

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。

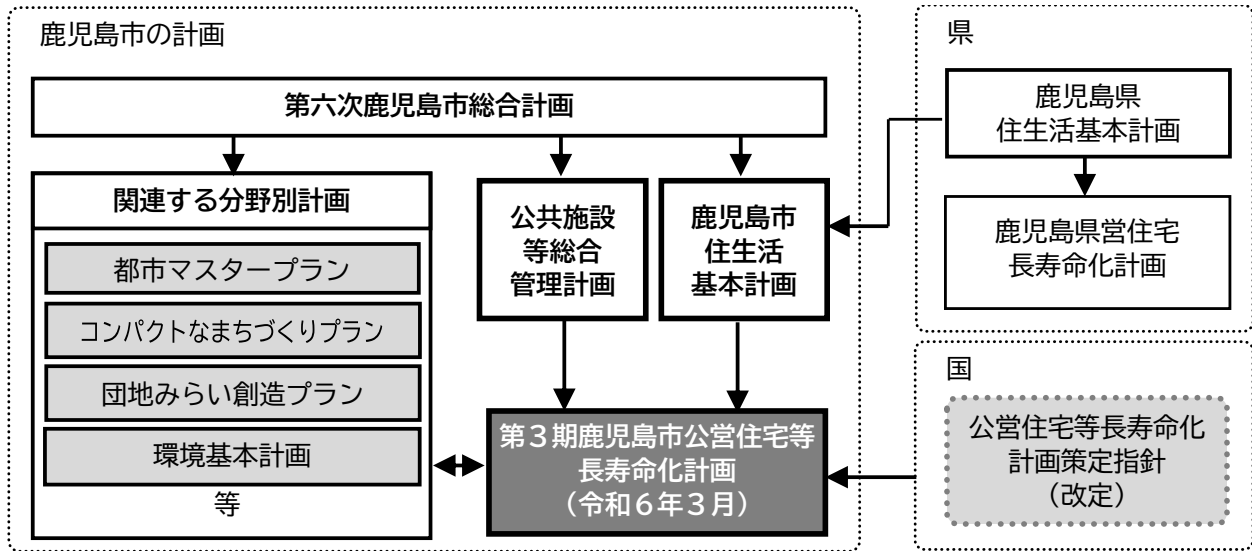
また、民間の空き家・空き室を活用した低額所得者を含む住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進する住宅セーフティネット制度の創設（H29、国）、土砂災害特別警戒区域の新たな指定（R2～3、県）など、市営住宅を取り巻く環境が変化していることから、計画の見直しが必要となっている。

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。



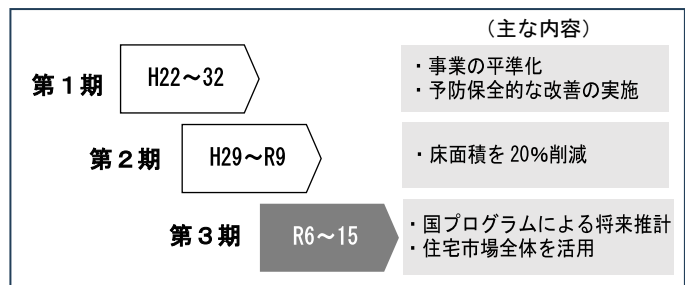
1-4. 計画期間・対象

(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				
旧鹿兒島市域	1	辻ヶ丘	19	388	388	0	0	0	0	吉田地域	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	桜島地域	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	松元地域	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	郡山地域	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	喜入地域	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	ラメール中名	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%

(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%	-

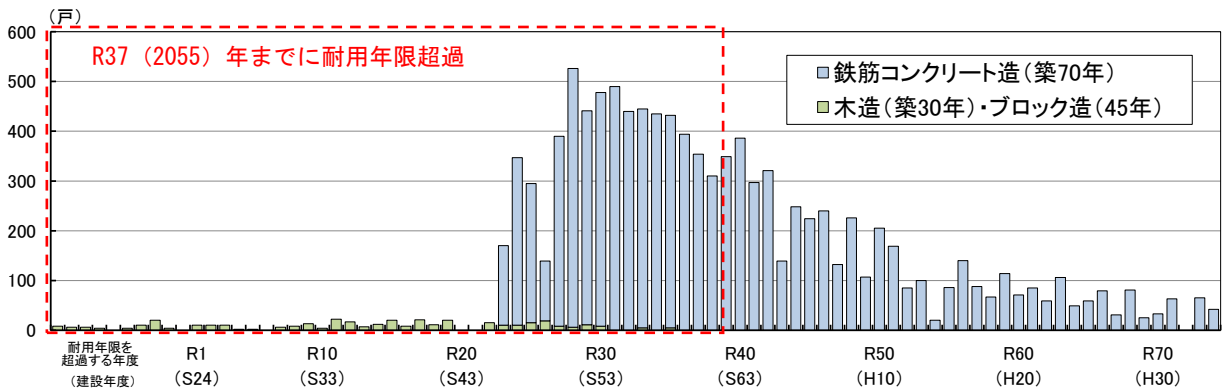
← 築 50 年以上 777 戸 (7.1%)
 ← 築 40 年以上 4,971 戸 (45.4%)
 ← 築 30 年以上 8,065 戸 (73.6%)

■構造、経過年数別管理棟数

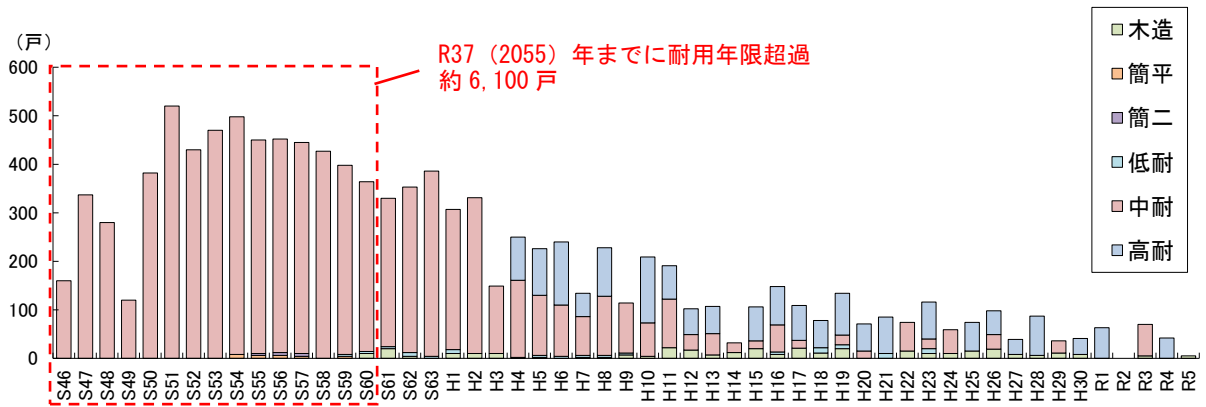
	築50年経過	築45年経過	築40年経過	築35年経過	築30年経過	築25年経過	築20年経過	築15年経過	築15年未満	計	
	~S48	S49~53	S54~58	S59~H2	H3~7	H8~12	H13~17	H18~22	H23~		
	~1973	1974~1978	1979~1983	1984~1988	1989~1993	1994~1998	1999~2003	2004~2008	2009~		
木造	0	0	0	17	19	14	33	44	47	174	27.2%
簡平	0	0	7	1	0	0	0	0	0	8	1.3%
簡二	0	0	5	0	0	0	0	0	0	5	0.8%
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



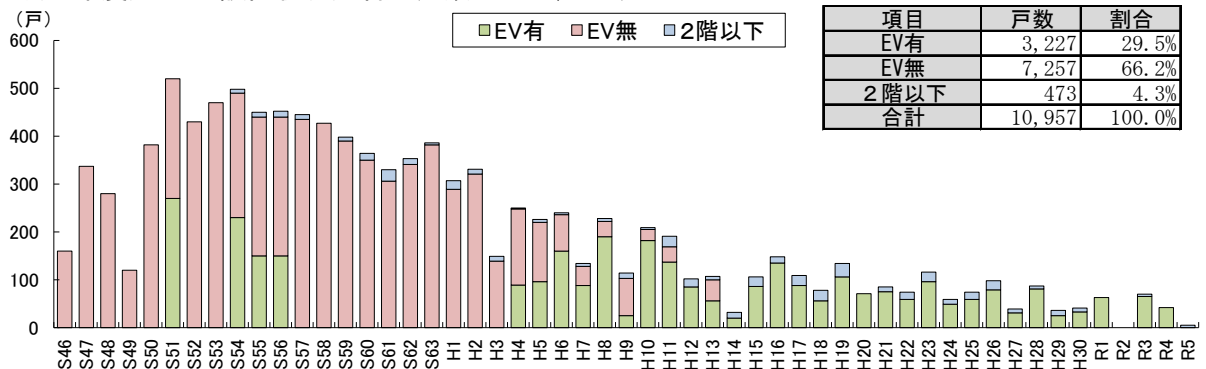
注) 構造別法定耐用年限

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

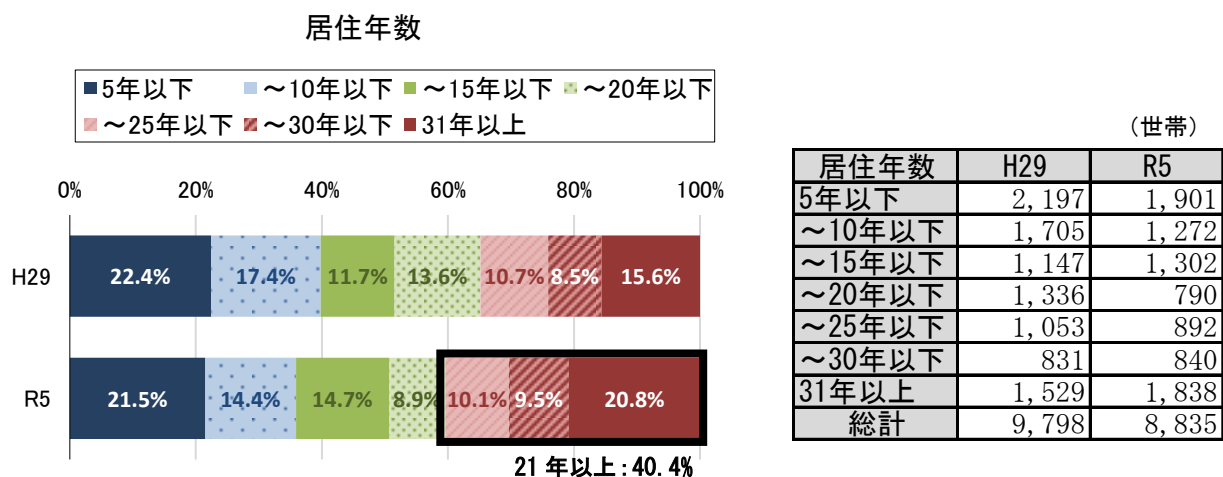


2-2. 入居状況

令和5年4月1日時点の入居世帯は8,835世帯。

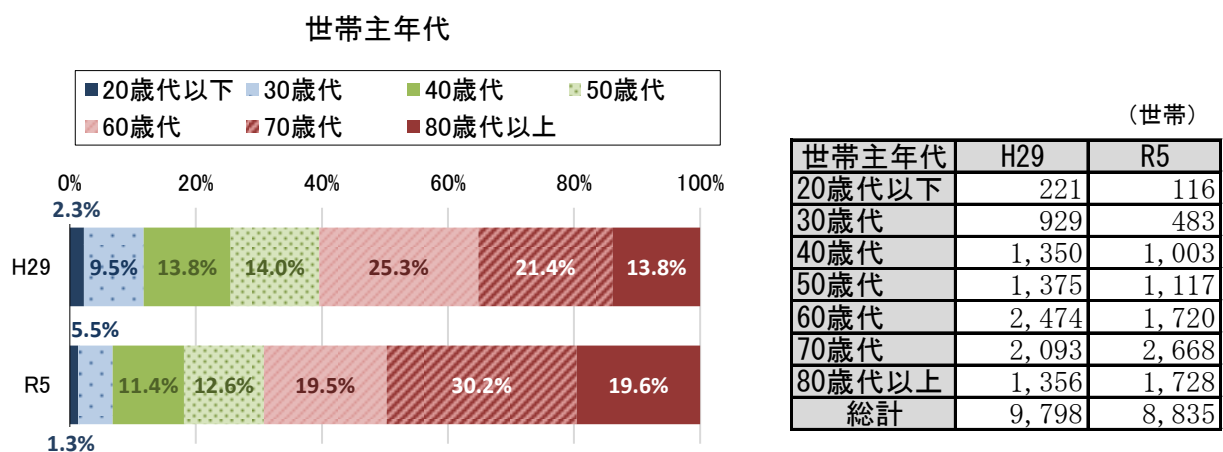
(1) 居住年数

- ・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%）。



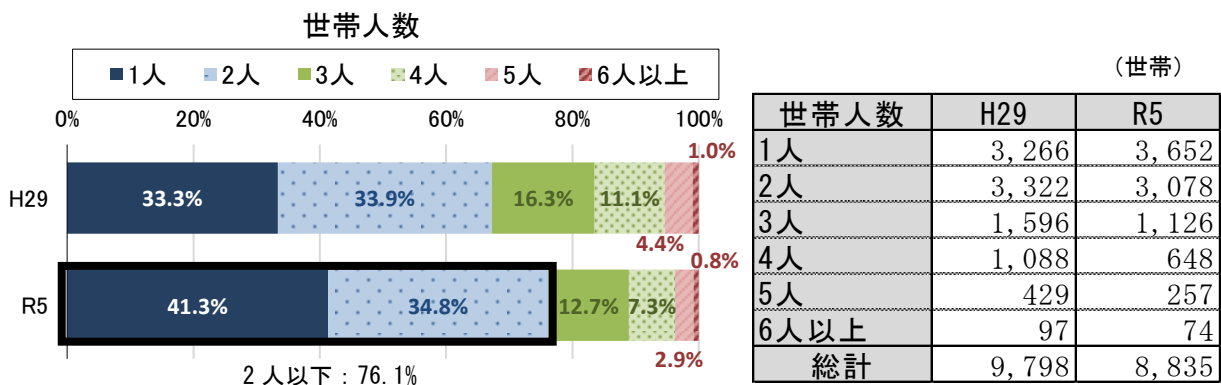
(世帯)

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	4.9%
7分位	202	2	1		205	
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	5.1%
7分位	206	0	2	0	208	
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%

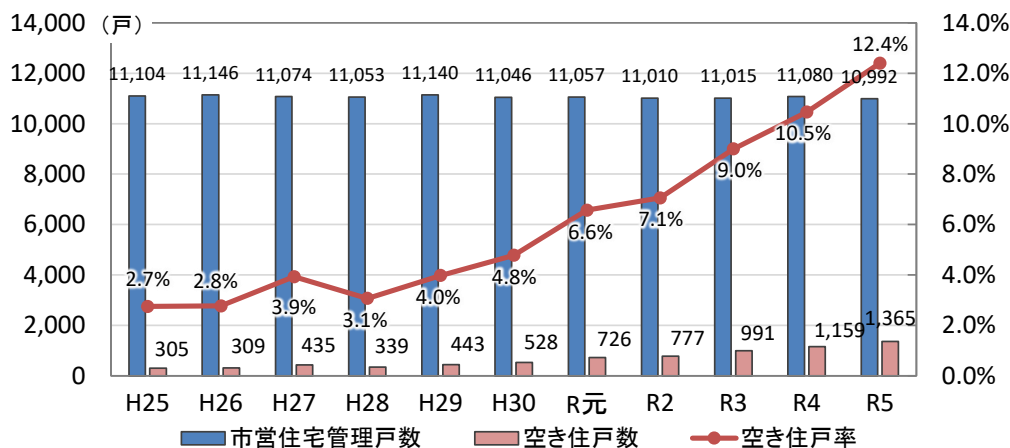
※端数処理（四捨五入）の関係上、百分率の合計が100%にならない場合がある。

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%。

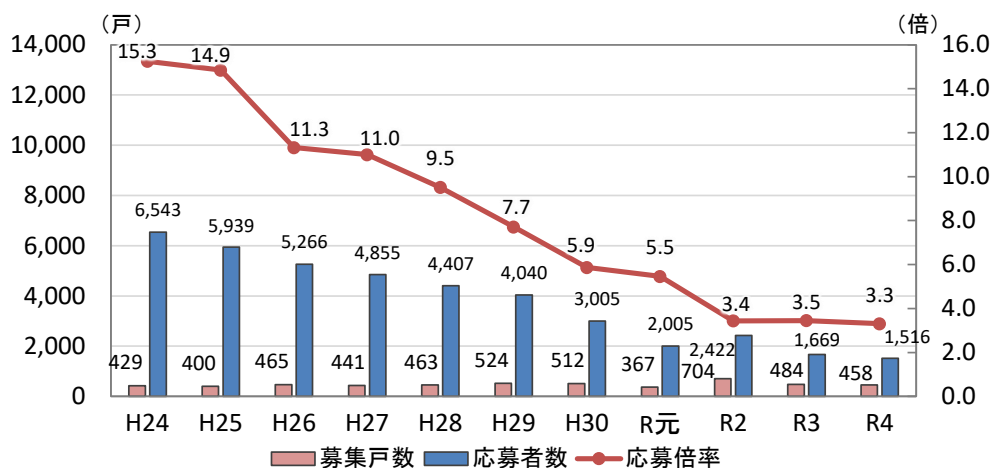
■管理戸数・空き住戸数・空き住戸率（各年度4月1日時点）



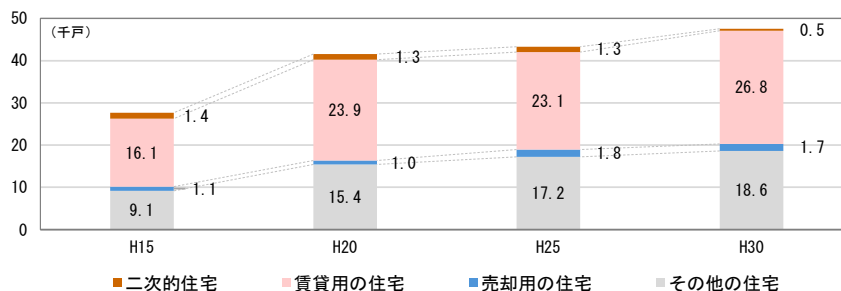
(2) 応募者数・応募倍率

- ・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。

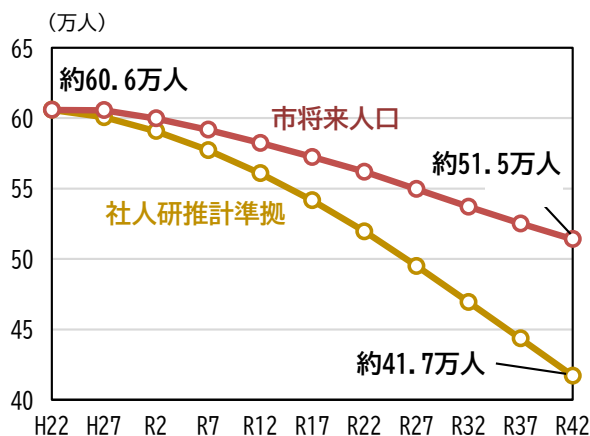
市営住宅の供給にあたっては、住生活基本計画（R2国）において、区域内における住宅困窮者の居住の状況、民間賃貸住宅の需給、家賃等の市場の状況等の住宅事情を踏まえて供給量を設定することとされており、策定指針において国土交通省国土技術政策総合研究所が公表する「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」（R3.9、以下「推計プログラム」という。）を活用することとされている。

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）

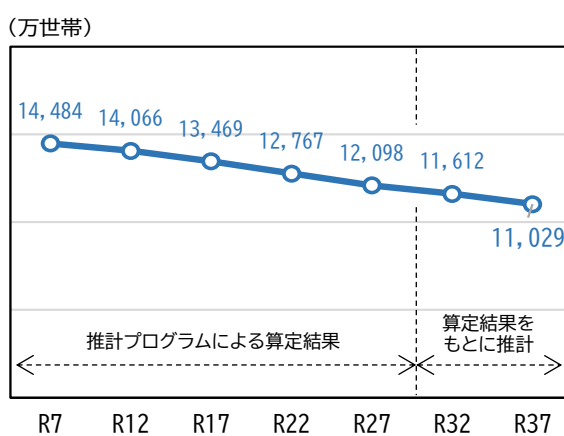
これらの状況を踏まえ、将来の市営住宅の管理戸数の適正化や民間賃貸住宅の活用を含めた、住宅市場全体を活用した住宅政策の再構築が求められる。

■鹿児島市の将来人口推計



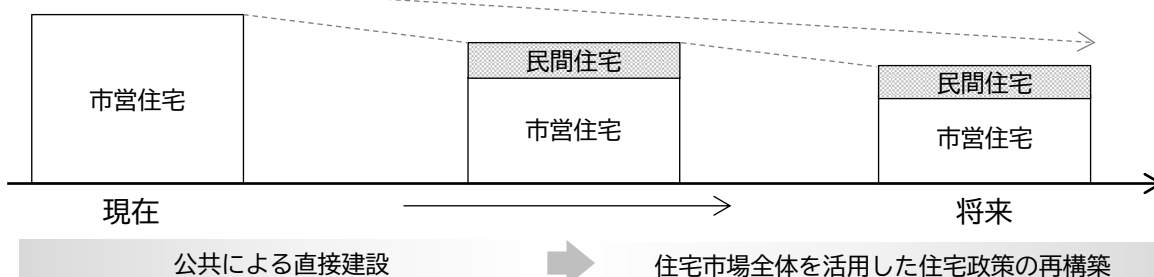
資料：鹿児島市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン（H27）を基に作成

■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

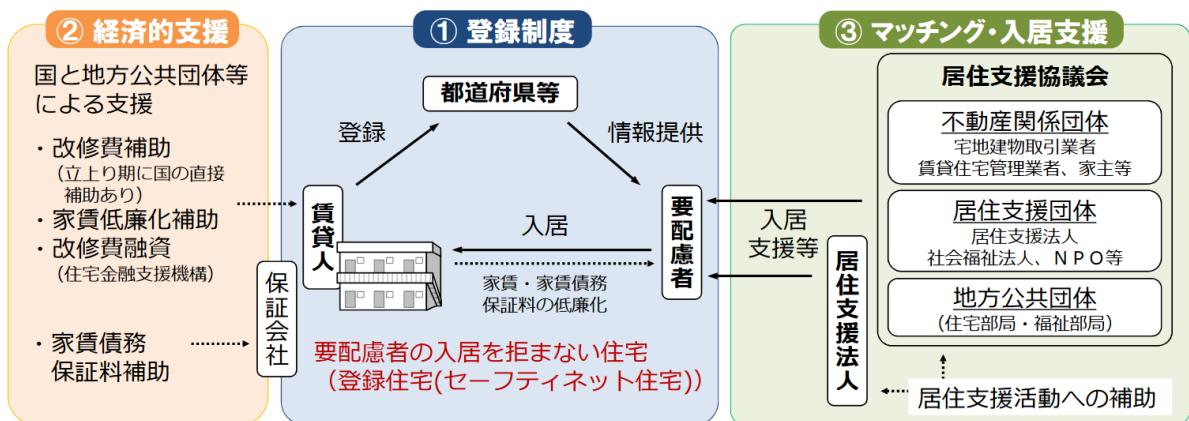
② 民間賃貸住宅も活用した重層的なセーフティネット構築

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）

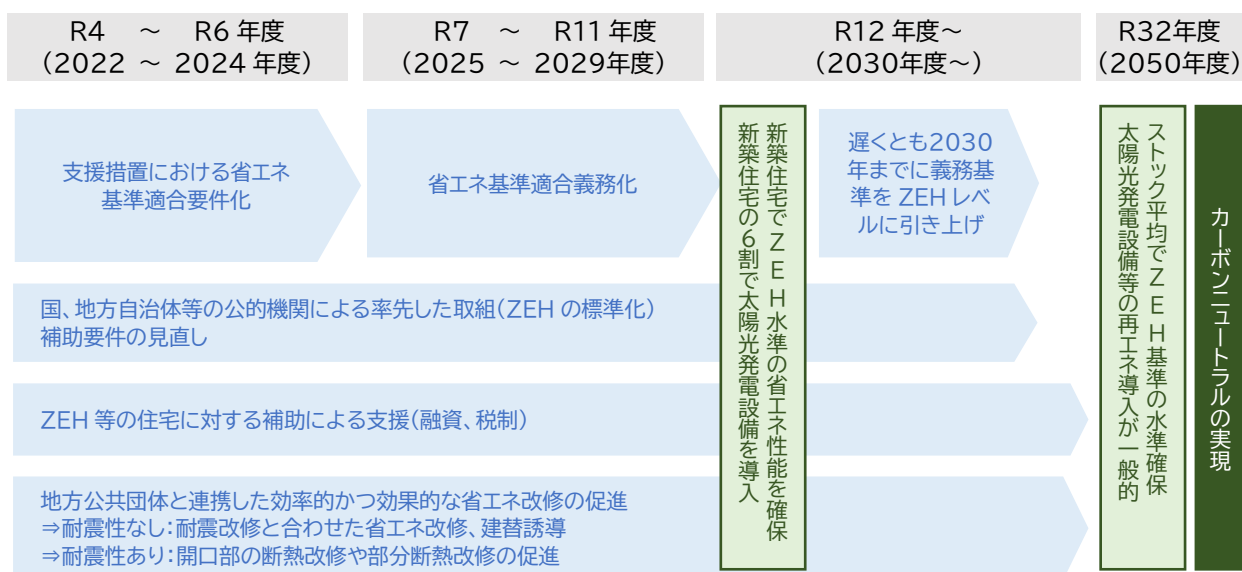
(2) カーボンニュートラルに向けた取組

<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。

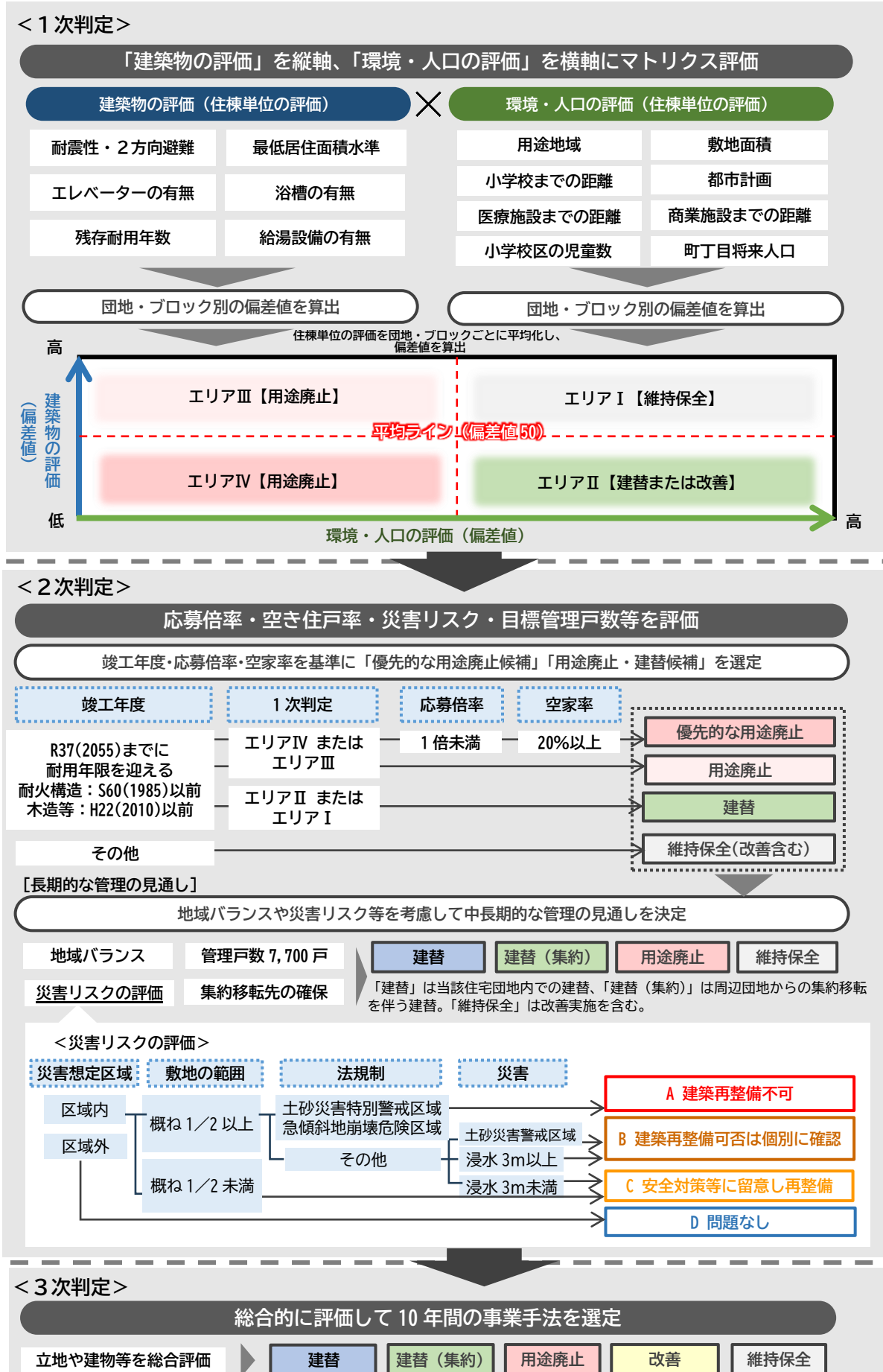
② 市営住宅以外の用途での活用検討

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

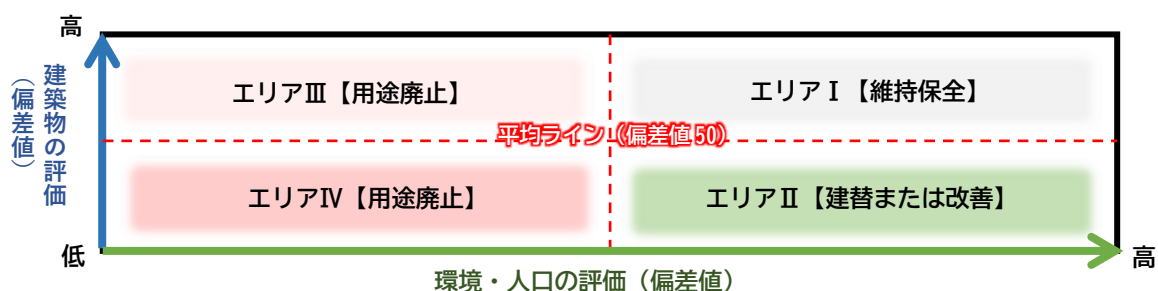
第3章の方針に基づき、以下のフローにより事業手法の選定を行う。



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
		耐火	非耐火	
(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	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%)

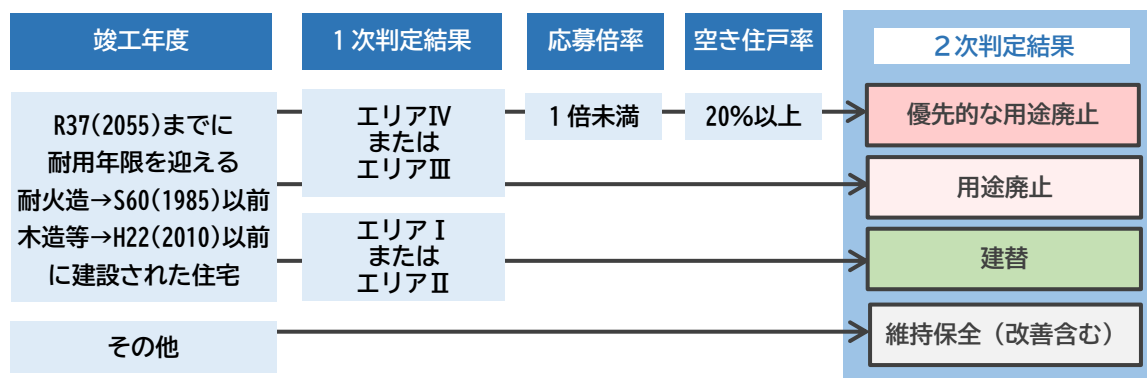
※ブロック別判定結果（R6.4の管理戸数ベース）の集計値

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

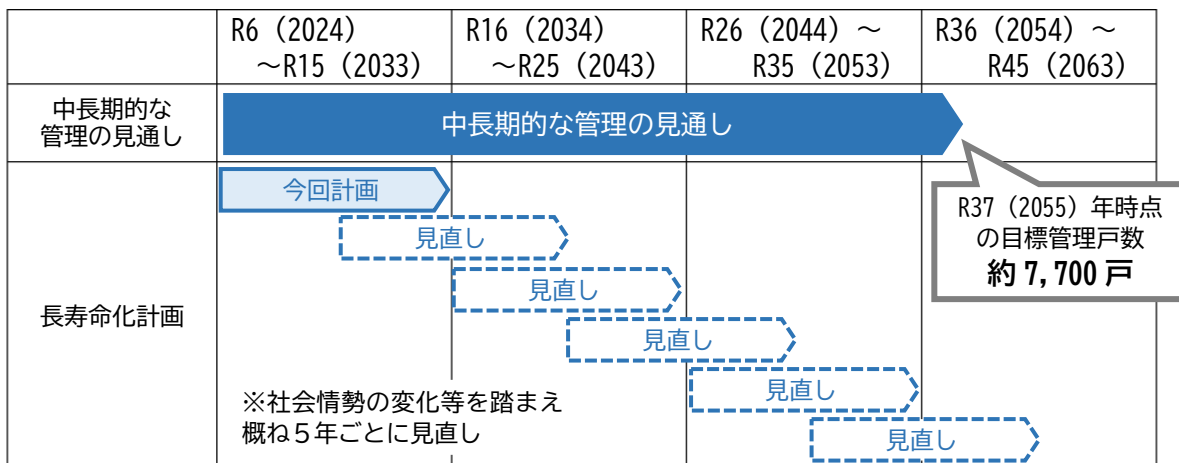
(3) 中長期的な管理の見通し (R6~R37 の事業方針)

- ・ 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。

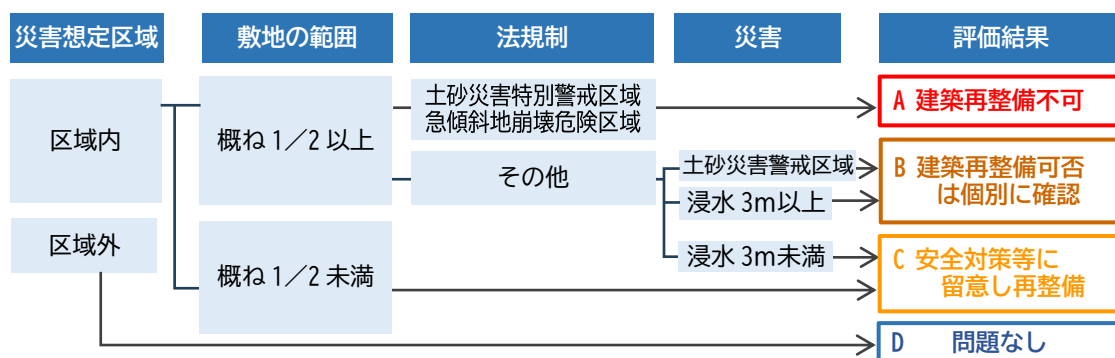
■中長期的な管理の見通しと長寿命化計画の関係



■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

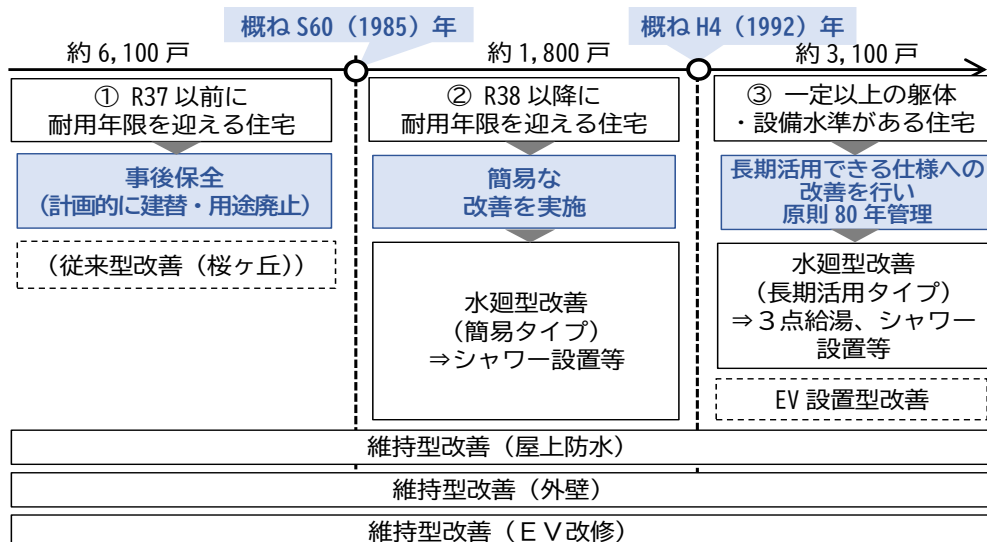
■主な計画修繕と内容

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。

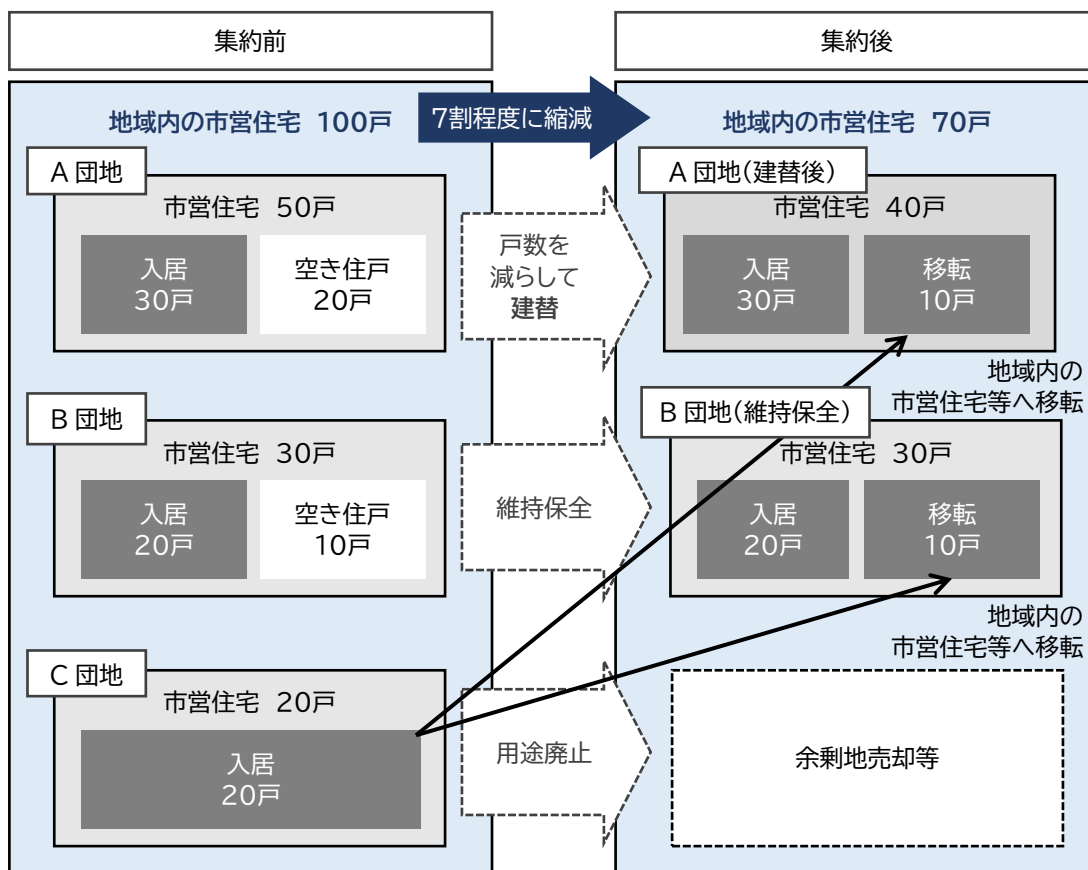
(2) コスト削減に配慮した建替事業の推進

- 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



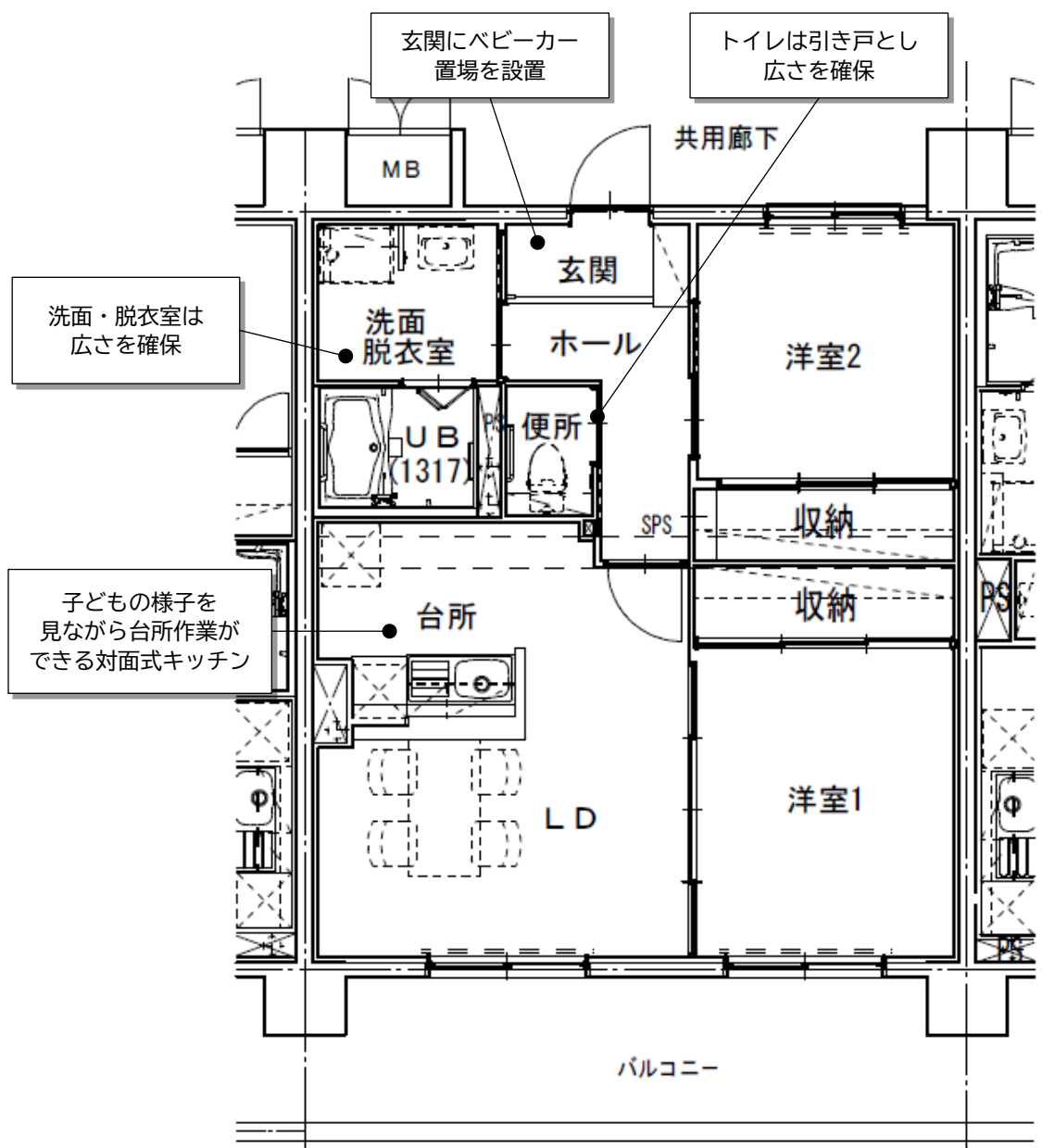
(4) カーボンニュートラルの実現に向けた取組の検討

- ・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。

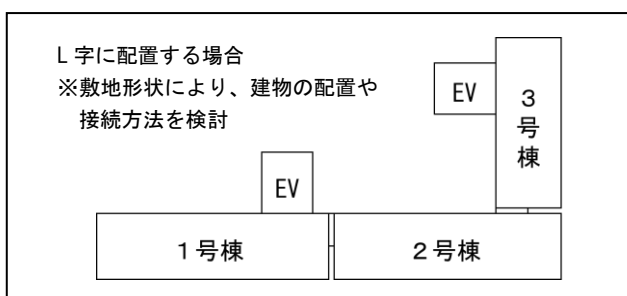
■子育て仕様住戸プラン例



(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



第3期鹿児島市公営住宅等長寿命化計画

資料編

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)

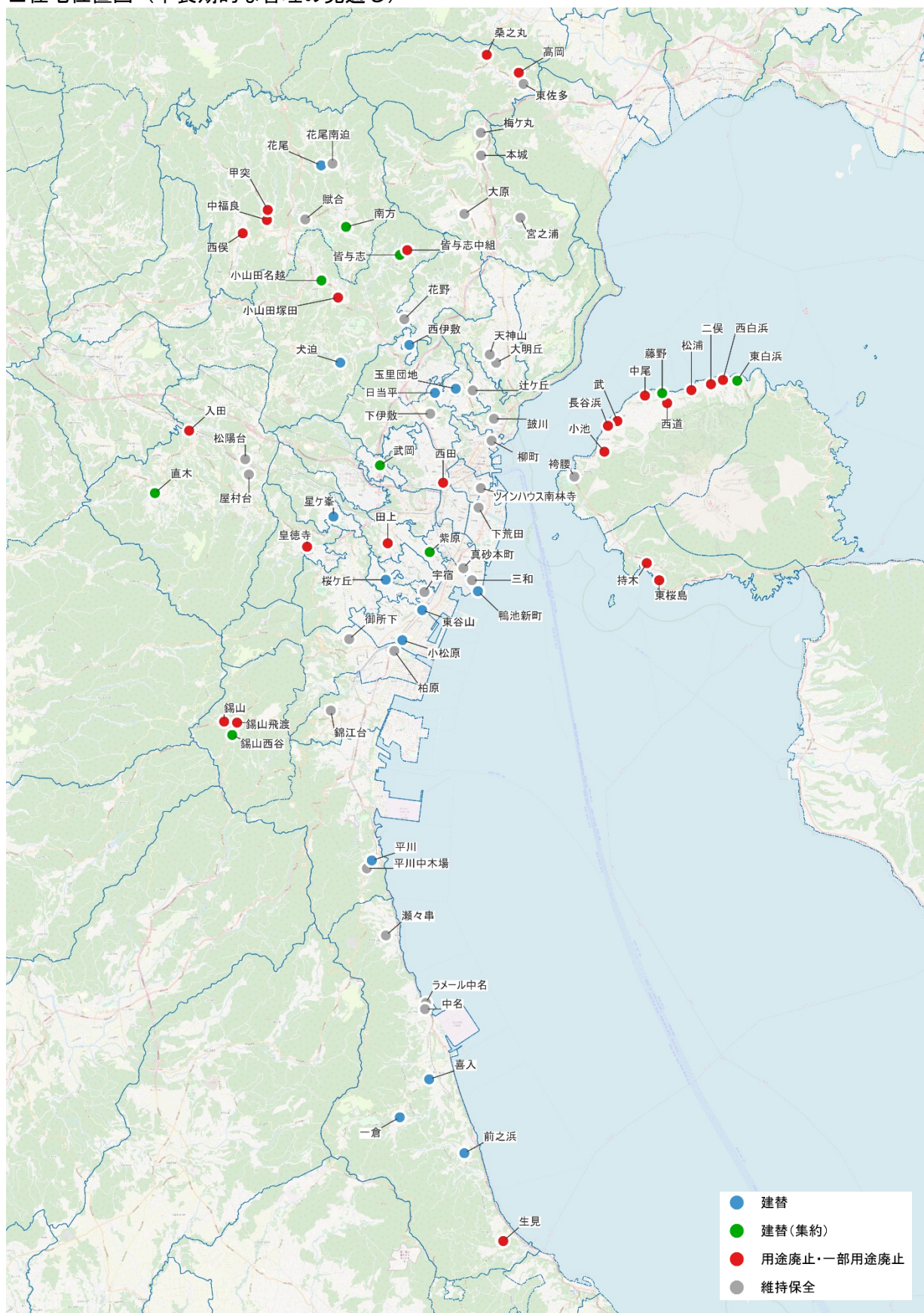
- 目次 -

1. 住宅別の管理方針	
(1) 住宅別の管理方針一覧	1
(2) ブロック別の管理方針一覧	4
2. 事業手法選定表	65
3. 市営住宅の状況	
(1) 市営住宅を取り巻く状況	68
(2) 現行計画の取組状況	70
(3) 住宅別災害リスク	71
4. 上位計画・関連計画	
(1) 鹿児島市総合計画	73
(2) 鹿児島市住生活基本計画	74
(3) 鹿児島市公共施設等総合管理計画	75
(4) 第二次かごしま都市マスタープラン	76
(5) 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）	77
(6) かごしま団地みらい創造プラン	79
(7) 第三次鹿児島市環境基本計画	80
5. ライフサイクルコストとその縮減効果	
(1) ライフサイクルコスト（LCC）の算出の試算条件	84
(2) ライフサイクルコスト（LCC）の算出の手順	85
(3) ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果	87
6. 供給方式別事業収支の試算	
(1) 試算条件	89
(2) 算出結果	89
7. 長寿命化計画のための事業実施予定一覧	
(1) 計画期間中の実施予定	90
(2) 計画修繕・改善の実施予定一覧	91
(3) 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧	105
(4) 共同施設に係る実施予定一覧（集会所・遊具等）	106

1. 住宅別の管理方針

(1) 住宅別の管理方針一覧

■住宅位置図（中長期的な管理の見通し）



1. 住宅別の管理方針

■住宅別の中長期的な管理の見通し（本編掲載を再掲）

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	1,993	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%

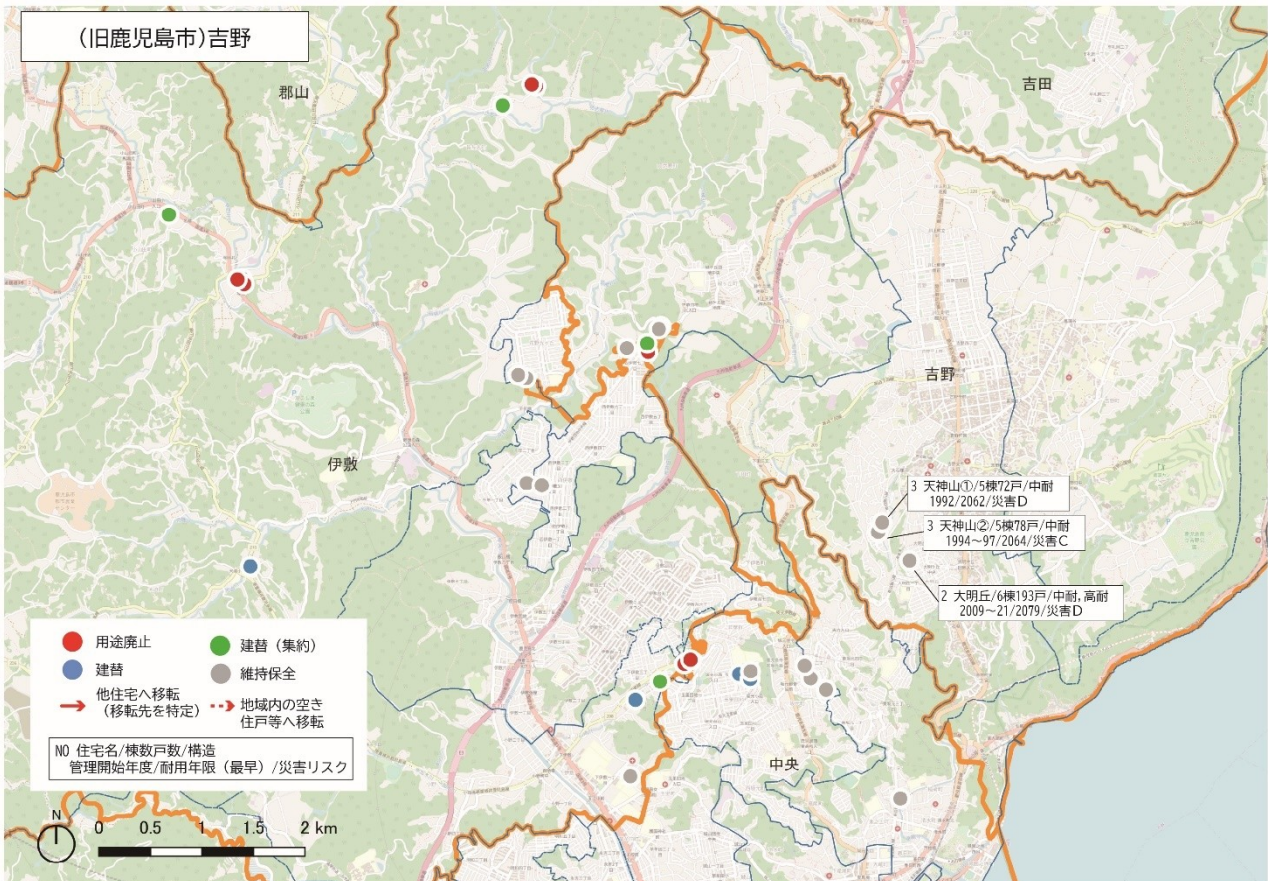
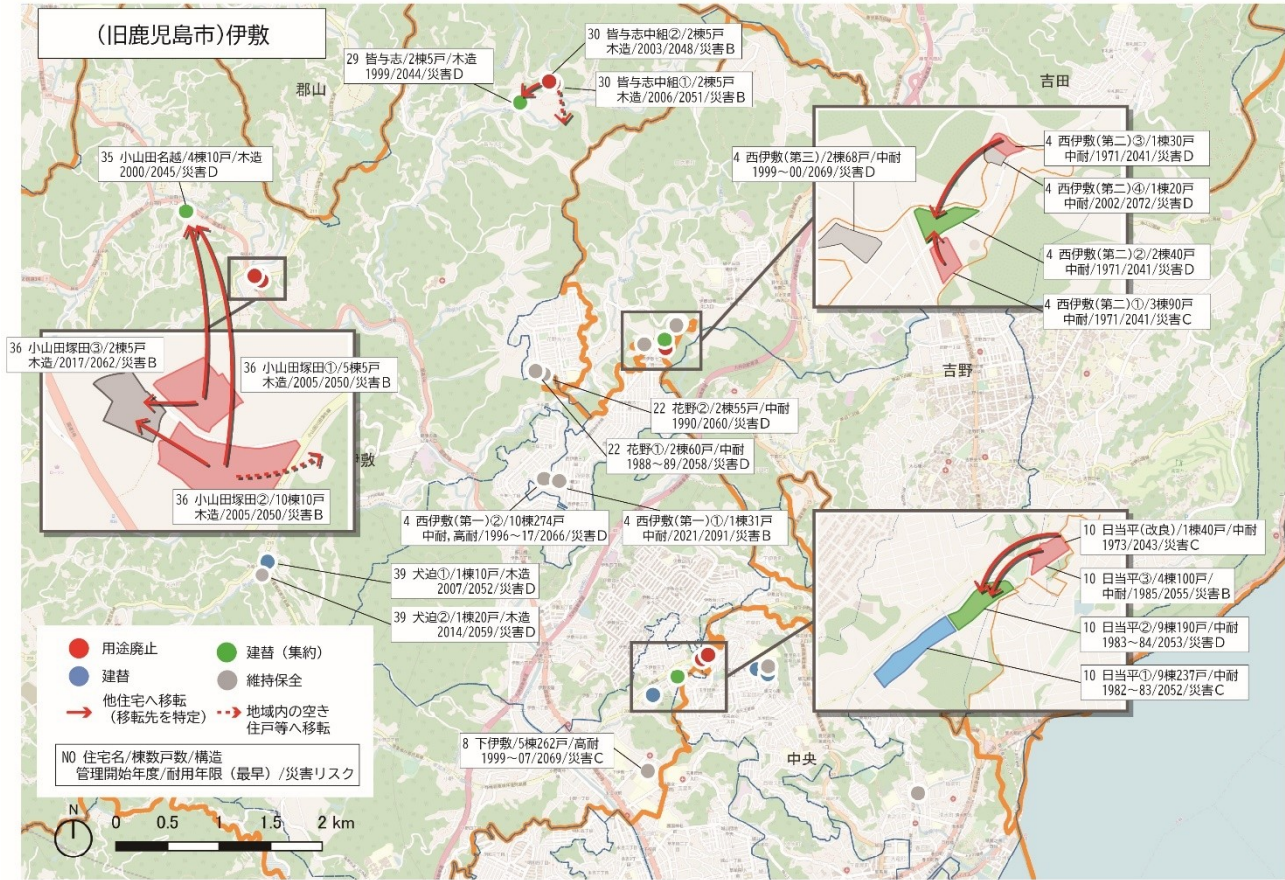
1. 住宅別の管理方針

