

伊佐市公営住宅等長寿命化計画



令和7年3月
鹿児島県 伊佐市

目 次

序章 公営住宅等長寿命化計画の概要.....	1
(1) 背景	1
(2) 計画の目的と概要	1
(3) 計画の位置づけ	1
(4) 計画期間	2
(5) 計画の対象となる住宅	2
第1章 伊佐市の概況	3
1-1. 伊佐市の概要	3
(1) 位置・地勢・産業等	3
(2) 沿革	3
1-2. 人口・世帯・高齢化等の状況	4
(1) 人口・世帯・高齢化等の状況	4
(2) 地域別の人口・世帯・高齢化等の状況	6
(3) 児童数・生徒数の推移	7
(4) 従業・通学の動向	8
1-3. 伊佐市の住宅事情	9
(1) 住宅ストックの概況	9
(2) 住宅着工の状況	12
(3) 民間賃貸住宅の状況	13
第2章 市営住宅等の状況	16
2-1. 市営住宅の概要	16
(1) 市営住宅の管理状況	16
(2) 市営住宅の入居者の状況	26
(3) 市営住宅の空き家の状況	31
第3章 市営住宅入居者の意向	32
3-1. 調査の概要	32
(1) 調査の目的	32
(2) 調査の概要	32
3-2. 集計結果	33
(1) 世帯の属性等	33
(2) 現在の住まいについて	35
(3) 今後の居住意向	41
(4) 住宅の建替・改修について	45
(5) 今後の団地づくりについて	47
(6) 自由意見・要望	48
第4章 市営住宅の長寿命化に関する基本方針	49
4-1. 上位計画・関連計画の概要	49
(1) 第2次伊佐市総合振興計画（令和5年度～令和14年度）	49
(2) 伊佐市公共施設等総合管理計画（平成29年度～令和38年度）	50

(3) 伊佐市第10次高齢者福祉計画・第9期介護保険事業計画.....	51
(4) 伊佐市過疎地域持続的発展計画（令和3年度～令和7年度）.....	51
4-2. 公営住宅を必要とする世帯数の推計	52
(1) 公営住宅の入居資格世帯数、要支援世帯数の推計手順	52
(2) 推計結果.....	53
(3) 市営住宅（公営）を必要とする世帯数の推計.....	54
4-3. 市営住宅の長寿命化に向けた課題.....	55
(1) 将来を見据えた市営住宅の量	56
(2) 市営住宅の質の向上.....	57
(3) 自然災害に対する安全性の確保.....	57
(4) 地域にある空き家の活用	57
(5) 地域特性や地域バランスに配慮した活用手法の選択.....	58
4-4. 長寿命化計画に関する基本方針.....	59
(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.....	59
(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	60
(3) 市営住宅の目標管理戸数	61
第5章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定.....	62
5-1. 公営住宅等長寿命化計画の対象.....	62
(1) 計画の対象	62
5-2. 団地別・住棟別の事業手法の選定.....	63
(1) 事業手法の選定フローと判定の考え方.....	63
(2) 1次判定	65
(3) 2次判定	70
(4) 3次判定	71
5-3. 事業計画.....	76
(1) 事業手法別戸数	76
(2) 事業プログラム	78
(3) 概算工事費	79
第6章 事業の実施方針.....	81
6-1. 点検の実施方針	81
(1) 法令に基づく保守点検	81
(2) 日常的な点検.....	82
6-2. 計画修繕の実施方針.....	85
(1) 計画修繕の内容	85
(2) 経常的な維持修繕等.....	87
(3) 計画修繕の実施住棟.....	87
6-3. 改善事業の実施方針.....	88
(1) 改善事業の実施方針.....	88
(2) 改善事業の実施住棟.....	89
6-4. 用途廃止の実施方針.....	90
(1) 用途廃止の実施方針.....	90

(2) 用途廃止の時期	90
(3) 用途廃止後の跡地活用	90
(4) 用途廃止の実施住宅	91
第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧	92
7-1. 計画修繕・改善事業の実施予定一覧	92
7-2. 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧	97
7-3. 共同施設に係る事業の実施予定一覧	97
第8章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	98
8-1. ライフサイクルコスト算出の考え方	98
8-2. 算出の方法	99
8-3. 算出結果	101
第9章 計画の推進に向けて	102
(1) 改善事業における入居者への配慮	102
(2) 一時的な市営住宅需要への対応	102
(3) 民間空き家の活用	102
資料編	103

序章 公営住宅等長寿命化計画の概要

(1) 背景

令和7年3月31日見込みの伊佐市（以下、本市という。）が管理する市営住宅は、公営住宅が554戸、準公営住宅が12戸、特定公共賃貸住宅（以下、「特公賃住宅」という。）が40戸、改良住宅が19戸、単独住宅が39戸、合計664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経過した住宅が270戸、法定耐用年限の2分の1を経過した住宅が536戸あり、全市営住宅の約80%が更新可能時期を迎えています。（P.25「耐用年限経過状況」参照）今後は長期的な視点に立った市営住宅の需要、財政事情を勘案し、さらには民間賃貸住宅の有効活用などを図りつつ、計画的な修繕・改善により長寿命化を図るもの、他団地との統合を含めて建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。

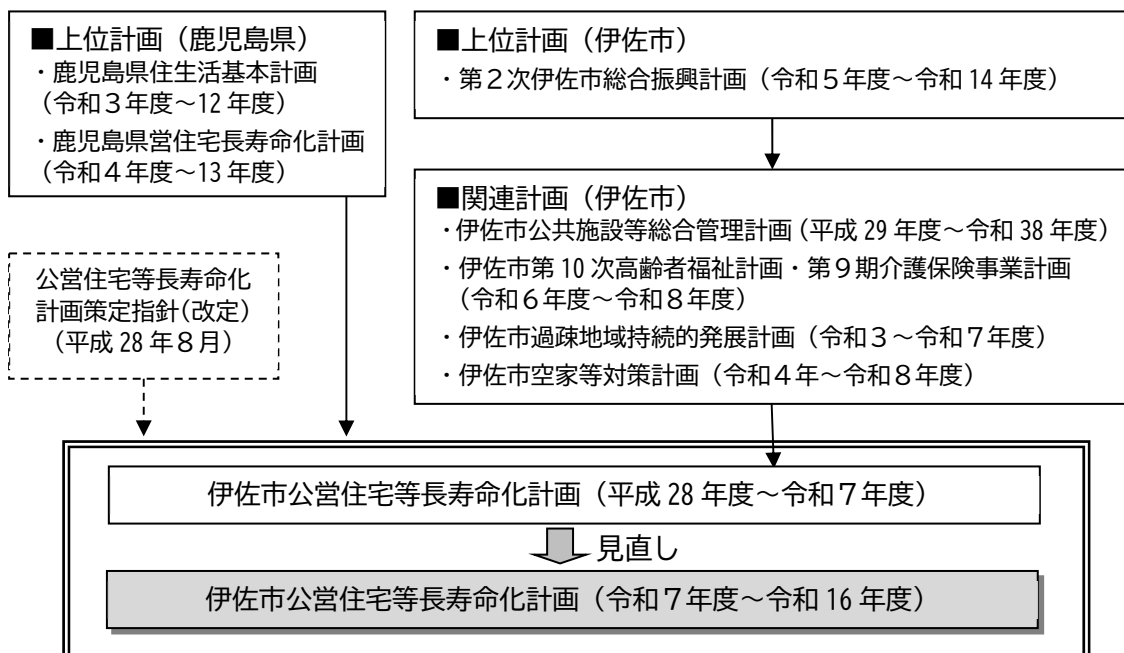
(2) 計画の目的と概要

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ているなか、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、「第2次伊佐市総合振興計画」、「鹿児島県住生活基本計画」などを上位計画とし、「伊佐市公共施設等総合管理計画」などの関連計画との整合を図りつつ、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）」に基づき、市営住宅全体の今後の活用の方向性を定めた「伊佐市公営住宅等長寿命化計画（平成28年度～令和7年度）」を見直すものです。



(4) 計画期間

平成 29 年 2 月に策定した計画の残り期間（令和 7 年度）を見直すとともに、新たに 9 年間を追加し、2025（令和 7）年度～2034（令和 16）年度の 10 年間の計画期間とします。

また、社会・経済状況を勘案し、必要に応じて 5 年後に見直すこととします。

計画期間：令和 7 年度～令和 16 年度

(5) 計画の対象となる住宅

本市が管理する住宅のうち、公営住宅、準公営住宅、特公賃住宅、改良住宅、単独住宅の 5 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及び準公営住宅、特公賃住宅について今後の活用の方向性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外ですが、市が管理するものであり、公営住宅同様、今後の維持管理などが課題となっていることから、同様に今後の活用の方向性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、準公営住宅、特公賃住宅、改良住宅、単独住宅）のほかに、県営住宅（公営住宅）があります。（以下の戸数は、令和 7 年 3 月末見込み）

市営住宅 (664 戸)	公営住宅※ ¹ (554 戸)
	準公営住宅※ ² (12 戸)
	特公賃住宅※ ³ (40 戸)
	改良住宅※ ⁴ (19 戸)
	単独住宅※ ⁵ (39 戸)

県営住宅 (176 戸)	公営住宅 (176 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。

※ 2 準公営住宅

用途変更をした特定公共賃貸住宅で、公営住宅と同じ世帯を対象に市が自ら管理するもの。

※ 3 特公賃住宅（特定公共賃貸住宅）

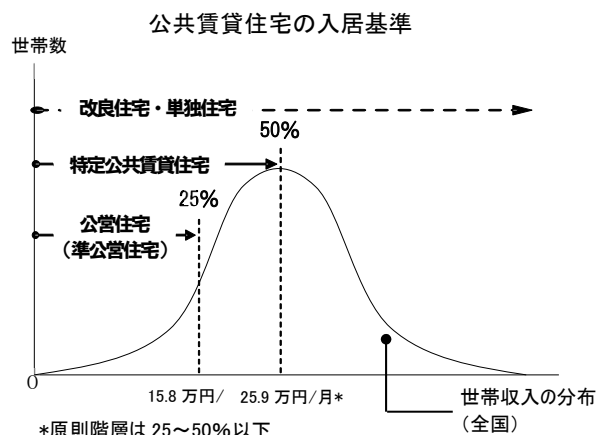
特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき整備し管理運営する中堅所得のファミリー世帯向けに供給している賃貸住宅。

※ 4 改良住宅

小規模住宅地区等改進黨業制度要綱に基づき整備し運営管理する住宅。

※ 5 単独住宅

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うけたもの。



第1章 伊佐市の概況

1-1. 伊佐市の概要

(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 75 km、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 392.36 km²（東西 23 km、南北 27 km）となっており、県内の市平均値の約 1.3 倍あります。

周辺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す。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す。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。

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。

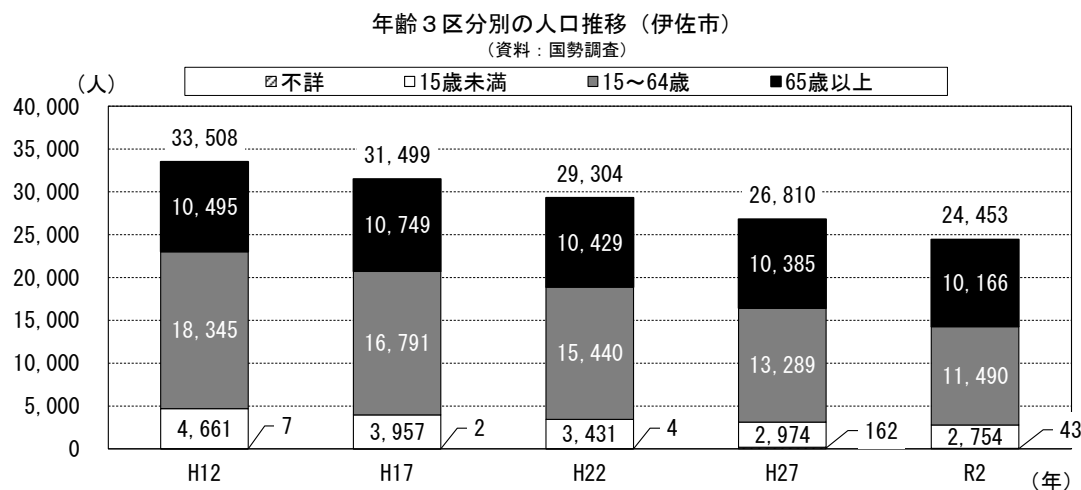
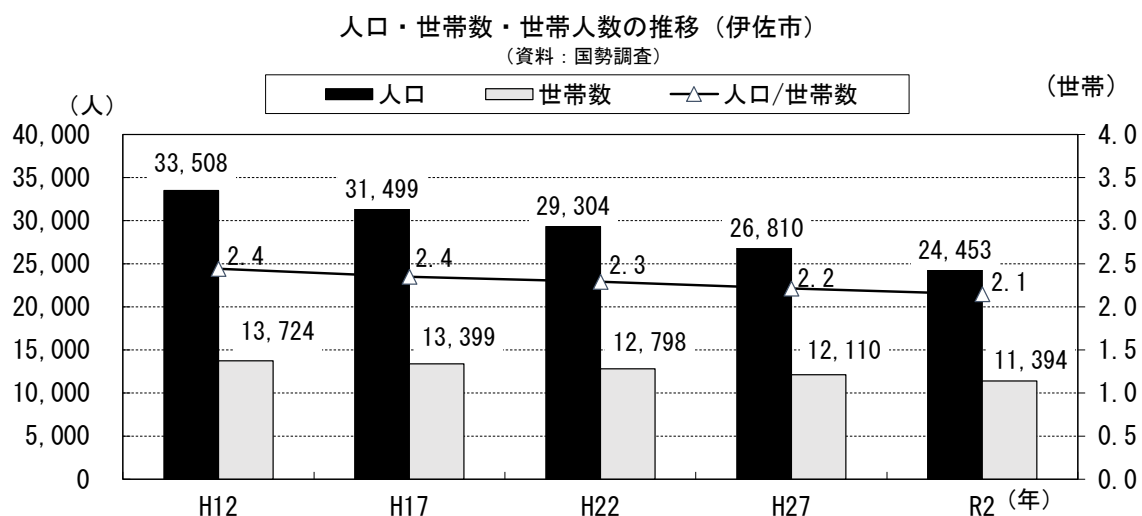
1-2. 人口・世帯・高齢化等の状況

(1) 人口・世帯・高齢化等の状況

①人口・世帯の状況

国勢調査によると、本市の人口は減少が続いており、令和2年で24,453人と、平成27から2,357人の減少となっています。世帯数についても減少が続いており、令和2年で11,394世帯となっています。

年齢別の人口をみると、65歳以上の人口は減少しているものの割合は年々高くなっており、平成12年の10,495人（31.3%）から令和2年の10,166人（41.6%）となっています。



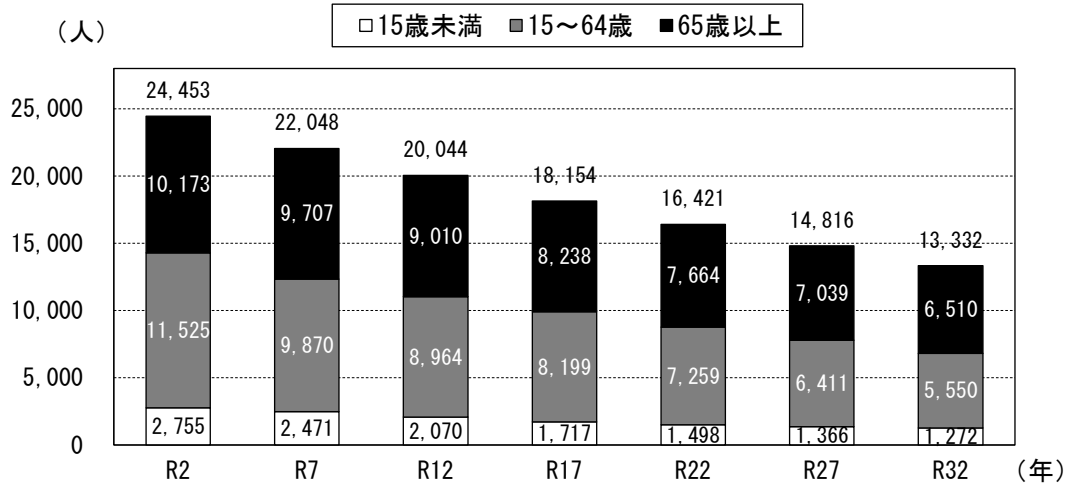
区分	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
総人口	33,508	31,499	29,304	26,810	24,453
65歳以上	10,495 (31.3)%	10,749 (34.1)%	10,429 (35.6)%	10,385 (38.7)%	10,166 (41.6)%
15～64歳	18,345 (54.7)%	16,791 (53.3)%	15,440 (52.7)%	13,289 (49.6)%	11,490 (47.0)%
15歳未満	4,661 (13.9)%	3,957 (12.6)%	3,431 (11.7)%	2,974 (11.1)%	2,754 (11.3)%
不詳	7 (0.2)%	2 (0)%	4 (0)%	162 (0.6)%	43 (0.2)%

②将来人口

令和2年の国勢調査結果に基づく国立社会保障・人口問題研究所の将来人口推計によると、今後も人口減少は続き、令和32年の人口は13,332人になると推計されています。

人口推計値（伊佐市）

（資料：国立社会保障・人口問題研究所 令和5年推計）



③高齢化の状況

令和2年の国勢調査によると、本市の高齢化率は41.6%で、鹿児島県と比べて8.8ポイント、全国と比べて12.9ポイント高くなっています。

また、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、今後も高齢化率は増加し、令和32年には48.8%になると予測されています。

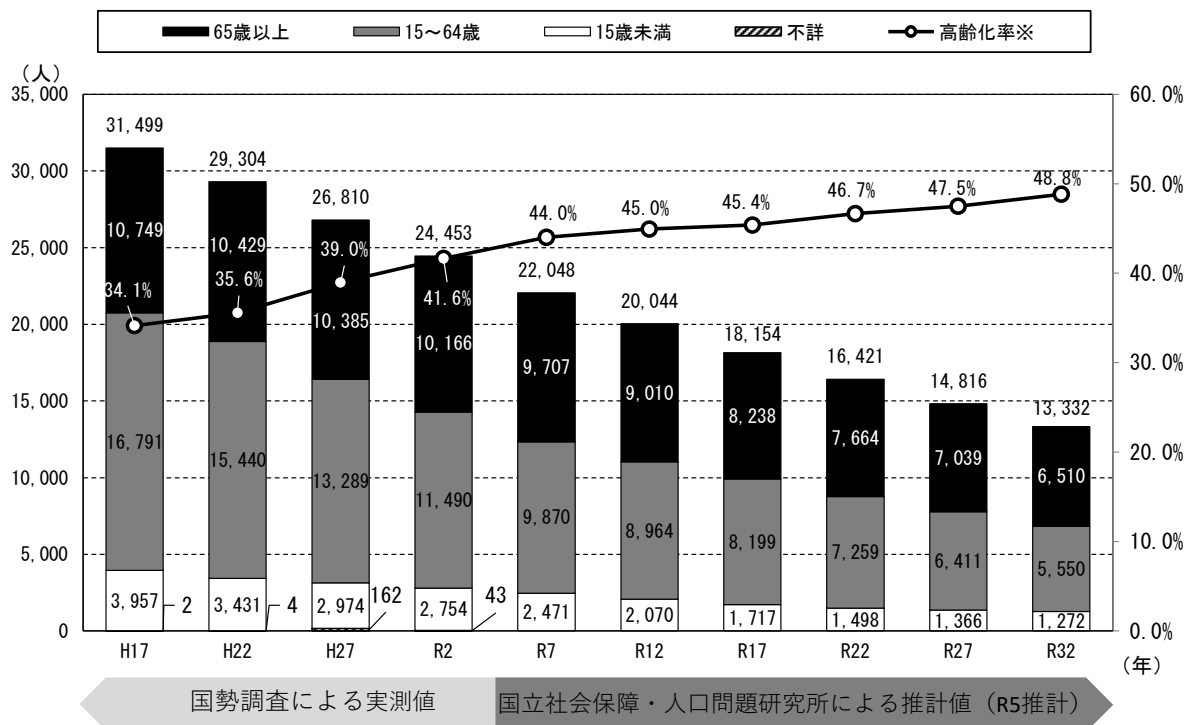
高齢化率（総人口に対する65歳以上の割合）の推移

	H17	H22	H27	R2
伊佐市	34.1%	35.6%	39.0%	41.6%
鹿児島県	24.8%	26.5%	29.4%	32.8%
全国	20.2%	23.0%	26.6%	28.7%

（資料：国勢調査）

人口・高齢者率の推移

（資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所 令和5年推計）



※高齢化率は「不詳」を除いて算出しています。

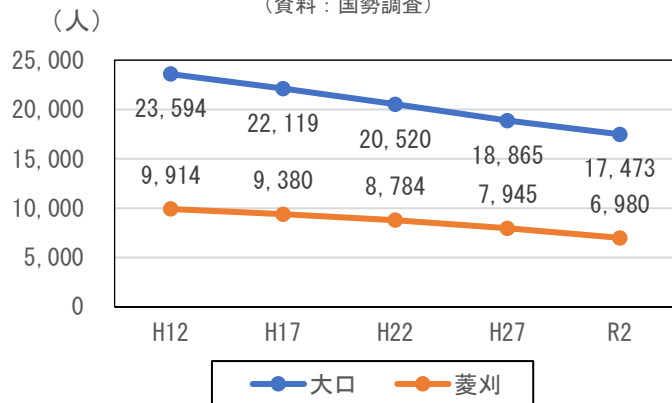
(2) 地域別の人口・世帯・高齢化等の状況

①地域別の人口・世帯の状況

国勢調査によると、本市の地域別の人口及び世帯数の比率は、大口地域が約7割、菱刈地域が約3割となっており、いずれの地域も人口、世帯数ともに減少しています。

地域別の人口の推移

(資料：国勢調査)

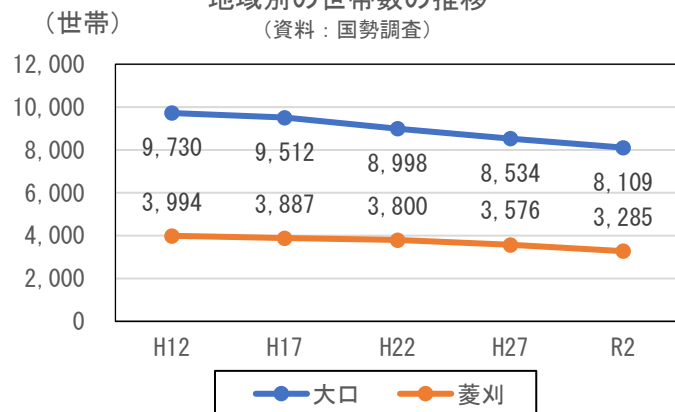


地域別の人口の推移

	H12	H17	H22	H27	R2
大口	23,594 (70.4%)	22,119 (70.2%)	20,520 (70.0%)	18,865 (70.4%)	17,473 (71.5%)
菱刈	9,914 (29.6%)	9,380 (29.8%)	8,784 (30.0%)	7,945 (29.6%)	6,980 (28.5%)
合計	33,508 (100.0%)	31,499 (100.0%)	29,304 (100.0%)	26,810 (100.0%)	24,453 (100.0%)

地域別の世帯数の推移

(資料：国勢調査)



地域別の世帯数の推移

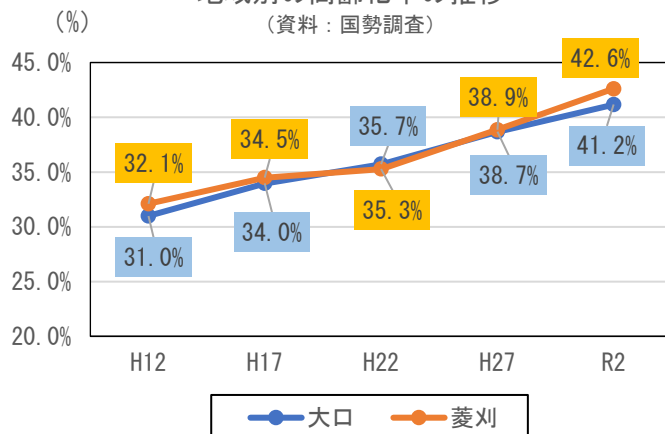
	H12	H17	H22	H27	R2
大口	9,730 (70.9%)	9,512 (71.0%)	8,998 (70.3%)	8,534 (70.5%)	8,109 (71.2%)
菱刈	3,994 (29.1%)	3,887 (29.0%)	3,800 (29.7%)	3,576 (29.5%)	3,285 (28.8%)
合計	13,724 (100.0%)	13,399 (100.0%)	12,798 (100.0%)	12,110 (100.0%)	11,394 (100.0%)

②地域別の高齢化率

国勢調査によると、地域別の高齢化率は、大口地域、菱刈地域とも増加しており、いずれの地域も4割以上となっています。

地域別の高齢化率の推移

(資料：国勢調査)

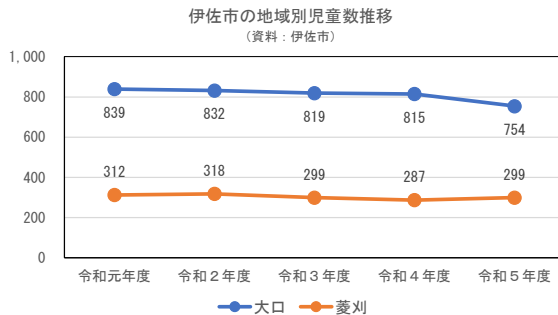


(3) 児童数・生徒数の推移

本市には、小学校が14校、中学校が3校あります。

全体の児童数は、令和元年の1,151人から令和5年は1,053人(8.5%減)と市全体では減少していますが、大口東小学校と平出水小学校、菱刈小学校は増加しています。

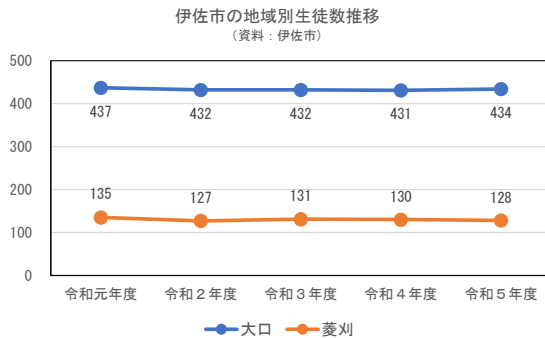
生徒数も同様に、全体では減少(-1.7%減)していますが、大口中央中学校は増加しています。



児童数の推移

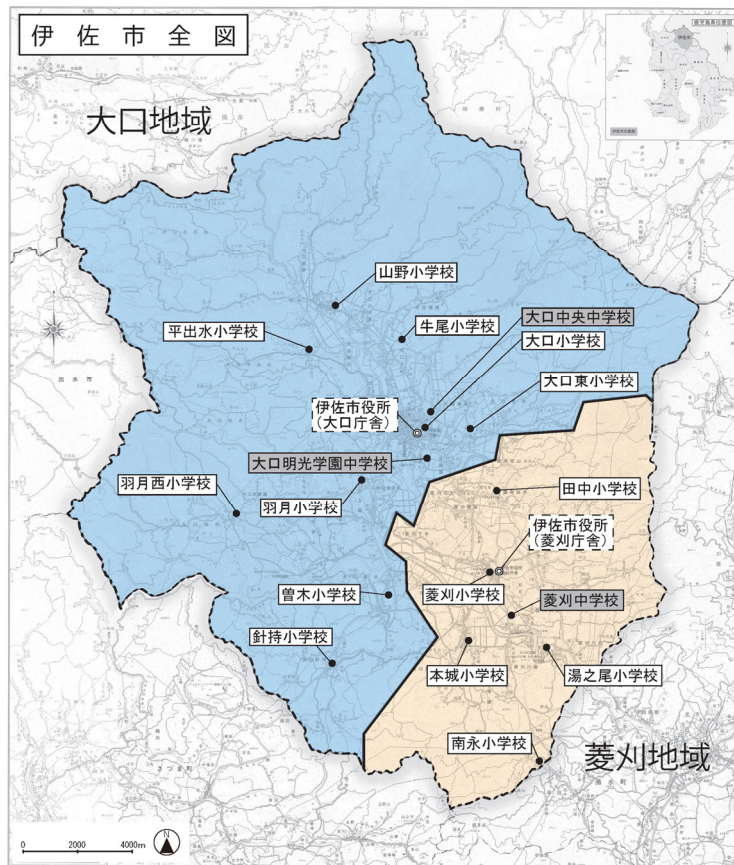
地域	学校名	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	増減率※
大口	大口小学校	451	441	445	449	400	-11.3%
	大口東小学校	67	73	73	70	73	9.0%
	牛尾小学校	39	35	32	26	26	-33.3%
	山野小学校	49	42	43	42	36	-26.5%
	平出水小学校	13	22	19	21	24	84.6%
	羽月小学校	142	148	140	141	132	-7.0%
	羽月西小学校	17	19	17	16	13	-23.5%
	曾木小学校	35	30	27	31	32	-8.6%
	針持小学校	26	22	23	19	18	-30.8%
	合計	839	832	819	815	754	-10.1%
菱刈	湯之尾小学校	56	56	57	55	53	-5.4%
	南永小学校	9	10	7	8	8	-11.1%
	本城小学校	75	76	66	65	61	-18.7%
	菱刈小学校	79	80	80	81	89	12.7%
	田中小学校	93	96	89	78	88	-5.4%
	合計	312	318	299	287	299	-4.2%
総計		1,151	1,150	1,118	1,102	1,053	-8.5%

※増減率は、令和元年度の児童数に対する令和5年度の児童数より算出しています。



生徒数の推移

地域	学校名	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	増減率※
大口	大口中央中学校	376	369	383	387	389	3.5%
	大口明光学園中学校	61	63	49	44	45	-26.2%
	合計	437	432	432	431	434	-0.7%
菱刈	菱刈中学校	135	127	131	130	128	-5.2%
	合計	135	127	131	130	128	-5.2%
総計		572	559	563	561	562	-1.7%



(4) 従業・通学の動向

従業・通学の状況をみると、本市に居住し、他市町村で従業・通学する割合は13.1%となっています。

流出及び流入ともに、湧水町が2割以上と最も高くなっています。

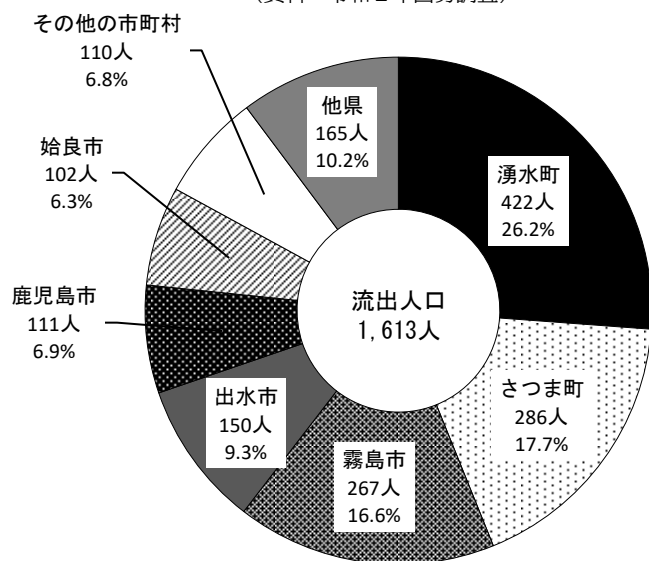
常住地による15歳以上の就業者、通学者の状況

	令和2年（伊佐市）		
	総数	15歳以上 就業者	15歳以上 通学者
当地に常住する就業者・通学者	12,297	11,657	640
自市町村で従業・通学	10,636 (86.5%)	10,191 (87.4%)	445 (69.5%)
他市区町村で従業・通学	1,613 (13.1%)	1,421 (12.2%)	192 (30.0%)
不詳	48 (0.4%)	45 (0.4%)	3 (0.5%)

（資料：令和2年国勢調査）

流出者*1の従業・通学地

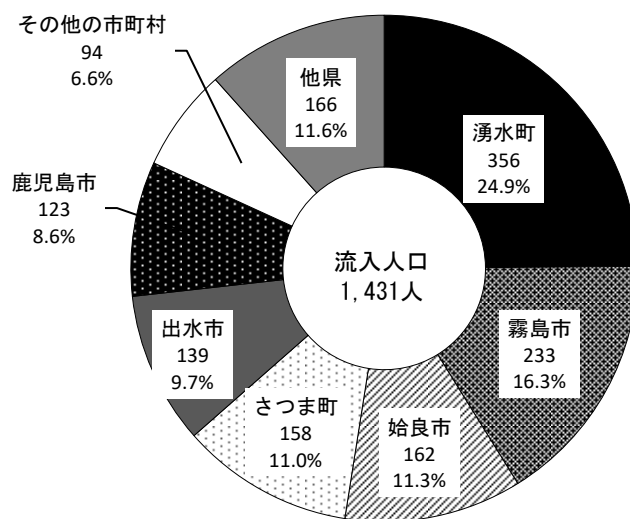
（資料：令和2年国勢調査）



※1 伊佐市に常駐し他市町村で従業・通学

流入者*2の常住地

（資料：令和2年国勢調査）



※2 他市町村に常駐し伊佐市で従業・通学

1-3. 伊佐市の住宅事情

(1) 住宅ストックの概況

①住宅数と空き家

令和5年住宅・土地統計調査によると、本市の総住宅数は15,450戸で、総世帯数(10,470世帯)を上回っており、1世帯当たり住宅数は1.48戸/世帯で、鹿児島県(1.25/世帯)、全国(1.16戸/世帯)より多くなっています。

総住宅数に対する割合の中で、空き家総数は4,950戸(32.0%)となっており、鹿児島県(20.5%)、全国(13.8%)と比べて高い空き家率となっています。

空き家のうち、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」が3,860戸で、空き家総数の78.0%となっており、鹿児島県(66.3%)、全国(42.8%)よりも高い割合を占めています。

【一世帯あたりの住宅数】

	総住宅数 (戸)	総世帯数 (世帯)	一世帯あたり 住宅数(戸)
伊佐市	15,450	10,470	1.48
鹿児島県	899,600	717,700	1.25
全国	65,046,700	56,071,400	1.16

(資料：令和5年住宅・土地統計調査)

【総住宅数に対する割合】

	総住宅数	居住世帯 あり 総数	居住世帯 なし 総数	一時現在 者のみ	空き家					建築中	不詳
					総数	賃貸・売却 用及び 二次的住 宅を除く 空き家	賃貸用の 空き家	売却用の 空き家	二次的 住宅		
伊佐市	15,450	10,390	5,070	100	4,950	3,860	850	60	190	10	0
	100.0%	67.2%	32.8%	0.6%	32.0%	25.0%	5.5%	0.4%	1.2%	0.1%	0.0%
鹿児島県	899,600	710,900	188,700	3,700	184,200	122,200	53,800	3,700	4,500	800	0
	100.0%	79.0%	21.0%	0.4%	20.5%	13.6%	6.0%	0.4%	0.5%	0.1%	0.0%
全国	65,046,700	55,665,000	9,381,700	285,500	9,001,600	3,856,000	4,435,800	326,200	383,500	94,700	0
	100.0%	85.6%	14.4%	0.4%	13.8%	5.9%	6.8%	0.5%	0.6%	0.1%	0.0%

(資料：令和5年住宅・土地統計調査)

【空き家の種類別戸数と割合】

	総数	賃貸・売却 用及び 二次的住 宅を除く 空き家	賃貸用の 空き家	売却用の 空き家	二次的 住宅
伊佐市	4,950	3,860	850	60	190
	100.0%	78.0%	17.2%	1.2%	3.8%
鹿児島県	184,200	122,200	53,800	3,700	4,500
	100.0%	66.3%	29.2%	2.0%	2.4%
全国	9,001,600	3,856,000	4,435,800	326,200	383,500
	100.0%	42.8%	49.3%	3.6%	4.3%

空き家の種類

●二次的住宅

- ・別荘(避暑・避寒などの目的で使用され、普段は人が居住していない住宅)
- ・その他(普段住んでいる住宅とは別に残業で遅くなった時に寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅)

●賃貸売却用の空き家

新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家となっている住宅

②住宅の所有関係別世帯数

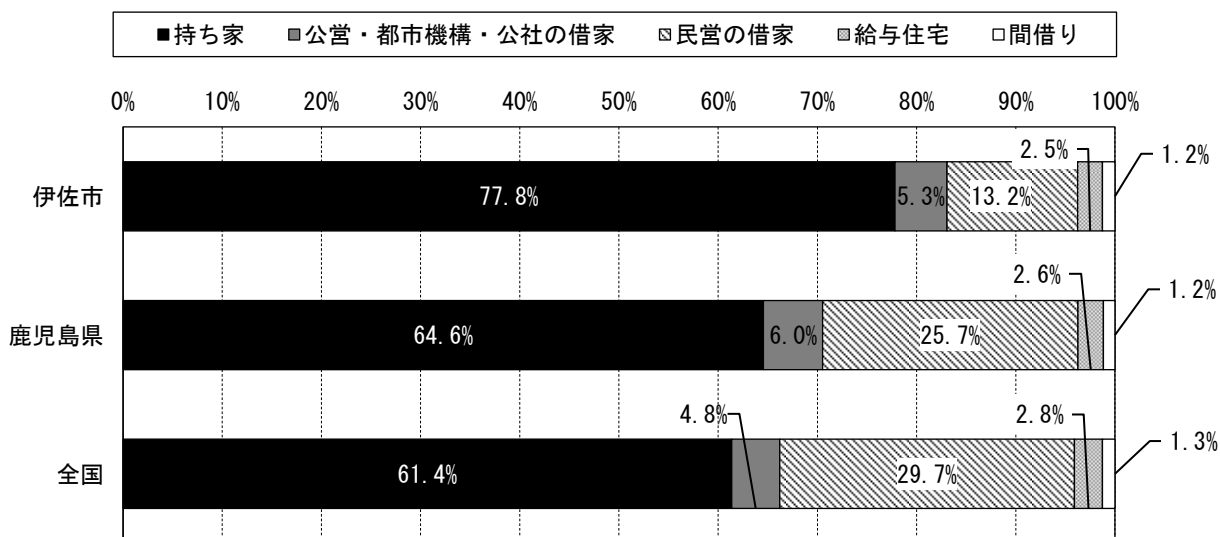
令和2年国勢調査によると、住宅に住む一般世帯の住宅の所有関係別世帯割合は、持ち家が77.8%と鹿児島県(64.6%)、全国(61.4%)と比べて高くなっています。

また、公営・都市機構・公社の借家（以下、「公的借家」という。）の割合は5.3%で鹿児島県(6.0%)、全国(4.8%)と同程度の割合となっていますが、民営の借家の割合は13.2%で、鹿児島県(25.7%)、全国(29.7%)に比べ低くなっています。

なお、平成17年からの所有関係別世帯割合の推移をみると、公的借家の割合が減少して、民営の借家の割合が増加傾向にあります。

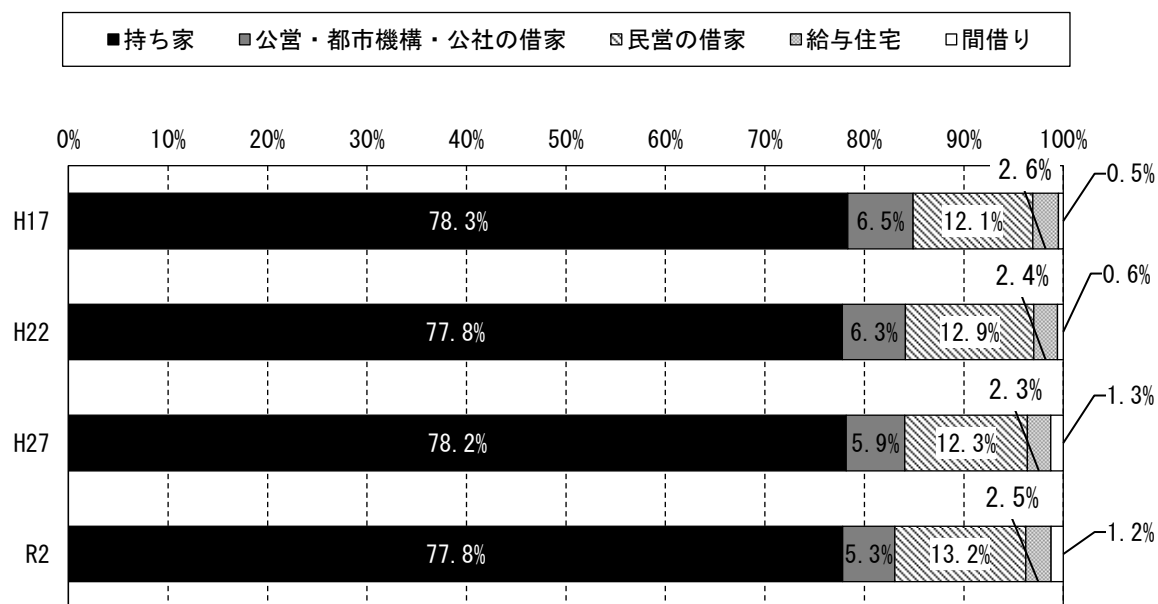
住宅の所有関係別世帯割合

(資料：令和2年国勢調査)



住宅の所有関係別世帯割合の推移（伊佐市）

(資料：令和2年国勢調査)



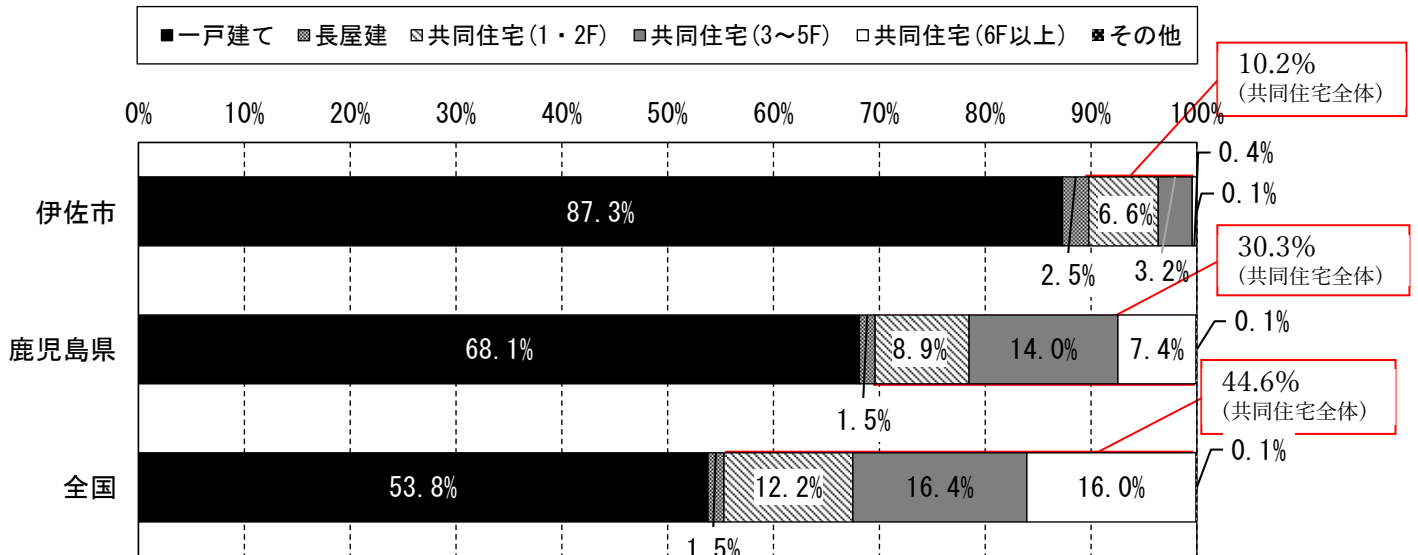
③住宅の建て方別世帯数

令和2年国勢調査によると、住宅に住む一般世帯の住宅の建て方別世帯割合は、一戸建てが87.3%と最も高く、鹿児島県（68.1%）、全国（53.8%）に比べて高くなっています。一方、共同住宅（全ての階数の合計）の割合は10.2%と鹿児島県（30.3%）に比べて20.1ポイント低くなっています。

