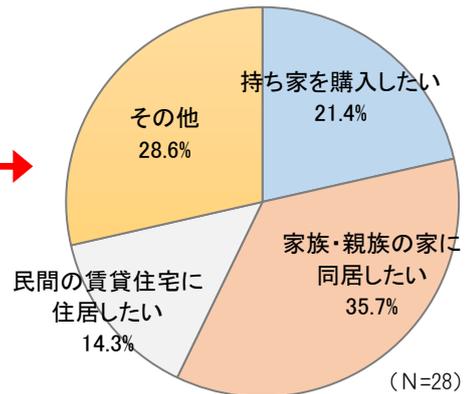
## 今後の居住意向と引っ越し先

- 「ずっと住む予定」が最も多く47.2%、次いで「数年のうちに引っ越したい」が25.8%となっている。
- 引っ越しの意向がある方の引っ越し先については、「家族・親族の家に同居したい」が最も多く35.7%、次いで「持ち家を購入したい」が21.4%となっている。

居住意向

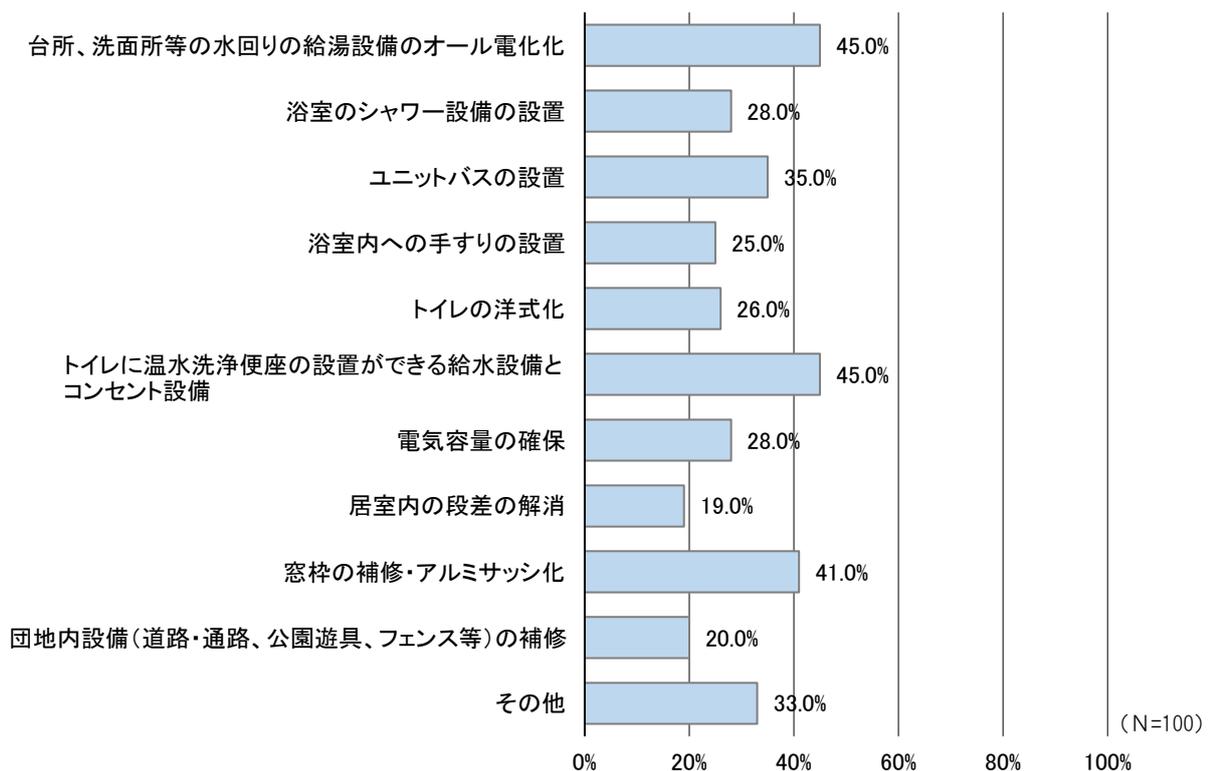


引っ越し先



## 今後、改善してほしいところ

- 今後の改善については、「台所、洗面所等の水回りの給湯設備のオール電化化」と「トイレに温水洗浄便座の設置ができる給水設備とコンセント設備」が45.0%と最も多く、次いで「窓枠の補修・アルミサッシ化」が41.0%、「ユニットバスの設置」の35.0%となっている。

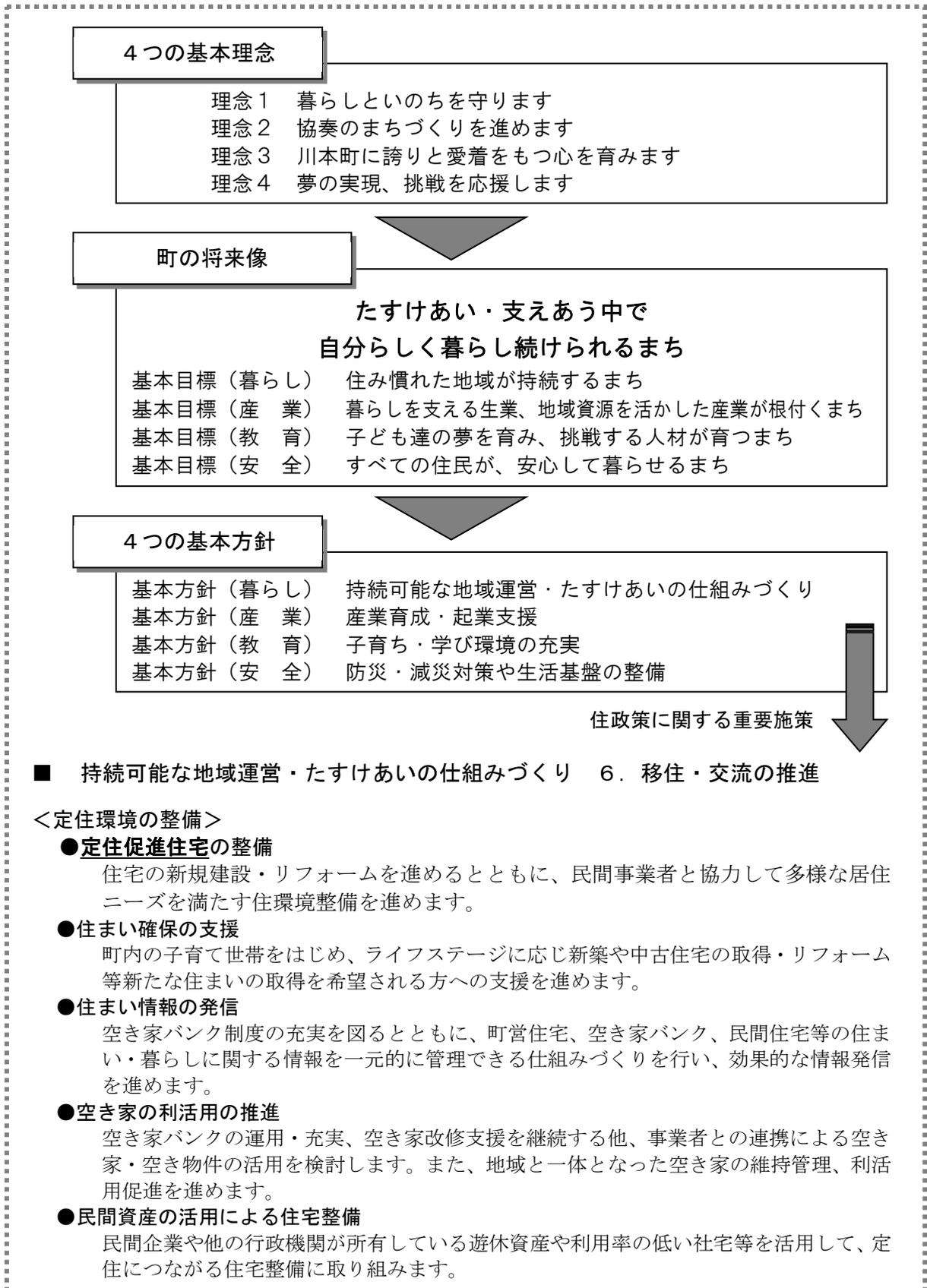


## 5. 住宅施策の課題の把握

### 1. 上位・関連計画における住宅施策の概要

#### (1) 川本町第6次総合計画・第2期川本町総合戦略

基本計画：令和3年度～7年度（抜粋）



■ すべての住民が、安心してくらするまち 18. インフラ整備・環境対策の推進

<居住環境の充実>

●住生活基本計画の作成

住生活基本計画を策定し、川本町全体の総合的な居住環境の充実に取り組みます。

●**町営住宅の更新や多様な住宅の整備促進**

住生活基本計画に基づき町営住宅の更新等に取り組むとともに、多様なニーズに応えられるように、民間事業者と協力して、子育て世帯や高齢者世帯が住みやすい住宅、賃貸住宅からの住み替えにつながる住宅整備に取り組みます。

●**空き家対策の充実**

「川本町空き家等対策計画」に基づき、倒壊の危険性がある空き家や地域の景観や環境の阻害要因となっている空き家の除却や更新に取り組みます。

●**公園・子どものあそび場の充実**

子育て世帯の居住環境の向上を図るため、公園や子どものあそび場の再編・整備を行います。

●**景観対策の推進**

景観形成計画を策定し、四季折々の花が咲く水辺景観や里山景観等の維持・向上に取り組みます。

■ 効率的な行財政運営の推進

<公共施設等総合管理計画の推進>

●**アセットマネジメントの推進**

アセットマネジメント取り組み方針に基づいた総資産量の適正化を目指し、公共施設維持管理システムの導入などにより、建物施設の総延床面積の縮減を目指します。

●**長寿命化・予防保全の推進**

施設ごとの個別計画を策定し、予防保全の観点に基づき安全性の確保と延命化に向けた対策を進めます。

●**民間活力の導入**

民間活力を施設の整備や管理に積極導入するなど、民間事業者の資金やノウハウを活用した公共サービスの提供を推進します。

■**重点プロジェクト・分野横断プロジェクト**

重点プロジェクト3 コンパクトタウン弓市の魅力向上

(3) 居住環境の整備

①**定住促進住宅、高齢者住宅等の整備促進**

▶江の川堤防の整備計画に一定の方向性があった段階で、民間事業者と**協力して弓市地内への子育て世帯向けの定住促進住宅や高齢者住宅の整備**を行います。

②**民間資産の活用による住宅整備**

▶民間企業や他の行政機関が所有している遊休資産や利用率の低い社宅等を活用して、定住につながる住宅整備に取り組みます。

## (2) 川本町過疎地域持続的発展計画（令和3年度～7年度）（抜粋）

### 目指すべき将来像

#### たすけあい・支えあう中で 自分らしく暮らし続けられるまち

- |           |                             |
|-----------|-----------------------------|
| 基本目標（暮らし） | 住み慣れた地域が持続するまち              |
| 基本目標（産 業） | 暮らしを支える生業、地域資源を活かした産業が根付くまち |
| 基本目標（教 育） | 子ども達の夢を育み、挑戦する人材が育つまち       |
| 基本目標（安 全） | すべての住民が、安心して暮らせるまち          |

