

安来市では、既存公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を図るため、平成22年11月に安来市公営住宅等長寿命化計画を策定し、計画的に改善事業を進めてきました。

平成28年8月に国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（以下、「国・策定指針」という。）が改定されたことから、令和2年1月に見直したところですが、これまでの進捗と成果を検証するとともに計画内容の見直しを行い、今後の公営住宅等の適正な管理運営のあり方及び公営住宅ストックの有効活用と長寿命化に向けた取り組み等を明確にするために「第四次安来市公営住宅等長寿命化計画」を策定します。

○計画の対象：市が管理するすべての公的な賃貸住宅（公営住宅・改良住宅・特定公共賃貸住宅（特公賃）・公社住宅・単独住宅をいいます。）

○計画の期間：計画期間は、令和6年度（2024年度）から令和16年度（2034年度）までの11年間とします。ただし、本計画は概ね5年ごとに見直しを行うとともに、今後の本市を取り巻く社会情勢の変化や、国、県の動向等を踏まえ、計画期間内であっても適宜見直しを行います。

注）公営住宅等：市が管理する公的な賃貸住宅及び附属施設を総称して「公営住宅等」といいます。また、以下「公営住宅」と比較するような場合は、「公営住宅等」に代わって「市営住宅」ということもあります。

1. 公営住宅等の状況（令和5年12月現在）

（1）概況

本市は、27団地 627戸の公営住宅等ストックを管理しています。旧市町の地域では、安来地域が11団地 366戸、広瀬地域が10団地 131戸、伯太地域が6団地 130戸となっています。

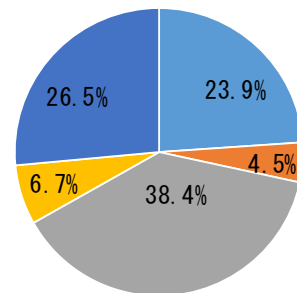
（2）構造別の管理戸数

構造別にみると、簡易耐火建築物が269戸（42.9%）で最も多く、次いで耐火建築物が208戸（33.2%）、木造が150戸（23.9%）が続いています。

【構造別管理戸数】

構造	戸数	%
木造	150	23.9%
簡平（簡易耐火平屋建て）	28	4.5%
簡二（簡易耐火2階建て）	241	38.4%
低耐（耐火建築1～2階建て）	42	6.7%
中耐（耐火建築3～5階建て）	166	26.5%
合計	627	100%

（出典：安来市建築住宅課）



- 木造
- 簡平（簡易耐火平屋建て）
- 簡二（簡易耐火2階建て）
- 低耐（耐火建築1～2階建て）
- 中耐（耐火建築3～5階建て）

(3) 建設年代別の管理戸数

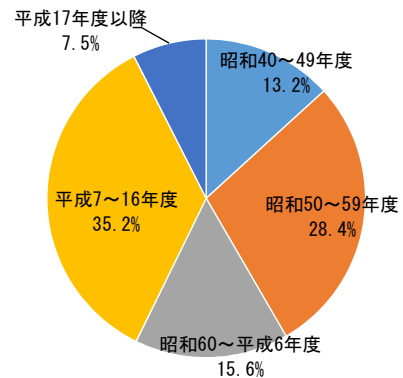
建設年代別の管理戸数をみると、平成7～16年度が221戸（33.3%）で最も多く、次いで昭和50～59年度が178戸（28.4%）となっています。

なお、最も古いストックは昭和45年に建設されています。

【建設年代別管理戸数】

建設年代	戸数	%
昭和40～49年度	83	13.2%
昭和50～59年度	178	28.4%
昭和60～平成6年度	98	15.6%
平成7～16年度	221	35.2%
平成17年度以降	47	7.5%
合計	627	100%

(出典:安来市建築住宅課)



(4) 住宅規模（住戸の床面積）別の管理戸数

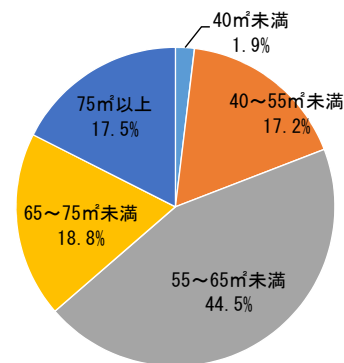
住宅規模（住戸専用床面積）別にみると、55㎡以上65㎡未満が290戸（43.7%）で最も多く、次いで40㎡～55㎡未満が134戸（20.2%）となっています。

なお、住宅規模が40㎡未満のストックは12戸（1.8%）となっています。

【住宅規模別管理戸数】

住宅規模	戸数	%
40㎡未満	12	1.9%
40～55㎡未満	108	17.2%
55～65㎡未満	279	44.5%
65～75㎡未満	118	18.8%
75㎡以上	110	17.5%
合計	627	100%

