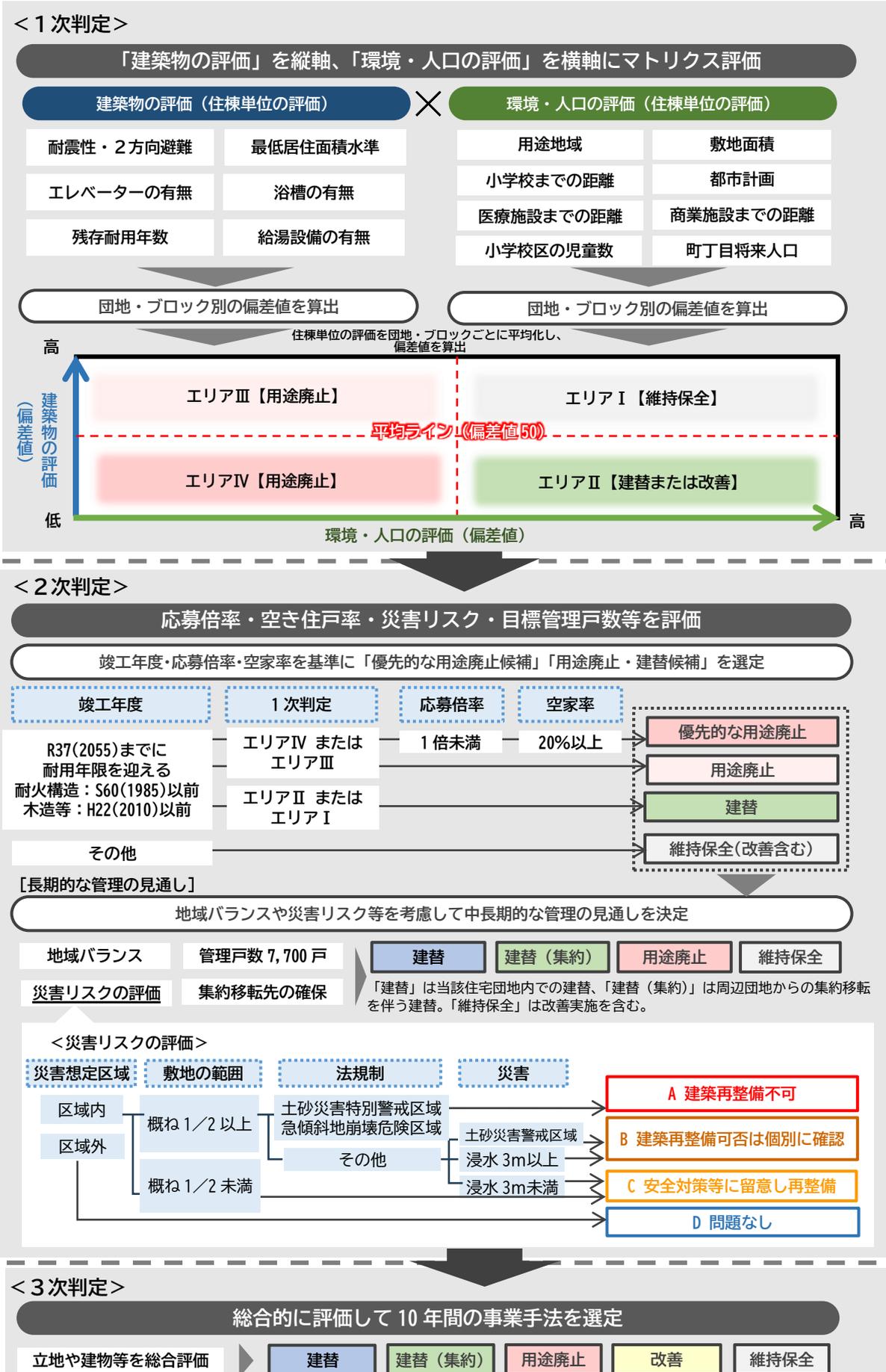


第4章 事業手法の選定

4-1. 事業手法選定フロー

第3章の方針に基づき、以下のフローにより事業手法の選定を行う。



4-2. 1次判定

(1) 判定方法

- ・「建築物の評価」と「環境・人口の評価」の2つの軸で下表の基準に沿って点数化。
- ・住棟別に、点数をもとに6地域（旧鹿児島市、吉田、桜島、松元、郡山、喜入）それぞれにおける偏差値を算定。
- ・ブロック内の住棟の偏差値の平均値をブロックの偏差値として算出。
- ・下図のマトリクス評価を行い、領域ごとに候補となる事業手法（建替または改善候補、用途廃止候補、維持保全候補）を設定。



