

境港市公営住宅等長寿命化計画

令和 6 年(2024 年) 1 月 (一部改定)

平成 3 0 年 3 月 (全部改定)

鳥取県境港市建設部建築営繕課

目 次

1. 公営住宅長寿命化計画の背景・目的	・ ・ ・ ・ ・	p 2
(1) 計画の背景		
(2) 計画の目的		
(3) 管理戸数縮減の概要		
2. 計画期間	・ ・ ・ ・ ・	p 3
3. 市営住宅等の状況	・ ・ ・ ・ ・	p 3
(1) 管理戸数（構造種別、建設年度別、規模別等）	・・・図表 1	
(2) 入居者の状況（世帯主年齢、収入分位、世帯人員別等）	・・・図表 2－1、2－2、3	
(3) 応募倍率の状況	・・・図表 4	
(4) 収入超過者・高額所得者に対する取組状況		
(5) 空き家の状況	・・・図表 2－1、3	
(6) その他事業手法の選定に用いる公営住宅等ストックの物理的な状況等		
4. 長寿命化に関する基本方針	・ ・ ・ ・ ・	p 7
(1) スtockの状況把握（定期・日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針		
(2) 改善事業の実施による長寿命化及びLCC（ライフサイクルコスト）の縮減に関する方針		
5. 市営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	・ ・ ・ ・ ・	p 8
(1) 対象について		
(2) 団地別・住棟別状況の把握について		
(ア) 簡易耐火住棟等を集約する誠道団地の立地について		
(イ) 中層耐火住棟の立地について		
(3) 団地別・住棟別の事業手法の選定について	・・・図表 5、6	
6. 点検の実施方針	・ ・ ・ ・ ・	p 10
7. 計画修繕の実施方針	・・・図表 7	・ ・ ・ ・ ・ p 10
8. 改善事業の実施方針	・ ・ ・ ・ ・	p 11
9. 建替事業の実施方針	・ ・ ・ ・ ・	p 11
10. 長寿命化のための事業実施予定一覧	・ ・ ・ ・ ・	p 12
11. LCC（ライフサイクルコスト）の算出と整備費の縮減効果	・ ・ ・ ・ ・	p 12
(1) 建替事業における LCC の縮減効果		
(2) 個別改善（長寿命）事業での LCC の縮減効果		
(添付資料) 様式 1	・ ・ ・ ・ ・	p 13
様式 2	・ ・ ・ ・ ・	p 14
様式 3	・ ・ ・ ・ ・	p 15
モデル住棟（戸別改善（長寿命））の LCC 算定	・ ・ ・ ・ ・	p 16

1. 公営住宅長寿命化計画の背景・目的

(1) 計画の背景

境港市内には全国平均の 3.86%を上回る約 4.67%の公営住宅（県営 358 戸＋市営 346 戸／総世帯数 15,091）があるが、近年の民間賃貸住宅の増加により、民間賃貸住宅割合が 16.4%に上昇してきている（県内 4 市の平均は 24.1%）。また、少子高齢化等により、人口は年 1%、20 年後に 20%程度の減少が見込まれており、将来的に市営住宅の管理戸数の縮減が必要な状況となっている。

本市は平成 29 年 4 月現在で、市営住宅 346 戸、特定公共賃貸住宅（見なし公営利用を含む）20 戸、その他住宅 3 戸、合計 369 戸の公的賃貸住宅を所有し、これまでの長寿命化計画では主に中層耐火住棟に係る計画修繕を定めていたが、耐用年数を経過した政策空き家の早期解消及び入居希望の少ない昭和 50 年頃建設の中層耐火住棟の利便性等魅力向上が住宅管理の課題となっていた。平成 29 年度において、市営住宅の将来の管理戸数の縮減を踏まえたストック更新や長寿命化等に係る整備（H30～R11 年度）の方針が固まったことから、下記の上位計画等との整合を図りながら、長寿命化計画を全面的に改定する。

鳥取県住生活基本計画（H28～R7 年度）

公営住宅等長寿命化計画策定指針（国）（H28.08 改定）

鳥取県公営住宅等長寿命化計画（H29～R12 年度）

境港市公共施設等総合管理計画（H28～R7 年度）

境港市社会資本整備総合計画（地域住宅計画Ⅲ期）（H29（重点計画は 30）～R3 年度）
（地域住宅計画Ⅳ期）（R4～R8 年度）

(2) 計画の目的

将来の公営住宅必要数について県計画では R22(2040)年度における著しい困窮年収未満の世帯数（推計）の H27 年度比の減少率 93.0%、境港市公共施設等総合管理計画では施設延べ面積を 10 年後で 5%、30 年後で 16.2%程度の縮減目標となっている。本計画では、公営住宅の管理戸数を 13 年後（R11 年度末）に 58 戸（16.7%）縮減し 288 戸とすると設定したうえで、全ての団地・住棟ストック毎に建替え（統廃合）、個別改善（長寿命化）、計画修繕、維持管理などの事業手法について概ね 30 年超の長期修繕計画を想定し、12 年間の長寿命化計画を適正に定めることで、トータルでの事業費コストの縮減及び整備費の平準化、予算確保に資することを目的とする。

(3) 管理戸数縮減の概要

- ・耐用年数を経過し新たな入居を停止している簡易耐火（現、準耐火）造平家・2 階建て（以下「簡平・簡 2」という。）住棟が 5 団地に 84 戸散在しており、現在 31 世帯が入居している（入居率 36.9%）。これを公営住宅管理の適正化のため、誠道団地に集約して 25