なお、平成17年度からの住宅の建て方別世帯割合の推移をみると、長屋建の割合が減少し、共同住宅（1・2F）の割合が増えています。

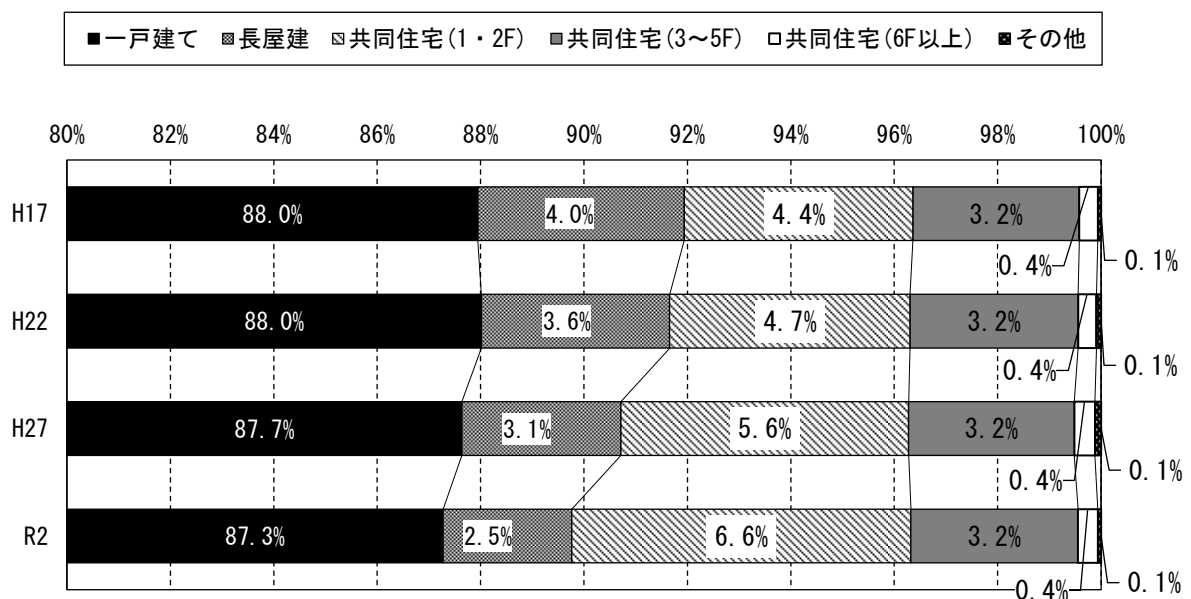
住宅の建て方別世帯割合

(資料：令和2年国勢調査)



住宅の建て方別世帯割合の推移（伊佐市）

(資料：令和2年国勢調査)



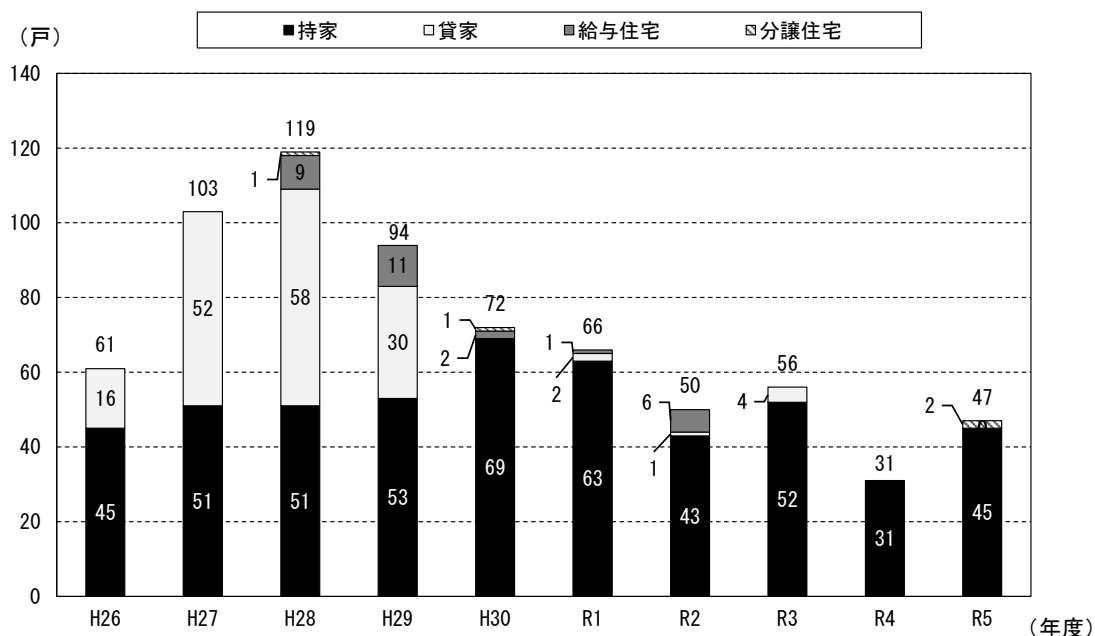
(2) 住宅着工の状況

①年間の着工戸数

平成 26 年から令和 5 年度までの新設住宅着工戸数の推移をみると、平成 28 年度の 119 戸をピークに減少傾向にあり、令和 5 年度は 47 戸となっています。また、10 年間の平均着工戸数は 69.9 戸となっています。

利用関係別新設住宅着工戸数の推移（伊佐市）

（資料：建築統計年報）

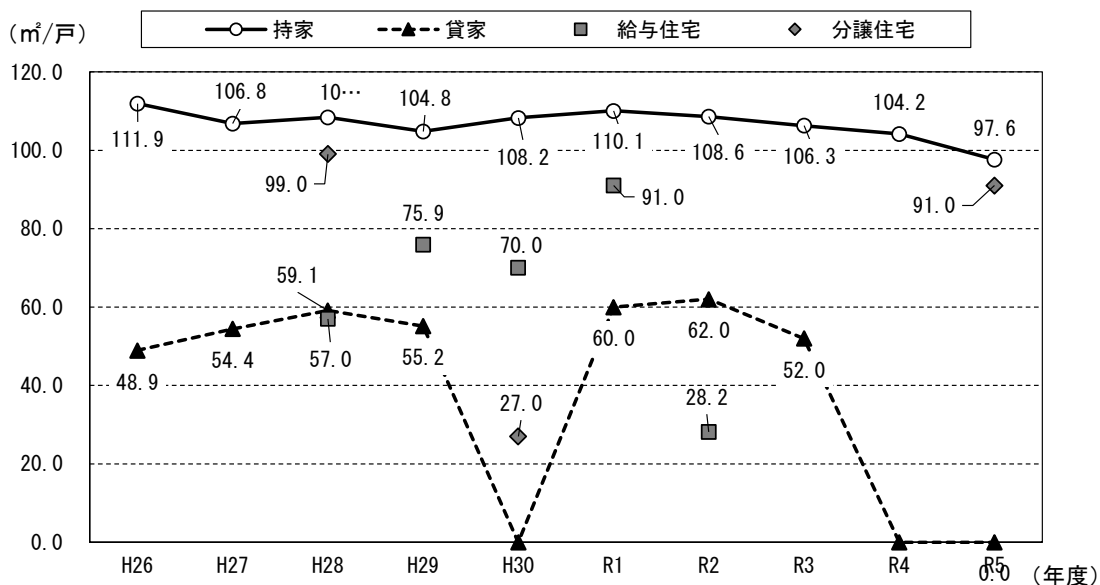


②戸当たり面積

利用関係別の戸当たり面積の推移をみると、持家は年度により変動はあるものの、緩やかな減少傾向にあります。また、貸家も年度により変動はあるものの、直近 10 年間で大きな変化は見られません。

利用関係別戸当たり面積の推移（伊佐市）

（資料：建築統計年報）



(3) 民間賃貸住宅の状況

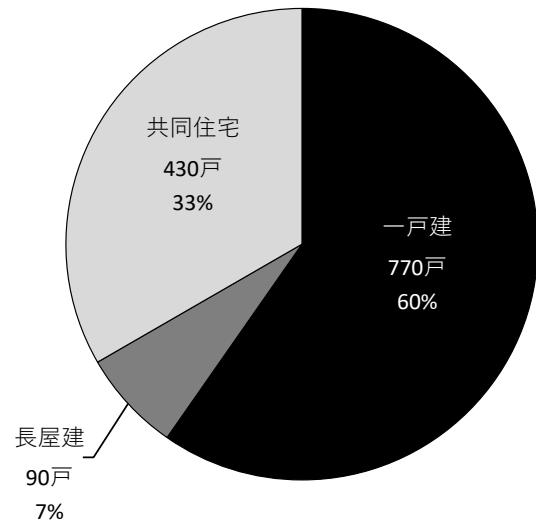
①民間賃貸住宅戸数

令和5年住宅・土地統計調査によると、本市の民間賃貸住宅戸数は1,290戸となっています。

住宅の建て方別でみると、一戸建が770戸と最も多く、次いで共同住宅が430戸となっています。

また、1ヶ月当たりの家賃別にみると、30,000円～40,000円未満の住戸が420戸と最も多く、全体の3割以上を占めています。

建て方別の民間賃貸住宅戸数（伊佐市）
（資料：令和5年住宅・土地統計調査）



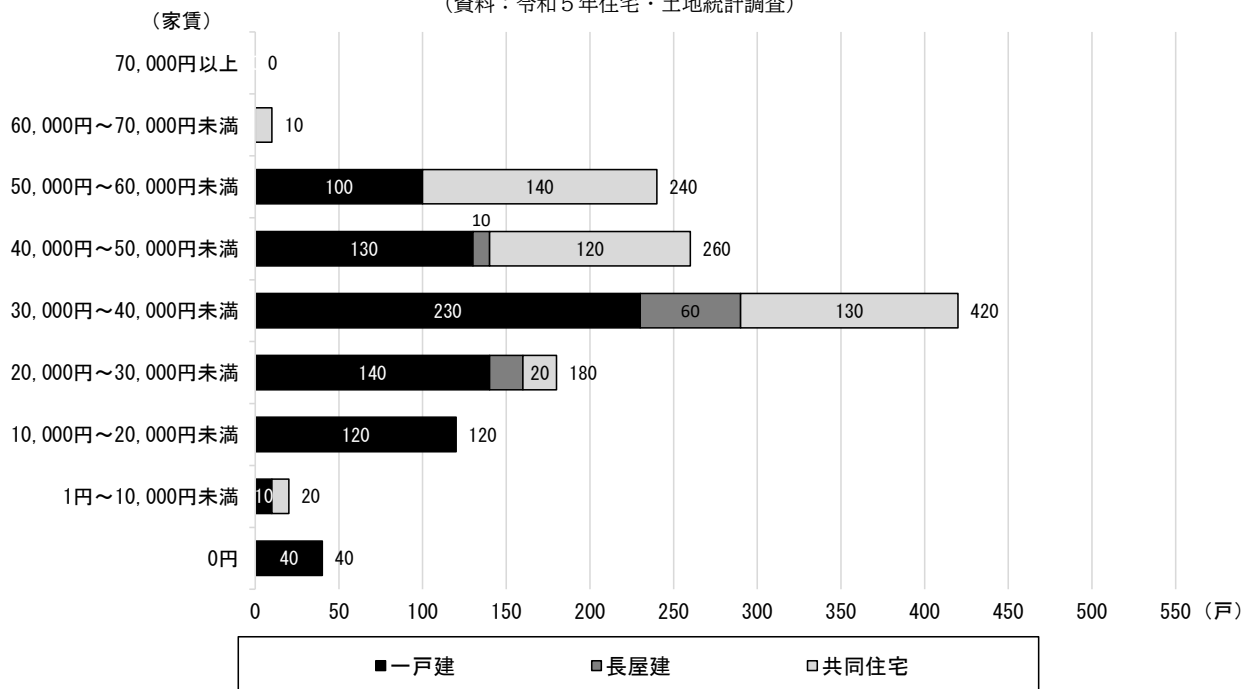
建て方別の民間賃貸住宅戸数（伊佐市）

	一戸建	長屋建	共同住宅	合計
戸数	770戸	90戸	430戸	1,290戸

（資料：令和5年住宅・土地統計調査）

建て方別、1ヵ月当たりの家賃別の民間賃貸住宅戸数（伊佐市）

（資料：令和5年住宅・土地統計調査）



②セーフティネット住宅

平成 29 年 10 月に施行された改正住宅セーフティネット法に基づく、新たな住宅セーフティネット制度は、今後も増加が見込まれる住宅確保要配慮者（高齢者、障がい者、子育て世帯等）に対し、空き家・空き室を活用し、入居を拒まない賃貸住宅の供給を促進することを目的とした制度です。

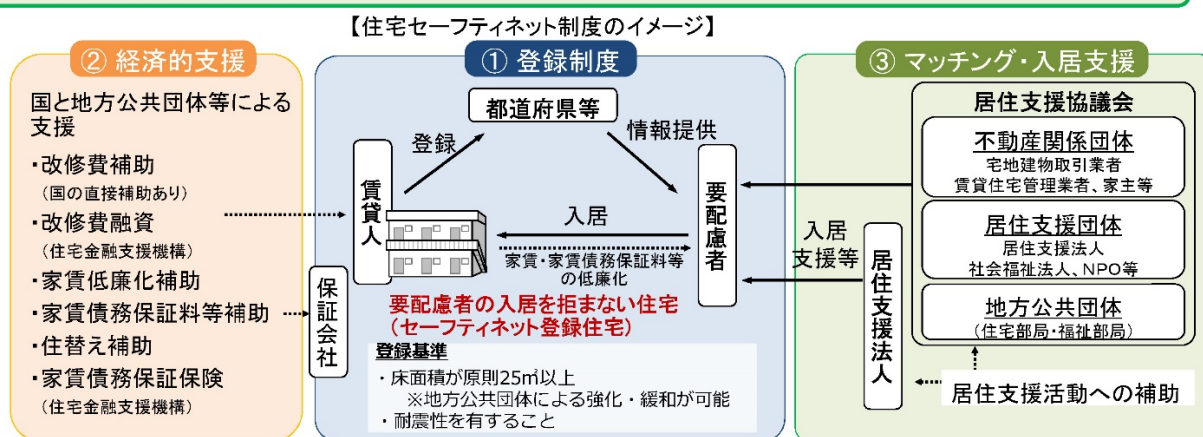
本市では、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅（セーフティネット住宅）として、25 棟 158 戸が登録されています。（令和 6 年 11 月 8 日時点）

■住宅セーフティネット制度の概要

① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

② 登録住宅の改修・入居への経済的支援

③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援



資料：国土交通省

■セーフティネット住宅の登録基準

登録基準

○ 規模

- 床面積が一定の規模以上であること
 - ※ 各戸25㎡以上
 - ただし、共用部分に共同で利用する台所等を備えることで、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保されるときは、18㎡以上
 - ※ 共同居住型住宅の場合、別途定める基準

○ 構造・設備

- 耐震性を有すること (耐震性を確保する見込みがある場合を含む)
- 一定の設備(台所、便所、浴室等)を設置していること

○ 家賃が近傍同種の住宅と均衡を失しないこと

○ 基本方針・地方公共団体が定める計画に照らして適切であること 等

- ※ 地方公共団体が供給促進計画で定めることで、耐震性等を除く基準の一部について、強化・緩和が可能
- ※ 1戸から登録可能

共同居住型住宅(シェアハウス)の基準

○ 住宅全体

- 住宅全体の面積
 - $15 \text{ m}^2 \times N + 10 \text{ m}^2$ 以上
 - (N:居住人数、 $N \geq 2$)

○ 専用居室

- 専用居室の入居者は1人とする
- 専用居室の面積
 - 9㎡以上(造り付けの収納の面積を含む)

○ 共用部分

- 共用部分に、居間・食堂・台所、便所、洗面、洗濯室(場)、浴室又はシャワー室を設ける
- 便所、洗面、浴室又はシャワー室は、居住人数概ね5人につき1箇所の割合で設ける

※別途、ひとり親向けのシェアハウスの基準あり

資料：国土交通省

【伊佐市のセーフティネット住宅一覧】

物件数	物件名	住所	築年数	階数	戸数	構造	間取り	面積
1	ブランカ大口A	大口大田	8年	1	3	木造	1LDK	50.03㎡
	ブランカ大口A	大口大田	8年	2	3	木造	2LDK	59.13㎡
2	ブランカ大口B	大口大田	8年	1	2	木造	2DK	45.77㎡
	ブランカ大口B	大口大田	8年	1	2	木造	2DK	50.09㎡
	ブランカ大口B	大口大田	8年	2	4	木造	2LDK	57.63㎡
3	ノースブラシャーンティ	大口大田	12年	1	2	木造	2DK	44.75㎡
	ノースブラシャーンティ	大口大田	12年	2	2	木造	2LDK	57.63㎡
4	サウスブラシャーンティ	大口大田	12年	1	2	木造	2DK	45.39㎡
	サウスブラシャーンティ	大口大田	12年	2	2	木造	2LDK	57.26㎡
5	HOUSE・9	大口里	6年	1	2	木造	2DK	50.09㎡
	HOUSE・9	大口里	6年	2	2	木造	2LDK	57.64㎡
6	HOUSE・10	大口里	6年	1	5	木造	2DK	50.29㎡
	HOUSE・10	大口里	6年	2	5	木造	2LDK	57.19㎡
7	ルーチェリヒトⅠ	大口里	8年	1	2	木造	1LDK	49.29㎡
	ルーチェリヒトⅠ	大口里	8年	2	2	木造	2LDK	57.32㎡
8	ルーチェリヒトⅡ	大口里	8年	1	3	木造	1LDK	49.29㎡
	ルーチェリヒトⅡ	大口里	8年	2	3	木造	2LDK	57.27㎡
9	フランフルール	大口里	8年	1	5	木造	1LDK	50.03㎡
	フランフルール	大口里	8年	2	5	木造	2LDK	56.78㎡
10	HOUSE・7	大口里	9年	1	5	木造	1LDK	49.29㎡
	HOUSE・7	大口里	9年	2	5	木造	2LDK	57.32㎡
11	HOUSE・5	大口里	10年	1	3	木造	2DK	45.33㎡
	HOUSE・5	大口里	10年	2	3	木造	2LDK	57.21㎡
12	グラス・メゾンイサ	大口里	12年	1	5	木造	2DK	45.06㎡
	グラス・メゾンイサ	大口里	12年	2	5	木造	2LDK	57.76㎡
13	HOUSE・4	大口里	12年	1	2	木造	2DK	42.98㎡
	HOUSE・4	大口里	12年	2	2	木造	2LDK	54.85㎡
14	サンリット・Ⅰ	大口里	13年	1	2	木造	2DK	42.05㎡
	サンリット・Ⅰ	大口里	13年	2	2	木造	2LDK	54.82㎡
15	HOUSE・1	大口里	13年	1	5	木造	2DK	44.75㎡
	HOUSE・1	大口里	13年	2	5	木造	2LDK	57.63㎡
16	HOUSE・2	大口里	13年	1	5	木造	2DK	44.75㎡
	HOUSE・2	大口里	13年	2	5	木造	2LDK	57.63㎡
17	ハーモニーレジデンスⅠ	大口里	15年	1	3	木造	2DK	43.86㎡
	ハーモニーレジデンスⅠ	大口里	15年	2	3	木造	2LDK	55.81㎡
18	ハーモニーレジデンスⅡ	大口里	15年	1	3	木造	2DK	43.86㎡
	ハーモニーレジデンスⅡ	大口里	15年	2	3	木造	2LDK	55.81㎡
19	克蘭ベリーハウスⅠとⅡ	大口里	15年	1	3	木造	2DK	43.86㎡
	克蘭ベリーハウスⅠとⅡ	大口里	15年	2	3	木造	2LDK	55.81㎡
20	克蘭ベリーハウスⅠとⅡ	大口里	15年	1	3	木造	2DK	43.86㎡
	克蘭ベリーハウスⅠとⅡ	大口里	15年	2	3	木造	2LDK	55.81㎡
21	HOUSE・8	大口元町	7年	1	2	木造	1LDK	53.48㎡
	HOUSE・8	大口元町	7年	2	2	木造	2LDK	59.13㎡
22	HOUSE・6	大口元町	9年	1	1	木造	2DK	50.23㎡
	HOUSE・6	大口元町	9年	2	1	木造	2LDK	57.07㎡
23	HOUSE・3	大口元町	12年	1	1	木造	2DK	50.09㎡
	HOUSE・3	大口元町	12年	1	1	木造	2DK	45.77㎡
	HOUSE・3	大口元町	12年	2	2	木造	2LDK	57.64㎡
24	ベルメゾンK	大口元町	15年	1	4	木造	2DK	43.86㎡
	ベルメゾンK	大口元町	15年	2	4	木造	2LDK	55.81㎡
25	グランエスポワール	大口目丸	14年	1	3	木造	2DK	44.75㎡
	グランエスポワール	大口目丸	14年	2	3	木造	2LDK	57.63㎡

計 158 戸

第2章 市営住宅等の状況

2-1. 市営住宅の概要

(1) 市営住宅の管理状況

①管理戸数

令和7年3月31日見込みの市営住宅は、合計664戸あります。市営住宅の内訳は、公営住宅554戸、準公営住宅12戸、特公賃住宅40戸、改良住宅19戸、単独住宅39戸となっています。

【公営住宅】554戸

No	団地 コード	団地名	棟番号	階数	戸数	構造	建設年度	
							和暦	西暦
1	2	緑ヶ丘団地	2, 3	1	4	木造	S36	1961
2	3	大田団地	1	1	6	簡平	S30	1955
3	4	重留西第1団地	1	4	16	中耐	S60	1985
4	5	元町団地（中耐）	1	4	16	中耐	S59	1984
			2	4	16	中耐	S60	1985
5	6	元町団地（広岡）	1～4, 6～10	1	9	木造	S32	1957
6	7	須崎団地	3～6	1	4	木造	S34	1959
7	8	重留西第2団地	1	4	16	中耐	H3	1991
8	9	水ノ手団地	1	1	6	簡平	S30	1955
9	10	瓜ノ峰第1団地	1, 2	2	10	簡二	S54	1979
10	11	目丸団地第1	1, 3, 5, 6	1	4	木造	S33	1958
11	12	目丸団地第2	2, 3, 5	1	6	木造	S36	1961
12	13	羽月団地	2, 3	1	2	木造	S33	1958
13	14	下殿団地	2	1	1	木造	S31	1956
			7	1	1	木造	S31	1956
			9	1	1	木造	S32	1957
			10～12	1	6	木造	S35	1960
			13～15	1	6	木造	S36	1961
			16～17	1	7	簡平	S44	1969
14	15	瓜ノ峰第2団地	1	2	12	低耐	H7	1995
15	16	崎山団地	1	2	6	簡二	S58	1983
16	17	曾木団地	1	2	6	簡二	S58	1983
17	18	針持団地	1	2	6	簡二	S58	1983
18	19	湯之尾団地	1	3	12	中耐	S55	1980
19	20	西中団地	1	1	1	木造	S26	1951
			2	1	1	木造	S27	1952
			3	1	1	木造	S27	1952
20	21	湯之尾新町団地	1～5	1	10	木造	S61	1986
21	22	上之馬場団地	1	1	1	木造	S33	1958
22	23	下之馬場団地	1, 2	2	11	簡二	S56	1981
			3～6	2	16	簡二	S57	1982
23	25	池田団地	1～3	2	10	簡二	S53	1978
24	26	西水流団地	13, 14, 18～20	1	20	簡平	S41	1966
			9, 15～17	1	16	簡平	S41	1966
			7, 8, 12	1	12	簡平	S42	1967
			10, 11	1	8	簡平	S42	1967
			1～3, 6	1	10	簡平	S43	1968
			4, 5	1	8	簡平	S43	1968
25	27	西水流団地（中耐）	21	4	24	中耐	S54	1979
26	29	高校西団地	3	6	24	高耐	H15	2003
			4	4	16	中耐	H15	2003

(公営住宅の続き)

No	団地 コード	団地名	棟番号	階数	戸数	構造	建設年度	
							和暦	西暦
27	30	郡山団地	3, 6, 8	2	12	簡二	S51	1976
			4, 10, 12~15	2	19	簡二	S52	1977
			1, 2, 5, 7, 9, 11	2	19	簡二	S53	1978
			16~19, 24	2	19	簡二	S55	1980
			22, 23, 27	2	11	簡二	S56	1981
			20, 21, 25, 26	2	18	簡二	S57	1982
28	31. 32	平出水団地	1, 2, 3	1	6	木造	H4	1992
			4, 5	1	4	木造	H12	2000
29	33	北俣団地	1	2	12	低耐	H9	1997
30	34	中央団地	1	3	12	中耐	H2	1990
32	36	前目第1団地	1, 2	2	10	簡二	S52	1977
33	37	前目第2団地	1	1	2	木造	H4	1992
			2~4	1	6	木造	H12	2000
34	38. 39	前目麓団地	1	4	16	中耐	H5	1993
35	67	小水流団地	1~10	2	10	木造	H29	2017
				1	10	木造	H29	2017

計 554 戸

【準公営住宅】12戸

No	団地 コード	団地名	棟番号	階数	戸数	構造	建設年度	
							和暦	西暦
51	91	こっがら団地	A, B, E	2	12	木造	H10	1998

計 12 戸

【特公賃住宅】40戸

No	団地 コード	団地名	棟番号	階数	戸数	構造	建設年度	
							和暦	西暦
51	91	こっがら団地	C, D, F, G	2	20	木造	H10	1998
52	92	麓後団地	1~8	2	8	木造	H9	1997
53	93	南永団地	1, 2	2	2	木造	H9	1997
54	94	ウッドタウン菱刈	1, 6, 7	2	4	木造	H11	1999
			2, 4, 9	1	6	木造	H11	1999

計 40 戸

【改良住宅】19戸

No	団地 コード	団地名	棟番号	階数	戸数	構造	建設年度	
							和暦	西暦
31	35	山田団地	1~10	1	19	木造	H15	2003

計 19 戸

【単独住宅】 39 戸

No	団地 コード	団地名	棟番号	階数	戸数	構造	建設年度	
							和暦	西暦
36	71	堂山住宅	1～7	1	7	木造	S45	1970
			8～10	1	3	木造	S47	1972
37	72	瓜ノ峰住宅	1, 2	1	2	木造	S48	1973
38	73	鵜泊住宅	1, 2	1	2	木造	H1	1989
39	74	池之原住宅	1, 2	1	2	木造	H3	1991
			3, 4	1	2	木造	H7	1995
40	75	徳辺住宅	1～3	1	3	木造	H8	1996
41	76	永池住宅	1	1	1	木造	H8	1996
			2	1	1	木造	H9	1997
			3	1	1	木造	S55	1980
			4	1	1	木造	S54	1979
42	77	菱刈麓住宅	1	1	1	木造	S47	1972
			2	1	1	木造	S59	1984
43	78	下殿南住宅	1	1	1	木造	S56	1981
44	79	山野境目住宅	1, 2	1	2	木造	S52	1977
45	80	羽月北住宅	1, 2	1	2	木造	S61	1986
46	81	中水流住宅	1	1	2	木造	S47	1972
47	82	大口里住宅	1	2	2	木造	S53	1978
48	84	山野本町住宅	1	1	1	木造	S46	1971
49	86	羽月西住宅	1	1	1	木造	S53	1978
50	89	山野西住宅	1	1	1	木造	H12	2000

計 39 戸

構造については下記の略した表記としています。

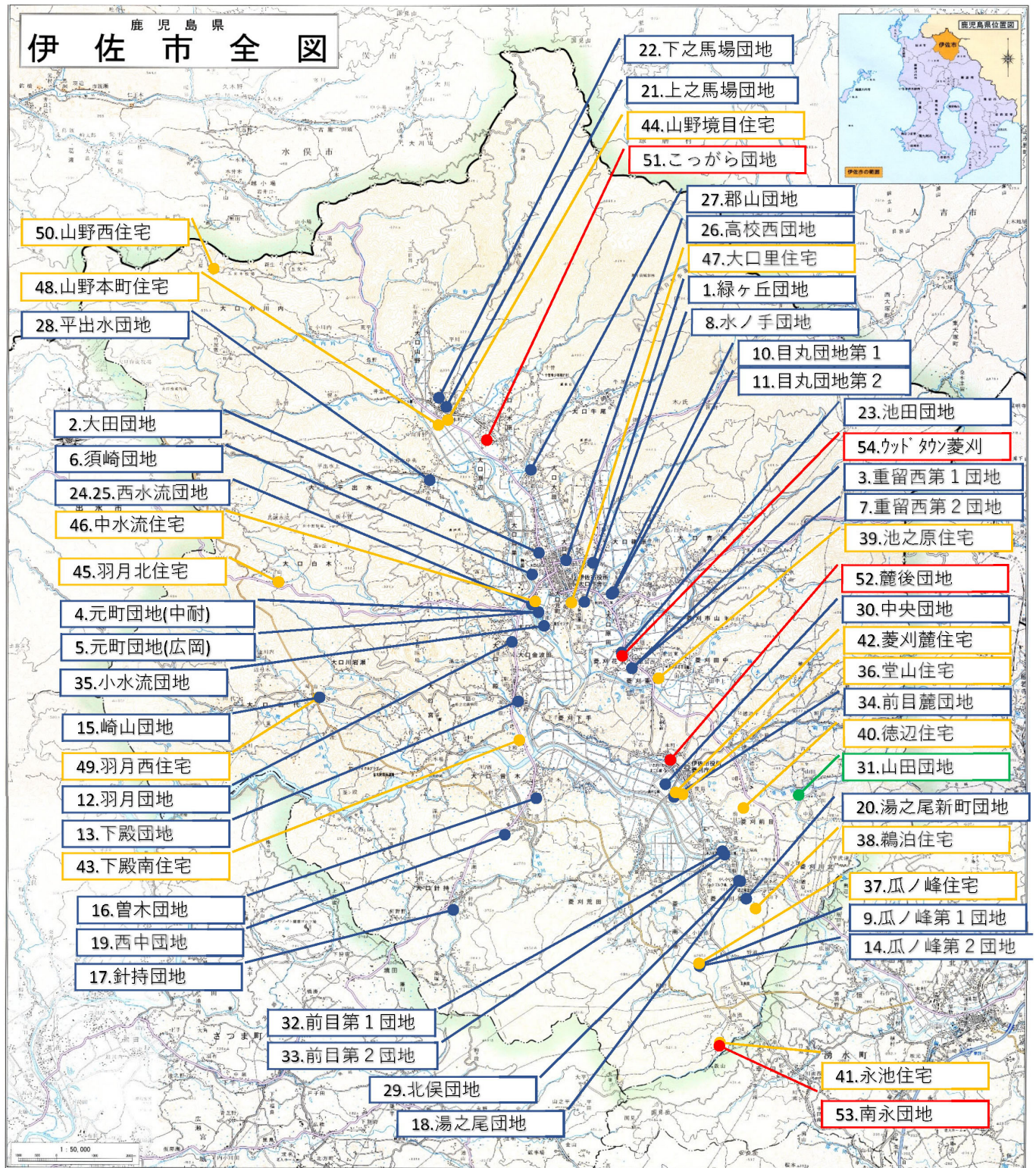
木造:木造平屋建又は木造2階建
 簡平:簡易耐火構造平屋建
 簡二:簡易耐火構造2階建
 低耐:低層(1～2階建)耐火構造
 中耐:中層(3～5階建)耐火構造
 高耐:高層(6階建以上)耐火構造

【県営住宅の管理戸数】

令和7年3月31日見込みの本市内にある県営住宅は、合計176戸あります。また、県営住宅の住宅種別は、すべて公営住宅となっています。

団地名	階数	戸数	構造	建設年度	位置
県営朝日団地	4	88	中耐	S53～55	伊佐市大口里2989-4, -5, 2979-10
県営八坂団地	3～4	26	中耐	H4	伊佐市大口上町48-1
県営高校西団地	4～6	40	中耐・高耐	H14～16	伊佐市大口里2766番地1
県営ウッドタウン菱刈団地	1～2	22	木造	H10～13	伊佐市菱刈市山2511-4

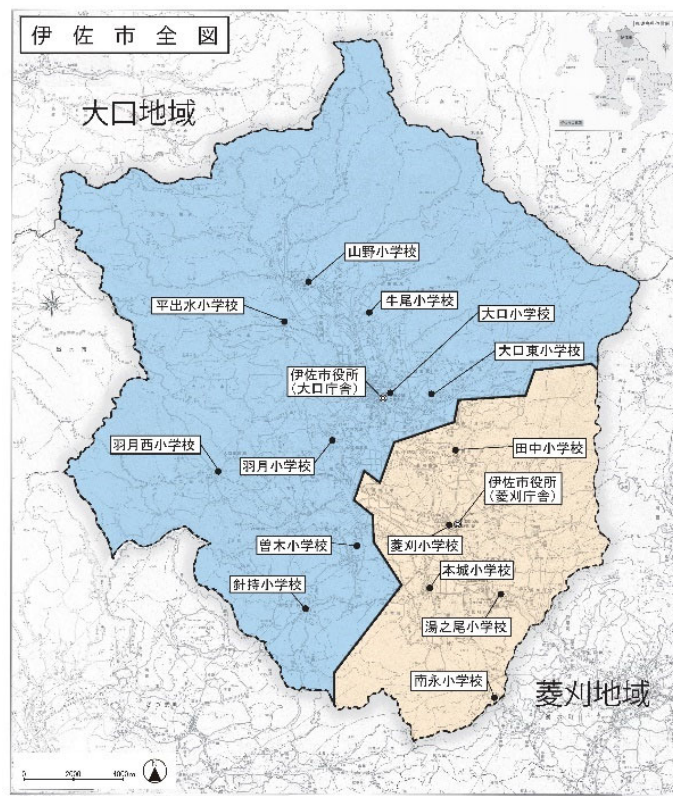
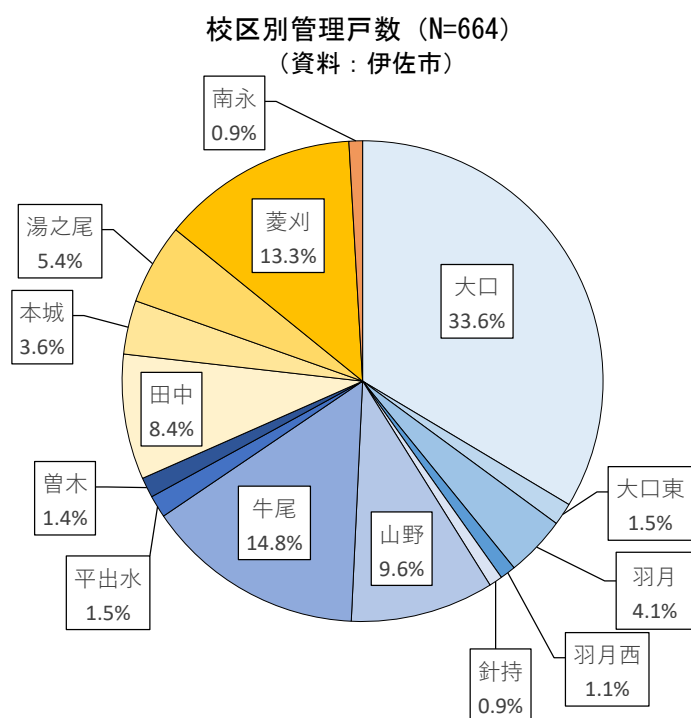
計 176 戸



- | | | |
|--|----------|---------------------------|
| | 公営住宅 | |
| | 特定公共賃貸住宅 | ※ こっがら団地(A棟、B棟及びE棟)は準公営住宅 |
| | 改良住宅 | |
| | 単独住宅 | |

②校区别管理戸数

本市にある14校の小学校の校区别で、市営住宅の管理戸数でみると、大口が最も多く33.6%、次いで牛尾が14.8%となっています。地域別でみると、大口地域が約7割、菱刈地域が約3割となっています。

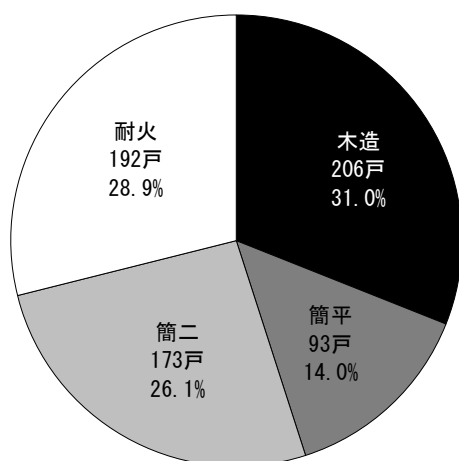


③構造別管理戸数

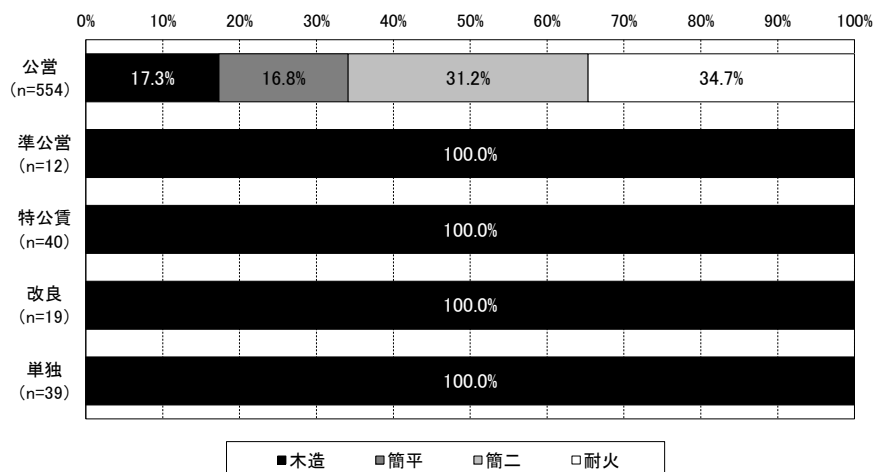
構造別でみると、木造が206戸 (31.0%) と最も多く、次いで、耐火構造が192戸 (28.9%)、簡易耐火構造2階建て (以下、「簡二」という。) が173戸 (26.1%)、簡易耐火構造平屋建て (以下、「簡平」という。) が93戸 (14.0%) となっています。

さらに、住宅種類別でみると、準公営住宅、特公賃住宅、改良住宅、単独住宅はすべてが木造で建てられています。

構造別管理戸数 (N=664)
(資料：伊佐市)



構造別の戸数割合 (住宅種類別) (N=664)
(資料：伊佐市)



④住戸専用面積別管理戸数

住宅の専用面積別でみると、70㎡以上が198戸（29.8%）と最も多くなっています。

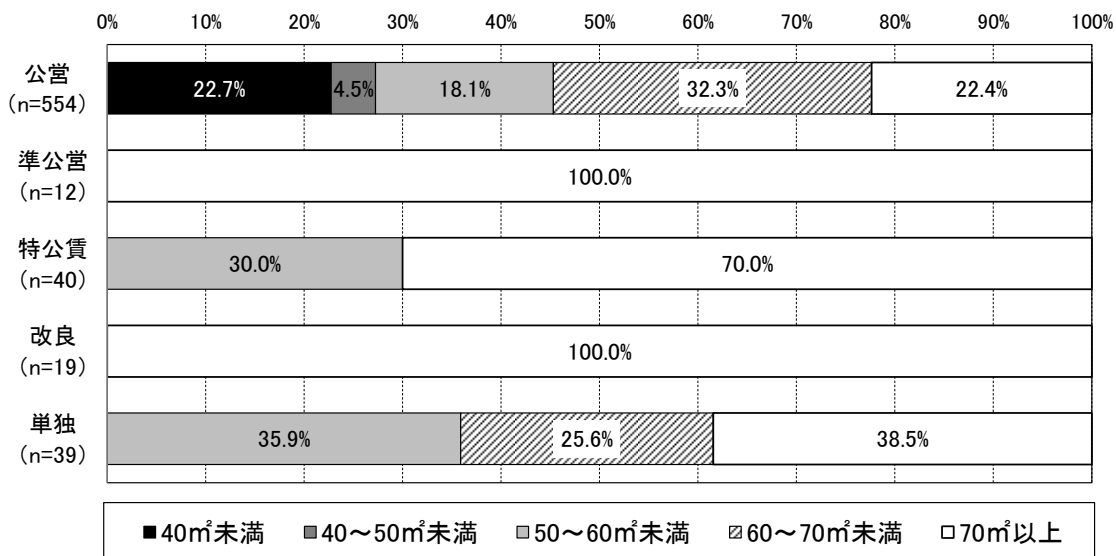
住宅種類別にみると、公営住宅は60～70㎡未満が32.3%と最も多く、次いで40㎡未満が22.7%となっています。また、準公営住宅、特公賃住宅、改良住宅、単独住宅では50㎡未満の住宅は存在せず、70㎡以上が最も多くなっています。

住戸専用面積別の管理戸数

	40㎡未満	40～50㎡未満	50～60㎡未満	60～70㎡未満	70㎡以上	総計
公営	126戸	25戸	100戸	179戸	124戸	554戸
	22.7%	4.5%	18.1%	32.3%	22.4%	100.0%
準公営	0戸	0戸	0戸	0戸	12戸	12戸
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
特公賃	0戸	0戸	12戸	0戸	28戸	40戸
	0.0%	0.0%	30.0%	0.0%	70.0%	100.0%
改良	0戸	0戸	0戸	0戸	19戸	19戸
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
単独	0戸	0戸	14戸	10戸	15戸	39戸
	0.0%	0.0%	35.9%	25.6%	38.5%	100.0%
合計	126戸	25戸	126戸	189戸	198戸	664戸
	19.0%	3.8%	19.0%	28.5%	29.8%	100.0%

