

倉吉市営住宅等長寿命化計画

【改定版】

令和2年3月

倉吉市

建設部建築住宅課

目 次

第1章市営住宅等長寿命計画の背景・目的	1
1 背景	1
2 目的	1
3 期間	2
4 位置付け	3
第2章 倉吉市の概要	4
1 倉吉市の位置・地勢等	4
(1) 位置	
(2) 地勢	
(3) 気候	
2 沿革	5
3 社会経済的状況	6
(1) 人口・世帯数	
(2) 年齢別人口	
(3) 就業構造（産業別就業人口）	
4 高齢者の状況 ⁹	
(1) 高齢者人口の割合	
(2) 高齢者世帯の現状	
第3章 市営住宅の状況	10
1 市営住宅の状況	10
(1) 市営住宅の位置	
(2) 管理戸数の状況	
(3) 市営住宅ストックの推移	
(4) 構造種別、建設年代別の住宅ストックの状況	
(5) 構造種別の耐用年限の到来時期	
(6) 規模別の市営住宅ストックの状況	
2 入居者について（令和2年1月31日現在の状況を記載する）	16
(1) 優先入居制度の状況	
(2) 入居戸数の状況	
(3) 入居者の年齢別の状況	
(4) 入居者の世帯人数別の状況	
(5) 入居者の収入状況	
3 応募の状況	20
(1) 状況	
4 空き住戸の状況	20
(1) 空き住戸	
5 市営住宅等ストックの現況	21
(1) 耐震性の有無	
(2) 二方向避難の確保の状況	
(3) 防火区画の確保の状況	
(4) バリアフリー化の状況	
(5) 住宅のエレベーター設置	
(6) 車いす住戸の整備の状況	
(7) 住戸内設備の状況	
第4章 長寿命化に関する基本指針	23
1 国指針等と市営住宅長寿命化計画との比較	23
(1) 国指針による将来推計に基づく事業手法の選定等	
(2) 「鳥取県住生活基本計画」との比較	
(3) 「倉吉市公共施設等総合管理計画」との比較	
2 ストック活用の基本方針	
(1) 住宅困窮度の高い世帯への公平かつニーズに応じた供給	

(2) 人口減少、高齢社会に対応する適切なストック管理	
3 将来ストック量の推計方針	25
4 市営住宅の維持管理方針	25
(1) スtock管理方針	
(2) 中長期のストック管理方針	
5 定期点検及び日常点検の実施	26
(1) 定期点検及び日常点検	
(2) 点検結果のデータ提出	
(3) 点検結果に基づく修繕方針の検討	
第5章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定	27
1 将来のストック推計に基づく事業手法の選定	27
(1) 事業手法選定の流れ	
(2) 市内公営住宅等の需要見通しに基づく将来のストック量の推計	
2 団地、住棟の要因に基づく事業手法の決定〔1～3次判定〕	29
(1) 〔1次判定〕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	
(2) 〔2次判定〕1次判定において事業手法・管理方針の判断を保留した団地・住棟の事業手法の仮設定	
(3) 〔3次判定〕計画期間における事業手法の決定	
3 計画期間内の団地別・住棟別の事業手法の決定	40
(1) 地域住宅計画(5ヵ年)期間別の事業別戸数の決定	
(2) 計画期間内の事業実施予定	
第6章 各事業の実施方針	41
1 計画修繕の実施	41
(1) 計画修繕の方針	
(2) 計画修繕の内容と修繕周期	
2 改善事業の実施	43
(1) 改善事業の方針	
(2) 大規模長寿命化改善の実施内容	
(3) 個別改善(大規模改善)の実施内容	
3 建替事業の実施方針	46
(1) 建替事業の方針	
(2) 建替による整備方針	
第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧	48
第8章 ライフサイクルコスト(LCC)とその縮減効果の算出	48
1 LCC算出の基本的な考え方	48
(1) LCCの算出の対象	
(2) LCCの算出の方法	
(3) LCCの縮減効果の算出方法	
2 計画期間内に実施する事業のLCCとその縮減効果の算出結果	50
(1) 長寿命化改善事業でのLCCの縮減結果	
(2) 建替事業でのLCCの算出結果	
(3) 長寿命化改善によるLCCの縮減結果	
▶ 参考資料	52
1 市営住宅の修繕周期表	52
団地・住棟の事業手法の検討結果(1, 2, 3次判定の検討結果)	
2 市営住宅各種予定一覧	
【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧	
【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧	
【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)	
3【別表1】判断基準取りまとめ表	

第1章 市営住宅等長寿命計画の背景・目的

1 背景

本計画は、「倉吉市公共施設等総合管理計画」（平成30年5月改定）の計画に沿って策定していくとともに、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）が改定されたことにもない平成21年度に「倉吉市営住宅長寿命化計画」（平成22年3月）（以下、「前計画」という）を策定した前計画の見直しを行うものです。

市営住宅の適正な戸数を維持管理し、各団地の住戸の長寿命化を図るためストックの的確な修繕と更新により効果的な運用手法を定めています。そして、この運用手法により市営住宅を維持、整備しています。保有する市営住宅の効果的かつ円滑な更新や修繕、機能改善を図ることを目的に策定しましたが、策定後10年が経過する中で、社会情勢が大きく変化し、人口減少や少子高齢化の進展、経済や財政状況など、大きく変化してきました。

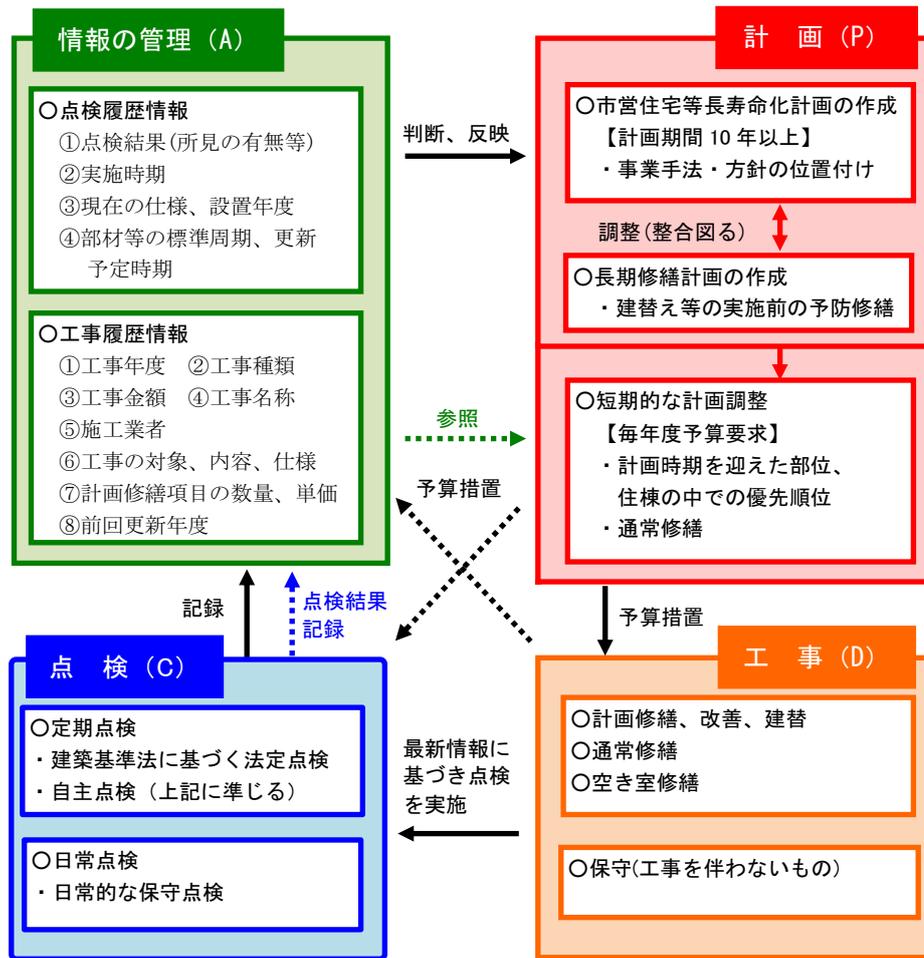
市営住宅を適正に管理し、円滑に活用するためには、中長期的な観点から目標管理戸数を設定してストックを的確に維持管理し、更新時の事業手法の検討や、利用年限の長寿命化、コスト削減を行う事が重要となります。既存市営住宅については事後保全から予防保全へと視点を変える事で計画的な管理や修繕、更新を行い、保有する住戸数を確保し、住宅セーフティネットの観点からも各団地の長寿命化を図ることで、ライフサイクルコストの削減をすることがより一層求められています。

2 目的

本計画は、市営住宅の中長期の保全に必要なマネジメントを行うため、各団地・住棟のデータ管理を適切に行い、将来ストック量の推計に基づく効率的で効果的な団地・住棟別の事業手法（長寿命化改善、建替、集約、維持管理等）を選定するとともに、日常・定期点検による予防保全のメンテナンスサイクルを反映した維持管理費・事業費のコスト削減及び平準化を実施することを目的とします。（「図表1.長寿命化計画による市営住宅のメンテナンスサイクル」参照）

本計画の実施については、長寿命化改善により住棟の耐用年限まで活用することを原則としますが、長期の管理が必要な団地等について、劣化状況及び改善の効果が低い場合は、優先度と予算措置に基づき、建替等による整備手法を検討します。

図表1. 長寿命化計画による市営住宅のメンテナンスサイクル
 ■計画の実行サイクルイメージ



3 期間

本計画は令和2年度より数十年間を検討し、令和2年度から令和11年度までの10年間を計画期間とします。今後の長寿命化改善事業の進捗状況、社会的情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて概ね5年ごとに定期的に改訂を行うこととします。

図表2. 長寿命化計画と関係する計画の期間

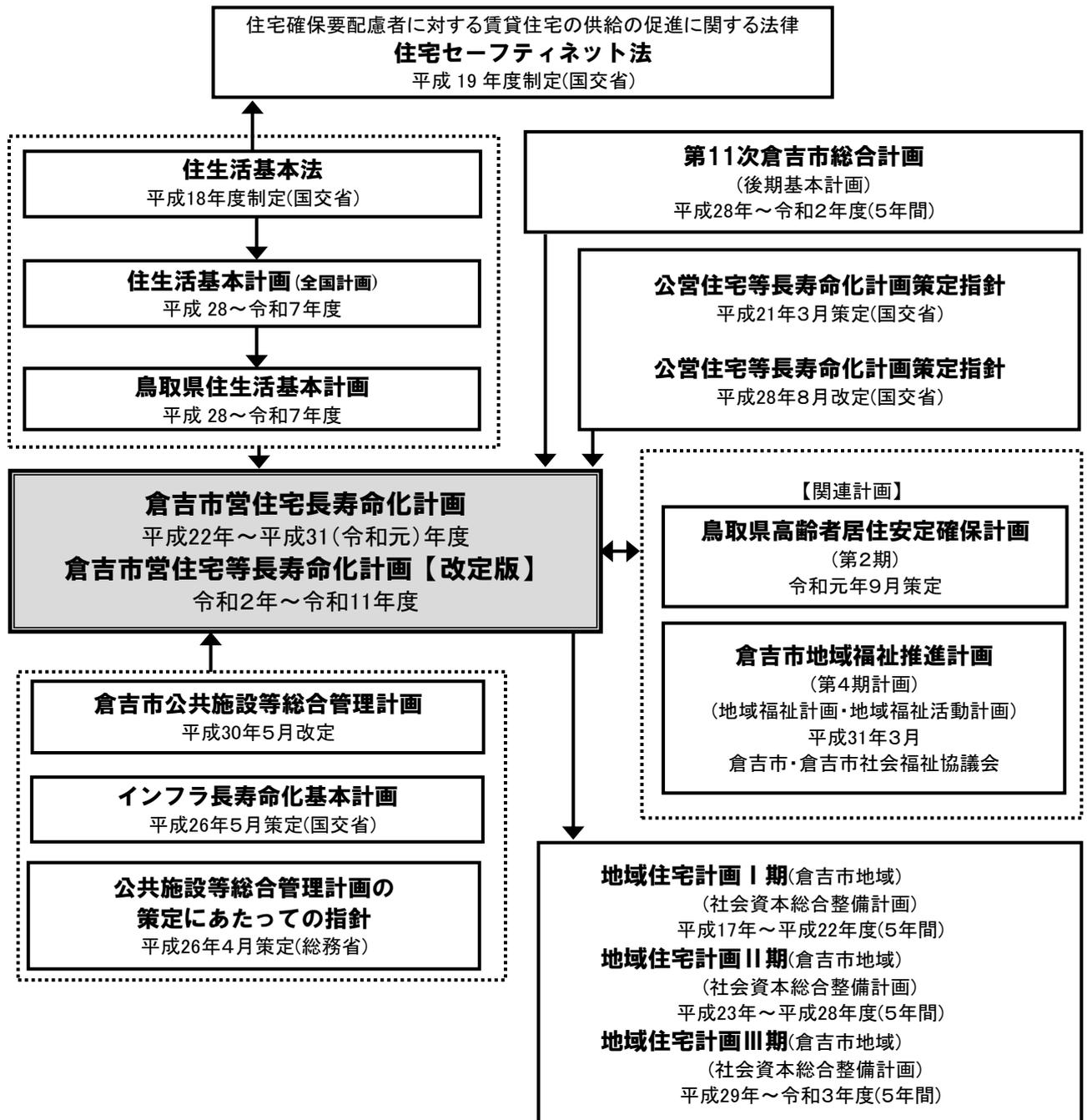
計画等	計画期間
倉吉市営住宅長寿命化計画	(前計画) H22~R1 年度の 10 年間
倉吉市営住宅等長寿命化計画【改定版】	(本計画) R2~11年度の10年間
公営住宅等長寿命化計画策定指針(国指針)	10年以上の計画期間とするように規定
社会資本整備総合計画(地域住宅計画Ⅲ期)	H29~R3(Ⅲ期現行)(5年毎の計画)
鳥取県住生活基本計画	H28~R7の10年間(5年毎に見直し)
倉吉市公共施設等総合管理計画	H28~R7の10年間
第11次倉吉市総合計画(後期基本計画)	H28~R2の5年間

4 位置付け

本計画は、住生活基本法や住宅セーフティネット法の方針に基づくとともに、上位計画を「倉吉市公共施設等総合管理計画」とし、その他公営住宅に関する法令・条例・指針・関連計画との整合を図り、市営住宅の将来的な展開を考慮したストック管理計画として位置付けます。

また、市営住宅の建替・改善における国の社会資本整備総合交付金、その他補助金の交付要件として策定が義務付けられている「公営住宅等長寿命化計画」にも位置付けるものとします。

図表3. 計画の位置付け



第2章 倉吉市の概要

1 倉吉市の位置・地勢等

(1) 位置

本市は鳥取県の中部に位置し、東は三朝町、北は湯梨浜町と北栄町、西は琴浦町と江府町、南は岡山県と隣接しています。

図表4. 倉吉市の位置



(2) 地勢

本市は、鳥取県のほぼ中央に位置する人口約4.7万人の市で、2005(平成17)年3月22日に旧関金町と合併して総面積272.06km²となり、県で3番目の面積となっています。

本市の市域は、北部には倉吉平野があり、平野には豊かな水田地帯が広がり、人々の生活と生産の舞台となっています。南西部は大山火山灰台地で、大山山麓に及ぶ天神野台地、久米ヶ原台地には畑地帯が広がっています。南部は主に山地で、岡山県真庭市の蒜山地域と接しています。河川は、大山の東山麓を源とする関金町から流下する小鴨川に、西側から多くの支流を持つ国府川が市街地の北西部で合流し、これが上灘地区北方で三朝町から流下する県下3大河川の一つである天神川と合流し、北栄町と湯梨浜町の境界線を北流して日本海にそそいでいます。

市内には国の重要伝統的建造物群保存地区として選定されている倉吉市打吹玉川伝統的建造物群保存地区をはじめ、江戸時代末期から戦前までに建てられた家屋や土蔵が多く残り、その町並みは、往時の面影を残す懐かしい佇まいをみせる商家町です。

また南部に位置する関金町には、約1,300年前に開かれた山陰屈指の温泉があり、その無色透明無味無臭のお湯は、古くから「白金(しろがね)の湯」と呼ばれており、日本名湯100選にも選ばれています。そのほか三朝、はわい、東郷等の温泉地に囲まれ、自然環境に恵まれた美しい地方都市です。

(3) 気候

本市の気候は、日本海岸気候区に属し、年間平均温度15℃程度で、四季の変化を感じながらも過ごしやすい気候です。

降雨量は顕著で、最も穏やかな月の間でも降水量があり、年間降水量はおよそ1,700mmです。冬には30cm程度の積雪が年に数回あります。

日照時間は年間1,650時間程度です。日本海側に位置するため、太平洋側に位置する大阪や東京と比較すると、平均気温は1～2℃低く、日照時間も短くなっています。

2 沿革

本市は、明治22年に町制を施行し、その後周辺町村との合併により昭和28年に市制施行しました。その後、昭和30年に灘手村と合併して以来、市域の変更はありませんでしたが、平成17年に隣接する関金町の合併を経て、現在の倉吉市に至っています。

図表5. 倉吉市の市域の変遷

編入年月日	編入地域
昭和28年10月1日	市制施行 倉吉町、上井町、西郷村、上北条村、社村、高城村、北谷村、上小鴨村、灘手村の一部
昭和30年5月1日	灘手村と合併
平成17年3月22日	関金町と合併



3 社会経済的状況

(1) 人口・世帯数

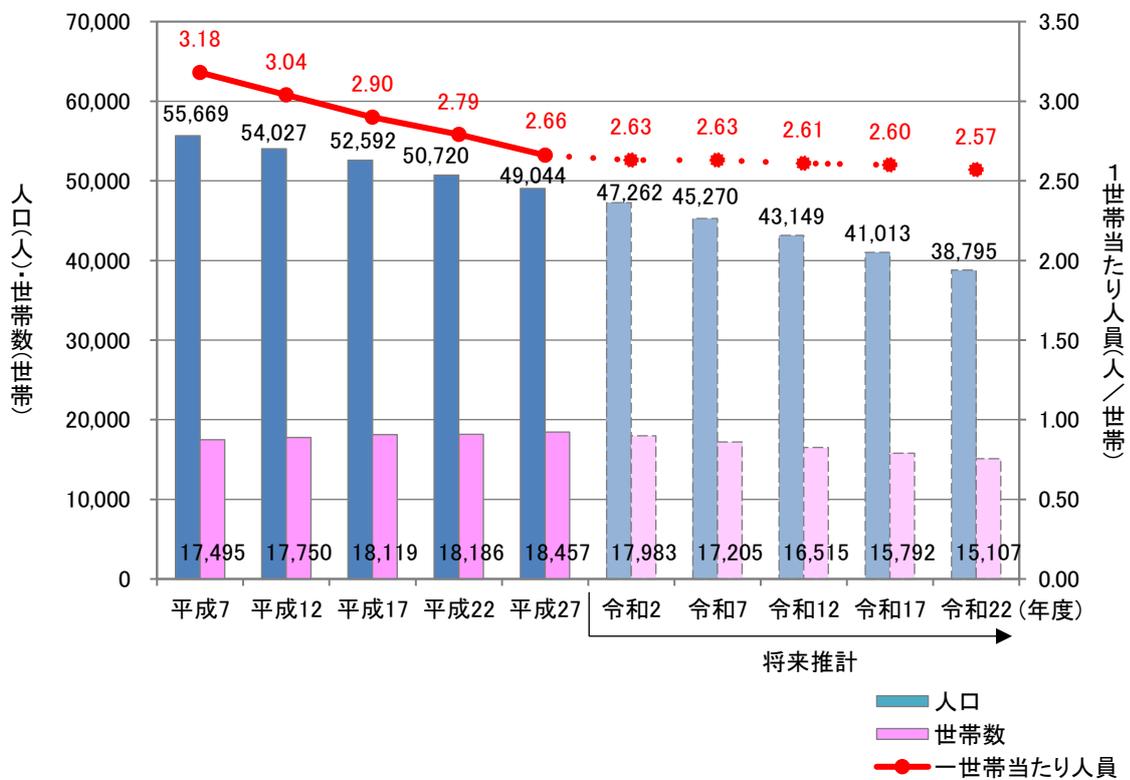
全国的に人口減少が進む中、本市の人口の推移も減少を続けています。

国勢調査による人口、世帯数、世帯規模の推移をみると、平成7年（1995年）から平成27年（2015年）までの総人口が6,625人減少する中、世帯数は962世帯増加しており、1世帯あたりの人員は3.18人／世帯から2.66人／世帯まで減少を続けています。

