
鳥取市営住宅長寿命化計画

令和3年度～12年度

鳥取市

目次

序 計画の背景・目的等.....	1
1 市営住宅の状況.....	3
2 長寿命化に関する基本方針.....	12
3 将来のストック量の検討.....	13
4 事業手法の選定.....	21
5 事業の実施方針.....	46
6 長寿命化のための事業実施予定と維持管理コスト.....	57
参考 用語解説.....	62

序 計画の背景・目的等

(1) 計画策定の背景・目的等

本市では、平成 17 年 12 月に鳥取市営住宅ストック総合活用計画、平成 23 年 3 月及び平成 28 年 3 月には鳥取市営住宅長寿命化計画（以下「本計画」という。）を策定し、適切な維持管理と供給量の確保、トータルコストの低減に努めてきました。

このようななか、近年、住生活基本計画(全国計画)の改定(平成 28 年 3 月)や新たな住宅セーフティネット制度の施行(平成 29 年 10 月)などにより、住宅確保要配慮者を取り巻く状況は大きく変化しつつあります。また平成 28 年 8 月には、国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改定されました。

本市においても、平成 27 年 9 月に「鳥取市人口ビジョン・鳥取市創生総合戦略」を策定（令和 3 年 4 月改訂）し、持続可能な人口構造への転換に向けた定住促進策や高齢者福祉の向上などに取組むこととしています。

そこで本計画では、市営住宅団地の運営方針や現存ストックの更新及び維持管理について、最新の法制度や国・県・本市の上位関連計画等の考え方を踏まえながら、より長期的な活用のあり方を見据えた改定を行います。

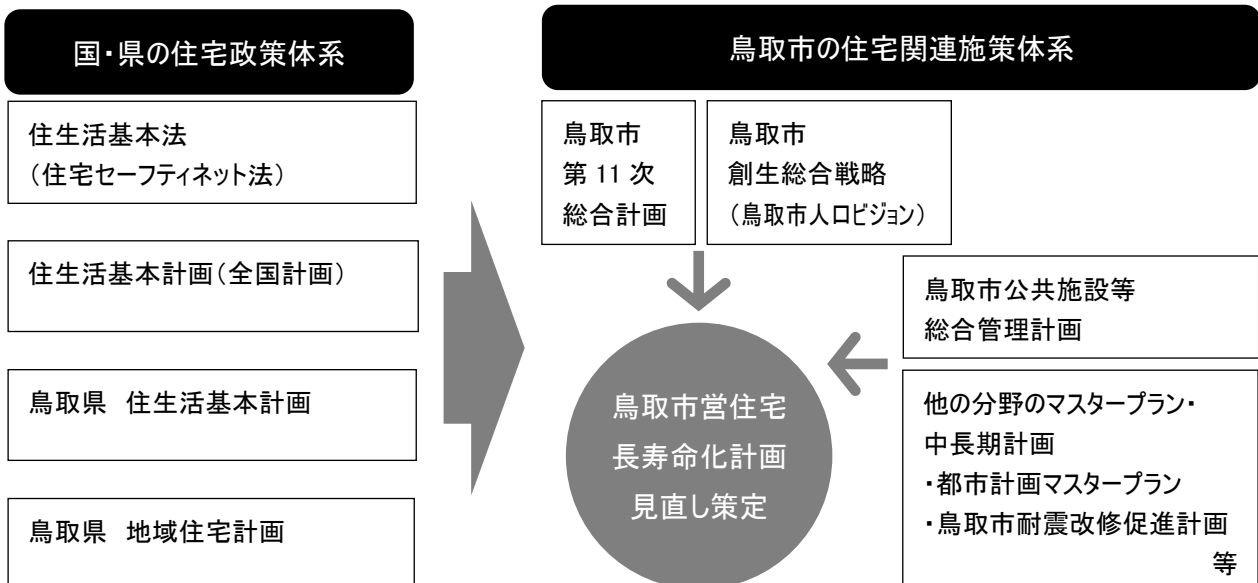
(2) 計画の対象

本計画策定の対象は、市が管理するすべての市営住宅（改良住宅、特定公共賃貸住宅、勤労者向け住宅、若者向け住宅を含む。）とします。

(3) 計画の位置づけ

本計画は以下の国や県などの住宅政策を受ける施策として位置づけるものです。

図 計画の位置づけ



(4) 計画期間

本計画の計画期間は令和3年度から令和12年度までの10年間を計画期間とし、社会情勢の変化や事業の進捗状況を考慮し、5年毎に中間見直しを行います。

なお、中長期的な数量及び事業費のフレームを明らかにしていく必要があることから、各住宅の活用方針については本計画期間である10年に加え、次期10年の計画期間についても想定しておくものとします。

1 市営住宅の状況

(1) ストックの状況

① 市営住宅の概況

1) 鳥取市内にある公的賃貸住宅の状況

令和2年4月1日現在で、本市に立地する公的賃貸住宅戸数は3,845戸です。

公的賃貸住宅のうち、市営住宅は55.8%を占めています。

表 鳥取市内にある公的賃貸住宅・割合

	戸数	割合
市営住宅	2,145	55.8%
公営	1,918	49.9%
改良	160	4.2%
特公賃	32	0.8%
勤労者向け	14	0.4%
若者向け	21	0.5%
県営住宅	1,652	43.0%
公社賃貸住宅	48	1.2%
合計	3,845	100.0%

2) 管理区分別の状況

市が保有する住宅の総戸数は2,145戸で、うち公営住宅が1,918戸、改良住宅が160戸、特別公共賃貸住宅が32戸、勤労者向け住宅が14戸、若者向け住宅が21戸あります。

地域別では旧市が1,610戸と全体の75.1%を占めています。規模の大きい団地（戸数の多い団地）は、主に旧市に多く、周辺の地域には比較的規模の小さい団地が立地する傾向にあります。

図 市営住宅の地域別・管理区分別分布（戸）

区分/地域	旧市	国府	福部	河原	用瀬	佐治	気高	鹿野	青谷	総数	割合
公営	1,463	36	66	42	31	4	97	51	128	1,918	89.4%
改良	131	-	-	21	-	8	-	-	-	160	7.5%
特公賃	16	-	-	-	-	-	-	8	8	32	1.5%
勤労者向け	-	-	-	-	-	-	-	-	14	14	0.7%
若者向け	-	-	-	-	-	-	-	-	21	21	1.0%
総数	1,610	36	66	63	31	12	97	59	171	2,145	100.0%
割合	75.1%	1.7%	3.1%	2.9%	1.4%	0.6%	4.5%	2.8%	8.0%	100.0%	

図 市営住宅団地の規模別立地状況

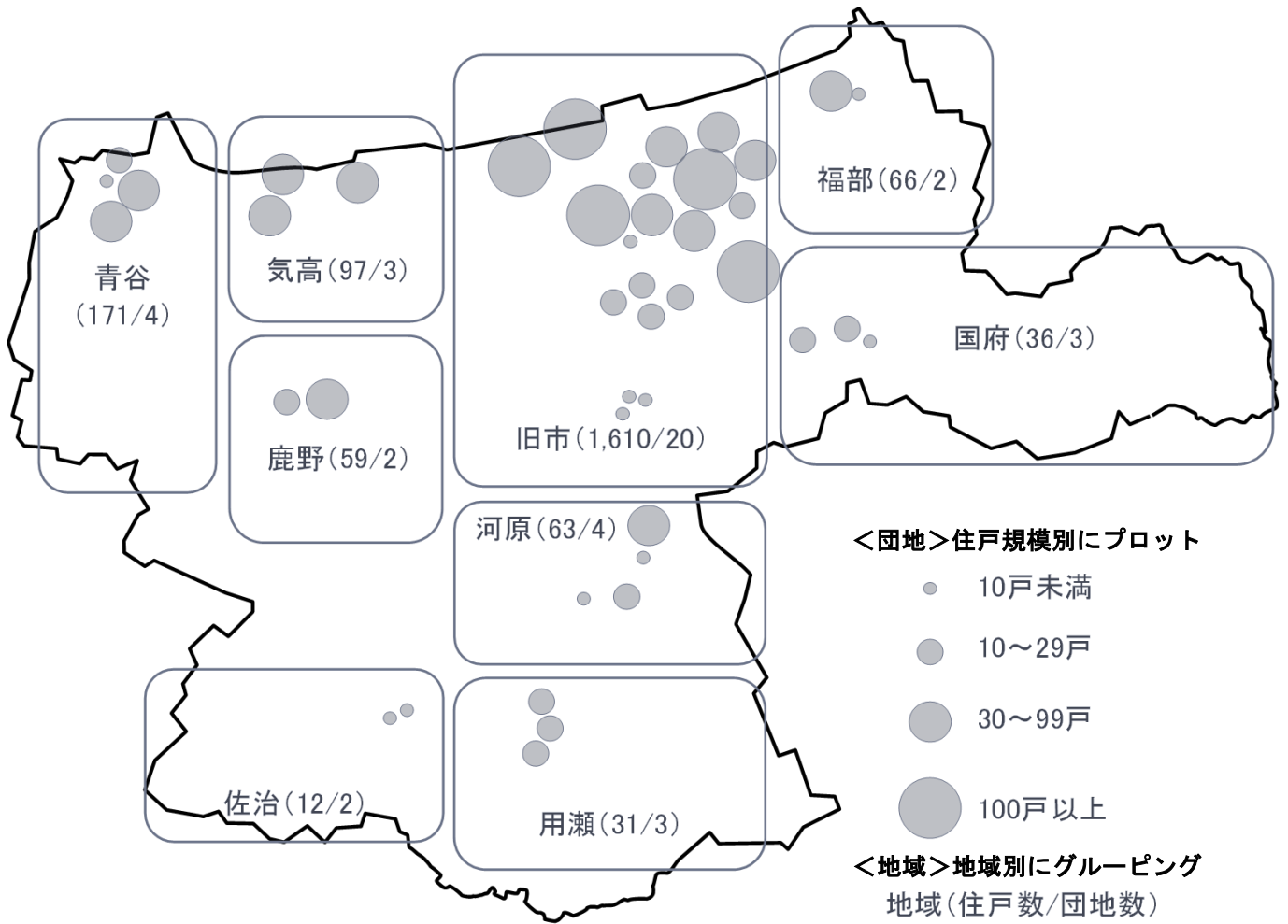


表 市営住宅団地一覧

地区	団地番号	団地名	棟番号	構造階数	建設年度	種別	管理住戸数
旧市	1	賀露	1棟	耐火2F	H11	公営	4
			2棟	中耐3F	H9	公営	11
			3棟	中耐3F	H9	公営	13
			4棟	中耐4F	H11	公営	17
			5棟	中耐4F	H11	公営	13
			6棟	中耐3F	H12	公営	18
			7棟	耐火2F	H13	公営	12
			8棟	中耐3F	H13	公営	18
			9棟	中耐4F	H15	公営	29
			10棟	中耐4F	H17	公営	28
			11棟	中耐4F	H19	公営	17
R1	中耐4F	S44	公営	15			
R2	中耐4F	S45	公営	16			
R3	中耐4F	S47	公営	16			
R5	中耐4F	S47	公営	16			
R6	中耐4F	S47	公営	12			
2	湖山	1棟	中耐3F	H9	公営	21	
			特賣			3	
		2棟	中耐4F	H10	公営	24	
		3棟	中耐4F	H12	公営	24	
		4棟	中耐4F	H14	公営	32	
		5棟	中耐3F	H18	改良	21	
		7棟	耐火2F	H16	改良	24	
R1	中耐4F	S48	公営	16			
R2	中耐4F	S48	公営	16			
R3	中耐4F	S48	公営	16			
R7	中耐4F	S48	公営	32			
R8	中耐4F	S48	公営	32			
R9	中耐4F	S50	公営	24			
R12	中耐4F	S49	公営	16			
R13	中耐4F	S50	公営	16			
R14	中耐4F	S51	公営	16			
R4	中耐4F	S49	公営	32			
R5	中耐4F	S49	公営	32			
R6	中耐4F	S51	公営	16			
R10	中耐4F	S51	公営	32			
R11	中耐4F	S52	公営	32			
R15	中耐4F	S52	公営	32			
R16	中耐4F	S53	公営	32			
R17	中耐4F	S54	公営	24			
R18	中耐4F	S53	公営	16			
R19	中耐4F	S53	公営	16			
4	吉成	A棟	中耐4F	S47	改良	20	
		B棟	中耐4F	S47	改良	14	
5	駅南	1棟	中耐4F	S45	公営	14	
		2棟	中耐4F	S45	公営	21	
6	旭町	1棟	中耐3F	H1	公営	12	
		2棟	中耐3F	H1	公営	12	
		3棟	中耐4F	H2	公営	22	
		4棟	中耐4F(3F)	H2	公営	22	
		5棟	中耐4F(3F)	H3	公営	22	
		6棟	中耐4F(3F)	H3	公営	28	
		7棟	中耐4F(3F)	H4	公営	28	
		8棟	中耐4F	H5	公営	24	
		9棟	中耐4F	H5	公営	24	
		10棟	中耐4F	H6	公営	24	
			特賣			8	
11棟	中耐4F	H6	公営	30			
12棟	中耐4F	H8	公営	24			
7	大森	RC1	中耐5F	H9	公営	20	
		RC2	中耐5F	H8	公営	25	
			特賣			5	
		RG1	中耐3F(2F)	S58	公営	11	
		RG2	中耐4F(3F)	S59	公営	11	
RG3	中耐4F	S60	公営	24			
RG4	中耐4F(3F)	S59	公営	14			
8	湯所	1棟	中耐3F	H12	公営	18	
		2棟	中耐3F	H13	公営	21	
9	玄好	1棟	中耐3F	S61	公営	18	
		2棟	中耐3F	H12	公営	20	
10	材木	R3棟	中耐5F	S55	公営	20	
		R4棟	中耐5F	S56	公営	20	
R2棟	中耐5F	S57	公営	20			
	R1棟	中耐5F	S58	公営	20		
12	円通寺	(改)	木二	H12	改良	4	
13	円通寺B	(改)	木二	H8	改良	4	
(公)	木二	H11	公営	4			
14	円通寺C	(公)	中耐3F	H12	公営	9	
15	国安	1~12(公)	木二	H4	公営	10	
		13,14(改)	簡二	S57	改良	2	
		15,16(改)	簡二	S58	改良	2	
16	馬場	(改)	中耐3F	H6	改良	12	
17	下味野	1~4(公)	木二	H13	公営	4	
		5~18(改)	木二	H13	改良	14	
18	下味野B	(公)	木二	H7	公営	16	
19	古海	(公)	耐火2F	H12	公営	6	
20	西品治北	1棟	中耐3F	H15	公営	21	

地区	団地番号	団地名	棟番号	構造階数	建設年度	種別	管理住戸数			
国府	21	法花寺	1~6	木二	H19	公営	6			
			7~10	木二	H20	公営	4			
			11~14	木平	H20	公営	4			
			60	木二	S60	公営	4			
	22	わかとり	61-1,2	木二	S61	公営	6			
			61-3~6	木二	S61	公営	6			
			A~C	木平	H8	公営	6			
			23	新麻生		木二	S57	公営	5	
			24	亀井		木二	S57	公営	6	
	福部	25	浪花	58-1,2,4,6,7	木平	S58	公営	5		
				58-3	木平	S58	公営	1		
				58-5	木平	S58	公営	1		
				58-8	木平	S58	公営	1		
58-9~11				木平	S58	公営	3			
59-1,3,4				木平	S59	公営	3			
59-2				木平	S59	公営	1			
59-5~7,10~12				木平	S59	公営	6			
59-8				木平	S59	公営	1			
59-9				木平	S59	公営	1			
60-1				木二	S60	公営	1			
60-2				木二	S60	公営	1			
60-3~8,12,13,17,18,20				木二	S60	公営	11			
60-9				木二	S60	公営	1			
60-10				木二	S60	公営	1			
60-11				木二	S60	公営	1			
60-14				木二	S60	公営	1			
60-15		木二	S60	公営	1					
60-16		木二	S60	公営	1					
60-19		木二	S60	公営	1					
61-1,2,4~6,8,11,12		木二	S61	公営	8					
61-3		木二	S61	公営	1					
61-7		木二	S61	公営	1					
61-9		木二	S61	公営	1					
61-10		木二	S61	公営	1					
62		木二	S62	公営	6					
河原		26	長瀬	51-1,2	簡二	S51	公営	6		
	52-1,2			簡二	S52	公営	6			
	53-1,2			簡二	S53	公営	6			
	54-1			簡二	S54	公営	5			
	55-1,2			簡二	S55	公営	7			
	57-1			簡二	S57	公営	5			
	58-1,2			簡二	S58	公営	7			
	27			中井二		1,2	簡二	S52	改良	2
						3,4	簡二	S52	改良	2
	28			下曳田		1~6	簡二	S53	改良	6
29	下佐貴		1~11	簡二	S57	改良	11			
用瀬	30	用瀬城山	1~5	木平	H14	公営	9			
			6	木平	H15	公営	2			
			31	鷹狩		1~10	木二	H8	公営	10
			32	三角		1~10	木二	H11	公営	10
			佐治	33	ほき元	W1	木二	S59	公営	2
W2	木二	S59				公営	2			
34	大井					59-1~3	簡二	S59	改良	6
59-4	簡二	S59				改良	2			
気高	35	勝負	41~43	簡二	S52	公営	3			
			1~3 5	木二	H14	公営	10			
			6~8 10 11	木二	H15	公営	10			
			12~14	木二	H16	公営	6			
			15,16	木平	H17	公営	4			
			53-1	中耐3F	S53	公営	11			
	36	西浜	54-2	中耐3F	S54	公営	11			
			56-3	中耐3F	S56	公営	12			
			1~8	木二	H12	公営	16			
	37	矢口	9~14	木二	H13	公営	12			
			15	木二	H14	公営	2			
鹿野			38	出合	54-1 54-2	簡準耐2F	S54	公営	10	
					55-1	簡準耐2F	S55	公営	6	
	56-1	簡準耐2F			S56	公営	4			
	56-2	簡準耐2F			S56	公営	7			
	61-1	簡準耐2F			S61	公営	6			
	9-2	木平			H9	公営	2			
	9-1	木二			H9	公営	2			
	9-3	木二			H9	特賣	2			
	10-6	木二			H10	公営	2			
	10-3 10-4	木二			H10	公営	4			
	10-2	木平			H10	公営	2			
10-1 10-5	木二	H10	特賣	4						
11-3 11-4	木二	H11	公営	4						
11-2	木平	H11	公営	2						
11-1	木二	H11	特賣	2						
青谷	40	青谷あさひ	1棟	中耐4F	H19	公営	24			
			2棟	中耐4F	H21	公営	20			
			201~203	木二	H10	動労	3			
			1~8	木二	H11	特賣	8			
	41	青谷西町第二	51-1~51-4	簡二	S51	公営	20			
			52-1~52-4	簡二	S52	公営	24			
	42	青谷城山	53-1	簡二	S53	公営	5			
			54-1~3	簡二	S54	公営	14			
			55-1	簡二	S55	公営	4			
			56-1~2	簡二	S56	公営	7			
			57-1~2	簡二	S57	公営	10			
			101~103	簡平	S62	動労	3			
			201~203	簡二	S62	動労	3			
104~105			簡平	H2	動労	2				
204~206			簡二	H3	動労	3				
43	クリーンハイあおや		201~407	中耐4F	H14	若年	21			

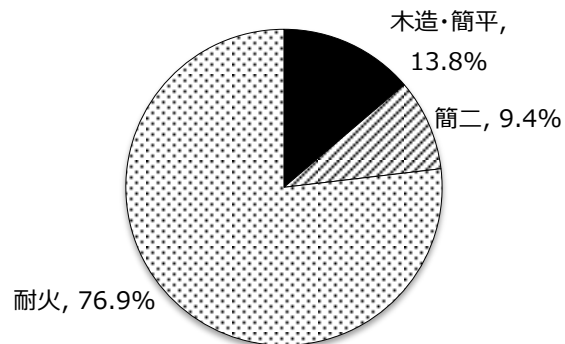
② 構造別戸数

耐火が 76.9%と最も多くなっています。木造・簡平は 13.8%、簡二は 9.4%を占めています。

表 構造別戸数・割合

	戸数	割合
木造・簡平	295	13.8%
簡二	201	9.4%
耐火	1,649	76.9%
総数	2,145	100.0%

図 構造別戸数割合



③ 建設時期別戸数

昭和 46 年～昭和 55 年が最も多く 32.4%、次いで平成 3 年～平成 12 年が 28.7%となっています。昭和 55 年以前（新耐震基準以前）に建設された住戸は、全体の 35.5%を占めています。

