
鳥取市営住宅長寿命化計画

令和 8 年 6 月
鳥取市

目 次

序 計画の策定にあたって	5
(1) 計画策定の背景・目的	5
(2) 計画の対象	5
(3) 計画期間	6
(4) 計画の位置づけ	6
1 市営住宅の状況	7
(1) ストックの状況	7
(2) 入居世帯の状況	16
(3) 市営住宅の現地状況調査	22
2 市営住宅を取り巻く情勢の整理	25
(1) 市の住宅事情	25
(2) 事業者アンケート調査	28
(3) 主な上位・関連計画	33
3 市営住宅の供給量と長寿命化に関する基本方針	35
(1) 市営住宅の供給量の方針	35
(2) 長寿命化に関する基本方針	40
4 公営住宅等の事業手法の選定	41
(1) 事業手法と選定の流れ	41
(2) 1次判定	42
(3) 2次判定	49
(4) 3次判定	54
5 事業の実施方針	56
(1) 点検の実施方針	56
(2) 計画修繕の実施方針	59
(3) 改善事業の実施方針	60
(4) 用途廃止の実施方針	61
6 長寿命化のための事業実施予定と維持管理コスト	62
(1) 改善住棟の維持管理コストとその縮減効果の算出	62
(2) 長寿命化のための事業実施予定	64
7 事業化団地の推進方針	65
(1) 徳吉団地の概要	65
(2) 徳吉団地の入居者の概要	67
(3) 徳吉団地の劣化の状況等の把握	69
(4) 今後の事業の方向性	73

序 計画の策定にあたって

(1) 計画策定の背景・目的

市営住宅は、これまで高度経済成長期に増加する人口や生活スタイルの変化において不足する住宅の需要に対応するとともに、住宅困窮者に対して低廉な家賃で提供する社会福祉的役割と民間の住宅整備を補完する目的のため急速に整備されてきました。

これにより、鳥取市（以下「本市」）においても、社会情勢を踏まえ整備を進めてきましたが、昭和44年から昭和63年までに建設したストック建物が全体のほぼ半数を占めており、建物の老朽化が進んでいます。

このようななか、近年では、人口減少・少子高齢化のさらなる進行や社会経済情勢の変化、住宅セーフティネット法の改正等により住宅確保要配慮者を取り巻く状況も変化しています。

また、「2050年カーボンニュートラル」を目指し建築物省エネ法が改正され、持続可能性に配慮した市営住宅ストックの管理も求められています。

これにより、直面する人口減少や民間市場の成熟に対応する観点から市営住宅全体戸数の最適化を図る必要があると考えます。

国においては、平成28年8月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改定され、公営住宅等ストック事業におけるライフサイクルコストの縮減を目指すため、定期的な点検や予防保全的な修繕、長寿命化につながる改善事業の実施等を行い、効率的な維持管理を図っていくことが求められています。

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

本計画策定の対象は、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。）とします。

(3) 計画期間

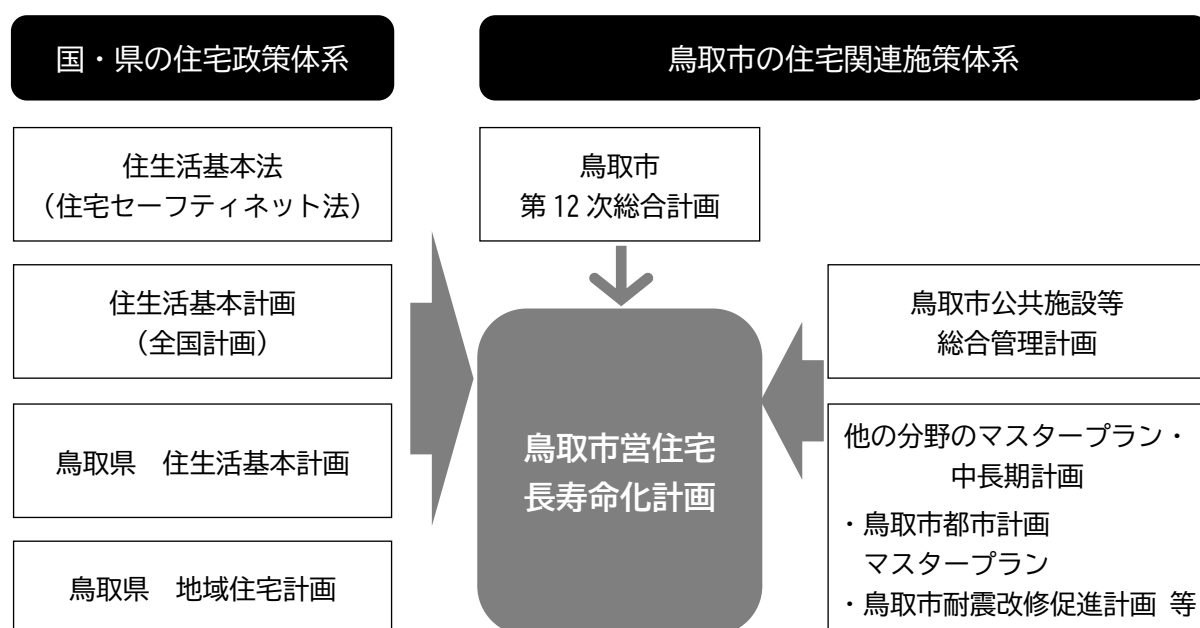
本計画の計画期間は令和 8 年度から令和 17 年度までの 10 年間とし、概ね中間年で点検・見直しを行い、調整を図ります。

なお、中長期的な事業量・事業費を明らかにするため、次期 10 年における各種団地・住棟の活用の方向性も視野に入れながら、本計画期間における事業手法を選定します。

(4) 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



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7年4月1日現在で、本市に立地する公的賃貸住宅戸数は3,822戸です。

公的賃貸住宅のうち、市営住宅は2,132戸（55.8%）となっています。

表 鳥取市内に立地する公的賃貸住宅戸数・割合

	戸数	割合
市営住宅	2,132	55.8%
公営	1,908	49.9%
改良	160	4.2%
特公賃	32	0.8%
勤労者向け	11	0.3%
若者向け	21	0.5%
県営住宅	1,642	43.0%
公社賃貸住宅	48	1.3%
合計	3,822	100.0%

(店舗3戸は不算入)

2) 管理区分別の状況

市営住宅2,132戸のうち、公営住宅が1,908戸（89.5%）、改良住宅が160戸（7.5%）、特定公共賃貸住宅が32戸（1.5%）、勤労者向け住宅が11戸（0.5%）、若者向け住宅が21戸（1.0%）あります。

地域別では鳥取地域が1,610戸と全体の75.5%を占めています。

表 市営住宅の地域別・種別戸数・割合

種別/地域	鳥取地域	国府地域	福部地域	河原地域	用瀬地域	佐治地域	気高地域	鹿野地域	青谷地域	総数	割合
公営	1,463	36	66	34	31	4	95	51	128	1,908	89.5%
改良	131	-	-	21	-	8	-	-	-	160	7.5%
特公賃	16	-	-	-	-	-	-	8	8	32	1.5%
勤労者向け	-	-	-	-	-	-	-	-	11	11	0.5%
若者向け	-	-	-	-	-	-	-	-	21	21	1.0%
総数	1,610	36	66	55	31	12	95	59	168	2,132	100.0%
割合	75.5%	1.7%	3.1%	2.6%	1.5%	0.6%	4.5%	2.8%	7.9%	100.0%	

3) 市営住宅団地の立地

図 市営住宅団地位置図

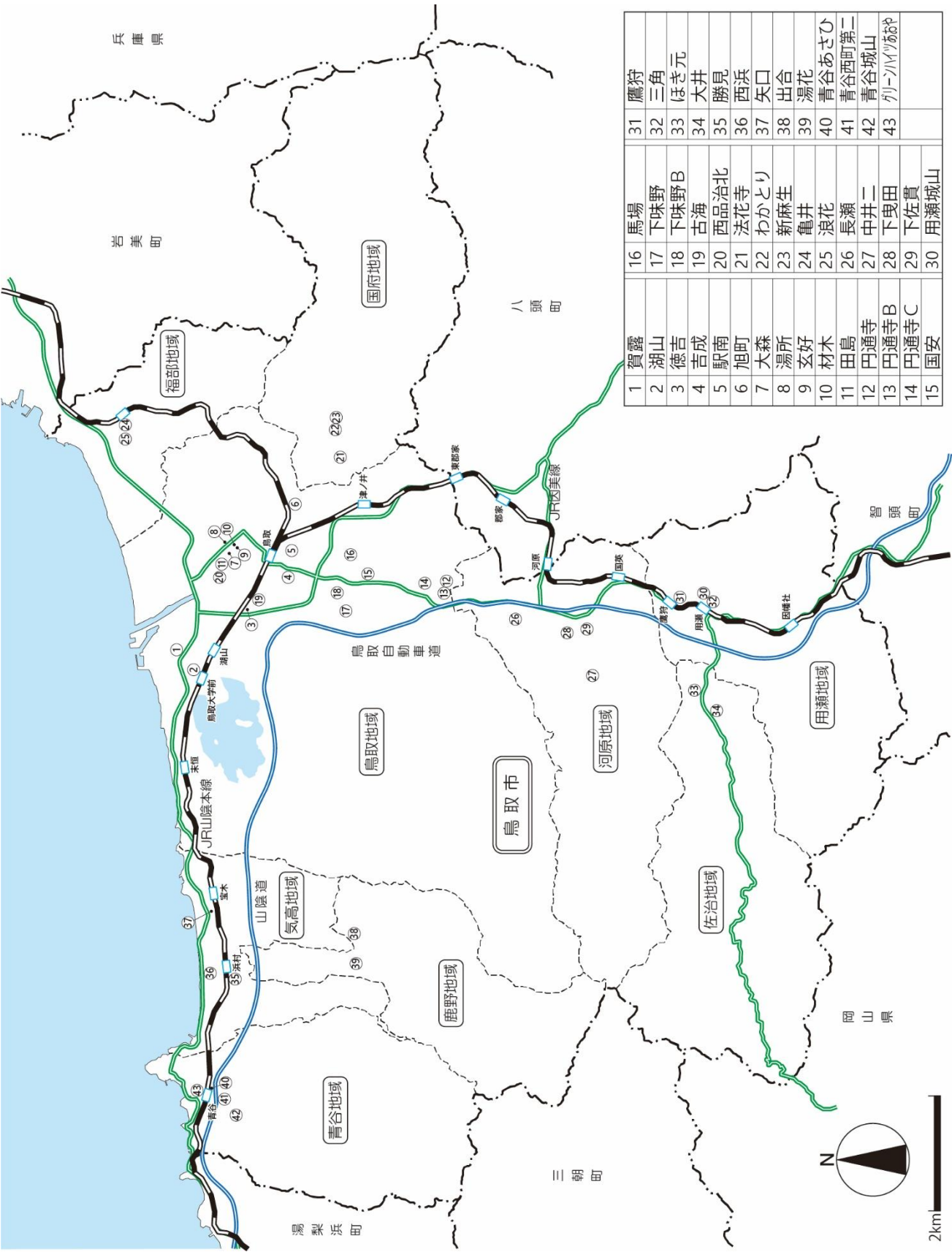


表 市営住宅団地一覧

地域	団地 番号	団地名	棟数	管理 戸数	棟番号	構造 階数	建設 年度	公営	改良	特賃	勤労	若年	住宅 総数
鳥取	1	賀露	16	255	1	耐火2F	H11	4	-	-	-	-	4
					2	中耐3F	H9	11	-	-	-	-	11
					3	中耐3F	H9	13	-	-	-	-	13
					4	中耐4F	H11	17	-	-	-	-	17
					5	中耐4F	H11	13	-	-	-	-	13
					6	中耐3F	H12	18	-	-	-	-	18
					7	耐火2F	H13	12	-	-	-	-	12
					8	中耐3F	H13	18	-	-	-	-	18
					9	中耐4F	H15	29	-	-	-	-	29
					10	中耐4F	H17	28	-	-	-	-	28
					11	中耐4F	H19	17	-	-	-	-	17
					R1	中耐4F	S44	15	-	-	-	-	15
					R2	中耐4F	S45	16	-	-	-	-	16
					R3	中耐4F	S47	16	-	-	-	-	16
					R5	中耐4F	S47	16	-	-	-	-	16
					R6	中耐4F	S47	12	-	-	-	-	12
	2	湖山	7	163	1	中耐3F	H9	21	-	3	-	-	24
					2	中耐4F	H10	24	-	-	-	-	24
					3	中耐4F	H12	24	-	-	-	-	24
					4	中耐4F	H14	32	-	-	-	-	32
					5	中耐3F	H17	-	21	-	-	-	21
					6	中耐3F	H15	-	24	-	-	-	24
					7	耐火2F	H22	-	14	-	-	-	14
	3	徳吉	19	448	R1	中耐4F	S48	16	-	-	-	-	16
					R2	中耐4F	S48	16	-	-	-	-	16
					R3	中耐4F	S48	16	-	-	-	-	16
					R4	中耐4F	S49	32	-	-	-	-	32
					R5	中耐4F	S49	32	-	-	-	-	32
					R6	中耐4F	S51	16	-	-	-	-	16
					R7	中耐4F	S48	32	-	-	-	-	32
					R8	中耐4F	S48	32	-	-	-	-	32
					R9	中耐4F	S50	24	-	-	-	-	24
					R10	中耐4F	S51	32	-	-	-	-	32
					R11	中耐4F	S52	32	-	-	-	-	32
					R12	中耐4F	S49	16	-	-	-	-	16
					R13	中耐4F	S50	16	-	-	-	-	16
					R14	中耐4F	S51	16	-	-	-	-	16
					R15	中耐4F	S52	32	-	-	-	-	32
					R16	中耐4F	S53	32	-	-	-	-	32
					R17	中耐4F	S54	24	-	-	-	-	24
					R18	中耐4F	S53	16	-	-	-	-	16
					R19	中耐4F	S53	16	-	-	-	-	16
	4	吉成	2	34	A	中耐4F	S47	-	20	-	-	-	20
	5	駅南	2	35	B	中耐4F	S47	-	14	-	-	-	14
					1	中耐4F	S45	14	-	-	-	-	14
	6	旭町	12	280	2	中耐4F	S45	21	-	-	-	-	21
					1	中耐3F	H1	12	-	-	-	-	12
					2	中耐3F	H1	12	-	-	-	-	12
					3	中耐4F	H2	22	-	-	-	-	22
					4	中耐4F	H2	22	-	-	-	-	22
					5	中耐4F	H3	22	-	-	-	-	22
					6	中耐4F	H3	28	-	-	-	-	28
					7	中耐4F	H4	28	-	-	-	-	28
					8	中耐4F	H5	24	-	-	-	-	24
					9	中耐4F	H5	24	-	-	-	-	24
					10	中耐4F	H6	24	-	8	-	-	32
					11	中耐5F	H6	30	-	-	-	-	30
					12	中耐4F	H8	24	-	-	-	-	24
	7	大森	6	110	RC1	中耐5F	H9	20	-	-	-	-	20
					RC2	中耐5F	H8	25	-	5	-	-	30
					RG1	中耐3F	S58	11	-	-	-	-	11
					RG2	中耐4F	S59	11	-	-	-	-	11
					RG3	中耐4F	S60	24	-	-	-	-	24
	8	湯所	2	39	RG4	中耐4F	S59	14	-	-	-	-	14
					1	中耐3F	H12	18	-	-	-	-	18
	9	玄好	1	18	2	中耐3F	H13	21	-	-	-	-	21
					-	中耐3F	S61	18	-	-	-	-	18
	10	材木	2	40	1	中耐3F	H11	20	-	-	-	-	20
					2	中耐3F	H12	20	-	-	-	-	20
	11	田島	4	80	R1	中耐5F	S58	20	-	-	-	-	20
					R2	中耐5F	S57	20	-	-	-	-	20
					R3	中耐5F	S55	20	-	-	-	-	20
					R4	中耐5F	S56	20	-	-	-	-	20
	12	円通寺	4	4	(改)	木二	H12	-	4	-	-	-	4

