

伊佐市公営住宅等長寿命化計画
(改定)

報告書



平成29年2月
鹿児島県 伊佐市

目 次

序章 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的	1
序-1. 背景・位置づけ	1
序-2. 計画期間と計画の基本方針	2
第1章 公営住宅等の状況	3
1-1. 伊佐市の概要	3
1-2. 公営住宅等の状況	10
1-3. 入居者アンケートの結果	24
1-4. 市営住宅の必要戸数の推計	34
1-5. 公営住宅等ストックの課題	38
第2章 長寿命化に関する基本方針	39
第3章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	41
3-1. 公営住宅等長寿命化計画の対象	41
3-2. 団地別・住棟別活用判定	42
3-3. 団地別・住棟別活用計画	56
第4章 手法別の実施方針	58
4-1. 点検の実施方針	58
4-2. 計画修繕の実施方針	59
4-3. 改善事業の実施方針	60
4-4. 建替事業の実施方針	61
第5章 長寿命化のための事業実施予定一覧	62
5-1. 計画修繕・改善事業の実施予定一覧	62
5-2. 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧	74
5-3. 共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）	75
第6章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	76
6-1. ライフサイクルコストとその縮減効果算出の考え方	76
6-2. 算出結果	77
第7章 計画の推進に向けて	79

参考資料	81
(1) アンケート調査票（公営住宅入居者用）	83
(2) アンケート調査票（特公賃住宅・単独住宅入居者用）	89
(3) 判定表	95

序章 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

序一 背景・位置づけ

(1) 背景

平成29年3月31日現在の伊佐市（以下、本市という。）が管理する市営住宅は、公営住宅が568戸、特定公共賃貸住宅が52戸、改良住宅が20戸、単独住宅が35戸となっています。

このうち、公営住宅法上の法定耐用年限を超過した住宅が199戸、法定耐用年限の2分の1を経過した住宅が245戸あり、全市営住宅の約66%が更新可能時期を迎えています。今後は長期的な視点に立った公営住宅の需要、財政事情、さらには民間賃貸住宅の有効活用などを図りつつ、建替や計画的な修繕・改善により長寿命化を図るもの、他団地と統合して建て替えるものなどの判別を行い、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。

(2) 計画の目的と概要

真に住宅に困窮する世帯（住宅確保要配慮者など）の住宅セーフティネットを構築するとともに良質な住宅供給と良好な住環境の提供が求められるなか、既存の市営住宅ストックを活用して将来にわたって安全で快適な住まいを確保していくため、団地別・住棟別の活用計画を定め、長期的な視点に立った市営住宅の整備・維持管理を実現することを目的とします。

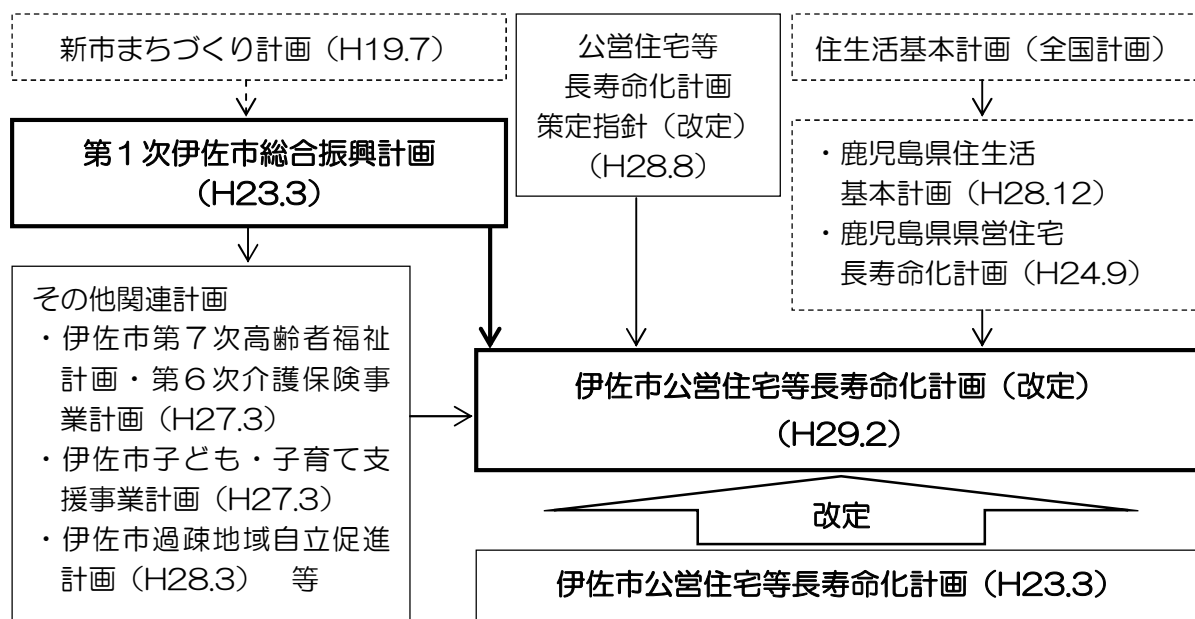
このため本計画では、長寿命化を図るべき市営住宅の状態を的確に把握し、予防保全的な観点から適切な修繕・改善の計画を定め、長寿命化のための維持管理による更新コストの削減と事業量の平準化を目指します。また、建替・集約化等を図る市営住宅については、従前居住者の状況・事情に配慮しつつ効率的かつ効果的な活用プログラムを策定します。

(3) 計画の位置づけ

本計画は、本市の市営住宅政策の基本的方向及び市営住宅における今後の活用方針（建替、改善等）や維持管理方針を定めるものです。

本計画は、「第1次伊佐市総合振興計画」、「伊佐市新市まちづくり計画」、「鹿児島県住生活基本計画（平成28年12月）」及び「鹿児島県営住宅長寿命化計画（平成24年9月）」との整合を図りながら、国土交通省住宅局が示した「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月）」を踏まえつつ、特定公共賃貸住宅、改良住宅、単独住宅を含めた市営住宅全体の今後の活用の方向性を定めた「伊佐市公営住宅長寿命化計画（平成23年3月）」について見直しを行い、今後の市営住宅の活用や長寿命化を図るための方向性を示します。

■計画の位置づけ



序ー2. 計画期間と計画の基本方針

(1) 計画期間

本計画は、平成23年3月に策定された「伊佐市公営住宅等長寿命化計画」を改定し、新たに計画期間を平成28年度～37年度の10年間とし、概ね5年後に計画を見直すこととします。

(2) 計画の基本方針

1. 市営住宅の将来需要量をもとに目標管理戸数の目安を設定

今後の人口・世帯数の見通しを踏まえ、目標年次（平成38年度）における市営住宅の適切な管理戸数の目標を設定します。

2. 団地活用方針と適切な手法の導入による活用

各団地、各住棟の状況等を把握し、住棟ごとの活用方針を定め、適切な事業手法により活用を図ります。

3. 中長期的に維持管理する耐火住棟の計画修繕や長寿命化型改善等による長寿命化

住宅需要や残存耐用年限等を考慮して、今後とも中長期的に維持管理を継続し長寿命化を図るべき市営住宅ストックを選別します。次に、これらの住棟については、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る長寿命化型の改善事業などを実施します。

第1章 公営住宅等の状況

1-1. 伊佐市の概要

(1) 位置・沿革

① 位置・地勢・産業等

鹿児島県伊佐市は、鹿児島市から北へ約75km、鹿児島県・宮崎県・熊本県の県境に位置する、県本土最北の市です。総面積は392.36km²（東西23km、南北27km）となっており、県内の市平均値の約1.3倍あります。

周囲を九州山脈に囲まれた伊佐盆地を形成しており、標高は180m前後となっています。内陸の盆地であるため冬場は最低気温が0℃以下になることも多くあります。平地の中央部を川内川とその支流が流れ、これらの水系を中心として広大な水田がひらけているため、伊佐米の名で知られる県内でも屈指の米どころとして有名です。

② 沿革

大口地方は、古くから牛屎院、牛山院と呼ばれていましたが、永禄12年（1569年）に新納忠元が大口地頭となった前後の頃から大口と言われていました。その後島津氏の直轄地となり明治維新を迎えます。明治20年には郡役所が大口に設置され、明治22年には市町村制実施により大口村・山野村・羽月村となっています。さらに大正7年には大口村が、昭和15年には山野村が町制施行し、その後、昭和29年には伊佐郡の内、大口町・山野町・羽月村そして西太良村が合併して「大口市」として発足しています。

菱刈地方は、歴史書「続日本紀」の中で「天平勝宝7年（755年）大隅国菱刈郡が創設された」との記述があります。本城・馬越・湯之尾・曾木をもって太良院と言われていました。その後、廃藩置県により鹿児島県に所属し、明治22年の市町村制実施により菱刈村と太良村ができています。明治24年太良村は東太良村と西太良村に分割され、さらに大正14年に東太良村を本城村と改名しています。昭和15年には菱刈村が町制を実施し、昭和29年には菱刈町と本城村が合併し、「菱刈町」となっています。

このように、歴史的にも一つの地域であり、川内川流域に広がる県内屈指の水田地帯として発展してきた旧大口市・旧菱刈町が、平成20年11月1日の合併により「伊佐市」として新たな歴史をスタートさせています。

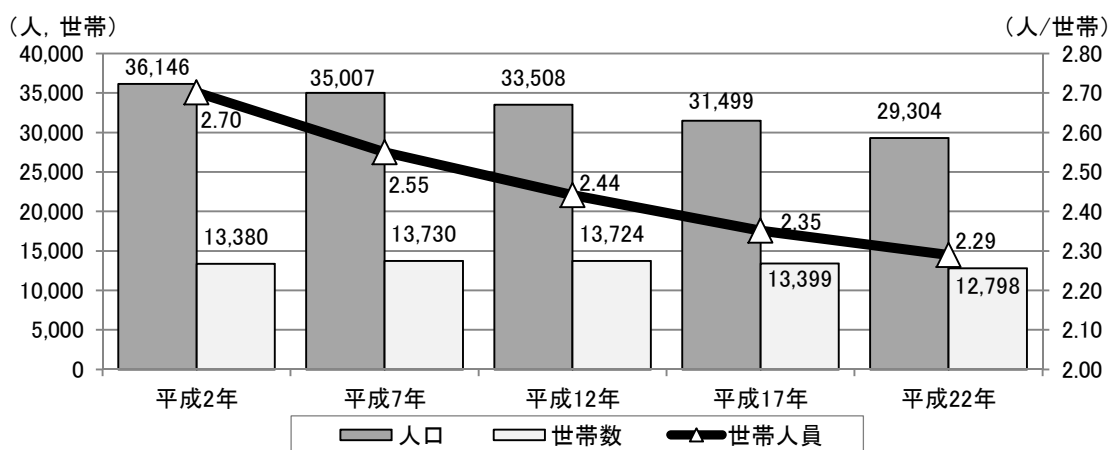
(2) 人口・世帯の状況

① 人口・世帯の推移

人口は、平成22年の国勢調査時では29,304人であり、平成17年（31,499人）から2,195人減少し、3万人を割り込んでいます。世帯数は、平成7年（13,730世帯）までは増加傾向でしたが、その後減少に転じ、平成22年は12,798世帯となっています。

1世帯あたりの人員は、平成2年の2.70（人/世帯）が、平成22年には2.29（人/世帯）と減少しており、少人数化、核家族化が進んでいます。

■本市の人口・世帯・世帯人員の推移

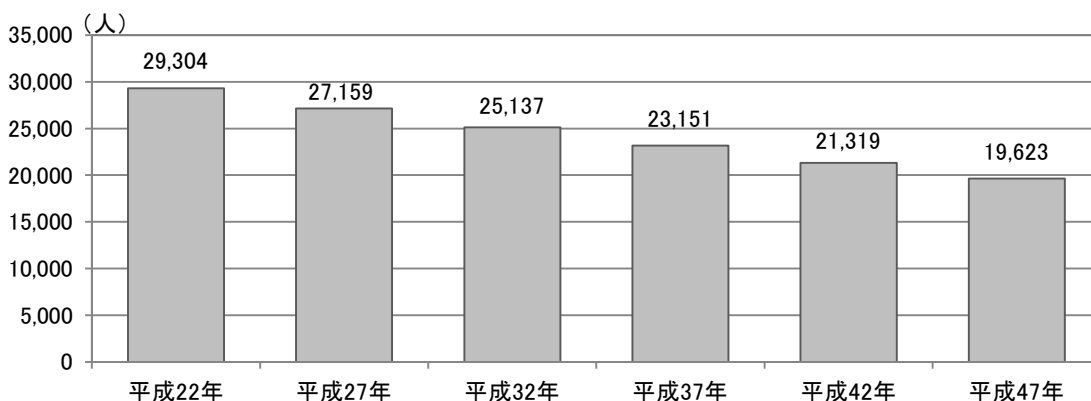


資料: 国勢調査

② 将来人口

国立社会保障・人口問題研究所による「日本の地域別将来人口推計（H25.3）」では、将来の人口は5年間で約2,000人ずつ減少し、平成37年には23,151人、平成47年には19,623人になると推計されています。

■将来人口の推計



資料: 国勢調査(H22)、国立社会保障・人口問題研究所(H27~47)

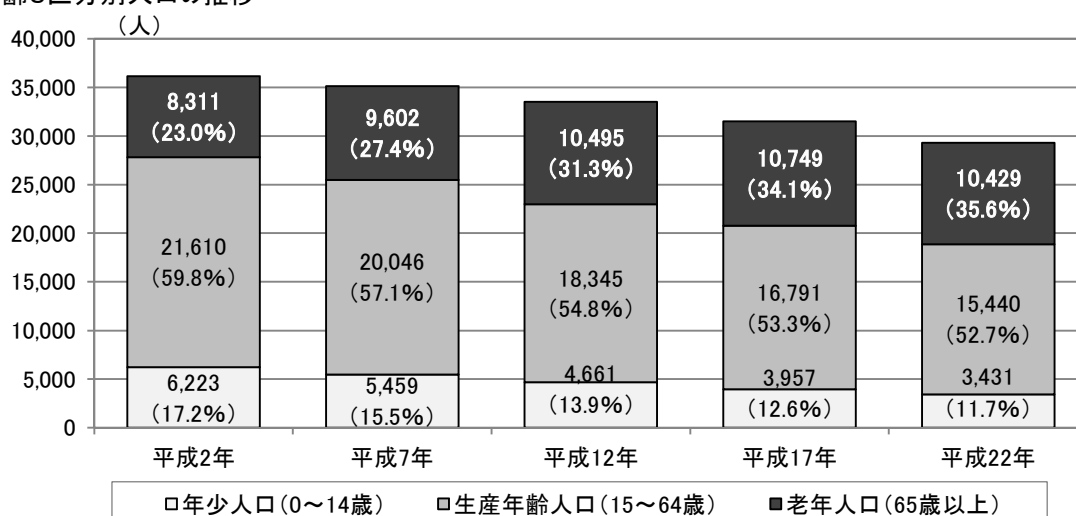
③ 高齢化の状況

年齢別人口は、平成17年と平成22年で比較すると、全ての区分で人口が減少しています。

老年人口（65歳以上）は、平成2年の8,311人（高齢化率23.0%）が、平成22年には10,429人（高齢化率35.6%）と増加しており、全国（23.0%）よりも12.6ポイント、鹿児島県（26.5%）よりも9.1ポイント高くなっています。

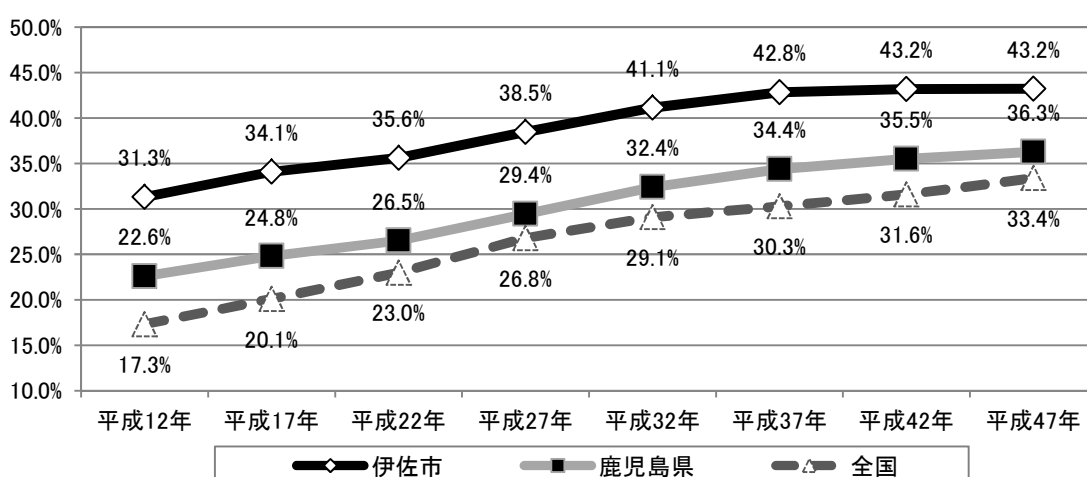
今後も高齢化が進展し、平成42年には高齢化率が43.2%になることが予測されています。

■年齢3区分別人口の推移



資料: 国勢調査

■今後の高齢化率の予測



資料: 国勢調査(H12~22)、国立社会保障・人口問題研究所(H27~47)

④ 産業別就業人口

平成22年の就業者数は13,388人となっており、平成17年の14,800人と比べて約1,400人減少しています。

産業別にみると、全ての産業で就業者数は減少していますが、就業者の割合で見ると、第1次産業は、平成17年の20.3%が、平成22年は18.9%、第2次産業は、平成17年の25.5%が、平成22年は23.6%と減少している一方で、第3次産業は、平成17年の54.1%が平成22年は56.0%と増加しています。

■産業別就業者数

区分	平成12年		平成17年		平成22年	
	人	%	人	%	人	%
就業者数	15,777	100.0%	14,800	100.0%	13,388	100.0%
第1次産業	3,180	20.2%	3,008	20.3%	2,536	18.9%
農業	3,017	19.1%	2,917	19.7%	2,382	17.8%
その他	163	1.0%	91	0.6%	154	1.1%
第2次産業	4,644	29.4%	3,778	25.5%	3,156	23.6%
製造業	2,726	17.3%	2,384	16.1%	2,051	15.3%
その他	1,918	12.2%	1,394	9.4%	1,105	8.3%
第3次産業	7,952	50.4%	8,011	54.1%	7,503	56.0%
卸・小売業※	2,468	15.6%	2,062	13.9%	1,808	13.5%
その他	5,484	34.8%	5,949	40.2%	5,695	42.5%
分類不能	1	0.0%	3	0.0%	193	1.4%

注) 四捨五入の関係で合計値が合わない場合がある

平成12年の卸・小売業は、飲食店を含む

資料: 国勢調査

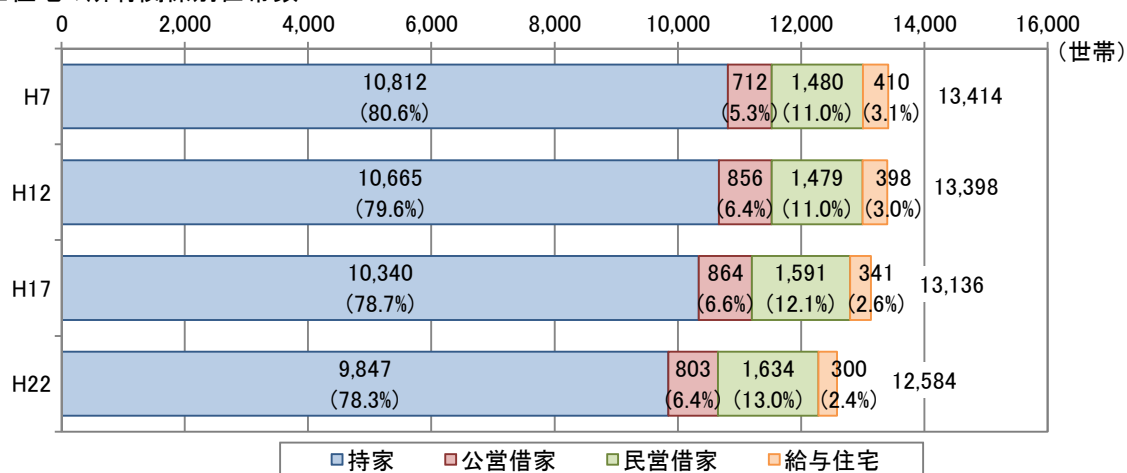
(3) 住宅の状況

① 住宅の所有関係

主世帯総数は、平成22年の国勢調査時では12,584世帯で、平成17年から約550世帯減少しています。住宅の所有関係をみると、平成22年の持家率は78.3%で、平成7年から徐々に減少していますが、鹿児島県の66.3%よりも持家率が高くなっています。

平成22年の借家の内訳をみると、公営借家が6.4%、民営借家が13.0%、給与住宅が2.4%となっており、10年前の平成12年と比べて、公営借家の割合に変化は無く、民営借家の割合が増加し、給与住宅の割合が減少しています。

■住宅の所有関係別世帯数



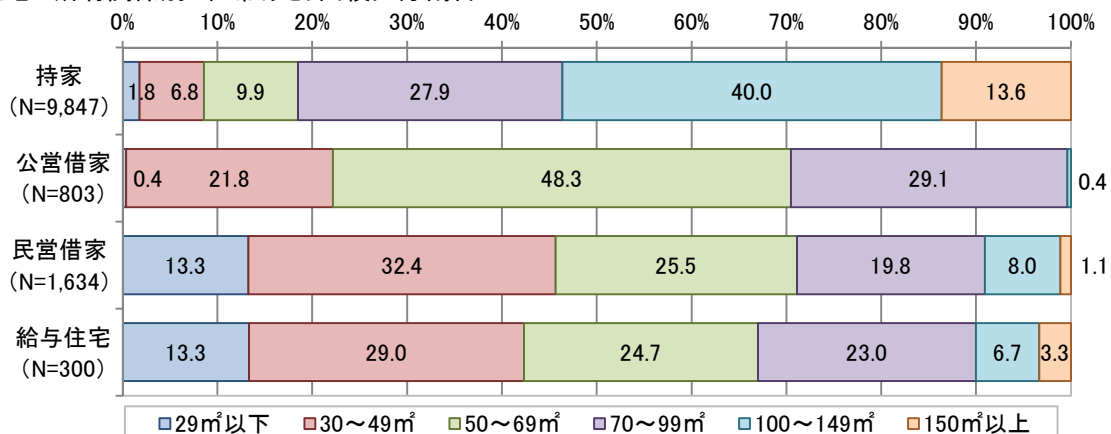
資料: 国勢調査

② 住宅の広さ

住宅の所有関係別に1世帯あたりの面積区分は、持家では100~149㎡が最も多く、次いで70~99㎡が多くなっています。

一方、民営借家と給与住宅では、30~49㎡が最も多いですが、公営借家では50~69㎡が最も多くなっています。

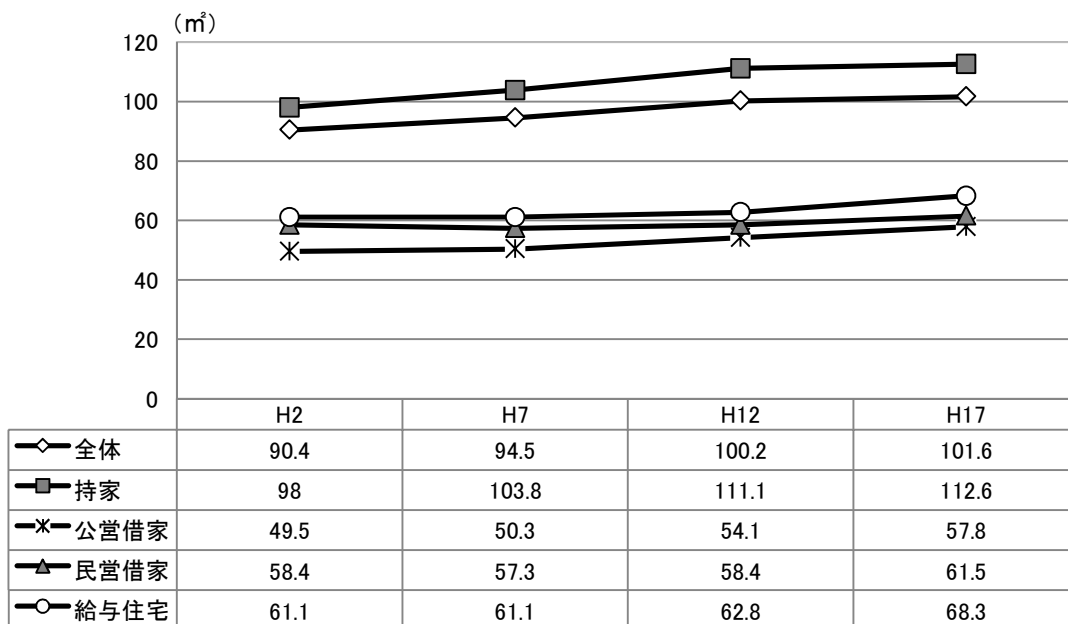
■住宅の所有関係別1世帯あたり面積区分割合



資料: 国勢調査(H22)

1世帯あたりの面積は、平成17年時点で、持家が112.6㎡、公営借家が57.8㎡、民営借家が61.5㎡、給与住宅が68.3㎡となっています。

■住宅の所有関係別1世帯あたり面積の推移

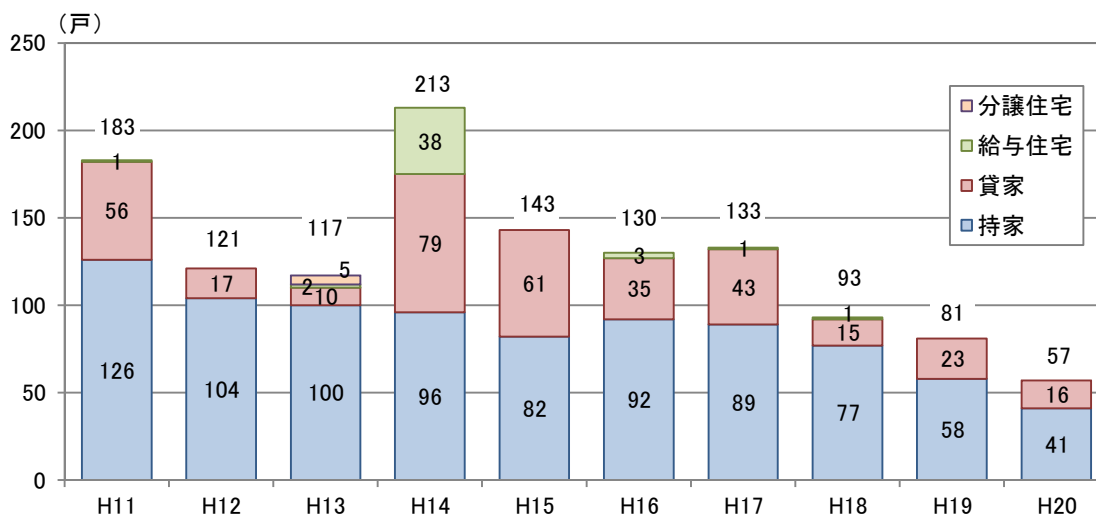


資料: 国勢調査

③ 住宅の着工状況

住宅の着工状況は、平成14年度は213戸の着工でしたが、ここ数年は減少傾向にあり、平成20年度は57戸の着工となっています。

■住宅の着工状況



資料: 建築統計年報

(4) 上位計画・関連計画

① 第1次伊佐市総合振興計画 (H23.3)

基本構想	目標将来像 「大地の恵みを 人が奏 ^{かな} でる だれやめの郷 ^{さと} 」 ～交流と協働で創る 風味あるまち・むら文化～
基本計画	政策3 自然環境と調和した快適な生活空間づくり 施策No.11 暮らしやすい住環境づくり (目標達成に向けた基本的な取組) ・住環境のバリアフリー化を推進します。 ・今後の住宅需要の見通しを踏まえ、市営住宅の計画的な整備や適正な維持管理に努めます。

②伊佐市第7次高齢者福祉計画・第6期介護保険事業計画 (H27.3)

基本理念	ともに支えあう明るく元気な人づくり
基本目標 4 住み続けることができる	4 状況に応じた施設や住まいの整備 (2) 住まいの確保 住宅に困窮する低所得者やひとり暮らし高齢者、さらには子育て世帯などに向けた市営住宅への入居を継続するとともに、市営住宅のバリアフリー改修等により、高齢者世帯が加齢等に伴って心身機能が低下しても住み続けられる住宅の整備を推進します。 生活援助員を配置し、毎日の安否確認や生活指導、相談、一時的な家事援助、緊急のときの対応等のサービスを行う、高齢者住宅等安心確保事業についても、現在、高校西団地にシルバーハウジングとして20戸設置していますが、継続して実施します。

③伊佐市過疎地域自立促進計画 (H28.3)

第4章 生活環境の整備	
2 その対策	将来の人口動態を考慮した適正な住宅管理を進める。公営住宅の建替えについては市のグランドデザインを策定し、社会動態や経済・産業の動向、人口分布、世代構成などを勘案した整備（廃止）計画が必要である。定住促進の観点からUIターン者等の価値観やニーズに呼応できる住宅の整備や空き家の活用を図る。
3 計画	(6) 公営住宅 市営住宅建替事業

④伊佐市 子ども・子育て支援事業計画 (H27.3)

