

津和野町公営住宅等長寿命化計画概要書  
【改定版】

令和2年3月

津 和 野 町



## 目 次

<b>1</b>	<b>計画策定の背景と役割</b> .....	<b>1</b>
1	策定の背景.....	1
2	計画の役割と位置づけ.....	1
3	計画の期間.....	1
4	対象とする公営住宅等.....	2
<b>2</b>	<b>公営住宅等ストックの現況と課題</b> .....	<b>5</b>
1	公営住宅等の概要.....	5
	(1) 公営住宅等の構造.....	5
	(2) 公営住宅等の広さ・住戸の型.....	6
	(3) 公営住宅等の設備.....	7
	(4) 耐用年限.....	8
	(5) 公営住宅等の改善状況.....	9
2	公営住宅等の入居者の状況.....	10
3	アンケート調査にみる公営住宅等の現況.....	11
	(1) 世帯の状況.....	11
	(2) 現在の住まいの満足度.....	11
	(3) 今後の居住意向について.....	11
	(4) 現在の住まいの住宅改善に対する要望.....	11
	(5) 町営住宅の建替えについて.....	12
4	公営住宅等の課題.....	12
<b>3</b>	<b>公営住宅等の整備・活用・長寿命化に関する基本方針</b> .....	<b>13</b>
1	公営住宅等の整備・活用の基本方針.....	13
2	整備水準の目標.....	14
<b>4</b>	<b>公営住宅の供給戸数の推計</b> .....	<b>15</b>
1	公営住宅供給戸数検討のフロー.....	15
2	算定結果のまとめ.....	16
<b>5</b>	<b>長寿命化を図るべき公営住宅等と事業手法の選定</b> .....	<b>17</b>
1	長寿命化計画の対象と事業手法選定フロー.....	17
2	1次判定の結果.....	19
3	2次判定の結果.....	20
4	3次判定の結果.....	21
	(1) 長期的な管理の見通しの作成.....	21
	(2) 計画期間における事業手法の決定.....	23
<b>6</b>	<b>計画期間における取り組み</b> .....	<b>25</b>
1	改善事業の実施.....	25
2	用途廃止・建替事業の実施.....	25
3	居住者との合意形成の方針.....	26



# 1 計画策定の背景と役割

## 1 策定の背景

平成 17 年度から公営住宅の補助金制度が地域住宅交付金制度に移行し、平成 18 年度に「住生活基本法」が立法化され、平成 21 年度からは「公営住宅等ストック総合改善事業等の拡充」が図られ「公営住宅等長寿命化計画策定費用」と「長寿命化型改善」が地域住宅交付金の基幹事業として助成対象となりました。

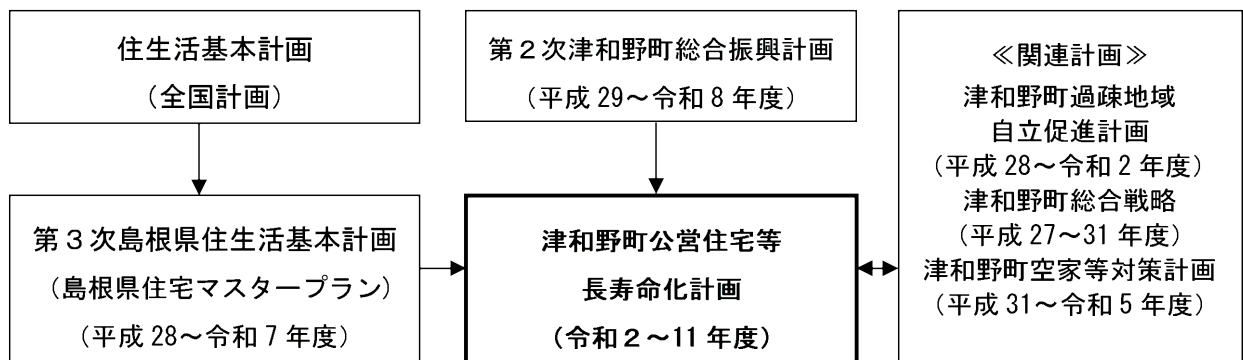
住生活基本計画に定める公営住宅の役割を果たすために、これまでの対症的な維持管理から予防保全的な維持管理への転換を図り、公営住宅の長寿命化によるコスト縮減を図ることを目的としています。

津和野町においては、平成 24 年度に「津和野町公営住宅等長寿命化計画」を策定し、公営住宅の有効活用、円滑なストックの更新を推進してきました。見直し時期を迎えたことから、住宅施策の実施状況、町の財政状況、公営住宅等の建物状況等を踏まえ、見直しを行うこととします。

## 2 計画の役割と位置づけ

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渡って有効に活用することを目的とし、本町における公営住宅政策の基本方針として位置づけられるものです。

また、住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）第 17 条第 1 項に規定する第 3 次島根県住生活基本計画（島根県住宅マスタープラン）を上位計画とし、津和野町総合振興計画等の関連計画との整合を図ります。



図一津和野町公営住宅等長寿命化計画の位置づけ

## 3 計画の期間

計画期間は 2020 年度（令和 2 年度）から 2029 年度（令和 11 年度）までの 10 年間とします。なお、事業の進捗状況や社会・経済情勢の変化、町の財政状況に応じ、概ね 5 年毎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、津和野町が管理する公営住宅 15 団地 201 戸、改良住宅 1 団地 4 戸、特定公共賃貸住宅 1 団地 8 戸、定住促進賃貸住宅 6 団地 124 戸、計 337 戸です。

表一長寿命化計画対象住宅一覧

種別	地区	名称	管理戸数（戸）			備考
			計画策定時 (H25. 3)	改定時 (R2. 3)	増減	
公営住宅	津和野	元藩庁跡団地	19	19	0	
		法心庵団地	2	2	0	
		中島団地	15	15	0	
		鉄砲丁団地	6	6	0	
		中座団地	16	15	-1	
		小川団地	27	27	0	
		小川第二団地	10	10	0	
		畑迫団地	5	5	0	
		下寺田団地	6	6	0	
		畑迫第二団地	1	1	0	※町単住宅
		小計	107	106	-1	
	日原	土井敷団地	26	25	-1	
		青原団地	21	21	0	
		清水団地	28	28	0	
		山根団地	20	20	0	
青原第二団地		1	1	0	※町単住宅	
小計	96	95	-1			
計	203	201	-2			
改良住宅	津和野	改良住宅	6	4	-2	
	計	6	4	-2		
特公賃住宅	日原	特定公共賃貸枕瀬団地	8	8	0	
	計	8	8	0		
定促賃住宅	津和野	サンハイツつわの	16	16	0	※公社住宅
		定住促進住宅	80	80	0	※一般住宅
		小計	96	96	0	
	日原	星の子団地	10	10	0	※公社住宅
		若者定住枕瀬団地	4	4	0	※町単住宅
		グリーンハイツ		6	6	※借上住宅
		ヒワダハイツ(R2. 4月～)		8	8	※借上住宅
小計	14	28	14			
計	110	124	14			
合計		327	337	10		