将来推計については、令和2年（2020年）から令和22年（2040年）の20年間に於いて、総人口は約47.3千人から約38.8千人まで減少し、世帯数は増加の傾向であったものが、平成27年を境に減少に転じていく傾向となり、これに伴い1世帯あたりの人員は、平成27年までは急激な減少傾向にあったものが、それ以降は緩やかな減少の傾向となります。（図表6参照）

なお、以降の集計において、平成12年度以前の数値は合併前の旧関金町を加えたものとしています。

図表6. 倉吉市の人口と世帯数の推移



資料：総務省「国勢調査」

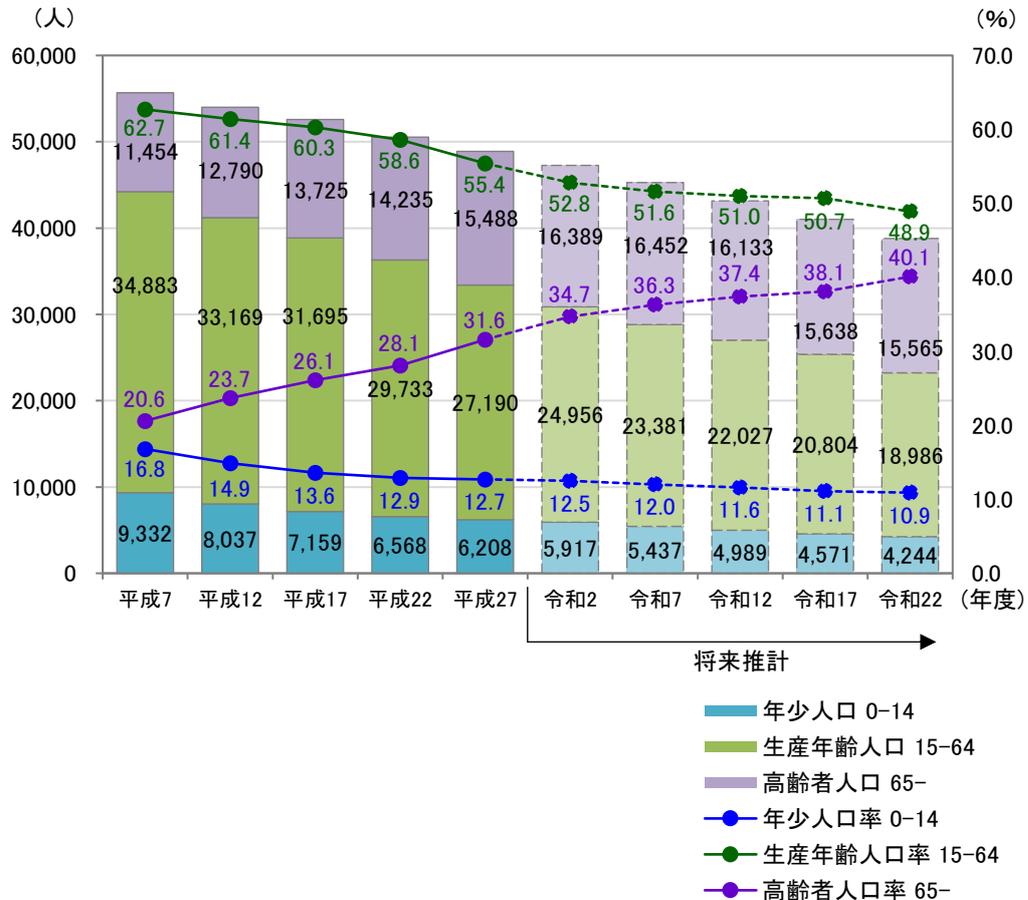
(2) 年齢別人口

人口の推移を年齢3区分別でみると、平成7年（1995年）から平成27年（2015年）までの年少人口（0～14歳）、生産年齢人口（15～64歳）は、ともに減少の傾向にあり、65歳以上の高齢者は増加する傾向でした。

将来推計においては、令和2年（2020年）から令和22年（2040年）の20年間に於いて、年少人口（0～14歳）は28.3%、生産年齢人口（15～64歳）は23.9%、65歳以上の高齢者の人口については5.0%減少する見通しです。

人口率の推移をみると、年少人口率、生産年齢人口率はともに減少の傾向であるのに対し、高齢者人口率は急激な増加傾向であることから、今後少子高齢化が進む見通しとなります。（図表7参照）

図表7. 倉吉市の年齢3区分別人口の推移



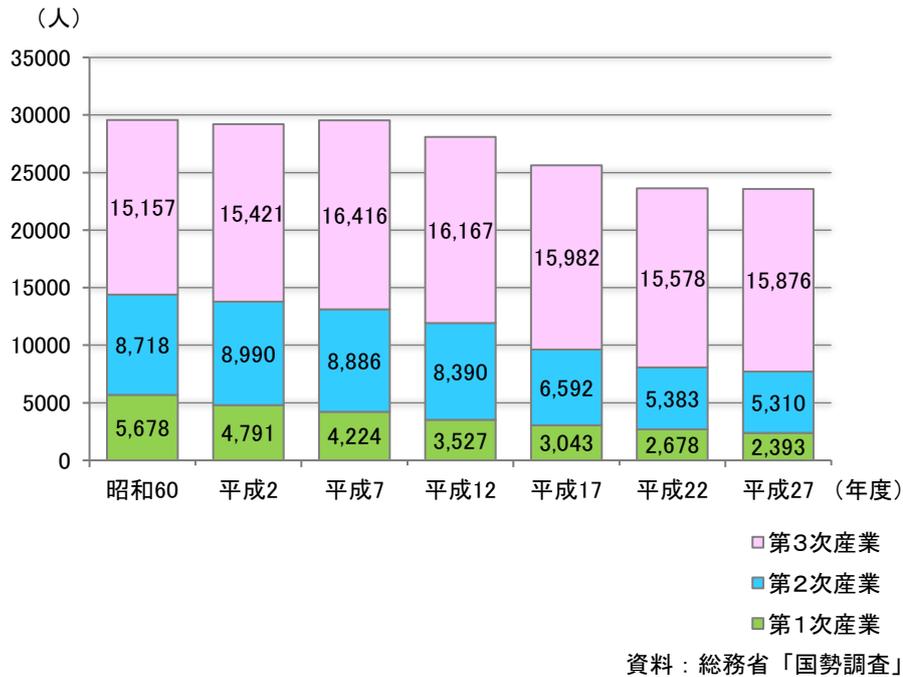
資料：総務省「国勢調査」

(3) 就業構造（産業別就業人口）

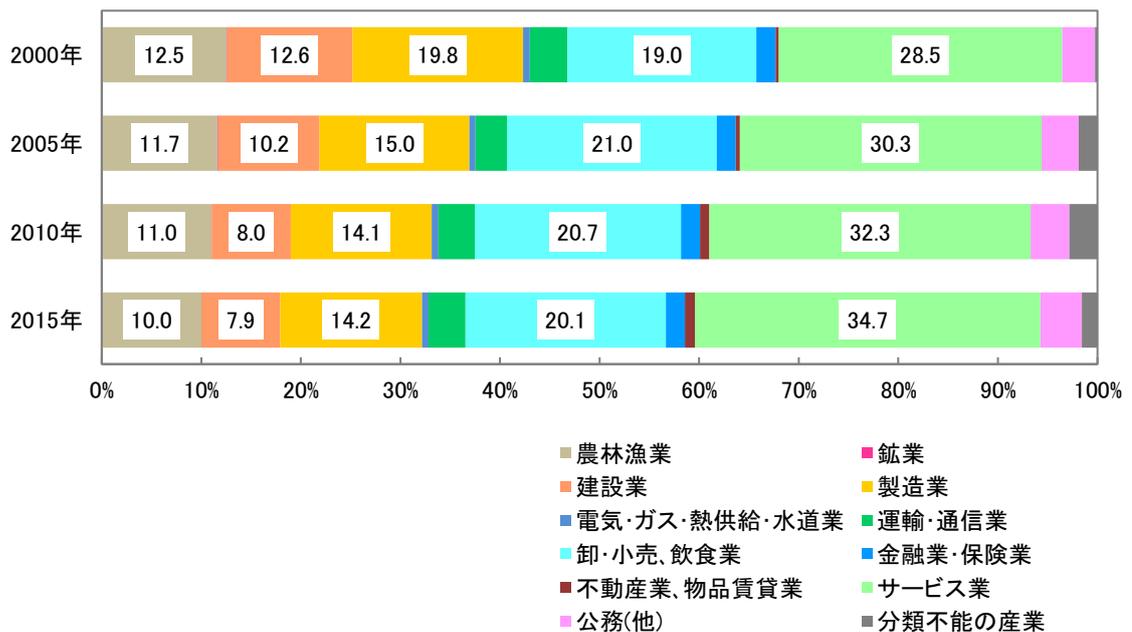
本市の産業人口の推移を見ると、人口減少、少子高齢化の影響により、就業者数は平成7年（1995年）より減少傾向にあります。特に第1次、第2次産業の就業者の減少が顕著となっており、第3次産業はほぼ横ばいの傾向となります。（図表8参照）

また、平成27年（2015年）の業種別就業人口の割合をみると、「サービス業」が34.7%と3割程度を占め最も多くなっています。以下、「卸・小売、飲食業」が20.1%、「製造業」が14.2%、「農林漁業」が10.0%、「建設業」が7.9%等と続いています。（図表9参照）

図表8. 産業3部門別人口の推移



図表9. 業種別就業人口の割合の推移



4 高齢者の状況

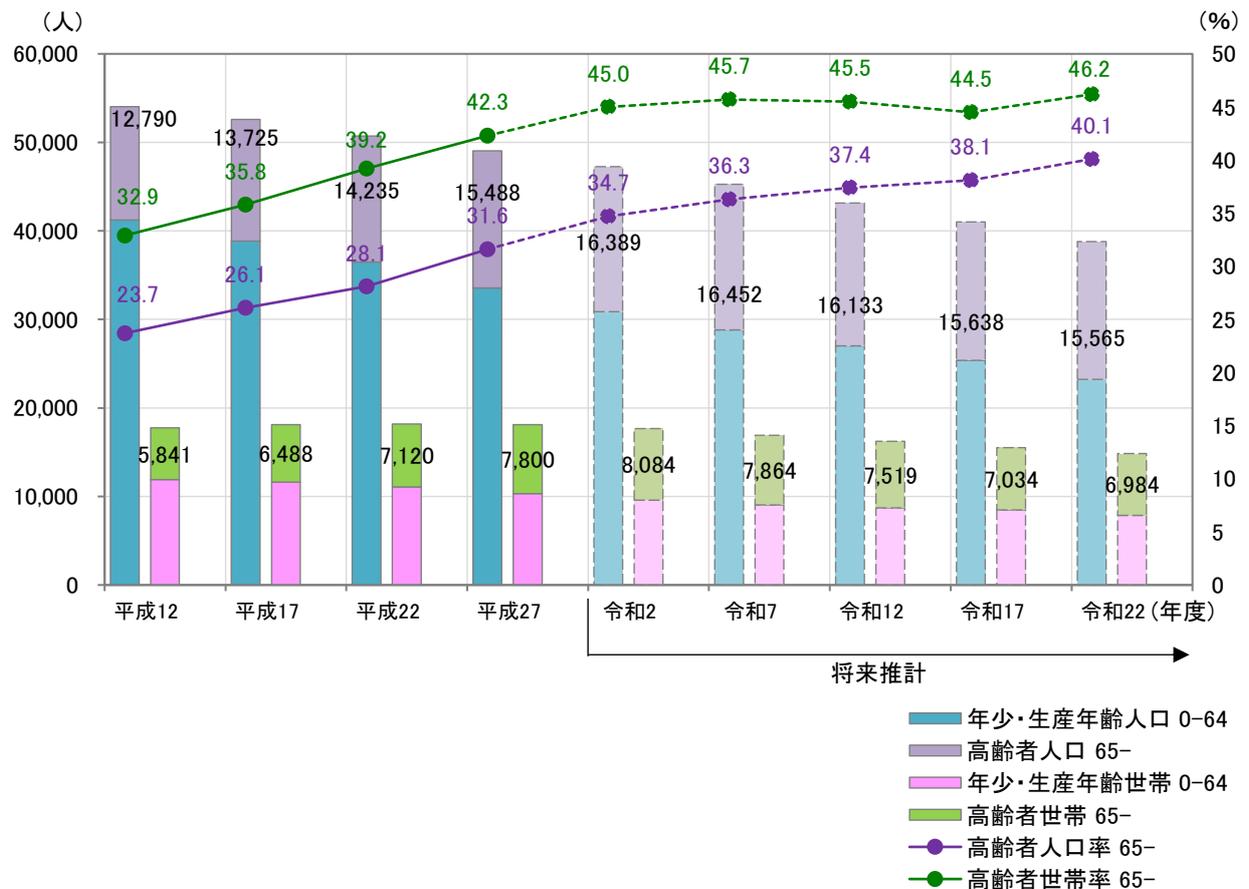
(1) 高齢者人口の割合

本市の総人口に対する高齢者人口の占める割合については、図表10の高齢者人口率からもわかるように、一貫して増加の傾向であり、将来推計についても、この増加傾向は続く見通しです。

(2) 高齢者世帯の現状

本市の総世帯数に対する高齢者世帯数の状況は、図表10の高齢者世帯率からもわかるように、令和2年度まで見られたような急激な世帯率の増加は見られなくなり、横ばいの推移がしばらく続く見通しです。

図表10. 高齢者人口の割合と世帯数の推移



資料：総務省「国勢調査」

第3章 市営住宅の状況

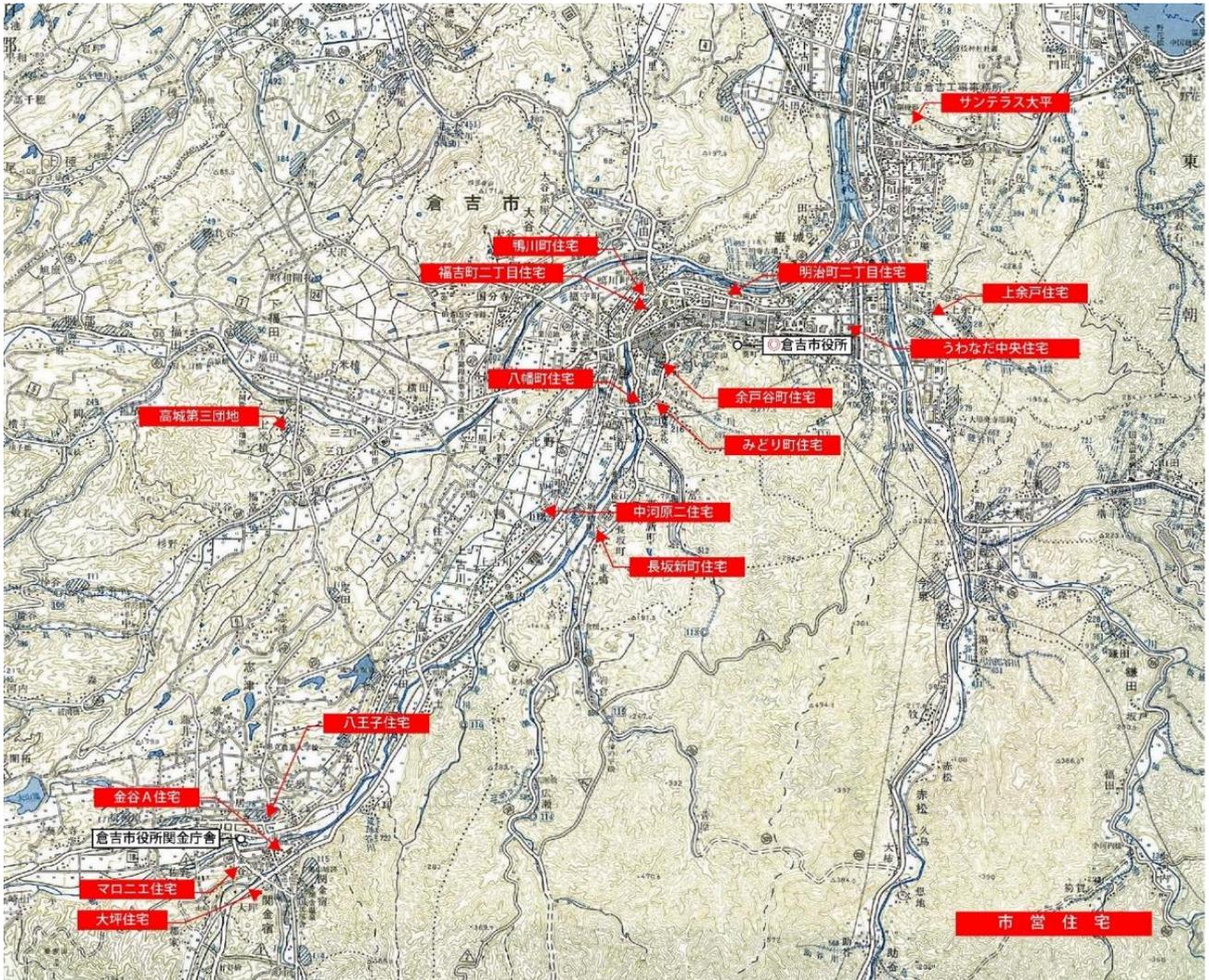
1 市営住宅の状況

(1) 市営住宅の位置

本市の管理する市営住宅は、以下の図表11に記載する位置にあります。

市営住宅の配置には本市の13地区で見た場合、偏りが見られます。金谷A住宅は用途廃止予定です。また、高城第三団地は令和2年4月に鳥取県から本市に移管される予定です。

図表11. 倉吉市営住宅の位置図（令和2年4月1日見込み）



(2) 管理戸数の状況

本市の管理する市営住宅は、16団地78棟495戸あります。

その内訳は、公営住宅が12団地（63棟、430戸）、特定公共賃貸住宅が1団地（1棟、12戸 ※鴨川町住宅内住戸）、小集落改良住宅が2団地（12棟、24戸）、都市再生住宅が1団地（1棟、18戸）、市単独住宅が1団地（1棟、11戸）です。

また、金谷A住宅は耐用年限を超えており、長坂新町住宅、マロニエ住宅の一部、八王子住宅、福吉町二丁目住宅、中河原二住宅は本計画期間内に耐用年限をむかえます。

図表12. 市営住宅のストック一覧(令和2年4月1日見込み)

番号	地区	団地名	住宅種別	住棟番号	棟呼称	構造	建設年度	耐用年限の年	棟数(棟)	戸数(戸)
1	上井	サンテラス大平	都市再生住宅	1-1		RC	H18	R58	1	18
2	西郷	上余戸住宅	公営住宅	2-1~2	1~2班	RC	H12	R52	2	24
				2-3	3班		H13	R53	1	18
				2-4	4班		H14	R54	1	18
				2-5~6	5~6班		H15	R55	2	24
3	上灘	うわなだ中央住宅	公営住宅	3-1		RC	H23	R64	1	40
4	成徳	明治町二丁目住宅	公営住宅	4-1		RC	S63	R40	1	20
5	明倫	みどり町住宅	公営住宅	5-1		RC	H4	R44	1	20
6	明倫	八幡町住宅	公営住宅	6-1~2	A~B棟	RC	H5	R45	2	30
				6-3	C棟		H6	R46	1	12
7	小鴨	鴨川町住宅	公営住宅	7-1	A棟	RC	H8	R48	1	24
				7-2	B棟		H9	R49	1	24
				7-3	C棟		H10	R50	1	12
			特定公共賃貸住	7-4	特公賃		H10	R50	1	12
8	小鴨	長坂新町住宅	公営住宅	8-1~2	S53-1、S53-2	CP	S53	R5	2	8
				8-3~4	S54-1、S54-2		S54	R6	2	8
				8-5	S55		S55	R7	1	7
				8-6~7	S56-1、S56-2		S56	R8	2	12
				8-8~9	S57-1、S57-2		S57	R9	2	11
				8-10~11	S58-1、S58-2		S58	R10	2	9
9	高城	高城第三団地	公営住宅	9-1~4	H20	W	H20	R20	4	4
				9-5~7	H22		H22	R22	3	3
				9-8~10	H23		H22	R22	3	3
九	関金	金谷A住宅 ※	公営住宅	10-1		CB	S48	H15	(1)	(3)
10	関金	マロニエ住宅	公営住宅	11-1~8	1~16号	W	H7	R7	8	16
				11-9~11	17~22号		H15	R15	3	6
				11-12~15	23~30号		H16	R16	4	8
				11-16~17	31~34号		H17	R17	2	4
11	関金	大坪住宅	公営住宅	12-1	A棟	RC	H27	R67	1	24
				12-2	B棟		H29	R69	1	24
				12-3~5	2K、2DK、3DK	W	H27	R27	3	6
12	関金	八王子住宅	公営住宅	13-1~4	1~8号	W	H8	R8	4	8
13	明倫	余戸谷町住宅	市単独住宅	14-1		RC	S51	R28	1	11
14	明倫	福吉町二丁目住宅	小集落改良住宅	15-1	H6	W	H6	R6	1	2
				15-2~3	S58-2、S58-3		S58	R10	2	4
				15-4~10	S59-1~7	CP	S59	R11	7	14
15	小鴨	中河原二住宅	小集落改良住宅	16-1~2	H7-1、H7-2	W	H7	R7	2	4
合計									77	492