(2) 評価項目

① 建築物の評価

1. 地震等に対する安全性の確保		評価基準		点数
(1) 耐震性・2方向避難	・耐震性と2方向避難の確保を評価 (2方向避難は中耐(RC、3~5階建)以上の住棟を対象)	確保されている		4
		確保されていない		0
2. 住生活基本法における最低居住面積水準の確保		評価基準		点数
(1) 最低居住面積水準	・ファミリー世帯(夫婦と子)の入居を考慮し、3人世帯の最低居住面積水準(40㎡)以上の有無を評価	40㎡以上		4
		40㎡未満		0
3. 市営住宅として備えるべき耐久性・居住性の確保		評価基準		点数
(1) 耐用年限までの残存年数	・構造(耐火造・非耐火造)と建設時期の組み合わせにより公営住宅法施行令に基づく耐用年限までの残存年数(寿命)を評価。 ・【耐用年限】耐火造:70年、簡易耐火造2階建・準耐火造:45年、簡易耐火造平屋建・木造:30年	耐火	非耐火	
		60年以上	25年以上	25
		55年以上	20年以上	20
		50年以上	15年以上	15
		45年以上	10年以上	10
		40年以上	5年以上	5
39年以下	4年以下	0		
(2) エレベーターの有無	・子育て世帯から高齢者までの移動の容易性を考慮し、3階以上の住棟を対象としてエレベーターの有無を評価	エレベーターあり または2階建て以下		10
		エレベーターなし		0
(3) 浴槽の有無	・居住性を考慮して、浴槽・給湯設備が設置されているかを評価	設置あり		5
		設置なし		0
(4) 給湯設備の有無・種類	・居住性を考慮して、3点給湯(台所、洗面、浴室)の有無を評価	3点給湯		5
		3点給湯以外		0

② 環境・人口の評価

1. 効率性		評価基準	点数
(1) 敷地面積	・建替時に必要な面積を考慮	2,000 m ² 以上	2
		2,000 m ² 未満	0
(2) 用途地域 (容積率)	・敷地の高度利用の可能性を考慮 ・第1種中高層住居相当(200%)を基準とする	200%以上	2
		200%未満	0
2. 持続性		評価基準	点数
(1) 都市計画	・市営住宅が立地する地域の持続性(交通等の将来性)を考慮するため、立地適正化計画における位置づけを評価	かごしまコンパクトなまちづくりプラン(立地適正化計画)	10
		その他	0
(2) 小学校までの距離	・子育て世帯の入居、また、地域まちづくりやコミュニティ形成に小学校の果たす役割を考慮	0.5 km 以下	4
		0.5~1km	2
		1km 超	0
3. 生活利便性		評価基準	点数
(1) 商業施設までの距離	・生活利便性を判断する指標としてスーパー・コンビニまでの距離を評価	0.5 km 以下	6
		0.5~1.5km	4
		1.5~5km	2
		5km 超	0
(2) 医療施設までの距離	・生活利便性を判断する指標として医療施設(20床以上)までの距離を評価	0.5 km 以下	6
		0.5~3km	4
		3~5km	2
		5km 超	0
4. 需要・地域活性の動向		評価基準	点数
(1) 小学校の児童数	・学区内の児童数の推移(H29~R4(5年間)の増減率)を評価 ・市全体の増減率-1.2%を基準とし、-1.2%から1.2%までを中位、1.2%以上を上位、-1.2%未満の場合に下位と評価	1.2%以上(増加)	10
		1.2~-1.2%(市全体以上)	5
		-1.2%未満(市全体未満)	0
(2) 町丁目の将来人口(2050人口増減比率)	・地域の将来性を考慮し、周辺の将来人口増減比率(R2→R32)を評価 ・メッシュ別将来人口推計(国土数値情報/H30時点)を用いて、団地ブロック中心から1km(円)で面積按分した将来人口を使用	85.3%以上(市全体以上)	10
		76.5%~85.3%(市全体の9割以上)	5
		68.0%~76.5%(市全体の8割以上)	2
		68.0%未満(市全体の8割未満)	0