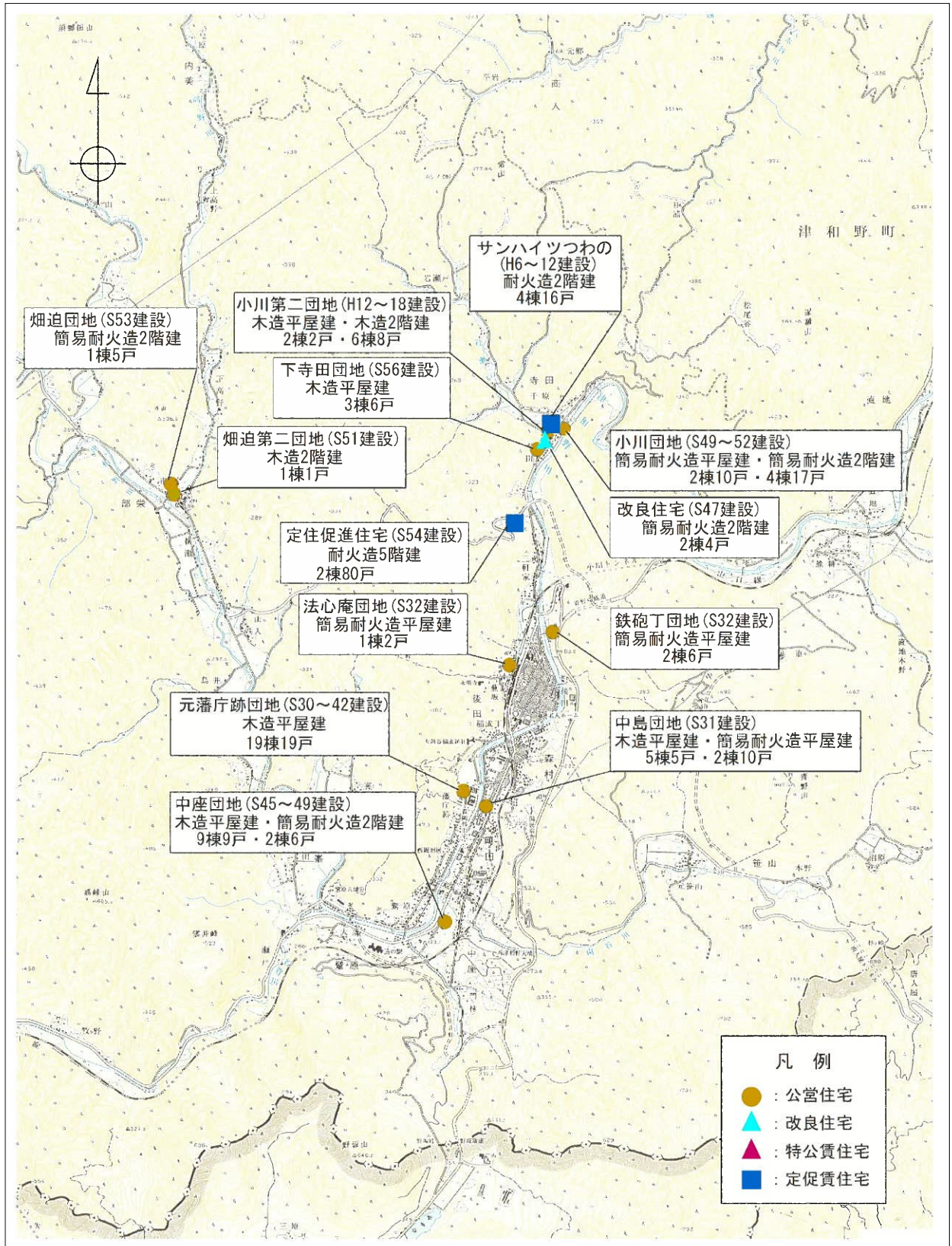
公営住宅 : 津和野町営住宅設置及び管理に関する条例による住宅

改良住宅 : 津和野町小集落改良住宅設置及び管理に関する条例による住宅

特公賃住宅 : 津和野町特定公共賃貸住宅の設置及び管理に関する条例による住宅

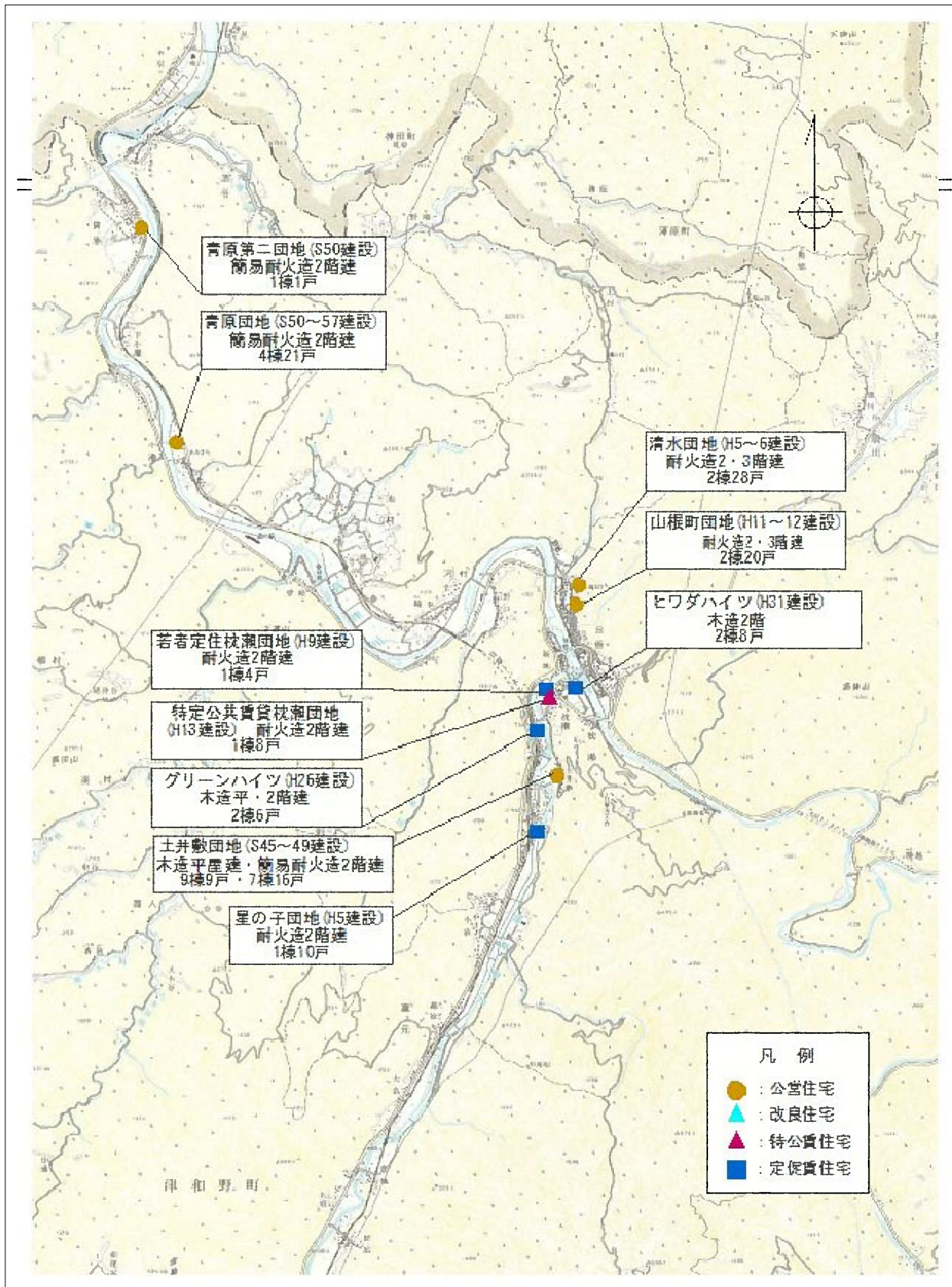
定促賃住宅 : 津和野町UI ターン若者定住促進住宅の設置及び管理に関する条例、津和野町若者定住住宅の設置及び管理に関する条例、津和野町一般住宅の設置及び管理に関する条例による住宅及び、若者定住向け公社住宅





図一 公営住宅位置図（津和野地区）





図一 公営住宅位置図（日原地区）



## 2 公営住宅等ストックの現況と課題

### 1 公営住宅等の概要

#### (1) 公営住宅等の構造

津和野町では、耐火構造の住戸を 166 戸 (49.2%) 供給しています。一方で、簡易耐火構造平屋建て住戸が 28 戸 (8.3%)、準耐火構造 2 階建て (簡易耐火構造 2 階建てを含む) が 69 戸 (20.5%)・木造の住戸が 74 戸 (21.9%) あります。

表一構造別公営住宅管理戸数

種別	地区	団地	戸数	簡平	簡二	木平	木二	耐二	中耐三	中耐四	中耐五
公営住宅	津和野	元藩庁跡地団地	19			19					
		法心庵団地	2	2							
		中島団地	10	10							
			5		5						
		鉄砲丁団地	6	6							
			9		9						
		中座団地	6		6						
			10	10							
		小川団地	10		10						
			7		7						
		小川第二団地	8				8				
			2		2						
	畑迫団地	5		5							
	下寺田団地	6		6							
	畑迫第二団地	1				1					
	日原	土井敷団地	9		9						
			16		16						
		青原団地	21		21						
		清水団地 (ひまわり棟)	16					16			
		清水団地 (あゆ棟)	12					12			
山根団地 (星棟)		12					12				
山根団地 (月棟)		8					8				
青原第二団地	1				1						
改良住宅	津和野	改良住宅	4		4						
特公賃住宅	日原	特定公共賃貸枕瀬団地	8					8			
定促賃住宅	津和野	サンハイツつわの	16					16			
		定住促進住宅	80							80	
	日原	星の子団地	10					10			
		若者定住枕瀬団地	4					4			
		グリーンハイツ I 号館	2			2					
		グリーンハイツ II 号館	4				4				
		ヒワダハイツ I 号館 (建設中)	4				4				
ヒワダハイツ II 号館 (建設中)	4				4						
総数			337	28	69	52	22	46	40	0	80
構成比				8.3%	20.5%	15.4%	6.5%	13.6%	11.9%	0.0%	23.7%

<令和元年 11 月 30 日現在>

簡平：簡易耐火構造平屋建て 簡二：簡易耐火構造 2 階建て

簡易耐火構造平屋建て・2 階建ては、平成 12 年の公営住宅法改正により準耐火構造となっています。

(2) 公営住宅等の広さ・住戸の型

昭和 30～40 年代中頃に建てられた公営住宅や、改良住宅及び定住促進住宅については 30 m<sup>2</sup>～40 m<sup>2</sup>程度の 2K や 2DK が多くなっています。

昭和 50 年以降に建てられた各種住宅については 40 m<sup>2</sup>～70 m<sup>2</sup>程度の 2DK や 3DK が多く、近年では LDK タイプや戸建てタイプの住宅もみられます。

