

いちき串木野市公営住宅等長寿命化計画



令和3年2月

鹿児島県 いちき串木野市

目 次

序章 計画の背景及び目的

(1) 背景及び目的	1
(2) 計画の位置づけ	1
(3) 計画期間	2

第1章 いちき串木野市の概況

1-1 いちき串木野市の概要

(1) いちき串木野市の概要	3
(2) 人口・世帯の動向	7

1-2 住宅事情

(1) 住宅ストックの概況	14
(2) 新設住宅着工の動向	18
(3) 民間賃貸住宅市場	19

1-3 公的賃貸住宅の概要

(1) 公的賃貸住宅の管理戸数	20
(2) 市営住宅の概要	22
(3) 市公営住宅の入居者の状況	31
(4) 市営住宅の応募状況	34
(5) 家賃収入の状況	34

1-4 上位計画・関連計画の概要

(1) いちき串木野市第二次総合計画（平成29年3月）	35
(2) いちき串木野市住生活基本計画（平成20年1月）	36
(3) いちき串木野市高齢者福祉計画 第7期介護保険事業計画（平成30年3月）	37
(4) 第2期いちき串木野市子ども・子育て支援事業計画（令和2年3月）	38
(5) 都市計画マスタープラン	39
(6) いちき串木野市公共施設等総合管理計画（平成29年3月）	41

第2章 公営住宅の必要戸数の推計

(1) 公営住宅施策対象世帯数の推計手順（概要）	42
(2) 著しい困窮年収未満世帯数の推計手順（概要）	42
(3) 推計結果	43
(4) 市公営住宅必要戸数の設定	45
(5) 市公営住宅目標管理戸数	46

第3章 公営住宅長寿命化に向けた課題と方針

3-1 公営住宅等ストックに関する課題の整理

(1) 居住水準や住宅性能が劣る市営住宅ストックの増大	47
(2) 市営住宅需要の多様化への対応	49

（３）地域づくりに向けた市営住宅ストックの有効活用	51
3-2 長寿命化に関する基本方針	
（１）ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する基本方針	52
（２）市営住宅の管理の方針	53
（３）市営住宅の整備水準	53

第４章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

4-1 事業手法の選定フローと選定結果	
（１）計画の対象	55
（２）団地別・住棟別事業手法の選定フロー	56
（３）１次判定	58
（４）２次判定	59
（５）３次判定	59
（６）判定結果	60
4-2 事業計画	
（１）事業手法別戸数	62
（２）団地別事業計画	63
（３）概算事業費	64
4-3 事業プログラム	
（１）事業プログラムの考え方	65
（２）事業プログラム	65

第５章 事業の実施方針

5-1 点検の実施方針	
（１）法令に基づく保守点検	67
（２）日常的な点検	68
5-2 計画修繕の実施方針	
（１）計画修繕の内容	71
（２）経常的な維持修繕等	73
（３）データベースの構築と履歴情報の蓄積	73
（４）計画の見直しと適切な予算措置の実施	73
5-3 改善事業の実施方針	
（１）個別改善事業の実施方針	74
5-4 建替事業の実施方針	
（１）建替事業の実施方針	75
5-5 用途廃止の実施方針	
（１）用途廃止の実施方針	76

第6章 長寿命化のための事業実施予定一覧

- (1) 公営住宅 78
- (2) 特公賃住宅 81
- (3) 単独住宅 81

第7章 長寿命化に向けたライフサイクルコストとその縮減効果の把握

- (1) 検討対象団地 82
- (2) ライフサイクルコスト（LCC）の算出の手順 83
- (3) ライフサイクルコストの算出結果と効果について 85
- (4) 長寿命化のための維持管理による効果 86

第8章 計画の推進に向けて

- (1) 団地カルテ、修繕データベース、点検データベースの整備・蓄積と適切な運用
. 87
- (2) 改善事業に係る入居者の合意形成 87
- (3) 多様な事業手法の検討 87

参考資料1 市営住宅 団地別住棟別事業手法選定表 参考-1

参考資料2 長期的な管理の見通し 参考-5

参考資料3 選定指標の解説 参考-11

序章 計画の背景及び目的

(1) 背景及び目的

公営住宅は、真に住宅に困窮する世帯（住宅確保要配慮者など）に対する住宅セーフティネットを構築する「核」として、良質な住宅供給と良好な住環境の提供を目指して整備が進められてきました。今後とも、これらの公営住宅ストックを活用し、将来にわたって安全で快適な住まいを確保していくことが求められています。

こうしたなか、本市の市営住宅 584 戸のうち公営住宅は 513 戸ありますが、公営住宅法上の法定耐用年限を超過した住宅が 125 戸（24.4%）、法定耐用年限の2分の1を経過した住宅が 106 戸（20.7%）あり、全市公営住宅の 45.0%が更新可能時期を迎えています。

本市では、平成 24 年 3 月に「いちき串木野市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、建替、個別改善などの事業を実施してきましたが、財政事情が逼迫するなか、今後とも長期的な視点に立った市内の市営住宅需要を見据えつつ、市営住宅ストックを効率的・効果的にマネジメントしていくことが求められています。

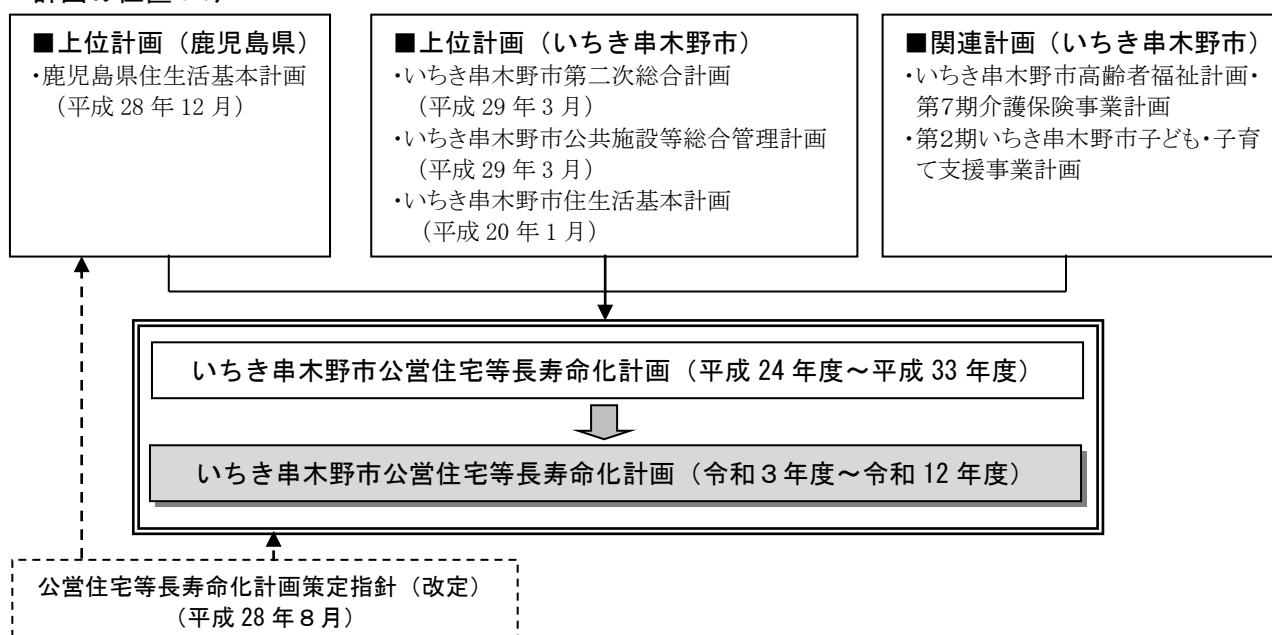
一方、国においては平成 28 年 8 月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」が策定され、新たな視点を加えた計画策定が求められているところです。

計画期間が満了（平成 33 年度（令和 3 年度）末）しつつあることから、長寿命化を図るべき市営住宅の状況を的確に把握し、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に基づき、予防保全的な観点から適切な修繕・改善、長寿命化のための維持管理などに係る計画を定め、建替や改善の効率的かつ効果的な活用プログラムを策定することで、ライフサイクルコストの縮減と事業量の平準化を図ることを目的に見直しを行うものです。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、「鹿児島県住生活基本計画」、「いちき串木野市第二次総合計画」などを上位計画とし、「いちき串木野市高齢者福祉計画・第7期介護保険事業計画」などの関連計画との整合性を図ります。

計画の位置づけ



(3) 計画期間

本計画の計画期間は、平成 23 年度に策定した「いちき串木野市公営住宅等長寿命化計画」の残り期間（令和 3 年度）の見直しに、新たに 9 年間を追加し、令和 3 年度～令和 12 年度の 10 年間とします。

また、社会・経済状況を勘案し、必要に応じて 5 年後を目途に見直すこととします。

計画期間： 令和 3 年度～令和 12 年度

第1章 いちき串木野市の概況

1-1 いちき串木野市の概要

(1) いちき串木野市の概要

①位置・地勢

本市は、東経 130° 16'27"、北緯 31° 42'30"にあって、鹿児島県本土の西部に位置しています。市域面積は 112.29km²となっています。

日本三大砂丘の一つ吹上浜の北側に位置し、市街地の西側を東シナ海に、北側と東側を山々に囲まれており、地下水や温泉、温暖な気候など豊かな自然に恵まれています。

交通体系は、国道3号が南北に通る、南九州西回り自動車道の市来インターチェンジ、串木野インターチェンジがあるため、自動車での時間距離は鹿児島市まで 20～30 分程度です。また、JR鹿児島本線が通っており、串木野駅と市来駅を中心に市街地が形成されています。

市内には串木野漁港・羽島漁港・土川漁港・市来漁港・戸崎漁港の5ヶ所の漁港があります。市域の中央部にある市内最大の串木野漁港は、遠洋マグロ漁業の基地となっています。

いちき串木野市の位置



交通網

交通手段	経路	所要時間
車	鹿児島空港から九州自動車道-南九州西回り自動車道利用	約 70 分
	鹿児島市内から南九州西回り自動車道利用	約 30 分
	鹿児島市内から国道 3 号	約 60 分
	川内駅から南九州西回り自動車道利用・国道 3 号	約 15 分
鉄道 (JR)	鹿児島中央＝串木野駅	34 分
	川内＝串木野駅	13 分
	鹿児島中央＝神村学園前駅	32 分
	川内＝神村学園前駅	15 分
	鹿児島中央駅＝市来駅	30 分
	川内駅＝市来駅	17 分
	熊本＝川内駅	36 分
	博多＝川内駅	1 時間 15 分
バス	鹿児島＝いちき串木野市	1 時間 39 分
	川内＝いちき串木野市	23 分

(資料:いちき串木野市ホームページ)

②沿革

平成 17 年 10 月 11 日、串木野市、日置郡市来町の 1 市 1 町が新設合併して、いちき串木野市が発足しました。隣接している自治体は薩摩川内市、日置市となっています。

沿革

明治 22 年 4 月 1 日	上名村・下名村・串木野町・荒川村・冠岳村・羽島村が合併し串木野村が発足
明治 22 年 4 月 1 日	市来郷が東西に分かれ、東市来村、西市来村となる
昭和 5 年 4 月 1 日	西市来村が町制施行。市来町となる
昭和 10 年 4 月 1 日	串木野村が町制施行。串木野町となる
昭和 25 年 10 月 1 日	串木野町が市制施行。串木野市となる
平成 17 年 10 月 11 日	市来町と串木野市が合併。いちき串木野市となる

③気候

平成 30 年の平均気温は 18.6℃と比較的温暖ですが、台風の常襲地帯でもあります。

気温 (℃)	平均	18.6
	最高	36.0
	最低	-2.5

(出典:令和元年度版「統計いちき串木野」)

④自然的条件

主な河川として、大里川、八房川、五反田川などがあります。五反田川流域の一部にはシラス層が分布しているため、台風や集中豪雨による災害が発生しやすい条件下にあり、土石流危険渓流や急傾斜地崩壊危険箇所の指定を受けています。

また、汐見町、春日町一帯は低地帯となっており、家屋浸水を受けやすい状況にあります。

土石流危険渓流・急傾斜地崩壊危険箇所・地すべり危険箇所

旧市町村名	土石流危険渓流	急傾斜地崩壊危険箇所	地すべり危険箇所	合計
串木野市	90	186	0	276
市来町	17	60	0	77
計	107	246	0	353

(資料：鹿児島県地域防災計画)



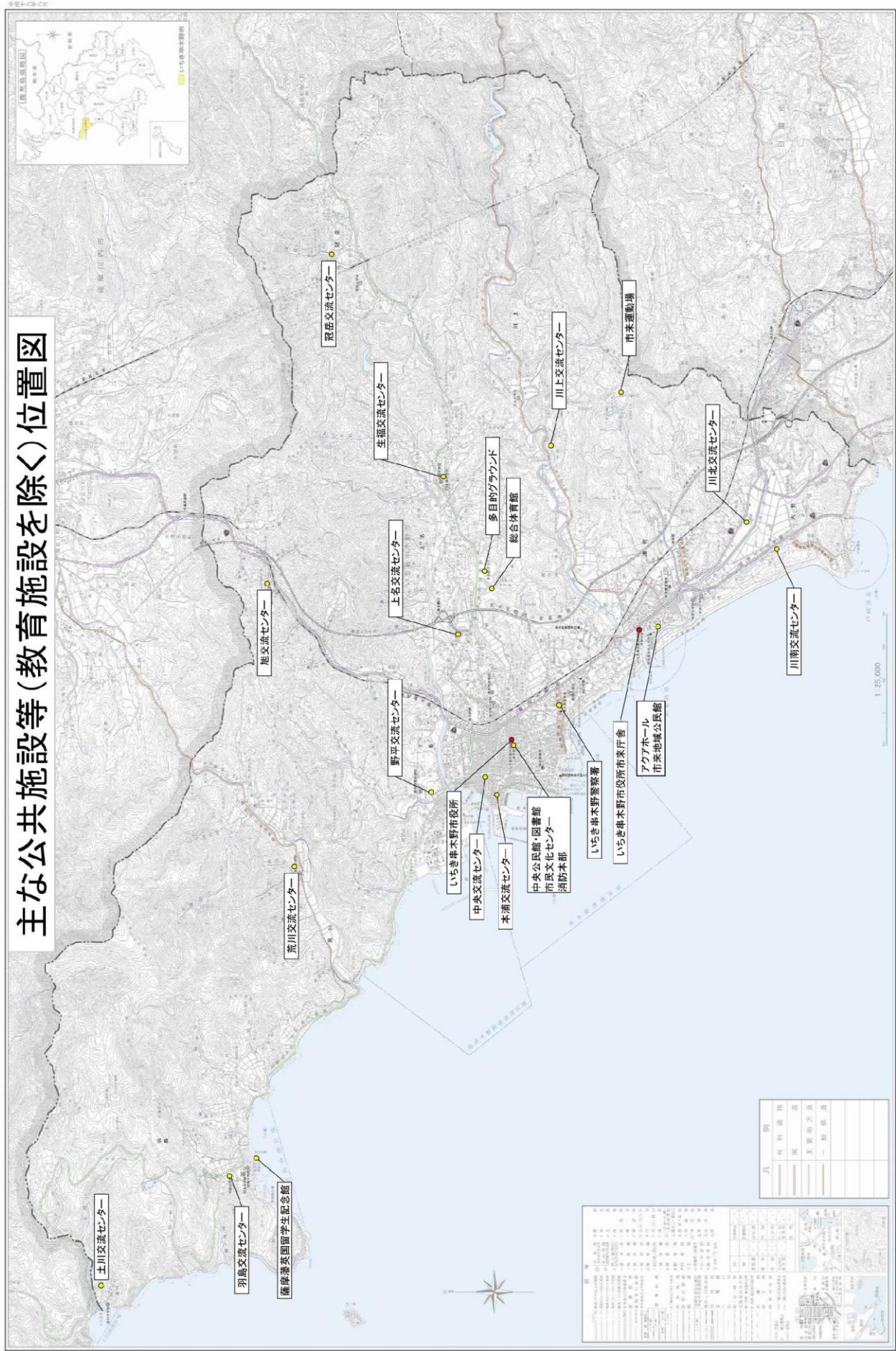
(出典：鹿児島県土砂防災情報マップ)

⑤公共施設等

鉄道は、本市を南北方向に JR 鹿児島本線が縦断し、市内には串木野駅、神村学園前駅、市来駅の3駅があります。このほか、本市西部の山間部を九州新幹線が縦断しています。

道路網は、南北方向に南九州西回り自動車道が走り、市内には市来 IC、串木野 IC があります。このほか、国道3号が鉄道と並行する形で、鹿児島市と薩摩川内市方面を結んでいます。本市の中央部に市役所があり、これと別に市来庁舎及び羽島出張所があります。

主な公共施設等(教育施設を除く)位置図



(2) 人口・世帯の動向

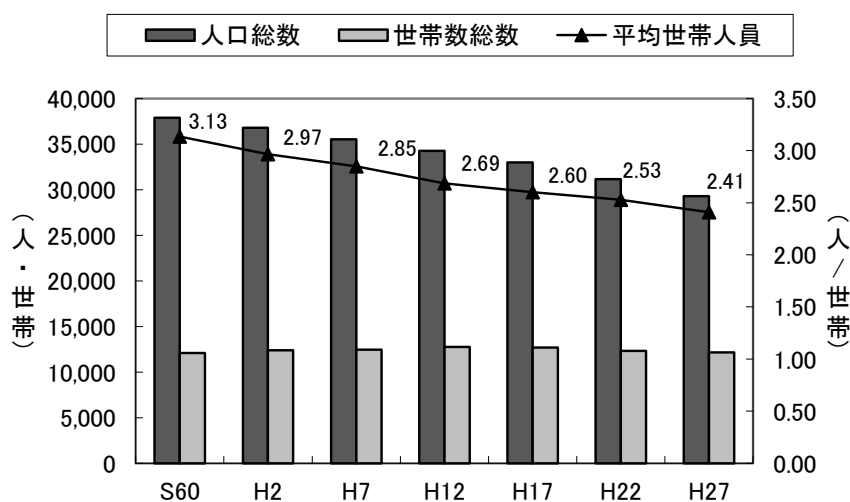
①人口・世帯数の動態

●人口、世帯数ともに減少

本市の総人口は、国勢調査によると平成27年10月1日現在で29,282人となっており、減少傾向にあります。総世帯数についても減少傾向にあり、平成27年で12,159世帯となっています。

また、1世帯当たりの人員も減少しており、平成27年で2.41人となっています。

人口・世帯数・世帯人員の推移(いちき串木野市)
(資料:国勢調査)



人口総数・世帯数総数の推移(いちき串木野市)

年次	人口総数	世帯数総数	平均世帯人員
S60	37,878	12,088	3.13
H2	36,790	12,406	2.97
H7	35,534	12,469	2.85
H12	34,266	12,754	2.69
H17	32,993	12,684	2.60
H22	31,144	12,315	2.53
H27	29,282	12,159	2.41

(資料:国勢調査)

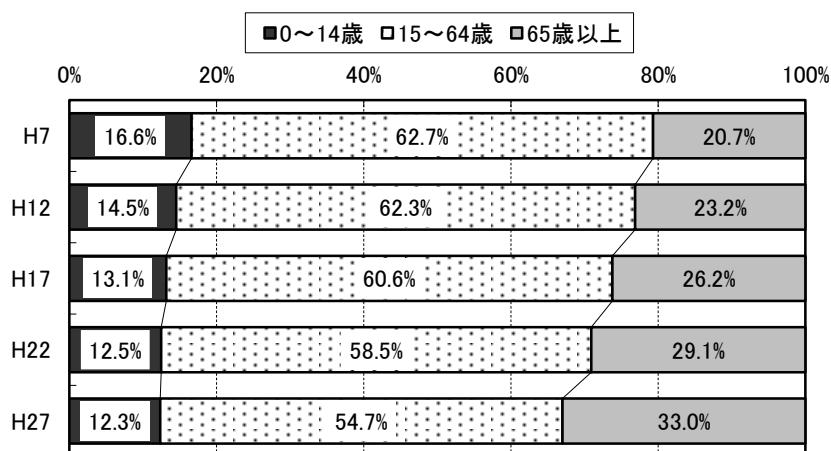
②高齢化の状況

高齢化率（65 歳以上人口の総人口に対する割合）の推移をみると、年々高齢化が進んでおり、平成 27 年の高齢化率は 33.0%で、県（29.4%）、全国（26.6%）より高くなっています。

鹿児島県は全国平均に比べ、高齢化が 10 数年も早く進行しているといわれています。本市の高齢化率が県平均を上回って高齢化が進んでいる要因として、平均寿命の伸長と出生率が低下していることのほかに、若年層を中心とした人口流出等が大きいと思われます。高齢化の進行に伴って、今後、一人暮らしや寝たきり等の介護を必要とする高齢者が増大することが懸念されています。

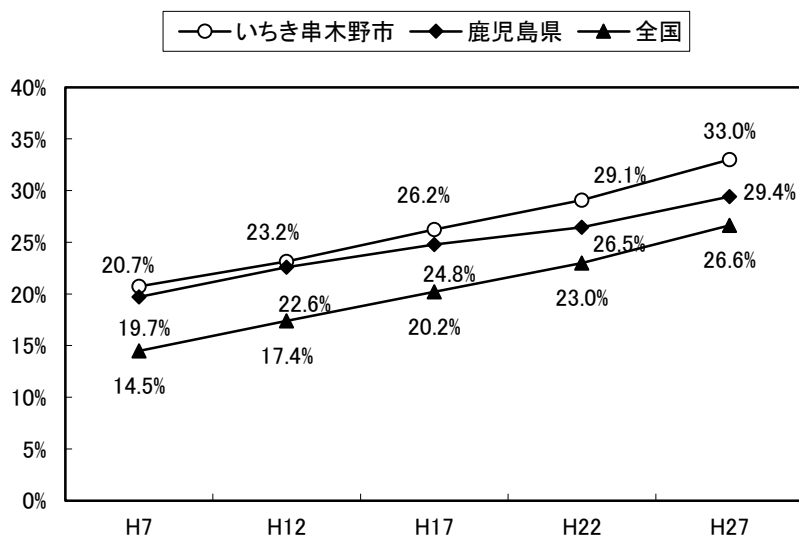
年齢(3区分)別人口割合の推移(いちき串木野市)

(資料:国勢調査)



高齢化率の推移

(資料:国勢調査)



※高齢化率は年齢不詳を除く総数に対する割合

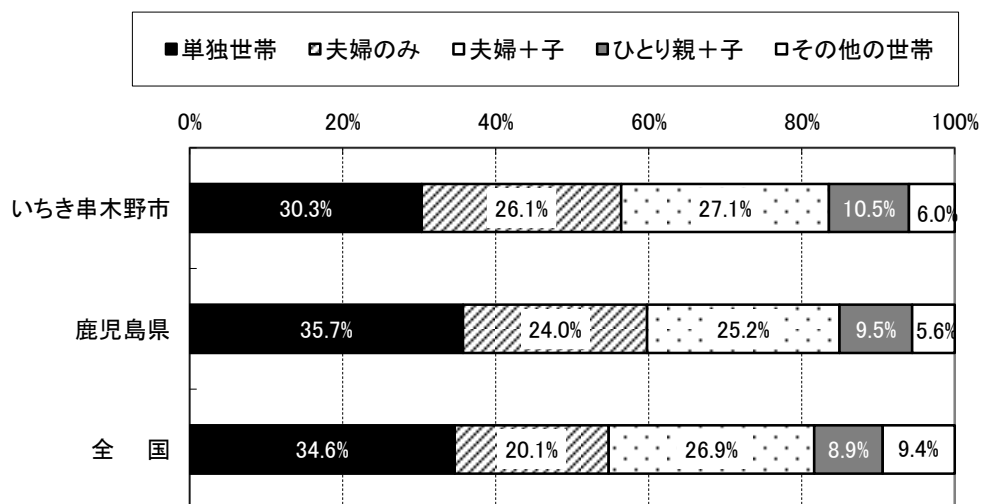
③家族構成

家族構成の状況をみると、「単独世帯」の割合が最も高く 30.3%、次いで「夫婦と子」の世帯割合が 27.1%で高くなっています。全国、県と比べると、「単独世帯」の割合はやや低く、「夫婦のみ」世帯の割合が 26.1%とやや高くなっています。

一方、総世帯に占める 65 歳以上の高齢単独世帯と高齢夫婦のみ世帯の割合は、県、全国に比べ、高くなっています。また、人口は継続して減少傾向ですが、高齢世帯数は継続して増加する傾向にあります。

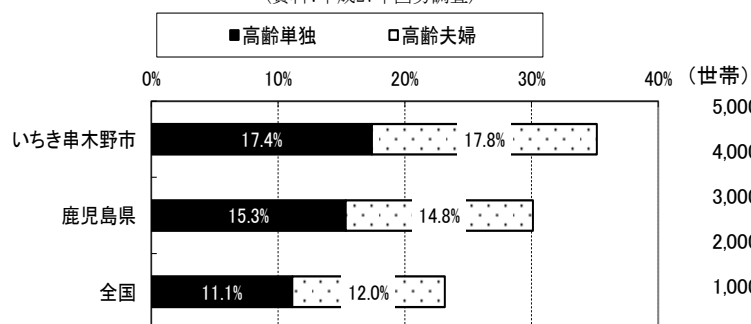
家族構成別世帯数の割合

(資料:平成27年国勢調査)



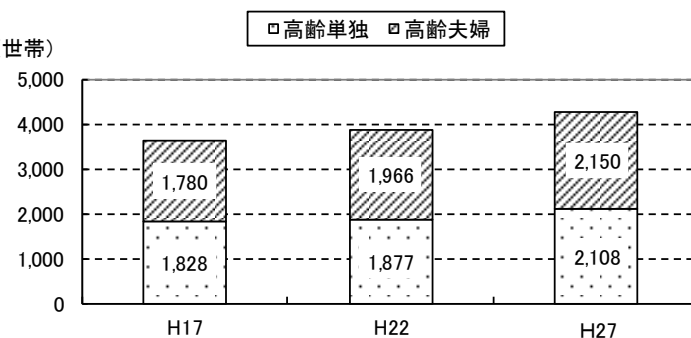
一般世帯総数に占める高齢世帯の割合

(資料:平成27年国勢調査)



高齢世帯の推移

(資料:国勢調査)



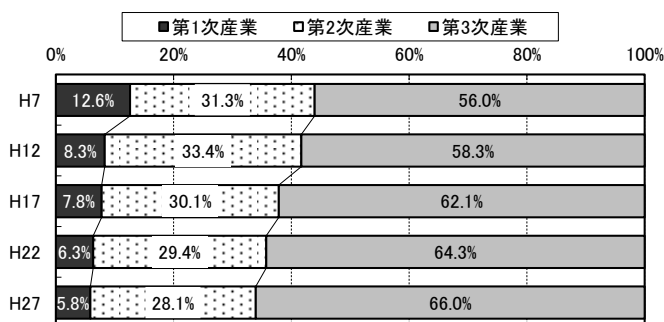
※高齢単独：世帯員（65歳以上）が一人の世帯

高齢夫婦：高齢世帯員（65歳以上）のいる夫婦のみの世帯

④産業

本市の産業別就業者割合は、平成 27 年国勢調査によると第 1 次産業 5.8%、第 2 次産業 28.1%、第 3 次産業 66.0%となっています。その推移をみると、第 1 次産業は減少、第 3 次産業は増加を続けており、第 2 次産業は平成 12 年以降減少が続いています。

産業別就業者割合の推移
(資料:国勢調査)



⑤通勤・通学動向

本市で常住する就業・通学者は平成 22 年から平成 27 年にかけて約 700 人減少しています。市内での就業・通学者と他市区町村での就業・通学者の割合は 2：1 で大きな変化はみられません。

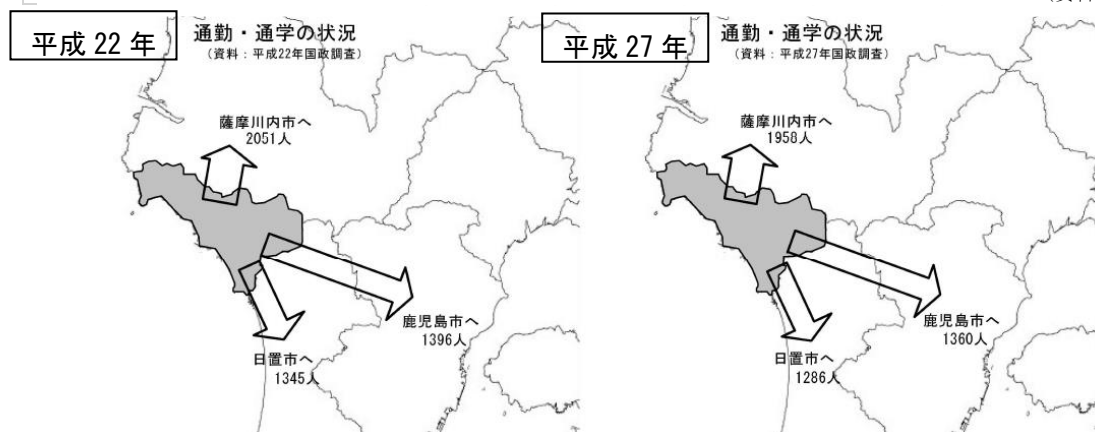
就業・通学先の内訳では薩摩川内市が全就業者・通学者のうち 13.0%と最も高く、次いで鹿児島市（9.0%）、日置市（8.5%）となっています。従業者に限ると、日置市が割合、実数ともに増加しています。

常住地による就業・通学先の状況

	平成22年			平成27年		
	総数	15歳以上従業者	15歳以上通学者	総数	15歳以上従業者	15歳以上通学者
当地に常住する・就業者・通学者	15,788	13,793	1,995	15,075	13,289	1,786
自市町で就業・通学	10,484	9,399	1,085	10,064	9,022	1,042
他市区町村で就業・通学	5,285	4,376	909	4,978	4,235	743
うち鹿児島市で就業・通学	1,396	998	398	1,360	990	370
うち日置市で就業・通学	1,345	1,113	232	1,286	1,146	140
うち薩摩川内市で就業・通学	2,051	1,839	212	1,958	1,758	200

	平成22年			平成27年		
	総数	15歳以上従業者	15歳以上通学者	総数	15歳以上従業者	15歳以上通学者
当地に常住する・就業者・通学者	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
自市町で就業・通学	66.4%	68.1%	54.4%	66.8%	67.9%	58.3%
他市区町村で就業・通学	33.5%	31.7%	45.6%	33.0%	31.9%	41.6%
うち鹿児島市で就業・通学	8.8%	7.2%	19.9%	9.0%	7.4%	20.7%
うち日置市で就業・通学	8.5%	8.1%	11.6%	8.5%	8.6%	7.8%
うち薩摩川内市で就業・通学	13.0%	13.3%	10.6%	13.0%	13.2%	11.2%