基本理念	安心して産み、子育てができるまちづくり
基本目標 6 子どもと子育てにやさしい地域環境の整備	(4) 良好な居住空間の確保 ①優良な賃貸住宅の供給促進 市民のニーズに対応した公営住宅の整備・管理に努め、子育てにふさわしい住宅提供を目指します。

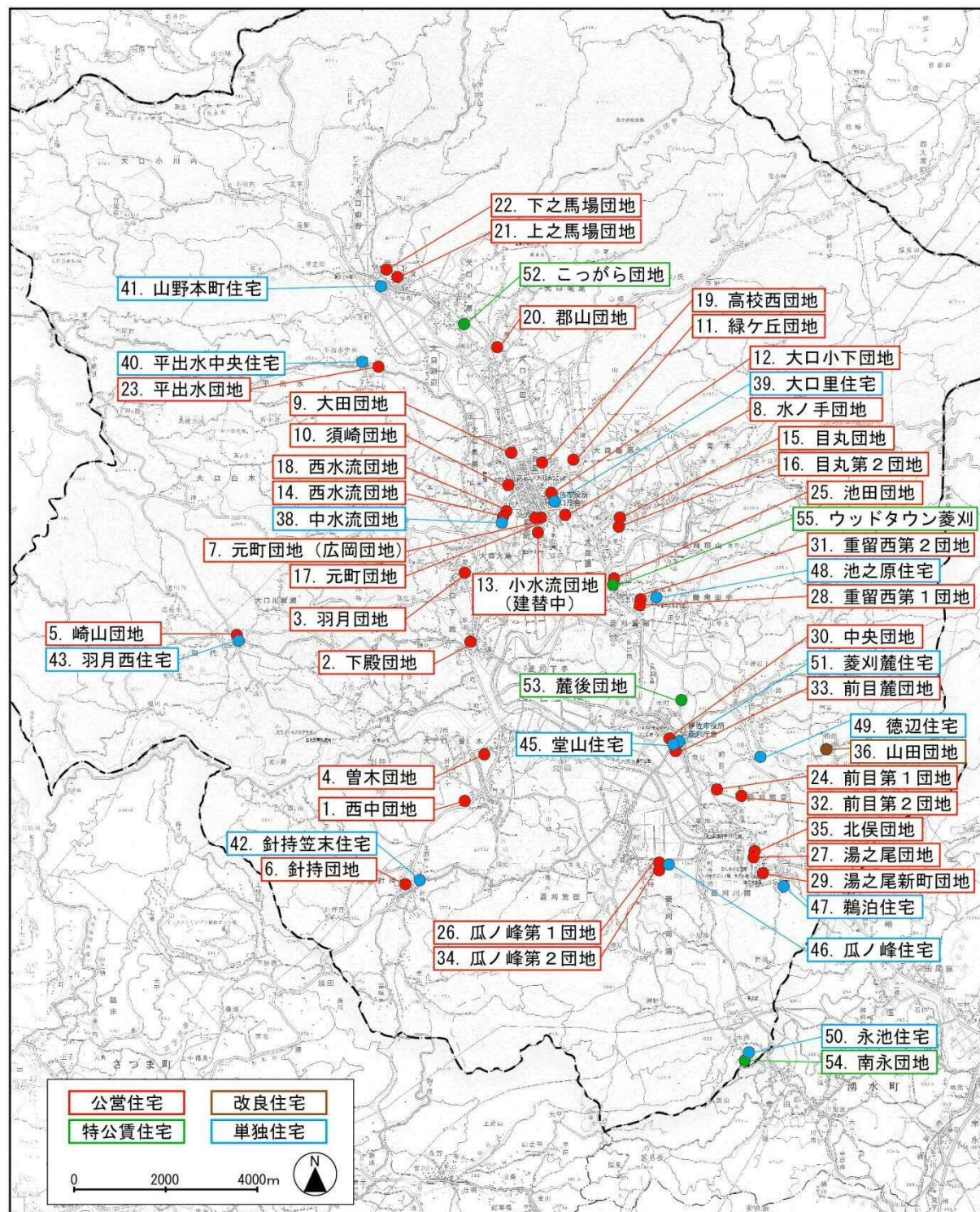
1-2. 公営住宅等の状況

(1) 管理状況

① 管理戸数

公営住宅等については、平成28年3月31日現在で、公営住宅が32団地157棟568戸、特
 公賃住宅が4団地23棟52戸、改良住宅が1団地10棟20戸、単独住宅が17団地33棟35戸で
 合計223棟675戸を管理しています。

■市営住宅の位置

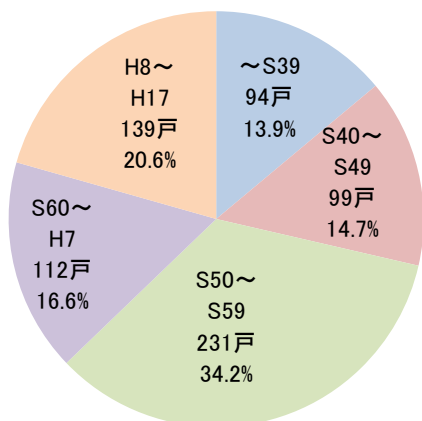


② 建設年度別管理戸数

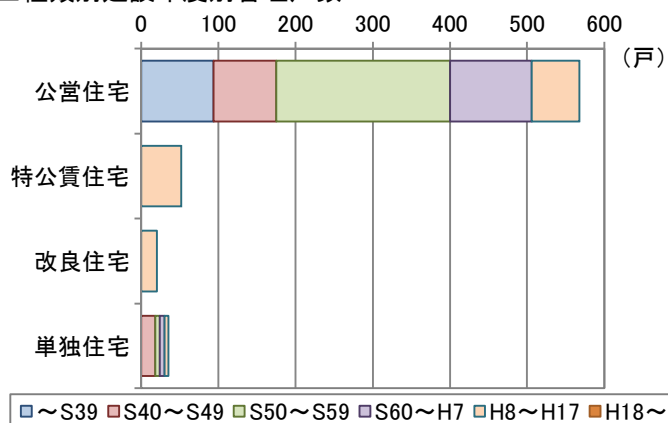
建設年度は、昭和50～59年のものが231戸（全体の34.2%）で最も多く、次いで平成8～17年のものが139戸（20.6%）となっています。築40年以上となる昭和49年以前のもは193戸あり、全体の28.6%を占めています。

また、公営住宅は昭和50～59年に、単独住宅は昭和40～49年に最も多く建設されています。特公賃住宅及び改良住宅は、全て平成8～17年に建設されています。

■建設年度別管理戸数



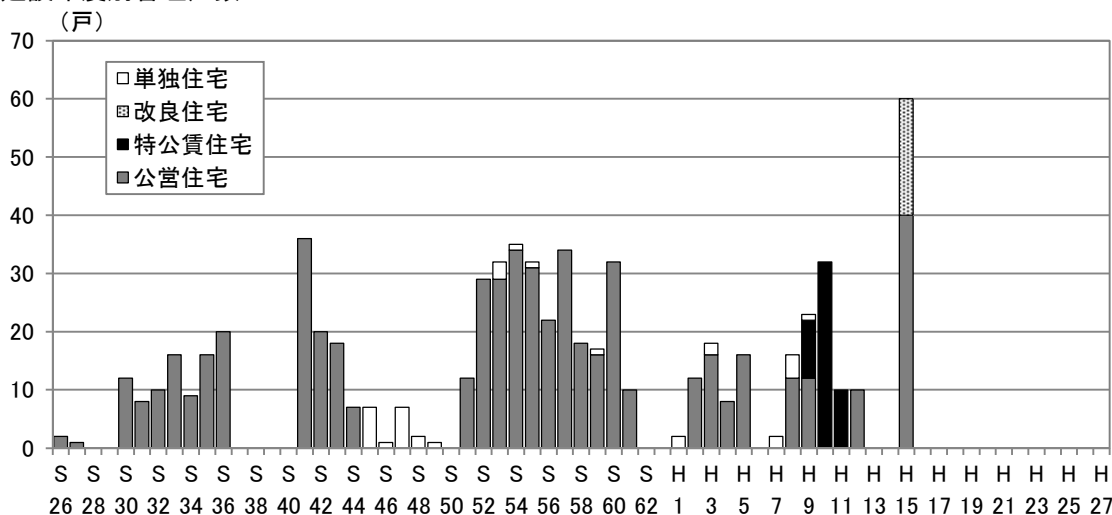
■種類別建設年度別管理戸数



■種類別建設年度別管理戸数

区分	昭和39年以前	昭和40～49年	昭和50～59年	昭和60～平成7年	平成8～17年	平成18年以降	合計	
公営住宅	94	81	225	106	62	0	568	84.1%
特公賃住宅	0	0	0	0	52	0	52	7.7%
改良住宅	0	0	0	0	20	0	20	3.0%
単独住宅	0	18	6	6	5	0	35	5.2%
合計	94	99	231	112	139	0	675	100.0%
	13.9%	14.7%	34.2%	16.6%	20.6%	0.0%		

■建設年度別管理戸数

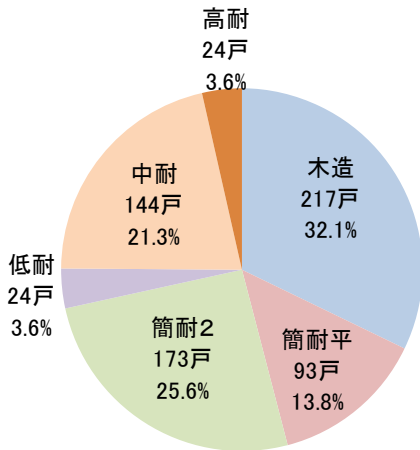


③ 構造別管理戸数

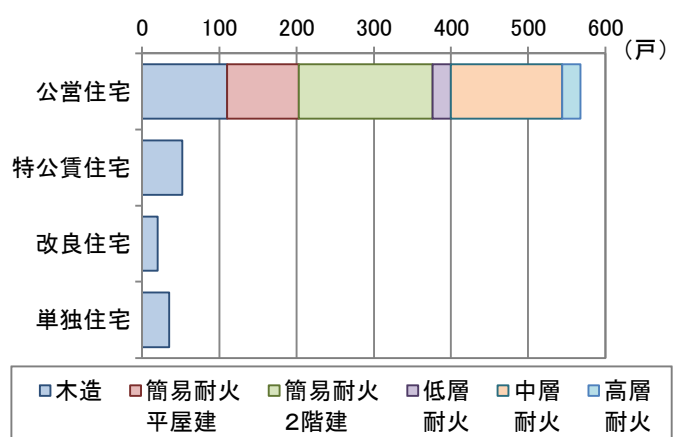
構造別は、木造が217戸（全体の32.1%）で最も多く、次いで簡易耐火構造2階建が173戸（25.6%）、中層耐火構造が144戸（21.3%）となっています。耐火構造のものは、低層・中層・高層を合わせると192戸で全体の28.4%となっています。

また、特公賃住宅、改良住宅及び単独住宅は、全て木造となっています。

■構造別管理戸数



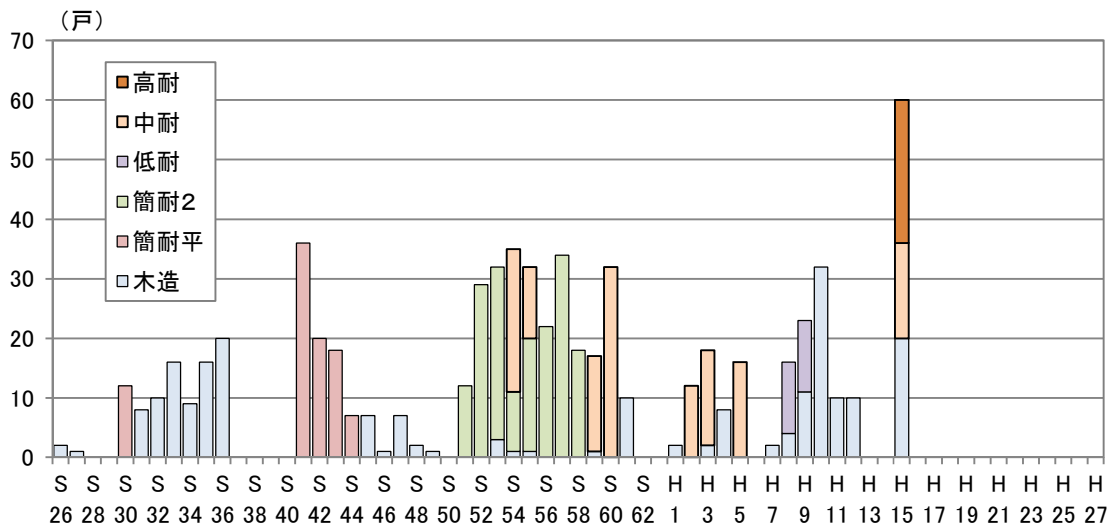
■種類別構造別管理戸数



■種類別構造別管理戸数

区分	木造	簡易耐火平屋建	簡易耐火2階建	低層耐火	中層耐火	高層耐火	合計
公営住宅	110 19.4%	93 16.4%	173 30.5%	24 4.2%	144 25.4%	24 4.2%	568 100.0%
特公賃住宅	52 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	52 100.0%
改良住宅	20 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	20 100.0%
単独住宅	35 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	35 100.0%
合計	217 32.1%	93 13.8%	173 25.6%	24 3.6%	144 21.3%	24 3.6%	675 100.0%

■建設年度別構造別管理戸数

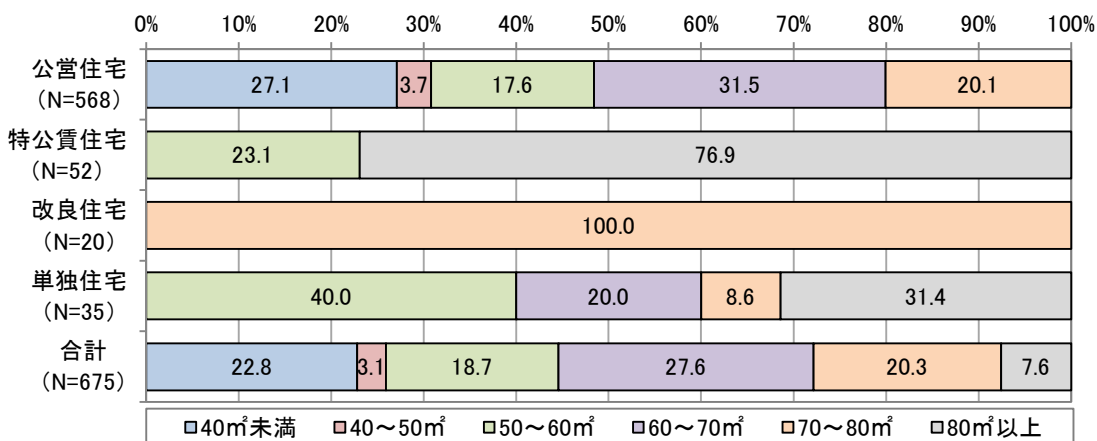


④ 規模別管理戸数

規模別は、60～70㎡が186戸（全体の27.6%）で最も多く、次いで40㎡未満が154戸（22.8%）、70～80㎡が137戸（20.3%）となっています。

また、特公賃住宅、改良住宅及び単独住宅は、全て50㎡以上となっています。

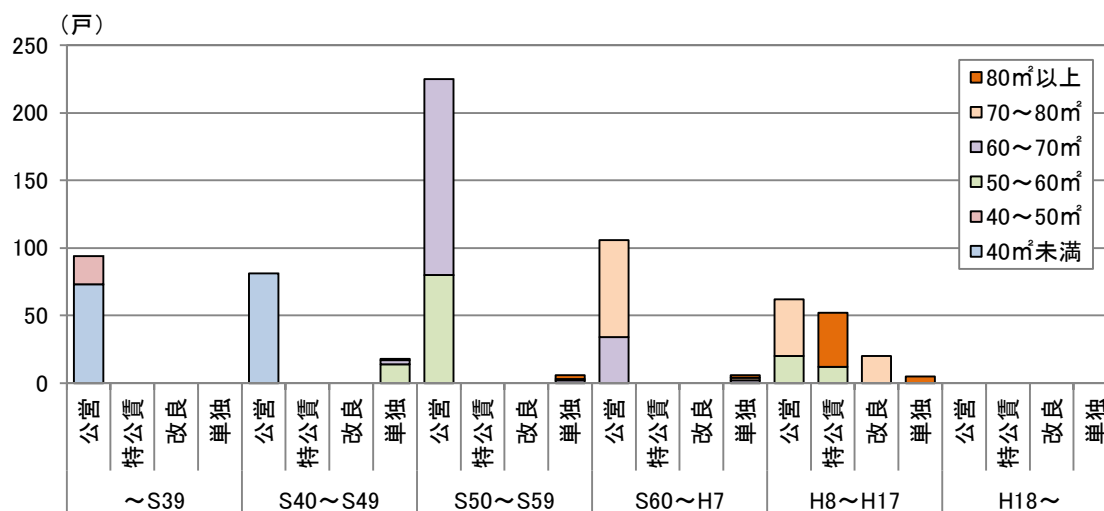
■種類別規模別管理戸数



■種類別規模別管理戸数

区分	40㎡未満	40～50㎡	50～60㎡	60～70㎡	70～80㎡	80㎡以上	合計
公営住宅	154 27.1%	21 3.7%	100 17.6%	179 31.5%	114 20.1%	0 0.0%	568 100.0%
特公賃住宅	0 0.0%	0 0.0%	12 23.1%	0 0.0%	0 0.0%	40 76.9%	52 100.0%
改良住宅	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	20 100.0%	0 0.0%	20 100.0%
単独住宅	0 0.0%	0 0.0%	14 40.0%	7 20.0%	3 8.6%	11 31.4%	35 100.0%
合計	154 22.8%	21 3.1%	126 18.7%	186 27.6%	137 20.3%	51 7.6%	675 100.0%

■建設年度別種類別規模別管理戸数



⑤ 耐用年限別管理戸数

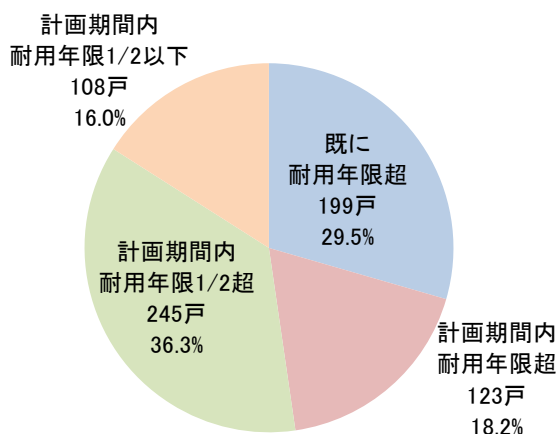
耐用年限の状況をみると、既に耐用年限を超過している住戸は199戸（全体の29.5%）、計画期間内（今後10年間）に耐用年限を超過する住戸は123戸（18.2%）と、半数近くが本計画の計画期間終了時には耐用年限を超過します。一方、計画期間内に耐用年限の2分の1以下の住戸は108戸（16.0%）です。

種類別では、単独住宅は、3分の2以上である68.6%が既に耐用年限を超過しています。

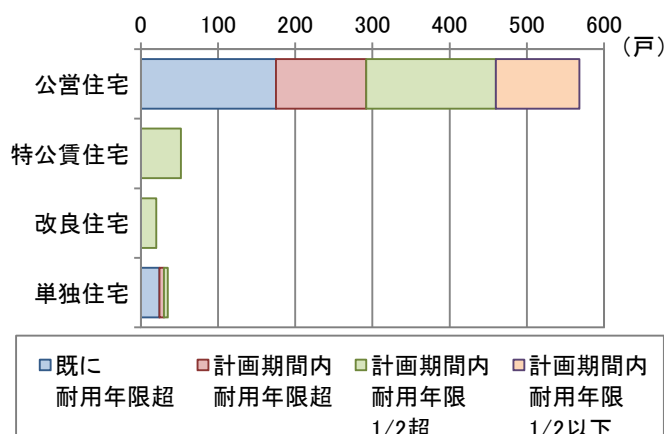
耐用年限：公営住宅法では、構造別に耐用年限を定めています。

耐火構造	70年
準耐火構造・簡易耐火構造2階建	45年
簡易耐火構造平屋建・木造	30年

■耐用年限別管理戸数



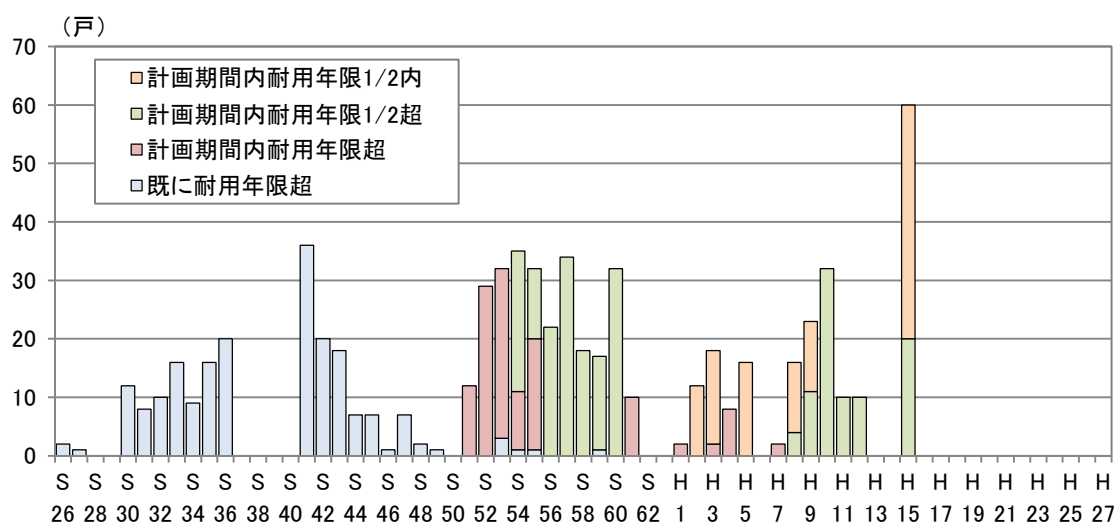
■種類別耐用年限別管理戸数



■種類別耐用年限別管理戸数

区分	既に耐用年限超	計画期間内耐用年限超	計画期間内耐用年限1/2超	計画期間内耐用年限1/2以下	合計
公営住宅	175 30.8%	117 20.6%	168 29.6%	108 19.0%	568 100.0%
特公賃住宅	0 0.0%	0 0.0%	52 100.0%	0 0.0%	52 100.0%
改良住宅	0 0.0%	0 0.0%	20 100.0%	0 0.0%	20 100.0%
単独住宅	24 68.6%	6 17.1%	5 14.3%	0 0.0%	35 100.0%
合計	199 29.5%	123 18.2%	245 36.3%	108 16.0%	675 100.0%

■建設年度別耐用年限別管理戸数



⑥ その他の公的賃貸住宅

本市には、公営住宅、特公賃住宅、改良住宅及び単独住宅の他に、民間活力を導入しながら地域の活性化を図るために、市有地に民間事業者が建設し、市が民間事業者等から15年間借り上げる賃貸住宅である地域活性化住宅が4棟4戸、鹿児島県が管理する県営住宅が4団地176戸あります。

■地域活性化住宅

団地名	戸数	構造	月額家賃
菱刈池上住宅	1	木造平屋	50,000円
田中成政住宅	1	木造平屋	50,000円
湯之尾成政住宅	1	木造平屋	50,000円
本城重久住宅	1	木造平屋	50,000円

■県営住宅

団地名	戸数	建設年度	構造	階数	住戸専用面積 (㎡)	住所
朝日団地	88	1978~1980 (S53~S55)	耐火	4	54~60	伊佐市大口里 2989-4,5,2979-10
八坂団地	26	1992 (H4)	耐火	3~4	64~70	伊佐市大口上町48-1
高校西団地	40	2002~2004 (H14~H16)	耐火	4~6	57~74	伊佐市大口里2766-1
ウッドタウン 菱刈	22	1998~2001 (H10~H13)	木造	1~2	61~80	伊佐市菱刈山2511-4

伊佐市公営住宅等長寿命化計画

(参考) 市営住宅一覧と耐用年限の状況

■団地別住棟別耐用年限経過状況(公営)

種別	No	団地コード	団地名	棟番号	棟数	戸数	階数	建設年度		構造	耐用年限	経過年数	残り耐用年限	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	耐用年限1/2超過年	耐用年限超過年				
								和暦	西暦					(2016)	(2017)	(2018)	(2019)	(2020)	(2021)	(2022)	(2023)	(2024)	(2025)						
公営	1	20	西中団地	1	1	1	1	S26	1951	木平	30	64	年限超	耐用年限超										1967	1982				
				2	1	1	1	S26	1951	木平	30	64	年限超	耐用年限超											1967	1982			
				3	1	1	1	S27	1952	木平	30	63	年限超	耐用年限超												1968	1983		
	2	14	下殿団地	1~5	5	5	1	S31	1956	木平	30	59	年限超	耐用年限超												1972	1987		
				6~8	3	3	1	S31	1956	木平	30	59	年限超	耐用年限超													1972	1987	
				9	1	1	1	S32	1957	木平	30	58	年限超	耐用年限超													1973	1988	
				10~12	3	6	1	S35	1960	木平	30	55	年限超	耐用年限超													1976	1991	
				13~15	3	6	1	S36	1961	木平	30	54	年限超	耐用年限超														1977	1992
				16~17	2	7	1	S44	1969	簡平	30	46	年限超	耐用年限超														1985	2000
	3	13	羽月団地	1~5	5	5	1	S33	1958	木平	30	57	年限超	耐用年限超												1974	1989		
	4	17	曾木団地	1	1	6	2	S58	1983	簡2	45	32	13													2006	2029		
	5	16	崎山団地	1	1	6	2	S58	1983	簡2	45	32	13													2006	2029		
	6	18	針持団地	1	1	6	2	S58	1983	簡2	45	32	13													2006	2029		
	7	6	元町団地(広岡団地)	1~4, 6~10	9	9	1	S32	1957	木平	30	58	年限超	耐用年限超												1973	1988		
	8	9	水ノ手団地	1	1	6	1	S30	1955	簡平	30	60	年限超	耐用年限超												1971	1986		
	9	3	大田団地	1	1	6	1	S30	1955	簡平	30	60	年限超	耐用年限超												1971	1986		
	10	7	須崎団地	1~9	9	9	1	S34	1959	木平	30	56	年限超	耐用年限超												1975	1990		
	11	2	緑ヶ丘団地	2, 3	2	4	1	S36	1961	木平	30	54	年限超	耐用年限超												1977	1992		
	12	1	大口小下団地	1~5	5	10	1	S35	1960	木平	30	55	年限超	耐用年限超												1976	1991		
	14	26	西水流団地	13, 14, 18~20	5	20	1	S41	1966	簡平	30	49	年限超	耐用年限超												1982	1997		
				9, 15~17	4	16	1	S41	1966	簡平	30	49	年限超	耐用年限超												1982	1997		
				7, 8, 12	3	12	1	S42	1967	簡平	30	48	年限超	耐用年限超												1983	1998		
				10, 11	2	8	1	S42	1967	簡平	30	48	年限超	耐用年限超												1983	1998		
				1~3, 6	4	10	1	S43	1968	簡平	30	47	年限超	耐用年限超												1984	1999		
				4, 5	2	8	1	S43	1968	簡平	30	47	年限超	耐用年限超											1984	1999			
	15	11	目丸団地	1~6	6	6	1	S33	1958	木平	30	57	年限超	耐用年限超											1974	1989			
	16	12	目丸第2団地	1~5	5	10	1	S36	1961	木平	30	54	年限超	耐用年限超											1977	1992			
	17	5	元町団地	1	1	16	4	S59	1984	中耐	70	31	39												2020	2055			
				2	1	16	4	S60	1985	中耐	70	30	40												2021	2056			
	18	27	西水流団地	21	1	24	4	S54	1979	中耐	70	36	34												2015	2050			
	19	29	高校西団地	3	1	24	6	H15	2003	高耐	70	12	58												2039	2074			
				4	1	16	4	H15	2003	中耐	70	12	58												2039	2074			
	20	30	郡山団地	3, 6, 8	3	12	2	S51	1976	簡2	45	39	6													耐用年限超	1999	2022	
				4, 10, 12~15	6	19	2	S52	1977	簡2	45	38	7													耐用年限超	2000	2023	
				1, 2, 5, 7, 9, 11	6	19	2	S53	1978	簡2	45	37	8														耐用年限超	2001	2024
16~19, 24				5	19	2	S55	1980	簡2	45	35	10														2003	2026		
22, 23, 27				3	11	2	S56	1981	簡2	45	34	11														2004	2027		
20, 21, 25, 26				4	18	2	S57	1982	簡2	45	33	12															2005	2028	
21	22	上之馬場団地	1~5	5	5	1	S33	1958	木平	30	57	年限超	耐用年限超											1974	1989				
22	23	下之馬場団地	1, 2	2	11	2	S56	1981	簡2	45	34	11												2004	2027				
			3~6	4	16	2	S57	1982	簡2	45	33	12												2005	2028				
23	31	平出水団地	1, 3	2	4	1	H4	1992	木平	30	23	7												耐用年限超	2008	2023			
			2	1	2	1	H4	1992	木平	30	23	7											耐用年限超	2008	2023				
			4, 5	2	4	1	H12	2000	木平	30	15	15												2016	2031				
24	36	前目第1団地	1, 2	2	10	2	S52	1977	簡2	45	38	7											耐用年限超	2000	2023				
25	25	池田団地	1~3	3	10	2	S53	1978	簡2	45	37	8											耐用年限超	2001	2024				
26	10	瓜ノ峰第1団地	1, 2	2	10	2	S54	1979	簡2	45	36	9											耐用年限超	2002	2025				
27	19	湯之尾団地	1	1	12	3	S55	1980	中耐	70	35	35												2016	2051				
28	4	重留西第1団地	1	1	16	4	S60	1985	中耐	70	30	40												2021	2056				
29	21	湯之尾新町団地	1~5	5	10	1	S61	1986	木平	30	29	1												耐用年限超	2002	2017			
30	34	中央団地	1	1	12	3	H2	1990	中耐	70	25	45												2026	2061				
31	8	重留西第2団地	1	1	16	4	H3	1991	中耐	70	24	46												2027	2062				
32	37	前目第2団地	1	1	2	1	H4	1992	木平	30	23	7												耐用年限超	2008	2023			
			2~4	3	6	1	H12	2000	木平	30	15	15											2016	2031					
33	38	前目麓団地	1	1	16	4	H5	1993	中耐	70	22	48												2029	2064				
34	15	瓜ノ峰第2団地	1	1	12	2	H6	1996	低耐	70	19	51												2032	2067				
35	33	北俣団地	1	1	12	2	H9	1997	低耐	70	18	52												2033	2068				
合計					157	568																							

