

琴浦町公営住宅長寿命化計画

令和6年度～令和15年度

琴 浦 町

目 次

1. 計画策定の背景、目的等	1 ページ
2. 計画期間	2 ページ
3. 琴浦町公営住宅の状況	3 ページ
4. 長寿命化に関する基本方針	9 ページ
5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	10 ページ
6. 点検の実施方針	16 ページ
7. 計画修繕の実施方針	16 ページ
8. 改善事業の実施方針	19 ページ
9. 建替事業の実施方針	19 ページ
10. 長寿命化のための事業実施予定一覧	20 ページ
11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	27 ページ

参考

公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省 平成 28 年 8 月改定）

1. 計画策定の背景、目的等

(1) 計画策定の背景

琴浦町では、平成 27 年 11 月に「琴浦町町営住宅等長寿命化計画（以下「本計画」という。）」を策定し、修繕や改善の計画を定め、適切な維持管理と供給量の確保に努めてきました。

計画の策定後、「住生活基本計画（全国計画）（国土交通省住宅局 令和 3 年 3 月）」や「鳥取県持続可能な住生活環境基本計画（鳥取県 令和 3 年）」が策定されています。

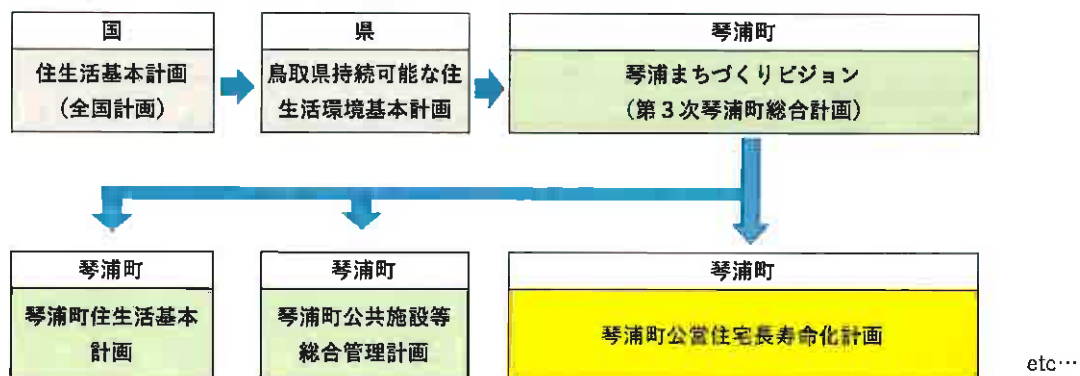
令和 7 年度には本計画の期間満了を迎えることから、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省 平成 28 年 8 月改定）（以下、「策定指針」という。）」を踏まえ、本計画の改定を行います。

(2) 計画策定の目的

本計画の改定にあたっては、現在の町内公営住宅等のストックの状況を明らかにするとともに、修繕・改善・立替・除却等の活用手法を団地毎に定めることで、維持管理の方針を明確化します。それに伴い、長期的な視点をもった維持管理計画の改定並びにライフサイクルコスト（LCC）の縮減に繋げることを目的としています。

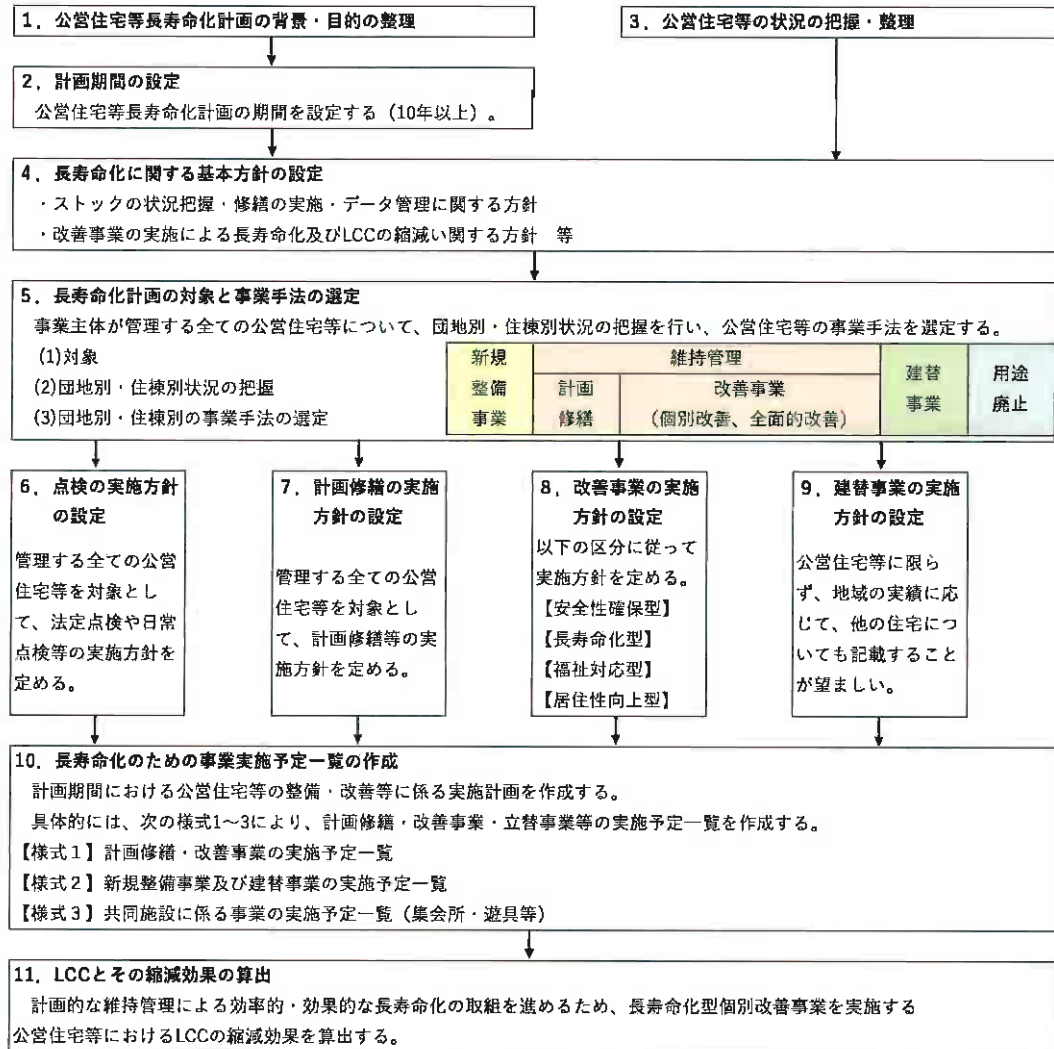
(3) 計画の位置づけ

本計画は、「琴浦まちづくりビジョン（第 3 次琴浦町総合計画）」を上位計画とし、その他町の関連計画と整合を図りながら、本町の公営住宅の長寿命化に関する計画を改定します。



(4) 計画フロー

本計画は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に基づく以下のフロー結果を反映しつつ、町独自の考えを盛り込んで改定します。



