

隠岐の島町営住宅長寿命化計画

<概要版>



ビフォー
(改修前)



アフター
(改修後)

平成 23 年 3 月

隠岐の島町

はじめに

1. 背景

国の住宅政策は、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ることとなっています。

「公営住宅長寿命化計画」は、「公営住宅ストック総合活用計画」を拡充したもので、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、これまでの対症療法型の維持管理から予防保全型の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。

隠岐の島町においては、昭和 40～50 年代に供給された簡易耐火構造住宅は 2 団地あり、そのうち 1 団地は既に耐用年数を経過しており、それらの早期の建替えや、木造住宅及び耐火構造住宅の計画的な修繕・改善により長寿命化を図るものの判別など、効率的・効果的な事業計画に基づくストックマネジメントが求められています。

2. 目的

隠岐の島町営住宅長寿命化計画は、安全で快適な住まいを長きに渡って確保するため、修繕、改善、建替えなどの公営住宅等の活用手法を定め、長期的な維持管理を実現することを目的として策定します。

3. 計画期間

本計画の計画期間は、10 年間（平成 23～32 年度）とします。なお、今後、社会・経済情勢の変化や町の財政状況の変化なども考えられることから、5 年ごとに見直しを行います。

隠岐の島町営住宅の概況

1. 隠岐の島町営住宅一覧

地区	NO	団地名	団地所在地	団地内容			住戸概要						改良状況(ストック事業)		備考	
				建設年度	棟数	戸数	供用開始年月日	構造	外壁	屋根	給湯方式	衛生設備	火報対応	事業年度		改良内容
西郷地区	1	栗木団地	栄町1129	平成18年	3棟	9戸	H19.4.1	木造2階	防火サイディング	和瓦葺き	ガス給湯	浄化槽	設置済			
	2	宮ノ前団地	下西501-1 他	昭和40年 ～ 昭和42年	6棟	24戸	H41.4.1 ～ H43.4.1	簡耐 ブロック 1階	モルタル	セメント瓦 葺き	ボイラー	くみ取り	未設置	除却		建替え計画 団地
	3	名田団地	中町名田 の三10	平成16年	1棟	9戸	H17.4.1	中耐 RC 3階	単層弾性 塗材	和瓦葺き	ガス給湯	公共下水	設置済			
	4	仁田団地	栄町611	昭和52年	1棟	5戸	S53.4.1	簡耐 2階	PCリシン	鉄板 瓦葺き	ハランス 釜 瞬間湯沸	浄化槽	未設置			
	5	宮城ヶ丘団地	栄町644	昭和54年 ～ 昭和56年	4棟	36戸	S55.4.1 ～ S57.4.1	中耐 RC 3階	複層塗材	陸屋根 改質7スフル 防水	ガス給湯	地区協同 浄化槽	設置済	平成20年度 ～	外壁 浴室 3ヶ所給湯	
	6	加茂団地	加茂452-3 加茂460	昭和62年	5棟	10戸	S63.4.1	木造1階	暖壁:杉板 壁:モルタルリ ン	和瓦葺き	ガス給湯	集落排水	未設置			
	7	武良団地	中村1329	平成5年	6棟	6戸	H6.4.1	木造2階	モルタル下地リ ン	和瓦葺き	ガス給湯	浄化槽	未設置			
	8	朝日が丘団地	栄町1303	平成7年	10棟	10戸	H8.4.1	木造1階	暖:杉板張り モルタル上リ ン	和瓦葺き	ガス給湯	公共下水	設置済			
	9	今津団地	今津548-34 今津548-35	平成12年 ～ 平成13年	6棟	6戸	H13.4.1 ～ H14.4.1	木造1階	モルタル上リ ン 上部杉板張り	和瓦葺き	ガス給湯	集落排水	設置済			
	10	今津団地 (特公賃)	今津548-34 今津548-35	平成12年 ～ 平成13年	4棟	4戸	H13.4.1 ～ H14.4.1	木造1階	モルタル上リ ン 上部杉板張り	和瓦葺き	ガス給湯	集落排水	設置済			
	11	新宮ノ前団地	下西730-4 下西501-1 下西750-1	平成21年 ～ 平成22年	16棟	16戸	H22.4.1 ～	木造1階	防火サイディング	和瓦葺き	ガス給湯	公共下水	対応			
布施地区	1	飯美団地	飯美265	平成1年	1棟	2戸	H2.4.1	木造2階	防火サイディング	和瓦葺き	ガス給湯	集落排水	設置済	平成20年度	外壁改修 3ヶ所給湯 浴室改修	
