

第四次安来市公営住宅等長寿命化計画

令和6年4月

島根県安来市

目 次

第1章 計画策定の背景と目的

1. 計画策定の背景と目的 1
2. 計画の位置づけ 1
3. 計画の対象 2
4. 計画の期間 2
5. 公営住宅等長寿命化計画の策定フロー 3

第2章 市の概況

1. 安来市の概況 4
2. 人口・世帯の現況 5
3. 住宅の現況 8
4. 上位・関連計画 10

第3章 公営住宅等ストックの現況と課題

1. 公営住宅等の現況 12
2. 入居者の現況 16
3. 現地調査による公営住宅等の現況 18
4. 団地の状況 23
5. 公営住宅等の課題整理 31

第4章 長寿命化に関する基本方針

1. 長寿命化に関する基本方針 33
2. 長寿命化計画における基本的な考え方 33
3. 目標整備水準 36

第5章 長寿命化を図るべき公営住宅等

1. 長寿命化計画の対象と活用手法 37
2. 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 41
3. 事業手法の選定 49
4. 判定結果のまとめ 57
5. 長寿命化事業の検討 62

第6章 点検の実施方針

1. 点検の基本方針 65
2. 点検の実施方針 65
3. 点検項目 65

第7章 計画修繕の実施方針	
1. 計画修繕の基本方針	66
2. 計画修繕の実施方針	66
第8章 改善事業の実施方針	
1. 改善事業の基本方針	68
2. 改善事業の実施方針	68
第9章 建替事業の実施方針	
1. 建替事業の基本方針	70
2. 建替事業の実施方針	70
第10章 計画期間における取り組み	
1. 改善事業の実施	71
2. 建替・用途廃止の実施	72
3. 新規整備事業の実施	72
4. その他	73
第11章 ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出	
1. ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果算出の基本的な考え方	75
2. ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果の算出	78
3. ライフサイクルコスト（LCC）算出による効果	84

第1章 計画策定の背景と目的

1. 計画策定の背景と目的

公営住宅等においては、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの縮減をめざし、公営住宅等長寿命化計画の策定及びこれに基づく予防保全的管理、長寿命化に資する改善を推進していくため、平成21年3月に公営住宅等長寿命化計画策定指針が策定された。

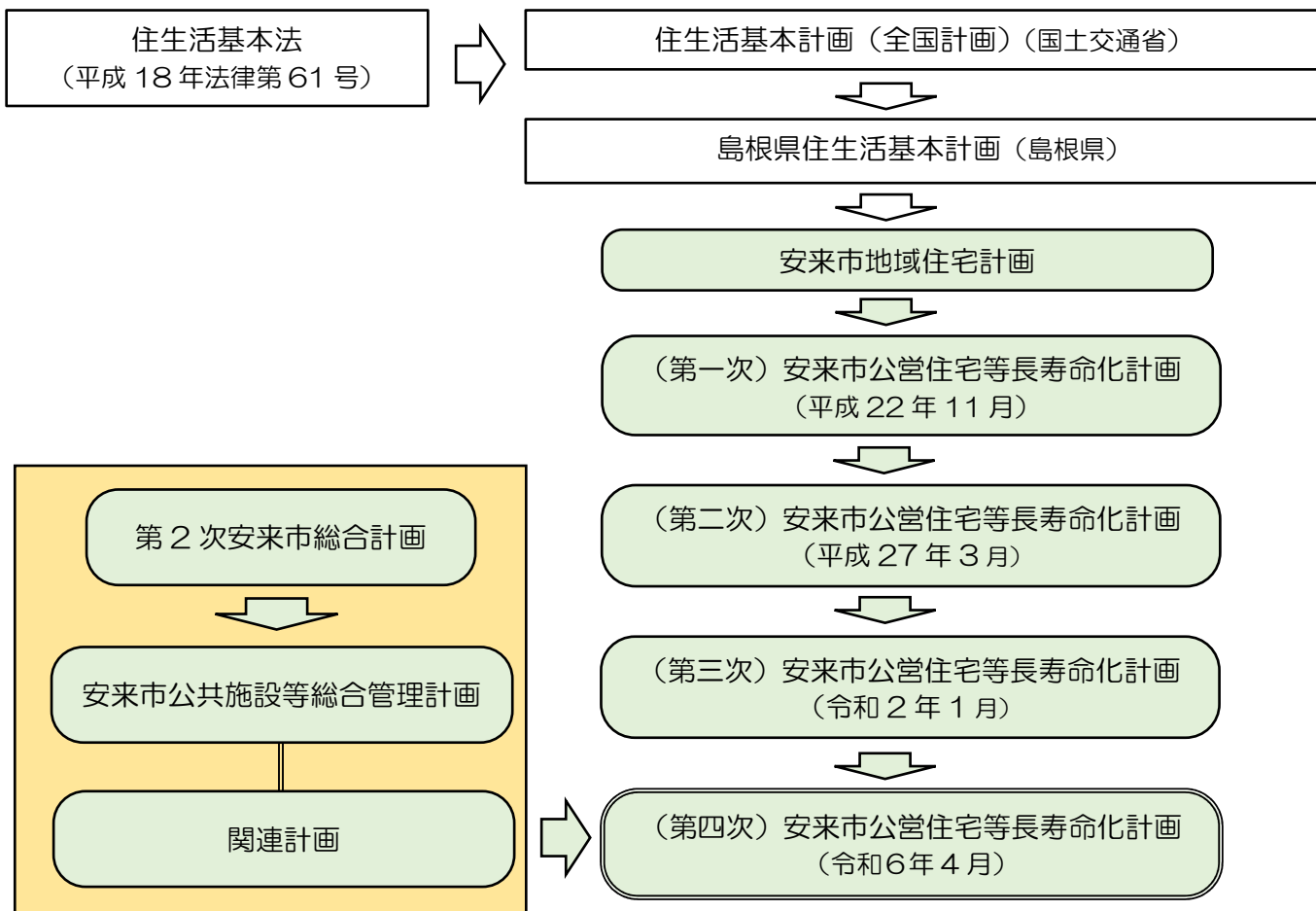
これを受け、本市では、既存ストックの効率的かつ円滑な更新を図るため、平成22年度に「（第一次）安来市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、平成27年3月に他の施策との連携を図るため「第二次安来市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、計画的に改善事業を進めてきた。

さらに、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「第二次安来市公営住宅等長寿命化計画」を見直し、「第三次安来市公営住宅等長寿命化計画」を策定したところである。

以上の経緯を踏まえ、本業務はこれまでの進捗と成果を検証するとともに、財政等を考慮した事業計画の見直しを行い、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等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」を策定するものである。

2. 計画の位置づけ

本計画は、以下の施策体系に位置付けるものとする。



3. 計画の対象

本計画の対象は、下記の①～⑥とする。

- ① 公営住宅
- ② 改良住宅
- ③ 特定公共賃貸住宅（特公賃）
- ④ 公社住宅
- ⑤ 集会所、団地内公園、駐車場、駐輪場、倉庫、受水槽・ポンプ室等関連施設等
- ⑥ 単独住宅

なお、改良住宅については、建替の上、公営住宅として活用し、公社住宅については、契約期間満了時期が令和6年度以降となっていることから完了後の活用手法は、単独住宅として市が管理することも含め検討する。

【公営住宅等の定義】

公営住宅：①で、市が建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附属施設で、法の規定による国の補助に係るものをいう。

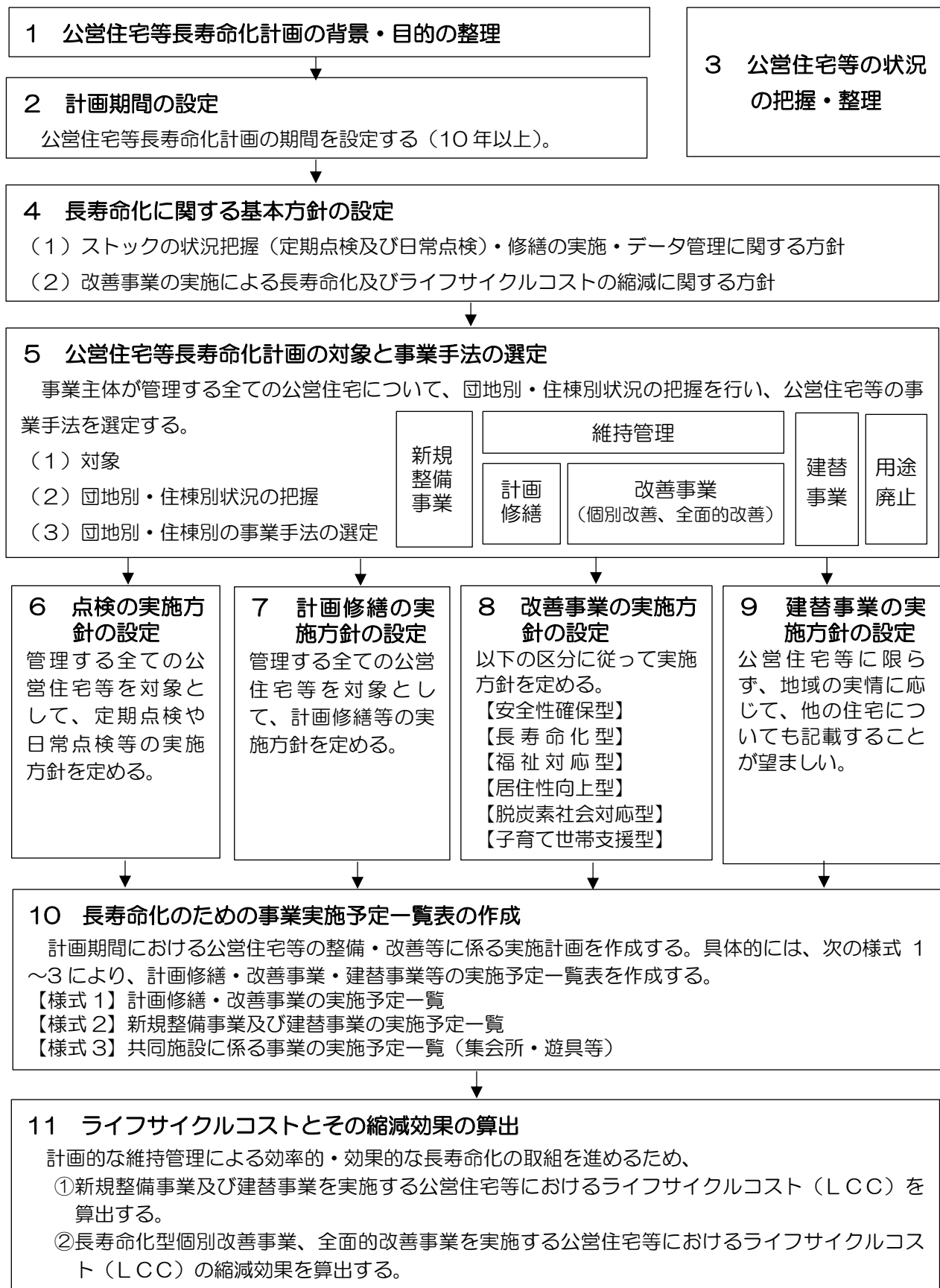
公営住宅等：市が管理する①～⑥の住宅及び附属施設を総称して「公営住宅等」という。
また、以下「① 公営住宅」と比較するような場合は、「公営住宅等」に代わって「市営住宅」という。

4. 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年間とする。

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うものとする。

5. 公営住宅等長寿命化計画の策定フロー



（出典：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局）

第2章 市の概況

1. 安来市の概況

(1) 位置

安来市は、島根県の東端にあり、北は中海に面しています。また、西に松江市や雲南市、東に米子市や南部町、南に奥出雲町や日南町と接している。安来市は、東西約22km、南北約28kmあり、平成24年10月1日現在、420.97km²を有している。



【安来市の位置】

(2) 地勢と気候

安来市は、東部から南部、西部にかけて、中国山地の分脈からなる山地となっている。市の南東部より伯太川が、南西部より飯梨川が緩やかに流れて中海に注いでおり、この2河川によって、市の北部には能義平野が形成されている。

島根県東部の気候は、日本海型気候地域に属し、冬に雪が多い北陸型といわれており、山沿いは平野部に比べ、年間平均気温が低く、冬季の降雪量が多くなっている。

(3) 沿革

平成11年8月6日、国は各都道府県に対して、「市町村の合併の推進についての指針」を示した。これを受けて島根県では、平成13年3月28日に島根県広域行政推進検討委員会とともに「市町村合併の推進についての要綱」を定めた。

平成13年10月16日、3市町により、「安来能義合併研究会」を設置し、平成14年3月までに計6回の研究会を開催し、合併への課題の整理や住民意識アンケートの実施、普通交付税のシミュレーションなどを行うなどの検討を重ねた結果、平成14年3月31日に最終報告が行われ、「早急に法定協議会を設立することが必要である」と結論づけられ、平成14年4月1日には、法定の「安来市・広瀬町・伯太町合併協議会」が設置された。

「安来市・広瀬町・伯太町合併協議会」は、各市町の首長及び助役、議長、副議長、議会推薦議員と学識経験者で構成され、第1回合併協議会は、平成14年4月22日に開催され、平成15年12月25日の合併協定調印式まで、計27回の合併協議会が開催された。その間、新市の名称や合併の期日をはじめとする協定項目、新市建設計画が協議され、確認された。

その後、平成16年9月に、各市町で閉庁式が行われ、平成16年10月1日に新生・安来市が発足した。

(この項は、「安来市都市計画マスタープラン」から抜粋している。)

2. 人口・世帯の状況

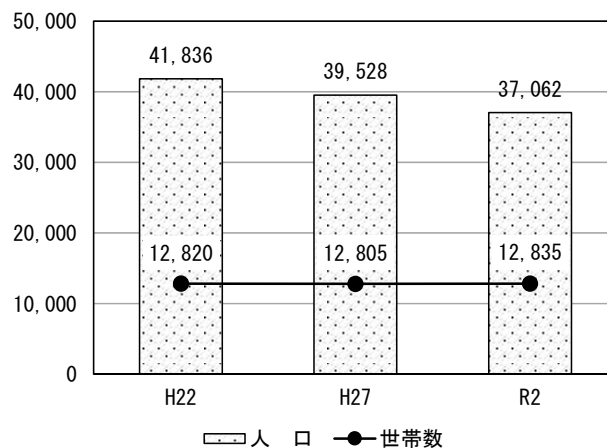
(1) 人口と世帯の現況

人口は減少傾向で推移しており、令和2年時点では37,062人となっている。
世帯数はほぼ横ばいで推移している。

【人口・世帯数の推移】

	H22	H27	R2
人口	41,836	39,528	37,062
世帯数	12,820	12,805	12,835

(出典：各年国勢調査)



(2) 年齢3区分人口の推移

令和2年の15歳未満の人口は4,277人、15～64歳は18,817人で減少傾向が続いている。

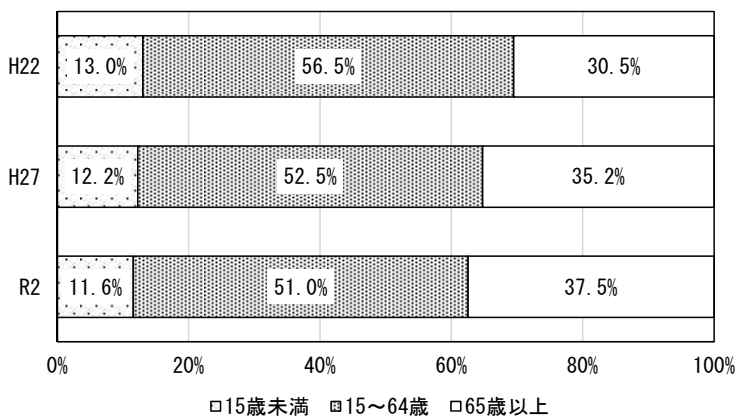
65歳以上の人口をみると、増加傾向にあり、令和2年では13,835人となっている。

【年齢3区分人口の推移】

	H22	H27	R2
15歳未満	5,438 13.0%	4,798 12.2%	4,277 11.6%
15～64歳	23,626 56.5%	20,593 52.5%	18,817 51.0%
65歳以上	12,760 30.5%	13,816 35.2%	13,835 37.5%
計	41,824 100.0%	39,207 100.0%	36,929 100.0%

※不詳は除く

(出典：各年国勢調査)



(3) 産業別人口

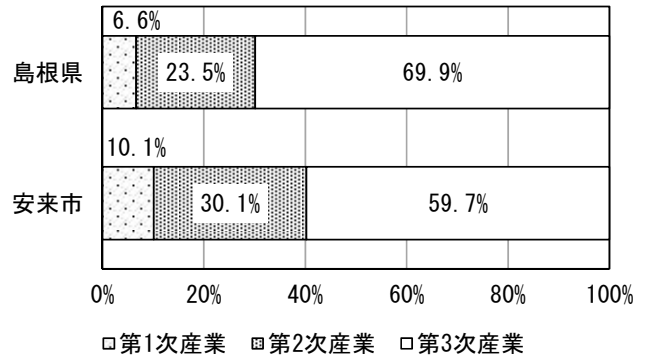
本市の第1次産業、第2次産業の就業人口比率は県平均よりも高く、農業や製造業が盛んであることが推測される。

一方、若年層の就業の場となる第3次産業就業人口比率は県平均よりも低くなっている。

【産業別人口の比率】

	第1次産業	第2次産業	第3次産業	計
島根県	6.6%	23.5%	69.9%	100.0%
安来市	10.1%	30.1%	59.7%	100.0%

(出典：令和2年国勢調査)



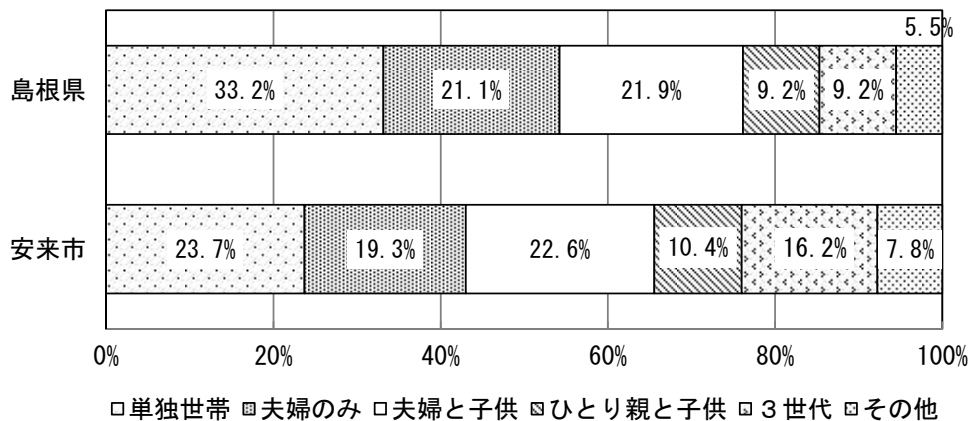
(4) 世帯の類型

単独世帯が23.7%で最も比率が高くなっており、次いで夫婦と子供の世帯が22.6%、夫婦のみの世帯が19.3%となっており、県と比較すると単独世帯の割合は低いが、3世代は県平均の約2倍の比率となっている。

【世帯の類型】

	単独世帯	夫婦のみ	夫婦と子供	ひとり親と子供	3世代	その他	計
島根県	33.2%	21.1%	21.9%	9.2%	9.2%	5.5%	100.0%
安来市	23.7%	19.3%	22.6%	10.4%	16.2%	7.8%	100.0%

(出典：令和2年国勢調査)



(5) 人口動態の推移

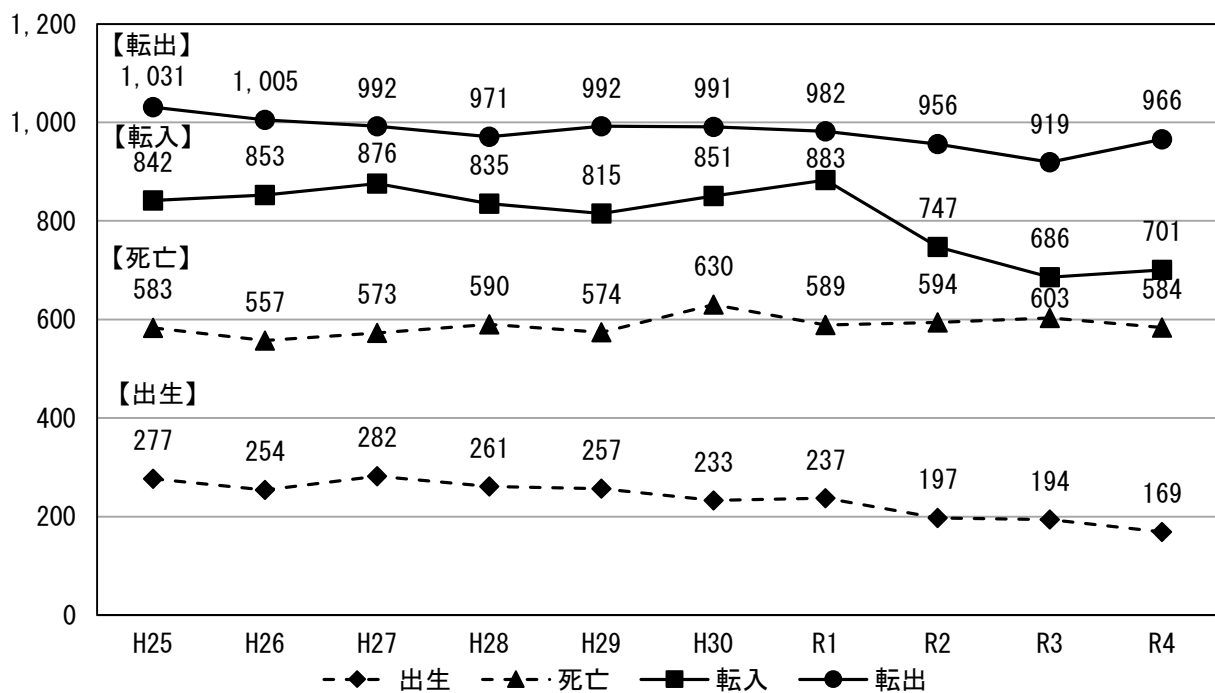
平成25年から令和4年までの10年間の人口の社会動態を見ると、転出超過傾向が続いている。令和1年頃までは転出超過人数も減少傾向にあったが、近年は増加傾向にある。

自然動態では、死亡数がほぼ一定の人数となっているのに比べ、出生数が減少傾向にあるため、人口の減少数は増加している。

【人口動態の推移】

	出生	死亡	自然動態	転入	転出	社会動態
平成25年	277	583	▲ 306	842	1,031	▲ 189
平成26年	254	557	▲ 303	853	1,005	▲ 152
平成27年	282	573	▲ 291	876	992	▲ 116
平成28年	261	590	▲ 329	835	971	▲ 136
平成29年	257	574	▲ 317	815	992	▲ 177
平成30年	233	630	▲ 397	851	991	▲ 140
令和1年	237	589	▲ 352	883	982	▲ 99
令和2年	197	594	▲ 397	747	956	▲ 209
令和3年	194	603	▲ 409	686	919	▲ 233
令和4年	169	584	▲ 415	701	966	▲ 265

(出典：各年「島根の人口移動と人口推計」)



(出典：各年「島根の人口移動と人口推計」)