表 建設時期別戸数・割合

	戸数	割合
～S45	66	3.1%
S46～S55	694	32.4%
S56～H2	381	17.8%
H3～H12	615	28.7%
H13～H22	389	18.1%
総数	2,145	100.0%

図 建設時期別戸数割合

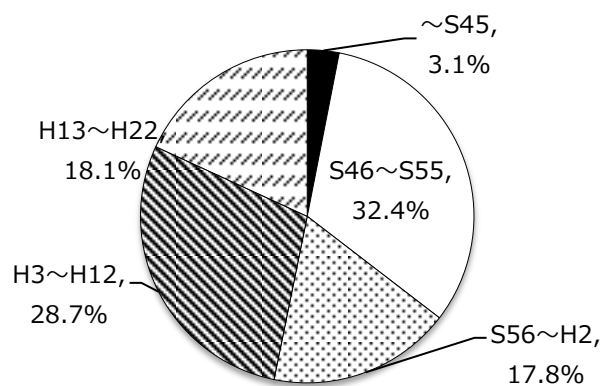
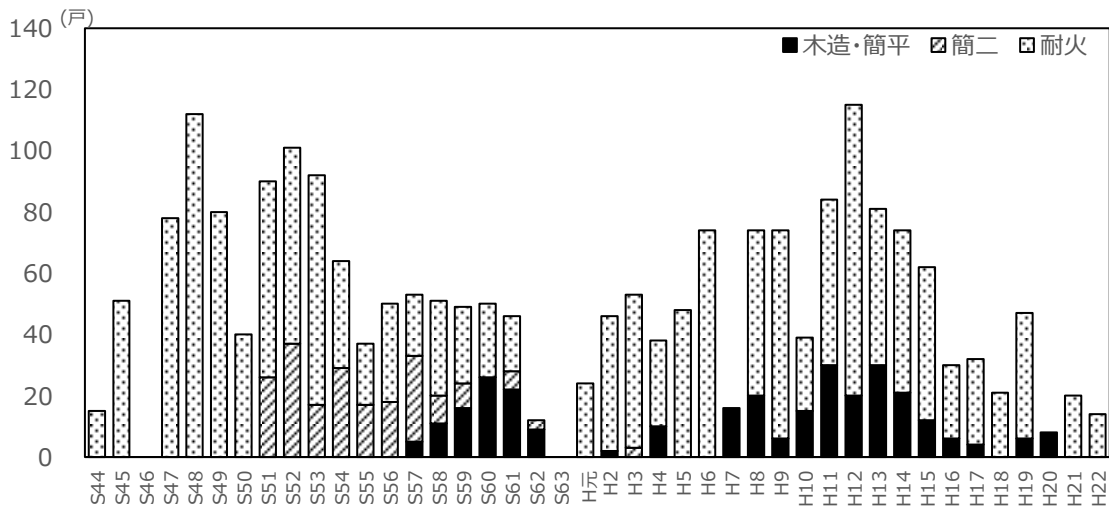


図 構造別建設時期別戸数



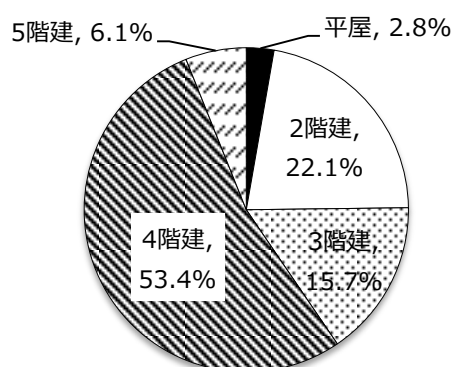
④ 階数別戸数

4階建が最も多く53.4%を占めています。

表 階数別戸数・割合

	戸数	割合
平屋	59	2.8%
2階建	473	22.1%
3階建	337	15.7%
4階建	1,146	53.4%
5階建	130	6.1%
総数	2,145	100.0%

図 階数別戸数割合



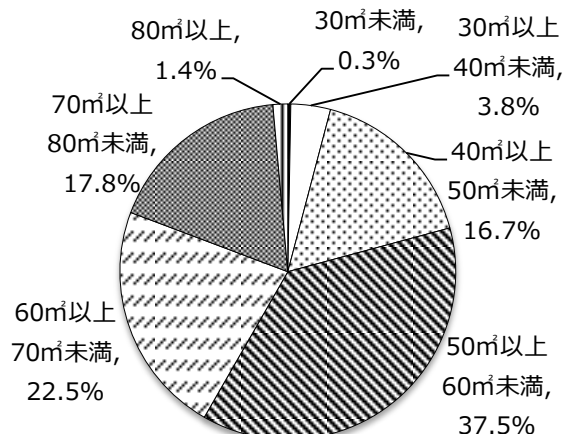
⑤ 住戸面積別戸数

50㎡以上60㎡未満が最も多く37.5%を占めています。次いで60㎡以上70㎡未満が22.5%、70㎡以上80㎡未満が17.8%、40㎡以上50㎡未満が16.7%の順となっています。

表 住戸面積別戸数・割合

	戸数	割合
30㎡未満	5	0.3%
30㎡以上40㎡未満	67	3.8%
40㎡以上50㎡未満	293	16.7%
50㎡以上60㎡未満	658	37.5%
60㎡以上70㎡未満	394	22.5%
70㎡以上80㎡未満	313	17.8%
80㎡以上	25	1.4%
総数	1,755	100.0%

図 住戸面積別戸数割合



⑥ バリアフリー化戸数

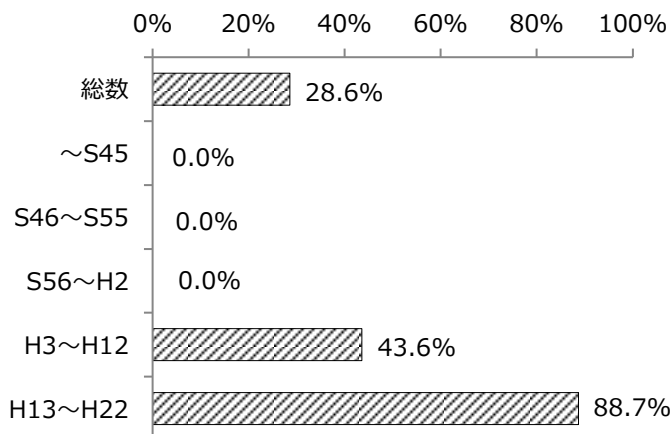
バリアフリー化された住戸は全体の28.6%を占めています。建設時期が新しくなるにつれて、バリアフリー化戸数割合は高くなっています。

注) ここでのバリアフリー化は、住戸内及び共用部の段差解消・手すり設置が行われている住戸を指す(詳細は5(2)1次判定②3)居住性判定のv1~v4の内容を参照)

表 建設時期別バリアフリー化戸数・割合

	総戸数	バリアフリー化戸数	割合
~S45	66	0	0.0%
S46~S55	694	0	0.0%
S56~H2	381	0	0.0%
H3~H12	615	268	43.6%
H13~H22	389	345	88.7%
総数	2,145	613	28.6%

図 建設時期別バリアフリー化戸数割合



⑦ 建替・改善事業の実施状況

近年 10 年間における建替状況をみると、平成 22 年度に湖山 7 棟が 14 戸建設されています。

また改善については、全面的改善が 151 戸（改善前住戸 200 戸）、耐震補強 6 戸のほか、屋上防水・屋根改修 206 戸や外壁改修 26 戸が実施されています。

表 近年 10 年間における建替内容

年度	H22年度
団地・棟	湖山7棟
構造・階数	耐火2階
種別	改良
戸数	14戸

表 近年 10 年間における改善内容

改善内容	年度	団地・棟	戸数
全面的改善	H22年度	賀露R2棟	24戸 → 16戸
	H23年度	賀露R3棟	24戸 → 16戸
	H24年度	賀露R5棟	24戸 → 16戸
	H25年度	賀露R6棟	24戸 → 12戸
	H26年度	駅南1棟	16戸 → 14戸
	H28年度	駅南2棟	24戸 → 21戸
	H29年度	吉成B棟	16戸 → 14戸
	H30年度	吉成A棟	24戸 → 20戸
	R元年度	西浜53-1棟	12戸 → 11戸
	R2年度	西浜54-2棟	12戸 → 11戸
	合計		200戸→151戸
耐震補強	H30年度	下曳田	6戸
	合計		6戸
屋上防水 屋根改修	H27年度	徳吉R17棟	24戸
	H27年度	徳吉R12棟	16戸
	H27年度	徳吉R5棟	32戸
	H27年度	徳吉R11棟	32戸
	R元年度	賀露3棟	13戸
	R元年度	旭町11棟	30戸
	R元年度	材木1棟	20戸
	R2年度	旭町8棟	24戸
	R2年度	賀露2棟	11戸
	R2年度	賀露1棟	4戸
	合計		206戸
外壁改修	H28年度	下味野B(9~16号室)	8戸
	H29年度	下味野B(1~8号室)	8戸
	H29年度	国安	10戸
	合計		26戸

(2) 入居世帯の状況

① 入居戸数

令和2年4月1日現在、入居率は82.2%、政策空家を除く入居率は93.1%となっています。

表 地域別管理戸数・入居戸数・空家戸数

	管理戸数	入居戸数	入居率	入居率 (政策空家を除く)	空家戸数	空家	
						政策空家	その他空家
旧市	1,610	1,397	86.8%	94.3%	213	129	84
国府	36	28	77.8%	77.8%	8	0	8
福部	66	57	86.4%	100.0%	9	9	0
河原	63	15	23.8%	78.9%	48	44	4
用瀬	31	27	87.1%	87.1%	4	0	4
佐治	12	10	83.3%	100.0%	2	2	0
気高	97	72	74.2%	88.9%	25	16	9
鹿野	59	54	91.5%	91.5%	5	0	5
青谷	171	103	60.2%	85.8%	68	51	17
総数	2,145	1,763	82.2%	93.1%	382	251	131

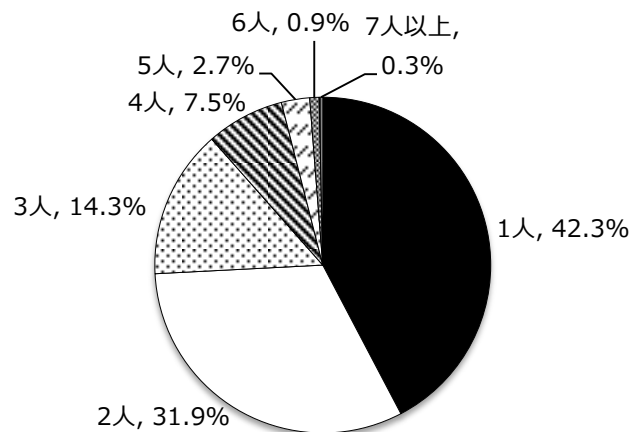
② 世帯人員別世帯数

1人世帯が42.3%と半数近くを占めています。次いで2人世帯が31.9%、3人世帯が14.3%となっています。

表 世帯人員別世帯数・割合

	世帯数	割合
1人	745	42.3%
2人	563	31.9%
3人	252	14.3%
4人	133	7.5%
5人	48	2.7%
6人	16	0.9%
7人以上	6	0.3%
総数	1,763	100.0%

図 世帯人員別世帯数割合



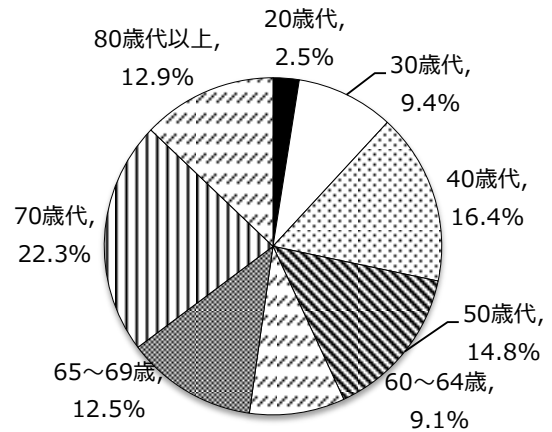
③ 世帯主年齢別世帯数

70歳代が22.3%、60歳代が21.7%と多く、80歳以上も12.9%を占め、入居世帯の高齢化が進行しています。

表 世帯主年齢別世帯数・割合

	世帯数	割合
20歳代	44	2.5%
30歳代	165	9.4%
40歳代	290	16.4%
50歳代	261	14.8%
60～64歳	161	9.1%
65～69歳	221	12.5%
70歳代	394	22.3%
80歳代以上	227	12.9%
総数	1,763	100.0%

図 世帯主年齢別世帯数割合



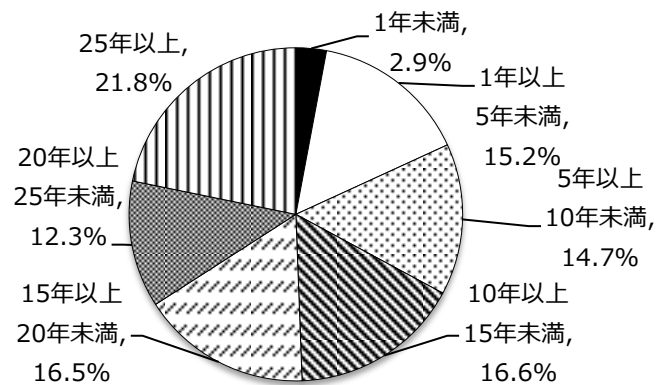
④ 居住年数別世帯数

25年以上は21.8%を占めています。その他1年以上では、どの期間も1～2割程度とほぼ等しい割合を占めています。

表 居住年数別世帯数・割合

	世帯数	割合
1年未満	52	2.9%
1年以上5年未満	268	15.2%
5年以上10年未満	259	14.7%
10年以上15年未満	292	16.6%
15年以上20年未満	291	16.5%
20年以上25年未満	217	12.3%
25年以上	384	21.8%
総数	1,763	100.0%

図 居住年数別世帯数割合



⑤ 収入分位別世帯数

収入分位別では、I分位が82.0%を占めています。

収入超過世帯が221世帯、高額所得世帯が15世帯となっています。

表 収入分位別世帯数・割合

分位	月額所得(円)	世帯数	割合
I分位	0~104,000	1,445	82.0%
II分位	104,001~123,000	84	4.8%
III分位	123,001~139,000	58	3.3%
IV分位	139,001~158,000	45	2.6%
V分位	158,001~186,000	50	2.8%
VI分位	186,001~214,000	24	1.4%
VII分位	214,001~259,000	19	1.1%
VIII分位	259,001~	38	2.2%
総数		1,763	100.0%

⑥ 募集・応募状況

平成27年度から令和元年度までの募集・応募状況をみると、全体の募集戸数397戸に対し、応募件数は1,061件で、応募倍率は2.7倍となっています。

表 近年5年間の募集・応募状況

地域	団地番号	団地名	募集戸数	応募戸数	倍率	地域	団地番号	団地名	募集戸数	応募戸数	倍率
旧市	1	賀露	93	252	2.7	国府	21	法花寺	2	5	2.5
	2	湖山	75	234	3.1		22	わかとり	1	1	1.0
	3	徳吉	15	29	1.9		23	新麻生	1	4	4.0
	4	吉成	3	8	2.7	福部	25	浪花	1	4	4.0
	5	駅南	15	52	3.5	河原	29	下佐貴	1	1	1.0
	6	旭町	47	137	2.9	用瀬	30	城山	1	1	1.0
	7	大森	15	47	3.1		32	三角	3	6	2.0
	8	湯所	13	91	7.0	佐治	34	大井	2	1	0.5
	9	玄好	9	21	2.3	気高	35	勝見	4	5	1.3
	10	材木	6	23	3.8		37	矢口	6	13	2.2
	11	田島	6	6	1.0	鹿野	38	出合	13	8	0.6
	14	円通寺C	5	8	1.6		39	湯花	12	14	1.2
	15	国安	5	11	2.2	青谷	40	あさひ	8	8	1.0
	16	馬場	2	8	4.0		41	西町第二	3	2	0.7
	17	下味野	2	8	4.0		42	城山	7	6	0.9
	18	下味野B	4	11	2.8		43	グリーンハイツ	10	4	0.4
	19	古海	1	2	2.0		総数		397	1,061	2.7
	20	西品治北	6	30	5.0						

2 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

今後も長期的な活用を図っていく市営住宅については、本計画に基づき、法定点検やそれに準じた点検、及び日常的な点検等を行っていきます。

また、点検結果や住宅の各部位の修繕周期等を踏まえ、予防保全的な観点から、計画修繕等を実施していきます。

そして、これら点検・修繕内容等を修繕履歴データ（住宅の設計・施工、維持管理に関する情報を記録したデータ）として、統一的なフォーマットにより整理し、継続的に履歴を確認できるよう運用していきます。

(2) 改善事業実施による住棟の長寿命化及び維持管理コストの縮減に関する方針

今後も長期的な活用を図っていく市営住宅については、事後保全による対症療法的な維持管理から、予防保全による長期の計画的な維持管理を図る改善を実施することによって、市営住宅の長寿命化を図っていきます。

改善時における長寿命素材（メンテナンス不要材や耐久性の高い材料等）の導入等、仕様のアップグレードによる耐久性の向上、予防保全的な維持管理による修繕周期の延長などによってライフサイクルコスト（LCC）を縮減していきます。

修繕標準周期については、これまでの修繕周期や定期点検結果等を参考に定め、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげていきます。

3 将来のストック量の検討

(1) 本市の住宅事情

① 住宅数

平成30年の住宅・土地統計調査では、本市の住宅総数90,790戸に対し、居住世帯のある住宅数は76,730戸、居住世帯のない住宅数は14,060戸となっています。また賃貸用の住宅は5,850戸となっています。

表 住宅総数と空家の状況（H30年）

	住宅数	割合
総数	90,790	100.0%
居住世帯あり	76,730	84.5%
居住世帯なし	14,060	15.5%
一時現在者のみ	50	0.1%
空き家	13,630	15.0%
二次的住宅	310	0.3%
賃貸用の住宅	5,850	6.4%
売却用の住宅	120	0.1%
その他の住宅	7,350	8.1%
建築中	380	0.4%

【居住世帯なし住宅の分類】

- ・一時現在者のみ：昼間だけ使用している、何人かの人が交替で寝泊まりしているなど、そこには普段居住している者が一人もいない住宅
- ・二次的住宅：別荘等、ふだん住んでいる住宅とは別の住宅。
- ・賃貸用の住宅、売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸用、売却用のために空家になっている住宅
- ・その他の住宅：二次的住宅、賃貸用・売却用の住宅以外の住宅（転勤・入院のため居住世帯が長期にわたって不在であったり、建替等のために取り壊すことが予定されている住宅）
- ・建築中：現在建築中の住宅

資料：平成30年住宅・土地統計調査

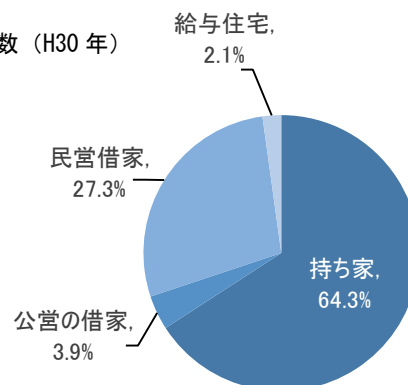
注：住宅・土地統計調査は抽出調査のため、統計値については市町村単位では一の位を四捨五入して算出しており、また総数については不詳も含めた値であることから、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

