

米子市営住宅長寿命化計画

令和 2年 4月

米子市都市整備部

(第1回変更) : 平成26年1月

(第2回変更) : 平成29年3月

(第3回変更) : 平成30年3月

(第4回変更) : 令和2年3月

目 次

第1章 市営住宅長寿命化計画の位置付け	1
第2章 市営住宅等の状況	4
第3章 民間空家等の状況	33
第4章 市営住宅の施策目標の設定	35
第5章 長寿命化に関する基本方針	40
第6章 長寿命化の事業手法の判別	42
第7章 長寿命化事業の実施方針	61
第8章 計画修繕の実施方針	66
第9章 事業効果の予測	73
第10章 推進方策及び将来の展望	77

はじめに

少子高齢化社会と人口・世帯減少の本格的な到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、平成18年6月に制定された住生活基本法において、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋が示された。

国民の住居ニーズの多様化・高度化、人口・世帯減少社会の到来、環境制約の一層の高まり等様々な課題を抱える21世紀の我が国において、国民が真に豊かさを実感できる社会を実現するためには、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るとともに、フローの住宅建設を重視した政策から良質なストックを将来世代へ継承していくことを主眼とした政策へ大きく舵を切っていくことが不可欠である。

このようなストック重視の社会的背景のもと、公営住宅等の分野については、厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅等の需要に的確に対応することが地方公共団体の課題となっている。公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を実現する上で、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減につなげていくことが重要である。

第1章 市営住宅長寿命化計画の位置付け

1. 市営住宅長寿命化計画策定の背景と目的

(1) 背景

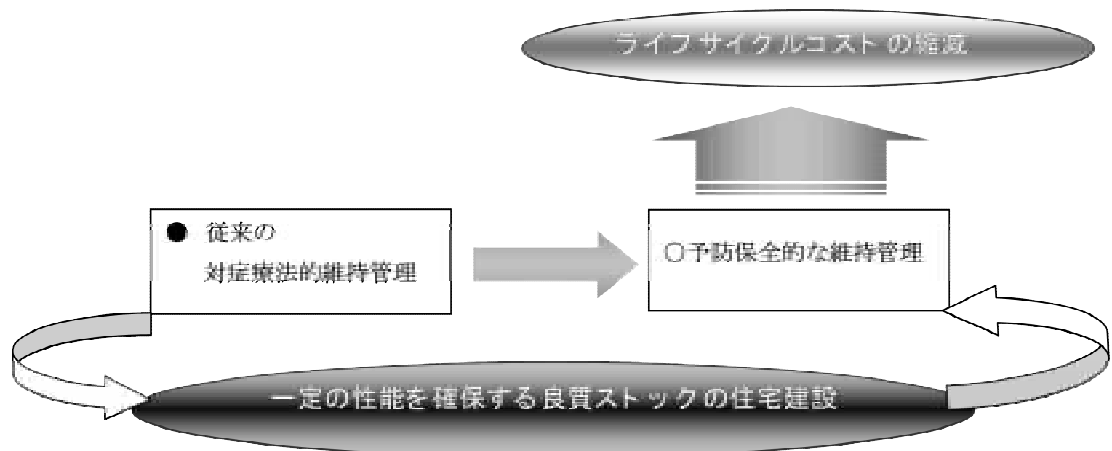
米子市の市営住宅ストックを取り巻く状況は、昭和40年から50年代にかけて建設された簡易耐火を含む中層耐火住棟が更新時期を迎え、建替えか改修か、活用計画を明確にすべき時期に来ていること、厳しい財政状況の中、限られた予算で既存のストックの有効活用を図るストックマネジメントが求められていること、そして、少子高齢化社会の本格的な到来を控え、管理戸数の縮減に向かうべきであることを踏まえ、将来的に維持管理していく住宅を選別する必要があること、などであることから、市営住宅の長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減を目指すためには、以下について取り組むことが重要である。

- ① 定期的な点検等の確実な実施やその結果を踏まえた早期の修繕の実施
- ② 計画的な修繕による予防保全的管理の実施
- ③ 長寿命化に資する改善事業の実施

(2) 目的

- ① 団地別・住棟別に将来を見据えたストックの活用方針を明確に整理し、長期的な視点で限られた予算を団地別・住棟別に効率的に集中することで、計画修繕、改善及び建替え等の整備事業を適正に実施する。
- ② 改善によるライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を確認し、建物を長期利用することで、市営住宅管理におけるLCCの縮減を図る。
- ③ これらを維持管理サイクルとして構築する

図1 維持管理サイクルのイメージ



2. 計画期間

(1) 長寿命化計画としての基本的な計画期間

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、半期経過時点での見直しをもって調整を図るものとする。

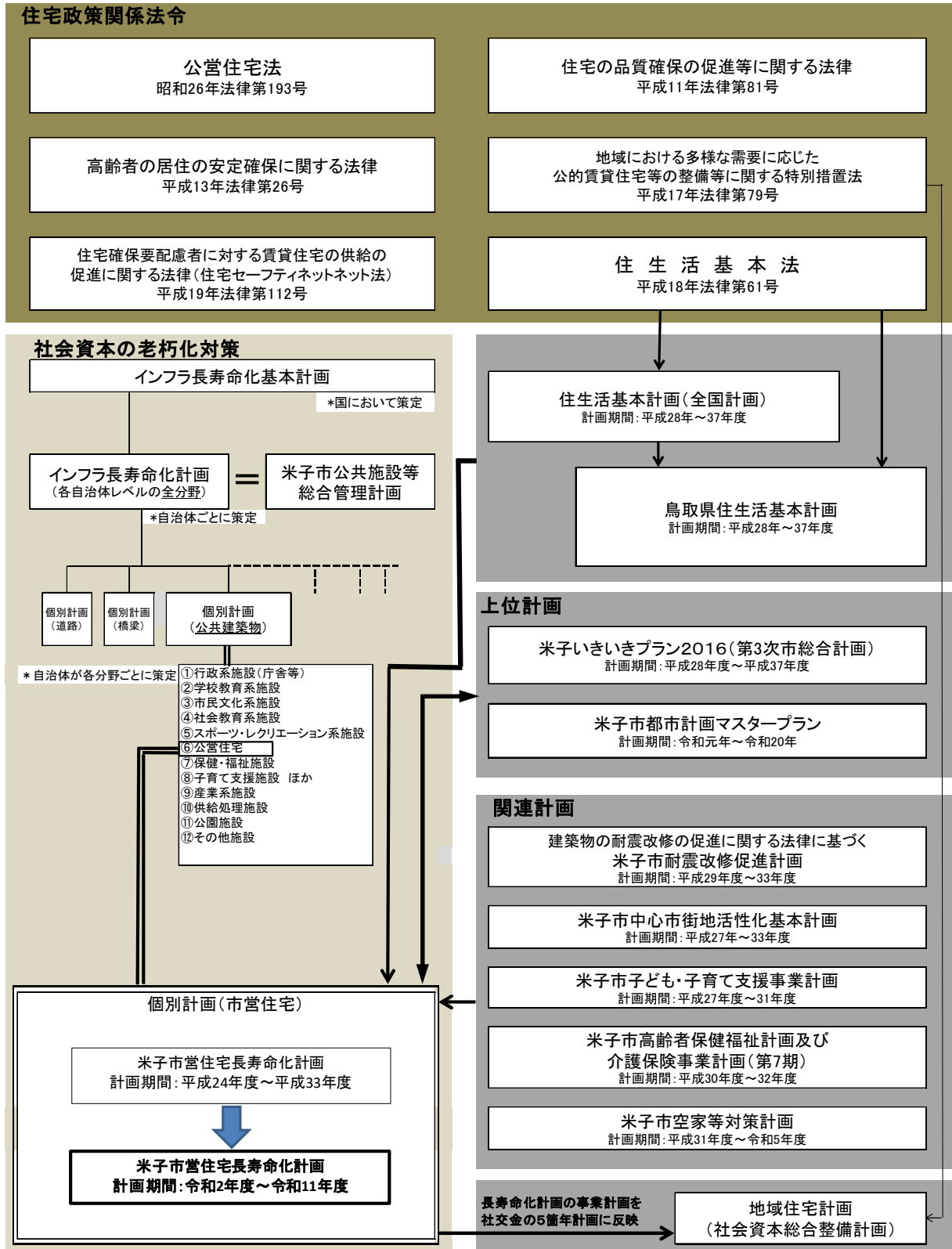
(2) 将来構想としての長期的なストック活用見通し

近年の社会情勢や事業着手の可能性を考えると、計画期間において具体的な事業プランまでつなげられないケースが十分に考えられるが、一方で、上位計画や財政収支見込み等、中長期フレームの検討には概略であっても見通しが必要となるため、各団地の活用方針については、計画期間である10年に加え、次期計画期間についても基本的な考え方を示しておくこととする。

3. 上位・関連計画等

長寿命化計画の位置付けに関し、関連計画等との関係を示す。

図2 上位・関連計画及び関連法の体系イメージ



第2章 市営住宅等の状況

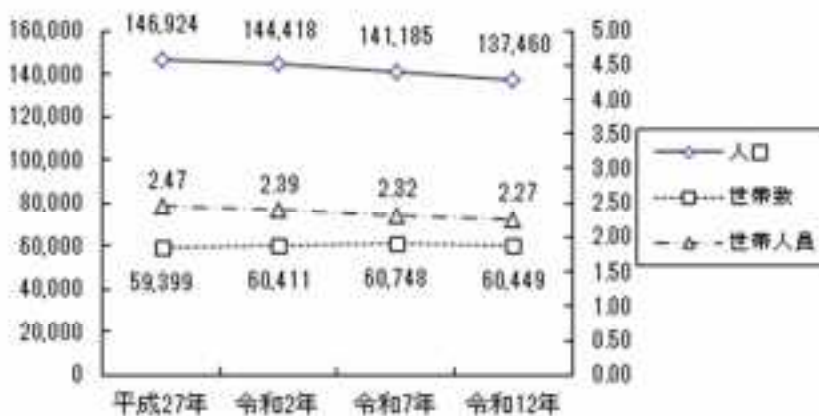
1. 住生活の概況

(1) 人口・世帯数の動向

①総人口・総世帯数・世帯人員

米子市の総人口は、平成22年国勢調査の時点で減少に転じている。少人数世帯の増加により、総人口は減少傾向にあるものの、世帯人員が減少傾向にあることから、当面の間、世帯数は増加傾向で推移することが予想される。

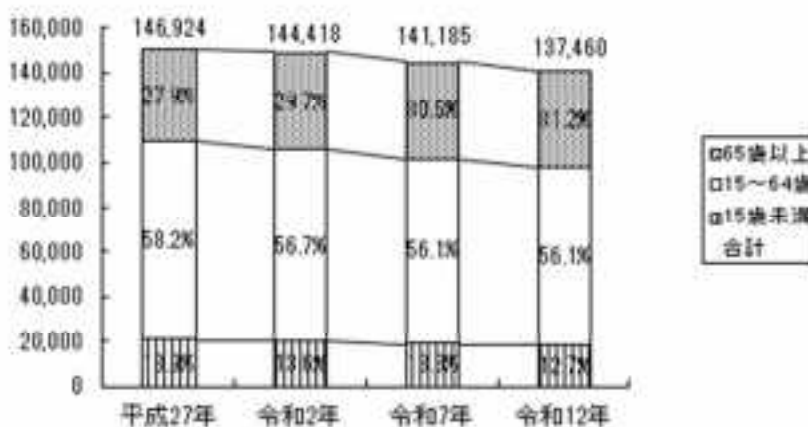
図3 人口・世帯数の将来推計（第3次米子市総合計画より）



②年齢3区分別に見た人口

高齢者人口が増加する一方で、生産年齢人口の大幅な減少が予想されている。

図4 年齢3区分別人口の将来推計（第3次米子市総合計画より）



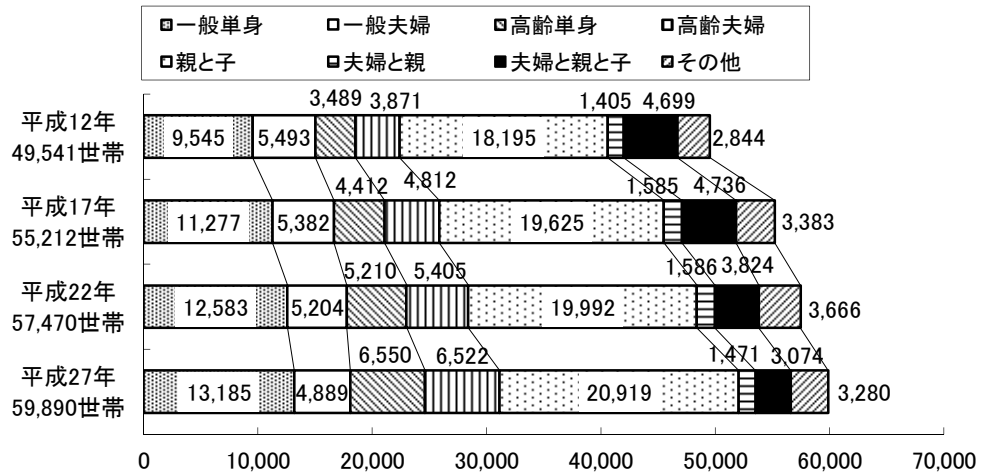
平成27年のデータは国勢調査、令和2年・7年・12年のデータは「米子がいな総合戦略」の米子市独自推計値による

③家族の類型別に見た世帯の数

世帯人数の減少により世帯数は増加傾向にある。

一般夫婦及び夫婦と親と子の三世帯世帯は減少傾向にある。

図5 世帯類型別一般世帯数の推移（各年国勢調査）

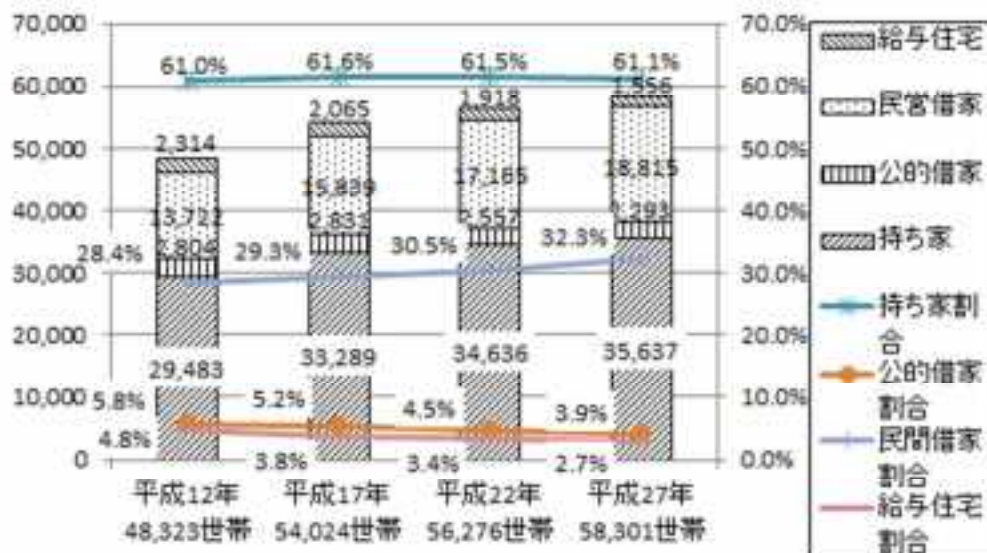


(2) 住宅事情等

①所有の関係別に見た世帯数の推移

民営借家の割合が上昇する一方で、公的借家・給与住宅の割合が減少している。

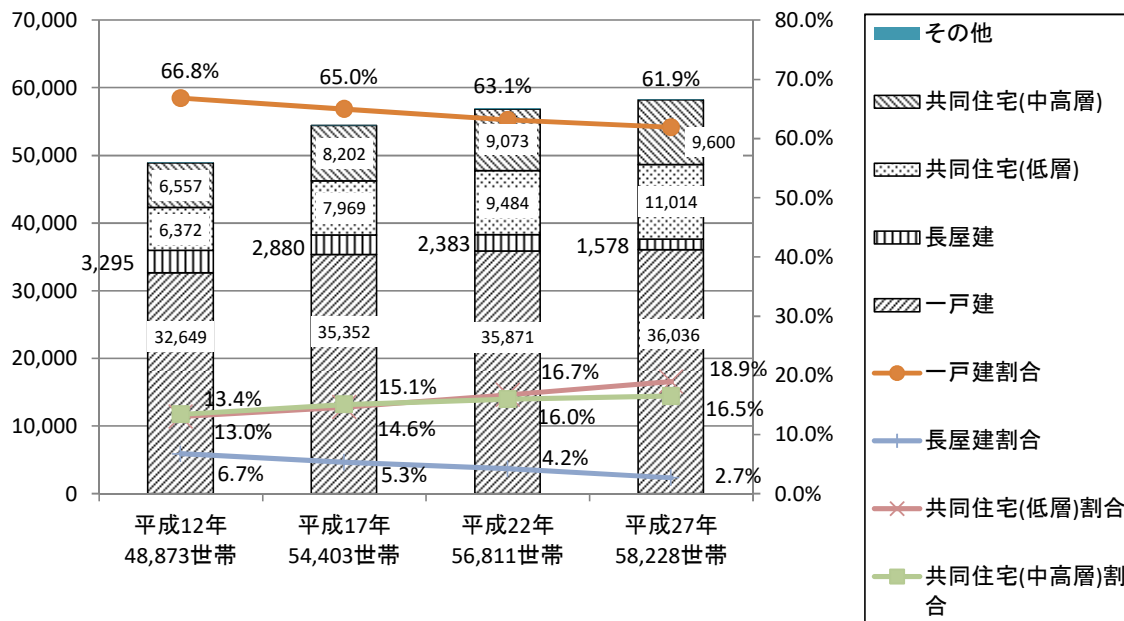
図6 住宅の所有関係別主世帯数の推移（各年国勢調査）



②住宅の建て方別に見た世帯の数

一戸建て住宅の割合が低下し、共同住宅の割合が上昇している。
特に平成22年以降は、低層の住宅の増加が顕著である。

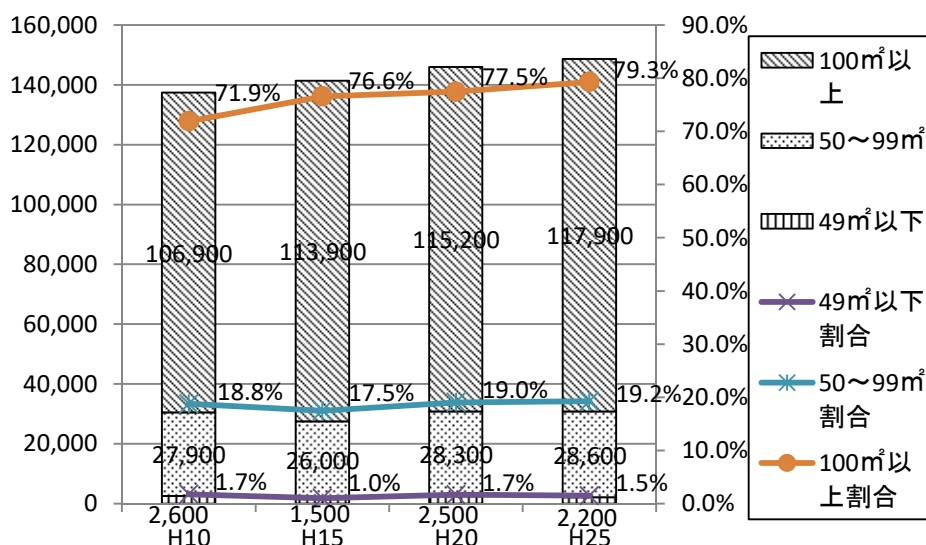
図7 住宅の建て方別主世帯数の推移（各年国勢調査）



③住宅の規模別に見た持ち家世帯の数

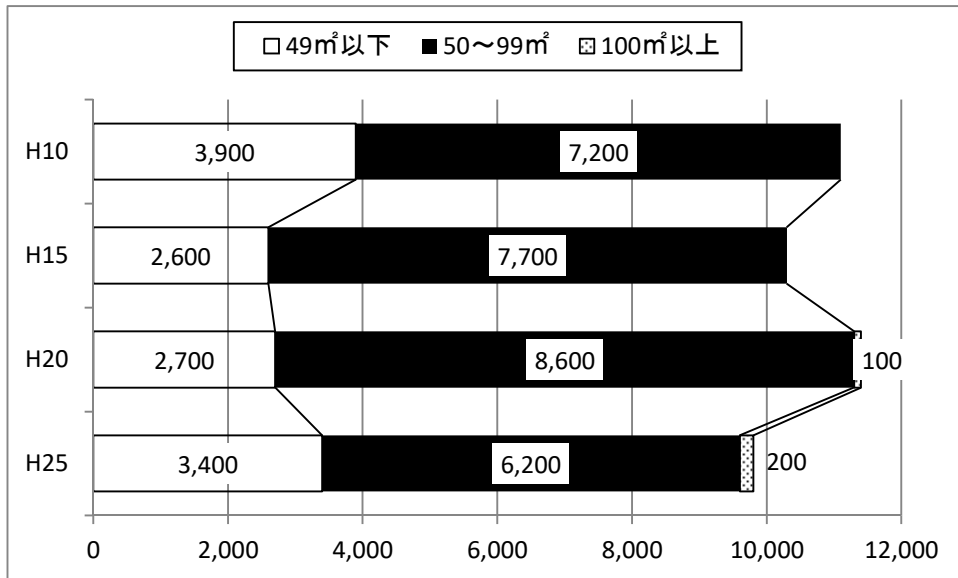
持ち家に居住する世帯は一貫して増加する傾向にあり、比較的規模の大きな住宅に住む世帯数の割合が増加している。

図8 持ち家に居住する世帯の住戸面積別世帯数の推移（各年住宅・土地統計調査）



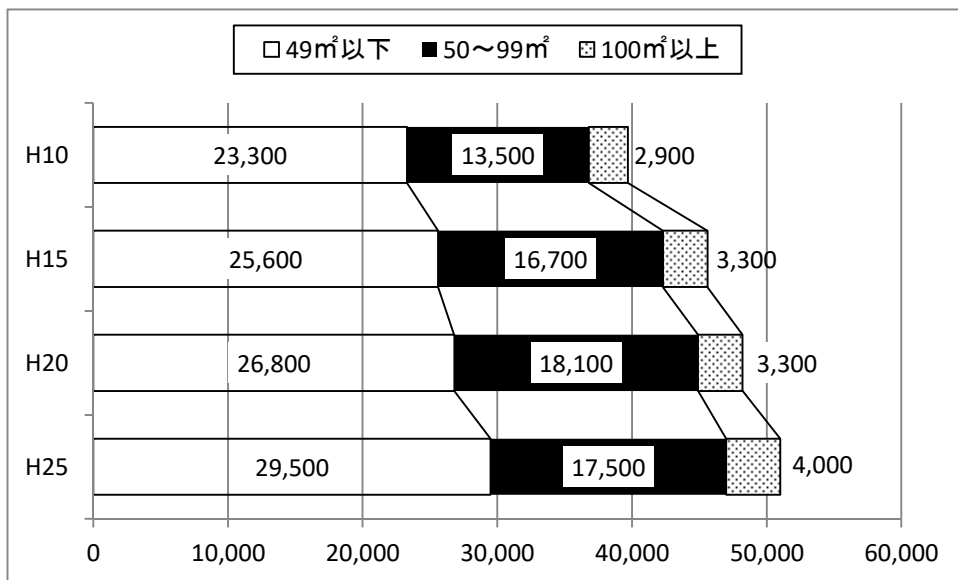
公営住宅・UR・公社等の住宅に居住する世帯数は平成20年から25年にかけて減少しており、住宅ストックの整理が進んでいると考えられる。

