

第3期鹿児島市公営住宅等長寿命化計画

令和6年3月
鹿児島市

- (第1回変更 令和6年7月)
- (第2回変更 令和7年1月)
- (第3回変更 令和7年3月)
- (第4回変更 令和7年4月)
- (第5回変更 令和7年6月)
- (第6回変更 令和8年1月)

- 目次 -

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	1
1-2. 計画の目的	1
1-3. 計画の位置付け	2
1-4. 計画期間・対象	2
(1) 計画期間	2
(2) 計画対象	2

第2章 市営住宅の状況等

2-1. ストックの状況	3
(1) 管理戸数	3
(2) 構造、竣工年度、耐用年限	5
(3) 設備	6
2-2. 入居状況	7
(1) 居住年数	7
(2) 世帯主年齢	7
(3) 世帯人数	8
(4) 収入状況	8
2-3. 空き住戸の募集状況	9
(1) 空き住戸数・空き住戸率	9
(2) 応募者数・応募倍率	9
2-4. 第2期計画の取組状況	10

第3章 計画の方針

3-1. 社会情勢の変化等を踏まえた対応方針等	11
(1) 民間も含めた住宅市場全体を活用した住宅政策の再構築	11
(2) カーボンニュートラルに向けた取組	13
(3) 頻発・激甚化する災害への対応	14
3-2. これまでの取組状況を踏まえた対応方針等	15
(1) 限られた予算での持続可能な事業実施	15
(2) 空き住戸の利活用に向けた取組強化	15

第4章 事業手法の選定

4-1. 事業手法選定フロー	16
4-2. 1次判定	17
(1) 判定方法	17
(2) 評価項目	17
(3) 1次判定結果	19
4-3. 2次判定	19
(1) 判定方法	19
(2) 2次判定結果	20
(3) 中長期的な管理の見通し (R6~R37の事業方針)	20
4-4. 3次判定 (R6~R15の事業方針)	22
〔参考〕住宅別の事業方針	
(1) 中長期的な管理の見通し (R6~R37)	23
(2) 3次判定結果 (R6~R15)	23
(3) 各住宅の選定結果と管理戸数	24

第5章 点検、計画修繕、改善、建替の実施方針

5-1. 実施方針	26
5-2. 定期点検及び日常点検	26
5-3. 計画修繕 (市営住宅修繕事業 (政策))	27
5-4. 改善 (市営住宅ストック総合改善事業)	27
5-5. 建替 (市営住宅建設事業、市営住宅建替手法検討事業)	28
(1) 年間建替事業量の確保	28
(2) コスト削減に配慮した建替事業の推進	28
(3) 地域内での居住継続に配慮した集約建替の実施	29
(4) カーボンニュートラルの実現に向けた取組の検討	29
(5) 子育て仕様住戸の整備	29
(6) その他	31

第6章 計画の進捗管理

33

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。

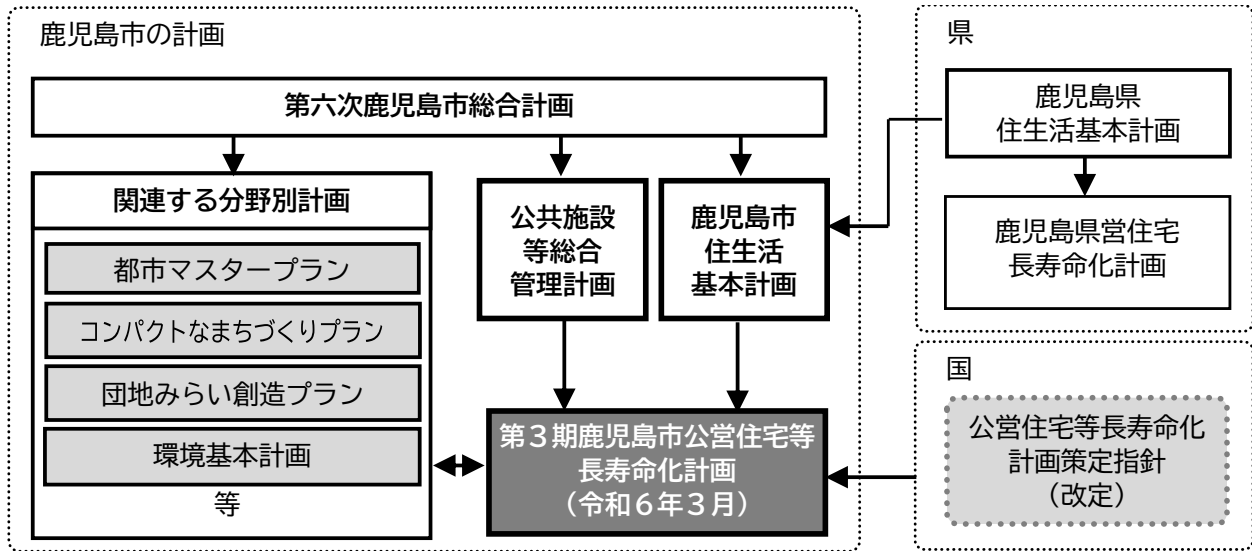
また、民間の空き家・空き室を活用した低額所得者を含む住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進する住宅セーフティネット制度の創設（H29、国）、土砂災害特別警戒区域の新たな指定（R2～3、県）など、市営住宅を取り巻く環境が変化していることから、計画の見直しが必要となっている。

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。



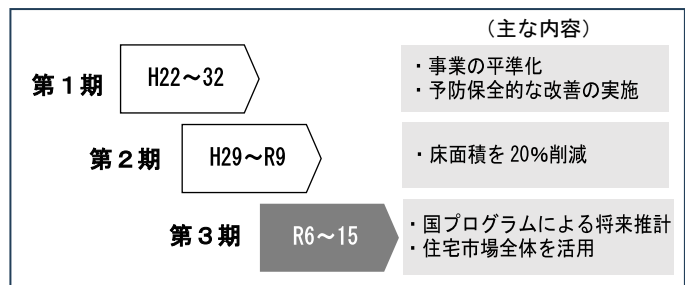
1-4. 計画期間・対象

(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。

第2章 市営住宅の状況等

2-1. ストックの状況

(1) 管理戸数

- ・市営住宅の管理戸数は10,957戸（令和6年4月1日現在）。
- ・約95%（10,448戸）は旧鹿兒島市地域に立地し、合併5町域はそれぞれ100戸程度を供給。

