

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)
- (第7回変更 令和8年7月)

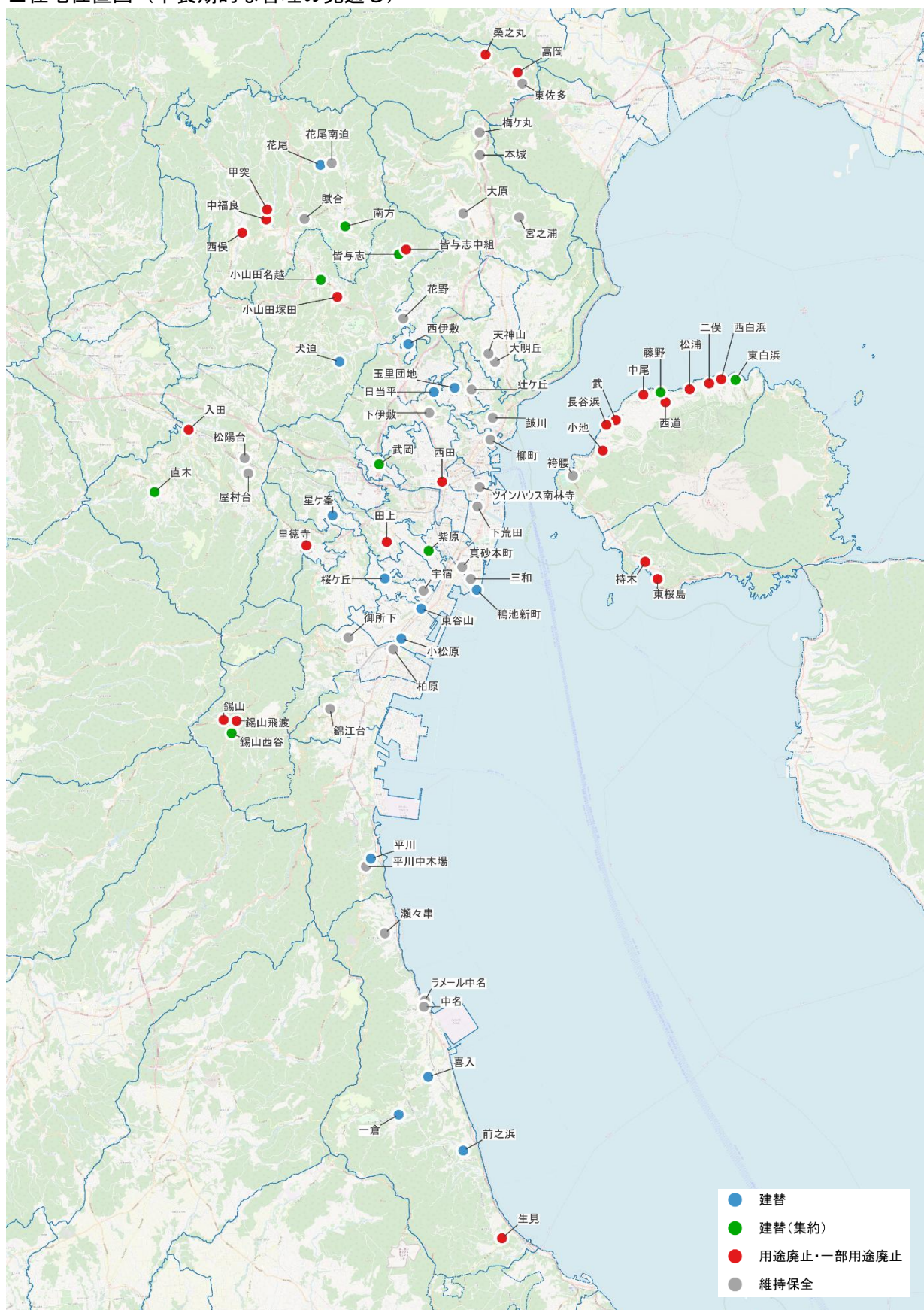
- 目次 -

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%

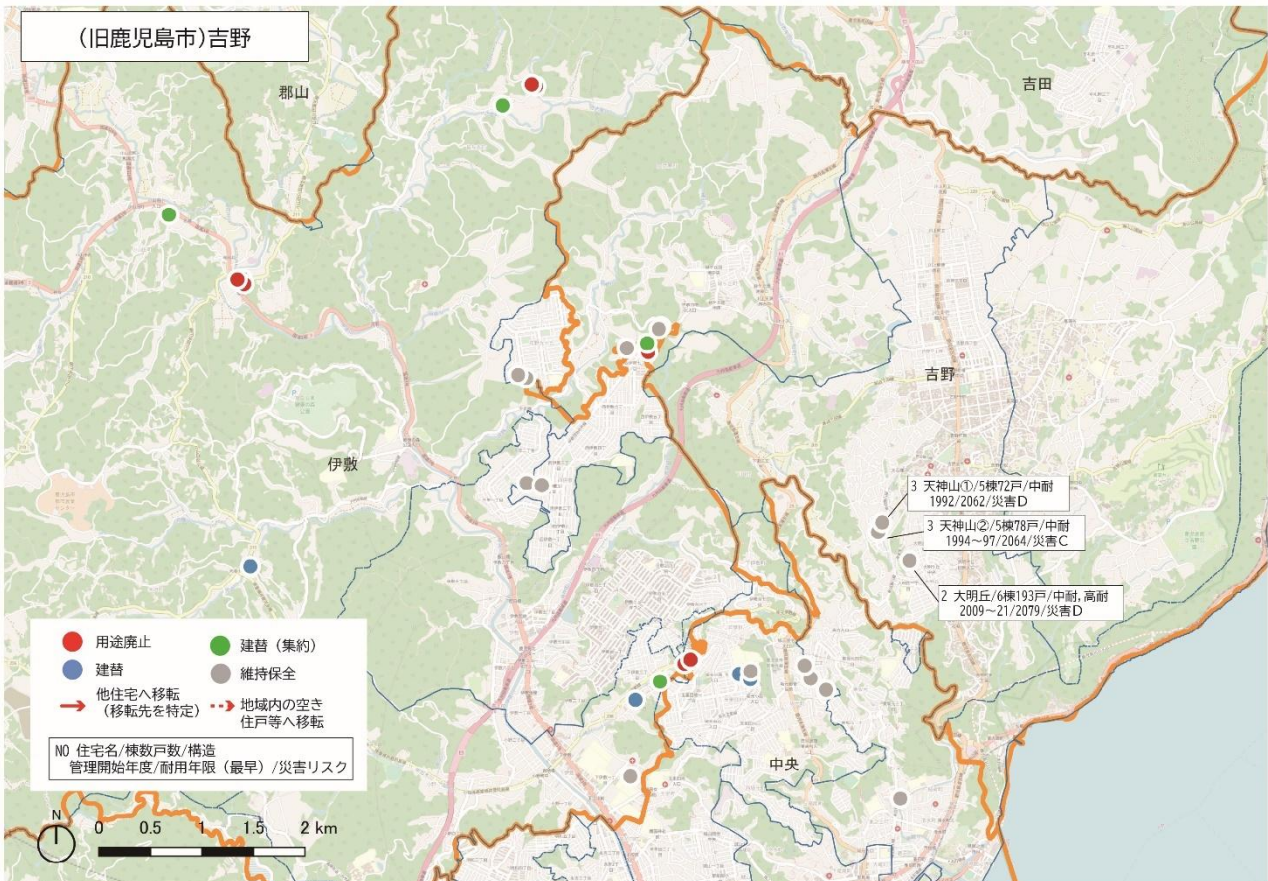
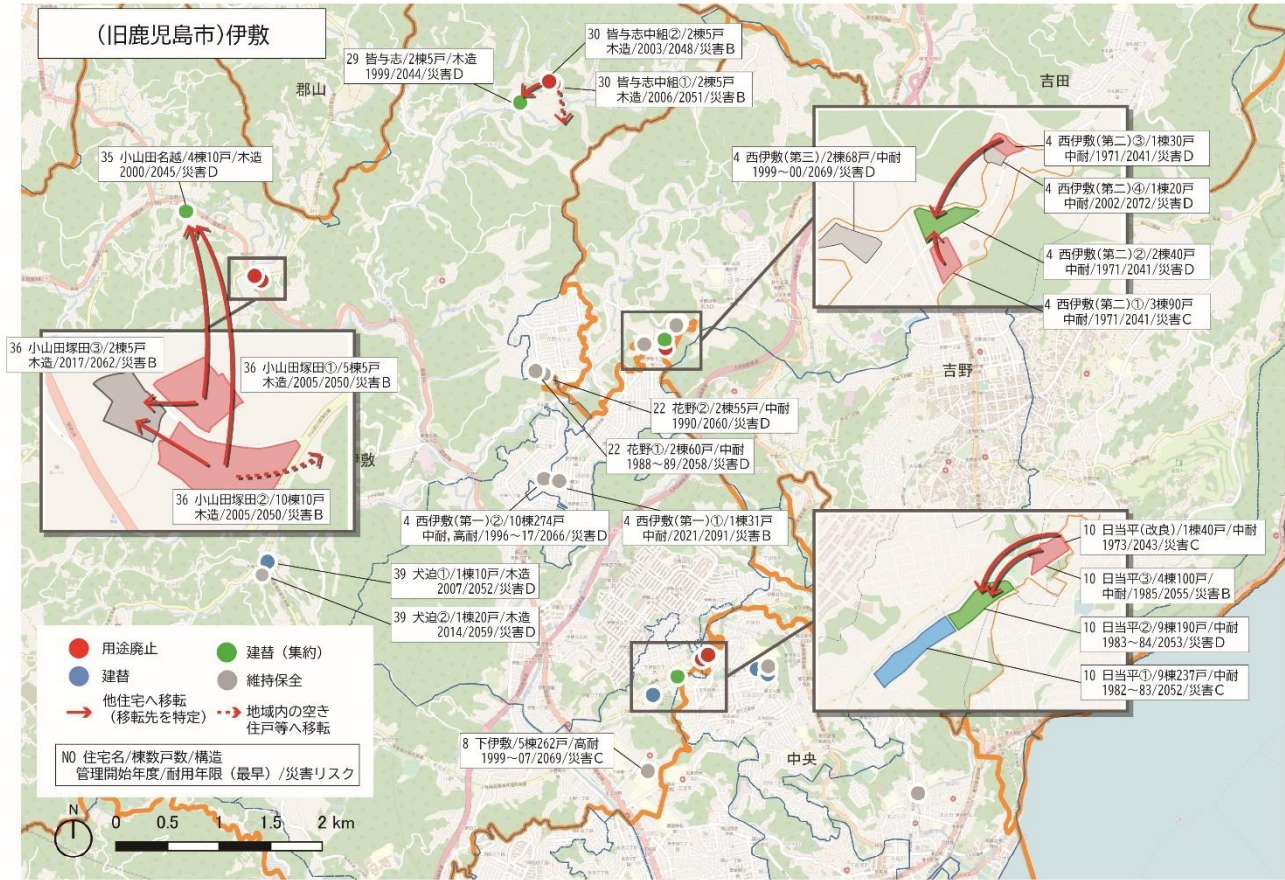
1. 住宅別の管理方針

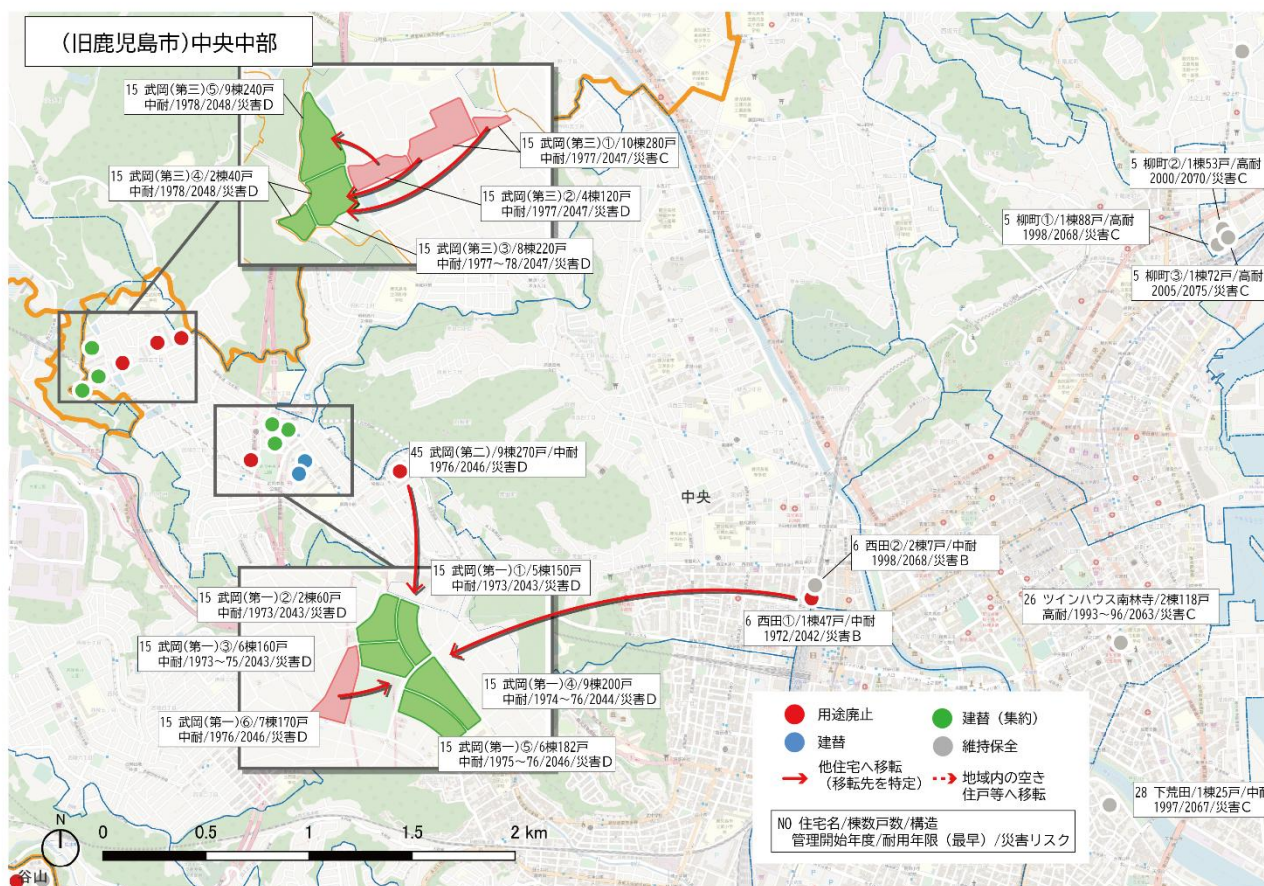
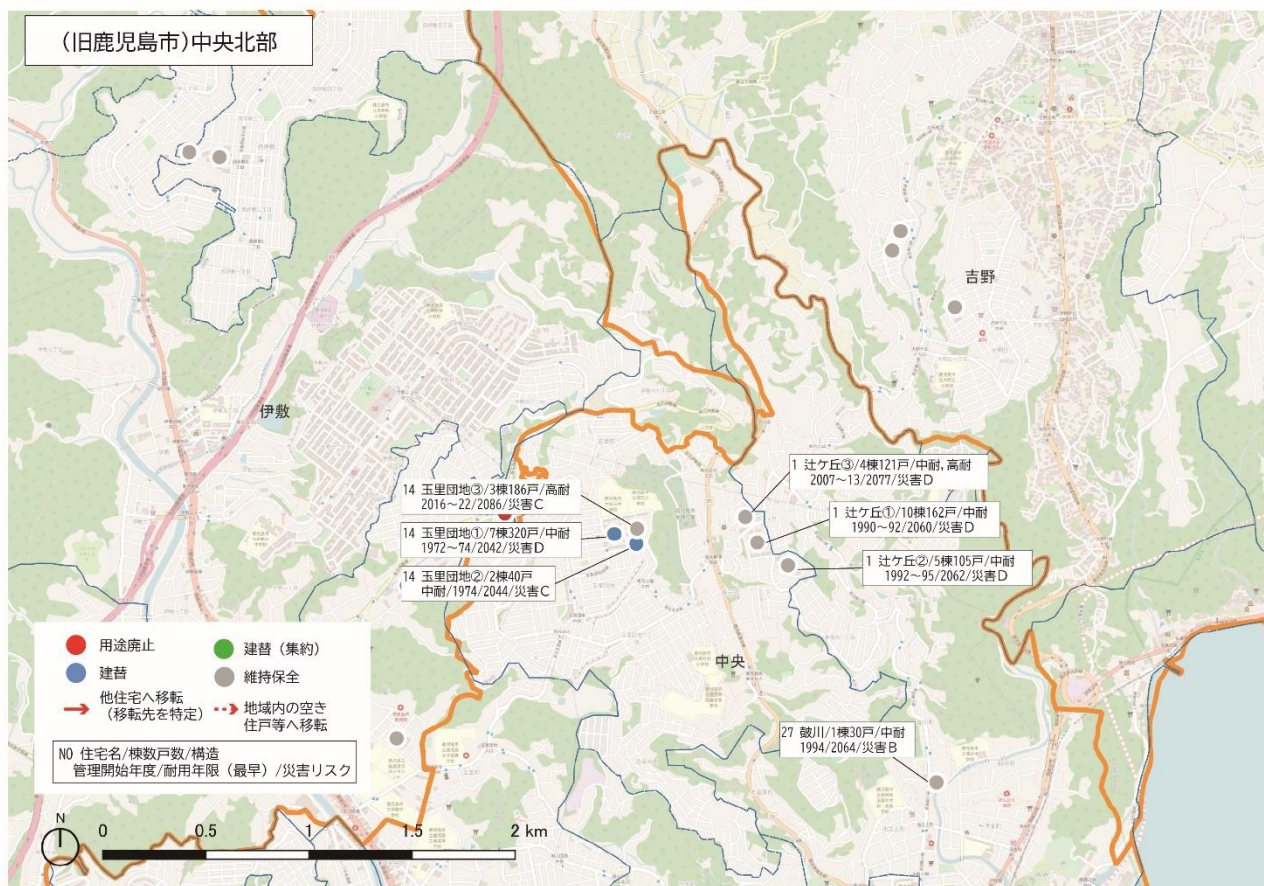
地域名	番号	住宅名	管理の見通し	R6時点 管理戸数 ①	R15時点 管理戸数 目安	R37時点管理戸数 の目安②	割合 ②/①
吉田	41	東佐多	維持保全	29	29	29	100%
	42	桑之丸	用途廃止	2	2	0	0%
	43	高岡	用途廃止	8	8	0	0%
	44	梅ヶ丸	維持保全	4	4	4	100%
	45	大原	維持保全	32	32	32	100%
	46	本城	維持保全	10	10	10	100%
	47	宮之浦	維持保全	10	10	10	100%
桜島	48	藤野	建替（集約）	24	30	22	92%
	49	西道	用途廃止	4	0	0	0%
	50	中尾	用途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

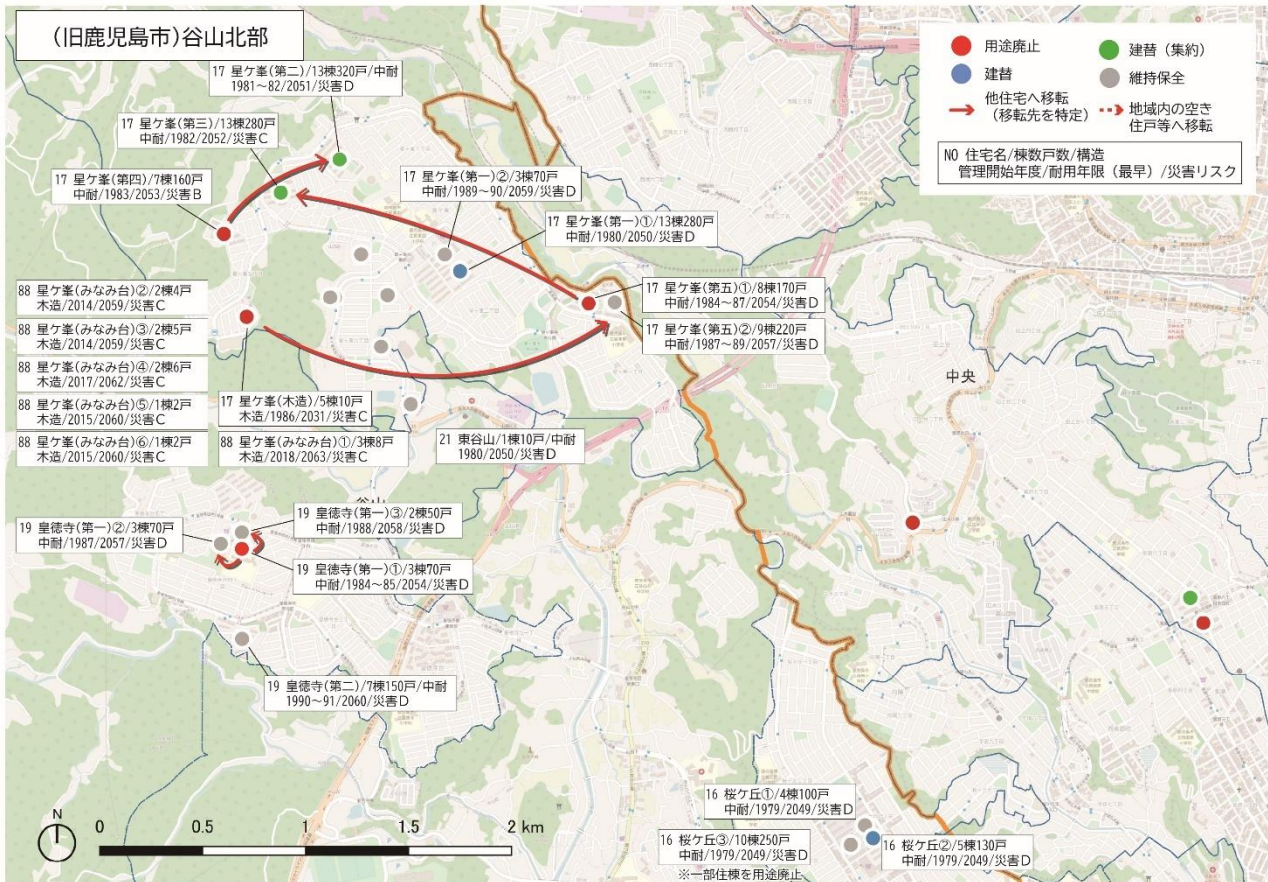
(2) ブロック別の管理方針一覧

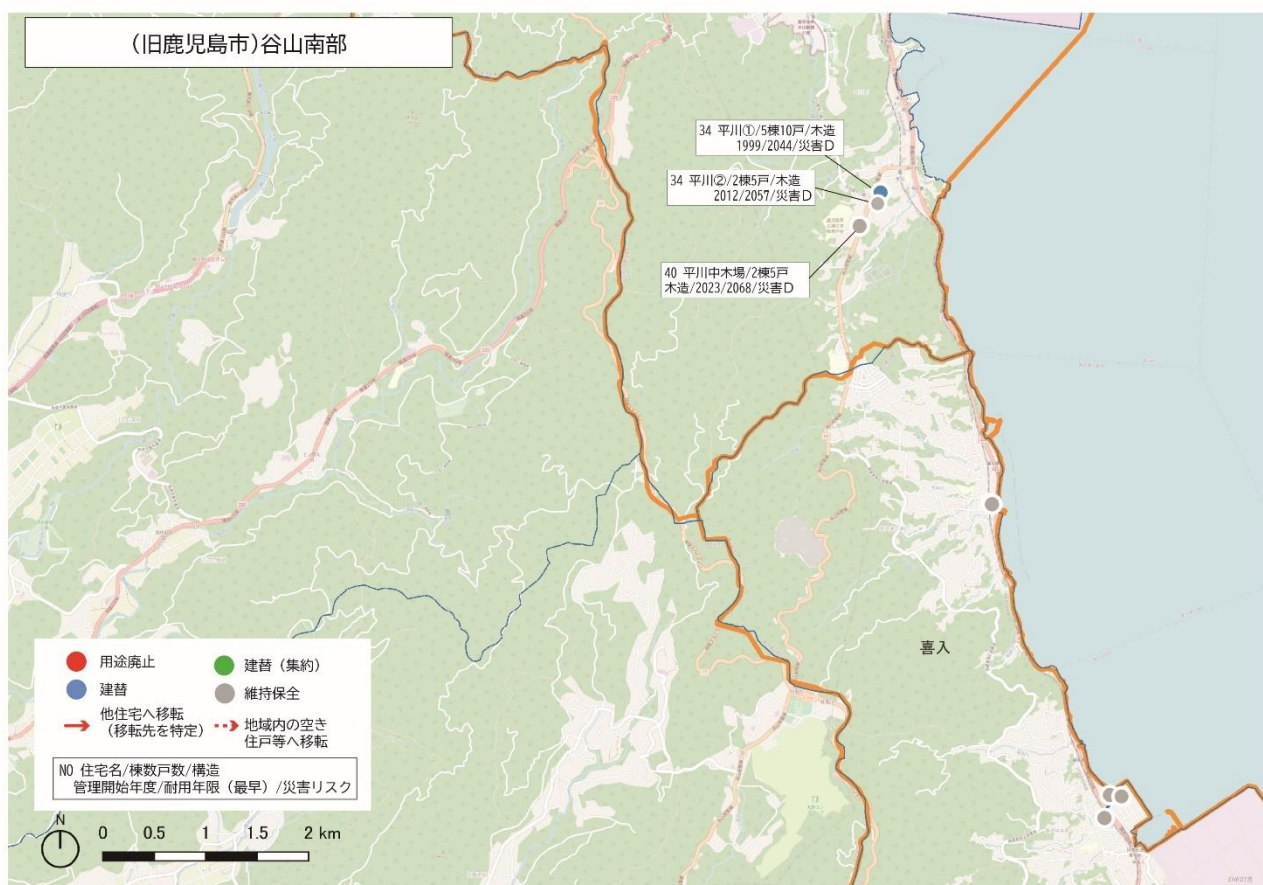
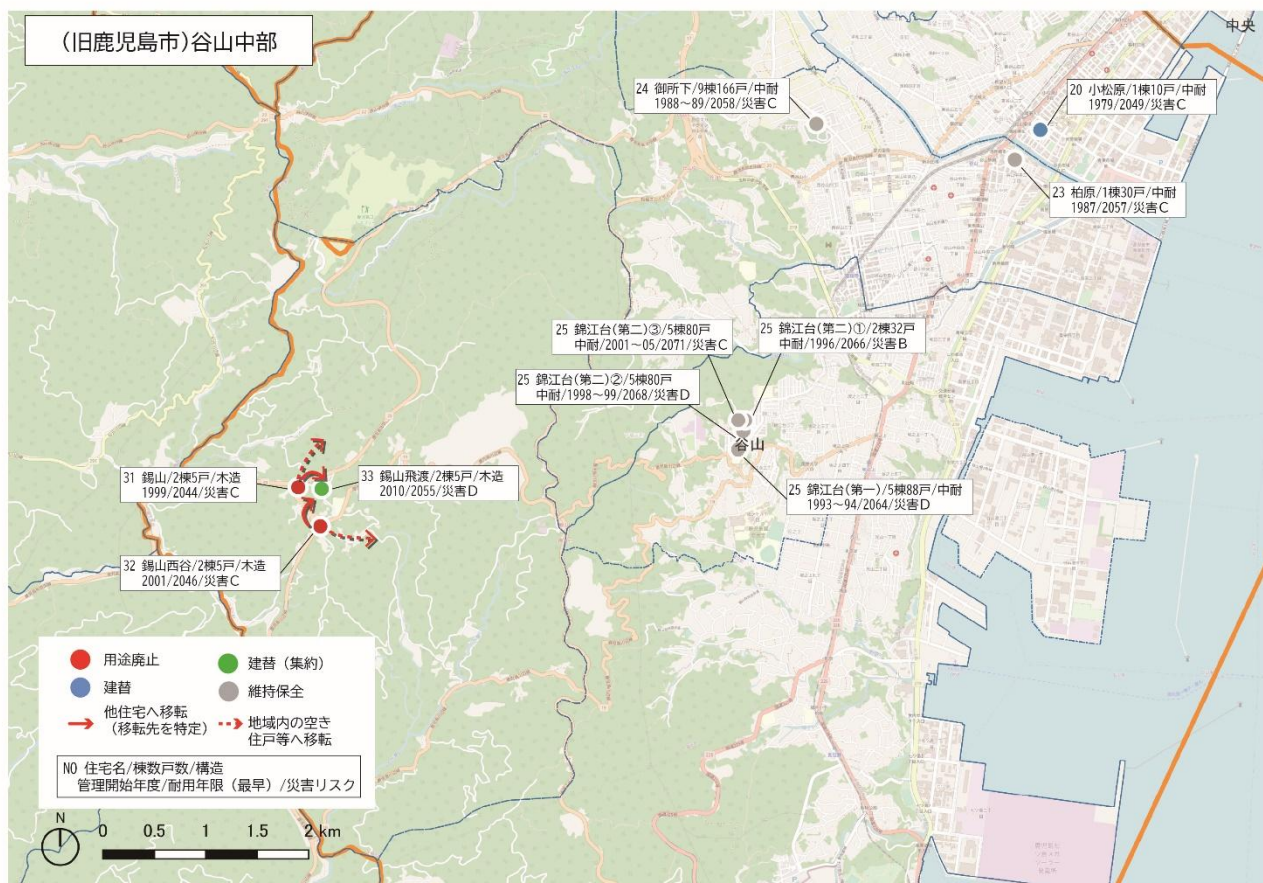
■ブロック別の中長期的な管理の見通し（地域別住宅位置図）



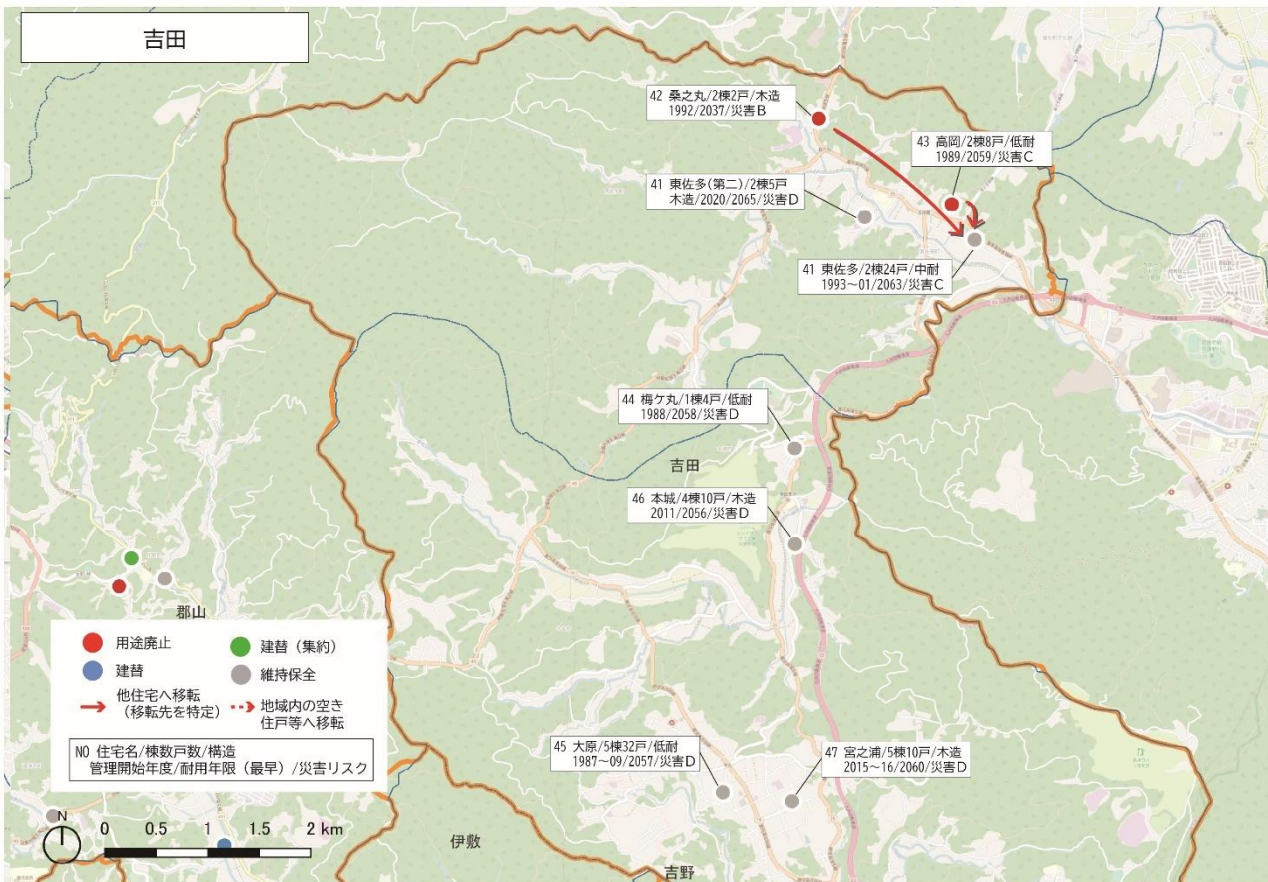
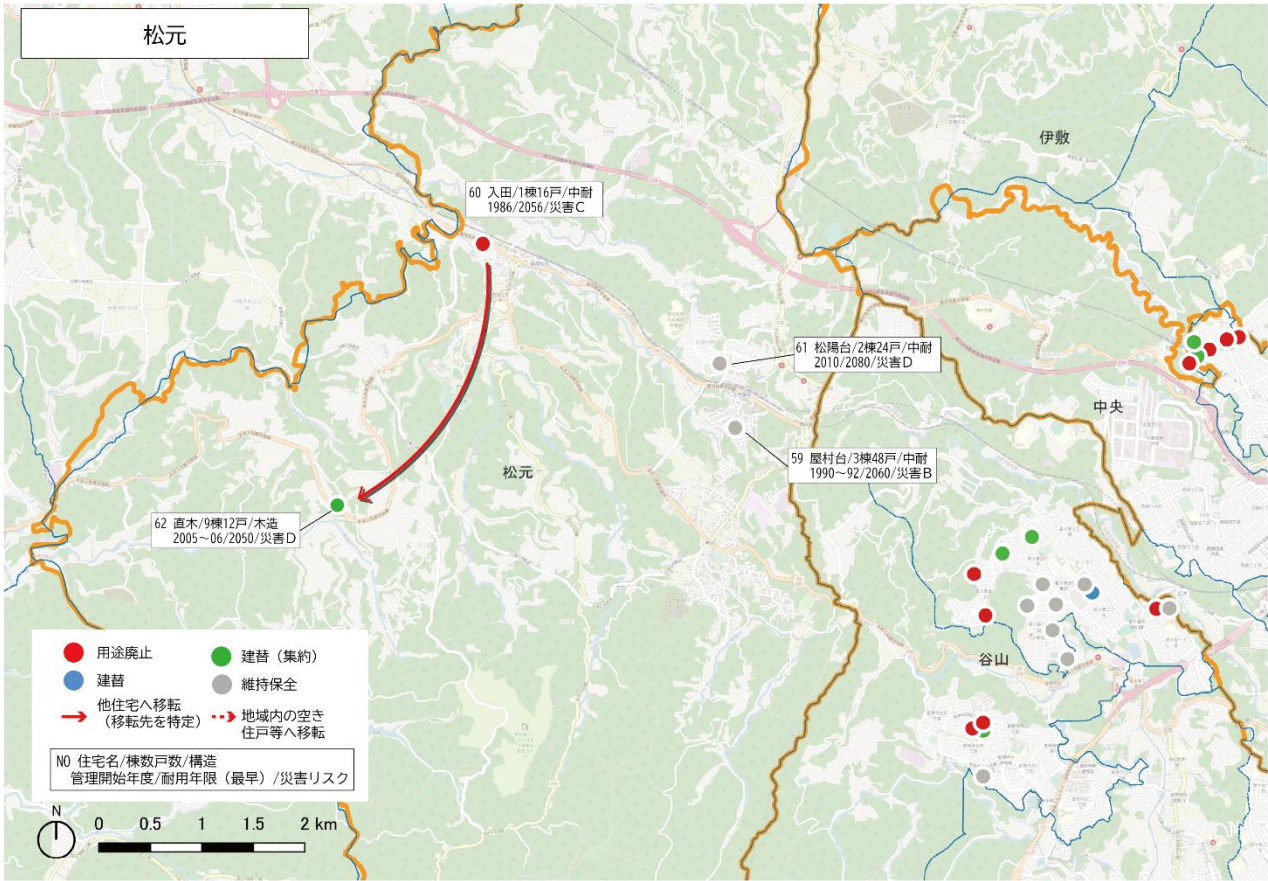


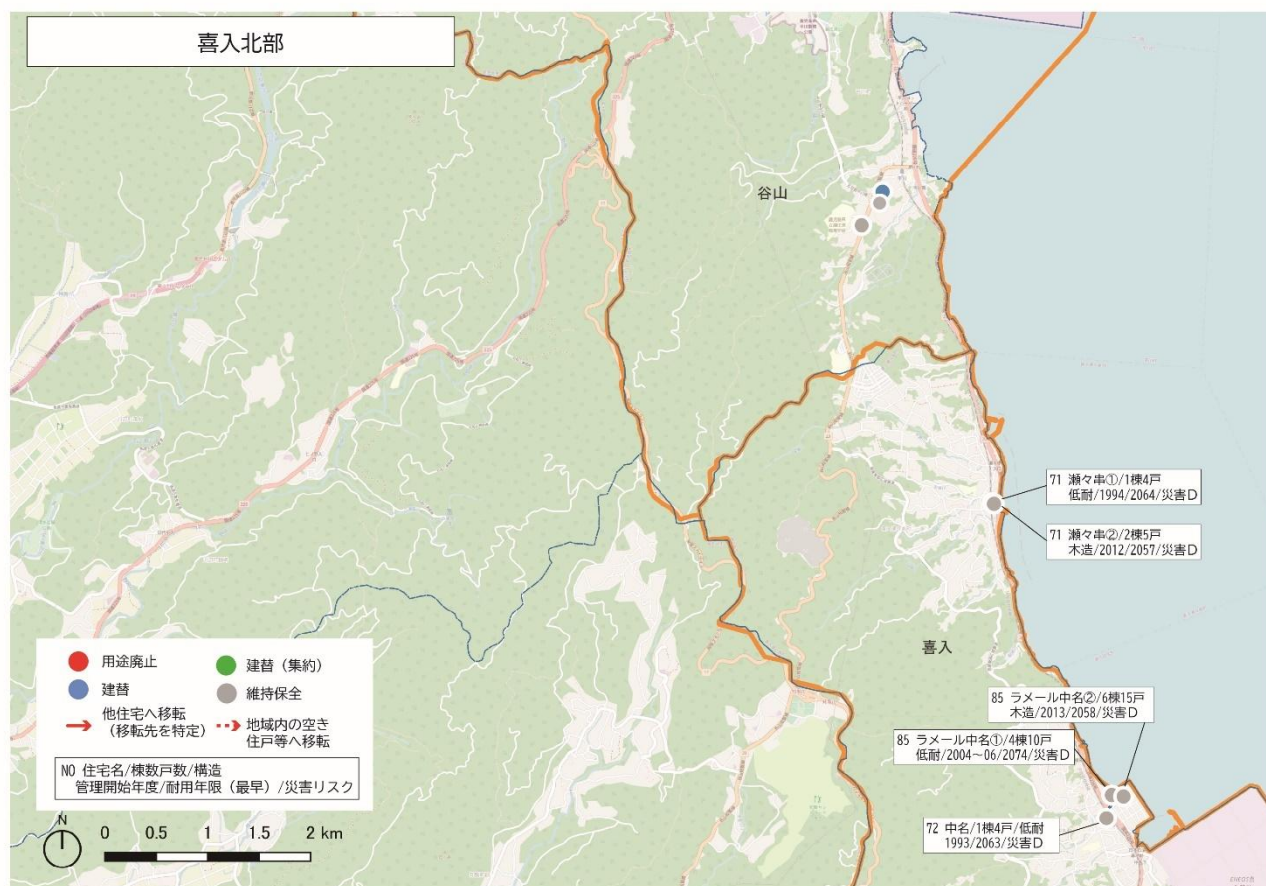
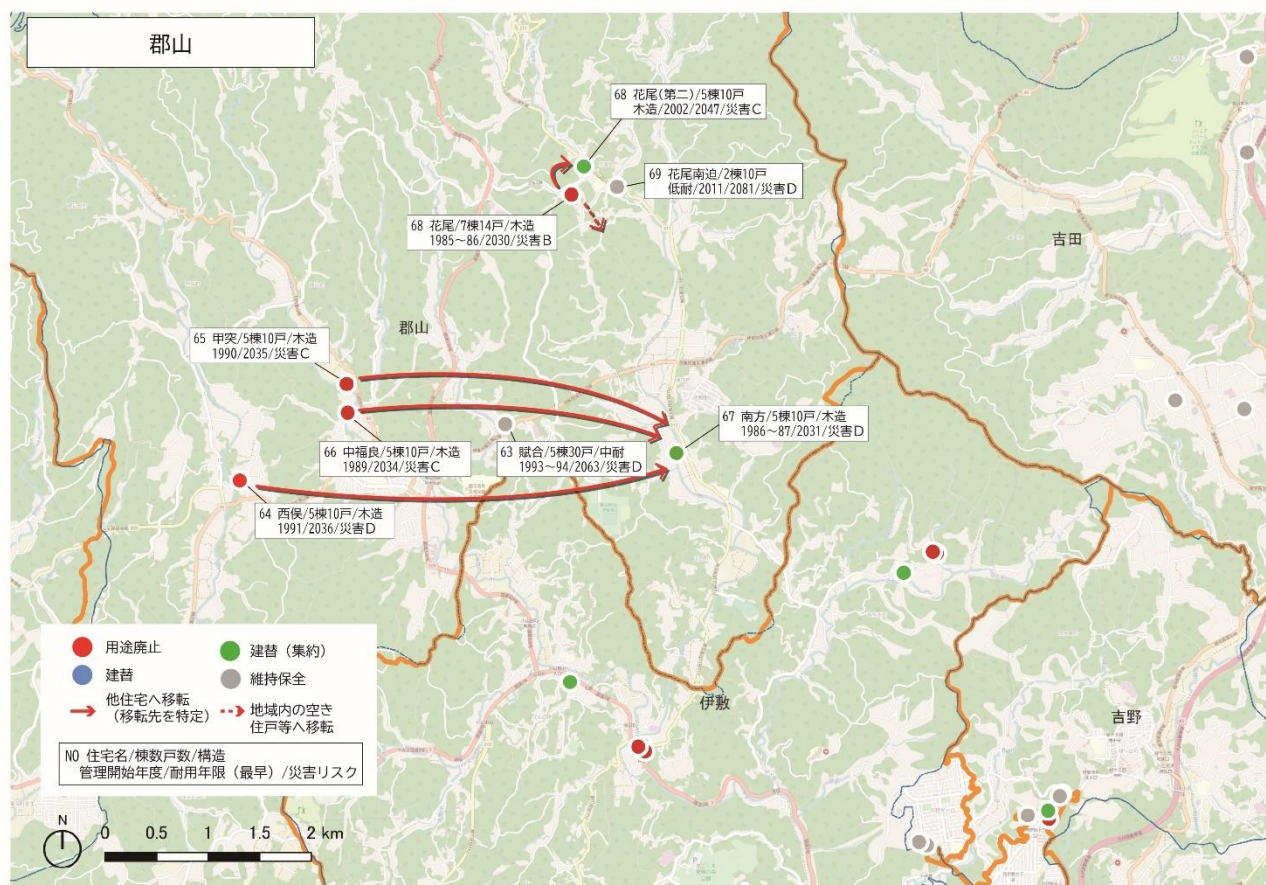
1. 住宅別の管理方針