3. 住宅の現況

(1) 一般世帯の住宅所有形態

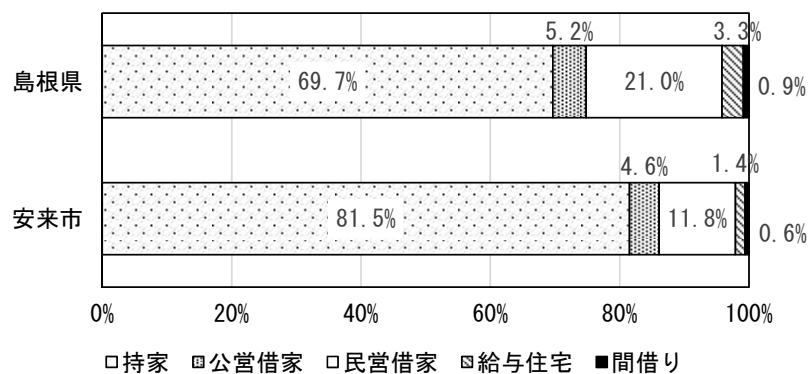
一般世帯の住む住宅は、「持家」が81.5%と最も高く、次いで「民間借家」が11.8%、「公的借家」が4.6%と続いている。

県と比較すると持家の割合が高く、民間借家の割合は低くなっている。

【一般世帯の住宅所有形態】

	持家	公営借家	民間借家	給与住宅	間借り	計
島根県	69.7%	5.2%	21.0%	3.3%	0.9%	100.0%
安来市	81.5%	4.6%	11.8%	1.4%	0.6%	100.0%

(資料：令和2年度国勢調査)



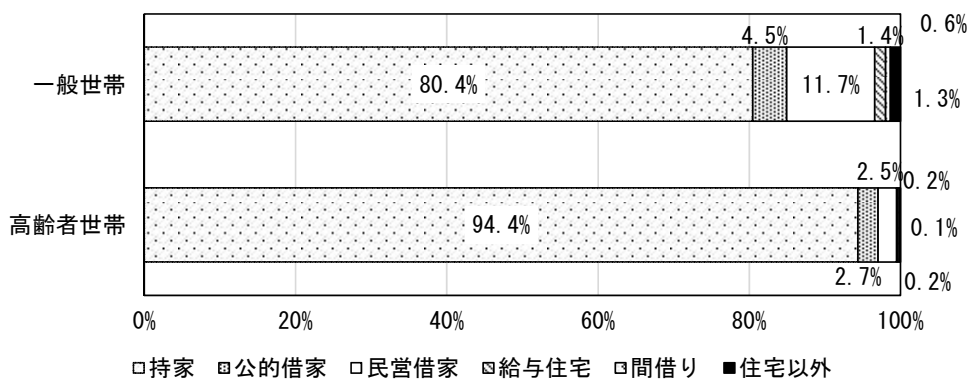
(2) 高齢者がいる住宅の所有形態

高齢者がいる住宅の割合は、「持家」が94.4%と高い比率を示しており、県平均よりも高く、公的借家、民間借家に住む高齢者世帯は県平均よりも低い。

【高齢者がいる住宅の所有形態】

	持家	公的借家	民間借家	給与住宅	間借り	住宅以外	計
一般世帯	80.4%	4.5%	11.7%	1.4%	0.6%	1.3%	100.0%
高齢者世帯	94.4%	2.7%	2.5%	0.2%	0.2%	0.1%	100.0%

(出典：令和2年度国勢調査)



(3) 住宅の種類

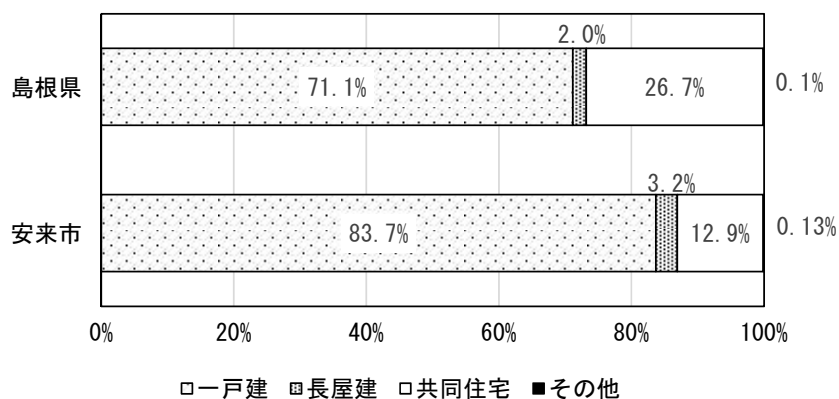
住宅の建て方は、「1戸建て」が83.7%と県平均よりも高くなっており、「持家」と近い比率となっている。

「共同住宅」については、県の半分以下の比率となっており、分譲や賃貸マンションの件数が少ないことが伺える。

【住宅の種類】

	一戸建	長屋建	共同住宅	その他	計
島根県	71.1%	2.0%	26.7%	0.1%	100.0%
安来市	83.7%	3.2%	12.9%	0.13%	100.0%

(出典：令和2年国勢調査)



4. 上位・関連計画

(1) 第2次安来市総合計画

項 目	内 容
策定年度	平成 28 年 3 月
計画期間	基本構想：平成 28 年度～令和 7 年度（平成 37 年度） 基本計画（前期）：平成 28～31 年度（令和元年度） （後期）：平成 32 年度（令和 2 年度）～ ※後期は総合戦略等国の動向も勘案して決定していきます
目標年次の人口	令和 42 年度（2060 年度）：3 万人を維持
計画の基本理念	人が集い 未来を拓くものづくりと文化のまち
公営住宅等に関する方針等	<p>第5章 都市基盤・生活分野</p> <p>第2節 住環境の整備 現状と課題</p> <p>既存の公営住宅等においては、高齢者や障がい者等入居者の多様なニーズに対応できていない施設があり、施設の利用目的に対応した整備計画を整理し、計画的に整備を進めていく必要がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ●バリアフリー化、ユニバーサルデザイン化を推進する 手摺りやスロープの設置及び段差解消を推進します。 ●耐震改修、長寿命化計画を進めストック比率を高める 安来市公営住宅等長寿命化計画を推進します。

(2) 安来市都市計画マスタープラン

項 目	内 容
策定年度	平成 25 年度
計画期間	中期：平成 25 年～令和 5 年（平成 35 年） 長期：平成 25 年～令和 15 年（平成 45 年）
目標年次の人口	平成 27 年度：45,000 人 令和 15 年度：43,000 人（令和 5 年：中間目標人口 42,500 人）
計画の基本理念	人が集い 未来を拓くものづくりと文化のまち ※安来市総合計画などと連携するもの
公営住宅等に関する方針等	<p>第4章 全体構想</p> <p>2)土地利用計画と配置の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ●専用住宅地 公営の住宅団地やハーモニータウン汐彩地区、荒島・柳地区など、戸建住宅が中心の住宅団地では、今後も良好な居住環境の維持に努めます。 <p>4.市街地整備方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ●住宅地開発の誘導 公営住宅については、建替を進めるとともに、特定優良賃貸住宅制度の導入など定住・支援を進めます。

(3) 安来市公共施設等総合管理計画

項 目	内 容
策定年度	平成 28 年 12 月（令和 4 年 3 月改訂）
計画期間	平成 29 年度（2017 年度）～令和 28 年度（2046 年度）の 30 年間
目標年次の人口	令和 42 年（2060 年）30,442 人（安来市人口ビジョン）
公共施設等のあり方に関する基本方針	<p>○施設総量の適正化：施設総量を 25%削減する。</p> <p>○予防保全と長寿命化</p> <p>○効率的、効果的な管理運営</p>
公営住宅等に関する方針等	<p>8.施設類型ごとの管理の関する基本的な方針</p> <p>(10) 公営住宅等</p> <ul style="list-style-type: none"> ●分類内容 住宅に困窮する低所得者や高齢者、子育て世帯に対して居住の安定を図るため、また中堅所得層に対して定住の促進を図るため市が供給する住宅 ●主な施設 公営住宅、特定公共賃貸住宅、改良住宅、単独住宅 ●施設数 25 施設 <p>○公営住宅等の役割を見極め、効率的かつ円滑な更新を実現するため整備を行っていく。</p> <p>○経過年数が耐用年数を経過した住宅は、将来需要推計等に基づき建替を検討し、将来に渡り団地を継続管理することが不相当と判断される場合は用途廃止する。</p> <p>○活用判定において、改善対応より建替のほうが効率的と判断された団地については建替を実施する。</p> <p>○住宅の改善を実施する団地は、効果と緊急性を勘案し、必要な性能を発揮できる状態に改善する。</p> <p>○建設年度が新しく、また、住宅性能が良好な団地は、計画的な施設改修及び適正な維持管理を図り、施設の長寿命化及び LCC の縮減を推進する。</p>

第3章 公営住宅等ストックの現況と課題

1. 公営住宅等の現況

(1) 公営住宅等ストックの概況

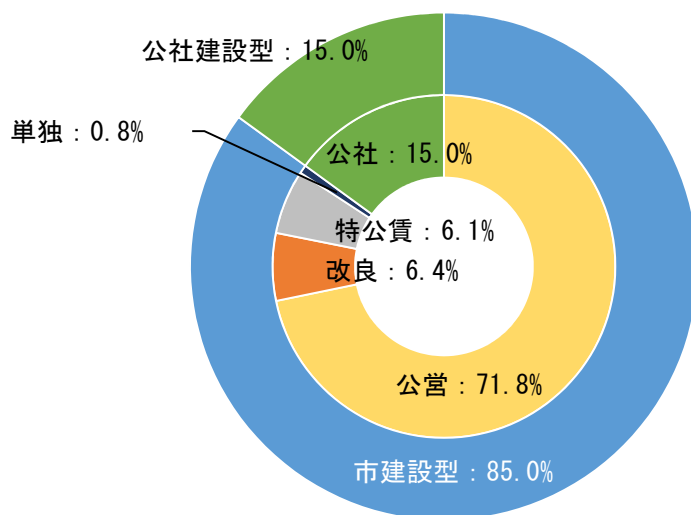
令和5年12月31日時点における公営住宅等の管理状況は、下表のとおりであり、単独住宅も含めて627戸である。

【事業主体別管理戸数】

区分	戸数	割合
市建設型	533	85.0%
公営住宅	450	71.8%
改良住宅	40	6.4%
特公賃	38	6.1%
単独住宅	5	0.8%
公社建設型	94	15.0%
総計	627	100.0%

(出典：安来市建築住宅課)

- 公営住宅：公営住宅法に基づいて、国の補助を受け建設した公共賃貸住宅
- 改良住宅：住宅地区改良法に基づいて、国の補助を受け建設した特定目的の公共賃貸住宅
- 特公賃：特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づいて市が建設した特定公共賃貸住宅
- 単独住宅：国の補助を受けずに市が単独で建設又は払い下げを受けた公共賃貸住宅
- 公社建設型：公社が所有する共同住宅を一定期間借り上げ、公共賃貸住宅として使用する住宅



(2) 建設年代別管理戸数

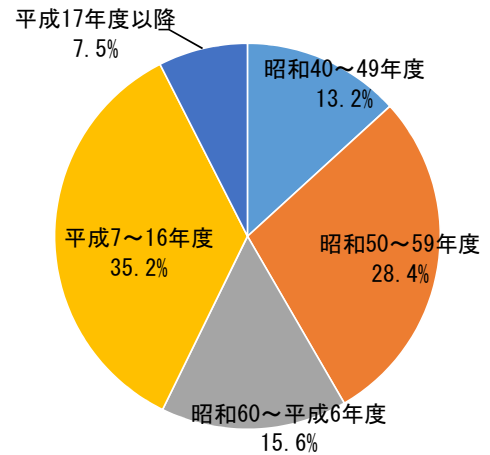
建設年代別の管理戸数をみると、平成7～16年度が221戸（35.2%）で最も多く、次いで昭和50～59年度が178戸（28.4%）となっている。

なお、最も古いストックは昭和45年に建設されている。

【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)



(3) 住宅規模別管理戸数

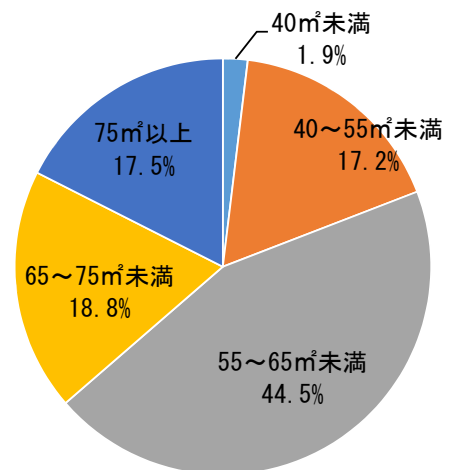
住宅規模（住戸専用床面積）別にみると、55㎡以上65㎡未満が279戸（44.5%）で最も多く、次いで40㎡～55㎡未満が108戸（17.2%）となっている。

なお、住宅規模が40㎡未満のストックは12戸（1.9%）である。

【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%

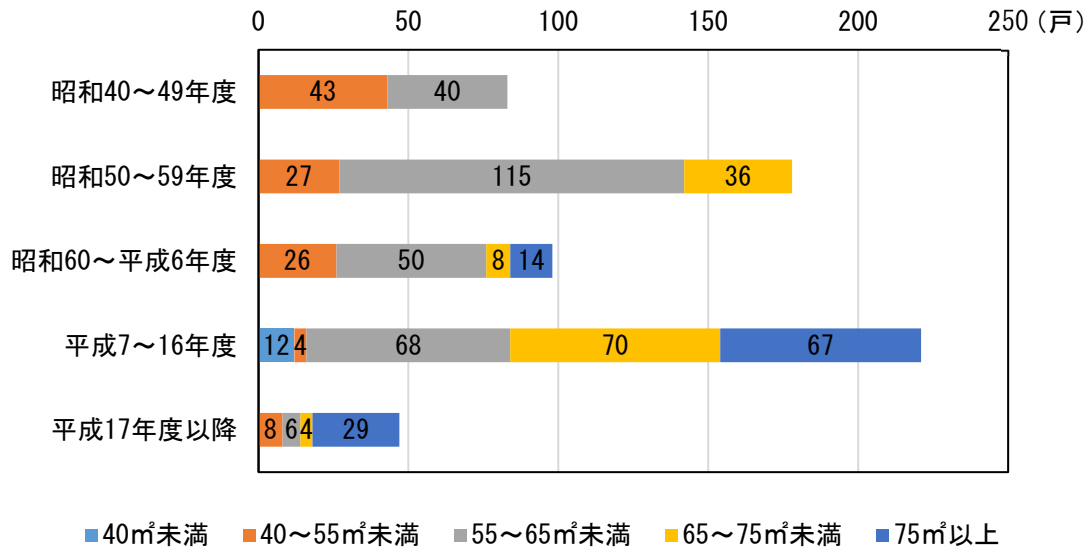
(出典: 安来市建築住宅課)



(4) 建設年代別住宅規模別管理戸数

建設年代別に住戸床面積をみると、昭和40年代には「40～55㎡未満」のストックが多く供給されているが、昭和50年代になると「55～65㎡未満」のストックが多く供給されている。

昭和60年代以降には、「75㎡以上」のゆとりある住宅が供給されるようになり、平成7年度以降は、「55～75㎡以上」の住宅がバランス良く供給されていたが、平成17年度以降は「75㎡以上」の住宅の供給が多くなっている。



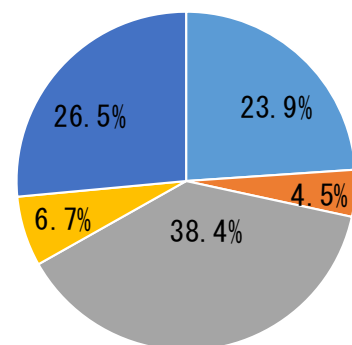
(5) 構造別管理戸数

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%)が続いている。

【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%

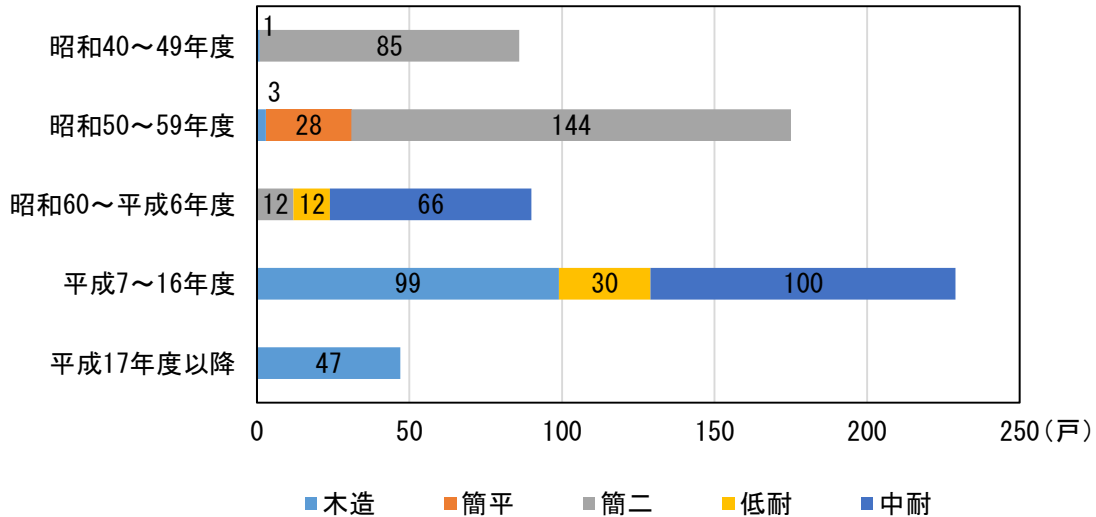
(出典: 安来市建築住宅課)



- 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)

(6) 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る。



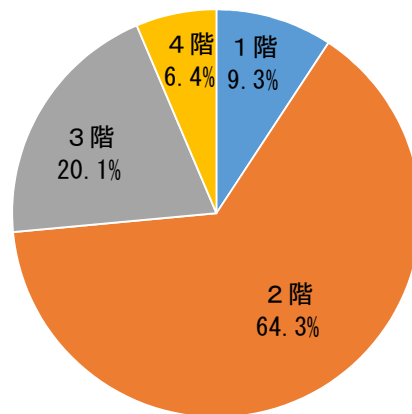
(7) 階数別管理戸数

階数別にみると、2階建てが403戸（64.3%）で最も多い。3階建て以上の中層住宅は166戸（26.5%）である。

【階数別管理戸数】

階数	戸数	%
1階	58	9.3%
2階	403	64.3%
3階	126	20.1%
4階	40	6.4%
合計	627	100%

(出典: 安来市建築住宅課)

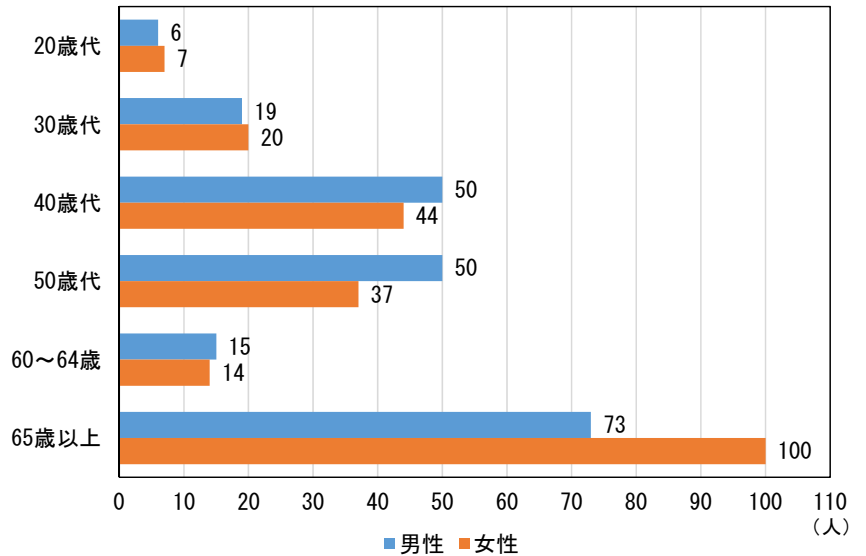


2. 入居者の現況

(1) 世帯主の年齢層

公営住宅入居世帯の世帯主の年齢層で最も多いのは65歳以上で、次いで40歳代、50歳代となっている。

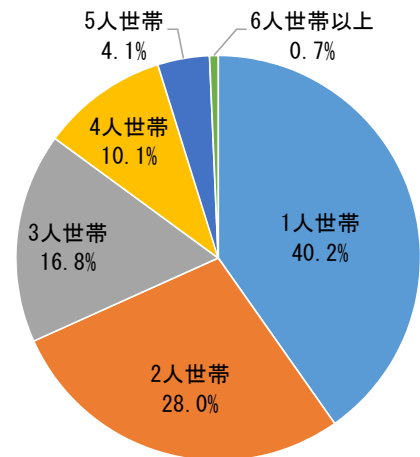
40歳～64歳代では、世帯主は男性の方が多いが、65歳以上では女性の方が多くなっている。また20歳代～30歳代では世帯主の男女比がほぼ1:1となっている。



(2) 世帯規模

公営住宅等入居世帯の世帯規模は、「1人世帯」が最も多く、40.2%で3世帯に1世帯が単身世帯である。世帯主の年齢層と重ね合わせてみると、高齢者世帯は1人世帯が多いことが推測できる。

また、5人以上世帯は4.8%である。

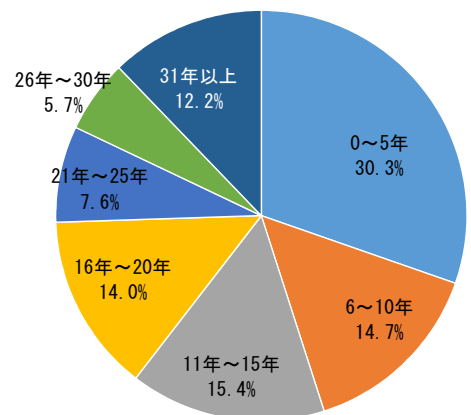


(出典：安来市建築住宅課)

(3) 居住年数

居住年数が5年以下の入居者が最も多く、30.3%を占めている。11年以上の入居者が54.9%とほぼ半数を占めている。

31年以上居住している入居者は全体の12.2%である。



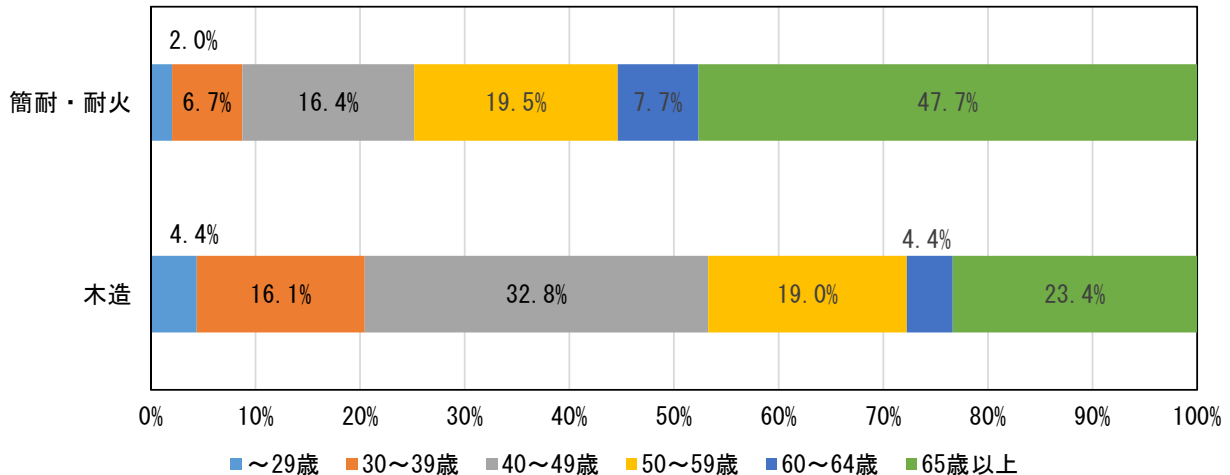
(出典：安来市建築住宅課)

