鳥取市営住宅長寿命化計画（概要版）

１．　計画の目的等

（１）目　的

近年、住生活基本計画（全国計画）の改定（平成 28 年 3 月）や新たな住宅セーフティネット制度の施行（平成 29 年 10 月）などにより、住宅確保要配慮者を取り巻く状況は大きく変化しつつある。また平成 28 年８月には、国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改定（30 年間の中長期需要を推計するなど）され、本市においても、公営住宅ストックの管理の、より中長期的な視点が求められるようになっている。本計画は、中長期的な事業計画のマネジメントを行いながら、市営住宅のライフサイクルコスト（以下「ＬＣＣ」という。）の縮減を図り、市営住宅の役割を果たすための良質なストックを形成するため、長寿命化計画の見直しを行うものである。

（２）経　緯

□鳥取市営住宅ストック総合活用計画（H17 年 12 月策定）※H17～H22 年度の５年間

⇩

□長寿命化計画策定　（H23 年３月）※H23～H32 年度の 10 年間

⇩

□長寿命化計画見直し（H28 年３月）※H28～H37 年度の 10 年間

⇩

【今回】長寿命化計画見直し（Ｒ3～Ｒ12 年度の 10 年間）

（３）対　象

□市が所有する市営住宅（公営住宅・改良住宅・特公賃・勤労者、若者向け住宅）

2．　計画の見直し概要

□令和８年度から 12 年度の事業計画を追加（玄好、田島、徳吉団地（R16，R18 住棟）について改善事業を計画)。

□長寿命化計画見直し（H28 年３月）で建替え事業を予定していた亀井・浪花団地、徳吉団地については、事業方法の検討、仮移転先の調整や民間事業者の意見等調査するための準備期間を確保し、事業着手時期を令和８年度へ修正。

□前回の長寿命化計画（H28 年３月）では、おおむね令和 17 年（2035 年）までは、要支援世帯の需要は現状維持し、その後は総世帯数・要支援世帯共に減少が見込まれるとしていた。今回計画では、国の長寿命化策定指針改定に伴い、事業手法の判定にあたり、将来推計人口、世帯総数等を踏まえた市営住宅の需要の見通しに基づく必要管理戸数を推計した。