※ 金谷A住宅は、令和元年度末に廃止予定、以降は特記事項を除き集計数量の対象外とする。

(3) 市営住宅ストックの推移

平成22年から令和2年までの市営住宅ストックの推移状況については、下記の図表13のとおりで、戸数が用途廃止、建替により年々減少し、長寿命化計画を策定した平成22年から比較すると2団地17棟60戸が減少しています。

図表13. 市営住宅ストックの推移(平成22年～令和2年4月1日見込み)

年度	団地数	棟数	戸数	備考
H22	17団地	94棟	552戸	公営住宅・79棟487戸、特定公共賃貸住宅・1棟12戸 小集落改良住宅・12棟24戸、都市再生住宅・1棟18戸 市単独住宅・1棟11戸
H23	18団地	95棟	592戸	【新規整備】うわなだ中央住宅・1団地1棟40戸
H24	17団地	86棟	544戸	【全用途廃止】米田町住宅・1団地9棟48戸
H25	17団地	86棟	544戸	
H26	17団地	74棟	489戸	【解体】大坪住宅・12棟55戸
H27	17団地	78棟	519戸	【建替】大坪住宅・4棟30戸
H28	17団地	78棟	519戸	
H29	14団地	67棟	482戸	【建替】大坪住宅・1棟24戸 【全用途廃止】金谷A住宅・4棟19戸（※1棟3戸廃止予定を含む） 金谷B住宅・4棟20戸、滝川住宅・4棟22戸
H30～R1	14団地	67棟	482戸	
R2	15団地	77棟	492戸	【鳥取県より移管】高城第三団地・10棟10戸
H22年比較	▲2団地	▲17棟	▲60戸	

(4) 構造種別、建設年代別の住宅ストックの状況

構造種別の市営住宅ストックの状況は、耐火構造の住宅が全体戸数の72.2%で、準耐火構造の住宅が14.8%程度、木造の住宅が13.0%程度となっています。

建設年度別で見れば、平成7～16年代に建設された木造の住宅戸数が全体の8.5%あり、これらの住棟は、本計画期間内に耐用年限を迎えます。(図表15参照)

また昭和50～60年代に建設された住棟は、現在の市営住宅と比べて、住戸面積が狭く、断熱性で示される省エネルギー性能が低いなど居住性が劣っており、狭い台所、和式の便所、高齢者の入浴に支障がある深い浴槽が設置された浴室などの住宅設備の陳腐化、給排水ガス管の老朽化などの問題も抱えています。平成14年度に公営住宅の性能表示の基準に適合していない住宅及び住棟について計画的な改善による住環境の向上が必要です。

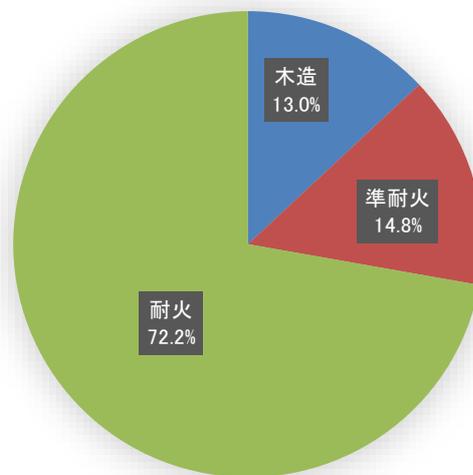
図表14. 市営住宅の構造種別、階数、住宅種別、耐用年限

構造種別	躯体構造	階数	住宅種別	公営住宅法の耐用年限
木造 簡易耐火構造	木造 コンクリートブロック造等	平屋、2階建て 平屋	一戸建て住宅、 長屋住宅等	30年
準耐火構造 簡易耐火構造	コンクリートパネル構造等	2階建て以上	長屋住宅等	45年
耐火構造	鉄筋コンクリート造等	3階建て以上	共同住宅	70年

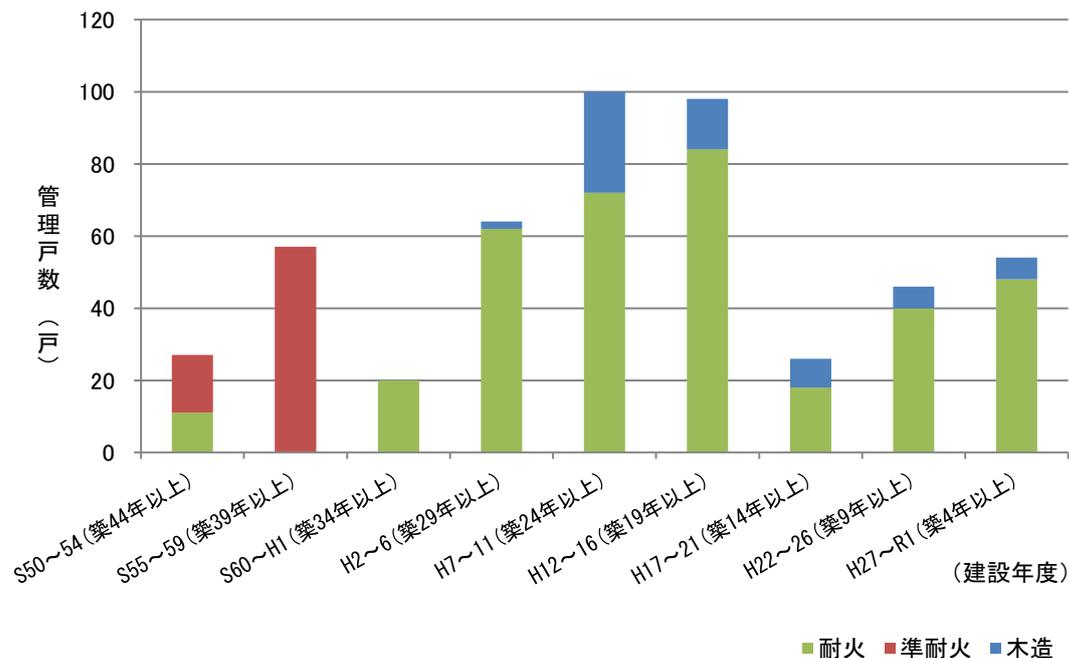
図表15. 構造種別、建設年代別の戸数一覧(令和2年4月1日見込み)

建設年代別	S50~54 (築44年以上)	S55~59 (築39年以上)	S60~H1 (築34年以上)	H2~6 (築29年以上)	H7~11 (築24年以上)	H12~16 (築19年以上)	H17~21 (築14年以上)	H22~26 (築9年以上)	H27~R1 (築4年以上)	計	構造種別割合
木造				2戸	28戸	14戸	8戸	6戸	6戸	64戸	13.0%
準耐火	16戸	57戸								73戸	14.8%
耐火	11戸		20戸	62戸	72戸	84戸	18戸	40戸	48戸	355戸	72.2%
合計	27戸	57戸	20戸	64戸	100戸	98戸	26戸	46戸	54戸	492戸	100%
建設年代別割合	5.5%	11.6%	4.1%	13.0%	20.3%	19.9%	5.3%	9.3%	11.0%	100%	

図表16. 構造種別割合(令和2年4月1日見込み)



図表17. 建築年度別戸数(昭和50年から令和2年4月1日見込み)



(5) 構造種別の耐用年限の到来時期

本市の管理する市営住宅ストックで、本計画期間内（令和2～11年）に耐用年限を迎える団地が5団地35棟103戸あります。これらはすべて木造、準耐火構造の住宅で、耐用年限到来のピークを迎えるため、用途廃止等を計画的に実施する必要があります。

また計画期間以降についても、耐火構造の住宅は令和37年以降から次々に耐用年限到来を迎えるため、建替、用途廃止等の事業が集中することとなります。

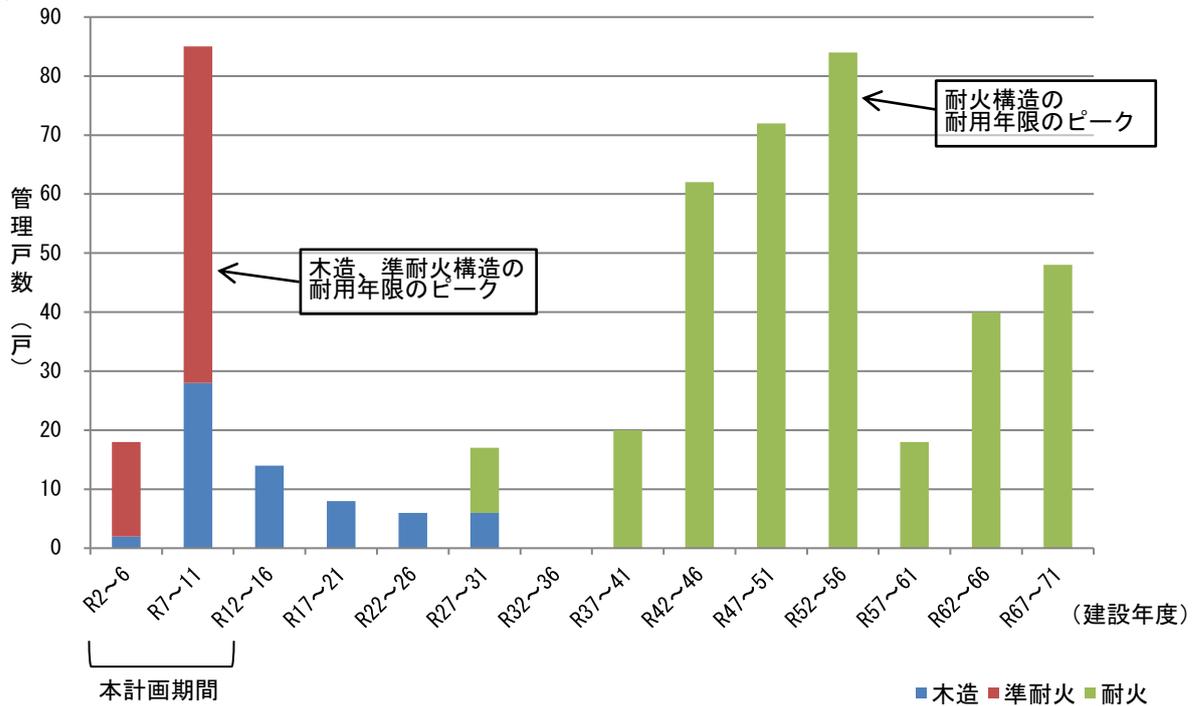
今後、建設年度と耐用年限の到来年度については、以下の図表18、19のとおりです。

耐用年限を迎える市営住宅について、団地規模、立地条件を考慮すると、団地規模を縮小、近隣団地への集約化などの計画を早期に作成して、円滑な用途廃止ができるようにする必要があります。しかし全ての住宅を用途廃止とすると、住宅確保要配慮者への住宅セーフティネットとしての役割が果たせなくなるので、本市では一定数の管理を継続するためには、今後の供給状況を勘案しながら、事業費を平準化し、建替での整備も併せて検討していきます。

図表18. 構造種別の耐用年限到来時期

耐用年限 到来時期	R2～ 6	R7～ 11	R12～ 16	R17～ 21	R22～ 26	R27～ 31	R32～ 36	R37～ 41	R42～ 46	R47～ 51	R52～ 56	R57～ 61	R62～ 66	R67～ 71	合計
木造	2戸	28戸	14戸	8戸	6戸	6戸									64戸
準耐火	16戸	57戸													73戸
耐火						11戸		20戸	62戸	72戸	84戸	18戸	40戸	48戸	355戸
計	18戸	85戸	14戸	8戸	6戸	17戸	0戸	20戸	62戸	72戸	84戸	18戸	40戸	48戸	492戸

図表19. 耐用年限到来時期(令和2年1月1日から令和71年まで)



(6) 規模別の市営住宅ストックの状況

市営住宅の団地規模としては、図表20のとおり、単独団地及び小規模団地が団地全体の約7割以上(11団地/15団地)を占めています。

駐車場の整備台数では、1戸当たり1台以上を設けている団地は14団地あります。また、狭小敷地で駐車スペースが十分確保できない団地に明治町二丁目住宅があります。

市営住宅の適正管理を継続するためには、非効率な団地は近隣団地への集約化や用途廃止を検討し、効率的な管理ができる団地を選定する必要があります。

日常点検・定期点検における時間的要素や一定の改善での住棟をまとめた工事によるコスト削減を勘案すると、団地の規模が50戸以上の団地の管理を行うことが効果的と考えられます。

しかし、住棟が1棟しかない単独団地や団地の戸数が50戸未満の小規模団地は、非効率という一律的な理由で廃止に向かうのではなく、高齢者や障がい者などにとって利便性が高い中心市街地では、他の市営住宅の立地状況を勘案して、継続維持の検討も必要です。

図表20. 市営住宅での団地の規模区分(令和2年4月1日見込み)

団地の規模		団地名	団地数	割合
単独団地	団地を構成する住棟が1棟のみ	サンテラス大平、うわなだ中央住宅、明治町二丁目住宅、みどり町住宅、余戸谷町住宅	5団地	33.3%
小規模団地	団地を構成する住棟が複数あり、住戸数が50戸未満	八幡町住宅、高城第三団地、マロニエ住宅、八王子住宅、福吉町二丁目住宅、中河原二住宅	6団地	40.0%
中規模団地	団地を構成する住棟が複数あり、住戸数が50戸以上100戸未満	上余戸住宅、鴨川町住宅、長坂新町住宅、大坪住宅	4団地	26.7%
大規模団地	団地を構成する住棟が複数あり、住戸数が100戸以上	—	0団地	0%
合 計			15団地	100%

2 入居者について（令和2年1月31日現在の状況を記載する）

（1）優先入居制度の状況

公営住宅は、民間賃貸住宅の補完を原則とし、民間の市場では自力で住宅を確保することが困難な低所得世帯に、低廉な家賃で賃貸する住宅セーフティネットとしての役割を果たす必要があります。

入居者については、住宅困窮度を勘案した「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）平成19年度国土交通省制定」による「住宅確保要配慮者」は、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を要する者と定義されており、これらの法令・条例等により、優先入居の対象世帯を以下の図表21のように定めています。

さらに鳥取県中部地震においても、震災発生で住宅を失った被災者へ住戸を提供し、早急に生活安定の確保ができたことから、災害対応での住宅セーフティネットとしての機能も果たせることが改めて認識されました。

市営住宅では、優先入居制度の実施で、より住宅に困窮している世帯への供給、区域内での住宅困窮世帯の需要に対する供給不足の補完などが、今後果たすべき役割であると考えられます。

図表21. 優先入居の対象世帯

優先入居対象世帯	概要
高齢者世帯	・ 60歳以上の単身者世帯。又、同居者がある場合は、配偶者、18歳未満の児童、60歳以上の者に限る
障がい者世帯	・ 障がいの程度が、以下であるもの ・ 身体障がい者の程度が、1級から4級程度 ・ 精神障がい者の程度が、1級から3級程度 ・ 知的障がい者の程度が、精神障がい者の障がいの程度と同じ程度に判定された者 ・ 戦傷病者手帳特別項症から第6項症まで又は第1款症の交付者 ・ 同居者に障がい者がいる場合を含む
母子父子世帯	・ 20歳未満の子を扶養している配偶者のいない世帯
多子世帯	・ 18歳未満の児童3人以上で構成される世帯
子育て世帯	・ 義務教育終了前の児童が同居する世帯
配偶者間暴力の被害者世帯	・ 配偶者暴力防止等法の規定による一時保護、又は保護終了後5年を経過していないもの等
戦傷病者世帯	・ 傷害の程度が、恩給法で特別項症から第6項症まで又は第1款症である方
海外からの引揚者世帯	・ 引き揚げの日から起算して5年を経過していないもの

(2) 入居戸数の状況

現在本市の管理する市営住宅は、以下の図表22に記載する15団地77棟492戸があり、そのうち入居戸数は433戸です。

図表22. 市営住宅のストックの入居戸数一覧(令和元年12月31日現在)

番号	地区	団地名	住宅種別	構造	棟数 (棟)	管理 戸数 (戸)	入居 戸数 (戸)	空き 戸数 (戸)	備考
1	上井	サンテラス大平	都市再生住宅	RC	1	18	17	1	
2	西郷	上余戸住宅	公営住宅	RC	6	84	72	12	
3	上灘	うわなだ中央住宅	公営住宅	RC	1	40	40	0	
4	成徳	明治町二丁目住宅	公営住宅	RC	1	20	19	1	
5	明倫	みどり町住宅	公営住宅	RC	1	20	17	3	
6	明倫	八幡町住宅	公営住宅	RC	3	42	40	2	
7	小鴨	鴨川町住宅	公営住宅	RC	3	60	56	4	
			特定公共賃貸住宅	RC	1	12	6	6	
8	小鴨	長坂新町住宅	公営住宅	CP	11	55	34	(21)	(政策空家)
9	高城	高城第三団地	公営住宅	W	10	10	9	1	
10	関金	マロニエ住宅	公営住宅	W	17	34	33	1	
11	関金	大坪住宅	公営住宅	RC	2	48	53	1	入居戸数は団地 全体でのもの
				W	3	6			
12	関金	八王子住宅	公営住宅	W	4	8	5	3	
13	明倫	余戸谷町住宅	市単独住宅	RC	1	11	11	0	
14	明倫	福吉町二丁目住宅	小集落改良住宅	W	1	2	18	2	入居戸数は団地 全体でのもの
				CP	9	18			
15	小鴨	中河原二住宅	小集落改良住宅	W	2	4	3	1	
合計					77	492	433	59 (38)	※ (政策空き家を除く) 7.7%(空き家率)

※ 空き家率の算定について、政策空家である長坂新町の数量を除く。

※ 金谷A住宅は、用途廃止及び除却を予定しているため、集計数量の対象外とする。

(3) 入居者の年齢別の状況

市営住宅の入居者は、長期入居の世帯が増加して高齢化が進み、現在の世帯主の年齢構成は、65歳以上の世帯主が43.4%と半数近い状況です。

今後も高齢化が進んでいく将来展望からも、市営住宅入居者の高齢化の進行は、より進んでいくと思われます。

図表23. 入居世帯主の年齢構成(令和元年12月31日現在)

年齢	～19歳	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65～69歳	70歳～	合計
世帯数	0世帯	12世帯	52世帯	81世帯	61世帯	39世帯	57世帯	131世帯	433世帯
割合	0%	2.8%	12.0%	18.7%	14.1%	9.0%	13.2%	30.2%	100%
	0%	56.6%					43.4%		

(4) 入居者の世帯人数別の状況

市営住宅の入居者は、近年、さらに入居期間の長期化及び高齢世帯の入居増加による団地の高齢化が進み、管理人のなり手不足、団地の自治活動への参加者の減少などコミュニティバランスの維持に支障が発生しつつあります。

団地の自律的運営に参加が期待できる若い子育て世帯を優先入居の対象にすることで、その効果が期待できるが、そのためには子育て世帯に必要な子供の成長に対応できる住戸面積や間取りを確保した住戸を各団地にバランス良く供給することが必要です。

一方、市営住宅で供給している住戸の型式(住戸の間取り)は、昭和50年代に大量の市営住宅ストックを形成した時に、3DKの供給が中心だったため、現在でも多くの割合を占めています。

昭和60年代以降は、入居者の様々な世帯構成に対応できるように建替や間取り変更を伴う大規模改善で、1DKの少人数世帯向けの住戸から3DKの多子多人数向けの住戸の供給も増やしていますが、入居世帯構成人数と供給している住戸形式のミスマッチが発生しています。

図表24. 供給型式別の戸数と割合(令和元年12月31日現在)

区分	1DK	2K	2DK	2LDK	3DK	合計
R2	18戸	2戸	175戸	8戸	289戸	492戸
割合	3.7%	0.4%	35.6%	1.6%	58.7%	100%

図表25. 入居世帯人数と入居型式別の戸数一覧(令和元年12月31日現在)

区分	単身	2人	3人	4人	5人	6人	7人	8人	9人	合計
1DK	17戸	1戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	18戸
2DK (2K、2LDK)	83戸	61戸	20戸	6戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	170戸
3DK	60戸	82戸	43戸	34戸	15戸	7戸	2戸	1戸	1戸	245戸
計	160戸	144戸	63戸	40戸	15戸	7戸	2戸	1戸	1戸	433戸
世帯構成 別割合	37.0%	33.3%	14.5%	9.2%	3.5%	1.6%	0.5%	0.2%	0.2%	100%
	70.3%									

