江津市公営住宅等長寿命化計画（案） 概要版

Ⅰ. 計画の背景・目的

現計画期間（H23～R6年度）が満了、国の公営住宅等長寿命化計画策定指針の改定、江津市住生活基本計画等の上位・関連計画の見直しを行ったことから、方針等の整合を図るため計画を改定する。

計画期間：令和7年度から令和16年度までの10年間
（現計画策定：平成22年3月）
対象団地：30 団地・376戸（令和7年1月1日時点）

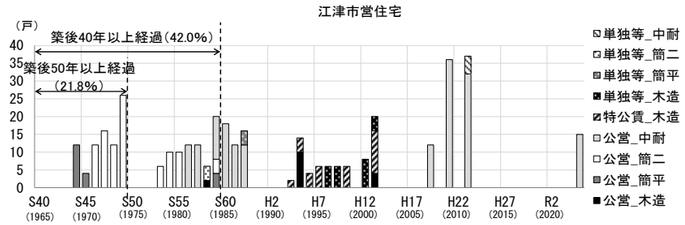
公営住宅等長寿命化計画策定指針の改定
島根県営住宅長寿命化計画の改定
- ・公営住宅の将来需要を見通した中長期的な事業方針に基づく事業計画の選定
- ・立地特性（利便性・災害リスク）を踏まえた事業手法の検討

江津市住生活基本計画等の改定
- ・公営住宅の計画的な整備（計画的な更新・再編）
- ・子育てに配慮した公営住宅の供給
- ・公営住宅の木質化・地域材利用の推進

見直しの視点
- **・将来の需要を踏まえた市営住宅の整備**
- **・地域のバランス、立地場所の特性（災害リスク、利便等）、県営住宅との連携を考慮した市営住宅の整備**
- **・社会情勢への対応（子育て支援や環境配慮）**

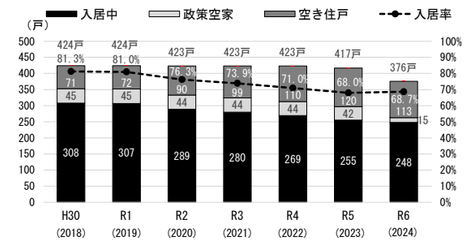
Ⅱ. 公営住宅等の状況

① 老朽化した市営住宅の増加
⇒築 40 年以上経過が 158 戸（42.0%）

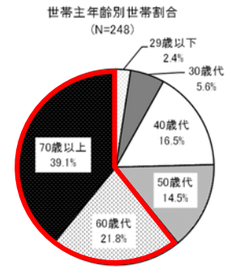


注） 簡平：簡易耐火構造平屋建て　　簡二：簡易耐火構造２階建て
中耐：中層耐火構造（３～５階建て）

② 入居世帯の減少（空き住戸の増加）
⇒入居率 81.3%（H30）→68.7%（R6）
空き住戸 71 戸（H30）→113 戸（R6）



③ 入居者の高齢化
⇒世帯主 60歳以上が 60.9%



Ⅲ. 長寿命化に関する基本方針

1. ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針
- ○定期点検、日常点検の実施
- ○点検結果に基づく修繕の実施
- ○点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

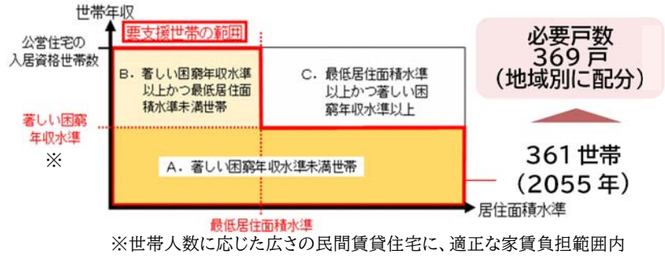
2. 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針
- ○点検結果に基づき、予防保全的な改善を計画的に実施
- ○ストックの長寿命化を図りライフサイクルコストの縮減に努める

3.市営住宅整備の基本方針
- ① 将来の需要を踏まえた市営住宅管理戸数の適正化
- ② 地域単位の集約検討
- ③ 関連計画に沿った方針の展開（子育て/木造/環境配慮）

Ⅳ. 市営住宅の整備・管理方針

1. 必要戸数の算定
- ○令和37（2055）年の要支援世帯361世帯に対し、推計対象外の要支援世帯及び災害時対応や事業用の余裕代として県と同様に2.1%上乗せした戸数369戸を、公営住宅必要戸数とする
- ○県営住宅との分担は必要戸数を地域別に配分し、県営住宅の立地状況や市営住宅の今後の事業実施等を踏まえて地域ごとに調整

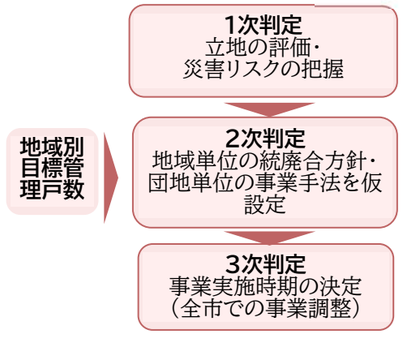
要支援世帯の範囲と必要戸数



※世帯人数に応じた広さの民間賃貸住宅に、適正な家賃負担範囲内で居住するために必要な年収（1人約 150 万円～4人約 350 万円）

2. 団地別・住棟別事業手法の選定
- ○右図フローに基づき、地域別の目標管理戸数（必要戸数を配分）と立地場所の特性を考慮して中長期的な団地の事業手法（今後30年間の間に行う建替や用途廃止等）を選定し、全市での事業時期を調整した10年間の事業計画を作成

事業手法選定フロー



計画期間中の事業予定

	前期（R7-11）	後期（R12-16）
市営	376戸	
維持管理	336戸	310戸
うち改善	80戸	78戸
建替	18戸	24戸
用途廃止	22戸	18戸
払下げ	0戸	2戸

3. 点検の実施
- ○定期点検、日常点検を実施。点検結果を活用し、修繕計画に反映

4. 計画修繕の実施
- ○計画修繕の実施方針（修繕周期の設定、修繕履歴のデータベース化）と修繕計画の策定

5. 改善事業の実施
- ○改善事業（長寿命化型改善、居住性向上型改善、脱炭素社会対応型改善）の実施方針及び団地別事業計画の策定

6. 建替事業の実施
- ○建替事業の実施方針（子育てに配慮した住宅づくり、木造化・木質化の推進、環境に配慮した住宅づくり）及び実施計画の策定

7. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出
- ○長寿命化型改善事業のLCC縮減効果を確認