戸建設する。…（△59 戸）

- ・更なる管理戸数の縮減は、次期計画（2030 年代）で検討する。

2. 計画期間

計画期間：2018～2029 年度

2001 年管理開始のストックが更新する 2080 年までの長期修繕計画（長期的な管理の見通し）を想定する中で、建替等整備事業に着手する平成 30（2018）年度から、事業完了予定の令和 11（2029）年度までを計画期間とする。

3. 市営住宅等の状況

（1）管理戸数（構造種別、建設年度別、規模別等） ……図表 1

○市営住宅 346 戸

内訳	耐用年数を経過し建替対象とする住棟…（簡平・簡 2）	5 団地 19 棟	84 戸
	築後 60 年を目処に建替に向かう住棟 …（中層耐火）	1 団地 3 棟	64 戸
	築後 35～40 年を目処に個別改善に向かう住棟…（中層耐火）	3 団地 8 棟	146 戸
	築後 35 年未満で計画修繕を行う住棟 …（中層耐火）	1 団地 2 棟	52 戸

○特定公共賃貸住宅 20 戸（市営住宅と合築）

内訳	築後 35 年未満で計画修繕を行う住棟 …（中層耐火）	1 団地 2 棟	20 戸
----	-----------------------------	----------	------

○その他住宅 3 戸（2 世帯が居住）

…耐用年数経過済で早期に廃止予定

図表1. 市営住宅の構造、建設年度別管理戸数 (平成29年4月1日)

団地・住棟名	所在地	敷地面積	市街化・ 調整の別	用途規制 防火なし	構造 階数	建設 年度	改善 年度	管理戸数 棟 戸数	住戸型式					内、特目 シルバー	整備手法
									2K	2DK	3K	3DK	3LDK		
蓮池	蓮池町	46.8	市街化	準工	木平	S27		1 1 1							集約建替 木造5棟25戸
中野	中野町	852	市街化	1中高	準平	S44		1 6 6							
第2夕顔	47A 誠道町	725.27	調整	-	準2	S47		2 10			10				
	47B	227.47	(土地区画整理)		準平	S47		1 5 5							
誠道	誠道町	456.8	調整	-	準平	S42		2 10 10							
		456.8	(県住宅公社分譲)		準平	S43		3 10 10							
		743.4			準平	S44		3 14 4		10					
渡	渡町	1,245.11	調整	-	準平	S43		3 10 10							
		956.58			準平	S44		2 10 10							
		765.27			準平	S46		1 8 8							
第2夕顔	48A 誠道町	938.88	調整	-	中4	S48		1 16			16				次期計画で建替 (建替後の戸数 については次期 計画で策定)
	50A	1,764.86	(土地区画整理)		中4	S50		1 24				24			
	52A	1,836.90			中4	S52		1 24				24			
渡	53B 渡町	1,716.61	調整	-	中4	S53		1 24				24			個別改善 (長寿命化)
	54B	1,177.35			中4	S54		1 16				16			
外江	外江町	1,333.00	市街化	1住	中4	S59		1 16				16			
夕顔	3B 高松町	2,022.19	調整	-	中3	H3		1 18		9		9			
	4B 誠道町	2,030.14			中3	H4		1 18		9		9			
	5B	2,040.02			中3	H5		1 18		9		9			
	6B	2,033.90			中3	H6		1 18		9		9			
	7A	2,101.35			中3	H7		1 18				18			
上道	10 上道町	4,513.00	市街化	1中高	中4	H11		1 32		16			16	8	計画修繕
	12	4,046.00			中4	H13		1 40		20			20	12	
								346 64 72 36 158 16 20							上段: 公営
								32 20 0 0 0 0 20							下段: 特公

(2) 入居者の状況 (世帯主年齢、収入分位、世帯人員等) ……図表2-1、2-2、3

- ・図表2-1 から、入居する世帯主の高齢化が進んでいる状況が見られる。
- ・図表2-2 から、入居する世帯の収入は収入分位1が76.5% (3/4 超) となっている。
- ・図表3 から、間取り (DK タイプ) と居住する人員のミスマッチが多く見られる。特に1人世帯が36%に達している。

図表2-1. 市営住宅等入居者の世帯主年齢構成
※市営住宅346戸+特公賃20戸=366戸

(平成30年3月1日現在)

団地名	29歳以下	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65～70歳	70歳以上	合計	空き戸数	
蓮池	0	0	0	0	0	0	0	0	1	(政策空き家)
中野	0	0	0	0	0	0	1	2	4	(政策空き家)
第2夕顔	2	7	13	12	6	5	17	62	17	(政策空き家)
誠道	0	0	2	0	0	2	10	14	20	(政策空き家)
渡	1	1	14	5	2	5	19	47	21	(政策空き家)
外江	2	6	1	4	0	1	1	15	1	(政策空き家)
夕顔	2	8	24	9	7	13	26	89	1	4月募集
上道	1	7	9	11	7	9	26	70	2	修繕中
合計	8	29	63	41	22	36	100	299	67	

図表2-2. 市営住宅入居者の収入分位

(平成30年3月1日現在)

※市営住宅等366戸のうち特公賃6戸を除く360戸の入居者293戸の内訳

団地名	第1分位	第2分位	第3分位	第4分位	第5分位	第6分位	第7分位	第8分位	合計
蓮池	0	0	0	0	0	0	0	0	0
中野	2	0	0	0	0	0	0	0	2
第2夕顔	45	2	2	1	2	2	1	7	62
誠道	11	0	0	0	0	1	0	2	14
渡	36	1	1	0	0	2	0	7	47
外江	7	5	1	0	0	0	1	1	15
夕顔	71	3	5	1	2	2	2	3	89
上道	52	5	1	0	1	1	2	2	64
合計	224	16	10	2	5	8	6	22	293