- ・表中の赤着色部分は、入居世帯人数と居住する住戸形式にミスマッチが発生していると想定されるものです。
- ・入居世帯構成は、単身世帯が最も多く、2人世帯以下の少人数世帯数は、7割を超えています。

(5) 入居者の収入状況

市営住宅の入居者の令和元年12月31日時点の所得状況は、図表26に示すように、収入分位1(収入月額が104千円未満)の世帯が8割以上を占めており、住宅に困窮している低所得世帯への住宅供給が滞りなく実施されている状況といえます。

その他の収入区分の世帯については、入居世帯構成人数と供給している住戸形式のミスマッチが発生している可能性があり、また収入超過者・高額所得者に対する検討が必要です。

図表26. 入居者世帯の収入区分(令和元年12月31日現在)

収入分位	1 (~10%)	2 (10~15%)	3 (15~20%)	4 (20~25%)	5 (25~32.5%)	6 (32.5~40%)	7 (40~50%)	8 (50%~)	合計
収入月額	~104 千円	104~123 千円	123~139 千円	139~158 千円	158~186 千円	186~214 千円	214~259 千円	259 千円~	
世帯数	357世帯	15世帯	19世帯	14世帯	14世帯	5世帯	2世帯	7世帯	433世帯
割合	82.4%	3.5%	4.4%	3.2%	3.2%	1.2%	0.5%	1.6%	100%

- ・表中の赤着色部分は、入居世帯人数と居住する住戸形式にミスマッチが発生していると想定されるものです。
- ・収入分位は、全世帯を収入の低い順に並べたとき、各世帯の収入順位が下から何%に位置しているかを示す数値です。
- ・収入月額は、入居者及び同居者の過去1年間の所得金額から、扶養などの控除額を差し引いた額を12で除した額です。
- ・世帯数は、収入申告未提出世帯を除きます。

図表27. 市営住宅の入居収入基準等

区分		収入月額
市営住宅の 所得対象世帯	本来階層	158千円以下
	裁量階層(高齢者、障がい者、子育て世帯等)	214千円以下
収入超過世帯(3年以上入居し、上記収入月額を超過した世帯)		同上
高額所得世帯(5年以上入居し、直近2年間収入月額を超過した世帯)		313千円超

- ・収入超過世帯は、明け渡しの努力義務が発生します。
- ・高額所得者には、明け渡しの請求が可能です。

3 応募の状況

(1) 状況

市営住宅の応募倍率は近年では1～3倍程度の推移となっており、需要と供給が均衡している状況が続いています。

本市では今後人口・世帯数の推移は減少傾向であり、市営住宅のストック量も減少傾向になると推測されますが、一方で優先入居の対象世帯で、民間賃貸住宅の確保が困難な高齢者、障がい者、母子父子世帯は増加する推計があることから、住宅確保要配慮者への供給不足とならない戸数を維持する必要があります。

また本市の1世帯当たりの人員は減少傾向で少人員世帯が増加する将来展望であり、今後住戸の型式(住戸の間取り)については、2DK以下の住宅需要の増加が考えられます。

図表28. 応募倍率の推移(平成24年～令和元年10月まで)

年度	応募倍率
H24	5.2倍
H25	2.6倍
H26	3.2倍
H27	3.9倍
H28	1.9倍
H29	3.2倍
H30	1.4倍
R1(H31)	0.6倍

4 空き住戸の状況

(1) 空き住戸

市営住宅の空き戸数の状況については、図表22に示す状況で全住戸より空き戸数の占める割合は7.7% (入居率92.3%) となっています。

図表6に示す人口と世帯数の推移は減少傾向です。今後少子高齢化が進むことで、住宅の需要も減少することが想定されます。

需要の減少に対する取り組みとして、耐用年限を迎える市営住宅ストックに対し、団地の規模縮小、集約、用途廃止により、市営住宅ストックの需要と供給のバランスを検討します。

なお、長坂新町住宅の空き戸数が多いのは、当該市営住宅は建設してから30年以上が経過し、建物の耐用年限も近づき老朽化が進んでいるため、政策空家として建物の建替または用途廃止に向けて募集を制限しているためです。空き家率については、長坂新町住宅の戸数を除く数値で算定を行っています。

5 市営住宅等ストックの現況

(1) 耐震性の有無

耐震性の評価に当たっては、昭和56年以降の建設は新耐震基準で耐震性有と評価し、これ以前の建設での旧耐震基準では耐震診断の結果で判断することとします。

本市の市営住宅について、旧耐震基準によるものは、長坂新町住宅のS53～55年に建設された5棟23戸と余戸谷町住宅1棟11戸で、その他の市営住宅については新耐震基準によるものです。

旧耐震基準時期に建設された市営住宅については、早期に新耐震基準に適合した性能に改善する必要があるため、優先的な耐震補強、または建替の検討及び実施が必要です。余戸谷町住宅に関しては耐震診断を実施しており耐震強性には問題ありません。

(2) 二方向避難の確保の状況

本市が管理する市営住宅の二方向避難の確保の状況は、長屋、片廊下型の共同住宅については、全住棟とも建築基準法上有効な二方向避難は確保されています。また、階段室型の共同住宅についても、避難上有効なバルコニーを介して二方向避難は可能であるため、全団地住棟とも二方向避難の確保は行われています。

(3) 防火区画の確保の状況

本市の管理する市営住宅の防火区画の確保の状況については、全ての共同住宅又は長屋の各住戸は、防火上有効な界壁で区画されており、全団地住棟とも防火区画の確保は行われています。

(4) バリアフリー化の状況

市営住宅は、高齢者世帯、身体障がい者世帯等を入居資格としているため、段差解消、エレベーター設置などのバリアフリー化や、民間賃貸住宅では供給の少ない身体障がい者対応車いす利用住戸などの整備が必要です。

現在、市営住宅全体492戸に対して、身体障がい者対応車いす利用住戸は28戸、高齢者用住戸は132戸で、これらは全体の3割程度です。

バリアフリー化については、ニーズの把握を行ったうえで、既存の住戸で広い間取りへの改修が困難なことも勘案されるものは、建替による供給を検討する必要があります。

平成3年以降に新築された住棟では、概ね住戸内の段差は解消され、共用階段も緩やかな勾配で整備されており、一定のバリアフリー性能を有しています。

また平成7年以降に新築された住棟では、国の長寿社会対応住宅設計指針に基づき建築されているため、より高齢者対応になっており、現在の国の公営住宅整備基準を満たしています。

さらに、平成14年度以降に新築された住棟は、住宅性能評価制度が導入され、3階建て以上では、共用部のスロープ、エレベーターの設置などのバリアフリー化が義務付けられました。

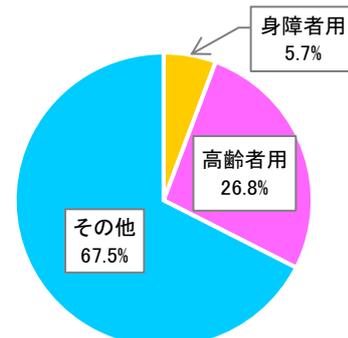
しかし、これ以前に建築された住棟が多数あり、高齢者の入居が増える中、随時バリアフリー化を検討しています。

(図表 29. 参考グラフ)

■ 住戸タイプ別管理戸数の割合

図表29. 住戸タイプ別管理戸数とその割合(令和元年12月)

住戸タイプ	管理戸数	割合
身障者(車椅子)用住宅	28戸	5.7%
高齢者用住宅	132戸	26.8%
その他住宅	332戸	67.5%
合計	492戸	100%



(5) 住宅のエレベーター設置

市営住宅のエレベーター設置の状況について、平成14年以前に建築された住棟は、住宅性能表示制度による基準が導入される以前である為、3階建て以上の住棟でもエレベーターが設置されていません。現在、サンテラス大平、うわなだ中央住宅、大坪住宅のA棟、B棟の住棟にはエレベーターが設置されています。

本計画によりエレベーターを設置する必要がある住棟には順次エレベーターの設置を検討しています。エレベーターの設置においては住棟の建築形態が片廊下形式に関しては入居者に配慮しつつ工事する事が可能ですが、階段室型（明治町二丁目住宅、余戸谷町住宅）は、設置工事時は玄関を塞ぐ工事になる為、住戸改善も含めた計画が必要となります。

(6) 車いす住戸の整備の状況

民間賃貸住宅での供給が少ない車いす利用住戸では、鳥取県住生活基本計画において、病院やスーパーなど生活利便施設が近接する中心市街地に公営住宅を多く供給している県と4市で令和7年度までに180戸供給する目標を掲げています。鳥取県内の人口で勘案すると15戸程度の住戸が必要となります。倉吉市内には、県営住宅で3戸、市営住宅で28戸の住戸の計31戸をストックしています。

車いす住戸を整備する場合、車いす利用者と同居する多人数世帯での入居も想定し、3DK以上の部屋の需要も考慮するとともに、立地の利便性や駐車場から住戸に至る経路のバリアフリー化も図ることが必要となります。

図表30. 市営住宅における車いす利用住戸の型式別の戸数一覧(令和2年4月1日)

区分	1DK	2K	2DK	2LDK	3DK	計
戸数	1戸	0戸	23戸	1戸	3戸	28戸

【参考】

図表31. 住生活基本計画での県営住宅における車いす住戸の供給に係る成果目標(引用抜粋)

施策	評価指標	現状値(平成27年度末)	目標値(令和7年)
・住宅ストックのバリアフリー化の推進	・中心市街地に公営住宅を供給する県と4市での車いす専用住戸の供給戸数	134戸 (うちH28当時の県住の供給戸数66戸)	180戸

鳥取県全域での公営住宅（県営住宅や市町村営住宅等）の目標戸数

(7) 住戸内設備の状況

- ・長坂新町住宅の風呂は入居者が設置しています。
- ・給湯設備について、台所、洗面、お風呂（3点給湯）について、未整備の団地があります。
- ・24時間換気は、H16以前に建設された団地には整備されていません。今後、トータルリモデル(TR)や大規模改修や設備改善の改修時には、整備していくよう計画します。
- ・ほとんどの団地では洋式便器が設置されていますが、本計画期間内に耐用年限を迎える福吉町二丁目住宅は和式便器です。今後は建替また改修時に洋式便器の設置を行っていきます。
- ・サンテラス大平、うわなだ中央住宅、大坪住宅（全棟）、余戸谷町住宅は、ケーブルテレビ施設が設置されています。その他の団地は、テレビアンテナの集合施設、または戸別設置されているため、2戸1棟または戸建て住宅以外はケーブルテレビ施設の設置を計画していきます。

第4章 長寿命化に関する基本指針

1 国指針等と市営住宅長寿命化計画との比較

(1) 国指針による将来推計に基づく事業手法の選定等

国は、平成21年度に策定した公営住宅等長寿命化計画策定指針について、公共施設等の長寿命化に関する国の取組み、動向との整合性を図るため、平成28年8月に同指針を改定しました。

この指針では、メンテナンスサイクルの構築、将来の必要ストック量の推計に基づく事業手法の選定、ライフサイクルコストの算定手法などが見直されたため、本計画においてもこれらを反映した改定を行ないました。

また、国は、公営住宅の将来の必要ストック量をそのまま示すものではありませんが、公営住宅での支援を図るべき世帯数の参考として、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅等の全ての借家に入居する公営住宅の所得対象世帯のうち、自力で最低居住面積水準(単身25㎡、2人世帯30㎡、4人世帯50㎡など)の民間賃貸住宅に入居するための家賃が高負担となる年収の世帯数(以下「著しい困窮年収未達の世帯数」)を推計するプログラム(以下「ストック推計プログラム」)を配布していますので、市営住宅の必要ストック量の算定において、下表のとおり参考資料として活用します。

併せて、配布されたライフサイクルコストの計算手法の変更に伴う新しい算定プログラムや公営住宅の日常管理・維持管理のためのマニュアルについても、下表のとおり活用して行きます。

図表32. 長寿命化計画策定指針の本計画への反映状況

長寿命化計画策定指針	本計画への反映状況
1 指針の主な改定内容	
①点検、計画修繕のメンテナンスサイクルの構築	・本計画で、メンテナンスサイクルの構築を実施
②将来のストック量の推計に基づく事業手法の選定	・本計画で、ストック推計、事業手法の選定を実施
③LCCの算定手法の見直し	・本計画で、LCC算定プログラムを活用
2 長寿命化計画への記載要請事項	
①公営住宅等長寿命化計画の背景・目的 ②計画期間 ③公営住宅等の状況 ④長寿命化に関する基本方針 ⑤公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定 ⑥点検の実施方針 ⑦計画修繕の実施方針 ⑧改善事業の実施方針 ⑨建替事業の実施方針 ⑩長寿命化のための事業実施予定一覧 ⑪LCCとその縮減効果の算出	・本計画に全て記載
3 指針改正に併せて配布したプログラム、マニュアル等	
①ストック推計プログラム	・本計画で活用
②LCC算定プログラム	・本計画で活用
③公営住宅等日常点検マニュアル	・本市で作成した点検履歴を活用
④公営住宅等維持管理データベース	・本市で作成した管理履歴を活用

(2) 「鳥取県住生活基本計画」との比較

「鳥取県住生活基本計画」では、基本目標で「誰もが安心して豊かに暮らせる住まいの確保」を掲げ、施策の展開の方向で「公営住宅の公平かつニーズに応じた供給と適切なストック管理」を定め、3本の施策内容、3つの成果指標を定めています。

図表33. 鳥取県住生活基本計画の本計画への反映状況

県住生活基本計画		本計画への反映状況
1	住宅困窮度の高い世帯への公平かつニーズに応じた供給	
	①住宅セーフティネットとしての役割	・本計画に記載
	②優先入居制度の拡充	・本計画対象外事項 (対象の拡充を検討中)
	③世帯の状況に応じた住み替えの円滑化	・本計画対象外事項 (対象の拡充を検討中)
	④公営住宅を活用したグループホームの設置促進の検討	・本計画対象外事項 (検討中)
	⑤公営住宅のバリアフリー化の推進	・本計画に記載
	⑥公営住宅の保証人免除制度の検討	・本計画対象外事項 (制度及び体制の拡充を検討中)
2	人口減少・高齢社会に対応する公営住宅の適切なストック管理	
	①人口減少社会に対応する公営住宅のストック管理	・本計画に記載
	②公営住宅の長寿命化	・本計画に記載
	③団地のコミュニティの維持	・本計画に記載
	④民間事業者を活用した公営住宅整備	・本計画に記載
	⑤民間賃貸住宅の空き家を活用した公営住宅	・本計画に記載
	⑥公営住宅のモデル的整備の検討	・本計画に記載
3	県と市の協働・連携による効率的な公営住宅の供給・管理	
	①公営住宅の供給・管理体制の推進	・本計画に記載
	②地域住宅協議会活動の強化	・本計画対象外事項(年2回以上の活動実施中)

(3) 「倉吉市公共施設等総合管理計画」との比較

「倉吉市公共施設等総合管理計画」では、社会情勢や施設の状況等を踏まえながら、資産の保有総量の最適化や効率的な利用を図るとともに、施設の状況を的確に把握しながら、適切な維持管理、補修及び更新等を計画的に実施することにより、施設の長寿命化、維持管理費用の抑制及び予算の平準化を図ることを定めています。

図表34. 公共施設等総合管理計画の本計画への反映状況

施策内容	公共施設等総合管理計画	本計画への反映
	評価指標	
1	保有総量の最適化	
	・今後の社会情勢や施設の利用状況・ニーズ等の変化を踏まえながら、それぞれの施設特性に応じた適正な施設総量となるよう縮減・最適化を図る。	・本計画に記載
	・財産の利用実態を十分に把握し、資産価値に見合わない利用となっていたり、今後使用する見込みのない財産については、売却を促進するなど、適正な財産管理を行う。	・本計画に記載
	・改修・改築時における施設規模の適正化を図る。	・本計画に記載
2	効率的な利用	
	・売却が困難な未利用財産は、貸付を行うなど効率的な利用を図るとともに、維持管理費用の削減を図る。	・本計画に記載
	・施設の利用実態等を考慮し、民間への譲渡・移管、交換等を進めるなど、幅広い視点で施設の有効活用を図る。	・本計画に記載
	・施設管理の効率化や経費削減を図るため、PPPやPFI等の民間活力を取り入れた手法について検討を行う。	・本計画に記載
3	長寿命化・維持管理費の抑制	
	・計画的かつ適期に修繕・改修を行うことにより、施設の長寿命化を図る。	・本計画に記載
	・計画的な改修による長寿命化や維持管理費の抑制、改修時における省エネ対策を実施する。	・本計画に記載

2 ストック活用の基本方針

(1) 住宅困窮度の高い世帯への公平かつニーズに応じた供給

市営住宅は、民間市場で賃貸住宅の確保が困難な住宅確保用配慮者への住宅セーフティネットとしての役割を果たします。

また、高齢者・車いす利用者向け住戸、及び多人数世帯でも最低居住面積水準を確保できる住戸などの民間市場では確保が困難な住宅を供給します。

(2) 人口減少、高齢社会に対応する適切なストック管理

市営住宅は、将来的な人口・世帯数の減少、そして今後予測される高齢者・障がい者・母子父子世帯などの住宅確保要配慮者世帯数の増加を勘案した適切なストック管理を行います。

市営住宅の既存ストックは、事業費の抑制や改修費用の平準化を図りながら長寿命化により耐用年限まで有効活用します。

3 将来ストック量の推計方針

市営住宅の必要ストック量の推計は、2040年度(令和22年)での将来的な人口の減少を勘案したものとしますが、高齢者、障がい者、母子父子世帯など今後増加が見込まれる住宅確保要配慮者に対して、住宅セーフティネットとして役割を果たすことが維持できるストック量とします。

必要ストック量の推計にあたっては、公営住宅の所得対象世帯に供給される市営住宅、及び民間賃貸住宅の供給戸数も勘案し、継続管理する必要性を判断します。

また、国のストック推計プログラムによる著しい困窮年収未満の世帯数の将来推計結果は、市営住宅の将来ストック量の推計における検証の参考とします。

4 市営住宅の維持管理方針

(1) ストック管理方針

市営住宅では、住棟の耐用年限の区分で、改善、建替、維持管理、用途廃止の事業手法を住棟毎に定めてストック管理を行います。

各住棟は、各耐用年限まで使用するため適切に維持管理しますが、耐火構造の住棟では、長寿命化となる大規模改善を実施し、70年の耐用年限まで活用できるようにします。

各住戸において平成14年度以前に建設された住宅に関しては住戸内に段差があり、浴室やトイレ、台所等がバリアフリー化されていない住戸があります。これらの住戸は住棟の建替等の時や住戸改善が必要な時に計画的に改善していきます。

図表35. 住棟の耐用年限別のストック管理方針

耐用年限	対象住棟	事業区分	備考
70年	○耐火構造で3階建て以上	①改善(大規模な長寿命化改善を含む) ②建替(長寿命化改善実施後) ③維持管理(通常修繕) ④用途廃止(耐用年限経過後)	・建替は、耐用年限到来前であっても、住棟の劣化状況や他の住棟の建替時期を考慮した事業費平準化により実施する。
45年	○簡易耐火は2階建以上 ○準耐火構造 ○木造の準耐火構造で3階建	①改善(小規模修繕等) ②維持管理(通常修繕) ③用途廃止(耐用年限経過後)	・建替は、原則実施しない。 ・改善も外壁改修などの維持に係るものに限定する。
30年	○木造の平屋又は2階建 ○簡易耐火構造で平屋建	①改善(小規模修繕等) ②維持管理(通常修繕) ③用途廃止(耐用年限経過後)	・建替は、原則実施しない。 ・改善も外壁改修などの維持に係るものに限定する。

(2) 中長期のストック管理方針

市営住宅では、今後30年程度の中長期間において、長寿命化や耐用年限経過を目途に建替を行う「継続管理する団地」、又は長寿命化は実施しても耐用年限を目途に用途廃止する建替を前提としない「当面管理する団地」に区分します。

図表36. 市営住宅の中長期のストック管理方針

区分	対象	事業区分	管理期間	備考
継続管理する団地	○団地戸数が、近接団地も含めて概ね50戸以上になる中規模団地 ○利便性の高い中心市街地の団地	①改善 ②建替(集約、統廃合含む) ③維持管理	・継続管理が必要な期間(耐用年限を経過後も使用可否を判断し建替等により継続管理)	・中心市街地の団地は、近隣の市住と一体的で効率的な管理が可能で、居住する高齢者、障がい者にとっての生活利便施設が周辺に存在すること
当面管理する団地	○団地戸数が、近接団地を含めても50戸未満の小規模団地	①改善 ②維持管理 ③統廃合、用途廃止(解体)	・耐用年限、又は、老朽化により住棟が使用不可になるまでの期間	・住宅確保要配慮者の今後の増加など社会情勢の変化で、継続管理する団地に見直すことも検討