表一住戸面積と住戸タイプ

種別	所在地	団地名	管理戸数	棟数	建築年度	階数	構造	専用床面積 (m <sup>2</sup> )	住戸タイプ	
公営住宅	津和野	元藩庁跡地団地	19	2	2	1955	1	木平	29.75	2DK
				3	3	1955	1	木平	34.75	2DK
				5	5	1956	1	木平	34.75	2DK
				9	9	1967	1	木平	36.00	2DK
		法心庵団地	2	2	1	1957	1	簡耐平	28.09	2DK
		中島団地	15	10	2	1956	1	簡耐平	28.10	2DK
				5	5	1956	1	木平	34.71	2DK
		鉄砲丁団地	6	6	2	1957	1	簡耐平	28.09	2DK
		中座団地	15	9	9	1970	1	木平	37.00	2DK
				6	2	1974	1	簡耐二	49.60	3DK
		小川団地	27	10	2	1974	1	簡耐平	44.90	3DK
				10	2	1976	2	簡耐二	55.47	3DK
				7	2	1977	2	簡耐二	54.70	3DK
		小川第二団地	10	4	4	2000	2	木二	79.32	3DK
				2	2	2001	1	木平	74.70	3DK
				4	2	2006	2	木二	79.30	3DK
	畑迫団地	5	5	1	1978	2	簡耐二	55.47	3DK	
	下寺田団地	6	6	3	1981	1	木平	61.65	3DK	
	畑迫第二団地	1	1	1	1976	2	木二	63.70	4K	
	日原	土井敷団地	25	9	9	1970	1	木平	37.00	2DK
				10	5	1971	2	簡耐二	50.00	3DK
				6	2	1974	2	簡耐二	46.10	2DK
		青原団地	21	5	1	1975	2	簡耐二	49.70	2DK
				6	1	1976	2	簡耐二	55.40	3DK
				5	1	1978	2	簡耐二	55.40	3DK
				5	1	1982	2	簡耐二	64.90	3DK
清水団地(ひまわり棟)		16	4	1	1993	2	耐二	66.80	3DK	
			12		1993	3	耐三	66.80	3DK	
清水団地(あゆ棟)		12	12	1	1994	3	耐三	66.80	3DK	
山根団地(星棟)	12	6	1	1999	3	耐三	63.30	2LDK		
		6		1999	3	耐三	77.20	3LDK		
山根団地(月棟)	8	4	1	2000	2	耐二	63.30	2LDK		
		4		2000	2	耐二	77.20	3LDK		
青原第二団地	1	1	1	1975	2	耐二	64.60	3K		
改良住宅	津和野	改良住宅	4	4	3	1972	2	簡耐二	41.30	3DK
特公賃住宅	日原	特定公共賃貸枕瀬団地	8	8	1	2001	2	耐二	81.70	3DK
定住促進住宅	津和野	サンハイツつわの1号棟	16	8	1	1994	2	耐二	42.18	1LDK
		サンハイツつわの2号棟		1	1994	2	耐二	42.60	1LDK	
		サンハイツつわの3号棟		4	1	1998	2	耐二	45.19	1LDK
		サンハイツつわの4号棟		4	1	2000	2	耐二	45.19	1LDK
		定住促進住宅 1号棟	80	40	1	1979	5	中耐五	38.46	2DK
		定住促進住宅 2号棟		40	1	1979	5	中耐五	38.46	2DK
	星の子団地	10	10	1	1993	2	耐二	30.40	1LDK	
	若者定住枕瀬団地	4	4	1	1997	2	木二	66.80	3DK	
	日原	グリーンハイツ I 号館	6	2	1	2014	1	木平	58.73	3DK
				2	1	2014	2	木二	51.29	2DK
		グリーンハイツ II 号館	4	2		2014	2	木二	63.35	3DK
		2		2019	2	木二	55.94	2DK		
	ヒワダハイツ I 号館 (建設中)	4	2	1	2019	2	木二	65.11	3DK	
			2		2019	2	木二	55.94	2DK	
ヒワダハイツ II 号館 (建設中)	4	2	1	2019	2	木二	55.94	2DK		
		2		2019	2	木二	65.11	3DK		

<令和元年 11 月 30 日現在>

### (3) 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。エレベーターが整備されている団地はありません。

表一 公営住宅等の設備の状況

種別	所在地	団地名	管理戸数	浴室		3箇所給湯		水洗化		広場遊園	駐車場	駐輪場	集会所	ゴミ置場	屋外物置	EV
				戸別	無	有	無	済	未							
公営住宅	津和野	元藩庁跡団地	19	19			19	19	×	△	×	×	●	×	×	-
		法心庵団地	2		2		2	2	×	×	×	×	×	×	×	-
		中島団地	15	15			15	15	×	△	×	×	×	×	×	-
		鉄砲丁団地	6	6			6	6	×	△	×	×	×	●	×	-
		中座団地	15	15		6	9	6	9	×	●	×	×	×	×	-
		小川団地	27	27		27		27		×	●	×	×	●	×	-
		小川第二団地	10	10		10		10		●	●	×	×	●	△	-
		畑迫団地	5	5			5	5	×	×	×	×	×	×	×	-
		下寺田団地	6	6		6		6	×	×	×	×	×	×	×	-
		畑迫第二団地	1	1		1		1	×	●	×	×	×	×	●	-
	日原	土井敷団地	25	25		16	9	16	9	×	●	×	●	×	×	-
		青原団地	21	21		21		21		●	●	×	●	●	●	-
		清水団地	28	28		28		28		●	●	●	×	●	●	×
		山根団地	20	20		20		20		●	●	●	×	●	●	×
青原第二団地		1	1		1		1	×	●	×	×	×	×	●	-	
改良住宅	津和野	改良住宅	4	4		4	4	×	●	×	×	×	×	●	-	
特公賃住宅	日原	特定公共賃貸枕瀬団地	8	8		8	8		●	●	●	×	●	●	-	
定住住宅	津和野	サンハイツつわの	16	16		16	16	16	×	●	△	×	●	●	-	
		定住促進住宅	80	80		80	80	80	×	●	●	●	●	●	×	×
	日原	星の子団地	10	10		10	10	10	×	●	●	×	●	●	-	
		若者定住枕瀬団地	4	4		4	4	4	●	●	●	×	●	●	-	
		グリーンハイツ	6	6		6	6	6	×	●	×	×	●	×	-	
		ヒワダハイツ(建設中)	8	8		8	8	8	×	●	×	×	-	×	-	
合計			337	335	2	192	145	272	65							

<令和元年11月30日現在>

#### (4) 耐用年限

公営住宅等の老朽状況をみると、公営住宅で計画期間内に耐用年数 1/2 を超過しないのは山根団地（20 戸）のみとなります。耐用年数は超えないが、耐用年数の 1/2 を経過する団地も小川第二団地（10 戸）と清水団地（28 戸）と 38 戸のみとなります。

定住促進住宅、特別公共賃貸住宅は、耐火造が多いため、計画期間内に耐用年数 1/2 は経過するものの、耐用年数は経過する団地はありません。

表一 公営住宅等の耐用年限経過状況

	2029年度末までに耐用年数を経過する 又はすでに耐用年数を経過している	2029年度末までに耐用年数を経過 しないが耐用年数の1/2を経過する	2029年度末に耐用年数1/2を経過しない
木造・簡易耐火平屋	<ul style="list-style-type: none"> <li>●元藩庁跡団地(19棟19戸)</li> <li>●法心庵団地(1棟2戸)</li> <li>●中島団地(7棟15戸)</li> <li>●鉄炮丁団地(2棟6戸)</li> <li>●中座団地(9棟9戸)</li> <li>●小川団地(2棟10戸)</li> <li>●下寺田団地(3棟6戸)</li> <li>●畑迫第二団地(1棟1戸)</li> <li>●土井敷団地(9棟9戸)</li> <li>●青原第二団地(1棟1戸)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●小川第二団地(8棟10戸)</li> <li>●グリーンハイツI・II(2棟6戸)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●ヒワダハイツI・II(2棟8戸)(建設中)</li> </ul>
簡易耐火2階	<ul style="list-style-type: none"> <li>●中座団地(2棟6戸)</li> <li>●小川団地(4棟17戸)</li> <li>●畑迫団地(1棟5戸)</li> <li>●土井敷団地(7棟16戸)</li> <li>●青原団地(4棟21戸)</li> <li>●改良団地(3棟4戸)</li> </ul>		
耐火造		<ul style="list-style-type: none"> <li>●清水団地(2棟28戸)</li> <li>●サンハイツつわの1・2号棟(2棟8戸)</li> <li>●定住促進住宅1・2号棟(2棟80戸)</li> <li>●星の子団地(1棟10戸)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●山根団地(2棟20戸)</li> <li>●特定公共賃貸枕瀬団地(1棟8戸)</li> <li>●サンハイツつわの3・4号棟(2棟8戸)</li> <li>●若者定住枕瀬団地(1棟4戸)</li> </ul>

●公営住宅 ●改良住宅 ●特公賃住宅 ●定促賃住宅

<令和元年 11 月 30 日現在>

#### ■構造別の耐用年限

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



### (5) 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 25 年度以降の大規模な改善は、平成 26、27 年度に青原団地全戸、平成 29 年度に小川団地、平成 30、31 年度に中座団地の改善を行っています。