図表3. 既入居者の世帯人員状況(平成30年3月1日現在)と整備計画概要(型別供給、管理戸数・面積縮減)

○簡易耐火住棟(既設)・・・耐用年数(45年)を経過						・・・84戸	○整備計画(木造平家、長屋建て)・・・25戸	
世帯人員	誠道	渡	第2夕顔	中野	蓮池		誠道団地(集約) 1DK(35㎡程度) (一人世帯向け) 2棟10戸 2DK(50㎡程度) (少人数世帯向け) 3棟15戸 集会(コレティブ)施設 1棟約50㎡	
	2K(32.3㎡)20戸	2K(32.0㎡)10戸	2K(33.3㎡)5戸	2K(32.0㎡)6戸	2K(28.1㎡)1戸			
	2K(32.0㎡)4戸	2K(32.3㎡)10戸	3K(43.9㎡)10戸					
	3K(39.74㎡)10戸	2K(33.3㎡)8戸						
	一人	11	7	3	2	0		
	二人	3	4	0	0	0		
二人	0	1	0	0	0	0	(7)	
三人	0	0	0	0	0	0	(1)	
四人以上	0	0	0	0	0	0	(0)	
計	14	12	3	2	0	0	(31)	
						住室面積 計 : 2,906.4 ㎡	住室面積 計 : 1,100 ㎡	
○第2夕顔中層耐火住棟(既設)・・・耐用年数(70年)の2/3超過						・・・64戸	入居者アンケート結果や自然減を考慮し、既存ストックの空き家への移転や民間賃貸住宅の空き家を活用した「借上型公営住宅」の利用を視野に入れ、次期計画までに建替え必要戸数を再検討する。	
世帯人員	48A	50A	52A					
	3K(45.7㎡)16戸	3DK(50.88㎡)24戸	3DK(57.0㎡)24戸					
	一人	5	5	4				
	二人	5	10	11				
	三人	2	4	6				
	四人以上	2	2	3				
計	14	21	24				(59)	
						住室面積 計 : 3,320.3 ㎡	住室面積 計 : 3,320.3 ㎡	
○エコ改善中層耐火住棟(既設)・・・耐用年数(70年)の1/2経過(80年利用)						・・・56戸	エコ改善(間取り変更なし) ・耐用年数(約30年)を経過した給排水配管のやり替え(戸別徴収対応) 給水方式を、(受水槽+高架水槽)から(水道直結増圧)方式に変更 ・台所、浴室等水廻り改修(3点給湯、ユニットバス、流し、床仕上げなど) ・省エネ改修(外壁の外断熱+開口部取替(ペアガラス))	
世帯人員	渡53B	渡54B	外江					
	3DK(54.02㎡)24戸	3DK(54.02㎡)16戸	3DK(59.41㎡)16戸					
	一人	6	4	4				
	二人	5	3	3				
	三人	6	5	3				
	四人以上	5	2	5				
計	22	14	15				(51)	
○エコ改善中層耐火住棟(既設)・・・耐用年数(70年)の1/2未経過(80年利用)						・・・90戸		
世帯人員	夕顔3B	夕顔4B	夕顔5B	夕顔6B	夕顔7A			
	2DK(51.90㎡) 6戸	2DK(51.90㎡) 6戸	2DK(51.90㎡) 6戸	2DK(51.90㎡) 6戸	3DK(68.33㎡) 6戸			
	2DK(51.80㎡) 3戸	2DK(51.80㎡) 3戸	2DK(51.80㎡) 3戸	2DK(51.80㎡) 3戸	3DK(68.62㎡) 3戸			
	3DK(64.20㎡) 6戸	3DK(64.20㎡) 6戸	3DK(64.20㎡) 6戸	3DK(64.20㎡) 6戸	3DK(68.41㎡) 6戸			
	3DK(62.00㎡) 3戸	3DK(62.00㎡) 3戸	3DK(62.00㎡) 3戸	3DK(62.00㎡) 3戸	3DK(68.30㎡) 3戸			
	一人	9	10	12	14	8	(53)	
二人	7	4	4	4	1	3	(19)	
三人	2	2	1	1	1	5	(11)	
四人以上	0	1	1	2	2	2	(6)	
計	18	17	18	18	18	18	(89)	
						住室面積 計 : 8,494.5 ㎡	住室面積 計 : 8,494.5 ㎡	
(懸案事項)						整備前	整備後	
・市営住宅の必要数の検討(管理戸数等の縮減) ・老朽化した住棟の対策(整備方針の検討) ・供給間取りと居住世帯人員のミスマッチの解消 1人世帯 36.2%(81/141)、2人世帯 31.2%(44/141)						・・・294戸 (366戸)	・・・235戸 (307戸)	
						住室面積 計 14,721.2 ㎡	12,914.8 ㎡	
							(59戸縮減) (16%縮減) (約1,800㎡、12%縮減) (1DKタイプも供給)	

(3) 応募倍率の状況・・・図表4

平成27年度から応募倍率は1倍以下となっている。

昭和48～59年度建設の階段室型中層耐火住棟(第2夕顔、渡、外江)は募集しても応募がない状況が見られ、老朽化と仕様の陳腐化(浴室はバランス釜、台所流しは瞬間湯沸器(個人設置)となっている等)が要因と思われるため、現代的ニーズに応じた魅力向上(リフレッシュ)が必要と認識している。

図表4. 年度別の応募状況

(平成30年3月1日現在)

	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度
実募集戸数	14	24	22	16	16	10	13
延べ募集戸数 (再募集を含む) A	14	24	23	16	35	31	27
応募者数(人) B	71	122	83	43	14	26	19
応募倍率 B/A	5.07	5.08	3.61	2.69	0.40	0.84	0.70
入居戸数	14	24	23	16	11	10	13