(4) 木造及び非木造（簡耐・耐火）の住宅居住者の年齢層

本市の耐火建築物の公営住宅等は昭和 60 年～平成 7 年にかけて集中して建設し、木造公営住宅は、平成 7 年以降に集中して建設してきた。

木造公営住宅に住む年齢層は、非木造公営住宅に住む年齢層よりも 0 歳～40 歳代の割合が高く、65 歳以上の高齢者層は、おそらく簡耐に多いと思われるが、非木造公営住宅の方が割合が高い。ただし、最近建設されたのが木造住宅であり、木造が若年層に好まれているとまでは言いがたい。

【木造・非木造公営住宅に居住する年齢層】

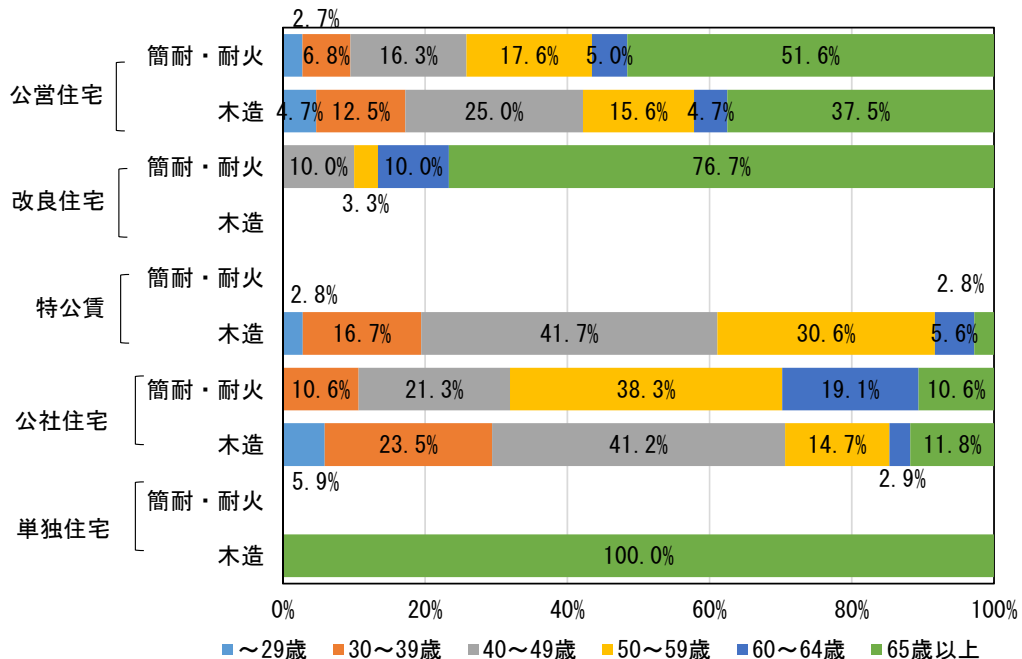


(出典：安来市建築住宅課)

(5) 事業者別構造別住宅居住者の年齢層

0～40 歳代までの割合が高いのは、特公賃（木造のみ）、木造の公社住宅である。高齢者（65 歳以上）の割合が高いのは公営住宅で、木造、非木造に大きな差はない。

【事業者別構造別住宅居住者の年齢層】



※特公賃・単独住宅は簡耐・耐火住宅無し




(出典：安来市建築住宅課)

3. 現地調査による公営住宅等の現況



(1) 公営住宅

団地番号	団地名称	現況	外観写真
12	臼井団地	<ul style="list-style-type: none"> 外壁に軽微な劣化が見られる。 附帯施設の外壁等に用いられている木材が雨水等の浸入による経年劣化状況が目立つようになっている。 	
4	長谷津団地	<ul style="list-style-type: none"> 令和4年～5年度にかけて用途廃止済み。 	
5	わらび谷団地	<ul style="list-style-type: none"> 建替を前提とした政策空家を導入している。 屋根に問題はないが、外壁は汚れの他、目地シーリングの劣化がみられる。 	
6	和田団地	■簡二住宅 <ul style="list-style-type: none"> 住戸改善を目的とした政策空家を導入している。 屋根、外壁ともに軽度の劣化が見られる。 集会所は、屋根・外壁ともに軽度の劣化が見られる。 	
		■中耐住宅 <ul style="list-style-type: none"> 外壁北側に湿気によるカビの発生などがみられる。 高架水槽方式の給水であることから衛生面で課題がある。 	
7	糺団地	<ul style="list-style-type: none"> 屋根、外壁に軽度の劣化が見られる。 室内に結露が発生し仕上にカビの発生、劣化が見られる。また、1階部分は白蟻被害が著しい。 	
8	柳団地	<ul style="list-style-type: none"> 屋根、外壁に軽度の劣化が見られる。 住棟周囲の地盤が沈下している箇所がある。 	


団地番号	団地名称	現況	外観写真
9	内代団地	<ul style="list-style-type: none"> 住棟外壁や附帯施設の外壁等に用いられている木材が雨水等の浸入による経年劣化状況が目立つようになっている。 	
39	栄町住宅	<ul style="list-style-type: none"> 屋根、外壁ともに目立った劣化は見られない。 	
23	町帳住宅	<ul style="list-style-type: none"> 用途廃止を目的とした政策空家を導入している。 屋根、外壁とも劣化、汚れが見られる。 	
24	布部住宅	<ul style="list-style-type: none"> 建替を前提とした政策空家を導入している。 屋根、外壁とも劣化、汚れが見られる。 	
25	殿町住宅	<ul style="list-style-type: none"> 用途廃止を目的とした政策空家を導入している。 金属板葺き屋根に錆が多く発生しており、外壁も劣化、汚れが見られる。 	
26	石原町帳団地	<ul style="list-style-type: none"> 住棟及び附帯施設の外壁に使用されている木材の雨がかり部分が劣化、退色している。 集会室の屋根、外壁に目立った劣化は見られない。 	
41	招団地	<ul style="list-style-type: none"> 建替を目的とした政策空家を導入している。 屋根のセメント瓦は経年劣化している。 外壁に劣化、汚れが見られる。 	



団地番号	団地名称	現況	外観写真
42	石堂前団地	<ul style="list-style-type: none"> • 用途廃止を前提とした政策空家を導入している。 • 屋根、外壁とも劣化、汚れが見られる。 	
43	御崎団地	<ul style="list-style-type: none"> • 住戸改善を目的とした政策空家を導入している。 • 目立った劣化は見られない。 • 集会所は外壁、軒裏等劣化が進行している。 • 集会所、一部住棟がレッドゾーンに含まれている。 	
44	安田団地	<ul style="list-style-type: none"> • 外壁に軽度の劣化、汚れが見られる。 • 集会所は、外壁の一部にクラック、汚れが見られる。 • 敷地内通路や駐車場舗装に使用されている鉄道枕木が劣化している。 	

(2) 改良住宅

団地番号	団地名称	現況	外観写真
10	末広団地	<ul style="list-style-type: none"> • 建替を前提とした政策空家を導入している。 • 大栄団地と隣接している。 • 外壁シーリングに亀裂が発生しているなど劣化が見られる。 	
11	大栄団地	<ul style="list-style-type: none"> • 建替を前提とした政策空家を導入している。 • 末広団地と隣接している。 • 外壁シーリングに亀裂が発生しているなど劣化が見られる。 	

(3) 特公賃




団地番号	団地名称	現況	外観写真
44	安田団地	<ul style="list-style-type: none"> • 外壁に劣化、汚れが見られる。 • 敷地内通路や駐車場舗装に使用されている鉄道枕木が劣化している。 	

45	城山団地	<ul style="list-style-type: none"> ■ A・B棟 (H10) ・外壁の劣化、汚れが見られる。 ■ C・D棟 (H15) ・外壁の劣化、汚れが見られる。 	
19	汐彩団地	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁の木部に劣化が見られる。 ・浴室開口部の外壁に漏水跡が見られる。 	

(4) 公社住宅

団地番号	団地名称	現況	外観写真
18	汐彩ハイツ	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁目地シーリングの劣化が見られる。 ・外部階段鉄部の錆が進行している。 ・外構の舗装がはがれ、砂が流れだしている。 	
37	栄町ハイツ	<ul style="list-style-type: none"> ■ 中層耐火 ・外壁に塗膜剥離、クラック等劣化が見られる。 ■ 低層耐火 ・サイディングボードにクラック、目地シーリングの劣化が見られる。 	
38	石原住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁に塗膜の劣化、クラック、汚れが見られる。 ・2階風呂場の小窓からの漏水跡があり、ボード及び外壁塗装の剥離が見られる。 ・鉄骨階段に錆が見られる。 	
46	ハイツ MISAKI	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁に塗膜の劣化、クラック、汚れが見られる。 ・引込開閉器盤に錆が見られる。 	

(5) 単独住宅

団地 番号	団地名称	現況	外観写真
27	広瀬住宅	<ul style="list-style-type: none"> • 金属板葺き屋根部分に錆が見られる。 • 外壁、基礎部にクラックが見られる。 • 外壁木部の劣化が著しい。 	
30	上山佐住宅	<ul style="list-style-type: none"> • 用途廃止を目的とした政策空家を導入している。 • 屋根のセメント瓦が劣化している。 • 外壁金属板に劣化が見られる。 	
33	西比田住宅	<ul style="list-style-type: none"> • 外壁にシーリングの劣化、クラックが見られる。 	

4. 団地の状況

(1) 団地別ストックの状況

団地別住棟別のストックの状況は以下のとおりである。

■公営住宅

団地番号	団地名	棟番号	建設年度		構造区分	階数	棟数	耐用年数	住戸床面積	管理戸数	入居戸数	空家戸数	政策空家	住戸タイプ	耐用年数経過年	
			西暦	和暦											西暦	和暦
12	臼井団地	A棟	2004	H16	耐火	2	1	70	71.58	4	4	0	0	3DK	2074	R56
		B棟	2004	H16	耐火	2	1	70	71.52~76.96	6	6	0	0	3LDK	2074	R56
		C棟	2004	H16	耐火	2	1	70	68.33~70.25	4	4	0	0	2LDK	2074	R56
		D棟	2004	H16	耐火	2	1	70	68.33~70.25	4	3	1	0	2LDK	2074	R56
		小計						4			18	17	1	0		
4	長谷津団地	291~310	1973	S48	簡耐	2	4	45	42.7~46.1	20	1	19	20	2LDK	2018	H30
		311~332	1974	S49	簡耐	2	5	45	46.1~49.6	22	3	19	22	2LDK	2019	R1
		338~340	1975	S50	簡耐	2	2	45	55.4	3	0	3	3	3K	2020	R2
		351~355	1976	S51	簡耐	2	3	45	55.4	5	0	5	5	3K	2021	R3
		361~370	1977	S52	簡耐	2	2	45	55.4	10	0	10	10	3K	2022	R4
		371~380	1978	S53	簡耐	2	2	45	55.4	10	0	10	10	3K	2023	R5
		381~390	1979	S54	簡耐	2	2	45	55.4	10	0	10	10	3K	2024	R6
		小計						20			80	4	76	80		
5	わらび谷団地	391~394	1980	S55	簡耐	2	1	45	63.1	4	2	2	4	3K	2025	R7
		395~406	1980	S55	簡耐	2	3	45	58.8	12	7	5	12	3DK	2025	R7
		407~411	1981	S56	簡耐	2	1	45	64.9	5	4	1	5	3K	2026	R8
		412~418	1981	S56	簡耐	2	2	45	58.8	7	4	3	7	3DK	2026	R8
		419~427	1982	S57	簡耐	2	2	45	64.9	9	4	5	9	3K	2027	R9
小計						9			37	21	16	37				
6	和田団地	428~439(ABC棟)	1983	S58	簡耐	2	4	45	62.2	12	9	3	12	3DK	2028	R10
		440~445(DE棟)	1984	S59	簡耐	2	2	45	62.2	6	5	1	6	3DK	2029	R11
		446~451(FG棟)	1987	S62	簡耐	2	2	45	62.2	6	4	2	6	3DK	2032	R14
		桜棟452~463	1989	H1	耐火	3	1	70	62.2	12	7	5	0	2LDK	2059	R41
		杉棟464~475	1990	H2	耐火	3	1	70	62.2	12	9	3	0	2LDK	2060	R42
		竹棟476~487	1991	H3	耐火	3	1	70	62.2	12	7	5	0	2LDK	2061	R43
		小計						11			60	41	19	24		
7	糺団地	A棟(メゾネット:若年向き)	1993	H5	耐火	3		70	78.8	7	7	0	0	2LDK	2063	R45
		(高齢者向け)	1993	H5	耐火	3	1	70	47.5	6	5	1	0	2DK	2063	R45
		(身体障がい者向け)	1993	H5	耐火	3		70	65.8	1	1	0	0	2DK	2063	R45
		B棟(メゾネット:若年向き)	1993	H5	耐火	3		70	78.8	7	5	2	0	2LDK	2063	R45
		(高齢者向け)	1993	H5	耐火	3	1	70	47.5	8	8	0	0	2DK	2063	R45
		(一般向け)	1993	H5	耐火	3		70	74.9	1	1	0	0	2LDK	2063	R45
		小計						2			30	27	3	0		
8	柳団地	A棟	1998	H10	耐火	3	1	70	54.6	3	3	0	0	2LDK	2068	R50
		B棟	1998	H10	耐火	3	1	70	60.6	2	2	0	0	3LDK	2068	R50
		C棟	1998	H10	耐火	3	1	70	56.5	3	3	0	0	2LDK	2068	R50
		D棟	1998	H10	耐火	3	1	70	60.4	6	5	1	0	3LDK	2068	R50
		E棟532	1998	H10	耐火	3		70	58.5	1	1	0	0	2LDK	2068	R50
		E棟533~536	1998	H10	耐火	3		70	56.8	4	4	0	0	2LDK	2068	R50
		E棟(身障者用)537	1998	H10	耐火	3	1	70	58.5	1	1	0	0	2LDK	2068	R50
		E棟(メゾネット)538、539	1998	H10	耐火	3		70	79.9	2	1	1	0	2LDK	2068	R50
		E棟540~547	1998	H10	耐火	3		70	56.8	8	7	1	0	2LDK	2068	R50
		小計						5			30	27	3	0		
9	内代団地	B棟 562、565	2000	H12	耐火	4		70	66.1~74.4	2	2	0	0	2LDK	2070	R52
		B棟(身障者用)563	2000	H12	耐火	4		70	67.9	1	1	0	0	2LDK	2070	R52
		B棟 564	2000	H12	耐火	4		70	70.3	1	1	0	0	3DK	2070	R52
		B棟 566~567	2000	H12	耐火	4		70	68.3	2	1	1	0	3LDK	2070	R52
		B棟(メゾネット)568、569	2000	H12	耐火	4		70	78.5~79.5	2	1	1	0	3LDK	2070	R52
		C棟 548、549、551、556、559	2000	H12	耐火	4		70	59.7~64.6	5	5	0	0	2LDK	2070	R52
		C棟 550、552、553、557、558	2000	H12	耐火	4		70	66.6~72.3	5	4	1	0	3DK	2070	R52
		C棟554、555、560	2000	H12	耐火	4		70	73.7~78.1	3	1	2	0	3LDK	2070	R52
		C棟(メゾネット)561	2000	H12	耐火	4		70	79.3	1	1	0	0	3LDK	2070	R52
		A棟570、574、575、577、578	2001	H13	耐火	4		70	66.7~66.8	5	4	1	0	3DK	2071	R53
		A棟571、572、573、576	2001	H13	耐火	4		70	62.1~63.6	4	4	0	0	2LDK	2071	R53
		A棟579~583、585、587	2001	H13	耐火	4		70	70.3~78.1	7	6	1	0	3LDK	2071	R53
		A棟(メゾネット)584、586	2001	H13	耐火	4		70	79.6~79.9	2	1	1	0	3LDK	2071	R53
		小計						3			40	32	8	0		
39	栄町住宅	A棟1.3.4.6	2013	H25	木造	平	1	30	51.44	4	4	0	0	2DK	2043	R25
		B棟1.3.4.6	2013	H25	木造	平	1	30	51.44	4	4	0	0	2DK	2043	R25
		A2.5 B2.5	2013	H25	木造	2	2	30	74.67	4	4	0	0	3DK	2043	R25
小計						4			12	12	0	0				
23	町帳住宅	1~12	1979	S54	簡耐	2	6	45	55.46	12	6	6	12	3DK	2024	R6
小計						6			12	6	6	12				
24	布部住宅	1~4	1982	S57	簡耐	2	2	45	65.99	4	1	3	4	3DK	2027	R9
小計						2			4	1	3	4				
25	殿町住宅	1~8	1982	S57	簡耐	2	2	45	65.99	8	3	5	8	3DK	2027	R9
小計						2			8	3	5	8				

26	石原町帳団地	A1-1~2棟	2009	H21	木造	2	1	30	79.72	2	2	0	0	3DK	2039	R21
		B1-1~2棟	2009	H21	木造	平	1	30	57.94	2	2	0	0	2DK	2039	R21
		A2-1~2棟	2010	H22	木造	2	1	30	79.72	2	2	0	0	3DK	2040	R22
		A3-1~2棟	2010	H22	木造	2	1	30	79.72	2	2	0	0	3DK	2040	R22
		C1-1~2棟	2010	H22	木造	平	2	30	57.94~75.76	2	2	0	0	2DK+3LDK	2040	R22
		B2-1~2棟	2011	H23	木造	平	1	30	57.94	2	2	0	0	3DK	2041	R23
		A4-1~2棟	2011	H23	木造	2	1	30	79.72	2	2	0	0	3DK	2041	R23
		A5-1~2棟	2011	H23	木造	2	1	30	79.72	2	2	0	0	3DK	2041	R23
		A6-1~2棟	2012	H24	木造	2	1	30	79.72	2	2	0	0	3DK	2042	R24
		C2棟	2012	H24	木造	平	2	30	57.94~75.76	2	2	0	0	2DK+3LDK	2042	R24
	小計					12			20	20	0	0				
41	招団地	1~6	1978	S53	簡耐	平	3	30	52.8	6	4	2	6	3DK	2008	H20
		7~18	1979	S54	簡耐	平	6	30	52.8	12	8	4	12	3DK	2009	H21
		25~30	1979	S54	簡耐	2	1	45	63.1	6	2	4	6	3DK	2024	R6
		19~24	1980	S55	簡耐	平	3	30	52.8	6	3	3	6	3DK	2010	H22
		小計					13			30	17	13	30			
42	石堂前団地	1~4	1981	S56	簡耐	平	2	30	61.3	4	4	0	4	3DK	2011	H23
		小計					2			4	4	0	4			
43	御崎団地	1-1~6-2	1982	S57	簡耐	2	6	45	65.7	12	7	5	12	3DK	2027	R9
		7-1~10-2	1983	S58	簡耐	2	4	45	65.7	8	6	2	8	3DK	2028	R10
		11-1~12-2	1984	S59	簡耐	2	2	45	65.7	4	3	1	4	3DK	2029	R11
		13-1~14-2	1985	S60	簡耐	2	2	45	70.5	4	4	0	4	3DK	2030	R12
		15-1~15-2	1986	S61	簡耐	2	1	45	70.5	2	1	1	2	3DK	2031	R13
		小計					15			30	21	9	30			
44	安田団地	A棟	2002	H14	木造	平	3	30	63.64	6	6	0	0	2DK	2032	R14
		B棟	2003	H15	木造	2	5	30	76.71	14	12	2	0	3DK	2033	R15
		E棟	2004	H16	木造	2	3	30	76.57	9	8	1	0	3DK	2034	R16
		F棟	2004	H16	木造	2	1	30	76.5	3	3	0	0	3DK	2034	R16
		G棟	2004	H16	木造	2	1	30	76.5	3	3	0	0	3DK	2034	R16
		小計					13			35	32	3	0			
	公営住宅計					123			450	285	165	229				

実管理戸数 221 戸 (管理戸数-政策空家戸数)

改良住宅

団地番号	団地名	棟番号	建設年度		構造区分	階数	棟数	耐用年数	住戸床面積	管理戸数	入居戸数	空家戸数	政策空家	住戸タイプ	耐用年数終過年	
			西暦	和暦											西暦	和暦
10	末広団地	1~20号	1970	S45	簡耐	2	10	45	59.0	20	14	6	20	2K	2015	H27
		37~40号	1971	S46	簡耐	2	2	45	59.0	4	2	2	4	2K	2016	H28
		小計					12			24	16	8	24			
11	大栄団地	21~36号	1971	S46	簡耐	2	8	45	59.0	16	14	2	16	2K	2016	H28
	改良住宅計					8			16	14	2	16				
						20			40	30	10	40				

特公賃

団地番号	団地名	棟番号	建設年度		構造区分	階数	棟数	耐用年数	住戸床面積	管理戸数	入居戸数	空家戸数	政策空家	住戸タイプ	耐用年数終過年	
			西暦	和暦											西暦	和暦
44	安田団地	C棟	2004	H16	木造	2	1	30	78.8	2	1	1	0	2LDK	2034	R16
		D1棟	2002	H14	木造	2	1	30	89.1	4	4	0	0	3LDK	2032	R14
		D2~D4棟	2003	H15	木造	2	3	30	89.1	6	6	0	0	3LDK	2033	R15
		D5・D6棟	2004	H16	木造	2	2	30	89.1	3	3	0	0	3LDK	2034	R16
		小計					7			15	14	1	0			
45	城山団地	A棟	1998	H10	木造	2	3	30	86.1	3	3	0	0	3LDK	2028	R10
		B棟	1998	H10	木造	1	1	30	75.0	2	2	0	0	2LDK	2028	R10
		C棟	2003	H15	木造	2	2	30	88.4	2	2	0	0	3LDK	2033	R15
		D棟	2003	H15	木造	1	1	30	75.5	1	1	0	0	2LDK	2033	R15
	小計					7			8	8	0	0				
19	汐彩団地	A111	2006	H18	木造	2	1	30	92.01	1	1	0	0	3DK	2036	R18
		A112~113	2006	H18	木造	2	1	30	85.02~85.76	2	2	0	0	2LDK	2036	R18
		B511・512・521・522	2007	H19	木造	2	1	30	95.31	4	4	0	0	3DK	2037	R19
		C611・612・621・622	2008	H20	木造	2	1	30	86.39	4	4	0	0	3LDK	2038	R20
		D711・712・721・722	2008	H20	木造	2	1	30	86.0~99.0	4	3	1	0	3LDK・2LDK	2038	R20
		小計					4			15	14	1	0			
	特公賃計					18			38	36	2	0				