② 所有関係別住宅数

所有関係別では、借家は25,570戸で全体の33.3%、公営の借家が3,030戸で3.9%、民営借家が20,910戸で27.3%となっています。

図表 所有関係別住宅数（H30年）

	住宅数	割合
総数	76,730	100.0%
持ち家	49,320	64.3%
借家	25,570	33.3%
公営の借家	3,030	3.9%
UR・公社の借家	-	-
民営借家	20,910	27.3%
給与住宅	1,640	2.1%



- ・給与住宅：勤務先の会社・官公庁・団体などが所有または管理していて、職務の都合上または給与の一部として居住している住宅。いわゆる「社宅」「公務員住宅」などと呼ばれているもの。

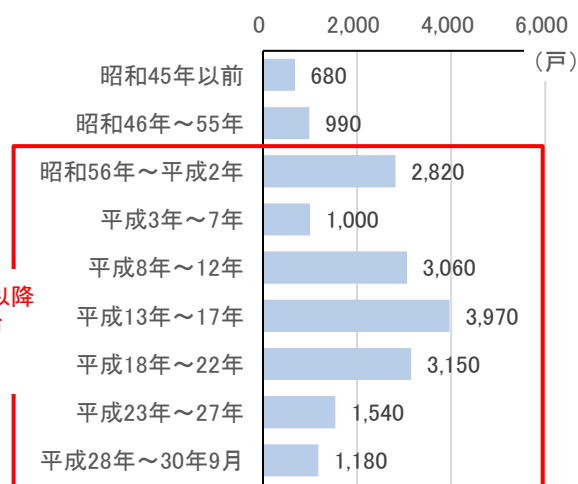
資料：平成30年住宅・土地統計調査

③ 建築時期別民間借家数

民間借家の建築時期別住宅数は、平成13～17年が最も多くなっています。
 新耐震基準が導入された昭和56年以降の住宅数は16,730戸で90.9%を占めます。

昭和56年以降
 16,720戸
 (90.9%)

図 建築時期別民間借家数(H30年)

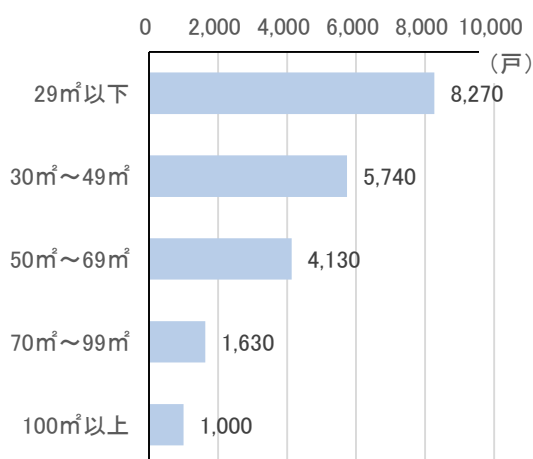


資料：平成30年住宅・土地統計調査

④ 延べ床面積別民間借家(専用住宅)数

29㎡以下が8,270戸と最も多くなっています。

図 延べ床面積別民間(専用住宅)借家数(H30年)



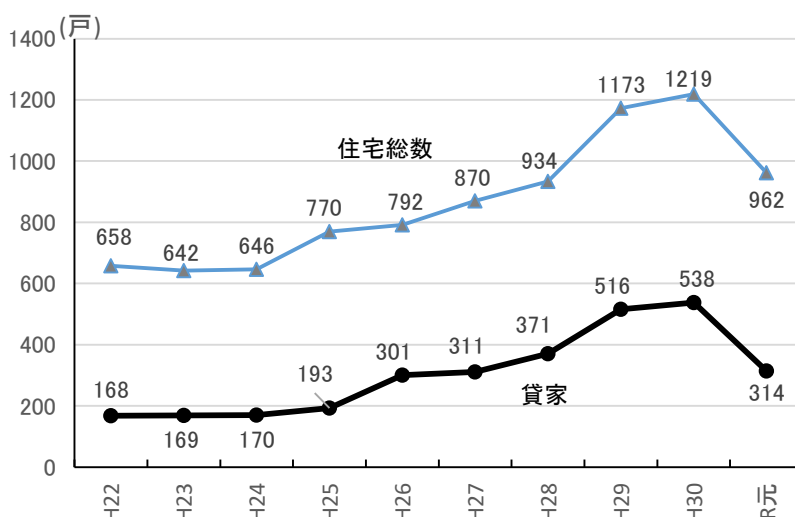
資料：平成30年住宅・土地統計調査

⑤ 住宅の供給状況

住宅着工統計により、各年度の貸家[※]の供給状況をみると、平成25年度以降は、平成29年度及び平成30年度を除き300戸台で推移しています。

※貸家：住宅着工統計での区分。貸家は住宅・土地統計調査では借家にあたる。

図 所有関係別住宅供給戸数



資料：住宅着工統計

(2) 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

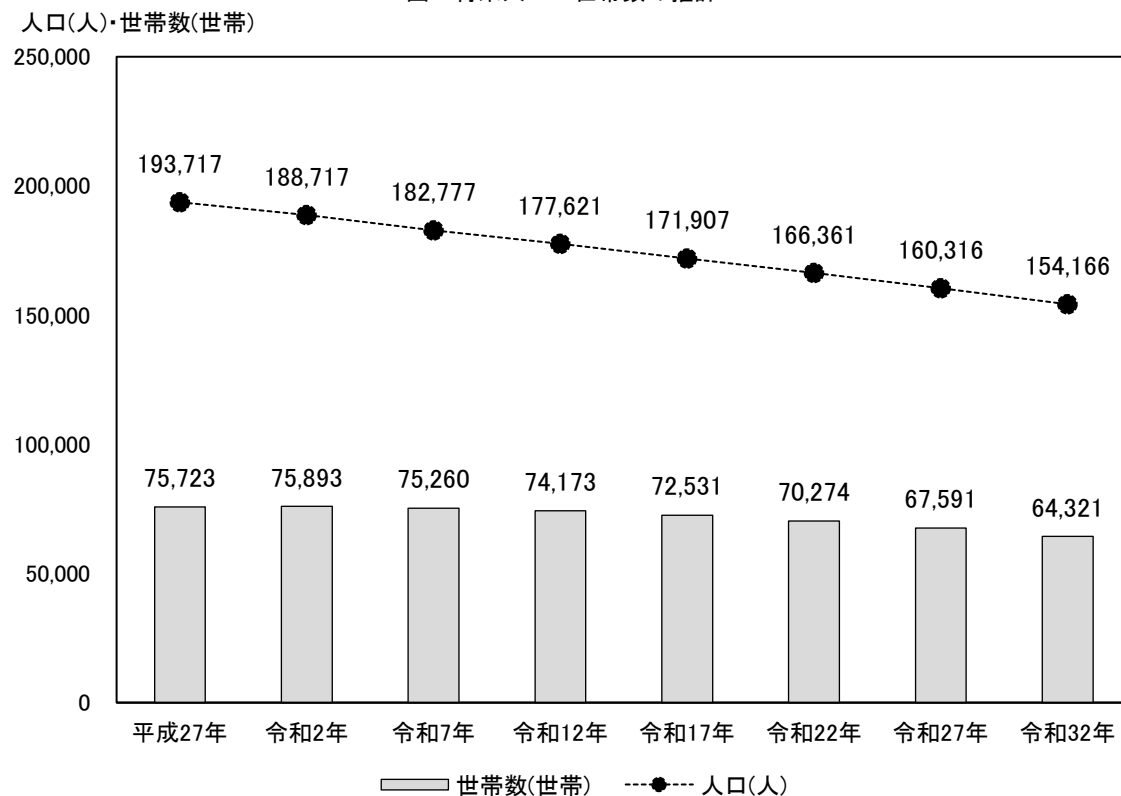
国の『公営住宅等長寿命化指針（平成 28 年 8 月）』にあわせて提供される『公営住宅ストック推計プログラム』に基づき、今後確保すべき市営住宅のストック量について検討します。

検討にあたっては、総世帯数の推計をもとに、『公営住宅等長寿命化指針（平成 28 年 8 月）』において、公営住宅等に対応することが求められている『著しい困窮年収未満の世帯数』を推計します。

① 総世帯数の推計

『公営住宅ストック推計プログラム』に基づき、将来世帯数を推計した結果、本市の世帯数は令和 2 年をピークに減少に転じ、その後は減少傾向が続くと推計されます。令和 12 年は 74,173 世帯、令和 22 年は 70,274 世帯、令和 32 年は 64,321 世帯となります。

図 将来人口・世帯数の推計



<将来世帯数推計について>

■推計方法：世帯主率法を用いる。

■使用する統計データと推計手順：

本市の将来人口は、本市の人口ビジョンで推計された人口を用いる。

将来の世帯主については『日本の世帯数の将来推計[都道府県別推計(平成 31 年 4 月推計)]』で示す「世帯主の男女・年齢 5 歳階級別・家族類型別世帯主率」及び過去の国勢調査(平成 12 年～平成 27 年)における県・市の世帯主率の相対的格差を基に市の世帯主率を求め、本市の人口ビジョンで推計する将来人口に世帯主率を乗じることで、令和 2 年～令和 32 年までの 5 年ごと将来世帯数を算出した。

② 著しい困窮年収未満の世帯数の考え方

『公営住宅ストック推計プログラム』に基づき、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけではなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計します。

「著しい困窮年収未満の世帯」は、以下の条件を満たす世帯を考えます。

<著しい困窮年収未満の世帯>

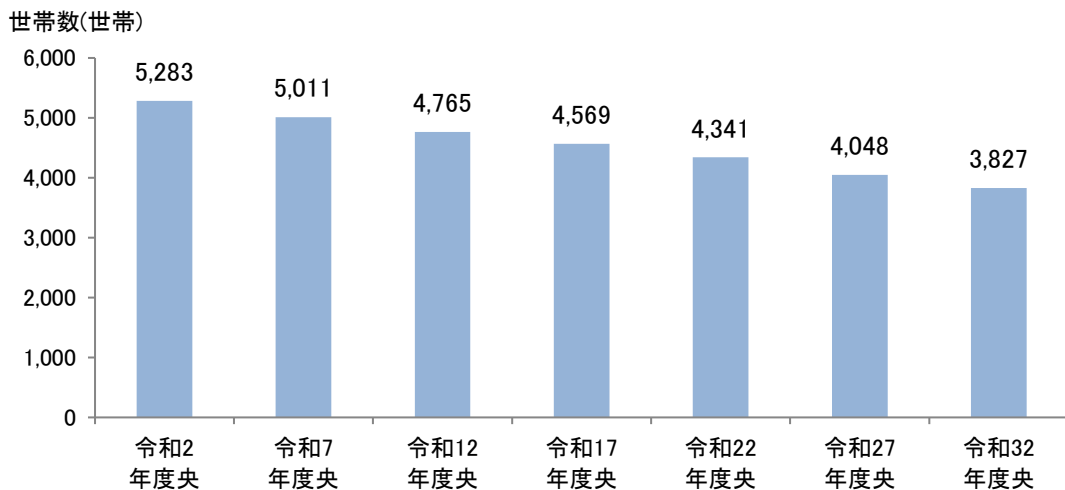
- ・ 公営住宅施策対象のうち、最低居住面積水準を満たす民間借家の賃料が、国の示す家賃負担限度率を上回る世帯

③ 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

『公営住宅ストック推計プログラム』に基づき、先で算出した総世帯数の推計結果をもとに、著しい困窮年収未満の世帯数を算出した結果、令和 2 年度央では 5,283 世帯、令和 12 年度央では 4,765 世帯、令和 22 年度央では 4,341 世帯、令和 32 年度央では 3,827 世帯と推計されます。

図表 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

	令和 2 年度央	令和 7 年度央	令和 12 年度央	令和 17 年度央	令和 22 年度央	令和 27 年度央	令和 32 年度央
著しい 困窮年収未満の 世帯数	5,283	5,011	4,765	4,569	4,341	4,048	3,827



注) 年度央は 10 月 1 日現在（国勢調査や住宅・土地統計調査の調査年月日）

また、令和 32 年度央の著しい困窮年収未満の世帯数については、ストック推計プログラムで算出された数値を用いて近似式を設定し算出

< 著しい困窮年収未満の世帯数の推計について >

■使用する主な統計データと推計手順:

過去の住宅・土地統計調査(平成 15 年～平成 30 年)を使用する。

【ステップ 1】借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

- ・住宅所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数の推計
- ・借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数の推計

【ステップ 2】公営住宅数入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯数」の推計

- ・収入分位五分位階級別の基準年収(政令月収)以下の世帯数から、
本来階層世帯数(本市の場合、収入分位 10%以下の世帯)
裁量階層世帯数(本市の場合、収入分位 20%以下の世帯)を推計

【ステップ 3】公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

- ・最低居住面積水準を満たす民間賃貸住宅の家賃水準の推計
- ・適正な家賃負担率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅に必要な年収の推計
- ・必要年収未満の世帯数の推計

(3) 将来のストック量の推計

先で推計した『著しい困窮年収未満世帯』への対応を検討します。

潜在的に民間市場で対応されている『定例な家賃かつ一定の質が確保された民間住宅』を推計したうえで、市営住宅・県営住宅の将来必要なストック量を推計します。

① 本市における、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の算定

1) 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方

本市では、以下の条件を満たす住宅を、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」と考えます。

＜低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅＞

- ・ 低廉な家賃：本市の世帯人員別の住宅扶助費基準上限額を下回る家賃
- ・ 一定の質が確保された民間賃貸住宅：
住宅面積が世帯人員別の最低居住面積水準を上回り、かつ耐震性が確保されている[昭和56年の建築基準法施行令(新耐震基準)に基づき設計・施工された民間賃貸住宅]

2) 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間借家数（空家を除く）の算出

まず、民間借家（空家を除く）について算出します。

延べ面積区分別・家賃帯別民間借家数から、住宅扶助費一般基準上限額以下で、及び最低居住面積水準を満たし、新耐震基準を満たす民間借家数は、1,191戸となります。

表 鳥取市の住宅扶助費一般基準上限額（世帯人員別 15㎡超）

世帯人員	1人	2人	3～5人	6人	7人以上
住宅扶助費基準上限額	32,000円	38,000円	42,000円	45,000円	50,000円
最低居住面積水準	25㎡	30㎡	40～60㎡	70㎡	80㎡以上

表 鳥取市の延べ面積区分別・家賃帯別 民間借家（専用住宅）数

	総数	1万円未満	1～2万円未満	2～3万円未満	3～4万円未満	4～5万円未満
総数	20,770	420	770	1,770	4,750	4,640
29㎡以下	8,270	100	510	1,420	3,070	2,260
30～49㎡	5,740	10	110	240	1,110	1,590
50～69㎡	4,130	120	120	20	310	500
70～99㎡	1,630	60	0	20	160	160
100㎡以上	1,000	120	30	80	100	120

出典：平成30年住宅・土地統計調査

A) 低廉な家賃、かつ最低居住面積水準を満たした民間借家

1,310

表 鳥取市の民営借家の建築時期別戸数

	戸数	割合
合計(不詳を除く合計値)	18,390	100.0%
昭和45年以前	680	9.1%
昭和46年～昭和55年	990	
昭和56年～平成2年	2,820	90.9%
平成3年～平成7年	1,000	
平成8年～平成12年	3,060	
平成13年～平成17年	3,970	
平成18年～平成22年	3,150	
平成23年～平成27年	1,540	
平成28年～平成30年9月	1,180	

B) 民営借家に占める
新耐震基準で
建設された
住宅数の割合

出典：平成30年住宅・土地統計調査

表 低廉な家賃、かつ一定の質を確保した民営借家数

	戸数	備考
A) 低廉な家賃、 かつ最低居住面積水準を満たした民営借家数	1,310 戸	
B) 民営借家に占める新耐震基準で建設された 住宅数の割合	90.9%	
C) 低廉な家賃かつ一定の質(最低居住面積水準を満たし、新 耐震基準で建設された)を確保した民営借家数	1,191 戸	C) = A) × B)

3) 低廉な家賃かつ一定の質が確保された賃貸用の住宅(空家)の算出

次に、空家のうち、賃貸用の住宅についても、民営借家(空家を除く)と同様の割合が存在すると考えると、低廉な家賃かつ一定の質を確保している住宅は333戸となります。

表 低廉な家賃、かつ一定の質を確保した空家の賃貸用の住宅

	戸数	備考
D) 空家のうち、賃貸用の住宅	5,850 戸	出典：平成30年 住宅・土地統計調査
E) 民営借家に占める、低廉な家賃かつ一定の質を確保した 民営借家数の割合	5.7%	C) 1,191 / 民営借家総数 20,700
F) 空家のうち、低廉な家賃かつ一定の質を確保した 賃貸用の住宅	333 戸	F) = D) × E)

② 管理目標戸数

著しい困窮年収未満の世帯数に対して、市営住宅・県営住宅をはじめ、低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅で対応していきます。

ストック推計結果を下表の考え方で、それぞれの対応戸数を推計した結果、市営住宅（収入階層から本市では公営住宅・改良住宅が対象）の将来のストック量は、計画期間末の令和12年度末では1,900戸、令和22年度末では1,708戸、令和32年度末では1,478戸となります。

表 著しい困窮年収未満の世帯数とその対応戸数のまとめ

		計画期間										
		令和2年度末	令和7年度末	令和12年度末	令和17年度末	令和22年度末	令和27年度末	令和32年度末				
①ストック推計												
総世帯数(推計結果)	75,893	75,830	75,260	74,173	74,009	72,531	70,274	67,591	64,321	推計結果による		
総世帯数比率	100.0%	99.9%	99.2%	97.7%	97.5%	95.6%	92.6%	89.1%	84.8%	令和2年度末を100%とした場合の比率		
著しい困窮年収未満世帯(ストック推計結果)	5,283	5,256	5,011	4,765	4,745	4,569	4,341	4,048	3,827	推計結果による		
②対応戸数												
1) 公的賃貸住宅	市営住宅	2,078	2,078	2,041	1,910	1,900	1,814	1,708	1,568	1,478	公営・改良住宅を対象(公的賃貸住宅総数の58.3%) 管理戸数の9割が市営住宅対象階層に対応と設定	
	県営住宅	1,487	1,487	1,459	1,366	1,359	1,298	1,222	1,122	1,057		
	小計	3,565	3,565	3,500	3,276	3,259	3,112	2,930	2,690	2,535		
2) 低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅	民間賃貸住宅	1,191	1,190	1,181	1,164	1,161	1,139	1,103	1,061	1,010	総世帯数に応じて民間賃貸住宅の戸数は減少すると想定する。	
	賃貸用の空家	333	333	330	325	325	318	308	297	282		
	小計	1,524	1,523	1,511	1,489	1,486	1,457	1,411	1,358	1,292		
対応戸数合計		5,089	5,088	5,011	4,765	4,745	4,569	4,341	4,048	3,827		
著しい困窮年収未満世帯-対応戸数合計	194	168	0	0	0	0	0	0	0	0		

現時点・計画期間開始時点では、著しい困窮年収未満世帯数に対し、公的賃貸住宅と民間賃貸住宅では対応できないが、令和7年度末以降は、著しい困窮年収未満世帯に対応できるよう、順次、公的賃貸住宅数を減少させていくものとする。
(それぞれの住宅は戸数按分で確保)

これらの結果を踏まえ、令和12年度末における市が所有する管理目標戸数は、公営・改良住宅については、先で算出した将来ストック量1,900戸に災害時緊急用・改善及び建替工事による住替え用の政策空き家確保分110戸を加えた2,010戸、特公賃・勤労者・若者向け住宅64戸(※現状の戸数を維持(ただし、勤労者住宅3戸は用途廃止予定のため減。))の計2,074戸とします。