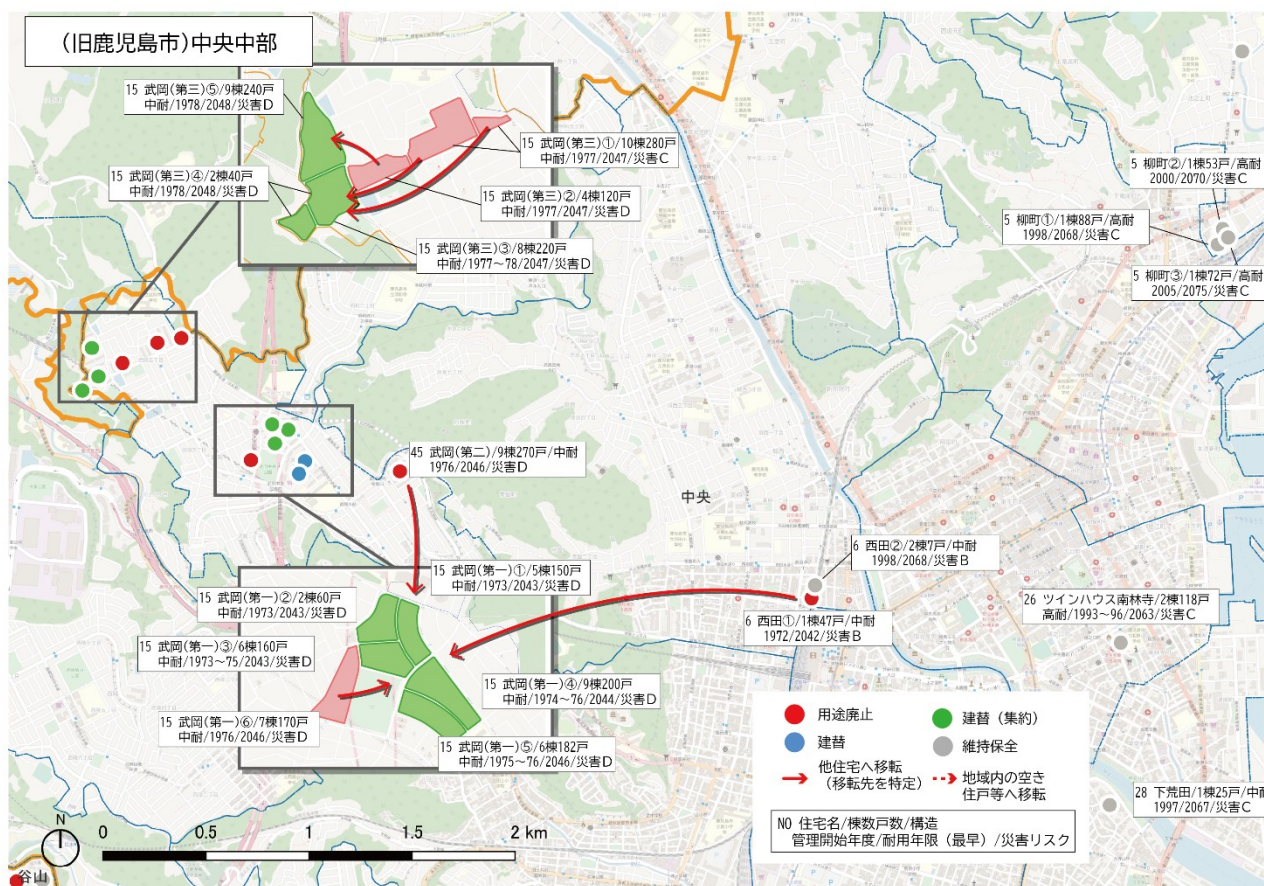
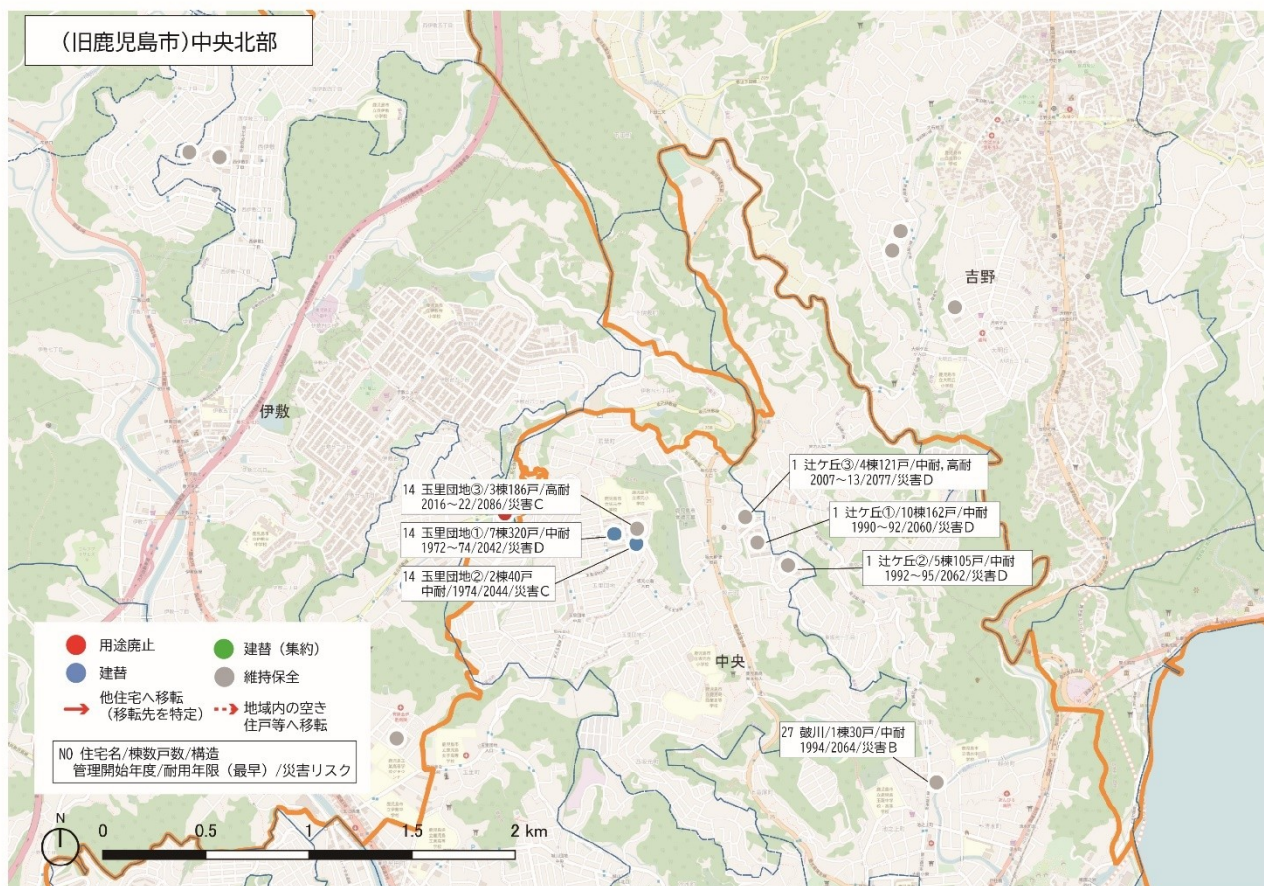
地域名	番号	住宅名	管理の見通し	R6時点 管理戸数 ①	R15時点 管理戸数 目安	R37時点管理戸数 の目安②	割合 ②/①
吉田	41	東佐多	維持保全	29	29	29	100%
	42	桑之丸	用途廃止	2	2	0	0%
	43	高岡	用途廃止	8	8	0	0%
	44	梅ヶ丸	維持保全	4	4	4	100%
	45	大原	維持保全	32	32	32	100%
	46	本城	維持保全	10	10	10	100%
	47	宮之浦	維持保全	10	10	10	100%
桜島	48	藤野	建替（集約）	24	30	22	92%
	49	西道	用途廃止	4	0	0	0%
	50	中尾	用途廃止	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%

1. 住宅別の管理方針

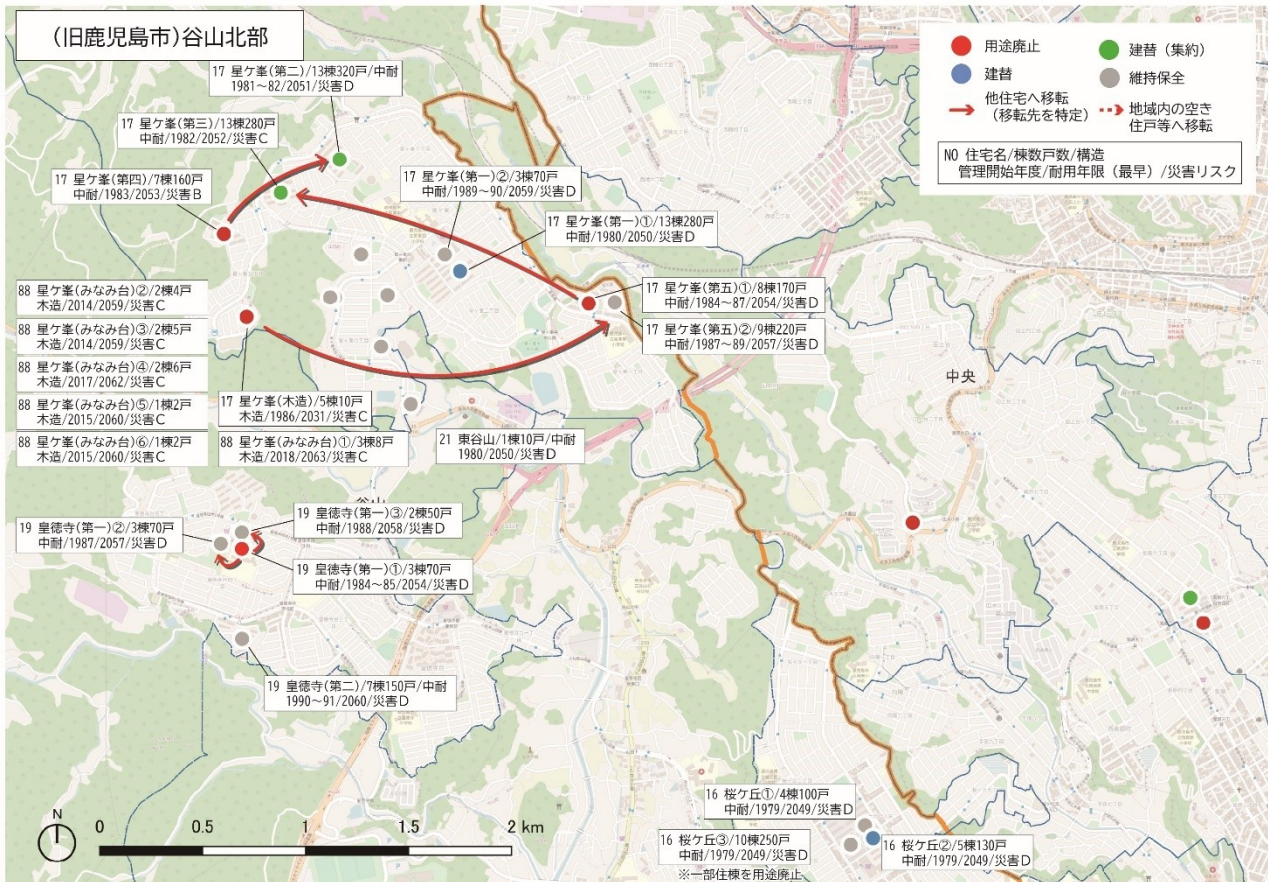
(2) ブロック別の管理方針一覧

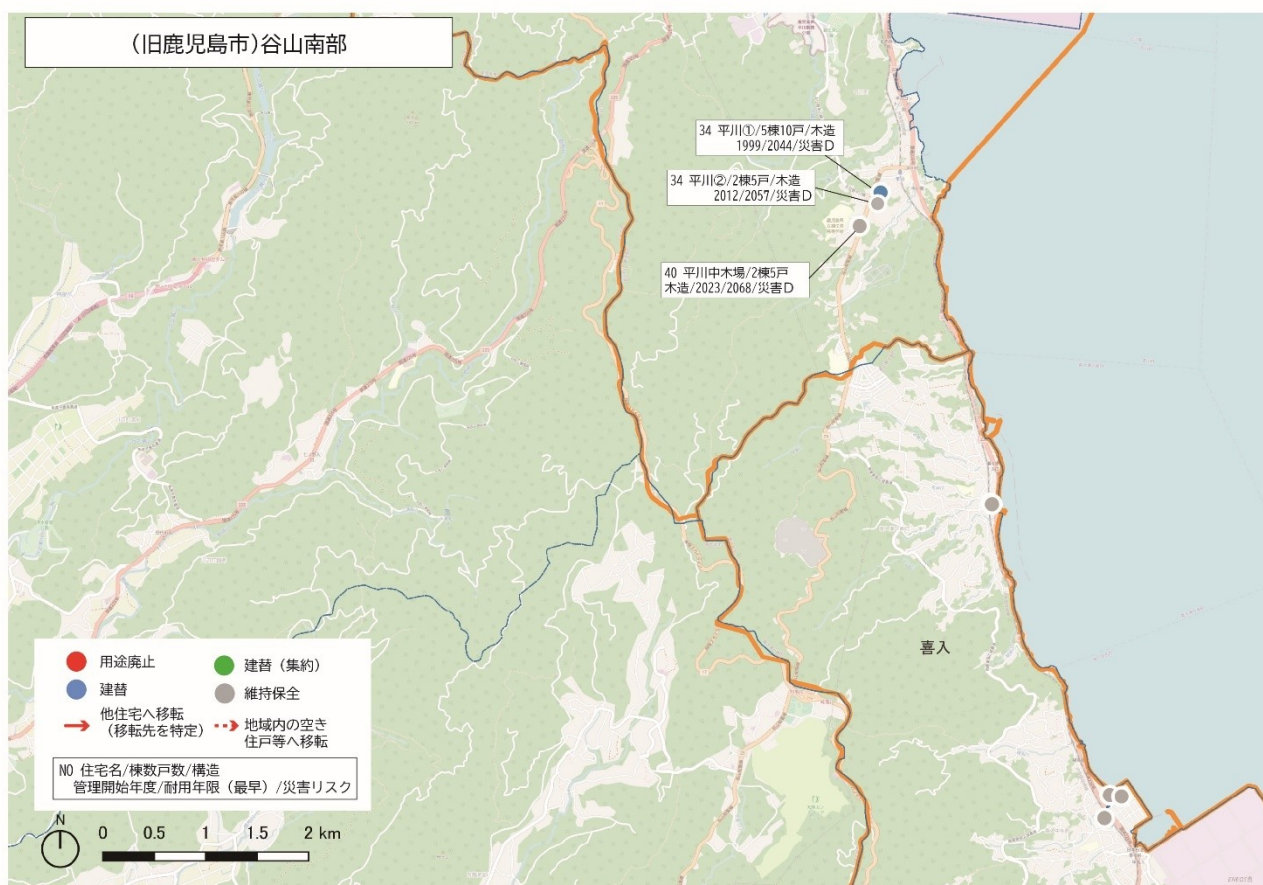
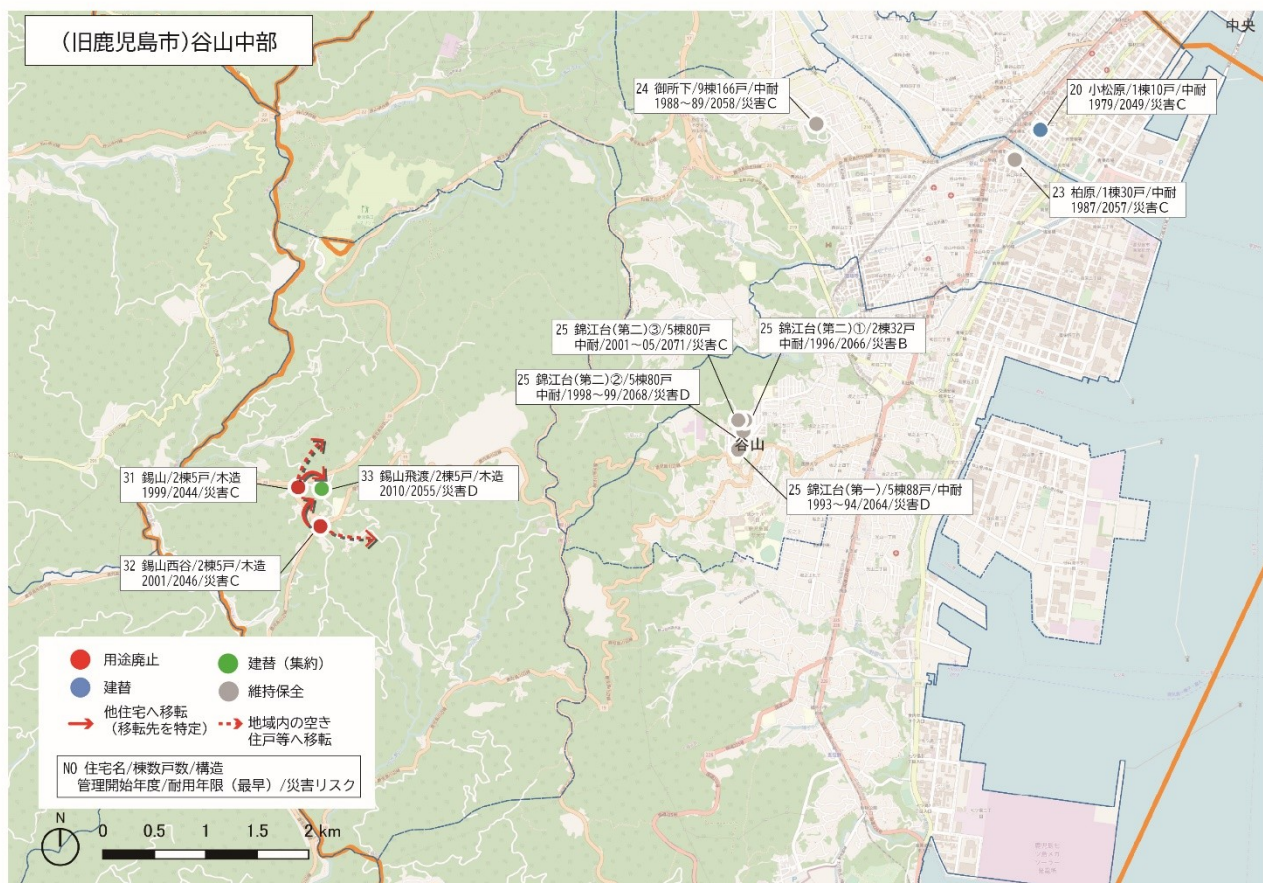
■ブロック別の中長期的な管理の見通し（地域別住宅位置図）



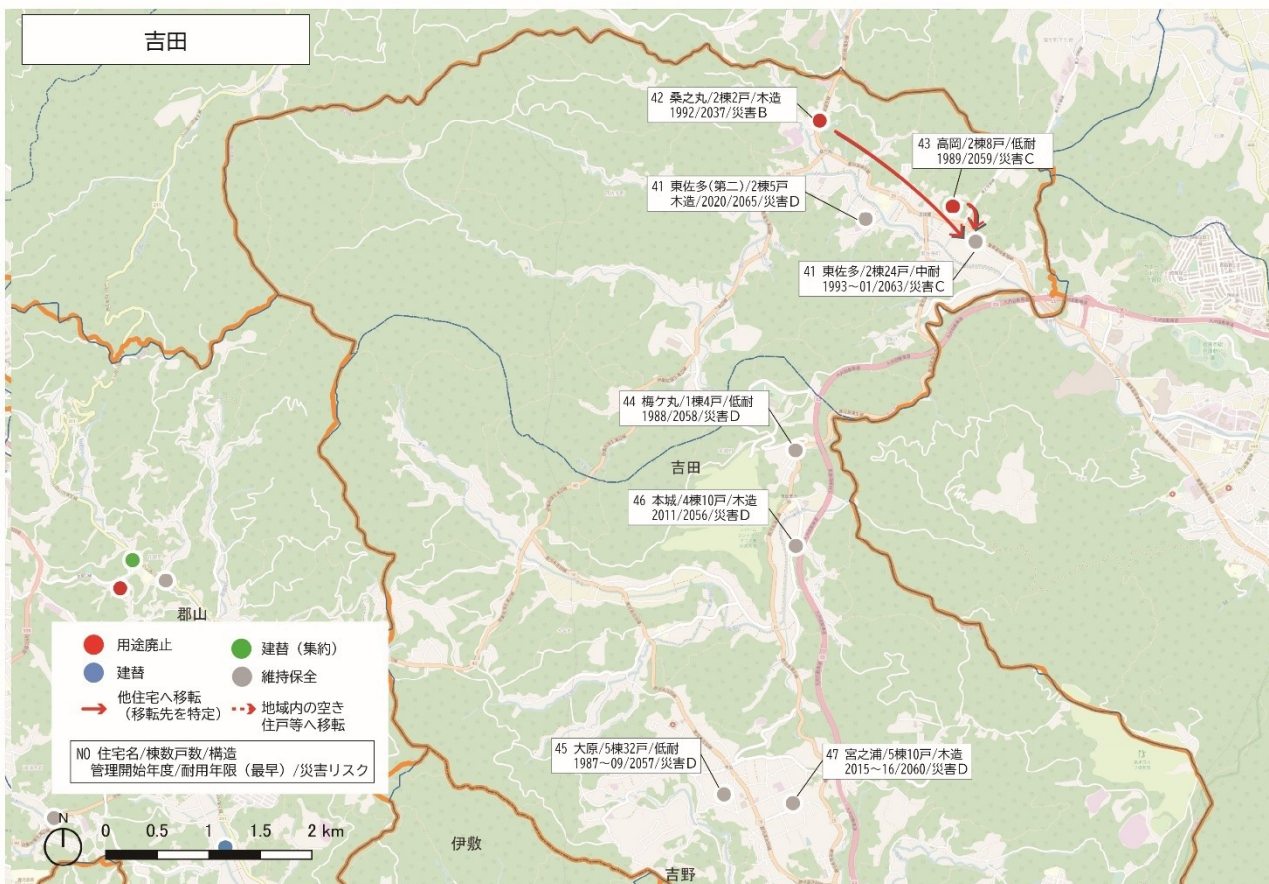
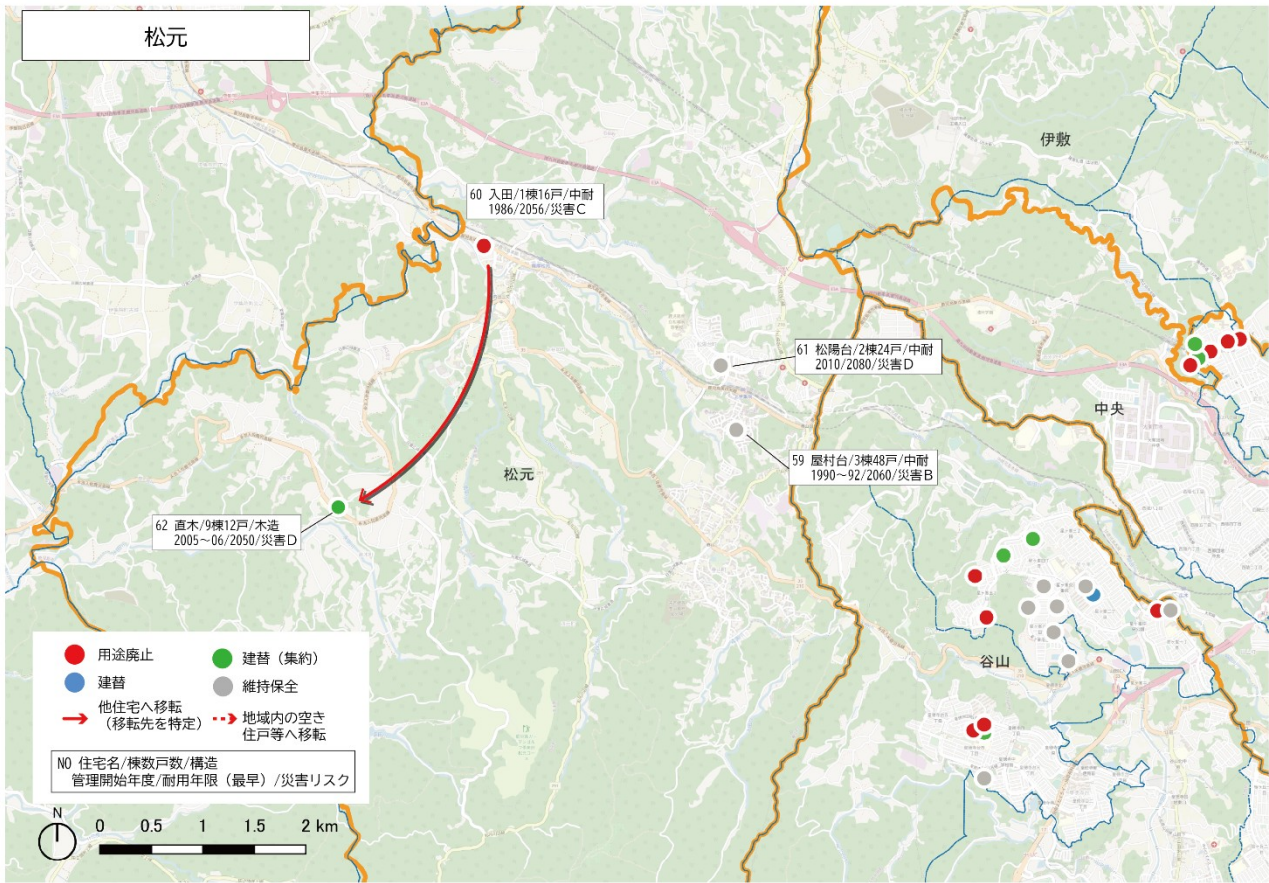


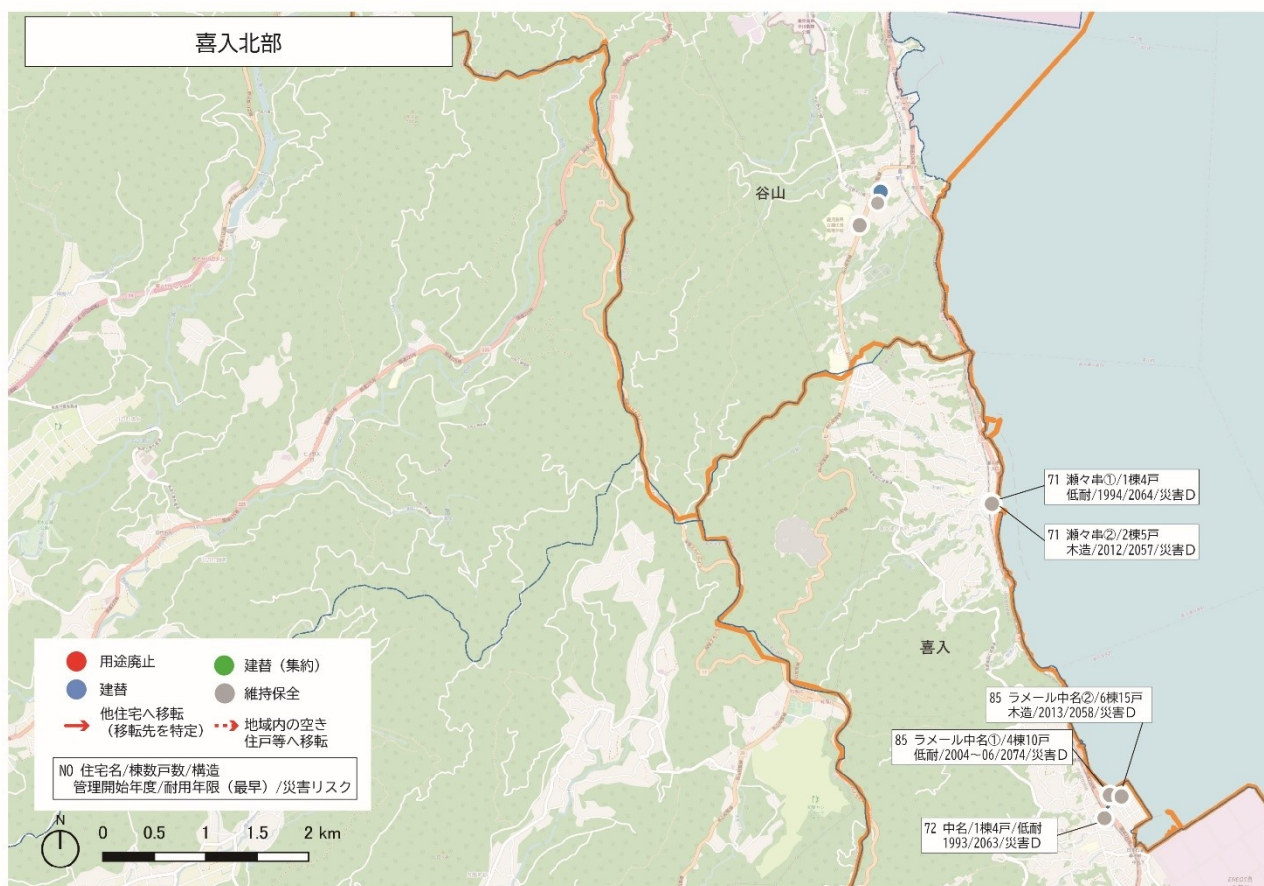
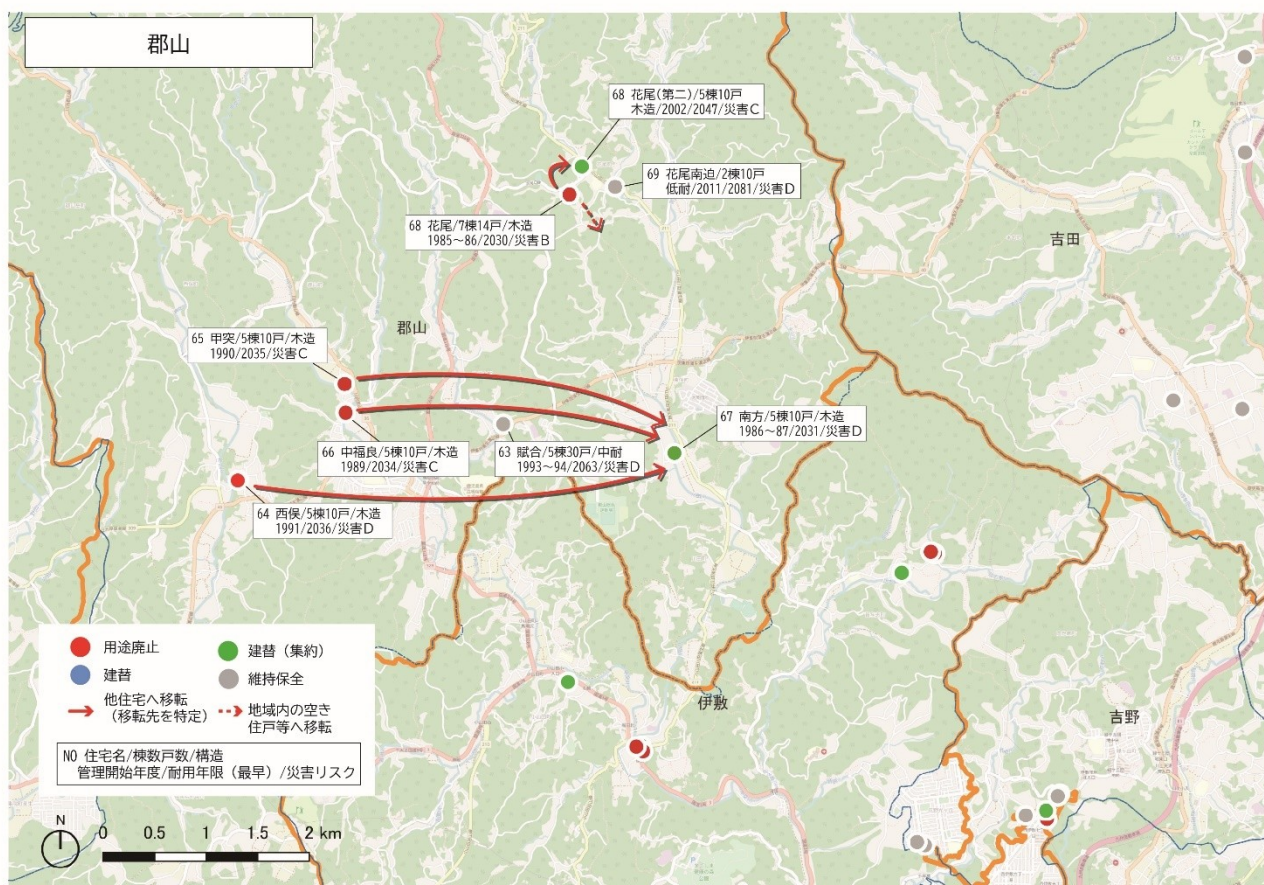
1. 住宅別の管理方針



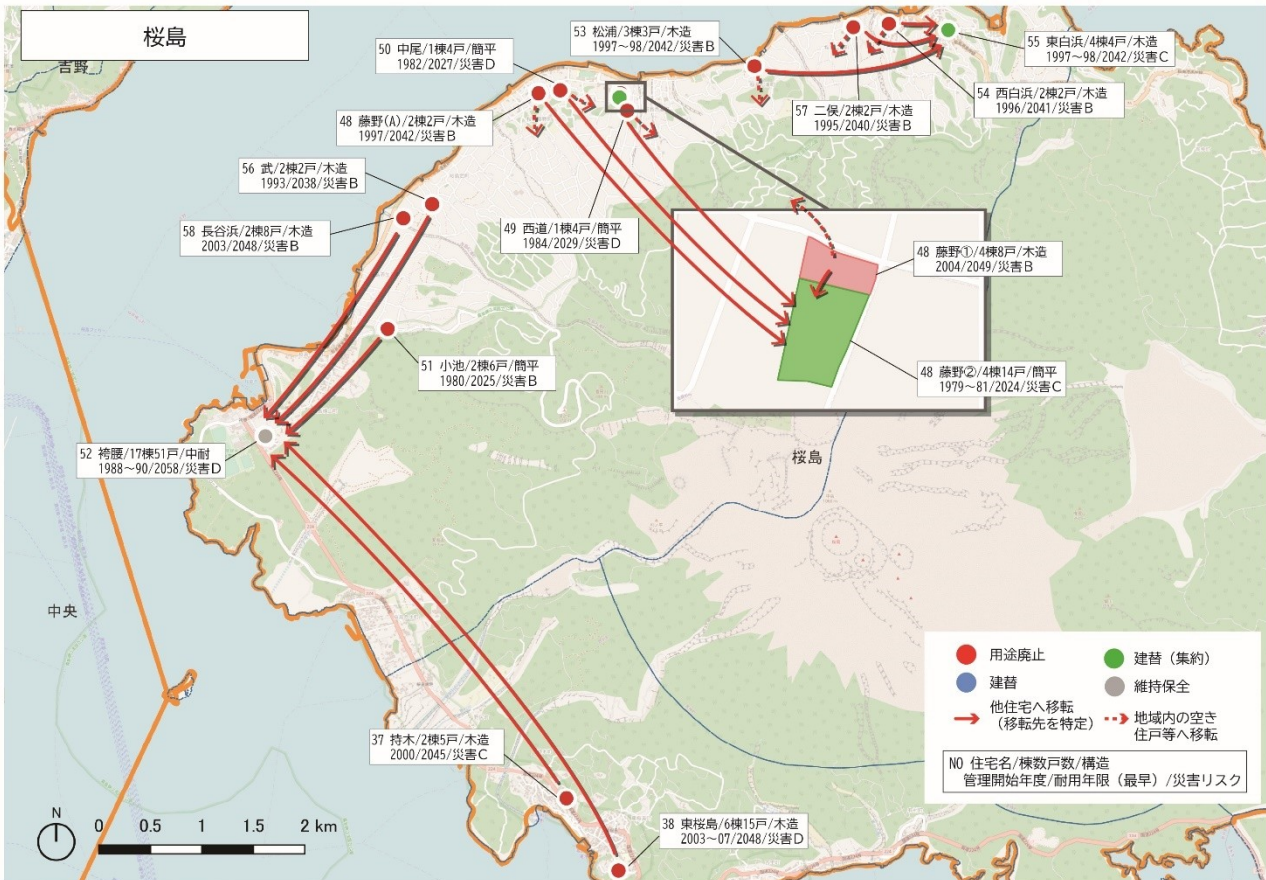
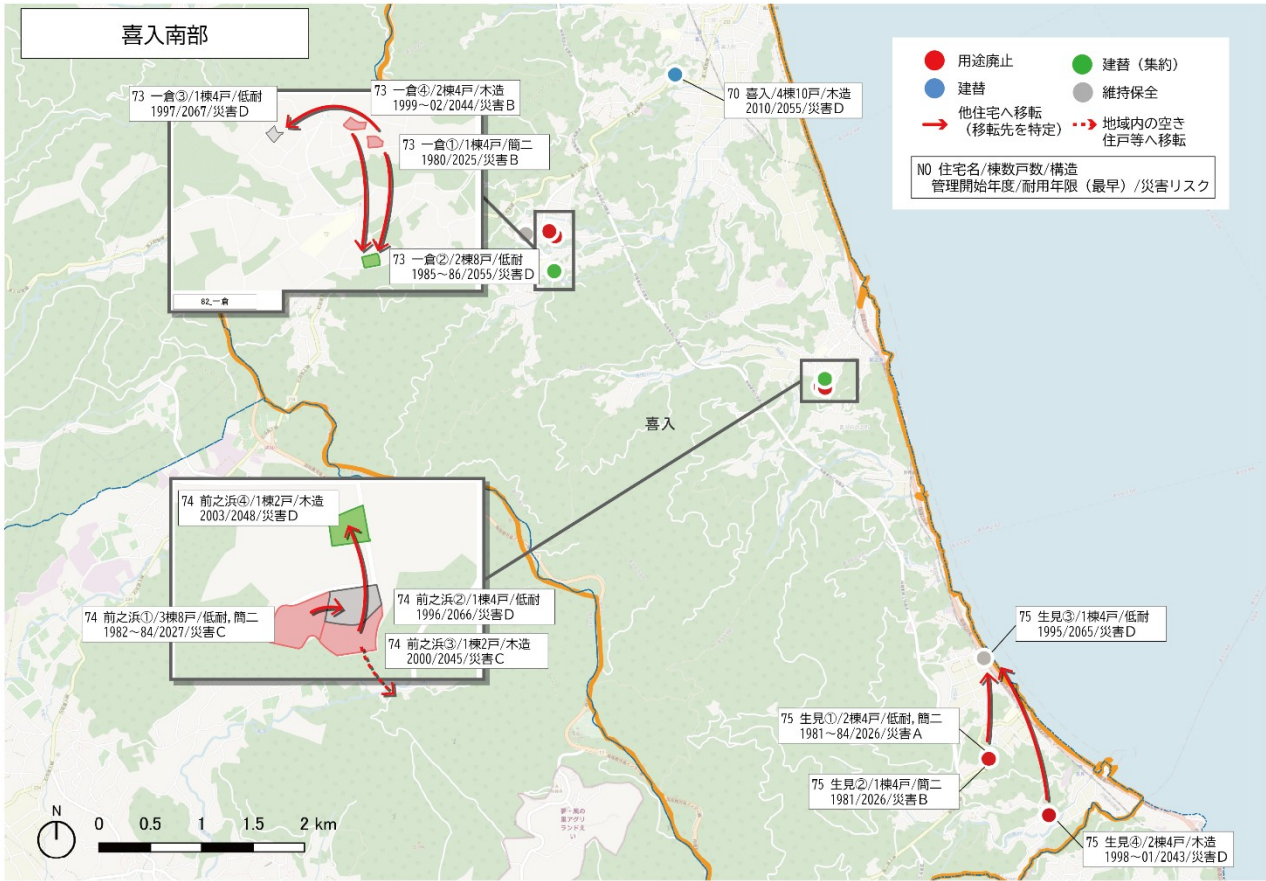


1. 住宅別の管理方針





1. 住宅別の管理方針



■ブロック別中長期的な管理の見通し（一覧）

地域名	住宅名	ブロック	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	辻ヶ丘	①	維持保全	162	162	162	100%
	辻ヶ丘	②	維持保全	105	105	105	100%
	辻ヶ丘	③	維持保全	121	121	121	100%
	大明丘		維持保全	193	193	193	100%
	天神山	①	維持保全	72	72	72	100%
	天神山	②	維持保全	78	78	78	100%
	西伊敷(第一)	②	維持保全	274	274	274	100%
	西伊敷(第一)	①	維持保全	31	31	31	100%
	西伊敷(第二)	①	用途廃止	90	0	0	0%
	西伊敷(第二)	②	建替(集約)	40	89	89	223%
	西伊敷(第二)	③	用途廃止	30	0	0	0%
	西伊敷(第二)	④	維持保全	20	20	20	100%
	西伊敷(第三)		維持保全	68	68	68	100%
	柳町	①	維持保全	88	88	88	100%
	柳町	②	維持保全	53	53	53	100%
	柳町	③	維持保全	72	72	72	100%
	西田	①	用途廃止	47	47	0	0%
	西田	②	維持保全	7	7	7	100%
	田上		用途廃止	12	12	0	0%
	下伊敷		維持保全	262	262	262	100%
	日当平	①	建替	237	237	119	50%
	日当平	②	建替(集約)	190	190	165	87%
	日当平	③	用途廃止	100	100	0	0%
	日当平(改良)		用途廃止	40	40	0	0%
	真砂本町	①	維持保全	108	108	108	100%
	真砂本町	②	維持保全	35	35	35	100%
	宇宿		維持保全	112	112	112	100%
	宇宿(一丁目)		維持保全	34	34	34	100%
	宇宿(三丁目)		維持保全	13	13	13	100%
	三和	①	維持保全	70	70	70	100%
	三和	②	維持保全	152	152	152	100%
	三和	③	維持保全	96	96	96	100%
	紫原(A)	①	用途廃止	230	230	0	0%
	紫原(A)	②	建替(集約)	269	269	282	105%
	紫原(B)	①	用途廃止	205	205	0	0%
	紫原(B)	②	維持保全	173	173	173	100%
	紫原(C)		建替(集約)	214	214	90	42%
	紫原(D)	①	維持保全	106	106	106	100%
	紫原(D)	②	維持保全	40	40	40	100%

※計画策定時点での想定であり、建替の基本計画作成時に改めて検討する。

1. 住宅別の管理方針

地域名	住宅名	ブロック	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	玉里団地	①	建替	320	128	128	40%
	玉里団地	②	建替	40	109	109	273%
	玉里団地	③	維持保全	186	186	186	100%
	武岡(第一)	①	建替(集約)	150	120	120	80%
	武岡(第一)	②	建替(集約)	60	132	132	220%
	武岡(第一)	③	建替(集約)	160	50	121	76%
	武岡(第一)	④	建替(集約)	200	200	211	106%
	武岡(第一)	⑤	建替(集約)	182	182	80	44%
	武岡(第一)	⑥	用途廃止	170	170	0	0%
	武岡(第二)		用途廃止	270	270	0	0%
	武岡(第三)	①	用途廃止	280	280	0	0%
	武岡(第三)	②	用途廃止	120	120	0	0%
	武岡(第三)	③	建替(集約)	220	198	198	90%
	武岡(第三)	④	建替(集約)	40	71	71	178%
	武岡(第三)	⑤	建替(集約)	240	200	181	75%
	桜ヶ丘	①	維持保全	100	100	100	100%
	桜ヶ丘	②	建替	130	130	91	70%
	桜ヶ丘	③	維持保全	100	100	100	100%
	桜ヶ丘	④	用途廃止	150	150	0	0%
	星ヶ峯(第一)	①	建替	280	280	112	40%
	星ヶ峯(第一)	②	維持保全	70	70	70	100%
	星ヶ峯(第二)		建替(集約)	320	320	192	60%
	星ヶ峯(第三)		建替(集約)	280	280	184	66%
	星ヶ峯(第四)		用途廃止	160	160	0	0%
	星ヶ峯(第五)	①	用途廃止	170	170	0	0%
	星ヶ峯(第五)	②	維持保全	220	220	220	100%
	星ヶ峯(木造)		用途廃止	10	0	0	0%
	星ヶ峯(みなみ台)	②	維持保全	4	4	4	100%
	星ヶ峯(みなみ台)	③	維持保全	5	5	5	100%
	星ヶ峯(みなみ台)	⑤	維持保全	2	2	2	100%
	星ヶ峯(みなみ台)	⑥	維持保全	2	2	2	100%
	星ヶ峯(みなみ台)	④	維持保全	6	6	6	100%
	星ヶ峯(みなみ台)	①	維持保全	8	8	8	100%
鴨池新町	①	建替	150	150	105	70%	
鴨池新町	②	建替	150	150	105	70%	
皇徳寺(第一)	①	用途廃止	70	70	0	0%	
皇徳寺(第一)	②	維持保全	70	70	70	100%	
皇徳寺(第一)	③	維持保全	50	50	50	100%	
皇徳寺(第二)		維持保全	150	150	150	100%	

※計画策定時点での想定であり、建替の基本計画作成時に改めて検討する。

地域名	住宅名	ブロック	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	小松原		建替	10	10	7	70%
	東谷山		建替	10	10	7	70%
	花野	①	維持保全	60	60	60	100%
	花野	②	維持保全	55	55	55	100%
	柏原		維持保全	30	30	30	100%
	御所下		維持保全	166	166	166	100%
	錦江台(第一)		維持保全	88	88	88	100%
	錦江台(第二)	①	維持保全	32	32	32	100%
	錦江台(第二)	②	維持保全	80	80	80	100%
	錦江台(第二)	③	維持保全	80	80	80	100%
	ツインハウス南林寺		維持保全	118	118	118	100%
	鼓川		維持保全	30	30	30	100%
	下荒田		維持保全	25	25	25	100%
	皆与志		建替(集約)	5	5	7	140%
	錫山		用途廃止	5	5	0	0%
	平川	①	建替	10	10	7	70%
	平川	②	維持保全	5	5	5	100%
	小山田名越		建替(集約)	10	10	15	150%
	持木		用途廃止	5	5	0	0%
	錫山西谷		建替(集約)	5	5	7	140%
	皆与志中組	①	用途廃止	5	5	0	0%
	皆与志中組	②	用途廃止	5	5	0	0%
	東桜島		用途廃止	15	15	0	0%
	小山田塚田	①	用途廃止	5	5	0	0%
	小山田塚田	②	用途廃止	10	10	0	0%
	小山田塚田	③	維持保全	5	5	5	100%
	犬迫	①	建替	10	10	7	70%
	犬迫	②	維持保全	10	10	10	100%
	錫山飛渡		用途廃止	5	5	0	0%
	平川中木場		維持保全	5	5	5	100%
吉 田	東佐多		維持保全	24	24	24	100%
	東佐多(第二)		維持保全	5	5	5	100%
	桑之丸		用途廃止	2	2	0	0%
	高岡		用途廃止	8	8	0	0%
	梅ヶ丸		維持保全	4	4	4	100%
	大原		維持保全	32	32	32	100%
	本城		維持保全	10	10	10	100%
	宮之浦		維持保全	10	10	10	100%

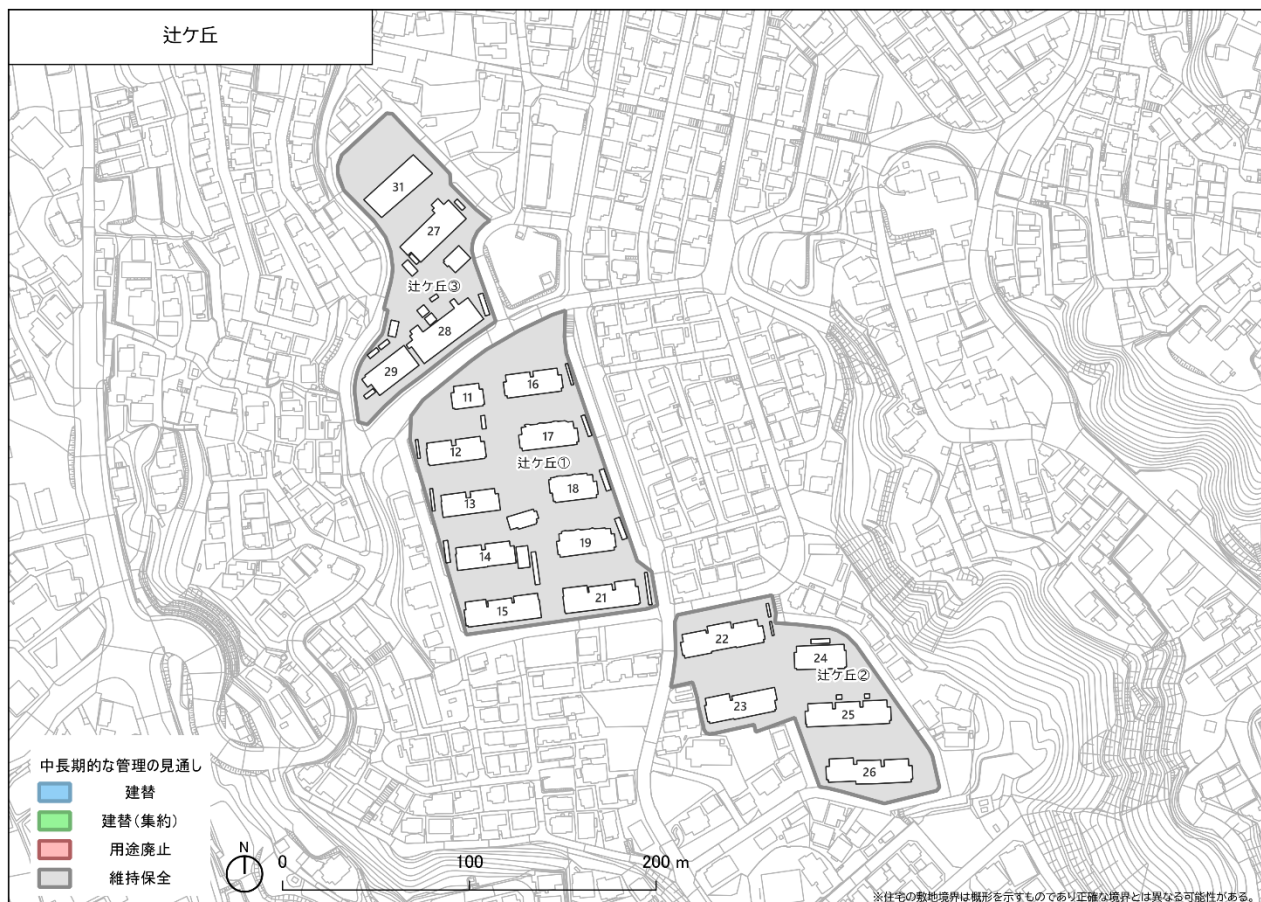
※計画策定時点での想定であり、建替の基本計画作成時に改めて検討する。

1. 住宅別の管理方針

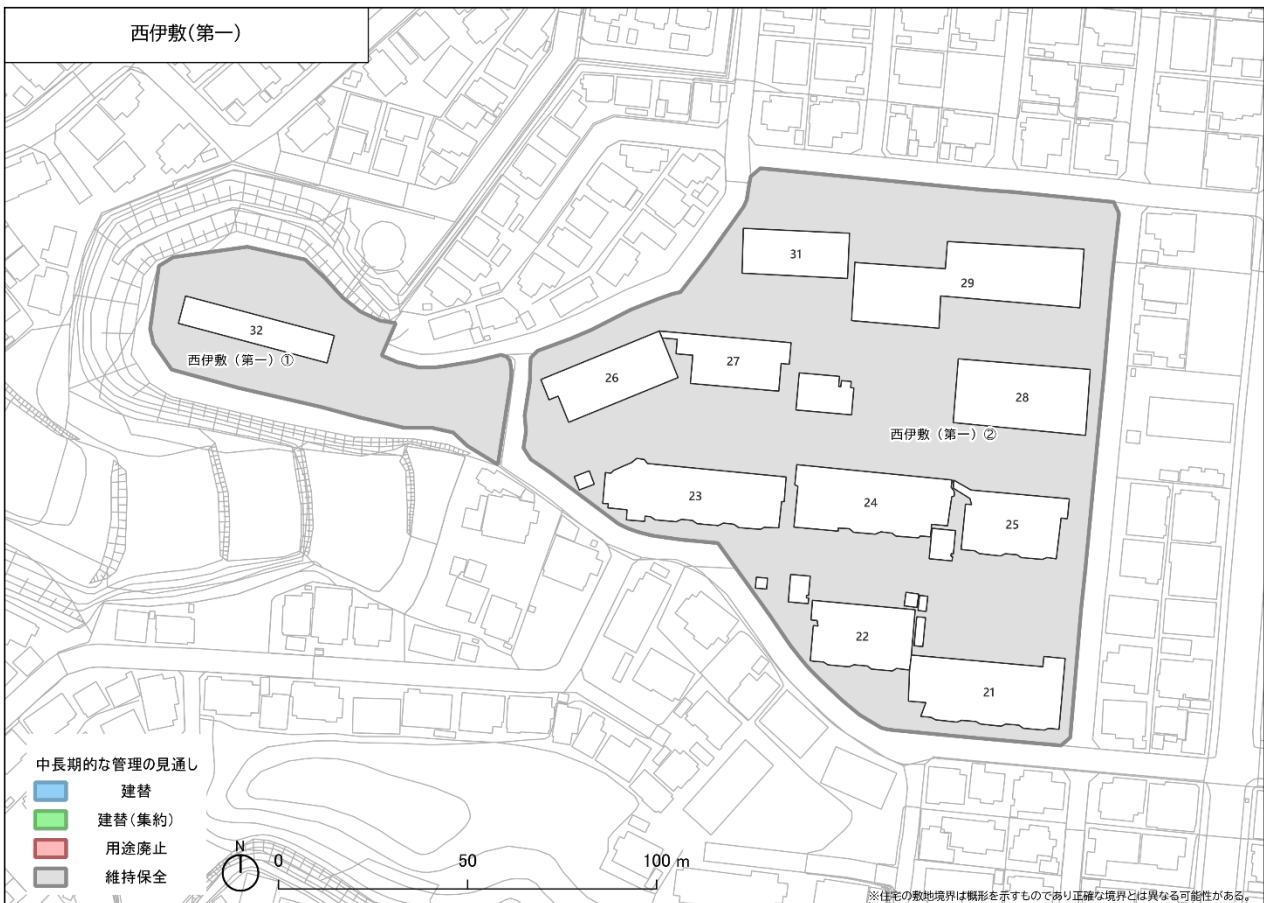
地域名	住宅名	ブロック	管理の見通し	R6時点 管理戸数 ①	R15時点 管理戸数 目安	R37時点 管理戸数 目安②	割合 ②/①
桜島	藤野	①	用途廃止	8	8	0	0%
	藤野	②	建替（集約）	14	22	22	157%
	藤野（A）		用途廃止	2	0	0	0%
	西道		用途廃止	4	0	0	0%
	中尾		用途廃止	4	0	0	0%
	小池		用途廃止	6	6	0	0%
	袴腰		維持保全	51	51	51	100%
	松浦		用途廃止	3	3	0	0%
	西白浜		用途廃止	2	2	0	0%
	東白浜		建替（集約）	4	4	6	150%
	武		用途廃止	2	2	0	0%
	二俣		用途廃止	2	2	0	0%
	長谷浜		用途廃止	8	8	0	0%
松元	屋村台		維持保全	48	48	48	100%
	入田		用途廃止	16	16	0	0%
	松陽台		維持保全	24	24	24	100%
	直木		建替（集約）	12	12	18	150%
郡山	賦合		維持保全	30	30	30	100%
	西俣		用途廃止	10	10	0	0%
	甲突		用途廃止	10	10	0	0%
	中福良		用途廃止	10	10	0	0%
	南方		建替（集約）	10	10	15	150%
	花尾		用途廃止	14	14	0	0%
	花尾（第二）		建替（集約）	10	10	15	150%
	花尾南迫		維持保全	10	10	10	100%
喜入	喜入		建替	10	10	7	70%
	瀬々串	②	維持保全	5	5	5	100%
	瀬々串	①	維持保全	4	4	4	100%
	中名		維持保全	4	4	4	100%
	一倉	①	用途廃止	4	4	0	0%
	一倉	②	建替（集約）	8	8	8	100%
	一倉	③	維持保全	4	4	4	100%
	一倉	④	用途廃止	4	4	0	0%
	前之浜	①	用途廃止	8	8	0	0%
	前之浜	②	維持保全	4	4	4	100%
	前之浜	③	用途廃止	2	2	0	0%
	前之浜	④	建替（集約）	2	2	3	150%
	生見	①	用途廃止	4	4	0	0%
	生見	②	用途廃止	4	4	0	0%
	生見	③	維持保全	4	4	4	100%
	生見	④	用途廃止	4	4	0	0%
	ラメール中名	①	維持保全	10	10	10	100%
	ラメール中名	②	維持保全	15	15	15	100%