(資料:国勢調査)



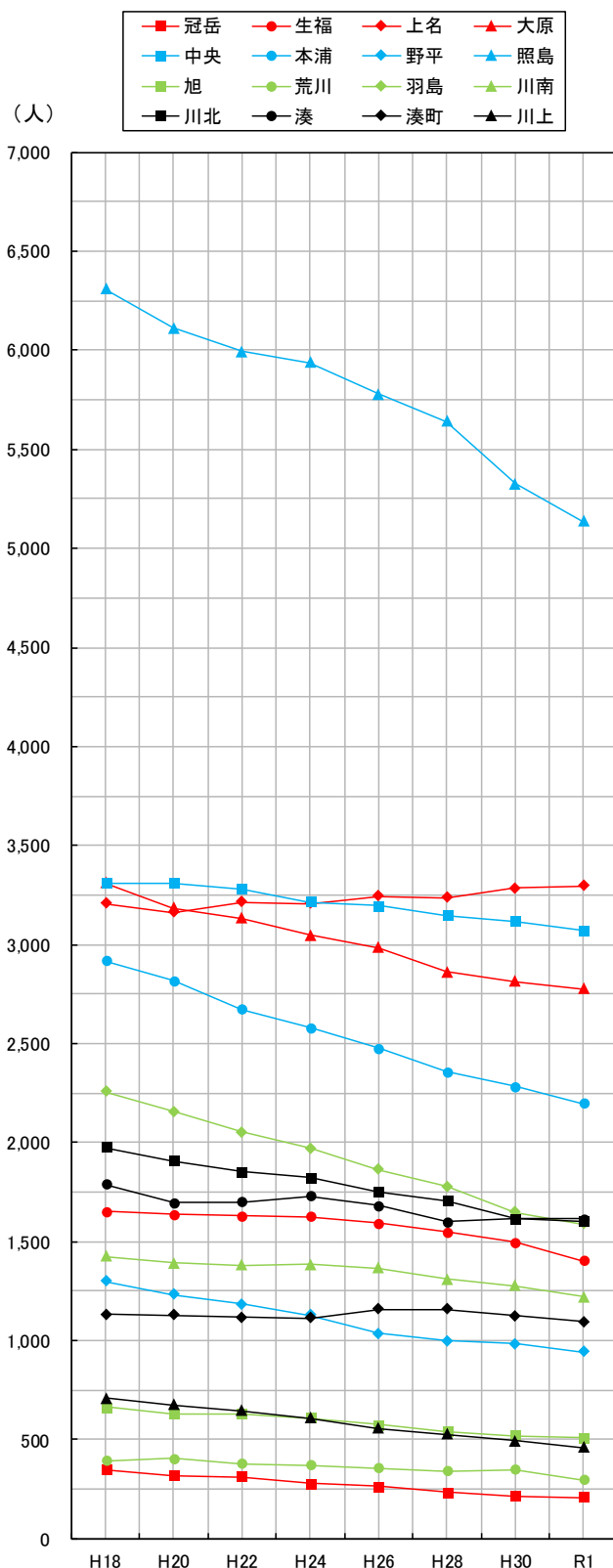
⑥地区別の人口・世帯数の推移

地区別人口の推移（平成18年～令和元年）をみると全体的に減少傾向にあります。区画整理が行われている上名地区では微増しています。

一方、地区別の世帯数の推移をみると、上名、中央、湊、湊町は増加、その他の地区は減少傾向にあります。

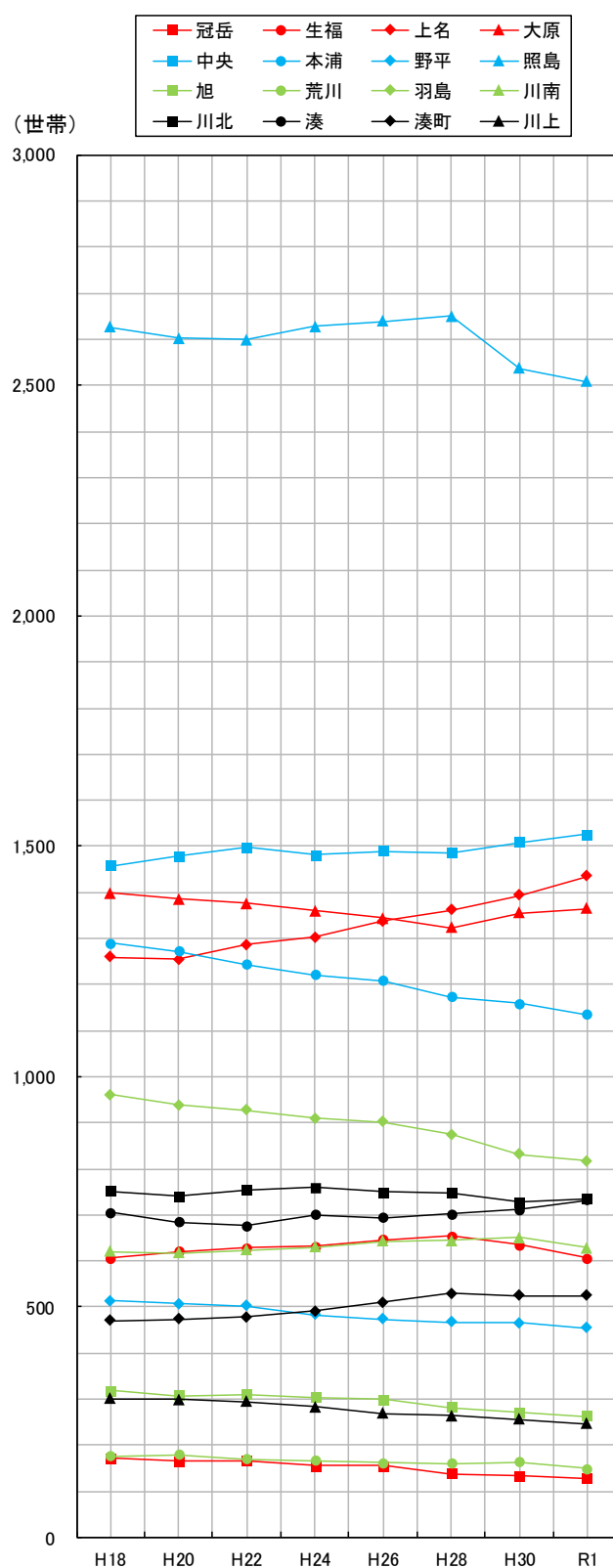
人口の推移

(資料:住民基本台帳)



世帯数の推移

(資料:住民基本台帳)



⑦小学校区別の児童数の推移

現在、いちき串木野市の小学校は9校、中学校は5校あります。

小学校児童数の推移をみると、平成24年度の1,547人から平成30年度には1,380人（10.8%減）に減少しています。同様に、中学校の生徒数も756人から692人（8.5%減）と減少しています。

小学校別でみると、荒川小学校、冠岳小学校（令和3年度より生福小学校と統合）、市来小学校、川上小学校を除いた小学校で児童数が減少傾向にあります。

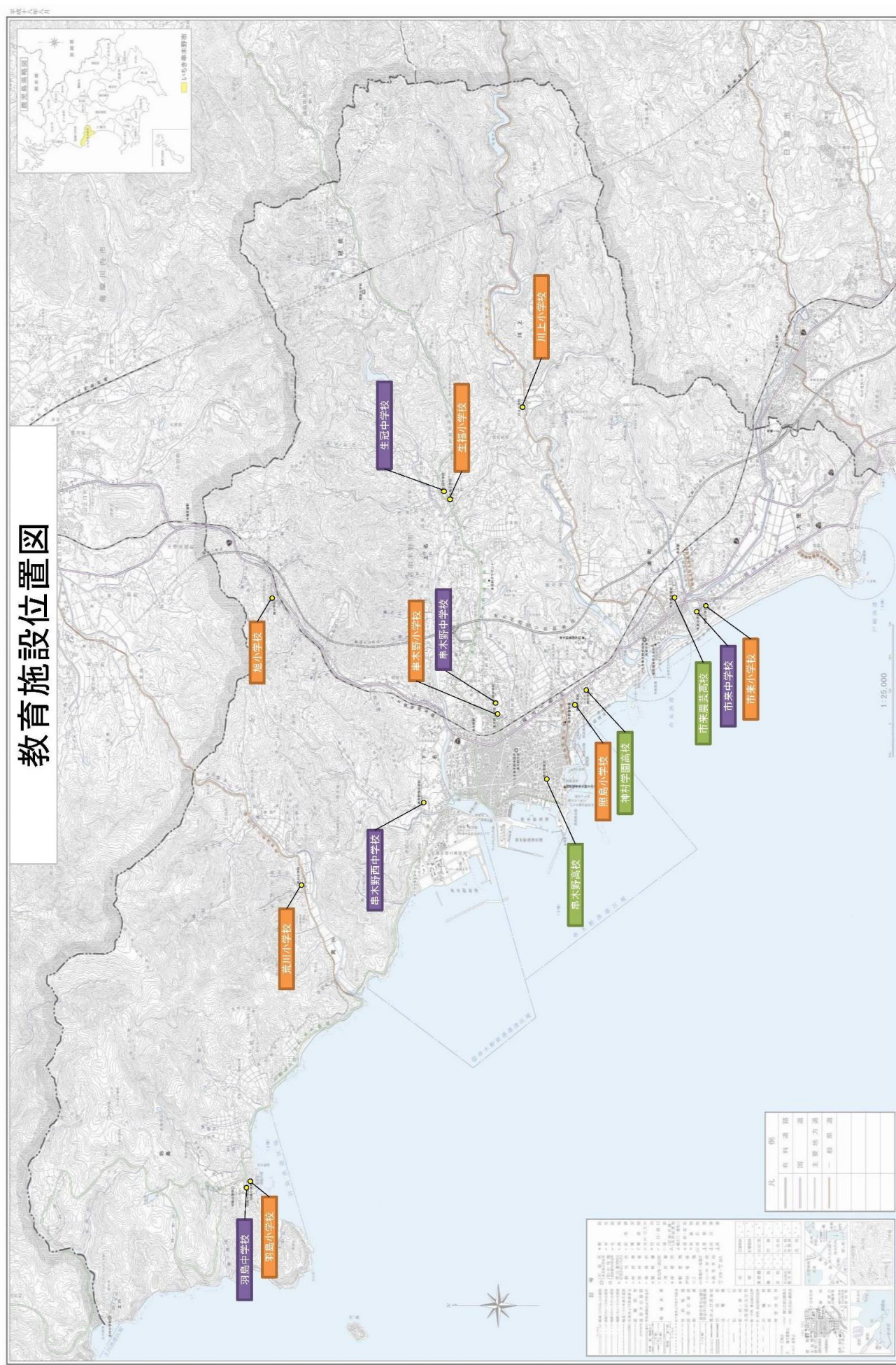


市立小・中学校 児童・生徒数年次別推移表

	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	平成30年度	H24-H30増減率
串木野小	663	648	622	623	610	601	602	-9.2%
照島小	297	281	271	260	248	229	218	-26.6%
羽島小	63	51	49	50	53	49	48	-23.8%
旭小	30	28	31	28	26	24	24	-20.0%
生福小	126	131	111	111	104	95	91	-27.8%
荒川小	45	42	32	33	34	35	39	-13.3%
冠岳小	10	11	11	11	10	12	13	30.0%
市来小	300	297	297	284	289	314	331	10.3%
川上小	13	10	11	12	14	12	14	7.7%
小学校計	1,547	1,499	1,435	1,412	1,388	1,371	1,380	-10.8%
串木野中	352	359	345	365	354	357	349	-0.9%
串木野西中	145	173	171	168	145	130	130	-10.3%
羽島中	42	35	33	37	31	25	22	-47.6%
生冠中	62	58	71	68	71	65	64	3.2%
市来中	155	160	151	164	157	138	127	-18.1%
中学校計	756	785	771	802	758	715	692	-8.5%
合計	2,303	2,284	2,206	2,214	2,146	2,086	2,072	-10.0%

※各年5月1日現在の数。

（資料：「統計いちき串木野」）



1-2 住宅事情

(1) 住宅ストックの概況

ここでは平成30年住宅・土地統計調査をもとに、いちき串木野市の住宅ストックの概況について整理します。

①住宅数と空き家

平成30年の総住宅数は14,530戸で、総世帯数11,890世帯を上回っており、1世帯当たり住宅数は1.22戸/世帯で、全国より多くなっています。

総住宅数のうち、空き家は2,700戸（18.6%）あり、全国（13.6%）よりも高い空き家率となっています。

空き家の内訳をみると、「その他の住宅」が1,860戸で、空き家の68.9%を占めており、鹿児島県（63.0%）、全国（41.1%）よりも高い割合となっています。

住宅数

	総住宅数 (戸)	総世帯数 (世帯)	一世帯あたり 住宅数(戸)
いちき串木野市	14,530	11,890	1.22
鹿児島県	879,400	715,500	1.23
全国	62,407,400	54,001,400	1.16

(資料：平成30年住宅・土地統計調査)

空き家戸数

	総数	居住世帯あり総数	居住世帯なし							建築中	住宅以外で人が居住する建物数
			総数	一時現住者のみ	空き家総数	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅		
いちき串木野市	14,530	11,820	2,710	10	2,700	30	720	90	1,860	-	20
	100.0%	81.3%	18.7%	0.1%	18.6%	0.2%	5.0%	0.6%	12.8%	-	0.1%
鹿児島県	879,400	709,000	170,400	1,900	167,000	4,200	53,600	3,900	105,200	1,500	2,100
	100.0%	80.6%	19.4%	0.2%	19.0%	0.5%	6.1%	0.4%	12.0%	0.2%	0.2%
全国	62,407,400	53,616,300	8,791,100	216,700	8,488,600	381,000	4,327,200	293,200	3,487,200	85,800	72,100
	100.0%	85.9%	14.1%	0.3%	13.6%	0.6%	6.9%	0.5%	5.6%	0.1%	0.1%

(資料：平成30年住宅・土地統計調査)

空き家の種類

	総数	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
いちき串木野市	2,700	30	720	90	1,860
	100.0%	1.1%	26.7%	3.3%	68.9%
鹿児島県	167,000	4,200	53,600	3,900	105,200
	100.0%	2.5%	32.1%	2.3%	63.0%
全国	8,488,600	381,000	4,327,200	293,200	3,487,200
	100.0%	4.5%	51.0%	3.5%	41.1%

(資料：平成30年住宅・土地統計調査)

空き家の種類

●二次的住宅

- ・別荘（避暑・避寒などの目的で使用され、普段は人が居住していない住宅）、
- ・その他（普段住んでいる住宅とは別に残業で遅くなった時に寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅）

●賃貸売却用の住宅

新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家となっている住宅

●その他の住宅

上記以外の人が住んでいない住宅（例：出稼ぎ、入院などで長期にわたる不在の住宅や建替などのために取り壊すことになっている住宅）

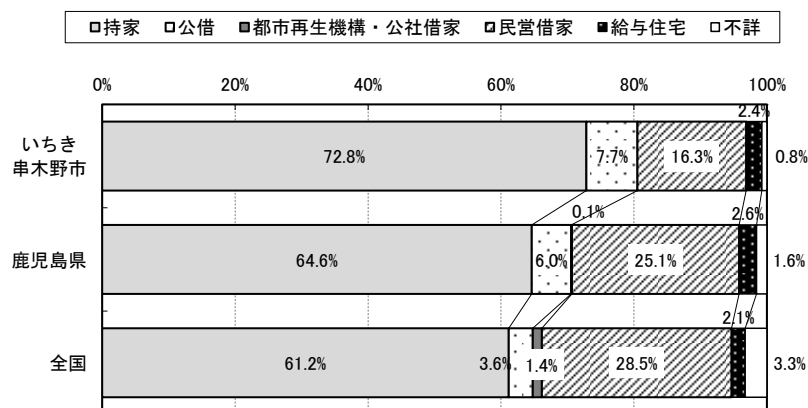
②住宅の所有関係・建て方

所有関係別でみると、「持家」の割合は 72.8%で鹿児島県（64.6%）、全国（61.2%）より高くなっています。

「公営の借家（公借）」の割合は 7.7%で、鹿児島県（6.0%）、全国（3.6%）より高くなっています。一方、「民営借家」は 16.3%で、鹿児島県（25.1%）、全国（28.5%）より低く、公営借家が借家市場において重要な役割を担っていると考えられます。

住宅の所有関係別割合

(資料：平成30年住宅・土地統計調査)



③建築時期（昭和 55 年以前住宅割合）

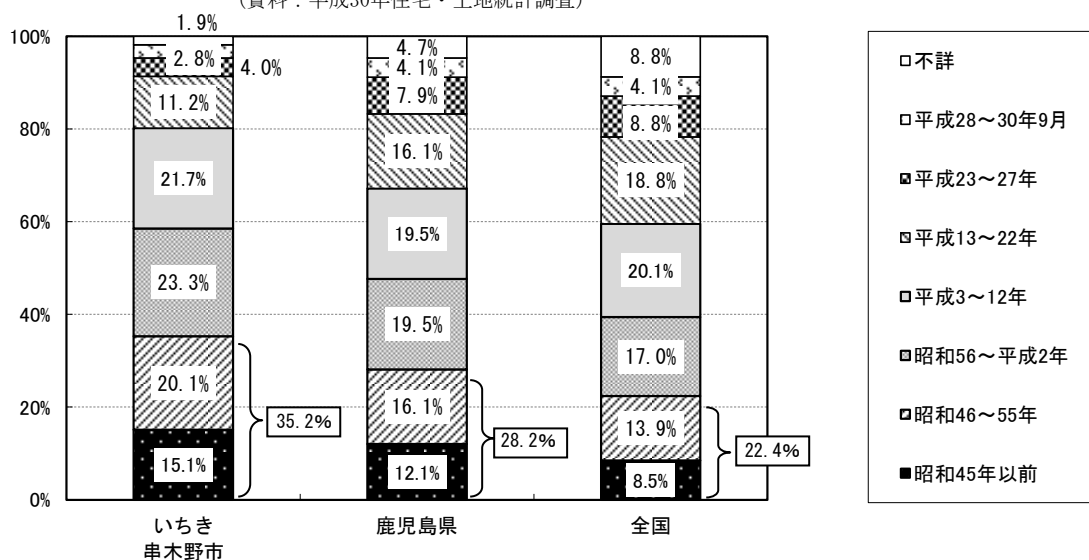
築時期別住宅数をみると、昭和 45 年以前の住宅割合は 15.1%で、全国（8.5%）の倍近くの割合となっています。

また、昭和 55 年以前の住宅割合は 35.2%と、鹿児島県（28.2%）、全国（22.4%）に比べ高く、耐震性について不安のある住宅の割合が高い※と考えられます。

※ 1978 年（昭和 53 年）の宮城県沖地震による建物の被害を受けて、1981 年（昭和 56 年）に建築基準法施行令が改正され耐震基準が強化されました。それ以前の耐震基準と区別するため「新耐震基準」といわれています。1995 年（平成 7 年）1 月 17 日に発生した兵庫県南部地震（阪神・淡路大震災）での建設省（現国土交通省）の建築震災調査委員会の報告によれば、建築物の被害の傾向をみると、新耐震基準以前に建築された建築物に被害が多く見られ、一方、それ以降に建築された比較的新しい建築物の被害の程度は軽いとの報告があります。

建築の時期別住宅数割合

(資料：平成30年住宅・土地統計調査)



④住宅の広さ

住宅の広さをみると「1住宅当たり延べ面積」は102.20㎡で、鹿児島県（88.67㎡）、全国（93.04㎡）より広い水準となっています。

一方、「1人当たり畳数」は14.29畳で、全国、鹿児島県並の水準となっています。

住宅の所有関係別1住宅当たり延べ面積をみると、「持家」が117.16㎡、「公営借家」が60.25㎡、「民営借家」が60.04㎡で、民営借家は持家の約1/2の水準となっています。

住宅の広さ（いちき串木野市 平成30年）

	1住宅当たり 居住室数	1住宅当たり 居住室の畳数	1住宅当たり 延べ面積	1人当たり 居住室の畳数	1室当たり 人員
住宅総数	4.97	32.73	102.20	14.29	0.46
持家	5.48	36.32	117.16	15.85	0.42
借家	3.59	22.84	61.09	9.99	0.64
公営借家	3.75	23.88	60.25	9.98	0.64
機構・公社借家	-	-	-	-	-
民営借家	3.45	22.06	60.04	9.76	0.66
給与住宅	4.02	24.78	70.91	11.65	0.53

（資料：平成30年住宅・土地統計調査）

住宅の広さ（鹿児島県 平成30年）

	1住宅当たり 居住室数	1住宅当たり 居住室の畳数	1住宅当たり 延べ面積	1人当たり 居住室の畳数	1室当たり 人員
住宅総数	4.32	29.73	88.67	13.54	0.51
持家	5.09	35.46	108.47	15.31	0.46
借家	2.85	18.79	50.83	9.56	0.69
公営借家	3.50	20.58	56.73	9.07	0.65
機構・公社借家	3.85	22.32	53.11	10.78	0.54
民営借家	2.69	18.28	49.26	9.61	0.71
給与住宅	2.85	19.48	52.39	10.27	0.67

（資料：平成30年住宅・土地統計調査）

住宅の広さ（全国 平成30年）

	1住宅当たり 居住室数	1住宅当たり 居住室の畳数	1住宅当たり 延べ面積	1人当たり 居住室の畳数	1室当たり 人員
住宅総数	4.42	32.91	93.04	14.11	0.53
持家	5.50	41.49	119.91	15.57	0.48
借家	2.58	18.14	46.79	10.29	0.68
公営借家	3.32	20.07	51.48	10.49	0.58
機構・公社借家	2.99	19.83	51.03	10.47	0.63
民営借家	2.45	17.65	45.57	10.22	0.70
給与住宅	2.71	20.35	52.75	10.68	0.70

（資料：平成30年住宅・土地統計調査）

⑤居住面積水準

国土交通省が定める「居住面積水準」の達成状況をみると、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠ですべての世帯が確保すべき水準とされる「最低居住面積水準」を満たさない世帯は、本市は1.6%（190世帯）となっており、全国（6.8%）、鹿児島県（5.4%）より低くなっています。また、所有関係別にみると、本市の「民営借家」の最低居住面積水準未達世帯割合は7.2%であり、全国（18.5%）、鹿児島県（15.7%）より低いものの、本市の住宅全体と比べると高くなっています。

居住面積水準

国民の住生活の安定の確保及び向上の促進が図られるよう、住生活基本計画（全国計画）（平成28年3月閣議決定）に定められた住宅の面積に関する基準です。

■最低居住面積水準

健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠ですべての世帯が確保すべき水準。例として、家族3人で40㎡以上の広さ等の基準が定められています。（下表参照）

■誘導面積居住水準

豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準で、都市居住型(都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定したもの)、一般型(都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定したもの)からなります。

これらの居住水準ではそれぞれ、①居室等の構成及び規模、②性能・設備、③住宅の環境及び④世帯人員別住宅規模を中心にその基準が示されていますが、住宅・土地統計調査においては、④の世帯人員別住宅規模を用いて、家族構成に応じた居室の広さを算出し、各世帯がそれぞれの居住水準を確保しているかどうかを判定しています。

【最低居住面積水準】

- ・単身 25㎡
- ・2人以上 人数×10㎡+10㎡
- ・5人以上は5%控除

人数	面積(㎡)
1人	25
2人	30
3人	40
4人	50
5人	57
6人	67

【都市居住型誘導居住面積水準】

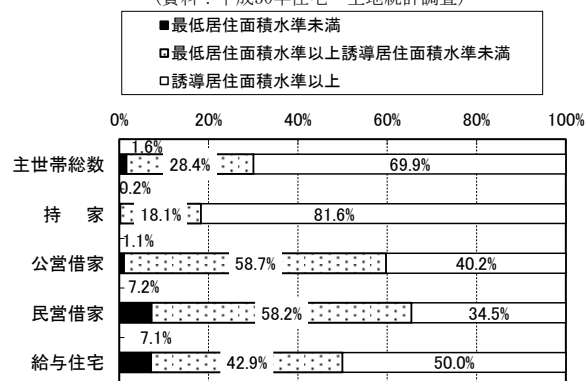
- ・単身 40㎡
- ・2人以上 人数×20㎡+15㎡
- ・5人以上は5%控除
- ※小数点以下切り上げ

【一般型誘導居住面積水準】

- ・単身 55㎡
- ・2人以上 人数×25㎡+25㎡
- ・5人以上は5%控除

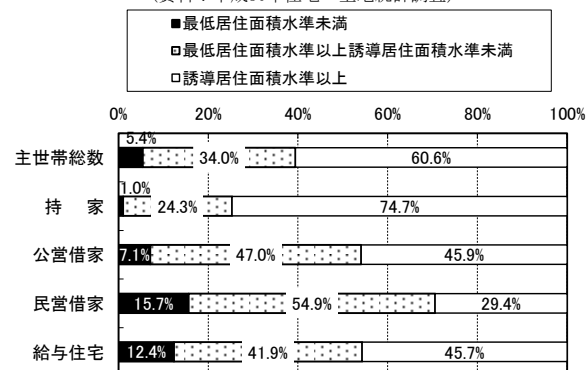
居住水準達成状況(いちき串木野市)

(資料：平成30年住宅・土地統計調査)



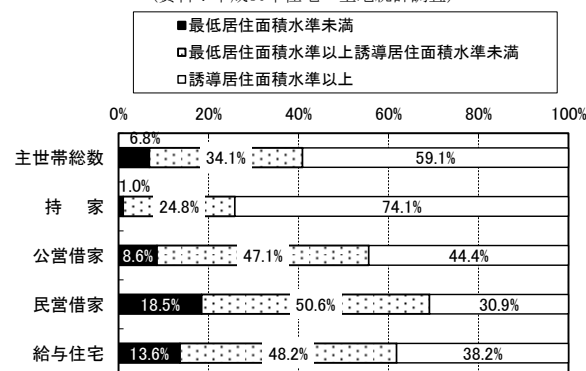
居住水準達成状況(鹿児島県)

(資料：平成30年住宅・土地統計調査)



居住水準達成状況(全国)

(資料：平成30年住宅・土地統計調査)



※居住水準不詳を除く総数に対する割合

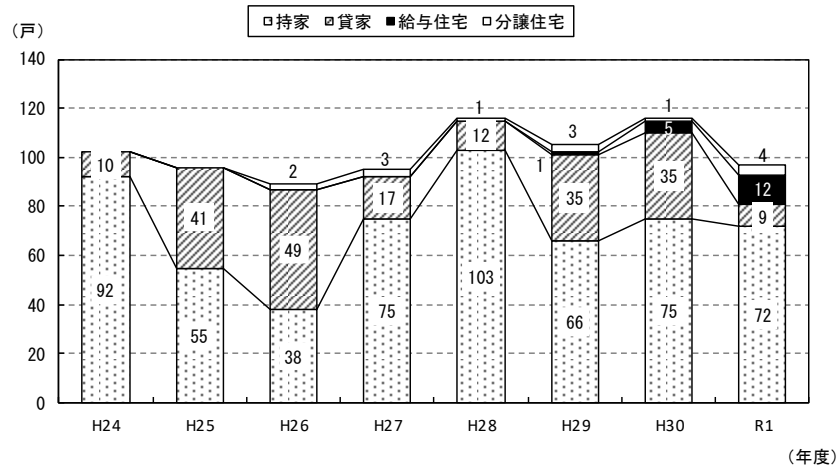
(2) 新設住宅着工の動向

①利用関係別着工戸数の推移

平成 24～令和元年度の新設住宅の着工戸数をみると、平成 28、30 年度が 116 戸と最も多く、平成 26 年度が 89 戸と最も少なくなっています。

特に、持ち家の着工戸数は、平成 28 年度が 103 戸と最も多く、平成 29 年度以降は 65～75 戸の間を推移しています。

新設住宅着工戸数の推移（いちき串木野市）
（資料：いちき串木野市資料）



新設住宅着工戸数の推移（いちき串木野市）

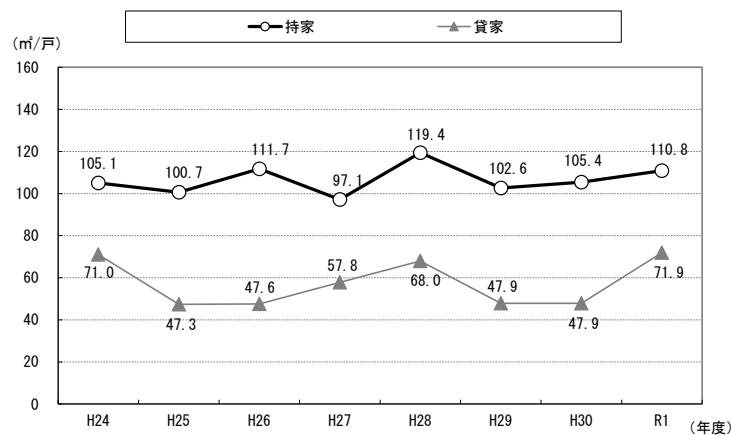
（単位：年度、戸）

	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1
持家	92	55	38	75	103	66	75	72
貸家	10	41	49	17	12	35	35	9
給与住宅	0	0	0	0	0	1	5	12
分譲住宅	0	0	2	3	1	3	1	4
計	102	96	89	95	116	105	116	97

②着工床面積の推移

平成 24～令和元年度の新設住宅の平均床面積（着工床面積の合計を着工戸数で割ったもの）の推移をみると、持家については 100～120 m²程度となっています。一方、貸家については持家よりも小さく、50～70 m²程度で推移しています。

利用関係別戸当たり面積の推移（いちき串木野市）
（資料：建築着工統計調査）



利用関係別戸当たり面積の推移（いちき串木野市）

（単位：年度、m²/戸）

	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1
持家	105.1	100.7	111.7	97.1	119.4	102.6	105.4	110.8
貸家	71.0	47.3	47.6	57.8	68.0	47.9	47.9	71.9
給与住宅	—	—	—	—	—	68.0	44.8	36.8
分譲住宅	—	—	123.0	109.0	122.0	102.3	89.0	108.0