(3) 1次判定結果

	事業手法	戸数	棟数
I	維持保全	2,291戸 (20.9%)	105棟 (16.4%)
II	建替または改善	4,172戸 (38.1%)	220棟 (34.4%)
III	用途廃止	1,204戸 (11.0%)	159棟 (24.8%)
IV	〃	3,290戸 (30.0%)	156棟 (24.4%)

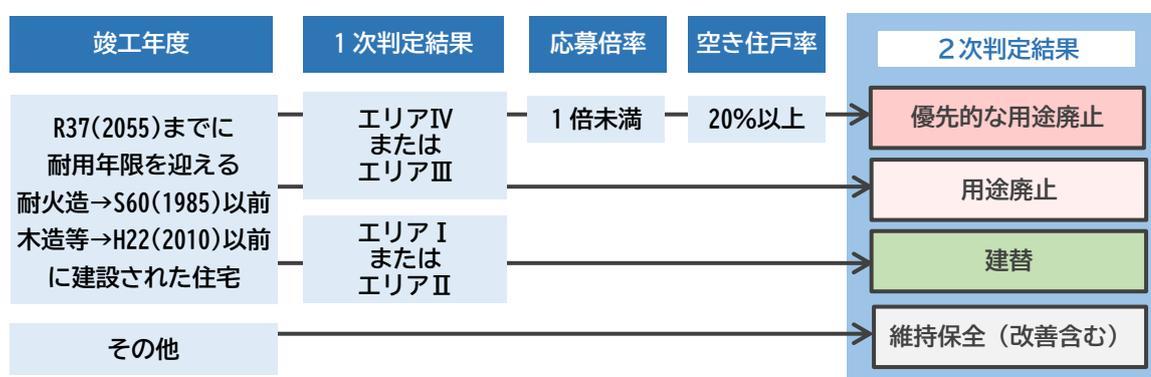
※ブロック別判定結果（R6.4の管理戸数ベース）の集計値

4-3. 2次判定

(1) 判定方法

- ・1次判定結果に加え、竣工年度、応募倍率（H30～R4年度の平均）、空き住戸率（R4時点）を基準に事業手法（優先的な用途廃止、用途廃止、建替、維持保全（改善を含む））を判定。
- ・公共施設等総合管理計画の目標年であるR37（2055）年を基準として、R38（2056）年以降に耐用年限（木造等は築45年）を迎える住宅は、今後も長期的な活用が期待できることから「維持保全（改善を含む）」と判定。
- ・その他の住宅については、耐火構造はS60（1985）年以前建設、木造等はH22（2010）年以前建設を基準として、1次判定で「用途廃止候補」（エリアⅢまたはⅣ）かつ、応募倍率が1倍を下回り、かつ空き住戸率が20%以上と判定された住宅は「優先的な用途廃止」と判定。応募倍率が1倍以上または空き住戸率が20%未満の住宅は「用途廃止」と判定。
- ・また、耐火構造はS60（1985）年以前建設、木造等はH22（2010）年以前建設の住宅のうち、1次判定で「維持保全」「建替または改善」（エリアⅠまたはⅡ）の住宅は「建替」と判定。

■ 2次判定フロー



(2) 2次判定結果

事業手法	戸数	棟数
優先的な用途廃止	1,494 戸 (13.6%)	101 棟 (15.8%)
用途廃止	2,130 戸 (19.4%)	154 棟 (24.1%)
建替	2,920 戸 (26.6%)	146 棟 (22.8%)
維持保全 (改善を含む)	4,413 戸 (40.4%)	239 棟 (37.3%)