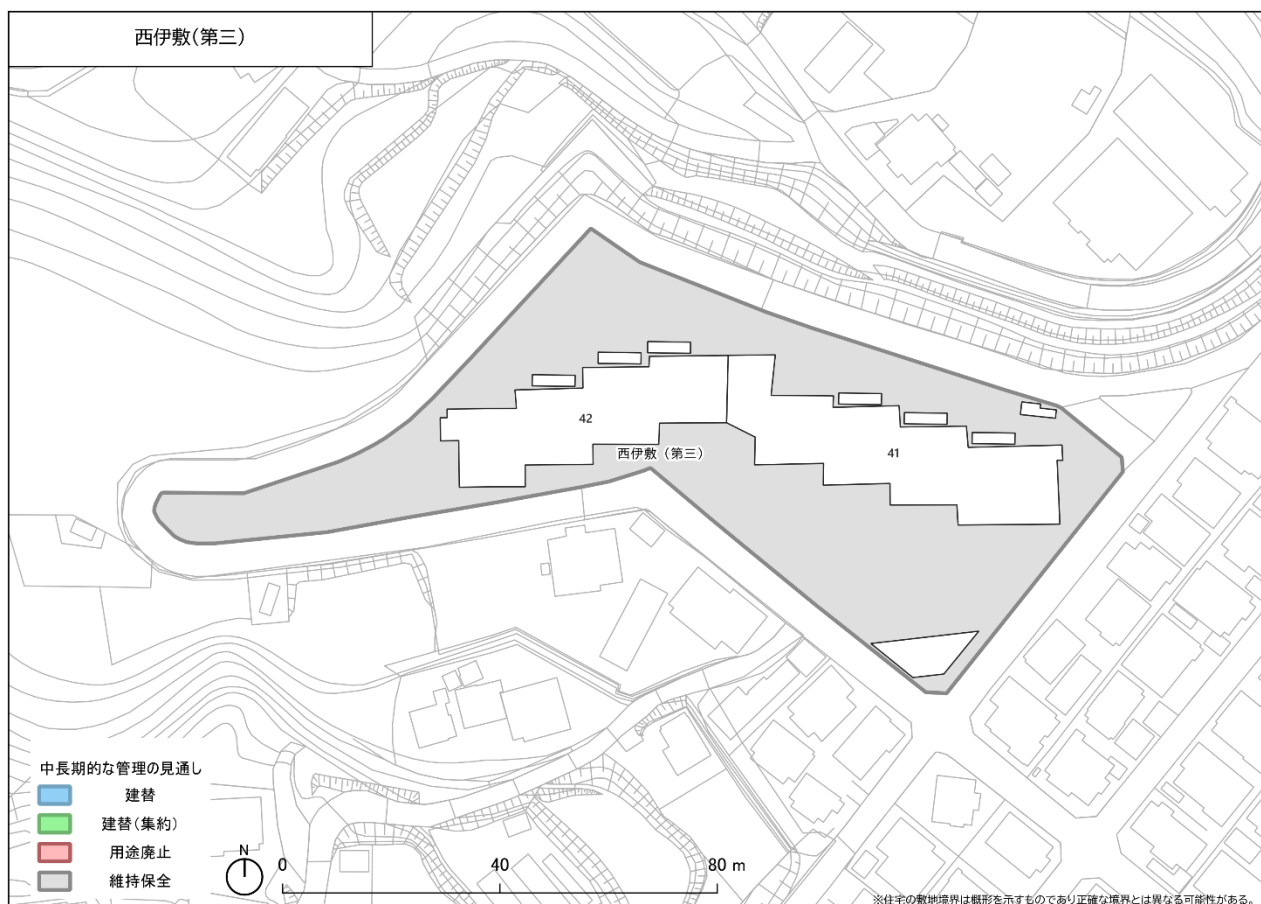
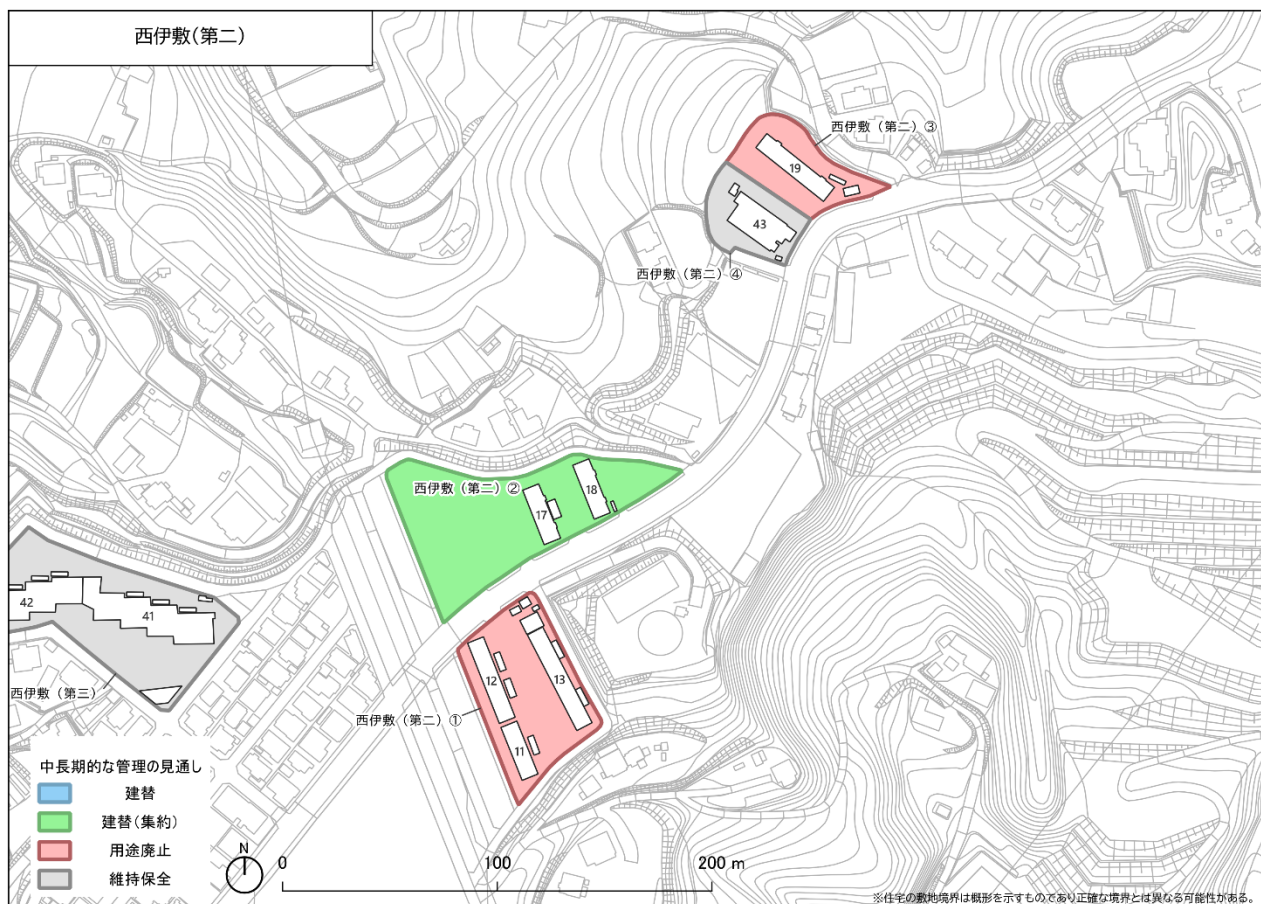
※計画策定時点での想定であり、建替の基本計画作成時に改めて検討する。

■ブロック別の中長期的な管理の見通し（ブロック図）

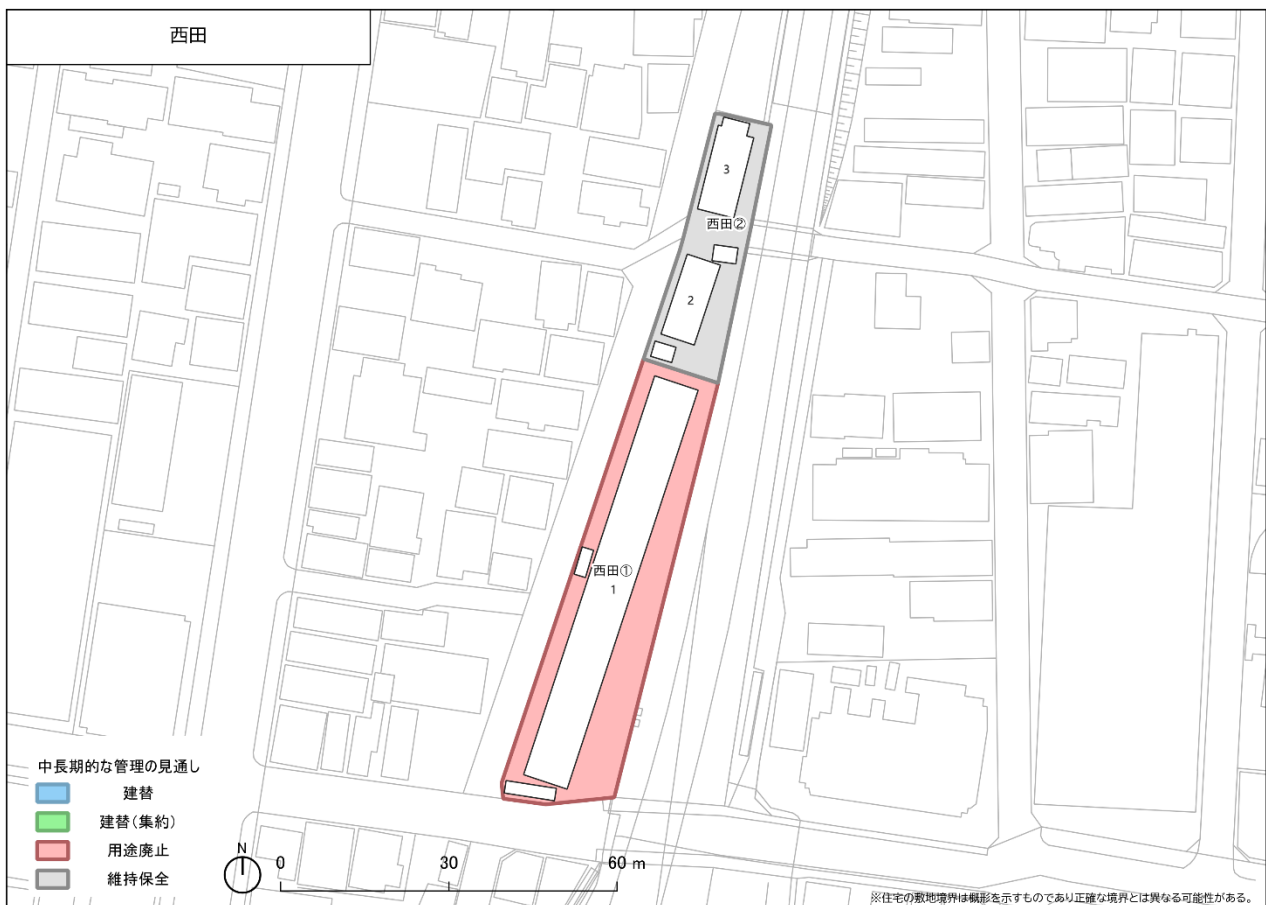
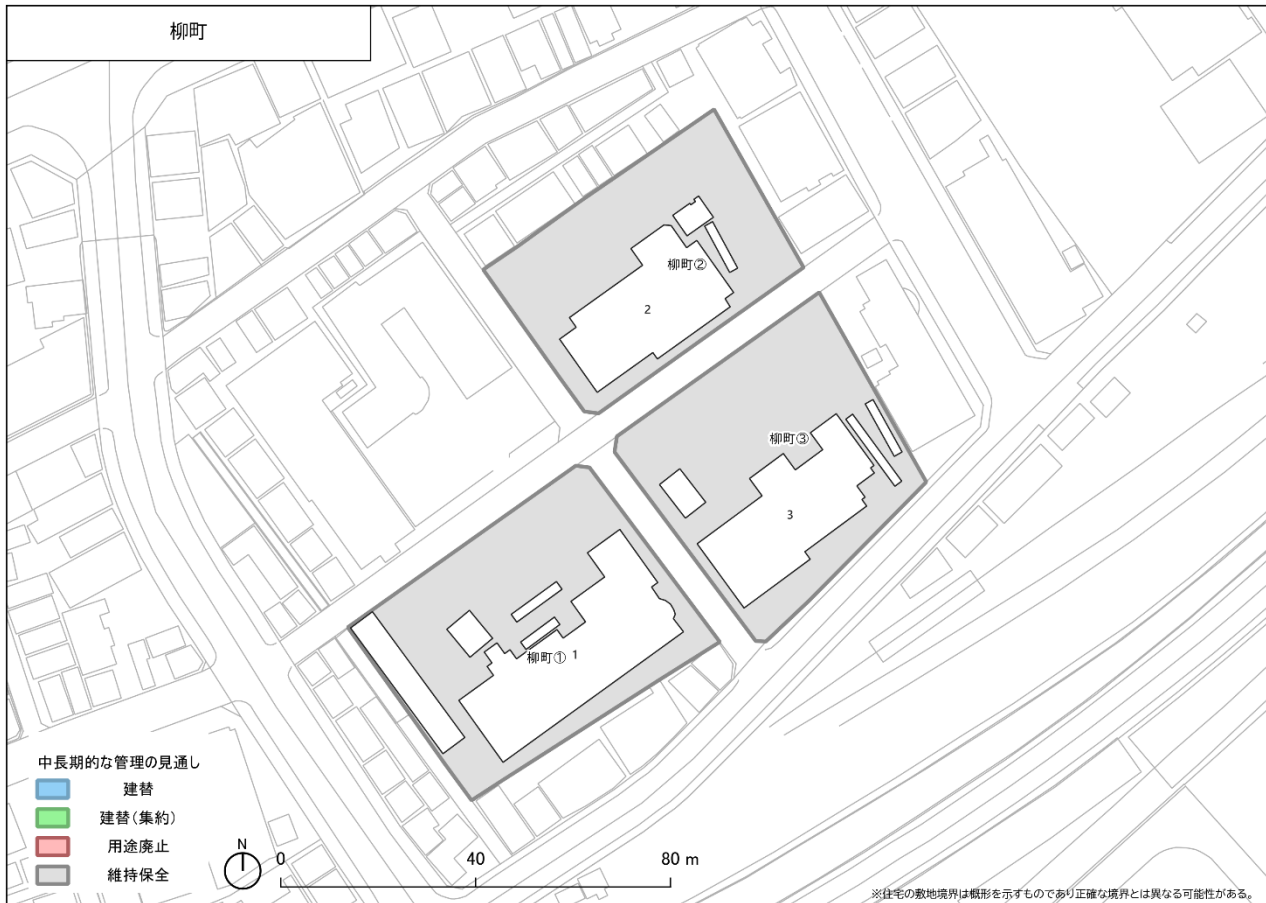


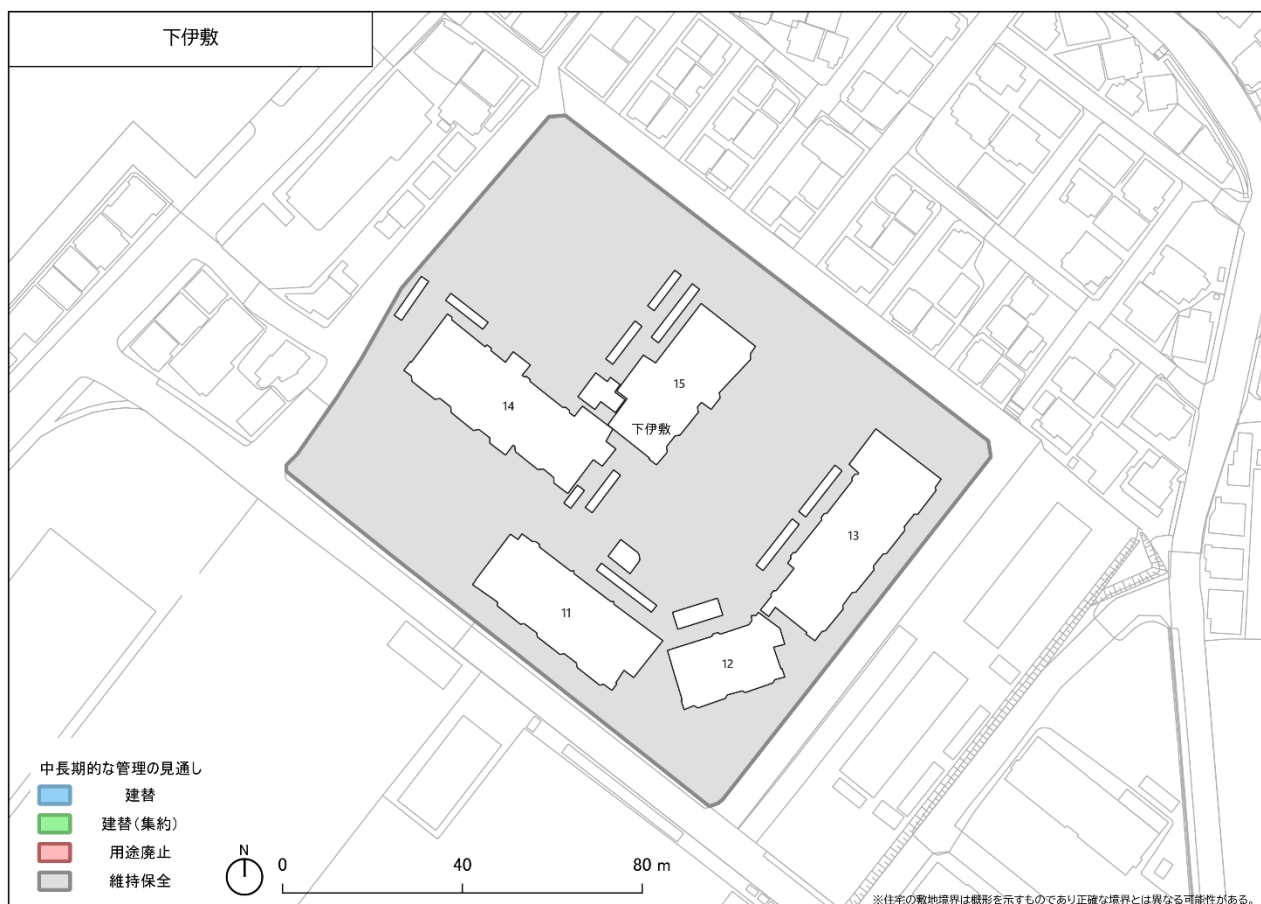
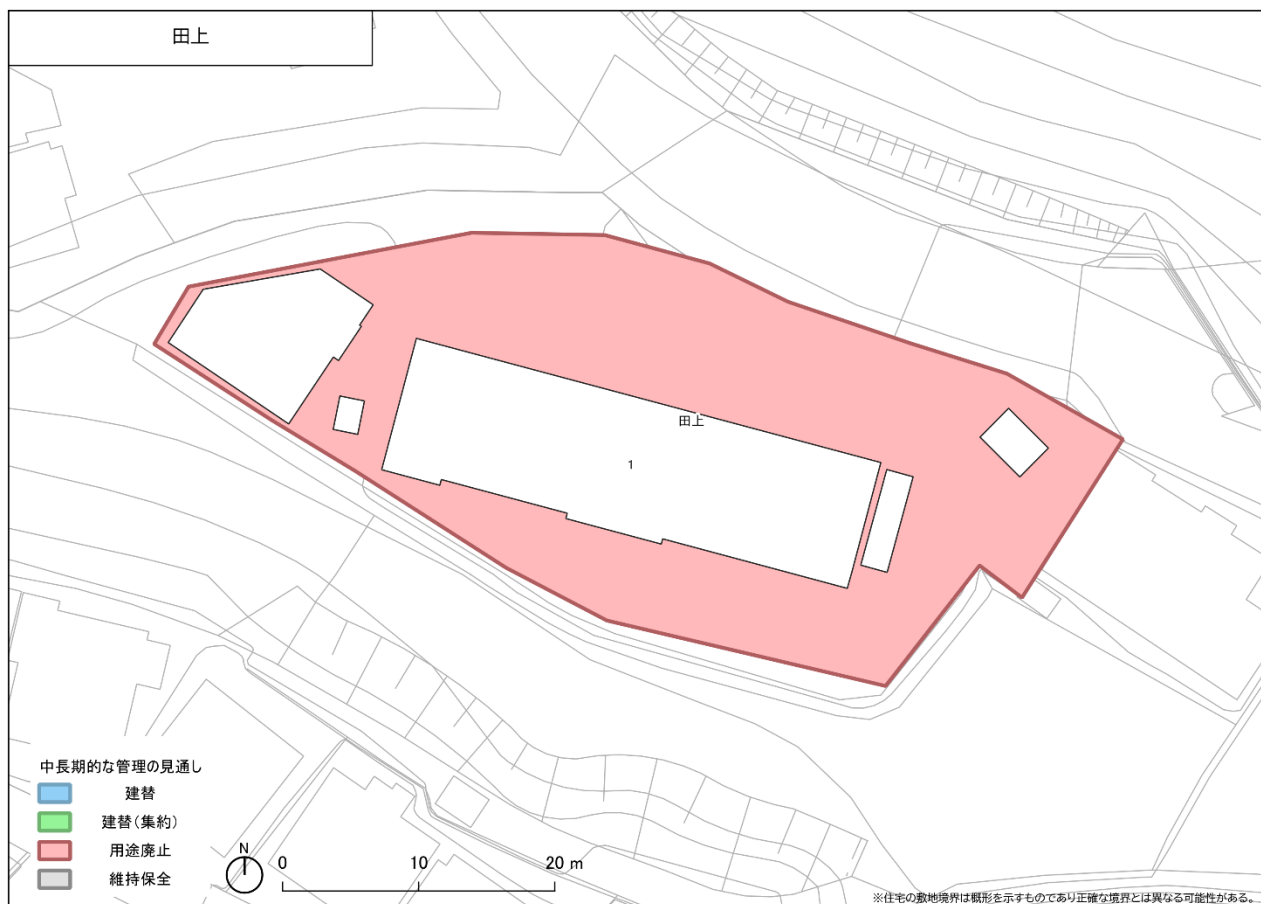
1. 住宅別の管理方針



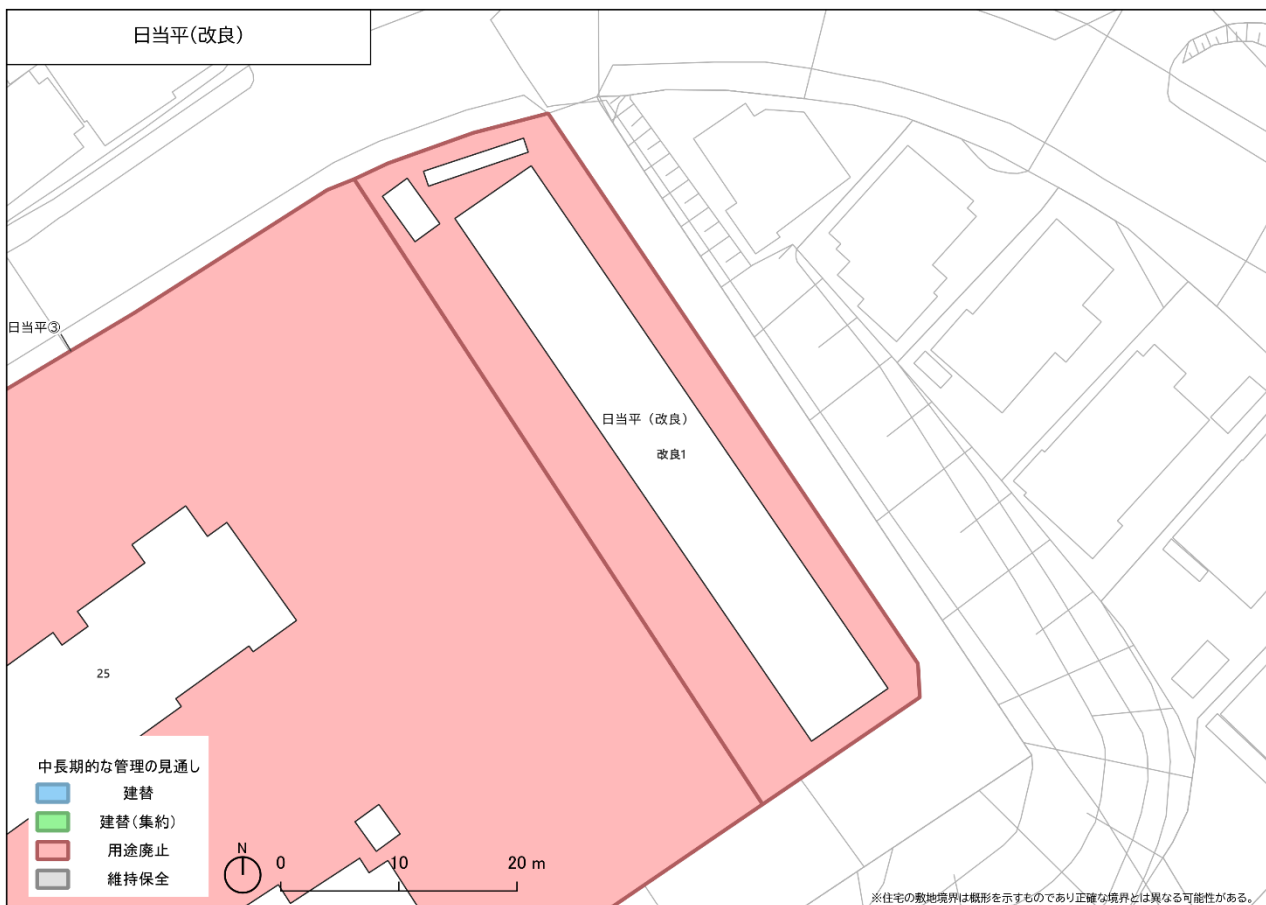
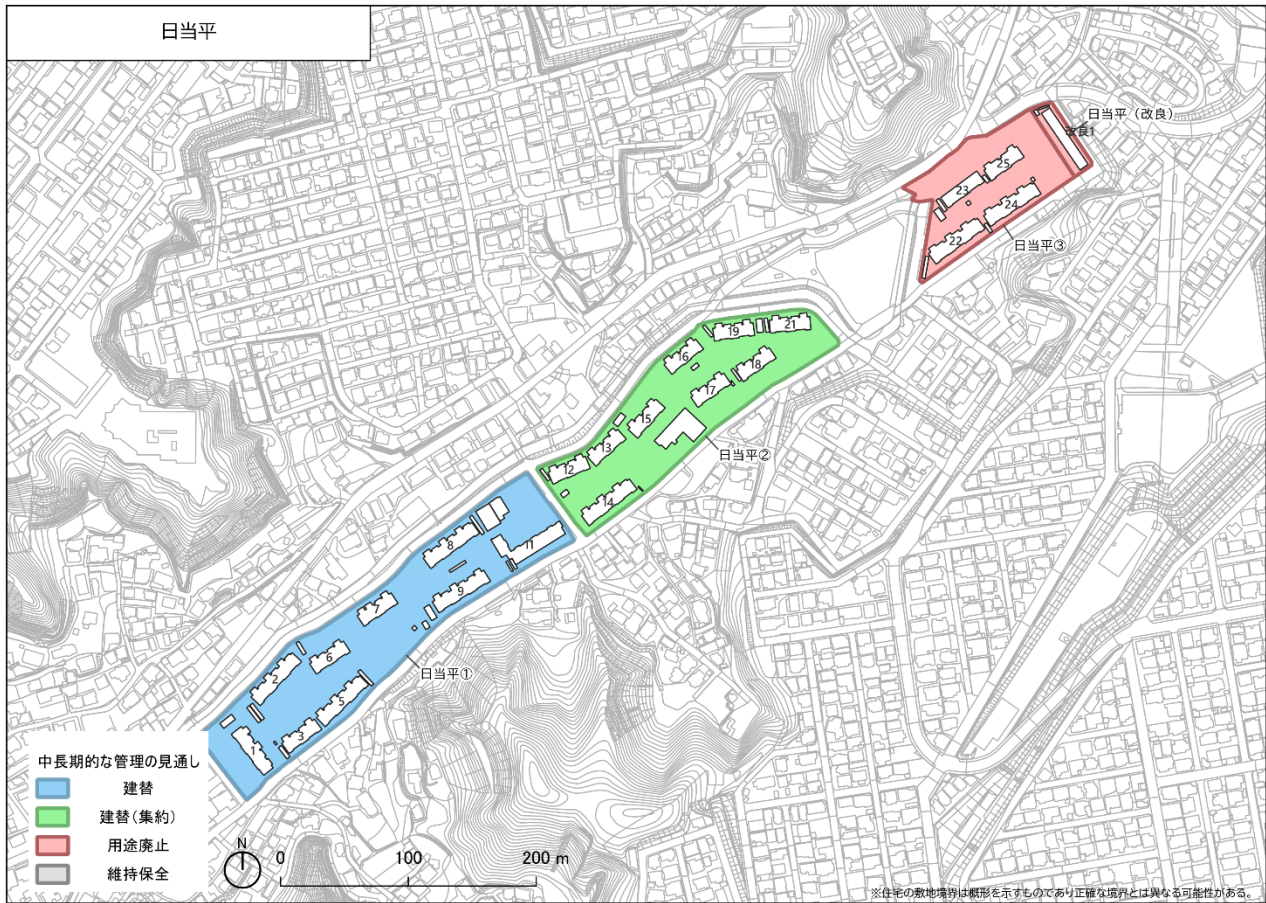


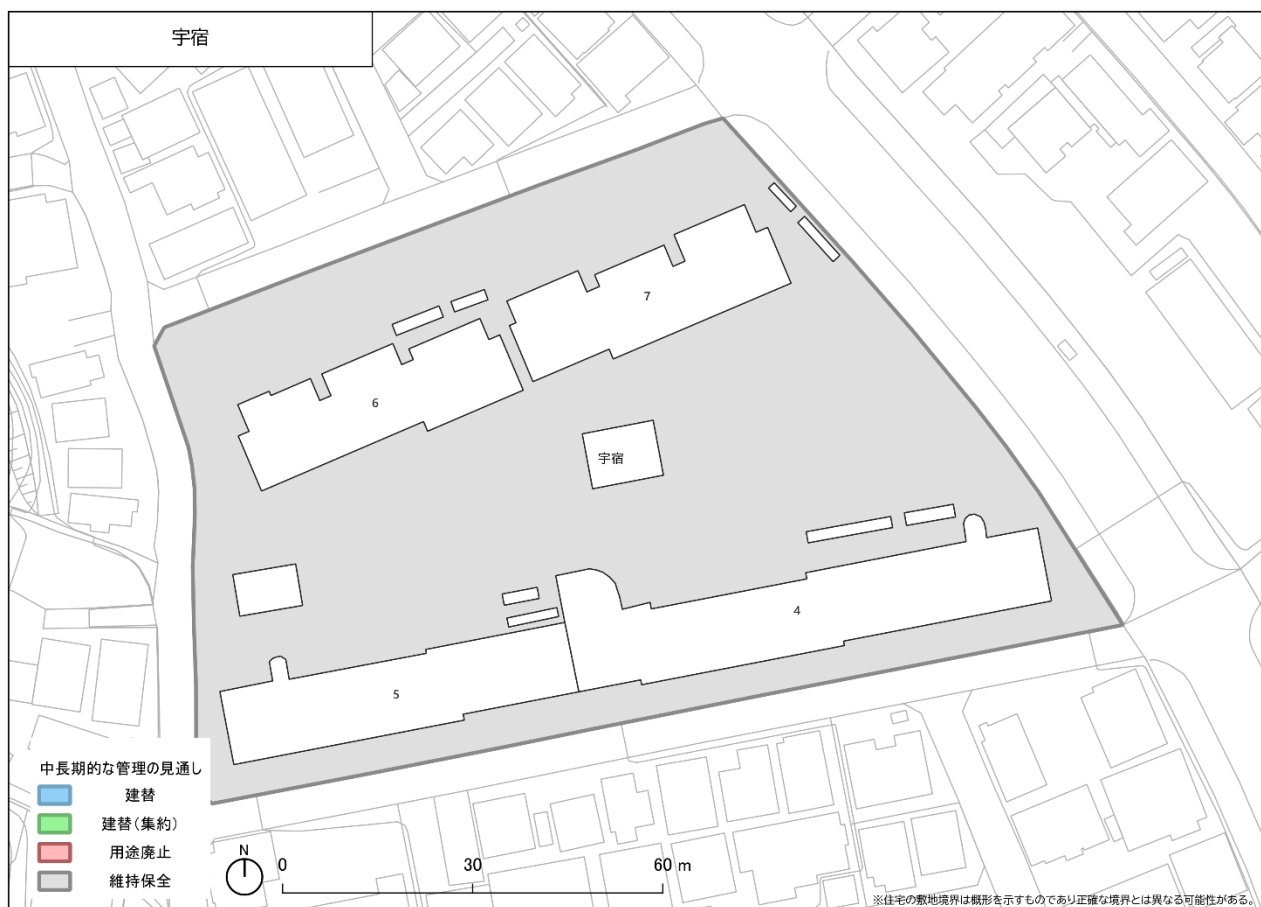
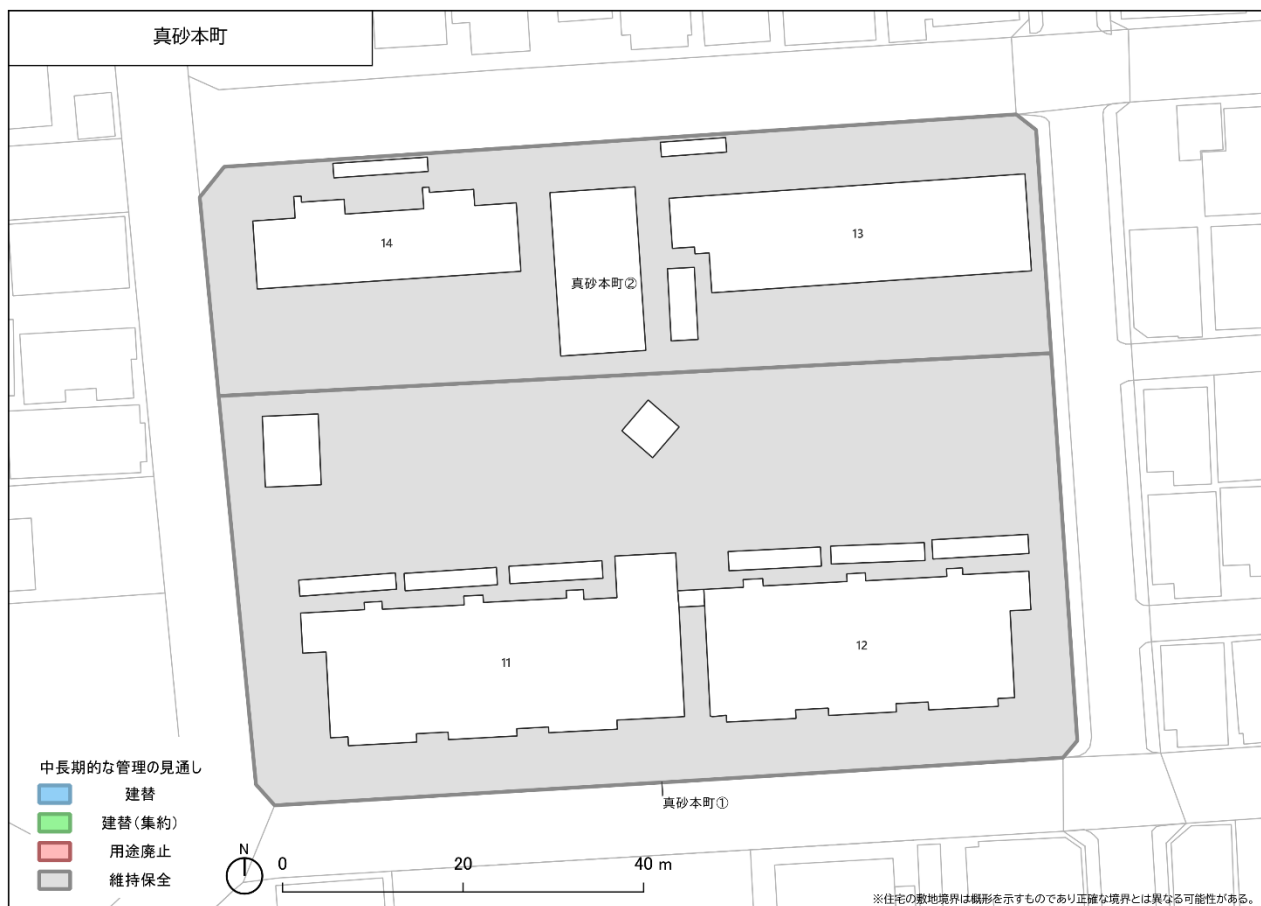
1. 住宅別の管理方針



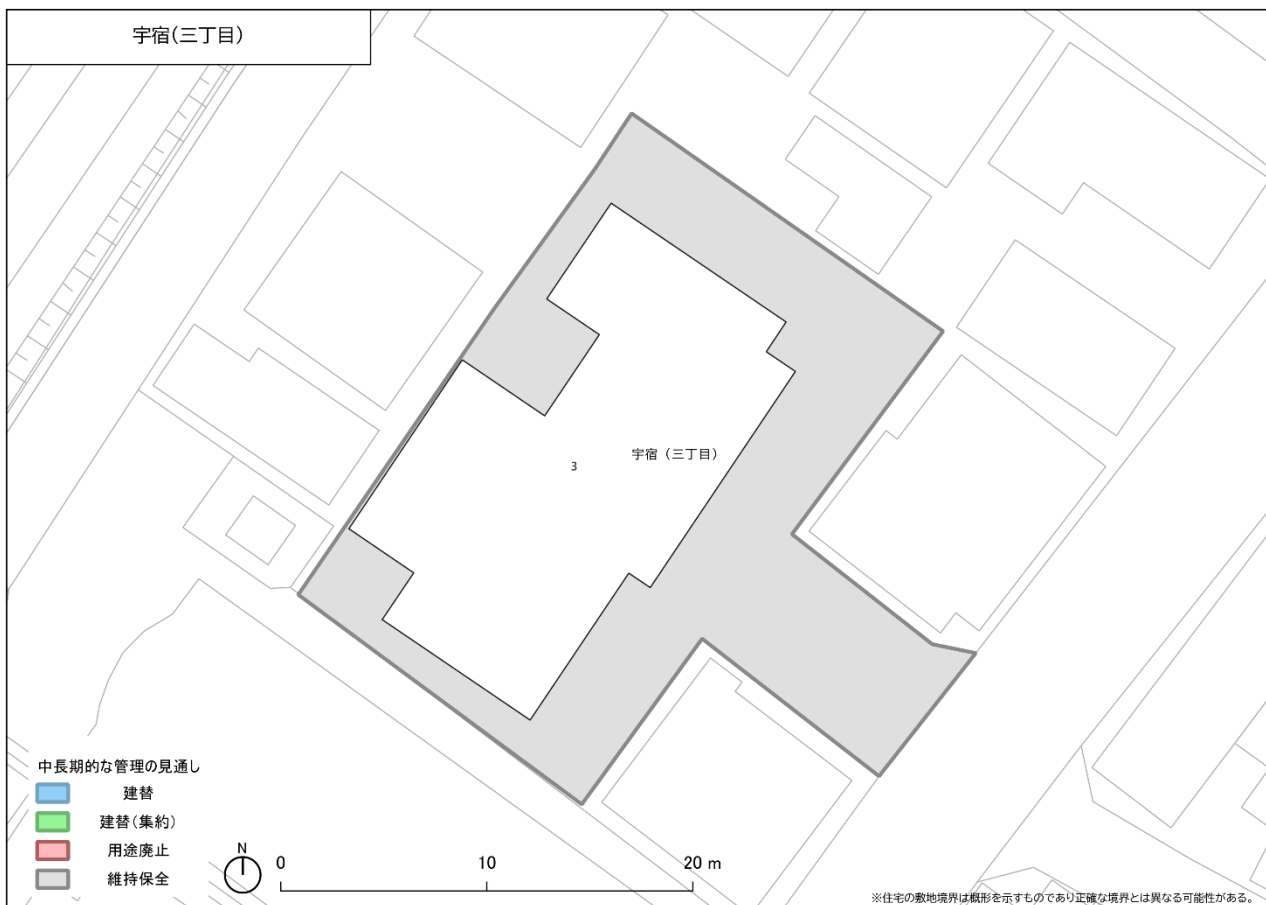


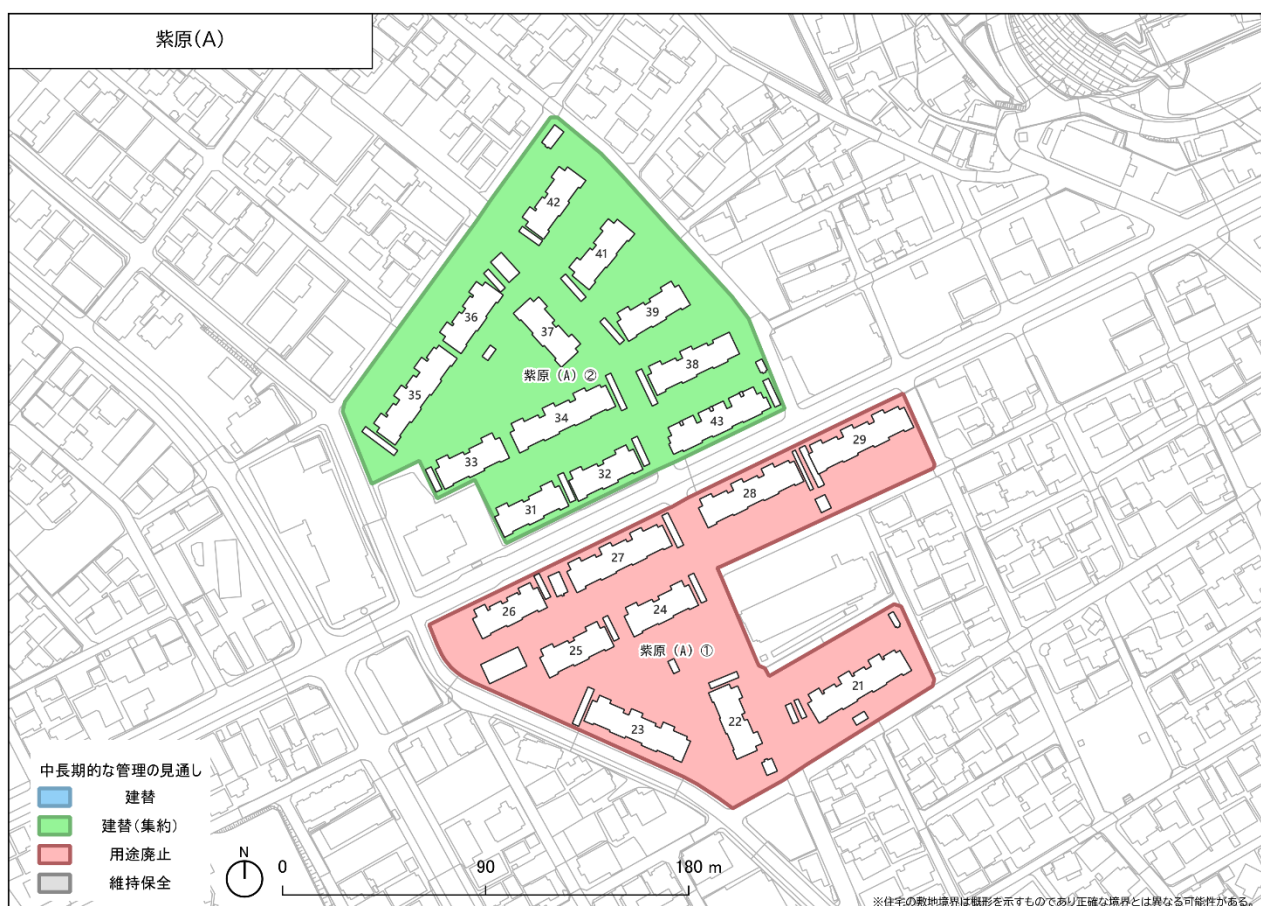
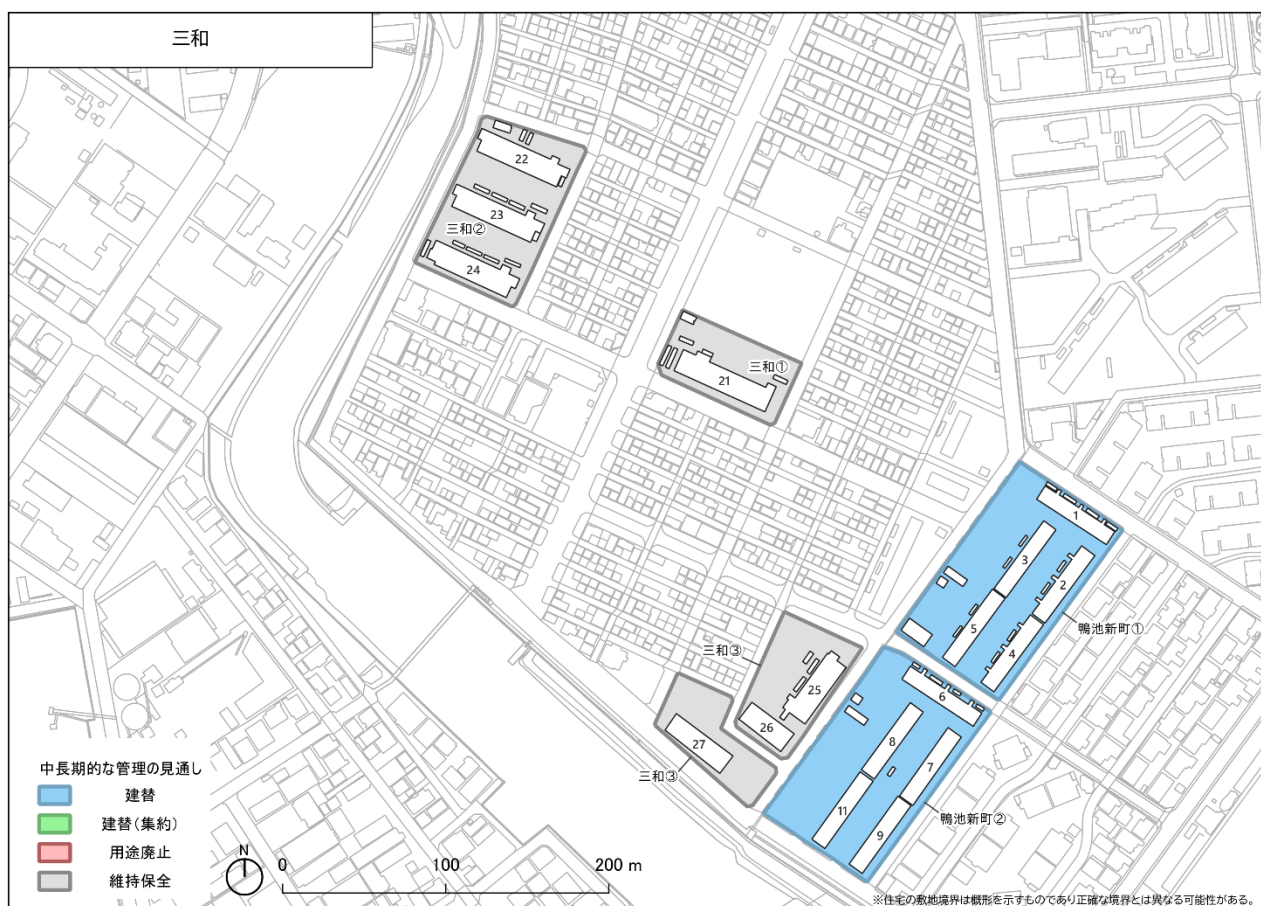
1. 住宅別の管理方針



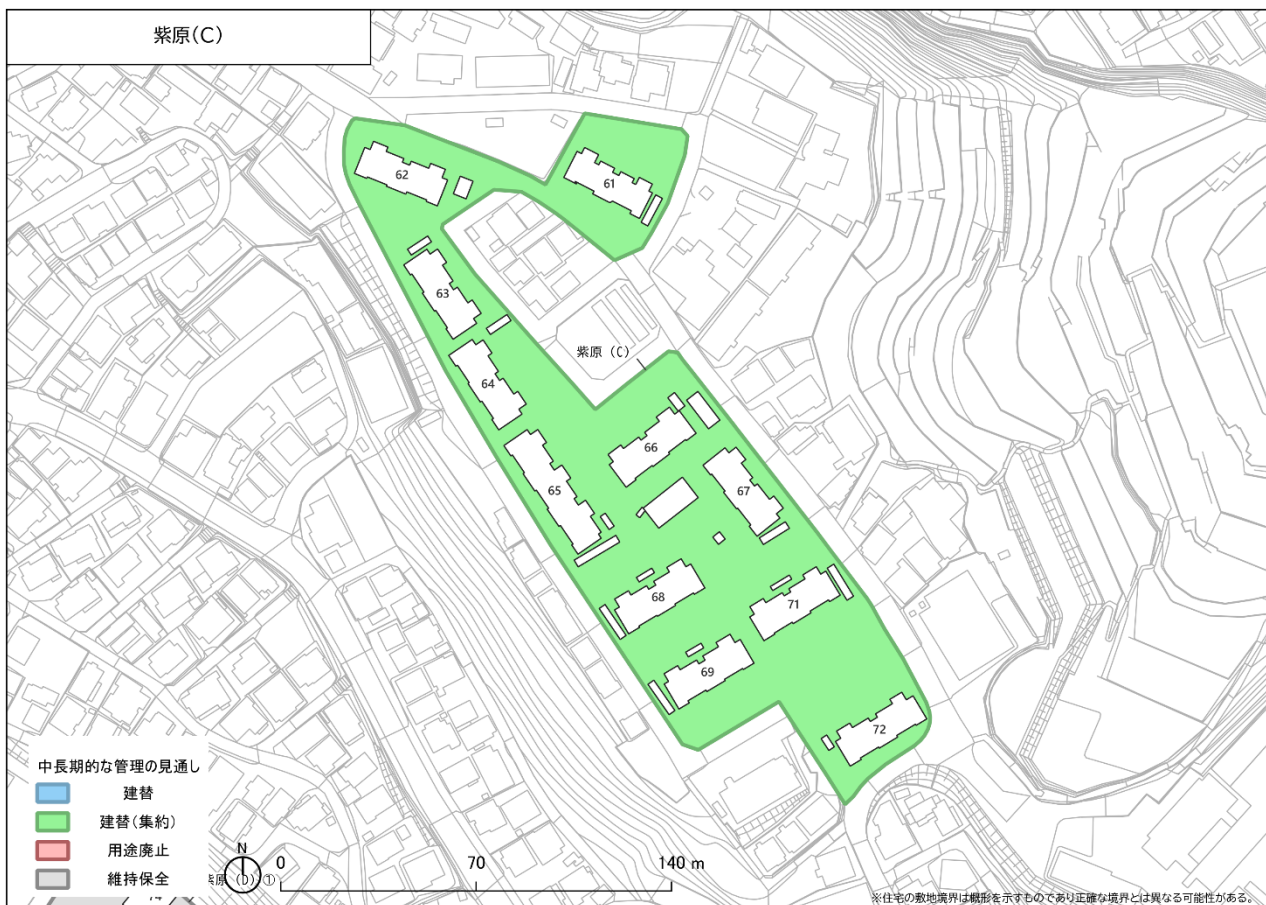
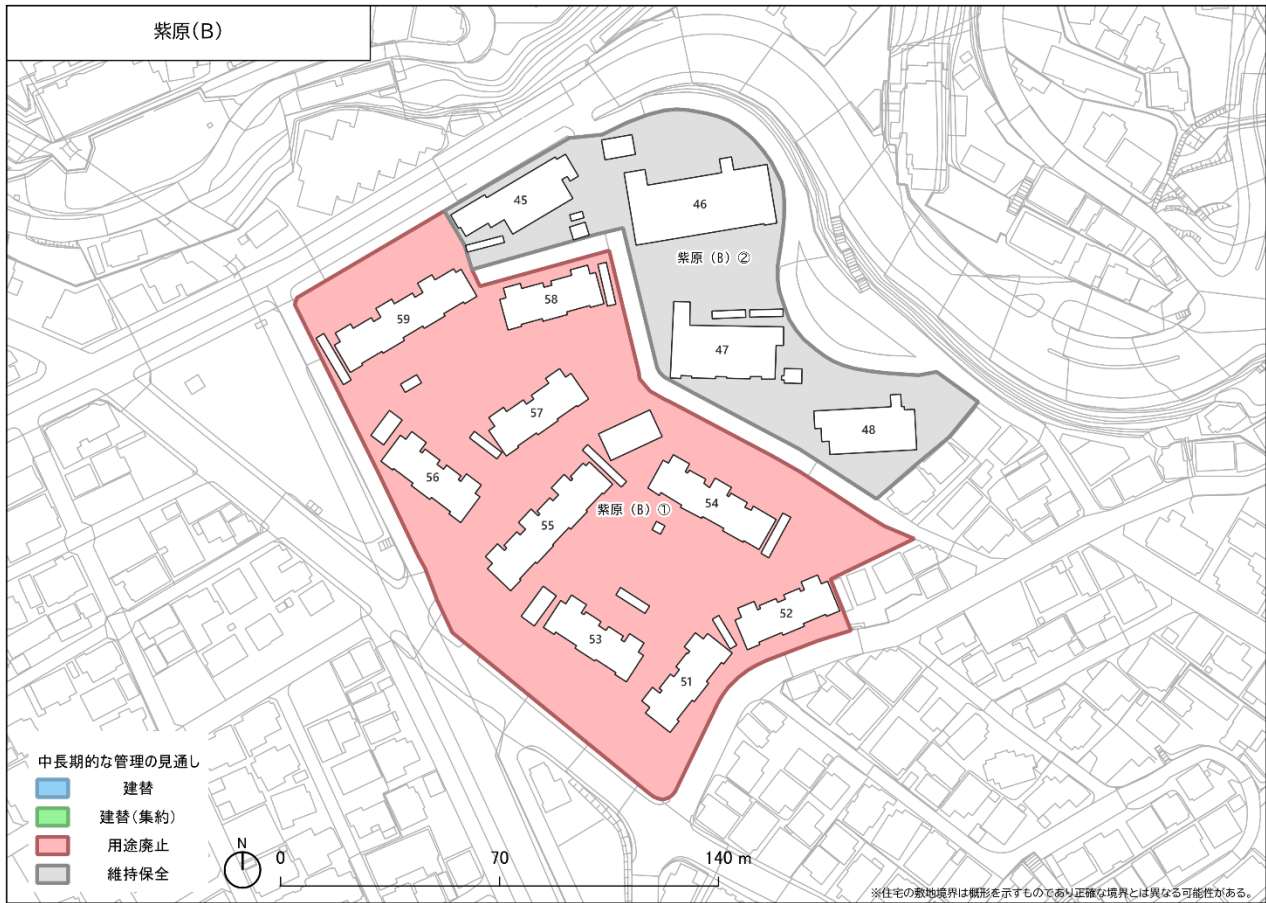


