

隠岐の島町 町営住宅長寿命化計画

令和4年3月

隠岐の島町

目次

【第1章】長寿命化計画の背景と目的	1
1-1. 計画策定の背景と目的	
1) 計画の背景	
2) 計画の目的	
1-2. 計画の基本フレーム	
1) 計画期間	
2) 計画の構成	
【第2章】町営住宅の現況	3
2-1. 町営住宅の供給状況	
1) 町営住宅位置図	
2) 町営住宅リスト	
3) 管理戸数	
4) 入居者の状況	
5) 空家率	
6) 応募状況	
2-2. 町営住宅の概要	
1) 建設年度	
2) 住戸規模	
3) 住戸タイプ	
4) 住宅ストックの物理的状況	
【第3章】長寿命化に関する基本方針	17
3-1. 町営住宅整備の基本方針	
3-2. 長寿命化とLCCの縮減に関する基本方針	
【第4章】公営住宅の需要推計	18
4-1. 将来世帯数の推計	
1) 隠岐の島町の人口動向	
2) 将来人口と世帯数の設定	
3) 町営住宅供給量の検討	

目次

【第5章】	長寿命化計画の対象と事業手法の選定	22
5-1.	長寿命化計画の対象	
5-2.	事業手法の選定フロー	
5-3.	1次判定	
1)	団地敷地について	
2)	住棟について	
3)	事業手法の仮設定	
4)	1次判定結果	
5-4.	2次判定	
1)	1次判定でAグループとした団地	
2)	1次判定でBグループとした団地	
3)	2次判定結果	
5-5.	3次判定	
1)	事業手法の再判定	
2)	長期的な管理の見通し	
3)	事業実施時期の調整検討	
4)	3次判定結果	
5)	事業手法別戸数表	
【第6章】	実施方針	32
6-1.	点検の実施方針	
1)	定期点検の実施方針	
2)	日常点検の実施方針	
3)	住宅内点検の実施方針	
4)	点検結果のデータベース化	
6-2.	計画修繕の実施方針	
6-3.	改善事業の実施方針	
6-4.	建替事業の実施方針	
【第7章】	ライフサイクルコストと縮減効果の算出	34
7-1.	ライフサイクルコスト縮減効果の算出	
1)	LCC縮減効果の算出方法	
2)	LCC縮減効果の算出結果	

目 次

- 【様式1】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧（公営住宅、特定公共賃貸住宅）
- 【様式2】 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧（公営住宅）
- 【様式3】 共同施設に係る事業の実施予定一覧（公営住宅）

- 【付表1】 団地別・住棟別の耐用年数
- 【付表2】 団地別・住棟別の状況（事業手法の設定）
- 【付表3】 団地別・住棟別の状況（維持管理の計画）
- 【付表4】 中・長期的な管理の見通し（公営住宅）
- 【付表5】 中・長期的な管理の見通し（特定公共賃貸住宅）

- 【資料1】 団地配置図
- 【資料2】 現地調査写真
- 【資料3】 住戸規模・住戸タイプ・住棟形式
- 【資料4】 経常修繕費 H26年～R3年実績
- 【資料5】 LCC算定シート（7団地）
- 【資料6】 LCC算定根拠資料

【第1章】 長寿命化計画の背景と目的

1-1. 計画策定の背景と目的

1) 計画の背景

平成18年6月「住生活基本法」が制定され、住宅不足の解消や住居水準の向上等を目的とした従来の施策から住宅セーフティネットの確保を図りつつ住生活全般の質の向上を主眼とした施策への転換が図られた。人口・世帯数の減少、高齢者世帯の大幅な増加、居住ニーズの多様化と高度化、環境制約の高まりなどがあるなか「住生活基本法」に掲げられた基本理念にのっとり居住環境を含めた住生活全般の質の向上を図るには、フロー重視の住宅政策から良質なストックを将来世代に継承していくことを主眼とした政策への転換が不可欠である。

厳しい財政状況下ではあるが、更新期を迎え老朽化した公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を行い住宅需要に的確に対応していくことが地方公共団体の課題であり、また、住宅の長寿命化を図りライフサイクルコストの縮減につなげていくことも重要である。

隠岐の島町では、「隠岐の島町住宅マスタープラン（H26.3）」を策定し計画に基づいた住宅施策を行ってきたが、より一層、効率的・効果的なストックマネジメントが求められている。

2) 計画の目的

隠岐の島町では、町営住宅等の効率的かつ円滑な更新を実現するため、平成23年3月に「隠岐の島町営住宅長寿命化計画」を策定し、これに基づく改善整備の実施や、建替等を検討してきたところである。今回の計画は、町営住宅の管理・使用状況や社会情勢の変化を踏まえ、現状に即した町営住宅の役割・需要を明らかにし、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（H28改定）」に基づいて「隠岐の島町営住宅長寿命化計画」を改訂することを目的とする。

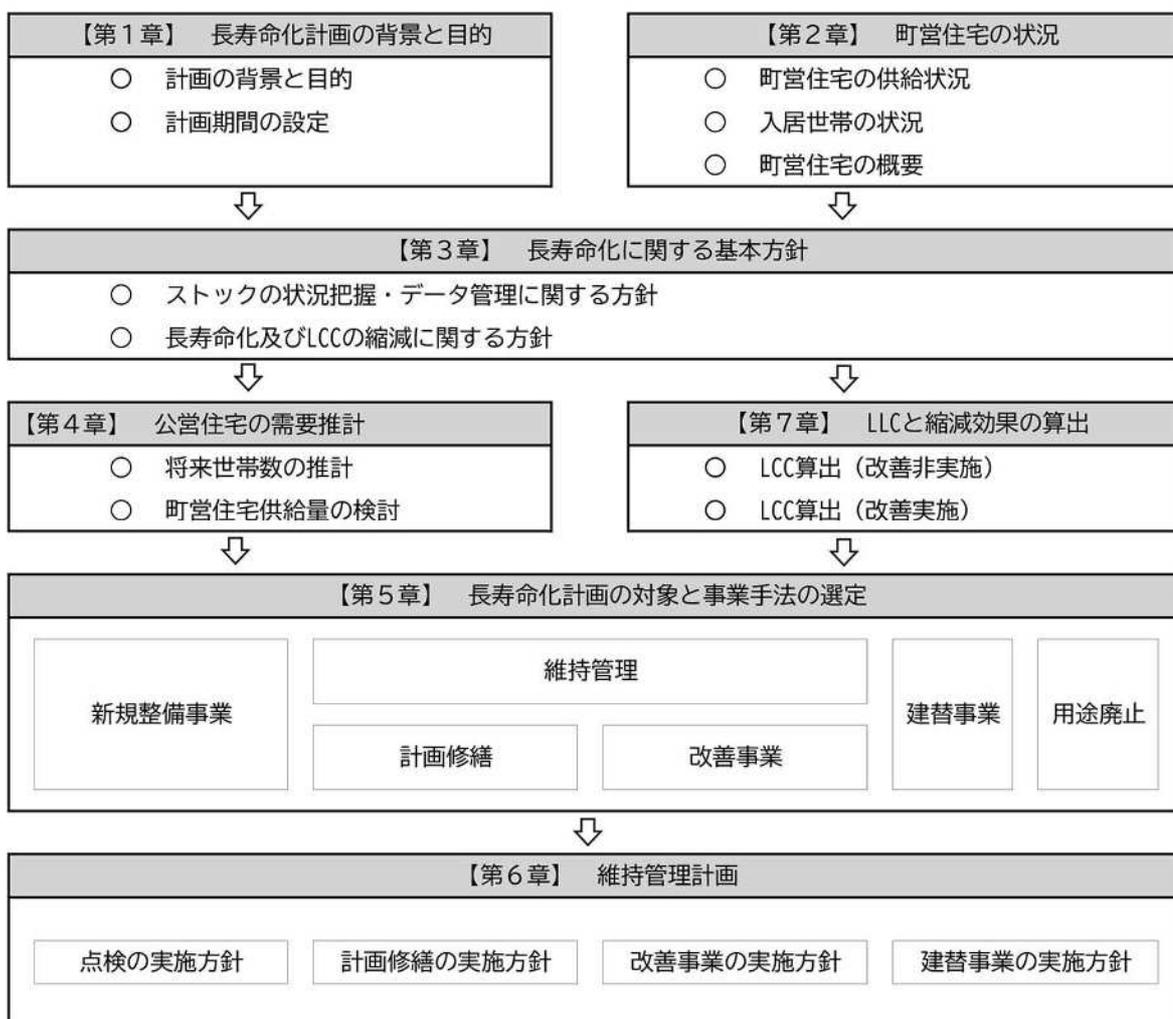
【第1章】 長寿命化計画の背景と目的

1-2. 計画の基本フレーム

1) 計画期間

計画期間は、令和4年度（2022年度）から令和13年度（2031年度）までの10年間とし、社会経済情勢の変化等に応じ、概ね5年目に見直しを行うものとする。

2) 計画の構成



【第2章】 町営住宅の現況

2-1. 町営住宅の供給状況

1) 町営住宅位置図

隠岐の島町が管理する公営住宅等には、公営住宅、特定公共賃貸住宅、定住促進住宅があるが、このうち公営住宅 23 団地と特定公共賃貸住宅 7 団地が本計画の対象となる。本計画書では公営住宅と特定公共賃貸住宅（特公賃）を併せて町営住宅と表記する。

下図に緑色でプロットされているのが公営住宅、赤でプロットされているのが特定公共賃貸住宅であり、公営住宅と特定公共賃貸住宅が併存する団地（今津団地、上那久団地）は赤と緑にしてある。地区別では、西郷地区 10 団地（公営 9、特公賃 1）、布施地区 8 団地（公営 7、特公賃 1）、五箇地区 4 団地（公営 3、特公賃 1）、都万地区 8 団地（公営 4、特公賃 4）となる。