表-改善年度と改善内容

実施年度	団地名	対象	改善内容
平成 17 年度 ～18 年度	小川団地	全戸	下水道接続 台所、浴室、便所、洗面の改修及び一部の床修繕
平成 18 年度	下寺田団地	全戸	台所、浴室、便所、洗面の改修及び一部の床修繕
平成 18 年度	サンハイツ つわの	全戸	下水道接続・浄化槽撤去
平成 18 年度	改良住宅	全戸	下水道接続・電気容量アップ 台所の改修、一部の床改修、浴室、便所、洗面、給湯設備 の設置
平成 19 年度 ～20 年度	土井敷団地	402 棟 403 棟	(外部) 犬走り、洗濯機置場、ポンベ置場の設置 (内部) 台所、浴室、便所、洗面の改修及び一部の床修繕
平成 23 年度	定住促進 住宅	全戸	(外部) 外壁塗装 (内部) 居室床張替、畳替え
平成 26 年度 ～27 年度	青原団地	全戸	(外部) 外壁塗装、屋根葺替 (内部) 台所、浴室、便所、洗面の改修及び一部の床修繕 合併浄化槽設置
平成 29 年度	小川団地	1～2 号棟	(外部) 外壁塗装、屋根葺替 (内部) 居室床張替、畳替え
平成 30 年度 ～31 年度	中座団地	2-2 棟	(外部) 外壁塗装、屋根葺替 (内部) 台所、浴室、便所、洗面の改修及び 1 階居室床修 繕
平成 30 年度 ～31 年度	土井敷団地	402-1～5 403-1～2	(外部) 外壁塗装、屋根葺替
平成 30 年度 ～31 年度	青原団地	集会所	県道新設のため、移転新設

<令和元年 11 月 30 日現在>

## 2 公営住宅等の入居者の状況

管理戸数 337 戸のうち、239 戸が入居しています。空き家 98 戸のうち、用途廃止・解体等を控えた住戸や住戸改善移転者用住戸などの政策空き家が 42 戸となっています。

このため、殆どの団地で政策空き家を除く入居率は 90% と高い状況です。しかし、清水団地が 57.1%、定住促進住宅が 59.2% と低い入居率となっています。

表一 公営住宅等の入居状況

種別	地区	団地	管理戸数 (a)	政策空き家 (b)	戸数 (政策空き家 を除く) (c=a-b)	入居世帯数 (d)	入居率 (e=d/a)	入居率 (政策空き家 を除く) (f=d/c)
公営住宅	津和野	元藩庁跡地団地	19	6	13	13	68.4%	100.0%
		法心庵団地	2	1	1	1	50.0%	100.0%
		中島団地	15	7	8	8	53.3%	100.0%
		鉄砲丁団地	6	5	1	1	16.7%	100.0%
		中座団地	15	3	12	11	73.3%	91.7%
		小川団地	27	6	21	21	77.8%	100.0%
		小川第二団地	10	0	10	10	100.0%	100.0%
		畑迫団地	5	1	4	4	80.0%	100.0%
		下寺田団地	6	0	6	6	100.0%	100.0%
	畑迫第二団地	1	0	1	1	100.0%	100.0%	
	日原	土井敷団地	25	6	19	18	72.0%	94.7%
		青原団地	21	0	21	20	95.2%	95.2%
		清水団地	28	0	28	16	57.1%	57.1%
		山根団地	20	0	20	19	95.0%	95.0%
		青原第二団地	1	1	0	0	0.0%	0.0%
改良住宅	津和野	改良住宅	4	2	2	2	50.0%	100.0%
特公賃住宅	日原	特定公共賃貸枕瀬団地	8	0	8	8	100.0%	100.0%
定促賃住宅	津和野	サンハイツつわの	16	0	16	15	93.8%	93.8%
		定住促進住宅	80	4	76	45	56.3%	59.2%
	日原	星の子団地	10	0	10	10	100.0%	100.0%
		若者定住枕瀬団地	4	0	4	4	100.0%	100.0%
		グリーンハイツ	6	0	6	6	100.0%	100.0%
		ヒワダハイツ（建設中）	8	0	8			
合計			337	42	295	239	70.9%	81.0%

<令和元年 11 月 30 日現在>

### 3 アンケート調査にみる公営住宅等の現況

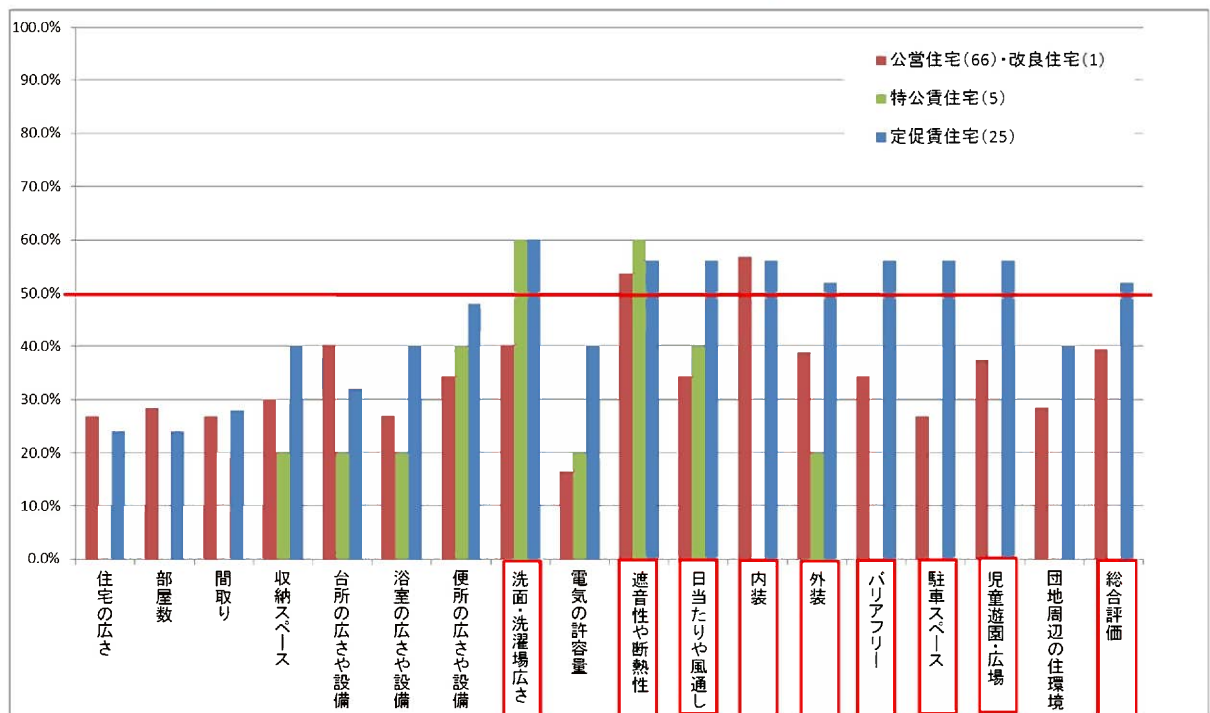
計画策定に合わせ、公営住宅等入居者へのアンケート調査を実施しました。その結果は以下のとおりです。

#### (1) 世帯の状況

- ・ 世帯主の年齢は、60歳代以上と答えた人が全体の半分以上を占め、高齢化が進んでいることが伺えます。
- ・ 一人世帯と答えた人が半数を占めています。また、3割が65歳以上の一人暮らしと回答しています。
- ・ 居住年数は、20年以上と答えた人が4割弱を占めています。

#### (2) 現在の住まいの満足度

- ・ 「住宅の広さ」、「部屋数」、「間取り」の満足度は高く、「洗面・洗濯場の広さ」、「遮音性や断熱性」、「住宅の内装」の満足度が低い状況にあります。



図一 住宅種別ごとの不満度

#### (3) 今後の居住意向について

- ・ 「ずっと住みたい」が約6割となっています。
- ・ 引っ越したい理由は、「住宅の面積が狭い」「住宅が老朽化している」「階段、トイレ、お風呂などが利用しづらくなったから」と建物への不満が4割を超えています。
- ・ 住み続けたい理由は、「他に住みたい(住む)ところがないから」が32.0%、「家賃がちょうどよいくらいだから」21.4%、「日常生活の利便性がよいから」14.6%となっています。

#### (4) 現在の住まいの住宅改善に対する要望

- ・ 改善を望む事項は、「高齢者にも使いやすい浴槽への変更」62.4%、「浴室内への手すりの設置」52.4%、「団地内施設改善」51.9%、「居住内の段差の解消」51.3%とバリアフリー化に対する要望が高くなっています。

#### (5) 町営住宅の建替えについて

- ・ 建替えについては、「賛成」32.6%、「古くなっているので建替えはやむを得ない」34.8%、「反対」32.6%となっています。
- ・ 住宅の建替えへの賛否は、改良住宅、特公賃住宅、定住促進住宅で建替えに賛成する意向が多い一方、公営住宅では建替えに反対する意向が4割以上と高くなっています。
- ・ 建替えに反対の理由は、「現在の住宅に満足しているから」36.7%、「建替えをすると家賃が上がるから」30.0%、「建替えに伴う仮住宅への引っ越しが面倒だから」30.0%、となっています。
- ・ 建替え後の入居意志については、「同じ場所であれば、再入居する」51.7%、「近隣地区であれば、再入居する」33.7%、「他地区でも再入居する」6.7%であり、9割以上の人が再入居を考えています。