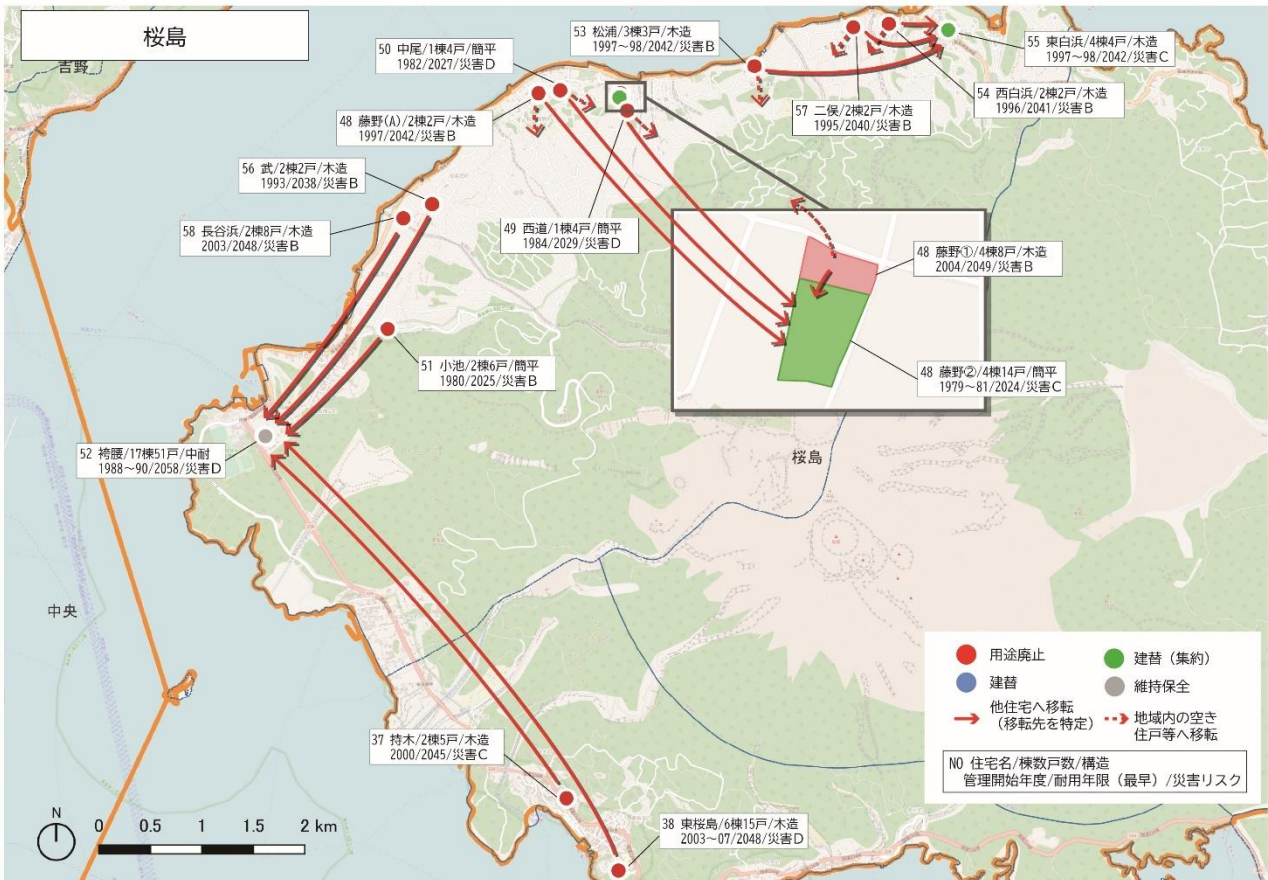
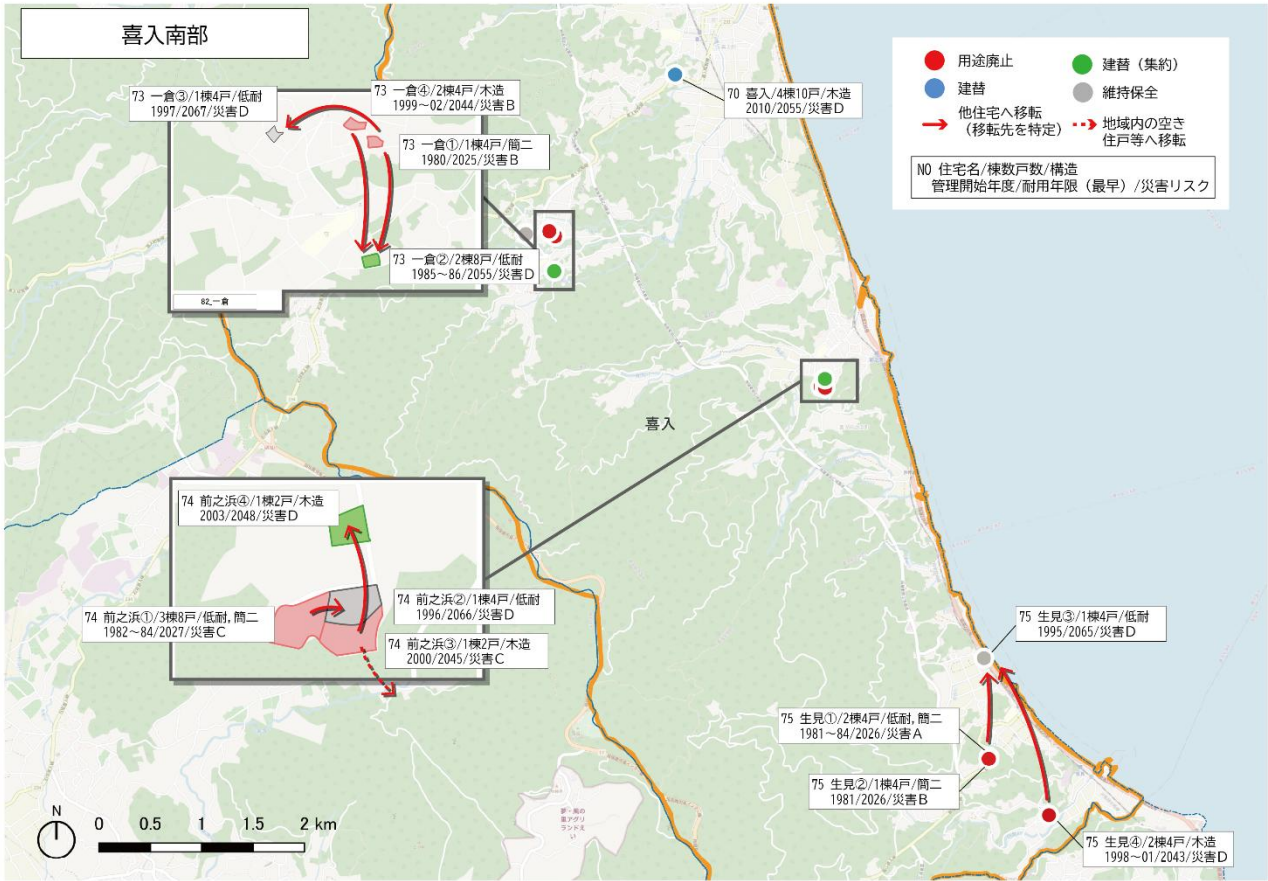


1. 住宅別の管理方針





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
旧鹿兒島市	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%

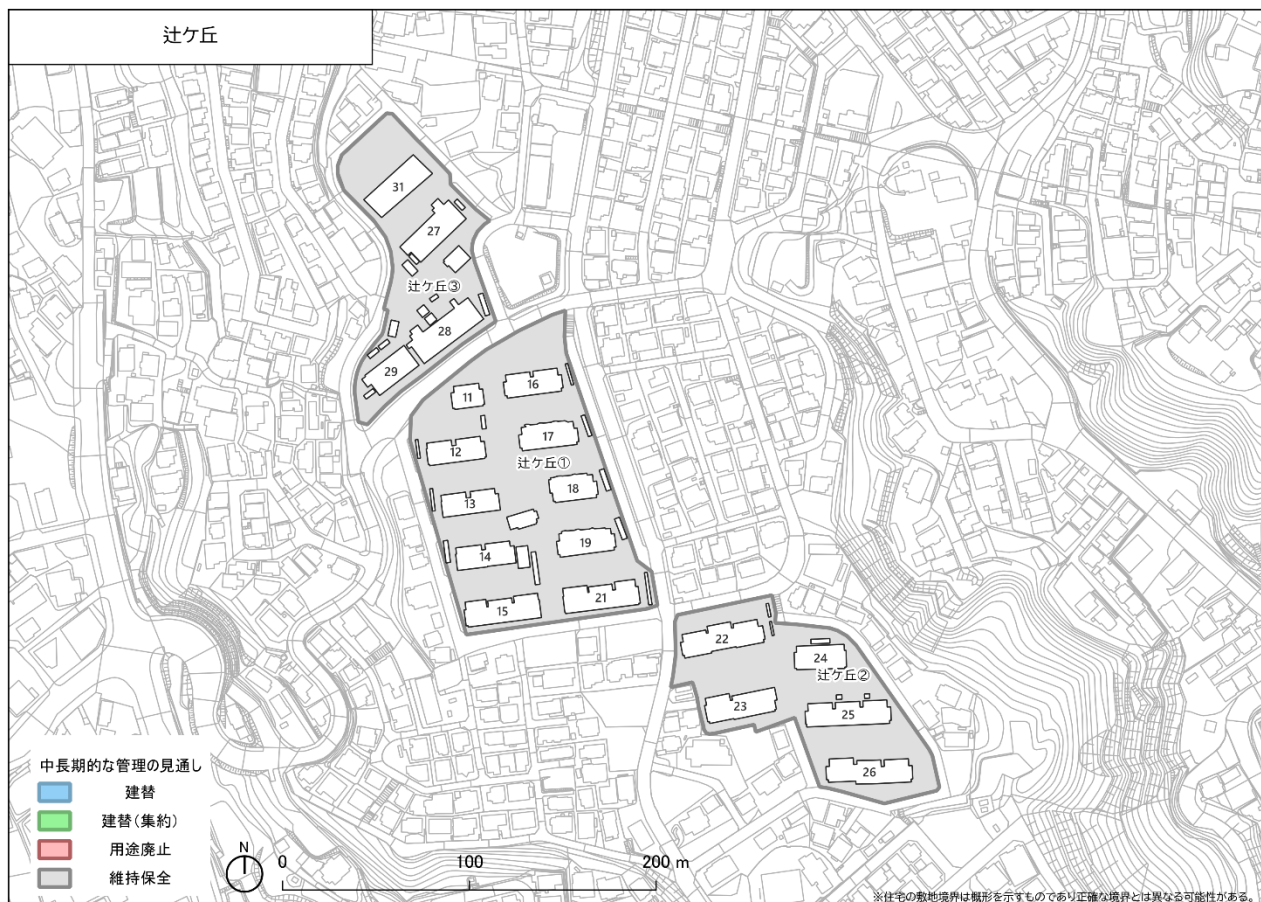
※計画策定時点での想定であり、建替の基本計画作成時に改めて検討する。

1. 住宅別の管理方針

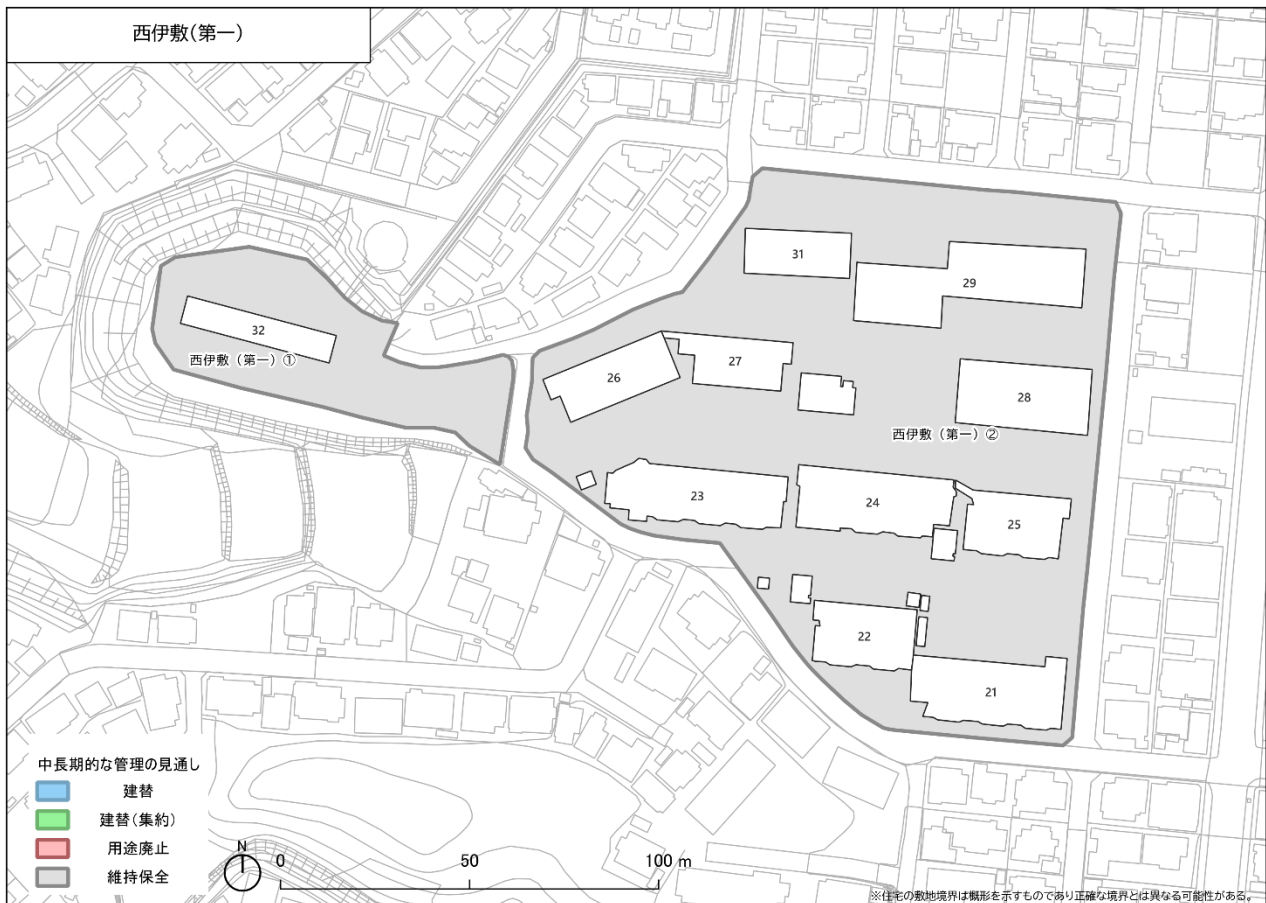
地域名	住宅名	ブロック	管理の見通し	R6時点 管理戸数 ①	R15時点 管理戸数 目安	R37時点 管理戸数 目安②	割合 ②/①
桜島	藤野	①	用途廃止	8	8	0	0%
	藤野	②	建替（集約）	14	22	22	157%
	藤野（A）		用途廃止	2	0	0	0%
	西道		用途廃止	4	0	0	0%
	中尾		用途廃止	4	0	0	0%
	小池		用途廃止	6	6	0	0%
	袴腰		維持保全	51	51	51	100%
	松浦		用途廃止	3	3	0	0%
	西白浜		用途廃止	2	2	0	0%
	東白浜		建替（集約）	4	4	6	150%
	武		用途廃止	2	2	0	0%
	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%

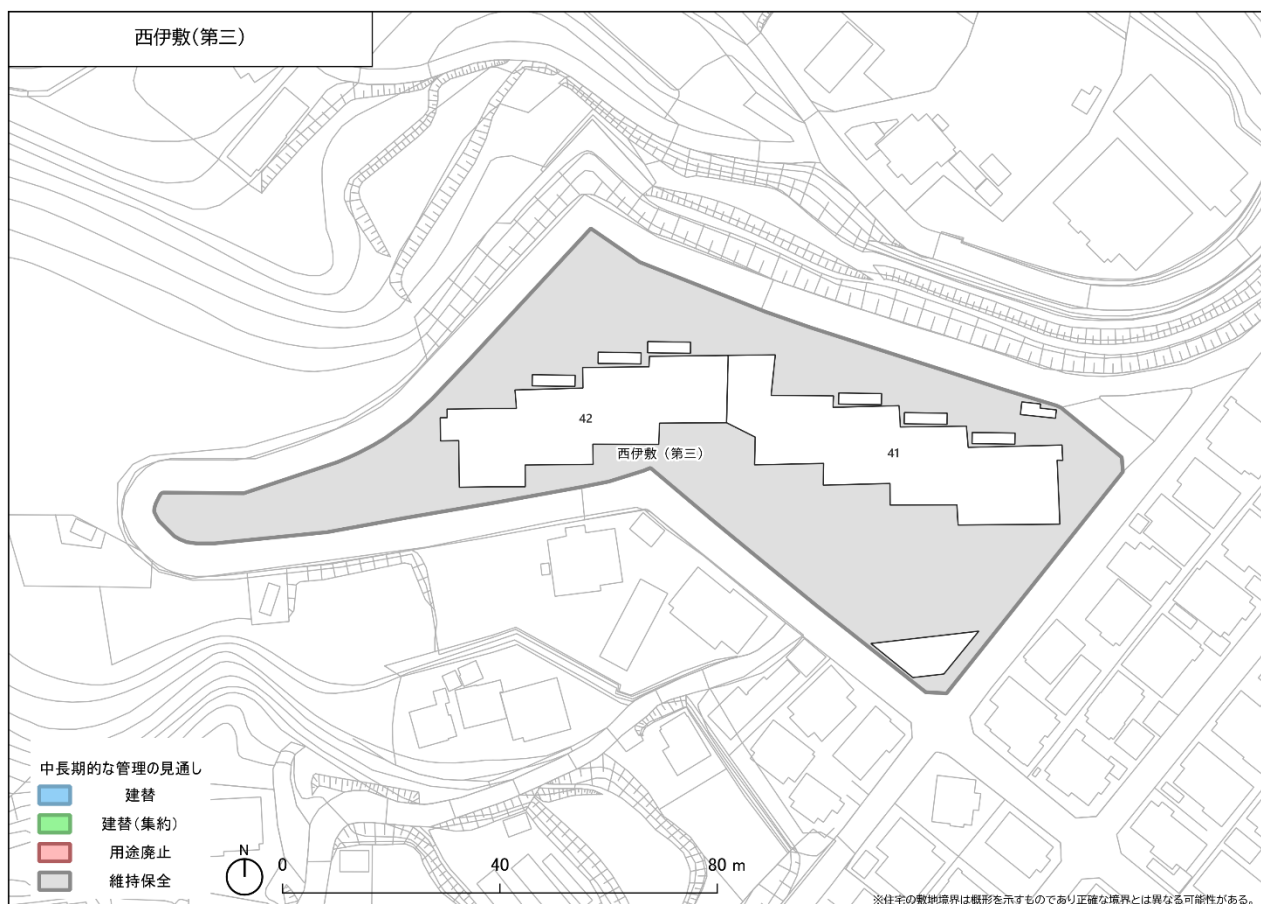
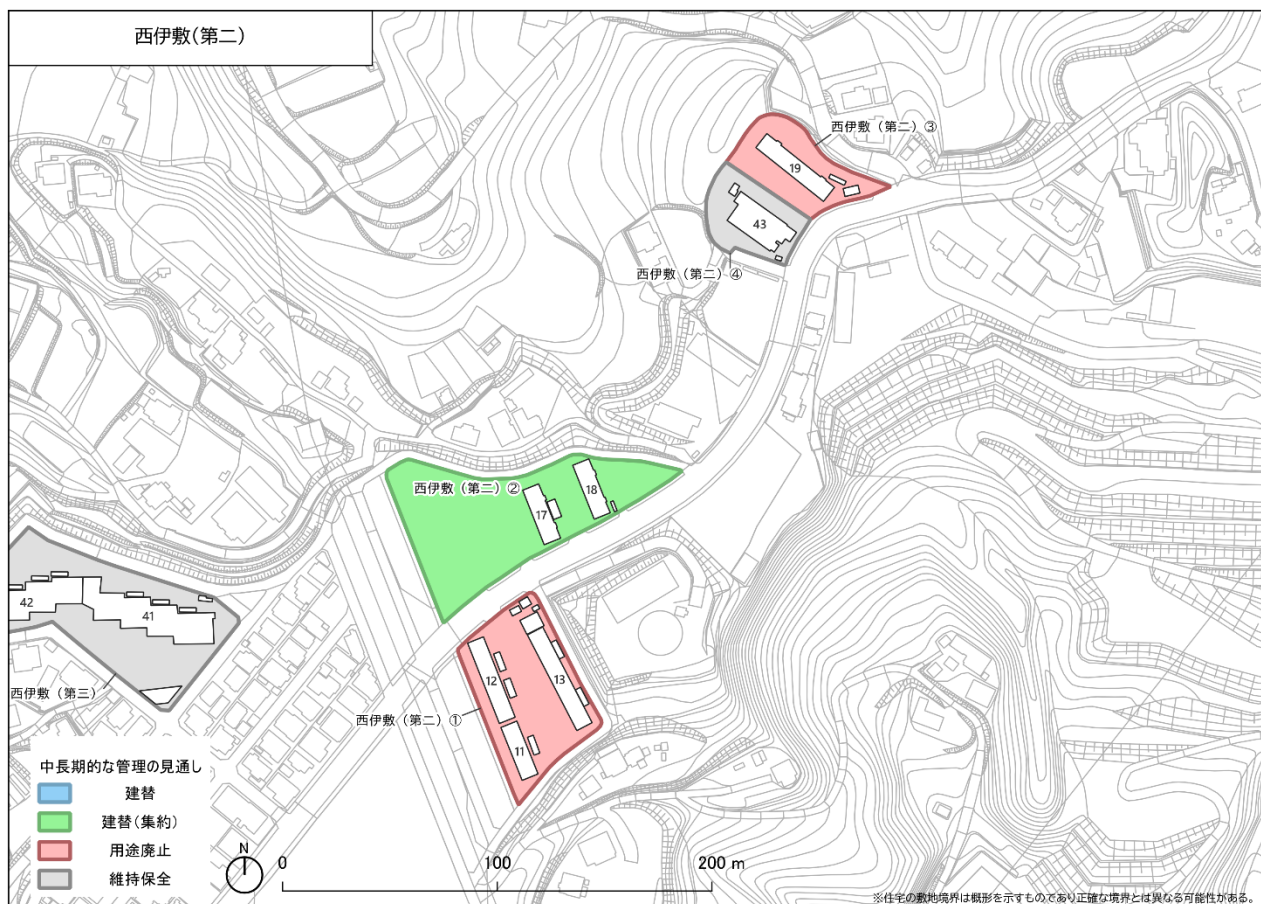
※計画策定時点での想定であり、建替の基本計画作成時に改めて検討する。

■ブロック別の中長期的な管理の見通し（ブロック図）

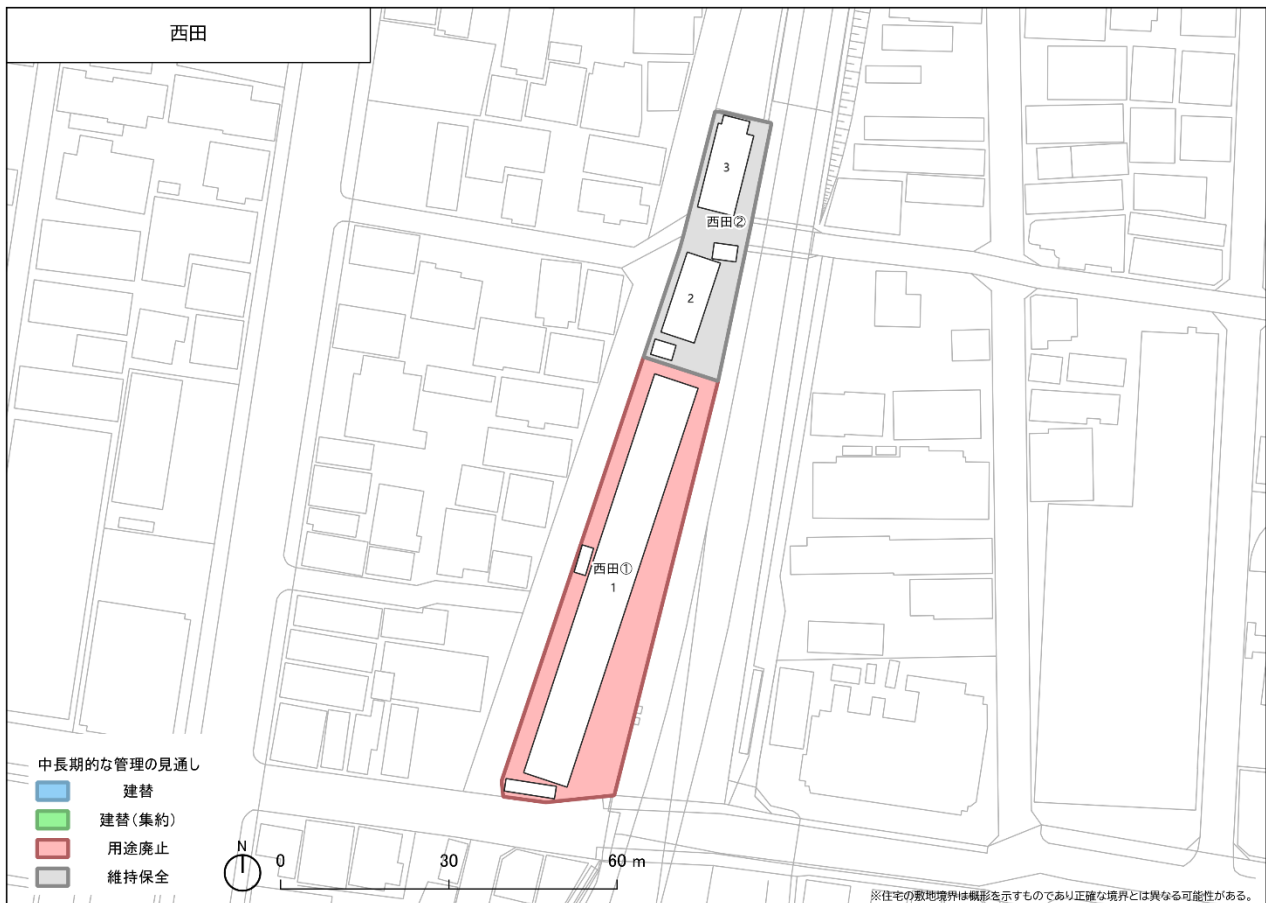
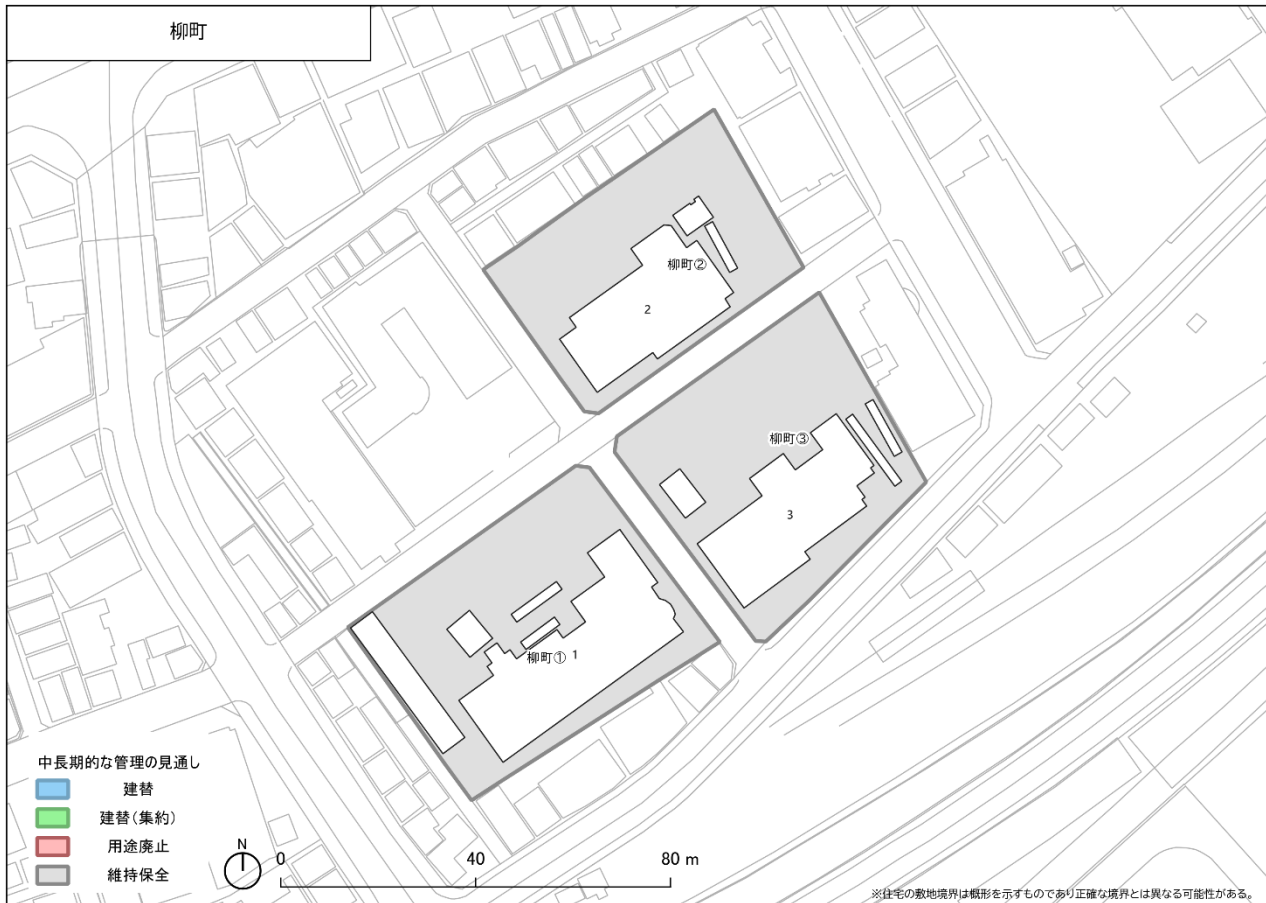


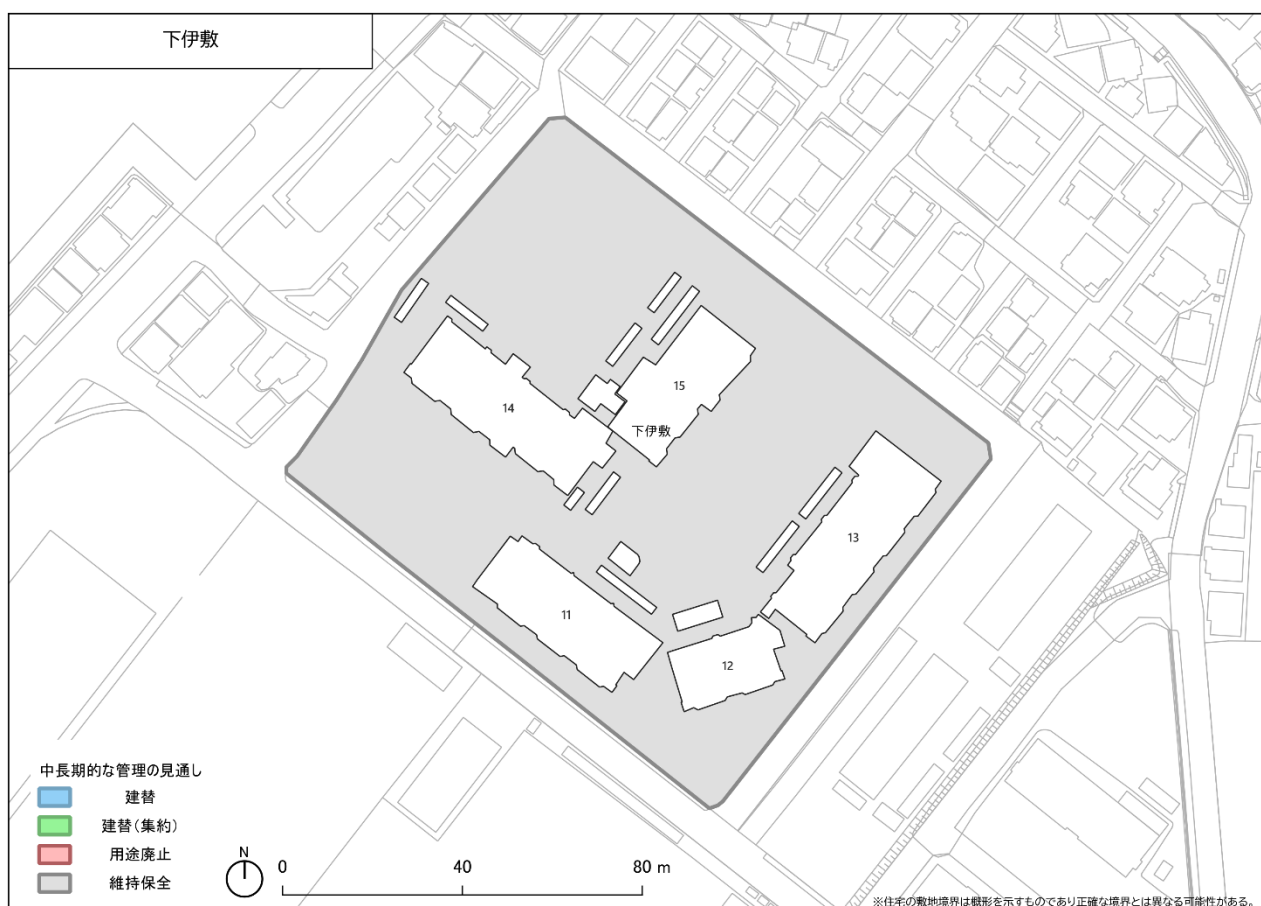
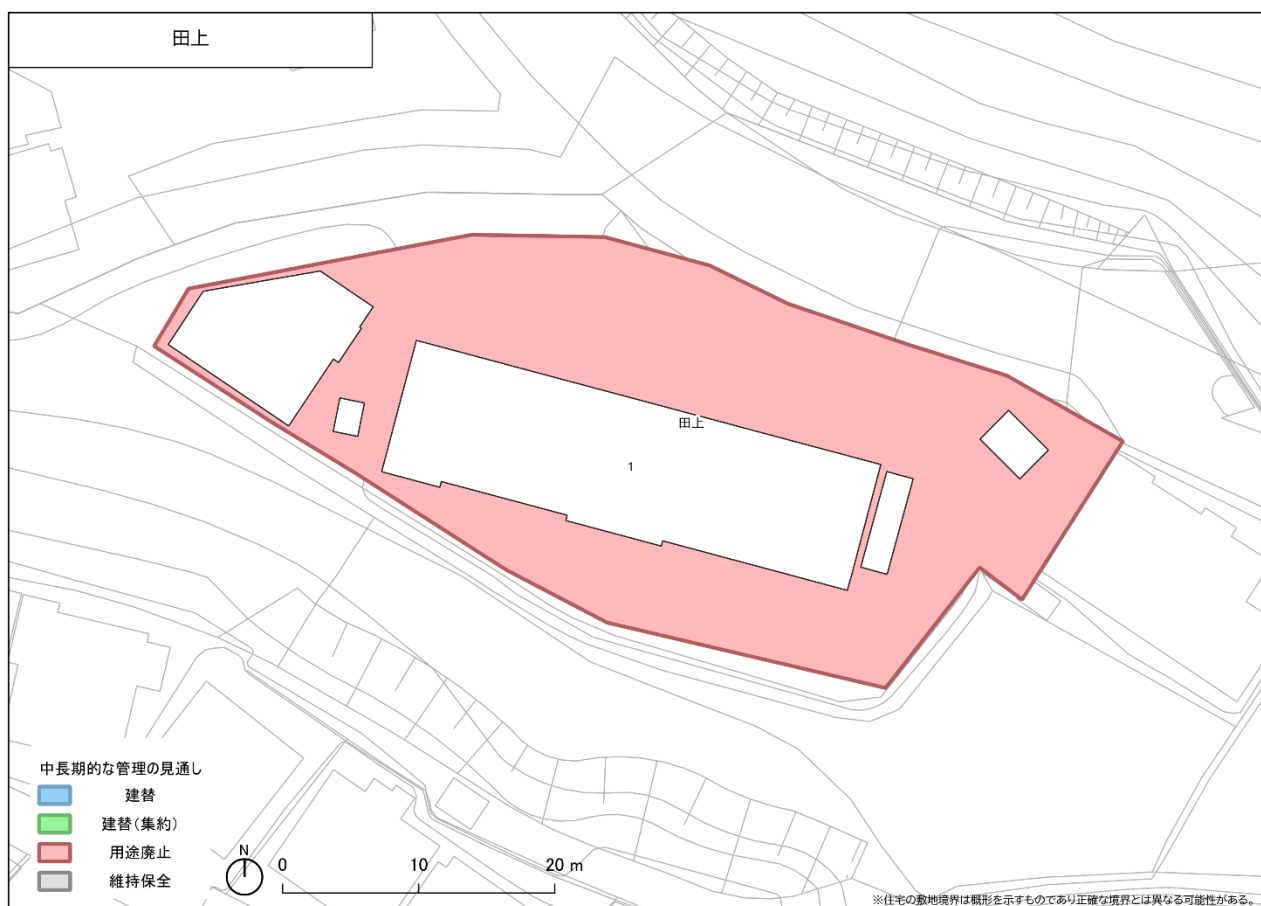
1. 住宅別の管理方針



