

第1章 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的等

1-1. 計画の背景

鹿児島市（以下、「本市」という。）は、令和6年4月1日現在、640棟、10,957戸の市営住宅を管理している。

住宅の半数は、昭和50年代から60年代にかけて建設されたものであり、これらの住宅が一斉に更新時期を迎えるにあたり、中長期的な維持管理計画を作成し、予防保全的な観点からの修繕等を行うことで、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的として、平成23年3月に「鹿児島市公営住宅等長寿命化計画」（以下、「第1期計画」という。）を策定した。

その後、住生活基本計画（国、県）の改定や、公共施設等総合管理計画（市）の策定など、市営住宅を取り巻く環境の変化等を踏まえ、建て替える住宅の床面積を20%程度削減すること等を方針として、平成30年3月に第1期計画の改定（以下、「第2期計画」という。）を行った。

第2期計画策定から6年が経過したが、市営住宅の管理にあたって予防保全的な管理・修繕等が建物の長寿命化に重要なことと認識しつつも、厳しい財政状況等によって事後保全的な措置とならざるを得ない状況から、建替や改善の遅れによる老朽化の進行や空き住戸の増加が顕在化している。

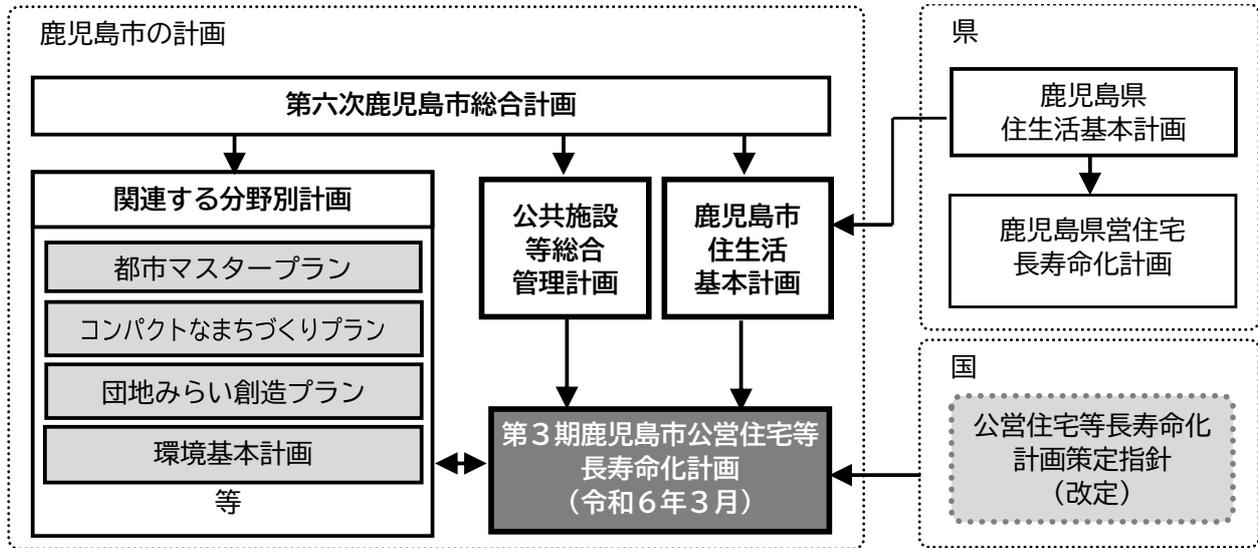
また、民間の空き家・空き室を活用した低額所得者を含む住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進する住宅セーフティネット制度の創設（H29、国）、土砂災害特別警戒区域の新たな指定（R2～3、県）など、市営住宅を取り巻く環境が変化していることから、計画の見直しが必要となっている。

1-2. 計画の目的

本計画は、住宅セーフティネットの根幹である市営住宅について、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（平成28年8月：国土交通省住宅局住宅総合整備課。以下、「策定指針」という。）を踏まえ、市営住宅の状況や市営住宅に対する将来的な需要見通しを踏まえた各住宅のあり方を考慮した上で、効率的・効果的な住宅別・住棟別の事業方法を選定するとともに、予防保全的な観点からの修繕や建替等の実施方針を定め、適切にマネジメントを行うことで、入居者の安全性の確保や長寿命化によるライフサイクルコストの縮減を図り、将来にわたって安心安全な住まいを確保することを目的とする。

1-3. 計画の位置付け

本計画は「鹿児島市公共施設等総合管理計画」と「鹿児島市住生活基本計画」を上位計画とする。



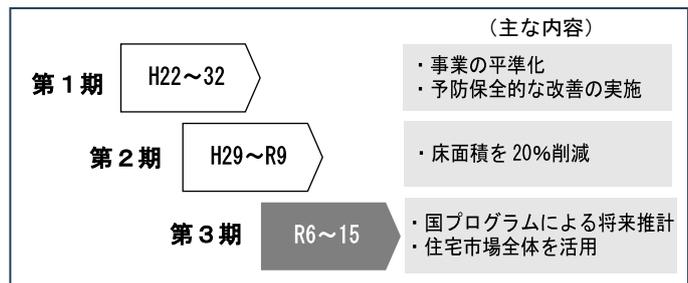
1-4. 計画期間・対象

(1) 計画期間

令和6(2024)年度から令和15(2033)年度(10年間)とする。

なお、計画内容は、社会情勢の変化や事業の進捗状況等に応じ、おおむね5年後に見直しを行う。

■ 策定(改定)期と計画期間



(2) 計画対象

計画の対象は、令和6(2024)年4月1日現在で管理する市営住宅(640棟(10,957戸)、共同施設等を含む)とする。