資料：公営住宅等長寿命化計画策定方針（平成28年8月改定 国土交通省）

2. 計画期間

10年間（令和6年度～令和15年度）。

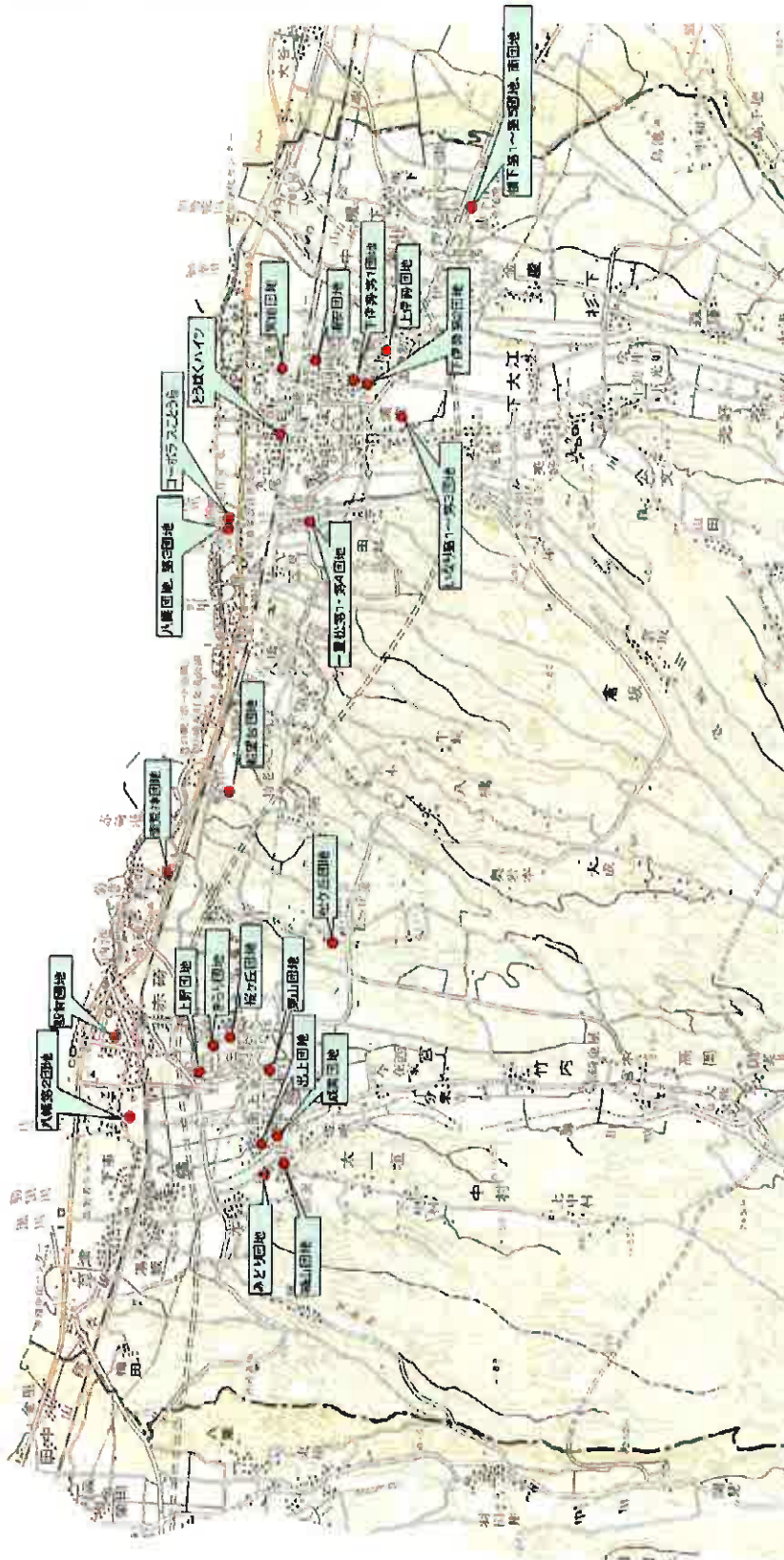
なお、社会情勢の変化や事業の進捗状況を考慮し、5年毎に中間見直しを行います。事業の見直しについては、必要に応じてその都度行います。

3. 琴浦町の保有する公営住宅等の状況

(1) 町営住宅等の一覧及び概要

住宅	団地名	所在地	構造	建設年度	改善年度	耐用年限	改修後管理年	管理戸数		住戸型式	階数	戸当り面積	耐震		敷地面積	注	
								棟	戸数				耐震	改修			
町営住宅	一里松第1	八橋10-1	中3	H4	-	R44	-	1	8	3DK	3	74.80	○	○	604.00	※構造	
												75.00	○	○			
	一里松第4	八橋17-2	中3	H2	-	R42	-	1	4	3DK	3	71.20	○	×	830.00	…中層耐火構造 : 中	
												71.60	○	×			
	いなり第1	浦安77-1	簡平	S49	H23	H16	R13	-	3	7	2DK	1	41.60	●	●	1,370.00	簡易耐火構造 : 簡
													43.50	●	●		
	いなり第2	浦安75-2	簡平	S50	H24	H17	R14	-	1	3	2DK	1	43.50	●	●	1,306.00	木造 : 木
													43.50	●	●		
	いなり第3	浦安76-3	木2	H9	H22	R3	R3	-	5	10	3DK	2	65.40	○	○	1,869.00	○階建て : 1の後に○
													68.00	○	×		
	八橋	八橋223	簡平	S59	-	H25	-	-	2	5	3DK	2	58.00	○	×	533.50	平屋 : 1の後に平
													75.90	○	○		
													75.90	○	○		
													69.00	○	×		
													75.90	○	○		
													63.10	○	○		
													75.90	○	○		
													72.30	○	○		
													63.10	○	○		
													63.10	○	○		
	下伊勢第1	下伊勢472-1	簡2	S54	H21	R6	R11	-	1	4	3DK	2	55.40	●	▲	1,261.00	※耐震
													55.40	●	▲		
	下伊勢第2	下伊勢451-1	木2	S61	H20	H28	R10	-	2	4	3DK	2	63.60	○	▲	1,517.00	…旧耐震基準 : ×
													62.70	○	▲		
	上伊勢	上伊勢40-4	木2	H6	H22	R6	R6	-	5	10	3DK	2	74.40	○	○	1,683.00	新耐震基準 : ○
													79.70	○	○		
													78.80	○	○		
													79.60	○	○		
79.60													○	○			
78.70													○	○			
79.60													○	○			
79.60													○	○			
79.60													○	○			
79.60													○	○			
79.60													○	○			
79.60													○	○			
みどり	光368-3,7,8	簡2	S56	-	R8	-	-	1	4	3DK	2	58.80	○	×	373.88	改修 : ●	
												58.80	○	×			
松ヶ丘	松ヶ丘564-145	木2	S63	-	H30	-	-	5	10	3DK	2	63.70	○	×	6,096.00	※バリアフリー	
												63.70	○	×			
船望台	別所311	木2	H5	-	R5	-	-	2	4	3DK	2	72.20	○	○	7,845.00	…未対応 : ×	
												74.50	○	○			
												74.80	○	○			
												77.80	○	○			
南荒神	赤崎143	木2	H11	H22	R11	R11	-	1	3	3DK	2	73.10	○	○	3,997.00	対応 : ○	
												73.60	○	○			
												72.70	○	○			
												73.80	○	○			
												73.80	○	○			
駅前	赤崎1101-13	木2	H12	-	R12	-	-	1	3	3DK	2	73.60	○	○	850.00	改修 : ●	
												73.10	○	○			
												71.40	○	○			
きらり	赤崎2540-1	木2	H18	-	R18	-	-	3	3	3DK	2	78.60	○	○	422.40	改修 (1階のみ) : ▲	
												83.70	○	○			
												75.30	○	○			
												79.60	○	○			
												63.70	○	○			
												75.30	○	○			
	赤崎2540-2	木2	H18	-	R18	-	-	-	3	3	3DK	2	79.60	○	○	456.60	
													63.70	○	○		
													75.30	○	○		
													78.90	○	○		
													63.70	○	○		
													77.90	○	○		
東伯	達東1141-1	中4	S63	-	R40	-	-	1	12	3DK	4	65.00	○	×	1,857.60		
												65.30	○	×			
浦安	下伊勢300-1	中3	H2	-	R42	-	-	1	12	3DK	3	68.50	○	×	5,031.42		
												92.30	○	○			
桜ヶ丘	出上12-3	木2	H9	H22	R9	R9	-	1	2	3DK	2	71.70	○	○	1,100.00		
												71.70	○	○			
東山	出上41-1	木2	H6	-	R6	-	-	4	8	3DK	2	74.00	○	○	5,782.84		
												74.00	○	○			
												74.00	○	○			
城山	出上39-1	木2	H9	-	R9	-	-	1	2	3DK	2	74.00	○	○	795.60		
												74.00	○	○			
上野	出上314-22	簡2	S54	H18	R6	R8	-	1	2	4DK	2	50.00	○	×	965.40		
												50.00	○	×			
成美	出上388-1	簡2	S60	-	R12	-	-	6	12	4DK	2	50.24	○	×	552.90		
												50.24	○	×			
特定公共賃貸住宅	船望台	別所311	木2	H5	-	R5	-	1	2	4DK	2	83.62	○	○	798.00		
												85.30	○	○			
その他	コーポラティブ	八橋150-1	中5	S55	-	R32	-	2	80	3DK	5	53.96	○	×	7,072.83		