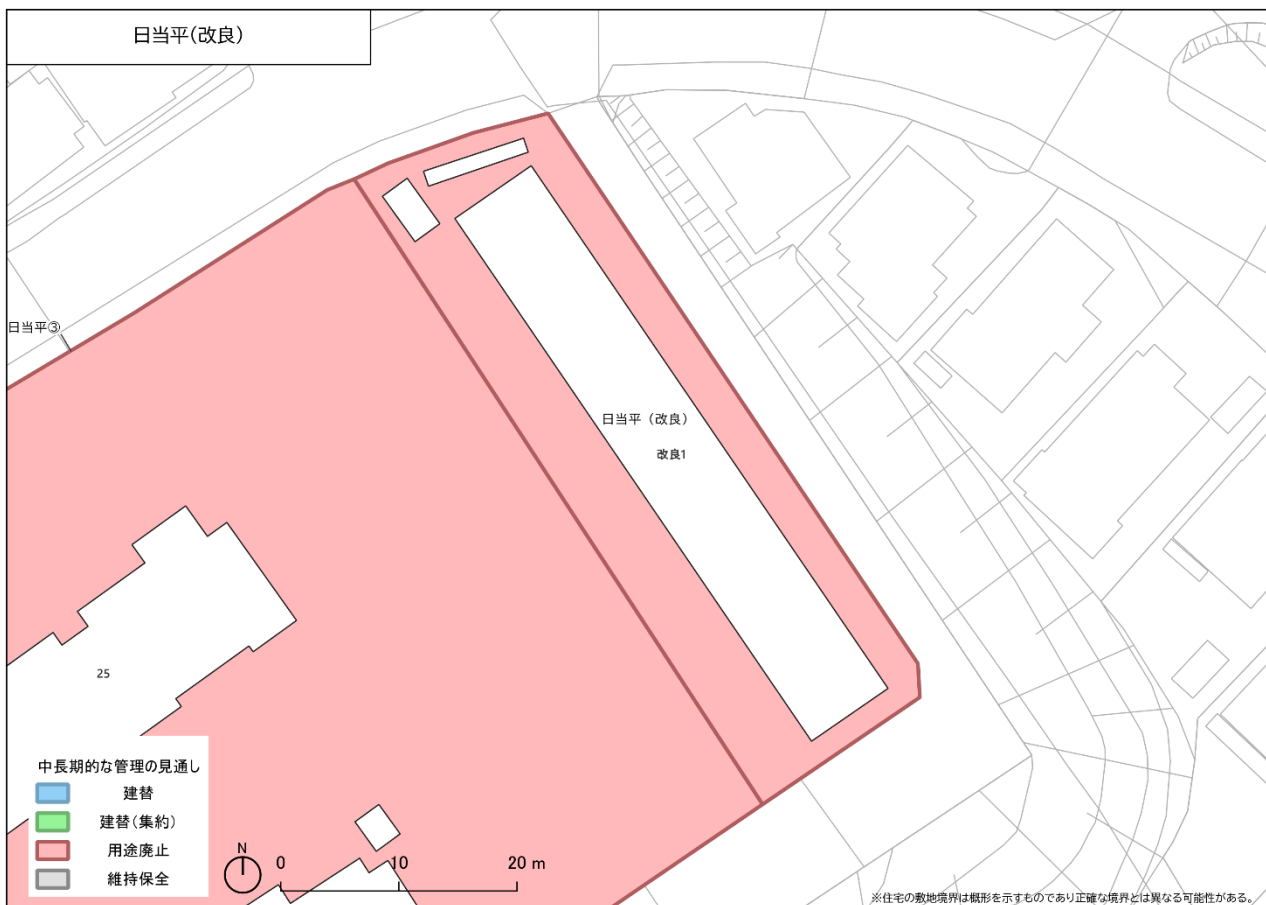
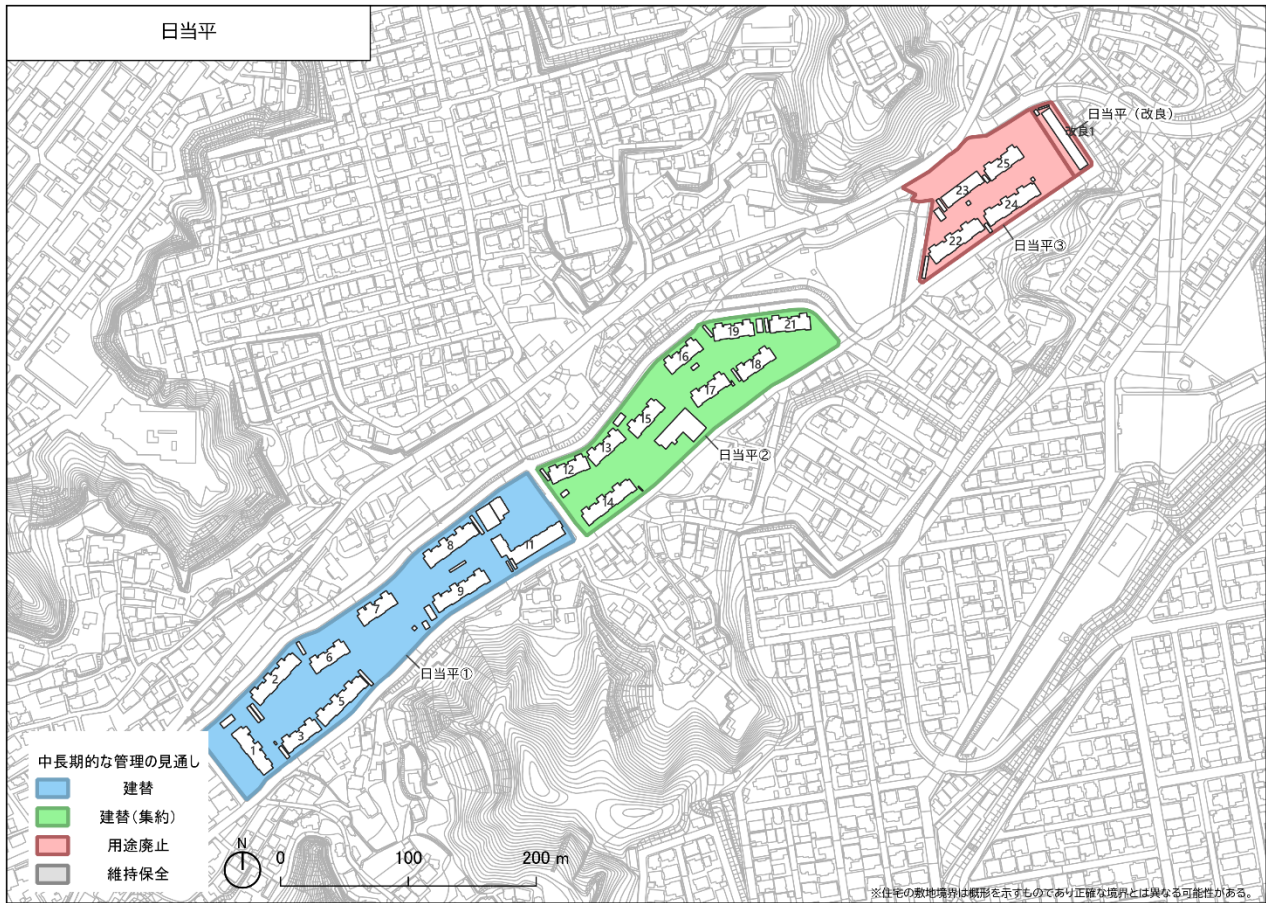


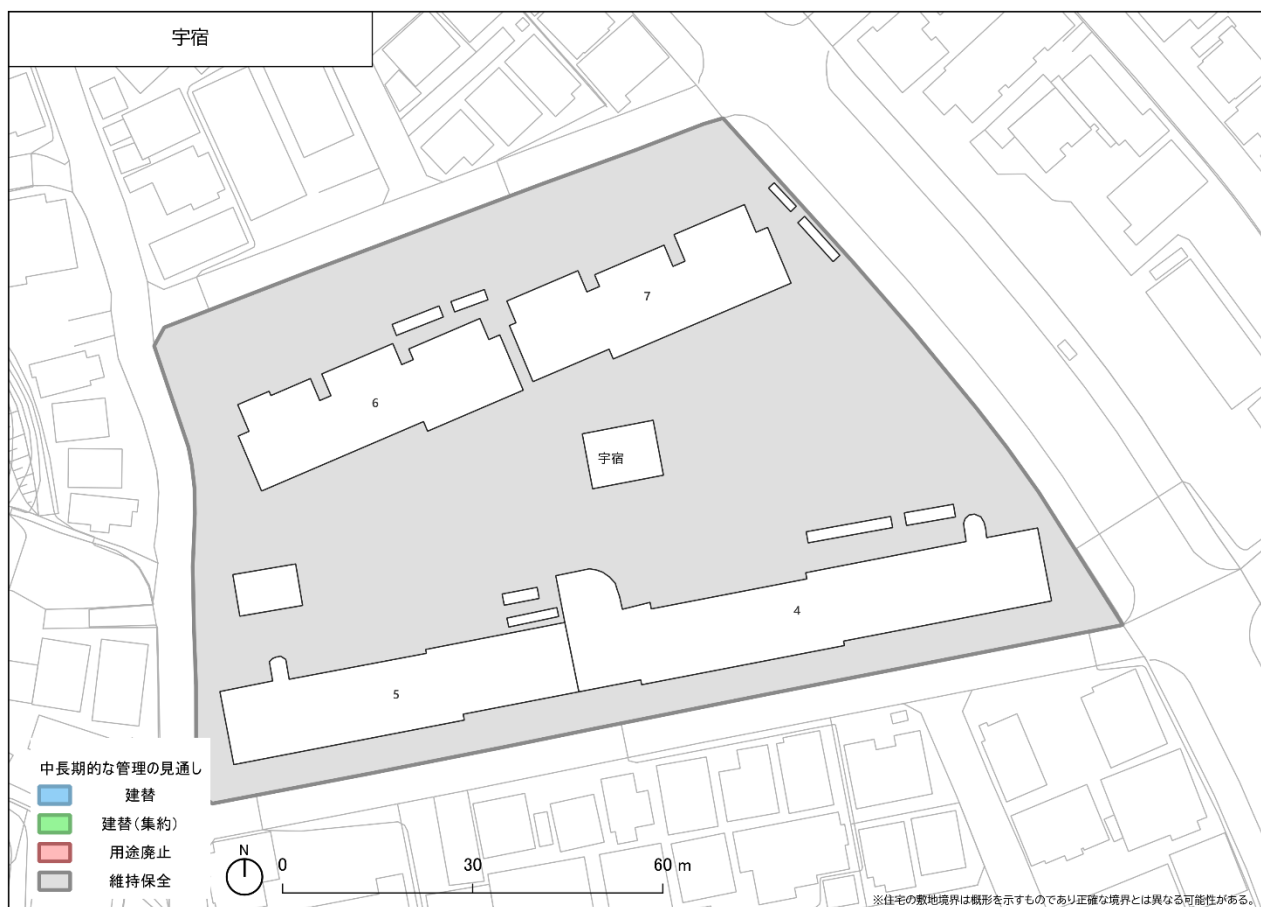
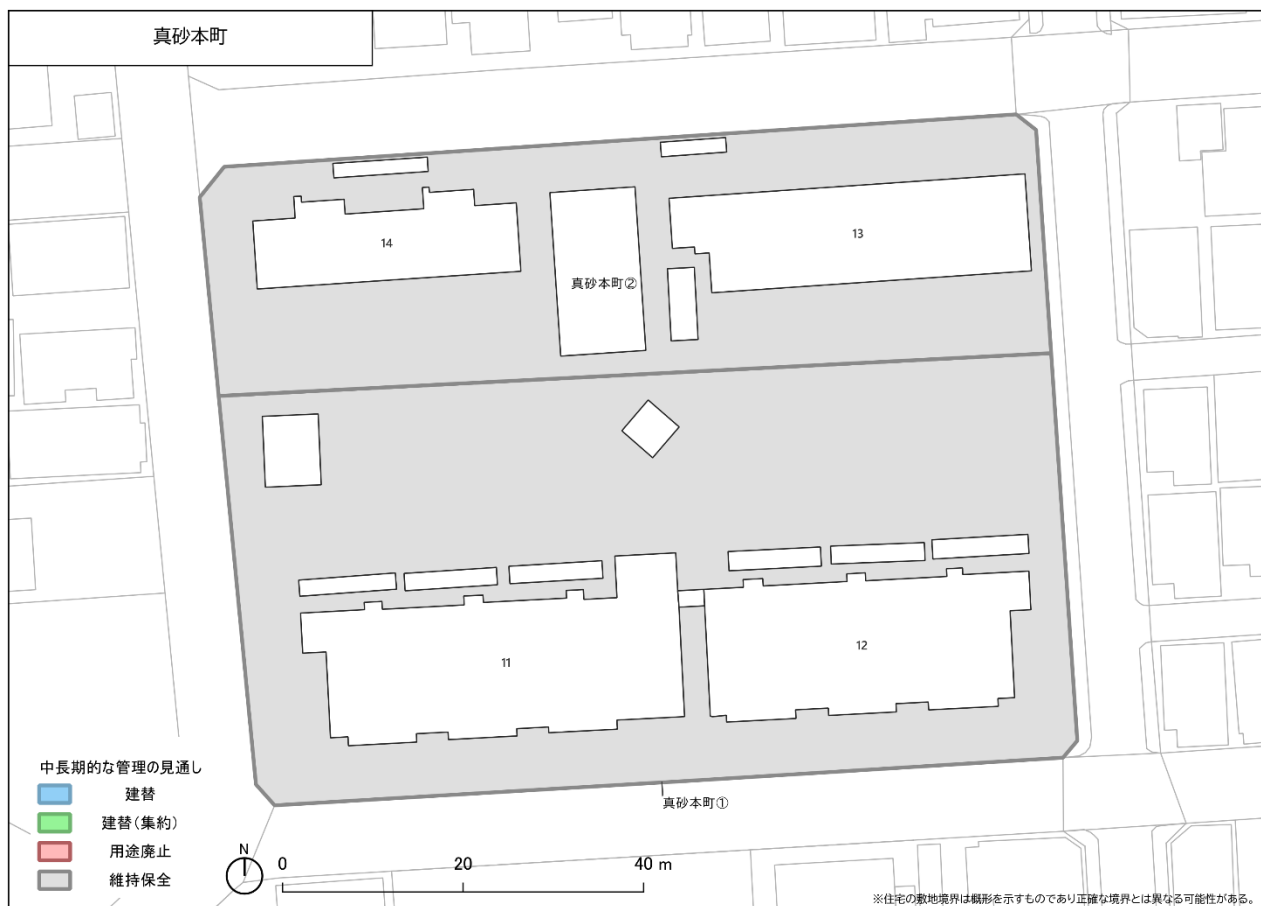
1. 住宅別の管理方針



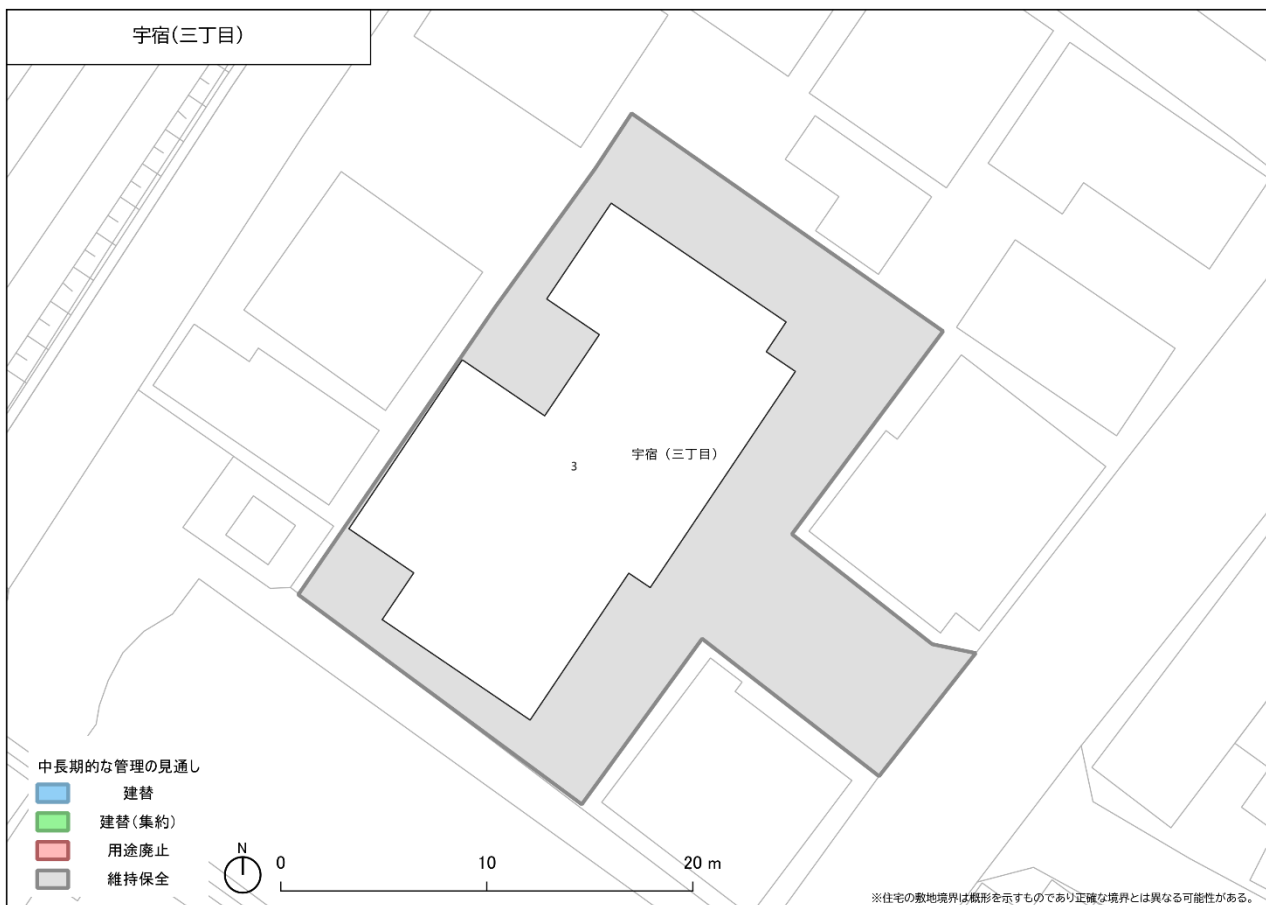
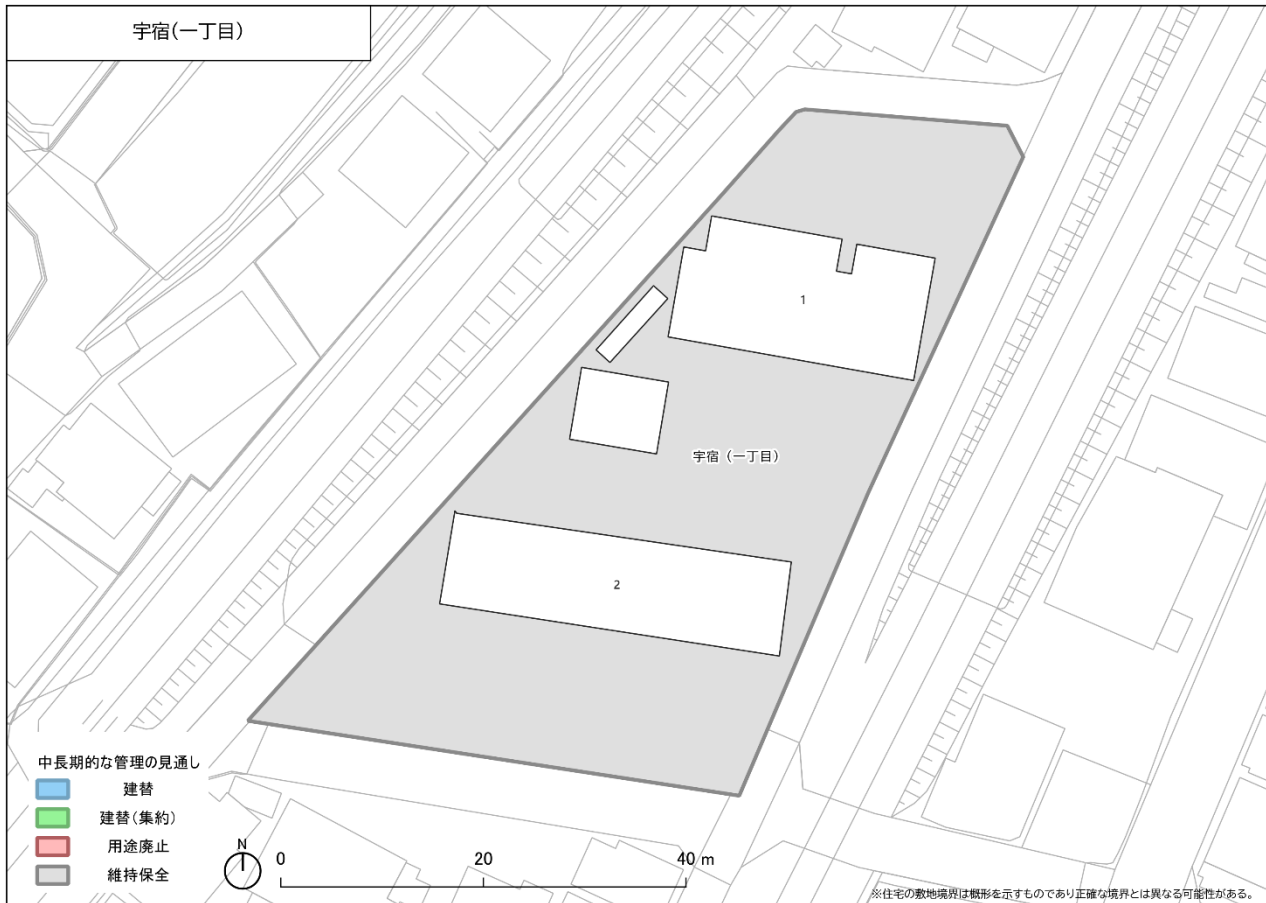


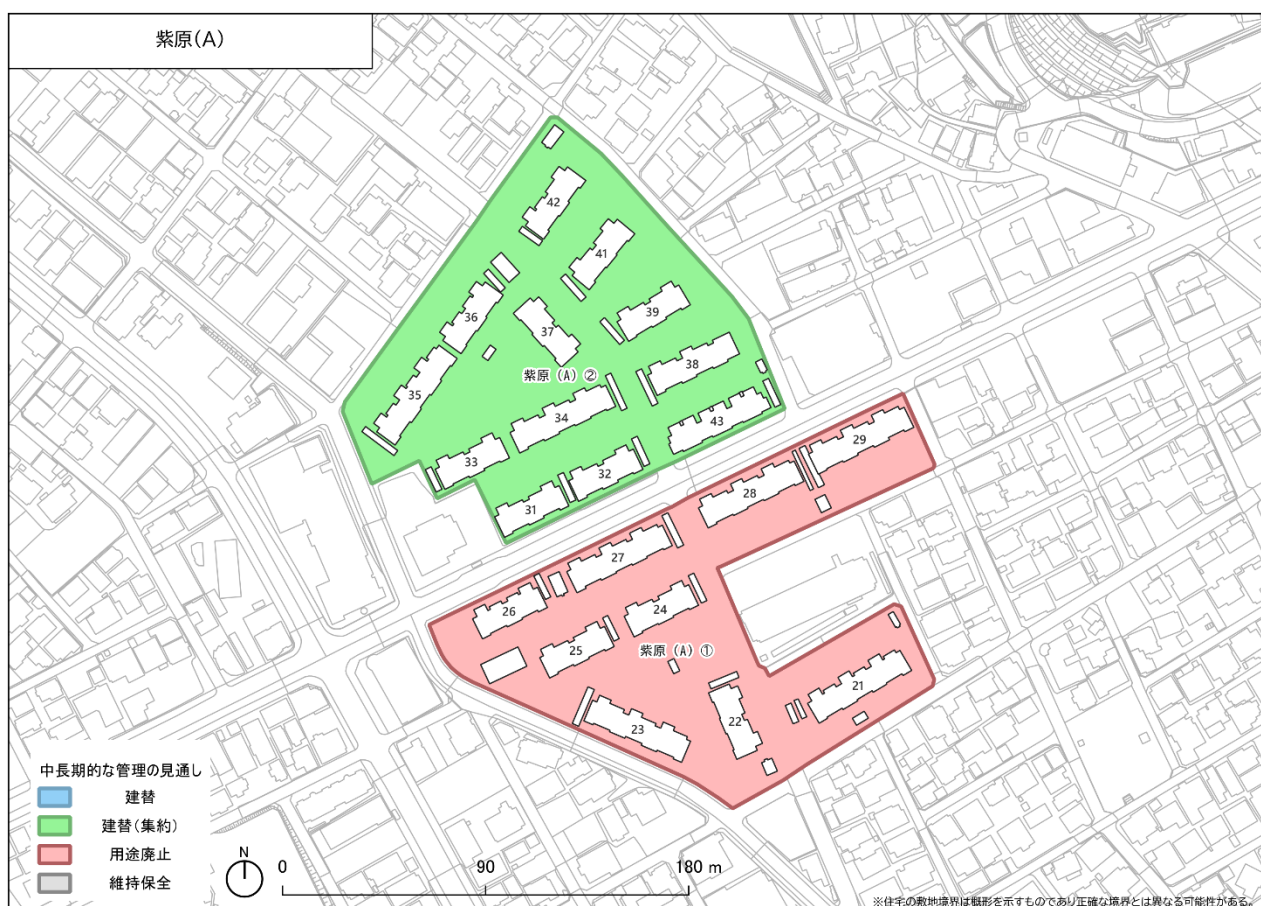
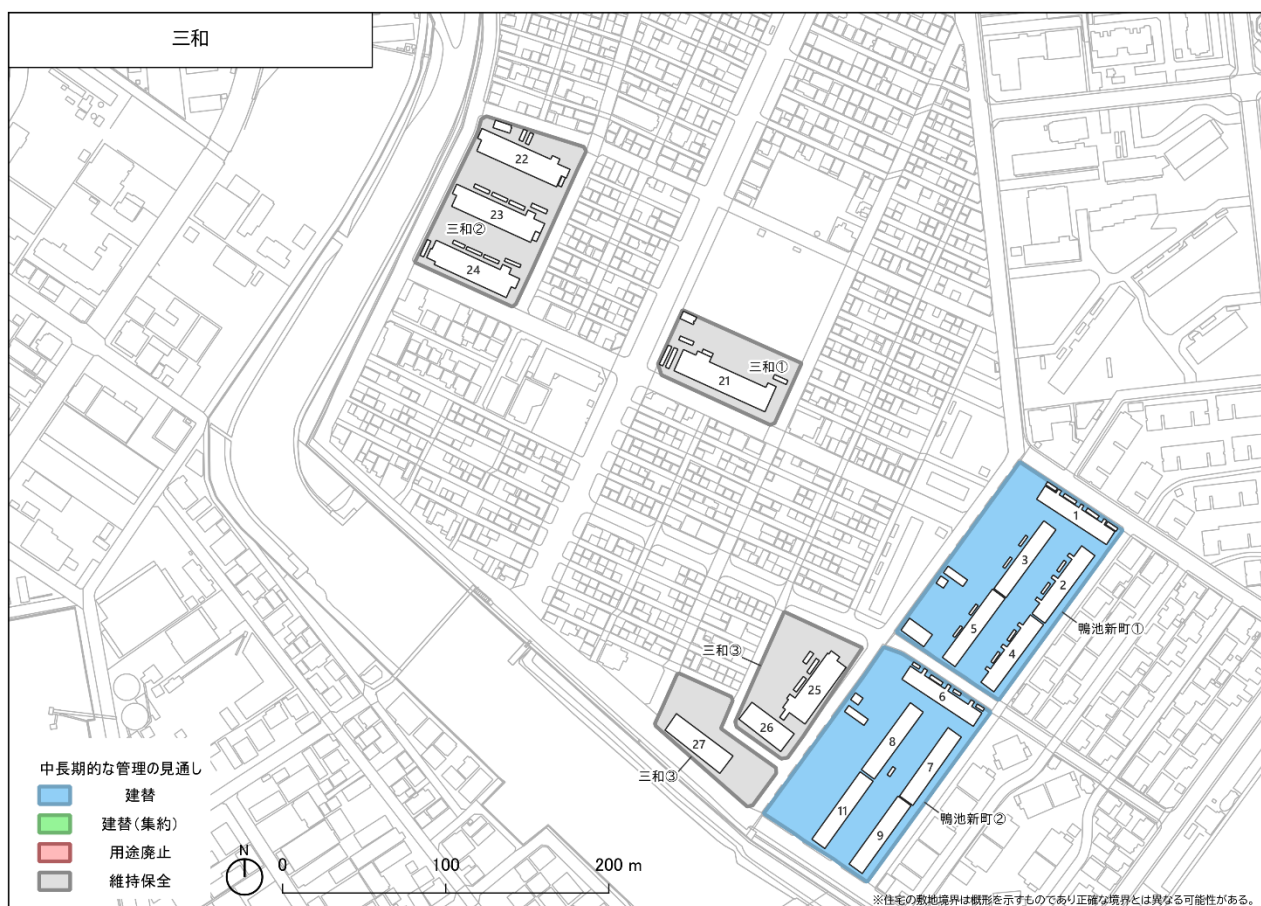
1. 住宅別の管理方針



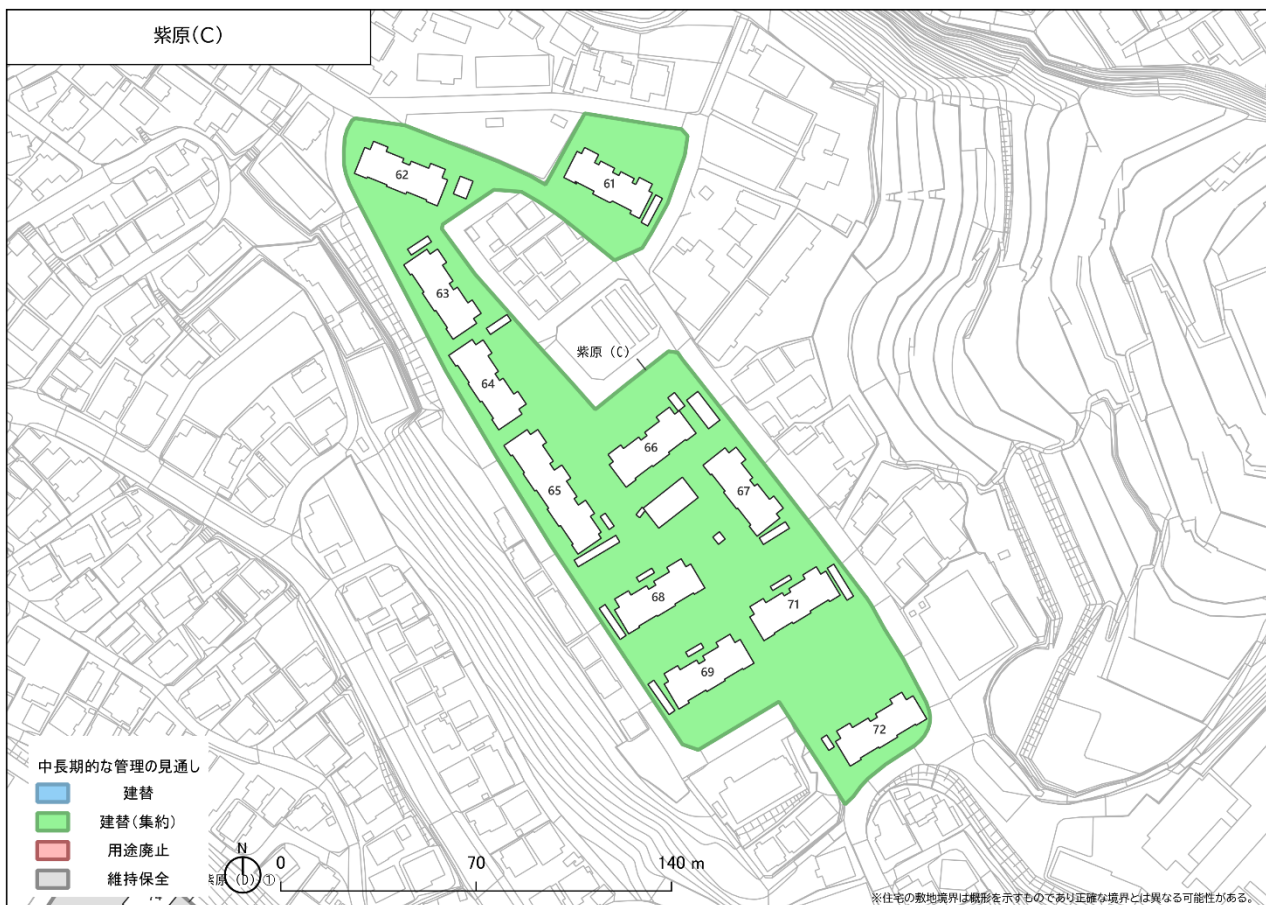
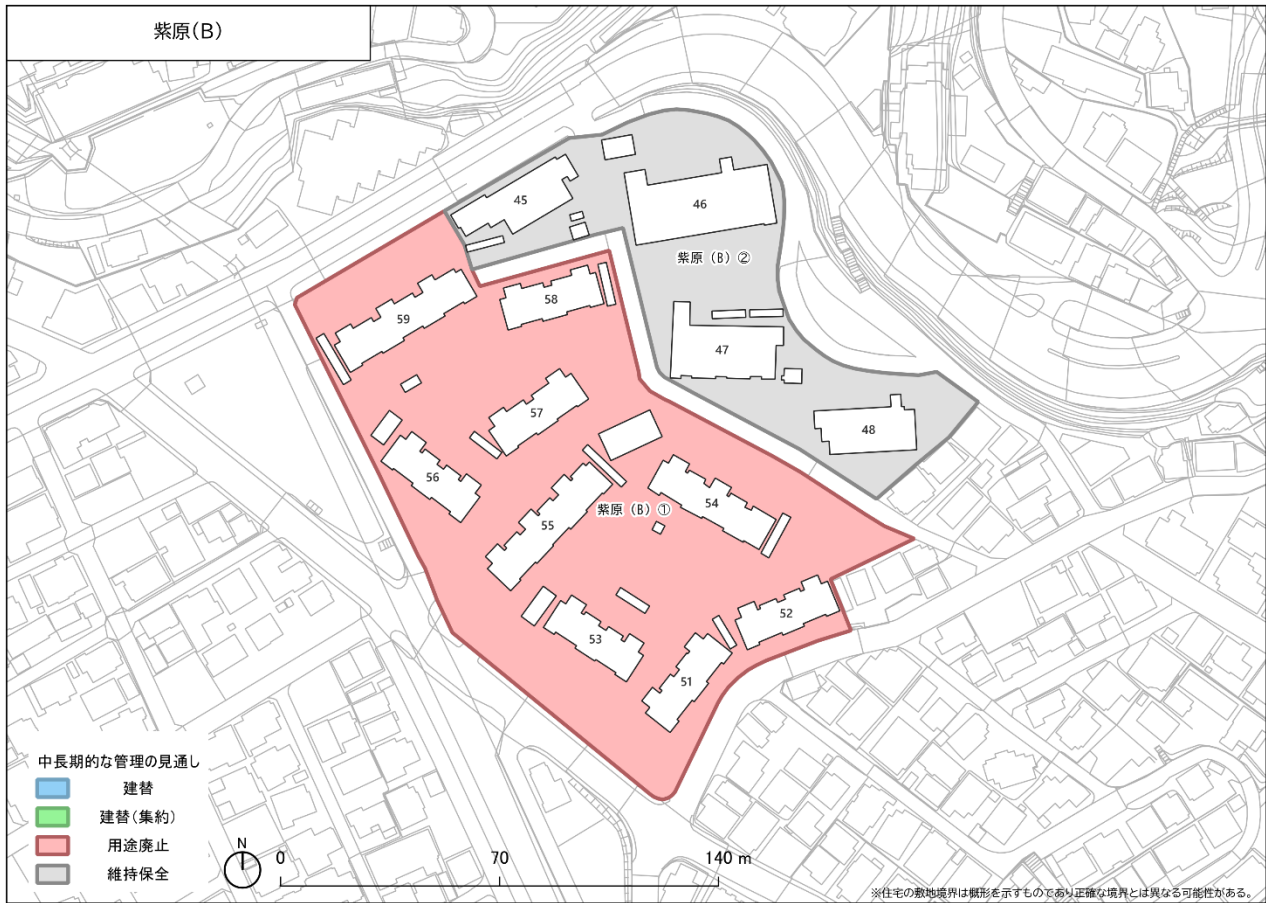


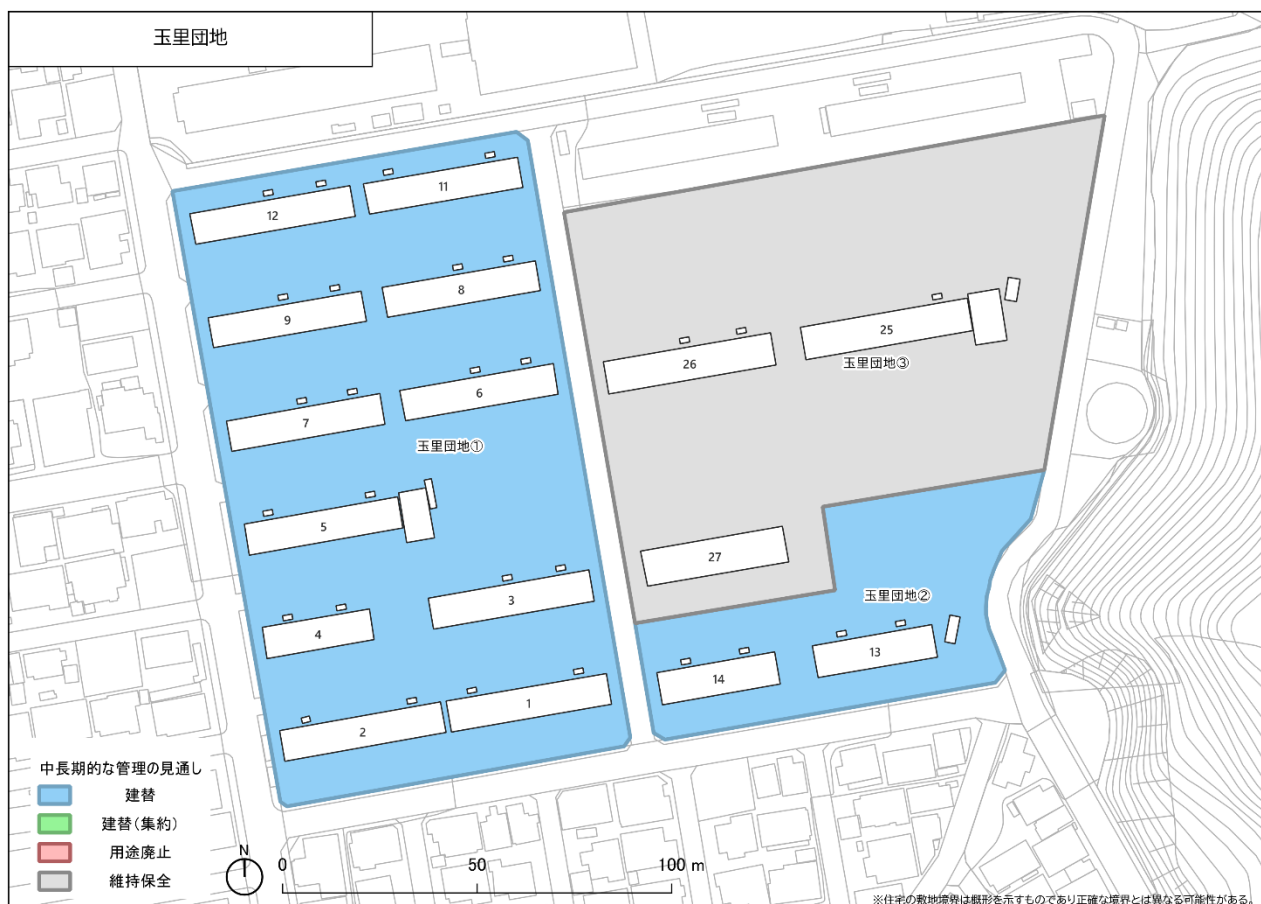
1. 住宅別の管理方針



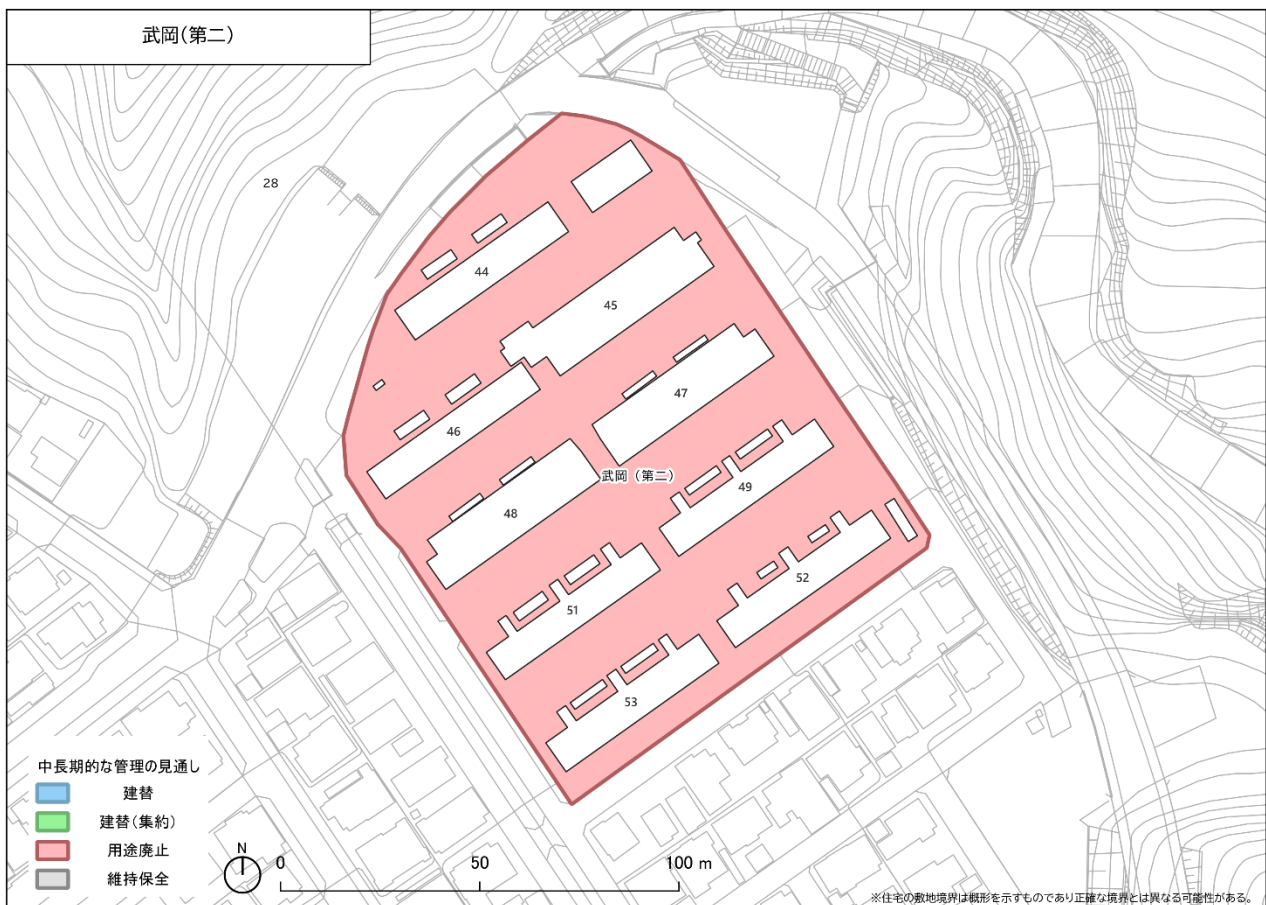
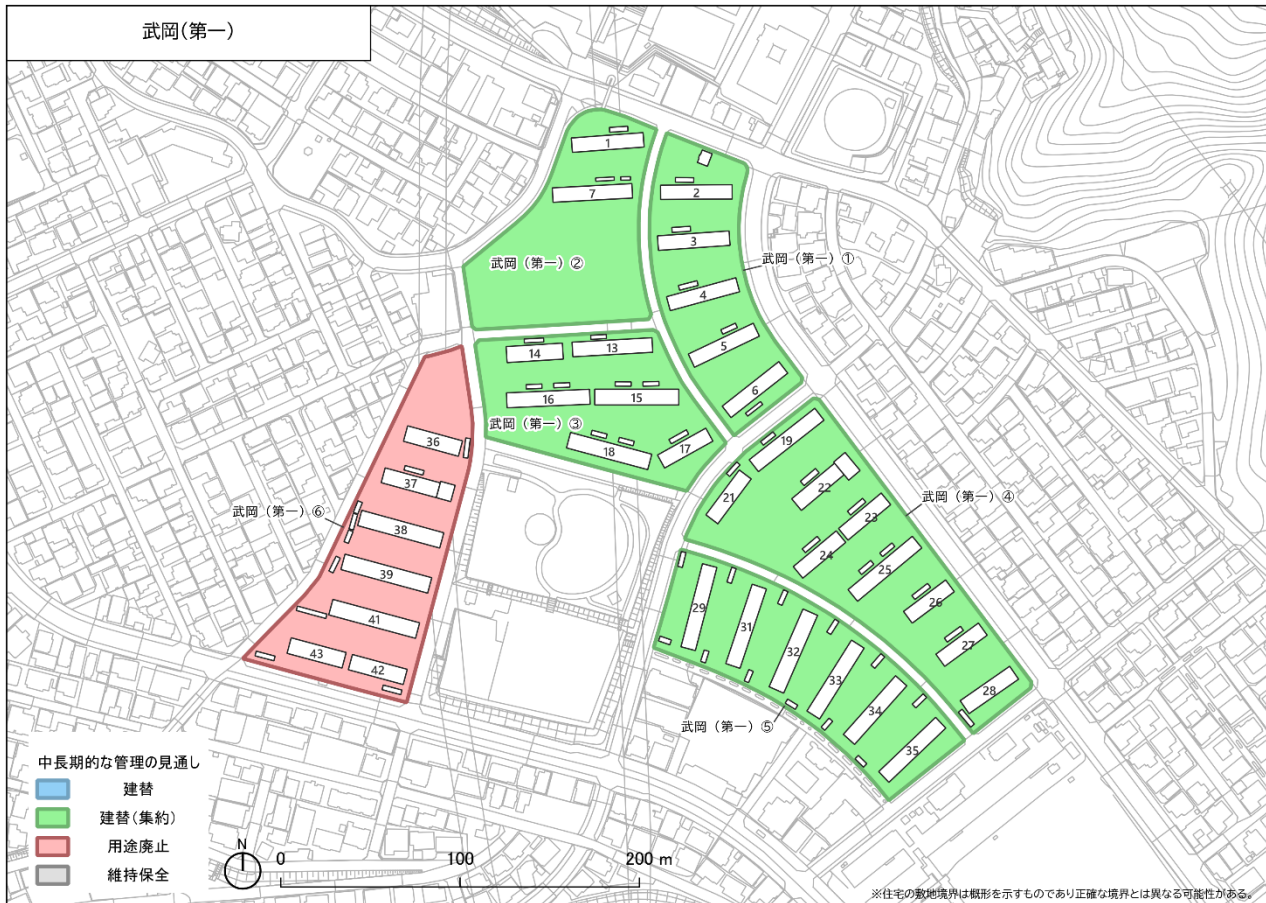


