

鹿屋市営住宅長寿命化計画  
〔国提出様式〕

令和 5 年 7 月

鹿児島県鹿屋市 建設部建築住宅課

# 鹿屋市営住宅長寿命化計画

## 目次

1 . 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的 .....	1
2 . 計画期間 .....	1
3 . 公営住宅等の状況の把握・整理 .....	2
4 . 長寿命化に関する基本方針 .....	14
5 . 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定 .....	15
6 . 点検の実施方針 .....	23
7 . 計画修繕の実施方針 .....	24
8 . 改善事業の実施方針 .....	25
9 . 建替事業の実施方針 .....	26
10 . 長寿命化のための事業実施予定一覧 .....	27
11 . ライフサイクルコストとその縮減効果の算出 .....	31

## 1. 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

### ①背景

鹿屋市（以下、本市という。）において、全国的な人口減少・少子高齢化は進行し、今後もその傾向が続く見込みである。また、令和4年度現在、2,161戸の市営住宅を管理しているが、昭和50年代以前に建築された住棟などでは老朽化が進み、用途廃止等や将来を見据えた適正な維持管理が必要である。

これらを実現する為、平成25年3月に「鹿屋市営住宅長寿命化計画」を策定し、市営住宅の長寿命化に向け、効率的かつ効果的な事業手法を検討し、計画的に改善事業等を実施してきた。令和4年度には計画期間が最終年度となることから、また、平成28年改定の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」をふまえるとともに、財政状況への対応および、子育て世帯や高齢者世帯等の良好な住環境の形成を図るため、「鹿屋市営住宅長寿命化計画」の見直しが必要である。

### ②目的

鹿屋市営住宅長寿命化計画（以下、本計画という。）では、住棟毎に、建替、改善、修繕等の活用手法を定め、効率的に事業を実施することにより、良質なストックの有効活用を図り、効果的に長期活用することを目的とする。

さらに、事業に伴う費用対効果を算出し、活用手法の選定により、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図る。

## 2. 計画期間

令和5（2023）年度～令和14（2032）年度までの10年間とする。

### 3. 公営住宅等の状況の把握・整理

#### (1) 公営住宅等の状況

##### ①管理戸数

- 本市は、公営住宅等 82 団地 313 棟 2,161 戸の公営住宅等を管理している。
- 管理戸数を種類構造別にみると、公営住宅が9割以上を占め、耐火構造が多くの割合を占めている。
- また、地区別では鹿屋地区に全体の約7割が立地している。

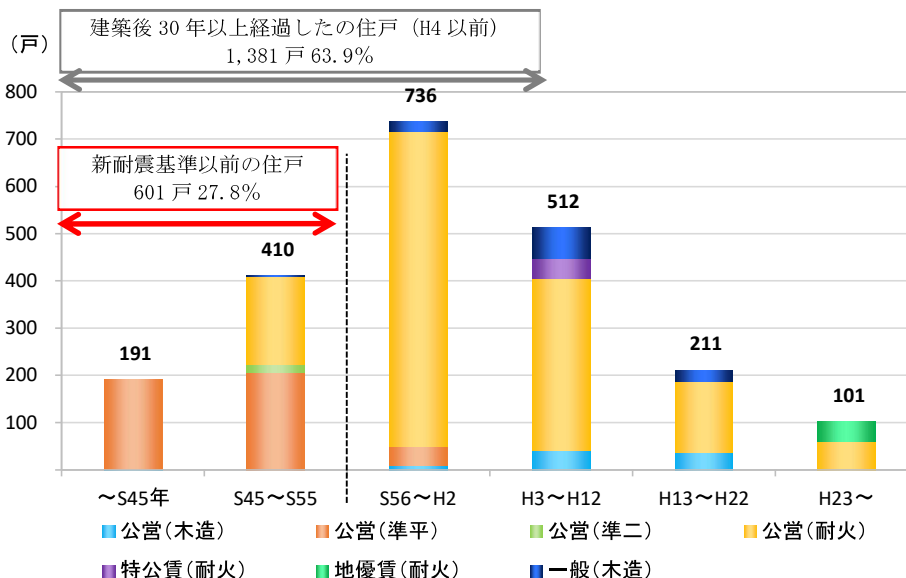
表 種類構造別管理戸数 (単位：棟、戸)

種類	構造	棟数		戸数	
			割合		割合
公営	木造	43	13.7%	92	4.3%
	準平	112	35.8%	437	20.2%
	準二	2	0.6%	15	0.7%
	耐火	99	31.7%	1,426	65.9%
計		256	81.8%	1,970	91.1%
特公賃	耐火	6	1.9%	43	2.0%
地優賃	耐火	1	0.3%	40	1.9%
一般	木造	50	16.0%	108	5.0%
合計		313	100.0%	2,161	100.0%