### 実現のための四つのテーマ

- ・（暮らし） 住み慣れた地域が持続するまち
- ・（産 業） 暮らしを支える生業、地域資源を活かした産業が根付くまち
- ・（教 育） 子ども達の夢を育み、挑戦する人材が育つまち
- ・（安 全） すべての住民が、安心して暮らせるまち

住政策に関する重要項目

## ■ 移住・定住・地域間交流の促進、人材育成\_移住・定住

### <現状と問題点>

本町では仕事や利便性を求め都市部で生活する出身者が増え、地元に戻るUターン者が減っている。一方で、田舎特有の豊かな自然や穏やかな生活環境などに魅力を感じて移住するIターン者が顕著に増えており、ライフステージに応じた住環境の整備、移住相談や移住支援体制の整備が必要になっている。

**定住人口の確保に向け、定住促進住宅の建設**や住宅購入費補助、空き家バンク制度など新築・中古住宅の取得・リフォームを希望する方への支援を進めているものの、それぞれのライフスタイルに基づく居住ニーズに対し、より柔軟に対応できるよう民間業者と協力し、民間住宅の整備を推進していく必要がある。空き家については、物件所有者の高齢化と都市部へ住まいを構える出身者が増えており、住宅の担い手不足により空き家物件が徐々に増加している。一方で、住宅の取得を希望する方も増えてきており、空き家バンク制度のニーズが高まっている。

また、平成27年に本町への移住、定住を促進する団体及び拠点であるかわもと暮らし情報センター（現：かわもと暮らし）を設立、開設するとともに、定住者の相談等に対応する定住コーディネーターを配置し、移住相談・移住支援に対してワンストップで対応できるサポート体制を整備しており、継続して移住に関する情報発信と移住支援を行っていく。

### <その対策>

- 定住促進住宅の建設**や住宅購入費補助等により町内の子育て世代をはじめライフステージに応じた新築や中古住宅の取得・リフォームなど新たな住まいの取得を希望される方への支援を継続して進める。
- かわもと暮らしへ定住者の相談等に対応する定住コーディネーターを配置し、移住相談・移住支援に対してワンストップで対応できるサポート体制を継続する。
- 空き家の利活用の促進のため、かわもと暮らし、宅建業者と連携し、空き家バンクの運用・充実、空き家改修支援を継続して行う。
- 民間企業や他の行政機関が所有している遊休資産や利用率の低い社宅等を活用して、定住につながる住宅整備に取り組む。

## ■ 生活環境の整備 公営住宅

### <現状と問題点>

公営住宅政策の基本方針として、平成 24 年度を初年度とし、10 年間で計画期間とした「川本町公営住宅等長寿命化計画」（以下、「長寿命化計画」。）を策定。その後、中間年度にあたる平成 28 年度には改定版を策定し、長寿命化に資する予防保全的な維持管理の方向性を示しているが、老朽化に伴う管理・維持保全をはじめ、用途廃止（解体・譲渡等）、新規建設のあり方が喫緊の課題となっている。こうした中、令和 4 年度から令和 13 年度までの 10 年間で計画期間とした、次期「長寿命化計画」の策定に取り組んでいる。

公営住宅のストック状況について、町営住宅、町営改良住宅、小集落改良住宅は、272 戸（令和 3 年 3 月末現在）を保有している。昭和 30 年代から昭和 60 年代に建設した木造、簡易耐火住宅が 25%を占めているため、快適な住環境を提供できているとは言い難い状況にある。また、鉄筋耐火構造の住宅についても老朽化が著しい状況である。

定住促進住宅は、24 戸（令和 3 年 3 月末現在）を保有している。平成 23 年度から平成 31 年度にかけて計画的に建設している。

平成 27 年度以降、用途廃止については、解体 44 戸、譲渡 3 戸となっており、一定の割合で進んでいるものの、昭和 40 年代に建設した町営住宅、小集落改良住宅も残っていることから、次期「長寿命化計画」においては、用途廃止のあり方を再考していくとともに、新たな住宅建設を示し、より計画的な住宅政策、長寿命化に資する対応を進めていく必要がある。

また、個別改善については、老朽化に伴い不特定に生じる経常修繕のほか、外壁の再塗装や補修、屋上防水工事等の修繕について対応しているが、特に、水道管、電気配線、浄化槽等、生活に直接的に影響する部分の老朽化が顕著である。

こうした修繕については、修繕内容や実施時期、修繕費用等を適正に把握した上で、計画的に取り組み、快適な居住環境の向上を図っていく必要がある。

令和 3 年 3 月に策定した「第 6 次川本町総合計画」において、「居住環境の充実」が基本施策の一つとして位置づけられている。住宅セーフティネットの確保を図りつつ、民間事業者による住宅整備など、民間活力を新たに導入しながら、多様な居住ニーズに応じた公営住宅の整備に取り組んでいく必要がある。

### <その対策>

- 住宅セーフティネットの確保を図り、公営住宅政策の基本方針として、令和 4 年度から令和 13 年度までの 10 年間で計画期間とした次期「川本町公営住宅等長寿命化計画」の策定を行い、計画的に公営住宅の管理・維持保全等を行う。
- 公営住宅の用途廃止（解体・譲渡等）、新規建設に取り組み、快適な居住環境の確保、向上に取り組む。
- 多様な居住ニーズに応じていくため、民間事業者による住宅整備など、子育て世代や高齢者が住みやすい住宅環境の提供に取り組む。
- 「用途廃止」と位置づける公営住宅については、入居者との合意形成に努め、計画的に解体、譲渡等を進めていく。
- 公営住宅の個別改修、解体、新規建設等に係る費用については、国交付金（社会資本整備事業総合交付金）等を有効活用しながら、計画的に実施する。

(3) 川本町公共施設等総合管理計画（平成28年度～令和27年度 令和4年3月改訂）（抜粋）

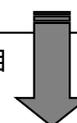
実施方針

- (1) アセットマネジメントの推進
- (2) 長寿命化の推進
- (3) 耐震化の推進
- (4) 民間活力の導入

縮減目標

総延床面積を30年間で30%以上縮減（平成27年度末比）することを目標とします。

住政策に関する重要項目



■ 公営住宅に関する基本的な方針

計画的に維持管理を行い、老朽化が著しい施設は廃止します。

#### (4) 第4次島根県住生活基本計画（令和3年度～令和12年度）（抜粋）

島根県では全国計画に即し、島根県内の住生活の安定の確保及び向上の促進を図るため、平成19年3月に「島根県住生活基本計画」を策定、以降、社会構造や経済情勢の変化に応じて、定期的な見直しが行われてきた。

本県では、人口の減少、少子・高齢化の進展、地域コミュニティの維持が難しい地域が生じている等、子育て世帯や高齢者など誰もが安心して住み続けられる住まい・住環境の確保が重要な課題となっている。また、近年頻発する自然災害や、脱炭素化への対応、新たなライフスタイルへの対応など新たな課題も生じている。本県の住生活に関する諸課題や夜会情勢の変化に対応した新たな住宅施策の展開を図るため、令和4年3月に第4次島根県住生活基本計画の策定がされた。

#### 住生活に関する施策展開の視点

##### ① 地域課題に対応した施策展開

- 全国に先行し、本格的な少子高齢化社会となった本県においては、都市、農山漁村等の地域特性に応じた、高齢化への対応、子育て支援、定住の促進、安全・安心の確保など、様々な課題に対応した「地域に住み続けられる住宅・住環境づくり」が重要です。
- 本県は、自然に恵まれ、豊かな山林と河川・湖などを有しています。しかし、土砂災害や浸水被害をはじめとした自然災害による被害の危険性も抱えています。そのため、県民の生命と財産を守ることでできる施策が求められています。
- 本県は、歴史的・伝統的なまちなみ、特徴ある集落景観などが各所に形成されており、豊かな住生活を実現するために、これらの地域資源を活かし、継承していく必要があります。このような地域課題、地域特性に的確に対応することを重視した施策を展開します。

##### ② ストック重視の施策展開

- 環境に配慮し、資源・エネルギー問題に対応するためには、これまでの「住宅を作っては壊す」社会から、世代を超えて、大切に使い続ける「持続可能な」社会への転換を図らなければなりません。
- そのため、ストック重視の考え方にたち、良質な既存住宅ストックの形成を図り、空き家を含めて適正に管理することによって、住宅市場において良質な住宅が循環利用される環境を整備することを重視した施策を推進します。

##### ③ 市場を活用した施策展開

- 社会情勢の変化に伴って多様化・高度化する県民の居住ニーズに、的確に対応できる住宅市場とすることが重要です。
- そのため、市町村や関係団体と連携を図りながら、良質な新築や中古住宅が流通し、適切なリフォームや住宅性能表示などのサービスが提供されるよう、市場機能の向上を図る施策を促進します。

##### ④ 効果的・効率的な施策展開

- 県民の多様な居住ニーズに的確に対応するためには、地域の実情を最もよく把握している市町村が主役となり、きめ細やかな施策展開が図られることが必要です。このため県は、市町村による施策の実施を国と共に支援します。
- 地域に密着した施策展開を図る観点から、市町村や、まちづくりなどに主体的に取り組む各種法人、地域住民の団体及び民間事業者などとの連携の促進を図ります。

##### ⑤ 他分野との連携による総合的な施策展開

- 県民の住生活を豊かなものとするため、地域振興・定住、危機管理・防災、福祉、環境、都市・農山漁村空間整備など、県民の生活に深く関わる分野と密接に連携し、総合的に施策を展開します。