図9 公営・UR・公社に居住する世帯の住戸面積別世帯数の推移（各年住宅・土地統計調査）



民間の借家・給与住宅に居住する世帯は一貫して増加しており、中でも49㎡未満の小規模な住宅に住む世帯が、平成20年から25年にかけて大きく増加している。

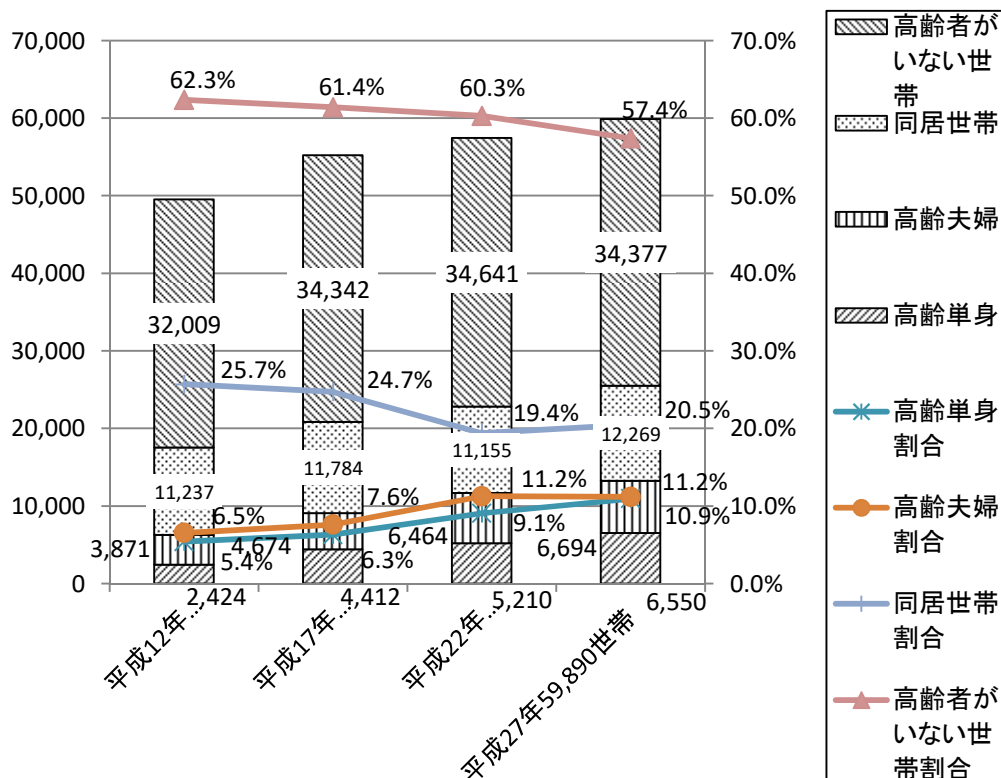
図10 民間の借家・給与住宅に居住する世帯の住戸面積別世帯数の推移（各年住宅・土地統計調査）



④高齢者世帯の数

高齢単身世帯の割合が上昇している。一方で、高齢者がいない世帯の割合は減少している。

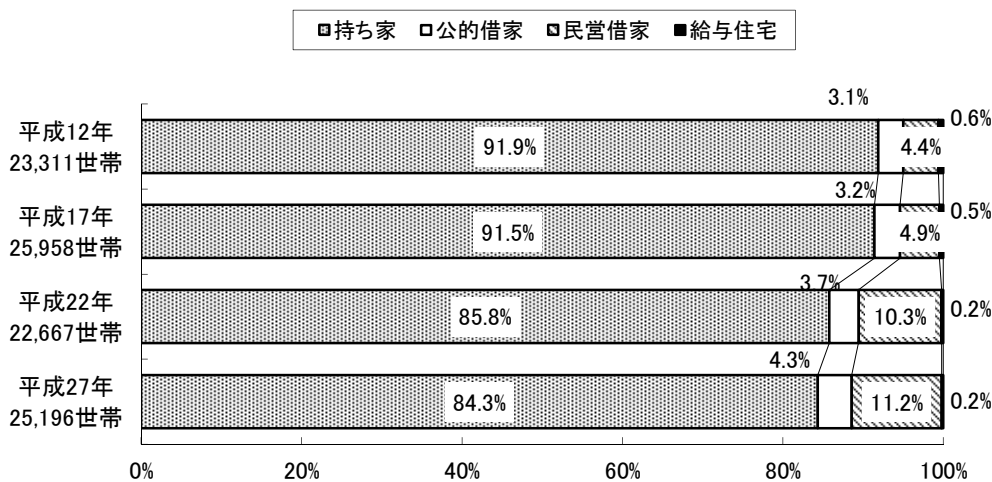
図 11 高齢者の同居する世帯数の推移（各年国勢調査）



⑤所有の関係別に見た高齢者世帯の数（推移・地域別）

高齢者を含む世帯のうち持ち家に居住する世帯の割合は、大きく低下している。その一方、民間の借家に居住する高齢者世帯の割合が上昇している。

図 12 所有関係別高齢者の居住する主世帯数の推移（各年国勢調査）

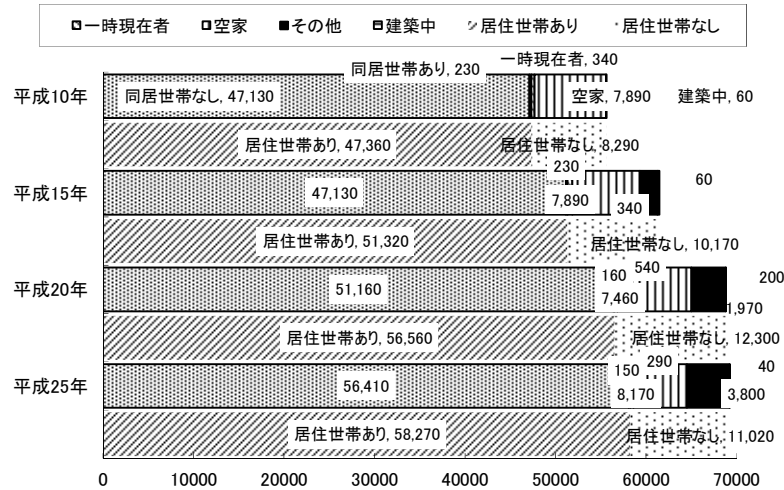


(3) 住宅ストックの状況

①住宅の総数

平成25年の住宅数は69,290戸で、平成20年の68,860戸に対し430戸の増加であり、主世帯の数(58,270世帯)の1.2倍となっている。全体の空家率は、平成20年は11.9%で、上昇傾向にあったが、平成25年度は8.5%で、3.4ポイントの減少となっている。

図13 住宅数の推移【平成10年、15年は旧淀江町を除く】(各年住宅・土地統計調査)

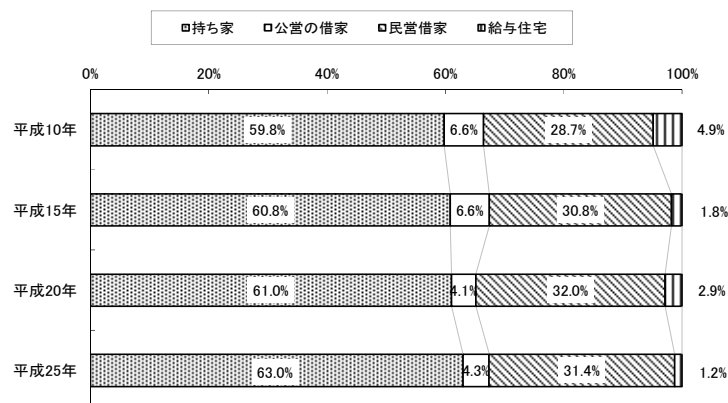


②所有の関係別に見た住宅の数

持ち家に居住する世帯の割合は、平成20年の61.0%から平成25年の63.0%と2ポイント上昇しているが、民営借家に居住する世帯の割合は、平成20年の32.0%から平成25年の31.4%と0.6ポイント減少している。

また、公営住宅に居住する世帯の割合は平成20年から25年にかけてほぼ横ばいで推移している。

図14 所有関係別主世帯割合の推移(各年住宅・土地統計調査)

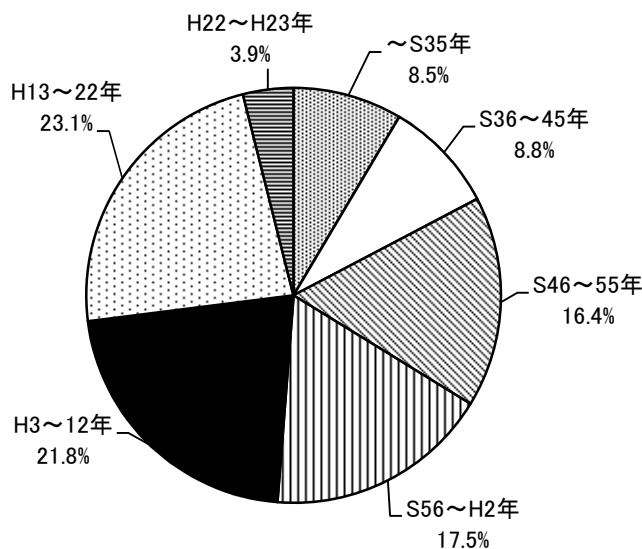


③建築の時期別に見た住宅の数

昭和46年以降のストックは10年区分で見るとほぼ同数となっている。

新耐震基準の施行(昭和56年)以前に建てられた住宅の割合は33.7%で、築45年を超える昭和45年以前に建築された建物も17%程度存在する。

図15 建築の時期別住宅割合(平成25年住宅・土地統計調査)

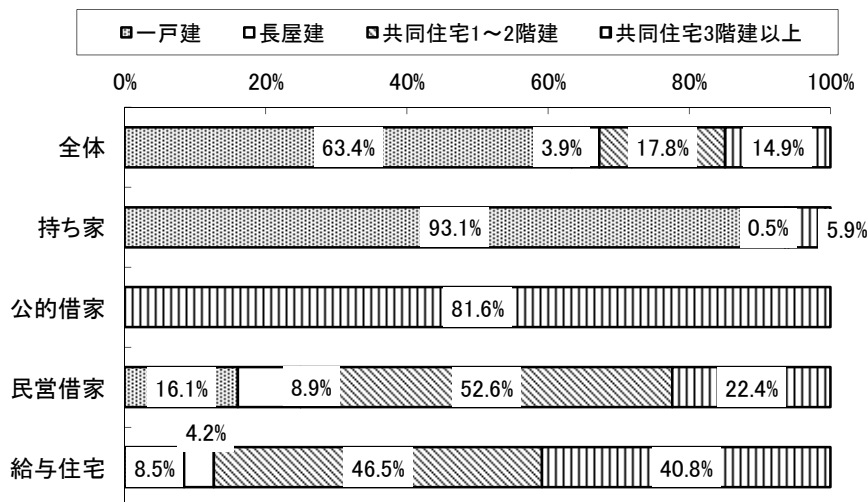


④建て方別に見た住宅の数

持ち家の93%が一戸建てである。

民営借家は約半数が1~2階建ての共同住宅であり、3階建て以上は全体の22%程度となっている。

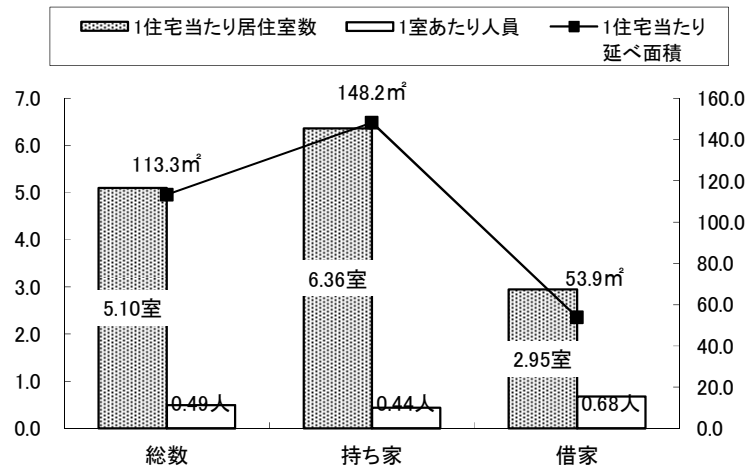
図16 所有関係別住宅の建て方別住宅割合(平成25年住宅・土地統計調査)



⑤住宅の規模

持ち家の1住宅当たり居住面積は140㎡を超え、借家の3倍ほどの規模がある。
1室あたりの人員を見ると、借家では持ち家に比べて1.5倍ほどの人数となっている。

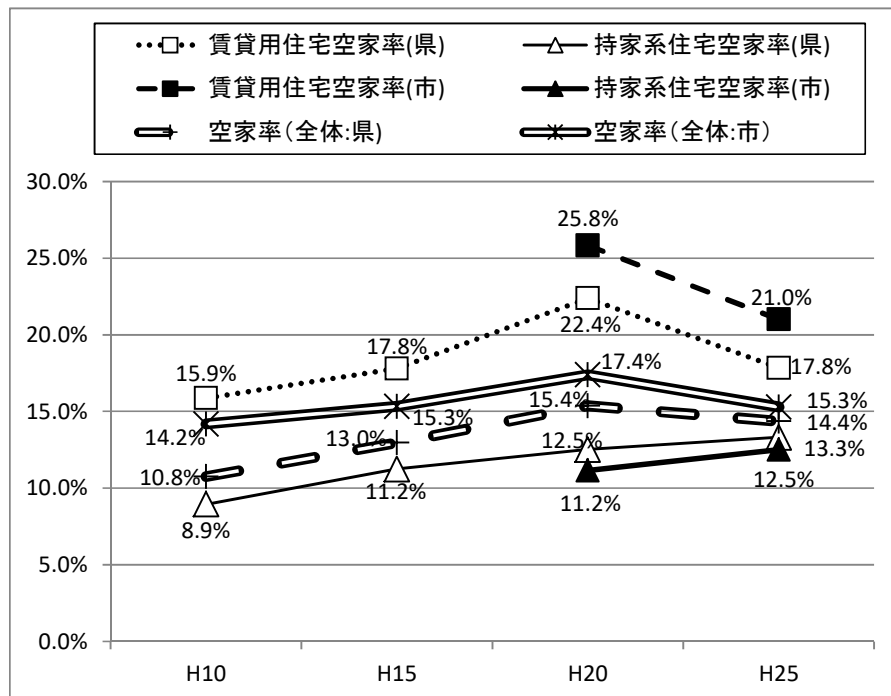
図17 所有関係別の住宅規模（平成25年住宅・土地統計調査）



⑥空家率

鳥取県内の空家率は平成20年までは上昇傾向にあったが、平成25年にはじめて減少に転じた。賃貸系住宅の空家率は全体同様減少に転じたが、持家系住宅の空家率は、依然上昇傾向にある。

図18 所有関係別の空家率（平成25年住宅・土地統計調査：鳥取県）

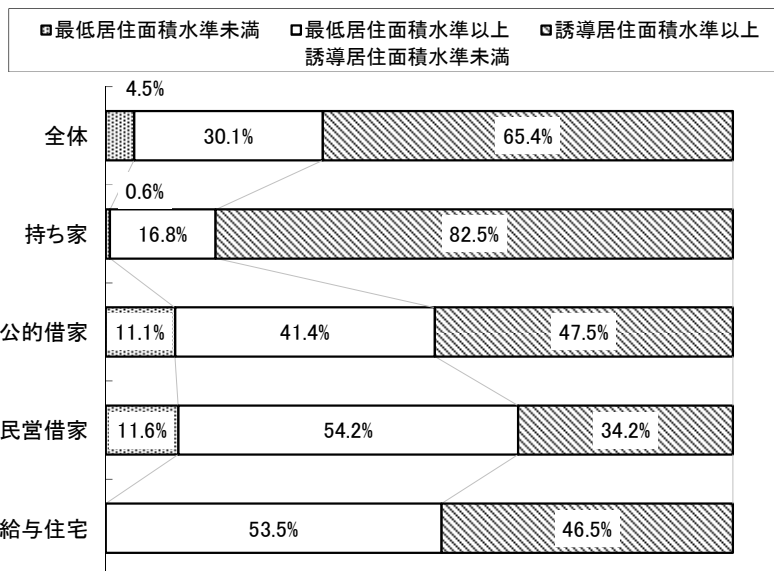


※賃貸住宅空家率は（賃貸用の空き家数）÷（賃貸用の空き家数+借家住宅数）で、持家系住宅空家率は（空家数-賃貸用の空き家数）÷（空家数-賃貸用の空き家数+持家数）で算出している。

⑦居住の水準

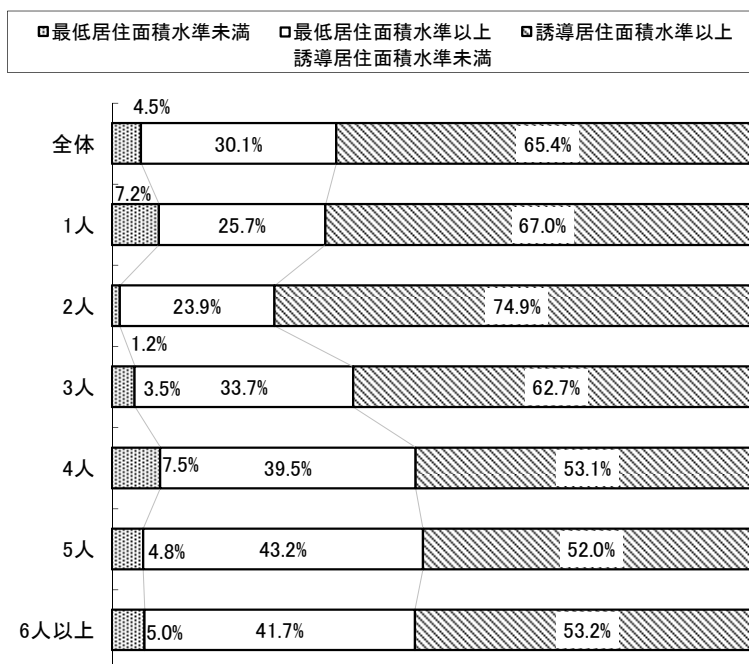
所有関係別に居住面積水準の状況を見ると、持ち家の8割超が誘導居住面積水準を満たしているのに対し、民営借家では11.6%が最低居住面積水準を満たしていない。また、公的借家においても11.1%が最低居住面積水準未満となっている。

図 19 所有関係別居住水準別世帯割合（平成 25 年住宅・土地統計調査）



世帯人員別の居住水準を見ると、1人及び4人世帯で最低居住面積水準未満の世帯がやや多く、一方で2人世帯では誘導居住面積水準以上の世帯が多い。

図 20 世帯人員別最低居住別世帯割合（平成 25 年住宅・土地統計調査）



⑧新設住宅の着工戸数

市内の新設住宅の着工戸数は、平成21年以降は上昇に転じている。借家数については平成17年までは持ち家数を大きく上回っていたが、平成18年以降はほぼ同水準で推移している。

図21 新設住宅着工戸数の推移（各年建築統計年報）



2. 公営住宅等の状況

(1) ストックの現況

①種類別・構造別に見た管理戸数

本市の市営住宅は22団地で、1,506戸を管理している。種類別・構造*別に見た住戸数の内訳は以下のとおりである。

また、下表とは別に、県営住宅陰田団地（低層耐火造12戸）を管理受託している。

表1 種類別・構造別の管理戸数

区分	戸数	木平	簡平	簡二	低耐	中耐	高耐
公営住宅	1,419	8	49	270	24	853	215
改良住宅	16					16	
再開発住宅	29					29	
従前居住者用住宅	37						37
準特定公共賃貸住宅	5						5
合計	1,506	8	49	270	24	898	257

*木平：木造平屋建、簡平：簡易耐火造平屋建、簡二：簡易耐火造2階建、
低耐：耐火造1～2階建、中耐：耐火造3～5階建、高耐：耐火造6階建以上。

②政策区分別・目的別に見た管理戸数

また、目的別に見た戸数は以下のとおりである。

表2 政策区分別・目的別の管理戸数

区分	戸数	一般	単身	車いす 対応	シルバー	店舗
公営住宅	1,419	1,259	118	31	11	
改良住宅	16	12	4			
再開発住宅	29	20	9			
従前居住者用住宅	37	35				2
準特定公共賃貸住宅	5	5				
合計	1,506	1,331	131	31	11	2

③構造別・建築時期別に見た管理戸数の割合

市営住宅の建設時期別割合は、昭和50年代のストックが28.5%と最も多く、次いで昭和40年代が27.4%、昭和60年～平成7年が19.4%の順になっている。

市営五千石住宅建替事業に伴い簡二・簡平は減少しているが、昭和40年代ストックが、依然3割程度であるなど、老朽住宅の占める割合が高い。

構造別に見ると、特に簡平・簡二で昭和40年代ストックの比率が高くなっている。一方で、平成18年以降は中高層の住棟の建設はなく、代わりに木造及び低層耐火の住宅を供給している。

図22 市営住宅の構造別・建築時期別戸数の割合

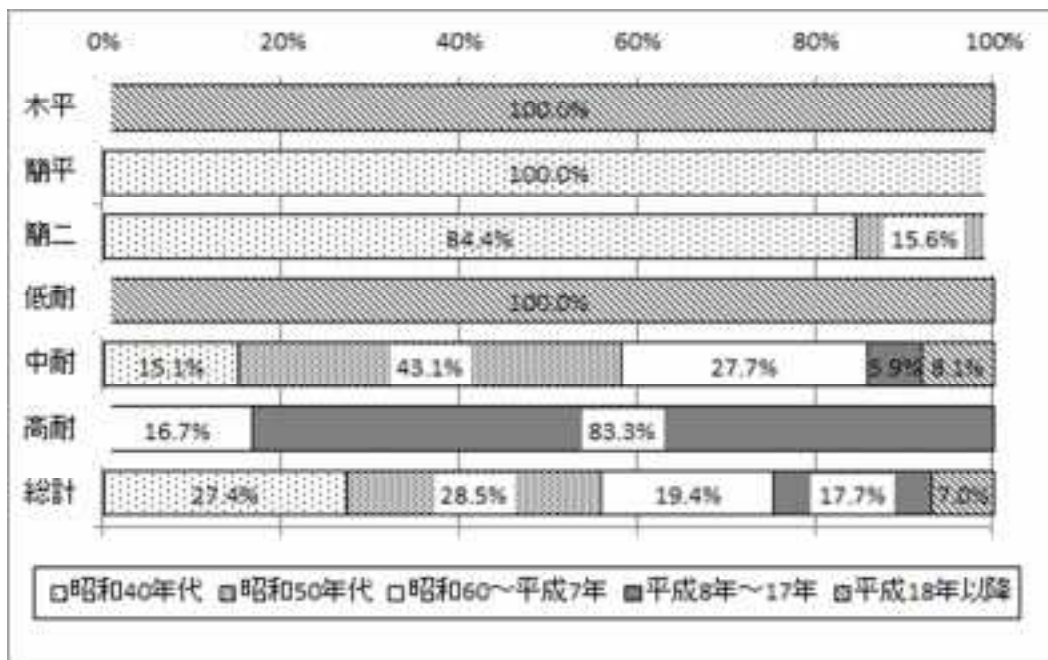
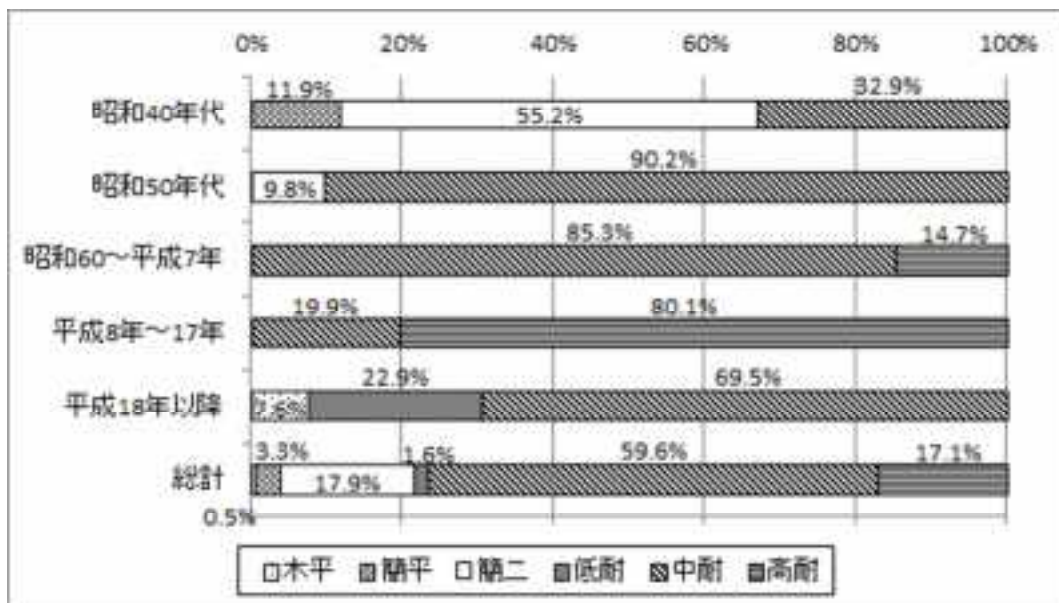


図23 市営住宅の建築時期別・構造別戸数の割合



④耐用年限の経過状況

市営住宅の耐用年限経過状況を見ると、令和3年度に耐用年限を経過する住宅は、簡平で49戸、簡二で228戸の計277戸（18.4%）である。

平成28年度までに耐用年限の1/2以上を経過している住宅は、簡平で49戸、簡二で270戸、耐火で415戸の734戸（48.7%）である。

表3 構造別の耐用年限経過状況

構造	耐用 年限	耐用年限経過状況（年）						合計
		H28年			R3年			
		耐用年限 経過	耐用年限 1/2経過	その他	耐用年限 経過	耐用年限 1/2経過	その他	
木造・簡平	30年	49	0	8	49	0	8	57
簡二	45年	102	168	0	228	42	0	270
耐火	70年	0	415	764	0	543	636	1179
合計		151	583	772	277	585	644	1506
(割合)		(10.0%)	(38.7%)	(51.3%)	(18.4%)	(38.8%)	(42.8%)	(100.0%)

⑤住戸の規模別に見た管理戸数

市営住宅の住戸専用面積別割合を見ると、50～60㎡未満が51.6%と最も高く、次いで40～50㎡未満が15.4%、70㎡以上が15.0%、60～70㎡未満が12.9%の順となっている。また、50㎡（4人世帯の最低居住面積水準）未満は合わせて20.5%で、全体の1/5程度を占めている。