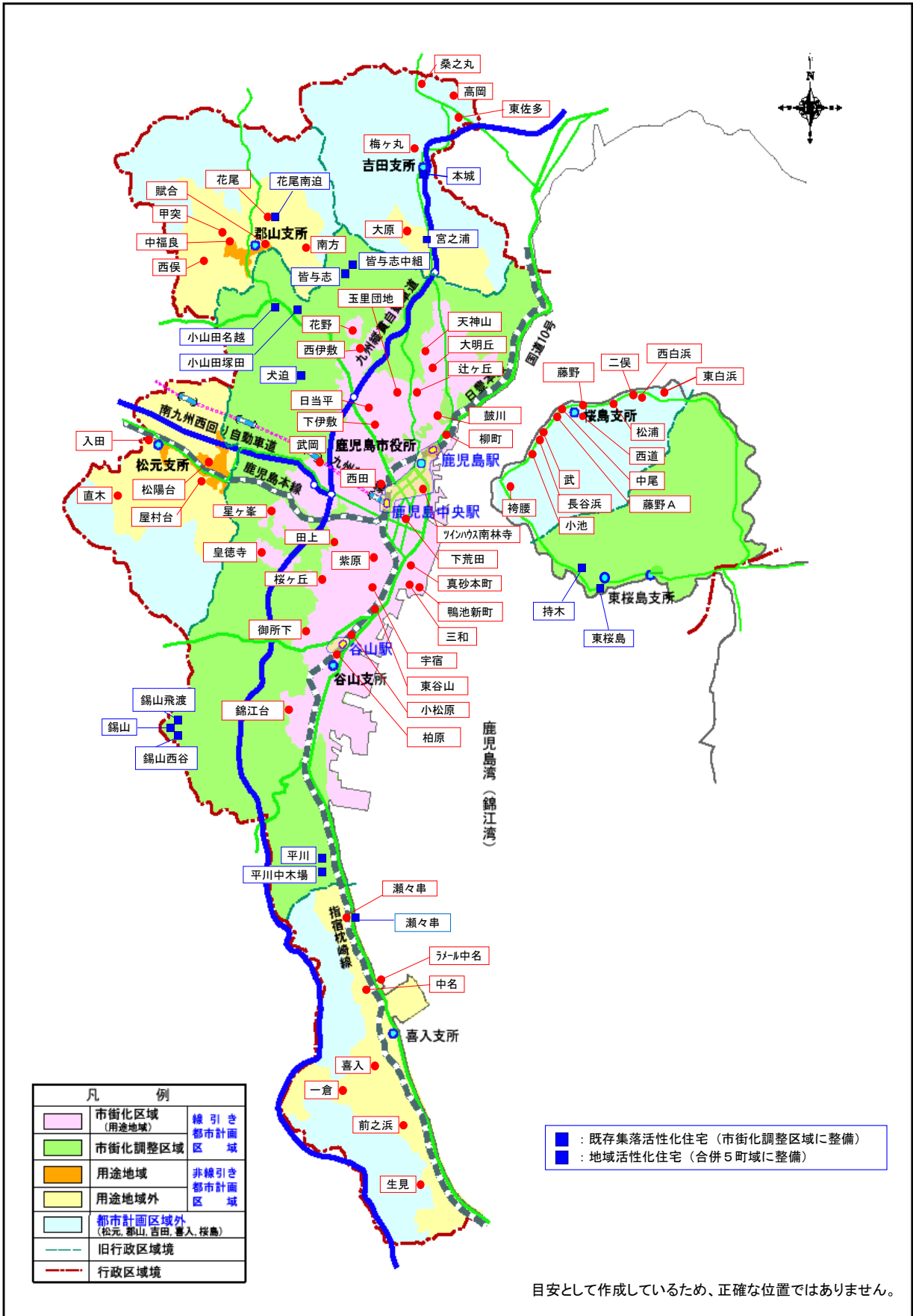
■住宅別管理棟数・戸数

住宅	棟数	戸数	住宅種類別戸数					住宅	棟数	戸数	住宅種類別戸数				
			公営	改良	更新	特公賃	その他				公営	改良	更新	特公賃	その他
1 辻ヶ丘	19	388	388	0	0	0	0	41 東佐多	4	29	29	0	0	0	0
2 大明丘	6	193	193	0	0	0	0	42 桑之丸	2	2	2	0	0	0	0
3 天神山	10	150	150	0	0	0	0	43 高岡	2	8	8	0	0	0	0
4 西伊敷	20	553	553	0	0	0	0	44 梅ヶ丸	1	4	4	0	0	0	0
5 柳町	3	213	213	0	0	0	0	45 大原	5	32	32	0	0	0	0
6 西田	3	54	0	47	7	0	0	46 本城	4	10	10	0	0	0	0
7 田上	1	12	12	0	0	0	0	47 宮之浦	5	10	10	0	0	0	0
8 下伊敷	5	262	262	0	0	0	0	48 藤野	10	24	22	0	0	0	2
9 日当平	23	567	527	40	0	0	0	49 西道	1	4	4	0	0	0	0
10 真砂本町	4	143	143	0	0	0	0	50 中尾	1	4	4	0	0	0	0
11 宇宿	7	159	159	0	0	0	0	51 小池	2	6	6	0	0	0	0
12 三和	7	318	137	0	181	0	0	52 袴腰	17	51	51	0	0	0	0
13 紫原	52	1,237	1,237	0	0	0	0	53 松浦	3	3	0	0	0	2	1
14 玉里団地	16	546	546	0	0	0	0	54 西白浜	2	2	0	0	0	1	1
15 武岡	77	2,092	2,092	0	0	0	0	55 東白浜	4	4	0	0	0	1	3
16 桜ヶ丘	19	480	480	0	0	0	0	56 武	2	2	0	0	0	0	2
17 星ヶ峯	82	1,537	1,537	0	0	0	0	57 二俣	2	2	0	0	0	0	2
18 鴨池新町	10	300	300	0	0	0	0	58 長谷浜	2	8	8	0	0	0	0
19 皇徳寺	15	340	340	0	0	0	0	59 屋村台	3	48	48	0	0	0	0
20 小松原	1	10	10	0	0	0	0	60 入田	1	16	16	0	0	0	0
21 東谷山	1	10	10	0	0	0	0	61 松陽台	2	24	24	0	0	0	0
22 花野	4	115	115	0	0	0	0	62 直木	9	12	12	0	0	0	0
23 柏原	1	30	30	0	0	0	0	63 賦合	5	30	30	0	0	0	0
24 御所下	9	166	166	0	0	0	0	64 西俣	5	10	10	0	0	0	0
25 錦江台	17	280	280	0	0	0	0	65 甲突	5	10	10	0	0	0	0
26 ツインクス南林寺	2	118	68	50	0	0	0	66 中福良	5	10	10	0	0	0	0
27 鼓川	1	30	30	0	0	0	0	67 南方	5	10	10	0	0	0	0
28 下荒田	1	25	10	0	0	15	0	68 花尾	12	24	24	0	0	0	0
29 皆与志	2	5	5	0	0	0	0	69 花尾南迫	2	10	10	0	0	0	0
30 皆与志中組	4	10	10	0	0	0	0	70 喜入	4	10	10	0	0	0	0
31 錫山	2	5	5	0	0	0	0	71 瀬々串	3	9	9	0	0	0	0
32 錫山西谷	2	5	5	0	0	0	0	72 中名	1	4	4	0	0	0	0
33 錫山飛渡	2	5	5	0	0	0	0	73 一倉	6	20	20	0	0	0	0
34 平川	7	15	15	0	0	0	0	74 前之浜	6	16	16	0	0	0	0
35 小山田名越	4	10	10	0	0	0	0	75 生見	6	16	16	0	0	0	0
36 小山田塚田	17	20	20	0	0	0	0	76 ラメル中名	10	25	25	0	0	0	0
37 持木	2	5	5	0	0	0	0	計							
38 東桜島	6	15	15	0	0	0	0	旧鹿兒島市	481	10,448	10,108	137	188	15	0
39 犬迫	15	20	20	0	0	0	0	合併5町	159	509	494	0	0	4	11
40 平川中木場	2	5	5	0	0	0	0	総計	640	10,957	10,602	137	188	19	11

■地域別管理戸数

旧鹿兒島	吉田	桜島	松元	郡山	喜入	総計
10,448	95	110	100	104	100	10,957
95.4%	0.9%	1.0%	0.9%	0.9%	0.9%	100%

■住宅位置図



資料：鹿児島市営住宅募集の手引き

(2) 構造、竣工年度、耐用年限

- ・管理戸数 10,957 戸のうち耐火構造は約 10,600 戸。
- ・築 50 年以上の住宅は約 800 戸。10 年後には約 5,000 戸まで増加。
- ・R37 (2055) 年※までに約 6,100 戸が耐用年限を迎える。

※ 公共施設等総合管理計画の目標年

■構造、経過年数別管理戸数

	築50年経過	築45年経過	築40年経過	築35年経過	築30年経過	築25年経過	築20年経過	築15年経過	築15年未満	計	
	~S48	S49~53	S54~58	S59~H2	H3~7	H8~12	H13~17	H18~22	H23~		
	~1973	1974~1978	1979~1983	1984~1988	1989~1993	1994~1998	1999~2003	2004~2008	2009~		
木造	0	0	0	34	34	15	78	60	112	333	3.0%
簡平	0	0	24	4	0	0	0	0	0	28	0.3%
簡二	0	0	16	0	0	0	0	0	0	16	0.1%
低耐	0	0	0	24	12	16	0	24	20	96	0.9%
中耐	777	1,922	2,232	1,769	1,032	480	212	107	248	8,779	80.1%
高耐	0	0	0	0	185	414	248	349	509	1,705	15.6%
計	777	1,922	2,272	1,831	1,263	925	538	540	889	10,957	100%
	7.1%	17.5%	20.7%	16.7%	11.5%	8.4%	4.9%	4.9%	8.1%	100%	-

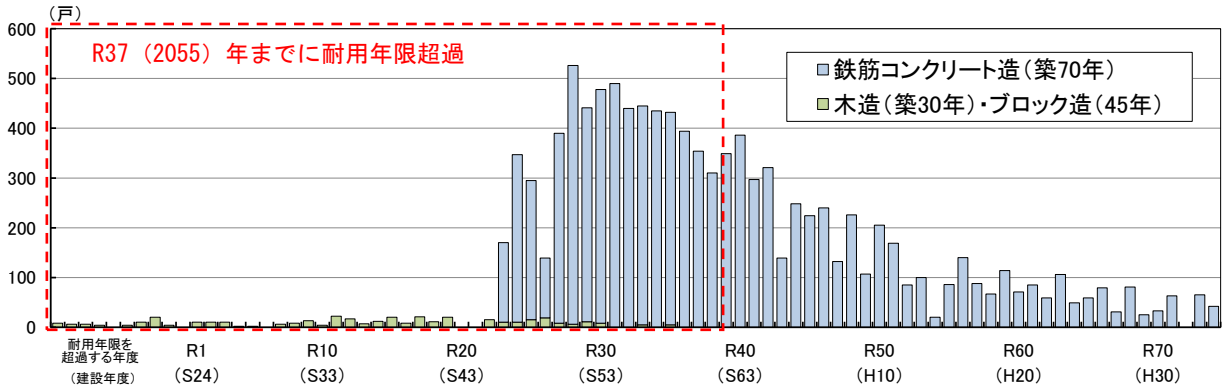
築 50 年以上 777 戸 (7.1%)
 築 40 年以上 4,971 戸 (45.4%)
 築 30 年以上 8,065 戸 (73.6%)

■構造、経過年数別管理棟数

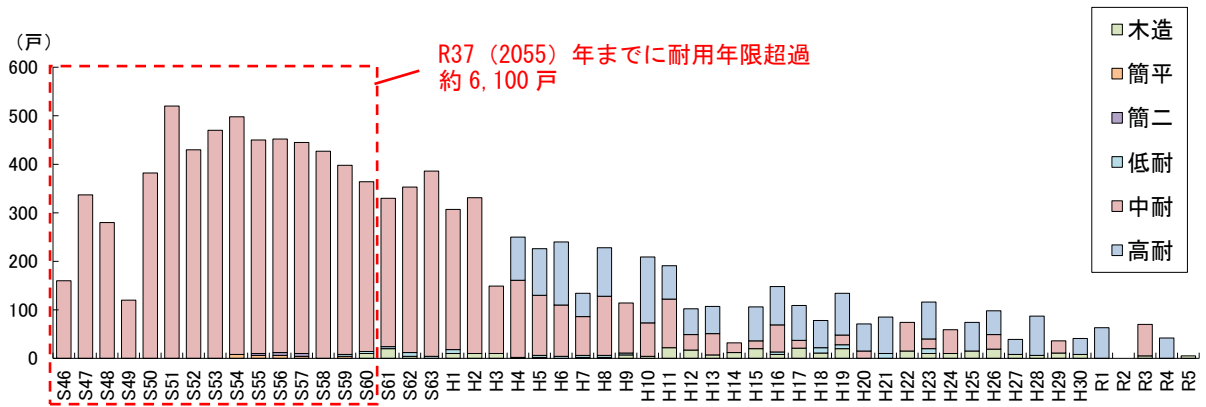
	築50年経過	築45年経過	築40年経過	築35年経過	築30年経過	築25年経過	築20年経過	築15年経過	築15年未満	計	
	~S48	S49~53	S54~58	S59~H2	H3~7	H8~12	H13~17	H18~22	H23~		
	~1973	1974~1978	1979~1983	1984~1988	1989~1993	1994~1998	1999~2003	2004~2008	2009~		
木造	0	0	0	17	19	14	33	44	47	174	27.2%
簡平	0	0	7	1	0	0	0	0	0	8	1.3%
簡二	0	0	5	0	0	0	0	0	0	5	0.8%
低耐	0	0	0	7	3	4	0	6	3	23	3.6%
中耐	26	72	93	88	64	26	11	5	11	396	61.9%
高耐	0	0	0	0	4	7	5	6	12	34	5.3%
計	26	72	105	113	90	51	49	61	73	640	100%
	4.1%	11.3%	16.4%	17.7%	14.1%	8.0%	7.7%	9.5%	11.4%	100%	-

築 50 年以上 26 棟 (4.1%)
 築 40 年以上 203 棟 (31.7%)
 築 30 年以上 406 棟 (63.4%)

