

湯梨浜町町営住宅等長寿命化計画

令和元年 9 月

(令和 8 年 3 月 改定)

鳥取県 湯梨浜町

目 次

1. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的	.....	1
2. 計画期間	.....	1
3. 公営住宅等の状況	.....	2
4. 長寿命化に関する基本方針	.....	10
5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	.....	10
6. 点検の実施方針	.....	11
7. 計画修繕の実施方針	.....	11
8. 改善事業の実施方針	.....	12
9. 建替事業等の実施方針	.....	13
10. 長寿命化のための事業実施予定一覧	.....	14
11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	.....	17

1. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

①背景

本町では、公営住宅法上の法定耐用年限を超過した住宅が53戸、法定耐用年限の2分の1を経過した住宅が139戸あり、町営住宅等191戸のうち72.8%が更新可能な時期を迎えています。今後は長期的な視点に立った公営住宅の需要、財政事情、さらには民間賃貸住宅の有効活用などを図りつつ、建替や計画的な修繕・改善により長寿命化を図るもの、他団地と統合して建て替えるものなどの判別を行い、町営住宅ストックを効率的・効果的にマネジメントしていくことが求められています。

②目的

真に住宅に困窮する世帯（住宅確保要配慮者など）の住宅セーフティネットを構築するとともに良質な住宅供給と良好な住環境の提供が求められるなか、既存の町営住宅ストックを活用して将来にわたって安全で快適な住まいを確保していくため、団地別・住棟別の活用計画を定め、長期的な視点に立った町営住宅の整備・維持管理を実現することを目的とします。

このため本計画では、長寿命化を図るべき町営住宅の状態を的確に把握し、予防保全的な観点から適切な修繕・改善の計画を定め、長寿命化のための維持管理による更新コストの削減と事業量の平準化を目指します。また、建替・集約化等を図る町営住宅については、従前居住者の状況・事情に配慮しつつ効率的かつ効果的な事業プログラムを策定します。

2. 計画期間

10年間 【2019（R元）年度から2028（R10）年度まで】

本計画については、上記計画期間のうち令和8年3月以降3年分の計画の見直し及び改定を行います。

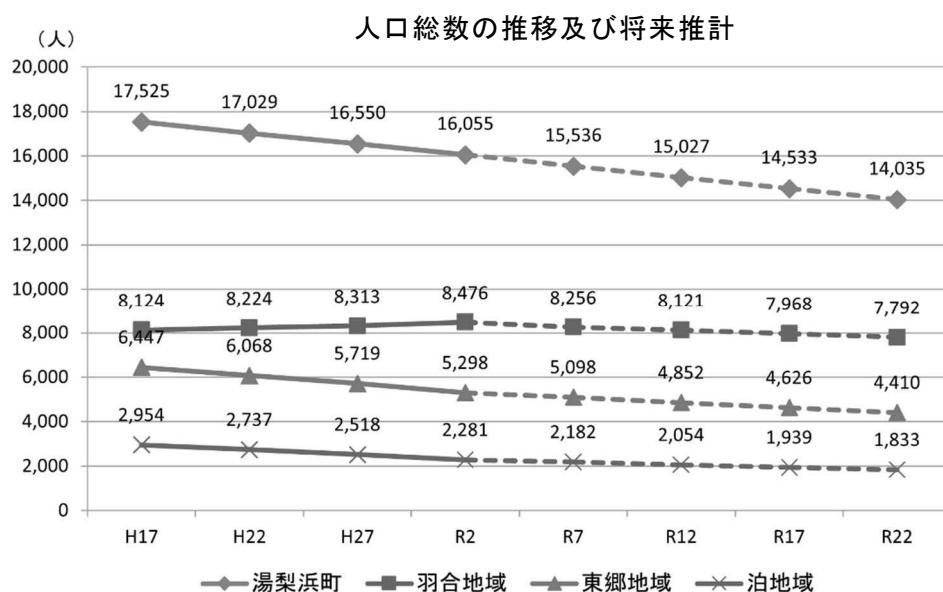
3. 公営住宅等の状況

(1) 人口等・住宅ストックの状況

①人口等の状況

湯梨浜町の人口は減少が続いており、令和2年の人口は16,055人となっています。令和22年（2040年）には約13%減の1.4万人に減る見込みです。

地域別にみると、羽合地域は微増していましたが、今後は減少に転じ、減少が続く他の地域も減少する見込みです。



世帯数の推移及び将来推計

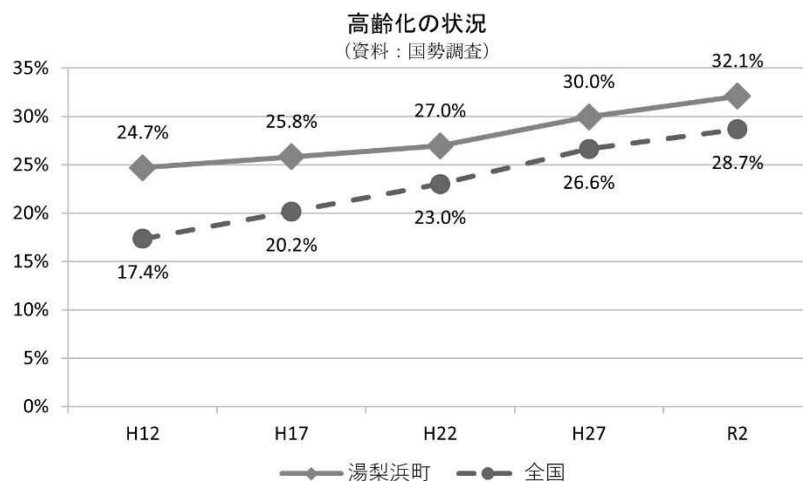
(単位：世帯)