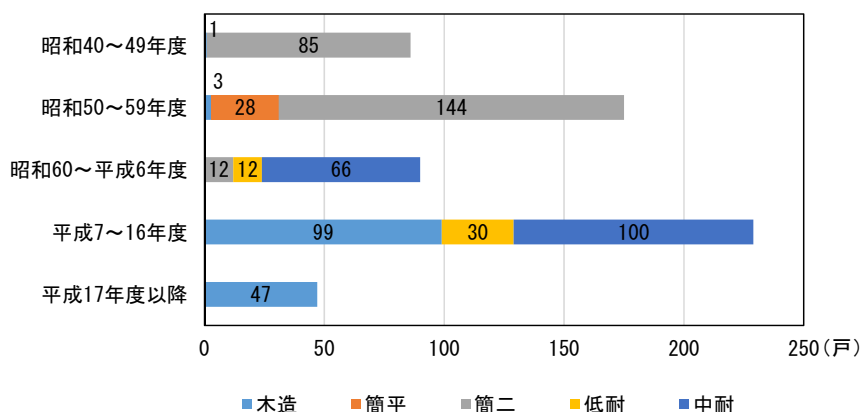
(出典:安来市建築住宅課)



(5) 建設年度別構造別管理戸数

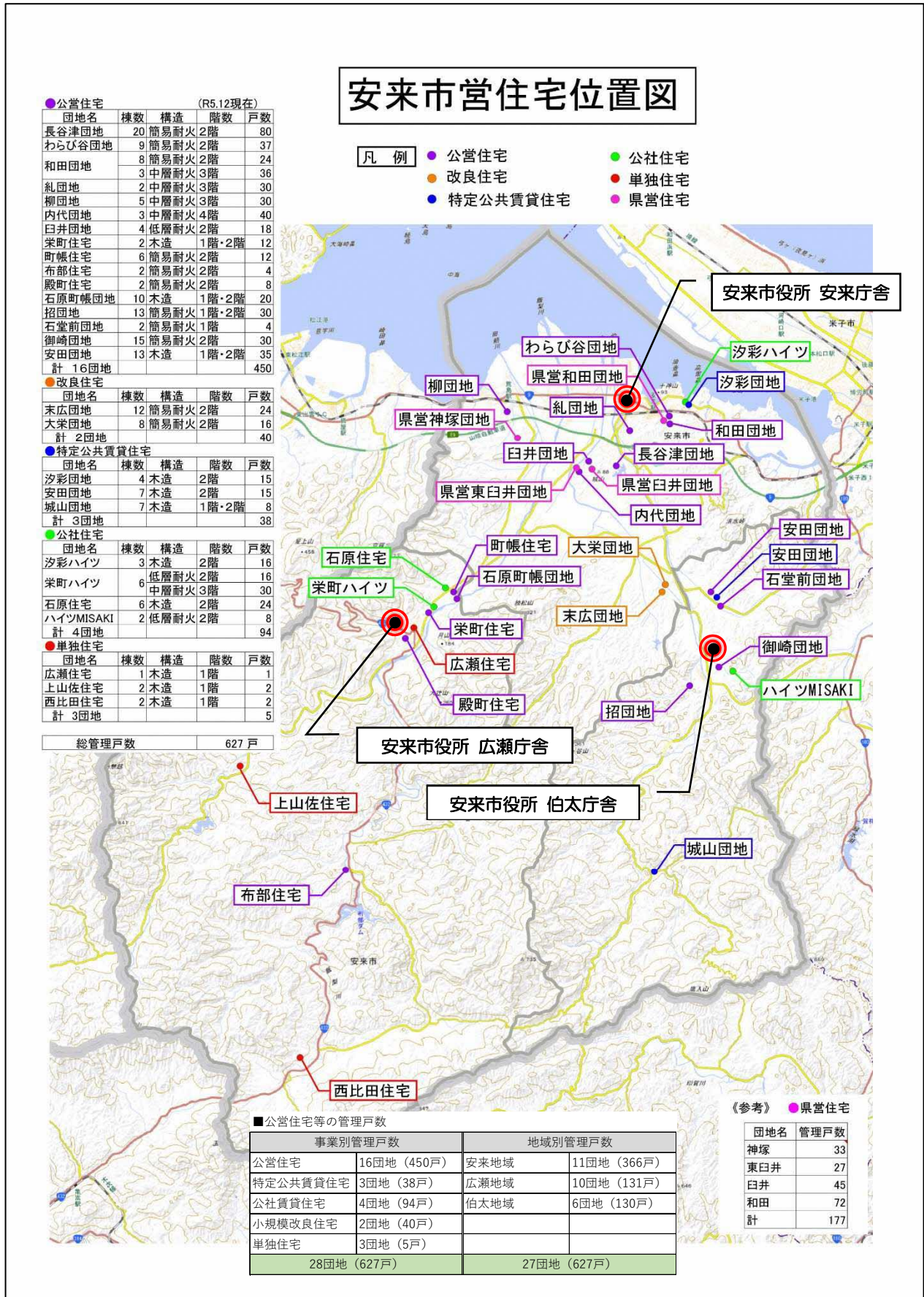
建設年度別の構造をみると、昭和40年から59年までは簡易耐火建築物を中心に供給していたが、昭和60年から平成16年にかけては耐火建築物が、平成7年～16年にかけては木造も耐火建築物と同等の供給戸数となり、平成17年以降は木造を主体に供給しています。