■耐用年限を超過する住宅戸数の推移



■竣工年度別 構造別管理戸数 N=10,957 戸



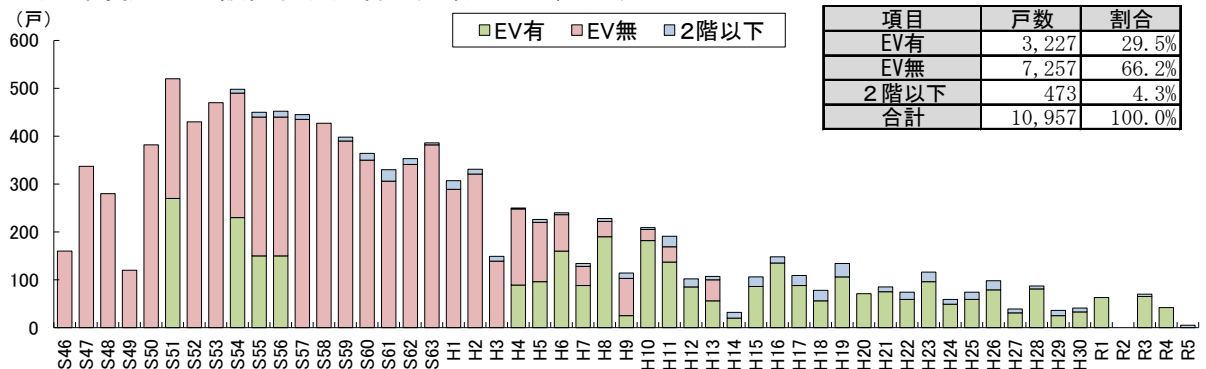
注) 構造別法定耐用年限

凡例	構造	法定耐用年限
木造	木造	30年
簡平	簡易耐火構造平家建(コンクリートブロック造など)	
簡二	構造2階建()	45年
低耐	低層(1~2階建)耐火構造	70年
中耐	中層(3~5階建) "	
高耐	高層(6階建以上) "	

(3) 設備

- ・エレベーターは、3階建以上の住宅の約3割に設置。
- ・給湯設備は全住宅の約7割に設置。

■竣工年度別 EV設置状況別管理戸数 N=10,957 戸

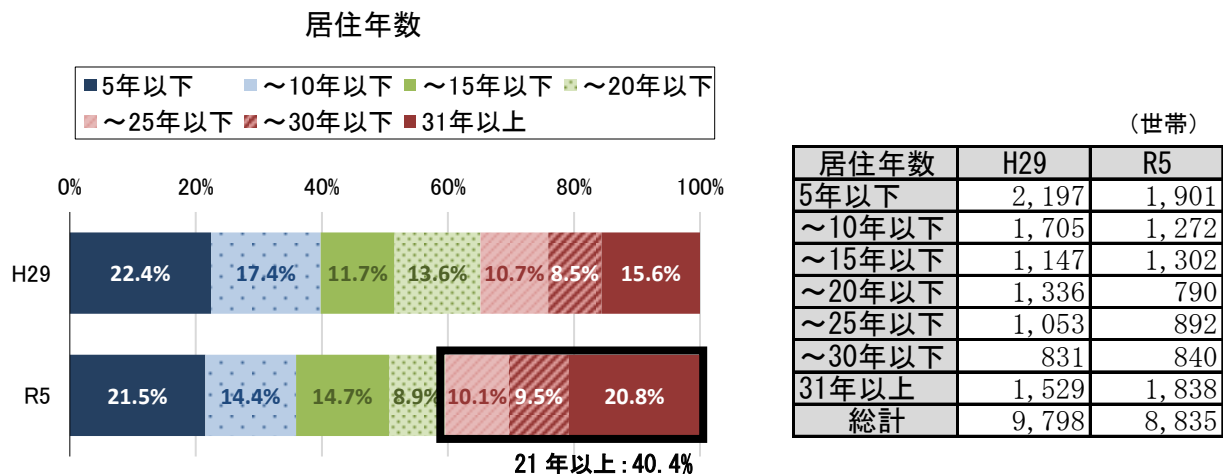


2-2. 入居状況

令和5年4月1日時点の入居世帯は8,835世帯。

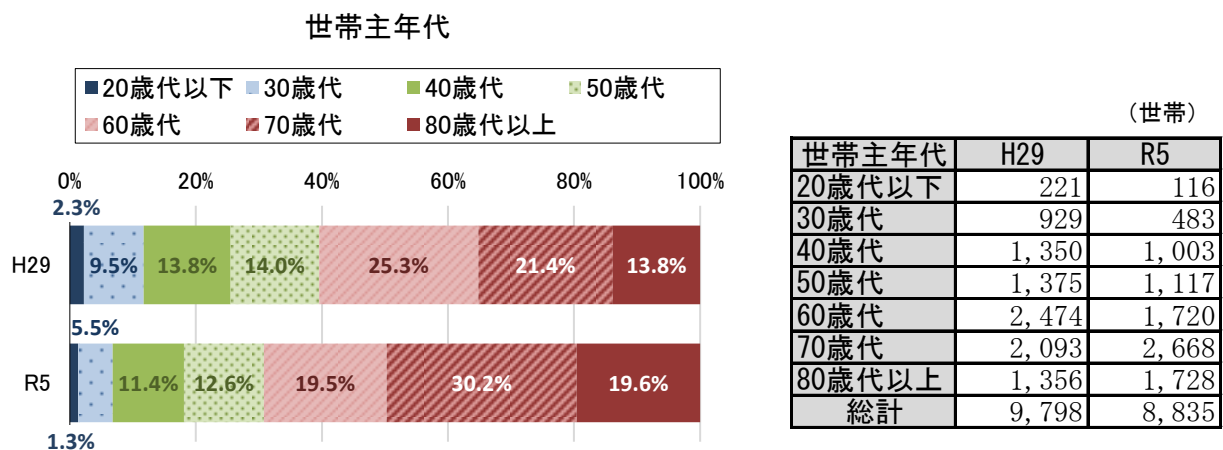
(1) 居住年数

- ・5年以下が21.5%と最も多い一方で、31年以上が同程度（20.8%）。
- ・6年前に比べ、21年以上の長期入居世帯の割合が増加。



(2) 世帯主年齢

- ・70歳代が最も多い。
- ・6年前に比べ、高齢者の割合が増加（49.7%→61.5%）。



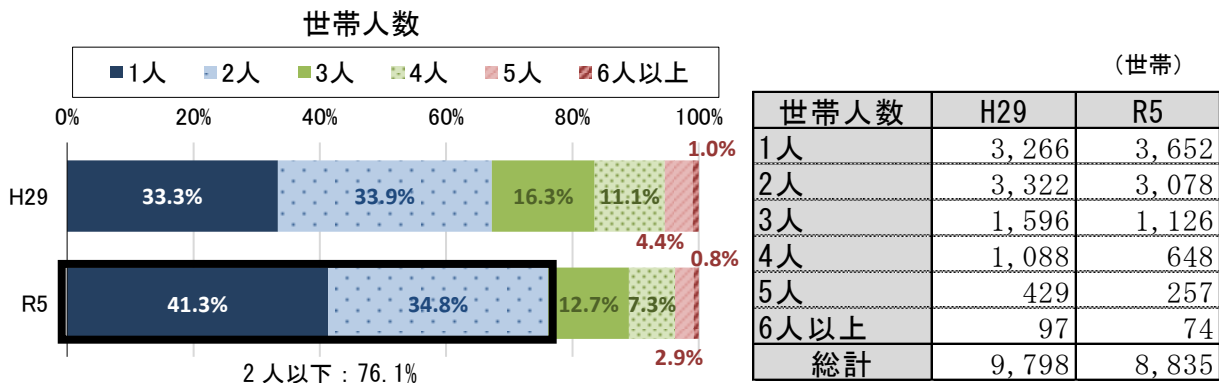
(世帯)

世帯主年齢	H29		R5	
64歳以下	4,931	50.3%	3,405	38.5%
65歳以上	4,867	49.7%	5,430	61.5%
総計	9,798	100.0%	8,835	100.0%

※端数処理（四捨五入）の関係上、百分率の合計が100%にならない場合がある。

(3) 世帯人数

- ・ 1人世帯が最も多く、2人以下の世帯が3/4以上を占める。
- ・ 6年前に比べ、世帯の小規模化が進んでいる。



(4) 収入状況

- ・ 本来階層である収入分位4分位※以下が88.2%。
- ・ 6年前と同様の傾向。

■住宅種別収入分位

						(世帯)	
H29	公営住宅	改良・更新	特公賃	その他	総計	割合	
1分位	7,229	273		8	7,510	88.3%	
2分位	456	7	6	1	470		
3分位	354	5			359		
4分位	303	6	4		313		
5分位	329	2	4	1	336	5.7%	
6分位	211	9	1		221		
7分位	202	2	1		205	4.9%	
8分位	265	4	3		272		
不明	106	5		1	112	1.1%	
総計	9,455	313	19	11	9,798	100%	



R5	公営住宅	改良・更新	特公賃	その他	総計	割合	
1分位	6,594	264	0	6	6,864	88.2%	
2分位	342	6	4	0	352		
3分位	292	3	1	0	296		
4分位	274	5	1	1	281		
5分位	292	3	5	1	301	6.0%	
6分位	226	2	2	0	230		
7分位	206	0	2	0	208	5.1%	
8分位	236	6	2	1	245		
不明	48	9	0	1	58	0.7%	
総計	8,510	298	17	10	8,835	100%	

