

# 日置市公営住宅等長寿命化計画

令和5年1月

鹿児島県 日置市

# 目次

1. 公営住宅等長寿命化計画の背景と目的 .....	1
2. 計画期間.....	1
3. 公営住宅等の状況 .....	1
(1) 人口・世帯・住宅ストックの状況.....	1
(2) 市営住宅の管理状況 .....	6
(3) 市営住宅入居者の状況.....	9
(4) 市営住宅の目標管理戸数の目安 .....	11
4. 長寿命化に関する基本方針.....	12
(1) ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する基本方針 .....	12
(2) 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針.....	12
5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定 .....	13
(1) 対象.....	13
(2) 事業手法の選定.....	14
6. 点検の実施方針.....	20
7. 計画修繕の実施方針.....	20
8. 改善事業の実施方針.....	20
(1) 改善事業の実施方針 .....	20
(2) 改善事業の実施住宅 .....	22
9. 建替事業の実施方針.....	22
(1) 建替事業の実施方針 .....	22
(2) 建替事業の実施住宅 .....	22
10. 用途廃止の実施方針.....	23
(1) 用途廃止の実施方針 .....	23
(2) 用途廃止の時期.....	23
(3) 用途廃止後の跡地活用.....	23
(4) 用途廃止の実施住宅 .....	24
11. 長寿命化のための事業実施予定一覧 .....	25
(1) 計画修繕・改善事業の実施予定一覧.....	25
(2) 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧.....	31
(3) 共同施設に係る事業の実施予定一覧.....	31
12. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出 .....	32
(1) ライフサイクルコスト算出の考え方.....	32
(2) 算出結果.....	32

## 1. 公営住宅等長寿命化計画の背景と目的

公営住宅は、真に住宅に困窮する世帯（住宅確保要配慮者など）に対する住宅セーフティネットを構築する「核」として、良質な住宅供給と良好な住環境の提供を目指して整備が進められてきました。今後とも、これらの公営住宅ストックを活用し、将来にわたって安全で快適な住まいを確保していくことが求められています。

これまで、平成 25 年 3 月に「日置市公営住宅等長寿命化計画」を策定（平成 29 年度に改定）し、建替や個別改善などの事業を実施してきましたが、財政事情が逼迫するなか、今後とも長期的な視点に立った市営住宅の需要を見据えつつ、市営住宅ストックを効率的・効果的にマネジメントしていくことが求められています。

一方、国においては平成 28 年 8 月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を改定し、点検の実施方針、計画修繕の実施方針などを新たに定めることとしたほか、点検、データ管理、計画修繕、事業手法の選定、LCC（ライフサイクルコスト）の算定などの見直しが行われています。

このようなことから、本計画は、長寿命化を図るべき市営住宅の状況を的確に把握し、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に基づき、予防保全的な観点から適切な修繕・改善、長寿命化のための維持管理などに係る計画を定め、建替や改善の効率化かつ効果的な事業プログラムを策定することで、ライフサイクルコストの縮減と事業量の平準化を図ることを目的としています。

## 2. 計画期間

本計画は、平成 29 年度に改定した計画の残り期間（令和 5 年度～令和 9 年度）を見直すとともに、新たに 5 年間で追加し、計画期間を令和 5 年度～令和 14 年度の 10 年間とします。

また、社会・経済状況を勘案し、必要に応じて 5 年後に計画を見直すこととします。

計画期間：令和 5 年度（2023 年度）～令和 14 年度（2032 年度）
---

## 3. 公営住宅等の状況

### （1）人口・世帯・住宅ストックの状況

#### ① 人口・世帯数の推移

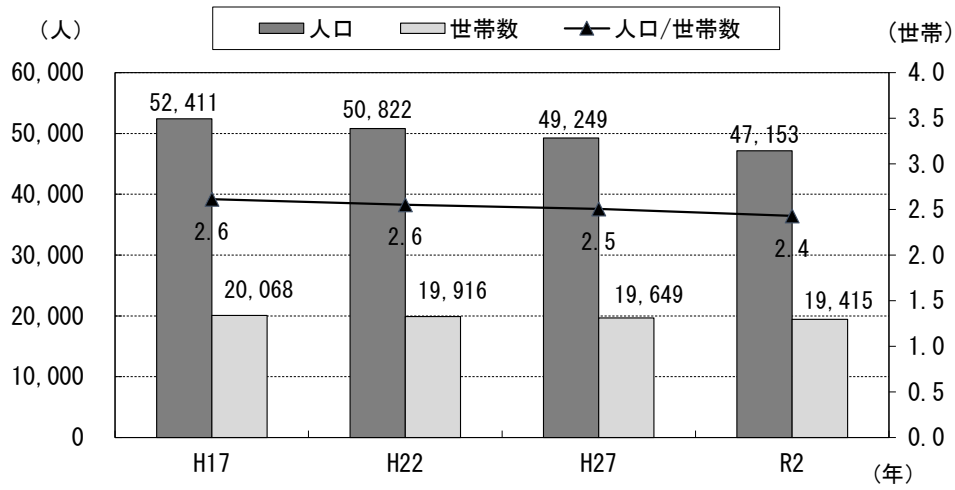
令和 2 年国勢調査によると、本市の令和 2 年 10 月 1 日現在の人口は 47,153 人、世帯数は 19,415 世帯、平均世帯人数は 2.4 人/世帯となっています。

人口の増減率をみると、平成 27 年に比べ 2,096 人減少しています。

年齢別にみると、15 歳未満人口は、6,134 人（総人口の 13.0%）、15～64 歳人口は 24,323 人（総人口の 51.6%）、65 歳以上人口は 16,626 人（総人口の 35.3%）となっており、高齢化率（65 歳以上人口の総人口に占める割合）が年々高くなっています。

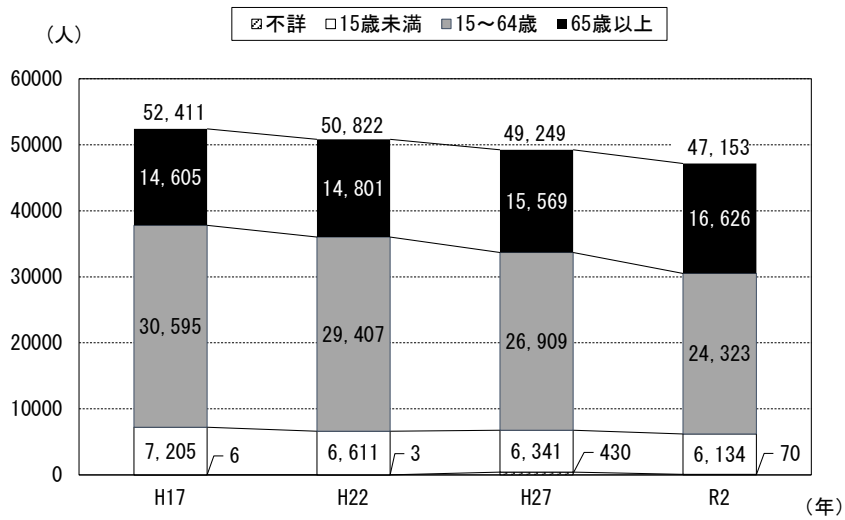
人口・世帯数・世帯人数の推移（日置市）

（資料：国勢調査）



日置市の年齢3区分別の人口推移

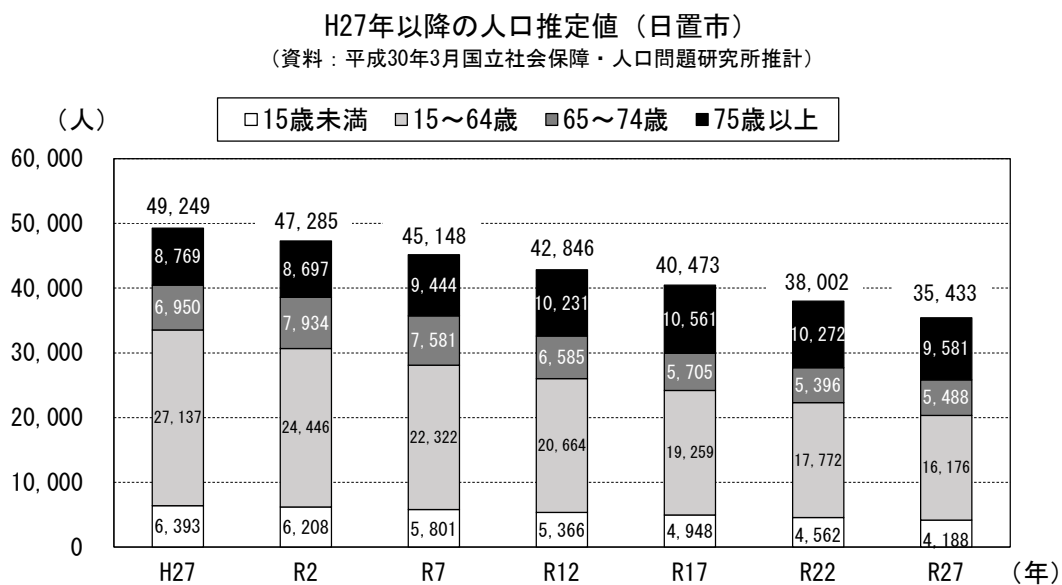
（資料：国勢調査）



区分	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
総人口	52,411	50,822	49,249	47,153
65歳以上	14,605 (27.9%)	14,801 (29.1%)	15,569 (31.6%)	16,626 (35.3%)
15～64歳	30,595 (58.4%)	29,407 (57.9%)	26,909 (54.6%)	24,323 (51.6%)
15歳未満	7,205 (13.7%)	6,611 (13%)	6,341 (12.9%)	6,134 (13%)
不詳	6 (0%)	3 (0%)	430 (0.9%)	70 (0.1%)

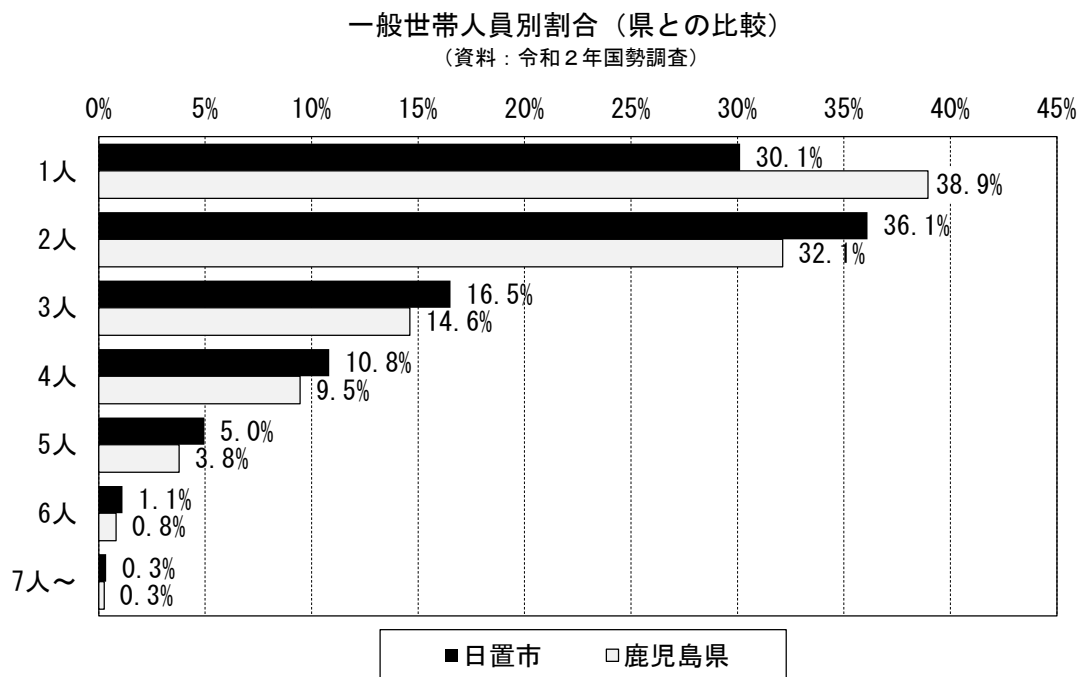
## ② 将来人口

平成 27 年国勢調査結果に基づく国立社会保障・人口問題研究所によると、令和 27 年の人口は 35,433 人になると推計されています。



## ③ 世帯の状況

世帯人員別世帯割合をみると、2人以下の世帯が多く、全体の6割以上を占めています。また、鹿児島県と比較すると、本市は1人世帯の割合が低くなっています。



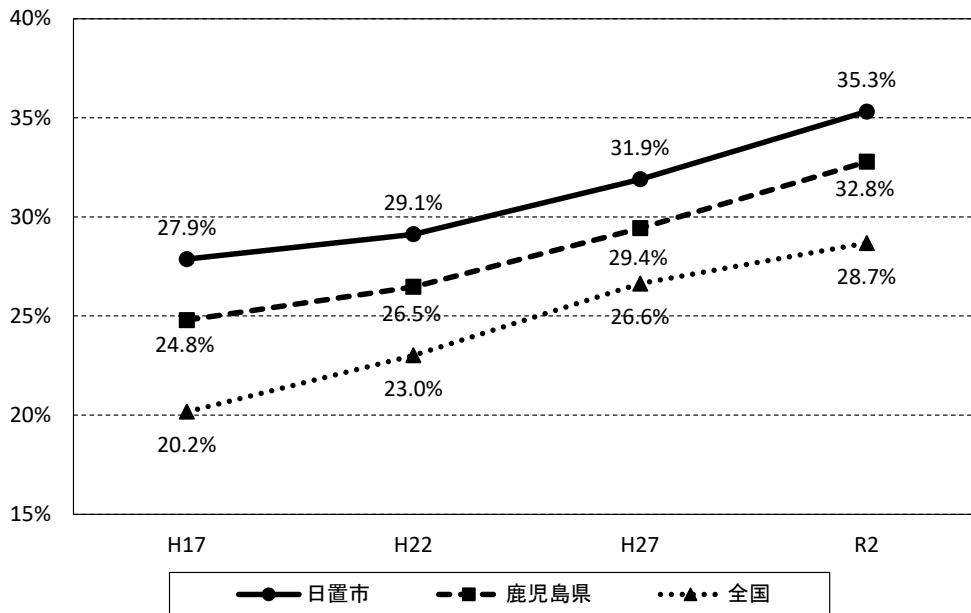
#### ④ 高齢化率

令和2年国勢調査によると、日置市の高齢化率は35.3%で、鹿児島県と比べて2.5ポイント、国と比べて6.6ポイント程度高くなっています。

また、国立社会保障・人口問題研究所の推計値によると、今後、日置市の人口が減少していきななかで令和27年には高齢化率が42.5%まで増加していく予測となっています。