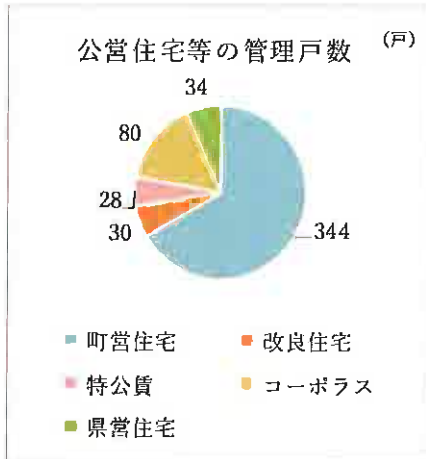
(2) 管理している公営住宅等の位置図



(3) 公営住宅等の管理区分・管理戸数

・琴浦町内の公営住宅等は 516 戸、そのうち町営住宅 482 戸を町が管理し、県営住宅 34 戸を委託管理しています。

(戸)



	戸数	割合
町営住宅	482	93%
町営住宅	344	67%
改良住宅	30	6%
特公賃	28	5%
コーポラス	80	16%
県営住宅	34	7%
合計	516	100%

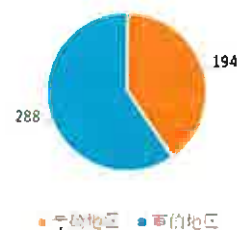
(4) 分布状況

- ・地区別での管理戸数は、赤碕エリアで 194 戸、東伯エリアで 288 戸となっています。
- ・詳細の地区別では、赤碕地区では、安田地区 18 戸、成美地区 79 戸、以西地区 0 戸、赤碕 97 戸、東伯地区では、八橋地区 142 戸、浦安地区 146 戸、上郷地区 0 戸、下郷地区 0 戸、古布庄地区 0 戸となっています。

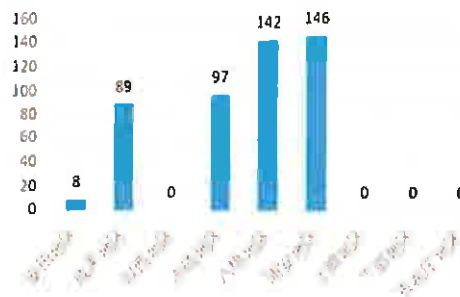
地区別管理戸数

地区	住宅名 (団地)	管理戸数 (戸)
赤碕地区	安田地区 八幡第 2	8
	成美地区 みどり、城山、桜ヶ丘、東山、成美、出上、上野	89
	以西地区 -	0
	赤碕地区 南荒神、松ヶ丘、船望台、駅前、きらり	97
東伯地区	八橋地区 一里松第1、一里松第4、八橋、八橋第3、とうはくハイツ、コーポラス	142
	浦安地区 いなり第1、いなり第2、いなり第3、下伊勢第1、下伊勢第2、上伊勢、槻下第1～第5、槻下南、浦安、東伯	146
	上郷地区 -	0
	下郷地区 -	0
	古布庄地区 -	0

地区別管理戸数 (戸)



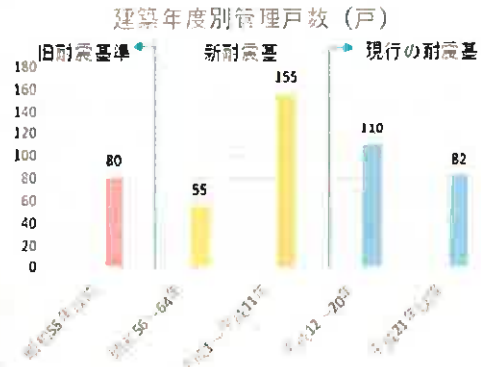
地区別管理戸数 (戸)



(5) 建築年度別構造

改築・改善後の構造としては、旧耐震基準前の昭和55年以前に建築され、改築等されていない住宅は80戸です。402戸は既に新耐震基準となっています。

建築年度	管理戸数(戸)
昭和55年以前	80
昭和56～64年	55
平成1～平成11年	155
平成12～20年	110
平成21年以降	82



建築年度	構造別戸数(戸)		
	木造	準耐火(簡易)	耐火
昭和55年以前	0	0	80
昭和56～64年	10	29	16
平成1～平成11年	74	0	81
平成12～20年	88	22	0
平成21年以降	57	25	0

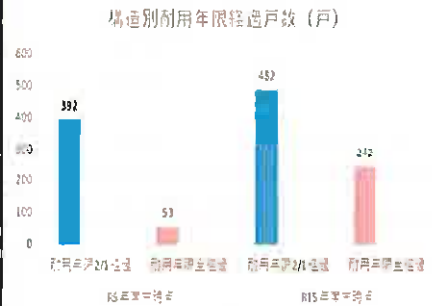
(6) 建築年度別耐用年限

耐用年限の経過状況を見ると、R5年度末時点で既に全体の81.3%の町営住宅が、耐用年限の1/2を経過しています。また、既に耐用年限が経過している住宅は全体の11%(482戸中53戸)となっています。

この計画が満了する令和15年度には、482戸全ての町営住宅が耐用年限の1/2を経過し、約半分の50.2%が耐用年限経過となります。なお、木造及び簡易耐火構造の住宅が主に耐用年限の経過を迎えます。しかし、耐火構造の住宅については、全ての住宅で耐用年限が半分を過ぎるものの、全経過までは至りません。

構造別耐用年限経過戸数(R6.3.31時点)

構造	R5年度末時点(戸)		R15年度末時点(戸)	
	耐用年限2/1経過	耐用年限全経過	耐用年限2/1経過	耐用年限全経過
木造	220 96.1%	40 17.5%	229 100%	166 72.5%
簡易耐火構造	76 100%	13 17%	76 100%	76 100%
耐火構造	96 54.2%	0 0.0%	177 100%	0 0%
合計	392 81.3%	53 11.0%	482 100.0%	242 50.2%



(7) 琴浦町公営住宅の入居者等の状況

①入居戸数

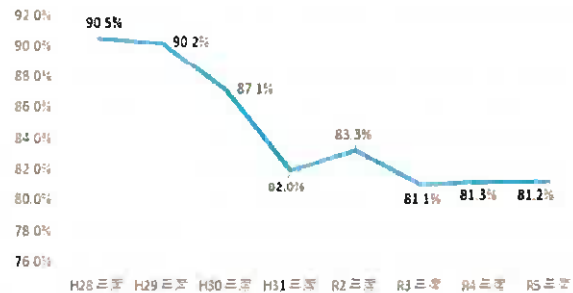
令和5年4月1日現在、管理戸数482戸に対し、入居戸数は383戸、入居率は81.2%となっています。

長寿化計画策定時である平成28年4月1日からの入居率の推移をみると、平成28年には90.5%あった入居率が少しずつ減少しており、令和5年度には9.3%下がり81.2%となっています。

R5年4月1日現在の入居状況 (戸)

管理戸数	入居戸数	入居率	空家戸数
482	383	81.2%	99

入居率の推移 (H28年度～R5年度)



②世帯人員別世帯数

令和5年4月1日現在、管理戸数482戸に対し、単身世帯は152戸、40.2%となっています。次いで、2～3人世帯が40.7%を占めています。4人以上の世帯は19.0%と、2割に満たない状況です。

平成28年4月1日からの世帯人員の推移をみると、7年間で単身世帯は7.1%増、2～3人世帯は5%減、4人世帯以上は2.2%減となっています。1人世帯が増加傾向にあり、世帯人員数は減少している状況です。

1人世帯

年	H28	H29	H30	H31	R2	R3	R4	R5
戸数	145	148	136	128	131	133	143	152
%	33.1%	33.9%	32.7%	32.2%	33.3%	34.3%	37.5%	40.2%