住戸専用面積別の戸数割合（住宅種類別）（N=664）

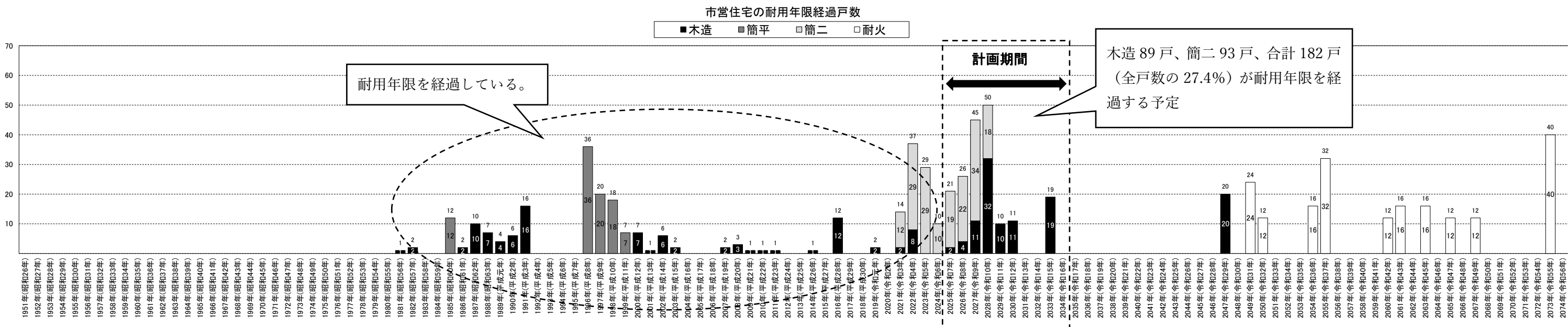
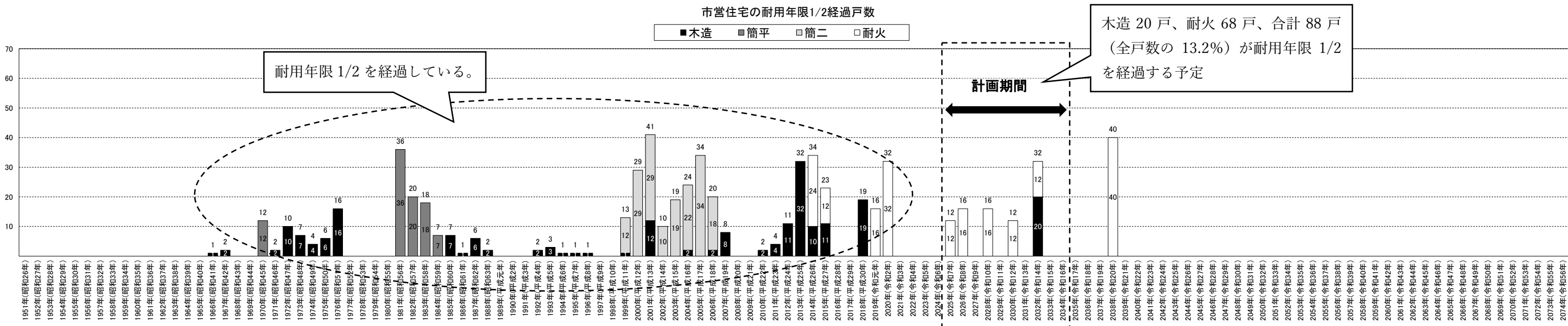
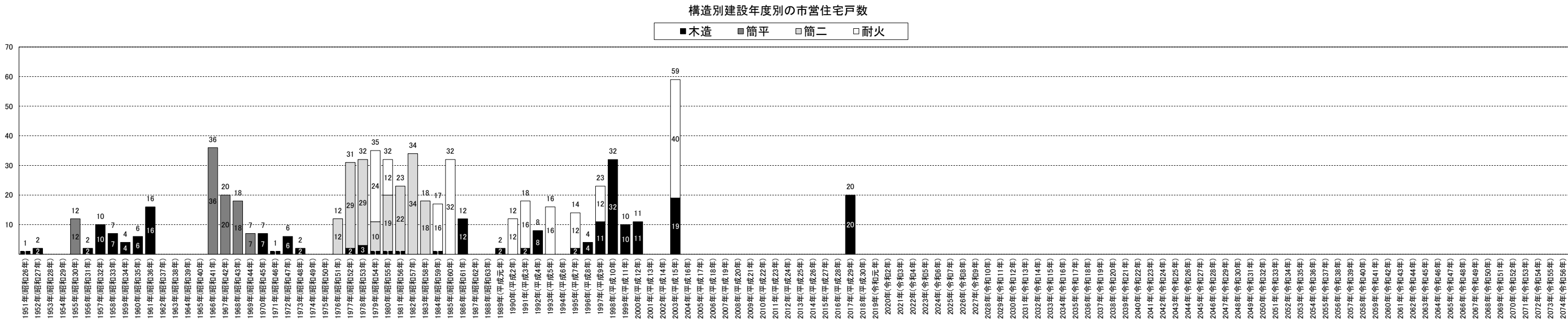
（資料：伊佐市）



⑤構造別建設年度別

構造別建設年度別の市営住宅戸数（次頁図参照）をみると、1973年（昭和48年）以前には簡平と木造が建設され、1966年（昭和41年）には36戸が建設されています。また、1976年（昭和51年）以降には簡二や耐火が建設されており、1977年（昭和52年）から1985年（昭和60年）にかけてはほぼ毎年30戸程度建設され、集中して建設されています。（次頁図参照）

2003年（平成15年）には、最多となる59戸が建設されています。（次頁図参照）



⑥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7年3月31日見込みで、管理戸数の79.5%が同制度上、建替可能な耐用年限の1/2を経過し、そのうち耐用年限を経過しているものが全管理戸数の40.7%となっています。

構造別でみると、簡平の全戸数（93戸）、木造の47.1%（97戸）、簡二の46.2%（80戸）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。また、令和7年3月見込みで、木造186戸、簡平93戸、簡二173戸、耐火84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20戸、耐火68戸、合計88戸（全戸数の13.2%）が耐用年限1/2を経過します。（前頁図参照）

町営住宅の耐用年限経過状況（令和7年3月31日見込み）

		木造		簡平		簡二		耐火		計	
		耐用年限(30年)				耐用年限(45年)		耐用年限(70年)			
		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	耐用年限の1/2を経過	76	79.2%	93	100.0%	173	100.0%	84	43.8%	426	76.9%
	うち耐用年限を経過	66	68.8%	93	100.0%	80	46.2%	0	0.0%	239	43.1%
	耐用年限の1/2を未経過	20	20.8%	0	0.0%	0	0.0%	108	56.3%	128	23.1%
	計	96	100.0%	93	100.0%	173	100.0%	192	100.0%	554	100.0%
準公営	耐用年限の1/2を経過	12	100.0%							12	100.0%
	うち耐用年限を経過	0	0.0%							0	0.0%
	耐用年限の1/2を未経過	0	0.0%							0	0.0%
	計	12	100.0%							12	100.0%
特公賃	耐用年限の1/2を経過	40	100.0%							40	100.0%
	うち耐用年限を経過	0	0.0%							0	0.0%
	耐用年限の1/2を未経過	0	0.0%							0	0.0%
	計	40	100.0%							40	100.0%
改良	耐用年限の1/2を経過	19	100.0%							19	100.0%
	うち耐用年限を経過	0	0.0%							0	0.0%
	耐用年限の1/2を未経過	0	0.0%							0	0.0%
	計	19	100.0%							19	100.0%
単独	耐用年限の1/2を経過	31	79.5%							31	79.5%
	うち耐用年限を経過	31	79.5%							31	79.5%
	耐用年限の1/2を未経過	8	20.5%							8	20.5%
	計	39	100.0%							39	100.0%
合計	耐用年限の1/2を経過	178	86.4%	93	100.0%	173	100.0%	84	43.8%	528	79.5%
	うち耐用年限を経過	97	47.1%	93	100.0%	80	46.2%	0	0.0%	270	40.7%
	耐用年限の1/2を未経過	28	13.6%	0	0.0%	0	0.0%	108	56.3%	136	20.5%
	計	206	100.0%	93	100.0%	173	100.0%	192	100.0%	664	100.0%

公営住宅の建替を行う場合、公営住宅法に基づき構造別に定められた耐用年限の1/2を経過していることが要件の一つとなっています。

なお、構造別の耐用年限は、下表のとおりです。

耐用年限(耐用年限の1/2)

耐火構造	70年(35年)
簡易耐火構造2階建	45年(22.5年)
木造・簡易耐火構造平屋建	30年(15年)

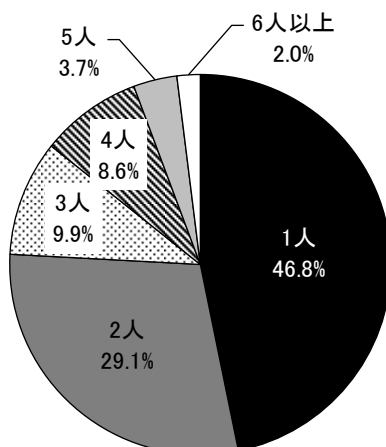
(2) 市営住宅の入居者の状況

令和6年4月時点の市営住宅入居者管理台帳によると、公営住宅 344 世帯、準公営住宅 1 世帯、特公賃住宅 23 世帯、改良住宅 15 世帯、単独住宅 23 世帯の計 406 世帯の入居があります。

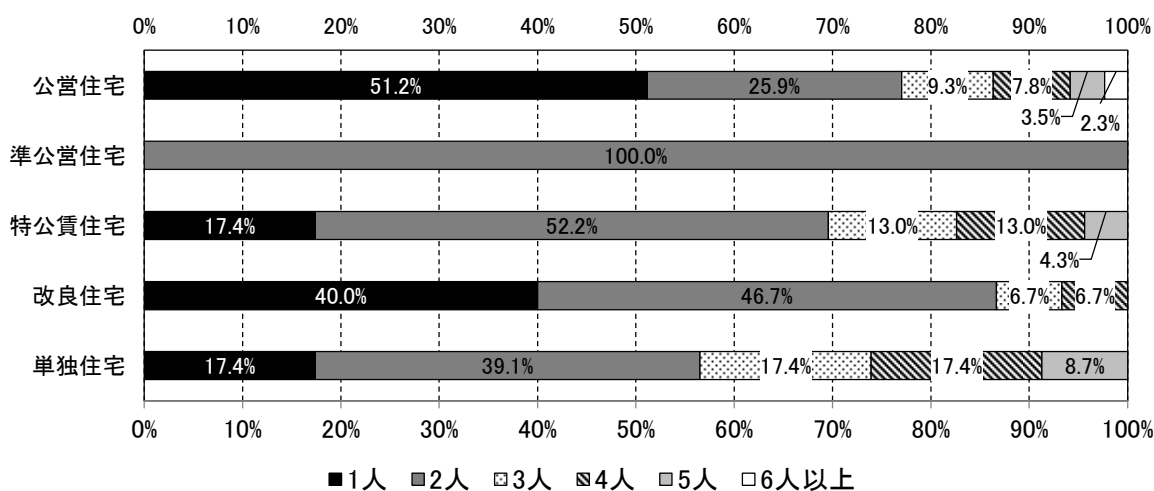
①世帯人員

世帯人員を市営住宅全体でみると、「1 人」の割合が 46.8%、「2 人」の割合が 29.1%と高くなっており、2 人以下世帯の割合が約 75%を占めています。種類別にみても、公営住宅、特公賃住宅は 7 割ほど、改良住宅は 9 割弱、単独住宅では 6 割弱の世帯が 2 人以下世帯になっています。

世帯人員別世帯割合(N=406)



世帯人員別構成比



■1人 ■2人 ■3人 ■4人 ■5人 □6人以上

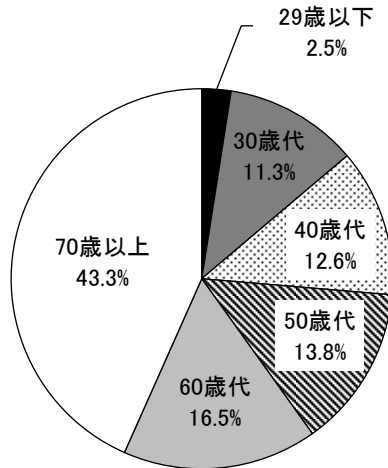
世帯人員別世帯数

	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	計
公営住宅	176	89	32	27	12	8	344
	51.2%	25.9%	9.3%	7.8%	3.5%	2.3%	100.0%
準公営住宅	0	1	0	0	0	0	1
	0.0%	0.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
特公賃住宅	4	12	3	3	1	0	23
	17.4%	52.2%	13.0%	13.0%	4.3%	0.0%	100.0%
改良住宅	6	7	1	1	0	0	15
	40.0%	46.7%	6.7%	6.7%	0.0%	0.0%	100.0%
単独住宅	4	9	4	4	2	0	23
	17.4%	39.1%	17.4%	17.4%	8.7%	0.0%	100.0%
計	190	118	40	35	15	8	406
	46.8%	29.1%	9.9%	8.6%	3.7%	2.0%	100.0%

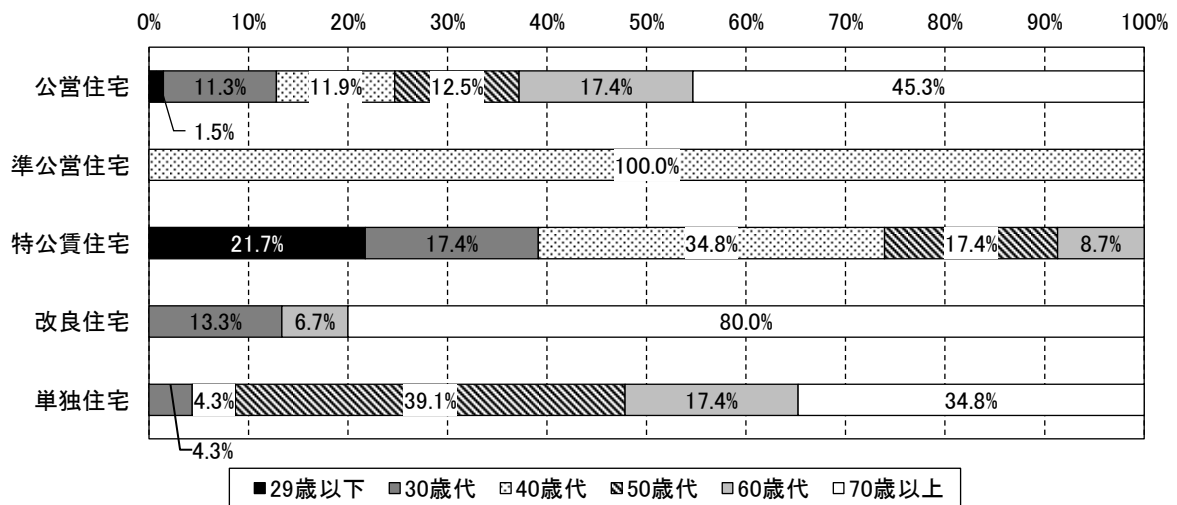
②世帯主年齢

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43.3%と最も多くなっています。種類別にみると、公営住宅、改良住宅は、「70歳以上」、単独住宅は「50歳代」が最も多くなっています。それと比較して特公賃住宅は、「70歳以上」の世帯はおらず、比較的若い世代が多く、「40歳代」が34.8%と最も多くなっています。

世帯主年齢別世帯割合 (N=406)



世帯主年齢別構成比



世帯主年齢別世帯数

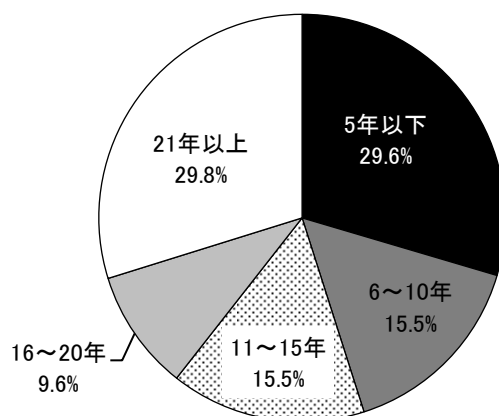
	29歳以下	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳以上	計
公営住宅	5	39	41	43	60	156	344
	1.5%	11.3%	11.9%	12.5%	17.4%	45.3%	100.0%
準公営住宅	0	0	1	0	0	0	1
	0.0%	0.0%	0.3%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
特公賃住宅	5	4	8	4	2	0	23
	21.7%	17.4%	34.8%	17.4%	8.7%	0.0%	100.0%
改良住宅	0	2	0	0	1	12	15
	0.0%	13.3%	0.0%	0.0%	6.7%	80.0%	100.0%
単独住宅	0	1	1	9	4	8	23
	0.0%	4.3%	4.3%	39.1%	17.4%	34.8%	100.0%
計	10	46	51	56	67	176	406
	2.5%	11.3%	12.6%	13.8%	16.5%	43.3%	100.0%

③居住年数

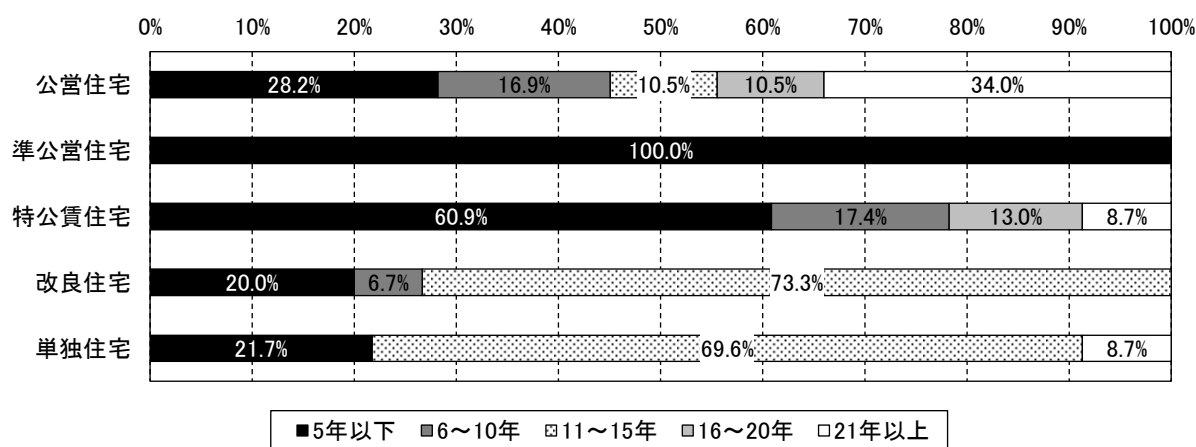
居住年数を市営住宅全体でみると、「21年以上」の世帯が29.8%と最も多い一方、「5年以下」の世帯も29.6%を占めていることから、一定の入居者の入れ替わりがあることが伺えます。

種類別にみると、公営住宅では「21年以上」の世帯が34.0%、特公賃住宅では「5年以下」が60.9%と最も多くなっています。改良住宅と単独住宅では「11～15年未満」が7割程度占めています。

居住年数別世帯割合(N=406)



居住年数別構成比



居住年数別世帯数

	5年以下	6～10年	11～15年	16～20年	21年以上	総計
公営住宅	97 28.2%	58 16.9%	36 10.5%	36 10.5%	117 34.0%	344 100.0%
準公営住宅	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
特公賃住宅	14 60.9%	4 17.4%	0 0.0%	3 13.0%	2 8.7%	23 100.0%
改良住宅	3 20.0%	1 6.7%	11 73.3%	0 0.0%	0 0.0%	15 100.0%
単独住宅	5 21.7%	0 0.0%	16 69.6%	0 0.0%	2 8.7%	23 100.0%
計	120 29.6%	63 15.5%	63 15.5%	39 9.6%	121 29.8%	406 100.0%

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：収入部位が25%以下（政令月収が15万8千円以下）
- ・裁量階層：収入部位が25%超～40%以下（政令月収が15万8千円超～21万4千円以下）

なお、裁量階層は、高齢者（60歳以上）、小さい子どもの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。

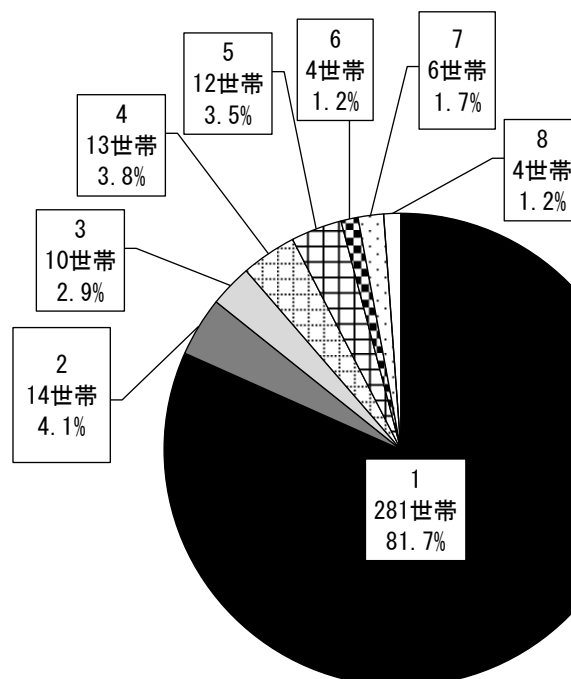
各階層の内訳は、家賃算定との関連から下表のとおり収入部位1～8に細分化されており、特に収入部位1が81.7%と大半を占めていることから、住宅セーフティネットとしての機能を果たしていることが分かります。

収入階層別世帯数

	収入部位		政令月収		世帯数	構成比
			下限値	上限値		
原則	1	0～10.0%	0円	104,000円	318世帯	92.4%
	2	10.0～15.0%	104,001円	123,000円		
	3	15.0～20.0%	123,001円	139,000円		
	4	20.0～25.0%	139,001円	158,000円		
裁量	5	25.0～32.5%	158,001円	186,000円	16世帯	4.7%
	6	32.5～40.0%	186,001円	214,000円		
超過	7	40.0～50.0%	214,001円	259,000円	10世帯	2.9%
	8	50.0%～	259,001円			
計					344世帯	100%

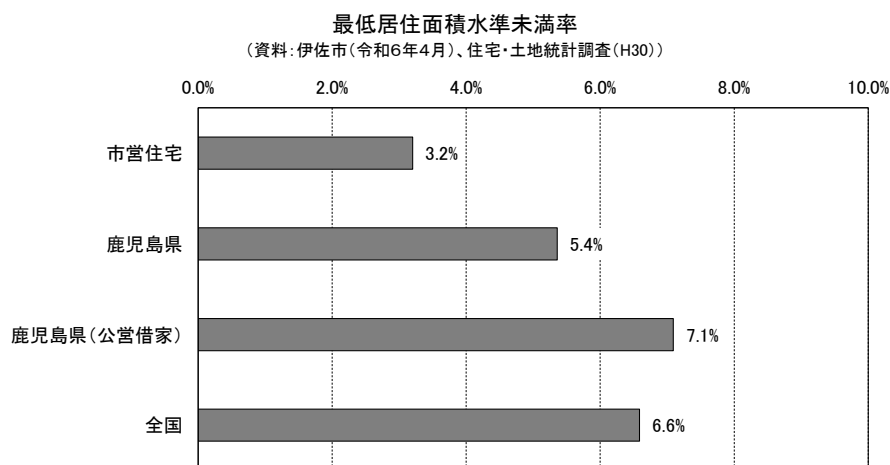
（資料：伊佐市 令和6年4月）

収入階層別世帯割合（公営のみ）（N=344）



⑤最低居住面積水準未達世帯

令和6年4月現在の入居者台帳により、世帯人数と居住する住宅の床面積の関係から、住生活基本計画（全国計画）において定められている「最低居住面積水準」を下回る世帯を算出すると13世帯となり、これは現入居世帯数の3.2%を占めています。



住戸専用面積×世帯人数

世帯人数	住戸専用面積(㎡)										総計	%
	30未満	30以上 35未満	35以上 40未満	40以上 45未満	45以上 50未満	50以上 55未満	55以上 60未満	60以上 65未満	65以上 70未満	70以上		
1人世帯		20	6	6	1	10	23	67	7	50	190	46.8%
2人世帯		8	5	3	4	9	14	28	6	41	118	29.1%
3人世帯		1	1	1	2		3	13	1	18	40	9.9%
4人世帯		1			3	4	6	5		16	35	8.6%
5人世帯						1		3		11	15	3.7%
6人世帯			1					2	2	2	7	1.7%
7人世帯										1	1	0.2%
総計	0	30	13	10	10	24	46	118	16	139	406	100.0%
%	0.0%	7.4%	3.2%	2.5%	2.5%	5.9%	11.3%	29.1%	3.9%	34.2%	100.0%	
	おおむね＊一般型誘導居住面積水準以上										147	36.2%
	おおむね＊都市居住型誘導居住面積水準以上、一般型誘導居住面積水準未満										106	26.1%
	おおむね＊最低居住面積水準以上、都市居住型誘導居住面積水準以上										140	34.5%
	おおむね＊最低居住面積水準未満										13	3.2%
合計											406	100.0%

参考：住生活基本計画（全国計画）に定める居住面積水準

■最低居住面積水準

① 単身者 25 ㎡ ② 2人以上の世帯 10 ㎡×世帯人数+10 ㎡

■誘導居住面積水準

(1) 都市居住型誘導居住面積水準

① 単身者 40 ㎡ ② 2人以上の世帯 20 ㎡×世帯人数+15 ㎡

(2) 一般型誘導居住面積水準

① 単身者 55 ㎡ ② 2人以上の世帯 25 ㎡×世帯人数+25 ㎡

【共通】

- 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。
- 世帯人数（上記1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。
- 次の場合には、上記の面積によらないことができる。
 - 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
 - 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

(3) 市営住宅の空き家の状況

令和6年4月時点の市営住宅の空き家は下表のとおりです。

市営住宅の管理戸数 664 戸のうち、政策空き家や案内停止をした住戸を含む空き家は、258 戸（38.9%）となっており、そのうち政策空き家（17 戸）を除く空き家は 241 戸（37.2%）となっています。

住宅種別でみると、空き家率（政策空き家を除く）が最も高いのは単独住宅（41.0%）、次いで公営住宅（37.9%）となっています。

■住宅別の空き家率

令和6年4月1日時点

住宅種別	No.	名称	棟数	戸数	総空き家数	政策空き家数	政策空き家を除く空き家数	空き家の期間別空き家数				政策空き家を含む空き家率	政策空き家を除く空き家率	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
				①	②	③	④=②-③	⑤/①	⑥/①	⑦/①	⑧/①	⑨/①	⑩/①	⑪/①	⑫/①	⑬/①	⑭/①
公営	1	緑ヶ丘団地	2	4	2	0	2	0	1	0	1	50.0%	50.0%	0.0%	25.0%	0.0%	25.0%
	2	大田団地	1	6	5	0	5	0	1	1	3	83.3%	83.3%	0.0%	16.7%	16.7%	50.0%
	3	重留西第1団地	1	16	9	0	9	0	0	1	8	56.3%	56.3%	0.0%	0.0%	6.3%	50.0%
	4	元町団地（中耐）	2	32	3	0	3	1	1	0	1	9.4%	9.4%	3.1%	3.1%	0.0%	3.1%
	5	元町団地（広岡）	9	9	3	0	3	1	0	0	2	33.3%	33.3%	11.1%	0.0%	0.0%	22.2%
	6	須崎団地	4	4	1	0	1	1	0	0	0	25.0%	25.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	7	重留西第2団地	1	16	6	0	6	0	0	1	5	37.5%	37.5%	0.0%	0.0%	6.3%	31.3%
	8	水ノ子団地	1	6	4	0	4	0	1	2	1	66.7%	66.7%	0.0%	16.7%	33.3%	16.7%
	9	瓜ノ峰第1団地	2	10	7	0	7	3	2	1	1	70.0%	70.0%	30.0%	0.0%	10.0%	10.0%
	10	目丸団地第1	4	4	1	0	1	0	0	0	1	25.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	25.0%
	11	目丸団地第2	3	6	3	0	3	0	0	0	3	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%
	12	羽月団地	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	13	下殿団地	11	22	20	0	20	0	5	4	11	90.9%	90.9%	0.0%	22.7%	18.2%	50.0%
	14	瓜ノ峰第2団地	1	12	4	0	4	0	1	3	0	33.3%	33.3%	0.0%	8.3%	25.0%	0.0%
	15	崎山団地	1	6	4	0	4	0	2	0	2	66.7%	66.7%	0.0%	33.3%	0.0%	33.3%
	16	曾木団地	1	6	2	0	2	0	1	1	0	33.3%	33.3%	0.0%	16.7%	16.7%	0.0%
	17	針持団地	1	6	3	0	3	0	0	0	3	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%
	18	湯之尾団地	1	12	4	0	4	0	1	1	2	33.3%	33.3%	0.0%	8.3%	8.3%	16.7%
	19	西中団地	3	3	2	0	2	1	0	0	1	66.7%	66.7%	33.3%	0.0%	0.0%	33.3%
	20	湯之尾新町団地	5	10	7	0	7	0	2	2	3	70.0%	70.0%	0.0%	20.0%	20.0%	30.0%
	21	上之馬場団地	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	22	下之馬場団地	6	27	9	0	9	2	4	1	2	33.3%	33.3%	7.4%	14.8%	3.7%	7.4%
	23	池田団地	3	10	4	0	4	0	1	2	1	40.0%	40.0%	0.0%	10.0%	20.0%	10.0%
	24	西水流団地	20	74	47	0	47	1	9	3	34	63.5%	63.5%	1.4%	12.2%	4.1%	45.9%
	25	西水流団地（中耐）	1	24	2	0	2	1	0	1	0	8.3%	8.3%	4.2%	0.0%	4.2%	0.0%
	26	高校西団地	2	40	2	0	2	2	0	0	0	5.0%	5.0%	5.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	27	郡山団地	27	98	39	0	39	3	4	4	28	39.8%	39.8%	3.1%	4.1%	4.1%	28.6%
	28	平出水団地	5	10	1	0	1	0	1	0	0	10.0%	10.0%	0.0%	10.0%	0.0%	0.0%
	29	北俣団地	1	12	4	0	4	1	0	2	1	33.3%	33.3%	8.3%	0.0%	16.7%	8.3%
	30	中央団地	1	12	4	0	4	3	0	1	0	33.3%	33.3%	25.0%	0.0%	8.3%	0.0%
	32	前目第1団地	2	10	3	0	3	0	0	1	2	30.0%	30.0%	0.0%	0.0%	10.0%	20.0%
	33	前目第2団地	4	8	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	34	前目麓団地	1	16	4	0	4	1	1	0	2	25.0%	25.0%	6.3%	6.3%	0.0%	12.5%
	35	小水流団地	10	20	1	0	1	1	0	0	0	5.0%	5.0%	5.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		計	140	554	210	0	210	22	38	32	118	37.9%	37.9%	4.0%	6.9%	5.8%	21.3%
準公営	51	こっから団地	3	12	11	11	0	0	0	0	0	91.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		計	3	12	11	11	0	0	0	0	0	91.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
特公賃	51	こっから団地	4	20	15	6	9	0	2	1	6	75.0%	64.3%	0.0%	14.3%	7.1%	42.9%
	52	麓後団地	8	8	1	0	1	1	0	0	0	12.5%	12.5%	12.5%	0.0%	0.0%	0.0%
	53	南永団地	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	54	ウッドタウン菱刈	6	10	1	0	1	1	0	0	0	10.0%	10.0%	10.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		計	20	40	17	6	11	2	2	1	6	42.5%	32.4%	5.9%	5.9%	2.9%	17.6%
改良	31	山田団地	10	19	4	0	4	0	1	2	1	21.1%	21.1%	0.0%	5.3%	10.5%	5.3%
		計	10	19	4	0	4	0	1	2	1	21.1%	21.1%	0.0%	5.3%	10.5%	5.3%
単独	36	堂山住宅	10	10	4	0	4	1	0	0	3	40.0%	40.0%	10.0%	0.0%	0.0%	30.0%
	37	瓜ノ峰住宅	2	2	1	0	1	0	0	1	0	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	50.0%	0.0%
	38	鶴泊住宅	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	39	池之原住宅	4	4	2	0	2	2	0	0	0	50.0%	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	40	徳辺住宅	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	41	永池住宅	4	4	1	0	1	0	0	1	0	25.0%	25.0%	0.0%	0.0%	25.0%	0.0%
	42	菱刈麓住宅	2	2	1	0	1	0	0	0	1	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%
	43	下殿南住宅	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	44	山野境目住宅	2	2	2	0	2	0	0	0	2	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	45	羽月北住宅	2	2	1	0	1	0	0	1	0	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	50.0%	0.0%
	46	中水流住宅	1	2	2	0	2	1	0	0	1	100.0%	100.0%	50.0%	0.0%	0.0%	50.0%
	47	大口里住宅	1	2	1	0	1	0	1	0	0	50.0%	50.0%	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%
	48	山野本町住宅	1	1	1	0	1	0	0	1	0	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%
	49	羽月西住宅	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	50	山野西住宅	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		計	37	39	16	0	16	4	1	4	7	41.0%	41.0%	10.3%	2.6%	10.3%	17.9%
合計			210	664	258	17	241	28	42	39	132	38.9%	37.2%	4.3%	6.5%	6.0%	20.4%

※こっから団地の政策空き家（17 戸）について

立地が悪く入居者が少ないため政策空き家としているが、築年数も浅く住宅として活用できるため、緊急時（災害等）に利用する住宅としている。

第3章 市営住宅入居者の意向

3-1. 調査の概要

(1) 調査の目的

本計画の策定のための基礎資料を得ることを目的として、市営住宅入居者を対象として、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等に関するアンケート調査を実施しました。

調査内容は、以下のとおりです。

入居世帯の属性	・世帯主の年齢や勤務地、家族構成等について
現在の市営住宅で感じていること 今後の住まい方について	・市営住宅入居前の概要及び入居にあたっての動機等 ・市営住宅の満足度及び希望する改善項目 ・今後の住まい方の意向 ・今後の団地づくり
建替・改修の意向	・建替・改修の意向等

(2) 調査の概要

・調査対象：市営住宅入居者

・調査期間・調査方法

＜公営＞

令和6年9月2日～9月27日（最終締切：10月31日）

（収入調査申告時に市へ持参回収）

＜特公賃、改良、単独＞

令和6年9月2日～9月27日（最終締切：10月31日）

（郵送配布、郵送回収）

・配布票数：405票

（公営：344票、特公賃：23票、改良：15票、単独：23票）

・有効回収票数：293票

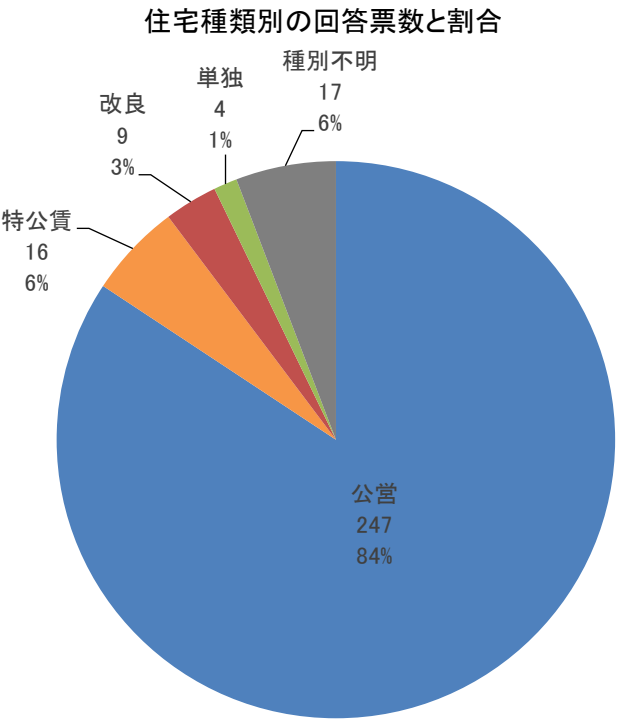
（回収率 72.3%）

3-2. 集計結果

アンケート回答結果を集計した結果、公営住宅と、その他の特公賃住宅、改良住宅、単独住宅の入居者属性や建物の構造・階数の相違※が回答結果に差異となって表れていることを考慮し、一部の設問において住宅種類（公営、特公賃、改良、単独）別の集計結果を重視して分析しています。

※ 公営住宅以外の住宅は木造住宅の割合が高い

なお、以下のグラフ中の割合（数字）の表記は、スペースが限られるため、典型的な割合（数字）のみの表記としている場合があります。



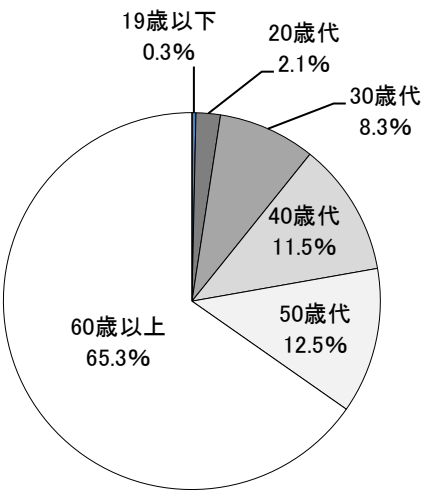
注）図中の数字は実数と全体に占める割合を示す

(1) 世帯の属性等

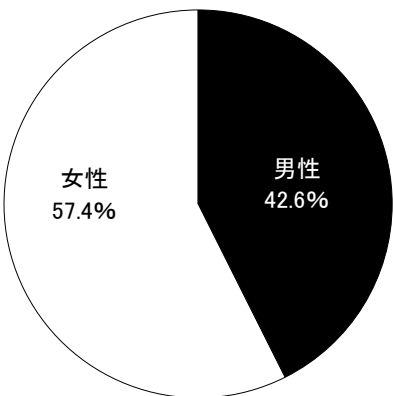
①世帯主の年齢、性別

全体では「60 歳以上」が 65.3%と最も高く全体の 6 割以上を占めています。次いで「50 歳代」12.5%、「40 歳代」11.5%となっています。
性別は「男性」が 42.6%、「女性」57.4%と、女性の割合が高くなっています。

問 1. 世帯主の年齢 (N=288)



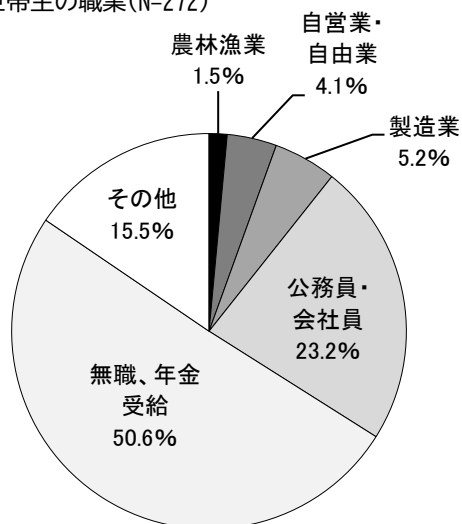
問 1. 世帯主の性別 (N=277)



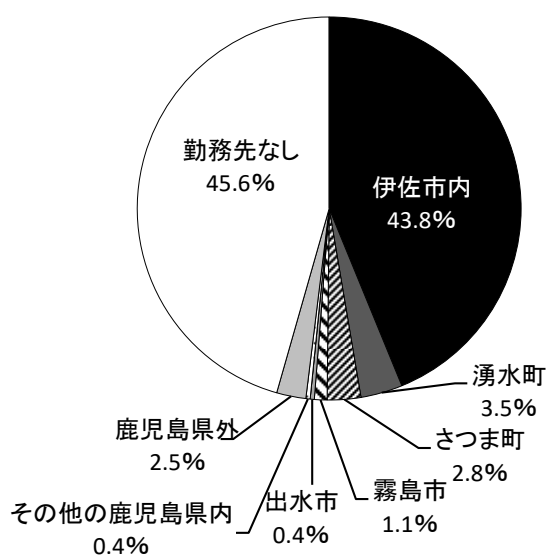
②世帯主の職業、勤務先

世帯主の職業は、全体では「無職、年金受給」が50.6%、次いで、「公務員・会社員」が23.2%となっています。世帯主の勤務先は、全体では「勤務先なし」が45.6%と最も高く、次いで「伊佐市内」が43.8%となっています。

問 2. 世帯主の職業(N=272)



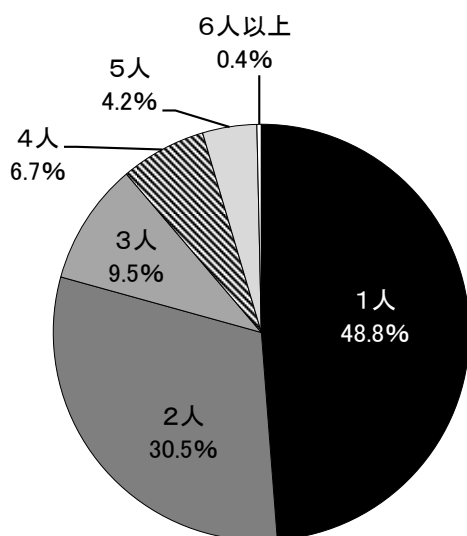
問 2. 世帯主の勤務先(N=283)



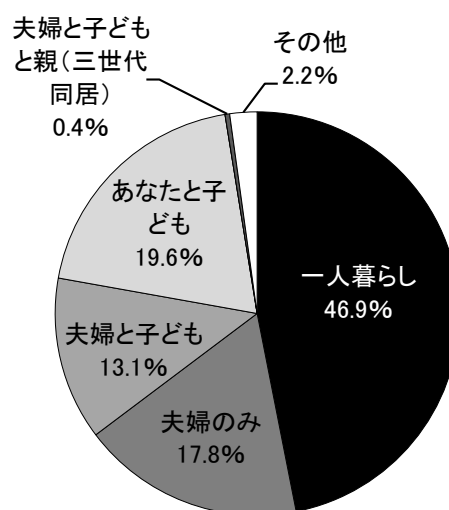
③同居する家族の状況

家族人数は、全体では「1人」が48.8%と最も高く、次いで、「2人」30.5%、「3人」9.3%と続いており、2人以下の少人数世帯が約8割となっています。家族構成をみると、全体では「一人暮らし」が46.9%と最も高く、次いで、「あなたと子ども」が19.6%となっています。

問 3. 家族人数(N=285)



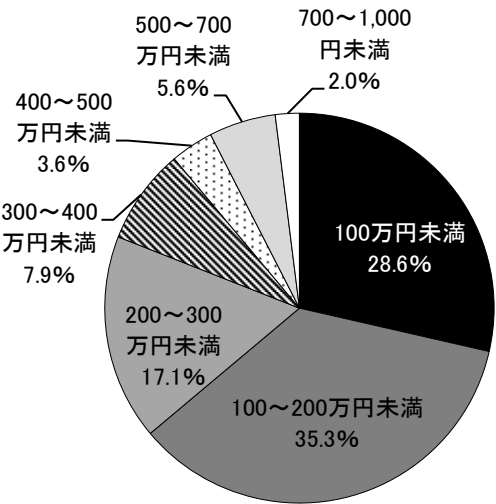
問 4. 家族構成(N=275)