構造別では簡平のすべてが50㎡未満で、うち8割近くは40㎡未満となっている。建築時期別では昭和40年代ストックの半数近くが50㎡未満である。

図24 市営住宅の構造別住戸規模別戸数の割合

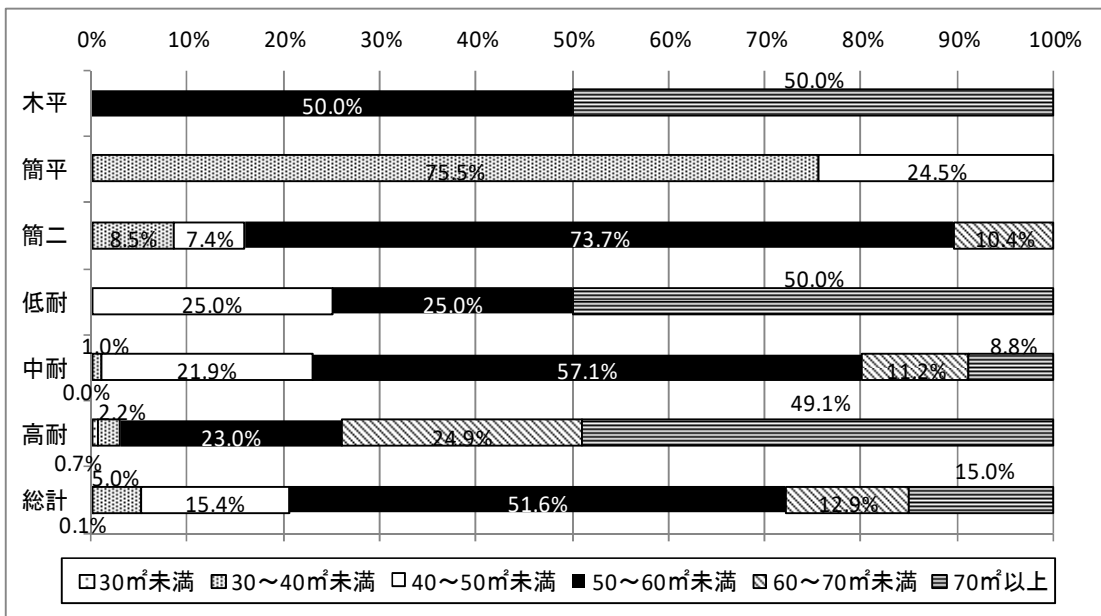
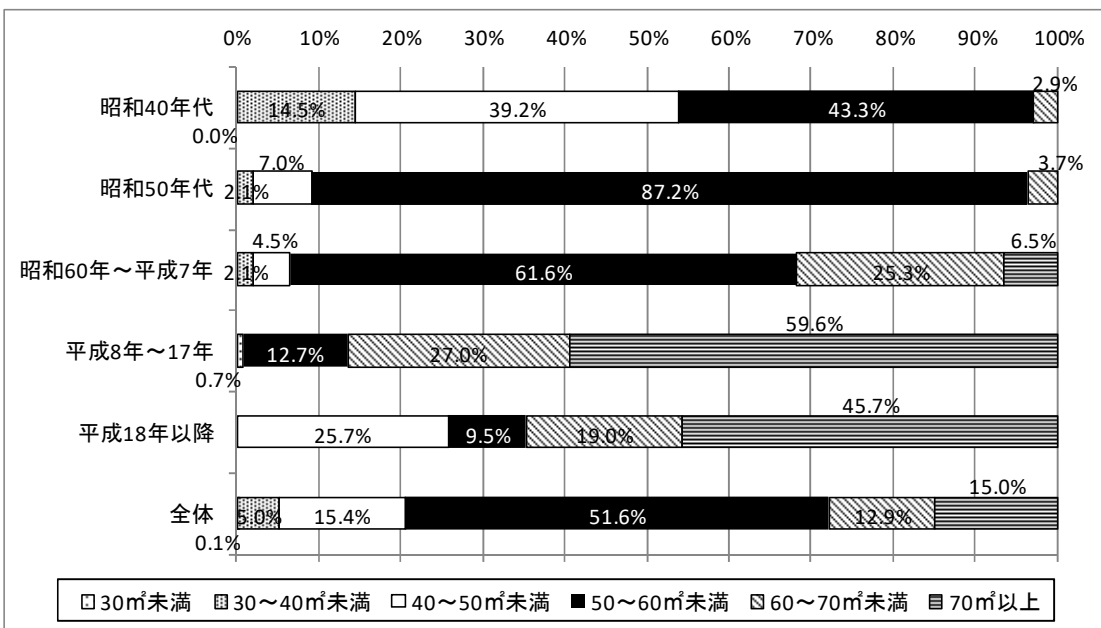


図25 市営住宅の建築時期別住戸規模別戸数の割合

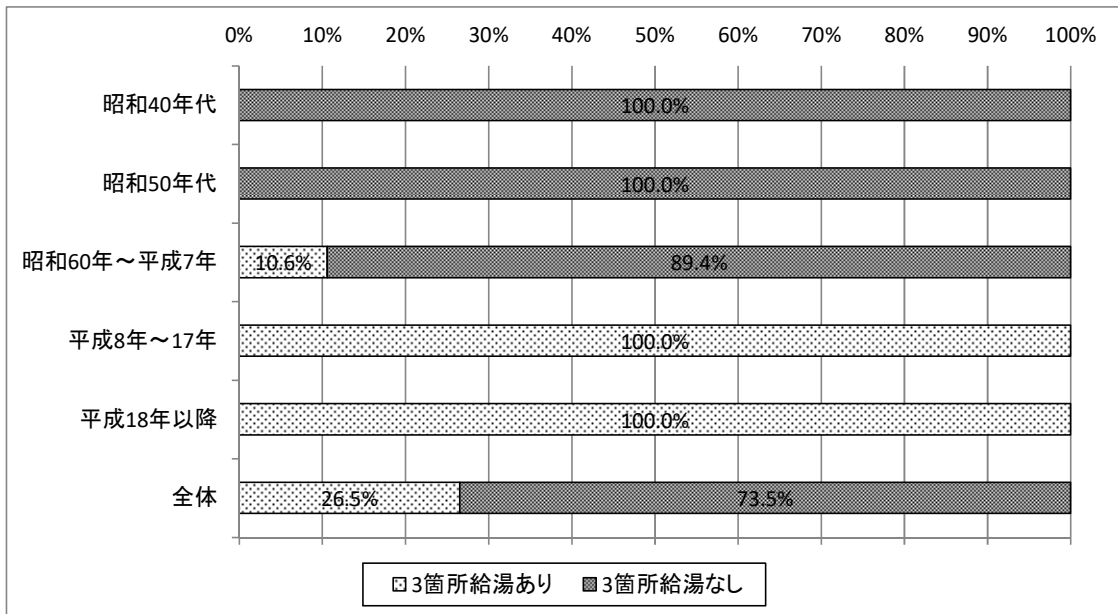


⑥浴室、水洗トイレ、三箇所給湯の設置状況

浴室はすべての住戸に備わっている。トイレは尚徳・大垣・博労町の3団地で汲み取り式となっている。

台所・風呂・洗面所の三箇所給湯は、ストック全体の7割程度で設置されていない。年代別に見ると、平成8年以降のストックはすべて三箇所給湯を設置しているが、それ以前のストックでは9割程度で給湯設備が備わっていない。

図 26 三箇所給湯の設置状況

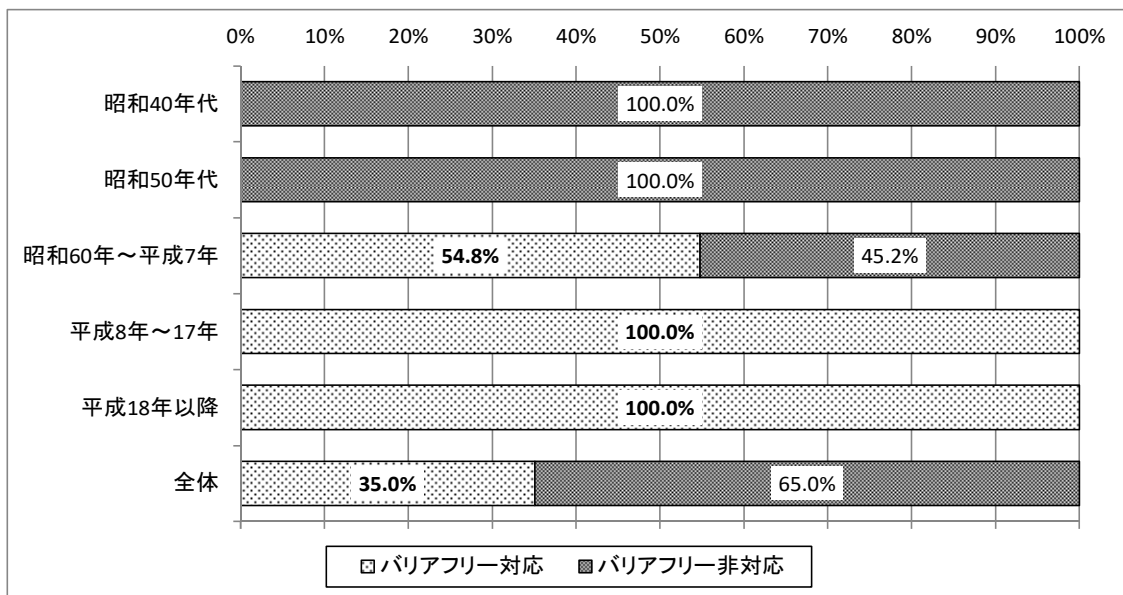


⑦バリアフリー化の状況

段差解消等により高齢者対応済の住戸はストック全体の35.0%である。

年代別には昭和60～平成7年の時期から対応が始まっている。

図 27 バリアフリー住宅の割合



(2) 管理の実績

①建設・用途廃止の実績

平成7年から平成30年の24年間で建設（建替含む）した住宅は366戸で、年あたりで約15戸を建設している。また、三本松、道四南及び五千石住宅など含め計91戸の用途廃止を行っている。

表4 市営住宅の建設・用途廃止の実績

団地名	事業	実施年度	建設戸数	用途廃止戸数
義方町	建替	平成7年	16戸	
皆生	建替	平成7年～8年	33戸	
陰田町	建替	平成9年	40戸	
加茂	建替	平成11年	72戸	
西福原	建替	平成13年～平成14年	100戸	
道四南	用途廃止	平成16年		7戸
白浜	建替	平成19年～平成20年	32戸	
三本松	用途廃止	平成23年		6戸
五千石（Ⅰ期）	建替	平成23年	40戸	
河崎	用途廃止	平成25年		6戸
五千石（Ⅱ期）	建替	平成25年	33戸	60戸
万能町（A棟）	用途廃止	平成30年		12戸
合計			366戸	91戸

②改修工事の実績

平成18年以降の改修工事では、河崎、上福原、青木住宅で外壁改修を、また、青木住宅など25棟で屋上防水改修を実施しているほか、上福原住宅などの9棟で共用階段に手すりを設置している。さらに、米子市営住宅長寿命化計画施行の平成24年度以降、大工町住宅の耐震等改修や、給水方式の変更として万能町住宅の給水設備改修工事を実施している。

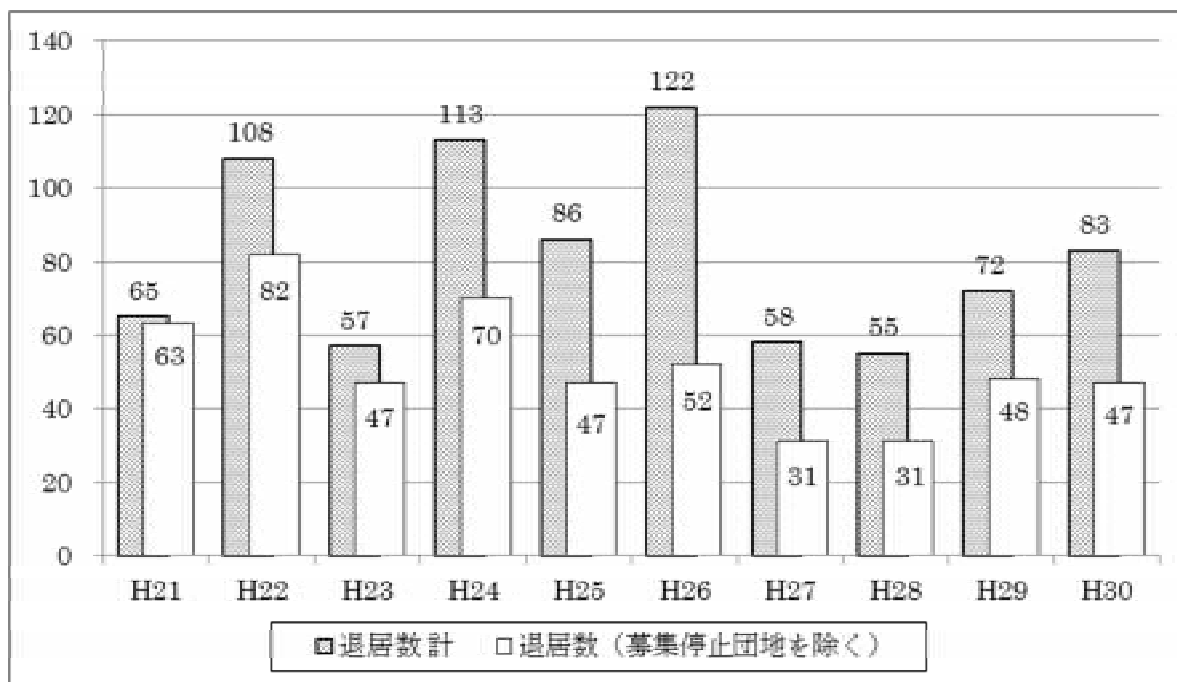
表5 市営住宅の改修工事の実績

工事種別	工事場所	実施年度
個別改善工事	河崎(1棟)	H29～H30
外壁改修工事	河崎(1棟),上福原(3棟),青木(9棟)	H20～H30
屋上防水改修工事	青木(7棟),富益(7棟),上福原(3棟),安倍彦名(3棟),両三柳,大工町,万能町(2棟),堀	H18～H26
耐震改修等工事	大工町	H28
階段手すり設置工事	青木,富益(3棟),上福原(3棟),両三柳,万能町	H18～H22
給水設備改修工事	万能町B	H28
屋外排水管改修工事	河崎(6棟)	H21～H22
駐車場整備工事	陰田町,皆生,大工町,安倍彦名,義方町,万能町,富益,上福原,堀	H18～H20
火災警報器設置工事	河崎,尚徳,大垣,博労町,上福原,三本松,大工町,両三柳,万能町,堀,富益,錦海町,富士見町,安倍彦名,青木	H18～H21
テレビ共聴設備地デジ改修工事	河崎,富益,上福原,大工町,両三柳,万能町,青木	H22

③退居数の推移

改修や用途廃止等を控え募集を停止している団地の退居数を除くと、31戸から82戸で推移している。

図 28 空家募集戸数の推移

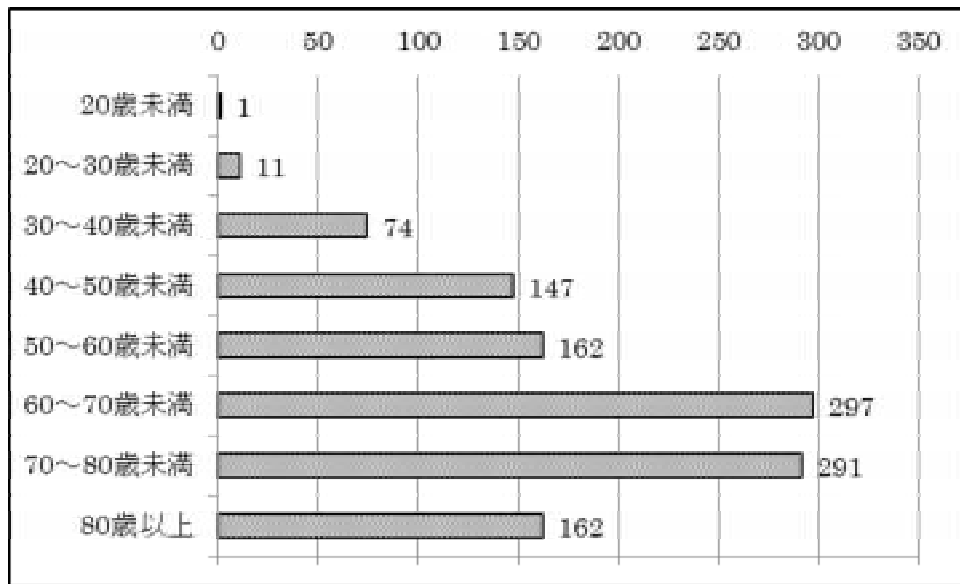


(3) 入居世帯像

①世帯主の年齢別に見た入居世帯の数

入居世帯の世帯主の年齢別割合は、60～70歳未満が297戸（25.9%）と最も高く、次いで70～80歳未満が291戸（25.4%）、50～60歳未満と80歳以上が同数で、それぞれ162戸（14.1%）、40～50歳未満が147戸（12.8%）となっている。世帯主が60歳以上の世帯の合計は65.5%と、ほぼ2/3となっている。

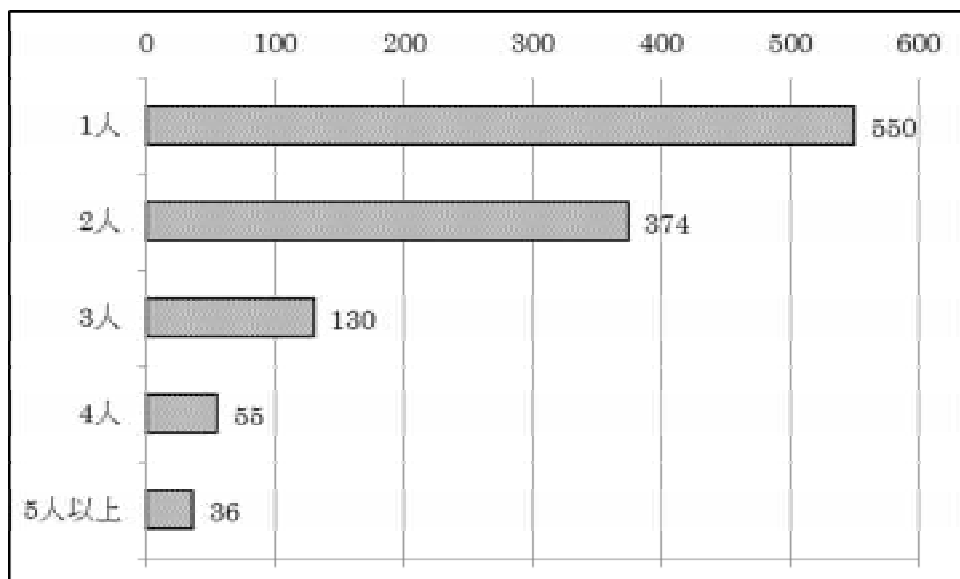
図29 世帯主の年齢別割合



②世帯の人員別に見た入居世帯の数

入居世帯の世帯人数別割合は1人（単身）が最も多く、次いで2人世帯となっており、合わせて全体の80.7%になる。標準的な家族構成とされる3～4人世帯は、全体の16.2%に止まっている。

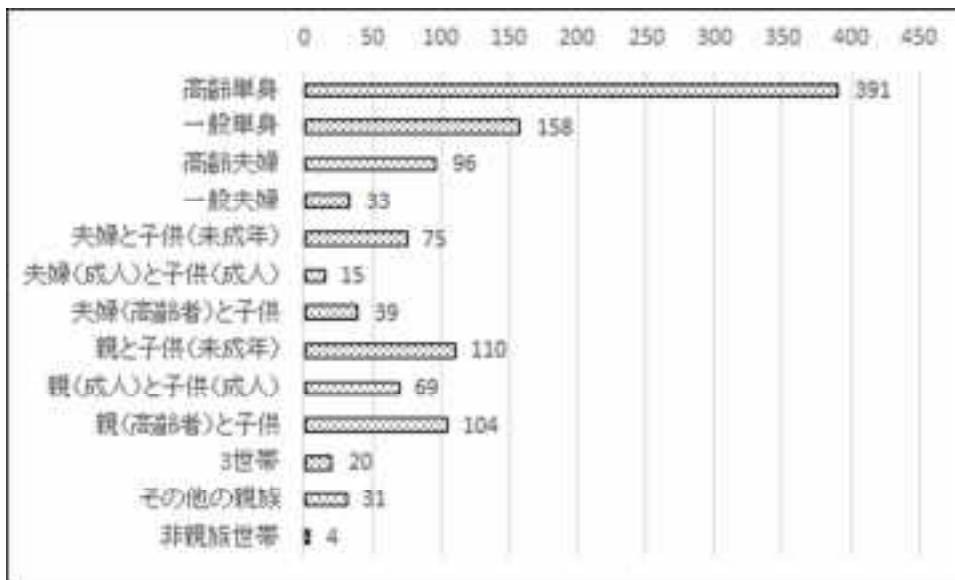
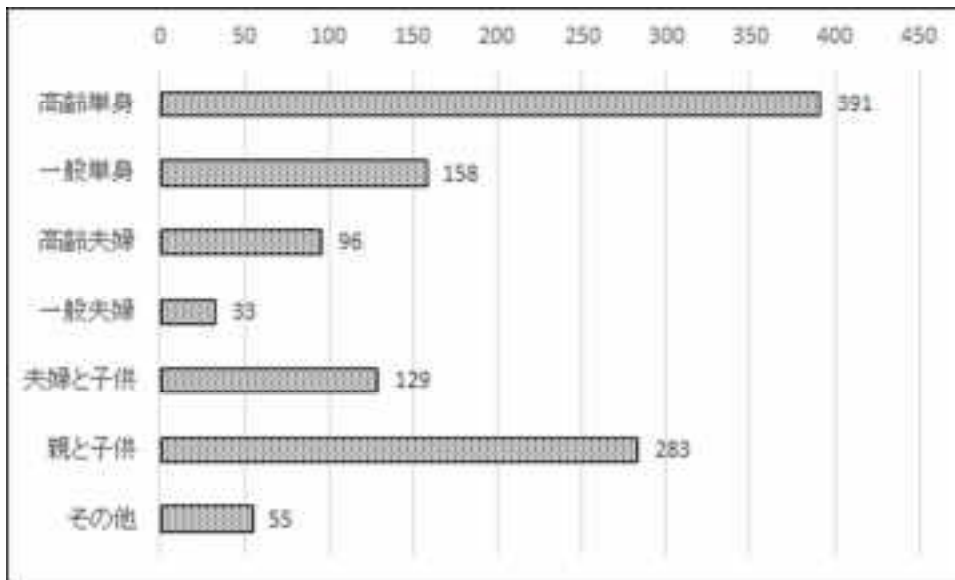
図30 世帯人員別割合



③家族の構成別に見た入居世帯の数

入居世帯の家族構成を見ると、高齢単身世帯が391戸（34.1%）で最も高く、次いで親と子供世帯283戸（24.7%）、一般単身世帯158戸（13.8%）、夫婦と子供世帯129戸（11.3%）の順となっている。高齢単身世帯と高齢夫婦世帯の合計は487戸（42.5%）となっている。