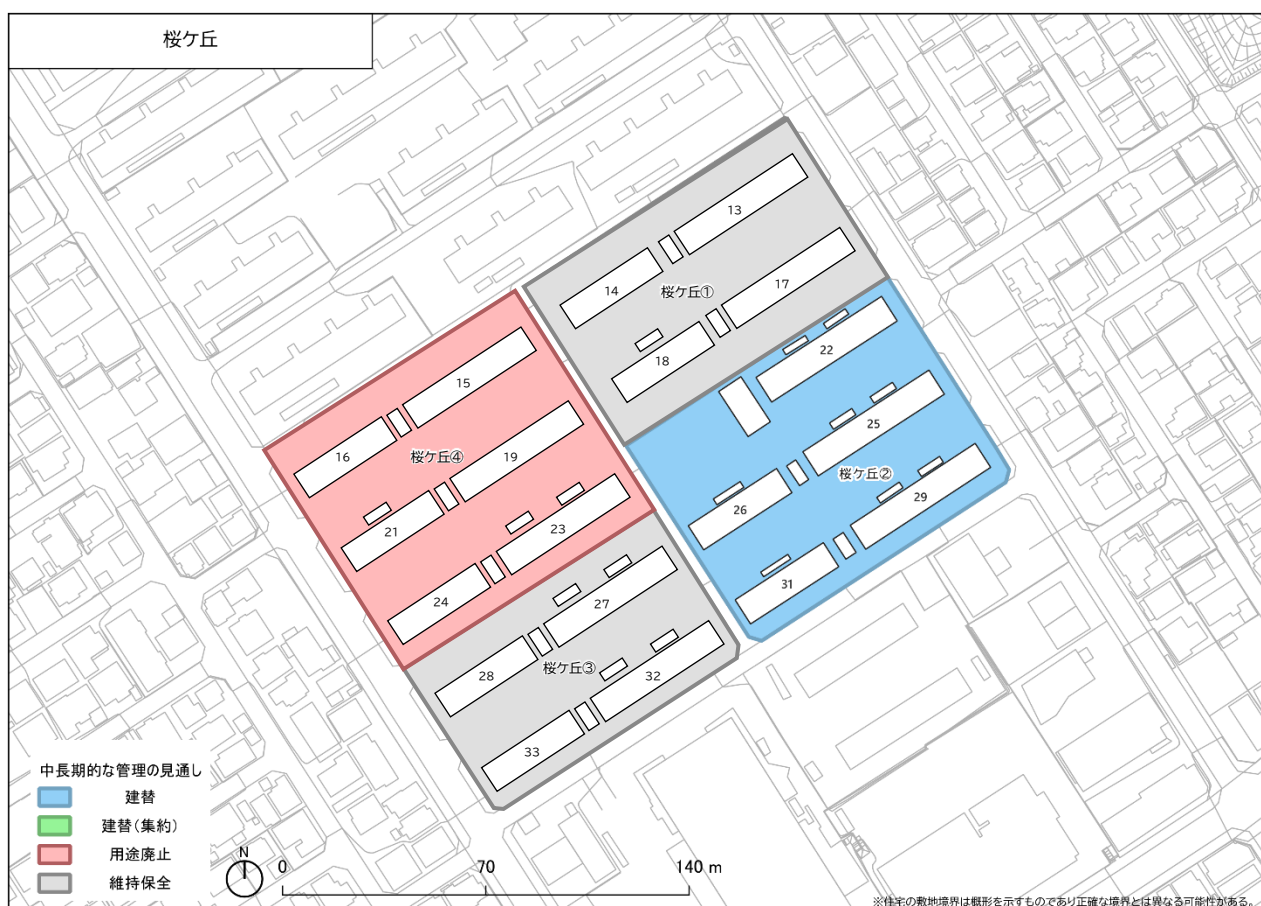
1. 住宅別の管理方針



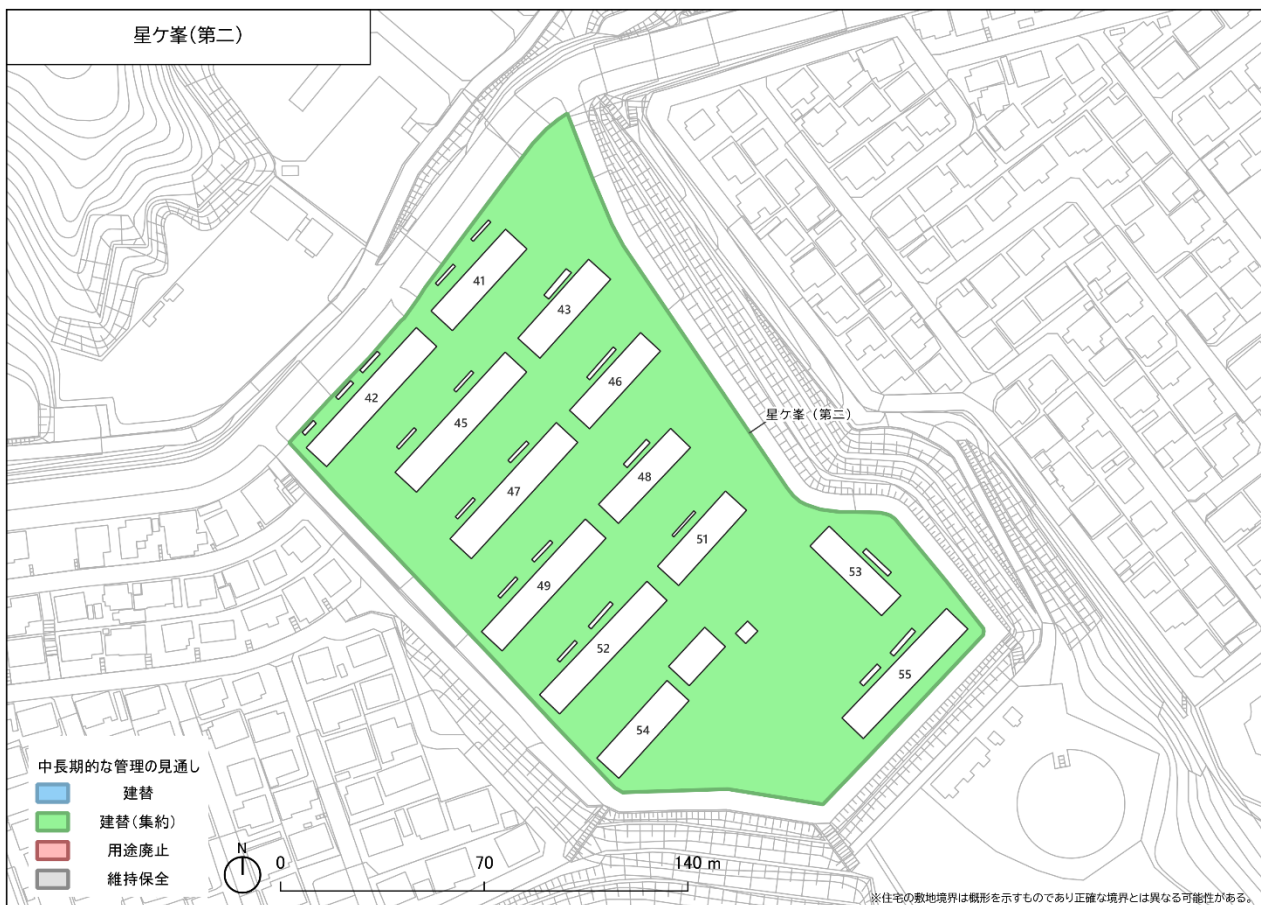
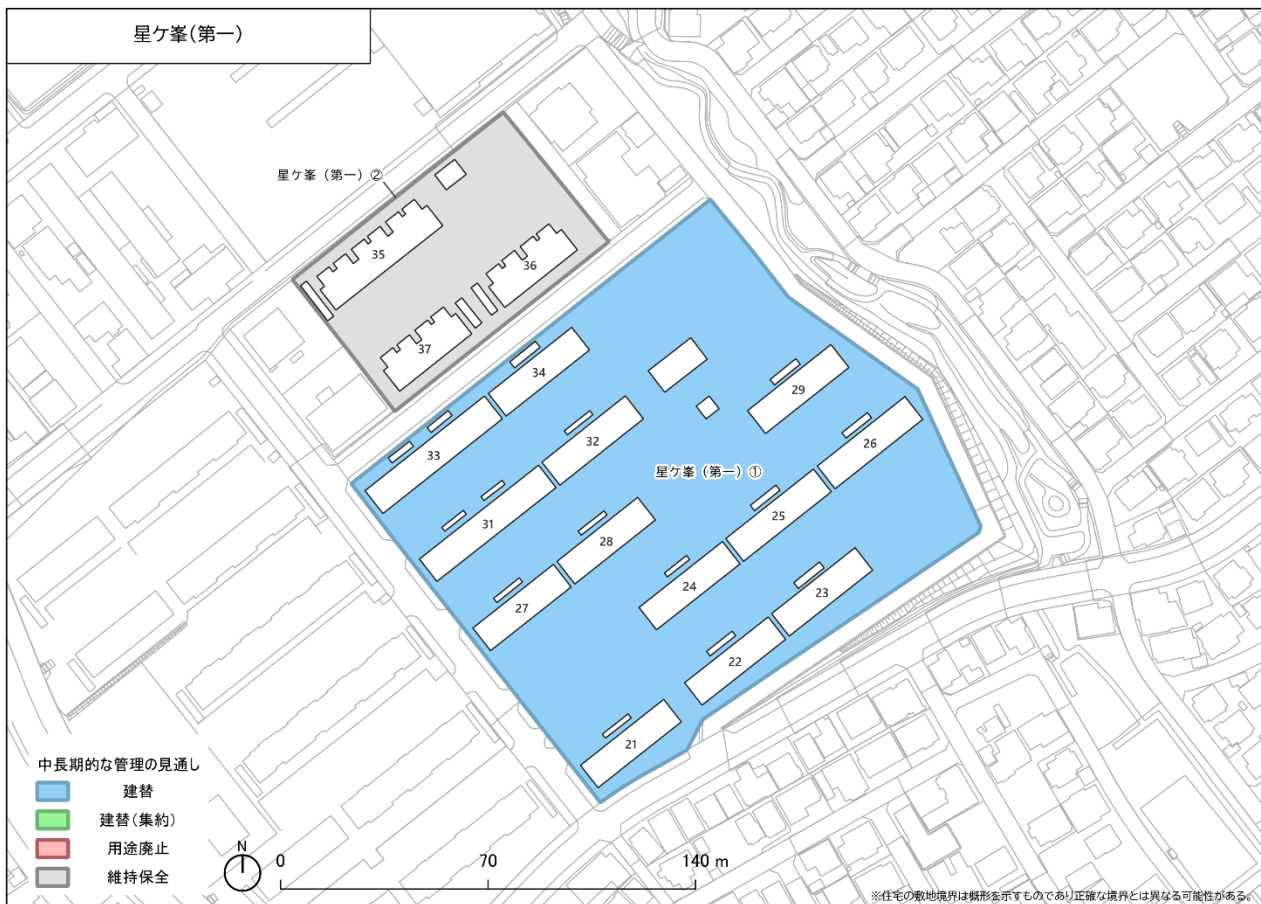


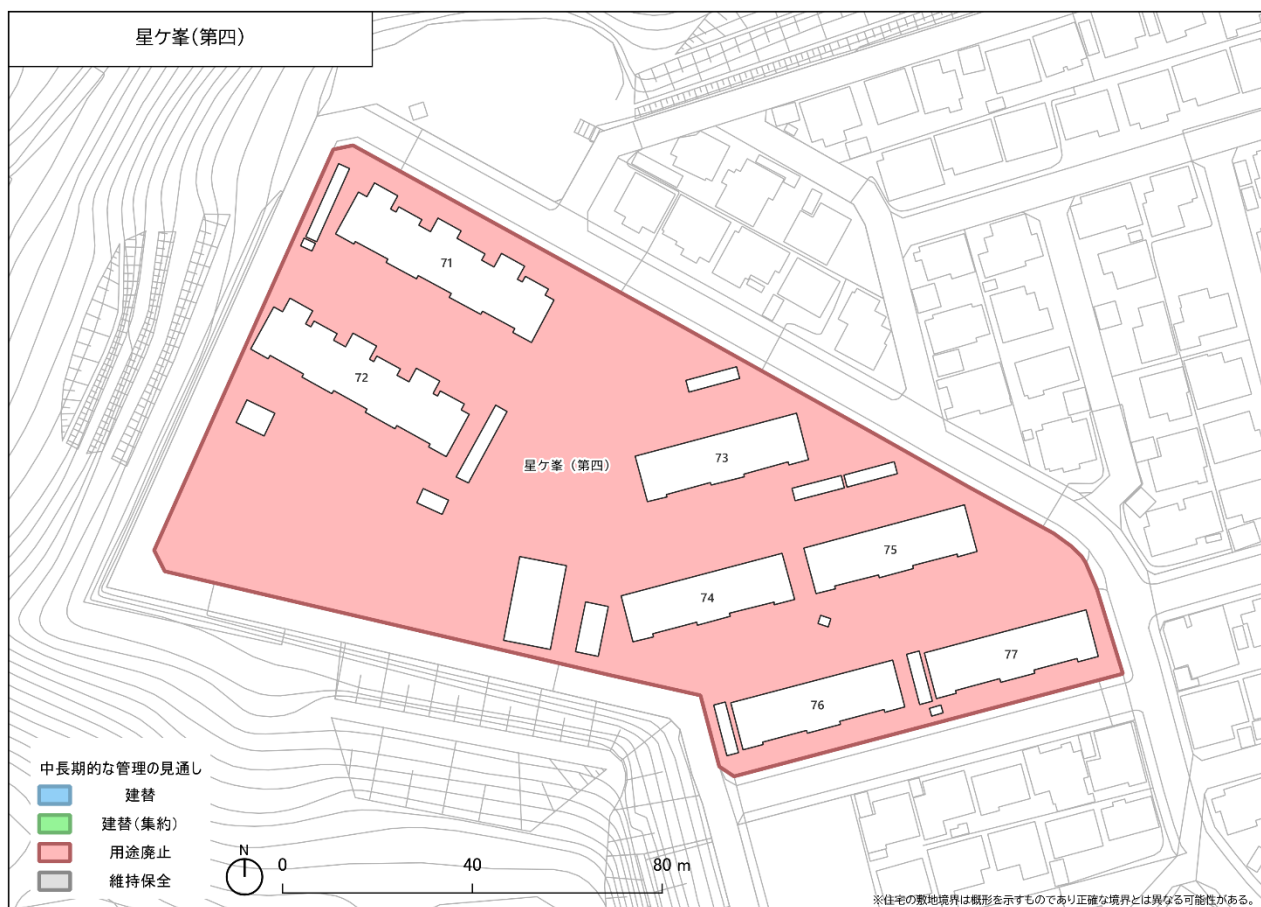
1. 住宅別の管理方針



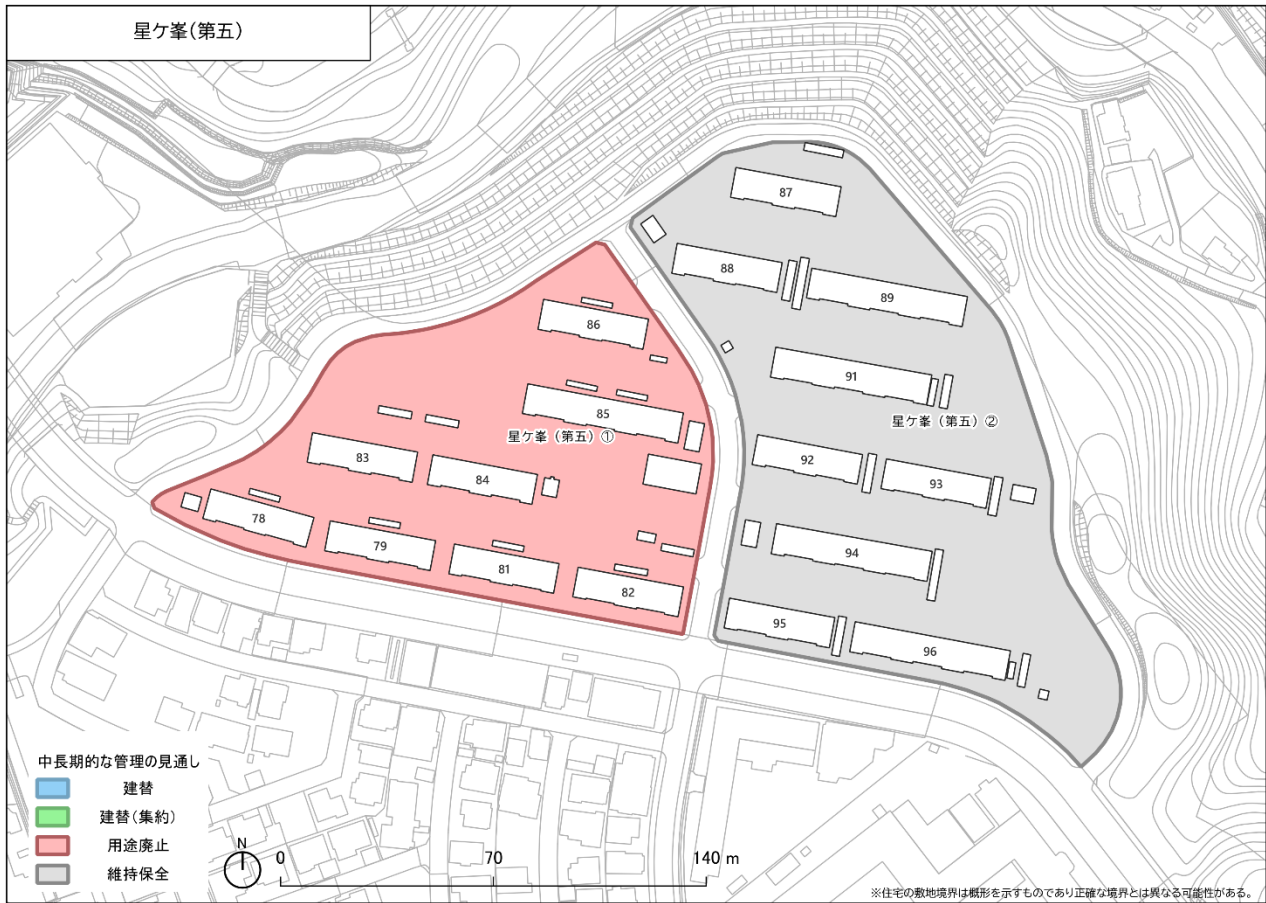


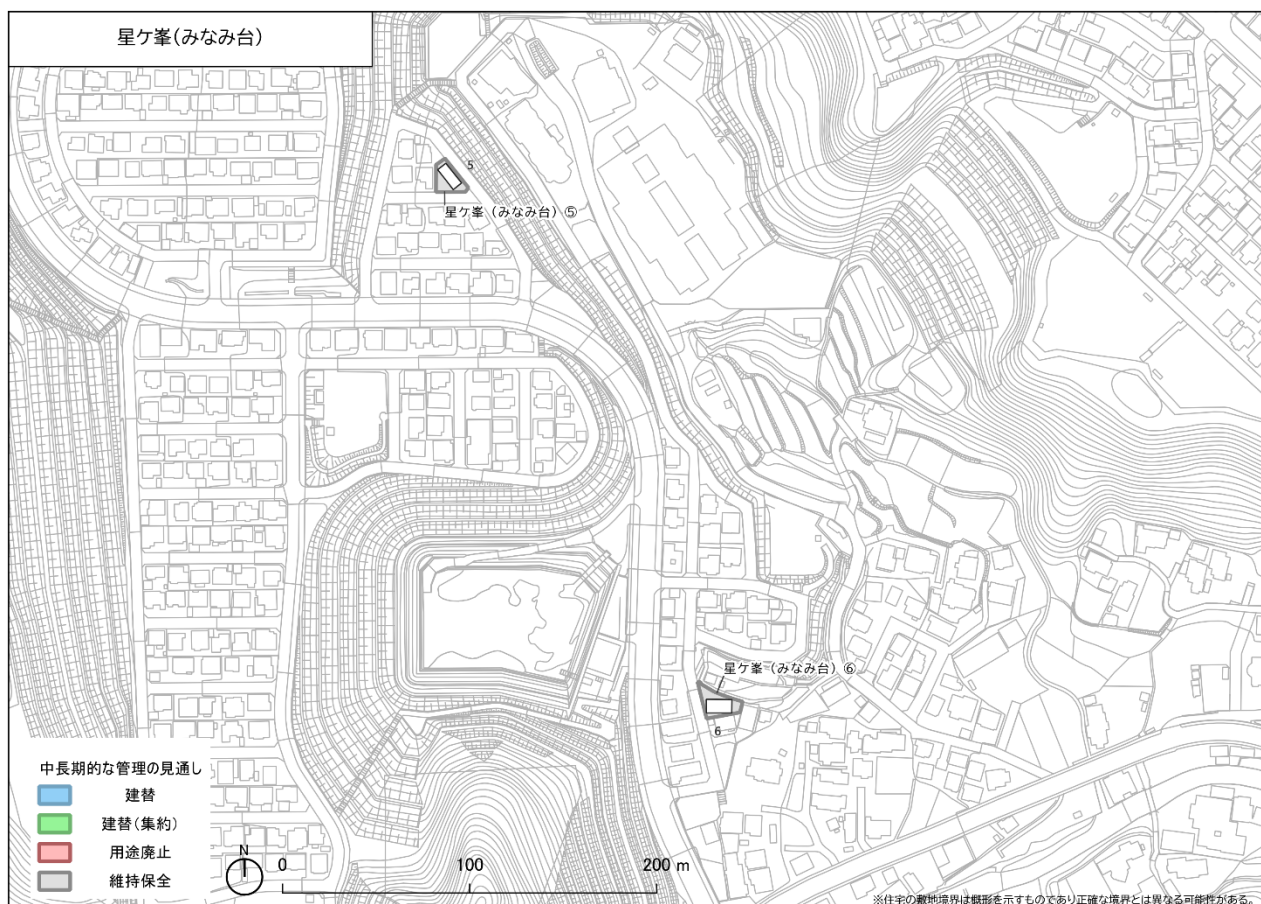
1. 住宅別の管理方針



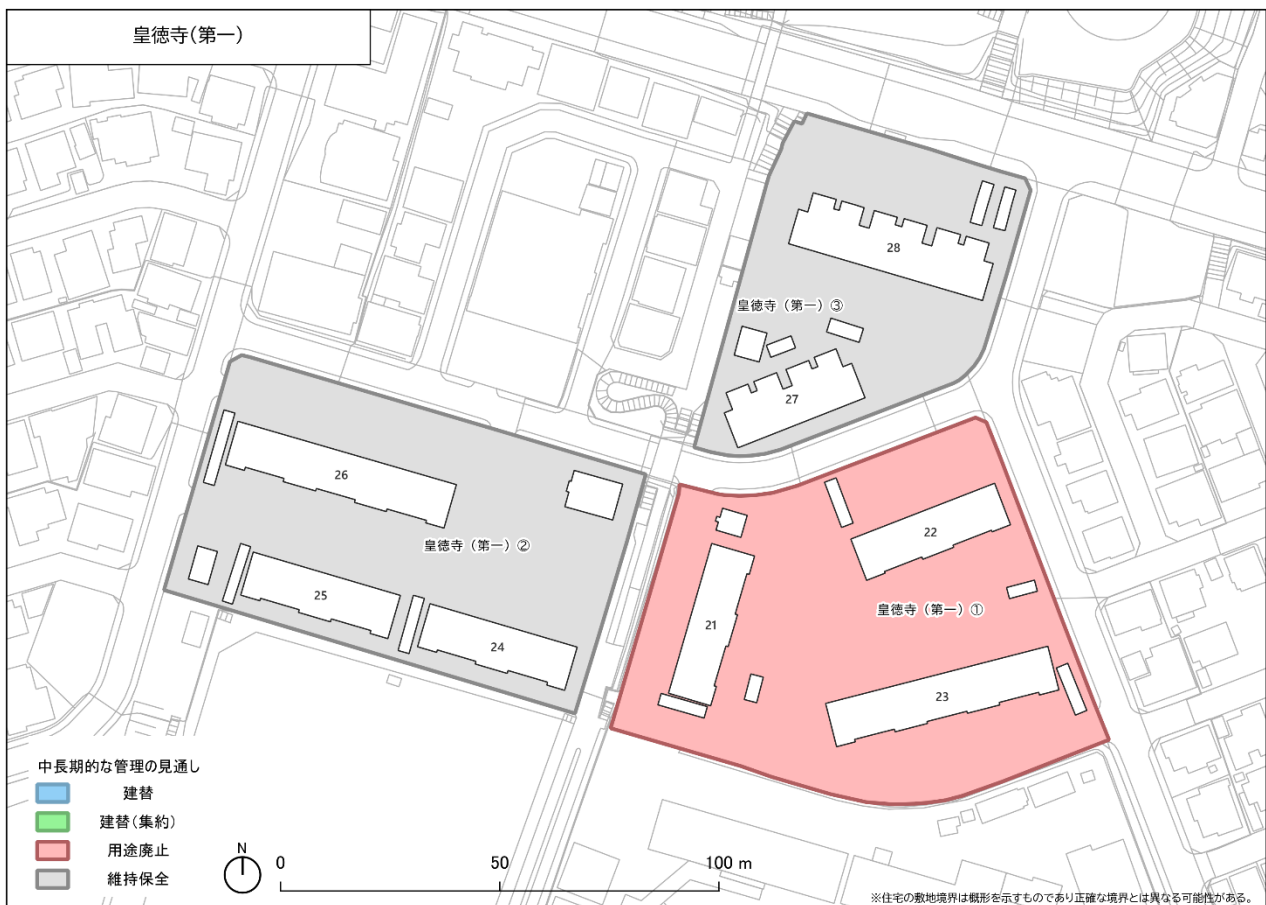
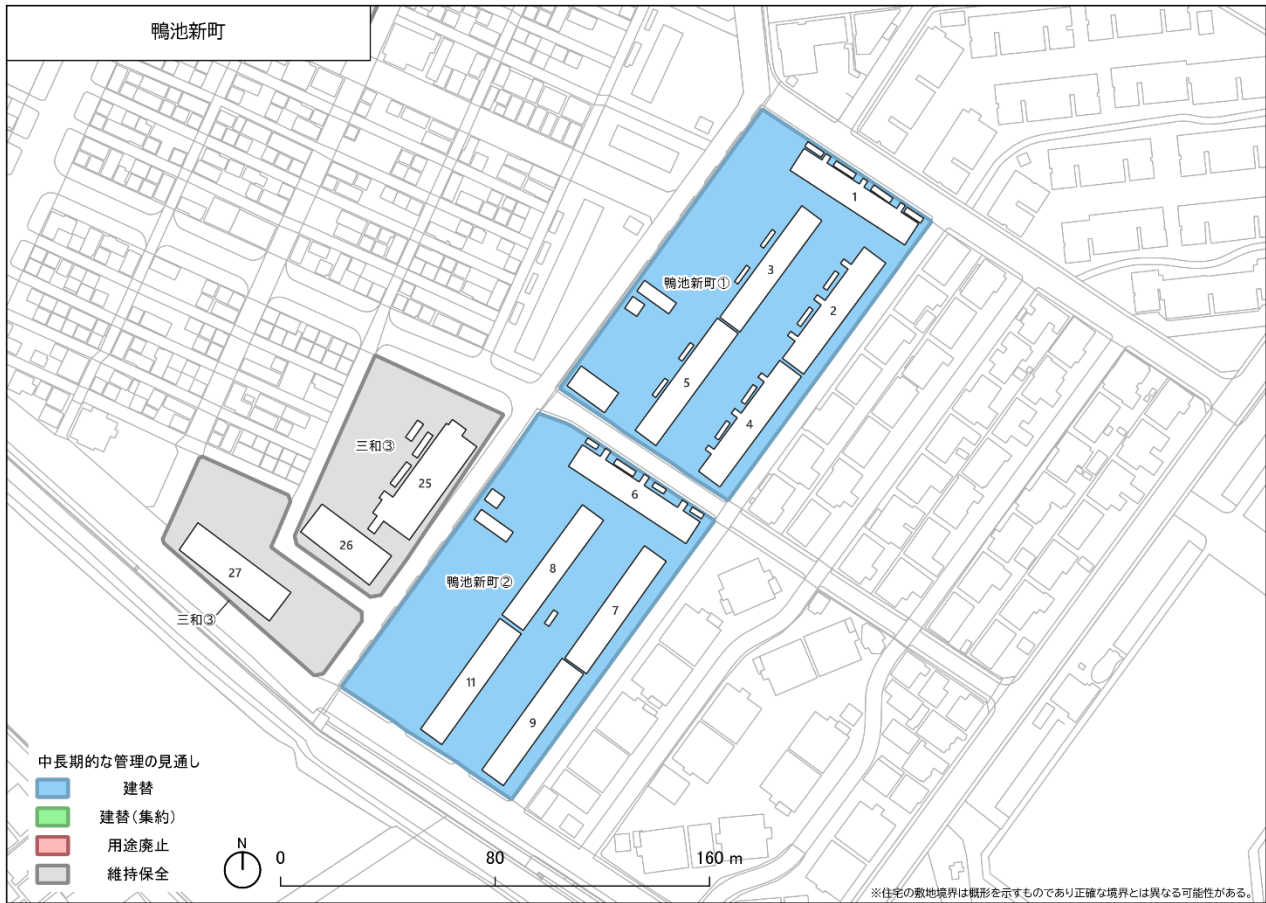


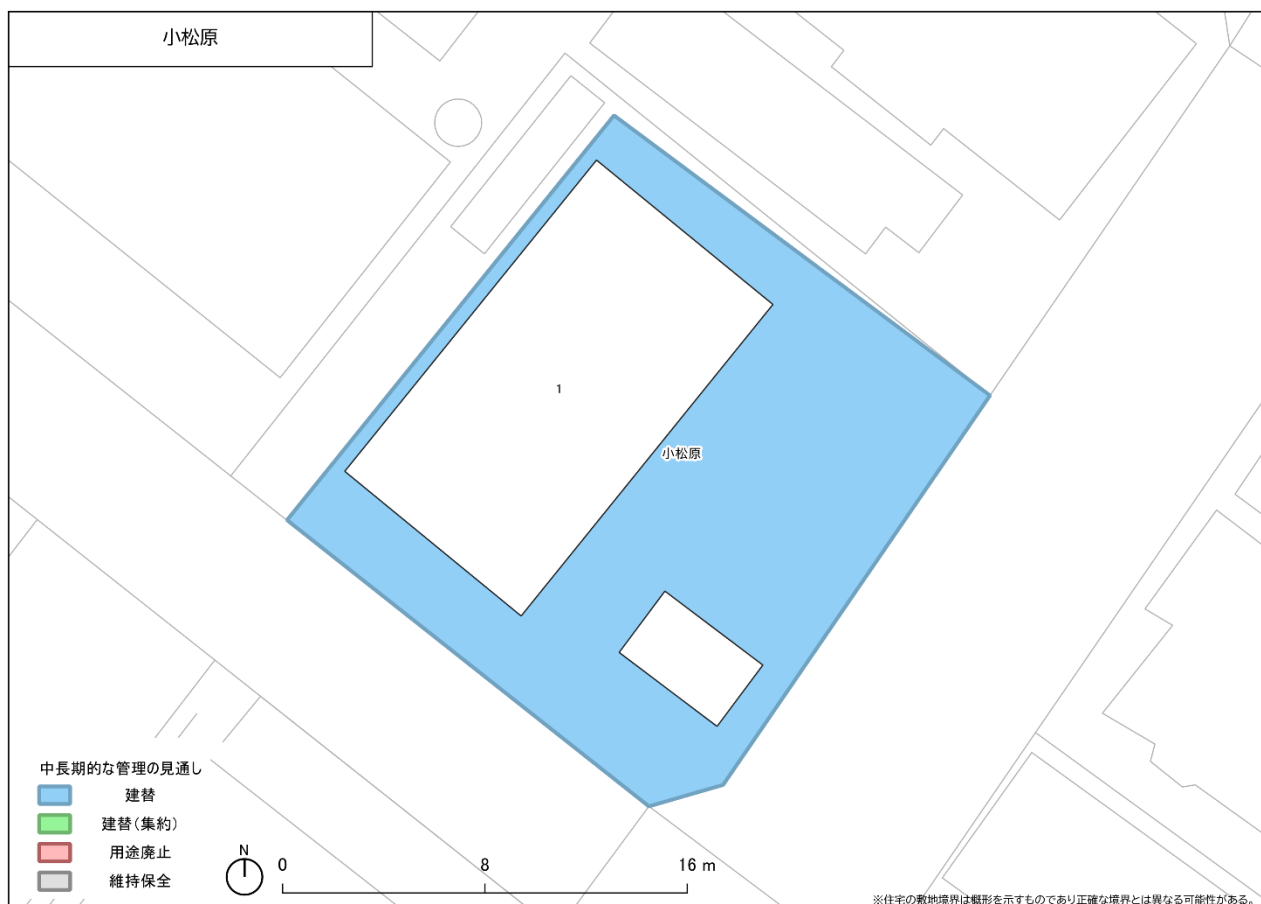
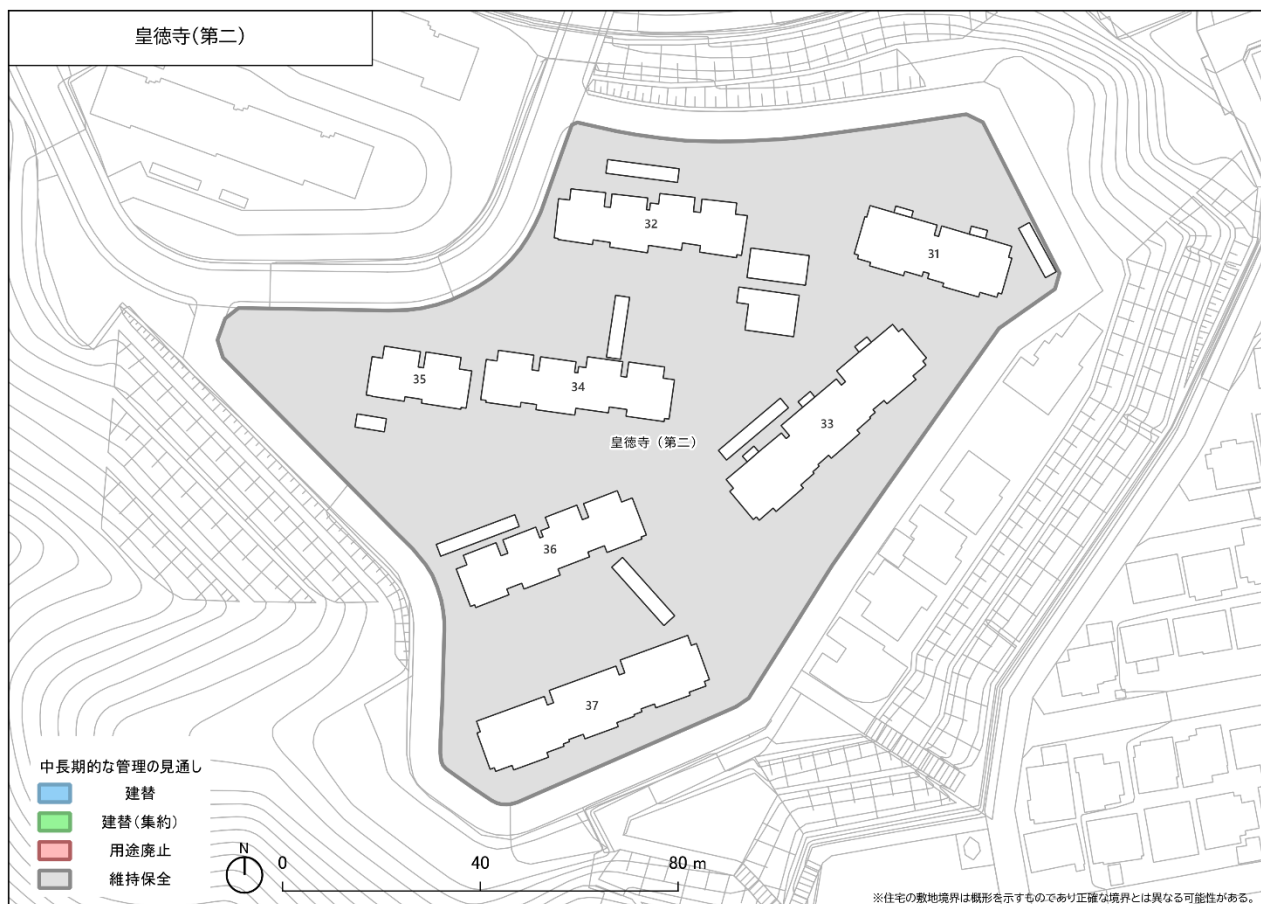
1. 住宅別の管理方針