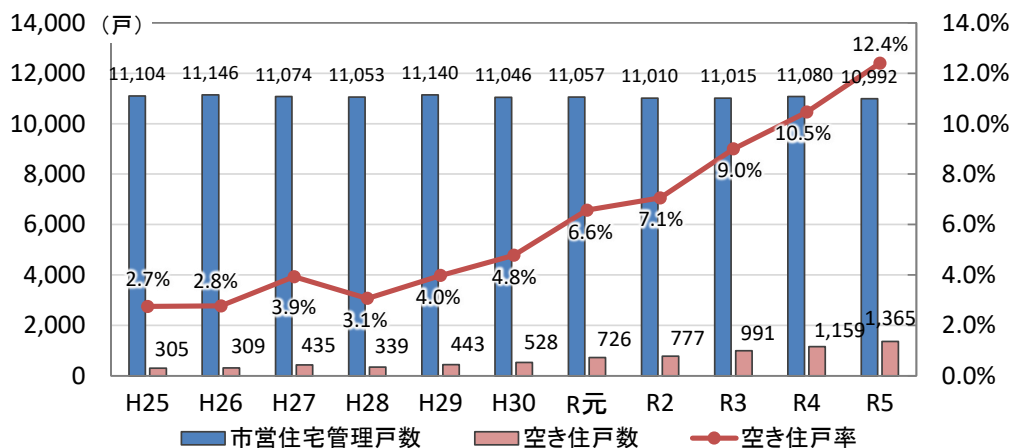
※端数処理（四捨五入）の関係上、百分率の合計が100%にならない場合がある。

2-3. 空き住戸の募集状況

(1) 空き住戸数・空き住戸率

- ・空き住戸数・空き住戸率はともに増加。
- ・空き住戸数は5年前（H30）の約2.6倍、空き住戸率（R5）は12.4%。

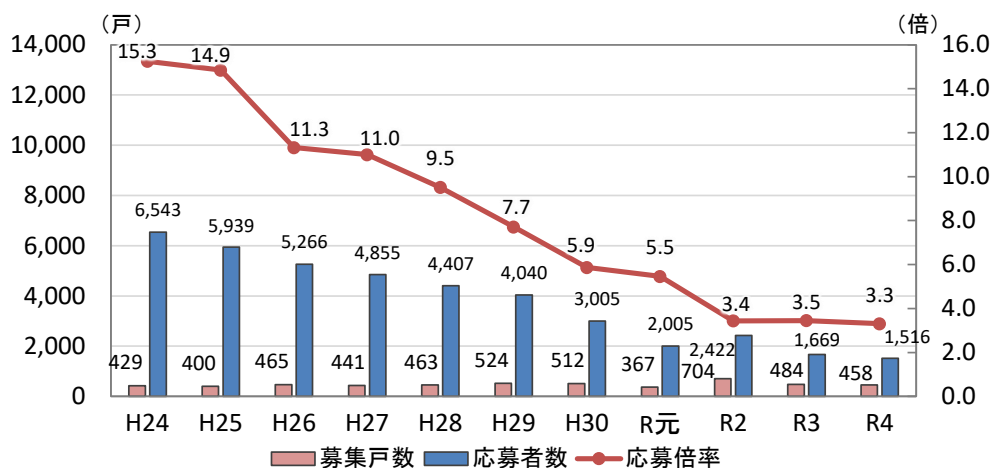
■管理戸数・空き住戸数・空き住戸率（各年度4月1日時点）



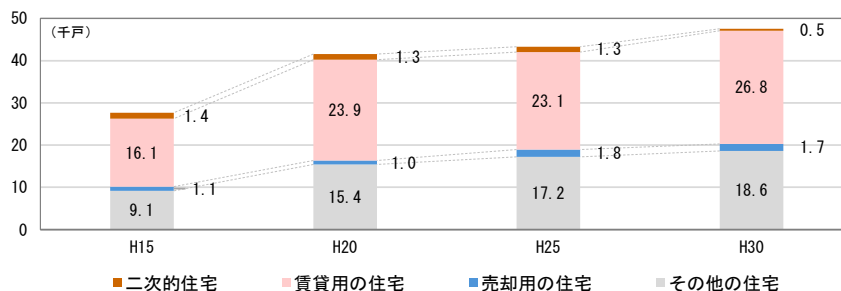
(2) 応募者数・応募倍率

- ・空き住戸応募者数・応募倍率はともに減少。
- ・応募者数は5年前（H29）の4割弱、平均応募倍率（R4）は3.3倍。
- ・民間賃貸住宅の空き家も増加。

■空き住戸の募集戸数・応募者数（各年度の合計）、平均応募倍率



■参考：鹿児島市の空家の種類別動向



資料：平成30年住宅・土地統計調査

2-4. 第2期計画の取組状況

- ・計画期間（H29～R5）の建替は予定の43%（243/566戸）。
- ・改善のうち従来型は予定の75%（150/200戸）、水廻型は35%（82/232戸）。

■建替・改善の実績

建替・改善メニュー		計画 (H29～R5)	実績 (H29～R5)		改善内容				
					EV 設置	住戸内 改善	浴室 給湯	外壁+ 給排水	屋上 防水
建替		566戸 (新設除く)	243戸 (43%)	進捗の遅れ	/	/	/	/	/
改善	従来型	200戸	150戸 (75%)	進捗の遅れ	●	●	●	●	●
	水廻型 (先行改善を含む)	232戸	82戸 (35%)	進捗の遅れ			●	●	●
	EV設置型	32戸	0戸 (0%)	実績なし	●			●	●
	維持型	屋上防水	1,457戸	1,365戸 (94%)	漏水対応のため優先				●
	外壁改修+給排水	5,569戸	4,828戸 (87%)	給排水設備更新実績なし				●	

■計画修繕の実績

修繕メニュー	実績 (H29～R5)	計画修繕内容
住宅敷地整備	17住宅	住宅入り口階段のスロープ化、自転車置場の改修、側溝蓋の整備、共用部塗装等
玄関スチール戸改修	590戸	玄関戸金物（ハンドル、錠、ドアクローザー）の取替え
給水設備改修	87棟	給水方式の見直し及び給水ポンプの取替え
住宅外装改修	54戸	劣化の著しい屋根や外壁等の外装仕上げの塗装改修等
給湯設備取替	1103戸	概ね15～20年ごとに定期的な取替え
ウッドデッキ補修	139戸	劣化の著しいものについて補修及び保護塗料塗り
テレビ共同受信設備改修	5棟	老朽化したテレビ共同受信設備の改修（伝送方式の変更）
住宅用火災警報器取替	6984戸	概ね10年ごとに定期的な取替え
外灯取替	98基	老朽化した外灯の取替（LED灯採用）
ガス管取替	17棟	亜鉛メッキ鋼管について、腐食に強い硬質塩化ビニル被覆鋼管への取替を行う

第3章 計画の方針

3-1. 社会情勢の変化等を踏まえた対応方針等

(1) 民間も含めた住宅市場全体を活用した住宅政策の再構築

<本市を取り巻く現状と課題>

本市では平成22年頃をピークに人口減少が続いており、今後も引き続き減少すると推計されている。

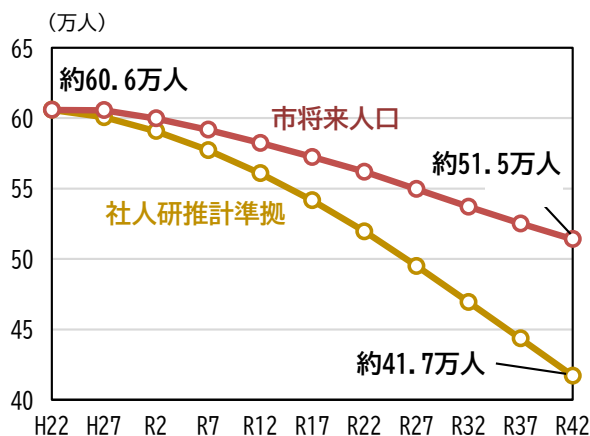
市営住宅の供給にあたっては、住生活基本計画（R2国）において、区域内における住宅困窮者の居住の状況、民間賃貸住宅の需給、家賃等の市場の状況等の住宅事情を踏まえて供給量を設定することとされており、策定指針において国土交通省国土技術政策総合研究所が公表する「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」（R3.9、以下「推計プログラム」という。）を活用することとされている。

この推計プログラムで算定した供給量の目安となる「要支援世帯数」は、R37（2055）年には1.1万世帯に減少すると推計されている。

さらに、近年では、市営住宅において住宅設備や立地に関する需給のミスマッチによる空き住戸の増加や応募者数の減少が顕在化しており、民間賃貸住宅においても空き家が増加している。（H25：約2.3万戸⇒H30：約2.7万戸、住宅・土地統計調査）

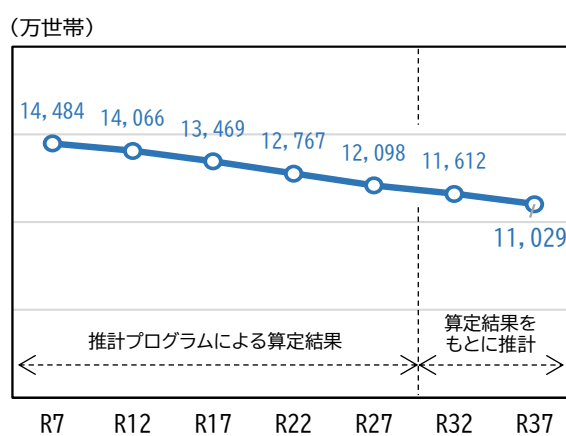
これらの状況を踏まえ、将来の市営住宅の管理戸数の適正化や民間賃貸住宅の活用を含めた、住宅市場全体を活用した住宅政策の再構築が求められる。

■鹿児島市の将来人口推計



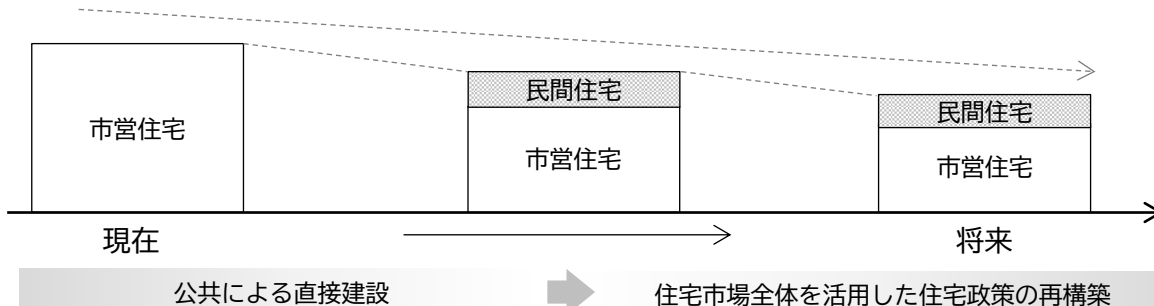
資料：鹿児島市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン（H27）を基に作成