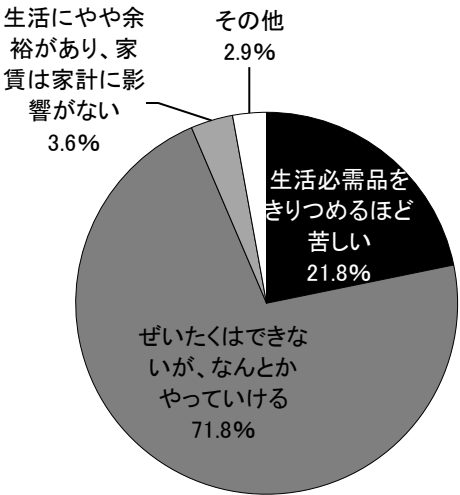
④世帯年収・家賃に対する感じ方

世帯年収では「100～200万円未満」が35.3%と最も高く、次いで「100万円未満」が28.6%となっています。家賃に対する感じ方については、「ぜいたくはできないが、なんとかやっていける」が71.8%と最も高く、次いで「生活必需品をきりつめるほど苦しい」が21.8%となっています。

問 5. 世帯収入(N=252)



問 6. 家賃の感じ方(N=280)



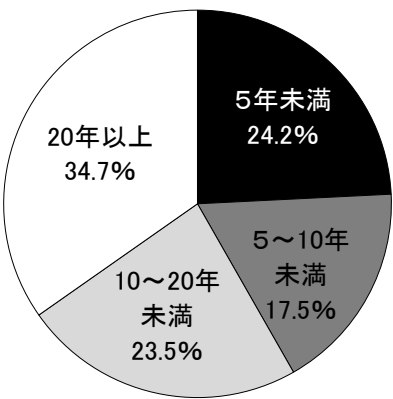
(2) 現在の住まいについて

①住居の居住年数・階数

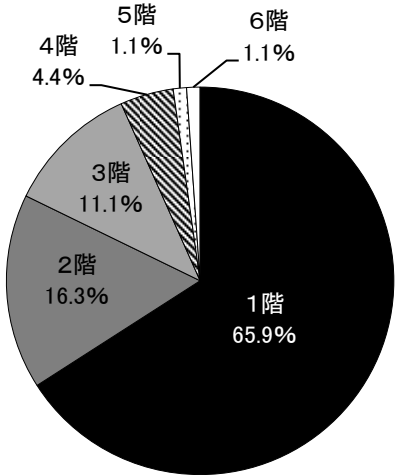
居住年数は「20年以上」が34.7%と最も高く、次いで「5年未満」が24.2%となっています。

居住する階数では「1階」が65.9%、「2階」が16.3%と8割以上が1～2階の住戸に居住しています。

問 7. 居住年数(N=285)



問 8. 居住階(N=270)

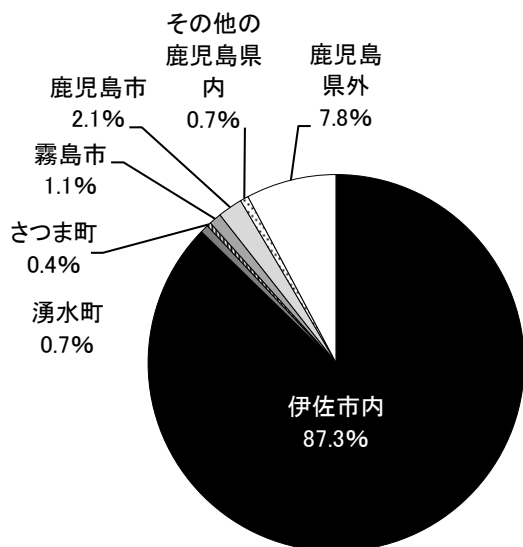


②現住居に入居する以前の住所、住宅の種類

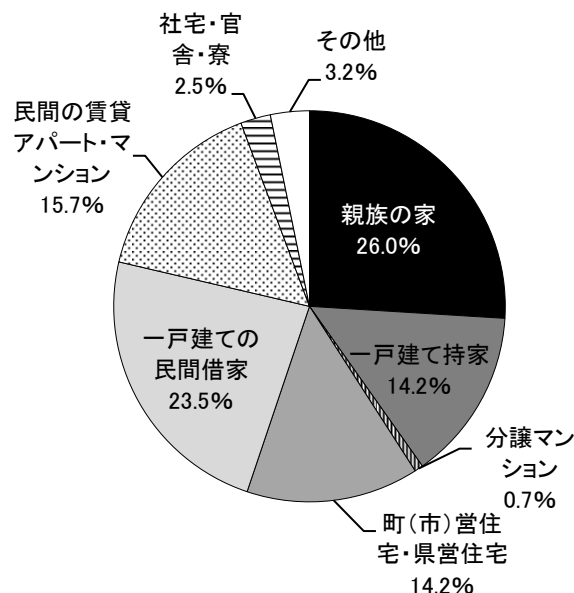
以前の住所は、「伊佐市内」が87.3%と最も高くなっています。

前住居は、「親族の家」が26.0%と最も高くなっていますが、民間借家は、戸建とアパート・マンションをあわせると39.2%となり、「親族の家」よりも高くなります。

問 9-1. 以前の住所(N=283)



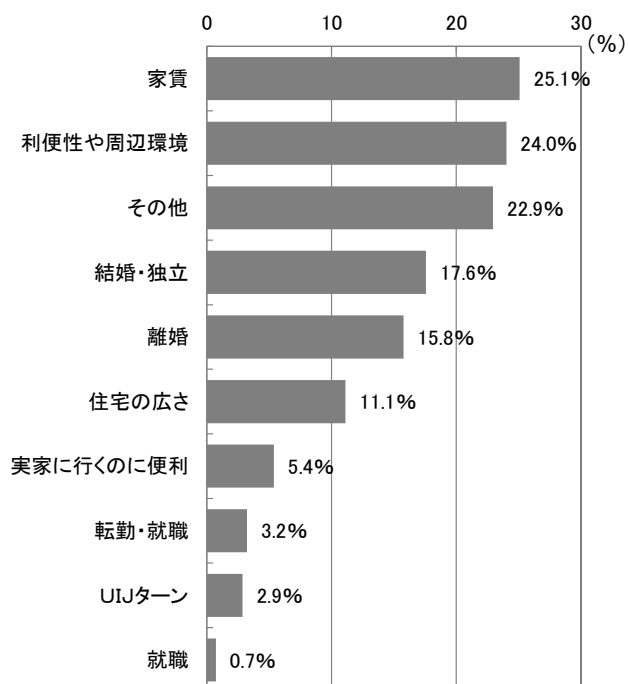
問 9-2. 従前住居(N=281)



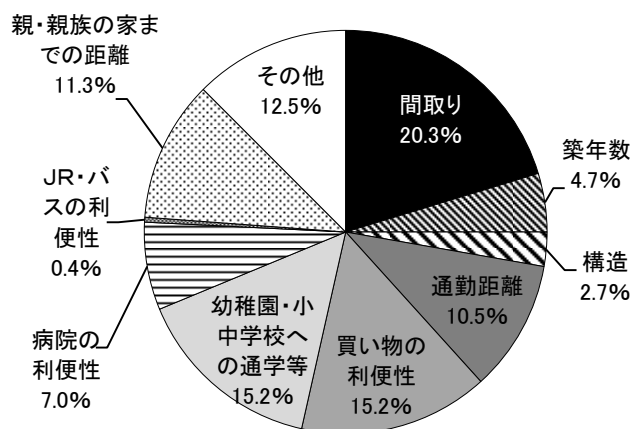
③市営住宅に住んだ理由、重視した点

市営住宅に住んだ理由は、全体では「家賃」が25.1%と最も高く、次いで、「利便性や周辺環境」が24.0%となっています。市営住宅を探す際、重視した項目は、全体では「間取り」が20.3%と最も高くなっています。また、「買い物の利便性」や「幼稚園・小中学校への通学距離」がそれぞれ1.5割を超えています。

問 10. 市営住宅に住んだ理由・複数回答(N=279)



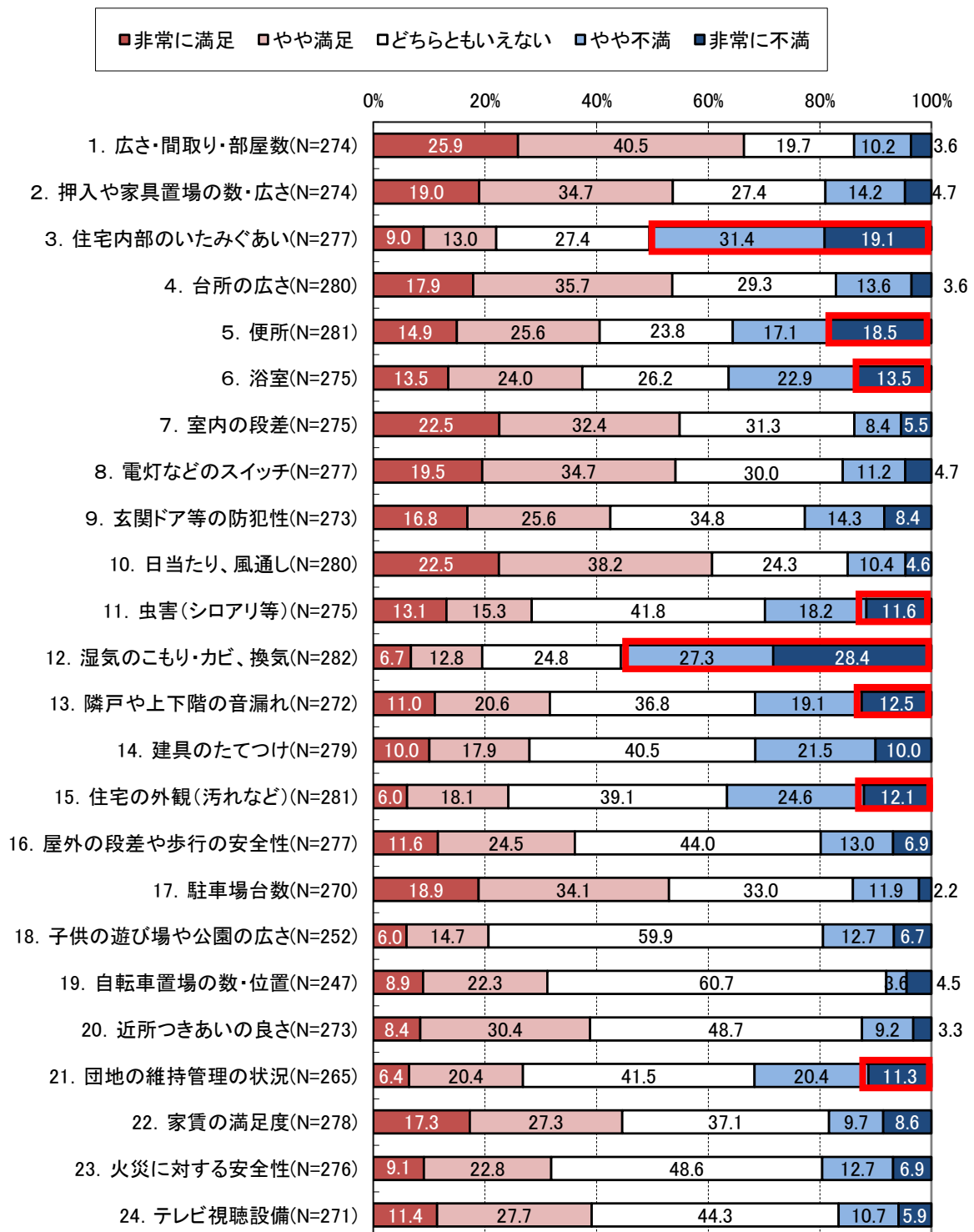
問 11. 市営住宅を探す際、重視した項目(N=256)



④現在の住まいの評価

住宅や団地の各要素に対する評価（無回答を除く）をみると、約5割の方が「住宅内部のいたみぐあい」、「湿気のこもり・カビ、換気」について、不満を感じています。また、「便所」、「浴室」、「虫害（シロアリ等）」、「隣戸や上下階の音漏れ」、「住宅の外観（汚れなど）」、「団地の維持管理の状況」についても、「非常に不満」という意見が一割を超えています。

問12.現在の市営住宅の評価（無回答を除く）



次に、住宅や団地の各要素に対する評価を満足度に応じて点数化すると、全体では「湿気のこもり・カビ、換気」が最も低くなっており、次いで「住宅内部のいたみぐあい」、「住宅の外観（汚れなど）」の順に点数が低くなっています。

一方で「広さ・間取り・部屋数」や「日当たり、風通し」は評価が高くなっています。

 評価が低い項目（-10 点以下）

点数は「非常に満足」+2点、「やや満足」+1点、「どちらともいえない」0点、「やや不満」-1点、「非常に不満」-2点、「無回答」0点として各割合を乗じた数の合計

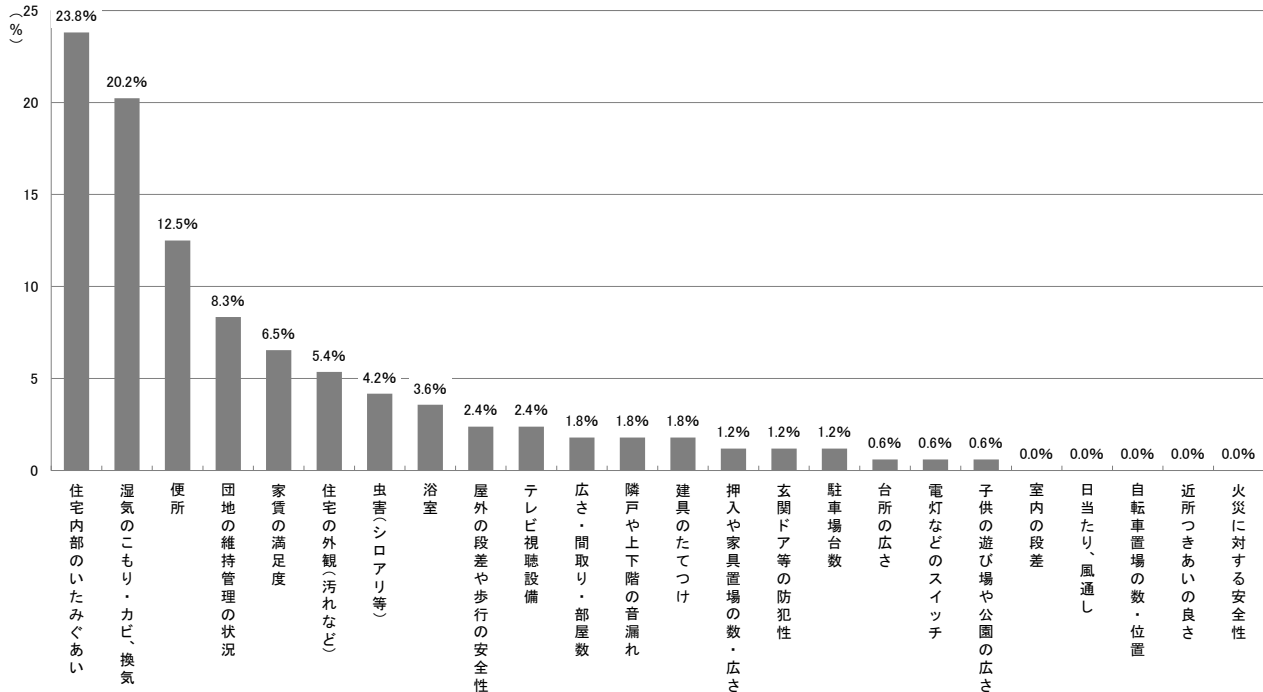
現在の住まいの評価（点数化）

項 目	点 数
1. 広さ・間取り・部屋数(N=274)	74.8
2. 押入や家具置場の数・広さ(N=274)	48.9
3. 住宅内部のいたみぐあい(N=277)	-38.6
4. 台所の広さ(N=280)	50.7
5. 便所(N=281)	1.4
6. 浴室(N=275)	1.1
7. 室内の段差(N=275)	58.2
8. 電灯などのスイッチ(N=277)	53.1
9. 玄関ドア等の防犯性(N=273)	28.2
10. 日当たり、風通し(N=280)	63.6
11. 虫害(シロアリ等)(N=275)	0.0
12. 湿気のこもり・カビ、換気(N=282)	-57.8
13. 隣戸や上下階の音漏れ(N=272)	-1.5
14. 建具のたてつけ(N=279)	-3.6
15. 住宅の外観(汚れなど)(N=281)	-18.5
16. 屋外の段差や歩行の安全性(N=277)	20.9
17. 駐車場台数(N=270)	55.6
18. 子供の遊び場や公園の広さ(N=252)	0.4
19. 自転車置場の数・位置(N=247)	27.5
20. 近所つきあいの良さ(N=273)	31.5
21. 団地の維持管理の状況(N=265)	-9.8
22. 家賃の満足度(N=278)	34.9
23. 火災に対する安全性(N=276)	14.5
24. テレビ視聴設備(N=271)	28.0

⑥改善してほしい項目

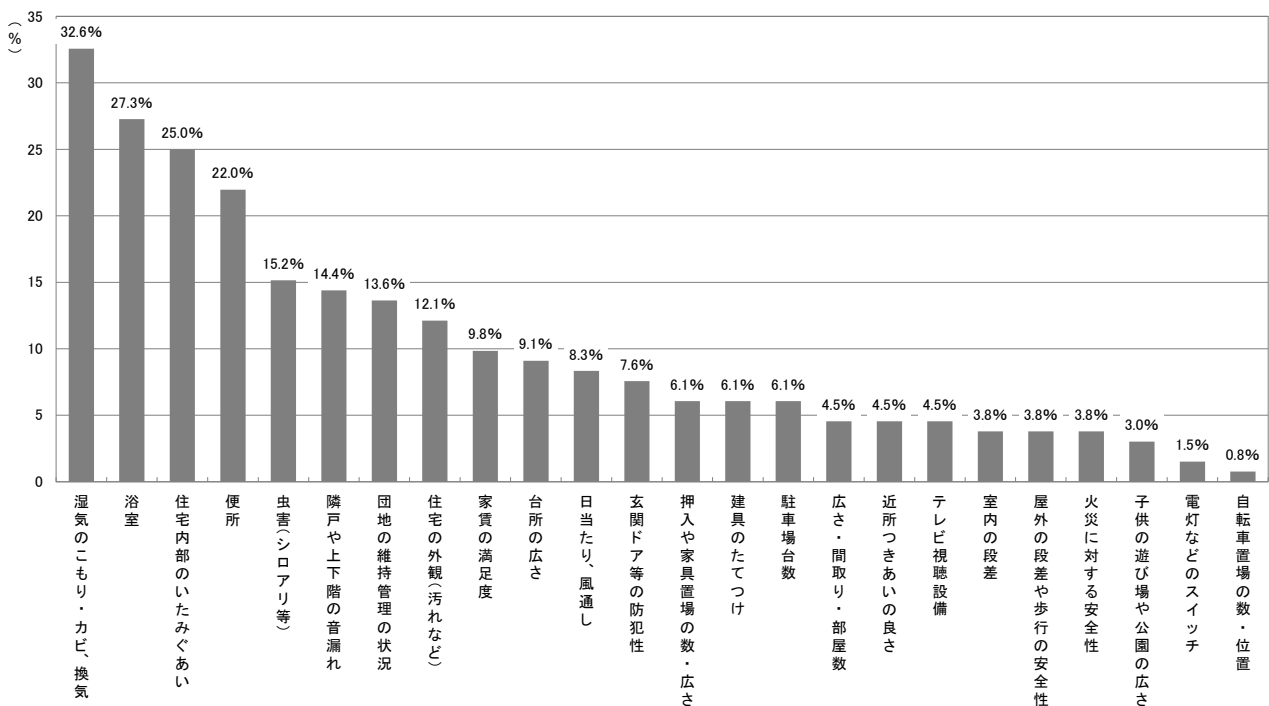
最も改善してほしい項目（一番重視）は、全体では住まいの評価で不満の高かった項目の改善希望が高く、「住宅内部のいたみぐあい」（23.8%）や「湿気のこもり・カビ、換気」（20.2%）が高くなっています。

問 13. 最も改善してほしい項目（一番重視）（全体 N=168）



改善してほしい内容（複数回答）でみると、割合が多い順に「湿気のこもり・カビ、換気」32.6%、「浴室」27.3%、「住宅内部のいたみぐあい」25.0%、「便所」22.0%となっています。

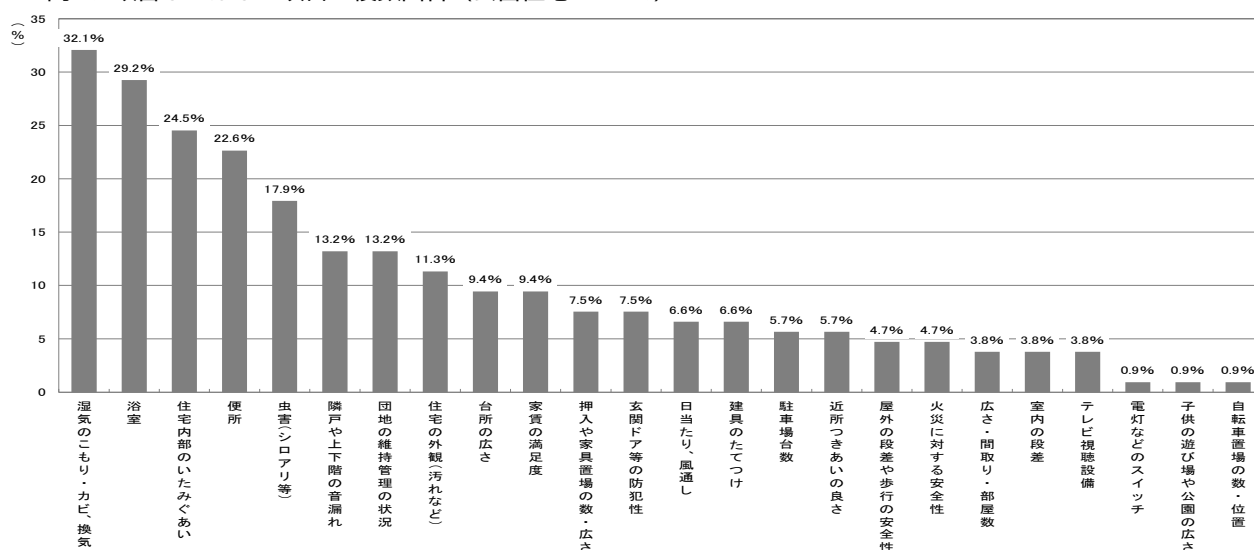
問 13 改善してほしい項目・複数回答（全体 N=132）



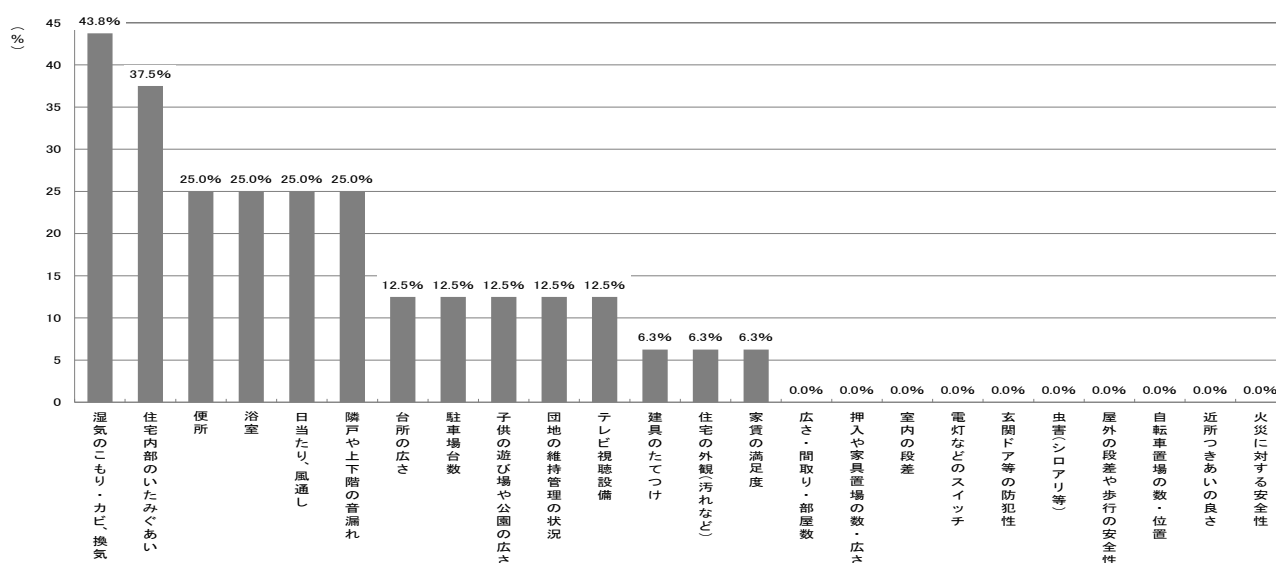
改善して欲しいものを住宅種類別にみると、公営住宅と特公賃住宅は、「湿気のこもり・カビ、換気」が最も高くなっています。

※改良住宅は、改善してほしい項目がある世帯なし

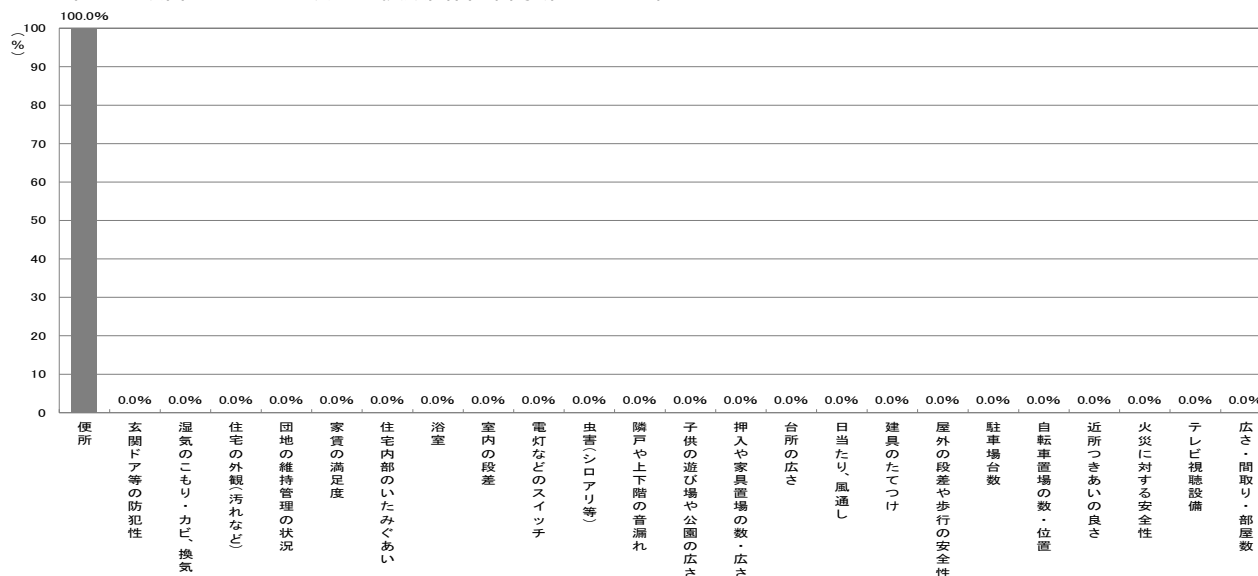
問 13. 改善してほしい項目・複数回答（公営住宅 N=106）



問 13. 改善してほしい項目・複数回答（特公賃住宅 N=16）



問 13. 改善してほしい項目・複数回答（単独住宅 N=1）

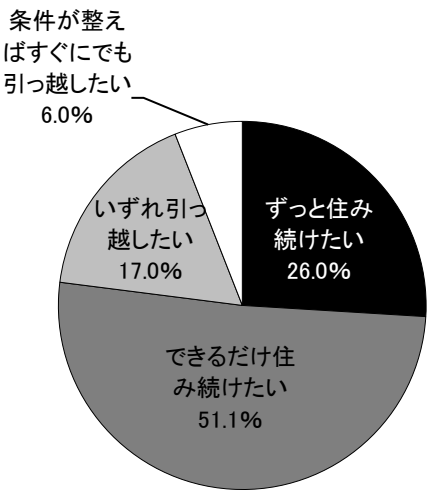


(3) 今後の居住意向

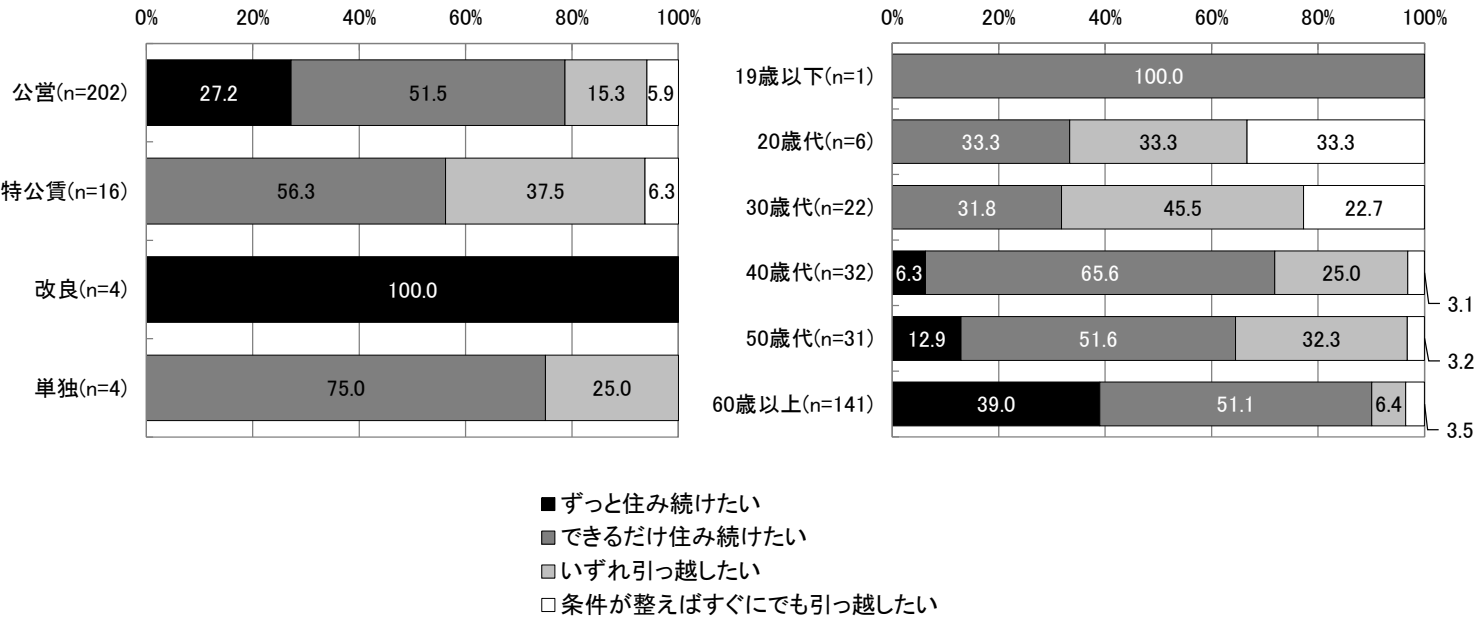
全体では「できるだけ住み続けたい」が51.1%と最も高く、「ずっと住み続けたい」の26.0%とあわせると7割以上が居住継続を希望しています。

一方で、「いずれ引っ越したい」、「条件が整えばすぐにでも引っ越したい」は合わせて23.0%となっています。

問 14. 今後の居住意向(N=235)



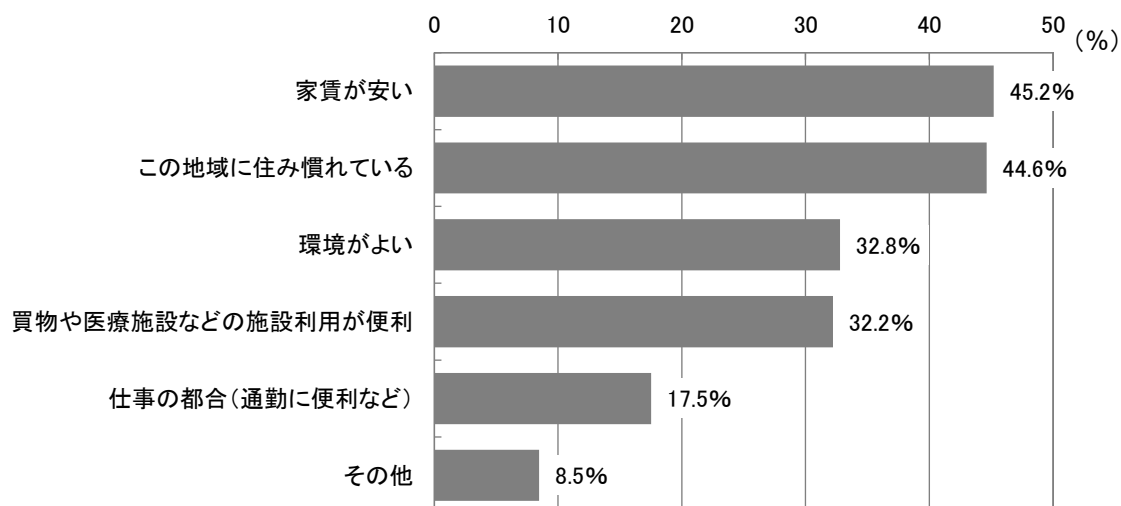
住宅種類別でみると、公営は「できるだけ住み続けたい」と「ずっと住み続けたい」をあわせて8割程度、改良は全ての回答が「ずっと住み続けたい」となっており、住み続け意向が高くなっています。一方、特公賃と単独は「ずっと住み続けたい」という意向はなく、公営や改良に比べると、将来的に住み替えを希望する世帯が多い傾向にあります。年齢別にみると、年齢が上がるにつれて居住継続意向が高くなり、60歳以上は9割となっています。



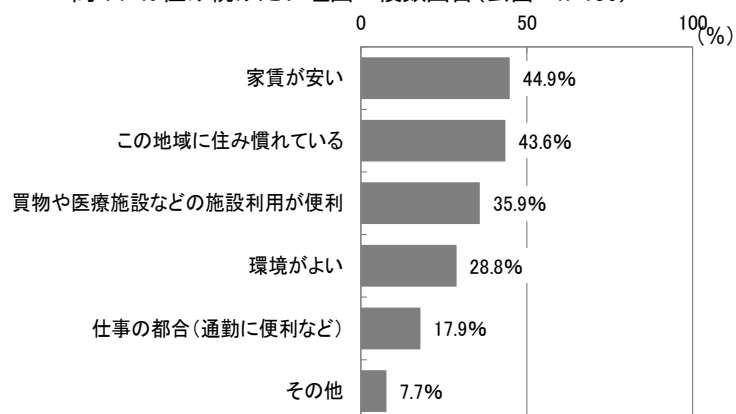
住み続けたい理由（複数回答）は、全体では「家賃が安い」が45.2%と最も高く、次いで「この地域に住み慣れている」が44.6%、「環境がよい」が32.8%となっています。

住宅種類別でみると、「環境がよい」という理由が特公賃は88.9%、改良・単独は66.7%と高くなっています。

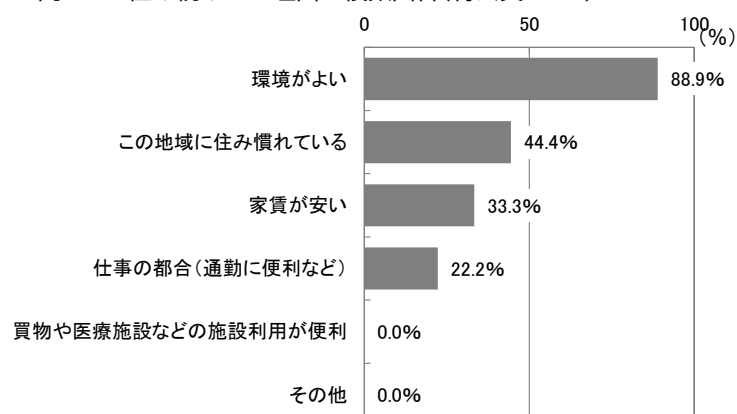
問 14-1. 住み続けたい理由・複数回答(N=177)



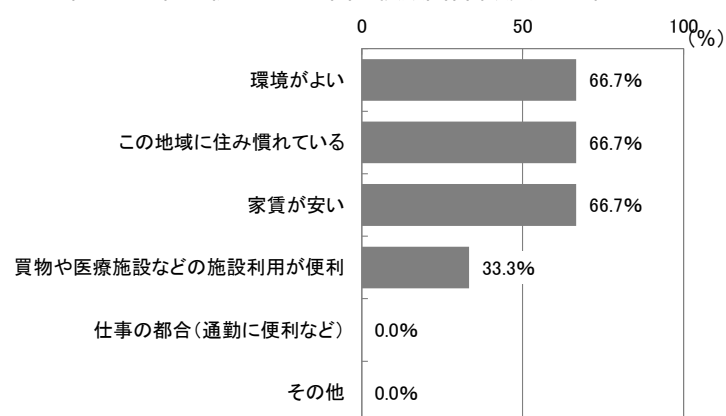
問 14-1. 住み続けたい理由・複数回答(公営 N=156)



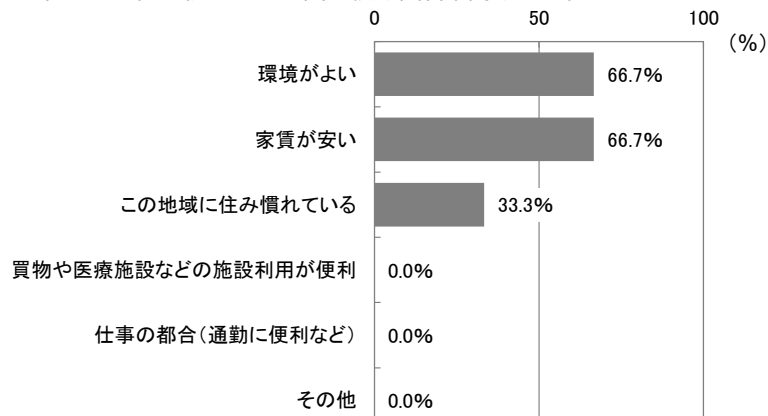
問 14-1. 住み続けたい理由・複数回答(特公賃 N=9)



問 14-1. 住み続けたい理由・複数回答(改良 N=3)



問 14-1. 住み続けたい理由・複数回答(単独 N=3)

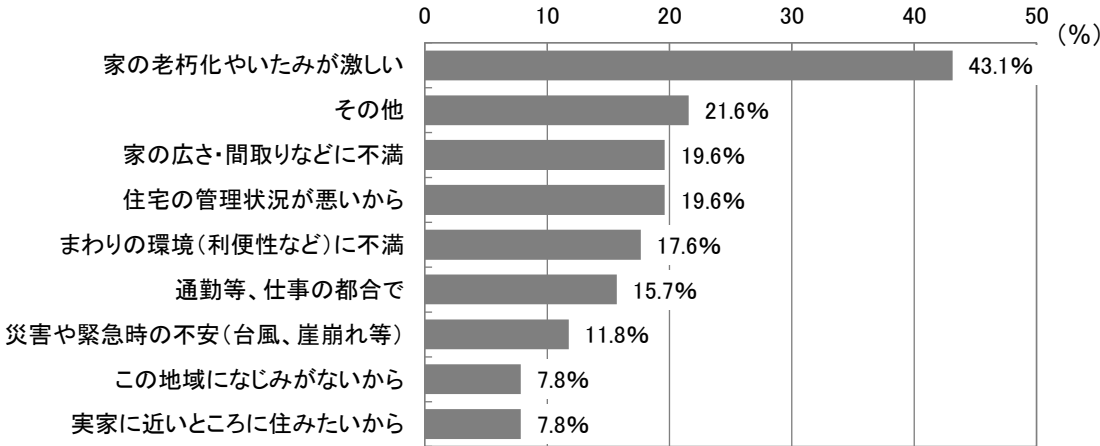


住み替えたい理由（複数回答）は、全体では「老朽化やいたみが激しい」が 43.1%と最も高く、次いで「広さ・間取りなどに不満」「住宅の管理状況が悪いから」が 19.6%となっています。

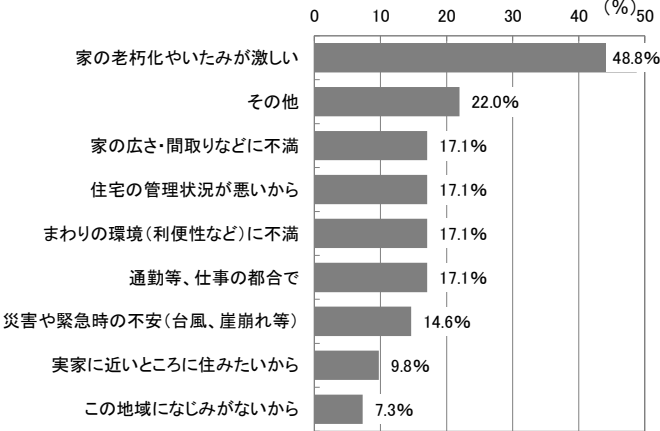
住宅種類別でみると、公営は全体と同様の傾向ですが、特公賃は、「住宅の管理状況が悪いから」が 33.3%と高くなっています。

※改良住宅は、住み替え意向のある世帯なし

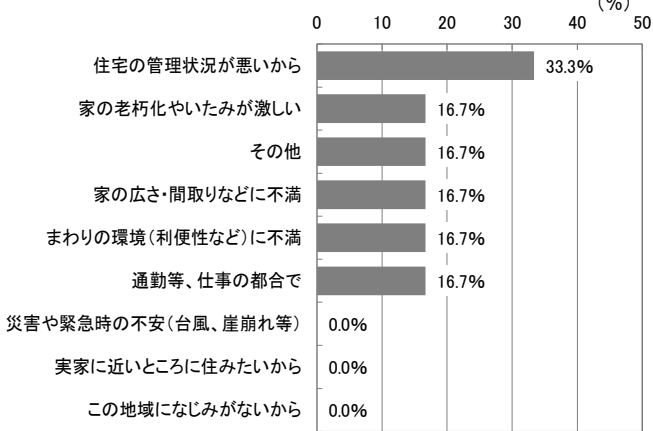
問 14-2. 住み替えたい理由・複数回答(N=51)



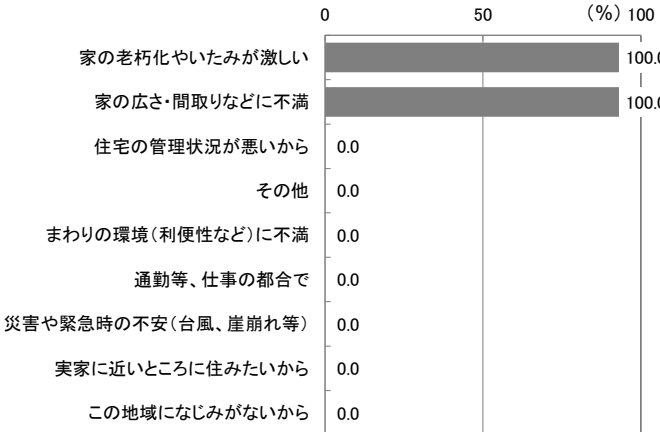
問 14-2. 住み替えたい理由・複数回答(公営 N=41)