## 公営住宅の供給の目標量

	10 年間 (令和3年度～12年度)	うち前半5年 (令和3年度～7年度)
計画期間における公的賃貸住宅の供給の目標量	約7,500戸	約5,000戸

## &lt; 施策の体系 &gt;

【目標】	【基本施策】	【具体的施策】
【目標1】 住み続けられる 豊かな住まい・ 住環境	【基本施策1】 良質な住宅 ストックの形成	1-1 住宅のバリアフリー化・省エネルギー化等の性能の向上 1-2 適切な住宅リフォームの推進 1-3 長期に住み続けられる優良な住宅の供給と流通の推進
	【基本施策2】 豊かで災害に 強い住まい・ 住環境づくり	2-1 住宅や建築物の耐震化の促進 2-2 自然災害に対する住宅・住宅地の安全確保 2-3 被災時の住まいの確保と支援体制の整備 2-4 安全で豊かなまちなみの形成・景観保全
	【基本施策3】 多世代が支え合う 住みやすい 住環境づくり	3-1 子育てしやすい居住環境の整備（同居・近居の推進） 3-2 高齢者等が住み続けられる快適な住宅の整備・供給 3-3 小さな拠点づくりや地域包括ケアシステムと連携した住環境づくり
【目標2】 多様な暮らしに 対応できる住環境や セーフティネット	【基本施策4】 移住・定住の推進 と多様な暮らし 方への対応	4-1 移住・定住者向け住宅の整備・供給 4-2 多様な暮らし方（職住一体や二地域居住等）への対応の推進 4-3 移住・定住者等への住まいに関する支援体制の強化
	【基本施策5】 重層かつ柔軟な 住宅セーフティ ネットの構築	5-1 柔軟に対応できる住宅セーフティネット機能の充実（相談体制の整備） 5-2 公営住宅の安定供給と性能の向上 5-3 空き家等を活用したセーフティネット住宅の推進
【目標3】 地域資源を活かした 持続可能な住宅市場	【基本施策6】 空き家の 適切な管理・ 除却・利活用	6-1 空き家の適切な管理と老朽危険空き家の除却の推進 6-2 空き家の利活用による空き家発生の抑制 6-3 空き家の流通促進
	【基本施策7】 脱炭素社会に 向けた住宅循環 システムの推進	7-1 住まいの環境対策に関する県民への意識啓発 7-2 環境とエネルギーに配慮した住宅の普及 7-3 既存住宅の流通の活性化
	【基本施策8】 持続可能な 住生活産業の発展	8-1 県産木材や石州瓦等の県産材料の活用推進 8-2 中小住宅生産者等に対する支援 8-3 技術者の育成・担い手確保と新技術の活用 8-4 社会情勢の変化への対応と住生活産業との連携

## (5) 国の住生活基本計画（令和3年度～令和12年度）（抜粋）

### 住生活をめぐる現状と課題

#### ○世帯の状況

- ・子育て世帯数は減少。高齢者世帯数は増加しているが、今後は緩やかな増加となる見込みである。
- ・生活保護世帯や住宅扶助世帯数も増加傾向にある。

#### ○気候変動問題

- ・IPCC(気候変動に関する政府間パネル)から「2050年前後に世界のCO2排出量が正味ゼロであることが必要」との報告が公表。
- ・「2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現」を宣言し、対策が急務となっている。

#### ○住宅ストック

- ・旧耐震基準や省エネルギー基準未達成の住宅ストックが多くを占めている。既存住宅流通は横ばいで推移している。
- ・居住目的のない空き家が増加を続ける中で、周辺に悪影響を及ぼす管理不全の空き家も増加している。

#### ○多様な住まい方、新しい住まい方

- ・働き方改革やコロナ禍を契機として、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まってきている。
- ・テレワーク等を活用した地方、郊外での居住、二地域居住など複数地域での住まいを実践する動きが本格化している。

#### ○新技術の活用、DXの進展等

- ・5Gの整備や社会経済のDXが進展し、新しいサービスの提供や技術開発が進んでいる。
- ・住宅分野においても、コロナ禍を契機として、遠隔・非接触の顧客対応やデジタル化等、DXが急速に進展している。

#### ○災害と住まい

- ・近年、自然災害が頻発・激甚化。あらゆる関係者の協働による流域治水の推進等、防災・減災に向けた総合的な取組が進んでいる。
- ・住まいの選択にあたっては、災害時の安全性のほか、医療福祉施設等の整備や交通利便性等、周辺環境が重視されている。

### 3つの視点からの8つの目標

#### ①「社会環境の変化」の視点

- 目標1 新たな日常、DXの推進等
- 目標2 安全な住宅・住宅地の形成等

#### ②「居住者・コミュニティ」の視点

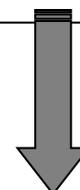
- 目標3 子どもを産み育てやすい住まい
- 目標4 高齢者等が安心して暮らせるコミュニティ等

#### 目標5 セーフティネット機能の整備

#### ③「住宅ストック・産業」の視点

- 目標6 住宅循環システムの構築等
- 目標7 空き家の管理・除却・利活用
- 目標8 住生活産業の発展

公営住宅に関する重要項目



■目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

(1) 住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保

- 住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅の計画的な建替え等や、バリアフリー化や長寿命化等のストック改善の推進
- 公営住宅の整備・管理を進めるにあたって、地域の実情や世帯の動向等を踏まえつつ、PPP/PFI も含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用や世帯属性に応じた住戸の供給の推進
- 地方公共団体と民間団体等が連携を強化し、緊急的な状況にも対応できるよう、セーフティネット登録住宅の活用を進め、地方公共団体のニーズに応じて、自立の促進に向けた福祉部局の取組とともに、家賃低廉化の推進
- UR 賃貸住宅については、現行制度となる以前からの継続居住者等の居住の安定に配慮し、地域の実情に応じて公営住宅等の住宅セーフティネットの中心的役割を補う機能も果たしてきており、多様な世帯のニーズに応じた賃貸住宅の提供を進めるとともに、ストックの再生を推進し、多様な世帯が安心して住み続けられる環境を整備。

■公営住宅の整備及び管理にあたっての考え方

公営住宅の整備及び管理にあたっては、耐震性の確保はもとより、省エネルギー性能、バリアフリー対応、耐久性等の確保に努めるとともに、世帯人数や身体状況等に応じた規模及び設備を備えたものとなるよう努めること。また、ストックの点検や修繕・維持補修を適切に行うとともに、老朽化した公営住宅のストックについては、個々のストックの状況や中長期的な需要の見通しを踏まえて、計画的な建替えや長寿命化に向けた改良等の措置を講ずること。さらに、公営住宅の整備・管理に際しては、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFI も含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用を推進すること。

## 2. 住宅施策の課題の把握

### (1) “ひと”と“すまい”の視点からの課題

#### ～世帯の変化、住宅ニーズの変化への対応～

##### ○少子・高齢化など世帯の変化に対応したユニバーサルデザインの住まいづくり

川本町の高齢化の状況は令和2年で41.8%であり、島根県及び全国の平均値（島根県34.2%、全国28.6%）を大きく上回っています。このため、高齢化への対応は、重要な課題として認識し、高齢化対応の住まいづくりを推進するとともに、福祉施策との連携が必要です。

今後、高齢化はさらに進行し、単身・夫婦のみの高齢者世帯も今まで以上に増加することが予測されることから、世帯の変化に対応し、全ての人が安心して暮らせるユニバーサルデザインの住まいづくりが求められます。

##### ○住宅ストックの流動化、住宅取得の選択肢の充実

比較的若い世帯には、住居費や子育て環境等に配慮された良質な賃貸住宅の供給、持ち家取得の支援施策を講じるなど、賃貸居住と持ち家居住の選択肢を充実することが必要です。

また、大都市では定年退職者などのU・I・Jターンによる地方定住の兆しがみられ、川本町でもこれらの世帯の定住のための受け皿として、公的住宅の確保は不可欠です。

このため、中古住宅市場や賃貸住宅市場、リフォーム市場などにおけるストックの流動化を促進し、活性化することにより住宅取得の選択肢の充実や定住促進住宅の供給を行っていくことが重要です。

##### ○公営住宅の適切なストック量の確保かつ的確な活用

住宅に困窮する低額所得者層に対し、これまで公営住宅を供給してきましたが、建物の老朽化が進むとともに、居住水準の低い住宅が多い状況にあります。

今後、老朽化する住宅の建替えの検討や、既設住宅の良質な住宅への改善など、ストックを有効かつ的確に活用する方策を進めることが必要です。

また、川本町の保有する公共施設等の住民一人当たり延床面積は全国的にも高い水準にあり、将来的にすべての公共施設等を維持管理していくのは難しい状況にあることから、公共施設等総合管理計画に基づき、需要を見極め、老朽化が著しい団地は用途廃止を視野にいれ、適切なストック量を確保していきます。

## (2) “まち”の視点からの課題

### ～住まいづくりとまちづくりとの連携～

#### ○安心して暮らせる基盤の整備

公営住宅の中には耐用年数を大きく越えたものも多くあり、耐震性に問題があります。

このため、住宅の耐震化促進、豪雨災害等による土砂災害・がけ崩れなどの自然災害に対する住宅地の安全性の確保など、安心して暮らせる住環境の整備には、国・県と連携した支援と施策の展開が必要です。

#### ○まちづくりへの寄与

「川本町総合計画」や「川本町過疎地域持続的発展計画」等では、少子高齢化社会への対応、交流・移住・定住人口増加の促進、福祉サービス基盤の充実、公共施設のバリアフリー化などを進めており、公営住宅においてもこれらの方針に沿って整備を進め、町全体のまちづくりに有効に寄与するよう努めていく必要があります。

## 6. 公営住宅等の整備・活用・長寿命化に関する基本方針

### 1. 公営住宅等ストック活用の基本方針

#### (1) 町営住宅の役割

川本町における、公営住宅等がこれまで担ってきた役割は、低額所得者や高齢者など住宅に困窮する住民に対するセーフティネットとして、低廉な家賃で安心して健全に生活を営むことができる良質な住宅の提供があげられます。

近年では、新たなセーフティネット機能として、子育て世帯や被災者等の世帯に対する安定した居住の場としての役割も担っています。

#### 《公営住宅等の役割》

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

#### (2) 基本的な方針

先に示したように、川本町における公営住宅等の役割はセーフティネット・定住化促進の二つの役割があります。

一方、これからの町営住宅の供給は、急速な高齢化の進展や核家族化の進行等、社会情勢の変化による世帯構成や住宅ニーズの多様化に適切に対応していくことが必要となっています。

また、既に供給してきた公営住宅等のなかには、老朽化の著しい進行により、建替えや改善が必要となっている住宅もあり、必要量の確保にあわせて、ストックの適正な維持・管理が求められています。

こうした公営住宅等に求められる要求に応えるとともに、現状の問題点を解決していくため、川本町の公営住宅等ストック活用の基本的な方針を次のとおり設定します。

#### 公営住宅等ストック活用の基本方針

- 公共施設等総合管理計画と需要の見通しに基づく適切なストック量の確保
- セーフティネット機能の確保と定住促進に資する住宅の整備
- 多様な居住ニーズに対応した住宅の供給
- 適正な維持・管理と団地別カルテの活用

### **基本方針 1 公共施設等総合管理計画と需要の見通しに基づく適切なストック量の確保**

川本町の保有する公共施設等の住民一人当たり延床面積は全国的にも高い水準にあり、将来的にすべての公共施設等を維持管理していくのは難しい状況にあります。町営住宅についても公共施設等総合管理計画に基づき、老朽化が著しい団地や需要の少ない団地の用途廃止を検討し施設量を削減していくとともに、維持していく町営住宅については、長寿命化を図っていきます。