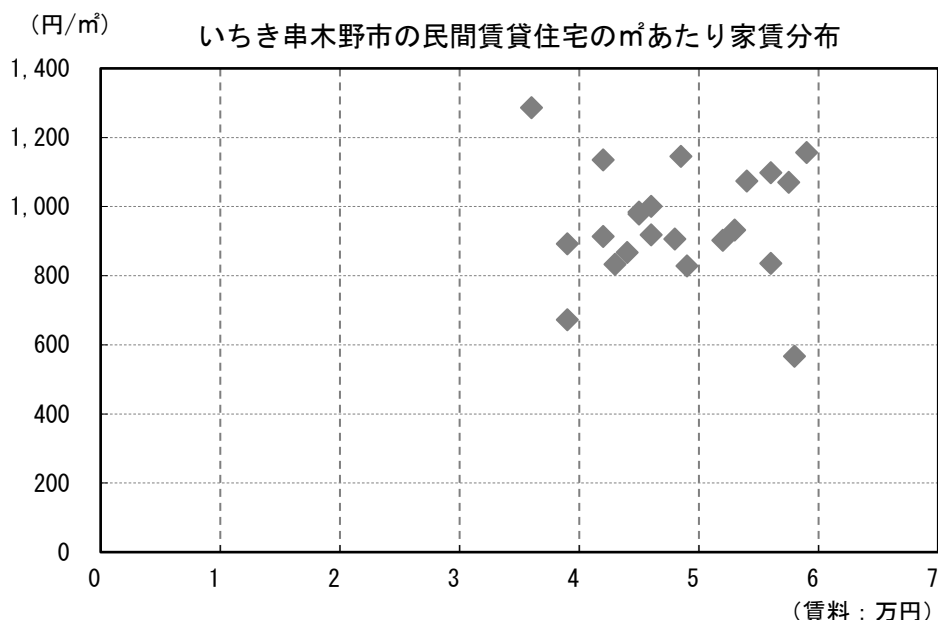
※「給与住宅」、「分譲住宅」については0戸の年度があるため、グラフには不記載

（資料：建築統計年報）

(3) 民間賃貸住宅市場

インターネットの物件検索により、市内の民間賃貸住宅の状況をみると、間取りは2DK～2LDK、床面積は40～60㎡程度、家賃は4～6万円台が多数を占めています、㎡あたり家賃は800～1,200円/㎡台に集中して分布しています。

築年数と㎡あたり家賃の分布をみると、築15年未満では1000円/㎡・月前後が多く、それ以前の古い物件では㎡家賃がやや低い物件もみられます。



所在地	賃料	管理費・共益費	間取り	専有面積	種別	築年	㎡家賃(円)
西塩田町	5.4万円	2000円	2DK	50.29	アパート	築4年	1074
曙町	5.6万円	—	2LDK	51.04	マンション	築5年	1097
曙町	5.9万円	—	2LDK	51.04	マンション	築5年	1156
湊町3	4.5万円	3000円	1LDK	45.77	アパート	築5年	983
湊町4	5.2万円	3000円	2LDK	57.64	アパート	築5年	902
小瀬町	4.85万円	1500円	1LDK	42.37	アパート	築10年	1145
上名	5.75万円	—	2LDK	53.73	アパート	築14年	1070
東島平町	4.6万円	1500円	2LDK	50.14	アパート	築15年	917
小瀬町	4.3万円	2000円	2LDK	51.67	アパート	築17年	832
大里	3.6万円	330円	2DK	28	アパート	築18年	1286
湊町2	4.4万円	3000円	2DK	50.75	マンション	築22年	867
湊町	5.8万円	—	3LDK	102.42	平屋	築23年	566
大里	4.8万円	330円	2LDK	53	アパート	築23年	906
昭和通	4.9万円	2000円	3DK	59.18	マンション	築24年	828
西塩田町	5.3万円	—	3DK	56.9	マンション	築25年	931
湊町	4.2万円	330円	2K	37	アパート	築25年	1135
栄町	5.6万円	—	3LDK	67.07	マンション	築25年	835
元町	3.9万円	—	2DK	43.74	アパート	築26年	892
湊町	4.2万円	3000円	2DK	46	アパート	築26年	978
湊町	4.2万円	3000円	1LDK	46	アパート	築27年	913
大里	4.6万円	330円	3K	46	アパート	築27年	1000
東塩田町	3.9万円	1000円	2LDK	58	アパート	築36年	672

(資料：賃貸住宅情報SUUMO (<https://suumo.jp/>) 令和2年8月1日時点)

1-3 公的賃貸住宅の概要

(1) 公的賃貸住宅の管理戸数

①市営・県営住宅の総管理戸数

令和3年3月末見込みの市営住宅、県営住宅の管理戸数は、それぞれ584戸、319戸で、合計903戸となっています。市営住宅の内訳は、公営住宅513戸、特定公共賃貸住宅（略称：特公賃）2戸、単独住宅：69戸となっています。一方、県営住宅は公営住宅313戸、準公営住宅4戸、特定公共賃貸住宅2戸となっています。

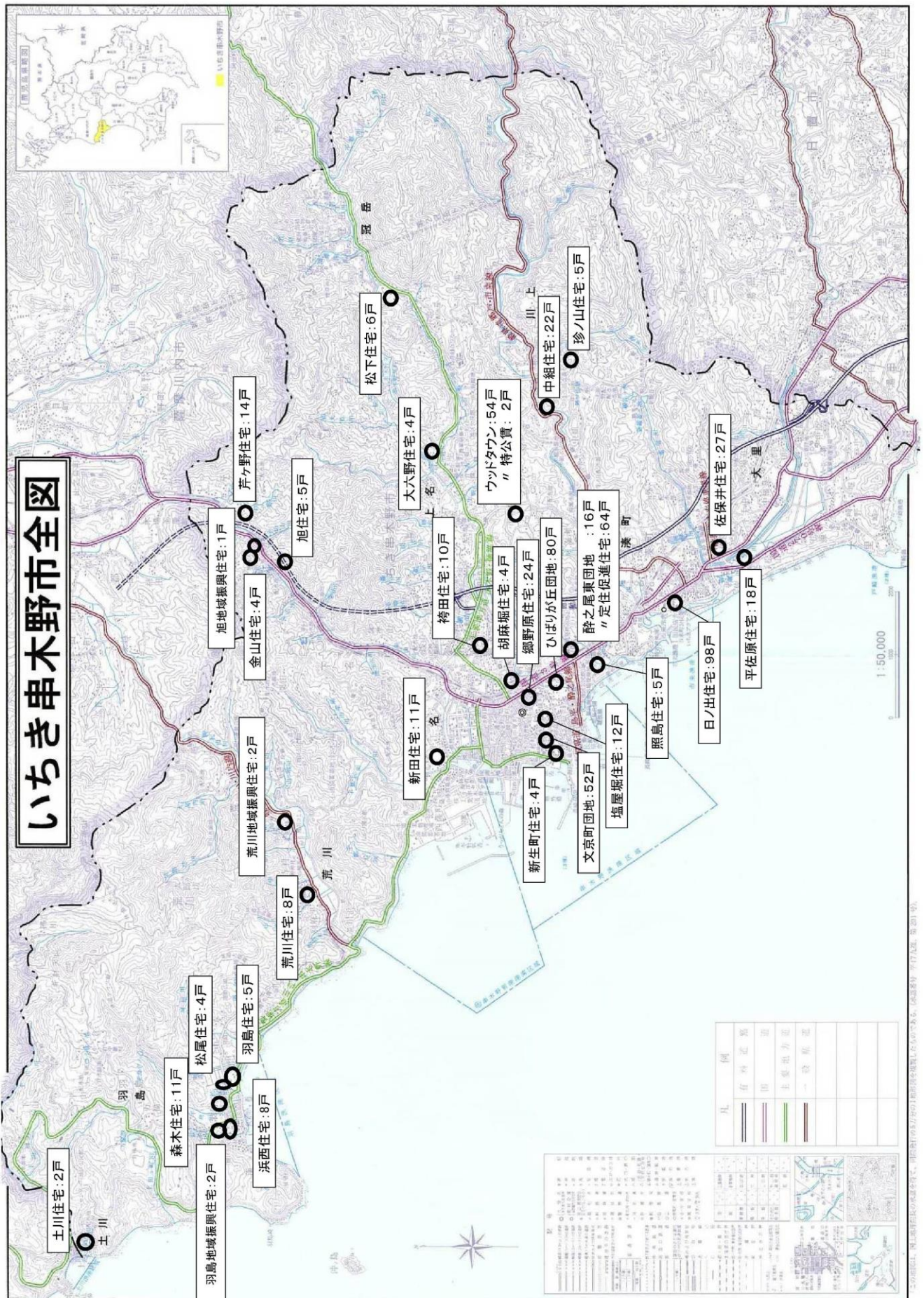
市内の公的賃貸住宅の管理状況

（市営住宅、県営住宅：令和3年3月末見込み）

市営住宅						
区分	地域	団地名称	建設年度	構造	戸数	
公営住宅	串木野	塩屋堀住宅	1953、1962	簡二、木造	12	
		新生町住宅	1959	木造	4	
		郷野原住宅	1973～1975	簡二	24	
		土川住宅	1965	簡平	2	
		袴田住宅	1962、1965	木造、簡平	10	
		照島住宅	1965	簡平	5	
		大六野住宅	1965	簡平	4	
		旭住宅	1965	簡平	5	
		羽島住宅	1965	簡平	5	
		胡麻堀住宅	1966	簡平	4	
		松尾住宅	1966	簡平	4	
		森木住宅	1966	簡平	11	
		新田住宅	1972～1973	簡二	11	
		松下住宅	1986	木造	6	
		芹ヶ野住宅	1988～1989	木造	14	
		金山住宅	1989	木造	4	
		ひばりが丘団地	1989～1990	中耐	80	
		文京町団地	1993～1994	中耐	52	
		ウッドタウン	1998～2013、2015～2018	木造	54	
		荒川住宅	2001～2003、2005	木造	8	
		酔之尾東団地	1980	中耐	16	
		浜西住宅	2018	低耐	8	
		小計				
	市来	佐保井住宅	1976～1977	簡二	27	
		珍ノ山住宅	1979	簡二	5	
		中組住宅	1981、1984～1985	簡二、低耐	22	
		日ノ出住宅	1997～2000、2002	中耐	98	
		平佐原住宅	2004～2005	中耐	18	
	小計					170
公営住宅計					513	
特定公共賃貸住宅	串木野	ウッドタウン	1998	木造	2	
特定公共賃貸住宅計					2	
市営住宅(単独)	串木野	酔之尾東団地	1980	中耐	64	
		羽島地域振興住宅	2015	木造	2	
		荒川地域振興住宅	2017	木造	2	
		旭地域振興住宅	2018	木造	1	
	市営住宅(単独)計					69
合計					584	

県営住宅					
区分	地域	団地名称	建設年度	構造	戸数
公営住宅	串木野	ひばりが丘団地	1989～1990	中耐	58
		串木野団地	1974～1976	中耐	111
		ウッドタウン串木野団地	1998～2000	木造	48
		橋之口団地	1978～1980	中耐	48
	市来	市来団地	1986～1988	中耐	48
公営住宅計					313
準公営住宅	串木野	ウッドタウン串木野団地	1997～2000	木造	4
準公営住宅計					4
特定公共賃貸住宅	串木野	ウッドタウン串木野団地	1999～2000	木造	2
特定公共賃貸住宅計					2
合計					319

圖置宅住市當住

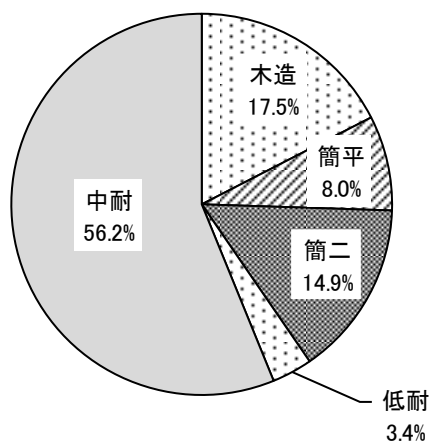


(2) 市営住宅の概要

①構造別

構造別にみると、多い順に「中層耐火構造」(略称：中層耐火または中耐)の住宅が56.2%、「木造」が17.5%、「簡易耐火構造二階建」(略称：簡二)が14.9%、「簡易耐火構造平屋建」(略称：簡平)が8.0%、低層耐火構造(略称：低層耐火または低耐)が3.4%となっています。

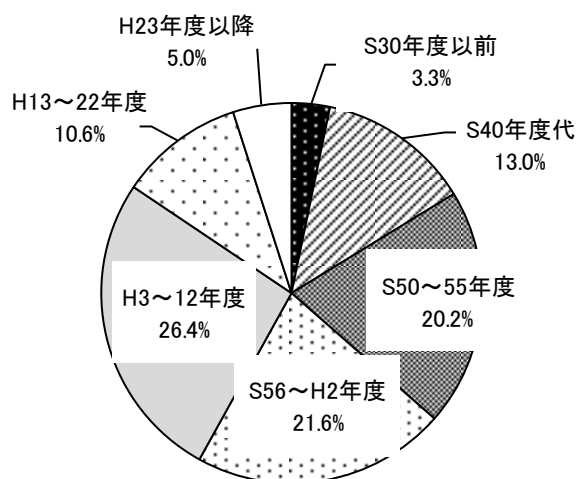
構造別管理戸数合
(N=584)



②建設年度別

建設年度別にみると、平成3年度以降建設の新しい住宅が4割強を占めているものの、昭和30年度代以前の木造住宅や昭和40年度代の簡平、簡二など老朽化した住宅を含め、昭和55年度以前の住宅が36.5%となっています。

建設年度構造別管理戸数割合
(N=584)



構造別・建設年度別管理戸数

	木造	簡平	簡二	低耐	中耐	計	
S30年度以前	9	0	10	0	0	19	3.3%
S40年度代	0	47	29	0	0	76	13.0%
S50～55年度	0	0	38	0	80	118	20.2%
S56～H2年度	24	0	10	12	80	126	21.6%
H3～12年度	20	0	0	0	134	154	26.4%
H13～22年度	28	0	0	0	34	62	10.6%
H23年度以降	21	0	0	8	0	29	5.0%
計	102	47	87	20	328	584	100.0%
	17.5%	8.0%	14.9%	3.4%	56.2%	100.0%	

③市営住宅の耐用年限超過状況

令和2年度現在で、耐用年限の1/2を経過している住宅※は297戸あり、市営住宅584戸の50.9%が一定の劣化が想定される建替可能な住宅です。そのうち125戸(全体の21.4%)は耐用年限を超過しており、老朽化がかなり進んでいると考えられます。

構造別にみると、木造の概ね1/3、簡平の全て、簡二の概ね半数が耐用年限を超過しています。

※ 公営住宅法では、耐用年限の1/2を経過した段階で、国の交付金を得て建て替えることが可能と定められています。耐用年限は構造別に異なっており、木造・簡平は30年、簡二は45年、耐火は70年となっています。

市営住宅の耐用年限超過状況

		木造		簡平		簡二		低層耐火		中層耐火		計	
		(30年)		(30年)		(45年)		(70年)		(70年)			
		戸数	管理戸数比	戸数	管理戸数比	戸数	管理戸数比	戸数	管理戸数比	戸数	管理戸数比	戸数	管理戸数比
公営	耐用年限の1/2を超過	69	72.6%	47	100.0%	87	100.0%	12	60.0%	16	6.1%	231	45.0%
	うち耐用年限を超過	33	34.7%	47	100.0%	45	51.7%	0	0.0%	0	0.0%	125	24.4%
	耐用年限の1/2を未経過	26	27.4%	0	0.0%	0	0.0%	8	40.0%	248	93.9%	282	55.0%
	計	95	100.0%	47	100.0%	87	100.0%	20	100.0%	264	100.0%	513	100.0%
特公賃	耐用年限の1/2を超過	2	100.0%	0		0		0		0		2	
	うち耐用年限を超過	0	0.0%	0		0		0		0		0	
	耐用年限の1/2を未経過	0	0.0%	0		0		0		0	0.0%	0	0.0%
	計	2	100.0%	0		0		0		0	0.0%	2	0.4%
単独	耐用年限の1/2を超過	0	0.0%	0		0		0		64	100.0%	64	92.8%
	うち耐用年限を超過	0	0.0%	0		0		0		0	0.0%	0	0.0%
	耐用年限の1/2を未経過	5	100.0%	0		0		0		0	0.0%	5	1.0%
	計	5	100.0%	0	0.0%	0		0		64	24.2%	69	13.5%
合計	耐用年限の1/2を超過	71	69.6%	47	100.0%	87	100.0%	12	60.0%	80	24.4%	297	50.9%
	うち耐用年限を超過	33	32.4%	47	100.0%	45	51.7%	0	0.0%	0	0.0%	125	21.4%
	耐用年限の1/2を未経過	31	30.4%	0	0.0%	0	0.0%	8	40.0%	248	93.9%	287	55.9%
	計	102	100.0%	47	100.0%	87	100.0%	20	100.0%	328	100.0%	584	100.0%

()内の数字は構造別の耐用年限・造別の耐用年限

④公営住宅

公営住宅は27団地513戸を管理しています。立地別の戸数は、串木野地域が22団地343戸、市来地域が5団地170戸となっています。

⑤特定公共賃貸住宅

ウッドタウンにおいて木造2戸（平成10年建設）を管理しています。

⑥単独住宅（定住促進住宅）

旧雇用促進住宅（RC造5階建て 2棟80戸）を購入し、このうち、1階の16戸を公営住宅、2～5階の64戸を市の単独住宅として管理しています。

なお、単独住宅は子育て支援の定住促進住宅として管理されており、市外からの定住者用となっています。

酔之尾東団地（定住促進住宅）の概要

入居者資格	・婚約中及び結婚をする方でいずれかが現在市外に居住されている方 ・18歳以下の養育している子どもがいる世帯 ・市税等の滞納がないこと ・入居者及びその同居者が暴力団員ではないこと
子育て支援	・18歳以下の養育している子1人につき1,000円の家賃減額助成

間取り（3DK）



子育て支援住宅 平面図 3DK 約54㎡(約16.3坪)

⑦単独住宅（地域振興住宅）

羽島地域振興住宅（木造 2 戸）、荒川地域振興住宅（木造 2 戸）、旭地域振興住宅（木造 1 戸）の計 5 戸を地域振興住宅として管理しています。

⑧現行計画の進捗状況

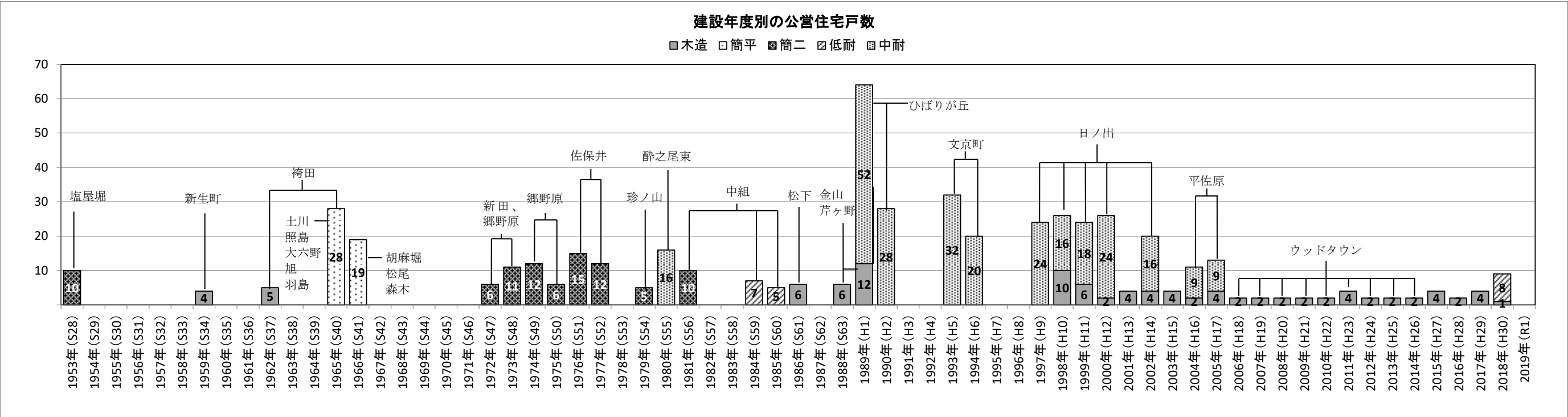
これまでの事業戸数は、建替が8戸、個別改善が153戸、新規建設が17戸となっています。

現行計画に基づく事業実績

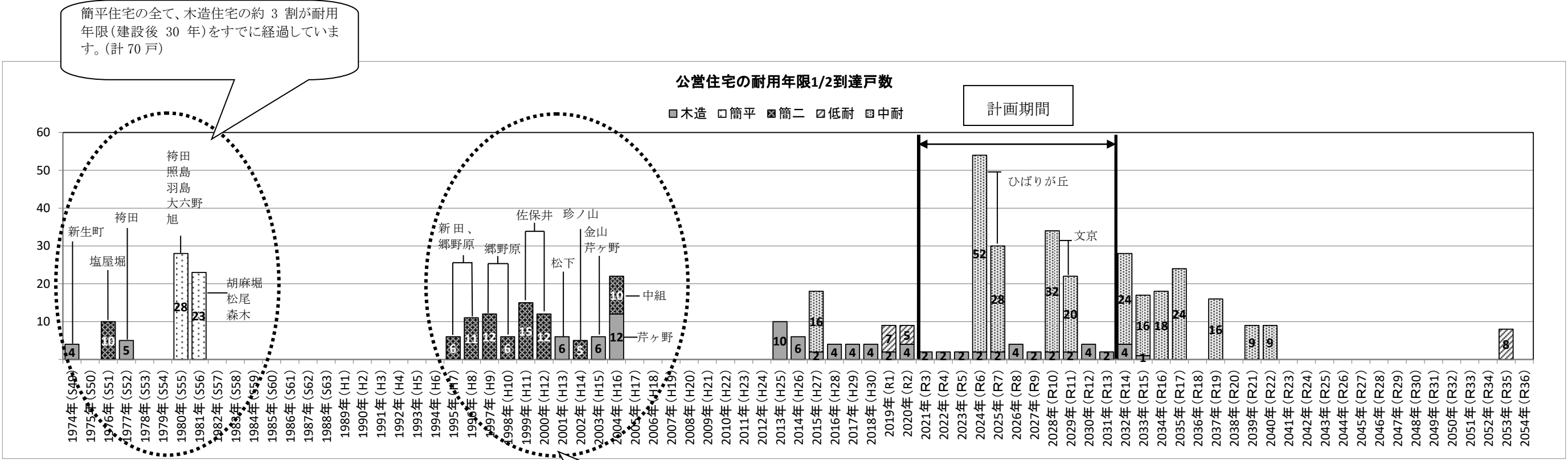
団地名	前期					後期					備考 (戸数増減)
	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R02	R03	
建替											
羽島・松尾 (簡平/用途廃止)											未解体
森木 (簡平/用途廃止)									● 4戸 除却		15戸 →11戸
浜西 (中耐/建替)							● 8戸		● 15戸 除却		15戸 →8戸(RC造) (非現地)
個別改善											
郷野原 (簡二/水洗化)		● 24戸									24戸 公共下水道接続
松下 (木造/水洗化)			● 6戸								6戸 浄化槽設置
佐保井 (簡二/水洗化)			● 27戸								27戸 浄化槽設置
新田 (簡二/水洗化)			● 11戸								11戸 浄化槽設置
珍ノ山 (簡二/水洗化)			● 5戸								5戸 浄化槽設置
ひばりが丘 (中耐/個別改善)					● 26戸 CD棟	26戸 AB棟	10戸 G棟	9戸 E棟	9戸 F棟		80戸(A～G棟) (屋根外壁改修)
新規建設											
ウッドタウン (木造/新規整備)	● 2戸	2戸	2戸	2戸	2戸	2戸					12戸新規建設 (木造):既定計画
地域振興住宅 (羽島／荒川／旭)				● 2戸 羽島		● 2戸 荒川	● 1戸 旭				5戸新規建設 (木造)

事業戸数

活用手法	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2	R3	整備戸数
建替							8戸				8戸
個別改善		24戸	49戸		26戸	26戸	10戸	9戸	9戸		153戸
新規	2戸	2戸	2戸	4戸	2戸	4戸	1戸				17戸



(資料：いちき串木野市)



(資料：いちき串木野市)

簡平住宅の全て、木造住宅の約 3 割が耐用年限(建設後 30 年)をすでに経過しています。(計 70 戸)

耐用年限を経過していない簡二住宅も1/2(建設後 22.5 年)はすでに経過しています。(87 戸)

市當住宅耐用年限經過狀況一覽表

↓令和2(2020年度)計画策定

[illegible]

(3) 市公営住宅の入居者の状況

公営住宅の入居者管理台帳によると、令和2年5月28日現在の入居者世帯数は421世帯で、入居率81.4%、空き家率17.8%（92戸）となっています。

なお、串木野地域の空き家（63戸）のうち、29戸は政策空き家です。

地域	入居戸数	空き家戸数	空き家率	管理戸数計
串木野	280戸	63戸	18.2%	347戸
市来	141戸	29戸	17.1%	170戸
計	421戸	92戸	17.8%	517戸

①世帯人数

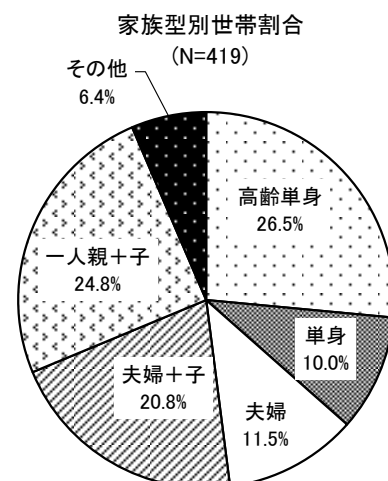
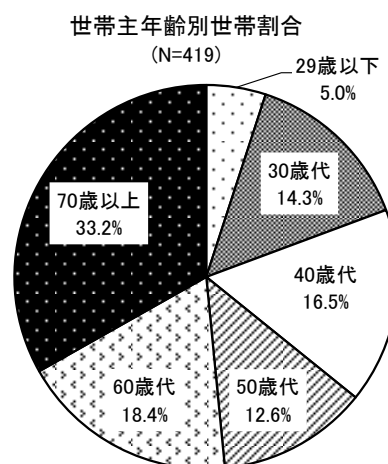
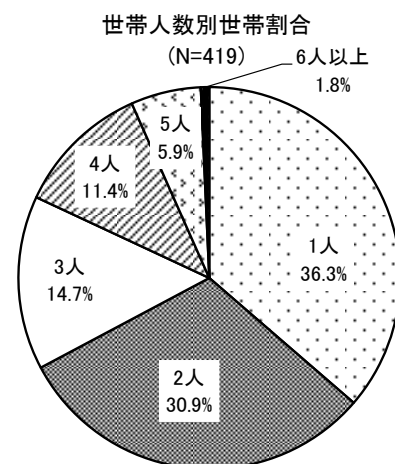
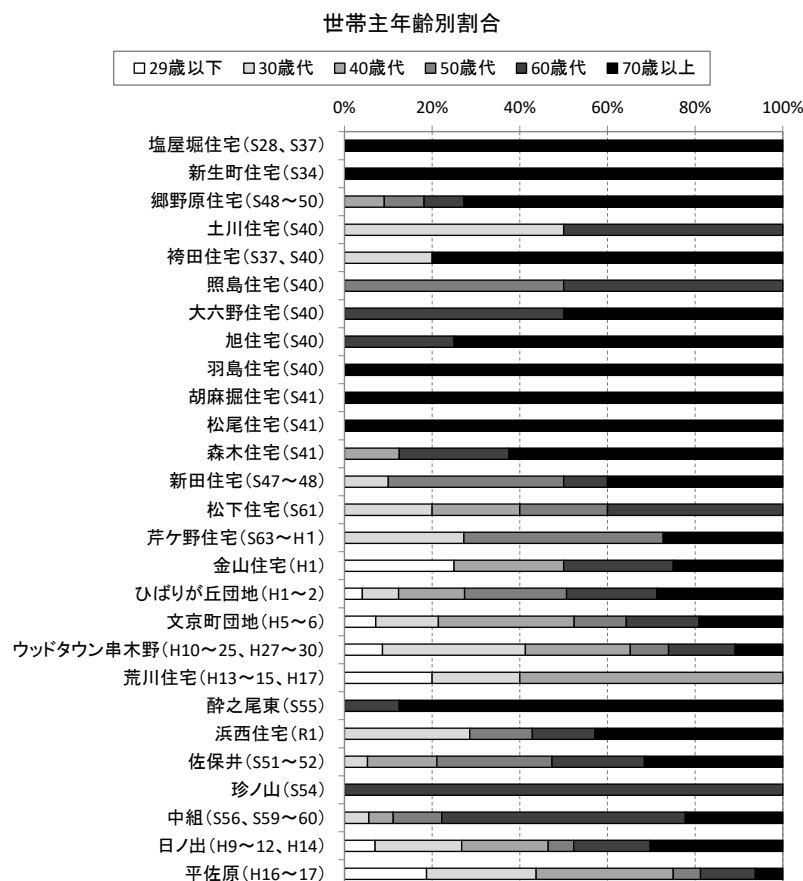
平均世帯人数（1戸に居住する人数）は2.21人で、2人までの世帯が2/3を占めています。

②世帯主年齢

世帯主年齢は、「70歳以上」が33.2%と最も高くなり、高齢化が進行しています。団地別にみると、昭和40年代以前の古い住宅で高齢化の進行がうかがえます。

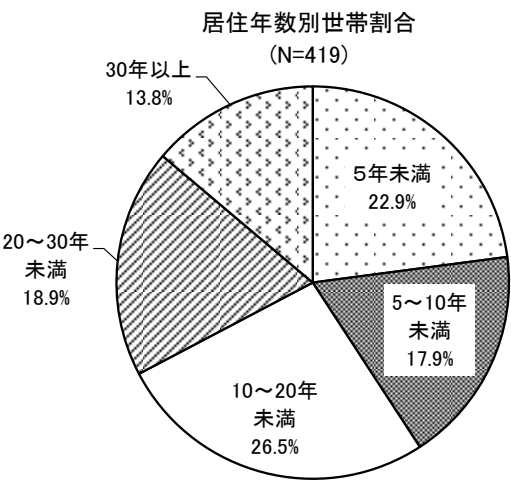
③家族型

家族型別にみると、「高齢单身」26.5%が最も高く、単身と夫婦のみとで半数弱を占めています。「一人親＋子」は24.8%、「夫婦＋子」は20.8%となっています。



④居住年数

居住年数は、「10～20 年未満」が 26.5%と最も高く、次いで「20～30 年未満」となっています。10 年未満の世帯が 4 割を占める一方、「30 年以上」も 13.8%を占めています。



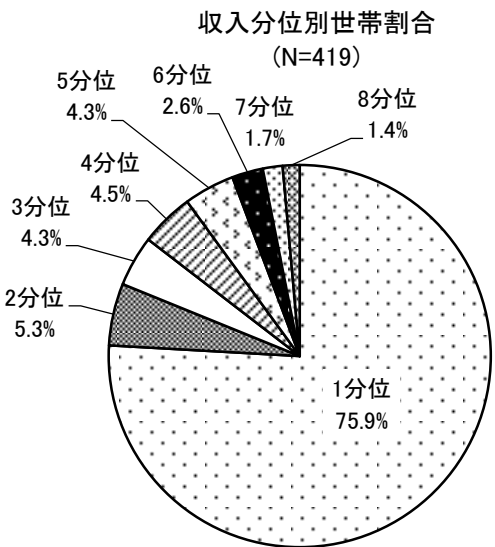
⑤収入分位

収入分位別世帯数をみると、原則階層である4分位までが 90.0%（377 世帯）でほとんどを占めています。なお、収入超過世帯（7分位～8分位）は 3.1%（13 世帯）となっています。