地域	団地 番号	団地名	棟数	管理 戸数	棟番号	構造 階数	建設 年度	公営	改良	特賃	勤労	若年	住宅 総数
鳥取	13	円通寺B	4	8	(改)	木二	H8	-	4	-	-	-	4
					(公)	木二	H11	4	-	-	-	-	4
	14	円通寺C	1	9	(公)	中耐3F	H12	9	-	-	-	-	9
	15	国安	7	14	1~12(公)	木二	H4	10	-	-	-	-	10
					13, 14(改)	簡二	S57	-	2	-	-	-	2
					15, 16(改)	簡二	S58	-	2	-	-	-	2
	16	馬場	1	12	(改)	中耐3F	H6	-	12	-	-	-	12
	17	下味野	9	18	1~4(公)	木二	H13	4	-	-	-	-	4
					5~8, 11, 12	木二	H12	-	6	-	-	-	6
					9, 10, 13~18	木二	H13	-	8	-	-	-	8
国府	18	下味野B	8	16	(公)	木二	H7	16	-	-	-	-	16
	19	古海	1	6	(公)	耐火2F	H12	6	-	-	-	-	6
	20	西品治北	1	21	-	中耐3F	H15	21	-	-	-	-	21
	21	法花寺	7	14	1~6	木二	H19	6	-	-	-	-	6
					7~10	木二	H20	4	-	-	-	-	4
					11~14	木平	H20	4	-	-	-	-	4
	22	わかとり	8	16	60	木二	S60	6	-	-	-	-	6
					61-1~6	木二	S61	10	-	-	-	-	10
	23	新麻生	3	6	A~C	木平	H8	6	-	-	-	-	6
	24	亀井	5	5	57	木二	S57	5	-	-	-	-	5
福部	25	浪花	42	61	58-1~11	木平	S58	11	-	-	-	-	11
					59-1~12	木平	S59	12	-	-	-	-	12
					60-1	木二	S60	20	-	-	-	-	20
					61-1~12	木二	S61	12	-	-	-	-	12
					62-1~6	木二	S62	6	-	-	-	-	6
河原	26	長瀬	9	34	1~9	木二	R4	34	-	-	-	-	34
	27	中井二	2	4	1~2	簡二	S52	-	4	-	-	-	4
	28	下曳田	1	6	-	簡二	S53	-	6	-	-	-	6
	29	下佐貴	3	11	57-1~3	簡二	S57	-	11	-	-	-	11
	30	用瀬城山	6	11	1, 2	木平	H13	4	-	-	-	-	4
					3, 4, 6	木平	H14	5	-	-	-	-	5
用瀬					5	木平	H15	2	-	-	-	-	2
	31	鷹狩	5	10	1~10	木二	H7	10	-	-	-	-	10
	32	三角	5	10	1~10	木二	H11	10	-	-	-	-	10
	33	ほき元	2	4	W1, 2	木二	S59	4	-	-	-	-	4
	34	大井	4	8	59-1~4	簡二	S59	-	8	-	-	-	8
	35	勝見	16	33	41~43	簡二	S52	3	-	-	-	-	3
気高					1~3, 5~6	木二	H14	10	-	-	-	-	10
					7~11	木二	H15	10	-	-	-	-	10
					12~14	木二	H16	6	-	-	-	-	6
					15, 16	木平	H17	4	-	-	-	-	4
	36	西浜	3	32	1	中耐3F	S53	11	-	-	-	-	11
					2	中耐3F	S54	11	-	-	-	-	11
					3	中耐3F	S56	10	-	-	-	-	10
	37	矢口	15	30	12(1-16)	木二	H12	16	-	-	-	-	16
					13(1-12)	木二	H13	12	-	-	-	-	12
					14(1-2)	木二	H14	2	-	-	-	-	2
鹿野	38	出合	6	33	54-1, 2	簡二	S54	10	-	-	-	-	10
					55-1	簡二	S55	6	-	-	-	-	6
					56-1, 2	簡二	S56	11	-	-	-	-	11
					61-1	簡二	S61	6	-	-	-	-	6
	39	湯花	13	26	9-1	木二	H9	2	-	-	-	-	2
					9-2	木平	H9	2	-	-	-	-	2
					9-3	木二	H9	-	-	2	-	-	2
					10-1, 5	木二	H10	-	-	4	-	-	4
					10-2	木平	H10	2	-	-	-	-	2
					10-3, 4, 6	木二	H10	6	-	-	-	-	6
青谷					11-1	木二	H11	-	-	2	-	-	2
					11-2	木平	H11	2	-	-	-	-	2
					11-3, 4	木二	H11	4	-	-	-	-	4
	40	青谷あさひ	2	44	1	中耐4F	H19	24	-	-	-	-	24
					2	中耐4F	H21	20	-	-	-	-	20
	41	青谷西町第二	4	8	1~8	木二	H11	-	-	8	-	-	8
	42	青谷城山	21	95	51-1~4	簡二	S51	20	-	-	-	-	20
					52-1~4	簡二	S52	24	-	-	-	-	24
					53-1	簡二	S53	5	-	-	-	-	5
					54-1~3	簡二	S54	14	-	-	-	-	14
青谷					55-1	簡二	S55	4	-	-	-	-	4
					56-1~2	簡二	S56	7	-	-	-	-	7
					57-1~2	簡二	S57	10	-	-	-	-	10
					101~103	簡平	S62	-	-	-	3	-	3
					104~105	簡平	H3	-	-	-	2	-	2
					201~203	簡二	S62	-	-	-	3	-	3
					204~206	簡二	H3	-	-	-	3	-	3
	43	グリーンハイツあおや	1	21	201~407	中耐4F	H14	-	-	-	-	21	21
総数			292	2,132				1,908	160	32	11	21	2,132

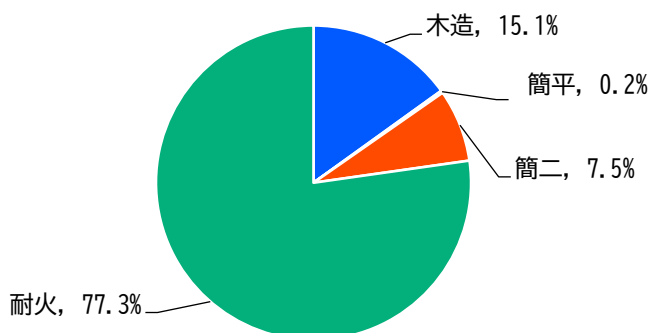
② 構造別戸数

耐火が 1,647 戸（77.3%）と最も多く、次いで木造が 321 戸（15.1%）、簡二が 159 戸（7.5%）となっています。

表 構造別戸数・割合

	戸数	割合
木造	321	15.1%
簡平	5	0.2%
簡二	159	7.5%
耐火	1,647	77.3%
総数	2,132	100.0%

図 構造別戸数割合



③ 建設時期別戸数

昭和 63 年までに建設されている住戸は 1,027 戸（48.2%）で、全体の約半数を占めています。

表 建設時期別戸数・割合

	戸数	割合
～S63	1,027	48.2%
H1～H30	1,071	50.2%
R1～	34	1.6%
総数	2,132	100.0%

図 建設時期別戸数割合

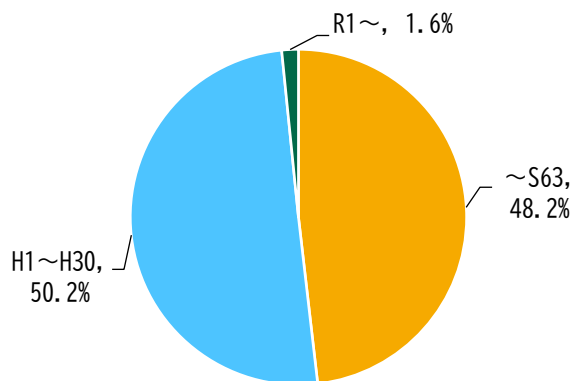
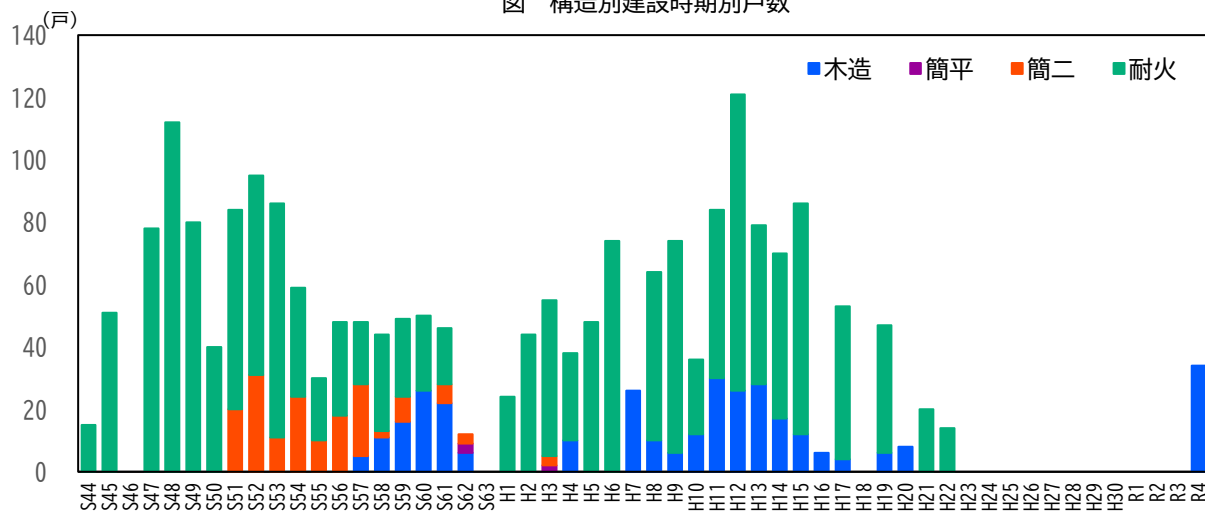


図 構造別建設時期別戸数



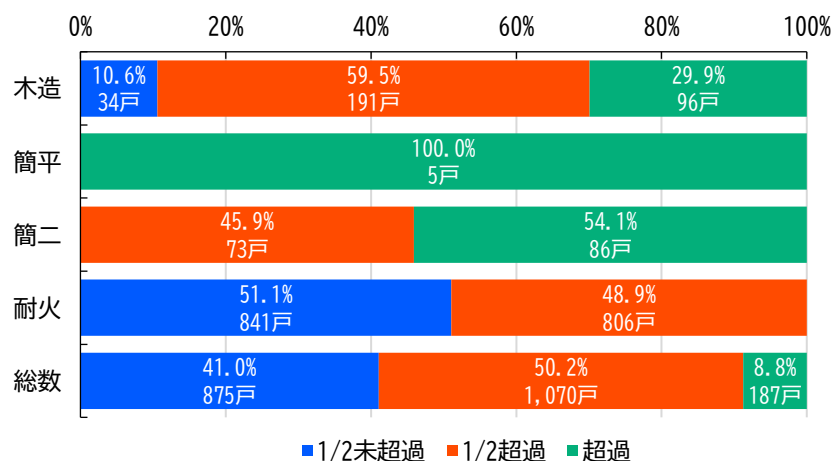
④ 構造別耐用年限超過状況別戸数

各構造の耐用年限超過状況で最も多いのは、木造では1/2超過が191戸（59.5%）、簡平では超過が5戸（100%）、簡二では超過が86戸（54.1%）、耐火では1/2未超過が841戸（51.1%）となっています。

表 構造別耐用年限超過状況別戸数・割合

	1/2 未超過	1/2超過	超過	総数
木造	34戸	191戸	96戸	321戸
割合	10.6%	59.5%	29.9%	100.0%
簡平	0戸	0戸	5戸	5戸
割合	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
簡二	0戸	73戸	86戸	159戸
割合	0.0%	45.9%	54.1%	100.0%
耐火	841戸	806戸	0戸	1,647戸
割合	51.1%	48.9%	0.0%	100.0%
総数	875戸	1,070戸	187戸	2,132戸
割合	41.0%	50.2%	8.8%	100.0%

図 構造別耐用年限超過状況別戸数・割合



参考：公営住宅の耐用年数

公営住宅法では、構造別に以下のように耐用年限を定めています。

構 造	耐用年限
耐火構造	70 年
準耐火構造、簡易耐火構造（二階建）	45 年
木造、簡易耐火構造（平家建）	30 年

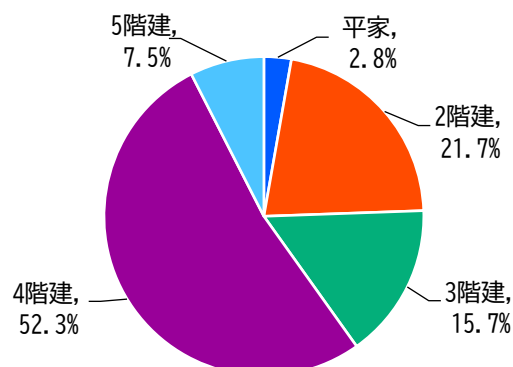
⑤ 階数別戸数

4 階建が最も多く 1,116 戸（52.3%）となっています。

表 階数別戸数・割合

	戸数	割合
平家	59	2.8%
2階建	462	21.7%
3階建	335	15.7%
4階建	1,116	52.3%
5階建	160	7.5%
総数	2,132	100.0%

図 階数別戸数割合



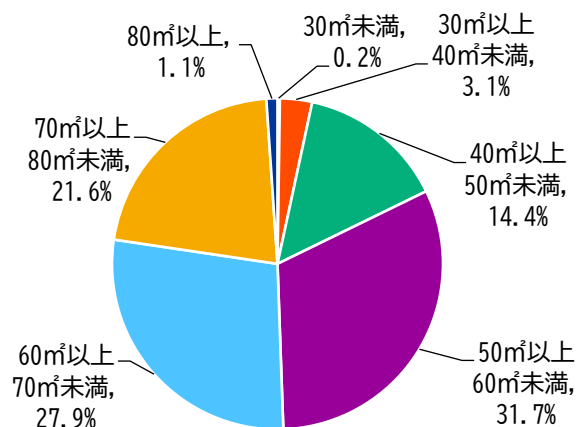
⑥ 住戸面積別戸数

50 ㎡以上 60 ㎡未満が 675 戸（31.7%）と最も多く、次いで 60 ㎡以上 70 ㎡未満が 595 戸（27.9%）、70 ㎡以上 80 ㎡未満が 460 戸（21.6%）、40 ㎡以上 50 ㎡未満が 307 戸（14.4%）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	0.2%
30㎡以上40㎡未満	67	3.1%
40㎡以上50㎡未満	307	14.4%
50㎡以上60㎡未満	675	31.7%
60㎡以上70㎡未満	595	27.9%
70㎡以上80㎡未満	460	21.6%
80㎡以上	23	1.1%
総数	2,132	100.0%

図 住戸面積別戸数割合



⑦ バリアフリー化戸数

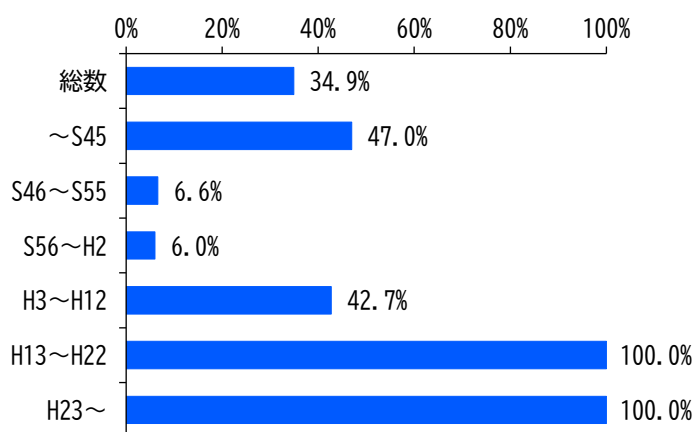
バリアフリー化された住戸は 745 戸と全体の 34.9%を占めています。建設時期が昭和 46 年～平成 2 年の住戸はバリアフリー化の割合が低く約 6%となっています。

注) ここでのバリアフリー化は、住戸内の段差解消・手すり設置が行われている住戸を指す

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	31	47.0%
S46～S55	664	44	6.6%
S56～H2	365	22	6.0%
H3～H12	620	265	42.7%
H13～H22	383	383	100.0%
H23～	34	34	100.0%
総数	2,132	745	34.9%

図 建設時期別バリアフリー化戸数割合



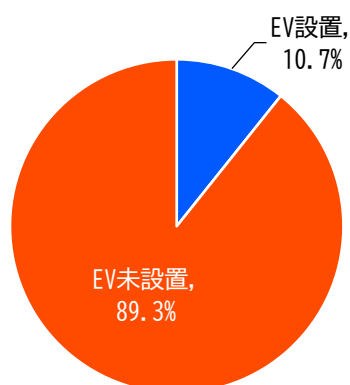
⑧ エレベーター設置戸数

3 階建て以上の住棟 (1,611 戸) で、エレベーターが未設置の住戸は 1,438 戸と全体の 89.3%を占めています。

表 エレベーター設置戸数・割合

	戸数	割合
EV設置	173	10.7%
EV未設置	1,438	89.3%
総数	1,611	100.0%

図 エレベーター設置戸数割合



⑨ 建替・改善事業の実施状況

近年 10 年間における建替状況は、令和 4 年度に長瀬 1-9 棟を 34 戸建設しています。

また改善については、全面的改善が 109 戸（改善前住戸 122 戸）、耐震補強 6 戸のほか、屋上防水・屋根改修 516 戸を実施しています。

表 近年 10 年間における建替内容

年度	R4年度
団地・棟	長瀬1-9棟
構造・階数	木二
種別	公営
戸数	42戸→34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 (住戸改善)	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
	R3年度	大森 RG1棟	11戸 → 11戸
	R5年度	西浜 56-3棟	12戸 → 10戸
	R6年度	大森 RG2棟	11戸 → 11戸
	合計		122戸 → 109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
		徳吉 R12棟	16戸
		徳吉 R5棟	32戸
		徳吉 R11棟	32戸
	R元年度	賀露 3棟	13戸
		旭町 11棟	30戸
		材木 1棟	20戸
	R2年度	旭町 8棟	24戸
		賀露 1棟	4戸
		賀露 2棟	11戸
	R3年度	旭町 9棟	24戸
		賀露 4棟	17戸
		湯所 1棟	18戸
	R4年度	旭町 4棟	22戸
		賀露 8棟	18戸
		湖山 3棟	24戸
	R5年度	賀露 7棟	12戸
		材木 2棟	20戸
	R6年度	旭町 10棟	32戸
		湖山 2棟	24戸
		田島 R1棟	20戸
		玄好	18戸
	R7年度	旭町 7棟	28戸
		賀露 5棟	13戸
		田島 R3棟	20戸
	合計		516戸

(2) 入居世帯の状況

① 入居戸数

令和7年4月1日現在、入居戸数は1,555戸で入居率は72.9%、政策空家を除く入居率は84.1%となっています。

表 地域別管理戸数・入居戸数・空家戸数

地域	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
鳥取地域	1,610	1,200	74.5%	85.0%	410	199	211
国府地域	36	30	83.3%	83.3%	6	0	6
福部地域	66	49	74.2%	100.0%	17	17	0
河原地域	55	41	74.5%	80.4%	14	4	10
用瀬地域	31	22	71.0%	71.0%	9	0	9
佐治地域	12	7	58.3%	87.5%	5	4	1
気高地域	95	72	75.8%	78.3%	23	3	20
鹿野地域	59	37	62.7%	62.7%	22	0	22
青谷地域	168	97	57.7%	87.4%	71	57	14
総数	2,132	1,555	72.9%	84.1%	577	284	293