	2	北山団地	飯美437 飯美438	平成9年	2棟	2戸	H10.4.1	木造2階	防火サイディング	和瓦葺き	ガス給湯	集落排水	未設置			
	3	高丘団地	卯敷324	昭和62年 ～ 平成1年	3棟	3戸	S63.4.1 ～ H2.4.1	木造2階	杉板張り	和瓦葺き	ガス給湯	集落排水	設置済	平成19年度	外壁改修 3ヶ所給湯 浴室改修	
	4	上原団地	布施175	昭和61年	3棟	3戸	S62.4.1 ～	木造2階	防火サイディング	和瓦葺き	ガス給湯	集落排水	設置済	平成18年度	外壁改修 3ヶ所給湯 浴室改修	
	5	清水団地	布施481-2	昭和62年 ～ 平成15年	6棟	6戸	S63.4.1 ～ H16.4.1	木造1階	防火サイディング 上部リシン	和瓦葺き	ガス給湯	集落排水	未設置			
	6	竹原団地	布施611-1 布施612	平成17年 ～ 平成13年	4棟	4戸	H18.4.1 ～ H14.4.1	木造2階	防火サイディング	和瓦葺き	ガス給湯	集落排水	未設置			
	7	川原畑団地	布施1052-2 他	平成8年 ～ 平成10年	6棟	6戸	H9.4.1 ～ H11.4.1	木造1階	モルタル下地リ ン	和瓦葺き	ガス給湯	集落排水	未設置	平成19年度 災害復旧	給湯設備 床仕上	
	8	新竹原団地 (特公賃)	布施639-6 他	平成11年 ～ 平成13年	6棟	6戸	H12.4.1 ～ H14.4.1	木造2階	防火サイディング	和瓦葺き	ガス給湯	集落排水	未設置			
五箇地区	1	西見団地	南方1435 他	昭和57年 ～ 平成20年	11棟	20戸	S58.4.1 ～ H21.4.1	木造1階	防火サイディング 上部モルタル	和瓦葺き	ガス給湯	浄化槽	設置済	平成17年度 平成18年度	3ヶ所給湯 浴室改修 排水設備	
	2	田見崎団地	那143	平成4年	1棟	2戸	H5.4.1	木造1階	杉板張り 上部モルタル リシン	和瓦葺き	ガス給湯	単独浄化槽	未設置			
	3	田部谷団地	那209-2 他	平成5年 ～ 平成7年	20棟	20戸	H6.4.1 ～ H8.4.1	木造1階	モルタル下地リ ン	和瓦葺き	ガス給湯	浄化槽	未設置			
	4	那久路団地 (特公賃)	那久路123-1	平成10年	5棟	5戸	H11.4.1	木造1階	暖壁:杉板 防火サイディング	和瓦葺き	ガス給湯	浄化槽	未設置			
都万地区	1	向山団地	都万3580-2	昭和60年	2棟	4戸	S61.4.1	木造2階	モルタル下地リ ン	和瓦葺き	ガス給湯	集落排水	未設置	平成16年度	3ヶ所給湯 浴室改修	
	2	黒田団地	都万2439	昭和61年	4棟	4戸	S62.4.1	木造1階	防火サイディング	和瓦葺き	ガス給湯	集落排水	設置済	平成18年度	3ヶ所給湯 浴室改修 外壁塗替え	
	3	仁万団地	都万2687-1	平成5年 ～ 平成8年	16棟	20戸	H6.4.1 ～ H9.4.1	木造1階 木造2階	モルタル下地リ ン	和瓦葺き	ガス給湯	集落排水	設置済			
	4	上那久団地	那久284-1	平成13年 ～ 平成14年	1棟	2戸	H14.4.1 ～ H15.4.1	木造2階	モルタル下地リ ン	和瓦葺き	ガス給湯	集落排水	未設置			
	5	上那久団地 (特公賃)	那久284-1	平成13年 ～ 平成14年	1棟	2戸	H14.4.1 ～ H15.4.1	木造2階	モルタル下地リ ン	和瓦葺き	ガス給湯	集落排水	未設置			
	6	釜田団地 (特公賃)	都万2588-1	平成6年 ～ 平成7年	4棟	4戸	H7.4.1 ～ H8.4.1	木造1階	防火サイディング	石綿セメント板	ガス給湯	集落排水	未設置			
	7	猫尾団地 (特公賃)	津戸1446-1	平成10年	5棟	5戸	H11.4.1	木造1階 木造2階	モルタル下地リ ン	和瓦葺き	ガス給湯	集落排水	未設置			
		第2仁万団地 (特公賃)	都万2675-1	平成11年	4棟	4戸	H12.4.1	木造1階	モルタル下地リ ン	和瓦葺き	ガス給湯	集落排水	未設置			
公営住宅	24団地				138棟	229戸										
特公賃	6団地				29棟	30戸										
合計	30団地				167棟	259戸										若定1団地 8戸は除く