資料：建設住宅課 令和4年12月1日現在

##### ②構造別・建築年度別の状況

- 昭和56年の新耐震基準制定以前の住戸が601戸(27.8%)あり、公営住宅の準平・耐火が多くなっている。
- また、建築後30年以上経過している住戸も1,381と全体の63.9%となっており、計画的な改善が必要である。



建築時期別住宅戸数

本計画において、種類・構造は次の通り表記する。

〈種類〉	公 営	: 公営住宅	特公賃	: 特定公共賃貸住宅
	地優賃	: 地域優良賃貸住宅	一 般	: 単独住宅
〈構造〉	木 造	: 木造	準 平	: 準耐火構造平屋建て
	準 二	: 準耐火構造2階建て	耐 火	: 耐火構造



### ③耐用年限経過状況

- ・ 耐用年限の1/2を経過しているのは1,394戸、全体の64.5%を占める。
- ・ 耐用年限を既経過しているのは499戸、全体の23.1%を占める。
- ・ 木造や準平、準二で既に耐用年限を経過した住宅がある。

表 耐用年限の経過状況

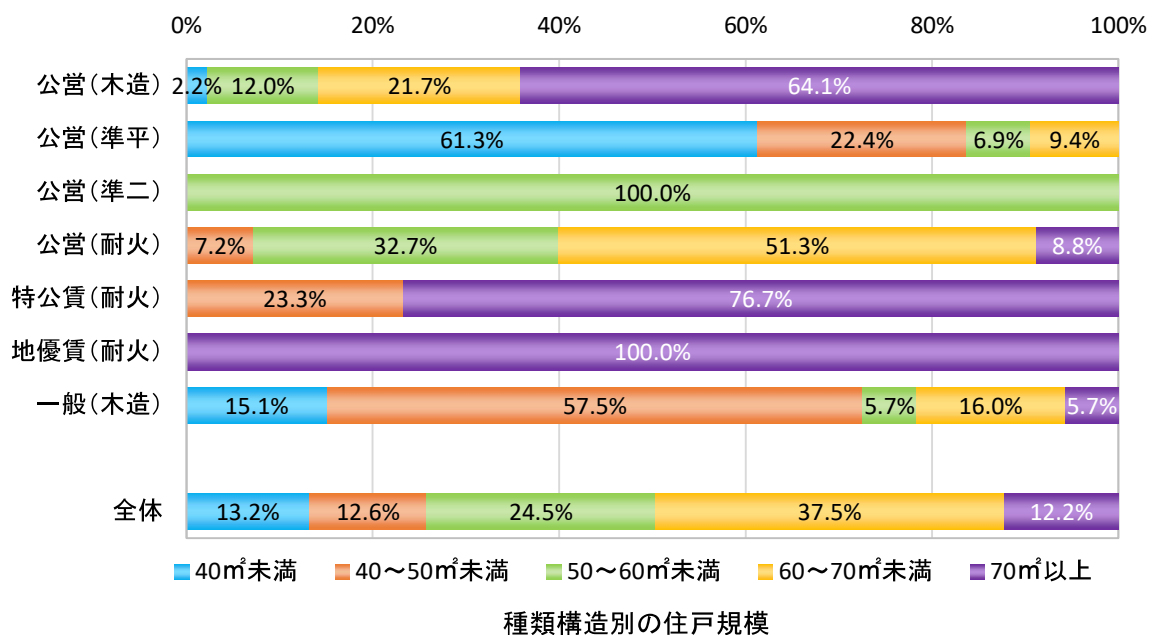
(単位：戸、%)

	公営				特公賃	地優賃	一般	総計
	木造	準平	準二	耐火	耐火	耐火	木造	
耐用年限1/2未満				684 31.7%	43 2.0%	40 1.9%		767 35.6%
耐用年限1/2以上 ～耐用年限未満	80 3.7%		8 0.4%	742 34.3%			65 3.0%	895 41.4%
耐用年限以上	12 0.6%	437 20.2%	7 0.3%				43 2.0%	499 23.1%
合計	92	437	15	1,426	43	40	108	2,161