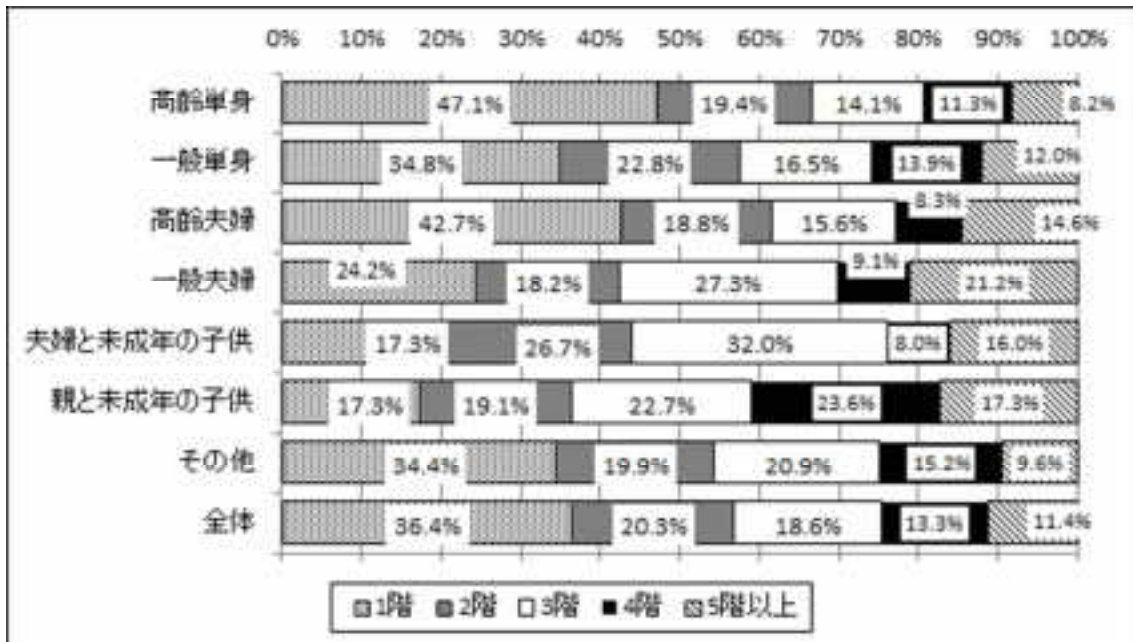
図31 家族構成別割合



④居住階数別に見た世帯の数

世帯の居住階数を見ると、高齢単身世帯の47.1%、高齢夫婦世帯の42.7%が1階に入居している。

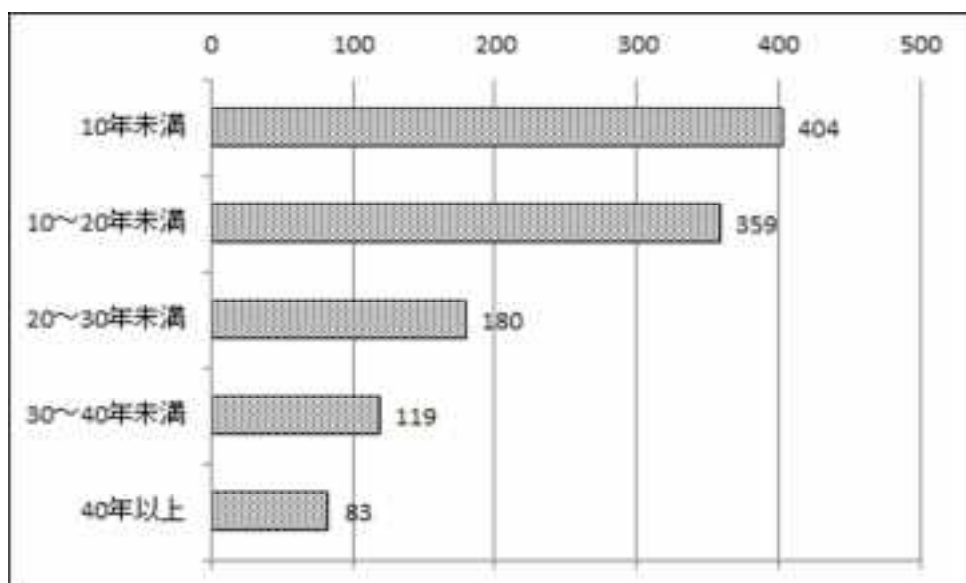
図32 家族構成別居住階数別割合



⑤居住年数別に見た入居世帯の数

入居世帯の居住年数を見ると、10年未満が404戸（35.3%）と最も高く、次いで10～20年未満が359戸（31.4%）となっている。20年以上の居住世帯は382戸（33.4%）である。

図33 居住年数別割合

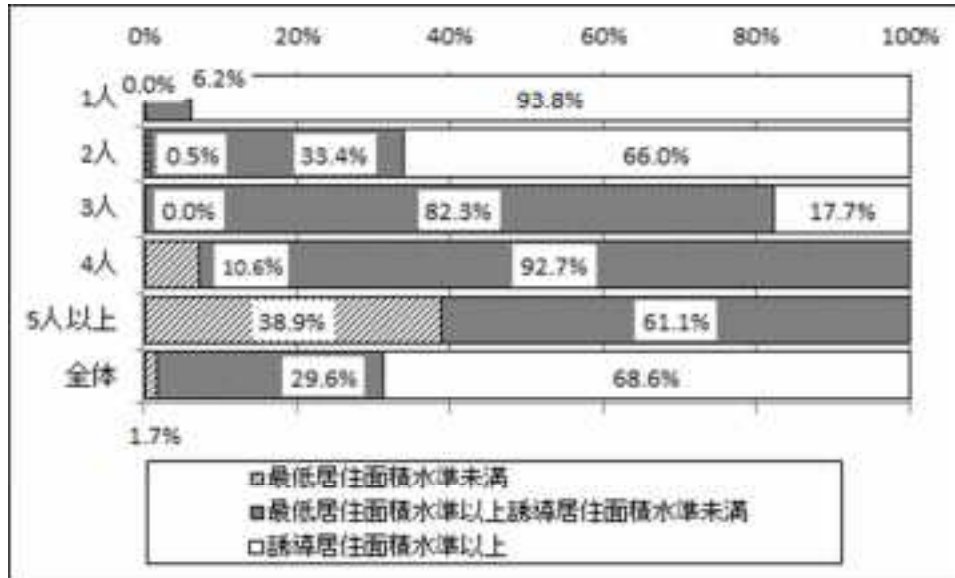


⑥居住面積水準別に見た入居世帯の数

3人世帯まではほぼ都市型の誘導居住面積水準を満たしているが、4人以上世帯で最低居住面積水準を満たさない世帯が増加する。

入居世帯全体で見た最低居住面積水準未達の世帯割合は1.7%である。

図 34 居住水準の状況



⑦収入区分別に見た入居世帯の数

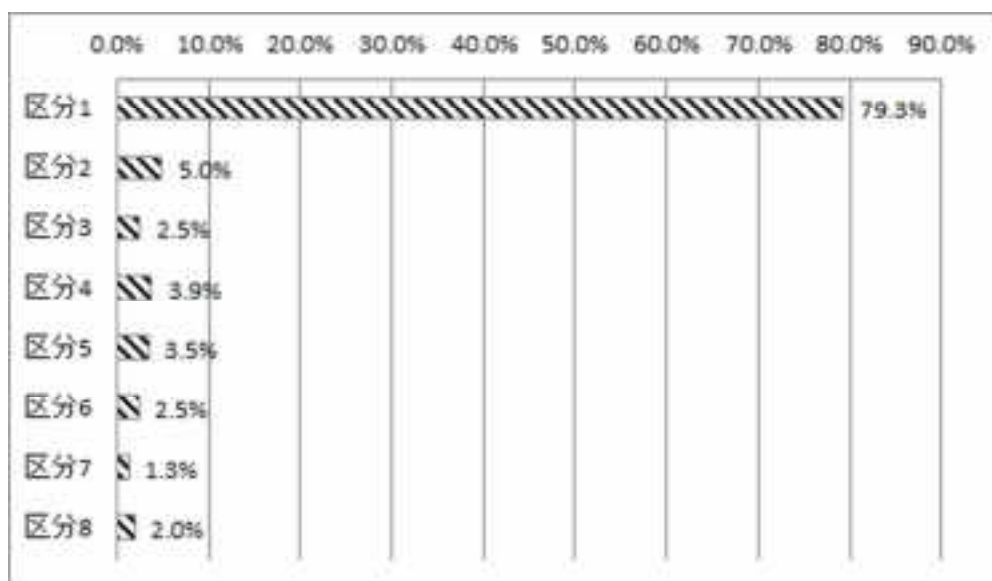
入居世帯の収入の状況を収入区分*で見ると、区分1の世帯が79.3%と突出しており、その他の区分は5.0%~1.3%となっている。

表6 収入区分別世帯数割合

収入分位		収入額範囲(円)	世帯数(戸)	割合
区分1	~10%	0~104,000	905	79.3%
区分2	10~15%	104,001~123,000	57	5.0%
区分3	15~20%	123,001~139,000	29	2.5%
区分4	20~25%	139,001~158,000	44	3.9%
区分5	25~32.5%	158,001~186,000	40	3.5%
区分6	32.5~40%	186,001~214,000	28	2.5%
区分7	40~50%	214,001~259,000	15	1.3%
区分8	50%~	259,001~	23	2.0%
合計			1,141	100.0%

・世帯数は収入申告未提出世帯を除く

図35 収入区分別世帯数割合



* 総務省の家計調査において全世帯（2人以上世帯）を収入別に並べたものを収入分位といい、収入の低い方から25%の世帯をⅠ～Ⅳ、25%以上50%未満をⅤ～Ⅶ、50%以上をⅧとして区分している。

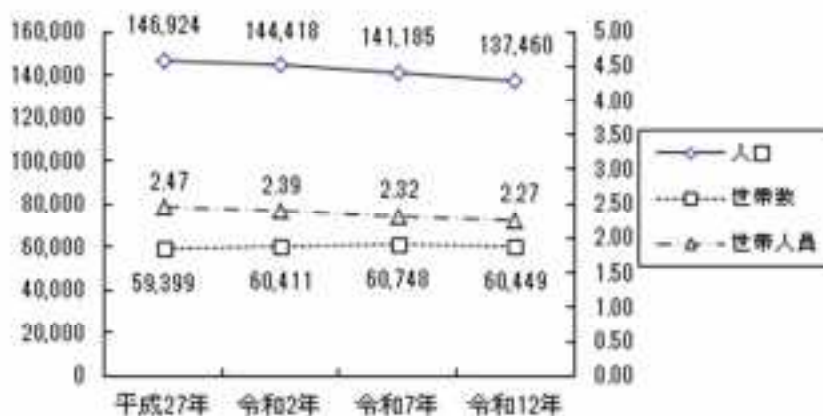
(4) 需要の見通し

①人口・世帯数の見通し

本市の人口は平成 27 年時点で既に減少傾向である一方、世帯当たり人員の減少により、当面、世帯数は増加傾向で推移することが予想される。

第 3 次米子市総合計画では、令和 12 年における総人口を 137,460 人、総世帯数を 60,449 世帯としていることから、本計画においてもこの推計を踏襲する。

図 36 人口・世帯数の将来推計（第 3 次米子市総合計画より：再掲）



②公営住宅の需要の見通し

ア) 賃貸住宅需要層の想定

令和 11 年において民営借家に居住する世帯の割合を、総合計画の将来推計世帯数（※ 60,508 世帯）と、平成 27 年国勢調査の米子市における「住宅に住む一般世帯数」に対する「民営の借家に住む世帯数」の割合（約 31.8%）を用いて算出すると、19,249 世帯となる。

※令和 11 年の世帯数については、令和 7 年と 12 年の将来推計世帯数から推計した。

イ) 公営住宅需要層の想定

令和 11 年における市内の民間賃貸住宅に居住する最低居住水準未満の世帯数について、平成 27 年国勢調査の家族構成別親族人員世帯数の構成比を同じく民営借家に居住する世帯数に適用し、構成比を算出する。

表 7 世帯人員別民営借家に居住する世帯数と割合（平成 27 年国勢調査）

	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	合計
世帯数	6,218	5,188	3,347	2,448	994	621	18,815
構成比	33.0%	27.6%	17.8%	13.0%	5.3%	3.3%	100.0%

前記の構成比と、平成25年の住宅・土地統計調査における、米子市の民営借家世帯の世帯収入別世帯数を用いて、世帯人員別の収入基準に適合する世帯数を求めると以下のようなになる。

表8 世帯人員別市営住宅の収入基準に適合する世帯数の見込み（令和11年）

	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	合計
対象世帯数	1,000	2,171	1,694	1,466	673	437	7,441

このうち、最低居住水準未達となる世帯数を求めると、以下のようなになる。

表9 世帯人員別民営借家に住む最低居住水準未達世帯数の見込み（令和11年）

	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	合計
公営住宅 需要世帯数	158	111	100	139	130	52	689

平成30年度末の管理戸数ベースで県営住宅との分担を割り振った結果、市営住宅として令和11年までにのべ1,656戸の供給が必要となる。

表10 市営住宅必要供給戸数の算定*

A. R11年度新規公営住宅需要世帯数	689
B. R1市内の公営住宅入居世帯数	2,154
C. 公営住宅需要予測（A+B）	2,843
D. R1県営住宅との戸数分担率	58.2%
E. R11までに必要な供給戸数	1,656

* 表中B.の公営住宅入居世帯数は、平成30年度末時点における米子市内の県営住宅戸数及び空き戸数について、鳥取県から情報提供を受け算出したもの。

3. 入居者の意識

平成30年10月25日から26日にかけて、市営住宅の全入居世帯1,148世帯を対象に、住宅や団地内・団地周辺の住環境に関するアンケート調査を実施した。

回収票数は680票、回収率は59.2%であった。結果の一部を以下に示す。

(1) 住宅や住環境の評価

住宅の住み心地への評価を尋ねた設問では、住宅の広さや日照・通風の良さ、家賃、間取り等の満足度が高い反面、内装のいたみ具合や音もれ等の満足度が低い。

団地内の住環境への評価を尋ねた設問では、自然環境の豊かさについての満足度が高い反面、子どもの遊び場の広さや安全性、近所づきあいについての満足度が低い。

団地周辺の住環境への評価を尋ねた設問では、満足度が低いものが少ない。

図37 住宅や住環境の評価*（複数回答）



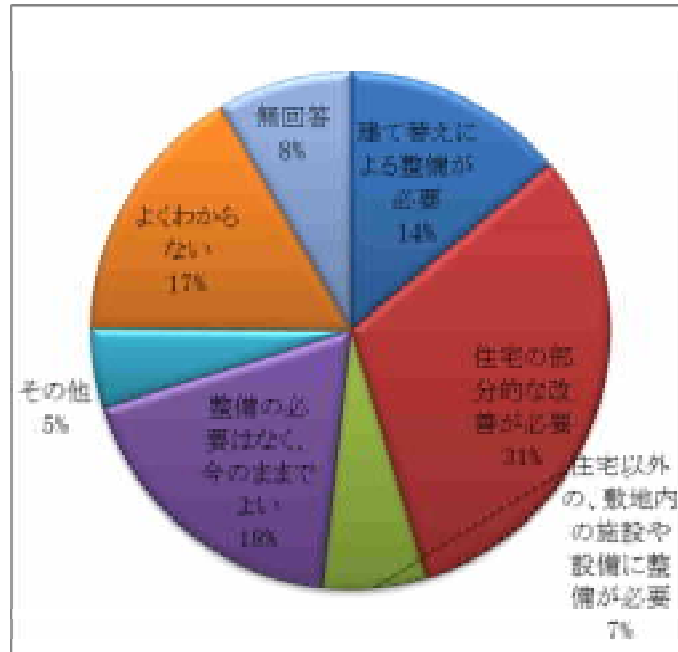
* 「とても満足」「ほぼ満足」「普通」「やや不満」「とても不満」の5段階評価に対し、評価の低い順から1~5点を配分し平均を得た。数値が高いほど高く評価した人が多いことになる。

(2) これからの市営住宅について

①建替・改善等の必要性

部分的な改善が必要だとする回答が最も多く、建替えや住宅以外の設備の整備が必要だとする回答を含めると、何かの整備が必要だとする回答が全体の51.8%を占めている。

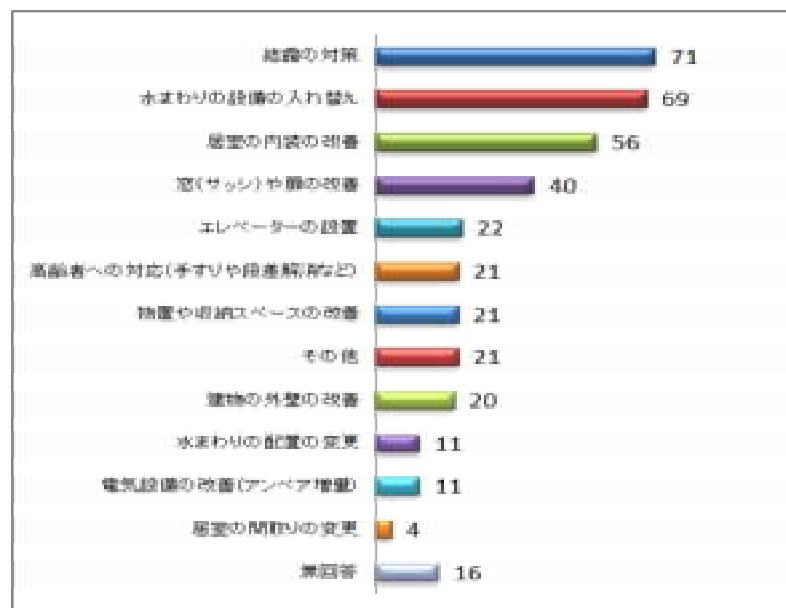
図38 建替・改善等の必要性 (N=680)



②優先的な改善が必要な箇所

居住する住宅で優先的な改善が必要な箇所を尋ねた設問では、結露の対策が必要だとする回答が最も多く、水回りや内装の改善が必要だとする回答が多い。

図39 優先的な改善が必要な箇所 (複数回答)

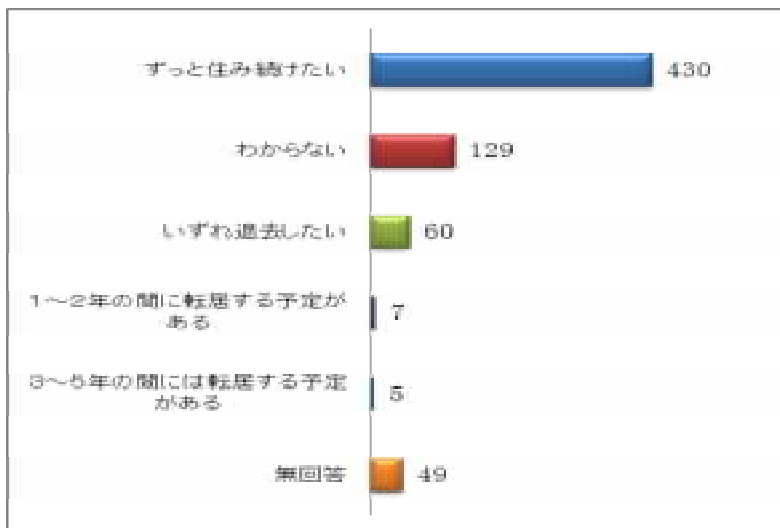


(3) 今後の住み方について

①居住継続の意向

今後も市営住宅に住み続けたいかどうかを尋ねた設問では、ずっと住み続けたいとする回答がもっとも多く、全体の2/3程度を占めている。また、具体的な退去の時期を想定している回答者は非常に少ない。

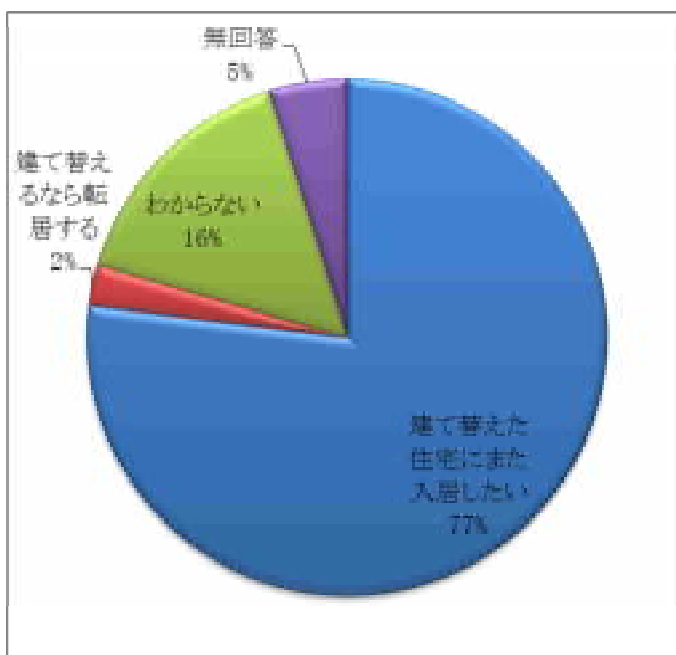
図 40 居住継続の意向 (N=680)



②建替え後の再入居に関する意向

現在居住する団地が建替えられた場合でもまた入居したいかどうかを尋ねた設問では、建替後の住宅にまた入居したいとする回答が7割を超えている。

図 41 建替え後の再入居に関する意向 (N=430)



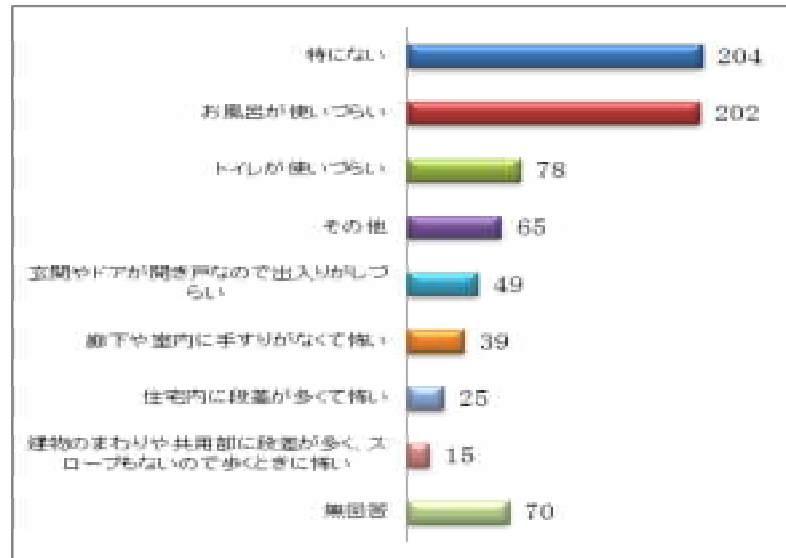
(4) 50歳以上の方の住まい方について

以下の設問は、50歳以上の世帯員に限定して回答をいただいた。(回答総数：747件)

①現在の住宅で特に不便に感じるところ

現在居住する住宅で特に不便に感じているところを尋ねた設問では、風呂及びトイレの使いづらさをあげた回答が非常に多い一方で、特に不満はないとする回答も全体の1/4程度を占めている。

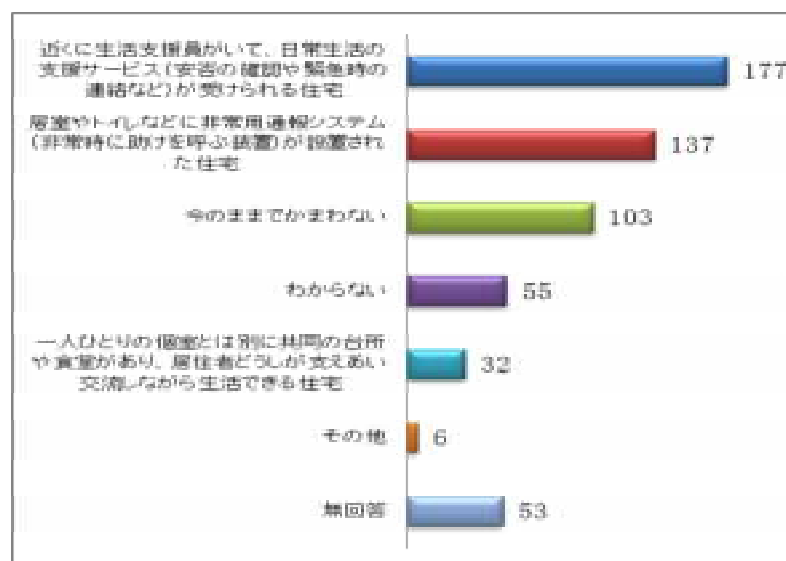
図42 現在の住宅で特に不便に感じるところ（複数回答）



②年齢を重ねても安心して暮らすために必要な住宅の機能

さらに年齢を重ねても安心して暮らせるようにするため必要な住宅について尋ねた設問では、日常生活の支援サービスを受けられる住宅及び非常用通報システムの設置が必要とする回答が多い。