2人～3人世帯

年	H28	H29	H30	H31	R2	R3	R4	R5
戸数	200	198	190	179	176	174	164	154
%	45.7%	45.4%	45.7%	45.1%	44.8%	44.8%	43.0%	40.7%

4人以上世帯

年	H28	H29	H30	H31	R2	R3	R4	R5
戸数	93	90	90	90	86	81	74	72
%	21.2%	20.6%	21.6%	22.7%	21.9%	20.9%	19.4%	19.0%

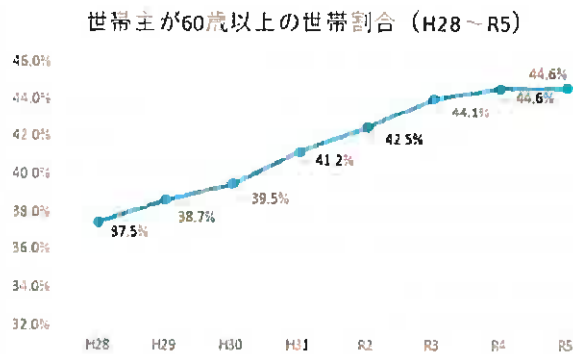
③世帯主年齢別世帯数

令和5年4月1日現在、入居者の世帯主の年齢は、59歳までが54.0%、60歳以上が44.6%となっており、4割以上が高齢者となっています。

平成28年4月1日からの世帯主の年齢の推移をみると、平成28年度には60歳以上の世帯主が37.5%であったのに対し、令和5年度には44.6%と、高齢化率が7.1%上昇しています。

令和5年4月1日現在の年齢別世帯数の状況

年齢	戸数	%
～19歳	0	0.0%
20～29歳	19	5.0%
30～39歳	49	12.8%
40～49歳	72	18.8%
50～59歳	67	17.5%
60～69歳	61	15.9%
70～79歳	76	19.8%
80歳～	34	8.9%
その他	5	1.3%
合計	383	100.0%



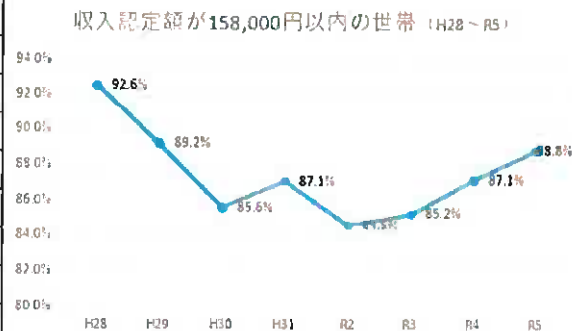
④収入認定額

令和5年4月1日現在、入居者世帯の収入認定額は、104,000円以内が74.8%となっています。入居基準額の158,000円以内となっている世帯は88.8%であり、全体の9割弱となっています。

平成28年4月1日からの世帯の収入認定額の推移をみると、平成28年度には158,000円以内であった世帯が92.6%あったのに対し、令和5年度には88.8%と、3.8%低下しています。

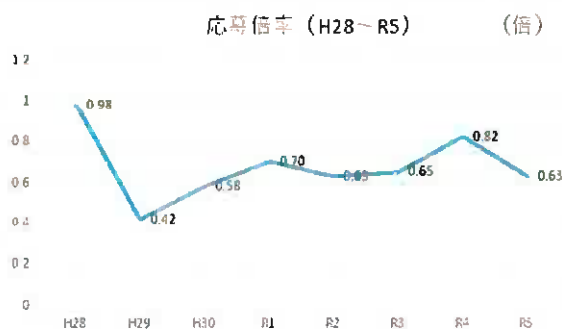
令和5年4月1日現在の入居者の収入認定額の状況

収入認定額	戸数	%
～104,000円	225	74.8%
104,001～123,000円	18	6.0%
123,001～139,000円	10	3.3%
139,001～158,000円	14	4.7%
158,001～186,000円	6	2.0%
186,001～214,000円	10	3.3%
214,001～259,000円	10	3.3%
259,001円～	8	2.7%
合計	301	100.0%



⑤募集・応募状況

令和6年3月31日現在、19件の募集に対し12件が応募し、倍率は0.63倍となっています。平成28年4月1日からの状況を見ると、年によってばらつきが大きく、10年間の平均は0.76倍です。平成28年度には0.98倍の倍率でしたが、令和5年度には0.63倍となり、0.35倍低くなっています。



◆これまでの状況を踏まえ、入居者については、単身世帯かつ高齢者世帯の入居者が増加傾向にあります。また、入居率や収入認定額が入居基準以下である世帯の推移が減少傾向であることを勘案すると、町営住宅の需要は少なくなっていると考えられます。

4. 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

各住棟等の状況を適切に把握するため、外観目視等の日常点検、建築基準に基づく定期点検、法定点検を実施します。(以下、「点検」と記載。)

また、この点検結果に基づく修繕・改善等の予防保全を適切に実施します。

点検及び計画修繕・改善の実施記録を、公営住宅担当課で共有できるように、データベース化し、次回の点検及び修繕・改修の計画及び実施に活用します。

(2) 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

集合住宅については、点検により把握した経年劣化、安全性、居住性、省エネルギーの低い住宅等に対しては、改善及び機能向上を図ります。また、(1)の点検結果に基づく予防保全等を実施することにより、単発での修繕・改修に比したライフサイクルコストの縮減に繋げ、建物の長寿命化を図るとともに、耐用年限まで維持管理します。

なお、戸建て住宅等については、耐用年限後はバリアフリー化等、住民のニーズを念頭に建て替えも視野に入れて検討します。

5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1) 対象

公営住宅等長寿命化計画に位置付ける対象住宅は、「3. 琴浦町の保有する公営住宅等の状況(1)町営住宅等の一覧及び概要」にて示した住宅です。

また、町の保有する公営住宅等に付随する集会所や駐車場等の共同施設も含まれます。

集会所一覧

集会所	所在地	構造	建設年度	改善年度	戸当り面積	耐震	敷地面積
一里松団地	八橋10-1	木平	H4		76.24	○	
上伊勢団地	上伊勢40-1	木平	H6	H22	39.94	○	41.26
楨下	楨下945-43	木平	H19		128.06	○	463.71
緑団地	光468	簡平	S56		54.76	×	57.76
松ヶ丘	松谷564-185	木平	H21		94.11	○	
船舞台団地	別所311	木平	H6		68.72	○	76.80
南荒神団地	赤崎142-3	木平	H25		62.68	○	
きらり団地	赤崎2540-3	木平	H24		65.83	○	585.94
浦安団地	下伊勢300-1	木平	H2		57.97	○	
東山団地	出上39-1	木平	H9		69.89	○	83.52
城山団地	太一垣10-3	木平	H8		67.076	○	74.72
コーポラスことろろ	八橋150-1	簡平	S55		78.75	×	

(2) 団地別・住棟別状況の把握

① 団地別・住棟別の基礎的項目

「3. 琴浦町の保有する公営住宅等の状況(1)町営住宅等の一覧及び概要」にて記載のとおりです。

② 団地別・住棟別事業手法の選定に必要な項目

(R5.10.1 現在)