【第2章】 町営住宅の現況

2) 町営住宅リスト

公営住宅 23 団地、特定公共賃貸住宅 7 団地のリストを以下に示す。

地区	団地名	住所	敷地(m ²)	総棟数	総戸数	建年	構造	階数	棟数	戸数	住戸(m ²)	備考	
西郷地区 75 棟 126 戸	1	要木団地	栄町1129	1,725.9	3	9	H18	木造	2階	3	9	78.50	
	2	宮ノ前団地	下西730-4他	6,500.0	25	25	H21	木造	平屋	8	8	79.42	
							H22	木造	平屋	8	8	79.42	
							H23	木造	平屋	2	2	79.42	
							H26	木造	平屋	7	7	79.42	
	3	名田団地	中町名田の三10-2	1,768.5	1	9	H16	中耐	3階	1	2	61.90	
											3	64.40	
											4	71.70	
	4	宮城ヶ丘団地	栄町644他	5,061.0	4	36	S54	中耐	3階	1	10	64.70	2種
							S55	中耐	3階	1	8	67.30	2種
							S55	中耐	3階	1	8	69.30	1種
							S56	中耐	3階	1	10	67.90	2種
	5	加茂団地	加茂452-3他	5,469.8	5	10	S62	木造	平屋	3	6	79.70	1種
							S62	木造	平屋	2	4	79.70	2種
6	武良団地	中村1327-1他	3,692.3	6	6	H5	木造	2階	6	6	80.00	1種	
7	朝日が丘団地	栄町1303他	2,921.0	10	10	H7	木造	平屋	7	7	77.70	1種	
						H7	木造	平屋	3	3	76.10	2種	
8	今津団地	今津548-34他	1,501.0	6	6	H12	木造	平屋	3	3	74.90		
						H13	木造	平屋	3	3	74.90		
9	いわいずみ団地	下西1696-1他	6,221.0	15	15	H24	木造	平屋	7	7	79.40		
						H25	木造	平屋	8	8	79.40		
布施地区 25 棟 26 戸	1	竹原団地	布施611-1他	1,085.8	4	4	H13	木造	2階	4	4	83.93	
	2	清水団地	布施481-2	718.0	6	6	H15	木造	平屋	3	3	78.28	
							H17	木造	平屋	3	3	70.30	
	3	上原団地	布施175	624.9	3	3	S61	木造	2階	2	2	63.00	2種
							S62	木造	2階	1	1	63.08	2種
	4	高丘団地	卯敷324	469.6	3	3	S62	木造	2階	2	2	69.69	2種
							H1	木造	2階	1	1	69.69	2種
	5	飯美団地	飯美265	365.4	1	2	H1	木造	2階	1	2	66.66	2種
	6	北山団地	飯美436-2他	589.5	2	2	H9	木造	2階	2	2	80.00	
	7	川原畑団地	布施1052-2他	2,020.6	6	6	H8	木造	平屋	2	2	76.30	1種
						H9	木造	平屋	2	2	76.30		
						H10	木造	平屋	2	2	76.30		
五箇地区 32 棟 42 戸	1	西見団地	南方1435他	12,975.0	10	20	S57	木造	平屋	3	6	74.12	2種
							S58	木造	平屋	3	6	74.12	2種
							S59	木造	平屋	1	2	74.12	2種
							S60	木造	平屋	1	2	74.12	2種
							S63	木造	平屋	1	2	74.12	2種
							H1	木造	平屋	1	2	74.12	2種
	2	田見崎団地	郡140-4他	475.1	2	2	H29	木造	平屋	2	2	78.50	
	3	田部谷団地	郡209-2他	6,561.0	20	20	H5	木造	平屋	10	10	74.91	1種
							H6	木造	平屋	5	5	74.91	1種
							H7	木造	平屋	5	5	74.91	1種
都万地区 25 棟 30 戸	1	向山団地	都万3555	908.6	4	4	H28	木造	平屋	4	4	73.10	
	2	中里団地	都万2439	874.2	4	4	R2	木造	平屋	4	4	79.40	
	3	仁万団地	都万2687-1他	4,971.0	16	20	H5	木造	平屋	4	4	81.54	1種
							H6	木造	平屋	4	4	81.54	1種
							H7	木造	平屋	4	4	76.35	1種
							H7	木造	2階	2	4	76.35	1種
							H8	木造	2階	2	4	76.35	2種
	4	上那久団地	那久284-1	624.0	1	2	H13	木造	2階	1	1	77.99	
							H14	木造	2階	1	1	84.24	
	公営住宅 23団地				157	224				158	224		
西郷地区	①	今津団地	今津548-34他	1,263.7	4	4	H12	木造	平屋	2	2	81.90	
							H13	木造	平屋	2	2	81.90	
布施地区	①	新竹原団地	布施639-6他	1,799.1	6	6	H11	木造	2階	2	2	99.49	
							H12	木造	2階	2	2	99.49	
							H13	木造	2階	2	2	99.49	
五箇地区	①	那久路団地	那久路123-1	3,169.0	5	5	H10	木造	平屋	5	5	81.63	
都万地区	①	上那久団地	那久284-1	624.0	1	2	H13	木造	2階	1	1	75.10	
							H14	木造	2階	1	1	79.90	
	②	釜田団地	都万2588-1	1,100.0	4	4	H6	木造	平屋	2	2	50.53	
							H7	木造	平屋	2	2	50.53	
	③	猫尾団地	津戸1446-1	1,544.2	5	5	H10	木造	平屋	3	3	54.84	
							H10	木造	2階	2	2	90.03	
	④	第2仁万団地	都万2675-1	1,294.6	4	4	H11	木造	平屋	4	4	88.04	
特定公共賃貸住宅 7 団地				29	30				30	30			
合計				186	254				188	254			

【第2章】 町営住宅の現況

3) 管理戸数

隠岐の島町が管理する町営住宅は令和3年10月現在で30団地（186棟・254戸）である。内訳は公営住宅が23団地（157棟・224戸）、特公賃が7団地（29棟・30戸）であり、公営住宅が8割以上を占める。公営住宅の中層耐火構造2団地（5棟・45戸）以外は木造住宅である。

町の総世帯数に占める町営住宅の比率は3.6%となるが、地区別にみると布施地区が16.4%と突出して高く、人口・世帯数ともに町の7割以上を占める西郷地区は2.5%と地区ごとの差が大きい。

団地数・棟数・戸数

	公営住宅			特定公共賃貸住宅		合計
	中層耐火	木造	小計	木造	小計	
団地数	2	21	23	7	7	30
棟数	5	152	157	29	29	186
戸数	45	179	224	30	30	254

(隠岐の島町 R3.10月)

地区別にみた棟数・戸数

地区名	公営住宅						特定公共賃貸住宅				町営住宅合計	
	中層耐火		木造		小計		木造		小計		棟数	戸数
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数		
西郷	5	45	70	81	75	126	4	4	4	4	79	130
布施	0	0	25	26	25	26	6	6	6	6	31	32
五箇	0	0	32	42	32	42	5	5	5	5	37	47
都万	0	0	25	30	25	30	14	15	14	15	39	45
合計	5	45	152	179	157	224	29	30	29	30	186	254
					84.4%	88.2%			15.6%	11.8%	100.0%	100.0%

(隠岐の島町 R3.10月)

人口・世帯数に対する町営住宅の割合

地区名	人口		世帯数		町営住宅		町営住宅戸数が世帯数に占める割合
	(人)	構成比	(世帯)	構成比	(戸)	構成比	
西郷	10,268	77.6%	5,275	74.3%	130	51.2%	2.5%
布施	316	2.4%	195	2.7%	32	12.6%	16.4%
五箇	1,372	10.4%	819	11.5%	47	18.5%	5.7%
都万	1,284	9.7%	813	11.4%	45	17.7%	5.5%
合計	13,240 (住民基本台帳R3/7末)		7,102 (住民基本台帳R3/7末)		254		3.6%

(隠岐の島町 R3.10月)

【第2章】 町営住宅の現況

4) 入居者の状況

世帯人員別の内訳をみると、公営住宅は1人世帯37.8%、2人世帯29.6%で合計67.4%、特公賃は1人世帯19.2%、2人世帯38.5%で合計57.7%であり、1~2人世帯が過半を占める。

家族類型別の内訳では、公営住宅は単身世帯36.7%、夫婦のみ世帯13.8%で合計50.5%、特公賃は単身世帯19.2%、夫婦のみ世帯26.9%で合計46.1%であり、単身世帯の割合は公営住宅が顕著に高い。65歳以上の単身世帯は公営住宅17.9%、特公賃0.0%、65歳以上の夫婦のみの世帯は公営住宅8.7%、特公賃7.7%となっている。

6人以上あるいは3世代同居の世帯数はともに1ケタ台で、入居世帯全体の2~3%である。

入居世帯の人員・家族類型（公営住宅）

地区名	団地名	入居世帯数	世帯人員別						家族類型別							
			1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	単身 うち65歳以上	夫婦のみ うち65歳以上	夫婦+子	単親+子	三世代同居	その他		
西郷	要木団地	9	2	4	2	0	1	0	3	1	2	2	3	1	0	0
	宮ノ前団地	24	13	7	2	1	0	1	11	6	2	1	3	5	0	3
	名田団地	9	2	0	4	1	1	1	2	1	0	0	4	2	1	0
	宮城ヶ丘団地	31	15	12	1	2	0	1	15	7	7	6	2	7	0	0
	加茂団地	9	1	2	3	3	0	0	1	1	3	1	3	2	0	0
	武良団地	5	1	3	1	0	0	0	1	1	1	0	1	1	1	0
	朝日が丘団地	10	4	4	2	0	0	0	3	3	2	2	1	4	0	0
	今津団地	6	3	1	2	0	0	0	3	3	0	0	1	1	1	0
いわいずみ団地	15	1	5	4	2	3	0	1	0	1	1	4	9	0	0	
布施	竹原団地	3	0	2	0	0	1	0	0	0	1	0	1	0	0	1
	清水団地	6	5	1	0	0	0	0	5	2	0	0	0	1	0	0
	上原団地	2	2	0	0	0	0	0	2	1	0	0	0	0	0	0
	高丘団地	1	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
	飯美団地															
	北山団地	1	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
川原畑団地	3	1	0	2	0	0	0	1	0	0	0	1	1	0	0	
五箇	西見団地	18	11	6	0	0	1	0	11	5	2	2	1	4	0	0
	田見崎団地	2	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0
	田部谷団地	14	4	4	3	0	3	0	4	1	3	1	5	2	0	0
都万	向山団地	4	1	0	0	0	3	0	1	0	0	0	3	0	0	0
	中里団地	4	0	1	2	0	0	1	0	0	0	0	1	1	1	1
	仁万団地	18	6	4	3	3	2	0	6	2	2	1	7	2	1	0
	上那久団地	2	1	0	0	0	1	0	1	1	0	0	1	0	0	0
計	196	74	58	31	13	16	4	72	35	27	17	42	45	5	5	
	100%	37.8%	29.6%	15.8%	6.6%	8.2%	2.0%	36.7%	17.9%	13.8%	8.7%	21.4%	23.0%	2.6%	2.6%	

(隠岐の島町 R3.10月)

入居世帯の人員・家族類型（特定公共賃貸住宅）

地区名	団地名	入居世帯数	世帯人員別						家族類型別							
			1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	単身 うち65歳以上	夫婦のみ うち65歳以上	夫婦+子	単親+子	三世代同居	その他		
西郷	今津団地	4	0	2	1	1	0	0	0	0	1	1	1	1	1	0
布施	新竹原団地	4	0	3	0	1	0	0	0	0	2	0	1	0	0	1
五箇	那久路団地	4	1	1	1	1	0	0	1	0	1	0	2	0	0	0
都万	上那久団地	2	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	2	0	0	0
	釜田団地	3	1	0	2	0	0	0	1	0	0	0	2	0	0	0
	猫尾団地	5	2	2	0	0	1	0	2	0	1	1	1	0	0	1
	第2仁万団地	4	1	2	0	0	1	0	1	0	2	0	1	0	0	0
計	26	5	10	5	3	3	0	5	0	7	2	10	1	1	2	
	100%	19.2%	38.5%	19.2%	11.5%	11.5%	0.0%	19.2%	0.0%	26.9%	7.7%	38.5%	3.8%	3.8%	7.7%	

(隠岐の島町 R3.10月)

【第2章】 町営住宅の現況

5) 空家率

公営住宅の総戸数 224 戸のうち空家が 28 戸 (12.5%) あるが、このうち 10 戸は政策空家なので実質空家は 18 戸、空家率は 8.0%となる。地区別にみると布施地区の空家率が 38.5%と突出して高い。特公賃は総戸数 30 戸のうち空家は 4 戸、政策空家はなく空家率 13.3%である。

入居世帯数・空家数 (公営住宅)

地区名	団地名	管理戸数 (戸)	入居世帯数 (世帯)	空家数		政策空家数		実質空家数	
				(戸)	%	(戸)	%	(戸)	%
西郷	要木団地	9	9						
	宮ノ前団地	25	24	1	4.0%			1	4.0%
	名田団地	9	9						
	宮城ヶ丘団地	36	31	5	13.9%	3	8.3%	2	5.6%
	加茂団地	10	9	1	10.0%			1	10.0%
	武良団地	6	5	1	16.7%			1	16.7%
	朝日が丘団地	10	10						
	今津団地	6	6						
	いわいずみ団地	15	15						
	小計	126	118	8	6.3%	3	2.4%	5	4.0%
布施	竹原団地	4	3	1	25.0%			1	25.0%
	清水団地	6	6						
	上原団地	3	2	1	33.3%			1	33.3%
	高丘団地	3	1	2	66.7%			2	66.7%
	飯美団地	2		2	100.0%			2	100.0%
	北山団地	2	1	1	50.0%			1	50.0%
	川原畑団地	6	3	3	50.0%			3	50.0%
	小計	26	16	10	38.5%			10	38.5%
五箇	西見団地	20	18	2	10.0%	1	5.0%	1	5.0%
	田見崎団地	2	2						
	田部谷団地	20	14	6	30.0%	4	20.0%	2	10.0%
	小計	42	34	8	19.0%	5	11.9%	3	7.1%
都万	向山団地	4	4						
	中里団地	4	4						
	仁万団地	20	18	2	10.0%	2	10.0%		
	上那久団地	2	2						
	小計	30	28	2	6.7%	2	6.7%		
計	224	196	28	12.5%	10	4.5%	18	8.0%	