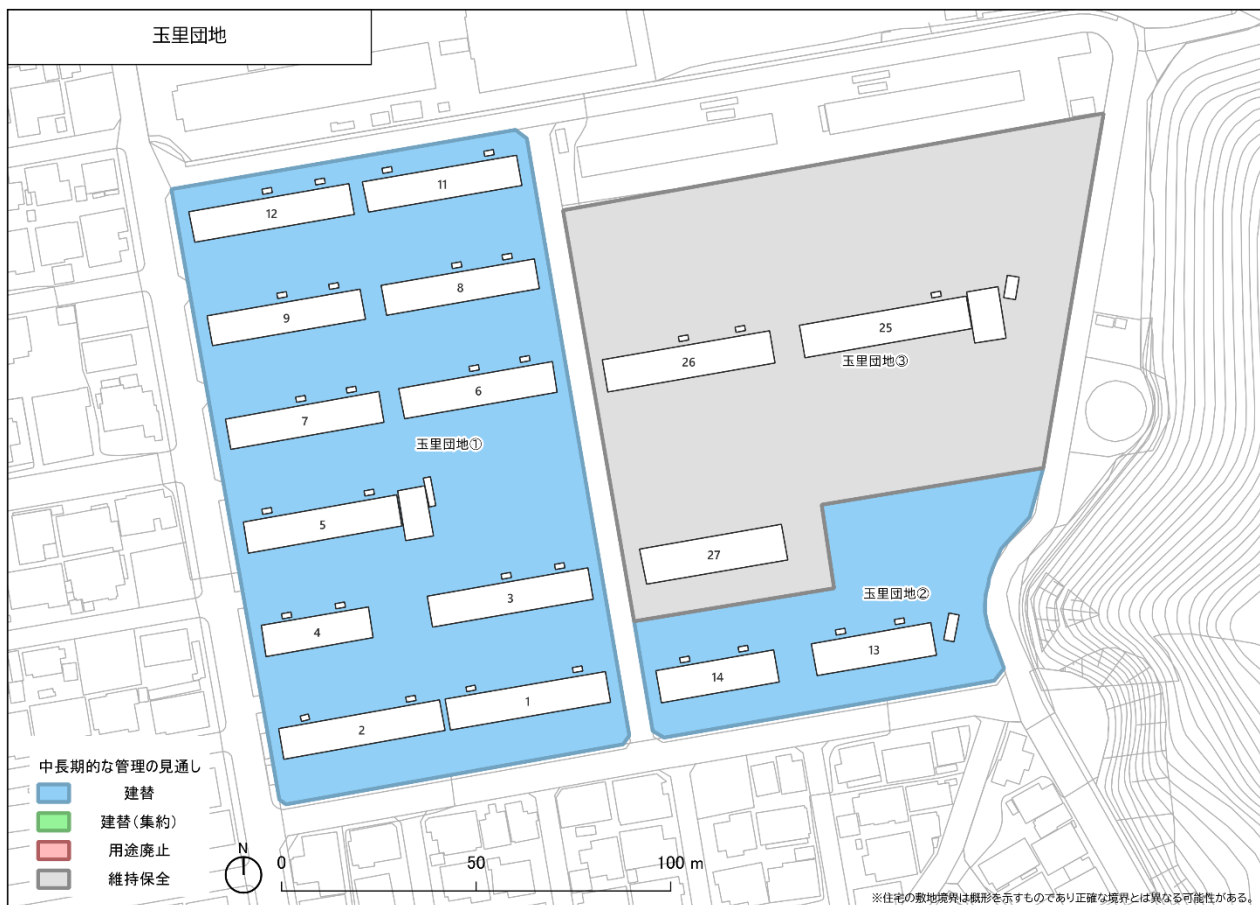
1. 住宅別の管理方針



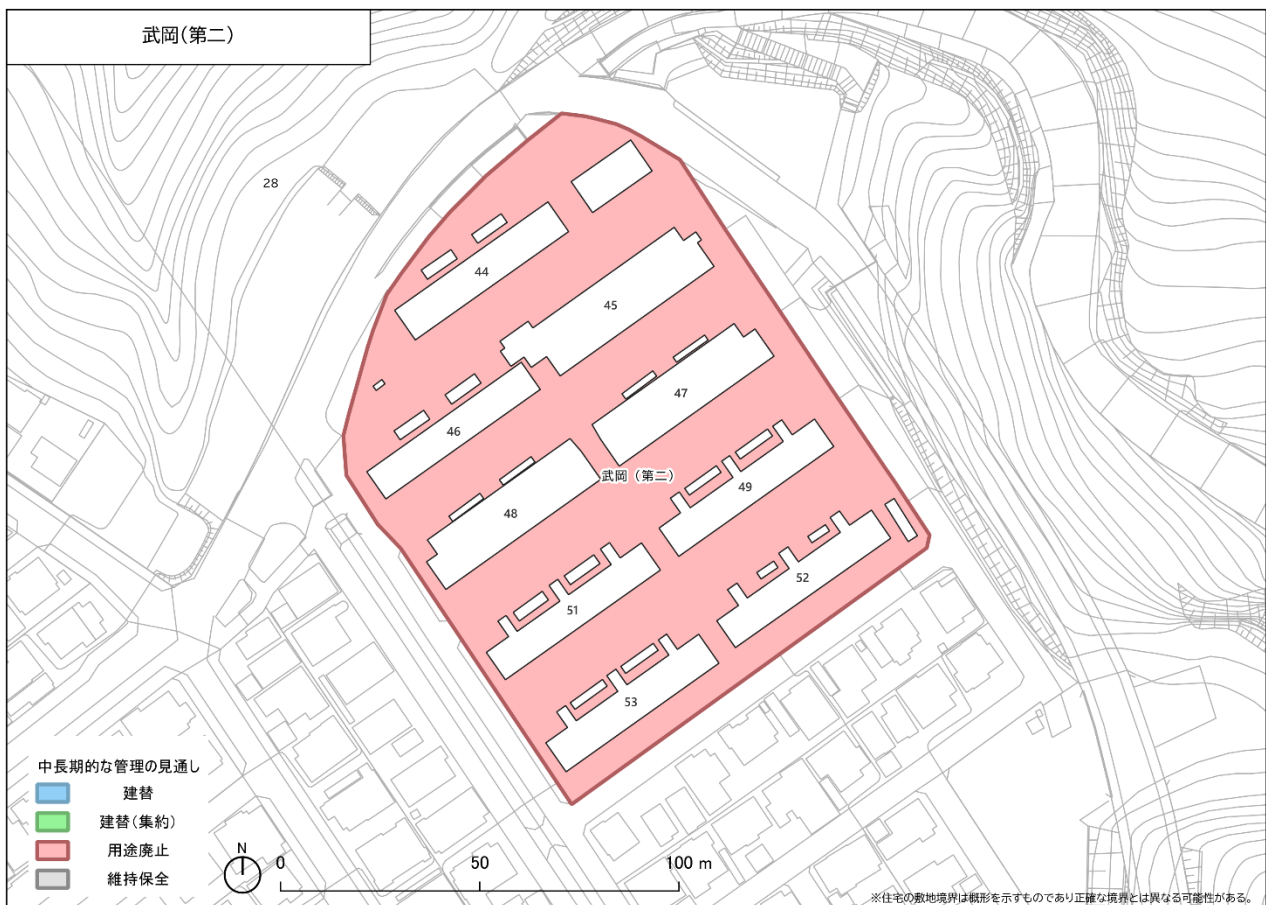
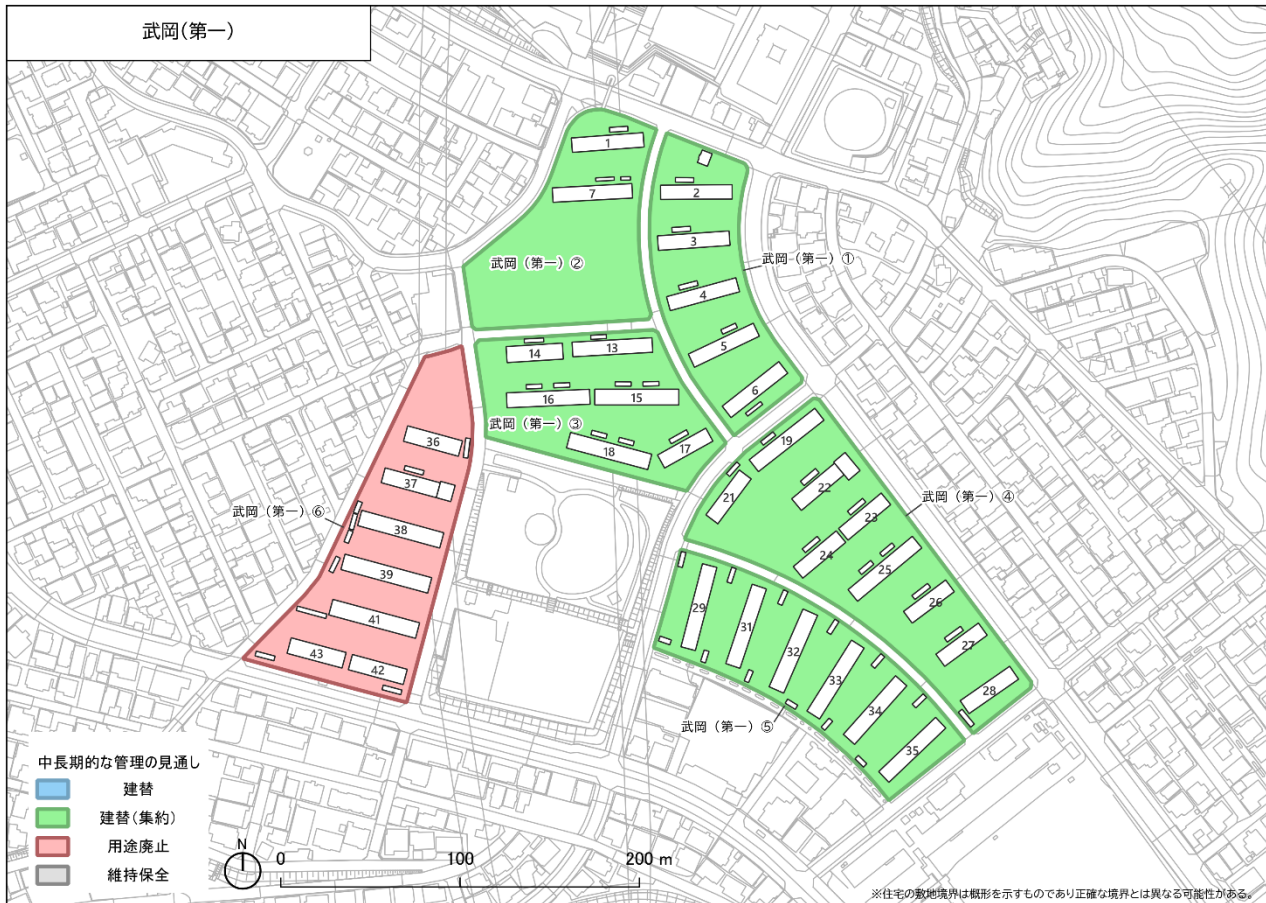


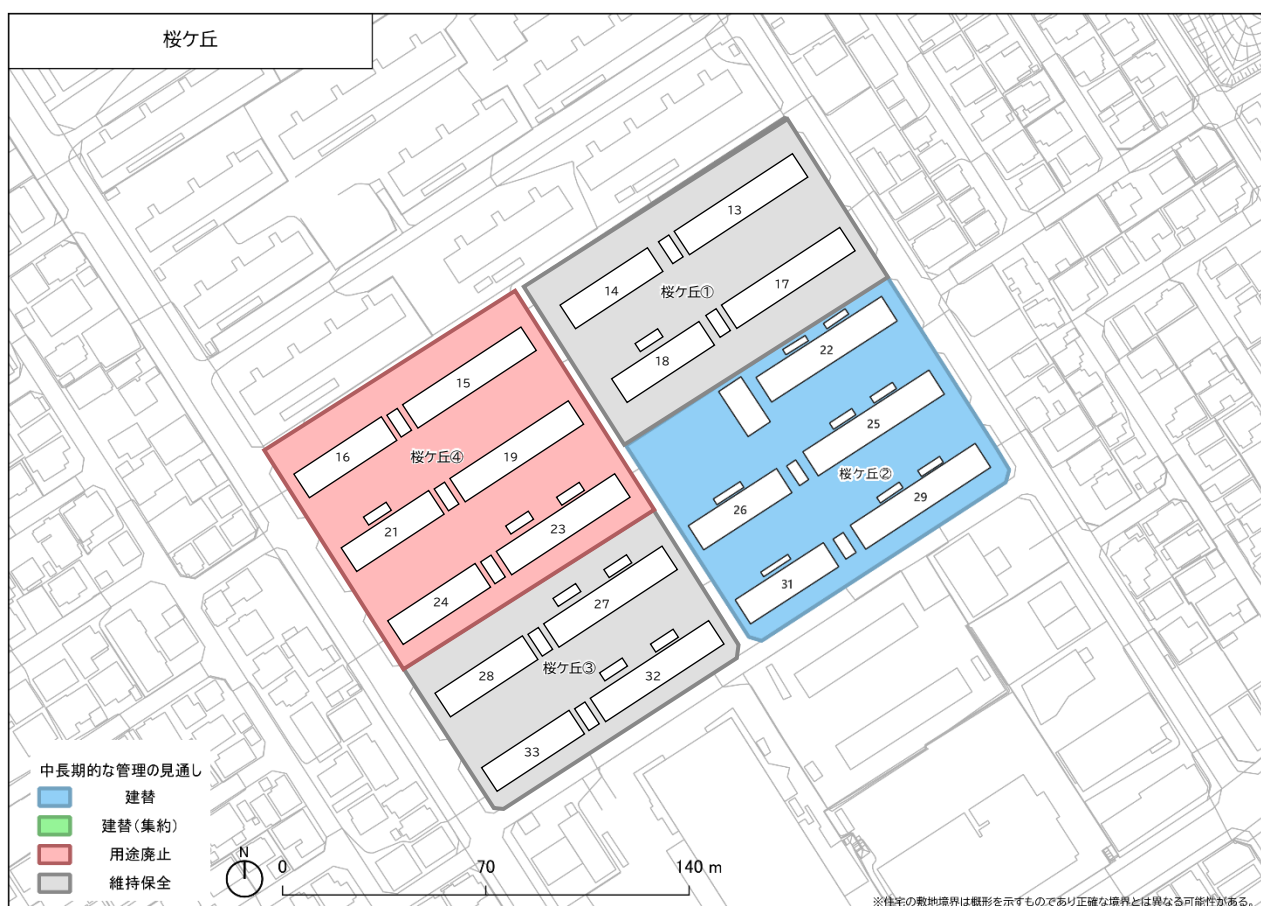
1. 住宅別の管理方針



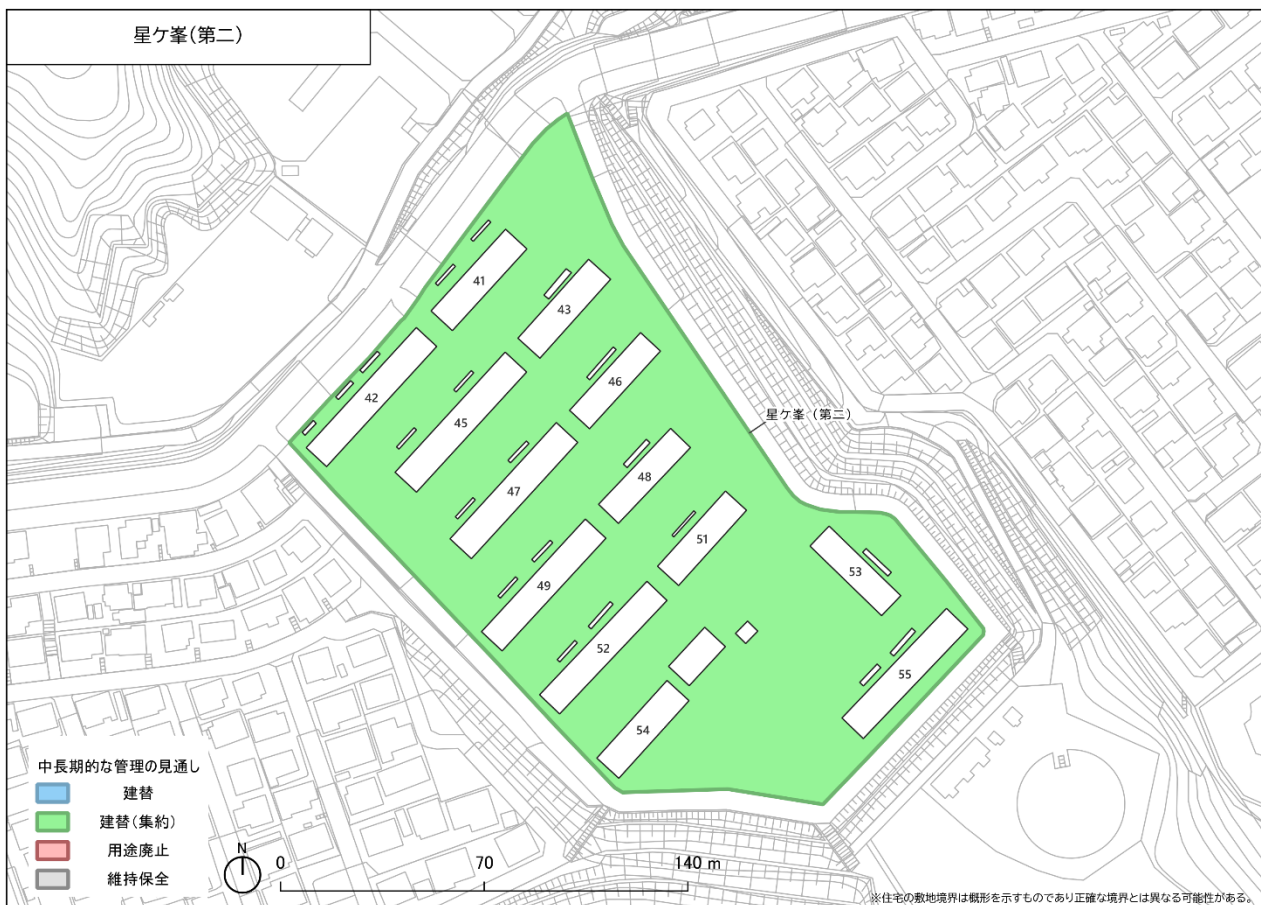
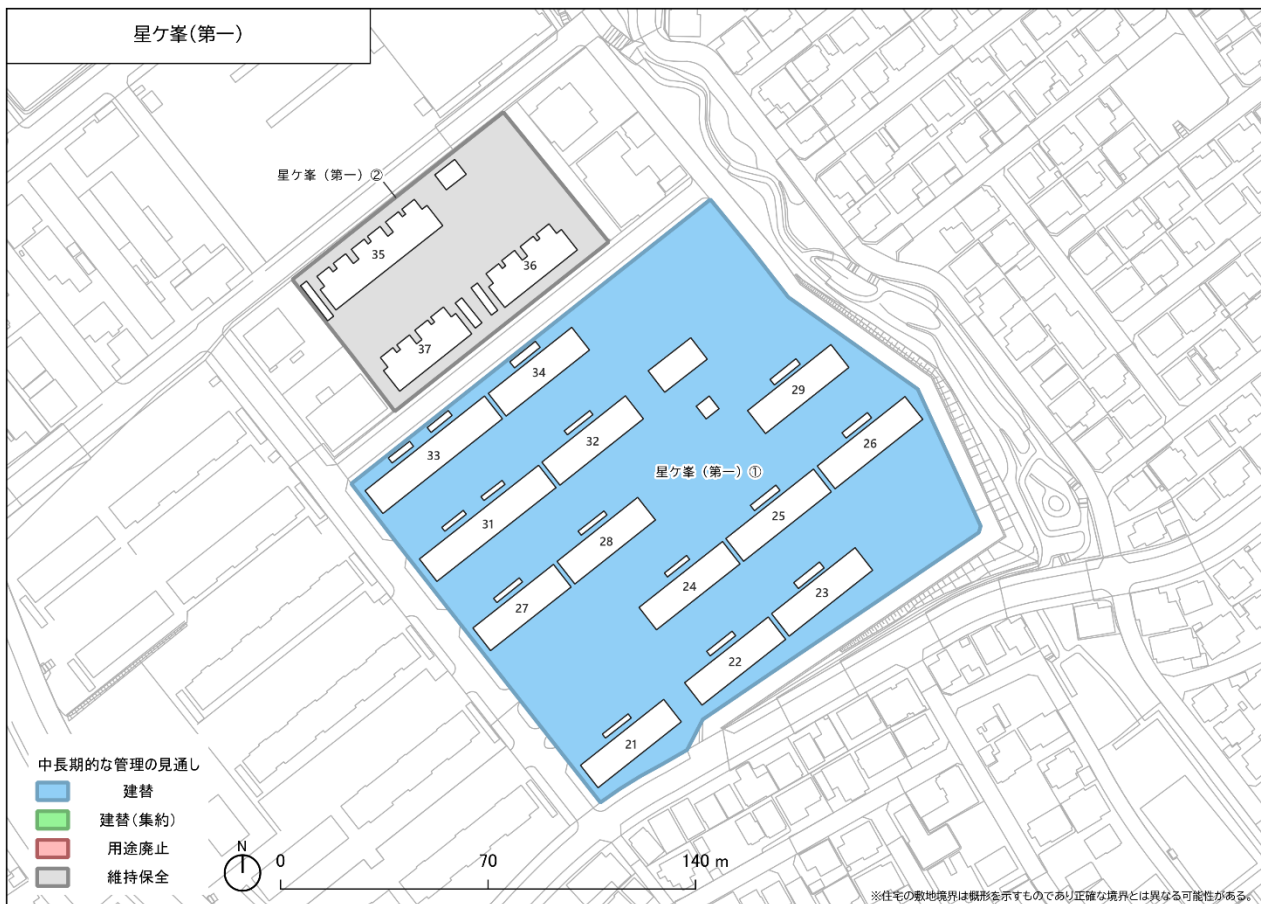


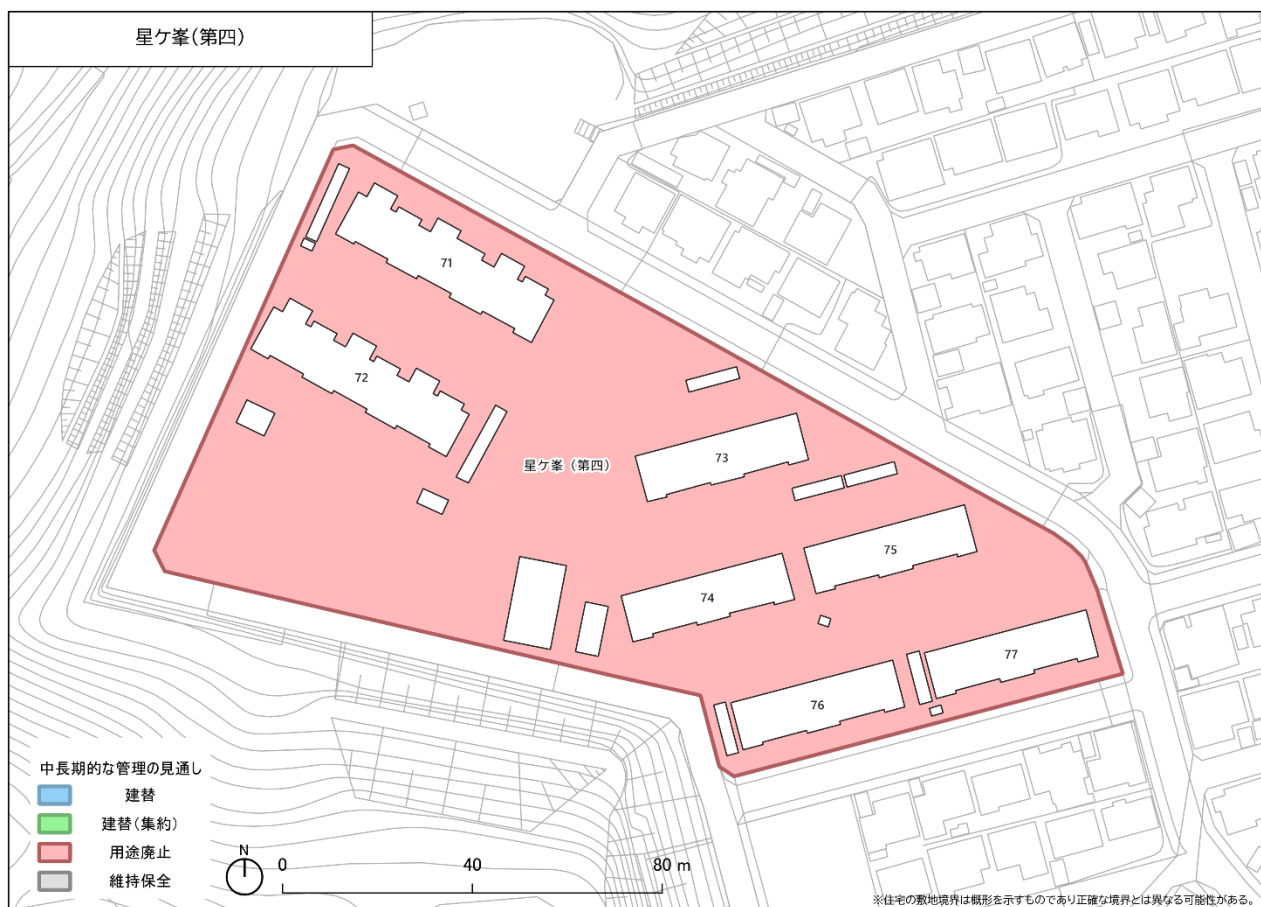
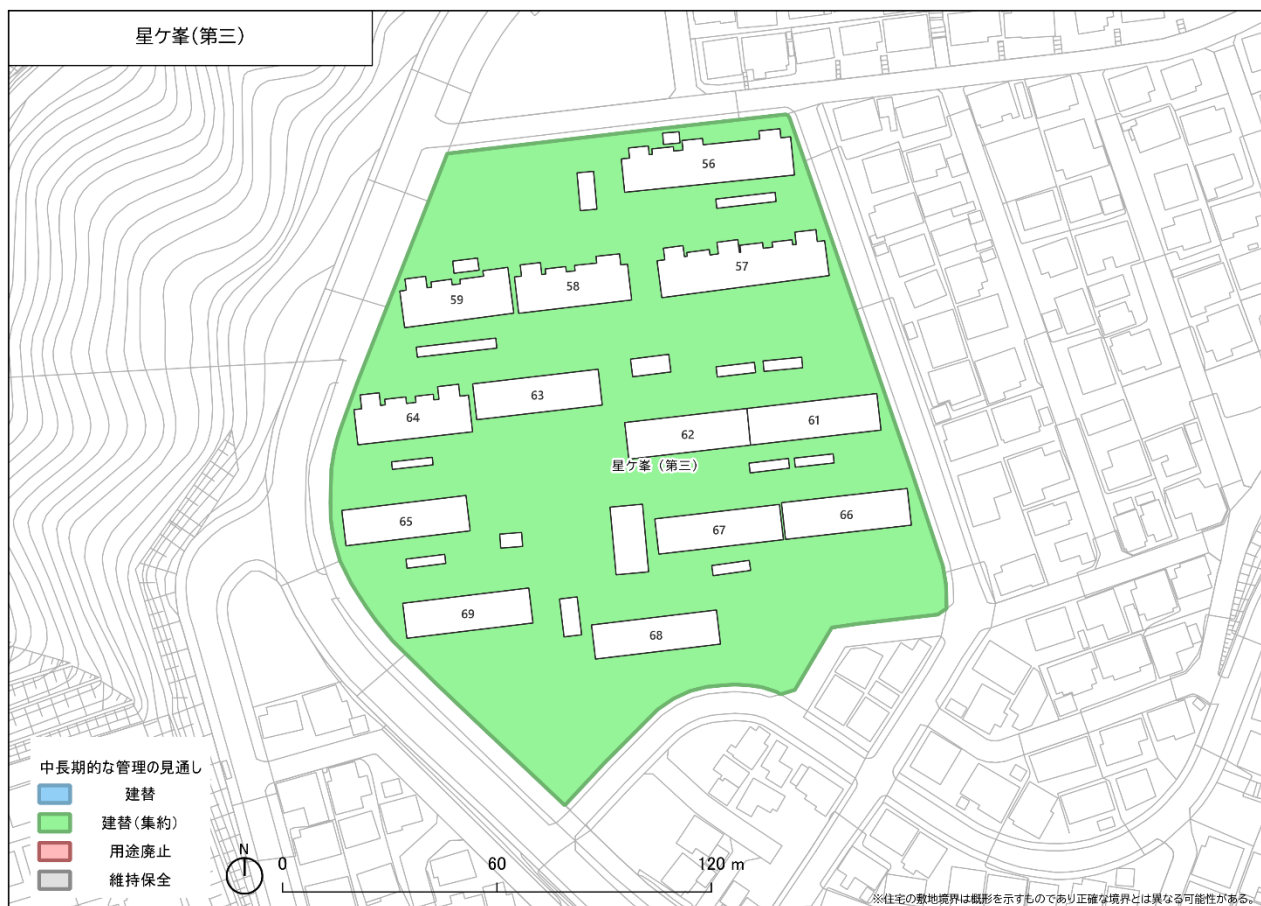
1. 住宅別の管理方針



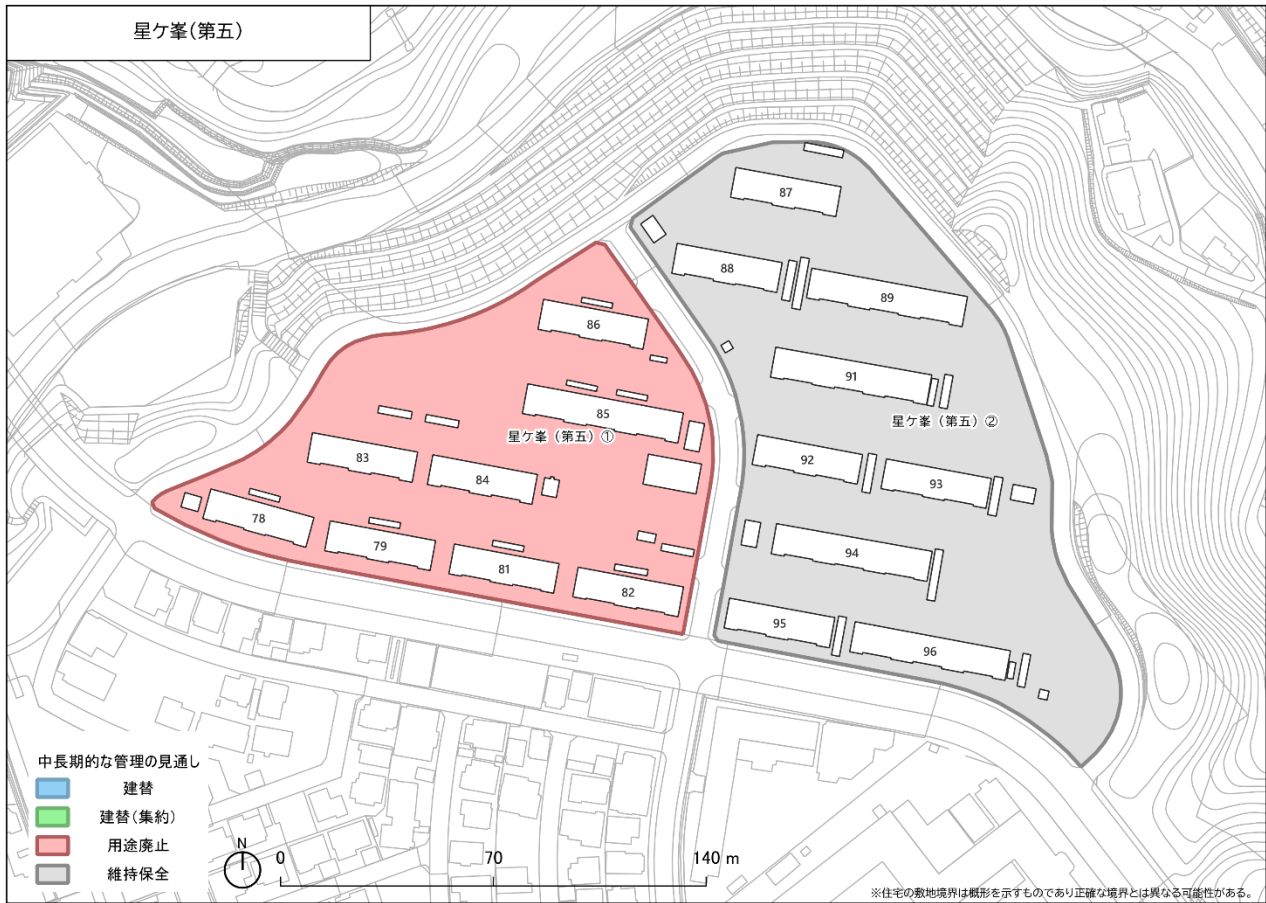


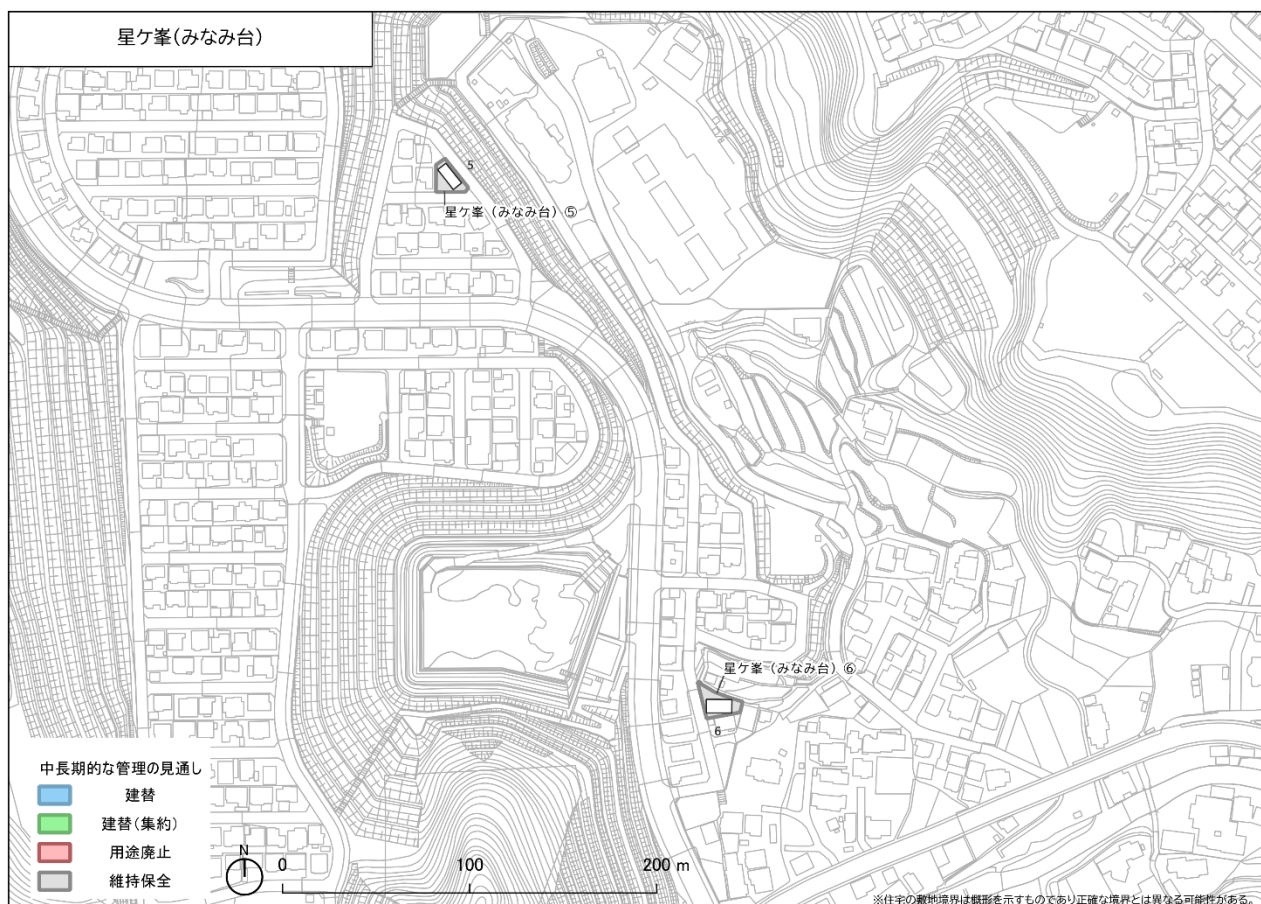
1. 住宅別の管理方針



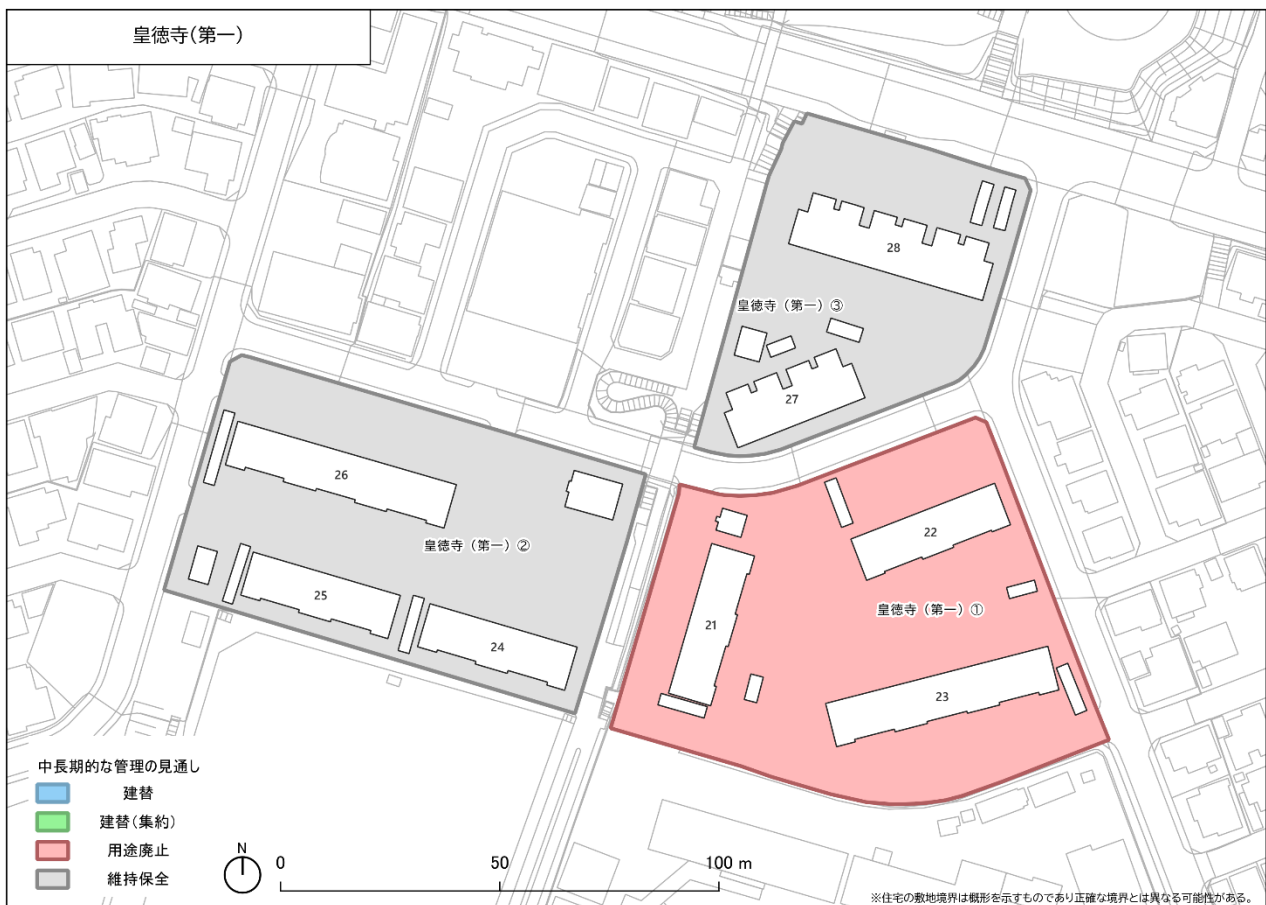
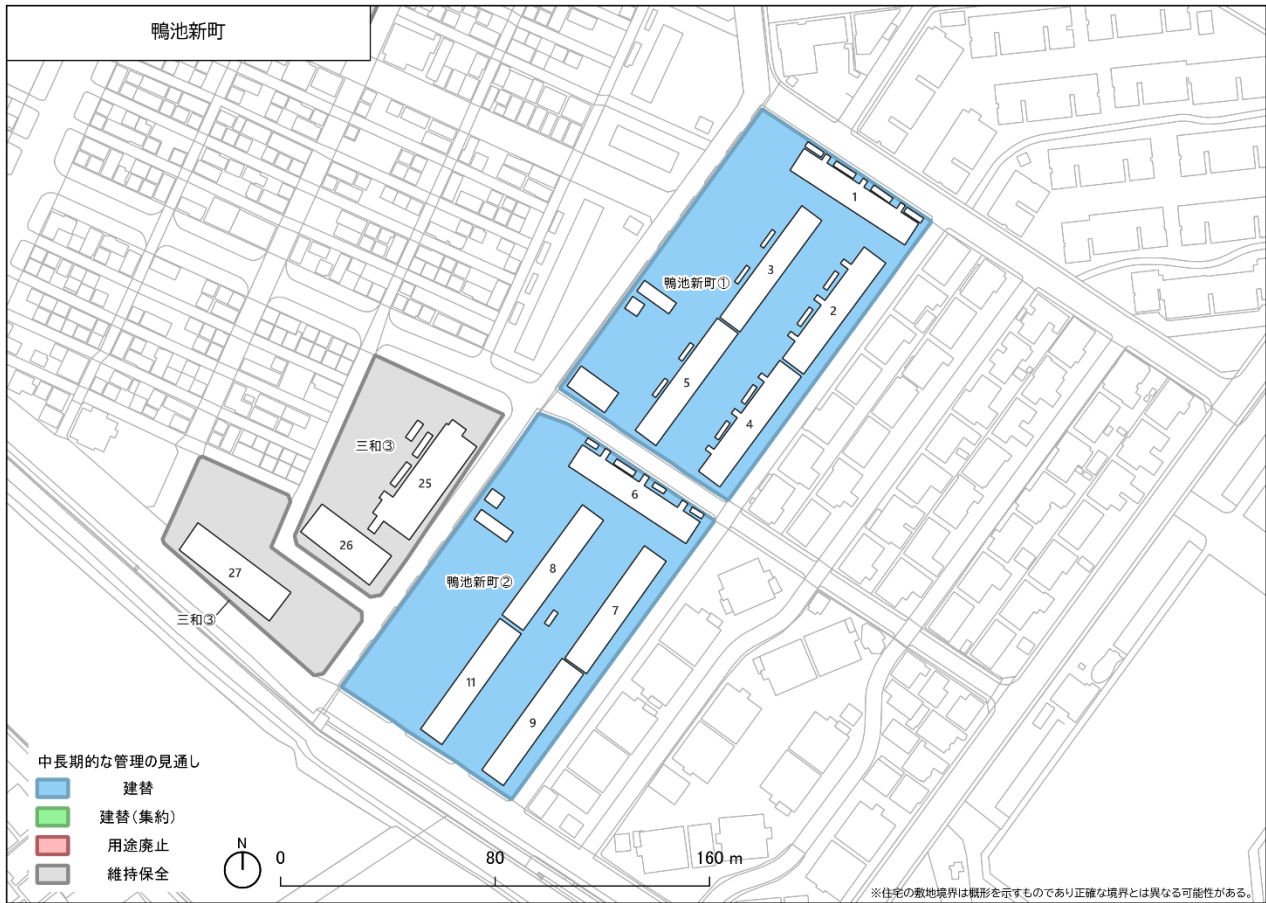


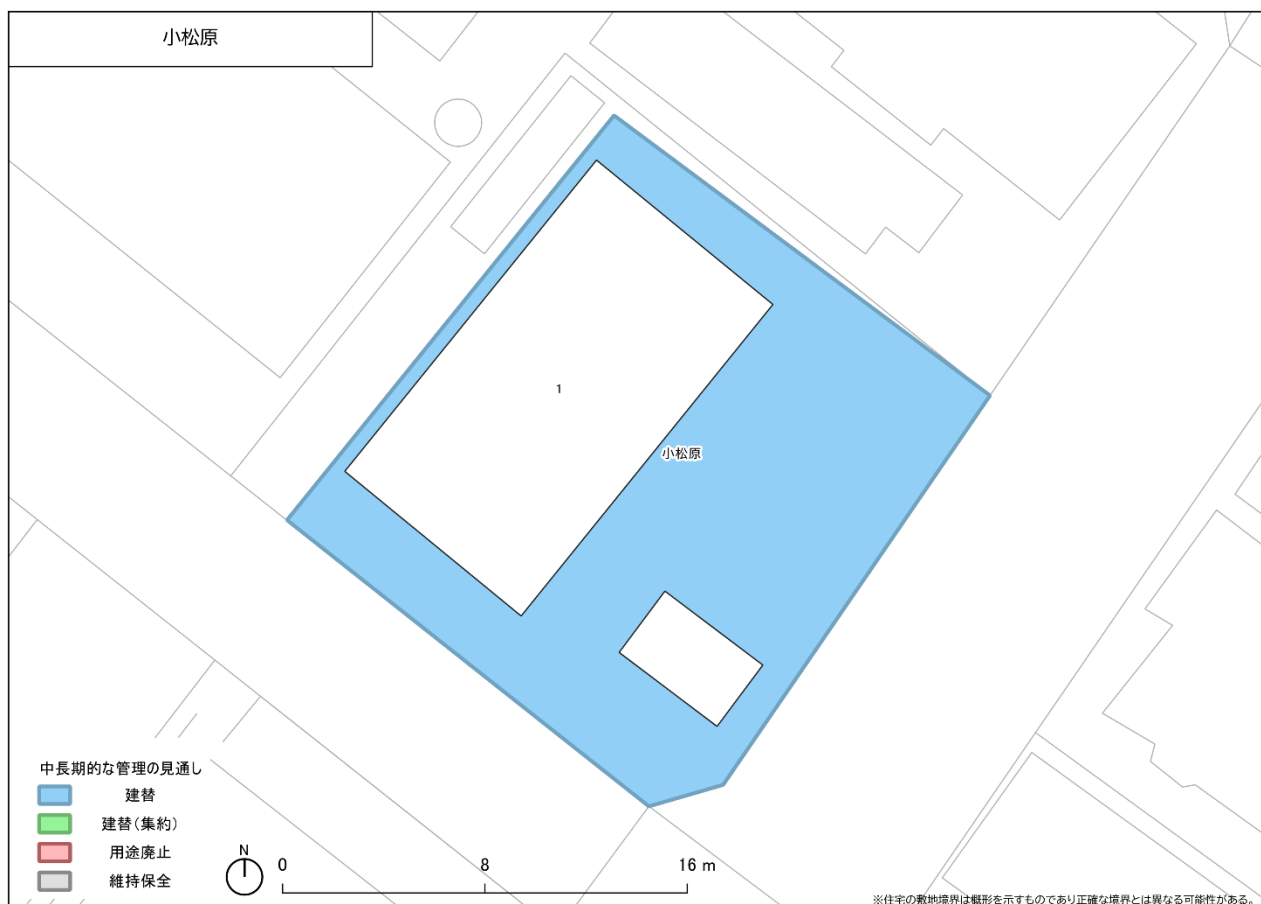
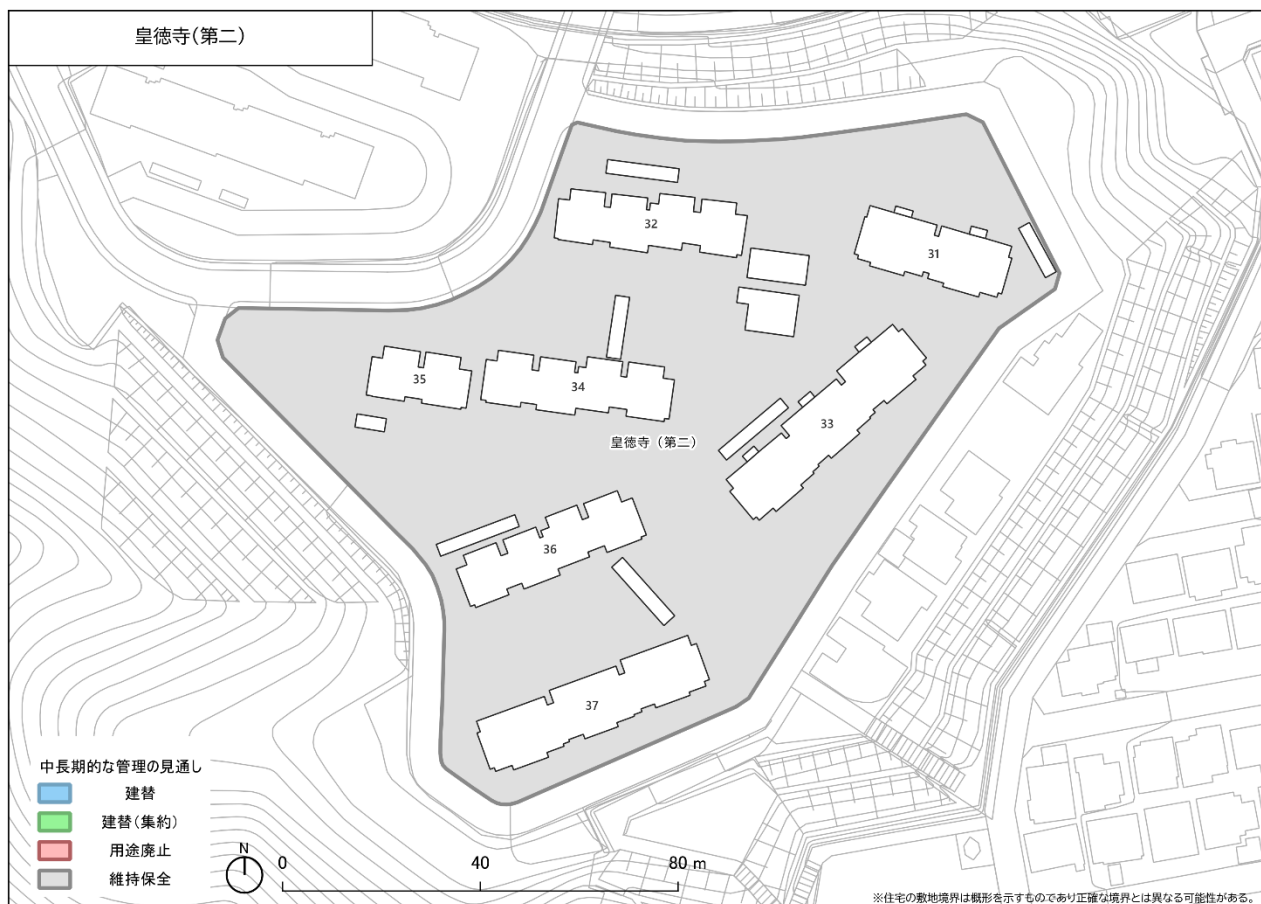
1. 住宅別の管理方針