### 4. 公営住宅等の課題

#### ○需要の低い団地の存在

公営住宅等の需要は高く、現況の入居率は90%とほぼ満室状態です。その中で、清水団地と定住促進住宅の2団地は50%台の入居率と他の団地に比べて低い状況となっています。

これらの団地の対応策を検討し、有効に活用を図っていくことが課題となっています。

#### ○老朽化した団地の存在

計画期間（2029年度末）までに耐用年数を経過する、又は既に耐用年数を経過している団地が13団地147戸、その内これまでに改善が行われていない団地が8団地58戸あります。

老朽化した団地は、保安上、衛生上、景観上好ましくない状況となっています。

これらの団地の建替、用途廃止事業を進めることが課題となっています。

#### ○高齢者対応型の住宅

高齢化が進む中で、住宅の間取りや広さに対する要望よりも、浴室等のバリアフリー対応に対する要望が高まっています。特に古い団地では対応が遅れており、課題となっています。

#### ○居住者の協力

建替、用途廃止を行うためには、居住者の協力が不可欠となります。居住者の中には様々な理由で建替や移転に反対しておられる方もおり、今後、居住者と合意形成を図りつつ、円滑に事業を進めることが課題となります。



### 3 公営住宅等の整備・活用・長寿命化に関する基本方針

#### 1 公営住宅等の整備・活用の基本方針

##### 基本方針1 老朽住宅の計画的な更新

老朽化した住宅の建替え等が緊急の課題となっています。これらの住宅の建替え、用途廃止、修繕を進めることにより、今日求められている良好な居住水準が確保され、建替えによる住戸タイプの多様化を図ることで、需要にみあうストック形成を目指します。

##### 基本方針2 高齢者・障がい者等への配慮

急速な高齢社会の進展に対応するため、建替える住宅に高齢者・障がい者等用の住宅を取り入れるとともに、未対応の住宅については住戸改善・共用部分改善を図ります。

高齢者対応住宅が特に必要と考えられる対象世帯として、単身あるいは夫婦のみの高齢者世帯を想定します。規模及び住戸タイプは、対象とする世帯規模から判断して2LDK 又は2DK とします。

##### 基本方針3 入居者のライフスタイルに対応した住宅の供給

単身世帯の増加、核家族化の進行がみられる中で、入居世帯の実態に応じた住戸を供給することが必要です。

効率的な公営住宅ストックの活用を図るためにも、型別供給を進めるとともに、新規の応募者に対しても世帯の状況に応じた住戸の供給を推進します。

また、公営住宅の入居者のうち、収入超過者については、民間住宅への住み替えの誘導を行い、真に必要とする町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、町営住宅全体の活用プログラム上、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 整備水準の目標

### 住戸の規模および配置等の目標

住戸の規模については、最低居住水準を確保するものとし、建替えに応じて誘導居住水準を確保できるよう努め、住戸の配置は多様な世帯構成に対応する形式とします。また、島根県のマスタープランで定められている整備水準に留意します。

### 性能・設備・その他の目標

住戸の性能・設備については、「安全性」「快適性」「耐久性」「保健性」「高齢者への配慮」「省エネルギー性」に留意し、適正な水準の確保に努めます。また、島根県のマスタープランに定められている整備水準に留意します。

### 共用部および外部空間の目標

共用部については、「長寿社会対応住宅設計指針」に準じた水準を、付帯施設については、すべての世帯が支障なく利用できる適正な水準を、共同施設については、居住者の快適な生活、交流等が図れる適正な水準を確保するよう努めます。また、島根県のマスタープランで定められている整備水準に留意します。

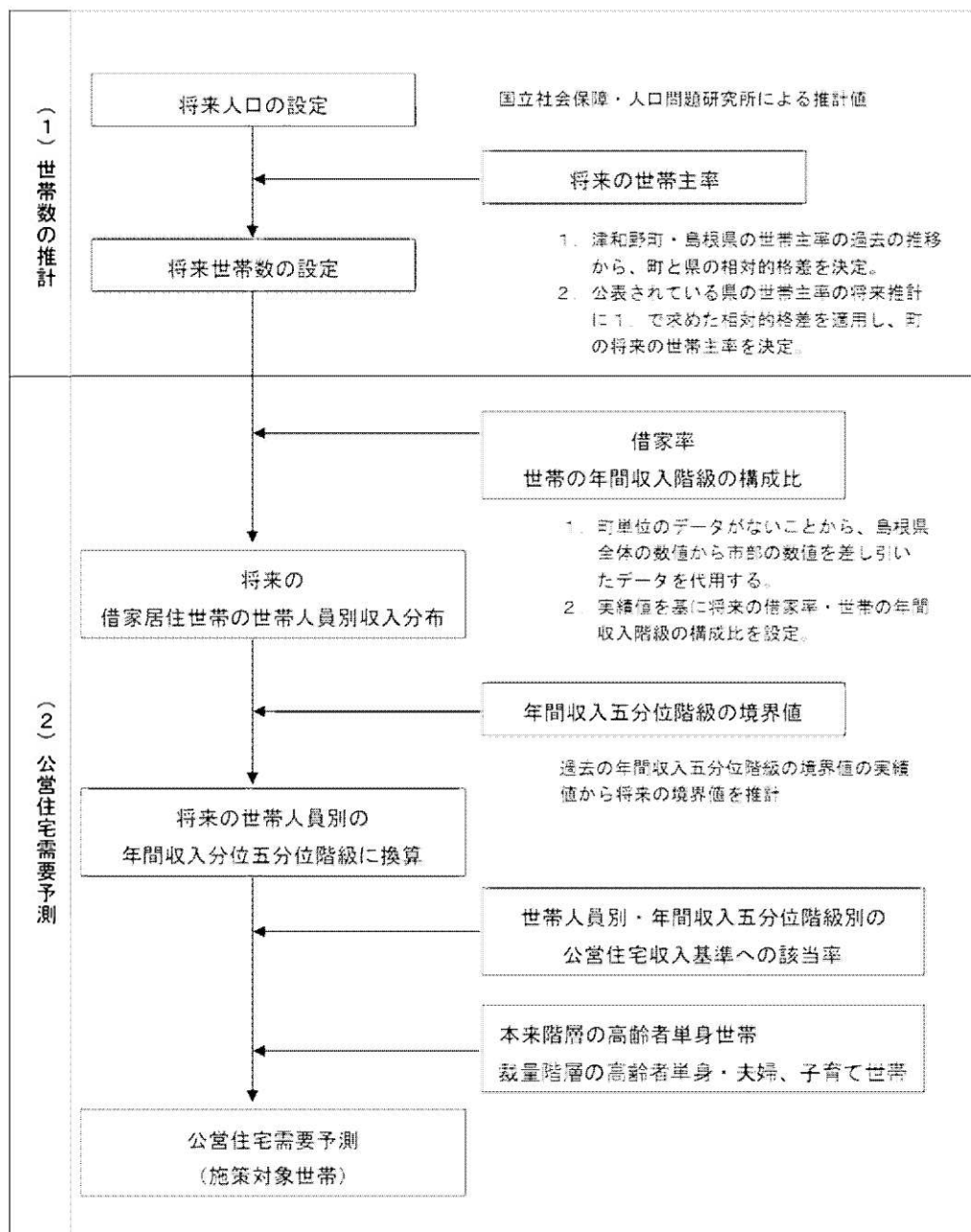
### 防犯上の留意事項

全国的に、住宅を対象とした侵入犯罪は年々増加傾向にあるため、「共同住宅にかかる防犯上の留意事項」及び「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」、「島根県犯罪のない安全で安心なまちづくり条例」に基づく「防犯に配慮した住宅の構造、設備等に関する指針」等を活用し、居住者への情報提供を行い、これらの防止対策を推進します。

## 4 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

長寿命化を図るべき公営住宅等と事業手法の選定する前提条件として、公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計を行います。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）』に従って推計します。



図一 公営住宅供給戸数検討のフロー

## 2 算定結果のまとめ

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

表一 公営住宅の必要戸数

	現況値 (令和元年11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)
町営住宅戸数	337					
公営住宅の施策 対象世帯数		336	329	316	295	267
現況と推計の差		-1	-8	-21	-42	-70

なお、算定結果の詳細は電子納品 CD 内のストック推計プログラム.xlsx を参照のこと。

- ・ 2025年336戸、2030年329戸のため、計画年度2029年は331戸と推計されます。
- ・ そのから、県営住宅25戸、つわの暮らし推進住宅11戸、津和野町定住推進住宅12戸、町の一般住宅として管理変更が行われる予定の教職員住宅10戸、計58戸を差し引きます。
- ・ 結果、10年後（2029年）の必要戸数は273戸となります。また、令和27年（2045年）の必要戸数は209戸となります。

公営、改良、特公賃、定促賃住宅併せて、現在337戸を管理していますが、10年後に273戸以上を管理することで将来目標に達することになります。

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、老朽化した町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っていくこととします。