(隠岐の島町 R3.10月)

入居世帯数・空家数 (特定公共賃貸住宅)

地区名	団地名	管理戸数 (戸)	入居世帯数 (世帯)	空家数		政策空家数		実質空家数	
				(戸)	%	(戸)	%	(戸)	%
西郷	今津団地	4	4						
布施	新竹原団地	6	4	2	33.3%			2	33.3%
五箇	那久路団地	5	4	1	20.0%			1	20.0%
都万	上那久団地	2	2						
	釜田団地	4	3	1	25.0%			1	25.0%
	猫尾団地	5	5						
	第2仁万団地	4	4						
計		30	26	4	13.3%			4	13.3%

(隠岐の島町 R3.10月)

【第2章】 町営住宅の現況

6) 応募状況

平成 25 年度から令和元年度までの空家募集に対する応募状況を以下に示す。公営住宅では平均して 4.9 倍の応募があったが、都市計画区域内（全て西郷地区）は 6.0 倍、都市計画区域外 1.8 倍で需要の差がはっきりと表れている。

入居者募集に対する応募状況（公営住宅）

1年間で複数回募集を行っている場合は合計値

地区	団地名	都計	平成25年 募 応 倍率	平成26年 募 応 倍率	平成27年 募 応 倍率	平成28年 募 応 倍率	平成29年 募 応 倍率	平成30年 募 応 倍率	令和1年 募 応 倍率	合計 募 応 倍率
西郷	要木団地	内						2 12 6.0	2 18 9.0	4 30 7.5
	宮ノ前団地	内		1 10 10.0	1 15 15.0			1 12 12.0	1 14 14.0	4 51 12.8
	名田団地	内		1 9 9.0	1 5 5.0		1 7 7.0		1 10 10.0	4 31 7.8
	宮城ヶ丘団地	内		1 7 7.0	4 13 3.3	2 12 6.0	2 5 2.5	3 7 2.3	2 13 6.5	14 57 4.1
	加茂団地	外		1 4 4.0	2 6 3.0			1 2 2.0		4 12 3.0
	武良団地	外								0 0 —
	朝日が丘団地	内			1 11 11.0		1 8 8.0	1 2 2.0		3 21 7.0
	今津団地	内						1 5 5.0		1 5 5.0
	いわいずみ団地	内		8 21 2.6		1 13 13.0	1 15 15.0	2 9 4.5		12 58 4.8
布施	竹原団地	外								0 0 —
	清水団地	外					1 0 0.0			1 0 0.0
	上原団地	外								0 0 —
	高丘団地	外								0 0 —
	飯美団地	外								0 0 —
	北山団地	外								0 0 —
	川原畑団地	外						1 0 0.0		1 0 0.0
五箇	西見団地	外	2 5 2.5	1 3 3.0			1 1 1.0	1 1 1.0		5 10 2.0
	田見崎団地	外	1 1 1.0					1 1 1.0		2 2 1.0
	田部谷団地	外								0 0 —
都万	向山団地	外	1 2 2.0							1 2 2.0
	中里団地	外								0 0 —
	仁万団地	外			1 3 3.0					1 3 3.0
	上那久団地	外						1 0 0.0		1 0 0.0
合計			4.0 8.0 2.0	13.0 54.0 4.2	10.0 53.0 5.3	3.0 25.0 8.3	6.0 36.0 6.0	16.0 51.0 3.2	6.0 55.0 9.2	58.0 282.0 4.9
都計内 小計			0.0 0.0 —	11.0 47.0 4.3	7.0 44.0 6.3	3.0 25.0 8.3	5.0 35.0 7.0	10.0 47.0 4.7	6.0 55.0 9.2	42.0 253.0 6.0
都計外 小計			4.0 8.0 2.0	2.0 7.0 3.5	3.0 9.0 3.0	0.0 0.0 —	1.0 1.0 1.0	6.0 4.0 0.7	0.0 0.0 —	16.0 29.0 1.8

入居者募集に対する応募状況（特定公共賃貸住宅）

1年間で複数回募集を行っている場合は合計値

地区	団地名	都計	平成25年 募 応 倍率	平成26年 募 応 倍率	平成27年 募 応 倍率	平成28年 募 応 倍率	平成29年 募 応 倍率	平成30年 募 応 倍率	令和1年 募 応 倍率	合計 募 応 倍率
西郷	今津団地	内								0 0 —
布施	新竹原団地	外								0 0 —
五箇	那久路団地	外								0 0 —
都万	上那久団地	外								0 0 —
	釜田団地	外		1 1 1.0				1 1 1.0		2 2 1.0
	猫尾団地	外		1 1 1.0						1 1 1.0
	第2仁万団地	外			1 1 1.0					1 1 1.0
合計			0.0 0.0 —	2.0 2.0 1.0	1.0 1.0 1.0	0.0 0.0 —	0.0 0.0 —	1.0 1.0 1.0	0.0 0.0 —	4 4 1.0
都計内 小計			0.0 0.0 —	0.0 0.0 —	0.0 0.0 —	0.0 0.0 —	0.0 0.0 —	0.0 0.0 —	0.0 0.0 —	0.0 0.0 —
都計外 小計			0.0 0.0 —	2.0 2.0 1.0	1.0 1.0 1.0	0.0 0.0 —	0.0 0.0 —	1.0 1.0 1.0	0.0 0.0 —	4.0 4.0 1.0

応募倍率

	公営住宅			特定公共賃貸住宅			合計
	募集戸数	応募人数	倍率	募集戸数	応募人数	倍率	
都市計画区域内	42	253	6.02				6.02
都市計画区域外	16	29	1.81	4	4	1.00	1.65
合計	58	282	4.86	4	4	1.00	4.61

【第2章】 町営住宅の現況

2-2. 町営住宅の概要

1) 建設年度

公営住宅 224 戸のうち中層耐火構造が 5 棟・45 戸あり、このうち新耐震基準施行前に建てられた住棟が 3 棟・26 戸（S54 年 1 棟・10 戸、S55 年 2 棟・16 戸）あるが、耐震診断を実施して構造的な安全性は確認済みである。公営住宅の残り 179 戸と特公賃 30 戸は全て木造である。

最も建設年度が古いのは S54 年に建てられた中層耐火構造の 1 棟・10 戸、木造で最も古いのは S57 年の 2 棟・6 戸となる。5 年区分で見ると平成 3～7 年度の 5 年間に建設された住宅が 56 戸で最も多い。

【中層耐火構造（公営住宅）】

現在および計画期間内に耐用年数（70 年）を超過する住宅はないが、5 棟・45 戸のうち 4 棟・36 戸はすでに耐用年数の 1/2 以上が経過している。

残る 1 棟・9 戸は令和 13 年度時点で経過年数 27 年となる。

【木造（公営住宅）】

すでに耐用年数（30 年）を超過している住宅が 38 戸（木造住宅の 21.2%、以下同じ）、耐用年数の 1/2 を超過している住宅が 82 戸（45.8%）ある。このまま推移すると令和 13 年度には耐用年数超過が 105 戸（58.7%）で全体の半数の超え、1/2 超過も 64 戸（35.8%）となる。

【木造（特定公共賃貸住宅）】

令和 3 年度時点で耐用年数（30 年）を超過している住宅は無いが、30 戸全てが耐用年数の 1/2 を超過している。このうち 24 戸（80.0%）は令和 13 年度時点で耐用年数を超過する。

【第2章】 町営住宅の現況

建設年度別・構造別管理戸数

() 内の数値は棟数を表す

建設年度	公営住宅			特定公共賃貸住宅		合計
	中層耐火	木造	小計	木造	小計	
S51年度～S55年度	26 (3)		26 (3)		0	26 (3)
S56年度～S60年度	10 (1)	16 (8)	26 (9)		0	26 (9)
S61年度～H2年度		22 (15)	22 (15)		0	22 (15)
H3年度～H7年度		52 (50)	52 (50)	4 (4)	4 (4)	56 (54)
H8年度～H12年度		15 (13)	15 (13)	20 (20)	20 (20)	35 (33)
H13年度～H17年度	9 (1)	15 (15)	24 (16)	6 (6)	6 (6)	30 (22)
H18年度～H22年度		25 (19)	25 (19)		0	25 (19)
H23年度～H27年度		24 (24)	24 (24)		0	24 (24)
H28年度～R2年度		10 (9)	10 (9)		0	10 (9)
合計	45 (5) 20.1%	179 (153) 79.9%	224 (158)	30 (30) 100.0%	30 (30)	254 (188)

構造別・耐用年数別 管理戸数

		公営住宅			特定公共賃貸住宅		合計
		中層耐火	木造	小計	木造	小計	
管理戸数		45	179	224	30	30	254
R3年 時点	耐用年数 1/2以下	9 20.0%	59 33.0%	68 30.4%	0 0.0%	0 0.0%	68 26.8%
	耐用年数 1/2超過	36 80.0%	82 45.8%	118 52.7%	30 100.0%	30 100.0%	148 58.3%
	耐用年数 超過	0 0.0%	38 21.2%	38 17.0%	0 0.0%	0 0.0%	38 15.0%
R13年 時点	耐用年数 1/2以下	9 20.0%	10 5.6%	19 8.5%	0 0.0%	0 0.0%	19 7.5%
	耐用年数 1/2超過	36 80.0%	64 35.8%	100 44.6%	6 20.0%	6 20.0%	106 41.7%
	耐用年数 超過	0 0.0%	105 58.7%	105 46.9%	24 80.0%	24 80.0%	129 50.8%

耐用年数を超過しているもの
 耐用年数の1/2を超過しているもの

【第2章】 町営住宅の現況

2) 住戸規模

公営住宅 224 戸の住戸面積は 60 m²～85 m²の範囲に、特公賃 30 戸の住戸面積は 50 m²～100 m²の範囲にある。住戸面積と建設年度（5 年区分）との関係はあまりなく、この 15 年間で新たに建設された住宅 59 戸は 70～80 m²の範囲に収まっている。

【中層耐火構造（公営住宅）】

S54～56 年に建てられた 4 棟・36 戸は 60 m²～70 m²で、H13 年に建てられた 1 棟・9 戸は 60～65 m²が 5 戸、70～75 m²が 4 戸である。木造住宅の多くが戸建てまたは 2 戸 1 タイプのため町営住宅の中では面積が小さいタイプとなるが、「住生活基本計画」に示されている最低居住面積水準では世帯人数 5 人まで、誘導居住面積水準（共同住宅）でも 2～3 人までの水準は満たしている。

【木造（公営住宅）】

60～65 m²が 3 戸、65～70 m²が 5 戸あり、どちらも耐用年数を超過している。70～75 m²が 53 戸、75～80 m²が 97 戸、80～85 m²で 21 戸あり、ほとんどの住宅が最低居住面積水準では世帯人数 6 人まで、誘導居住面積水準（戸建）では 1～2 人世帯の水準を満たしている。建設年度が新しくなるほど住戸面積の差が少なくなる傾向が見られる。

【木造（特定公共賃貸住宅）】

50～55 m²が 7 戸、75～100 m²が 23 戸と 2 極化している。50～55 m²は単身者向けとなるため、2 人以上の世帯に対する住宅は 75～100 m²となり、誘導居住面積水準（戸建）の 2 人世帯の規模を全て満たし、子どもに係る世帯人数の換算を行った場合は 3 人世帯以上の水準も満たせる規模である。

【第2章】 町営住宅の現況

建設年度別 住戸規模面積 (公営住宅 中層耐火)