4 事業手法の選定

(1) 事業手法と選定の流れ

① 事業手法と選定の対象

事業手法の選定は、現在統合建替事業中の長瀬・中井二団地を除く全てとします。
また本計画で用いる活用手法は、用途廃止・建替・改善・維持管理とします。

表 活用手法の選定の対象

選定の対象	公営住宅 1,876 戸（長瀬 42 戸を除く※） その他住宅 223 戸（中井二 4 戸を除く※）	※長瀬・中井二は、現在、既に統合建替事業中（整備戸数 34 戸）のため
-------	---	-------------------------------------

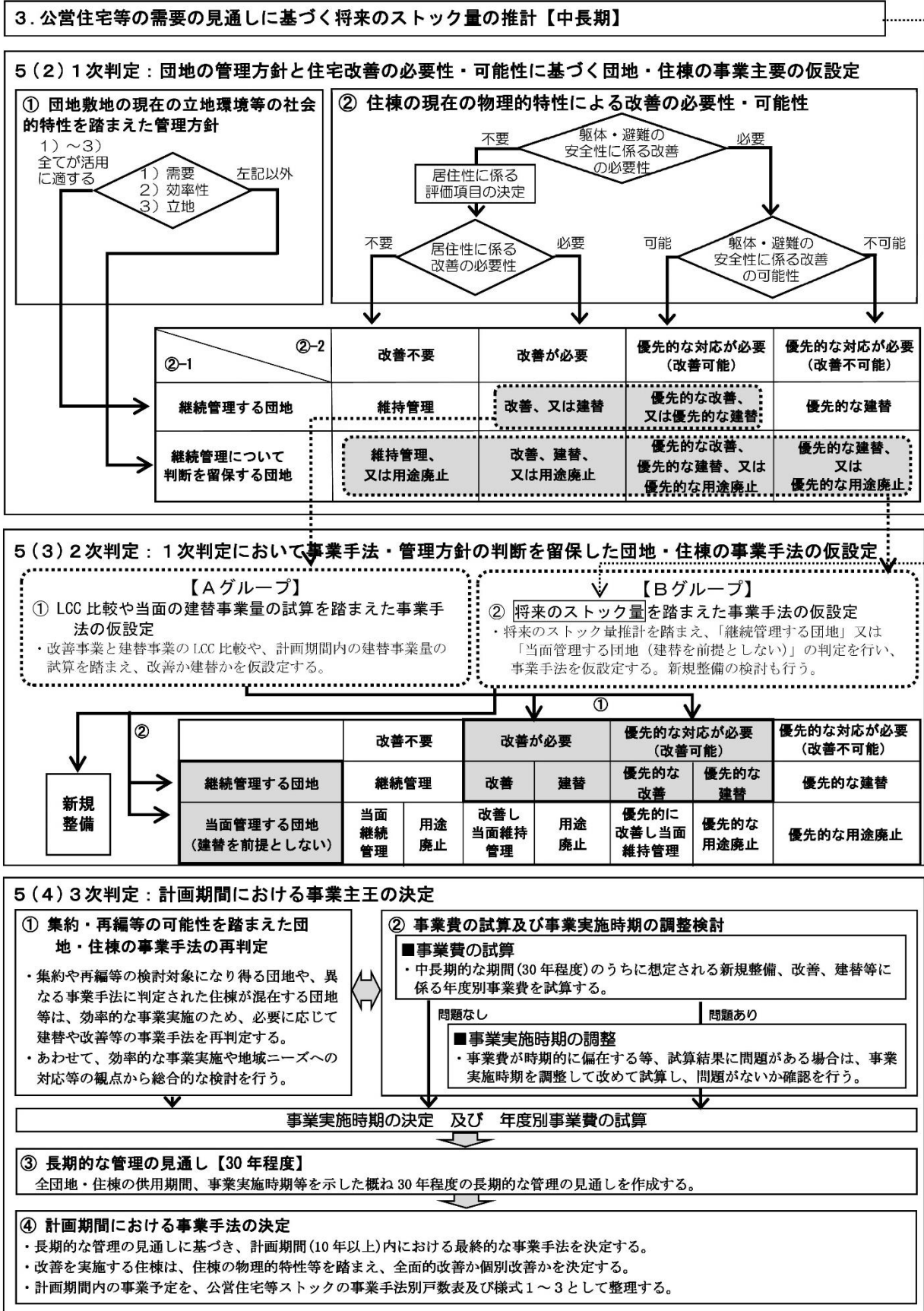
表 事業手法の内容

事業手法	事業手法の内容
用途廃止	<p>住棟又は共同施設の、市営住宅としての用途を廃止する。 （転用、払下げ以外のケースでは除却も行う。）</p> <p>【想定するケース】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・経過年数が耐用年数の 1/2 以上を大幅に経過し、居住性及び地域需要（地域バランス）などを勘案したとき、将来にわたり団地を継続管理することが不相当と判断される場合。 ・建設当初の役割を終え、市営住宅としての位置づけを必要としない場合。 ・小規模団地など、将来にわたり維持管理を効率的に実施できない場合。 ・他の公共施設用地への転用を前提とする場合。 ・都市計画事業の施行を前提とする場合。 ・改良住宅等において、入居者に払い下げる場合。
建替	<p>住棟を除却し、その土地の全部または一部に新たに住宅を建設する。 （本計画においては、他の団地へ統合する「統合建替」、現地と異なる場所に移設する「非現地建替」についても建替と位置づける。）</p> <p>【想定するケース】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・経過年数が耐用年数の 1/2 以上を大幅に経過し、躯体・住戸規模及び設備などを勘案したとき、継続的な活用が困難と判断される場合。 ・将来需要及び地域バランスなどを勘案し、地域の需要に対して、建物の機能や価値が低下している場合。 ・構造上、躯体の安全性の向上を図る改修が困難または効率的でない場合。 ・住戸の大幅な改善や共用部分の改善が難しく、改善対応より建替のほうが効率的であると判断される場合。
改善	<p>現在の住棟又は住戸に、躯体の安全性の確保や居住性向上にかかる高齢化対応、室内の快適性を向上する省エネ対応などを施し、活用期間中に必要な性能を発揮できる状態に改善する。</p> <p>【想定するケース】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物の躯体の安全性において、新耐震基準を満たす安全性を備えるか、または効率的かつ合理的な改善によって一定の基準を確保する住棟や一定の住戸規模を確保している場合に長期のストックとして改善手法を施す場合。 ・住棟の長寿命化に向けた質の向上のために適切な改善・改修を行う場合。
維持管理	<p>現在の住棟あるいは住戸を、計画修繕し維持する。</p> <p>なお、建替や大規模改修等を控え募集停止した住棟は「修繕対応」と位置づけ、原則的に上記の維持保守点検及び経常修繕の対象とすることで管理コストの低減を図る。</p> <p>【想定するケース】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・維持保守点検、経常修繕（経常的に必要となる修繕）、計画修繕（修繕周期に基づくなど、計画的に実施すべき修繕）、空家修繕等を行う。

② 事業手法の選定の流れ

各団地・住棟の事業手法の選定は、以下に示す公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月）の考え方を基本に検討していきます。

図 公営住宅等長寿命化計画策定指針を踏まえた事業手法の選定フロー（フローの項目数字は本計画書の項目）



(2) 1次判定

1次判定では、団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定を行います。検討は『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管理方針』と『② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性』の2段階とします。

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管理方針

団地の「需要」「効率性」「立地」等の社会的特性を踏まえて評価し、全ての条件を満たした団地を「活用に適する団地」、いずれかの条件を満たさない団地を「活用に適さない団地」とします。

図 『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管理方針』の判定フロー

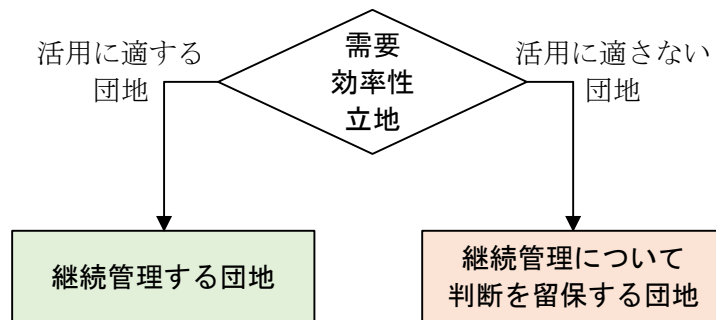


表 『① 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針』判定項目と基準

項目		判定基準	判定
1) 需要	i 応募倍率	・過去5か年の空家募集における応募倍率が1.0以上である場合、需要があると判定する。	○
		・過去5か年の空家募集における応募倍率が1.0未満である場合、需要がないと判定する。	×
	ii 入居率	・入居率が80%以上の場合、需要があると判定する。 ただし、政策空家は判定の対象外とする。 (政策空家のある団地を除く団地の入居率平均が91.2%であるため、それよりも約1割以上低い入居率の場合は需要がないと判定する。)	○
		・入居率が80%未満の場合、需要がないと判定する。	×

表 『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管理方針』 判定項目と基準

項目		判定内容	判定
2) 効率性	i 敷地面積	・ 一体的な敷地面積が 1,000 m ² 以上かつ地形等に特段の問題が見られない場合は、建替事業において効率性を確保できると判定する。	○
		・ 一体的な敷地面積が 1,000 m ² 未満もしくは地形等に問題（分割地、傾斜地、軟弱地盤など）がある場合は、利用が困難と判定する。	×
	ii 都市計画	・ 低層住居系または工業系の用途地域以外の用途地域に指定されている場合は、建替事業において効率性があると判定する。 ・ 都市計画区域内の用途地域白地、都市計画区域外についても活用可能と判定する。	○
		・ 低層住居系または工業系の用途地域が指定されている場合、市街化調整区域は、建替事業を行うには適切ではないと判定する。	×
3) 立地	i 生活 利便性	・ 最寄りの鉄道駅までの距離が 1000m以内、あるいは最寄りのバス停までの距離が 500m以内の場合は、生活利便性が確保されていると判定する。	○
		・ 最寄りの鉄道駅までの距離が 1000m、かつ最寄りのバス停までの距離が 500mを超える場合は、生活利便性が確保されていないと判定する。	×
	ii 災害危険 区域	・ ①土砂災害特別警戒区域・警戒区域（急傾斜・土石流）、②津波、洪水、高潮、ため池浸水想定区域の、いずれも指定されていない場合は、安全であると判定する。	○
		・ ①土砂災害警戒区域（急傾斜・土石流）、②津波浸水想定 0.01~0.3m未満・浸水想定区域外ではあるが避難を要する区域、③洪水浸水想定 0.5m未満、④高潮浸水想定 状況に応じて避難が必要な地区、⑤ため池浸水想定 0.5m未満のいずれかに指定されている場合、避難が可能なため、建替事業の際は対策が必要なものの、引き続き立地できるものと判定する。	△
		・ ①土砂災害特別警戒区域（急傾斜・土石流）、②津波浸水想定 0.3m以上、③洪水浸水想定 0.5m以上、④高潮浸水想定 事前避難が必要な地区・事前避難が特に必要な地区、⑤ため池浸水想定 0.5m以上、のいずれかに指定されている場合は安全ではないと判定する。	×

② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の物理的特性の評価として「躯体の安全性」、「避難の安全性」、「居住性」について評価し、優先的な対応の必要性・可能性を評価します。また、優先的な対応が必要なストックについては、引き続き居住性にかかる評価を行います。

これらの評価に基づき、「改善が不要」、「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）」に判定します。

図 『② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性』の判定フロー

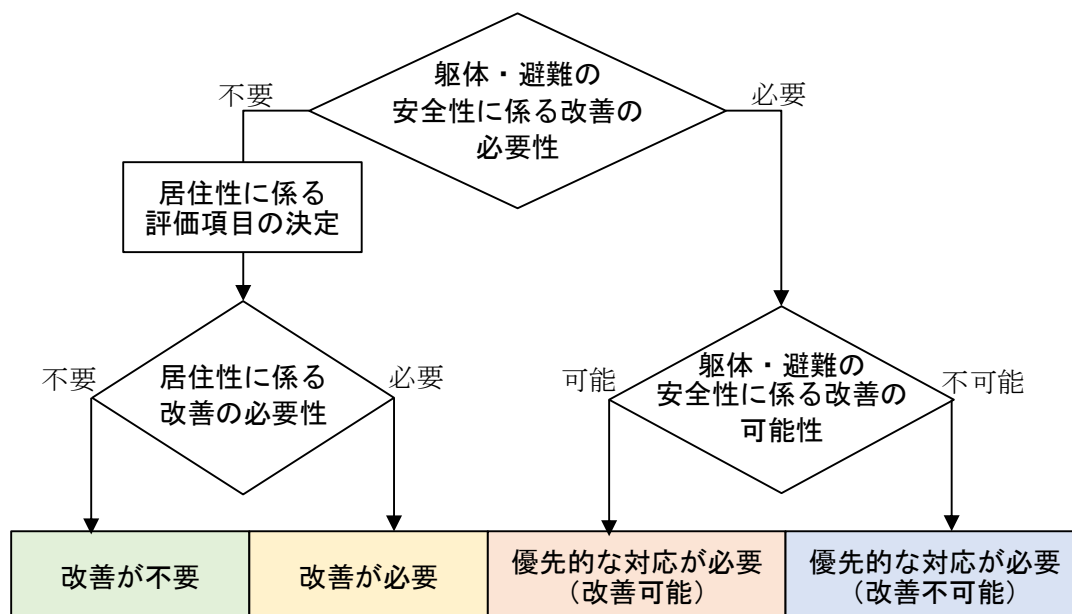


表 『② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性』の判定項目と基準

項目		判定基準	判定
1) 躯体の 安全性	i 耐震性	・新耐震基準に基づく設計となる昭和 56 年度以降の住棟、耐震診断で問題なしとされた住棟は、安全性が確保されていると判定する。	○
		・昭和 55 年度以前に設計・建築され、耐震診断で改善可能とされた住棟については、改善により安全性が確保されると判定する。簡二の昭和 55 年度以前建築住棟（耐震改修未実施）についても、本計画では改善可能と判定する。 ・ただし計画期間末時点において耐用年数が超過する住棟については、改善効果が低いと判断する。	△
		・昭和 55 年度以前に設計・建築され、耐震診断で改善不可能とされた住棟については、安全性が確保されていないと判定する。 ・また計画期間末時点において耐用年数が超過した住棟については改善効率が低いと判断し、改善不可能とする。	×

表 『② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性』の判定項目と基準

項目		判定内容	判定
1) 躯体の安全性	ii 老朽化	<ul style="list-style-type: none"> 以下の項目のいずれにおいても問題が顕著になっていない場合は、躯体の安全性が確保されていると判定する。 <ul style="list-style-type: none"> i) 不同沈下 ii) 柱や壁の大きなひび割れ iii) 鉄筋の錆によるコンクリートの膨張亀裂 iv) 火災や化学薬品などによるコンクリートの劣化 v) 仕上げ材の剥落、老朽化 vi) 外壁の落下、笠木の浮き 	○
		<ul style="list-style-type: none"> 上記項目が一つでもあるものの、改善が可能なものについては、躯体の安全性が確保できるものと判定する（改善可能と判断）。 上記項目で、改善が効率的ではない、あるいは改善不可能な項目が一つでもある場合は、躯体の安全性が確保されていないと判定する。 計画策定時点で耐用年数を超過している住棟についても、躯体の安全性が確保されていないと判定する。 	△ ×
2) 避難の安全性	i 防火区画	<ul style="list-style-type: none"> 原則として新築時に法定の仕様で計画されているため、特別の理由のない限り確保されているものと判定する。 上記以外の状況がある場合は安全性が確保されていないと判定する。 	○ ×
		<ul style="list-style-type: none"> バルコニーに固定式の避難器具が設置されているか、階段を共有しない隣戸への移動により、玄関方向の階段以外で上下階に移動できる場合は、二方向避難が確保されていると判断し、安全性が確保されていると判定する。 上記以外の場合は、安全性が確保されていないと判定する。 	○ ×
	i 住戸規模	<ul style="list-style-type: none"> 住棟内の全ての住戸で3人世帯の最低居住面積水準である住戸専有面積 40 m²以上を確保している場合は、居住性が確保されていると判定する。 また同一住棟もしくは団地内で、より居室数の多い 40 m²以上の住戸がある場合、世帯規模に応じた型別供給を行っているとなし、40 m²未満の住戸を含む場合でも、居住性が確保されていると判定する。 住戸専有面積が 40 m²未満の住戸のみで構成されている住棟は、居住性が確保されていないと判定する。 	○ ×
3) 居住性	ii 3点給湯	<ul style="list-style-type: none"> 浴室、台所、洗面の3点給湯設備を備えている住棟は、居住性があると判定する。 3点給湯設備が備えられていない住棟は、居住性が確保されていないと判定する。 	○ ×
		<ul style="list-style-type: none"> 市設置の浴槽がある場合は、居住性が確保されていると判定する。 浴槽が入居者設置、もしくは浴室がない場合は、居住性が確保されていないと判定する。 	○ ×
	iii 浴室の有無	<ul style="list-style-type: none"> 市設置の浴槽がある場合は、居住性が確保されていると判定する。 浴槽が入居者設置、もしくは浴室がない場合は、居住性が確保されていないと判定する。 	○ ×

表 『② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性』の判定項目と基準

項目		判定内容	判定
3) 居住性	iv. 省エネ	・平成 11 年住宅省エネ法の施行以後に建設された住棟である場合、一定の省エネルギー基準を満たしていると判定する	○
		・それ以前の住棟は、省エネルギー基準に対応されていないと判定する。	×
	v 1. 住戸内の段差解消	・住戸内で玄関以外の床段差が解消されている住棟は、福祉対応がされていると判定する。	○
		・住戸内居室間の段差がある住棟は、福祉対応がされていないと判定する。	×
	v 2. 住戸内の手すり設置	・住戸の浴室及び便所に手すりが設置されている住棟は、福祉対応がされていると判定する。	○
		・浴室もしくは便所に手すりがない住棟は、福祉対応がされていないと判定する。	×
	v 3. 共用部の段差解消	・共用玄関及び廊下へのアプローチにおいて車いすでの移動が可能な広さの確保と段差解消がなされている住棟は、福祉対応がされていると判定する。（中層以上の耐火住棟のみ）	○
		・上記以外の住棟は、福祉対応がされていないと判定する。	×
	v 4. 共用部の手すり設置	・共用階段に手すりが設置されている住棟は、福祉対応がされていると判定する。（中層以上の耐火住棟のみ）	○
		・共用階段に手すりがない住棟は、福祉対応がされていないと判定する。	×
	v 5. エレベーターの設置	・既にエレベーターが設置されている住棟は、福祉対応がされていると判定する。（中層以上の耐火住棟のみ）	○
		・エレベーターが未設置の場合で、福祉対応がされていないと判定する。	×

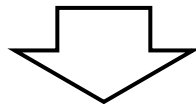
③ 1次判定の結果

『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管理方針』と『② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性』の2段階の判定結果を、以下の表に基づいて分類整理し、事業手法の候補を選定します。

A、Bグループは2次判定に進み、それ以外については3次判定に進みます。

表 1次判定結果の整理区分

		②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性による区分			
		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)
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管理方針による区分	継続管理する団地	維持管理	改善、 または 建替	優先的な改善、 または 優先的な建替	優先的な建替
	Aグループ				
	当面管理する団地 (建替を前提としない)	維持管理、 または 用途廃止	改善、建替、 または 用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、 または 優先的な用途廃止	優先的な建替、 または 優先的な用途廃止
Bグループ					