■要支援世帯数の将来推計



資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（R3.9）により推計

■住宅困窮者への住宅供給イメージ



<対応方針>

① 市営住宅の目標管理戸数

推計プログラムによる推計結果をもとに、将来の目標管理戸数を設定する。本計画では、目標管理戸数を R15（2033）年で約 10,600 戸、R37 年で約 7,700 戸に設定する。

■目標管理戸数

現在（R6.4）	R15（2033）年	R37（2055）年
10,957 戸	約 10,600 戸	約 7,700 戸

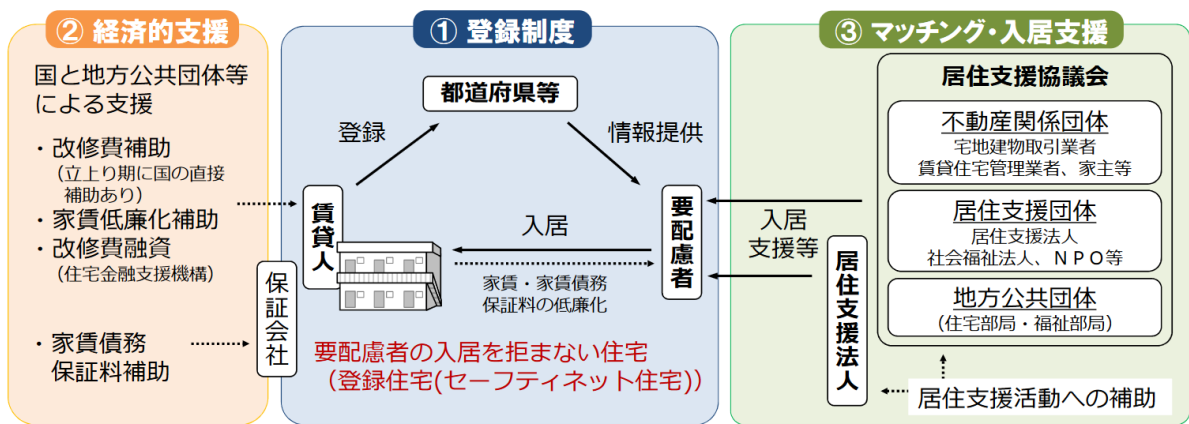
② 民間賃貸住宅も活用した重層的なセーフティネット構築

市営住宅による直接供給を補完する住まいとして、民間賃貸住宅の空き家を活用する住宅セーフティネット制度（H29 創設）の取組を強化する。⇒住宅確保サポート事業（R6～）

■新たな住宅セーフティネット制度の概要

- ① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度
- ② 登録住宅の改修・入居への経済的支援
- ③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】



資料：国土交通省資料を引用（一部修正）

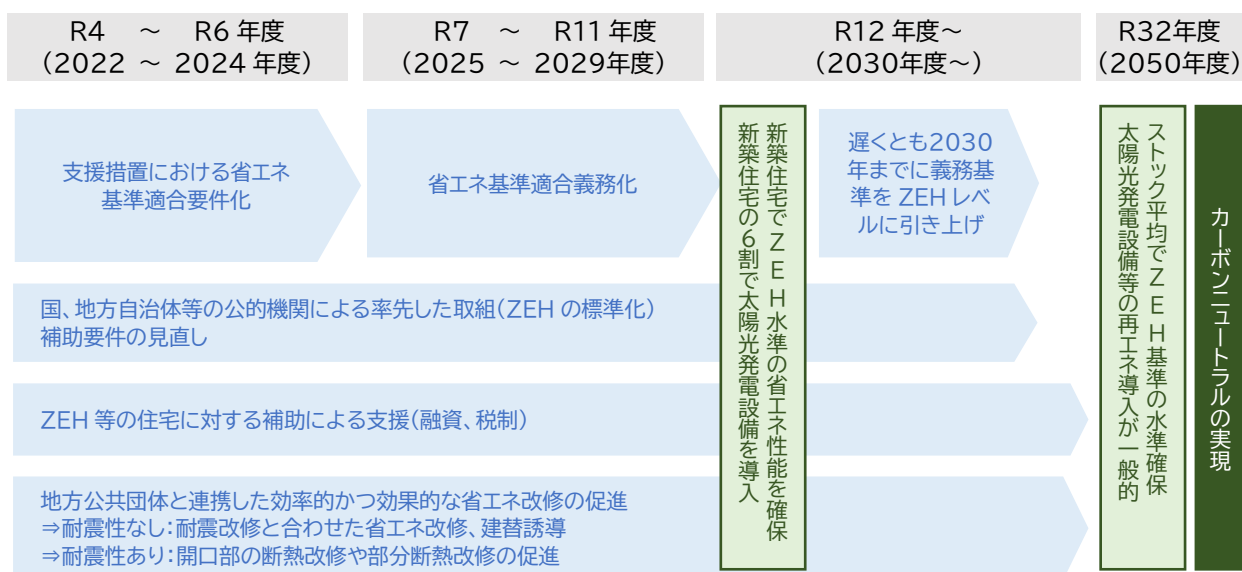
(2) カーボンニュートラルに向けた取組

<本市を取り巻く現状と課題>

国はR12(2030)年までに新築住宅のZEH水準確保や、新築戸建の6割に太陽光発電設備を設置することを目標としている。公営住宅においても、国は公営住宅整備基準の参酌基準として、新築時のZEH水準適合や、太陽光発電設備の設置を原則化している。(R4.4 公営住宅整備基準について(技術的助言)の一部改正について)

このような社会情勢を踏まえ、本市の市営住宅においてもカーボンニュートラルの実現に向けた取組の検討が求められる。

■カーボンニュートラルに関する国の動向(住宅に関する内容)



ZEH(ゼッチ)(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)とは、「外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅」のこと。

資料：脱炭素社会の実現に向けた住宅・建築物における省エネ対策等のあり方・進め方に関するロードマップ(2021.8)を基に作成

<対応方針>

市営住宅の省エネ水準の引き上げや太陽光発電設備の導入に関する他都市調査等

カーボンニュートラルの実現に向け、市営住宅を新築する際の整備水準の引き上げについて、他都市の取組状況や課題等を多角的に分析し、本市における整備のあり方を検討する。

(3) 頻発・激甚化する災害への対応

＜本市を取り巻く現状と課題＞

災害が頻発・激甚化する昨今の状況を踏まえ、鹿児島県では H29 年度に洪水浸水想定区域の作成・公表を行い、R2～3 年度に土砂災害特別警戒区域を新たに指定している。

また、R5 年度の「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）」の改定では、区域の再設定や居住誘導区域における災害リスクの低減を図る防災指針の策定等の見直しが行われている。

このような状況を踏まえて、本市の市営住宅においても立地する地域の災害リスクを踏まえた整備方針の検討等を行う必要がある。

＜対応方針＞

災害リスクを考慮した公営住宅の配置の適正化

市営住宅の敷地や周辺の災害リスクを考慮して将来の事業方針を設定することとし、建物の一部が土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）に掛かる住宅は、将来的に建替えを行わず用途廃止（区域外に集約）とする。

その他の住宅は、災害リスクを個別に評価し、再整備の方針（建替の可否）を検討する。

■市営住宅の災害リスク

	区分	レッドゾーン (特別警戒区域)	イエローゾーン (警戒区域)
	土砂系	急傾斜地の崩壊	崖下や山裾の住宅 (星ヶ峯、日当平等)
18 棟・223 戸 (2.0%)			52 棟・833 戸 (7.6%)
土石流		山間部や扇状地の住宅 (皆与志中組、長谷浜)	桜島地域、喜入地域等の住宅 (藤野、一倉等)
		2 棟・7 戸 (0.1%)	30 棟・95 戸 (0.9%)
計	20 棟・230 戸 (2.1%)	81 棟・925 戸 (8.4%) *	

※急傾斜地の崩壊と土石流が重複する 1 棟 3 戸を除く。

	浸水想定 深さ	0.5m 未満	0.5～3.0m 未満	3.0～5.0m 未満
		甲突川等流域又は 海岸付近の住宅 (柳町等)	甲突川又は 稲荷川流域の住宅 (小山田塚田等)	甲突川又は 稲荷川流域の住宅 (西田等)
浸水系		8 棟・426 戸 (3.9%)	39 棟・662 戸 (6.0%)	7 棟・105 戸 (1.0%)

3-2. これまでの取組状況を踏まえた対応方針等

(1) 限られた予算での持続可能な事業実施

<本市を取り巻く現状と課題>

本市の市営住宅のうち、築50年以上の住宅は約800戸（R6.4現在）。昭和50年代から60年代にかけて集中的に建設されていることから、このままでは築50年以上の住宅は今後10年間で約5,000戸まで増加する。

また、概ね30年後のR37（2055）年までに耐用年限を迎え、建替や用途廃止の対応が求められる住宅は、約6,100戸存在する。

長期的な市営住宅事業の持続性に配慮し、限られた予算で効率的に建替を進めていく必要がある。

<対応方針>

① 持続可能な市営住宅事業に向けた建替事業の推進

市営住宅の半数以上が今後30年程度で耐用年限を迎えることから、当面は建替事業を推進することとし、年間平均90～100戸のペースで工事着手を検討する。

② 建替余剰地の売却等による事業コスト削減と団地の活性化

民間資金等を活用した建替手法を検討することで、余剰地の売却等による事業コストの削減を図りながら、住宅困窮者の住まいを確保するとともに、民間活力による団地の活性化につなげる。⇒市営住宅建替手法検討事業（R6～）

(2) 空き住戸の利活用に向けた取組強化

<本市を取り巻く現状と課題>

市営住宅は、需給のミスマッチや住宅設備・立地に対するニーズの多様化等により増加している空き住戸のさらなる増加を抑制する取組が求められる。

一方、他都市においては、空き住戸の目的外使用により、子育てや福祉機能を導入する事例が増加しており、本市においても空き住戸の効果的な利活用に向けた検討を進める必要がある。

<対応方針>

① 入居要件の緩和やDIY住戸等の導入検討

市営住宅の空き住戸の増加や、経済的に困窮する若中年世帯が一定数存在していることを踏まえて、入居要件の緩和を検討する。また、原状回復義務を緩和し、壁や天井等の塗装・変更等ができるDIY住戸の導入等を検討する。