	H17	H22	H27	R2	R7	R12	R17	R22
湯梨浜町	5,374	5,418	5,482	5,682	5,417	5,311	5,191	5,053
羽合地域	2,585	2,661	2,795	2,985	2,860	2,826	2,779	2,720
東郷地域	1,918	1,897	1,854	1,887	1,778	1,729	1,677	1,623
泊地域	871	860	833	810	778	756	734	710

*R2までは国勢調査による実績値、R7以降は国総研提供のストック推計を用いた

*R7以降の地域別世帯数は、R2までの地域別世帯数比増減トレンドにより算出した地域別世帯数比推計に基づき、町全体の推計総世帯数を按分して算出した

湯梨浜町の高齢化率は全国を上回って推移しており、令和2年は32.1%となっています。

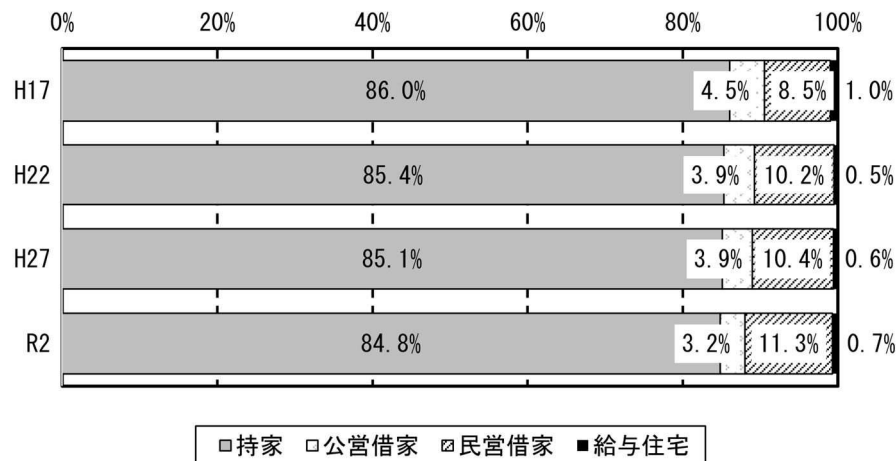


②住宅の所有関係

所有関係別でみると、「持家」の割合は各年代で85%前後と高くなっています。一方で、「民営借家」の割合は10%前後とかなり低くなっています。しかし、近年その割合がやや増加しており、借家世帯の割合も増加しています。また、「公営借家」の割合は4%前後であり、借家全体に占める公営借家の割合が相対的に高くなっていることから、賃貸住宅市場における町営住宅の役割は大きいと考えられます。

住宅の所有関係別割合

(資料：国勢調査)

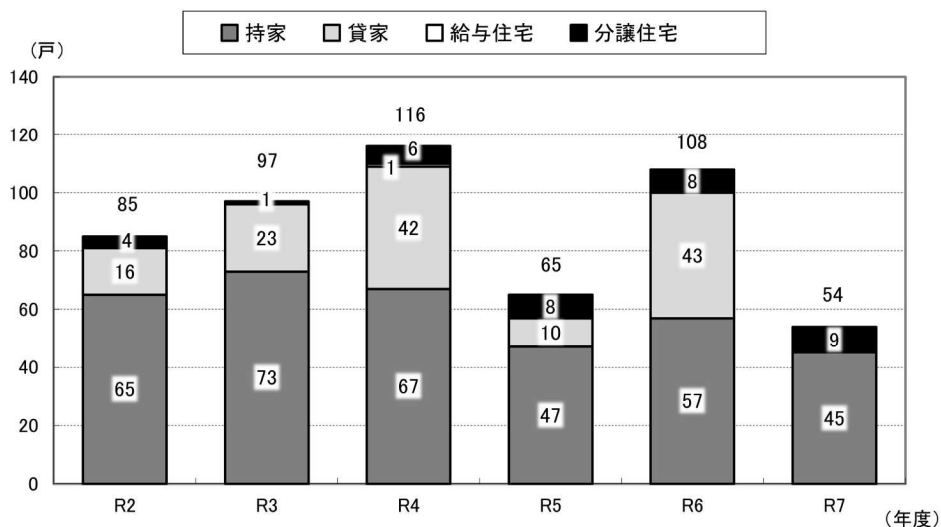


③住宅の着工

住宅の所有関係別に着工戸数をみると、「持家」が各年度約半数以上を占めており、貸家の建設が少ない傾向にあります。

利用関係別新設住宅着工戸数の推移(湯梨浜町)

(資料：建築統計年報)



(2) 町営住宅の管理状況

①管理戸数、入居戸数

令和7年10月現在の湯梨浜町の町営住宅等は、公営82戸、町有住宅109戸の計191戸です。県営住宅は、2団地28戸が立地しています。

同現在の町営住宅等の入居状況は下表のとおりで、入居率は80%、政策空家を含む空家率は20%（38戸）となっています。

住宅の種類別でみると、空家数は公営住宅が8戸、元県営が2戸、定住促進が23戸、地域定住が5戸となっており、特公賃は空家がありません。入居募集について、公営住宅のうち上町団地とレークサイド長江団地を除く各団地は入居募集停止となっています。