耐用年限1/2超 耐用年限超

■団地別住棟別耐用年限経過状況(特公賃・改良・単独)

種別	No	団地コード	団地名	棟番号	棟数	戸数	階数	建設年度		構造	耐用年限	経過年数	残り耐用年限	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	H31 (2019)	H32 (2020)	H33 (2021)	H34 (2022)	H35 (2023)	H36 (2024)	H37 (2025)	耐用年限1/2 超過年	耐用年限超過年	
								和暦	西暦																	
特公賃	52	91	こっから団地	A~E	5	20	2	H10	1998	木2	30	17	13											2014	2029	
				F, G	2	12	2	H10	1998	木2	30	17	13												2014	2029
	53	92	麓後団地	1~8	8	8	2	H9	1997	木2	30	18	12											2013	2028	
	54	93	南永団地	1, 2	2	2	2	H9	1997	木2	30	18	12											2013	2028	
	55	94	ウッドタウン菱刈	2, 4, 9	3	6	2	H11	1999	木2	30	16	14												2015	2030
				6, 7	2	2	2	H11	1999	木2	30	16	14												2015	2030
1				1	2	2	H11	1999	木2	30	16	14												2015	2030	
合計				23	52																					
改良	36	35	山田改良住宅	1~10	10	20	1	H15	2003	木平	30	12	18											2019	2034	
	合計				10	20																				
単独	38	81	中水流住宅	1	1	2	1	S47	1972	木平	30	43	年限超	耐用年限超										1988	2003	
	39	82	大口里住宅	1	1	2	2	S53	1978	木2	30	37	年限超	耐用年限超										1994	2009	
	40	83	平出水中央住宅	1	1	1	1	S47	1972	木平	30	43	年限超	耐用年限超										1988	2003	
	41	84	山野本町住宅	1	1	1	1	S46	1971	木平	30	44	年限超	耐用年限超										1987	2002	
	42	85	針持笠松住宅	1	1	1	1	S49	1974	木平	30	41	年限超	耐用年限超										1990	2005	
	43	86	羽月西住宅	1	1	1	1	S53	1978	木平	30	37	年限超	耐用年限超										1994	2009	
	45	71	堂山住宅	1~7	7	7	1	S45	1970	木平	30	45	年限超	耐用年限超										1986	2001	
				8~10	3	3	1	S47	1972	木平	30	43	年限超	耐用年限超										1988	2003	
	46	72	瓜ノ峰住宅	1, 2	2	2	1	S48	1973	木平	30	42	年限超	耐用年限超										1989	2004	
	47	73	鵜泊住宅	1, 2	2	2	1	H1	1989	木平	30	26	4							耐用年限超					2005	2020
	48	74	池之原住宅	1, 2	2	2	1	H3	1991	木平	30	24	6							耐用年限超					2007	2022
				3, 4	2	2	1	H7	1995	木平	30	20	10							耐用年限超					2011	2026
	49	75	徳辺住宅	1~3	3	3	1	H8	1996	木平	30	19	11											2012	2027	
	50	76	永池住宅	1	1	1	1	H8	1996	木平	30	19	11												2012	2027
				2	1	1	1	H9	1997	木平	30	18	12											2013	2028	
				3	1	1	1	S55	1980	木平	30	35	年限超	耐用年限超										1996	2011	
				4	1	1	1	S54	1979	木平	30	36	年限超	耐用年限超										1995	2010	
51	77	菱刈麓住宅	1	1	1	1	S47	1972	木平	30	43	年限超	耐用年限超										1988	2003		
			2	1	1	1	S59	1984	木平	30	31	年限超	耐用年限超										2000	2015		
合計				33	35																					

■ 耐用年限1/2超 ■ 耐用年限超

⑦ これまでの実績

平成23~27年度における市営住宅に関する建設・改善事業等は、以下のとおりです。

建設	・H27 小水流団地建替(～H29予定)
除却	・H25 内ノ宮団地 解体
改善	<ul style="list-style-type: none"> ・H24 池田団地 水洗化 ・H24 西水流団地(21号棟) 外壁・屋上改修 ・H25 元町団地(1号棟) 外壁・屋上改修 ・H25 湯之尾団地(1号棟) 外壁・屋上改修 ・H26 元町団地(2号棟) 外壁・屋上改修 ・H26 重留西第1団地(1号棟) 外壁・屋上改修 ・H26 中央団地(1号棟) 外壁・屋上改修 ・H27 瓜之峰団地(1・2号棟) 外壁改修

(2) 入居者の状況

平成27年4月1日現在の入居世帯の状況について整理します。

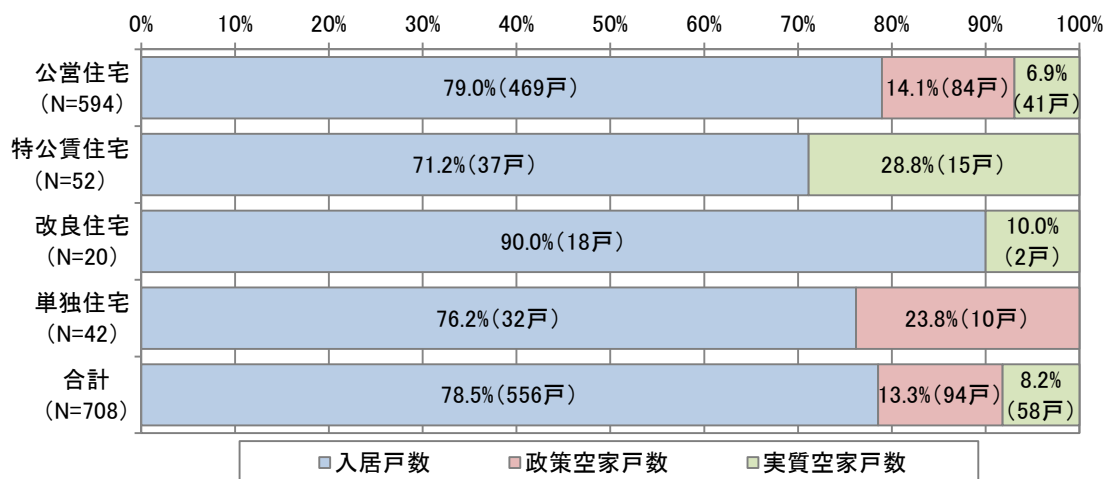
① 入居状況（入居状況のみ平成27年11月1日現在）

全体の管理戸数708戸のうち、入居戸数は556戸で入居率は78.5%となっています。空家戸数152戸のうち、政策空家戸数は94戸、実質空家戸数は58戸で、実質空家率は8.2%となっています。

種類別では、実質空家率は、特公賃住宅は28.8%と約3割が空家となっており、改良住宅では10.0%、公営住宅では6.9%となっています。なお、単独住宅では実質空家は発生していません。

入居待ち世帯数は、公営住宅では4世帯、特公賃住宅では1世帯であり、公営住宅、特公賃住宅、改良住宅では多くの空家が発生している状況です。

■種類別入居世帯の状況



■種類別入居世帯数

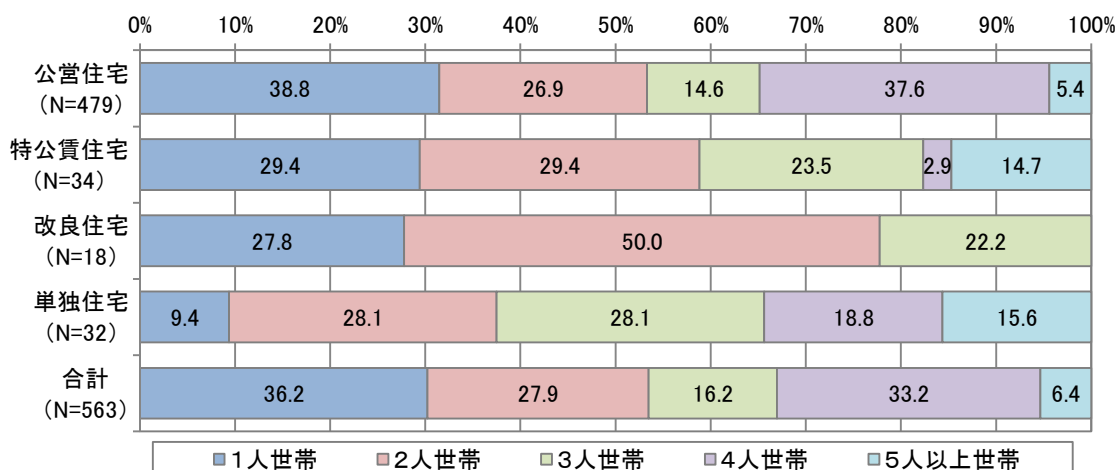
区分	管理戸数	入居戸数	空家戸数	政策空家戸数	実質空家戸数	入居待ち世帯数
				戸数	戸数	
公営住宅	594	469	125	84	41	4
	100.0%	79.0%	21.0%	14.1%	6.9%	—
特公賃住宅	52	37	15	0	15	1
	100.0%	71.2%	28.8%	0.0%	28.8%	—
改良住宅	20	18	2	0	2	0
	100.0%	90.0%	10.0%	0.0%	10.0%	—
単独住宅	42	32	10	10	0	0
	100.0%	76.2%	23.8%	23.8%	0.0%	—
合計	708	556	152	94	58	5
	100.0%	78.5%	21.5%	13.3%	8.2%	—

② 世帯人員

世帯人員は、1人世帯が36.2%で最も多く、次いで4人世帯が33.2%となっています。1～2人の小人数世帯は64.1%となっています。

種類別では、改良住宅では77.8%が2人以下の世帯であるのに対し、単独住宅では62.5%が3人以上の世帯となっています。

■種類別世帯人員別世帯数



■種類別世帯人員別世帯数

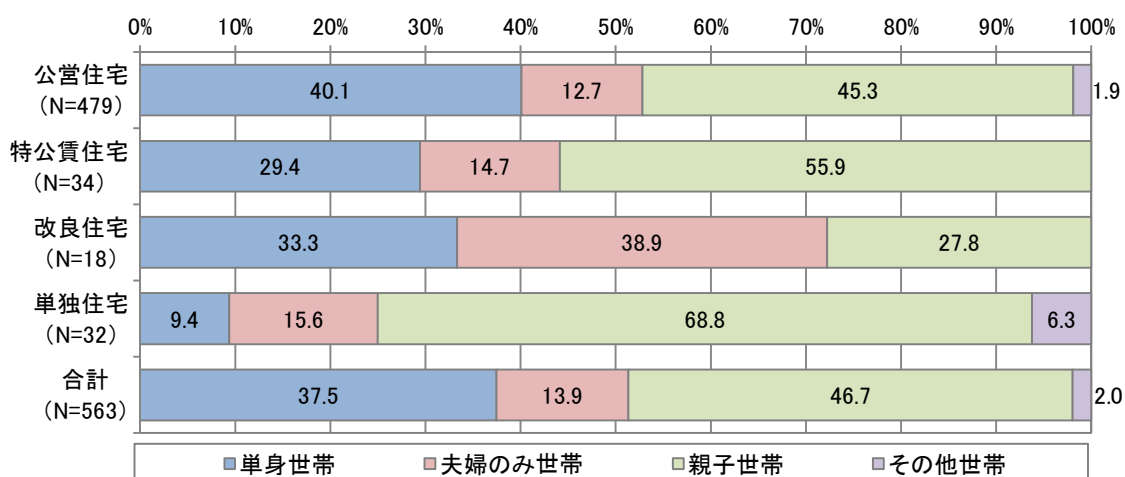
区分	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上世帯	合計
公営住宅	186 38.8%	129 26.9%	70 14.6%	180 37.6%	26 5.4%	479 100.0%
特公賃住宅	10 29.4%	10 29.4%	8 23.5%	1 2.9%	5 14.7%	34 100.0%
改良住宅	5 27.8%	9 50.0%	4 22.2%	0 0.0%	0 0.0%	18 100.0%
単独住宅	3 9.4%	9 28.1%	9 28.1%	6 18.8%	5 15.6%	32 100.0%
合計	204 36.2%	157 27.9%	91 16.2%	187 33.2%	36 6.4%	563 100.0%

③ 世帯構成

世帯構成は、親子（2世代同居）世帯が46.7%で最も多く、次いで単身世帯が37.5%となっています。

種類別では、親子世帯は単独住宅では68.8%、特公賃住宅では55.9%と半数以上であるのに対し、公営住宅では45.3%、改良住宅では27.8%と半数を割り込んでいます。

■種類別世帯構成別世帯数



■種類別世帯構成別世帯数

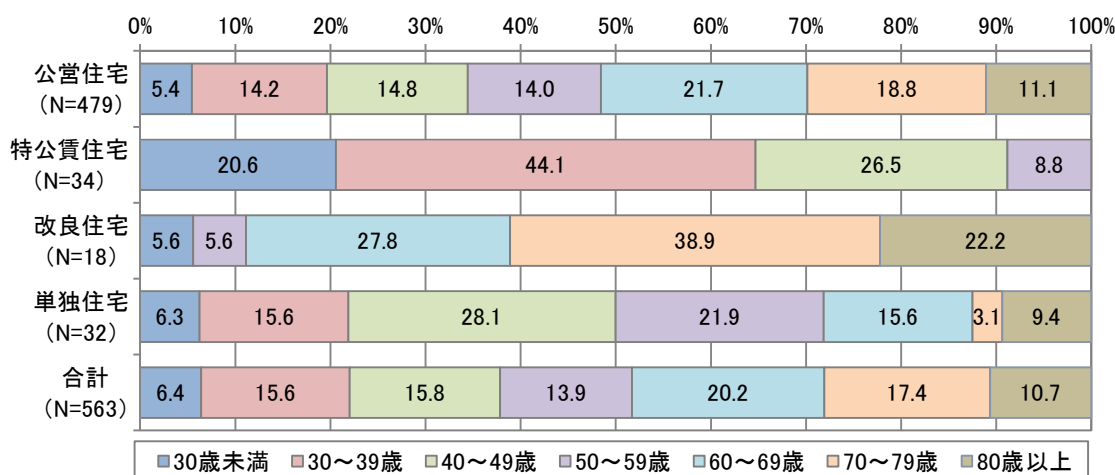
区分	単身世帯	夫婦のみ世帯	親子世帯	その他世帯	合計
公営住宅	192 40.1%	61 12.7%	217 45.3%	9 1.9%	479 100.0%
特公賃住宅	10 29.4%	5 14.7%	19 55.9%	0 0.0%	34 100.0%
改良住宅	6 33.3%	7 38.9%	5 27.8%	0 0.0%	18 100.0%
単独住宅	3 9.4%	5 15.6%	22 68.8%	2 6.3%	32 100.0%
合計	211 37.5%	78 13.9%	263 46.7%	11 2.0%	563 100.0%

④ 世帯主の年齢

世帯主の年齢は、60～69歳が20.2%で最も多く、次いで70～79歳が17.4%となっています。60歳以上は約半数の48.3%となっています。

種類別では、特公賃住宅では39歳以下が約6割を占めるのに対し、改良住宅では約9割が60歳以上となっています。

■種類別世帯主の年齢



■種類別世帯主の年齢

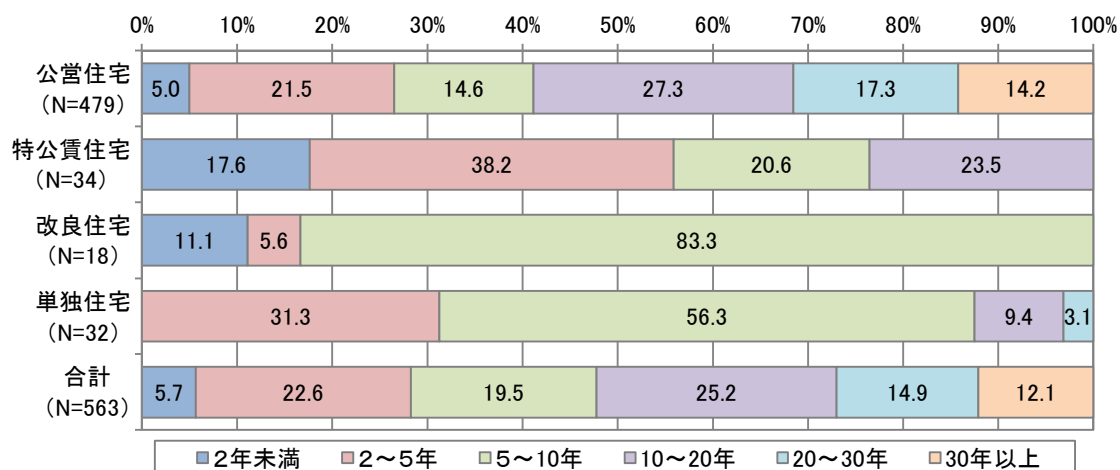
区分	30歳未満	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70～79歳	80歳以上	合計
公営住宅	26 5.4%	68 14.2%	71 14.8%	67 14.0%	104 21.7%	90 18.8%	53 11.1%	479 100.0%
特公賃住宅	7 20.6%	15 44.1%	9 26.5%	3 8.8%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	34 100.0%
改良住宅	1 5.6%	0 0.0%	0 0.0%	1 5.6%	5 27.8%	7 38.9%	4 22.2%	18 100.0%
単独住宅	2 6.3%	5 15.6%	9 28.1%	7 21.9%	5 15.6%	1 3.1%	3 9.4%	32 100.0%
合計	36 6.4%	88 15.6%	89 15.8%	78 13.9%	114 20.2%	98 17.4%	60 10.7%	563 100.0%

⑤ 入居年数

入居年数は、10～20年が25.2%で最も多く、次いで2～5年が22.6%となっています。10年以上は半数超の52.2%となっています。

10年未満は、特公賃住宅では76.4%が、改良住宅では全て、単独住宅では87.6%と過半を占めるのに対し、公営住宅は41.1%となっています。

■種類別入居年数



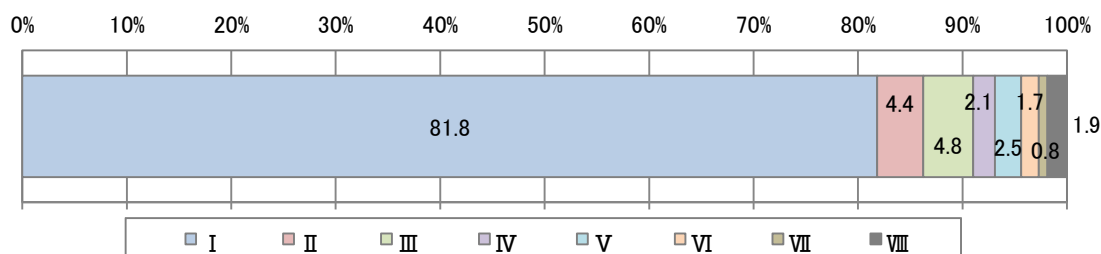
■種類別入居年数

区分	2年未満	2～5年	5～10年	10～20年	20～30年	30年以上	合計
公営住宅	24 5.0%	103 21.5%	70 14.6%	131 27.3%	83 17.3%	68 14.2%	479 100.0%
特公賃住宅	6 17.6%	13 38.2%	7 20.6%	8 23.5%	0 0.0%	0 0.0%	34 100.0%
改良住宅	2 11.1%	1 5.6%	15 83.3%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	18 100.0%
単独住宅	0 0.0%	10 31.3%	18 56.3%	3 9.4%	1 3.1%	0 0.0%	32 100.0%
合計	32 5.7%	127 22.6%	110 19.5%	142 25.2%	84 14.9%	68 12.1%	563 100.0%

⑥ 入居世帯の収入状況

公営住宅に入居する世帯の収入状況をみると、原則階層（Ⅰ～Ⅳ）が93.1%となっています。一方、裁量階層以外の収入超過階層（Ⅶ・Ⅷ）は2.7%となっています。

■入居世帯の収入状況(公営住宅のみ N=479)



■入居世帯の収入状況(公営住宅のみ N=479)

区分	Ⅰ分位	Ⅱ分位	Ⅲ分位	Ⅳ分位	Ⅴ分位	Ⅵ分位	Ⅶ分位	Ⅷ分位	合計
公営住宅	392 81.8%	21 4.4%	23 4.8%	10 2.1%	12 2.5%	8 1.7%	4 0.8%	9 1.9%	479 100.0%

(参考) 収入分位と家賃算定基礎額

収入分位		政令月収		家賃算定基礎額	
		下限値	上限値		
Ⅰ	0 ~ 10.0%	0円	104,000円	34,400円	本来階層
Ⅱ	10.0 ~ 15.0%	104,001円	123,000円	39,700円	
Ⅲ	15.0 ~ 20.0%	123,001円	139,000円	45,400円	
Ⅳ	20.0 ~ 25.0%	139,001円	158,000円	51,200円	
Ⅴ	25.0 ~ 32.5%	158,001円	186,000円	58,500円	裁量階層
Ⅵ	32.5 ~ 40.0%	186,001円	214,000円	67,500円	
Ⅶ	40.0 ~ 50.0%	214,001円	259,000円	79,000円	
Ⅷ	50.0% ~	259,001円		91,100円	

注) 収入分位：総務省の全国貯蓄動向調査の結果に基づき、世帯人員2人以上の世帯を収入順位に並び、各世帯が下から何%の範囲に位置しているかを示した数値で、収入分位25%は収入の低い順から4分の1番目に該当する。

本来階層：特に居住の安定を図る必要のある者として別途定める裁量階層の対象層を除く、通常の公営住宅入居対象層をいう。

裁量階層：特に居住の安定を図る必要のある者として高齢者や障がい者など、本来の収入基準額を引き上げることができる対象層をいう。

1-3. 入居者アンケートの結果

(1) 調査方法

① 調査の目的

現在の住まいに対する評価や将来の住まいに対する要望などを把握し、市営住宅ストック全体の課題や、市営住宅ストックの活用に関する基本方針の検討など、計画策定の参考とすることを目的に、入居者アンケートを実施しました。

調査内容は、市営住宅への入居のきっかけや今後の居留意向、住まいの満足度、市営住宅の建替や改善に対する意向などです。

② 調査方法

伊佐市が管理する全ての市営住宅等（公営住宅、特公賃住宅、改良住宅、単独住宅）を対象に、直接配布、郵送回収又は収入調査申告書と同時に市へ持参回収として実施しました。

③ 調査期間

平成27年8月～9月

④ 回収数

配布数：557票（公営住宅：489票、特公賃住宅・単独住宅：68票）

回収数：292票

回収率：52.4%

(2) 集計結果

① 世帯の属性

A) 回答者の年齢、性別

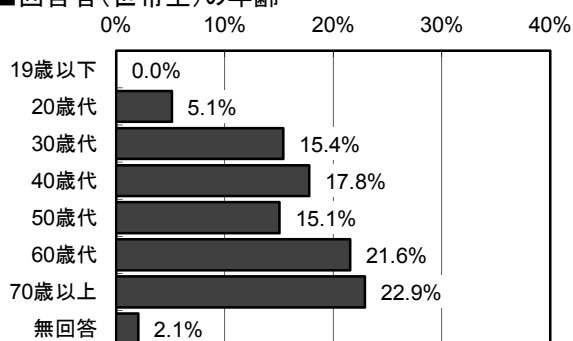
●70歳以上が最も多い

回答者（世帯主）の年齢は、「70歳以上」が22.9%で最も多く、次いで「60歳代」が21.6%、「40歳代」が17.8%となっています。

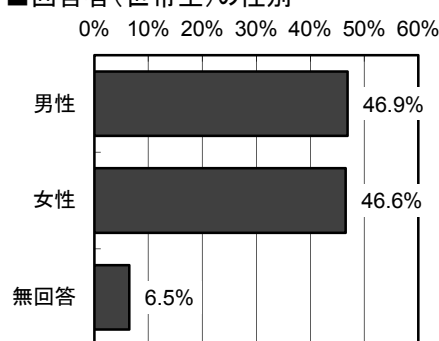
世帯人員は「1人」が34.2%で最も多く、次いで「2人」が24.0%で「1～2人」の世帯が半数以上を占めています。回答者（世帯主）の年齢別でみると、30歳代では、半数以上が「4人以上」となっています。

世帯構成は、「一人暮らし」が34.2%で最も多く、次いで「夫婦と子供」が27.1%、「あなたと子供」が19.2%となっています。

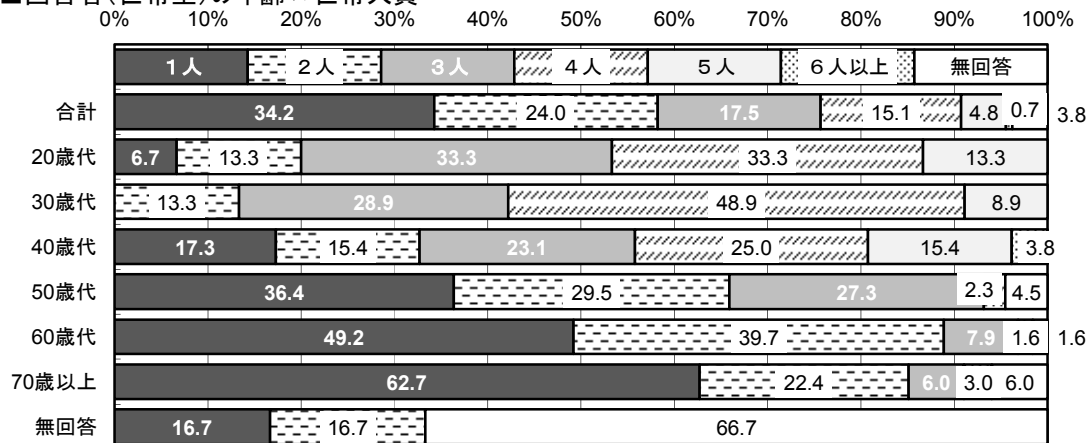
■回答者(世帯主)の年齢



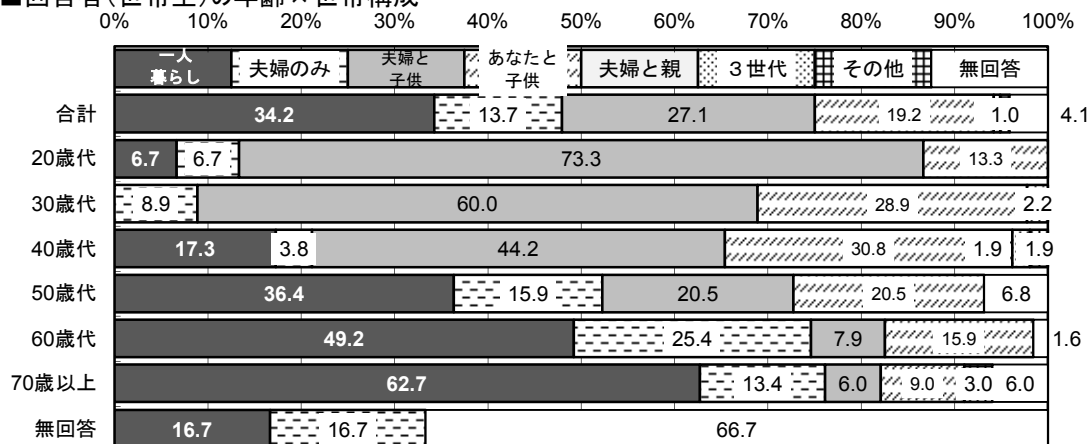
■回答者(世帯主)の性別



■回答者(世帯主)の年齢×世帯人員



■回答者(世帯主)の年齢×世帯構成

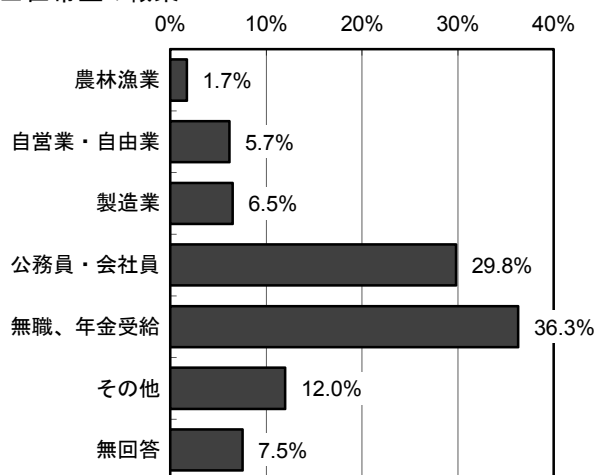


B) 世帯主の職業、勤務先

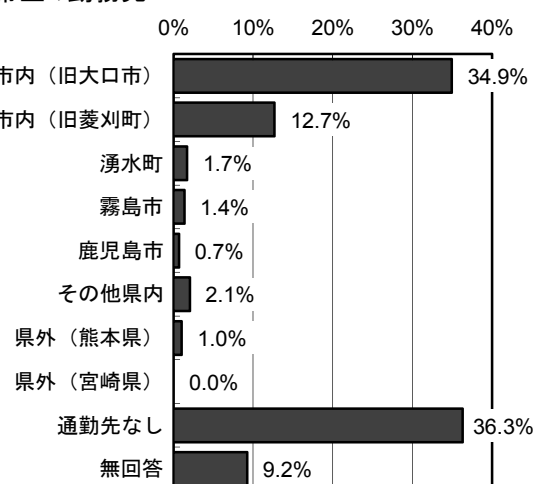
●勤務先は市内が約半数

世帯主の職業は、「無職、年金受給」が36.3%で最も多く、次いで「公務員・会社員」が29.8%となっています。世帯主の勤務先は、「伊佐市（旧大口市）」が34.9%で最も多く、次いで「伊佐市（旧菱刈町）」が12.7%となっています。