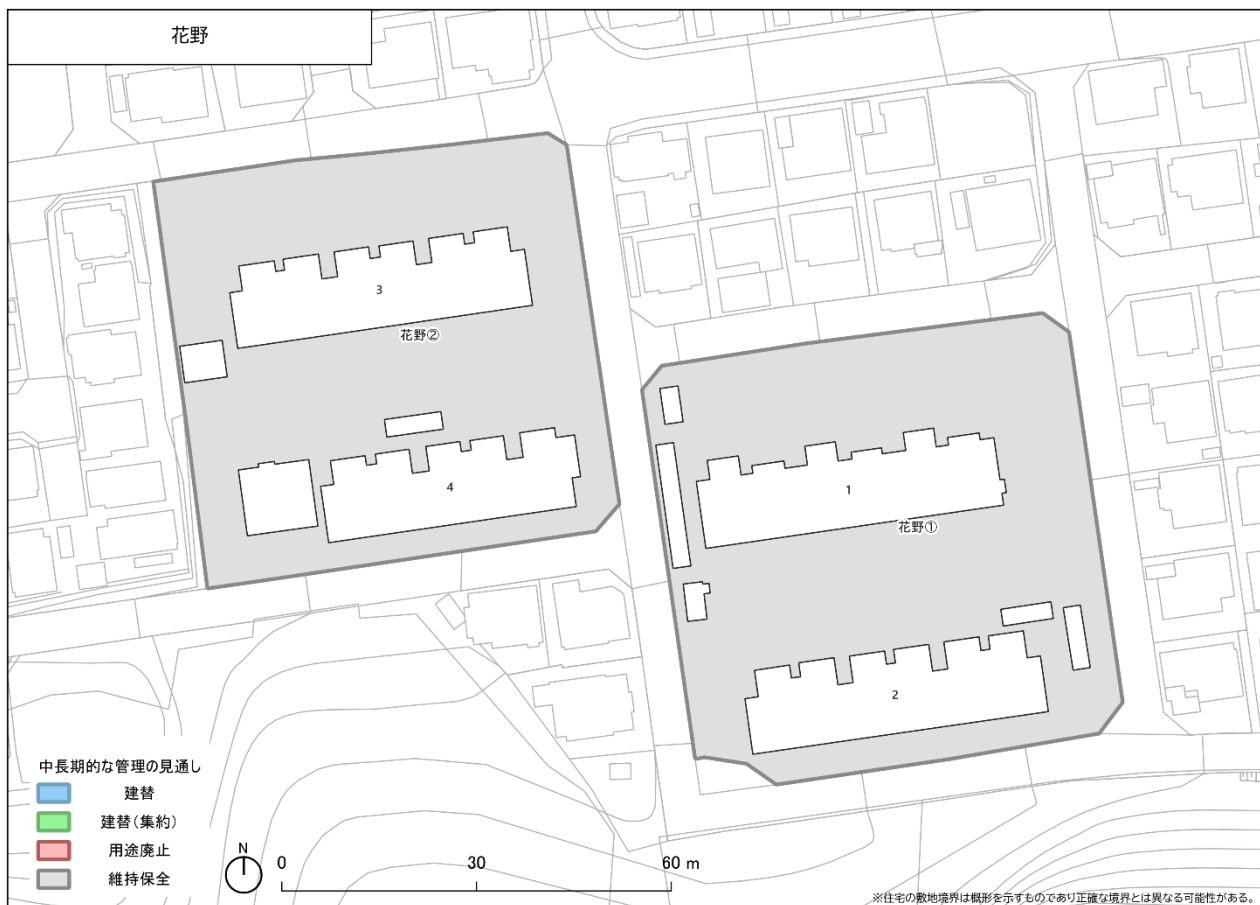
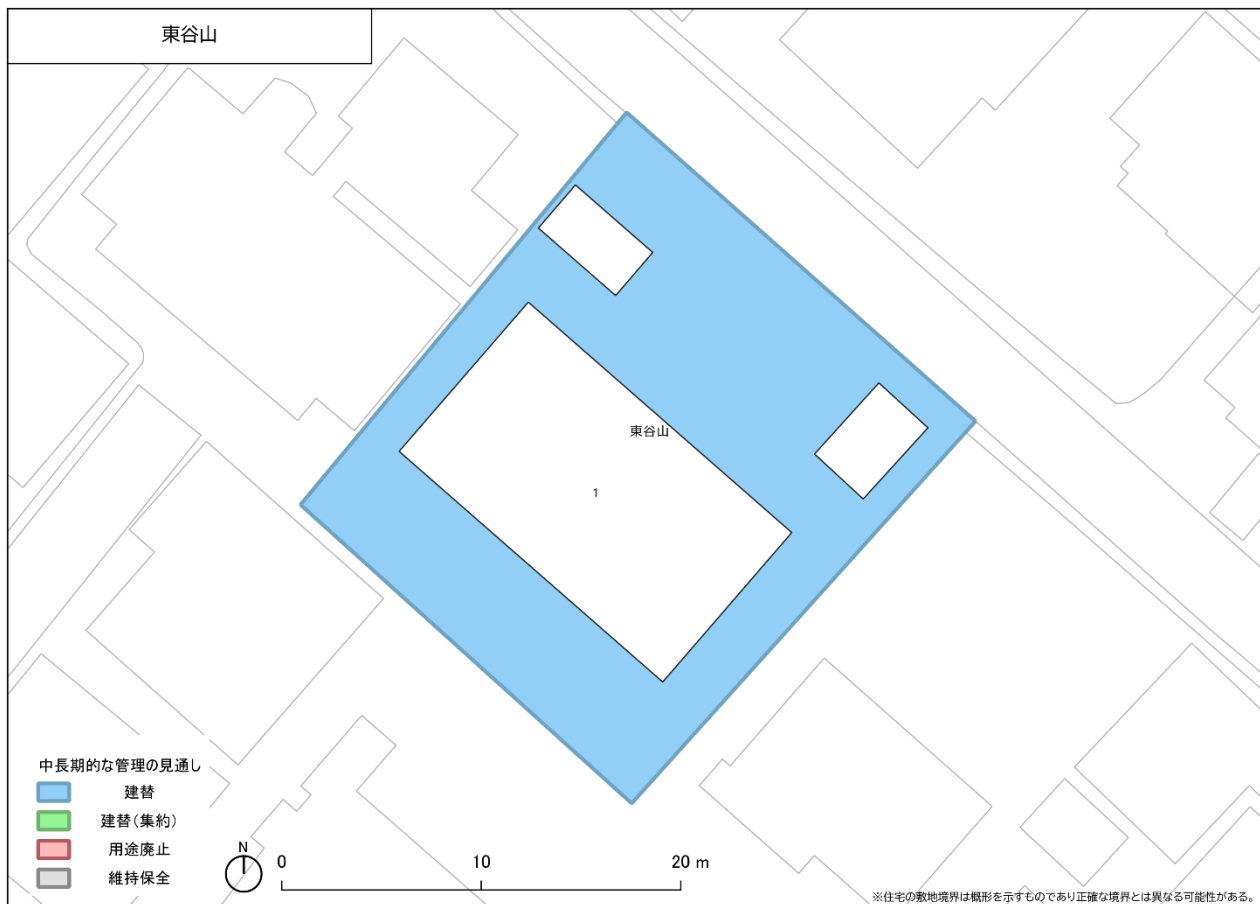


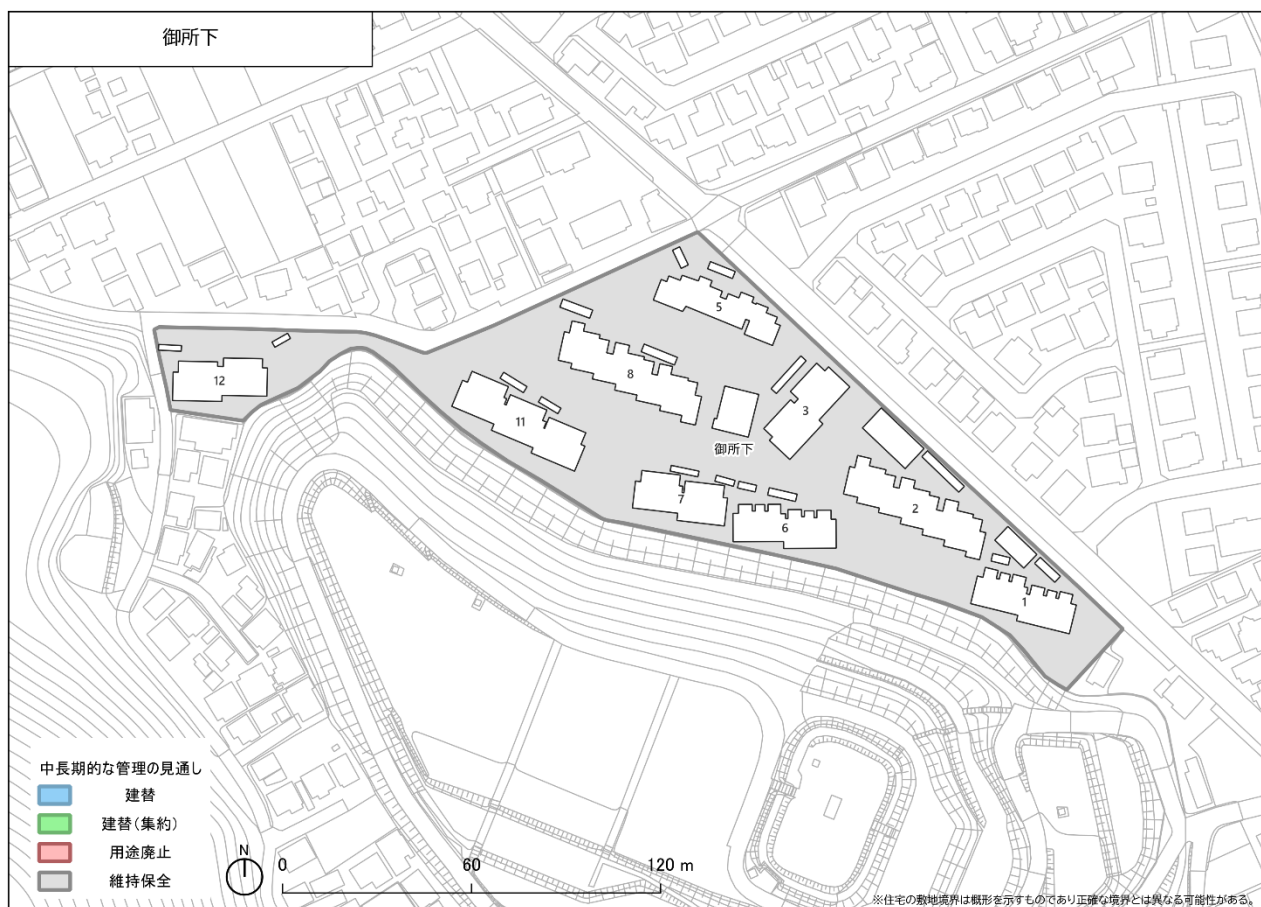
1. 住宅別の管理方針



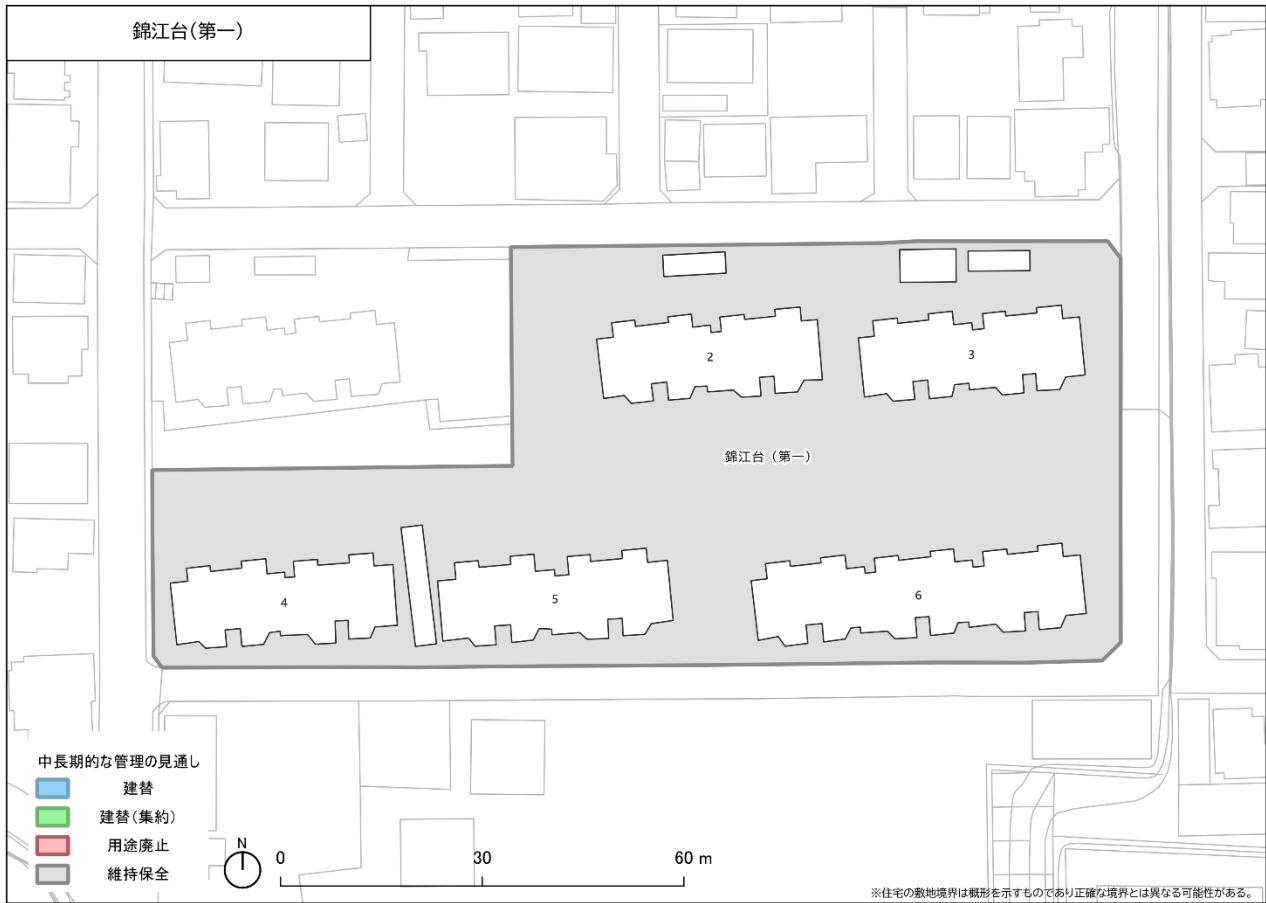


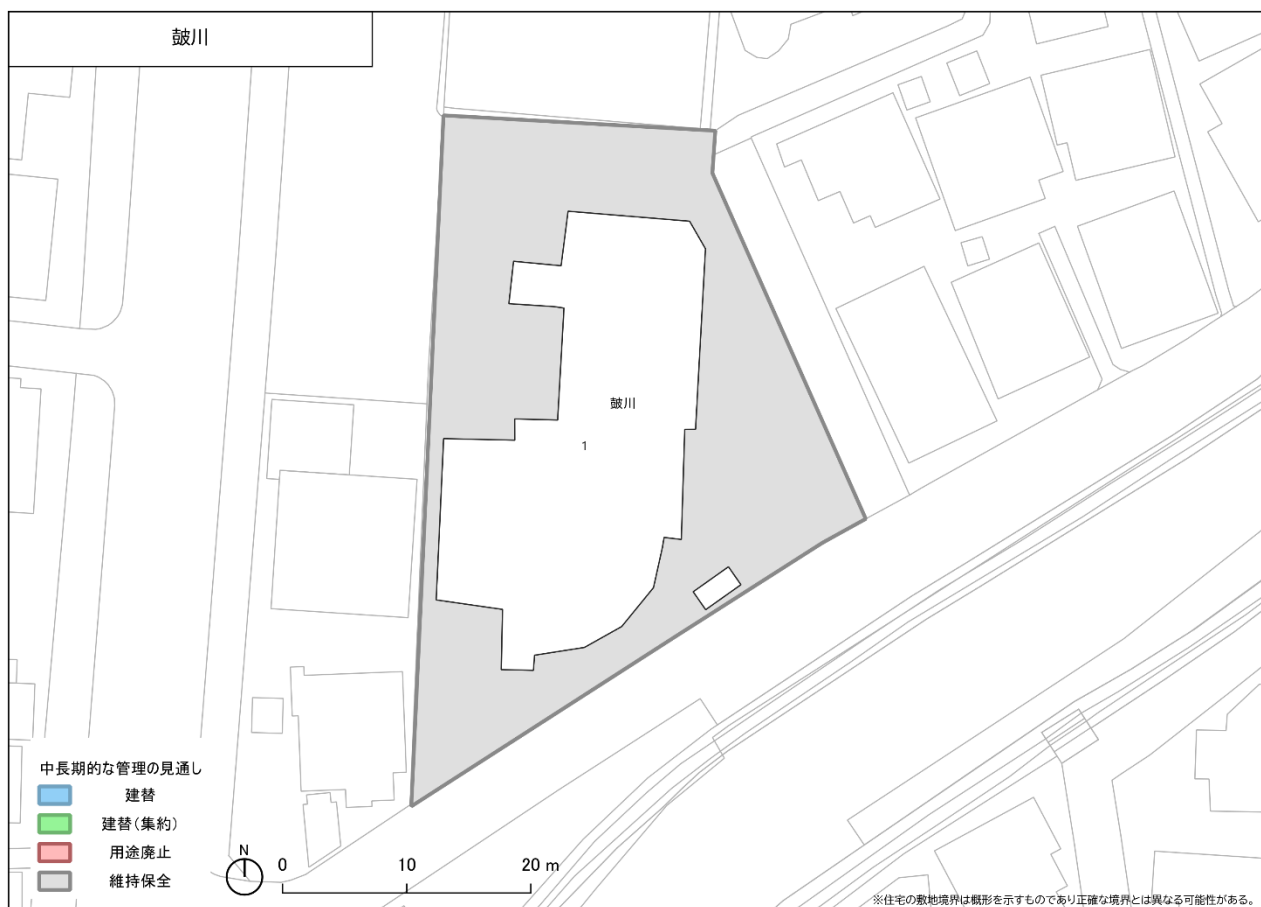
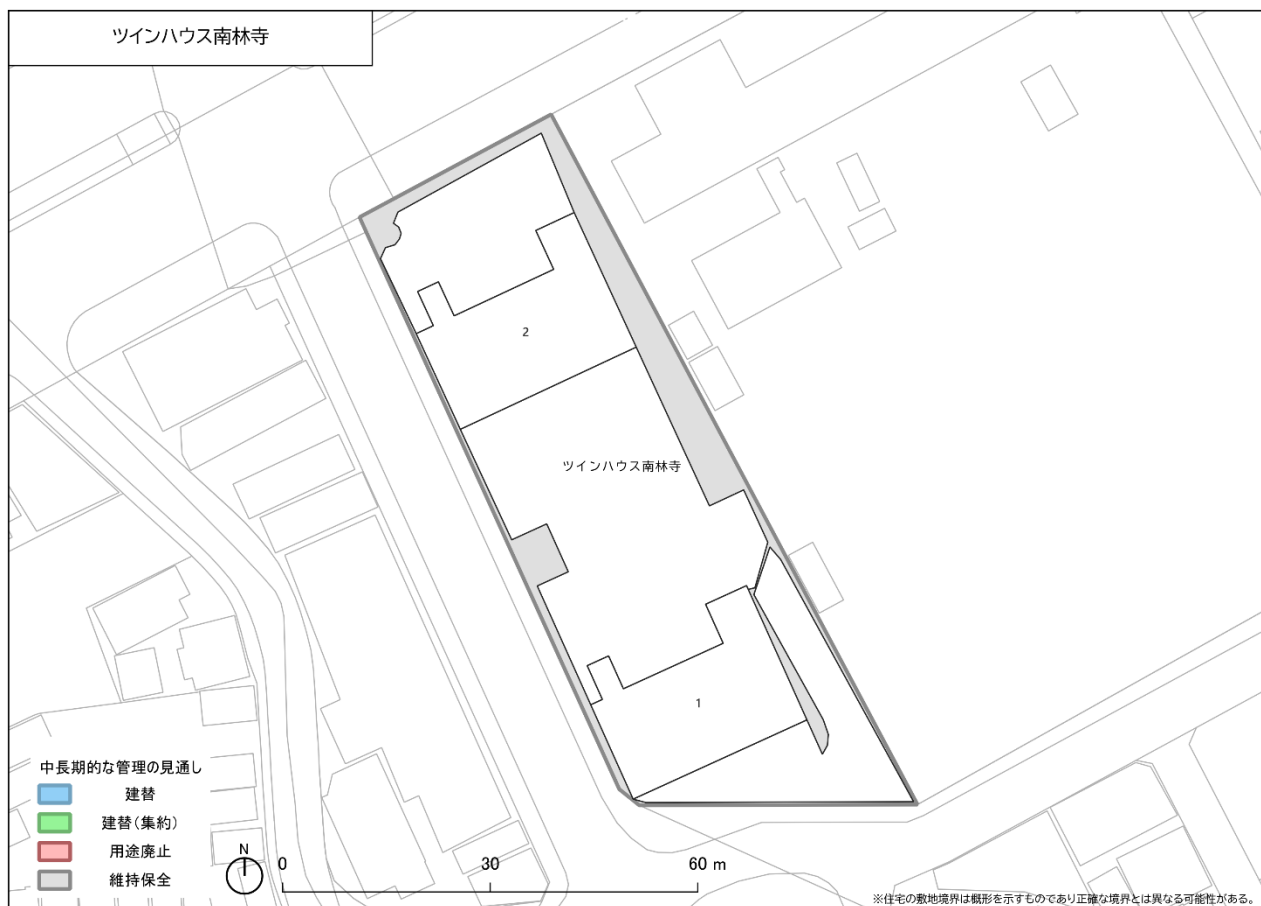
1. 住宅別の管理方針



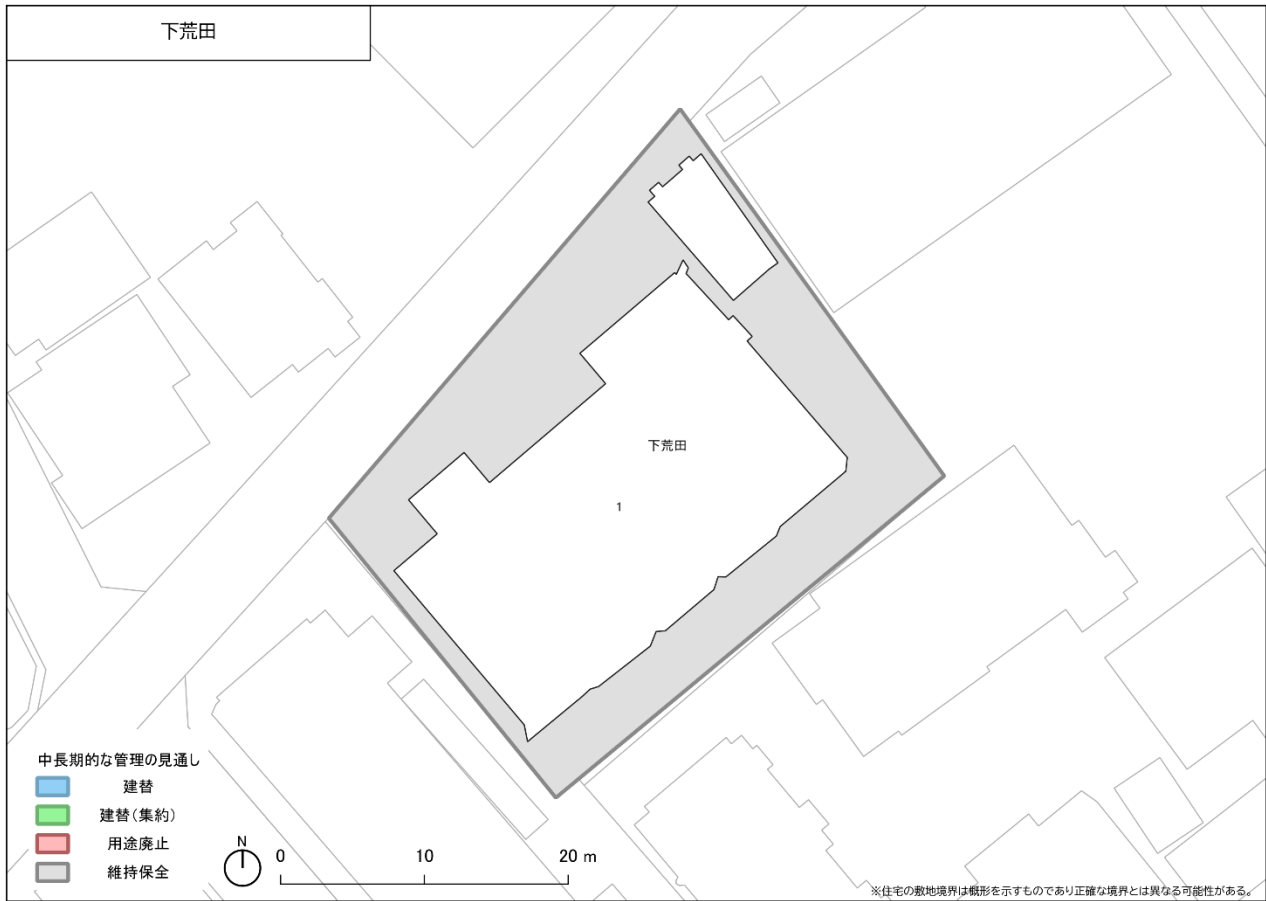


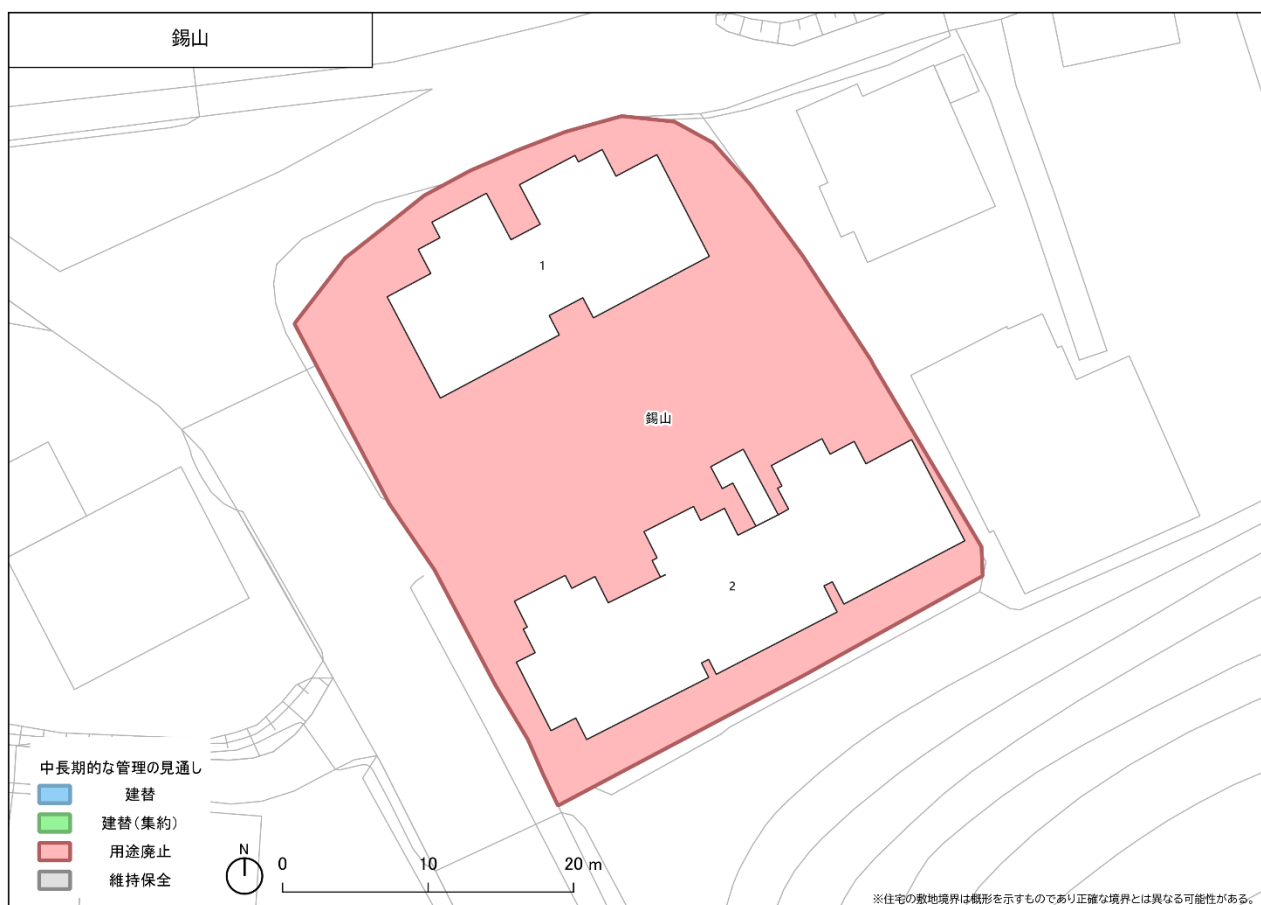
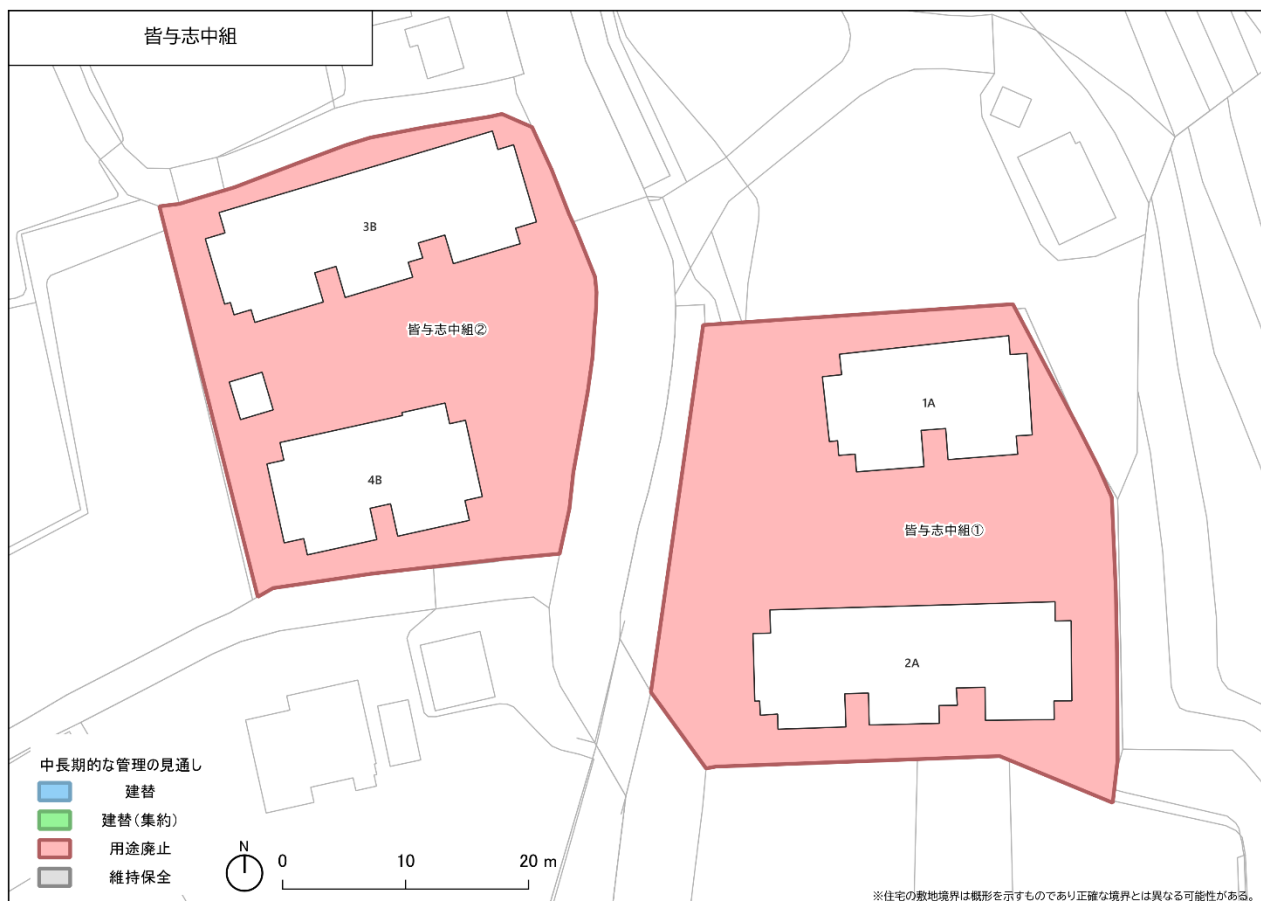
1. 住宅別の管理方針





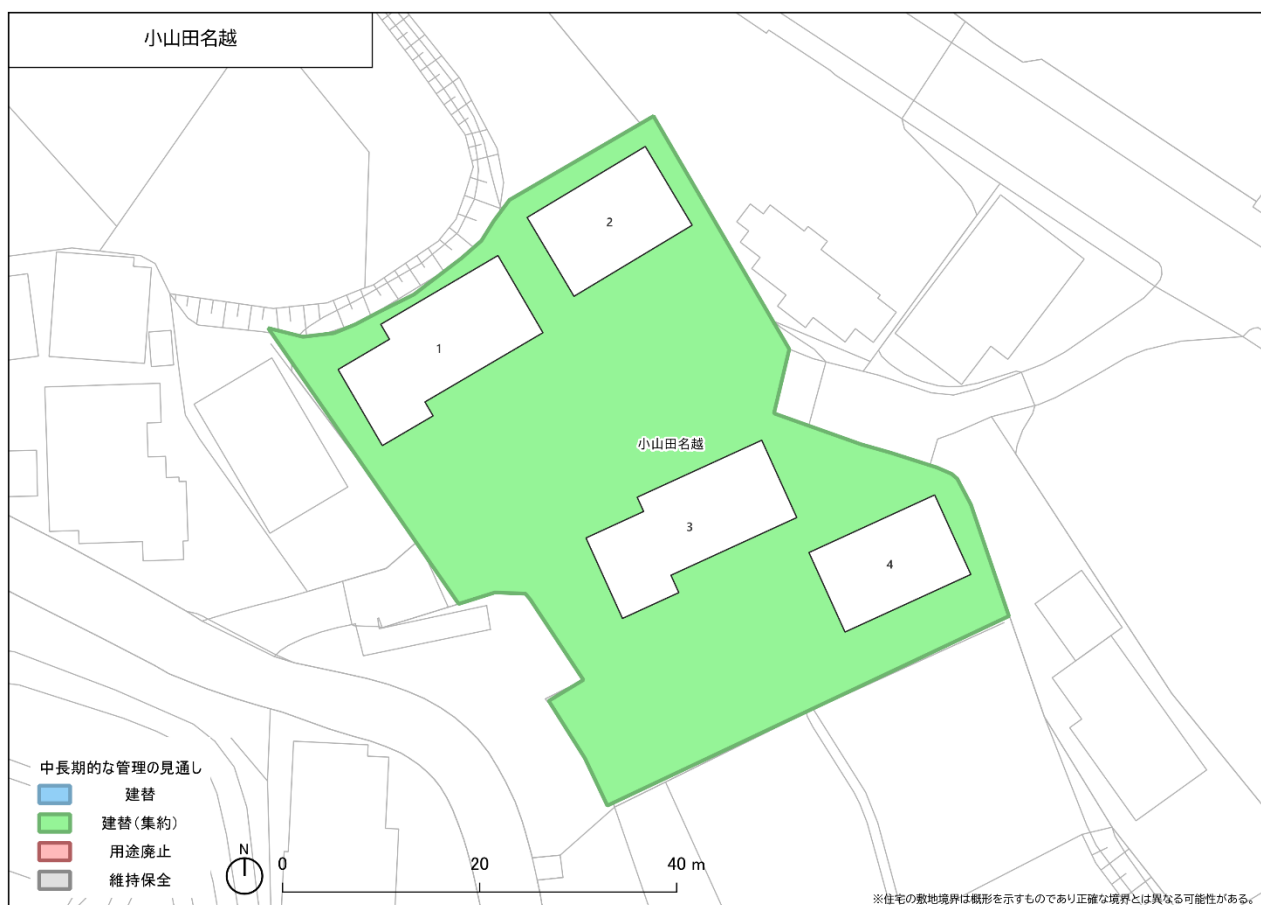
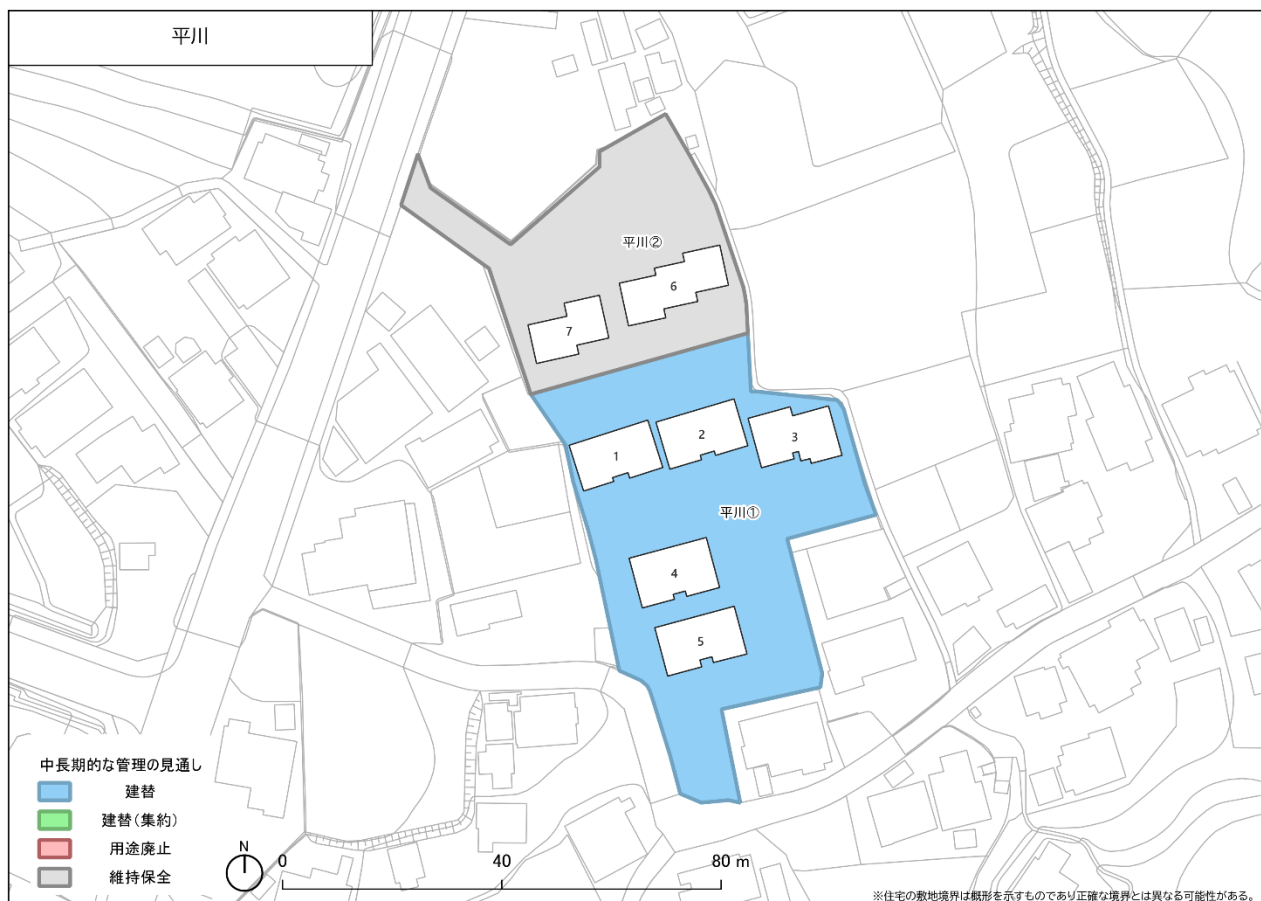
1. 住宅別の管理方針