用途廃止の際には、廃止後の移転先・居住の確保など、入居者との合意形成ときめ細かい対応に努めていきます。

### **基本方針 2 セーフティネット機能の確保と定住促進に資する住宅の整備**

公営住宅等の担う役割である低額所得者や高齢者・障がい者など住宅に困窮する住民に対するセーフティネットとして必要な戸数を確保していくため、計画的な建替え、機能改善、修繕を進め、良好な居住水準の町営住宅を供給するとともに、定住人口の確保に向け、子育て世帯向けの定住促進住宅の計画的な建設を進めていきます。

### **基本方針 3 多様なニーズに対応した住宅の供給**

急速な高齢社会の進展や、単身世帯の増加、核家族化が進む中、効率的な公営住宅ストックの活用を図るためにも、高齢者等への対応住宅、単身世帯向けの住宅、子育て世帯向けの住宅などの型別供給が可能となる町営住宅の整備・改善を推進するとともに、真に必要とする住民に公営住宅の供給が行えるセーフティネットの構築に努めます。

### **基本方針 4 適正な維持・管理**

建替えや改善の必要性が低く、維持管理する団地については、経常修繕、計画修繕等の適正な処理に努めます。また、本来は建替える団地であっても、暫定的に適正な処置を行いながら維持していく必要性が生じる場合もあります。

適正な維持・管理を進めるにあたり、団地別カルテの定期的な更新により、総合的かつ効率的な管理・運営に努めます。

## 2. 長寿命化に関する基本方針

町営住宅における建物の質の維持向上と効果的な活用を図るため、長寿命化に関する基本方針を次のとおり設定します。

### (1) ストックの状態の把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

#### ① 定期点検及び日常点検の実施

- ・ 建築基準法に基づく法定点検を実施します。
  - ・ 法定点検外である住棟については、法定点検に準じた点検を行います。
  - ・ 目視により容易に確認が可能な部分については、必要に応じて日常点検を実施します。
- ※日常点検における確認項目については「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）」を参考とします。

#### ② 点検結果等に基づく修繕の実施

- ・ 点検結果、修繕周期、団地カルテ等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から建物の経年劣化に応じて、内外装・設備等の適時適切な計画的修繕を実施します。

#### ③ 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

- ・ 点検結果及び修繕内容等については、データベースとして「団地カルテ」に記録します。
- ・ また、「団地カルテ」の内容は次回以降の点検において活用し、町営住宅の着実かつ効果的な修繕・維持管理に役立てていきます。

### (2) 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコスト(LCC)の縮減に関する方針

- ・ 点検、修繕、データ管理に努め、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、住宅の長寿命化・修繕周期の延長により、ライフサイクルコスト(LCC)の縮減を図ります。

《 修繕周期表（参考） 》

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 屋根防水										
① 屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③			○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）	③			○		
② 屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装（かぶせ方式）	③			○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③			○		
③ 傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③			○		
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③			○		
④ 庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
2 床防水										
① バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
② 開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床（側溝、巾木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
3 外壁塗装等										
① コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
② 外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③ 軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④ タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤ シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○		
4 鉄部塗装等										
① 鉄部塗装 (雨掛かり部分)	(鋼製)開放廊下・階段、バルコニーの手すり (鋼製)屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板柵、物干金物等 屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
		塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
		塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
② 鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	(鋼製)住戸玄関ドア (鋼製)共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
		塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
③ 非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製等)サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等 (ボード、樹脂、木製等)隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	-			○		
		塗替	18年	下地処理の上、塗装	-			○		
5 建具・金物等										
① 建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア  窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物（丁番、ドアチェック等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
		点検・調整	12年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ビード等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メータボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤	○				
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)	①	○				
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥	○				
	水道メーター	取替	8年	支給品	—	○				
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③	○				
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
8 排水設備										
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
②汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
		取替	50年	鋳鉄管	①	○				
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①	○				
		取替	30年	ヒューム管	④	○				
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③	○				
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
9 ガス設備										
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥	○				
	ガスメーター	取替	10年		—	○				
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 0 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③					○
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③	○				
1 1 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年		—	○	○			
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年		③	○				
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年		③	○				
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年		③	○				
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③	○				
1 2 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30年		③					○
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③					○
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③					○
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年		③					○
1 3 消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年		③	○				
1 4 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		③					○
	全構成機器	取替	30年		③					○
1 5 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増+A L C）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③					○
		建替	30年	全部撤去の上建替	③					○
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③					○
		建替	20年	撤去、新設	③					○
1 6 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝 囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等 埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	補修	20年		①			○	○	
		取替	20年		①	○			○	
		取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所 植栽	取替	20年		①				○	
		整備	20年		①					○

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
17 仮設工事										
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等	—					
②直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等	—					
18 専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年		①				○	
②設備機器	分電盤	取替	15年		①		○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		①				○	
	換気扇	取替	20年		①				○	

参照文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
- ② UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画（UR/2014年4月）
- ③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局/2008年6月）
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術（平成19年度版）（（社）高層住宅管理業協会/2007年10月）
- ⑤ 平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター/2005年9月）
- ⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き（（社）高層住宅管理業協会 マンション保全センター/2010年7月）

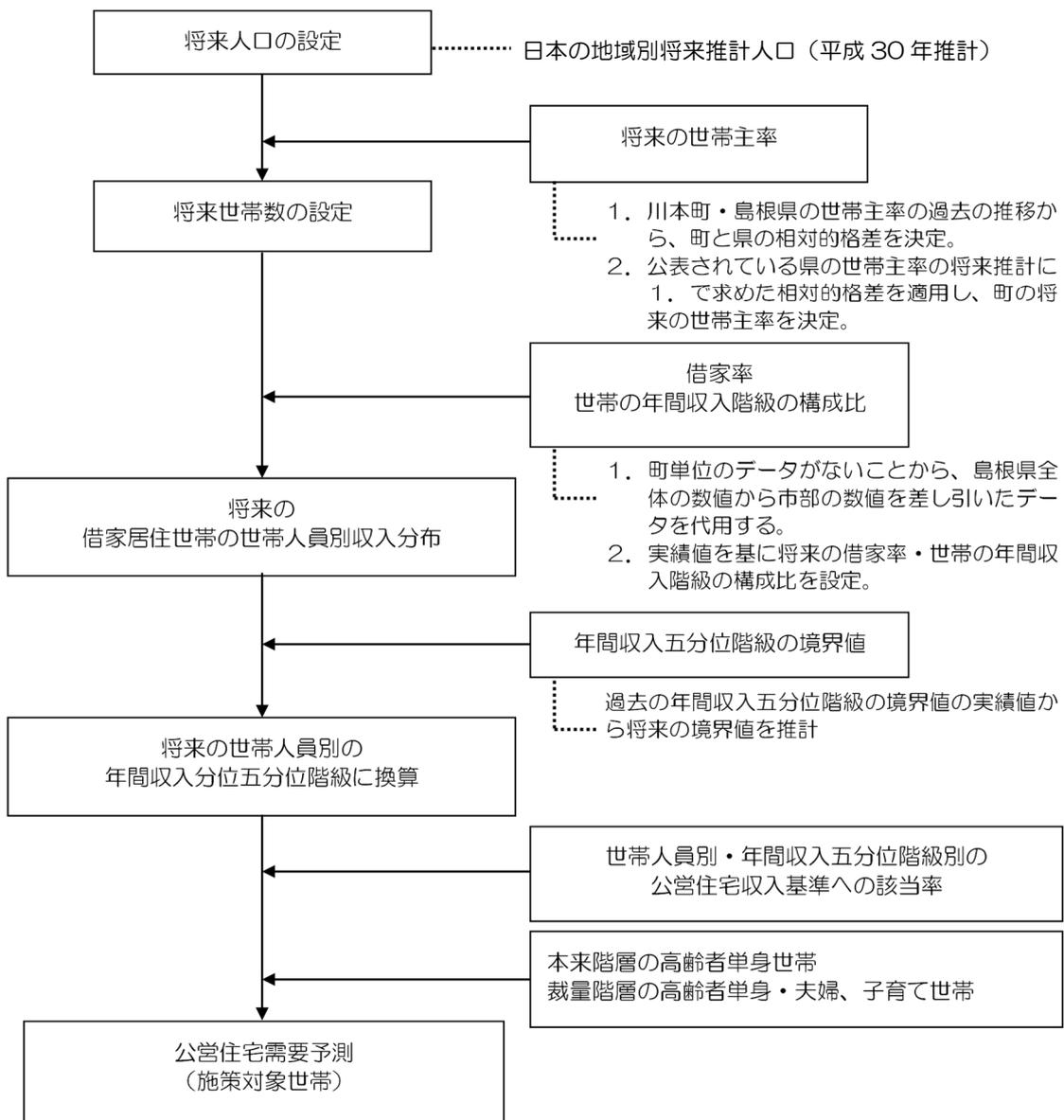
## 7. 公営住宅の供給戸数の推計

### 1. 公営住宅供給戸数検討のフロー

公営住宅の供給戸数を検討する上で最も基本的な条件となるのは、将来の人口及び世帯数です。また、少子・高齢化社会の進展や価値観、住宅ニーズの多様化などにより、量ばかりでなく住宅のタイプについても検討することが重要です。

このことから、公営住宅の供給戸数の検討方法として、将来の人口及び世帯数を推計し、これに基づいて、必要となる公営住宅の供給戸数を検討することとします。検討にあたっては公営住宅等長寿命化策定指針（改定）（国土交通省 平成 28 年 8 月）に従って推計をします。

《公営住宅供給戸数検討のフロー》



## 2. 設定値のまとめ

フローに基づき公営住宅の供給戸数の推計を行うにあたり採用した具体的な設定値を整理します。

### <将来人口・世帯数（一般世帯）>

将来人口については、国立社会保障・人口問題研究所による推計値を使用します。

また、将来世帯数の推計においては、川本町・島根県の世帯主率の推移実績と、公表されている県の世帯主率の将来推計値を踏まえて算定します。

《人口・世帯数（一般世帯）の実績値と推計値》

	2020年 (令和2年)	2025年 (令和7年)	2030年 (令和12年)	2035年 (令和17年)	2040年 (令和22年)	2045年 (令和27年)
人口	3,248	2,807	2,500	2,213	1,952	1,726
世帯数	1,396	1,251	1,133	1,012	904	812
世帯人員	2.33	2.24	2.21	2.19	2.16	2.12

### <収入分位別借家世帯数>

住宅・土地統計調査における、収入階級・世帯人員・住宅所有関係別世帯数の構成比と家計調査（家計収支編・総世帯・各年次年報）における年間収入五分位階級の境界値の実績値を基に将来の収入分位別借家世帯数を下記のように推計します。