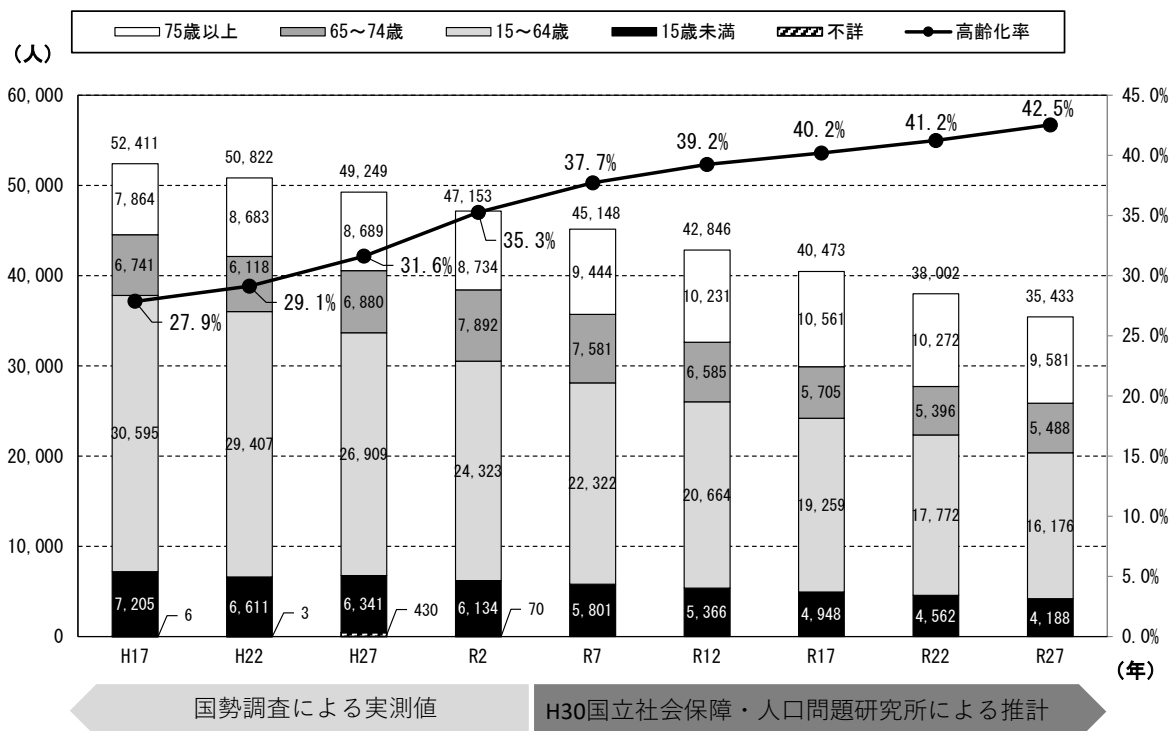
高齢化率の推移(国、県との比較)

(資料:国勢調査)



人口・高齢者率の推移

(資料:国勢調査、平成30年3月国立社会保障・人口問題研究所推計)



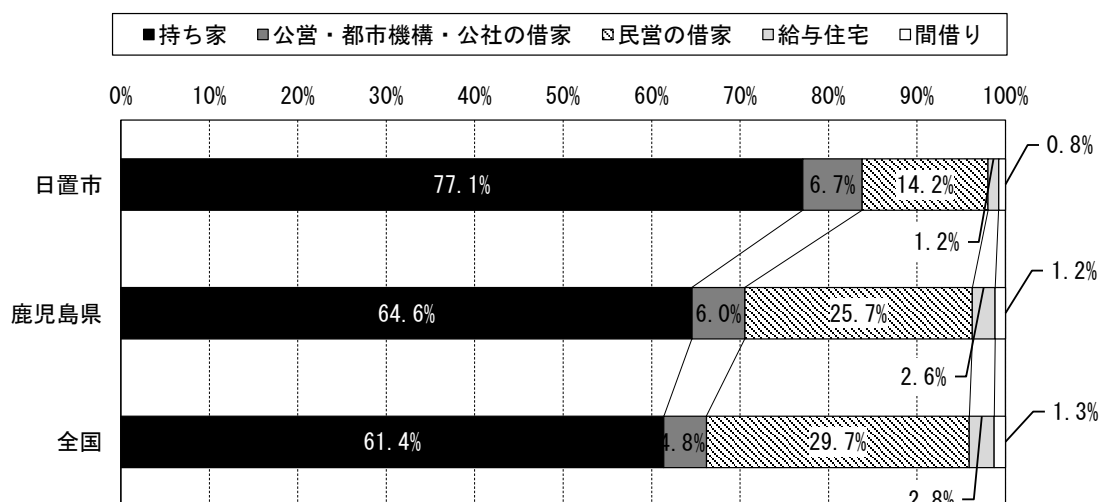
### ⑤ 住宅の所有関係別世帯数

令和2年の住宅に住む一般世帯の住宅所有関係別割合をみると、持ち家の割合は77.1%で全国と鹿児島県に比べて高くなっています。また、公営・都市機構・公社の借家（以下、「公的借家」という。）の割合が6.7%で鹿児島県（6.0%）、全国（4.8%）と比べて高い一方、民間の借家の割合は14.2%で、鹿児島県（25.7%）、全国（29.7%）に比べ低くなっています。

平成17年からの住宅の所有関係別割合の推移をみると、持ち家の割合がやや減少し、民間の借家の割合が増えています。

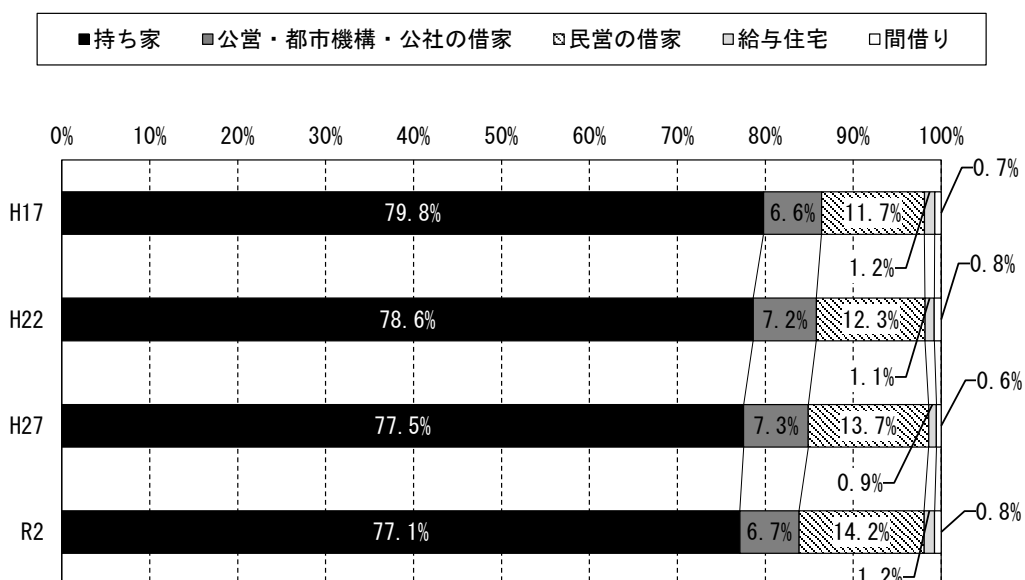
住宅の所有関係別割合

（資料：令和2年国勢調査）



住宅の所有関係別割合の推移（日置市）

（資料：令和2年国勢調査）



注）国勢調査では一般世帯について、住居を「住宅」と「住宅以外（＝寮・住居以外の建物等）」に区分している。また、住宅に居住する一般世帯の住宅の所有の関係を、「持ち家」、「公営・都市機構・公社の借家」、「民間の借家」、「給与住宅」、「間借り」に区分している。

## (2) 市営住宅の管理状況

### ① 種類別・地域別の管理戸数

令和5年3月見込みの市営住宅は、合計1,105戸あります。市営住宅の内訳は、公営住宅1,048戸、特公賃住宅12戸、一般住宅45戸となっています。地域別にみると、伊集院地域が一番多く、4割近くを占めています。

種類別・地域別管理戸数

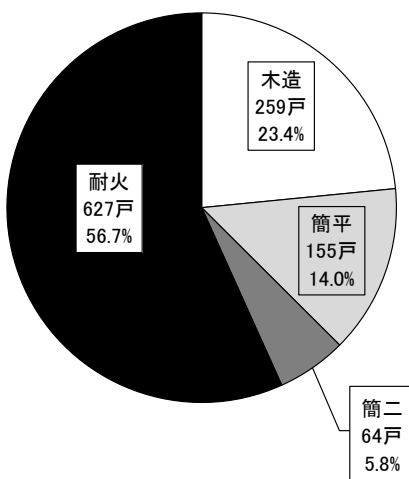
令和5年3月見込み

種類	東市来	伊集院	日吉	吹上	総計	
公営住宅	264	407	186	191	1,048	94.8%
特公賃住宅	0	0	8	4	12	1.1%
一般住宅	6	0	1	38	45	4.1%
総計	270	407	195	233	1,105	100.0%
	24.4%	36.8%	17.6%	21.1%	100.0%	

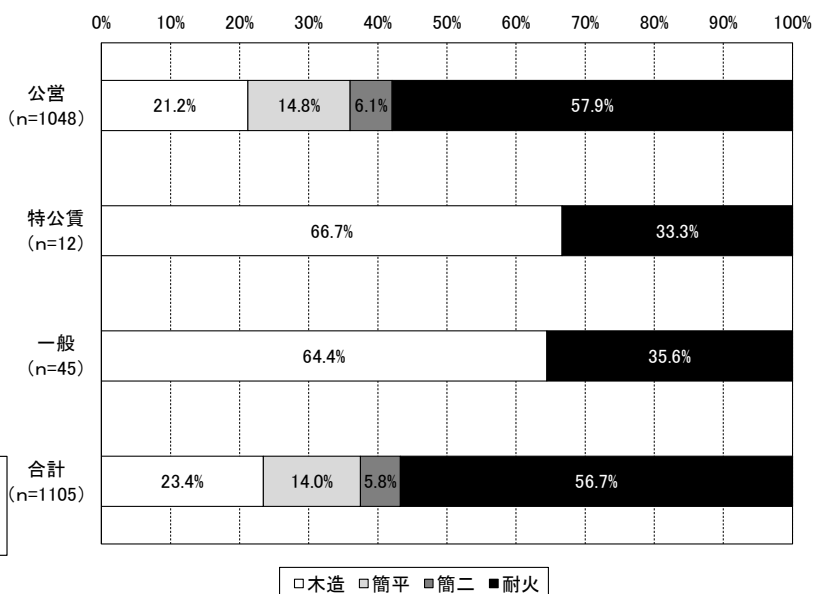
### ② 構造別の管理戸数

構造別でみると、耐火構造が56.7%と最も多く、次いで木造が23.4%と多くなっています。住宅種類別でみると、公営住宅の5割以上が耐火構造であり、特公賃住宅と一般住宅は、6割以上が木造となっています。

構造別管理戸数(N=1,105)  
(資料:日置市)



構造別戸数割合(住宅種類別)(N=1,105)  
(資料:日置市)