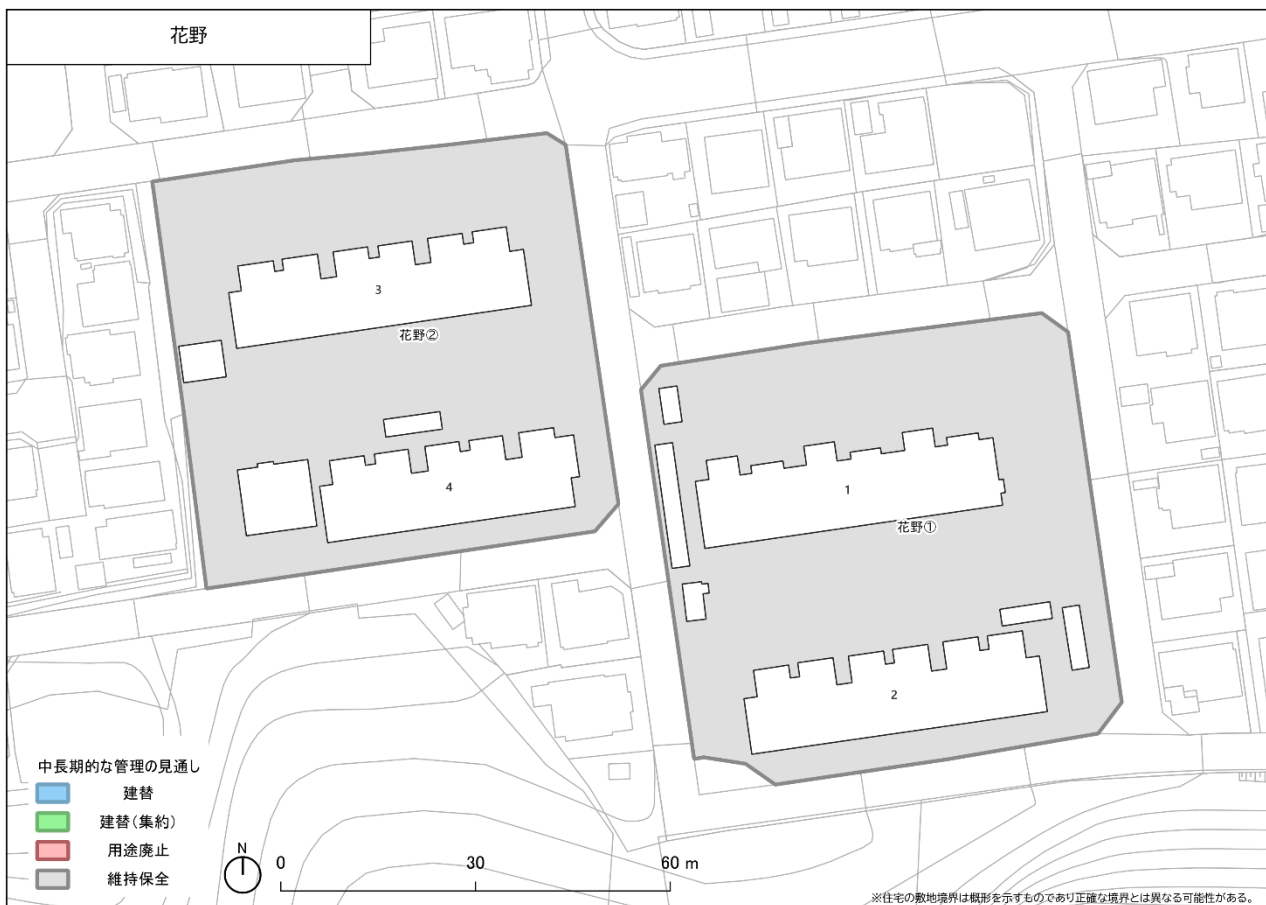
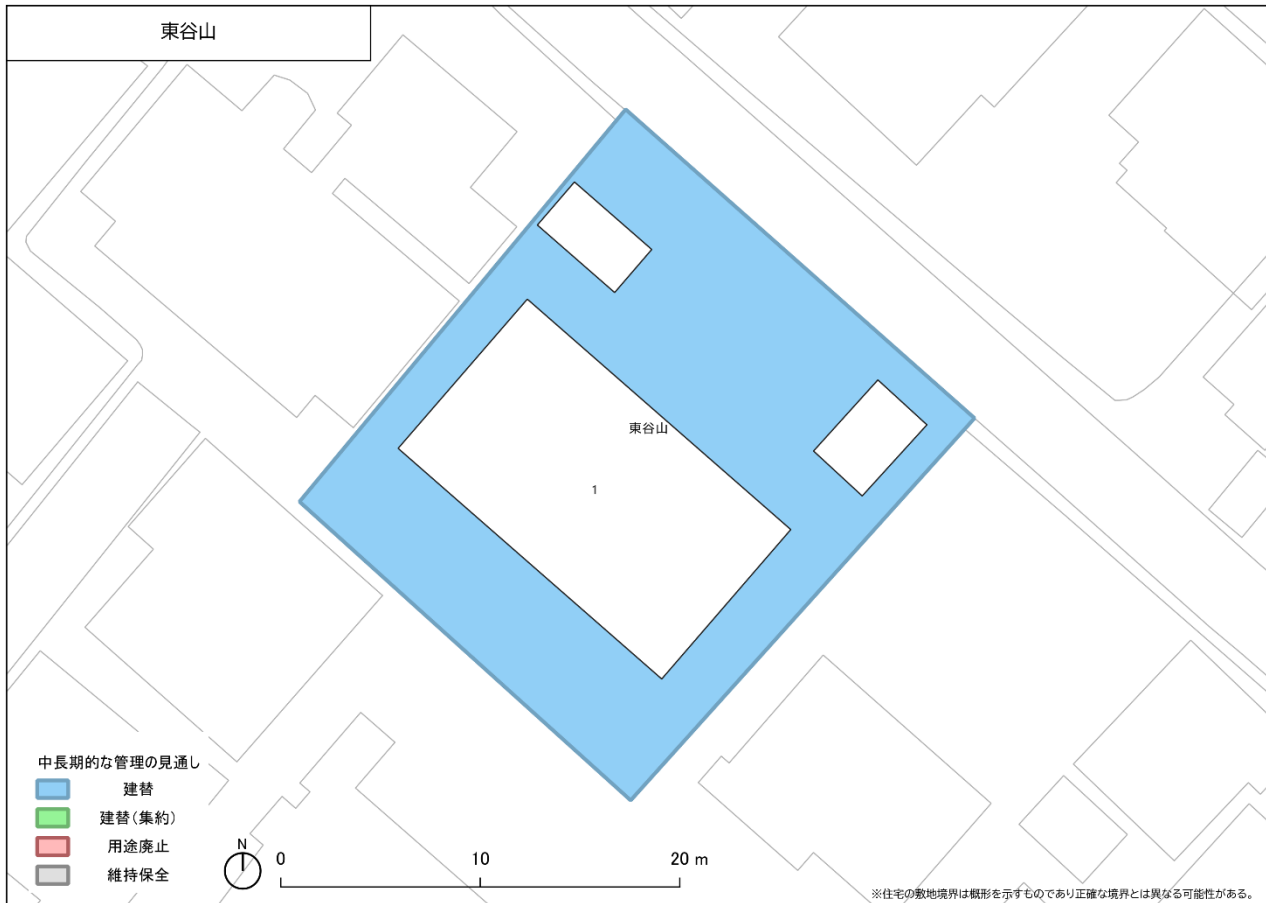


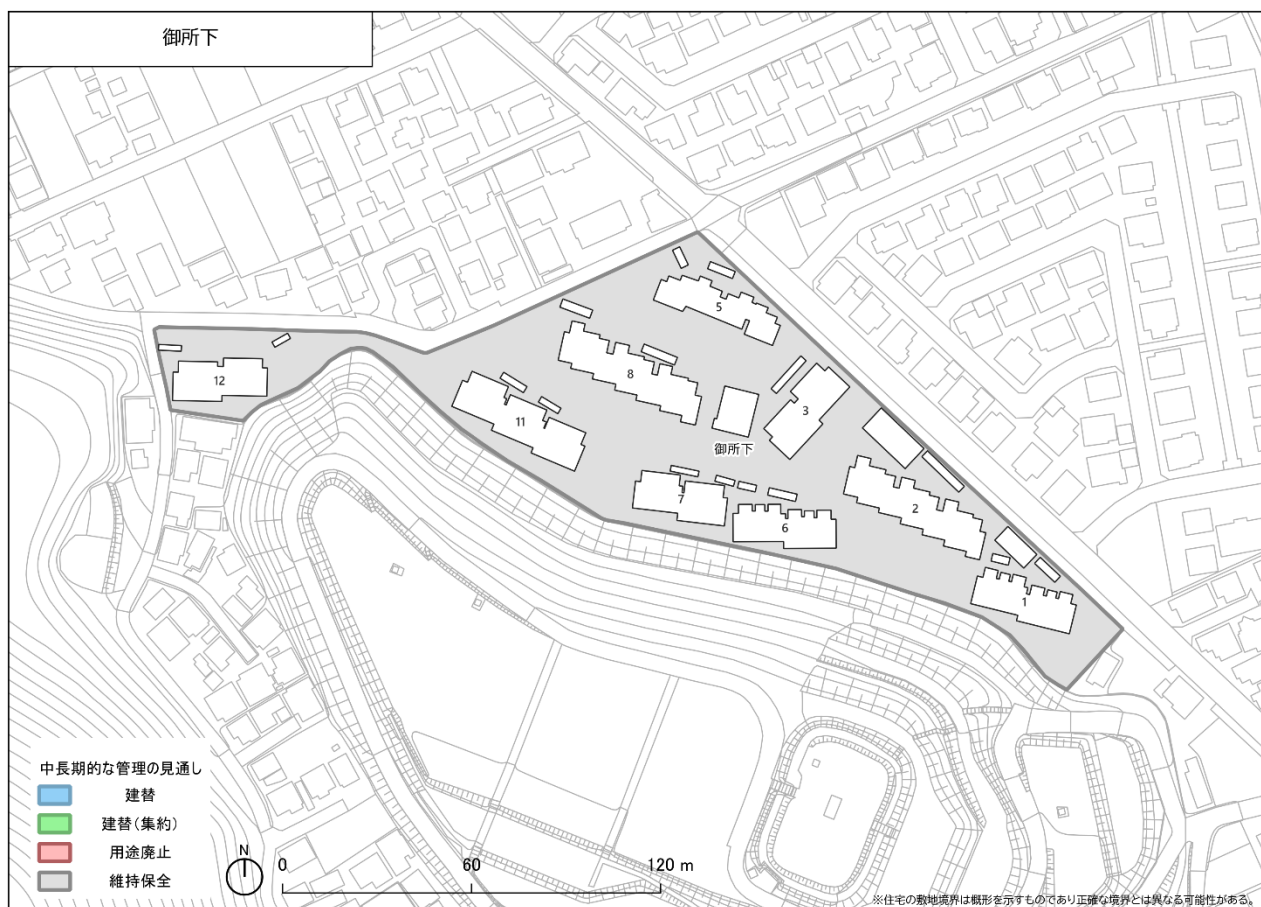
1. 住宅別の管理方針



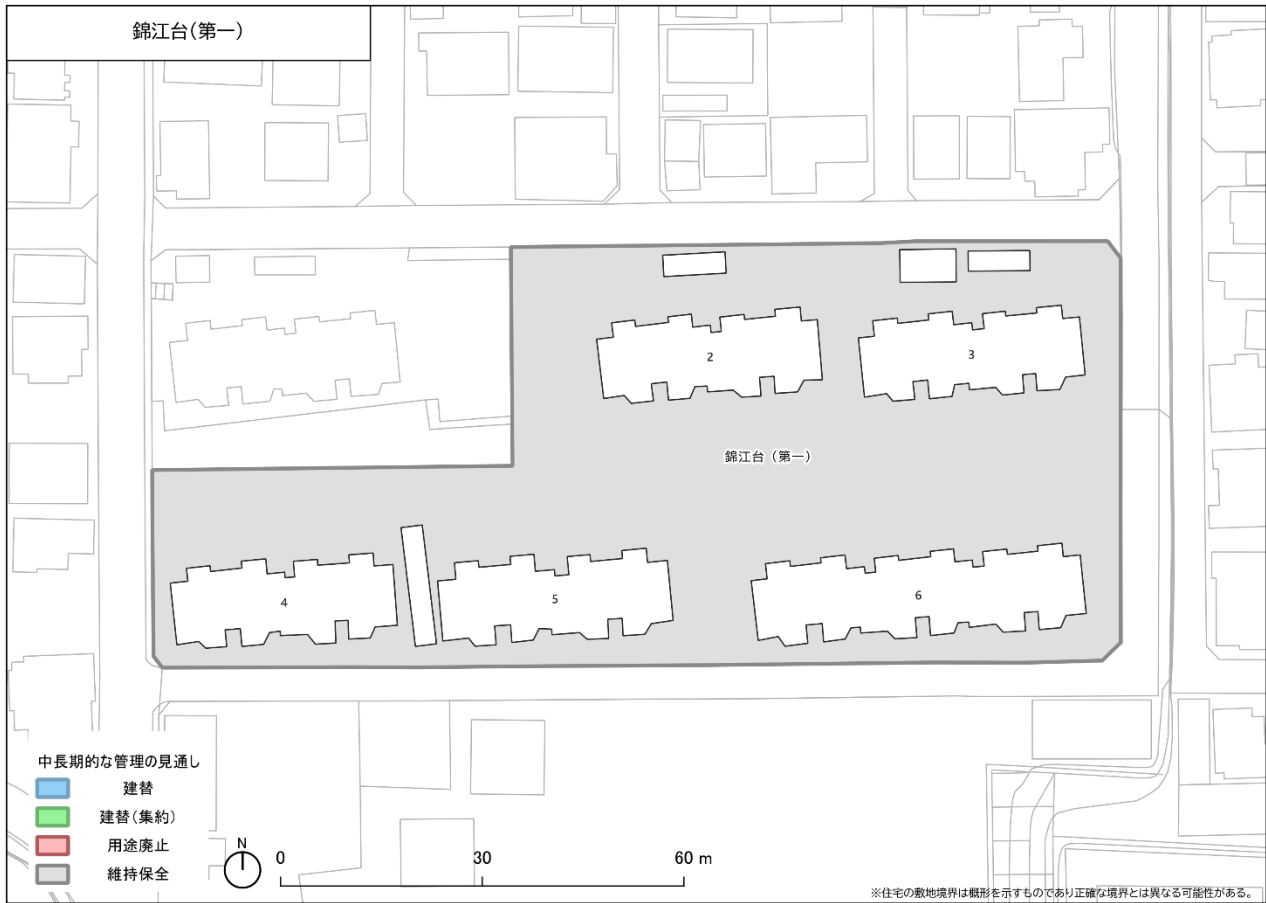


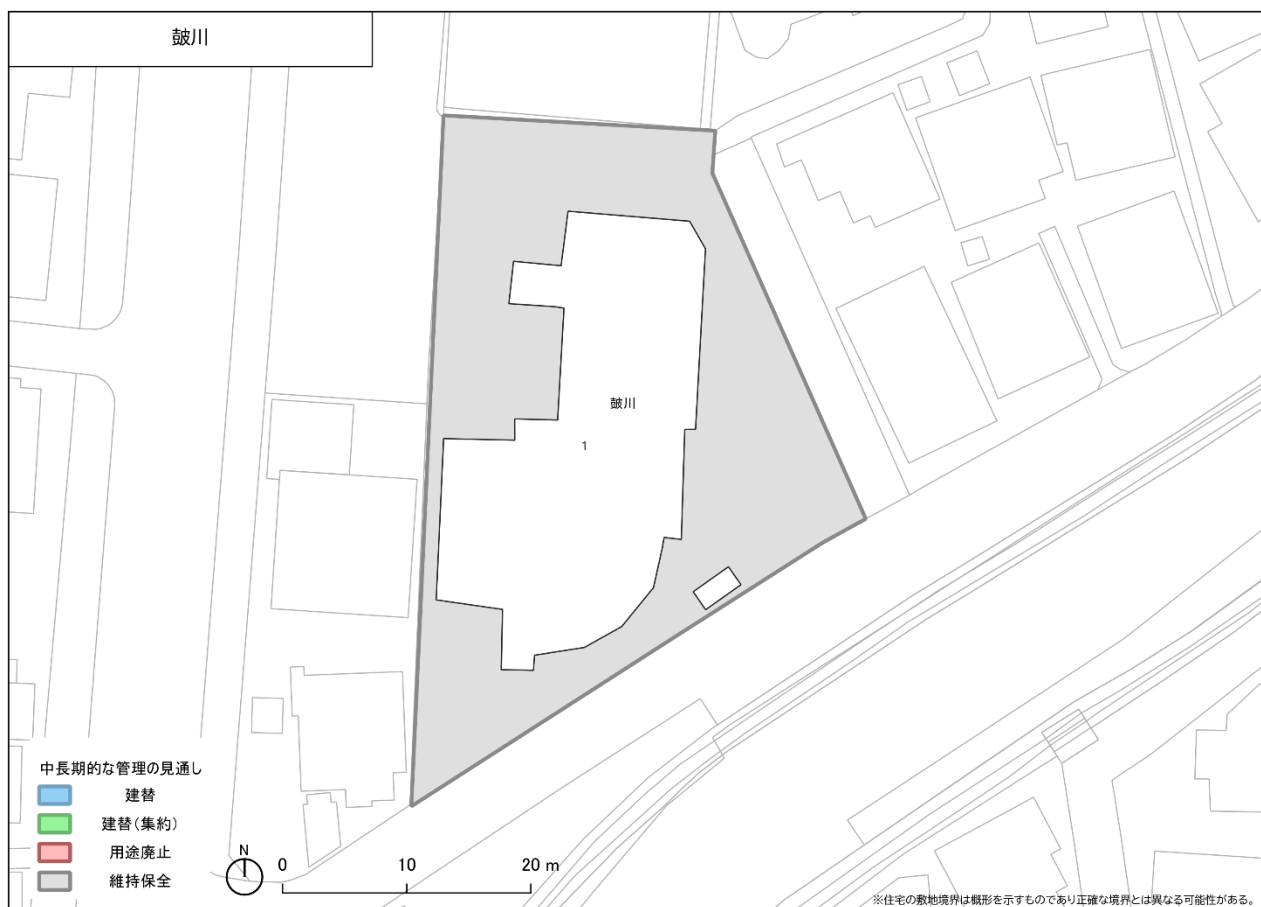
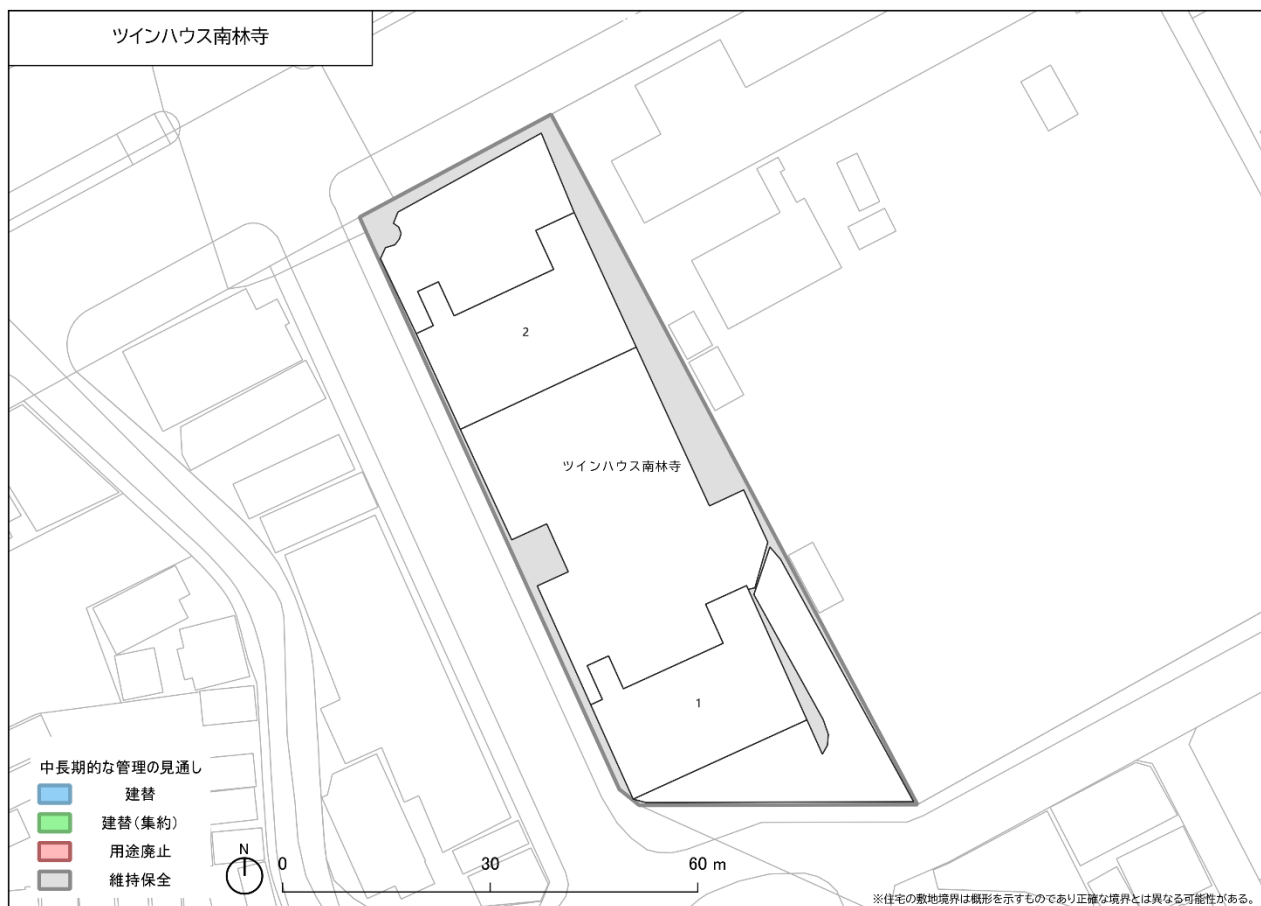
1. 住宅別の管理方針



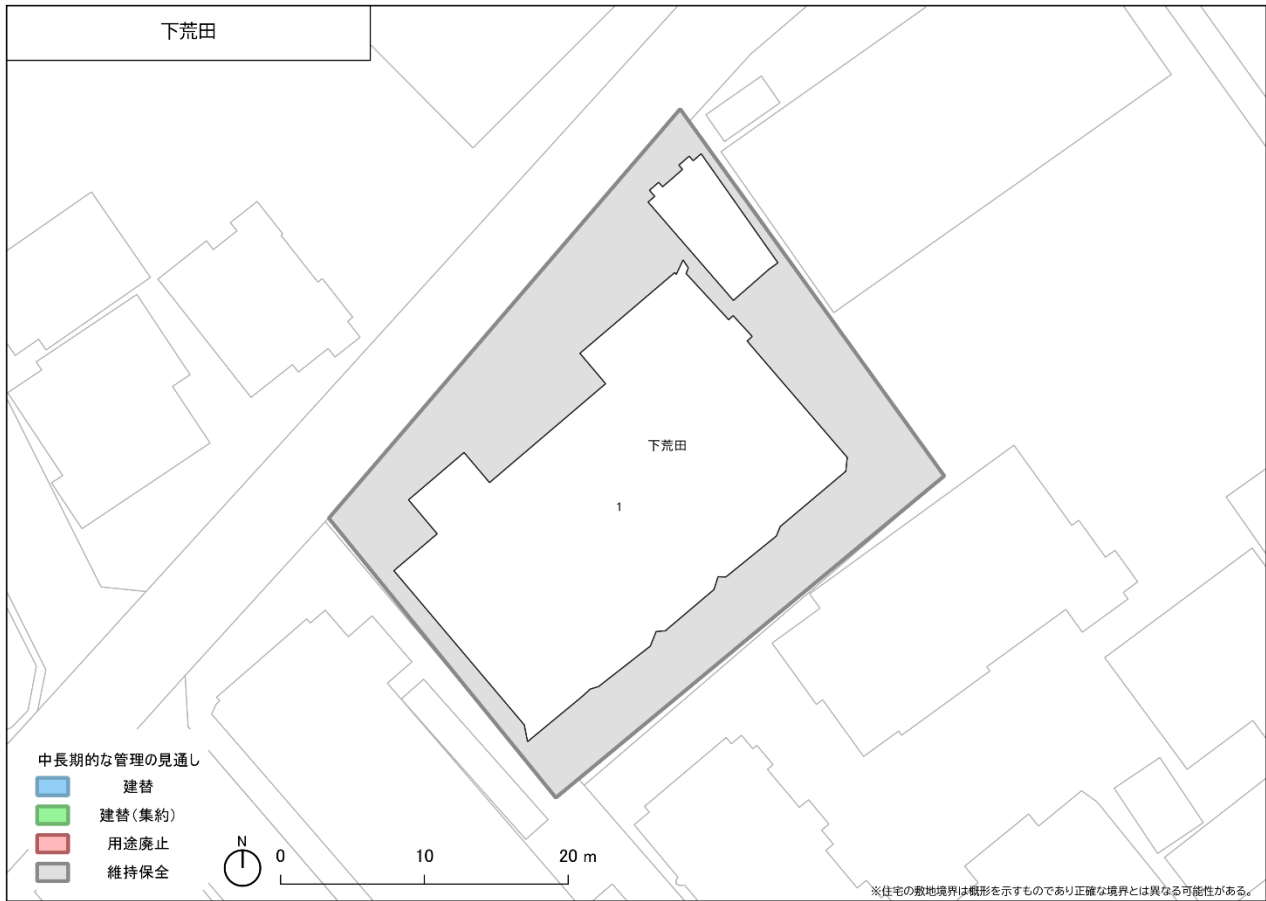


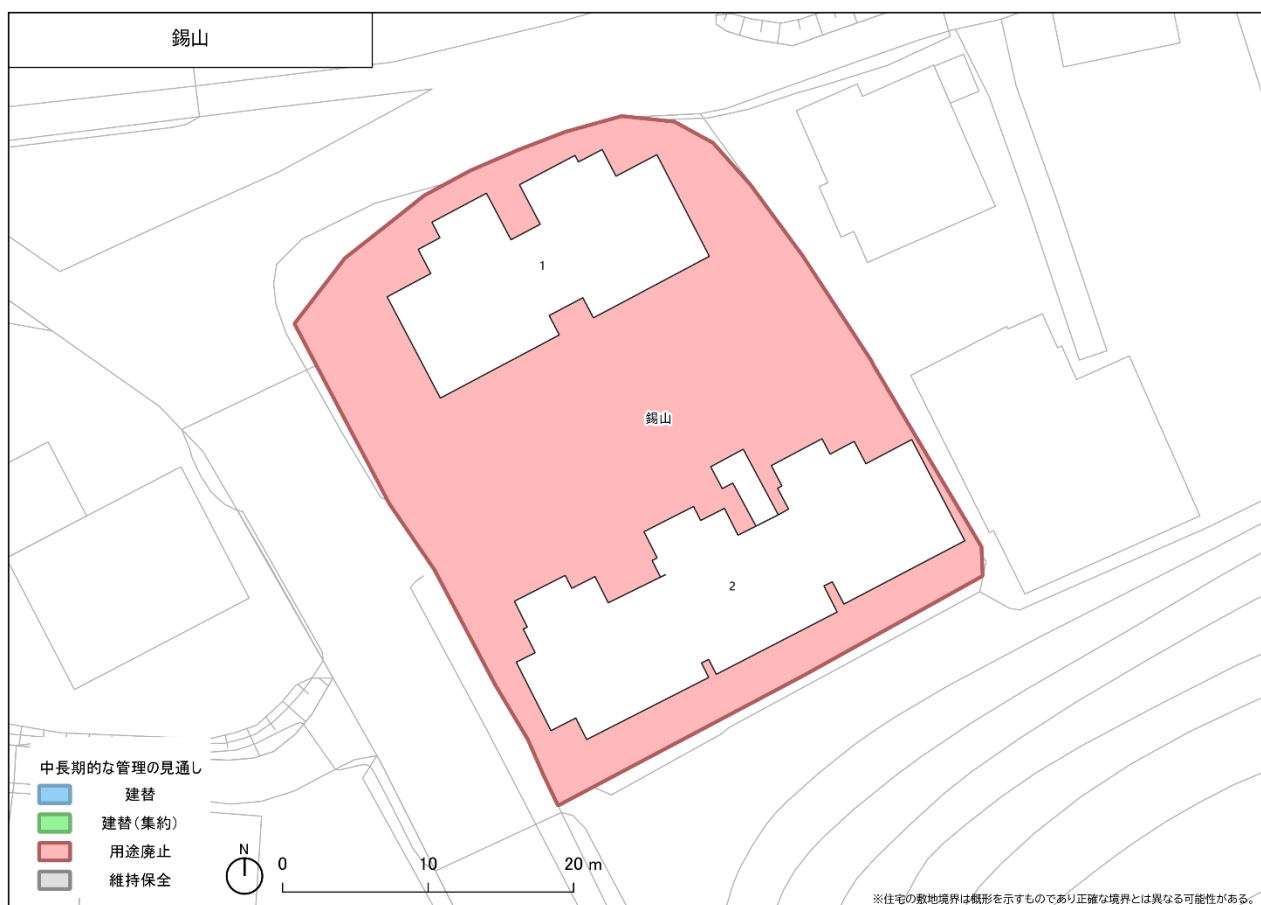
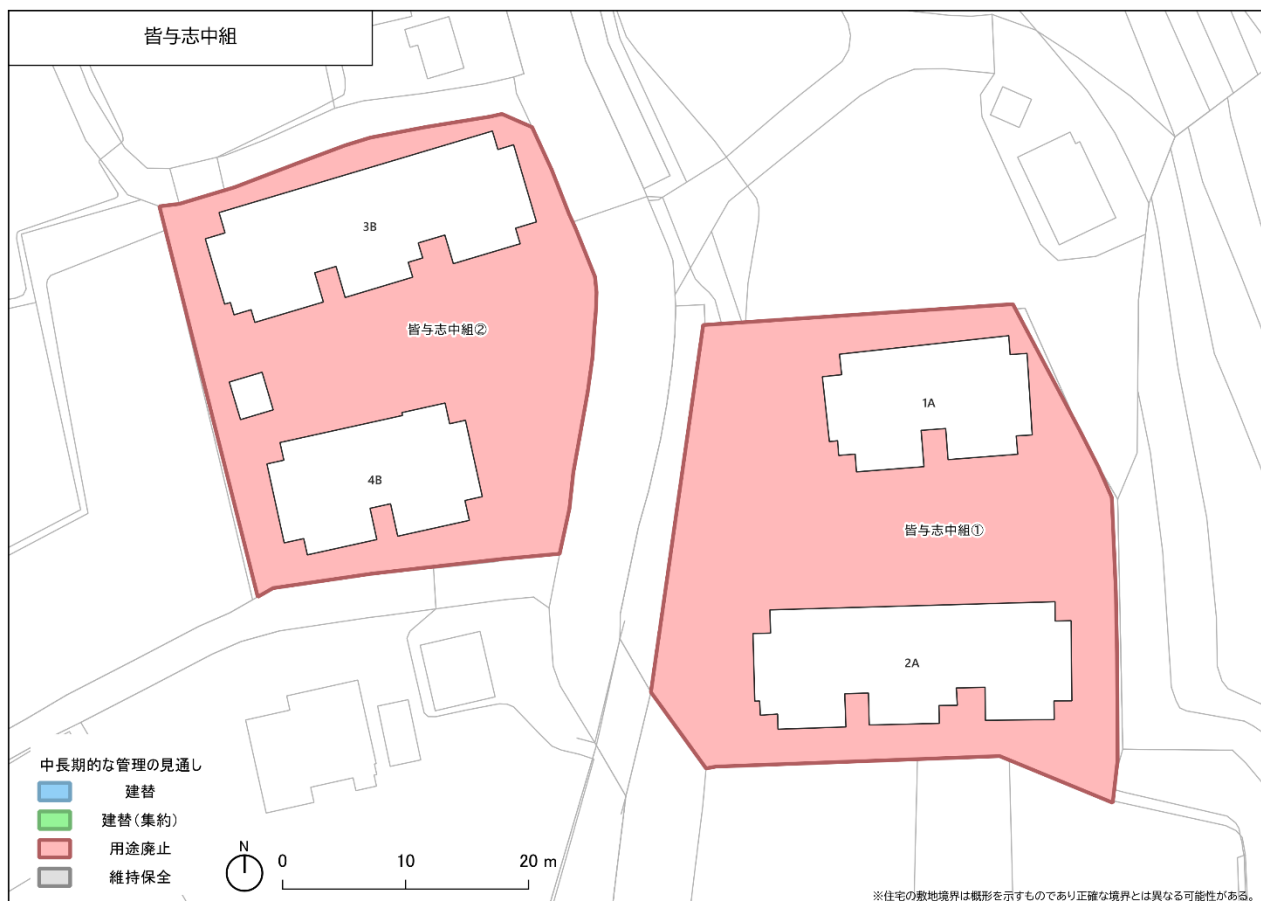
1. 住宅別の管理方針





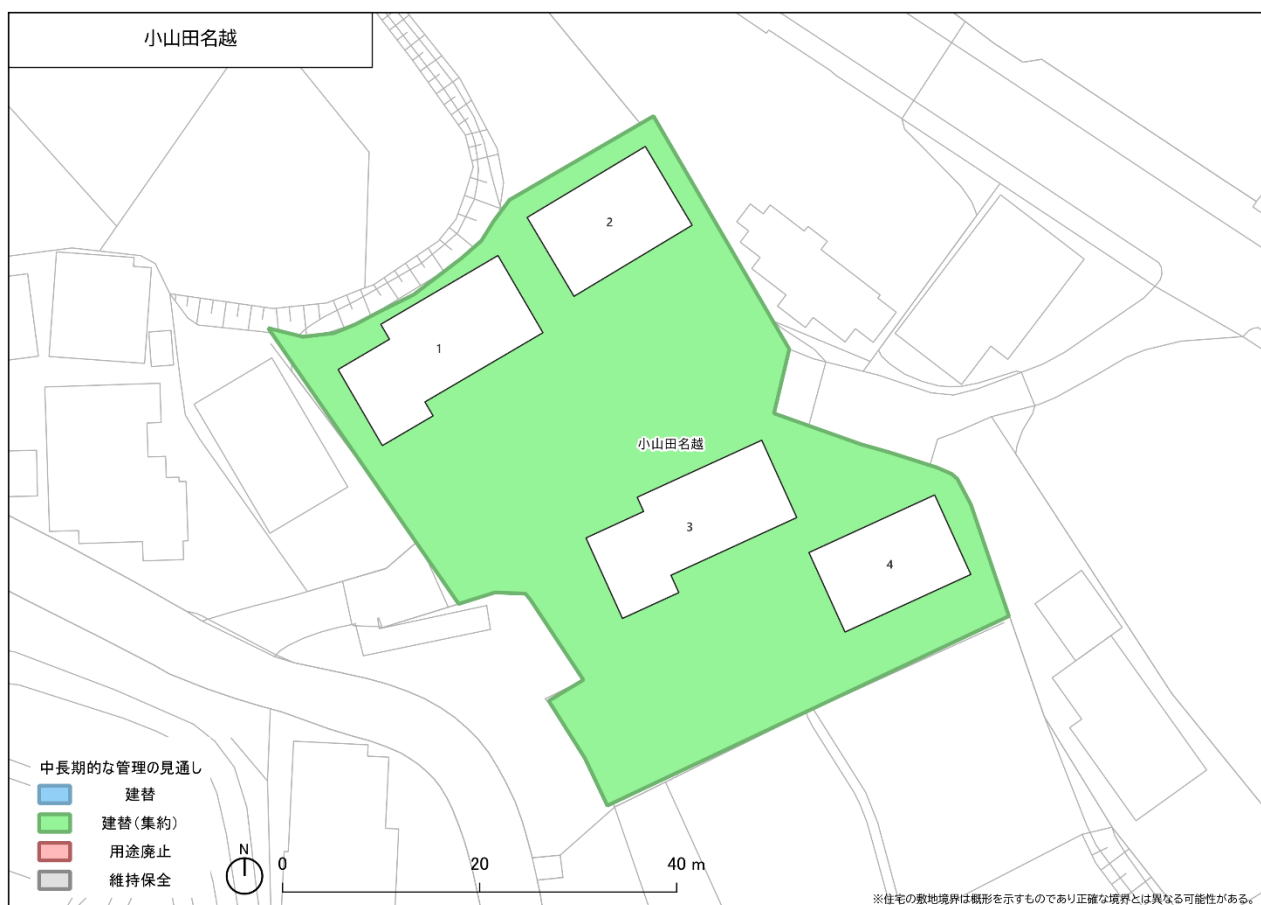
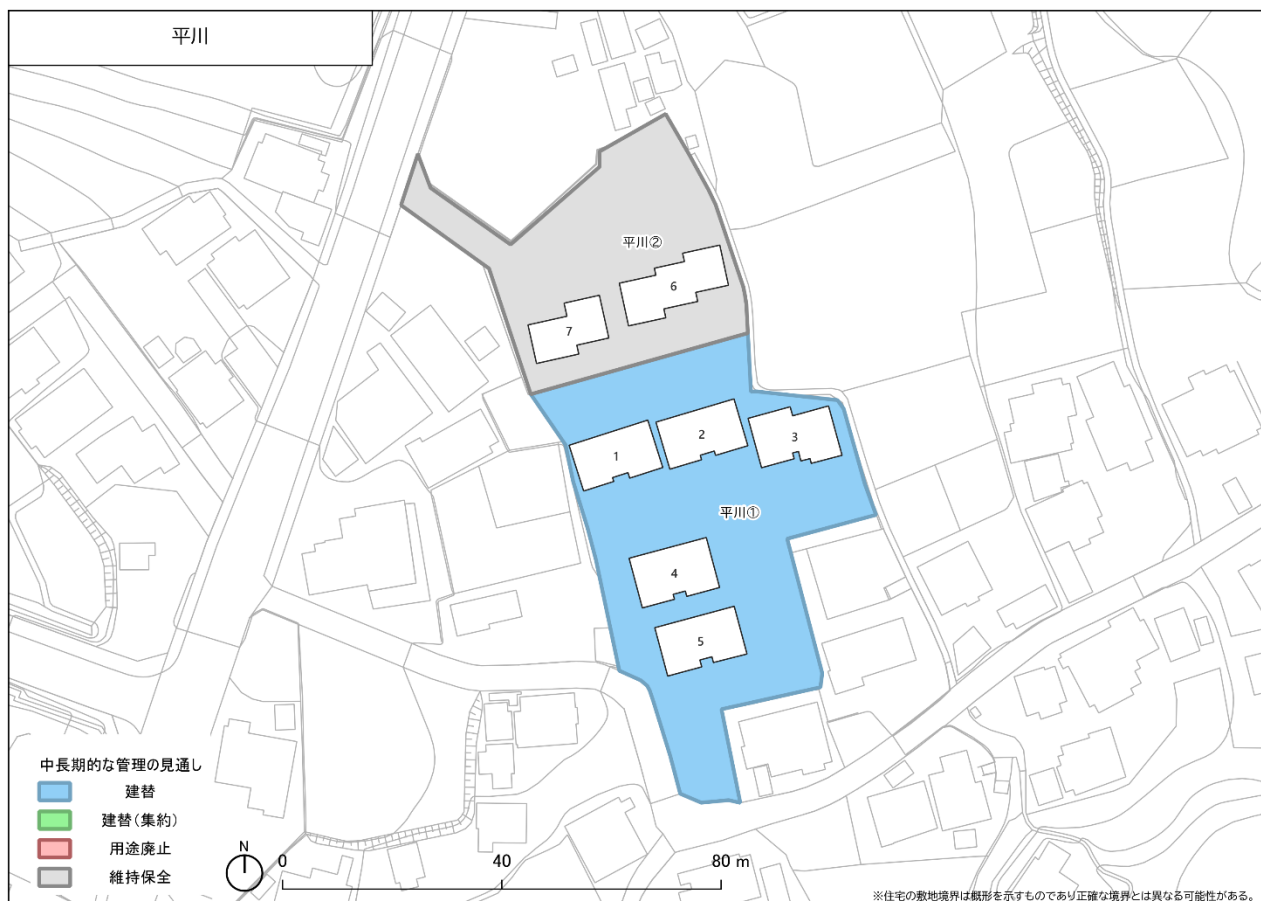
1. 住宅別の管理方針





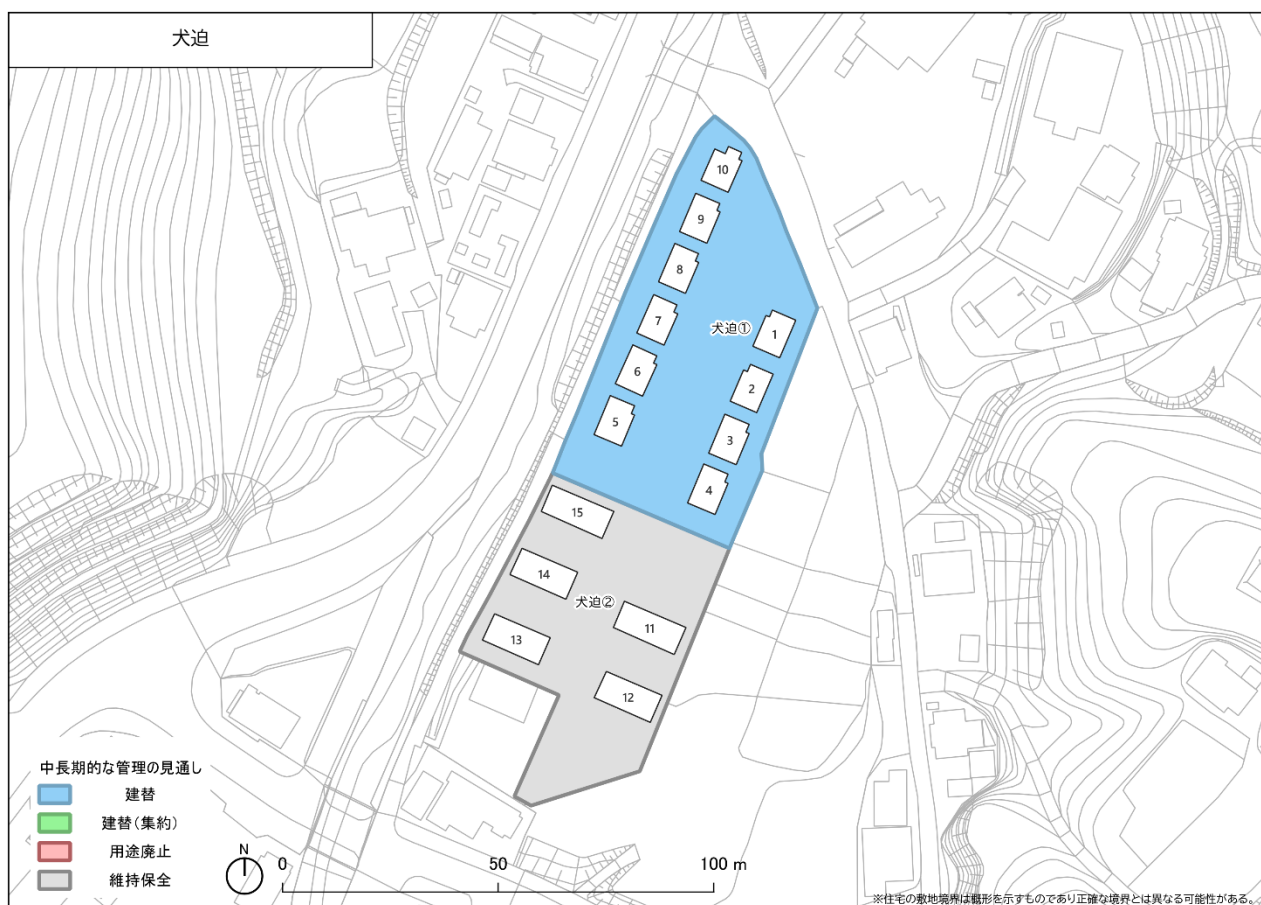
1. 住宅別の管理方針





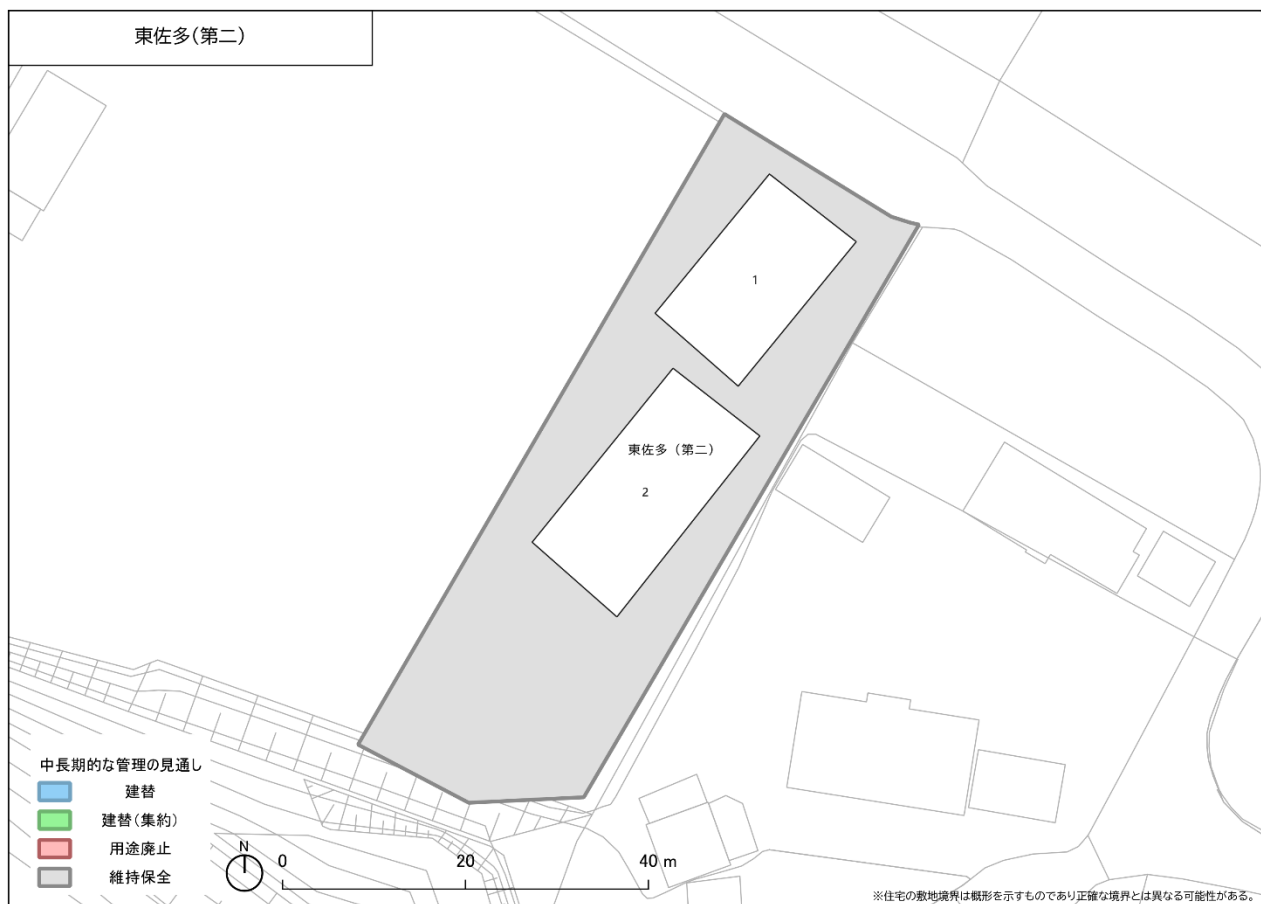
1. 住宅別の管理方針



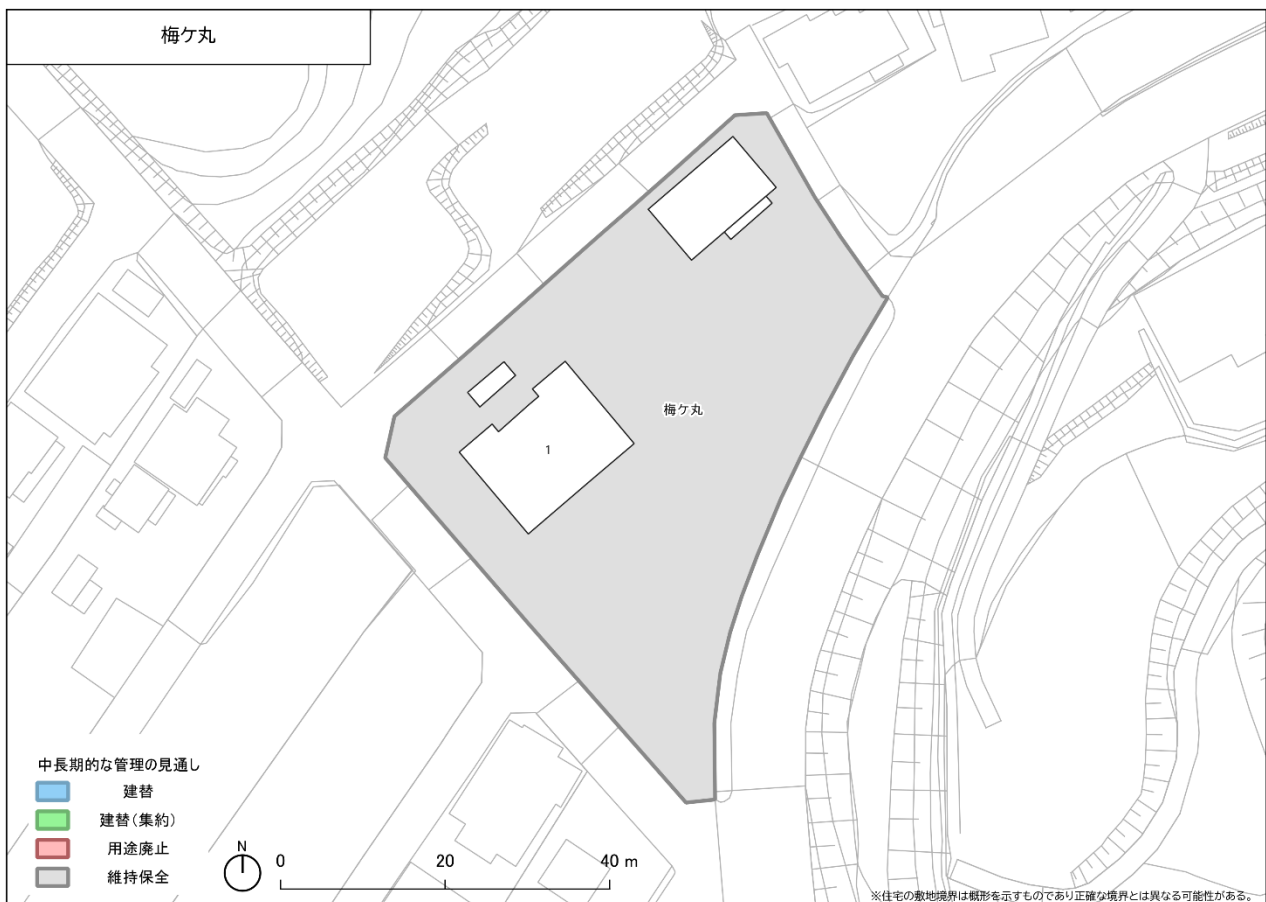


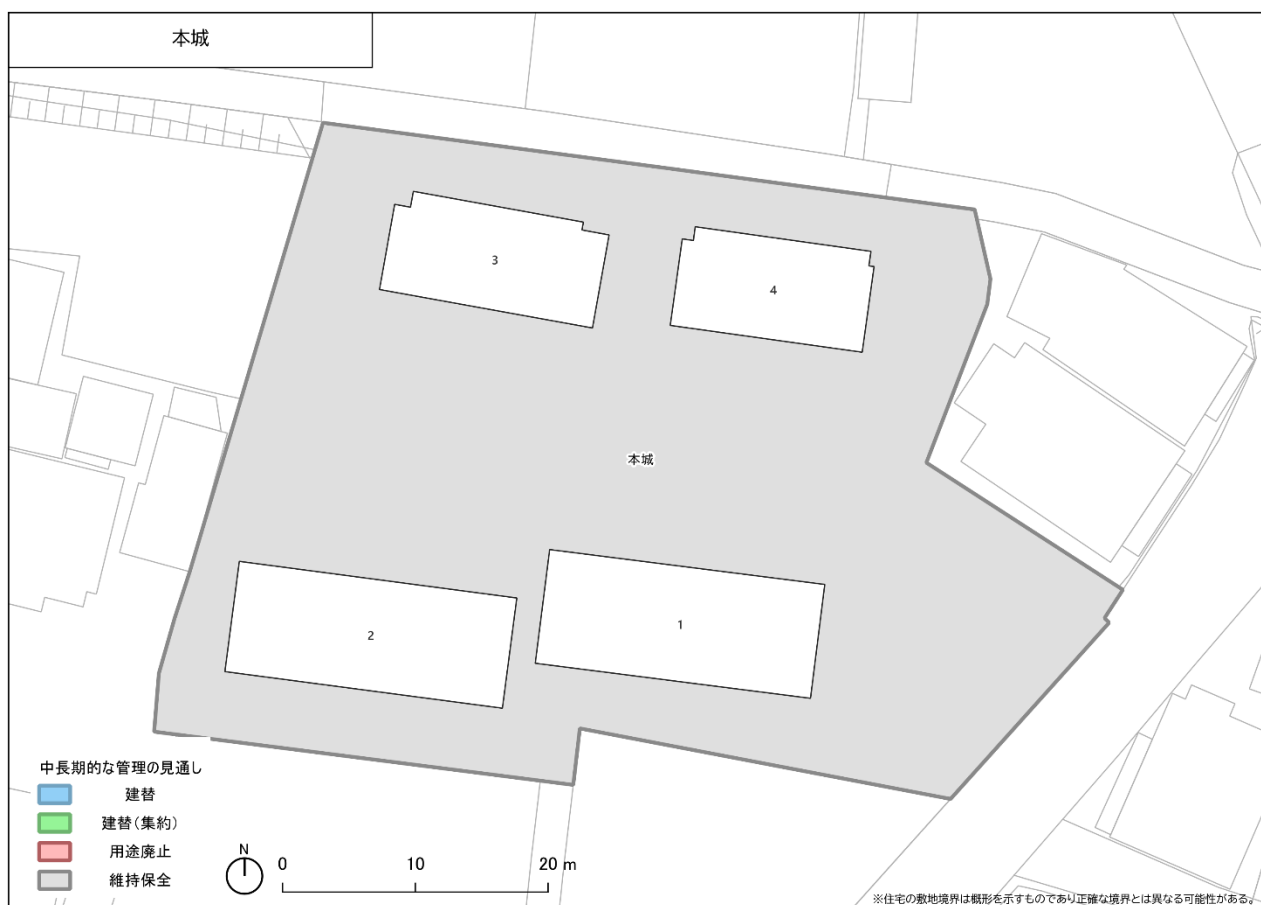
1. 住宅別の管理方針





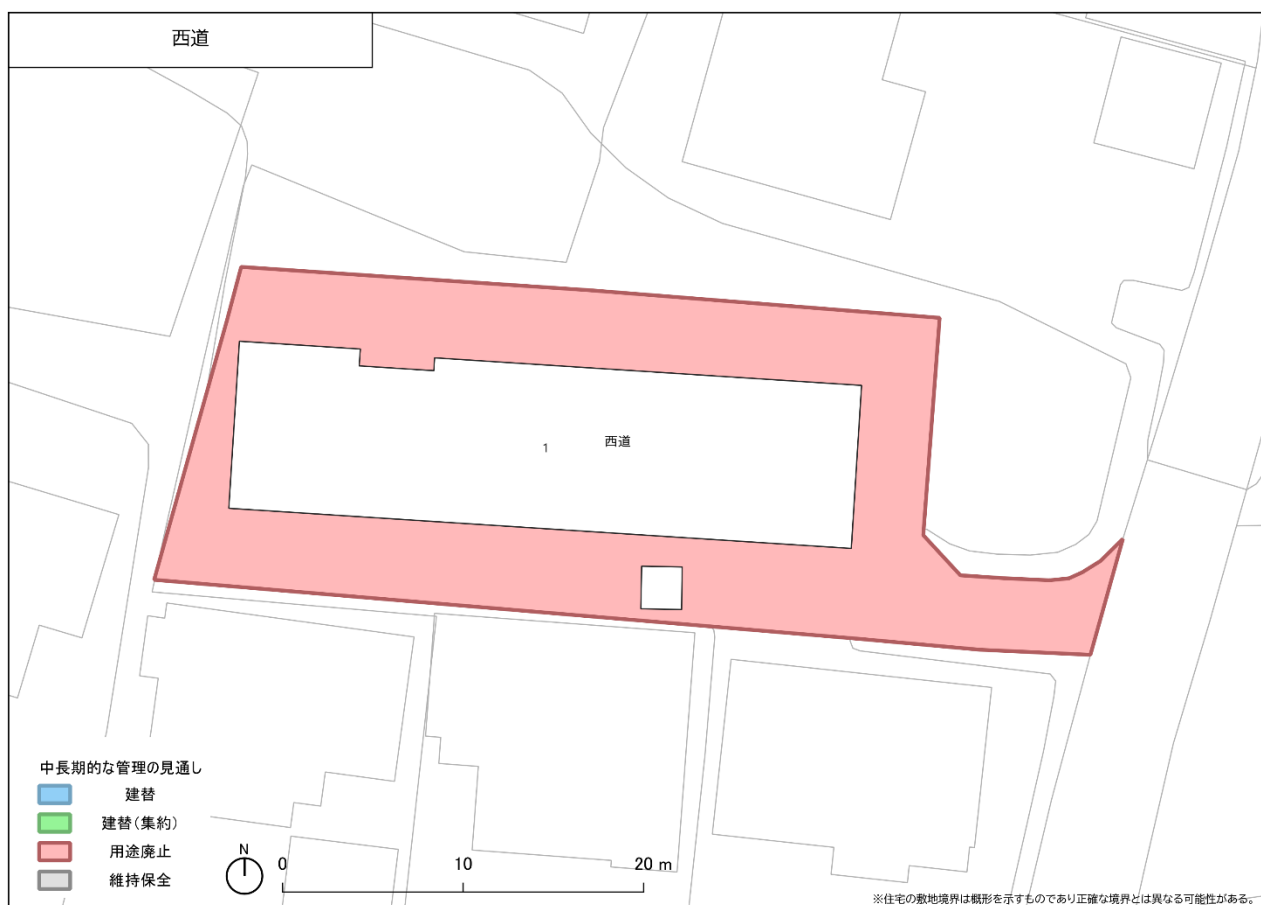
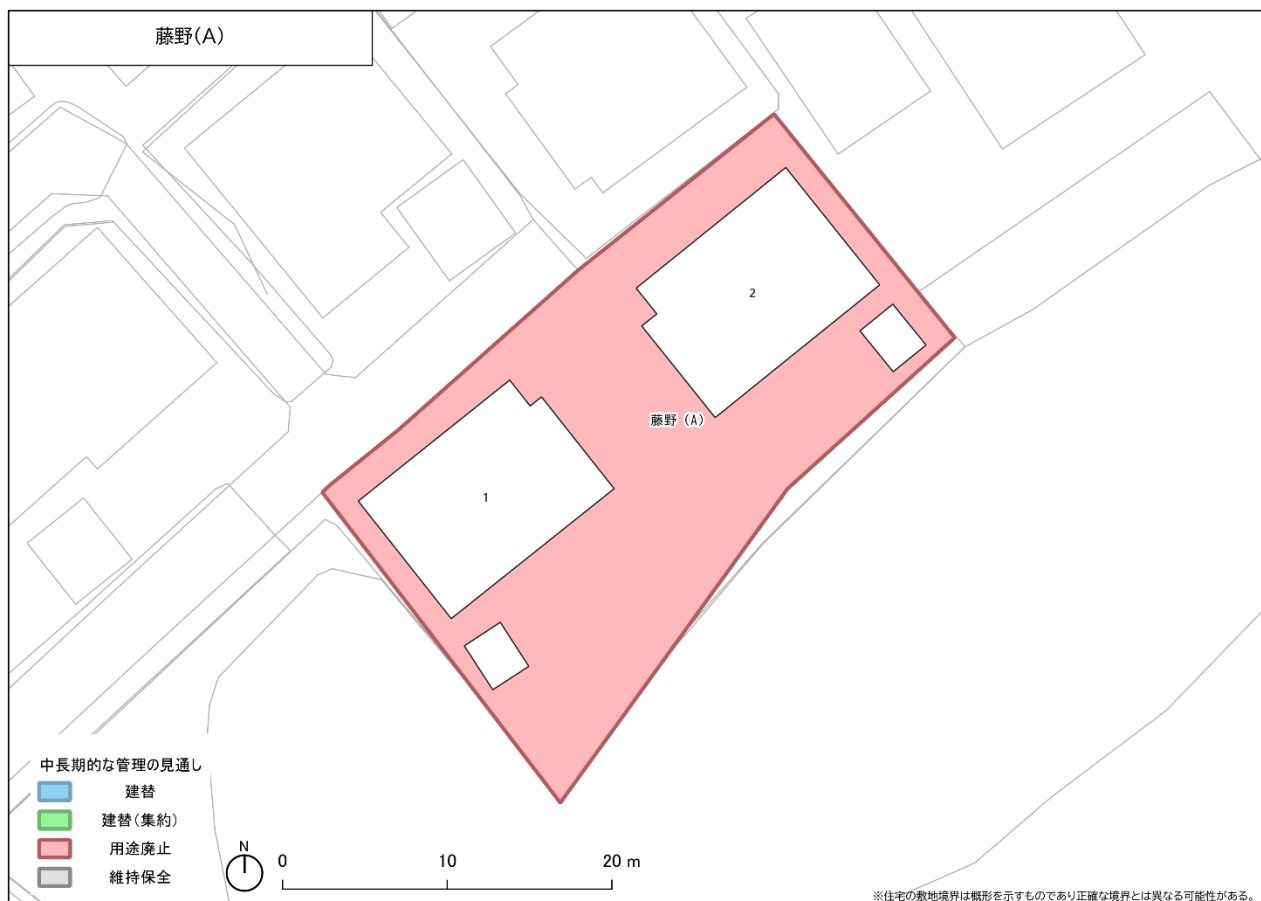
1. 住宅別の管理方針