資料：建設住宅課 令和4年12月1日現在

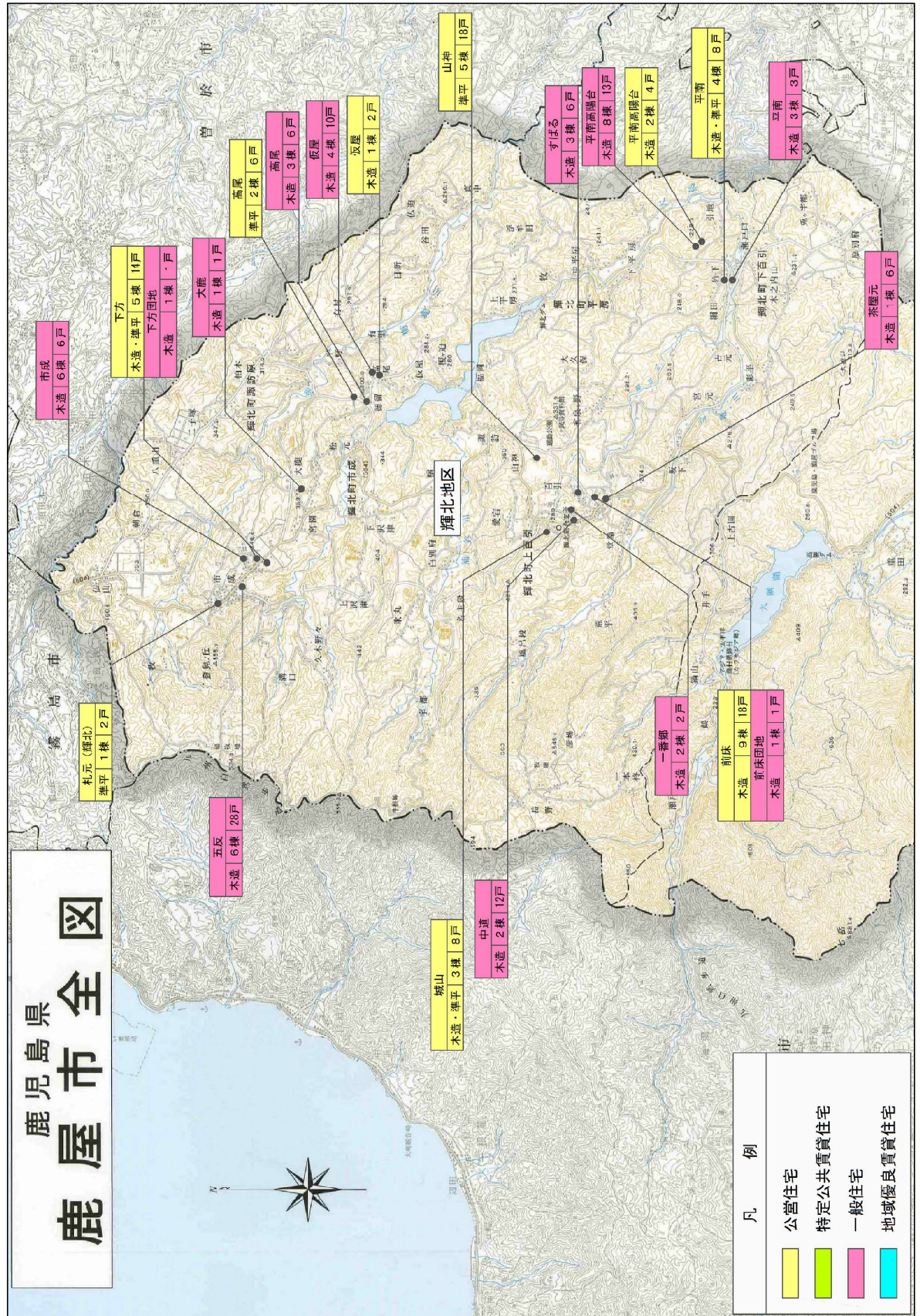
### ④居住環境水準状況

- ・ 住戸専用面積の状況を見ると、60～70㎡未満が810戸と37.5%を占め最も多く、40㎡未満の住戸は286戸（13.2%）となっている。
- ・ 最低居住面積水準未満の世帯数は35世帯、全体の2.2%となっている。
- ・ 設備の整備状況を見ると、浴室の整備率は75.8%、3点給湯の整備率は32.0%、汚水処理施設の整備率は85.7%、バリアフリー化の整備率は55.1%となっている。