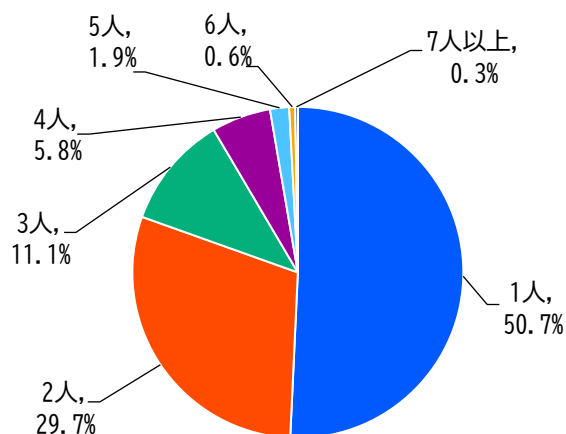
② 世帯人員別世帯数

1人世帯が789世帯(50.7%)と半数近くを占めています。次いで2人世帯が462世帯(29.7%)、3人世帯が172世帯(11.1%)の順となっています。

表 世帯人員別世帯数・割合

	世帯数	割合
1人	789	50.7%
2人	462	29.7%
3人	172	11.1%
4人	90	5.8%
5人	29	1.9%
6人	9	0.6%
7人以上	4	0.3%
総数	1,555	100.0%

図 世帯人員別世帯数割合



③ 世帯主年齢別世帯数

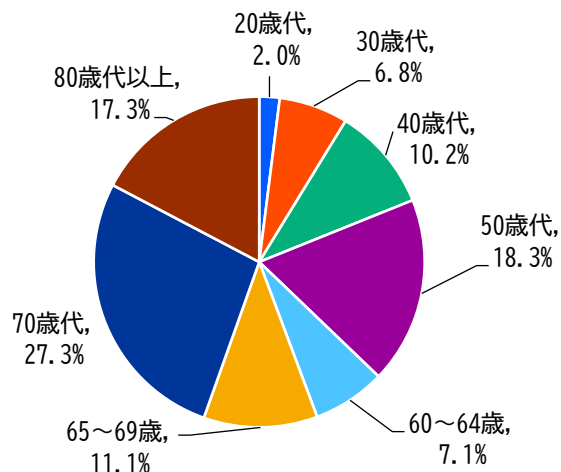
1) 世帯主年齢別世帯数（全体）

70歳代が424世帯（27.3%）と最も多く、次いで50歳代が284世帯（18.2%）、80歳代以上が269世帯（17.3%）の順となっており、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	31	2.0%
30歳代	105	6.8%
40歳代	158	10.2%
50歳代	284	18.3%
60～64歳	111	7.1%
65～69歳	173	11.1%
70歳代	424	27.3%
80歳代以上	269	17.3%
総数	1,555	100.0%

図 世帯主年齢別世帯数割合



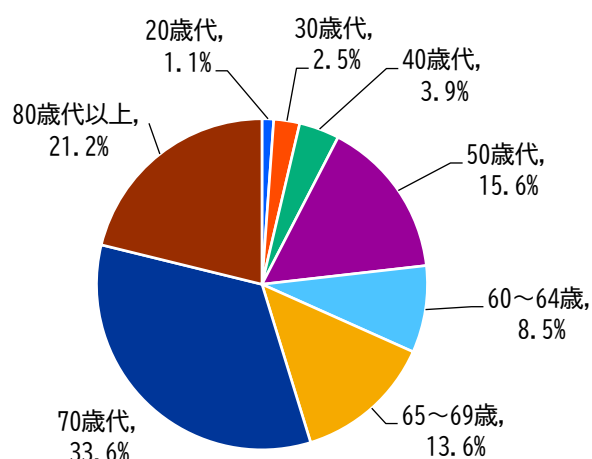
2) 単身世帯の世帯主年齢別世帯数

70歳代が265世帯（33.6%）と最も多く、次いで80歳代以上が167世帯（21.2%）、50歳代が123世帯（15.6%）の順となっており、70歳代以上で全体の5割以上を占めています。

表 単身世帯の世帯主年齢別世帯数・割合

	世帯数	割合
20歳代	9	1.1%
30歳代	20	2.5%
40歳代	31	3.9%
50歳代	123	15.6%
60～64歳	67	8.5%
65～69歳	107	13.6%
70歳代	265	33.6%
80歳代以上	167	21.2%
総数	789	100.0%

図 単身世帯の世帯主年齢別世帯数割合



④ 階数別高齢者が居住する世帯数

60 歳以上の高齢者が居住する世帯数を、階数別にみると、階数が高くなるにつれて高齢者世帯の占める割合が低くなっています。

表 階数別高齢者が居住する世帯数・割合

入居階数	入居世帯数	高齢者世帯数	割合
5階	28	10	35.7%
4階	196	121	61.7%
3階	321	195	60.7%
2階	370	239	64.6%
1階	348	282	81.0%
総数	1,263	847	67.1%

注) 共同住宅形式の住棟に居住する世帯を対象とする。

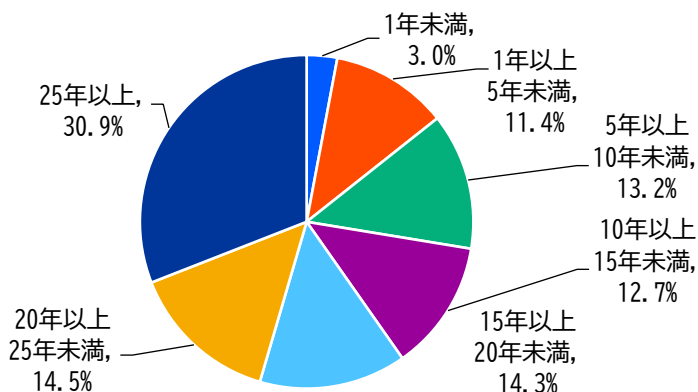
⑤ 居住年数別世帯数

25 年以上が 481 世帯 (30.9%) と最も多くなっています。1 年未満を除く居住年数期間は、どの期間も 1～1.5 割程度の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	46	3.0%
1年以上5年未満	177	11.4%
5年以上10年未満	206	13.2%
10年以上15年未満	197	12.7%
15年以上20年未満	222	14.3%
20年以上25年未満	226	14.5%
25年以上	481	30.9%
総数	1,555	100.0%

図 居住年数別世帯数割合



⑥ 収入分位別世帯数

収入分位別では、Ⅰ分位が1,291世帯（85.0%）とほとんどを占めています。

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	1,291	85.0%
Ⅱ分位	104,001～123,000	47	3.1%
Ⅲ分位	123,001～139,000	33	2.2%
Ⅳ分位	139,001～158,000	33	2.2%
Ⅴ分位	158,001～186,000	31	2.0%
Ⅵ分位	186,001～214,000	21	1.4%
Ⅶ分位	214,001～259,000	26	1.7%
Ⅷ分位	259,001～	37	2.4%
総数		1,519	100.0%

注）公営住宅及び改良住宅を対象とする。

⑦ 収入超過者・高額所得者の状況

収入超過者が180世帯であり、高額所得者はありません。

表 収入超過者・高額所得者数

	世帯数
収入超過者	180
高額所得者	0

参考：収入超過者・高額所得者の認定基準等

	収入超過者	高額所得者
認定基準	入居者が引き続き3年以上入居している場合において、以下の収入基準を超える収入のあるとき ・原則階層：10.4万円 ・裁量階層：13.9万円（法花寺団地から青谷城山団地については25.9万円）	入居者が引き続き5年以上入居している場合において、最近2年間引き続き政令で定める基準を超える高額の収入のあるとき ・政令で定める基準：31.3万円
入居者明け渡し	入居者は明け渡すように努めなければならない	入居者は明け渡し義務があり、市は期限を定めて明渡しを請求できる

⑧ 募集・応募状況

1) 団地別の状況

平成 27 年度から令和元年度では、全体の募集戸数 397 戸に対し、応募件数が 1,061 件あり、応募倍率は 2.7 倍でしたが、令和 2 年度から令和 6 年度では、全体の募集戸数 311 戸に対し、応募件数が 561 件で、応募倍率は 1.8 倍となっています。10 年間の推移によると、全体的に応募倍率の低下が見られます。

団地別では、中心市街地から遠い団地ほど著しく需要が下がっている一方、長瀬団地は令和 4 年度に建て替えたため、応募倍率が高くなっています。

表 平成 27 年度～令和元年度の募集・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
鳥取	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	下佐貫	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	青谷あさひ	8	8	1.0
	16	馬場	2	8	4.0		41	青谷西町第二	3	2	0.7
	17	下味野	2	8	4.0		42	青谷城山	7	6	0.9
	18	下味野B	4	11	2.8		43	グリーンハイツあおや	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						

表 令和 2 年度～令和 6 年度の募集・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
鳥取	1	賀露	65	136	2.1	国府	21	法花寺	7	6	0.9
	2	湖山	37	155	4.2		23	新麻生	2	3	1.5
	4	吉成	3	8	2.7	河原	26	長瀬	26	124	4.8
	5	駅南	8	15	1.9		29	下佐貫	1	0	0.0
	6	旭町	45	44	1.0	用瀬	30	城山	1	0	0.0
	8	湯所	9	16	1.8		32	三角	3	0	0.0
	9	玄好	2	9	4.5	気高	35	勝見	5	5	1.0
	10	材木	4	3	0.8		36	西浜	15	2	0.1
	11	田島	4	1	0.3	鹿野	37	矢口	9	4	0.4
	13	円通寺B	1	0	0.0		38	出合	4	0	0.0
	14	円通寺C	1	0	0.0	青谷	39	湯花	8	1	0.1
	16	馬場	3	1	0.3		40	青谷あさひ	13	4	0.3
	17	下味野	4	2	0.5		41	青谷西町第二	2	1	0.5
	18	下味野B	8	1	0.1		42	青谷城山	2	1	0.5
	19	古海	1	1	1.0		43	グリーンハイツあおや	12	1	0.1
	20	西品治北	6	17	2.8	総数			311	561	1.8

2) 階数別の状況

令和2年度から令和6年度までの募集・応募状況を、共同住宅の階数別エレベーターの有無別にみると、1階から3階まではエレベーター有の方が応募倍率は高くなっていますが、4階では倍率が低くなっています。このことから、エレベーターの有無に関わらず、低層階の倍率が高くなっていることがわかります。

表 階数別エレベーター有無別募集・応募状況

	エレベーター無			エレベーター有		
	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率
5階	2	2	1.00	0	0	-
4階	35	35	1.00	14	10	0.71
3階	56	98	1.75	22	55	2.50
2階	54	101	1.87	11	42	3.82
1階	25	52	2.08	11	28	2.55
総数	172	288	1.67	58	135	2.33

(3) 市営住宅の現地状況調査

① 調査の実施概要

事業手法の選定や事業の実施方針を検討する際の基礎資料として、以下の条件を満たす住棟・住戸を対象に目視による調査を行いました。

表 市営住宅現地状況調査の実施概要

調査実施年月日	令和7年11月27日、28日
調査方法	目視による調査
調査項目と対象、調査結果（凡例）	1) 屋上劣化確認調査 対象：主に建設または改修後20年を超過している住棟 調査内容：屋上の劣化状況を調査する。構造が同一で建設年度の近い住棟が複数ある場合は、原則として最も古い住棟を代表住棟として調査を行う。 調査結果（凡例）： A … 問題なし B … 部分的劣化あり C … 全体的劣化あり D … 詳細調査の必要あり ※ … 現地調査ができなかった箇所 2) 外壁劣化確認調査 対象：主に建設または改修後20年を超過している住棟 調査内容：外壁の劣化状況を調査する。構造が同一で建設年度の近い住棟が複数ある場合は、原則として最も古い住棟を代表住棟として調査を行う。 調査結果（凡例）： A … 問題なし B … 部分的劣化あり C … 全体的劣化あり D … 詳細調査の必要あり 3) エレベーター設置スペース調査 対象：5階建以上の全ての住棟と徳吉団地 調査内容：住棟入口付近にエレベーターを設置するスペースが確保できるか調査を行う。 調査結果（凡例）： 設置可 … 設置スペースあり 設置不可 … 設置スペースなし 4) 住戸内調査 対象：令和2年時点でバリアフリー対応がされていない住戸で、かつ令和2年に住戸内調査を実施していない住戸（モデリング調査） 調査内容：住戸内の設備の有無・バリアフリー状況や劣化状況の調査を行う。 調査結果（凡例）： ○ … 住戸内段差なし・手すり設置・3点給湯あり × … 住戸内段差あり・手すり未設置・3点給湯なし （いずれか1つでも備わっていない場合は×とする）

表 市営住宅現地状況調査の対象・調査項目

	調査住棟の概要					調査項目			
	団地名	棟名	建設年度	構造	階数	1) 屋上	2) 外壁	3) エレベーター	4) 住戸内
1	賀露	2	H9	中耐	3 階		●		
		9	H15	中耐	4 階		●		
2	湖山	1	H9	中耐	3 階		●		●
		5	H17	中耐	3 階		●		
3	徳吉	R1	S48	中耐	4 階	●	●	●	●
		R4	S49	中耐	4 階	●	●	●	●
		R7	S48	中耐	4 階	●	●	●	●
		R12	S49	中耐	4 階		●	●	●
		R13	S50	中耐	4 階	●	●	●	●
		R14	S51	中耐	4 階	●	●	●	●
		R15	S52	中耐	4 階	●	●	●	●
		R16	S53	中耐	4 階	●	●	●	●
		R17	S54	中耐	4 階		●	●	●
		R18	S53	中耐	4 階	●	●	●	●
		R19	S53	中耐	4 階	●	●	●	●
6	旭町	1	H1	中耐	3 階		●		
		11	H6	中耐	5 階		●	●	
7	大森	RC1	H9	中耐	5 階			●	
		RC2	H8	中耐	5 階			●	
8	湯所	2	H13	中耐	3 階	●	●		
9	玄好		S61	中耐	3 階		●		●
10	材木	1	H11	中耐	3 階		●		
11	田島	R1	S58	中耐	5 階			●	
		R2	S57	中耐	5 階			●	
		R3	S55	中耐	5 階	●	●	●	
		R4	S56	中耐	5 階			●	
14	円通寺C	(公)	H12	中耐	3 階		●		
16	馬場	(改)	H6	中耐	3 階		●		●
19	古海	(公)	H12	耐火	2 階		●		
20	西品治北		H15	中耐	3 階		●		
43	グリーンハイツ あおや	201～ 407	H14	中耐	4 階		●		

② 調査結果の概要

現地調査の結果は以下のとおりです。屋根・外壁については、仕上げ材等については劣化が見られる住棟はありましたが、建物躯体など重要な構造部分については、問題はありませんでした。

表 市営住宅現地状況調査の結果

	調査住棟の概要					調査項目			
	団地名	棟名	建設年度	構造	階数	1) 屋上	2) 外壁	3) エレベーター	4) 住戸内
1	賀露	2	H9	中耐	3 階		B		
		9	H15	中耐	4 階		B		
2	湖山	1	H9	中耐	3 階		B		○
		5	H17	中耐	3 階		B		
3	徳吉	R1	S48	中耐	4 階	B	C	設置可	×
		R4	S49	中耐	4 階	B	D	設置可	×
		R7	S48	中耐	4 階	※	D	設置可	×
		R12	S49	中耐	4 階		B	設置可	×
		R13	S50	中耐	4 階	D	D	設置可	×
		R14	S51	中耐	4 階	D	D	設置可	×
		R15	S52	中耐	4 階	※	D	設置可	×
		R16	S53	中耐	4 階	※	D	設置可	×
		R17	S54	中耐	4 階		D	設置可	×
		R18	S53	中耐	4 階	※	D	設置可	×
		R19	S53	中耐	4 階	C	B	設置可	×
6	旭町	1	H1	中耐	3 階		B		
		11	H6	中耐	5 階		B	設置可	
7	大森	RC1	H9	中耐	5 階			設置可	
		RC2	H8	中耐	5 階			設置可	
8	湯所	2	H13	中耐	3 階	※	B		
9	玄好		S61	中耐	3 階		B		×
10	材木	1	H11	中耐	3 階		B		
11	田島	R1	S58	中耐	5 階			設置可	
		R2	S57	中耐	5 階			設置可	
		R3	S55	中耐	5 階	※	C	設置可	
		R4	S56	中耐	5 階			設置可	
14	円通寺C	(公)	H12	中耐	3 階		B		
16	馬場	(改)	H6	中耐	3 階		B		×
19	古海	(公)	H12	耐火	2 階		B		
20	西品治北		H15	中耐	3 階		B		
43	グリーンハイツ あおや	201～ 407	H14	中耐	4 階		C		

2 市営住宅を取り巻く情勢の整理

(1) 市の住宅事情

① 住宅数

令和5年の住宅・土地統計調査では、本市の住宅総数 91,180 戸に対し、居住世帯のある住宅数は 78,240 戸 (85.8%)、居住世帯のない住宅数は 12,940 戸 (14.2%) となっています。また、空き家のうち、賃貸用の住宅は 5,070 戸 (5.6%) となっています。

表 住宅総数と空き家の状況

	住宅数	割合
総 数	91,180	100.0%
居住世帯あり	78,240	85.8%
居住世帯なし	12,940	14.2%
一時現在者のみ	250	0.3%
空き家	12,610	13.8%
二次的住宅	310	0.3%
賃貸用の住宅	5,070	5.6%
売却用の住宅	210	0.2%
その他の住宅	7,020	7.7%
建築中	90	0.1%

資料：令和5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。

【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、売却用のために空き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

② 所有関係別住宅数

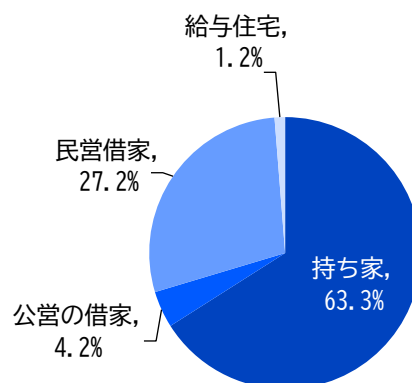
所有関係別では、借家は 25,580 戸 (32.7%)、公営の借家が 3,280 戸 (4.2%)、民営借家が 21,310 戸 (27.2%) となっています。