（１）市営住宅の現況

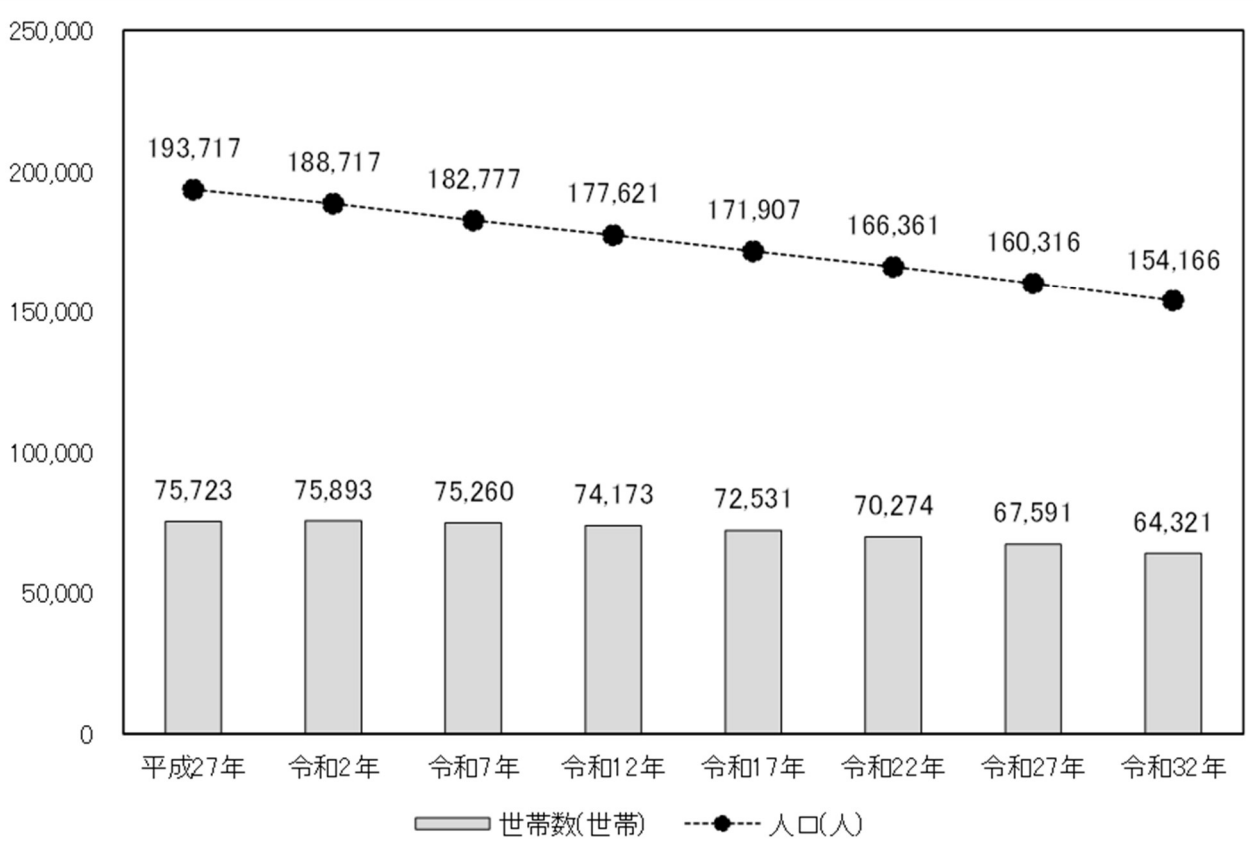
令和２年４月１日現在の市営住宅の管理戸数は以下の通り（総数 2,145 戸）
公営・改良住宅は、2,078 戸、特公賃・勤労者、若者向け住宅は 67 戸ある。

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

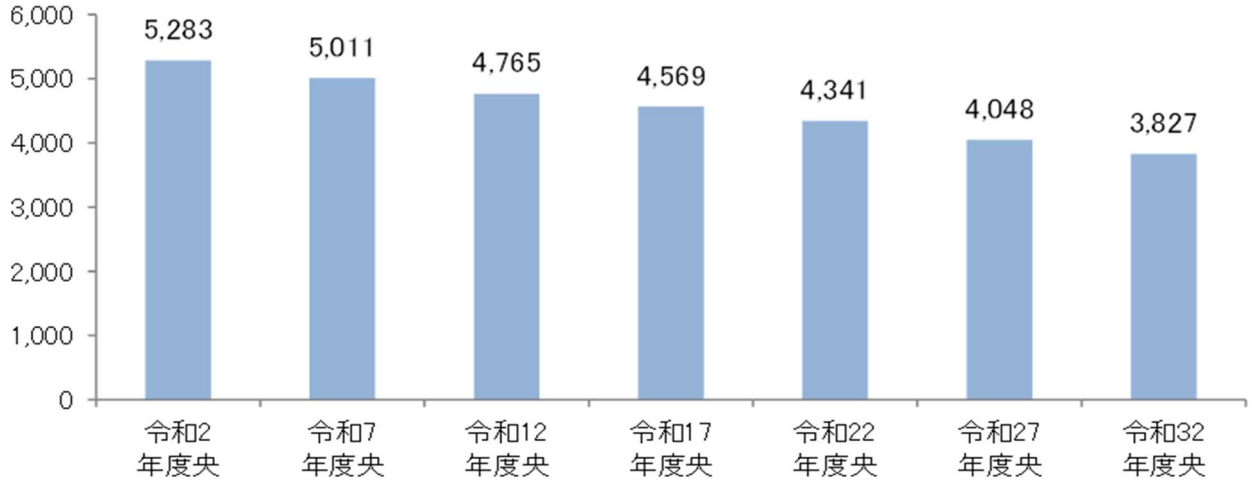
（２）本市の人口と世帯数

・将来世帯数は、令和２年度の 75,893 世帯から減少傾向が続くと推計（令和 12 年度 74,173 世帯、令和 22 年度 70,274 世帯、令和 32 年度 64,321 世帯※国の公営住宅ストックプログラムより算出）