問 14-2. 住み替えたい理由・複数回答(特公賃 N=7)

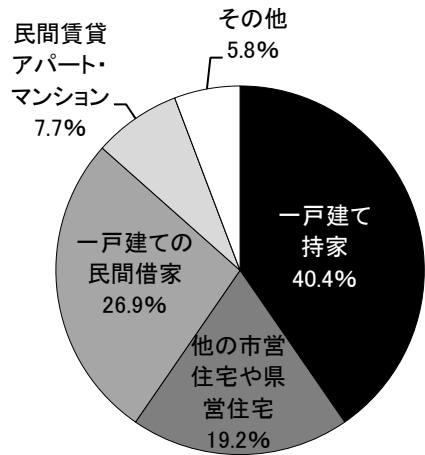


問 14-2. 住み替えたい理由・複数回答(単独 N=1)

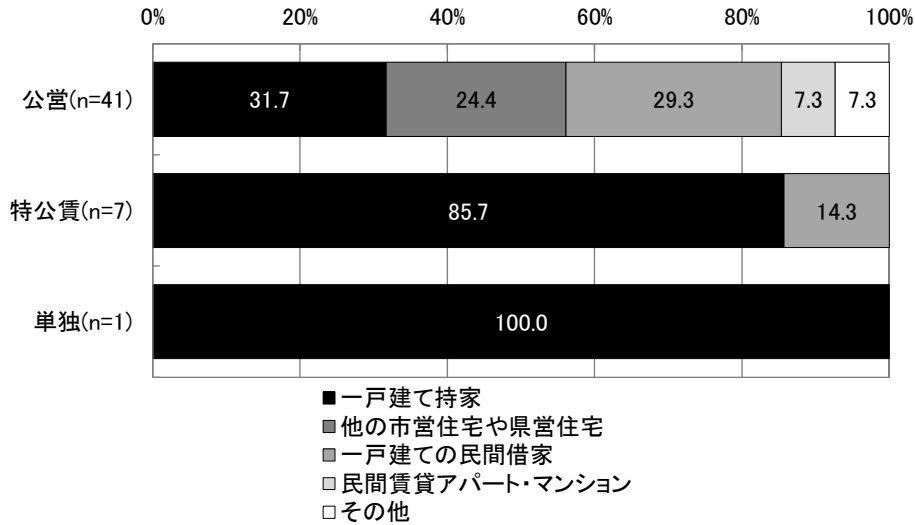


住み替え先としては、全体では「一戸建て持家」が40.4%と最も高く、次いで「一戸建ての民間借家」が26.9%となっています。

問 14-3. 住み替えたい住宅(N=52)



住宅種類別でみると、特公賃は「一戸建て持家」が8割以上となっています。
※改良住宅は、住み替え意向のある世帯なし



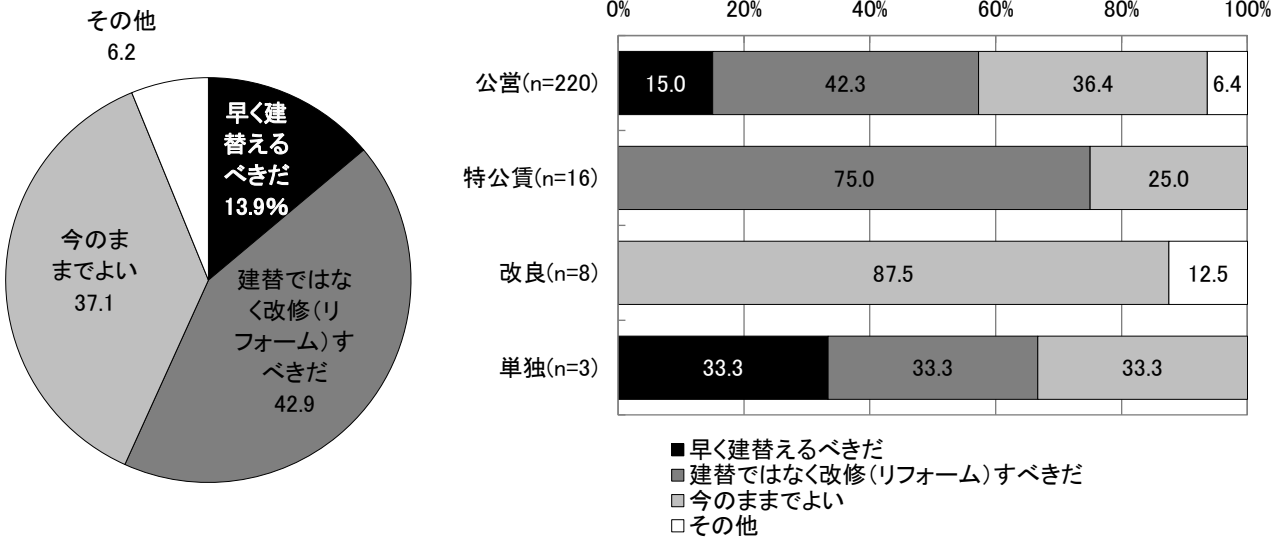
(4) 住宅の建替・改修について

①現在の住まいの建替・改修について

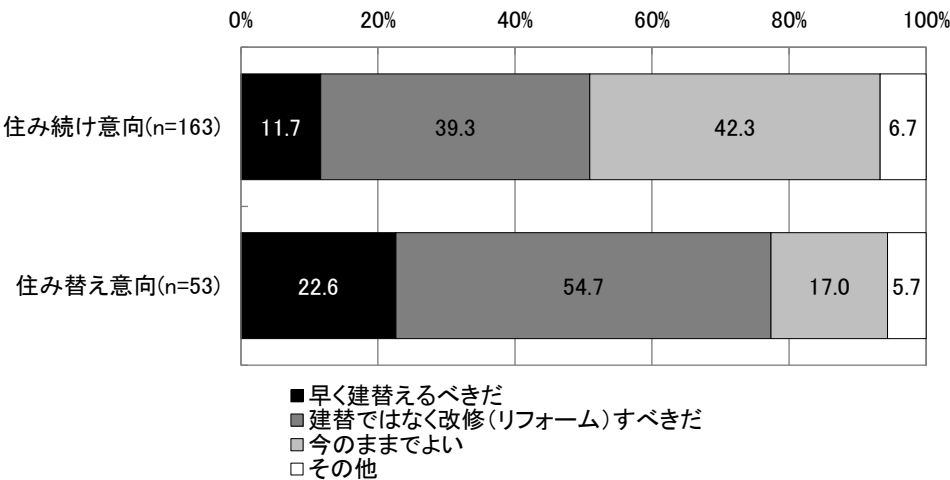
全体では「建替ではなく改修すべきだ」が42.9%と最も高く、「早く建替えるべきだ」(13.9%)とあわせると5割以上が住宅の何らかの改善を希望しています。

住宅種類別でみると、公営・特公賃・単独は、改善希望の割合が高いですが、改良は「今のままでよい」が8割以上となっており、建替・改修を望む意見はありませんでした。

問 15. 建替や改修について (N=259)



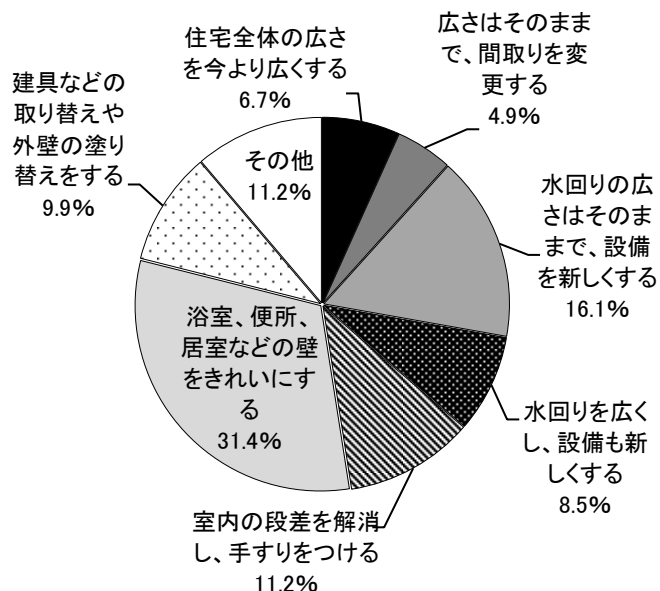
住み続け意向別に建替や改善の意向をみると、「ずっと住み続けたい」「できるだけ住み続けたい」という住み続け意向のある世帯は「今のままでよい」(42.3%)が高く、建替・改修の希望の割合は低くなっています。一方で、「いずれ引っ越したい」「条件が整えばすぐにでも引っ越したい」という住み替え意向のある世帯は、「建替ではなく改修(リフォーム)すべきだ」(54.7%)が高く、建替・改修の希望の割合が高くなっています。



②建替・改修で重視する内容

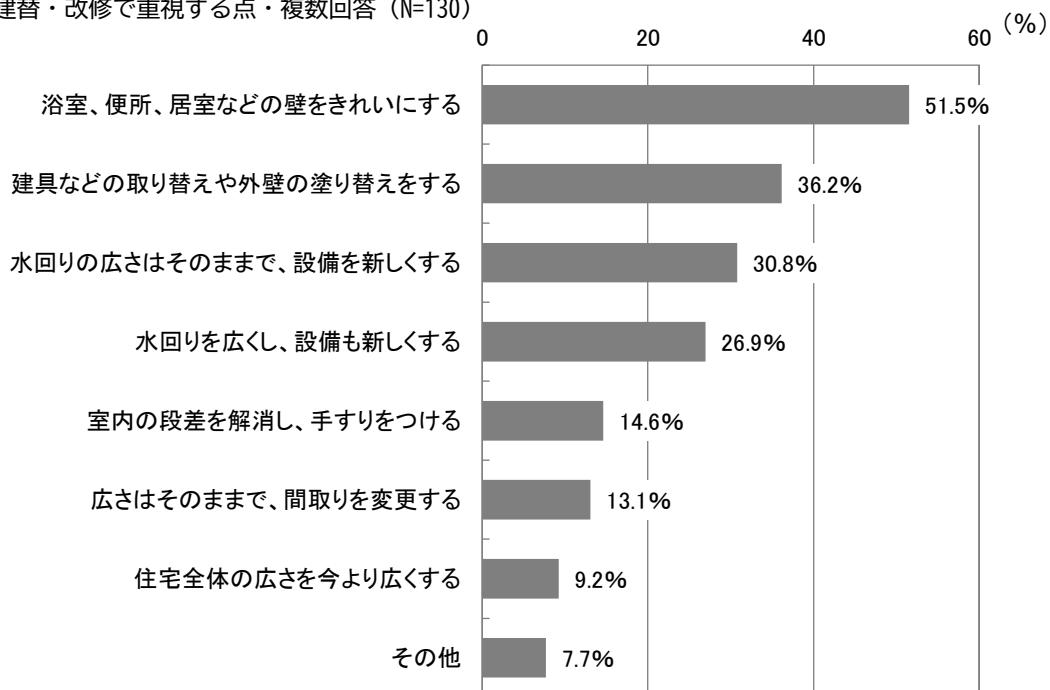
最も重視する点は、全体では「浴室、便所、居室などの壁をきれいにする」が31.4%と最も高く、次いで「水回りの広さはそのまま、設備を新しくする」が16.1%となっています。

問 16. 建替・改修で最も重視する点 (N=223)



複数回答でみると、「浴室、便所、居室などの壁をきれいにする」(51.5%)が最も高く、次いで、「建具の取替や外壁の塗替をする」(36.2%)、「水回りの広さはそのまま、設備を新しくする」(30.8%)となっています。

問 16. 建替・改修で重視する点・複数回答 (N=130)

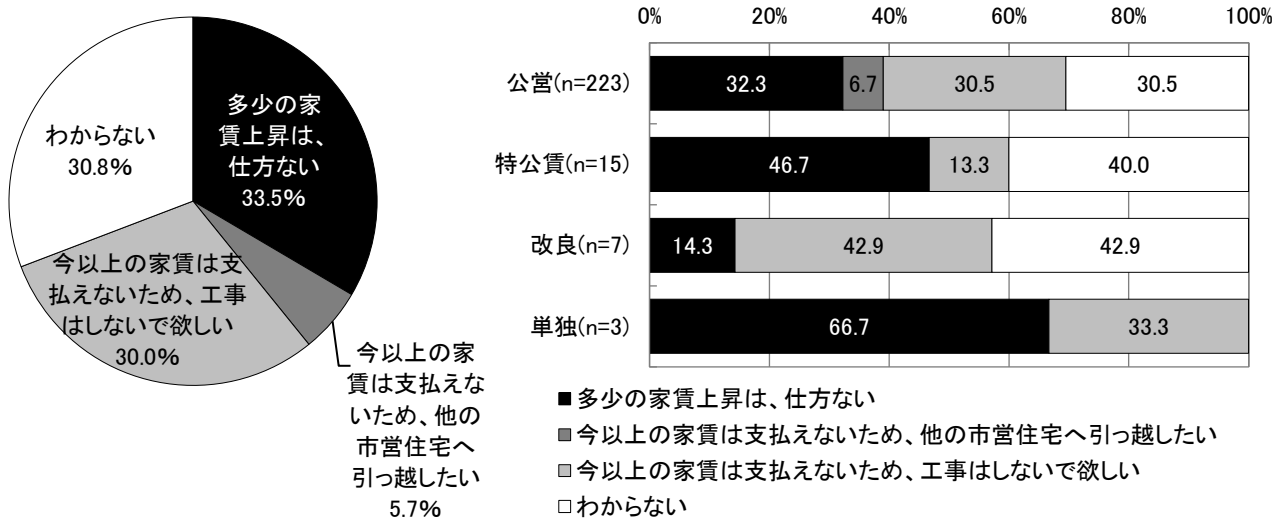


③建替・改修に伴う家賃上昇について

全体では、「多少の家賃上昇は仕方ない」が33.5%、「わからない」が30.8%となっています。

住宅種類別にみると、公営は「多少の家賃上昇は仕方ない」（32.3%）と「今以上の家賃は支払えないため工事はしないで欲しい」（30.5%）が拮抗しています。また、特公賃と単独は「多少の家賃上昇は仕方ない」が多く、改良は「今以上の家賃は支払えないため工事はしないで欲しい」が多くなっています。

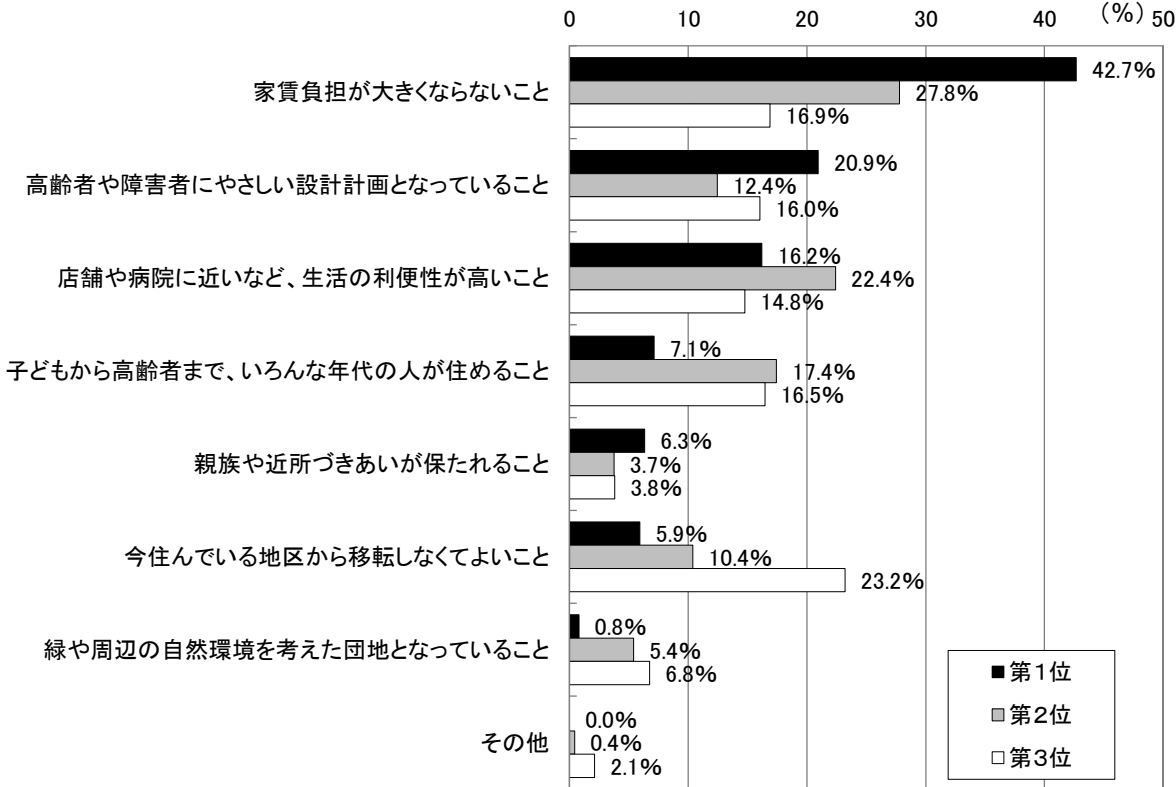
問 17. 家賃の上昇について（N=263）



(5) 今後の団地づくりについて

建替や改修に際して今後の団地づくりを考える時に重視する点（第1位）は、全体では「家賃負担が大きくなること」が42.7%と最も高く、次いで「高齢者や障害者にやさしい設計計画となっていること」20.9%となっています。

問 18. これからの団地づくりを考える際の重視点（第1位：N=253、第2位：N=241、第3位：N=237）



順位で重みづけ（第1位：3点、第2位：2点、第3位：1点）をした得点では、「家賃負担が大きくなならないこと」（498点）最も重視されています。次いで、「店舗や病院に近いなど、生活の利便性が高いこと」（266点）、「高齢者や障害者にやさしい設計計画となっていること」（257点）が高くなっています。

項目	第1位		第2位		第3位		得点
	回答数	割合	回答数	割合	回答数	割合	
家賃負担が大きくなならないこと	108	42.7%	67	27.8%	40	16.9%	498
店舗や病院に近いなど、生活の利便性が高いこと	41	16.2%	54	22.4%	35	14.8%	266
高齢者や障害者にやさしい設計計画となっていること	53	20.9%	30	12.4%	38	16.0%	257
子どもから高齢者まで、いろんな年代の人が住めること	18	7.1%	42	17.4%	39	16.5%	177
今住んでいる地区から移転しなくてよいこと	15	5.9%	25	10.4%	55	23.2%	150
親族や近所づきあいが保たれること	16	6.3%	9	3.7%	9	3.8%	75
緑や周辺の自然環境を考えた団地となっていること	2	0.8%	13	5.4%	16	6.8%	48
その他	0	0.0%	1	0.4%	5	2.1%	7

（6）自由意見・要望（抜粋）

自由意見・要望には、以下のものがありました。

- ・ 駐車場をもっと広くしてほしい
- ・ 駐車場の白線を引いてほしい
- ・ 団地内に店舗がほしい
- ・ トイレを水洗にしてほしい
- ・ 湿気がすごいので何とかしてほしい
- ・ 風呂場の換気扇の設置を早期にしてもらいたい
- ・ ごみ捨てのルール（自治会に入っていない人は捨てられない）を守ってほしい
- ・ 年間の草払いを増やしてほしい
- ・ 年に1～2回で無償での草刈りの実施を検討してほしい
- ・ 定期的に巡回して悪いところは改善してほしい
- ・ 台風などに備えて雨戸をつけてもらいたい
- ・ 遊具の点検もしてほしい
- ・ 空き家の定期的除草及び空気の入替え等を行ってほしい
- ・ 団地の周りが草だらけすぎる（虫、蛇、ハチ、等）

第4章 市営住宅の長寿命化に関する基本方針

4-1. 上位計画・関連計画の概要

(1) 第2次伊佐市総合振興計画（令和5年度～令和14年度）

①基本構想

■基本理念（伊佐市民憲章）

- 一 ともに支え合い、思いやりのあるまちをつくります。
- 一 自然と歴史を未来につなぎ、恵み豊かなまちをつくります。
- 一 きまりを守り、安心安全に暮らせるまちをつくります。
- 一 心身ともに健康で、生きがいと活力のあるまちをつくります。
- 一 郷土に誇りを持ち、進んで学ぶ文化のまちをつくります。

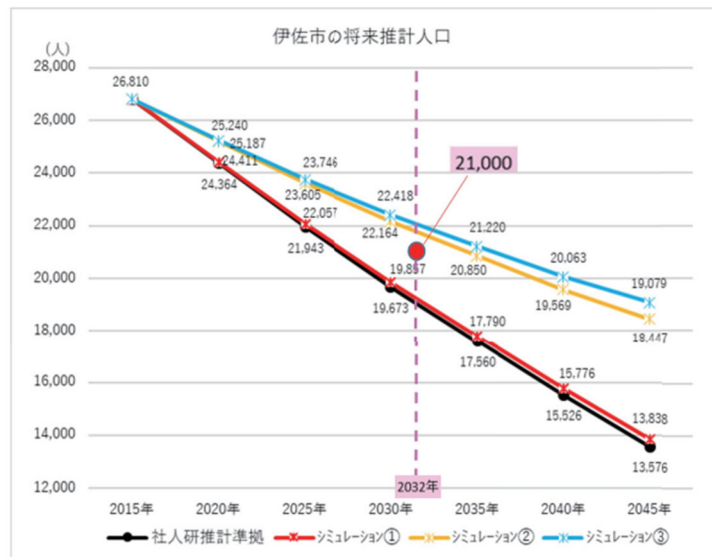
■まちづくりの将来像

「笑顔あふれ 一人ひとりが 幸せ感じるまち」

■人口の将来目標

第2次総合振興計画では、伊佐市人口ビジョンにおける3つのシミュレーションのうち、シミュレーション①をベースに総合戦略における取組により期待できる効果に加え、基本計画に定める分野ごとの各種施策を展開することで、人口減少の抑制に努め、令和14年度の本市の人口が約21,000人を維持するよう努めます。

令和14年度の目標：21,000人



出典：第2次伊佐市総合振興計画

②基本計画

基本目標5：活力ある産業と賑わいのあるまち

施策3. 観光・交流、移住定住の推進

（3）移住、定住の推進

趣味、仕事、住まい、暮らし方などに関するニーズの多様化に伴う地方への人の流れを捉え、田舎暮らしの体験、起業、住居整備の支援などを行い、幅広い年代の移住の実現に努めます。

基本目標6：安全、安心な住みよいまち

施策3. 自然環境の保全

（3）再生可能エネルギー利用の推進

災害の防止、良好な景観、生活環境の保全に配慮した再生可能エネルギーの利用促進と、地域社会の良好な生活環境の確保に努めます。

また、公共施設の改修、改築等においては、自然採光や断熱化の推進、再生可能エネルギーの導入について配慮するとともに、日頃から省エネルギーに資する取組を進めます

(2) 伊佐市公共施設等総合管理計画（平成 29 年度～令和 38 年度）

①公共施設等の管理に関する基本的な方針

■基本方針

1. 公共施設等の適正配置と総量縮減
2. 公共施設等の長寿命化と安全性の確保
3. 公共施設等の効率的な管理運営

※公共施設の更新費用の平均額において年間 15.9 億円の不足が生じると推定されるため、公共施設に関わる維持・更新費用を、今後 40 年間で 50%縮減することを目標とします。

■実施方針

1. 適正配置と総量縮減の推進方針

(1) 公共施設等の新設

公共建築物の「新設（移設を含む）」は、集約・複合化により施設の利用度や効率性を高めることを条件とし、設置場所も利便性や隣接するサービス等を考慮のうえ、まちづくりとして相乗的な効果が期待できる場合に限ることとし、原則として施設総量の純増につながる大規模な施設の新設は行いません。

(2) 既存施設の見直し・更新

(3) 圏域別の機能分担

各施設について、規模や利用形態を考慮しながら、圏域別（市全体、地区(旧市町)、地域(旧町村)、生活圏(校区)）に必要となる機能を分担し、維持または集約を検討していきます。

(4) 集約による機能増強

(5) 廃止後の跡地利用

施設の用途廃止後の取扱いは、原則的には遊休資産と同様としますが、避難所等で他に代替がない場合は必要な機能のみを残すこととします。また、他施設の統廃合を伴う跡地の有効活用については、集約先となる公共建築物の老朽化の度合や耐用年数等を慎重に検討し、一時的な利用でない場合は、減築等により適正規模での改築、更新を行うこととします。

2. 長寿命化と安全性の確保のための実施方針

- (1) 点検・診断等
- (2) 維持管理・修繕・更新等
- (3) 安全確保
- (4) 耐震化
- (5) ユニバーサルデザインの取り組み

3. 効率的な管理運営の実施方針

- (1) 施設の有効活用
- (2) 民間活力の導入
- (3) 管理体制の構築

②施設類型ごとの管理に関する基本的な方針

(7) 公営住宅

将来人口や民間住宅の立地・供給量の見通し等を踏まえ、公営住宅としてのニーズを整理した上で適正な総量を設定します。

また、医療や買い物、公共交通など基本的な生活サービスの維持を含め、地域の拠点づくりとしての視点も重視しながら、効率的な行政サービスの提供が可能な配置を検討します。「公営住宅等長寿命化計画」に基づき、修繕周期に先立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。

(3) 伊佐市第10次高齢者福祉計画・第9期介護保険事業計画 (令和6年度～令和8年度)

■基本理念

「ともに支え合い、いきいきと暮らせるまち」

■基本目標と施策

基本目標4：住み続けることができる

2. 状況に応じた施設の整備

(2) 介護保険以外の施設

住宅に困窮する低所得者やひとり暮らし高齢者、また子育て世帯などそれぞれ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。

(3) 高齢者住宅等安心確保事業（シルバーハウジング）

高齢者が安心して生活できる居住機能を提供するために、公営住宅高校西団地に緊急通報システムを備えた居室（シルバーハウジング）を20戸整備し、生活援助員の派遣による安否確認や生活相談、関係機関への連絡等を行っています。今後も継続して事業を行っていきます。

(4) 伊佐市過疎地域持続的発展計画（令和3年度～令和7年度）

■持続的発展施策

第6章 生活環境の整備

2. その対策

市営住宅については、将来の人口動態を考慮した適正な住宅管理を進める。また、維持改善対象の団地単位ではなく、棟単位での廃止も視野に、団地内・団地間転居を促進し、維持補修又は解体といった市営住宅全体のマネジメント計画を具体化していく。

また、住民の生命・財産を保護するため、がけ地近接等危険住宅移転事業を引き続き推進する。

3. 計画

(6) 公営住宅

市営住宅建替事業、市営住宅改修事業、市営住宅解体事業

第10章 集落の整備

2. その対策

農村部・中山間部集落においては、近隣自治会との合併等を引き続き促進するため、自治会活性化の財政支援を行い、転入者のニーズを踏まえつつ地域活性化施策の継続を図る。

地域の課題解決のために、地域自治組織の自主的な活動を支援する仕組みづくりを行える人材の確保、育成に係る支援を関係機関と連携して推進する。さらに、地域住民が話し合い、自ら実施主体となり課題を解決することで、生活環境の向上を図る。

3. 計画

(2) 過疎地域持続的発展特別事業 集落整備

むらづくり整備事業、自治会活性化交付金事業

4-2. 公営住宅を必要とする世帯数の推計

公営住宅を必要とする世帯数の推計を以下に整理します。なお、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③】（2022年9月16日更新版）を利用しています。

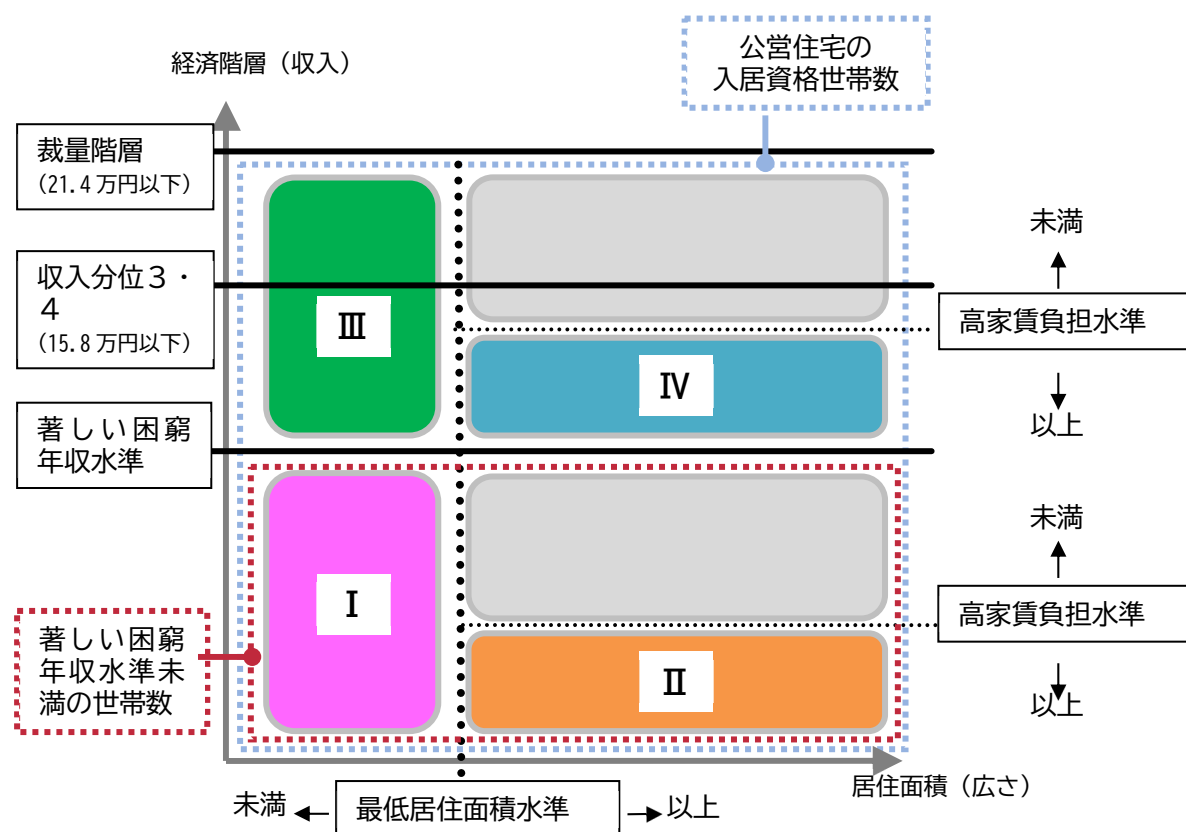
（1）公営住宅の入居資格世帯数、要支援世帯数の推計手順

住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムでは、将来人口・世帯数は国立社会保障・人口問題研究所の推計値を使用することとなっています。このため、直近の推計値『日本の地域別将来推計人口』（2023年推計）、『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（2019年推計）を使用しています。

なお、人口から世帯数への置き換えは、世帯主率と世帯属性別割合をもとに算出しています。

推計については、目標時点における①公営住宅の入居資格世帯数の推計、②著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計、③特定のニーズを有する要支援世帯数の推計という流れで行います。推計する要支援世帯の定義は、下図に示すとおりです。

公営住宅の入居資格世帯数、要支援世帯等の概念



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

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

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

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

注) 高家賃負担の世帯：民間借家に居住する年収 200 万円未満世帯の適正家賃負担限度率以上の家賃負担の世帯

(2) 推計結果

①公営住宅の入居資格世帯数

公営住宅の入居資格世帯数は、2025年時点で1,265世帯、2035年時点で1,152世帯と総世帯数の減少に伴い、公営住宅の入居資格世帯数は減少し、総世帯数に占める割合は11.6～13.5%で推移すると推計されました。

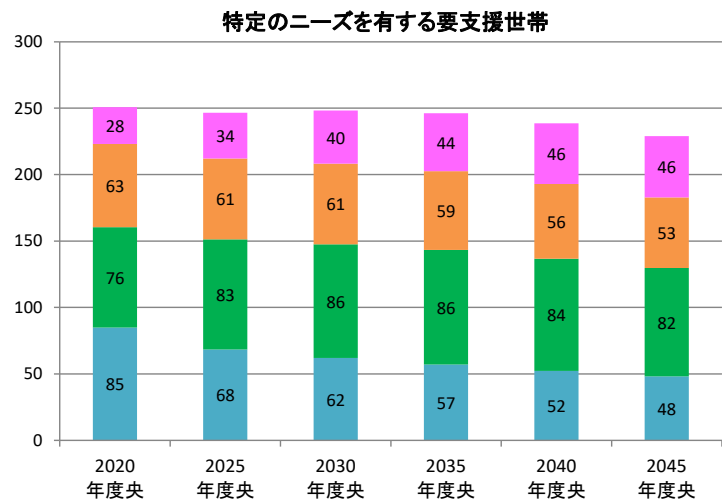
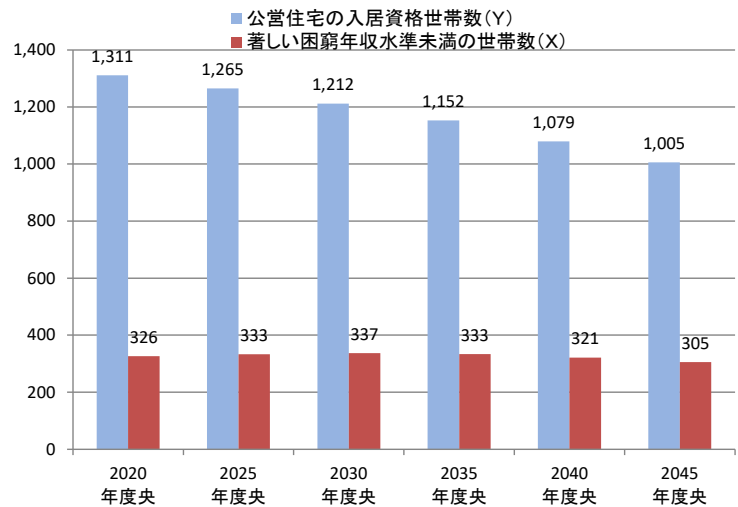
②著しい困窮年収水準未満の世帯数

著しい困窮年収水準未満の世帯数は、2025年時点で333世帯、2035年時点でも333世帯と、10年間での変動なしと推計されました。また、総世帯数の減少に伴い、著しい困窮年収水準未満の世帯数もわずかに減少するものの、総世帯数に占める割合は増加すると推計されました。

③特定のニーズを有する要支援世帯数

「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」は、2035年時点で86世帯、また、「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」は、2035年時点で57世帯と推計されました。

これらの世帯は、著しい困窮年収水準以上の世帯であるものの、特定のニーズを有する要支援世帯として配慮すべき世帯と言えます。



- 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
- 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
- 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
- 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

公営住宅の入居資格世帯数及び要支援世帯数等の推計結果（伊佐市）

	2020年 (R2)	2025年 (R7)	2030年 (R12)	2035年 (R17)	2040年 (R22)	2045年 (R27)
人口	24,453	22,048	20,044	18,154	16,421	14,816
a. 世帯数	11,257	10,393	9,598	8,885	8,131	7,424
b. 公営住宅の入居資格世帯数 (b/a)	1,311 11.6%	1,265 12.2%	1,212 12.6%	1,152 13.0%	1,079 13.3%	1,005 13.5%
c. 著しい困窮年収水準未満の世帯数 (c/a)	326 2.9%	333 3.2%	337 3.5%	333 3.8%	321 3.9%	305 4.1%
d. 特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果	251	246	248	246	239	229
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	28	34	40	44	46	46
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	63	61	61	59	56	53
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	76	83	86	86	84	82
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	85	68	62	57	52	48

(3) 市営住宅（公営）を必要とする世帯数の推計

以上の推計結果等を踏まえ、計画期間末（令和 16 年度）の市営住宅（公営）を必要とする世帯数を算出します。

①収入分位 3・4 及び裁量階層世帯の市営住宅（公営）の入居割合の算定

プログラムによる推計結果（令和 7 年時点を現時点と仮定）及び入居者台帳（令和 6 年 4 月末時点）をもとに、令和 6 年度時点の著しい困窮年収水準未満世帯に該当しない公営住宅の入居資格世帯（収入分位 3・4 及び裁量階層）における公営住宅への入居割合を算出し、計画期間末（令和 16 年度）においても同様の入居割合と仮定します。

また、県営住宅（公営）も同様の入居割合と想定します。

収入分位 3・4 及び裁量階層世帯の市営住宅（公営）入居割合（令和 7 年時点の推計値による）

項目	令和 7 年 3 月末時点	備考
A. 公営住宅入居資格世帯数	1,265 世帯	公営住宅入居資格世帯数推計結果
B. 著しい困窮年収未満世帯数	333 世帯	著しい困窮年収未満世帯数推計結果
C. 収入分位 3・4 及び裁量階層世帯数（A-B）	932 世帯	1,265 世帯 - 333 世帯
D. 現入居世帯数（収入分位 3・4 及び裁量階層）	39 世帯	入居者台帳（令和 6 年 4 月末時点）
E. 収入分位 3・4 及び裁量世帯の市営住宅（公営）入居割合（D/C）	<u>4.2%</u>	39 世帯 ÷ 932 世帯

②市営住宅（公営）を必要とする世帯数の推計

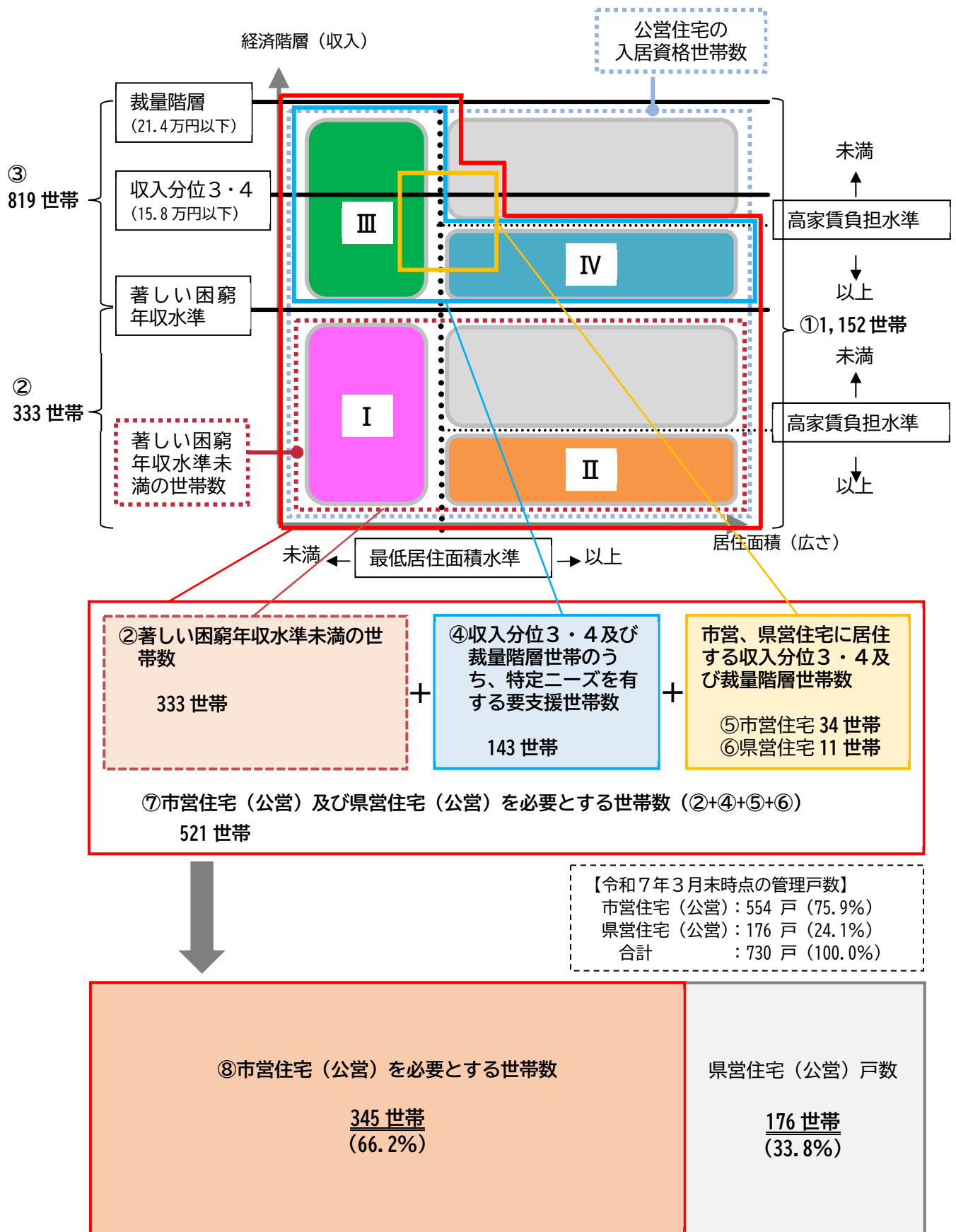
前項にて算定した市営住宅（公営）の入居割合とプログラムによる推計結果（令和 17 年時点を計画期間末時点と仮定）をもとに、計画期間末（令和 16 年度）における市営住宅（公営）を必要とする世帯数を算出した結果、345 戸となりました。

なお、市営住宅（公営）を必要とする世帯数は、県営住宅（公営）の管理戸数が令和 16 年まで変わらずに維持されると仮定して、算出しています。

令和 16 年における市営住宅（公営）を必要とする世帯数の推計（令和 17 年時点の推計値による）

項目	令和 16 年 (計画期間末)
①公営住宅入居資格世帯数（推計結果※令和 17 年の推計値）	1,152 世帯
②著しい困窮年収未満世帯数（推計結果※令和 17 年の推計値）	333 世帯
③収入分位 3・4 及び裁量階層世帯数（推計結果※令和 17 年の推計値）（①-②）	819 世帯
④収入分位 3・4 及び裁量階層世帯のうち、特定のニーズを有する要支援世帯数（推計結果のⅢとⅣの世帯数の合計※令和 17 年の推計値）	143 世帯
⑤市営住宅（公営）に居住する収入分位 3・4 及び裁量階層世帯数（③×4.2%）	34 世帯
⑥県営住宅（公営）に居住する収入分位 3・4 及び裁量階層世帯数（⑤×（県 176 戸÷市 554 戸））	11 世帯
⑦市営住宅（公営）及び県営住宅（公営）を必要とする世帯数（②+④+⑤+⑥）	521 世帯
⑧市営住宅（公営）を必要とする世帯数（⑦-県 176 戸）	<u>345 世帯</u>