(4) 収入超過者・高額所得者に対する取組状況

前年度の収入申告に基づき翌年度の家賃決定を行っているが、平成30年度の家賃は、現在入居293世帯中262世帯が基準内所得、17世帯が収入超過者、収入分位8の22世帯

中 8 世帯が収入未申告となっている。収入超過世帯には「収入超過者認定通知書」により割増し家賃を適用し住宅の明渡し努力を促し、未申告世帯には「収入認定通知書」により近傍同種家賃の適用を通知している。なお、平成 29 年度の家賃では高額所得世帯が 1 世帯あり「高額所得者認定通知書」で明渡しを促していたが、平成 30 年度は高額所得の該当はない。また、平成 30 年 1 月の公的住宅の供給等に関する総務省からの勧告に対し、収入未申告世帯への対応を検討することとしている。

(5) 空き家の状況 ……図表 2-1、3

- ・簡平・簡 2 住棟は耐用年数経過により、新規の入居を停止（政策空き家）しており、図表 3 のとおり現在、84 戸中入居が 31 戸で 53 戸が空き家となっている。
- ・建替や個別改善工事の際に入居者の移転等が必要となる住棟のうち昭和 50 年代に建設された住棟（3 団地 6 棟 120 戸）については、平成 29 年度から政策空き家を始めており、図表 3 のとおり現在、120 戸中入居が 110 戸で 10 戸が空き家となっている。
- ・個別改善に向かう住棟のうち 1 団地 5 棟 90 戸を政策空き家とする時期については、令和 6 年度より開始する。
- ・その他計画修繕を行う住棟（1 団地 2 棟 52 戸）は、退去に伴う修繕・募集期間を除き、原則、満室となっている。

(6) その他事業手法の選定に用いる公営住宅等ストックの物理的な状況等

○入居者の世帯人数と間取りのミスマッチについて

…本市では、1 階や EV 付住棟の募集、複数戸募集する場合に高齢世帯、ひとり親世帯など入居世帯を限定した優先入居（1 次募集）を行っているが、供給している中層耐火住棟の間取りは 3DK が主体（ $158 / (72 + 158 + 16) = 0.64$ ）で、既入居者の高齢・少人数世帯化も相まって、世帯人数と間取りのミスマッチが拡大している。そのため、次期計画で建設予定の住棟については、入居者のアンケート結果や民間賃貸住宅の空き家を活用した借上型公営住宅の利用を含め、設備や間取り建設戸数等を今期計画中に検討する。

○個別改善（長寿命化）の必要性について

…昭和 50 年代に整備された階段室型標準設計の中層耐火住棟は、断熱がない、給湯がバランス釜（ホーロー浴槽）で台所は瞬間湯沸器（本人負担）等の仕様となっており、現在の生活水準と比べ魅力がなく、募集しても応募がない状況が見られる。これら住棟を耐用年数超まで供用するには、断熱化（外断熱）、外部建具の改修（複層ガラス化）、水廻り・給排水の更新（ユニットバス化その他）が必要で、築後 40 年経過を目処に個別改善の実施、長寿命化による建替え時期の延長で LCC（ライフサイクルコスト）を改善すると共に、整備費の平準化を図るよう計画する。

一方で、平成初期に整備された片廊下型中層耐火住棟は、整備後に定期的なメンテナ

ンスを行えていないことから住棟の状態が悪く、個別改善の実施時期について築後 35 年を目途に実施することで、LCC の改善と整備費の平準化に努める。

4. 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状況把握（定期・日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針

市営住宅では、各住棟の状況を適切に把握するため、平成 28 年度から営繕職員による建築基準法に基づく定期点検（建築 3 年毎、設備毎年）の実施を始めている。

平成 28 年度 上道団地 中耐 2 棟 72 戸（特公賃を含む）

平成 29 年度 夕顔、第 2 夕顔団地 中耐 8 棟 154 戸

平成 30 年度 渡、外江団地 中耐 3 棟 56 戸

定期点検における指摘事項に対し、必要に応じ予算要求して適切に個別修繕すると共に、定期点検の結果は、本計画に定めた計画修繕の実施予定と照らし適切な時期に外壁・屋根防水改修等が実施できるよう、3 年毎の経過観察として活用する。

※耐用年数を経過した簡平・簡 2 及びその他住宅は、建築基準法の定期点検の対象外であり、近い将来に除却予定のため、定期点検や計画修繕の対象とはせず、必要最小限の修繕のみ実施する。

その他軽微な修繕等については、日常点検や入居者等からの連絡により、枠予算により迅速に対応する。

(2) 改善事業の実施による長寿命化及び LCC の縮減に関する方針

中層耐火住棟を耐用年数（70 年）まで利用するには、供用期間中に最低 1 回の給排水配管の更新、配管更新のための入居者の一時退去が必要となる。築後 40 年以上配管更新していない住棟も現存するが、一般的には配管取替えの標準周期は配管種別により概ね 30～40 年となっているため、築後 35～40 年を目処に個別改善（長寿命化）を実施し、住棟の供用期間 70 年を 80 年に延ばすよう計画する。この際の長寿命化の LCC 改善効果は、配管改修費等で算出する。

本計画期間中に個別改善を予定する標準設計の階段室型中層耐火住棟は、断熱材の施工がなく、仕様も古いため、個別改善（長寿命化）にあわせ省エネ（建具改修（ペアガラス）と台所を含む水廻り改修（リフレッシュ・魅力向上）を計画する。