団地・住棟の現在の立地環境等の社会特性を踏まえた管理方針

住棟の現在の物理的的特性による改善の必要性・可能性

団地名	需要		利便性				入居者属性		周辺地域属性等		仮住居の確保	全てが活用し得る	躯体・選定の安全性											
	応募倍率	空家率	公共交通機関からの距離	公設施設からの距離	教育施設からの距離	地域パラ	災害危険区域内外	60歳以上の世帯主	150,000円以下の世帯主	高齢者支援施設			子育て支援施設	選定の安全性		居住性に係る評価								
														耐震	防火	省エネ	バリアフリー	住戸面積	ルギーフリー	整備設置状況	老朽	判定	改善の必要性	
一里松第1団地	0.56	17%	1.2km	1.0km	1.2km	-	無	33%	78%	無	無	○	×	可能	不要	新	不要	基準以上	×	○	○	○	0%	必要
一里松第4団地	-	8%	1.2km	1.0km	1.2km	-	無	55%	73%	無	無	○	×	可能	不要	新	不要	基準以上	×	×	○	○	0%	必要
いなり第1団地	-	0%	1.3km	1.0km	0.8km	-	無	86%	100%	無	無	○	×	可能	不要	新	不要	基準以上	×	×	×	×	20%	必要
いなり第2団地	-	0%	1.3km	1.0km	0.8km	-	無	80%	100%	無	無	○	×	可能	不要	新	不要	基準以上	×	×	×	×	80%	不要
いなり第3団地	-	50%	1.3km	1.0km	0.8km	-	無	60%	80%	無	無	○	×	可能	不要	新	不要	基準以上	×	○	○	○	0%	必要
八橋第3団地	-	80%	1.1km	1.9km	1.1km	-	無	0%	100%	無	無	○	×	可能	不要	新	不要	基準以上	×	○	○	○	0%	必要
八橋団地	1.00	11%	1.1km	1.9km	1.1km	-	無	33%	100%	無	無	○	×	可能	必要	新	不要	基準以上	×	○	×	○	0%	必要
下伊勢第1団地	1.50	0%	0.8km	0.6km	0.6km	-	無	60%	90%	無	無	○	×	可能	必要	新	不要	基準以上	×	○	×	○	0%	必要
下伊勢第2団地	1.50	30%	0.7km	0.8km	0.5km	-	無	43%	86%	無	無	○	×	可能	不要	新	不要	基準以上	×	○	○	○	0%	必要
上伊勢団地	0.67	10%	1.3km	1.0km	0.5km	-	無	33%	89%	無	無	○	×	可能	不要	新	不要	基準以上	×	○	○	○	0%	必要
楨下第1~5団地	1.17	3%	2.8km	2.5km	1.7km	-	無	31%	88%	無	無	○	×	可能	不要	新	不要	基準以上	×	○	○	○	40%	必要
楨下南団地	1.00	10%	2.9km	2.5km	1.7km	-	無	33%	100%	無	無	○	×	可能	不要	新	不要	基準以上	×	×	○	○	0%	必要
八橋第2団地	0.25	13%	0.8km	1.4km	2.2km	-	無	67%	100%	無	無	○	×	可能	不要	新	不要	基準以上	×	×	○	○	0%	必要
みどり団地	-	20%	2.5km	2.9km	0.5km	-	無	88%	75%	無	無	○	×	可能	不要	新	不要	基準以上	×	○	○	○	0%	必要
松ヶ丘団地	-	85%	3.3km	3.4km	2.6km	-	無	67%	100%	無	無	○	×	可能	不要	新	不要	基準以上	×	○	○	○	0%	必要
船舞台団地	0.67	10%	1.8km	2.6km	2.1km	-	無	14%	57%	無	無	○	×	可能	不要	新	不要	基準以上	×	○	○	○	0%	必要
船舞台団地(特公費)								75%	25%															
南荒神団地	0.63	0%	2.2km	1.5km	1.3km	-	無	69%	88%	無	無	○	×	可能	不要	新	不要	基準以上	×	○	○	○	0%	必要
萩前団地	1.00	0%	0.3km	0.5km	1.5km	-	無	50%	100%	無	無	○	×	可能	必要	新	不要	基準以上	×	○	×	○	0%	必要
まらり団地	1.00	3%	1.5km	1.5km	1.8km	-	無	48%	97%	無	無	○	×	可能	必要	新	不要	基準以上	×	○	×	○	0%	必要
東伯団地	0.64	0%	0.7km	1.2km	1.4km	-	無	48%	81%	無	無	○	×	可能	不要	新	不要	基準以上	×	○	○	×	5%	必要
浦安団地	0.44	33%	0.9km	1.0km	1.1km	-	無	83%	100%	無	無	○	×	可能	不要	新	不要	基準以上	×	○	○	×	0%	必要
松ヶ丘団地	0.50	0%	1.6km	1.5km	1.5km	-	無	60%	100%	無	無	○	×	可能	不要	新	不要	基準以上	×	○	○	○	0%	必要
東山団地	0.33	14%	1.6km	1.8km	1.1km	-	無	37%	79%	無	無	○	×	可能	不要	新	不要	基準以上	×	○	○	○	0%	必要
城山団地	0.80	18%	2.8km	2.9km	0.4km	-	無	33%	89%	無	無	○	×	可能	不要	新	不要	基準以上	×	×	×	×	80%	不要
とうはくハイツ	0.57	46%	0.2km	0.7km	1.7km	-	無	38%	54%	無	無	○	×	可能	必要	旧	必要	基準以上	×	○	×	○	1%	必要
コーポラス	0.63	5%	1.2km	2.1km	1.3km	-	無	26%	70%	無	無	×	×	可能	必要	新	不要	基準以上	×	○	○	○	0%	必要
上野団地	0.67	13%	1.1km	1.3km	1.7km	-	無	29%	7%	無	無	○	×	可能	不要	新	不要	基準以上	×	○	○	○	6%	必要
成美団地	-	100%	2.4km	2.7km	0.4km	-	無	-	-	無	無	○	×	可能	不要	新	不要	基準以上	×	○	×	×	100%	不要
出上団地	-	0%	1.9km	2.1km	0.7km	-	無	100%	100%	無	無	○	×	可能	不要	新	不要	基準以上	×	○	×	×	0%	必要

(3) 団地別・住棟別の事業手法の選定

①将来ストック量の推計方針

現在、琴浦町は 482 戸の町営住宅等を管理しており、県下でも供給量は多大となっています。

町営住宅等の将来的な必要ストック量については、策定指針に記載されている「ストック推計プログラムによる著しい困窮年取未満の世帯数」の将来推計結果よりも多くのストックを保有します。かつ、鳥取県内の公営住宅保有状況を勘案しながら、必要な戸数の確保に努めます。

鳥取県内市町村の公営住宅の管理戸数は、世帯割合で平均 3%程度となっているのに対し、琴浦町は 7.5%程度もの公営住宅を保有しています。県内の保有状況と同等となるよう、世帯の 3%である 194 世帯を、琴浦町の管理戸数目標とします。

(参考)

○国ストック推計プログラムによる公営住宅施策対象のうち著しい困窮年取の世帯数推計

令和5年(2023)	令和10年(2028)	令和15年(2033)	令和20年(2038)	(世帯)
102	94	100	104	

○鳥取県の公営住宅管理戸数の世帯割合…3%程度

琴浦町の世帯数 6,458 世帯 (R4.3.31 現在) × 県内平均 3% = 194 戸 (管理目標)