【建設年度別構造別管理戸数】



(6) 団地位置図

各団地の位置は下図のとおりです。安来地域、広瀬地域ともに団地数は多くなっていますが、戸数は安来地域の方が多くなっています



2. 長寿命化に関する基本方針

(1) 公営住宅ストックの課題

公営住宅の現況から、以下の課題が挙げられます。

- ① 耐用年限経過住宅への対応
 - ・耐用年数を既に経過している、或いは計画期間中に耐用年数を経過する団地・住棟がある。
- ② 木造公営住宅の目標使用期間の検討
 - ・新しく建設した木造公営住宅の法定耐用年数は30年ですが、実際はもっと長期に使用することが可能。
- ③ 高齢者対応
 - ・高齢者が安全に生活でき、災害時にも円滑に避難できるルートの確保が必要
- ④ 若者定住や子育て支援
 - ・少子化社会の到来を踏まえ、子育て世帯等に対する支援策が必要
- ⑤ 小規模団地の統廃合の検討
 - ・効率的な維持管理の視点のもとに小規模団地の統廃合を検討
- ⑥ 効率的な事業展開
 - ・市の財政を考慮した整備・改善スケジュールを設定するなど、効率的・計画的な事業実施が必要
- ⑦ 住宅セーフティネットの役割
 - ・民間賃貸住宅と一体となった住宅セーフティネットの取り組みが必要

(2) 長寿命化に関する基本方針

- ① ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針
 - ・定期点検の適切な実施と、必要に応じた日常点検の実施
 - ・団地別・住棟別に整理するなど点検結果が反映されやすいデータベース化
- 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
 - ・予防保全的な維持管理や計画修繕及び耐久性の向上等を図る改善事業を実施することにより公営住宅等の長寿命化を図り、修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図る。
 - ・改善事業については、外壁や屋根の機能向上を優先させることで躯体の長寿命化を図り、効果的・効率的なライフサイクルコストの縮減を図る。

(3) 目標整備水準

公営住宅等の整備にあたっては、安来市公営住宅条例をもとに整備を推進します。

【整備基準の概要】

位置の選定	公営住宅等の敷地位置は、災害の発生や公害等により居住環境を著しく阻害される恐れのある土地を避け、通勤・通学等日常生活の利便を考慮する。	
敷地の安全等	敷地は、軟弱地盤や崖崩れ、出水の恐れのある土地を避けるか、地盤改良や擁壁の設置など安全上の措置が講じられた土地であること。	
住棟等の基準	住棟は、良好な居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性、プライバシーの確保、災害の防止、騒音等の阻害要因の防止などに考慮する。	
住宅の基準	<ul style="list-style-type: none"> ・ 防火、避難及び防犯のための適切な措置 ・ 外壁、窓等からの熱の損出の防止、合理的なエネルギー使用を図る適切な措置 ・ 床及び外壁の開口部には遮音性能を確保する適切な措置 ・ 構造耐力上主要な部分と一体的に整備される部分に適切な劣化軽減措置 ・ 給水、排水及びガスの配管における点検補修には、構造体力上主要な部分への影響を及ぼさない措置 	
住戸の基準	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一戸の床面積の合計は 25 m²以上とする。ただし、共用部分に適切な共同利用の台所及び浴室を設ける場合はこの限りでない。 ・ 住戸には、台所、水洗便所、洗面設備及び浴室を設け、TV 受信、電話配線設備を設ける。ただし同等以上の共用設備を設ける場合はこの限りでない。 ・ 居室内における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図る。 	
住戸内の各部	高齢者等が日常生活を支障なく営める移動の利便性や安全性が確保できる適切な措置を図る。	
共用部分	共用通路では高齢者等の移動の利便性及び安全性を適切に確保する。	
附帯施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地内に自転車置場、物置、ゴミ置場等を設ける。 ・ 入居者の衛生、利便等良好な居住環境に支障が生じない措置を講じる。 	
共同施設の位置及び規模	児童遊園	住戸数、敷地の規模・形状、住棟位置に応じて、入居者の利便及び児童等の安全を確保した適切なものとする。
	集会所	住戸数、敷地規模・形状、住棟及び児童遊園位置に応じて、入居者の利便を確保した適切なものとする。
	広場及び緑地	良好な居住環境の維持増進に資するように考慮する。
	通路	敷地の規模・形状、住棟等の配置及び周辺の状態に応じ、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置する。また、通路における階段には高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり又は傾斜路を設ける。
	駐車場	敷地内の戸数、敷地の位置、規模及び形状、住棟の配置等に応じて、入居者の利便及び安全を確保した適切なものとする。

3. 目標管理戸数の算定

(1) 公営住宅等における住宅管理戸数計画について

① 国土交通省の様式（ストック推計プログラム）による推計（※国・改定指針）

本市では、「著しい困窮年収未済世帯」及び「著しい困窮年収水準以上、かつ、最低居住面積水準未済世帯」を必要戸数として推計します。入居者の入れ替わりや建替事業を想定し、別途1%程度余裕代を考慮すると推計は以下の表のとおりとなります。