団地別入居状況				令和7年10月時点			
地域	No.	団地名	種類	管理戸数	入居戸数	入居率	備考
東郷	1	上町団地	公営	18	18	100%	
東郷	2	桜団地	公営	10	10	100%	募集停止
東郷	3	旭団地	公営	4	4	100%	募集停止
東郷	4	花見団地	公営	6	5	83%	募集停止
東郷	5	レークサイド長江団地	公営	22	22	100%	
羽合	6	長瀬団地	公営	10	8	80%	募集停止
泊	7	石脇団地	公営	8	5	63%	募集停止
泊	8	園やよい団地	公営	4	2	50%	募集停止
東郷	9	東郷団地	元県営	5	3	60%	
羽合	10	はわい長瀬団地	定住促進	79	56	71%	
泊	11	浜山団地	特公賃	13	13	100%	
泊	12	みなと団地	地域定住	12	7	58%	
合計				191	153	80%	

資料：湯梨浜町住民基本台帳

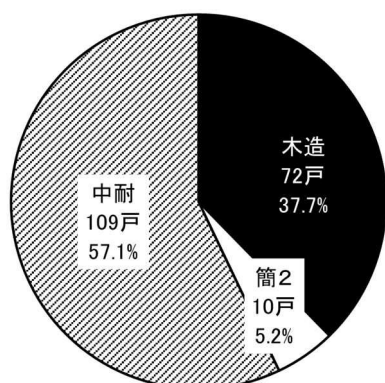
②構造別管理戸数割合

構造別にみると、多い順に「中層耐火造」（以下、「中耐」という。）が109戸（57.1%）、「木造」が72戸（37.7%）、「簡易耐火造2階建」（以下、「簡2」という。）が10戸（5.2%）となっています。

住宅種別にみると、公営住宅は木造が54戸（65.9%）、中耐が18戸（22.0%）、簡2が10戸（12.2%）となっています。定住促進住宅と地域定住住宅は全て中耐で、特定公共賃貸住宅と元県営住宅は全て木造です。

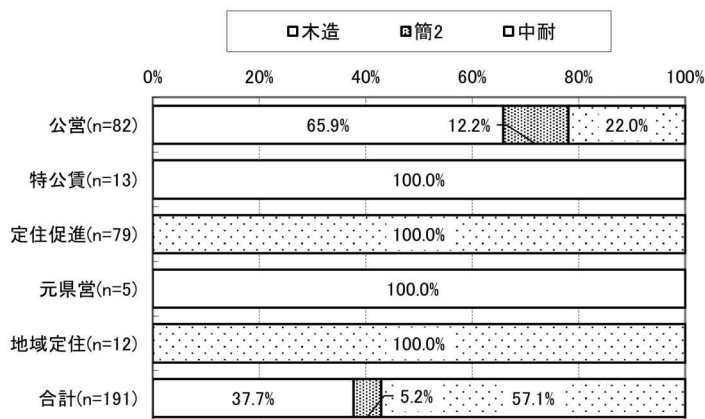
構造別管理戸数(N=191)

(資料:湯梨浜町 令和8年度時点)



構造別戸数割合(住宅種別)

(資料:湯梨浜町 令和8年度時点)



③建設年度別管理戸数

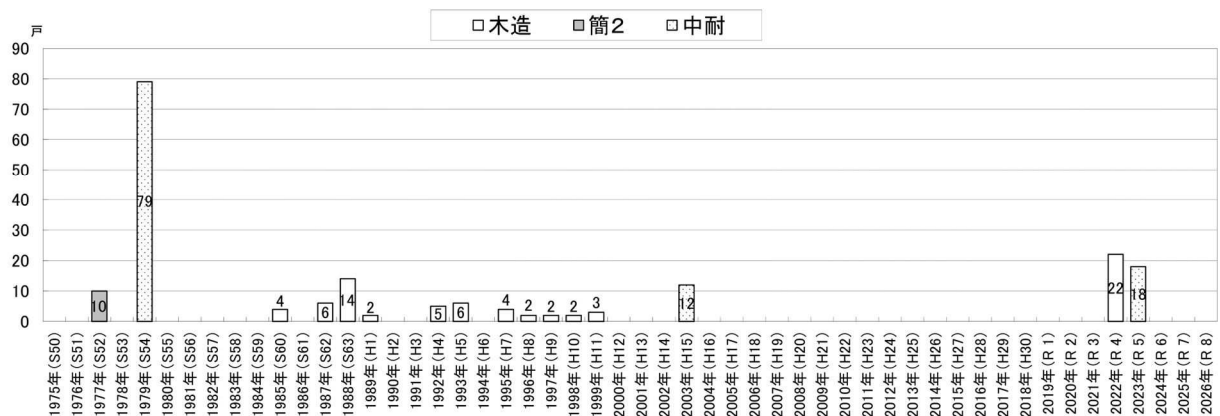
建設年度別にみると、新耐震以前（昭和55年度以前）の割合が全体の約4割（46.6%）を占めています。

構造別にみると、簡2は10戸（100%）、中耐は79戸（72.5%）が昭和55年度以前に建てられています。木造はすべて昭和56年度以降に建てられています。

新耐震以前

	～S55	割合	S56～
木造	0	0.0%	72
簡2	10	100.0%	0
中耐	79	72.5%	30
計	89	46.6%	102

構造別建設年度別住宅戸数（湯梨浜町）



④耐用年限の超過状況

令和元年度現在で、耐用年限の1／2を経過している住宅は139戸あり、町営住宅等191戸のうち、72.8%が建替可能な時期に到達した住宅となっています。そのうち53戸（全体の27.7%）は耐用年限を超過しており、老朽化がかなり進んでいると推察されることから、建替えるか若しくは除却するなどの早急な対応が必要と考えられます。構造別にみると、木造の約6割が耐用年限を超過しています。また、簡2の住宅の全てと中耐の79戸（72.5%）が1／2を経過しています。なお、本計画期間内にレークサイド長江団地と浜山団地の一部を除く木造と簡2の住宅は、全てが耐用年限を超過することとなります。