※ブロック別判定結果 (R6.4 の管理戸数ベース) の集計値

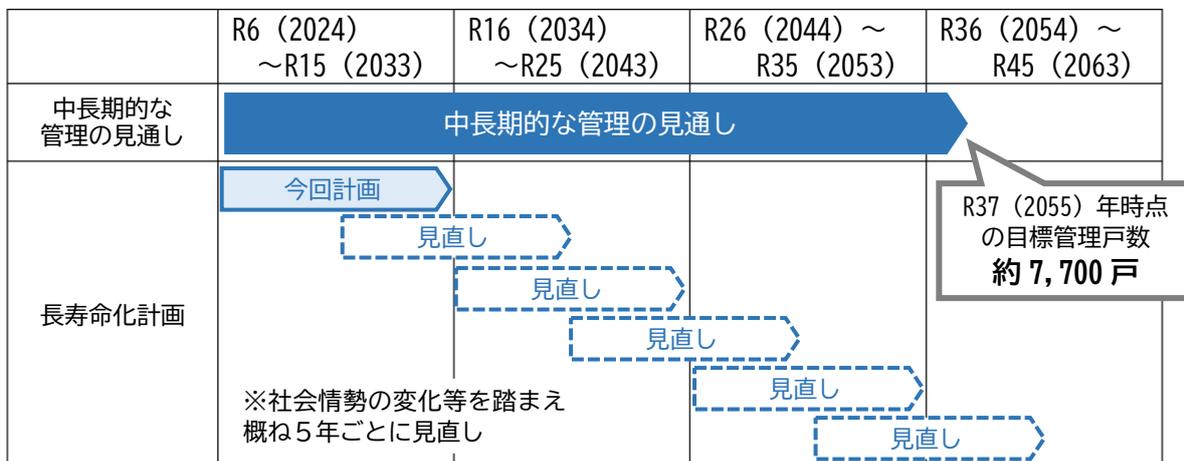
(3) 中長期的な管理の見通し (R6~R37 の事業方針)

- ・ R37 (2055) 年度時点の目標管理戸数約 7,700 戸への縮減に向けて計画的に建替や用途廃止等を推進するため、R37 (2055) 年度までの事業手法を設定する。
- ・ 2次判定の結果に加え、地域バランス、災害リスク、建替・用途廃止に伴う集約移転先の確保等を考慮し、すべての住宅について下表の事業手法のいずれかを設定。

■事業手法

事業手法	内容
建替	・他の住宅の用途廃止による移転を伴わず、当該住宅内で建替。
建替 (集約)	・近隣の用途廃止する住宅からの移転分の戸数を含めて建設。
用途廃止	・当該住宅は用途廃止とし、近隣や地域内の「維持保全」とする住宅や、「建替 (集約)」で整備される住戸に移転。
維持保全	・主に R37 (2055) 年度以降に耐用年限を迎える住宅について、維持保全を行い、必要に応じて改善を実施。

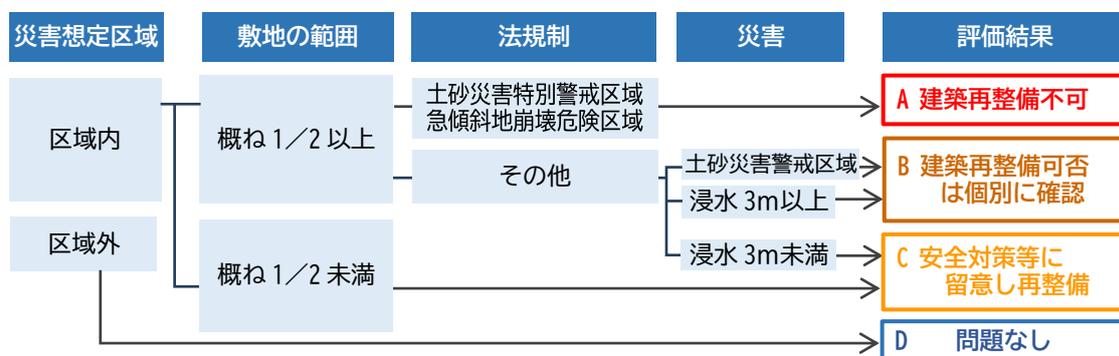
■中長期的な管理の見通しと長寿命化計画の関係



■中長期的な管理の見通しの事業手法設定における評価（考慮）項目

評価項目	評価の視点
目標管理戸数	・R37（2055）年時点の目標管理約7,700戸に向けて、市全体で段階的に戸数を削減。
地域バランス	・地域別の市営住宅の配置バランスや住宅種別、住宅が整備された背景等を考慮。
集約・移転先の確保	・建替を行う場合に、住宅内または地域内の他住宅で集約建替が可能かどうか、また、集約できない場合は、用途廃止に伴う入居者の移転先が近隣で確保可能かどうかを考慮。
災害リスク	・下に示す災害リスクの評価フローをもとに評価。