建設年度	中層耐火			住宅規模別戸数 (戸)											
	棟数	戸数	%	50㎡未満	50㎡～	55㎡～	60㎡～	65㎡～	70㎡～	75㎡～	80㎡～	85㎡～	90㎡～	95㎡～	100㎡以上
S51年度～S55年度	3	26	57.8%				10	16							
S56年度～S60年度	1	10	22.2%					10							
S61年度～H2年度															
H3年度～H7年度															
H8年度～H12年度															
H13年度～H17年度	1	9	20.0%				5	4							
H18年度～H22年度															
H23年度～H27年度															
H28年度～R2年度															
合計	5	45	100.0%	0	0	0	15	26	4	0	0	0	0	0	0
							33.3%	57.8%	8.9%						

(隠岐の島町 R3.10月)

建設年度別 住戸規模面積 (公営住宅 木造)

建設年度	木造			住宅規模別戸数 (戸)											
	棟数	戸数	%	50㎡未満	50㎡～	55㎡～	60㎡～	65㎡～	70㎡～	75㎡～	80㎡～	85㎡～	90㎡～	95㎡～	100㎡以上
S51年度～S55年度															
S56年度～S60年度	8	16	8.9%						16						
S61年度～H2年度	15	22	12.3%				3	5	4	10					
H3年度～H7年度	50	52	29.1%						20	18	14				
H8年度～H12年度	13	15	8.4%						3	10	2				
H13年度～H17年度	14	15	8.4%						6	4	5				
H18年度～H22年度	19	25	14.0%							25					
H23年度～H27年度	24	24	13.4%							24					
H28年度～R2年度	9	10	5.6%						4	6					
合計	152	179	100.0%	0	0	0	3	5	53	97	21	0	0	0	0
							1.7%	2.8%	29.6%	54.2%	11.7%				

(隠岐の島町 R3.10月)

建設年度別 住戸規模面積 (特定公共賃貸住宅 木造)

建設年度	木造			住宅規模別戸数 (戸)											
	棟数	戸数	%	50㎡未満	50㎡～	55㎡～	60㎡～	65㎡～	70㎡～	75㎡～	80㎡～	85㎡～	90㎡～	95㎡～	100㎡以上
S51年度～S55年度															
S56年度～S60年度															
S61年度～H2年度															
H3年度～H7年度	4	4	13.3%		4										
H8年度～H12年度	20	20	66.7%		3						7	4	2	4	
H13年度～H17年度	5	6	20.0%							2	2			2	
H18年度～H22年度															
H23年度～H27年度															
H28年度～R2年度															
合計	29	30	100.0%	0	7	0	0	0	0	2	9	4	2	6	0
					23.3%					6.7%	30.0%	13.3%	6.7%	20.0%	

(隠岐の島町 R3.10月)

- 耐用年数を超過しているもの
- 耐用年数の1/2を超過しているもの

【第2章】 町営住宅の現況

3) 住戸タイプ

公営住宅 224 戸の住戸タイプは 2DK、2LDK、3DK、3LDK の 4 タイプ、特公賃 30 戸の住戸タイプは 1DK、1LDK、3DK、3LDK の 4 タイプである。町営住宅 254 戸のうち 1 室タイプは特公賃の 7 戸、2 室タイプは公営住宅の 9 戸しかなく、大半が 3 室タイプである。

建設年度（5 年区分）による差は少ないが、この 15 年間で新たに建設された 59 戸は 2LDK と 3DK であり 3LDK は建設されていない。

【中層耐火構造（公営住宅）】

S54～56 年に建設された 4 棟・36 戸は全て 3DK、H13 年に建設された 1 棟・9 戸は 2DK が 5 戸、3DK が 4 戸である。S54～56 年の 3DK と H13 年の 2DK の住戸面積に大きな差はなく、生活スタイルや住宅に求める機能に応じた変化と考えられる。

【木造（公営住宅）】

2LDK の 4 戸は H28 年に、3LDK の 52 戸は S63～H13 年に建設されている。全体の 7 割近い 3DK・123 戸は建設年度（5 年区分）による差は少なく、S57 年から R2 まで継続的に建設されている。

【木造（特定公共賃貸住宅）】

1DK が 3 戸、1LDK が 4 戸あり、いずれも単身者向けの住戸タイプとなる。残りは 3DK が 14 戸、3LDK が 9 戸である。住戸タイプとしては同じ 3DK、3LDK だが、公営住宅よりも 5～15 m² ほど住戸面積が大きい。

【第2章】 町営住宅の現況

建設年度別 住戸タイプ (公営住宅 中層耐火)

建設年度	中層耐火			住宅タイプ別戸数 (戸)					
	棟数	戸数	%	1DK	1LDK	2DK	2LDK	3DK	3LDK
S51年度～S55年度	3	26	57.8%					26	
S56年度～S60年度	1	10	22.2%					10	
S61年度～H2年度									
H3年度～H7年度									
H8年度～H12年度									
H13年度～H17年度	1	9	20.0%			5		4	
H18年度～H22年度									
H23年度～H27年度									
H28年度～R2年度									
合計	5	45	100.0%	0	0	5	0	40	0
						11.1%		88.9%	

(隠岐の島町 R3.10月)

建設年度別 住戸タイプ (公営住宅 木造)

建設年度	木造			住宅タイプ別戸数 (戸)					
	棟数	戸数	%	1DK	1LDK	2DK	2LDK	3DK	3LDK
S51年度～S55年度									
S56年度～S60年度	8	16	8.9%					16	
S61年度～H2年度	15	22	12.3%					12	10
H3年度～H7年度	50	52	29.1%					16	36
H8年度～H12年度	13	15	8.4%					12	3
H13年度～H17年度	14	15	8.4%					12	3
H18年度～H22年度	19	25	14.0%					25	
H23年度～H27年度	24	24	13.4%					24	
H28年度～R2年度	9	10	5.6%				4	6	
合計	152	179	100.0%	0	0	0	4	123	52
							2.2%	68.7%	29.1%

(隠岐の島町 R3.10月)

建設年度別 住戸タイプ (特定公共賃貸住宅 木造)

建設年度	木造			住宅タイプ別戸数 (戸)					
	棟数	戸数	%	1DK	1LDK	2DK	2LDK	3DK	3LDK
S51年度～S55年度									
S56年度～S60年度									
S61年度～H2年度									
H3年度～H7年度	4	4	13.3%		4				
H8年度～H12年度	20	20	66.7%	3				10	7
H13年度～H17年度	5	6	20.0%					4	2
H18年度～H22年度									
H23年度～H27年度									
H28年度～R2年度									
合計	29	30	100.0%	3	4	0	0	14	9
				10.0%	13.3%			46.7%	30.0%

(隠岐の島町 R3.10月)

- 耐用年数を超過しているもの
- 耐用年数の1/2を超過しているもの

【第2章】 町営住宅の現況

4) 住宅ストックの物理的状況

【住棟】

中層耐火構造の住棟5棟のうち、S54年建設の1棟とS55年建設の2棟は新耐震基準施行前に建てられたものだが、耐震診断を行い構造上の安全性は確認できている。この3棟にS56年建設の1棟を加えた4棟は建築基準法では長屋（それぞれの住戸入口が独立していて共用部を持たない建物）に該当し、二方向避難の確保を必要としない。H13年建設の1棟は避難バルコニーを設置して二方向避難を確保している。5棟全てが防火区画を必要とする規模・用途・形状ではなく、3階建て（1階+2・3階メゾネット）でエレベーターは設置されていない。

木造は、公営住宅152棟のうち128棟（71.5%）が戸建てタイプ、3棟が長屋タイプ、21棟が2戸1タイプ、特公賃29棟のうち28棟（96.6%）が戸建てタイプ、1棟が2戸1タイプとなる。長屋タイプの3棟は同一団地であり2階建て3戸で1棟の構成となっている。

戸数ベースで見ると公営住宅では平屋建て140戸、2階建て39戸、特公賃では平屋建て20戸、2階建て10戸であり、総じて平屋建ての住宅が多い。

（上那久団地は2戸1タイプが2棟あり、各棟が公営住宅1戸と特公賃1戸で構成されているが、本計画書では公営住宅1棟、特公賃1棟としてカウントしている）

【外装】

中層耐火構造の5棟のうちS54～56年建設の4棟は陸屋根だが、H20～H23年にかけて断熱アスファルト防水の改修工事を行い、同時に外壁改修（複層吹付け）も行っている。残る1棟は瓦屋根で外壁は単層吹付けである。

木造住宅の屋根は、特公賃の1団地（5棟・5戸）が化粧スレート葺き、それ以外は和瓦葺きとなっている。外壁はモルタルリシン（～H17）、スギ板（～H13、全面または腰部）、防火サイディングが混在しているが、スギ板を防火サイディングに改修したケースもある。

【住戸】

身障者対応（完全バリアフリー）の住宅は無いが、住戸改善工事の一部として退去後のタイミングで段差解消等を実施している。玄関までのアプローチにスロープ・手摺を設けている住宅は公営住宅で6団地（56戸）、特公賃で3団地（16戸）あり、それ以外の住宅は住戸改善工事にあわせて設置を進めている。

浴室の給湯方式がボイラー（建設時）の住宅は、全てガス給湯器に交換済。住戸内の火災報知器が未設置の住宅が1団地（9戸）残されており、早急な対応を行う予定である。

【第2章】 町営住宅の現況

【供給処理】

受水槽を設置している住宅が1団地（5戸）、合併浄化槽を設置している住宅が4団地（51戸）ある。熱源は全ての住宅がLPG（プロパンガス）となっている。

【屋外施設】

1団地の戸数が10戸に満たない団地が大半（22団地/30団地）であり、団地単独で有する屋外施設は少ない。集会所を設置しているのは1団地（20戸）である。

敷地内にゴミ置場を設置している住宅は多いが、大半は団地を含む近隣地域の管理となっている。また、立地や公共交通機関の制約から住生活に自家用車は欠かせない存在ではあるが、敷地の制約上、駐車スペースが設けられない住宅も4団地（10戸）存在する。

建設年度別 住棟タイプ（公営住宅 木造）

建設年度	木造			住棟タイプ別戸数（戸）					
	棟数	戸数	%	戸建・平屋	戸建・2階	2戸1・平屋	2戸1・2階	長屋・平屋	長屋・2階
S51年度～S55年度									
S56年度～S60年度	8	16	8.9%			16			
S61年度～H2年度	15	22	12.3%		6	14	2		
H3年度～H7年度	50	52	29.1%	42	6		4		
H8年度～H12年度	13	15	8.4%	9	2		4		
H13年度～H17年度	14	15	8.4%	9	4		2		
H18年度～H22年度	19	25	14.0%	16					9
H23年度～H27年度	24	24	13.4%	24					
H28年度～R2年度	9	10	5.6%	10					
合計	152	179	100.0%	110	18	30	12	0	9
				61.5%	10.1%	16.8%	6.7%	0.0%	5.0%

（隠岐の島町 R3.10月）

建設年度別 住棟タイプ（特定公共賃貸住宅 木造）

建設年度	木造			住棟タイプ別戸数（戸）					
	棟数	戸数	%	戸建・平屋	戸建・2階	2戸1・平屋	2戸1・2階	長屋・平屋	長屋・2階
S51年度～S55年度									
S56年度～S60年度									
S61年度～H2年度									
H3年度～H7年度	4	4	13.3%	4					
H8年度～H12年度	20	20	66.7%	14	6				
H13年度～H17年度	5	6	20.0%	2	2		2		
H18年度～H22年度									
H23年度～H27年度									
H28年度～R2年度									
合計	29	30	100.0%	20	8	0	2	0	0
				66.7%	26.7%	0.0%	6.7%	0.0%	0.0%

（隠岐の島町 R3.10月）

- 耐用年数を超過しているもの
- 耐用年数の1/2を超過しているもの

【第3章】 長寿命化に関する基本方針

3-1. 町営住宅整備の基本方針

長期的に活用する住宅を適切に維持管理していくため、法定点検等を通して住宅の状況把握に努め、公営住宅等維持管理データベースを活用しながら日常点検を行う。

また、修繕履歴データや修繕周期表を活用しながら適切な修繕時期を確認し、計画的な修繕・改善を進め、良好な住宅ストックの形成を図る。

高齢者や障害者がより安全に生活できるよう、改善事業等によって住戸内や周辺環境のバリアフリー化を推進する。耐用年限が超過している住宅については、居住者やコミュニティのニーズに配慮しつつ、用途廃止・建替・改善等による更新を検討していく。