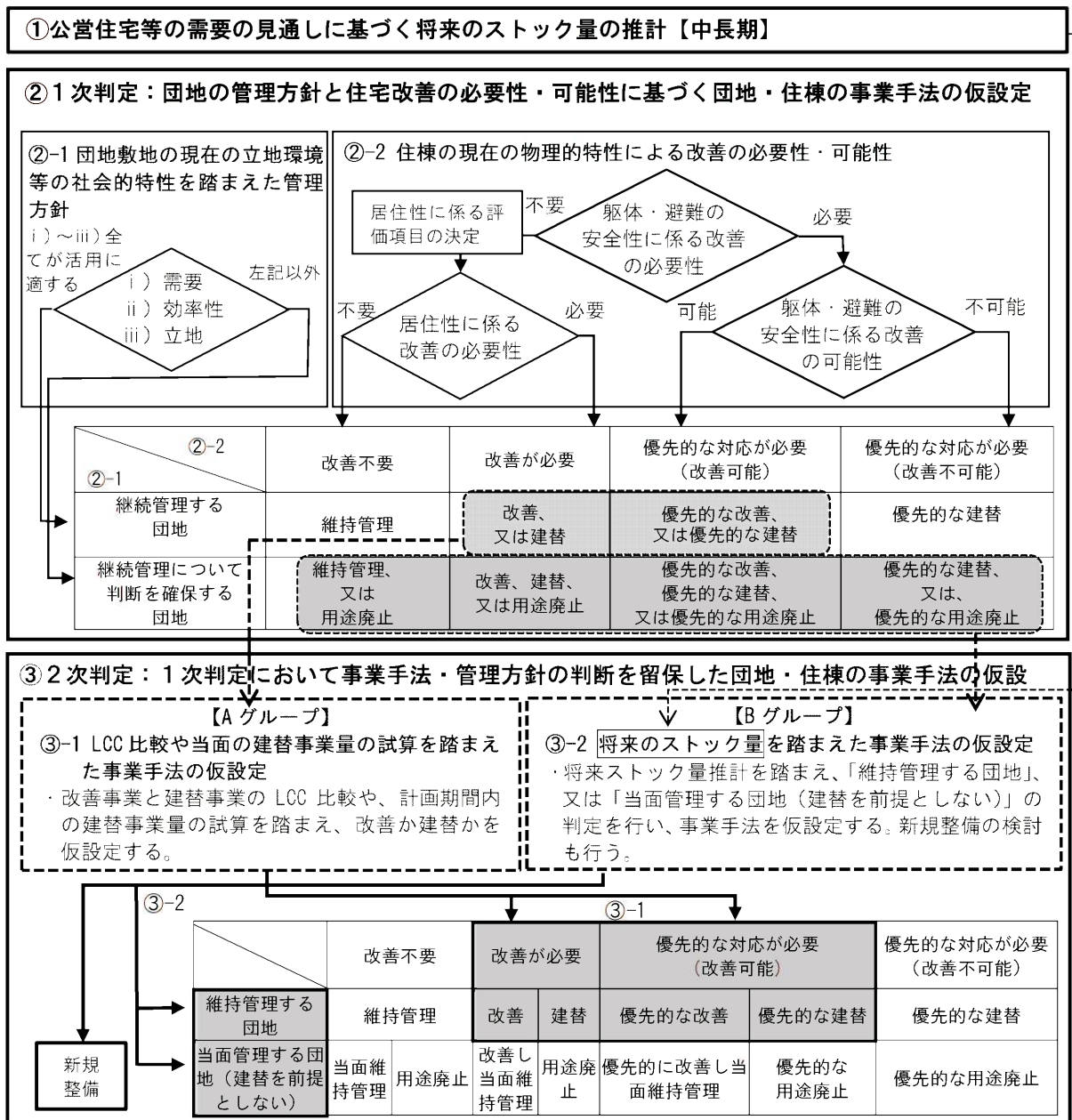


# 5 長寿命化を図るべき公営住宅等と事業手法の選定

## 1 長寿命化計画の対象と事業手法選定フロー

活用手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針 平成28年8月（国土交通省住宅局）」に示されている以下のフローに基づいて行います。

表一事業の選定フロー



**④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定**

**④-1 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**  
 ・集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。  
 ・あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。

**④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討**

**■事業費の試算**

・中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される新規整備、改善、建替等に係る年度別事業費を試算する。

問題なし

問題あり

**■事業実施期の調整**

・事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、事業実施期を調整して改めて試算し、問題がないか確認を行う。

事業実施時期の決定 及び 年度別事業費の試算

**④-3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】**

全団地・住棟の供用期間、事業実施時期等を示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成する。

**④-4 計画期間における事業手法の決定**

・長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10年以上）内における最終的な事業手法を決定する。  
 ・改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性を踏まえ、全面的改善か個別改善かを決定する。  
 ・計画期間内の事業予定を、公営住宅等ストックの事業手法別戸数表（P. 61, 62）及び様式1～3（P75～79）として整理する。

（出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）H28年）

## 2 1次判定の結果

一次判定その1では、団地の需要、敷地の効率性、立地環境等を踏まえた管理の方針を判定します。さらに一次判定その2において、住棟の現在の物理的特性による改善の必要性及び可能性から事業手法を仮設定します。

【一次判定その1の判定結果】

	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
町営住宅	中座団地 清水団地 土井敷団地	元藩庁跡地団地 法心庵団地 中島団地 鉄砲丁団地 小川団地 小川第二団地 畑迫団地 下寺田団地 青原団地 山根団地 畑迫第二団地 青原第二団地
改良住宅		改良住宅
特公賃住宅	特定公共賃貸枕瀬団地	
定促賃住宅	星の子団地 若者定住枕瀬団地 グリーンハイツ ヒワダハイツ	サンハイツつわの 定住促進住宅

【一次判定その2の判定結果】

	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)
	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
継続管理する団地	中座団地（簡耐二） 6戸 土井敷団地（簡耐二） 16戸	清水団地 28戸		中座団地（木平） 9戸 土井敷団地（木平） 9戸
	特定公共賃貸枕瀬団地 8戸	Aグループ		
	グリーンハイツ 6戸 ヒワダハイツ 8戸	星の子団地 10戸 若者定住枕瀬団地 4戸		
	104戸	44戸	42戸	0戸 18戸
	判断を保留する団地について	維持管理、又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、 又は優先的な用途廃止
小川団地 10戸 小川第二団地 10戸 青原団地 21戸 山根団地 20戸		法心庵団地 2戸 中島団地 10戸 鉄砲丁団地 6戸 小川団地 17戸 畑迫団地 5戸 改良住宅 4戸	下寺田団地 6戸 畑迫第二団地 1戸 青原第二団地 1戸	元藩庁跡地団地 19戸 中島団地 5戸
サンハイツつわの 16戸		定住促進住宅 80戸		
233戸		77戸	124戸	8戸 24戸
Bグループ				

Aグループ Bグループ ⇨ 二次判定へ

### 3 2次判定の結果

A グループは改善事業と建替事業のライフサイクルコスト比較を踏まえ、事業手法の仮設定を行います。B グループは、将来ストック量を踏まえ、「維持管理する団地」と「当面管理する団地（建替を前提としない）」を判定し、事業手法を仮設定します。

#### 【2次判定結果】

継続管理する団地 208 戸	改善不要	維持管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 中座団地（簡耐二） 6 戸</li> <li>● 小川団地 10 戸</li> <li>● 小川第二団地 10 戸</li> <li>● 土井敷団地（簡耐二） 16 戸</li> <li>● 青原団地 21 戸</li> <li>● 山根団地 20 戸</li> <li>● 特定公共賃貸枕瀬団地 8 戸</li> <li>● サンハイツつわの 16 戸</li> <li style="text-align: right;">計 107 戸</li> </ul>
	改善が必要	改善	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 小川団地 17 戸</li> <li>● 清水団地 28 戸</li> <li>● 畑迫団地 5 戸</li> <li>● 星の子団地 10 戸</li> <li>● 若者定住枕瀬団地 4 戸</li> <li style="text-align: right;">計 64 戸</li> </ul>
		建替	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 中島団地 10 戸</li> <li>● 改良住宅 4 戸</li> <li style="text-align: right;">計 14 戸</li> </ul>
	優先的な対応が必要 （改善可能）	優先的な改善	
	優先的な対応が必要 （改善不可能）	優先的な建替	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 中座団地（木平） 9 戸</li> <li>● 土井敷団地（木平） 9 戸</li> <li>● 中島団地 5 戸</li> <li style="text-align: right;">計 23 戸</li> </ul>
当面維持管理をする団地 129 戸	改善不要	当面は維持管理、 将来的には用途廃止	<ul style="list-style-type: none"> <li>● グリーンハイツ 6 戸</li> <li>● ヒワダハイツ 8 戸</li> <li style="text-align: right;">計 14 戸</li> </ul>
	改善が必要	用途廃止	
		当面は改善、 将来的には用途廃止	用途廃止
	優先的な対応が必要 （改善可能）	当面は優先的な改善、 将来的には用途廃止	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 畑迫第二団地 1 戸</li> <li>● 青原第二団地 1 戸</li> <li style="text-align: right;">計 2 戸</li> </ul>
	優先的な対応が必要 （改善不可能）	用途廃止	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 下寺田団地 6 戸</li> <li style="text-align: right;">計 6 戸</li> </ul>
	優先的な用途廃止	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 元藩庁跡地団地 19 戸</li> <li style="text-align: right;">計 19 戸</li> </ul>	