### ③ 住戸専用面積別の管理戸数

住戸専用面積別で見ると、70㎡以上が65.4%と最も多く、次いで60～70㎡未満が22.0%となっています。

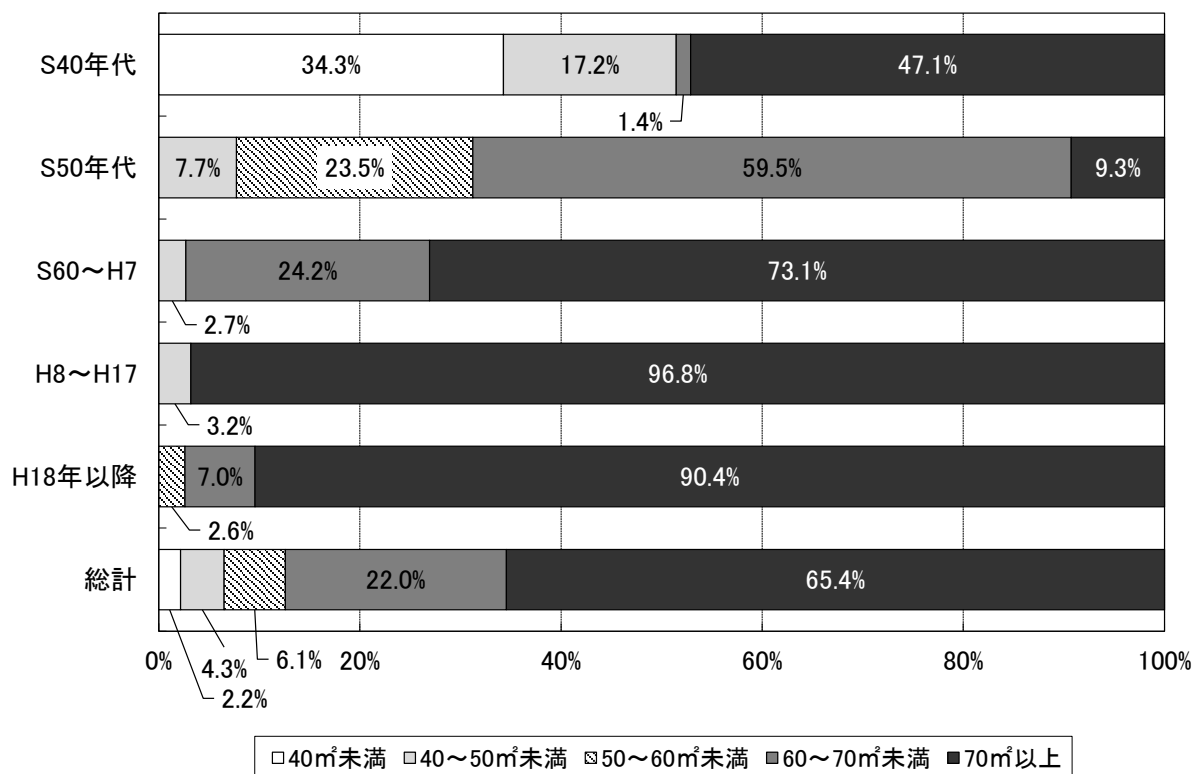
昭和40年代には70㎡以上の住宅と40㎡未満の住宅が多く建てられていましたが、平成18年以降では70㎡以上の住宅が9割以上となっています。

建設年度別、床面積別の市営住宅管理戸数

令和5年3月見込み

	40㎡未満	40～50㎡未満	50～60㎡未満	60～70㎡未満	70㎡以上	総計
昭和40年代 (1965～1974年)	24戸	12戸	0戸	1戸	33戸	70戸
	34.3%	17.2%	0.0%	1.4%	47.1%	100.0%
昭和50年代 (1975～1984年)	0戸	20戸	61戸	154戸	24戸	259戸
	0.0%	7.7%	23.5%	59.5%	9.3%	100.0%
昭和60年～平成7年 (1985～1994年)	0戸	8戸	0戸	72戸	217戸	297戸
	0.0%	2.7%	0.0%	24.2%	73.1%	100.0%
平成8年～平成17年 (1995～2004年)	0戸	8戸	0戸	0戸	241戸	249戸
	0.0%	3.2%	0.0%	0.0%	96.8%	100.0%
平成18年～ (2006年～)	0戸	0戸	6戸	16戸	208戸	230戸
	0.0%	0.0%	2.6%	7.0%	90.4%	100.0%
総計	24戸	48戸	67戸	243戸	723戸	1105戸
	2.2%	4.3%	6.1%	22.0%	65.4%	100.0%

建設年度別、床面積別の市営住宅管理戸数  
(令和5年3月見込み)

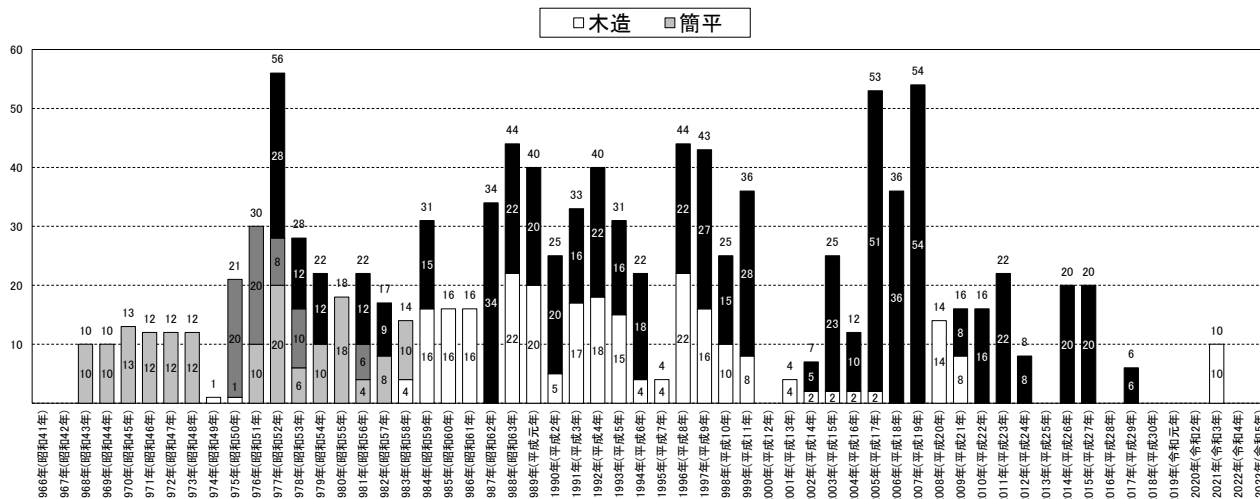


#### ④ 建設年度別の管理戸数

構造別建設年度別の市営住宅戸数をみると、昭和 50 年以降から市営住宅の建設が増加しており、昭和 52 年には 56 戸が建設され、最も多くなっています。また、平成 17 年、19 年にも 50 戸以上住宅の建設がされています。

昭和 59 年以降には、木造 254 戸、耐火構造 554 戸が建設されています。

構造別建設年度別の市営住宅戸数(日置市)



#### ⑤ 耐用年限経過状況

公営住宅法で定める耐用年限の経過状況をみると、市営住宅全体では、令和 5 年 3 月末見込みで、管理戸数の 51.4%が同制度上、建替可能となる耐用年限の 1/2 を経過し、そのうち耐用年限を経過しているものが管理戸数の 30.7%となっています。

構造別でみると、全ての簡平が耐用年限を経過し、老朽住宅の解消が課題となっています。令和 5 年 3 月見込みで、木造 227 戸、簡二 64 戸、耐火 122 戸が耐用年限の 1/2 を経過しており、計画期間内では木造 22 戸、耐火 183 戸が耐用年限の 1/2 を経過します。

市営住宅の耐用年限経過状況(令和5年3月見込み)

( )内の数字は構造別の耐用年限

	木造 (30年)		簡平 (30年)		簡二 (45年)		耐火 (70年)		計	
	戸数	管理戸数比	戸数	管理戸数比	戸数	管理戸数比	戸数	管理戸数比	戸数	管理戸数比
	公営住宅									
耐用年限の1/2を経過	190	85.6%	155	100.0%	64	100.0%	122	20.1%	531	50.7%
うち耐用年限を経過	116	52.3%	155	100.0%	48	75.0%	0	0.0%	319	30.4%
耐用年限の1/2を未経過	32	14.4%	0	0.0%	0	0.0%	485	79.9%	517	49.3%
計	222	100.0%	155	100.0%	64	100.0%	607	100.0%	1,048	100.0%
特公賃										
耐用年限の1/2を経過	8	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	8	66.7%
うち耐用年限を経過	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
耐用年限の1/2を未経過	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	4	100.0%	4	33.3%
計	8	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	4	100.0%	12	100.0%
一般										
耐用年限の1/2を経過	29	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	29	64.4%
うち耐用年限を経過	20	69.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	20	44.4%
耐用年限の1/2を未経過	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	16	100.0%	16	35.6%
計	29	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	16	100.0%	45	100.0%
合計										
耐用年限の1/2を経過	227	87.6%	155	100.0%	64	100.0%	122	19.5%	568	51.4%
うち耐用年限を経過	136	52.5%	155	100.0%	48	75.0%	0	0.0%	339	30.7%
耐用年限の1/2を未経過	32	12.4%	0	0.0%	0	0.0%	505	80.5%	537	48.6%
計	259	100.0%	155	100.0%	64	100.0%	627	100.0%	1,105	100.0%

### (3) 市営住宅入居者の状況

市営住宅入居者の状況は、令和4年5月時点の入居者管理台帳のデータをもとに算出したものです。サンプル数は全入居世帯で905世帯となっており、そのうち公営住宅が859世帯、特公賃住宅が7世帯、一般住宅が39世帯となっています。

#### ① 世帯人数

「1人」の割合が36.1%と最も高く、次いで「2人」(30.7%)が高く、2人以下世帯の割合が6割以上を占めています。

一方で、5人以上の世帯は56世帯(6.2%)となっています。

世帯人員別世帯数

	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	計
公営住宅	313	268	141	83	46	8	859
	36.4%	31.2%	16.4%	9.7%	5.4%	0.9%	100.0%
特公賃住宅	1	2	3	1	0	0	7
	14.3%	28.6%	42.9%	14.3%	0.0%	0.0%	100.0%
一般住宅	13	8	7	9	2	0	39
	33.3%	20.5%	17.9%	23.1%	5.1%	0.0%	100.0%
計	327	278	151	93	48	8	905
	36.1%	30.7%	16.7%	10.3%	5.3%	0.9%	100.0%

#### ② 世帯主年齢

世帯主の年齢を市営住宅全体でみると、「70歳以上」の世帯が28.8%と最も多くなっています。次いで「60歳代」が21.4%となっており、世帯主が50歳以上の世帯が6割以上を占めています。

世帯主年齢別世帯数

	29歳以下	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳以上	計
公営住宅	31	102	147	131	190	258	859
	3.6%	11.9%	17.1%	15.3%	22.1%	30.0%	100.0%
特公賃住宅	0	1	2	3	1	0	7
	0.0%	14.3%	28.6%	42.9%	14.3%	0.0%	100.0%
一般住宅	4	8	10	11	3	3	39
	10.3%	20.5%	25.6%	28.2%	7.7%	7.7%	100.0%
計	35	111	159	145	194	261	905
	3.9%	12.3%	17.6%	16.0%	21.4%	28.8%	100.0%

#### ③ 居住年数

居住年数を市営住宅全体でみると、「10～20年未満」の世帯が27.4%と最も高くなっており、次いで「5年未満」の世帯が25.1%、「20～30年未満」の世帯が21.7%を占めています。

居住年数別世帯数

	5年未満	5～10年未満	10～20年未満	20～30年未満	30年以上	計
公営住宅	203	111	236	193	116	859
	23.6%	12.9%	27.5%	22.5%	13.5%	100.0%
特公賃住宅	3	0	4	0	0	7
	42.9%	0.0%	57.1%	0.0%	0.0%	100.0%
一般住宅	21	7	8	3	0	39
	53.8%	17.9%	20.5%	7.7%	0.0%	100.0%
計	227	118	248	196	116	905
	25.1%	13.0%	27.4%	21.7%	12.8%	100.0%

#### ④ 収入基準（公営住宅のみ）

公営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより、国民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的としています。このようなことから、公営住宅の入居資格のひとつに「収入基準」があり、入居対象となる階層を定めています。

入居対象となる階層は、以下のとおりです。

- ・原則階層：収入分位が25%まで（政令月収が15万8千円以下）
- ・裁量階層：収入分位が25%～40%（政令月収が15万8千円超～21万4千円）

なお、裁量階層は、一定の高齢者（60歳以上）、小さな子どもがいる子育て世帯などを対象とし、地方公共団体の裁量により収入基準を引き上げることができるとされています。また、収入超過世帯は明け渡し努力義務が発生します。

各階層の内訳は、家賃算定との関連から下表のとおり1～8分位に細分化されていますが、現在入居している世帯の所得分布をみると、公営住宅の原則階層（1分位～4分位の合計）が84.9%、裁量世帯が7.8%、収入超過世帯が7.3%となっています。

さらに、1～8までの各分位別でみると、1分位が70.4%と大半を占めています。

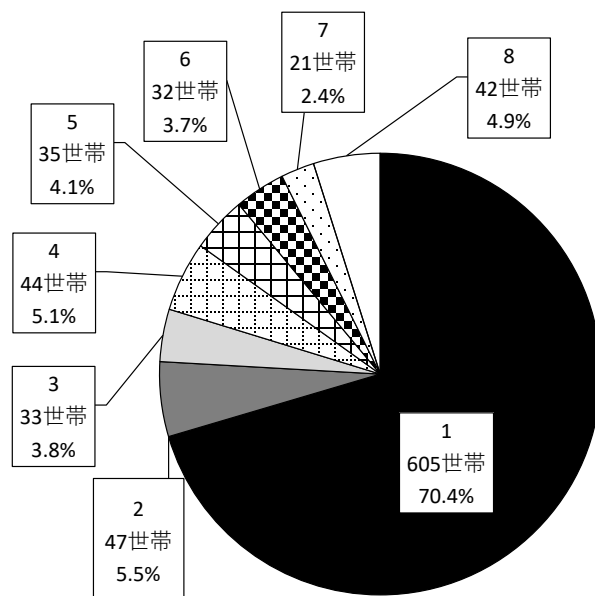
収入階層別世帯数（公営住宅）

収入階層	収入部位		政令月収		世帯数		構成比
			下限値	上限値	収入分位別	階層別小計	
原則	1	0～10.0%	0円	104,000円	605世帯	729世帯	84.9%
	2	10.0～15.0%	104,001円	123,000円	47世帯		
	3	15.0～20.0%	123,001円	139,000円	33世帯		
	4	20.0～25.0%	139,001円	158,000円	44世帯		
裁量	5	25.0～32.5%	158,001円	186,000円	35世帯	67世帯	7.8%
	6	32.5～40.0%	186,001円	214,000円	32世帯		
超過	7	40.0～50.0%	214,001円	259,000円	21世帯	63世帯	7.3%
	8	50.0%～	259,001円		42世帯		
計					859世帯	859世帯	100%