図43 年齢を重ねても安心して暮らすために必要な住宅の機能（N=563）



(5) エレベーター付住宅に関する意識

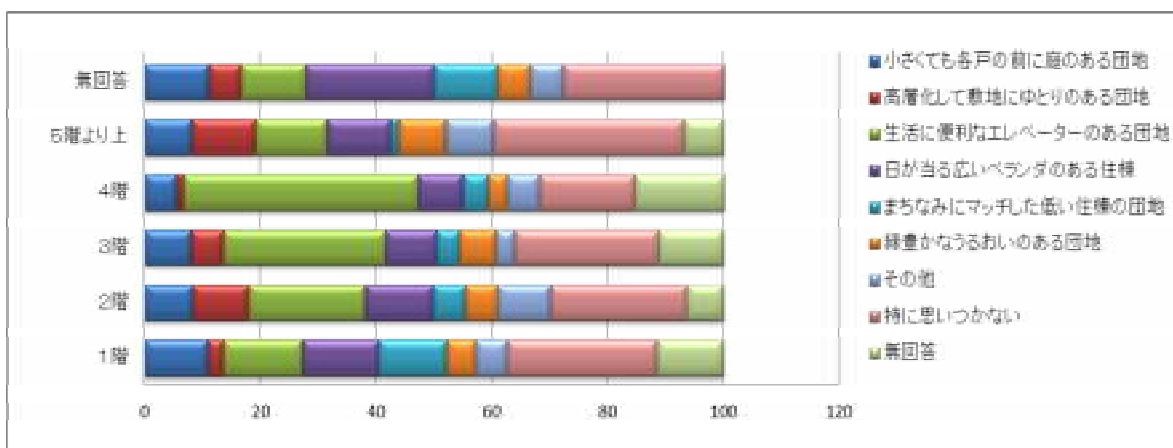
現在居住する住宅の階層、エレベーターの有無による入居者の意識

①現在の住宅の階層別の意識

現在4階に居住する方の40%、1階に居住する方の14%がエレベーター付の住宅を希望されており、下の階になるほどエレベーターの希望は少なくなっている。

5階より上に居住する方でエレベーターを希望される方は12%と少ないが、これは現在の住宅にエレベーターが設置されており、不便を感じる方が少ないためだと思われる。

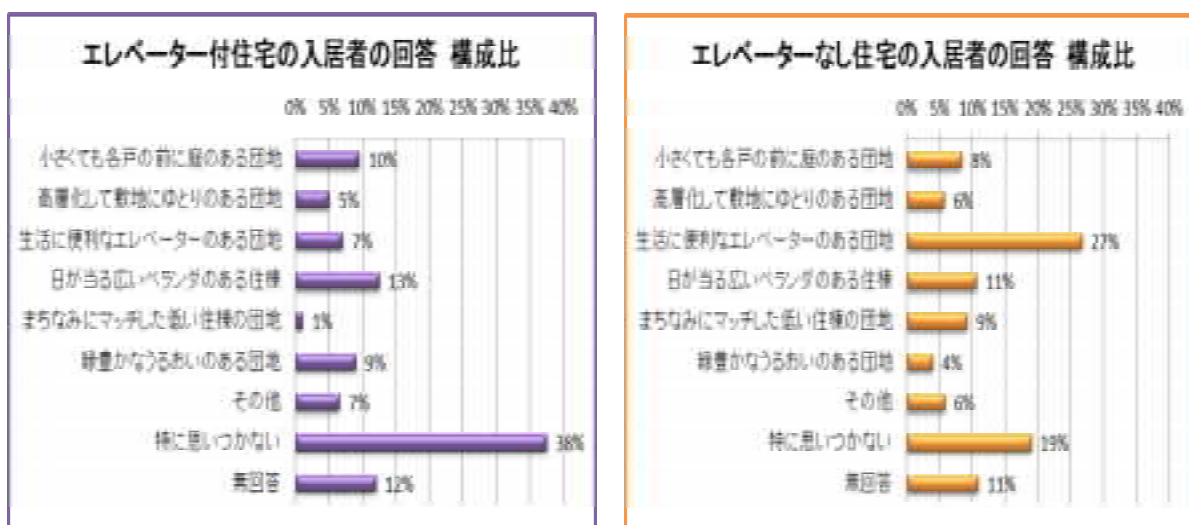
図44 建て替えなどで新しくなるとしたら、どのような団地がよいか（階層別）（N=680）



②現在の住宅のエレベーター有無別の意識

建て替えなどで団地が新しくなるとしたら、どのような団地が良いかについて尋ねた設問で、エレベーターのある団地が良いとする回答は、現在エレベーターが付いていない住宅に居住されている方は27%だったのに対して、エレベーターが付いている住宅に居住されている方は7%だった。

図45 建て替えなどで新しくなるとしたら、どのような団地がよいか（エレベーター有無別）（N=680）



第3章 民間空家等の状況

H25 住宅土地統計調査及び H27 国勢調査のデータから米子市空家等対策計画が策定されているが、そのなかでの賃貸用住宅の空家総数は 5,530 戸である。そのうち、腐朽・破損がない住宅は 4,110 戸となっている。

空家の分布状況は、米子市中心部に多い傾向となっている。ただし、その空家について上記のような腐朽・破損がなく、すぐに入居可能な賃貸用の住宅が中心部に何戸存在するかは、別途調査が必要である。

図 46 市内自治連合会別戸建て空家数の分布（米子市空家等対策計画より）

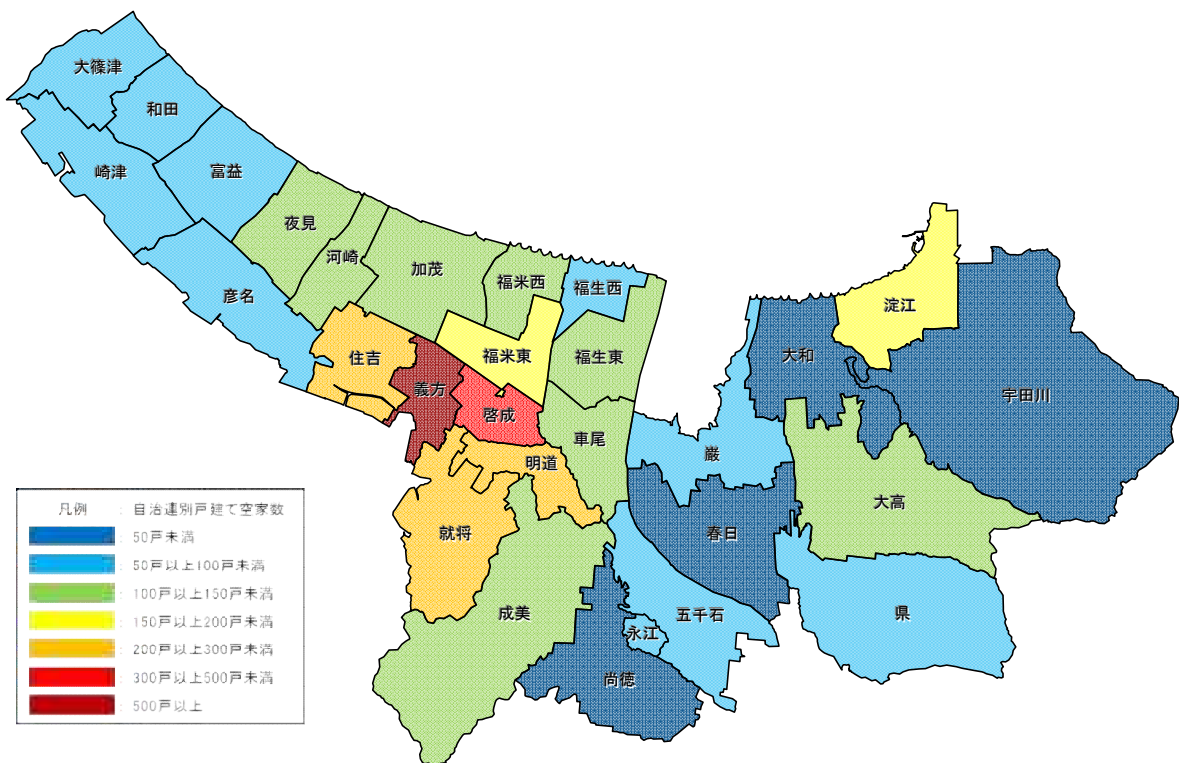
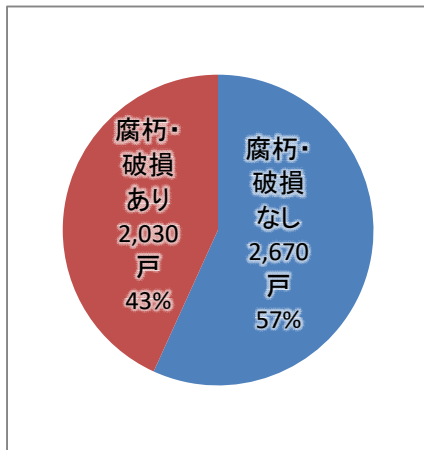
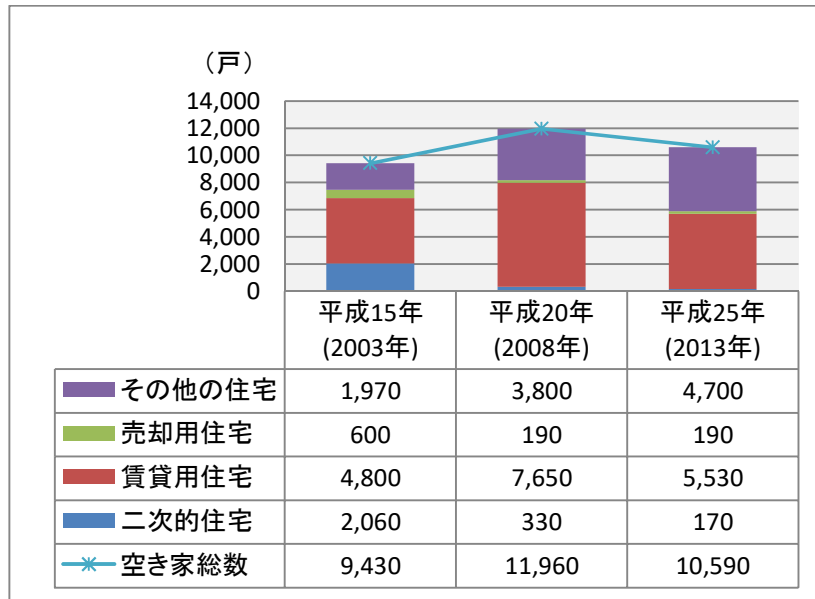
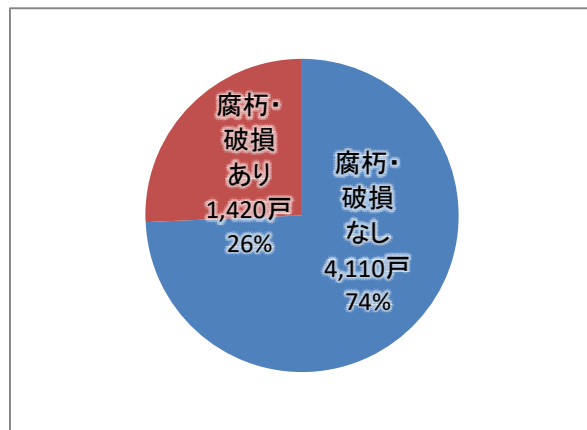


図 47 市内における種類別空家の推移（米子市空家等対策計画より）



その他の住宅の腐朽・破損の有無



賃貸用住宅の腐朽・破損の有無

第4章 市営住宅の施策目標の設定

1. 市営住宅の申込み状況

昨年度までの過去5年間の市営住宅の申込み状況は以下のとおり。

表11 過去5年度市営住宅申込み状況

住 宅 名 区 分 戸 数	H26年度			H27年度			H28年度			H29年度			H30年度			合計				
	公募戸数	申込者数	倍率	公募戸数	申込者数	倍率	公募戸数	申込者数	倍率	公募戸数	申込者数	倍率	公募戸数	申込者数	倍率	公募戸数	申込者数	倍率		
	博 労 町	一般世帯向	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	単身向	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
尚 徳	一般世帯向	29	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	単身向	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
大 垣	一般世帯向	31	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
河 崎	一般世帯向	324	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11	16	1.5	11	16	1.5			
	単身向	34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	9	4.5	2	9	4.5			
青 木	一般世帯向	222	1	1	1.0	2	4	2.0	2	1	0.5	6	6	1.0	0	0	11	12	1.1	
上 福 原	一般世帯向	60	1	7	7.0	1	10	10.0	1	9	9.0	2	6	3.0	1	4	4.0	6	36	6.0
富 益	一般世帯向	66	0	0	1	1	1.0	4	5	1.3	0	0	7	5	0.7	12	11	0.9		
堀	一般世帯向	12	6	10	1.7	1	1	1.0	1	1	1.0	0	0	1	1	1.0	9	13	1.4	
両 三 柳	一般世帯向	24	2	12	6.0	0	0	3	16	5.3	1	5	5.0	2	3	1.5	8	36	4.5	
安 倍 彦 名	一般世帯向	88	4	18	4.5	3	16	5.3	6	22	3.7	0	0	7	14	2.0	20	70	3.5	
	一般世帯向	47	2	30	15.0	1	21	21.0	0	0	1	14	14.0	2	22	11.0	6	87	14.5	
	単身向	6	0	0	0	0	0	0	0	1	12	12.0	0	0	1	12	12.0			
	身体障害者向	2	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0.0	1	1	1.0	4	1	0.3		
錦 海 町	一般世帯向	62	3	20	6.7	3	12	4.0	3	13	4.3	1	7	7.0	2	1	0.5	12	53	4.4
	単身向	8	1	3	3.0	0	0	0	0	1	2	2.0	0	0	2	5	2.5			
	身体障害者向	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
義 方 町	一般世帯向	16	2	28	14.0	0	0	2	20	10.0	0	0	1	21	21.0	5	69	13.8		
皆 生	一般世帯向	22	0	0	4	70	17.5	1	29	29.0	1	15	15.0	0	0	6	114	19.0		
	シルバー	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
陰 田 町	一般世帯向	33	1	13	13.0	1	5	5.0	2	27	13.5	1	6	6.0	3	12	4.0	8	63	7.9
	高齢者向	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
	身体障害者向	3	0	0	0	0	0	0	0	2	2	1.0	0	0	2	2	1.0			
加 茂	一般世帯向	62	2	37	18.5	5	75	15.0	2	49	24.5	3	47	15.7	0	0	12	208	17.3	
	単身高齢者向	6	0	0	0	0	1	8	8.0	2	18	9.0	1	10	10.0	4	36	9.0		
	身体障害者向	4	3	2	0.7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	2	0.7			
西 福 原	一般世帯向	76	5	114	22.8	5	120	24.0	2	48	24.0	3	53	17.7	2	30	15.0	17	365	21.5
	単身向	12	1	11	11.0	1	11	11.0	1	12	12.0	1	11	11.0	0	0	4	45	11.3	
	身体障害者向	12	1	2	2.0	2	2	1.0	0	0	1	0	0.0	0	0	4	4	1.0		
白 浜	一般世帯向	24	3	31	10.3	1	15	15.0	2	14	7.0	0	0	2	5	2.5	8	65	8.1	
	単身向	6	1	3	3.0	0	0	0	0	1	2	2.0	0	0	2	5	2.5			
	身体障害者向	2	1	1	1.0	0	0	0	0	1	0	0.0	1	1	1.0	3	2	0.7		
五 千 石	一般世帯向	48	17	57	3.4	0	0	0	0	2	14	7.0	3	13	4.3	22	84	3.8		
	単身向	21	5	16	3.2	1	6	6.0	1	6	6.0	1	8	8.0	1	8	8.0	9	44	4.9
	身体障害者向	4	0	0	0	0	1	1	1.0	0	0	0	0	1	1	1.0				
万 能 町	一般世帯向	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
	単身向	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
	店舗	4																		
大 工 町	一般世帯向	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
	単身向	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
東 町	一般世帯向	35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	12	12.0	1	12	12.0			
	店舗	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
計		1,518	62	416	6.7	32	369	11.5	35	281	8.0	35	228	6.5	51	188	3.7	215	1482	6.9

…市内中心部に位置する住宅

2. 市営住宅の需要の傾向

(1) 需要について

募集の際に、一般世帯向戸数が各年度全て10倍以上となった住宅は、富士見町、義方町、皆生、加茂、西福原、東町となっている。

また富士見町、西福原は単身向戸数も各年度全て10倍以上となっている。対して青木、富益は1倍を下回った年度もあった。

築年数の浅い住宅（設備等利便性が高い住宅）、市の中心部に近い住宅（病院、スーパー等利便施設が集中している地域）に申込みが集中している傾向が見受けられる。

平成30年度から、市営住宅の申込時にアンケート収集を実施しているが、その中で市営住宅を選ぶ基準の質問項目を設けている。

上位3つの回答内容は、

1. 家賃
2. 近隣施設の立地
3. 部屋数・広さであった。

このことから市営住宅の立地に関しては、住宅を選ぶ重要な判断基準となっていると考えられる。

以上のことから、市内中心部の市営住宅に対する需要は高いことが分かるが、必ずしも必要戸数を供給できているとはいえない。

補完する手段としては、民間空家の活用について考えていく必要があると思われる。

(2) 民間空家の活用について

①市内中心部の利用可能な賃貸用住宅の空室について、空室状況やその空室が市営住宅として利用可能（耐震基準、面積案件等）かどうかなどについて調査を行う。

②市営住宅として利用可能な空室については、家賃補助等の必要な施策について、先進地の事例等を参考に検討を行う。

③今後の制度設計にあたっては、民間賃貸住宅の空室状況等を調査し、具体的な検討を行う。

3. 市営住宅の目標整備戸数

市営住宅の現況で示した市営住宅の需要の見通し（27 ページ）を受け、市営住宅として令和11年度末において確保すべき戸数を設定する。

平成26年度から平成30年度までの退居の実績（募集停止団地における従前居住者の退居を除く）を基に、令和11年度までに発生が予想される退居数を563戸と見込む。

これらの想定により、令和11年度において必要な市営住宅の総戸数は1,093戸となる。

なお、民間住宅の活用によって確保すべき市営住宅の戸数はさらに減少するものとする。

表12 市営住宅で確保すべき戸数の算定

A. R11年度新規公営住宅需要世帯数	689
B. R1市内の公営住宅入居世帯数	2,154
C. 公営住宅需要予測（A+B）	2,843
D. R1県営住宅との戸数分担率	58.2%
E. R11までに必要な供給戸数	1,656
F. R11までにおける空家供給（G+H）	563
G. 政策空家の解消による供給	113
H. 現状ストックによる供給	450
I. 市営住宅で確保すべき戸数（E-G-H）	1,093

4. 市営住宅の目標整備水準

公営住宅等の整備にあたっては、公営住宅等整備基準を満たすとともに、以下の目標のもとに整備を推進していくものとする。

(1) 住戸の基準及び住戸内の各部に係る目標

住戸の基準	各居住室は 40 m ² を確保するものとする。 (住生活基本計画における3人世帯の最低居住面積水準は 40 m ²)
住戸内の各部	住戸内の段差、手すり、通路・出入口の幅員、階段、便所・浴室の広さ、床・壁の仕上げ、建具等、設備、温熱環境、収納スペースなどについては「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」(平成 13 年国土交通省告示 1301 号)の基本レベルを確保するとともに、推奨レベルの確保に努めるものとする。 また、三箇所給湯の確保や、関連する設備・内装の整備改善に努めるものとする。

(2) 共用部分、附帯施設及び共同施設に係る目標

共用部分	共用階段、共用廊下、エレベーターについては、「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」(平成 13 年国土交通省告示 1301 号)の基本レベルを確保するとともに、推奨レベルの確保に努めるものとする。 また、エレベーターは3階以上の住棟において設置に努めるものとする。
附帯施設	自転車置場については、必要な台数の確保に努める。 また、駐車場については、建替の際の敷地条件を勘案した上で、可能な限り団地内管理戸数の 100%を確保することに努めるものとする。
共同施設	児童遊園等については、入居者等の憩いやコミュニティに配慮し、団地内(小規模団地においては地区内)で一箇所以上確保するものとする。

(3) 多様な住宅供給に係る目標

多様な住宅供給	多様な世代や世帯の入居に対応するため、当該団地の整備戸数等に応じて可能な限り多様な規模・間取りの住戸を供給するものとする。 また、団地内にとどまらず、地域の世代構成や民間住宅ストックの状況にも配慮し、長期的なコミュニティ形成の視点に立った住宅供給に努めるものとする。
---------	--

表 13 (参考) 公営住宅に係る現行整備基準

区分	整備項目	公営住宅等整備基準		備考
団地全体	建替対象の要件	用途廃止敷地面積等	・被建替え住戸について、公営住宅法第44条第3項に基づく用途廃止の承認を受けることが必要。	木/簡平 30年 簡二 45年 耐火 70年
		耐用年限等	・耐用年限の1/2を経過していること。	
	共同施設の整備	交付金要件	・100戸以上を建て替える大規模団地については、原則として保育所又は高齢者施設の併設が必要。	
		設置要件	・設置は努力義務	
住棟・住戸	市営住宅整備基準	施設の種類の	・児童遊園、共同浴場、集会所 ・管理事務所、広場及び緑地、通路、立体遊歩道、人工地盤施設、高齢者生活相談所、駐車場	等級に関しては、住宅の品質確保の促進等に関する法律 -「住宅の性能に関する評価方法基準」による。
		費用縮減への配慮	・建設に当たっては、設計の標準化、合理的な工法の採用、規格化された資材の使用及び適切な耐久性の確保に努めることにより、建設及び維持管理に要する費用の縮減に配慮しなければならない。	
		共用部分の基準	・市営住宅の通行の用に供する共用部分には、高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置が講じられていなければならない。	
		劣化の軽減	・耐火、準耐火（簡二）構造は等級3 ・木造、簡平は等級2	
		維持管理への配慮	・性能基準等級1～3における設備配管を埋め込まないなどの等級2	
		温熱環境	・等級1～4における等級4	
		空気環境	・性能基準等級1～4における等級4	
		音環境	・性能基準（界床：衝撃音対策）等級1～5における等級2（RC造：床スラブ厚150mm以上） ・性能基準（外壁開口部：透過損失音対策）等級1～3における等級2	
高齢者等への配慮	・性能基準等級1～5における等級3（専用部分及び共用部分） ・エレベーターは原則3階以上に設置			

表 14 (参考) 住生活基本法による整備に係る基本方向（令和3年度目標）

項目		達成目標	
目標水準	新耐震基準適合率	おおむね 100%	
	省エネ住宅比率	20%以上	
	高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率	75%以上	
	最低居住面積水準未済世帯率	0%	
	* 最低居住面積水準	単身	25 m ²
		2人	30 m ²
3人		40 m ²	
4人以上		10 m ² +世帯人員×10 m ²	

第5章 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状況把握に関する考え方

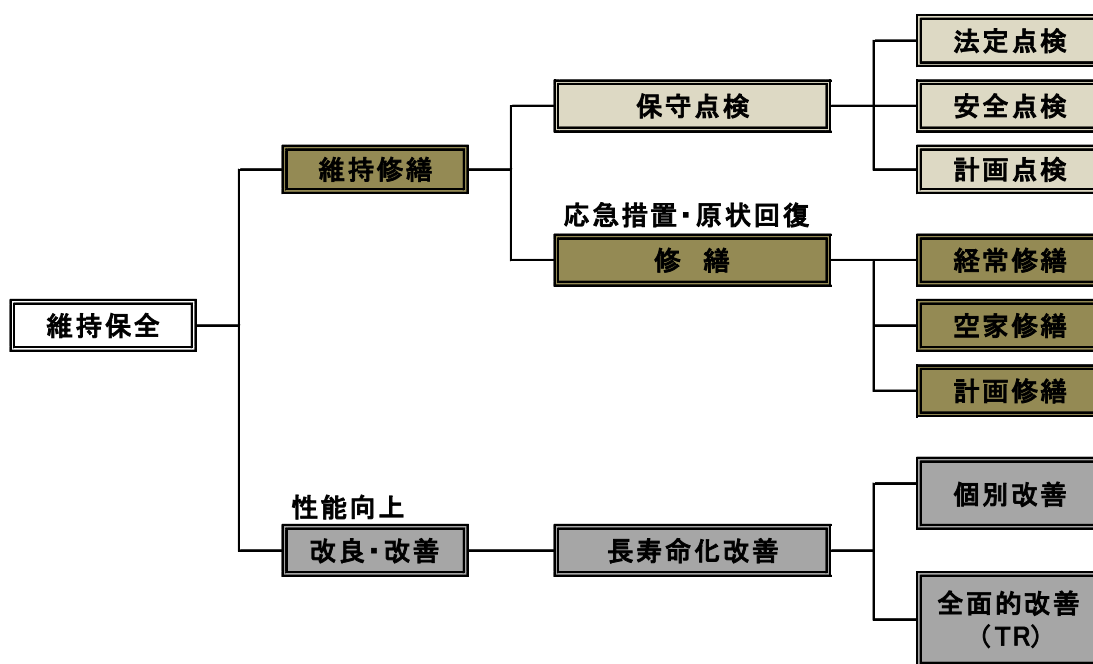
長寿命化にかかる維持管理の主体は、点検と計画修繕、そして改善である。

従来の住宅では、運用開始後の修繕や維持保全の見通しが十分でなく、対症療法的な維持管理を繰り返した結果、ストックの劣化が速まったものと考えられる。

住棟のライフサイクルを長期化するためには、建設当初の仕様を長寿命化に耐えるものとした上で、老朽化や劣化に伴う居住性の低下等を未然に防ぐための予防保全的な維持管理を進めることが重要かつ前提となるものである。

維持管理を効率的に実施していくため、点検・整備のあり方を体系化しておくとともに、点検の種別を説明する。

図 48 維持保全の体系図



① 法定点検

- ・ 建築基準法第 12 条点検

対象となる住棟、建築設備及び昇降機について、建築基準法（以下「法」という。）の定めるところにより、その劣化・損傷の状況を点検する。

- ・ 消防用設備点検

消防法に基づく告示等の定めによる点検

- ・ 給水施設等維持管理

給水施設点検（水道法第 20 条）及び汚水処理施設点検（浄化槽法第 11 条）

② 安全点検（建築基準法第12条点検に準じる点検）

法による対象住棟以外の住棟及び共同施設を対象として、法で定めた点検項目の中から安全性を欠く恐れのある事項として抽出した項目について、破損、摩耗、変形、滅失等の箇所の有無等を主に目視により確認し、緊急修理を要する状況か、または、経過観察を要する状況か等を、原則として職員により判定し記録する。

○点検周期 3年に1回

③ 計画点検

中長期修繕計画策定の判断材料とするため、修繕周期に併せ、建物等の損耗及び劣化の度合いを点検する。

④ 日常点検

住棟、共同施設及び附帯施設の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等の状況を、職員により確認し記録する。