※公営住宅ストック推計プログラム・・国の公営住宅等策定指針と共に公表された人口・世帯・必要戸数などを推計するプログラム



・世帯数を基に、住宅困窮世帯（月額所得 104,000 円未満）を算出すると、令和 12 年度 4,765 世帯、令和 22 年度 4,341 世帯、令和 32 年度 3,827 世帯と推計



（３）必要管理戸数の算出

・住宅困窮世帯を基に、本市の管理目標戸数を算出すると、令和 12 年度末 1,900 戸、令和 22 年度 1,708 戸、令和 32 年度 1,478 戸と推計（※収入階層から推計は、公営・改良住宅のみ対象とした。）

① 需要推計

ストック推計	R2 年度	R7 年度	R12 年度末	R17 年度	R22 年度	R27 年度	R32 年度	備考
総世帯数	75,893	75,260	74,009	72,531	70,274	67,591	64,321	推計結果
総世帯数比率	100.0%	99.2%	97.5%	95.6%	92.6%	89.1%	84.8%	R2 年度を 100%とした場合の比率
著しい困窮年収未満世帯	5,283	5,011	4,745	4,569	4,341	4,048	3,827	推計結果

② 目標管理戸数推計（推計は、市営・改良住宅のみ）

対応戸数		R2 年度	R7 年度	R12 年度末	R17 年度	R22 年度	R27 年度	R32 年度	備考
1）公的賃貸住宅	市営住宅	2,078	2,041	1,900	1,814	1,708	1,568	1,478	公営・改良住宅を対象（公的賃貸住宅総数の 58.3%）
	県営住宅	1,487	1,459	1,359	1,298	1,222	1,122	1, 057	管理戸数の 9 割が市営住宅対象階層に対応と設定
	小計	3,565	3,500	3,259	3,112	2,930	2,690	2,535	
2）低家賃の民間賃貸住宅	賃貸住宅	1,191	1,181	1,161	1,139	1,103	1,061	1,010	総世帯数に応じて民間賃貸住宅の戸数は減少すると想定
	空き家	333	330	325	318	308	297	282	
	小計	1,524	1,511	1,486	1,457	1,411	1,358	1,292	
合計		5,089	5,011	4,765	4,569	4,341	4,048	3,827	

③ 市が所有する管理目標戸数の算定

上記のとおり、公営・改良住宅戸数が推計されたことで、本市の令和 12 年度末の事業計画に係る市が所有する管理目標戸数を、公営・改良住宅 1,900 戸、特公賃・勤労者、若者向け住宅 64 戸（※現状の戸数を維持（ただし、勤労者住宅３戸は用途廃止予定のため減）。）、災害時緊急用、改善・建替工事による住替え用空き家確保分 110 戸の**計 2,074 戸**とする。

3．　事業手法の判定

（１）事業手法（維持管理、改善、建替）の判定

□事業手法の定義は以下のとおり。

維持管理・・計画修繕し、維持する。

改　　善・・躯体の安全性の確保や居住性向上にかかる高齢化対応、室内の快適性を向上する省エネ対応などを施し、性能を発揮できる状態に改善する。

建　　替・・除却し、その土地の全部又は一部に新たに住宅を建設する。

□以下「事業手法の判定フロー図」のとおり、事業計画方針を決定するために、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）を行い、２次・３次判定（団地の「需要」「効率性」「立地」等の社会的特性や「躯体の安全性」、「避難の安全性」、「居住性」について評価）にて計画団地を決定する。