市営住宅（公営）を必要とする世帯数の推計結果



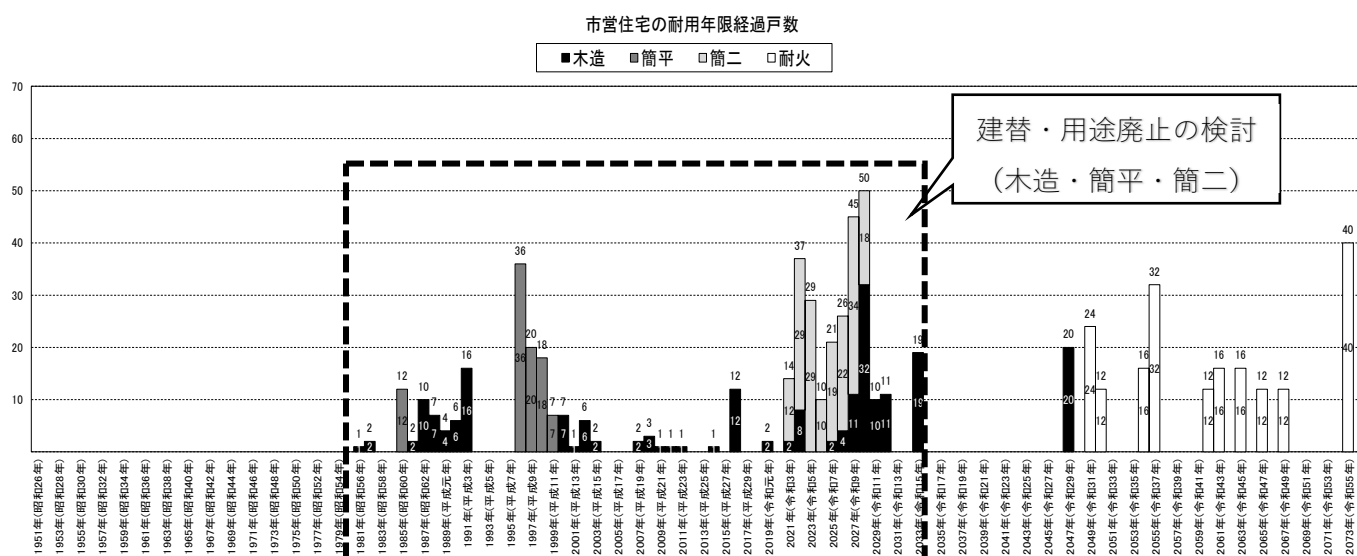
4-3. 市営住宅の長寿命化に向けた課題

(1) 将来を見据えた市営住宅の量

①耐用年限を経過した市営住宅の建替・用途廃止

本市には、耐用年限を経過した市営住宅は270戸あり、木造が97戸、簡平が93戸、簡二が80戸となっています。これらの住宅は、躯体や設備の老朽化が考えられるため、入居者の状況に配慮しつつ、躯体の安全性を確保しながら活用の方角性を検討する必要があります。

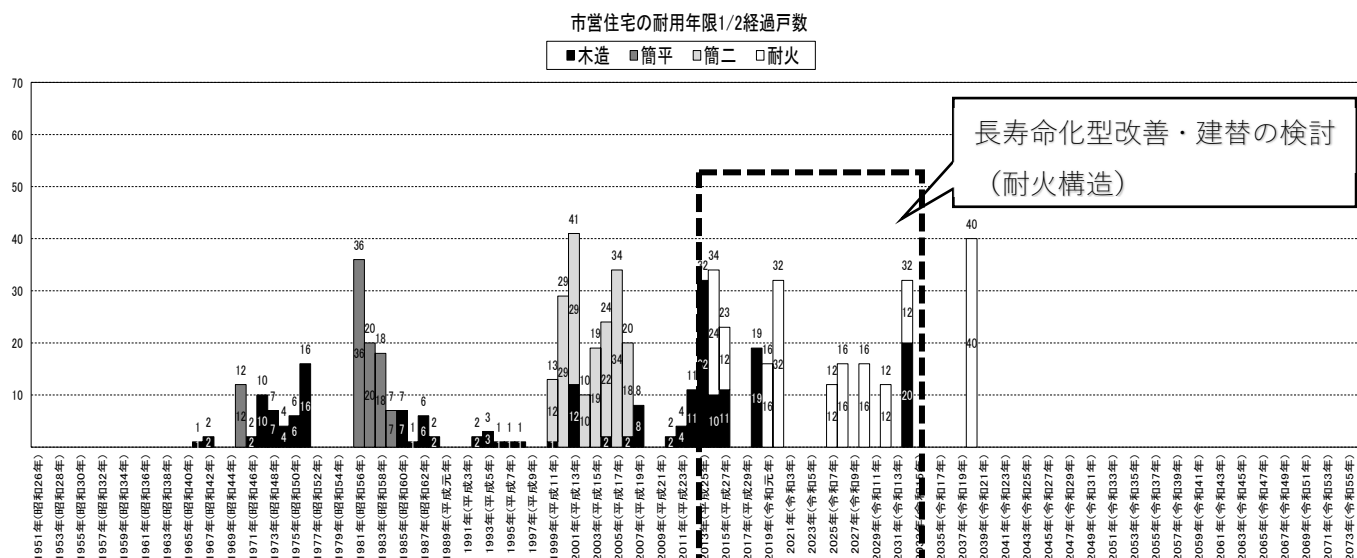
なお、公営住宅・準公営住宅・特公賃住宅については、一定の条件を満たせば建替事業等に国の補助（交付金）が活用できますが、耐用年限を経過した市営住宅のうち、31戸（木造）が単独住宅となっており、これらについては建替事業等に交付金等の活用ができないため、用途廃止をして他用途に使用するか、単費で建て替えるなどの検討が必要です。



②耐火構造の市営住宅の長寿命化・建替

人口推計によると、本市の人口は減少し続けると予測されています。また、伊佐市公共施設等総合管理計画においては、公共施設に関わる維持・更新費用を今後40年間で50%縮減することを目指しているほか、公営住宅の基本的な方針として、「将来人口や民間住宅の立地・供給量の見通し等を踏まえ、公営住宅としてのニーズを整理した上で適正な総量を設定します」とあります。

これらのことから、人口が減少することや維持管理コストの軽減を考慮した上で、「耐火構造の住宅は長寿命化型改善により延命化を図る」、「建替を行う際には現状の管理戸数よりも戸数を減らす」、等の検討が必要です。



(2) 市営住宅の質の向上

①若い世代（子育て世帯等）の入居を促す市営住宅の改善

入居者アンケート結果によると「湿気のこもり・カビ、換気」や「住宅内部のいたみぐあい」、「便所」、「浴室」の改善希望が多くなっています。また、設備水準が低い市営住宅においては、若い世代（子育て世帯等）が入居を敬遠する傾向があり、市営住宅の需要があるにも関わらず空き家となって活用されないケースがあります。

このようなことから、若い世代（子育て世帯等）の入居を促進し、空き家を解消するためにも、居住性向上型や子育て世帯支援型の改善を実施することを検討する必要があります。

②入居者に配慮した市営住宅の改善

現在の市営住宅の世帯主年齢は、60歳以上の世帯が約6割を占めています。

また入居者アンケートの結果においては、年齢が上がるにつれて継続して市営住宅に住みたいという意向が高いこと、今後の団地づくりでは高齢者や障害者にやさしい設計計画となっていることを重視してほしい意向が多くなっています。

このようなことから、今後は高齢者の安心・安全を重視した住宅にするため、手すり設置等の福祉対応型改善や居住性向上型改善の実施を検討する必要があります。

(3) 自然災害に対する安全性の確保

昭和56年以前に建設された住宅は、現行の建築基準法が求める耐震性能を満足しない可能性があるため、耐震診断により耐震性を確認することが必要です。特に、昭和30～50年代にかけて建設された住宅は、躯体や設備そのものの老朽化が進行していることから、安全性の確保の観点からも建替・用途廃止をできるだけ早く進める必要があります。

また、近年、豪雨によって河川の氾濫による浸水被害が全国的に頻発していること、本市においては浸水被害が想定される団地があることを勘案し、建替に際してはその団地を優先する等の配慮が必要です。

(4) 地域にある空き家の活用

平成30年住宅・土地統計調査によれば、本市にある空き家は4,950戸あり、そのうち賃貸用の空き家は850戸となっており、利用目的のない空き家（賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家）が3,860戸となっています。

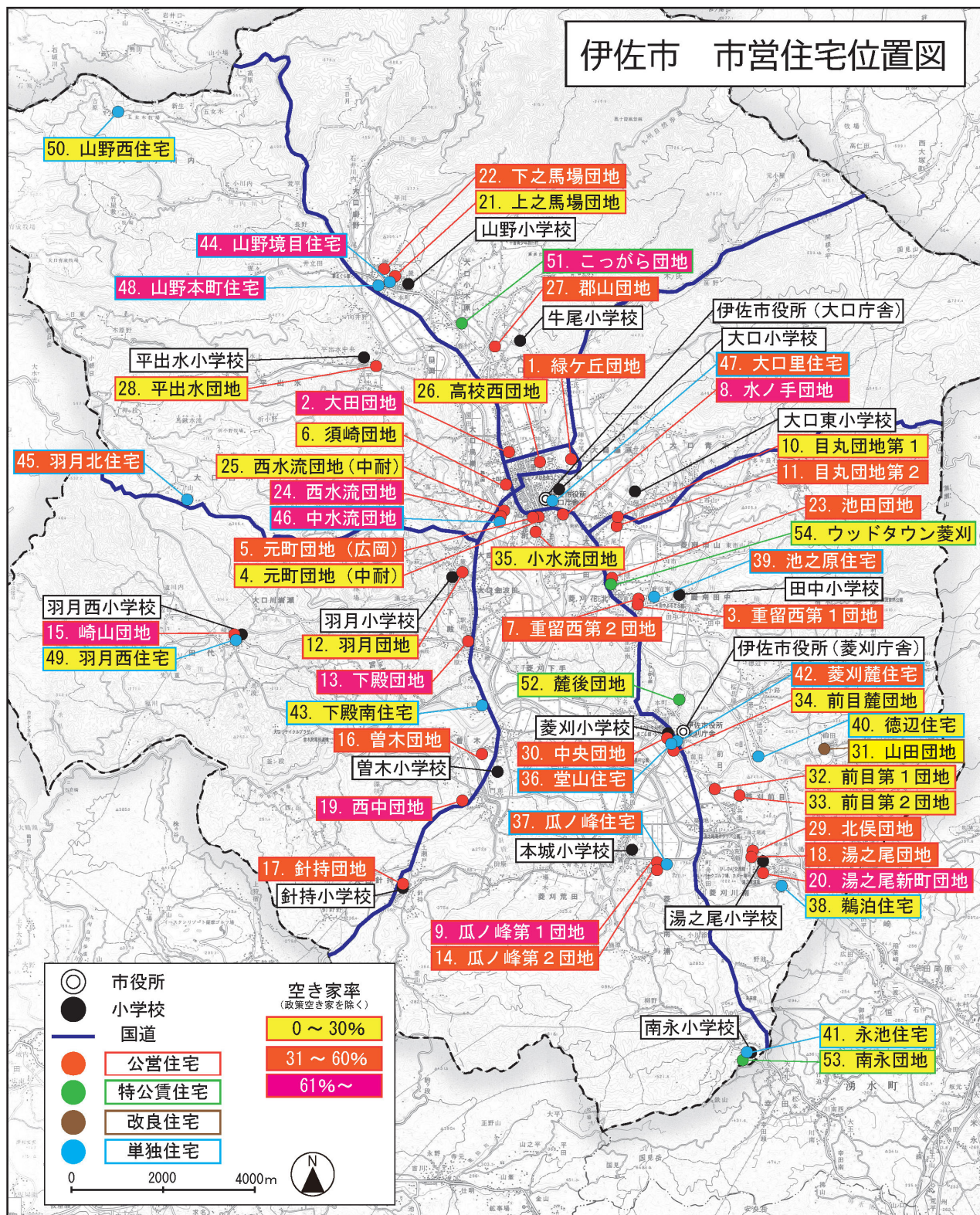
市営住宅のストック状況としては、建替対象となる住宅が増加しており、すべての建替を行うと市の財政を圧迫してしまいます。そこで、本市の財政負担を減らすためにも、地域にある空き家をセーフティネット住宅として活用することで、住宅セーフティネットの維持を図ることを検討する必要があります。

(5) 地域特性や地域バランスに配慮した活用手法の選択

本市にある市営住宅全体の空き家率（政策空き家を除く）は37.2%となっており、下記の図のように60%を超える空き家率の団地も多く存在しています。

一方で入居者アンケートの結果では、市営住宅に住みたい理由に「この地域に住み慣れている」「環境がよい」という意見が多くなっています。

市営住宅の需要が減退傾向にある地域においては、一定の住宅セーフティネット機能が維持できるような戸数を確保しつつも、老朽化した住宅の用途廃止や近隣団地との統廃合による戸数削減を進めるなど、地域の実情に対応した市営住宅の在り方を検討する必要があります。



4-4. 長寿命化計画に関する基本方針

(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

修繕周期を参考に定期点検を実施し、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ストックの状況把握

建築基準法に基づく法定点検の対象となるものに加え、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、その結果を記録することとします。

②定期点検及び日常点検等によるストックの状況把握

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。

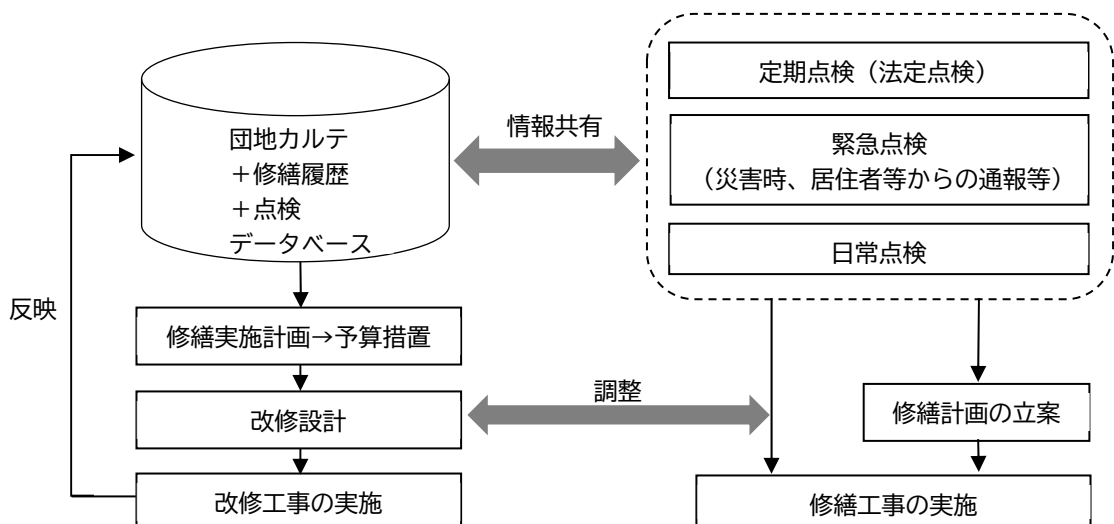
また、点検結果をもとに必要に応じて次年度以降の修繕計画に組み込むものとします。

③データベースの構築と履歴情報の蓄積

本市では、市営住宅の団地別の所在地、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「団地カルテ」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、必要に応じこの団地カルテへ記録し、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、今後各団地・各住棟に生じることが予測され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。

データベースの構築と履歴情報の蓄積



(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市営住宅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。

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	・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	・断熱性の向上 ・防水性の向上 ・耐久性の向上	・屋根も含む ・塗装・塗膜による工事也可
外壁	・断熱性の向上 ・防水性の向上 ・耐久性の向上 ・安全性の向上	・ベランダの内側も可 ・塗装・塗膜による工事也可
内壁	・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	・塗装・塗膜による工事也可
給水管・排水管・污水管・雨水管・ガス管・消火管	・管の耐食性の向上 ・管の耐久性の向上	
シーリング	・シーリング材の耐久性の向上	
浴室	・浴室の防水性の向上	
避難施設	・避難施設の耐久性の向上	
床下地材	・床下地材の耐久性の向上	・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	・維持管理・更新を容易にする	・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	・維持管理・更新を容易にする	・住戸内の電気幹線を埋込型から露出型に変更

(3) 市営住宅の目標管理戸数

計画期間末（令和 16 年度）における市営住宅（公営）を必要とする世帯数は、住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムをもとに 345 世帯と推計されました。（P.54 参照）

しかしながら、この推計結果には緊急災害用や建替等に伴う仮移転用の確保住戸、入退去に伴う一時空き家、政策空き家は見込まれていません。また、収入超過者の存在も考慮する必要があります。

したがって、公営住宅の計画期間末（令和 16 年度）の目標管理戸数については、市営住宅（公営）を必要とする世帯数（戸数）の推計に対して 10%程度を積み増し、約 380 戸と設定します。

なお、準公営住宅、特公賃住宅、改良住宅及び単独住宅については、後述の判定結果を踏まえ、目標管理戸数を下記のとおり設定します。

市営住宅の目標管理戸数

	現況管理戸数 (令和 6 年度末)	目標管理戸数 (令和 16 年度末)	備考
公営住宅	554 戸	約 380 戸	約 170 戸の減
準公営住宅	12 戸	12 戸	増減なし
特公賃住宅	40 戸	40 戸	増減なし
改良住宅	19 戸	19 戸	増減なし
単独住宅	39 戸	9 戸	30 戸の減 (前計画通り、用途廃止を進める方針)
計	664 戸	約 460 戸	約 200 戸の減

第5章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

5-1. 公営住宅等長寿命化計画の対象

(1) 計画の対象

本市が管理する住宅には、下表に示す5種類の住宅、公営住宅、準公営住宅、特公賃住宅、改良住宅、単独住宅があります。

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準公営住宅、特公賃住宅について計画を定めることとします。なお、改良住宅、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はなりませんが、市が管理するものであり、公営住宅等同様、今後の維持管理などが課題となってくることから、その活用方針を定めることとします。

令和7年3月31日見込みの本市が管理する住宅は、公営住宅554戸、準公営住宅12戸、特公賃住宅40戸、改良住宅19戸、単独住宅39戸の計664戸となっています。

市営住宅の種類と管理戸数(令和7年3月31日見込み)

住宅の種類		管理戸数
公営住宅等長寿命化計画での 基幹事業の対象	公営住宅	554戸
	準公営住宅	12戸
	特公賃住宅	40戸
	小計	606戸
上記以外	改良住宅	19戸
	単独住宅	39戸
	小計	58戸
合計		664戸

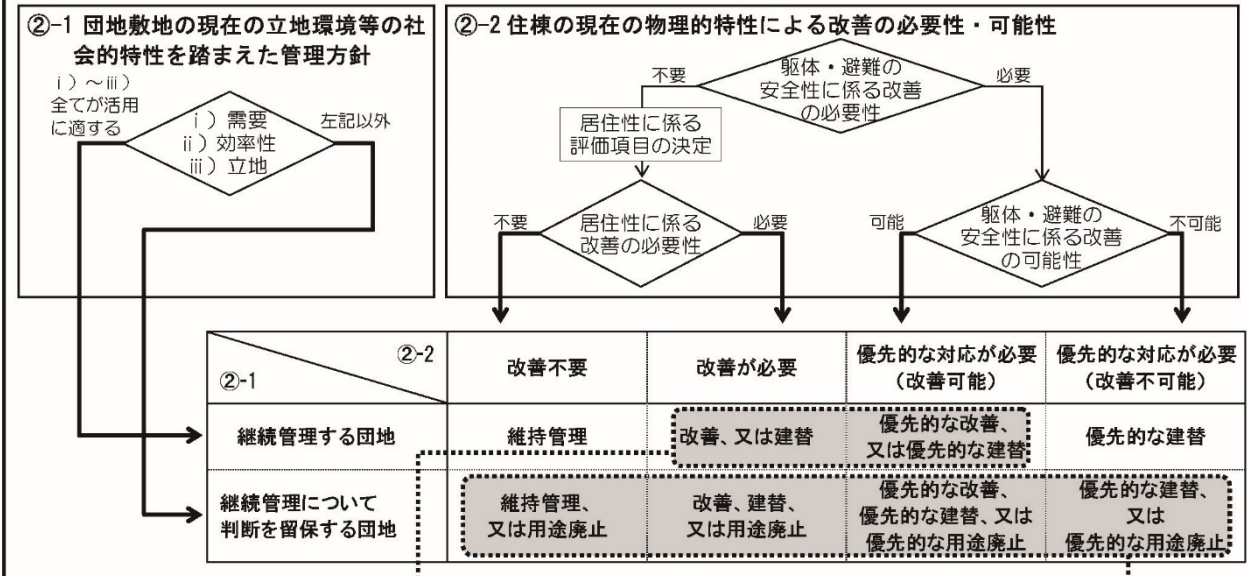
5-2. 団地別・住棟別の事業手法の選定

(1) 事業手法の選定フローと判定の考え方

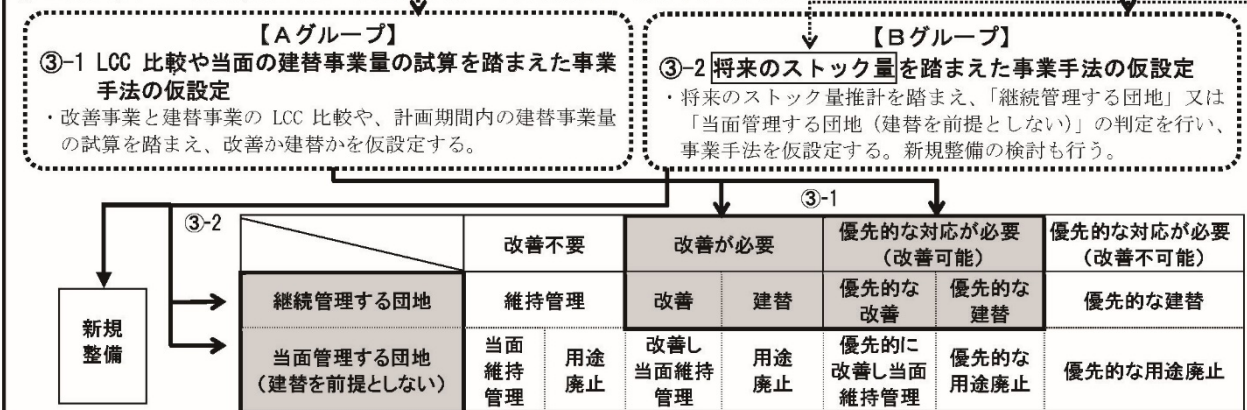
■事業手法の選定フロー

① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

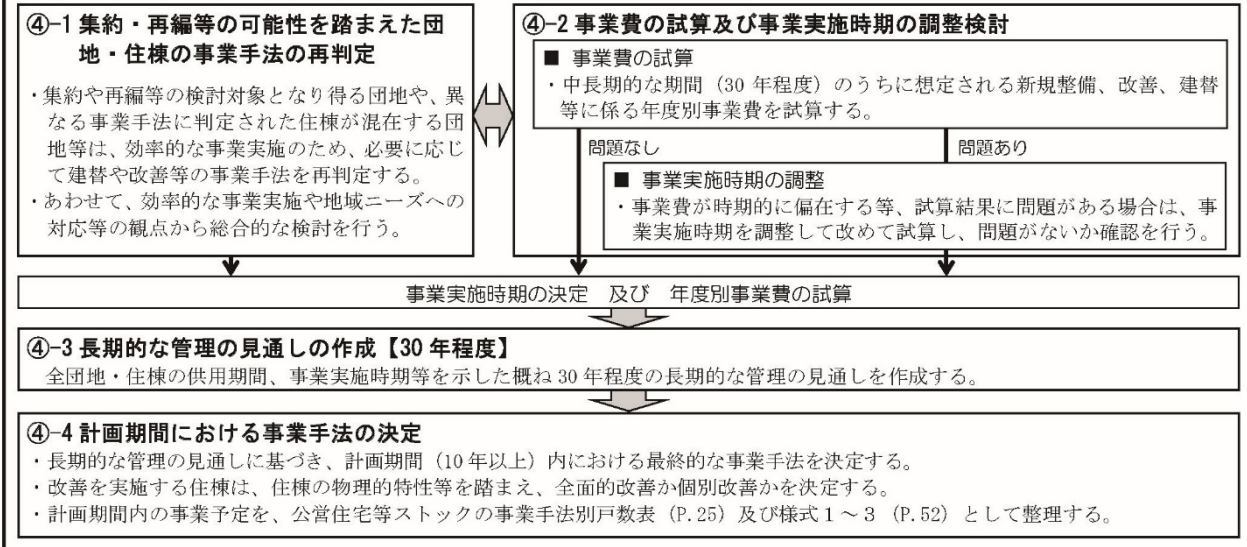
② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



③ 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定



④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定



(資料：「公営住宅等長寿命化計画策定指針」(改定))

判定の考え方は以下のとおりです。

① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計

住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムを参考に、計画期間末（令和 16 年度末）の公営住宅の目標管理戸数を約 380 戸と設定しました。

② 1 次判定：住宅の長期的な管理方針の仮設定（将来にわたり、管理するかどうか）

②-1 住宅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

現在の住宅の需要、効率性、立地を評価し、将来にわたり「継続管理する住宅」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留保する住宅」とします。なお、「継続管理する住宅」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留保する住宅」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、「改善不要」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「改善が必要」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住宅・住棟の事業手法の仮設定

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事業手法の仮設定

「継続管理について判断を留保する住宅」を対象に、目標年次の管理戸数を踏まえ、「継続管理する住宅」、「当面管理する住宅（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住宅・住棟の事業手法の再判定

効率的な事業実施のため、建替住宅等の集約・再編等の可能性を踏まえた検討を行います。

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 住宅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。

(2) 1次判定

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に示す「団地別・住棟別事業手法の選定に必要な項目（例）」を参照し、本市の地域性、データの有無、調査の可能性等を総合的に勘案し、本市に適した判定指標を採用しました。また、判定の直接的な判断基準とはしませんが、他の判定指標の判断材料とするための参考情報も併せて整理しています。

これらの情報を別途「団地別・住棟別活用判定表」に整理した上で、次頁に示す判定手順に基づき、団地別・住棟別の事業手法を判定しています。

活用判定指針

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	小学校区名		コミュニティの基礎的単位
	地区名		地域バランスを考慮
	種類	公営／準公営／特公賃／改良／単独	根拠法の違いによる住宅
	棟番号		
	戸数	管理戸数	
	住戸専用面積		居住性の判断項目
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	耐用年限の経過状況	建設年度	耐用年限の計算
		構造	
		階数	
		耐用年限の経過状況（計画期間末の状況も記載）	1/2 経過と経過に分け整理
	需要	空き家率	政策空き家を除く空き家率
		小学校区別の児童数の増減率	R 1～R 6 年度
	効率性	敷地面積	法定建替の適合性（市街地要件）
		敷地条件	利用上の制約（高低差等）
	立地	公共機関（駅やバス停等からの距離）	生活の利便性
		ハザードマップ等による災害危険性の有無	災害危険区域内外 津波災害の危険性のおそれ等
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 56 年）	便宜上、昭和 57 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
		高齢化対応	平成 3 年以降で判定
		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／汲み取り

注）公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）では、「居住性」の項目に「省エネ」が例示されているが、平成 25 年に省エネ基準が引き上げられていることから、今後の建替等の整備水準に反映させることとして、本計画では指標から除外している

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	耐用年限の経過状況	計画期間満了時（R16年度）の耐用年限の経過状況※1	未経過（1/2 経過は参考情報として△と記載する）	耐用年限経過	
	需要	空き家率（政策空き家を除く）	20%未満	20%以上	
		小学校の児童数の増減率	増加又は減少率20%未満	減少率20%以上	
	効率性	法定建替の市街地要件※2	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	
	立地	駅・バス停等からの距離※3	300m未満	300m以上	
災害危険性の有無（土砂災害特別警戒区域、津波浸水想定区域、河川浸水想定）※4		指定区域外かつ想定区域外（警戒区域は参考情報として△と記載する）	指定区域内又は想定区域内		
判定結果			上記の全て○ ↓ 継続管理する住宅	左記以外 ↓ 継続管理について判断を留保する住宅	

前頁表 ハ) の各判定項目の判定手順

項目		記載・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 (安全性確保型改善の 対象となる耐火構造及 び簡二耐火構造の内、 本計画では耐火構造の みを対象とする。)	耐震改修の必要 性(新耐震基準 ※5への適合状 況)	昭和57年以降 (昭和56年以 前の耐震診断適 合●を含む)	昭和56年以前		
		耐震改修の可能 性		○	×	
	避難の安全性 (平屋建を除く)	2方向避難確保 の必要性	2方向避難に支 障なし	あり	なし	
		2方向避難改修 の可能性			○	×
					あり	なし
判定結果			○ ↓ 居住性の判定へ	○ ↓ 優先的な対応 が必要(改善 可能)	×	

END

END

居住性の判定

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 m ² ）※6	40 m ² 以上	40 m ² 未満
		高齢化対応（手すり等の工事）	平成3年以降の 建設	平成2年以前の 建設
		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	汲み取り
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 耐用年限経過（公営住宅法施行令）

（公営住宅等の処分）

第十三条 事業主体は、次の表の上欄各項に定める住宅に応じてそれぞれ下欄各項に定める耐用年限の四分の一を経過した公営住宅を引き続き管理することが災害その他の事由により不適当となり、かつ、その敷地を公営住宅の敷地として保有する必要がない場合において、当該住宅の維持保全上適当であると認められるときは、法第四十四条第一項の規定により、当該住宅（その敷地を含む。）を、その複成価格を基準として事業主体が定める価額で入居者、入居者の組織する団体又は営利を目的としない法人に譲渡することができる。この場合において、災害による損傷その他特別の事由によりその価額が著しく適正を欠くと認めるときは、事業主体は、国土交通大臣の承認を得て、別に譲渡の価額を定めることができる。

よって、本計画では、耐用年限を経過しているか否かで判断する。

住宅	耐用年限
耐火構造の住宅	70 年
準耐火構造の住宅	45 年
木造の住宅	30 年

※2 法定建替の市街地要件

公営住宅法第 36 条第 1 号要件（市街地要件）

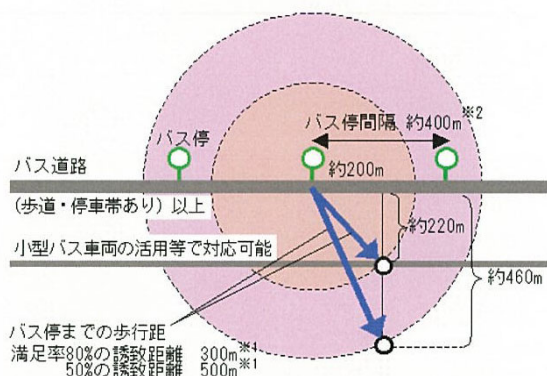
法第 36 条第 1 号においては、公営住宅建替事業の施行要件の一つとして、「公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅が市街地の区域又は市街化が予想される区域内の政令で定める規模以上の一団の土地に集団的に存していること。」と規定されている。

よって、本計画では、その一団の土地の敷地面積として、0.1ha を満たすか否かで判断する。

※3 バス停からの距離 300m

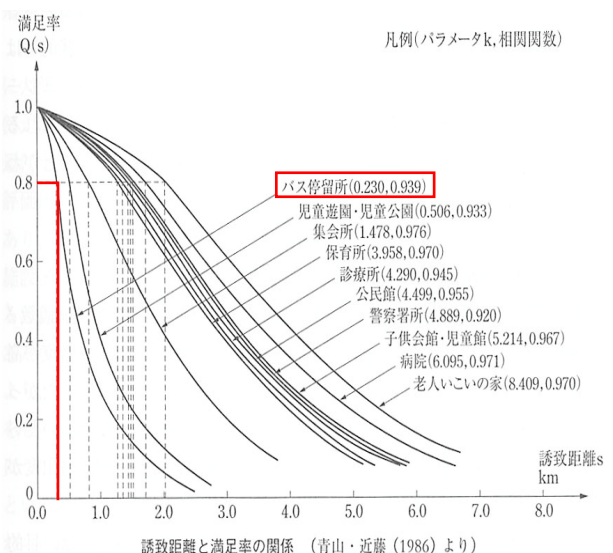
「都市構造の評価に関するハンドブック（平成 26 年 8 月 国土交通省都市計画局都市計画課）」より、下図に示すとおり、バス停からの距離の満足率が 80% 超となる距離が 300m とされる。

よって、本計画では、バス停及び駅等からの距離が 300m 未満か以上かで判断する。



※ 「誘致距離と満足率の関係」（浅見泰司著「住環境より」）

※ バス停間隔は都営バスを参考に設定



※4 災害危険性の有無

本計画では、国土交通省のハザードマップポータルサイトや鹿児島県の土砂災害警戒区域等マップをもとに、土砂災害特別警戒区域、津波浸水想定区域、河川浸水想定区域に属するか否かで判断する。

※5 新耐震基準の適合

昭和 56 年に建築基準法（施行令）の構造基準が改正され、昭和 56 年 6 月 1 日以降に建築確認を受けた建物は全て新耐震基準が適用されている（新耐震基準）。ただし、同年 5 月 31 日以前に建築確認を受けた建物でも、着工が 6 月 1 日以降の場合は規定により原則として新耐震基準が適用されることになる。

よって、本計画では、データの制約上、安全側でみることにし、住棟の建設年度が昭和 57 年以降／56 年以前で新耐震基準の適合を判断する。

※6 住戸専用面積（3人世帯の最低居住面積水準）

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、その面積を下表のとおり定めている。現入居者は単身や夫婦のみなど 1～2 人の世帯の割合が高いが、今後のコミュニティバランスを考慮して、市営住宅の面積の平均をファミリー世帯の 3 人に設定することが望ましいと考えられる。

よって、本計画では、3 人世帯の最低居住面積水準（40 m²）を満たすか否かで判断する。

居住面積水準

	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:m ²)			
					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:25m ² ②2人以上の世帯:10m ² ×世帯人数+10m ²	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な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	①単身者:40m ² ②2人以上の世帯:20m ² ×世帯人数+15m ²	3歳以上 6歳未満 0.5人	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】
		[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:55m ² ②2人以上の世帯:25m ² ×世帯人数+25m ²	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

● 1次判定結果

1次判定結果を下表に整理します。

「継続管理する住宅」と判定された住宅は2棟32戸、「継続管理について判断を留保する住宅」と判定された住宅が208棟632戸と判定されました。これらの住宅をAグループ、とBグループに分けて、2次判定を行うこととします。

			改善不要	改善が必要	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)			
			維持管理	Aグループ 改善又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替	合計		
継続管理 する団地	公営住宅	棟数	0棟	2棟	0棟	0棟	2棟		
		戸数	0戸	32戸	0戸	0戸	32戸		
	準公営住宅	棟数	0棟	0棟	0棟	0棟	0棟		
		戸数	0戸	0戸	0戸	0戸	戸		
	特公賃住宅	棟数	0棟	0棟	0棟	0棟	0棟		
		戸数	0戸	0戸	0戸	0戸	戸		
	改良住宅	棟数	0棟	0棟	0棟	0棟	0棟		
		戸数	0戸	0戸	0戸	0戸	戸		
	単独住宅	棟数	0棟	0棟	0棟	0棟	0棟		
		戸数	0戸	0戸	0戸	0戸	戸		
合計	棟数	0棟	2棟	0棟	0棟	2棟			
	戸数	0戸	32戸	0戸	0戸	32戸			
継続管理に ついて判断 を留保する 団地			Bグループ 維持管理、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、 又は優先的な 用途廃止	優先的な建替、 又は優先的な 用途廃止	合計		
			公営住宅	棟数	17棟	121棟	0棟	0棟	138棟
				戸数	70戸	452戸	0戸	0戸	522戸
			準公営住宅	棟数	3棟	0棟	0棟	0棟	3棟
				戸数	12戸	0戸	0戸	0戸	12戸
			特公賃住宅	棟数	14棟	6棟	0棟	0棟	20棟
				戸数	30戸	10戸	0戸	0戸	40戸
			改良住宅	棟数	10棟	0棟	0棟	0棟	10棟
				戸数	19戸	0戸	0戸	0戸	19戸
			単独住宅	棟数	1棟	36棟	0棟	0棟	37棟
戸数	1戸	38戸		0戸	0戸	39戸			
合計			棟数	45棟	163棟	0棟	0棟	208棟	
			戸数	132戸	500戸	0戸	0戸	632戸	
合計			45棟	165棟	0棟	0棟	210棟		
			132戸	532戸	0戸	0戸	664戸		

Aグループ：継続管理する住宅のうち、改善か建替かの判断を留保する住宅・住棟

Bグループ：継続管理について判断を留保する住宅・住棟

(3) 2次判定

2次判定については、次のような考え方で仮設定を行います。

木造住宅は耐用年数 30 年となっていますが、目標使用年数を 45 年とし、計画修繕による延命化を図ることとします。

なお、「公営住宅等ストック総合改善事業補助金交付要綱個別改善を施工した公営住宅等は、当該事業実施後、概ね 10 年間使用が可能なものであること」とされているため、本計画では、交付金を受けて改善事業を実施した期間が 10 年未満の住宅は、「維持管理」と仮設定します。

1 次判定-①	1 次判定-②	仮設定	備考
継続管理	維持管理	維持管理	
	改善、又は建替	改善	・計画期間末に耐用年限を未経過
		建替	・計画期間末に耐用年限を経過
	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な改善	・計画期間末に耐用年限を未経過
		優先的な建替	・計画期間末に耐用年限を経過
継続管理 留保	維持管理、 又は用途廃止	維持管理	
	改善、建替、 又は用途廃止	改善	・計画期間末に耐用年限を未経過
		建替	・計画期間末に耐用年限を経過かつ需要・効率性・立地のいずれも○
		用途廃止	・計画期間末に耐用年限を経過かつ需要・効率性・立地のいずれかが×
	優先的な改善、 優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	優先的な改善	・計画期間末に耐用年限を未経過
		優先的な建替	・計画期間末に耐用年限を経過かつ需要・効率性・立地のいずれも○
		優先的な用途廃止	・計画期間末に耐用年限を経過かつ需要・効率性・立地のいずれかが×

● 2次判定結果

		維持管理	改善	建替	用途廃止	優先的な改善	優先的な建替	優先的な用途廃止	合計
公営住宅	棟数	24棟	7棟	24棟	85棟	0棟	0棟	0棟	140棟
	戸数	170戸	60戸	45戸	279戸	0戸	0戸	0戸	554戸
準公営住宅	棟数	3棟	0棟	0棟	0棟	0棟	0棟	0棟	3棟
	戸数	12戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	12戸
特公賃住宅	棟数	20棟	0棟	0棟	0棟	0棟	0棟	0棟	20棟
	戸数	40戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	40戸
改良住宅	棟数	10棟	0棟	0棟	0棟	0棟	0棟	0棟	10棟
	戸数	19戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	19戸
単独住宅	棟数	1棟	9棟	17棟	10棟	0棟	0棟	0棟	37棟
	戸数	1戸	9戸	17戸	12戸	0戸	0戸	0戸	39戸
合計	棟数	58棟	16棟	41棟	95棟	0棟	0棟	0棟	210棟
	戸数	242戸	69戸	62戸	291戸	0戸	0戸	0戸	664戸

(4) 3次判定

① 集約・再編等の可能性を踏まえた住宅・住棟の事業手法の再判定

下記の i) ～ vi) の観点から、各住宅・住棟の事業手法を再判定します。特に、建替用地（非現地建替）の有無、災害危険区域指定の有無、住棟外壁等の劣化状況・危険度合い（外観観察調査）、住宅附帯施設の状況、住宅前面道路（4 m以上の幅員の有無等）、敷地形状、敷地高低差などの土地条件等に着目します。

i) 住宅単位での効率的ストック活用

○住宅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って、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する。

＜具体的な検討の例＞

- ・敷地がまとまっており、整備効果が期待できる。
- ・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する。

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する。

＜具体的な検討の例＞

- ・住宅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、住宅整備への影響やそれらの整備時期を勘案し、住宅の整備時期等を検討する。
- ・住宅敷地に隣接する狭幅員道路の拡幅を検討する。

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住宅が一定の地域内で近接して立地する場合等は、住宅相互の調整によって、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する。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する。

＜具体的な検討の例＞

- ・長期的な住宅需要が期待できる、居住者の活用要望が高い、または管理上の問題が大きい。
- ・住宅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する。
- ・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）を検討する。

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する。

<具体的な検討の例>

- ・幅員 4 m 未満の道路にしか接道していない住宅において、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する。

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する。

<具体的な検討の例>

- ・同一住宅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する。

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する。

○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、土地の高度利用・敷地の整形化の観点、住宅の円滑な更新の観点から検討する。

<具体的な検討の例>

- 1) 他の事業主体による住宅との合築の検討。
- 2) 他の事業主体との土地交換。
- 3) 供給スケジュールの検討。
- 4) 近接・隣接住宅での高齢者世帯・若年世帯の世帯構成のバランス調整。
- 5) 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する。

② 事業量の検討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量及び事業実施時期を検討し、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、住宅別・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。（資料編に記載）

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。

●3次判定結果（事業手法別）

3次判定結果を下表に整理します。

		維持管理	改善	建替	用途廃止	合計	計画期間末	
公営住宅	棟数	59棟	10棟	0棟	71棟	140棟	公営住宅	69棟
	戸数	231戸	152戸	0戸	171戸	554戸		383戸
準公営住宅	棟数	3棟	0棟	0棟	0棟	3棟	準公営住宅	3棟
	戸数	12戸	0戸	0戸	0戸	12戸		12戸
特公賃住宅	棟数	20棟	0棟	0棟	0棟	20棟	特公賃住宅	20棟
	戸数	40戸	0戸	0戸	0戸	40戸		40戸
改良住宅	棟数	10棟	0棟	0棟	0棟	10棟	改良住宅	10棟
	戸数	19戸	0戸	0戸	0戸	19戸		19戸
単独住宅	棟数	5棟	0棟	0棟	32棟	37棟	単独住宅	5棟
	戸数	5戸	0戸	0戸	34戸	39戸		5戸
合計	棟数	97棟	10棟	0棟	103棟	210棟	合計	107棟
	戸数	307戸	152戸	0戸	205戸	664戸		459戸