■世帯主の職業



■世帯主の勤務先



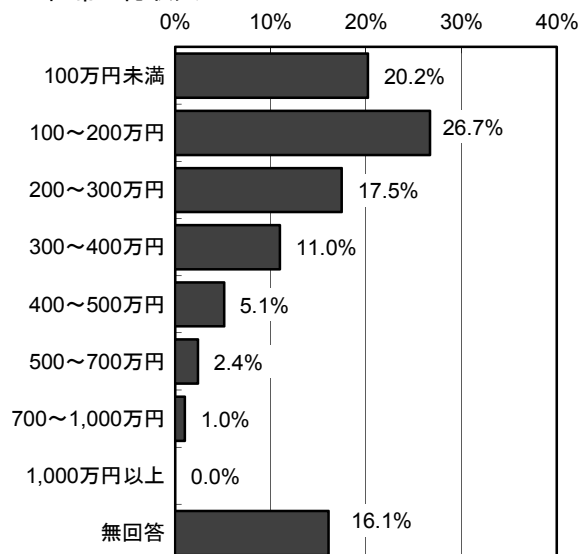
C) 世帯の総収入、家賃への負担

●「100～200万円未満」が最も多い

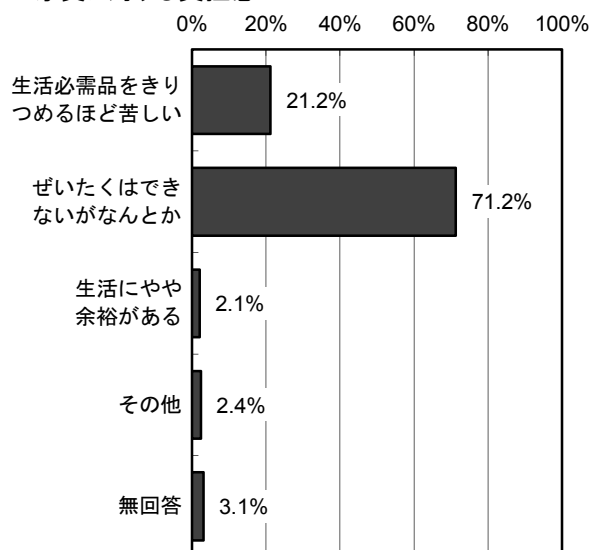
世帯の総収入は、「100～200万円未満」が26.7%で最も多く、次いで「100万円未満」が20.2%、「200～300万円未満」が17.5%となっており、300万円未満が全体の64.4%を占めています。

家賃に対する負担感では、「ぜいたくはできないが、なんとかやっつけていける」が71.2%と最も多く、「生活必需品をきりつめるほど苦しい」は21.2%となっています。

■世帯の総収入



■家賃に対する負担感



② 現在の住まいについて

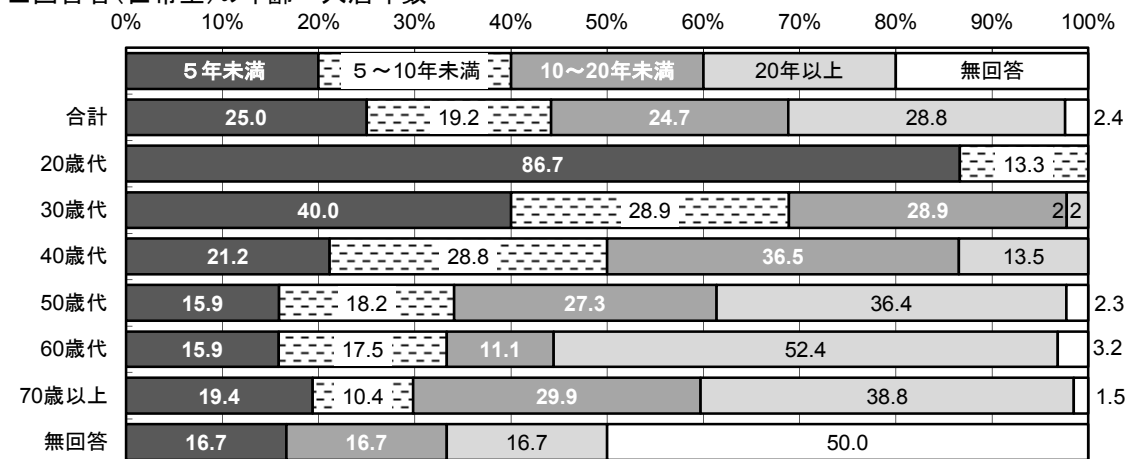
A) 入居年数・入居階数

●20年以上が最も多い

入居年数は、「20年以上」が28.8%で最も多く、次いで「5年未満」が25.0%、「10～20年未満」が24.7%となっています。

世帯主の年齢別にみると、20歳代では86.7%が、30歳代では40.0%が「5年未満」ですが、60歳代では半数以上が、70歳以上では38.8%が「20年以上」となっています。

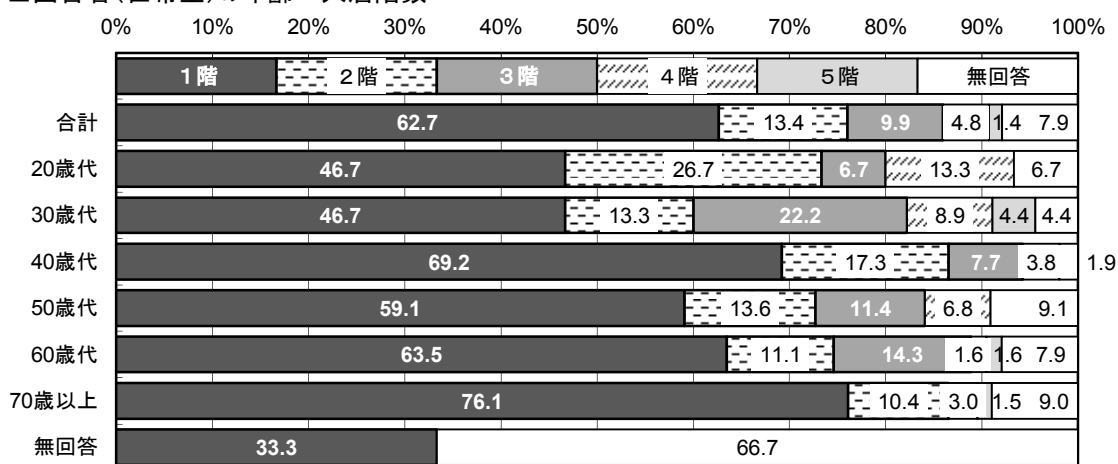
■回答者(世帯主)の年齢×入居年数



B) 入居階数

入居階数は、「1階」が62.7%となっています。70歳以上では、「1階」が76.1%となっています。

■回答者(世帯主)の年齢×入居階数



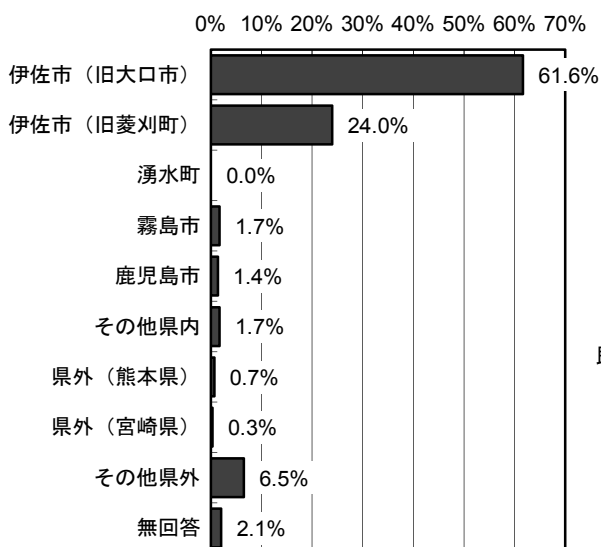
C) 入居前の住所と住まい

●市内在が8割以上、一戸建て民間借家からの移転が多い

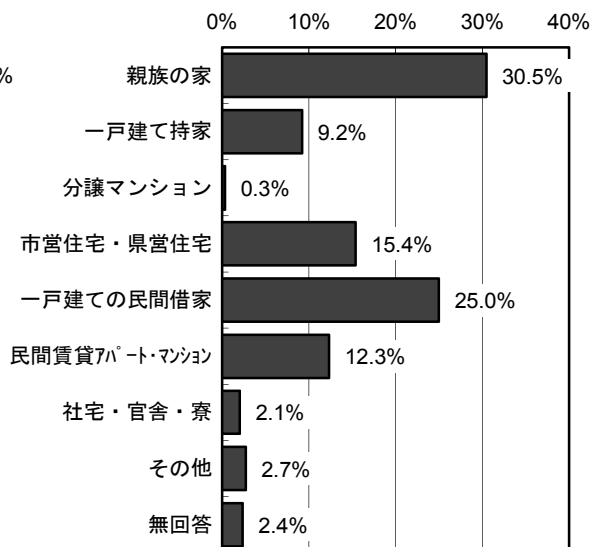
入居前の住所では、「伊佐市（旧大口市）」が61.6%で最も多くなっています。伊佐市以外では、「その他県外」が6.5%、「霧島市」が1.7%となっています。

入居前の住まいでは、「親族の家」が30.5%で最も多く、次いで「一戸建ての民間借家」が25.0%、「市営住宅・県営住宅」が15.4%となっています。

■入居前の住所



■入居前の住まい



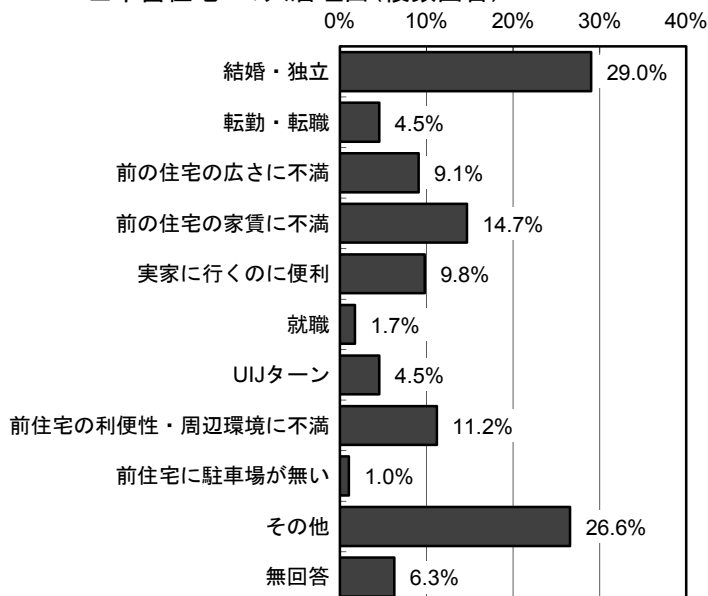
D) 入居理由

●結婚・独立が最も多い

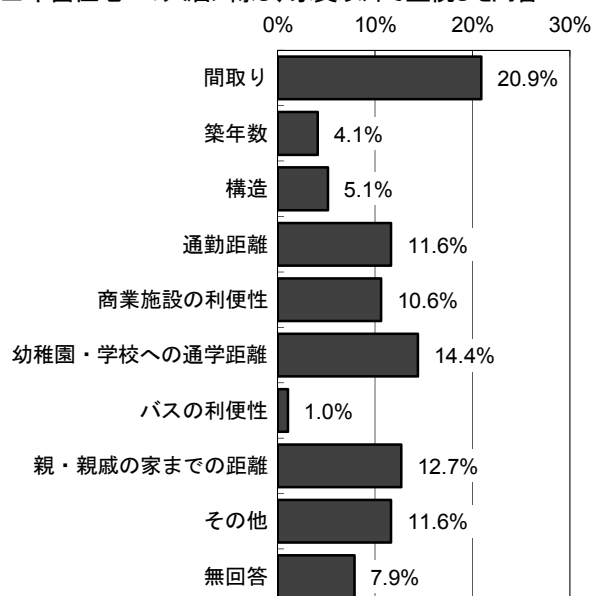
入居理由は、「結婚・独立」が29.0%で最も多く、次いで「前の住宅の家賃に不満」が14.7%となっています。

入居に際し、家賃以外で重視した内容では、「間取り」が20.9%で最も多く、次いで「幼稚園・学校への通学距離」が14.4%となっています。

■市営住宅への入居理由（複数回答）



■市営住宅への入居に際し、家賃以外で重視した内容



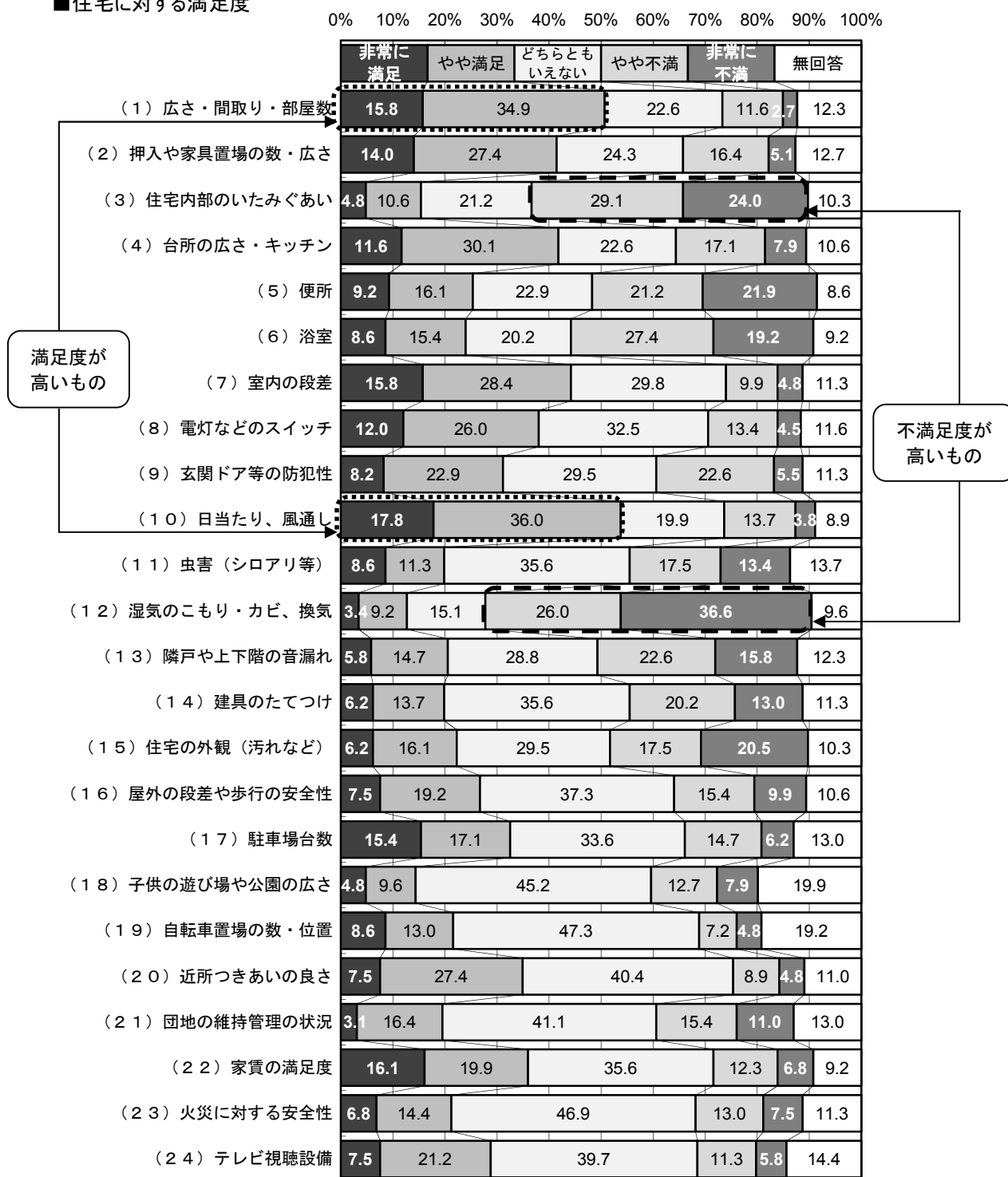
E) 住宅に対する満足度

●住宅の広さや日当たりへの満足度が最も高い

居住している住宅の評価をみると、満足度（「非常に満足」＋やや満足）が5割を超えているものは、「広さ・間取り・部屋数」、「日当たり、風通し」です。

一方で、不満足度（「やや不満」＋「非常に不満」）が5割を超えているものは、「住宅内部のいたみぐあい」、「湿気のこもり・カビ、換気」で、4割を超えているものは、「便所」、「浴室」です。

■住宅に対する満足度



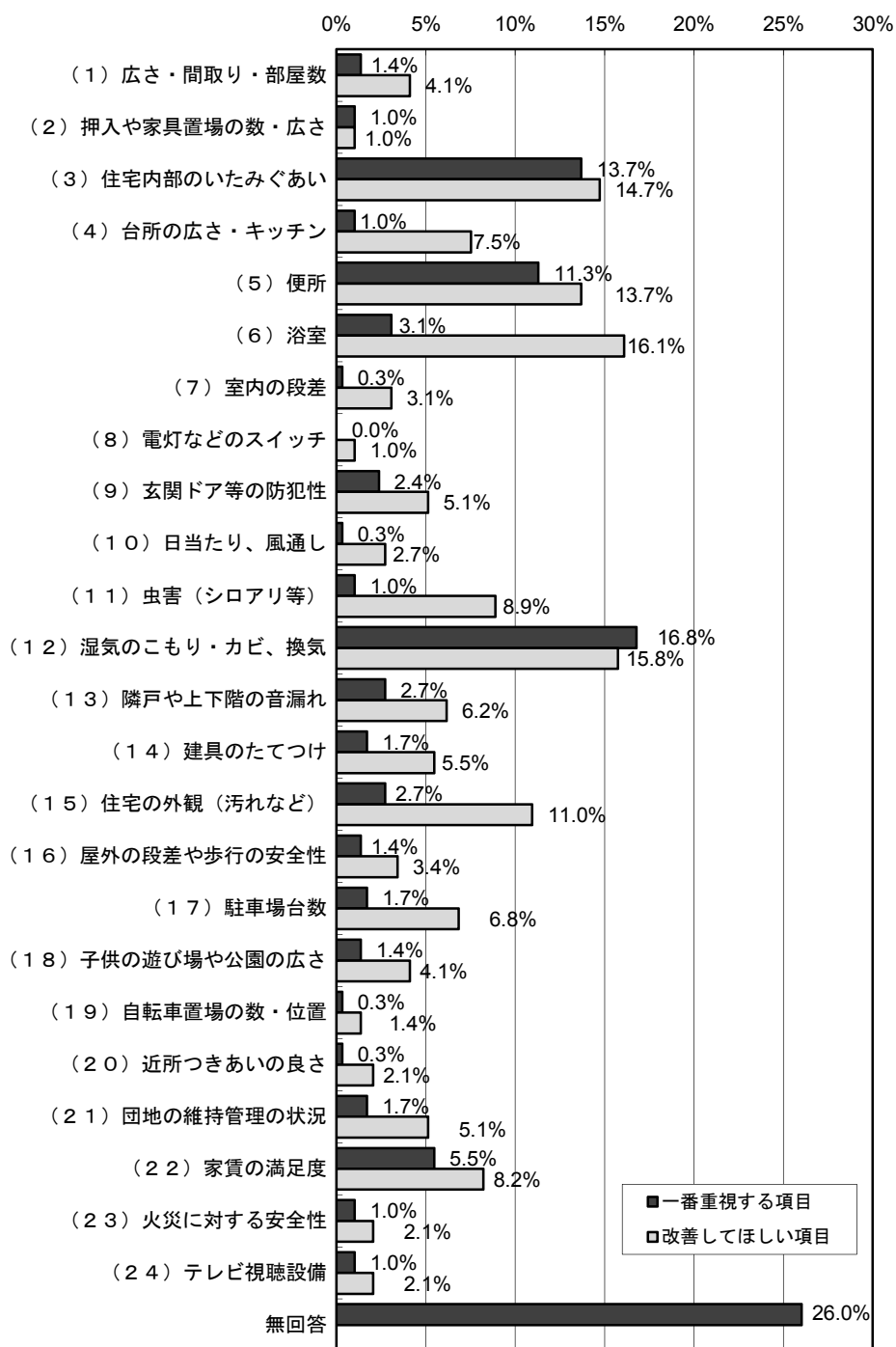
F) 住宅に対し、特に改善して欲しい項目

●最も重視されている改善要望は湿気のこもり・カビ、換気

住宅に対する改善要望で、一番重視するものとして最も多いのが「湿気のこもり・カビ、換気」です。次いで、「住宅内部のいたみぐあい」、「便所」となっています。

改善して欲しい項目では、最も多いのは「浴室」、次いで「湿気のこもり・カビ、換気」で、他には「住宅内部のいたみぐあい」、「便所」、「住宅の外観（汚れなど）」なども多くなっています。

■住宅に対して改善して欲しい項目（改善して欲しい項目は複数回答）



③ 今後の居留意向

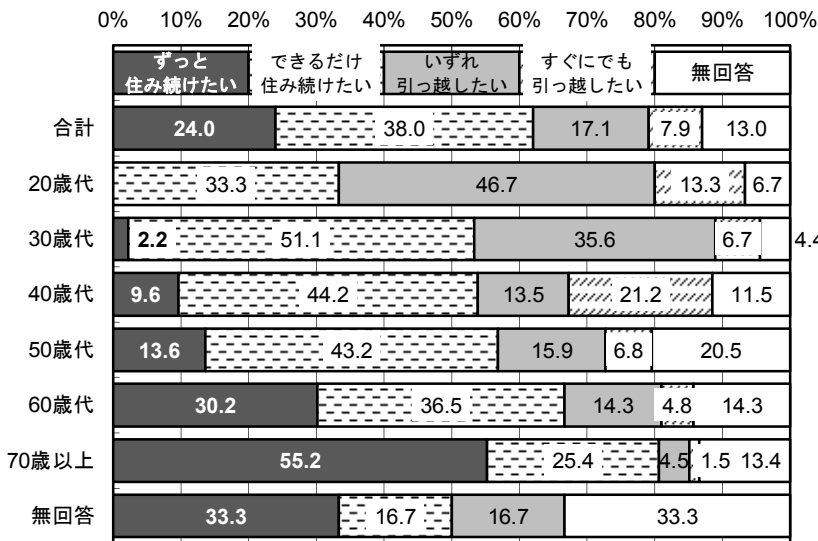
●約6割が今後も住み続けたいと回答

今後の住まいの場所として、「ずっと住み続けたい」、「できるだけ住み続けたい」を合わせると、62.0%です。「いずれ引っ越したい」は17.1%、「条件が整えばすぐにも引っ越したい」は7.9%となっています。年齢別では、「いずれ引っ越したい」と「条件が整えばすぐにも引っ越したい」を合わせると、20歳代では60.0%、30歳代では42.3%であるのに対し、70歳以上では80.6%、60歳代では66.7%が「ずっと住み続けたい」、「できるだけ住み続けたい」となっています。

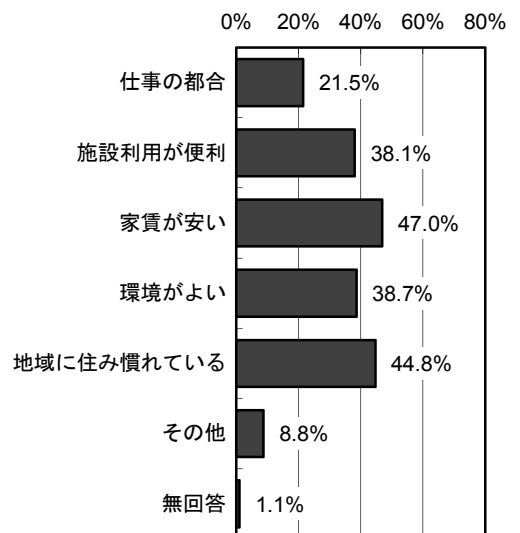
住み続けたい理由は、「家賃が安い」が47.0%で最も多く、次いで「この地域に住み慣れている」が44.8%、「環境がよい」が38.7%となっています。

住み替えたい理由は、「家の老朽化やいたみが激しい」が37.0%で最も多く、次いで、「家の広さ・間取りなどに不満」が30.1%となっています。住み替え先は、「一戸建て持家」が42.5%で最も多くなっています。

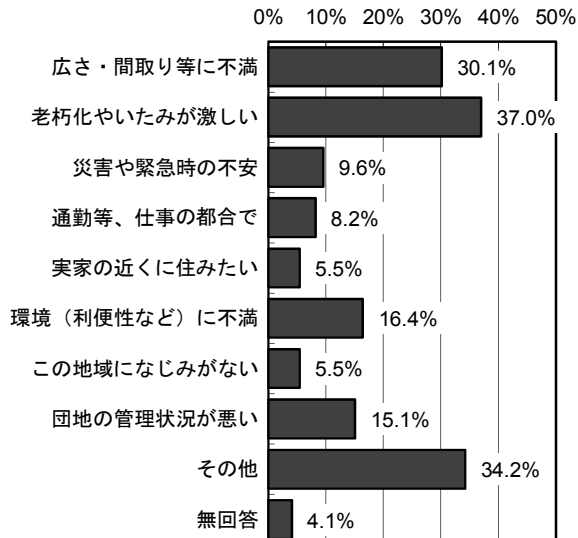
■回答者(世帯主)の年齢×今後の住まいの場所



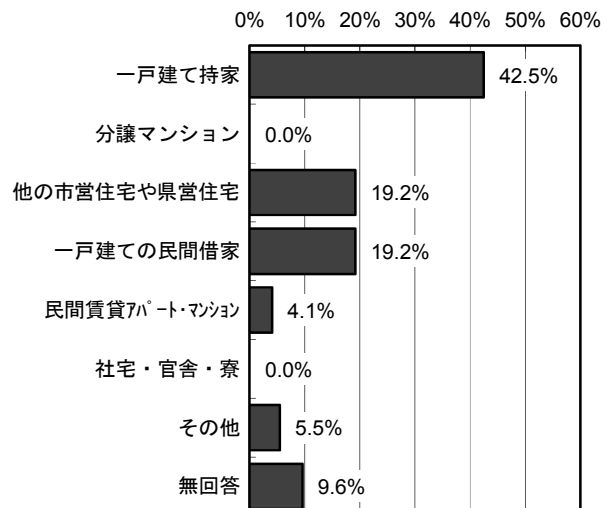
■住み続けたい理由<「ずっと住み続けたい」>「できるだけ住み続けたい」の回答者のみ>(複数回答)



■住み替えたい理由<「いずれ引っ越したい」>「条件が整えばすぐにも引っ越したい」の回答者のみ>



■住み替えたい住宅<「いずれ引っ越したい」>「条件が整えばすぐにも引っ越したい」の回答者のみ>



④ 建替や改修に対する意向

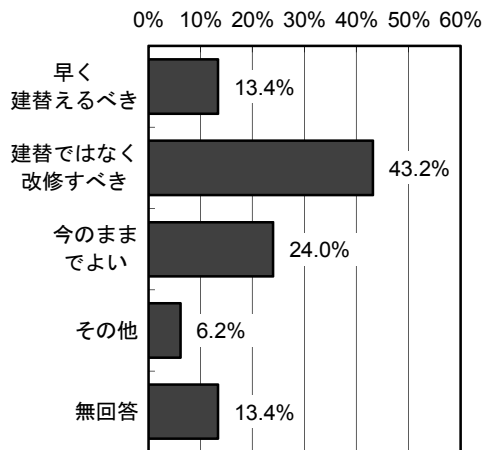
● 多少の家賃上昇は仕方がないが最も多い

現在の住宅に対する意向として、「建替ではなく改修すべき」が43.2%で最も多く、次いで「今のままでよい」が24.0%、「早く建替えるべき」は13.4%となっています。