※収入分位8には未申告（11世帯）を含む

（資料：日置市 令和4年5月）

収入階層別世帯割合（公営のみ）（N=859）



## ⑤ 空き家の状況

令和4年4月1日時点の空き家数及び空き家率は下表のとおりです。政策空き家103戸を除く市営住宅の空き家数は102戸（10.2%）となっています。また、空き家となっている期間が5年以上の住戸が10戸（1.0%）あります。

### ■地域別の空き家率

令和4年4月1日時点

地域	住宅種別	棟数	戸数 ①	総空き家数 ②	政策 空き家 ③	政策空 き家を 除く空 き家数 ④=②-③	空き家の期間別空き家数				政策空 き家を 含む空 き家率 ②/①	政策空 き家を 除く空 き家率 ④/(①-③)	空き家の期間別空き家率			
							1年未満	1~3年 未満	3~5年 未満	5年以上			1年未満	1~3年 未満	3~5年 未満	5年以上
東市来	公営住宅	41	264	34	16	18	9	7	2	0	12.9%	7.3%	3.6%	2.8%	0.8%	0.0%
	一般住宅	1	6	3	0	3	0	1	2	0	50.0%	50.0%	0.0%	16.7%	33.3%	0.0%
	計	42	270	37	16	21	9	8	4	0	13.7%	8.3%	3.5%	3.1%	1.6%	0.0%
伊集院	公営住宅	67	407	76	51	25	17	8	0	0	18.7%	7.0%	4.8%	2.2%	0.0%	0.0%
	計	67	407	76	51	25	17	8	0	0	18.7%	7.0%	4.8%	2.2%	0.0%	0.0%
日吉	公営住宅	75	186	44	23	21	8	7	3	3	23.7%	12.9%	4.9%	4.3%	1.8%	1.8%
	特公賃住宅	3	8	3	0	3	0	0	1	2	37.5%	37.5%	0.0%	0.0%	12.5%	25.0%
	一般住宅	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	計	79	195	47	23	24	8	7	4	5	24.1%	14.0%	4.7%	4.1%	2.3%	2.9%
吹上	公営住宅	42	191	41	13	28	10	12	2	4	21.5%	15.7%	5.6%	6.7%	1.1%	2.2%
	特公賃住宅	2	4	2	0	2	0	0	1	1	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	25.0%	25.0%
	一般住宅	21	38	2	0	2	1	1	0	0	5.3%	5.3%	2.6%	2.6%	0.0%	0.0%
計	65	233	45	13	32	11	13	3	5	19.3%	14.5%	5.0%	5.9%	1.4%	2.3%	
合計		253	1,105	205	103	102	45	36	11	10	18.6%	10.2%	4.5%	3.6%	1.1%	1.0%

## (4) 市営住宅の目標管理戸数の目安

### ① 将来の公営住宅ストック量の推計

公営住宅を必要とする世帯数の算出にあたっては、国土交通省国土技術政策総合研究所が提供する住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【一般市版②】（2022年9月16日更新版）を利用しており、公営住宅の入居資格世帯数、要支援世帯数の推計結果は以下のとおりです。

	2020年 (R2)	2025年 (R7)	2030年 (R12)	2035年 (R17)	2040年 (R22)	2045年 (R27)
人口	47,285	45,148	42,846	40,473	38,002	35,433
a. 世帯数	19,068	18,260	17,449	16,387	15,200	14,068
b. 公営住宅の入居資格世帯数	2,343	2,258	2,173	2,055	1,921	1,794
(b/a)	12.3%	12.4%	12.5%	12.5%	12.6%	12.8%
c. 著しい困窮年収水準未満の世帯数	887	822	771	715	661	613
(c/a)	4.7%	4.5%	4.4%	4.4%	4.3%	4.4%
d. 特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果	485	471	454	430	403	376
I：著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	64	59	54	49	45	41
II：著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	197	185	175	164	152	142
III：著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	91	90	88	85	80	74
IV：著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	133	137	137	132	126	119

注) a～dは本計画における推計値

## ② 市営住宅の目標管理戸数の目安の設定

住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの推計結果等を踏まえて、計画期間末（令和 14 年度）の目標管理戸数の目安を下記のとおり設定します。

なお、一般住宅については、耐用年限の経過状況等に加えて、「日置市一般住宅の譲渡・廃止に関する指針（令和元年 12 月）」に基づき設定します。

### 市営住宅の目標管理戸数の目安

	現況管理戸数 (令和 4 年度末)	目標管理戸数の目安 (令和 14 年度末)	備考
公営住宅	1,048 戸	847 戸	201 戸の減
特公賃住宅	12 戸	12 戸	増減なし
一般住宅	45 戸	39 戸	6 戸の減
計	1,105 戸	898 戸	207 戸の減

## 4. 長寿命化に関する基本方針

### (1) ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する基本方針

修繕周期に先だって定期点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施を図ります。

#### ① 定期点検及び日常点検等によるストックの状況把握

本市では、建築基準法に基づく定期的な点検や小規模修繕対応など、日常業務の中で機会を捉えて適宜建築物・設備の状態を確認し、その結果を記録することとします。

また、点検結果をもとに必要に応じて次年度以降の修繕計画に組み込むものとします。

#### ② データベースの構築と履歴情報の蓄積

本市では、市営住宅の住宅別の所在地、戸数、その他の住宅情報や建設年度、構造、階数、住戸面積等の住棟・住戸の情報、修繕履歴等を有する「住宅カルテ」を作成しています。

上述した日常的な点検等で得た情報等については、必要に応じこの住宅カルテへ記録し、履歴情報の蓄積を行うとともに、効率的・効果的な修繕・維持管理に役立てることができるような仕組みを構築することを検討します。例えば、予防保全的な観点から、これまでの修繕履歴（築何年目にどのような修繕が必要となったか）から、今後各住宅・各住棟に生じることとなる劣化やそれに対応する修繕の内容や時期、費用等を予め想定しておくこと等が考えられます。

### (2) 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することにより公営住宅等の長寿命化を図ることとします。

具体的には下表の各部位について、仕様のグレードアップ等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによるライフサイクルコストの縮減を図ります。どのような長寿命化改善を実施するかは、自治体の判断に委ねられることから、個別の住宅の事情等を勘案し、決定することとします。

## 5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### (1) 対象

本市が管理する住宅のうち、公営住宅、特定公共賃貸住宅(以下、「特公賃住宅」という。)、一般住宅の3種類の住宅を対象とします。

本計画では、社会資本整備総合交付金の基幹事業の対象となる公営住宅、特公賃住宅について計画を定めることとします。なお、一般住宅については社会資本整備総合交付金の基幹事業の対象外ですが、市が管理するものであり、公営住宅、特公賃住宅同様、今後の維持管理などが課題となっていることから、本計画において、その計画を定めることとします。

#### ■本計画における住宅の種類

本市には、市営住宅（公営住宅、特公賃住宅、一般住宅）のほかに、県営住宅（公営住宅、特公賃住宅）があります。（以下の戸数は、令和5年3月見込み）

市営住宅 (1,105 戸) として、  
 公営住宅 (1,048 戸)  
 特公賃住宅 (12 戸)  
 一般住宅 (45 戸)

県営住宅 (477 戸) として、  
 公営住宅 (467 戸)  
 特公賃住宅 (10 戸)

#### ① 公営住宅

公営住宅法に基づき整備し管理運営する低所得者向けの賃貸住宅で、政令月収 15.8 万円以下の借家居住世帯で住宅に困窮している世帯を対象に供給するもの。

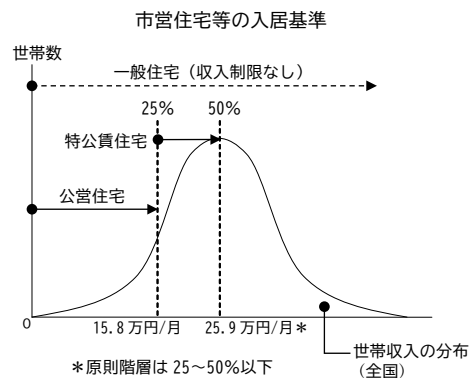
4人標準世帯年収 25%:約 450 万円

#### ② 特公賃住宅

中堅ファミリー層向けに供給している賃貸住宅で、月収 15.8 万円以上、25.9 万円以下の借家居住世帯を対象に供給するもの。

#### ③ 一般住宅

地域に定住し就労する者等の生活安定及び地域の活性化を図るための住宅で、市が建設または他の事業主体より移管を受けたもの。



## (2) 事業手法の選定

事業手法の選定フローによる判定結果は下表のとおりです。

※事業手法については、社会・経済状況を勘案し、計画期間内に変更する場合があります。

### 【公営住宅（特公賃住宅を含む）】

#### 東市来地域

住宅番号	小学校区	住宅名	棟番号、名称	階数	敷地面積 (㎡)	棟数	戸数	住戸専用面積 (㎡)	建設年度 (和暦)	建設年度 (西暦)	経過年数	構造	判定結果
1	上市来	梅木住宅	1・2号	1	672.95	1	2	62.16㎡	S61	1986	36	木造	用途廃止
2	上市来	上市来住宅	1号	2	2,521.00	1	6	73.36㎡	H23	2011	11	低耐	維持管理
			2号	2	2,521.00	1	4	73.36㎡	H24	2012	10	低耐	維持管理
3	上市来	荻住宅	1・2号	1	565.00	1	2	66.00㎡	S61	1986	36	木造	用途廃止
4	鶴丸	紙屋敷住宅	A	3	11,788.81	1	18	78.04㎡ /78.08㎡ /64.56㎡ /64.60㎡	H15	2003	19	中耐	維持管理
			B	3	11,788.81	1	18	78.04㎡ /78.08㎡ /64.60㎡	H17	2005	17	中耐	維持管理
			C	4	11,788.81	1	24	77.79㎡ /66.94㎡	H19	2007	15	中耐	維持管理
5	鶴丸	西之字都住宅	A	2	9,225.00	1	4	66.36㎡	S50	1975	47	簡二	建替
			B	2	9,225.00	1	4	66.36㎡	S50	1975	47	簡二	建替
			C	2	9,225.00	1	4	66.36㎡	S50	1975	47	簡二	建替
			D	2	9,225.00	1	4	66.36㎡	S50	1975	47	簡二	建替
			E	2	9,225.00	1	4	66.36㎡	S50	1975	47	簡二	建替
			F	2	9,225.00	1	4	66.36㎡	S51	1976	46	簡二	建替
			G	2	9,225.00	1	4	66.36㎡	S51	1976	46	簡二	建替
			H	2	9,225.00	1	4	66.36㎡	S51	1976	46	簡二	建替
			I	2	9,225.00	1	4	66.36㎡	S51	1976	46	簡二	建替
			J	2	9,225.00	1	4	66.36㎡	S51	1976	46	簡二	建替
			K	2	9,225.00	1	4	68.37㎡	S52	1977	45	簡二	建替
			L	2	9,225.00	1	4	68.37㎡	S52	1977	45	簡二	建替
			M	4	9,225.00	1	16	52.90㎡	S52	1977	45	中耐	改善
6	鶴丸	長里住宅	A	3	5,065.47	1	6	64.00㎡	S62	1987	35	中耐	改善
			B	3	5,065.47	1	6	64.00㎡	S62	1987	35	中耐	改善
			C	3	5,065.47	1	6	64.00㎡	S62	1987	35	中耐	改善
			D	2	5,065.47	1	8	71.40㎡	H1	1989	33	低耐	改善
7	湯田	キャナハイツ湯之元住宅	A	3	4,812.36	1	6	64.33㎡	H4	1992	30	中耐	維持管理
			B	4	4,812.36	1	8	50.05㎡ /61.11㎡	H4	1992	30	中耐	維持管理
			C	4	4,812.36	1	8	50.05㎡ /61.11㎡	H4	1992	30	中耐	維持管理
			D	4	4,812.36	1	16	50.05㎡ /61.11㎡ /64.33㎡	H5	1993	29	中耐	維持管理
			E	3	4,812.36	1	6	64.33㎡	H6	1994	28	中耐	維持管理
8	湯田	向湯田住宅	A	2	2,412.37	1	8	64.00㎡	H2	1990	32	低耐	改善
			B	2	2,412.37	1	4	71.40㎡	H3	1991	31	低耐	改善
9	湯田	皆田住宅	1・2号	1	481.94	1	2	61.07㎡	S58	1983	39	木造	用途廃止
10	伊作田	グリーンハイツ蓬莱住宅	1号	2	2,104.57	1	10	96.97㎡	H26	2014	8	低耐	維持管理
11	伊作田	マリントウン江口住宅	1・2・3・5・6・7号	3	1536.51 (玉田一般住宅と同敷地)	1	6	65.80㎡ /69.20㎡	H8	1996	26	中耐	維持管理
12	伊作田	伊作田住宅	5・6号	1	1,546.70	1	2	62.16㎡	S61	1986	36	木造	用途廃止
			7・8・9・10号	2	1,546.70	1	4	64.00㎡	S63	1988	34	低耐	改善
13	美山	美山住宅	1・2・3・5・6・7号	3	727.61	1	6	64.00㎡	S63	1988	34	中耐	改善
14	美山	美山植木山住宅	1・2号	2	941.72	1	2	67.08㎡	S58	1983	39	木造	用途廃止
			3・5号	2	941.72	1	2	67.71㎡	S59	1984	38	木造	用途廃止
15	美山	美山ハイツ住宅	1号	2	1,996.00	1	6	74.85㎡	H26	2014	8	低耐	維持管理
			2号	2	1,996.00	1	4	74.85㎡	H26	2014	8	低耐	維持管理