3-2. 長寿命化とLCCの縮減に関する基本方針

予防保全的な維持管理と計画修繕、および耐久性向上を図るための改善をより計画的に実施することで、住宅の長寿命化を図っていく。特に改善事業は建替を基本とする短いサイクルでの更新に比べてライフサイクルコスト（LCC）の縮減につながると考えられるため、より効果的なストックマネジメントを行う観点からも積極的に取り組んでいく。

また、安全性、居住性、省エネルギー性が低い住宅については、安全性の確保、居住性の向上、省エネルギー対応とともに福祉対応、躯体の長寿命化など住宅性能の全般的な向上を図り、建材や設備機器など設計仕様のアップグレードによる修繕周期の延長などにも配慮していく。

【第4章】 公営住宅の需要推計

4-1. 将来世帯数の推計

町営住宅の需要の見通しの検討にあたっては、将来（2030年、2035年）の時点における世帯数等の推計を基に施策対象の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが困難な年収である世帯を推計する。

1) 隠岐の島町の人口動向

隠岐の島町の国勢調査人口は2020年（平成27年）時点で14,504人、20年間で21%減少している。年齢3区分で見ると65歳以上人口が増加し、0～14歳人口、15～64歳人口が減少しており、2020年時点の高齢化率は38.4%に達している。

世帯数は2020年時点で6,250世帯、2000～2005年にかけて増加した後、減少に転じている。

島根県の人口も同様に2000年から一貫して減り続けているが、世帯数は増えている。そこで島根県と隠岐の島町の世帯主率を算出し比率を見てみると、隠岐の島町の世帯主率は島根県の0.87～0.89という水準になっている。

人口・世帯数の動向 隠岐の島町

		2000年	2005年	2010年	2015年	2020年
人口		18,367	18,036	16,902	15,517	14,504
	0～14歳	3,082	2,606	2,192	1,790	1,693
	15～64歳	10,647	10,308	9,434	8,465	7,247
	65歳～	4,638	5,122	5,276	5,262	5,564
	増減%		-1.8%	-6.3%	-8.2%	-6.5%
世帯数		6,717	6,935	6,784	6,468	6,250
	増減%		3.2%	-2.2%	-4.7%	-3.4%

(国勢調査)

世帯主率の動向 島根県・隠岐の島町

		2000年	2005年	2010年	2015年	2020年
島根県	人口	771,441	761,503	742,223	717,397	694,352
	世帯数	246,476	257,530	260,864	262,219	265,008
	世帯主率	3.13	2.96	2.85	2.74	2.62
隠岐の島町	人口	18,367	18,036	16,902	15,517	14,504
	世帯数	6,717	6,935	6,784	6,468	6,250
	世帯主率	2.73	2.60	2.49	2.40	2.32
世帯主率の比(町/県)		0.87	0.88	0.88	0.88	0.89

(国勢調査)

【第4章】 公営住宅の需要推計

2) 将来人口と世帯数の設定

国立社会保障・人口問題研究所による将来推計人口（平成20年12月）によると、隠岐の島町の将来推計人口は2025年が12,689人、2030年が11,713人、2035年が10,715人となっている。

隠岐の島町についての推計値は人口だけで世帯数は示されていないが、島根県については世帯主率の推計値が示されているため、これを用いて隠岐の島町の世帯数を推計することとする。

過去20年間の隠岐の島町の世帯主率は島根県の数値の0.87～0.89であるため、島根県の推定値に0.88を乗じて隠岐の島町の世帯主率を求め、推計人口から推計世帯数を算出した。

隠岐の島町の2030年における世帯数は5,429世帯、2035年は5,044世帯となり、この5年間の増減率は-7.1%となるため、本計画が終了する2031年の世帯数は、5,352世帯に設定する。

$$5,439 \text{ 世帯 (2030年推計値)} \times (1 - 0.071/5) = 5,352 \text{ 世帯}$$

将来人口・世帯数・世帯主率 島根県

	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
人口 推計値	642,787	615,424	587,556	558,290	528,988
世帯数 推計値	257,107	251,025	243,410	234,830	—
世帯主率	2.50	2.45	2.41	2.38	—

(国立社会保障・人口問題研究所 平成20年12月推計)

将来世帯数の推計 隠岐の島町

	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
人口 推計値	12,689	11,713	10,715	9,732	8,776
島根県の世帯主率	2.50	2.45	2.41	2.38	—
隠岐の島町の世帯主率	2.20	2.16	2.12	2.09	—
将来世帯数	5,768	5,429	5,044	4,652	—

(白地 国立社会保障・人口問題研究所 平成20年12月推計)

目標年次における世帯数の設定

	2025年	2030年	2035年	2031年	備考
人口	12,689	11,713	10,715	11,514	2030年値から
増減率		-7.7%	-8.5%		8.5%/5減少
世帯数	5,768	5,429	5,044	5,352	2030年値から
増減率		-5.9%	-7.1%		7.1%/5減少

(白地 国立社会保障・人口問題研究所 平成20年12月推計)

【第4章】 公営住宅の需要推計

3) 町営住宅供給量の検討

住宅・土地建物調査（2013年）によると、隠岐の島町で借家・公営住宅に住んでいる世帯は220世帯、そのうち世帯年収300万円未満が190世帯、300～700万円が30戸となっている。

隠岐の島町における公営住宅の数は310戸（県営住宅3団地・86戸、町営住宅23団地・224戸）、政策空家10戸を除いても300戸が確保されている。調査年度とはタイムラグがあるため断定はできないが、住宅に困窮する世帯へのセーフティネットとしての住宅数は満たされている可能性が高い。

次に、住宅・土地建物調査の2008～2013年データを比較すると、持ち家比率が上がり、借家比率が下がる傾向がみてとれる。ここで、過去の傾向から2031年の借家世帯の比率を15.0%、公営の比率を4.0%と仮定すると、必要供給量は $5,352 \text{世帯} \times 4.0\% = 214 \text{戸}$ となる。県営住宅86戸のうち5棟・48戸は建設年度が古い、残る2棟・38戸については2031年時点でも健在である可能性が極めて高いため、町営住宅の必要供給量は $214 \text{戸} - 38 \text{戸} = 176 \text{戸}$ と仮定できる。

同じく2008～2013年データから、借家・公営住宅に住んでいる世帯は320世帯から220世帯に減っているが、そのうち世帯年収300万円未満が占める割合は81.3%から86.4%に増えている。2031年時点における世帯年収300万円未満の構成比を85%と仮定するとセーフティネットとして確保すべき戸数は182戸となる。（県営住宅も含めた戸数）

2008～2013年の間に借家の数が1670戸から980戸に激減していること、2021年10月現在の空家率が0%であることなどから、特定公共賃貸住宅については引き続き30戸程度の供給量を確保しておくことが必要と考えられる。

【第4章】 公営住宅の需要推計

目標年次における世帯数の推計（持家・借家別）

	2008年		2013年		構成比	2031年	備考
普通世帯数	6,560		6,050			5,352	予測値
増減・構成比		100.0%	-7.8%	100.0%	100.0%		
持ち家	4,810		5,050		推定	4,549	
増減・構成比		73.3%	5.0%	83.5%	85.0%		
借家	1,670		980		推定	803	
増減・構成比		25.5%	-41.3%	16.2%	15.0%		
公営	320		220		推定	214	必要供給量
構成比		4.9%	-31.3%	3.6%	4.0%		
UR・公社	0		0		推定	0	
構成比		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%		
民営	610		530		推定	428	
構成比		9.3%	-13.1%	8.8%	8.0%		
給与住宅	750		230		推定	161	
構成比		11.4%	-69.3%	3.8%	3.0%		
同居など	50		20		推定	0	
増減・構成比		0.8%	-60.0%	0.3%	0.0%		

目標年次における世帯数の推計（公営住宅 世帯収入別）

	2008年		2013年		構成比	2031年	備考
普通世帯数	320		220			214	必要供給量
増減・構成比		100.0%	100.0%		100.0%		
100万円未満	70		30				
構成比		21.9%	13.6%				
100～200	120		80				
構成比		37.5%	36.4%				
200～300	70		80				
構成比		21.9%	36.4%				
年収300万円未満	260		190		推定	182	
構成比		81.3%	86.4%		85.0%		
300～400	20		10				
構成比		6.3%	4.5%				
400～500	10		0				
構成比		3.1%	0.0%				
500～700	20		20				
構成比		6.3%	9.1%				
年収700万円未満	50		30		推定	32	
構成比		19.2%	15.8%		15.0%		
700～1000	0		0				
構成比		0.0%	0.0%				
1000～1500	0		0				
構成比		0.0%	0.0%				
1500万円以上	0		0				
構成比		0.0%	0.0%				

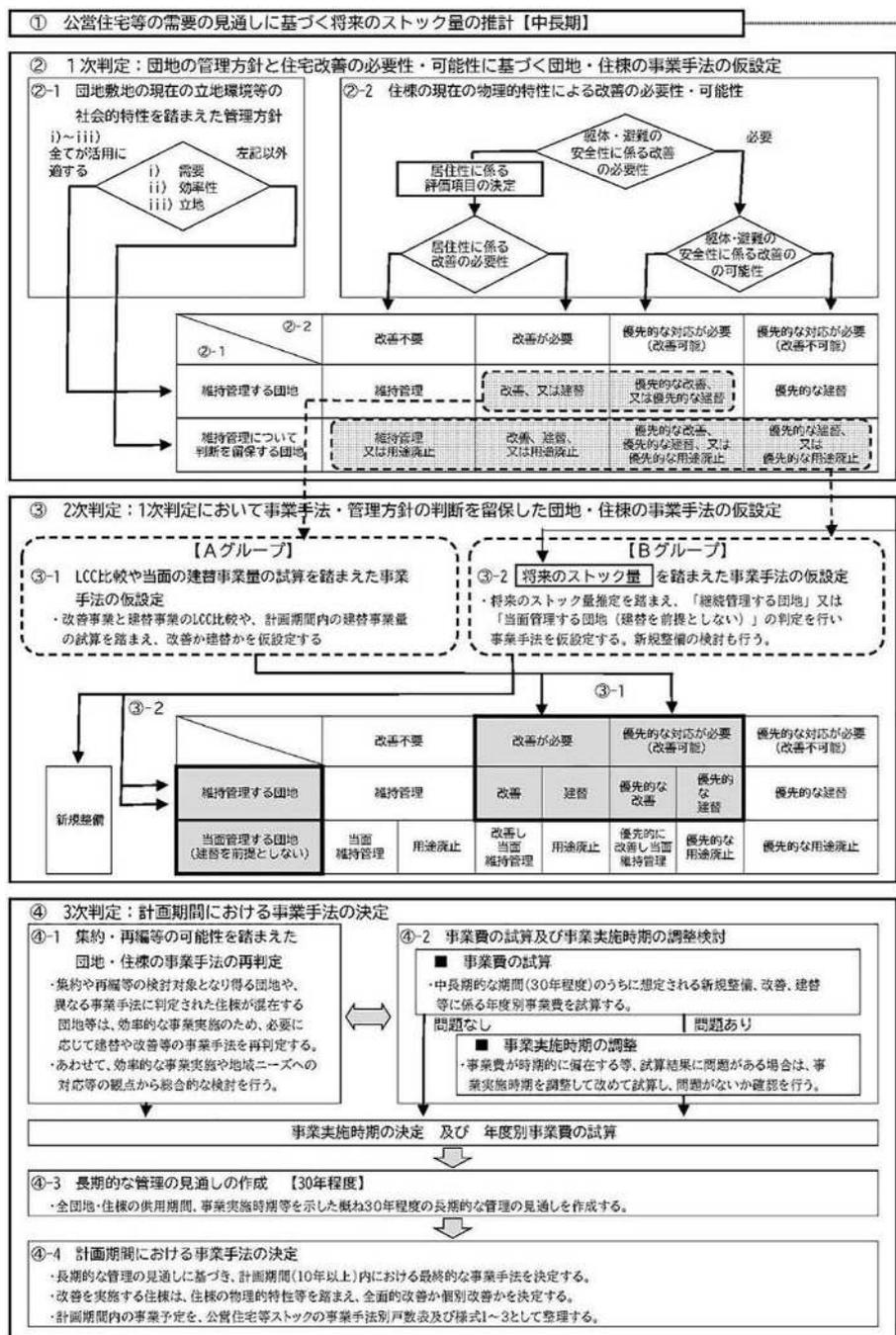
【第5章】 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