■ 公社住宅

団地番号	団地名	棟番号	建設年度		構造区分	階数	棟数	耐用年数	住戸床面積	管理戸数	入居戸数	空室戸数	政策空家	住戸タイプ	耐用年数経過年	
			西暦	和暦											西暦	和暦
18	汐彩ハイツ	1号棟111～113、121～123	2004	H16	木造	2	1	30	38.81	6	3	3	0	1DK	2034	R16
		2号棟211～213、221～223	2004	H16	木造	2	1	30	38.81	6	5	1	0	1DK	2034	R16
		3号棟311、312、321、322	2004	H16	木造	2	1	30	65.91	4	4	0	0	3DK	2034	R16
	小計						3		16	12	4	0				
37	栄町ハイツ	5-511～5-534	1995	H7	耐火	3	1	70	68.92	12	10	2	0	3DK	2065	R47
		6-611～636	1996	H8	耐火	3	1	70	68.92	18	15	3	0	3DK	2066	R48
		1-111～1-222(112身障者用)	1993	H5	耐火	2	1	70	52.92	4	4	0	0	1LDK	2063	R45
		3-311～322、4-411～422	1994	H6	耐火	2	2	70	60.39	8	6	2	0	2LDK	2064	R46
		2-211～222	1995	H7	耐火	2	1	70	60.39	4	4	0	0	2LDK	2065	R47
	小計						6		46	39	7	0				
38	石原住宅	1-111～3-322	2004	H16	木造	2	3	30	58.3	12	12	0	0	2LDK	2034	R16
		4-411～6-622	2004	H16	木造	2	3	30	63.46	12	10	2	0	3DK	2034	R16
	小計						6		24	22	2	0				
46	ハイツMISAKI	1号棟、2号棟	1993	H5	耐火	2	1	70	42.99	8	8	0	0	1LDK	2063	R45
		小計						1		8	8	0	0			
	公社住宅計						16		94	81	13	0				

■ 単独住宅

団地番号	団地名	棟番号	建設年度		構造区分	階数	棟数	耐用年数	住戸床面積	管理戸数	入居戸数	空室戸数	政策空家	住戸タイプ	耐用年数経過年	
			西暦	和暦											西暦	和暦
27	広瀬住宅		不明	不明	木造	平	1	30	42.99	1	1	0	1	1LDK	-	-
		小計						1		1	1	0	1			
30	上山佐住宅	4号	1979	S54	木造	平	1	30	41.04	1	0	1	1	2K	2009	H21
		5号	1982	S57	木造	平	1	30	41.04	1	1	0	1	2K	2012	H24
	小計						2		2	1	1	2				
33	西比田住宅	1号	1973	S48	木造	平	1	30	41.04	1	0	1	1	2K	2003	H15
		2号	1979	S54	木造	平	1	30	54.72	1	1	0	1	2DK	2009	H21
	小計						2		2	1	1	2				
	単独住宅計						5		5	3	2	5				
合計									627	435	192	274				
合計 (単独住宅を除く)									622	432	190	269				

- ・ 公営住宅 管理戸数 450 戸 空室戸数 165 戸 (内政策空家 134 戸)
- ・ 市営住宅 管理戸数 627 戸 空室戸数 192 戸 (内政策空家 146 戸)

(2) 団地位置図

各団地の位置は下図のとおりである。

安来市営住宅位置図

●公営住宅 (R5.12現在)

団地名	棟数	構造	階数	戸数
長谷津団地	20	簡易耐火	2階	80
わらび谷団地	9	簡易耐火	2階	37
和田団地	8	簡易耐火	2階	24
	3	中層耐火	3階	36
糺団地	2	中層耐火	3階	30
柳団地	5	中層耐火	3階	30
内代団地	3	中層耐火	4階	40
臼井団地	4	低層耐火	2階	18
栄町住宅	2	木造	1階・2階	12
町帳住宅	6	簡易耐火	2階	12
布部住宅	2	簡易耐火	2階	4
殿町住宅	2	簡易耐火	2階	8
石原町帳団地	10	木造	1階・2階	20
招団地	13	簡易耐火	1階・2階	30
石堂前団地	2	簡易耐火	1階	4
御崎団地	15	簡易耐火	2階	30
安田団地	13	木造	1階・2階	35
計 16団地				450

●改良住宅

団地名	棟数	構造	階数	戸数
末広団地	12	簡易耐火	2階	24
大栄団地	8	簡易耐火	2階	16
計 2団地				40

●特定公共賃貸住宅

団地名	棟数	構造	階数	戸数
汐彩団地	4	木造	2階	15
安田団地	7	木造	2階	15
城山団地	7	木造	1階・2階	8
計 3団地				38

●公社住宅

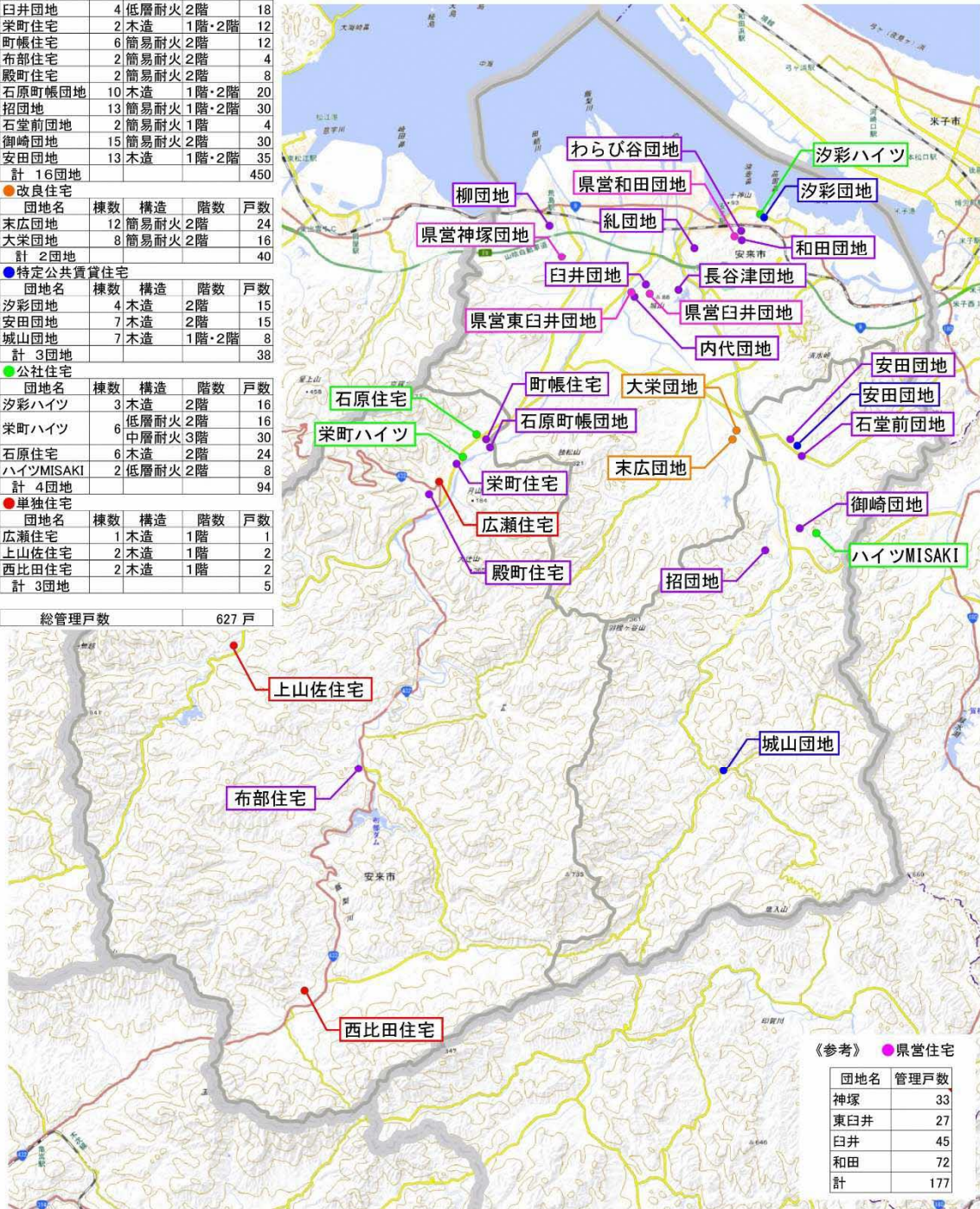
団地名	棟数	構造	階数	戸数
汐彩ハイツ	3	木造	2階	16
栄町ハイツ	6	低層耐火	2階	30
石原住宅	6	木造	2階	24
ハイツMISAKI	2	低層耐火	2階	8
計 4団地				94

●単独住宅

団地名	棟数	構造	階数	戸数
広瀬住宅	1	木造	1階	1
上山佐住宅	2	木造	1階	2
西比田住宅	2	木造	1階	2
計 3団地				5

総管理戸数 627 戸

- 凡例
- 公営住宅
 - 公社住宅
 - 改良住宅
 - 単独住宅
 - 特定公共賃貸住宅
 - 県営住宅



(3) 新規整備、建替等の実績

平成 16 年度に臼井団地で 18 戸、平成 25 年度に栄町住宅で 12 戸の建替を行っているほか、平成 21 年度から平成 24 年度の 4 年間で石原町帳団地 20 戸を新規整備している。また、平成 16 年度から平成 26 年度までの 11 年間で、統廃合及び老朽住宅からの退居に合わせた用途廃止によって 38 戸を除却している。また、長谷津団地は、建物解体を条件とした入札を実施し民間に売却するため、令和 4・5 年度に 115 戸を用途廃止した。

【新規整備及び建替事業実施団地】

団地名	構造	棟数	戸数	実施年度	備考
臼井団地	低層耐火	4 棟	4 戸	平成 16 年度	建替
			6 戸	平成 16 年度	建替
			4 戸	平成 16 年度	建替
			4 戸	平成 16 年度	建替
大塚災害団地	簡易耐火	1 棟	5 戸	平成 19 年度	除却
十神団地	簡易耐火	1 棟	4 戸	平成 20 年度	除却
夕彩団地（特公賃）	木造	2 棟	4 戸	平成 20 年度	新規整備
石原町帳団地	木造	2 棟	4 戸	平成 21 年度	新規整備
	木造	3 棟	6 戸	平成 22 年度	新規整備
	木造	3 棟	6 戸	平成 23 年度	新規整備
	木造	2 棟	4 戸	平成 24 年度	新規整備
栄町住宅	木造	2 棟	6 戸	平成 25 年度	建替
			6 戸	平成 25 年度	建替
小川内団地	木造	12 棟	12 戸	平成 25 年度	除却
東比田住宅	木造	1 棟	1 戸	平成 25 年度	除却
広瀬住宅 1	木造	1 棟	1 戸	平成 26 年度	除却
宇波住宅	木造	1 棟	1 戸	平成 26 年度	除却
布部住宅 2	木造	4 棟	4 戸	平成 26 年度	除却
奥田原住宅	木造	3 棟	3 戸	平成 26 年度	除却
上山佐住宅	木造	3 棟	3 戸	平成 26 年度	除却
西比田住宅	木造	1 棟	1 戸	平成 26 年度	除却
	木造	3 棟	3 戸	平成 26 年度	除却
布部住宅 3	木造	1 棟	2 戸	令和 3 年度	除却
長谷津団地	簡易耐火	7 棟	35 戸	令和 4 年度	民間に売却
	簡易耐火	17 棟	80 戸	令和 5 年度	用途廃止

(4) 改修工事等の実績

平成 19 年度以降の改修工事等の実績は以下の通りである。

なお、平成 24 年度以降は長寿命化計画に基づいて実施しているが、仮移転が必要となるような住戸改善は当該住戸が空家になった時点で実施しているため、毎年 1～3 戸程度を実施している。

また、経常修繕は必要に応じ住棟・住戸別に実施している。

団地名	実施年度	工事内容
臼井団地	平成 28 年度	公共下水道接続工事
	令和元年度	引込開閉器盤改修工事
	令和 2 年度	駐車場白線、文字引き
長谷津団地	平成 21 年度	集会所屋根改修工事
わらび谷団地	平成 20 年度	受電盤改修工事、物置取替設置他工事
	平成 21 年度	物置取替工事、住戸修繕工事（1 戸）、防水工事
	平成 22 年度	防水工事（3 戸）
	平成 23 年度	住戸修繕工事（1 戸）
	平成 24 年度	屋根防水改修工事（2 戸）
和田団地	平成 19 年度	物置塗装工事、引込盤取替工事（桜棟）
	平成 20 年度	物置取替設置他工事、集会所揚水ポンプ取替工事（桜棟）、リモート水道メーター設置工事（竹棟・他 2 棟）
	平成 21 年度	物置取替工事、揚水ポンプ取替工事（杉棟・竹棟）
	平成 23 年度	（中層）遊具撤去工事
	平成 24・25 年度	（簡 2）外壁等塗装グレードアップ、シーリング打ち変え、屋上防水等改修 鉄部塗装等、建具（玄関ドア、MB 扉）
	平成 27 年度	内部修繕（桜棟 1 戸、竹棟 2 戸）
	平成 28 年度	（中層）屋根・外壁改修、24 時間換気設備、リモート水道メーター取替 36 戸（桜、杉、竹）
	平成 30 年度	（簡 2）3 点給湯設備改修工事、バリアフリー化（2 戸）
	平成 30 年度	（中層）内部修繕（杉棟 4 戸）
	令和元年度	内部改善工事（E 棟 442 号、443 号） E 棟（442 号～445 号）シロアリ防除 E 棟（442 号～445 号）外部物置修繕工事
	令和 2 年度	内部改善工事（E 棟 444 号、445 号）
	令和 3 年度	駐車場整備工事（既設インターロッキング撤去、コンクリート舗装） 内部改善工事（441 号、451 号） 内部修繕工事（竹棟 483 号、484 号）
	糺団地	平成 21 年度
平成 24 年度		修繕工事（2 戸）
平成 24・25 年度		屋上防水等改修
平成 24・25 年度		内装・建具更新、24 時間換気及び局所換気設備導入
平成 24・25 年度		外壁等塗装グレードアップ、屋上防水等改修
平成 27 年度		内部修繕（3 戸）、屋外照明器具取替（7 灯）
令和元年度		内部塗装工事（A 棟 492 号、B 棟 501 号） 引込開閉器盤塗装改修
令和 2 年度		内部改善工事（B 棟 516 号）、外部階段手摺設置
令和 3 年度		集会所屋根修繕工事 外部倉庫木製壁撤去工事
柳団地	令和 4 年度	内部改善工事（A 棟 502 号） 駐車場整備工事（駐車枠整備）
	平成 20 年度	調整池修繕工事
	平成 23 年度	住戸修繕工事（1 戸：壁・天井）、雨水・排水管改修工事
	平成 24 年度	（A～E 棟）外壁等塗装グレードアップ・屋上防水等改修
平成 28 年度	給水・給湯・排水配管修繕、住戸内修繕（B 棟 1 戸）	

団地名	実施年度	工事内容
柳団地	平成 28 年度	B 棟外壁防水改修工事
	平成 29 年度	屋外電気盤改修、24 時間換気設備設置 30 台、敷地内通路整備
	平成 30 年度	敷地内通路整備、駐車場整備
	令和 2 年度	物置改善工事（物置囲い壁解体撤去処分）
	令和 4 年度	内部修繕工事（E 棟 538 号）
招団地	平成 23 年度	住戸修繕工事（2 戸）
	令和 2 年度	樹木伐採等工事
	令和 4 年度	法面除草工事
内代団地	平成 19 年度	外壁改修工事、結露対策塗装工事
	平成 21 年度	住戸修繕工事（3 戸）
	平成 23 年度	長寿命化改善工事、駐車場整備工事、住戸改善工事（8 戸）
	平成 23・24 年度	内装・建具更新、天井裏・窓ガラス等断熱化、24 時間換気設備導入
	平成 24・25 年度	外壁等塗装グレードアップ、シーリング打ち変え、屋上防水等改修
	平成 25 年度	駐車整備工事（B・C 棟）、住戸修繕工事（1 戸）
	平成 26 年度	住戸改善工事（2 戸）、A 棟汚水ポンプ施設修繕
	平成 29 年度	公共下水道接続工事
	平成 30 年度	内裝修繕（2 戸）
	令和元年度	内裝修繕工事（A 棟 572 号、578 号、579 号）、外部案内板修繕
	令和 3 年度	内部修繕工事（A-573 号、C-557 号）
末広団地	平成 19 年度	屋根塗装工事
	平成 29 年度	屋根塗装工事（3 棟）
大栄団地	平成 19 年度	屋根塗装工事、各所修繕工事
汐彩団地	令和 3 年度	防草工事
汐彩ハイツ	平成 19 年度	側溝グレーチング敷設工事
	令和元年度	引込開閉器盤改修工事
栄町ハイツ	平成 25 年度	住戸修繕工事（1 戸）
	平成 26 年度	室内改善工事（3 戸）
	平成 30 年度	電気温水器取替（3 戸）
	令和元年度	引込開閉器盤改修工事
	令和 2 年度	機械設備等更新、内裝修繕工事（212 号、523 号、534 号、623 号）
令和 4 年度	駐車場整備工事（区画線及び番号やりかえ）	
石原住宅	令和 2 年度	駐車場白線、文字引き 引込開閉器盤改修工事
城山団地	平成 30 年度	電気温水器取替（2 戸）
	令和 4 年度	街灯取替工事
広瀬住宅	平成 30 年度	C B 塀撤去
布部住宅	平成 19 年度	外灯工事
	平成 20 年度	ベランダ防水工事
	平成 21 年度	屋根改修工事
	平成 30 年度	（布部 1）C B 塀撤去
殿町住宅	平成 20 年度	物置取替工事
ハイツ MISAKI	平成 19 年度	引込盤取替工事
	令和元年度	内部修繕工事（122 号）
	令和 3 年度	樹木伐採工事（法面樹木伐採及び除草）
安田団地	平成 21 年度	屋根改修工事
	平成 27 年度	B 棟外壁補修、集会所屋根防水改修
	平成 28 年度	A 棟屋根防水修繕工事（A-1・2・3 棟）
	平成 30 年度	電気温水器取替（2 戸）
	令和 2 年度	電気温水器取替（B3-2 号、B5-1 号、D3-2 号）
令和 4 年度	内部修繕工事（B2-2 号、D1-3 号）、腐食枕木の撤去工事	
石堂前団地	平成 21 年度	自転車置場改修他工事
御崎団地	平成 19 年度	浴室修繕工事、屋根補修工事
	平成 20 年度	ベランダ防水工事
	平成 24・25 年度	外壁等塗装グレードアップ、シーリング打ち変え、屋上防水等改修

団地名	実施年度	工事内容
御崎団地	平成 30 年度	3 点給湯設備改修、バリアフリー化（3 戸）
	令和元年度	内部改善工事（11-1 号、11-2 号）
	令和 2 年度	内部改善工事（14-2 号、15-2 号） 樹木伐採等工事
	令和 3 年度	内部改善工事（9-2 号、13-2 号） 集会所裏土砂撤去工事
	令和 4 年度	駐車場整備工事（区画線及び番号やりかえ）
（各団地）	平成 19 年度	駐車場有料化に伴う整備工事

5. 公営住宅等の課題整理

(1) 耐用年限経過住宅への対応

計画期間満了（令和 16 年）までに公営住宅法施行令に基づく耐用年限を経過する住宅が 372 戸あり、これは本市の全管理戸数 627 戸の 59.3%と半数以上を占める。

本市の人口は減少傾向にあり、著しい困窮年収未済世帯数も減少傾向にあることを踏まえれば建替や用途廃止となるところであるが、現時点での入居率が 69.4%（入居戸数 435 戸/管理戸数 627 戸）であることを考慮すると耐用年限を超えて維持管理を行うことを検討する必要がある。

■計画期間内及びそれ以前に耐用年数を経過する住戸数

団地名称	建設年度	構造	戸数
長谷津団地	S47~54	簡二	80
わらび谷団地	S55~57	簡二	37
和田団地	S58~59	簡二	24
町帳住宅	S54	簡二	12
布部住宅	S57	簡二	4
殿町住宅	S57	簡二	8
招団地	S53~55	簡平・二	30
石堂前団地	S56	簡平	4
御崎団地	S57~59	簡二	30
安田団地	H14~16	木平・二	50
未広団地	S45~46	簡二	24
大栄団地	S46	簡二	16
城山団地	H10・15	木二	8
汐彩ハイツ	H16	木二	16
石原住宅	H16	木二	24
広瀬住宅	不明	木平	1
上山佐住宅	S54・57	木平	2
西比田住宅	S48・54	木平	2
合 計			372
全管理戸数			627
割 合			59.3%

(2) 木造公営住宅の目標使用期間の検討

本市では近年の建替住宅は地域性を考慮し、市産木材を活用して全て木造住宅で供給しており、耐用年数 30 年を遵守すると非効率的な公営住宅等を供給することになるため、目標使用期間を耐用年数以上に設定することは考慮する必要がある。

(3) 高齢者対応

中層（3~4 階建て）の公営住宅等においてはEV（エレベーター）が設置されていないが、ハード整備だけでなく、上階に住む高齢者世帯を 1 階に転居促進を図るなどのソフト面での対応を進めることで高齢者世帯の居住性向上を図っていくことが必要である。

(4) 若者定住や子育て支援

本市では近年、木造 2 階建て床面積約 75 m²と平屋建て約 50 m²が混在する公営住宅を整備するなど、住宅困窮者への対応にとどまらず、定住促進、子育て支援の役割を担っているが、入居収入基準が一般レベルになっていることから、小学校就学前の子どもがいる世帯については入居収入基準を緩和することなども検討する必要がある。

(5) 小規模団地の統廃合の検討

単独住宅も含め数戸程度の小規模な公営住宅団地については、古い木造住宅や簡易耐火の住宅が多いことから、地域の安定居住に配慮しつつ、維持管理の効率性等を考慮し統廃合を検討することが必要である。

(6) 効率的な事業展開

公営住宅等は市民の共有財産を利用して運営されるため、過剰な資本投資の回避をはじめ、建設コストの縮減や合理的かつ効率的な維持管理を行う必要がある。

このため、居住水準の向上や地域特性にも配慮しながら、市の財政を考慮した整備・改善スケジュールを設定し、民間活力の利用を含め検討するなど、効率的・計画的な事業実施が必要である。

(7) 住宅セーフティネットの役割

本市の公営住宅は、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯のためのセーフティネットの役割を担ってきたが、人口減少、財政的な面から公営住宅の供給に依存した住宅セーフティネットの取り組みには限界がある。

一方、民間賃貸住宅においては空家、空室が増加傾向にあり、民間賃貸住宅事業者に対しても「住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅登録制度」等の啓発を推進し、民間住宅ストックを活用した住宅セーフティネットの充実を図ることにより、市全体としての住宅セーフティネットの形成を図ることが必要である。

第4章 長寿命化に関する基本方針

1. 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

- ① 公営住宅等ストックの状況を把握するため、定期点検を適切に実施する。さらに、必要に応じて日常点検を実施する。
- ② 上記の点検結果等を踏まえ、効率的かつ効果的に修繕を実施する。また、予防保全的な観点から、計画修繕の実施について検討する。
- ③ 公営住宅等の建物管理データを団地別・住棟別に整理する。
- ④ 公営住宅等の修繕内容等のデータを整備し管理する。

(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

- ① 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る。
- ② 上記の取組等により、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。
- ③ 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。

2. 長寿命化計画における基本的考え方

(1) 長寿命化計画に関する基本的な考え方

本計画において示す事業の展開方向は、以下の考え方に基づき検討する。

- ・ 公営住宅等が地域の住環境形成に大きく影響する団地では、ストック自体の健全性を確保するとともに、良質な住環境形成を図り地域のまちづくりに寄与していく。
- ・ 効果・効率性を勘案し、小規模団地の集約の可能性を検討する。
- ・ 長期的な団地のライフサイクルを想定し、効率的な事業実施を検討する。
- ・ 安来市公営住宅条例において示す整備基準に基づき整備を進める。
- ・ 事業費については、社会資本整備総合交付金事業を積極的に活用する。