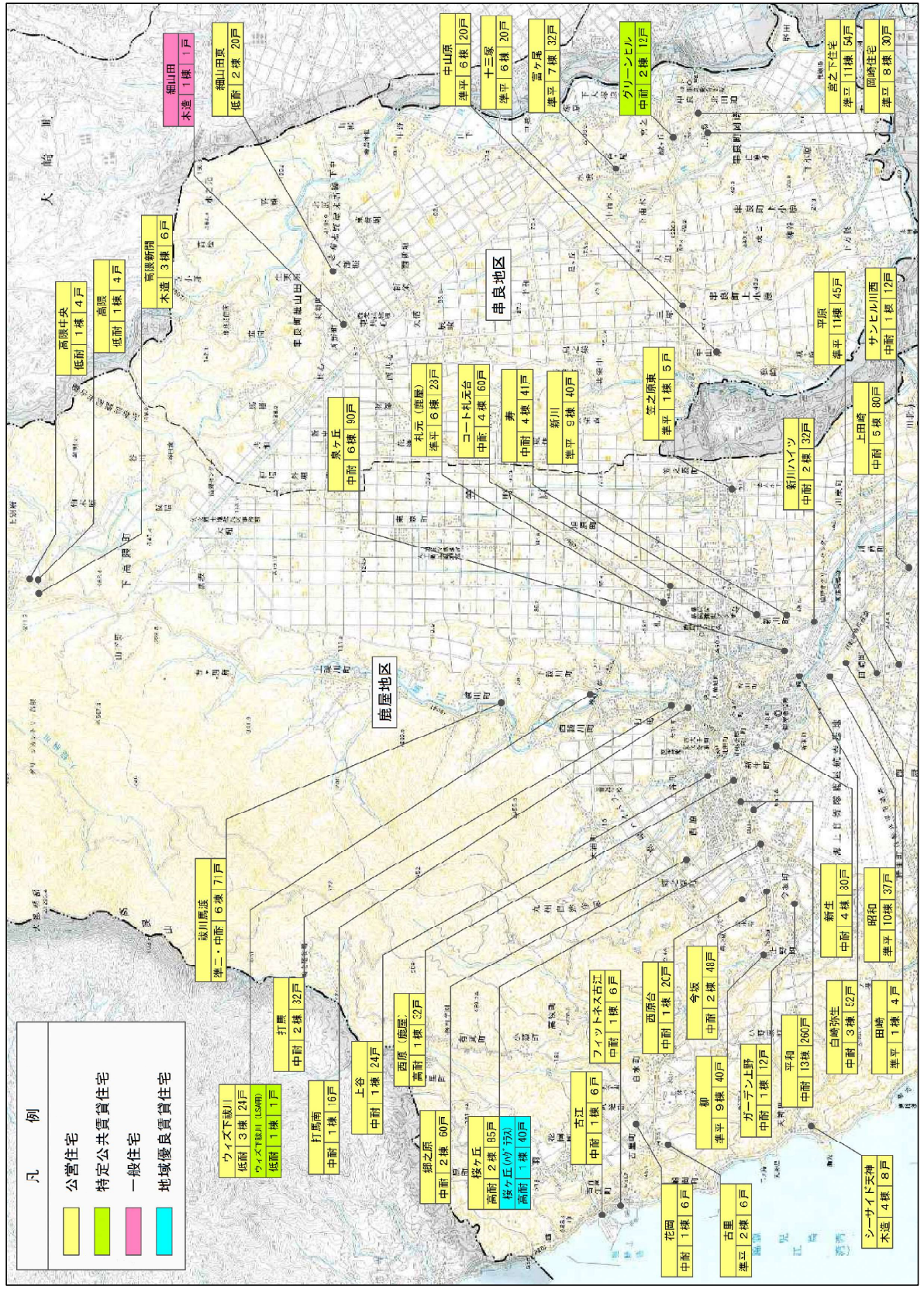


鹿屋市営住宅等位置図



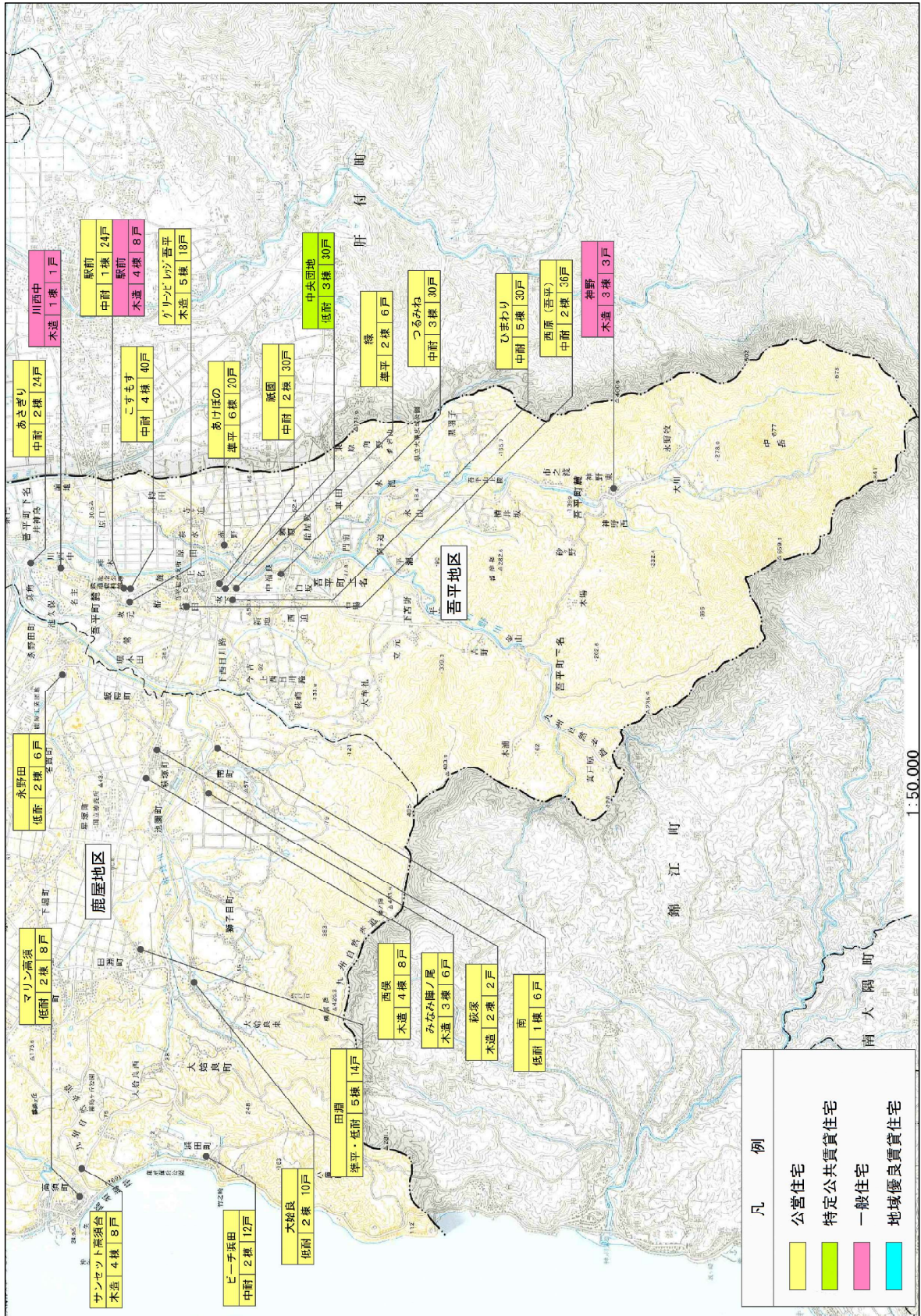


# 鹿屋市営住宅等位置図





# 鹿屋市営住宅等位置図



## 公営住宅一覧

令和4年12月1日現在

地区	No.	団地名	建築年度 和暦 西暦	構造	経過 年数	階数	棟数	戸数	床面積 (㎡/戸)	敷地面積 (㎡)	備考	
祇川・中央	1	祇川馬渡	S52 1977	準二	45	2	1	7	55.50	7,230.71	-	
			S52 1977	耐火	45	4	1	16	52.90			
			S53 1978	準二	44	2	1	8	58.10			
			S53 1978	耐火	44	4	1	16	57.60			
			S55 1980	耐火	42	4	2	24	60.10			
	2	白崎弥生	S57 1982	耐火	40	4	2	40	61.40	4,421.74	居住誘導	
			S58 1983	耐火	39	4	1	12	61.40			
	3	打馬	H8 1996	耐火	26	4	1	16	59.20	5,209.77	居住誘導	
			H8 1996	耐火	26	4	1	16	73.00			
	4	ウイズ下祇川	H9 1997	耐火	25	2	3	24	59.90	5,228.78	-	
	5	打馬南	H16 2004	耐火	18	4	1	16	51.90	2,318.60	居住誘導	
	小 計							15	195			
	寿	6	笠之原東	S43 1968	準平	54	1	1	5	32.00	840.15	-
		7	新川	S44 1969	準平	53	1	5	20	37.30	7,083.40	居住誘導
				S44 1969	準平	53	1	4	20	32.00		
8		札元（鹿屋）	S48 1973	準平	49	1	4	20	38.30	4,299.32	居住誘導	
			S51 1976	準平	46	1	2	8	46.60			
9		コート札元台	S63 1988	耐火	34	3	1	12	65.70	7,478.96	居住誘導	
			S63 1988	耐火	34	3	1	12	63.10			
			H1 1989	耐火	33	3	1	18	65.70			
			H1 1989	耐火	33	3	1	18	63.10			
10		寿	H6 1994	耐火	28	3	2	23	54.80	5,075.55	居住誘導	
			H5 1993	耐火	29	3	2	18	54.80			
11		新川ハイツ	H7 1995	耐火	27	4	1	16	59.00	2,836.85	-	
			H9 1997	耐火	25	4	1	16	58.00			