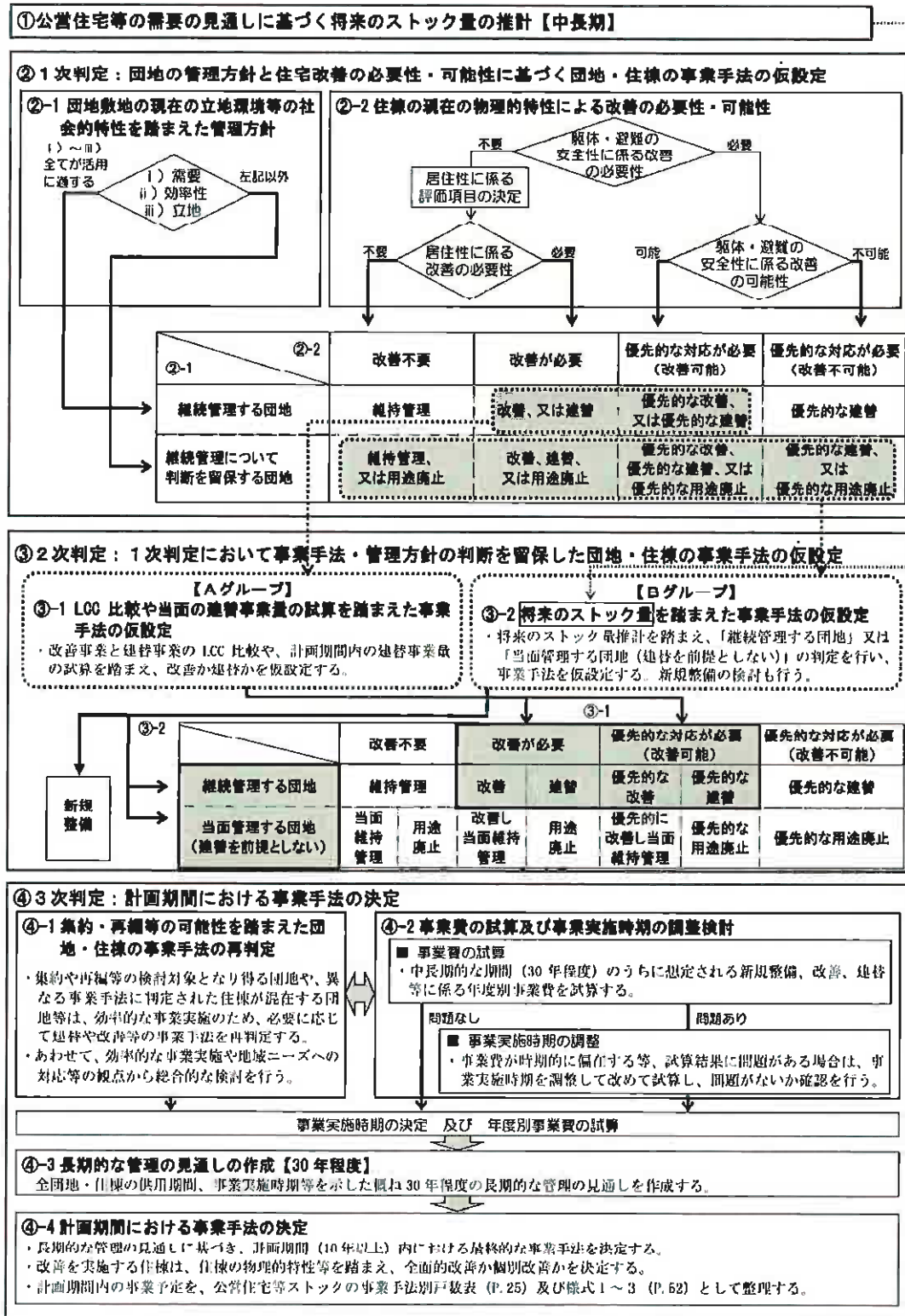
②事業手法

公営住宅を管理していくにあたり、各公営住宅毎に、改善や用途廃止等の事業手法を決定する必要があります。

この事業手法の決定については、策定指針による事業手法選定フローの結果を踏まえつつ、本町の保有する公営住宅の耐用年限等の様々な状況を勘案して、各団地の方向性を検討します。

1次判定～3次判定については、(2) 団地別・住棟別状況の把握②団地別・住棟別事業手法の選定に必要な項目のデータにより選定します。

策定指針の授業手法選定フロー



i. 1次判定、2次判定結果

	改善が不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)	
維持管理する団地	維持管理	改善または建替 南秀洋団地、いなり第1・2団地、浦安団地 Aグループ	優先的な改善、または優先的な建替 Aグループ	優先的な建替	Aグループ 維持管理 56戸
維持管理について判断を保留する団地	維持管理または用途廃止 松ヶ丘団地、成善団地、八幡第3団地 Bグループ	改善、建替、用途廃止 八幡第2団地、みどりの団地、新築団地、野前団地、さくら団地、城山団地、栗山団地、松ヶ丘団地、八幡団地、上野団地、出上団地、いなり第3団地、一里松第1・4団地、下俣松第1・2団地、成俣団地、城下団地、場下団地、東柏団地、とうほくハイツ Bグループ	優先的な改善、建替、用途廃止 コーポラスことうき Bグループ	優先的な建替、用途廃止 Bグループ	

Aグループに4団地56戸が該当するため、維持管理を行います。

Bグループに該当する25団地426戸から、目標管理戸数に向けて削減します。

ii. 3次判定結果

以下の点について留意しながら判定しました。

①需要・効率性・立地

…将来的な活用見込みがあるかを判断しました。

②躯体の安全性・避難の安全性・居住性

…物理的特性を評価し、改善の必要性、可能性を判断しました。

③耐用年限

…町営住宅については、原則、耐用年限までは維持管理を行います。なお、用途廃止を選定した住宅については、耐用年限を5年経過した時点で用途廃止を行います。

④旧赤碓町・旧東伯町のバランス

…需要や利便性等を考え、片方の旧町に寄らないよう調整をしました。

琴浦町の保有する公営住宅の今後30年程度の管理については、以下の表のとおりです。
 なお、住宅や入居者の状況により、耐用年限後の管理は必要に応じて変更します。

住宅名 (団地)	区分 (住宅)	旧町 (町)	管理数 (戸)	耐用年数 (年度)	耐用年限後の管理
南荒神	町営	赤碕	17	R11~R14	維持管理、建替
八幡第2	町営	赤碕	8	R12	維持管理、建替
みどり	町営	赤碕	10	R8	入居者と相談
松ヶ丘	町営	赤碕	20	R2	用途廃止
船望台	町営	赤碕	20	R5~R6	入居者と相談
駅前	町営	赤碕	6	R12	維持管理、建替
一里松第1	町営	東伯	12	R44	維持管理
一里松第4	町営	東伯	12	R42	維持管理
いなり第1	町営	東伯	7	R13	維持管理、建替
いなり第2	町営	東伯	6	R14	維持管理、建替
いなり第3	町営	東伯	10	R3	入居者と相談
下伊勢第1	町営	東伯	10	R10年~R11	維持管理、建替
下伊勢第2	町営	東伯	10	R10	入居者と相談
上伊勢	町営	東伯	10	R6	入居者と相談
槻下第1	町営	東伯	6	R13	入居者と相談
槻下第2	町営	東伯	6	R14	入居者と相談
槻下第3	町営	東伯	12	R15	入居者と相談
槻下第4	町営	東伯	8	R16	入居者と相談
槻下第5	町営	東伯	2	R17	入居者と相談
槻下南	町営	東伯	10	R17~R18	入居者と相談
とうはくハイツ	特公賃	東伯	24	R46	維持管理
きらり	町営	赤碕	34	R17~R20	維持管理、建替
浦安1号棟	町営	東伯	12	R42	維持管理
浦安2号棟	町営	東伯	15	R49	維持管理
東伯1号棟	町営	東伯	16	R40	維持管理
東伯2号棟	町営	東伯	6	R41	維持管理
城山	町営	赤碕	22	R8	入居者と相談
東山	町営	赤碕	22	R6~R11	入居者と相談
桜ヶ丘	町営	赤碕	5	R9~R10	入居者と相談
八橋	町営	東伯	9	R21~R23	維持管理、建替
八橋第3	町営	東伯	5	-	用途廃止
コーポラス1号棟	その他	東伯	40	R32	入居者と相談
コーポラス2号棟	その他	東伯	40	R32	入居者と相談
上野	改良	赤碕	16	R8	入居者と相談
成美	改良	赤碕	12	R12	耐用年限前に用途廃止
出上	改良	赤碕	2	R8	入居者と相談

6. 点検の実施方針

(1) 定期点検の実施方針

法定点検の対象となる住棟については、今後も引き続き建築基準法 12 条の規定に基づく点検を実施します。

点検結果は、劣化状況等に応じて修繕または修繕計画に反映します。

(2) 日常点検の実施方針

定期点検の他に、外観からの目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検を実施します。

点検結果は、劣化状況等に応じて修繕または修繕計画に反映します。

(3) 点検結果のデータベース化

定期点検、日常点検等の点検結果は、それぞれ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ます。

7. 計画修繕の実施方針

点検結果等の結果を踏まえ、経年劣化等により老朽または損傷の大きな躯体や設備等の原状回復工事を優先して計画的に行います。その際、居住性、安全性、耐久性、省エネルギー性、福祉対応性等、建物の質の向上が図られるよう、長寿命化を目指して工事内容を検討します。また、工事の効率化やコスト削減も念頭に置き、計画を立てます。

