

鳥取市営住宅長寿命化計画（令和 8 年 6 月）の概要

1 計画策定にあたって

（１）計画策定の背景と目的、位置づけ

- ・本市では、平成 17 年 12 月に「鳥取市営住宅ストック総合計画」、平成 23 年 3 月に「市営住宅長寿命化計画」（以下「本計画」という。）を策定しました。また、平成 28 年 3 月及び令和 3 年 4 月には、本計画の見直しを行い、中長期的な視点に立ち、供給量を確保しながら計画的な維持管理や改善事業を実施しトータルコストの低減に努めてきました。
- ・本計画では、最新の法制度や国や本市の上位・関連計画等の考え方を踏まえながら、中長期的な視点に立ち、市営住宅団地の運営方針や現存する住宅ストックの改善及び維持管理のあり方について改定を行います。

（２）計画の対象

- ・本市が管理するすべての公的賃貸住宅（公営住宅、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。）を対象とします。

（３）計画期間

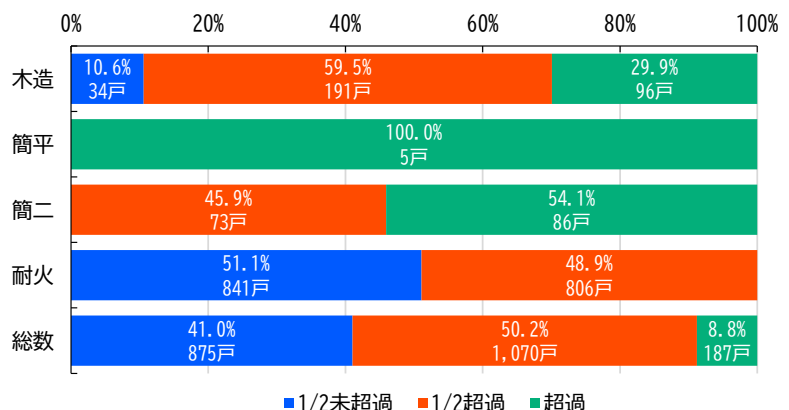
- ・計画期間は、令和 8 年度から令和 17 年度までの 10 年間とし、概ね中間年で点検・見直しを行い、調整を図ります。

2 市営住宅の状況・市営住宅を取り巻く情勢

（１）市営住宅の状況

- ・令和 7 年 4 月 1 日現在、鳥取市が管理する市営住宅は 43 団地 2,132 戸です。種別では、公営住宅 1,908 戸、改良住宅 160 戸、特定公共賃貸住宅 32 戸、勤労者向け住宅 11 戸、若者向け住宅 21 戸となっています。
- ・木造、簡平、簡二で耐用年限が超過している住戸が 187 戸あります。
- ・入居戸数は 1,555 戸で、入居率は 72.9%となっています。入居世帯の世帯規模の小規模化、高齢化が進行しています。

図 構造別耐用年限超過状況別
戸数・割合



（２）市営住宅を取り巻く情勢の整理

- ・令和 5 年の住宅・土地統計調査によると、本市の借家割合は 32.7%です。
- ・セーフティネット住宅は、令和 7 年 10 月末時点で、市内で 1,367 戸が登録されており、本市で行っているセーフティ専用住宅への補助の件数も年々増加し続けています。

3 市営住宅の供給量と長寿命化に関する基本方針

(1) 市営住宅の供給量の方針

- ・市営住宅のうち、公営住宅・改良住宅で対応が必要となる「著しい困窮年収水準未満の世帯数」は、計画期間末の令和 17 年度末において 4,585 世帯と推計されます。この世帯が入居可能な、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数は 1,147 戸存在するため、市営住宅では 1,947 戸必要となります。
- ・30 年後の令和 37 年度末に必要な市営住宅（公営住宅・改良住宅）は 1,639 戸となり、将来は減少していくことが予測されています。

表 必要な市営住宅（公営住宅・改良住宅）数の算出

	令和 7 年度末	令和 12 年度末	令和 17 年度末	令和 27 年度末	令和 37 年度末
著しい困窮年収水準未満の世帯数	5,034	4,789	4,585	4,213	3,983
低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数	1,178	1,164	1,147	1,099	1,088
必要な市営住宅の数	2,110	2,053	1,947	1,763	1,639
参考) 必要な県営住宅の数	1,616	1,572	1,491	1,350	1,255

【必要な市営住宅数の算出方法】

- ・著しい困窮年収水準未満の世帯数：国が令和 3 年 10 月に公開した「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」により算出。
- ・低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数：住宅・土地統計調査結果を用いて、住宅扶助費基準上限額を下回る家賃で住宅面積が最低居住面積水準を上回り、かつ耐震性が確保された民間賃貸住宅を算出。
- ・必要な市営住宅の数：著しい困窮年収水準未満の世帯数から、低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数を差し引いた数を、市営住宅管理戸数・県営住宅管理戸数の比率に応じて算出。

(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

- ・法定点検やそれに準じた点検、及び日常的な点検等を行います。
- ・市営住宅の修繕履歴データ（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）を統一的なフォーマットにより継続的に履歴を確認できる仕組みを整備、運用します。

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

- ・建物の老朽化対策として計画を定め、屋上防水や屋根の改修など継続的に実施するとともに、住戸内の設備配管等の改修や居住性の向上に伴う改善も行い長寿命化を図っていきます。
- ・高効率な設備への更新や LED 化などでエネルギー費への削減を行い、ライフサイクルコスト（LCC）を縮減します。
- ・修繕標準周期については、これまでの修繕や定期点検結果を基に建物の老朽化や劣化状況を踏まえ適切かつ効果的に実施していきます。