A・Bグループは2次判定を実施	それ以外は3次判定に進む
-----------------	--------------

団地概要						1次判定				
地域	団地番号	団地名	棟番号	構造階数	建設年度	住宅総数	①団地の 存続の 判断	②住棟の 改善の 判断	1次判定結果	グループ
旧市1	1	箕露	1棟	耐火2F	H11	4	継続管理	改善必要	改善/建替	A
旧市1	1	箕露	2棟	中耐3F	H9	11	継続管理	改善必要	改善/建替	A
旧市1	1	箕露	3棟	中耐3F	H9	13	継続管理	改善必要	改善/建替	A
旧市1	1	箕露	4棟	中耐4F	H11	17	継続管理	改善必要	改善/建替	A
旧市1	1	箕露	5棟	中耐4F	H11	13	継続管理	改善必要	改善/建替	A
旧市1	1	箕露	6棟	中耐3F	H12	18	継続管理	改善不要	維持管理	-
旧市1	1	箕露	7棟	耐火2F	H13	12	継続管理	改善不要	維持管理	-
旧市1	1	箕露	8棟	中耐3F	H13	18	継続管理	改善必要	改善/建替	A
旧市1	1	箕露	9棟	中耐4F	H15	29	継続管理	改善不要	維持管理	-
旧市1	1	箕露	10棟	中耐4F	H17	28	継続管理	改善不要	維持管理	-
旧市1	1	箕露	11棟	中耐4F	H19	17	継続管理	改善不要	維持管理	-
旧市1	1	箕露	R1	中耐4F	S44	15	継続管理	改善必要	改善/建替	A
旧市1	1	箕露	R2	中耐4F	S45	16	継続管理	改善必要	改善/建替	A
旧市1	1	箕露	R3	中耐4F	S47	16	継続管理	改善必要	改善/建替	A
旧市1	1	箕露	R5	中耐4F	S47	16	継続管理	改善必要	改善/建替	A
旧市1	1	箕露	R6	中耐4F	S47	12	継続管理	改善必要	改善/建替	A
旧市2	2	湖山	1棟	中耐3F	H9	24	継続管理	改善必要	改善/建替	A
旧市2	2	湖山	2棟	中耐4F	H10	24	継続管理	改善必要	改善/建替	A
旧市2	2	湖山	3棟	中耐4F	H12	24	継続管理	改善必要	改善/建替	A
旧市2	2	湖山	4棟	中耐4F	H14	32	継続管理	改善必要	改善/建替	A
旧市2	2	湖山	5棟	中耐3F	H18	21	継続管理	改善必要	改善/建替	A
旧市2	2	湖山	6棟	中耐3F	H16	24	継続管理	改善不要	維持管理	-
旧市2	2	湖山	7棟	耐火2F	H22	14	継続管理	改善不要	維持管理	-
旧市3	3	徳吉	R1	中耐4F	S48	16	判断保留	改善可能	【優先】改善/建替/用途廃止	B
旧市3	3	徳吉	R2	中耐4F	S48	16	判断保留	改善可能	【優先】改善/建替/用途廃止	B
旧市3	3	徳吉	R3	中耐4F	S48	16	判断保留	改善可能	【優先】改善/建替/用途廃止	B
旧市3	3	徳吉	R7	中耐4F	S48	32	判断保留	改善可能	【優先】改善/建替/用途廃止	B
旧市3	3	徳吉	R8	中耐4F	S48	32	判断保留	改善可能	【優先】改善/建替/用途廃止	B
旧市3	3	徳吉	R9	中耐4F	S50	24	判断保留	改善可能	【優先】改善/建替/用途廃止	B
旧市3	3	徳吉	R12	中耐4F	S49	16	判断保留	改善可能	【優先】改善/建替/用途廃止	B
旧市3	3	徳吉	R13	中耐4F	S50	16	判断保留	改善可能	【優先】改善/建替/用途廃止	B
旧市3	3	徳吉	R14	中耐4F	S51	16	判断保留	改善可能	【優先】改善/建替/用途廃止	B
旧市3	3	徳吉	R4	中耐4F	S49	32	判断保留	改善可能	【優先】改善/建替/用途廃止	B
旧市3	3	徳吉	R5	中耐4F	S49	32	判断保留	改善可能	【優先】改善/建替/用途廃止	B
旧市3	3	徳吉	R6	中耐4F	S51	16	判断保留	改善可能	【優先】改善/建替/用途廃止	B
旧市3	3	徳吉	R10	中耐4F	S51	32	判断保留	改善可能	【優先】改善/建替/用途廃止	B
旧市3	3	徳吉	R11	中耐4F	S52	32	判断保留	改善可能	【優先】改善/建替/用途廃止	B
旧市3	3	徳吉	R15	中耐4F	S52	32	判断保留	改善可能	【優先】改善/建替/用途廃止	B
旧市3	3	徳吉	R16	中耐4F	S53	32	判断保留	改善可能	【優先】改善/建替/用途廃止	B
旧市3	3	徳吉	R17	中耐4F	S54	24	判断保留	改善可能	【優先】改善/建替/用途廃止	B
旧市3	3	徳吉	R18	中耐4F	S53	16	判断保留	改善可能	【優先】改善/建替/用途廃止	B
旧市3	3	徳吉	R19	中耐4F	S53	16	判断保留	改善可能	【優先】改善/建替/用途廃止	B
旧市4	4	吉成	A棟	中耐4F	S47	20	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B
旧市4	4	吉成	B棟	中耐4F	S47	14	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B
旧市5	5	坂南	1棟	中耐4F	S45	14	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B
旧市5	5	坂南	2棟	中耐4F	S45	21	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B
旧市6	6	旭町	1棟	中耐3F	H1	12	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B
旧市6	6	旭町	2棟	中耐3F	H1	12	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B
旧市6	6	旭町	3棟	中耐4F	H2	22	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B
旧市6	6	旭町	4棟	中耐4F(3F)	H2	22	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B
旧市6	6	旭町	5棟	中耐4F(3F)	H3	22	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B
旧市6	6	旭町	6棟	中耐4F(3F)	H3	28	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B
旧市6	6	旭町	7棟	中耐4F(3F)	H4	28	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B
旧市6	6	旭町	8棟	中耐4F	H5	24	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B
旧市6	6	旭町	9棟	中耐4F	H5	24	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B
旧市6	6	旭町	10棟	中耐4F	H6	32	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B
旧市6	6	旭町	11棟	中耐4F	H6	30	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B
旧市6	6	旭町	12棟	中耐4F	H8	24	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B
旧市7	7	大森	RQ1	中耐5F	H9	20	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B
旧市7	7	大森	RQ2	中耐5F	H8	30	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B
旧市7	7	大森	RQ1	中耐3F(2F)	S58	11	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B
旧市7	7	大森	RQ2	中耐4F(3F)	S59	11	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B
旧市7	7	大森	RQ3	中耐4F	S60	24	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B
旧市7	7	大森	RQ4	中耐4F(3F)	S59	14	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B
旧市8	8	湯所	1棟	中耐3F	H12	18	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B
旧市8	8	湯所	2棟	中耐3F	H13	21	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B
旧市9	9	玄好	1棟	中耐3F	S61	18	判断保留	改善可能	【優先】改善/建替/用途廃止	B
旧市10	10	材木	1棟	中耐3F	H11	20	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B
旧市10	10	材木	2棟	中耐3F	H12	20	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B
旧市11	11	田島	R3棟	中耐5F	S55	20	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B
旧市11	11	田島	R4棟	中耐5F	S56	20	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B
旧市11	11	田島	R2棟	中耐5F	S57	20	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B
旧市11	11	田島	R1棟	中耐5F	S58	20	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B
旧市12	12	円通寺	(改)	木二	H12	4	判断保留	改善不要	維持管理/用途廃止	B
旧市13	13	円通寺B	(改)	木二	H8	4	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B
旧市13	13	円通寺B	(公)	木二	H11	4	判断保留	改善不要	維持管理/用途廃止	B
旧市14	14	円通寺C	(公)	中耐3F	H12	9	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B
旧市15	15	国安	1~12(公)	木二	H4	10	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B
旧市15	15	国安	13,14(改)	簡二	S57	2	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B
旧市15	15	国安	15,16(改)	簡二	S58	2	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B
旧市16	16	馬場	(改)	中耐3F	H6	12	判断保留	改善可能	【優先】改善/建替/用途廃止	B
旧市17	17	下味野	1~4(公)	木二	H13	4	判断保留	改善不要	維持管理/用途廃止	B
旧市17	17	下味野	5~18(改)	木二	H13	14	判断保留	改善不要	維持管理/用途廃止	B
旧市18	18	下味野B	(公)	木二	H7	16	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B
旧市19	19	古海	(公)	耐火2F	H12	6	判断保留	改善不要	維持管理/用途廃止	B
旧市20	20	西品治北	1棟	中耐3F	H15	21	判断保留	改善不要	維持管理/用途廃止	B

団地概要						1次判定				
地域	団地番号	団地名	棟番号	構造階数	建設年度	住宅総数	①団地の存続の判断	②住棟の改善の判断	1次判定結果	グループ
国府	21	法花寺	1~6	木二	H19	6	判断保留	改善不要	維持管理/用途廃止	B
国府	21	法花寺	7~10	木二	H20	4	判断保留	改善不要	維持管理/用途廃止	B
国府	21	法花寺	11~14	木平	H20	4	判断保留	改善不要	維持管理/用途廃止	B
国府	22	わかとり	60	木二	S60	6	継続管理	改善不可能	【優先】建替	-
国府	22	わかとり	61-1,2	木二	S61	4	継続管理	改善不可能	【優先】建替	-
国府	22	わかとり	61-3~6	木二	S61	6	継続管理	改善不可能	【優先】建替	-
国府	23	新麻生	A~C	木平	H8	6	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B
福部	24	亀井	57	木二	S57	5	判断保留	改善不可能	【優先】建替/用途廃止	B
福部	25	浪花	58-1,2,4,6,7	木平	S58	5	判断保留	改善不可能	【優先】建替/用途廃止	B
福部	25	浪花	58-3	木平	S58	1	判断保留	改善不可能	【優先】建替/用途廃止	B
福部	25	浪花	58-5	木平	S58	1	判断保留	改善不可能	【優先】建替/用途廃止	B
福部	25	浪花	58-8	木平	S58	1	判断保留	改善不可能	【優先】建替/用途廃止	B
福部	25	浪花	58-9~11	木平	S58	3	判断保留	改善不可能	【優先】建替/用途廃止	B
福部	25	浪花	59-1,3,4	木平	S59	3	判断保留	改善不可能	【優先】建替/用途廃止	B
福部	25	浪花	59-2	木平	S59	1	判断保留	改善不可能	【優先】建替/用途廃止	B
福部	25	浪花	59-6~7,10~12	木平	S59	6	判断保留	改善不可能	【優先】建替/用途廃止	B
福部	25	浪花	59-8	木平	S59	1	判断保留	改善不可能	【優先】建替/用途廃止	B
福部	25	浪花	59-9	木平	S59	1	判断保留	改善不可能	【優先】建替/用途廃止	B
福部	25	浪花	60-1	木二	S60	1	判断保留	改善不可能	【優先】建替/用途廃止	B
福部	25	浪花	60-2	木二	S60	1	判断保留	改善不可能	【優先】建替/用途廃止	B
福部	25	浪花	60-3~8,12,13,17,18,20	木二	S60	11	判断保留	改善不可能	【優先】建替/用途廃止	B
福部	25	浪花	60-9	木二	S60	1	判断保留	改善不可能	【優先】建替/用途廃止	B
福部	25	浪花	60-10	木二	S60	1	判断保留	改善不可能	【優先】建替/用途廃止	B
福部	25	浪花	60-11	木二	S60	1	判断保留	改善不可能	【優先】建替/用途廃止	B
福部	25	浪花	60-14	木二	S60	1	判断保留	改善不可能	【優先】建替/用途廃止	B
福部	25	浪花	60-15	木二	S60	1	判断保留	改善不可能	【優先】建替/用途廃止	B
福部	25	浪花	60-16	木二	S60	1	判断保留	改善不可能	【優先】建替/用途廃止	B
福部	25	浪花	60-19	木二	S60	1	判断保留	改善不可能	【優先】建替/用途廃止	B
福部	25	浪花	61-1,2,4~6,8,11,12	木二	S61	8	判断保留	改善不可能	【優先】建替/用途廃止	B
福部	25	浪花	61-3	木二	S61	1	判断保留	改善不可能	【優先】建替/用途廃止	B
福部	25	浪花	61-7	木二	S61	1	判断保留	改善不可能	【優先】建替/用途廃止	B
福部	25	浪花	61-9	木二	S61	1	判断保留	改善不可能	【優先】建替/用途廃止	B
福部	25	浪花	61-10	木二	S61	1	判断保留	改善不可能	【優先】建替/用途廃止	B
福部	25	浪花	62	木二	S62	6	判断保留	改善不可能	【優先】建替/用途廃止	B
河原	28	下鬼田	1~6	簡二	S53	6	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B
河原	29	下佐賀	1~11	簡二	S57	11	判断保留	改善可能	【優先】改善/建替/用途廃止	B
用瀬	30	用瀬城山	1~5	木平	H14	9	判断保留	改善不要	維持管理/用途廃止	B
用瀬	30	用瀬城山	6	木平	H15	2	判断保留	改善不要	維持管理/用途廃止	B
用瀬	31	鹿狩	1~10	木二	H8	10	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B
用瀬	32	三角	1~10	木二	H11	10	判断保留	改善不要	維持管理/用途廃止	B
佐治	33	ほき元	W1	木二	S59	2	判断保留	改善不可能	【優先】建替/用途廃止	B
佐治	33	ほき元	W2	木二	S59	2	判断保留	改善不可能	【優先】建替/用途廃止	B
佐治	34	大井	59-1~3	簡二	S59	6	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B
佐治	34	大井	59-4	簡二	S59	2	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B
気高	35	勝見	41~43	簡二	S52	9	判断保留	改善不可能	【優先】建替/用途廃止	B
気高	35	勝見	1~3,5	木二	H14	10	判断保留	改善不要	維持管理/用途廃止	B
気高	35	勝見	6~8,10,11	木二	H15	10	判断保留	改善不要	維持管理/用途廃止	B
気高	35	勝見	12~14	木二	H16	6	判断保留	改善不要	維持管理/用途廃止	B
気高	35	勝見	15,16	木平	H17	4	判断保留	改善不要	維持管理/用途廃止	B
気高	36	西浜	53-1	中耐3F	S53	11	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B
気高	36	西浜	54-2	中耐3F	S54	11	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B
気高	36	西浜	56-3	中耐3F	S56	12	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B
気高	37	矢口	1~8	木二	H12	16	判断保留	改善不要	維持管理/用途廃止	B
気高	37	矢口	9~14	木二	H13	12	判断保留	改善不要	維持管理/用途廃止	B
気高	37	矢口	15	木二	H14	2	判断保留	改善不要	維持管理/用途廃止	B
鹿野	38	出合	54-1 54-2	簡準耐2F	S54	10	判断保留	改善不可能	【優先】建替/用途廃止	B
鹿野	38	出合	55-1	簡準耐2F	S55	6	判断保留	改善不可能	【優先】建替/用途廃止	B
鹿野	38	出合	56-1	簡準耐2F	S56	4	判断保留	改善可能	【優先】改善/建替/用途廃止	B
鹿野	38	出合	56-2	簡準耐2F	S56	7	判断保留	改善可能	【優先】改善/建替/用途廃止	B
鹿野	38	出合	61-1	簡準耐2F	S61	6	判断保留	改善可能	【優先】改善/建替/用途廃止	B
鹿野	39	湯花	9-2	木平	H9	2	継続管理	改善必要	改善/建替	A
鹿野	39	湯花	9-1	木二	H9	2	継続管理	改善必要	改善/建替	A
鹿野	39	湯花	9-3	木二	H9	2	継続管理	改善必要	改善/建替	A
鹿野	39	湯花	10-6	木二	H10	2	継続管理	改善必要	改善/建替	A
鹿野	39	湯花	10-3 10-4	木二	H10	4	継続管理	改善必要	改善/建替	A
鹿野	39	湯花	10-2	木平	H10	2	継続管理	改善必要	改善/建替	A
鹿野	39	湯花	10-1 10-5	木二	H10	4	継続管理	改善必要	改善/建替	A
鹿野	39	湯花	11-3 11-4	木二	H11	4	継続管理	改善必要	改善/建替	A
鹿野	39	湯花	11-2	木平	H11	2	継続管理	改善必要	改善/建替	A
鹿野	39	湯花	11-1	木二	H11	2	継続管理	改善必要	改善/建替	A
青谷	40	青谷あさひ	1棟	中耐4F	H19	24	継続管理	改善可能	【優先】改善/建替	A
青谷	40	青谷あさひ	2棟	中耐4F	H21	20	継続管理	改善可能	【優先】改善/建替	A
青谷	40	青谷あさひ	201~203	木二	H10	3	継続管理	改善可能	【優先】改善/建替	A
青谷	41	青谷西町第二	1~8	木二	H11	8	判断保留	改善不要	維持管理/用途廃止	B
青谷	42	青谷城山	51-1~51-4	簡二	S51	20	判断保留	改善不可能	【優先】建替/用途廃止	B
青谷	42	青谷城山	52-1~52-4	簡二	S52	24	判断保留	改善不可能	【優先】建替/用途廃止	B
青谷	42	青谷城山	53-1	簡二	S53	5	判断保留	改善不可能	【優先】建替/用途廃止	B
青谷	42	青谷城山	54-1~3	簡二	S54	14	判断保留	改善不可能	【優先】建替/用途廃止	B
青谷	42	青谷城山	55-1	簡二	S55	4	判断保留	改善不可能	【優先】建替/用途廃止	B
青谷	42	青谷城山	56-1~2	簡二	S56	7	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B
青谷	42	青谷城山	57-1~2	簡二	S57	10	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B
青谷	42	青谷城山	101~103	簡平	S62	3	判断保留	改善不可能	【優先】建替/用途廃止	B
青谷	42	青谷城山	201~203	簡二	S62	3	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B
青谷	42	青谷城山	104~105	簡平	H2	2	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B
青谷	42	青谷城山	204~206	簡二	H3	3	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B
青谷	43	グリーンハイブあおや	201~407	中耐4F	H14	21	判断保留	改善不要	維持管理/用途廃止	B

表 1次判定の結果

	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)
継続管理する団地 [長期的に管理] (507戸)	維持管理 (142戸)	改善、又は建替 (302戸)	優先的な改善、 又は優先的な建替 (47戸)	優先的な建替 (16戸)
	賀露 6, 7, 9~11 棟 (104戸) 湖山 6, 7 棟 (38戸)	賀露 1~5, 8, R1~6 棟 (151戸) 湖山 1~5 棟 (125戸) 湯花 (26戸)	青谷あさひ (47戸)	わかとり (16戸)
グループA				
継続管理について 判断を留保する団地 [当面管理する団地 (建替を前提としない)] (1,592戸)	維持管理、 又は用途廃止 (177戸)	改善、建替、 又は用途廃止 (750戸)	優先的な改善、 優先的な建替、 又は優先的な 用途廃止 (506戸)	優先的な建替、 又は 優先的な 用途廃止 (159戸)
	円通寺 (4戸) 円通寺B(公) (4戸) 下味野 (18戸) 古海 (6戸) 西品治北 (21戸) 法花寺 (14戸) 用瀬城山 (11戸) 三角 (10戸) 勝見 H14~H17 (30戸) 矢口 (30戸) 青谷西町第二 (8戸) グリーンハイツあおや (21戸)	吉成 (34戸) 駅南 (35戸) 旭町 (280戸) 大森 (110戸) 湯所 (39戸) 材木 (40戸) 田島 (80戸) 円通寺B(改) (4戸) 円通寺C (9戸) 国安 (14戸) 下味野B (16戸) 新麻生 (6戸) 下曳田 (6戸) 鷹狩 (10戸) 大井 (8戸) 西浜 (34戸) 青谷城山 S56~S57 簡二 S62・H3 簡二, H2 簡平 (25戸)	徳吉 (448戸) 玄好 (18戸) 馬場 (12戸) 下佐貫 (11戸) 出合 S56, S61 (17戸)	亀井 (5戸) 浪花 (61戸) ほき元 (4戸) 勝見 S52 (3戸) 出合 S54, S55 (16戸) 青谷城山 S51~S55 簡二, S62 簡平 (70戸)
グループB				