■災害リスクの評価フロー



■中長期的な管理の見通し（事業手法別事業量）※ブロック別集計

事業手法	戸数	棟数
建替	1,357戸 (12.4%)	71棟 (11.1%)
建替（集約）	2,645戸 (24.1%)	145棟 (22.7%)
用途廃止	2,300戸 (21.0%)	177棟 (27.7%)
維持保全	4,655戸 (42.5%)	247棟 (38.5%)

※ブロック別判定結果（R6.4の管理戸数ベース）の集計値

4-4. 3次判定（R6～R15の事業方針）

- ・2次判定及び中長期的な管理の見通しや、現在の実施状況を考慮し、本計画期間中の事業を選定。

■ 3次判定結果（計画期間内の事業手法別戸数）※ブロック別集計

事業手法	戸数 (R6.4)	棟数 (R6.4)
建替	520 戸 (4.7%)	19 棟 (3.0%)
建替（集約）	636 戸 (5.8%)	28 棟 (4.4%)
用途廃止	18 戸 (0.2%)	7 棟 (1.1%)
改善 (従来型個別改善)	100 戸 (0.9%)	4 棟 (0.6%)
維持保全 (維持型個別改善を含む)	9,683 戸 (88.4%)	582 棟 (90.9%)
合計	10,957 戸 (100.0%)	640 棟 (100.0%)

※ブロック別判定結果（R6.4の管理戸数ベース）の集計値

（参考）公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

管理戸数	戸数 (R15)	
市営住宅管理戸数	10,363 戸	現況管理戸数より 594 戸減
現在のストックに対する事業対象戸数	計画期間内	
維持管理予定戸数	9,783 戸	
うち計画修繕対応戸数	9,633 戸	維持型個別改善実施を含む
うち住戸内改善予定戸数	150 戸	従来型個別改善
建替事業予定戸数	1,156 戸	
用途廃止予定戸数	18 戸	

〔参考〕住宅別の事業方針

前頁のブロック別の集計結果とは別に、住宅別に集計した結果を以下に示す。

なお、住宅内の各ブロックで事業手法が異なる場合、以下の優先順位で住宅ごとの事業手法を代表させており、例えば、建替（集約）に区分される住宅でも用途廃止のブロックを含む、用途廃止に区分される住宅でも維持保全のブロックを含むなどの可能性がある点に留意。

〔集計の優先順位〕 建替（集約）＞建替＞用途廃止＞維持保全

(1) 中長期的な管理の見通し (R6～R37) ※住宅別集計

事業手法	戸数	棟数
建替	4,108 戸 (37.5%)	222 棟 (34.7%)
建替（集約）	3,399 戸 (31.0%)	165 棟 (25.8%)
用途廃止 一部用途廃止	569 戸 (5.2%)	93 棟 (14.5%)
維持保全	2,881 戸 (26.3%)	160 棟 (25.0%)

(2) 3次判定結果 (R6～R15) ※住宅別集計

事業手法	戸数 (R6.4) 〔〕内は事業対象住戸数	棟数 (R6.4) 〔〕内は事業対象住棟数	対象住宅
建替	1,099 戸 [520 戸]	36 棟 [19 棟]	西伊敷（第二） 玉里団地
建替（集約）	2,116 戸 [636 戸]	87 棟 [28 棟]	武岡（第一、第三） 藤野
用途廃止	8 戸 [18 戸]	2 棟 [7 棟]	西道、中尾 （⇒藤野）
従来型個別改善	480 戸 [100 戸]	19 棟 [4 棟]	桜ヶ丘
維持保全 （維持型個別改善含む）	7,254 戸	496 棟	-
合計	10,957 戸	640 棟	-