12		泉ヶ丘	H15 2003	耐火	19	3	2	34	45.70	17,818.87	居住誘導	
			H16 2004	耐火	18	3	1	14	56.20			
	H16 2004		耐火	18	3	1	14	45.70				
	H17 2005		耐火	17	3	1	13	56.20				
H17 2005	耐火	17	3	1	15	78.90						
小 計							32	296				
鹿屋地区	13	上谷	S47 1972	耐火	50	4	1	24	42.10	2,709.12	-	
	14	平和	S59 1984	耐火	38	5	1	20	55.00	21,124.83	居住誘導	
			S59 1984	耐火	38	5	1	20	64.60			
			S59 1984	耐火	38	3	1	12	65.60			
			S59 1984	耐火	38	4	1	16	65.90			
			S60 1985	耐火	37	5	1	20	64.60			
			S60 1985	耐火	37	5	1	25	55.00			
			S61 1986	耐火	36	5	2	37	55.00			
			S61 1986	耐火	36	5	2	50	64.60			
			S62 1987	耐火	35	4	2	40	64.60			
	S62 1987	耐火	35	4	1	20	65.60					
	15	西原台	S54 1979	耐火	43	5	1	20	60.10	1,827.30	-	
	16	柳	S49 1974	準平	48	1	4	20	41.60	5,906.54		
			S50 1975	準平	47	1	5	20	46.60			
	17	今坂	S56 1981	耐火	41	4	2	48	60.10	4,688.55	居住誘導	
	18	新生	S58 1983	耐火	39	4	1	20	64.00	8,181.88	居住誘導	
			S58 1983	耐火	39	4	1	20	61.40			
			S59 1984	耐火	38	4	2	40	61.40			
	19	ガーデン上野	H2 1990	耐火	32	3	1	12	65.70	1,606.80	生活拠点	
	20	西原（鹿屋）	H8 1996	耐火	26	8	1	32	60.50	2,487.73	居住誘導	
	21	郷之原	H11 1999	耐火	23	5	1	30	45.30	7,541.82	-	
			H12 2000	耐火	22	5	1	30	54.70			
22	桜ヶ丘	H21 2009	耐火	13	7	1	44	53.10	13,470.40	居住誘導		
		H24 2012	耐火	10	7	1	41	53.70				
小 計							36	661				