1. 住宅別の管理方針



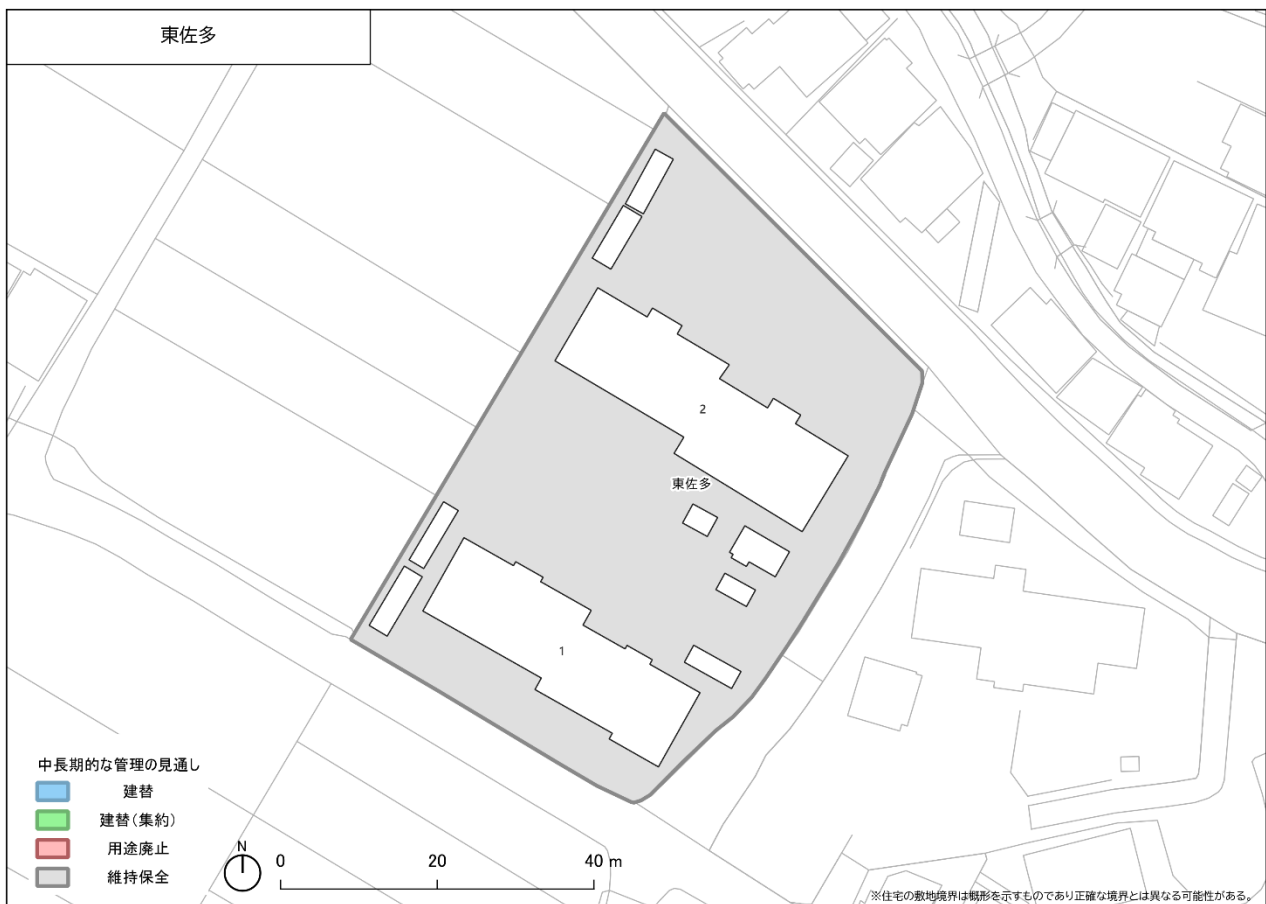


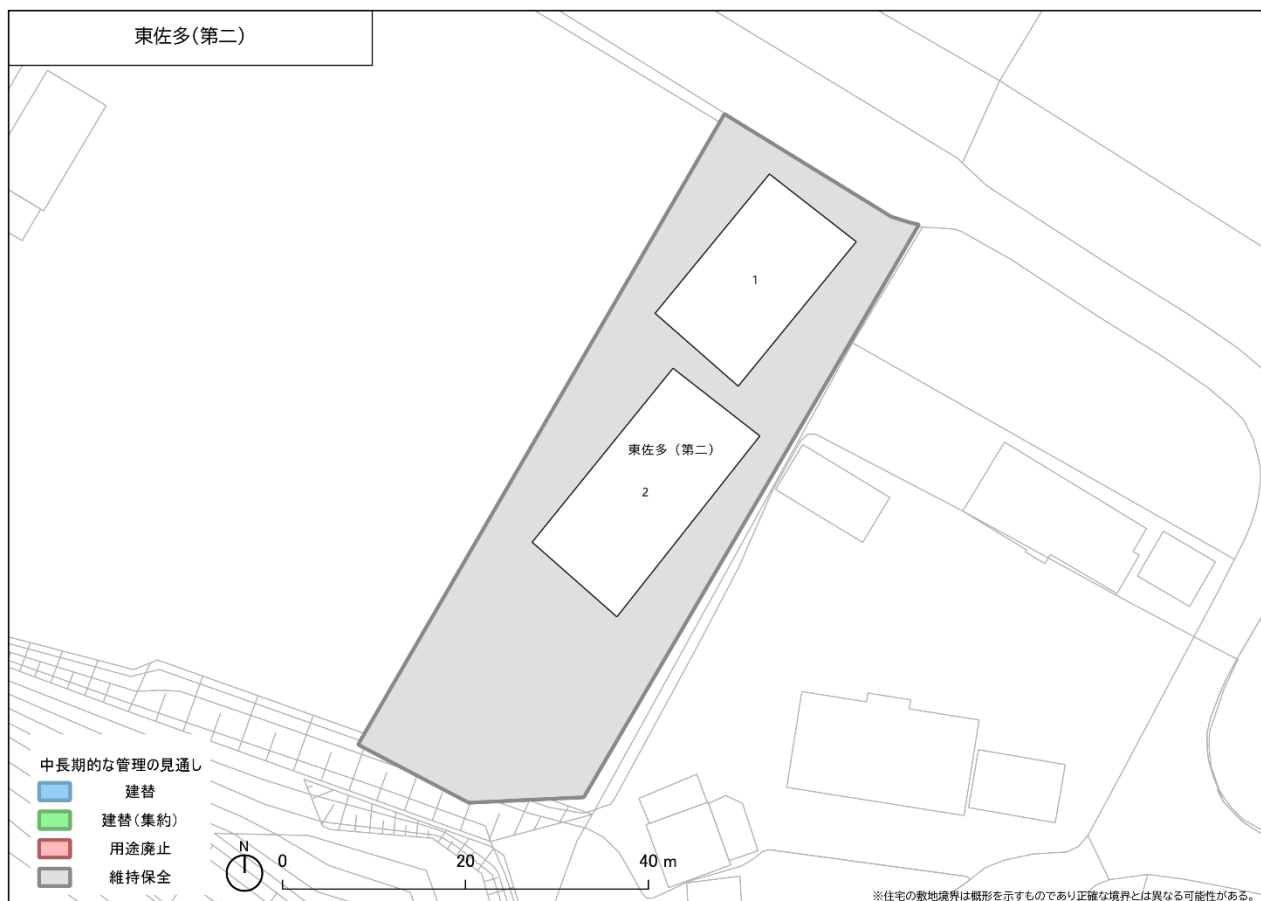
1. 住宅別の管理方針



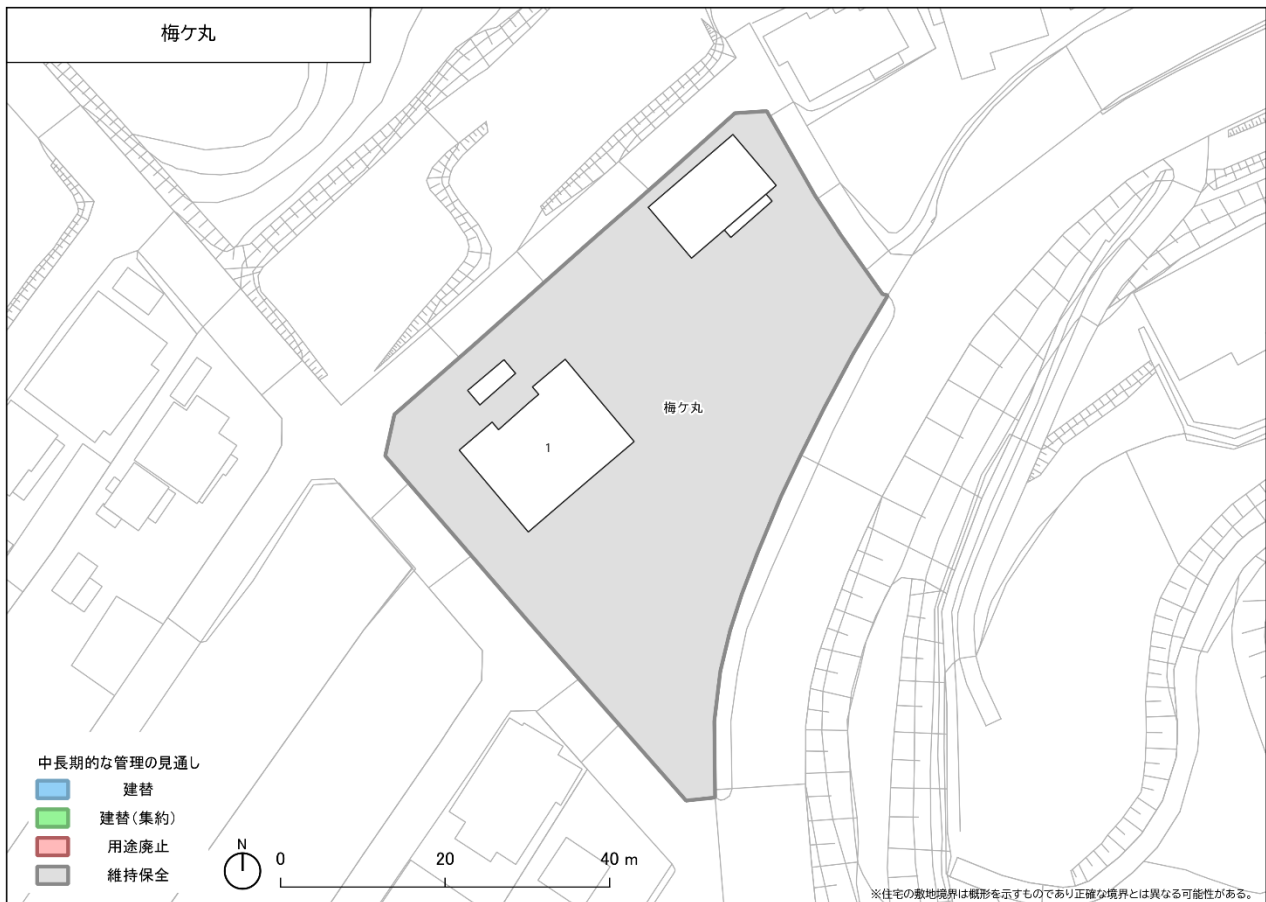


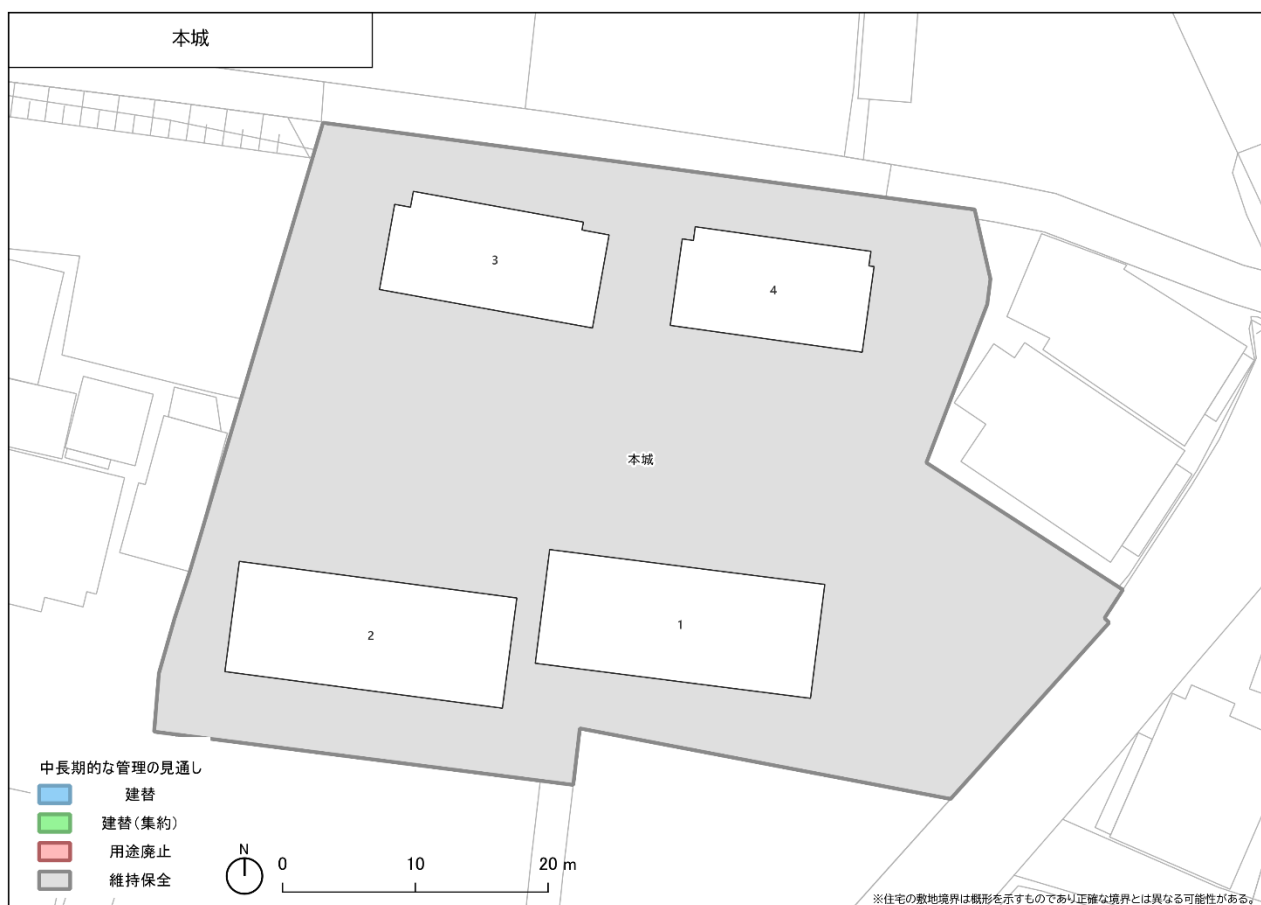
1. 住宅別の管理方針





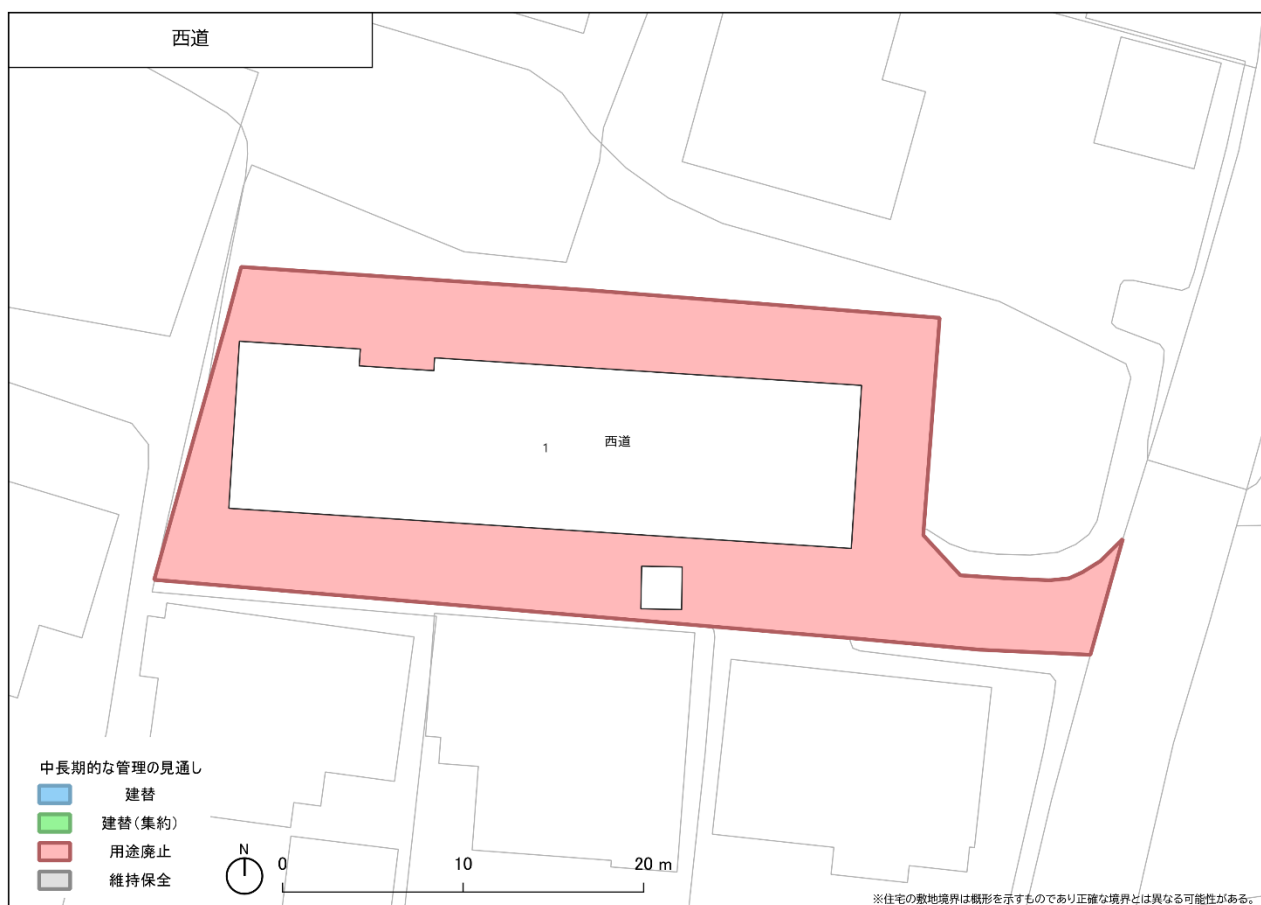
1. 住宅別の管理方針



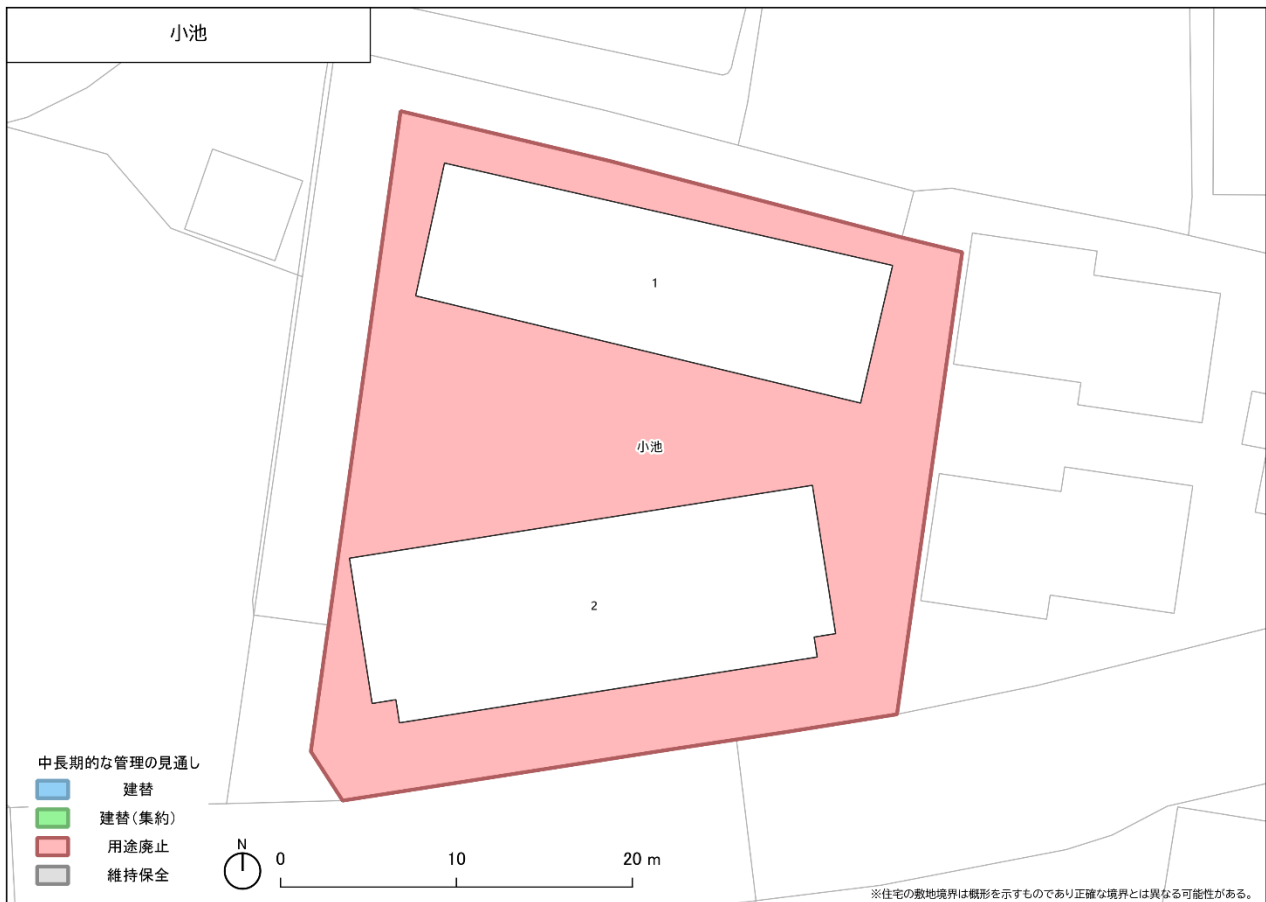
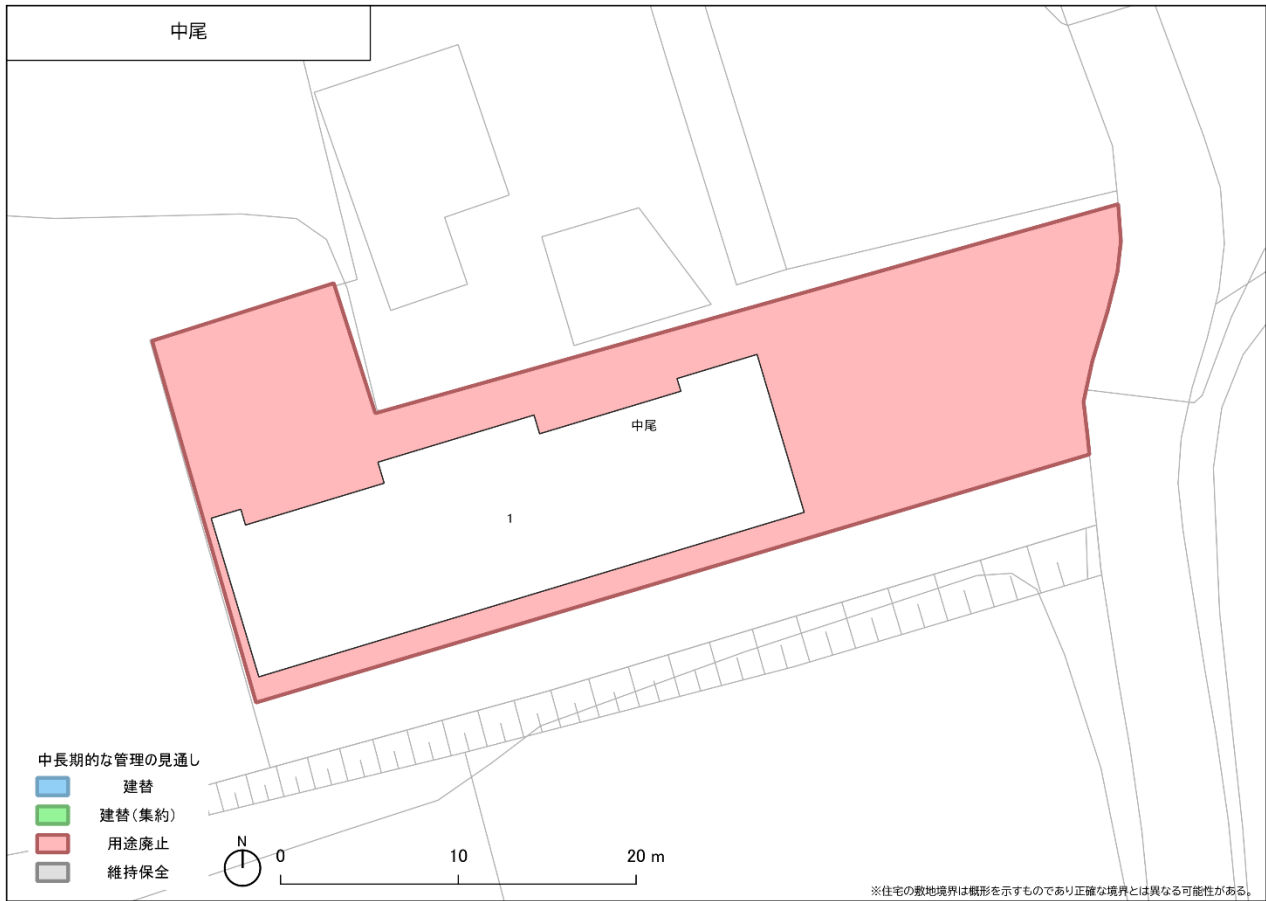