● 公営住宅 ● 改良住宅 ● 特公賃住宅 ● 定促賃住宅

## 4 3次判定の結果

### (1) 長期的な管理の見通しの作成

時期の調整の結果、中長期的な管理の見通しを下表の通りとします。

長期的な管理の見通しは、今後の社会情勢の変化や事業進捗を踏まえた具体化があることを前提としたものであり、公営住宅等長寿命化計画を検討する上で基礎資料とするものです。

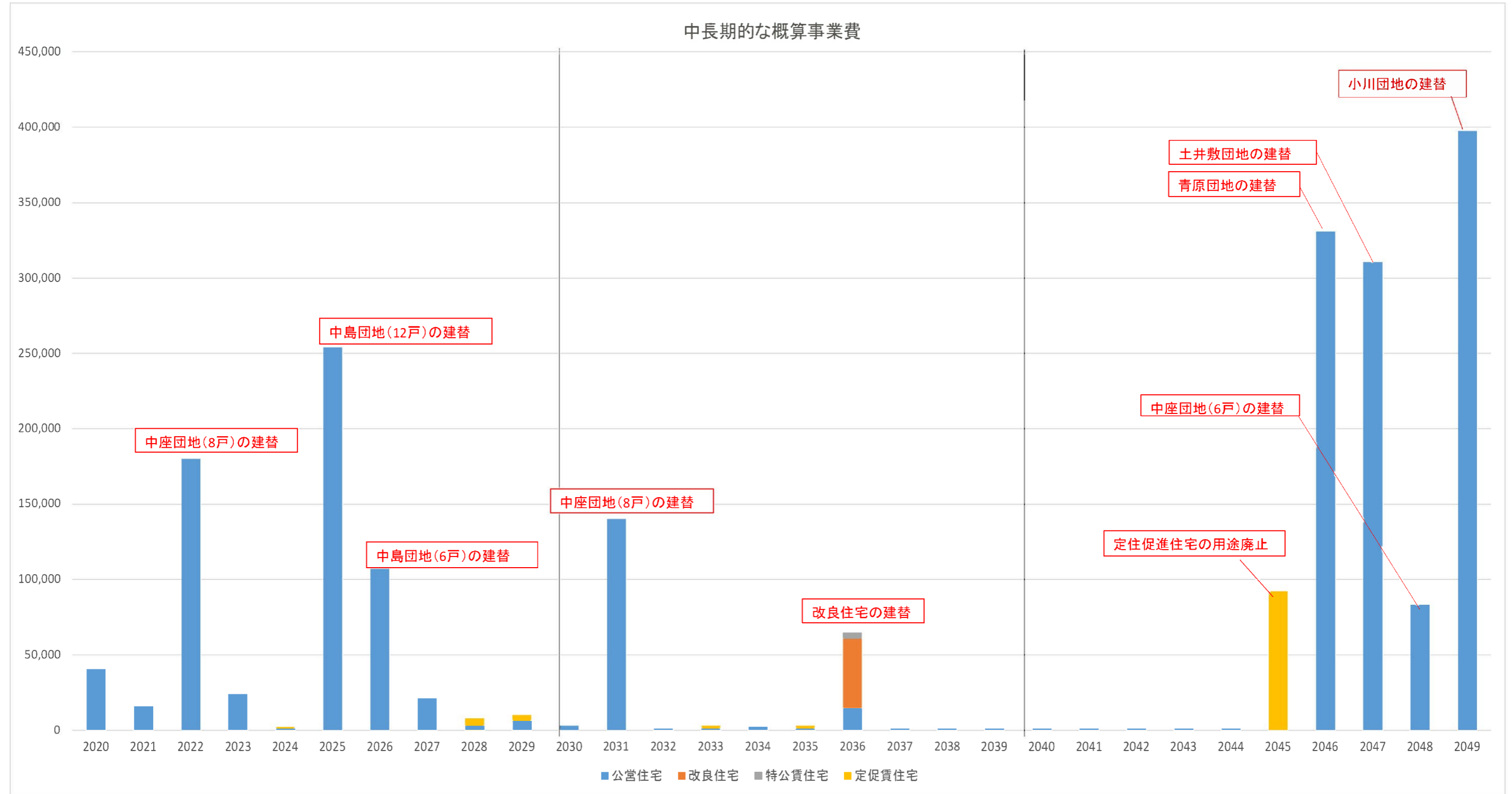
表一中長期的な管理の見通し

種別	団地名	棟数	建築年度		耐用年度		管理戸数	構造	事業手法 (2次判定結果)	事業年度		
			昭和	平成	昭和	平成				令和2～11年度	令和12～21年度	令和22～31年度
公営住宅	元蒲井跡地団地	2	1955	昭和30年	1985	昭和60年	2	木平	優先的な用途廃止	用途廃止		
		3	1955	昭和30年	1985	昭和60年	3	木平	優先的な用途廃止			
		5	1956	昭和31年	1986	昭和61年	5	木平	優先的な用途廃止			
		9	1967	昭和42年	1997	平成9年	9	木平	優先的な用途廃止			
	法心庵団地	1	1957	昭和32年	2002	平成14年	2	簡耐平	用途廃止	用途廃止		
	中島団地	2	1956	昭和31年	2001	平成13年	10	簡耐平	建替	建替		
		5	1956	昭和31年	1986	昭和61年	5	木平	優先的な建替			
	鉄砲丁団地	2	1957	昭和32年	2002	平成14年	6	簡耐平	用途廃止	用途廃止		
	中座団地	9	1970	昭和45年	2000	平成12年	9	木平	優先的な建替	建替	建替	
		2	1974	昭和49年	2019	平成31年	6	簡耐二	維持管理			
	小川団地	2	1974	昭和49年	2019	平成31年	10	簡耐平	維持管理	改善		建替検討
		2	1976	昭和51年	2021	令和3年	10	簡耐二	個別改善			
		2	1977	昭和52年	2022	令和4年	7	簡耐二	個別改善			
	小川第二団地	4	2000	平成12年	2030	令和12年	4	木二	維持管理		改善	
		2	2001	平成13年	2031	令和13年	2	木平	維持管理			
		2	2006	平成18年	2036	令和18年	4	木二	維持管理			
	畑迫団地	1	1978	昭和53年	2023	令和5年	5	簡耐二	個別改善	改善		
	下寺田団地	3	1981	昭和56年	2011	平成23年	6	木平	用途廃止		用途廃止	
	畑迫第二団地	1	1976	昭和51年	2006	平成18年	1	木二	当面優先的な改善用途廃止	改善		用途廃止
	土井敷団地	9	1970	昭和45年	2000	平成12年	9	木平	優先的な建替			建替検討
		5	1971	昭和46年	2016	平成28年	10	簡耐二	維持管理			
		2	1974	昭和49年	2019	平成31年	6	簡耐二	維持管理			
	青原団地	1	1975	昭和50年	2020	令和2年	5	簡耐二	維持管理	駐車場整備		建替検討
		1	1976	昭和51年	2021	令和3年	6	簡耐二	維持管理			
		1	1978	昭和53年	2023	令和5年	5	簡耐二	維持管理			
		1	1982	昭和57年	2027	令和9年	5	簡耐二	維持管理			
	清水団地（ひまわり棟）	1	1993	平成5年	2063	令和45年	4	耐二	個別改善	改善	改善	
1		1993	平成5年	2063	令和45年	12	耐三	個別改善				
清水団地（あゆみ棟）	1	1994	平成6年	2064	令和46年	12	耐三	個別改善				
山根団地（星棟）	1	1999	平成11年	2069	令和51年	12	耐三	維持管理		改善	改善	
山根団地（月棟）	1	2000	平成12年	2070	令和52年	8	耐二	維持管理				
青原第二団地	1	1975	昭和50年	2005	平成17年	1	耐二	当面優先的な改善用途廃止	改善		用途廃止	
改良住宅	改良住宅	3	1972	昭和47年	2017	平成29年	4	簡耐二	建替		建替	
特公賃	特定公共賃貸棟瀬	1	2001	平成13年	2046	令和28年	8	耐二	維持管理	改善		
定賃貸住宅	サンハイツつわの1号棟	1	1994	平成6年	2064	令和46年	4	耐二	維持管理	改善		
	サンハイツつわの2号棟	1	1994	平成6年	2064	令和46年	4	耐二	維持管理			
	サンハイツつわの3号棟	1	1998	平成10年	2068	令和50年	4	耐二	維持管理	改善		
	サンハイツつわの4号棟	1	2000	平成12年	2070	令和52年	4	耐二	維持管理			
	定促進住宅 1号棟	1	1979	昭和54年	2049	令和31年	40	中耐五	用途廃止		用途廃止	
	定促進住宅 2号棟	1	1979	昭和54年	2049	令和31年	40	中耐五	用途廃止			
	星の子団地	1	1993	平成5年	2063	令和45年	10	耐二	個別改善	改善		
	若者定住棟瀬団地	1	1997	平成9年	2067	令和49年	4	耐二	個別改善	改善		
	グリーンハイツⅠ号館	1	2014	平成26年	2044	令和26年	2	木平	当面維持管理	借上満了		
	グリーンハイツⅡ号館	1	2014	平成26年	2044	令和26年	4	木二	当面維持管理			
ヒワダハイツⅠ号館	1	2019	平成31年	2049	令和31年	4	木二	当面維持管理		借上満了		
ヒワダハイツⅡ号館	1	2019	平成31年	2049	令和31年	4	木二	当面維持管理				