【ストック推計プログラムの推計結果】（世帯）

2020	2025	2030	2035
令和2年度	令和7年度	令和12年度	令和17年度
350	297	256	220

市営住宅の推移に対し、県営住宅も同様に戸数減少を行うものと仮定し算定すると、令和17年度の市営住宅の目標管理戸数は161戸となります。

【必要戸数の推計結果】

種別		R2 (2020) 実数	R2 (2020)	R7 (2025)	R12 (2030)	R17 (2035)
公営住宅	市営	485	256 (350 × 73.2%)	217 (297 × 73.2%)	187 (256 × 73.2%)	161 (220 × 73.2%)
	県営	177	94 (350 - 256)	80 (297 - 217)	69 (256 - 187)	59 (220 - 161)
合計		662	350	297	256	220

② 市営住宅の入退去者数（実需用）による推計

本市の令和2年4月1日時点の公営住宅入居者数は295戸です。平成25年～令和4年までの10年間における入居者の推移は、政策空家を除く住戸で見ると年平均1.9戸減となっています。その推移から将来の需要を予測すると下表のとおりとなります。

【実需による需要推計】

2020	2025	2030	2035
令和2年度	令和7年度	令和12年度	令和17年度
295	283	273	263

③ 公営住宅の目標管理戸数

以上の推計を踏まえ、目標年次令和17年度（2035年）における目標管理戸数は161戸から263戸の間と設定します。

【目標年次令和17年度（2035年）における需要算定】

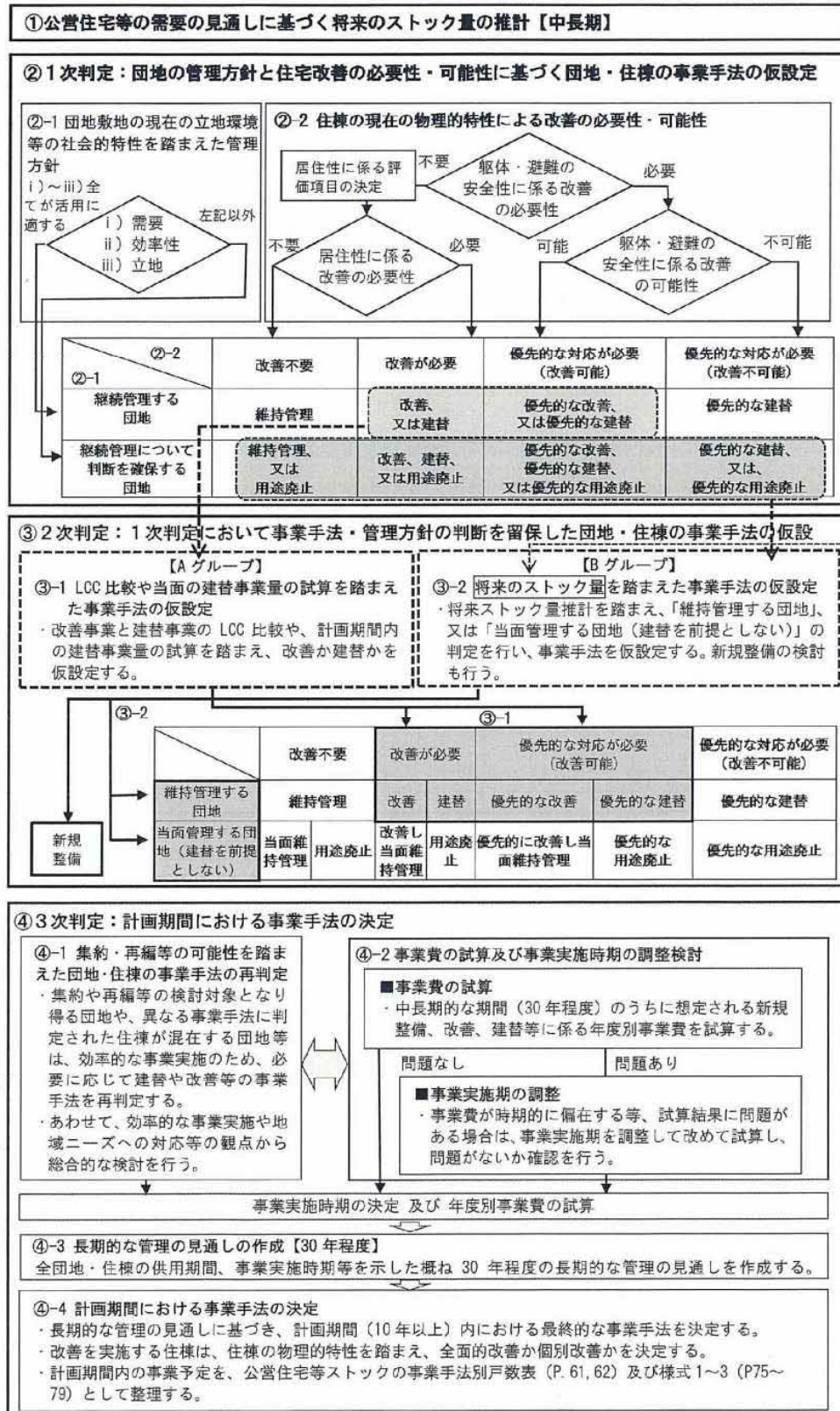
	現管理戸数	推計プログラム	実需用からの推計
公営住宅	450戸	161戸	263戸