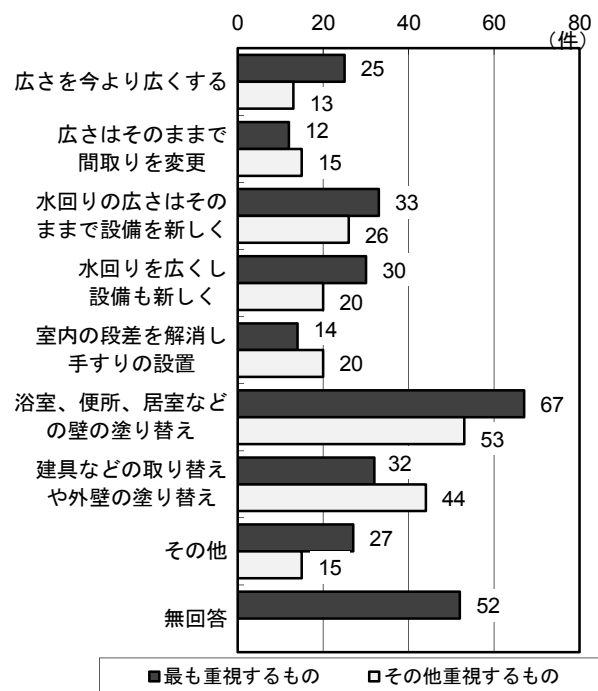
建替や改修を実施する際に最も重視する項目としては、「浴室、便所、居室などの壁を塗り替える」が最も多くなっています。その他重視する項目としては、「建具などの丈夫なものへの取り替えや外壁の塗り替えをする」、「水回りの広さはそのまま、設備を新しくする」、「水回りを広くし、設備も新しくする」などの項目が多くなっています。

建替や改修に伴う家賃上昇についての意向としては、「多少の家賃上昇は、仕方がない」が39.4%で最も多く、「今以上の家賃は支払えないため、工事はしないで欲しい」は24.3%となっています。

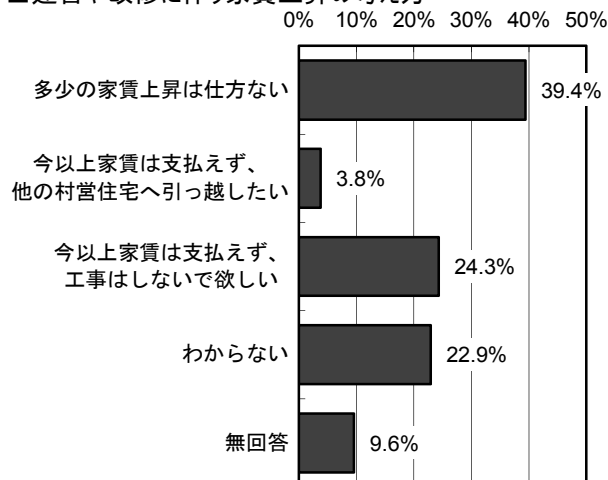
■ 建替や改修への考え方



■ 建替や改修実施の際に重視する内容
(「その他重視するもの」は複数回答)

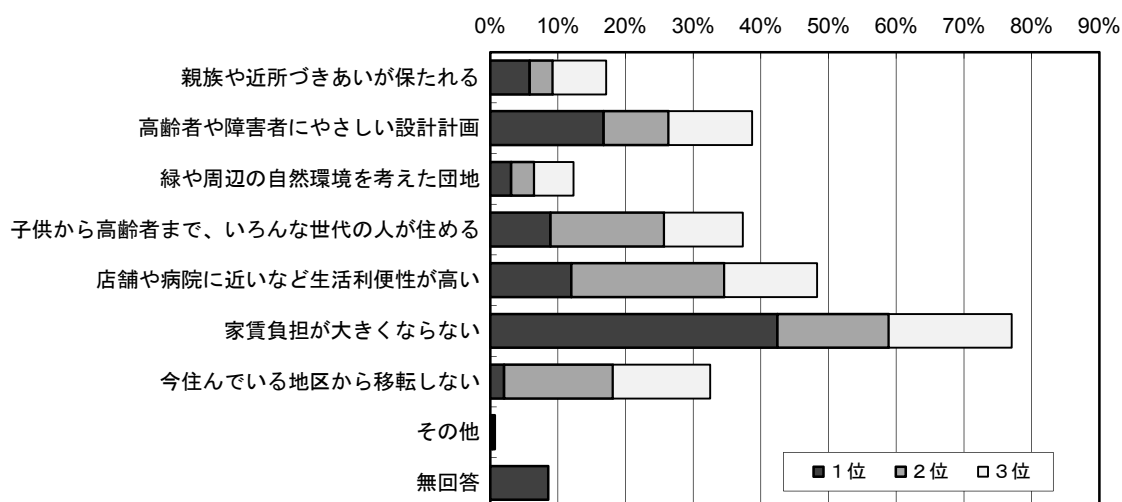


■ 建替や改修に伴う家賃上昇の考え方



建替や改修をはじめ、これからの団地づくりを考える時に重視することについては、「家賃負担が大きくなること」が最も多く、次いで「店舗や病院に近いなど、生活の利便性が高いこと」、「高齢者や障害者にやさしい設計計画となっていること」の回答が多くなっています。

■建替・改修をはじめこれからの団地づくりを考える時に重視すべき点



1-4. 市営住宅の必要戸数の推計

ここでは、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月改定）の「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）」を活用し、平成52年までの（5年ごと）著しい困窮年収未満の世帯数を推計し、公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量を求めます。

（1）公営住宅施策対象世帯数の推計手順

【ステップ0】事業主体単位の世帯数の推計（世帯主年齢5歳階級別世帯類型別）

$$\boxed{\text{世帯数}} = \boxed{\text{世帯主数}} = \boxed{\text{人口}} \times \boxed{\begin{array}{c} \text{世帯主率} \\ \text{(人口に占める世帯主数の割合)} \end{array}}$$

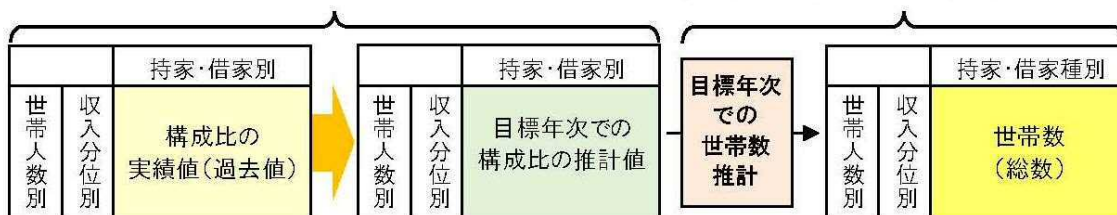
【ステップ1】借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

- 1) 住宅所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数の推計
- 2) 借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数の推計

将来のある時点（目標年次）の借家世帯の世帯人員・収入別世帯数を算出する。

持家・借家別・世帯人員・収入別世帯数の構成

目標年次での借家種別・世帯人員・収入別世帯



【ステップ2】公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯数」の推計

- 1) 基準年収以下の世帯の割合の推計
 - ・本来階層：収入分位 25%以下の世帯
 - ・裁量階層：収入分位 40%（50%）以下の世帯
- 2) 本来階層の世帯数の推計
- 3) 裁量階層の世帯数の推計

① 各年次の借家世帯数の算出

- ・国立社会保障・人口問題研究所の将来人口をもとに推計。
- ・人から世帯数への置き換えは、世帯主率^{※1}と世帯属性別割合をもとに算出。

② ①のうち、世帯人員×年間収入より、公営住宅収入基準を満たす世帯数を算出

- ・各年次における収入5分位階級別の世帯数の推計（世帯人員等により異なる）。
- ・基準年収以下（本来階層・裁量階層^{※2}）の世帯数の算出。

※1世帯主率：人口に占める世帯主数の割合

※2本来階層：収入分位25%以下の世帯、裁量階層：収入分位40%未満の世帯

(2) 公営住宅の施策対象世帯のうち、著しい困窮年収未満世帯数の推計手順

【ステップ3】公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

- 1) 最低居住面積水準の民間賃貸住宅の家賃水準の推計
- 2) 適正な家賃負担率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅の入居に必要な年収の推計
- 3) 必要年収未満の世帯数の推計【借家の世帯人員・収入分位別】

① 最低居住面積水準の民間賃貸住宅の家賃水準の推計

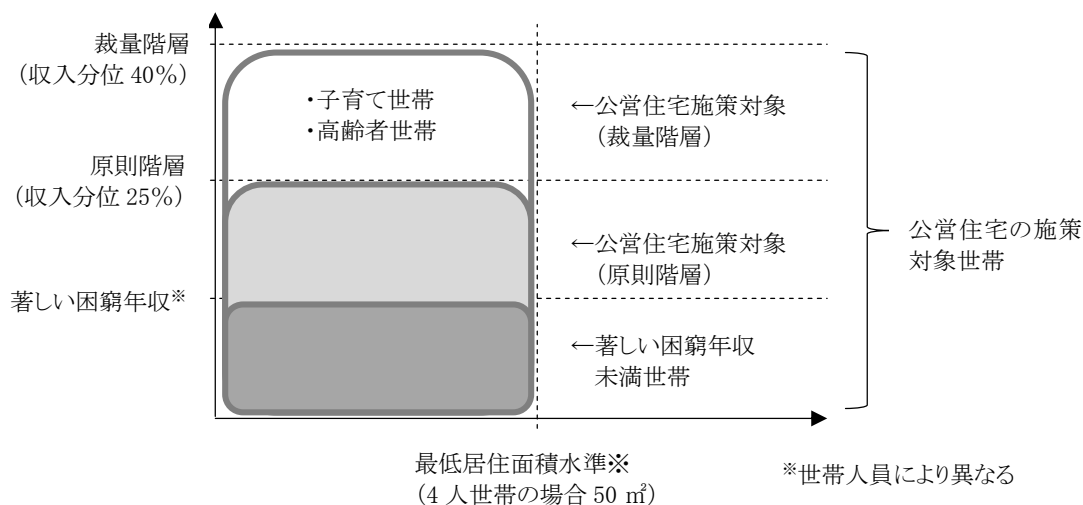
- ・各年次における民間賃貸住宅の㎡家賃単価の設定（トレンドによる推計）。

② 適切な家賃負担率の範囲で最低居住面積水準未満の民間賃貸住宅の入居に必要な年収の推計

- ・各年次における世帯人員別の最低居住面積水準（延床面積）を満たす民間賃貸住宅の1カ月当たり家賃の算出。なお、最低居住面積水準（延床面積）は世帯人員等により異なる。
- ・適正な家賃負担限度率で最低居住面積水準の民間賃貸住宅に居住するために必要な年収の算出。なお、家賃負担限度率は14～21%で、収入分位と世帯人員により異なる。

③ ②の必要年収未満の世帯数の推計

公営住宅の施策対象の考え方



(3) 市公営住宅の必要戸数の検討**① 公営住宅施策対象世帯数の推計結果**

推計によると、2015年の公営住宅施策対象世帯数は1,653世帯で、総世帯数に占める割合は13.5%となっており、これが2040年（平成52年）には1,177世帯（14.2%）となり、476世帯減少すると推計されました。

しかしながら、上記の公営住宅施策対象世帯には県営住宅も含まれているため、市営公営住宅必要戸数推計のためには、県営住宅の管理戸数を減じる必要があります。

「鹿児島県営住宅長寿命化計画」において本市内の県営住宅2団地は「維持管理」となっていることから、県営住宅の管理戸数（176戸）を除外すると、市営住宅の必要戸数は2015年で1,477戸、2040年は1,001戸となります。

② 著しい困窮年収未満世帯数の推計結果

著しい困窮年収未満世帯数をみると、2015年の対象世帯数は374世帯で、総世帯数に占める割合は3.1%となっており、これが2040年には154世帯（1.9%）となり、220世帯減少すると推計されました。

公営住宅施策対象世帯数、著しい困窮年収未満世帯数の推計結果 (単位：世帯、戸)

	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
人口	27,159	25,137	23,151	21,319	19,623	18,003
(1) 総世帯数	12,201	11,425	10,560	9,744	8,911	8,286
(2) 公営住宅の施策対象世帯数	1,653	1,574	1,460	1,348	1,247	1,177
(2) / (1)	13.5%	13.8%	13.8%	13.8%	14.0%	14.2%
(3) 公的賃貸住宅						
a. 県営住宅	176	176	176	176	176	176
(4) 公営住宅施策対象戸数 市分担分：(2) - (3)	1,477	1,398	1,284	1,172	1,071	1,001
(4) / (1)	12.1%	12.2%	12.2%	12.0%	12.0%	12.1%
(5) 著しい困窮年収未満世帯数	374	324	274	229	188	154
(5) / (1)	3.1%	2.8%	2.6%	2.4%	2.1%	1.9%

③ 推計結果の考察

推計結果について、世帯＝戸数とみなして、2015年時点の公営住宅施策対象世帯数（1,653世帯）と著しい困窮年収未満世帯数（374世帯）及び公営住宅の管理戸数の関係を以下に整理すると、著しい困窮年収未満世帯は、公営住宅施策対象の23%（374戸/1,653戸）を占めています。

平成27年4月1日現在の市公営住宅の管理戸数は594戸で、入居戸数：469戸、空き家戸数：125戸（政策空き家：84戸、実質空き家：41戸）となっており、供用可能戸数は、管理戸数から政策空き家戸数を差し引いた510戸となっています。

実質空き家が発生していることを踏まえ、現状を需給の均衡状態と捉えると、公営住宅の施策対象世帯数（市負担分）に占める供給戸数の割合は、35%（510戸/1,477戸）

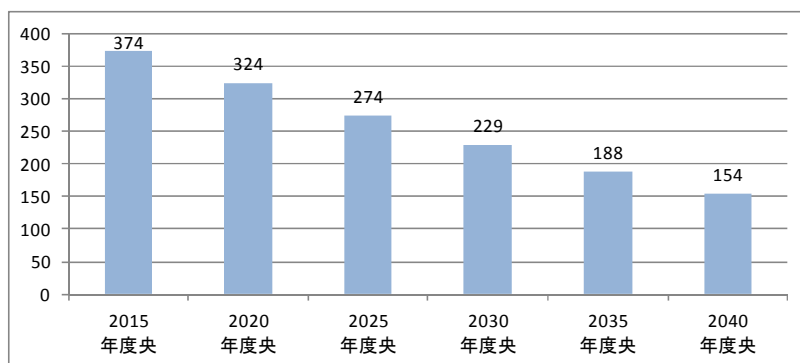
となります。

この均衡割合（均衡率）を不変と想定すると、将来の必要戸数と現況管理戸数の関係は下表のとおりとなり、将来にわたって必要戸数が減少していくことが予想されることから、著しい困窮年収未満世帯を上回る戸数は確保しつつ、管理戸数の削減を念頭に事業手法を検討していくことが必要と考えられます。

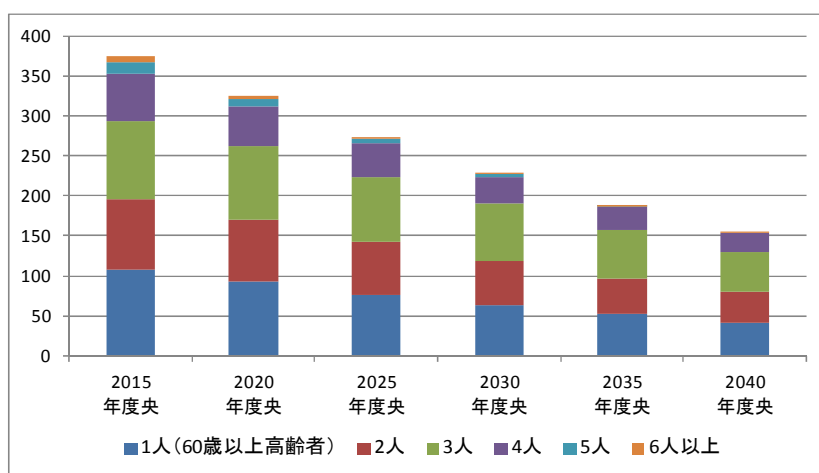
	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
①公営住宅施策対象戸数（市負担分）	1,477	1,398	1,284	1,172	1,071	1,001
②必要戸数（①に均衡率を乗じた戸数）	510	483	443	405	370	346
③現況供用可能戸数（510戸）との差	0	▲27	▲67	▲105	▲140	▲164
（参考）著しい困窮年収未満世帯数	374	324	274	229	188	154

参考：公営住宅施策対象及び著しい困窮年収未満世帯数の推移

■著しい困窮年収未満世帯数の推移（世帯人員別）



■著しい困窮年収未満世帯数の推移（世帯人員別）



	2015年度	2020年度	2025年度	2030年度	2035年度	2040年度
1人(60歳以上高齢者)	107	92	76	63	52	42
2人	88	77	66	55	45	37
3人	98	92	82	72	61	51
4人	58	50	42	35	28	23
5人	16	10	6	3	1	0
6人以上	7	3	3	2	1	1
合計	374	324	274	229	188	154

1-5. 公営住宅等ストックの課題

○既に耐用年限を超過している市営住宅ストックが約3割ある

公営住宅法では、構造別に耐用年限を定めており、本市の市営住宅のうち、平成28年3月末現在で、既に耐用年限を超過している住戸は、公営住宅175戸、単独住宅24戸で、市営住宅全体の約3割にあたる199戸となっています。

また、本計画期間内（今後10年間）に耐用年限を超過する住戸は、公営住宅117戸、単独住宅6戸で、全体の18.2%にあたる123戸となっています。

既に耐用年限を超過している住戸は、老朽化が顕著であり、安全面等にも課題が生じていることから、入居者の状況に配慮しながら、早期に対応を図る必要があります。

○狭小な住戸及び低い設備水準

建設年度が古い住戸は住戸専用面積が小さく、昭和49年以前に建設の住戸の多くは40㎡未満となっています。

下水が水洗化されておらず、汲取り式の便所となっている住戸があり、入居者アンケートからも改善の声が上がっています。一部団地では水洗化工事が実施されていますが、安全面や衛生面からも問題であることから、早急な対応が必要となっています。

市内全域で高齢化が進展していますが、市営住宅においても高齢化が進んでいます。高校西団地のシルバーハウジングなど、高齢者対応となっている住戸もありますが、高齢者対応となっていない住戸も多いことから、引き続き高齢者対応への改善が必要となっています。

○構造・年代等に応じた適切な改修計画

入居者アンケートによると、「湿気のこもり・カビ、換気」の不満（やや不満＋非常に不満）が62.6%と最も高く、次いで「住宅内部のいたみぐあい」が53.1%、「浴室」46.6%、「便所」43.1%、と住戸内部の環境や水回りへの不満がみられます。

長期間の使用が望まれる耐火構造住宅については、計画に基づき外壁改修をはじめとした改善事業を実施してきていますが、今後も良質な住宅ストックとして維持・管理していくためには、対処療法的な改善ではなく、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上を図る改善を、適切な時期に行う必要があります。さらに、設備等の劣化・陳腐化への対応も必要となります。

しかしながら、これらの改善には多くの事業費がかかるため、事業量の平準化を図りながら、計画的な事業スケジュールのもとに進めていく必要があります。

○将来を見据えた供給計画

既に人口が減少している本市は、今後も人口が減少し続けると、国立社会保障・人口問題研究所の推計で予測されています。しかしながら、社会経済状況の変化や高齢化の進展、定住促進など、市営住宅に対する需要に対し、的確に対応していく必要があります。

そのため、厳しい財政状況の中、需給動向を見定めながら、将来を見据えた供給計画を定める必要があります。

第2章 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針

修繕周期に先だつ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の実施

建築基準法に基づく法定点検の対象となる市営住宅以外についても「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月：国土交通省住宅局住宅総合整備課）」を活用し、定期的な巡回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、その結果を記録します。

② 点検結果等に基づく修繕の実施

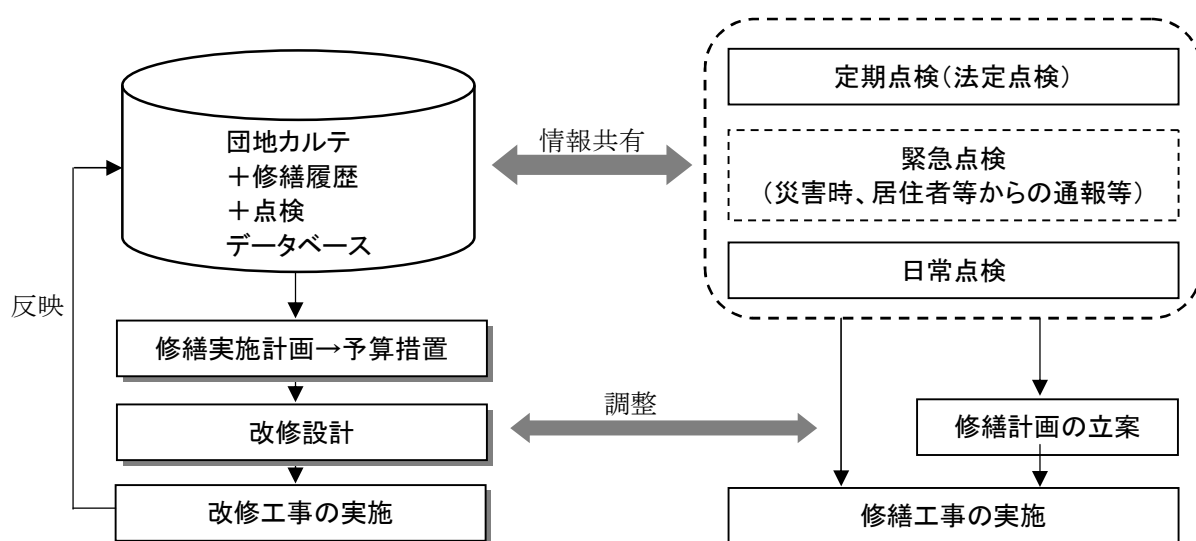
点検結果をもとに、緊急性の高いものを除き、必要に応じて次年度以降の修繕計画に組み込みます。

③ 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

本市では、市営住宅の団地別の所在地、総戸数、その他の団地情報や建設年度、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「団地カルテ」を整備しています。

予防保全的な観点から、日常的な点検等で得た情報や修繕履歴（築何年目にどのような修繕が必要となったか）を蓄積し、今後各団地・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、費用等の想定に活用します。

データベースの構築と履歴情報の蓄積と活用イメージ



(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。長寿命化型改善の内容については、個別の団地の事情等を勘案し決定します。

長寿命化改善のメニュー（部位毎による整理の例）

部位	長寿命化の目的	備考
躯体	<ul style="list-style-type: none"> 躯体の耐久性の向上 躯体の中性化の防止 	
屋上及びこれに附随する部分	<ul style="list-style-type: none"> 断熱性の向上 防水性の向上 耐久性の向上 	<ul style="list-style-type: none"> 屋根も含む 塗装・塗膜による工事も可
外壁	<ul style="list-style-type: none"> 断熱性の向上 防水性の向上 耐久性の向上 安全性の向上 	<ul style="list-style-type: none"> ベランダの内側も可 塗装・塗膜による工事も可
内壁	<ul style="list-style-type: none"> 断熱性の向上 耐久性の向上 内壁コンクリートの中性化防止 	<ul style="list-style-type: none"> 塗装・塗膜による工事も可
給水管・排水管・汚水管・雨水管・ガス管・消火管	<ul style="list-style-type: none"> 管の耐食性の向上 管の耐久性の向上 	<ul style="list-style-type: none"> 塗膜による工事も可
シーリング	<ul style="list-style-type: none"> シーリング材の耐久性の向上 	
浴室	<ul style="list-style-type: none"> 浴室の防水性の向上 	
避難施設	<ul style="list-style-type: none"> 避難施設の耐久性の向上 	
床下地材	<ul style="list-style-type: none"> 床下地材の耐久性の向上 	<ul style="list-style-type: none"> 切分けが難しい場合、床下地材と併せ床仕上材を含めることも可

工事毎による整理の例

工事	概要（工事例）	備考
配管の集約化	<ul style="list-style-type: none"> 維持管理・更新を容易にする 	<ul style="list-style-type: none"> 住戸内の配管の集約化 住戸内の配管を埋込型から露出型に変更
電気幹線	<ul style="list-style-type: none"> 維持管理・更新を容易にする 	<ul style="list-style-type: none"> 住戸内の電気幹線を埋込型から露出型に変更

第3章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

3-1. 公営住宅等長寿命化計画の対象

市営住宅には、下表に示す公営住宅、特定公共賃貸住宅（略して特公賃住宅）、改良住宅及び単独住宅の4種類の住宅があります。本計画では、公営住宅等長寿命化計画において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及び特公賃住宅について計画を定めることとします。なお、改良住宅及び単独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となりませんが、本市が管理するものであり、公営住宅及び特公賃住宅同様に、今後の維持管理などが課題となっていることから、その活用方針を定めることとします。

平成28年3月31日現在、市営住宅は、公営住宅が32団地157棟568戸、特公賃住宅が4団地23棟52戸、改良住宅が1団地10棟20戸、単独住宅が17団地33棟35戸で、合計223棟675戸となっています。

■市営住宅の種類と管理戸数（平成28年3月31日現在）

住宅の種類		管理戸数
社会資本整備総合交付金 における基幹事業の対象	公営住宅	568戸
	特公賃住宅	52戸
	小計	620戸
上記以外	改良住宅	20戸
	単独住宅	35戸
	小計	55戸
市営住宅 合計		675戸

3-2. 団地別・住棟別活用判定

(1) 判定の考え方

① 公営住宅の需要見通しに基づく将来ストック量の推計

- ・市営住宅必要戸数推計に基づく2025年（平成37年）における著しい困窮年収未満世帯数（274世帯（戸））を充足させることや長期空き家の発生状況が目安となります。

② 1次判定：団地の長期的な管理方針の仮設定

②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

- ・現在の団地の「需要」、「効率性」、「立地」を評価し、将来にわたり「継続管理する団地」とするか仮設定します。仮設定できない場合は「継続管理について判断を保留する団地」とします。なお、「維持管理する団地」は「需要」、「効率性」、「立地」の評価をすべて満たす住宅とし、その他は「継続管理について判断を保留する団地」とします。

②-2 住棟の現在の物理的特性等による改善の必要性・可能性

- ・現在の住棟の「躯体・避難の安全性」、「居住性」を評価し、改善の必要性・可能性を判定します。なお、「躯体・避難の安全性」、「居住性」とも改善の必要性がない住宅は、「改善不用」とします。逆に、「躯体・避難の安全性」、「居住性」で改善の必要性があり、改善が可能なものは「改善必要」とします。改善が不可能なものは、優先的な対応が必要で、建替や用途廃止を想定します。

③ 2次判定：管理方針等の判断を留保する団地・住棟の管理方針等の仮設定

③-1 当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

- ・1次判定において、「躯体・避難の安全性」、「居住性」の改善の必要性があり、改善可能なものについては、計画期間内の建替事業量を試算し、財政やマンパワーなどの面から建替が可能かどうかを判定します。困難な場合は改善を検討します。

③-2 将来のストック量を踏まえた管理方針等の決定

- ・「継続管理について判断を保留する団地」を対象に、目標年次の管理戸数を踏まえ、「維持管理する団地」、「当面管理する団地（建替を前提としない）」に分け、候補を絞り込みます。

④ 3次判定：計画期間内における事業手法の決定

④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

- ・効率的な事業実施のため、建替団地等の集約・再編等の可能性を含めた検討を行います。

④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

- ・30年程度を見込んだ建替・事業量を試算し、見通しを立てた上で、事業実施時期や年度別事業費を設定して、長期的な管理の見通しを把握します。

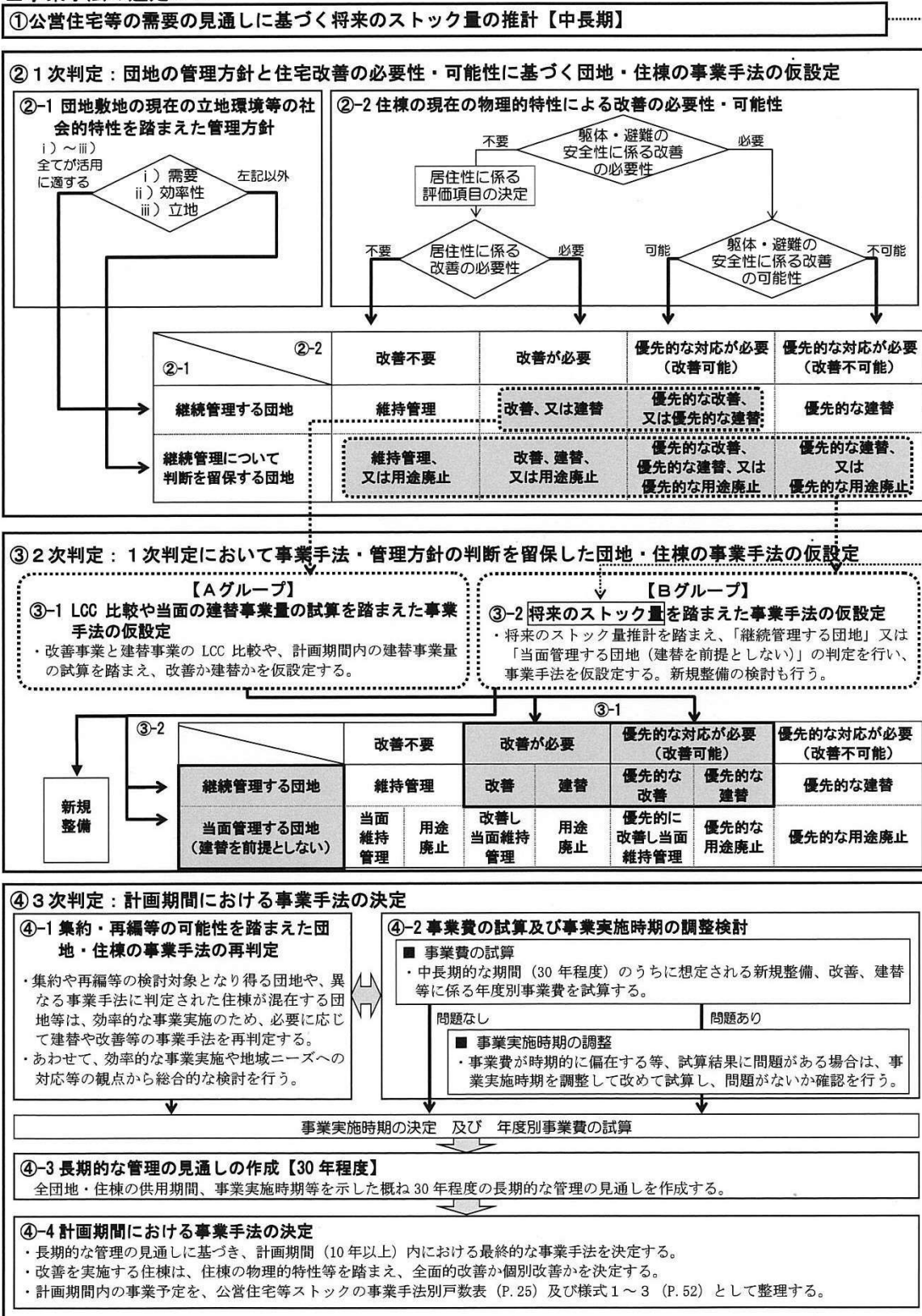
④-3 団地の建替や用途廃止等の長期的な管理の見通しの作成

・住棟の供用期間や事業実施時期を示した長期的な管理の見通しを作成します。

④-4 計画期間における事業手法の決定及び「公営住宅等長寿命化計画」の作成

・用途廃止、建替、全面的改善、修繕対応に分けて10年間の事業手法を決定します。

■事業手法の選定フロー



(2) 1次判定

活用判定指標 (※網掛けは判断項目を示す。その他は参考情報。)