町営住宅等の耐用年限超過状況(令和8年度現在)

()内の数字は構造別の耐用年限

		木造(30年)		簡2(45年)		中耐(70年)		総計	
		戸数	管理戸数比	戸数	管理戸数比	戸数	管理戸数比	戸数	管理戸数比
公 営	耐用年限の1/2を経過	32	59.3%	10	100.0%	0	0.0%	42	51.2%
	うち耐用年限を超過	32	59.3%	10	100.0%	0	0.0%	42	51.2%
	耐用年限1/2を未経過	22	40.7%	0	0.0%	18	100.0%	40	48.8%
	小計	54	100%	10	100%	18	100.0%	82	100%
特 公 賃	耐用年限の1/2を経過	13	100.0%	—	—	—	—	13	100.0%
	うち耐用年限を超過	6	46.2%	—	—	—	—	6	46.2%
	耐用年限1/2を未経過	0	0.0%	—	—	—	—	0	0.0%
	小計	13	100%	0	0	—	—	13	100%
定 住 促 進	耐用年限の1/2を経過	—	—	—	—	79	100.0%	79	100.0%
	うち耐用年限を超過	—	—	—	—	0	0.0%	0	0.0%
	耐用年限1/2を未経過	—	—	—	—	0	0.0%	0	0.0%
	小計	—	—	—	—	79	100.0%	79	100.0%
地 域 定 住	耐用年限の1/2を経過	—	—	—	—	0	0.0%	0	0.0%
	うち耐用年限を超過	—	—	—	—	0	0.0%	0	0.0%
	耐用年限1/2を未経過	—	—	—	—	12	100.0%	12	100.0%
	小計	—	—	—	—	12	100.0%	12	100%
元 県 営	耐用年限の1/2を経過	5	100.0%	—	—	—	—	5	100.0%
	うち耐用年限を超過	5	100.0%	—	—	—	—	5	100.0%
	耐用年限1/2を未経過	0	0.0%	—	—	—	—	0	0.0%
	小計	5	100%	—	—	—	—	5	100%
合 計	耐用年限の1/2を経過	50	69.4%	10	100.0%	79	72.5%	139	72.8%
	うち耐用年限を超過	43	59.7%	10	100.0%	0	0.0%	53	27.7%
	耐用年限1/2を未経過	22	30.6%	0	0.0%	30	27.5%	52	27.2%
	合計	72	100%	10	100%	109	100%	191	100%

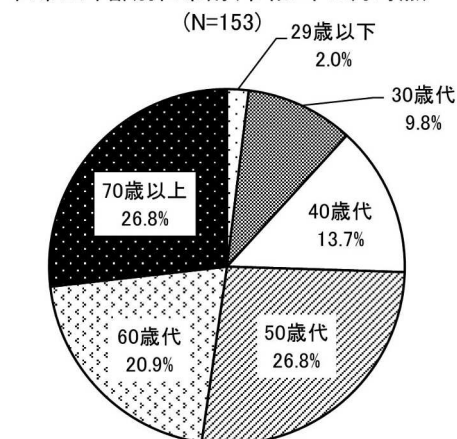
(3) 町営住宅の入居者の状況

令和7年10月現在の町営住宅等入居者の状況を以下に整理します。

①世帯主年齢

世帯主年齢は、「50歳代」「70歳以上」の割合が26.8%と最も高く、次いで「60歳代」(20.9%)、40歳代(13.7%)となっています。

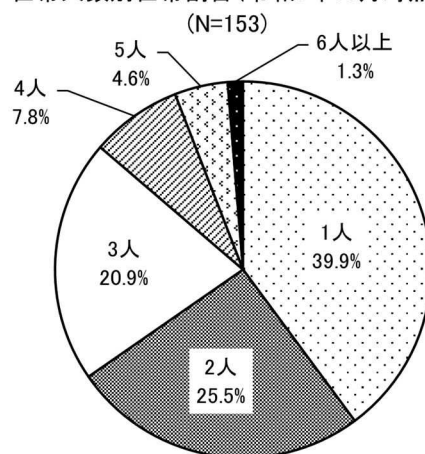
世帯主年齢別世帯割合(令和7年10月時点)



②家族人数

町営住宅等全入居世帯153世帯の平均家族人数は2.16人です。「1人世帯」が39.9%と最も高く、次いで「2人世帯」(25.5%)、「3人」(20.9%)となっています。2人までの世帯数が町営住宅等全入居世帯数の約6割を占めています。

世帯人数別世帯割合(令和7年10月時点)



③子育て世帯、高齢者のいる世帯

18歳未満を含む子育て世帯数は30世帯あり、全入居世帯数の19.6%を占めています。公営住宅に限ると子育て世帯数は11世帯であり、公営住宅の14.9%を占めています。また、子育て世帯数の割合は、団地によってばらつきがみられます。

高齢者のいる世帯は62世帯あり、全入居世帯数の40.5%を占めています。公営住宅に限ると高齢者のいる世帯数は39世帯であり、公営住宅の52.7%を占めています。

子育て世帯(18歳未満を含む世帯)の状況(令和7年10月時点)