表 所有関係別住宅数・割合

	住宅数	割合
総 数	78,240	100.0%
持ち家	49,550	63.3%
借 家	25,580	32.7%
公営の借家	3,280	4.2%
UR・公社の借家	50	0.1%
民営借家	21,310	27.2%
給与住宅	940	1.2%

・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

図 所有関係別住宅数割合



資料：令和5年住宅・土地統計調査

③ 建築時期別民営借家数

民営借家の建築時期別住宅数は、平成 3～12 年が 4,490 戸と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 18,180 戸で 89.9%を占めています。

昭和 56 年以降
18,180 戸
(89.9%)

図 建築時期別民営借家数

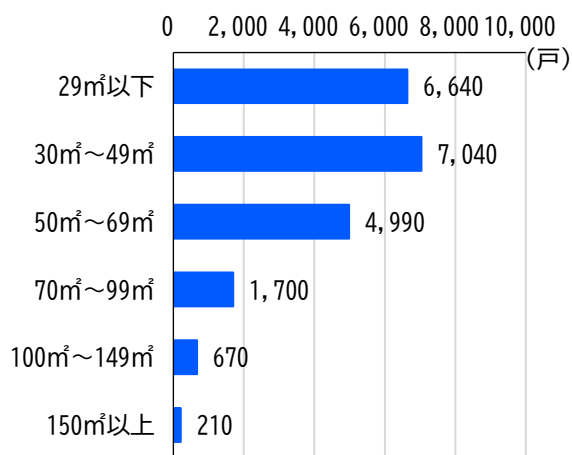


資料：令和 5 年住宅・土地統計調査

④ 延べ床面積別民営借家(専用住宅)数

30 ㎡～49 ㎡が 7,040 戸と最も多くなっています。

図 延べ床面積別民営(専用住宅)借家数



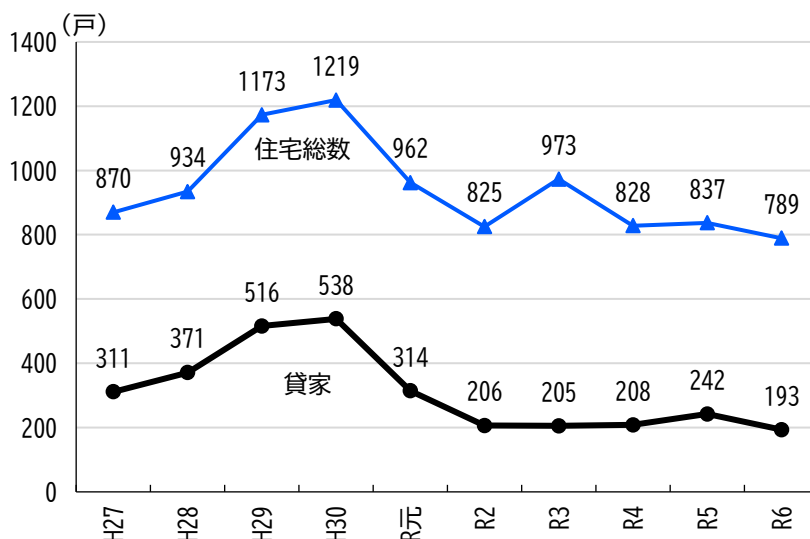
資料：令和 5 年住宅・土地統計調査

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、令和 2 年度以降は、令和 5 年度を除き 200 戸前後で推移しています。

※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



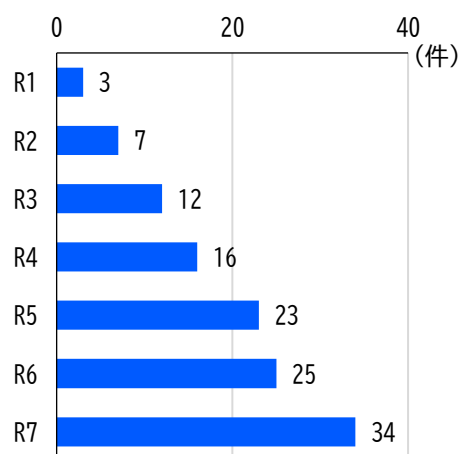
資料：住宅着工統計

⑥ セーフティネット住宅の状況

セーフティネット住宅は、令和 7 年 10 月末時点で、市内に 196 棟 1,367 戸が登録されています。

本市では、セーフティ専用住宅への改修工事補助制度や、低額所得者が新規入居する場合に家賃と家賃債務保証料の低廉に係る補助制度を設けています。補助件数は年々増加し続けており、令和 7 年度では 34 件となっています。

図 セーフティネット専用住宅への補助件数



資料：鳥取市資料

(2) 事業者アンケート調査

① 調査の実施概要

住宅セーフティネット制度との連携のあり方を検討するため、本市の民間賃貸住宅を管理している不動産事業者を対象に、アンケート調査を実施しました。

表 アンケート調査の実施概要

調査期間	令和8年2月1日～2月16日
調査対象	宅地建物取引業協会会員のうち、鳥取市内に事業所の所在地がある事業者
調査への回答方法	用紙の記述式回答
主な設問構成	1. 近年賃貸住宅について 2. 今後の賃貸住宅について 3. 住宅セーフティネットについて 4. 鳥取市の住宅政策について
回答事業者数	13社

② 調査結果の概要

1) 近年の賃貸住宅について

i. 近年（過去10年程度）管理している賃貸住宅の流通の動向

近年の流通動向は、横ばいが7社と最も多くなっています。

減少についての背景は若年層の減少、増加については新築や既存物件の購入・管理変更が背景となっています。

表 近年（過去10年程度）の流通動向

	回答者数	増減の背景の概要
減少	2	・独立する若年層の減少のため。 ・若い人の流出が止まらない。鳥取市の企業がなくなっている。特に、大手企業の工場停止後の跡地利用はどうなっているのか。
横ばい	7	・管理物件が少なく、空きがでても比較的早く決まるため。 ・人口減のため。 ・賃貸住宅供給の過剰のため。
増加	4	・収益用物件を購入しているため。 ・他社からの管理変更、新築のため。 ・中古物件の購入や新築の建設のため。
総数	13	

ii. 現在、管理されている賃貸住宅の状況

シングル：ファミリーの供給割合は、シングル：ファミリー = 3：7と6：4の回答が多いものの、回答者によって管理状況にばらつきがあります。

家賃の中心的な価格帯については、シングルは4万円がもっとも多く、ファミリーについては4万円台後半から7万円と幅広がっています。

表 管理比率

	回答者数
2：8	1
3：7	3
3.5：6.5	1
4：6	2
5：5	2
6：4	3
7：3	1
総数	13

図 シングルの家賃の中心的な価格帯

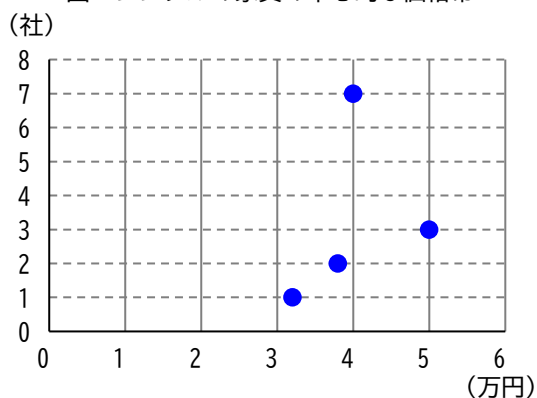
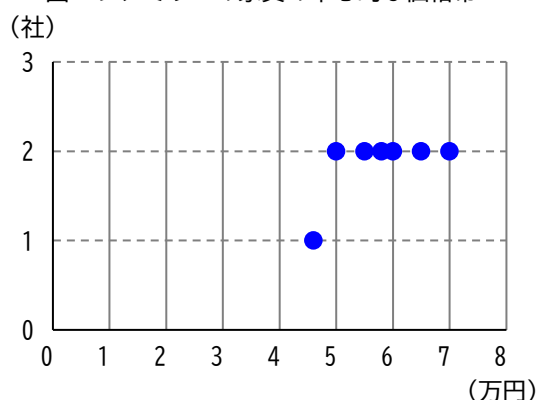


図 ファミリーの家賃の中心的な価格帯



2) 今後の賃貸住宅について

i. 今後（10年程度）管理する賃貸住宅の流通の動向予測

今後の流通動向については、横ばいが6社と最も多くなっています。

減少についての予測の要因は人口減少や若い人の流出、増加については収益物件の購入や他社からの管理変更、持ち家の減少による賃貸住宅の増加となっています。

表 今後（10年程度）の流通動向予測

	回答者数	増減の予測の理由
減少	4	・人口減・一極集中のため。 ・人口減少と物件の老朽化のため。 ・若い人の流出が止まらない。鳥取市の企業がなくなってきているため。
横ばい	6	・人口減のため。 ・供給過剰と、さらなる新築供給のため。 ・頑張っても供給を進めても横ばいのため。
増加	3	・収益物件を購入する予定があるため。 ・他社からの管理変更のため。 ・ファミリー向けに関しては、建築費の高騰のため、持ち家を所有することが難しくなり、賃貸物件への需要は高まる可能性があるため。
総数	13	

ii. 大家からの家賃の値上げ等の相談の有無と実施状況

大家からの家賃の値上げ等の相談があった回答者が7社と最も多くなっています。

相談の結果、家賃変動のなかったのは2社で、1社は契約更新から、4社は新規入居から家賃をあげているとの回答がありました。

表 大家からの相談の有無と家賃の変動

		回答者数
相談があった	契約更新から家賃をあげた	1
	新規入居から家賃をあげた	4
	変動なし	2
相談はなかった		5
無回答		1
総数		13

3) 住宅セーフティネットについて

i. 住宅セーフティネット法の把握状況と大家に進めたい制度

住宅セーフティネット法を知っているのは11社と多く、このうち改正を知っていたのは6社となっています。

住宅セーフティネット法を知らなかった2社は、「機会があれば制度の説明を聞きたい」と回答がありました。

また、大家に進めたい制度は、安否確認（居住サポート住宅）、終身建物賃貸借（手続きの簡素化）、残置物処理の円滑化となっています。

表 住宅セーフティネット法の把握の有無

	回答者数
知っていた	11
知らなかった	2
無回答	0
総数	13

表 住宅セーフティネット法の改正の把握の有無
（住宅セーフティネット法を知っている事業者が回答）

	回答者数
知っていた	6
知らなかった	5
無回答	0
総数	11

表 住宅セーフティネット法の説明に対する希望
（住宅セーフティネット法を知らなかった事業者が回答）

	回答者数
機会があれば聞きたい	2
聞かなくてもよい	0
無回答	0
総数	2

表 大家に進めたい制度の有無とその内容

	回答者数	大家に進めたい制度内容
あった	4	・ 安否確認（特に1人暮らしの高齢者）…回答者2名 ・ 終身建物賃貸借（手続きの簡素化） ・ 残置物処理の円滑化
なかった	6	
無回答	3	
総数	13	

ii. 高齢者や身体障がい者、外国人など（住宅確保要配慮者）の居住に関するニーズ等の問い合わせ

高齢者をはじめ、住宅確保要配慮者の問い合わせが増加しているという意見が多くなっています。

外国人とのコミュニケーションや精神障害や認知症の人への対応等について課題をあげる回答がありました。

また、既にあんしん賃貸相談員との連携や家賃低廉化住宅制度の活用等を行っているとの回答がありました。

表 住宅確保要配慮者の問い合わせの増減や内容等

- ・高齢者や障がい者の問い合わせが顕著に増加した。
- ・高齢者（70才以上）の入居はかなりある。外国人は法人が契約している。
- ・外国人の方からの問い合わせがあるが、コミュニケーションが難しく、スムーズに進まない。特に対策はしていない。
- ・精神障害のある人、認知症の人をどうするかが課題。
- ・生活保護の方の問い合わせがよくある。基本的には、保証会社の審査を受けていただき入居していただいている。
- ・大家次第にはなるが、基本的には住宅確保要配慮者も受け入れている。ただし、保証会社の審査を通過することが条件になる。
- ・あんしん賃貸相談員と打ち合わせしながら対応している。
- ・あんしん賃貸相談員から問い合わせがあり、入居受入可の物件情報の共有を行っている。
- ・家賃低廉化事業を利用している（3戸）。現状では、特に問題はないが、空き家が発生した後の入居者探しに若干難がある。

iii. セーフティネット住宅としての活用が可能な空き家の有無

セーフティネット住宅としての活用が可能な空き家を管理している回答者は3社にとどまっています。活用可能な空き家戸数についても、いずれも10戸未満と限られています。

表 住宅セーフティネット住宅としての活用が可能な空き家の有無

	回答者数	セーフティネット住宅としての活用が可能な空き家戸数
あり	3	・1戸 ・7戸（現時点では空き家なし） ・8戸
なし	9	
無回答	1	
総数	13	

4) 鳥取市の住宅政策について

市営住宅については、一定数の戸数確保や維持管理による有効活用を求めるご意見・ご要望がありました。その一方で、民間賃貸住宅の空き住戸の活用による対応が有効とのご意見がありました。

表 鳥取市の住宅政策に対する意見

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">・市営住宅は、ある一定数以上は減らすべきではない。・福祉のフォローがない民間賃貸住宅をストックとするのはかなり問題がある。・入居状況で困っていることはないが、市営住宅の維持管理状態を改善し、有効活用をするよう検討してほしい。・基本的に市営住宅はもう必要ない時代だ。民間賃貸住宅の空き住戸を利用して、入居者に補助金を出す方が税制的にも有効かと思う。・空き住戸については、自社の企業努力にて対策している。県営住宅・市営住宅を安価に借りることができる現状では、民間賃貸住宅では太刀打ちできないと思う。・設定家賃が生活保護基準を少し上回る価格帯の空き住戸が残っている。・コンパクトシティを推進するため、旧市街地の整備の実現を希望する。 |
|---|

(3) 主な上位・関連計画

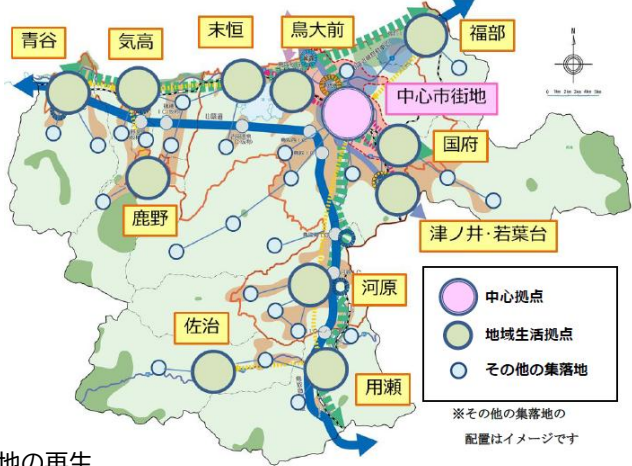
① 住生活基本計画（全国計画）〔令和３年３月〕

計画期間	令和３年度～12年度
主な内容 (目標)	目標１ 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現 目標２ 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保 目標３ 子どもを産み育てやすい住まいの実現 目標４ 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり 目標５ 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備 目標６ 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成 目標７ 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進 目標８ 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展
公営住宅等 関連施策 (目標５)	・住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅の計画的な建替え等や、バリアフリー化や長寿命化等のストック改善の推進 ・公営住宅の整備・管理を進めるにあたって、地域の実情や世帯の動向等を踏まえつつ、PPP/PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用や世帯属性に応じた住戸の供給の推進 ・地方公共団体と民間団体等が連携を強化し、緊急的な状況にも対応できるよう、セーフティネット登録住宅の活用を進め、地方公共団体のニーズに応じて、自立の促進に向けた福祉部局の取組とともに、家賃低廉化の推進 ・国・地方それぞれにおいて、住宅・福祉部局の一体的・ワンストップ対応による公営住宅・セーフティネット登録住宅や、住居確保給付金等の生活困窮者自立支援、生活保護等に関する生活相談・支援体制の確保 ・地方公共団体の住宅・福祉・再犯防止関係部局や、居住支援協議会、居住支援法人等が連携して、孤独・孤立対策の観点も踏まえ、住宅確保要配慮者に対する入居時のマッチング・相談、入居中の見守り・緊急時対応や就労支援等の実施

② 鳥取県住生活基本計画〔令和３年２月〕

計画期間	令和３年度～12年度
主な内容 (住宅政策 の目標)	『持続可能な住生活環境を目指して ～鳥取らしく住もう～』 ・健康と環境を守る鳥取の“すまい”で生きる ・人々の絆が結ばれた鳥取の“まち”に住む ・幸せを感じながら鳥取の“暮らし”を楽しむ 基本目標１ 脱炭素社会の実現に向けた良質なストックの形成 基本目標２ 誰もが安心して暮らせる住まいの確保と地域コミュニティの形成 基本目標３ 地域資源の活用による地域の価値の向上 基本目標４ 災害や犯罪に強い安心して暮らせる地域の実現
主な公営住宅等 関連施策（基本目標２）	●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 住宅セーフティネットとしての役割 / 優先入居制度の市町村への拡充 世帯の状況に応じた住み替えの円滑化 / 公営住宅を活用したグループホームの設置促進 公営住宅のバリアフリー化の推進 / 公営住宅の保証人免除制度の検討 ●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 人口減少社会に対応する公営住宅のストック管理 / 公営住宅の長寿命化 公営住宅の省エネ化 / 団地のコミュニティの維持 民間事業者を活用した公営住宅整備 / 公営住宅のモデル的整備の検討 ●県と市町村の協働・連携による効率的な公営住宅の供給・管理 公営住宅の効率的な供給・管理体制の推進 / 地域住宅協議会活動の強化

③ 鳥取市都市計画マスタープラン [平成 29 年 3 月]

目標年次	2040 年[令和 22 年]
主な内容	●都市づくりの理念 ・中核市の中心エリアとしてふさわしい都市機能や居住地がバランスよくコンパクトに配置された便利で住みよい市街地の形成 ・田園地域での良好な生活環境や営農環境の形成 ・自然環境の積極的な保全と、レクリエーションや学習の場としての利活用 ・全ての市民が公共交通を利用して気軽に移動できる公共交通のネットワーク化 ●都市づくりの将来像： 「多極ネットワーク型コンパクトシティ」  ●都市づくりの基本方針： 1 賑わいと活気ある市街地の再生 2 暮らしやすい田園生活空間の創造 3 豊かな自然環境や美しい景観・観光資源などの保全 4 産業振興と交流・連携を促進する交通基盤づくり 5 安全・安心でいきいきとした地域づくり