(2) 公営住宅等ストック活用の基本目標

公営住宅等の長期にわたる活用には、適切な安全性（耐震性・避難の安全性）と、適切な居住性（住戸規模・高齢化対応・省エネルギー）を備えた性能が必要である。

その性能を確保するための方針を以下に整理しており、次章において、団地別住棟別活用方針によって整備方向を示す。

① 安全性（耐震性能等）の確保

A 耐震性の確保

- 昭和 56 年 6 月に建築基準法の耐震基準が改定されたが、それ以前に建築された住宅には耐震性能上の課題を持つものがある。よって、新耐震基準との適合性確保が、長期にわたって維持する公営住宅等にとって重要となる。

※なお、国の目標は、令和 12 年までに耐震基準（昭和 56 年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックをおおむね解消するとしている。

B 避難の安全性確保

- 避難性能については、昭和 50 年に消防庁からの通達もあって改善傾向にあるが、通達以前の住宅は二方向避難※に適應できていない住棟が存在している。よって、各住戸とも玄関以外に別の方向に避難できるよう、その経路を確保する。
- 本市では、特に階段室型の中層耐火住棟において、玄関につながる階段室とは異なる経路で地上に避難できることを確認することが必要である。

※二方向避難とは、主に火災時において各住戸から 2 以上の避難経路を確保することである。

C 浸水災害・土砂災害からの安全性確保

- 浸水災害に対して安全対策を講じる必要があるが、過大な地盤のかさ上げや 1 階部分の非住宅化（駐輪場やピロティ）などは建設コストへの影響が大きいことから浸水深 3m を判定基準とし、リスクの把握を行う。
- 団地によっては、敷地や建物の一部が土砂災害（特別）警戒区域指定エリアに含まれていることから、レッドゾーンに含まれる木造・簡耐住戸、木造集会室については、早期の解体又は移転を検討する。

種別	団地名	構造	土砂災害		浸水災害 (浸水深3m超)
			敷地	建物	
公営	臼井団地	耐火	Y・R(一部)	Y(全棟)	-
	長谷津団地	簡耐	Y(一部)	Y(集)	-
	わらび谷団地	簡耐	Y・R(一部)	Y(一部・集)	-
	和田団地	簡耐	-	-	-
		耐火	Y(一部)	Y(杉・竹・桜)	-
	糺団地	耐火	Y・R(一部)	Y(B棟) R(集)	-
	柳団地	耐火	Y(一部)	Y(E棟)	-
	内代団地	耐火	Y(A棟側)	Y(A棟)	-
	栄町住宅	木平・木2	-	-	-
	町帳住宅	簡耐	-	-	-
	布部住宅	簡耐	-	-	-
	殿町住宅	簡耐	-	-	-
	石原町帳団地	木平・木2	-	-	-
	招団地	簡耐	Y・R(半)	Y(半)	-
	石堂前団地	簡耐	-	-	-
	御崎団地	簡耐	Y・R(一部)	Y(集)、R(1棟)	-
	安田団地	木造	Y(一部)	Y(2棟)	-

種別	団地名	構造	土砂災害		浸水災害 (浸水深3m超)
			敷地	建物	
改良	末広団地	簡耐	-	-	-
	大栄団地	簡耐	-	-	-
特 公 賃	安田団地	木造	Y(一部)	Y(2棟)	-
	城山団地	木造	-	-	-
	汐彩団地	木造	-	-	-
公 社	汐彩ハイツ	木造	-	-	-
	栄町ハイツ	耐火	-	-	-
	石原住宅	木造	Y(全)	Y(全)	-
	ハイツMISAKI	耐火	Y(一部)	Y(1棟)	-
単 独	広瀬住宅	木造	-	-	-
	上山佐住宅	木造	-	-	-
	西比田住宅	木造	-	-	-

【凡例】

Y: イエローゾーン	半: 敷地、棟数の半数
R: レッドゾーン	一部: 敷地の一部
全: 敷地全部	集: 集会所

② 居住性の確保

A 住宅規模

- ・居住性については市の整備基準をほぼ上回っているが、今後の整備については、住生活基本計画（全国計画）で示す居住面積水準に準拠する住戸規模の供給を図っていくこととする。

【居住面積水準の算定根拠】

	最低居住面積水準	都市居住型誘導居住面積水準 ※主に都市の中心及び周辺における共同住宅居住を想定	一般型誘導居住面積水準 ※主に都市郊外及び一般地域における戸建住宅居住を想定
単身者	25㎡	40㎡	55㎡
2人以上の世帯	10㎡×世帯人員+10㎡	20㎡×世帯人員+15㎡	25㎡×世帯人員+25㎡
備考	<input type="checkbox"/> 3歳未満の者を0.25人、3歳以上6歳未満の者を0.5人、6歳以上10歳未満の者を0.75人として算定する。（ただし、算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。） <input type="checkbox"/> 世帯人数が4人を超える場合は上記面積から5%を控除する。		

（出典：住生活基本計画（全国計画））

B 高齢者・障がい者対応

- ・本市では、近年に建設された住棟では障がい者・高齢者向けの住戸を確保してきているが、現行基準の高齢化対応ができていない住宅は一部にとどまる。階段室型の中層耐火住宅や内階段式の簡易耐火住宅・低層耐火住宅では抜本的なバリアフリー化は困難であり、それら住宅に居住する高齢者等については、同一団地若しくは近隣の団地の適切な住戸へ住み替えに関する情報提供に努める。
- ・また、今後建替える住宅においては、すべての住戸で基本的なバリアフリー対応を実現するとともに、低層階を中心に高度なバリアフリー化住戸の確保を検討していく。

C 省エネルギー対策・再生可能エネルギー導入（脱炭素化）

- ・公営住宅等において、脱炭素化につながる省エネルギーの徹底、再生可能エネルギーの導入拡大への取り組みとして、可能な限り ZEH 水準※に準拠した住宅の整備を行う。
- ・太陽光発電設備の導入を推進する。新築の場合は原則設置とし、既存住宅についても導入を推進する。

※ZEH水準とは、強化外皮基準（断熱等性能等級5以上の基準）を満たし、かつ再生可能エネルギーを除いた一次エネルギー消費量が省エネ基準の基準値から20%削減となる省エネ性能の水準。

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する。

【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㎡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況に応じ、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。

第5章 長寿命化を図るべき公営住宅等

1. 長寿命化計画の対象と活用手法

(1) 長寿命化計画の対象

本計画の対象とする「公営住宅等」は、①～⑥の住宅及び附帯施設とする。

- ① 公営住宅
- ② 改良住宅
- ③ 特定公共賃貸住宅（特公賃）
- ④ 公社住宅
- ⑤ 集会所、団地内公園、駐車場、駐輪場、倉庫、受水槽・ポンプ室等関連施設等
- ⑥ 単独住宅

(2) ストックの活用手法

ストックの活用手法は次のとおりである。

建替	既設の公営住宅等を除却し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅等を建設する。		
用途廃止	耐用年数が大幅に経過し、将来にわたり団地を維持管理することが不相当と判断される場合は、公営住宅等としての用途を廃止し、入居者は他団地への移転や建替住宅への転居等を図る。		
改善 (個別改善)	公営住宅等の質の向上のため、以下の事項のうち必要な改善を行う。	◆居住性向上型	・間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。
		◆福祉対応型	・高齢者等が安全・安心に居住できるよう、住戸・共用部・屋外のバリアフリー化を進める。
		◆安全性確保型	・耐震性に課題のある住棟において、耐震改修等による躯体安全性の確保や向上のほか、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備、確保を行う。 ・防犯性や落下、転倒防止など生活事故の防止に配慮した改善を行う。
		◆長寿命化型	・一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。
		◆脱炭素社会対応型	・脱炭素社会の実現に向けて、省エネ改修や再生可能エネルギーの導入を行う。
		◆子育て世帯支援型	・子育てに配慮した居住環境の改善を行う。
改善 (全面的改善)	上記の個別改善の事項を全て含み、躯体を残して住戸内を現在の生活様式に適合する仕様及び設備に改善する。		
維持管理	今後も公営住宅等として適切に維持管理を行う。		
計画修繕	標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、公営住宅等の効用を維持し、長期的に活用する。		

■改善項目の一覧

類型	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性向上型	<ul style="list-style-type: none"> ・間取りの改修 ・給湯設備の設置・改善 ・電気容量のアップ <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・地上デジタル放送対応 ・交流スペースの設置 ・宅配ボックスの設置 <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留施設の設置 ・集会所の整備・増改築 ・児童遊園の整備 ・交流スペースの設置 ・排水処理施設の整備 <p style="text-align: right;">等</p>
福祉対応型	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・浴室・便所等への手すり設置 ・浴槽・便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台・洗面台の更新 ・グループホームへの改良 <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下・階段への手すり設置 ・中層住宅へのEVの設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障害者誘導用ブロック等の設置 <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段、集会所の便所・玄関への手すりの設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化 <p style="text-align: right;">等</p>
安全性確保型	<ul style="list-style-type: none"> ・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等設置 ・アスベストの除去等 ・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、面格子等の防犯建物部品の設置 <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修 ・外壁落下防止改修 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・EVかご内の防犯カメラの設置、地震時管制運転装置等の設置 ・防災・減災対策 <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外消火栓の設置 ・集会所の外壁落下防止改修 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度の確保 ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置 <p style="text-align: right;">等</p>
長寿命化型	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事 <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上に資する工事 ・避難施設の耐久性向上に資する工事 <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 <p style="text-align: right;">等</p>
脱炭素社会対応型	<ul style="list-style-type: none"> ・内壁・最上階の天井等の断熱 ・複層ガラス化、内窓の設置・交換 ・省エネルギー性能の高い設備への交換 <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・断念化対応（断熱強化） ・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等） <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・集会所における省エネルギー性能の高い設備への交換 ・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等） <p style="text-align: right;">等</p>
子育て世帯支援型	<ul style="list-style-type: none"> ・転落防止の手すり等の設置 ・子供の様子を把握しやすい対面型式のキッチン設置 ・チャイルドロックや立ち消え防止等の安全装置が付いた調理器の設置 <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・多目的室の設置 ・防犯カメラ設置 <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・プレイロット（遊具・水遊び場・砂場）の設置 ・家庭菜園の設置 ・交流用ベンチの設置 <p style="text-align: right;">等</p>

(3) 標準管理期間

構造別の耐用年数と各事業の施行要件は、下表のとおりである。

【活用手法別標準管理期間の設定】

手法		耐用年数	標準管理期間	
建替	耐火構造	70年	建設時から35年以上経過	
	簡易耐火構造 準耐火構造	2階建	45年	建設時から22.5年以上経過
		平屋建	30年	建設時から15年以上経過
	木造	30年	建設時から15年以上経過	
全面的改善		—	改善実施から概ね30年以上	
個別改善		—	改善実施から概ね10年以上	

注) 1 耐用年数（耐用年限）は公営住宅法施行令による

注) 2 建替事業の施行要件：耐用年数の1/2を経過（公営住宅法第36条第2号）

注) 3 全面的改善事業の施行要件：建築後30年以上経過したもの

事業実施後、概ね30年以上管理するもの

（公営住宅等ストック総合開宴事業補助金交付要綱第5項第2項第3号）

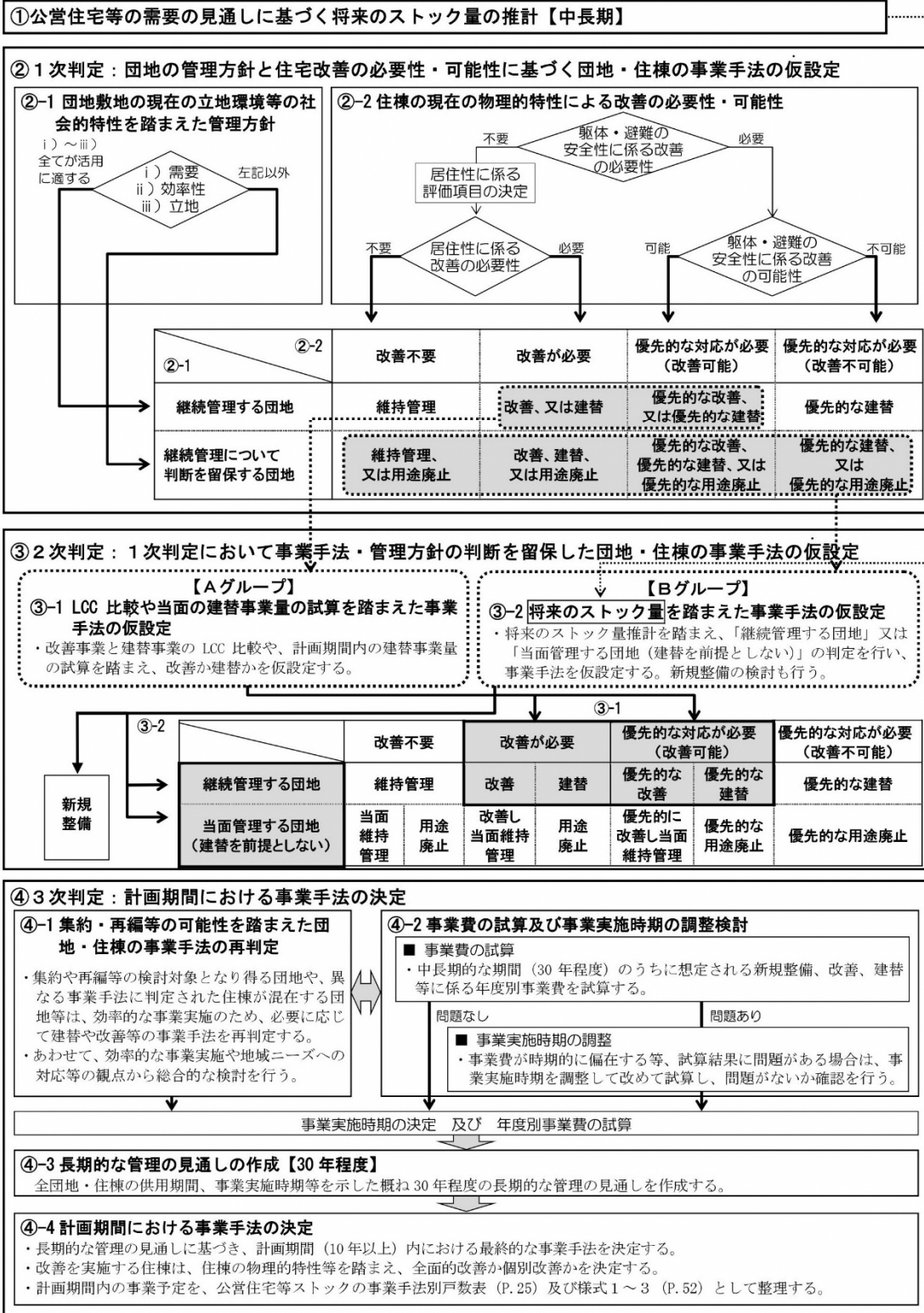
注) 4 個別改善事業の施行要件：事業実施後、概ね10年間使用が可能なもの

（公営住宅等ストック総合開宴事業補助金交付要綱第5項第1項第3号）

(4) 事業手法の選定フロー

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う。

■事業手法の選定フロー



（出典：公共住宅等長寿命化計画策定指針（改定）H28年）

2. 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

(1) 推計方法の考え方

推計にあたっては、国土交通省国土技術政策総合研究所（以下「国総研」という。）が令和3（2021）年に公表した「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【一般市版】（以下「ストック推計プログラム」という。）を使用する。

計画期間はR6（2024）～R16（2034）の11年間となっているが、ストック推計プログラムが西暦5年毎になっていることからR2（2020）～R17（2035）とし、推計する。

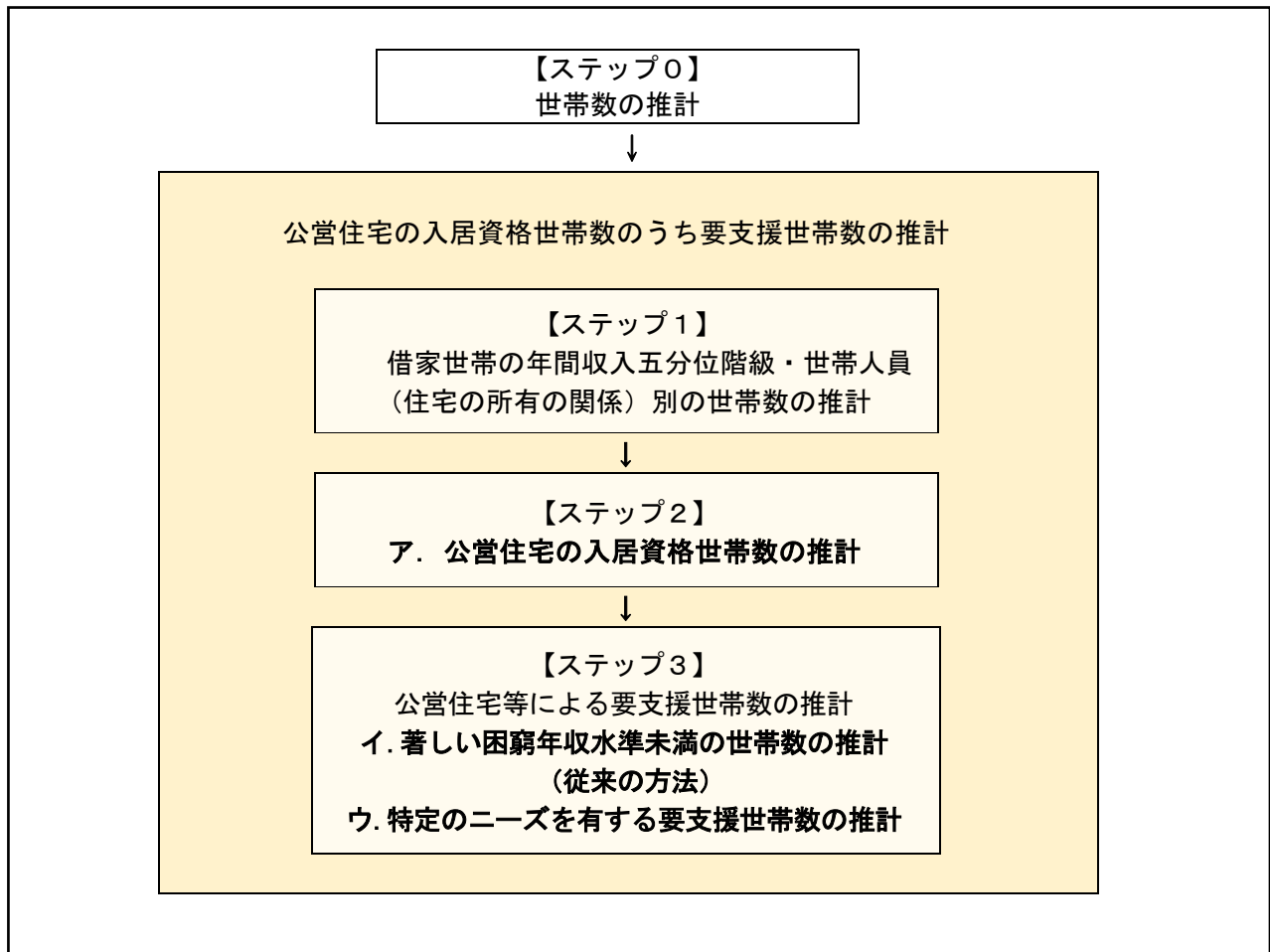


図1 住宅確保要配慮者世帯数の推計の基本フロー

(2) 公営住宅の入居資格世帯数のうち要支援世帯数の推計

その作業手順（ステップ1～3）は以下のとおりである。

【ステップ1】 目標時点における借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員別の世帯数の推計
 【ステップ2】 目標時点における公営住宅の入居資格世帯数の推計