5 定期点検及び日常点検の実施

(1) 定期点検及び日常点検

市営住宅の長寿命化を推進するため、予防保全の観点から、日常点検及び定期点検を適切に実施します。また、法定点検の必要な団地に関しては定期点検を同時に実施する等、効率的な運用を行います。

点検の結果は、市営住宅台帳に記録し、次回の点検や計画修繕・改善の実施に役立て、予防保全による住棟維持費の縮減等の経費縮減、及び計画修繕・改善の事業費のコスト縮減・平準化に反映します。

(2) 点検結果のデータ提出

建築基準法に基づく共同住宅の法定点検は、下記の図表37のとおり実施していきます。

法定点検の対象外となる団地、住棟の定期点検についても法定点検に準じ実施していきます。

図表37. 法定点検の周期

点検種別	法定点検の周期
建築	3年毎
設備	1年毎

(3) 点検結果に基づく修繕方針の検討

点検結果は、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)を参考に点検で要確認・継続確認などと診断された部位は、適切な修繕時期を決めて対応していきます。

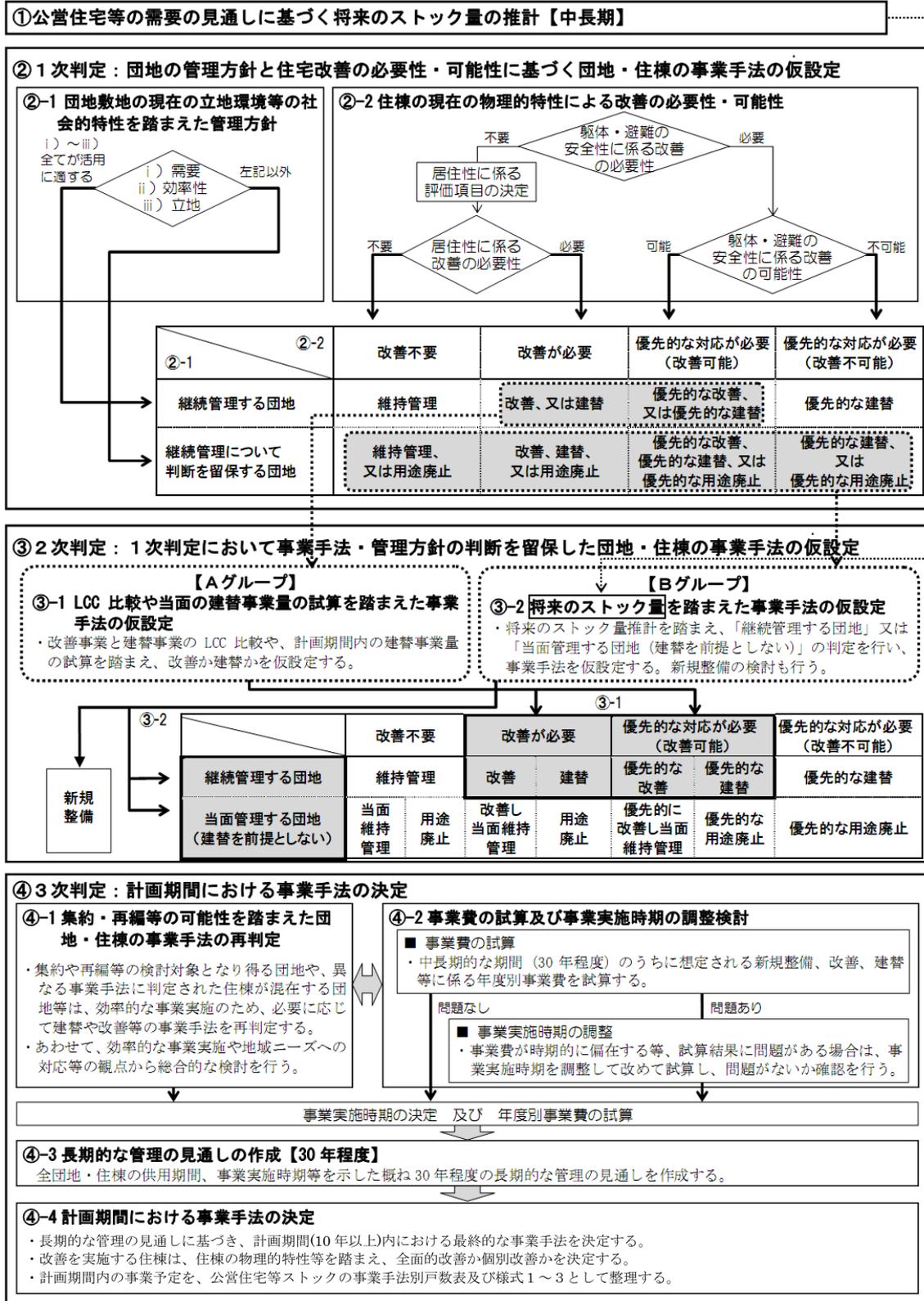
第5章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

1 将来のストック推計に基づく事業手法の選定

(1) 事業手法選定の流れ

各団地、各住棟における計画期間内の事業手法の選定は、図表38を参照し、各項目の①将来ストック量推計、②1次判定、③2次判定、④3次判定の手順で実施します。

図表38. 事業手法の選定フロー



(2) 市内公営住宅等の需要見通しに基づく将来のストック量の推計

ア) 市営住宅の供給現状

令和2年4月1日時点での市営住宅の所得対象世帯に供給されるストック量は、492戸になります。

イ) 国のプログラムによるストック推計

本市の「著しい困窮年収未満の世帯数の推計」の結果は、図表39に示すとおりで、令和2年で1,564世帯、令和22年で1,411世帯の推計になり、現在の市内公営住宅等の供給戸数より多い値になっていますが、図表40のとおり、市内の公営住宅としての供給住戸の不足分は、今後の住宅セーフティネット住宅の登録の増加を見越して、概ね公営住宅としての供給戸数が足りているものと判断します。

今後、県営住宅やセーフティネット住宅の戸数の確保等、県や関係機関と連携して取り組む事が重要です。

図表39. 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

(倉吉市)	2020年 (R2)	2025年 (R7)	2030年 (R12)	2035年 (R17)	2040年 (R22)
人口推計	47,262人	45,270人	43,149人	41,013人	38,795人
世帯推計	17,983世帯	17,205世帯	16,515世帯	15,792世帯	15,107世帯
著しい困窮年収未満 の世帯数の推計	1,564世帯	1,524世帯	1,492世帯	1,476世帯	1,411世帯

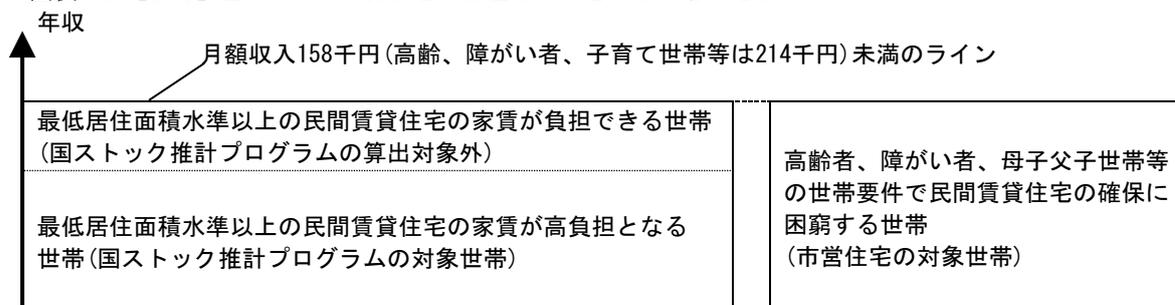
- ・総務省『国勢調査』（平成7年、12年、17年、22年）を使用
- ・国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』を使用
- ・国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』（2013（平成25）年3月推計）を使用
- ・上記、各使用データを基に、国の「ストック推計プログラム」を使用し、表の各推計を計算

図表40. 国ストック推計プログラムでの世帯減少推計による市内公営住宅等の管理戸数推計(R2.4.1現在)

市内公営住宅		公営住宅の 所得対象世帯に 供給される住宅	市内公営 住宅等 合計① (①÷②=%)	国のストック推計プログラム による著しい困窮年収未満の 世帯数の推計			2040年度(R22) 国のストック推計 に基づく 管理戸数推計 (①×③)
県営住宅 戸数	市営住宅 戸数	セーフティネット 登録住宅等戸数		2020年度② (R2)	2040年度 (R22)	減少率③ (R22/R2)	
507戸	492戸	294戸	1,293戸 (82.7%)	1,564世帯	1,411世帯	90.3%	1,168戸

- ・セーフティネット登録住宅等戸数は「鳥取県公営住宅等長寿命化計画」（平成30年3月改訂）の図表50の数値を使用

図表41. 【参考】国のストック推計と市営住宅の入居対象世帯の比較のイメージ



- ・国のストック推計プログラムの対象世帯と市営住宅の優先入居対象世帯の推計範囲は異なりますが、市営住宅の入居者も図表26のとおり、低所得世帯が多いため、概ね近い推計になると考えられます。

ウ) 市内公営住宅等の将来ストック推計

図表40で示したとおり、本市において低所得者に対する公営住宅等の供給戸数の割合は82.7%となっており、現状においては概ね戸数の確保ができてしていると判断し、令和2年から令和22年間の「著しい困窮年収未満の世帯数の推計」の減少割合で算出した1,168戸を本市が令和22年において確保すべき戸数（民間の賃貸住宅を含む。）とします。

そのうち、令和22年に本市が市営住宅として確保すべき戸数は図表42の令和2年の「市内公営住宅等のストック量」に占める「倉吉市のストック量」の割合により算出した445戸とします。

図表42. 市内公営住宅等の現状のストック量と将来のストック量（戸数）

	令和2年 (2020年) 現状	令和22年 (2040年) 将来推計	減少数(率)	備 考	【参考】 国プログラムで のストック推計 (2040年度)
市内公営住宅等の ストック量	1,293戸	1,168戸	△125戸 (9.3%)	高齢者、障がい者、母子父子など増加が予測される世帯を考慮した推計。	1,168戸
市営住宅の ストック量	492戸	445戸	△47戸	ストック量が「著しい困窮年収未満の世帯数」を下回らないよう、県や関係機関と連携をとり、随時計画の見直しを行います。	445戸

2 団地、住棟の要因に基づく事業手法の決定[1～3次判定]

(1) [1次判定]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

1次判定の手順

1次判定は、団地の特性や住棟の改善の必要性を図表38の②-1と②-2の手順によって事業手法を仮設定し、2次判定を行います。

1次判定の判断基準

1次判定の実施フローにおける判定基準は、図表43のとおりとします。

なお、金谷A住宅については、1棟3戸は用途廃止を予定している為、当判定には含まれておりません。

図表43. 実施フロー②-1と②-2の判断基準

項目	検討内容	判断基準
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管理方針		
	i) 需要	<ul style="list-style-type: none"> ●以下を総合的に判断 ・募集時の倍率等の応募状況、政策空家を除く空家の継続期間を評価 ・退去者の発生が少ない団地では、需要が高いと評価
	ii) 効率性	<ul style="list-style-type: none"> ●以下を総合的に判断 ・敷地の規模(概ね3,000㎡以上)、形状(極端な矩形など)などでの高度利用の可否を評価 ・用途地域等(4階建以上の住棟建設の可否)の法規制などでの高度利用の可否を評価
	iii) 立地	<ul style="list-style-type: none"> ●①～④を総合的に判断 ①利便性 <ul style="list-style-type: none"> ・都計内、市街化区域内、都計外でも公益・生活利便施設の周辺という立地状況を評価 ・公共交通機関への近接状況を評価 ②地域バランス <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅の用途廃止での地域のコミュニティ、人口維持への影響の要否を評価(団地規模が、概ね2棟40戸程度) ・近隣に県営、市営などの公的賃貸住宅、民間賃貸住宅が存在しない地域の用途廃止での高齢者、障がい者等への影響を評価 ③災害危険区域等 <ul style="list-style-type: none"> ・災害危険区域、土砂災害特別警戒区域の内外を評価 ・洪水ハザードマップの浸水1.0m以上の区域の内外を評価
②-2 住棟の現在の物理的特性による改善に必要性・可能性		
	躯体・避難の安全性	<ul style="list-style-type: none"> ●①及び②の評価における安全性確保のための改善の要否、要改善の場合での改善の可否を判断 ①躯体の安全性 <ul style="list-style-type: none"> ・耐震性を評価(昭和56年以降の建設は新耐震基準で耐震性有、これ以前の建設での旧耐震基準では耐震診断の結果で判断) ②避難の安全性 <ul style="list-style-type: none"> ・共同住宅の住棟での二方向避難の確保、敷地の避難通路幅の確保、防火区画の有無など現行の法令基準の適否を評価
	居住性(躯体・避難の安全性が確保されている場合)	<ul style="list-style-type: none"> ●①～④を総合的に判断 ①住戸面積 <ul style="list-style-type: none"> ・最低居住面積水準以上を評価(3DKの住戸型式では、4人家族の最低居住面積水準である50㎡以上を確保) ②省エネルギー性 <ul style="list-style-type: none"> ・省エネ基準の改正されたS55、H4、H11、H25、H28の各年度で以降の建築を評価(H11年以降建設での住宅性能評価の等級4が現行基準) ③バリアフリー性 <ul style="list-style-type: none"> ・住戸内は、段差解消、浴室及び便所等の手すり設置の有無で評価(H3年以降建設は一定のバリアフリー化、H7年以降建設は国の長寿社会対応住宅設計指针对応、全面的改善されたもの) ・共用部分は、3階以上の階でエレベーター設置、共用階段の手すり設置の有無で評価(エレベーター設置は概ねH14以降建設又は全面的改善されたもの) ④住戸内の設備の状況 <ul style="list-style-type: none"> ・住宅設備を評価(3点給湯設置は利便性係数等、24時間換気はH16以降の建設・改善で確認)

1次判定の結果の整理方法と2次判定の実施

1次判定は、②-1及び②-2の検討結果により、継続して管理する団地における維持管理、又は優先的な建替を行う住棟を仮設定し、1次判定でも事業手法が定まらない団地・住棟は、AグループとBグループの2つに区分し、2次判定を行います。

1次判定の結果一覧

1次判定の結果は、下記図表44のとおりです。(別表1 参照)

図表44. 1次判定の結果一覧(団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた判断)

②-1		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									
		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、又は建替				優先的な改善、又は優先的な建替	優先的な建替		
		団地名(棟番号)	棟数(棟)	戸数(戸)	団地名(棟番号)	棟数(棟)	戸数(戸)				
社会的特性を踏まえた管理方針	継続管理する団地	大坪住宅(全棟)	5	54	上余戸住宅(全棟)	6	840	上余戸住宅(全棟) 八幡町住宅(全棟) 余戸谷町住宅 長坂新町住宅 余戸谷町住宅 福吉町二丁目住宅(PC造)			
		マロニエ住宅(11-9~17)	9	18	八幡町住宅(全棟)	3	42				
					余戸谷町住宅	1	11				
		計	14	72	計	15	118				
	判断を留保する団地	サンテラス大平	1	18	マロニエ住宅(11-1~8)	8	16				
		うわなだ中央住宅	1	40	明治町二丁目住宅	1	20				
		高城第三団地(全棟)	10	10	みどり町住宅	1	20				
		八王子住宅(全棟)	4	8	鴨川町住宅(全棟)	4	72				
		福吉町二丁目住宅(W造)	1	2	長坂新町住宅(全棟)	11	55				
		中河原二住宅(全棟)	2	4	福吉町二丁目住宅(PC造)	9	18				
		計	27	98	計	21	204				

※□は、改善が必要

(2) [2次判定] 1次判定において事業手法・管理方針の判断をほりゆう留保した団地・住棟の事業手法の仮設定

2次判定の手順

2次判定では、1次判定で事業手法・管理方針の判断を留保したAグループとBグループの団地・住棟を対象として、図表38の③-1(Aグループ)と③-2(Bグループ)の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

2次判定の判断基準

2次判定の実施フローにおける判断基準は、図表45のとおりとします。

図表45. ③-1と③-2の判断基準

項目	検討内容	判断基準
③-1【Aグループ】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		
	○LCC比較	<p>①改善(優先的な改善を含む)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・全面的改善、エコ改善を含む長寿命化改善を実施することでLCCを縮減できる場合 ・上記以外の個別改善を実施することが、団地・住棟の管理継続のために必要な場合 <p>②建替(優先的な建替を含む)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・改善事業よりも建替事業を実施する方がLCCを縮減できる場合(事業年度で、耐用年限を超過した住棟、又は、耐用年限まで概ね10年未満の住棟) ・2戸1改善が実施され、事業年度で、耐用年限を超過、又は、耐用年限の概ね2/3以上経過した住棟 ・災害危険区域、土砂法などの危険区域内に建築された住棟
	○建替事業量の試算	<ul style="list-style-type: none"> ・計画期間内の建替事業量と改善事業費を除いた公営住宅整備の予算額での建替可能事業量を比較し、建替可能事業量が上回った場合
③-2【Bグループ】将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定		
	○団地の管理方針の判断	<ul style="list-style-type: none"> ・ストック量の推計を踏まえて、将来的な活用の優先順位を決定し、将来にわたって「継続管理する団地」、将来的に他団地等との集約を踏まえた用途廃止を想定した建替を前提としない「当面管理する団地」に区分 ・公営住宅の所得対象世帯に供給される公的賃貸住宅、民間賃貸住宅の管理戸数を勘案したうえで、ストック量が不足する場合は新規団地を整備
	○団地・住棟の事業手法の仮設定	<p>●団地の管理方針の判断により、団地・住棟毎の事業手法を仮設定</p> <p>I)継続管理する団地</p> <p>①改善が必要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・Aグループの判断基準で改善、建替を判断 <p>②優先的な対応が必要(改善可能)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・Aグループの判断基準で優先的な改善、優先的な建替を判断 <p>II)当面管理する団地(建替を前提としない)</p> <p>①改善不要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画期間内に耐用年限を迎えない住棟は、当面維持管理 ・計画期間内に耐用年限を迎える住棟は、用途廃止 <p>②改善が必要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画期間内に耐用年限を迎えない住棟は、改善し当面維持管理 ・計画期間内に耐用年限を迎える住棟は、改善せずに用途廃止 <p>③優先的な対応が必要(改善可能)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画期間内に耐用年限を迎えない住棟は、優先的に改善し当面維持管理 ・計画期間内に耐用年限を迎える住棟は、優先的に用途廃止 <p>④優先的な対応が必要(改善不可能)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・優先的に用途廃止

2次判定の結果一覧

2次判定では、1次判定の結果からの継続管理の判断を変更した団地と3次判定で検討する団地を定めました。

これらをまとめた結果は、図表46のとおりで、優先的な対応が必要な住棟、当面管理の団地で用途廃止(改善不要)する住棟、及びストック量の不足による新規整備が必要な団地の該当はありませんでした。

図表46. 2次判定の結果一覧

	改善不要			改善が必要			優先的な対応が必要 (改善可能)		
	維持管理			改善			優先的な改善		
継続管理する団地	団地名(棟)	棟数 (棟)	戸数 (戸)	団地名(棟)	棟数 (棟)	戸数 (戸)	団地名(棟番号)	棟数 (棟)	戸数 (戸)
	サンテラス大平	1	18	上余戸住宅(2-1~2-6)	6	84	鴨川町住宅(7-1,7-2)	2	48
	うわなだ中央住宅	1	40	八幡町住宅(全棟)	3	42	明治町二丁目住宅	1	20
	大坪住宅(A,B棟)	2	48	鴨川町住宅(7-3,7-4)	2	24			
	計	4	106	計	11	150	計	3	68
継続管理する団地	建替								
	団地名(棟番号)	棟数 (棟)	戸数 (戸)	団地名(棟番号)	棟数 (棟)	戸数 (戸)	団地名(棟番号)	棟数 (棟)	戸数 (戸)
	福吉二丁目住宅(PC造)	9	18	マロニエ住宅	7	14	長坂新町住宅(全棟)	11	55
							計	27	87
当面管理する団地 (建替を前提としない)	当面維持管理			改善し当面維持管理			優先的に改善し 当面維持管理	優先的な 用途廃止	
	団地名(棟)	棟数 (棟)	戸数 (戸)	団地名(棟)	棟数 (棟)	戸数 (戸)			
	高城第三団地(全棟)	10	10	みどり町住宅	1	20	該当なし	該当なし	
	大坪住宅(W造)	3	6						
	計	13	16	計	18	72			
	改善せずに用途廃止								
団地名(棟番号)	棟数 (棟)	戸数 (戸)	団地名(棟番号)	棟数 (棟)	戸数 (戸)	団地名(棟番号)	棟数 (棟)	戸数 (戸)	
マロニエ住宅(10-1~8)	8	16	八王子住宅(全棟)	4	8	余戸谷町住宅	1	11	
福吉二丁目住宅(W造)	1	2	中河原二住宅(全棟)	2	4	計	16	41	