市営住宅入居世帯の収入階層別世帯数(公営住宅のみ)

	収入分位		政令月収		入居世帯数	構成比
			下限値	上限値		
原則	1	0～10.0%	0円	104,000円	318	377世帯 90.0%
	2	10.0～15.0%	104,001円	123,000円	22	
	3	15.0～20.0%	123,001円	139,000円	18	
	4	20.0～25.0%	139,001円	158,000円	19	
裁量	5	25.0～32.5%	158,001円	186,000円	18	29世帯 6.9%
	6	32.5～40.0%	186,001円	214,000円	11	
超過	7	40.0～50.0%	214,001円	259,000円	7	13世帯 3.1%
	8	50.0～	259,001円		6	
計					419	419世帯 100%

(資料:いちき串木野市 令和2年2月28日現在)



⑥障がい者、DV 被害者、外国人世帯数

障がい者世帯が 48 世帯（11.5%）、DV 被害者と外国人世帯はいずれも 0 世帯（0.0%）となっています。

区分	障がい者	DV被害者	外国人
実数	55人	0人	0人
世帯数	48世帯	—	0世帯
	11.5%	—	0.00%

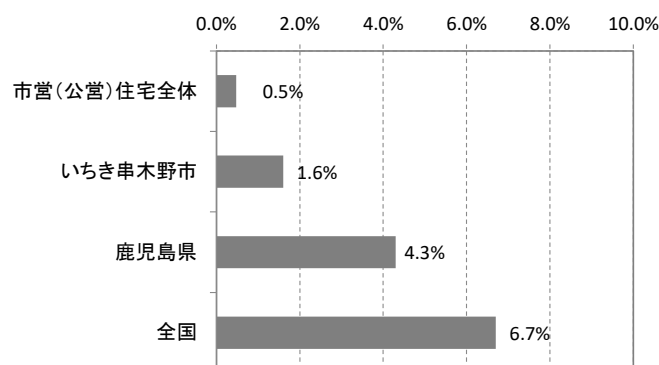
⑦居住水準

令和2年5月28日現在の入居者管理台帳より、世帯人員と居住する住宅の床面積の関係から最低居住面積水準を下回る世帯を算出すると最低居住水準未满是2世帯となり、現入居世帯数の0.5%となっています。

一方、住戸専用面積と世帯人員の関係でみると、おおむね都市居住型誘導居住面積水準以上の世帯（少ない人数で広い住宅に居住）が57.2%を占めています。

	最低居住面積 水準未達率	未達	総数
市営(公営)住宅全体	0.5%	2	419

最低居住面積水準未達率
(資料:市営住宅は入居者管理台帳、
それ以外は平成20年住宅・土地統計調査)



住戸専用面積×世帯人数

世帯数															
世帯人数	30未満	30以上 35未満	35以上 40未満	40以上 45未満	45以上 50未満	50以上 55未満	55以上 60未満	60以上 65未満	65以上 70未満	70以上 75未満	75以上	総計	%		
1人世帯	2	17	2	11	18	19	16	41	5	18	4	153	36.5%		
2人世帯	0	2	2	5	6	13	9	30	8	44	10	129	30.8%		
3人世帯	0	0	0	3	1	2	4	13	10	22	7	62	14.8%		
4人世帯	0	0	0	0	0	0	4	3	2	30	8	47	11.2%		
5人世帯	0	0	0	0	0	0	2	5	2	12	4	25	6.0%		
6人世帯	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0.2%		
7人世帯	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	2	0.5%		
総計	2	19	4	19	25	34	35	93	27	127	34	419	100.0%		
%	0.5%	4.5%	1.0%	4.5%	6.0%	8.1%	8.4%	22.2%	6.4%	30.3%	8.1%	100.0%			
おおむね*一般型誘導居住面積水準以上													94	22.4%	
おおむね*都市居住型誘導居住面積水準以上、一般型誘導居住面積水準未満													146	34.8%	
おおむね*最低居住面積水準以上、都市居住型誘導居住面積水準未満													175	41.8%	
おおむね*最低居住面積水準未満													4	1.0%	
合計												419	100.0%		

* 5人以上の境界値が上記の面積区分と異なるため、「おおむね」と表記

参考：居住水準

■最低居住面積水準

- ① 単身者 25 m² ② 2人以上の世帯 10 m²×世帯人数+10 m²

■誘導居住面積水準

(1) 都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者 40 m² ② 2人以上の世帯 20 m²×世帯人数+15 m²

(2) 一般型誘導居住面積水準

- ① 単身者 55 m² ② 2人以上の世帯 25 m²×世帯人数+25 m²

【共通】

- 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。
- 世帯人数(上記1の適用がある場合には適用後の世帯人数)が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。
- 次の場合には、上記の面積によらないことができる。
 - 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
 - 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

(4) 市営住宅の応募状況

①募集状況

空き家及び新築の募集戸数は平成 27 年度～平成 31 年度（令和元年度）の平均で 49 戸/年、応募倍率は 0.57 倍となっており、特に、平成 30 年の応募倍率が 0.19 倍と極端に低くなっています。

年度	募集戸数	申込者数	応募倍率	新築住宅
H27	34	36	1.06	ウッドタウン・羽島地域振興住宅
H28	46	30	0.65	ウッドタウン
H29	39	31	0.79	ウッドタウン・荒川地域振興住宅
H30	51	10	0.19	旭地域振興住宅
H31	76	26	0.34	浜西住宅
平均	49	28	0.57	

②団地別応募状況

団地別の応募倍率をみると、新築（ウッドタウン、地域振興住宅）の人気の高くなっています。

	平成27年度		平成28年度		平成29年度		平成30年度		平成31(令和元)年度	
団地別	募集戸数	応募倍率	募集戸数	応募倍率	募集戸数	応募倍率	募集戸数	応募倍率	募集戸数	応募倍率
ひばりが丘	4	0.75	2	0.50	6	1.00	11	0.18	8	0.38
文京町	3	1.67	12	0.42	8	0.63	7	0.43	12	0.17
日ノ出	8	1.00	9	1.00	2	2.00	15	0.73	13	0.92
ウッドタウン	5	2.20	12	0.67	9	0.56	6	0.67	7	0.29
荒川			4	0.00	3	0.00	1	0.00	2	0.00
芹ヶ野	1	0.00	1	1.00	0	0.00	2	0.00	5	0.20
郷野原			1	1.00	0	0.00	2	0.00	6	0.67
佐保井	2	0.00	0	0.00	3	0.00	0	0.00	2	0.00
平佐原	3	2.67	1	1.00	1	3.00	2	0.50	9	0.44
中組	1	0.00	1	0.00	3	0.00	4	0.00	6	0.17
松下	0	0.00								
金山	1	1.00								
新田	1	1.00								
酔之尾東	1	0.00	1	1.00	0	0.00	0	0.00	1	0.00
荒川地域(新築)					2	1.00				
ウッドタウン(新築)	2	1.50	2	1.50	2	3.00				
羽島地域(新築)	2	2.50								
旭地域(新築)							1	3.00		
浜西(新築)									5	0.60
合計	34	1.32	46	0.65	39	0.79	51	0.47	76	0.43

(5) 家賃収入の状況

平成 27～令和元年度の家賃収入済額平均は約 1.13 億円/年、収納率は 98.6%となっています。未収額は不納欠損額を含む平成 27 年度が特に大きくなっています。

家賃収入の状況

年度	家賃収入済額	未収額 (滞納額+不納欠損額)	収納率
H27	114,937,265	3,382,835 (うち不納欠損額1,197,000)	97.1%
H28	116,390,500	1,839,835	98.4%
H29	115,246,700	1,090,135	99.1%
H30	111,369,344	752,891	99.3%
R1	107,990,000	774,791	99.3%
平均	113,186,762	1,568,097	98.6%

1-4 上位計画・関連計画の概要

(1) いちき串木野市第二次総合計画（平成29年3月）

①計画期間

基本構想：平成29（2017）～38（2026）年度

前期基本計画：平成29（2017）年度～33（2021）年度

②基本構想

基本理念「住み続けたいまち 住んでみたいまちづくり」、将来都市像「ひとが輝き 文化の薫る 世界に拓かれたまち」を掲げ、以下の4つの基本方針を設定しています。

- 1 市民と行政とのパートナーシップによる「共生・協働のまちづくり」
- 2 健康で文化的な生活を営める「元気で安心できるまちづくり」
- 3 世界に羽ばたく力強い産業が展開する「活力ある産業のまちづくり」
- 4 利便性が高く美しいまちを創造する「快適な環境のまちづくり」

③前期基本計画（住宅政策関連）

基本構想における基本方針の4分野について基本的方向及び主要施策を示しています。

このうち、住宅政策に係る主な記載は下記のようになっています。

●住環境の整備（健康で文化的な生活を営める「元気で安心できるまちづくり」）

基本的方向	主要施策
自然環境との調和を基本としつつ、秩序ある土地利用を図りながら、民間活力の導入による優良宅地の適正な開発に努めます。あわせて、公園・緑地については、防災面を考慮しつつ、水や緑などの資源を活用しながら、市民の憩い・健康増進の場となるように整備を進めます。 また、増加している空き家等の実態調査に基づき、状況に応じた対策により、住環境の向上に努めます。	(1) 計画的な土地利用の推進 ① 各種計画に基づく適正な土地利用の促進 (2) 公営住宅の整備推進 (3) 公園・緑地の整備 (4) がけ地近接等危険住宅移転の促進 (5) 空き家の有効活用 ① 空き家バンク制度創設 ② リフォーム等必要な整備の支援

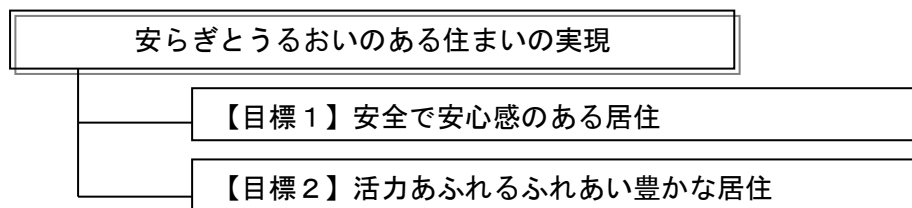
●住宅の充実（利便性が高く美しいまちを創造する「快適な環境のまちづくり」）

基本的方向	主要施策
(1) 公営住宅等 老朽化した公営住宅等の今後の方向性について、新築・建替・改修又は処分を含め、長寿命化計画に基づき対策を進めます。高齢者及び障がい者等が住みやすい環境づくりのためバリアフリー化を進めます。 (2) 地域振興住宅 地域振興住宅は、小規模校地域でまちづくり協議会と一体となった整備を進め、定住促進・地域活性化を図ります。 (3) 一般住宅 危険地等に存在する住宅について、移転等や耐震化を推進するとともに、空き家の有効活用を図ります。また、定住促進補助制度の周知等を図りながら、分譲団地の販売を促進します。	(1) 公営住宅等の整備 ① 長寿命化計画の推進 ② バリアフリー化の推進 (2) 地域振興住宅の整備 (3) 一般住宅対策の推進 ① がけ地近接等危険住宅移転事業の実施 ② 常時浸水危険住宅移転等事業の推進 ③ 耐震化補助制度の創設 ④ 空き家の有効活用 (空き家バンク制度の創設、リフォーム等必要な整備の支援) ⑤ 分譲住宅団地売却の推進

(2) いちき串木野市住生活基本計画（平成 20 年 1 月）

①基本理念と目標

下記のような住宅政策の基本理念と目標を掲げています。



②施策体系

「いちき串木野市営住宅ストック総合活用計画」に基づく建替事業等の推進や市営住宅管理条例等の見直しを重点プロジェクトに位置づけています。

③成果指標

凡例：■重点プロジェクト

住宅政策の基本的方向	住宅全体に係る施策	
		市営住宅に係る施策
住宅性能の向上による安全・安心の住まいづくりの促進	☐ 既存住宅の耐震改修やバリアフリー改修の促進 ■バリアフリーリフォーム推進協議会（仮称）の設置 ☐ 住宅相談体制の充実・消費者保護の推進 ☐ 高齢者向けや子育て支援型の賃貸住宅の供給促進	☐ 耐震上不安のある住宅の解消 ☐ 改善や建替等による住宅性能の向上や計画的な修繕の実施 ■ストック総合活用計画に基づく建替事業等の推進
住宅セーフティネット機能の強化	☐ 住宅相談体制の充実・消費者保護の推進（再掲） ■相談体制の充実・情報提供窓口の設置	☐ 公営住宅の適正管理の推進 ■市営住宅管理条例等の見直し
地域に密着した住まい・まちづくりの促進	☐ 空き家活用の促進 ■空き家活用事業（仮称） ☐ 住まいづくり・まちづくりの担い手の育成と活動支援 ☐ 土地区画整理事業区域における良好な住宅市街地形成の誘導ためのガイドラインの作成・周知	☐ 地域のまちづくり等との連携の強化

目標の達成状況を定量的・客観的に把握するための指標を下表のように定めています。

目 標	指 標		備 考
「安全で安心感のある居住」の実現	新耐震基準(昭和 56 年基準)が求める耐震性を有する住宅ストックの比率	60%※ (平成 15 年) ⇒ 90% (平成 27 年)	現状値は、住宅・土地統計調査の県全体及び旧串木野市のデータより推計
	全世帯における最低居住面積水準未達率	2.6% (平成 15 年) ⇒ 早期に解消	
	高齢者等のための設備工事をした持家住宅数の割合	11.6% (平成 15 年) ⇒ 20% (平成 27 年)	工事内容：手すりの設置、段差の解消、浴室や便所の工事など
「活力あふれるふれあい豊かな居住」の実現	住まいに関する情報提供・相談窓口の設置	なし (平成 19 年) ⇒ 1 箇所	

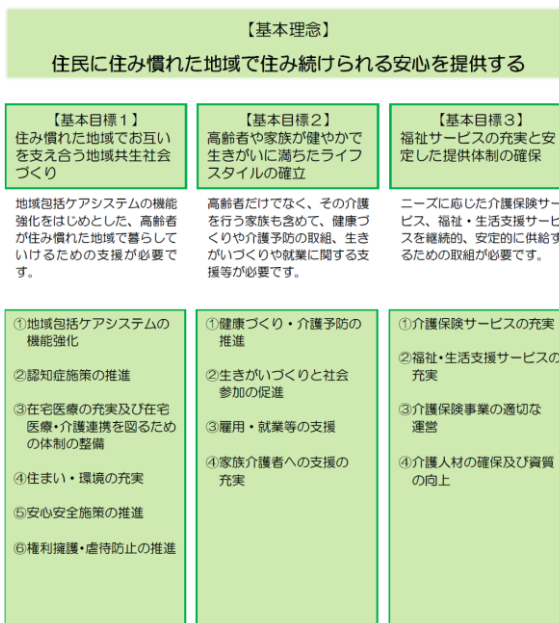
(3) いちき串木野市高齢者福祉計画 第7期介護保険事業計画（平成30年3月）

基本理念を、『住民に住み慣れた地域で住み続けられる安心を提供する』と定め、右図のような3つの基本目標に基づき、各種施策を体系的に講じていくこととしています。

公営住宅等長寿命化計画と関連が強い部分は、【基本目標1】住み慣れた地域でお互いを支え合う地域共生社会づくりの「施策4 住まい・環境の充実」で、建築物等のバリアフリー化を進めることとしています。

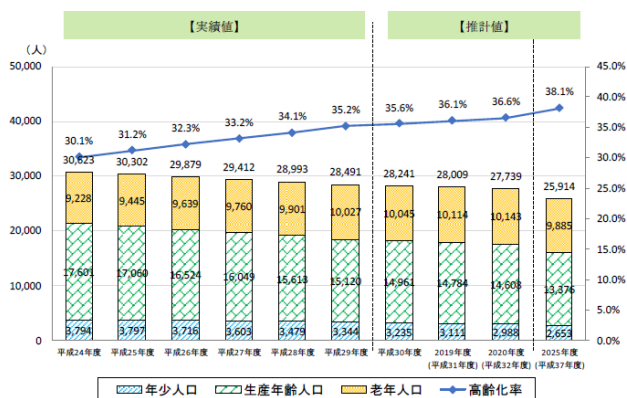
なお、策定時点での推計によると、2020年度には老年人口10,143人、高齢化率36.6%になると見込んでいます。また、2020年度の要介護認定者は1,578人、要支援認定者は300人、認定率18.5%、認知症高齢者の日常生活自立度Ⅱa以上は1,538人と推計しています。

基本目標と施策体系



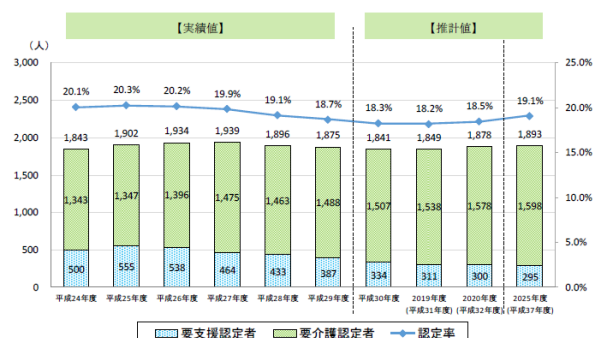
(出典：いちき串木野市高齢者福祉計画 第7期介護保険事業計画)

参考：年齢3区分別人口及び高齢化率の推移と将来推計



※平成24～29年度は、住民基本台帳（各年10月1日現在）。平成30年度以降は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成25年3月推計）」等を基に推計した。

参考：第1号被保険者の要介護（要支援）認定者、認定率の推移と将来推計



※平成24～29年度の実績値、及び平成30年度以降の推計値は、厚生労働省「見える化システム」より抽出。

(出典：いちき串木野市高齢者福祉計画 第7期介護保険事業計画)

参考：認知症高齢者の推移及び将来推計

	実績値			推計値		
	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	2019年度 (平成31年度)	2020年度 (平成32年度)
高齢者数	9,760	9,901	10,027	10,045	10,114	10,143
要介護（要支援）認定者数	1,939	1,896	1,875	1,841	1,849	1,878
認知症高齢者の日常生活自立度Ⅱa以上	1,315	1,383	1,428	1,464	1,503	1,538

※健康増進課資料より作成

(出典：いちき串木野市高齢者福祉計画 第7期介護保険事業計画)

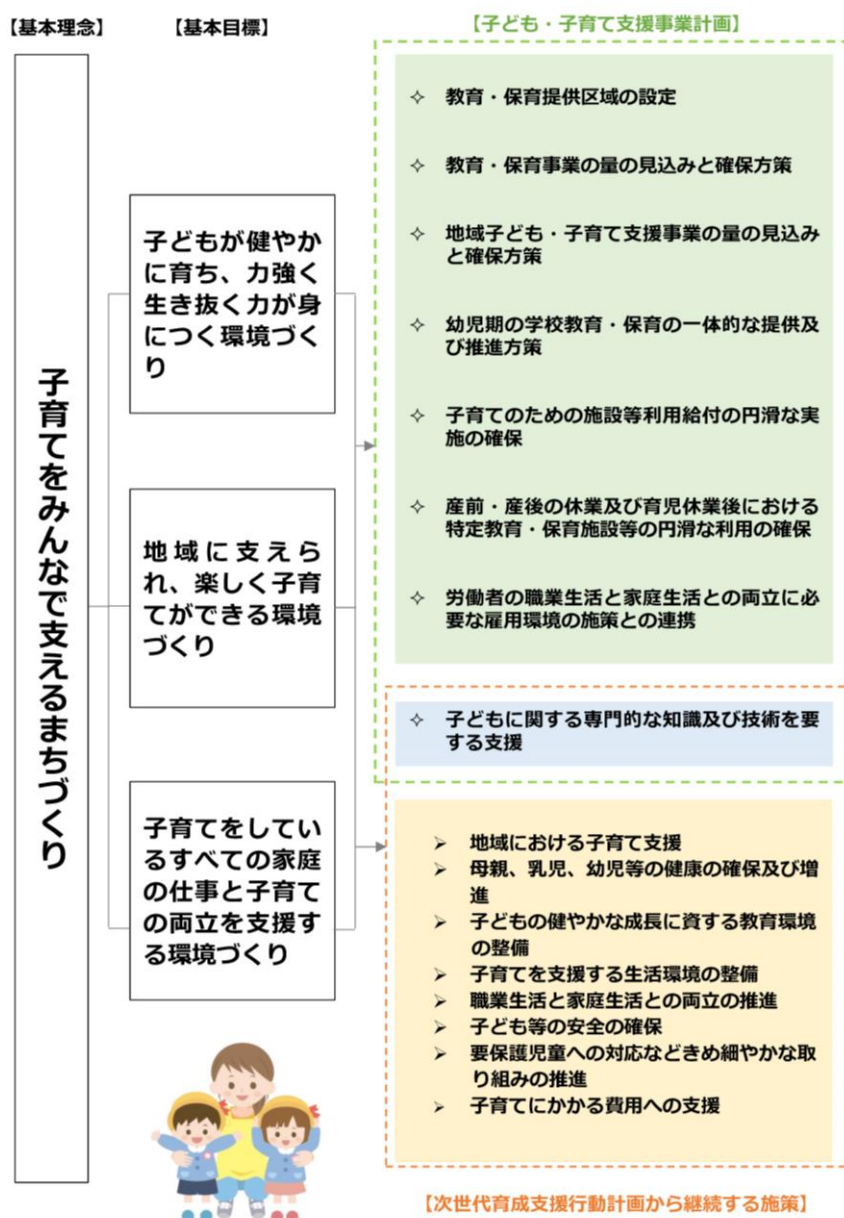
※認知症高齢者の日常生活自立度ランクは7段階（Ⅰ、Ⅱa、Ⅱb、Ⅲa、Ⅲb、Ⅳ、Ⅴ）となっており、基本的に数字が大きくなるほど自立度が低くなります。

(4) 第2期いちき串木野市子ども・子育て支援事業計画（令和2年3月）

基本理念を「子育てをみんなで支えるまちづくり」、基本目標を「子どもが健やかに育ち、力強く生き抜く力が身につく環境づくり」、「地域に支えられ、楽しく子育てができる環境づくり」、「子育てをしているすべての家庭の仕事と子育ての両立を支援する環境づくり」として、下記のような施策を体系的に講じていくこととしています。

公営住宅等長寿命化計画と関連が強い部分は、「施策：子育てを支援する生活環境の整備」の「①良質な住宅の確保」で、具体的な施策として、「公営住宅等の整備・充実」、「子育て世帯に配慮した市営住宅の整備」、「定住促進補助制度の活用」、「空き家バンク制度の活用」を掲げています。

施策体系



施策 No.	施策事業名	担当課・係
施策 86	公営住宅等の整備・充実	都市計画課・建築係
施策 87	子育て世帯に配慮した市営住宅の整備	都市計画課・住宅管理係
施策 88	定住促進補助制度の活用	政策課・政策係
施策 89	空き家バンク制度の活用	政策課・政策係

(5) 都市計画マスタープラン

「串木野市都市計画マスタープラン」(平成26年3月)では、全体構想において市域の土地利用の配置方針を示しています。住宅系及び田園集落地の土地利用方針を下表に整理します。

いちき串木野市都市計画マスタープラン 土地利用の配置方針(住宅系、田園集落地)

	配置	土地利用方針
住宅系	本市には3つの市街地がみられ、中心市街地(商業・業務)国道沿道、工業地を除き主に住宅地として利用がなされています。以下に2つの住宅地と1つの検討地区を位置づけ土地利用を図っていくものとします。	
	専用住宅地 串木野地域のうち五反田川北側、上名地区周辺、中心商店街南側、神村学園周辺及び羽島地区の市街地山側一体の住宅地や、市来地域のうち市来農芸高等学校周辺の住宅地	- 用途の混在等による住環境の悪化を防止し良好な住環境の保全と向上を図ります。 - 地区計画などの活用を積極的に働きかけ、魅力的で快適な住環境の創出を図ります。 - 麓地区などの整備が進められている地区並びに基盤整備が予定されている地区は、民間活力の積極的な導入によりニーズに合った優良宅地としての整備に努めます。
	複合住宅地 串木野地域の中心商店街周辺の住宅地、羽島地区の中心市街地、J R神村学園駅前東側、市来庁舎周辺の住宅地など	- 住環境の保全を図りつつ、日常買回り品を扱う店舗や市民サービス施設など地域に密着し住環境に影響を及ぼさない施設との共存を図ります。 - 基盤整備が完了している場所は、都市施設及び住環境の維持管理に努めます。 - 木造家屋が密集する場所は、耐火建築物への更新や、遊休地を活用したオープンスペースの確保、土地の再編などを検討します。 - J R神村学園駅前東側については、「神村学園駅周辺まちづくり計画」に基づき交通利便性に優れた地区として、民間活力の導入による良好な住宅地の形成を促します。
土地利用検討区域	市街地のうち基盤整備が進められている串木野IC周辺や主要地方道串木野樋脇線沿道及び、J R神村学園駅前東側	- 市民との調整を図りつつ、交通利便性や地域特性を生かした市の発展に寄与する新たな市街地の形成を目指します。 - 串木野地域と市来地域の間に位置する国道3号線や周辺については、宅地化が進行していることから、社会情勢を見極めながら適切な土地利用の検討を行います。
田園集落地	市街地と山林の間に広がる農地及び点在する集落	(農地については省略) 集落では、地域コミュニティを維持しつつ、狭小道路の改善や合併処理槽等の設置促進を図るなど、快適な集落環境の創出に努めます。

凡 例	
	商業・業務地
	沿道サービス地
	工業地
	専用住宅地
	複合住宅地
	土地利用検討区域
	田園集落地
	自然環境保全地
	鉄道
	自動車専用道路
	幹線道路等
	主な公園
	行政界
	都市計画区域界
	用途地境界



鹿児島県の串木野都市計画区域マスタープラン（平成 27 年 12 月 15 日）では、都市計画区域内の 5 地域の市街地像を下表のとおりとしています。また、「串木野市都市計画マスタープラン」地域別構想においては、都市計画区域外を加えた 6 地域の整備方針を示しています。

地域ごとのまちづくりの目標・市街地像

地域名	市街地像 (串木野都市計画区域マスタープラン)	整備方針 (串木野市都市計画マスタープラン)
中央地域	中央地域の中央部を商業・業務地と位置づけ、産業や行政サービス等各種都市機能の集積を図るとともに、市の顔としての付加価値を高める。 あわせて、周辺部の住宅地は、利便性の高い都心の住宅地として、都市施設のバリアフリー化を進め、積極的な緑化等により地域内の住環境の向上を図る。	産業や地域資源を活用した交流の促進と賑わいのあるまちづくり
上名・生福地域 かみみょう せいふく	周囲を山林等に囲まれた緑豊かな上名・生福地域を、自然環境との調和のとれた住宅地と位置づける。 本地域は、南九州西回り自動車道串木野インターチェンジが完成し、交通量の増大、商業開発の増加等、急激な環境変化が予想される。そこで、市街地を取り囲む緑や、地域内の史跡などの地域資源を生かすとともに、面的整備により計画的な開発を進める。	緑豊かな環境と食の拠点を活かした交流のまちづくり
野平地域	野平地域を住宅地と位置づける。今後とも、土地区画整理事業等により、快適な生活空間の形成に努める。 また、西薩中核工業団地が整備された串木野新港周辺を流通・工業地と位置づける。南九州西回り自動車道串木野インターチェンジからのアクセス道路の整備により利便性の向上を図る。	活力と新たな雇用を生む産業と快適な生活環境が調和したまちづくり
羽島地域 はしま	周囲を海と山に囲まれた羽島地域を、住宅地と位置づける。災害時の連絡路寸断による孤立化を防ぐため、安心して暮らせるまちを目指し、連絡道路の交通機能強化や、危険箇所の安全対策、地域内道路の拡幅等、地域の防災性の向上を図る。	豊かな自然と羽島ならではの歴史を継承した観光交流のまちづくり
湊町・大里地域	公共施設等が集積する湊地域を商業・業務地と位置づけ、産業・業務機能の集積を図る。また国道 3 号の沿道には、生活関連店舗を中心とした沿道型の商業機能の集積を図るとともに、利便性を活かした居住機能の誘導に努める。 また、良好な集落環境のみられる大里地域を、住宅地と位置づける。丸塚山・焼山を中心とした樹林地、さらに吹上浜などの豊かな自然環境の保全や農林漁業との調和に努める。	豊かな自然に囲まれた生活拠点にふさわしいまちづくり
都市計画区域外	—	豊かな自然と観光資源を生かした交流とやすらぎのまちづくり

地域区分図



(6) いちき串木野市公共施設等総合管理計画（平成29年3月）

地方交付税（普通交付税）の合併特例措置が2020年度で終了し、非常に厳しい財政状況が見込まれる中、長期的な公共施設の更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行い、公共施設の適正な配置の推進と将来の財政負担を軽減・平準化するために策定されたものです。公営住宅についての記述は以下のとおりです。

いちき串木野市公共施設等総合管理計画 公営住宅の基本方針

施設の現状と課題	・建築後50年以上の住宅があるなど老朽化が進んでおり、また耐用年数が過ぎた建物も多い状況にあります。 ・各住宅は、屋根防水・外壁塗装、給排水設備・水洗化などを年次的に実施するとともに、緊急性、重要性等を勘案し、計画的に適切な維持修繕を行っています。 ・「いちき串木野市公営住宅等長寿命化計画」（平成24年3月）に基づき、年次的に整備を実施するとともに、用途廃止された住宅は計画的に除却しています。
今後の管理方針	・「いちき串木野市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、既存住宅の建替えや住戸改善等は、緊急性、重要性等に応じて事業の峻別と重点化を図りながら計画的に実施するとともに、適切な維持修繕を行います。 ・「いちき串木野市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、用途廃止が決定している住宅を除き、建設後または改修後に一定年数以上を経過した外壁、ガス管、給水管は、耐久性・耐食性の向上に資する改修を検討し、計画的に維持修繕を行います。

第2章 公営住宅の必要戸数の推計

公営住宅の必要戸数の推計を以下に整理します。なお、公営住宅の必要戸数の算出にあたっては、国土交通省が提供する公営住宅需要推計に係る算定プログラム（ストック推計）を利用しています。