項目		記載内容・判定内容	備考
イ) 基本情報	種類	公営・特公賃・単独	根拠法の違いによる住宅
	棟番号		
	戸数	管理戸数	
	階数		
	建設年度等	建設年度	耐用年限の計算
		経過年数	
構造			
ロ) 1次判定 (その1 立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針)	住宅に係る需要	目標管理期間の超過状況	
	効率性	敷地面積	法定建替の適合性 (市街地要件)
	立地条件	災害危険性の有無	災害危険区域内外
ハ) 1次判定 (その2 住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性)	躯体の安全性	新耐震基準 (昭和 55 年)	便宜上、昭和 56 年以降で判定
		耐震改修の可能性	
	避難の安全性	2 方向避難	
		2 方向避難改修の可能性	
	居住性	居住水準 (住戸面積 40 m ²)	3 人世帯の最低居住面積水準
		設備水準 (浴室設備)	浴室・浴槽の有無
		設備水準 (給湯設備)	3 点給湯の有無
		トイレの水洗化	水洗/汲取
		下水の接続状況	公共下水/浄化槽/汲取
	外壁の劣化状況		
屋上防水の劣化状況			
改善履歴	改善内容、実施時期	特に交付金利用の改善有無	

前頁表 口) の判定項目の判定手順

注) 表中の注釈は次頁以降の解説を参照

項目		記載内容・判定内容	○	×
1次判定 (その1 立地環境等 の社会的特 性を踏まえ た管理方 針)	住宅に係る需 要	目標管理期間 ^{※1} の超過状況	未超過	超過
	立地条件	災害危険性の有無	災害危険区域 ^{※2} 外	災害危険区域 内
	効率性	法定建替の市街地要件 ^{※3}	0.1ha以上	0.1ha未満
敷地条件		大きな敷地利 用上の制約条 件なし	敷地の地形や 形状、接道で かなり不利	
判定結果			上記の全て○ ↓ 継続管理 する団地	左記以外 ↓ 継続管理につ いて判断を留 保する団地

前頁表 ハ) の各判定項目の判定手順

項目		記載内容・判定内容	○	×
1次判定 (その2 住棟の物理 的特性によ る改善の必 要性・可能 性)	躯体の安全 性	耐震改修の必要性 (新耐震基準への適 合状況 ^{※4})	昭和56年 度以降	昭和55年度以前 ○ ×
		耐震改修の可能性		あり なし
	避難の安全 性	2方向避難の確保 ^{※5} の必要性	2方向避難 に支障なし	2方向避難に支障あり
		2方向避難改修の可 能性		○ あり
判定結果			○ ↓ 居住性の判 定へ	○ ↓ 優先的な対 応が必要 (改善可 能)

居住性の判定

END

END

項目		記載内容・判定内容	○	×
1次判定 (その2 住 棟の物理的 特性による改善 の必要性・可 能性)	居住性	居住水準(住戸面積40㎡) ^{※6}	40㎡以上	40㎡未満
		設備水準(浴室設備)	浴槽設置済	浴槽設置なし
		設備水準(給湯設備)	3点給湯あり	左記以外
		トイレの水洗化	水洗	汲取
		外壁の劣化状況	改修必要	必要性なし
		屋上防水の劣化状況	改修必要	必要性なし
判定結果			全て○ ↓ 改善不要	左記以外 ↓ 改善が必要

参考：各判定指標の解説

※1 目標管理期間

公営住宅法施行令（改正前含む）第12条では、住宅の構造ごとに下記の耐用年限が定められています。

住宅	耐用年限
耐火構造の住宅	70年
準耐火構造・簡易耐火構造二階建の住宅	45年
木造・簡易耐火構造平屋建の住宅	30年

しかしながら、木造については、近年、公営住宅等整備基準などにおいて質の向上が図られており、耐用年限の30年を上回る活用は可能だと考えられます。

このようなことから、建築基準法による新耐震基準（昭和56年）以降に建設された木造については、耐用年限の1.5倍の45年を目標の管理期間とし、上記の耐用年限を勘案し、本市営住宅における目標管理期間を以下のように整理し、目標管理期間の超過状況で判断します。

住宅	目標管理期間
耐火構造の住宅	70年
準耐火構造・簡易耐火構造二階建・木造（S56以降建設）の住宅	45年
木造（S55以前建設）・簡易耐火構造平屋建の住宅	30年

※2 災害危険区域

津波、高潮、洪水などの災害が想定される土地について、建築基準法（第39条）に基づき、地方自治体は条例で区域を指定し、建築制限を設けることができます。

市営住宅の敷地が災害危険区域に含まれるか否かによって判断します。

※3 法定建替の市街地要件

公営住宅法第36条第1号では、公営住宅建替事業の施行要件の一つとして、「公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅が市街地の区域又は市街化が予想される区域内の政令で定める規模以上の一団の土地に集団的に存していること。」と規定されており、同法施行令第10条では、この規模が0.1ha以上と規定されています。

市営住宅の敷地が0.1ha以上あるか否かによって判断します。

※4 新耐震基準への適合状況

昭和56年に建築基準法（施行令）の構造基準が改正され、これを新耐震基準といい、昭和56年6月1日以降に着工した建築物は新耐震基準が適用されています。

本指標は、データの制約の関係もあるため、建設年度が昭和55年度以前か昭和56年度以降かで判断します。

※5 2方向避難の確保

現地調査または設計図書等により、2方向避難の確保の有無を判断します。

※6 居住水準（住戸面積 40㎡）

最低居住面積水準は、住生活基本計画（全国計画）において定められているもので、世帯人数に応じ健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準をいい、下表のように定められています。

	概要	算定式	子どもに係る世帯人数の換算	世帯人数別の面積(例)(単位:㎡)				
				単身	2人	3人	4人	
最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基本として必要不可欠な住宅の面積に関する水準	①単身者:25㎡ ②2人以上の世帯:10㎡×世帯人数+10㎡	3歳未満 0.25人	25	30 【30】	40 【35】	50 【45】	
誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準	[都市居住型] 都心とその周辺での共同住宅居住を想定 [一般型] 郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定	①単身者:40㎡ ②2人以上の世帯:20㎡×世帯人数+15㎡	3歳以上 6歳未満 0.5人	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】
			①単身者:55㎡ ②2人以上の世帯:25㎡×世帯人数+25㎡	6歳以上 10歳未満 0.75人	55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】

(注1) 子どもに係る世帯人数の換算により、世帯人数が2人に満たない場合は、2人とする
(注2) 世帯人数が4人を超える場合は、5%控除される

【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

現在の入居者は、単身や夫婦のみなど1～2人の世帯の割合が高くなっていますが、今後のコミュニティバランスなども考慮して、3人世帯の最低居住面積水準（40㎡）を下限とし、これを満たすか否かで判断します。

(3) 1次判定結果

「継続管理する団地」と判定された団地のうち、「改善不要」な団地100戸は「維持管理」とし、その他はAグループ、Bグループとして、それぞれ2次判定を行うこととします。

		改善不要	改善必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理する団地	公営住宅	40戸	254戸	254戸	0戸
	特公賃住宅	40戸	10戸	0戸	0戸
	改良住宅	20戸	0戸	0戸	0戸
	単独住宅	0戸	9戸	12戸	0戸
継続管理について判断を留保する団地	公営住宅	0戸	0戸	20戸	0戸
	特公賃住宅	2戸	0戸	0戸	0戸
	改良住宅	0戸	0戸	0戸	0戸
	単独住宅	0戸	3戸	11戸	0戸

Aグループ：継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟

Bグループ：継続管理について判断を留保する団地・住棟

		改善不要	改善必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理 する団地 継続管理	公営住宅	・ 高校西	・ 曾木 ・ 崎山 ・ 針持 ・ 元町 ・ 西水流(中耐) ・ 郡山(22, 23, 27, 20, 21, 25, 26) ・ 下之馬場 ・ 平出水 ・ 湯之尾 ・ 重留西第1 ・ 湯之尾新町 ・ 中央 ・ 重留西第2 ・ 前目第2 ・ 前目麓 ・ 瓜ノ峰第2 ・ 北俣	・ 下殿 ・ 羽月 ・ 元町(広岡) ・ 須崎 ・ 緑ヶ丘 ・ 大口小下 ・ 西水流 ・ 目丸 ・ 目丸第2 ・ 郡山 (3, 6, 8, 4, 10, 12~15, 1, 2, 5, 7, 9, 11, 16~19, 24) ・ 前目第1 ・ 池田 ・ 瓜ノ峰第1	
	特公賃住宅	・ こっがら ・ 麓後	・ ウッドタウン ・ 菱刈		
	改良住宅	・ 山田改良			
	単独住宅		・ 鵜泊 ・ 池之原 ・ 徳辺	・ 堂山 ・ 瓜ノ峰	
	計	100戸	273戸	266戸	0戸
継続管理 について 判断を留 保する団 地	公営住宅			・ 西中 ・ 水ノ手 ・ 大田 ・ 上之馬場	
	特公賃住宅	・ 南永			
	改良住宅				
	単独住宅		・ 永池	・ 中水流 ・ 大口里 ・ 平出水中央 ・ 山野本町 ・ 針持笠松 ・ 羽月西	
	計	2戸	3戸	31戸	0戸

(3) 2次判定

① LCC縮減効果のモデル検討

1次判定結果で「改善が必要（改善又は建替又は用途廃止）」と仮設定した団地において、LCC縮減効果の有無を確認して2次判定の指標とします。算出の基本的な考え方は、以下のとおりです。

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

※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)

LCCの算出手順は公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）に準じますが、より実態に則した判定ができるよう次の値を使用します。

- ・LCC算定プログラムでは木造住宅モデルが想定されていないため、建設費は推定再建築費を使用
- ・改善費用は長寿命化型改善だけでなく機能向上も含める

② 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、Bグループと判定した市営住宅のうち、目標管理期間を経過した簡易耐火構造平屋建、木造、簡易耐火構造2階建の住棟については、躯体の著しい劣化に加え、居住水準や設備水準等の居住性に係る性能向上を図る必要があります。改善事業よりも建替事業を実施する方がライフサイクルコストを縮減できると考えられます。

よって、目標管理期間を超過した団地については必要戸数を勘案し、「用途廃止」または「建替」と仮設定します。

なお、耐用年限を超過した公営住宅や、建替等に際して国の交付金の活用が見込めない単独住宅は、必要に応じて、払い下げを視野に入れた用途廃止を検討します。

(4) 2次判定結果

		改善不要	改善必要		
		維持管理	改善	建替	用途廃止
A 継続管理	公営住宅	70戸	323戸	0戸	155戸
	特公賃住宅	40戸	10戸	0戸	0戸
	改良住宅	20戸	0戸	0戸	0戸
	単独住宅	9戸	0戸	0戸	12戸
	計	139戸	333戸	0戸	167戸
		維持管理	改善	建替	用途廃止
B 継続管理 当面管理	公営住宅	0戸	0戸	0戸	20戸
	特公賃住宅	2戸	0戸	0戸	2戸
	改良住宅	0戸	0戸	0戸	0戸
	単独住宅	3戸	0戸	0戸	11戸
	計	6戸	0戸	0戸	30戸

		改善不要	改善必要		
		維持管理	改善	建替	用途廃止
A 継続管理	公営住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高校西 ・ 前目第1 ・ 池田 ・ 瓜ノ峰第1 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 曾木 ・ 崎山 ・ 針持 ・ 元町 ・ 西水流 (中耐) ・ 平出水 ・ 郡山 ・ 下之馬場 ・ 湯之尾 ・ 重留西第1 ・ 湯之尾新町 ・ 中央 ・ 重留西第2 ・ 前目第2 ・ 前目麓 ・ 瓜ノ峰第2 ・ 北俣 		<ul style="list-style-type: none"> ・ 下殿 ・ 羽月 ・ 元町(広岡) ・ 須崎 ・ 緑ヶ丘 ・ 大口小下 ・ 西水流 ・ 目丸 ・ 目丸第2
	特公賃住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・ こつがら ・ 麓後 	<ul style="list-style-type: none"> ・ ウッドタウン菱刈 		
	改良住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・ 山田改良 			
	単独住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・ 鶴泊 ・ 池之原 ・ 徳辺 			<ul style="list-style-type: none"> ・ 堂山 ・ 瓜ノ峰
	計	139戸	333戸	0戸	167戸
		維持管理	改善	建替	用途廃止
B 継続管理 当面管理	公営住宅				<ul style="list-style-type: none"> ・ 西中 ・ 水ノ手 ・ 大田 ・ 上之馬場
	特公賃住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・ 南永 			
	改良住宅				
	単独住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・ 永池 			<ul style="list-style-type: none"> ・ 中水流 ・ 大口里 ・ 平出水中央 ・ 山野本町 ・ 針持笠松 ・ 羽月西 ・ 菱刈麓
計	6戸	0戸	0戸	30戸	

(5) 3次判定

① 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

下記の i) ～ vi) の観点から、総合的に判定します。

i) 団地単位での効率的ストック活用

- 団地として住棟相互の連携によるストック活用を行うことによる、より効果的かつ効率的なストック活用の可能性について検討します。

＜具体的な検討の例＞

- ・ 建替、個別改善と判定された住棟が混在する場合は、住棟の配置や事業の手順、高度利用の可能性等を勘案して、建替が適切と考えられる住棟について隣接住棟との一体的な建替を検討します。

ii) まちづくりの観点から見た地域整備への貢献

- 周辺市街地における公益的施設等及び基盤施設の整備水準の向上の必要性が高い場合は、これらに配慮したストック活用の可能性を検討します。

＜具体的な検討の例＞

- ・ 団地及び周辺市街地に係る道路や下水道等の整備計画がある場合は、団地整備への影響やそれらの整備時期を勘案し、団地の整備時期等を検討します。
- ・ 団地敷地に隣接する狭幅員道路の拡幅を検討します。

iii) 地域単位での効率的ストック活用

- 建替が必要な複数の団地が一定の地域内で近接して立地する場合等は、団地相互の調整による、より効果的かつ効率的なストック活用の可能性について検討します。また、生活圏内で本移転・仮移転用住宅または住宅用地が確保できる見通しがあるか検討します。

＜具体的な検討の例＞

- ・ 団地相互での住み替えによりコミュニティ・ミックスや事業の平準化が可能となる場合、仮住居の確保や居住者の移転負担の軽減が可能となる場合は、整備時期の調整を図るなど複合的实施を検討します。
- ・ 現地建替が困難な一方、他の敷地の高度利用の可能性がある場合には、別の敷地での整備（いわゆる非現地建替）を検討します。

iv) 周辺道路の整備状況

- 建替の実施に際して必要となる大型工事車両等のアクセス道路の確保、資材置き場の確保等について検討します。

＜具体的な検討の例＞

- ・ 幅員 4 m 未満の道路しか接道していない団地において、当該道路の拡幅整備の実施可能時期を勘案しつつ、建替を行うことを検討します。

v) 仮住居の確保

- 建替の実施に際して必要となる仮住居の確保について検討します。

＜具体的な検討の例＞

- ・ 同一団地内若しくは近隣における建替事業等の実施スケジュールを勘案し、仮住居の必要時期、戻り入居の時期等の調整を行いつつ、維持管理、建替のスケジュールを検討します。

vi) 他の事業主体との連携

- 他の事業主体との連携による効率的な手法の適用について検討します。
- 多様な世帯が居住するコミュニティ・ミックスの促進の観点、土地の高度有効利用・敷地の整形化の観点、団地の円滑な更新の観点から検討します。

＜具体的な検討の例＞

- ・ 他の事業主体による住宅との合築を検討します。
- ・ 他の事業主体との土地交換を検討します。
- ・ 近接・隣接団地での高齢者世帯・若年世帯の世帯構成のバランスを調整します。
- ・ 余剰地の創出による社会福祉施設等の誘導・一体的整備等の連携方策を検討します。

② 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間（30年）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てることとします。

③ 長期的な管理の見通しの作成

②の検討を基に、団地別・住棟別の事業実施時期の見通しを示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成します。

④ 計画期間における事業手法

- ①～③の検討を踏まえ、計画期間内に実施を予定する事業を検討します。

(6) 3次判定結果

活用判定結果をもとに、活用手法ごとの管理戸数を下表に整理します。

■3次判定(用途廃止)

No	コード	種別	団地名	棟番号	棟数	戸数	階数	建設年度	経過年数	構造	3次判定結果
1	20	公営	西中団地	1	1	1	1	S26	65	木平	用途廃止
				2	1	1	1	S26	65	木平	用途廃止
				3	1	1	1	S27	64	木平	用途廃止
2	14	公営	下殿団地	1~5	5	5	1	S31	60	木平	用途廃止
				6~8	3	3	1	S31	60	木平	用途廃止
				9	1	1	1	S32	59	木平	用途廃止
				10~12	3	6	1	S35	56	木平	用途廃止
				13~15	3	6	1	S36	55	木平	用途廃止
				16~17	2	7	1	S44	47	簡平	用途廃止
3	13	公営	羽月団地	1~5	5	5	1	S33	58	木平	用途廃止
7	6	公営	元町団地(広岡団地)	1~4,6~10	9	9	1	S32	59	木平	用途廃止
8	9	公営	水ノ手団地	1	1	6	1	S30	61	簡平	用途廃止
9	3	公営	大田団地	1	1	6	1	S30	61	簡平	用途廃止
10	7	公営	須崎団地	1~9	9	9	1	S34	57	木平	用途廃止
11	2	公営	緑ヶ丘団地	2,3	2	4	1	S36	55	木平	用途廃止
12	1	公営	大口小下団地	1~5	5	10	1	S35	56	木平	用途廃止
14	26	公営	西水流団地	13,14,18~20	5	20	1	S41	50	簡平	用途廃止
				9,15~17	4	16	1	S41	50	簡平	用途廃止
				7,8,12	3	12	1	S42	49	簡平	用途廃止
				10,11	2	8	1	S42	49	簡平	用途廃止
				1~3,6	4	10	1	S43	48	簡平	用途廃止
			4,5	2	8	1	S43	48	簡平	用途廃止	
15	11	公営	目丸団地	1~6	6	6	1	S33	58	木平	用途廃止
16	12	公営	目丸第2団地	1~5	5	10	1	S36	55	木平	用途廃止
21	22	公営	上之馬場団地	1~5	5	5	1	S33	58	木平	用途廃止
29	21	公営	湯之尾新町団地	1~5	5	10	1	S61	30	木平	用途廃止
38	81	単独	中水流住宅	1	1	2	1	S47	44	木平	用途廃止
39	82	単独	大口里住宅	1	1	2	2	S53	38	木2	用途廃止
40	83	単独	平出水中央住宅	1	1	1	1	S47	44	木平	用途廃止
41	84	単独	山野本町住宅	1	1	1	1	S46	45	木平	用途廃止
42	85	単独	針持笠松住宅	1	1	1	1	S49	42	木平	用途廃止
43	86	単独	羽月西住宅	1	1	1	1	S53	38	木平	用途廃止
45	71	単独	堂山住宅	1~7	7	7	1	S45	46	木平	用途廃止
				8~10	3	3	1	S47	44	木平	用途廃止
46	72	単独	瓜ノ峰住宅	1,2	2	2	1	S48	43	木平	用途廃止
47	73	単独	鶺鴒住宅	1,2	2	2	1	H1	27	木平	用途廃止
48	74	単独	池之原住宅	1,2	2	2	1	H3	25	木平	用途廃止
				3,4	2	2	1	H7	21	木平	用途廃止
51	77	単独	菱刈麓住宅	1	1	1	1	S47	44	木平	用途廃止
				2	1	1	1	S59	32	木平	用途廃止

■3次判定(個別改善)

No	コード	種別	団地名	棟番号	棟数	戸数	階数	建設年度	経過年数	構造	3次判定結果
17	5	公営	元町団地	1	1	16	4	S59	32	中耐	個別改善
				2	1	16	4	S60	31	中耐	個別改善
18	27	公営	西水流団地	21	1	24	4	S54	37	中耐	個別改善
23	31	公営	平出水団地	1,3	2	4	1	H4	24	木平	個別改善
				2	1	2	1	H4	24	木平	個別改善
				4,5	2	4	1	H12	16	木平	個別改善
27	19	公営	湯之尾団地	1	1	12	3	S55	36	中耐	個別改善
28	4	公営	重留西第1団地	1	1	16	4	S60	31	中耐	個別改善
30	34	公営	中央団地	1	1	12	3	H2	26	中耐	個別改善
31	8	公営	重留西第2団地	1	1	16	4	H3	25	中耐	個別改善
32	37	公営	前目第2団地	1	1	2	1	H4	24	木平	個別改善
				2~4	3	6	1	H12	16	木平	個別改善
33	38	公営	前目麓団地	1	1	16	4	H5	23	中耐	個別改善
34	15	公営	瓜ノ峰第2団地	1	1	12	2	H6	20	低耐	個別改善
35	33	公営	北俣団地	1	1	12	2	H9	19	低耐	個別改善
55	94	特公賃	ウッドタウン菱刈	2,4,9	3	6	2	H11	17	木2	個別改善
				6,7	2	2	2	H11	17	木2	個別改善
				1	1	2	2	H11	17	木2	個別改善

■3次判定(維持管理)

No	コード	種別	団地名	棟番号	棟数	戸数	階数	建設年度	経過年数	構造	3次判定結果
4	17	公営	曾木団地	1	1	6	2	S58	33	簡2	維持管理
5	16	公営	崎山団地	1	1	6	2	S58	33	簡2	維持管理
6	18	公営	針持団地	1	1	6	2	S58	33	簡2	維持管理
19	29	公営	高校西団地	3	1	24	6	H15	13	高耐	維持管理
				4	1	16	4	H15	13	中耐	維持管理
20	30	公営	郡山団地	3,6,8	3	12	2	S51	40	簡2	維持管理
				4,10,12~15	6	19	2	S52	39	簡2	維持管理
				1,2,5,7,9,11	6	19	2	S53	38	簡2	維持管理
				16~19,24	5	19	2	S55	36	簡2	維持管理
				22,23,27	3	11	2	S56	35	簡2	維持管理
				20,21,25,26	4	18	2	S57	34	簡2	維持管理
22	23	公営	下之馬場団地	1,2	2	11	2	S56	35	簡2	維持管理
				3~6	4	16	2	S57	34	簡2	維持管理
24	36	公営	前目第1団地	1,2	2	10	2	S52	39	簡2	維持管理
25	25	公営	池田団地	1~3	3	10	2	S53	38	簡2	維持管理
26	10	公営	瓜ノ峰第1団地	1,2	2	10	2	S54	37	簡2	維持管理
36	35	改良	山田改良住宅	1~10	10	20	1	H15	13	木平	維持管理
49	75	単独	徳辺住宅	1~3	3	3	1	H8	20	木平	維持管理
50	76	単独	永池住宅	1	1	1	1	H8	20	木平	維持管理
				2	1	1	1	H9	19	木平	維持管理
				3	1	1	1	S55	36	木平	維持管理
				4	1	1	1	S54	37	木平	維持管理
52	91	特公賃	こっがら団地	A~E	5	20	2	H10	18	木2	維持管理
				F,G	2	12	2	H10	18	木2	維持管理
53	92	特公賃	麓後団地	1~8	8	8	2	H9	19	木2	維持管理
54	93	特公賃	南永団地	1,2	2	2	2	H9	19	木2	維持管理

(単位：戸)

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数	589戸	482戸	—
うち公営住宅	496戸	403戸	—
うち特公賃住宅	52戸	52戸	—
うち改良住宅	20戸	20戸	—
うち単独住宅	21戸	7戸	—
新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
維持管理予定戸数	569戸	482戸	—
うち計画修繕対応戸数	0戸	0戸	0戸
うち改善予定戸数	44戸	136戸	180戸
個別改善事業予定戸数	44戸	136戸	180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	525戸	346戸	—
建替事業予定戸数	20戸	0戸	20戸
用途廃止予定戸数	106戸	107戸	213戸

※1：1～5年目に公営92戸、単独14戸の用途廃止が進むと想定

※2：6～10年目に公営93戸、単独14戸の用途廃止が進むと想定

※3：1～5年目のその他戸数には、6～10年目に改善予定の136戸と用途廃止予定の107戸を含む

※4：6～10年目のその他戸数には、1～5年目に改善予定の44戸を含む

■必要戸数推計結果との関係

市公営住宅必要戸数との関係

市公営住宅必要戸数の推計（P34参照）では、平成32年に483戸、平成37年に443戸の市公営住宅の供給が必要という結果が算出されました。

これを上記の判定結果と比較すると、平成32年（5年目）では必要戸数を満足するものの、平成37年（10年目）では必要戸数を満足できないことが想定されます。

しかしながら、本市では、平成32年時点で公営住宅（403戸）の他に特公賃住宅（52戸）、改良住宅（20戸）、単独住宅（7戸）の供給が計画されており、これらが公営住宅を補完することで、住宅セーフティネットとしての機能を果たすことができると考えられます。

なお、これを上回る短期的な需要増が見込まれる場合は、空き家となっている民間住宅の活用などにより対応することを想定しています。

3-3. 団地別・住棟別活用計画

(1) 活用プログラム

活用プログラムについては、建設時期別のストックの分散化を視野に検討します。

計画期間の前期は、現在進行中の小水流団地の建替を行ったのち、劣化が顕著な木造の公営住宅・特公賃住宅の外壁・屋上の改修を行います。

また、計画期間の後期では、中耐住棟において、居住性向上型のUB設置の個別改善なども検討します。

活 用 手 法	種 類	団地名	住 棟 名	現 戸 数	階 数	構 造	建 設 年 度	メニュー	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37
建 替	公 営	小水流団地	-	-	-	-	-	23戸 → 20戸	10戸	10戸								
									集会所									
個 別 改 善	公 営	西水流団地	1	24	4	耐火	S54	居住性向上型(ユニットバス取付)・長寿命化型(配管取替)								↔		
		湯之尾団地	1	12	3	耐火	S55	居住性向上型(ユニットバス取付)・長寿命化型(配管取替)						↔				
		元町団地	1	16	4	耐火	S59	居住性向上型(ユニットバス取付)・長寿命化型(配管取替)									↔	
			2	16	4	耐火	S60	居住性向上型(ユニットバス取付)・長寿命化型(配管取替)									↔	
		重留西第1団地	1	16	4	耐火	S60	居住性向上型(ユニットバス取付)・長寿命化型(配管取替)										↔
		中央団地	1	12	3	耐火	H2	居住性向上型(ユニットバス取付)・長寿命化型(配管取替)										↔
		重留西第2団地	1	16	4	耐火	H3	長寿命化型(外壁・屋上・配管取替)				↔						
		前目麓団地	1	16	4	耐火	H5	長寿命化型(外壁・屋上・配管取替)				↔						
		瓜ノ峰第2団地	1	12	2	耐火	H6	長寿命化型(外壁・屋上・配管取替)					↔					
		北俣団地	1	12	2	耐火	H9	長寿命化型(外壁・屋上・配管取替)						↔				
		平出水団地	1~3	6	1	木造	H4	長寿命化型(外壁)						↔				
			4・5	4	1	木造	H12	長寿命化型(外壁・屋上)						↔				
		前目第2団地	1	2	1	木造	H4	長寿命化型(外壁・屋上)				↔						
			2~4	6	1	木造	H12	長寿命化型(外壁・屋上)						↔				
		特 公 賃	ウ ッ ド タ ウ ン 菱 刈	2・4・9	6	2	木造	H11	長寿命化型(外壁)				↔					
				6・7	2	2	木造	H11	長寿命化型(外壁)				↔					
1	2			2	木造	H11	長寿命化型(外壁)				↔							