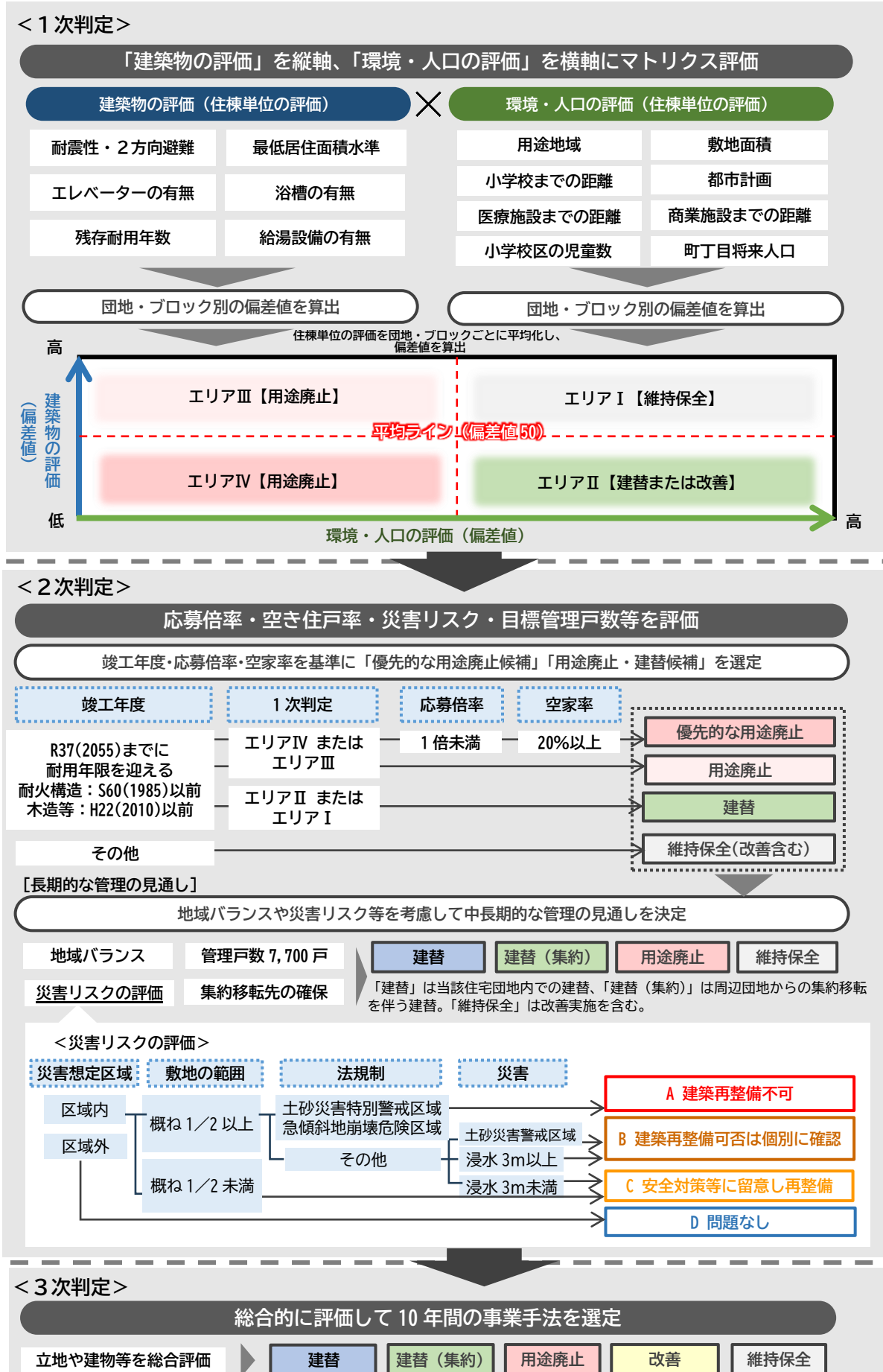
② 市営住宅以外の用途での活用検討

空き住戸をグループホーム、子ども食堂等として活用（目的外使用）することを検討する。

第4章 事業手法の選定

4-1. 事業手法選定フロー

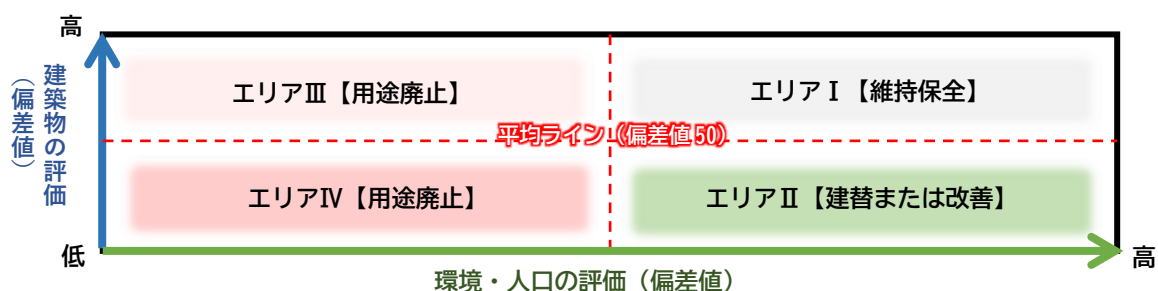
第3章の方針に基づき、以下のフローにより事業手法の選定を行う。



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%)

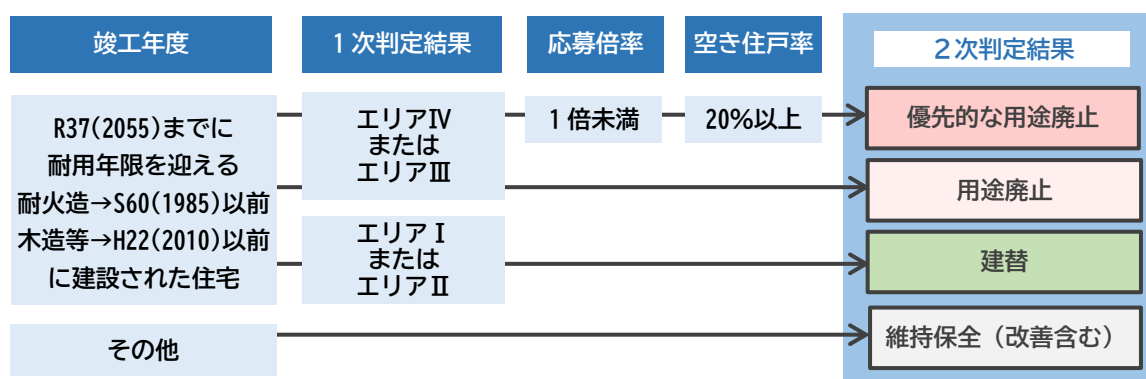
※ブロック別判定結果（R6.4の管理戸数ベース）の集計値

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

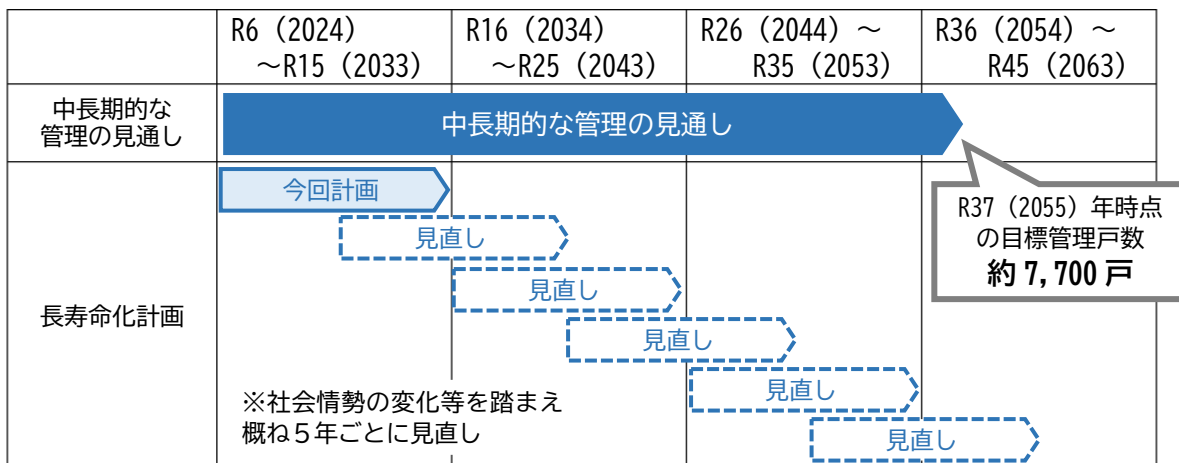
(3) 中長期的な管理の見通し (R6~R37 の事業方針)

- ・ 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。

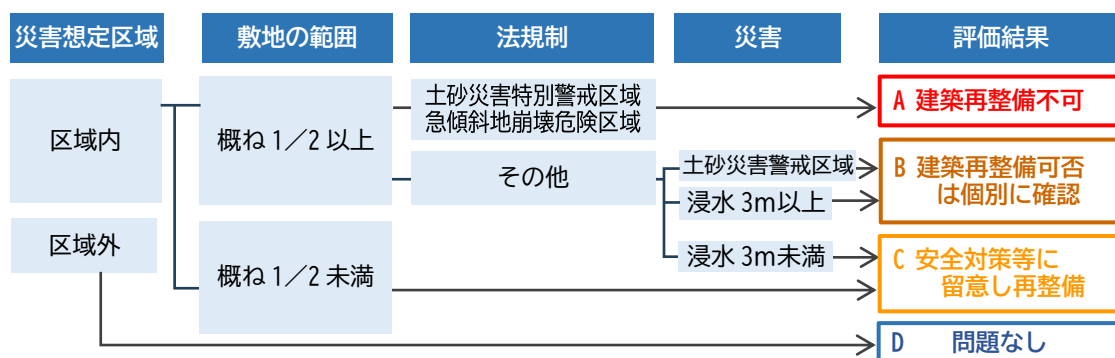
■中長期的な管理の見通しと長寿命化計画の関係



■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	10,652 戸	現況管理戸数より 305 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	9,683 戸	維持型個別改善実施を含む
うち住戸内改善予定戸数	100 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 児 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	1,993	1,114	53%
	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	10,652	7,641	70%