4. 事業手法の選定

(1) 活用手法の選定

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。

【事業の選定フロー図】



(2) 一次～三次判定結果

団地名・番号	管理戸数	構造	建設年度	従前の計画 (令和2策定)	令和5年度見直し計画					
				管理方針	1次判定	2次判定	3次判定	事業実施後の管理戸数	備考	
公営住宅		450						256		
12 臼井団地	18	耐火	H16	維持管理	維持管理又は用途廃止	維持管理	維持管理	18		
4 長谷津団地	42	簡耐	S47～49	建替	優先的な建替 又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	0	政策空家	
	38	簡耐	S50～54	建替	優先的な改善、 優先的な建替 又は優先的な用途廃止					
5 わらび谷団地	28	簡耐	S55～56	建替	優先的な改善、 優先的な建替 又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	0	政策空家	
	9	簡耐	S57	建替	改善、建替、又は用途廃止					
6 和田団地	筒2	24	簡耐	S58～62	個別改善	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	0	(筒2) 政策空家扱い
	筒3	36	耐火	H1～3	個別改善	改善、建替、又は用途廃止	改善	個別改善 (長寿命化) (福祉対応)	36	
7 糺団地	30	耐火	H5	個別改善	改善又は建替	改善	個別改善 (居住性向上) (福祉対応) (長寿命化) (脱炭素)	30		
8 柳団地	30	耐火	H10	個別改善	改善、建替、又は用途廃止	改善	個別改善 (長寿命化)	30		
9 内代団地	40	耐火	H12～13	個別改善	改善、建替、又は用途廃止	改善	個別改善 (長寿命化)	40		
39 米町住宅	12	木造	H25	維持管理	維持管理、又は用途廃止	維持管理	維持管理	12		
23 町帳住宅	12	簡耐	S54	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	優先的な用途廃止	用途廃止	0	政策空家	
24 布部住宅	4	簡耐	S57	建替	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	0	政策空家	
25 殿町住宅	8	簡耐	S58	用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	0	政策空家	
26 石原町帳団地	20	木造	H21～24	維持管理	維持管理、又は用途廃止	維持管理	維持管理	20		
41 招団地	6	簡耐	S54	建替	優先的な改善、優先的な建替 又は優先的な用途廃止 優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な建替	15	政策空家	
	24	簡耐	S53～55							
42 石堂前団地	4	簡耐	S56	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	優先的な用途廃止	用途廃止	0		
43 御崎団地	30	簡耐	S57～61	個別改善	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	0	政策空家扱い	
44 安田団地	35	木造	H14～16	個別改善	改善、建替、又は用途廃止	改善	個別改善 (長寿命化)	35		
新 大塚団地	—	木造	—	建替	—	—	新規整備事業	20	改良住宅の持ち替え	
改良住宅		40						0		
10 末広団地	24	簡耐	S45～46	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	優先的な用途廃止	用途廃止	0	政策空家	
11 大栄団地	16	簡耐	S46	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	優先的な用途廃止	用途廃止	0	政策空家	
特公費住宅		38						38		
44 安田団地	15	木造	H16	個別改善	改善、建替、又は用途廃止	改善	個別改善 (長寿命化)	15		
45 城山団地	8	木造	H10・15	個別改善	維持管理又は用途廃止	用途廃止	個別改善 (長寿命化)	8		
19 汐彩団地	15	木造	H19～20	個別改善	維持管理	維持管理	維持管理	15		
公社住宅		94						16		
18 汐彩ハイツ	16	木造	H16	個別改善	維持管理	維持管理	維持管理	16		
37 栄町ハイツ	46	耐火	H5～8	維持管理	改善、建替、又は用途廃止	改善	個別改善 (長寿命化) (福祉対応)	0	46戸全て単独住宅へ	
38 石原住宅	24	木造	H16	維持管理	改善、建替、又は用途廃止	改善	維持管理	0	24戸全て単独住宅へ	
46 ハイツMISAKI	8	耐火	H5	維持管理	改善、又は建替	改善	個別改善 (長寿命化) (福祉対応)	0	8戸全て単独住宅へ	
単独住宅		5						78		
20 八瀬住宅	1	木造	不明	用途廃止	優先的な建替 又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	0		
30 上山佐住宅	4号	1	木造	S54	用途廃止	優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	0		
	5号	1	木造	S57						改善、建替、又は用途廃止
33 西比田住宅	1号	1	木造	S48	用途廃止	優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	0		
	2号	1	木造	S54						用途廃止
37 栄町ハイツ	—	耐火	H5～8	維持管理				46		
38 石原住宅	—	木造	H16	維持管理				24		
46 ハイツMISAKI	—	耐火	H5	維持管理				8		
合計	627	0						388		