□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説を行う。

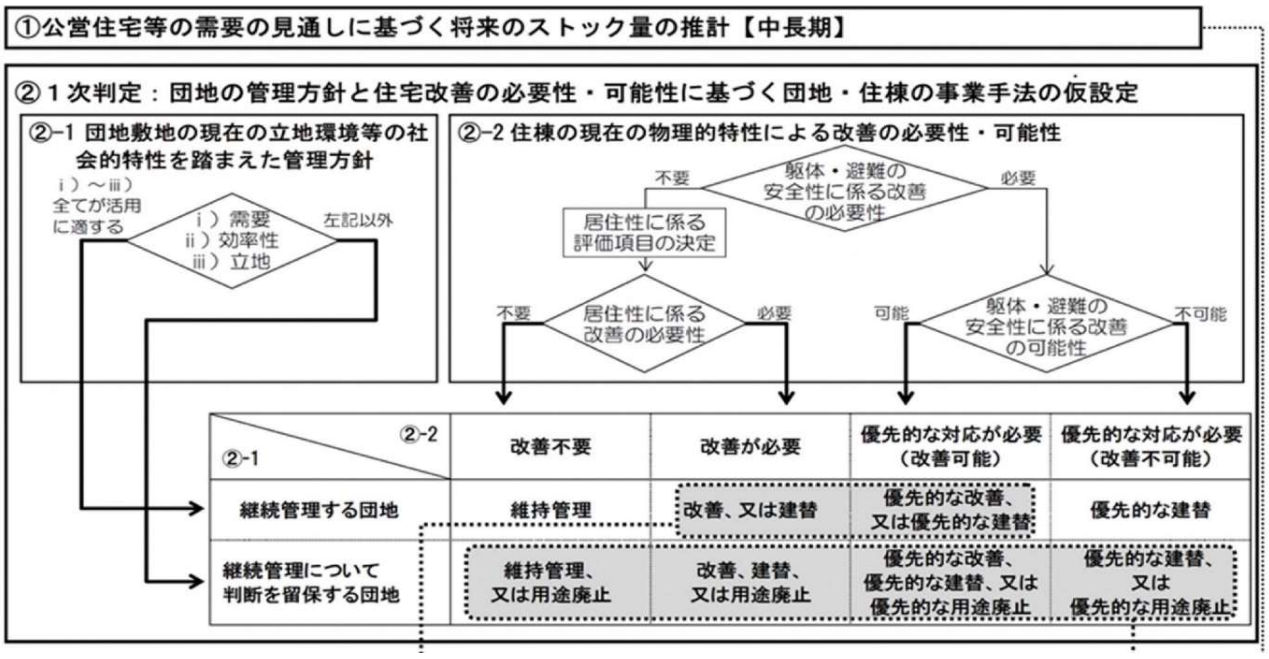
□２次判定では、１次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、Ａグループ・Ｂグループそれぞれの検討から事業手法を仮設定