・マロニエ住宅は、団地規模を縮小します。(15棟30戸→構造未定11戸)

(3) [3次判定]計画期間における事業手法の決定

3次判定の手順

3次判定では、1次、2次判定で仮設定した事業手法について、長寿命化に係る改善手法を決定し、30年程度の中長期の事業量と実施時期の試算に基づき、計画期間内で実施する事業を図表38のフローに示す④-1、④-2、④-3、④-4の4段階で決定します。

3次判定の判断基準

3次判定の実施フローにおける判定基準は、図表47のとおりとします。

図表47. ④-1～④-4の判断基準

項目	検討内容	判断基準
④-1 集約・再編成等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定		
	○団地単位での効率的活用に関する検討	<ul style="list-style-type: none"> 改善、建替、用途廃止と判定された住棟が混在する団地は、効率的な事業実施が可能であれば、判定を変更 事業費の平準化のため、事業年度を分散して実施することが妥当な場合でもコストダウンが大きく図れる場合は、同時発注を検討
	○集約・再編等の可能性に関する検討	<ul style="list-style-type: none"> 一定の地域で複数の団地が近接する場合は、小規模団地を廃止し、中大規模団地に集約・再編の可能性を検討 団地の地域内に市有地の空き地がある場合は、活用して複数団地の集約・再編を検討 改善、建替を行う団地の近隣団地を仮移転先として政策空家で確保している場合は、仮移転先の団地の改善、建替事業を連続させるなどの効率化を検討
	○地域ニーズへの対応等の総合的な検討	<p>①まちづくりの視点</p> <ul style="list-style-type: none"> 建替(集約も含む)により余剰地が発生する場合は、地域のニーズに応じ、福祉施設の併設を検討 建替予定団地の近隣で、住宅市街地総合整備事業、道路建設などの社会インフラ整備が予定されている場合は、連携を検討 <p>②地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点</p> <ul style="list-style-type: none"> 整備対象の団地に近接若しくは隣接して複数の団地や県営住宅など他の事業者が管理する住宅が存在する場合は、移管、敷地の等価交換、売却などを検討
④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討(全団地)		
	○事業費の試算と事業時期の仮設定	<ul style="list-style-type: none"> 事業費試算のための改善の事業手法の仮設定(全面的改善、エコ改善、耐用年限まで活用するための長寿命化等の個別改善、建替、用途廃止に伴う解体の事業費を仮定) 事業スケジュールを作成し、事業実施年度を仮設定 30年程度の中長期間の改善、建替、用途廃止に係る解体の事業費と実施時期を試算(計画期間内と計画期間外に区分し、年度毎の事業費と近年の平均年間予算とを比較)
	○事業実施時期の調整	<ul style="list-style-type: none"> 年度毎の事業費の差が大きい場合は、事業時期の調整により、事業費を平準化し、財政負担の軽減を実施
④-3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】(全団地)		
	○団地・住棟	<ul style="list-style-type: none"> 今後30年程度の長期的な団地・住棟の管理方針(改善、建替、用途廃止等)を決定 長期的な見通しは、今後の社会情勢の変化、事業の進捗状況から適宜見直す。
④-4 計画期間における事業手法の決定(全団地)		
	○計画期間内の事業計画	<ul style="list-style-type: none"> 事業計画は、5ヵ年計画の地域住宅計画(社会資本整備総合計画)に区分 改善事業は、住棟の物理的特性から全面的改善、エコ改善、長寿命化等の個別改善を最終決定

3次判定④-1の判定結果

3次判定④-1における判定結果は、図表48のとおりとします。

図表48. ④-1での再判定での検討

項目	検討内容	内容												
④-1 集約・再編成等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定														
	○団地単位での効率的活用に関する検討	<ul style="list-style-type: none"> ●明治町二丁目住宅 <ul style="list-style-type: none"> ・エコ改善。 ●みどり町住宅 <ul style="list-style-type: none"> ・エコ改善。 ●八幡町住宅 <ul style="list-style-type: none"> ・設備改善。 ●鴨川町住宅 <ul style="list-style-type: none"> ・エレベーター(EV)設置。 ●マロニエ住宅 <ul style="list-style-type: none"> ・2次判定で計画期間内に耐用年限を迎える、マロニエ住宅の住棟の一部(11-1～8)については、用途廃止と判断しました。また、規模の検討も行います。 ●八王子住宅 <ul style="list-style-type: none"> ・2次判定で計画期間内に耐用年限を迎える、八王子住宅については、近隣に大坪住宅・マロニエ住宅があることから、用途廃止と判断しました。 ●中河原二住宅 <ul style="list-style-type: none"> ・2次判定で計画期間内に耐用年限を迎える、中河原二住宅については、近隣に県営住宅があることから、用途廃止と判断しました。 												
	○集約・再編等の可能性に関する検討	<ul style="list-style-type: none"> ●長坂新町住宅 <ul style="list-style-type: none"> ・2次判定で、計画期間内に耐用年限を迎え、建替と判定された長坂新町住宅は、立地場所が浸水域で危険な為、非現地建て替えを検討します。 ●余戸谷町住宅 <ul style="list-style-type: none"> ・2次判定で、用途廃止と判断された余戸谷町住宅は、効率化のため、長坂新町住宅と集約を検討します。(事業実施においては、住棟の高層化も検討し、団地管理の効率化も検討します。) ●福吉町二丁目住宅 <ul style="list-style-type: none"> ・2次判定で、計画期間内に耐用年限を迎え、建替と判定された福吉町二丁目住宅は、住棟規模を検討し建替ます。 ●マロニエ住宅 <ul style="list-style-type: none"> ・計画期間内に耐用年数を迎え、規模を検討し建て替えを行います。 <p>・建替計画は、以下での事業計画とします。</p> <table style="margin-left: 40px; border: none;"> <tr> <td>長坂新町住宅</td> <td>: 11棟55戸</td> <td>→ 用途廃止</td> </tr> <tr> <td>余戸谷町住宅</td> <td>: 1棟11戸</td> <td>→ (長坂新町住宅との集約建替)</td> </tr> <tr> <td>福吉町二丁目住宅</td> <td>: 10棟20戸</td> <td>→ (縮小建替)</td> </tr> <tr> <td>マロニエ住宅</td> <td>: 15棟30戸</td> <td>→ (縮小建替)</td> </tr> </table>	長坂新町住宅	: 11棟55戸	→ 用途廃止	余戸谷町住宅	: 1棟11戸	→ (長坂新町住宅との集約建替)	福吉町二丁目住宅	: 10棟20戸	→ (縮小建替)	マロニエ住宅	: 15棟30戸	→ (縮小建替)
長坂新町住宅	: 11棟55戸	→ 用途廃止												
余戸谷町住宅	: 1棟11戸	→ (長坂新町住宅との集約建替)												
福吉町二丁目住宅	: 10棟20戸	→ (縮小建替)												
マロニエ住宅	: 15棟30戸	→ (縮小建替)												

3次判定④-2の検討結果

④-2では、30年程度(R22年)の中長期の事業費の試算として、図表49に示す計画を仮定して行います。

この結果、図表50のとおり、想定した年間事業費を上回ったため、一部事業の内容変更、又は計画期間外への延期などで調整しました。

また、調整後の事業及び費用の概要については、図表51のとおりです。

図表49. 30年程度の中長期の改善、建替等の事業手法と実施計画を仮定

事業手法	地域住宅 計画Ⅲ期	地域住宅 計画Ⅳ期	地域住宅 計画Ⅴ期	地域住宅 計画Ⅵ期	地域住宅 計画Ⅶ期	地域住宅 計画Ⅷ期
	H29～R3	R4～8	R9～13	R14～18	R19～23	R24～28
長寿命化計画の期間	●-----●					
大規模 長寿命化 改善	全面的改善(TR)	■				
	エコ改善		■	■		
	設備改善			■	■	
	EV設置・設備改善	■	■			
建替			■		■	■
			必要に応じて適宜実施			
個別改善 (大規模 改善)	■		必要に応じて適宜実施			
	■		需要と空き室の状況で適宜実施			
		必要に応じて適宜実施				
	■		必要に応じて適宜実施			
用途廃止	■					
維持修繕	■		必要に応じて適宜実施			

全面的改善：バリアフリー化が可能な事業で、早期完成のため、R8で完了する事業計画

エコ改善：対象住棟の建設年度が古く、R13で完了する事業計画

設備改善：TR、エコ改善の対象外の住棟で実施するため、事業平準化のため、エコ改善完了後から実施する事業計画

EV設置・設備改善：TR対象の事業が完了してから、エレベーター未設置の住棟の共用部のバリアフリー化事業として実施するもので、上記の設備改修も同時に実施する計画

建替：事業費が大きいためTR事業の完了後から実施する計画

外壁屋上防水改修：劣化状況や修繕周期を勘案しながら実施する計画(設備改善と同時改修を模索)

車いす住戸改修：障がい者の利便性から需要のある1階の住戸が対象で、福祉対応を実施する事業計画

集会所改修：バリアフリー化未対応の集会所での事業で、計画期間前半で完了する事業計画

省エネ改修：照明設備等の劣化状況から適宜実施する事業計画

用途廃止：耐用年限到来等による用途廃止に伴う解体を実施する事業計画

維持修繕：通常の維持管理での小規模修繕を実施する事業計画

図表50. ④-2での調整検討結果

項目	検討内容	内容
④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討(全団地)		
	○事業費の試算 (30年間程度)	<ul style="list-style-type: none"> 耐用年限を経過した住棟は、用途廃止に伴う解体又は建替としました。 改善、建替、解体等を事業手法と実施計画に基づき、事業費を試算した結果は、今後30年間の事業費は、約11.4億円(0.4億円/年)となりました。
	○事業実施時期の調整	<p>【事業内容・実施時期の調整】</p> <ul style="list-style-type: none"> EV設置は、継続管理していく3階以上の片廊下式の住棟への設置を行っていきます。 全面的改善、建替は、事業費が大きいため、2カ年の債務負担での時期調整をし、年間事業費の平準化を実施します。 今後30年間の事業費の試算結果は、約11.4億円(0.4億円/年)で、計画期間(R2～11年)の事業費は、約9.2億円(0.9億円/年)、計画期間外は、約2.2億円(0.1億円/年)となります。(計画期間内は、昭和50年代～平成10年代の住棟のEV設置、設備改善等に早急に取り組む必要があり、また耐用年限を迎える木造、準耐火の住棟の建替が必要となるため、年間事業費は高くなっています。)

図表51. 30年程度の中長期の事業実施時期の決定及び事業費の試算(図表48の調整後)

事業手法		計画期間内 (R2～11までの10年間)			【参考】計画期間外 (R12～31の20年間)			計(R2～31の30年間)		
		棟数 (棟)	戸数 (戸)	概算事業費 (億円)	棟数 (棟)	戸数 (戸)	概算事業費 (億円)	棟数 (棟)	戸数 (戸)	概算事業費 (億円)
大規模長寿命 命化改善	全面的改善	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	エコ改善	2	40	6.0	-	-	-	2	40	6.0
	設備改善				3	42	3.4	3	42	3.4
	EV設置、設備改善	4	72	2.8	-	-	-	4	72	2.8
建替	建替、縮小建替	11	55	9.9	9	20	3.6	20	75	13.5
個別改善(大 規模修繕)	安全性確保、福祉対応、 省エネ対応	適宜	適宜	-	適宜	適宜	-	適宜	適宜	-
用途廃止		1	11	0.2	15	33	1.5	16	43	1.7
維持管理	維持修繕	適宜	適宜	-	適宜	適宜	-	適宜	適宜	-
計		18	78	18.9 (1.9/年)	27	95	8.5 (0.4/年)	75	318	27.4 (0.9/年)

3次判定④-3の長期的な管理の見通しの作成

④-3では、④-2の事業実施時期の決定及び事業費の試算に基づき、30年程度長期的な管理の見通しを図表52のとおりとします。

図表52. ④-3 長期的な管理の見通し(30年程度)

団地番号	団地名	住棟番号	住棟名	属性	建設年度	現在戸数(戸)	耐用年数(年)	耐用年数の年	判定結果	整備方針	整備戸数(戸)			
											維持管理		建替	用途廃止
											修繕対応	改善予定		
1	サンテラス大平	1-1	全棟	都市再生	H18	18	70	R58	維持保全	維持保全	18			
2	上余戸住宅	2-1~2	1~2班	公営住宅	H12	24	70	R52	維持保全	維持保全	24			
		2-3	3班	公営住宅	H13	18	70	R53	維持保全	維持保全	18			
		2-4	4班	公営住宅	H14	18	70	R54	維持保全	維持保全	18			
		2-5~6	5~6班	公営住宅	H15	24	70	R55	維持保全	維持保全	24			
3	うわなだ中央住宅	3-1	全棟	公営住宅	H23	40	70	R64	維持保全	維持保全	40			
4	明治町二丁目住宅	4-1	全棟	公営住宅	S63	20	70	R40	エコ改善	エコ改善		20		
5	みどり町住宅	5-1	全棟	公営住宅	H4	20	70	R44	エコ改善	エコ改善		20		
6	八幡町住宅	6-1	A棟	公営住宅	H5	18	70	R45	設備改善	設備改善	18			
		6-2	B棟	公営住宅	H5	12	70	R45	設備改善	設備改善	12			
		6-3	C棟	公営住宅	H6	12	70	R46	設備改善	設備改善	12			
7	鴨川町住宅	7-1	A棟	公営住宅	H8	24	70	R48	EV設置	EV設置	24			
		7-2	B棟	公営住宅	H9	24	70	R49	EV設置	EV設置	24			
		7-3	C棟	公営住宅	H10	12	70	R50	EV設置	EV設置	12			
		7-4	特公賃	特公賃	H10	12	70	R50	EV設置	EV設置	12			
8	長坂新町住宅	8-1~2	S53-1、 S53-2	公営住宅	S53	8	45	R5	建替	建替			8	
		8-3~4	S54-1、 S54-2	公営住宅	S54	8	45	R6	建替	建替			8	
		8-5	S55	公営住宅	S55	7	45	R7	建替	建替			7	
		8-6~7	S56-1、 S56-2	公営住宅	S56	12	45	R8	建替	建替			12	
		8-8~9	S57-1、 S57-2	公営住宅	S57	11	45	R9	建替	建替			11	
		8-10~11	S58-1、 S58-2	公営住宅	S58	9	45	R10	建替	建替			9	
9	高城第三団地	9-1~4	H20	公営住宅	H20	4	30	R20	維持保全	維持保全	4			
		9-5~7	H22	公営住宅	H22	3	30	R22	維持保全	維持保全	3			
		9-8~10	H23	公営住宅	H22	3	30	R22	維持保全	維持保全	3			
11	マロニエ住宅	11-1~8	1~16号	公営住宅	H7	16	30	R7	用途廃止	用途廃止				16
		11-9~11	17~22号	公営住宅	H15	6	30	R15	用途廃止	用途廃止				6
		11-12~15	23~30号	公営住宅	H16	8	30	R16	維持保全	維持保全	8			
		11-16~17	31~34号	公営住宅	H17	4	30	R17	維持保全	維持保全	4			
12	大坪住宅	12-1	A棟	公営住宅	H27	24	70	R67	維持保全	維持保全	24			
		12-2	B棟	公営住宅	H29	24	70	R69	維持保全	維持保全	24			
		12-3~5	2K、 2DK、3DK	公営住宅	H27	6	30	R27	維持保全	維持保全	6			
13	八王子住宅	13-1~4	1~8号	公営住宅	H8	8	30	R8	用途廃止	用途廃止				8
14	余戸谷町住宅	14-1	全棟	市単独住宅	S51	11	70	R28	用途廃止	用途廃止				11
15	福吉町二丁目住宅	15-1	H6	小集落改良住宅	H6	2	30	R6	用途廃止	用途廃止				2
		15-2~3	S58-2、 S58-3	小集落改良住宅	S58	4	45	R10	建替	建替			4	
		15-4~10	S59-1~7	小集落改良住宅	S59	14	45	R11	建替	建替			14	
16	中河原二住宅	16-1~2	H7-1、 H7-2	小集落改良住宅	H7	4	30	R7	用途廃止	用途廃止				4
合計						492					224	154	73	47

3次判定④-4の結果

④-4における計画期間内における事業費及びスケジュールは、図表53のとおりです。

図表53. ④-4計画期間における事業手法の決定

事業手法		対象期間R2～11年		地域住宅 計画Ⅲ期 H29～R3	地域住宅 計画Ⅳ期 R4～8	地域住宅 計画Ⅴ期 R9～13
		事業対象	事業費 (億円)			
長寿命化計画の期間				●		●
大規模長 寿命化改 善	全面的改善	—	—			
	エコ改善	2団地2棟40戸	1.3			
	設備改善	1団地3棟42戸	1.4			
	EV設置、設備改善	1団地4棟72戸	3.6			
建替	集約建替、縮小建替	3団地22棟86戸	2.8			
個別改善 (大規模 改修)	外壁屋上防水改修	適宜			劣化状況と修繕周期により適宜実施	
	車いす住戸改修	適宜	—		需要と空き室状況により適宜実施	
	集会所改修	適宜				
	省エネ改修	適宜			必要に応じて適宜実施	
用途廃止	解体	3団地14棟28戸	0.1		耐用年限の到来等により適宜解体	
維持管理	維持修繕	6団地32棟224戸	—			
合計		15団地77棟492戸	9.2	0.9億円/年		

・団地数は、事業ごとで重複しています。

3次判定の結果一覧

3次判定の結果による計画期間内での事業設定は、図表54に示すとおりになります。

図表54. 3次判定の結果一覧(計画期間での事業手法と対象住棟)

区分	小計	地域住宅計画Ⅲ期(H29～R3)		地域住宅計画Ⅳ期(R4～8)		地域住宅計画Ⅴ期(R9～13)								
		団地名(棟番号)	棟数 (棟)	戸数 (戸)	団地名(棟番号)	棟数 (棟)	戸数 (戸)	団地名(棟番号)	棟数 (棟)	戸数 (戸)				
全面的改善	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—				
エコ改善	棟数	—	—	—	明治町二丁目住宅(全棟)	1	20	—	—	—				
	2棟				みどり町住宅(全棟)	1	20							
	戸数				計	2	40							
建替	棟数	—	—	—	—	—	—	—	—	—				
	22棟										長坂新町住宅(全棟)	11	55	
	戸数										計	12	66	
設備改善	棟数	—	—	—	—	—	—	—	—	八幡町住宅(全棟)	3	42		
	3棟									計	3	42		
	戸数									計	3	42		
EV設置、設備改善	棟数	鴨川町住宅(全棟)	4	72	—	—	—	—	—	—	—			
	4棟	計	4	72										
	戸数	計	4	72										
解体	棟数	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
	14棟											余戸谷町住宅(全棟)	1	11
	戸数											計	1	11
個別改善		様式3			様式3			様式3						

3 計画期間内の団地別・住棟別の事業手法の決定

(1) 地域住宅計画(5ヵ年)期間別の事業別戸数の決定

1～3次判定の結果は図表55のとおり市営住宅の事業種別戸数を定めますが、本市の予算状況、社会情勢の変化により適宜見直しを行います。

事業については、改善事業による既存ストックの長寿命化を優先することとして、建替事業は、耐用年限との関係で、改善によるライフサイクルコストが縮減できない場合に実施しません。

図表55. 公営住宅等ストックの事業手法別戸数

地域住宅計画		Ⅲ期 (H29～R3)	Ⅳ期 (R4～R8)	Ⅴ期 (R9～R13)	合 計
長寿命化計画		R2～R3	R4～R8	R9～R11	
市営住宅ストック量		492戸	481戸	481戸	481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	492戸	426戸	426戸	426戸
	うち計画修繕対応戸数	420戸	346戸	384戸	272戸
	うち改善事業予定戸数	72戸	40戸	42戸	154戸
	全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	0戸
	エコ改善事業予定戸数	0戸	40戸	0戸	40戸
	設備改善事業予定戸数	0戸	0戸	42戸	42戸
	EV設置、設備改善戸数	72戸	0戸	0戸	72戸
	個別改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	0戸
	うちその他戸数	0戸	0戸	0戸	0戸
	建替事業予定戸数	0戸	55戸	0戸	55戸
用途廃止予定戸数	0戸	11戸	0戸	11戸	

(2) 計画期間内の事業実施予定

市営住宅の長寿命化では、予防保全的な維持管理等を適切に実施するため、いつどのような事業をするのか住棟単位で予め計画上に位置付け、第7章で整理します。

定期点検や日常点検の結果も踏まえた事業計画としますが、事業については、予算との調整も考慮しながら実施します。

第6章 各事業の実施方針

1 計画修繕の実施

(1) 計画修繕の方針

計画修繕は、住棟を良好に長期間管理するため、維持費のコスト削減の効果が高い予防保全的な観点から、住棟の経年劣化や点検結果に基づく改善項目を適時・適切に効率的に実施するものです。