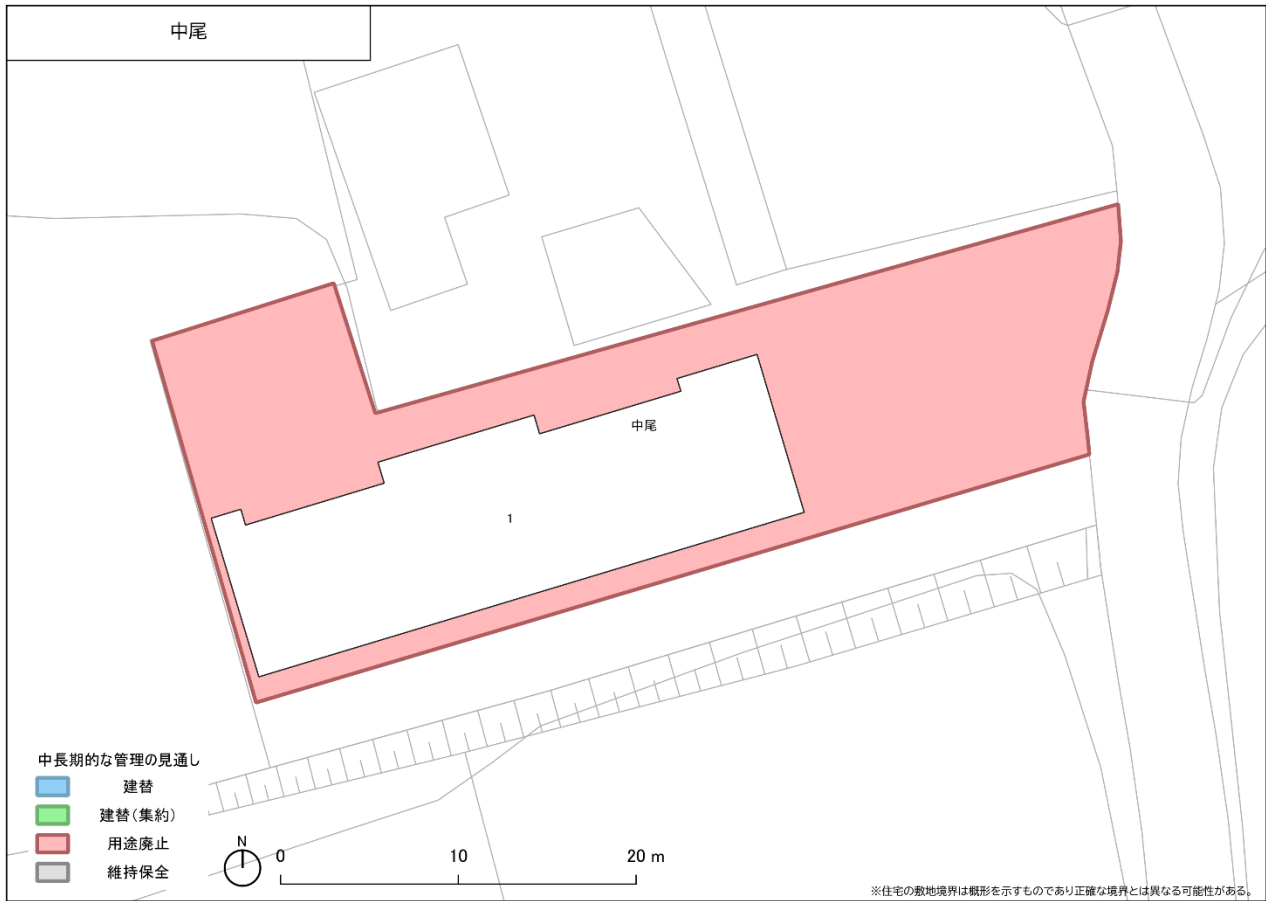


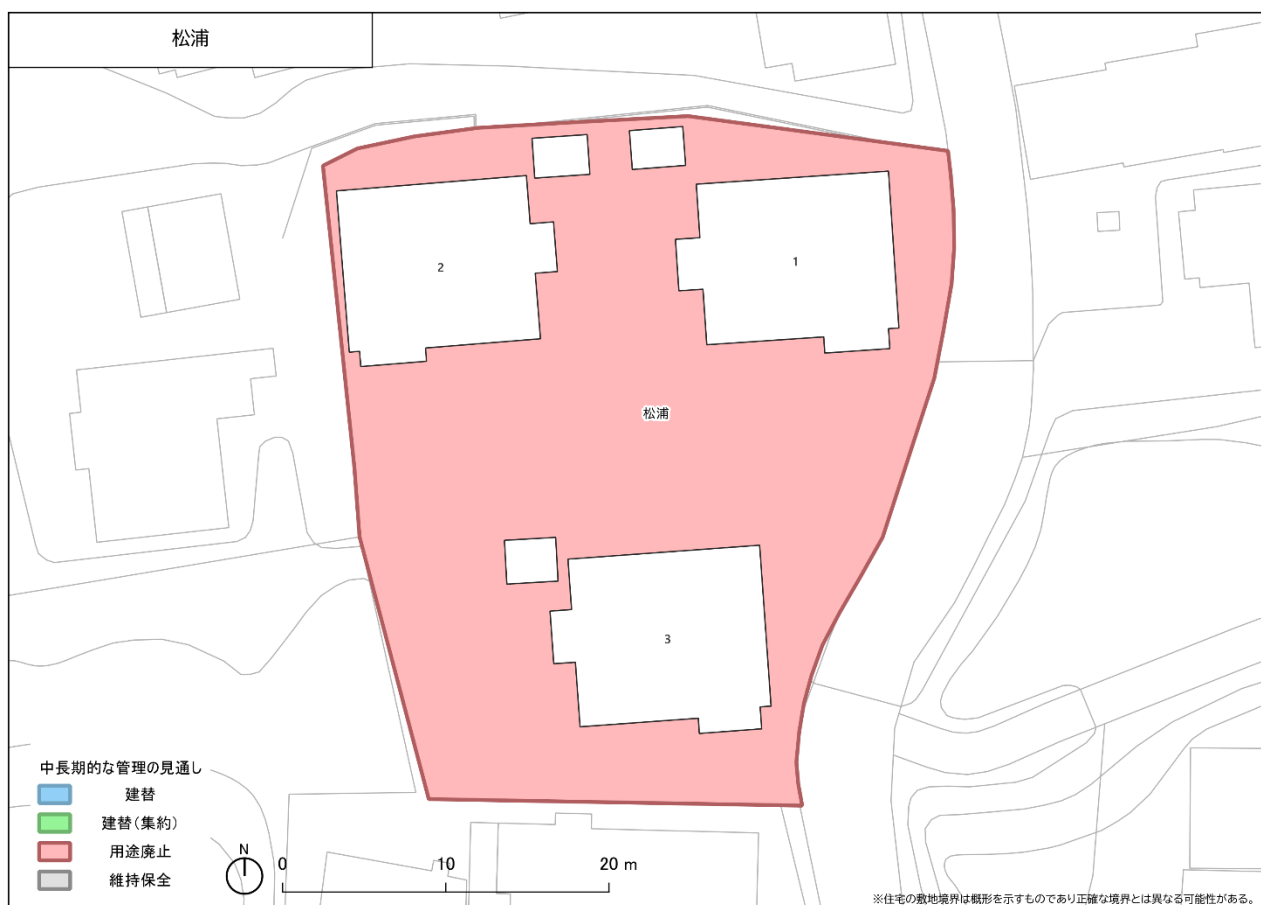
1. 住宅別の管理方針





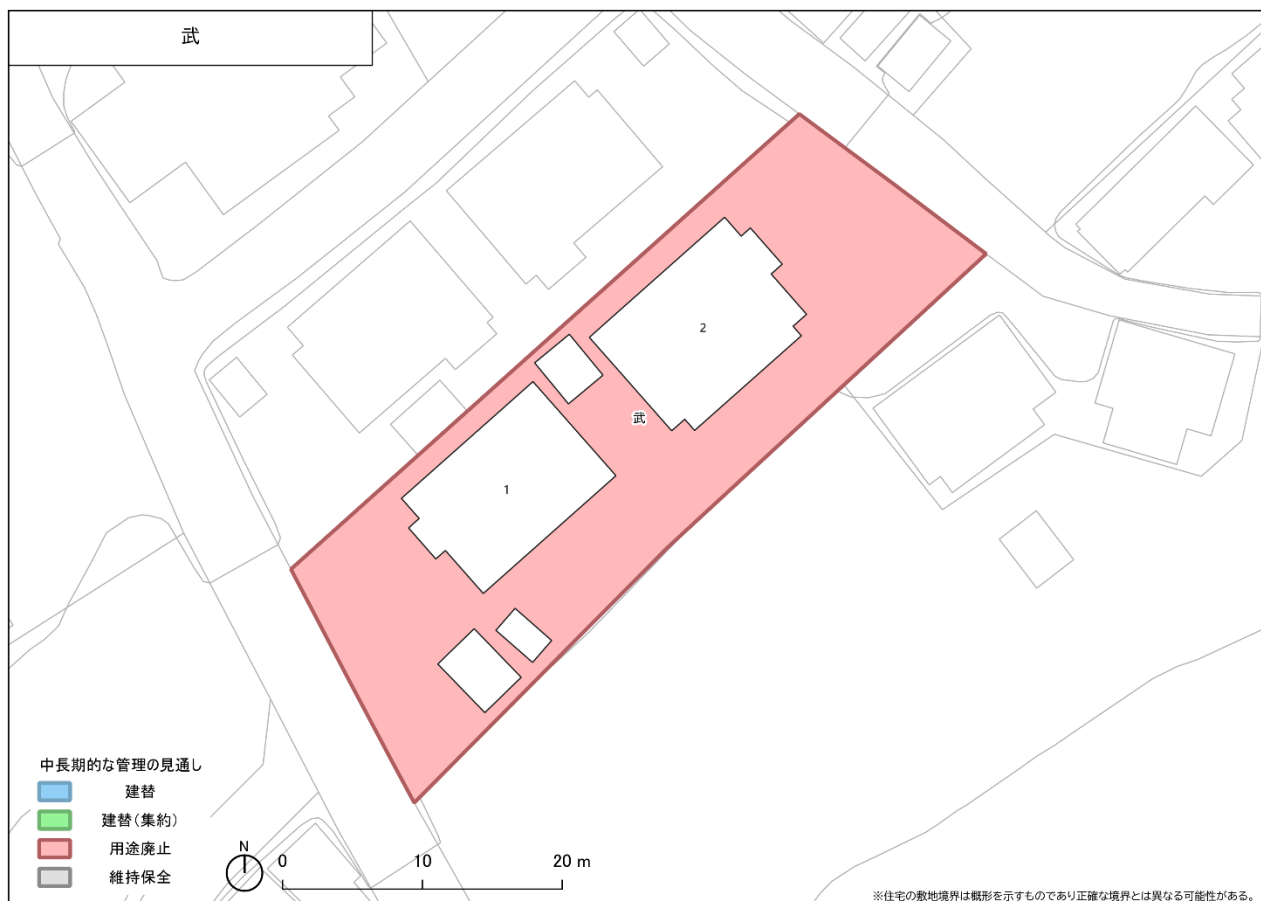
1. 住宅別の管理方針



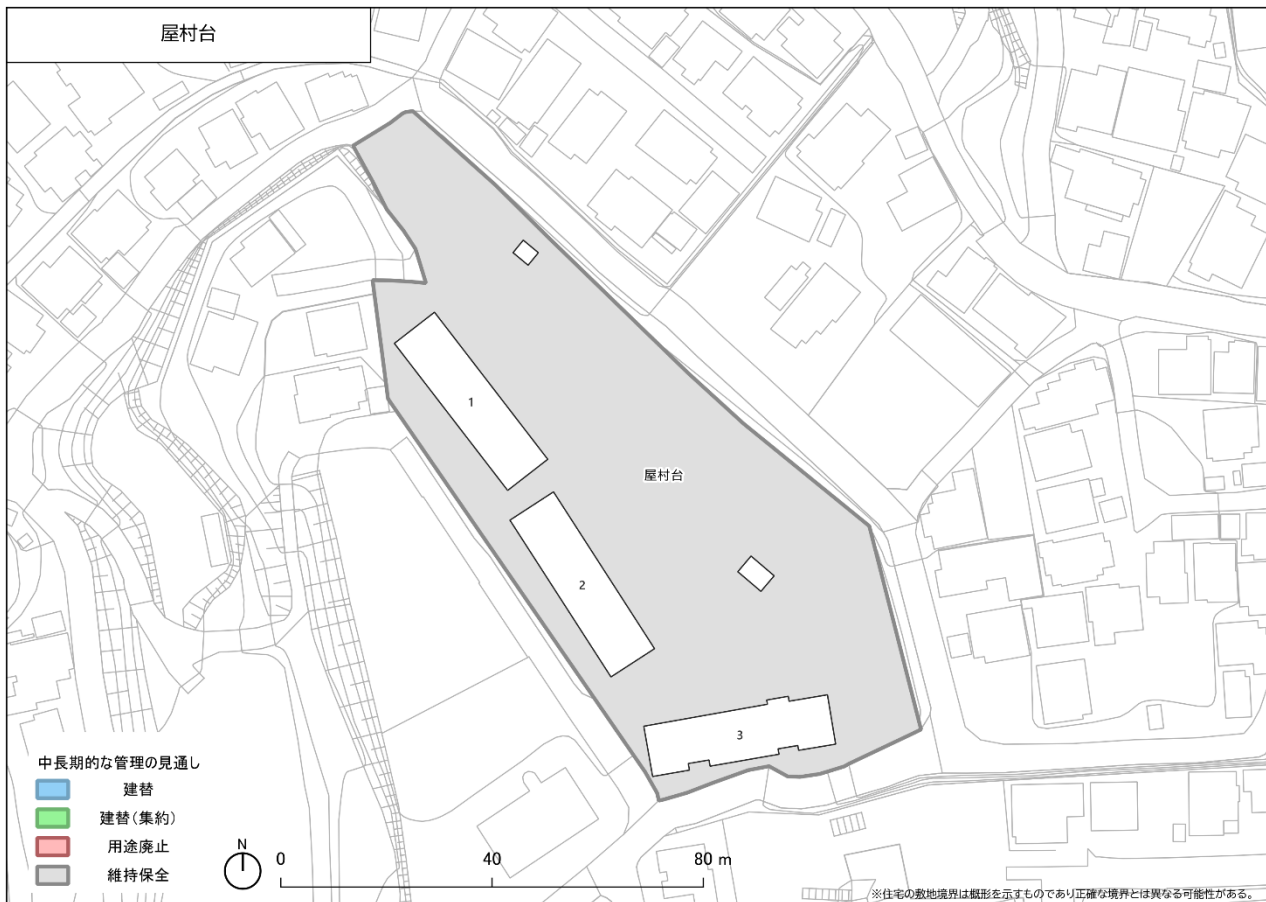


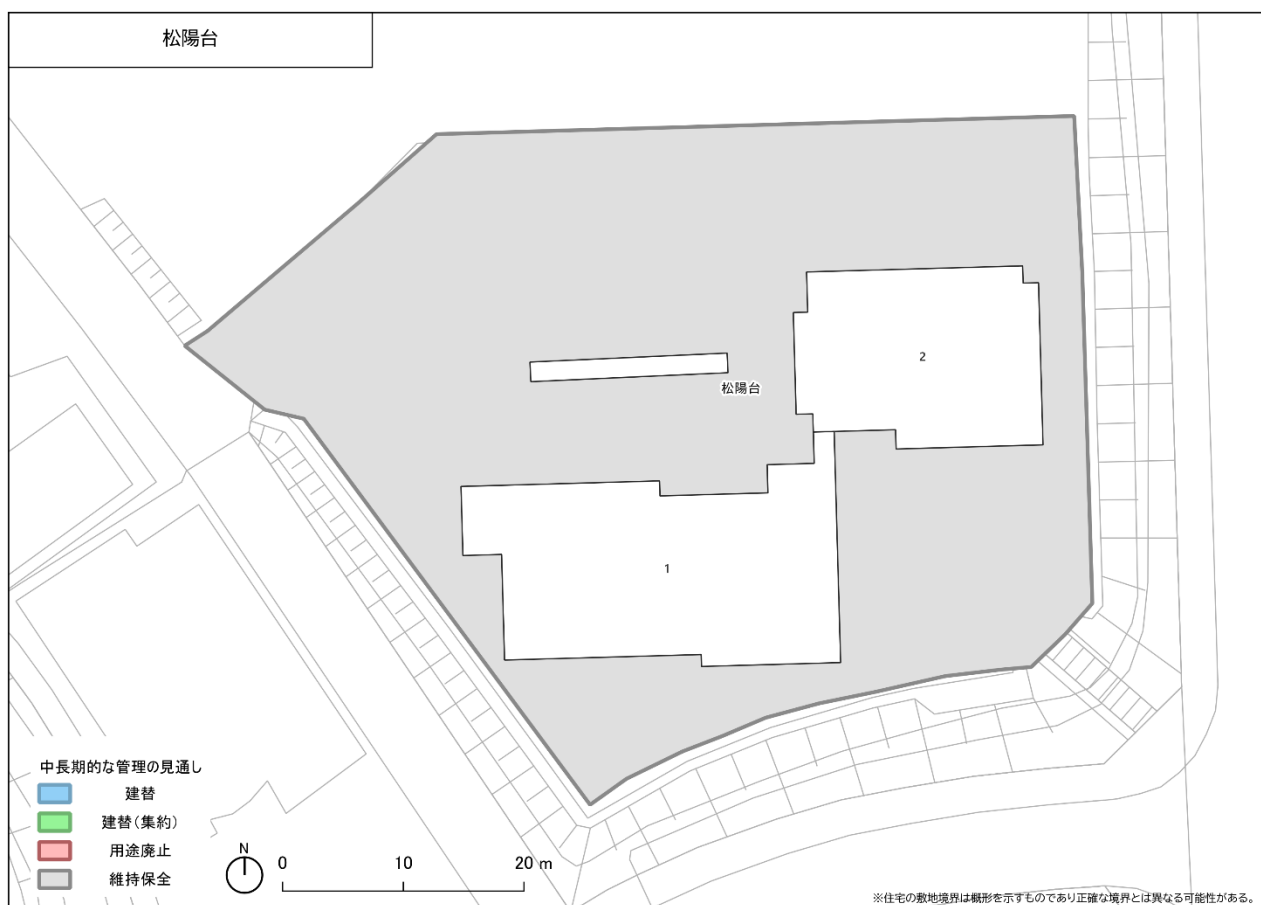
1. 住宅別の管理方針





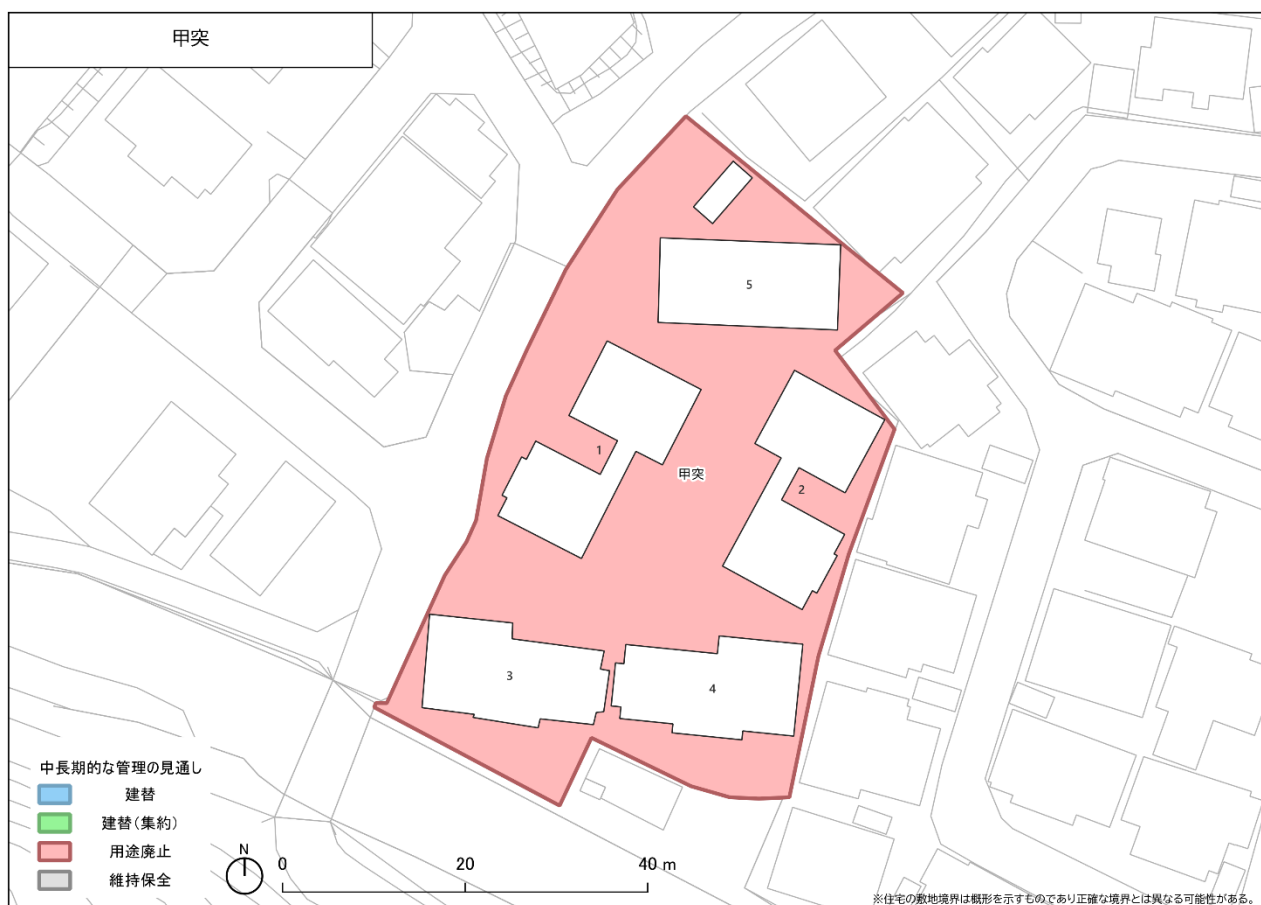
1. 住宅別の管理方針





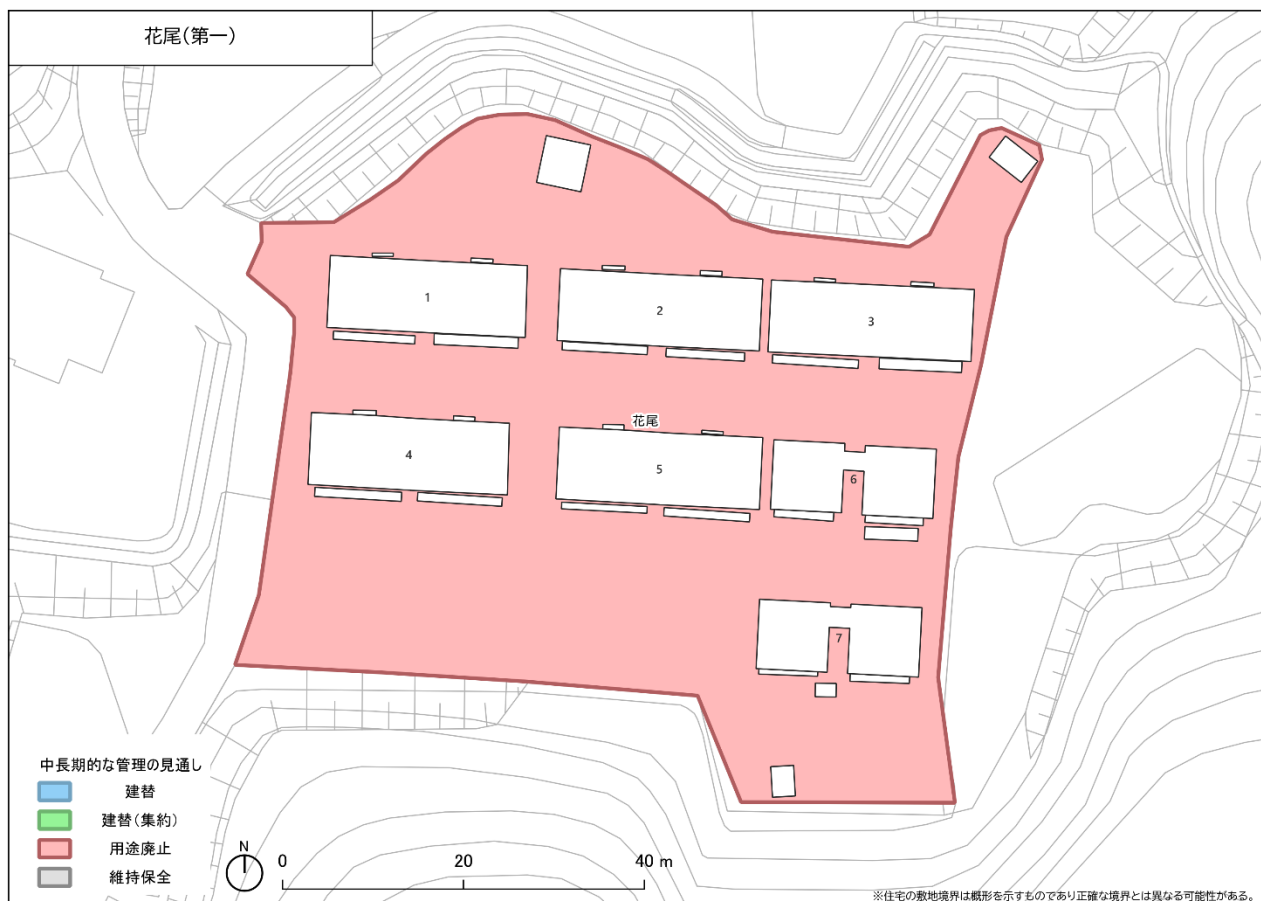
1. 住宅別の管理方針



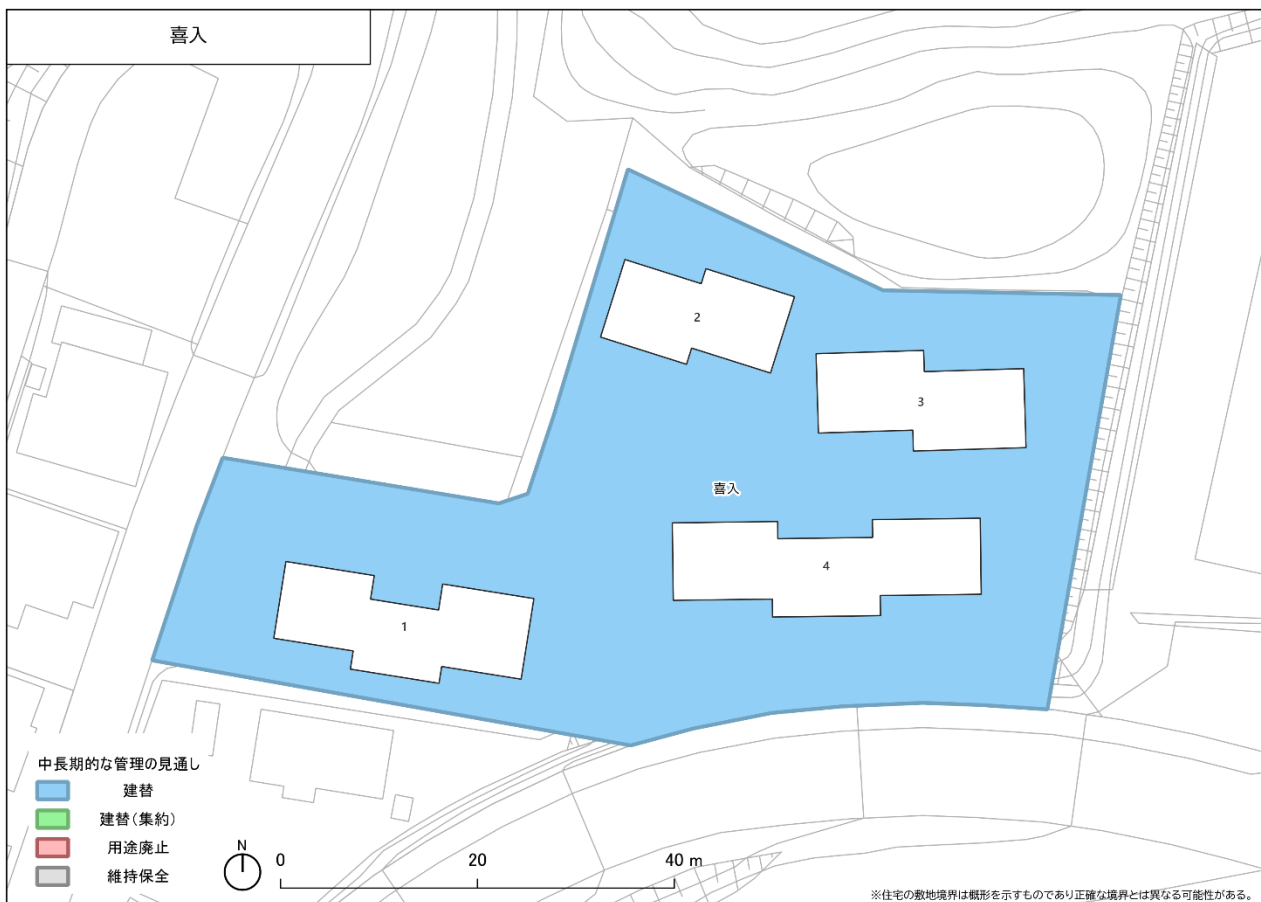
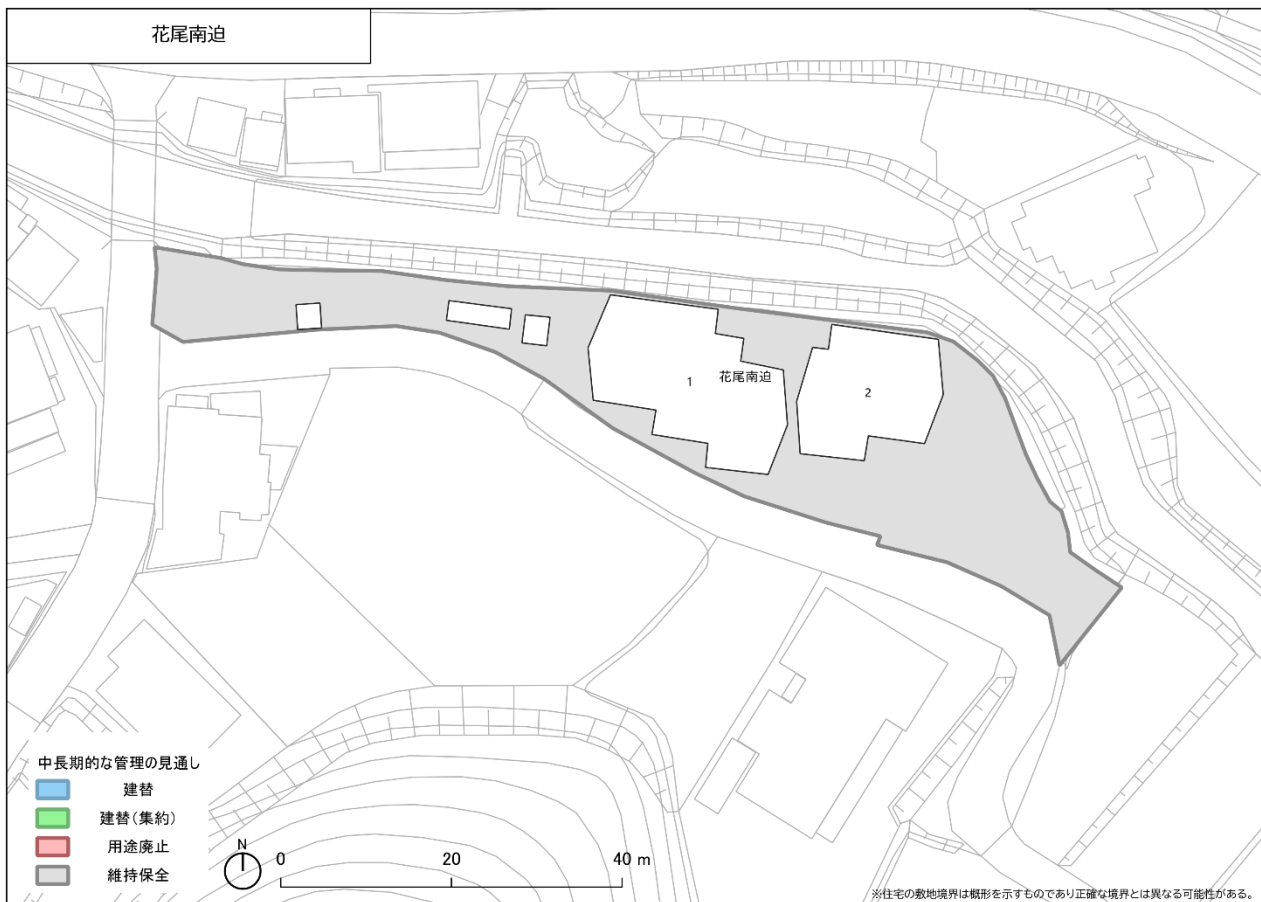


1. 住宅別の管理方針





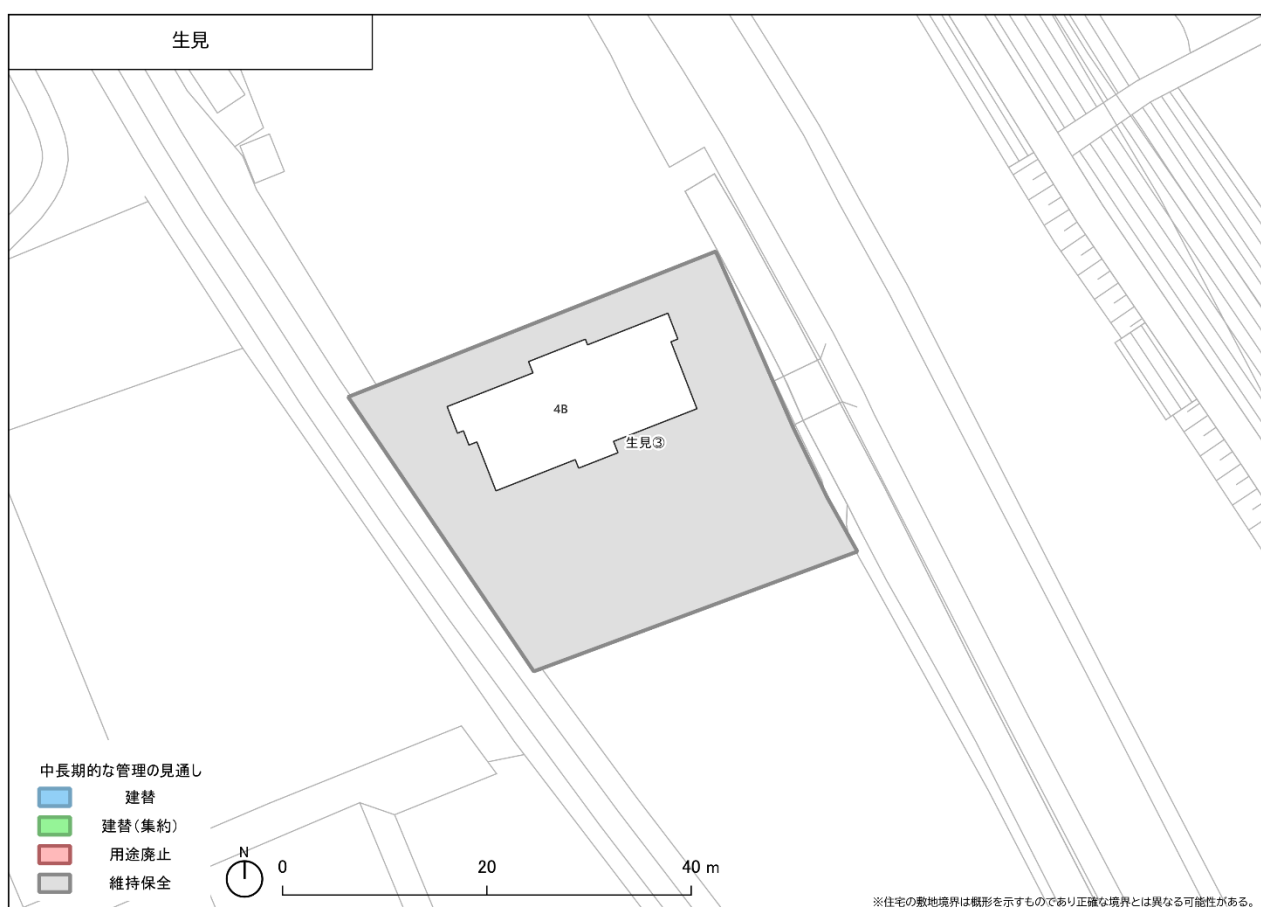
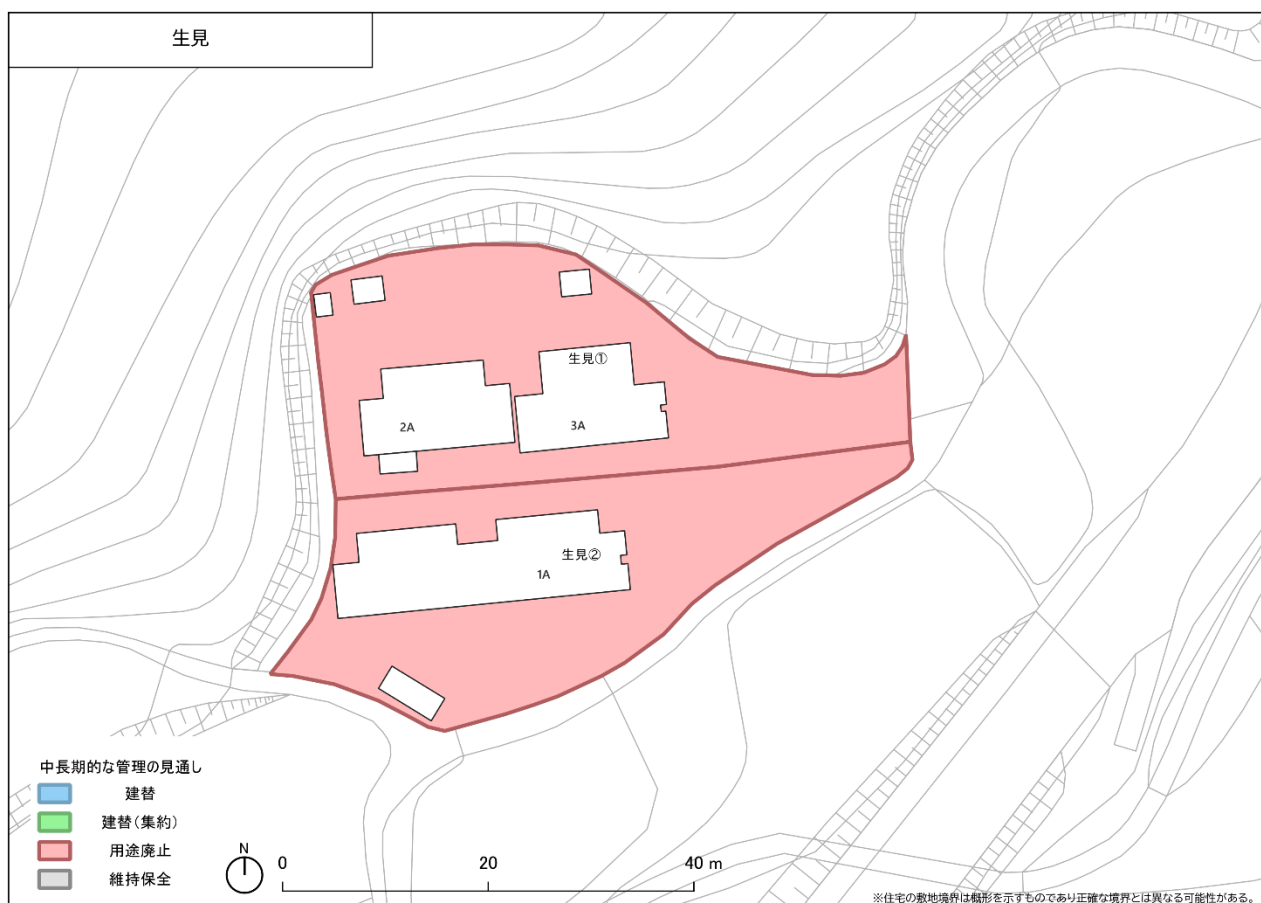
1. 住宅別の管理方針





1. 住宅別の管理方針





1. 住宅別の管理方針



2. 事業手法選定表

住宅名	ブロック	戸数	建設年度	1次判定結果		2次判定結果	災害 リスク	中長期的な 管理の見通し (R6～R37)	3次判定結果 (R6～R15)
				II	建替または改善				
辻ヶ丘	①	162	1990～92	II	建替または改善	維持保全	D	維持保全	維持保全
辻ヶ丘	②	105	1992～95	II	建替または改善	維持保全	D	維持保全	維持保全
辻ヶ丘	③	121	2007～13	I	維持保全	維持保全	D	維持保全	維持保全
大明丘	-	193	2009～21	I	維持保全	維持保全	D	維持保全	維持保全
天神山	①	72	1992	II	建替または改善	維持保全	C	維持保全	維持保全
天神山	②	78	1994～97	II	建替または改善	維持保全	C	維持保全	維持保全
西伊敷(第一)	①	31	2021	I	維持保全	維持保全	B	維持保全	維持保全
西伊敷(第一)	②	274	1996～17	I	維持保全	維持保全	D	維持保全	維持保全
西伊敷(第二)	①	90	1971	IV	用途廃止	用途廃止	C	用途廃止	用途廃止
西伊敷(第二)	②	40	1971	IV	用途廃止	用途廃止	D	建替(集約)	建替(集約)
西伊敷(第二)	③	30	1971	IV	用途廃止	用途廃止	D	用途廃止	用途廃止
西伊敷(第二)	④	20	2002	III	用途廃止	維持保全	D	維持保全	維持保全
西伊敷(第三)	-	68	1999～00	III	用途廃止	維持保全	D	維持保全	維持保全
柳町	①	88	1998	I	維持保全	維持保全	C	維持保全	維持保全
柳町	②	53	2000	I	維持保全	維持保全	C	維持保全	維持保全
柳町	③	72	2005	I	維持保全	維持保全	C	維持保全	維持保全
西田	①	47	1972	II	建替または改善	建替	B	用途廃止	維持保全
西田	②	7	1998	I	維持保全	維持保全	B	維持保全	維持保全
田上	-	12	1985	II	建替または改善	建替	B	用途廃止	維持保全
下伊敷	-	262	1999～07	I	維持保全	維持保全	C	維持保全	維持保全
日当平	①	237	1982～83	II	建替または改善	建替	C	建替	維持保全
日当平	②	190	1983～84	IV	用途廃止	優先的な用途廃止	D	建替(集約)	維持保全
日当平	③	100	1985	IV	用途廃止	用途廃止	B	用途廃止	維持保全
日当平(改良)	-	40	1973	IV	用途廃止	用途廃止	C	用途廃止	維持保全
真砂本町	①	108	1992～94	I	維持保全	維持保全	C	維持保全	維持保全
真砂本町	②	35	2007～08	I	維持保全	維持保全	C	維持保全	維持保全
宇宿	-	112	1995～97	I	維持保全	維持保全	D	維持保全	維持保全
宇宿(一丁目)	-	34	1988	II	建替または改善	維持保全	D	維持保全	維持保全
宇宿(三丁目)	-	13	1991	II	建替または改善	維持保全	D	維持保全	維持保全
三和	①	70	2003	I	維持保全	維持保全	C	維持保全	維持保全
三和	②	152	2004～08	I	維持保全	維持保全	C	維持保全	維持保全
三和	③	96	2011～14	I	維持保全	維持保全	C	維持保全	維持保全
紫原(A)	①	230	1983～88	II	建替または改善	建替	D	用途廃止	維持保全
紫原(A)	②	269	1984～91	II	建替または改善	建替	D	建替(集約)	維持保全
紫原(B)	①	205	1983～87	II	建替または改善	建替	D	用途廃止	維持保全
紫原(B)	②	173	1992～96	I	維持保全	維持保全	C	維持保全	維持保全
紫原(C)	-	214	1984～87	II	建替または改善	建替	D	建替(集約)	維持保全
紫原(D)	①	106	1986～95	II	建替または改善	維持保全	C	維持保全	維持保全
紫原(D)	②	40	1988	II	建替または改善	維持保全	D	維持保全	維持保全
玉里団地	①	320	1972～74	IV	用途廃止	用途廃止	D	建替	建替
玉里団地	②	40	1974	IV	用途廃止	用途廃止	C	建替	建替
玉里団地	③	186	2016～22	III	用途廃止	維持保全	C	維持保全	維持保全
武岡(第一)	①	150	1973	IV	用途廃止	用途廃止	D	建替(集約)	建替(集約)
武岡(第一)	②	60	1973	IV	用途廃止	用途廃止	D	建替(集約)	建替(集約)
武岡(第一)	③	160	1973～75	IV	用途廃止	用途廃止	D	建替(集約)	建替(集約)
武岡(第一)	④	200	1974～76	IV	用途廃止	用途廃止	D	建替(集約)	維持保全
武岡(第一)	⑤	182	1975～76	IV	用途廃止	用途廃止	D	建替(集約)	維持保全
武岡(第一)	⑥	170	1976	IV	用途廃止	用途廃止	D	用途廃止	維持保全
武岡(第二)	-	270	1976	III	用途廃止	用途廃止	D	用途廃止	維持保全
武岡(第三)	①	280	1977	IV	用途廃止	優先的な用途廃止	C	用途廃止	維持保全
武岡(第三)	②	120	1977	IV	用途廃止	優先的な用途廃止	D	用途廃止	維持保全
武岡(第三)	③	220	1977～78	II	建替または改善	建替	D	建替(集約)	建替(集約)
武岡(第三)	④	40	1978	IV	用途廃止	優先的な用途廃止	D	建替(集約)	建替(集約)
武岡(第三)	⑤	240	1978	II	建替または改善	建替	D	建替(集約)	建替(集約)
桜ヶ丘	①	100	1979	II	建替または改善	建替	D	維持保全	維持保全
桜ヶ丘	②	130	1979	II	建替または改善	建替	D	建替	維持保全
桜ヶ丘	③	150	1979	II	建替または改善	建替	D	維持保全	改善
桜ヶ丘	④	100	1979	II	建替または改善	建替	D	用途廃止	維持保全

※計画策定時点での想定であり、建替の基本計画作成時に改めて検討する。

2. 事業手法選定表

住宅名	ブロック	戸数	建設年度	1次判定結果		2次判定結果	災害リスク	中長期的な管理の見通し(R6~R37)	3次判定結果(R6~R15)
星ヶ峯(第一)	①	280	1980	II	建替または改善	建替	D	建替	維持保全
星ヶ峯(第一)	②	70	1989~90	II	建替または改善	維持保全	D	維持保全	維持保全
星ヶ峯(第二)	-	320	1981~82	IV	用途廃止	優先的な用途廃止	D	建替(集約)	維持保全
星ヶ峯(第三)	-	280	1982	IV	用途廃止	優先的な用途廃止	C	建替(集約)	維持保全
星ヶ峯(第四)	-	160	1983	IV	用途廃止	優先的な用途廃止	B	用途廃止	維持保全
星ヶ峯(第五)	①	170	1984~87	II	建替または改善	建替	D	用途廃止	維持保全
星ヶ峯(第五)	②	220	1987~89	IV	用途廃止	維持保全	D	維持保全	維持保全
星ヶ峯(木造)	-	10	1986	III	用途廃止	用途廃止	C	用途廃止	用途廃止
星ヶ峯(みなみ台)	①	8	2018	III	用途廃止	維持保全	D	維持保全	維持保全
星ヶ峯(みなみ台)	②	4	2014	III	用途廃止	維持保全	D	維持保全	維持保全
星ヶ峯(みなみ台)	③	5	2014	III	用途廃止	維持保全	D	維持保全	維持保全
星ヶ峯(みなみ台)	④	6	2017	III	用途廃止	維持保全	D	維持保全	維持保全
星ヶ峯(みなみ台)	⑤	2	2015	III	用途廃止	維持保全	C	維持保全	維持保全
星ヶ峯(みなみ台)	⑥	2	2015	I	維持保全	維持保全	D	維持保全	維持保全
鴨池新町	①	150	1980	III	用途廃止	用途廃止	D	建替	維持保全
鴨池新町	②	150	1981	I	維持保全	建替	D	建替	維持保全
皇徳寺(第一)	①	70	1984~85	II	建替または改善	建替	D	用途廃止	維持保全
皇徳寺(第一)	②	70	1987	II	建替または改善	維持保全	D	維持保全	維持保全
皇徳寺(第一)	③	50	1988	II	建替または改善	維持保全	D	維持保全	維持保全
皇徳寺(第二)	-	150	1990~91	II	建替または改善	維持保全	D	維持保全	維持保全
小松原	-	10	1979	II	建替または改善	建替	C	建替	維持保全
東谷山	-	10	1980	II	建替または改善	建替	D	建替	維持保全
花野	①	60	1988~89	II	建替または改善	維持保全	D	維持保全	維持保全
花野	②	55	1990	II	建替または改善	維持保全	D	維持保全	維持保全
柏原	-	30	1987	II	建替または改善	維持保全	C	維持保全	維持保全
御所下	-	166	1988~89	II	建替または改善	維持保全	C	維持保全	維持保全
錦江台(第一)	-	88	1993~94	III	用途廃止	維持保全	D	維持保全	維持保全
錦江台(第二)	①	32	1996	III	用途廃止	維持保全	B	維持保全	維持保全
錦江台(第二)	②	80	1998~99	III	用途廃止	維持保全	C	維持保全	維持保全
錦江台(第二)	③	80	2001~05	III	用途廃止	維持保全	C	維持保全	維持保全
ツインハウス南林寺	-	118	1993~96	I	維持保全	維持保全	C	維持保全	維持保全
誠川	-	30	1994	I	維持保全	維持保全	B	維持保全	維持保全
下荒田	-	25	1997	I	維持保全	維持保全	C	維持保全	維持保全
皆与志	-	5	1999	III	用途廃止	優先的な用途廃止	D	建替(集約)	維持保全
錫山	-	5	1999	III	用途廃止	優先的な用途廃止	C	用途廃止	維持保全
平川	①	10	1999	I	維持保全	建替	D	建替	維持保全
平川	②	5	2012	I	維持保全	維持保全	D	維持保全	維持保全
小山田名越	-	10	2000	III	用途廃止	用途廃止	D	建替(集約)	維持保全
持木	-	5	2000	III	用途廃止	優先的な用途廃止	C	用途廃止	維持保全
錫山西谷	-	5	2001	III	用途廃止	優先的な用途廃止	C	建替(集約)	維持保全
皆与志中組	②	5	2003	III	用途廃止	優先的な用途廃止	B	用途廃止	維持保全
皆与志中組	①	5	2006	III	用途廃止	用途廃止	B	用途廃止	維持保全
東桜島	-	15	2003~07	III	用途廃止	優先的な用途廃止	D	用途廃止	維持保全
小山田塚田	①	5	2005	III	用途廃止	用途廃止	C	用途廃止	維持保全
小山田塚田	②	10	2005	III	用途廃止	用途廃止	C	用途廃止	維持保全
小山田塚田	③	5	2017	III	用途廃止	維持保全	B	維持保全	維持保全
犬迫	①	10	2007	III	用途廃止	用途廃止	D	建替	維持保全
犬迫	②	10	2014	III	用途廃止	維持保全	D	維持保全	維持保全
錫山飛渡	-	5	2010	III	用途廃止	優先的な用途廃止	D	用途廃止	維持保全
平川中木場	-	5	2023	I	維持保全	維持保全	D	維持保全	維持保全
東佐多	-	24	1993~01	IV	用途廃止	維持保全	C	維持保全	維持保全
東佐多(第二)	-	5	2020	I	維持保全	維持保全	D	維持保全	維持保全
桑之丸	-	2	1992	IV	用途廃止	用途廃止	B	用途廃止	維持保全
高岡	-	8	1989	II	建替または改善	維持保全	C	用途廃止	維持保全
梅ヶ丸	-	4	1988	IV	用途廃止	維持保全	D	維持保全	維持保全
大原	-	32	1987~09	II	建替または改善	維持保全	D	維持保全	維持保全
本城	-	10	2011	III	用途廃止	維持保全	D	維持保全	維持保全
宮之浦	-	10	2015~16	I	維持保全	維持保全	D	維持保全	維持保全