○点検周期 半年に1回

(2) 修繕の実施・データ管理に関する考え方

点検を通して把握した市営住宅等の状況をデータベース等に記録し、着実かつ効率的・効果的な修繕・維持管理に役立てていくとともに、修繕内容も記録していく。さらに、点検・修繕等の記録を、次回の点検に活用するというサイクルを構築することが重要である。

点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁改修等の計画修繕を実施することが重要である。計画修繕については、別に策定する。

(3) 点検の実施方針

法定点検及び安全点検を併せ定期点検として実施する。また、地震等災害後必要に応じ臨時点検として安全点検を行う。点検の結果は、データベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとする。

その他、バルコニー等入居者が専用的に使用する共用部分や、専用部分のうち入居者の安全性に係る部位等については、住宅内部に立ち入る必要があることから、定期点検や日常点検を実施することが困難であるため、入退去の際に点検し記録を蓄積する。

第6章 長寿命化の事業手法の判別

1. 事業手法判定の考え方

米子市公営住宅等ストック総合活用計画においては、ストックの活用手法の類型として「用途廃止」「建替」「個別改善・全面的改善」「維持保全」の4手法を示しているが、長寿命化計画における活用手法選定では、従来の「個別改善・全面的改善」を「長寿命化改善（安全性確保型・福祉対応型・居住性向上型・長寿命化型）」とし、ストックマネジメントの視点に立った対策の方向性を明確にする。

加えて、「維持管理」においても長寿命化に資する計画修繕のあり方を示す。

(1) 想定する手法

本計画で用いる活用手法は、用途廃止・建替・長寿命化改善・維持管理とする。

A. 用途廃止

住棟又は共同施設の用途の廃止を行うもの。

（本計画においては、他の団地へ統合する「統合建替」、現地と異なる場所に移設する「非現地建替」についても、用途廃止に含める。）

【想定するケース】

- ・ 築後経過年数が耐用年数の1/2以上を大幅に経過し、居住性及び地域需要（地域バランス）などを勘案したとき、将来にわたり団地を継続管理することが不相当と判断される場合。
- ・ 建設当初の役割を終え、市営住宅としての位置づけを必要としない場合。
- ・ 小規模団地など、将来にわたり維持管理を効率的に実施できない場合。
- ・ 他の公共施設用地への転用を前提とする場合。
- ・ 都市計画事業の施行を前提とする場合。

B. 建替

住棟を除却し、その土地の全部または一部に新たに住宅を建設するもの。

【想定するケース】

- ・ 築後経過年数が耐用年数の1/2以上を大幅に経過し、躯体・住戸規模及び設備などを勘案したとき、継続的な活用が困難と判断される場合。
- ・ 将来需要及び地域バランスなどを勘案し、地域の需要に対して、建物の価値が低下している場合。
- ・ 構造上、躯体の安全性の向上を図る改修が困難または効率的でない場合。
- ・ 住戸の大幅な改善や共用部分の改善が難しく、改善対応より建替のほうが効率的であると判断される場合。

C. 長寿命化改善

現在の住棟あるいは住戸に、躯体の安全性の確保や居住性向上にかかる高齢化対応、室内の快適性を向上する省エネ対応などを施し、活用期間中に必要な性能を発揮できる状態に改善するもの。

【想定するケース】

- ・ 建物の躯体の安全性において、新耐震基準を満たす安全性を備えるか、または効率的かつ合理的な改善によって一定の基準を確保する住棟や一定の住戸規模を確保している場合に長期のストックとして改善手法を施す場合。
- ・ 住棟の長寿命化に向けた質の向上のために適切な改善・改修を以下のような観点において行う場合。

表 15 長寿命化改善の類型

個別改善	a. 居住性向上型	・ 居住性向上のための設備等の改善や、住戸・住棟の断熱性向上による省エネ化改善
	b. 福祉対応型	・ 住戸内、住棟内外の高齢者・障がい者対応としてのバリアフリー化改善
	c. 安全性確保型	・ 主に躯体の耐震性・防災性・防火設備など現行基準並みの安全性を確保するための改善
	d. 長寿命化型	・ 耐久性の向上、躯体の経年劣化を軽減する外壁改善 等
e. 全面的改善		・ 住棟単位又は団地単位で行われる全面的な改善又はこれに準ずる改善

D. 維持管理

現在の住棟あるいは住戸を、計画修繕の下で維持していくもの。

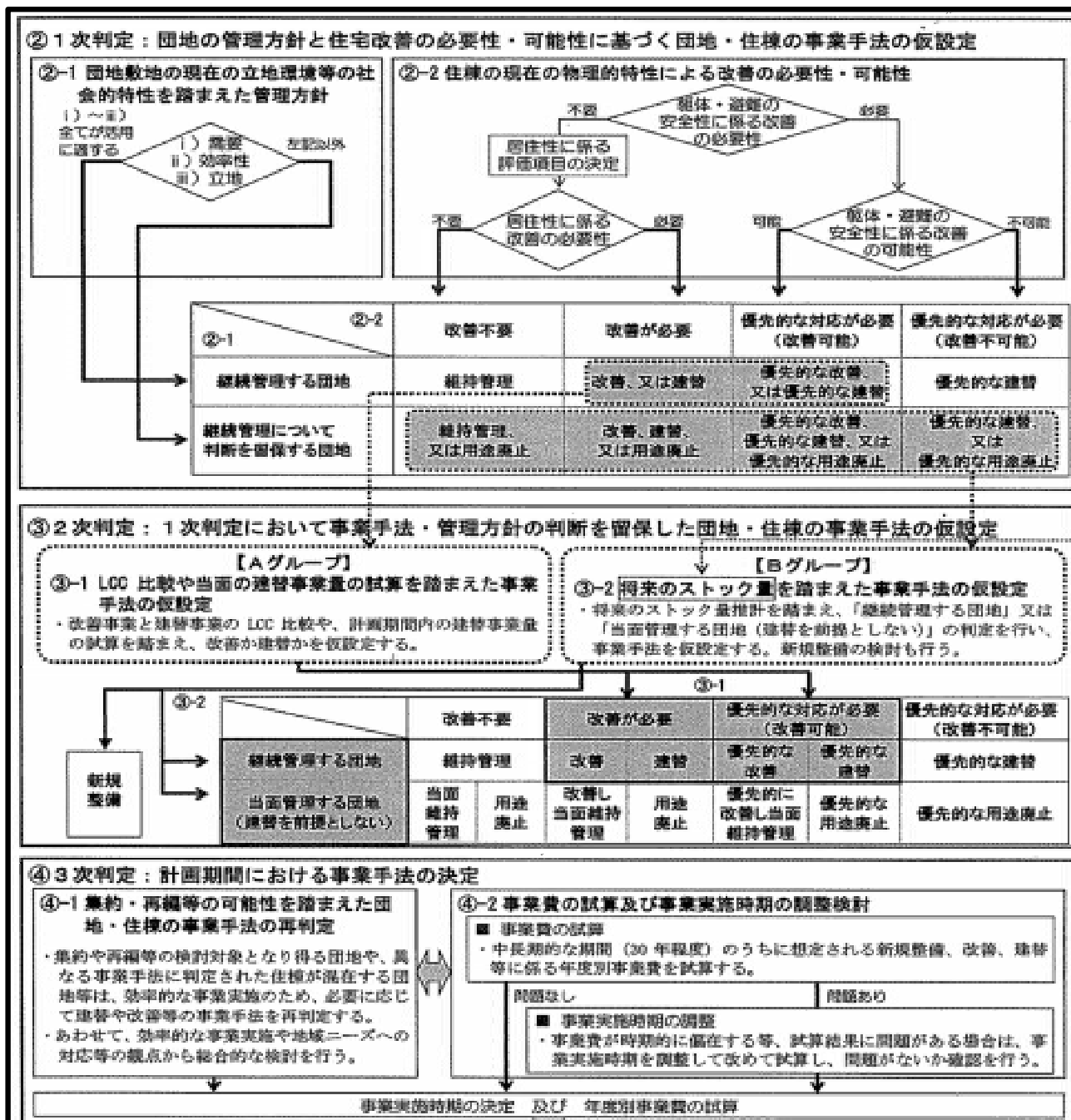
【想定するケース】

- ・ 以下の方法により適切に維持管理していく場合。
 - 保守点検（法定点検・安全点検・計画点検）
 - 経常修繕（経常的に必要となる修繕）
 - 計画修繕（修繕周期に基づくなど、計画的に実施すべき修繕）
 - 空家修繕

(2) 検討の流れ

長寿命化の検討は、ストック総合活用計画と同様、1次判定（耐用年限と敷地要件による「建替」の可能性を必要/不可能/不要に判断）、2次判定（住棟・住宅性能の判断により「改善」の可能性を可能/不可能/不要に判断）、3次判定（事業性の判断により「実施」の可能性について実施/変更/繰り延べを判断・調整）の流れで行う。

図 49 判定の流れ



2. 手法判定の詳細

(1) 1次判定

①社会的特性（需要・効率性・立地）による判定

i) 需要による評価

- ・ 応募倍率及び空家率の状況等により需要を評価する。
- ・ 応募倍率の高い団地や空家率の低い団地は継続管理することに適するものと評価する。

ii) 効率性による評価

- ・ 団地に係る法規制（用途地域、容積率、日影規制等）、団地の敷地規模及び形状等により効率性を評価し、高度利用の可能性がある場合は、継続管理することに適するものと評価する。

iii) 立地による評価

- ・ 公共交通機関が近接している、公益施設や生活利便施設・教育施設等が近接している場合は、継続管理することに適するものと評価する。

②住棟の現在の物理的特性（躯体の安全性・避難の安全性・居住性）による改善の必要性・可能性による評価

i) 躯体の安全性による評価

- ・ 昭和56年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき施工された住棟については、耐震性を有するものとする。
- ・ 新耐震基準に基づかない住棟で、既に耐震診断を行い耐震性が確認されたもの等については、耐震性を有するものとする。
- ・ 耐震性に問題があると判断され、かつ、耐震改修の実施が不可能な住棟は、「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価する。
- ・ 躯体の耐震性に問題はあるが、耐震改修の実施が可能な住棟は、「優先的な対応が必要（改善可能）」として評価する。
- ・ 躯体の耐震性に問題がないと判断された住棟は、居住性に係る改善の必要性の評価を行う。

ii) 避難の安全性による評価

- ・ 設計図書により二方向避難及び防火区画の確保の状況の評価し、確保されていない住棟については、改善による二方向避難及び防火区画の確保の可能性を判断する。
- ・ 改善による確保が可能な場合には「優先的な対応が必要（改善可能）」、確保が困難な場合には「優先的な対応が必要（改善不可能）」として評価する。

iii) 居住性による評価

- ・ 設計図書等により、居住性（住戸面積・省エネルギー性・バリアフリー性・住戸内の設備状況等）の現状及び改善の必要性を評価する。
- ・ 居住性については課題がある場合は、原則、改善等を実施することが求められる。

図 50 1次判定による事業手法の仮設定

②-1 \ ②-2	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	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
継続管理に ついて判断を 留保する団地	維持管理、又は 用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、 又は優先的な用 途廃止	優先的な建替、 又は優先的な用 途廃止

Aグループ	Bグループ
継続管理する団地のうち、 改善か建替かの判断を留保する団地・住棟	継続管理について判断を留保する団地

(2) 2次判定

① ライフサイクルコスト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

- ・1次判定において、Aグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟）と判定した団地・住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコストの比較や、計画期間内の建替事業量の試算により、事業手法「改善又は建替」を仮設定する。

② 将来ストック量を踏まえた事業手法の仮設定

- ・1次判定において、Bグループ（継続管理について判断を留保する団地）と判定した団地を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行う。さらに、事業手法を仮設定する。
- ・Bグループに該当する団地・住棟について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を定める。
- ・現在の管理戸数と将来の必要ストック量を比較し、将来的なストックの過不足量を試算する。将来的にストックが不足すると見込まれる場合は、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討したうえで、市営住宅の新規整備について検討し、仮設定する。
- ・さらに、1次判定における物理的特性（躯体の安全性・避難の安全性・居住性）等に係る評価結果等を基に事業手法を仮設定する。

図51 2次判定による事業手法の仮設定

	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	用途廃止	改善し 当面維持管理	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替	
新規整備	継続管理する団地							
	当面管理する団地 (建替を前提としない)	当面維持管理	用途廃止	改善し 当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し 当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止

(3) 3次判定

3次判定にあたっては、以下の4段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定する。

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

- ・1次・2次判定を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じ建替や改善等の事業手法を再判定する。

② 事業量の試算及び事業実施時期の調整検討

- ・中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業量を試算し、今後の見通しをたてる。
- ・事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整して、改めて試算し問題がないか確認を行う。
- ・これらの検討により、新規整備事業、改善事業、建替事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算する。

③ 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

- ・②で決定した事業実施時期を基に、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示したおおむね30年程度の長期的な管理の見通しを作成する。

④ 計画期間における事業手法の決定

- ・長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内に実施を予定する事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）を決定する。
- ・改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定する。

判定表 (1/8)

団地		一次判定										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										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										一次判定
住宅名	総戸数	基礎的事項						用途地域	入居率	需要有	効率性	立地		判定	安全性の判定	安全性に係る改善の可能性の判定	居住性の判定	EV	三点給湯	バリアフリー	住戸内BF	機能性の判定	検討結果に応じた事業手法の仮設定									
		構造	棟数	建設年度	棟戸数	H28 1/2	耐用年残					中学校区	小学校区																			
博労町	24	簡二	1	S42	7	-26	-4							用途廃止										用途廃止								
		簡二	1	S42	7	-26	-4							用途廃止										用途廃止								
		簡二	1	S44	3	-24	-2							用途廃止										用途廃止								
		簡二	1	S44	7	-24	-2							用途廃止										用途廃止								
尚徳	44	簡平		S44	4	-32	-17							用途廃止										用途廃止								
		簡平	4	S44	6	-32	-17							用途廃止										用途廃止								
		簡平		S44	8	-32	-17							用途廃止										用途廃止								
		簡二	2	S44	17	-24	-2							用途廃止										用途廃止								
		簡二	1	S44	9	-24	-2							用途廃止										用途廃止								
大垣	31	簡平	1	S47	5	-29	-14							用途廃止										用途廃止								
		簡平	3	S47	15	-29	-14							用途廃止										用途廃止								
		簡平	3	S48	11	-28	-13							用途廃止										用途廃止								
河崎	358	簡二	6	S45	36	-23	-1			○	○			継続管理	改善要	改善不可能	◎	-	×	×	×	-		優先的な建替								
		簡二	2	S45	12	-23	-1			○	○			継続管理	改善要	改善不可能	◎	-	×	×	×	-		優先的な建替								
		簡二	1	S45	4	-23	-1			○	○			継続管理	改善要	改善不可能	○	-	×	×	×	-		優先的な建替								
		簡二	5	S46	36	-22	0			○	○			継続管理	改善要	改善不可能	◎	-	×	×	×	-		優先的な建替								
		簡二	6	S46	36	-22	0			○	○			継続管理	改善要	改善不可能	◎	-	×	×	×	-		優先的な建替								
		簡二	2	S47	12	-21	1			○	○			継続管理	改善要	改善不可能	◎	-	×	×	×	-		優先的な建替								
		簡二	4	S47	24	-21	1			○	○			継続管理	改善要	改善不可能	◎	-	×	×	×	-		優先的な建替								
		簡二	2	S48	12	-20	2			○	○			継続管理	改善要	改善不可能	◎	-	×	×	×	-		優先的な建替								
		簡二	3	S49	12	-19	3	調整区域	86%	○	○	加茂	河崎	継続管理	改善要	改善不可能	◎	-	×	×	×	-		優先的な建替								
		簡二	3	S51	12	-17	5			○	○			継続管理	改善要	改善不可能	◎	-	×	×	×	-		優先的な建替								
		中耐	1	S47	24	-9	26			○	○			継続管理	改善不要	-	○	×	×	×	×	改善要		改善又は建替								
		中耐	1	S48	24	-8	27			○	○			継続管理	改善不要	-	○	×	×	×	×	改善要		改善又は建替								
		中耐	1	S48	24	-8	27			○	○			継続管理	改善不要	-	○	×	×	×	×	改善要		改善又は建替								
		中耐	1	S49	24	-7	28			○	○			継続管理	改善不要	-	○	×	×	×	×	改善要		改善又は建替								
		中耐	1	S49	24	-7	28			○	○			継続管理	改善不要	-	○	×	×	×	×	改善要		改善又は建替								
		中耐	1	S50	24	-6	29			○	○			継続管理	改善不要	-	◎	×	×	×	×	改善要		改善又は建替								
		中耐	1	S50	24	-6	29			○	○			継続管理	改善不要	-	○	×	×	×	×	改善要		改善又は建替								
両三柳	24	中耐	1	S61	24	5	40	一中高	100%	○	○	加茂	加茂	継続管理	改善不要	-	◎	×	×	×	×	改善要		改善又は建替								
加茂	72	高耐	2	H11	10	18					○	○	加茂	加茂	継続管理	改善不要	-	◎	○	○	○	○	改善不要		維持管理							
				H11	20	18			○	○			継続管理	改善不要	-	◎	○	○	○	○	改善不要		維持管理									
				H11	12	18			○	○			継続管理	改善不要	-	◎	○	○	○	○	改善不要		維持管理									
				H11	20	18			○	○			継続管理	改善不要	-	◎	○	○	○	○	改善不要		維持管理									
				H11	2	18			○	○			継続管理	改善不要	-	◎	○	○	○	○	改善不要		維持管理									
				H11	2	18			○	○			継続管理	改善不要	-	◎	○	○	○	○	改善不要		維持管理									
				H11	4	18			○	○			継続管理	改善不要	-	◎	○	○	○	○	改善不要		維持管理									
				H11	2	18			○	○			継続管理	改善不要	-	◎	○	○	○	○	改善不要		維持管理									

判定表 (3/8)

団地		一次判定										二次判定															
		基礎的事項					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					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					一次判定										
住宅名	総戸数	構造	棟数	建設年度	棟戸数	H28 1/2 耐用年残	用途地域	入居率	需要有	効率性	立地		判定	安全性の判定	安全性に係る改善の可能性の判定	居住性の判定	EV	三点給湯	バリアフリー	住戸内BF	機能性の判定	検討結果に応じた事業手法の仮設定					
											中学校区	小学校区															
義方町	16	中耐	1	H7	3	14	一住	100%		○	○	後藤ヶ丘	義方	継続管理	改善不要	-	◎	x	○	○	○	改善要	改善又は建替				
				H7	3	14								継続管理	改善不要	-	◎	x	○	○	○	改善要	改善又は建替				
				H7	4	14								継続管理	改善不要	-	◎	x	○	○	○	改善要	改善又は建替				
				H7	4	14								継続管理	改善不要	-	◎	x	○	○	○	改善要	改善又は建替				
				H7	1	14								継続管理	改善不要	-	◎	x	○	○	○	改善要	改善又は建替				
				H7	1	14								継続管理	改善不要	-	◎	x	○	○	○	改善要	改善又は建替				
				H7	1	14								継続管理	改善不要	-	◎	x	○	○	○	改善要	改善又は建替				
富益	66	中耐	2	S57	32	1	調整区域	80%	x	○	美保	崎津	判断を保留	改善不要	-	◎	x	x	x	x	改善要	改善、建替又は用途廃止					
				S57	4	-11							11	判断を保留	改善不要	-	◎	-	x	x	x	改善要	改善、建替又は用途廃止				
		簡二	2	S57	4	-11							11	判断を保留	改善不要	-	◎	-	x	x	x	改善要	改善、建替又は用途廃止				
		中耐	1	S58	16	2							37	判断を保留	改善不要	-	◎	x	x	x	x	改善要	改善、建替又は用途廃止				
		簡二	2	S58	4	-10							12	判断を保留	改善不要	-	◎	-	x	x	x	改善要	改善、建替又は用途廃止				
		簡二	2	S58	4	-10							12	判断を保留	改善不要	-	◎	-	x	x	x	改善要	改善、建替又は用途廃止				
		簡二	1	S58	2	-10							12	判断を保留	改善不要	-	◎	-	x	x	x	改善要	改善、建替又は用途廃止				
安倍彦名	88	中耐	1	S62	24	6	一中高	85%	○	○	後藤ヶ丘	住吉	継続管理	改善不要	-	◎	x	x	x	x	改善要	改善又は建替					
				S63	28	7							42	継続管理	改善不要	-	◎	x	x	x	x	改善要	改善又は建替				
		中耐	2	S63	2	7							42	継続管理	改善不要	-	◎	x	x	x	x	改善要	改善又は建替				
		中耐	1	S63	2	7							42	継続管理	改善不要	-	◎	○	x	x	x	x	改善要	改善又は建替			
		中耐	1	H1	8	8							43	継続管理	改善不要	-	◎	x	x	x	x	改善要	改善又は建替				
		中耐	2	H1	22	8							43	継続管理	改善不要	-	◎	x	x	x	x	改善要	改善又は建替				
		中耐	1	H1	1	8							43	継続管理	改善不要	-	◎	x	x	x	x	改善要	改善又は建替				
		中耐	1	H1	1	8							43	継続管理	改善不要	-	◎	○	x	x	x	x	改善要	改善又は建替			
		中耐	1	H1	1	8							43	継続管理	改善不要	-	◎	○	x	x	x	x	改善要	改善又は建替			
上福原	60	中耐	1	S54	20	-2	一住	95%	○	○	福生	福生西	継続管理	改善不要	-	◎	x	x	x	x	改善要	改善又は建替					
				S56	20	0							35	継続管理	改善不要	-	◎	x	x	x	x	改善要	改善又は建替				
				S56	20	0							35	継続管理	改善不要	-	◎	x	x	x	x	改善要	改善又は建替				
皆生	33	中耐	1	H7	6	14	一中高	97%	○	○	福生	福生東	継続管理	改善不要	-	◎	x	○	○	○	改善要	改善又は建替					
				H7	3	14							継続管理	改善不要	-	◎	x	○	○	○	改善要	改善又は建替					
				H7	4	14							継続管理	改善不要	-	◎	x	○	○	○	改善要	改善又は建替					
				H7	2	14							継続管理	改善不要	-	◎	○	x	○	○	○	改善要	改善又は建替				
				H8	12	15							50	継続管理	改善不要	-	◎	x	○	○	○	改善要	改善又は建替				
		中耐	1	H8	6	15							継続管理	改善不要	-	◎	x	○	○	○	改善要	改善又は建替					
		○	○																								
西福原	35	中耐	1	H13	12	20	一中高	99%	○	○	福米	福米西	継続管理	改善不要	-	◎	○	○	○	○	改善不要	維持管理					
				H13	16	20							継続管理	改善不要	-	◎	○	○	○	○	改善不要	維持管理					
				H13	2	20							55	継続管理	改善不要	-	◎	○	○	○	○	改善不要	維持管理				
				H13	1	20							継続管理	改善不要	-	◎	○	○	○	○	改善不要	維持管理					
				H13	4	20							継続管理	改善不要	-	◎	○	○	○	○	改善不要	維持管理					
				○	○																						
	65	高耐	1	H14	35	21							継続管理	改善不要	-	◎	○	○	○	○	改善不要	維持管理					
				H14	13	21							継続管理	改善不要	-	◎	○	○	○	○	改善不要	維持管理					
				H14	4	21							継続管理	改善不要	-	◎	○	○	○	○	改善不要	維持管理					
				H14	2	21							継続管理	改善不要	-	◎	○	○	○	○	改善不要	維持管理					
				H14	8	21							継続管理	改善不要	-	◎	○	○	○	○	改善不要	維持管理					
				H14	3	21							継続管理	改善不要	-	◎	○	○	○	○	改善不要	維持管理					
				○	○																						

判定表 (4/8)