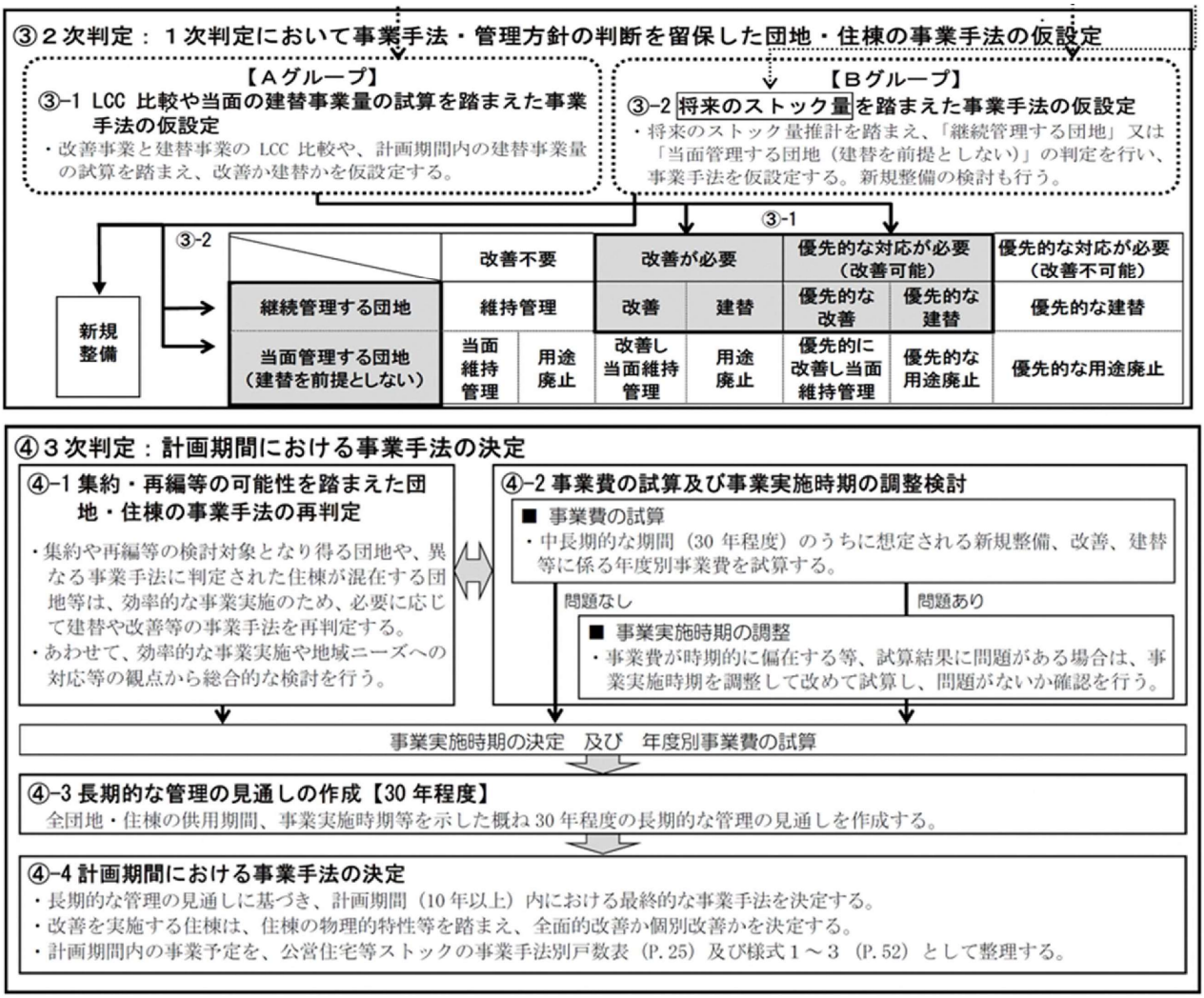
Ａグループについては、ＬＣＣの比較をしたうえで、建替・改善それぞれの事業量を試算・検討し、改善や建替の事業手法、及び優先順位を検討

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、新規整備の必要性についても検討

□３次判定では、２次判定までの判定結果をもとに、『１集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定』と『２事業負担及び実施時期の調整』の２つの考え方を踏まえて、本計画期間における事業手法を確定