【ステップ3】 目標時点における要支援世帯数の推計

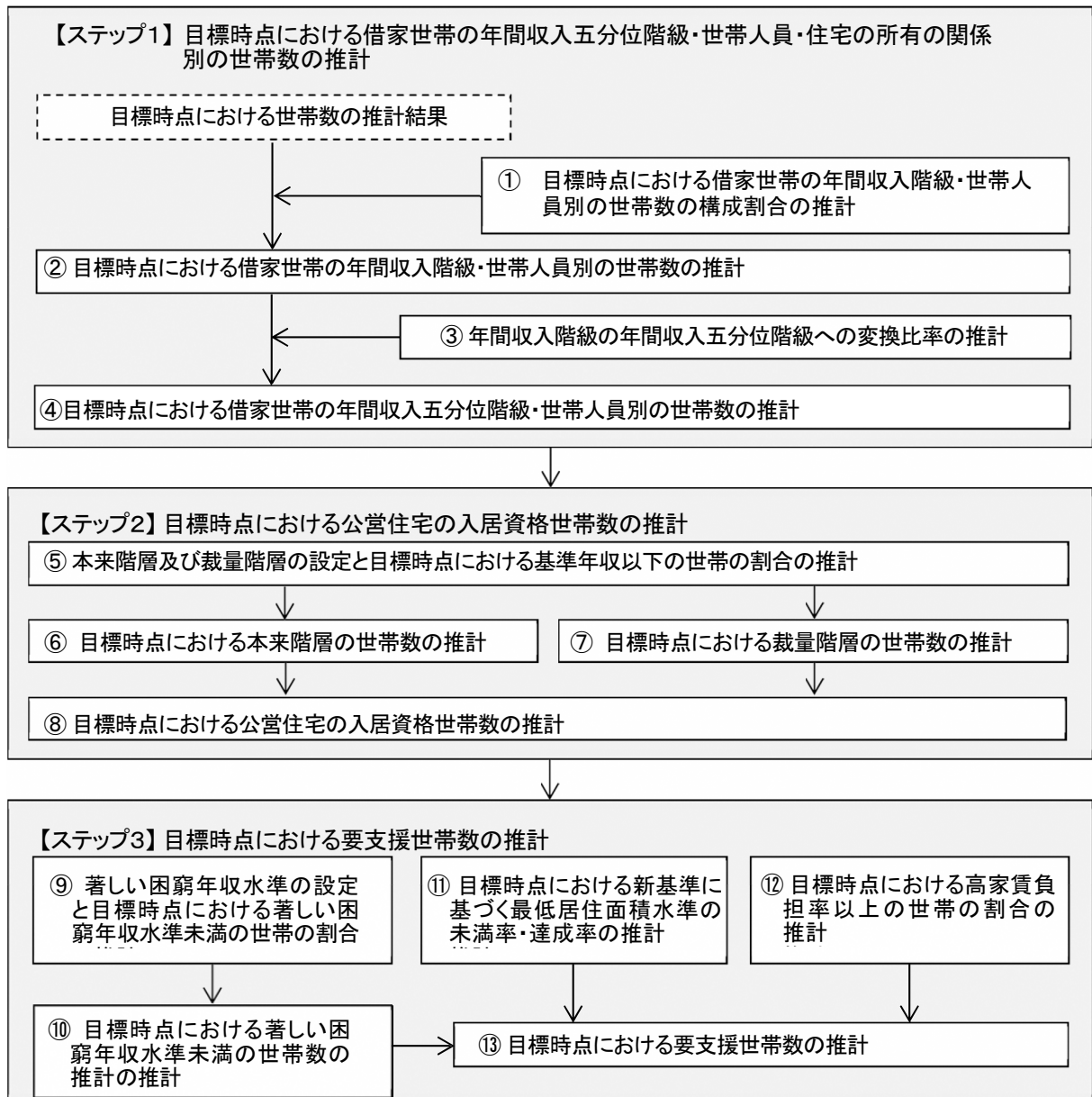


図2 公営住宅の入居資格世帯数のうち要支援世帯数の推計フロー

【ステップ3】目標時点における要支援世帯数の推計は、次の2つの方法での推計が自動的に
行われる。

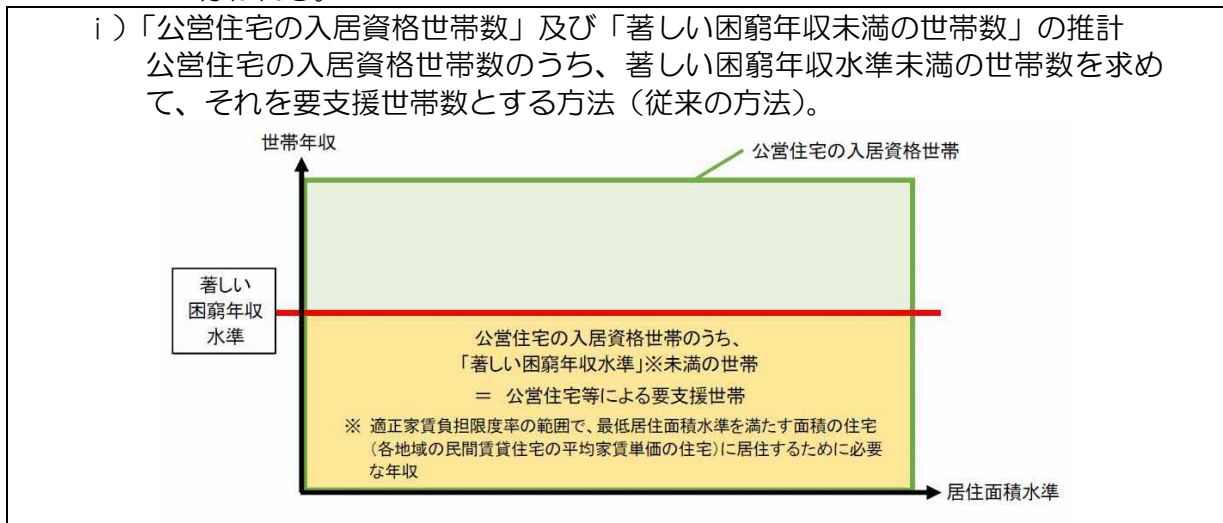


図3 「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収未達の世帯数」の推計

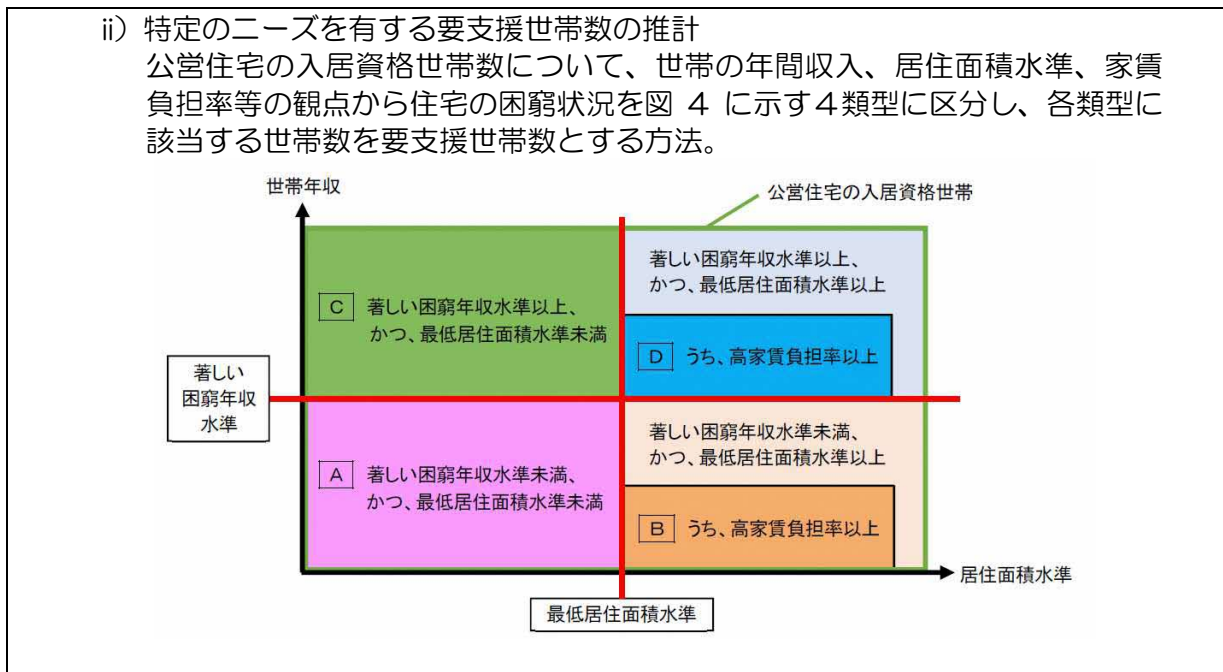


図4 要支援世帯数の推計に係る住宅の困窮状況の4類型

なお、A～Dの各類型をもとに要支援世帯数を具体的に設定するにあたっては、各類型の世帯数に次の算入率を乗じ、その合計世帯数を要支援世帯数とすることが標準的と考えられる。

- A：世帯の収入階層が低く、最低居住面積水準未達の狭い住宅に居住しているため、最も優先度が高い類型 ⇒ 100%算入が必須
- B：最低居住面積水準以上の広い住宅に居住しているが、Aと同等の低所得階層であり、高家賃負担率以上となっているため、優先度が高い類型 ⇒ 100%算入が理想
- C：著しい困窮年収水準以上の収入階層であるが、最低居住面積水準未達の住宅に居住しているため、優先度が高い類型 ⇒ 100%算入が理想
- D：著しい困窮年収水準以上の収入階層で、最低居住面積水準以上の住宅に居住しているが、高家賃負担率以上となっている類型 ⇒ 地域の実情や政策ニーズ等に応じて参入

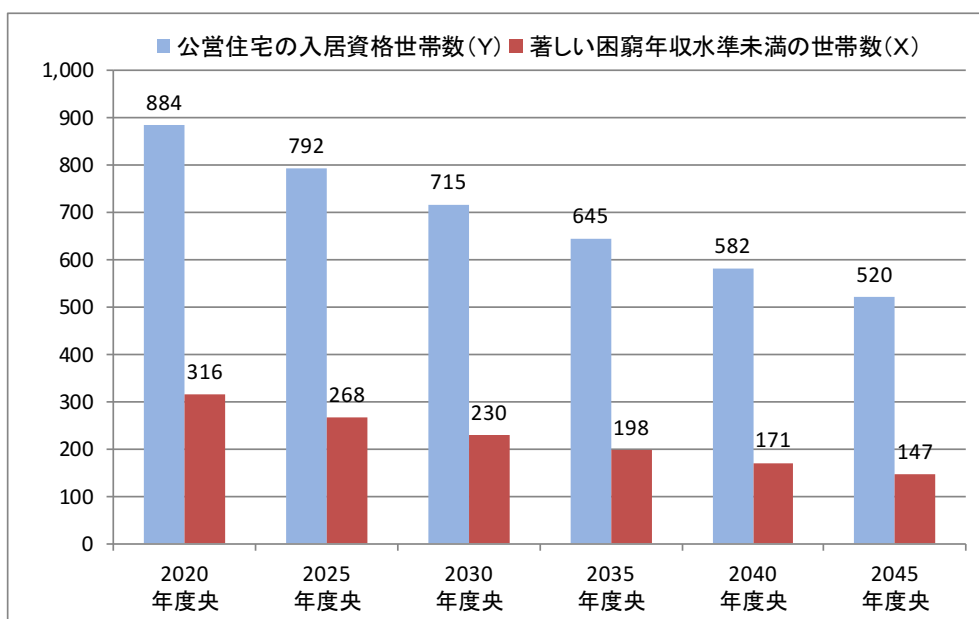
(3) 将来需要推計

① 推計結果

国総研の需要算定方法に沿って計算した結果は次のとおりである。

1-1. 「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
公営住宅の入居資格世帯数(Y)	884	792	715	645	582	520
著しい困窮年収水準未満の世帯数(X)	316	268	230	198	171	147



1-2. 世帯人員別の「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

■世帯人員別の公営住宅入居資格世帯数

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人・60歳以上	176	172	167	161	153	143
2人	286	274	261	245	228	209
3人	216	181	152	128	108	90
4人	166	139	118	100	85	71
5人	24	16	10	6	4	3
6人以上	15	10	7	6	4	3
合計	884	792	715	645	582	520

■世帯人員別の著しい困窮年収世帯数

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人・60歳以上	50	46	43	40	36	33
2人	115	109	102	95	88	80
3人	87	64	48	35	24	16
4人	52	40	31	24	19	14
5人	4	2	1	0	0	0
6人以上	9	7	6	5	4	3
合計	316	268	230	198	171	147

2-1. 特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果

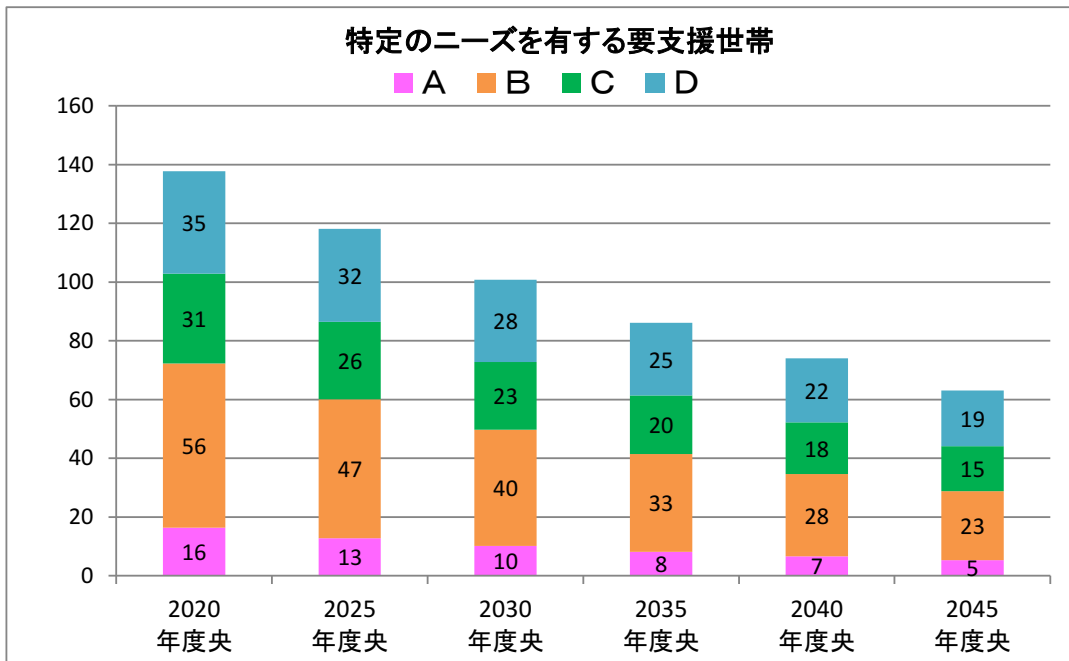
- A** 著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数
- B** 著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数
- C** 著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数
- D** 著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
A	16	13	10	8	7	5
B	56	47	40	33	28	23
C	31	26	23	20	18	15
D	35	32	28	25	22	19
A+B 合計	72	60	50	41	35	29
A+C 合計	47	39	33	28	24	21
A+B+C 合計	103	86	73	61	52	44
A~D 合計	138	118	101	86	74	63

X+C	347	294	253	218	189	162
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

【地域の特性を踏まえた調整】 島根県営住宅長寿命化計画より

民営借家率が県平均よりも低い地域は、公営住宅が賃貸需要を担っている部分が大いと考えられるため、要支援世帯数にCの世帯数を加える。



2-2. 特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果(詳細)

A. 若い高齢年取収入水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数

■世帯数	2020年度末	2025年度末	2030年度末	2035年度末	2040年度末	2045年度末
世帯人員						
1人	2	2	1	2	1	2
2人	3	3	3	2	2	2
3人	5	4	4	3	2	1
4人	1	0	0	0	0	0
5人	1	1	1	1	1	1
6人以上	0	0	0	0	0	0
合計	16	13	10	8	7	5

B. 若い高齢年取収入水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担以上である世帯数

■世帯数	2020年度末	2025年度末	2030年度末	2035年度末	2040年度末	2045年度末
世帯人員						
1人	4	4	4	4	4	3
2人	19	14	10	7	5	3
3人	21	20	18	17	15	13
4人	7	5	4	3	2	1
5人	0	0	0	0	0	0
6人以上	1	1	1	1	1	1
合計	56	47	40	33	28	23

C. 若い高齢年取収入水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数

■世帯数	2020年度末	2025年度末	2030年度末	2035年度末	2040年度末	2045年度末
世帯人員						
1人	4	4	4	4	4	3
2人	4	3	2	2	2	1
3人	12	10	9	8	7	6
4人	2	2	1	1	0	0
5人	1	1	1	1	1	1
6人以上	0	0	0	0	0	0
合計	31	26	23	20	18	15

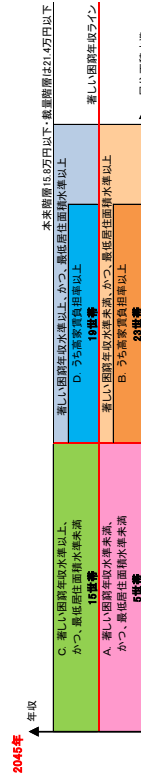
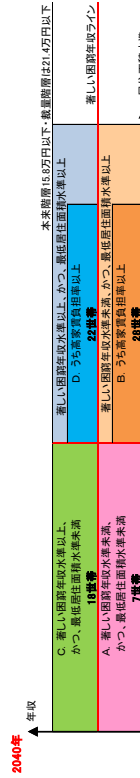
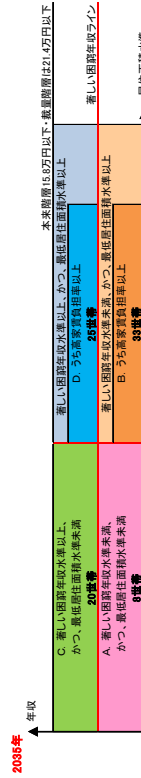
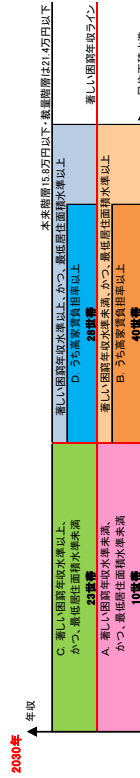
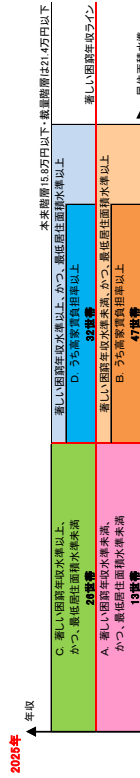
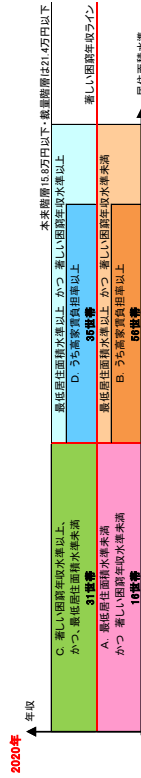
D. 若い高齢年取収入水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担以上である世帯数

■世帯数	2020年度末	2025年度末	2030年度末	2035年度末	2040年度末	2045年度末
世帯人員						
1人	12	11	10	9	8	7
2人	17	16	15	14	12	11
3人	4	3	2	2	1	1
4人	2	1	1	1	0	0
5人	0	0	0	0	0	0
6人以上	0	0	0	0	0	0
合計	38	33	28	23	21	19

合計

要支援世帯数	2020年度末	2025年度末	2030年度末	2035年度末	2040年度末	2045年度末
A. 若い高齢年取収入水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	16	13	10	8	7	5
B. 若い高齢年取収入水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担以上である世帯数	56	47	40	33	28	23
C. 若い高齢年取収入水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	31	26	23	20	18	15
D. 若い高齢年取収入水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担以上である世帯数	72	60	50	41	35	29
A+B 合計	103	86	73	61	52	44
A+C 合計	103	86	73	61	52	44
A+B+C 合計	138	118	101	86	74	63
A~D 合計						

本邦世帯	15.8	万円以下	単身世帯	60歳以上	夫婦のみ世帯	60歳以上	子育て世帯	子どもが15歳未満
韓国世帯	21.4 <th>万円以下</th> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>地域毎の平均世帯での家賃収入水準等が前提とならざることを要する</td>	万円以下						地域毎の平均世帯での家賃収入水準等が前提とならざることを要する



② 対応戸数の対象

公営住宅（市営・県営）を対象とする。

表 1 対応戸数の対象

種別	R2 (2020)	割合
公営住宅（市営）	485	73.2%
公営住宅（県営）	177	26.8%
計（A）	662	-

③ 余裕代戸数の検討

本市では、「著しい困窮年収水準未満世帯」及び「著しい困窮年収水準以上、かつ、最低居住面積水準未満世帯」を必要戸数として推計する下記『ウ』を採用し、需要数には入居者の入れ替わりや建て替事業を想定し別途1%程度余裕代を考慮する。（『ウ'』）

表 2 余裕代を加えた必要戸数

	R2 (2020) 年度央	R7 (2025) 年度央	R12 (2030) 年度央	R17 (2035) 年度央
ア (Y)	884	792	715	645
イ (X)	316	268	230	198
ウ (X + C)	347	294	253	218
ウ' (余裕代1%)	350	297	256	220
エ (X + C + D)	382	326	281	243

④ ストック推計プログラムによる推計

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年度の目標管理戸数は161戸となる。

表 3 必要戸数推計

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

⑤ 実需要による推計

本市の令和 2 年 4 月 1 日時点の公営住宅入居戸数は 295 戸である。平成 25 年～令和 4 年までの 10 年間の入居者は年平均 10.1 世帯減（推計（b））となっているが、政策空家を除く住戸の推移では年平均 1.9 戸減（推計（a））となっている。

政策空家については、今後用途廃止や建替のために別団地への移転する対象者が多いことが想定されることから、対象から除き推計した推計（a）を採用する。

推計（a）：年平均 1.9 戸減

（政策空家を除いた安来市公営住宅の入退去者数の過去 10 年間の推移）

推計（b）：年平均 10.1 戸減

（政策空家を含む安来市公営住宅の入退去者数の過去 10 年間の推移）

表 4 実需要からの戸数推計

	R2 (2020)	R7 (2025)	R12 (2030)	R17 (2035)
推計（a）	295	283	273	263
推計（b）	295	266	216	166

⑥ 公営住宅の目標管理戸数

本市の令和 2 年 4 月 1 日時点の公営住宅入居戸数は 295 戸であり、ストック推計プログラムで算定した同時点の目標管理戸数 256 戸を大きく上回っている。

これは民営借家率が低いため、本市では公営住宅が重要な賃貸需要を担っていると考えられる。

今後、公営住宅から民間賃貸住宅へのシフトも考慮し、本計画の目標管理戸数はストック推計プログラムの推計を下限とし、実需用による推計を下限とする。

表 5 目標年次 R17（2035）における推計

	現管理戸数	ストック推計プログラム	実需用による推計
公営住宅	450 戸	161 戸	263 戸

以上の推計を踏まえ、目標年次 R17（2035 年）における目標管理戸数は 161 戸から 263 戸の間と設定する。

3. 事業手法の選定

(1) 1次判定（参考資料1 1次判定参照）

下記の判定基準に基づき、各団地について1次判定を行う。

【一次判定（②-1）の基準】

①需要	・ 応募倍率・空家率 等
②効率性	・ 高度利用の可能性（用途地域、指定容積率、日影規制、高度地区等）、団地の敷地規模及び形状 等
③立地	・ 利便性（公共交通機関からの距離、公益施設・生活利便施設・教育施設等の距離 等） ・ 地域バランス ・ 災害危険区域等の内外 等

【一次判定（②-2）の基準】

①躯体安全性	耐震性を持つか否か、S56年以前の建物か否か
②避難の安全性	二方向避難は可能か
③居住性	ILPA [®] ターの設置、間取り改善、設備改修の必要性があるか

注)「②-1」、「②-2」の表示は公営住宅等長寿命化計画策定指針 平成28年8月と整合

②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた評価

i) 需要（応募・入居）

- ・ 応募倍率の高い団地(100%以上)や空家率の低い団地（空家率 30%以下）は継続管理することに適するものと評価する。

ii) 効率性（高度利用）

- ・ 敷地の高度利用の可能性等を検討することから、敷地面積が概ね 2,000 m²以下の団地は建替ても供給戸数が増加しないため、事業の効率性は低いと評価する。
- ・ 団地敷地面積が 2,000 m²以上あって形状が整形なものについては、高度利用の可能性が高いため、団地を継続管理することに適するものと評価とする。
- ・ 敷地形状が不整形であっても敷地面積が 3,000 m²を超える団地は高度利用の可能性が高いと判断し、団地を継続管理することに適するものと評価とする。

iii) 立地

* 利便性

- ・ 利便性を評価する。鉄道・バス等の公共交通機関が徒歩圏内（500m）に立地している、公益施設や生活利便施設・教育施設等が徒歩圏内（500m）に立地しているなど生活利便性が高い場合は、団地を継続管理することに適するものと評価する。ただし、団地が市街化調整区域に該当する場合は、買い物施設棟が少ないとみられることから半径 1.0 km以内の施設数で判定する。

* 地域バランス

- ・ 地域バランス確保の観点から、団地の継続管理の必要性について評価する。例えば、ある一定のエリア内に存する唯一の団地である場合は、地域の公営住宅等の需要を支える団地として継続管理を検討する。

* 災害危険区域等の内外

- ・ 団地が建築基準法第 39 条の災害危険区域及びその他法令等に基づき災害の発生により住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域内（以下「災

害危険区域等」という。)に存しているかを評価する。

- 災害危険区域等内にある場合は、個々の建物自体の安全性の確保の有無にかかわらず、公営住宅等として継続的に管理する上での適地としては扱わない。ただし、敷地の一部が区域内にある場合は、それを避けて建替等を計画する。また、木造や簡耐の住棟、集会室が区域内にある場合は、当該施設の用途廃止又は移転を検討する。
- 水防法の規定により定められた想定最大規模による洪水浸水想定区域に該当し、浸水した場合に想定される水深が3m以上の場合は、公営住宅等として継続的に管理する上での適地としては扱わない。

②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

【躯体の安全性】

- 耐震改修の必要性の有無と、必要な場合の耐震改修の可能性を評価する。
- 耐震性に問題があると判断され、かつ、耐震改修の実施が不可能な住棟は、「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価する（居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含める）。
- 躯体の耐震性に問題はあるが耐震改修の実施が可能な住棟は、「優先的な対応が必要（改善可能）」として評価する。
- 躯体の耐震性に問題がないと判断された住棟は、居住性に係る改善の必要性の評価を行う。
- 耐震基準が改正されたのは昭和56年であり、昭和56年に確認申請を行うと建物の完成は昭和57年になることから、昭和57年以降に建設された住棟は耐震性を有するものと評価する。
- 住戸床面積が55㎡（都市居住型・二世帯の誘導水準）以下の住戸は、耐震改修を実施すると有効床面積が減少する可能性があるため、専用面積55㎡以下の住戸は「改善不可能」と判定する。また、改善可能な住棟と改善不可能な住棟が混在する場合は、団地としてのバランスを考慮し、「改善不可能」と判定する。