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

① 市営住宅の供給量の推計方法

本市では、国の『公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月）』の考え方に基づき、著しい困窮年収水準未達の世帯数をもとに、市営住宅の供給量を検討します。

著しい困窮年収水準未達の世帯数は、公営住宅等^{※1}の入居資格世帯のうち、特に住宅に困窮している世帯を指します。この世帯数は国で公開されている「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム[令和 3 年 10 月公開、以下「推計支援プログラム」といいます。]^{※2}を活用して推計します。

表 著しい困窮年収水準未達の世帯の定義

■著しい困窮年収水準未達の世帯

公営住宅等の入居資格世帯（本来階層及び裁量階層）のうち、自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯

※1 公営住宅等は、入居資格世帯の収入階層より、本市では公営住宅と改良住宅が該当する。

※2 国が、『公営住宅等長寿命化指針（平成 28 年 8 月）』にあわせて「ストック推計プログラム[平成 28 年 8 月]」が配布された後、令和 3 年 10 月に国から新たにストック推計プログラムを改良した「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」が公開されている。

参考 著しい困窮年収水準未達の世帯数の推計方法（推計支援プログラム）

■使用する主な統計データと推計手順：

国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所における人口・世帯数推計、住宅・土地統計調査をはじめとした統計資料を活用し、以下の手順で推計を行う。

<推計手順>

【ステップ 1】世帯数の推計（世帯主年齢 5 歳階級別世帯類型別）

- ・将来の鳥取県世帯主率をもとに鳥取市の世帯主率を推定した世帯数を推計

【ステップ 2】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を推計
- ・借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数を推計

【ステップ 3】公営住宅数入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の入居資格世帯数」を推計

- ・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、公営住宅の入居資格世帯数を推計
 - 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）

【ステップ 4】公営住宅の入居資格世帯のうち「著しい困窮年収水準未達の世帯数」を推計

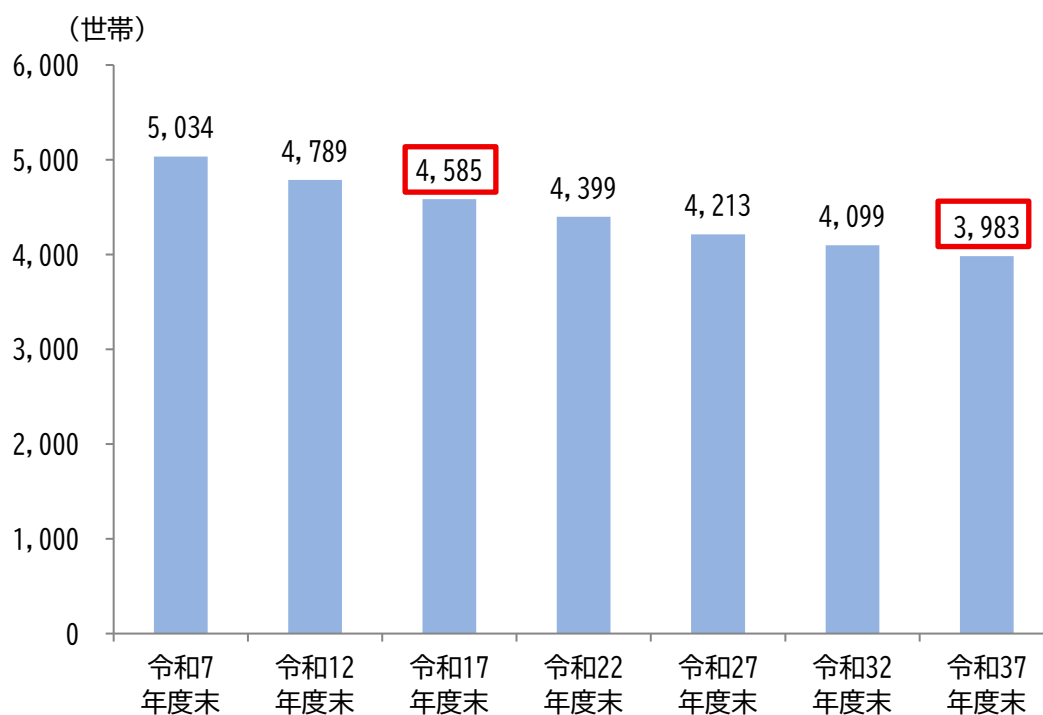
- ・将来時点における民間賃貸住宅の 1 m²あたりの家賃単価を算出
- ・世帯人員別の最低居住面積水準（延床面積）を満たす民間賃貸住宅の 1 ヶ月あたりの家賃を算出
- ・適正な家賃負担限度率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅に居住するために必要な年収を算出
- ・必要年収未達の世帯数を推計
 - = 公営住宅の入居資格世帯のうち「著しい困窮年収水準未達の世帯数」となる

② 著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計

『住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム』に基づき、著しい困窮年収未満の世帯数を算出した結果、令和 7 年度末では 5,034 世帯、計画期間末の令和 17 年度末では 4,585 世帯、30 年後の令和 37 年度末では 3,983 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 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	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	4,399	4,213	4,099	3,983



注) 推計支援プログラムで算出された数値を用いて近似式を設定して中長期の推計値を算出している。
また、各年度末の値は、プログラム等で算出された前後の年度の数値を用いて、直線的な傾向（トレンド）により補正している。

③ 必要な市営住宅供給量の算出

先で推計した『著しい困窮年収水準未達の世帯』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、将来必要な市営住宅ストック量を推計します。

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算定

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。

表 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の条件

■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営借家数（空き家を除く）の算出

民営借家（空き家を除く）について算出します。

延べ面積区分別・家賃帯別民営借家数から、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営借家数は、953 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 民営借家（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	21,250	240	670	1,460	4,350	4,270
29 ㎡以下	6,640	0	490	1,100	2,420	1,660
30～49 ㎡	7,040	40	90	270	1,520	1,540
50～69 ㎡	4,990	130	90	40	310	690
70～99 ㎡	1,700	40	0	20	70	210
100 ㎡以上	880	30	0	40	30	170

資料：令和 5 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営借家

1,060

表 鳥取市の民営借家の建築時期別戸数

	戸数	割合	備考
合計（不詳を除く合計値）	20,230	100.0%	
昭和45年以前	510	10.1%	
昭和46年～昭和55年	1,540		
昭和56年～平成2年	2,830	89.9%	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
平成3年～平成12年	4,490		
平成13年～平成22年	5,580		
平成23年～令和2年	3,970		
令和3年～令和5年9月	3,150		

資料：令和5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	1,060 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	89.9%	
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	953 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（空き家）の算出

空き家のうち、賃貸用の住宅についても、民営借家（空き家を除く）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227戸となります。

表 低廉な家賃、かつ一定の質を確保した空き家の賃貸用の住宅

	戸数	備考
d) 空き家のうち、賃貸用の住宅	5,070 戸	資料：令和5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	4.5%	c) 953 / 民営借家総数 21,250
f) 空き家のうち、低廉な家賃かつ一定の質を確保した賃貸用の住宅	227 戸	f) = d) × e)

4) 著しい困窮年収水準未達の世帯への対応

著しい困窮年収水準未達の世帯に対し、公的賃貸住宅（市営住宅・県営住宅）と、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ます。

市営住宅のうち、公営住宅・改良住宅の将来のストック量（管理目標戸数）は、計画期間末の令和 17 年度末では 1,947 戸となります。また、30 年後の令和 37 年度末には 1,639 戸となっており、必要な市営住宅の供給量は減少傾向で推移することが予測されます。

表 著しい困窮年収未達の世帯数とその対応戸数のまとめ

		令和 5 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	令和 37 年度末	
■各種世帯数の推計（推計支援プログラムによる推計）										
総世帯数（推計）※		76,057	75,923	75,031	73,959	72,569	70,865	70,975	70,143	推計結果による
総世帯数比率		100.0%	99.8%	98.7%	97.2%	95.4%	93.2%	93.3%	92.2%	令和 5 年度末 （100%）を基準 とした比率
著しい困窮年収水準 未達世帯（推計）		—	5,034	4,789	4,585	4,399	4,213	4,099	3,983	推計結果による
■公的・民間賃貸住宅での対応戸数の算出										
1) 公的賃貸 住宅	市営住宅	—	2,110	2,053	1,947	1,854	1,763	1,698	1,639	公営・改良住宅 を対象（公的賃 貸住宅総数の 56.6%）
	県営住宅	—	1,616	1,572	1,491	1,420	1,350	1,300	1,255	用途廃止予定住 宅を除く（公的 賃貸住宅総数の 43.4%）
	小計	—	3,726	3,625	3,438	3,273	3,114	2,998	2,895	
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	953	951	940	926	909	888	889	879	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
	賃貸用の 空き家	227	227	224	221	217	212	212	210	
	小計	1,180	1,178	1,164	1,147	1,126	1,099	1,101	1,088	
対応戸数合計		—	4,904	4,789	4,585	4,399	4,213	4,099	3,983	
①著しい困窮年収水準未達世帯（推計）－ ②対応戸数合計										
		—	130	0	0	0	0	0	0	

※本推計による総世帯数は、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」により推計された数値である。

このプログラムは、平成 30 年将来人口推計（平成 27 年までの国勢調査人口データを用いた人口推計）により推計されている。

注）計画策定時点（令和 7 年度末時点）では、著しい困窮年収水準未達の世帯数が、公的・民間賃貸住宅での対応戸数を 130 世帯上回っているが、計画期間前期の期間中に下回るようになる。このため、著しい困窮年収水準未達の世帯数を満たせるように、公的賃貸住宅を減少させている。

（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います。

また、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

今後も長期的な活用を行う市営住宅については、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。

また、定期的な点検・修繕を行う「予防保全」を実施し、建物の状態を正確に把握することで重大な故障を未然に防ぐ取り組みを行うとともに、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。

なお、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。

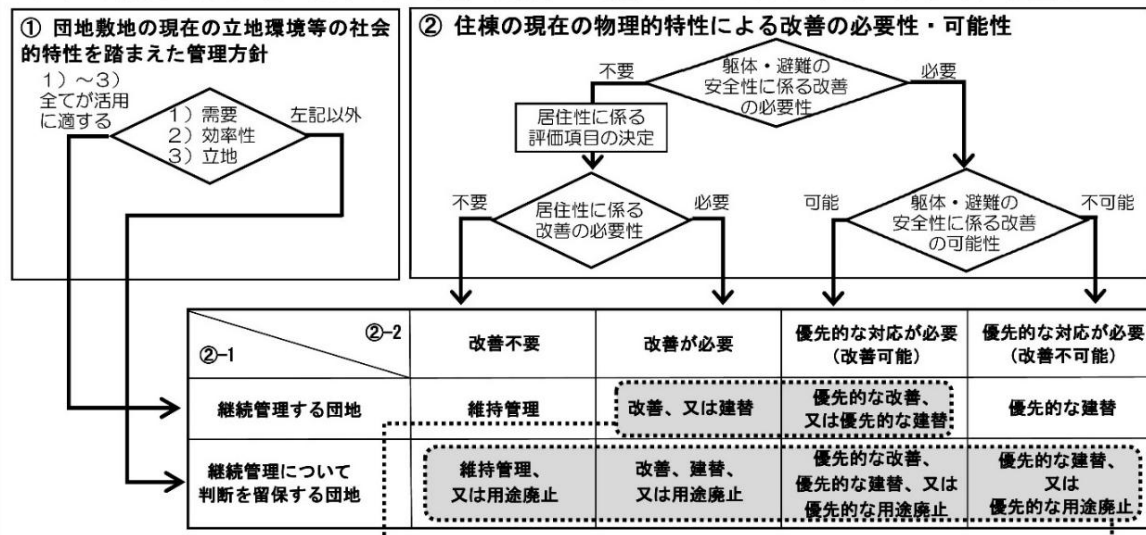
4 公営住宅等の事業手法の選定

(1) 事業手法と選定の流れ

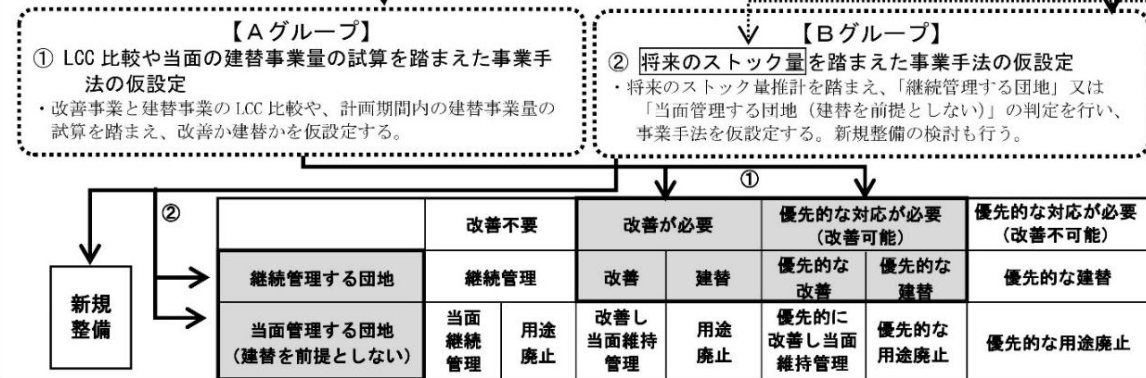
各団地・住棟の事業手法の選定は、以下に示す『公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月）』の選定フローを基本に検討します。

3. 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

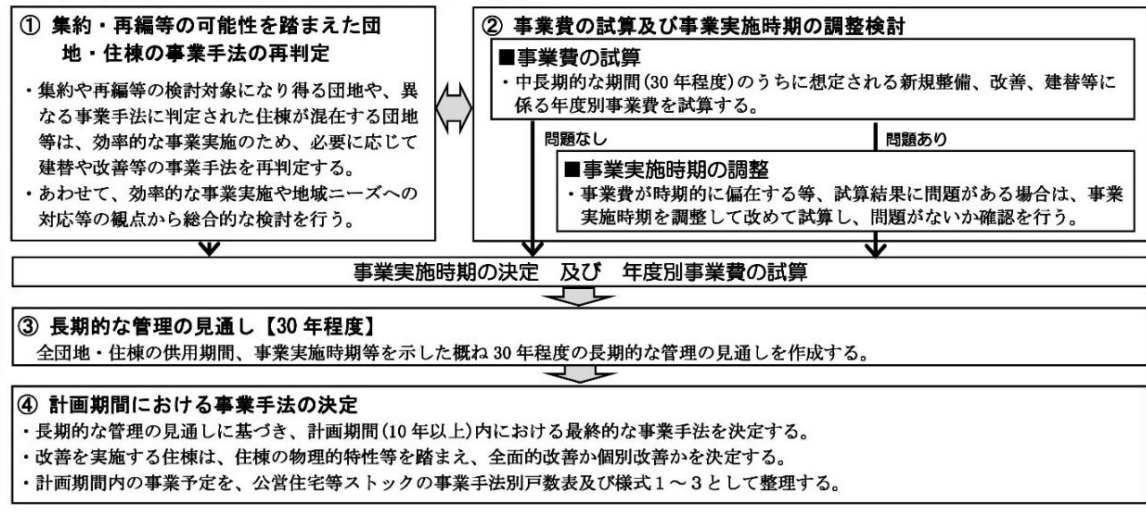
5(2) 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業主要の仮設定



5(3) 2次判定：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・住棟の事業手法の仮設定



5(4) 3次判定：計画期間における事業主の決定



(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による判定

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

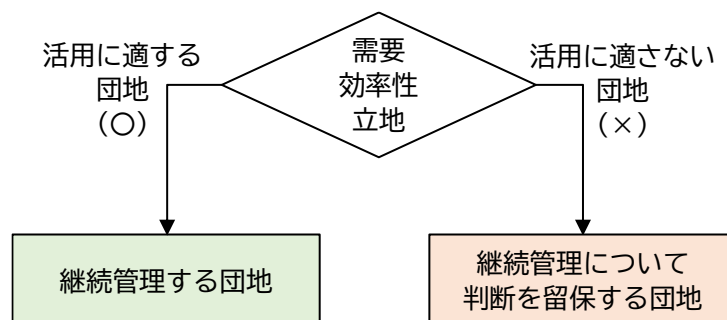


表 『① 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針』判定項目と基準

項目		判定基準	判定
1) 需要	i 応募倍率	・ R2～R6 の空き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。なお、R2～R6 の応募がない場合は H27～R1 の応募倍率で確認する。ただし、政策空家等で募集がなかった場合は判定の対象外とする。	○
		・ R2～R6 (R2～R6 の応募がない場合は、H27～R1) の応募倍率が 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 70% 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 81.1% 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 70% 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 敷地状況	・ 一体的な敷地面積が耐火建築物で 50 ㎡/戸、木造・簡易耐火建築物で 100 ㎡/戸以上かつ地形等に特段の問題が見られない場合は、効率的な敷地活用が可能と判定する。	○
		・ 一体的な敷地面積が耐火建築物で 50 ㎡/戸、木造・簡易耐火建築物で 100 ㎡/戸未満もしくは地形等に問題（傾斜地、軟弱地盤など）がある場合は、効率的な敷地活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、都市計画区域内の用途地域白地、都市計画区域外に指定されている場合は、効率的な敷地活用が可能と判定する。	○
		・ 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、効率的な敷地活用が困難と判定する。	×
3) 立地	i 生活利便性	・ 公共交通機関とスーパーまでの距離について、いずれの条件も満たす場合、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 1,000m 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 ・ スーパーまでの距離が 1,000m 以内	○
		・ 公共交通機関とスーパーまで、一定以上の距離がある場合、生活利便性が確保されていないと判定する。 ・ 最寄りの鉄道駅までの距離が 1,000m 超、かつ最寄りのバス停までの距離が 500m 超の場合 ・ スーパーまでの距離が 1,000m 超の場合	×
	ii 災害危険区域	・ 以下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。 ・ 土砂災害特別警戒区域・警戒区域（急傾斜地・土石流・地すべり） ・ 洪水浸水想定区域（想定最大規模） ・ 津波浸水想定区域	○
		・ 以下のいずれかが指定されている場合は、避難が可能のため、一定の対策により引き続き立地できるものと判定する（ただし、1 次判定では安全面を考え、判断保留と判定する）。 ・ 土砂災害警戒区域（急傾斜地・土石流・地すべり） ・ 洪水浸水想定区域（想定最大規模）0.5m 未満 ・ 津波浸水想定区域 0.5m 未満	△
		・ 以下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。 ・ 土砂災害特別警戒区域（急傾斜地・土石流・地すべり） ・ 洪水浸水想定区域（想定最大規模）0.5m 以上 ・ 津波浸水想定区域 0.5m 以上	×

② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性による判定

住棟の物理的特性の評価として「躯体・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い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

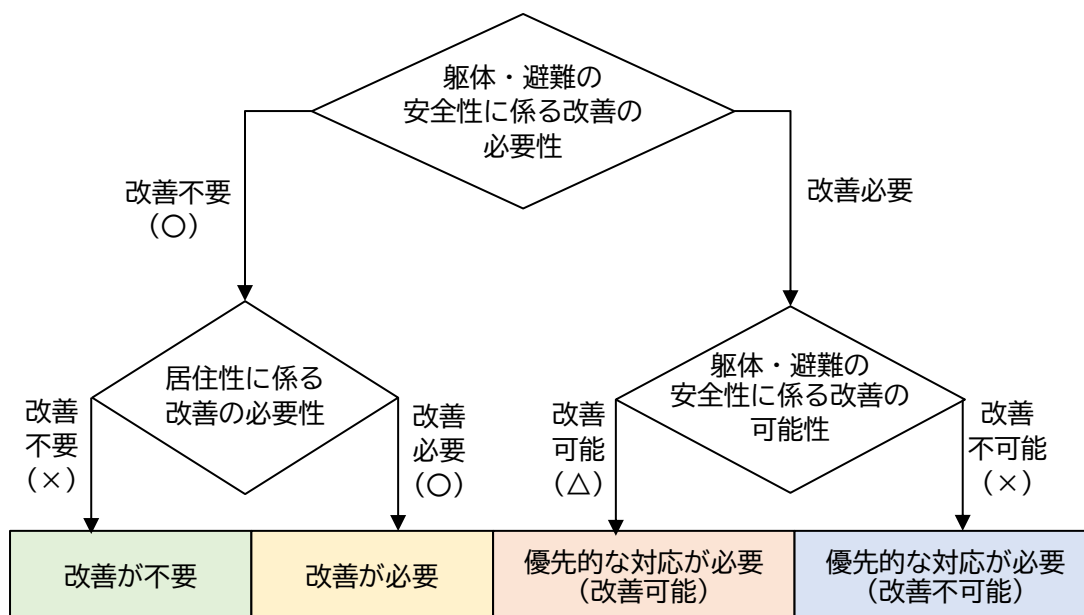


表 『② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性』の判定項目と基準

項目		判定基準	判定
1) 躯体・避難の安全性	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、全面的改善や大衆改修等により改善を実施した住棟は、躯体の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、改善により躯体の安全性が確保されると判定する。	△
		・以下のいずれかを満たす住棟については、躯体の安全性が確保されておらず改善不可能と判定し、以降の 1 次判定は行わない。(2 次判定に進む) ・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 ・計画期間開始時点で耐用年限が超過している住棟	×

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・避難の安全性	ii 耐用年限	・計画策定時点で耐用年限を超過していない場合は、躯体の安全性が確保されていると判定する。	○
		・計画策定時点で耐用年限を超過している場合は、躯体の安全性が確保されておらず改善不可能と判定し、以降の1次判定は行わない。(2次判定に進む)	×
	iii 経年劣化	・簡易耐火及び耐火の住棟の屋根・屋上、外壁を対象とする。(木造は耐用年限が30年と短いので判定の対象としない。)	○
		・以下の場合は、躯体の安全性が確保されていると判定する。 ・現地調査対象住棟については、調査の結果、問題がない(診断A)か、部分的な劣化に限られる(診断B)場合[同団地内で建設年度が調査対象住棟と近い住棟も調査対象住棟と同じ判定とする] ・現地調査対象外住棟については、建設または改修から20年を経過していない場合	
		・以下の場合は、躯体の安全性が確保されていないものの、改善可能と判定する。 ・現地調査対象住棟については、調査の結果、全体的に劣化がみられる(診断C)か、詳細調査の必要がある(診断D)の場合 ・現地調査対象外住棟については、建設または改修から20年以内の場合	△
		・以下のいずれかを満たす住棟については、躯体の安全性が確保されておらず改善不可能と判定し、以降の1次判定は行わない。(2次判定に進む) ・構造部分の箇所に大きな劣化がみられる場合 ・計画策定時点で耐用年限を超過している住棟については、躯体の安全性が確保されていないと判定する。	×
	iv 防火区画	・建築基準法における防火区画の設置基準を勘案し、3階建以上の住棟を対象とする。 ・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、防火区画は整備されており、避難の安全性は確保されていると判定する。	○
		(住棟の構造上、特別の仕様により、避難の安全性が確保されていない場合：本市には該当なし)	×
	v 二方向避難	・共同住宅形式の住棟を判定の対象とする。(長屋形式の住棟は、各住戸の玄関と居室から直接屋外にひなでできるため、判定の対象外とする。)	○
		・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、二方向避難が可能で、避難の安全性が確保されていると判定する。	
		・上記以外の場合は、避難の安全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
2) 居住性	i 住戸規模	・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 m ² 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、居室数の多い 40 m ² 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きとみなして、40 m ² 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。	○
	ii 3点給湯	・浴室、台所、洗面の3点給湯設備を備えている住戸からなる住棟は、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戸からなる住棟は、居住性が確保されていないと判定する。	×
	iii 浴室	・市設置の浴槽がある住戸からなる住棟は、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住戸からなる住棟は、居住性が確保されていないと判定する。	×
	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。（3階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
	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
		Aグループ			
		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
-----------------	--------------

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] (163 戸)	維持管理 (14 戸) ・ 湖山 7 14 戸	改善、または建替 (69 戸) ・ 湖山 2, 3, 5 69 戸	優先的な改善、 または優先的な建替 (80 戸) ・ 湖山 1, 4, 6 80 戸	優先的な建替 (0 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)] (1,969 戸)	維持管理、 または用途廃止 (268 戸) ・ 賀露 1, 7, 10, 11 61 戸 ・ 円通寺(改) 4 戸 ・ 円通寺B(公) 4 戸 ・ 下味野 1~18 18 戸 ・ 法花寺 1~14 14 戸 ・ 長瀬 1~9 34 戸 ・ 用瀬城山 1~6 11 戸 ・ 三角 1~10 10 戸 ・ 勝見 1~16 30 戸 ・ 矢口 12~14 30 戸 ・ 青谷あさひ 1, 2 44 戸 ・ 青谷西町第二 1~8 8 戸	改善、建替、 または用途廃止 (590 戸) ・ 賀露 2~5, 8, R1~3, R5, R6 147 戸 ・ 徳吉 R12 16 戸 ・ 吉成 A, B 34 戸 ・ 駅南 1, 2 35 戸 ・ 旭町 4, 7~11 160 戸 ・ 大森 RG1~RG3 46 戸 ・ 湯所 1 18 戸 ・ 玄好 18 戸 ・ 材木 1, 2 40 戸 ・ 円通寺B(改) 4 戸 ・ 新麻生 A~C 6 戸 ・ 大井 59-1~4 8 戸 ・ 西浜 1~3 32 戸 ・ 湯花 9-1~11-4 26 戸	優先的な改善、 優先的な建替、 または優先的な用途廃止 (888 戸) ・ 賀露 6, 9 47 戸 ・ 徳吉 R1~R11, R13~R19 432 戸 ・ 旭町 1~3, 5, 6, 12 120 戸 ・ 大森 RC1, RC2, RG4 64 戸 ・ 湯所 2 21 戸 ・ 田島 R1~R4 80 戸 ・ 円通寺C(公) 9 戸 ・ 国安 13~16 4 戸 ・ 馬場(改) 12 戸 ・ 古海(公) 6 戸 ・ 西品治北 21 戸 ・ 下佐貫 57-1~3 11 戸 ・ 出合 56-1~61-1 17 戸 ・ 青谷城山 56-1~57-2, 201~206 23 戸 ・ グリーンハイアおや 21 戸	優先的な建替、 または優先的な用途廃止 (223 戸) ・ 国安 1~12 10 戸 ・ 下味野B(公) 16 戸 ・ わかとり 60~61-6 16 戸 ・ 亀井 57 5 戸 ・ 浪花 58-1~62-6 61 戸 ・ 中井二 1~2 4 戸 ・ 下曳田 6 戸 ・ 鷹狩 1~10 10 戸 ・ ほき元 W1, 2 4 戸 ・ 勝見 41~43 3 戸 ・ 出合 54-1~55-1 16 戸 ・ 青谷城山 72 戸 ・ 51-1~55-1, 101~105
		グループB		

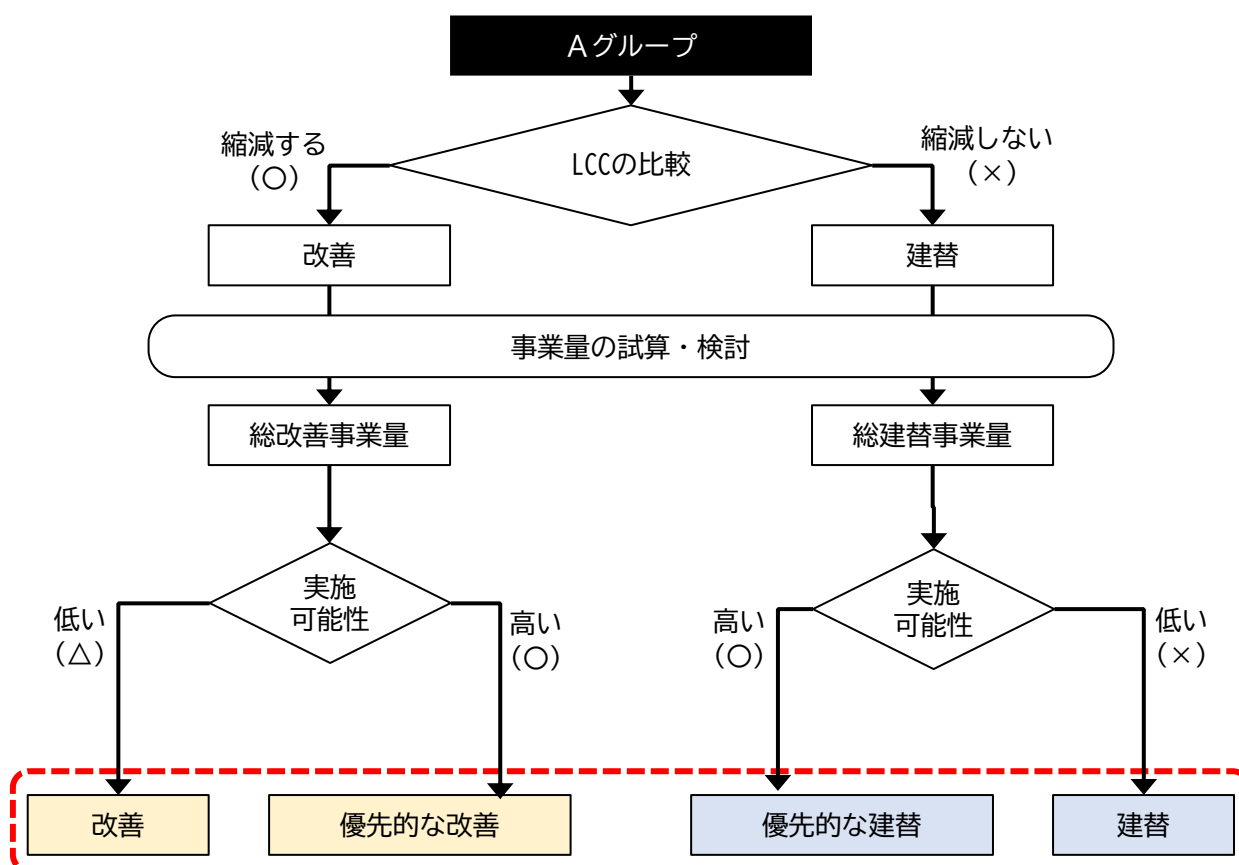
(3) 2次判定

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（LCC）を比較したうえで、建替・改善それぞれの事業量に基づき、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



1) ライフサイクルコストの比較

ライフサイクルコスト（LCC）算定結果を、長寿命化の改善前・改善後で比較し、建替より改善を実施する方がライフサイクルコストを縮減できる場合は事業手法を「改善」、ライフサイクルコストを縮減できない場合は事業手法を「建替」と仮設定します。

表 2 次判定におけるライフサイクルコストの算定の仮設定条件

	①計画前の 活用期間 現在の経過年数と法上 の耐用年限を踏まえて 設定	②計画後の 活用期間 法上の耐用年限や改善 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	税法上耐用年数 47 年	公営住宅法上耐用年限 70 年	陸屋根 4,500,000 円/戸
			傾斜屋根 2,200,000 円/戸
簡二・準耐火	公営住宅法上耐用年限 45 年	60 年	2,600,000 円/戸
木造	公営住宅法上耐用年限 30 年	45 年	2,600,000 円/戸

2) 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、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」と仮設定します。

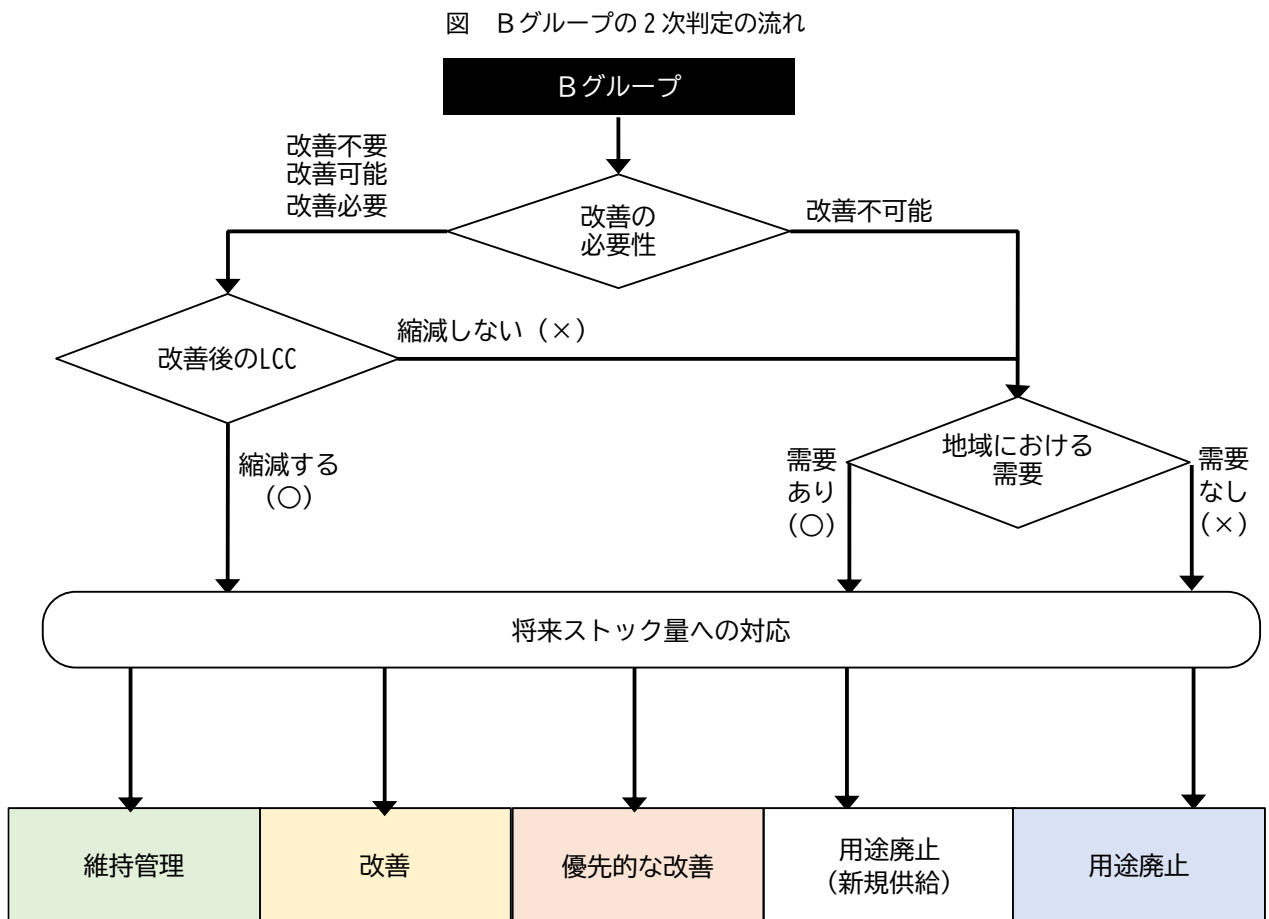
本計画期間では、1 次判定②で【優先】と判定された住棟については、優先的な対応とします。

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）の供給目標量は 1,947 戸に対し、1次判定で判定した「建替」「維持管理」の合計 14 戸、Aグループ判定での「改善」146 戸（3 戸の特賃を除く）をあわせた戸数 160 戸だけでは対応できないため、Bグループについて、以下のフローに沿って判定を進めます。



2) 各判定の考え方

1 次判定の『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」「改善可能」「改善必要」については、長寿命化改善によるライフサイクルコストの縮減効果がある場合は、今後も活用が望ましく、将来のストック量を確保する必要があるため、それぞれ「維持管理」「改善」「優先して改善」と判定します。