(3) 計画期間内の事業計画

前記の判定フロー及び現地調査結果に基づき選定した各団地・住棟の活用手法は下表のとおりです。また、目標年次における管理戸数は、用途廃止や建替による戸数減がありますので下記のとおりとなります。

○令和5年12月末時点の管理戸数：627戸 ○令和17年度時点の管理戸数：388戸

区分	団地名	現況管理戸数	計画		事業手法	～R5 2023	計画期間														
			構造	三次判定			R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	R15 2033	R16 2034	R17～ 2035～			
公営住宅	12 臼井団地	18	耐火RC	維持管理	維持管理													設計	外壁		
	4 長谷津団地	80	簡耐	用途廃止	用途廃止	80戸															
	5 わらび谷団地	37	簡耐	用途廃止	用途廃止														37戸		
	6 和田団地	24	簡耐	用途廃止	用途廃止														24戸		
	和団地	36	耐火RC	個別改善	居住性、福祉対応 外壁・屋根改善										12戸	12戸	12戸				
	7 糺団地	30	耐火RC	個別改善	居住性、福祉対応 長寿命化、脱炭素 外壁・屋根改善	1戸	1戸	1戸	1戸	1戸	1戸	2戸	2戸	2戸	2戸	2戸	2戸	2戸			
	8 柳団地	30	耐火RC	個別改善	長寿命化 外壁・屋根改善								30戸								
	9 内代団地	40	耐火RC	個別改善	長寿命化 外壁・屋根改善									40戸							
	39 栄町住宅	12	木造	維持管理	維持管理 外壁・屋根改善																
	23 町帳住宅	12	簡耐	用途廃止	用途廃止														12戸		
	24 布部住宅	4	簡耐	用途廃止	用途廃止										4戸						
	25 殿町住宅	8	簡耐	用途廃止	用途廃止														8戸		
	26 石原町帳団地	20	木造	維持管理	維持管理 外壁・屋根改善																
	41 招団地	30	簡耐	建替	建替							計画	設計	5戸	9戸	5戸	(集会所を含む)				
	42 石堂前団地	4	簡耐	用途廃止	用途廃止										6戸	8戸	4戸		12戸		
	43 御崎団地	30	簡耐	用途廃止	長寿命化、福祉対応 用途廃止														30戸		
	44 安田団地	35	木造	個別改善	長寿命化 外壁・屋根改善									20戸	15戸						
	新大塚団地	24	木造	新規整備	新規整備		6戸	8戸	6戸	(集会所を含む)											
	改良	10 末広団地	24	簡耐	用途廃止	用途廃止	4戸	2戸	16戸	2戸											
11 大栄団地	16	簡耐	用途廃止	用途廃止				8戸	8戸												
特公費	44 安田団地	15	木造	個別改善	長寿命化 外壁・屋根改善								設計	外壁・屋根							
	45 城山団地	5	木造	維持管理	長寿命化 外壁・屋根改善													設計	外壁		
	城山団地	3	木造	維持管理	長寿命化 外壁・屋根改善													設計	外壁		
	19 汐彩団地	15	木造	維持管理	維持管理 外壁・屋根改善																
	公社住宅	18 汐彩ハイツ	16	木造	維持管理	長寿命化 外壁・屋根改善					階段塗装									設計	
		37 栄町ハイツ1号棟	4	耐火鉄骨	個別改善	長寿命化、福祉対応 外壁・屋根改善			満了一単独住宅	4戸										設計	外壁
栄町ハイツ3-4号棟		8	耐火鉄骨	個別改善	長寿命化、福祉対応 外壁・屋根改善			満了一単独住宅	8戸										設計	外壁	
栄町ハイツ2号棟		4	耐火鉄骨	個別改善	長寿命化、福祉対応 外壁・屋根改善			満了一単独住宅	4戸										設計	外壁	
栄町ハイツ5号棟		12	耐火RC	個別改善	長寿命化、福祉対応 外壁・屋根改善									12戸					満了一単独住宅		
栄町ハイツ6号棟		18	耐火RC	個別改善	長寿命化、福祉対応 外壁・屋根改善										18戸				満了一単独住宅		
38 石原住宅		24	木造	維持管理	維持管理 外壁・屋根改善															満了一単独住宅	
46 ハイツMISAKI		8	耐火RC	個別改善	長寿命化、福祉対応 外壁・屋根改善														満了一単独住宅	設計	外壁
公社から単独住宅		18 汐彩ハイツ	16	木造	維持管理	長寿命化 外壁・屋根改善					階段塗装										設計
		37 栄町ハイツ1号棟	4	耐火鉄骨	個別改善	長寿命化、福祉対応 外壁・屋根改善									4戸					設計	外壁
	栄町ハイツ3-4号棟	8	耐火鉄骨	個別改善	長寿命化、福祉対応 外壁・屋根改善														設計	外壁	
	栄町ハイツ2号棟	4	耐火鉄骨	個別改善	長寿命化、福祉対応 外壁・屋根改善														設計	外壁	
	栄町ハイツ5号棟	12	耐火RC	個別改善	長寿命化、福祉対応 外壁・屋根改善											12戸				設計	外壁
	栄町ハイツ6号棟	18	耐火RC	個別改善	長寿命化、福祉対応 外壁・屋根改善											18戸				設計	外壁
	38 石原住宅	24	木造	維持管理	維持管理 外壁・屋根改善															設計	外壁
	46 ハイツMISAKI	8	耐火RC	個別改善	長寿命化、福祉対応 外壁・屋根改善															設計	外壁
単独	20 広瀬住宅	1	木造	用途廃止															1戸		
30 上山佐住宅	2	木造	用途廃止	用途廃止															2戸		
33 西比田住宅	2	木造	用途廃止	用途廃止															2戸		