（１）公営住宅施策対象世帯数の推計手順（概要）

①各年次の借家世帯数の算出

- ・ 国立社会保障・人口問題研究所の将来人口をもとに推計
- ・ 人口から世帯数への置き換えは、世帯主率と世帯属性別割合をもとに算出

②①のうち、世帯人員×年間収入より、公営住宅収入基準を満たす世帯数を算出

- ・ 各年次における収入5分位階級別の世帯数の推計（世帯人員等により異なる）
- ・ 基準年収以下（本来階層、裁量階層※1）の世帯数の算出

※1 本来階層：収入分位 25%以下の世帯、裁量階層：収入分位 40%未満の世帯

（２）著しい困窮年収未満世帯数の推計手順（概要）

①最低居住面積水準の民営借家の家賃水準の推計

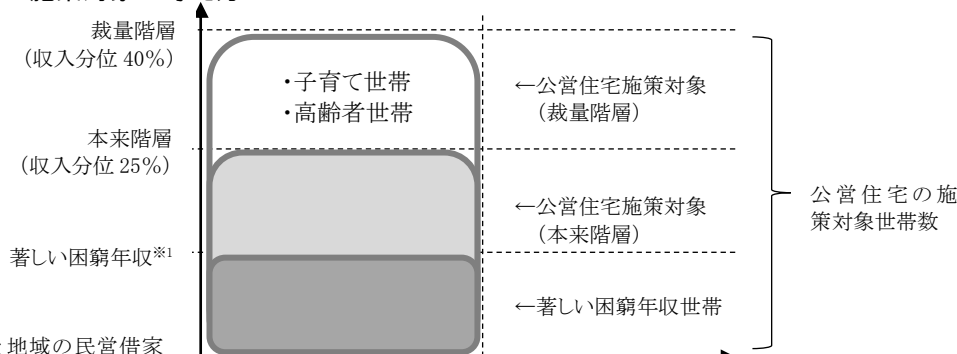
- ・ 各年次における民営借家の㎡家賃単価の設定（トレンドによる推計）

②適切な家賃負担率で最低居住面積水準以上の民営借家の入居に必要な年収の推計

- ・ 各年次における世帯人員別の最低居住面積水準（延床面積）を満たす民営借家の1カ月当たり家賃の算出（最低居住面積水準は世帯人員等により異なる）
- ・ 適正な家賃負担限度率で最低居住面積水準以上の民営借家住宅に居住するために必要な年収の算出（家賃負担限度率は14～21%で、収入分位と世帯人員により異なる）

③②の必要年収未満の世帯数の推計（下図参照）

公営住宅の施策対象の考え方



※1 世帯年収と地域の民営借家市場の実態から、適切な家賃負担で世帯人数に応じた適切な広さの民間賃貸住宅に居住するために必要な年収

※2 単身者の場合は 25㎡、2人以上の世帯の場合は、10㎡×世帯人数＋10㎡と世帯人数により異なる

(3) 推計結果

①公営住宅施策対象世帯数の推計結果

2020年(令和2年)の公営住宅施策対象世帯数は1,821世帯で、世帯数に占める割合は15.7%、これが2045年(令和27年)には1,199世帯(15.6%)となり、622世帯(34.2%)減少すると推計されました。

②著しい困窮年収未満世帯数の推計結果

2020年(令和2年)の著しい困窮年収未満世帯数は654世帯で、世帯数に占める割合は5.6%、これが2045年(令和27年)には405世帯(5.3%)となり、249世帯(38.1%)減少すると推計されました。

著しい困窮年収未満世帯のみを対象に公営住宅が供給され、市内で供給されている県公営住宅(313戸)が現況戸数のまま引き続き管理されていくと想定すると、市公営住宅で対応が必要な戸数は2020年(令和2年)で341戸、2025年(令和7年)で297戸、2030年(令和12年)で251戸、2045年(令和27年)で92戸になると見込まれます。

公営住宅施策対象世帯数、著しい困窮年収世帯数の推計結果

	2020年 (R2)	2025年 (R7)	2030年 (R12)	2035年 (R17)	2040年 (R22)	2045年 (R27)
人口※1	27,305	25,305	23,306	21,251	19,206	17,245
a. 世帯数	11,577	10,945	10,235	9,413	8,464	7,668
b. 公営住宅の施策対象世帯数	1,821	1,710	1,591	1,458	1,315	1,199
b/a	15.7%	15.6%	15.5%	15.5%	15.5%	15.6%
c. 著しい困窮年収未満世帯数	654	610	564	513	454	405
c/a	5.6%	5.6%	5.5%	5.4%	5.4%	5.3%
d. 県営住宅管理戸数見込※2	313	313	313	313	313	313
e. 市公営住宅で対応が必要な戸数 (c-d)	341	297	251	200	141	92

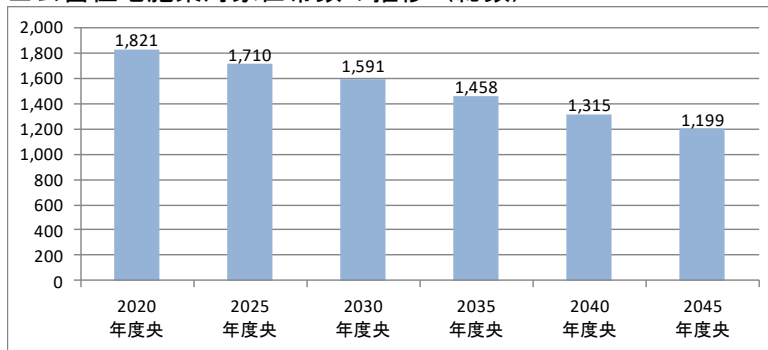
※1 国立社会保障・人口問題研究所による将来推計人口(平成30年推計)

※2 県公営住宅の現況戸数が引き続き管理されると想定

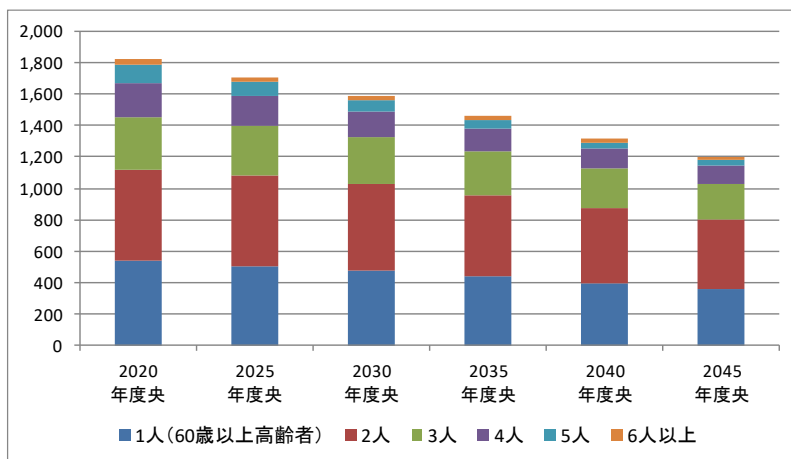
注) a～c は本計画における推計値

参考：公営住宅施策対象及び著しい困窮年収未満世帯数の推移

■ 公営住宅施策対象世帯数の推移（総数）



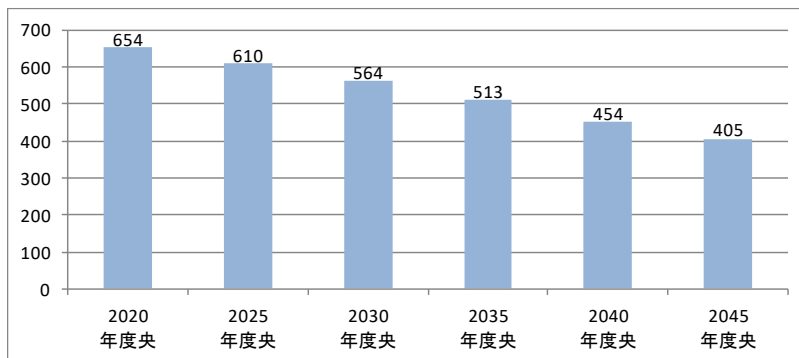
■ 公営住宅施策対象世帯数の推移（世帯人員別）



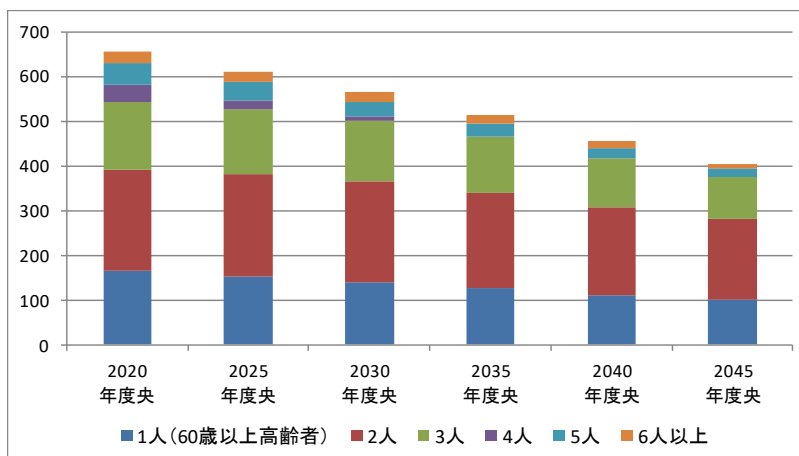
■ 世帯数

	2020 年度	2025 年度	2030 年度	2035 年度	2040 年度	2045 年度
1人(60歳以上高齢者)	539	507	474	438	396	362
2人	581	572	551	519	477	440
3人	333	319	302	280	253	230
4人	219	192	167	141	124	111
5人	113	88	69	54	42	35
6人以上	37	32	29	26	24	22
合計	1,821	1,710	1,591	1,458	1,315	1,199

■ 著しい困窮年収未満世帯数の推移（総数）



■ 著しい困窮年収未満世帯数の推移（世帯人員別）



■ 世帯数

	2020 年度	2025 年度	2030 年度	2035 年度	2040 年度	2045 年度
1人(60歳以上高齢者)	164	151	139	126	112	100
2人	227	229	225	213	196	180
3人	151	146	138	127	109	93
4人	38	21	8	0	0	0
5人	48	40	34	28	23	19
6人以上	26	23	21	18	14	12
合計	654	610	564	513	454	405

(4) 市公営住宅必要戸数の設定

推計では、令和12年の市全体の公営住宅施策対象世帯数が1,591世帯、著しい困窮年収未満世帯数が564世帯と算出されました。

市公営住宅の必要戸数の設定にあたっては、令和2年時点において、著しい困窮年収未満世帯に該当しない公営住宅施策対象世帯（収入分位3・4及び裁量世帯）の約5.6%が市公営住宅に居住しており、計画期間末においても同様と想定します。

収入分位3・4及び裁量世帯の市公営住宅入居割合

	2020年 (R2)
A. 公営住宅の施策対象世帯数	1,821
B. 著しい困窮年収未満世帯数	654
C. 収入分位3・4及び裁量世帯(A-B)	1,167
D. 現入居者(収入分位3・4及び裁量世帯)	66
E. 収入分位3・4及び裁量世帯の市公営住宅入居割合(D/C)	5.6%

また、県公営住宅についても同様と想定します。

令和12年における市公営住宅必要戸数の推計

項目	令和12年
①公営住宅の施策対象世帯数	1,591世帯
②著しい困窮年収未満世帯数	564世帯
③収入分位3・4及び裁量世帯(①-②)	1,027世帯
④市公営住宅に居住する収入分位3・4及び裁量世帯(③×5.6%)	58世帯
⑤県公営住宅に居住する収入分位3・4及び裁量世帯(③×5.6%)	58世帯
⑥県公営住宅に居住する著しい困窮年収未満世帯数(313戸-⑤)	255世帯
市公営住宅の必要戸数((②-⑥)+④)	367戸

(5) 市公営住宅の目標管理戸数

①目標年次における市営住宅の需要戸数の推計結果

本市の将来人口は、2025年（令和7年）に25,305人、2030年（令和12年）には23,306人になると予測されています。（国立社会保障・人口問題研究所）

この予測のもとに、2030年（令和12年）の必要戸数を推計した結果、県公営住宅が引き続き現況戸数が管理される前提で、市公営住宅の必要戸数を367戸と設定しました。

現状の人口・世帯数		目標年次の人口・世帯数と市公営住宅必要戸数	
現状（令和2年）		令和12年（2030年）	
A. 人口 （市推計値より推定※ ¹ ）	27,305人	A. 人口 （市推計値より推定※ ¹ ）	23,306人
B. 世帯数 （本計画での推計※ ² ）	11,577世帯	B. 世帯数 （本計画での推計※ ² ）	10,235世帯
平均世帯人員 （A／B）	2.36人	平均世帯人員 （A／B）	2.28人
		市公営住宅の必要戸数 （推計）	367戸

※¹ 国立社会保障・人口問題研究所による推計値の線形補間による。

※² 世帯数は国交省が提供する公営住宅推計に係る算定プログラムを使用した推計値。

②令和12年度の市営住宅の目標管理戸数

計画期間末（令和12年）における市公営住宅の必要戸数は約370戸と推計されましたが、これには緊急災害用や建替等に伴う仮移転用の確保戸、入退去に伴う一時空き家、政策空き家は見込まれていません。また、本市の住宅供給における公営借家への依存度が国や県の平均値より高いことや、県営住宅においては管理戸数の削減に向けた検討が行われつつあることも考慮する必要があります。

このため、算出した市公営住宅の必要戸数に2割程度上乗せし、市公営住宅の目標管理戸数を下記のとおり設定します。

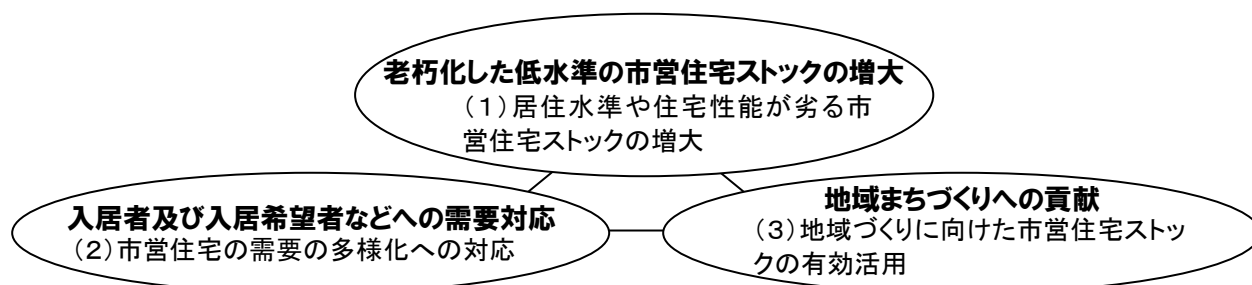
計画期間末（令和12年度）における市公営住宅の目標管理戸数：約450戸

令和12年度の市営住宅の目標管理戸数			
	現況	目標年次	備考
	令和2年3月末 管理戸数見込み	令和12年度 目標管理戸数	
市公営住宅	513戸	約450戸	現状の管理戸数より 約60戸の減

第3章 公営住宅長寿命化に向けた課題と方針

3-1 公営住宅等ストックに関する課題の整理

公営住宅等ストックの活用に向けては、今後老朽化した低水準の市営住宅ストックが増大するというハード面の問題、入居者及び入居希望者などへの需要対応、地域まちづくりへの貢献という3つの側面での課題があります。それぞれの課題は下図のようにまとめられます。



(1) 居住水準や住宅性能が劣る市営住宅ストックの増大

①耐用年限を超過した住宅の解消

現在、耐用年限を経過した市営住宅は125戸（21.4％）であり、制度上建替が可能な耐用年限の1／2を経過したものまで含めると、令和2年度現在で297戸（50.9％）と、現在の管理戸数の半数以上を占めています。

構造別でみると、木造住宅のうち33戸（32.4％）が耐用年数を超過しているほか、簡平住宅については全て（47戸）が、簡二については45戸（51.7％）が耐用年数を超過しています。これらの住宅については、躯体や設備の老朽化が特に著しいと考えられ、早急に建替、用途廃止などの活用方針を定め、計画的に実施していくことが必要です。また、簡二の住宅についても全てが耐用年限の1／2を経過しているため、これについても活用方針を検討する必要があります。

具体的には、下記の団地について早急に活用方針を定め、これに基づいた活用事業の実施が必要になると考えられます。

【耐用年限を超過している団地】

塩屋堀、新生町、郷野原、土川、袴田、照島、羽島、大六野、旭、胡麻堀、松尾、森木、新田、松下、芹ヶ野、金山、

②最低居住面積水準未達世帯の解消

最低居住面積水準（健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠ですべての世帯が確保すべき水準（例：家族3人で40㎡以上の広さ等の基準が定められている））を満たさない住宅あります。

世帯人員に応じた適正な広さの住宅に住むことができるよう、適切な広さの住宅を提供するため、入居者管理（住み替えの誘導等）も含めた既存の市営住宅ストックの有効活用方策の検討が必要となります。

③設備の陳腐化やバリアフリー化の遅れた住宅の改善

建替可能時期に到達しているような住宅は、設備そのものが老朽化・陳腐化しています。市営住宅の1割は汲取便所であり、現代の生活水準等を考慮すると低水準な状況にあります。

このような住宅は、若い世代が入居を敬遠する傾向があり、このまま放置すると市営住宅の需要があるにもかかわらず、空き家となって活用されないケースが今後増えるおそれがあります。このため、水廻りなどの設備の機能更新への取り組みを図ることが課題となります。

また、老朽化した住宅に入居している世帯は、高齢者世帯が多くなっています。今後、高齢単身や夫婦のみの世帯が増加していくなかで、生活支援等を希望する世帯が増加すると見込まれることから高齢者の安心・安全を重視した住み続けられる住宅供給が課題となります。このことから、安全・快適な住まいの確保と、在宅での福祉サービスの効率的な提供を実現するためにも市営住宅のバリアフリー化は重要な課題となっています。

なお、平成3年度より公営住宅の新築（建替含む）に際してはバリアフリー設計とすることが義務づけられていることから、これ以降に建設された住宅はバリアフリー化されています。しかし、これより前の住宅についてはバリアフリー仕様となっていないため、バリアフリー化への対応が課題となります。

④空き家への対応

公営住宅の入居者管理台帳によると、令和2年5月28日現在の空き家率は19.0%（98戸）となっており、これら空き家については、早急に対応を検討する必要があります。

⑤市営住宅の応募状況について

市営住宅の空き家及び新築の募集戸数は平成27年度～平成31年度（令和元年度）の平均で49戸、応募倍率は0.57倍となっており、特に、平成30年度は、応募倍率が0.19倍と極端に低くなっています。これらの応募状況が少ない原因を明らかにする必要があります。

⑥住宅ストックの維持費用負担の課題

一般的に維持修繕費は建築後の経過年数に比例して増加することから、その費用は今後急激に増加すると考えられます。

いちき串木野市 公共施設等総合管理計画では、公営住宅等に関する今後の管理の方針として、以下の2点を挙げています。

- ・「いちき串木野市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、既存住宅の建替えや住戸改善等は、緊急性、重要性等に応じて事業の峻別と重点化を図りながら計画的に実施するとともに、適切な維持修繕を行います。
- ・「いちき串木野市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、用途廃止が決定している住宅を除き、建設後または改修後に一定年数以上を経過した外壁、ガス管、給水管は、耐久性・耐食性の向上に資する改修を検討し、計画的に維持修繕を行います。

このため、耐用年限を超過した住棟については、すみやかに建替または用途廃止の判断を行い、事業に着手するとともに、今後、耐用年限に到達する住宅については、耐用年限まで活用を図ることを前提に、少しでも将来の維持管理コストを縮減するための改善・改修の実施を検討する必要があります。

⑦耐火構造の市営住宅に関する課題

上記⑥における、公営住宅等に関する今後の管理の方針や将来の維持管理コストを縮減するための改善・改修の実施を踏まえると、現在管理している市営住宅のうち、簡易耐火構造の住宅については活用（用途廃止や建替）を進める必要があります。

耐火構造の住宅については耐用年限が 70 年と長く、維持修繕費は建築後の経過年数に比例して増加するため、維持・修繕の費用は今後急激な増加が予想されることから、文京団地、酔之尾東団地、日ノ出団地においては早めの予防的保全、修繕、性能アップを伴う改善事業の実施により修繕周期を延ばしていく必要があります。

特に、酔之尾東団地は昭和 50 年代後半に建設された耐火構造の住宅であり、計画期間内（令和 3 年度～令和 12 年度）に耐用年限の 1 / 2 を経過すると共に、設備の陳腐化がみられます。このことから、耐用年限まで極力活用するため、給湯設備の更新や長寿命化型改善を実施することで住宅の延命化を図る必要があります。

（２）市営住宅需要の多様化への対応

①入居者の高齢化の進行への対応

入居者の高齢化が進み高齢者のみ世帯が増加する一方、若い世帯の入居が進まない団地では、団地のコミュニティ活動が停滞しがちであり、入居者による団地内の清掃などの維持管理が難しくなってきます。したがって、入居者の世代や家族構成が偏ったものにならないよう、若い世代から高齢者までバランスの取れたコミュニティを形成することが望まれます。

このため、老朽化した住宅の建替や、市営住宅間の住み替え等により家族構成にあった住宅の提供を進めるとともに、まとまった戸数規模の団地において多様な住宅供給を進める必要があります。

②住宅困窮者（高齢者、障がい者、子育て世帯等）への対応

公営住宅は「健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与すること」を目的として、下記に示す考え方で供給・管理されています。

現在の公営住宅の入居基準の考え方

- 最低居住面積水準の住宅を住宅市場において自力で確保することが困難な者を対象とする
- 民間賃貸住宅家賃の動向を考慮して入居収入基準を設定（現在の基準：月収 15.8 万円（収入分位 25%以下）は、平成 19 年当時の民間賃貸住宅の平均家賃等を考慮して設定）
- 高齢者、障がい者等については、収入があっても民間賃貸住宅への入居が難しい実態があることから月収 21.4 万円（収入分位 40%）まで、市の裁量により緩和が可能

また、住宅困窮者として、次のような世帯が示されています。

住宅困窮者の例

- a. 高齢者、障がい者、母子世帯
- b. 保安上危険又は衛生上有害な状態にある住宅に居住している世帯
- c. 正当な事由による立退きの要求を受け、適当な立退き先がないため困窮している世帯
(自己の責めに帰すべき事由に基づく場合を除く)
- d. 住宅以外の建物又は場所に居住している世帯
- e. 他の世帯と同居し、若しくは生活上の不便を受けている世帯
- f. 住宅の規模、設備、間取りと世帯構成の関係から、不適當な居住状態にある世帯
- g. 収入に比して著しく過大な家賃の支払いを余儀なくされている世帯

現在では、上記のような世帯に加え、保証人・身元引受人等の確保が難しい等の理由から入居敬遠を受けやすい単身の高齢者や障がい者、DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者等への対応が求められています。住宅困窮者が多様化している状況を踏まえ、これらの世帯のセーフティネット（安全網）の役割として公営住宅を活用することが期待されています。

令和2年5月28日現在の公営住宅入居世帯の家族型は「一人暮らし」（36.5%）が最も多く、「一人親と子」（24.8%）も少なくありません。このような状況を踏まえ、市公営住宅においては、自ら努力しても適切な住居を確保することが困難な低所得者層の居住の安定確保を図るという公営住宅の役割を踏まえつつ、民間賃貸住宅への入居が困難な場合がある高齢者のみ世帯や母子世帯などへの対応をより充実させていくことが必要となります。

このため、住宅困窮度を客観的に判断し、困窮度に応じた入居選考方法等を検討していく必要があります。また、収入超過者等の退去誘導、入居継承のあり方の見直しなど、適切な入居者管理を進めていくことも必要です。

③定住促進への対応

本市では定住促進を進めるために、これまでに定住促進住宅を供給してきました。今後も人口減少が見込まれる中、地域の活力を維持していくためには人口の定着は必要不可欠です。子育て世帯を中心とした若年世帯の定住を図るため、若年世帯の居住ニーズに対応した定住促進に資する住宅の供給・管理を進める必要があります。

(3) 地域づくりに向けた市営住宅ストックの有効活用

①市営住宅の空き家を有効活用した地域づくりについて

公営住宅の入居者管理台帳によると、令和2年5月28日現在の政策空き家を除く空き家率は12.9%（63戸）となっています。地域づくりに向けた市営住宅ストックの有効活用として、これら空き家を用いた取組みを検討する必要があります。

公営住宅の目的外使用（公営住宅法第45条第1項）として、空き家を活用した地域再生計画に基づく取組みには以下の取組みがあります。

地域再生計画に基づく目的外使用の取組み

農業サポーターの滞在用住宅	夕張市	夕張市内のメロン農家でお手伝いをするサポーターを募集。小中学校の統廃合で使われなくなった元校長住宅や公営住宅を滞在用住居として活用。家族で住める物件も提供。住居の使用期間は、本事業を含め、市内の産業に従事する期間（最長1年）のみ。
サーファー向け住宅	一宮町	町営住宅をサーファー向け住居として目的外使用。町営住宅を改装し一般の賃貸住宅では保管場所等に苦慮するサーフボードやウェットスーツ等の保管場所を確保した住宅を供給。サーファーの移住促進住宅が整備されるまでの間、お試し移住等に活用。
コミュニティ活動拠点	安平町	公営住宅の空家をコミュニティ活動の拠点として活用。入居者自らがより良い住環境を作るための団地内自治会の活性化を促し、行政主導型から脱却し、地域コミュニティの再生を図る。
移住者等向け住宅	西ノ島町	公営住宅において、入居資格者以外の者の一定期間受入を可能にすることで、住宅需要への対応、産業の担い手の確保、住宅地域コミュニティの維持を図り、地域の活性化につなげる。

3-2 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する基本方針

①ストックの状況把握

修繕標準周期に先だって定期点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施を図ります。

②修繕の実施

長寿命化に資する改善事業や修繕工事を修繕周期に基づき適切に実施します。

長寿命化改善のメニュー（部位毎による整理の例）

部位	長寿命化の目的	備考
躯体	・ 躯体の耐久性の向上 ・ 躯体の中性化の防止	
屋上及びこれに附随する部分	・ 断熱性の向上 ・ 防水性の向上 ・ 耐久性の向上	・ 屋根も含む ・ 塗装・塗膜による工事も可
外壁	・ 断熱性の向上 ・ 防水性の向上 ・ 耐久性の向上 ・ 安全性の向上	・ ベランダの内側も可 ・ 塗装・塗膜による工事も可
内壁	・ 断熱性の向上 ・ 耐久性の向上 ・ 内壁コンクリートの中性化防止	・ 塗装・塗膜による工事も可
給水管・排水管・污水管・雨水管・ガス管・消火管	・ 耐食性の向上 ・ 耐久性の向上	・ 塗膜による工事も可
シーリング	・ 耐久性の向上	
浴室	・ 防水性の向上	
避難施設	・ 耐久性の向上	
床下地材	・ 床下地材の耐久性の向上	・ 切分けが難しい場合、床下地材と併せ床仕上材を含めることも可

工事毎による整理の例

工事	長寿命化の目的	備考
配管の集約化	・ 維持管理・更新を容易にする	・ 住戸内の配管の集約化 ・ 住戸内の配管を埋込型から露出型に変更
電気幹線	・ 維持管理・更新を容易にする	・ 住戸内の電気幹線を埋込型から露出型に変更

また、現状または各改善実施後の建物性能を維持するため、維持保守点検、一般修繕（経常的に必要となる小規模な修繕）、計画修繕（修繕周期に基づき計画的に実施すべき大規模な修繕）、空家修繕を行います。これらの修繕行為は、全市営住宅ストックに対して実施します。

③データ管理

市営住宅全団地を対象として「団地カルテ」を作成し、それぞれについてストックの現状把握や管理状況が分かるデータを住棟単位で整理します。また、今後、住棟単位の修繕履歴データを整理し、随時、履歴を確認できる仕組み（データベース）を整備していきます。

これをもとに、適切な時期に修繕を計画し、実施後はカルテや修繕履歴データの更新を適切に行うなど、日常的な維持管理とコスト縮減を図ります。

(2) 市営住宅の管理の方針

目標管理戸数を達成するため、以下の方針で市営住宅を管理します。

- 耐火構造は、耐用年限（70 年）まで活用することを基本とします。
- 耐用年限が 70 年と長期に及ぶ耐火構造については、適切な時期に「個別改善」を実施し、長寿命化を図ることとします
- 木造は、目標使用年数を 45 年と設定し、目標使用年数まで活用することを基本とします。

(3) 市営住宅の整備水準

市営住宅を建替または改善する場合の整備にあたっては、将来の市営住宅のストック像をイメージしながら整備目標を設定し、それぞれの事業手法の中で可能な限り、目標の達成に向けた取り組みを実施していく必要があります。

このため、新築住宅を対象としている「いちき串木野市営住宅及び共同施設の整備基準に関する条例（平成 24 年 12 月 28 日条例第 29 号）」を参考としながら、改善にあたって可能な範囲で適合を図ります。

整備水準

項目	内容
住棟等の基準	・ 住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺の地域の良い居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮した配置でなければならない。
住宅の基準	・ 住宅には、防火、避難及び防犯のための適切な措置が講じられていなければならない。 ・ 住宅には、外壁、窓等を通しての熱の損失の防止その他の住宅に係るエネルギーの使用の合理化を適切に図るためのものとして規則で定める措置が講じられていなければならない。 ・ 住宅の床及び外壁の開口部には、当該部分の遮音性能の確保を適切に図るためのものとして規則で定める措置が講じられていなければならない。 ・ 住宅の構造耐力上主要な部分（建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 1 条第 3 号に規定する構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）及びこれと一体的に整備される部分には、当該部分の劣化の軽減を適切に図るためのものとして規則で定める措置が講じられていなければならない。 ・ 住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管には、構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検及び補修を行うことができるためのものとして規則で定める措置が講じられていなければならない。
住戸の基準	・ 市営住宅の 1 戸の床面積の合計（共同住宅においては、共用部分の床面積を除く。）は、25 平方メートル以上とする。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所及び浴室を設ける場合は、この限りでない。 ・ 市営住宅の各住戸には、台所、水洗便所、洗面設備及び浴室並びにテレビジョン受信の設備及び電話配線が設けられていなければならない。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所又は浴室を設けることにより、各住戸部分に設ける場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあっては、各住戸部分に台所又は浴室を設けることを要しない。 ・ 市営住宅の各住戸には、居室内における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図るためのものとして規則で定める措置が講じられていなければならない。
住戸内の各部	・ 住戸内の各部には、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その他の高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるためのものとして規則で定める措置が講じられていなければならない。

項目	内容
共用部分	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ものとして規則で定める措置が講じられていなければならない。
附帯施設	- 敷地内には、必要な自転車置場、物置、ごみ置場等の附帯施設が設けられていなければならない。 - 前項の附帯施設は、入居者の衛生、利便等及び良好な居住環境の確保に支障が生じないように考慮されたものでなければならない。

第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

4-1 事業手法の選定フローと選定結果

(1) 計画の対象

計画対象の住宅は、公営住宅 513 戸、特公賃 2 戸、単独住宅 69 戸の計 584 戸とします。

市営住宅管理一覧(令和3年3月末見込み)