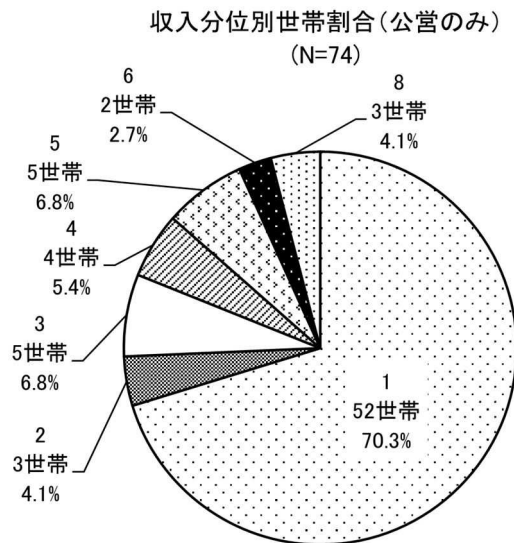
種類	団地名	子育て世帯数	入居世帯数	割合
町営	上町団地	2	18	11.1%
	桜団地	0	10	0.0%
	旭団地	0	4	0.0%
	花見団地	1	5	20.0%
	レークサイド長江	7	22	31.8%
	長瀬団地	0	8	0.0%
	石脇団地	1	5	20.0%
	園やよい団地	0	2	0.0%
小計		11	74	14.9%
元県営	東郷団地	0	3	0.0%
定住促進	はわい長瀬団地	14	56	25.0%
特公賃	浜山団地	5	13	38.5%
地域定住	みなと団地	0	7	0.0%
小計		19	79	24.1%
合計		30	153	19.6%

高齢者のいる世帯(65歳以上を含む世帯)の状況(令和7年10月時点)

種類	団地名	高齢者世帯数	入居世帯数	割合
町営	上町団地	13	18	72.2%
	桜団地	8	10	80.0%
	旭団地	3	4	75.0%
	花見団地	2	5	40.0%
	レークサイド長江	8	22	36.4%
	長瀬団地	4	8	50.0%
	石脇団地	0	5	0.0%
	園やよい団地	1	2	50.0%
小計		39	74	52.7%
元県営	東郷団地	2	3	66.7%
定住促進	はわい長瀬団地	19	56	33.9%
特公賃	浜山団地	2	13	15.4%
地域定住	みなと団地	0	7	0.0%
小計		23	79	29.1%
合計		62	153	40.5%

④世帯収入（公営住宅法上の収入分位）

公営住宅について入居者の収入分位世帯数をみると、公営住宅居住世帯のうち、原則階層である4分位までが86.5%（64世帯）で過半数を占めています。なお、収入超過世帯（7分位～8分位）は4.1%（3世帯）となっています。



収入階層別世帯数(公営のみ)

収入分位		R7.10.22	
		世帯数	構成比
1	～104,000円	64世帯	86.5%
2	～123,000円		
3	～139,000円		
4	～158,000円		
5	～186,000円	7世帯	9.5%
6	～214,000円		
7	～259,000円	3世帯	4.1%
8	259,000円～		
収入不明・空家 (政策空家含む)		0世帯	
計		74世帯	100%

資料:湯梨浜町(令和7年10月時点)

⑤町営住宅の申込状況

令和8年度現在、公営住宅は老朽化等のため、上町団地、レークサイド長江団地を除いた団地の募集を停止しています。団地別に応募倍率の状況をみると、桜団地、レークサイド長江団地、長瀬団地は近年の平均で2倍を超えています。

●上町団地

年度	月	募集団地	募集戸数	申込件数	募集倍率
R6	4	上町団地	5	10	2.0倍
	7	上町団地	1	2	2.0倍
R7	7	上町団地	1	0	0.0倍
	9	上町団地	1	1	1.0倍
		合計	8	13	1.6倍

●桜団地（現在は募集停止中）

年度	月	募集団地	募集戸数	申込件数	募集倍率
H25	6	桜団地	1	2	2.0倍
H25	3	桜団地	1	4	4.0倍
H26	8	桜団地	1	0	0.0倍
H26	11	桜団地	1	2	2.0倍
H27	4	桜団地	1	5	5.0倍
H27	12	桜団地	1	2	2.0倍
		合計	6	15	2.5倍

●レークサイド長江団地

年度	月	募集団地	募集戸数	申込件数	募集倍率
R4	1	レークサイド長江団地	13	21	1.6倍
R5	4	レークサイド長江団地	1	6	
	7	レークサイド長江団地	1	4	
	1	レークサイド長江団地	1	3	
R7	7	レークサイド長江団地	1	3	3.0倍
	2	レークサイド長江団地	1	1	1.0倍
		合計	18	38	2.1倍

●長瀬団地（現在は募集停止中）

年度	月	募集団地	募集戸数	申込件数	募集倍率
H26	8	長瀬団地	1	3	3.0倍
H27	10	長瀬団地	1	3	3.0倍
		合計	2	6	3.0倍

●園やよい団地（現在は募集停止中）

年度	月	募集団地	募集戸数	申込件数	募集倍率
H27	6	園やよい団地	1	1	1.0倍
		合計	1	1	1.0倍

●浜山団地

年度	月	募集団地	募集戸数	申込件数	募集倍率
H27	10	浜山団地	1	2	2.0倍
H27	12	浜山団地	1	5	5.0倍
H28	8	浜山団地	1	1	1.0倍
H28	10	浜山団地	1	1	1.0倍
R1	12	浜山団地	1	0	0.0倍
R2	8	浜山団地	1	0	0.0倍
R4	8	浜山団地	1	0	0.0倍
R5	5	浜山団地	1	0	0.0倍
R6	6	浜山団地	2	1	0.5倍
		合計	10	10	1.0倍