計画修繕では、耐用年限まで30年以上の住棟が、建替又は用途廃止の時期を迎えるまでの間における中長期のストック管理方針と修繕周期に基づく長期修繕計画を想定し、長寿命化計画の実施期間における修繕の事業手法、実施内容を定めます。

また、計画修繕の内容・実施時期は、点検と同じく別途「団地住棟調査書」に記録し、次の点検、計画修繕の実施に役立てます。

さらに、長寿命化計画において設定された改善等の事業内容は、今後の修繕周期に反映させ、必要に応じて計画修繕の実施時期の見直しを図ります。

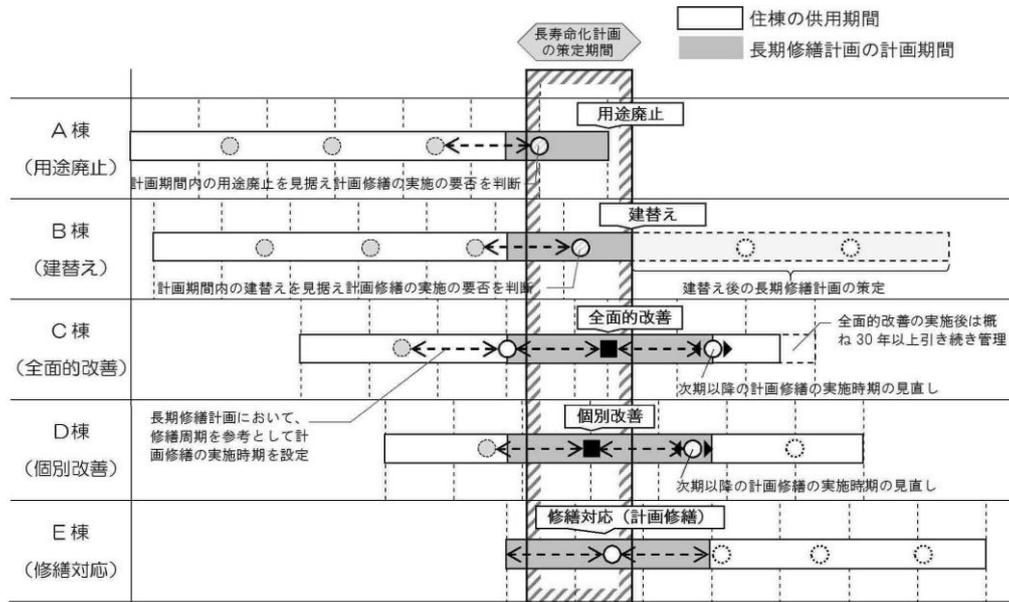
図表56. 計画修繕における長期修繕計画と長寿命化計画の区分

計画区分(期間)	対象
長期修繕計画 (30年以上)	<ul style="list-style-type: none"> 住宅ストックが、修繕周期に基づき、用途廃止又は建替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想定した30年以上の計画 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の参考
長寿命化計画 (R2～11)	<ul style="list-style-type: none"> 住宅ストックの長寿命化計画期間における事業手法や実施内容を明らかにする計画 適切な維持管理による長寿命化を図るため、点検・修繕等の実施方針の位置付を実施

図表57. 計画修繕の実施方針

区分	実施方針
修繕内容・周期	<ul style="list-style-type: none"> 計画修繕の内容と実施時期に関する修繕項目別の周期表に基づき実施します。
効率化、コスト縮減	<ul style="list-style-type: none"> 耐用年限の到来が近く、用途廃止の対象となる住棟においては、予定されている計画修繕を実施しません。 長寿命化計画における改善事業の実施時期と長期修繕計画における計画修繕の実施時期が近い場合は、効率的な事業費とするため、工事の実施時期を調整し、同時施工で実施します。 長寿命化により改善され計画修繕の周期を迎えた住棟では、修繕周期の延期などを検討します。 長期修繕計画と長寿命化計画の相互の関連性を意識し、改善事業にあわせて計画修繕を実施します。 定期点検や修繕実施前の事前調査の結果で建物の安全性等が確認された場合には、予定していた計画修繕の実施時期を延期します。
メンテナンスサイクルの構築	<ul style="list-style-type: none"> 将来の修繕や改善等の実施に向け、修繕した内容をデータベース化し、履歴を蓄積します。 点検結果を踏まえて計画修繕を実施します。
現実的な対応	<ul style="list-style-type: none"> 計画修繕の実施時にあたって優先順位をつけるなどの実情を踏まえて行います。

図表58. 公営住宅等長寿命化計画と長期修繕計画の関係



(2) 計画修繕の内容と修繕周期

計画修繕は、老朽化した住棟や陳腐化した設備等の原状回復を行う修繕、及び居住性向上や長寿命化など機能向上が図られる改善により、実施します。

修繕周期は、次項の図表59を参考に実施しますが、個別の住棟・住戸の劣化・設備の故障状況、改善事業計画、用途廃止の予定、建替の時期を勘案して効率的に行います。

図表59. 計画修繕(修繕・更新)の修繕周期

修繕項目	対象部位等	修繕区分	修繕周期
屋上防水	屋上防水(保護防水、露出防水)、傾斜屋根、庇・笠木等防水	補修、修繕	12年
床防水	バルコニー床防水、開放廊下・階段等床防水	修繕	18年
外壁塗装等	コンクリート補修、外壁塗装、軒天塗装、タイル張補修、シーリング	補修、塗替、打替	18年
鉄部塗装等	鉄部塗装(雨掛かり部分、非雨掛かり部分)、非鉄部塗装	塗替	6年
建具(玄関ドア、MB扉)	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	取替	36年
建具(アルミサッシ)	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	取替	36年
バルコニー手摺	手すり(開放廊下・階段)、バルコニーの手摺、防風スクリーン	取替	36年
金物類	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー、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、立て樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年
給水管、給湯管	共用給水立て管、専用給水枝管、給湯管	取替	35年
貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年
給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	取替	15年
排水設備	雑排水管、汚水管、雨水樋	取替	30年
ガス設備	ガス管	取替	30年
給湯器	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年
共用灯	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
電力幹線・盤類	配電盤、プルボックス、引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	30年
避雷設備	避雷突針、ポール、支持金物、導線、接地極等	取替	40年
電話設備	電話配電盤(MDF)、中間端子盤(IDF)等	取替	30年
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
連結送水管	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年
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
昇降機保守	メンテナンス	保守	1年
昇降機更新	全構成機器	取替	30年
流し台	システムキッチン	取替	30年
浴室ユニット	ユニットバス	取替	25年
レンジフード	換気フード	取替	20年
24h換気	換気扇、パイプファン	取替	20年
経常修繕	退去修繕、植栽管理(中高木)	維持管理	1年

・ 出典は、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月改正)です。詳細な修繕項目と周期については、参考資料1(P52~55)とおります。

・ 修繕周期に基づく修繕項目は、耐用年限を勘案して住棟の使用期間が短い場合は実施しません。

2 改善事業の実施

(1) 改善事業の方針

耐用年限まで管理する団地・住棟では、事業の必要性・効果を考慮し、全面的改善、エコ改善、設備改善などの住棟単位での改善方法を決定し、実施します。また入居者の高齢化に対応するため福祉的な観点により、3階以上の住棟にはエレベーターの設置の検討も行なっています。

その他の団地・住棟においても管理を継続する期間は、外壁・屋上防水改修、省エネルギー改修、車いす住戸改修、高齢者対応改修などの個別改善も実施します。

個別改善は、付帯施設である団地の倉庫、駐輪場、集会所、児童公園の遊具等でも必要に応じて実施します。

図表60. 改善の事業区分

改善区分	改善事業	改善の目的
○大規模長寿命化改善	全面的改善、エコ改善、設備改善等	・住棟全体を耐用年限まで活用する長寿命化
○個別改善(大規模改善)	規模増改善、居住性向上改善、安全性確保改善、福祉対応改善、長寿命化改善、省エネルギー改善	・住棟、住戸毎の住環境、機能性、耐久性の向上

(2) 大規模長寿命化改善の実施内容

大規模長寿命化改善は、住棟を耐用年限まで活用するため改修内容を含む複合的な改善とします。市営住宅では、大規模長寿命化改善事業から先行して実施します。

図表61. 大規模長寿命化改善の区分

改善区分	改善対象	改善内容	改善目的
○全面的改善(TR:トータルリモデル)	<ul style="list-style-type: none"> ●劣化の状態と今後の活用方針から優先的に改善が必要な住棟(建設年度が古く居住性が低い) ・耐用年限まで使用する住棟 ・昭和50年代以降に建設 ・耐火構造で4階建て以上 ・階段室型の住棟 ・住棟戸数20戸以上 	<ul style="list-style-type: none"> ●共用部 ・開放廊下増築し、EV・スロープ設置 ・外壁、屋上防水改修 ・給排水ガス管、給水方式の改修 ●住戸専用部 ・内装仕上げを含む間取りの変更、段差解消、断熱性向上 ・台所、浴室、洗面、便所の設備機器・配管の更新 	<ul style="list-style-type: none"> ・長寿命化 ・居住性向上 ・福祉対応 ・安全性確保
○エコ改善	<ul style="list-style-type: none"> ●改善の優先性はTRと同様だが、住棟の敷地の条件、戸数、階数からTRに適さない住棟(建設年度が古く居住性が低い) ・耐用年限まで使用する住棟 ・昭和50年代以降に建設 ・TRの対象外 ・耐火構造の3階建て以上 ・階段室型の住棟 	<ul style="list-style-type: none"> ●共用部 ・外壁、屋上防水の断熱改修 ・給排水ガス管、給水方式の改修 ●住戸専用部 ・外部サッシの断熱化 ・浴室、洗面脱衣、便所、台所、玄関の改修 ・設備機器、配管の更新 	<ul style="list-style-type: none"> ・長寿命化 ・居住性向上 ・安全性確保
○設備改善	<ul style="list-style-type: none"> ●TRやエコの手法よる改善性は低いが、耐用年限まで使用するためには一定の設備改善が必要な住棟(TRやエコ対象の住棟まで建設年度は古くないが、住宅設備の居住性が低い) ・耐用年限まで使用する住棟 ・TR、エコ改善の対象外 ・耐火構造で3階建て以上 ・設備機器が老朽化、陳腐化していること 	<ul style="list-style-type: none"> ●共用部 ・給排水ガス管、給水方式の改修 ●住戸専用部 ・台所、浴室、便所の設備機器・配管の更新 	<ul style="list-style-type: none"> ・長寿命化 ・居住性向上
○エレベーター(EV)設置	<ul style="list-style-type: none"> ●片廊下方式で、EV設置による高齢者対応が容易な住棟で、設備改善に併せて効率的に実施できる住棟 ・設備改善の対象住棟と同時に実施 ・片廊下式の住棟 	<ul style="list-style-type: none"> ●共用部 ・EVシャフトの増築 ・EVの設置 	<ul style="list-style-type: none"> ・福祉対応

・設備改善は、長寿命化に係る複数の個別改善の集合改善とし、外壁・屋上防水改修の修繕時期が近接する場合は、同時での実施とし、事業費用の経費軽減を図ります。

・設備改善の実施にあたり、片廊下式の共同住宅では、共用部のバリアフリー化のためのエレベーター設置も同時実施を検討します。

(3) 個別改善(大規模改善)の実施内容

個別改善は、住棟単位、若しくは、住戸単位で、規模増型、居住性向上型、安全性確保型、福祉対応型、長寿命化型、省エネルギー型の改善を単独、又は複数の組み合わせで実施する改善とします。

個別改善は、大規模長寿命化改善を実施しない住棟、住戸を対象とし、計画修繕の周期、定期点検・日常点検の結果、本市の施策的要因に基づく車いす住戸の設置などを実施します。

図表62. 個別改善(大規模改善)の区分

改善区分	改善の主な内容
○規模増型	●住戸専用部 ・増築や改築による居住室の床面積の増加など
○居住性向上型	●共用部 ・電気容量の増加、外壁・屋上の断熱化、給水方式の変更、便所の水洗化、浄化槽の下水接続、電波障害対策、集会所の整備・増築、児童遊園の整備、排水処理施設の整備など ●住戸専用部 ・間取りの変更、給湯設備の設置、電気容量の増加、開口部の断熱化、給水方式の変更、便所の水洗化、換気など
○安全性確保型	●共用部 ・避難経路の確保、アスベスト除去等、防犯性向上(塀・柵・生垣含む)、耐震改修(エレベーター耐震化含む)、外壁・屋上落下の防止、手摺改修、屋外通路の整備、屋外防犯灯の整備、ガス管の耐震性・耐食性の向上など ●住戸専用部 ・台所壁の不燃化、アスベスト除去等、防犯性向上(塀・柵・生垣含む)、手摺改修など
○福祉対応型	●共用部 ・共用部段差解消、手摺設置、エレベーター設置、誘導ブロックの設置、屋外通路の幅員確保、外部スロープの設置など ●住戸専用部 ・住戸内の段差解消、手摺設置、浴槽・便器の高齢者対応、流し台・洗面台の更新、車いす用住戸の整備など
○長寿命化型	●共用部 ・配管の耐久性・耐食性・更新性の向上、躯体・屋上・外壁の耐久性向上、屋外照明器具のLED化など ●住戸専用部 ・浴室の防水性の向上、内壁の断熱性向上・耐久性向上、配管の耐久性・耐食性・更新性の向上、屋内照明器具のLED化など
○省エネルギー型	●共用部 ・屋外照明のLED化、屋上・外壁の断熱化、ポンプ類の高効率化など ●住戸専用部 ・屋内照明のLED化、開口部の断熱化、高効率給湯設備の設置など

・個別改善の長寿命化型は、大規模長寿命化改善以外で実施する単独の改善事業とします。(例：長寿命化となる屋上防水、外壁改修の単独の改善事業など)

3 建替事業の実施方針

(1) 建替事業の方針

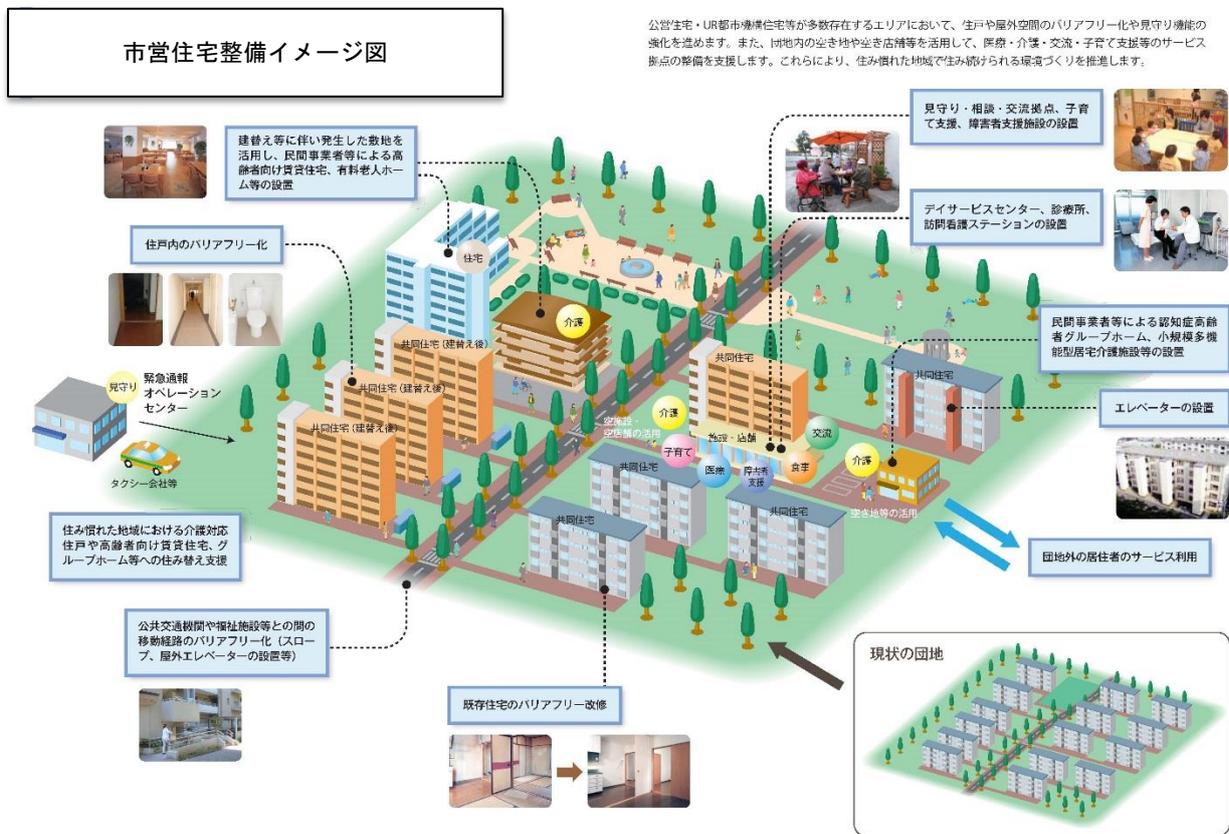
建替事業は、住宅確保要配慮者の需要や団地立地場所等十分に配慮した計画とする事が重要です。住宅に困窮する低所得者のニーズや供給状況を踏まえ、整備戸数や立地場所を決定する必要があります。災害危険区域等立地に関し危険度の高い団地に関しては、建設地の場所や対応策が取れるかを検討していきます。

建替で余剰地が発生する場合は、地域のニーズを勘案しながら福祉部局と連携し、福祉施設や子育て支援施設、生活支援施設を併設した整備を検討する必要があります。

建替の場所は、対象となる団地に近接する市営住宅等の集約化、高齢者・障がい者・子育て世帯にとって利便性の高い中心市街地を含め検討する必要があります。

建替事業は、民間のノウハウを積極的に活用するため、PPP/PFIの導入についてもイニシャルコストとランニングコストについても勘案しながら計画します。

図表63. 市営住宅の整備イメージ



国土交通省「公的賃貸住宅団地を活用した安心空間創出イメージ」より出展

(2) 建替による整備方針

市営住宅の建替にあたっては、以下の整備方針を考慮した実施計画によることとします。

図表64. 建替の整備方針

項目	整備方針	
○今後の管理期間による整備方針	概ね20年未満	<ul style="list-style-type: none"> 直接建設とのコスト比較したうえで、民間賃貸住宅の借上げ公営住宅で整備します。 ただし、借上げできる民間賃貸住宅の供給がない場合は、耐用年限が短く長期管理にならない払下げに適した木造での整備を検討します。
	20～50年程度	<ul style="list-style-type: none"> 耐用年限が短く長期管理とならない払い下げに適した木造での整備を検討します。 防火地域、津波のおそれのある地域などでは、鉄筋コンクリートの耐火構造での整備を検討します。 木材活用の観点から耐用年限45年となる準耐火構造のCLTでのモデル整備も検討します。
	概ね50年以上	<ul style="list-style-type: none"> 耐用年限70年となる鉄筋コンクリートの耐火構造で整備します。 木材活用の観点から準耐火構造のCLTでのモデル整備も視野に入れます。
○団地の管理戸数による整備方針(同一学区の近隣団地も含める)	100戸以上	<ul style="list-style-type: none"> 集約化により、余剰地を設け、保育所、老人福祉施設などの生活支援施設を併設します。 PPP/PFIの導入による整備手法を原則とします。
	50戸以上	<ul style="list-style-type: none"> 集約化により、余剰地が発生した場合は、保育所、老人福祉施設などの生活支援施設の併設を検討します。 PPP/PFIの導入による整備手法を検討します。
	50戸未満	<ul style="list-style-type: none"> 管理の効率性から建替をせずに原則用途廃止とします。 ただし、市街地に立地し、高齢者、障がい者が自立できる生活環境が整っている場合は建替を検討します。
○コスト縮減	<ul style="list-style-type: none"> 発注内容や事業手法(PPP/PFIの採用等)の検討で建設コストの縮減を図ります。 今後の維持管理費の抑制に繋がる設計手法とします。 	
○効率的な管理	<ul style="list-style-type: none"> 近隣団地を含めて集約化し、団地の管理の効率性を向上させます。 将来的な大規模改修に支障がないように敷地に余裕を持たせた整備計画とします。 	
○住環境の向上	<ul style="list-style-type: none"> 景観との調和、住棟の配置計画、近隣の公園・道路・商業施設などのまちづくりの観点を踏まえた整備計画とします。 建物の省エネルギー化による住環境の向上とCO₂削減に努めます。 	
○多様な世帯構成、入居者特性に合わせた整備	<ul style="list-style-type: none"> 単身者から多子多人数世帯に向けた多様な住戸型式を供給します。 障がい者、高齢者に対応出来る設計とします。 3DK、4DKタイプの車いす住戸を供給します。 	
○コミュニティの維持	<ul style="list-style-type: none"> 子育て世帯など団地のコミュニティ活動に参加しやすい世帯が、希望する住戸を整備します。 集会所、広場などの共用スペースを確保し、良好なコミュニティ活動に寄与できる整備を行います。 併設した福祉施設と連携した子育て支援や高齢者の見守り体制の整備も検討します。 	
○防災対応	<ul style="list-style-type: none"> 津波、河川増水による浸水地域では、屋上を近隣住民の避難ビルとして使用することを検討します。(併せて防災備蓄倉庫も屋上に設置も検討します。) 敷地内にマンホールトイレ、防災備蓄倉庫、自家発電設備の設置も検討します。 	