(2) 概算事業費

活用計画に基づき、概算で事業費を試算すると、建替、個別改善の費用を合わせて10年間で約7.2億円の事業費となります。

また、この他に用途廃止に係る解体費用や維持管理に係る費用も必要となります。

(千円)

活用手法	種類	団地名	住棟名	現戸数	階数	構造	建設年度	残り耐用年数	項目	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	
建替	公営	小水流	-	-	-	-	-	-	工事 設計・監理	200,000 3,000	200,000									
個別改善	公営	西水流	1	24	4	耐火	S54	34	工事 設計・監理								40,800 2,448 1,632			
		湯之尾	1	12	3	耐火	S55	35	工事 設計・監理						1,224 816	20,400				
		元町	1	16	4	耐火	S59	39	工事 設計・監理									1,632	27,200 1,088	
			2	16	4	耐火	S60	40	工事 設計・監理									1,632	27,200 1,088	
		重留西第1	1	16	4	耐火	S60	40	工事 設計・監理										1,632	27,200 1,088
		中央	1	12	3	耐火	H2	45	工事 設計・監理										1,224	20,400 816
		重留西第2	1	16	4	耐火	H3	46	工事 設計・監理			1,632	1,088	27,200						
		前目麓	1	16	4	耐火	H5	48	工事 設計・監理					1,632	1,088	27,200				
		瓜ノ峰第2	1	12	2	耐火	H6	51	工事 設計・監理							1,224	816	20,400		
		北俣	1	12	2	耐火	H9	52	工事 設計・監理							1,224	816	20,400		
		平出水	1~3	6	1	木造	H4	7	工事 設計・監理							144	96	2,400		
		平出水	4・5	4	1	木造	H12	15	工事 設計・監理							336	224	5,600		
		前目第2	1	2	1	木造	H4	7	工事 設計・監理			204	136	3,400						
			2~4	6	1	木造	H12	15	工事 設計・監理							612	408	10,200		
		特	ウッドタウン	1~6	10	1~2	木造	H11	14	工事 設計・監理			240	160	4,000					
		合計(千円)										203,000	200,204	9,168	29,920	30,604	42,592	44,880	45,696	59,432

※個別改善実施の前年度に設計費(工事費の6%)、当年度に工事監理費(工事費の4%)を見込む

■事業費単価

活用手法	戸当たり整備費	備考
建替	20,000 千円	木造(70㎡/戸)を想定 外構を含む
個別改善	UB改修	1,200 千円
	外壁改修(耐火)	1,000 千円
	外壁改修(木造)	400 千円
	屋上改修(耐火)	200 千円
	屋上改修(木造)	1,300 千円
	配管改修	500 千円

第4章 手法別の実施方針

4-1. 点検の実施方針

全ての住棟を対象に、定期点検と日常点検を実施します。

定期点検は、3年毎を目安に行い、法定点検対象の住棟においては、建築基準法第12条の規定に基づいて適切な点検を実施し、対象外の住棟においても同様の点検を実施します。

日常点検は、年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行います。

点検結果は、既存のデータベースに追加記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

■法定点検の実施対象

	建築物 (建築基準法第12条1項・2項)	昇降機、建築設備 (建築基準法第12条3項・4項)
対象	特定行政庁が指定する公営住宅等 (共同住宅)	高校西団地
頻度	概ね6ヶ月～3年までの間隔において 特定行政庁が定める時期	概ね6ヶ月～1年まで（国土交通大臣が定める検査の項目については1年～3年）の間隔において特定行政庁が定める時期
資格者	一級建築士若しくは二級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する者	一級建築士若しくは二級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する者

4-2. 計画修繕の実施方針

修繕の実施にあたっては、部位ごとに定められている修繕周期を目安として将来見込まれる修繕工事の内容、修繕時期、必要となる費用等についてあらかじめ想定するとともに、定期点検、日常点検の結果を踏まえ、予防保全的な観点から修繕計画を策定し、計画的な修繕を行います。

点検時に問題等が発生している場合は、速やかに補修等による対応を行います。

勾配屋根については修繕周期に係らず、状況に応じて補修等を行います。（瓦塗装を含む）

■部位別修繕周期一覧【参考】

区分	部位	仕様	修繕周期	修繕内容	
建 築	外壁	吹き付けタイル	5年	補修・トップコート	
			15年	高圧洗浄・塗替	
			30年	更新	
		アクリルリシン	5年	補修・トップコート	
			15年	高圧洗浄・塗替	
			30年	更新	
	隔て板	AEP	15年	更新	
	内壁	クロス	ビニールクロス	10年	補修・貼替
				20年	更新
		ボード	PB	5年	補修
				30年	更新
	天井	外部天井	ケイカル板EP	3年	塗替
				8年	補修
				25年	更新
		クロス	ビニールクロス	10年	補修・貼替
				20年	更新
				30年	更新
	ボード	PB	5年	補修	
			30年	更新	
			5年	補修	
	防水	屋上防水	ウレタン塗膜防水シリコントップコート	10年	トップコート
				20年	更新
				15年	更新
		建具周りシーリング	変成シリコン	15年	更新
	打ち継ぎ目地	ポリサルファイド	15年	更新	
	内床	フローリング		10年	補修
				16年	貼替
60年				更新	
ビニールシート			5年	補修	
			15年	貼替	
			30年	更新	
建具	玄関扉	スチール塩ビ鋼板	30年	更新	
	鋼製建具等	SOP	5年	塗替	
			30年	更新	
その他	集合郵便受け		30年	更新	

4-3. 改善事業の実施方針

長期的な活用を図ることを念頭に、改善事業の必要性、効果を考慮した上で、対象住棟を決定し、耐久性の向上や、躯体の劣化の軽減、維持管理の容易性向上の観点から、外壁改修、屋上防水（瓦塗装含む）を優先して実施します。

居住性向上型改善（UB設置）は、今後とも継続して管理していく中耐住棟において実施を検討していきます。

■改善事業のスケジュール

活 用 手 法	種 類	団地名	住 棟 名	現 戸 数	階 数	構 造	建 設 年 度	メニュー	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	
公 営	個 別 改 善	西水流団地	1	24	4	耐火	S54	居住性向上型(ユニットバス取付)・長寿命化型(配管取替)								↔			
		湯之尾団地	1	12	3	耐火	S55	居住性向上型(ユニットバス取付)・長寿命化型(配管取替)							↔				
		元町団地	1	16	4	耐火	S59	居住性向上型(ユニットバス取付)・長寿命化型(配管取替)										↔	
			2	16	4	耐火	S60	居住性向上型(ユニットバス取付)・長寿命化型(配管取替)										↔	
		重留西第1団地	1	16	4	耐火	S60	居住性向上型(ユニットバス取付)・長寿命化型(配管取替)											↔
		中央団地	1	12	3	耐火	H2	居住性向上型(ユニットバス取付)・長寿命化型(配管取替)											↔
		重留西第2団地	1	16	4	耐火	H3	長寿命化型(外壁・屋上・配管取替)				↔							
		前目籠団地	1	16	4	耐火	H5	長寿命化型(外壁・屋上・配管取替)					↔						
		瓜ノ峰第2団地	1	12	2	耐火	H6	長寿命化型(外壁・屋上・配管取替)						↔					
		北俣団地	1	12	2	耐火	H9	長寿命化型(外壁・屋上・配管取替)							↔				
		平出水団地	1~3	6	1	木造	H4	長寿命化型(外壁)						↔					
			4・5	4	1	木造	H12	長寿命化型(外壁・屋上)						↔					
		前目第2団地	1	2	1	木造	H4	長寿命化型(外壁・屋上)				↔							
			2~4	6	1	木造	H12	長寿命化型(外壁・屋上)						↔					
		特 公 賃	ウツタウン菱刈	2・4・9	6	2	木造	H11	長寿命化型(外壁)			↔							
6・7	2			2	木造	H11	長寿命化型(外壁)			↔									
1	2			2	木造	H11	長寿命化型(外壁)			↔									

4-4. 建替事業の実施方針

現在進行中の小水流団地の建替を進めます。

なお、階数はバリアフリーに配慮した1階または2階建ての低層とし、構造は「公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律（公共建築物木材利用促進法）」を踏まえ、可能な限り地元産材を多用した木造とします。

さらに、公営住宅の整備水準に基づき事業を実施するとともに、入居者の特性に考慮した型別供給を行います。

■改善事業のスケジュール

活 用 手 法	種 類	団地名	住 棟 名	現 戸 数	階 数	構 造	建 設 年 度	メニュー	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37
建 替	公 営	小水流団地	-	-	-	-	-	23戸 → 20戸	10戸	10戸								
									集会所									

第5章 長寿命化のための事業実施予定一覧

5-1. 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

計画修繕・改善事業の実施予定は、次のとおりです。

■修繕・改善に係る事業予定一覧表(公営住宅 その1)

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 鹿児島県伊佐市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃(公共機構) 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	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37		
曾木	1	6	CB造	S58		H38												
崎山	1	6	CB造	S58		H38												
針持	1	6	CB造	S58		H38												
元町	1	16	RC造	S59		H38									居住性向上型+長寿命化型		101.651	
元町	2	16	RC造	S60		H38									居住性向上型+長寿命化型		100.272	
西水流(中耐)	21	24	RC造	S54		H38									居住性向上型+長寿命化型		94.056	
高校西	3	24	RC造	H15	H29													
高校西	4	16	RC造	H15	H29													
郡山	1	3	CB造	S51		H38												
郡山	2	3	CB造	S51		H38												

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

■修繕・改善に係る事業予定一覧表(公営住宅 その2)

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 鹿児島県伊佐市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地価賃賃住宅(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縮減効果 (千円/年)	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		
郡山	3	4	CB造	S51		H38												
郡山	4	3	CB造	S52		H38												
郡山	5	3	CB造	S52		H38												
郡山	6	4	CB造	S52		H38												
郡山	7	4	CB造	S52		H38												
郡山	8	4	CB造	S52		H38												
郡山	9	3	CB造	S52		H38												
郡山	10	4	CB造	S53		H38												
郡山	11	3	CB造	S53		H38												
郡山	12	3	CB造	S53		H38												

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

■修繕・改善に係る事業予定一覧表(公営住宅 その3)

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 鹿児島県伊佐市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 (公共機構) 地産資
産住宅 (公共機構) 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	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37		
郡山	13	3	CB造	S53		H38												
郡山	14	2	CB造	S53		H38												
郡山	15	4	CB造	S53		H38												
郡山	16	3	CB造	S55		H38												
郡山	17	4	CB造	S55		H38												
郡山	18	4	CB造	S55		H38												
郡山	19	4	CB造	S55		H38												
郡山	20	4	CB造	S55		H38												
郡山	21	5	CB造	S56		H38												
郡山	22	4	CB造	S56		H38												

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

■修繕・改善に係る事業予定一覧表(公営住宅 その4)

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 鹿児島県伊佐市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 (公共賃貸) 地域賃
貸住宅 (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 縮減効果 (千円/ 年)	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		
郡山	23	4	CB造	S56		H38												
郡山	24	4	CB造	S57		H38												
郡山	25	4	CB造	S57		H38												
郡山	26	5	CB造	S57		H38												
郡山	27	3	CB造	S57		H38												
下之馬場	1	6	CB造	S56		H38												
下之馬場	2	5	CB造	S56		H38												
下之馬場	3	4	CB造	S57		H38												
下之馬場	4	3	CB造	S57		H38												
下之馬場	5	6	CB造	S57		H38												

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

■修繕・改善に係る事業予定一覧表(公営住宅 その5)

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 鹿児島県伊佐市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地価賃 賃貸住宅 (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 縮減効果 (千円/ 年)	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			
下之馬場	6	3	CB造	S57		H38													
平出水	1	2	木造	H4		H38						長寿命化型						102,243	
平出水	2	2	木造	H4		H38						長寿命化型						102,243	
平出水	3	2	木造	H4		H38						長寿命化型						102,243	
平出水	4	2	木造	H12		H38						長寿命化型						114,450	
平出水	5	2	木造	H12		H38						長寿命化型						114,450	
前目第1	1	5	CB造	S52		H38													
前目第2	2	5	CB造	S52		H38													
池田	1	4	CB造	S53		H38													
池田	2	4	CB造	S53		H38													

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

■修繕・改善に係る事業予定一覧表(公営住宅 その6)

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 鹿児島県伊佐市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地権質
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		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	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37			
池田	3	2	CB造	S53		H38													
瓜ノ峰第1	1	5	CB造	S54		H38													
瓜ノ峰第2	2	5	CB造	S54		H38													
湯之尾	1	12	RC造	S55		H38							居住性向上 型+長寿命 化型					93,047	
重留西第1	1	16	RC造	S60		H38									居住性向上 型+長寿命 化型			101,810	
中央	1	12	RC造	H2		H38									居住性向上 型+長寿命 化型			93,799	
重留西第2	1	16	RC造	H3		H38				長寿命化型								89,430	
前目第2	1	2	木造	H4		H38			長寿命化型									111,151	
前目第2	2	2	木造	H12		H38					長寿命化型							119,943	
前目第2	3	2	木造	H12		H38					長寿命化型							119,943	

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

■修繕・改善に係る事業予定一覧表(公営住宅 その7)

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 鹿児島県伊佐市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地価賃 賃貸住宅 (公営供給) 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		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	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37				
前目第2	4	2	木造	H12		H38													119,943	
前目麓	1	16	RC造	H5		H38						長寿命化型							98,586	
瓜ノ峰第2	1	12	RC造	H6		H38						長寿命化型							109,377	
北俣	1	12	RC造	H9		H38							長寿命化型						127,381	

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

■修繕・改善に係る事業予定一覧表(特公賃住宅 その1)

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 鹿児島県伊佐市

住宅の区分： 公営住宅、特定公共賃貸住宅（地権賃
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		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	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37		
こっがら	1	4	木造	H10		H38												
こっがら	2	4	木造	H10		H38												
こっがら	3	4	木造	H10		H38												
こっがら	4	4	木造	H10		H38												
こっがら	5	4	木造	H10		H38												
こっがら	6	6	木造	H10		H38												
こっがら	7	6	木造	H10		H38												
麓後	1	1	木造	H9		H38												
麓後	2	1	木造	H9		H38												
麓後	3	1	木造	H9		H38												

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

■修繕・改善に係る事業予定一覧表(特公賃住宅 その2)

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 鹿児島県伊佐市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地権質
(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 縮減効果 (千円/ 年)	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		
麓後	4	1	木造	H9		H38												
麓後	5	1	木造	H9		H38												
麓後	6	1	木造	H9		H38												
麓後	7	1	木造	H9		H38												
麓後	8	1	木造	H9		H38												
南永	1	1	木造	H9		H38												
南永	2	1	木造	H9		H38												
ウッドタウン 菱刈	1	2	木造	H11		H38				長寿命化型								156,643
ウッドタウン 菱刈	2	2	木造	H11		H38				長寿命化型								156,643
ウッドタウン 菱刈	4	2	木造	H11		H38				長寿命化型								156,643

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

■修繕・改善に係る事業予定一覧表(特公賃住宅 その3)

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 鹿児島県伊佐市

住宅の区分： 公賃住宅 特定公共賃賃住宅 (地権賃 (公共賃給)) 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		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	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37			
ウッドタウン 菱刈	6	1	木造	H11		H38			長寿命化型									156,643	
ウッドタウン 菱刈	7	1	木造	H11		H38			長寿命化型									156,643	
ウッドタウン 菱刈	9	2	木造	H11		H38			長寿命化型									156,643	

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

■修繕・改善に係る事業予定一覧表(改良住宅)

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 鹿児島県伊佐市

住宅の区分： 特定公共 地優賃
公営住宅 賃貸住宅 (公共機構) **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	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37		
山田改良	1	2	木造	H15		H38												
山田改良	2	2	木造	H15		H38												
山田改良	3	2	木造	H15		H38												
山田改良	4	2	木造	H15		H38												
山田改良	5	2	木造	H15		H38												
山田改良	6	2	木造	H15		H38												
山田改良	7	2	木造	H15		H38												
山田改良	8	2	木造	H15		H38												
山田改良	9	2	木造	H15		H38												
山田改良	10	2	木造	H15		H38												

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

■修繕・改善に係る事業予定一覧表(単独住宅)

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 鹿児島県伊佐市

住宅の区分： 特定公共 地価賃
公営住宅 賃貸住宅 (公共賃貸) 改良住宅 その他 (単独住宅)

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 縮減効果 (千円/ 年)	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		
徳辺	1	1	木造	H8		H38												
徳辺	2	1	木造	H8		H38												
徳辺	3	1	木造	H8		H38												
永池	1	1	木造	H8		H38												
永池	2	1	木造	H9		H38												
永池	3	1	木造	S55		H38												
永池	4	1	木造	S54		H38												

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

第6章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

6-1. ライフサイクルコストとその縮減効果算出の考え方

(1) 基本的な考え方

公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月改定）のライフサイクルコスト（LCC）算出の考え方に基づき、新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等についてはLCCを算出し、長寿命化型改善事業を実施する公営住宅等については標準的なLCCの縮減効果を算出します。

(2) 算出方法

新規整備及び建替事業のLCCは建設、改善、修繕、除去に要するコストを考慮して算出します。

改善事業（長寿命化型改善）によるLCCの縮減効果は、実施する場合と実施しない場合について、それぞれ建設から除去までに要するコストを算出し、住棟単位で年当りのコスト比較を行います。

- ① 1棟のLCC縮減効果=LCC(計画前)－LCC(計画後)
 ② LCC(計画前)=(建設費+修繕費+除去費)／評価期間(改善非実施)
 ③ LCC(計画後)=(建設費+改善費+修繕費+除去費)／評価期間(改善実施)

建設費（推定再建築費）等については以下の方法により算出した数値を使用します。

① 推定再建築費

- ・ 公営住宅の推定再建築費は、近傍同種家賃算出式で用いているものを使用します。（各住戸別の戸当り工事費×建物推定再建築率）
- ・ 公営住宅以外は、標準建設費に規則第23条の率を乗じて算出します。
- ・ 新規整備事業及び建替事業における推定再建築費は、H28標準建設費（木造平屋建と想定）に現在価値化係数を乗じた値を採用します。

② 修繕費乗率

- ・ 木造・簡平・簡二・低耐は、中耐階段室型の修繕費乗率を準用します。

③ 計画前・計画後評価期間

- ・ 下表のとおり設定します。

	計画前評価期間	計画後評価期間
木造（昭和56年以降）	築後30年	築後45年
耐火構造	築後50年	築後70年

6-2. 算出結果

ライフサイクルコストとその縮減効果の算出結果は、下表のとおりです。

■建替事業のライフサイクルコスト

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	建替予定年度	LCC (千円/年)
小水流団地	—	—	—	—	H28	2,394
小水流団地	—	—	—	—	H29	2,394

■改善事業(長寿命化型改善)のライフサイクルコスト縮減効果(公営住宅)

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	事業予定年度	LCC縮減効果 (円/棟・年)
元町団地	1号棟	16戸	中層耐火造	S59	H36	1,626,410
元町団地	2号棟	16戸	中層耐火造	S60	H36	1,604,345
西水流団地	21号棟	24戸	中層耐火造	S54	H35	2,257,348
平出水	1号棟	2戸	木造	H4	H33	204,487
平出水	2号棟	2戸	木造	H4	H33	204,487
平出水	3号棟	2戸	木造	H4	H33	204,487
平出水	4号棟	2戸	木造	H12	H33	228,900
平出水	5号棟	2戸	木造	H12	H33	228,900
湯之尾	1号棟	12戸	中層耐火造	S55	H34	1,116,569
重留西第1	1号棟	16戸	中層耐火造	S60	H37	1,628,967
中央	1号棟	12戸	中層耐火造	H2	H37	1,125,591
重留西第2	1号棟	16戸	中層耐火造	H3	H31	1,430,876
前目第2	1号棟	2戸	木造	H4	H30	222,301
前目第2	2号棟	2戸	木造	H12	H33	239,887
前目第2	3号棟	2戸	木造	H12	H33	239,887
前目第2	4号棟	2戸	木造	H12	H33	239,887
前目麓	1号棟	16戸	中層耐火造	H5	H32	1,577,379
瓜ノ峰第2	1号棟	12戸	中層耐火造	H6	H33	1,312,519
北俣	1号棟	12戸	中層耐火造	H9	H34	1,528,575

■改善事業(長寿命化型改善)のライフサイクルコスト縮減効果(特公賃住宅)

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	事業予定年度	LCC 縮減効果 (円/棟・年)
ウッドタウン菱刈	1号棟	2戸	木造	H11	H30	313,286
ウッドタウン菱刈	2号棟	2戸	木造	H11	H30	313,286
ウッドタウン菱刈	4号棟	2戸	木造	H11	H30	313,286
ウッドタウン菱刈	6号棟	1戸	木造	H11	H30	156,643
ウッドタウン菱刈	7号棟	1戸	木造	H11	H30	156,643
ウッドタウン菱刈	9号棟	2戸	木造	H11	H30	313,286

第7章 計画の推進に向けて

(1) 用途廃止後の市営住宅敷地の活用

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法を検討し、活用の見込みがない場合は売却も視野に検討します。耐用年限を超過する公営住宅（湯之尾新町団地）や、建替等に際して国の交付金の活用が見込めない単独住宅（鵜泊住宅・池之原住宅など）は、必要に応じて、払い下げを視野に入れた用途廃止を検討します。

(2) 市営住宅整備における民間事業者の活用

高度成長期に大量に建設された公営住宅の老朽化が進行していくなか、これらの建替を順次、適切に進めていく必要があるものの、財政面、内部の体制面等の理由から、事業実施が停滞しているケースがあります。国はPPP・PFIによる公営住宅整備を推進しており、県内の一部自治体でもプロジェクトが進行しつつあります。老朽化した市営住宅の建替・集約化を進めるうえで、地域の実情を踏まえつつ、PPP・PFIの導入等、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用を検討します。

なお、これらの検討にあたっては、建替の個々の事業性を検討するだけでなく、福祉施設等との併設等一体的かつ包括的な事業として組み立てることに配慮が必要です。

(3) 一時的な市営住宅需要への対応（空き家の活用の検討）

用途廃止等の事業実施途中において、移転先住宅が不足する場合や政策空き家の確保が進まない場合など受け皿住宅を市営住宅で確保できないケースも想定されます。このような一時的な市営住宅需要に対応するため、空き家となっている既存民間住宅の借り上げなどの方策を検討します。

(4) 単身入居の承認

少子・高齢化を背景に、高齢単身・夫婦世帯の入居希望が増加しているため、従来、少人数世帯向けの住戸を供給していなかった団地においても単身での入居を可能とし、入居希望者のニーズに対応していきます。

参考資料

- (1) アンケート調査票（公営住宅入居者用）
- (2) アンケート調査票（特公賃住宅・単独住宅入居者用）
- (3) 判定表

(1) アンケート調査票（公営住宅入居者用）

伊佐市営住宅入居者アンケート

◆アンケート調査へのご協力をお願い◆

平素より、本市の住宅行政にご協力いただきありがとうございます。

本市では、これまで平成 22 年度に策定した「伊佐市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、市営住宅の計画的かつ効率的・効果的な活用や整備に努めて参りましたが、計画策定後、一定期間が経過したことから、この度、より本市の実情に応じた市営住宅の活用や整備を推進していくため、この計画の見直しを行うことになりました。

つきましては、市営住宅にお住まいの方々に現在の住まいに対する評価や将来の住まいに対する要望などをお聞きし、計画見直しの参考にさせていただくためのアンケート調査を行います。

調査結果はすべて統計数字として扱い、お答えいただいた内容の取扱いには十分な注意を払い、皆様にご迷惑をかけることはありません。

ご多忙のところ大変恐縮ですが、調査にご協力下さいますようお願いいたします。

平成 27 年 8 月
伊佐市

記入上の注意

- ・ 記入にあたりましては、氏名・地番を書く必要はありません。
- ・ ご家族の皆様で相談していただくことはかまいませんが、**記入にあたっては世帯主の立場でご記入ください。**
- ・ 回答は、設問の指示にしたがって、該当する番号を○印で囲んで下さい。また、個別に記入が必要なところは、出来るだけ具体的にお書き下さい。
- ・ 「その他」に○をつけた方は、() 内に具体的な内容を記入してください。

■ 調査票の回収について

- ・ ご記入いただいた調査票は、**9月11日（金）までに、同封の「収入申告書」と一緒に、「大口庁舎 市民課」または「菱刈庁舎 建設課」までご持参ください。**

■ 問い合わせ先

- ・ このアンケート調査について不明な点など有りましたら、下記までお問い合わせ下さい。

伊佐市 建設課 住宅・下水道係
TEL：0995-26-1376

お住まいの団地名をご記入ください。

() 団地

1. あなた（世帯主）とご家族についてお聞きします。

問1. あなた(世帯主)の年齢・性別は次のどれにあてはまりますか。(それぞれ1つに○)

年齢→	1. 19歳以下	2. 20歳代	3. 30歳代
	4. 40歳代	5. 50歳代	6. 60歳代
			7. 70歳以上

性別→	1. 男	2. 女
-----	------	------

問2. あなたの職業・勤務先の所在地はどれにあたりますか。(それぞれ1つに○)

【職業】

【勤務先の所在地】

1. 農林漁業	1. 伊佐市内（旧大口市）	7. 県外（熊本県）
2. 自営業・自由業	2. 伊佐市内（旧菱刈町）	8. 県外（宮崎県）
3. 製造業	3. 湧水町	9. 通勤先なし
4. 公務員・会社員	4. 霧島市	
5. 無職・年金受給	5. 鹿児島市	
6. その他（ ）	6. 1～5以外の県内（ ）市・町	

問3. 同居している家族はあなたを含め何人ですか。(1つに○)

1. 1人	2. 2人	3. 3人
4. 4人	5. 5人	6. 6人以上

問4. 家族の構成を次の中から選んでください。(1つに○)

(同居している方のみでお答えください。別居している方は除きます)

1. 一人暮らし	4. あなたと子供	7. その他（ ）
2. 夫婦のみ	5. 夫婦と親	
3. 夫婦と子供	6. 夫婦と子供と親（三世同居）	

問5. あなた及び同居している家族全員の年収（総収入：税込）は、あわせていくらですか。

(1つに○)

1. 100万円未満	4. 300～400万円未満	7. 700～1,000万円未満
2. 100～200万円未満	5. 400～500万円未満	8. 1,000万円以上
3. 200～300万円未満	6. 500～700万円未満	

問6. 現在の家賃について、あなたはどのように感じていますか。(1つに○)

1. 生活必需品をきりつめるほど苦しい
2. ぜいたくはできないが、なんとかやっつけていける
3. 生活にやや余裕があり、家賃は家計に影響がない
4. その他（ ）

2. 今の市営住宅でお感じになっていることや、今後の住まい方についてお聞きします。

問7. あなたは、現在の市営住宅に何年住んでいますか。(1つに○)

- | | |
|------------|-------------|
| 1. 5年未満 | 3. 10～20年未満 |
| 2. 5～10年未満 | 4. 20年以上 |

問8. あなたは、何階にお住まいですか。(1つに○)

- | | | |
|-------|-------|-------|
| 1. 1階 | 3. 3階 | 5. 5階 |
| 2. 2階 | 4. 4階 | |

問9. 今の市営住宅に入居する前のことについてお聞きします。

問9-1. あなたが市営住宅に入居される直前の住所は、どこでしたか。(1つに○)

- | | |
|----------------|---------------------------|
| 1. 伊佐市内 (旧大口市) | 6. 1～5以外の県内 (_____ 市・町) |
| 2. 伊佐市内 (旧菱刈町) | 7. 県外 (熊本県) |
| 3. 湧水町 | 8. 県外 (宮崎県) |
| 4. 霧島市 | 9. 7・8以外の県外 (_____ 都道府県) |
| 5. 鹿児島市 | |

問9-2. あなたが市営住宅に入居される直前のお住まいは、次のうちどれでしたか。

(1つに○)

- | | |
|--------------|--------------------|
| 1. 親族の家 | 5. 一戸建ての民間借家 |
| 2. 一戸建て持家 | 6. 民間の賃貸アパート・マンション |
| 3. 分譲マンション | 7. 社宅・官舎・寮 |
| 4. 市営住宅・県営住宅 | 8. その他 (_____) |

問10. あなたが、今の市営住宅に住まれた理由やきっかけは何ですか。

(あてはまるものすべてに○印)

- | | |
|---------------|---------------------|
| 1. 結婚・独立 | 6. 就職 |
| 2. 転勤・転職 | 7. U J I ターン |
| 3. 前の住宅の広さに不満 | 8. 前の住宅の利便性や周辺環境に不満 |
| 4. 前の住宅の家賃に不満 | 9. 前の住宅には駐車場が無かった |
| 5. 実家に行くのに便利 | 10. その他 (_____) |

問11. 市営住宅を探すとき、家賃以外に何を重視しましたか。(1つに○)

- | | |
|-------------------------------|-------------------------------|
| 1. 間取り | 6. 幼稚園・小中学校への通学距離 |
| 2. 築年数 | 7. J R ・バスの利便性 (最寄りの駅までの距離など) |
| 3. 構造 | 8. 親・親戚の家までの距離 |
| 4. 通勤距離 | 9. その他 (_____) |
| 5. 商業施設の利便性 (最寄りの商業施設までの距離など) | |

問 12. 今の市営住宅のそれぞれの項目についてどう思われますか。例にならって記入してください。また、ご不満の内容、意見などがありましたら、表中の右欄の中にお書きください。