## 公営住宅等一覧

令和4年12月1日現在

地区	No.	団地名	建築年度		構造	経過 年数	階数	棟数	戸数	床面積 (㎡/戸)	敷地面積 (㎡)	備考
			和暦	西暦								
鹿屋地区	川西	23 昭和	S38	1963	準平	59	1	3	9	36.50	6,356.76	居住誘導
			S38	1963	準平	59	1	7	28	31.20		
		24 田崎	S37	1962	準平	60	1	1	4	36.50	2,145.09	-
		25 平原	S45	1970	準平	52	1	3	15	37.30	7,752.64	-
			S46	1971	準平	51	1	8	30	38.10		
		26 上田崎	S52	1977	耐火	45	4	2	32	52.90	8,070.58	-
			S53	1978	耐火	44	4	2	24	57.60		
	S54		1979	耐火	43	4	1	24	60.10			
	27 サンヒル川西	H3	1991	耐火	31	3	1	12	66.00	1,509.81	生活拠点	
	小計								28	178		
	大始良	28 田淵	S51	1976	準平	46	1	3	6	46.60	2,598.03	-
			S56	1981	耐火	41	2	1	4	62.00		
			S63	1988	耐火	34	1	1	4	63.90		
		29 萩塚	S26	1951	木造	71	1	2	2	24.70	221.23	生活拠点
		30 南	S53	1978	耐火	44	2	1	6	58.10	799.71	生活拠点
		31 永野田	S57	1982	耐火	40	2	1	4	63.60	1,368.00	-
			S58	1983	耐火	39	2	1	2	63.60		
		32 大始良	S58	1983	耐火	39	2	1	6	63.60	1,966.00	-
	H4		1992	耐火	30	2	1	4	69.10			
	33 西俣	H10	1998	木造	24	1	4	8	75.40	2,659.00	生活拠点	
	34 みなみ陣ノ尾	H18	2006	木造	16	1	3	6	74.80	2,908.27	生活拠点	
	小計								19	52		
	花岡	35 古里	S36	1961	準平	61	1	1	4	35.00	1,231.00	生活拠点
			S51	1976	準平	46	1	1	2	46.60		
		36 花岡	S60	1985	耐火	37	3	1	6	64.00	1,501.72	生活拠点
		37 フィットネス古江	H2	1990	耐火	32	3	1	6	65.70	881.02	-
		38 ビーチ浜田	H3	1991	耐火	31	3	1	6	66.00	1,600.00	-
H11			1999	耐火	23	3	1	6	72.50			
39 マリン高須		H5	1993	耐火	29	2	2	8	64.40	1,551.27	生活拠点	
40 シーサイド天神		H8	1996	木造	26	1	2	4	75.40	2,375.05	-	
		H8	1996	木造	26	1	2	4	71.50			
41 古江	H12	2000	耐火	22	3	1	6	72.10	918.74	-		
42 サンセット高須台	H14	2002	木造	20	1	4	8	74.70	2,900.50	-		
小計								17	60			
高隈	43 高隈中央	S57	1982	耐火	40	2	1	4	63.60	917.00	-	
	44 高隈	S63	1988	耐火	34	1	1	4	63.90	650.33	-	
	45 高隈新開	H17	2005	木造	17	1	3	6	75.30	2,353.99	生活拠点	
	小計								5	14		
鹿屋地区 計								152	1,456			
串良地区	46 宮之下	S38	1963	準平	59	1	2	10	31.20	6,282.44	生活拠点	
		S39	1964	準平	58	1	3	14	31.20			
		S41	1966	準平	56	1	4	20	31.20			
		S42	1967	準平	55	1	2	10	31.20			
	47 岡崎	S43	1968	準平	54	1	2	10	31.80	4,335.35	生活拠点	
		S45	1970	準平	52	1	2	10	31.20			
		S46	1971	準平	51	1	1	4	33.10			
		S46	1971	準平	51	1	3	6	38.10			
	48 富ヶ尾	S47	1972	準平	50	1	2	10	33.30	4,759.54	-	
		S48	1973	準平	49	1	2	10	38.10			
		S49	1974	準平	48	1	3	12	41.10			
	49 十三塚	S50	1975	準平	47	1	3	10	43.30	6,400.55	生活拠点	
		S51	1976	準平	46	1	3	10	46.60			
	50 中山原	S52	1977	準平	45	1	3	10	48.90	5,155.01	-	
S53		1978	準平	44	1	3	10	51.70				
51 細山田東	H23	2011	耐火	11	2	2	20	52.30	2,994.00	生活拠点		
串良地区 計								40	176			