注) 瓦葺き屋根の改善事業については、瓦の耐用年数が長いため、劣化状況を把握しながら実施します。

(4) 市営住宅管理戸数計画

団地名	建設年度	構造	団地別管理方針		管理戸数		備考		
			計画改定後	長寿命化改善実施	2023現況	2034目標			
12	臼井団地	H16	耐火	維持管理		18	18		
4	長谷津団地	S47~54	簡耐	用途廃止		80	0	耐用年限による廃止	
5	わらび谷団地	S55~57	簡耐	用途廃止		37	0	耐用年限による廃止	
6	和田団地	S58~62	簡耐	用途廃止		24	0	耐用年限による廃止	
		H1~3	耐火	個別改善	居住性福祉対応	36	36		
7	糺団地	H5	耐火	個別改善	居住性福祉対応 長寿命化脱炭素	30	30		
8	柳団地	H10	耐火	個別改善	長寿命化	30	30		
9	内代団地	H12	耐火	個別改善	長寿命化	40	40		
39	栄町住宅	H25	木造	維持管理		12	12		
23	町帳住宅	S54	簡耐	用途廃止		12	0	耐用年限による廃止	
24	布部住宅	S57	簡耐	用途廃止		4	0	耐用年限による廃止	
25	殿町住宅	S58	簡耐	用途廃止		8	0	耐用年限による廃止	
26	石原町帳住宅	H21~24	木造	維持管理		20	20		
41	招団地	S53~55	簡耐	建替		30	15	耐用年限による建替	
42	石堂前団地	S56	簡耐	用途廃止		4	0	耐用年限による廃止	
43	御崎団地	S57~61	簡耐	用途廃止		30	0	耐用年限による廃止	
44	安田団地	H14~16	木造	個別改善	長寿命化	35	35		
新	大塚団地	R7~9	木造	新規整備		0	20		
小計						450	256		
改良	10	末広団地	S45~46	簡耐	用途廃止		24	0	政策空家→公営へ
	11	大栄団地	S46	簡耐	用途廃止		16	0	政策空家→公営へ
特 公 賃	44	安田団地	H14~16	木造	個別改善	長寿命化	15	15	
	45	城山団地	H10・15	木造	個別改善	長寿命化	8	8	
	19	汐彩団地	H18~20	木造	維持管理		15	15	
公 社	18	汐彩ハイツ	H16	木造	維持管理		16	16	償還後、単独住宅へ
	37	栄町ハイツ	H5~8	耐火S	個別改善	長寿命化福祉対応	16	0	償還後、単独住宅へ
	37	栄町ハイツ	H8	耐火RC	個別改善	長寿命化福祉対応	30	0	償還後、単独住宅へ
	38	石原住宅	H16	木造	維持管理		24	0	償還後、単独住宅へ
	46	ハイツMISAKI	H5	耐火	維持管理	長寿命化福祉対応	8	0	償還後、単独住宅へ
小計						172	54		
単 独	27	広瀬住宅	不明	木造	用途廃止		1	0	耐用年限による廃止
	30	上山佐住宅	S54・57	木造	用途廃止		2	0	耐用年限による廃止
	33	西比田住宅	S48・57	木造	用途廃止		2	0	耐用年限による廃止
	37	栄町ハイツ	H5~8	耐火S	個別改善	長寿命化福祉対応	0	16	公社から
	37	栄町ハイツ	H8	耐火RC	個別改善	長寿命化福祉対応	0	30	公社から
	38	石原住宅	H16	木造	維持管理		0	24	公社から
	46	ハイツMISAKI	H5	耐火	個別改善	長寿命化福祉対応	0	8	公社から
小計						5	78		
合 計						627	388		

5. 改善事業等の実施

(1) 建替・新規整備事業の実施方針

老朽化した公営住宅の建替・新規整備については、老朽度合からR6年度より大塚団地、招団地の順で随時整備を行っていく計画ですが、財政状況や実需用を見極めながら都度判断していきます。

大塚団地は、末広団地、大栄団地の移転入居希望者を考慮し、20戸を整備します。

【新規整備事業】

種別	団地名	備考
公営住宅	大塚団地	R6年度：6戸、R7年度：8戸、R8年度6戸 計20戸新規整備

【建替事業】

種別	団地名	備考
公営住宅	招団地	R12年度：5戸、R13年度：5戸、R14年度5戸 計15戸建替 ※土砂災害警戒区域の指定区域外を敷地として建替を行います。