■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%

第5章 点検、計画修繕、改善、建替の実施方針

5-1. 実施方針

- ・法定点検や日常点検を定期的を実施しながら、建設時期に応じた必要な改善等を実施。
- ・コスト縮減や優良財源の確保に努める。

建設時期		① 概ね S60 (1985) 以前	② 概ね S61 (1986) 年～ H3 (1991) 年	③ 概ね H4 (1992) 年以降
実施内容		事後保全での対応を基本とし、地域内での集約を検討しながら計画的に建替を行う。	給水ポンプ取替等の計画修繕や、シャワー設置等の簡易な改善を実施する。	給水ポンプ取替等の計画修繕や、3点給湯など、長期活用できる仕様への改善を実施する。
実施方針	点検	○	○	○
	計画修繕	事後保全	○	○
	改善	維持型（外壁等）に限る	○ (簡易なもの)	○
	建替	○	×	×

5-2. 定期点検及び日常点検

- ・市営住宅の長寿命化に向けて、予防保全の観点から定期的な点検等を行うことが重要であることから、建築物・設備等について法定点検、日常点検（法定点検以外の定期的な点検）を計画的に実施する。
- ・建築物は3年毎、消防設備は1年毎に定期点検を実施する。
- ・法定点検の対象とならない部位を含めて、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・設備の状態を確認する。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次点検を実施する。
- ・修繕・改修計画を作成し、改修事業を実施。点検結果を踏まえ、計画を適宜見直す。
- ・台風、大雨、地震等の自然災害発生時には、必要に応じて現地巡回や緊急点検を実施する。

5-3. 計画修繕（市営住宅修繕事業（政策））

- ・適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで居住性・安全性の維持を図り、長期的に活用できるように、下表の修繕を実施する。
- ・実施にあたっては、他の修繕・改善と実施時期を合わせるなど、事業の合理化に配慮する。
- ・定期点検や事前調査の結果、建物の安全性等が確認された場合は、実施時期を延期する等、計画を見直す。

■修繕の種別・内容

修繕項目	内容
計画修繕	給湯設備取替え等、周期的に実施する修繕
一般修繕（経常的な修繕）	水漏れや設備の故障等、不特定の時期に発生する不具合に対し、その都度実施する経常的な修繕
空家修繕	空き住戸の住戸内専用部分の点検、リフレッシュ修繕

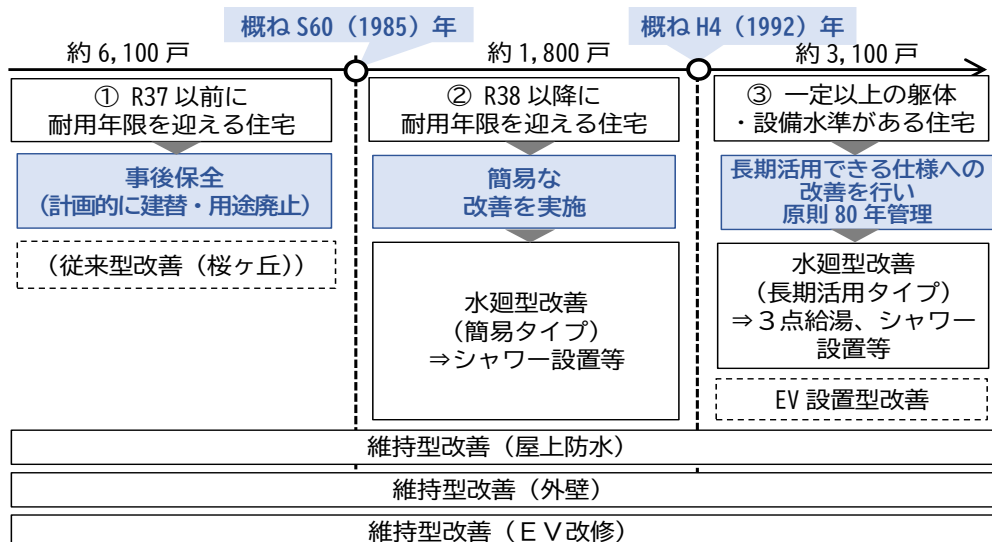
■主な計画修繕と内容

修繕項目	内容
住宅敷地整備	住宅入り口階段のスロープ化、自転車置場の改修、側溝蓋の整備、共用部塗装等
玄関スチール戸改修	玄関戸金物（ハンドル、錠、ドアクローザー）の取替え
給水設備改修	給水方式の見直し及び給水ポンプの取替え
住宅外装改修	劣化の著しい屋根や外壁等の外装仕上げの塗装改修等
給湯設備取替	概ね 15～20 年ごとに取替え
ウッドデッキ補修	劣化の著しいものについて補修及び保護塗料塗り
テレビ共同受信設備改修	老朽化したテレビ共同受信設備の改修（伝送方式の変更）
住宅用火災警報器取替	概ね 10 年ごとに取替え
照明設備取替	蛍光灯照明設備等を省エネルギー性能の高い LED 照明設備に取替え

5-4. 改善（市営住宅ストック総合改善事業、市営住宅再編による団地等活性化事業、市営住宅昇降機防災対策改修事業）

- ・建設時期に応じた必要な改善等を実施する。
- ・R37（2055）年以前に耐用年限を迎える概ね S60（1985）年以前に建設された住宅は、事後保全での対応を基本とし、地域内での集約を検討しながら計画的に建替を行う。
- ・概ね S60（1985）年から H3（1991）年に建設された住宅は、給水ポンプ取替等の計画修繕や、シャワー設置等の改善（簡易タイプ）を実施し、耐用年限までの活用を基本とする。
- ・また、概ね H4（1992）年以降に建設された住宅は、一定の設備水準を有していることや、S60（1985）年改定後の JASS 5 基準に準拠して建設されており一定の耐久性を有していることから、3 点給湯化やシャワー設置等を行う水廻り型改善（長期活用タイプ）を実施し、建設から 80 年間管理することを目標とする。なお、耐火構造の住宅について、耐用年限を超えて活用する場合は、必要に応じて構造体の劣化診断を行う。
- ・建設時期に応じた改善の実施内容は次ページのとおり。なお、本計画期間中は建替を優先することとし、EV 設置型改善については次期計画以降で実施する。

■建設時期に応じた改善実施の考え方



■改善内容

	改善内容							実施対象等
	EV 設置・改修	住戸内改善	浴室・3点給湯	シャワー設置	外壁改修	給排水管更新	屋上防水	
従来型	●	●	●	●		●		すでに着手している桜ヶ丘のみ
EV 設置型	●							完全バリアフリー化可能な住宅
水廻型	簡易タイプ			●				給湯設備改修と合わせて実施
	長期活用タイプ		●	●				H4 (1992) 年以降の住宅で、実施により入居率の向上が見込まれる住宅
維持型	屋上防水						●	保全が必要な住宅 ※事後保全
	外壁				●			保全が必要な住宅 ※モルタル仕上げは概ね 13 年、打ち放しは概ね 26 年ごとに実施
	EV 改修	●						概ね 30 年経過した EV ※地震時の防災機能強化も合わせて実施

5-5. 建替 (市営住宅建設事業、市営住宅建替手法検討事業、市営住宅再編による団地等活性化事業)

(1) 年間建替事業量の確保

- 市営住宅の半数以上が今後 30 年程度で耐用年限を迎えることから、当面は建替事業を推進することとし、年間平均 90~100 戸のペースでの工事着手を検討する。

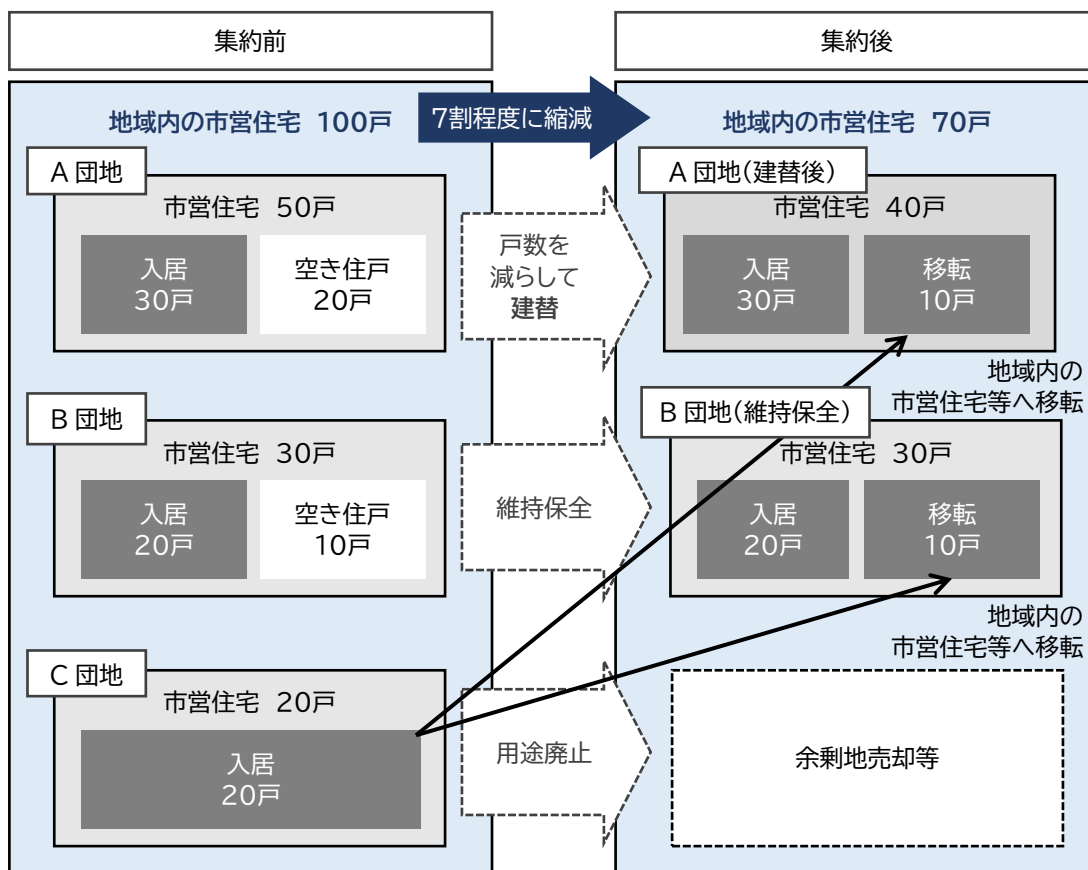
(2) コスト削減に配慮した建替事業の推進

- 設計にあたっては、形状や仕様を見直すなど、さらなるコスト削減を図る。
- 現在の規模を維持する建替など、まとまった余剰地の創出が見込めない場合には、直接建設方式で建替を行うが、規模縮小等により余剰地が創出される場合には、入居者の状況等に配慮しながら、民間資金等を活用した建替手法を検討することで、事業の効率化や余剰地の売却等による事業コストの削減を図る。
- また、木造は建設から 45 年間、H4 (1992) 年以降整備の鉄筋コンクリート造は 80 年間活用することで、事業の平準化とコスト削減を図る。