しかし、用途廃止の対象住宅については、耐用年限経過後は根本的な修繕は行わず、軽微な修繕のみとします。

保全予防にかかる計画修繕については、策定指針に掲載されている修繕周期表を参考に計画を立てますが、点検等の結果により建物等の安全性等が確認された場合には、修繕実施時期を延期することも検討します。

■修繕周期表

修繕種別	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	供給設備機能の維持	劣化の防止	機能性の維持	美観の維持	
1 屋根防水										
①屋上防水 (保水防水)	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	③		○			
			24年	下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)	③		○			
②屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	撤去・新設	12年	塗膜防水の上保護塗装(かぶせ方式)	③		○			
			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		○			
③傾斜屋根	屋根	補修 撤去・葺替	12年	下地調整の上保護塗装	④		○			
			24年	既存屋根材を全面撤去の上下地調整、葺替え	④		○			
④庇・笠木等 防水	庇天端、笠木天端、バラベット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③		○			
2 床防水										
①バルコニー 床防水	バルコニーの床(傾溝、樫木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②		○			
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床(傾溝、巾木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上地調整、塗膜防水等	②		○			
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、鉄筋の露出、モルタルの浮き等の補修	②	○	○			
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	②	○	○	○		
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	②	○	○	○		
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	②	○	○	○		
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	②	○	○			
4 鉄部塗装等										
①鉄部塗装 (雨出かり 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	-		○			
			6年	(鋼製)屋上フェンス、設備機器、立て柱・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板等、物干金物等	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	下地処理の上、塗装	-		○		
②鉄部塗装 (非雨出かり 部分)	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	⑤		○			
			6年	(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、屋内消火栓箱等	③		○			
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(ボード、樹脂、木製等)隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	-		○			
			塗替	18年	下地処理の上、塗装	-		○		
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、ドアチャック等)の取替等	③	○				
			36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
		点検・調整	12年	動作点検、金物(戸車、クレセント、ゼート等)の取替等	③	○				
			36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
②手すり	開放廊下・階段、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	④	○				
			③	○						
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	③	○				
			36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便 受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ボックス等	取替	24年	取替	③		○			
			24年	取替	③	○				
				36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○			
⑤金物類 (メーター ボックス等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③		○			
6 共用内部										
①共用内部	管理員室、業会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	塗替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③				○	
			12年	床・壁・天井の塗替等	③				○	

7 給水設備									
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 至給メッキ鋼管	①	○			
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア 継手)	①	○			
	水遣メーター	取替	40年	ステンレス鋼管	⑤	○			
		取替	8年	支給品	-	○			
②貯水槽	受水槽、高圧水槽	取替	25年	FRP製	③	○			
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	③	○			
		取替	15年		③	○			
8 排水設備									
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗膜鋼管 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	①	○			
		取替	30年		① ④ ⑤	○			
②汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗膜鋼管 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	①	○			
		取替	50年		①	○			
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	①	○			
		取替	30年	ヒューム管	④	○			
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③	○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○			
		取替	15年		③	○			
9 ガス設備									
①ガス管 (屋内)	ガス管 ガスメーター	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥	○			
		取替	10年		-	○			
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○			
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①	○			
10 空調機設備									
①空調設備	管理室、集金室等のエアコン	取替	15年		③				○
②換気設備	管理員室、集金室、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		③	○			
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 非常用照明器具内貯蓄電池	取替	15年		③	○			
		取替	4年 ～6年		-	○			
②配電回路	配電盤・フルボックス等	取替	30年		③	○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力) 等	取替	30年		③	○			
④避雷針設備	避雷針・ポール・支持金物・導 線・接地線等	取替	40年		③	○			
⑤自家発電 設備	発電設備	取替	30年		③	○			
12 安全・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		③				○
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				○
③光ケーブ ル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③				○
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		③				○
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		③	○			
		取替	20年		③	○			
		取替	25年		③	○			
②自動火災 報知設備	感知器、発報器、表示灯、音響装 置、中継器、受信機等	取替	20年		③	○			
③連絡送水 管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊 専用栓箱等	取替	25年		③	○			
14 昇降機設備									
①昇降機	カゴ内装、扉、三方弁等 全備成機器	補修	15年		③				○
		取替	30年		③				○
15 立体駐車設備									
①自走式駐 車場	ブレハブ達(鉄骨造+ALC)	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③				○
		取替	30年	全部撤去の上建替	③				○
		補修	5年	鉄部塗装、部品交換	④				○
		建替	20年	撤去、新設	④				○
②機械式駐 車場	2段方式、多段方式(昇降式、横 行昇降式、ビット式)、 垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	④				○
		建替	20年	撤去、新設	④				○
16 外構・附属施設									
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、 側溝、排水溝 圍障(塀、フェンス等)、サイン(案 内板)、遊具、ベンチ等 埋設排水管、排水樹等、※埋設給 水管を除く	補修	20年		①				○
		取替	20年		①	○			○
		取替	20年		①	○			○
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所 補造	取替	20年		①				○
		整備	20年		①				○
17 仮設工事									
①共通仮設		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		①				○
②設備機器	分電盤	取替	15年		①	○			○
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		①				○
	換気扇	取替	20年		①				○

8. 改善事業の実施方針

改善対象住宅について、次に示す4種類の事業を各住宅の状況に応じて実施します。

(1) 安全性確保型

現在は避難設備や耐震性、耐火性等については整備済となっているため、状況や必要に応じて、入居者の安全性を確保するよう改善を行います。

(2) 長寿命化型

耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から、外壁改修、屋根改修、配管の耐久性向上等による長寿命化を図ります。

(3) 福祉対応型

高齢者、障がい者等が安全・安心して居住できるよう、必要に応じてバリアフリー化による居住の円滑化を図ります。

(4) 居住性向上型

居住者が快適に生活できるように、外壁改修及び屋根改修、集会所の整備、改修時の断熱化や省エネルギー化等を実施することで、居住性向上を図ります。

9. 建替事業の実施方針

公営住宅等は、耐用年限までの活用を基本とします。耐用年限を経過した住棟については、新規の入居募集を停止します。

(1) 対象

「5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定」で建替の対象としている住棟を建替えます。

(2) 住宅の水準

建替時には、根幹的なバリアフリー化や省エネルギー化等を盛り込むことを検討します。

(3) 整備方法

建て替え時には、維持管理の効率化等のため、戸別住宅ではなく、集合住宅を建設場所を集約して、建築します。

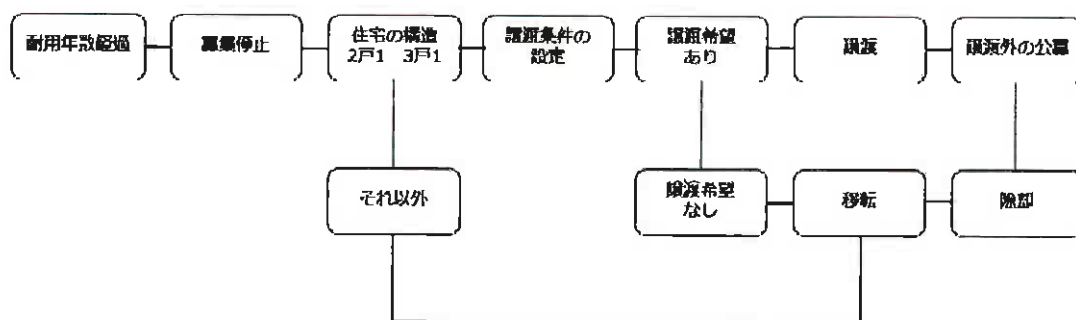
また、PFI事業の導入を検討し、公共施設の整備・維持管理・運営を民間の資金・経理能

力・技術的ノウハウを活用し、行政サービスの向上と財政負担の平準化を行い、効率的な行財政運営の実現を図れるよう検討します。

(4) 用途廃止

用途廃止をする住棟においては、耐用年限後の根幹修繕は行わず、適切な軽微修繕等のみを行います。

また、該当する団地内全ての住棟の耐用年限経過5年後を目標に、下記フローに沿って用途廃止を行います。その際、入居者への住宅の譲渡や入居者の移転先の斡旋等を行います。