【図　事業手法の判定フロー図】





□ＬＣＣ改善効果の算定・・・①ＬＣＣ（改善しない場合）－　②ＬＣＣ（改善する場合）を行い、縮減効果を算定する。

①　【長寿命化改善を実施しない場合】

建設費＋建設後から建物解体までに要する修繕費＋建物解体費

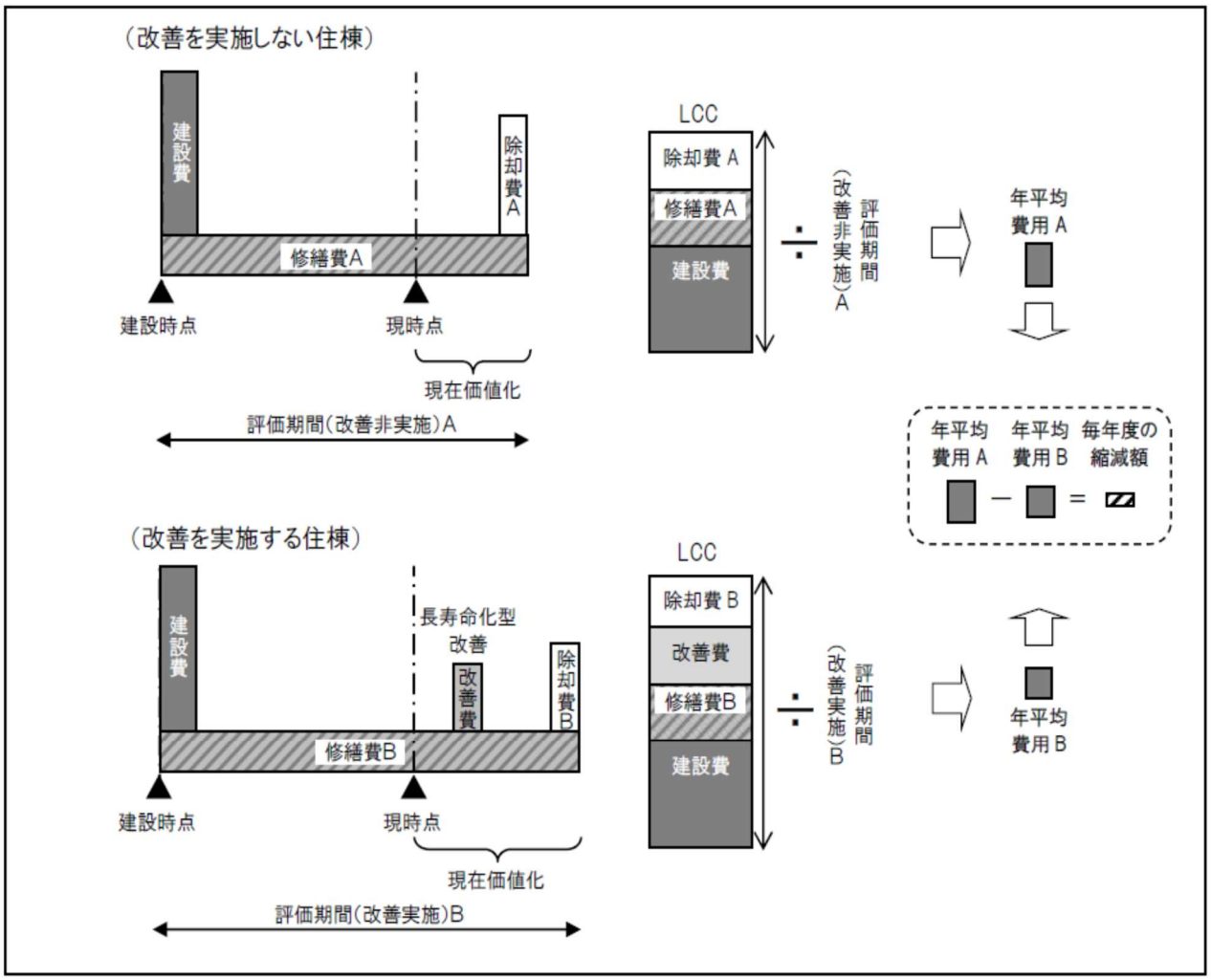
管理期間 50 年

②　【長寿命化改善を実施する場合】

建設費＋改修事業費＋建設後から建物解体までに要する修繕費＋建物解体費

改善実施による管理延長した期間 70 年

【図　ＬＣＣ算出イメージ】


（改善を実施しない住棟）
建設費
除却費A
修繕費A
建設時点
現時点
現在価値化
評価期間（改善非実施）A
LCC
除却費 A
修繕費A
建設費
÷
評価期間（改善非実施）A
年平均費用 A
年平均費用 A
年平均費用 B
毎年度の縮減額
（改善を実施する住棟）
建設費
長寿命化型改善
改善費
除却費B
修繕費B
建設時点
現時点
現在価値化
評価期間（改善実施）B
LCC
除却費 B
改善費
修繕費B
建設費
÷
評価期間（改善実施）B
年平均費用 B