2. 団地別概況

① 構造別建設年別管理戸数

構造別建設年別管理戸数を見てみると、低層準耐火造が 29 戸、中層耐火造が 45 戸、低層木造が 185 戸である。

*** 構造別建設年別管理戸数 ***

単位：戸

	低層木造	低層準耐火造 (簡易耐火造)	低層耐火造	中層耐火造	計
S50以前		24			24
S51～S55		5		36	41
S56～S60	24				24
S61～H2	22				22
H3～H7	62				62
H8～H12	38				38
H13～H17	14			9	23
H18以降	25				25
計	185	29	0	45	259



また、住戸面積別で見ると、隠岐の島町営住宅には、4 人家族での最低居住水準である 50 m²を満たさない狭小住宅は 24 戸あり、全体の 9%であるが、これは、平成 21 年度から段階的に建替えを行っており、平成 26 年度にはすべての住宅で建替えが完了する予定である。

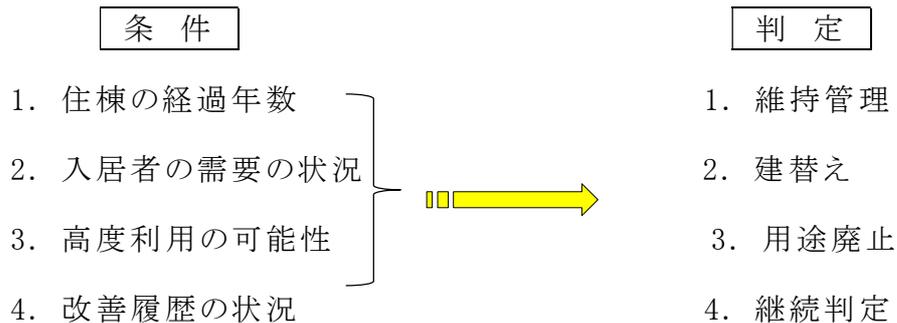
建設年度が比較的新しい住宅が多く、若者の結婚による世帯分離の受け皿として役割を担っていると思われる。地区別の住戸面積別は、次のとおりである。隠岐の島町営住宅では、すべての地区で 70 m²以上の住戸が 50%を超えている。五箇地区においてはすべて 70 m²以上である。

長寿命化計画の手法の選定

1. 活用手法の選定

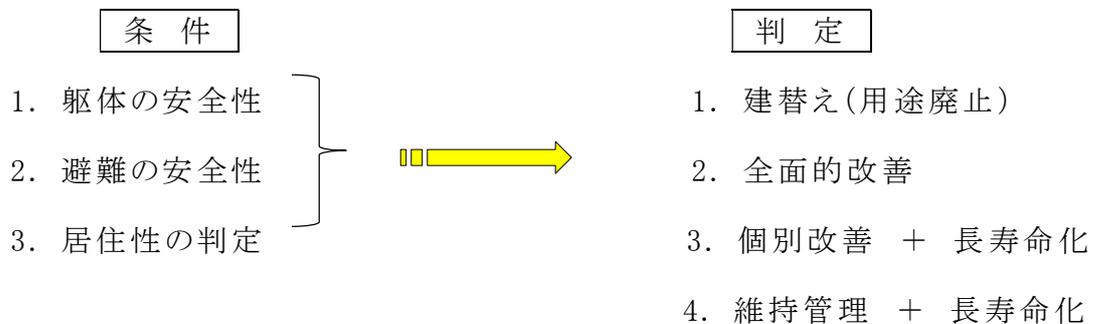
(1) 1次判定(団地及び住棟単位の社会的特性による判定)

1次判定は下記の条件により、4つの区分にわけられる。



(2) 2次判定(住棟単位の物理的特性による判定)

1次判定で継続判定の住棟について判定を行う。



(3) 3次判定(団地単位の総合的検討)