5-1. 長寿命化計画の対象

本計画に位置付ける対象住宅は、公営住宅と特定公共賃貸住宅とする。計画策定時点で管理している住宅は、公営住宅 23 団地、特定公共賃貸住宅 7 団地だが、計画期間内に新たに整備される住宅も含まれる。このほか、集会所（1 団地・1 棟）も計画の対象とする。

団地別・住棟別の状況については、事業手法選定に必要な項目を付表 2 に、維持管理の計画に必要な項目を付表 3 にまとめている。

5-2 事業手法の選定フロー



【第5章】 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

5-3. 1次判定

1) 団地敷地について

団地敷地について需要、効率性、立地が活用に適しているかどうかを評価する。すべての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」とする。判断を留保する団地は将来のストック量推計を踏まえ、継続管理するか否かを2次判定で検討する。

主な検討内容は以下のとおりである。

需 要：応募倍率や空家率の状況等

効率性：敷地の高度利用の可能性等（建替事業の効率性）

立 地：利便性、地域バランス、災害危険区域の内外

2) 住棟について

住棟については現在の物理的特性を評価し、改善の必要性や可能性を判定する。判定は、「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区分とする。

評価は、まず躯体の安全性と避難の安全性に関して行い、安全性に問題がない場合は居住性に関して改善の必要性の有無を評価する。

主な検討内容は以下のとおりである。

躯体の安全性：耐震改修の必要性の有無

避難の安全性：二方向避難および防火区画の確保状況

居住性：住戸面積、省エネルギー性、バリアフリー化、住戸内設備

3) 事業手法の仮設定

隠岐の島町が管理している住宅は、躯体・避難の安全性については問題がないため、団地敷地について「継続管理」と評価した団地のうち、居住性に関する改善の必要性がない住棟は「維持管理」に、改善の必要性があるものは「改善または建替（Aグループ）」に仮設定する。

居住性は、住戸面積については改善の必要性なし、省エネルギー性についてはH10年以前に建設されたものは改善の必要性あり（H11年改正の省エネ基準未滿）と判断した。住戸内設備も含め改修工事等を行っている場合は、その実態を踏まえて判定している。

また、住棟の一部が土砂災害特別警戒区域に掛かっている可能性がある住宅が2団地・2戸（全て政策空家）あり、これについては「優先的な建替」に仮設定している。

【第5章】 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

4) 1次判定結果

1次判定結果 公営住宅

地区	団地名	団地					住棟							仮設定										
		棟数	戸数	需要	効率性	立地	評価	建年	構造	階数	棟数	戸数	躯体		避難	居住性	評価							
西郷地区	要木団地	3	9	○	△	○	継続管理	H18	木造	2階	3	9	○	—	○	不要	維持管理							
		宮ノ前団地	25	25	○	○	○	継続管理	H21	木造	平屋	8	8	○	—	○	不要	維持管理						
	名田団地	宮城ヶ丘団地	1	9	○	○	○	継続管理	H22	木造	平屋	8	8	○	—	○	不要	維持管理						
									H23	木造	平屋	2	2	○	—	○	不要	維持官営						
									H26	木造	平屋	7	7	○	—	○	不要	維持管理						
									H16	RC	3階	1	9	○	○	○	○	不要	維持管理					
									S54	RC	3階	1	10	○	○	○	○	不要	維持管理					
									S55	RC	3階	2	16	○	○	○	○	不要	維持管理					
	加茂団地	武良団地	5	10	△	△	○	継続管理	S62	木造	平屋	5	10	○	—	耐用年数	必要	改善or建替 →A						
									H5	木造	2階	6	6	○	—	省工ネ	必要	改善or建替or用廃						
	朝日が丘団地	今津団地	10	10	○	○	○	継続管理	H7	木造	2階	10	10	○	—	省工ネ	必要	改善or建替 →A						
									H12	木造	平屋	3	3	○	—	○	不要	維持管理						
	いわいずみ団地		6	6	○	△	△	継続管理	H13	木造	平屋	3	3	○	—	○	不要	維持管理						
									H24	木造	平屋	7	7	○	—	○	不要	維持管理						
H25									木造	平屋	8	8	○	—	○	不要	維持管理							
H17									木造	平屋	3	3	○	—	○	不要	維持管理or用廃							
H15									木造	平屋	3	3	○	—	○	不要	維持管理or用廃							
布施地区	竹原団地	4	4	▼	○	▼	留保	H13	木造	2階	4	4	○	—	○	不要	維持管理or用廃							
								H17	木造	平屋	3	3	○	—	○	不要	維持管理or用廃							
	清水団地	6	6	○	○	○	留保	S61	木造	2階	2	2	○	—	耐用年数	必要	改善or建替or用廃							
								S62	木造	2階	1	1	○	—	耐用年数	必要	改善or建替or用廃							
	上原団地	3	3	▼	▼	▼	留保	H1	木造	2階	2	2	○	—	耐用年数	必要	改善or建替or用廃							
								H1	木造	2階	1	1	○	—	耐用年数	必要	改善or建替or用廃							
	高丘団地	3	3	▼	▼	▼	留保	H1	木造	2階	1	1	○	—	耐用年数	必要	改善or建替or用廃							
								H1	木造	2階	2	2	○	—	耐用年数	必要	改善or建替or用廃							
	飯美団地	北山団地	1	2	▼	▼	▼	留保	H9	木造	2階	2	2	○	—	省工ネ	必要	改善or建替or用廃						
									H9	木造	平屋	2	2	○	—	省工ネ	必要	改善or建替or用廃						
川原畑団地	6	6	▼	○	△	留保	H8	木造	平屋	2	2	○	—	省工ネ	必要	改善or建替or用廃								
							H9	木造	平屋	2	2	○	—	省工ネ	必要	改善or建替or用廃								
							H10	木造	平屋	2	2	○	—	省工ネ	必要	改善or建替or用廃								
							H10	木造	平屋	2	2	○	—	省工ネ	必要	改善or建替or用廃								
五箇地区	西見団地	10	20	△	○	○	継続管理	S57	木造	平屋	3	6	○	—	耐用年数	必要	改善or建替 →A							
								S58	木造	平屋	3	5	○	—	耐用年数	必要	改善or建替 →A							
								S58	木造	平屋	1	1	○	—	▼	必要	優先的な建替							
								S59	木造	平屋	1	2	○	—	耐用年数	必要	改善or建替 →A							
								S60	木造	平屋	1	2	○	—	耐用年数	必要	改善or建替 →A							
								S63	木造	平屋	1	2	○	—	耐用年数	必要	改善or建替 →A							
								H1	木造	平屋	1	2	○	—	耐用年数	必要	改善or建替 →A							
								H29	木造	平屋	2	2	○	—	○	不要	維持管理							
								田見崎団地	2	2	○	△	○	継続管理	H5	木造	平屋	10	10	○	—	省工ネ	必要	改善or建替 →A
															H6	木造	平屋	4	4	○	—	省工ネ	必要	改善or建替 →A
田部谷団地	20	20	○	○	○	継続管理	H6	木造	平屋	1	1	○	—	▼	必要	優先的な建替								
							H7	木造	平屋	5	5	○	—	省工ネ	必要	改善or建替 →A								
都万地区	山向団地	4	4	○	○	○	継続管理	H28	木造	平屋	4	4	○	—	○	不要	維持管理							
								R2	木造	平屋	4	4	○	—	○	不要	維持管理							
								H5	木造	平屋	4	4	○	—	省工ネ	必要	改善or建替 →A							
								H6	木造	平屋	4	4	○	—	省工ネ	必要	改善or建替 →A							
								H7	木造	平屋	4	4	○	—	省工ネ	必要	改善or建替 →A							
								H7	木造	2階	2	4	○	—	省工ネ	必要	改善or建替 →A							
								H8	木造	2階	2	4	○	—	省工ネ	必要	改善or建替 →A							
								H13	木造	2階	1	1	○	—	○	不要	維持管理or用廃							
								H14	木造	2階	1	1	○	—	○	不要	維持管理or用廃							
								公営住宅	157	224							157	224						

1次判定結果 特公賃

判定結果	団地名	団地					住棟							備考		
		棟数	戸数	需要	効率性	立地	評価	建年	構造	階数	棟数	戸数	躯体		避難	居住性
今津団地	4	4	○	△	○	継続管理	H12	木造	平屋	2	2	○	—	○	不要	維持管理
							H13	木造	平屋	2	2	○	—	○	不要	維持管理
新竹原団地	6	6	▼	○	△	留保	H11	木造	2階	2	2	○	—	○	不要	維持管理or用廃
							H12	木造	2階	2	2	○	—	○	不要	維持管理or用廃
							H13	木造	2階	2	2	○	—	○	不要	維持管理or用廃
那久路団地	5	5	▼	△	○	留保	H10	木造	平屋	5	5	○	—	省工ネ	必要	改善or建替or用廃
							H13	木造	2階	1	1	○	—	○	不要	維持管理or用廃
上那久団地	1	2	△	△	▼	留保	H14	木造	2階	1	1	○	—	○	不要	維持管理or用廃
							H6	木造	平屋	2	2	○	—	省工ネ	必要	改善or建替 →A
釜田団地	4	4	○	○	○	継続管理	H7	木造	平屋	2	2	○	—	省工ネ	必要	改善or建替 →A
							H10	木造	平屋	3	3	○	—	省工ネ	必要	改善or建替 →A
猫尾団地	5	5	○	△	△	継続管理	H10	木造	2階	2	2	○	—	省工ネ	必要	改善or建替 →A
							H11	木造	平屋	4	4	○	—	○	不要	維持管理
第2仁万団地	4	4	○	○	○	継続管理	H11	木造	平屋	4	4	○	—	○	不要	維持管理
							特定公共賃貸住宅	29	30						29	30

【第5章】 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

5-4. 2次判定

1) 1次判定でAグループとした団地

1次判定で団地敷地については継続管理とし改善または建替の判断を留保した住棟について、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する。該当する住棟は全て木造で、公営住宅が5団地（60棟・75戸）、特公賃が2団地（9棟・9戸）である。なお次頁のリストには1次判定で「優先的な建替」とした2戸も含まれている。

ライフサイクルコストの比較結果は第7章に記載してあるが、R3年時点で耐用年数30年を過ぎていた住宅は経年35年目に改善事業を実施して供用期間を40年に延ばしてもLCC縮減効果はなく、耐用年数30年未満の住宅は経年30年目に改善事業を実施して供用期間を40年に延ばすことによってLCC縮減効果を期待できる結果となった。

よって、加茂団地と西見団地は建替、朝日が丘団地、田部谷団地、仁万団地、釜田団地、猫尾団地は改善に仮設定する。

2) 1次判定でBグループとした団地

1次判定で団地敷地について需要、効率性、立地のいずれかの状況が活用に適さないと判定した団地は、公営住宅が9団地（32棟・34戸）、特公賃が3団地（12棟・13戸）である。これについてはストック推計を踏まえて活用の優先順位を検討し、将来にわたって継続管理する団地と将来的には用途廃止することも想定して当面管理する団地の判定を行う。

同一地域内に比較的近接している団地の場合、立地（災害の危険度）、効率性（高度活用程度）、居住性（仕様・設備の程度）などを勘案して優先順位を設定している。また、ストック推計からは現状224戸（うち政策空家10戸）のうち50戸程度の余剰が見込まれるが、地域バランスにも配慮して仮設定している。