計 41 264



伊集院地域

住宅番号	小学校区	住宅名	棟番号、名称	階数	敷地面積 (㎡)	棟数	戸数	住戸専用面積 (㎡)	建設年度 (和暦)	建設年度 (西暦)	経過年数	構造	判定結果
16	伊集院	八久保上住宅	166~169号	1	5,264.50	1	4	37.41㎡	S46	1971	51	簡平	用途廃止
			170~173号	1	5,264.50	1	4	37.41㎡	S46	1971	51	簡平	用途廃止
			174~177号	1	5,264.50	1	4	37.41㎡	S46	1971	51	簡平	用途廃止
			178~181号	1	5,264.50	1	4	38.30㎡	S47	1972	50	簡平	用途廃止
			182~185号	1	5,264.50	1	4	38.30㎡	S47	1972	50	簡平	用途廃止
			186~189号	1	5,264.50	1	4	38.30㎡	S47	1972	50	簡平	用途廃止
			190~194号	1	5,264.50	1	5	40.79㎡	S48	1973	49	簡平	用途廃止
			195~198号	1	5,264.50	1	4	40.79㎡	S48	1973	49	簡平	用途廃止
17	伊集院	八久保下住宅	199~201号	1	5,264.50	1	3	40.79㎡	S48	1973	49	簡平	用途廃止
			133~136号	1	5,177.39	1	4	32.43㎡	S43	1968	54	簡平	用途廃止
			137~138号	1	5,177.39	1	2	32.43㎡	S43	1968	54	簡平	用途廃止
			139~142号	1	5,177.39	1	4	37.41㎡	S43	1968	54	簡平	用途廃止
18	伊集院	小諏訪原住宅	1号	3	5,177.39	1	12	60.71㎡	S52	1977	45	中耐	改善
			2号	3	5,177.39	1	12	62.76㎡	S53	1978	44	中耐	改善
			3号	3	5,177.39	1	12	62.76㎡	S54	1979	43	中耐	改善
19	飯牟礼	飯牟礼東住宅	1号	4	3,589.20	1	16	72.42㎡	S62	1987	35	中耐	維持管理
			2号	3	3,589.20	1	12	72.42㎡	S63	1988	34	中耐	維持管理
			1号	1	3,866.50	1	2	75.81㎡	H13	2001	21	木造	維持管理
			2号	1	3,866.50	1	2	75.81㎡	H13	2001	21	木造	維持管理
			3号	1	3,866.50	1	2	75.81㎡	H14	2002	20	木造	維持管理
			4号	1	3,866.50	1	2	75.81㎡	H15	2003	19	木造	維持管理
20	飯牟礼	飯牟礼住宅	5号	1	3,866.50	1	2	75.81㎡	H16	2004	18	木造	維持管理
			6号	1	3,866.50	1	2	75.81㎡	H17	2005	17	木造	維持管理
			甲1・3号	1	2,072.00	1	2	61.07㎡	S59	1984	38	木造	用途廃止
			甲2・4号	1	2,072.00	1	2	61.07㎡	S59	1984	38	木造	用途廃止
			甲5・7号	1	2,072.00	1	2	61.07㎡	S60	1985	37	木造	用途廃止
21	伊集院	前田平住宅	甲6・8号	1	2,072.00	1	2	61.07㎡	S60	1985	37	木造	用途廃止
			1号	4	6,947.86	1	8	91.62㎡	H8	1996	26	中耐	維持管理
			2号	4	6,947.86	1	8	91.62㎡	H8	1996	26	中耐	維持管理
			3号	4	6,947.86	1	16	82.82㎡ /88.12㎡	H9	1997	25	中耐	維持管理
22	伊集院	新宮住宅	4号	4	6,947.86	1	24	78.19㎡ /85.73㎡	H11	1999	23	中耐	維持管理
			1号	3	7,546.55	1	18	79.32㎡ /88.96㎡	H18	2006	16	中耐	維持管理
			2号	3	7,546.55	1	18	79.32㎡ /88.96㎡	H19	2007	15	中耐	維持管理
			3号	2	7,546.55	1	6	89.22㎡	H20	2008	14	木造	維持管理
23	伊集院	朝日ヶ丘住宅	4号	2	7,546.55	1	8	77.32㎡	H20	2008	14	木造	維持管理
			501~502号	1	3,418.18	1	2	32.43㎡	S44	1969	53	簡平	用途廃止
			503~506号	1	3,418.18	1	4	32.43㎡	S44	1969	53	簡平	用途廃止
			507~511号	1	3,418.18	1	5	34.10㎡	S45	1970	52	簡平	用途廃止
			512~515号	1	3,418.18	1	4	37.41㎡	S44	1969	53	簡平	用途廃止
			516~519号	1	3,418.18	1	4	37.41㎡	S45	1970	52	簡平	用途廃止
24	伊集院	中園住宅	520~523号	1	3,418.18	1	4	37.41㎡	S45	1970	52	簡平	用途廃止
			1号	3	5,077.20	1	18	80.80㎡ /96.96㎡	H17	2005	17	中耐	維持管理
			2号	3	5,077.20	1	18	84.45㎡ /98.45㎡	H18	2006	16	中耐	維持管理
25	伊集院	郡住宅	3号	3	5,077.20	1	12	85.94㎡ /99.98㎡	H19	2007	15	中耐	維持管理
			1号	2	1,652.32	1	6	76.01㎡ /77.21	H6	1994	28	低耐	維持管理
26	土橋	土橋甲住宅	2号	2	1,652.32	1	6	73.34㎡ /74.03㎡	H6	1994	28	低耐	維持管理
			甲1・2号	1	2,020.98	1	2	61.07㎡	S60	1985	37	木造	用途廃止
27	土橋	土橋ホテル住宅	甲3・4号	1	2,020.98	1	2	61.07㎡	S60	1985	37	木造	用途廃止
			1号	2	1,906.00	1	6	94.73㎡	H27	2015	7	低耐	維持管理
28	土橋	中川住宅	2号	2	1,906.00	1	4	97.01㎡	H27	2015	7	低耐	維持管理
			1号	1	3,794.00	1	2	75.81㎡	H8	1996	26	木造	維持管理
			2号	1	3,794.00	1	2	75.81㎡	H8	1996	26	木造	維持管理
			3号	1	3,794.00	1	2	75.81㎡	H9	1997	25	木造	維持管理
			4号	1	3,794.00	1	2	75.81㎡	H10	1998	24	木造	維持管理
29	伊集院北	下神殿住宅	5号	1	3,794.00	1	2	75.81㎡	H11	1999	23	木造	維持管理
			1号	3	2,643.99	1	12	72.42㎡	H2	1990	32	中耐	改善
30	妙円寺	ウッドタウン妙円寺住宅	2号	3	2,643.99	1	12	73.94㎡	H3	1991	31	中耐	改善
			1~3号	2	3,927.44	1	3	69.68㎡	S63	1988	34	木造	維持管理
			4~6号	2	3,927.44	1	3	69.68㎡	S63	1988	34	木造	維持管理
			7~8号	2	3,927.44	1	2	67.20㎡	S63	1988	34	木造	維持管理
			9~10号	2	3,927.44	1	2	69.68㎡	S63	1988	34	木造	維持管理
			11~12号	2	3,927.44	1	2	70.51㎡	H1	1989	33	木造	維持管理
			13~14号	2	3,927.44	1	2	70.51㎡	H1	1989	33	木造	維持管理
31	妙円寺	トリアーデ妙円寺住宅	15~17号	2	3,927.44	1	3	70.51㎡	H1	1989	33	木造	維持管理
			18~20号	2	3,927.44	1	3	70.51㎡	H1	1989	33	木造	維持管理
31	妙円寺	トリアーデ妙円寺住宅	101~105、201~206号	2	5,454.97	1	11	116.24㎡ /119.24㎡	H9	1997	25	低耐	維持管理
			106~109、207~211号	2	5,454.97	1	9	116.27㎡ /119.27㎡	H10	1998	24	低耐	維持管理

計 67 407

日吉地域

住宅番号	小学校区	住宅名	棟番号、名称	階数	敷地面積 (㎡)	棟数	戸数	住戸専用面積 (㎡)	建設年度 (和暦)	建設年度 (西暦)	経過年数	構造	判定結果
32	日吉学園	日新住宅	1・2号	1	2,959.10	1	2	54.50㎡	S54	1979	43	簡平	用途廃止
			3・5号	1	2,959.10	1	2	54.50㎡	S54	1979	43	簡平	用途廃止
			6・7号	1	2,959.10	1	2	54.50㎡	S54	1979	43	簡平	用途廃止
			8・9号	1	2,959.10	1	2	54.50㎡	S54	1979	43	簡平	用途廃止
			10・11号	1	2,959.10	1	2	54.50㎡	S54	1979	43	簡平	用途廃止
33	日吉学園	榎木住宅	1・2・3号	2	1,189.50	1	3	64.19㎡	S56	1981	41	簡二	維持管理
			5・6・7号	2	1,189.50	1	3	64.19㎡	S56	1981	41	簡二	維持管理
34	日吉学園	榎園住宅	1号	1	4,370.92	1	4	67.28㎡/54.59㎡	H21	2009	13	木造	維持管理
			2号	1	4,370.92	1	4	67.28㎡/54.59㎡	H21	2009	13	木造	維持管理
			3号	2	4,370.92	1	8	68.63㎡/55.77㎡	H21	2009	13	低耐	維持管理
			4号	2	4,370.92	1	8	68.63㎡/55.77㎡	H22	2010	12	低耐	維持管理
			5号	2	4,370.92	1	8	68.63㎡/55.77㎡	H22	2010	12	低耐	維持管理
35	日吉学園	浜ノ丸住宅	1・2号	1	4,862.50	1	2	61.07㎡	S60	1985	37	木造	維持管理
			3・4号	1	4,862.50	1	2	61.07㎡	S60	1985	37	木造	維持管理
			5・6号	1	4,862.50	1	2	61.07㎡	S60	1985	37	木造	維持管理
			7・8号	1	4,862.50	1	2	61.07㎡	S60	1985	37	木造	維持管理
			9・10号	1	4,862.50	1	2	61.07㎡	H1	1989	33	木造	維持管理
			11・12号	1	4,862.50	1	2	61.07㎡	H1	1989	33	木造	維持管理
			13・14号	1	4,862.50	1	2	61.07㎡	H1	1989	33	木造	維持管理
			15・16号	1	4,862.50	1	2	66.02㎡	H1	1989	33	木造	維持管理
			17・18号	1	4,862.50	1	2	66.02㎡	H1	1989	33	木造	維持管理
36	日吉学園	ウッドタウン日吉住宅	101・102号	1	11,207.00	1	2	74.90㎡	H6	1994	28	木造	維持管理
			203・204号	1	11,207.00	1	2	72.00㎡	H6	1994	28	木造	維持管理
			305・306号	1	11,207.00	1	2	72.00㎡	H8	1996	26	木造	維持管理
			4023・4024号	2	11,207.00	1	2	74.52㎡	H9	1997	25	木造	維持管理
			507・508号	1	11,207.00	1	2	72.05㎡	H7	1995	27	木造	維持管理
			6021・6022号	2	11,207.00	1	2	79.99㎡	H9	1997	25	木造	維持管理
			7019・7020号	2	11,207.00	1	2	74.50㎡	H10	1998	24	木造	維持管理
			特公賃 809・8010号	1	11,207.00	1	2	81.32㎡	H7	1995	27	木造	維持管理
			特公賃 9011・9012号	1	11,207.00	1	2	81.32㎡	H8	1996	26	木造	維持管理
			特公賃 10017・10018号	2	11,207.00	1	2	74.50㎡	H10	1998	24	木造	維持管理
特公賃 11013~11016号	2	11,207.00	1	4	46.60㎡	H11	1999	23	低耐	維持管理			
37	日吉学園	寺下住宅	1・2号	1	1,451.24	1	2	69.30㎡	H5	1993	29	木造	用途廃止
			3・4号	1	1,451.24	1	2	69.30㎡	H5	1993	29	木造	維持管理
38	日吉学園	川東住宅	1・2・3・5号	1	1,125.94	1	4	60.44㎡	S57	1982	40	簡平	用途廃止
			6・7・8・9号	1	1,125.94	1	4	60.44㎡	S57	1982	40	簡平	用途廃止
39	日吉学園	諏訪住宅	101・102号	1	5,769.17	1	2	66.80㎡	H4	1992	30	木造	維持管理
			103・105号	1	5,769.17	1	2	66.80㎡	H4	1992	30	木造	維持管理
			106・107号	1	5,769.17	1	2	66.80㎡	H4	1992	30	木造	維持管理
			201・202号	1	5,769.17	1	2	63.50㎡	H4	1992	30	木造	維持管理
			203・205号	1	5,769.17	1	2	63.50㎡	H4	1992	30	木造	維持管理
40	日吉学園	大西平住宅	1・2号	1	3,285.00	1	2	61.07㎡	S59	1984	38	木造	用途廃止
			3・5号	1	3,285.00	1	2	61.07㎡	S59	1984	38	木造	用途廃止
			6・7号	1	3,285.00	1	2	61.07㎡	S59	1984	38	木造	用途廃止
			8・10号	1	3,285.00	1	2	61.07㎡	S59	1984	38	木造	用途廃止
			11・12号	1	3,285.00	1	2	61.07㎡	S59	1984	38	木造	用途廃止
41	日吉学園	住吉住宅	1・2号	1	3,041.00	1	2	46.60㎡	S52	1977	45	簡平	用途廃止
			3・5号	1	3,041.00	1	2	46.60㎡	S52	1977	45	簡平	用途廃止
			6・7号	1	3,041.00	1	2	46.60㎡	S52	1977	45	簡平	用途廃止
			8・9号	1	3,041.00	1	2	46.60㎡	S52	1977	45	簡平	用途廃止
			10・11号	1	3,041.00	1	2	46.60㎡	S52	1977	45	簡平	用途廃止
42	日吉学園	五丁田住宅	101・102号	1	4,522.67	1	2	66.00㎡	H3	1991	31	木造	維持管理
			103・105号	1	4,522.67	1	2	66.00㎡	H3	1991	31	木造	維持管理
			106・107号	1	4,522.67	1	2	66.00㎡	H3	1991	31	木造	維持管理
			201・202号	1	4,522.67	1	2	57.90㎡	H3	1991	31	木造	維持管理
43	日吉学園	熊須住宅	1・2号	1	1,687.82	1	2	60.62㎡	S56	1981	41	簡平	用途廃止
			3・5号	1	1,687.82	1	2	60.62㎡	S56	1981	41	簡平	用途廃止
44	日吉学園	吉利中央住宅	1号	2	2,097.00	1	6	74.15㎡	H29	2017	5	低耐	維持管理
45	日吉学園	南区住宅	101・102号	1	4,764.00	1	2	66.00㎡	S63	1988	34	木造	維持管理
			103・105号	1	4,764.00	1	2	66.00㎡	S63	1988	34	木造	維持管理
			201・202号	1	4,764.00	1	2	61.07㎡	S63	1988	34	木造	維持管理
			203・205号	1	4,764.00	1	2	61.07㎡	S63	1988	34	木造	維持管理
			206・207号	1	4,764.00	1	2	61.07㎡	S63	1988	34	木造	維持管理
46	日吉学園	内門住宅	1・2号	2	2,526.00	1	2	58.39㎡	S53	1978	44	簡二	用途廃止
			3・5号	2	2,526.00	1	2	58.39㎡	S53	1978	44	簡二	用途廃止
			6・7号	2	2,526.00	1	2	58.39㎡	S53	1978	44	簡二	用途廃止
			8・9号	2	2,526.00	1	2	58.39㎡	S53	1978	44	簡二	用途廃止
			10・11号	2	2,526.00	1	2	58.39㎡	S53	1978	44	簡二	用途廃止
47	日吉学園	北区住宅	1・2号	1	3,056.71	1	2	61.07㎡	S61	1986	36	木造	維持管理
			3・5号	1	3,056.71	1	2	63.60㎡/61.00㎡	S61	1986	36	木造	維持管理
			6・7号	1	3,056.71	1	2	61.00㎡/57.90㎡	S61	1986	36	木造	維持管理
			8・10号	1	3,056.71	1	2	57.90㎡	S61	1986	36	木造	維持管理
			11・12号	1	3,056.71	1	2	57.90㎡	S61	1986	36	木造	維持管理
48	日吉学園	扇尾住宅	1~5号	1	2,590.63	1	4	57.10㎡	S55	1980	42	簡平	用途廃止
			6・7号	1	2,590.63	1	2	57.10㎡	S55	1980	42	簡平	用途廃止
			8・9号	1	2,590.63	1	2	57.10㎡	S55	1980	42	簡平	用途廃止
49	日吉学園	小吹住宅	101・102号	1	1,451.24	1	2	69.30㎡	H5	1993	29	木造	維持管理
			103・104号	1	1,451.24	1	2	69.30㎡	H5	1993	29	木造	維持管理
			201・202号	1	1,451.24	1	2	66.00㎡	H5	1993	29	木造	維持管理