建替え計画

最終判定結果一覽表

地区	NO	団地名	団地所在地	団地内容					1次判定	2次判定	最終判定	
				建設年度	経過年数	棟数	戸数	構造				床面積
西郷地区	1	栗木団地	栄町1129	平成18年	4年	3棟	9戸	木造2階	78.5	維持管理	-	維持管理
	2	宮ノ前団地	下西501-1	昭和40年	45年	6棟	24戸	簡耐	37.3	建替え	-	建替え
	3	名田団地	中町名田	平成16年	6年	1棟	9戸	RC3F	61.9	維持管理	-	維持管理
	4	仁田団地	栄町611	昭和52年	33年	1棟	5戸	簡耐	55.4	用途廃止	-	用途廃止
	5	宮城ヶ丘団地	栄町644	S54~S56	31年	4棟	36戸	RC3F	64.7	継続判定	維持管理	維持管理
	6	加茂団地	加茂452-3	昭和62年	23年	5棟	10戸	木造1階	79.7	継続判定	個別改善 長寿命化	個別改善 長寿命化
	7	武良団地	中村1329	平成5年	17年	6棟	6戸	木造2階	80	継続判定	個別改善 長寿命化	個別改善 長寿命化
	8	朝日が丘団地	栄町1303	平成7年	15年	10棟	10戸	木造1階	77.7	継続判定	長寿命化	長寿命化
	9	今津団地	今津548-34	H12~H13	10年	6棟	6戸	木造1階	74.9	継続判定	長寿命化	長寿命化
	10	今津団地 (特公賃)	今津548-34	H12~H13	10年	4棟	4戸	木造1階	81.9	継続判定	長寿命化	長寿命化
	11	新宮ノ前団地	下西730-4	平成21年	1年	8棟	8戸	木造1階	79.42	維持管理	-	維持管理
布施地区	1	飯美団地	飯美265	平成1年	21年	1棟	2戸	木造2階	66.66	維持管理	-	維持管理
	2	北山団地	飯美437	平成9年	13年	2棟	2戸	木造2階	80	継続判定	長寿命化	長寿命化
	3	高丘団地	卯敷324	昭和62年	23年	3棟	3戸	木造2階	69.69	継続判定	維持管理	維持管理
	4	上原団地	布施175	昭和61年	24年	3棟	3戸	木造2階	63.08	継続判定	維持管理	維持管理
	5	清水団地	布施481-2	平成15年	7年	6棟	6戸	木造1階	78.28	維持管理	-	維持管理
	6	竹原団地	布施611-1	平成13年	9年	4棟	4戸	木造2階	83.93	維持管理	-	維持管理
	7	川原畑団地	布施1052-2	平成8~10	14年	6棟	6戸	木造1階	76.3	継続判定	長寿命化	長寿命化
	8	新竹原団地 (特公賃)	布施639-6	平成11~13	11年	6棟	6戸	木造2階	99.49	継続判定	維持管理	維持管理
五箇地区	1	西見団地	南方1435	S57~H1	28年	10棟	20戸	木造1階	74.12	継続判定	長寿命化	長寿命化
	2	田見崎団地	郡143	平成4年	18年	1棟	2戸	木造1階	70.59	継続判定	個別改善 長寿命化	個別改善 長寿命化
	3	田部谷団地	郡209-2	H5~H7	17年	20棟	20戸	木造1階	74.91	継続判定	長寿命化	長寿命化
	4	那久路団地 (特公賃)	那久路123-1	平成10年	12年	5棟	5戸	木造1階	81.63	継続判定	維持管理	維持管理
都万地区	1	向山団地	都万3580-2	昭和60年	25年	2棟	4戸	木造2階	65.22	用途廃止	-	用途廃止
	2	黒田団地	都万2439	昭和61年	24年	4棟	4戸	木造1階	64.61	用途廃止	-	用途廃止
	3	仁万団地	都万2687-1	平成5~8	17年	16棟	20戸	木造1,2階	79.62	継続判定	長寿命化	長寿命化
	4	上那久団地	那久284-1	平成13年	9年	1棟	2戸	木造2階	75.1	維持管理	-	維持管理
	5	上那久団地 (特公賃)	那久284-1	平成13年	9年	1棟	2戸	木造2階	79.9	維持管理	-	維持管理
	6	釜田団地 (特公賃)	都万2588-1	平成6年	16年	4棟	4戸	木造1階	50.53	継続判定	長寿命化	長寿命化
	7	猫尾団地 (特公賃)	津戸1446-1	平成10年	12年	5棟	5戸	木造1,2階	54.84	継続判定	長寿命化	長寿命化
	8	第2仁万団地 (特公賃)	都万2675-1	平成11年	11年	4棟	4戸	木造1階	88.04	継続判定	長寿命化	長寿命化