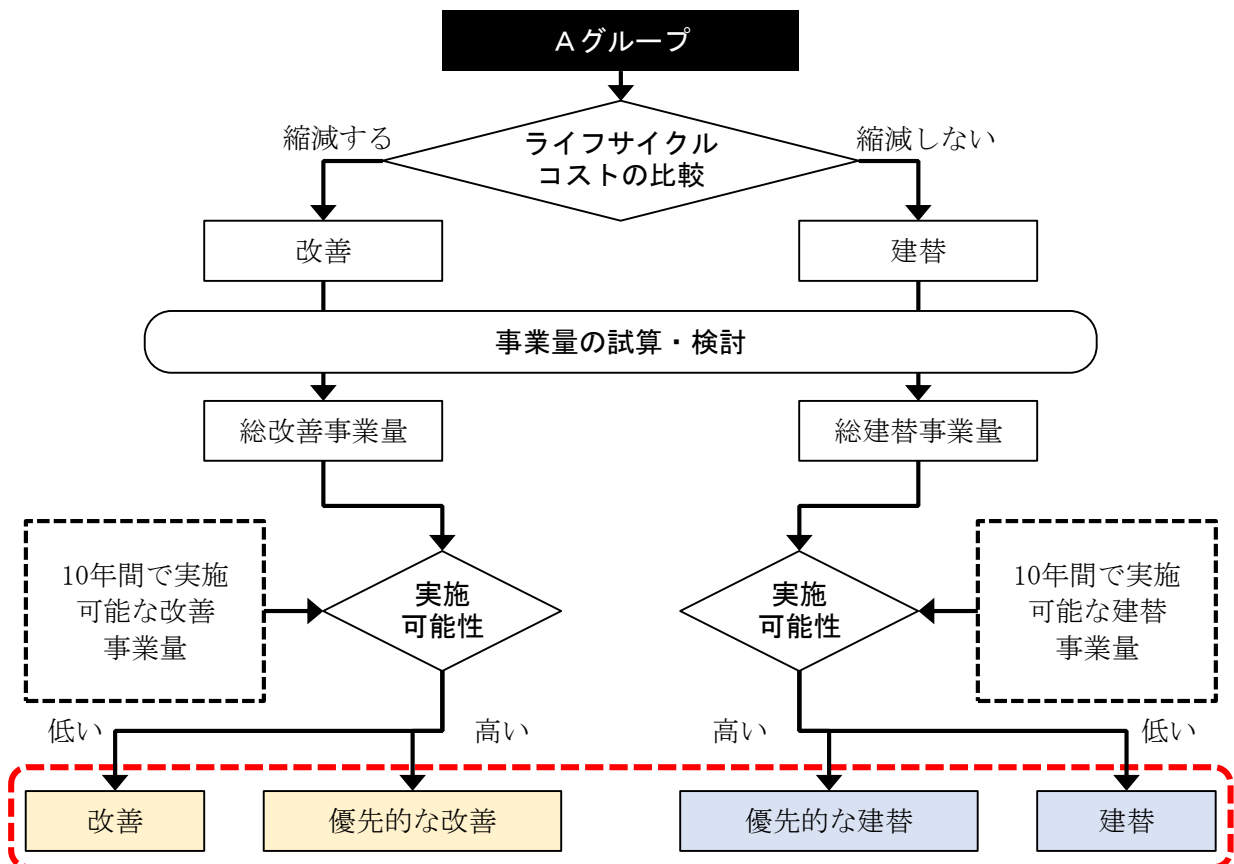
(3) 2次判定

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、Aグループ・Bグループそれぞれの検討から事業手法を仮設定します。

① ライフサイクルコスト比較や当面の事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

Aグループについては、ライフサイクルコストの比較をしたうえで、建替・改善それぞれの事業量を試算・検討し、改善や建替の事業手法、及び優先順位を検討します。

図 Aグループの2次判定の流れ



注) 本判定では、対象住棟については全て実施可能と判断します。
(3次判定で最終判断をします。)

1) ライフサイクルコストの比較

下記の条件に基づくライフサイクルコスト (LCC) 算定結果を、改善前・改善後で比較し、原則として改善よりも建替を実施する方が LCC を縮減できる場合にのみ、事業手法を「建替」と仮設定します。

表 2 次判定における LCC 算定の仮設定条件

		①計画前の 活用期間 現在の経過年数と法 上の耐用年数を踏ま えて設定	②計画後の 活用期間 法上の耐用年数や改 善後の標準管理期間 を踏まえて設定	③改善項目 及び事業費 本市の実績や他市事 例を踏まえて設定
耐火	長寿命化改善	税法上 耐用年数 47年	公営住宅法上 耐用年数 70年	長寿命化改善 3,100,000円/戸 エレベーター設置※
	長寿命化改善 高齢化等改善			長寿命化・高齢化等 改善 5,100,000円/戸 エレベーター設置※
簡二・準耐	長寿命化 改善	公営住宅法上 耐用年数 45年	60年	長寿命化改善 1,850,000円/戸
木造・簡平	長寿命化 改善	公営住宅法上 耐用年数 30年	45年	長寿命化改善 1,850,000円/戸

※エレベーター設置について

エレベーターが設置可能な住棟についてはエレベーター設置費を加えてLCCの縮減効果を検討する。片廊下型住棟は2,000,000円/戸、階段室型は外廊下設置4,500,000円/戸を追加

2) 建替・改善事業量の試算・検討

計画最終年度までに投入できる事業資源と建替及び改善の総事業量を比較し、本計画期間内に実施可能とする場合は、それぞれ「優先的な建替」及び「優先的な改善」として位置づけます。

実施が困難とし、本計画期間後における実施等を検討する場合は、それぞれ「建替」及び「改善」として位置づけます。

団地概要						1次判定				2次判定							
地域	団地番号	団地名	棟番号	構造階数	建設年度	住宅総数	①団地の 存続の 判断	②住棟の 改善の判断	1次判定結果	グループ	LCC 算出 長寿 命化	LCC 算出 高齢 者等	LCC 算出 EV 設置	1) LCC 効果	改善/ 建替	2) 事業量	2次判定結果
旧市 1	箕霧	1棟	耐火2F	H11	4	継続管理	改善必要	改善/建替	A	○			○	改善	○	【優先】改善	
旧市 1	箕霧	2棟	中耐3F	H9	11	継続管理	改善必要	改善/建替	A	○			○	改善	○	【優先】改善	
旧市 1	箕霧	3棟	中耐3F	H9	13	継続管理	改善必要	改善/建替	A	○			○	改善	○	【優先】改善	
旧市 1	箕霧	4棟	中耐4F	H11	17	継続管理	改善必要	改善/建替	A	○		○	○	改善	○	【優先】改善	
旧市 1	箕霧	5棟	中耐4F	H11	13	継続管理	改善必要	改善/建替	A	○		○	○	改善	○	【優先】改善	
旧市 1	箕霧	8棟	中耐3F	H13	18	継続管理	改善必要	改善/建替	A	○			○	改善	○	【優先】改善	
旧市 1	箕霧	R1	中耐4F	S44	15	継続管理	改善必要	改善/建替	A	○			○	改善	○	【優先】改善	
旧市 1	箕霧	R2	中耐4F	S45	16	継続管理	改善必要	改善/建替	A	○			○	改善	○	【優先】改善	
旧市 1	箕霧	R3	中耐4F	S47	16	継続管理	改善必要	改善/建替	A	○			○	改善	○	【優先】改善	
旧市 1	箕霧	R5	中耐4F	S47	16	継続管理	改善必要	改善/建替	A	○			○	改善	○	【優先】改善	
旧市 1	箕霧	R6	中耐4F	S47	12	継続管理	改善必要	改善/建替	A	○			○	改善	○	【優先】改善	
旧市 2	湖山	1棟	中耐3F	H9	24	継続管理	改善必要	改善/建替	A	○	○		○	改善	○	【優先】改善	
旧市 2	湖山	2棟	中耐4F	H10	24	継続管理	改善必要	改善/建替	A	○		○	○	改善	○	【優先】改善	
旧市 2	湖山	3棟	中耐4F	H12	24	継続管理	改善必要	改善/建替	A	○		○	○	改善	○	【優先】改善	
旧市 2	湖山	4棟	中耐4F	H14	32	継続管理	改善必要	改善/建替	A	○		○	○	改善	○	【優先】改善	
旧市 2	湖山	5棟	中耐3F	H18	21	継続管理	改善必要	改善/建替	A	○			○	改善	○	【優先】改善	
鹿野 39	湯花	9-2	木平	H9	2	継続管理	改善必要	改善/建替	A	○			○	改善	○	【優先】改善	
鹿野 39	湯花	9-1	木二	H9	2	継続管理	改善必要	改善/建替	A	○			○	改善	○	【優先】改善	
鹿野 39	湯花	9-3	木二	H9	2	継続管理	改善必要	改善/建替	A	○			○	改善	○	【優先】改善	
鹿野 39	湯花	10-6	木二	H10	2	継続管理	改善必要	改善/建替	A	○			○	改善	○	【優先】改善	
鹿野 39	湯花	10-3 10-4	木二	H10	4	継続管理	改善必要	改善/建替	A	○			○	改善	○	【優先】改善	
鹿野 39	湯花	10-2	木平	H10	2	継続管理	改善必要	改善/建替	A	○			○	改善	○	【優先】改善	
鹿野 39	湯花	10-1 10-5	木二	H10	4	継続管理	改善必要	改善/建替	A	○			○	改善	○	【優先】改善	
鹿野 39	湯花	11-3 11-4	木二	H11	4	継続管理	改善必要	改善/建替	A	○			○	改善	○	【優先】改善	
鹿野 39	湯花	11-2	木平	H11	2	継続管理	改善必要	改善/建替	A	○			○	改善	○	【優先】改善	
鹿野 39	湯花	11-1	木二	H11	2	継続管理	改善必要	改善/建替	A	○			○	改善	○	【優先】改善	
青谷 40	青谷あさひ	1棟	中耐4F	H19	24	継続管理	改善可能	【優先】改善/建替	A	○			○	改善	○	【優先】改善	
青谷 40	青谷あさひ	2棟	中耐4F	H21	20	継続管理	改善可能	【優先】改善/建替	A	○			○	改善	○	【優先】改善	
青谷 40	青谷あさひ	201~203	木二	H10	3	継続管理	改善可能	【優先】改善/建替	A	○			○	改善	○	【優先】改善	

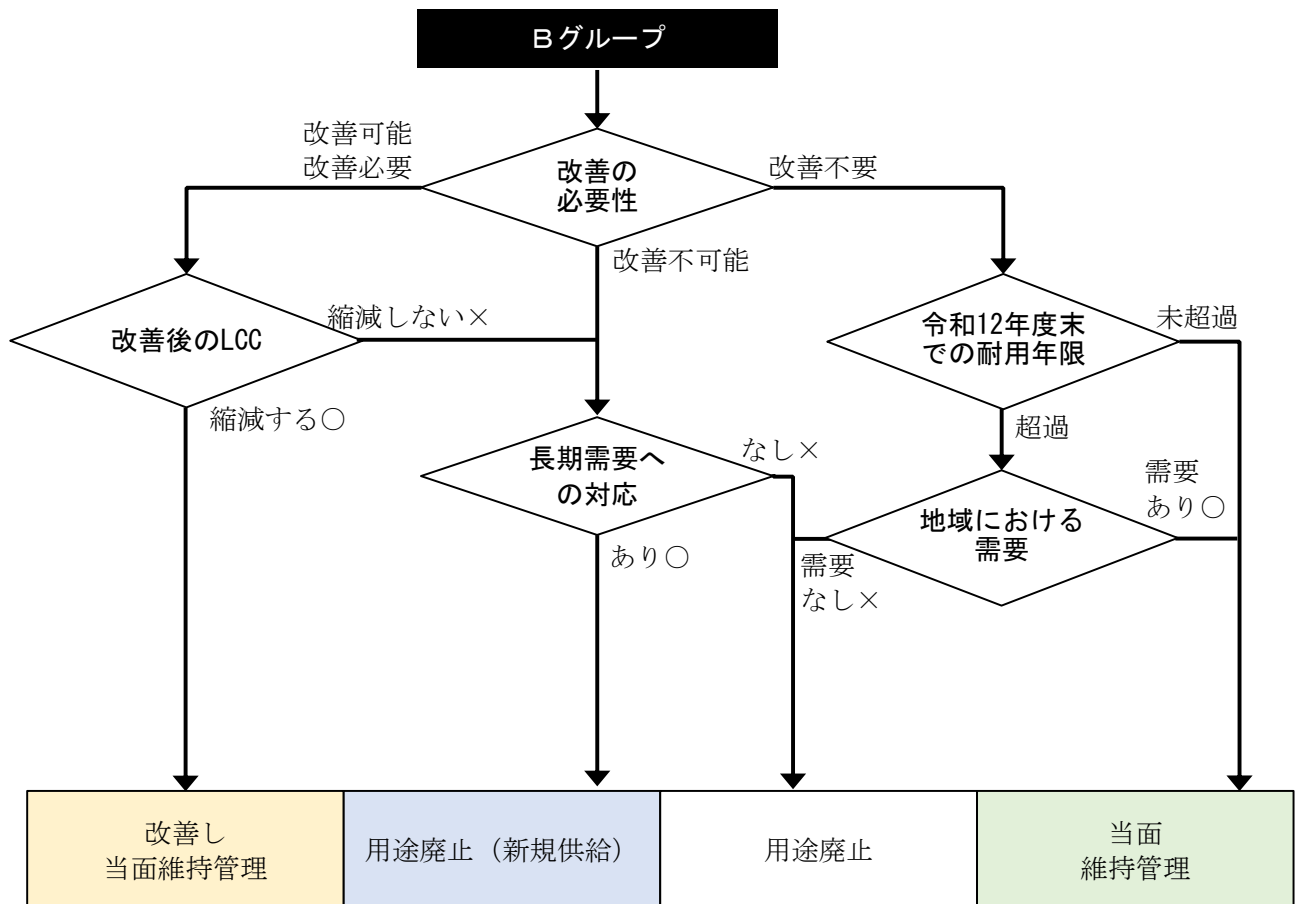
② 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

Bグループについては、公営住宅の需要見込みを踏まえたうえで、事業手法を仮設定します。また需要見込みに応じて、新規整備（別敷地での建替）の必要性についても検討します。

1) 将来のストック量への対応

計画期間末における市営住宅（公営住宅・改良住宅）の管理目標戸数 2,010 戸に対し、1次判定で判定した「建替」「維持管理」の合計 158 戸、現在事業中（判定外）の戸数 34 戸、Aグループ判定での「改善」349 戸をあわせた戸数だけでは対応できないため、Bグループの判定において、以下のフローに沿って判定を進めていきます。

図 Bグループの2次判定の流れ



注) 1次判定で【優先】と判定した住棟については、優先的な対応と判定します。本判定では、地域における需要は全てありと判定します。

2) 各判定の考え方

『② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性』の判定結果に応じて、前ページの判定フローに沿って検討を進めていきます。

「改善不要」については計画期間末に耐用年数が超過していない場合は「当面維持管理」、「改善可能・改善必要」についてはLCCの縮減効果がある場合は「改善し当面管理」とし、戸数を維持していきます。

「改善不可能」については、長期需要（将来ストック量）と比較し戸数確保が必要な場合は、別敷地での建替を検討します。

図 Bグループの2次判定の考え方

1次判定②判定結果	本判定の考え方
改善不要	計画期間末の令和12年度末において公営住宅法の耐用年数未経過のものについては、原則として「当面維持管理」と判定する。
改善可能・改善必要	LCC縮減効果のある住棟の場合、「改善し当面管理」と判定する。
改善不可能	将来のストック量と比較したうえで、戸数確保が必要な場合は「用途廃止（新規供給）」も含めて検討する。