本計画期間中に個別改善を予定する片廊下型中層耐火住棟は、建設後に定期的なメンテナンスを行っておらず外壁の状態が悪いことから、階段室型中層耐火住棟と同様、個別改善（長寿命化）にあわせ省エネ改修（外断熱・建具改修）を計画する。

内装についても、2 点給湯（一部バランス釜＋瞬間湯沸器（公費設置））であることや風呂・トイレに換気扇が無くシックハウスや結露の恐れもあることから階段室型中層耐火住棟と同様に水廻り改修（リフレッシュ・魅力向上）を計画する。

※受水槽・高架水槽方式（水道局管理は親メーターまで）に係る集合住宅での水道料金

等の徴収が管理人の負担となっているため、給水方式を水道直結増圧の戸別徴収方式に改める。

5. 市営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1) 対象について

本計画は、境港市が管理する公営住宅（346 戸）、特定公共賃貸住宅（20 戸）、その他住宅（3 戸（2 世帯））を対象とする。

(2) 団地別・住棟別状況の把握について

団地・住棟別の基礎的事項は、図表 1 のとおり

(ア) 簡易耐火住棟等を集約する誠道団地の立地について

5 団地から集約建替を計画している誠道団地の立地は、市街化調整区域内ではあっても県住宅供給公社が昭和 38 年に分譲した住宅地内で、JR 高松町駅まで約 0.5km、市が運営するはまる一歩バスが日に 9 便（生活コース）× 2（右回り、左回り）運行する県道米子空港境港停車場線のバス停（誠道公民館）にも近く、市内では米子市に近い側に位置する。また、個人住宅のほか県営住宅（誠道、余子団地）、市営住宅（夕顔、第 2 夕顔団地）、国の宿舍、旧雇用促進住宅（現、ビレッジハウス）、介護老人施設や誠道小学校、徒歩圏内のスーパー等、日常利便施設が集約された地域であり、散在する既設団地を集約する立地として支障は見られない。また、市街化区域からの移転となる蓮池、中野団地 7 戸の現在居住は 2 戸のみで、立地の利便性にも遜色はみられない。

(イ) 中層耐火住棟の立地について

中層耐火住棟は、現位置もしくは簡平・簡 2 住棟解体跡地で管理（建替、戸別改善、計画修繕）する住棟としている。

(3) 団地別・住棟別の事業手法の選定について ……図表 5、6

図表 6.（参考）境港市営住宅等長期修繕計画（暫定版）に沿って、長寿命化計画終了時の市営住宅等管理戸数を 307 戸（市営住宅 287 戸、特定公共賃貸住宅 20 戸）とし、計画期間中の事業手法別戸数を地域住宅計画にあわせ 3 期に分け、図表 5 のとおりとする。

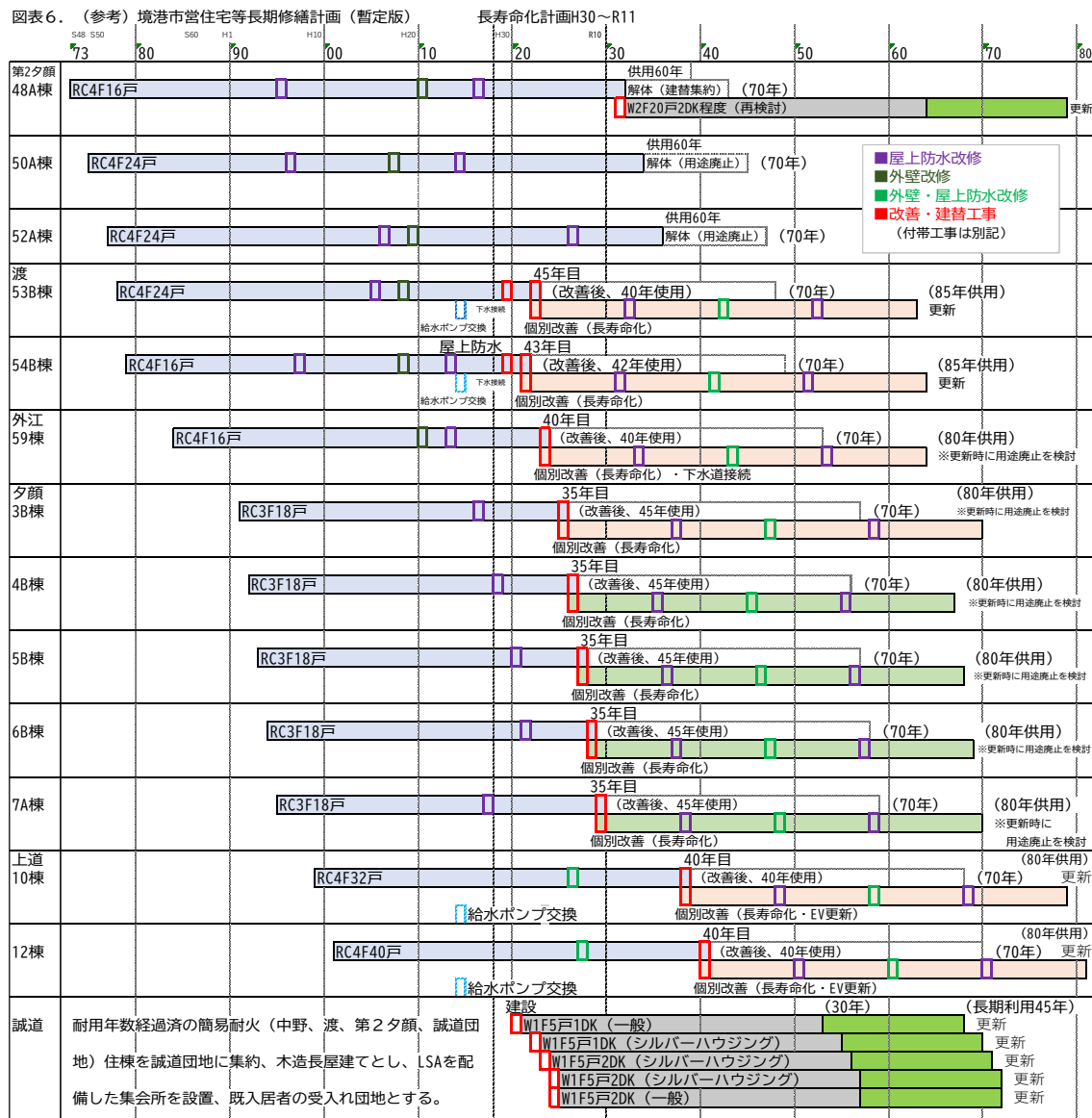
既存ストックのうち片廊下型中層耐火 3 階建住棟 5 棟については、建設当初から外壁修繕を行っておらず劣化が著しいことや、風呂・トイレに換気扇が無く 2 点給湯であることもあり、長寿命化にあわせ機能性・魅力向上をふくめた個別改善工事を計画する。