《収入分位別借家世帯数の推計値（単位：世帯）》

	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
2025年（令和7年）	102	45	38	45	29	259
2030年（令和12年）	97	46	32	47	35	257
2035年（令和17年）	89	44	27	44	41	245
2040年（令和22年）	80	40	26	40	45	230
2045年（令和27年）	71	36	25	36	48	216

### <公営住宅の施策対象世帯数>

上記の収入分位別借家世帯数から、下記の条件に該当する世帯を公営住宅の施策対象世帯として抽出します。

#### ■公営住宅の施策対象世帯

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

《公営住宅の施策対象世帯数の推計値（単位：世帯）》

	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
2025年（令和7年）	72	33	22	3	0	131
2030年（令和12年）	69	33	20	4	0	126
2035年（令和17年）	64	32	20	7	0	122
2040年（令和22年）	56	28	20	8	0	112
2045年（令和27年）	49	25	19	9	0	102

### 3. 推計結果のまとめ

公営住宅の施策対象世帯数の将来推計と、現在の公営住宅の供給戸数の差は下表のとおりとなります。

令和4年3月時点の町営住宅の供給戸数177戸に対し、令和7年の施策対象世帯数は131世帯で46戸分の余裕が、令和27年は102世帯で75戸分程度の余裕が発生すると推計されます。

そのため、将来の住宅事情の変化や今後の需要動向に留意しながら、老朽化した公営住宅から用途廃止を進め、需要に見合った供給量へ、段階的に縮減を図ることとします。

《公営住宅の必要戸数》

	現況値 (令和4年3月)	2025年 (令和7年)	2030年 (令和12年)	2035年 (令和17年)	2040年 (令和22年)	2045年 (令和27年)
公営住宅戸数	177					
公営住宅の 施策対象世帯数		131	126	122	112	102
現況と推計の差		46	51	55	65	75

## 8. 長寿命化を図るべき公営住宅等と事業手法の選定について

国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」の選定フローに従い、事業手法を選定します。

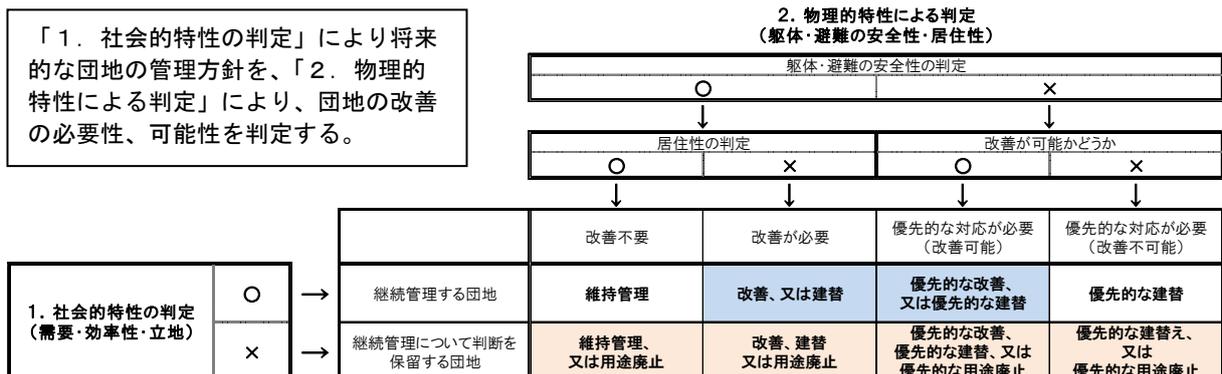
対象団地は、以下の公営住宅、小集落改良住宅、改良住宅、計 272 戸とします。

なお、井ノ迫団地、神田団地、古布毛団地、三原団地は、前回計画では用途廃止の方針としていました。このうち、井ノ迫団地、神田団地、古布毛団地については、用途廃止に向け、新規入居募集を行っていないことから、事業手法は用途廃止とします。三原団地については、前回計画期間中から現在に至るまで、入居者があることから、本計画において改めて事業手法を検討することとします。

### 《対象団地》

種別	地区	名称	戸数	構造	階数	建築年度	住戸面積	住戸の型	棟数	
公営住宅	木路原	井ノ迫団地	10	簡耐平	1	S43	31.40㎡	2K	3棟	
	因原	神田団地	8	木平	1	S38	32.49㎡	2K	4棟	
		古布毛団地	18	8	簡耐平	1	S41	31.00㎡	2K	2棟
				10			S42	31.00㎡	2K	3棟
		正田団地	15	5	簡耐平	1	S46	34.20㎡	2K	2棟
				5			S46	36.52㎡	2K	2棟
				5			S48	36.52㎡	2K	3棟
		八幡平団地	56	16	中耐四	4	S58	71.29㎡	3DK	1棟
	16			S59			71.00㎡	3DK	1棟	
	24			S60			71.00㎡	3DK	1棟	
	久座仁	五反田団地	56	32	中耐五	5	S47	46.57㎡	3K	1棟
				24	中耐五		S47	46.57㎡	3K	1棟
	三島	三島団地	9	中耐三	3	S56	63.18㎡	3DK	1棟	
南佐木	三原団地	5	簡耐平	1	S48	36.52㎡	2K	1棟		
小集落改良住宅	天神町	天神町住宅	23	中耐三	3	S48	53.00㎡	3K	1棟	
	谷戸	谷戸住宅	16	簡耐二	2	S53	55.24㎡	3DK	6棟	
						S53	69.14㎡	4DK	2棟	
改良住宅	川本	川本団地 (1号棟)	8	中耐五	5	S53	60.30㎡	3DK	1棟	
			8	中耐五	5		48.48㎡	3DK		
		川本団地 (2~21号棟)	40	4	中耐三	3	S54	60.40㎡	3K	2棟
				8				61.63㎡	3K	4棟
				4			S55	60.40㎡	3K	2棟
				16				61.33㎡	3DK	8棟
				4			S56	60.96㎡	3K	2棟
				2				60.40㎡	3K	1棟
				2			61.33㎡	3DK	1棟	

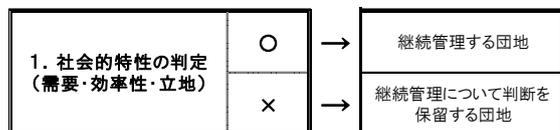
## 1. 1次判定の実施



### (1) 社会的特性の判定基準

団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性に係る評価として、「需要」「効率性」「立地」の3項目を評価します。すべての項目が活用に適すると判断される場合は、将来にわたり「維持管理する団地」と、いずれかの評価項目が活用に適さないと判断される場合は、「継続管理について判断を保留する団地」と判定します。

#### 社会的特性の判定フロー



### 1) 社会特性の判定基準について

#### ■ 需要の判定

空き室の応募倍率、団地の入居状況により需要があるかどうか判定を行います。本町の公営住宅等については恒常的に空き室が存在するため、常に入居者募集をしている状況であることから、入居率により判定を行うこととします。

#### ■ 効率性の判定

団地の建替を行う際には、児童公園・駐車場の整備を併せて行うことや、現地建替を行うには十分な敷地面積が必要となります。また、敷地面積が広いと比較的近距离に点在する団地の集約や再編の敷地として利用が検討できることから、団地の敷地の規模・形状・隣接道路の幅員から効率性を判定します。

#### ■ 立地の判定

【公共交通機関へのアクセス性】、【役場や教育施設、子育て施設への距離】の団地の利便性の判定を行います。あわせて、【災害警戒区域の指定の有無】により被災の可能性について判定を行うこととします。

<p>【立地の判定基準】</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>公共交通機関へのアクセス性：団地の400m圏内のバス停の有無。</li> <li>利便性：団地の500m圏内の役場・小中学校、高校・保育園の有無</li> <li>被災の可能性：災害危険区域の指定の有無</li> </ol>
--

## 2) 社会特性の判定結果

種別	地区	団地	需要		効率性			立地			
			入居率	判定	敷地の高度利用化		判定	災害危険区域	バス停400m圏	利便性	判定
公営住宅	木路原	井ノ迫団地	10%	×	敷地が北斜面で、宅地はひな壇状に形成されている。隣接道路は勾配が非常にきつく、幅員も狭い。		×	非該当	該当		×
	因原	神田団地	50%	×	敷地は住居ごとに段差があり階段状に造成されており、建替えても駐車スペース確保が困難。		×	非該当	該当		×
		古布毛団地	28%	×	敷地は平坦地で広い。		○	非該当	該当	該当	○
		正田団地	73%	○	隣接道路幅員は狭い。敷地には余裕がある。		×	非該当	該当	該当	○
		八幡平団地	70%	○	立地条件がよく、敷地も広い。		○	非該当	該当	該当	○
	久座仁	五反田団地	61%	×	立地条件がよく、敷地も広い。		○	非該当	該当	該当	○
	三島	三島団地	89%	○	立地条件がよく、敷地には建替えスペースがある。		○	非該当	該当	該当	○
	南佐木	三原団地	100%	○	市街地から離れている。敷地には余裕がある。		×	非該当	該当	該当	○
小集落改良住宅	天神町	天神町住宅	91%	○	立地条件がよく、敷地には建替えスペースがある。		○	非該当	該当	該当	○
	谷戸	谷戸住宅	75%	○	敷地は広いが、駐車スペースは限られている。		×	非該当	該当		×
改良住宅	川本	川本団地(1号棟)	88%	○	立地条件はよい。敷地には余裕があり、駐車スペースも確保されている。		○	非該当	該当	該当	○
		川本団地(2～21号棟)	85%	○	立地条件はよいが、敷地が狭い。		×	非該当	該当	該当	○



	継続管理する団地	継続管理について判断を保留する団地	用途廃止
公営住宅	八幡平団地 三島団地	正田団地 五反田団地 三原団地	井ノ迫団地 神田団地 古布毛団地
小集落改良住宅	天神町住宅	谷戸住宅	
改良住宅	川本団地(1号棟)	川本団地(2～21号棟)	

判定の結果、需要・効率性・立地、全ての項目を満たした団地は、八幡平団地、三島団地、天神町住宅、川本団地（1号棟）となり、これらの団地は「継続管理する団地」とします。その他の団地は「維持管理について判断を保留する団地」とします。

《【参考】その他の災害関連区域への該当状況》

種別	地区	団地	土砂災害警戒区域	土砂災害危険区域	地すべり防止区域	急傾斜崩壊危険区域	洪水浸水想定区域
公営住宅	木路原	井ノ迫団地	該当			該当	
	因原	神田団地	該当			該当	該当
		古布毛団地	該当		該当		該当
		正田団地	該当			該当	
		八幡平団地	該当				
	久座仁	五反田団地	該当				該当
	三島	三島団地	該当			該当	該当
南佐木	三原団地	該当					
小集落改良住宅	天神町	天神町住宅	該当			該当	該当
	谷戸	谷戸住宅					該当
改良住宅	川本	川本団地(1号棟)					該当
		川本団地(2～21号棟)					該当