4 公営住宅等の事業手法の選定

- 『公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月）』の選定フローをもとに、各団地の立地状況、住宅ストックの管理状況、事業実施の可能性等を踏まえて検討した結果、本計画期間における公営住宅等の事業手法は以下のとおりとなります。

表 3 次判定の結果（計画期間内の事業手法）

維持管理（1,937 戸）				改善（158 戸）		用途廃止（37 戸）	
・ 賀露 1～11, R1～R3, R5, R6	255 戸	・ 新麻生 A～C	6 戸	・ 大森 RG3, RG4	38 戸	・ 亀井 57	5 戸
・ 湖山 1～7	163 戸	・ 長瀬 1～9	34 戸	・ 田島 R1～R4	80 戸	・ 浪花 58-1, 4～7, 59-6～10, 12,	21 戸
・ 徳吉 R1～R19	448 戸	・ 下曳田	6 戸	・ 浪花	40 戸	60-9～14,	
・ 吉成 A, B	34 戸	・ 下佐貫	11 戸	58-2, 3, 8～11, 59-1～5, 11,		61-9～12	
・ 駅南 1, 2	35 戸	57-1～3		60-1～8,		・ 中井二 1～2	4 戸
・ 旭町 1～12	280 戸	・ 用瀬城山	11 戸	15～20,		・ ほき元 W1, 2	4 戸
・ 大森 RC1, RC2, RG1, RG2	72 戸	1～6		61-1～8,		・ 勝見 41～43	3 戸
・ 湯所 1, 2	39 戸	・ 鷹狩 1～10	10 戸	62-1～6			
・ 玄好	18 戸	・ 三角 1～10	10 戸				
・ 材木 1, 2	40 戸	・ 大井 59-1～4	8 戸				
・ 円通寺(改)	4 戸	・ 勝見 1～16	30 戸				
・ 円通寺B (公・改)	8 戸	・ 西浜 1～3	32 戸				
・ 円通寺C(公)	9 戸	・ 矢口 12～14	30 戸				
・ 国安 1～16	14 戸	・ 出合 54-1～ 61-1	33 戸				
・ 馬場(改)	12 戸	・ 湯花 9-1～11-4	26 戸				
・ 下味野 1～18	18 戸	・ 青谷あさひ 1, 2	44 戸				
・ 下味野B(公)	16 戸	・ 青谷西町第二	8 戸				
・ 古海(公)	6 戸	1～8					
・ 西品治北	21 戸	・ 青谷城山	95 戸				
・ 法花寺 1～14	14 戸	51-1～57-2, 101～206					
・ わかとり 60～61-6	16 戸	・ グリーンハイツあおや	21 戸				

表 3 次判定結果別戸数

	公営	改良	特公賃	勤労者	若者	総数
計画期間末 管理戸数	1,875	156	32	11	21	2,095
維持管理	1,717	156	32	11	21	1,937
改善	158	0	0	0	0	158
用途廃止	33	4	0	0	0	37

<計画期間末の公営住宅のまとめ>

計画期間末の公営住宅・改良住宅の管理戸数は 2,031 戸（公営住宅 1,875 戸、改良 156 戸）であり、前章で算出した将来のストック量（管理目標戸数）の 1,947 戸を上回る。

5 事業の実施方針

(1) 点検の実施方針

- ・各種法令に基づく適切な点検を実施するとともに、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。
- ・全ての住棟を対象に、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。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を行います。
- ・定期点検、日常点検などの点検結果については、適宜記録し、データベースとして修繕や次の点検に役立てるものとします。

(2) 計画修繕の実施方針

- ・点検時に修繕が必要と確認された場合は、経常修繕として実施します。
- ・計画的に経年劣化に対応する修繕（計画修繕）を実施します。耐久性等の向上が図られる工事内容は改善事業（長寿命化型）により対応することも検討します。
- ・修繕結果（時期や内容等）については、適宜記録し、データベースとして点検や次の修繕に役立てるものとします。

(3) 改善事業の実施方針

- ・ストックの長期的な活用を目指すため、本計画期間では、以下の住棟に対し、全面的改善（居住性向上・福祉対応・長寿命化等の一体的な改善）を実施します。

表：改善事業の対象団地・住棟と実施時期

団地	住棟	構造 階数	建設 年度	戸数	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17
浪花	58-2,3,8~11, 59-1~5,11, 60-1~8,15~20, 61-1~8, 62-1~6	木造 1F・2F	S58~ S62	41	全面的改善									
大森	RG3, RG4	耐火 4F	S59~ S60	38	全面的改善									
田島	R1~R4	耐火 5F	S55~ S58	80				全面的改善						

(4) 用途廃止の実施方針

- ・入居率 70%未満の団地、耐用年限から概ね 20 年を超過している以下の住棟については、用途廃止を進めます。

表：用途廃止の対象団地・住棟と実施時期

団地	住棟	構造 階数	建設 年度	戸数	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17
亀井	57	木造 2F	S57	5						用途 廃止				
中井二	1~2	簡耐 2F	S52	4			用途 廃止							
ほき元	W1, 2	木造 2F	S59	3				用途 廃止						
勝見	41~43	簡耐 2F	S52	3					用途 廃止					

注）浪花団地は、58-1,4,5,7, 59-6~10,12, 60-9~14, 61-9~12 の住棟のみを用途廃止とする。