二次判定			三次判定												
③-2			④-1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		④-3.4計画期間における事業手法										
需要	効率性	立地	事業手法の仮設定	地域ニーズへの対応等の総合的な検討		供用期間(年)	三次判定	事業種別							
		利便性		集約・再編等の可能性に関する検討	まちづくりの視点			地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点	建替	安全	長寿	福祉	居住		
○	○	○	H2以降につき維持管理	中長期的には、万能町住宅、大工町住宅の整備計画の検討に併せ、中心市街地内の住宅の集約を検討する。	-	-	47	維持管理	-	-	-	-	-		
○	○	○	H2以降につき維持管理					維持管理	-	-	-	-	-		
○	○	○	H2以降につき維持管理					維持管理	-	-	-	-	-		
○	○	○	H2以降につき維持管理					維持管理	-	-	-	-	-		
○	○	○	H2以降につき維持管理					維持管理	-	-	-	-	-		
○	○	○	H2以降につき維持管理					維持管理	-	-	-	-	-		
×	○	○	改善し当面維持管理	中長期的に廃止を検討する	-	-	55	改善			●				
×	○	○	改善し当面維持管理					改善			●				
×	○	○	改善し当面維持管理					改善			●				
×	○	○	改善し当面維持管理					改善			●				
×	○	○	改善し当面維持管理					改善			●				
×	○	○	改善し当面維持管理					改善			●				
×	○	○	改善し当面維持管理					改善			●				
○	○	○	改善	中長期的に存続する	-	-	70	改善	●	●	●	●	●		
○	○	○	改善					改善	●	●	●	●	●		
○	○	○	改善					改善	●	●	●	●	●		
○	○	○	改善					改善	●	●	●	●	●		
○	○	○	改善					改善	●	●	●	●	●		
○	○	○	改善					改善	●	●	●	●	●		
○	○	○	改善					改善	●	●	●	●	●		
○	○	○	改善					改善	●	●	●	●	●		
○	○	○	改善	中長期的に存続する。	-	-	70	改善	●	●	●	●	●		
○	○	○	改善					改善	●	●	●	●	●		
○	○	○	改善					改善	●	●	●	●	●		
○	○	○	H2以降につき維持管理	中長期的に存続する。	-	-	70	維持管理	●	●	●	●	●		
○	○	○	H2以降につき維持管理					維持管理	●	●	●	●	●		
○	○	○	H2以降につき維持管理					維持管理	●	●	●	●	●		
○	○	○	H2以降につき維持管理					維持管理	●	●	●	●	●		
○	○	○	H2以降につき維持管理					維持管理	●	●	●	●	●		
○	○	○	H2以降につき維持管理					維持管理	●	●	●	●	●		
○	○	○	維持管理	中長期的に存続する	-	-	70	維持管理	-	-	-	-	-		
○	○	○	維持管理					維持管理	-	-	-	-	-		
○	○	○	維持管理					維持管理	-	-	-	-	-		
○	○	○	維持管理					維持管理	-	-	-	-	-		
○	○	○	維持管理					維持管理	-	-	-	-	-		
○	○	○	維持管理					維持管理	-	-	-	-	-		
○	○	○	維持管理				70	-	-	維持管理	-	-	-	-	-
○	○	○	維持管理							維持管理	-	-	-	-	-
○	○	○	維持管理							維持管理	-	-	-	-	-
○	○	○	維持管理							維持管理	-	-	-	-	-
○	○	○	維持管理							維持管理	-	-	-	-	-
○	○	○	維持管理							維持管理	-	-	-	-	-

判定表 (5/8)

団地	一次判定																													
	基礎的事項							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							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						一次判定 検討結果に応じた事業手法の仮設定									
	住宅名	総戸数	構造	棟数	建設年度	棟戸数	H28 1/2 耐用年数	用途地域	入居率	需要有	効率性	立地		判定	安全性の判定	安全性に係る改善の可能性の判定	居住性の判定	EV	三点給湯	バリアフリー		住戸内BF	機能性の判定							
中学校区												小学校区																		
富士見町	55	高耐	1	H2	4	9	44	一住	93%	○	○	東山	啓成	継続管理	改善不要	-	◎	○	×	○	○	改善要	改善又は建替							
				H2	9	9	44							継続管理	改善不要	-	◎	○	×	○	○	改善要	改善又は建替							
				H2	22	9	44							継続管理	改善不要	-	◎	○	×	○	○	改善要	改善又は建替							
				H2	6	9	44							継続管理	改善不要	-	◎	○	×	○	○	改善要	改善又は建替							
				H2	2	9	44							継続管理	改善不要	-	◎	○	×	○	○	改善要	改善又は建替							
				H2	4	9	44							継続管理	改善不要	-	◎	○	×	○	○	改善要	改善又は建替							
				H2	8	9	44							継続管理	改善不要	-	◎	○	×	○	○	改善要	改善又は建替							
				中耐	1	S46	16							-10	25	商業	96%	○	×	湊山	明道	判断を保留	改善不要	-	○	×	-	×	×	改善要
大工町	29	中耐	1	S54	15	-2	33	商業	100%	○	○	湊山	明道	継続管理	改善要	改善可能	◎	×	-	×	×	-	優先的な改善又は優先的な建替							
				S54	5	-2	33							継続管理	改善要	改善可能	◎	×	-	×	×	-	優先的な改善又は優先的な建替							
				S54	9	-2	33							継続管理	改善要	改善可能	×	×	-	×	×	-	優先的な改善又は優先的な建替							
東町	37	高耐	1	H9	21	16	51	商業	97%	○	○	湊山	明道	継続管理	改善不要	-	◎	○	○	○	○	改善不要	維持管理							
				H9	2	16	51							継続管理	改善不要	-	◎	○	○	○	○	改善不要	維持管理							
				H9	10	16	51							継続管理	改善不要	-	◎	○	○	○	○	改善不要	維持管理							
				H9	2	16	51							継続管理	改善不要	-	◎	○	○	○	○	改善不要	維持管理							
				H9	2	16	51							継続管理	改善不要	-	-	○	○	○	○	改善不要	維持管理							
				H9	2	16	51							継続管理	改善不要	-	-	○	○	○	○	改善不要	維持管理							
錦海町	74	中耐	2	H4	22	11	46	一中高(周辺は二低)	95%	○	○	湊山	就將	継続管理	改善不要	-	◎	×	×	○	○	改善要	改善又は建替							
				H4	8	11	46							継続管理	改善不要	-	◎	×	×	○	○	改善要	改善又は建替							
				H4	2	11	46							継続管理	改善不要	-	○	×	×	○	○	改善要	改善又は建替							
			H5	10	12	47	継続管理							改善不要	-	◎	-	×	○	○	改善要	改善又は建替								
			H5	2	12	47	継続管理							改善不要	-	◎	-	×	○	○	改善要	改善又は建替								
			H5	2	12	47	継続管理							改善不要	-	◎	-	×	○	○	改善要	改善又は建替								
		中耐	1	H5	4	12	47							一中高(周辺は二低)	95%	○	○	湊山	就將	就將	継続管理	改善不要	-	○	-	×	○	○	改善要	改善又は建替
				H5	12	12	47														継続管理	改善不要	-	◎	×	×	○	○	改善要	改善又は建替
				H5	8	12	47														継続管理	改善不要	-	◎	×	×	○	○	改善要	改善又は建替
			H5	2	12	47	継続管理														改善不要	-	◎	×	×	○	○	改善要	改善又は建替	
			H5	2	12	47	継続管理														改善不要	-	◎	×	×	○	○	改善要	改善又は建替	
			H5	2	12	47	継続管理														改善不要	-	◎	×	×	○	○	改善要	改善又は建替	
陰田町	40	高耐	1	H9	14	16	51	準工	98%	○	○	湊山	就將								継続管理	改善不要	-	◎	○	○	○	○	改善不要	維持管理
				H9	7	16	51														継続管理	改善不要	-	◎	○	○	○	○	改善不要	維持管理
				H9	12	16	51														継続管理	改善不要	-	◎	○	○	○	○	改善不要	維持管理
				H9	4	16	51														継続管理	改善不要	-	◎	○	○	○	○	改善不要	維持管理
				H9	2	16	51														継続管理	改善不要	-	◎	○	○	○	○	改善不要	維持管理
				H9	2	16	51														継続管理	改善不要	-	◎	○	○	○	○	改善不要	維持管理
				H9	1	16	51							継続管理	改善不要	-	◎	○	○	○	○	改善不要	維持管理							
青木	222	中耐	1	S51	24	-5	30	一中高	72%	×	○	尚徳	尚徳	判断を保留	改善不要	-	◎	×	×	×	×	改善要	改善、建替又は用途廃止							
				中耐	3	S52	48							-4	31	判断を保留	改善不要	-	◎	×	×	×	×	改善要	改善、建替又は用途廃止					
				中耐	2	S53	48							-3	32	判断を保留	改善不要	-	◎	×	×	×	×	改善要	改善、建替又は用途廃止					
				中耐	2	S54	32							-2	33	判断を保留	改善不要	-	◎	×	×	×	×	改善要	改善、建替又は用途廃止					
				中耐	1	S55	30							-1	34	判断を保留	改善不要	-	◎	×	×	×	×	改善要	改善、建替又は用途廃止					
				中耐	1	S59	20							3	38	判断を保留	改善不要	-	◎	×	×	×	×	改善要	改善、建替又は用途廃止					
				中耐	1	S60	20							4	39	判断を保留	改善不要	-	◎	×	×	×	×	改善要	改善、建替又は用途廃止					
				中耐	1	S60	20							4	39	判断を保留	改善不要	-	◎	×	×	×	×	改善要	改善、建替又は用途廃止					

判定表 (6/8)

二次判定			二次判定		三次判定			三次判定					
③-2			④-1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		④-3.4計画期間における事業手法								
需要	効率性	立地 利便性	事業手法の仮設定	集約・再編等の可能性に関する検討	地域ニーズへの対応等の総合的な検討		供用期 間 (年)	三次判定	事業種別				
					まちづくりの視点	地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点			建替	安全	長寿	福祉	居住
○	○	○	H2以降につき維持管理	中長期的に存続する。	-	-	70	維持管理	●	●	●	●	●
○	○	○	H2以降につき維持管理					維持管理	●	●	●	●	●
○	○	○	H2以降につき維持管理					維持管理	●	●	●	●	●
○	○	○	H2以降につき維持管理					維持管理	●	●	●	●	●
○	○	○	H2以降につき維持管理					維持管理	●	●	●	●	●
○	○	○	H2以降につき維持管理					維持管理	●	●	●	●	●
○	○	○	H2以降につき維持管理					維持管理	●	●	●	●	●
○	×	○	改善し当面維持管理	中長期的に近接団地の整備計画時期を勘案し集約を検討する。 供用期間終了後においては、近接団地の整備計画時期を勘案し集約を検討する。	-	-	70	改善	●	●	●	●	●
○	○	○	優先的な改善					改善	●	●	●	●	●
○	○	○	優先的な改善					改善	●	●	●	●	●
○	○	○	維持管理	当面は存続する【商業地域内の小規模団地であることから、中長期的には民賃移行の可能性も含めて検討する。】	-	-	70	維持管理	-	-	-	-	-
○	○	○	維持管理					維持管理	-	-	-	-	-
○	○	○	維持管理					維持管理	-	-	-	-	-
○	○	○	維持管理					維持管理	-	-	-	-	-
○	○	○	維持管理					維持管理	-	-	-	-	-
○	○	○	H2以降につき維持管理	中長期的に存続する。	-	-	70	維持管理	●	●	●	●	●
○	○	○	H2以降につき維持管理					維持管理	●	●	●	●	●
○	○	○	H2以降につき維持管理					維持管理	●	●	●	●	●
○	○	○	H2以降につき維持管理					維持管理	●	●	●	●	●
○	○	○	H2以降につき維持管理					維持管理	●	●	●	●	●
○	○	○	H2以降につき維持管理					維持管理	●	●	●	●	●
○	○	○	H2以降につき維持管理					維持管理	●	●	●	●	●
○	○	○	H2以降につき維持管理					維持管理	●	●	●	●	●
○	○	○	H2以降につき維持管理					維持管理	●	●	●	●	●
○	○	○	H2以降につき維持管理					維持管理	●	●	●	●	●
○	○	○	H2以降につき維持管理					維持管理	●	●	●	●	●
○	○	○	維持管理	中長期的に存続する。	-	-	70	維持管理	-	-	-	-	-
○	○	○	維持管理					維持管理	-	-	-	-	-
○	○	○	維持管理					維持管理	-	-	-	-	-
○	○	○	維持管理					維持管理	-	-	-	-	-
○	○	○	維持管理					維持管理	-	-	-	-	-
○	○	○	維持管理					維持管理	-	-	-	-	-
×	○	○	改善し当面維持管理	中長期的に廃止を検討する	-	-	55	改善	●	●	●	●	●
×	○	○	改善し当面維持管理					改善	●	●	●	●	●
×	○	○	改善し当面維持管理					改善	●	●	●	●	●
×	○	○	改善し当面維持管理					改善	●	●	●	●	●
×	○	○	改善し当面維持管理					改善	●	●	●	●	●
×	○	○	改善し当面維持管理					改善	●	●	●	●	●
×	○	○	改善し当面維持管理					改善	●	●	●	●	●

判定表 (7/8)

団地		①-1 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										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										一次判定								
住宅名	総戸数	基礎的事項				用途地域	入居率	需要有	効率性	立地		判定	安全性の判定	安全性に係る改善の可能性の判定	居住性の判定	EV	三点給湯	バリアフリー	住戸内BF	機能性の判定	検討結果に応じた事業手法の仮設定									
		構造	棟数	建設年度	棟戸数					H28 1/2	耐用年数											中学校区	小学校区							
五千石	73	中耐	2	H23	9	30	一中高	97%	○	○	尚徳	尚徳	継続管理	改善不要	-	◎	○	○	○	○	改善不要	維持管理								
				H23	9	30							継続管理	改善不要	-	○	○	○	○	○	改善不要	維持管理								
		H23	2	30	○	○							継続管理	改善不要	-	◎	○	○	○	○	改善不要	維持管理								
		H23	7	30	○	○							継続管理	改善不要	-	◎	○	○	○	○	改善不要	維持管理								
		H23	6	30	○	○							継続管理	改善不要	-	○	○	○	○	○	改善不要	維持管理								
		H25	6	32	○	○							継続管理	改善不要	-	◎	○	○	○	○	改善不要	維持管理								
		H25	6	32	○	○							継続管理	改善不要	-	○	○	○	○	○	改善不要	維持管理								
		H25	3	32	○	○							継続管理	改善不要	-	◎	○	○	○	○	改善不要	維持管理								
		H25	5	32	○	○							継続管理	改善不要	-	◎	○	○	○	○	改善不要	維持管理								
		H25	2	32	○	○							継続管理	改善不要	-	◎	○	○	○	○	改善不要	維持管理								
		H25	2	32	○	○							継続管理	改善不要	-	◎	○	○	○	○	改善不要	維持管理								
		H25	2	32	○	○							継続管理	改善不要	-	◎	○	○	○	○	改善不要	維持管理								
		H25	1	32	○	○							継続管理	改善不要	-	◎	○	○	○	○	改善不要	維持管理								
		H25	1	32	○	○							継続管理	改善不要	-	◎	○	○	○	○	改善不要	維持管理								
		H25	9	32	○	○							継続管理	改善不要	-	◎	○	○	○	○	改善不要	維持管理								
		H25	3	32	○	○							継続管理	改善不要	-	◎	○	○	○	○	改善不要	維持管理								
		堀	12	低耐	1	S58							6	2	調整区域	83%	x	x	淀江	淀江	判断を保留	改善不要	-	◎	-	x	x	x	改善要	改善、建替又は用途廃止
						S58							6	2			37	判断を保留			改善不要	-	◎	-	x	x	x	改善要	改善、建替又は用途廃止	
白浜	14	木	2	H19	2	6	調整区域	94%	○	○	淀江	淀江	継続管理	改善不要	-	◎	-	○	○	○	改善不要	維持管理								
				H19	4	6							継続管理	改善不要	-	◎	-	○	○	○	改善不要	維持管理								
		H19	2	26	○	○							継続管理	改善不要	-	○	-	○	○	○	改善不要	維持管理								
		H19	2	26	○	○							継続管理	改善不要	-	◎	-	○	○	○	改善不要	維持管理								
		H19	4	26	○	○							継続管理	改善不要	-	◎	-	○	○	○	改善不要	維持管理								
	18	木	1	H20	2	7							○	○	継続管理	改善不要	-	◎	-	○	○	○	改善不要	維持管理						
				H20	4	27							○	○	継続管理	改善不要	-	○	-	○	○	○	改善不要	維持管理						
		低耐	2	H20	4	27							○	○	継続管理	改善不要	-	◎	-	○	○	○	改善不要	維持管理						
				H20	4	27							○	○	継続管理	改善不要	-	◎	-	○	○	○	改善不要	維持管理						
				H20	8	27							○	○	継続管理	改善不要	-	◎	-	○	○	○	改善不要	維持管理						

判定表 (8/8)

二次判定			三次判定										
③-2			④-1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				④-3.4計画期間における事業手法						
需要	効率性	立地	事業手法の仮設定	集約・再編等の可能性に関する検討	地域ニーズへの対応等の総合的な検討		供用期間 (年)	三次判定	事業種別				
		利便性			まちづくりの視点	地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点			建替	安全	長寿	福祉	居住
○	○	○	維持管理	中長期的に存続する			70	維持管理	-	-	-	-	-
○	○	○	維持管理				70	維持管理	-	-	-	-	-
○	○	○	維持管理				70	維持管理	-	-	-	-	-
○	○	○	維持管理				70	維持管理	-	-	-	-	-
○	○	○	維持管理				70	維持管理	-	-	-	-	-
○	○	○	維持管理				70	維持管理	-	-	-	-	-
○	○	○	維持管理				70	維持管理	-	-	-	-	-
○	○	○	維持管理				70	維持管理	-	-	-	-	-
○	○	○	維持管理				70	維持管理	-	-	-	-	-
○	○	○	維持管理				70	維持管理	-	-	-	-	-
○	○	○	維持管理				70	維持管理	-	-	-	-	-
○	○	○	維持管理				70	維持管理	-	-	-	-	-
○	○	○	維持管理				70	維持管理	-	-	-	-	-
○	○	○	維持管理				70	維持管理	-	-	-	-	-
○	○	○	維持管理				70	維持管理	-	-	-	-	-
×	×	○	改善し当面維持管理	中長期的には廃止を検討する。	-	-	45	改善			●		
×	×	○	改善し当面維持管理				45	改善			●		
○	○	○	維持管理	中長期的に存続する。 木造ストックについては、供用期間終了に当たり廃止を検討する。			30	維持管理	-	-	-	-	-
○	○	○	維持管理				30	維持管理	-	-	-	-	-
○	○	○	維持管理				70	維持管理	-	-	-	-	-
○	○	○	維持管理				70	維持管理	-	-	-	-	-
○	○	○	維持管理				70	維持管理	-	-	-	-	-
○	○	○	維持管理				70	維持管理	-	-	-	-	-
○	○	○	維持管理				30	維持管理	-	-	-	-	-
○	○	○	維持管理				70	維持管理	-	-	-	-	-
○	○	○	維持管理				70	維持管理	-	-	-	-	-
○	○	○	維持管理				70	維持管理	-	-	-	-	-

判定の抜粋

団地						3次判定	備考
住宅名	総戸数	構造	棟数	建設年度	戸数	結果	
博労町	24	簡二	4	S42・44	24	用廃	
尚徳	44	簡平	4	S44	18	用廃	
		簡二	3	S44	26	用廃	
大垣	31	簡平	7	S47～48	31	用廃	
河崎	358	簡二	35	S45～49・51	190	建替	用廃候補
		中耐	1	S47	24	改善	個別改善済
			2	S48	48	改善	
			2	S49	48	改善	49R1 棟個別改善済
2	S50		48	改善			
両三柳	24	中耐	1	S61	24	改善	
加茂	72	高耐	2	H11	72	維持	
義方町	16	中耐	1	H7	16	維持	
富益	66	簡二	5	S57～58	18	改善	用廃候補
		中耐	3	S57～58	48	改善	
安倍彦名	88	中耐	5	S62～H1	88	改善	
上福原	60	中耐	3	S54・56	60	改善	
皆生	33	中耐	2	H7～8	33	維持	
西福原	35	中耐	1	H13	35	維持	
	65	高耐	1	H14	65	維持	
富士見町	55	高耐	1	H2	43	維持	
		中耐			12		
万能町	16	中耐	1	S46	16	改善	
大工町	29	中耐	1	S54	29	改善	
東町	37	高耐	1	H9	37	維持	
錦海町	74	中耐	4	H4～5	74	維持	
陰田町	40	高耐	1	H9	40	維持	
青木	222	中耐	11	S51～55・59 ～60	222	改善	
五千石	73	中耐	5	H23・25	73	維持	
堀	12	簡二	1	S58	12	改善	用廃候補
白浜	32	木	4	H19～20	8	維持	
		低耐	3	H19～20	24	維持	
計 22	1506		117		1506	うち用廃候補戸数 220	
見直し前の判定結果の分類							

結果	住宅数	戸数	棟数	備考
建替	1	190	35	河崎簡二
用途廃止	3	99	18	
改善	9	685	38	河崎中層
維持	10	532	26	

※河崎簡二・富益簡二・堀住宅については、建設年度、老朽化などを考慮すると判定の見直しが必要と考える。

※河崎中耐（48R）・富益中耐（57R・58R）については、建設年度、老朽化などを考慮すると次期見直しにおいて、判定の見直しが必要と考える。

3. 手法判定の結果

(1) 活用計画の全体像

3次判定までの結果を見直し、市営住宅の活用手法別の内訳を以下のとおりとする。

表 16 活用手法別整備戸数

活用手法	対象の現況戸数	備考
建替	0 戸	
用途廃止	319 戸	尚徳、大垣、博労町、※
長寿命化改善	200 戸	【全面的改善】河崎中層 * 3
		【安全性確保】万能町、両三柳、安倍彦名
維持管理	987 戸	次期計画期間における建替・用途廃止・改善事業の実施を念頭に、修繕対応とする住宅ストックを含む。

※河崎簡二・富益簡二・堀を用途廃止に加え、管理戸数 220 戸の縮減を見込む。

計画期間内で、できる限り早期の住替えを促し、目標に向けた縮減に努める。

(2) 計画期間における取組

計画期間における活用手法別・活用時期別の住宅戸数は以下のとおりである。

表 17 活用手法詳細別整備棟数・戸数

	1～5年目	6～10年目
公営住宅等管理戸数	1506 戸	1506 戸
新規整備事業予定戸数		
維持管理予定戸数	1407 戸	1187 戸
うち計画修繕対応戸数		
うち改善事業予定戸数	88 戸	112 戸
個別改善事業予定戸数	40 戸	88 戸
全面的改善事業予定戸数	48 戸	24 戸
うちその他戸数	1319 戸	1075 戸
建替事業予定戸数		
用途廃止予定戸数	99 戸	319 戸

※改良住宅等公営住宅以外の住宅を含む

用途廃止(予定)の住宅は、引き続き住替えを促し、除却を進め管理戸数を縮減していく。

廃止後の土地利用については、廃止の目途がたった段階で、立地や道路状況等を踏まえ総合的に検討する。

政策空家について、廃止住宅は早期の用途廃止を目指し、存続させるものは必要に応じ有効利用を検討する。

第7章 長寿命化事業の実施方針

1. 改善事業の実施方針

(1) 長寿命化改善事業の内容

以下に示す種別の改善事業を実施する。個別改善（①～⑤）と住棟の全体にわたりトータルな事業を実施する全面的改善（⑥）に分けられる。

①居住性向上型

引き続き活用を図るストックについて、住戸規模、間取りの改修、設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。

②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、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。

③安全性確保型

耐震性に課題のあるラーメン構造住棟の耐震改修により躯体安全性を高めるとともに、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行う。

④長寿命化型

一定の居住性や安全性等が確保されており、長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体の劣化低減、維持管理の容易性向上の観点から行う。

⑤規模増改善

住戸の増築、複数住戸の結合又は戸境の変更その他の改善で居住室の床面積の増加を行うもの。

図 52 個別改善目的別・部位別概念図



⑥全面的改善

住棟単位又は団地単位で行われる全面的な改善又はこれに準ずる改善を行う。

個別改善のうち、下表にその内容を目的別・部位別にまとめる。

表 18 個別改善目的別・部位別整理表

改善型式	1. 住戸改善	2. 共用部分改善	3. 屋外・外構改善
A. 居住性向上型	<input type="checkbox"/> 間取りの改修 <input type="checkbox"/> 給湯設備の設置 <input type="checkbox"/> 電気設備の容量増加 <input type="checkbox"/> 外壁・屋上の断熱 <input type="checkbox"/> 建具のアルミサッシ化 等	<input type="checkbox"/> 給水方式の変更 等	<input type="checkbox"/> 集会所の整備 <input type="checkbox"/> 児童遊園の整備 等
B. 福祉対応型	<input type="checkbox"/> 住戸内の段差解消 <input type="checkbox"/> 浴室・便所の手すり設置 <input type="checkbox"/> 浴槽・便器の高齢者対応 <input type="checkbox"/> 流し台・洗面台の更新 等	<input type="checkbox"/> 廊下・階段の手すり設置 <input type="checkbox"/> エレベーターの設置 <input type="checkbox"/> スロープの設置 等	<input type="checkbox"/> 階段の手すり設置 <input type="checkbox"/> スロープの設置 等
C. 安全性確保型	<input type="checkbox"/> 台所壁の不燃化 <input type="checkbox"/> 住宅用防災警報器等の設置 <input type="checkbox"/> アスベストの除去 <input type="checkbox"/> 落下防止柵のアルミ化 等	<input type="checkbox"/> バルコニー手すりのアルミ化 <input type="checkbox"/> 耐震改修 <input type="checkbox"/> 外壁落下防止改修 <input type="checkbox"/> エレベーターの耐震措置 等	<input type="checkbox"/> 避難経路となる屋外通路の整備 <input type="checkbox"/> 屋外通路の照度確保 <input type="checkbox"/> ガス管の耐食性向上 等
D. 長寿命化型	<input type="checkbox"/> 浴室のユニットバス化 <input type="checkbox"/> 機械換気の設置による結露防止 <input type="checkbox"/> 配管の耐久性向上 <input type="checkbox"/> 内壁の断熱化 等	<input type="checkbox"/> 躯体・屋上等の耐久性向上 等	<input type="checkbox"/> 配管の耐久性・耐食性向上 <input type="checkbox"/> 配管の集約 等