項目	非常に満足	やや満足	どちらでもない	やや不満	非常に不満	ご不満な内容 ご意見など
(記入例)	1	2	3	④	5	玄関に手すりがあるとよい
①広さ・間取り・部屋数	1	2	3	4	5	
②押入や家具置場の数・広さ	1	2	3	4	5	
③住宅内部のいたみぐあい	1	2	3	4	5	
④台所の広さ・キッチン	1	2	3	4	5	
⑤便所	1	2	3	4	5	
⑥浴室	1	2	3	4	5	
⑦室内の段差	1	2	3	4	5	
⑧電灯などのスイッチ	1	2	3	4	5	
⑨玄関ドア等の防犯性	1	2	3	4	5	
⑩日当たり、風通し	1	2	3	4	5	
⑪虫害（シロアリ等）	1	2	3	4	5	
⑫湿気のこもり・カビ、換気	1	2	3	4	5	
⑬隣戸や上下階の音漏れ	1	2	3	4	5	
⑭建具のたてつけ	1	2	3	4	5	
⑮住宅の外観（汚れなど）	1	2	3	4	5	
⑯屋外の段差や歩行の安全性	1	2	3	4	5	
⑰駐車場台数	1	2	3	4	5	
⑱子供の遊び場や公園の広さ	1	2	3	4	5	
⑲自転車置場の数・位置	1	2	3	4	5	
⑳近所つきあいの良さ	1	2	3	4	5	
㉑団地の維持管理の状況	1	2	3	4	5	
㉒家賃の満足度	1	2	3	4	5	
㉓火災に対する安全性	1	2	3	4	5	
㉔テレビ視聴設備	1	2	3	4	5	

問 13. 問 12 の各項目の中で特に改善して欲しい項目は何ですか。

(一番重視する項目番号と、その他あてはまる項目番号を3つまで選び下欄に記入してください)

	一番重視するもの	その他	その他	その他
(例)	①	②	④	⑤
記入欄→				

問 14. あなたは今後の住宅について、どのようにお考えですか。(1つに○)

<p>1. ずっと住み続けたい</p>	→	<p>住み続けたい理由は？(あてはまるもの全てに○印)</p> <p>1. 仕事の都合(通勤に便利など)</p> <p>2. 買物や医療施設などの施設利用が便利</p> <p>3. 家賃が安い</p> <p>4. 環境がよい</p> <p>5. この地域に住み慣れている</p> <p>6. その他()</p>								
<p>2. できるだけ住み続けたい</p>										
<p>3. いずれ引っ越したい</p>	→	<p>住み替えた理由は？(あてはまるもの全てに○印)</p> <p>1. 家の広さ・間取りなどに不満</p> <p>2. 家の老朽化やいたみが激しい</p> <p>3. 災害や緊急時の不安(台風、崖崩れ等)</p> <p>4. 通勤等、仕事の都合で</p> <p>5. 実家に近いところに住みたいから</p> <p>6. まわりの環境(利便性など)に不満</p> <p>7. この地域になじみがないから</p> <p>8. 団地の管理状況が悪いから</p> <p>9. その他()</p>								
<p>4. 条件が整えばすぐにでも引っ越したい</p>										
<p>住み替えた住宅は？(1つに○) ↓</p>										
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>1. 一戸建て持家</td> <td>5. 民間賃貸アパート・マンション</td> </tr> <tr> <td>2. 分譲マンション</td> <td>6. 社宅・官舎・寮</td> </tr> <tr> <td>3. 他の市営住宅や県営住宅</td> <td>7. その他()</td> </tr> <tr> <td>4. 一戸建ての民間借家</td> <td></td> </tr> </table>			1. 一戸建て持家	5. 民間賃貸アパート・マンション	2. 分譲マンション	6. 社宅・官舎・寮	3. 他の市営住宅や県営住宅	7. その他()	4. 一戸建ての民間借家	
1. 一戸建て持家	5. 民間賃貸アパート・マンション									
2. 分譲マンション	6. 社宅・官舎・寮									
3. 他の市営住宅や県営住宅	7. その他()									
4. 一戸建ての民間借家										

3. 今後の団地づくりについて、あなたのお考えをお聞かせください。

問 15. 現在の住宅の建替や改修について、あなたはどのようにお考えですか。(1つに○)

<p>1. 早く建替えるべきだ</p> <p>2. 建替ではなく改修(リフォーム)すべきだ</p> <p>3. 今のままでよい</p> <p>4. その他()</p>
--

問 16. 建替や改修を実施する際に、あなたが最も重視する改善内容はどのようなことですか？

以下の項目の中から、**最も重視する番号一つに○**、**そのほかに重視する番号すべてに○**をつけてください。

<p>1. 住宅全体の広さを今より広くする</p> <p>2. 広さはそのまま、間取りを変更する</p> <p>3. 水回りの広さはそのまま、設備を新しくする</p> <p>4. 水回りを広くし、設備も新しくする</p> <p>5. 室内の段差を解消し、手すりをつける</p> <p>6. 浴室、便所、居室などの壁を塗り替える</p> <p>7. 建具などの丈夫なものへの取り替えや外壁の塗り替えをする</p> <p>8. その他(具体的に)</p>
--

問 17. 改修工事や建替工事を行うと、住宅が広くなったり、便所や浴室の設備水準が上がったりするため、家賃が上がります。その場合、あなたのお考えに最も近いものはどれですか。

(1つに○)

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">1. 多少の家賃上昇は、仕方ない2. 今以上の家賃は支払えないため、他の市営住宅へ引っ越したい3. 今以上の家賃は支払えないため、工事はしないで欲しい4. わからない |
|--|

問 18. 団地の建替・改修をはじめ、これからの団地づくりを考える時に重視することについて、**最も重視する順に第1位から3位までを選び、その番号をそれぞれの()に記入してください。**

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. 親族や近所づきあいが保たれること2. 高齢者や障害者にやさしい設計計画となっていること3. 緑や周辺の自然環境を考えた団地となっていること4. 子供から高齢者まで、いろんな年代の人が住めること5. 店舗や病院に近いなど、生活の利便性が高いこと6. 家賃負担が大きくなること7. 今住んでいる地区から移転しなくてよいこと8. その他 () |
|---|

}	第1位 ()
	第2位 ()
	第3位 ()

問 19. 最後に伊佐市の住宅政策やまちづくりなどについてご意見・ご要望などがありましたら、ご自由にお書きください。

質問は以上で終了です。

調査票は「収入申告書」と一緒に、9月11日(金)までに
「大口庁舎 市民課」または「菱刈庁舎 建設課」へご持参ください。
ご協力ありがとうございました。

(2) アンケート調査票（特公賃住宅・単独住宅入居者用）

伊佐市営住宅入居者アンケート

◆アンケート調査へのご協力をお願い◆

平素より、本市の住宅行政にご協力いただきありがとうございます。

本市では、これまで平成 22 年度に策定した「伊佐市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、市営住宅の計画的かつ効率的・効果的な活用や整備に努めて参りましたが、計画策定後、一定期間が経過したことから、この度、より本市の実情に応じた市営住宅の活用や整備を推進していくため、この計画の見直しを行うことになりました。

つきましては、市営住宅にお住まいの方々に現在の住まいに対する評価や将来の住まいに対する要望などをお聞きし、計画見直しの参考にさせていただくためのアンケート調査を行います。

調査結果はすべて統計数字として扱い、お答えいただいた内容の取扱いには十分な注意を払い、皆様にご迷惑をかけることはありません。

ご多忙のところ大変恐縮ですが、調査にご協力下さいますようお願いいたします。

平成 27 年 9 月
伊佐市

記入上の注意

- ・ 記入にあたりましては、氏名・地番を書く必要はありません。
- ・ ご家族の皆様で相談していただくことはかまいませんが、**記入にあたっては世帯主の立場でご記入ください。**
- ・ 回答は、設問の指示にしたがって、該当する番号を○印で囲んで下さい。また、個別に記入が必要なところは、出来るだけ具体的にお書き下さい。
- ・ 「その他」に○をつけた方は、() 内に具体的な内容を記入してください。

■ 調査票の回収について

- ・ ご記入いただいた調査票は、**9月18日(金)までに、同封の返信用封筒に入れ、ポストに投函してください。**

■ 問い合わせ先

- ・ このアンケート調査について不明な点など有りましたら、下記までお問い合わせ下さい。

伊佐市 建設課 住宅・下水道係
TEL : 0995-26-1376

お住まいの団地名をご記入ください。

() 団地

1. あなた（世帯主）とご家族についてお聞きします。

問1. あなた(世帯主)の年齢・性別は次のどれにあてはまりますか。(それぞれ1つに○)

- 年齢→
- | | | |
|----------|---------|----------|
| 1. 19歳以下 | 2. 20歳代 | 3. 30歳代 |
| 4. 40歳代 | 5. 50歳代 | 6. 60歳代 |
| | | 7. 70歳以上 |

- 性別→
- | | |
|------|------|
| 1. 男 | 2. 女 |
|------|------|

問2. あなたの職業・勤務先の所在地はどれにあたりますか。(それぞれ1つに○)

【職業】

【勤務先の所在地】

- | | |
|---|---|
| 1. 農林漁業
2. 自営業・自由業
3. 製造業
4. 公務員・会社員
5. 無職・年金受給
6. その他 () | 1. 伊佐市内 (旧大口市) 7. 県外 (熊本県)
2. 伊佐市内 (旧菱刈町) 8. 県外 (宮崎県)
3. 湧水町 9. 通勤先なし
4. 霧島市
5. 鹿児島市
6. 1～5以外の県内 (_____ 市・町) |
|---|---|

問3. 同居している家族はあなたを含め何人ですか。(1つに○)

- | | | |
|-------|-------|---------|
| 1. 1人 | 2. 2人 | 3. 3人 |
| 4. 4人 | 5. 5人 | 6. 6人以上 |

問4. 家族の構成を次の中から選んでください。(1つに○)

(同居している方のみでお答えください。別居している方は除きます)

- | | | |
|----------|-------------------|------------|
| 1. 一人暮らし | 4. あなたと子供 | 7. その他 () |
| 2. 夫婦のみ | 5. 夫婦と親 | |
| 3. 夫婦と子供 | 6. 夫婦と子供と親 (三世同居) | |

問5. あなた及び同居している家族全員の年収(総収入:税込)は、あわせていくらですか。

(1つに○)

- | | | |
|----------------|----------------|------------------|
| 1. 100万円未満 | 4. 300～400万円未満 | 7. 700～1,000万円未満 |
| 2. 100～200万円未満 | 5. 400～500万円未満 | 8. 1,000万円以上 |
| 3. 200～300万円未満 | 6. 500～700万円未満 | |

問6. 現在の家賃について、あなたはどのように感じていますか。(1つに○)

- | |
|----------------------------|
| 1. 生活必需品をきりつめるほど苦しい |
| 2. ぜいたくはできないが、なんとかやっつけていける |
| 3. 生活にやや余裕があり、家賃は家計に影響がない |
| 4. その他 () |

2. 今の市営住宅でお感じになっていることや、今後の住まい方についてお聞きします。

問7. あなたは、現在の市営住宅に何年住んでいますか。(1つに○)

- | | |
|------------|-------------|
| 1. 5年未満 | 3. 10～20年未満 |
| 2. 5～10年未満 | 4. 20年以上 |

問8. あなたは、何階にお住まいですか。(1つに○)

- | | | |
|-------|-------|-------|
| 1. 1階 | 3. 3階 | 5. 5階 |
| 2. 2階 | 4. 4階 | |

問9. 今の市営住宅に入居する前のことについてお聞きします。

問9-1. あなたが市営住宅に入居される直前の住所は、どこでしたか。(1つに○)

- | | |
|----------------|---------------------------|
| 1. 伊佐市内 (旧大口市) | 6. 1～5以外の県内 (_____ 市・町) |
| 2. 伊佐市内 (旧菱刈町) | 7. 県外 (熊本県) |
| 3. 湧水町 | 8. 県外 (宮崎県) |
| 4. 霧島市 | 9. 7・8以外の県外 (_____ 都道府県) |
| 5. 鹿児島市 | |

問9-2. あなたが市営住宅に入居される直前のお住まいは、次のうちどれでしたか。

(1つに○)

- | | |
|--------------|--------------------|
| 1. 親族の家 | 5. 一戸建ての民間借家 |
| 2. 一戸建て持家 | 6. 民間の賃貸アパート・マンション |
| 3. 分譲マンション | 7. 社宅・官舎・寮 |
| 4. 市営住宅・県営住宅 | 8. その他 (_____) |

問10. あなたが、今の市営住宅に住まれた理由やきっかけは何ですか。

(あてはまるものすべてに○印)

- | | |
|---------------|---------------------|
| 1. 結婚・独立 | 6. 就職 |
| 2. 転勤・転職 | 7. U J I ターン |
| 3. 前の住宅の広さに不満 | 8. 前の住宅の利便性や周辺環境に不満 |
| 4. 前の住宅の家賃に不満 | 9. 前の住宅には駐車場が無かった |
| 5. 実家に行くのに便利 | 10. その他 (_____) |

問11. 市営住宅を探すとき、家賃以外に何を重視しましたか。(1つに○)

- | | |
|-------------------------------|-------------------------------|
| 1. 間取り | 6. 幼稚園・小中学校への通学距離 |
| 2. 築年数 | 7. J R ・バスの利便性 (最寄りの駅までの距離など) |
| 3. 構造 | 8. 親・親戚の家までの距離 |
| 4. 通勤距離 | 9. その他 (_____) |
| 5. 商業施設の利便性 (最寄りの商業施設までの距離など) | |

問 12. 今の市営住宅のそれぞれの項目についてどう思われますか。例にならって記入してください。また、ご不満の内容、意見などがありましたら、表中の右欄の中にお書きください。

項目	非常に満足	やや満足	どちらでもない	やや不満	非常に不満	ご不満な内容 ご意見など
(記入例)	1	2	3	④	5	玄関に手すりがあるとよい
①広さ・間取り・部屋数	1	2	3	4	5	
②押入や家具置場の数・広さ	1	2	3	4	5	
③住宅内部のいたみぐあい	1	2	3	4	5	
④台所の広さ・キッチン	1	2	3	4	5	
⑤便所	1	2	3	4	5	
⑥浴室	1	2	3	4	5	
⑦室内の段差	1	2	3	4	5	
⑧電灯などのスイッチ	1	2	3	4	5	
⑨玄関ドア等の防犯性	1	2	3	4	5	
⑩日当たり、風通し	1	2	3	4	5	
⑪虫害（シロアリ等）	1	2	3	4	5	
⑫湿気のこもり・カビ、換気	1	2	3	4	5	
⑬隣戸や上下階の音漏れ	1	2	3	4	5	
⑭建具のたてつけ	1	2	3	4	5	
⑮住宅の外観（汚れなど）	1	2	3	4	5	
⑯屋外の段差や歩行の安全性	1	2	3	4	5	
⑰駐車場台数	1	2	3	4	5	
⑱子供の遊び場や公園の広さ	1	2	3	4	5	
⑲自転車置場の数・位置	1	2	3	4	5	
⑳近所つきあいの良さ	1	2	3	4	5	
㉑団地の維持管理の状況	1	2	3	4	5	
㉒家賃の満足度	1	2	3	4	5	
㉓火災に対する安全性	1	2	3	4	5	
㉔テレビ視聴設備	1	2	3	4	5	

問 13. 問 12 の各項目の中で特に改善して欲しい項目は何ですか。

(一番重視する項目番号と、その他あてはまる項目番号を3つまで選び下欄に記入してください)

	一番重視するもの	その他	その他	その他
(例)	①	②	④	⑤
記入欄→				

問 14. あなたは今後の住宅について、どのようにお考えですか。(1つに○)

<p>1. ずっと住み続けたい</p> <p>2. できるだけ住み続けたい</p>	→	<p>住み続けたい理由は？(あてはまるもの全てに○印)</p> <p>1. 仕事の都合(通勤に便利など)</p> <p>2. 買物や医療施設などの施設利用が便利</p> <p>3. 家賃が安い</p> <p>4. 環境がよい</p> <p>5. この地域に住み慣れている</p> <p>6. その他()</p>								
<p>3. いずれ引っ越したい</p> <p>4. 条件が整えばすぐにでも引っ越したい</p>	→	<p>住み替えたい理由は？(あてはまるもの全てに○印)</p> <p>1. 家の広さ・間取りなどに不満</p> <p>2. 家の老朽化やいたみが激しい</p> <p>3. 災害や緊急時の不安(台風、崖崩れ等)</p> <p>4. 通勤等、仕事の都合で</p> <p>5. 実家に近いところに住みたいから</p> <p>6. まわりの環境(利便性など)に不満</p> <p>7. この地域になじみがないから</p> <p>8. 団地の管理状況が悪いから</p> <p>9. その他()</p>								
		<p>住み替えたい住宅は？(1つに○) ↓</p>								
		<table border="1"> <tr> <td>1. 一戸建て持家</td> <td>5. 民間賃貸アパート・マンション</td> </tr> <tr> <td>2. 分譲マンション</td> <td>6. 社宅・官舎・寮</td> </tr> <tr> <td>3. 他の市営住宅や県営住宅</td> <td>7. その他()</td> </tr> <tr> <td>4. 一戸建ての民間借家</td> <td></td> </tr> </table>	1. 一戸建て持家	5. 民間賃貸アパート・マンション	2. 分譲マンション	6. 社宅・官舎・寮	3. 他の市営住宅や県営住宅	7. その他()	4. 一戸建ての民間借家	
1. 一戸建て持家	5. 民間賃貸アパート・マンション									
2. 分譲マンション	6. 社宅・官舎・寮									
3. 他の市営住宅や県営住宅	7. その他()									
4. 一戸建ての民間借家										

3. 今後の団地づくりについて、あなたのお考えをお聞かせください。

問 15. 現在の住宅の建替や改修について、あなたはどのようにお考えですか。(1つに○)

<p>1. 早く建替えるべきだ</p> <p>2. 建替ではなく改修(リフォーム)すべきだ</p> <p>3. 今のままでよい</p> <p>4. その他()</p>
--

問 16. 建替や改修を実施する際に、あなたが最も重視する改善内容はどのようなことですか？

以下の項目の中から、**最も重視する番号一つに◎**、**そのほかに重視する番号すべてに○**をつけてください。

<p>1. 住宅全体の広さを今より広くする</p> <p>2. 広さはそのまま、間取りを変更する</p> <p>3. 水回りの広さはそのまま、設備を新しくする</p> <p>4. 水回りを広くし、設備も新しくする</p> <p>5. 室内の段差を解消し、手すりをつける</p> <p>6. 浴室、便所、居室などの壁を塗り替える</p> <p>7. 建具などの丈夫なものへの取り替えや外壁の塗り替えをする</p> <p>8. その他(具体的に)</p>
--

問 17. 改修工事や建替工事を行うと、住宅が広くなったり、便所や浴室の設備水準が上がったりするため、家賃が上がります。その場合、あなたのお考えに最も近いものはどれですか。

(1つに○)

- | |
|---------------------------------|
| 1. 多少の家賃上昇は、仕方ない |
| 2. 今以上の家賃は支払えないため、他の市営住宅へ引っ越したい |
| 3. 今以上の家賃は支払えないため、工事はしないで欲しい |
| 4. わからない |

問 18. 団地の建替・改修をはじめ、これからの団地づくりを考える時に重視することについて、**最も重視する順に第1位から3位までを選び、その番号をそれぞれの()に記入**してください。

- | |
|-----------------------------|
| 1. 親族や近所づきあいが保たれること |
| 2. 高齢者や障害者にやさしい設計計画となっていること |
| 3. 緑や周辺の自然環境を考えた団地となっていること |
| 4. 子供から高齢者まで、いろんな年代の人が住めること |
| 5. 店舗や病院に近いなど、生活の利便性が高いこと |
| 6. 家賃負担が大きくなること |
| 7. 今住んでいる地区から移転なくてよいこと |
| 8. その他 () |

第1位 ()

第2位 ()

第3位 ()

問 19. 最後に伊佐市の住宅政策やまちづくりなどについてご意見・ご要望などがありましたら、ご自由にお書きください。

質問は以上で終了です。

調査票は、9月18日(金)までに
同封の返信用封筒に入れ、ポストに投函してください。
ご協力ありがとうございました。

伊佐市公営住宅等長寿命化計画

No	団地コード	種類	団地名	基本情報							1次判定											1次判定結果	
				棟番号	棟数	戸数	階数	建設年度	経過年数	構造	需要	効率性	立地	躯体の安全性	避難の安全性	居住性							
																〇:目標管理期間未超過 ×:目標管理期間超過	〇:0.1ha以上 ×:0.1ha未満	〇:災害危険区域外 ×:災害危険区域内	〇:S56(新耐震)以降 ×:S55以前 □:耐震性有	〇:安全性有 ×:安全性無	〇:40㎡以上 ×:40㎡未満		〇:浴槽有 △:浴槽無 ×:浴室無
20	30	公営	郡山団地	3,6,8	3	12	2	S51	40	簡2	〇	〇	〇	×	〇	〇	△	×	×	×	◆	◆	優先的な改善、又は優先的な建替
				4,10,12~15	6	19	2	S52	39	簡2	〇	〇	〇	×	〇	〇	△	×	×	×	◆	◆	優先的な改善、又は優先的な建替
				1,2,5,7,9,11	6	19	2	S53	38	簡2	〇	〇	〇	×	〇	〇	△	×	×	×	◆	◆	優先的な改善、又は優先的な建替
				16~19,24	5	19	2	S55	36	簡2	〇	〇	〇	×	〇	〇	△	×	×	×	◆	◆	優先的な改善、又は優先的な建替
				22,23,27	3	11	2	S56	35	簡2	〇	〇	〇	〇	〇	〇	△	×	×	×	◆	◆	改善、又は建替
				20,21,25,26	4	18	2	S57	34	簡2	〇	〇	〇	〇	〇	△	×	×	×	◆	◆	改善、又は建替	
21	22	公営	上之馬場団地	1~5	5	5	1	S33	58	木平	×	×	〇	×	〇	×	△	×	×	×	◆	◆	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止
22	23	公営	下之馬場団地	1,2	2	11	2	S56	35	簡2	〇	〇	〇	〇	〇	△	×	×	×	◆	◆	改善、又は建替	
				3~6	4	16	2	S57	34	簡2	〇	〇	〇	〇	〇	△	×	×	×	◆	◆	改善、又は建替	
23	31	公営	平出水団地	1,3	2	4	1	H4	24	木平	〇	〇	〇	〇	〇	〇	◇	〇	〇	◆	OH13	改善、又は建替	
				2	1	2	1	H4	24	木平	〇	〇	〇	〇	〇	〇	◇	〇	〇	◆	OH13	改善、又は建替	
				4,5	2	4	1	H12	16	木平	〇	〇	〇	〇	〇	〇	◇	〇	〇	-	-	改善、又は建替	
24	36	公営	前目第1団地	1,2	2	10	2	S52	39	簡2	〇	〇	〇	×	〇	〇	△	×	×	×	◆	◆	優先的な改善、又は優先的な建替
25	25	公営	池田団地	1~3	3	10	2	S53	38	簡2	〇	〇	〇	×	〇	〇	△	×	OH24	〇	◆	◆	優先的な改善、又は優先的な建替
26	10	公営	瓜ノ峰第1団地	1,2	2	10	2	S54	37	簡2	〇	〇	〇	×	〇	〇	△	×	×	×	◆	◆	優先的な改善、又は優先的な建替
27	19	公営	湯之尾団地	1	1	12	3	S55	36	中耐	〇	〇	〇	□	〇	〇	△	×	〇	△	OH25	OH25	改善、又は建替
28	4	公営	重留西第1団地	1	1	16	4	S60	31	中耐	〇	〇	〇	〇	〇	△	×	〇	△	OH26	OH26	改善、又は建替	
29	21	公営	湯之尾新町団地	1~5	5	10	1	S61	30	木平	〇	〇	〇	〇	〇	△	〇	〇	△	◆	◆	改善、又は建替	
30	34	公営	中央団地	1	1	12	3	H2	26	中耐	〇	〇	〇	〇	〇	△	×	〇	〇	OH26	OH26	改善、又は建替	
31	8	公営	重留西第2団地	1	1	16	4	H3	25	中耐	〇	〇	〇	〇	〇	△	〇	〇	△	◆	◆	改善、又は建替	
32	37	公営	前目第2団地	1	1	2	1	H4	24	木平	〇	〇	〇	〇	〇	△	〇	〇	△	◆	◆	改善、又は建替	
				2~4	3	6	1	H12	16	木平	〇	〇	〇	〇	〇	△	〇	〇	△	◆	◆	改善、又は建替	
33	38	公営	前目麓団地	1	1	16	4	H5	23	中耐	〇	〇	〇	〇	〇	△	△	〇	△	◆	◆	改善、又は建替	
34	15	公営	瓜ノ峰第2団地	1	1	12	2	H6	20	低耐	〇	〇	〇	〇	〇	〇	△	〇	△	◆	◆	改善、又は建替	
35	33	公営	北俣団地	1	1	12	2	H9	19	低耐	〇	〇	〇	〇	〇	〇	△	〇	△	◆	◆	改善、又は建替	
36	35	改良	山田改良住宅	1~10	10	20	1	H15	13	木平	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	△	-	-	維持管理	
38	81	単独	中水流住宅	1	1	2	1	S47	44	木平	×	×	〇	×	〇	〇	×	×	×	×	◆	◆	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止
39	82	単独	大口里住宅	1	1	2	2	S53	38	木2	×	×	〇	×	〇	〇	×	〇	△	◆	◆	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
40	83	単独	平出水中央住宅	1	1	1	1	S47	44	木平	×	×	〇	×	〇	〇	×	×	〇	〇	◆	◆	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止
41	84	単独	山野本町住宅	1	1	1	1	S46	45	木平	×	×	〇	×	〇	〇	×	×	×	◆	◆	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
42	85	単独	針持笠松住宅	1	1	1	1	S49	42	木平	×	×	〇	×	〇	〇	×	×	×	◆	◆	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
43	86	単独	羽月西住宅	1	1	1	1	S53	38	木平	×	×	〇	×	〇	〇	×	×	×	◆	◆	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
45	71	単独	堂山住宅	1~7	7	7	1	S45	46	木平	×	〇	〇	×	〇	〇	×	×	〇	〇	◆	◆	優先的な改善、又は優先的な建替
				8~10	3	3	1	S47	44	木平	×	〇	〇	×	〇	〇	×	×	〇	〇	◆	◆	優先的な改善、又は優先的な建替
46	72	単独	瓜ノ峰住宅	1,2	2	2	1	S48	43	木平	×	〇	〇	×	〇	〇	×	×	〇	△	◆	◆	優先的な改善、又は優先的な建替
47	73	単独	鶴泊住宅	1,2	2	2	1	H1	27	木平	〇	〇	〇	〇	〇	〇	×	〇	△	◆	◆	改善、又は建替	

No	団地コード	種類	団地名	基本情報							1次判定											1次判定結果		
				棟番号	棟数	戸数	階数	建設年度	経過年数	構造	需要	効率性	立地	躯体の安全性	避難の安全性	居住性								
																居住水準	浴室	給湯	トイレ	下水	外壁		屋上	
48	74	単独	池之原住宅	1,2	2	2	1	H3	25	木平	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	△	◆	◆	改善、又は建替
				3,4	2	2	1	H7	21	木平	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	△	◆	◆	改善、又は建替
49	75	単独	徳辺住宅	1~3	3	3	1	H8	20	木平	○	○	○	○	○	○	○	×	○	△	-	-	改善、又は建替	
50	76	単独	永池住宅	1	1	1	1	H8	20	木平	○	×	○	○	○	○	○	○	×	○	△	-	-	改善、建替、又は用途廃止
				2	1	1	1	H9	19	木平	○	×	○	○	○	○	○	○	×	○	△	-	-	改善、建替、又は用途廃止
				3	1	1	1	S55	36	木平	×	×	○	×	○	○	○	×	×	×	◆	◆	優先的な改善、又は優先的な用途廃止	
				4	1	1	1	S54	37	木平	×	×	○	×	○	○	○	×	×	×	◆	◆	優先的な改善、又は優先的な用途廃止	
51	77	単独	菱刈麓住宅	1	1	1	1	S47	44	木平	×	×	○	×	○	○	○	×	○	○	◆	◆	優先的な改善、又は優先的な用途廃止	
				2	1	1	1	S59	32	木平	○	×	○	○	○	○	×	×	○	○	◆	◆	改善、建替、又は用途廃止	
52	91	特公賃	こっがら団地	A~E	5	20	2	H10	18	木2	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	-	-	維持管理	
				F,G	2	12	2	H10	18	木2	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	-	-	維持管理	
53	92	特公賃	麓後団地	1~8	8	8	2	H9	19	木2	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	-	-	維持管理	
54	93	特公賃	南永団地	1,2	2	2	2	H9	19	木2	○	×	○	○	○	○	○	○	○	△	-	-	維持管理、又は用途廃止	
55	94	特公賃	ウッドタウン菱刈	2,4,9	3	6	2	H11	17	木2	○	○	○	○	○	○	○	◇	○	○	◆	◆	改善、又は建替	
				6,7	2	2	2	H11	17	木2	○	○	○	○	○	○	○	◇	○	○	◆	◆	改善、又は建替	
				1	1	2	2	H11	17	木2	○	○	○	○	○	○	○	◇	○	○	◆	◆	改善、又は建替	

伊佐市公営住宅等長寿命化計画

平成 29 年 2 月

編集・発行

伊佐市 建設課

〒895-2701 伊佐市菱刈前目 2106 番地

TEL 0995-23-1311 FAX 0995-26-1202

URL <http://www.city.isa.kagoshima.jp/>

(作業協力)

公益財団法人鹿児島県住宅・建築総合センター