「改善不可能」については、1 次判定の『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』で需要がある団地については、将来ストック量の確保を鑑み、「用途廃止（新規供給）」と判定し、需要のない団地については「用途廃止」と判定します。

表 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	ライフサイクルの縮減効果のある場合、今後も活用することが望ましいと考え「維持管理」と仮設定する。
改善必要	ライフサイクルの縮減効果のある場合、「改善」と仮設定する。
改善可能	ライフサイクルの縮減効果のある場合、「優先して改善」と仮設定する。
改善不可能	地域における需要と将来のストック量と踏まえたうえで、需要がある場合は「用途廃止（新規供給）」、需要がない場合は「用途廃止」と仮設定する。

③ 2次判定の結果

A, Bグループについて、それぞれの判定フローに基づき、判定を行った結果、以下の事業手法に仮設定されます。

表 2次判定結果

維持管理 (268 戸)	改善 (659 戸)	優先的な改善 (968 戸)	用途廃止 (新規供給) (103 戸)	用途廃止 (120 戸)
・ 賀露 1, 7, 10, 11 61 戸 ・ 円通寺(改) 4 戸 ・ 円通寺B(公) 4 戸 ・ 下味野 1~18 18 戸 ・ 法花寺 1~14 14 戸 ・ 長瀬 1~9 34 戸 ・ 用瀬城山 1~6 11 戸 ・ 三角 1~10 10 戸 ・ 勝見 1~16 30 戸 ・ 矢口 12~14 30 戸 ・ 青谷あさひ 1, 2 44 戸 ・ 青谷西町第二 1~8 8 戸	・ 賀露 2~5, 8, R1~R3, R5, R6 147 戸 ・ 湖山 2, 3, 5 69 戸 ・ 徳吉 R12 16 戸 ・ 吉成 A, B 34 戸 ・ 駅南 1, 2 35 戸 ・ 旭町 4, 7~11 160 戸 ・ 大森 RG1~RG3 46 戸 ・ 湯所 1 18 戸 ・ 玄好 18 戸 ・ 材木 1, 2 40 戸 ・ 円通寺B(改) 4 戸 ・ 新麻生 A~C 6 戸 ・ 大井 59-1~4 8 戸 ・ 西浜 1~3 32 戸 ・ 湯花 9-1~11-4 26 戸	・ 賀露 6, 9 47 戸 ・ 湖山 1, 4, 6 80 戸 ・ 徳吉 432 戸 ・ R1~R11, R13~R19 ・ 旭町 1~3, 5, 6, 12 120 戸 ・ 大森 RC1, RC2, RG4 64 戸 ・ 湯所 2 21 戸 ・ 田島 R1~R4 80 戸 ・ 円通寺C(公) 9 戸 ・ 国安 13~16 4 戸 ・ 馬場(改) 12 戸 ・ 古海(公) 6 戸 ・ 西品治北 21 戸 ・ 下佐貴 11 戸 ・ 57-1~3 ・ 出合 17 戸 ・ 56-1~61-1 ・ 青谷城山 23 戸 ・ 56-1~57-2, 201~206 ・ グリーンハイツ あおや 21 戸	・ わかとり 16 戸 ・ 60~61-6 ・ 亀井 57 5 戸 ・ 浪花 61 戸 ・ 58-1~ ・ 62-6 ・ 中井二 4 戸 ・ 1~2 ・ 鷹狩 10 戸 ・ 1~10 ・ ほき元 4 戸 ・ W1, 2 ・ 勝見 3 戸 ・ 41~43	・ 国安 1~12 10 戸 ・ 下味野B(公) 16 戸 ・ 下曳田 6 戸 ・ 出合 54-1~55-1 16 戸 ・ 青谷城山 72 戸 ・ 51-1~55-1, 101~105

(4) 3次判定

① 3次判定の考え方

3次判定では、2次判定までの判定結果をもとに、以下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。

表 3次判定の考え方

項目	判定内容
i 団地単位での効率的活用	・同一団地内（同一敷地内）で異なる活用手法となった場合において、団地としての一体的な活用を実現するための見直しの必要性を点検する。 ・本市では、維持管理・改善・用途廃止・建替対象住棟が混在している場合は、団地単位での効率的な活用を考え、事業手法を再検討する。
ii 団地の統廃合の必要性	・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	・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。 ・特に本市においては、現行計画で建替を検討していた主要な団地については、住棟の状況等を見極めたうえで、維持管理あるいは改善をして中長期的に活用する住棟と、用途廃止を行う住棟を判定する。
iv 事業負担及び事業時期の調整	・事業負担等を踏まえて事業実施時期の調整を行う。
v 中長期の管理の見通し	・耐用年限までの残年数が少ない住棟については、維持管理とする。 ・耐用年限を超過している場合においても、改善による標準管理期間を経過していない場合は、維持管理とする。

② 3次判定の結果

3次判定の結果、本計画期間における事業手法は以下の通りとなります。

表 3次判定結果

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	・ 法花寺 1～14	14 戸	・ 大森 RG3, RG4	38 戸	・ 亀井 57	5 戸
・ 湖山 1～7	163 戸	・ わかとり 60～61-6	16 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	・ 新麻生 A～C	6 戸	・ 浪花 58-2, 3, 8～11, 59-1～5, 11,	40 戸	60-9～14,	
・ 吉成 A, B	34 戸	・ 長瀬 1～9	34 戸	60-1～8, 15～20,		61-9～12	
・ 駅南 1, 2	35 戸	・ 下曳田	6 戸	61-1～8, 62-1～6		・ 中井二 1～2	4 戸
・ 旭町 1～12	280 戸	・ 下佐貫 57-1～3	11 戸			・ ほき元 W1, 2	4 戸
・ 大森 RC1, RC2, RG1, RG2	72 戸	・ 用瀬城山 1～6	11 戸			・ 勝見 41～43	3 戸
・ 湯所 1, 2	39 戸	・ 鷹狩 1～10	10 戸				
・ 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 1～8	8 戸				
・ 古海(公)	6 戸	・ 青谷城山 51-1～57-2, 101～206	95 戸				
・ 西品治北	21 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

① 点検の内容

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。

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	各種法令に基づく点検、建築基準法 12 条に準じた点検【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 日常点検等の実施方針

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。

なお、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。

③ 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、適宜記録し、データベースとして修繕や次回の点検に役立てるものとします。

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	■落下防護底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	
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 計画修繕の内容と実施時期の考え方

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・設備等について、計画的に経年劣化に対応する修繕を実施することが重要です。

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改善事業（長寿命化型）により対応し、それ以外については、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。

また、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修繕を進めます。

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する。・ 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う。・ 用途廃止と判定された住棟や耐用年限まで残り少ない年数の住棟については、計画修繕を実施せずに当面維持管理を図る。 |
|---|

② 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、適宜記録し、データベースとして点検や次回の修繕に役立てるものとします。

(3) 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、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 改善事業の方向性と対象住棟

改善の方向性（改善型式）	対象住棟
全面的改善	浪花団地で実施する。 耐火については、概ね 40 年を経過する大森団地・田島団地において、居住性向上・福祉対応・長寿命化等の一体的な改善を実施する。

参考表 改善型式と住戸や屋外・外構の改善内容例

改善型式	主な住戸ごとの改善	主な屋外・外構の改善
・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。	・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、浴室内給湯器の改修 ・3点給湯の設置 ・天井裏、窓ガラス等の断熱化	・駐車場を確保するための附帯施設等の再配置
・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	・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
・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	・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
・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	・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 ・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
・脱炭素社会対応型 省エネルギー性向上及び再生可能エネルギー導入のための設備等の改善を行う。	・ガラス等の断熱化対応 ・省エネルギー性能の高い設備への交換	・最上階の断熱化対応
・子育て世帯支援型 子育て世帯の優先入居のための設備等の改善を行う。	・防犯扉の設置 ・間取りの変更	・子どもの転落防止措置

② 改善事業の対象団地と実施時期

本計画期間では、以下のスケジュールで改善事業を実施します。

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	40	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

用途廃止と判定された住棟のうち、特に以下の条件を満たす住棟については、入居者の安全性を確保するためにも、住棟の解体を進めます。

なお、入居者の移転先は、付近の市営住宅へ集約移転及び民間賃貸住宅の活用を検討します。

表 用途廃止を進める住棟の考え方

- ・入居率 70%未満の団地
- ・耐用年限から概ね 20 年を超過している住棟

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。

6 長寿命化のための事業実施予定と維持管理コスト

(1) 改善住棟の維持管理コストとその縮減効果の算出

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した。

表 改善項目別の戸当たり単価

改善項目（改善型式）	戸当たり単価	計画前年数	計画後年数
全面的改善	17,100,000 円/戸	計画期間開始年度の 経過年数	全面的改善実施年度 +40 年

表 各住棟の戸当たりライフサイクルコスト（単位：円/年・戸）

団地名	住棟名	構造	戸数/棟	改善項目	改善年度	計画前 LCC	計画後 LCC	LCC 縮減効果
浪花	58-2, 3, 8~11	木造	1	全面的改善	R8	393,952	388,472	5,479
浪花	59-1~4	木造	1	全面的改善	R8	405,362	392,874	12,487
浪花	59-5, 11	木造	1	全面的改善	R9	405,362	382,156	23,205
浪花	60-1~4	木造	1	全面的改善	R9	413,973	385,078	28,894
浪花	61-1~2	木造	1	全面的改善	R9	432,299	392,416	39,883
浪花	60-5~8, 15~20	木造	1	全面的改善	R10	413,973	374,684	39,289
浪花	62-1~6	木造	1	全面的改善	R11	430,825	370,232	60,594
浪花	61-3~8	木造	1	全面的改善	R12	405,362	353,135	52,227
大森	RG3	中耐	22	全面的改善	R8	413,973	395,965	18,008
大森	RG4	中耐	14	全面的改善	R9-R10	405,362	372,267	33,094
田島	R4	中耐	20	全面的改善	R11-R12	382,122	342,874	39,247
田島	R2	中耐	20	全面的改善	R13-R14	376,376	327,650	48,726
田島	R3	中耐	20	全面的改善	R15-R16	352,680	296,736	55,944
田島	R1	中耐	20	全面的改善	R17	393,952	311,256	82,696

<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。

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

- ・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。

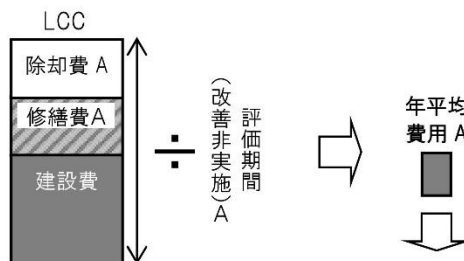
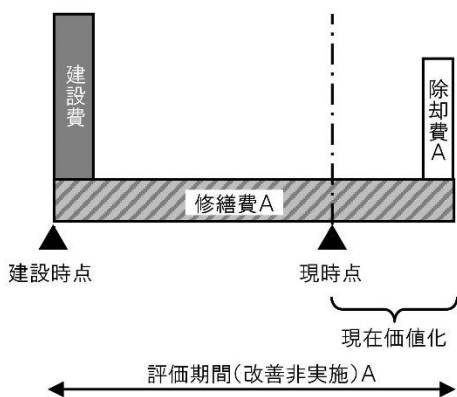
■ライフサイクルの縮減効果

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。

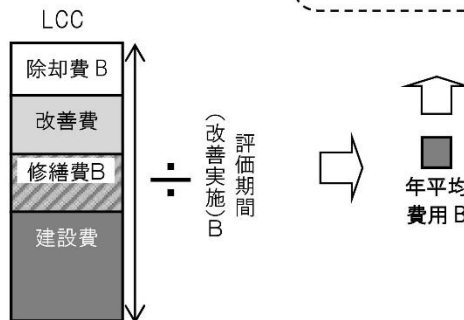
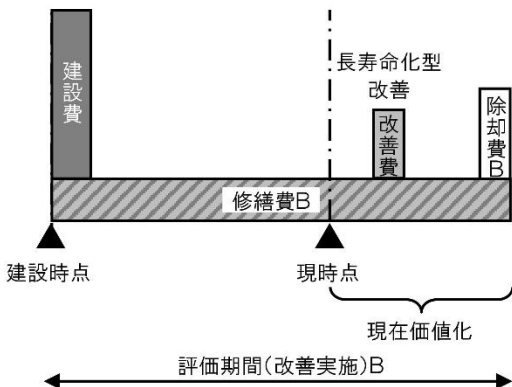
ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果＝ライフサイクルコスト（LCC）計画前－ライフサイクルコスト（LCC）計画後

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

（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（ ）

団地名	住棟番号	戸数/棟	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	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17		
浪花	58-2, 3, 8~11	1	木造	S58			全面的改善										5	5
浪花	59-1~4	1	木造	S59			全面的改善										12	12
浪花	59-5, 11	1	木造	S59				全面的改善									23	23
浪花	60-1~4	1	木造	S60				全面的改善									29	29
浪花	61-1~2	1	木造	S61				全面的改善									40	40
浪花	60-5~8, 15~20	1	木造	S60					全面的改善								39	39
浪花	62-1~6	1	木造	S62						全面的改善							61	61
浪花	61-3~8	1	木造	S59							全面的改善						52	52
大森	RG3	22	中耐	S60			全面的改善										396	18
大森	RG4	14	中耐	S59				全面的改善	全面的改善								463	33
田島	R4	20	中耐	S56						全面的改善	全面的改善						785	39
田島	R2	20	中耐	S57								全面的改善	全面的改善				975	49
田島	R3	20	中耐	S55										全面的改善	全面的改善		1,119	56
田島	R1	20	中耐	S58												全面的改善	1,654	83

【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			

対象施設なし

【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： 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	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	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	
賀露	擁壁	S45~H19			擁壁	擁壁									

7 事業化団地の推進方針

(1) 徳吉団地の概要

① 団地の位置と概況

令和7年4月1日現在、徳吉団地は19棟448戸で、本市が管理している市営住宅のうち、最も戸数規模の大きい団地です。

鳥取地域で、JR 湖山駅と鳥取駅から、いずれも約2.6kmの位置に立地し、敷地は第1種住居地域に指定されています。

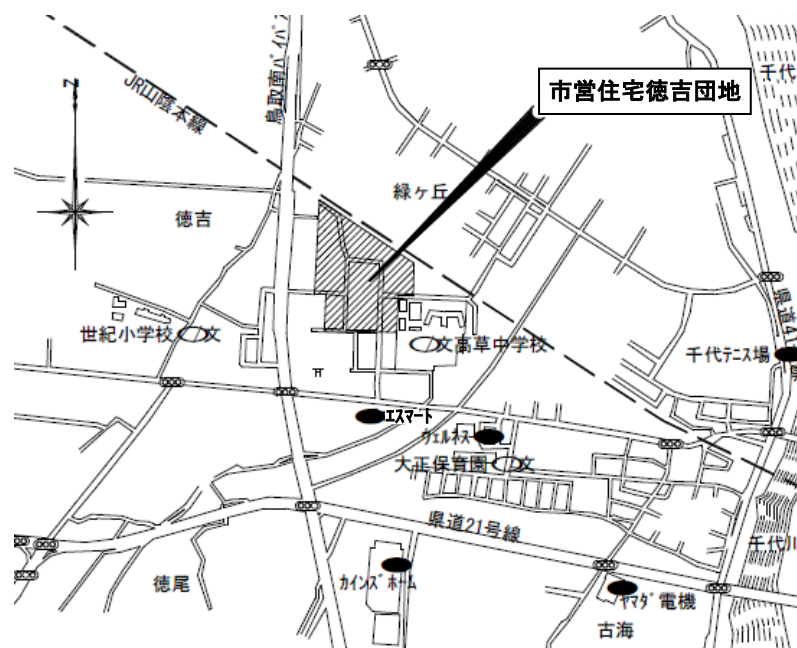
表 団地の概況

所在地	鳥取市徳尾 89 番地 (R1～3, 7～9, 12～14 棟) 鳥取市徳吉 272 番地 1 (R4～6, 10～11, 15～19 棟)
団地規模	棟数 19 棟 戸数 448 戸
学校区	世紀小学校区 高草中学校区
最寄の公共交通機関	鉄道駅：JR 湖山駅・鳥取駅 2.6km バス停：高草中学校前 390m
最寄の商業施設	エスマート徳尾店 290m ウェルネス徳尾店 500m

表 主な法規制

主な法規制	徳吉団地での指定状況
都市計画（用途地域）	第1種住居地域
建ぺい率/容積率	60% / 200%
防火・準防火地域	指定なし
高度地区	指定なし

図 徳吉団地位置図



② 住棟の概要

住棟は、昭和 48 年～昭和 54 年の 7 年間で 19 棟 448 戸が建設されています。

全て新耐震設計基準以前に建設されていますが、耐震性は確保されていることが確認されています。

住棟型式は全て階段室型でエレベーターは設置されておりません。

住戸専用面積は、42.34 ㎡～50.71 ㎡で、間取りは全て 3DK となっています。

平成 8 年度以降、一部の住棟で外壁改修や屋上防水改修が実施されています。

表 住棟の概要

棟番号	建設年度	構造階数	住棟型式	管理戸数	住戸専用面積	間取り	改善事業の実施状況
R1	S48	耐火 4 階	階段室型	16 戸	42.34 ㎡	3DK	
R2	S48	耐火 4 階	階段室型	16 戸	42.34 ㎡	3DK	
R3	S48	耐火 4 階	階段室型	16 戸	42.34 ㎡	3DK	
R4	S49	耐火 4 階	階段室型	32 戸	47.03 ㎡	3DK	
R5	S49	耐火 4 階	階段室型	32 戸	47.03 ㎡	3DK	H27：屋上防水改修
R6	S51	耐火 4 階	階段室型	16 戸	50.89 ㎡	3DK	H10：外壁改修
R7	S48	耐火 4 階	階段室型	32 戸	45.69 ㎡	3DK	
R8	S48	耐火 4 階	階段室型	32 戸	45.69 ㎡	3DK	H8：外壁改修
R9	S50	耐火 4 階	階段室型	24 戸	50.71 ㎡	3DK	
R10	S51	耐火 4 階	階段室型	32 戸	54.02 ㎡	3DK	
R11	S52	耐火 4 階	階段室型	32 戸	57.01 ㎡	3DK	H10：外壁改修 H27：屋上防水改修
R12	S49	耐火 4 階	階段室型	16 戸	49.94 ㎡	3DK	H27：屋上防水
R13	S50	耐火 4 階	階段室型	16 戸	50.71 ㎡	3DK	H10：外壁改修
R14	S51	耐火 4 階	階段室型	16 戸	54.02 ㎡	3DK	H11：外壁改修・屋上防水改修
R15	S52	耐火 4 階	階段室型	32 戸	54.02 ㎡	3DK	H10：外壁改修
R16	S53	耐火 4 階	階段室型	32 戸	54.02 ㎡	3DK	H13：外壁改修
R17	S54	耐火 4 階	階段室型	24 戸	54.02 ㎡	3DK	H14：外壁改修 H27：屋上防水改修
R18	S53	耐火 4 階	階段室型	16 戸	54.02 ㎡	3DK	H15：外壁改修・屋上防水改修
R19	S53	耐火 4 階	階段室型	16 戸	54.02 ㎡	3DK	H16：外壁改修・屋上防水改修
計				448 戸			