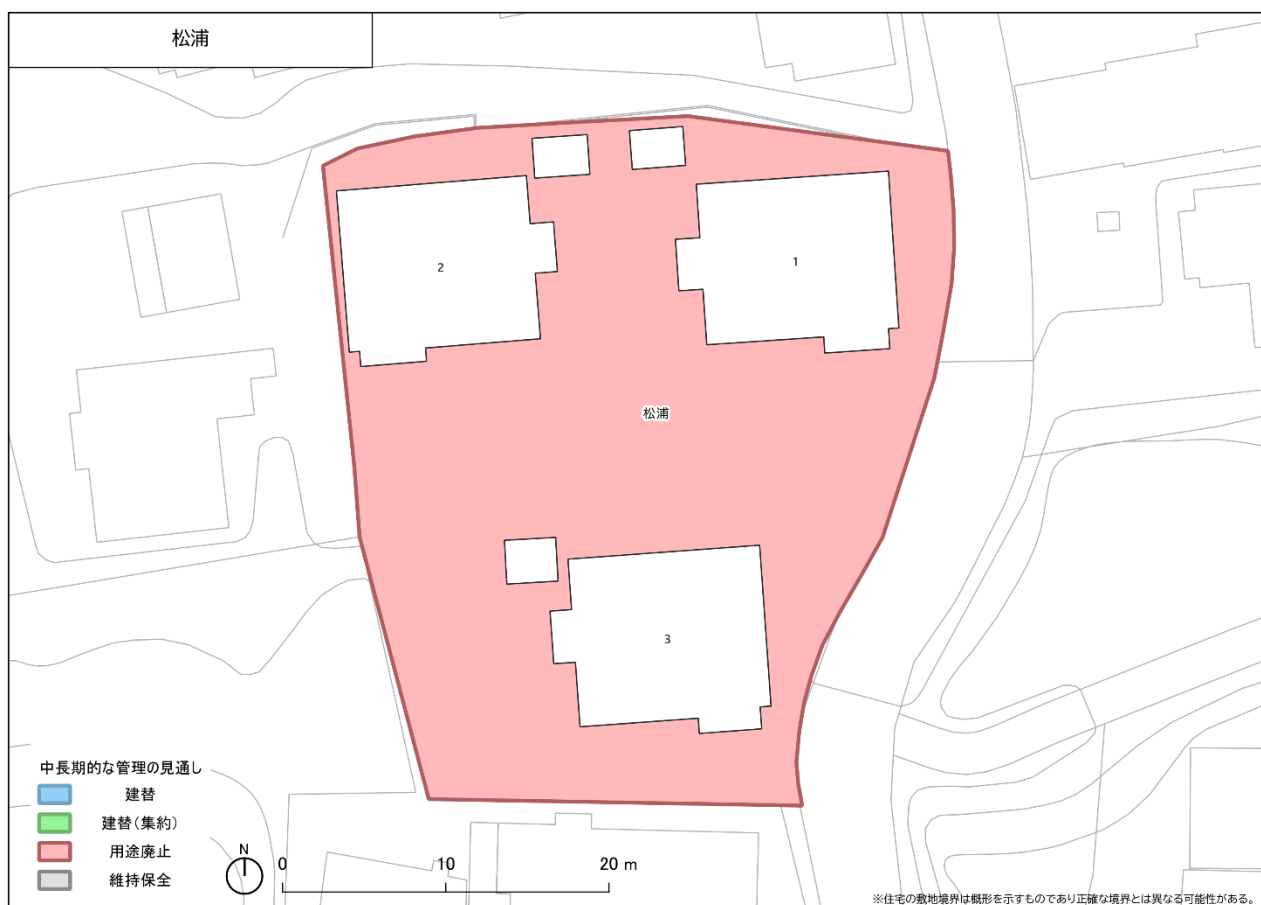
1. 住宅別の管理方針





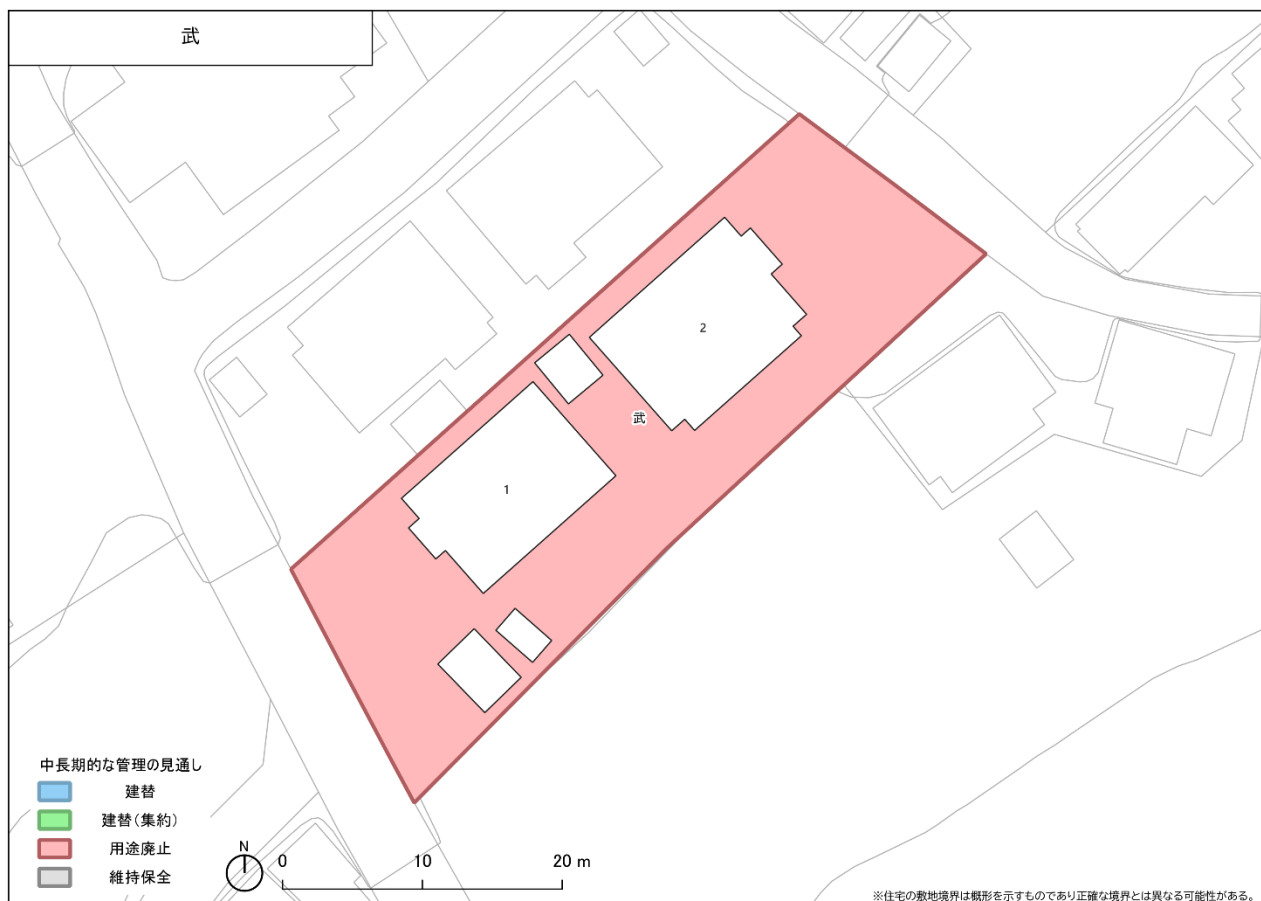
1. 住宅別の管理方針



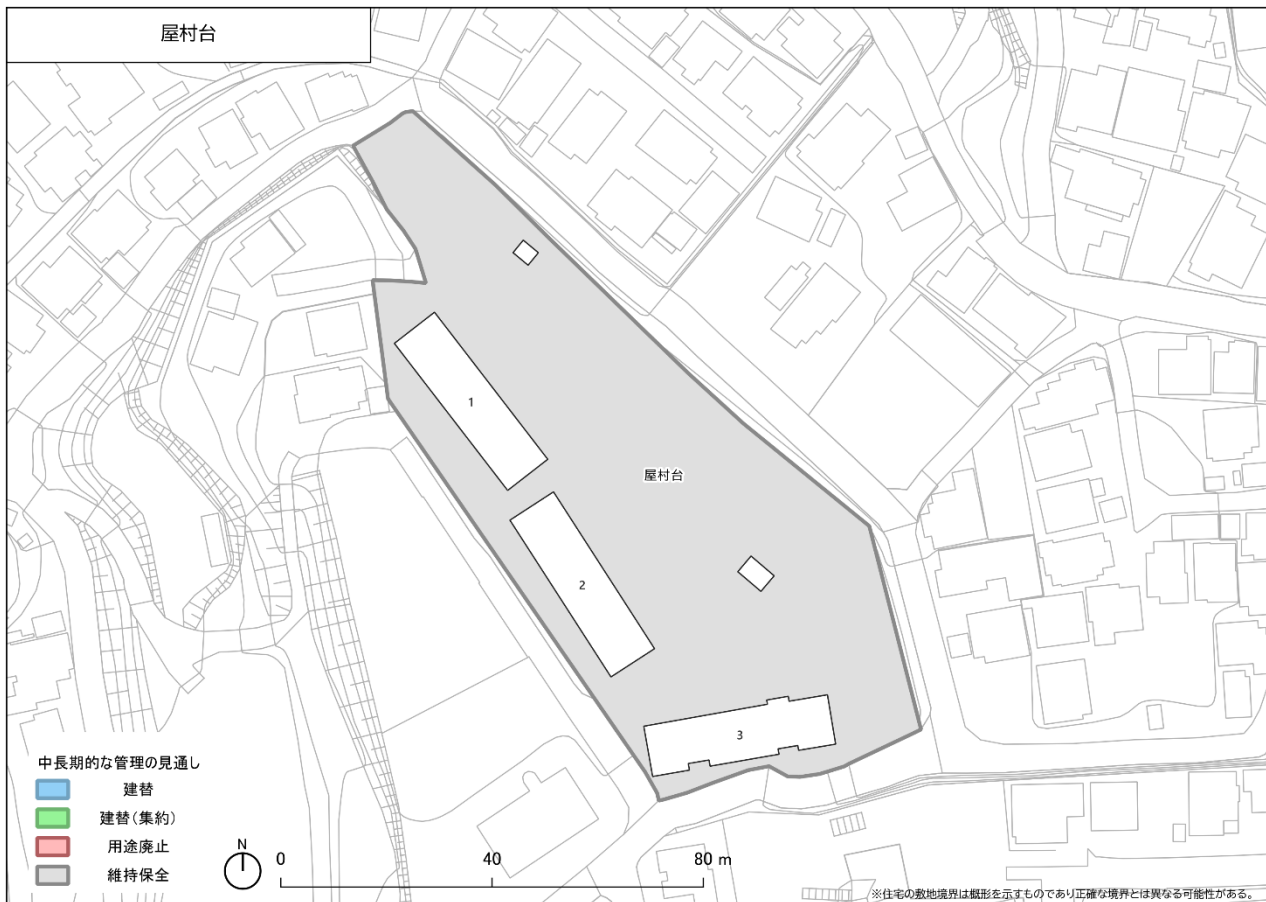


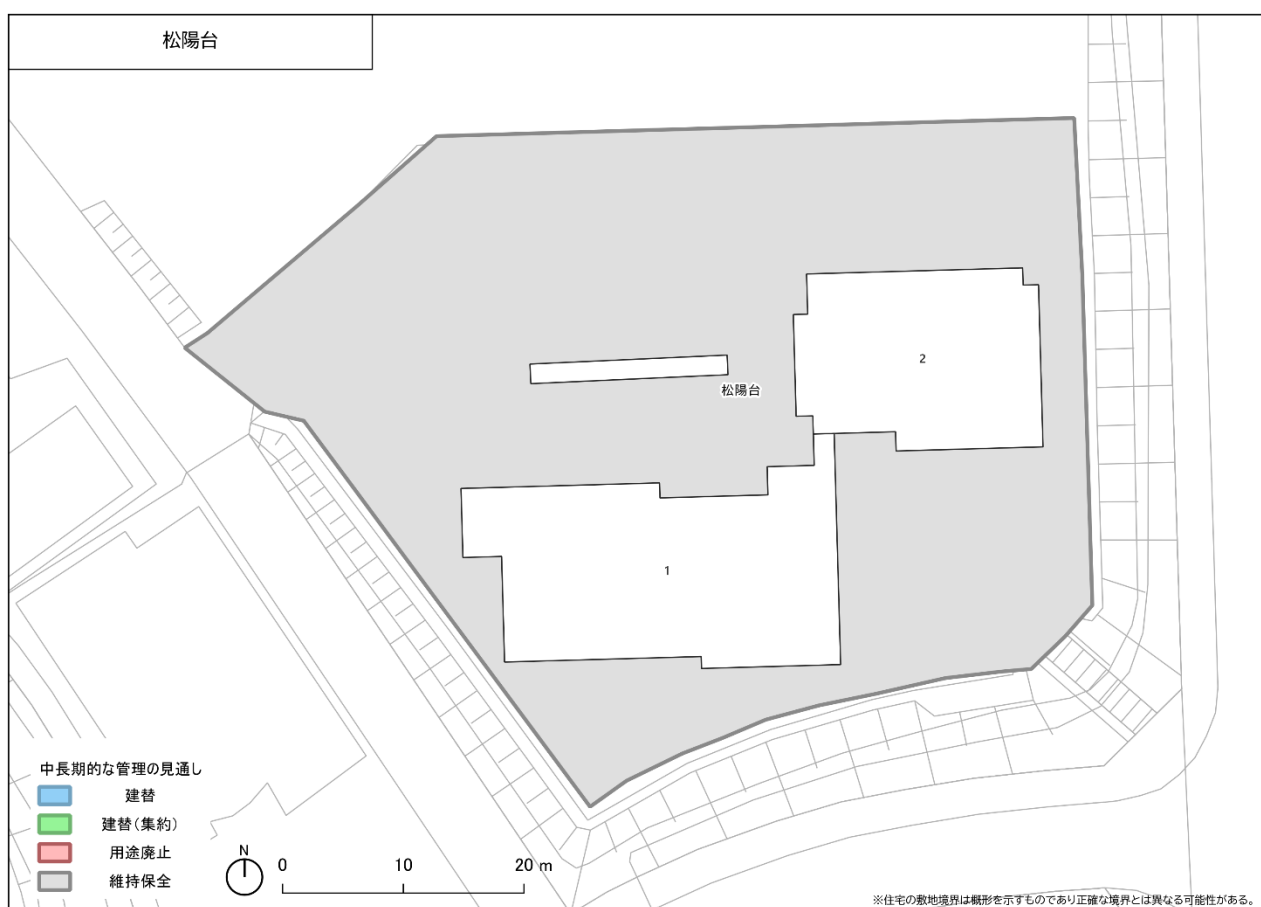
1. 住宅別の管理方針





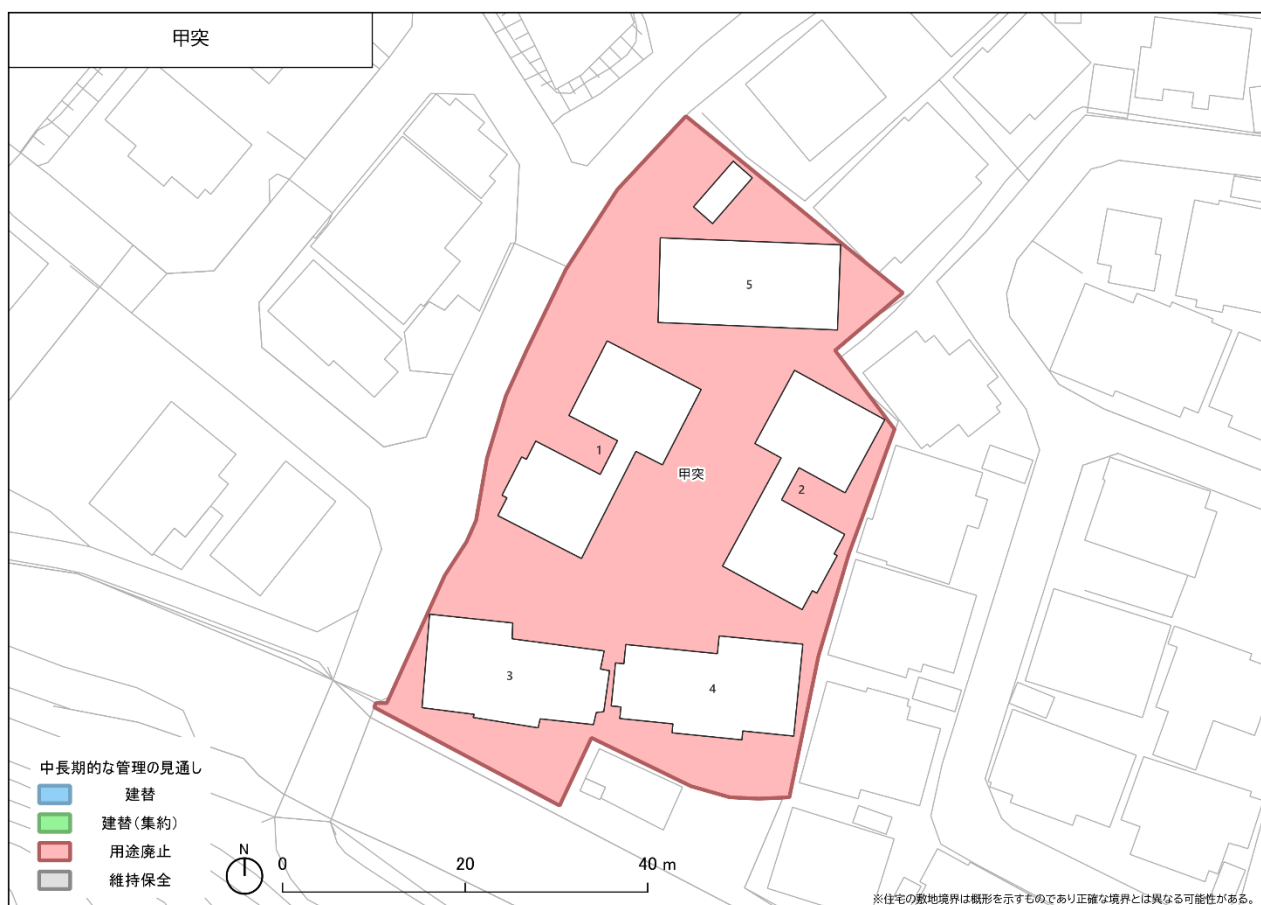
1. 住宅別の管理方針





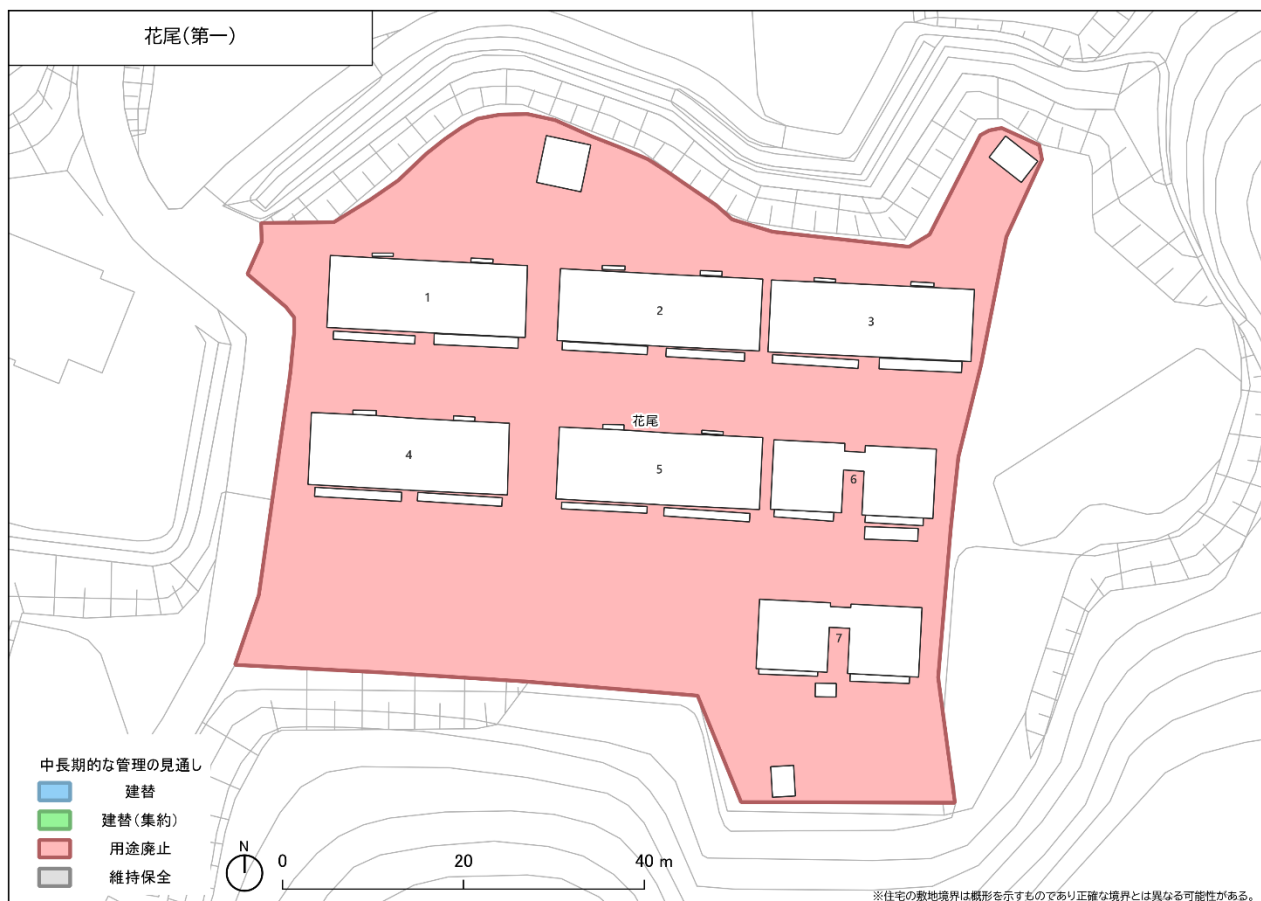
1. 住宅別の管理方針



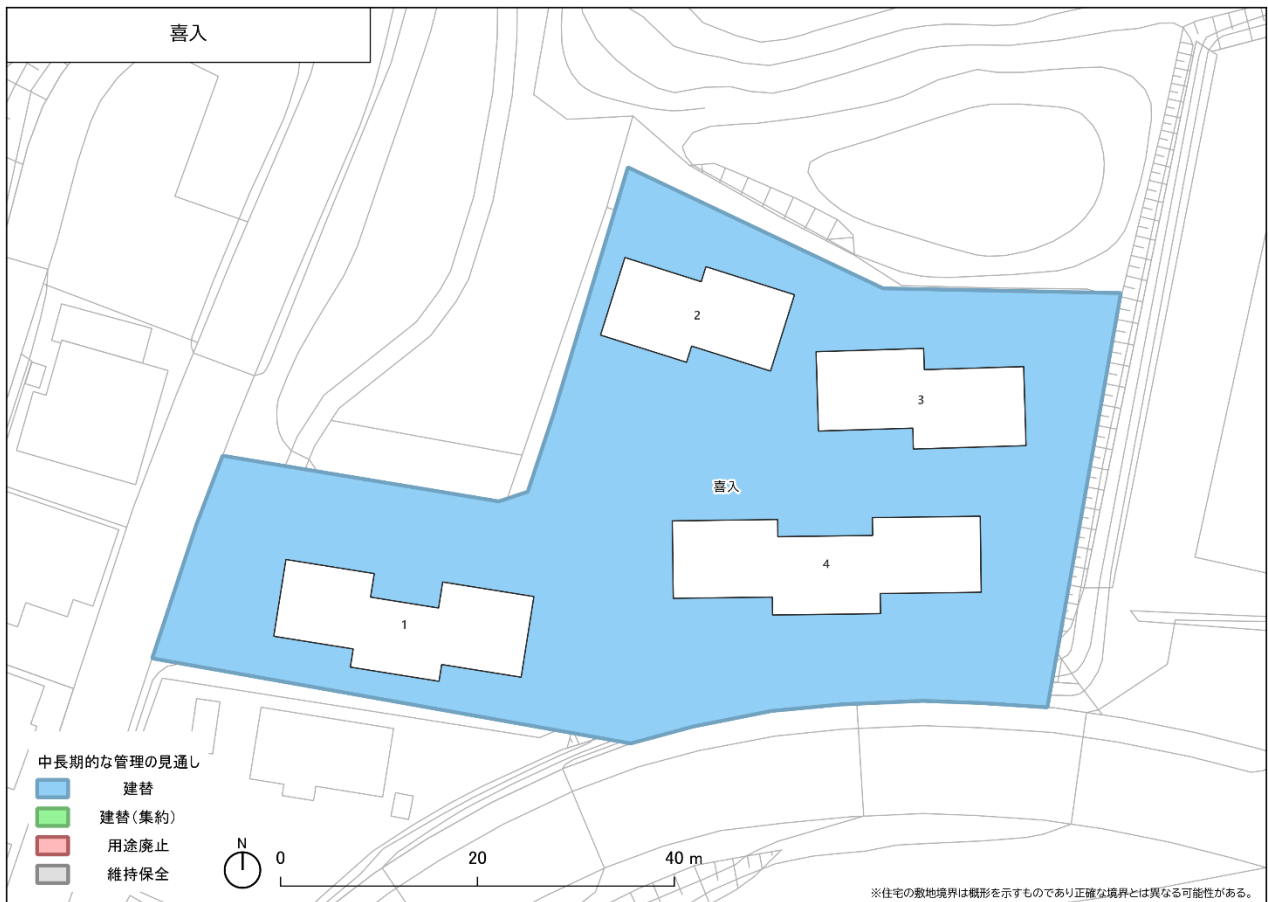
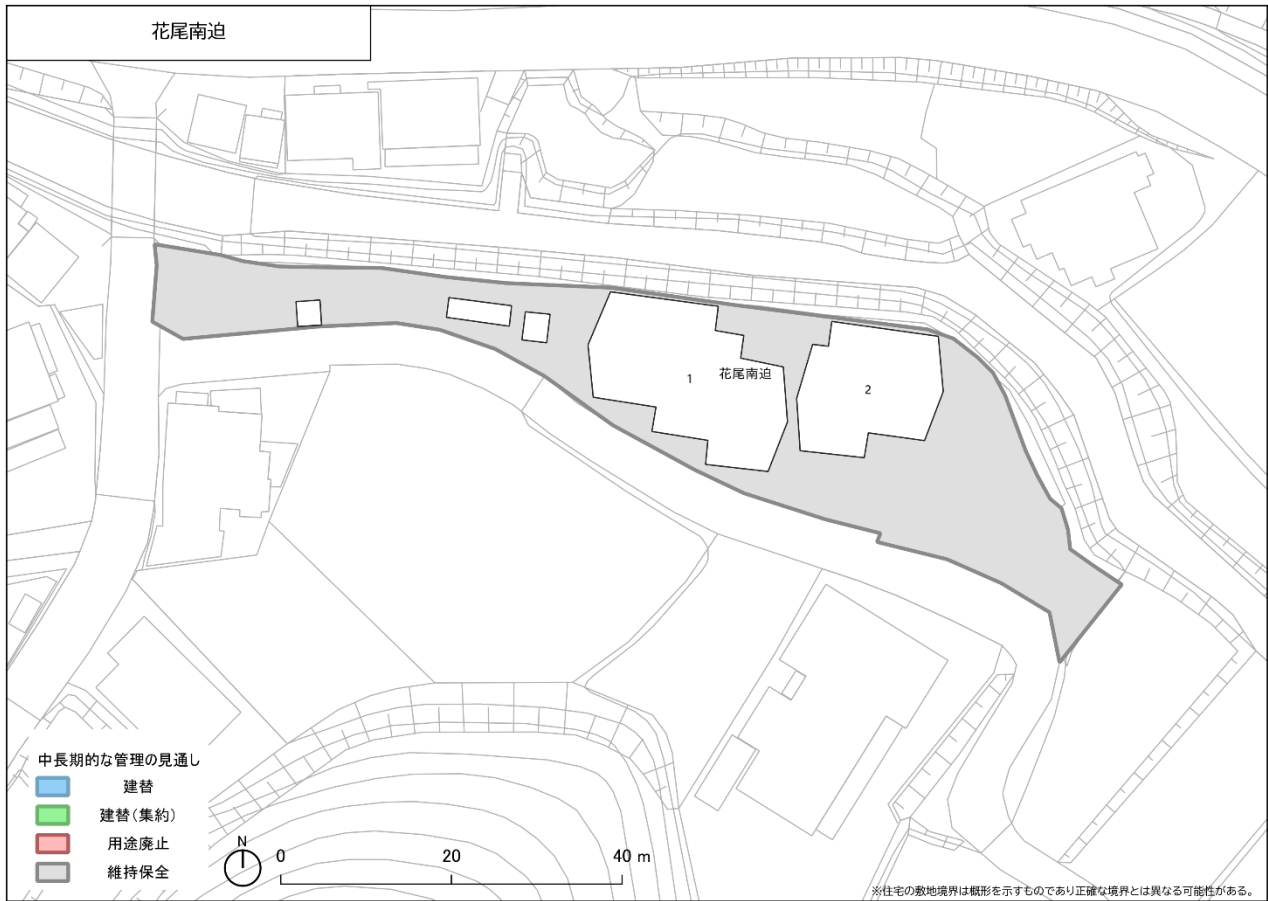


1. 住宅別の管理方針





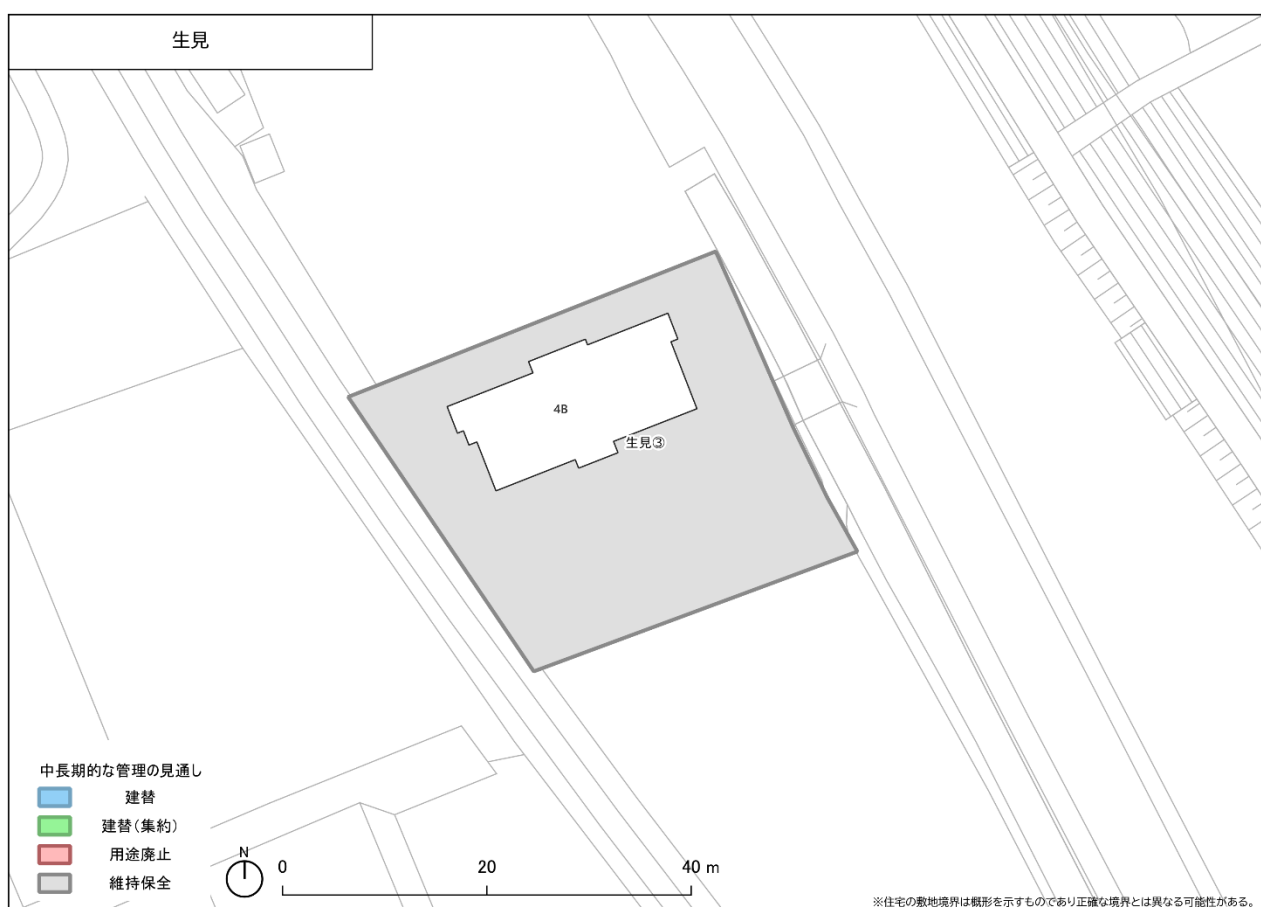
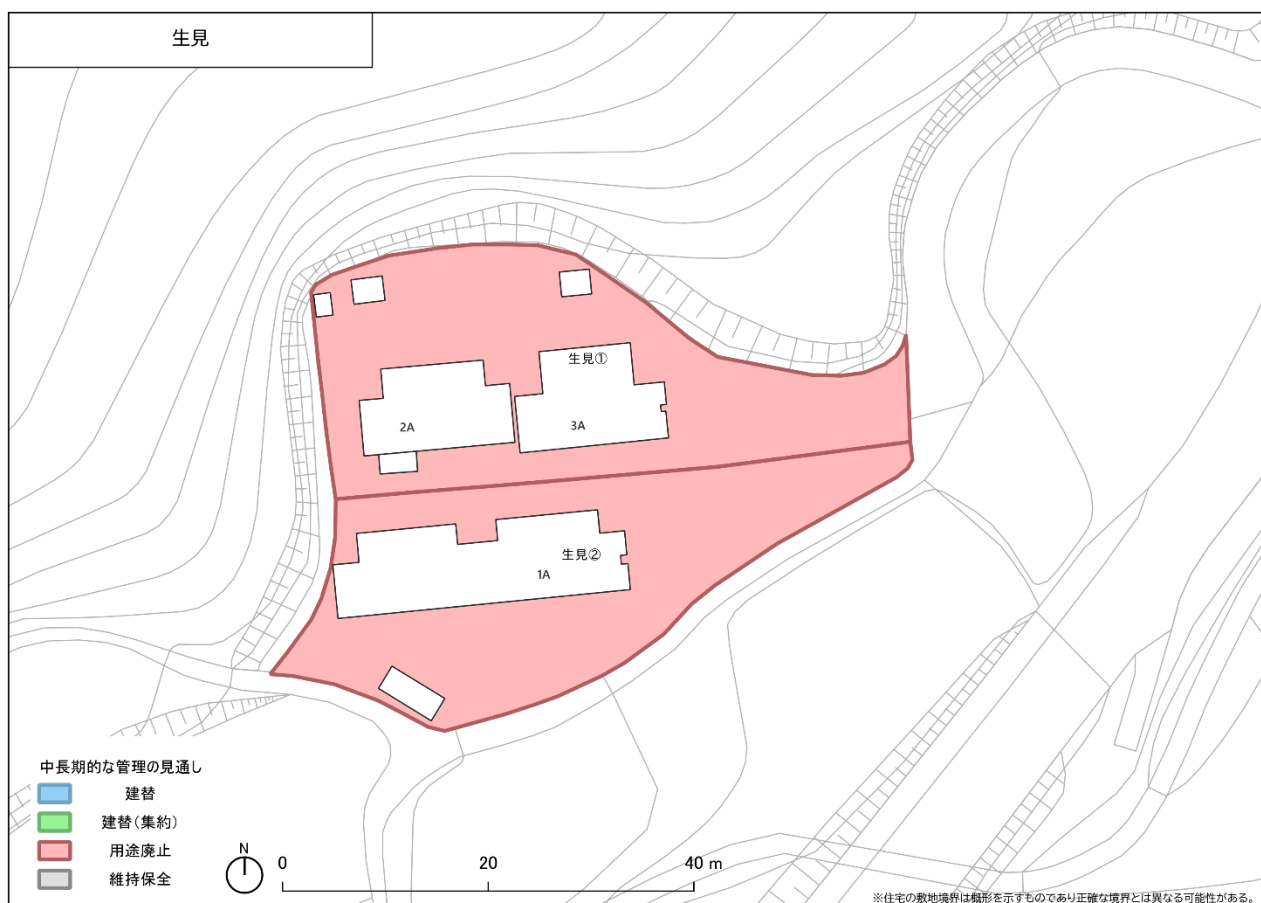
1. 住宅別の管理方針



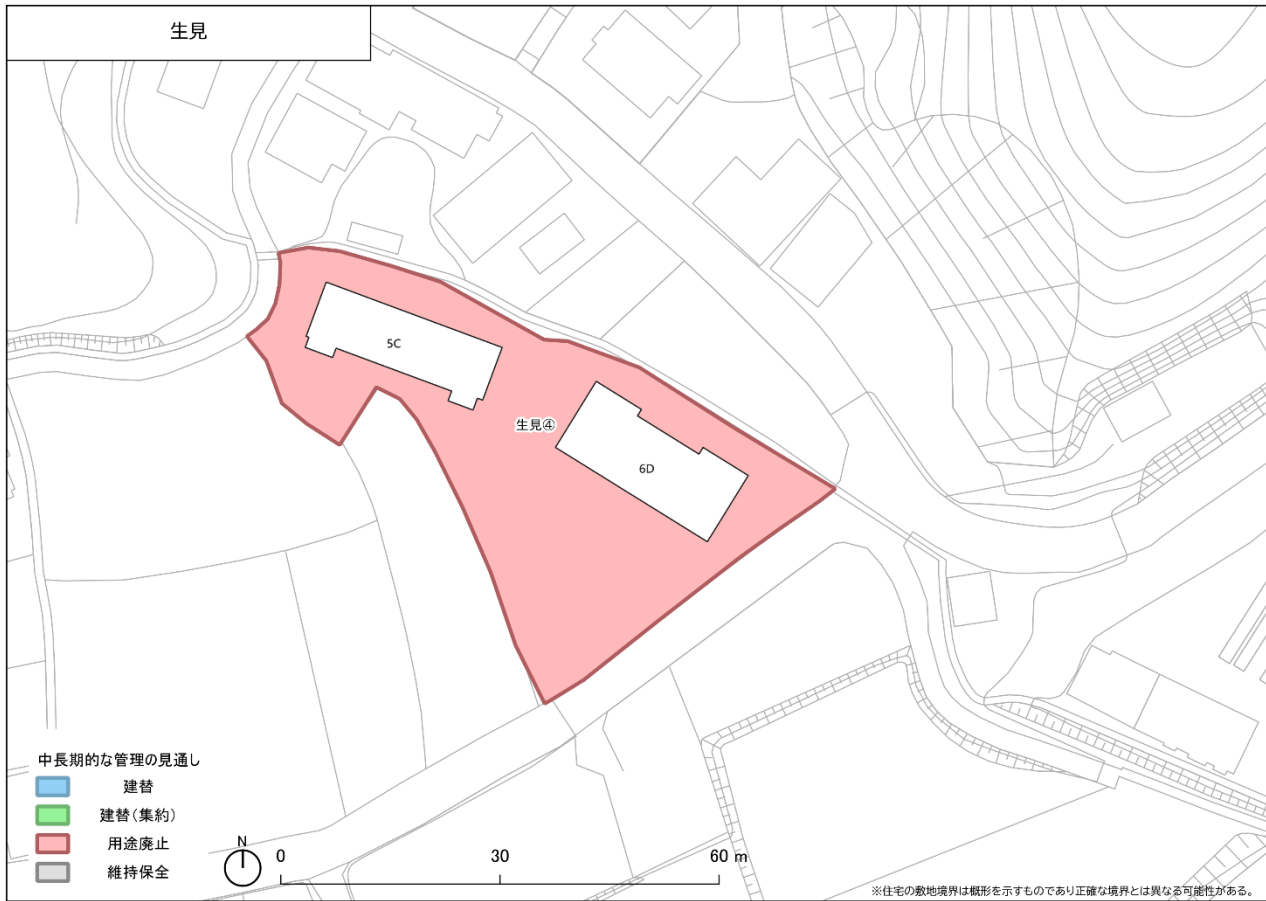


1. 住宅別の管理方針





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)
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。

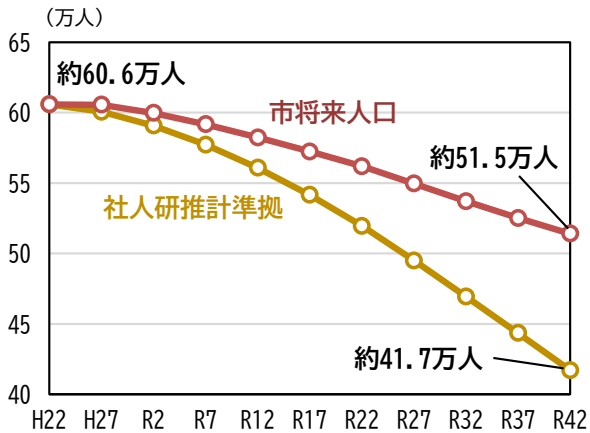
3. 市営住宅の状況

(1) 市営住宅を取り巻く状況

①人口

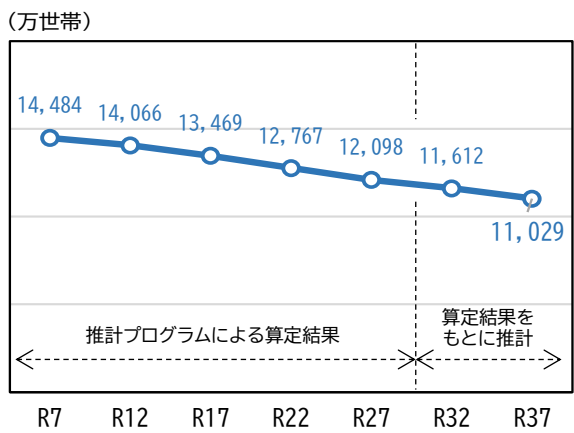
- ・人口は59.3万人（R2）。H27に比べ、1.1%の減。
- ・将来人口（R42）は約51.5万人まで減少する見込み。
- ・公営住宅供給の目安となる要支援世帯数も減少する見込み。

■ 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

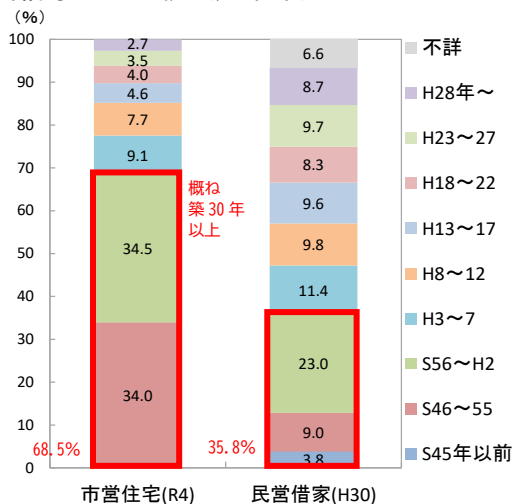
- ・民間賃貸住宅（＝民営借家）の空き家率は増加傾向。
- ・民間賃貸住宅に比べ、市営住宅は古いもの（築30年以上）が多い。

■ 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

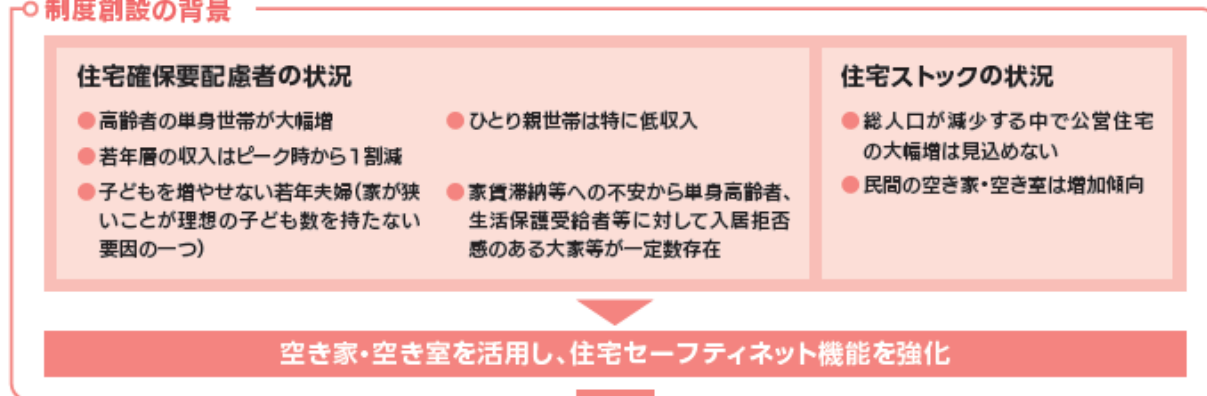
■ 民営借家との比較（建築年）



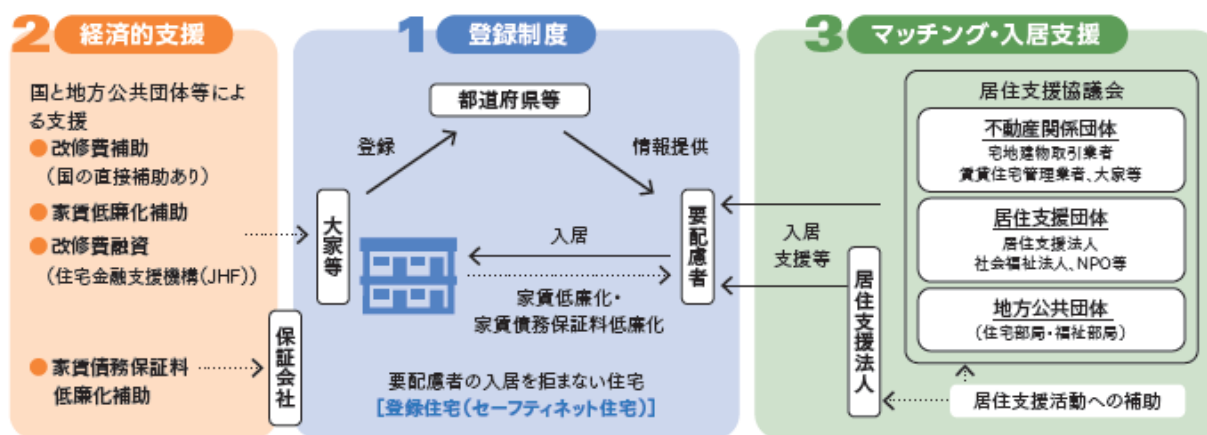
資料：鹿児島市、住宅・土地統計調査

③住宅セーフティネット制度

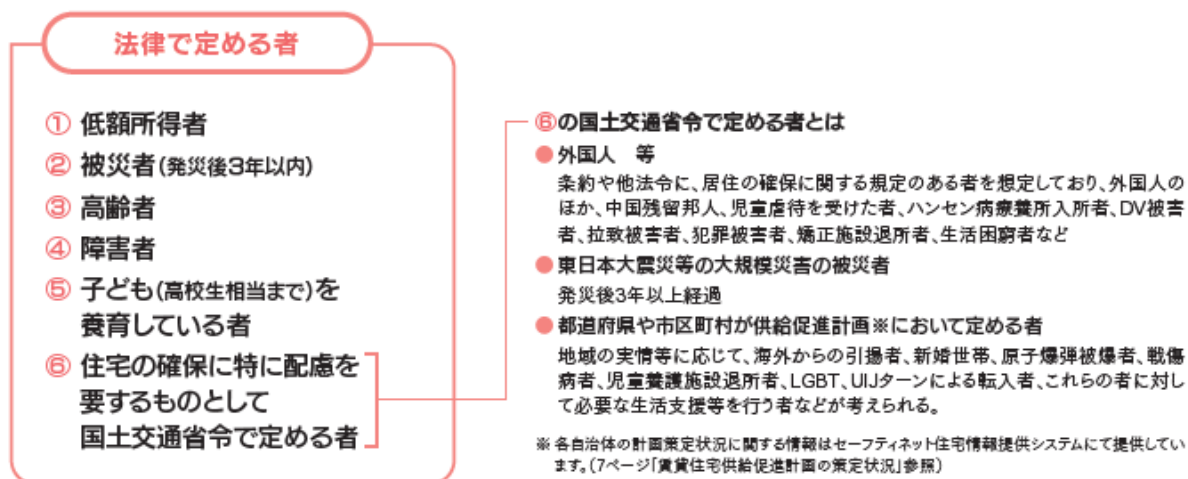
○制度創設の背景



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 桜島 郡山	平川中木場	既存集落活性化住宅				5					5
			新設 5戸									0
		東佐多第二	地域活性化住宅				5					5
		新設 5戸				5						5
		藤野	14戸→14戸						14			14
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)	95 (8)

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%

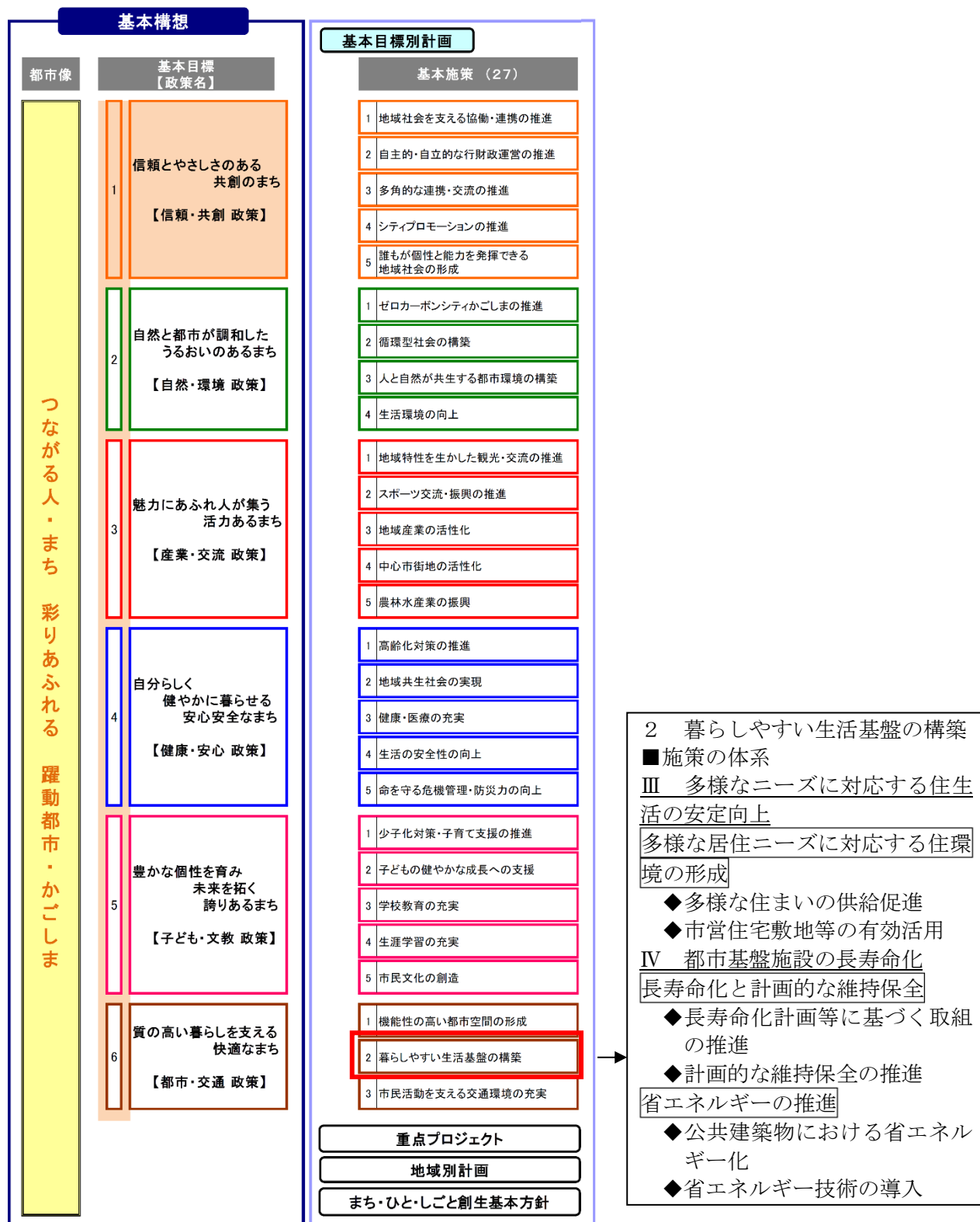
1.0%

4. 上位計画・関連計画

(1) 鹿児島市総合計画

第六次鹿児島市総合計画基本構想（R4～R13）に基づく前期基本計画（R4～R8）の基本施策のうち、「基本目標6：質の高い暮らしを支える快適なまち」の「2：暮らしやすい生活基盤の構築」において、多様な居住ニーズへの対応、長寿命化、計画的な維持保全等が位置付けられている。

■施策体系



(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 <p>(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)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。

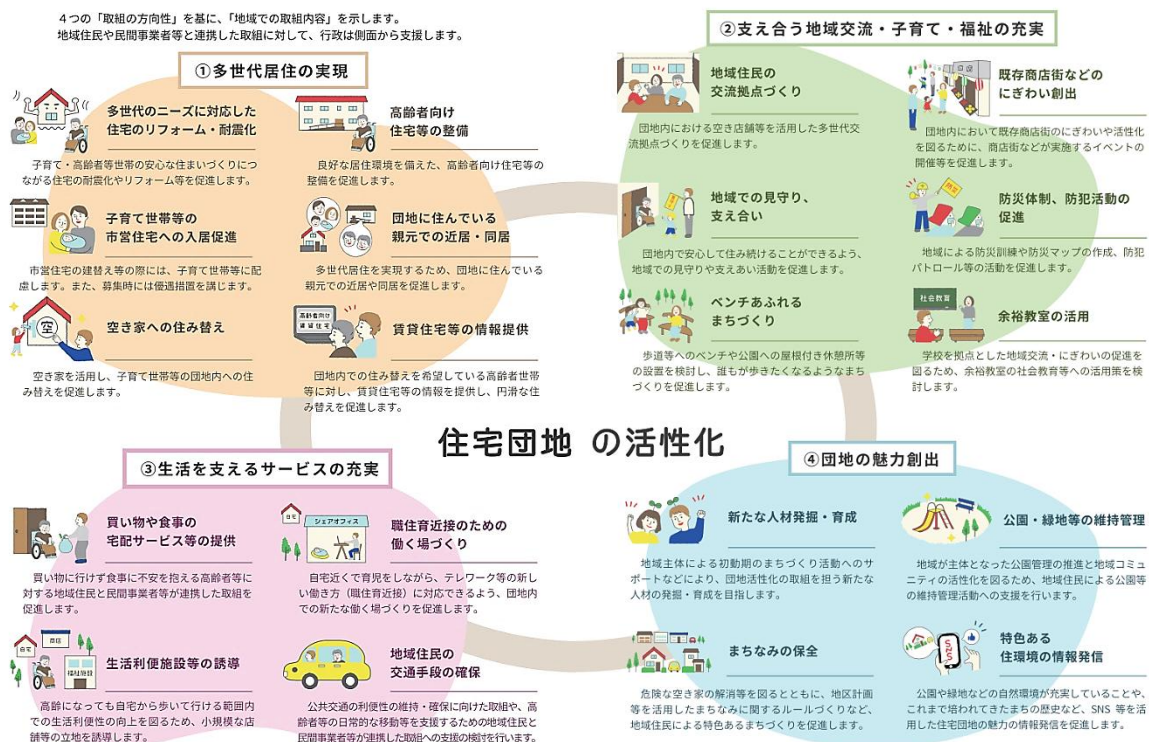
■基本理念

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を目指して “まち”

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(木造の住宅にあっては、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っては、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)

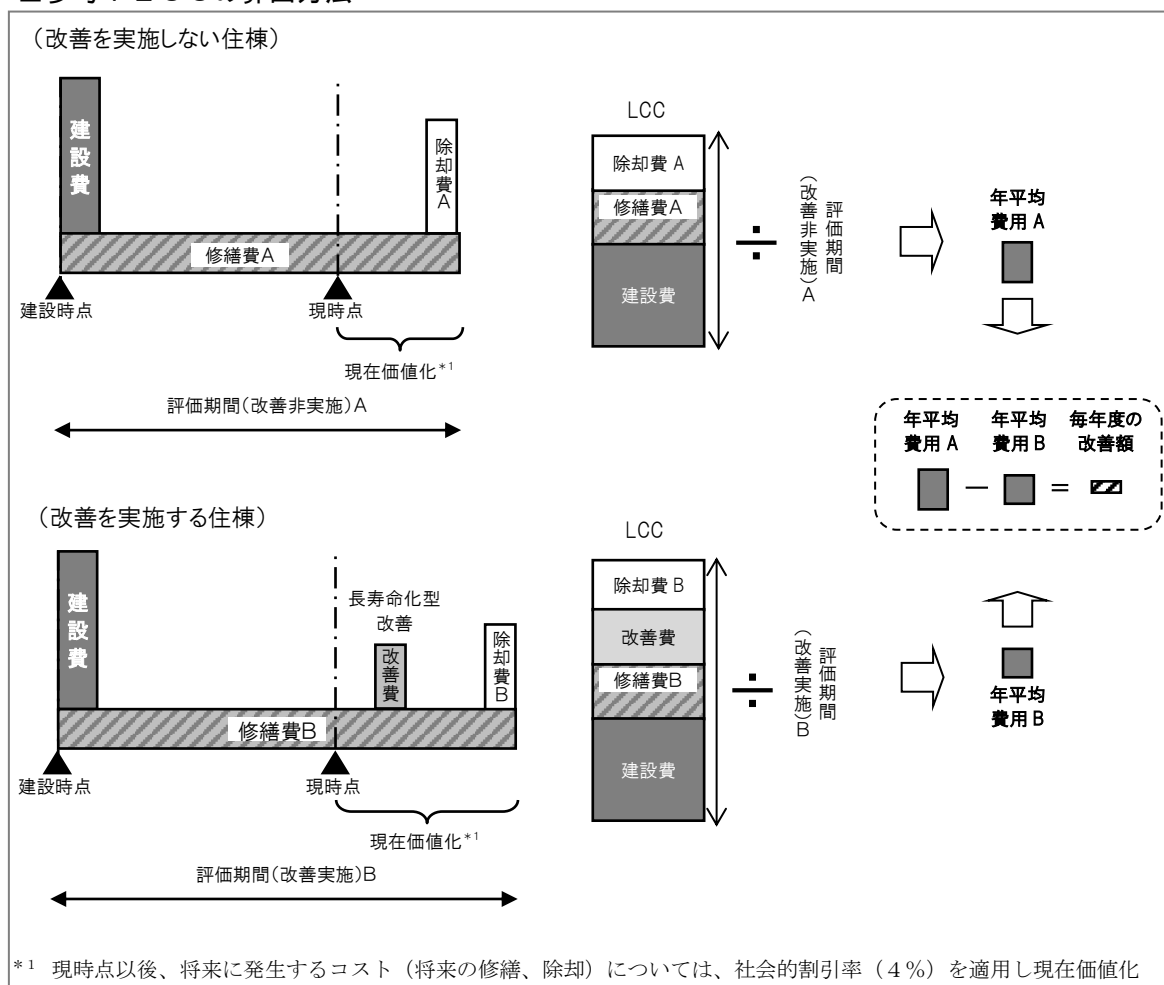
- ① 1 棟の LCC の縮減効果 = LCC (計画前) - LCC (計画後) [単位 千円/棟・年]
- ② LCC (計画前) = (建設費 + 修繕費 + 除却費) / 評価期間 (改善非実施)
- ③ LCC (計画後) = (建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費) / 評価期間 (改善実施)