【避難の安全性】

- 設計図書により二方向避難及び防火区画の確保の状況の評価し、確保されていない住棟については、改善による二方向避難及び防火区画の確保の可能性を判断する。
- 改善による確保が可能な場合には「優先的な対応が必要（改善可能）」、確保が困難な場合には「優先的な対応が必要（改善不可能）」として評価する。
- この安全性については「階段室型」「片廊下型」住棟に適用し、木造や簡易耐火構造のテラスハウス型住棟は二方向避難や防火区画は満たしているものとする。

【居住性】

- 設計図書等により、居住性の現状及び改善の必要性を評価する。
 - 1) バリアフリー性（住戸内、共用部分及び屋外）
 - 2) 住戸内の設備状況：浴室の設置状況 等
- 居住性について課題がある場合は、原則、改善等を実施することが求められるが、例えば、残りの供用期間が短い場合等においては、改善等を実施しないことも検討する。

(2) 1次判定結果

②-1、②-2の検討結果に応じた事業手法の仮設定は下表のとおりである。

	改善不要	改善必要	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)
継続管理 する団地	維持管理 ・汐彩団地（特公賃） ・汐彩ハイツ（公社）	改善又は建替 ・糺団地 ・ハイツMISAKI（公社）	優先的改善 又は優先的建替	優先的建替
	維持管理又は用途廃止 ・臼井団地 ・栄町住宅 ・石原町帳団地 ・城山団地（特公賃）	改善、建替 又は用途廃止 ・和田団地（簡耐・耐火） ・柳団地 ・内代団地 ・布部住宅 ・殿町住宅 ・御崎団地 ・安田団地 ・安田団地（特公賃） ・栄町ハイツ（公社） ・石原住宅（公社）	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 招団地 上山佐住宅（単独） 西比田住宅（単独）

Aグループ
継続管理する団地のうち、
改善か建替かの判断を留保する団地

Bグループ
継続管理について判断を留保する団地

(3) 2次判定（参考資料1 2次判定参照）

③-1 ライフサイクルコスト（LCC）比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

【Aグループの事業手法の仮設定方法】

- ・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（LCC）比較については、策定指針の算定方法を利用する。原則として、改善事業よりも建替事業を実施する方がライフサイクルコスト（LCC）を縮減できる場合に、事業手法を建替と仮設定する。
- ・計画期間内の建替事業量試算による事業手法の仮設定は次の通り行う。
 - 1) ②-1 において「継続管理する団地」、②-2 において「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価された住棟全てを計画期間内に建替えると仮定して、建替事業量を試算する。
 - 2) 予算及び人員体制等を踏まえ、計画期間内に実施可能な建替事業量を別途試算する。
 - 3) 「1）」及び「2）」で試算した建替事業量を比較し、Aグループ全てを、計画期間内に建替えることが可能であるかを検討する。
 - 4) Aグループ全てを建替えることが困難な場合は、一部又は全ての住棟の建替時期を調整し、計画期間内における「優先的な建替」「優先的な改善」「建替」「改善」に分類する。

③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

【Bグループの管理方針等の仮設定方法】

- 1) Bグループに該当する団地・住棟について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を定める。
- 2) 現在の管理戸数と事業手法の選定フロー①で推計した将来のストック量を比較し、将来的なストックの過不足量を試算する。
- 3) 例えば、将来的にストックが余剰すると見込まれる場合は、「1）」で定めた優先順位の低い団地・住棟から、「2）」で試算した余剰分に見合う団地を「当面管理する団地（建替を前提としない）」とする。
将来的にストックが不足すると見込まれる場合は、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で、公営住宅の新規整備について検討し、仮設定する。
- 4) さらに、1次判定における②-2の物理的特性等に係る評価結果等を基に事業手法を仮設定する。

(4) 2次判定結果

	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	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替			
継続管理 する団地	汐彩団地(特)	15	糺団地	30						
	汐彩ハイツ(公)	16	ハイツMISAKI(公)	8						
	31		38		0	0	0			
当面管理する 団地(建替を 前提としな い)	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し 当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止			
	臼井団地	18	和田団地(耐)	36	和田団地(簡)	24	長谷津団地	38	長谷津団地	42
柴町住宅	12		柳団地	30	布部住宅	4	わらび谷団地	37	招団地	24
石原町帳団地	20		内代団地	40	殿町住宅	8	町帳住宅	12	上山佐住宅(単)	2
城山団地(特)	8		安田団地	35	御崎団地	30	招団地	6	西比田住宅(単)	2
			安田団地(特)	15			石堂前団地	4		
			柴町ハイツ(公)	46			未広団地(改)	24		
			石原住宅(公)	24			大柴住宅(改)	16		
							広瀬住宅(単)	1		
	58	0	226	66	0	138	70			
合計	627									

- 用途廃止住戸数 66
- 優先的な用途廃止住戸数 208
- 建替住戸数 0
- 優先的な建替住戸数 0

(5) 3次判定（参考資料1 3次判定参照）

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

3次判定にあたっては、改良住宅や小規模な単独住宅といった団地個別の整備の経緯にも配慮しつつ、長寿命化の効果が高い団地への選択と集中を念頭に置き、下記の視点により検討する。

なお、どれか1つの要素でも「NG」となる場合は、活用手法を再検討することとする。

A 団地単位での効率的活用に関する検討

2次判定までで、同一団地内（同一敷地内）で異なる活用手法となった場合において、団地としての一体的な活用を実現するための見直しの必要性を点検する。

B 集約・再編等の可能性に関する検討

管理戸数の少ない団地が複数同じ小学校区に散在しているような場合は、近接団地の活用手法にも配慮し、統合・集約の可能性を検討する。

また、老朽化した木造単独住宅等の用途廃止については、入居者の安全性確保のために、入居者の事情を踏まえつつ転居を促進することにより、できるだけ早い時期に用途廃止を行う。

C 地域ニーズへの対応等の総合的な検討

都市計画事業や県営住宅の建設・統廃合、あるいは公共公益施設の建設・建替事業等との連携について、所管部局との調整を図りながら、その必要性について検討する。

用途廃止した団地の用地については、周辺の公益的施設の配置状況を考慮し、高齢者福祉施設や子育て支援施設などの用地として活用し、地域振興に寄与することを検討するとともに、敷地面積規模の大きい団地で建替を実施する場合についても高齢者福祉施設や子育て支援施設の併設の可能性についても検討する。

(6) 3次判定結果

区分	団地名	棟番号	活用方針	概要
公営住宅	臼井団地	A～D棟	維持管理	・計画修繕を中心とした維持管理を実施
	長谷津団地	全棟	用途廃止	・耐用年限及び目標管理戸数を考慮し用途廃止
	わらび谷団地	全棟	用途廃止	
	和田団地	A～G棟	用途廃止	・改修済み住戸は当面募集も行い、少なくとも改修後10年間は活用
		桜・杉・竹	個別改善	・居住性向上型改善 ・福祉対応型改善
	糺団地	A・B棟	個別改善	・居住性向上型改善 ・福祉対応型改善 ・長寿命化型改善 ・脱炭素社会対応型改善
	柳団地	A～E棟	個別改善	・長寿命化型改善
	内代団地	A～C棟	個別改善	・長寿命化型改善
	栄町住宅	A・B棟	維持管理	・計画修繕を中心とした維持管理を実施
	町帳住宅	全棟	用途廃止	・用途廃止を前提とした政策空家が導入されていることから用途廃止とする。
	布部住宅	全棟	用途廃止	・耐用年限及び目標管理戸数を考慮し用途廃止
	殿町住宅	全棟	用途廃止	・用途廃止を前提とした政策空家が導入されていることから用途廃止とする。
	石原町帳団地	全棟	維持管理	・計画修繕を中心とした維持管理を実施
	招団地	全棟	建替	・地域バランスに配慮し、規模を縮小して建替を実施
	石堂前団地	全棟	用途廃止	・用途廃止を前提とした政策空家が導入されていることから用途廃止とする。

区分	団地名	棟番号	活用方針	概要
公営住宅	御崎団地	全棟	用途廃止	<ul style="list-style-type: none"> 敷地の一部がレッドゾーンに含まれている等の問題も考慮し、用途廃止 改修済み住戸は当面募集も行い、少なくとも改修後10年間は活用
	安田団地	A・B・E・F・G棟	個別改善	<ul style="list-style-type: none"> 長寿命化型改善
	大塚団地	—	新規整備	<ul style="list-style-type: none"> 改良住宅末広・大栄団地の建替
改良住宅	末広団地	全棟	用途廃止	<ul style="list-style-type: none"> R5～8年度にかけて用途廃止
	大栄団地	全棟	用途廃止	
特公賃	安田団地	C～D棟	個別改善	<ul style="list-style-type: none"> 長寿命化型改善
	城山団地	A～D棟	個別改善	<ul style="list-style-type: none"> 長寿命化型改善
	汐彩団地	A～D棟	個別改善	<ul style="list-style-type: none"> 長寿命化型改善
公社住宅	汐彩ハイツ	1～3号棟	個別改善	<ul style="list-style-type: none"> 長寿命化型改善
	栄町ハイツ	1～6号棟	個別改善	<ul style="list-style-type: none"> 長寿命化型改善 福祉対応型改善
	石原住宅	1～6号棟	維持管理	<ul style="list-style-type: none"> 計画修繕を中心とした維持管理を実施
	ハイツMISAKI	1・2号棟	個別改善	<ul style="list-style-type: none"> 長寿命化型改善 福祉対応型改善
単独住宅	広瀬住宅	1棟	用途廃止	<ul style="list-style-type: none"> 敷地面積が狭く有効活用が図れないことから用途廃止
	上山佐住宅	4・5号棟	用途廃止	<ul style="list-style-type: none"> 敷地面積が狭く有効活用が図れないことから用途廃止
	西比田住宅	1・2号棟	用途廃止	<ul style="list-style-type: none"> 敷地面積が狭く有効活用が図れないことから用途廃止

4. 判定結果のまとめ

(1) 判定結果の整理

一次判定から三次判定までを整理すると下表のとおりである。

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				事業実施後の管理戸数	備考
				管理方針	1次判定	2次判定	3次判定			
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	簡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	(簡2) 政策空家扱い
	耐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 栄町住宅	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 摺団地	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	優先的な用途廃止	優先的な建替	15	政策空家	
	24	簡耐	S53~55		優先的な建替、 又は優先的な用途廃止					
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 広瀬住宅	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						
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		

注) 末広団地、大栄団地は改良住宅としての用途を廃止し、現在の入居者は新たに公営住宅として新規整備する「大塚団地」に移転する。

(2) 団地別住棟別事業手法と計画期間内事業量の想定

団地名	建設年度	構造	団地別管理方針		事業実施戸数					事業実施後管理戸数		
			計画改定後	長寿命化改善実施	2023(現況)	2023以前事業実施	1～5年目事業実施	6～10年目事業実施	11年目事業実施			
公営住宅	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	80			0	
	5	わらび谷団地	S55～57	簡耐	用途廃止		37			37	0	
	6	和田団地	S58～62	簡耐	用途廃止		24			24	0	
			H1～3	耐火	個別改善	居住性福祉対応	36			24	12	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	3	5	10	2	30
	8	柳団地	H10	耐火	個別改善	長寿命化	30		30			30
	9	内代団地	H12	耐火	個別改善	長寿命化	40			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			12		0
	24	布部住宅	S57	簡耐	用途廃止		4			4		0
	25	殿町住宅	S58	簡耐	用途廃止		8			8		0
	26	石原町帳団地	H21～24	木造	維持管理		20					20
	41	招団地	S53～55	簡耐	建替		30			15		15
	42	石堂前団地	S56	簡耐	用途廃止		4			4		0
	43	御崎団地	S57～61	簡耐	用途廃止		30				30	0
	44	安田団地	H14～16	木造	個別改善	長寿命化	35			35		35
	新	大塚団地	R7～9	木造	新規整備		0		20			20
	小計						450	83	55	152	105	256
改良	10	末広団地	S45～46	簡耐	用途廃止		24	4	20		0	
	11	大栄団地	S46	簡耐	用途廃止		16		16		0	
特公賃	44	安田団地	H14～16	木造	個別改善	長寿命化	15			15	15	
	45	城山団地	H10・15	木造	維持管理	長寿命化	8			8	8	
	19	汐彩団地	H18～20	木造	維持管理		15				15	
公社住宅	18	汐彩ハイツ	H16	木造	個別改善	長寿命化	16		16		16	
	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	
	37	栄町ハイツ	H8	耐火RC	個別改善	長寿命化福祉対応	30		30		0	
	38	石原住宅	H16	木造	維持管理		24				0	
	46	ハイツMISAKI	H5	耐火	個別改善	長寿命化福祉対応	8				0	
小計						172	4	82	23	0	54	
単独住宅	27	広瀬住宅	不明	木造	用途廃止		1			1	0	
	30	上山佐住宅	S54・57	木造	用途廃止		2			2	0	
	33	西比田住宅	S48・57	木造	用途廃止		2			2	0	
	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		16	
	37	栄町ハイツ	H8	耐火RC	個別改善	長寿命化福祉対応	0				30	
	38	石原住宅	H16	木造	維持管理		0				24	
	46	ハイツMISAKI	H5	耐火	個別改善	長寿命化福祉対応	0			8	8	
小計						5	0	16	13	0	78	
合 計						627	87	153	188	105	388	

(3) 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			
公営	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	石原町帳団地	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		

(4) 公営住宅等ストックの事業手法別戸数

計画期間中、5年ごとの事業手法別戸数は下表のとおりである。

■公営住宅

	1～5年目	6～10年目	11年目	合計
公営住宅等管理戸数	390戸	347戸	256戸	-
・新規整備事業予定戸数	20戸	0戸	0戸	20戸
・維持管理予定戸数	50戸	50戸	50戸	-
・改善事業予定戸数	35戸	109戸	14戸	158戸
個別改善予定戸数	35戸	109戸	14戸	158戸
全面的改善予定戸数	0戸	0戸	0戸	0戸
・建替事業予定戸数	0戸	15戸	0戸	15戸
・用途廃止予定戸数	0戸	28戸	91戸	119戸

注) 建替事業にかかる用途廃止戸数は含んでいない。

■改良住宅

- ・令和5～9年度にかけて、改良住宅全40戸を用途廃止し、公営住宅「大塚団地」として新規整備する。

■特公賃

	1～5年目	6～11年目	11年目	合計
特公賃管理戸数	38戸	38戸	38戸	-
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	0戸
・維持管理予定戸数	23戸	23戸	23戸	-
・改善事業予定戸数	0戸	23戸	0戸	23戸
個別改善予定戸数	0戸	23戸	0戸	23戸
全面的改善予定戸数	0戸	0戸	0戸	0戸
・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	0戸
・用途廃止予定戸数	0戸	0戸	0戸	0戸

■公社住宅

島根県住宅供給公社と安来市が契約した「公社賃貸住宅の管理及び家賃等並びに譲渡に関する契約」により、建設借入金の全額弁済が満了した段階で、市に無償譲渡され、土地も返還される。無償譲渡後は、市の単独住宅となるが、今後あり方を検討する必要がある。

団地名	棟番号	構造	戸数	契約日	満了日
栄町ハイツ	1号棟	鉄骨	4	H6.1.24	R6.3.31
	3・4号棟	鉄骨	8	H6.12.26	R7.3.31
	2号棟	鉄骨	4	H8.1.8	R8.4.2
	5号棟	RC	12	H8.1.8	R13.4.17
	6号棟	RC	18	H9.2.10	R14.5.2
石原住宅	1～6号棟	木造	24	H16.3.10	R16.6.2
ハイツMISAKI	1～2号棟	RC	8	H6.1.24	R11.4.17
夕彩ハイツ	1号棟	木造	6	H17.3.18	R17.7.31
	2・3号棟	木造	10	H17.3.18	R17.7.31

対応案	課題等
単独住宅	・いわゆる補助対象となる公営住宅に該当しないため、管理に係る市の負担が増える。
民間譲渡 (売却)	・立地条件が良く、戸数が少ない団地は民間譲渡の可能性があるが、他の団地は買い手が付かない可能性が高い。 ・売れ残った場合は、空家の管理費用を継続的に負担しなければならない。
解体除却	・まだ十分な残存価値がある公有財産を除却処分するのは財政的に問題がある。
契約継続	・従前の継続のため、新たな課題等はない。

5. 長寿命化事業の検討

(1) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

① 事業費の試算

中長期的な期間（30年）内の全ての新規整備事業、改善事業、建替事業用途廃止事業にかかる費用を試算する。

○改善事業

- ・「維持管理」と仮設定した団地・住棟についても、長寿命化改善事業を実施する。
- ・原則として、既計画に沿ったスケジュールで改善事業を実施し、既計画に上がっていない団地・住棟については建設年代順に実施するものとする。
- ・改善事業費については、本市が既実施した改善事業費を参考に設定する。
- ・簡易耐火建築物については、PC壁式構造物であることを参考に、目標使用期間を耐用年限+10年以上とする。

○建替事業

- ・「優先的な建替」と仮設定した団地・住棟は、移転用住宅としても活用できることから可能な限り早期に事業着手する。
- ・「建替」と仮設定したが既計画に含まれていない団地・住棟については法定耐用年限に達した時点で事業着手すると仮定する。

■住戸改善事業(安来市設計書)

(単位: 円/㎡)

団地	室番号	金額	対象床面積	単価	備考
糺団地内部改善		9,682,200	126.3	76,700	
	A棟502	4,427,500	47.5	93,200	
	B棟498	5,254,700	78.8	66,700	

■戸当たり住戸改善事業費(計画)

(単位: 千円/㎡)

団地	床面積	単価	金額	備考
糺団地			4,841 千円/戸	

■解体費

部位	種類	単価	単位	備考
解体費	木造	2,000	千円/戸	
	簡耐	10,000	千円/戸	安来市実績値(杭引き抜き含む)
	耐火	14,000	千円/戸	安来市実績値(杭引き抜き含む)

■建設費

構造	項目	建設費	単位	備考
木造建設工事単価		25,000	千円/戸	
	建築	20,000	千円/戸	
	外構	5,000	千円/戸	

■設計費

項目	構造	単価	単位	備考
基本設計	木造	350	千円/戸	大塚団地実績値
実施設計	木造	700	千円/戸	大塚団地実績値
解体設計	簡耐二	55	千円/戸	末広・大栄団地実績値
外壁改修設計	RC	1,400	千円/団地	和田、内代団地実績

■改善事業

	部位	種類	単価	単位	備考
住棟外部	屋上防水	断熱シート防水	19,600	円/床㎡	
		断熱アスファルト防水	21,300	円/床㎡	
		瓦葺き替え	57,240	円/床㎡	屋根勾配補正単価
		金属成形瓦葺き	30,600	円/床㎡	屋根勾配補正単価
		金属長尺葺き	54,360	円/床㎡	屋根勾配補正単価
		シート防水+金属葺き	42,416	円/床㎡	糺団地
	外壁	吹付タイル	26,800	円/床㎡	
		外壁パネル	26,300	円/床㎡	
		羽目板張り	18,900	円/床㎡	
	階段塗装	鉄骨	393	千円/箇所・F	
玄関ドア入替		98.7	千円/戸	安来市御崎団地実績値	
給水方式変更	受水槽・ポンプ室	7,500	千円/棟		
分電盤塗装費	入替	100	千円/棟		
手すり設置	階段・通路	300	千円/棟		
住棟内部	3点給湯	配管とも	300	千円/戸	
	ガス給湯器		195	千円/戸	安来市御崎団地実績値
	内装改修		998	千円/戸	安来市御崎団地実績値
	白蟻駆除		330	千円/戸	安来市御崎団地実績値
	結露防止	ガラス入替	600	千円/戸	
	自動火災報知器	更新	40	千円/戸	
	内装	内壁・天井(塗装・クロス)	100	千円/戸	
	手すり設置	玄関・浴室・便所	50	千円/戸	

注) 1 単価は、諸経費、消費税を含む

② 事業実施時期の調整

- ・ 事業費試算の結果、一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合は、事業実施時期を調整する。
- ・ 将来的な予算確保が可能であるか、年度別の事業量が人員体制の面で実情と乖離していないか等を検討し、最終的に事業実施時期や年度別事業費を決定する。
- ・ 計画年度内に事業費や事業スケジュール等の変更が生じた場合は早期に計画を見直すとともに、速やかに県を通じて国に変更の旨を届け出る。

(2) 計画期間内の事業計画

区分	団地名	現況 管理 戸数	構造	三次判定	計画 事業 手法	計画期間																					
						～R5 ～2023	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																						
		4	長谷津団地	80	簡耐	用途廃止			80戸															設計	外壁		
		5	わらび谷団地	37	簡耐	用途廃止																					37戸
		6	和田団地	24	簡耐	用途廃止																					24戸
			和田団地	36	耐火RC	個別改善																	12戸	12戸	12戸		
						個別改善																					
		7	糺団地	30	耐火RC	個別改善			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	2戸	2戸	2戸	2戸	2戸	2戸
						個別改善																					
		8	柳団地	30	耐火RC	個別改善											30戸										
						個別改善																					
		9	内代団地	40	耐火RC	個別改善												40戸									
						個別改善																					
		39	栄町住宅	12	木造	維持管理																					
						維持管理																					
		23	町帳住宅	12	簡耐	用途廃止																				12戸	
		24	布部住宅	4	簡耐	用途廃止																	4戸				
		25	殿町住宅	8	簡耐	用途廃止																				8戸	
		26	石原町帳団地	20	木造	維持管理																					
						維持管理																					
		41	招団地	30	簡耐	建替								計画	設計	5戸	5戸	5戸									(集会所を含む)
						建替										6戸	8戸	4戸							12戸		
		42	石堂前団地	4	簡耐	用途廃止																				4戸	
						用途廃止																					
		43	御崎団地	30	簡耐	用途廃止																					30戸
						用途廃止																					
		44	安田団地	35	木造	個別改善												20戸	15戸								
						個別改善																					
	新	大塚団地	24	木造	新規整備			6戸	8戸	6戸																(集会所を含む)	
					新規整備																						
改 良	10	末広団地	24	簡耐	用途廃止			4戸	2戸	16戸	2戸																
					用途廃止						8戸	8戸															
	11	大栄団地	16	簡耐	用途廃止																						
					用途廃止																						
特 公 営	44	安田団地	15	木造	個別改善											15戸											
					個別改善																						
	45	城山団地	5	木造	維持管理																			5戸			
					維持管理																				設計	外壁	
			城山団地	3	木造	維持管理																			3戸		
						維持管理																			設計	外壁	
	19	汐彩団地	15	木造	維持管理																						
					維持管理																						
公 社 住 宅	18	汐彩ハイツ	16	木造	維持管理								階段塗装													設計	
					維持管理																						
	37	栄町ハイツ 1号棟	4	耐火鉄骨	個別改善					満了→単独住宅	4戸																
					個別改善						設計	外壁															
		栄町ハイツ 3・4号棟	8	耐火鉄骨	個別改善					満了→単独住宅	8戸																
					個別改善						設計	外壁															
		栄町ハイツ 2号棟	4	耐火鉄骨	個別改善					満了→単独住宅	4戸																
					個別改善						設計	外壁															
		栄町ハイツ 5号棟	12	耐火RC	個別改善							12戸															
					個別改善																						
		栄町ハイツ 6号棟	18	耐火RC	個別改善								18戸														
					個別改善								設計	外壁													
	38	石原住宅	24	木造	維持管理																						
						維持管理																					
	公 社 か ら 単 独 住 宅	18	汐彩ハイツ	16	木造	維持管理								階段塗装													設計
					維持管理																						
37		栄町ハイツ 1号棟	4	耐火鉄骨	個別改善								4戸														
					個別改善								設計	外壁													
		栄町ハイツ 3・4号棟	8	耐火鉄骨	個別改善									8戸													
					個別改善								設計	外壁													
		栄町ハイツ 2号棟	4	耐火鉄骨	個別改善									4戸													
					個別改善								設計	外壁													
		栄町ハイツ 5号棟	12	耐火RC	個別改善									12戸													
					個別改善									設計	外壁												
		栄町ハイツ 6号棟	18	耐火RC	個別改善									18戸													
					個別改善									設計	外壁												
38	石原住宅	24	木造	維持管理																							
					維持管理																						
単 独	20	広瀬住宅	1	木造	用途廃止																			1戸			
					用途廃止																			2戸			
	30	上山佐住宅	2	木造	用途廃止																			2戸			
33	西北田住宅	2	木造	用途廃止																				2戸			
					用途廃止																						