建替え予定である階段室型中層耐火住棟 3 棟については、住民アンケート結果と自然減を踏まえ、民間賃貸住宅の空き家活用（借上型公営住宅）を視野に入れ、供用開始 60 年を目途に廃止し、次期計画までに建替に必要な住戸数を再検討することとし、既存ストックの長寿命化を図ることを優先する。

図表5. 市営住宅等ストックの事業手法別戸数表

	1～4年目	5～9年目	10～12年目	合 計
	(地域住宅計画Ⅲ期)	(地域住宅計画Ⅳ期)	(地域住宅計画Ⅴ期)	
市営住宅管理戸数（※1：特定公共賃貸20戸を含む）	331 戸	345 戸	271 戸	307 戸
・新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸	0 戸
・維持管理予定戸数	326 戸	325 戸	271 戸	282 戸
うち計画修繕対応戸数(※1)	162 戸	167 戸	187 戸	162 戸
うち改善事業予定戸数	16 戸	40 戸	0 戸	56 戸
個別改善事業予定戸数	16 戸	40 戸	0 戸	56 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸	0 戸
うちその他戸数	148 戸	118 戸	84 戸	64 戸
・建替事業予定戸数	5 戸	20 戸	0 戸	25 戸
・用途廃止予定戸数	(30) 戸	(34) 戸	(20) 戸	(84) 戸
その他住宅管理戸数	3 戸	1 戸	1 戸	0 戸
・用途廃止予定戸数	(2) 戸	0 戸	(1) 戸	(3) 戸

図表6. (参考) 境港市営住宅等長期修繕計画（暫定版）



6. 点検の実施方針

4. (1)のとおり

7. 計画修繕の実施方針 ……図表 7

計画修繕の内容としては、当面、外壁改修、屋上防水改修、給水ポンプ交換とし、建替及び個別改善事業の時期と調整し、図表 6 のとおり長期修繕計画（暫定版）のとおりとする。

その他修繕周期は図表 7（鳥取県）を標準とし、定期点検や日常点検の状況、入居者等からの情報により適宜実施する。

図表 7. 計画修繕(修繕・更新)の修繕周期（鳥取県）

修繕項目	対象部位等	修繕区分	修繕周期
屋上防水	防水(保護防水、露出防水)、傾斜屋根、庇・笠木等防水	補修、修繕	12年
		修繕、撤去・新設	24年
床防水	バルコニー床防水、開放廊下・階段等床防水	修繕	18年
外壁塗装等	コンクリート補修、外壁塗装、軒天塗装、	補修、塗替、打替	18年
鉄部塗装等	鉄部塗装	塗替	6年
建具 (玄関ドア、MB扉)	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年
		取替	36年
建具 (アルミサッシ)	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年
		取替	36年
バルコニー手摺	手すり開放廊下・階段、バルコニーの手摺	取替	36年
金物類	集合郵便受、掲示板、笠木、架台、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年
給水管、給湯管	共用給水縦管、専用給水枝管、給湯管	取替	35年
貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年
給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年
		取替	15年
排水設備	雑排水管、污水管、雨水樋	取替	30年
ガス設備	ガス管(屋内)	取替	30年
	ガス管(屋外)	取替	50年
給湯器	給湯器、バランス釜	取替	15年
共用灯	共用廊下階段等の照明器具、非常照明、外灯等	取替	15年
	非常照明の蓄電池	取替	4～6年
電力幹線・盤類	配電盤・ブルボックス、引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	30年
避雷設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年
電話設備	電話配電盤(MDF)、中間端子盤(IDF)等	取替	30年
テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等	取替	15年
屋内消火栓設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年
自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年
昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年
	全構成機器	取替	30年
流し台	システムキッチン	取替	30年
浴室ユニット	ユニットバス	取替	25年
レンジフード	換気フード	取替	20年
換気設備	換気扇、パイプファン	取替	20年
経常修繕	退去修繕、植栽管理(中高木)	維持管理	1年
昇降機保守	メンテナンス	保守	1年

8. 改善事業の実施方針

昭和年代建設の階段室型中層耐火住棟（標準設計）（耐用年数 70 年）3 棟（渡団地 5 3 B 棟・5 4 B 棟、外江団地）は、エレベーターがなく広めの間取り（3DK）で高齢・少人数世帯向けではないことから、住宅の質（魅力）を現在水準に引き上げ子育て世帯を含む一般世帯向け住戸とするため、中間期である築後 40 年を目処に入居者の仮移転を要する工事（個別改善（長寿命化））を集中して実施し、工事後 40 年使用（80 年供用）する計画とする。