## (2) 物理的特性の判定基準

団地の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性に係る評価として、「躯体・避難の安全性」「居住性」の2項目を評価します。

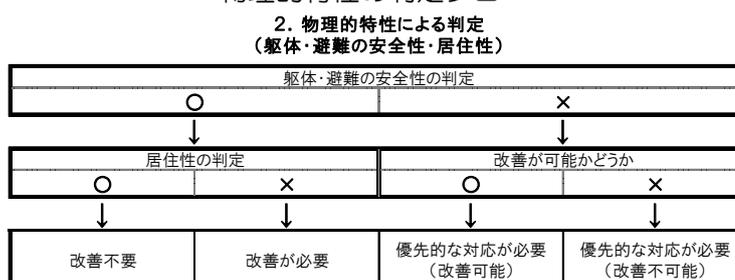
まず「躯体・避難の安全性」

の評価を行い、安全性が確保されていない団地は「優先的な対応が必要」と判定し、改善が可能かどうかについても確認をします。

そして、安全性に問題がないと判定された団地については「居住性」の評価を行い、改善の必要性を判定します。

以上の判定により、団地を「改善不要」「改善が必要」「優先的な対応が必要（改善可能）」「優先的な対応が必要（改善不可能）」の4つに区分します。

### 物理的特性の判定フロー



### 1) 物理的特性の判定基準について

#### ■躯体・避難の安全性の判定

躯体の安全性については耐震性の有無について判定します。避難の安全性は災害時の避難経路に問題がないか、二方向避難と防火区画の必要性によって判定します。躯体・避難ともに安全性が確保されている場合は、「居住性」の判定を、いずれか一方でも問題がある場合は、住民の生命の安全等を確保するため「優先的な対応が必要」とし「改善が可能かどうか」の判定を行います。

#### ■改善が可能かどうかの判定

「優先的な対応が必要」な団地については、改善により問題の解消が可能かどうか判定を行います。改善を実施することで問題を解消することが可能ではあるが、居住性を著しく低下させるなど、改修を実施することが適切でない場合も「不可能」と判定します。

#### ■居住性の判定

躯体・避難に問題のない団地については、「住戸面積」「省エネルギー性」「バリアフリー性」および住戸内の設備状況として「浴室整備」「3箇所給湯」「トイレの水洗化」の評価を行い、居住性が高い団地については「改善不要」、居住性の低い団地については「改善が必要」と判定します。

#### 【居住性の判定基準】

1. 住戸面積：40㎡未満は問題ありとします。
2. 省エネルギー性：高い断熱性や気密性など省エネ住宅としての性能の有無。
3. バリアフリー性：段差の解消や手すりなどバリアフリー性が確保されているか。
4. 設備状況
  - ・浴室整備：浴室が戸別に整備されているか。風呂釜が極狭小かどうか。
  - ・3箇所給湯：給湯能力が確保されているかどうか。
  - ・トイレの水洗化：水洗トイレが整備されているかどうか。

## 2) 物理的特性の判定結果

### ●躯体・避難の安全性の判定

種別	地区	団地	建築年度	構造※1	躯体の安全性(耐震性の有無)			避難の安全性	判定
					耐震基準	耐震改修の有無	判定		
公営住宅	木路原	井ノ迫団地	S43	PC造	旧	×	×	○	×
	因原	神田団地	S38	木造	旧	×	×	○	×
		古布毛団地	S41・42	PC造	旧	×	×	○	×
		正田団地	S46・48	PC造	旧	×	×	○	×
		八幡平団地	S58・59・60	RC造	新	△	○	○	○
	久座仁	五反田団地	S47	RC造	旧	○	○	○	○
	三島	三島団地	S56	RC造	新	△	○	○	○
南佐木	三原団地	S48	PC造	旧	×	×	○	×	
小集落改良住宅	天神町	天神町住宅	S48	RC造	旧	○	○	○	○
	谷戸	谷戸住宅	S53	PC造	旧	×	×	○	×
改良住宅	川本	川本団地(1号棟)	S53	RC造	旧	○	○	○	○
		川本団地(2~21号棟)	S54・S55・S56	RC造	旧※2	×	×	○	×

※1 PC造：プレキャストコンクリート造 RC造：鉄筋コンクリート造

※2 S56年築の20号棟・21号棟のみ新耐震基準



	安全性に問題なし	優先的な対応が必要		用途廃止
		改善が可能	改善が難しい	
公営住宅	八幡平団地 五反田団地 三島団地	正田団地 三原団地		神田団地 古布毛団地 井ノ迫団地
小集落改良住宅	天神町住宅	谷戸住宅		
改良住宅	川本団地(1号棟)	川本団地(2号~21号棟)		

### ●居住性の判定

種別	地区	団地	居住性						判定
			住戸面積※1	省エネルギー性	バリアフリー性	浴室整備※2	3箇所給湯※3	トイレ水洗化	
公営住宅	木路原	井ノ迫団地	×	×	×	△	×	×	×
	因原	神田団地	×	×	×	△	×	×	×
		古布毛団地	×	×	×	△	×	×	×
		正田団地	×	×	×	△	×	×	×
		八幡平団地	○	×	×	○	△	○	×
	久座仁	五反田団地	○	×	×	△	×	○	×
	三島	三島団地	○	×	×	△	×	○	×
南佐木	三原団地	×	×	×	△	×	○	×	
小集落改良住宅	天神町	天神町住宅	○	×	×	△	×	○	×
	谷戸	谷戸住宅	○	×	×	△	×	×	×
改良住宅	川本	川本団地(1号棟)	○	×	×	△	×	○	×
		川本団地(2~21号棟)	○	×	×	△	×	○	×

※1：住戸面積： ×：40㎡未満

※2：浴室整備： ×：共同 △：戸別だが風呂釜が極狭小（カルテより） ○：戸別で狭小ではない

※3：3箇所給湯： ×：なし △：一部の住戸に整備 ○：整備済み

全ての団地でバリアフリー性、省エネルギー性は確保されていません。

住戸面積が40㎡未満の団地が多く、すべての団地において居住性に関する「改善が必要」と判定します。

## 2. 2次判定の実施

社会的特性、物理的特性の判定から事業手法を下表のとおりに仮設定しました。

その結果、継続管理する公営住宅は65戸となっています。

	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要		用途廃止
			改善可能	改善不可能	
継続管理する団地	維持管理	改善又は建替 八幡平団地・三島団地 天神町住宅 川本団地(1号棟)	優先的な改善又は建替	優先的な建替	神田団地 古布毛団地 井ノ迫団地
継続管理について判断を保留する団地	当面は維持管理又は用途廃止	当面は改善・建替又は用途廃止	当面は優先的改善・建替又は用途廃止	当面は優先的な建替又は用途廃止	
		五反田団地	正田団地 三原団地 谷戸住宅 川本団地(2号～21号棟)		

	公営住宅	小集落改良住宅	改良住宅
継続管理する団地	65戸	23戸	16戸
継続管理について判断を保留する団地	76戸	16戸	40戸
用途廃止する団地	36戸	0戸	0戸

### (1) 継続管理する団地の事業手法の検討

1次判定の結果、継続管理する団地は、八幡平団地、三島団地、天神町住宅、川本団地(1号棟)となりました。これらの団地について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコストを比較し、よりコストが縮減できる事業手法を仮設定します。

#### ●ライフサイクルコスト算出の基本的な考え方

ライフサイクルコストについては、「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)」に従い「LCC算定プログラム」を用いて算出します。

ライフサイクルコストの算出の基本的な考え方は以下のとおりです。

**ライフサイクルコスト=(建設費+改善費+修繕費+除却費)**

- ・建設費: 当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
- ・改善費: 想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除(改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除)した額
- ・修繕費: 管理期間における修繕工事費の見込み額。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率
- ・除却費: 想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額

算出の結果、4団地すべて改善事業を実施するほうがライフサイクルコストの縮減となるため、改善と仮設定します。

## (2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の検討

継続管理する団地は八幡平団地、三島団地、天神町住宅、川本団地（1号棟）の4つと判定されましたが、うち公営住宅は八幡平団地、三島団地の65戸で、将来的な公営住宅の対象世帯数（令和7年：131世帯、令和27年：102世帯）を満たせないこと、現在の町営住宅の入居世帯数107世帯であることから、「継続管理について判断を保留する団地」について、躯体の安全性が確保されており、比較的社会的特性の評価が高い団地を「維持管理する団地」とし需要に対応します。評価が低い団地については「当面管理する団地」とします。

	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要	
			改善可能	改善不可能
継続管理する団地	維持管理	改善又は建替	優先的な改善又は建替	優先的な建替
		八幡平団地・三島団地 天神町住宅 川本団地(1号棟)		
継続管理について判断を保留する団地	当面は維持管理又は用途廃止	当面は改善・建替又は用途廃止	当面は優先的改善・建替又は用途廃止	当面は優先的な建替又は用途廃止
		五反田団地	正田団地 三原団地 谷戸住宅 川本団地(2号～21号棟)	

↑ 将来的な需要に応じて戸数を確保するために、優先順位を決定します。

公営住宅のうち、建物の躯体・避難の安全性が確保されており、社会的特性の効率性・立地の判定が「○」判定の五反田団地については、将来の公営住宅等の需要を満たすために、「継続管理する団地」とします。それ以外の正田団地、三原団地は「当面維持管理をする団地」とします。

川本団地（2号～21号棟）は弓市地区に位置し、市街地の活性化にも寄与しているため、本計画では「継続管理する団地」と位置づけ長寿命化を図ることとし、今後策定予定である川本町住生活基本計画で将来的な方向性やあり方を検討します。

これにより公営住宅の戸数は、当面141戸、将来121戸となり公営住宅居等の需要を満たすことが可能となります。

種別	地区	団地	躯体の安全性	需要		効率性		立地				建築年度	
				入居率	判定	敷地の高度利用化		判定	災害危険区域	バス停400m圏	利便性		判定
公営住宅	因原	正田団地	×	73%	○	隣接道路幅員は狭い。敷地には余裕がある。		×	非該当	該当	該当	○	S46・48
	久座仁	五反田団地	○	59%	×	立地条件がよく、敷地も広い。		○	非該当	該当	該当	○	S47
	南佐木	三原団地	×	100%	×	市街地から離れている。敷地には余裕がある。		×	非該当	該当	該当	○	S48
小規模改良住宅	谷戸	谷戸住宅	×	75%	○	敷地は広いが、駐車スペースは限られている。		×	非該当	該当		×	S53
改良住宅	川本	川本団地(2号～21号棟)	×	85%	○	立地条件はよいが、敷地が狭い。		×	非該当	該当	該当	○	S54・55・56