●3次判定結果（住宅・住棟別）

【公営住宅】

No	団地名	棟番号	階数	戸数	構造	建設年度		経過 年数	住戸専用 面積(㎡)	敷地面積	3次判定
						和暦	西暦				
1	緑ヶ丘団地	2, 3	1	4	木造	S36	1961	63	33.83㎡	1,400.00㎡	用途廃止
2	大田団地	1	1	6	簡平	S30	1955	69	34.76㎡	633.56㎡	用途廃止
3	重留西第1団地	1	4	16	中耐	S60	1985	39	72.42㎡	5,001.97㎡	改善
4	元町団地（中耐）	1	4	16	中耐	S59	1984	40	61.49㎡	4,663.90㎡	改善
		2	4	16	中耐	S60	1985	39	61.49㎡	4,663.90㎡	改善
5	元町団地（広岡）	1～4, 6～10	1	9	木造	S32	1957	67	42.56㎡	2,795.50㎡	用途廃止
6	須崎団地	3～6	1	4	木造	S34	1959	65	33.27㎡	1,888.54㎡	用途廃止
7	重留西第2団地	1	4	16	中耐	H3	1991	33	75.06㎡	5,001.97㎡	改善
8	水ノ手団地	1	1	6	簡平	S30	1955	69	34.76㎡	963.35㎡	用途廃止
9	瓜ノ峰第1団地	1, 2	2	10	簡二	S54	1979	45	59.71㎡	3,255.00㎡	用途廃止
10	目丸団地第1	1, 3, 5, 6	1	4	木造	S33	1958	66	41.99㎡	6,574.88㎡	用途廃止
11	目丸団地第2	2, 3, 5	1	6	木造	S36	1961	63	33.83㎡	6,574.88㎡	用途廃止
12	羽月団地	2, 3	1	2	木造	S33	1958	66	32.99㎡	1,042.96㎡	用途廃止
13	下殿団地	2	1	1	木造	S31	1956	68	42.56㎡	6,025.10㎡	用途廃止
		7	1	1	木造	S31	1956	68	34.62㎡	6,025.10㎡	用途廃止
		9	1	1	木造	S32	1957	67	34.62㎡	6,025.10㎡	用途廃止
		10～12	1	6	木造	S35	1960	64	32.97㎡	6,025.10㎡	用途廃止
		13～15	1	6	木造	S36	1961	63	33.85㎡	6,025.10㎡	用途廃止
		16～17	1	7	簡平	S44	1969	55	33.00㎡	6,025.10㎡	用途廃止
14	瓜ノ峰第2団地	1	2	12	低耐	H7	1995	29	75.12㎡	5,687.00㎡	維持管理
15	崎山団地	1	2	6	簡二	S58	1983	41	63.56㎡	1,257.12㎡	維持管理
16	曾木団地	1	2	6	簡二	S58	1983	41	63.56㎡	2,081.20㎡	維持管理
17	針持団地	1	2	6	簡二	S58	1983	41	63.56㎡	1,741.26㎡	維持管理
18	湯之尾団地	1	3	12	中耐	S55	1980	44	67.94㎡	1,665.77㎡	改善
19	西中団地	1	1	1	木造	S26	1951	73	40.25㎡	599.18㎡	用途廃止
		2	1	1	木造	S27	1952	72	33.95㎡	599.18㎡	用途廃止
		3	1	1	木造	S27	1952	72	33.95㎡	599.18㎡	用途廃止
20	湯之尾新町団地	1～5	1	10	木造	S61	1986	38	62.10㎡	2,575.13㎡	用途廃止
21	上之馬場団地	1	1	1	木造	S33	1958	66	34.57㎡	710.60㎡	用途廃止
22	下之馬場団地	1, 2	2	11	簡二	S56	1981	43	64.19㎡	5,650.36㎡	維持管理
		3～6	2	16	簡二	S57	1982	42	63.56㎡	5,650.36㎡	維持管理
23	池田団地	1～3	2	10	簡二	S53	1978	46	58.39㎡	2,413.19㎡	用途廃止
24	西水流団地	13, 14, 18～20	1	20	簡平	S41	1966	58	33.00㎡	10,166.29㎡	用途廃止
		9, 15～17	1	16	簡平	S41	1966	58	37.50㎡	10,166.29㎡	用途廃止
		7, 8, 12	1	12	簡平	S42	1967	57	33.00㎡	10,166.29㎡	用途廃止
		10, 11	1	8	簡平	S42	1967	57	37.50㎡	10,166.29㎡	用途廃止
		1～3, 6	1	10	簡平	S43	1968	56	33.00㎡	10,166.29㎡	用途廃止
25	西水流団地（中耐）	4, 5	1	8	簡平	S43	1968	56	37.50㎡	10,166.29㎡	用途廃止
		21	4	24	中耐	S54	1979	45	64.81㎡	2,308.28㎡	改善

No	団地名	棟番号	階数	戸数	構造	建設年度		経過 年数	住戸専用 面積(m ²)	敷地 面積	3次判定
						和暦	西暦				
26	高校西団地	3	6	12	高耐	H15	2003	21	57.11㎡	5,377.24㎡	改善
			6	12	高耐	H15	2003	21	74.15㎡	5,377.24㎡	改善
		4	4	8	中耐	H15	2003	21	52.96㎡	5,377.24㎡	改善
			4	8	中耐	H15	2003	21	71.51㎡	5,377.24㎡	改善
27	郡山団地	3, 6, 8	2	12	簡二	S51	1976	48	53.85㎡	17,382.73㎡	維持管理
		4, 10, 12~15	2	19	簡二	S52	1977	47	55.83㎡	17,382.73㎡	維持管理
		1, 2, 7, 9, 11	2	16	簡二	S53	1978	46	57.81㎡	17,382.73㎡	維持管理
		5	2	3	簡二	S53	1978	46	57.81㎡	17,382.73㎡	維持管理
		16~19, 24	2	19	簡二	S55	1980	44	62.20㎡	17,382.73㎡	維持管理
		22, 23, 27	2	11	簡二	S56	1981	43	64.19㎡	17,382.73㎡	維持管理
		20, 21, 25, 26	2	18	簡二	S57	1982	42	63.56㎡	17,382.73㎡	維持管理
28	平出水団地	1, 3	1	4	木造	H4	1992	32	67.90㎡	4,073.75㎡	維持管理
		2	1	2	木造	H4	1992	32	64.59㎡	4,073.75㎡	維持管理
		4, 5	1	4	木造	H12	2000	24	74.71㎡	4,073.75㎡	維持管理
29	北俣団地	1	2	12	低耐	H9	1997	27	72.92㎡	2,235.35㎡	維持管理
30	中央団地	1	3	12	中耐	H2	1990	34	70.13㎡	2,012.94㎡	改善
32	前目第1団地	1, 2	2	10	簡二	S52	1977	47	55.47㎡	1,314.57㎡	維持管理
33	前目第2団地	1	1	2	木造	H4	1992	32	65.42㎡	2,535.00㎡	維持管理
		2~4	1	6	木造	H12	2000	24	75.10㎡	2,535.00㎡	維持管理
34	前目麓団地	1	4	16	中耐	H5	1993	31	79.50㎡	2,173.22㎡	維持管理
35	小水流団地	1~10	2	10	木造	H29	2017	7	74.73㎡	4,016.19㎡	維持管理
			1	10	木造	H29	2017	7	49.92㎡	4,016.19㎡	維持管理

計 554 戸

【準公営住宅】

No	団地名	棟番号	階数	戸数	構造	建設年度		経過 年数	住戸専用 面積(m ²)	敷地 面積	3次判定
						和暦	西暦				
51	こっから団地	A, B, E	2	12	木造	H10	1998	26	95.30㎡	7,750.60㎡	維持管理

計 12 戸

【特公賃住宅】

No	団地名	棟番号	階数	戸数	構造	建設年度		経過 年数	住戸専用 面積(m ²)	敷地 面積	3次判定
						和暦	西暦				
51	こっから団地	C, D	2	8	木造	H10	1998	26	95.30㎡	7,750.60㎡	維持管理
51	こっから団地	F	2	6	木造	H10	1998	26	54.10㎡	7,750.60㎡	維持管理
51	こっから団地	G	2	6	木造	H10	1998	26	54.10㎡	7,750.60㎡	維持管理
52	麓後団地	1~8	1	8	木造	H9	1997	27	81.98㎡	2,811.25㎡	維持管理
53	南永団地	1, 2	1	2	木造	H9	1997	27	81.98㎡	581.78㎡	維持管理
54	ウッドタウン菱刈	2, 4, 9	1	6	木造	H11	1999	25	82.01㎡	3,550.84㎡	維持管理
54	ウッドタウン菱刈	6, 7	2	2	木造	H11	1999	25	86.07㎡	3,550.84㎡	維持管理
54	ウッドタウン菱刈	1	2	2	木造	H11	1999	25	86.25㎡	3,550.84㎡	維持管理

計 40 戸

【改良住宅】

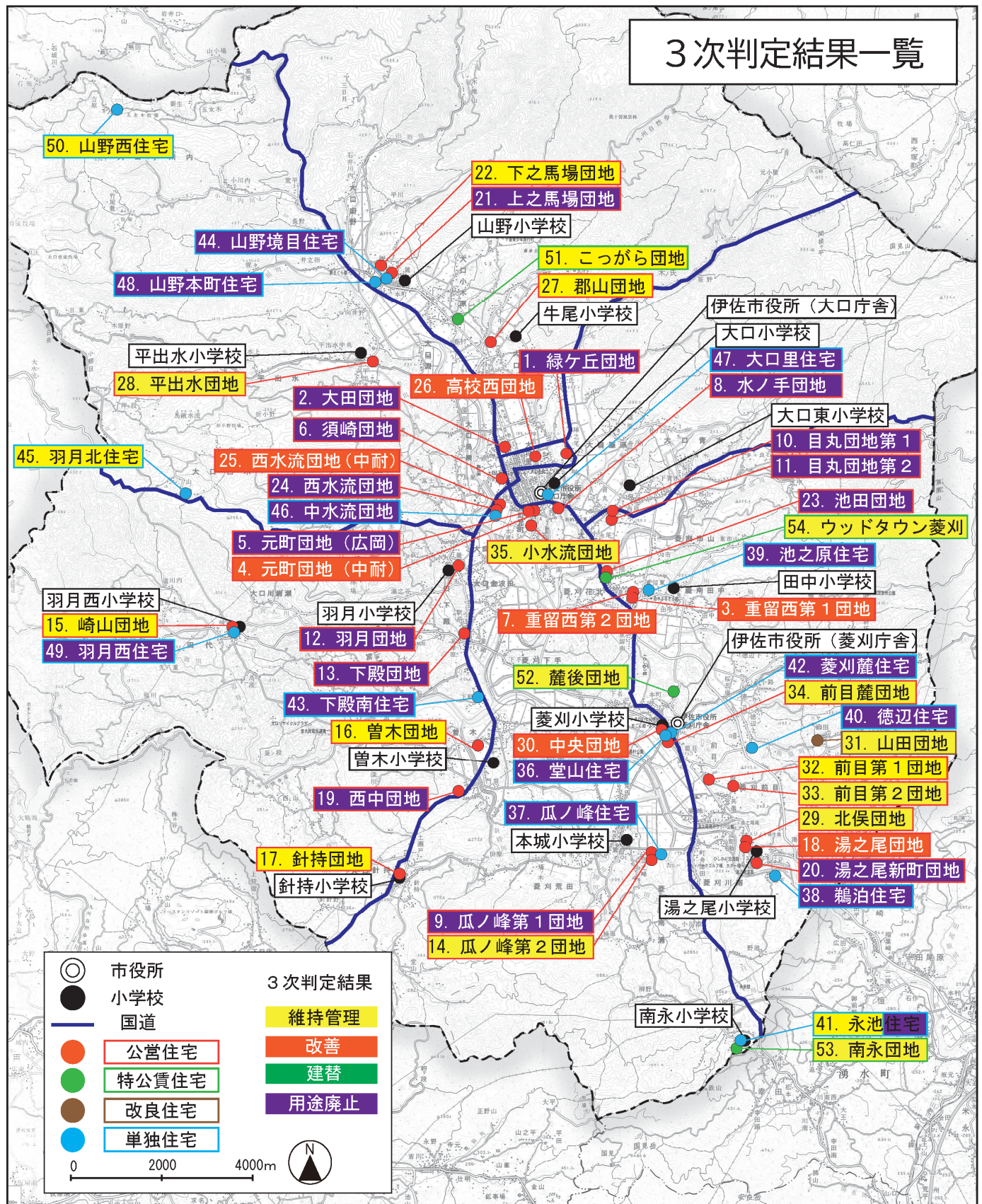
No	団地名	棟番号	階数	戸数	構造	建設年度		経過 年数	住戸専用 面積(m ²)	敷地 面積	3次判定
						和暦	西暦				
31	山田団地	1~10	1	19	木造	H15	2003	21	76.71㎡	9,073.56㎡	維持管理

計 19 戸

【単独住宅】

No	団地名	棟番号	階数	戸数	構造	建設年度		経過 年数	住戸専用 面積(m ²)	敷地 面積	3次判定
						和暦	西暦				
36	堂山住宅	1~7	1	7	木造	S45	1970	54	52.25㎡	2,417.86㎡	用途廃止
		8~10	1	3	木造	S47	1972	52	52.25㎡	2,417.86㎡	用途廃止
37	瓜ノ峰住宅	1, 2	1	2	木造	S48	1973	51	52.25㎡	1,474.22㎡	用途廃止
38	鵜泊住宅	1, 2	1	2	木造	H1	1989	35	62.1㎡	1,432.15㎡	用途廃止
39	池之原住宅	1, 2	1	2	木造	H3	1991	33	79.34㎡	3,118.56㎡	用途廃止
		3, 4	1	2	木造	H7	1995	29	80.26㎡	3,118.56㎡	用途廃止
40	徳辺住宅	1~3	1	3	木造	H8	1996	28	80.26㎡	3,156.00㎡	用途廃止
41	永池住宅	1	1	1	木造	H8	1996	28	80.26㎡	1,416.95㎡	維持管理
		2	1	1	木造	H9	1997	27	80.26㎡	1,416.95㎡	維持管理
		3	1	1	木造	S55	1980	44	74.3㎡	1,416.95㎡	用途廃止
		4	1	1	木造	S54	1979	45	69.12㎡	1,416.95㎡	用途廃止
42	菱刈麓住宅	1	1	1	木造	S47	1972	52	80.98㎡	564.43㎡	用途廃止
		2	1	1	木造	S59	1984	40	60.85㎡	564.43㎡	用途廃止
43	下殿南住宅	1	1	1	木造	S56	1981	43	69.94㎡	956.00㎡	用途廃止
44	山野境目住宅	1, 2	1	2	木造	S52	1977	47	69.94㎡	745.00㎡	用途廃止
45	羽月北住宅	1, 2	1	2	木造	S61	1986	38	62.53㎡	1,148.00㎡	維持管理
46	中水流住宅	1	1	2	木造	S47	1972	52	59.65㎡	341.15㎡	用途廃止
47	大口里住宅	1	2	2	木造	S53	1978	46	103.79㎡	965.95㎡	用途廃止
48	山野本町住宅	1	1	1	木造	S46	1971	53	65.28㎡	295.65㎡	用途廃止
49	羽月西住宅	1	1	1	木造	S53	1978	46	85.39㎡	584.26㎡	用途廃止
50	山野西住宅	1	1	1	木造	H12	2000	24	81.1㎡	1,366.00㎡	維持管理

計 39 戸



5-3. 事業計画

(1) 事業手法別戸数

計画期間内における市営住宅ストックの事業手法別対象戸数を下表に整理します。

計画期間内の市営住宅ストックの事業手法別対象戸数表

		R7～R11	R12～R16	計
市営住宅等管理戸数 (A+B+C)		561 戸	459 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)	561 戸	459 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	84 戸	68 戸	152 戸
	個別改善事業予定戸数	84 戸	68 戸	152 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	477 戸	391 戸	-
・建替事業予定戸数 (C)		0 戸	0 戸	0 戸
用途廃止予定戸数		103 戸	102 戸	205 戸

(うち公営住宅)

		R7～R11	R12～R16	計
市営住宅等管理戸数 (A+B+C)		468 戸	383 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)	468 戸	383 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	84 戸	68 戸	152 戸
	個別改善事業予定戸数	84 戸	68 戸	152 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	384 戸	315 戸	-
・建替事業予定戸数 (C)		0 戸	0 戸	0 戸
用途廃止予定戸数		86 戸	85 戸	171 戸

(うち準公営住宅)

		R7～R11	R12～R16	計
市営住宅等管理戸数 (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		0 戸	0 戸	0 戸

(うち特公賃住宅)

		R7～R11	R12～R16	計
市営住宅等管理戸数 (A+B+C)		40 戸	40 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)	40 戸	40 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	40 戸	40 戸	-
・建替事業予定戸数 (C)		0 戸	0 戸	0 戸
用途廃止予定戸数		0 戸	0 戸	0 戸

(うち改良住宅)

		R7～R11	R12～R16	計
市営住宅等管理戸数 (A+B+C)		19 戸	19 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)	19 戸	19 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	19 戸	19 戸	-
・建替事業予定戸数 (C)		0 戸	0 戸	0 戸
用途廃止予定戸数		0 戸	0 戸	0 戸

(うち単独住宅)

		R7～R11	R12～R16	計
市営住宅等管理戸数 (A+B+C)		22 戸	5 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)	22 戸	5 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	22 戸	5 戸	-
・建替事業予定戸数 (C)		0 戸	0 戸	0 戸
用途廃止予定戸数		17 戸	17 戸	34 戸

(2) 事業プログラム

事業プログラムは、工事時期別のストック分散化を視野に置きながら、以下の通りとします。

方針	団地名		種別	現況戸数	建設年度	構造	改善内容	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	想定事業戸数										
改善	重留西第1団地	-	公営	16戸	S60	中耐4	○個別改善 長寿命化型（UB化） +居住性向上型（3点給湯）		16戸 工事									16戸										
	元町団地（中耐）	1号棟	公営	16戸	S59	中耐4	○個別改善 長寿命化型（UB化） +居住性向上型（3点給湯）		設計	16戸	16戸							32戸										
		2号棟		16戸	S60		○個別改善 長寿命化型（UB化） +居住性向上型（3点給湯）			工事	工事																	
	西水流団地（中耐）	-	公営	24戸	S54	中耐4	○個別改善 長寿命化型（UB化） +居住性向上型（3点給湯）				設計	24戸 工事					24戸											
	湯之尾団地	-	公営	12戸	S55	中耐3	○個別改善 長寿命化型（UB化） +居住性向上型（3点給湯・浄化槽）					設計	12戸 工事					12戸										
	中央団地	-	公営	12戸	H2	中耐3	○個別改善 長寿命化型（UB化） +居住性向上型（3点給湯）					設計	12戸 工事					12戸										
	重留西第2団地	-	公営	16戸	H3	中耐4	○個別改善 長寿命化型（UB化） +居住性向上型（3点給湯）						設計	16戸 工事				16戸										
	高校西団地	3号棟	公営	24戸	H15	高耐6	○個別改善 長寿命化型（外壁改修工事） +安全性確保型（EV改修）									設計	24戸 工事	40戸										
4号棟		16戸		中耐4		○個別改善 長寿命化型（外壁改修工事）							設計	16戸 工事														
改善 戸数計				152戸	-			0戸	16戸	16戸	16戸	24戸	12戸	12戸	16戸	16戸	24戸	152戸										
方針	団地名		種別	現況戸数	建設年度	構造	事業内容	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	想定事業戸数										
用途廃止	緑ヶ丘団地	2、3号棟	公営	4戸	S36	木造	用途廃止	入居者退去を待って除却																				
	大田団地	-	公営	6戸	S30	簡平	用途廃止																					
	元町団地（広岡）	1～4、6～10号棟	公営	9戸	S32	木造	用途廃止																					
	須崎団地	3～6号棟	公営	4戸	S34	木造	用途廃止																					
	水ノ手団地	-	公営	6戸	S30	簡平	用途廃止																					
	瓜ノ峰第1団地	-	公営	10戸	S54	簡二	用途廃止																					
	目丸団地第1	1、3、5、6号棟	公営	4戸	S33	木造	用途廃止																					
	目丸団地第2	2、3、5号棟	公営	6戸	S36	木造	用途廃止																					
	羽月団地	2、3号棟	公営	2戸	S33	木造	用途廃止																					
	下殿団地	2、7、9～17号棟	公営	22戸	S31～44	木造 簡平	用途廃止																					
	西中団地	1～3号棟	公営	3戸	S26～27	木造	用途廃止																					
	湯之尾新町団地	1～5号棟	公営	10戸	S61	木造	用途廃止																					
	上之馬場団地	-	公営	1戸	S33	木造	用途廃止																					
	池田団地	1～3号棟	公営	10戸	S53	簡二	用途廃止																					
	西水流団地	1～20号棟	公営	74戸	S41～43	簡平	用途廃止																					
	望山住宅	1～10号棟	単独	10戸	S45～47	木造	用途廃止																					
	瓜ノ峰住宅	1、2号棟	単独	2戸	S48	木造	用途廃止																					
	鶴泊住宅	-	単独	2戸	H1	木造	用途廃止																					
	池之原住宅	1～4号棟	単独	4戸	H3～H7	木造	用途廃止																					
	徳辺住宅	1～3号棟	単独	3戸	H8	木造	用途廃止																					
	永池住宅	3、4号棟	単独	2戸	S54～55	木造	用途廃止																					
	菱刈麓住宅	1、2号棟	単独	2戸	S47～59	木造	用途廃止																					
	下殿南住宅	-	単独	1戸	S56	木造	用途廃止																					
	山野境目住宅	1、2号棟	単独	2戸	S52	木造	用途廃止																					
	中水流住宅	-	単独	2戸	S47	木造	用途廃止																					
	大口里住宅	-	単独	2戸	S53	木造	用途廃止																					
	山野本町住宅	-	単独	1戸	S46	木造	用途廃止																					
	羽月西住宅	-	単独	1戸	S53	木造	用途廃止																					
用途廃止 戸数計				205戸	-			20戸	20戸	20戸	20戸	20戸	21戸	21戸	21戸	21戸	21戸	205戸										
方針	団地名		種別	戸数		事業内容		R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	想定事業戸数										
計画修繕	平出水団地	1号棟	公営	2戸	H4	木造	○計画修繕 UB化・3点給湯										6戸 工事	6戸										
		2号棟		2戸																								
		3号棟		2戸																								
	前目第2団地	1号棟	公営	2戸	H4	木造	○計画修繕 UB化・3点給湯									設計	2戸 工事	2戸										
計画修繕 戸数計				8戸	-			0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	6戸	2戸	8戸											
方針	種別		戸数		事業内容		R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	想定事業戸数											
維持管理	公営		223戸		維持管理		維持管理										223戸											
	準公営		12戸		維持管理												12戸											
	特公賃		40戸		維持管理												40戸											
	改良		19戸		維持管理												19戸											
	単独		5戸		維持管理												5戸											
	維持管理 戸数計				299戸	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	299戸										

(3) 概算工事費

計画に基づき、工事費を試算すると、10年間で、約12億4千万円となります。なお、公営住宅の建替や改善等に当たっては、社会資本整備総合交付金（最大50%）を活用できることから、これらの工事費の全てを市の財政費で賄うわけではありません。しかし、多大な財政負担を伴うことに変わりないことから、事業実施に当たっては財政当局との十分な調整を図ることとします。

工事費試算に用いた戸当たり整備費

事業手法		戸当たり整備費	備考
個別改善	外壁改修（長寿命化）	300万円	設計費（20万円）を含む
	UB化（長寿命化）	300万円	
	3点給湯（居住性向上）	180万円	
	浄化槽（居住性向上）	75万円	単独→合併
	EV改修（安全性確保）	4,000万円※	※1基あたりの整備費
用途廃止		210万円	
維持管理		20万円	屋上防水、外壁改修等の計画修繕は別途

(単位：千円)

方針		団地名		種別	現況戸数	建設年度	構造	単価/戸					事業内容	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	事業費計	
								外壁改修	UR化	3点給湯	浄化槽	EV改修													
改善	重留西第1団地	-		公営	16戸	S60	中耐4		3,000	1,800			長寿命化型 +居住性向上型		76,800									76,800	
	元町団地（中耐）	1号棟		公営	16戸	S59	中耐4		3,000	1,800			長寿命化型 +居住性向上型			76,800								76,800	
		2号棟		公営	16戸	S60	中耐4		3,000	1,800			長寿命化型 +居住性向上型				76,800							76,800	
	西水流団地（中耐）	-		公営	24戸	S54	中耐4		3,000	1,800			長寿命化型 +居住性向上型					115,200						115,200	
	湯之尾団地	-		公営	12戸	S55	中耐3		3,000	1,800	750		長寿命化型 +居住性向上型						66,600					66,600	
	中央団地	-		公営	12戸	H2	中耐3		3,000	1,800			長寿命化型 +居住性向上型							57,600				57,600	
	重留西第2団地	-		公営	16戸	H3	中耐4		3,000	1,800			長寿命化型 +居住性向上型								76,800			76,800	
	高校西団地	3号棟		公営	24戸	H15	高耐6	3,000					40,000	長寿命化型 +安全性確保型										112,000	112,000
		4号棟		公営	16戸	H15	中耐4	3,000						長寿命化型									48,000		48,000
計					112戸	-								0	76,800	76,800	76,800	115,200	66,600	57,600	76,800	48,000	112,000	706,600	
方針		団地名		種別	戸数	建設年度	構造	単価/戸					事業内容	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	事業費計	
用途廃止	緑ヶ丘団地	2、3号棟		公営	4戸	S36	木造	2,100					用途廃止	43,050	43,050	43,050	43,050	43,050	43,050	43,050	43,050	43,050	43,050	430,500	
	大田団地	-		公営	6戸	S30	木造	2,100					用途廃止												
	元町団地（広岡）	1～4、6～10号棟		公営	9戸	S32	木造	2,100					用途廃止												
	須崎団地	3～6号棟		公営	4戸	S34	木造	2,100					用途廃止												
	水ノ手団地	-		公営	6戸	S30	簡平	2,100					用途廃止												
	瓜ノ峰第1団地	-		公営	10戸	S54	簡二	2,100					用途廃止												
	目丸団地第1	1、3、5、6号棟		公営	4戸	S33	木造	2,100					用途廃止												
	目丸団地第2	2、3、5号棟		公営	6戸	S36	木造	2,100					用途廃止												
	羽月団地	2、3号棟		公営	2戸	S33	木造	2,100					用途廃止												
	下殿団地	2、7、9～17号棟		公営	22戸	S31～44	木造	2,100					用途廃止												
	西中団地	1～3号棟		公営	3戸	S26～27	木造	2,100					用途廃止												
	湯之尾新町団地	1～5号棟		公営	10戸	S61	木造	2,100					用途廃止												
	上之馬場団地	-		公営	1戸	S33	木造	2,100					用途廃止												
	池田団地	1～3号棟		公営	10戸	S53	簡二	2,100					用途廃止												
	西水流団地	1～20号棟		公営	74戸	S41～43	簡平	2,100					用途廃止												
	堂山住宅	1～10号棟		単独	10戸	S45～47	木造	2,100					用途廃止												
	瓜ノ峰住宅	1、2号棟		単独	2戸	S48	木造	2,100					用途廃止												
	鶴泊住宅	-		単独	2戸	H1	木造	2,100					用途廃止												
	池之原住宅	1～4号棟		単独	4戸	H3	木造	2,100					用途廃止												
	徳辺住宅	1～3号棟		単独	3戸	H8	木造	2,100					用途廃止												
	永池住宅	3、4号棟		単独	2戸	S54～55	木造	2,100					用途廃止												
	菱刈麓住宅	1、2号棟		単独	2戸	S47	木造	2,100					用途廃止												
	下殿南住宅	-		単独	1戸	S56	木造	2,100					用途廃止												
	山野境目住宅	1、2号棟		単独	2戸	S52	木造	2,100					用途廃止												
	中水流住宅	-		単独	2戸	S47	木造	2,100					用途廃止												
	大口里住宅	-		単独	2戸	S53	木造	2,100					用途廃止												
	山野本町住宅	-		単独	1戸	S46	木造	2,100					用途廃止												
	羽月西住宅	-		単独	1戸	S53	木造	2,100					用途廃止												
計					205戸	-								43,050	43,050	43,050	43,050	43,050	43,050	43,050	43,050	43,050	430,500		
方針		団地名		種別	現況戸数	建設年度	構造	単価/戸					事業内容	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	事業費計	
								外壁改修	UR化	3点給湯	浄化槽	EV改修													
計画修繕	平出水団地	1号棟		公営	2戸	H4	木造		3,000	1,800			計画修繕									9,600		9,600	
		2号棟		公営	2戸	H4	木造		3,000	1,800			計画修繕									9,600		9,600	
		3号棟		公営	2戸	H4	木造		3,000	1,800			計画修繕									9,600		9,600	
	前目第2団地	1号棟		公営	2戸	H4	木造		3,000	1,800			計画修繕									9,600		9,600	
計					8戸	-								0	0	0	0	0	0	0	0	0	28,800	9,600	38,400
方針		団地名		種別	戸数	建設年度	構造	単価/戸					事業内容	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	事業費計	
維持管理	その他のすべての団地				299戸			200					維持管理	5,980	5,980	5,980	5,980	5,980	5,980	5,980	5,980	5,980	5,980	59,800	
	計				299戸			-						5,980	5,980	5,980	5,980	5,980	5,980	5,980	5,980	5,980	5,980	59,800	
事業費合計													49,030	125,830	125,830	125,830	164,230	115,630	106,630	125,830	97,030	161,030		1,235,300	

※用途廃止、維持管理については、計画期間でかかる費用を1年間当たりの事業費に按分。

第6章 事業の実施方針

6-1. 点検の実施方針

修繕周期を参考に定期点検を実施し、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。

（1）法令に基づく保守点検

市営住宅のうち建築基準法第12条に規定される定期調査又は定期点検（以下、「法定点検」という）の対象は以下のとおりです。

なお、法定点検の対象外の住棟においては、同様の点検（法定点検に準じた点検）を本計画の見直し時期（2029（R11）年度予定）に合わせて実施します。

法定点検の実施対象

項目	建築物 (建築基準法第12条第1項・第2項)	昇降機、建築設備等 (建築基準法第12条第3項・第4項)
対象	高校西団地 (5階以上、かつ、1,500㎡超の建築物)	・ 昇降機 ・ 左記に設けられる換気設備、排煙設備、非常用の照明設備 ・ 防火設備（随時閉鎖式の防火扉、防火シャッター）
頻度	3年毎（次回報告は2026（R8）年度）	毎年
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

(2) 日常的な点検

①年1回以上の日常的な点検の実施

定期的な巡回など日常業務の中で機会を捉えて適宜建築物・設備の状態を確認し、その結果を記録することとします。また、住宅内部等、定期点検や日常点検では把握困難な部位は、退去時に点検を実施することとします。

また、点検にあたり専門的判断を要する場合には専門業者等による2次点検を実施します。

②点検に係る職員の知識等の習得

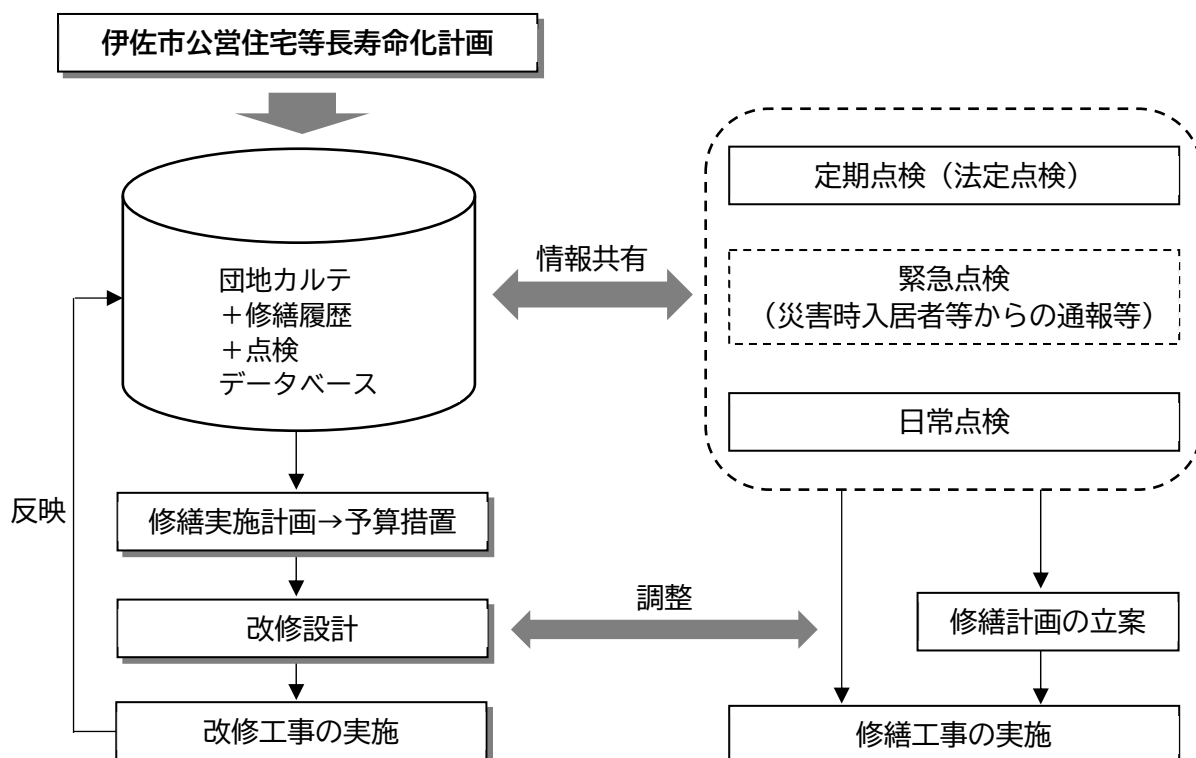
点検等に関し、その前提となる建築物や設備の機能を理解するための研修等に参加するとともに、建築物や設備、点検に関する技術・ノウハウの取得などに関する知識の向上を図り、より適正な点検が実施できるようにします。

③点検結果の修繕計画への反映

建築物・設備等の定期的な点検結果をもとに、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。

④住宅別・住棟別状況の把握及び日常的な維持管理の記録の蓄積

各団地・住棟の概要及び管理状況等のデータを団地別・住棟別の「団地カルテ」で整理します。また、住棟単位の修繕履歴データを整理し、随時、履歴を確認できる仕組み（データベース）の整理や、日常的な維持管理とコスト縮減に繋がる修繕計画の作成を図ります。



点検部位別の点検項目

■建築物

点検部位		点検項目	所見の有無	
I 敷地及び地盤	ア) 地盤	☐ 地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	☐ 有	☐ 無
	イ) 敷地	☐ 敷地内の排水の状況	☐ 有	☐ 無
	ウ) 敷地内の通路	☐ 敷地内の通路の支障物の状況	☐ 有	☐ 無
	エ) 塀	☐ 組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
	オ) 擁壁	☐ 擁壁の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	☐ 有	☐ 無
	カ) 屋外工作物	☐ 遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
	キ) 屋外電気設備	☐ 外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
	ク) 通路・車路	☐ 平面駐車場の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
	ケ) 付属施設	☐ 自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
II 建築物の外部	ア) 基礎	☐ 基礎の沈下等の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 基礎の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
	イ) 土台	☐ 土台の沈下等の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 土台の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
	ウ) 外壁 (躯体等)	☐ 木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
	エ) 外壁 (外装仕上材)	☐ 塗り仕上げ、タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く）、モルタル等の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 金属系パネルの劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ シーリングの劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
	オ) 外壁 (窓サッシ等)	☐ サッシ等の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
	カ) 建具	☐ 共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ シャッター（防火シャッター含む）、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
	キ) 金物類	☐ 落下防護底の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
III 屋上及び屋根	ア) 屋上面、 屋上回り	☐ 屋上面の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 雨樋の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
	イ) 屋根	☐ 屋根の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無

点検部位		点検項目	所見の有無	
IV 避難施設等	ア) 廊下 (共用廊下)	☐ 物品の放置の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 手すりの劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 床の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
	イ) 出入口	☐ 物品の放置の状況	☐ 有	☐ 無
	ウ) バルコニー	☐ 手すり等の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 物品の放置の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
	エ) 階段	☐ 物品の放置の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 階段各部の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無

■ 建築設備

点検部位		点検項目	所見の有無	
I 給水設備及び排水設備	ア) 飲料用配管及び排水配管 (隠蔽部分及び埋設部分を除く)	☐ 配管の腐食及び漏水の状況	☐ 有	☐ 無
	イ) 給水タンク等、給水ポンプ	☐ 給水タンク等の腐食及び漏水の状況	☐ 有	☐ 無
	ウ) 排水設備 (隠蔽部分及び埋設部分を除く)	☐ 屋内雑排水管、污水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	☐ 有	☐ 無

■ 屋外・外構

点検部位		点検項目	所見の有無	
屋外・附帯施設等	ア) 遊具・ベンチ等	☐ 破損、劣化の状況	☐ 有	☐ 無
	イ) 公園、緑地	☐ 雑草等の繁茂、害虫の発生、ゴミ放棄	☐ 有	☐ 無
	ウ) 駐車場	☐ 舗装破損や沈下の状況	☐ 有	☐ 無
	エ) 自転車置場	☐ 上屋の破損、支柱等の劣化	☐ 有	☐ 無
	オ) ゴミ集積所	☐ 破損、劣化の状況	☐ 有	☐ 無
	カ) 園路・フットパス・広場	☐ 舗装破損や沈下・傾斜、支障物等の状況	☐ 有	☐ 無

6-2. 計画修繕の実施方針

市営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、適切な修繕を実施することが必要です。

市営住宅の修繕については、市で行うものと、入居者が費用負担するものがありますが、市が行う修繕は以下のとおりです。（法令及び条例に基づいて行う範囲の修繕で入居者が行うべき修繕を除いた修繕）

i) 計画修繕：年月の経過や住宅の立地条件などにより、自然消耗したものについて、計画的な修繕を実施。（例：外部鉄部塗装など）

ii) 一般修繕：計画修繕以外の比較的小規模な修繕。

iii) 特別修繕：台風、豪雨などにより建物その他の施設に損害を受けた場合の復旧工事

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。

（1）計画修繕の内容

市営住宅の長寿命化を図るため、必要な修繕について、修繕周期などの基準を定めて計画的に修繕（計画修繕）を行います。計画修繕では、修繕周期（目安）を踏まえて必要な住棟において実施します。ただし、それぞれの修繕工事において長寿命化型改善が有効と判定された住棟は除くこととします。また、他の修繕・改善との同時実施による事業の合理化に配慮します。

建物の主要部位（屋根、外壁、外部建具、台所、浴室、給排水設備、電気設備、ガス設備等）の周期的な計画修繕については、その劣化状況を踏まえるとともに、財政状況を勘案しながら効果的な実施に努めます。建設時期の新しい耐火構造住宅は、躯体等の安全性や住宅面積・設備水準など居住性に問題はないことから、適切な計画修繕等を実施しながら維持管理します。

計画修繕の内容と修繕周期の目安

工事名	基本的な工事内容	修繕周期（目安）※
屋上防水	現状と同様の仕様で屋根の再塗装等を行う	概ね 12 年（補修） 概ね 24 年（修繕）
外壁改修	外壁躯体の吹きつけ塗装部について、現状と同等の仕様で再塗装を行う	概ね 18 年（塗替） 概ね 36 年（除去・塗装）
外部建具（鋼製、アルミ製）	点検・調整を行う	概ね 12 年（点検・調整）
屋内給排水設備改修	住棟内の給排水管、給水ポンプの取り替えもしくは修繕	概ね 30 年（取替）
屋内ガス管改修	住棟内のガス管の取り替えもしくは修繕を行う	概ね 30 年（取替）
水道メーター取替工事	計量法に基づき、取り替えを行う	8 年

※修繕周期は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（国土交通省住宅局住宅総合整備課）による

参考：計画修繕の内容の例（「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（国土交通省住宅局住宅総合整備課））

■躯体、屋外

修繕等項目	修繕内容
外壁塗装	概ね 18 年以上経過したもので、モルタル等の浮き、亀裂等の著しい外壁、共用部分（階下、階段等）を修繕のうえ、棟単位で全面塗装
屋根断熱防水	概ね 12 年以上経過したもので、防水層の浮き等が著しく、漏水の恐れのある屋根を棟単位で断熱防水
階段室床等の防水	概ね 18 年以上経過したもので、モルタル等の亀裂等が著しく、漏水の恐れのある階段室床等を棟単位で全面塗膜防水
バルコニー床防水	概ね 18 年以上経過したもので、モルタル等の亀裂等が著しく、漏水の恐れのあるバルコニー床を棟単位で全面塗膜防水
鉄部塗装	鋼製手すり等にあつては、概ね 3 年以上、外回り建具にあつては、概ね 6 年以上経過した塗装で、発錆等の著しいものを団地単位で全面塗装

■住戸内

修繕等項目	修繕内容
鋼製窓建具のアルミ化	概ね 30 年以上経過した外回り鋼製窓建具で劣化の著しいものをアルミ製建具に取替
浴室扉取替	概ね 20 年以上経過した木製扉で、腐食等の著しいものをアルミ製扉に取替
鋼製物干金物取替	概ね 18 年以上経過したバルコニー天井付け鋼製物干金物で腐食等の著しいものをアルミ製（伸縮型）に取替

■機械

修繕等項目	修繕内容
給水管取替	屋外管にあつては、概ね 18 年以上、屋内管にあつては、概ね 25 年以上経過したもので、赤水等の著しい管を団地単位又は棟単位で取替
雑排水管取替	概ね 18 年以上経過したもので、管内腐食等により漏水の恐れのある台所流し用排水管を棟単位で取替
屋外ガスパイプ取替	概ね 22 年以上経過したもので、腐食等によりガス漏れの恐れのある屋外管を取替
汚水処理施設改修	(1)水質汚濁防止法に基づく水質基準に適合しない施設の改修 (2)汚泥処分が困難な地域にある施設に汚泥貯留層の新・増設
給水施設改修	建築基準法改正に伴い、受水槽の 6 面点検が困難な施設のうち、損傷の著しいものについて、6 面点検が可能な施設に改修
洗濯排水設備の設置	洗濯排水設備未設置住宅のうち設備可能な住宅に直接又は間接による排水設備を設置

■電気

修繕等項目	修繕内容
テレビ共同聴視設備新設等	テレビ共同聴視設備のアンテナにあつては、概ね 6 年以上、増幅器にあつては、概ね 10 年以上経過したもので、機能劣化により受信状態の悪化したものを取替
照明器具取替	概ね 10 年以上経過したもので、機能劣化の著しい共用部分（廊下、階段等）、屋外の照明器具を団地又は棟単位で取替
エレベーター設備の改良（耐震対策）	建築基準法に基づく耐震対策としてエレベーターに地震時管制装置を設置（措置済みのものを除く）
エレベーター設備修繕	概ね 20 年以上経過したもので、腐食劣化の著しい、かご及び三方枠を棟単位で取替又は塗装
玄関チャイム・ブザーのインターホン化	チャイム又はブザーが整備されている住戸を対象としてインターホン化
電灯幹線の改修（40 アンペア化）	住戸最大契約容量が 40 アンペアまで増量可能となるよう共用部分の電灯幹線を改修。なお、住戸内の配線改修は共用部分の改修が完了した住棟から入居者の要望により実施

(2) 経常的な維持修繕等

経常的な維持修繕については、改善、用途廃止に区分される住宅においても実施します。

①空家修繕

入居者が移転した際に、住戸内部などを点検のうえ、壁、天井の塗り替え等、必要となる室内修繕をまとめて行います。

②その他の経常的な修繕

入居者の日常生活に支障がないよう、配水管等の修繕、ガス管、電気配線等の取替を随時行います。

(3) 計画修繕の実施住棟

計画修繕する住棟は、以下のとおりです。

計画修繕の実施住棟と内容

方針	団地名	種別	戸数	事業内容	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	想定 事業 戸数
計画 修繕	平出水団地	1号棟	2戸	H4 木造	○計画修繕 UB化・3点給湯								設計 6戸 工事		6戸
		2号棟	2戸												
		3号棟	2戸												
	前目第2団地	1号棟	2戸	H4 木造	○計画修繕 UB化・3点給湯								設計 2戸 工事		2戸
計画修繕 戸数計			8戸	-		0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	6戸	2戸	8戸