4．　判定結果・事業計画

□判定結果・事業方針

	維持管理 1,406 戸	改善 258 戸	建替 410 戸	用途廃止 9 戸
管理戸数	賀露団地ほか（改善・建替・維持保全団地を除く全団地）	徳吉団地 R16～R19（88 戸） 大森団地 RG１～RG4(60 戸) 玄好団地（18 戸） 田島団地（80 戸） 西浜団地 S56（12 戸）	徳吉団地 R1～R15（319 戸） 亀井・浪花団地（57 戸） 長瀬団地（34 戸）	ほき元団地（3 戸） 勝見団地 S52（3 戸） 青谷城山団地（3 戸）
事業方針	・事後保全による対症療法的な維持管理から、予防保全による長期の計画的な維持管理を図るため定期点検を計画 ・既設団地の効率的な活用	・改善時における長寿命素材の導入、仕様のアップグレードによる耐久性の向上、省エネルギー対応及び躯体の安全性確保型の改修を行うことでＬＣＣの縮減を図る。 ・入居世帯構成の変化に対応した間取りの変更、給湯設備の機能向上、手摺設置やバリアフリー化など福祉対応改善 ・事業費の平準化を配慮して改修事業などについては、建物の建設年度順を基本とし、設備などの劣化状況を現地調査により判断し、10 年間の期間中に計画的に配置 ・居住性向上、福祉対応、安全性の確保	・現在の入居世帯数を確保しつつ将来的なファシリティマネジメントとして、施設の統廃合・規模縮小など最適な管理を図る。 ・３階建て以上の住棟建設に際しては、ＬＣＣや共益費を考慮しエレベーターを設置 ・円滑な住替え用の仮住居確保 ・民間資金の活用	・ここに上がっている団地は、廃止検討する団地として位置付けており、地域との協議を行いながら、中長期的方針を決定する。

・事業費、起債の平準化を図るよう考慮し、事業実施時期を調整

・改良住宅については、供給目的（住宅地区改良法等）等を踏まえつつ、地域の需要をかんがみて維持を図ることとする。

【管理目標戸数（R12 年度末時点)】

（単位:戸）

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

合計管理戸数
２，０７４戸
（令和 12 年度末）

□事業計画（Ｒ３～R12 年度）

事業計画	団地名	住所	住棟番号	戸数	構造	建設年度	事業予定年度	計画戸数
建替	長瀬	河原町長瀬地内	51-1～58-2	42	簡易耐火	S51～S58	R2～R4	34
	中井二	河原町中井地内	1～4	4	簡易耐火	S40		
建替	亀井	福部町細川地内	57	5	木造	S57	R8～R12	57
	浪花	福部町海士地内	58-1～62	61	木造	S58～S62		
建替	徳吉	徳吉･徳尾地内	R1～R15	360	耐火	S48～S52	R8～R12	319
改善	大森	相生町三丁目地内	RG1～4	60	中層耐火	S59	R3～R8	―
改善	西浜	気高町北浜二丁目地内	56-3	12	中層耐火	S56	R4～R5	―
改善	徳吉	徳吉地内	R16,18	48	中層耐火	S53	R9～R12	―
改善	玄好	玄好町地内	1棟	18	中層耐火	S61	R10～R11	―
改善	田島	田園町一丁目地内	R1棟	20	中層耐火	S58	R11～R12	―