	継続管理する団地	当面維持管理をする団地	用途廃止
公営住宅	八幡平団地・五反田団地 三島団地	正田団地 三原団地	神田団地 古布毛団地 井ノ迫団地
小集落改良住宅	天神町住宅	谷戸住宅	
改良住宅	川本団地(1号棟) 川本団地(2号～21号棟)		

これまでの判定を整理すると下表のとおりとなります。

	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要	
			改善可能	改善不可能
継続管理する団地	<b>維持管理</b>	<b>改善又は建替</b>	<b>優先的な改善又は建替</b>	<b>優先的な建替</b>
		八幡平団地・三島団地 天神町住宅 川本団地(1号棟) 五反田団地	川本団地 (2号棟～21号棟)	
当面管理をする団地 (建替を前提としない)	<b>当面は維持管理 将来的には用途廃止</b>	<b>当面は改善 将来的には用途廃止</b>	<b>当面は優先的改善 将来的には用途廃止</b>	<b>優先的な用途廃止</b>
			三原団地 正田団地 谷戸住宅	井ノ迫団地 神田団地 古布毛団地

	公営住宅	小集落 改良住宅	改良住宅
継続管理する団地	121戸	23戸	56戸
当面管理をする団地	20戸	16戸	0戸

### 3. 3次判定の実施

3次判定では、団地、住棟の集約・再編の可能性やまちづくりとの連携や地域ニーズへの対応、中長期的な管理の見通し等について検討し、計画期間内に実施する事業手法を決定します。

#### (1) 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

建替と判定された住棟、改善と判定された住棟が混在する団地および建替と判定された団地はありません。

#### (2) 中長期的な管理の方針

公営住宅等の事業手法の判定結果および現地調査結果を踏まえ、中長期的な期間における管理の方針を以下のとおりに定めました。

##### 《中長期的な管理の方針》

種別	団地	判定結果	管理の方針	計画期間内 ～R13年度	R14～23年度 (10～20年後)	R24～R33年度 (20～30年後)
公営住宅	井ノ迫団地	優先的な用途廃止	R4年度に用途廃止	用途廃止		
	神田団地	優先的な用途廃止	R4年度に用途廃止	用途廃止		
	古布毛団地	優先的な用途廃止	計画期間に用途廃止	用途廃止		
	正田団地	当面は優先的に改善 将来的には用途廃止	10年後以降に用途廃止。その間、新規入居を停止。 用途廃止までの間の戸別改善、浄化槽改修を町単独事業で実施。	維持管理	用途廃止	
	八幡平団地	改善	計画期間に全戸の戸別改善を実施。 外壁等の改善に緊急性はないため、10年後～20年後に 外壁改修を実施。	改善	改善	維持管理
	五反田団地	改善	10年後以降に建替を実施。建替にあたっては、1号棟2号 棟の集約を検討。計画期間に外壁等の長寿命化改善と 町単独事業で戸別改善を実施。	改善	建替	
	三島団地	改善	計画期間に排水管改修を実施。 外壁等の改善に緊急性はないため、10年後～20年後に 外壁改修を実施。 10年後～20年後に戸別改善を実施。	改善	改善	建替
	三原団地	当面は優先的に改善 将来的には用途廃止	10年後以降に用途廃止。その間、新規入居を停止。 用途廃止までの間の戸別改善を町単独事業で実施。	維持管理	用途廃止	
改良住宅 小集落	天神町住宅	改善	屋上防水・外壁改修実施済み。 計画期間に排水管の改修と単独浄化槽から合併浄化槽 への更新を検討。 10年後～20年後に戸別改善を実施。	改善	改善	建替
	谷戸住宅	当面は優先的に改善 将来的には用途廃止	10年後以降に用途廃止。その間、新規入居を停止。当面 は外壁改修を実施し長寿命化を図る。10年後～20年後 に空いた棟から用途廃止。	改善	用途廃止	
改良住宅	川本団地(1号棟)	改善	計画期間に外壁等の長寿命化改善、排水管の改修と単 独浄化槽から合併浄化槽への更新を検討。 10年後～20年後に戸別改善を実施。	改善	改善	建替
	川本団地 (2～21号棟)	改善	計画期間に全戸の外壁・階段室・窓枠等の長寿命化改善 を実施。	改善	維持管理	建替

優先的な用途廃止と判定された団地は、入居状況に応じながら計画期間内に用途廃止を進めるとともに、将来の公営住宅の対象世帯数を踏まえ、段階的に戸数を削減していきます。また、改善事業については、事業費の平準化を図るため事業実施時期を調整します。

#### 4. 計画期間における事業手法の決定

令和4年度～令和13年度の計画期間における事業手法を以下のとおりとします。

《計画期間中の事業手法》

事業手法	団地名	対象戸数	事業内容
個別改善	八幡平団地	45	・戸別改善(リフォーム・内装等改修、トイレ洋式化、システムバス、システムキッチン等整備)
	五反田団地	56	・外壁改修
	三島団地	9	・排水管改修
	天神町住宅	23	・排水管改修 ・合併浄化槽整備
	谷戸住宅	12	・外壁改修
	川本団地 (1号棟)	16	・排水管改修 ・合併浄化槽整備 ・外壁改修
	川本団地 (2～21号棟)	40	・外壁・階段室・窓枠等改修
用途廃止	井ノ迫団地	10	
	神田団地	8	
	古布毛団地	18	

《参考：計画期間中の町単独事業》

町単独事業	正田団地	11	・合併浄化槽整備 ・戸別改善(リフォーム・内装等改修、トイレ洋式化等整備)
	五反田団地	56	・戸別改善(リフォーム・内装等改修、トイレ洋式化等整備)
	三原団地	3	・戸別改善(リフォーム・内装等改修、トイレ洋式化等整備)

#### 事業実施にあたっての留意事項

- 用途廃止とする井ノ迫団地、神田団地、古布毛団地および将来的には用途廃止とする正田団地、三原団地については、基本は解体・除却としますが、居住者との合意が得られた場合は、譲渡することを検討します。
- 川本団地（2～21号棟）は、本計画では維持管理する団地と位置づけましたが、将来的な方向性やあり方については、今後策定する「川本町住生活基本計画」において、検討をします。

## 9. 公営住宅等ストックに関する実施方針

---

### 1. 点検の実施方針

#### ① 法令点検（定期点検）

- ・ 建築基準法に基づく法令点検（定期点検）については、引き続き、法令に基づく適切な点検を実施します。
- ・ 法令点検の対象外の住棟においては、建築基準法第 12 条の規定に準じて法令点検と同様の点検を実施します（あわせて「定期点検」とする）。
- ・ 定期点検の結果は、それぞれデータベース等に記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

#### ② 日常点検

- ・ 目視により容易に確認することが可能な部分については、必要に応じて日常点検を行います。
- ・ 日常点検は年 1 回程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課 2016 年 8 月）」を参考に実施することを基本とします。
- ・ 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の適切な対応を行うこととします。

### 2. 計画修繕の実施方針

#### ① 効率的な計画修繕の実施

- ・ 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） 国土交通省平成 28 年 8 月」）を参考に、定期的な点検を行います。
- ・ 点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から経年劣化に応じて建物の内外装・設備等の計画修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、建物の長期的な活用を行います。

#### ② 修繕内容のデータベース化

- ・ 修繕を実施した際には、修繕内容についてデータベースとして「団地カルテ」に記録し、将来の修繕や改善等の実施に向けて適切に履歴として蓄積します。

### 3. 改善事業の実施方針

#### ①【安全性確保型】

実施方針：耐震性に課題のある団地については、耐震改修による躯体安全性を高める。  
非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行う。  
防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行う。  
(耐震改修、屋外通路等の避難経路の整備、防犯に配慮した建築部品の設置 等)

#### ②【長寿命化】

実施方針：一定の居住性や安全性等が確保されており、長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。  
(外壁の断熱改修、給排水管の耐久性向上、住戸内配管の集約化 等)

#### ③【福祉対応型】

実施方針：引き続き活用を図る昭和40年代建設のストックについて、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。  
(住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレの改善 等)

#### ④【居住性向上型】

実施方針：引き続き活用を図る昭和40年代建設のストックについて、住戸住棟設備の機能向上を図り、居住性を高める。  
(電気容量のアップ、開口部のアルミサッシ化 等)

### 4. 建替事業の実施方針

#### ① 用途廃止等による余剰地の有効活用

用途廃止（除却）などにより発生する余剰地について、公共事業用地、地域コミュニティ等による活動拠点利用、地域の良好な環境づくりのための利活用、民間等への売却など、まちづくりに寄与する用途・利活用手法等について検討します。

#### ② まちづくりとの連携

建替事業にあわせた公園整備、敷地外周道路整備などにおいては、関係部局と連携しながら、団地住民・地域住民や団地周辺の安全性・利便性に寄与する整備について検討します。

## 10. 計画期間における取り組み

### 1. 個別改善事業の実施

本計画において個別改善を予定している事業は下記のとおりです。

《本計画期間中の個別改善事業》

団地名	計画年度	対象戸数	事業内容
八幡平団地	R4	5	戸別改善(リフォーム・トイレ洋式化・システムバス、キッチン整備等)
	R5	4	戸別改善(リフォーム・トイレ洋式化・システムバス、キッチン整備等)
	R6	4	戸別改善(リフォーム・トイレ洋式化・システムバス、キッチン整備等)
	R7	8	戸別改善(リフォーム・トイレ洋式化・システムバス、キッチン整備等)
	R8	6	戸別改善(リフォーム・トイレ洋式化・システムバス、キッチン整備等)
	R9	6	戸別改善(リフォーム・トイレ洋式化・システムバス、キッチン整備等)
	R10	6	戸別改善(リフォーム・トイレ洋式化・システムバス、キッチン整備等)
	R11	6	戸別改善(リフォーム・トイレ洋式化・システムバス、キッチン整備等)
五反田団地	R6	24	外壁改修(2号棟)
	R8	32	外壁改修(1号棟)
三島団地	R5	9	排水管改修
天神町住宅	R6	23	排水管改修
	R7	23	合併浄化槽整備
谷戸住宅	R7	12	外壁改修
川本団地 1号棟	R5	16	外壁改修
	R7	16	排水管改修
	R8	16	合併浄化槽整備
川本団地 2～21号棟	R6	2	屋上防水(18号棟)
	R9	16	外壁・階段室・窓枠等改修(2～7・20・21号棟)
	R10	6	外壁・階段室・窓枠等改修(8号棟～10号棟)
	R11	6	外壁・階段室・窓枠等改修(11号棟～13号棟)
	R12	6	外壁・階段室・窓枠等改修(14号棟～16号棟)
	R13	6	外壁・階段室・窓枠等改修(17号棟～19号棟)