10. 長寿命化のための事業実施予定一覧

策定指針に示されている様式に基づき、計画期間内の事業実施予定を明記します。

なお、住棟の損傷状況等の必要に応じて、1年毎に見直しを行います。

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名： 琴浦町

住宅の区分： 公営住宅 特定区分
共同住宅 単體建
(分譲併合) 改造後宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容										LCG 削減効果	備考	
						R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15			
【町営住宅】																		
一里松第1団地		12	RC3	H4	-	屋根改修 工事 (総額)				自治体 ・自治会 ・協賛 費							711,940	個別改善
一里松第4団地		12	RC3	H2	-	屋根改修 工事 (総額)				自治体 ・自治会 ・協賛 費							1,546,321	個別改善
いなり第1団地	.40-1	1	K	S40	-												-	維持保全
	.40-2	3	K	S40	-												-	維持保全
	.40-3	3	K	S40	-												-	維持保全
	小計	7																
いなり第2団地	.50-1	1	K	S50	-												-	維持保全
	.50-2	2	K	S50	-												-	維持保全
	.50-3	3	K	S50	-												-	維持保全
	小計	6																

樓下第1園地	A	2	W2	H13	-	給湯器取替工事設計	給湯器取替工事												-	個別改善						
	B	2	W2	H13	-	給湯器取替工事設計	給湯器取替工事													-	個別改善					
	C	2	W2	H13	-	給湯器取替工事設計	給湯器取替工事													-	個別改善					
	小計	6																								
樓下第2園地	D	2	W2	H14	-	給湯器取替工事設計	給湯器取替工事													-	個別改善					
	E	2	W2	H14	-	給湯器取替工事設計	給湯器取替工事													-	個別改善					
	F	2	W2	H14	-	給湯器取替工事設計	給湯器取替工事													-	個別改善					
	小計	6																								
樓下第3園地	G	2	W2	H15	-	給湯器取替工事設計	給湯器取替工事													-	個別改善					
	H	2	W2	H15	-	給湯器取替工事設計	給湯器取替工事													-	個別改善					
	I	2	W2	H15	-	給湯器取替工事設計	給湯器取替工事													-	個別改善					
	J	2	W2	H15	-	給湯器取替工事設計	給湯器取替工事													-	個別改善					
	K	2	W2	H15	-	給湯器取替工事設計	給湯器取替工事													-	個別改善					
	L	2	W2	H15	-	給湯器取替工事設計	給湯器取替工事													-	個別改善					
	小計	12																								
樓下第4園地	M1	1	W2	H16	-	給湯器取替工事設計	給湯器取替工事													-	個別改善					
	M2	1	W2	H16	-	給湯器取替工事設計	給湯器取替工事													-	個別改善					
	N	2	W2	H16	-	給湯器取替工事設計	給湯器取替工事													-	個別改善					
	O	2	W2	H16	-	給湯器取替工事設計	給湯器取替工事													-	個別改善					
	P	2	W2	H16	-	給湯器取替工事設計	給湯器取替工事													-	個別改善					
	小計	8																								
樓下第5園地	Q	2	W2	H17	-	給湯器取替工事設計	給湯器取替工事													-	個別改善					
樓下附園地	南1	2	W2	H18	-	給湯器取替工事設計	給湯器取替工事													-	個別改善					
	南2	3	W2	H18	-	給湯器取替工事設計	給湯器取替工事													-	個別改善					
	南3	2	W2	H18	-	給湯器取替工事設計	給湯器取替工事													-	個別改善					
	南4	3	W2	H18	-	給湯器取替工事設計	給湯器取替工事													-	個別改善					
	小計	10																								
東台園地	1号棟	10	RC4	S63	-																外壁修繕工事設計	外壁修繕工事	843,756	個別改善		
	2号棟	6	RC3	H1	-																	外壁修繕工事設計	外壁修繕工事	536,355	個別改善	
	小計	22																								
湖安園地	1号棟	12	RC3	H2	-																		外壁修繕工事設計	外壁修繕工事	1,384,563	個別改善
	2号棟	15	RC3	H9	-																		外壁修繕工事設計	外壁修繕工事	897,637	個別改善
	小計	27																								

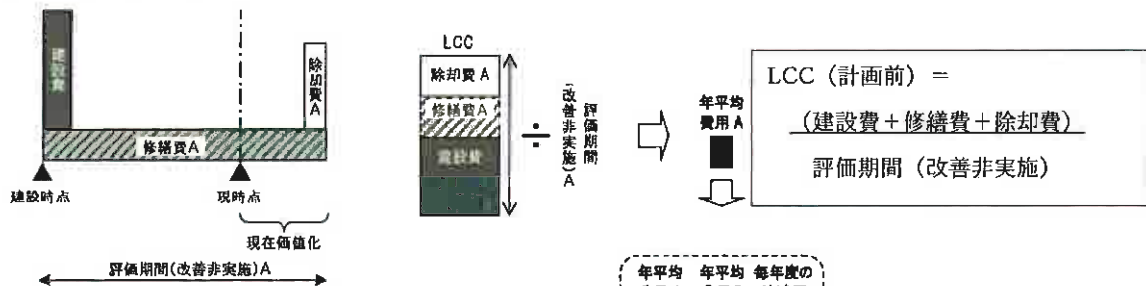
11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

耐用年限の長い集合住宅について、建物の改善を実施する場合と実施しない場合における、それぞれ建設時点から次の建替えまでに要するコスト(=LCC、ライフサイクルコスト)を算出し、比較を行いました。

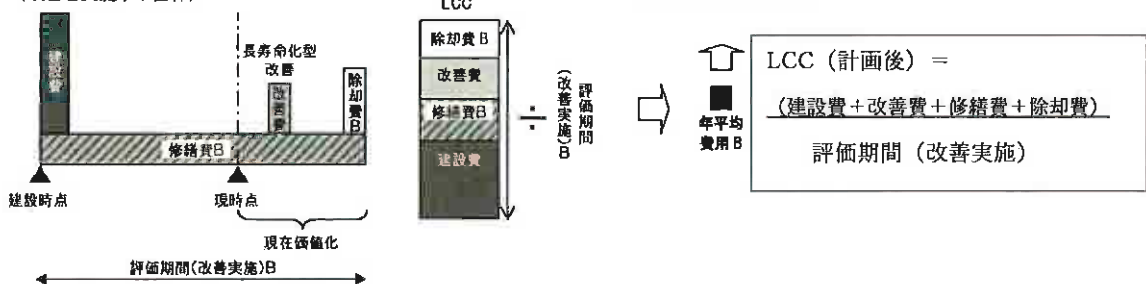
その結果、集合住宅全体で約 15,000 千円/年の年平均改善額 (LCC 縮減効果) があると予測されます。

本計画に基づく、予防保全的な維持管理を実施することで、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することができます。

ライフサイクルコストの算出イメージ
(改善を実施しない住棟)



(改善を実施する住棟)



$$\text{LCC 縮減効果} = \text{LCC (計画前)} - \text{LCC (計画後)}$$

町内の集合住宅における LCC 縮減効果

(円)

住宅名	戸数	計画前 使用年数	計画後使用年数 (耐用年限)	耐用年限ま での残年	LCC (計画前)	LCC (計画後)	LCC削減効果 (年毎)
一里松第1団地	12	50	70	39	5,169,614	4,397,674	771,940
一里松第4団地	12	50	70	37	5,667,596	4,121,275	1,546,321
浦安団地1号棟	12	50	70	37	7,120,697	5,725,734	1,394,963
浦安団地2号棟	15	50	70	44	7,801,477	6,803,840	997,637
東伯団地1号棟	16	50	70	35	5,238,881	4,395,125	843,756
東伯団地2号棟	6	50	70	36	2,776,654	2,240,299	536,355
コーポラス1号棟	40	50	70	27	16,357,955	13,000,352	3,357,603
コーポラス2号棟	40	50	70	27	16,357,955	13,000,352	3,357,603
とうはくハイツ	24	50	70	41	13,569,120	11,244,304	2,324,816