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する。

第6章 点検の実施方針

1. 点検の基本方針

法定点検については、本市の公営住宅等は建築基準法（以下「基準法」という。）第2条に規定する建築物がないことから基準法第8条に規定する点検等を実施しているが、今後は基準法第12条の規定に準じて法定点検と同様の点検（あわせて「定期点検」とする）を実施する。

日常点検は、全ての住棟を対象に、年に一度程度「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行う。

定期点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとする。

2. 点検の実施方針

【実施体制】

- 日常点検は基準法第12条で規定する有資格者以外の者（事業主体の担当者等）による目視点検が可能な内容とするが、点検の結果、不具合があることが判明した場合は、有資格者等の技術者に詳細調査を依頼する。
- 遊具や外構、自転車置き場についても日常点検を実施する。
- 入居者の退去時や入居時には、確実に点検を実施し、点検記録を蓄積する。
- 前回点検時に「経過観察」とされた箇所については、劣化の進行程度を重点的に点検する。
- 入居者からの通報による不具合やその修繕内容について記録する。
- 計画修繕の予定年度の前年度には点検を実施し不具合を確認するとともに、確認の結果しばらく不具合が発生しない程度の経年変化の場合は修繕スケジュールの見直しを行う。

3. 点検項目

日常点検は、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に基づく点検項目とする。

第7章 計画修繕の実施方針

1. 計画修繕の基本方針

公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施していくことが必要であり、これを確実に実行していくためには、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等についてあらかじめ想定し、長期的視点において修繕計画を定める必要がある。

このため、長寿命化計画期間外の長期にわたる修繕計画として「長期修繕計画」を定め、計画的かつ総合的な修繕を実施していくことを検討する。

■参考：長期修繕計画と公営住宅等長寿命化計画

・長期修繕計画

公営住宅等ストックが建替又は用途廃止の時期を迎えるまでの間における計画修繕の実施時期を定めた計画（30年以上）。将来的に必要となる計画修繕に係る費用の把握、効率的な計画修繕の実施に資する。

・公営住宅等長寿命化計画

計画期間（10年以上）における事業手法や実施内容を明らかにする計画。加えて、適切な維持管理による長寿命化を図るため、国土交通省の改定指針に沿って、点検・修繕等の実施方針を位置付ける。

2. 計画修繕の実施方針

（1）計画修繕の内容及び実施時期

国指針に示された修繕周期及び市実績を踏まえ、主な建築部位ごとの計画修繕の周期を下表のとおりとする。

建物部位	工種	修繕周期	備考
屋根（瓦・金属屋根除く）	更新	25年	外壁改修と併せて実施
外壁	塗替	25年	屋根防水と併せて実施
給水ポンプ	取替	20年	
受水槽	改修	30年	
ガス管	取替	30年	
量水器	取替	8年	計量法に基づく
玄関扉	塗替	25年	外壁改修と併せて実施
給湯器	取替	15年	
住宅用火災警報器	更新	10年	
消火器	更新	5年	

(2) コストの低減化

- 個別改善を実施した住棟は、建物の部位別に応じた計画修繕時期を設定することを基本とするが、工事の効率性や費用の低減化を図るために修繕時期の整合を図るものとする。
- 仮設足場等を必要とする計画修繕工事等は、できるだけ工事実施時期が同時になるように調整し、効率的な工事を実施して費用の低減化を図る。
- 残りの供用期間が短い建替対象住棟や用途廃止対象住棟においては、計画修繕又は改善事業は実施しないものとする。

(3) 日常点検業務の計画への反映

- 日常点検の結果、不具合が生じた部位に緊急性がないと認められる場合は、計画修繕時期等との整合を図るように修繕時期を検討する。
- 計画修繕前の点検により計画修繕時期を延期する場合は、全体の修繕サイクルを見直すものとし、その内容をデータベース化することにより、より適切な修繕サイクルを定めるものとする。

第8章 改善事業の実施方針

1. 改善事業の基本方針

改善事業は、住棟の安全性を高め、陳腐化した住機能を現在のレベルに適合させようとするものであることに鑑み、高齢者をはじめ入居者が安心・安全、快適に住みやすい住環境・住機能の整備を行うことを基本とする。

居住性向上型、福祉対応型改善事業については、長寿命化型工事費に比べて低廉であることや仮設足場等を必要としないことから、入居者募集用の空家修繕の際に併せて実施するものとする。

2. 改善事業の実施方針

改善事業類型ごとの実施方針は次のとおりである。

【居住性向上型】

○引き続き活用を図る住宅ストックについては、住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を安定させる。

- ・トイレの洋式化
- ・浴室の整備（浴室設備、浴槽の改善）及びバランス釜方式から給湯器方式（壁貫通型給湯方式も考慮）への変更
- ・受水槽・ポンプ室の整備、更新及び高架水槽方式の廃止
- ・白蟻被害の防除 等

【福祉対応型】

○引き続き活用を図る住宅ストックについては、高齢者等が安全・安心のもとに居住できるよう住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進めるとともに、福祉サイドとの協議のもとに空家を活用した高齢者等に係る福祉機能の導入を検討する。

- ・トイレ、浴室への手すりの設置
- ・中層住宅1階部分の空家を障害者専用住戸や高齢者交流施設等へ活用することを検討 等

【安全確保型】

○非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行うとともに、防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行う。

- ・屋外避難経路における段差及び室内における段差の解消
- ・外壁落下の防止改修
- ・階段室型住棟の二方向避難設備の安全性確認 等

【長寿命化型】

○長期的な活用を図る住棟については、耐久性の向上や躯体の劣化の低減や維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。

- ・屋上の防水性、断熱性の向上

- ・外壁の耐久性の向上
- ・地下埋設型受水槽の地上設置型及び直圧方式への変更
- ・外壁面、窓面の結露防止 等

【脱炭素社会対応型】

○省エネルギー性向上及び再生可能エネルギー導入を行う。

- ・内壁・最上階の天井等の断熱
- ・複層ガラス化、内窓の設置
- ・省エネルギー性能の高い設備への交換
- ・太陽光発電設備の導入 等

【子育て世帯支援型】

○子育て世帯・若年夫婦世帯が子供を産み育てやすい住環境の整備を行う。

- ・バルコニーの転落防止対策など安全性の確保
- ・衝撃吸収性のある床の仕上げ材への改修など遮音性の確保
- ・広い浴槽の設置など水回りの更新
- ・老朽化した畳からフローリングへの張り替え
- ・子どもの様子を見守りながら家事を行えるよう、広いLDKへの間取り変更
- ・住戸間の界壁を除却して2戸を1戸にするなど、子育て世帯（特に多子世帯）に適した広さを有する住戸への変更 等

第9章 建替事業の実施方針

1. 建替事業の基本方針

地域の実情等を踏まえ、建替事業を検討する。

また、建替に際しては、敷地の安全性確保を十分に踏まえたうえで計画する。

2. 建替事業の実施方針

財政状況や入居者の実需要を見極めながら都度判断していくこととする。

第 10 章 計画期間における取り組み

1. 改善事業の実施

表. 改善事業の予定表

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:給湯設備の改善(3 点給湯) 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

2. 建替・用途廃止の実施

表.建替団地の概要

種別	団地名	計画概要
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

表.用途廃止団地の概要

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
	町帳住宅	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

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るが、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る。

3. 新規整備事業の実施

表.新規整備団地の概要

種別	団地名	計画概要
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

4. その他

(1) 消火器更新

消火器更新は、年に2回外観検査を行い、5年ごとに更新する。

表.消火器更新

種別	団地名	計画概要
公営住宅	臼井団地	R10年度、R15年度 10個
	和田団地	R10年度、R15年度 10個
	柳団地	R10年度、R15年度 33個
	内代団地	R10年度、R15年度 46個
	石原町帳団地(集会所)	R9年度、R14年度 2個
	招団地	R6年度、R11年度、R16年度 16個
	石堂前団地	R6年度、R11年度、R16年度 2個
	御崎団地	R6年度、R11年度、R16年度 16個
	安田団地(特公賃含む)	R6年度、R11年度、R16年度 51個
	大塚団地	R10年度、R15年度 4個
特公賃	城山団地	R6年度、R11年度、R16年度 8個
	汐彩団地	R9年度、R14年度 7個
公社住宅	汐彩ハイツ	R10年度、R15年度 10個
	栄町ハイツ	R10年度、R15年度 32個
	石原住宅	R10年度、R15年度 12個
	ハイツ MISAKI	R10年度、R15年度 4個

(2) 量水器更新

和田団地(中層)の水道リモートメーターは計量法に基づき8年に1度更新する。

表.量水器更新

種別	団地名	計画概要
公営住宅	和田団地	R6年度、R13年度 24個

(3) 住宅用火災警報器更新

住宅用火災警報器は 10 年に 1 度更新する。

表.住宅用火災警報器更新

種別	団地名	計画概要
公営住宅	臼井団地	R12 年度、48 個
	和田団地(簡耐)	R11 年度 96 個
	和田団地(中層)	R12 年度 72 個
	糺団地	R12 年度 75 個
	栄町住宅	R14 年度 32 個
	石原町帳団地	R14 年度 66 個
	石堂前団地	R12 年度 12 個
	御崎団地	R11 年度 120 個
	安田団地(特公賃含む)	R12 年度 186 個
特公賃	城山団地	R11 年度 26 個
	汐彩団地	R6 年度、R15 年度 48 個
公社住宅	汐彩ハイツ	R12 年度 24 個
	栄町ハイツ	R11 年度 118 個
	石原住宅	R11 年度 60 個
	ハイツ MISAKI	R11 年度 8 個

※柳団地、内代団地・・・自動火災報知設備

※その他の団地は、都度交換を実施する。

第 11 章 ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出

1. ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果算出の基本的な考え方

（1）新規整備事業、建替事業のライフサイクルコスト（LCC）の算出

新規整備事業及び建替事業のLCC算出の基本的な考え方は次のとおりであり、この方法に従ってLCCを算出する。

- $LCC = \text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}$ （単位：千円/棟・年）
 - ・ 建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
 - ・ 改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額
 - ・ 修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額（長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率（国の指針参照）を建設費に乗じて算定される累積修繕費で代用することもできる。
 - ・ 除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額

 - $1 \text{ 棟の } LCC \text{ 縮減効果} = LCC \text{ (計画前)} - LCC \text{ (計画後)}$
（単位：千円/棟・年）

 - $LCC \text{ (計画前)} = (\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) / \text{評価期間 (改善非実施)}$
（単位：千円/棟・年）
- 注）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。物理的な劣化や社会的な価値の低下に伴い、供用に適さない状態になるまでの管理期間といえるが、これまでの建替事業の実績を考慮し、建替前の平均的な供用期間（構造種別）を評価期間（改善非実施）としてもよい。
- $LCC \text{ (計画後)} = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) / \text{評価期間 (改善実施)}$
（単位：千円/棟・年）

（出典：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局）

【新規整備事業、建替事業のLCC算定】

事業	団地名	管理戸数	構造	建設年度	建設費 ①	改善工事費 ②	改善費 ③=②-④	修繕費 ④	除却費 ⑤	使用期間 (年)	LCC (千円/年) ①+③+④+⑤
建替	招団地	15	木造	R12~14 2030~2032	375,000	112,500	105,600	6,900	30,000	50	10,350
新規整備	大塚団地	20	木造	R6~8 2024~2026	500,000	150,000	140,800	9,200	40,000	50	13,800

単価設定

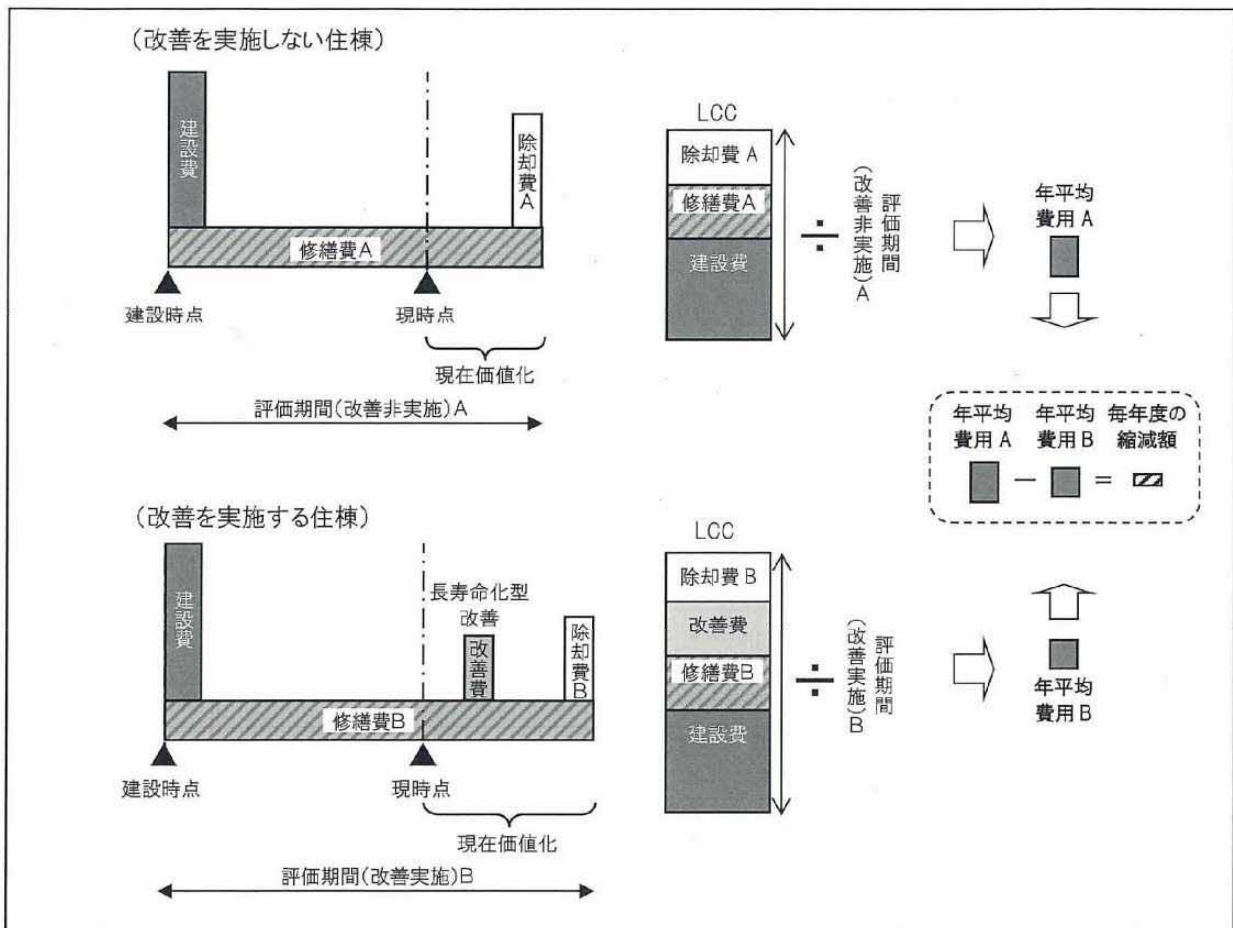
項目	単価・単位	備考
建設費	25,000 千円/戸	
改善工事費	建設工事費の 30%	
修繕費	建設工事費の 1.84%	国交省乗率より
除却	2,000 千円/戸	

(2) 長寿命化型改善事業のライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果

本計画期間内に長寿命化型改善とした団地・住棟を対象に、LCCの算出を行う。

長寿命化型改善を実施する場合と実施しない場合について、評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位（戸あたりコスト×当該住棟におけることとする。算出に関わる根拠、数値については、国の公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月改定）をもとに、条件整理や設定を行う。

指針における算出イメージは、下図のとおりである。



(出典：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」平成 28 年 8 月 国土交通省住宅

① 1 棟のLCC改善効果=LCC（計画前）-LCC（計画後）

② 【LCC（計画前）】

=（建設費+修繕費+除却）/計画期間（改善非実施）

※公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）を実施しない場合に想定される期間に要するコスト

③ 【LCC（計画後）】

=（建設費+改善費+修繕費+除却費）/評価期間（改善実施）

※公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）に要するコスト

国のプログラムをもとにLCCを算出する。算出の手順は以下のとおりである。

■算出の手順

	<p>①評価期間（改善非実施）A 長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間国の試算例を踏まえ、50年と設定する。</p> <p>②修繕費A 修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額 建設時点から①評価期間（改善非実施）A末までの各年の修繕費を累積した費用とする。 修繕項目・修繕費乗率・修繕周期は国の試算例を参考とし、現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。</p> <p>③建設費 推定再建築費＝（当該住棟の建設時点に投資した建設工事費 ×公営住宅法施行規則第23条の率）</p> <p>④除却費A 評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費</p> <p>⑤計画前LCC 計画前LCC＝（③建設費＋②修繕費A＋④除却費A） ÷①評価期間（改善非実施）A （単位：円／戸・年）</p>
	<p>⑥評価期間（改善実施）B 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び当計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間） 国の試算例を踏まえ、長寿命化型改善を行ったことにより期待される延長される年数を考慮して、70年（20年延長）と設定する。</p> <p>⑦修繕費B 修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額 建設時点から⑥評価期間（改善実施）B末までの各年の修繕費を累積した費用とする。 修繕項目・修繕費乗率・修繕周期は国の試算例を参考とし、現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。</p> <p>⑧長寿命化型改善費 当該改善を複数回行う場合は、それらの合計費用とする。現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。</p> <p>⑨建設費 推定再建築費＝（当該住棟の建設時点に投資した建設工事費 ×公営住宅法施行規則第23条の率）</p> <p>⑩除却費B 評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費</p> <p>⑪計画後LCC 計画後LCC＝（⑨建設費＋⑧長寿命化型改善費＋⑦修繕費B＋⑩除却費B） ÷⑥評価期間（改善実施）B （単位：円／戸・年）</p>
	<p>⑫年平均縮減額 年平均縮減額＝⑤計画前LCC－⑪計画後LCC</p> <p>⑬住棟あたりの年平均縮減額 以上より求めた年平均縮減額は戸あたりの額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があるものと判断する。</p>

2. ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果の算出

（1）長寿命化型改善事業のライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出

国の指針に基づき、各住棟のLCCを算出した結果は下表のとおりである。

個別改善費用が大きくなるとLCCの削減効果も少なくなるが、長寿命化型改善事業を実施する住棟全ては、改善事業に関するLCC縮減効果があるとみることができる。

■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	

■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	

■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	

(2) 木造公営住宅等の改善事業のライフサイクルコスト（LCC）の算出

団地名	住棟番号	構造	戸数 (戸)	建設年 度 (年度)	改善事業 実施時期 (年度)	計画前 活用期間 (年)	計画後 活用期間 (年)	長寿命化 型工事費 (千円・戸)	LCC改善 効果額 (円/年・ 戸)
安田団地 (公営)	A棟	木造	6	H14	R13	30	50	5,947	65,704
	B棟		14	H15	R13	30	50	4,875	74,915
	E・F・G棟		15	H16	R13	30	50	5,210	72,033
安田団地 (特公賃)	C棟	木造	2	H16	R12	30	50	5,051	73,407
	D1棟		4	H14	R12	30	50	5,749	67,403
	D2～D4棟		6	H15	R12	30	50	5,671	50,552
	D5・D6棟		3	H16	R12	30	50	5,687	67,935
城山団地	A棟	木造	3	H10	R15	30	50	3,762	84,479
	B棟		2	H10	R15	30	50	3,336	88,140
	C棟		2	H15	R15	30	50	3,791	84,234
	D棟		1	H15	R15	30	50	3,237	88,990
汐彩ハイツ	1号棟	木造	6	H16	R6	30	50	786	92,531
	2号棟		6	H16	R7	30	50	786	92,531
	3号棟		4	H16	R8	30	50	786	92,531

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 安来市

住居の区分： (公営住宅) 特設公共賃貸住宅 市営賃貸 改善住宅 その他 ()

(1戸当たり)

団地名	住棟番号	戸数	建設構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (円/年・戸)	備考		
					法定 点検	法定 点検に 達した点検	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14)	2033 (R15)			2034 (R16)	
臼井団地	A棟	4	RC造	H16															141,448	
臼井団地	B棟	6	RC造	H16															140,587	
臼井団地	C棟	4	RC造	H16															141,877	
臼井団地	D棟	4	RC造	H16															141,877	
柳団地	A棟	3	RC造	H10									住戸改善 (長寿命化)						142,477	
柳団地	B棟	2	RC造	H10									住戸改善 (長寿命化)						138,560	
柳団地	C棟	3	RC造	H10									住戸改善 (長寿命化)						134,988	
柳団地	D棟	6	RC造	H10									住戸改善 (長寿命化)						138,695	
柳団地	E棟	16	RC造	H10									住戸改善 (長寿命化)						143,673	
内代団地	B棟	8	RC造	H12										住戸改善 (長寿命化)					86,918	
内代団地	C棟	14	RC造	H12										住戸改善 (長寿命化)					88,353	
内代団地	A棟	18	RC造	H13										住戸改善 (長寿命化)					89,420	

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【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： 安来市

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/ 棟・年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検			
大塚団地							R6~9		木造平屋及び2階 建て20戸
招団地	1~6	6	簡耐	S53			R12~14		15戸
招団地	7~18	12	簡耐	S54			R12~14		
招団地	25~30	6	簡耐	S54			R12~14		
招団地	19~24	6	簡耐	S55			R12~14		

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

事業主体名： 安来市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 相模原市 (公営住宅) 改良住宅 その他 ()

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期 法定点検 準じた点検	修繕・改善事業の内容													備考
				2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14)	2033 (R15)	2034 (R16)			
大塚団地	集会所			建設	建設	建設											新規整備
招団地	集会所						計画	設計	建設	建設	建設						建替

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

3. ライフサイクルコスト（LCC）算出による効果

LCCを算出することによる効果は以下があげられる。

(1) コストの縮減

従来に対症療法的な維持管理から、定期点検を実施することにより、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって公営住宅等の長寿命化が図られ、コストの縮減につながる。

(2) 安全性の確保

定期点検により現状を把握しながら適切な修繕及び改善を実施することで、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐことができ、公営住宅等入居者の安全性を確保することができる。

(3) 効率的な維持管理の促進

団地特性等を踏まえ、重要度に応じた維持管理及び適切な時期での修繕・改善を実施することで、効率的な維持管理を実施できる。

(4) 財政

厳しい財政状況の中で、市営住宅について、建設年度や立地等を踏まえ、重要度に応じた維持管理を実施することで、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することができる。

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