(3) 地域内での居住継続に配慮した集約建替の実施

- ・建替、用途廃止を行う場合は、同一地域内での集約を検討する。用途廃止対象住宅からの移転が必要な場合は、地域内で住み続けられるように移転用住戸を含めて整備するほか、空き住戸のある地域内の住宅へ移転することにより対応する。

■地域内での集約イメージ



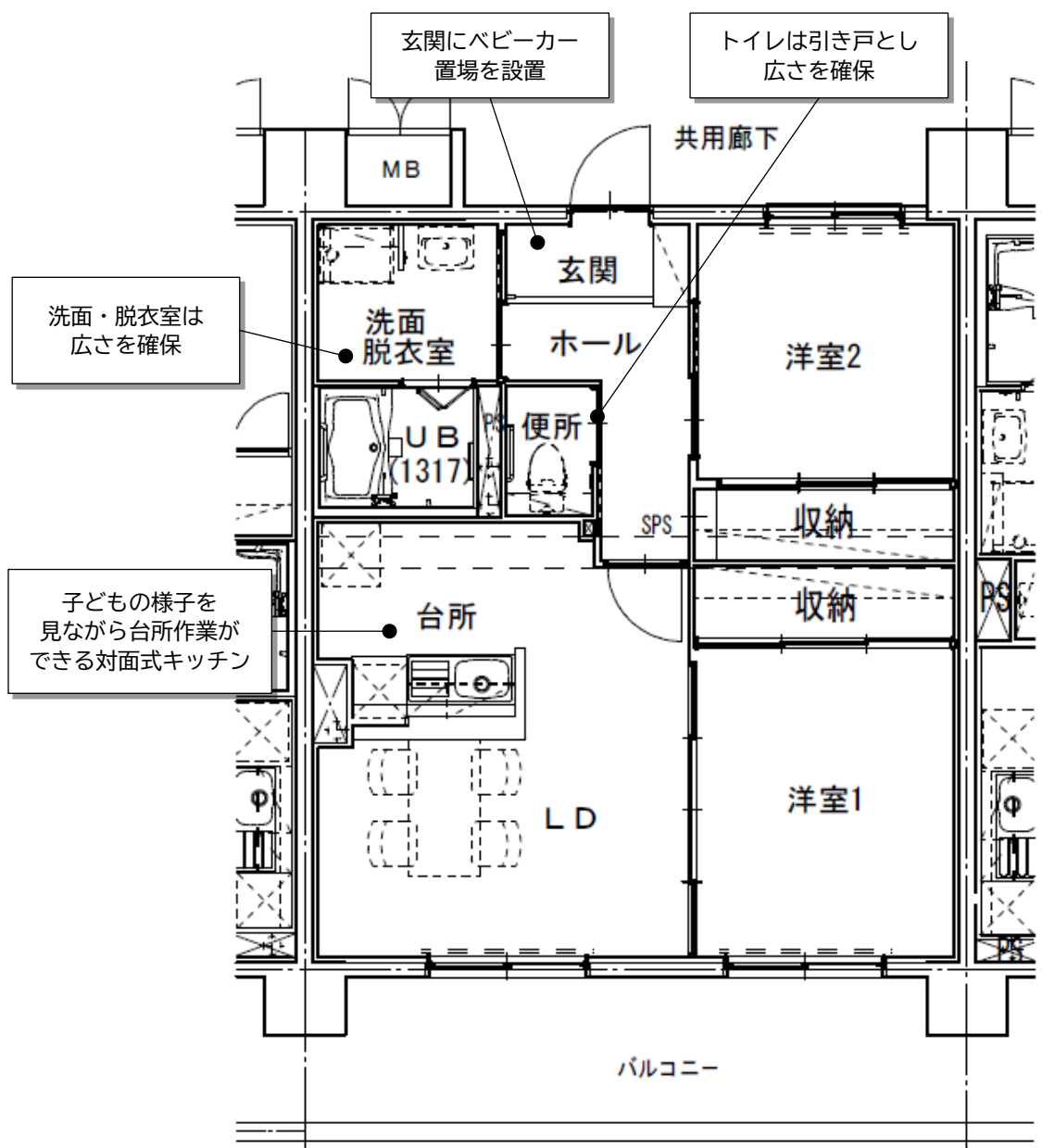
(4) カーボンニュートラルの実現に向けた取組の検討

- ・カーボンニュートラルの実現に向け、市営住宅を新築する際の整備水準の引き上げについて、他都市の取組状況や課題等を多角的に分析し、本市における整備のあり方を検討する。

(5) 子育て仕様住戸の整備

- ・安心して子どもを産み育てることができる居住環境の形成を図るため、新規募集を行う建替棟の戸数の約1割を子育てのしやすさや、子どもの安全に配慮した子育て仕様住戸として整備する。

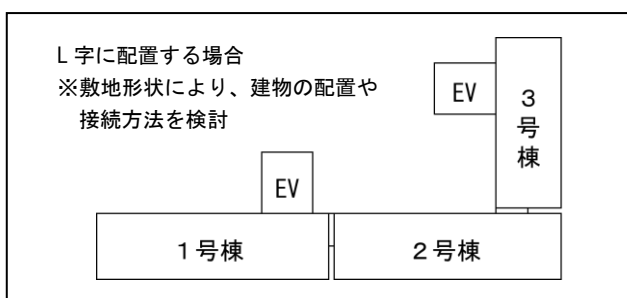
■子育て仕様住戸プラン例



(6) その他

- ・子育て支援住宅整備事業は、星ヶ峯みなみ台で 27 戸を整備し、平成 30 年度で事業を終了。
- ・地域活性化住宅建設事業は、合併 5 町域で 40 戸を整備し、令和 2 年度で事業を終了。
- ・既存集落活性化住宅建設事業は、市街化調整区域で 120 戸を整備し、令和 5 年度で事業を終了。
- ・車イス専用住戸は、これまで星ヶ峯住宅、柳町住宅等で 45 戸を整備しているが、基本的には建替事業において車イス専用住戸を整備するのではなく、一般住戸においてもバリアフリーに配慮した計画とし、車イス使用者にも対応できるよう整備する。
- ・入居者の高齢化に伴う移動の容易性などの居住性確保については、建替等によるエレベーターの設置等を引き続き進めるほか、入居者の状況に応じて下階への住替等で対応する。
- ・また、エレベーターは概ね 30 年ごとに改修が必要であり、工事中の入居者への負担が大きいことから、住棟を 3～4 棟ごとに接続し、エレベーターを 2 基設置・使用できるように計画する。

■エレベーター設置例



■(参考)市営住宅の整備水準

		公営住宅法による 参酌基準	本計画における 性能水準	性能水準の 設定理由
構造の安全	耐震等級 (構造躯体の倒壊等防止)	等級設定なし	等級 1	建築基準法の水準を確保。
	耐震等級 (構造躯体の損傷防止)			
	耐風等級 (構造躯体の倒壊等防止および損傷防止)			
火災時の安全	感知警報装置設置等級 (自住戸火災時)	等級設定なし	等級 4	建築基準法の水準を確保。 ただし、「共同住宅に係る消防用設備の技術上の基準の特例」により必要な住戸用自火報を設置。
	感知警報装置設置等級 (他住戸火災時)		等級 3	
	避難安全対策 (他住戸火災時・共用廊下)		排煙形式：開放型廊下 平面形状：2方向避難 耐火等級 (避難経路の隔壁の開口部)：等級 2 隣戸に通じるバルコニー	
	脱出対策		等級 2	
	耐火等級 (延焼のおそれのある部分 (開口部))		等級 4	
	耐火等級 (延焼のおそれのある部分 (開口部以外))		等級 4	
	耐火等級 (界壁および界床)		等級 4	

		公営住宅法による 参酌基準	本計画における 性能水準	性能水準の 設定理由
劣化の 軽減	劣化対策等級	等級 3	等級 3	住宅の長期耐用化を図るため、劣化軽減対策を施す。
維持管理 への配慮	維持管理対策等級 (専用配管)	等級 2	等級 2	住宅の長期耐用化を図るため、維持管理対策を施す。
	維持管理対策等級 (共用配管)			
温熱環境	省エネルギー対策	建築物省エネ法に 基づく誘導基準	建築物省エネ法に 基づく誘導基準※	令和 4 年度改正の整備基準の省エネ水準を確保。
		太陽光発電設備の設置	太陽光発電設備の設置※	
空気環境	ホルムアルデヒド対策 (内装及び天井裏等)	等級 3	等級 3	入居者の健康確保のために相当の対策を施す。
	換気対策	等級設定なし	居室の換気対策 : 機械換気設備 局所換気対策 : 機械換気設備 または窓	建築基準法の水準を確保。
	室内空気中の化学物質の濃度 等	等級設定なし	化学物質の濃度の測定	
光・ 視環境	単純開口率	等級設定なし	等級設定なし (建築基準法による)	建築基準法の水準を確保。
	方位別開口比			
音環境	重量床衝撃音対策	等級 2 または 相当ス ラブ厚 15 cm以上	相当スラブ厚 15 cm以上	住宅の床及び外壁の開口部には、遮音性能の確保を適切に図るための措置を講ずる。
	軽量床衝撃音対策	等級設定なし	等級設定なし (建築基準法による)	
	透過損失等級 (界壁)			
	透過損失等級 (外壁開口部)	等級 2	等級 2	
高齢者等 への配慮	高齢者等配慮対策等級 (専用部分)	等級 3	等級 3	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措置を講ずる。
	高齢者等配慮対策等級 (共用部分)	等級 3	等級 3	

※市営住宅条例施行規則の改正前に設計が完了しているものは、改正前の規定による。

第6章 計画の進捗管理

- ・本計画に位置付けた事業を計画的に実施していくため、P D C Aサイクルに基づく進捗管理を行う。
- ・定期的に建替等の進捗状況を把握しながら、応募状況や住宅セーフティネットに関する取組状況等を踏まえ、必要に応じて見直しを行う。

■進捗管理のイメージ