【第5章】 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

3) 2次判定結果

2次判定結果 公営住宅

地区	団地名	団地		住棟				仮設定				備考		
		棟数	戸数	建年	構造	階数	棟数	戸数	維持管理	改善+維持管理	建替		優先的な建替	
西郷地区	加茂団地	5	10	S62	木造	平屋	5	10			10			
	朝日が丘団地	10	10	H7	木造	平屋	10	10		10				
五箇地区	西見団地	10	20	S57	木造	平屋	3	6			6			
				S58	木造	平屋	3	5			5			
				S58	木造	平屋		1					1	建設地確保が必要
				S59	木造	平屋	1	2				2		
				S60	木造	平屋	1	2				2		
				S63	木造	平屋	1	2				2		
	田部谷団地	20	20	H5	木造	平屋	10	10		10				
				H6	木造	平屋	4	4		4				
H6				木造	平屋	1	1					1	建設地確保が必要	
H7				木造	平屋	5	5		5					
都万地区	仁万団地	16	20	H5	木造	平屋	4	4		4				
				H6	木造	平屋	4	4		4				
				H7	木造	平屋	4	4		4				
				H7	木造	2階	2	4		4				
				H8	木造	2階	2	4		4				
				Aグループ 小計	61	80				61	80		49	29
地区	団地名	団地		住棟				仮設定				備考		
		棟数	戸数	建年	構造	階数	棟数	戸数	維持管理	改善+維持管理	用途廃止		優先的な用途廃止	
西郷地区	武良団地	6	6	H5	木造	2階	6	6	6					当面、維持管理
	布施地区	竹原団地	4	4	H13	木造	2階	4	4	4				
清水団地		6	6	H15	木造	平屋	3	3	3					地域バランス
	H17			木造	平屋	3	3	3					地域バランス	
上原団地	3	3	S61	木造	2階	2	2	2					当面、維持管理	
			S62	木造	2階	1	1	1					当面、維持管理	
高丘団地	3	3	S62	木造	2階	2	2	2					当面、維持管理	
			H1	木造	2階	1	1	1					当面、維持管理	
飯美団地	1	2	H1	木造	2階	1	2			2			当面、維持管理	
北山団地	2	2	H9	木造	2階	2	2	2					当面、維持管理	
川原畑団地	6	6	H8	木造	平屋	2	2	2						当面、維持管理
			H9	木造	平屋	2	2	2					当面、維持管理	
			H10	木造	平屋	2	2	2					当面、維持管理	
都万地区	上那久団地	1	2	H13	木造	2階	1	1	1					地域バランス
				H14	木造	2階	1	1	1					地域バランス
Bグループ 小計	32	34				32	34		32	2				

2次判定結果 特公賃

判定結果	団地名	団地		住棟				仮設定				備考		
		棟数	戸数	建年	構造	階数	棟数	戸数	維持管理	改善+維持管理	用途廃止		優先的な用途廃止	
Aグループ	釜田団地	4	4	H6	木造	平屋	2	2		2				
				H7	木造	平屋	2	2		2				
	猫尾団地	5	5	H10	木造	平屋	3	3		3				
				H10	木造	2階	2	2		2				
Aグループ 小計	9	9				9	9		9					
Bグループ	新竹原団地	6	6	H11	木造	2階	2	2	2					
				H12	木造	2階	2	2	2					
				H13	木造	2階	2	2	2					
	那久路団地	5	5	H10	木造	平屋	5	5	5				当面、維持管理	
	上那久団地	1	2	H13	木造	2階	1	1	1					地域バランス
H14				木造	2階	1	1	1					地域バランス	
Bグループ 小計	12	13				12	13		13					

【第5章】 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

5-5. 3次判定

1) 事業手法の再判定

長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10年間）内に実施を予定する事業を決定する。改善を実施する住棟については、住棟の物理的特性等を踏まえて個別改善か全面的改善かを決定し、個別改善については該当する改善メニュー（安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型）を判断する。決定した事業（新規整備、個別改善、全面的改善、建替、用途廃止、および維持管理、計画修繕）については章末に戸数表を、資料編に様式1～3を記載している。

2) 長期的な管理の見通し

中長期的な期間（30年程度）における事業量を把握するため、その期間全ての新規整備事業、改善事業、建替事業、用途廃止事業を行う戸数および費用を試算する。これは、今後の社会情勢の変化や事業進捗を踏まえた見直しがあることを前提とし、あくまでも計画検討のための基礎資料として位置づけられるものである。

木造の場合、R3年時点で経年1年～20年の住棟は適切な時期に計画修繕を行うものとして供用期間45年、経年21年～30年の住棟のうち2次判定で維持管理と判定されたものは経年30年目に長寿命化改善事業を実施して供用期間40年、それ以外の住棟は改善事業を実施せず供用期間35年とした。中層耐火構造の場合、R3年時点で法定耐用年数の1/2に達していない1棟は計画修繕工事に合わせて長寿命化改善事業を実施するものとして供用期間70年、法定耐用年数の1/2に達している4棟は供用期間50年としている。

また、優先的な建替と判定された2棟（2戸）のうち建設地確保の目処がたっている1棟（1戸）については早期に事業着手するものとし、それ以外の建替事業は実施時期を適宜設定している。新規整備事業は具体的な計画がないため計上していない。

試算では計画期間内に建替事業15戸（公営住宅15戸、特公賃0戸）、改善事業58戸（公営住宅49戸、特公賃9戸）、用途廃止71戸（公営住宅71戸、特公賃0戸）となり、計画期間末における管理戸数198戸（公営住宅168戸、特公賃30戸）という結果となった。これは、第4章で行った需要推計値176戸を上回っているが、公営住宅のセーフティネットとしての役割と推計値の予測精度を考慮すれば、ある程度妥当な水準と考えられる。

【第5章】 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

中長期的な管理戸数 (公営住宅)

	R3			R4~R13		R14~R23		R24~R33		30年間 合計	備考
	戸数	構成比	世帯数比率	戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比		
西郷地区	126			89		66		63			
増減		56.3%	74.3%	-37	53.0%	-23	67.3%	-3	75.9%	-63	
世帯数比%											
布施地区	26			18		10		0			
増減		11.6%	2.7%	-8	10.7%	-8	10.2%	-10	0.0%	-26	
五箇地区	42			31		12		12			
増減		18.8%	11.5%	-11	18.5%	-19	12.2%	0	14.5%	-30	
都万地区	30			30		10		8			
増減		13.4%	11.4%	0	17.9%	-20	10.2%	-2	9.6%	-22	
管理戸数	224			168		98		83			
		100.0%	100.0%	-56	100.0%	-70	100.0%	-15	100.0%	-141	
改善事業				49		10		0		59	
建替又は新規供給				15		0		0		15	
用途廃止				-71		-70		-15		-156	

中長期的な管理戸数 (特定公共賃貸住宅)

	R3			R4~R13		R14~R23		R24~R33		30年間 合計	備考
	戸数	構成比	世帯数比率	戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比		
西郷地区	4			4		4		0			
増減		13.3%	74.3%	0	13.3%	0	19.0%	-4		-4	
世帯数比%											
布施地区	6			6		6		0			
増減		20.0%	2.7%	0	20.0%	0	28.6%	-6		-6	
五箇地区	5			5		0		0			
増減		16.7%	11.5%	0	16.7%	-5	0.0%	0		-5	
都万地区	15			15		11		0			
増減		50.0%	11.4%	0	50.0%	-4	52.4%	-11		-15	
管理戸数	30			30		21		0			
		100.0%	100.0%	0	100.0%	-9	100.0%	-21	0.0%	-30	
改善事業				9		0		0		9	
建替又は新規供給				0		0		0		0	
用途廃止				0		-9		-21		-30	

【第5章】 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

3) 事業実施時期の調整検討

平成23年度～令和3年度までの11年間で実施した事業は新規整備事業15戸、建替事業19戸、用途廃止39戸であり、試算結果である建替事業15戸は実現可能な数値であるものの、改善事業58戸については体制・予算的に不可能な水準にある。

改善事業は緊急性を要する安全性確保型ではなく、断熱改修をはじめとする省エネルギー性能の向上、バリアフリー化など居住性の向上を目的とするものであり、当該住棟が空家になった時点で実施するものである。改善事業の対象とした5団地の平成25年度～令和元年の7年間における空家は7戸、空家の発生頻度が同じであれば10年間で10戸となるが計画戸数としては15戸とした。

用途廃止71戸のうち、建替事業に伴う用途廃止30戸と空家状態が継続している1団地・2戸を除く39戸については、将来的に空家となり需要も無いと判断した時点で実施するものである。

事業実績戸数 公営住宅 H23～R3年度

	地区	団地名	建年	構造	階数	棟数	戸数	備考
新規整備	西郷地区	いわいずみ団地	H24	木造	平屋	7	7	
			H25	木造	平屋	8	8	
建替	西郷地区	宮ノ前団地	H23	木造	平屋	2	2	現地建替
			H26	木造	平屋	7	7	現地建替
	五箇地区	田見崎団地	H29	木造	平屋	2	2	非現地建替
	都万地区	向山団地	H28	木造	平屋	4	4	非現地建替
		中里団地	R2	木造	平屋	4	4	非現地建替（黒田団地）
新規+建替 計						34	34	
用途廃止	西郷地区	宮ノ前団地	S40~42	簡耐	平屋	6	24	
		仁田団地	S52	簡耐	2階	1	5	
	五箇地区	田見崎団地	H4	木造	平屋	1	2	
	都万地区	向山団地	S60	木造	2階	2	4	
		黒田団地	S61	木造	平屋	4	4	
	用途廃止 計						14	39

【第5章】 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

3) 3次判定結果

3次判定結果 公営住宅

地区	団地名	団地		住棟				維持管理		改善		建替		用途廃止		備考		
		総棟数	総戸数	建年	構造	階数	棟数	戸数	当面	改善	個別	全面	優先	優先				
西郷地区	栗木団地	3	9	H18	木造	2階	3	9	9									
	宮ノ前団地	25	25	H21	木造	平屋	8	8	8									
				H22	木造	平屋	8	8	8									
				H23	木造	平屋	2	2	2									
				H26	木造	平屋	7	7	7									
	名田団地	1	9	H16	RC	3階	1	9	9									
	宮城ヶ丘団地	4	36	S54	RC	3階	1	10		10								
				S55	RC	3階	2	16		16								
				S56	RC	3階	1	10		10								
	加茂団地	5	10	S62	木造	平屋	5	10				10			耐用年数超過			
	武良団地	6	6	H5	木造	2階	6	6		6								
	朝日が丘団地	10	10	H7	木造	平屋	10	10	8		2					退去時に改善実施		
	今津団地	6	6	H12	木造	平屋	3	3	3									
H13				木造	平屋	3	3	3										
H24				木造	平屋	7	7	7										
いわいずみ団地	15	15	H25	木造	平屋	8	8	8										
布施地区	竹原団地	4	4	H13	木造	2階	4	4	4									
	清水団地	6	6	H15	木造	平屋	3	3	3									
				H17	木造	平屋	3	3	3									
	上原団地	3	3	S61	木造	2階	2	2		2					耐用年数超過			
				S62	木造	2階	1	1		1					耐用年数超過			
	高丘団地	3	3	S62	木造	2階	2	2		2						耐用年数超過		
				H1	木造	2階	1	1		1						耐用年数超過		
	飯美団地	1	2	H1	木造	2階	1	2					2			耐用年数超過		
北山団地	2	2	H9	木造	2階	2	2		2									
川原畑団地	6	6	H8	木造	平屋	2	2	2										
			H9	木造	平屋	2	2	2										
			H10	木造	平屋	2	2	2										
五箇地区	西見団地	10	20	S57	木造	平屋	3	6				6				耐用年数超過		
				S58	木造	平屋	3	5				5					耐用年数超過	
				S58	木造	平屋		1					1					耐用年数超過
				S59	木造	平屋	1	2					2					耐用年数超過
				S60	木造	平屋	1	2					2					耐用年数超過
				S63	木造	平屋	1	2					2					耐用年数超過
				H1	木造	平屋	1	2					2					耐用年数超過
	田見崎団地	2	2	H29	木造	平屋	2	2	2									
	田部谷団地	20	20	H5	木造	平屋	10	10	7			3					退去時に改善実施	
				H6	木造	平屋	4	4	3			1					退去時に改善実施	
H6				木造	平屋	1	1						1					
H7				木造	平屋	5	5	4			1					退去時に改善実施		
都万地区	向山団地	4	4	H28	木造	平屋	4	4	4									
	中里団地	4	4	R2	木造	平屋	4	4	4									
	仁万団地	16	20	H5	木造	平屋	4	4	3			1				退去時に改善実施		
				H6	木造	平屋	4	4	3			1				退去時に改善実施		
				H7	木造	平屋	4	4	3			1				退去時に改善実施		
				H7	木造	2階	2	4	3			1				退去時に改善実施		
				H8	木造	2階	2	4	3			1				退去時に改善実施		
	上那久団地	1	2	H13	木造	2階	1	1	1									
H14				木造	2階		1	1										
公営住宅	157	224				157	224	123	56	0	12	0	29	2	2	0		