## 公営住宅等一覧

令和4年12月1日現在

地区	No.	団地名	建築年度		構造	経過 年数	階数	棟数	戸数	床面積 (m <sup>2</sup> /戸)	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	備考
			和暦	西暦								
吾平地区	52	緑	S41	1966	準平	56	1	1	5	31.60	1,979.48	生活拠点
			S41	1966	準平	56	1	1	1	63.20		
	53	あけぼの	S54	1979	準平	43	1	6	20	54.50	5,173.00	-
	54	つるみね	S56	1981	耐火	41	3	3	30	60.20	3,318.00	-
	55	あさぎり	S60	1985	耐火	37	3	1	12	64.10	3,782.00	-
			S60	1985	耐火	37	3	1	12	61.50		
	56	西原（吾平）	S62	1987	耐火	35	3	1	18	64.10	4,958.00	-
			S62	1987	耐火	35	3	1	18	61.50		
	57	駅前	H2	1990	耐火	32	3	1	24	64.10	4,554.76	生活拠点
	58	祇園	H5	1993	耐火	29	3	1	18	69.50	5,977.32	生活拠点
			H5	1993	耐火	29	3	1	12	70.30		
	59	ひまわり	H8	1996	耐火	26	3	3	18	73.90	4,796.83	-
			H8	1996	耐火	26	3	2	12	70.90		
	60	こすもす	H9	1997	耐火	25	3	1	12	78.40	4,425.12	生活拠点
H9			1997	耐火	25	3	2	18	77.60			
H9			1997	耐火	25	3	1	10	79.50			
61	グリーンヒルズ 吾平	H14	2002	木造	20	1	1	3	79.70	4,131.14	生活拠点	
		H14	2002	木造	20	1	1	2	77.80			
		H14	2002	木造	20	1	1	2	72.60			
		H14	2002	木造	20	2	1	6	57.30			
		H14	2002	木造	20	2	1	5	56.30			
吾平地区 計								32	258			
輝北地区	62	城山	S38	1963	準平	59	1	1	4	31.60	4,246.21	生活拠点
			S63	1988	木造	34	1	2	4	65.20		
	63	前床	H5	1993	木造	29	1	4	8	69.30	10,816.80	生活拠点
			H7	1995	木造	27	1	1	2	72.60		
			H9	1997	木造	25	1	2	4	74.40		
			H10	1998	木造	24	1	1	2	74.40		
			H11	1999	木造	23	1	1	2	74.40		
	64	山神	S56	1981	準平	41	1	1	4	60.60	7,419.00	-
			S57	1982	準平	40	1	1	4	60.40		
			S58	1983	準平	39	1	2	6	60.40		
			S59	1984	準平	38	1	1	4	60.40		
	65	平南	S57	1982	準平	40	1	1	2	60.40	4,563.84	-
			S59	1984	準平	38	1	1	2	60.40		
			S60	1985	木造	37	1	1	2	65.20		
			S62	1987	木造	35	1	1	2	65.20		
	66	平南高陽台	H6	1994	木造	28	1	1	2	72.60	8,341.00	-
			H8	1996	木造	26	1	1	2	72.60		
67	札元（輝北）	S56	1981	準平	41	1	1	2	60.60	1,465.57	生活拠点	
68	下方	H5	1993	木造	29	1	1	2	69.30	4,141.98	生活拠点	
		S56	1981	準平	41	1	1	2	60.60			
		S58	1983	準平	39	1	1	4	61.40			
		S59	1984	準平	38	1	1	4	61.40			
		S63	1988	木造	34	1	1	2	65.20			
69	高尾	S56	1981	準平	41	1	1	2	60.60	2,689.67	-	
		S57	1982	準平	40	1	1	4	60.40			
70	仮屋	H8	1996	木造	26	1	1	2	72.60	1,976.97	-	
輝北地区 計								32	80			
公営住宅 合計								256	1,970			