●みなと団地

年度	月	募集団地	募集戸数	申込件数	募集倍率
H27	2	みなと団地	1	0	0.0倍
H28	4	みなと団地	2	1	0.5倍
H28	7	みなと団地	1	0	0.0倍
H29	9	みなと団地	2	0	0.0倍
	11	みなと団地	2	0	0.0倍
	1	みなと団地	2	0	0.0倍
	3	みなと団地	1	1	1.0倍
H30	6	みなと団地	2	1	0.5倍
	9	みなと団地	1	0	0.0倍
	3	みなと団地	1	1	1.0倍
R1	2	みなと団地	1	0	0.0倍
R2	8	みなと団地	1	0	0.0倍
R4	8	みなと団地	3	2	0.7倍
R5	5	みなと団地	2	0	0.0倍
R6	6	みなと団地	2	0	0.0倍
		合計	24	6	0.3倍

●はわい長瀬団地

年度	月	募集団地	募集戸数	申込件数	募集倍率
H25	6	はわい長瀬団地	6	0	0.0倍
H25	7	はわい長瀬団地	6	1	0.2倍
H25	8	はわい長瀬団地	6	3	0.5倍
H25	10	はわい長瀬団地	3	5	1.7倍
H25	12	はわい長瀬団地	3	6	2.0倍
H26	5	はわい長瀬団地	2	0	0.0倍
H26	8	はわい長瀬団地	1	2	2.0倍
H26	11	はわい長瀬団地	2	2	1.0倍
H26	2	はわい長瀬団地	3	3	1.0倍
H27	4	はわい長瀬団地	3	3	1.0倍
H27	6	はわい長瀬団地	2	1	0.5倍
H27	8	はわい長瀬団地	2	2	1.0倍
H27	10	はわい長瀬団地	2	0	0.0倍
H27	12	はわい長瀬団地	4	1	0.3倍
H27	2	はわい長瀬団地	3	1	0.3倍
H28	4	はわい長瀬団地	8	5	0.6倍
H28	7	はわい長瀬団地	6	3	0.5倍
H28	10	はわい長瀬団地	4	3	0.8倍
H28	3	はわい長瀬団地	5	5	1.0倍
H29	6	はわい長瀬団地	3	1	0.3倍
H29	9	はわい長瀬団地	5	2	0.4倍
H29	11	はわい長瀬団地	3	0	0.0倍
H29	1	はわい長瀬団地	7	0	0.0倍
H29	3	はわい長瀬団地	7	2	0.3倍
H30	6	はわい長瀬団地	9	1	0.1倍
H30	12	はわい長瀬団地	4	2	0.5倍
H30	3	はわい長瀬団地	2	0	0.0倍
R1	7	はわい長瀬団地	4	0	0.0倍
R2	8	はわい長瀬団地	1	0	0.0倍
R2	2	はわい長瀬団地	3	2	0.7倍
R3	6	はわい長瀬団地	1	1	1.0倍
R3	10	はわい長瀬団地	5	2	0.4倍
R4	8	はわい長瀬団地	3	1	0.3倍
R5	5	はわい長瀬団地	2	1	0.5倍
R5	11	はわい長瀬団地	1	0	0.0倍
R6	6	はわい長瀬団地	2	0	0.0倍
		合計	133	61	0.5倍

参考：浜団地（県営）

年度	月	募集団地	募集戸数	申込件数	募集倍率
H28	7	浜団地	1	3	3.0倍
H29	9	浜団地	1	5	5.0倍
R1	2	浜団地	1	1	1.0倍
R2	8	浜団地	1	1	1.0倍
R4	8	浜団地	1	1	1.0倍
R5	7	浜団地	1	1	1.0倍
R6	6	浜団地	1	2	2.0倍
R6	9	浜団地	1	3	3.0倍
		合計	8	17	2.1倍

参考：泊港団地（県営）

年度	月	募集団地	募集戸数	申込件数	募集倍率
H25	8	泊港団地	1	1	1.0倍
H28	7	泊港団地	1	4	4.0倍
H28	8	泊港団地	1	3	3.0倍
H28	10	泊港団地	1	1	1.0倍
H29	9	泊港団地	1	1	1.0倍
H29	11	泊港団地	1	1	1.0倍
H30	9	泊港団地	1	1	1.0倍
H30	10	泊港団地	1	2	2.0倍
R1	7	泊港団地	1	1	1.0倍
R1	12	泊港団地	1	2	2.0倍
R4	8	泊港団地	1	1	1.0倍
R4	1	泊港団地	1	1	1.0倍
R5	5	泊港団地	1	0	0.0倍
R6	6	泊港団地	1	2	2.0倍
		合計	14	21	1.5倍

4. 長寿命化に関する基本方針

①ストックの状態の把握(定期点検及び日常点検)等に関する方針

修繕標準周期に先だって定期点検を充実し、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、修繕や改善の効率的な実施を図ります。

建物や設備等については法定点検の対象外のため、日常点検（法定点検以外の定期的な点検）を実施し、状況把握に努めます。また、地震等の災害発生時においては、自治会等からの情報収集や状況に応じて緊急点検を実施し、建物の安全性等について早急に把握します。

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の縮減に関する方針

長寿命化型改善については、建設後もしくは前回の当該部位の計画修繕実施後の経過年数を踏まえ、外壁改修や屋上防水工事等の修繕工事が必要な住棟のうち、長寿命化型改善が有効と判定された住棟について実施することとします。

長寿命化型改善が有効でないと判断した住棟については、計画修繕として当該工事を実施することとします。なお、他の修繕・改善工事との同時実施による事業の合理化に配慮します。

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

①対象

計画対象の住宅は、町営住宅、町有住宅の計191戸とします。

②団地別・住棟別の事業手法の選定

事業実施計画

	合 計		管理戸数の増減
		うち公営	
公営住宅等管理戸数	191 戸	82 戸	全体（計画当初 209 戸）
・ 新規整備事業予定戸数 （非現地含む）	0 戸	0 戸	▲18 戸 （削減率▲9%）
・ 維持管理予定戸数	180 戸	82 戸	うち公営
うち修繕対応戸数	170 戸	72 戸	（計画調書 99 戸）
うち改善予定戸数	10 戸	10 戸	▲17 戸 （削減率▲17%）
・ 建替予定戸数※1	0 戸	0 戸	
・ 用途廃止予定戸数※2	11 戸	0 戸	