3次判定結果 特公賃

地区	団地名	団地		住棟				維持管理		改善		建替		用途廃止		備考
		総棟数	総戸数	建年	構造	階数	棟数	戸数	当面	改善	個別	全面	優先	優先		
継続判定	今津団地	4	4	H12	木造	平屋	2	2	2							
				H13	木造	平屋	2	2	2							
	新竹原団地	6	6	H11	木造	2階	2	2		2						
				H12	木造	2階	2	2		2						
				H13	木造	2階	2	2		2						
	那久路団地	5	5	H10	木造	平屋	5	5	5							
	上那久団地	1	2	H13	木造	2階	1	1	1							
				H14	木造	2階		1	1							
	釜田団地	4	4	H6	木造	平屋	2	2	1			1				退去時に改善実施
				H7	木造	平屋	2	2	1			1				退去時に改善実施
	猫尾団地	5	5	H10	木造	平屋	3	3	2			1				退去時に改善実施
				H10	木造	2階	2	2	2							退去時に改善実施
	第2仁万団地	4	4	H11	木造	平屋	4	4	4							
	特定公共賃貸住宅	29	30				29	30	14	13	0	3	0	0	0	0

【第5章】 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

5) 事業手法別戸数表

中長期的な公営住宅等の需要見通しを踏まえ、団地の継続的な維持管理や建替事業、用途廃止などの管理方針を検討した。改善事業により既存ストックの長寿命化を図ることを優先し、建替事業によらなければ安全性が確保できないケースや、改善事業よりも建替事業のほうがライフサイクルコストを縮減できるケースに限り、建替事業を選定している。

また、改善事業については当該住棟が空家となった時点で実施する予定であり、適宜、進捗状況の見直しが必要となることを前提としている。

事業手法別戸数表 (公営住宅)

	1~5年目	6~10年目	合計
管理戸数	208 戸	194 戸	402 戸
・新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・維持管理予定戸数	208 戸	194 戸	402 戸
うち 計画修繕対応戸数	0 戸	9 戸	9 戸
うち 改善事業予定戸数	10 戸	2 戸	12 戸
個別改善事業予定戸数	10 戸	2 戸	12 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うち その他戸数	198 戸	183 戸	381 戸
・建替事業予定戸数	7 戸	8 戸	15 戸
・用途廃止予定戸数	23 戸	22 戸	45 戸

事業手法別戸数表 (特定公共賃貸住宅)

	1~5年目	6~10年目	合計
管理戸数	30 戸	30 戸	60 戸
・新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・維持管理予定戸数	30 戸	30 戸	60 戸
うち 計画修繕対応戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うち 改善事業予定戸数	1 戸	2 戸	3 戸
個別改善事業予定戸数	1 戸	2 戸	3 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うち その他戸数	29 戸	28 戸	57 戸
・建替事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・用途廃止予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸

【第6章】 実施方針

6-1. 点検の実施方針

1) 定期点検の実施方針

建築基準法第 12 条に基づく法定点検対象の住宅は無いが、消防法、水道法、浄化槽法等の各法令に定められた定期点検（法定点検）を適切に実施する。

2) 日常点検の実施方針

屋根・外壁・外構など目視による確認が比較的容易な部位については、必要に応じて日常点検を実施する。日常点検は年 1 回程度とし、建築基準法 12 条で規定する有資格者以外の者が実施可能である簡便なものとする。点検項目については「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成 28 年 8 月）」を参考とする。日常点検の結果から不具合等が判明した場合は、有資格者等に詳細調査を依頼するなど適切な対応を行う。

3) 住宅内点検の実施方針

住宅内設備やバルコニーなど住宅内部に立ち入る必要がある部位については、入居者から申し出があった場合を除いて、入居者が退去し空室となったタイミングで点検を実施する。

4) 点検結果のデータベース化

定期点検（法定点検）や住戸内点検の結果はデータベースに記録して次回の点検に活用できるようにするとともに、適宜行っている経常修繕の内容も記録し、効率的・効果的な修繕・維持管理に役立てていく。

6-2. 計画修繕の実施方針

隠岐の島町が管理する町営住宅は大半が木造住宅であり、耐火構造の住棟は 5 棟（2 団地）だけである。このうちの 4 棟（1 団地・S54～56 年建設）は平成 20 年～23 年にかけて大規模修繕工事を実施している。経年 40 年以上になり「当面、維持管理する」住棟と判定されている。

残る 1 棟（1 団地・H16 年建設）は経年 17 年目で大規模修繕の実施時期が近付いているため、長期修繕計画の作成に取り掛かる必要がある。

木造住宅については、後述する改善事業において耐久性の向上・長寿命化を図り、その結果をフィードバックさせて計画修繕内容を今後検討していく。

【第6章】 実施方針

6-3. 改善事業の実施方針

【安全性確保】

躯体や避難の安全性については問題無く、緊急性を要する改善対象も特には存在しない。今後は団地・住宅の防犯性能を高め、落下・転倒などの危険防止につながるような改善を図っていく。

【長寿命化】

一定の居住性が確保されており長期的な活用を図るべき住宅については、耐久性の向上、躯体の劣化低減、維持管理の容易さ等の観点から予防保全的な改善を行う。

【福祉対応】

高齢者や障害者にとっても安全・安心して居住できる住宅ストックとなるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進めていく。

【居住性向上】

大規模改修や住戸内のバリアフリー化と併せ、設備機器の機能向上、断熱性能の向上、場合によっては間取り変更などを検討していく。

6-4. 建替事業の実施方針

改善事業による LCC 縮減効果が期待できない 20 棟・30 戸については建替事業を実施する。このなかには「優先的な建替」とした 2 戸のうち 1 戸が含まれているが、残り 1 戸は現時点で建設予定地が確保できていないため引き続き政策空家とする。

建替事業で供給する住宅については、高齢単身世帯や高齢夫婦世帯が増加している現状を踏まえ、少人数世帯に対応した住戸タイプの確保やバリアフリー化の一層の推進など地域の実情に合わせた整備を進めていく。

【第7章】 ライフサイクルコストと縮減効果の算出

7-1 ライフサイクルコスト縮減効果の算出

1) LCC 縮減効果の算出方法

改善事業を実施する住宅のライフサイクルコスト（LCC）縮減効果の算出方法を以下に示す。
現時点以降に発生するコストは、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化するものとした。

$$LCC \text{ 縮減効果} = LCC \text{ (計面前)} - LCC \text{ (改善後)}$$

$$LCC \text{ (計面前)} = (\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除去費}) / \text{評価期間 (改善非実施)}$$

$$LCC \text{ (計画後)} = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除去費}) / \text{評価期間 (改善実施)}$$

建設費（推定再建築費）：

建設当時の標準建設費×住戸面積/基準面積×公営住宅法施行規則第23条の率

修繕費：

評価時点までに実施した修繕工事費に、評価時点から評価期間末までの修繕工事費の見込額を加えたもの。累積修繕費（指針P.59）で代用する。

改善費：

改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額

除却費：

評価期間末に実施する除却工事費の見込額。

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管理期間。

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管理期間（目標管理期間）。

【第7章】 ライフサイクルコストと縮減効果の算出

2) LCC 縮減効果の算出結果

木造住宅の耐用年数 30 年を超えている住宅については経年 35 年目に改善工事を実施し、供用期間を 40 年とするシミュレーションを行ったが LCC 縮減効果は見込めなかった。これに該当するのが加茂団地（10 棟・10 戸）と西見団地（2 棟・4 戸）である。西見団地の残り 16 戸のうち「優先的な建替」と判定されたものが 1 戸、経年 35 年を超えているためシミュレーションの対象外としたものが 15 戸である。結果、加茂団地（10 戸）と西見団地（20 戸）は「建替」と判定される。

経年 20 年～30 年の団地は経年 30 年目に改善工事を実施し、供用期間を 40 年とすることで LCC 縮減効果が見込める結果となった。これに該当するのが、公営住宅では朝日が丘団地（10 戸）、田部谷団地（19 戸）、仁万団地（20 戸）の 3 団地、特公賃では釜田団地（4 戸）、猫尾団地（9 戸）の 2 団地である。これらは建設年度が平成 5 年～10 年の団地であり平成 11 年度に改正された省エネルギー基準（断熱性能）を満たしていない可能性が高いため、省エネルギー性能や居住性に問題ありとして改善事業の対象としたものだが、これ以外に大きな問題があるわけでもなく空家率も低い団地である。よって入居者を一時移転させて早急に工事を実施する必要性は低く、当該住棟が空家になった時点で対応することとする。

LCC 縮減効果の一覧を次頁に示す。団地ごとのシミュレーション結果は根拠資料とともに資料編に記載している。

【第7章】 ライフサイクルコストと縮減効果の算出

LCC算定結果 公営住宅

団地名	棟数	戸数	建年	経年	建替		改善		縮減効果 円/戸・年	備考
					供用 期間	LCC 円/戸・年	供用 期間	LCC 円/戸・年		
加茂団地	3	6	S62	34	35	459,362	40	476,046	-16,684	1種 木造平屋建
	2	4	S62	34	35	459,882	40	476,501	-16,619	2種 木造平屋建
朝日が丘団地	7	7	H7	26	30	553,977	40	483,475	70,503	1種 木造平屋建
	3	3	H7	26	30	543,104	40	474,537	68,567	2種 木造平屋建
西見団地	3	6	S57	39						2種 木造平屋建
	3	6	S58	38						2種 木造平屋建
	1	2	S59	37						2種 木造平屋建
	1	2	S60	36						2種 木造平屋建
	1	2	S63	33	35	398,561	40	419,131	-20,570	2種 木造平屋建
	1	2	H1	32	35	393,886	40	407,141	-13,256	2種 木造平屋建
田部谷団地	10	10	H5	28	30	486,817	40	429,043	57,774	1種 木造平屋建
	4	4	H6	27	30	539,463	40	470,873	68,590	1種 木造平屋建
	5	5	H7	26	30	534,944	40	465,695	69,249	1種 木造平屋建
仁万団地	4	4	H5	28	30	530,349	40	468,535	61,814	1種 木造平屋建
	4	4	H6	27	30	587,617	40	513,989	73,627	1種 木造平屋建
	4	4	H7	26	30	545,144	40	476,215	68,929	1種 木造平屋建
	2	4	H6	26	30	561,778	40	486,507	75,271	1種 木造2階建
	2	4	H7	25	30	583,855	40	503,253	80,602	2種 木造2階建

LCC算定結果 特公賃

団地名	棟数	戸数	建年	経年	建替		改善		縮減効果 円/戸・年	備考
					供用 期間	LCC 円/戸・年	供用 期間	LCC 円/戸・年		
釜田団地	2	2	H6	26	30	366,487	40	323,795	42,692	木造平屋建
	2	2	H7	25	30	363,332	40	320,059	43,273	木造平屋建
猫尾団地	3	3	H10	22	30	409,241	40	355,737	53,504	木造平屋建
	2	2	H10	22	30	679,221	40	586,870	92,350	木造2階建