市営住宅						
区分	地域	団地名称	建設年度	構造	戸数	
公営住宅	串木野	塩屋堀住宅	1953、1962	簡二、木造	12	
		新生町住宅	1959	木造	4	
		郷野原住宅	1973～1975	簡二	24	
		土川住宅	1965	簡平	2	
		袴田住宅	1962、1965	木造、簡平	10	
		照島住宅	1965	簡平	5	
		大六野住宅	1965	簡平	4	
		旭住宅	1965	簡平	5	
		羽島住宅	1965	簡平	5	
		胡麻堀住宅	1966	簡平	4	
		松尾住宅	1966	簡平	4	
		森木住宅	1966	簡平	11	
		新田住宅	1972～1973	簡二	11	
		松下住宅	1986	木造	6	
		芹ヶ野住宅	1988～1989	木造	14	
		金山住宅	1989	木造	4	
		ひばりが丘団地	1989～1990	中耐	80	
		文京町団地	1993～1994	中耐	52	
		ウッドタウン	1998～2013、2015～2018	木造	54	
		荒川住宅	2001～2003、2005	木造	8	
		酔之尾東団地	1980	中耐	16	
		浜西住宅	2018	低耐	8	
		小計				343
		市来	佐保井住宅	1976～1977	簡二	27
	珍ノ山住宅		1979	簡二	5	
	中組住宅		1981、1984～1985	簡二、低耐	22	
	日ノ出住宅		1997～2000、2002	中耐	98	
	平佐原住宅		2004～2005	中耐	18	
	小計				170	
	公営住宅計					513
	特定公共賃貸住宅	串木野	ウッドタウン	1998	木造	2
特定公共賃貸住宅計				2		
市営住宅(単独)	串木野	酔之尾東団地	1980	中耐	64	
		羽島地域振興住宅	2015	木造	2	
		荒川地域振興住宅	2017	木造	2	
		旭地域振興住宅	2018	木造	1	
	市営住宅(単独)計				69	
合計					584	

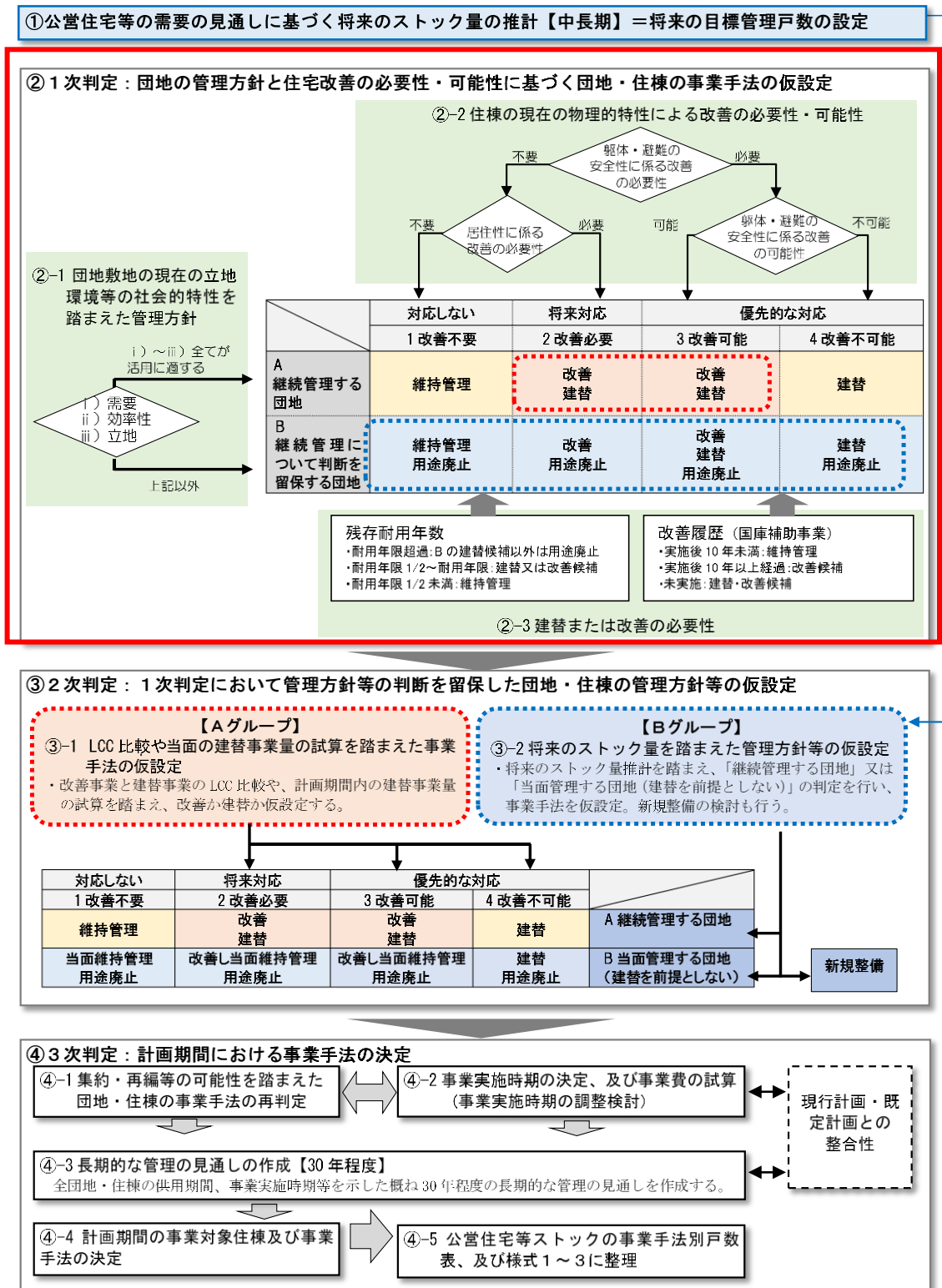
県営住宅					
区分	地域	団地名称	建設年度	構造	戸数
公営住宅	串木野	ひばりが丘団地	1989～1990	中耐	58
		串木野団地	1974～1976	中耐	111
		ウッドタウン串木野団地	1998～2000	木造	48
		橋之口団地	1978～1980	中耐	48
	市来	市来団地	1986～1988	中耐	48
公営住宅計					313
準公営住宅	串木野	ウッドタウン串木野団地	1997～2000	木造	4
準公営住宅計					4
特定公共賃貸住宅	串木野	ウッドタウン串木野団地	1999～2000	木造	2
特定公共賃貸住宅計					2
合計					319

(2) 団地別・住棟別事業手法の選定フロー

① 団地別・住棟別事業手法の選定フロー

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」を踏まえ、以下に事業手法の選定フローを整理します。なお、下図中「②-3 建替または改善の必要性」は本計画で追加した項目です。

事業手法の選定フロー



②立地・環境及び建築物の判定方針

- ・前頁の事業手法の選定フローの赤枠部分について、以下の手順で判定を行います。

●耐用年限（建替の必要性）

- ・最初に住棟の構造別の耐用年限の超過状況を判断します。すなわち、耐用年限を未超過の住宅は、原則として維持管理を想定します。

●立地・環境

- ・耐用年限超過状況の次に、需要・効率性・立地を評価し、すべての項目が満足（○印）の場合は「継続管理」、それ以外は「判断留保」とします。
- ・なお、需要は入居率、効率性は敷地面積、立地は利便性（バス停からの距離）、災害危険区域指定状況（土砂）とします。

●建築物

- ・建築物は安全性（耐震・避難）、居住性（床面積、バリアフリー、浴室、給湯、トイレの水洗化）で判定します。
- ・躯体の安全性で2方向避難に問題がある棟はないことから、新耐震基準※以前か以降かで判断し、次いで居住性の項目を判断します。

※ 便宜上建設年度が昭和 57 年以降か以前かで判定

【新耐震基準以前建設】

- ・居住性の項目すべてを満足する場合は「維持管理」とします。
- ・居住性のうち床面積 40 ㎡未満、かつ浴室なしの住棟は「用途廃止又は建替」とします。
- ・また、40 ㎡未満でかつ浴室スペースはある（△印）ものの、その他の居住性の項目すべてが不満足（×印）も「用途廃止又は建替」とします。
- ・上記以外を「改善」とします。（居住性の項目どれか一つでも×がある場合）

【新耐震基準以降建設】

- ・居住性の項目すべてを満足する場合は「維持管理」とします。
- ・居住性のうち一つでも不満足（×印）があれば「改善」とします。

③建替または改善の必要性

- ・「改善」となった住宅で、外壁改修を実施済の場合は「維持管理」とします。
- ・「改善」となった住宅で、耐用年限を超過している場合は「用途廃止又は建替」とします。

(3) 1次判定

判定項目を以下に整理します。

②-1 立地・環境

注) 下表の項目番号は、前頁の「選定フロー」図中の番号と対応

項目	記載内容・判定内容	○	×
需要	入居率（戸建は団地単位）	80%以上	左記以外
効率性	敷地面積（法定建替の市街地要件）	0.1ha 以上	0.1ha 未満
立地	バス停からの直線距離	300m 圏域内	300m 圏域外
	災害危険性の有無（土砂災害等）	危険区域外	危険区域内
その他	耐用年限の経過状況	1/2 未経過	左記以外
判定結果		全て○ ↓ 継続管理	左記以外 ↓ 判断留保

②-2 建築物の安全性 ★：中耐住棟において判定

項目	記載内容・判定内容	○	△	×	
躯体の安全性	耐震改修の必要性（新耐震基準への適合状況）	昭和 57 年以降	昭和 56 年以前	耐震診断で問題あり（該当なし）	
	耐震改修の可能性			○ あり	× なし
避難の安全性★	2方向避難確保の必要性	2方向避難に支障なし		2方向避難に支障あり	
	2方向避難改修の可能性			○ あり	× なし
判定結果		○ ↓ 居住性の判定へ		○ ↓ 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）

END

②-2 建築物の居住性

項目	記載内容・判定内容	○	×	△
居住性	a. 居住面積水準（住戸面積 40 m ² ）	40 m ² 以上	40 m ² 未満	
	b. 高齢化対応（手すり等の工事）	H2 以降建設	H2 以前	
	c. 設備水準（浴室設備）	浴槽設置済	浴室なし	浴槽なし
	d. 設備水準（給湯）	3点給湯	なし	給湯あり
	e. 設備水準（トイレの水洗化）	水洗	汲取り	
判定結果		全て○（改善不要） ↓ 維持管理	a. と c. が × or c 以外すべて × ↓ 用途廃止又は建替	左記以外（改善必要） ↓ 建替・改善の必要性の判定へ

END

END

②-3 建替・改善の必要性

項目	記載内容・判定内容	○	×
耐用年限までの残存年数	改善後の標準管理期間 10 年以上を確保できるか	11 年以上	10 年以下
判定に係る改善履歴	国庫補助を受けた改善事業の実施の有無	あり	なし
判定結果		維持管理	改善 用途廃止又は建替

（４）２次判定

１次判定において継続管理の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定を行います。

①ＬＣＣの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、「躯体・避難の安全性」、「居住性」の改善の必要性があり、改善可能なものについては、計画期間内の建替事業量を試算し、財政やマンパワーなどの面から建替が可能かどうかを判定します。困難な場合は改善を検討します。

②将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

将来のストック量推計を踏まえ、「継続管理する団地」又は「当面管理する団地（建替を前提としない）」の判定を行い、事業手法を仮設定します。なお、１次判定において、「用途廃止又は建替」となった住宅を、効率性の面から、「建替」と「用途廃止」に分類します。

また、新規整備や民間賃貸住宅の借上げの検討も行います。

（５）３次判定

計画期間内における事業手法を決定します。

①集約・再編等の可能性を含めた団地・住棟の事業手法の再判定

効率的な事業実施のため、建替団地等の集約・再編等の可能性を含めた検討を行います。

②事業実施時期の決定及び事業費の試算

中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される新規整備、改善、建替等に係る年度別事業費を試算します。この結果、事業費が時期的に偏在するなど、試算結果に問題がある場合は、事業実施時期を調整して改めて試算し、問題がないかどうか確認を行います。

③長期的な管理の見通しの作成

全団地・住棟の供用期間、事業実施時期等を示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成します。

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（10年）内における最終的な事業手法を決定します。

参考：長期的な管理の見通し

事業費合計		単位：百万円	
10年間	平均	30年間	平均
489	49	1,867	62

(6) 判定結果

① 1次判定

	維持管理又は用途廃止	改善、建替又は用途廃止	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な対応が可能	合計
継続管理	浜西住宅、日ノ出住宅、平佐原住宅 計 124 戸	ひばりが丘団地 計 80 戸			204
判断留保	文京町団地、ウッドタウン、荒川住宅、羽島地域振興住宅、荒川地域振興住宅、旭地域振興住宅 計 121 戸	塩屋堀住宅、新生町住宅、郷野原住宅、土川住宅、袴田住宅、照島住宅、羽島住宅、大六野住宅、旭住宅、胡麻堀住宅、松尾住宅、森木住宅、新田住宅、松下住宅、芹ヶ野住宅、金山住宅、酔之尾東団地、佐保井住宅、珍ノ山住宅、中組住宅、酔之尾東団地(定住促進住宅) 計 259 戸			380
計	245	339	0	0	584

② 2次判定



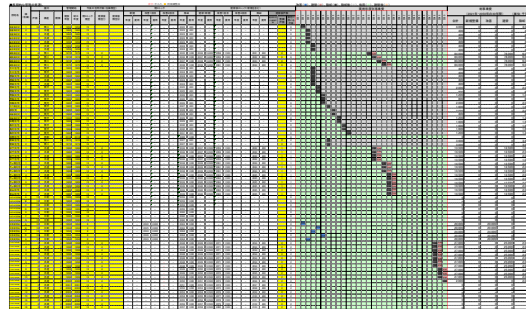
【市公営住宅の需要戸数推計結果】
縮小

	維持管理又は用途廃止	改善	建替	用途廃止	合計
継続管理	浜西住宅、日ノ出住宅、平佐原住宅 計 124 戸	ひばりが丘団地 計 80 戸			204
当面管理(建替しない)	文京町団地、ウッドタウン、荒川地域振興住宅、荒川住宅、羽島地域振興住宅、旭地域振興住宅 計 121 戸	郷野原住宅、新田住宅、松下住宅、酔之尾東団地、佐保井住宅、中組住宅 計 106 戸		塩屋堀住宅、新生町住宅、土川住宅、袴田住宅、照島住宅、羽島住宅、大六野住宅、旭住宅、胡麻堀住宅、松尾住宅、森木住宅、芹ヶ野住宅、金山住宅、珍ノ山住宅、酔之尾東団地(定住促進住宅) 計 153 戸	380
計	245	186	0	153	584

③ 3次判定

- 事業量の試算、事業実施
時期の調整検討
- 【次期建替】
なし
- 【次期用途廃止】
塩屋堀住宅等
- 【次期個別改善】
文京町団地、日ノ出住宅

長期的な管理の見通し



■ 市営住宅整備の方針

民賃の借上：なし

上表は判別できないため、p.参考5～10を参照

維持管理	個別改善	建替	用途廃止	合計
郷野原住宅、浜西住宅、新田住宅、松下住宅、芹ヶ野住宅、金山住宅、ひばりが丘団地、ウッドタウン、荒川住宅、佐保井住宅、珍ノ山住宅、中組住宅、平佐原住宅、羽島地域振興住宅、荒川地域振興住宅、旭地域振興住宅、日ノ出住宅	文京町団地、酔之尾東団地、日ノ出住宅、酔之尾東団地（定住促進住宅）		塩屋堀住宅、新生町住宅、土川住宅、袴田住宅、照島住宅、羽島住宅、大六野住宅、旭住宅、胡麻堀住宅、松尾住宅、森木住宅	
346	172		66	584

4－2 事業計画

(1) 事業手法別戸数

判定結果及び令和元～12年度建替予定を踏まえた事業手法別戸数を整理すると、下表のようになります。

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅管理戸数	480戸	447戸	—
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・維持管理予定戸数	480戸	447戸	—
うち計画修繕対応戸数	0戸	0戸	0戸
うち改善事業予定戸数	42戸	66戸	108戸
個別改善事業予定戸数	42戸	66戸	108戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
うちその他戸数	438戸	381戸	—
・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・用途廃止予定戸数	33戸	33戸	66戸
特公賃管理戸数	2戸	2戸	—
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・維持管理予定戸数	2戸	2戸	—
うち計画修繕対応戸数	0戸	0戸	0戸
うち改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
個別改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
うちその他戸数	2戸	2戸	—
・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・用途廃止予定戸数	0戸	0戸	0戸
単独住宅管理戸数	69戸	69戸	—
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・維持管理予定戸数	69戸	69戸	—
うち計画修繕対応戸数	0戸	0戸	0戸
うち改善事業予定戸数	0戸	64戸	64戸
個別改善事業予定戸数	0戸	64戸	64戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
うちその他戸数	69戸	5戸	—
・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・用途廃止予定戸数	0戸	0戸	0戸
公営住宅等管理戸数	551戸	518戸	—

(2) 団地別事業計画

団地別事業手法及び計画戸数は、次頁表のとおりです。 注) 住棟単位のため、団地名重複有り

	事業手法	団地名	従前戸数	計画戸数	備考
公営	用途廃止	塩屋堀住宅	12	12	入居者の退去を待つて除却
		新生町住宅	4	4	入居者の退去を待つて除却
		土川住宅	2	2	入居者の退去を待つて除却
		袴田住宅	10	10	入居者の退去を待つて除却
		照島住宅	5	5	入居者の退去を待つて除却
		羽島住宅	5	5	入居者の退去を待つて除却
		大六野住宅	4	4	入居者の退去を待つて除却
		旭住宅	5	5	入居者の退去を待つて除却
		胡麻堀住宅	4	4	入居者の退去を待つて除却
		松尾住宅	4	4	入居者の退去を待つて除却
		森木住宅	11	11	入居者の退去を待つて除却
		小計	66	66	
	個別改善	文京町団地	52	52	長寿命化
		酔之尾東団地	16	16	長寿命化、居住性向上、福祉対応
		日ノ出住宅	40	40	長寿命化（A棟、B棟）
		小計	108	108	
	維持管理	郷野原住宅	24	24	
		浜西住宅	8	8	
		新田住宅	11	11	
		松下住宅	6	6	
		芹ヶ野住宅	14	14	
		金山住宅	4	4	
		ひばりが丘団地	80	80	
		ウッドタウン	54	54	
		荒川住宅	8	8	
		佐保井住宅	27	27	
		珍ノ山住宅	5	5	
		中組住宅	22	22	
		平佐原住宅	18	18	
		日ノ出住宅	58	58	C棟、D棟、E棟
		小計	339	339	
		合計	513	513	
特 公 賃	維持管理	ウッドタウン	2	2	
	小計		2	2	
	合計		2	2	
単 独	個別改善	酔之尾東団地（定住促進住宅）	64	64	長寿命化、居住性向上、福祉対応
	小計		64	64	
	維持管理	羽島地域振興住宅	2	2	
		荒川地域振興住宅	2	2	
		旭地域振興住宅	1	1	
	小計		5	5	
	合計		69	69	
総計			584	584	

(3) 概算事業費

計画に基づき、事業費を試算すると、10年間で、約5億8千8百万円の事業費となります。

なお、公営住宅の建替や個別改善等では、社会資本整備総合交付金（最大50%）を活用できることから、これらの事業費全てを市の財政費でまかなうわけではありません。しかし、多大な財政負担を伴うことに変わりないことから、事業実施にあたっては財政当局との十分な調整を図ることとします。

事業費試算に用いた戸当たり整備費

事業手法	戸当たり整備費	備考
建替	1,600万円	除却・整地費（100万円）、その他経費は別途
用途廃止	100万円	除却費（木造・簡易耐火）
個別改善	200万円	屋上・外壁改修（長寿命化）
	130万円	居住性向上型改善（3点給湯）
	20万円	福祉対応型（手すり設置、簡易な段差解消）
維持管理	20万円	ただし、屋上防水、外壁改修等の計画修繕は別途

概算事業費（計画期間中）

事業手法	建替		用途廃止	個別改善	維持管理
対象団地数			公営11団地	公営・単独3団地	16団地
内容・対象戸数	除却 整地		66戸	文京町：長寿命化型 日ノ出：長寿命化型 酔之尾東：長寿+居住+福祉	288戸
	建設			文京町：52戸 日ノ出：40戸 酔之尾東：80戸 (公営16戸・単独64戸)	
算出根拠 (単価×戸数)			100万円×66戸	(長寿命化型) 200万円×92戸 (長寿命化型+居住性向上型+福祉対応型) 350万円×80戸	20万円× 288戸
総事業費			66百万円	464百万円	57.6百万円

合計：約5億8千8百万円

※参考：市の財政負担額（個別改善事業）

【交付金充当率50%（上限値）の場合】

	①個別改善事業費	②社会資本整備総合交付金（50%）	財政負担額（①－②）
公営	240百万円	120百万円	120百万円
単独	224百万円	—	224百万円
合計	464百万円	120百万円	344百万円

【交付金充当率30%（実績値）の場合】

	①個別改善事業費	②社会資本整備総合交付金（30%）	財政負担額（①－②）
公営	240百万円	72百万円	168百万円
単独	224百万円	—	224百万円
合計	464百万円	72百万円	392百万円

4-3 事業プログラム

(1) 事業プログラムの考え方

事業プログラムは、建設時期別のストックの分散化を視野に置きながら、以下の考え方で検討していきます。

早期に事業着手する団地の選定方針

- ・建設年次が古い、若しくは老朽化が著しい、または改善事業を一度も実施していない団地
- ・安全性などの観点から緊急的な事業実施を要する団地
- ・入居者の活用要望が高い、または管理上の問題が大きい団地
- ・敷地がまとまっており、整備効果が期待できる団地
- ・長期的な住宅需要が期待できる団地

(2) 事業プログラム

- ・個別改善事業は、計画期間前期に文京町団地（52 戸）の長寿命化型改善（屋根・外壁改修）を 1 棟/年のペースで実施します。計画期間後期では、酔之尾東団地（80 戸）の長寿命化型改善（屋根・外壁改修）及び居住性向上型改善（3 点給湯設置）・福祉対応型（手すり設置・簡易な段差解消）、日ノ出住宅（40 戸）の長寿命化型改善（屋根・外壁改修）を実施します。
- ・用途廃止は、対象団地において入居者の退去を待つて解体を行います。

市営住宅の年度別整備スケジュール

団地名		前期					後期					備考
		R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	
用途廃止	塩屋堀住宅											▲12戸、入居者の退去を待つて解体。
	新生町住宅											▲4戸、同上。
	土川住宅											▲2戸、同上。
	袴田住宅											▲10戸、同上。
	照島住宅											▲5戸、同上。
	羽島住宅											▲5戸、同上。
	大六野住宅											▲4戸、同上。
	旭住宅											▲5戸、同上。
	胡麻堀住宅											▲4戸、同上。
	松尾住宅											▲4戸、同上。
	森木住宅											▲11戸、同上。
個別改善	文京町団地	 (52戸)	A棟 10戸	E棟 10戸	C棟 12戸	B棟 10戸	D棟 10戸					長寿命化型
	酔之尾東団地						 (80戸)	1号棟 40戸	2号棟 40戸			長寿命化型＋居住性向上型＋福祉対応型
	日ノ出住宅								 (98戸)	A棟 24戸	B棟 16戸	長寿命化型
	計	0戸 (52戸)	10戸	10戸	12戸	10戸	10戸 (80戸)	40戸	40戸 (98戸)	24戸	16戸	

第5章 事業の実施方針

5-1 点検の実施方針

修繕標準周期に先だって定期点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施を図ります。

建物や設備等については、法定点検、日常点検（法定点検以外の定期的な点検）を実施し、状況把握に努めます。

台風、大雨、地震等の自然災害後は、職員による現地巡回を実施して安全確認を行うほか、必要に応じて緊急点検を実施し、建物の状況を把握します。

計画的な改修計画（計画修繕計画等）を立案し、改修事業の実施に加え、定期的な点検結果を踏まえて、計画を適宜見直すことにより、効率的・効果的な修繕・改善の実施に努めます。

（1）法令に基づく保守点検

公営住宅等のうち建築基準法第12条に規定される定期調査ないし定期点検（以下、「法定点検」という。）の対象は下表のとおりです。

法定点検の実施対象

項目	建築物 (建築基準法第12条第1項・第2項)	昇降機、建築設備 (建築基準法第12条第3項・第4項)
対象	5階以上、1,500㎡超の共同住宅 (酔之尾東団地)	・昇降機（該当なし） ・左記に設けられる換気設備、排煙設備、非常用の照明装置（該当なし） ・防火設備（随時閉鎖式の防火扉，防火シャッター）（該当なし）
頻度	3年毎	毎年
資格者	一級建築士若しくは二級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する者	一級建築士若しくは二級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する者

法定点検の対象外となる住棟についても、建築基準法第12条の規定に準じ、同様の点検を実施するものとします。

(2) 日常的な点検

①年1回以上の日常的な点検の実施

日常的な点検は全住宅を対象に年1回以上実施します。具体的には、定期的な巡回など、日常業務の中で機会を捉えて適宜建築物・設備の状態を確認し、その結果を記録することとします。また、住宅内部等、定期点検や日常点検では把握困難な部位は、退去時に点検を実施することとします。

なお、点検にあたり専門的判断を要する場合には、専門業者等による2次点検を実施します。

②点検に係る職員の知識等の習得

点検等に関し、その前提となる建築物や設備の機能を理解するための研修等に参加するとともに、建築物や設備、点検に関する技術・ノウハウの取得などに関する知識の向上を図り、より適正な点検が実施できるようにします。

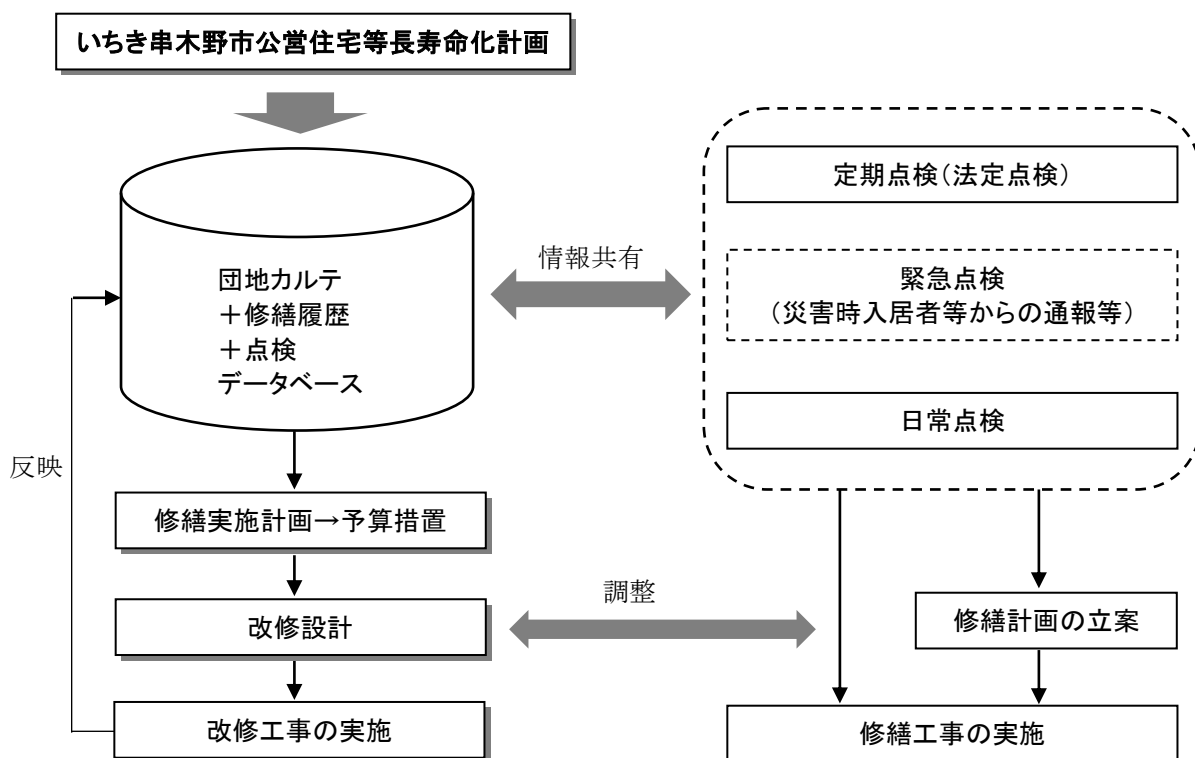
③点検結果の修繕計画への反映

建築物・設備等の定期的な点検結果をもとに、必要に応じて次年度以降の修繕計画に組み込むものとします。

④団地別・住棟別状況の把握及び日常的な維持管理の記録の蓄積

全住宅を対象に、団地別・住棟別の「団地カルテ」について、各団地・住棟の概要及び管理状況が分かるデータを住棟単位で整理します。また、住棟単位の修繕履歴データを整理し、随時、履歴を確認できる仕組み（データベース）の整備や、日常的な維持管理とコスト縮減に繋がる修繕計画の作成を図ります。

点検結果等を反映した修繕計画への反映



⑤日常的な点検部位

日常的な点検部位を下表に整理します。

建築物

点検部位		点検項目	所見の有無	
Ⅰ 敷地及び地盤	ア) 地盤	☐ 地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	☐ 有	☐ 無
	イ) 敷地	☐ 敷地内の排水の状況	☐ 有	☐ 無
	ウ) 敷地内の通路	☐ 敷地内の通路の支障物の状況	☐ 有	☐ 無
	エ) 塀	☐ 組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
	オ) 擁壁	☐ 擁壁の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	☐ 有	☐ 無
	カ) 屋外工作物	☐ 遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
	キ) 屋外電気設備	☐ 外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
	ク) 通路・車路	☐ 平面駐車場の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
	ケ) 付属施設	☐ 自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
Ⅱ 建築物の外部	ア) 基礎	☐ 基礎の沈下等の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 基礎の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
	イ) 土台	☐ 土台の沈下等の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 土台の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
	ウ) 外壁 (躯体等)	☐ 木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ PCa 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
	エ) 外壁 (外装仕上げ材)	☐ 塗り仕上げ、タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く）、モルタル等の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 金属系パネルの劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ シーリングの劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
	オ) 外壁 (窓サッシ等)	☐ サッシ等の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
	カ) 建具	☐ 共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ シャッター（防火シャッター含む）、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
	キ) 金物類	☐ 落下防護庇の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
Ⅲ 屋上及び屋根	ア) 屋上面、 屋上回り	☐ 屋上面の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 雨樋の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
	イ) 屋根	☐ 屋根の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無