第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧

(1) 市営住宅の長寿命化では、予防保全的な維持管理等を適切に実施するため、いつどのような事業をするのか住棟単位で予め計画上に位置付け、以下の様式で整理します。

図表65. 計画期間内の事業実施予定一覧の様式

内容	備考
○団地、住棟別の計画修繕、改善事業の実施予定一覧	別添様式 1
○団地、住棟別の建替事業の実施予定一覧	別添様式 2
○集会所、遊具等の共同施設の実施予定一覧	別添様式 3

第8章 ライフサイクルコスト(LCC)とその縮減効果の算出

1 LCC算出の基本的な考え方

(1) LCCの算出の対象

市営住宅では、LCCの算出を新規団地の整備及び建替事業で実施し、LCCの縮減効果の算出を全面的改善などの大規模長寿命化改善事業及び個別改善での長寿命化型事業で実施します。

なお、改善事業において、LCCの縮減効果が認められない場合は、事業を取りやめ、建替を前提とせずに当面管理する団地は維持修繕で住棟が使用可能な期間まで活用した後に用途廃止し、長期にわたり継続管理する団地では、建替などによる整備も検討します。

(2) LCCの算出の方法

通常の建築物でのLCCの算出は、建築工事費などの建設費、光熱水費・維持管理費などの施設運営費、及び解体処分といった除却費で構成されますが、運営費の中の光熱水費は入居者負担のため、試算に含めないことにします。

維持管理費は、経常修繕、計画修繕に要する修繕費を対象とします。

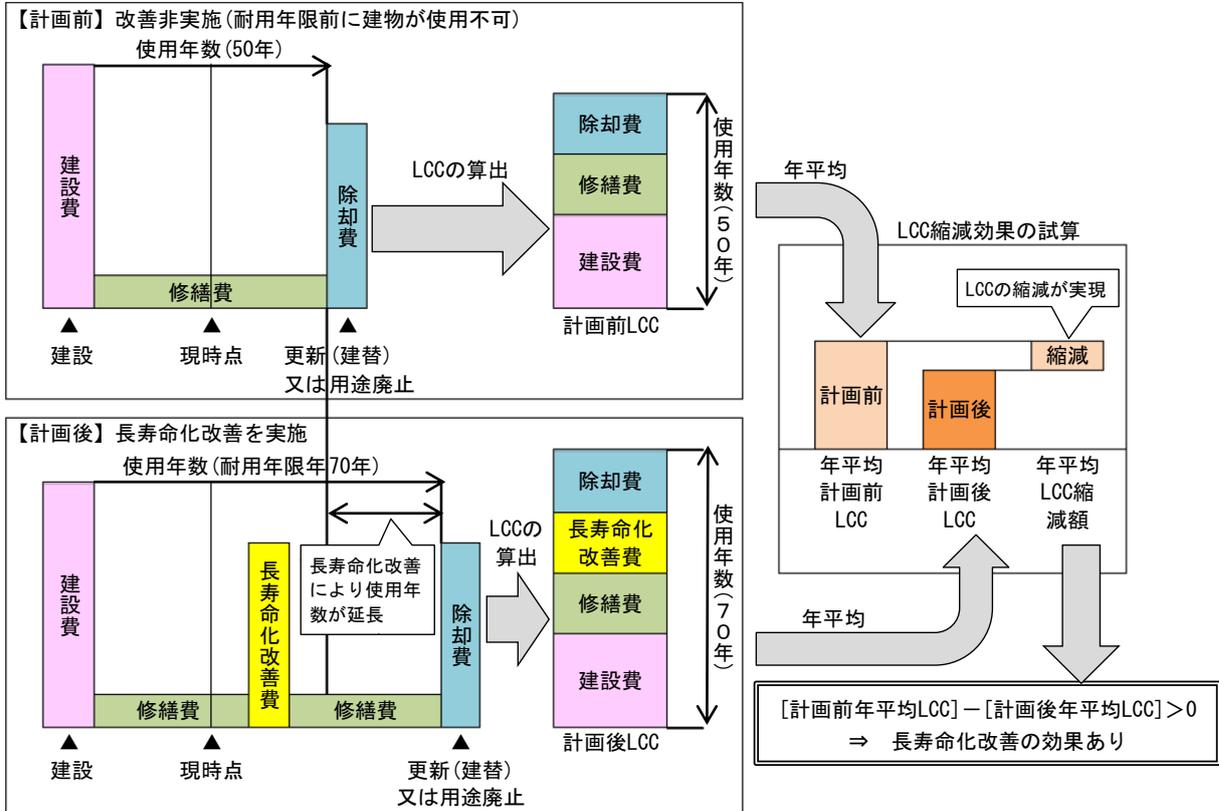
図表66. 市営住宅におけるLCCの算出計算式

<p>住棟のLCC=(建設費 + 改善費(改善実施の場合) + 修繕費 + 除却費) [単位: 千円/棟・年]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建設費: 住棟の建設時点に投資した建設工事費等 ・改善費: 想定する管理期間での改善工事費の試算額から修繕費相当額を控除^{※1}(改善事業の実施により不要となる修繕費を控除)した額^{※2} ・修繕費: 想定する管理期間での修繕費の試算額^{※2}。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試算。(国が示す修繕計画モデルによる修繕費乗率を建設費に乗じて算定される累積修繕費を使用) ・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^{※2} <ul style="list-style-type: none"> ※1: 修繕費相当額の控除方法については、後述する<LCCの縮減効果の算出方法を参照 ※2: 現時点以降に発生する将来の改善費、修繕費、除却費等のコストは、社会的割引率(4%)を適用して現在価値化
--

(3) LCCの縮減効果の算出方法

長寿命化改善を実施するにあたって、ストックの有効活用とその効果を図る判断材料として、住棟ごとにLCCを算出し、改善事業を実施することの効果を検証します。

図表67. LCCの算出と縮減のイメージ



2 計画期間内に実施する事業のLCCとその縮減効果の算出結果

(1) 長寿命化改善事業でのLCCの縮減結果

第5章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定において、計画期間内に全面的改善、エコ改善、設備改善による大規模長寿命化改善を実施する場合でのLCCの縮減効果を、図表68の条件により試算します。

試算の結果、計画期間内に図表69のとおり、年間約15,719千円のLCCの縮減効果が得られる結果となりました。

図表68. 試算における条件

長寿命化改善手法	使用年数		長寿命化に資する改善項目
	改善前	改善後	
全面的改善	50年 (市有施設保全計画でのRC造の使用年数)	70年 (公営住宅法での耐用年限) ※市有施設保全計画での長寿命化後の使用年数は65年	屋上防水、床防水、外壁、鉄部塗装、玄関ドア、アルミサッシ、バルコニー、金物類、給水湯設備、貯水槽、給水ポンプ、排水設備、ガス設備、給湯器、共用灯、電力、電話、TV、自火報、流し台、浴室ユニット、レンジフード、24H換気
エコ改善			屋上防水、床防水、外壁、鉄部塗装、アルミサッシ金物類、給水湯設備、貯水槽、給水ポンプ、排水設備、ガス設備、給湯器、共用灯、TV、流し台、浴室ユニット、レンジフード、24H換気
設備改善			給水湯設備、貯水槽、給水ポンプ、排水設備、ガス設備、給湯器、流し台、浴室ユニット、レンジフード、24H換気、EV設置

図表69. 計画期間(R2~11)における長寿命化事業でのLCCの縮減効果の算出結果

長寿命化事業手法	団地名	棟数(棟)	戸数(戸)	LCC算定事業期間	LCC(千円/年)		
					改善前	改善後	縮減効果
個別改善	明治町二丁目住宅	1	20	R4~8	6,533	4,746	1,787
エコ改善	みどり町住宅	1	20	R4~8	6,432	4,723	1,709
設備改善	八幡町住宅	3	42	R9~13	15,035	10,978	4,057
EV改善	鴨川町住宅	4	72	R2~3	29,540	21,374	8,166
計		9	154	R2~13	57,540	41,821	15,719

・住棟別の算定結果は、別添「様式1」のとおりです。

(2) 建替事業でのLCCの算出結果

長寿命化計画の対象と事業手法の選定において、計画期間内に実施する建替事業について、LCCを試算します。

耐火構造で建替し、耐用年限の70年まで使用する条件とすると、以下のLCC結果が得られました。

今後の事業実施においては、詳細な事業計画を作成して建設費のコスト縮減などに基づき、LCCを算定する必要があります。

図表70. 計画期間(R2~11)における建替事業でのLCCの算出結果

団地名	現状住棟番号	現状建設年度	建替後戸数	建替後構造	建替整備予定年度	LCC(千円/年)	備考
余戸谷町住宅	14-1	S51	廃止	検討中	R5-6	2,913	R5-6、中耐14-1棟11戸、長崎新町住宅へ集約
長坂新町住宅	15-1	H6	現状維持	検討中	R6-7	7,966	R6-7、木造15-1棟2戸
	15-2~3	S58			R10-11		R10-11、木造15-2~3棟4戸
	15-4~10	S59			R11-12		R11-12、木造15-4~10棟14戸

・住棟別の算定は、別添「様式2」のとおりです。

(3) 長寿命化改善によるLCCの縮減結果

市営住宅全体での長寿命化によるLCCの縮減効果について、長寿命化を実施しない場合と実施する場合について、試算を行って検証しました。

その結果は、現在2020(R2)年度からの長寿命化を実施した場合、計画期間である2029(R11)年度までのLCCの縮減効果は、図表69のとおりとなります。

また図表18からも分かるように2060年(R42)から2074年(R56)にかけて、耐火構造の市営住宅の建替時期が集中するため、事業費が少ない2030年(R12)から2059年(R41)の期間で、前倒しによる平準化を図る必要があります。

今後は、実際の事業計画において、長寿命化改善の事業費のコスト縮減・平準化、耐用年限以上に住棟を延命化してLCCをより縮減するなどの検討も必要になります。

図表71. LCC試算の条件

項目	現状の試算条件	長寿命化実施の試算条件
○長寿命化改善の対象	<ul style="list-style-type: none"> ・ TR、エコ改善では、今後の予定が決定している住棟を反映 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 左記の条件に加えて、本計画で長寿命化改善の行うと決定したものを反映(主に設備改善での長寿命化改善)
○建替の対象	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本計画で、継続管理する団地に選定された市営住宅での住棟 ・ 建替前提とせずに当面管理する市営住宅は、使用期間満了に伴い解体 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 左記の条件と同じ
○住棟の使用期間	<ul style="list-style-type: none"> ・ 木造、簡易耐火構造平屋：30年 ・ 準耐火構造：45年 ・ 耐火構造(2戸1)：55～60年(設備改善後35年) ・ 耐火構造(TR・エコ(予定含む))：70年 ・ 耐火構造(長寿命化非実施)：50年 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 木造、簡易耐火構造平屋：30年 ・ 準耐火構造：45年 ・ 耐火構造(2戸1)：60年 ・ 耐火構造(TR・エコ(予定含む))：70年 ・ 耐火構造(設備改善)：70年(建設後35年で改善し、35年活用) ・ 耐火構造(長寿命化非実施)：50年

➤ 参考資料

1 市営住宅の修繕周期表

参考資料1. 公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成28年8月改定)による公営住宅の修繕周期

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	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			○	
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)			○	
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)			○	
		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傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上、保護塗装			○	
		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			○	
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	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等			○	
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開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床(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			○	
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	○		○	○
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	○		○	○
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	○		○	○
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	○		○	
4 鉄部塗装等								
①鉄部塗装(雨掛かり部分)	(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(非雨掛かり部分)	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○	
	(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			○	

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	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
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	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	○				
	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、ビート等)の取替等	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	○				
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	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	○				
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				○	
	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、立て樋・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	○				
	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	○				
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				○	
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					○
	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					○
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	○				
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)	○				
		取替	40年	ステンレス鋼管	○				
	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	○				
		取替	15年		○				

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	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
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	○			
		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	○			
②污水管(屋内)	共用污水立て管 専用污水枝管	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	○			
		取替	50年	铸铁管	○			
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	○			
		取替	30年	ヒューム管	○			
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	○			
		取替	15年		○			
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	○			
	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	○			
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	○			
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					○
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		○			
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		○	○		
	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幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	30年		○			
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		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		○			
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					○
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					○

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	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
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年					○	
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					○	
1 3 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			○			
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			○			
1 4 昇降機設備									
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年					○	
	全構成機器	取替	30年					○	
1 5 立体駐車場設備									
①自走式駐車場	プレハブ造(鉄骨造+ALC)	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替				○	
		建替	30年	全部撤去の上、建替				○	
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				○	
		建替	20年	撤去、新設				○	
1 6 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					○	○
	困障(塀、フェンス等)、サイン(案内板)、遊具、ベンチ等	取替	20年			○		○	
	埋設排水管、排水柵等、※埋設給水管を除く	取替	20年				○		
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年					○	
	植栽	整備	20年						○
1 7 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					
1 8 専用部分									
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年					○	
②設備機器	分電盤	取替	15年			○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年					○	
	換気扇	取替	20年					○	

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧 (1/3)

事業主体名： 倉吉市

住宅の区分： 特定公共 地盤賃 改良住宅 その他 ()
 公営住宅 賃貸住宅 (公営供給)

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容											LCC 縮減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11			
1. サンテラス 大平住宅	1-1	18	RC造	H18	R3	R2												1,848	・維持修繕
	2-1~2	24	RC造	H12	R3	R2												2,896	・維持修繕
2. 上余戸住宅	2-3	18	RC造	H13	R3	R2												2,173	・維持修繕
	2-4	18	RC造	H14	R3	R2												2,113	・維持修繕
	2-5~6	24	RC造	H15	R3	R2												2,734	・維持修繕
3. うわなだ中央 住宅	3-1	40	RC造	H23	R3	R2												4,230	・維持修繕
4. 明治町二丁目 住宅	4-1	20	RC造	S63	R3	R2												1,787	・長寿命化 ・個別改善 ・Ⅳ期(R4~R8)
	5-1	20	RC造	H4	R3	R2												1,709	・長寿命化 ・Ⅰ工改善 ・Ⅳ期(R4~R8)
6. 八幡町住宅	6-1~2	30	RC造	H5	R3	R2												2,785	・長寿命化 ・設備改善 ・Ⅴ期(R9~R13)
	6-3	12	RC造	H6	R3	R2												1,272	・長寿命化 ・設備改善 ・Ⅴ期(R9~R13)
7. 鴨川町住宅	7-1	24	RC造	H8	R3	R2												2,693	・福祉対応 ・EV設置 ・Ⅲ期(H29~R3)
	7-2	24	RC造	H9	R3	R2												2,711	・福祉対応 ・EV設置 ・Ⅲ期(H29~R3)
	7-3	12	RC造	H10	R3	R2												1,378	・福祉対応 ・EV設置 ・Ⅲ期(H29~R3)
	7-4	12	RC造	H10	R3	R2												1,384	・福祉対応 ・EV設置 ・Ⅲ期(H29~R3)

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧 (2 / 3)

事業主体名： 倉吉市

住宅の区分： 公営住宅 賃貸住宅 改良住宅 その他 ()

特定公共
地盤震
害
対策
法
第
1
0
条
第
1
項
第
1
号
の
住
宅
（公営住宅）

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11			
8. 長坂新町住宅	8-1~2	8	CP造	S53	R3	R2		建替	(解体)										・集約解体 ・IV期(R4~R8)
	8-3~4	8	CP造	S54	R3	R2		建替	(解体)										・集約解体 ・IV期(R4~R8)
	8-5	7	CP造	S55	R3	R2		建替	(解体)										・集約解体 ・IV期(R4~R8)
	8-6~7	12	CP造	S56	R3	R2		建替	(解体)										・集約解体 ・IV期(R4~R8)
	8-8~9	11	CP造	S57	R3	R2		建替	(解体)										・集約解体 ・V期(R9~R13)
	8-10~11	9	CP造	S58	R3	R2		建替	(解体)										・集約解体 ・V期(R9~R13)
9. 高城第三住宅	9-1~4	4	木造	H20	R3	R2		建替え事業 PP P / PFI											・維持修繕 880
	9-5~7	3	木造	H22	R3	R2													・維持修繕 770
	9-8~10	3	木造	H23	R3	R2													・維持修繕 744
10. マロニエ 住宅	11-1~8	16	木造	H7	R3	R2													・用途廃止 ・VI期(R14~R18)
	11-9~11	6	木造	H15	R3	R2													・用途廃止 ・VII期(R19~R24)
	11-12~15	8	木造	H16	R3	R2													・維持修繕 2,013
	11-16~17	4	木造	H17	R3	R2													・維持修繕 947

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧 (3 / 3)

事業主体名： 倉吉市

住宅の区分： 特定公共 地盤層 公営住宅 賃貸住宅 (公営棟給) 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		修繕・改善事業の内容											LCC 縮減効果 (千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11				
11. 大坪住宅	12-1	24	RC造	H27	R3	R2													2,547	・維持修繕
	12-2	24	RC造	H29	R3	R2													2,596	・維持修繕
	12-3~5	6	木造	H27	R3	R2													1,435	・維持修繕
12. 八王子住宅	13-1~4	8	木造	H8	R3	R2													—	・用途廃止 ・VI期 (R4~R8)
13. 余戸谷町 住宅	14-1	11	RC造	S51	R3	R2													—	・廃止 ・IV期 (R4~R8)
14. 福吉町 二丁目住宅	15-1	2	木造	H6	R3	R2													—	・廃止 ・IV期 (R4~R8)
	15-2~3	4	CP造	S58	R3	R2													—	・建替 ・VI期 (R14~R18)
	15-4~10	14	CP造	S59	R3	R2													—	・建替 ・VI期 (R14~R19)
15. 中河原二 住宅	16-1~2	4	木造	H7	R3	R2													—	・用途廃止 ・VI期 (R14~R18)

【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 倉吉市

住宅の区分 公営住宅 特定公共 地優賃 改良住宅 その他（ ）
 賃貸住宅 （公共供給）

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			
8. 長坂新町住宅	8-1~2	8	CP造 準耐火	S53	R3	R2	R4	—	建替、解体
8. 長坂新町住宅	8-3~4	8	CP造 準耐火	S54	R3	R2	R4	—	建替、解体
8. 長坂新町住宅	8-5	7	CP造 準耐火	S55	R3	R2	R4	—	建替、解体
8. 長坂新町住宅	8-6~7	12	CP造 準耐火	S56	R3	R2	R4	—	建替、解体
8. 長坂新町住宅	8-8~9	11	CP造 準耐火	S57	R3	R2	R4	—	建替、解体
8. 長坂新町住宅	8-10~11	9	CP造 準耐火	S58	R3	R2	R4	—	建替、解体
11. マロニエ住宅	11-1~8	16	木造	H7	R3	R2	R17	—	用途廃止
13. 八王子住宅	13-1~4	8	木造	H8	R3	R2	R18	—	用途廃止
14. 余戸谷町住宅	14-1	11	RC造 中層耐火	S51	R3	R2	R5	2,913	用途廃止、解体
15. 福吉町二丁目住宅	15-1	2	木造	H6	R3	R2	R16	1,098	用途廃止、解体
	15-2~3	4	CP造 準耐火	S58	R3	R2	R10	1,526	縮小建替
	15-4~10	14	CP造 準耐火	S59	R3	R2	R11	5,342	縮小建替
16. 中河原二住宅	16-1~2	4	木造	H7	R3	R2	R7	—	用途廃止

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： 倉吉市

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	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	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11			
2. 上余戸住宅	集会所 児童公園	H14	R3	R2													
6. 八幡町住宅	集会所 児童公園	H6	R3	R2													
7. 鴨川町住宅	集会所 児童公園	H8	R3	R2													
11. マロニエ住宅	集会所	H15	R3	R2													
12. 大坪住宅	集会所 児童公園	S52	R3	R2													
13. 八王子住宅	集会所 児童公園	H8	R3	R2													
14. 余戸谷町住宅	集会所	S51	R3	R2					解体								・用途廃止 ・IV期(R4～R8)

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