6-3. 改善事業の実施方針

(1) 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
f. 子育て世帯支援型がありますが、後述のとおり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（耐火構造）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。

改善の取り組みの基本方針（耐火構造）

ストックの状況		基本方針
建築後20年を経過したもの	- 計画期間内に耐用年数の1/2（耐火構造：35年）を経過する住棟も存在する。 - 内外装・設備については計画期間内に更新時期を迎える。	- 原則として耐用年数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。 - 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」、「脱炭素社会向上型」、「子育て世帯支援型」を行う。 - 改善事業後は、おおむね10年以上活用する。
建築後20年を経過していないもの	該当なし	

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。なお、他の修繕・改善工事と同時実施による事業合理化に配慮します。

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）	屋上に断熱層を新設したうえで、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、躯体劣化軽減により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）

■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。

- ア) 居住性向上型
・利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための改善
- イ) 福祉対応型
・高齢者、障害者等の居住の円滑化のための改善
- ウ) 安全性確保型
・耐震性、耐火性等安全性を確保するための改善
- エ) 脱炭素社会対応型
・省エネルギー性向上、再生可能エネルギー導入のための改善
- オ) 子育て世帯支援型
・子育て世帯の優先入居を行うための改善

(2) 改善事業の実施住棟

改善事業（個別改善事業）を計画する住棟は、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）の実施住棟と内容

方針	団地名	種別	現況戸数	建設年度	構造	改善内容	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	想定事業戸数
改善	重留西第1団地	-	公営	16戸	S60	中耐4	○個別改善 長寿命化型（UB化） + 居住性向上型（3点給湯）	16戸 工事									16戸
	元町団地（中耐）	1号棟	公営	16戸	S59	中耐4	○個別改善 長寿命化型（UB化） + 居住性向上型（3点給湯）	設計	32戸 工事								32戸
		2号棟	公営	16戸	S60	中耐4	○個別改善 長寿命化型（UB化） + 居住性向上型（3点給湯）										
	西水流団地（中耐）	-	公営	24戸	S54	中耐4	○個別改善 長寿命化型（UB化） + 居住性向上型（3点給湯）			24戸 設計 工事							24戸
	湯之尾団地	-	公営	12戸	S55	中耐3	○個別改善 長寿命化型（UB化） + 居住性向上型（3点給湯・浄化槽）				12戸 設計 工事						12戸
	高校西団地	3号棟	公営	24戸	H15	高耐6	○個別改善 長寿命化型（外壁改修工事） + 安全性確保型（EV改修）					40戸 設計 工事					40戸
		4号棟	公営	16戸	中耐4	中耐4	○個別改善 長寿命化型（外壁改修工事）										
	中央団地	-	公営	12戸	H2	中耐3	○個別改善 長寿命化型（UB化） + 居住性向上型（3点給湯）					12戸 設計 工事					12戸
	重留西第2団地	-	公営	16戸	H3	中耐4	○個別改善 長寿命化型（UB化） + 居住性向上型（3点給湯）						16戸 設計 工事				16戸
改善 戸数計			152戸	-			16戸	0戸	32戸	24戸	12戸	40戸	12戸	16戸	0戸	0戸	152戸

6-4. 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。

(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
・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り ・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	・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	・商業・業務施設 ・民間賃貸住宅 ・戸建分譲住宅 ・福祉・医療施設 ・その他公的施設 ・駐車場（使用料徴収）
・地域で活用を図るべき具体的なニーズがある	・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	・集会所や地域交流施設 ・避難場所
・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	・他の公共的な利用への転換を図る	・公園・緑地 ・共同菜園（農園等を含む） ・駐車場

(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。

用途廃止の実施住棟

方針	団地名	種別	現況戸数	建設年度	構造	事業内容	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	想定事業戸数
用途廃止	緑ヶ丘団地	2、3号棟	公営	4戸	S36	木造	用途廃止	入居者退去を待つて除却									
	大田団地	-	公営	6戸	S30	簡平	用途廃止										
	元町団地（広岡）	1～4、6～10号棟	公営	9戸	S32	木造	用途廃止										
	須崎団地	3～6号棟	公営	4戸	S34	木造	用途廃止										
	水ノ手団地	-	公営	6戸	S30	簡平	用途廃止										
	瓜ノ峰第1団地	-	公営	10戸	S54	簡二	用途廃止										
	目丸団地第1	1、3、5、6号棟	公営	4戸	S33	木造	用途廃止										
	目丸団地第2	2、3、5号棟	公営	6戸	S36	木造	用途廃止										
	羽月団地	2、3号棟	公営	2戸	S33	木造	用途廃止										
	下殿団地	2、7、9～17号棟	公営	22戸	S31～44	木造簡平	用途廃止										
	西中団地	1～3号棟	公営	3戸	S26～27	木造	用途廃止										
	湯之尾新町団地	1～5号棟	公営	10戸	S61	木造	用途廃止										
	上之馬場団地	-	公営	1戸	S33	木造	用途廃止										
	池田団地	1～3号棟	公営	10戸	S53	簡二	用途廃止										
	西水流団地	1～20号棟	公営	74戸	S41～43	簡平	用途廃止										
	堂山住宅	1～10号棟	単独	10戸	S45～47	木造	用途廃止										
	瓜ノ峰住宅	1、2号棟	単独	2戸	S48	木造	用途廃止										
	鶴泊住宅	-	単独	2戸	H1	木造	用途廃止										
	池之原住宅	1～4号棟	単独	4戸	H3～H7	木造	用途廃止										
	徳辺住宅	1～3号棟	単独	3戸	H8	木造	用途廃止										
	永池住宅	3、4号棟	単独	2戸	S54～55	木造	用途廃止										
	菱刈麓住宅	1、2号棟	単独	2戸	S47～59	木造	用途廃止										
	下殿南住宅	-	単独	1戸	S56	木造	用途廃止										
	山野境目住宅	1、2号棟	単独	2戸	S52	木造	用途廃止										
	中水流住宅	-	単独	2戸	S47	木造	用途廃止										
	大口里住宅	-	単独	2戸	S53	木造	用途廃止										
	山野本町住宅	-	単独	1戸	S46	木造	用途廃止										
	羽月西住宅	-	単独	1戸	S53	木造	用途廃止										
用途廃止 戸数計			205戸	-			20戸	20戸	20戸	20戸	20戸	21戸	21戸	21戸	21戸	21戸	205戸

第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧

7-1. 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

(公営住宅)

【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： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地域民
営住宅 (公営準拠) 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	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16		
室留西第1団地	1	16	中耐	S60		R11	ユニットバス 化 (長寿命化) 3点給湯 (居住性向 上)										1,160	
元町団地(中耐)	1	16	中耐	S59		R11			ユニットバス 化 (長寿命化) 3点給湯 (居住性向 上)								1,230	
元町団地(中耐)	2	16	中耐	S60		R11			ユニットバス 化 (長寿命化) 3点給湯 (居住性向 上)								1,232	
西水流団地(中 耐)	1	24	中耐	S54		R11			ユニットバス 化 (長寿命化) 3点給湯 (居住性向 上)								1,414	
湯之尾団地	1	12	中耐	S55		R11					ユニットバス 化 (長寿命化) 3点給湯 (居住性向 上)						716	
高校西団地	3	24	高耐	H15	R8							外壁改修 (長寿命化) EV改修 (安全性確 保)					2,354	
高校西団地	4	16	中耐	H15	R8							外壁改修 (長寿命化)					1,584	
中央団地	1	12	中耐	H2		R11						ユニットバス 化 (長寿命化) 3点給湯 (居住性向 上)					777	
室留西第2団地	1	16	中耐	H3		R11							ユニットバス 化 (長寿命化) 3点給湯 (居住性向 上)				952	
平出水団地	1	2	木造	H4		R11								ユニットバス 化 ・3点給湯 (計画修繕)				
平出水団地	2	2	木造	H4		R11								ユニットバス 化 ・3点給湯 (計画修繕)				
平出水団地	3	2	木造	H4		R11								ユニットバス 化 ・3点給湯 (計画修繕)				
前目第2団地	1	2	木造	H4		R11										ユニットバス 化 ・3点給湯 (計画修繕)		
瓜ノ峰第1団地	1	5	簡二	S54		R11												
瓜ノ峰第1団地	2	5	簡二	S54		R11												
瓜ノ峰第2団地	1	12	低耐	H7		R11												
崎山団地	1	6	簡二	S58		R11												
曾木団地	1	6	簡二	S58		R11												
針持団地	1	6	簡二	S58		R11												
下之馬場団地	1	6	簡二	S56		R11												
下之馬場団地	2	5	簡二	S56		R11												
下之馬場団地	3	4	簡二	S57		R11												
下之馬場団地	4	3	簡二	S57		R11												
下之馬場団地	5	6	簡二	S57		R11												
下之馬場団地	6	3	簡二	S57		R11												

【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 (公営住宅) ☐ 民間賃貸住宅 (公営住宅) ☐ 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/棟・年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16		
郡山団地	1	3	簡二	S53		R11												
郡山団地	2	3	簡二	S53		R11												
郡山団地	3	4	簡二	S51		R11												
郡山団地	4	3	簡二	S52		R11												
郡山団地	5	3	簡二	S53		R11												
郡山団地	6	4	簡二	S51		R11												
郡山団地	7	4	簡二	S53		R11												
郡山団地	8	4	簡二	S51		R11												
郡山団地	9	3	簡二	S53		R11												
郡山団地	10	4	簡二	S52		R11												
郡山団地	11	3	簡二	S53		R11												
郡山団地	12	3	簡二	S52		R11												
郡山団地	13	3	簡二	S52		R11												
郡山団地	14	2	簡二	S52		R11												
郡山団地	15	4	簡二	S52		R11												
郡山団地	16	3	簡二	S55		R11												
郡山団地	17	4	簡二	S55		R11												
郡山団地	18	4	簡二	S55		R11												
郡山団地	19	4	簡二	S55		R11												
郡山団地	20	4	簡二	S57		R11												
郡山団地	21	5	簡二	S57		R11												
郡山団地	22	4	簡二	S56		R11												
郡山団地	23	4	簡二	S56		R11												
郡山団地	24	4	簡二	S55		R11												
郡山団地	25	4	簡二	S57		R11												
郡山団地	26	5	簡二	S57		R11												
郡山団地	27	3	簡二	S56		R11												
平出水団地	4	2	木造	H12		R11												
平出水団地	5	2	木造	H12		R11												
北俣団地	1	12	低耐	H9		R11												
前目第1団地	1	5	簡二	S52		R11												
前目第1団地	2	5	簡二	S52		R11												
前目第2団地	2	2	木造	H12		R11												
前目第2団地	3	2	木造	H12		R11												
前目第2団地	4	2	木造	H12		R11												
前目麓団地	1	16	中耐	H5		R11												

【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 地域型
（社会福祉） 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	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16		
小水流団地	1	2	木造	H29		R11												
小水流団地	2	2	木造	H29		R11												
小水流団地	3	2	木造	H29		R11												
小水流団地	4	2	木造	H29		R11												
小水流団地	5	2	木造	H29		R11												
小水流団地	6	2	木造	H29		R11												
小水流団地	7	2	木造	H29		R11												
小水流団地	8	2	木造	H29		R11												
小水流団地	9	2	木造	H29		R11												
小水流団地	10	2	木造	H29		R11												

(準公営住宅)

【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： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 (公営住宅) 地盤改良 改良住宅 その他 (準公営住宅)

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/棟・年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16		
こがら団地	A	4	木造	H10		R11												
こがら団地	B	4	木造	H10		R11												
こがら団地	E	4	木造	H10		R11												

(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 伊佐市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 (公営住宅) 地盤改良 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/棟・年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16		
こがら団地	C	4	木造	H10		R11												
こがら団地	D	4	木造	H10		R11												
こがら団地	F	6	木造	H10		R11												
こがら団地	G	6	木造	H10		R11												
麓後団地	1	1	木造	H9		R11												
麓後団地	2	1	木造	H9		R11												
麓後団地	3	1	木造	H9		R11												
麓後団地	4	1	木造	H9		R11												
麓後団地	5	1	木造	H9		R11												
麓後団地	6	1	木造	H9		R11												
麓後団地	7	1	木造	H9		R11												
麓後団地	8	1	木造	H9		R11												
南永団地	1	1	木造	H9		R11												
南永団地	2	1	木造	H9		R11												
ウッドタウン菱刈	1	2	木造	H11		R11												
ウッドタウン菱刈	2	2	木造	H11		R11												
ウッドタウン菱刈	4	2	木造	H11		R11												
ウッドタウン菱刈	6	1	木造	H11		R11												
ウッドタウン菱刈	7	1	木造	H11		R11												
ウッドタウン菱刈	9	2	木造	H11		R11												

(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 地価課
公営住宅 賃貸住宅 (公共施設) 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	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16		
山田団地	1	2	木造	H15		R11												
山田団地	2	2	木造	H15		R11												
山田団地	3	2	木造	H15		R11												
山田団地	4	2	木造	H15		R11												
山田団地	5	2	木造	H15		R11												
山田団地	6	2	木造	H15		R11												
山田団地	7	2	木造	H15		R11												
山田団地	8	2	木造	H15		R11												
山田団地	9	2	木造	H15		R11												
山田団地	10	1	木造	H15		R11												

(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 地価課
公営住宅 賃貸住宅 (公共施設) 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 削減効果 (千円/棟・ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16		
永池住宅	1	1	木造	H8		R11												
永池住宅	2	1	木造	H9		R11												
羽月北住宅	1	1	木造	S61		R11												
羽月北住宅	2	1	木造	S61		R11												
山野西住宅	1	1	木造	H12		R11												

7-2. 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 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			
			該当なし						

7-3. 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 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	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16		
					該当なし											

第8章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

本計画では、予防保全的な修繕や耐久性の向上に資する改善等の計画的な実施により、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（以下、LCCという。）の縮減を目指しています。そこで、ここでは長寿命化の効果を確認するため、計画期間内に長寿命化型改善事業を計画している住宅について、LCCの縮減効果を算出しています。また、LCC算出の考え方にに基づき、建替事業を実施する公営住宅等についてLCCを算出します。

8-1. ライフサイクルコスト算出の考え方

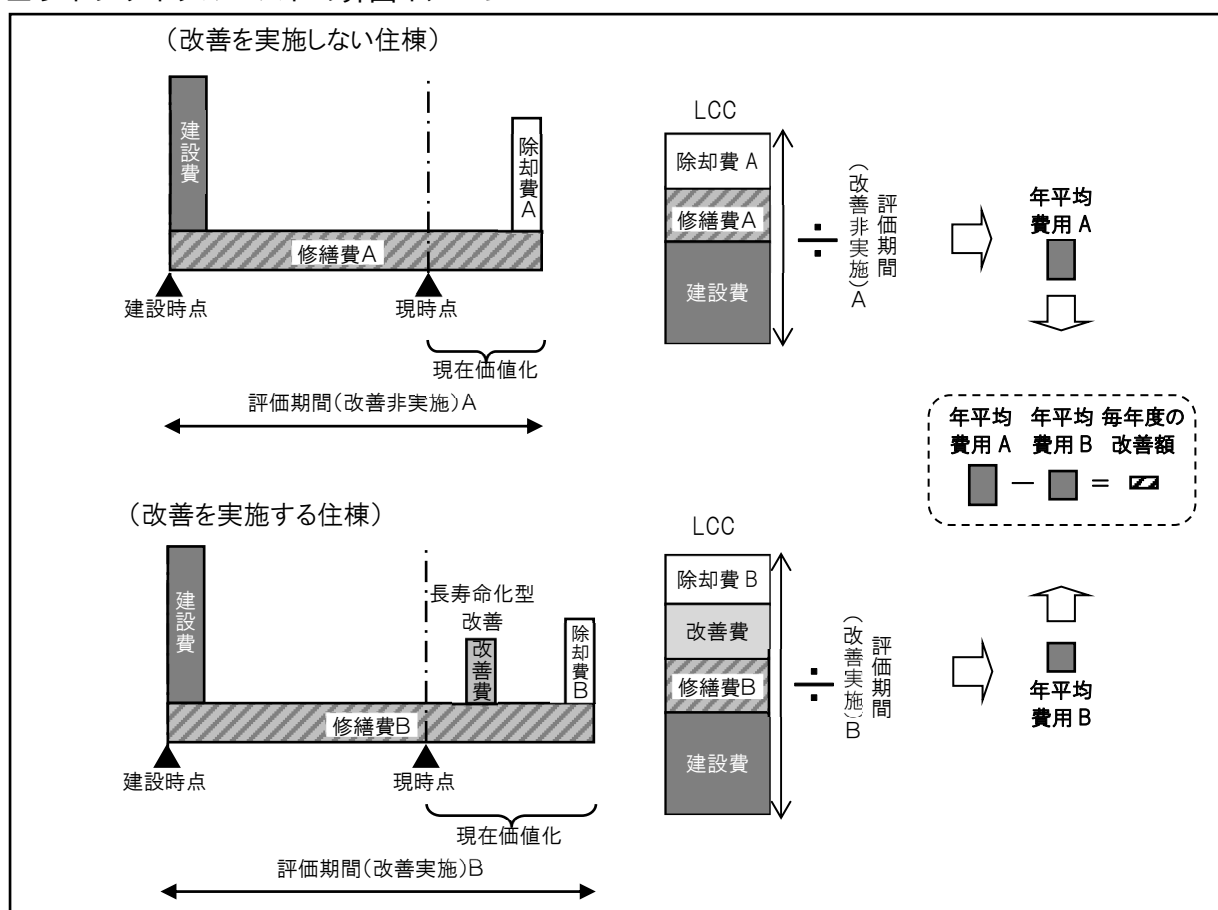
本計画に基づく長寿命化型改善を実施する住棟について、長寿命化型改善事業を実施する場合と実施しない場合、それぞれについて評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行います。現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率4%/年を適用して現在価値化します。

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

※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)

■ライフサイクルコストの算出イメージ



現時点以後の経過年数 a 年における「将来の改善費、修繕費、除却費」 b の現在価値 $= b \times c$

a : 現時点以後の経過年数

b : 将来の改善費、修繕費、除却費

c : 現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$

d : 社会的割引率 (0.04 (4%))

8-2. 算出の方法

<計画前モデル>

① 評価期間（改善非実施）A

長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間として、以下の通り設定します。

- ・耐火構造：50 年

② 修繕費A

修繕費A＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」【参考：修繕項目別の修繕費乗率】に記載の修繕項目・修繕費乗率・修繕周期に基づき、建設時点から上記①の評価期間（改善非実施）A末までの各年の修繕費を累積した費用となります。

③ 建設費

推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。

本計画では、公営住宅の近傍同種家賃算出式で用いられているものを使用します（住戸別の戸当たり工事費×建物推定再建築費率）。

④ 除却費A

評価期間（改善非実施）A末に実施する除却工事費。評価期間（改善非実施）A末の時期に応じて、現在価値化して算出します。ここでは実績から210万円／戸と設定します。

⑤ 計画前LCC（単位：円／戸・年）

計画前LCC＝（③建設費＋②修繕費A＋④除却費A）÷①評価期間（改善非実施）A

<計画後モデル>

⑥ 評価期間（改善実施）B

耐用年限まで活用するものとし、以下の通り設定します。

- ・耐火構造：70 年（公営住宅法による）

⑦ 修繕費 B

②に準じ、建設時点から上記⑥「評価期間（改善実施）B」末までの各年の修繕費を累積した費用となります。

⑧ 改善費

公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額とします。

⑨ 建設費

③に同じ

⑩ 除却費 B

「評価期間（改善実施）B」末に実施する除却工事費。「評価期間（改善実施）B」末の時期に応じて、現在価値化して算出します。

⑪ 計画後 L C C（単位：円／戸・年）

計画後 L C C = ⑨建設費 + ⑧改善費 + ⑦修繕費 B + ⑩除却費 B) ÷ ⑥評価期間（改善実施）B

< L C C 縮減効果 >

⑫ 年平均縮減額

上記⑤、⑪より、「年平均縮減額 = ⑤計面前 L C C - ⑪計画後 L C C」となります。

⑬ 住棟あたりの年平均縮減額

上記⑫年平均縮減額は戸当たりの額であるため、これに当該住棟の住戸戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出します。年平均縮減額がプラスで算出されれば、ライフサイクルコスト縮減効果があると判断できます。

8-3. 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	住宅種別	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)
重留西第1団地	公営	-	16	中耐4	H2	R7	1,160
元町団地（中耐）	公営	1号棟	16	中耐4	S59	R9	1,230
	公営	2号棟	16	中耐4	S60	R9	1,232
西水流団地（中耐）	公営	-	24	中耐4	S54	R10	1,414
湯之尾団地	公営	-	12	中耐3	S55	R11	716
高校西団地	公営	3号棟	24	高耐2	H15	R12	2,354
	公営	4号棟	16	中耐4	H15	R12	1,584
中央団地	公営	-	12	中耐3	H3	R13	777
重留西第2団地	公営	-	16	中耐4	H4	R14	952

第9章 計画の推進に向けて

(1) 入居者への配慮

一般的に建替事業や個別改善事業を行うと、家賃が上昇します。このため、事業実施にあたっては入居者説明会の開催などを通じて、入居者の合意形成に努めます。

また、工事の実施に伴う騒音等発生や個別改善事業における住戸内への立ち入りなど、入居者の生活に影響を与える場面も想定されることから、工事スケジュールの調整や短期で済む工法の採用など、入居者の負担軽減に配慮します。

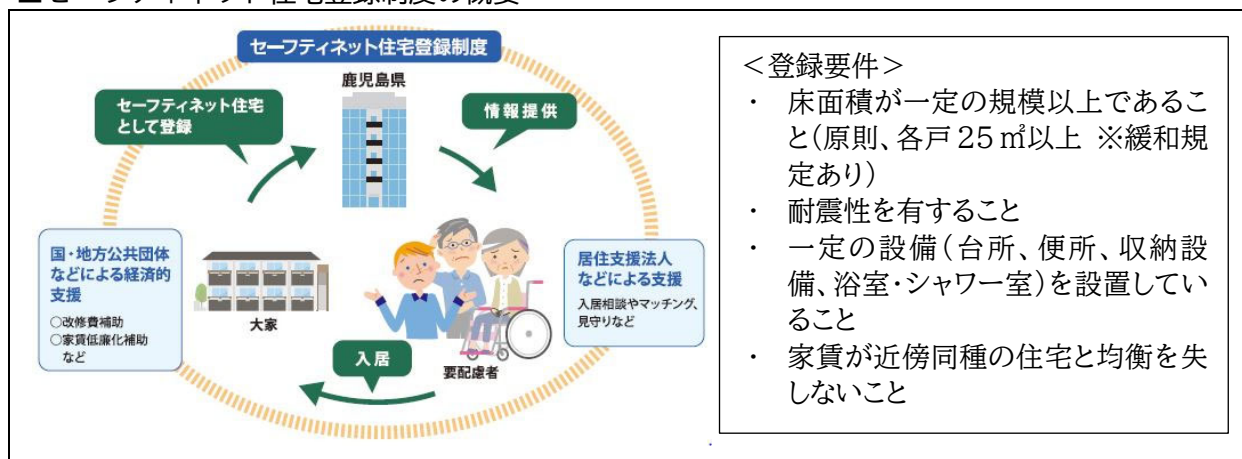
(2) 一時的な市営住宅需要への対応

本計画では、計画期間末における市営住宅の目標管理戸数を設定しましたが、用途廃止の実施途中において、必要戸数が確保できない場合や仮移転住戸が不足することも想定されます。

また、社会情勢等の変化に伴い、市営住宅が不足することも考えられます。

このような一時的な市営住宅の需要が発生した場合は、住宅確保要配慮者への適切かつ的確な対応を図るため、居住支援団体等と連携し、セーフティネット住宅制度の活用により対応することとします。

■セーフティネット住宅登録制度の概要



(3) 民間空き家の活用

本市には、空き家が多く存在しており、利用目的のない空き家（賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家）の割合が全国や県と比べて高くなっています。市営住宅の入居者アンケートでは、住宅選択の設問として利便性や周辺環境を重視する意見が多くあげられたことから、民間空き家を、用途廃止となった市営住宅からの転居用の住宅やU・I・Jターン者用の定住促進住宅として、空き家を活用することを検討します。

資料編

参考資料 1. 市営住宅入居者アンケート調査票	p. 1
参考資料 2. 長期的な事業スケジュール	p. 13
参考資料 3. 伊佐市営住宅 団地別住棟別活用判定一覧表	p. 25

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、市政にご理解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(平成28年度改定)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住まいに対する現在の評価や将来の要望などをお聞きし、計画策定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。

調査結果は全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、調査にご協力くださいますようお願いいたします。

令和6年9月

伊佐市

■ 記入上の注意

- ・ 記入にあたりましては、氏名・住所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、**配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○印で囲んでください。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ください。
- ・ 「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、**令和6年9月27日(金)までに、収入申告書の提出にあわせて、都市整備課住宅係、または収入申告会場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ください。

伊佐市役所 都市整備課 住宅係

TEL: 代0995-23-1311

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】

- | |
|------------|
| 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 () |

【勤務先の所在地】

- | | |
|---------------------|----------|
| 1. 伊佐市内 | 8. 県外 |
| 2. 湧水町 | 9. 勤務先なし |
| 3. さつま町 | |
| 4. 霧島市 | |
| 5. 出水市 | |
| 6. 鹿児島市 | |
| 7. 1～6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. あなたと子ども | 7. その他 () |
| 2. 夫婦のみ | 5. 夫婦と親 | |
| 3. 夫婦と子ども | 6. 夫婦と子どもと親（三世帯同居） | |

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 | 2. 2階 | 3. 3階 | 4. 4階 | 5. 5階 | 6. 6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 | 5. 出水市 |
| 2. 湧水町 | 6. 鹿児島市 |
| 3. さつま町 | 7. 1～6以外の県内 (市・町・村) |
| 4. 霧島市 | 8. 県外 (都・道・府・県・海外) |

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(町)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. 住宅の広さ |
| 2. 離婚 | 7. 家賃 |
| 3. 転勤・転職 | 8. 実家に行くのに便利 |
| 4. 就職 | 9. 利便性や周辺環境 |
| 5. U I J ターン | 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・小中学校への通学等 |
| 2. 築年数 | 7. 病院の利便性 |
| 3. 構造 | 8. バスの利便性(最寄りのバス停までの距離など) |
| 4. 通勤距離 | 9. 親・親族の家までの距離 |
| 5. 買い物の利便性 | 10. その他 () |

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	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子ども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
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○)

1. ずっと住み続けたい	→	住み続けたい理由は？(あてはまるもの全てに○印)
2. できるだけ住み続けたい		
3. いずれ引っ越したい	→	住み替えたい理由は？(あてはまるもの全てに○印)
4. 条件が整えばすぐにでも 引っ越したい		

住み替えたい住宅は？(1つに○)

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. 現在の市営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○)

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

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。

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

問 17. 建替工事や改修工事を行うと、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位から第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. 高齢者や障がいのある人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. 子どもから高齢者まで、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の提出にあわせて、**令和6年9月27日(金)まで**に都市整備課住宅係、または収入申告会場へご持参ください。

ご協力ありがとうございました。

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、市政にご理解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(平成28年度改定)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住まいに対する現在の評価や将来の要望などをお聞きし、計画策定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。

調査結果は全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、調査にご協力くださいますようお願いいたします。

令和6年9月

伊佐市

■ 記入上の注意

- ・ 記入にあたりましては、氏名・住所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○印で囲んでください。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ください。
- ・ 「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、**令和6年9月27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。(切手は不要です。)**

■ 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ください。

伊佐市役所 都市整備課 住宅係

TEL: 代0995-23-1311

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】

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 ()

【勤務先の所在地】

1. 伊佐市内 8. 県外
2. 湧水町 9. 勤務先なし
3. さつま町
4. 霧島市
5. 出水市
6. 鹿児島市
7. 1～6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. あなたと子ども 7. その他 ()
2. 夫婦のみ 5. 夫婦と親
3. 夫婦と子ども 6. 夫婦と子どもと親（三世帯同居）

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 | 2. 2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 | 5. 出水市 |
| 2. 湧水町 | 6. 鹿児島市 |
| 3. さつま町 | 7. 1～6以外の県内 (市・町・村) |
| 4. 霧島市 | 8. 県外 (都・道・府・県・海外) |

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(町)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. 住宅の広さ |
| 2. 離婚 | 7. 家賃 |
| 3. 転勤・転職 | 8. 実家に行くのに便利 |
| 4. 就職 | 9. 利便性や周辺環境 |
| 5. U I J ターン | 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・小中学校への通学等 |
| 2. 築年数 | 7. 病院の利便性 |
| 3. 構造 | 8. バスの利便性 (最寄りのバス停までの距離など) |
| 4. 通勤距離 | 9. 親・親族の家までの距離 |
| 5. 買い物の利便性 | 10. その他 () |

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	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子ども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
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○)

1. ずっと住み続けたい	→	住み続けたい理由は？(あてはまるもの全てに○印)
2. できるだけ住み続けたい		
3. いずれ引っ越したい	→	住み替えたい理由は？(あてはまるもの全てに○印)
4. 条件が整えばすぐにでも引っ越したい		

住み替えたい住宅は？(1つに○)

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. 現在の市営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○)

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

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。

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

問 17. 建替工事や改修工事を行うと、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

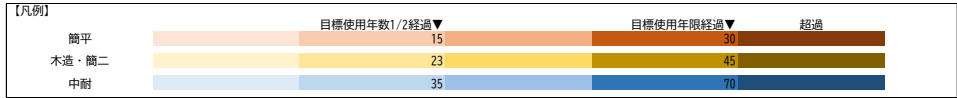
問 18. 団地の建替・改修をはじめ、これからの団地づくりを考える時に重視することについて、**最も重視する順に第1位から第3位までを選び、その番号をそれぞれの()に記入**してください。

1. 親族や近所づきあいが保たれること 2. 高齢者や障がいのある人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. 子どもから高齢者まで、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 ()
---	---

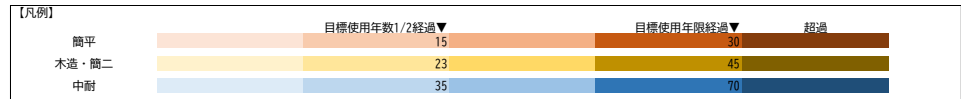
問 19. 最後に伊佐市の住宅政策やまちづくりなどについてご意見・ご要望などがありましたら、ご自由にお書きください。

質問は以上で終了です。調査票は、**令和6年9月27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。(切手は不要です。) ご了承ください。

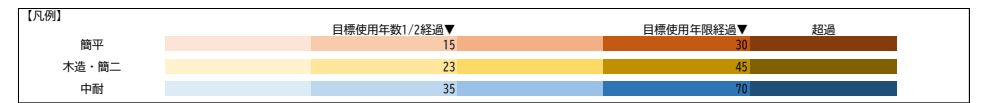
長期的な事業スケジュール

[illegible]

長期的な事業スケジュール

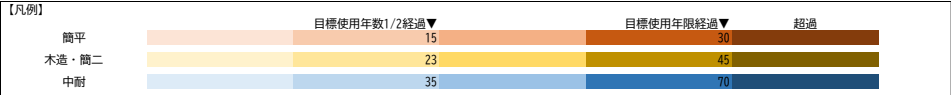
[illegible]

長期的な事業スケジュール



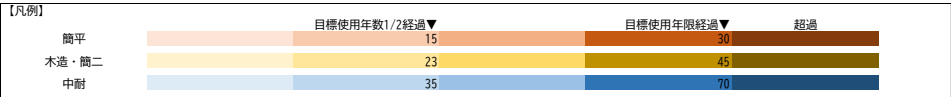
団地概要等													計画期間										次期計画期間										次々期計画期間										
団地番号	小学校区	住宅名	種類	棟番号	建設年度 (和暦)	経過年数	構造	目標使用年数 1/2経過年	経過年数	3次判定	R7 管理戸数	R16 管理戸数	2025 R7	2026 R8	2027 R9	2028 R10	2029 R11	2030 R12	2031 R13	2032 R14	2033 R15	2034 R16	2035 R17	2036 R18	2037 R19	2038 R20	2039 R21	2040 R22	2041 R23	2042 R24	2043 R25	2044 R26	2045 R27	2046 R28	2047 R29	2048 R30	2049 R31	2050 R32	2051 R33	2052 R34	2053 R35	2054 R36	
25	大口	西水流団地（中耐）	公営	21	S54	1979	44	中耐	2014	2049	改善	24	24				個別改善 （長寿命化型＋居住性向上型）																										
26	大口	高校西団地	公営	3	H15	2003	20	高耐	2038	2073	改善	24	24					個別改善 （長寿命化型＋安全性確保型） 個別改善 （長寿命化型）																									
26	大口	高校西団地	公営	4	H15	2003	20	中耐	2038	2073	改善	16	16																														
27	牛尾	郡山団地	公営	1	S53	1978	45	簡二	2001	2023	維持管理	3	3																														
27	牛尾	郡山団地	公営	2	S53	1978	45	簡二	2001	2023	維持管理	3	3																														
27	牛尾	郡山団地	公営	3	S51	1976	47	簡二	1999	2021	維持管理	4	4																														
27	牛尾	郡山団地	公営	4	S52	1977	46	簡二	2000	2022	維持管理	3	3																														
27	牛尾	郡山団地	公営	5	S53	1978	45	簡二	2001	2023	維持管理	3	3																														
27	牛尾	郡山団地	公営	6	S51	1976	47	簡二	1999	2021	維持管理	4	4																														
27	牛尾	郡山団地	公営	7	S53	1978	45	簡二	2001	2023	維持管理	4	4																														
27	牛尾	郡山団地	公営	8	S51	1976	47	簡二	1999	2021	維持管理	4	4																														
27	牛尾	郡山団地	公営	9	S53	1978	45	簡二	2001	2023	維持管理	3	3																														
27	牛尾	郡山団地	公営	10	S52	1977	46	簡二	2000	2022	維持管理	4	4																														
27	牛尾	郡山団地	公営	11	S53	1978	45	簡二	2001	2023	維持管理	3	3																														
27	牛尾	郡山団地	公営	12	S52	1977	46	簡二	2000	2022	維持管理	3	3																														
27	牛尾	郡山団地	公営	13	S52	1977	46	簡二	2000	2022	維持管理	3	3																														
27	牛尾	郡山団地	公営	14	S52	1977	46	簡二	2000	2022	維持管理	2	2																														
27	牛尾	郡山団地	公営	15	S52	1977	46	簡二	2000	2022	維持管理	4	4																														
27	牛尾	郡山団地	公営	16	S55	1980	43	簡二	2003	2025	維持管理	3	3	45																													
27	牛尾	郡山団地	公営	17	S55	1980	43	簡二	2003	2025	維持管理	4	4	45																													
27	牛尾	郡山団地	公営	18	S55	1980	43	簡二	2003	2025	維持管理	4	4	45																													
27	牛尾	郡山団地	公営	19	S55	1980	43	簡二	2003	2025	維持管理	4	4	45																													
27	牛尾	郡山団地	公営	20	S57	1982	41	簡二	2005	2027	維持管理	4	4			45																											
27	牛尾	郡山団地	公営	21	S57	1982	41	簡二	2005	2027	維持管理	5	5			45																											
27	牛尾	郡山団地	公営	22	S56	1981	42	簡二	2004	2026	維持管理	4	4		45																												
27	牛尾	郡山団地	公営	23	S56	1981	42	簡二	2004	2026	維持管理	4	4		45																												
27	牛尾	郡山団地	公営	24	S55	1980	43	簡二	2003	2025	維持管理	4	4	45																													
27	牛尾	郡山団地	公営	25	S57	1982	41	簡二	2005	2027	維持管理	4	4			45																											
27	牛尾	郡山団地	公営	26	S57	1982	41	簡二	2005	2027	維持管理	5	5			45																											
27	牛尾	郡山団地	公営	27	S56	1981	42	簡二	2004	2026	維持管理	3	3		45																												
28	平出水	平出水団地	公営	1	H4	1992	31	木造	2015	2037	維持管理	2	2												45																		
28	平出水	平出水団地	公営	2	H4	1992	31	木造	2015	2037	維持管理	2	2								計画修繕				45																		
28	平出水	平出水団地	公営	3	H4	1992	31	木造	2015	2037	維持管理	2	2												45																		
28	平出水	平出水団地	公営	4	H12	2000	23	木造	2023	2045	維持管理	2	2																														
28	平出水	平出水団地	公営	5	H12	2000	23	木造	2023	2045	維持管理	2	2																														
29	湯之尾	北俣団地	公営	1	H9	1997	26	低耐	2032	2067	維持管理	12	12							35																							
30	菱刈	中央団地	公営	1	H2	1990	33	中耐	2025	2060	改善	12	12	35																													
32	菱刈	前目第1 団地	公営	1	S52	1977	46	簡二	2000	2022	維持管理	5	5																														
32	菱刈	前目第1 団地	公営	2	S52	1977	46	簡二	2000	2022	維持管理	5	5																														

長期的な事業スケジュール



団地 番号	小学 校区	住宅名	種類	棟番号	団地概要等				計画期間																次期計画期間																次々期計画期間											
					建設年度		経過 年数	構造	目標使用年数		3次判定	R7 管理 戸数	R16 管理 戸数	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054									
					(和暦)	(西暦)			1/2経過 年	経過年				R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31	R32	R33	R34	R35	R36									
33	菱刈	前目第2団地	公営	1	H4	1992	31	木造	2015	2037	維持管理	2	2																																							
33	菱刈	前目第2団地	公営	2	H12	2000	23	木造	2023	2045	維持管理	2	2																																							
33	菱刈	前目第2団地	公営	3	H12	2000	23	木造	2023	2045	維持管理	2	2																																							
33	菱刈	前目第2団地	公営	4	H12	2000	23	木造	2023	2045	維持管理	2	2																																							
34	菱刈	前目麓団地	公営	1	H5	1993	30	中耐	2028	2063	維持管理	16	16																																							
35	大口	小水流団地	公営	1	H29	2017	6	木造	2040	2062	維持管理	2	2																																							
35	大口	小水流団地	公営	2	H29	2017	6	木造	2040	2062	維持管理	2	2																																							
35	大口	小水流団地	公営	3	H29	2017	6	木造	2040	2062	維持管理	2	2																																							
35	大口	小水流団地	公営	4	H29	2017	6	木造	2040	2062	維持管理	2	2																																							
35	大口	小水流団地	公営	5	H29	2017	6	木造	2040	2062	維持管理	2	2																																							
35	大口	小水流団地	公営	6	H29	2017	6	木造	2040	2062	維持管理	2	2																																							
35	大口	小水流団地	公営	7	H29	2017	6	木造	2040	2062	維持管理	2	2																																							
35	大口	小水流団地	公営	8	H29	2017	6	木造	2040	2062	維持管理	2	2																																							
35	大口	小水流団地	公営	9	H29	2017	6	木造	2040	2062	維持管理	2	2																																							
35	大口	小水流団地	公営	10	H29	2017	6	木造	2040	2062	維持管理	2	2																																							

長期的な事業スケジュール



団地概要等														計画期間										次期計画期間										次々期計画期間												
団地 番号	小学 校区	住宅名	種類	棟 番号	建設年度		経過 年数	構造	目標使用年数		3次判定	R7 管理 戸数	R16 管理 戸数	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054			
					(和暦)	(西暦)			経過年	R10				R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31	R32	R33	R34	R35	R36							
47	大口	大口里住宅	単独	1	S53	1978	45	木造	2001	2023	用途廃止	2	0	入居者の退去を待って用途廃止																																
48	山野	山野本町住宅	単独	1	S46	1971	52	木造	1994	2016	用途廃止	1	0	入居者の退去を待って用途廃止																																
49	羽月西	羽月西住宅	単独	1	S53	1978	45	木造	2001	2023	用途廃止	1	0	入居者の退去を待って用途廃止																																
50	山野	山野西住宅	単独	1	H12	2000	23	木造	2023	2045	維持管理	1	1																							45										
51	山野	こっがら団地	準公営	A	H10	1998	25	木造	2021	2043	維持管理	4	4																					45												
51	山野	こっがら団地	準公営	B	H10	1998	25	木造	2021	2043	維持管理	4	4																					45												
51	山野	こっがら団地	特公賃	C	H10	1998	25	木造	2021	2043	維持管理	4	4																					45												
51	山野	こっがら団地	特公賃	D	H10	1998	25	木造	2021	2043	維持管理	4	4																					45												
51	山野	こっがら団地	準公営	E	H10	1998	25	木造	2021	2043	維持管理	4	4																					45												
51	山野	こっがら団地	特公賃	F	H10	1998	25	木造	2021	2043	維持管理	6	6																					45												
51	山野	こっがら団地	特公賃	G	H10	1998	25	木造	2021	2043	維持管理	6	6																					45												
52	菱刈	麓後団地	特公賃	1	H9	1997	26	木造	2020	2042	維持管理	1	1																					45												
52	菱刈	麓後団地	特公賃	2	H9	1997	26	木造	2020	2042	維持管理	1	1																					45												
52	菱刈	麓後団地	特公賃	3	H9	1997	26	木造	2020	2042	維持管理	1	1																					45												
52	菱刈	麓後団地	特公賃	4	H9	1997	26	木造	2020	2042	維持管理	1	1																					45												
52	菱刈	麓後団地	特公賃	5	H9	1997	26	木造	2020	2042	維持管理	1	1																					45												
52	菱刈	麓後団地	特公賃	6	H9	1997	26	木造	2020	2042	維持管理	1	1																					45												
52	菱刈	麓後団地	特公賃	7	H9	1997	26	木造	2020	2042	維持管理	1	1																					45												
52	菱刈	麓後団地	特公賃	8	H9	1997	26	木造	2020	2042	維持管理	1	1																					45												
53	南永	南永団地	特公賃	1	H9	1997	26	木造	2020	2042	維持管理	1	1																					45												
53	南永	南永団地	特公賃	2	H9	1997	26	木造	2020	2042	維持管理	1	1																					45												
54	田中	ウッドタウン菱刈	特公賃	1	H11	1999	24	木造	2022	2044	維持管理	2	2																						45											
54	田中	ウッドタウン菱刈	特公賃	2	H11	1999	24	木造	2022	2044	維持管理	2	2																						45											
54	田中	ウッドタウン菱刈	特公賃	4	H11	1999	24	木造	2022	2044	維持管理	2	2																						45											
54	田中	ウッドタウン菱刈	特公賃	6	H11	1999	24	木造	2022	2044	維持管理	1	1																						45											
54	田中	ウッドタウン菱刈	特公賃	7	H11	1999	24	木造	2022	2044	維持管理	1	1																						45											
54	田中	ウッドタウン菱刈	特公賃	9	H11	1999	24	木造	2022	2044	維持管理	2	2																						45											

[illegible]

団地別住棟別活用判定一覧表

[illegible]

[illegible]

伊佐市公営住宅等長寿命化計画

令和7年3月

編集・発行

伊佐市 都市整備課

〒895-2701 鹿児島県伊佐市菱刈前目 2106 番地
TEL 0995-23-1311 FAX 0995-26-1202
URL <https://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