

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