計 79 194

## 吹上地域

住宅番号	小学校区	住宅名	棟番号、名称	階数	敷地面積 (㎡)	棟数	戸数	住戸専用面積 (㎡)	建設年度 (和暦)	建設年度 (西暦)	経過年数	構造	判定結果	
50	伊作	中原住宅	1号	3	890.80	1	9	71.64㎡	S57	1982	40	中耐	改善	
51	和田	和田ひまわり住宅	1号	2	1,382.40	1	6	73.08㎡	H23	2011	11	低耐	維持管理	
			2号	2	1,382.40	1	4	73.08㎡	H24	2012	10	低耐	維持管理	
52	和田	和田住宅	1号	1	3,903.05	1	4	60.44㎡	S58	1983	39	簡平	建替	
			2号	1	3,903.05	1	6	60.44㎡	S58	1983	39	簡平	建替	
53	花田	花熟里住宅	101・103・201・203号	2	1,459.67	1	4	69.30㎡	H23	2011	11	低耐	維持管理	
			102・202・104・105・204・205号	2	1,459.67	1	6	76.70㎡/69.30㎡	H23	2011	11	低耐	維持管理	
54	花田	花田住宅	1号	1	2,596.00	1	2	66.73㎡	H3	1991	31	木造	維持管理	
			2号	1	2,596.00	1	2	66.73㎡	H3	1991	31	木造	維持管理	
			3号	1	2,596.00	1	2	66.73㎡	H3	1991	31	木造	維持管理	
55	永吉	永吉草田住宅	1号	1	2,978.00	1	5	60.61㎡	S55	1980	42	簡平	建替	
			2号	1	2,978.00	1	5	60.61㎡	S55	1980	42	簡平	建替	
56	永吉	福泉住宅	1号	1	3,042.00	1	2	46.62㎡	S51	1976	46	簡平	建替	
			2号	1	3,042.00	1	5	46.62㎡	S51	1976	46	簡平	建替	
			3号	1	3,042.00	1	3	46.62㎡	S51	1976	46	簡平	建替	
57	永吉	永吉住宅	1号	1	4,121.40	1	5	51.98㎡	S52	1977	45	簡平	用途廃止	
			2号	1	4,121.40	1	5	51.98㎡	S52	1977	45	簡平	用途廃止	
			3号	1	4,121.40	1	3	54.74㎡	S53	1978	44	簡平	用途廃止	
			4号	1	4,121.40	1	3	54.74㎡	S53	1978	44	簡平	用途廃止	
58	永吉	永吉中央住宅	1号	2	1,596.00	1	4	73.11㎡	H27	2015	7	低耐	維持管理	
			2号	2	1,596.00	1	6	73.11㎡/73.87㎡	H27	2015	7	低耐	維持管理	
59	伊作	温泉中央住宅	1号	3	1,210.00	1	12	67.94㎡	S56	1981	41	中耐	維持管理	
60	伊作	温泉住宅	1号	1	1,978.67	1	4	70.85㎡	R3	2021	1	木造	維持管理	
			2号	1	1,978.67	1	6	59.08㎡	R3	2021	1	木造	維持管理	
61	伊作	緑ヶ丘住宅	1号	3	4,406.37	1	15	72.42㎡	S59	1984	38	中耐	改善	
			2号	3	4,406.37	1	12	72.84㎡	H1	1989	33	中耐	改善	
62	伊作	ウッドタウン緑ヶ丘住宅	3号	2	6,115.41	1	2	76.71㎡	H8	1996	26	木造	維持管理	
			4号	2	6,115.41	1	2	76.71㎡	H9	1997	25	木造	維持管理	
			5号	1	6,115.41	1	2	74.69㎡	H9	1997	25	木造	維持管理	
			6号	2	6,115.41	1	2	81.68㎡	H10	1998	24	木造	維持管理	
			7号	2	6,115.41	1	2	76.71㎡	H8	1996	26	木造	維持管理	
			8号	1	6,115.41	1	2	74.69㎡	H9	1997	25	木造	維持管理	
			9号	1	6,115.41	1	2	74.69㎡	H9	1997	25	木造	維持管理	
			A	1	6,115.41	1	2	74.69㎡	H8	1996	26	木造	維持管理	
			特公賃	B	1	6,115.41	1	2	82.38㎡	H10	1998	24	木造	維持管理
			C	1	6,115.41	1	2	74.69㎡	H9	1997	25	木造	維持管理	
			D	2	6,115.41	1	2	81.68㎡	H11	1999	23	木造	維持管理	
			E	1	6,115.41	1	2	79.21㎡	H8	1996	26	木造	維持管理	
			F	1	6,115.41	1	2	79.21㎡	H11	1999	23	木造	維持管理	
			特公賃	G	2	6,115.41	1	2	89.91㎡	H11	1999	23	木造	維持管理
H	2	6,115.41	1	2	81.68㎡	H8	1996	26	木造	維持管理				
63	伊作	湯之浦住宅	1号	2	4,528.20	1	5	52.61㎡/78.92㎡	H14	2002	20	低耐	維持管理	
			2号	2	4,528.20	1	5	52.61㎡/78.92㎡	H15	2003	19	低耐	維持管理	
			3号	2	4,528.20	1	5	52.61㎡/78.92㎡	H16	2004	18	低耐	維持管理	
			4号	2	4,528.20	1	10	50.68㎡/75.75㎡	H17	2005	17	低耐	維持管理	

計 45 195

【一般住宅】

東市来地域

住宅番号	小学校区	住宅名	棟番号、名称	階数	敷地面積 (㎡)	棟数	戸数	住戸専用面積 (㎡)	建設年度 (和暦)	建設年度 (西暦)	経過年数	構造	判定結果
64	伊作田	玉田一般住宅	102・102・201・202・301・302号	3	1536.51 (マリンタウン江口と同敷地)	1	6	73.71㎡ /76.68㎡	H10	1998	24	中耐	維持管理
計						1	6						

日吉地域

住宅番号	小学校区	住宅名	棟番号、名称	階数	敷地面積 (㎡)	棟数	戸数	住戸専用面積 (㎡)	建設年度 (和暦)	建設年度 (西暦)	経過年数	構造	判定結果
65	日吉学園	日新一般住宅	1号	1	209.00	1	1	60.00㎡	S49	1974	48	木造	用途廃止
計						1	1						

吹上地域

住宅番号	小学校区	住宅名	棟番号、名称	階数	敷地面積 (㎡)	棟数	戸数	住戸専用面積 (㎡)	建設年度 (和暦)	建設年度 (西暦)	経過年数	構造	判定結果
66	伊作	湯之浦一般住宅	1号	1	1,615.23	1	1	87.78㎡	H2	1990	32	木造	維持管理
			2号	1	1,615.23	1	1	87.78㎡	H2	1990	32	木造	維持管理
			3号	1	1,615.23	1	1	87.78㎡	H2	1990	32	木造	維持管理
			4号	1	1,615.23	1	1	87.78㎡	H2	1990	32	木造	維持管理
			5号	1	1,615.23	1	1	87.78㎡	H2	1990	32	木造	維持管理
67	伊作	中原一般住宅	6号	1	2,781.00	1	1	90.48㎡	H3	1991	31	木造	維持管理
			7号	1	2,781.00	1	1	90.48㎡	H3	1991	31	木造	維持管理
			8号	1	2,781.00	1	1	90.48㎡	H3	1991	31	木造	維持管理
			9号	1	2,781.00	1	1	87.78㎡	H5	1993	29	木造	維持管理
			10号	1	2,781.00	1	1	87.78㎡	H5	1993	29	木造	維持管理
11号	1	2,781.00	1	1	87.78㎡	H5	1993	29	木造	維持管理			
68	伊作	赤仁田一般住宅	1棟	1	524.00	1	1	93.98㎡	H5	1993	29	木造	用途廃止
69	伊作	下与倉一般住宅	20号	1	355.47	1	1	59.94㎡	S50	1975	47	木造	用途廃止
70	永吉	榎下一般住宅	21号 (東)	1	257.98	1	1	75.40㎡	S63	1988	34	木造	用途廃止
			22号 (西)	1	257.91	1	1	75.40㎡	S63	1988	34	木造	用途廃止
			12号 (南)	1	254.40	1	1	90.21㎡	H5	1993	29	木造	用途廃止
71	伊作	中原一般単身者専用住宅	23~26号	2	2,781.00	1	4	42.44㎡	H4	1992	30	木造	維持管理
			27~30号	2	2,781.00	1	4	42.44㎡	H4	1992	30	木造	維持管理
72	伊作	今田一般単身者専用住宅	31~34号	2	379.60	1	4	40.78㎡	H8	1996	26	木造	維持管理
73	永吉	永吉一般住宅	35~39号	2	1,656.13	1	5	52.62㎡ /78.93㎡	H16	2004	18	低耐	維持管理
			40~44号	2	1,656.13	1	5	52.62㎡ /78.93㎡	H17	2005	17	低耐	維持管理
計						21	38						

事業手法別戸数を整理すると、下表のとおりです。

【公営住宅】

		R5～R9	R10～R14	計
公営住宅の管理戸数 (A+B+C)		962 戸	870 戸	—
内 訳	・新規整備事業予定戸数 (A)	0 戸	0 戸	0 戸
	・維持管理予定戸数 (B) = (①+②+③)	962 戸	857 戸	—
	うち計画修繕対応戸数①	0 戸	0 戸	0 戸
	うち改善事業予定戸数②	62 戸	98 戸	160 戸
	個別改善事業予定戸数	62 戸	98 戸	160 戸
	全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
	うちその他戸数③ (次期計画で建替 予定の住宅戸数を含む)	900 戸	759 戸	—
・建替事業予定戸数 (C)	0 戸	13 戸	13 戸	
用途廃止予定戸数(建替による減少戸数含む)		86 戸	92 戸	178 戸

【特公賃住宅】

		R5～R9	R10～R14	計
特公賃住宅の管理戸数 (A+B+C)		12 戸	12 戸	—
内 訳	・新規整備事業予定戸数 (A)	0 戸	0 戸	0 戸
	・維持管理予定戸数 (B) = (①+②+③)	12 戸	12 戸	—
	うち計画修繕対応戸数①	0 戸	0 戸	0 戸
	うち改善事業予定戸数②	0 戸	0 戸	0 戸
	個別改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
	全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
	うちその他戸数③	12 戸	12 戸	—
・建替事業予定戸数 (C)	0 戸	0 戸	0 戸	
用途廃止予定戸数(建替による減少戸数含む)		0 戸	0 戸	0 戸