(3) 各住宅の選定結果と管理戸数

地域名	番号	住宅名	管理の見通し	R6時点 管理戸数 ①	R15時点 管理戸数 目安	R37時点 管理戸数 目安②	割合 ②/①
旧鹿兒島市	1	辻ヶ丘	維持保全	388	388	388	100%
	2	大明丘	維持保全	193	193	193	100%
	3	天神山	維持保全	150	150	150	100%
	4	西伊敷	建替	553	482	482	87%
	5	柳町	維持保全	213	213	213	100%
	6	西田	一部用途廃止	54	54	7	13%
	7	田上	用途廃止	12	12	0	0%
	8	下伊敷	維持保全	262	262	262	100%
	9	日当平	建替	567	567	284	50%
	10	真砂本町	維持保全	143	143	143	100%
	11	宇宿	維持保全	159	159	159	100%
	12	三和	維持保全	318	318	318	100%
	13	紫原	建替(集約)	1,237	1,237	691	56%
	14	玉里団地	建替	546	423	423	77%
	15	武岡	建替(集約)	2,092	1,704	1,244	59%
	16	桜ヶ丘	建替	480	480	291	61%
	17	星ヶ峯	建替	1,537	1,527	805	52%
	18	鴨池新町	建替	300	300	210	70%
	19	皇徳寺	一部用途廃止	340	340	270	79%
	20	小松原	建替	10	10	7	70%
	21	東谷山	建替	10	10	7	70%
	22	花野	維持保全	115	115	115	100%
	23	柏原	維持保全	30	30	30	100%
	24	御所下	維持保全	166	166	166	100%
	25	錦江台	維持保全	280	280	280	100%
	26	ツインハウス南林寺	維持保全	118	118	118	100%
	27	鼓川	維持保全	30	30	30	100%
	28	下荒田	維持保全	25	25	25	100%
	29	皆与志	建替(集約)	5	5	7	140%
	31	錫山	用途廃止	5	5	0	0%
	34	平川	建替	15	15	12	80%
	35	小山田名越	建替(集約)	10	10	15	150%
	37	持木	用途廃止	5	5	0	0%
	32	錫山西谷	建替(集約)	5	5	7	140%
	30	皆与志中組	用途廃止	10	10	0	0%
	38	東桜島	用途廃止	15	15	0	0%
	36	小山田塚田	一部用途廃止	20	20	5	25%
	39	犬迫	建替	20	20	17	85%
	33	錫山飛渡	用途廃止	5	5	0	0%
	40	平川中木場	維持保全	5	5	5	100%

地域名	番号	住宅名	管理の見通し	R6時点 管理戸数 ①	R15時点 管理戸数 目安	R37時点管理戸数 の目安②	割合 ②/①
吉田	41	東佐多	維持保全	29	29	29	100%
	42	桑之丸	用途廃止	2	2	0	0%
	43	高岡	用途廃止	8	8	0	0%
	44	梅ヶ丸	維持保全	4	4	4	100%
	45	大原	維持保全	32	32	32	100%
	46	本城	維持保全	10	10	10	100%
	47	宮之浦	維持保全	10	10	10	100%
桜島	48	藤野	建替（集約）	24	30	22	92%
	49	西道	用途廃止	4	0	0	0%
	50	中尾	用途廃止	4	0	0	0%
	51	小池	用途廃止	6	6	0	0%
	52	袴腰	維持保全	51	51	51	100%
	53	松浦	用途廃止	3	3	0	0%
	54	西白浜	用途廃止	2	2	0	0%
	55	東白浜	建替（集約）	4	4	6	150%
	56	武	用途廃止	2	2	0	0%
	57	二俣	用途廃止	2	2	0	0%
	58	長谷浜	用途廃止	8	8	0	0%
松元	59	屋村台	維持保全	48	48	48	100%
	60	入田	用途廃止	16	16	0	0%
	61	松陽台	維持保全	24	24	24	100%
	62	直木	建替（集約）	12	12	18	150%
郡山	63	賦合	維持保全	30	30	30	100%
	64	西俣	用途廃止	10	10	0	0%
	65	甲突	用途廃止	10	10	0	0%
	66	中福良	用途廃止	10	10	0	0%
	67	南方	建替（集約）	10	10	15	150%
	68	花尾	建替	24	24	15	63%
	69	花尾南迫	維持保全	10	10	10	100%
喜入	70	喜入	建替	10	10	7	70%
	71	瀬々串	維持保全	9	9	9	100%
	72	中名	維持保全	4	4	4	100%
	73	一倉	建替	20	20	12	60%
	74	前之浜	建替	16	16	7	44%
	75	生見	一部用途廃止	16	16	4	25%
	76	ラメール中名	維持保全	25	25	25	100%
合 計				10,957	10,363	7,771	71%

■床面積の削減見込み

	R6 時点	R15 時点	R37 時点	削減率
床面積の合計	約 73.8 万㎡	約 71.7 万㎡	約 53.1 万㎡	約 28.1%
うち建替・用途廃止対象	約 40.9 万㎡	約 38.7 万㎡	約 20.1 万㎡	約 50.7%