■ 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



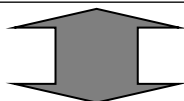
LCCの算出方法（続き）

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

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

*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^(※)



$$\text{③ LCC（計画後）} = \frac{\text{（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）}^{*3}}{\text{評価期間（改善実施）}}$$

*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)あたり金額
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

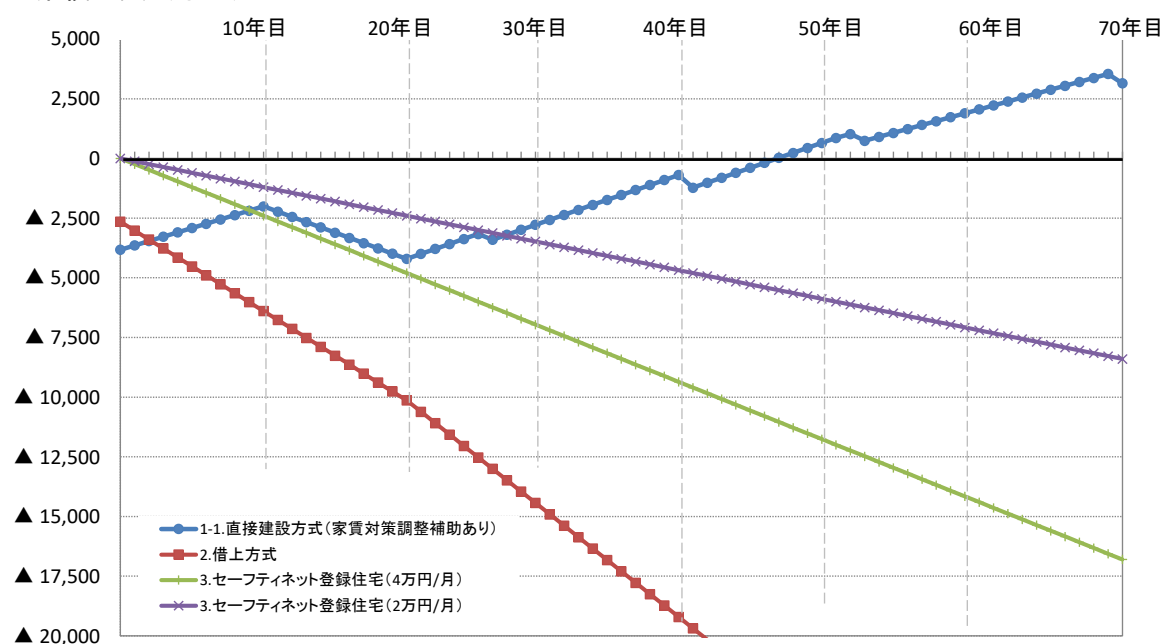
項目	単価	乗率		年(回)あたり金額
建設費補助(市費)	22,963千円/戸・年	×90%	×20%	4,133千円/戸
建設費補助	4,133千円/戸	×45%		1,860千円/戸
借上料	92.4千円/月	×12月		1,109千円
家賃(20年まで:入居率100%)	27.8千円/月	×100%	×12月	333千円/戸
家賃(21年以降:入居率90%)	25.0千円/月	×90%	×12月	270千円/戸
家賃低廉化(20年まで:入居率100%)	33.5千円/戸/月	×100%	×12月	401千円/戸
家賃低廉化(21年以降:入居率90%)	33.5千円/戸/月	×90%	×12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					49	参考:棟番号 (R6.3時点)		
		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						55	73	237			
		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							60	60	252	
		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	0	1306	228	351	410	417	217	560	3,570					
	-	-	簡易外壁改修(安全性確保)		922	490	546	530	420	170	402	120	122	90	3,812					
	-	-	屋上防水改修		0	9	0	674	270	175	180	190	110	240	1,848					
	-	-	LED改修(脱炭素社会対応)		0	0	1107	1139	1127	1105	0	0	0	0	4,478					

※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： 鹿児島市
 住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 市営住宅 公営住宅 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			
辻ヶ丘	11号棟	8	RC造	H2	R9	R8													
辻ヶ丘	12号棟	16	RC造	H2	R9	R8													
辻ヶ丘	13号棟	16	RC造	H2	R9	R8													
辻ヶ丘	14号棟	14	RC造	H2	R9	R8													
辻ヶ丘	15号棟	24	RC造	H2	R9	R8													
辻ヶ丘	16号棟	16	RC造	H3	R9	R8	外壁(長寿命)												1,025
辻ヶ丘	17号棟	16	RC造	H4	R9	R8				外壁(長寿命)									1,554
辻ヶ丘	18号棟	12	RC造	H4	R9	R8				外壁(長寿命)									1,166
辻ヶ丘	19号棟	16	RC造	H3	R9	R8				外壁(長寿命)									1,025
辻ヶ丘	21号棟	24	RC造	H3	R9	R8	外壁(長寿命)												1,537
辻ヶ丘	22号棟	24	RC造	H4	R9	R8				外壁(長寿命)									2,319
辻ヶ丘	23号棟	19	RC造	H4	R9	R8				外壁(長寿命)									1,836
辻ヶ丘	24号棟	14	RC造	H5	R9	R8				外壁(長寿命)									1,491
辻ヶ丘	25号棟	24	RC造	H5	R9	R8				外壁(長寿命)									2,556
辻ヶ丘	26号棟	24	RC造	H7	R9	R8				外壁(長寿命)									3,018
辻ヶ丘	27号棟	28	RC造	H19	R9	R8									外壁(長寿命)				3,430
辻ヶ丘	28号棟	47	RC造	H21	R9	R8													
辻ヶ丘	29号棟	20	RC造	H23	R9	R8													
辻ヶ丘	31号棟	26	RC造	H25	R9	R8													
大明丘	11号棟	28	RC造	H21	R9	R8													
大明丘	12号棟	34	RC造	H23	R9	R8													
大明丘	13号棟	33	RC造	H25	R9	R8													
大明丘	14号棟	31	RC造	H27	R9	R8													
大明丘	15号棟	33	RC造	H30	R9	R8													
大明丘	16号棟	34	RC造	R3	R9	R8													
天神山	1号棟	24	RC造	H4	R9	R8	外壁(長寿命)												2,331
天神山	2号棟	16	RC造	H4	R9	R8													
天神山	3号棟	8	RC造	H4	R9	R8	外壁(長寿命)												777
天神山	4号棟	16	RC造	H4	R9	R8				外壁(長寿命)									1,554
天神山	5号棟	8	RC造	H4	R9	R8				外壁(長寿命)									777
天神山	6号棟	16	RC造	H6	R9	R8				外壁(長寿命)									1,899
天神山	7号棟	16	RC造	H6	R9	R8				外壁(長寿命)									1,899
天神山	8号棟	16	RC造	H7	R9	R8				外壁(長寿命)									2,019
天神山	9号棟	16	RC造	H9	R9	R8				外壁(長寿命)									2,051
天神山	11号棟	14	RC造	H9	R9	R8				外壁(長寿命)									1,795
西伊敷(第一)	21号棟	30	RC造	H8	R9	R8													
西伊敷(第一)	22号棟	16	RC造	H8	R9	R8				外壁(長寿命)									2,227
西伊敷(第一)	23号棟	30	RC造	H10	R9	R8				外壁(長寿命)									4,046
西伊敷(第一)	24号棟	48	RC造	H10	R9	R8													
西伊敷(第一)	25号棟	16	RC造	H11	R9	R8				外壁(長寿命)									2,227
西伊敷(第一)	26号棟	20	RC造	H22	R9	R8													
西伊敷(第一)	27号棟	15	RC造	H22	R9	R8													
西伊敷(第一)	28号棟	25	RC造	H24	R9	R8													
西伊敷(第一)	29号棟	49	RC造	H26	R9	R8													
西伊敷(第一)	31号棟	25	RC造	H29	R9	R8													
西伊敷(第一)	32号棟	31	RC造	R3	R9	R8													
西伊敷(第二)	11号棟	20	RC造	S46	R9	R8													
西伊敷(第二)	12号棟	30	RC造	S46	R9	R8													
西伊敷(第二)	13号棟	40	RC造	S46	R9	R8													

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： 鹿兒島市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 借家 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			
西伊敷(第二)	17号棟	20	RC造	S46	R9	R8													
西伊敷(第二)	18号棟	20	RC造	S46	R9	R8													
西伊敷(第二)	19号棟	30	RC造	S46	R9	R8													
西伊敷(第二)	43号棟	20	RC造	H14	R9	R8					外壁(長寿命)							2.541	
西伊敷(第三)	41号棟	36	RC造	H11	R9	R8				外壁(長寿命)								5.010	
西伊敷(第三)	42号棟	32	RC造	H12	R9	R8				外壁(長寿命)								4.551	
柳町	1号棟	88	RC造	H10	R9	R8				外壁(長寿命)								12.841	
柳町	2号棟	53	RC造	H12	R9	R8				外壁(長寿命)								8.449	
柳町	3号棟	72	RC造	H17	R9	R8				外壁(長寿命)								9.047	
田上	1号棟	12	RC造	S60	R9	R8			外壁(安全性確保)									978	
下伊敷	11号棟	41	RC造	H11	R9	R8				外壁(長寿命)								6.233	
下伊敷	12号棟	28	RC造	H11	R9	R8				外壁(長寿命)								4.257	
下伊敷	13号棟	56	RC造	H13	R9	R8				外壁(長寿命)								8.726	
下伊敷	14号棟	79	RC造	H16	R9	R8				外壁(長寿命)								10.555	
下伊敷	15号棟	58	RC造	H19	R9	R8								外壁(長寿命)				7.106	
日当平	1号棟	25	RC造	S57	R9	R8			外壁(安全性確保) LED照明(節電率向上対応)									2.009	
日当平	2号棟	30	RC造	S57	R9	R8			LED改修(節電率向上対応)	外壁(長寿命)								2.420	
日当平	3号棟	20	RC造	S57	R9	R8			LED改修(節電率向上対応)	外壁(長寿命)								1.613	
日当平	5号棟	30	RC造	S57	R9	R8			LED改修(節電率向上対応)	外壁(長寿命)								2.420	
日当平	6号棟	20	RC造	S57	R9	R8			LED改修(節電率向上対応)	外壁(長寿命)								1.613	
日当平	7号棟	20	RC造	S58	R9	R8			LED改修(節電率向上対応)	外壁(長寿命)								1.662	
日当平	8号棟	30	RC造	S58	R9	R8			LED改修(節電率向上対応)	外壁(長寿命)								2.493	
日当平	9号棟	30	RC造	S58	R9	R8			外壁(安全性確保) LED照明(節電率向上対応) 外壁改修(耐用性向上対応)									2.475	
日当平	11号棟	32	RC造	S58	R9	R8			外壁(安全性確保) LED照明(節電率向上対応)									2.640	
日当平	12号棟	20	RC造	S58	R9	R8			LED改修(節電率向上対応)					外壁(長寿命)				1.678	
日当平	13号棟	20	RC造	S58	R9	R8			LED改修(節電率向上対応)	外壁(安全性確保)								1.662	
日当平	14号棟	30	RC造	S59	R9	R8			LED改修(節電率向上対応)	外壁(安全性確保)								2.468	
日当平	15号棟	20	RC造	S59	R9	R8			LED改修(節電率向上対応)	外壁(安全性確保)								1.645	
日当平	16号棟	20	RC造	S59	R9	R8			LED改修(節電率向上対応)	外壁(安全性確保)								1.645	
日当平	17号棟	20	RC造	S59	R9	R8			LED改修(節電率向上対応)	外壁(安全性確保)								1.645	
日当平	18号棟	20	RC造	S59	R9	R8			LED改修(節電率向上対応)	外壁(安全性確保)								1.645	
日当平	19号棟	20	RC造	S59	R9	R8			LED改修(節電率向上対応)	外壁(安全性確保)								1.645	
日当平	21号棟	20	RC造	S59	R9	R8			LED改修(節電率向上対応)	外壁(安全性確保)								1.645	
日当平	22号棟	30	RC造	S60	R9	R8			LED改修(節電率向上対応)	外壁(安全性確保)								2.463	
日当平	23号棟	20	RC造	S60	R9	R8			LED改修(節電率向上対応)	外壁(安全性確保)								1.642	
日当平	24号棟	30	RC造	S60	R9	R8			LED改修(節電率向上対応)	外壁(安全性確保)								2.463	
日当平	25号棟	20	RC造	S60	R9	R8			LED改修(節電率向上対応)					外壁(長寿命)				1.663	
真砂本町	11号棟	54	RC造	H4	R9	R8													
真砂本町	12号棟	54	RC造	H6	R9	R8													
真砂本町	13号棟	20	RC造	H19	R9	R8								外壁(長寿命)				2.428	
真砂本町	14号棟	15	RC造	H20	R9	R8													
宇宿	4号棟	40	RC造	H7	R10	R8													
宇宿	5号棟	24	RC造	H8	R10	R8													
宇宿	6号棟	24	RC造	H9	R10	R8													
宇宿	7号棟	24	RC造	H9	R10	R8													
宇宿(一丁目)	1号棟	15	RC造	S63	R10	R8													
宇宿(一丁目)	2号棟	19	RC造	S63	R10	R8													
宇宿(三丁目)	3号棟	13	RC造	H3	R10	R8													
紫原(A)	21号棟	30	RC造	S58	R10	R8				LED改修(節電率向上対応)					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： 鹿児島市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 借家 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							
桜ヶ丘	16号棟	20	RC造	S54	R8	R8												外壁(長寿命)			1,367		
桜ヶ丘	17号棟	30	RC造	S54	R8	R8																2,096	
桜ヶ丘	18号棟	20	RC造	S54	R8	R8																1,390	
桜ヶ丘	19号棟	30	RC造	S54	R8	R8																2,091	
桜ヶ丘	21号棟	20	RC造	S54	R8	R8																1,394	
桜ヶ丘	22号棟	30	RC造	S54	R8	R8																	
桜ヶ丘	23号棟	30	RC造	S54	R8	R8																2,014	
桜ヶ丘	24号棟	20	RC造	S54	R8	R8																1,447	
桜ヶ丘	25号棟	30	RC造	S54	R8	R8																2,065	
桜ヶ丘	26号棟	20	RC造	S54	R8	R8																1,377	
桜ヶ丘	27号棟	30	RC造	S54	R8	R8																2,061	
桜ヶ丘	28号棟	20	RC造	S54	R8	R8																1,371	
桜ヶ丘	29号棟	30	RC造	S54	R8	R8																2,065	
桜ヶ丘	31号棟	20	RC造	S54	R8	R8																	
桜ヶ丘	32号棟	30	RC造	S54	R8	R8																2,056	
桜ヶ丘	33号棟	20	RC造	S54	R8	R8																1,398	
星ヶ峯(第一)	21号棟	20	RC造	S55	R8	R8																1,383	
星ヶ峯(第一)	22号棟	20	RC造	S55	R8	R8																1,361	
星ヶ峯(第一)	23号棟	20	RC造	S55	R8	R8																1,361	
星ヶ峯(第一)	24号棟	20	RC造	S55	R8	R8																1,374	
星ヶ峯(第一)	25号棟	20	RC造	S55	R8	R8																1,364	
星ヶ峯(第一)	26号棟	20	RC造	S55	R8	R8																1,364	
星ヶ峯(第一)	27号棟	20	RC造	S55	R8	R8																1,364	
星ヶ峯(第一)	28号棟	20	RC造	S55	R8	R8																1,364	
星ヶ峯(第一)	29号棟	20	RC造	S55	R8	R8																1,348	
星ヶ峯(第一)	31号棟	30	RC造	S55	R8	R8																2,022	
星ヶ峯(第一)	32号棟	20	RC造	S55	R8	R8																1,348	
星ヶ峯(第一)	33号棟	30	RC造	S55	R8	R8																2,022	
星ヶ峯(第一)	34号棟	20	RC造	S55	R8	R8																1,348	
星ヶ峯(第一)	35号棟	30	RC造	H1	R8	R8																2,245	
星ヶ峯(第一)	36号棟	20	RC造	H2	R8	R8																1,481	
星ヶ峯(第一)	37号棟	20	RC造	H2	R8	R8																1,481	
星ヶ峯(第二)	41号棟	20	RC造	S56	R8	R8																1,603	
星ヶ峯(第二)	42号棟	30	RC造	S56	R8	R8																2,297	
星ヶ峯(第二)	43号棟	20	RC造	S56	R8	R8																1,620	
星ヶ峯(第二)	45号棟	30	RC造	S56	R8	R8																2,313	
星ヶ峯(第二)	46号棟	20	RC造	S56	R8	R8																1,542	
星ヶ峯(第二)	47号棟	30	RC造	S56	R8	R8																2,404	
星ヶ峯(第二)	48号棟	20	RC造	S56	R8	R8																1,603	
星ヶ峯(第二)	49号棟	30	RC造	S56	R8	R8																2,313	
星ヶ峯(第二)	51号棟	20	RC造	S56	R8	R8																1,542	
星ヶ峯(第二)	52号棟	30	RC造	S56	R8	R8																2,278	
星ヶ峯(第二)	53号棟	20	RC造	S56	R8	R8																1,519	
星ヶ峯(第二)	54号棟	20	RC造	S56	R8	R8																1,519	
星ヶ峯(第二)	55号棟	30	RC造	S57	R8	R8																2,285	
星ヶ峯(第三)	56号棟	30	RC造	S57	R8	R8																2,420	
星ヶ峯(第三)	57号棟	30	RC造	S57	R8	R8																2,420	
星ヶ峯(第三)	58号棟	20	RC造	S57	R8	R8																1,613	
星ヶ峯(第三)	59号棟	20	RC造	S57	R8	R8																1,613	

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： 鹿兒島市
 住宅の区分： 特定公共 公営住宅 賃貸住宅 改善住宅 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	R8					LED改修(脱炭素社会対応)					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	R8					外壁(安全性確保) LED改修(脱炭素社会対応)							屋上防水(長寿命)		2,027			
鴨池新町	3号棟	30	RC造	S55	R8	R8					LED改修(脱炭素社会対応)							外壁(安全性確保)		2,074			
鴨池新町	4号棟	30	RC造	S55	R8	R8					LED改修(脱炭素社会対応)							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	R8					LED改修(脱炭素社会対応)							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	R8					外壁(安全性確保) LED改修(脱炭素社会対応)							屋上防水(長寿命)		2,279			
鴨池新町	7号棟	30	RC造	S56	R8	R8					LED改修(脱炭素社会対応)								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	R8					LED改修(脱炭素社会対応)								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	R8					外壁(安全性確保)	LED改修(脱炭素社会対応)								屋上防水(長寿命)	2,274		
鴨池新町	11号棟	30	RC造	S56	R8	R8					LED改修(脱炭素社会対応)								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	R8														LED改修(脱炭素社会対応)	1,676		
皇徳寺(第一)	22号棟	20	RC造	S59	R8	R8															LED改修(脱炭素社会対応)	1,676	
皇徳寺(第一)	23号棟	30	RC造	S60	R8	R8															LED改修(脱炭素社会対応)	2,487	
皇徳寺(第一)	24号棟	20	RC造	S62	R8	R8															LED改修(脱炭素社会対応)	1,617	
皇徳寺(第一)	25号棟	20	RC造	S62	R8	R8															LED改修(脱炭素社会対応)	1,617	
皇徳寺(第一)	26号棟	30	RC造	S62	R8	R8															LED改修(脱炭素社会対応)	2,425	
皇徳寺(第一)	27号棟	20	RC造	S63	R8	R8															LED改修(脱炭素社会対応)	1,580	
皇徳寺(第一)	28号棟	30	RC造	S63	R8	R8															LED改修(脱炭素社会対応)	2,369	
皇徳寺(第二)	31号棟	20	RC造	H2	R8	R8															LED改修(脱炭素社会対応)		
皇徳寺(第二)	32号棟	20	RC造	H2	R8	R8															LED改修(脱炭素社会対応)		
皇徳寺(第二)	33号棟	30	RC造	H2	R8	R8															LED改修(脱炭素社会対応)		
皇徳寺(第二)	34号棟	20	RC造	H2	R8	R8															LED改修(脱炭素社会対応)		
皇徳寺(第二)	35号棟	10	RC造	H2	R8	R8															LED改修(脱炭素社会対応)		
皇徳寺(第二)	36号棟	20	RC造	H2	R8	R8															LED改修(脱炭素社会対応)		
皇徳寺(第二)	37号棟	30	RC造	H3	R8	R8															LED改修(脱炭素社会対応)		
小松原	1号棟	10	RC造	S54	R8	R8					LED改修(脱炭素社会対応)										外壁(長寿命)	703	
東谷山	1号棟	10	RC造	S55	R8	R8					LED改修(脱炭素社会対応)											711	
花野	1号棟	30	RC造	S63	R9	R8															外壁(長寿命) LED改修(脱炭素社会対応)	2,101	
花野	2号棟	30	RC造	H1	R9	R8															LED改修(脱炭素社会対応)		
花野	3号棟	30	RC造	H2	R9	R8															外壁(長寿命) 屋上防水(長寿命) LED改修(脱炭素社会対応)	1,942	
花野	4号棟	25	RC造	H2	R9	R8															外壁(長寿命) LED改修(脱炭素社会対応)	1,623	
柏原	1号棟	30	RC造	S62	R8	R8															LED改修(脱炭素社会対応)	2,554	
御所下	1号棟	16	RC造	S63	R8	R8															LED改修(脱炭素社会対応)	1,228	
御所下	2号棟	24	RC造	S63	R8	R8															LED改修(脱炭素社会対応)	1,896	
御所下	3号棟	16	RC造	S63	R8	R8															LED改修(脱炭素社会対応)	1,281	
御所下	5号棟	16	RC造	S63	R8	R8															LED改修(脱炭素社会対応)	1,264	
御所下	6号棟	16	RC造	S63	R8	R8															LED改修(脱炭素社会対応)	1,223	
御所下	7号棟	16	RC造	H1	R8	R8															LED改修(脱炭素社会対応)	1,217	
御所下	8号棟	24	RC造	H1	R8	R8															LED改修(脱炭素社会対応)	1,796	
御所下	11号棟	24	RC造	H1	R8	R8															LED改修(脱炭素社会対応)	1,738	
御所下	12号棟	14	RC造	H1	R8	R8															LED改修(脱炭素社会対応)	1,014	
錦江台(第一)	2号棟	16	RC造	H6	R8	R8																1,962	
錦江台(第一)	3号棟	16	RC造	H5	R8	R8																1,781	
錦江台(第一)	4号棟	16	RC造	H6	R8	R8																1,962	
錦江台(第一)	5号棟	16	RC造	H5	R8	R8																1,772	
錦江台(第一)	6号棟	24	RC造	H5	R8	R8																2,658	
錦江台(第二)	7号棟	16	RC造	H8	R8	R8																2,160	
錦江台(第二)	8号棟	16	RC造	H8	R8	R8															外壁(長寿命)	2,112	
錦江台(第二)	9号棟	16	RC造	H10	R8	R8															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 地産民
消費住宅 改善住宅 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			
錦江台(第二)	11号棟	16	RC造	H10	R8	R8												2,213	
錦江台(第二)	12号棟	16	RC造	H11	R8	R8				外壁(長寿命)								2,227	
錦江台(第二)	13号棟	16	RC造	H11	R8	R8				外壁(長寿命)								2,227	
錦江台(第二)	14号棟	16	RC造	H11	R8	R8				外壁(長寿命)								2,227	
錦江台(第二)	15号棟	16	RC造	H13	R8	R8				外壁(長寿命)								2,263	
錦江台(第二)	16号棟	16	RC造	H13	R8	R8				外壁(長寿命)								2,263	
錦江台(第二)	17号棟	16	RC造	H15	R8	R8					外壁(長寿命)							2,159	
錦江台(第二)	18号棟	16	RC造	H16	R8	R8				外壁(長寿命)								2,071	
錦江台(第二)	19号棟	16	RC造	H17	R8	R8				外壁(長寿命)								1,956	
鼓川	1号棟	30	RC造	H6	R9	R8												3,669	
皆与志	1号棟	2	W造	H11	-	R8													
皆与志	2号棟	3	W造	H11	-	R8													
錦山	1号棟	2	W造	H11	-	R8													
錦山	2号棟	3	W造	H11	-	R8													
平川	1号棟	2	W造	H11	-	R8													
平川	2号棟	2	W造	H11	-	R8													
平川	3号棟	2	W造	H11	-	R8													
平川	4号棟	2	W造	H11	-	R8													
平川	5号棟	2	W造	H11	-	R8													
平川	6号棟	3	W造	H24	-	R8													
平川	7号棟	2	W造	H24	-	R8													
平川中木場	1号棟	3	W造	R5	-	R8													
平川中木場	2号棟	2	W造	R5	-	R8													
小山田名越	1号棟	3	W造	H12	-	R8													
小山田名越	2号棟	2	W造	H12	-	R8													
小山田名越	3号棟	3	W造	H12	-	R8													
小山田名越	4号棟	2	W造	H12	-	R8													
持木	1号棟	2	W造	H12	-	R8													
持木	2号棟	3	W造	H12	-	R8													
錦山西谷	1号棟	3	W造	H13	-	R8													
錦山西谷	2号棟	2	W造	H13	-	R8													
皆与志中組	1A号棟	2	W造	H15	-	R8													
皆与志中組	2A号棟	3	W造	H15	-	R8													
皆与志中組	3B号棟	3	W造	H18	-	R8													
皆与志中組	4B号棟	2	W造	H18	-	R8													
東桜島	1号棟	3	W造	H15	-	R8													
東桜島	2号棟	2	W造	H15	-	R8													
東桜島	3号棟	3	W造	H19	-	R8													
東桜島	4号棟	2	W造	H19	-	R8													
東桜島	5号棟	2	W造	H19	-	R8													
東桜島	6号棟	3	W造	H19	-	R8													
小山田塚田	1号棟	1	W造	H17	-	R8													
小山田塚田	2号棟	1	W造	H17	-	R8													
小山田塚田	3号棟	1	W造	H17	-	R8													
小山田塚田	4号棟	1	W造	H17	-	R8													
小山田塚田	5号棟	1	W造	H17	-	R8													
小山田塚田	6号棟	1	W造	H17	-	R8													
小山田塚田	7号棟	1	W造	H17	-	R8													
小山田塚田	8号棟	1	W造	H17	-	R8													

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			
小山田塚田	9号棟	1	W造	H17	—	R8													
小山田塚田	10号棟	1	W造	H17	—	R8													
小山田塚田	11号棟	1	W造	H17	—	R8													
小山田塚田	12号棟	1	W造	H17	—	R8													
小山田塚田	13号棟	1	W造	H17	—	R8													
小山田塚田	14号棟	1	W造	H17	—	R8													
小山田塚田	15号棟	1	W造	H17	—	R8													
小山田塚田	16号棟	3	W造	H29	—	R8													
小山田塚田	17号棟	2	W造	H29	—	R8													
犬迫	1号棟	1	W造	H19	—	R8													
犬迫	2号棟	1	W造	H19	—	R8													
犬迫	3号棟	1	W造	H19	—	R8													
犬迫	4号棟	1	W造	H19	—	R8													
犬迫	5号棟	1	W造	H19	—	R8													
犬迫	6号棟	1	W造	H19	—	R8													
犬迫	7号棟	1	W造	H19	—	R8													
犬迫	8号棟	1	W造	H19	—	R8													
犬迫	9号棟	1	W造	H19	—	R8													
犬迫	10号棟	1	W造	H19	—	R8													
犬迫	11号棟	2	W造	H26	—	R8													
犬迫	12号棟	2	W造	H26	—	R8													
犬迫	13号棟	2	W造	H26	—	R8													
犬迫	14号棟	2	W造	H26	—	R8													
犬迫	15号棟	2	W造	H26	—	R8													
鍋山飛渡	1号棟	3	W造	H22	—	R8													
鍋山飛渡	2号棟	2	W造	H22	—	R8													
東佐多	1号棟	12	RC造	H5	R9	R8				外壁(長寿命)		LED改修(脱炭素社会対応)							1,562
東佐多	2号棟	12	RC造	H13	R9	R8				外壁(長寿命)		LED改修(脱炭素社会対応)							1,562
桑之丸	1号棟	1	W造	H4	—	R8													
桑之丸	2号棟	1	W造	H4	—	R8													
高岡	1号棟	4	RC造	H1	R9	R8						LED改修(脱炭素社会対応)							
高岡	2号棟	4	RC造	H1	R9	R8						LED改修(脱炭素社会対応)							
梅ヶ丸	1号棟	4	RC造	S63	R9	R8													
大原	6号棟	4	RC造	S62	R9	R8						LED改修(脱炭素社会対応)							
大原	7号棟	4	RC造	S62	R9	R8						LED改修(脱炭素社会対応)							
大原	11号棟	6	RC造	H18	R9	R8						LED改修(脱炭素社会対応)			外壁(長寿命)				665
大原	12号棟	8	RC造	H19	R9	R8						LED改修(脱炭素社会対応)			外壁(長寿命)				893
大原	13号棟	10	RC造	H21	R9	R8						LED改修(脱炭素社会対応)							
本城	1号棟	3	W造	H23	—	R8													
本城	2号棟	3	W造	H23	—	R8													
本城	3号棟	2	W造	H23	—	R8													
本城	4号棟	2	W造	H23	—	R8													
宮之浦	1号棟	2	W造	H27	—	R8													
宮之浦	2号棟	2	W造	H27	—	R8													
宮之浦	3号棟	2	W造	H28	—	R8													
宮之浦	4号棟	2	W造	H28	—	R8													
宮之浦	5号棟	2	W造	H28	—	R8													
東佐多(第二)	1号棟	2	W造	R2	—	R8													
東佐多(第二)	2号棟	3	W造	R2	—	R8													

7. 長寿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
直木	7号棟	1	W造	H18	—	R8												
直木	8号棟	1	W造	H18	—	R8												
直木	9号棟	1	W造	H18	—	R8												
賦合	1号棟	6	RC造	H5	R10	R8												
賦合	2号棟	6	RC造	H5	R10	R8												
賦合	3号棟	6	RC造	H5	R10	R8												
賦合	4号棟	6	RC造	H6	R10	R8												
賦合	5号棟	6	RC造	H6	R10	R8												
西俣	1号棟	2	W造	H3	—	R8												
西俣	2号棟	2	W造	H3	—	R8												
西俣	3号棟	2	W造	H3	—	R8												
西俣	4号棟	2	W造	H3	—	R8												
西俣	5号棟	2	W造	H3	—	R8												
甲突	1号棟	2	W造	H2	—	R8												
甲突	2号棟	2	W造	H2	—	R8												
甲突	3号棟	2	W造	H2	—	R8												
甲突	4号棟	2	W造	H2	—	R8												
甲突	5号棟	2	W造	H2	—	R8												
中福良	1号棟	2	W造	H1	—	R8				LED改修(脱炭素社会対応)								
中福良	2号棟	2	W造	H1	—	R8				LED改修(脱炭素社会対応)								
中福良	3号棟	2	W造	H1	—	R8				LED改修(脱炭素社会対応)								
中福良	4号棟	2	W造	H1	—	R8				LED改修(脱炭素社会対応)								
中福良	5号棟	2	W造	H1	—	R8				LED改修(脱炭素社会対応)								
南方	1号棟	2	W造	S61	—	R8				LED改修(脱炭素社会対応)								
南方	2号棟	2	W造	S61	—	R8				LED改修(脱炭素社会対応)								
南方	3号棟	2	W造	S61	—	R8				LED改修(脱炭素社会対応)								
南方	4号棟	2	W造	S62	—	R8				LED改修(脱炭素社会対応)								
南方	5号棟	2	W造	S62	—	R8				LED改修(脱炭素社会対応)								
花尾	1号棟	2	W造	S60	—	R8				LED改修(脱炭素社会対応)								
花尾	2号棟	2	W造	S60	—	R8				LED改修(脱炭素社会対応)								
花尾	3号棟	2	W造	S60	—	R8				LED改修(脱炭素社会対応)								
花尾	4号棟	2	W造	S60	—	R8				LED改修(脱炭素社会対応)								
花尾	5号棟	2	W造	S60	—	R8				LED改修(脱炭素社会対応)								
花尾	6号棟	2	W造	S61	—	R8				LED改修(脱炭素社会対応)								
花尾	7号棟	2	W造	S61	—	R8				LED改修(脱炭素社会対応)								
花尾(第二)	1号棟	2	W造	H14	—	R8												
花尾(第二)	2号棟	2	W造	H14	—	R8												
花尾(第二)	3号棟	2	W造	H14	—	R8												
花尾(第二)	4号棟	2	W造	H14	—	R8												
花尾(第二)	5号棟	2	W造	H14	—	R8												
花尾南迫	1号棟	6	RC造	H23	R9	R8												
花尾南迫	2号棟	4	RC造	H23	R9	R8												
喜入	1号棟	3	W造	H22	—	R8												
喜入	2号棟	2	W造	H22	—	R8												
喜入	3号棟	2	W造	H22	—	R8												
喜入	4号棟	3	W造	H22	—	R8												
瀬々串	1号棟	2	W造	H24	—	R8												
瀬々串	2号棟	3	W造	H24	—	R8												
瀬々串	3号棟	4	RC造	H6	R8	R8											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 地域保 賃貸住宅 (公営住宅) 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 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			
中名	1号棟	4	RC造	H5	R8	R8	外壁(安全性確保)											428	
一倉	1A号棟	4	CB造	S55	-	R8											外壁(安全性確保)		
一倉	2B号棟	4	RC造	S60	-	R8													
一倉	3B号棟	4	RC造	S61	-	R8													
一倉	4C号棟	4	RC造	H9	R8	R8				外壁(長寿命)								538	
一倉	5D号棟	2	W造	H11	-	R8													
一倉	6E号棟	2	W造	H14	-	R8													
前之浜	1A号棟	3	CB造	S57	-	R8											外壁(安全性確保)		
前之浜	2A号棟	3	CB造	S57	-	R8											外壁(安全性確保)		
前之浜	3A号棟	2	RC造	S59	-	R8											外壁(安全性確保)	167	
前之浜	4B号棟	4	RC造	H8	R8	R8				外壁(長寿命)								504	
前之浜	5C号棟	2	W造	H12	-	R8													
前之浜	6D号棟	2	W造	H15	-	R8													
生見	1A号棟	4	CB造	S56	-	R8													
生見	2A号棟	2	CB造	S56	-	R8													
生見	3A号棟	2	RC造	S59	-	R8													
生見	4B号棟	4	RC造	H7	R8	R8				外壁(長寿命)								505	
生見	5C号棟	2	W造	H10	-	R8													
生見	6D号棟	2	W造	H13	-	R8													
ラメール中名	1号棟	2	RC造	H16	-	R8				外壁(長寿命)								屋上防水(長寿命)	232
ラメール中名	2号棟	3	RC造	H16	-	R8				外壁(長寿命)								屋上防水(長寿命)	347
ラメール中名	3号棟	2	RC造	H18	-	R8								外壁(長寿命)			屋上防水(長寿命)	215	
ラメール中名	4号棟	3	RC造	H18	-	R8								外壁(長寿命)			屋上防水(長寿命)	323	
ラメール中名	5号棟	2	W造	H25	-	R8													
ラメール中名	6号棟	2	W造	H25	-	R8													
ラメール中名	7号棟	3	W造	H25	-	R8													
ラメール中名	8号棟	2	W造	H25	-	R8													
ラメール中名	9号棟	3	W造	H25	-	R8													
ラメール中名	10号棟	3	W造	H25	-	R8													

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 公営住宅 賃貸住宅 (公営住宅) 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		
西田	1号棟	47	RC造	S47	R9	R8						LED改修 (脱炭素社会対応)		外壁(長寿命)					2,402	
西田	2号棟	4	RC造	H10	R9	R8					外壁(長寿命)	LED改修 (脱炭素社会対応)							514	
西田	3号棟	3	RC造	H10	—	R8					外壁(長寿命)	LED改修 (脱炭素社会対応)							386	
日当平 (改良)	改良号棟	40	RC造	S48	R9	R8					LED改修 (脱炭素社会対応)								1,902	
三和	21号棟	70	RC造	H15	R8	R8								外壁(長寿命)					9,870	
三和	22号棟	40	RC造	H16	R8	R8					外壁(長寿命)								4,752	
三和	23号棟	56	RC造	H18	R8	R8									外壁(長寿命)				6,988	
三和	24号棟	56	RC造	H20	R8	R8														
三和	25号棟	42	RC造	H23	R8	R8														
三和	26号棟	24	RC造	H24	R8	R8														
三和	27号棟	30	RC造	H26	R8	R8														
ツインハウス南林寺	1号棟	60	RC造	H5	R9	R8														
ツインハウス南林寺	2号棟	58	RC造	H8	R9	R8														

【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 公営住宅 賃貸住宅 (公営住宅) 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			
下荒田	1号棟	25	RC造	H9	R9	R8					外壁(長寿命)									3,366	
松浦	1号棟	1	W造	H9	—	R8															
松浦	3号棟	1	W造	H10	—	R8															
西白浜	1号棟	1	W造	H8	—	R8															
東白浜	4号棟	1	W造	H10	—	R8															

【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 公営住宅 賃貸住宅 (公営住宅) 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			
松浦	2号棟	1	W造	H9	—	R8															
西白浜	2号棟	1	W造	H8	—	R8															
東白浜	1号棟	1	W造	H9	—	R8															
東白浜	2号棟	1	W造	H9	—	R8															
東白浜	3号棟	1	W造	H9	—	R8															

【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	R8	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	R8	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	R8	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	R8	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	R8	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	R8	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	R8	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	R8	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	R8	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	R8	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	R8	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	R8	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	R8	R11	6,954	22戸建設 造成・駐車場整備共
中尾	1	4	CB造	S57	—	R8	R11		藤野へ集約
西道	1	4	CB造	S59	—	R8	R11		藤野へ集約

7. 長寿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 特定公共賃貸住宅 地域賃貸（公営準拠） 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	S53	R9	R8													
辻ヶ丘	集会所（2）	H23	R9	R8													外壁（長寿命） 屋根防水（長寿命）
天神山	集会所	H4	R9	R8													
西伊敷（第一）	集会所	S53	R9	R8													
西伊敷（第三）	集会所	H11	R9	R8													
日当平	集会所	S59	R9	R8													
真砂本町	集会所	S52	R9	R8													
宇宿	集会所	H7	R10	R8													
宇宿（一丁目）	集会所	S62	R10	R8													
三和	集会所	H16	-	R8													
紫原（A）	集会所	S61	-	R8													LED改修（取扱業社 換対応）
紫原（A）	集会所（2）	S51	R10	R8													LED改修（取扱業社 換対応）
紫原（B）	集会所	S51	R10	R8													外壁（長寿命） 屋根防水（長寿命） LED改修（取扱業社 換対応）
紫原（C）	集会所	S61	R10	R8													LED改修（取扱業社 換対応）
紫原（D）	集会所	S63	R10	R8													LED改修（取扱業社 換対応）
武岡（第二）	集会所	S51	R10	R8													
武岡（第三）	集会所	S52	R10	R8													
武岡（第三）	集会所（2）	S53	R10	R8													
桜ヶ丘	集会所	S54	R8	R8													
星ヶ峯（第一）	集会所	S55	R8	R8													LED改修（取扱業社 換対応）
星ヶ峯（第二）	集会所	S56	R8	R8													外壁（長寿命） 屋根防水（長寿命）
星ヶ峯（第三）	集会所	S57	R8	R8													LED改修（取扱業社 換対応）
星ヶ峯（第四）	集会所	S58	R8	R8													外壁（長寿命） 屋根防水（長寿命）
星ヶ峯（第五）	集会所	S61	R8	R8													外壁（長寿命） 屋根防水（長寿命）
幅池新町	集会所	S55	R8	R8													LED改修（取扱業社 換対応）
皇徳寺（第一）	集会所	S62	R8	R8													LED改修（取扱業社 換対応）
皇徳寺（第二）	集会所	H2	R8	R8													LED改修（取扱業社 換対応）
花野	集会所	H2	R9	R8													外壁（長寿命） 屋根防水（長寿命）
柏原	集会所	S62	R8	R8													LED改修（取扱業社 換対応）
御所下	集会所	H1	R8	R8													LED改修（取扱業社 換対応）
錦江台（第一）	集会所	S54	R8	R8													
錦江台（第二）	集会所	H10	R8	R8													外壁（長寿命） 屋根防水（長寿命）
下荒田	集会所	H9	R9	R8													外壁（長寿命） 屋根防水（長寿命）
袴腰	集会所	S63	-	R8													外壁（長寿命） 屋根防水（長寿命）
屋村台	集会所	H3	R9	R8													LED改修（取扱業社 換対応）
賦台	集会所	H5	R10	R8													外壁（長寿命） 屋根防水（長寿命）
ラメル中名	集会所	H15	-	R8													外壁（長寿命） 屋根防水（長寿命）
武岡（第一）	集会所	-	R10	R10													新設
西伊敷（第二）	集会所	-	R12	R11													新設