【一般住宅】

		R5～R9	R10～R14	計
一般住宅の管理戸数 (A+B+C)		42 戸	39 戸	—
内 訳	・新規整備事業予定戸数 (A)	0 戸	0 戸	0 戸
	・維持管理予定戸数 (B) = (①+②+③)	42 戸	39 戸	—
	うち計画修繕対応戸数①	0 戸	0 戸	0 戸
	うち改善事業予定戸数②	0 戸	0 戸	0 戸
	個別改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
	全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
	うちその他戸数③	42 戸	39 戸	—
・建替事業予定戸数 (C)	0 戸	0 戸	0 戸	
用途廃止予定戸数(建替による減少戸数含む)		3 戸	3 戸	6 戸

## 6. 点検の実施方針

修繕標準周期に先だって定期点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施を図ります。

建物や設備等については、法定点検、日常点検（法定点検以外の定期的な点検）を実施し、状況把握に努めます。

台風、大雨、地震等の自然災害後は、職員による現地巡回を実施して安全確認を行うほか、必要に応じて緊急点検を実施し、建物の状況を把握します。

計画的な改修計画（計画修繕計画等）を立案し、改修事業の実施に加え、定期的な点検結果を踏まえて、計画を適宜見直すことにより、効率的・効果的な修繕・改善の実施に努めます。

## 7. 計画修繕の実施方針

全住宅を長期にわたって良質なストックとして維持管理していくためには、適切な計画修繕を実施することが必要です。

建物の耐用年限までストックの性能を適正に維持するため、以下の計画修繕及び経常的な維持管理等に努めます。

## 8. 改善事業の実施方針

### （1）改善事業の実施方針

#### ①全面的改善事業の実施方針

事業手法の判定結果より、本計画において全面的改善事業に該当する住宅はありません。

#### ②個別改善事業の実施方針

公営住宅等ストック総合改善事業の対象となる個別改善事業のメニュー（分類）として、「a. 居住性向上型」、「b. 福祉対応型」、「c. 安全性確保型」、「d. 長寿命化型」、「e. 脱炭素社会対応型」がありますが、事業コストが膨大となることから、優先して長寿命化型改善に取り組むこととし、その他の個別改善事業のメニューについては、各住宅の状況等を踏まえて必要に応じて取り組むこととします。

個別改善事業の補助対象となるストックの修繕・改善の取り組みの基本方針については、以下のように設定します。

#### 修繕・改善の取り組みの基本方針（耐火構造）

ストックの状況		修繕・改善の基本方針
建築後20年を経過したもの	<ul style="list-style-type: none"> <li>計画期間内に耐用年限の1/2（耐火構造：35年）を経過する住棟も存在する。</li> <li>内外装・設備については計画期間内に更新時期を迎える。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>原則として耐用年限70年まで活用するストック（耐火構造）は、長寿命化型改善を図る。</li> <li>必要に応じて「安全性確保型改善」、「居住性向上型改善」、「福祉対応型改善」を行う。</li> <li>改善事業後は、おおむね10年以上活用する。</li> </ul>
建築後20年を経過していないもの	<ul style="list-style-type: none"> <li>特段の問題はみられない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>原則として耐用年限70年まで活用するストックを含め点検・修繕を適切に行う。</li> <li>必要に応じて計画修繕を実施する。</li> </ul>

長寿命化型改善については、建設後もしくは前回の当該部位の計画修繕実施後の経過年数を踏まえ、外壁改修や屋上防水工事等の修繕工事が必要な住棟のうち、長寿命化型改善が有効と判定された住棟について実施することとします。

長寿命化型改善が有効でないと判断した住棟については、計画修繕として当該工事を実施することとします。

#### 長寿命化型改善

工事名	基本的な工事内容	修繕周期（目安）
屋上防水 （長寿命化型）	屋上防水工事を行う。	概ね 12 年（補修） 概ね 24 年（修繕）
外壁改修 （長寿命化型）	外壁の既存仕上げ材を撤去し、既存仕上げ材よりも躯体劣化軽減性能に優れた仕上材で再塗装する。	概ね 12 年（塗替） 概ね 36 年（除去・塗装）
屋内給排水設備改修 工事（長寿命化型）	給排水管等について、耐久性の高い仕様に更新する。その際、縦管を維持管理が容易な位置に配置する。	概ね 30 年（取替）

#### ■その他の改善

長寿命化型改善以外の個別改善事業では、以下の改善を必要に応じて検討するものとします。

- |   |
|---|
| <p>ア) 居住性向上型</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・給湯設備がない等、設備水準が特に低い住宅を改善します。（給湯設備の設置等）</li> <li>・集会場、児童遊園、駐車場、駐輪場等の整備については、敷地状況を勘案して行います。</li> </ul> <p>イ) 福祉対応型</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢化対応として身体障がい者が居住する住戸を対象に改善する個別の項目（トイレ、浴室等）について、高齢者が居住する住宅の設計に係る指針の基本レベル（高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針に基づく）を原則とします。</li> </ul> <p>ウ) 安全性確保型</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁落下の危険性の高い住宅について、優先的に行います。</li> </ul> <p>エ) 脱炭素社会対応型</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・省エネルギー対策又は再生可能エネルギー対策に係る改善を行います。</li> </ul> |
|---|

## (2) 改善事業の実施住宅

改善事業（個別改善事業）を計画する住宅は、以下のとおりです。

個別改善事業は、原則として入居者等の合意が得られるなど、条件が整った住棟から優先して進めることとします。

### 改善事業（個別改善事業）の実施住宅と内容

地域	住宅名	種別	管理戸数	構造	建設年度	内容、備考	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	
東市来	西之宇都住宅 (M棟のみ)	公営	16戸	中耐	S52	長寿命化型 (ユニットバス化) 居住性向上型 (3点給湯) 福祉対応型 (浴室、トイレ、玄関 手摺設置等) 長寿命化型 (屋上・外壁)	設計			工事 4戸	工事 4戸	工事 4戸	工事 4戸				
	長里住宅	公営	26戸	中耐 低耐	S62 H1	長寿命化型 (屋上・外壁)		工事 16戸									
	向湯田住宅	公営	12戸	低耐	H2 H3	長寿命化型 (屋上・外壁)				設計	工事 12戸	工事 14戸				設計	工事 12戸
	伊作田住宅	公営	4戸	低耐	S63	長寿命化型 (屋上・外壁)						設計	工事 4戸				
	美山住宅	公営	6戸	中耐	S63	長寿命化型 (屋上・外壁)		設計	工事 6戸								
伊集院	八久保下住宅	公営	36戸	中耐	S52~ S54	長寿命化型 (ユニットバス化) 居住性向上型 (3点給湯) 福祉対応型 (浴室、トイレ、玄関 手摺設置等)			設計	工事 6戸	工事 6戸	工事 6戸	工事 6戸	工事 6戸	工事 6戸	工事 6戸	
	下神殿住宅	公営	24戸	中耐	H2 H3	長寿命化型 (屋上・外壁)							設計	工事 12戸	工事 12戸		
吹上	中原住宅	公営	9戸	中耐	S57	長寿命化型 (屋上・外壁)		設計	工事 9戸								
	緑ヶ丘住宅	公営	27戸	中耐	S59 H1	長寿命化型 (屋上・外壁)			設計	工事 15戸		設計	工事 12戸				

## 9. 建替事業の実施方針

### (1) 建替事業の実施方針

永吉草田住宅、福泉住宅の2住宅については、現地での建替事業を計画します。

また、事業の実施にあたっては、カーボンニュートラルへの対応等を考慮し、省エネルギー性能の向上や県産材の活用など、環境に配慮した住宅の供給を検討します。

### (2) 建替事業の実施住宅

建替事業を計画する住宅は、以下のとおりです。

なお、西之宇都住宅、和田住宅については、次期計画期間内での建替を予定します。

### 建替事業の実施住宅と内容

地域	住宅名	種別	管理戸数	構造	建設年度	内容、備考	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14
東市来	西之宇都住宅 (M棟除く)	公営	48戸	簡二	S50~ S52	次期計画で建替予定 (M棟を除く) 48戸→36戸										
吹上	和田住宅	公営	10戸	簡平	S58	次期計画で建替予定 10戸→8戸										
	永吉草田住宅	公営	10戸	簡平	S55	縮小建替 10戸→7戸								設計	建設 7戸	解体 10戸
	福泉住宅	公営	10戸	簡平	S51	縮小建替 10戸→6戸						設計	解体 3戸	建設 6戸	解体 7戸	



## 10. 用途廃止の実施方針

### (1) 用途廃止の実施方針

需要や高度利用の可能性が低い等の理由により、「用途廃止」と判断された市営住宅の敷地については、他用途での公共用地としての活用を検討し、活用の見込みがない場合は売却も視野に検討します。

なお、一般住宅については、「日置市一般住宅の譲渡・廃止に関する指針（令和元年12月）」に基づき計画します。

### (2) 用途廃止の時期

代替できる他の市営住宅への住み替えを誘導しつつ、入居者の退去を待って用途廃止します。

### (3) 用途廃止後の跡地活用

用途廃止した住宅の跡地については、公園や広場などの公共用地としての活用や、民間に払い下げ、その売却益を市営住宅の建替や改善等の事業費に充当するなどの活用も考えられます。

これらを含め、有効な跡地等の活用を検討します。

#### ■用途廃止住宅の跡地活用のイメージ

活用に対する特性	活用検討の方向	活用イメージ
<ul style="list-style-type: none"><li>・交通・施設利便性が良く、他用途への転換など多様な利用の可能性がある</li><li>・譲渡や使用料等の徴収の可能性があるなどの土地のポテンシャルがある</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・地域の需要を把握し、民間住宅供給や新たな施設立地のための用地売却や貸与等、土地利用転換の方向性を探る</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・商業・業務施設</li><li>・民間賃貸住宅</li><li>・戸建分譲住宅</li><li>・福祉・医療施設</li><li>・その他公的施設</li><li>・駐車場（使用料徴収）</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>・地域で活用を図るべき具体的なニーズがある</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・貸与や払下げ等により、地域からの土地利用に係るニーズを実現する</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・集会所や地域交流施設</li><li>・避難場所</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>・利便性がやや劣る立地または敷地形状から住宅等利用に適さないなど活用上の支障が大きい</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・他の公共的な利用への転換を図る</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・公園・緑地</li><li>・共同菜園（農園等を含む）</li><li>・駐車場</li></ul>

#### (4) 用途廃止の実施住宅

用途廃止を計画する住宅は、以下のとおりです。

##### 用途廃止の実施住宅

地域	住宅名	種別	管理戸数	構造	建設年度	内容、備考	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	
東市来	梅木住宅	公営	2戸	木造	S61		入居者の退去を待って用途廃止										
	荻住宅	公営	2戸	木造	S61												
	皆田住宅	公営	2戸	木造	S58												
	伊作田住宅	公営	2戸	木造	S61												
	美山植木山住宅	公営	4戸	木造	S58												
伊集院	八久保上住宅	公営	36戸	簡平	S46~ S48												
	八久保下住宅	公営	10戸	簡平	S43												
	飯牟礼住宅	公営	8戸	木造	S59 S60												
	朝日ヶ丘住宅	公営	23戸	簡平	S44 S45												
	土橋甲住宅	公営	4戸	木造	S60												
日吉	日新住宅	公営	10戸	簡平	S54												
	寺下住宅 (1・2号のみ)	公営	2戸	木造	H5												
	川東住宅	公営	8戸	簡平	S57												
	大西平住宅	公営	10戸	木造	S59												
	住吉住宅	公営	10戸	簡平	S52												
	熊須住宅	公営	4戸	簡平	S56												
	内門住宅	公営	10戸	簡二	S53												
	扇尾住宅	公営	8戸	簡平	S55												
吹上	永吉住宅	公営	16戸	簡平	S52 S53												
日吉	日新一般住宅	一般	1戸	木造	S49												
吹上	赤仁田一般住宅	一般	1戸	木造	H5												
	下与倉一般住宅	一般	1戸	木造	S50												
	榎下一般住宅	一般	3戸	木造	S63 H5												



# 【公営住宅続き】

## 【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 鹿児島県 日置市

住宅の区分：  公営住宅  特定公共賃貸住宅  特別賃貸住宅  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/棟・年)	備考	
					法定点検	法定点検に準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14			
小瀬訪原住宅	1号	16	中耐	S62	—	R5													
小瀬訪原住宅	2号	12	中耐	S63	—	R5													
飯牟礼東住宅	1号	2	木造	H13	—	R5													
飯牟礼東住宅	2号	2	木造	H13	—	R5													
飯牟礼東住宅	3号	2	木造	H14	—	R5													
飯牟礼東住宅	4号	2	木造	H15	—	R5													
飯牟礼東住宅	5号	2	木造	H16	—	R5													
飯牟礼東住宅	6号	2	木造	H17	—	R5													
前田平住宅	1号	8	中耐	H8	—	R5													
前田平住宅	2号	8	中耐	H8	—	R5													
前田平住宅	3号	16	中耐	H9	—	R5													
前田平住宅	4号	24	中耐	H11	—	R5													
新宮住宅	1号	18	中耐	H18	R5	R5													
新宮住宅	2号	18	中耐	H19	R5	R5													
新宮住宅	3号	6	木造	H20	—	R5													
新宮住宅	4号	8	木造	H20	—	R5													
中園住宅	1号	18	中耐	H17	R5	R5													
中園住宅	2号	18	中耐	H18	R5	R5													
中園住宅	3号	12	中耐	H19	R5	R5													
郡住宅	1号	6	低耐	H6	—	R5													
郡住宅	2号	6	低耐	H6	—	R5													
土橋ホタル住宅	1号	6	低耐	H27	—	R5													
土橋ホタル住宅	2号	4	低耐	H27	—	R5													
中川住宅	1号	2	木造	H8	—	R5													
中川住宅	2号	2	木造	H8	—	R5													
中川住宅	3号	2	木造	H9	—	R5													
中川住宅	4号	2	木造	H10	—	R5													
中川住宅	5号	2	木造	H11	—	R5													
ウッドタウン妙円寺住宅	1~3号	3	木造	S63	—	R5													
ウッドタウン妙円寺住宅	4~6号	3	木造	S63	—	R5													
ウッドタウン妙円寺住宅	7~8号	2	木造	S63	—	R5													
ウッドタウン妙円寺住宅	9~10号	2	木造	S63	—	R5													
ウッドタウン妙円寺住宅	11~12号	2	木造	H1	—	R5													
ウッドタウン妙円寺住宅	13~14号	2	木造	H1	—	R5													
ウッドタウン妙円寺住宅	15~17号	3	木造	H1	—	R5													
ウッドタウン妙円寺住宅	18~20号	3	木造	H1	—	R5													