※計画策定時点での想定であり、建替の基本計画作成時に改めて検討する。

2. 事業手法選定表

住宅名	ブロック	戸数	建設年度	1次判定結果		2次判定結果	災害リスク	中長期的な管理の見通し(R6~R37)	3次判定結果(R6~R15)
藤野	①	8	2004	I	維持保全	建替	B	用途廃止	維持保全
藤野	②	14	1979~81	II	建替または改善	建替	C	建替(集約)	建替(集約)
藤野(A)	-	2	1997	III	用途廃止	用途廃止	B	用途廃止	用途廃止
西道	-	4	1984	IV	用途廃止	用途廃止	D	用途廃止	用途廃止
中尾	-	4	1982	IV	用途廃止	優先的な用途廃止	D	用途廃止	用途廃止
小池	-	6	1980	II	建替または改善	建替	B	用途廃止	維持保全
袴腰	-	51	1988~90	II	建替または改善	維持保全	D	維持保全	維持保全
松浦	-	3	1997~98	III	用途廃止	優先的な用途廃止	B	用途廃止	維持保全
西白浜	-	2	1996	III	用途廃止	用途廃止	B	用途廃止	維持保全
東白浜	-	4	1997~98	III	用途廃止	用途廃止	C	建替(集約)	維持保全
武	-	2	1993	III	用途廃止	用途廃止	B	用途廃止	維持保全
二俣	-	2	1995	III	用途廃止	用途廃止	B	用途廃止	維持保全
長谷浜	-	8	2003	III	用途廃止	用途廃止	B	用途廃止	維持保全
屋村台	-	48	1990~92	II	建替または改善	維持保全	B	維持保全	維持保全
入田	-	16	1986	II	建替または改善	建替	C	用途廃止	維持保全
松陽台	-	24	2010	I	維持保全	維持保全	D	維持保全	維持保全
直木	-	12	2005~06	III	用途廃止	用途廃止	D	建替(集約)	維持保全
賦合	-	30	1993~94	II	建替または改善	維持保全	D	維持保全	維持保全
西俣	-	10	1991	III	用途廃止	用途廃止	D	用途廃止	維持保全
甲突	-	10	1990	I	維持保全	建替	C	用途廃止	維持保全
中福良	-	10	1989	I	維持保全	建替	C	用途廃止	維持保全
南方	-	10	1986~87	IV	用途廃止	用途廃止	D	建替(集約)	維持保全
花尾	-	14	1985~86	IV	用途廃止	優先的な用途廃止	B	用途廃止	維持保全
花尾(第二)	-	10	2002	III	用途廃止	用途廃止	C	建替(集約)	維持保全
花尾南迫	-	10	2011	III	用途廃止	維持保全	D	維持保全	維持保全
喜入	-	10	2010	III	用途廃止	優先的な用途廃止	D	建替	維持保全
瀬々串	②	5	2012	I	維持保全	維持保全	D	維持保全	維持保全
瀬々串	①	4	1994	II	建替または改善	維持保全	D	維持保全	維持保全
中名	-	4	1993	II	建替または改善	維持保全	D	維持保全	維持保全
一倉	①	4	1980	IV	用途廃止	用途廃止	B	用途廃止	維持保全
一倉	②	8	1985~86	IV	用途廃止	優先的な用途廃止	D	建替(集約)	維持保全
一倉	③	4	1997	IV	用途廃止	維持保全	D	維持保全	維持保全
一倉	④	4	1999~02	III	用途廃止	用途廃止	B	用途廃止	維持保全
前之浜	①	8	1982~84	IV	用途廃止	優先的な用途廃止	C	用途廃止	維持保全
前之浜	②	4	1996	II	建替または改善	維持保全	C	維持保全	維持保全
前之浜	③	2	2000	I	維持保全	建替	C	用途廃止	維持保全
前之浜	④	2	2003	III	用途廃止	用途廃止	D	建替(集約)	維持保全
生見	②	4	1981	IV	用途廃止	優先的な用途廃止	B	用途廃止	維持保全
生見	①	4	1981~84	IV	用途廃止	優先的な用途廃止	A	用途廃止	維持保全
生見	③	4	1995	IV	用途廃止	維持保全	D	維持保全	維持保全
生見	④	4	1998~01	III	用途廃止	優先的な用途廃止	D	用途廃止	維持保全
ラメール中名	①	10	2004~06	I	維持保全	維持保全	D	維持保全	維持保全
ラメール中名	②	15	2013	I	維持保全	維持保全	D	維持保全	維持保全

※計画策定時点での想定であり、建替の基本計画作成時に改めて検討する。

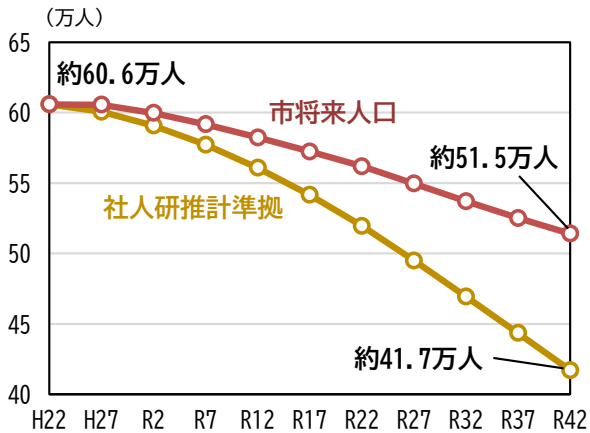
3. 市営住宅の状況

(1) 市営住宅を取り巻く状況

①人口

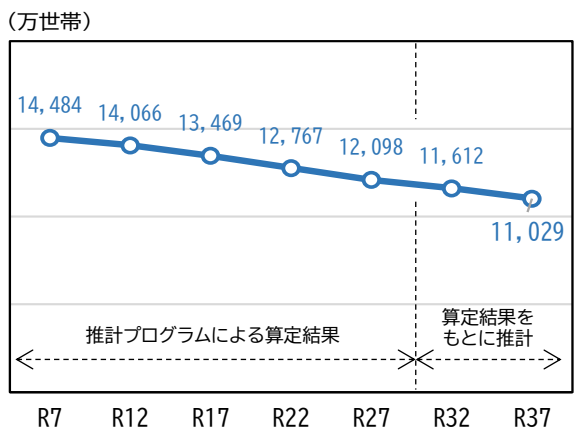
- ・人口は59.3万人（R2）。H27に比べ、1.1%の減。
- ・将来人口（R42）は約51.5万人まで減少する見込み。
- ・公営住宅供給の目安となる要支援世帯数も減少する見込み。

■ 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

②民間賃貸住宅の状況

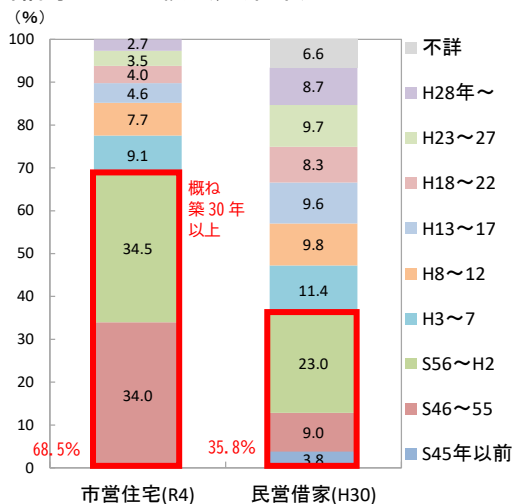
- ・民間賃貸住宅（＝民営借家）の空き家率は増加傾向。
- ・民間賃貸住宅に比べ、市営住宅は古いもの（築30年以上）が多い。

■ 民営借家 空き家率の推移

	H20	H25	H30
民営借家総数①	99,140	102,330	99,000
賃貸用の空き家②	23,900	23,050	26,820
うち民営の割合(全国・推計値)③	79.4%	80.7%	79.1%
民営借家の空き家④ (②×③)	18,980	18,610	21,220
民営借家の空き家率 ④/(①+④)	16.1%	15.4%	17.7%
参考：民営借家の空き家率(全国)	20.4%	19.8%	19.1%

資料：住宅・統計調査

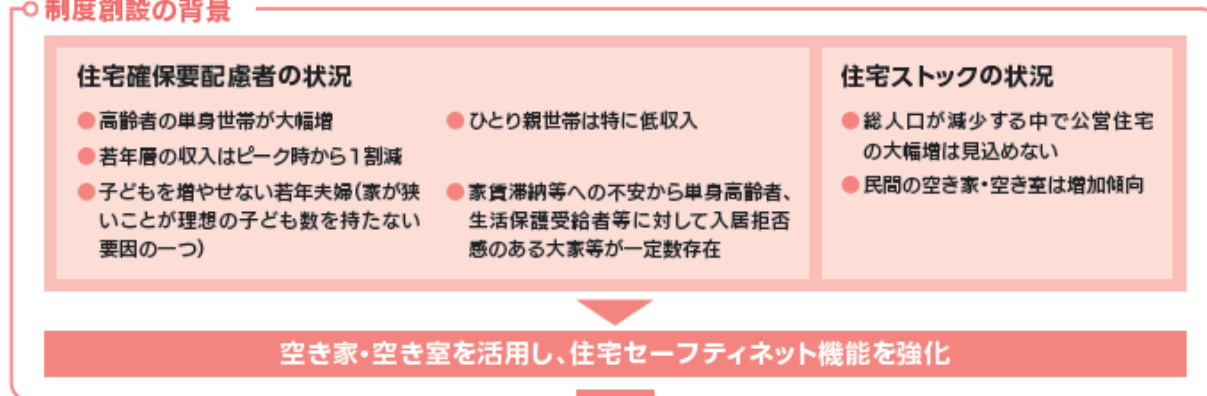
■ 民営借家との比較（建築年）



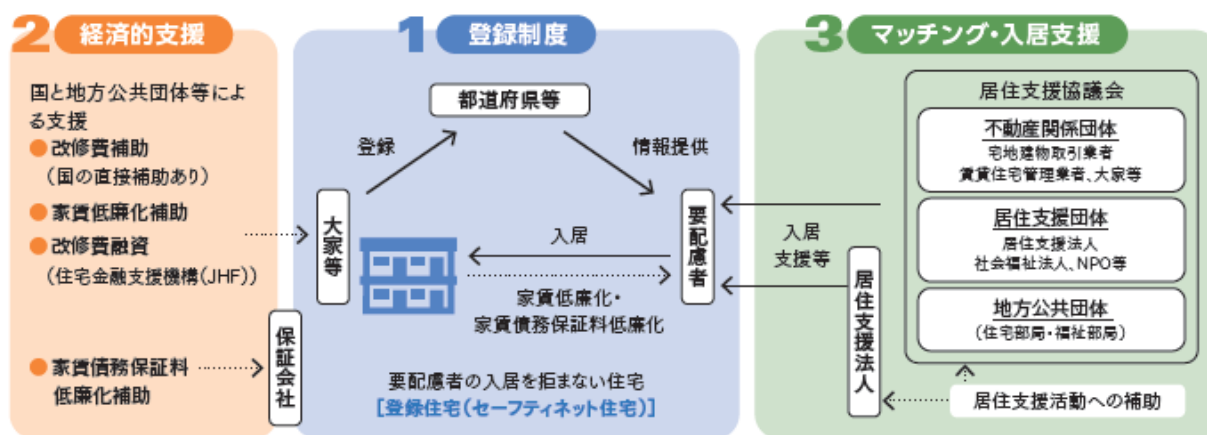
資料：鹿児島市、住宅・土地統計調査

③住宅セーフティネット制度

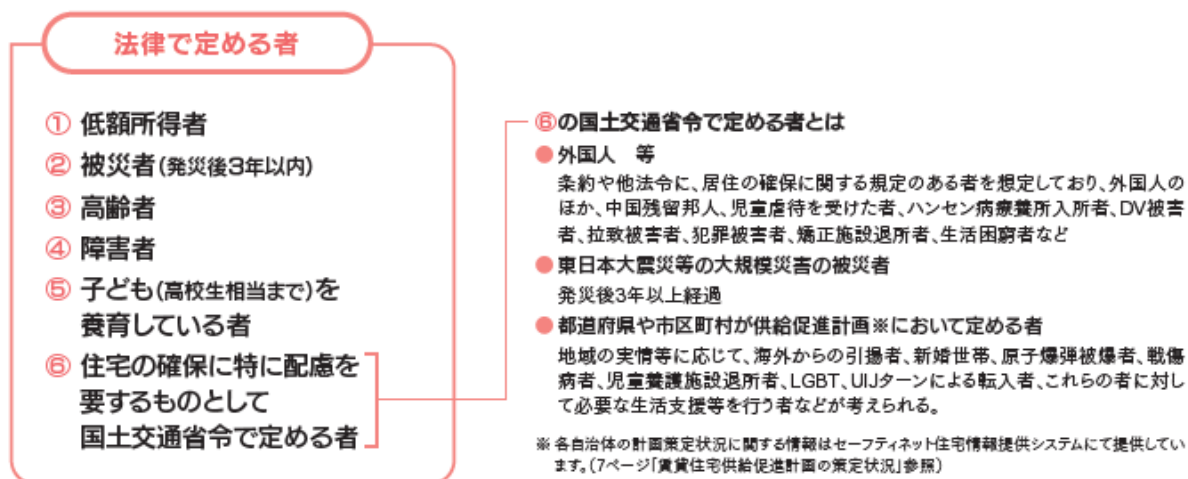
○制度創設の背景



新たな住宅セーフティネット制度の3つの柱



● 住宅確保要配慮者とは



資料：国土交通省

3. 市営住宅の状況

(2) 現行計画の取組状況

① 建替・新設

・計画期間（H29～R5）の建替・新設は予定の44%（256/584戸）。

上段：計画、下段：実施(着工年度)

	地域	住宅名	計画 (従前→従後)	計画 468戸							計	
				H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5		
				2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023		
建替・ 新設	旧市域	大明丘	15号棟33戸	33			39					72
			30戸→39戸	33			34					67
		西伊敷第一	60戸→31戸				31					31
		西伊敷第二	90戸→90戸				31			40		40
		玉里団地	420戸→417戸		63			96			110	269
		武岡第一	300戸→254戸		63		74		60			134
		星ヶ峯みなみ台	新設 8戸		8							8
	吉田	東佐多第二	既存集落活性化住宅				5					5
			新設 5戸				5					5
	桜島	藤野	14戸→14戸						14			14
	郡山	花尾	14戸→14戸							6		6
	計		計画計	33	71	0	154	96	114	116	584	
			実施計	41	63	0	70	42	0	40	256	
		達成率	124%	89%	-	45%	44%	0%	34%	44%		

② 改善

・改善のうち従来型は予定の75%（150/200戸）、水廻型は35%（82/232戸）。

		計画期間（H29～R5）			
		対象	計画戸数	実施戸数	達成率
個別 改善	従来型	桜ヶ丘	200戸	150戸	75%
	先行改善	武岡(第三)、星ヶ峯	232戸	82戸	35%
	EV設置型	日当平	32戸	0戸	0%
	維持型 (屋上防水)	鴨池新町、桜ヶ丘 他	1,457戸	1,365戸	94%
	維持型 (外壁改修+給排水)	宇宿、紫原 他	2,421戸	1,680戸	69%
	外壁改修(簡易)	武岡 他	-	3,148戸	-

(3) 住宅別災害リスク

1) 土砂系

住宅名	管理状況			急傾斜レッドゾーン			急傾斜イエローゾーン			土石流レッドゾーン			土石流イエローゾーン			
	竣工年度	棟数	戸数	号棟	棟数	戸数	号棟	棟数	戸数	号棟	棟数	戸数	号棟	棟数	戸数	
旧市内	天神山	H4~H9	10	150				6, 8	2	32						
	西伊敷(第一)	H8~R3	11	305				32	1	31						
	西伊敷(第二)	S46~H14	7	180				11, 13	2	60						
	田上	S60	1	12				1	1	12						
	日当平	S57~S60	22	527	9, 24	2	60	5, 11, 23, 25	4	102						
	紫原(B)	S58~H8	13	378				46	1	76						
	紫原(D)	S61~H7	7	146				74, 75	2	12						
	玉里団地	S47~R1	15	504				13, 25	2	101						
	武岡(第三)	S52~S53	33	900				54, 56	2	50						
	星ヶ峯(木造)	S61	5	10				2	1	2						
	星ヶ峯(第三)	S57	13	280				59, 64, 65	3	60						
	星ヶ峯(第四)	S58	7	160	72, 74, 76	3	70	71, 73, 75	3	70						
	星ヶ峯みなみ台	H26~H30	11	27				5	1	2						
	御所下	S63~H1	9	166	6, 7, 11, 12	4	70	1, 2, 8	3	64						
	錦江台(第二)	H8~H17	12	192				7, 8, 17, 18, 19	5	80						
公営	錫山	H11	2	5	2	1	3	1	1	2						
	持木	H12	2	5									1	1	2	
	錫山西谷	H13	2	5				1	1	3						
	皆与志中組	H15~H18	4	10	1A, 2A	2	5				3B	1	3	1A, 2A, 4B	3 (2)	7 (5)
	吉田	東佐多	H5~H13	2	24									2	1	12
		桑之丸	H4	2	2				1, 2	2	2					
		高岡	H1	2	8				1	1	4					
	桜島	藤野	S54~H16	8	22									1, 2, 3, 7, 8	5	12
		小池	S55	2	6				2	1	3			1, 2	2 (1)	6 (3)
		長谷浜	H15	2	8							1	1	4	2	1
	松元	屋村台	H2~H4	3	48									2, 3	2	32
		中福良	H1	5	10				1	1	2					
	郡山	花尾	S60~S61	7	14	7	1	2	1, 2, 3, 4, 5, 6	6	12					
		花尾(第二)	H14	5	10				1, 2, 4	3	6					
	喜入	一倉	S55~H14	6	20									1A, 5D, 6E	3	8
前之浜		S57~H15	6	16	2A, 3A	2	5	1A, 5C	2	5						
生見		S56~H13	6	16	1A, 2A, 3A	3	8									
公営以外	日当平(改良)	S48	1	40				1	1	40						
	松浦(特公賃、その他)	H9~H10	3	3									1, 2, 3	3	3	
	西白浜(特公賃、その他)	H8	2	2									1, 2	2	2	
	東白浜(特公賃、その他)	H9~H10	4	4									2	1	1	
	武(その他)	H5	2	2									1, 2	2	2	
	藤野(A)(その他)	H9	2	2									1, 2	2	2	
	二俣(その他)	H7	2	2									1, 2	2	2	
	合計			258	4,221		18	223		52	833		2	7		30 (3)

2.0%

7.6%

0.1%

0.9%

レッドゾーン重複：なし
 レッドゾーン・イエローゾーン重複：皆与志中組 2棟5戸
 イエローゾーン重複：小池 1棟3戸

レッドゾーン重複なし 20棟230戸 2.1%
 レッドゾーン・イエローゾーン重複なし 46棟313戸 2.8%
 イエローゾーン重複なし 81棟925戸 8.4%

3. 市営住宅の状況

2) 浸水系

住宅名	管理状況			0.5m未満			0.5~3.0m未満			3.0~5.0m未満			
	竣工年度	棟数	戸数	号棟	棟数	戸数	号棟	棟数	戸数	号棟	棟数	戸数	
公 営	柳町住宅	H10~H17	3	213	1	1	88	2, 3	2	125			
	下伊敷住宅	H11~H19	5	262	13	1	56	11, 12, 14, 15	4	206			
	真砂本町住宅	H4~H20	4	143				11, 12, 13, 14	4	143			
	三和住宅	H15~H26	3	137	21, 22, 23	3	137						
	小松原住宅	S54	1	10				1	1	10			
	柏原住宅	S62	1	30	1	1	30						
	ツインハウス南林寺	H5~H8	2	68				1, 2	2	68			
	誠川住宅	H6	1	30							1	1	30
	下荒田住宅	H9	1	10				1	1	10			
	小山田塚田住宅	H17~H29	17	20				1~15	15	15	16, 17	2	5
	入田	S61	1	16							1	1	16
	甲突住宅	H2	5	10				1~5	5	10			
中福良住宅	H1	5	10				1~5	5	10				
公 営 以 外	西田住宅(改良)	S47~H10	3	54							1, 2, 3	3	54
	三和住宅(改良)	H15~H26	5	181	(21)24, 27	2	115						
	ツインハウス南林寺(改良)	H5	1	50				(1)		50			
	下荒田住宅(特公賃)	H9	1	15				(1)		15			
合計			59	1,259		8	426		39	662		7	105

3.9%

6.0%

1.0%

(2) 鹿児島市住生活基本計画

当計画は、市民の住生活の安定の確保及び向上を図るため、住宅政策の基本的な方向性を示すことを目的としている。

本計画と特に関連する内容は、基本施策「住宅確保要配慮者の居住の安定確保」において、「市営住宅を中心とした公的支援の充実」が施策展開として位置付けられており、「市営住宅の適正な維持管理の推進」「生活困窮者に対する相談体制や住宅確保の支援の充実」「障害者世帯、ひとり親世帯、多子世帯等向けの住宅の確保」等が具体的な取組として示されている。

また、基本施策「子育てしやすい住まいと住環境の確保」において「市営住宅団地における子育て支援施設設置の検討」「子育て世帯等の市営住宅への入居機会の拡大」が示されているほか、「市営住宅の建替えにおける省エネ化の推進及びCLT等活用の研究」「市営住宅におけるコミュニティ施設設置の検討」等の取組が示されている。

■ 施策体系

基本目標	基本施策	施策展開
<p>1 誰もが安心して暮らせる住まいの確保と居住支援の充実</p> <p>本格的な人口減少・少子高齢社会が進行する中で、長期的視点に立った住宅政策が求められます。また、住まいに困っている世帯やニーズが多様化していることから、多様な主体と連携して住まいの確保に取り組む、世帯の状況やライフスタイル等に応じて誰もが安心して暮らせる居住の安定確保を目指します。</p>	<p>基本施策1 子育てしやすい住まいと住環境の確保</p>	<p>(1) 子育てしやすい良質な住まいの確保 (2) 地域全体で子どもを育む住環境の形成</p>
	<p>基本施策2 高齢者等が安心して暮らせる住まいと住環境の確保</p>	<p>(1) 高齢者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保 (2) 高齢者等の安心な暮らしを支える住環境の形成</p>
	<p>基本施策3 住宅確保要配慮者の居住の安定確保</p>	<p>(1) 市営住宅を中心とした公的支援の充実 (2) 住宅市場における重層的な住宅確保要配慮者支援の充実</p>
<p>2 世代をこえて引き継がれる良質な住宅ストックの形成と既存住宅流通の活性化</p> <p>新型コロナウイルス感染症の流行を機に、住生活にも変化が生じています。また、「ゼロカーボンシティかごしま*」の実現に向けた省エネ化や長寿命化、空き家やマンション等の既存ストックの適正管理・活用が一層求められることから、快適に住み続けられる住宅の質の向上に取り組み、良質な住宅ストックの形成と既存住宅流通の活性化を目指します。</p>	<p>基本施策1 良質な住まいづくりによる暮らしの質の向上や多様なニーズへの対応</p>	<p>(1) 住まいの質の向上と適切な維持管理の促進 (2) 良質な住まいに関する意識の醸成とニーズの実現に対する支援</p>
	<p>基本施策2 脱炭素社会に向けた住まい・暮らしの省エネ等対策の推進</p>	<p>(1) 住まいにおける省エネ性能等の向上 (2) 暮らしにおける環境配慮の普及啓発</p>
	<p>基本施策3 既存住宅ストックが適切に管理・活用される環境づくり</p>	<p>(1) 既存住宅流通の活性化や空き家の適正管理の促進 (2) マンションの質の向上や適正管理の促進</p>
<p>3 地域でともに支え合い、安心して暮らせる住環境の実現と持続可能なまちづくり</p> <p>近年、自然災害が頻発、激甚化し、住まいや住環境の安心・安全確保に向けた取組が一層求められています。さらに、少子高齢化に伴い、地域の支え合いの重要性も高まっていることから、自然災害に強く快適に生活できる住環境の整備や地域活動の活性化に取り組み、安心して暮らせる住環境の実現と持続可能なまちづくりを目指します。</p>	<p>基本施策1 激甚化する災害への備えの充実</p>	<p>(1) 住宅地における災害対策の普及啓発 (2) 地域や暮らしにおける災害の備えの充実</p>
	<p>基本施策2 快適に生活できる住環境の維持・向上</p>	<p>(1) 地域特性を踏まえた持続可能なまちづくりの推進 (2) 住生活を支える道路・交通等のインフラの充実</p>
	<p>基本施策3 まちづくりを担う地域コミュニティや住宅関連産業の活性化</p>	<p>(1) 活力ある地域コミュニティの充実や地域団体の活動支援 (2) 住宅産業や住生活関連産業の技術力・サービス水準の向上</p>

(3) 鹿児島市公共施設等総合管理計画

当計画は、厳しい財政状況が続く中で、今後、人口減少等により公共施設等の利用需要が変化していくことが予想されることを踏まえ、早急に公共施設等の全体の状況を把握し、長期的な視点に立って、更新、長寿命化などを計画的に行うことにより、財政負担の軽減・平準化を図ることを目的としている。計画期間は平成28～令和7年度の10年間であるが、公共施設等の管理運営には長期的な視点が必要であることから、40年後を見据えた目標を整理している。(平成28年3月策定、令和5年3月一部改訂)

なお、当計画によると、本市が所有する建築物の延べ床面積約237万㎡のうち、市営住宅は31%を占め、学校教育系施設(32%)に次いで多くなっている。

■建築物の量に関する目標

40年後までに建替えを迎える建築物の延べ床面積について、20%程度の削減を図る

■公共施設等の管理に関する具体的な方針(抜粋)

①質・量の適正化
ア) 適切な総量の見直し
<ul style="list-style-type: none"> ・公共施設等のあり方を検討し、更新・維持管理等について優先順位付け(施設評価)を行う。 ・施設の縮小化・廃止等に伴い生じる跡地は、売却・貸付などにより財源の確保に努める。
【建築物】 <ul style="list-style-type: none"> ・建替えを迎える建築物の延べ床面積について、20%程度の削減を図ることを目標とする。この目標値は、今後の財政状況や人口等の変化に応じて適宜見直しを行うこととする。 ・施設の複合化や多機能化等により必要な機能を維持・充実する。 ・施設の廃止等にあたっては、「鹿児島市集約型都市構造に向けた土地利用ガイドプラン」に定める中心市街地等の地域の核となる拠点を考慮する等、市民ニーズや地域特性を踏まえ、適正な施設配置を検討する。
イ) 新規整備のあり方の検討
【建築物】 <ul style="list-style-type: none"> ・新規整備を行う場合は、削減目標を達成できる範囲で実施する。
②総合的な管理・保全の強化
ア) 長寿命化の推進
長寿命化を推進するとともに、個別施設計画(長寿命化計画等)の策定や見直し等を実施し、目標耐用年限、性能水準、改修基準、維持管理基準などを定める。
イ) 予防保全の徹底
「予防保全型」の維持保全を徹底するが、健全な財政運営に配慮し、事業費の一時的な増加とならないよう検討する。
ウ) 計画的な更新等
社会情勢等を的確に捉え、中長期的視点から更新等を計画的に行う。
エ) ライフサイクルコストの縮減・平準化
修繕計画の策定など、計画的な維持管理を行い、ライフサイクルコストの縮減等を図る
③民間活力の活用・市民協働の推進
ア) 民間手法活用の更なる推進
PFI/PPPや指定管理者制度の活用、民間施設の活用・借上げ、長期契約・包括契約など発注方式の工夫など様々な方法を検討する。
イ) 公共施設等を活用した歳入確保策の推進
広告などの歳入確保策を推進し、財源の確保を図る。

資料：鹿児島市公共施設等総合管理計画 概要版

■令和5年3月一部改訂で追加された方針

【脱炭素化の推進方針】

市有施設の改修等に合わせて、計画的に断熱化や高効率設備などの省エネルギー設備の導入を進めるなど、公共施設等の脱炭素化に向けた取組を推進する。

(4) 第二次かごしま都市マスタープラン

「かごしま都市マスタープラン」が策定当初の目標年次を迎えることから、これまでの都市づくりの視点に、社会経済情勢の変化など時代の潮流を見据えた新たな視点を加えた上で、令和4年3月に「第二次かごしま都市マスタープラン」を策定している。なお、計画の目標年次は、2022（令和4）年度から20年後としている。

当計画では、本市の土地利用を10のゾーンに分け、誘導する方針である。

■土地利用方針

市街地	商業系	中心商業・サービスゾーン	「商業・サービス機能」などの高度な集積を生かし、都市拠点の形成を図る地区
		広域交流・業務ゾーン	「観光交流機能」、「スポーツ・娯楽レクリエーション機能」、「業務機能」などの集積を生かし、交流拠点の形成を図る地区
		地域商業・サービスゾーン	日常生活に必要な「商業・サービス機能」の集約により地域の生活拠点の形成を図る地区
	住居系	職住共生ゾーン	都市型住宅を中心とした多機能的で利便性の高い居住環境の形成を図る地区
		生活環境保全ゾーン	低層住宅を中心とした良好な居住環境の維持・保全を図る地区
	工業系	複合産業ゾーン	「産業・物流機能」や「港湾業務機能」を中心とした複合的な土地利用を図る地区
工業ゾーン		「工業機能」の保持・増進を図る地区	
農山村地域	農業・森林系	田園集落ゾーン	農業生産環境と調和した集落環境の維持・保全を図る地区
		自然環境保全・活用ゾーン	農山村地域の一団の農地や、山林、自然海岸などの自然環境の保全・活用を図る地区
		自然公園・森林ゾーン	自然公園区域などの優れた山林自然環境の保全を図る地区

また、総合計画で区分している14の地域・地区を基に地域別構想（地域の課題に対応したそれぞれのまちづくりの方針）を示している。

(5) かがしまコンパクトなまちづくりプラン（立地適正化計画）

当プランは、人口減少と少子高齢化が進むなか、誰もが安心、快適に生活できるまちを実現するため、「住まい」や「生活利便施設（商業施設、医療施設、金融施設、公共施設等）」がまとまって立地し、バスなどの公共交通によりこれらの施設に行くことができるコンパクトシティ・プラス・ネットワークの視点でまちづくりを進めることを目的として、平成29年3月に策定し、令和5年度には、第二次かがしま都市マスタープランや令和2年に改正された都市再生特別措置法を踏まえ改定を行っている。計画の目標年次は、2040（令和22年）年である。

当プランでは、都市再生特別措置法の規定に基づく5つの都市計画区域のほか、都市計画区域外を含めた市全域を対象としており、第二次かがしま都市計画マスタープランで定めている「中心市街地等」「地域生活拠点」「団地核」「集落核」の各拠点や生活利便性、災害に対する安全性等を考慮して、居住誘導区域等が設定されている。

また、令和5年度の改定では、職住育近接型のまちづくりに向けた「居住環境向上施設」の設定や都市の防災に関する機能の確保を図るために「防災指針」を位置付けるなどの見直しを行っている。

■居住誘導区域の設定方針

	<p>① 将来的に人口密度を維持していく区域 ⇒市街化区域、用途地域、人口集中地区等（工業専用地域等の住宅の建築が制限されている区域や農用地区域等は除外）</p> <p>② 生活利便性が確保されている（医療、福祉、商業等の都市機能が集積する）区域</p> <p>③ 災害に対する安全性が確保され居住に適している区域 ⇒土砂災害警戒区域（急傾斜地・土石流）等の区域のうち、災害等の危険が想定される区域は除外</p> <p>④ 市街化区域及び非線引き都市計画区域の用途地域内で現状が山林となっている箇所は原則除外</p>
<p>鹿児島 都市計画区域</p>	<p>② 生活利便性が確保される（医療、福祉、商業等の都市機能が集積する）区域 ⇒公共交通沿線（駅、バス停から500m圏域）と設定 ⇒バスについては、一定の水準を設定</p>
<p>吉田・松元 ・郡山・喜入 都市計画区域</p>	<p>① 将来的に人口密度を維持していく区域 ⇒拠点（地域生活拠点、団地核、集落核）や用途地域、拠点を含む特定用途制限地域を基本に設定</p> <p>② 生活利便性が確保されている（医療、福祉、商業等の都市機能が集積する）区域 ⇒都市機能誘導区域（地域生活拠点、団地核）の周辺等 ⇒公共交通沿線（駅、バス停から500m圏域）と設定</p>

■ 防災指針の取組方針

全般	<p>【回避】災害リスクの低減が困難な区域については、居住誘導区域に含まないこととし、今後の土地利用の動向を踏まえて、市街化調整区域への編入などの土地利用規制を検討する。</p>
洪水	<p>(洪水浸水想定区域)</p> <p>【低減】国土強靱化地域計画や流域治水プロジェクト等による防災・減災対策を講じて安全性を確保する。</p> <p>【低減】以下の特性を有する居住誘導区域内の地域に対して、地域の防災力向上や、土地のリスク情報の充実・提供などに関する重点的な取組の実施等を検討する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・予測される浸水深に対して、立地する建物の階数等の状況から、多数の建物について垂直避難が困難になることが予想される地域 (中心市街地や国道3号沿道など、想定最大規模の洪水浸水想定で浸水深3m以上となる地域) ・家屋倒壊等氾濫想定区域となっている地域
土砂災害	<p>(災害危険区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域)</p> <p>【回避】開発行為の制限などの開発許可制度の適切な運用等により、都市的な土地利用の抑制を図る。</p> <p>【回避】既存住宅の移転を促進する方策等について検討する。</p> <p>(土砂災害警戒区域)</p> <p>【低減】国土強靱化地域計画等による防災・減災対策を講じて安全性を確保する。</p> <p>【低減】地域の防災力向上や、土地のリスク情報の充実・提供などに関する重点的な取組の実施等を検討する。</p>
その他	<p>(大規模盛土造成地、液状化危険度の高い区域)</p> <p>【低減】ただちに危険であるとは限らないことから、住民の防災意識を高め、災害の未然防止や被害の軽減につながるよう周知活動等の取組を行う。</p>

※ 【回避】・【低減】の考え方

回避：建物の立地規制などにより、災害時に被害が発生しないようにすること

低減：ハード・ソフトの対策により、災害時の被害を軽減させること

(6) かがしま団地みらい創造プラン

当計画は、人口減少や高齢化が進んでいる住宅団地において、誰もが安心して住み続けられるコンパクトなまちづくりを目指して、令和3年3月に策定され、活性化の基本的な考え方や取組方針を定めたものである。

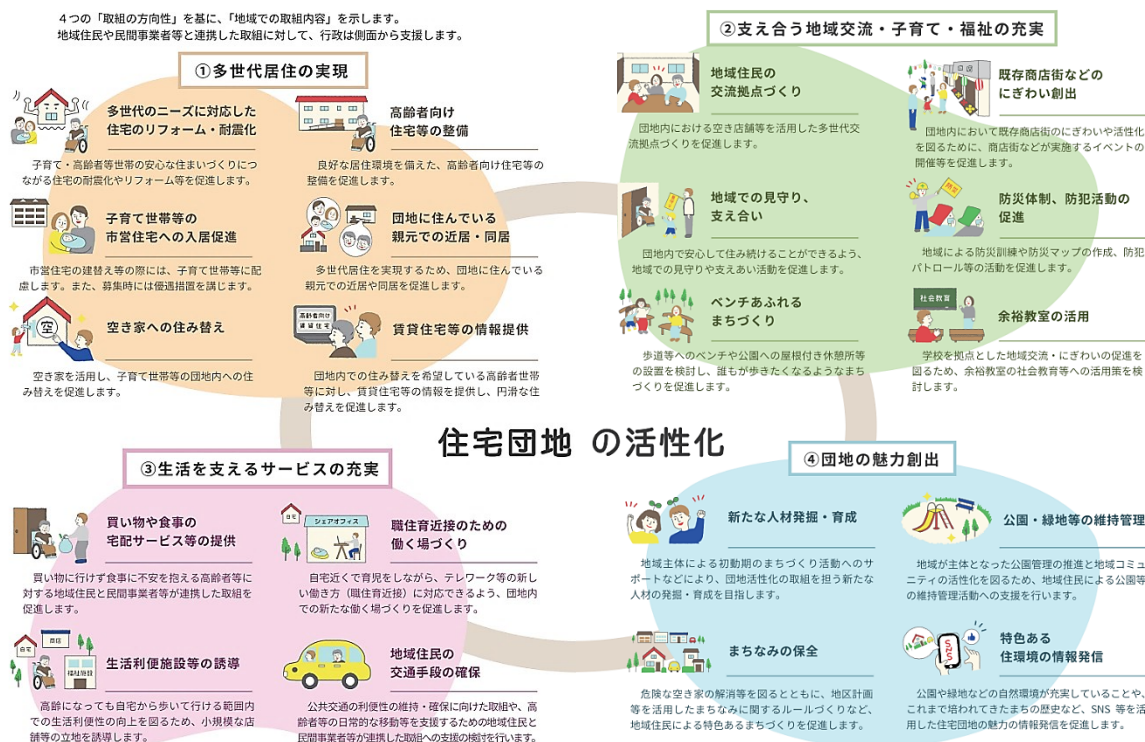
■基本理念

基本理念 地域（一人ひとり）が主役になって
多様な世代が活躍できる団地^{“まち”}を目指して

地域主体のまちづくり

今後は、地域（一人ひとり）が主役となり、まちづくりを進めることによって、それぞれの団地で独自の魅力が創出されるとともに、次世代を担う若い世代を団地内に呼び込みながら、多様な世代が活躍できる団地“まち”となることを目指します。

■活性化に向けた取組方針



(7) 第三次鹿児島市環境基本計画

当計画は、「鹿児島市環境基本条例」の基本理念に基づき、環境の保全及び創造に関する目標、施策の方向その他必要な事項について定めた計画である。令和4年3月に策定され、計画期間は令和4(2022)～13(2031)年度としている。

本計画に関連があるのは、「基本方針1 ゼロカーボンシティかごしまの推進 基本目標1-2 再生可能エネルギーの地産地消の推進」である。

■ 施策体系

	基本目標	基本施策
基本方針1 ゼロカーボンシティかごしまの推進	1-1 CO ₂ 排出量の削減	① 省エネルギーの推進 ② 運輸部門の脱炭素化の推進 ③ まちづくりと連携したCO ₂ 排出量削減の促進 ④ 森林整備等によるCO ₂ 吸収源対策の推進
	1-2 再生可能エネルギーの地産地消の推進	① 再生可能エネルギーの導入拡大 ② 再生可能エネルギーの地産地消の仕組みづくり ③ CO ₂ を排出しない二次エネルギーへの移行
	1-3 気候変動適応策の推進	① 自然災害や自然生態系に対する影響への適応 ② 市民の生活や健康に対する影響への適応
基本方針2 循環型社会の構築	2-1 3Rの推進	① 減量化・資源化の推進 ② プラスチック資源循環への取組
	2-2 廃棄物の適正処理の推進	① 超高齢社会等に配慮した収集・運搬の推進 ② 安全で効率的な処理・処分 ③ 監視・指導体制の強化
	2-3 エネルギー源としての廃棄物の有効利用	① バイオガスの有効利用と高効率発電の推進
基本方針3 人と自然が共生する都市環境の構築	3-1 生物多様性の保全と活用	① 生物多様性を支える自然環境の保全・育成 ② 生物多様性を支える活動の促進 ③ 生物多様性の恵みの活用
	3-2 緑の保全と花や緑の充実	① 緑の保全、緑の育成・創出と機能の充実 ② 花と緑のまちづくり
	3-3 公園緑地の充実	① 身近な公園・広場の創出・拡充 ② 広く市民に親しまれる公園の充実
基本方針4 生活環境の向上	4-1 良好な環境の保全	① 水環境の保全対策の推進 ② 大気環境の保全対策の推進 ③ 騒音・振動対策の推進 ④ 化学物質対策の推進
	4-2 清潔で美しいまちづくりの推進	① 環境美化や衛生活動の推進 ② 鹿児島らしい景観形成の促進
基本方針5 エコスタイルへの転換	5-1 環境学習・環境教育の推進	① かごしま環境未来館における環境学習の推進 ② 学校や地域における環境教育・環境保全活動の促進
	5-2 多様な環境情報の発信	① 環境関連情報の提供 ② 環境に関する政策・技術動向の提供
	5-3 主体間連携の推進	① 市民や事業者への意識啓発 ② かごしま環境未来館を中心とした協働・連携の推進

① 再生可能エネルギーの導入拡大

太陽光発電設備の導入やゼロカーボン電力への転換等により再生可能エネルギーの導入拡大を図ります。

市有施設における太陽光発電設備の率先導入	市有施設の新築時等に率先した導入を行うとともに、導入施設のCO ₂ 排出の削減効果等を周知し、市民・事業者の環境意識を醸成します。	○市有施設における太陽光発電設備の率先導入 ○導入した太陽光発電設備のPR
----------------------	--	--

参考：公営住宅等整備基準について（技術的助言）の一部改正について（国土交通省住宅局）

国住備第 511 号

令和 4 年 4 月 1 日

各都道府県・指定都市公営住宅主務部長 殿

国土交通省住宅局住宅総合整備課長

公営住宅等整備基準について（技術的助言）の一部改正について

公営住宅等整備基準について（技術的助言）（平成 24 年 1 月 17 日付け国住備第 196 号）の一部を改正し、別紙のとおりとしたので通知する。

なお、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）第 35 条第 1 項第一号の規定に基づく建築物エネルギー消費性能誘導基準については、建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令（平成 28 年経済産業省・国土交通省令第 1 号）の改正（以下「省令改正」という。）により、住宅に係る外皮基準の引上げ並びに設計一次エネルギー消費量の算出方法の見直し及び誘導基準一次エネルギー消費量の引上げの改正が行われる予定である。

このため、

- ・本通知の内容を目安として条例を制定する際には、今後の省令改正の施行予定など住宅の省エネルギー対策に係る制度改正等の動向を踏まえつつ検討を行うとともに、
- ・遅くとも 2030 年度までに、義務化された省エネ基準が ZEH 水準に引上げとなる見込みであることに鑑み、省令改正の施行や条例の制定前においても可能な限り ZEH 水準(※)に準拠して公営住宅の整備を行う

など、適切に対応されたい。

また、貴都道府県内の市区町村（指定都市を除く）に対しても本内容について周知されたい。

※ZEH 水準…強化外皮基準（住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）第 3 条の 2 第 1 項に規定する評価方法基準における断熱等性能等級 5 以上の基準（結露の発生を防止する対策に関する基準を除く。)) を満たし、かつ再生可能エネルギーを除いた一次エネルギー消費量が省エネ基準（建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）第 2 条第 1 項第三号に規定する建築物エネルギー消費性能基準）の基準値から 20%削減となる省エネ性能の水準。

別紙

公営住宅等整備基準について（技術的助言）

〔国住備第196号〕
〔平成24年1月17日〕

最終改正 令和4年4月1日 国住備第511号

公営住宅等整備基準については、地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（平成23年法律第37号）による公営住宅法の一部改正に伴い、公営住宅法施行規則及び公営住宅等整備基準の一部を改正する省令（平成23年国土交通省令第103号）により、従来の公営住宅等整備基準を改正し、事業主体が公営住宅等の整備に関する基準を条例で定めるに当たって参酌すべき基準としたところである。

この条例の制定に際し、新たに建設される公営住宅の基準については、下記の内容を目安としつつ、気候、風土、住宅事情その他の地域の実情を勘案し、適切な基準を定められたい。

なお、事業主体が条例で定める基準に適合させるためなど必要な場合には、特例加算の活用が可能となっていることに留意されたい。

また、貴都道府県内の市区町村に対しても本内容について周知されたい。

記

- 1 公営住宅等整備基準（以下「整備基準」という。）第8条第2項の措置は、住宅が建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号）第35条第1項第一号の規定に基づく建築物エネルギー消費性能誘導基準（ただし、公営住宅の借上げの場合は同法第2条第1項第三号の規定に基づく建築物エネルギー消費性能基準、これらにより難しい場合は住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第3条の2第1項の規定に基づく評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号。以下「評価方法基準」という。）第5の5の5-1（3）の等級4の基準）を満たすこと。また、気候風土や高層等により合理的な再生可能エネルギーの活用が困難でやむを得ない場合等を除き、太陽光発電設備の設置（敷地内に設置した太陽光発電設備の活用も含む。）を行うこと。
- 2 整備基準第8条第3項の措置は、住宅の床及び外壁の開口部が評価方法基準第5の8の8-1（3）イの等級2の基準又は評価方法基準第5の8の8-1（3）ロ①cの基準（鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の住宅以外の住宅にあっては、評価方法基準第5の8の8-1（3）ロ①dの基準）及び評価方法基準第5の8の8-4（3）の等級2の基準を満たすこと。

- 3 整備基準第8条第4項の措置は、住宅の構造耐力上主要な部分及びこれと一体的に整備される部分が評価方法基準第5の3の3-1(3)の等級3の基準(木造の住宅にあつては、評価方法基準第5の3の3-1(3)の等級2の基準)を満たすこと。
- 4 整備基準第8条第5項の措置は、住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管が評価方法基準第5の4の4-1(3)及び4-2(3)の等級2の基準を満たすこと。
- 5 整備基準第9条第3項の措置は、公営住宅の各住戸の居室の内装の仕上げに評価方法基準第5の6の6-1(2)イ②の特定建材を使用する場合にあつては、同(3)ロの等級3の基準を満たすこと。
- 6 整備基準第10条の措置は、住戸内の各部が評価方法基準第5の9の9-1(3)の等級3の基準を満たすこと。
- 7 整備基準第11条の措置は、公営住宅の通行の用に供する共用部分が評価方法基準第5の9の9-2(3)の等級3の基準を満たすこと。

5. ライフサイクルコストとその縮減効果

(1) ライフサイクルコスト（LCC）の算出の試算条件

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（LCC）の縮減を目指す。

そこで、ここでは長寿命化の効果を確認するため、以下について「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)（平成28年8月）」の算出プログラムを利用して、LCCを算出する。

- ①計画期間内に長寿命化型改善事業を計画している住宅のLCC縮減効果を算出
- ②建替を計画している住宅について、玉里団地、武岡第一、藤野をモデルに建替のLCCを算出

■ ライフサイクルコストの算出の概要

計画	対象	長寿命化の効果の確認	単位
長寿命化型改善事業	桜ヶ丘 他	改善、修繕に要するコストを考慮したLCCの縮減効果を算出	戸当たりの年間のLCCについて計画前と計画後を比較
建替事業	玉里団地 他	建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮したLCCの算出	戸当たりの年間のLCCを算出

最後に、戸当たりで算出した結果を住棟単位（単位 千円/棟・年※）に整理する。

※ 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

- ・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する。
- ・戸当たりコストに当該住棟の住戸数分を積算し、住棟当たりのコストを算出する。

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」と判断される。(改善事業のみ算出)

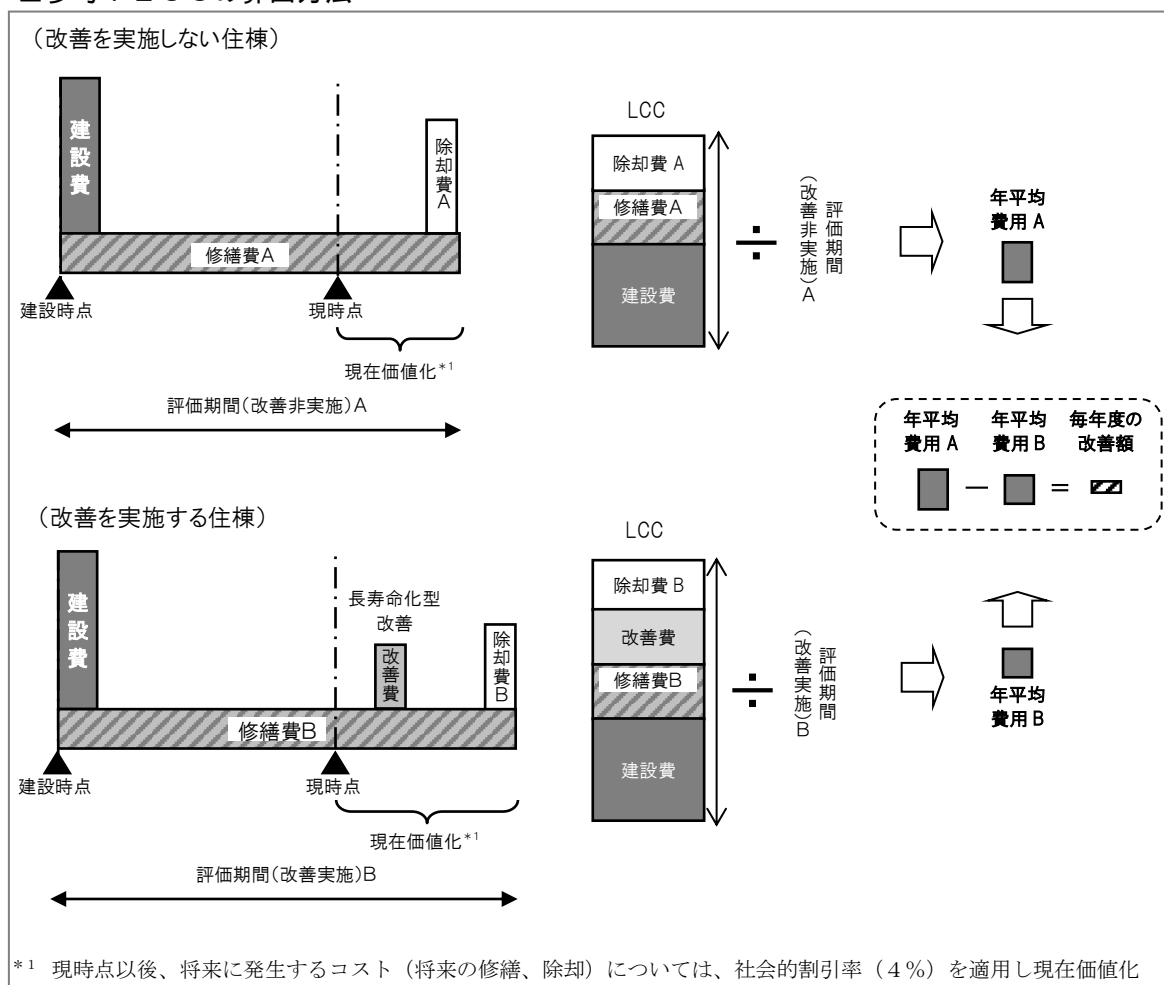
- ① 1 棟の LCC の縮減効果 = LCC (計画前) - LCC (計画後) [単位 千円/棟・年]
- ② LCC (計画前) = (建設費 + 修繕費 + 除却費) / 評価期間 (改善非実施)
- ③ LCC (計画後) = (建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費) / 評価期間 (改善実施)

■ 評価期間

計画前 (評価期間 A)	計画後 (評価期間 B)
築後 50 年	築後 70 年

なお、建替の LCC については、LCC (計画後) により算出する。

■ 参考 : LCC の算出方法



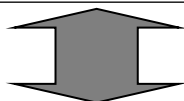
LCCの算出方法（続き）

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

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

*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。
- ・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）は、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化

(3) ライフサイクルコスト (LCC) の縮減効果

①長寿命化型改善のLCC縮減効果

対象とした各住棟のLCCの年平均の縮減額をみると、住宅によってばらつきはあるが、すべてプラスとなっている。このことから、対象住棟の長寿命化型改善のLCC縮減効果があると判断される。

■長寿命化型改善住棟のLCCの縮減効果

改善区分	住宅名	住棟番号	建設年度	LCC縮減効果(千円/年)
従来型	桜ヶ丘	23, 24, 27, 28, 32, 33号棟	S54	1,367～2,122
維持型	辻ヶ丘	16～27号棟	H4～H19	1,025～3,430
	天神山	1,3～9,11号棟	H9	777～2,331
	西伊敷(第一)	23,25号棟	H10,H11	2,227～4,046
	西伊敷(第二)	11～13,17～19,43号棟	S46,H14	702～2,541
	西伊敷(第三)	41,42号棟	H11,H12	4,551～5,010
	柳町	1～3号棟	H10～H27	8,449～12,841
	下伊敷	11～15号棟	H11～H19	4,257～10,555
	日当平	1～3,5～25号棟	S57～S60	1,613～2,493
	真砂本町	13号棟	H19	2,428
	紫原(A)	21～42号棟	S59～H2	1,514～2,532
	紫原(B)	51～59号棟	S58～S62	1,651～2,477
	紫原(C)	61～71号棟	S59～S61	1,671
	玉里団地	2～14号棟	S47～S49	1,491
	武岡(第一)	1～7,13,14,16～19,21～29,31～39,41～43号棟	S48～51	934～1,942
	武岡(第二)	44～49,51～53号棟	S51	1,882～2,006
	武岡(第三)	54～59,61～69,71～79,81～89号棟	S52～53	1,374～2,361
	桜ヶ丘	13～33号棟	S54	1,367～2,122
	星ヶ峯(第一)	21～34号棟	S55	1,348～2,022
	星ヶ峯(第二)	41～55号棟	S56,S57	1,519～2,285
	星ヶ峯(第三)	56～69号棟	S57	1,613～2,420
	星ヶ峯(第四)	71～77号棟	S58	1,678～2,517
	星ヶ峯(第五)	78,79,85～96号棟	S59～H1	1,662～2,476
	鴨池新町	1～11号棟	S55,S56	2,027～2,327
	皇徳寺(第一)	23～26号棟	S60,S62	2,487
	小松原	1号棟	S54	703
	花野	1,3,4号棟	S63,H2	1,623～2,101
	錦江台(第二)	8,9,12～19号棟	H10～H17	1,956～2,263
	東佐多	1,2号棟	H13	1,562
	大原	11,12号棟	H18,H19	665～893
	袴腰	1～13号棟	S63,H1	194～208
	入田	1号棟	S61	1,349
	一倉	4C号棟	H9	538
	前之浜	1A～4B号棟	S59	504
	生見	4B号棟	H7	505
ラメール中名	1～4号棟	H16,H18	347～1,118	
西田	1～3号棟	S47,H10	386～3,302	
日当平	改良	S48	1,902	
三和	21～23号棟	H15～18	4,752～9,870	
下荒田	1号棟	H9	3,366	