点検部位		点検項目	所見の有無	
Ⅱ 避難施設等	ア) 廊下 (共用廊下)	☐ 物品の放置の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 手すりの劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 床の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
	イ) 出入口	☐ 物品の放置の状況	☐ 有	☐ 無
	ウ) バルコニー	☐ 手すり等の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 物品の放置の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
	エ) 階段	☐ 物品の放置の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 階段各部の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無

建築設備

点検部位		点検項目	所見の有無	
Ⅰ 給水設備及び排水設備	ア) 飲料用配管及び排水配管 (隠蔽部分及び埋設部分を除く)	☐ 配管の腐食及び漏水の状況	☐ 有	☐ 無
	イ) 給水タンク等、給水ポンプ	☐ 給水タンク等の腐食及び漏水の状況	☐ 有	☐ 無
	ウ) 排水設備 (隠蔽部分及び埋設部分を除く)	☐ 屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	☐ 有	☐ 無
Ⅲ 消防設備	ア) 自動火災報知器	☐ 自動火災報知器の破損、変形、脱落、腐食の状況	☐ 有	☐ 無
	イ) 自主避難はしご	☐ 自主避難はしごの腐食及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 使用の際の支障の有無 (避難に際し、容易に接近できるか)	☐ 有	☐ 無
		☐ 標識の変形、脱落、汚損の状況	☐ 有	☐ 無
	ウ) 消火器	☐ 設置場所に置いてあるか	☐ 有	☐ 無
		☐ 消火薬剤の漏れ、ホース等の変形、損傷、腐食、劣化等の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 安全栓の状況 (外れていないか、安全栓の封が脱落していないか)	☐ 有	☐ 無

屋外・外構

点検部位		点検項目	所見の有無	
附帯施設等	ア) 遊具・ベンチ等	☐ 破損、劣化の状況	☐ 有	☐ 無
	イ) 公園、緑地	☐ 雑草等の繁茂、害虫の発生、ゴミ放棄	☐ 有	☐ 無
	ウ) 駐車場	☐ 舗装破損や沈下の状況	☐ 有	☐ 無
	エ) 自転車置き場	☐ 上屋の破損、支柱等の劣化	☐ 有	☐ 無
	オ) ゴミ置き場	☐ 破損、劣化の状況	☐ 有	☐ 無
	カ) 園路・フットパス・広場	☐ 舗装破損や沈下・傾斜、支障物等の状況	☐ 有	☐ 無

5-2 計画修繕の実施方針

全住宅を長期にわたって良質なストックとして維持管理していくためには、適切な計画修繕を実施することが必要です。

建物の耐用年限までストックの性能を適正に維持するため、以下の計画修繕及び経常的な維持管理等に努めます。

(1) 計画修繕の内容

①計画修繕工事内容

住宅の長寿命化を図るため、必要な修繕について、修繕周期などの基準を定めて計画的に修繕（計画修繕）を行います。計画修繕では、修繕周期（目安）を踏まえて必要な住棟において実施します。ただし、それぞれの修繕工事において長寿命化型改善が有効と判定された住棟は除くこととします。また、他の修繕・改善との同時実施による事業の合理化に配慮します。

建物の主要部位（屋根、外壁、外部建具、台所、浴室、給排水設備、電気設備、ガス設備等）の周期的な計画修繕については、その劣化状況を踏まえるとともに、財政状況を勘案しながら効果的な実施に努めます。建設時期の新しい耐火構造住宅は、躯体等の安全性や住宅面積・設備水準など居住性に問題はないことから、適切な計画修繕等を実施しながら維持管理します。

計画修繕の内容と修繕周期の目安

工事名	基本的な工事内容	修繕周期（目安）※
屋上防水	現状と同様の仕様で屋根の再塗装等を行う	概ね 12 年(補修) 概ね 24 年(修繕)
外壁改修	外壁躯体の吹きつけ塗装部について、現状と同等の仕様で再塗装を行う	概ね 18 年(塗替) 概ね 36 年(除去・塗装)
外部建具（鋼製、アルミ製）	点検・調整を行う	概ね 12 年(点検・調整)
屋内給排水設備改修	住棟内の給排水管、給水ポンプの取り替え若しくは修繕	概ね 30 年(取替)
屋内ガス管改修	住棟内のガス管の取り替え若しくは修繕を行う	概ね 30 年(取替)
水道メーター取替工事	計量法に基づき、取り替えを行う	8 年

※ 修繕周期は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（国土交通省住宅局住宅総合整備課）による

参考：計画修繕の内容の例（「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（国土交通省住宅局住宅総合整備課））

■躯体、屋外

修繕等項目	修繕内容
外壁塗装	概ね 18 年以上経過したもので、モルタル等の浮き、亀裂等の著しい外壁、共用部分(階下、階段等)を修繕のうえ、棟単位で全面塗装
屋根断熱防水	概ね 12 年以上経過したもので、防水層の浮き等が著しく、漏水の恐れのある屋根を棟単位で断熱防水
階段室床等の防水	概ね 18 年以上経過したもので、モルタル等の亀裂等が著しく、漏水の恐れのある階段室床等を棟単位で全面塗膜防水
バルコニー床防水	概ね 18 年以上経過したもので、モルタル等の亀裂等が著しく、漏水の恐れのあるバルコニー床を棟単位で全面塗膜防水
鉄部塗装	鋼製手摺等にあつては、概ね 3 年以上、外回り建具にあつては、概ね 6 年以上経過した塗装で、発錆等の著しいものを団地単位で全面塗装

■住戸内

修繕等項目	修繕内容
鋼製窓建具のアルミ化	概ね 30 年以上経過した外回り鋼製窓建具で劣化の著しいものをアルミ製建具に取替
浴室扉取替	概ね 20 年以上経過した木製扉で、腐食等の著しいものをアルミ製扉に取替
鋼製物干金物取替	概ね 18 年以上経過したバルコニー天井付け鋼製物干金物で腐食等の著しいものをアルミ製(伸縮型)に取替

■機械

修繕等項目	修繕内容
給水管取替	屋外管にあつては、概ね 18 年以上、屋内管にあつては、概ね 25 年以上経過したもので、赤水等の著しい管を団地単位又は棟単位で取替
雑排水管取替	概ね 18 年以上経過したもので、管内腐食等により漏水の恐れのある台所流し用排水管を棟単位で取替
屋外ガス管取替	概ね 22 年以上経過したもので、腐食等によりガス漏れの恐れのある屋外管を取替
污水处理施設改修	(1)水質汚濁防止法に基づく水質基準に適合しない施設の改修 (2)汚泥処分が困難な地域にある施設に汚泥貯留層の新・増設
給水施設改修	建築基準法改正に伴い、受水槽の 6 面点検が困難な施設のうち、損傷の著しいものについて、6 面点検が可能な施設に改修
洗濯排水設備の設置	洗濯排水設備未設置住宅のうち設備可能な住宅に直接又は間接による排水設備を設置

■電気

修繕等項目	修繕内容
テレビ共同聴視設備新設等	テレビ共同聴視設備のアンテナにあつては、概ね 6 年以上、増幅器にあつては、概ね 10 年以上経過したもので、機能劣化により受信状態の悪化したものを取替
照明器具取替	概ね 10 年以上経過したもので、機能劣化の著しい共用部分(廊下、階段等)、屋外の照明器具を団地又は棟単位で取替
エレベーター設備の改良(耐震対策)	建築基準法に基づく耐震対策としてエレベーターに地震時管制装置を設置(措置済みのものを除く)
エレベーター設備修繕	概ね 20 年以上経過したもので、腐食劣化の著しい、かご及び三方枠を棟単位で取替又は塗装
玄関チャイム・ブザーのインターホン化	チャイム又はブザーが整備されている住戸を対象としてインターホン化
電灯幹線の改修(40 アンペア化)	住戸最大契約容量が 40 アンペアまで増量可能となるよう共用部分の電灯幹線を改修。なお、住戸内の配線改修は共用部分の改修が完了した住棟から入居者の要望により実施

②修繕の実施

住宅の修繕については、市で行うものと、入居者が費用負担するものとがあります。市が行う修繕は以下のとおりです。

（法令及び条例に基づいて行う範囲の修繕で入居者が行うべき修繕を除いた修繕）

- i) 計画修繕：年月の経過や住宅の立地条件などにより、自然消耗したものについて、計画的な修繕を実施。（例：外部鉄部塗装など）
- ii) 一般修繕：計画修繕以外の比較的小規模な修繕。
- iii) 特別修繕：台風、豪雨などにより建物その他の施設に損害を受けた場合の復旧工事

（２）経常的な維持修繕等

経常的な維持修繕は、住宅保守のため、事業化（改善・建替・用途廃止）に関わらず実施します。

①空家修繕

入居者が転出した際には、住戸内部などを点検のうえ、壁、天井の塗り替え等、必要となる室内修繕をまとめて行います。

②その他の経常的な修繕

配水管等の修繕、ガス管、電気配線等の取替は、入居者の日常生活に支障がないよう随時実施します。

（３）データベースの構築と履歴情報の蓄積

団地や住棟・住戸の情報、修繕履歴等を整理した「団地カルテ」へ、設備の漏水などの不具合やその他建築物や附帯施設の破損等の小規模修繕等を記録し、必要に応じて団地・住棟・住戸毎に修繕履歴を確認することができるようになります。

（４）計画の見直しと適切な予算措置の実施

定期点検結果や財政事情その他関連施策等の状況を総合的に判断して、年次ごとの改修等の事業計画や、修繕費等を見返し、適切な予算措置化に向けて、関係課と調整を図ります。

5－3 改善事業の実施方針

(1) 個別改善事業の実施方針

個別改善を計画する住棟は、全て耐火構造の階段室型の住棟構成となっています。

文京町団地及び日ノ出住宅は水回りの居住性がある程度確保されていることから、外壁の長寿命化型改善による性能向上を主眼とした個別改善を中心に実施します。

酔之尾東団地は、水回りに関する居住性に課題があることから、外壁の長寿命化型改善による性能向上と合わせて、3点給湯の設置による居住性向上型改善を実施すると共に、福祉対応型改善を実施します。なお、管理戸数が多く、事業費が多大になることから、事業実施前に改めて事業内容の検討を行うこととします。

公営住宅

住棟タイプ	団地名	概要	住戸内	住棟
中耐型	文京町団地	H5～6 中耐4F 52戸	—	外壁汚れ、鉄部サビ等が著しいことから、外壁改修を行う。屋上についても、予防的保全の観点から屋上防水を行う。
	酔之尾東団地	S55 中耐5F 16戸	水回り等の性能向上が課題のため3点給湯を設置する。合わせて、福祉対応として手すりを設置する。	
	日ノ出住宅	H8～13 中耐4F 40戸	—	

単独住宅

住棟タイプ	団地名	概要	住戸内	住棟
中耐型	酔之尾東団地	S55 中耐5F 64戸	水回り等の性能向上が課題のため3点給湯を設置する。合わせて、福祉対応として手すりを設置する。	外壁汚れ、鉄部サビ等が著しいことから、外壁改修を行う。屋上についても、予防的保全の観点から屋上防水を行う。

個別改善事業は、入居者の合意が得られるなど条件が整った住棟を優先して、外壁改修等の長寿命化型改善、3点給湯の設置等の居住性向上型改善、手すり設置等の福祉対応型改善を進めることとします。

個別改善工事の内容

工事名	基本的な工事内容	建設後もしくは計画 修繕後の経過年数 (目安)
外壁改善改修 (長寿命化型)	外壁躯体の吹きつけ塗装部について、ケレン（さび落としや脆弱な旧塗膜の除去）、躯体補修の上、耐久性が現状より高い仕様にて再塗装を行う。	概ね 20～25 年
屋上断熱防水改修 (長寿命化型)	カバー工法（今ある屋根や外壁を活かし、そのまま包みこむ方法）にて、アスファルト防水層を新設する。現在屋根スラブに断熱層がない若しくは不十分な場合、断熱層をスラブ上に設置する。	概ね 20～25 年
3点給湯の設置 (居住性向上型)	風呂場、洗面所、台所の3ヶ所に給湯設備を設置する。	—
手すりの設置 (福祉対応型)	便所に手すりを設置する。	—

個別改善事業内容の検討（例）

団地タイプ／改善部位	現状の住戸プラン／改修箇所
中耐標準型 ・外壁改修・屋上防水改修※ ・給湯設備改善（給湯器設置等） ・手すり設置（便所）	＜酔之尾東＞

※印：長寿命化型改善

5-4 建替事業の実施方針

（1）建替事業の実施方針

計画期間内に建替事業の対象となる住棟はありません。

5－5 用途廃止の実施方針

(1) 用途廃止の実施方針

①用途廃止団地

今後の市営住宅需要や、以下のような継続的な土地の有効利用の観点进行勘案し、老朽化した市営住宅の用途廃止を計画します。

- ・効率的な管理・活用が困難な小規模団地（敷地面積 0.1ha 未満又は管理戸数 10 戸未満）
- ・団地の前面道路やアプローチ道路が狭く（4m未満）、拡幅の見通しが無いため建築基準法上、建替が困難な団地（地形、敷地形状が高度利用に適さない場合（隣地との関係や高低差があるなど））

団地名	構造	棟番号	階数	戸数	建設年度
塩屋堀住宅	簡二	1	2	10	1953
	木造	2	1	1	1962
	木造	3	1	1	1962
新生町住宅	木造	1	1	1	1959
	木造	2	1	1	1959
	木造	3	1	1	1959
	木造	5	1	1	1959
土川住宅	簡平	2	1	1	1965
	簡平	2	1	1	1965
袴田住宅	木造	4	1	1	1962
	木造	5	1	1	1962
	木造	6	1	1	1962
	簡平	7	1	5	1965
	簡平	8	1	2	1965
照島住宅	簡平	1	1	3	1965
	簡平	2	1	2	1965
羽島住宅	簡平	1	1	5	1965
大六野住宅	簡平	1	1	4	1965
旭住宅	簡平	1	1	5	1965
胡麻堀住宅	簡平	1	1	1	1966
	簡平	2	1	3	1966
松尾住宅	簡平	1	1	4	1966
森木住宅	簡平	1	1	4	1966
	簡平	3	1	4	1966
	簡平	4	1	3	1966

②用途廃止の時期

代替できる他の市営住宅への住み替えを誘導しつつ、入居者の退去を待って用途廃止します。

③用途廃止後の跡地活用

用途廃止した跡地の活用については、公園や広場などの公共用地利用、管理替えをして福祉施設用地等として活用するなどの利用が考えられます。

用途廃止団地の跡地活用のイメージ

活用に対する特性	活用検討の方向	活用イメージ
- 交通・施設利便性が良く、他用途への転換など多様な利用の可能性はある - 譲渡や使用料等の徴収の可能性があるなどの土地のポテンシャルがある	地域の需要を把握し、民間住宅供給や新たな施設立地のための用地売却や貸与等、土地利用転換の方向性を探る	- 商業・業務施設 - 民間賃貸住宅 - 戸建分譲住宅 - 福祉・医療施設 - その他公的施設 - 駐車場（使用料徴収）
地域で活用を図るべき具体的なニーズがある	貸与や払下げ等により、地域からの土地利用に係るニーズを実現する	- 集会所や地域交流施設 - 避難場所
利便性がやや劣る立地または敷地形状から住宅等利用に適さないなど活用上の支障が大きい	他の公共的な利用への転換を図る	- 公園・緑地 - 共同菜園（農園等を含む） - 駐車場

一方、除却しない活用として、戸建住宅や共同住宅等に活用することなどを条件に、民間に払い下げ、地域の定住につながる用途としての利用を促すとともに、その売却益を市営住宅の建替や改善等の事業費に充当するなどの活用も考えられます。

また、社会福祉法人等に譲渡または貸与して、他用途に転用することも考えられます。

これらを含め、有効な跡地等の活用を検討します。

他用途転用の事例：シルバー共同住宅陽光



（出典：H26 年度財務省財政制度分科会 夕張市長提出資料）

第6章 長寿命化のための事業実施予定一覧

(1) 公営住宅

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： いちき串木野市

住宅の区分： ☒ 公営住宅 ☐ 特定公共賃貸住宅 ☐ 地域賃貸住宅 ☐ 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)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
文京町団地	A	10	中耐	H5	-	R7	設計	長寿命化型 (屋上防水+外壁改修)									667	
文京町団地	B	10	中耐	H5	-	R7	設計				長寿命化型 (屋上防水+外壁改修)						689	
文京町団地	C	12	中耐	H6	-	R7	設計			長寿命化型 (屋上防水+外壁改修)							926	
文京町団地	D	10	中耐	H6	-	R7	設計					長寿命化型 (屋上防水+外壁改修)					785	
文京町団地	E	10	中耐	H6	-	R7	設計		長寿命化型 (屋上防水+外壁改修)								765	
酔之尾東団地	1	8	中耐	S55	-	R7						設計	長寿命化型 (屋上防水+外壁改修)+居住性向上型 (給水管、給湯管)+福祉対応型				448	
酔之尾東団地	2	8	中耐	S55	-	R7						設計		長寿命化型 (屋上防水+外壁改修)+居住性向上型 (給水管、給湯管)+福祉対応型			455	
日ノ出住宅	A	24	中耐	H8	-	R7								設計	長寿命化型 (屋上防水+外壁改修)		2,058	
日ノ出住宅	B	16	中耐	H9	-	R7								設計		長寿命化型 (屋上防水+外壁改修)	1,416	
郷野原住宅	1	6	簡2	S48	-	R7												
郷野原住宅	2	6	簡2	S49	-	R7												
郷野原住宅	3	6	簡2	S49	-	R7												
郷野原住宅	4	6	簡2	S50	-	R7												
浜西住宅	1	8	低耐	H30	-	R7												
新田住宅	1	6	簡2	S47	-	R7												
新田住宅	2	5	簡3	S48	-	R7												
松下住宅	1	1	木造	S61	-	R7												
松下住宅	2	2	木造	S61	-	R7												
松下住宅	3	2	木造	S61	-	R7												

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。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： いちき串木野市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
（公営住宅） 地域賃貸住宅
（公営住宅） 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 削減効果 （千円/ 年）	備考
					法定 点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
芹ヶ野住宅	4	2	木造	H1	-	R7												
芹ヶ野住宅	5	2	木造	H1	-	R7												
芹ヶ野住宅	6	2	木造	H1	-	R7												
芹ヶ野住宅	7	2	木造	H1	-	R7												
金山住宅	1	2	木造	H1	-	R7												
金山住宅	2	2	木造	H1	-	R7												
ひばりが丘団	A	13	中耐	H1	-	R7												
ひばりが丘団	B	13	中耐	H1	-	R7												
ひばりが丘団	C	13	中耐	H1	-	R7												
ひばりが丘団	D	13	中耐	H1	-	R7												
ひばりが丘団	E	9	中耐	H2	-	R7												
ひばりが丘団	F	9	中耐	H2	-	R7												
ひばりが丘団	G	10	中耐	H2	-	R7												
ウッドタウン	1	2	木造	H10	-	R7												
ウッドタウン	2	2	木造	H10	-	R7												
ウッドタウン	4	2	木造	H10	-	R7												
ウッドタウン	5	2	木造	H10	-	R7												
ウッドタウン	6	2	木造	H10	-	R7												
ウッドタウン	7	2	木造	H10	-	R7												
ウッドタウン	8	2	木造	H11	-	R7												
ウッドタウン	9	2	木造	H11	-	R7												
ウッドタウン	10	2	木造	H11	-	R7												
ウッドタウン	11	2	木造	H12	-	R7												
ウッドタウン	12	2	木造	H13	-	R7												
ウッドタウン	13	2	木造	H14	-	R7												
ウッドタウン	14	2	木造	H15	-	R7												
ウッドタウン	15	2	木造	H16	-	R7												
ウッドタウン	16	2	木造	H17	-	R7												
ウッドタウン	17	2	木造	H18	-	R7												
ウッドタウン	18	2	木造	H19	-	R7												

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： いちき串木野市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
（公営住宅） 地産資
（公営住宅） 賃貸住宅 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 削減効果 (千円/ 年)	備考
					法定 点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
ウッドタウン	19	2	木造	H20	-	R7												
ウッドタウン	20	2	木造	H21	-	R7												
ウッドタウン	21	2	木造	H22	-	R7												
ウッドタウン	22	2	木造	H22	-	R7												
ウッドタウン	23	2	木造	H24	-	R7												
ウッドタウン	24	2	木造	H25	-	R7												
ウッドタウン	25	2	木造	H26	-	R7												
ウッドタウン	26	2	木造	H27	-	R7												
ウッドタウン	27	1	木造	H28	-	R7												
ウッドタウン	28	1	木造	H29	-	R7												
ウッドタウン	29	1	木造	H29	-	R7												
ウッドタウン	30	1	木造	H29	-	R7												
荒川住宅	1	2	木造	H13	-	R7												
荒川住宅	2	2	木造	H14	-	R7												
荒川住宅	3	2	木造	H15	-	R7												
荒川住宅	4	2	木造	H17	-	R7												
佐保井住宅	1	5	簡2	S51	-	R7												
佐保井住宅	2	5	簡3	S51	-	R7												
佐保井住宅	3	5	簡4	S51	-	R7												
佐保井住宅	4	4	簡5	S52	-	R7												
佐保井住宅	5	4	簡6	S52	-	R7												
佐保井住宅	6	4	簡7	S52	-	R7												
珍ノ山住宅	1	5	簡2	S54	-	R7												
中組住宅	1	5	簡2	S56	-	R7												
中組住宅	2	5	簡2	S56	-	R7												
中組住宅	3	3	低耐	S59	-	R7												
中組住宅	4	4	低耐	S59	-	R7												
中組住宅	5	5	低耐	S60	-	R7												
日ノ出住宅	C	18	中耐	H10	-	R7												
日ノ出住宅	D	24	中耐	H12	-	R7												
日ノ出住宅	E	16	中耐	H13	-	R7												
平佐原住宅	1	9	中耐	H15	-	R7												
平佐原住宅	2	9	中耐	H17	-	R7												

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削減効果欄は、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。

(2) 特公賃住宅

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： いちき串木野市

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

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		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	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12				
ウッドタウン	1	2	木造	H10	-	R7														

(3) 単独住宅

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： いちき串木野市

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

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	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12				
静之尾東団地 (定住促進住宅)	1	32	中耐	S55	-	R7							設計	長寿命化型 (屋上防水+ 外壁改修)+居住性向上型 (給水管、給湯管)+福祉対応型					1,791	
静之尾東団地 (定住促進住宅)	2	32	中耐	S55	-	R7							設計	長寿命化型 (屋上防水+ 外壁改修)+居住性向上型 (給水管、給湯管)+福祉対応型					1,819	
羽島地域振興住宅	1	1	木造	H28	-	R7														
羽島地域振興住宅	2	1	木造	H28	-	R7														
荒川地域振興住宅	1	1	木造	H30	-	R7														
荒川地域振興住宅	2	1	木造	H30	-	R7														
旭地域振興住宅	1	1	木造	H30	-	R7														

【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： いちき串木野市

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			

【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： いちき串木野市

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

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考
			法定点検	法定点検に準じた点検	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	

第 7 章 長寿命化に向けたライフサイクルコストとその縮減効果の把握

(1) 検討対象団地

本計画では、予防保全的な修繕や耐久性の向上に資する改善等の計画的な実施により、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（以下、「LCC」という。）の縮減を目指しています。

そこで、ここでは、計画期間内に長寿命化型改善事業を計画している下表の団地のLCCの縮減効果長寿命化の効果を確認するため、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月改定）」の算出プログラムを利用して、LCCを算出します。

ライフサイクルコストの算出の概要

公営住宅

計画	対象団地	内容	算出方法
長寿命化型改善事業	文京町団地:52 戸 日ノ出住宅:40 戸	改善、修繕に要するコストを考慮したライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果を算出	戸当たり、年間のLCCについて計画前と計画後を比較※
長寿命化型改善事業、居住性向上型改善事業、福祉対応型改善事業	酔之尾東団地:16 戸		

※ 戸当たりで算出した結果を住棟単位（千円/棟・年）で算出
戸当たりのLCC（縮減）額×当該住棟の戸数

単独住宅

計画	対象団地	内容	算出方法
長寿命化型改善事業、居住性向上型改善事業、福祉対応型改善事業	酔之尾東団地（定住促進住宅）:64 戸	改善、修繕に要するコストを考慮したライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果を算出	戸当たり、年間のLCCについて計画前と計画後を比較※

※ 戸当たりで算出した結果を住棟単位（千円/棟・年）で算出
戸当たりのLCC（縮減）額×当該住棟の戸数

(2) ライフサイクルコスト（LCC）の算出の手順

対象とする住棟のライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方を以下に示します。

- ・長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について評価期間に要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコストを比較します。
- ・戸当たりコストを基に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟当たりのコストを算出します。

下表の「LCC（計画前）－LCC（計画後）」がプラスになっていれば「縮減効果がある」と判断されます。

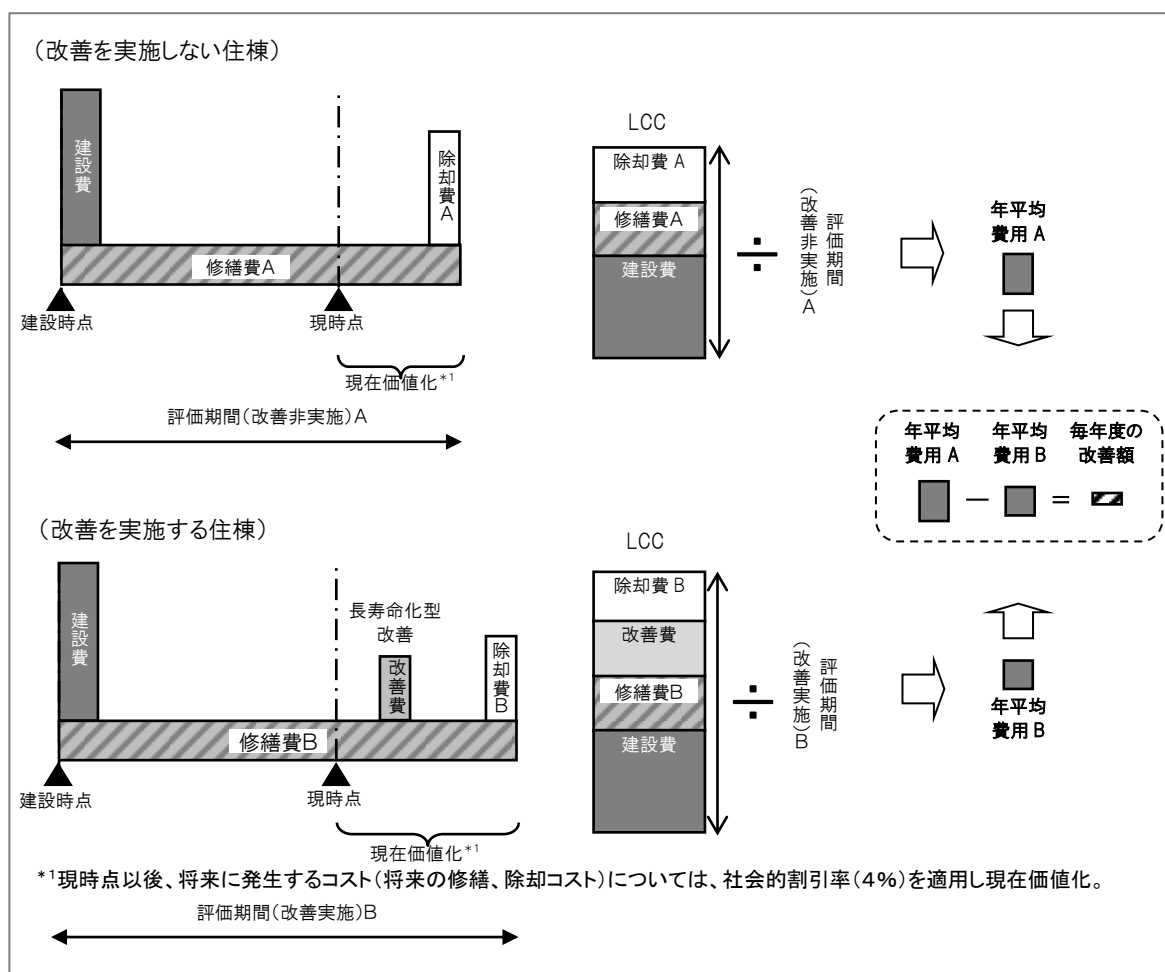
なお、建替のLCCについては、LCC（計画後）を算出します。

- ① 1 棟のLCCの縮減効果＝LCC（計画前）－LCC（計画後）〔単位 千円/棟・年〕
- ② LCC（計画前）＝（建設費＋修繕費＋除却費）／評価期間（改善非実施）
- ③ LCC（計画後）＝（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）／評価期間（改善実施）

評価期間

	計画前	計画後
耐火構造	築後 50 年	築後 70 年

参考：ライフサイクルコスト（LCC）の算出方法



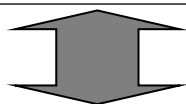
ライフサイクルコスト（LCC）の算出方法（続き）

$$\textcircled{1} \text{ 1棟のLCC改善効果} = \text{LCC（計画前）} - \text{LCC（計画後）} \quad \text{〔単位 千円/棟・年〕}$$

$$\textcircled{2} \text{ LCC（計画前）} = \frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費})^{*2}}{\text{評価期間（改善非実施）}} \quad \text{〔単位 千円/棟・年〕}$$

*2: 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト。

- 建設費：指針では推定再建築費（＝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）としているが、本市の実態により近づけるため対象となる住棟の各住戸の近傍同種家賃算出式で用いているものを使用。
- 修繕費：建設費（推定再建築費）に典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を乗じて算定される累積修繕費で代用。本試算では中層耐火階段室型の修繕乗率を採用。
- 評価期間（改善非実施）：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。本試算での評価期間は前述のとおり。
- 除却費：評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費（※）。



$$\textcircled{3} \text{ LCC（計画後）} = \frac{(\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})^{*3}}{\text{評価期間（改善実施）}}$$

*3: (建設費＋改善費＋修繕費＋除却費)は、公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び公営住宅等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）に要するコスト。

- 建設費：②の記載と同じ。建替のLCCは、計画後モデルにより試算しているが、建設費は平成27年度公表の標準建設費を使用している。
- 改善費：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額（※）
- 修繕費：建設後、評価期間（改善実施）末までに実施した修繕工事費（※）。本試算では中層耐火階段室型の修繕乗率を採用。
- 除却費：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）：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び公営住宅等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）。本試算での評価期間は前述のとおり。

（※）現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善、修繕、除却）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