団地概要						1次判定				2次判定									
地域	団地番号	団地名	棟番号	構造階数	建設年度	住宅総数	①団地の 存続の 判断	②住棟の 改善の 判断	1次判定結果	グル ープ	LCC 算出 長寿 命化	LCC 算出 高齢 者等	LCC 算出 EV 設置	LCC 効果	改善/ 建替	長期 需要 への 対応	R12年度 未時点の 耐用年 限経過	地域に おける 需要	2次判定結果
旧市	3	徳吉	R1	中耐4F	S48	16	判断保留	改善可能	【優先】改善/建替/用途廃止	B	○	○	○	×	建替	○	—	—	【優先】用途廃止(新規供給)
旧市	3	徳吉	R2	中耐4F	S48	16	判断保留	改善可能	【優先】改善/建替/用途廃止	B	○	○	○	×	建替	○	—	—	【優先】用途廃止(新規供給)
旧市	3	徳吉	R3	中耐4F	S48	16	判断保留	改善可能	【優先】改善/建替/用途廃止	B	○	○	○	×	建替	○	—	—	【優先】用途廃止(新規供給)
旧市	3	徳吉	R7	中耐4F	S48	32	判断保留	改善可能	【優先】改善/建替/用途廃止	B	○	○	○	×	建替	○	—	—	【優先】用途廃止(新規供給)
旧市	3	徳吉	R8	中耐4F	S48	32	判断保留	改善可能	【優先】改善/建替/用途廃止	B	○	○	○	×	建替	○	—	—	【優先】用途廃止(新規供給)
旧市	3	徳吉	R9	中耐4F	S50	24	判断保留	改善可能	【優先】改善/建替/用途廃止	B	○	○	○	×	建替	○	—	—	【優先】用途廃止(新規供給)
旧市	3	徳吉	R12	中耐4F	S49	16	判断保留	改善可能	【優先】改善/建替/用途廃止	B	○	○	○	×	建替	○	—	—	【優先】用途廃止(新規供給)
旧市	3	徳吉	R13	中耐4F	S50	16	判断保留	改善可能	【優先】改善/建替/用途廃止	B	○	○	○	×	建替	○	—	—	【優先】用途廃止(新規供給)
旧市	3	徳吉	R14	中耐4F	S51	16	判断保留	改善可能	【優先】改善/建替/用途廃止	B	○	○	○	×	建替	○	—	—	【優先】用途廃止(新規供給)
旧市	3	徳吉	R4	中耐4F	S49	32	判断保留	改善可能	【優先】改善/建替/用途廃止	B	○	○	○	×	建替	○	—	—	【優先】用途廃止(新規供給)
旧市	3	徳吉	R5	中耐4F	S49	32	判断保留	改善可能	【優先】改善/建替/用途廃止	B	○	○	○	×	建替	○	—	—	【優先】用途廃止(新規供給)
旧市	3	徳吉	R6	中耐4F	S51	16	判断保留	改善可能	【優先】改善/建替/用途廃止	B	○	○	○	×	建替	○	—	—	【優先】用途廃止(新規供給)
旧市	3	徳吉	R10	中耐4F	S51	32	判断保留	改善可能	【優先】改善/建替/用途廃止	B	○	○	○	×	建替	○	—	—	【優先】用途廃止(新規供給)
旧市	3	徳吉	R11	中耐4F	S52	32	判断保留	改善可能	【優先】改善/建替/用途廃止	B	○	○	○	○	改善	—	—	—	【優先】改善し当面維持管理
旧市	3	徳吉	R15	中耐4F	S52	32	判断保留	改善可能	【優先】改善/建替/用途廃止	B	○	○	○	○	改善	—	—	—	【優先】改善し当面維持管理
旧市	3	徳吉	R16	中耐4F	S53	32	判断保留	改善可能	【優先】改善/建替/用途廃止	B	○	○	○	○	改善	—	—	—	【優先】改善し当面維持管理
旧市	3	徳吉	R17	中耐4F	S54	24	判断保留	改善可能	【優先】改善/建替/用途廃止	B	○	○	○	○	改善	—	—	—	【優先】改善し当面維持管理
旧市	3	徳吉	R18	中耐4F	S53	16	判断保留	改善可能	【優先】改善/建替/用途廃止	B	○	○	○	○	改善	—	—	—	【優先】改善し当面維持管理
旧市	3	徳吉	R19	中耐4F	S53	16	判断保留	改善可能	【優先】改善/建替/用途廃止	B	○	○	○	○	改善	—	—	—	【優先】改善し当面維持管理
旧市	4	吉成	A棟	中耐4F	S47	20	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B	○			○	改善	—	—	—	改善し当面維持管理
旧市	4	吉成	B棟	中耐4F	S47	14	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B	○			○	改善	—	—	—	改善し当面維持管理
旧市	5	駅南	1棟	中耐4F	S45	14	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B	○			○	改善	—	—	—	改善し当面維持管理
旧市	5	駅南	2棟	中耐4F	S45	21	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B	○			○	改善	—	—	—	改善し当面維持管理
旧市	6	旭町	1棟	中耐3F	H1	12	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B	○	○		○	改善	—	—	—	改善し当面維持管理
旧市	6	旭町	2棟	中耐3F	H1	12	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B	○	○		○	改善	—	—	—	改善し当面維持管理
旧市	6	旭町	3棟	中耐4F	H2	22	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B	○	○		○	改善	—	—	—	改善し当面維持管理
旧市	6	旭町	4棟	中耐4F(3F)	H2	22	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B	○	○		○	改善	—	—	—	改善し当面維持管理
旧市	6	旭町	5棟	中耐4F(3F)	H3	22	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B	○	○		○	改善	—	—	—	改善し当面維持管理
旧市	6	旭町	6棟	中耐4F(3F)	H3	28	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B	○	○		○	改善	—	—	—	改善し当面維持管理
旧市	6	旭町	7棟	中耐4F(3F)	H4	28	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B	○	○		○	改善	—	—	—	改善し当面維持管理
旧市	6	旭町	8棟	中耐4F	H5	24	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B	○	○		○	改善	—	—	—	改善し当面維持管理
旧市	6	旭町	9棟	中耐4F	H5	24	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B	○	○		○	改善	—	—	—	改善し当面維持管理
旧市	6	旭町	10棟	中耐4F	H6	32	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B	○	○		○	改善	—	—	—	改善し当面維持管理
旧市	6	旭町	11棟	中耐4F	H6	30	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B	○	○		○	改善	—	—	—	改善し当面維持管理
旧市	6	旭町	12棟	中耐4F	H8	24	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B	○	○		○	改善	—	—	—	改善し当面維持管理
旧市	7	大森	RC1	中耐5F	H9	20	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B	○	○	○		改善	—	—	—	改善し当面維持管理
旧市	7	大森	RC2	中耐5F	H8	30	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B	○		○	○	改善	—	—	—	改善し当面維持管理
旧市	7	大森	RG1	中耐3F(2F)	S58	11	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B	○	○		○	改善	—	—	—	改善し当面維持管理
旧市	7	大森	RG2	中耐4F(3F)	S59	11	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B	○	○		○	改善	—	—	—	改善し当面維持管理
旧市	7	大森	RG3	中耐4F	S60	24	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B	○	○		○	改善	—	—	—	改善し当面維持管理
旧市	7	大森	RG4	中耐4F(3F)	S59	14	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B	○	○		○	改善	—	—	—	改善し当面維持管理
旧市	8	湯所	1棟	中耐3F	H12	18	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B	○			○	改善	—	—	—	改善し当面維持管理
旧市	8	湯所	2棟	中耐3F	H13	21	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B	○			○	改善	—	—	—	改善し当面維持管理
旧市	9	玉好	1棟	中耐3F	S61	18	判断保留	改善可能	【優先】改善/建替/用途廃止	B	○	○		○	改善	—	—	—	【優先】改善し当面維持管理
旧市	10	材木	1棟	中耐3F	H11	20	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B	○			○	改善	—	—	—	改善し当面維持管理
旧市	10	材木	2棟	中耐3F	H12	20	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B	○			○	改善	—	—	—	改善し当面維持管理
旧市	11	田島	R3棟	中耐5F	S55	20	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B	○	○	○		改善	—	—	—	改善し当面維持管理
旧市	11	田島	R4棟	中耐5F	S56	20	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B	○	○	○		改善	—	—	—	改善し当面維持管理
旧市	11	田島	R2棟	中耐5F	S57	20	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B	○	○	○		改善	—	—	—	改善し当面維持管理
旧市	11	田島	R1棟	中耐5F	S58	20	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B	○	○	○		改善	—	—	—	改善し当面維持管理
旧市	12	円通寺	(改)	木二	H12	4	判断保留	改善不要	維持管理/用途廃止	B				—	—	—	未経過	—	当面維持管理
旧市	13	円通寺B	(改)	木二	H8	4	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B	○			○	改善	—	—	—	改善し当面維持管理
旧市	13	円通寺B	(公)	木二	H11	4	判断保留	改善不要	維持管理/用途廃止	B				—	—	—	超過	○	当面維持管理
旧市	14	円通寺C	(公)	中耐3F	H12	9	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B	○			○	改善	—	—	—	改善し当面維持管理
旧市	15	国安	1~12(公)	木二	H4	10	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B	○			○	改善	—	—	—	改善し当面維持管理
旧市	15	国安	13,14(改)	簡二	S57	2	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B	○			○	改善	—	—	—	改善し当面維持管理
旧市	15	国安	15,16(改)	簡二	S58	2	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B	○			○	改善	—	—	—	改善し当面維持管理
旧市	16	馬場	(改)	中耐3F	H6	12	判断保留	改善可能	【優先】改善/建替/用途廃止	B	○	○		○	改善	—	—	—	【優先】改善し当面維持管理
旧市	17	下味野	1~4(公)	木二	H13	4	判断保留	改善不要	維持管理/用途廃止	B				—	—	—	未経過	—	当面維持管理
旧市	17	下味野	5~18(改)	木二	H13	14	判断保留	改善不要	維持管理/用途廃止	B				—	—	—	未経過	—	当面維持管理
旧市	18	下味野B	(公)	木二	H7	16	判断保留	改善必要	改善/建替/用途廃止	B	○			○	改善	—	—	—	改善し当面維持管理
旧市	19	古海	(公)	耐火2F	H12	6	判断保留	改善不要	維持管理/用途廃止	B				—	—	—	未経過	—	当面維持管理
旧市	20	西品治北	1棟	中耐3F	H15	21	判断保留	改善不要	維持管理/用途廃止	B				—	—	—	未経過	—	当面維持管理

(4) 3次判定

3次判定では、2次判定までの判定結果をもとに、『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』と『②事業負担及び実施時期の調整』の2つの考え方を踏まえて、本計画期間における事業手法を確定します。

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次判定では、以下の視点で検討を行い、必要に応じて2次判定までの結果の見直しを行い、事業手法を再検討します。

表 『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』の考え方

項目	判定内容
i 団地単位での効率的活用	<ul style="list-style-type: none"> ・同一団地内（同一敷地内）で異なる活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。 ・本市では、建替・改善対象住棟が混在しており、また改善対象住棟において外壁の老朽化判定等で改善の必要のある住棟が多い場合は、建替とする（敷地条件等により、同じ団地内でも建替・改善住棟の混在が可能な場合は、改善と判定する）。
ii 団地の統廃合の必要性	<ul style="list-style-type: none"> ・2次判定の結果が建替もしくは用途廃止である団地について、地域の持続可能性や維持管理の効率性に配慮しつつ、立地や規模に応じた統合建替・集約の可能性を検討する。
iii 地域のまちづくりへの対応	<ul style="list-style-type: none"> ・旧市については、ほとんどが洪水浸水想定区域内にあることから、できる限り浸水対策に配慮したうえで、建替を行っていくことを検討する。なお亀井・浪花については、近くに適切な建替用地の確保が困難なことから、土砂災害特別計画区域等の一部を除いた浪花団地の敷地での建替を検討していく。 ・災害時等の一時使用のための政策空家が一定数必要であるため、用途廃止候補になった住棟の一部については、適宜修繕等を行い、安全性の確保を図りながら、維持管理を行っていく（本計画では簡二住棟を対象とする）。 ・都市計画事業や公共公益施設の建設・建替事業等との連携の必要性を点検する。 ・本市では、特に規模の大きな団地の建替団地における公共公益施設等の施設立地を検討する。

② 事業負担及び実施時期の調整

事業負担等を踏まえて事業実施時期の調整を行います。

表 『② 事業負担及び実施時期の調整』の考え方

項目	判定内容
i 事業負担の想定	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2次判定までの活用手法を基本とするが、ストック全体での事業費を適正化しつつ、事業ボリュームを平準化したスケジュールを実現するための見直しの必要性を点検する。 ・ 本市では、建替や改善対象となる団地が多いため、2次判定までで改善と判定された住棟のうち、近年に改善事業を実施した住棟や比較的建設年度の新しい住棟、耐用年数を迎える時期に近い住棟で外壁等の老朽化の問題がない住棟については維持管理とする。
ii 事業実施時期の調整	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画事業等との連携や公共公益施設の建設等との連携により事業量やコストを低減・平準化できる可能性を点検する。

③ 長期的な管理の見通し

先で算出した需要に対応するため、主に耐火住棟の長寿命化により対応していくとともに、地域への需要にも配慮しながら必要に応じて建替の実施を検討します。

なお、本計画期間内の建替戸数については、中長期的な需要の減少を踏まえ、入居戸数とします。

表 3次判定結果（事業種別団地一覧）

維持管理 1,406 戸	改善 258 戸	建替 410 戸	用途廃止 9 戸
賀露(255 戸) 湖山(163 戸) 吉成(34 戸) 駅南(35 戸) 旭町(280 戸) 大森 RC1,RC2(50 戸) 湯所(39 戸) 材木(40 戸) 円通寺(4 戸) 円通寺B(8 戸) 円通寺C(9 戸) 国安(14 戸) 馬場(12 戸) 下味野(18 戸) 下味野 B(16 戸) 古海(6 戸) 西品治北(21 戸) 法花寺(14 戸) わかとり(16 戸) 新麻生(6 戸) 下曳田(6 戸) 下佐貫(11 戸) 用瀬城山(11 戸) 鷹狩(10 戸) 三角(10 戸) ほき元 W2 の一部(1 戸)※ 大井(8 戸) 勝見 H14~H17(30 戸) 出合(33 戸) 西浜 S53,54(22 戸) 矢口(30 戸) 湯花(26 戸) 青谷あさひ(47 戸) 青谷西町第二(8 戸) 青谷城山簡二,H2 簡平(92 戸) グリーンハイツあおや(21 戸)	徳吉 R16~R19(88 戸) 大森 RG1~RG4(60 戸) 玄好(18 戸) 田島(80 戸) 西浜 S56(12 戸)	長瀬・中井二(34 戸) 徳吉 R1~R15(319 戸) 亀井・浪花(57 戸) 注) 長瀬・中井二については整備戸数、徳吉、亀井・浪花については現入居戸数を計上。徳吉については、団地全体の入居戸数の整備を検討する。	ほき元 W1,W2 の一部(3 戸)※ 勝見 S52(3 戸) 青谷城山 S62 簡平(3 戸) ※ほき元 1 戸については、建物や入居者の現状等を踏まえ、当面は維持管理とする。

表 事業手法別住宅種別戸数

	公営	改良	特公賃	勤労者	若者	総数
計画期間末管理戸数	1,854	156	32	11	21	2,074
維持管理	1,186	156	32	11	21	1,406
改善	258	0	0	0	0	258
建替	410	0	0	0	0	410
用途廃止	6	0	0	3	0	9

■令和 12 年度末管理戸数

・ 公営・改良	}	将来ストック量への対応 1,900 戸
政策空き家		
・ 特公賃・勤労者・若者		64 戸
		計 2,074 戸

5 事業の実施方針

(1) 点検の実施方針

① 点検の内容

法定点検対象住棟については、法令に基づく適切な点検を実施し、法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法第 12 条の規定に準じた点検（あわせて「定期点検」とする。）を実施します。

また全ての住棟を対象に日常点検をはじめとした点検を実施していきます。

表 主な点検内容

点検の種類	点検の概要
定期点検	建築基準法 12 条の点検（法定点検）、それに準じた点検 【有資格者が実施】
日常点検	年に 1 回程度実施する点検【有資格者以外の者も実施可能】
その他の点検	入居者退去時の点検等

② 日常点検の実施方針

外観からの目視により容易に確認することが可能な部位については、年に一回程度、日常点検を実施します。日常点検は、法定点検で規定する有資格者以外の者（事業主体の担当者等）による実施も可能なものとします。

点検項目は、「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）」を参考に実施します。

③ その他の点検について

住戸内の設備や入居者が専用的に使用している共用部分（バルコニー等）等、住宅内部に立ち入って点検する必要がある、定期点検・日常点検では点検することが困難な部位については、入居者の退去時の点検等により対応していきます。

④ 点検結果のデータベース化

定期点検、日常点検などの点検結果については、カルテ等に記録（データベース化）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します。

①敷地及び地盤等に係る点検項目

点検部位	点検項目	法定点検
①地盤	■地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	●
②敷地	■敷地内の排水の状況	●
③敷地内の通路	■敷地内の通路の支障物の状況	●
④塀	■組積造の塀または補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	●
	■金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
⑤擁壁	■擁壁の劣化及び損傷の状況	●
	■擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	●
⑥屋外工作物	■遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
⑦屋外電気設備	■外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
⑧通路・車路	■平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
	■車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
⑨付属施設	■自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	

②建築物の外部、屋上及び屋根に係る点検項目

<木造>

点検部位	点検項目	法定点検
1. 建築物の外部		
①基礎	■基礎の沈下等の状況	●
	■基礎の劣化及び損傷の状況	●
②土台	■土台の沈下等の状況	●
	■土台の劣化及び損傷の状況	●
③外壁(躯体等)	■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
④外壁 (外壁仕上げ材等)	■金属系パネルの劣化及び損傷の状況	●
	■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
	■シーリングの劣化及び損傷の状況	
⑤外壁(窓サッシ等)	■サッシ等の劣化及び損傷の状況	●
⑥建具	■住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	
⑦屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況	●
	■雨樋の劣化及び損傷の状況	
2. 屋上及び屋根に係る点検項目		
ア) 飲料用配管及び排水配管※	■配管の腐食及び漏水の状況	●
イ) 排水設備※	■屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

※隠蔽部分及び埋設部分を除く

<耐火・準耐火造>

点検部位	点検項目	法定点検
1. 建築物の外部に係る点検		
①基礎	■基礎の沈下等の状況	●
	■基礎の劣化及び損傷の状況	●
②土台	■土台の沈下等の状況	●
	■土台の劣化及び損傷の状況	●
③外壁(躯体等)	■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
	■補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
	■PC 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
	■鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●

点検部位	点検項目	法定点検
2. 建築物の外部に係る点検		
④外壁 (外壁仕上げ材等)	■塗り仕上げ、タイル、石貼り等(乾式工法によるものを除く。)、モルタル等の劣化及び損傷の状況	●*
	■金属系パネルの劣化及び損傷の状況	●
	■コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	●
	■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
	■シーリングの劣化及び損傷の状況	
⑤外壁(窓サッシ等)	■サッシ等の劣化及び損傷の状況	●
⑥建具	■共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	
	■シャッター(防火シャッター含む)、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況	
⑦金物類	■落下防護庇の劣化及び損傷の状況	
	■集合郵便受、掲示板、室名札等の劣化及び損傷の状況	
3. 屋上及び屋根に係る点検項目		
①屋上面、屋上回り	■屋上面の劣化及び損傷の状況	●
	■雨樋の劣化及び損傷の状況	
②屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況	●
4. 避難施設等に係る点検項目		
①廊下(共用廊下)	■物品の放置の状況	●
	■手すりの劣化及び損傷の状況	
	■床の劣化及び損傷の状況	
	■壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	
	■天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	
②出入口	■物品の放置の状況	●
③バルコニー	■手すり等の劣化及び損傷の状況	●
	■物品の放置の状況	●
	■隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	
	■床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	
	■物品の放置の状況	●
④階段	■物品の放置の状況	●
	■階段各部の劣化及び損傷の状況	●
5. 建築設備に係る点検項目		
①飲料用配管及び排水配管※	■配管の腐食及び漏水の状況	●
②給水タンク、給水ポンプ等	■給水タンク等の腐食及び漏水の状況	●
③排水設備※	■屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

※隠蔽部分及び埋設部分を除く

(2) 計画修繕の実施方針

① 計画修繕の内容を実施時期の基本的な考え方

公営住宅等ストックを長期にわたり良好な状態で維持管理するためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じた修繕を計画的に実施していくことが重要です。

なお従前の仕様等に比べて耐久性等の向上が図られる工事内容は個別改善事業（長寿命化型）により対応し、計画修繕項目に含まれない個別の修繕工事については、点検において必要が確認された場合は随時修繕（経常修繕）を実施していきます。

計画修繕に位置づける工事は、鳥取市公共施設等総合管理計画の考え方を踏まえながら、『公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月）』の修繕周期表を参考にしながら実施していきます。

② 効率的・効果的な計画修繕の実施

効率的・効果的な計画修繕を実施するため、以下の点に配慮しながら進めていきます。

表：計画修繕における配慮事項

<ul style="list-style-type: none"> ・ 同じ団地内の住棟については同じ時期に修繕したり、長寿命化改善や空家の修繕等と連動して実施します。 ・ 定期点検や日常点検結果を踏まえ、必要に応じて修繕内容や実施時期の見直しを行います。 ・ 近い将来、用途廃止や建替の対象となっている住棟については、計画修繕を実施せずに当面維持管理を図るものとします。
--

③ 修繕結果のデータベース化

修繕結果（時期や内容等）についてはカルテ等に記録（データベース化）していきます。

参考表 修繕項目ごとの修繕周期等『公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省 平成 28 年 8 月）』

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参考文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1. 屋根防水										
①屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、ルーファバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③			○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)	③			○		
②屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装(かぶせ方式)	③			○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③			○		
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③			○		

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
2. 床防水										
①バルコニー床防水	バルコニーの床(側溝、幅木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床(側溝、巾木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
3. 外壁塗装等										
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天(上げ裏)、庇等(コンクリート、モルタル部分)	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天(上げ裏)部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○		
4. 鉄部塗装等										
①鉄部塗装(雨掛り部分)	(鋼製)開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
	(鋼製)屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
②鉄部塗装(非雨掛り部分)	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
	(鋼製)共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
③非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製等)サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	-			○		
	(ボード、樹脂、木製等)隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装	-			○		
5. 建具・金物等										
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物(丁番、ドアチェック等)の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物(戸車、クレセント、ピート等)の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参考文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メータボックス扉等)	メータボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6. 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7. 給水設備										
①給水管	共用給水立て管専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管亜鉛メッキ鋼管	① ⑤	○				
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)	①	○				
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥	○				
	水道メーター	取替	8年	支給品	-	○				
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③	○				
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
8. 排水設備										
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管排水用硬質塩化ビニル管耐火2層管	① ④ ⑤	○				
②汚水管(屋内)	共用汚水立て管専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管タールエポキシ塗装鋼管排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管排水用硬質塩化ビニル管耐火2層管	① ④ ⑤	○				
		取替	50年	鑄鉄管	①	○				
③排水管(屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①	○				
		取替	30年	ヒューム管	④	○				
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③	○				
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
9. ガス設備										
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥	○				
	ガスメーター	取替	10年		-	○				
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	50年	被覆鋼管ポリエチレン管	①	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
10. 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③				○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③	○				
11. 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年		-	○	○			
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年		③		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	30年		③		○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③		○			
12. 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤(MDF)、中間端子盤(IDF)等	取替	30年		③				○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③				○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③				○	
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年		③				○	
13. 消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年		③	○				
14. 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		③				○	
	全構成機器	取替	30年		③				○	
15. 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造(鉄骨増+ALC)	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③				○	
		建替	30年	全部撤去の上建替	③				○	
②機械式駐車場	2段方式、多段方式(昇降式、横行昇降式、ピット式)、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③				○	
		建替	20年	撤去、新設	③				○	

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
16. 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年		①			○	○	
	困障(塀、フェンス等)、サイン(案内板)、遊具、ベンチ等	取替	20年		①	○			○	
	埋設排水管、排水柵等、※埋設給水管を除く	取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年		①				○	
	植栽	整備	20年		①					○
17. 仮設工事										
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等	-					
②直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等	-					
18. 専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年		①				○	
②設備機器	分電盤	取替	15年		①		○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		①				○	
	換気扇	取替	20年		①				○	