3次判定(事業費の試算)

単位:千円

	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年	令和8年	令和9年	令和10年	令和11年	令和12年	令和13年	令和14年	令和15年	令和16年	令和17年	令和18年	令和19年	令和20年	令和21年	令和22年	令和23年	令和24年	令和25年	令和26年	令和27年	令和28年	令和29年	令和30年	令和31年
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
公営住宅	40,200	15,800	180,200	23,700	1,200	254,200	107,200	21,000	2,900	6,300	3,200	140,200	1,200	1,200	2,400	1,200	14,300	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	0	331,100	310,800	83,300	397,600
改良住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	46,300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
特公賃住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
定促賃住宅	0	0	0	0	1,200	0	0	0	5,000	4,000	0	0	0	2,000	0	2,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	92,300	0	0	0	0





## (2) 計画期間における事業手法の決定

長期的な管理の見通しを踏まえ、令和2年度から令和11年度の計画期間における事業手法を以下の通りとします。現況戸数は337戸で、維持管理212戸、個別改善59戸、全面改善5戸、建替28戸、用途廃止33戸となります。

表一 計画期間における事業手法

事業手法	団地名	対象戸数	説明
維持管理	中座団地	6	改善済み
	小川団地	10	改善済み
	小川第二団地	10	
	下寺田団地	6	次期計画で用途廃止とします
	土井敷団地	25	改善済み
	青原団地	21	改善済み
	清水団地	10	次期計画で継続して空き室の改善を行います
	山根団地	20	
	改良住宅	4	
	特公賃枕瀬団地	8	
	サンハイツつわの	8	
	定住促進住宅	80	将来的に用途廃止します
ヒワダハイツ	8		
計		216	
個別改善	小川団地	17	継続事業として、屋根・外壁の改善を行います
	畑迫第二団地	1	耐震補強を行います
	青原第二団地	1	耐震補強、内装改善等を行います
	清水団地	18	空き室から順次改善を行います
	サンハイツつわの	8	外壁・外部塗装の改善を行います
	星の子団地	10	外壁・外部塗装の改善を行います
	若者定住枕瀬団地	4	内装の改善を行います
計		59	
全面改善	畑迫団地	5	3か所給湯対応、トイレ、浴室、屋根、外壁の改善を行います
計		5	
建替	中島団地	15	
	中座団地	9	
計		24	
用途廃止	元藩庁跡団地	19	
	法心庵団地	2	
	鉄炮丁団地	6	
	グリーンハイツ	6	令和6年度借上期間満了
計		33	
合計		337	

表一公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

	1～5年	6～10年	合計
公営住宅等管理戸数	337	331	
・新規整備事業予定戸数	0	0	0
・維持管理予定戸数	292	255	
・改善予定戸数	36	28	64
個別改善予定戸数	31	28	59
全面的改善予定戸数	5	0	5
・建替事業予定戸数	9	15	24
・用途廃止予定戸数	0	33	33

## 6 計画期間における取り組み

### 1 改善事業の実施

公営住宅等の良好な居住環境を保全するためには、住宅ストックについて適切に管理・維持保全を行うことが必要です。

表一改善事業の予定表

種別	地区	団地名	計画概要
公営住宅	津和野	小川団地	R2 年度：4 棟 17 戸 屋上防水、外壁の改修
	日 原	青原団地	R2 年度 駐車場整備
	日 原	青原第二団地	R3 年度：1 棟 1 戸 耐震補強・内装の改修ほか
	日 原	清水団地	R2～R11 年度：18 戸 R3 年度：2 棟 28 戸 内装・キッチンの改修 R3 年度：2 棟 28 戸 外壁の修繕
	津和野	畑迫第二団地	R4 年度：1 棟 1 戸 耐震補強
	津和野	畑迫団地	R5 年度：1 棟 5 戸 3 箇所給湯への対応、トイレの水洗化、浴室のユニットバス化、屋上防水、外壁の改修
定促賃住宅	日 原	若者定住枕瀬団地	R6 年度：1 棟 4 戸 内部仕上材の修繕（主に壁、天井の壁紙及び畳）
	日 原	星の子団地	R10 年度：1 棟 10 戸 外壁・外部塗装の修繕
	津和野	サンハイツつわの	R11 年度：2 棟 8 戸 外壁・外部塗装の修繕

### 2 用途廃止・建替事業の実施

団地別活用計画の策定結果に基づき、用途廃止となった団地、建替する団地の整備手法・方針の検討を行います。

#### ①用途廃止団地の概要

老朽化に伴い、用途廃止を行う予定の団地の計画概要を整理します。

表一用途廃止団地の概要

種別	自治区	団地名	計画概要
公営住宅	津和野	元藩庁跡団地	R 9 年度：19 棟 19 戸用途廃止
		法心庵団地	R10 年度：1 棟 2 戸用途廃止
		鉄砲丁団地	R11 年度：2 棟 6 戸用途廃止

## ②現地建替団地の概要

老朽化に伴い、建替を行う予定の団地の計画概要を整理します。

表一現地建替団地の概要

種別	自治区	団地名	計画概要
公営住宅	津和野	中座団地	R4年度：8戸建替（第1期）
			次期計画期間：8戸建替（第2期）
		中島団地	R7年度：12戸建替（第1期）
			R8年度：6戸建替（第2期）

## 3 居住者との合意形成の方針

用途廃止や建替え、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会（入居者、周辺住民向け）
- ・ パンフレット等の配布による広報（入居者、周辺住民向け）
- ・ 入居者アンケート等による入居者意向の調査（入居者向け）
- ・ 移転後の家賃の変更等に対する事前説明（入居者向け）
- ・ 可能な限り行政と入居者のワークショップ形式による協働作業を行います。
- ・ 住棟単位での懇談会などの話し合いを行い、入居者の抱える不安や問題点のケア・対応を積極的に行い、建替え計画の合意に努めます。

表一計画期間における取り組み（案）

		計画期間（10年）											備考	
		長寿命化計画策定 H31	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11		次期計画期間一 R12以降
公営住宅	新規建設													
	現地建替え				中座団地-1期 8戸			中島団地・1期 12戸	中島団地・2期 6戸					
	個別改善		小川団地4棟17戸 清水団地2戸 青原団地駐車場	清水団地2棟 外壁改善 青原第二団地1棟1戸	清水団地2戸 畑迫第二団地1棟1戸	清水団地2戸 畑迫団地1棟5戸	清水団地 2戸	清水団地 2戸	清水団地 2戸	清水団地 2戸	清水団地 2戸	清水団地 2戸		
	用途廃止									元藩庁跡団地 19棟19戸	法心庵団地 1棟2戸	鉄砲丁団地 2棟6戸		
改良住宅	新規建設													
	現地建替え													
	個別改善													
	用途廃止													
特公賃住宅	新規建設													
	現地建替え													
	個別改善													
	用途廃止													
定促賃住宅	新規建設													
	現地建替え													
	個別改善							若者定住枕瀬団地 1棟4戸				星の子団地 1棟10戸	サンハイツつわの 2棟8戸	
	用途廃止							グリーンハイツ 2棟6戸						
管理戸数	公営住宅	201	201	201	200	200	200	203	203	184	182	176		
	改良住宅	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
	特公賃住宅	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8		
	定促賃住宅	124	124	124	124	124	118	118	118	118	118	118		
	合計（戸）	337	337	337	336	336	330	333	333	314	312	306		
事業費	新規建設（千円）													
	建替（千円）				178,000			253,000	106,000					
	個別改善（千円）		40,200	15,800	2,200	23,700	2,400	1,200	1,200	1,200	6,200	5,200		
	用途廃止（千円）									19,800	1,700	5,100		
	合計（千円）		40,200	15,800	180,200	23,700	2,400	254,200	107,200	21,000	7,900	10,300		
交付金等	交付金等													
	単費													

※用途廃止 ……30,000円/床面積㎡

※個別改善内容

小川団地 ……屋根改修、外壁改修（2,000,000円/戸）

清水団地 ……内装・キッチン改修（600,000円/戸）外壁改修（500,000円/戸）

畑迫第二団地 ……耐震補強（1,000,000円/1戸）

青原第二団地 ……耐震補強・内装ほか（1,800,000円/1戸）

畑迫団地 ……屋根改修、外壁改修、UB化、水洗化、給湯（4,500,000円/1戸）

サンハイツつわの ……外壁・外部塗装の修繕（500,000円/1戸）

若者定住枕瀬団地 ……内部仕上材の修繕（300,000円/1戸）

星の子団地 ……外壁・外部塗装の修繕（500,000円/戸）

津和野町役場 建設課

所在地	〒699-5292 島根県鹿足郡津和野町日原 245 番地 1
電話	Tel: 0856-74-0081 Fax: 0856-74-0064
電子メール	kensetsu@town.tsuwano.lg.jp