(2) 徳吉団地の入居者の概要

徳吉団地は、現在、入居世帯の応募を停止しており、令和7年7月1日現在の徳吉団地入居世帯数は249世帯で、入居率は55.6%となります。

住棟別に入居率をみると、R2が31.3%と最も低く、R11が78.1%と最も高くなっています。

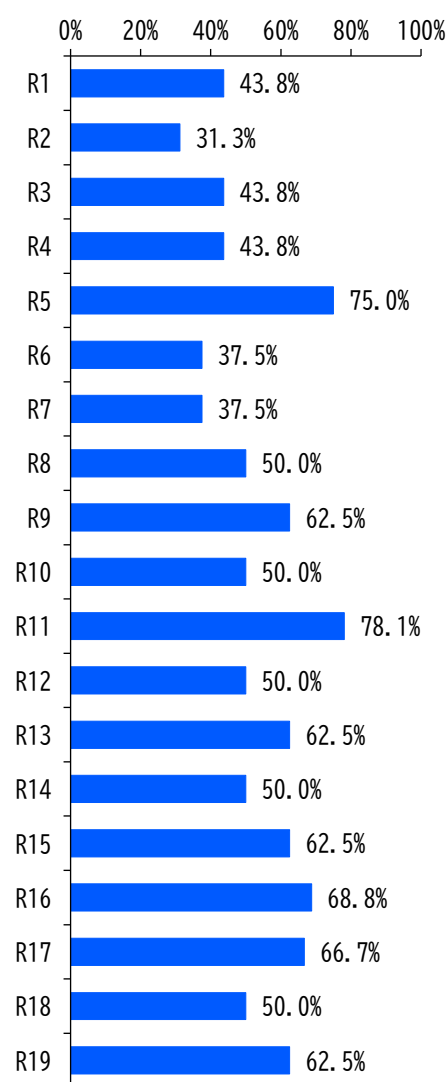
世帯人員別でみると、1人世帯が最も多く52.6%とおおよそ半数を占めています。また、1人世帯と2人世帯をあわせると81.5%を占めます。

単身世帯の世帯主年齢をみると、70歳代が31.3%最も多く、次いで80歳以上が23.7%となっており、単身世帯の高齢化が進行しています。

居住期間別にみると、25年以上が59.0%と半数以上を占めています。

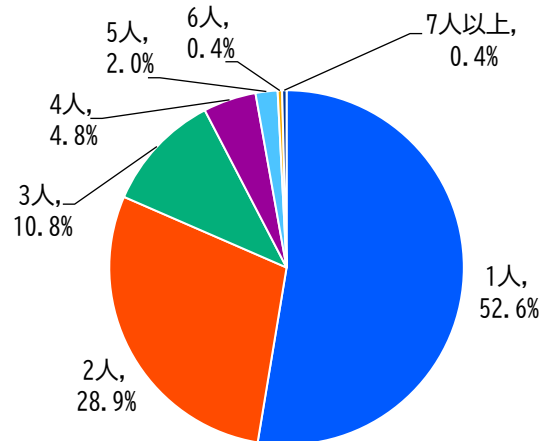
表 住棟別戸数・世帯数・入居率

棟番号	戸数 (戸)	世帯数 (世帯)	入居率
R1	16	7	43.8%
R2	16	5	31.3%
R3	16	7	43.8%
R4	32	14	43.8%
R5	32	24	75.0%
R6	16	6	37.5%
R7	32	12	37.5%
R8	32	16	50.0%
R9	24	15	62.5%
R10	32	16	50.0%
R11	32	25	78.1%
R12	16	8	50.0%
R13	16	10	62.5%
R14	16	8	50.0%
R15	32	20	62.5%
R16	32	22	68.8%
R17	24	16	66.7%
R18	16	8	50.0%
R19	16	10	62.5%
	448	249	55.6%



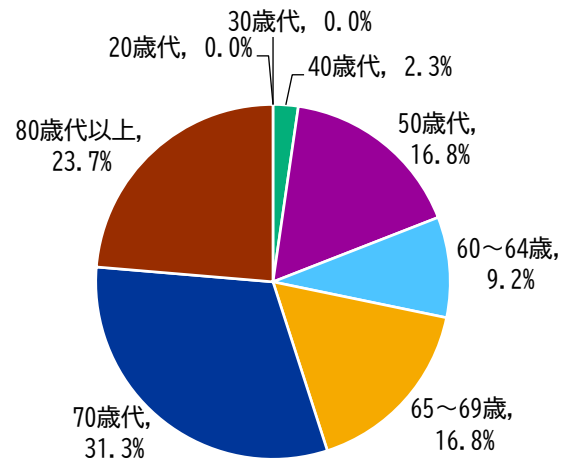
図表 世帯人員別の入居世帯数（単位：世帯）

	世帯数	割合
1 人	131	52.6%
2 人	72	28.9%
3 人	27	10.8%
4 人	12	4.8%
5 人	5	2.0%
6 人	1	0.4%
7 人以上	1	0.4%
計	249	100.0%



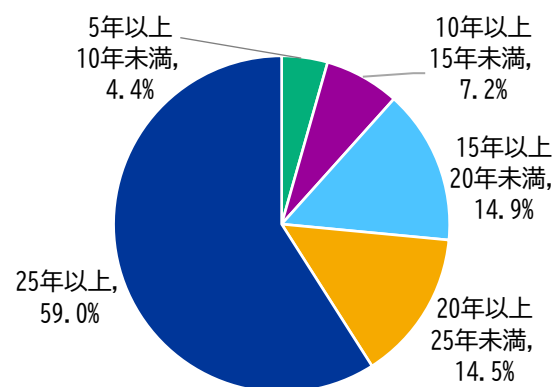
図表 単身世帯の世帯主年齢別入居世帯数（単位：世帯）

	世帯数	割合
20 歳代	0	0.0%
30 歳代	0	0.0%
40 歳代	3	2.3%
50 歳代	22	16.8%
60～64 歳	12	9.2%
65～69 歳	22	16.8%
70 歳代	41	31.3%
80 歳代以上	31	23.7%
計	131	100.0%



図表 居住期間別の入居世帯数（単位：世帯）

	世帯数	割合
1 年未満※	0	0.0%
1 年以上 5 年未満※	0	0.0%
5 年以上 10 年未満	11	4.4%
10 年以上 15 年未満	18	7.2%
15 年以上 20 年未満	37	14.9%
20 年以上 25 年未満	36	14.5%
25 年以上	147	59.0%
計	249	100.0%



※入居世帯の募集を行っていない期間。

(3) 徳吉団地の劣化の状況等の把握

以下の条件を満たす住棟・住戸を対象に目視による調査を行った結果、多くの住棟で劣化が進行しており、屋上の一部と外壁のほとんどが「D. 詳細調査の必要あり」という結果になっています。平成 27 年度に実施した圧縮強度結果・中性化判定結果から、露筋箇所については、改善や修繕により、モルタル塗布等の処置をすることが求められます。

エレベーターを設置するスペースは、確保されています。

住戸内のバリアフリー状況については、全ての調査住戸で、バリアフリー対応がされておらず、3 箇所給湯も設置されておられません。

表 徳吉団地の現地状況調査の実施概要

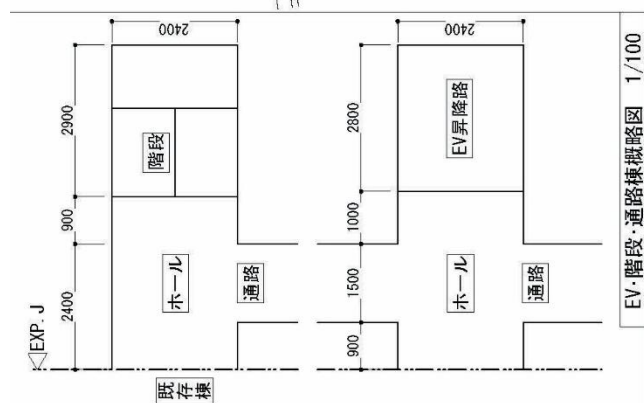
調査実施年月日	令和 7 年 11 月 27 日, 28 日
調査方法	目視による調査
調査項目と対象、調査結果（凡例）	1) 屋上劣化確認調査 対象：主に建設または改修後 20 年を超過している住棟 調査内容：屋上の劣化状況を調査する。構造が同一で建設年度の近い住棟が複数ある場合は、原則として最も古い住棟を代表住棟として調査を行う。 調査結果（凡例）： A … 問題なし B … 部分的劣化あり C … 全体的劣化あり D … 詳細調査の必要あり ※ … 現地調査ができなかった箇所 2) 外壁劣化確認調査 対象：主に建設または改修後 20 年を超過している住棟 調査内容：外壁の劣化状況を調査する。構造が同一で建設年度の近い住棟が複数ある場合は、原則として最も古い住棟を代表住棟として調査を行う。 調査結果（凡例）： A … 問題なし B … 部分的劣化あり C … 全体的劣化あり D … 詳細調査の必要あり 3) エレベーター設置スペース調査 対象：全ての住棟（配置図上で確認） 調査内容：住棟入口付近にエレベーターを設置するスペースが確保できるか調査を行う。 調査結果（凡例）： 設置可 … 設置スペースあり 設置不可 … 設置スペースなし 4) 住戸内調査 対象：令和 2 年時点でバリアフリー対応がされていない住戸で、かつ令和 2 年に住戸内調査を実施していない住戸（モデリング調査） 調査内容：住戸内の設備の有無・バリアフリー状況や劣化状況の調査を行う。 調査結果（凡例）： ○ … 住戸内段差なし・手すり設置・3 点給湯あり × … 住戸内段差あり・手すり未設置・3 点給湯なし （いずれか 1 つでも備わっていない場合は×とする）

表 市営住宅現地状況調査の結果

棟名	建設 年度	構造 階数	住棟 形式	1) 屋上	2) 外壁	3) エレベーター	4) 住戸内
R1	S48	耐火4階	階段室型	B	C	設置可	×
R4	S49	耐火4階	階段室型	B	D	設置可	×
R7	S48	耐火4階	階段室型	※	D	設置可	×
R12	S49	耐火4階	階段室型		B	設置可	×
R13	S50	耐火4階	階段室型	D	D	設置可	×
R14	S51	耐火4階	階段室型	D	D	設置可	×
R15	S52	耐火4階	階段室型	※	D	設置可	×
R16	S53	耐火4階	階段室型	※	D	設置可	×
R17	S54	耐火4階	階段室型		D	設置可	×
R18	S53	耐火4階	階段室型	※	D	設置可	×
R19	S53	耐火4階	階段室型	C	B	設置可	×

※当初調査予定だったが、屋上に上がることができず、調査対象外とした住棟

図 エレベーター設置の可能性の検証



全ての住棟でエレベーター設置
は可能（ただし、物置・通路等
の配置を変更する必要あり。）



配置図 1/1250

■圧縮強度試験結果

圧縮強度については、いずれの住棟も建設時の強度 18N/m²、21N/m²を確保できている。

■中性化判定試験結果

薬剤塗布による酸化反応は基礎部（地中梁）の一部に見られるが、強度への影響は問題のない範囲である。今後は、鉄筋の腐食を防止し中性化の進行を抑制するため、改修時にモルタル塗布等の処置を行うことが求められる。

採取位置		試験結果		代表値	整備優先順位	建設年	同類住棟
住棟	階数(F)	圧縮強度(N/mm ²)	中性化(有・無)				
R-1	-1	35.1	無	31.9	6位	S48	R2
R-1	-2	31.9	無				R3
R-1	-3	35.2	無				R7
R-1	-4	33.8	無				R8
R-4	-1	25.8	無	24.0	1位	S49	R5
R-4	-2	24.0	無				R12
R-4	-3	34.0	無				
R-4	-4	37.5	無				
R-6	-1	28.0	有	28.0	3位	S51	R10
R-6	-2	30.9	無				R14
R-6	-3	42.0	無				
R-6	-4	42.7	無				
R-9	-1	28.0	無	28.0	3位	S50	R13
R-9	-2	32.9	無				
R-9	-3	37.3	無				
R-9	-4	38.6	無				
R-11	-1	31.9	無	31.9	6位	S52	R15
R-11	-2	41.2	無				
R-11	-3	34.9	無				
R-11	-4	33.7	無				
R-16	-1	28.9	有	28.9	5位	S53	R18
R-16	-2	45.5	無				R19
R-16	-3	35.8	無				
R-16	-4	35.7	無				
R-17	-1	30.0	有	25.9	2位	S54	
R-17	-2	25.9	無				
R-17	-3	29.7	無				
R-17	-4	30.6	無				

(4) 今後の事業の方向性

① 課題の整理

今後、事業の実施にあたり、以下の課題に対応します。

表 事業実施にあたっての課題

1) 中長期的に活用する住棟、用途廃止住棟の整理

今後、世帯数の減少等により、必要な市営住宅供給量は減少することが予測される。

このため、必要な市営住宅供給量を確保しつつ、耐用年限や住棟の劣化状況等を踏まえながら、中長期的な視点に立ち、今後も活用する住棟と用途廃止を行う住棟の整理・見直しが必要。

2) 中長期的に活用する住棟の住宅の質の確保

今後、中長期的に活用する住棟については、安全性の確保と長寿命化を図るために、屋上防水改修・外壁改修の実施が必要。

また、居住性の向上を図るため、住戸内や共用部のバリアフリー化や3点給湯の設置をはじめとした住戸改善が必要。

3) 用途廃止住棟の入居者移転

今後、用途廃止を行う住棟については、入居者の生活にも配慮しながら、団地内の空き住戸等への移転が必要。

4) 跡地活用の検討

用途廃止住棟の除却後の跡地については、本市の施設整備状況や地域特性を踏まえながら、有効な活用方策の検討が必要。

② 今後の方向性

R12～R19 棟については、今まで外壁改修や屋上防水改修といった長寿命化改善を実施してきたことから、今後は、住戸改善等を実施したうえで中長期的に活用します。

R1～R11 棟については、本計画期間は維持管理とし、次期以降、市営住宅の将来ストック量や住棟の状況を踏まえながら、R12～R19 棟へ集約移転を実施し、段階的に用途廃止をしていくことを検討します。

図 住棟別の今後の活用の方向性



R12～R19 棟 168 戸
【本計画期間】維持管理
【次期以降】長寿命化・居住性・
福祉対応型改善

R1～R11 棟 280 戸
【本計画期間】維持管理
【次期以降】
市営住宅の将来ストック量や住
棟の状況を踏まえながら、段階
的に用途廃止をしていく。

8 用語の定義

あ行	著しい困窮年収水準未満世帯	公営住宅等の入居資格世帯（本来階層及び裁量階層）のうち、自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯。具体的には、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の入居に必要な年収を満たしていない世帯を指す。
か行	カーボンニュートラル	CO ₂ など温室効果ガスの排出量と、植林や技術的な除去による吸収量を均衡させること。
	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。
	高額所得者	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。
	簡易耐火構造（平家建、二階建）	一定程度まで火災に耐える建築物。公営住宅法では、平家建については、木造と同等である考え耐用年限を 30 年、二階建については、主要構造部が準耐火構造と同等であると考え耐用年限を 45 年としている。
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。

さ行	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）	高齢者、低額所得者、障がい者、子育て世帯など、民間賃貸住宅への入居が困難な人（住宅確保要配慮者）の住まいの確保を目的とした法律。住宅確保要配慮者の入居を拒まないセーフティネット住宅の登録制度をはじめ、居住支援体制の強化や家賃債務保証業者の認定制度など、住宅確保要配慮者の受け入れに伴う大家の不安を解消するための支援策が位置づけられている。
	住宅確保要配慮者	低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯等、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。
	収入超過者	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。
	収入分位	全世帯を収入の低い順にならべ、一定の割合でグループ分けした区分。
	準耐火構造	耐火構造に準じる構造で、壁、柱、床などの構造が、通常の火災による延焼を抑制する性能を持つ構造。公営住宅法では耐用年限を 45 年としている。
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	耐火構造	壁、柱、床その他の建築物の部分の構造が、火災が起きてから一定の時間、倒壊や他に延焼しない性能を持つ構造。公営住宅では耐用年限を 70 年としている。
	耐用年限	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、簡易耐火構造平家建および木造が 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。

た行	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のある区域。
	トレンド補正	前後の年度の数値等を用いて、直線的な傾向（トレンド）により数値を補正すること。
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べきか、どの程度利用す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。

鳥取市営住宅長寿命化計画
令和 8 年度～17 年度

平成 23 年 3 月策定

平成 28 年 3 月改正

令和 3 年 4 月改正

令和 8 年 6 月改正

発行 鳥取市都市整備部 建築住宅課

〒680 - 8571 鳥取県鳥取市幸町 71 番地

電話 0857 - 22 - 8111（代表）