また、平成初期建設の片廊下型中層耐火住棟 5 棟（夕顔団地）については、建設後に定期的なメンテナンスを実施しておらず外壁や給排水管等の状態が悪化していることから、築後 35 年を目処に入居者の仮移転を要する工事（個別改善（長寿命化））を集中して実施し、工事後 45 年使用（80 年供用）する計画とする。

早期に改善工事に着手することで、より効果的に既存ストックの長寿命化を行い LCC の縮減に努め、入居者の QoL（クオリティオブライフ：生活の質）の維持・向上に寄与する。

個別改善（長寿命）の主な実施内容

- ・外壁の断熱性向上（外断熱）・・・実施は外壁改修時期と調整する
- ・外周建具の更新（カバー工法）、複層ガラス化
- ・給排水配管（共用、住戸内共）の更新
- ・給水方式を受水槽・高架水槽方式から、水道料金等の戸別徴収が可能で衛生的な水道直結増圧方式に更新
- ・住戸内の給排水配管改修に伴い台所、廊下等の床（フローリング）を改修
- ・流し・コンロ台等の取替え、ユニットバス化、3 点給湯化

9. 建替事業の実施方針

（ア）誠道団地の建替え（木造長屋建て 25 戸）

誠道団地の立地条件は 5.（2）（ア）のとおり。ここに高齢化した簡易耐火住棟の既入居者の受入れを想定して、LSA（ライフサポートアドバイザー）を常駐した福祉施設併設のシルバーハウジングとして計画する。集会所、中庭（農園等として利用）で近隣住民も含め入居者同士が交流できる計画とする。

（イ）第 2 夕顔団地の建替え（木造 2 階建 20 戸）

昭和年代建設の階段室型中層耐火住棟（標準設計）の第 2 夕顔団地 3 棟については、建設から 40 年以上が経過しており 11. LCC（ライフサイクルコスト）の算出と整備費の縮減効果より建て替えの対象となっていることと、設備や間取りが古く個別改善を実施した場合であっても魅力向上が望めないことから建て替える計画とする。

入居者アンケート結果や自然減を考慮し、他の市営団地への移転や民間賃貸住宅の

空き家を利用した借上型公営住宅制度の利用を含め、次期計画までに建設戸数を再検討する。

10. 長寿命化のための事業実施予定一覧

計画期間中の事業実施予定を、次のとおりとする。

- (ア)団地、住棟別の計画修繕、改善事業の実施予定一覧…別添、様式1のとおり
- (イ)団地、住棟別の建替事業の実施予定一覧 …別添、様式2のとおり
- (ウ)集会所、遊具等の共同施設の修繕等実施予定一覧 …別添、様式3のとおり

11. LCC(ライフサイクルコスト)の算出と整備費の縮減効果

(1)建替え事業におけるLCCの縮減効果

LCCの算定は、 $LCC = (\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) / \text{供用年数}$ なので、特段の改善事業を実施しない場合、修繕費は供用年数に応じ、除却費については、60年供用より建替えて70年供用した方が年割分、LCCが割安となることが一般的である。

従って、耐用年数の1/2を経過済の階段室型中層耐火住棟は、修繕費の増大でLCCが悪化する個別改善(長寿命化)事業を選択しないで、供用60年を目処に建替え事業を実施する。

耐用年数を経過済の木造・簡易耐火住棟も、建替え事業を実施する。

(2)個別改善(長寿命化)事業でのLCCの縮減効果 …別添、モデル住棟LCCの算出

個別改善(長寿命化)を実施する外江団地でLCCを算出したところ、特段の個別改善事業を行わず60年供用する計画前モデルのLCC(315,471円/戸・年)に対し、供用80年の1/2経過時に戸別改善(長寿命化)を実施する計画後モデルのLCC(264,741円/戸・年)の方が安く、改善事業によりLCCの縮減効果が認められる。

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主主体名： 境港市

住宅の区分： 特定公共 公営住宅 地産賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅 その他 ()

※上道団地は特公賃を合算

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容												LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H30	H31(R1)	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11		
(記入例) A団地	1号棟	50	RC造	S45				屋上防水 (長寿命)			外壁改修 (長寿命)								2,401	
渡団地	53B棟	24	RC造	S53	H30			下水接続			個別改善 (長寿命)								1,064	
渡団地	54B棟	16	RC造	S54	H30			下水接続		個別改善 (長寿命)									460	
外江団地	59棟	16	RC造	S59	H30							下水接続 個別改善 (長寿命)							674	
夕顔団地	3B棟	18	RC造	H3	H29 (R2)									個別改善 (長寿命)					581	R7年度に個別改善(長寿命)、外壁(外断熱)、屋上防水改修を実施予定
夕顔団地	4B棟	18	RC造	H4	H29 (R2)		屋上防水 (補修)								個別改善 (長寿命)				686	R8年度に個別改善(長寿命)、外壁(外断熱)、屋上防水改修を実施予定
夕顔団地	5B棟	18	RC造	H5	H29 (R2)			屋上防水 (補修)								個別改善 (長寿命)			853	R9年度に個別改善(長寿命)、外壁(外断熱)、屋上防水改修を実施予定
夕顔団地	6B棟	18	RC造	H6	H29 (R2)				屋上防水 (補修)								個別改善 (長寿命)		1,074	R10年度に個別改善(長寿命)、外壁(外断熱)、屋上防水改修を実施予定
夕顔団地	7A棟	18	RC造	H7	H29 (R2)													個別改善 (長寿命)	1,206	R11年度に個別改善(長寿命)、外壁(外断熱)、屋上防水改修を実施予定
上道団地	10棟	32	RC造	H9	R1										屋上防水 外壁 (補修)				1,884	R12年度以降(10年以内)に外壁・屋上防水改修を実施予定
上道団地	12棟	40	RC造	H11	R1											屋上防水 外壁 (補修)			2,906	R12年度以降(10年以内)に外壁・屋上防水改修を実施予定