②建替のLCC

建替える住宅の1棟当たりLCC算出結果は、下表のとおりである。

■建替のLCC

住宅名	計画戸数	構造	想定モデル	LCC (千円/年)
西伊敷 (第二)	40	RC 造	高層耐火	7,111
西伊敷 (第二)	49	RC 造	高層耐火	8,710
玉里団地	54	RC 造	高層耐火	9,599
玉里団地	55	RC 造	高層耐火	9,777
玉里団地	55	RC 造	高層耐火	9,777
玉里団地	73	RC 造	高層耐火	12,977
武岡 (第一)	62	RC 造	高層耐火	11,021
武岡 (第一)	35	RC 造	高層耐火	6,222
武岡 (第一)	35	RC 造	中層耐火 (片廊下型)	10,582
武岡 (第一)	60	RC 造	高層耐火	10,666
武岡 (第一)	60	RC 造	高層耐火	10,666
武岡 (第三)	45	RC 造	高層耐火	7,999
武岡 (第三)	45	RC 造	高層耐火	7,999
武岡 (第三)	90	RC 造	高層耐火	15,999
藤野	22	RC 造	中層耐火 (片廊下型)	6,954

6. 供給方式別事業収支の試算

(1) 試算条件

■直接建設の試算条件

項目	単価		乗率		年(回) 当たり金額
建設費	22,963	千円/戸			22,963千円/戸
建設費補助	22,963	千円/戸	×84%	×50%	9,644千円/戸
起償償還(年利0.3%)	9,495	千円/戸			490千円/戸
家賃(20年まで)	27.8	千円/戸・月	×95%	×12月	316千円/戸
家賃(21~50年まで)	25.0	千円/戸・月	×85%	×12月	255千円/戸
家賃(51~70年まで)	22.0	千円/戸・月	×80%	×12月	211千円/戸
家賃対策調整補助金(10年まで)	33.5	千円/戸・月			401千円/戸
修繕費	46	千円/戸・年			46千円/戸
個別改善:外壁改修(26・52年目)	787	千円/戸・回			787千円/戸
個別改善:外壁改修補助(26・52年目)	787	千円/戸・回	×86%	×50%	338千円/戸
個別改善工事費(40年目)	0	千円/戸・回			0千円/戸
個別改善補助(40年目)	0	千円/戸・回	×39%	×50%	0千円/戸
大規模修繕(EVかご取替)40年目	31,080	千円/戸・回			740千円/戸
火災保険料	0.9	千円/戸・回			0.9千円/戸
解体費	1,023	千円/戸・回			1,023千円/戸
解体費補助	1,023	千円/戸・回	×92%	×50%	471千円/戸

■借上方式の試算条件

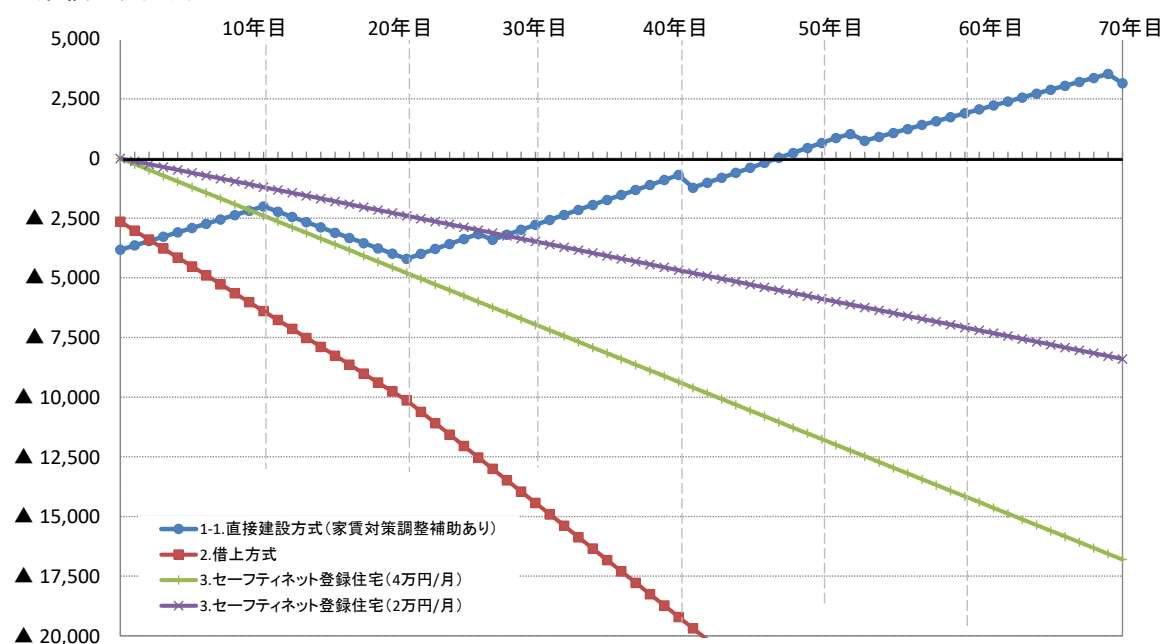
項目	単価	乗率		年(回) あたり金額
建設費補助(市費)	22,963千円/戸・年	×90%	×20%	4,133千円/戸
建設費補助	4,133千円/戸	×45%		1,860千円/戸
借上料	92.4千円/月	×12月		1,109千円
家賃(20年まで:入居率100%)	27.8千円/月	×100%	×12月	333千円/戸
家賃(21年以降:入居率90%)	25.0千円/月	×90%	×12月	270千円/戸
家賃低廉化(20年まで:入居率100%)	33.5千円/戸/月	×100%	×12月	401千円/戸
家賃低廉化(21年以降:入居率90%)	33.5千円/戸/月	×90%	×12月	361千円/戸

■セーフティネット(SN)住宅の試算条件

- ・家賃対策助成は4万円/月(市費2万円/月)と2万円/月(市費1万円/月)の2パターンで検討。

(2) 算出結果

■累積収支(千円)



7. 長寿命化計画のための事業実施予定一覧

(1) 計画期間中の実施予定

事業	地域	住宅名	内容	工事中		前期					後期					計	備考
				R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15			
				2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033			
用途廃止	旧市域	星ヶ峯(木造)	解体:10戸					10							10	団地内へ移転	
	桜島	西道	解体:4戸									4			4	藤野へ集約	
		中尾	解体:4戸									4			4	藤野へ集約	
建替	旧市域	西伊敷(第二)	解体:160戸 (11~13,17~19号棟) 新築:49戸 (46,47号棟)	45 号棟				46 号棟			47 号棟					参考:棟番号 (R6.3時点)	
				40			29		20					49			
	旧市域	玉里団地	解体:360戸 (1~9,11~14号棟) 新築:237戸 (28,29,31~35号棟)		28 号棟				29,31 号棟								
					54		55		55		73			237			
	旧市域	武岡(第一)	解体:320戸 (1~7,13~16号棟) 新築:252戸 (101号棟~)			101 号棟			102 号棟	103 号棟							
						62		35	35		60		60	252			
旧市域	武岡(第三)	解体:300戸 新築:180戸									45	45	90	180	R6建替基本計 画作成、R7導 入可能性調査		
桜島	藤野 (藤野(A)共)	解体:16戸 (3~6,(A)1,2号棟) 新築:22戸									22			22	藤野(A)2戸は 「その他住宅」		
計			40	54	62	0	29	90	35	97	105	118	150	740			
個別改善	旧市域	桜ヶ丘	従来型個別改善:100戸 (32,33,27,28号棟)					32,33 号棟		27,28 号棟					100		
	-	-	外壁改修(長寿命化)		72	9	65	1306	228	351	410	417	217	560	3,635		
	-	-	簡易外壁改修(安全性確保)		922	490	481	530	420	170	402	120	122	90	3,747		
	-	-	屋上防水改修		0	9	0	674	270	175	180	190	110	240	1,848		

※工事が複数年に渡る場合は、本体工事の着工年度に戸数を記載する。

※「工事中」欄は、計画策定時点で工事中(建替)のものを示す。(管理戸数及び計画期間内の事業量に含まれていない。)

※建替等に合わせて、敷地内には、自転車置き場、ゴミ置き場等の付帯施設を設けるほか、必要に応じて駐車場や集会所等の共同施設を設ける。

(2) 計画修繕・改善の実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 鹿野島市

住宅の区分： 特定公共賃貸住宅 公営住宅 優良住宅 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 総減損果 (千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	R15 2033			
辻ヶ丘	11号棟	8	RC造	H2	R9	R7													
辻ヶ丘	12号棟	16	RC造	H2	R9	R7													
辻ヶ丘	13号棟	16	RC造	H2	R9	R7													
辻ヶ丘	14号棟	14	RC造	H2	R9	R7													
辻ヶ丘	15号棟	24	RC造	H2	R9	R7													
辻ヶ丘	16号棟	16	RC造	H3	R9	R7	外壁(長寿命)												1,025
辻ヶ丘	17号棟	16	RC造	H4	R9	R7				外壁(長寿命)									1,554
辻ヶ丘	18号棟	12	RC造	H4	R9	R7				外壁(長寿命)									1,166
辻ヶ丘	19号棟	16	RC造	H3	R9	R7				外壁(長寿命)									1,025
辻ヶ丘	21号棟	24	RC造	H3	R9	R7	外壁(長寿命)												1,537
辻ヶ丘	22号棟	24	RC造	H4	R9	R7				外壁(長寿命)									2,319
辻ヶ丘	23号棟	19	RC造	H4	R9	R7				外壁(長寿命)									1,836
辻ヶ丘	24号棟	14	RC造	H5	R9	R7				外壁(長寿命)									1,491
辻ヶ丘	25号棟	24	RC造	H5	R9	R7				外壁(長寿命)									2,556
辻ヶ丘	26号棟	24	RC造	H7	R9	R7				外壁(長寿命)									3,018
辻ヶ丘	27号棟	28	RC造	H19	R9	R7								外壁(長寿命)					3,430
辻ヶ丘	28号棟	47	RC造	H21	R9	R7													
辻ヶ丘	29号棟	20	RC造	H23	R9	R7													
辻ヶ丘	31号棟	26	RC造	H25	R9	R7													
大明丘	11号棟	28	RC造	H21	R9	R7													
大明丘	12号棟	34	RC造	H23	R9	R7													
大明丘	13号棟	33	RC造	H25	R9	R7													
大明丘	14号棟	31	RC造	H27	R9	R7													
大明丘	15号棟	33	RC造	H30	R9	R7													
大明丘	16号棟	34	RC造	R3	R9	R7													
天神山	1号棟	24	RC造	H4	R9	R7	外壁(長寿命)												2,331
天神山	2号棟	16	RC造	H4	R9	R7													
天神山	3号棟	8	RC造	H4	R9	R7	外壁(長寿命)												777
天神山	4号棟	16	RC造	H4	R9	R7				外壁(長寿命)									1,554
天神山	5号棟	8	RC造	H4	R9	R7				外壁(長寿命)									777
天神山	6号棟	16	RC造	H6	R9	R7				外壁(長寿命)									1,899
天神山	7号棟	16	RC造	H6	R9	R7				外壁(長寿命)									1,899
天神山	8号棟	16	RC造	H7	R9	R7				外壁(長寿命)									2,019
天神山	9号棟	16	RC造	H9	R9	R7				外壁(長寿命)									2,051
天神山	11号棟	14	RC造	H9	R9	R7				外壁(長寿命)									1,795
西伊敷(第一)	21号棟	30	RC造	H8	R9	R7													
西伊敷(第一)	22号棟	16	RC造	H8	R9	R7				外壁(長寿命)									2,227
西伊敷(第一)	23号棟	30	RC造	H10	R9	R7				外壁(長寿命)									4,046
西伊敷(第一)	24号棟	48	RC造	H10	R9	R7													
西伊敷(第一)	25号棟	16	RC造	H11	R9	R7				外壁(長寿命)									2,227
西伊敷(第一)	26号棟	20	RC造	H22	R9	R7													
西伊敷(第一)	27号棟	15	RC造	H22	R9	R7													
西伊敷(第一)	28号棟	25	RC造	H24	R9	R7													
西伊敷(第一)	29号棟	49	RC造	H26	R9	R7													
西伊敷(第一)	31号棟	25	RC造	H29	R9	R7													
西伊敷(第一)	32号棟	31	RC造	R3	R9	R7													
西伊敷(第二)	11号棟	20	RC造	S46	R9	R7													
西伊敷(第二)	12号棟	30	RC造	S46	R9	R7													
西伊敷(第二)	13号棟	40	RC造	S46	R9	R7													

7. 長寿命化計画のための事業実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 鹿原島市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 借居賃貸住宅 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		R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031			R14 2032
西伊敷(第二)	17号棟	20	RC造	S46	R9	R7												
西伊敷(第二)	18号棟	20	RC造	S46	R9	R7												
西伊敷(第二)	19号棟	30	RC造	S46	R9	R7												
西伊敷(第二)	43号棟	20	RC造	H14	R9	R7					外壁(長寿命)							2,541
西伊敷(第三)	41号棟	36	RC造	H11	R9	R7					外壁(長寿命)							5,010
西伊敷(第三)	42号棟	32	RC造	H12	R9	R7					外壁(長寿命)							4,551
柳町	1号棟	88	RC造	H10	R9	R7					外壁(長寿命)							12,841
柳町	2号棟	53	RC造	H12	R9	R7					外壁(長寿命)							8,449
柳町	3号棟	72	RC造	H17	R9	R7					外壁(長寿命)							9,047
田上	1号棟	12	RC造	S60	R9	R7					外壁(安全性確保)							978
下伊敷	11号棟	41	RC造	H11	R9	R7					外壁(長寿命)							6,233
下伊敷	12号棟	28	RC造	H11	R9	R7					外壁(長寿命)							4,257
下伊敷	13号棟	56	RC造	H13	R9	R7					外壁(長寿命)							8,726
下伊敷	14号棟	79	RC造	H16	R9	R7					外壁(長寿命)							10,555
下伊敷	15号棟	58	RC造	H19	R9	R7									外壁(長寿命)			7,106
日当平	1号棟	25	RC造	S57	R9	R7					外壁(長寿命)							2,009
日当平	2号棟	30	RC造	S57	R9	R7					外壁(長寿命)							2,420
日当平	3号棟	20	RC造	S57	R9	R7					外壁(長寿命)							1,613
日当平	5号棟	30	RC造	S57	R9	R7					外壁(長寿命)							2,420
日当平	6号棟	20	RC造	S57	R9	R7					外壁(長寿命)							1,613
日当平	7号棟	20	RC造	S58	R9	R7					外壁(長寿命)							1,662
日当平	8号棟	30	RC造	S58	R9	R7					外壁(長寿命)							2,493
日当平	9号棟	30	RC造	S58	R9	R7					外壁(安全性確保)							2,475
日当平	11号棟	32	RC造	S58	R9	R7					外壁(安全性確保)							2,640
日当平	12号棟	20	RC造	S58	R9	R7									外壁(長寿命)			1,678
日当平	13号棟	20	RC造	S58	R9	R7					外壁(安全性確保)							1,662
日当平	14号棟	30	RC造	S59	R9	R7					外壁(安全性確保)							2,468
日当平	15号棟	20	RC造	S59	R9	R7					外壁(安全性確保)							1,645
日当平	16号棟	20	RC造	S59	R9	R7					外壁(安全性確保)							1,645
日当平	17号棟	20	RC造	S59	R9	R7					外壁(安全性確保)							1,645
日当平	18号棟	20	RC造	S59	R9	R7					外壁(安全性確保)							1,645
日当平	19号棟	20	RC造	S59	R9	R7					外壁(安全性確保)							1,645
日当平	21号棟	20	RC造	S59	R9	R7					外壁(安全性確保)							1,645
日当平	22号棟	30	RC造	S60	R9	R7					外壁(安全性確保)							2,463
日当平	23号棟	20	RC造	S60	R9	R7					外壁(安全性確保)							1,642
日当平	24号棟	30	RC造	S60	R9	R7					外壁(安全性確保)							2,463
日当平	25号棟	20	RC造	S60	R9	R7									外壁(長寿命)			1,663
真砂本町	11号棟	54	RC造	H4	R9	R7												
真砂本町	12号棟	54	RC造	H6	R9	R7												
真砂本町	13号棟	20	RC造	H19	R9	R7									外壁(長寿命)			2,428
真砂本町	14号棟	15	RC造	H20	R9	R7												
宇宿	4号棟	40	RC造	H7	R7	R7												
宇宿	5号棟	24	RC造	H8	R7	R7												
宇宿	6号棟	24	RC造	H9	R7	R7												
宇宿	7号棟	24	RC造	H9	R7	R7												
宇宿(一丁目)	1号棟	15	RC造	S63	R7	R7												
宇宿(一丁目)	2号棟	19	RC造	S63	R7	R7												
宇宿(三丁目)	3号棟	13	RC造	H3	R7	R7												
紫原(A)	21号棟	30	RC造	S58	R7	R7									外壁(長寿命)			2,532

7. 長寿命化計画のための事業実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 鹿野島市
 住宅の区分： 特定公共賃貸住宅 公営住宅 民間賃貸住宅 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	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	R15 2033			
紫原(A)	22号棟	20	RC造	S61	R7	R7	外壁(安全性確保)											1,641	
紫原(A)	23号棟	30	RC造	S61	R7	R7	外壁(安全性確保)											2,462	
紫原(A)	24号棟	20	RC造	S62	R7	R7				外壁(安全性確保)								1,629	
紫原(A)	25号棟	20	RC造	S63	R7	R7				外壁(長寿命)								1,514	
紫原(A)	26号棟	20	RC造	H1	R7	R7	外壁(安全性確保)											1,429	
紫原(A)	27号棟	30	RC造	H2	R7	R7				外壁(安全性確保)								2,138	
紫原(A)	28号棟	30	RC造	S63	R7	R7				外壁(安全性確保)								2,244	
紫原(A)	29号棟	30	RC造	S63	R7	R7				外壁(安全性確保)								2,244	
紫原(A)	31号棟	20	RC造	S61	R7	R7				外壁(長寿命)								1,654	
紫原(A)	32号棟	20	RC造	S61	R7	R7				外壁(安全性確保)								1,654	
紫原(A)	33号棟	20	RC造	S60	R7	R7	外壁(安全性確保)											1,617	
紫原(A)	34号棟	30	RC造	S60	R7	R7										外壁(長寿命)		2,471	
紫原(A)	35号棟	30	RC造	S59	R7	R7										外壁(安全性確保)		2,477	
紫原(A)	36号棟	20	RC造	S59	R7	R7	外壁(安全性確保)											1,621	
紫原(A)	37号棟	20	RC造	S60	R7	R7										外壁(長寿命)		1,647	
紫原(A)	38号棟	25	RC造	S62	R7	R7				外壁(安全性確保)								2,029	
紫原(A)	39号棟	20	RC造	S62	R7	R7				外壁(安全性確保)								1,623	
紫原(A)	41号棟	20	RC造	S62	R7	R7				外壁(安全性確保)								1,623	
紫原(A)	42号棟	20	RC造	S59	R7	R7	外壁(安全性確保)											1,621	
紫原(A)	43号棟	24	RC造	H3	R7	R7													
紫原(B)	45号棟	35	RC造	H4	R7	R7													
紫原(B)	46号棟	76	RC造	H6	R7	R7													
紫原(B)	47号棟	42	RC造	H8	R7	R7													
紫原(B)	48号棟	20	RC造	H8	R7	R7													
紫原(B)	51号棟	20	RC造	S58	R7	R7	外壁(安全性確保)											1,637	
紫原(B)	52号棟	20	RC造	S58	R7	R7	外壁(安全性確保)											1,637	
紫原(B)	53号棟	20	RC造	S58	R7	R7	外壁(安全性確保)											1,637	
紫原(B)	54号棟	25	RC造	S58	R7	R7										外壁(長寿命)		2,085	
紫原(B)	55号棟	30	RC造	S59	R7	R7										外壁(長寿命)		2,477	
紫原(B)	56号棟	20	RC造	S59	R7	R7										外壁(長寿命)		1,651	
紫原(B)	57号棟	20	RC造	S60	R7	R7	外壁(安全性確保)											1,617	
紫原(B)	58号棟	20	RC造	S61	R7	R7				外壁(安全性確保)								1,654	
紫原(B)	59号棟	30	RC造	S62	R7	R7				外壁(安全性確保)								2,434	
紫原(C)	61号棟	20	RC造	S59	R7	R7										外壁(長寿命)		1,671	
紫原(C)	62号棟	16	RC造	S60	R7	R7	外壁(安全性確保)											1,294	
紫原(C)	63号棟	16	RC造	S60	R7	R7	外壁(安全性確保)											1,294	
紫原(C)	64号棟	16	RC造	S60	R7	R7	外壁(安全性確保)											1,294	
紫原(C)	65号棟	30	RC造	S61	R7	R7	外壁(安全性確保)											2,462	
紫原(C)	66号棟	20	RC造	S61	R7	R7	外壁(安全性確保)											1,641	
紫原(C)	67号棟	20	RC造	S61	R7	R7	外壁(安全性確保)											1,641	
紫原(C)	68号棟	20	RC造	S61	R7	R7	外壁(安全性確保)											1,641	
紫原(C)	69号棟	20	RC造	S61	R7	R7	外壁(安全性確保)											1,641	
紫原(C)	71号棟	20	RC造	S61	R7	R7	外壁(安全性確保)											1,641	
紫原(D)	72号棟	16	RC造	S62	R7	R7	外壁(安全性確保)											1,288	
紫原(D)	73号棟	10	RC造	S61	R7	R7	外壁(安全性確保)											821	
紫原(D)	74号棟	6	RC造	S63	R7	R7													
紫原(D)	75号棟	6	RC造	S63	R7	R7													
紫原(D)	76号棟	20	RC造	S63	R7	R7													
紫原(D)	77号棟	20	RC造	S63	R7	R7													

7. 長寿命化計画のための事業実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 鹿児島市
 住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 民間賃貸住宅 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										LOC 削減効果 (千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	R15 2033			
紫原(D)	78号棟	36	RC造	H5	R7	R7													
紫原(D)	79号棟	48	RC造	H7	R7	R7													
玉里団地	1号棟	30	RC造	S47	R9	R7													
玉里団地	2号棟	30	RC造	S47	R9	R7													1,624
玉里団地	3号棟	30	RC造	S47	R9	R7													
玉里団地	4号棟	20	RC造	S47	R9	R7													1,083
玉里団地	5号棟	30	RC造	S47	R9	R7													1,514
玉里団地	6号棟	30	RC造	S47	R9	R7													1,661
玉里団地	7号棟	30	RC造	S47	R9	R7													1,491
玉里団地	8号棟	30	RC造	S47	R9	R7													1,555
玉里団地	9号棟	30	RC造	S47	R9	R7													1,519
玉里団地	11号棟	30	RC造	S47	R9	R7													1,624
玉里団地	12号棟	30	RC造	S49	R9	R7													1,209
玉里団地	13号棟	20	RC造	S49	R9	R7													
玉里団地	14号棟	20	RC造	S49	R9	R7													832
玉里団地	25号棟	81	RC造	H28	R9	R7													
玉里団地	26号棟	63	RC造	R1	R9	R7													
玉里団地	27号棟	42	RC造	R4	R9	R7													
武岡(第一)	1号棟	30	RC造	S48	R7	R7													1,474
武岡(第一)	2号棟	30	RC造	S48	R7	R7													1,474
武岡(第一)	3号棟	30	RC造	S48	R7	R7													1,300
武岡(第一)	4号棟	30	RC造	S48	R7	R7													1,263
武岡(第一)	5号棟	30	RC造	S48	R7	R7													1,231
武岡(第一)	6号棟	30	RC造	S48	R7	R7													1,437
武岡(第一)	7号棟	30	RC造	S48	R7	R7													1,405
武岡(第一)	13号棟	30	RC造	S48	R7	R7													1,437
武岡(第一)	14号棟	20	RC造	S50	R7	R7													1,232
武岡(第一)	15号棟	30	RC造	S50	R7	R7													1,902
武岡(第一)	16号棟	30	RC造	S50	R7	R7													1,819
武岡(第一)	17号棟	20	RC造	S50	R7	R7													1,154
武岡(第一)	18号棟	30	RC造	S50	R7	R7													1,847
武岡(第一)	19号棟	30	RC造	S49	R7	R7													1,330
武岡(第一)	21号棟	20	RC造	S49	R7	R7													934
武岡(第一)	22号棟	20	RC造	S50	R7	R7													1,126
武岡(第一)	23号棟	20	RC造	S50	R7	R7													1,232
武岡(第一)	24号棟	20	RC造	S50	R7	R7													1,210
武岡(第一)	25号棟	30	RC造	S50	R7	R7													1,676
武岡(第一)	26号棟	20	RC造	S50	R7	R7													1,134
武岡(第一)	27号棟	20	RC造	S50	R7	R7													1,139
武岡(第一)	28号棟	20	RC造	S51	R7	R7													1,389
武岡(第一)	29号棟	30	RC造	S51	R7	R7													1,933
武岡(第一)	31号棟	30	RC造	S51	R7	R7													1,942
武岡(第一)	32号棟	32	RC造	S50	R7	R7													1,980
武岡(第一)	33号棟	30	RC造	S50	R7	R7													1,856
武岡(第一)	34号棟	30	RC造	S50	R7	R7													1,856
武岡(第一)	35号棟	30	RC造	S50	R7	R7													1,856
武岡(第一)	36号棟	20	RC造	S51	R7	R7													1,389
武岡(第一)	37号棟	20	RC造	S51	R7	R7													1,366
武岡(第一)	38号棟	30	RC造	S51	R7	R7													1,917

7. 長寿命化計画のための事業実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 鹿児島市

住宅の区分： 特定公共賃貸住宅 公営住宅 改修住宅 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										LOC 削減効果 (千円/年)	備考				
					法定点検	法定点検に準じた点検	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	R15 2033						
武岡(第一)	39号棟	30	RC造	S51	R7	R7						屋上防水(長寿命)		外壁(安全性確保)					1,942			
武岡(第一)	41号棟	30	RC造	S51	R7	R7	外壁(安全性確保)								屋上防水(長寿命)					1,898		
武岡(第一)	42号棟	20	RC造	S51	R7	R7												外壁(長寿命)		1,404		
武岡(第一)	43号棟	20	RC造	S51	R7	R7	外壁(安全性確保)													1,353		
武岡(第二)	44号棟	30	RC造	S51	R7	R7			外壁(安全性確保)			屋上防水(長寿命)								1,913		
武岡(第二)	45号棟	30	RC造	S51	R7	R7	外壁(安全性確保)				屋上防水(長寿命)									1,882		
武岡(第二)	46号棟	30	RC造	S51	R7	R7	外壁(安全性確保)				屋上防水(長寿命)									1,888		
武岡(第二)	47号棟	30	RC造	S51	R7	R7				屋上防水(長寿命)								外壁(長寿命)		1,958		
武岡(第二)	48号棟	30	RC造	S51	R7	R7												外壁(長寿命)		2,006		
武岡(第二)	49号棟	30	RC造	S51	R7	R7												外壁(長寿命)		2,006		
武岡(第二)	51号棟	30	RC造	S51	R7	R7									屋上防水(長寿命)			外壁(長寿命)		1,980		
武岡(第二)	52号棟	30	RC造	S51	R7	R7					屋上防水(長寿命)		外壁(長寿命)							1,942		
武岡(第二)	53号棟	30	RC造	S51	R7	R7				屋上防水(長寿命)			外壁(長寿命)							1,924		
武岡(第三)	54号棟	20	RC造	S52	R7	R7									屋上防水(長寿命)			外壁(長寿命)		1,422		
武岡(第三)	55号棟	30	RC造	S52	R7	R7				屋上防水(長寿命)								外壁(長寿命)		2,101		
武岡(第三)	56号棟	30	RC造	S52	R7	R7								外壁(安全性確保)						2,073		
武岡(第三)	57号棟	30	RC造	S52	R7	R7	外壁(安全性確保)													2,022		
武岡(第三)	58号棟	30	RC造	S52	R7	R7									屋上防水(長寿命)					2,153		
武岡(第三)	59号棟	30	RC造	S52	R7	R7	外壁(安全性確保)			屋上防水(長寿命)										2,034		
武岡(第三)	61号棟	20	RC造	S52	R7	R7	外壁(安全性確保)								屋上防水(長寿命)					1,374		
武岡(第三)	62号棟	30	RC造	S52	R7	R7	外壁(安全性確保)			屋上防水(長寿命)										2,040		
武岡(第三)	63号棟	30	RC造	S52	R7	R7																
武岡(第三)	64号棟	30	RC造	S52	R7	R7												外壁(長寿命)		2,257		
武岡(第三)	65号棟	30	RC造	S52	R7	R7								外壁(安全性確保)						2,073		
武岡(第三)	66号棟	30	RC造	S52	R7	R7								外壁(安全性確保)						2,073		
武岡(第三)	67号棟	30	RC造	S52	R7	R7				屋上防水(長寿命)								外壁(長寿命)		2,101		
武岡(第三)	68号棟	30	RC造	S52	R7	R7							外壁(安全性確保)	屋上防水(長寿命)						2,112		
武岡(第三)	69号棟	30	RC造	S52	R7	R7							外壁(長寿命)							2,073		
武岡(第三)	71号棟	30	RC造	S53	R7	R7				屋上防水(長寿命)								外壁(長寿命)		2,177		
武岡(第三)	72号棟	20	RC造	S53	R7	R7								外壁(長寿命)						1,483		
武岡(第三)	73号棟	30	RC造	S53	R7	R7	外壁(安全性確保)			屋上防水(長寿命)										2,112		
武岡(第三)	74号棟	30	RC造	S53	R7	R7				屋上防水(長寿命)								外壁(長寿命)		2,183		
武岡(第三)	75号棟	20	RC造	S53	R7	R7				屋上防水(長寿命)				外壁(安全性確保)						1,445		
武岡(第三)	76号棟	30	RC造	S53	R7	R7							屋上防水(長寿命)				外壁(長寿命)		2,204			
武岡(第三)	77号棟	20	RC造	S53	R7	R7				屋上防水(長寿命)								外壁(長寿命)		1,459		
武岡(第三)	78号棟	30	RC造	S53	R7	R7	外壁(安全性確保)			屋上防水(長寿命)										2,361		
武岡(第三)	79号棟	20	RC造	S53	R7	R7								外壁(安全性確保)						1,540		
武岡(第三)	81号棟	30	RC造	S53	R7	R7	外壁(安全性確保)													2,261		
武岡(第三)	82号棟	30	RC造	S53	R7	R7												外壁(長寿命)		2,223		
武岡(第三)	83号棟	30	RC造	S53	R7	R7									屋上防水(長寿命)			外壁(長寿命)		2,209		
武岡(第三)	84号棟	30	RC造	S53	R7	R7	外壁(安全性確保)													2,152		
武岡(第三)	85号棟	30	RC造	S53	R7	R7							外壁(長寿命)		屋上防水(長寿命)					2,193		
武岡(第三)	86号棟	20	RC造	S53	R7	R7				屋上防水(長寿命)			外壁(安全性確保)							1,445		
武岡(第三)	87号棟	20	RC造	S53	R7	R7												外壁(長寿命)		1,554		
武岡(第三)	88号棟	20	RC造	S53	R7	R7												外壁(長寿命)		1,554		
武岡(第三)	89号棟	30	RC造	S53	R7	R7	外壁(安全性確保)													2,152		
桜ヶ丘	13号棟	30	RC造	S54	R8	R7				屋上防水(長寿命)										2,084		
桜ヶ丘	14号棟	20	RC造	S54	R8	R7																
桜ヶ丘	15号棟	30	RC造	S54	R8	R7									屋上防水(長寿命)					2,122		

7. 長寿命化計画のための事業実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 鹿児島市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地産直営 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	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	R15 2033		
鴨池新町	1号棟	30	RC造	S55	R8	R7									外壁(長寿命)	屋上防水(長寿命)	2,074	
鴨池新町	2号棟	30	RC造	S55	R8	R7				外壁(安全性確保)				屋上防水(長寿命)			2,027	
鴨池新町	3号棟	30	RC造	S55	R8	R7								外壁(安全性確保)	屋上防水(長寿命)		2,074	
鴨池新町	4号棟	30	RC造	S55	R8	R7							屋上防水(長寿命)	外壁(長寿命)			2,059	
鴨池新町	5号棟	30	RC造	S55	R8	R7							屋上防水(長寿命)	外壁(安全性確保)			2,059	
鴨池新町	6号棟	30	RC造	S56	R8	R7				外壁(安全性確保)				屋上防水(長寿命)			2,279	
鴨池新町	7号棟	30	RC造	S56	R8	R7							外壁(安全性確保)	屋上防水(長寿命)			2,327	
鴨池新町	8号棟	30	RC造	S56	R8	R7							外壁(安全性確保)	屋上防水(長寿命)			2,327	
鴨池新町	9号棟	30	RC造	S56	R8	R7				外壁(安全性確保)						屋上防水(長寿命)	2,274	
鴨池新町	11号棟	30	RC造	S56	R8	R7							外壁(長寿命)	屋上防水(長寿命)			2,327	
皇徳寺(第一)	21号棟	20	RC造	S59	R8	R7											1,676	
皇徳寺(第一)	22号棟	20	RC造	S59	R8	R7											1,676	
皇徳寺(第一)	23号棟	30	RC造	S60	R8	R7								外壁(長寿命)			2,487	
皇徳寺(第一)	24号棟	20	RC造	S62	R8	R7				外壁(安全性確保)							1,617	
皇徳寺(第一)	25号棟	20	RC造	S62	R8	R7				外壁(安全性確保)							1,617	
皇徳寺(第一)	26号棟	30	RC造	S62	R8	R7				外壁(安全性確保)							2,425	
皇徳寺(第一)	27号棟	20	RC造	S63	R8	R7											1,580	
皇徳寺(第一)	28号棟	30	RC造	S63	R8	R7											2,369	
皇徳寺(第二)	31号棟	20	RC造	H2	R8	R7												
皇徳寺(第二)	32号棟	20	RC造	H2	R8	R7												
皇徳寺(第二)	33号棟	30	RC造	H2	R8	R7												
皇徳寺(第二)	34号棟	20	RC造	H2	R8	R7												
皇徳寺(第二)	35号棟	10	RC造	H2	R8	R7												
皇徳寺(第二)	36号棟	20	RC造	H2	R8	R7												
皇徳寺(第二)	37号棟	30	RC造	H3	R8	R7												
小松原	1号棟	10	RC造	S54	R8	R7								外壁(長寿命)			703	
東谷山	1号棟	10	RC造	S55	R8	R7											711	
花野	1号棟	30	RC造	S63	R6	R7						外壁(長寿命)					2,101	
花野	2号棟	30	RC造	H1	R6	R7												
花野	3号棟	30	RC造	H2	R6	R7				外壁(長寿命)	屋上防水(長寿命)						1,942	
花野	4号棟	25	RC造	H2	R6	R7				外壁(長寿命)	屋上防水(長寿命)						1,623	
柏原	1号棟	30	RC造	S62	R8	R7											2,554	
御所下	1号棟	16	RC造	S63	R8	R7											1,228	
御所下	2号棟	24	RC造	S63	R8	R7											1,896	
御所下	3号棟	16	RC造	S63	R8	R7											1,281	
御所下	5号棟	16	RC造	S63	R8	R7											1,264	
御所下	6号棟	16	RC造	S63	R8	R7											1,223	
御所下	7号棟	16	RC造	H1	R8	R7											1,217	
御所下	8号棟	24	RC造	H1	R8	R7											1,796	
御所下	11号棟	24	RC造	H1	R8	R7											1,738	
御所下	12号棟	14	RC造	H1	R8	R7											1,014	
錦江台(第一)	2号棟	16	RC造	H6	R8	R7											1,962	
錦江台(第一)	3号棟	16	RC造	H5	R8	R7											1,781	
錦江台(第一)	4号棟	16	RC造	H6	R8	R7											1,962	
錦江台(第一)	5号棟	16	RC造	H5	R8	R7											1,772	
錦江台(第一)	6号棟	24	RC造	H5	R8	R7											2,658	
錦江台(第二)	7号棟	16	RC造	H8	R8	R7											2,160	
錦江台(第二)	8号棟	16	RC造	H8	R8	R7				外壁(長寿命)							2,112	
錦江台(第二)	9号棟	16	RC造	H10	R8	R7				外壁(長寿命)							2,158	

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 鹿児島市
 住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 (1.0.1.1.1) 優良住宅 (1.0.1.1.2) 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(円/年)	備考		
					法定点検	法定点検に準じた点検	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032			R15 2033	
錦江台(第二)	11号棟	16	RC造	H10	R8	R7												2,213	
錦江台(第二)	12号棟	16	RC造	H11	R8	R7					外壁(長寿命)							2,227	
錦江台(第二)	13号棟	16	RC造	H11	R8	R7					外壁(長寿命)							2,227	
錦江台(第二)	14号棟	16	RC造	H11	R8	R7					外壁(長寿命)							2,227	
錦江台(第二)	15号棟	16	RC造	H13	R8	R7					外壁(長寿命)							2,263	
錦江台(第二)	16号棟	16	RC造	H13	R8	R7					外壁(長寿命)							2,263	
錦江台(第二)	17号棟	16	RC造	H15	R8	R7						外壁(長寿命)						2,159	
錦江台(第二)	18号棟	16	RC造	H16	R8	R7					外壁(長寿命)							2,071	
錦江台(第二)	19号棟	16	RC造	H17	R8	R7						外壁(長寿命)						1,956	
誠川	1号棟	30	RC造	H6	R6	R7												3,669	
皆与志	1号棟	2	W造	H11	-	R7													
皆与志	2号棟	3	W造	H11	-	R7													
鍋山	1号棟	2	W造	H11	-	R7													
鍋山	2号棟	3	W造	H11	-	R7													
平川	1号棟	2	W造	H11	-	R7													
平川	2号棟	2	W造	H11	-	R7													
平川	3号棟	2	W造	H11	-	R7													
平川	4号棟	2	W造	H11	-	R7													
平川	5号棟	2	W造	H11	-	R7													
平川	6号棟	3	W造	H24	-	R7													
平川	7号棟	2	W造	H24	-	R7													
平川中木場	1号棟	3	W造	R5	-	R7													
平川中木場	2号棟	2	W造	R5	-	R7													
小山田名越	1号棟	3	W造	H12	-	R7													
小山田名越	2号棟	2	W造	H12	-	R7													
小山田名越	3号棟	3	W造	H12	-	R7													
小山田名越	4号棟	2	W造	H12	-	R7													
持木	1号棟	2	W造	H12	-	R7													
持木	2号棟	3	W造	H12	-	R7													
鍋山西谷	1号棟	3	W造	H13	-	R7													
鍋山西谷	2号棟	2	W造	H13	-	R7													
皆与志中組	1A号棟	2	W造	H15	-	R7													
皆与志中組	2A号棟	3	W造	H15	-	R7													
皆与志中組	3B号棟	3	W造	H18	-	R7													
皆与志中組	4B号棟	2	W造	H18	-	R7													
東桜島	1号棟	3	W造	H15	-	R7													
東桜島	2号棟	2	W造	H15	-	R7													
東桜島	3号棟	3	W造	H19	-	R7													
東桜島	4号棟	2	W造	H19	-	R7													
東桜島	5号棟	2	W造	H19	-	R7													
東桜島	6号棟	3	W造	H19	-	R7													
小山田塚田	1号棟	1	W造	H17	-	R7													
小山田塚田	2号棟	1	W造	H17	-	R7													
小山田塚田	3号棟	1	W造	H17	-	R7													
小山田塚田	4号棟	1	W造	H17	-	R7													
小山田塚田	5号棟	1	W造	H17	-	R7													
小山田塚田	6号棟	1	W造	H17	-	R7													
小山田塚田	7号棟	1	W造	H17	-	R7													
小山田塚田	8号棟	1	W造	H17	-	R7													

7. 長寿命化計画のための事業実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 鹿児島市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地域型 (公営賃貸) 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	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	R15 2033			
小山田塚田	9号棟	1	W造	H17	—	R7													
小山田塚田	10号棟	1	W造	H17	—	R7													
小山田塚田	11号棟	1	W造	H17	—	R7													
小山田塚田	12号棟	1	W造	H17	—	R7													
小山田塚田	13号棟	1	W造	H17	—	R7													
小山田塚田	14号棟	1	W造	H17	—	R7													
小山田塚田	15号棟	1	W造	H17	—	R7													
小山田塚田	16号棟	3	W造	H29	—	R7													
小山田塚田	17号棟	2	W造	H29	—	R7													
犬迫	1号棟	1	W造	H19	—	R7													
犬迫	2号棟	1	W造	H19	—	R7													
犬迫	3号棟	1	W造	H19	—	R7													
犬迫	4号棟	1	W造	H19	—	R7													
犬迫	5号棟	1	W造	H19	—	R7													
犬迫	6号棟	1	W造	H19	—	R7													
犬迫	7号棟	1	W造	H19	—	R7													
犬迫	8号棟	1	W造	H19	—	R7													
犬迫	9号棟	1	W造	H19	—	R7													
犬迫	10号棟	1	W造	H19	—	R7													
犬迫	11号棟	2	W造	H26	—	R7													
犬迫	12号棟	2	W造	H26	—	R7													
犬迫	13号棟	2	W造	H26	—	R7													
犬迫	14号棟	2	W造	H26	—	R7													
犬迫	15号棟	2	W造	H26	—	R7													
錦山飛渡	1号棟	3	W造	H22	—	R7													
錦山飛渡	2号棟	2	W造	H22	—	R7													
東佐多	1号棟	12	RC造	H5	R9	R7													1,562
東佐多	2号棟	12	RC造	H13	R9	R7													1,562
桑之丸	1号棟	1	W造	H4	—	R7													
桑之丸	2号棟	1	W造	H4	—	R7													
高岡	1号棟	4	RC造	H1	R9	R7													
高岡	2号棟	4	RC造	H1	R9	R7													
梅ヶ丸	1号棟	4	RC造	S63	R9	R7													
大原	6号棟	4	RC造	S62	R9	R7													
大原	7号棟	4	RC造	S62	R9	R7													
大原	11号棟	6	RC造	H18	R9	R7													665
大原	12号棟	8	RC造	H19	R9	R7													893
大原	13号棟	10	RC造	H21	R9	R7													
本城	1号棟	3	W造	H23	—	R7													
本城	2号棟	3	W造	H23	—	R7													
本城	3号棟	2	W造	H23	—	R7													
本城	4号棟	2	W造	H23	—	R7													
宮之浦	1号棟	2	W造	H27	—	R7													
宮之浦	2号棟	2	W造	H27	—	R7													
宮之浦	3号棟	2	W造	H28	—	R7													
宮之浦	4号棟	2	W造	H28	—	R7													
宮之浦	5号棟	2	W造	H28	—	R7													
東佐多(第二)	1号棟	2	W造	R2	—	R7													
東佐多(第二)	2号棟	3	W造	R2	—	R7													

7. 長寿命化計画のための事業実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 鹿児島市
 住宅の区分： 特定公共賃貸住宅 (公営住宅) 特定公共賃貸住宅 (民間委託) 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(円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に準じた点検	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	R15 2033			
藤野	1号棟	2	W造	H16	R7	R7													
藤野	2号棟	2	W造	H16	R7	R7													
藤野	3号棟	4	CB造	S54	—	R7													
藤野	4号棟	4	CB造	S54	—	R7													
藤野	5号棟	3	CB造	S56	—	R7													
藤野	6号棟	3	CB造	S56	—	R7													
藤野	7号棟	2	W造	H16	R7	R7													
藤野	8号棟	2	W造	H16	R7	R7													
西道	1号棟	4	CB造	S59	—	R7													
中尾	1号棟	4	CB造	S57	—	R7													
小池	1号棟	3	CB造	S55	—	R7													
小池	2号棟	3	CB造	S55	—	R7													
袴腰	1号棟	3	RC造	S63	—	R7													208
袴腰	2号棟	3	RC造	S63	—	R7													208
袴腰	3号棟	3	RC造	S63	—	R7													
袴腰	4号棟	3	RC造	S63	—	R7													
袴腰	5号棟	3	RC造	S63	—	R7													207
袴腰	6号棟	3	RC造	S63	—	R7													207
袴腰	7号棟	3	RC造	H1	—	R7													194
袴腰	8号棟	3	RC造	H1	—	R7													194
袴腰	9号棟	3	RC造	H1	—	R7													194
袴腰	10号棟	3	RC造	H1	—	R7													194
袴腰	11号棟	3	RC造	H1	—	R7													194
袴腰	12号棟	3	RC造	H1	—	R7													194
袴腰	13号棟	3	RC造	H1	—	R7													194
袴腰	14号棟	3	RC造	H2	—	R7													
袴腰	15号棟	3	RC造	H2	—	R7													
袴腰	16号棟	3	RC造	H2	—	R7													
袴腰	17号棟	3	RC造	H2	—	R7													
武	1号棟	1	W造	H5	—	R7													
武	2号棟	1	W造	H5	—	R7													
藤野(A)	1号棟	1	W造	H9	—	R7													
藤野(A)	2号棟	1	W造	H9	—	R7													
二俣	1号棟	1	W造	H7	—	R7													
二俣	2号棟	1	W造	H7	—	R7													
長谷浜	1号棟	4	W造	H15	R7	R7													
長谷浜	2号棟	4	W造	H15	R7	R7													
屋村台	1号棟	16	RC造	H2	R9	R7													1,116
屋村台	2号棟	16	RC造	H3	R9	R7													1,028
屋村台	3号棟	16	RC造	H4	R9	R7													
入田	1号棟	16	RC造	S61	R9	R7													1,349
松陽台	1号棟	15	RC造	H22	R9	R7													
松陽台	2号棟	9	RC造	H22	R9	R7													
直木	1号棟	2	W造	H17	—	R7													
直木	2号棟	2	W造	H17	—	R7													
直木	3号棟	2	W造	H17	—	R7													
直木	4号棟	1	W造	H18	—	R7													
直木	5号棟	1	W造	H18	—	R7													
直木	6号棟	1	W造	H18	—	R7													

7. 長寿命化計画のための事業実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 鹿児島市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 民間賃貸住宅 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	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031			R14 2032	R15 2033
直木	7号棟	1	W造	H18	—	R7												
直木	8号棟	1	W造	H18	—	R7												
直木	9号棟	1	W造	H18	—	R7												
賦合	1号棟	6	RC造	H5	R7	R7												
賦合	2号棟	6	RC造	H5	R7	R7												
賦合	3号棟	6	RC造	H5	R7	R7												
賦合	4号棟	6	RC造	H6	R7	R7												
賦合	5号棟	6	RC造	H6	R7	R7												
西俣	1号棟	2	W造	H3	—	R7												
西俣	2号棟	2	W造	H3	—	R7												
西俣	3号棟	2	W造	H3	—	R7												
西俣	4号棟	2	W造	H3	—	R7												
西俣	5号棟	2	W造	H3	—	R7												
甲突	1号棟	2	W造	H2	—	R7												
甲突	2号棟	2	W造	H2	—	R7												
甲突	3号棟	2	W造	H2	—	R7												
甲突	4号棟	2	W造	H2	—	R7												
甲突	5号棟	2	W造	H2	—	R7												
中福良	1号棟	2	W造	H1	—	R7												
中福良	2号棟	2	W造	H1	—	R7												
中福良	3号棟	2	W造	H1	—	R7												
中福良	4号棟	2	W造	H1	—	R7												
中福良	5号棟	2	W造	H1	—	R7												
南方	1号棟	2	W造	S61	—	R7												
南方	2号棟	2	W造	S61	—	R7												
南方	3号棟	2	W造	S61	—	R7												
南方	4号棟	2	W造	S62	—	R7												
南方	5号棟	2	W造	S62	—	R7												
花尾	1号棟	2	W造	S60	—	R7												
花尾	2号棟	2	W造	S60	—	R7												
花尾	3号棟	2	W造	S60	—	R7												
花尾	4号棟	2	W造	S60	—	R7												
花尾	5号棟	2	W造	S60	—	R7												
花尾	6号棟	2	W造	S61	—	R7												
花尾	7号棟	2	W造	S61	—	R7												
花尾(第二)	1号棟	2	W造	H14	—	R7												
花尾(第二)	2号棟	2	W造	H14	—	R7												
花尾(第二)	3号棟	2	W造	H14	—	R7												
花尾(第二)	4号棟	2	W造	H14	—	R7												
花尾(第二)	5号棟	2	W造	H14	—	R7												
花尾南迫	1号棟	6	RC造	H23	R9	R7												
花尾南迫	2号棟	4	RC造	H23	R9	R7												
喜入	1号棟	3	W造	H22	—	R7												
喜入	2号棟	2	W造	H22	—	R7												
喜入	3号棟	2	W造	H22	—	R7												
喜入	4号棟	3	W造	H22	—	R7												
瀬々串	1号棟	2	W造	H24	—	R7												
瀬々串	2号棟	3	W造	H24	—	R7												
瀬々串	3号棟	4	RC造	H6	R8	R7	外壁(安全性確保)											475

7. 長寿命化計画のための事業実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 鹿児島市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地域型 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	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	R15 2033			
中名	1号棟	4	RC造	H5	R8	R7	外壁(安全性確保)											428	
一倉	1A号棟	4	CB造	S55	-	R7													
一倉	2B号棟	4	RC造	S60	-	R7													
一倉	3B号棟	4	RC造	S61	-	R7													
一倉	4C号棟	4	RC造	H9	R8	R7					外壁(長寿命)							538	
一倉	5D号棟	2	W造	H11	-	R7													
一倉	6E号棟	2	W造	H14	-	R7													
前之浜	1A号棟	3	CB造	S57	-	R7													
前之浜	2A号棟	3	CB造	S57	-	R7													
前之浜	3A号棟	2	RC造	S59	-	R7													167
前之浜	4B号棟	4	RC造	H8	R8	R7					外壁(長寿命)								504
前之浜	5C号棟	2	W造	H12	-	R7													
前之浜	6D号棟	2	W造	H15	-	R7													
生見	1A号棟	4	CB造	S56	-	R7													
生見	2A号棟	2	CB造	S56	-	R7													
生見	3A号棟	2	RC造	S59	-	R7													
生見	4B号棟	4	RC造	H7	R8	R7					外壁(長寿命)								505
生見	5C号棟	2	W造	H10	-	R7													
生見	6D号棟	2	W造	H13	-	R7													
ラメール中名	1号棟	2	RC造	H16	-	R7					外壁(長寿命)								232
ラメール中名	2号棟	3	RC造	H16	-	R7					外壁(長寿命)								347
ラメール中名	3号棟	2	RC造	H18	-	R7													215
ラメール中名	4号棟	3	RC造	H18	-	R7													323
ラメール中名	5号棟	2	W造	H25	-	R7													
ラメール中名	6号棟	2	W造	H25	-	R7													
ラメール中名	7号棟	3	W造	H25	-	R7													
ラメール中名	8号棟	2	W造	H25	-	R7													
ラメール中名	9号棟	3	W造	H25	-	R7													
ラメール中名	10号棟	3	W造	H25	-	R7													

7. 長寿命化計画のための事業実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 鹿児島市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 (公共施設) 地蔵庫 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	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	R15 2033								
西田	1号棟	47	RC造	S47	R9	R7														外壁(長寿命)			2,402	
西田	2号棟	4	RC造	H10	R9	R7														外壁(長寿命)			514	
西田	3号棟	3	RC造	H10	—	R7														外壁(長寿命)			386	
日当平(改良)	改良号棟	40	RC造	S48	R9	R7														外壁(長寿命)			1,902	
三和	21号棟	70	RC造	H15	R8	R7														外壁(長寿命)			9,870	
三和	22号棟	40	RC造	H16	R8	R7														外壁(長寿命)			4,752	
三和	23号棟	56	RC造	H18	R8	R7														外壁(長寿命)			6,988	
三和	24号棟	56	RC造	H20	R8	R7																		
三和	25号棟	42	RC造	H23	R8	R7																		
三和	26号棟	24	RC造	H24	R8	R7																		
三和	27号棟	30	RC造	H26	R8	R7																		
ツインハウス南林寺	1号棟	60	RC造	H5	R9	R7																		
ツインハウス南林寺	2号棟	58	RC造	H8	R9	R7																		

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 鹿児島市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 (公共施設) 地蔵庫 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	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	R15 2033								
下荒田	1号棟	25	RC造	H9	R9	R7														外壁(長寿命)			3,366	
松浦	1号棟	1	W造	H9	—	R7																		
松浦	3号棟	1	W造	H10	—	R7																		
西白浜	1号棟	1	W造	H8	—	R7																		
東白浜	4号棟	1	W造	H10	—	R7																		

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 鹿児島市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 (公共施設) 地蔵庫 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	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	R15 2033								
松浦	2号棟	1	W造	H9	—	R7																		
西白浜	2号棟	1	W造	H8	—	R7																		
東白浜	1号棟	1	W造	H9	—	R7																		
東白浜	2号棟	1	W造	H9	—	R7																		
東白浜	3号棟	1	W造	H9	—	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： 鹿児島市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃
賃貸住宅 (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			
西伊敷(第二)	14~16	80	RC造	S46	R9	R7	R5~R7	7,111	40戸建設 造成・駐車場整備共
西伊敷(第二)	11~13, 17~19	160	RC造	S46	R12	R7	R9	8,710	49戸建設 造成・駐車場整備共
玉里団地	15, 17	50	RC造	S49	R9	—	R6~	9,599	54戸建設 造成・駐車場整備共
玉里団地	13, 14	40	RC造	S49	R12	R7	R10	9,777	55戸建設 造成・駐車場整備共
玉里団地	1, 2	60	RC造	S47	R15	R7	R13	12,977	55戸建設 造成・駐車場整備共
玉里団地	3~9, 11, 12	260	RC造	S47, S49	R18	R7	R15	17,243	73戸建設 造成・駐車場整備共
武岡(第一)	8, 9, 11, 12	90	RC造	S48	R10	—	R7~	11,021	62戸建設 造成・駐車場整備共
武岡(第一)	〃	〃	〃	〃	R13	—	R11	6,222	35戸建設 造成・駐車場整備共
武岡(第一)	1, 7	60	RC造	S48	R13	R7	R12	10,582	35戸建設 造成・駐車場整備共
武岡(第一)	2~4	90	RC造	S48	R16	R7	R13	10,666	60戸建設 造成・駐車場整備共
武岡(第一)	5, 6	60	RC造	S48	R16	R7	R14	10,666	60戸建設 造成・駐車場整備共
武岡(第一)	13~16	110	RC造	S48, S50	R16	R7	R15	7,999	61戸建設 造成・駐車場整備共
武岡(第三)	69, 71, 73, 74	120	RC造		R16	R7	R13	15,999	45戸建設 造成・駐車場整備共
武岡(第三)	81, 82, 83	90	RC造		R16	R7	R14	7,999	45戸建設 造成・駐車場整備共
武岡(第三)	72, 75, 76, 77	90	RC造		R16	R7	R15	3,911	90戸建設 造成・駐車場整備共
藤野	3~6, A1, A2	16	CB造, 木造	S54, S56, H9	R13	R7	R11	6,954	22戸建設 造成・駐車場整備共
中尾	1	4	CB造	S57	—	R7	R11		藤野へ集約
西道	1	4	CB造	S59	—	R7	R11		藤野へ集約

7. 長寿命化計画のための事業実施予定一覧

【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： 鹿児島市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地域費 (公共施設) 賃貸住宅 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	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	R15 2033				
辻ヶ丘	集会所(2)	H23	R9	R7														
天神山	集会所	H4	R9	R7														
西伊敷(第三)	集会所	H11	R9	R7														
紫原(A)	集会所(2)	S51	R7	R7														
紫原(B)	集会所	S51	R7	R7														
星ヶ峯(第二)	集会所	S56	R8	R7														
星ヶ峯(第三)	集会所	S57	R8	R7														
星ヶ峯(第四)	集会所	S58	R8	R7														
星ヶ峯(第五)	集会所	S61	R8	R7														
花野	集会所	H2	R9	R7														
錦江台(第二)	集会所	H10	R8	R7														
下荒田	集会所	H9	R9	R7														
袴腰	集会所	S63	-	R7														
賦合	集会所	H5	R7	R7														
ラメール中名	集会所	H15	-	R7														
武岡(第一)	集会所	-	R10	R10														
西伊敷(第二)	集会所	-	R12	R11														