※1 上町の現地建替予定戸数（堀の内、桜 63 の非現地建替分除く）

※2 東郷、浜山（6 戸）のみ計上

6. 点検の実施方針

修繕標準周期に先だって定期点検を充実し、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、修繕や改善の効率的な実施を図ります。

建物や設備等については法定点検の対象外のため、日常点検（法定点検以外の定期的な点検）を実施し、状況把握に努めます。また、地震等の災害発生時においては、自治会等からの情報収集や状況に応じて緊急点検を実施し、建物の安全性等について早急に把握します。

7. 計画修繕の実施方針

①計画修繕

住宅の長寿命化を図るため、必要な修繕について、修繕周期などの基準を定めて計画的に修繕（計画修繕）を行います。計画修繕では、修繕周期（目安）を踏まえて必要な住棟において実施します。ただし、それぞれの修繕工事において長寿命化型改善が有効と判定された住棟は除くこととします。また、他の修繕・改善との同時実施による事業の合理化に配慮します。

建物の主要部位（屋根、外壁、外部建具、台所、浴室、給排水設備、電気設備、ガス設備等）の周期的な計画修繕については、その劣化状況を踏まえるとともに、財政状況を勘案しながら効果的な実施に努めます。

建設時期の新しい住宅は、躯体等の安全性や、住宅面積・設備水準など居住性に問題はないことから、適切な計画修繕等を実施しながら維持管理します。

②経常的な維持修繕等

入居者が移転した際に、住戸内部などを点検のうえ、壁、天井の塗り替え等、必要となる室内修繕をまとめて行います。また、居住者の日常生活に支障がないよう、漏れ等の配水管等の修繕、ガス管、電気配線等の取替を随時行います。

③データベースの構築と履歴情報の蓄積

本町では、町営住宅等の団地別の所在地、総戸数、その他の団地情報や修繕履歴等を有する「団地カルテ」を作成しています。入居者からの要望に応じて実施した小規模修繕は記録し、必要に応じて団地・住棟・住戸毎に修繕履歴を確認することができるようになります。

8. 改善事業の実施方針

計画期間内は、桜63において、居住性向上型改善（給湯設備設置）を実施します。

長寿命化型改善については、建設後もしくは前回の当該部位の計画修繕実施後の経過年数を踏まえ、外壁改修や屋上防水工事等の修繕工事が必要な住棟のうち、修繕周期（目安）を踏まえて、長寿命化型改善が有効と判定された住棟・部位について実施することとします。長寿命化型改善が有効でないと判断した住棟については、計画修繕として当該工事を実施することとします。なお、他の修繕・改善工事との同時実施による事業合理化に配慮します。

長寿命化型改善工事の内容は、以下のとおりです。

長寿命化型改善工事の内容

工事名	基本的な工事内容	建設後もしくは前回計画修繕後の経過年数（目安）
屋根改修 （長寿命化型）	既存の防水層を撤去し、防水性及び耐久性の高い材料（工法）による改善を行う。	おおむね 20～25 年
外壁改修 （長寿命化型）	外壁躯体の吹きつけ塗装部について、ケレン（さび落としや脆弱な旧塗膜の除去）、躯体補修の上、耐久性が現状より高い仕様にて再塗装を行う。	おおむね 20～25 年
共用配管改修 （長寿命化型）	今後の維持管理の容易性を確保するため、共用配管（給水管）を取り替える。	おおむね 20～25 年

9. 建替事業等の実施方針

建替事業について、現在（令和8年）事業整備は完了し、運用（実施）されています。

以下に記述される方針及び素案等については、計画当初（令和元年）によるものです。

①建替事業

建替対象は下表の3団地で、敷地条件等を考慮して、非現地建替については木造2階建の戸建12戸及び木造平家建の長屋10戸、現地建替についてはRC造2階建の長屋18戸で計画します。

東郷地域の建替については、PFI事業を検討します。

敷地条件を考慮し、駐車場を確保できる計画戸数とします。

建替前後の管理戸数

地域名	団地名	従前戸数	入居世帯数 (R元.6)	計画戸数	備考
東郷	上町	22戸	15世帯	18戸	現地建替、4戸減で計画 PFI事業を検討
	堀の内	28戸	19世帯	22戸	非現地建替（レクサイド長江） PFI事業を検討
	桜63	1戸	1世帯		
合計		51戸	35世帯	40戸	計11戸減