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) L C C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。

【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： 境港市

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
蓮池団地		1	木造	S27		—	H31～R6	木造なので算出しない	5団地84戸を誠道団地に木造長屋建て25戸で集約建替え
中野団地		6	簡易耐火造	S44		—			
第2夕顔団地	47A、47B	15	簡易耐火造	S47		—			
誠道団地		34	簡易耐火造	S42～44		—			
渡団地		28	簡易耐火造	S43～46		—			
第2夕顔団地	48A	16	RC造	S48	H29(R2)		R12以降		民間賃貸住宅の空家を活用した借上型公営住宅の活用も視野に入れ、木造2階建20戸程度で再検討
第2夕顔団地	50A	24	RC造	S50	H29(R2)				
第2夕顔団地	52A	24	RC造	S52	H29(R2)				

注）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： 境港市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地価買
（公共供給） 改良住宅 その他（ ）

※上道団地は特公賃を合算

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	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	
夕顔団地	集会所	H4		—													木造平家198㎡
上道団地	集会所	H11		—													木造平家135㎡
夕顔団地3B棟	コンビネーション遊具1、 健康遊具2	H3		毎年	※点検結果に基づき必要な補修を毎年度実施												
夕顔団地4B棟	コンビネーション遊具1、 健康遊具4	H4		毎年	※点検結果に基づき必要な補修を毎年度実施												
夕顔団地5B棟	コンビネーション遊具1、 健康遊具4	H5		毎年	※点検結果に基づき必要な補修を毎年度実施												
夕顔団地6B棟	タイムクライム(ネット)1、 健康遊具4	H6		毎年	※点検結果に基づき必要な補修を毎年度実施												
夕顔団地7A棟	コンビネーション遊具1、 健康遊具4	H7		毎年	※点検結果に基づき必要な補修を毎年度実施												
上道団地	コンビネーション1	H11		毎年	※点検結果に基づき必要な補修を毎年度実施												

注）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

モデル住棟（個別改善(長寿命)）のLCC算定

：入力欄

■住棟諸元

団地名	外江団地
住棟番号	
戸数	16
構造	中耐階段室型
建設年度	S59
建設年代	S60
モデル住棟	S60中耐階段室型
経過年数	39

評価時点（和暦）
H35

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	200,000 円/戸	39 年
床防水		
外壁塗装等	2,125,000 円/戸	39 年
鉄部塗装等		
建具（玄関ドア、MB扉）		
建具（アルミサッシ）	132,000 円/戸	39 年
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	538,000 円/戸	39 年
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備	362,000 円/戸	39 年
ガス設備	160,000 円/戸	39 年
給湯器	208,000 円/戸	39 年
共用灯	14,000 円/戸	39 年
電力幹線・盤類	395,000 円/戸	39 年
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備	14,000 円/戸	39 年
連結送水管		
自火報設備		
E V 保守		
E V 更新		
流し台	180,000 円/戸	39 年
浴室ユニット	900,000 円/戸	39 年
レンジフード	100,000 円/戸	39 年
24h換気		
経常修繕	1,600,000 円/戸	39 年
計	6,928,000 円/戸	－

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	39 年
床防水		
外壁塗装等	1	39 年
鉄部塗装等		
建具（玄関ドア、MB扉）		
建具（アルミサッシ）	1	39 年
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	1	39 年
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備	1	39 年
ガス設備	1	39 年
給湯器	1	39 年
共用灯	1	39 年
電力幹線・盤類	1	39 年
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備	1	39 年
連結送水管		
自火報設備		
E V 保守		
E V 更新		
流し台	1	39 年
浴室ユニット	1	39 年
レンジフード	1	39 年
24h換気		
経常修繕	1	39 年
計	14	－

除却費	3,000,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間（改善非実施）A	60 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費 A 1（現時点まで）	6,117,046 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費 A 2（現時点から評価期間Aまで） （現在価値化）	2,154,440 円	現時点 + 1 年から①評価期間（改善非実施）A までの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費 A	8,271,486 円	②-1と②-2の合計
③	建設費（推定再建築費）	9,340,300 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	3,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.439	①評価期間（改善非実施）A 末における現在価値化係数
④	除却費 B（現在価値化）	1,316,501 円	①評価期間（改善非実施）A 末における除却費
⑤	計画前 L C C （（②+③+④）÷①）	315,471 円／戸・年	－

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間（改善実施）B	80 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業（L C C 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長寿命化型改善事業（L C C 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）
⑦-1	修繕費 B 2（現時点から評価期間Bまで） （現在価値化）	2,281,921 円	現時点 + 1 年から⑥評価期間（改善実施）B までの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 （現在価値化）	2,293,319 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費 B （②-1+⑦-1-⑦-2）	6,105,648 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	6,928,000 円	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、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費（現在価値化）	5,264,711 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費（推定再建築費）	9,340,300 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	3,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.234	⑥評価期間（改善実施）B 末における現在価値化係数
⑩	除却費 B（現在価値化）	468,594 円	⑥評価期間（改善実施）B 末における除却費
⑪	計画後 L C C （（⑦+⑧+⑨+⑩）÷⑥）	264,741 円／戸・年	－