#### 事業実施にあたっての留意事項

■川本団地(2～21号棟)は、本計画では維持管理する団地と位置づけましたが、将来的な方向性やあり方については、今後策定する「川本町住生活基本計画」において、検討をします。

## 2. 用途廃止・建替の実施

### (1) 用途廃止団地の概要

老朽化に伴い、用途廃止を予定している団地の概要を整理します。

〈用途廃止団地の概要〉

団地名	計画年度	対象戸数	事業内容
井ノ迫団地	R4	10	用途廃止
神田団地	R4	8	用途廃止
古布毛団地	R4	8	用途廃止
	R6	10	用途廃止

#### 事業実施にあたっての留意事項

■用途廃止とする井ノ迫団地、神田団地、古布毛団地については、基本は解体・除却としますが、居住者との合意が得られた場合は、譲渡することを検討します。

### (2) 新規団地の概要

公営住宅又は定住促進住宅の新規団地建設の将来的な方向性やあり方については、令和4年度に策定する「川本町住生活基本計画」において、検討します。

※令和4年度 因原地区定住促進住宅2棟建設予定

### (3) 居住者との合意形成の方針

用途廃止や個別改善の実施に際しては、居住者の移転や仮移転の必要性、工事の実施に伴う騒音の発生、住戸内への立ち入り等居住者の生活に大きな影響を与えることとなります。

このため、事業の計画を行う際には、事前に入居者や周辺住民に対する情報提供及び入居者の意向把握等について下記のような事項に取り組み、入居者や周辺住民等の理解を得るものとします。

- ・ 事業実施にあたっての事前説明
- ・ チラシ等の配布による周知
- ・ 入居者意向の調査
- ・ 移転後の家賃の変更等に対する事前説明
- ・ 住棟単位での話し合いを行い、課題等を洗いだしながら理解を得て、建替え計画の合意に努めます。

《計画期間中のスケジュール》

		計画期間												次期計画→				
		R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14以降						
公 寓 住 宅	新規建設	八幡平5戸	八幡平4戸	八幡平4戸	八幡平8戸	八幡平6戸	八幡平6戸											
		居住性向上 (戸別改善)																
	個別改善	長寿命化(外壁等)		五反田24戸			五反田32戸											
		長寿命化(浄化槽・排水管)		三島9戸														
		用途廃止	井ノ迫10戸 神田8戸 古布毛8戸		古布毛10戸													
改 小 規 模 住 宅	個別改善	長寿命化(外壁等)					谷戸12戸											
		長寿命化(浄化槽・排水管)			天神町23戸			天神町23戸										
改 良 住 宅	個別改善	長寿命化(屋上防水)			川本(18号)2戸													
		長寿命化(外壁等)		川本(1号)16戸														
		長寿命化(外壁・階段室等)																
		長寿命化(浄化槽・排水管)																
管理 戸数	公営住宅	151	151	141	141	141	141	141	141	141	141	141	141	141	141	141	141	
	小集落改良住宅	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	
	改良住宅	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	

		計画期間												次期計画→			
		R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14以降					
公 寓 住 宅	戸別改善		正田8戸	正田3戸 三原3戸	五反田9戸	五反田9戸	五反田9戸	五反田8戸	五反田7戸	五反田7戸	五反田7戸	五反田7戸					
	浄化槽・排水管改修				正田11戸												

## 11. ライフサイクルコストの算出と事業実施予定

### 1. ライフサイクルコストの縮減効果の算出

#### (1) ライフサイクルコストの縮減効果の算出方法

本計画期間内に長寿命化改善事業を行う五反田団地、三島団地、天神町住宅、谷戸住宅、川本団地について、改善事業を行うことによるライフサイクルコストの縮減効果を算出します。

#### 1) ライフサイクルコストの算出方法

ライフサイクルコストについては、「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）」に従い「LCC算定プログラム」を用いて算出します。

ライフサイクルコストの算出の基本的な考え方は以下のとおりです。

**ライフサイクルコスト＝（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）**

- ・建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
- ・改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額
- ・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率
- ・除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額

#### 2) ライフサイクルコストの縮減効果の算出方法

ライフサイクルコストの縮減効果算出の基本的な考え方は以下のとおりです。

①1棟のLCC縮減効果＝LCC(計画前)－LCC(計画後)

②LCC(計画前)＝（建設費＋修繕費＋除却費）／評価期間(改善非実施)

改善事業を実施しない場合に想定される、建設時点から除却までに要するコスト

③LCC(計画後)＝（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）／評価期間(改善実施)

改善事業を実施する場合に想定される、建設時点から除却までに要するコスト

## (2) ライフサイクルコストの縮減効果の算出結果

ライフサイクルコストの縮減効果の算出結果は以下のとおりです。

《ライフサイクルコスト縮減効果》

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	LCC縮減効果
五反田団地	1号棟	32戸	中耐五	S47	73,046円/戸・年
五反田団地	2号棟	24戸	中耐五	S47	72,630円/戸・年
三島団地		9戸	中耐三	S56	107,995円/戸・年
天神町住宅		23戸	中耐三	S48	66,628円/戸・年
谷戸住宅		16戸	簡耐二	S53	59,760円/戸・年
川本団地	1号棟	18戸	中耐五	S53	86,674円/戸・年
川本団地	2号棟	2戸	中耐三	S54	80,564円/戸・年
川本団地	3号棟	2戸	中耐三	S54	80,564円/戸・年
川本団地	4号棟	2戸	中耐三	S54	80,564円/戸・年
川本団地	5号棟	2戸	中耐三	S54	80,564円/戸・年
川本団地	6号棟	2戸	中耐三	S54	80,564円/戸・年
川本団地	7号棟	2戸	中耐三	S54	80,564円/戸・年
川本団地	8号棟	2戸	中耐三	S54	80,185円/戸・年
川本団地	9・10号棟	4戸	中耐三	S55	80,183円/戸・年
川本団地	11号棟	2戸	中耐三	S55	80,897円/戸・年
川本団地	12号棟	2戸	中耐三	S55	80,897円/戸・年
川本団地	13号棟	2戸	中耐三	S55	80,897円/戸・年
川本団地	14号棟	2戸	中耐三	S55	81,583円/戸・年
川本団地	15号棟	2戸	中耐三	S55	81,583円/戸・年
川本団地	16号棟	2戸	中耐三	S55	81,583円/戸・年
川本団地	17号棟	2戸	中耐三	S55	82,243円/戸・年
川本団地	18号棟	2戸	中耐三	S55	71,623円/戸・年
川本団地	19号棟	2戸	中耐三	S55	82,243円/戸・年
川本団地	20号棟	2戸	中耐三	S56	88,249円/戸・年
川本団地	21号棟	2戸	中耐三	S56	88,249円/戸・年

## 2. 長寿命化のための事業実施予定の一覧

### 【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 川本町

地籍番号  
特定公共  
（公共供  
給）  
賃貸住宅  
（公営住宅）  
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	築じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13										
八幡平団地	1号棟	16	中耐四	S58							戸別改善 (居住性向上) 4戸	戸別改善 (居住性向上) 3戸	戸別改善 (居住性向上) 3戸	戸別改善 (居住性向上) 3戸	戸別改善 (居住性向上) 3戸											
八幡平団地	2号棟	16	中耐四	S59							戸別改善 (居住性向上) 4戸	戸別改善 (居住性向上) 3戸	戸別改善 (居住性向上) 3戸	戸別改善 (居住性向上) 3戸	戸別改善 (居住性向上) 3戸											
八幡平団地	3号棟	24	中耐四	S60							戸別改善 (居住性向上) 4戸															
五反田団地	1号棟	32	中耐五	S47											外壁改修 (長寿命) 32戸											73
五反田団地	2号棟	24	中耐五	S47											外壁改修 (長寿命) 24戸											73
三島団地		9	中耐三	S56											排水管改修 (長寿命) 9戸											108

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。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 川本町

住宅の区分： 公営住宅 賃貸住宅 ( 数量住宅 ) 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	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13									
天神町住宅		23	中耐三	S48					排水管改修 (長寿命) 23戸		浄化槽改修 (長寿命) 23戸												67		
谷戸住宅		16	簡耐二	S53							外壁改修 (長寿命) 12戸													60	
川本団地	1号棟	16	中耐五	S53						外壁改修 (長寿命) 16戸		浄化槽改修 (長寿命) 16戸												87	
川本団地	2号棟	2	中耐三	S54									外壁・階段室・ 窓枠等改修 (長寿命) 2戸											81	
川本団地	3号棟	2	中耐三	S54									外壁・階段室・ 窓枠等改修 (長寿命) 2戸											81	
川本団地	4号棟	2	中耐三	S54									外壁・階段室・ 窓枠等改修 (長寿命) 2戸											81	
川本団地	5号棟	2	中耐三	S54									外壁・階段室・ 窓枠等改修 (長寿命) 2戸											81	
川本団地	6号棟	2	中耐三	S54									外壁・階段室・ 窓枠等改修 (長寿命) 2戸											81	
川本団地	7号棟	2	中耐三	S54									外壁・階段室・ 窓枠等改修 (長寿命) 2戸											81	
川本団地	8号棟	2	中耐三	S55													外壁・階段室・ 窓枠等改修 (長寿命) 2戸							80	

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。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 川本町

地域区分  
特定公共  
(公共供  
給)

住宅の区分： 公営住宅 賃貸住宅 ( )

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 削減効果 (千円/ 年)	備考				
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13						
川本団地	9・10号棟	4	中耐三	S55											外壁・階段室・ 窓枠等改修 (長寿命) 4戸						80	
川本団地	11号棟	2	中耐三	S55											外壁・階段室・ 窓枠等改修 (長寿命) 2戸						81	
川本団地	12号棟	2	中耐三	S55											外壁・階段室・ 窓枠等改修 (長寿命) 2戸						81	
川本団地	13号棟	2	中耐三	S55											外壁・階段室・ 窓枠等改修 (長寿命) 2戸						81	
川本団地	14号棟	2	中耐三	S55											外壁・階段室・ 窓枠等改修 (長寿命) 2戸						82	
川本団地	15号棟	2	中耐三	S55											外壁・階段室・ 窓枠等改修 (長寿命) 2戸						82	
川本団地	16号棟	2	中耐三	S55											外壁・階段室・ 窓枠等改修 (長寿命) 2戸						82	
川本団地	17号棟	2	中耐三	S55											外壁・階段室・ 窓枠等改修 (長寿命) 2戸						82	
川本団地	18号棟	2	中耐三	S55											屋上防水 (長寿命) 2戸						72	
川本団地	19号棟	2	中耐三	S55											外壁・階段室・ 窓枠等改修 (長寿命) 2戸						82	

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削減効果欄は、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。