●建替の基本方針

住戸や屋外空間のバリアフリー化を図り、高齢者や障害者等にとって、住みやすい団地を形成します。

多様な世帯が地域に居住するミクストコミュニティの形成の促進に十分配慮します。

●建替の時期

計画期間の前期に、非現地建替のレクサイド長江団地と現地建替の上町団地の建替を計画します。

②用途廃止

堀の内団地は地盤が悪いため、非現地建替とし、建替・移転後除却（用途廃止）とします。

花見（公営）、東郷（元県営）及び浜山（特公賃）は、払い下げを推進します。

10. 長寿命化のための事業実施予定一覧

修繕・改善に係る事業予定一覧、建替に係る事業予定一覧、共同施設に係る事業予定一覧（予定なし）は次のとおりです。

①計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主団体名：湯梨浜町

住宅の区分：特定公共
公営住宅
地権者
（公共団体）
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	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10		
桜団地	56-1	2	C B 造	S56	-	R2												次期建替
桜団地	56-2	2	C B 造	S56	-	R2												次期建替
桜団地	56-3	2	C B 造	S56	-	R2												次期建替
桜団地	63-1	1	木造	S63	-	R2					給湯器設置 （居住性向上）							次期建替
桜団地	63-2	2	木造	S63	-	R2					給湯器設置 （居住性向上）							次期建替
桜団地	63-3	2	木造	S63	-	R2					給湯器設置 （居住性向上）							次期建替
桜団地	63-4	1	木造	S63	-	R2						給湯器設置 （居住性向上）						次期建替
桜団地	63-5	2	木造	S63	-	R2							給湯器設置 （居住性向上）					次期建替
桜団地	63-6	2	木造	S63	-	R2								給湯器設置 （居住性向上）				次期建替
旭団地	62-1	1	木造	S62	-	R2												次期建替
旭団地	62-2	1	木造	S62	-	R2												次期建替
旭団地	62-3	1	木造	S62	-	R2												次期建替
旭団地	62-4	1	木造	S62	-	R2												次期建替
長瀬団地	52-1	5	C B 造	S52	-	R2												次期建替
長瀬団地	52-2	5	C B 造	S52	-	R2												次期建替
石脇団地	62-1～2	2	木造	S62	-	R2												次期建替
石脇団地	63-1～2	2	木造	S63	-	R2												次期建替
石脇団地	63-3～4	2	木造	S63	-	R2												次期建替
石脇団地	1-1～2	2	木造	H1	-	R2												次期建替
園やよい団地	60-1	2	木造	S60	-	R2												次期建替
園やよい団地	60-2	2	木造	S60	-	R2												次期建替

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 湯梨浜町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 (特定公共賃貸住宅) 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 縮減効果 (千円/ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10		
浜山団地	7-1	1	木造	H7	-	R2												払い下げ(用途廃止)
浜山団地	7-2	1	木造	H7	-	R2												
浜山団地	7-3	1	木造	H7	-	R2												払い下げ(用途廃止)
浜山団地	7-4	1	木造	H7	-	R2												払い下げ(用途廃止)
浜山団地	8-1	1	木造	H8	-	R2												
浜山団地	8-2	1	木造	H8	-	R2												払い下げ(用途廃止)
浜山団地	9-1	1	木造	H9	-	R2												
浜山団地	9-2	1	木造	H9	-	R2												
浜山団地	10-1	1	木造	H10	-	R2												
浜山団地	10-2	1	木造	H10	-	R2												
浜山団地	11-1	1	木造	H11	-	R2												払い下げ(用途廃止)
浜山団地	11-2	1	木造	H11	-	R2												払い下げ(用途廃止)
浜山団地	11-3	1	木造	H11	-	R2												

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 湯梨浜町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 (特定公共賃貸住宅) 改良住宅 その他 (定住促進住宅、地域定住賃貸住宅)

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	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10		
みなと団地	1	12	中耐	H15	-	R2												
はわい長瀬 団地	1	39	中耐	S54	-	R2												次期建替
はわい長瀬 団地	2	40	中耐	S54	-	R2												次期建替

②新規整備及び建替に係る事業予定一覧

【様式２】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 湯梨浜町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃（公共供給） 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		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に準じた点検				
上町団地	50-1	6	C B造	S50	-	R2	R4～	3,402	2棟18戸	
上町団地	50-2	6	C B造	S50	-	R2				
上町団地	51-1	5	C B造	S51	-	R2				
上町団地	51-2	5	C B造	S51	-	R2				
堀の内団地	53-1	2	C B造	S53	-	R2	R3～	378 (戸建)	12棟12戸(戸建) 5棟10戸(長屋) 非現地建替 (仮称長江団地)	
堀の内団地	53-2	3	C B造	S53	-	R2				
堀の内団地	53-3	4	C B造	S53	-	R2				
堀の内団地	54-1	4	C B造	S54	-	R2				
堀の内団地	54-2	4	C B造	S54	-	R2		1,890 (長屋建)		
堀の内団地	56-1	3	C B造	S56	-	R2				
堀の内団地	58-1	2	C B造	S58	-	R2				
堀の内団地	58-2	2	C B造	S58	-	R2				
堀の内団地	58-3	2	C B造	S58	-	R2				
堀の内団地	58-4	2	C B造	S58	-	R2				
桜団地	63-1	1	木造	S63	-	R2				

対象団地(住棟)は、令和８年度現在事業整備が完了し、運用されている住棟を示す。

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【様式３】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： 湯梨浜町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃（公共供給） 改良住宅 その他（定住促進住宅、地域定住賃貸住宅）

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考
			法定点検	法定点検に準じた点検	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	
はわい長瀬団地	ブランコ	S54	-	R2											
はわい長瀬団地	ジャングルジム	S54	-	R2											

11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

①検討対象団地

以下について「公営住宅等長寿命化指針（平成28年8月改訂）」の算出プログラムを利用して、ライフサイクルコスト（LCC）を算出しました。

ア) 計画期間内に長寿命化型改善事業を計画している5団地の各住棟のライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果：対象なし

イ) 建替を計画している3団地を対象にライフサイクルコスト（LCC）の算出

②建替事業・新規建設のライフサイクルコスト(LCC)

建替団地のLCC算出結果は、下表のとおりです。

建替事業・新規整備対象団地のLCC算出結果

団地名	建替後構造	建替後戸数	建替予定年度	LCC (千円/棟・年)	備考
レークサイド 長江	木造	22戸	R3～	戸建：378	上町、堀の内、桜63 (一部)の非現地建替
				長屋建：1,890	
上町	木造	18戸	R4～	3,402	現地建替