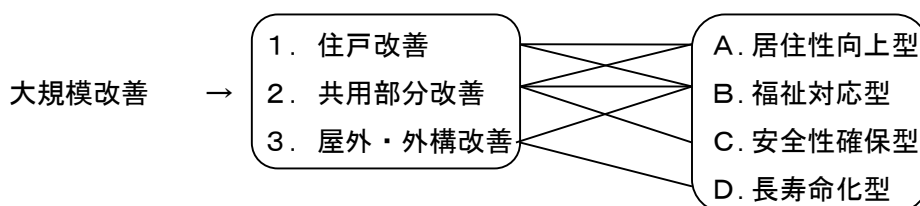
(2) 改善事業内容の設定

長寿命化改善事業は、住棟の状況に応じた事業の必要性・効果を考慮し、以下の例に示すとおり内容を設定する。

①個別改善

表に示す部位 1. 住戸改善、2. 共用部分改善、3. 屋外・外構改善については、A. ～D. のいずれか一つを実施する。

例) 屋上防水改修 → 2. 共用部分改善 — D. 長寿命化型
 外壁改修 → 2. 共用部分改善 — C. 安全性確保型



②規模増改善

入居者の家族構成に応じた住戸を供給するために行う。実施の際は、戸境壁を取り除くため、構造安全性の検討を行う。

③全面的改善（TR：トータルリモデル）

改善後 30 年以上管理する住棟を対象に、以下の内容で行う。

- ・ 躯体以外の内装、設備等住戸内部全体又は大部分にわたって行う住戸改善で、居住性向上型及び福祉対応型を行うもの。
- ・ 共用部分改善で福祉対応型（4 階以上の住棟でエレベーターの設置されていないものにあっては、原則としてエレベーターの設置が必要）及び安全性確保型（最適改善手法評価により安全性が確保されていると認められる場合を除く）を行う。
- ・ 屋外・外構改善で福祉対応型を行う。

2. 事業実施予定一覧

(1) 改善事業の実施予定一覧

【様式1】改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 鳥取県米子市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共(公共供給)賃貸住宅 地産賃 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・棟)	備考						
					法定点検	法定点検に準じた点検	H28	H29	H30	H31 R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8			R9	R10	R11			
河崎	49R2	24	RC-4	S49	R2																		436		
河崎	50R1	24	RC-4	S50	R2																			896	
河崎	50R2	24	RC-4	S50	R2																			1,045	
両三柳	61R1	24	RC-4	S61	R2																				
安倍彦名	62R1	24	RC-4	S62	R2																				
安倍彦名	63R1	16	RC-4	S63	R2																				
安倍彦名	63R2	16	RC-4	S63	R2																				
安倍彦名	1R1	8	RC-4	H1	R2																				
安倍彦名	1R2	24	RC-4	H1	R2																				
富士見町		55	RC-8 RC-4	H2	R3																				

凡例) 個別改善のうち、居住性向上を(居)・福祉対応を(福)・安全性確保を(安)・長寿命化を(長)とする。
 注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。
 注3) 事業を実施・変更する住宅から、段階的に記載することとする。
 注4) 今後の民間住宅の活用状況等によって、工程については柔軟に対応していくこととする。

【様式1】改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 鳥取県米子市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共(公共供給)賃貸住宅 地産賃 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・棟)	備考						
					法定点検	法定点検に準じた点検	H28	H29	H30	H31 R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8			R9	R10	R11			
万能町	B	16	RC-4	S46	R1		給水改修(居)			駐車場整備(居)															

(2) 建替事業の実施予定一覧

本計画期間中には該当事業なし。

(3) 共同施設に係る事業の実施予定一覧

本計画期間中には該当事業なし。

(4) 河崎住宅・富益住宅の見通し

ここでは、新たに用途廃止候補となった河崎住宅と、富益住宅について見通しを述べる。

市営住宅の将来的な必要戸数が1,093戸で、現在の管理戸数1,506戸より減少していく結果となったこと及び市内中心部の民間空家の利活用によりさらに減少することになる。

河崎住宅は建設年度や老朽化などにより、簡易耐火2階建住棟を用途廃止とする。

なお、用途廃止までには相当な期間が必要であり、廃止後の住宅敷地の活用については、その時点での人口や社会情勢による市営住宅の必要数に応じて、建替や民間への売り払いなどを検討することとする。

長寿命化工事における、バリアフリー化を図るためのエレベーター設置は、敷地の形状や駐車場、倉庫の配置の検討や、家賃が上昇するという一面もあるため、入居者の方々の理解を得た上で進めることとする。

富益住宅は、過去5年の公募状況で唯一申し込みの倍率が1倍を割り込む現状や立地的な要因から、今後も入居申し込み者が増加するとは考えにくいいため、簡易耐火2階建住棟を用途廃止とする。中層耐火4階建住棟は維持管理していくが、次期計画期間以降に富益住宅全体の廃止も検討が必要である。

第8章 計画修繕の実施方針

1. 計画修繕に係る基本的な考え方

点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁改修等の計画修繕を実施することが重要である。

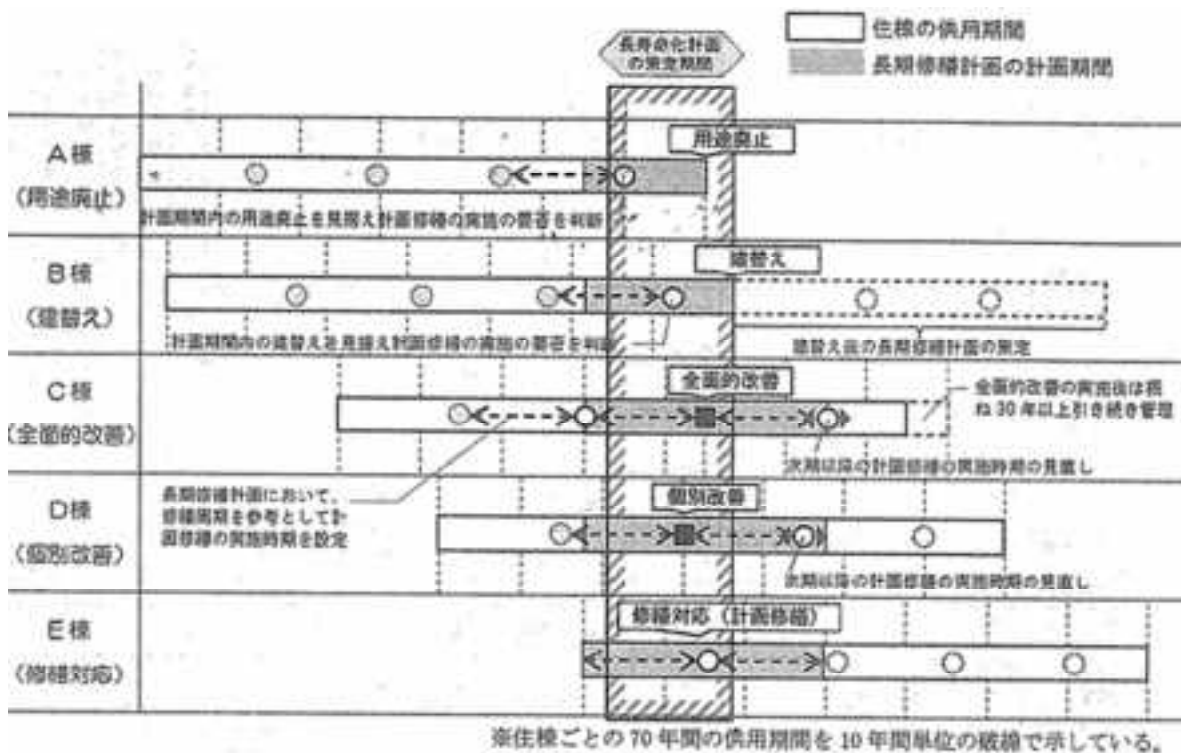
市営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施していくことが必要であり、これを確実に実行していくためには、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等についてあらかじめ想定し、長期修繕計画として定めておくことが望ましい。

長期修繕計画と市営住宅長寿命化計画は、その役割において、次のとおり整理される。

長期修繕計画 市営住宅等ストックが建替または用途廃止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定めた計画（30年以上）。将来的に必要な計画修繕に係る費用の把握、効率的な計画修繕の実施に資する。

市営住宅長寿命化計画 計画期間（10年以上）における事業手法や実施内容を明らかにする計画。加えて、適切な維持管理による長寿命化を図るため、点検・修繕等の実施方針を位置付ける。

図53 市営住宅長寿命化計画と長期修繕計画の関係



計画修繕に当たり、考慮すべき点を以下に示す。

- ・修繕項目別の修繕周期表を参考に、計画修繕の内容と実施時期に関する方針とする。
- ・工事時期の近い修繕項目や建設年代の近い住棟の工事時期を調整する等、実情を踏まえた方針とする。
- ・改善事業に併せて計画修繕を実施する等、両計画の相互の関連性を意識した方針とする。
- ・点検結果を踏まえて計画修繕を実施するための方針とする。
- ・計画修繕の実施時に当たって優先順位をつける等、実情を踏まえた方針とする。

なお、点検や修繕実施前の事前調査の結果、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することも考えられる。

2. 長期修繕計画の実施方針

(1) 計画の前提等

長期修繕計画の作成に当たっては、次に掲げる事項を前提条件とする。

- ・ 推定修繕工事は、建物及び設備の性能・機能を新築時と同等水準に維持、回復させる修繕工事を基本とする。
- ・ 計画期間において、法定点検等の点検及び経常的な補修工事を適切に実施する。
- ・ 計画修繕工事の実施の要否、内容等は、事前に調査・診断を行い、その結果に基づいて判断する。
- ・ 計画期間の推定修繕工事の内容、時期、概算の費用等に関しては、作成時点におけるもの。
- ・ 推定修繕工事の内容の設定、概算の費用の算出等は、保管されている設計図書のほか、修繕等の履歴、劣化状況等の調査・診断の結果等に基づいて行う。

(2) 計画期間の設定

計画期間は、おおよそ 30 年とする。

(3) 修繕内容及び修繕周期の設定

修繕周期表（次ページ以降）を参考に設定する。

(4) 計画の構成

長期修繕計画の構成	書式
1. 建物・設備の概要等	・ 建物・設備の概要等
2. 修繕内容・周期の設定	・ 修繕工事項目、修繕周期の設定内容
3. 計画総括	<ul style="list-style-type: none"> ・ 長期修繕計画総括表 ・ 長期修繕計画表（修繕工事項目別、年度別） ・ 修繕工事費内訳書

修繕周期表 (1/4)

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			○		
④ 庇・笠木棟防水	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、巾木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等			○		
② 開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床 (側溝、巾木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等			○		
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 鉄部塗装等 (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、堅樋・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	塗装	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、屋内消火栓設備等	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○		
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			○		

修繕周期表 (2/4)

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
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・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、堅樋・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 (メーターボックス扉等)	メーターボックス扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法				○	
6 共用部分									
① 共用部分	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	共用給水縦管 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			○			

修繕周期表（3/4）

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
8 排水設備									
① 雑排水管（屋内）	共用雑排水縦管 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 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 汚水管（屋内）	共用汚水縦管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管		○			
		取替	50年	鑄鉄管		○			
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	堅樋	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	4-6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・設置極等	取替	40年			○			
⑤ 自家発電設備	発電設備	取替	30年			○			

修繕周期表 (4/4)

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
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、分配器等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年						○
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						○
13 消防用設備									
① 屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		○				
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		○				
14 昇降設備等									
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						○
15 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(昇降機、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					○
16 外構・附属施設									
① 外構	平面駐車場、車路・補導等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年				○	○	
	困障(堀、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、排水樹等 ※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						○
17 仮設工事									
① 共通施設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等					
② 直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等					
18 専用部分									
① 住設機器	浴室ユニット	取替	25年						○
② 設備機器	分電盤	取替	15年			○			
	給湯・暖房機、バランス釜	取替	15年						○
	換気扇	取替	20年						○

第9章 事業効果の予測

1. 長寿命化にかかる概算事業費の算定

(1) 改善事業にかかる概算事業費

改善事業の実施方針で示した内容に基づき、対象住宅における整備内容ごとの概算事業費を以下のとおり算定する。

表 19 (参考) 計画期間における改善事業の事業費の見込み

住宅名	構造	改善の種類	戸当たり単価 (千円)	戸数 (戸)	事業費 (百万円)
河崎	中耐	居住性向上型	14,600	24×3棟	1,051.2
		安全性確保型			
		福祉対応型			
		長寿命化型			
		1棟当たり			350.4
両三柳	中耐	安全性向上型	978	24	23.5
安倍彦名	中耐	安全性向上型	1,110	88	97.7
富士見町	中耐	安全性向上型	330	55	18.2
万能町	中耐	安全性向上型	1,150	16	18.4
		合計		631	1,208.9

計画期間における改善事業費の総額は約 12 億 1 千万円で、計画期間の 10 年の年当たりでは約 1 億 21 百万円となる。

(2) 用途廃止に伴う除却の概算事業費

表 20 (参考) 計画期間の除却費の見込み (百万円)

住宅名	棟数	戸数	事業費 (百万円)
博労町	4	34	35
尚徳	7	44	65
大垣	7	31	45
合計		99	145

前計画期間に引き続き、廃止 3 住宅の住民の住替えを促し、除却を進めていく。改善・除却事業にかかる 10 年間の総事業費は約 14 億円、年当たり約 1 億 4 千万円の事業費となる。

2. ライフサイクルコスト（LCC）に基づく長寿命化効果の検証

改善の内容については、住宅の質の維持・向上に資する適切な投資であるかどうかをライフサイクルコスト（建物が建設されてから除却されるまでに要する改修等の費用）に基づき判断する。国が示す検討の要領に基づいて、考え方を以下に整理する。

- ・ 公営住宅等長寿命化計画策定指針におけるLCCモデル算定方法に基づき算定する。
- ・ 長寿命化改善事業を実施しない場合の建替時期については、耐用年数の半分から2/3の間の時点に設定する。
- ・ 年平均縮減額が0以上であれば、改善事業への投資が適切であると判断する。

日崎住宅49R2棟から50R2棟について、LCCの算定結果を示す。なお、LCCの算定は、長寿命化改善事業のうち全面的改善、又は長寿命化型改善を行う住棟について算定している。

表21 ライフサイクルコストの算定結果

■LCCの算出

建設年代	構造	モデル住棟	経過年数	評価時点(和暦)
S50	中耐階段室型	S50中耐階段室型	45	H31
S50	中耐階段室型	S50中耐階段室型	44	H31
S50	中耐階段室型	S50中耐階段室型	44	H31

計画前モデル								
①	②-1	②-2	②	③	④-1	④-2	④	⑤
評価期間(改善非実施)A(年)	修繕費A1(現時点まで)(円)	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで)(現在価値)(円)	修繕費A(円)	建設費(推定再建築費)(円)	除却費(円)	除却費の現在価値係数(%)	除却費B(現在価値)(円)	計画前LCC((②+③+④)÷①)(円/戸・年)
50	5,179,438	306,747	5,486,185	5,464,800	1,750,000	0.822	1,438,372	247,787
50	4,785,646	673,595	5,459,241	7,301,700	1,750,000	0.790	1,383,050	282,880
50	4,785,646	673,595	5,459,241	7,301,700	1,750,000	0.790	1,383,050	282,880

計画後モデル											LCC縮減効果	
⑥	⑦-1	⑦-2	⑦	⑧-1	⑧	⑨	⑩-1	⑩-2	⑩	⑪	⑫	⑬
評価期間(改善実施)B(年)	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで)(現在価値)(円)	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分(現在価値)(円)	累積修繕費B(②-1+⑦-1-⑦-2)(円)	長寿命化型改善費(円)	長寿命化型改善費(現在価値)(円)※2	建設費(推定再建築費)(円)※3	除却費(円)	除却費の現在価値係数(%)	除却費B(現在価値)(円)	計画後LCC((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)(円/戸・年)	年平均縮減額(⑤-⑫)(円/戸・年)	住棟当たりの年平均縮減額(⑬×戸数)(円/棟・年)
78	1,287,143	0	6,466,581	5,500,000	5,500,000	5,464,800	1,750,000	0.274	479,665	229,629	18,158	435,801
80	1,630,032	0	6,415,678	5,500,000	5,500,000	7,301,700	1,750,000	0.244	426,420	245,547	37,332	895,977
82	1,642,743	0	6,428,389	5,500,000	5,500,000	7,301,700	1,750,000	0.225	394,250	239,321	43,559	1,045,407

ライフサイクルコスト（LCC）算出表に示す①～⑬の項目については、以下のとおり。

〈計画前モデル〉

①評価期間（改善非実施）A

- ・長寿命化改善を実施しない場合に想定される管理期間

②修繕費A

- ・修繕費＝（当該住棟の建設費 × 修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間（改善非実施）A末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
- ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

③建設費

- ・推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

④除却費A

- ・評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費
- ・評価期間（改善非実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑤計画前LCC

- ・計画前LCC＝（③建設費＋②修繕費A＋④除却費A）÷①評価期間（改善非実施）A
（単位：円／戸・年）

〈計画後モデル〉

⑥評価期間（改善実施）B

- ・長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）

⑦修繕費B

- ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）B末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
- ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

⑧長寿命化型改善費

- ・長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額から、修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。
- ・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算定すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応している。
- ・現時点以後に行われる長寿命化型改善費は、すべて現在価値化して算出する。

⑨建設費

- ・推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

⑩除却費 B

- ・評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費
- ・評価期間（改善実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑪計画後 LCC

- ・計画後 LCC＝（⑨建設費＋⑧長寿命化改善費＋⑦修繕費 B＋⑩除却費 B）÷⑥評価期間（改善実施）B

（単位：円／戸・年）

〈LCC 縮減効果〉

⑫年平均縮減額

- ・上記⑤、⑪より、年平均縮減額＝⑤計画前 LCC － ⑪計画後 LCC

⑬住棟あたりの年平均縮減額

- ・以上より算定した年平均縮減額は戸あたりの額であり、これに当該住棟の住戸数を乗じて住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額がプラスであれば、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果があると判断できる。

第10章 推進方策及び将来の展望

1. 入居者、地域、事業者と一体となった推進体制の構築

(1) 事業実施に係る入居者との合意形成

建替や個別改善等の実施については、居住者の移転や仮移転、工事の実施に伴う騒音の発生や工事車両の出入等、居住者の生活に大きな影響を与える。

従来の修繕は個別の要請によるものや空家改修が中心であり、事業の実施に当たって入居者との合意形成が課題となることは少なかったが、本計画の規模や期間を勘案すると、改善事業についても建替事業と同様の配慮をしていく必要がある。

具体的には、事前の説明会や情報提供等によりできる限り計画の段階から居住者の意見・要望をくみ取り、事業に関する合意の形成に努める。特に高齢者等の居住者へは、きめ細かな対応を図る。

また、入居者への精神的肉体的な負担を軽減するため、仮住まい等の期間をなるべく短期に押さえる必要がある。改善内容が福祉対応・居住性確保・長寿命化といった多岐にわたる場合は、団地単位ではなく改善内容単位で業務をパッケージ化すること等により、工期の短縮を図る。

さらに、団地の統廃合による非現地建替や用途廃止団地からの移転については、現状家賃からの激変を緩和する措置の導入について検討する。

(2) 地域住民との連携方針

集約により大規模化する市営住宅団地は、周辺のコミュニティや地域の振興にも大きな影響を与えることから、地域の住民や事業者等にも事業内容を周知し理解を求めるとともに、団地内施設を地域活動拠点として活用するなど、地域住民と団地住民が一体となったコミュニティの形成を図る。

(3) 民間事業者等との連携方針

本計画及び次期計画期間における市営住宅団地の統廃合は、中心市街地活性化にかかるまちなか居住の推進や、自家用車での移動が困難な高齢者・障がい者の交通利便性の確保などから、近隣の団地間のみで円滑な住替えを実施することが困難なケースも発生すると考えられる。

特に中心市街地周辺の小規模団地の非現地建替・用途廃止にあたっては、入居者の居住意向を適切に把握した上で、民間賃貸住宅などの活用も含めた居住継続への支援を検討する。

また、市営住宅施策の推進にあたっては、建替や改修などの工事費だけでなく、入退居管理や日常的な修繕対応などの業務負担も軽減していく必要があることから、民間事業者の効率化にかかるノウハウの導入についても検討を進めるものとする。

2. 次期計画につなげるための検討課題

(1) 市のまちづくりに沿った長期的な統廃合の実施

多数のストックを保持する本市においては、それらを維持する財政的負担も相当なものになることから、地域ごとのまちづくりや他部門施策へ寄与する内容も含め、市営住宅団地の統廃合の可能性について長期的な視点で検証・判断し、市民の理解を得ていく必要がある。

(2) 市民の住生活向上にかかる施策の整理

住宅施策の動向において示したとおり、公的賃貸住宅が果たすべき役割は社会の状況の変化によって刻々と変化する。様々な施策ニーズへ柔軟に対応するためには、政策として複数の選択肢を持っておくことが有効である。

地域の活性化や福祉の充実、まちづくりへの寄与といった多面的な効能を念頭に置き、市域における住生活のあり方と総合的な住宅施策の体系の中で、公的賃貸住宅の役割について改めて位置づけていく必要がある。

(3) 着実な事業の実施に向けた業務プロセスの確立

本計画の計画期間は令和2年から11年までの10年間としているが、上位計画や施策の動向に沿ったものとしていくため、5年を目処に状況の再確認と計画の見直しを行っていく。

加えて、中長期的な目標を着実に達成するためには、事業の進捗や費用対効果の評価、民間市場の動向などを経常的にモニタリングするとともに、市営住宅の事業性を担保するための徴収率の向上についても引き続き取り組みを進める。

(4) 市営住宅の供給手法の多様化

市営住宅の供給は、これまで、事業主体である地方公共団体が建設する直接建設方式のみが可能な方法であった。その後、地方公共団体の財政状況の硬直化の進行と、民間賃貸住宅の戸数の増加を背景に、民間賃貸住宅の買取あるいは借上を可能とする制度改正が行われ、直接建設方式以外の方法による整備が可能となった。

国の政策動向においては、住宅数が世帯数を上回り、「量」から「質」の向上に政策の転換を図り、建替から既存住宅の改修による長寿命化に重点を置く施策の実施へと舵をきった。少子高齢化社会の本格的な到来が目前に迫ると共に、人口・世帯数の減少傾向も顕著となった状況において、民間賃貸住宅の増加傾向が続くとともに、空家の増加など新たな課題への対応策が必要となった。そのひとつとして、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅（セーフティーネット住宅）の制度が法制化された。今後は、このような市営住宅の対象である住宅に困窮する低額所得者に対する、供給手法の多様化の動向を注視し、活用していくことが必要である。

また、事業手法においても、民間事業者のノウハウを導入するPPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ）などの活用の検討も必要となっている。

(5) 事業を実施する上での計画のあり方の変化

公営住宅の「量」の充足を主要目的としていた段階においては、事業計画は、個別の事業に視点を置いたものであった。

しかしながら、厳しい財政状況下、低廉な家賃で住宅困窮者に公営住宅を供給、維持管理する地方公共団体の機能を次世代にまで持続可能とするためには、個別の計画だけでなく、事業主体が管理する全住宅について、事業に要する費用、費用対効果、点検及び修繕計画などの整備・維持管理のあり方を、少なくとも30年程度の期間を見通し策定された計画に基づき事業を実施することが、制度化される状況に至っている。

おわりに

米子市の市営住宅は、昭和 40～50 年代建設のストックの割合が半数を超えており、これらは、劣化の進行も著しく、まもなく更新期を迎えるものである。過去 5 年間における修繕費用に占めるこれら劣化の進行したストックの修繕費用の割合は、6 割に及び、今後は更に大きくなることが予想される。一方、平成期に建設されたストックに係る修繕費用は、3 割にとどまっており、建物を更新することの効果期待される。

また、本市の市営住宅の供給戸数は、令和 11 年度末時点で 1,093 戸としている。これは、米子市公共施設等総合管理計画における公共建築物に係る 3 つの基本方針の 1 つである公共建築物の総量の抑制に係る目標（今後 40 年間で、20%＝1,205 戸）を戸数ベースで達成するものである。

今後 20 年程度は、建替えや改修等の更新に維持管理費用の大部分を占める期間が継続するが、それ以降は、点検等予防保全対策に費用を要するものの、建替えや改修等の事業及び維持管理に要する費用を削減できることが見込まれるとともに、予防保全型の維持管理サイクルを定着させ、施設の更新を計画的に実施することにより、ライフサイクルコストの縮減を実現できるものであり、住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃で良質な住宅を提供するという地方公共団体としての役割を、次世代に引き継ぐことが可能となる。

変更履歴

第1回：平成26年1月

第2回：平成29年3月

第3回：平成30年3月

第4回：令和2年3月

米子市営住宅長寿命化計画

発行：平成24年3月

策定：米子市建設部建築住宅課

協力：昭和株式会社 関西技術室

改定：米子市都市整備部住宅政策課

〒683 - 8686

鳥取県米子市加茂町一丁目1番地

TEL 0859 - 23 - 5263