(3) ライフサイクルコストの算出結果と効果について

①長寿命化型改善事業のLCC縮減効果

長寿命化型改善（屋上防水＋外壁改修）を計画している住棟のLCCの年平均の縮減額をみると、棟によってバラつきはありますが、すべてプラスとなっています。

このことから、対象住棟の長寿命化型改善によるLCCの縮減効果があると判断されます。

ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果

【公営住宅】

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	改善事業の内容	予定 年度	LCC 縮減効果 (千円/年・棟)
文京町団地	A	10	中耐	H5	屋上防水、外壁改修	R4	667
文京町団地	B	10	中耐	H5	屋上防水、外壁改修	R7	689
文京町団地	C	12	中耐	H6	屋上防水、外壁改修	R6	926
文京町団地	D	10	中耐	H6	屋上防水、外壁改修	R8	785
文京町団地	E	10	中耐	H6	屋上防水、外壁改修	R5	765
日ノ出住宅	A	24	中耐	H8	屋上防水、外壁改修	R11	2,058
日ノ出住宅	B	16	中耐	H9	屋上防水、外壁改修	R12	1,416

②長寿命化型改善事業+居住性向上型改善事業+福祉対応型改善事業のLCC縮減効果

長寿命化型改修（屋上防水＋外壁改修）、居住性向上型改善事業並びに福祉対応型改善事業を計画している住棟のLCCの年平均の縮減額をみると、棟によってバラつきはありますが、すべてプラスとなっています。

このことから、対象住棟の長寿命化型改善、居住性向上型改善並びに福祉対応型改善によるLCCの縮減効果があると判断されます。

ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果

【公営住宅】

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	改善事業の内容	予定 年度	LCC 縮減効果 (千円/年・棟)
酔之尾東団地	1	8	中耐	S55	屋上防水、外壁改修、 3点給湯の設置、手すりの設置	R9	448
酔之尾東団地	2	8	中耐	S55	屋上防水、外壁改修、 3点給湯の設置、手すりの設置	R10	455

【単独住宅（定住促進住宅）】

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	長寿命化型 改善の内容	予定 年度	LCC 縮減効果 (千円/年・棟)
酔之尾東団地(定住促進住宅)	1	32	中耐	S55	屋上防水、外壁改修、 3点給湯の設置、手すりの設置	R9	1,791
酔之尾東団地(定住促進住宅)	2	32	中耐	S55	屋上防水、外壁改修、 3点給湯の設置、手すりの設置	R10	1,819

(4) 長寿命化のための維持管理による効果

長寿命化にかかる改善及び維持管理による効果について、以下に整理します。

- 定期点検・日常的な点検の実施により、これまでの問題やクレーム等が発生してから修繕等を実施する維持管理（いわゆる事後保全）から、予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図ることで、市営住宅の長寿命化が図られ、コストの縮減が可能となります。
- 適切な時期に修繕及び改善を実施することで、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐことができ、市営住宅の安全が確保できます。
- 海岸に近い、内陸部に立地しているなどの団地の立地特性、建設年度、点検結果等を踏まえた緊急度や重要性などに応じた維持管理を行い、適切な時期に修繕・改善を実施することで、限られた予算の中で、結果として効率的な実施ができます。

第8章 計画の推進に向けて

(1) 団地カルテ、修繕データベース、点検データベースの整備・蓄積と適切な運用

市営住宅は建設後の年数の経過とともに住宅の老朽化、居住水準等の陳腐化が進んでいくことになるため、良好な居住環境を保全するためには適切な維持・管理を行うことが必要です。また、公営住宅は、経過年数に応じて家賃収入が下がる一方、修繕費用が膨らむ傾向にあることから、適切な計画修繕に基づきストックを有効に活用していくことが求められます。

このため、「団地カルテ」と維持管理データベースや点検データベースを活用して、将来必要となる修繕の内容とその実施時期を適切に計画し、今後の計画修繕に反映していきます。

また、維持修繕に適切な資金投入が行われるよう修繕費用を適正に見積り、計画的な修繕を行うことが必要です。このため、修繕費用を適正に見積り、計画的な修繕ができるようなツールの導入を検討します。

(2) 改善事業に係る入居者の合意形成

改善事業を円滑に進めるためには、入居者に対するこまめな情報提供が重要となります。このため、入居者を対象とした事業説明会や広報誌、パンフレット等の配布により、以下の観点から事業への理解が得られるよう取組を図ります。

- ・団地や住棟の活用手法選定の根拠や考え方の入居者への周知。
- ・改善等の必要性やメリットの入居者や地域住民などへの周知。

また、工事に当たっては工事車両の出入りや工事に伴う騒音等が発生する可能性があり、団地周辺住民の理解・協力が得られるよう配慮します。

(3) 多様な事業手法の検討

市営住宅の補完として、増加する民間空き家を活用した住宅セーフティネット法に基づくセーフティネット住宅の活用を検討します。

また、公営住宅及び特公賃の改善事業については、国費の対象となりますが、定住促進住宅等については、改善事業費の捻出が課題となります。市の改修費負担を軽減する方策の一つとして、入居者による改修（DIY）などを検討します。

DIY住宅の事例：南九州市（壁・天井・床等の色・柄・素材等を変更できる）

DIY住宅(自分で内装改修ができる住宅)入居者募集

自分のお好みに内装をアレンジできるDIY住宅の入居者を募集しています。

DIY [Doityourself]

DIY住宅とは？

これまでの市営住宅では、「壁紙を自分の好きなものに変更したい」「作り付けの家具を設置したい」と思っても、許可が出なかつたり退居するときに元に戻すこと(原状回復義務)が条件であったりと、いろいろな制約がありました。そんな原状回復義務などの制約を緩和し、市が指定する市営住宅に限り、入居者が自分の好みに応じて市営住宅の内装を改修(DIY)できる住宅です。

出典：南九州市ホームページ

參考資料

参考資料 1 市営住宅 団地別住棟別事業手法選定表

回地概要														1次判定(その①立地・環境等)										1次判定(その②建築物)										1次判定(その③建替・改善の必要性)			1次判定	2次判定		3次判定																																						
基礎情報														1)需要										2)効率性										3)立地		その他		立地環境等からみた管理方針		躯体										避難			居住性		事業性										判定結果	耐用期間までの残存年数	改善内容	判定に係る改善	事業手法(仮設定)	優先順位	事業手法	建替用途廃止又は建替維持管理	需要、効率性、立地等(4:最大、0:最小)	特記事項	参考: H23年度長寿化計画における活用方針	その他、政策的判断	中長期的な管理の見通し(事業手法)	3次判定結果(計画期間内の事業手法)
地区	団地番号	住宅名	種類	棟数	棟名称	階数	戸数	住戸専有面積	敷地面積	構造	耐用年限	建設年度		入居率		法定建築要件の適合性	利便性	災害危険の可能性(土砂災害等)	〇:バス停から300m以内 ×:上記以外	〇:危険区域外 ×:上記以外	〇:耐用年限超過 △:上記以外耐用年限1/2経過 ×:上記以外	継続管理判断留保	〇:S57年以降建設またはS56以前建設で壁式耐火構造	〇:可能 ×:困難	〇:問題なし ×:調査対象外(平屋建)	〇:40㎡以上 ×:40㎡未満	平成3年以上以降、〇:上記以外でバリアフリー改造済 △:△ ×:なし	〇:浴室、浴槽あり △:浴槽なし	〇:設備水準(給湯) △:上記以外の給湯設備あり ×:なし	e.設備水準(トイレの水洗化)	〇:水洗り ×:汲取り	各判定結果において 〇:問題なし △:設備と高齢化対応で問題あり ×:面積又は浴室間隔あり	-22	—	—	改善、建替、又は用途廃止	3	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止																																				
照島小	1	塩屋郷住宅	公営住宅	1	1	2	10	47.90㎡	480	簡2	1998	28	1953	100.0%	〇	×	〇	〇	×	×	判断留保	△	—	〇	〇	×	×	×	×	×	×	×	—	—	改善、建替、又は用途廃止	3	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止																																					
照島小	1	塩屋郷住宅	公営住宅	1	2	1	1	37.10㎡	480	木造	1992	37	1962	100.0%	〇	×	〇	〇	×	×	判断留保	△	—	〇	〇	×	×	×	×	×	×	×	—	—	改善、建替、又は用途廃止	3	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止																																					
照島小	1	塩屋郷住宅	公営住宅	1	3	1	1	37.10㎡	480	木造	1992	37	1962	100.0%	〇	×	〇	〇	×	×	判断留保	△	—	〇	〇	×	×	×	×	×	×	×	—	—	改善、建替、又は用途廃止	3	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止																																					
串木野小	2	新生町住宅	公営住宅	1	1	1	1	31.00㎡	733	木造	1989	34	1959	100.0%	〇	×	〇	×	×	×	判断留保	△	—	〇	×	×	×	×	×	〇	×	—	—	改善、建替、又は用途廃止	2	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止																																						
串木野小	2	新生町住宅	公営住宅	1	2	1	1	31.00㎡	733	木造	1989	34	1959	100.0%	〇	×	〇	×	×	×	判断留保	△	—	〇	×	×	×	×	〇	×	—	—	改善、建替、又は用途廃止	2	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止																																							
串木野小	2	新生町住宅	公営住宅	1	3	1	1	31.00㎡	733	木造	1989	34	1959	100.0%	〇	×	〇	×	×	×	判断留保	△	—	〇	×	×	×	×	〇	×	—	—	改善、建替、又は用途廃止	2	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止																																							
串木野小	2	新生町住宅	公営住宅	1	5	1	1	31.00㎡	733	木造	1989	34	1959	100.0%	〇	×	〇	×	×	×	判断留保	△	—	〇	×	×	×	×	〇	×	—	—	改善、建替、又は用途廃止	2	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止																																							
串木野小	3	郷野原住宅	公営住宅	1	1	2	6	43.70㎡	1,947	簡2	2018	48	1973	91.7%	〇	〇	×	〇	×	×	判断留保	△	—	〇	〇	×	△	△	△	△	△	△	-2	—	改善、建替、又は用途廃止	3	優先的に改善し維持管理	個別改善	維持管理	維持管理	維持管理																																					
串木野小	3	郷野原住宅	公営住宅	1	2	2	6	48.60㎡	1,947	簡2	2019	49	1974	91.7%	〇	〇	×	〇	×	×	判断留保	△	—	〇	〇	×	△	△	△	△	△	△	-1	—	改善、建替、又は用途廃止	3	優先的に改善し維持管理	個別改善	維持管理	維持管理	維持管理																																					
串木野小	3	郷野原住宅	公営住宅	1	3	2	6	48.60㎡	1,947	簡2	2019	49	1974	91.7%	〇	〇	×	〇	×	×	判断留保	△	—	〇	〇	〇	×	△	△	△	△	△	△	-1	—	改善、建替、又は用途廃止	3	優先的に改善し維持管理	個別改善	維持管理	維持管理	維持管理																																				
串木野小	3	郷野原住宅	公営住宅	1	4	2	6	49.70㎡	1,947	簡2	2020	50	1975	91.7%	〇	〇	×	〇	×	×	判断留保	△	—	〇	〇	〇	×	△	△	△	△	△	0	—	改善、建替、又は用途廃止	3	優先的に改善し維持管理	個別改善	維持管理	維持管理	維持管理																																					
羽島小	4	土川住宅	公営住宅	1	2	1	1	33.00㎡	348	簡平	1995	40	1965	100.0%	〇	×	〇	×	×	×	判断留保	△	—	〇	〇	×	×	△	△	△	×	×	—	—	改善、建替、又は用途廃止	2	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止																																					
羽島小	4	土川住宅	公営住宅	1	2	1	1	33.00㎡	348	簡平	1995	40	1965	100.0%	〇	×	〇	×	×	×	判断留保	△	—	〇	×	×	×	△	△	△	×	×	—	—	改善、建替、又は用途廃止	2	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止																																					
串木野小	5	新田住宅	公営住宅	1	4	1	1	29.00㎡	791	木造	1992	37	1962	100.0%	〇	×	〇	〇	×	×	判断留保	△	—	〇	〇	〇	×	×	×	×	×	×	—	—	改善、建替、又は用途廃止	3	用途廃止	維持管理	用途廃止	用途廃止	用途廃止																																					
串木野小	5	袴田住宅	公営住宅	1	5	1	1	29.00㎡	791	木造	1992	37	1962	100.0%	〇	×	〇	〇	〇	×	判断留保	△	—	〇	×	×	×	×	×	×	×	×	—	—	改善、建替、又は用途廃止	3	用途廃止	維持管理	用途廃止	用途廃止	用途廃止																																					
串木野小	5	袴田住宅	公営住宅	1	6	1	1	29.00㎡	791	木造	1992	37	1962	100.0%	〇	×	〇	〇	〇	×	判断留保	△	—	〇	×	×	×	×	×	×	×	×	—	—	改善、建替、又は用途廃止	3	用途廃止	維持管理	用途廃止	用途廃止	用途廃止																																					
串木野小	5	袴田住宅	公営住宅	1	7	1	5	33.00㎡	578	簡平	1995	40	1965	100.0%	〇	×	〇	〇	×	×	判断留保	△	—	〇	〇	×	×	△	△	△	×	×	—	—	改善、建替、又は用途廃止	3	用途廃止	維持管理	用途廃止	用途廃止	用途廃止																																					
串木野小	5	袴田住宅	公営住宅	1	8	1	2	33.00㎡	578	簡平	1995	40	1965	100.0%	〇	×	〇	〇	〇	×	判断留保	△	—	〇	〇	×	×	△	△	△	×	×	—	—	改善、建替、又は用途廃止	3	用途廃止	維持管理	用途廃止	用途廃止	用途廃止																																					
照島小	6	照島住宅	公営住宅	1	1	1	3	36.00㎡	845	簡平	1995	40	1965	100.0%	〇	×	〇	〇	〇	×	判断留保	△	—	〇	〇	×	×	△	△	△	×	×	—	—	改善、建替、又は用途廃止	3	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止																																					
照島小	6	照島住宅	公営住宅	1	2	1	2	36.00㎡	845	簡平	1995	40	1965	100.0%	〇	×	〇	〇	〇	×	判断留保	△	—	〇	〇	×	×	△	△	△	×	×	—	—	改善、建替、又は用途廃止	3	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止																																					
羽島小	7	羽島住宅	公営住宅	1	1	1	5	33.00㎡	636	簡平	1995	40	1965	100.0%	〇	×	〇	×	×	×	判断留保	△	—	〇	×	×	×	△	△	△	×	×	—	—	改善、建替、又は用途廃止	2	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止																																					
生福小	8	大穴野住宅	公営住宅	1	1	1	4	33.00㎡	714	簡平	1995	40	1965	100.0%	〇	×	〇	〇	×	×	判断留保	△	—	〇	×	×	×	△	△	△	×	×	—	—	改善、建替、又は用途廃止	3	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止																																					
旭小	9	旭住宅	公営住宅	1	1	1	5	33.00㎡	509	簡平	1995	40	1965	100.0%	〇	×	×	×	×	×	判断留保	△	—	〇	×	×	×	△	△	△	×	×	—	—	改善、建替、又は用途廃止	1	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止																																					
串木野小	11	胡麻郷住宅	公営住宅	1	1	1	1	37.20㎡	457	簡平	1996	41	1966	100.0%	〇	×	〇	〇	×	×	判断留保	△	—	〇	×	×	×	△	△	△	〇	×	—	—	改善、建替、又は用途廃止	3	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止																																					
串木野小	11	胡麻郷住宅	公営住宅	1	2	1	3	37.20㎡	457	簡平	1996	41	1966	100.0%	〇	×	〇	〇	×	×	判断留保	△	—	〇	×	×	×	△	△	△	〇	×	—	—	改善、建替、又は用途廃止	3	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止																																					
羽島小	12	松尾住宅	公営住宅	1	1	1	4	33.00㎡	510	簡平	1996	41	1966	100.0%	〇	×	〇	×	×	×	判断留保	△	—	〇	×	×	×	△	△	△	×	×	—	—	改善、建替、又は用途廃止	2	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止																																					
羽島小	13	森木住宅	公営住宅	1	1	1	4	40.00㎡	1,500	簡平	1996	41	1966	100.0%	〇	〇	〇	×	×	×	判断留保	△	—	〇	〇	〇	×	△	△	△	×	△	—	—	改善、建替、又は用途廃止	3	用途廃止	維持管理	用途廃止	用途廃止	用途廃止																																					
羽島小	13	森木住宅	公営住宅	1	3	1	4	40.00㎡	1,500	簡平	1996	41	1966	100.0%	〇	〇	〇	×	×	×	判断留保	△	—	〇	〇	〇	×	△	△	△	×	△	—	—	改善、建替、又は用途廃止	3	用途廃止	維持管理	用途廃止	用途廃止	用途廃止																																					
羽島小	13	森木住宅	公営住宅	1	4	1	3	40.00㎡	1,500	簡平	1996	41	1966	100.0%	〇	〇	〇	×	×	×	判断留保	△	—	〇	〇	〇	×	△	△	△	×	△	—	—	改善、建替、又は用途廃止	3	用途廃止	維持管理	用途廃止	用途廃止	用途廃止																																					
羽島小	14	浜西住宅	公営住宅	1	1	4	8	49.97㎡	1,913	低耐	2088	30	2018	87.5%	〇	〇	〇	〇	〇	〇	継続管理	〇	—	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	68	—	—	維持管理	4	維持管理	建替	維持管理	維持管理	維持管理																																					
串木野小	15	新田住宅	公営住宅	1	1	2	6	44.30㎡	758	簡2	2017	47	1972	90.9%	〇	×	〇	〇	〇	×	判断留保	△	—	〇	〇	〇	×	△	△	△	×	△	—	—	改善、建替、又は用途廃止	3	優先的に改善し維持管理	個別改善	維持管理	維持管理	維持管理																																					
串木野小	15	新田住宅	公営住宅	1	2	2	5	46.40㎡	758	簡2	2018	48	1973	90.9%	〇	×	〇	〇	〇	×	判断留保	△	—	〇	〇	〇	×	△	△	△	×	△	—	—	改善、建替、又は用途廃止	3	優先的に改善し維持管理	個別改善	維持管理	維持管理	維持管理																																					
冠岳小	16	松下住宅	公営住宅	1	1	1	1	61.00㎡	2,530	木造	2016	61	1986	83.3%	〇	〇	〇	〇	〇	×	判断留保	〇	—	〇	〇	〇	×	〇	△	△	×	△	—	—	改善、建替、又は用途廃止	4	優先的に改善し維持管理	個別改善	維持管理	維持管理	維持管理																																					
冠岳小	16	松下住宅	公営住宅	1	2	1	2	61.00㎡	2,530	木造	2016	61	1986	83.3%	〇	〇	〇	〇	〇	×	判断留保	〇	—	〇	〇	〇	〇	△	△	×	△	×	—	—	改善、建替、又は用途廃止	4	優先的に改善し維持管理	個別改善	維持管理	維持管理	維持管理																																					
冠岳小	16	松下住宅	公営住宅	1	3	1	2	61.00㎡	2,530	木造	2016	61	1986	83.3%	〇	〇	〇	〇	〇	×	判断留保	〇	—	〇	〇	〇	×	〇	△	△	×	△	—	—	改善、建替、又は用途廃止	4	優先的に改善し維持管理	個別改善	維持管理	維持管理	維持管理																																					
冠岳小	16	松下住宅	公営住宅	1	4	1	1	61.00㎡	2,530	木造	2016	61	1986	83.3%	〇	〇	〇	〇	〇	×	判断留保	〇	—	〇	〇	〇	×	〇	△	△	×	△	—	—	改善、建替、又は用途廃止	4	優先的に改善し維持管理	個別改善	維持管理	維持管理	維持管理																																					
旭小	17	芹ヶ野住宅	公営住宅	1	1	1	2	61.00㎡	4,924	木造	2018	63	1988	78.6%	×	〇	〇	×	×	×	判断留保	〇	—	〇	〇	〇	×	〇	△	△	〇	△	—	—	改善、建替、又は用途廃止	2	用途廃止	維持管理	用途廃止	維持管理	維持管理																																					
旭小	17	芹ヶ野住宅	公営住宅	1	2	1	2	61.00㎡	4,924	木造	2018	63	1988	78.6%	×	〇	〇	×	×	×	判断留保	〇	—	〇	〇	〇	×	〇	△	△	〇	△	—	—	改善、建替、又は用途廃止	2	用途廃止	維持管理	用途廃止	維持管理	維持管理																																					
旭小	17	芹ヶ野住宅	公営住宅																																																																											

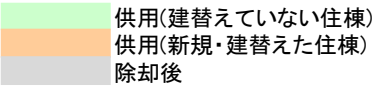
参考資料2 長期的な管理の見通し

【試算の前提】

- ・用途廃止予定のうち、現行計画から予定されていたものは令和12年までに段階的に除却すると想定。
- ・改善Aは長寿命化型改善（屋上防水工事、外壁改修）、改善Bは長寿命化型改善（屋上防水工事、外壁改修）、居住性向上型改善（3点給湯の設置）及び福祉対応型改善（手すりの設置）を実施。

■住棟類型(実施時期(築年数)・単価)設定表

事業手法等			実施時期(築年数)			費用(千円)						
事業手法		住棟類型	コード	改善 (1回目)	改善 (2回目)	除却等	建設費	改善費 (1回目)	改善費 (2回目)	除却費		
新規整備			新規-耐火	1	40	-	70	14,000	2,000	-	1,000	
			新規-準耐火	2	22	-	45	13,000	1,500	-	600	
			新規-木質準耐火	3	22	-	45	13,000	1,500	-	500	
			新規-木造	4	22	-	45	12,500	1,500	-	400	
改善	個別改善	長寿命化型 改善のみ	耐震+改善A	5	45	-	70	-	9,000	-	1,000	
			EV+改善A	6	45	-	70	-	5,000	-	1,000	
			EV+改善B	7	45	-	70	-	3,500	-	1,000	
			改善A	8	45	-	70	-	2,000	-	1,000	
			改善B	9	45	-	70	-	3,500	-	1,000	
			配管更新等	10	-	45	70	-	-	1,500	1,000	
			外壁改修等	11	-	45	70	-	-	2,000	1,000	
	全面的改善		TR	12	40	-	70	-	2,500	-	1,000	
	建替			早期建替等	13	-	-	50	-	-	-	1,000
用途廃止			木造除却	15	-	-	45	-	-	-	400	
			簡耐除却	16	-	-	45	-	-	-	600	
			中耐除却	17	-	-	70	-	-	-	1,000	
維持管理			計画修繕のみ	18	-	-	70	-	-	-	1,000	



■長期的な管理の見通し

改善(■)、建替(■)、除却(■)、除却後(■)、供用(■)、建替後(■)

[illegible]



■長期的な管理の見通し

改善(■)、建替(■)、除却(■)、除却後(■)、供用(■)、建替後(■)

[illegible]

事業費試算結果

単位：百万円

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	平均
0.0	24.0	21.6	26.8	22.8	24.0	141.6	142.4	50.8	35.2	48.9

参考資料3 選定指標の解説

①耐用年限超過（公営住宅法施行令）

（公営住宅等の処分）

第十二条 事業主体は、次の表の上欄各項に定める住宅に応じてそれぞれ下欄各項に定める耐用年限の四分の一を経過した公営住宅を引き続き管理することが災害その他の事由により不適当となり、かつ、その敷地を公営住宅の敷地として保有する必要がある場合において、当該住宅の維持保全上適当であると認められるときは、法第四十四条第一項の規定により、当該住宅（その敷地を含む。）を、その複成価格を基準として事業主体が定める価額で入居者、入居者の組織する団体又は営利を目的としない法人に譲渡することができる。この場合において、災害による損傷その他特別の事由によりその価額が著しく適正を欠くと認めるときは、事業主体は、国土交通大臣の承認を得て、別に譲渡の価額を定めることができる。

よって、本計画では、耐用年限を超過しているか否かで判断する。

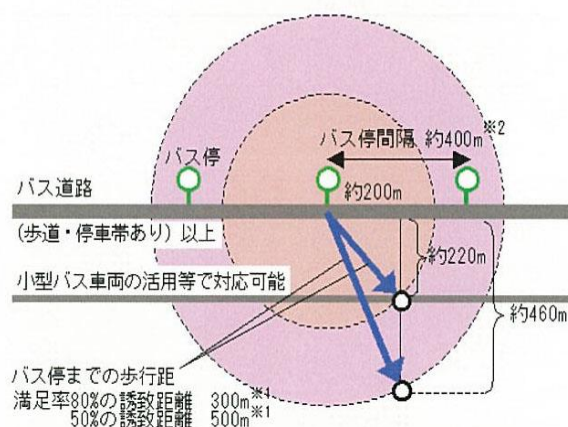
住宅	耐用年限
耐火構造の住宅	70 年
準耐火構造の住宅	45 年
木造の住宅	30 年

②バス停までの距離 300m

「都市構造の評価に関するハンドブック 平成 26 年 8 月 国土交通省都市計画局都市計画課」より、下図に示すとおり、バス停からの距離の満足率が 80% 超となる距離が 300m とされる。

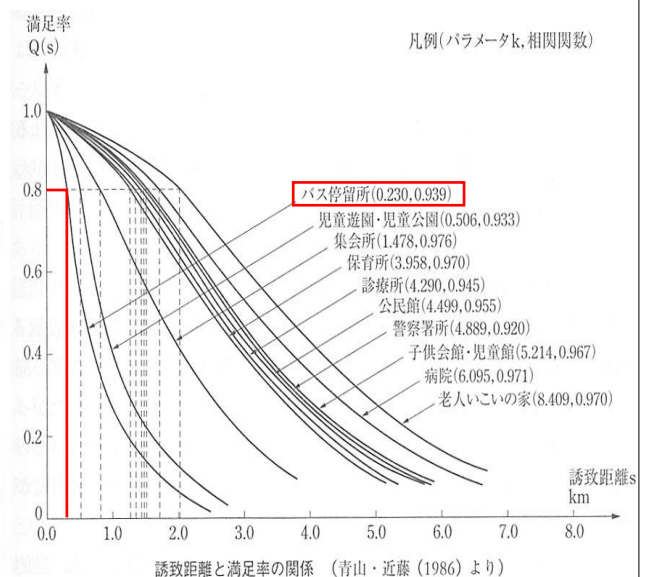
よって、本計画では、バス停までの距離が 300m 未満か以上かで判断する。距離の測定は「グーグルマップ」等での図上測定とする。

バス停の誘致距離と満足度の関係



※1 「誘致距離と満足率の関係」（浅見泰司著「住環境より」）

※2 バス停間隔は都営バスを参考に設定



③災害危険の有無

本計画では、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、津波災害警戒区域、津波災害特別警戒区域に指定された区域に属するか否かで判断する。

④法定建替の市街地要件（公営住宅法第 36 条第 1 号要件（市街地要件））

公営住宅法第 36 条第 1 号においては、公営住宅建替事業の施行要件の一つとして、「公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅が市街地の区域又は市街化が予想される区域内の政令で定める規模以上の一団の土地に集団的に存していること。」と規定されている。

よって、本計画では、一団の土地の敷地面積が 0.1ha を満たすか否かで判断する。

⑤新耐震基準の適合

昭和 56 年に建築基準法（施行令）の構造基準が改正され、これを新耐震基準といい、昭和 56 年 6 月 1 日以降に建築確認を受けた建物は全て新耐震基準が適用されている。ただし、同年 5 月 31 日以前に建築確認を受けた建物でも、着工が 6 月 1 日以降の場合は規定により原則として新耐震基準が適用されることになる。

よって、本計画では、データの制約上、安全側でみることとし、中層耐火造の住棟の建設年度が昭和 57 年以降・56 年以前で新耐震基準の適合を判断する。

⑥ 2 方向避難の確保

市営住宅のうち、同一階の床面積が 200 m²を超える 2 階建て以上の共同住宅を対象とする。

よって、本計画では、中層耐火造の住棟について、住棟平面図や写真等から 2 方向避難の確保の有無を判断する。

⑦住戸専用面積（3人世帯の最低居住面積水準）

最低居住面積水準は、住生活基本計画（全国計画）及び鹿児島県計画において定められているもので、世帯人数に応じ健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準をいい、その面積を下表のとおり定めている。現入居者は単身や夫婦のみなど1～2人の世帯の割合が高いが、今後のコミュニティバランスを考慮して、市営住宅の平均をファミリー世帯の3人に設定することが望ましいと考えられる。

よって、本計画では、3人世帯の最低居住面積水準（40㎡）を満たすか否かで判断する。

	概要	算定式	子どもに係る世帯人数の換算	世帯人数別の面積(例)(単位:㎡)			
				単身	2人	3人	4人
最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基本として必要不可欠な住宅の面積に関する水準	①単身者:25㎡ ②2人以上の世帯:10㎡×世帯人数+10㎡	3歳未満 0.25人	25	30 【30】	40 【35】	50 【45】
誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準	①単身者:40㎡ ②2人以上の世帯:20㎡×世帯人数+15㎡	3歳以上 6歳未満 0.5人	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】
	〔都市居住型〕 都心とその周辺での共同住宅居住を想定 〔一般型〕 郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定	①単身者:55㎡ ②2人以上の世帯:25㎡×世帯人数+25㎡	6歳以上 10歳未満 0.75人	55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】

（注1）子どもに係る世帯人数の換算により、世帯人数が2人に満たない場合は、2人とする
（注2）世帯人数が4人を超える場合は、5%控除される

【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

⑧改善内容、実施時期

「公営住宅等ストック総合改善事業補助金交付要綱個別改善事業を施行した公営住宅等が、耐力、耐火性能、耐用年限等を勘案して、当該事業実施後、概ね10年間（ただし、家賃対策を実施する耐震改修実施住宅の場合は概ね15年間、第7第1項第二号に係る補助金の交付を受ける場合は概ね20年間）、使用が可能なものであること。ただし、住宅用防災機器又は地上波デジタル放送対応設備の設置についてはこの限りではない。」とされており、この期間を超えない範囲では改善事業は実施できないことに留意する必要がある。

よって、本計画では、交付金を受けて改善事業を実施した時期が10年未満か以上かで判断する。

いちき串木野市公営住宅等長寿命化計画策定委員会 名簿

区分	氏名	所属
委員長	中 屋 謙 治	いちき串木野市副市長
委 員	瀬 戸 司	鹿児島県土木部建築課住宅政策室技術補佐
委 員	東 浩 二	いちき串木野市総務課長
委 員	北 山 修	いちき串木野市政策課長
委 員	出水 喜三彦	いちき串木野市財政課長
委 員	立野 美恵子	いちき串木野市福祉課長
委 員	猪 俣 勝 人	いちき串木野市健康増進課長
委 員	橋 口 昭 彦	いちき串木野市市来支所長
委 員	火 野 坂 齊	いちき串木野市都市計画課長

事務局
いちき串木野市 都市計画課
公益財団法人鹿児島県住宅・建築総合センター 企画部 企画課

いちき串木野市公営住宅等長寿命化計画

令和3年2月

編集・発行

いちき串木野市 都市計画課

〒899-2192 いちき串木野市湊町1丁目1番地

TEL 0996-36-3111 FAX 0996-21-5192

URL <http://www.city.ichikikushikino.lg.jp/>

(作業協力)

公益財団法人鹿児島県住宅・建築総合センター