参照文献凡例

- ①公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
- ②UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画（UR／平成26年4月）
- ③長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局／平成20年6月）
- ④建築編マンションの維持修繕技術（平成19年度版）（（社）高層住宅管理業協会／平成19年10月）
- ⑤平成17年版建築物のライフサイクルコスト国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター／平成17年9月）
- ⑥長期修繕計画指導・コンサル制度長期修繕計画作成の手引き（（社）高層住宅管理業協会マンション保全センター／平成22年7月）

(3) 建替事業の実施方針

① 建替事業の実施の方向性

建替計画の作成や事業実施にあたっては、以下の考え方を踏まえて検討を進めていきます。

1) 各地域に応じた建替事業の実施

今後の人口動向や少子・高齢化の進行状況に応じて、各地域で拠点となる団地を設定し、長期的に集約・再編し、建替事業等を実施していきます。

なお建替事業にあたり、数戸程度の小規模な市営住宅団地、特に移転をとまなう団地の統廃合を行う場合は、地域の状況に応じて入居者の意向に基づき現状の住宅ストックを払い下げることも視野に入れて検討を進めていきます。

2) 住宅の質の確保と型別供給

本市で定める市営住宅等の整備基準（鳥取市営住宅等の整備の基準に関する条例による）に基づき、適切な住宅の質を確保した住戸・住棟・施設等の整備を行うとともに、入居世帯や応募世帯の状況等を踏まえながら、単身世帯や家族世帯向けなど、多様な住戸タイプを供給することを検討します。

3) 災害等に対する安全性確保への配慮

近年、日本各地で豪雨災害等が発生しているため、災害危険性の少ない敷地での建替の検討や、浸水対策をはじめとした災害等に対する安全性確保にも配慮した整備を進めていきます。

4) 円滑な住み替えのための仮住居等の確保

建替事業の実施に際しては、数多くの仮住居や移転先住居が必要となります。このため、適切な募集停止時期の設定や、段階的整備による住み替え用住戸の確保、近接する市営住宅団地や民間賃貸住宅等との連携による仮住居の確保に並行して入居の適正化を図るなどして、円滑な住み替えを進めていきます。

5) 地域のまちづくりに必要な施設や機能の確保

規模の大きい団地の建替事業においては、周辺地域等の需要に応じて、子育て支援施設や高齢者向け施設の併設なども、関係機関と調整を図りながら検討を進めていきます。

6) P F I 事業による民間資金の活用、財政負担の平準化

規模の大きい団地については、P F I 事業の導入を検討し、公共施設の整備・維持管理・運営を民間の資金・経理能力・技術的ノウハウを活用し、行政サービスの向上と財政負担の平準化を行い効率的な行財政運営の実現を図れるよう検討を進めます。

② 建替事業の対象団地と実施時期

現在、既に建替事業を実施している長瀬・中井二を進めます。

亀井・浪花、徳吉については、PFI 等事業手法の条件が整い次第、建替事業を実施していきます。

表：建替事業の対象団地と実施時期

	団地名	地域	事業実施時期		建替事業の実施方向性
			前期	後期	
1	長瀬 中井二	河原			2 団地の統合建替を実施中 (整備戸数 34 戸)
2	亀井 浪花	福部			2 団地の統合建替を行う。 土砂災害特別計画区域に指定されている一部区域を除いた浪花団地敷地での建替を検討していく。 事業実施時期を後期と設定しているが、事業手法が確定し次第、事業を実施していく。
3	徳吉 R1～R15	旧市			大規模な団地であるため、PFI事業の導入を想定している。 事業実施時期を後期としているが、PFI 事業の導入条件が整い次第、事業を実施していく。

(4) 改善事業の実施方針

① 改善事業の実施の方向性

ストックの長期的な活用を目指すため、本計画期間では、主に昭和 50 年代に建設された耐火住棟の居住性向上・福祉対応・長寿命化等の一体的な改善を実施していきます。

表：改善事業の方向性と対象住棟

改善の方向性	対象住棟
居住性向上型・福祉対応型・長寿命化型(3 箇所給湯、バリアフリー化、外壁・屋根改修等)	大森 RG1～RG4、西浜 S56-3、玄好、徳吉 R16～R19、田島 R1～R4

参考表：改善型式と住戸／屋外・外構の改善内容例

改善型式	住戸ごとの改善	屋外・外構の改善
a 居住性向上型 構造体や建具の老朽性改善や住戸設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。(省エネ・エコ対応型の改善を含む)	・規模増(2 戸 1、3 戸 2 等) ・内装や建具の更新 ・水回り設備の更新 ・水洗洗浄便器への更新 ・浴室の改修 ・浴室内給湯器の改修 ・天井裏、窓ガラス等の断熱化 等	・駐車場を確保するための附帯施設等の再配置
b 福祉対応型 高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内および屋外のバリアフリー化を進める。	・浴室、便所への手すり設置 ・玄関、階段への手すり設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 等	・玄関付近の段差解消 ・共用部への手すり設置 ・エレベーター設置 等

改善型式	住戸ごとの改善	屋外・外構の改善
c 安全性確保型 躯体の安全性を確認したうえで、防犯性の向上や生活事故防止に配慮した改善を行う。	・ピッキング対策済み玄関錠への交換 等	・劣化した避難はしごの改修 ・消火ポンプ、設備等の防災設備の改善 ・屋外通路等の照明設備の照度確保 ・エレベーター改修 等
d 長寿命化型 躯体の劣化影響への低減、耐久性の向上、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。	・24時間換気設備の導入による結露防止 ・耐久性・耐食性の高い配管への改善 等	・外壁の劣化改修 ・サッシの改修 ・屋上の断熱防水改修 ・屋根の葺き替え(木造・簡易耐火造) ・給排水系統の見直し ・外構の沈下防止(コンクリート打設) ・耐久性・耐食性の高い受電設備、電気配電盤類等への交換 ・受水槽・ポンプ更新 等

② 改善事業の対象団地と実施時期

原則として建築からの経過年数に応じて長寿命化型改善と居住性向上改善を実施するとともに、本計画期間中の各年における事業費の平準化を図ります。

表：改善事業の対象団地と実施時期

団地	住棟	建築年度	構造	現況戸数	事業内容	事業実施時期	
						前期	後期
大森	RG1～RG4	S58～S60	中耐	60戸	居住向上型 福祉対応型※1 長寿命化型		
西浜	S56-3	S56	中耐	12戸			
玄好	—	S61	中耐	18戸			
徳吉	R16～R19	S53,54	中耐	88戸			※2
田島	R1～R4	S55～S58	中耐	80戸			※2

※1 福祉対応型については、住戸内部の高齢化対応とする。田島のみエレベーターも設置する。

※2 徳吉・田島の一部住棟については、次期計画期間に実施する。

(5) 用途廃止の実施方針

用途廃止住棟については、適宜修繕等により安全性の確保を図り、入居者の退去後には順次用途廃止を行っていくものとします。

6 長寿命化のための事業実施予定と維持管理コスト

(1) 維持管理コストとその縮減効果の算出

① 改善住棟のライフサイクルコスト

各住棟の改善事業実施時期・改善内容に応じて、以下の戸当たり事業費を用いて、改善事業を実施するライフサイクルコストを算出した結果※、いずれの住棟においても改善事業によるライフサイクルコストの縮減効果が確認されます。

※ライフサイクル縮減効果額は、本章『(2) 長寿命化のための事業実施予定一覧』の【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧の通り

表 長寿命化等の改善項目と戸当たり単価

項目	戸当たり単価	対象
屋上防水	300,000 円/戸	大森・西浜・玄好・徳吉・田島
床防水	200,000 円/戸	
外壁塗装等	500,000 円/戸	
鉄部塗装等	50,000 円/戸	
建具(玄関ドア、MB扉)	100,000 円/戸	
建具(アルミサッシ)	200,000 円/戸	
バルコニー手摺	100,000 円/戸	
金物類	100,000 円/戸	
給水管、給湯管	500,000 円/戸	
貯水槽	50,000 円/戸	
給水ポンプ	50,000 円/戸	
排水設備	600,000 円/戸	
ガス設備	150,000 円/戸	
電力幹線・盤類	150,000 円/戸	
経常修繕	50,000 円/戸	
高齢化対応等の改善	2,000,000 円/戸	田島
エレベーターの設置(階段室型)	4,500,000 円/戸	

表 長寿命化改善による管理期間の延長

	長寿命化改善を実施しない場合の管理期間	長寿命化改善の実施による管理期間延長
耐火	50年	70年

② 新規整備及び建替住棟のライフサイクルコスト

各団地の建替住棟の構造などを設定してライフサイクルコストを算出した結果、以下の通りとなります。

なお、長寿命化等の改善内容については、耐火造については、先で掲げた改善事業の内容（高齢化対応等の改善を除く）、木造については2次判定のライフサイクルコスト算出時に採用した事業費とします。

※ライフサイクルコストは、『（1）長寿命化のための事業実施予定一覧』の【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧の通り。

表 建替事業の内容

団地名	建替戸数※	構造の想定	棟当たり ライフサイクルコスト [LCC] (千円/年)
長瀬・中井二	34戸	木造	555
亀井・浪花	—	低層耐火(廊下型)	246
徳吉 R1～R15	—	高層耐火(廊下型)	270

※亀井・浪花、徳吉のライフサイクルコスト（LCC）算定の際には、
 中長期的な管理の見通し（需要）に基づき、建替整備予定戸数は入居戸数と仮設定して
 構造の想定を行い、算出を行っている。
 亀井・浪花、徳吉については、建替え戸数が多く現時点では確定していないため、
 低層耐火は20戸/棟、高層耐火50戸/棟の住棟を整備すると仮定してLCCを算出している。

<ライフサイクルコスト(LCC)について>

■ライフサイクルコスト

ライフサイクルコストとは、構造物などの費用について、建設から改善や修繕、除却までトータルに要するコストをあらわす。

$$\text{ライフサイクルコスト(LCC)} = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \text{ [単位: 千円/棟・年]}$$

- ・建設費：当該住棟の建設時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
- ・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額。本計画では国のライフサイクルコスト算定プログラムに基づき、典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費に乗じて算定される累積修繕費により算出。
- ・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

注) 現時点以後、将来に発生するコスト(将来の改善費、修繕費、除却費)については、社会的割引率(4%)を適用して現在価値化。

■ライフサイクルの縮減効果

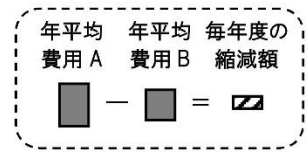
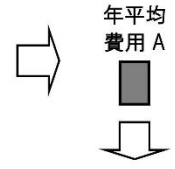
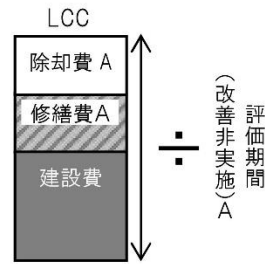
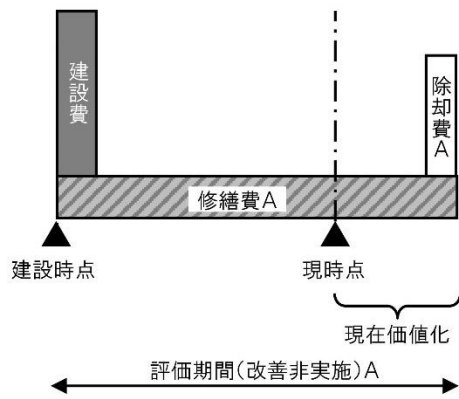
改善住棟については、長寿命化改善等の効果を確認するため、ライフサイクルコストの縮減効果を算出する。

$$\text{ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果} = \text{ライフサイクルコスト(LCC)計画前} - \text{ライフサイクルコスト(LCC)計画後}$$

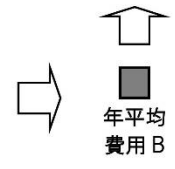
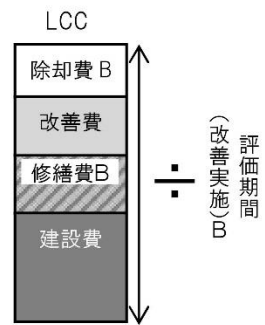
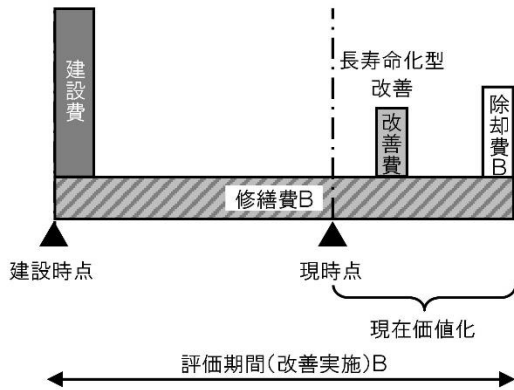
$$\left\{ \begin{array}{l} \text{・ライフサイクルコスト(LCC)計画前} = \frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費})}{\text{管理期間(改善非実施)}} \\ \text{・ライフサイクルコスト(LCC)計画後} = \frac{(\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})}{\text{管理期間(改善実施)}} \end{array} \right.$$

図：ライフサイクルコスト(LCC)算出イメージ

(改善を実施しない住棟)



(改善を実施する住棟)



(2) 長寿命化のための事業実施予定

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 鳥取市

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 勤労者向け

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										棟あたりLCC縮減効果(千円/年)	備考(戸当たりLCC縮減効果)	
					法定点検	法定点検に準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12			
大森	RG1	11	中耐	S58	—	R3	■											625	57
大森	RG2	11	中耐	S59	R3	R3		■										648	59
大森	RG3	24	中耐	S60	R3	R3			■									1,434	60
大森	RG4	14	中耐	S59	R3	R3				■								868	62
徳吉	R16	32	中耐	S53	R3	R3							■					1,610	50
徳吉	R18	16	中耐	S53	R3	R3									■			840	53
玄好	1棟	18	中耐	S61	R3	R3								■				1,202	67
田島	R1棟	20	中耐	S58	R3	R3										■		285	14
西浜	56-3	12	中耐	S56	R3	R3		■										679	57

<改善内容> 全ての住棟が、居住向上型・福祉対応型・長寿命化型

【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： 鳥取市

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/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
長瀬	51-1~58-2	42	簡二	S51~S58	—	R3	R2~R4	555	
中井二	1~4	4	簡二	S40	—	R3			
亀井	57	5	木二	S57	—	R3	R8~R12	246	
浪花	58-1~62	61	木平・木二	S58~S62	—	R3			
徳吉	R1~R15	360	RC造	S48~S52	R3	R3	R8~R12	270	PFIの導入を検討

<亀井・浪花、徳吉の建替事業実施時期>

亀井・浪花については事業手法が確定、徳吉については PFI 事業の導入要件が整い次第、建替事業を実施する。
(本様式では、整備予定年度を計画期間後期に設定)。

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： _____

住宅の区分： 公営住宅 特設公共
賃貸住宅 地域型
（分譲型） 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		維持管理・改善事業の内容											備考		
			法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R12		R13	
					対象施設なし													

参考 用語解説

か行	改良住宅	住宅地区改良法により建設された地方公共団体の賃貸住宅。特定の住宅を地方自治体が買取り、新たな住宅に建て替えたのちに元の住人に低額にて貸与する。
	勤労者向け住宅	住宅に困窮する勤労者に対し、本市が供給した賃貸住宅。
	公営住宅	公営住宅法の規定による国の補助によって、地方公共団体が建設・買取りまたは借上げを行う、住宅に困っている低額所得者のための賃貸住宅。民間賃貸住宅とは異なり、入居者資格や制限が定められている。
	高額所得世帯	公営住宅に引き続き 5 年以上入居している者で、最近 2 年間引き続き高額所得者となる収入基準を超える収入がある世帯。 事業主体（市営住宅の場合は市）は、高額所得者に対して、期限を定めて住宅の明渡し請求をすることが可能。また、高額所得者の家賃は、近傍同種住宅家賃（民間賃貸住宅の家賃とほぼ同程度になるよう算定される家賃）となる。
さ行	最低居住面積水準	健康で文化的な住生活の基本とし必要不可欠な住宅面積の水準。
	裁量階層	心身障がい者世帯、子育て世帯、高齢者世帯など、住宅に困窮する方で、入居収入基準が一般の世帯に比べて緩和されている階層のこと。
	市街化調整区域	都市計画区域の 1 つで、市街化を積極的に図る「市街化区域」とは異なり、「市街化調整区域」は市街化が抑制される区域のことをさす。市街化調整区域内では、原則として、農林漁業用の建物等を除き開発行為は許可されない。
	住生活基本計画（全国計画）	住生活基本法に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画のこと。計画においては、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標や基本的な施策などを定め、目標を達成するために必要な措置を講ずるよう努めることとされている。
	住宅確保要配慮者	低額所得者、被災者、高齢者、障がいのある人、子どもを育成する家庭等住宅の確保に特に配慮を必要とする者。
	住宅ストック	ある時点において現存する全ての住宅のこと。「住宅ストック」に対し、ある時点に供給される住宅は、「住宅フロー」と呼ばれる。
	住宅セーフティネット	経済的な危機に陥っても最低限の安全を保障する社会的な制度や対策の一環として行う、住宅に困窮する世帯に対する住宅施策。低所得者、高齢者、災害被災者、一人親世帯、DV 被害者などに安全で良質な住まいを提供することを中心としている。
	収入超過世帯	公営住宅に引き続き 3 年以上入居していて、収入超過者となる収入基準を超える収入がある世帯。収入超過者になると、公営住宅の明渡しを努力する義務があり、家賃は、本来入居者の家賃に割増家賃が加算される。

さ行	新耐震基準	現行の建築基準法に規定されている耐震設計基準のこと。昭和 53 年の宮城沖地震を契機として設計基準の見直しが行われ、昭和 56 年 6 月から適用された。震度 5 程度の中地震に対しては構造体への軽微な損傷にとどめ、震度 6 程度の大地震では倒壊を防ぐことを目標としている。
	政策空家	老朽化等に伴い、新規入居者の募集を行っていない空家。
	政令月収	公営住宅法施行令第 1 条第 3 号の規定に基づき、年間粗収入から給与所得控除・配偶者控除・扶養親族控除等を行ったうえで月収換算することにより算定したものをいう。
た行	耐用年数	公営住宅法では、鉄筋コンクリート造が 70 年、準耐火構造・簡易耐火構造 2 階建が 45 年、簡易耐火構造平屋建および木造が 30 年と定められている。 なお、建物の構造別に定められた税法上の償却期間は、民間住宅では鉄筋コンクリート造が 47 年と定められている。
	特定公共賃貸住宅	公営住宅の入居収入基準を超える中堅所得者に対して供給される優良な賃貸住宅。
	都市計画区域	都市計画制度上の都市の範囲で、自然的・社会的条件、人口、産業、土地利用、交通量等の現況とその推移を考慮して、一体の都市として総合的に整備し、開発及び保全する必要がある区域。
な行	二方向避難	建築基準法等で定められた、緊急時に、一つの避難路が塞がれてももう一方を選択できるように避難経路を確保することをさす。
は行	バリアフリー	段差などの物理的な障がい物や、生活や移動において障がいとなる要素がない状態のこと。
	PFI	「Private Finance Initiative」の略。公共施設等の設計、建設、維持管理および運営に民間の資金やノウハウを活用することにより、公共サービスの提供を行う事業手法。
や行	用途地域	都市計画法第 8 条に規定されており、都市計画区域内の土地をどのような用途に利用するべきか、どの程度利用するべきかなどを定めることとなっているが、このうち用途地域は都市計画の地域地区のうち最も基礎的な制度で、住環境の保護と機能的な都市活動を確保するため、都市全体の土地利用の枠組みを定めるもの。住居系、商業系、工業系などそれぞれの目的に応じて 13 種類ある。
ら行	ライフサイクルコスト (LCC)	製品や構造物などの費用を、調達・製造から使用、廃棄の段階をトータルして考えたもの。
わ行	若者向け住宅	主たる生計を維持する者の年齢が 40 歳未満の若者を対象に、本市が供給した賃貸住宅。