(2) 用地廃止の実施方針

用途廃止に当たっては、基本的に入居者が退居するのを待って用途廃止を行うこととしていますが、建物の劣化状況を鑑みて、入居者の意向も踏まえながら既存団地への移転誘導を優先的に考えます。

種別	団地名	計画概要
公営住宅	わらび谷団地	R16年度：9棟37戸
	和田団地(簡耐)	R16年度：8棟24戸
	町帳団地	R15年度：6棟12戸
	布部住宅	R14年度：2棟4戸
	殿町住宅	R15年度：2棟8戸
	御崎団地	R16年度：15棟30戸
改良住宅	末広団地	R5～R8年度：12棟24戸
	大栄団地	R8～9年度：8棟16戸
単独住宅	広瀬住宅	R14年度：1棟1戸
	上山佐住宅	R14年度：2棟2戸
	西比田住宅	R14年度：2棟2戸

(3) 改善の方針

本計画期間内では、臼井、和田（耐火）、糺、柳、内代、安田（公営・特公賃）、城山、汐彩ハイツ、栄町ハイツ、ハイツMISAKIの10団地の改善事業を実施します。（各団地の事業進捗状況や財政との調整を踏まえ、実施年度を見直すこともあります）。

種別	団地名	計画概要
公営住宅	臼井団地	R16年度 長寿命化型:外壁改修
	和田団地(耐火)	R14年度:12戸、R15年度:12戸、R16年度:12戸 居住性向上型:3点給湯、給水方式変更ほか 福祉対応型:手すり設置
	糺団地	R6～R16年度:17戸 居住性向上型:給湯設備の改善(3点給湯) 福祉対応型:手すり設置 長寿命化型:浴室改修(ユニットバス ※1階のみ) 脱炭素社会対応型:断熱材、内窓の設置 ほか
	柳団地	R12年度:30戸 長寿命化型:自火報更新
	内代団地	R13年度:40戸 長寿命化型:自火報更新
	安田団地	R13～14年度 長寿命化型:外壁・屋根改修
	特公賃	安田団地
城山団地		R15年度 長寿命化型:外壁改修
公社住宅	汐彩ハイツ	R7～9年度 長寿命化型:階段塗替え
	栄町ハイツ	R8年度:16戸、R9年度:12戸、R10年度:18戸 長寿命化型:外壁改修 福祉対応型:手すり設置
	ハイツMISAKI	R11年度:8戸 長寿命化型:外壁改修 福祉対応型:手すり設置

6. ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果

国土交通省の様式に従いLCCにおける年平均縮減効果を算定した結果、長寿命化型改善と位置付けた全ての住棟においてプラスの数値となり、コスト縮減効果が確認されました。

(1) 公営住宅

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	LCC縮減効果 (円/年・戸)	備考
臼井団地	A棟	4	RC造	H16	141,448	
	B棟	6	RC造	H16	140,587	
	C棟	4	RC造	H16	141,877	
	D棟	4	RC造	H16	141,877	
柳団地	A棟	3	RC造	H10	142,477	
	B棟	2	RC造	H10	138,560	
	C棟	3	RC造	H10	134,988	
	D棟	6	RC造	H10	138,695	
	E棟	16	RC造	H10	143,673	
内代団地	B棟	8	RC造	H12	86,918	
	C棟	14	RC造	H12	88,353	
	A棟	18	RC造	H13	89,420	
安田団地	A棟		木造	H14	65,704	
	B棟		木造	H15	74,915	
	E・F・G棟		木造	H16	72,033	

(2) 特公賃

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	LCC縮減効果 (円/年・戸)	備考
安田団地	C棟	2	木造	H16	73,407	
	D1棟	4	木造	H14	67,403	
	D2～D4棟	6	木造	H15	50,552	
	D5・D6棟	3	木造	H16	67,935	
城山団地	A棟	3	木造	H10	84,479	
	B棟	2	木造	H10	88,140	
	C棟	2	木造	H15	84,234	
	D棟	1	木造	H15	88,990	
汐彩団地	A棟	3	木造	H18	53,422	
	B棟	4	木造	H19	49,641	
	C・D棟	8	木造	H20	52,537	

(3) 公社住宅

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	LCC縮減効果 (円/年・戸)	備考
汐彩ハイツ	1号棟	6	木造	H16	92,531	
	2号棟	6	木造	H16	92,531	
	3号棟	4	木造	H16	92,531	
栄町ハイツ	5号棟	12	RC造	H7	154,024	
	6号棟	18	RC造	H8	146,111	
	1号棟	4	S造	H5	140,952	
	3・4号棟	8	S造	H6	145,901	
	2号棟	4	S造	H7	151,614	
ハイツMISAKI	1・2号棟	8	RC造	H5	147,663	

第四次安来市公営住宅等長寿命化計画

発行 安来市建設部 建築住宅課

〒692-0207

島根県安来市伯太町東母里 580 番地（伯太庁舎）

TEL : 0854-23-3315（直）

FAX : 0854-23-3381