# 【公営住宅続き】

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 鹿児島県 日置市

住宅の区分：  公営住宅  特定公共賃貸住宅  地盤改良（公共賃貸）  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/棟・年)	備考			
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12			R13	R14	
トリアーデ妙円寺住宅	101~105、201~206号	11	低耐	H9	—	R5													
トリアーデ妙円寺住宅	106~109、207~211号	9	低耐	H10	—	R5													
榎木住宅	1・2・3号	3	簡二	S56	—	R6													
榎木住宅	5・6・7号	3	簡二	S56	—	R6													
榎園住宅	1号	4	木造	H21	—	R6													
榎園住宅	2号	4	木造	H21	—	R6													
榎園住宅	3号	8	低耐	H21	—	R6													
榎園住宅	4号	8	低耐	H22	—	R6													
榎園住宅	5号	8	低耐	H22	—	R6													
浜ノ丸住宅	1・2号	2	木造	S60	—	R6													
浜ノ丸住宅	3・4号	2	木造	S60	—	R6													
浜ノ丸住宅	5・6号	2	木造	S60	—	R6													
浜ノ丸住宅	7・8号	2	木造	S60	—	R6													
浜ノ丸住宅	9・10号	2	木造	H1	—	R6													
浜ノ丸住宅	11・12号	2	木造	H1	—	R6													
浜ノ丸住宅	13・14号	2	木造	H1	—	R6													
浜ノ丸住宅	15・16号	2	木造	H1	—	R6													
浜ノ丸住宅	17・18号	2	木造	H1	—	R6													
ウッドタウン日吉住宅	1の1・1の2号	2	木造	H6	—	R6													
ウッドタウン日吉住宅	2の3・2の4号	2	木造	H6	—	R6													
ウッドタウン日吉住宅	3の5・3の6号	2	木造	H8	—	R6													
ウッドタウン日吉住宅	4の23・4の24号	2	木造	H9	—	R6													
ウッドタウン日吉住宅	5の7・5の8号	2	木造	H7	—	R6													
ウッドタウン日吉住宅	6の21・6の22号	2	木造	H9	—	R6													
ウッドタウン日吉住宅	7の19・7の20号	2	木造	H10	—	R6													
ウッドタウン日吉住宅	10の17・10の18号	2	木造	H10	—	R6													
寺下住宅	3・4号	2	木造	H5	—	R6													
諏訪住宅	1の1・1の2号	2	木造	H4	—	R6													
諏訪住宅	1の3・1の5号	2	木造	H4	—	R6													
諏訪住宅	1の6・1の7号	2	木造	H4	—	R6													
諏訪住宅	2の1・2の2号	2	木造	H4	—	R6													
諏訪住宅	2の3・2の5号	2	木造	H4	—	R6													
五丁田住宅	1の1・1の2号	2	木造	H3	—	R6													
五丁田住宅	1の3・1の5号	2	木造	H3	—	R6													
五丁田住宅	1の6・1の7号	2	木造	H3	—	R6													
五丁田住宅	2の1・2の2号	2	木造	H3	—	R6													

# 【公営住宅続き】

## 【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 鹿児島県 日置市

住宅の区分：  公営住宅  特定公共賃貸住宅  特例賃貸住宅  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/棟・年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14			
吉利中央住宅	1号	6	低耐	H29	—	R6													
南区住宅	1の1-1の2号	2	木造	S63	—	R6													
南区住宅	1の3-1の5号	2	木造	S63	—	R6													
南区住宅	2の1-2の2号	2	木造	S63	—	R6													
南区住宅	2の3-2の5号	2	木造	S63	—	R6													
南区住宅	2の6-2の7号	2	木造	S63	—	R6													
北区住宅	1-2号	2	木造	S61	—	R6													
北区住宅	3-5号	2	木造	S61	—	R6													
北区住宅	6-7号	2	木造	S61	—	R6													
北区住宅	8-10号	2	木造	S61	—	R6													
北区住宅	11-12号	2	木造	S61	—	R6													
小吹住宅	1の1-1の2号	2	木造	H5	—	R6													
小吹住宅	1の3-1の4号	2	木造	H5	—	R6													
小吹住宅	2の1-2の2号	2	木造	H5	—	R6													
和田ひまわり住宅	1号	6	低耐	H23	—	R6													
和田ひまわり住宅	1号	4	低耐	H24	—	R6													
花熟里住宅	101-103-201-203号	4	低耐	H23	—	R6													
花熟里住宅	102-202-104-105-204-205号	6	低耐	H23	—	R6													
花田住宅	1号	2	木造	H3	—	R6													
花田住宅	2号	2	木造	H3	—	R6													
花田住宅	3号	2	木造	H3	—	R6													
永吉中央住宅	1号	4	低耐	H27	—	R6													
永吉中央住宅	2号	6	低耐	H27	—	R6													
温泉中央住宅	1号	12	中耐	S56	—	R6													
温泉住宅	1号	4	木造	R3	—	R6													
温泉住宅	2号	6	木造	R3	—	R6													
ウッドタウン緑ヶ丘住宅	3号	2	木造	H8	—	R6													
ウッドタウン緑ヶ丘住宅	4号	2	木造	H9	—	R6													
ウッドタウン緑ヶ丘住宅	5号	2	木造	H9	—	R6													
ウッドタウン緑ヶ丘住宅	6号	2	木造	H10	—	R6													
ウッドタウン緑ヶ丘住宅	7号	2	木造	H8	—	R6													
ウッドタウン緑ヶ丘住宅	8号	2	木造	H9	—	R6													
ウッドタウン緑ヶ丘住宅	9号	2	木造	H9	—	R6													
ウッドタウン緑ヶ丘住宅	A	2	木造	H8	—	R6													
ウッドタウン緑ヶ丘住宅	C	2	木造	H9	—	R6													
ウッドタウン緑ヶ丘住宅	D	2	木造	H11	—	R6													

## 【公営住宅続き】

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 鹿児島県 日置市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共  
賃貸住宅 (公共賃貸) 改良住宅 地産資  
(公共賃貸) 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/棟・ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14		
ウッドタウン緑ヶ 丘住宅	E	2	木造	H8	—	R6												
ウッドタウン緑ヶ 丘住宅	F	2	木造	H11	—	R6												
ウッドタウン緑ヶ 丘住宅	H	2	木造	H8	—	R6												
湯之浦住宅	1号	5	低耐	H14	—	R6												
湯之浦住宅	2号	5	低耐	H15	—	R6												
湯之浦住宅	3号	5	低耐	H16	—	R6												
湯之浦住宅	4号	10	低耐	H17	—	R6												

## 【特公賃住宅】

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 鹿児島県 日置市

住宅の区分： 特公賃住宅 特定公共  
賃貸住宅 (公共賃貸) 改良住宅 地産資  
(公共賃貸) 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/棟・ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13		
ウッドタウン日吉 住宅	8の9、8の 10号	2	木造	H7	—	R6												
ウッドタウン日吉 住宅	9の11、9の 12号	2	木造	H8	—	R6												
ウッドタウン日吉 住宅	11の13～ 11の16号	4	低耐	H11	—	R6												
ウッドタウン緑ヶ 丘住宅	B	2	木造	H10	—	R6												
ウッドタウン緑ヶ 丘住宅	G	2	木造	H11	—	R6												

# 【一般住宅】

## 【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 鹿児島県 日置市

住宅の区分： 特定公共 公営住宅 賃貸住宅 (公営賃貸) 改良住宅 **その他（一般住宅）**

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/ 棟・年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13			
玉田一般住宅	102・102・ 201・202・ 301・302号	6	中耐	H10	—	R7													
湯之浦一般住宅	1号	1	木造	H2	—	R6													
湯之浦一般住宅	2号	1	木造	H2	—	R6													
湯之浦一般住宅	3号	1	木造	H2	—	R6													
湯之浦一般住宅	4号	1	木造	H2	—	R6													
湯之浦一般住宅	5号	1	木造	H2	—	R6													
中原一般住宅	6号	1	木造	H3	—	R6													
中原一般住宅	7号	1	木造	H3	—	R6													
中原一般住宅	8号	1	木造	H3	—	R6													
中原一般住宅	9号	1	木造	H5	—	R6													
中原一般住宅	10号	1	木造	H5	—	R6													
中原一般住宅	11号	1	木造	H5	—	R6													
中原一般単身者 専用住宅	23～26号	4	木造	H4	—	R6													
中原一般単身者 専用住宅	27～30号	4	木造	H4	—	R6													
今田一般単身者 専用住宅	31～34号	4	木造	H8	—	R6													
永吉一般住宅	35～39号	5	低耐	H16	—	R6													
永吉一般住宅	40～44号	5	低耐	H17	—	R6													



## (2) 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

### 【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： 鹿児島県 日置市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃(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			
西之宇都住宅	A~L	48	簡二	S50~S52	—	R7	次期計画	0	次期計画期間内に建替予定
和田住宅	1号、2号	10	簡平	S58	—	R6	次期計画	0	次期計画期間内に建替予定
永吉草田住宅	1号、2号	10	簡平	S55	—	R6	R13~R14	3,347	整備戸数7戸でLCC算定(現地建替)
福泉住宅	1号~3号	10	簡平	S51	—	R6	R11~R13	2,869	整備戸数6戸でLCC算定(現地建替)

## (3) 共同施設に係る事業の実施予定一覧

### 【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： 鹿児島県 日置市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃(公共供給) 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	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36		H37		
					該当なし												

## 12. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

### (1) ライフサイクルコスト算出の考え方

本計画に基づく長寿命化型改善を実施する住棟について、長寿命化型改善事業を実施する場合と実施しない場合、それぞれについて評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行います。現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率4%/年を適用して現在価値化します。

$$1 \text{ 棟のLCC縮減効果} = \text{計画前LCC} \times 1 - \text{計画後LCC} \times 2$$

※1 計画前LCC = (建設費 + 修繕費 + 除却費) / 評価期間 (改善非実施)

※2 計画後LCC = (建設費 + 修繕費 + 改善費 + 除却費) / 評価期間 (改善実施)

### (2) 算出結果

#### ①改善を実施する住宅のLCCの縮減効果

改善を実施する対象とした各住棟のLCCの年平均の縮減額をみると、棟によって多少バラつきがありますが、すべてプラスとなっています。

このことから、対象住棟の長寿命化型改善のLCCの縮減効果があると判断されます。

#### 長寿命化改善事業のLCC縮減効果

住宅名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	予定年度	LCC縮減効果 (千円/棟・年)
西之宇都住宅	M	16戸	中層耐火構造	S52	R6、R8～ R11	301
長里住宅	A	6戸	中層耐火構造	S62	R9	469
長里住宅	B	6戸	中層耐火構造	S62	R9	469
長里住宅	C	6戸	中層耐火構造	S62	R10	473
長里住宅	D	8戸	低層耐火構造	H1	R10	539
向湯田住宅	A	8戸	低層耐火構造	H2	R14	549
向湯田住宅	B	4戸	低層耐火構造	H3	R14	266
伊作田住宅	7・8・9・ 10号	4戸	低層耐火構造	S63	R11	291
美山住宅	1・2・3・5・ 6・7号	6戸	中層耐火構造	S63	R7	420
八久保下住宅	1号	12戸	中層耐火構造	S52	R8～R9	448
八久保下住宅	2号	12戸	中層耐火構造	S53	R10～R11	525
八久保下住宅	3号	12戸	中層耐火構造	S54	R12～R13	518
下神殿住宅	1号	12戸	中層耐火構造	H2	R12	810
下神殿住宅	2号	12戸	中層耐火構造	H3	R13	792
中原住宅	1号	9戸	中層耐火構造	S57	R7	692
緑ヶ丘住宅	1号	15戸	中層耐火構造	S59	R8	1,184
緑ヶ丘住宅	2号	12戸	中層耐火構造	H1	R11	816

②建替・新規建設のライフサイクルコスト（LCC）

建替及び新規建設事業のLCC算出結果は、下表のとおりです。

建替及び新規建設事業のLCC算定結果

住宅名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	予定年度	LCC (千円/年)	備考
西之宇都住宅	A～L	48	簡二	S50 ～52	次期計画	—	次期計画期間内に予定
和田住宅	1号、2号	10	簡平	S58	次期計画	—	時期計画期間内に予定
永吉草田住宅	1号、2号	10	簡平	S55	R13～R14	3,347	整備戸数7戸で算出
福泉住宅	1号～3号	10	簡平	S51	R11～R13	2,869	整備戸数6戸で算出