## 特定公共賃貸住宅一覧

令和4年12月1日現在

地区	No.	団地名	建築年度		構造	経過 年数	階数	棟数	戸数	床面積 (㎡/戸)	敷地面積 (㎡)	備考
			和暦	西暦								
鹿屋地区	4	ウイズ下祓川(特公賃)	H9	1997	耐火	25	1	1	1	81.40	(5,228.78)	-
吾平地区	71	中央	H6	1994	耐火	28	2	1	10	84.90	2,099.31	生活拠点
			H6	1994	耐火	28	2	1	10	85.20		
			H6	1994	耐火	28	2	1	10	48.20		
串良地区	72	グリーンヒル	H7	1995	耐火	27	3	1	6	76.00	1,744.73	生活拠点
			H8	1996	耐火	26	3	1	6	75.40		
特定公共賃貸住宅 合計								6	43			

## 地域優良賃貸住宅一覧

令和4年12月1日現在

地区	No.	団地名	建築年度		構造	経過 年数	階数	棟数	戸数	床面積 (㎡/戸)	敷地面積 (㎡)	備考
			和暦	西暦								
鹿屋地区	22	桜ヶ丘(ハウステラス)	H29	2017	耐火	5	7	1	40	78.30 74.90	13,470.40	居住誘導

## 一般住宅一覧

令和4年12月1日現在

地区	No.	団地名	建築年度		構造	経過 年数	階数	棟数	戸数	床面積 (㎡/戸)	敷地面積 (㎡)	備考
			和暦	西暦								
吾平地区	57	駅前单身	H2	1990	木造	32	1	2	4	43.80	1,524.63	生活拠点
			H2	1990	木造	32	1	2	4	44.70		
	73	川西中	S57	1982	木造	40	1	1	1	71.30	210.74	生活拠点
	74	神野	H6	1994	木造	28	1	3	3	87.50	2,509.46	-
輝北地区	75	一番郷	S62	1987	木造	35	1	1	1	67.80	1,196.00	-
			S63	1988	木造	34	1	1	1	67.80		
	76	中道	H3	1991	木造	31	2	2	12	41.50	1,199.99	生活拠点
	77	茶屋元	H12	2000	木造	22	2	1	6	50.80	1,105.29	生活拠点
	65	平南(一般)	H1	1989	木造	33	1	1	1	67.80	4,324.42	-
			H2	1990	木造	32	1	2	2	67.80		
	66	平南高陽台(一般)	H4	1992	木造	30	1	3	3	60.90	7,534.11	-
			H4	1992	木造	30	1	2	2	41.00		
			H9	1997	木造	25	1	1	1	60.90		
			H11	1999	木造	23	2	1	6	45.10		
	69	高尾(一般)	H1	1989	木造	33	1	2	2	67.80	1,042.76	-
			H6	1994	木造	28	1	1	4	34.80		
	70	仮屋(一般)	H8	1996	木造	26	1	1	2	29.80	1,976.49	-
			H10	1998	木造	24	2	1	6	45.10		
			H11	1999	木造	23	1	2	2	60.90		
	78	大鹿	S62	1987	木造	35	1	1	1	67.80	1,168.90	-
	79	市成	H4	1992	木造	30	1	3	3	60.90	1,976.56	-
			H4	1992	木造	30	1	2	2	41.00		
			S60	1985	木造	37	1	1	1	70.70		
	80	五反	H7	1995	木造	27	2	1	6	45.10	4,779.57	-
H8			1996	木造	26	2	1	6	45.10			
H14			2002	木造	20	1	2	4	34.80			
H15			2003	木造	19	2	1	6	45.10			
H18			2006	木造	16	2	1	6	45.10			
81	すばる	H16	2004	木造	18	1	2	4	37.70	938.00	-	
		H17	2005	木造	17	1	1	2	37.70			
63	前床(一般)	S56	1981	木造	41	1	1	1	0.00	(10,816.80)	生活拠点	
68	下方(一般)	S52	1977	木造	45	1	1	1	68.40	(4,141.98)	生活拠点	
串良地区	82	細山田	H2	1990	木造	32	1	1	1	74.00	601.20	生活拠点
一般住宅 合計								50	108			
総 計								313	2,161			

資料：建設住宅課



## (2) 入居者の状況

### ① 入居状況

- ・ 入居数は1,588世帯、入居率は77.8%（政策空家を除く）となっている。
- ・ 空家は573戸あり、うち政策空家が120戸存在する。

表 入居状況

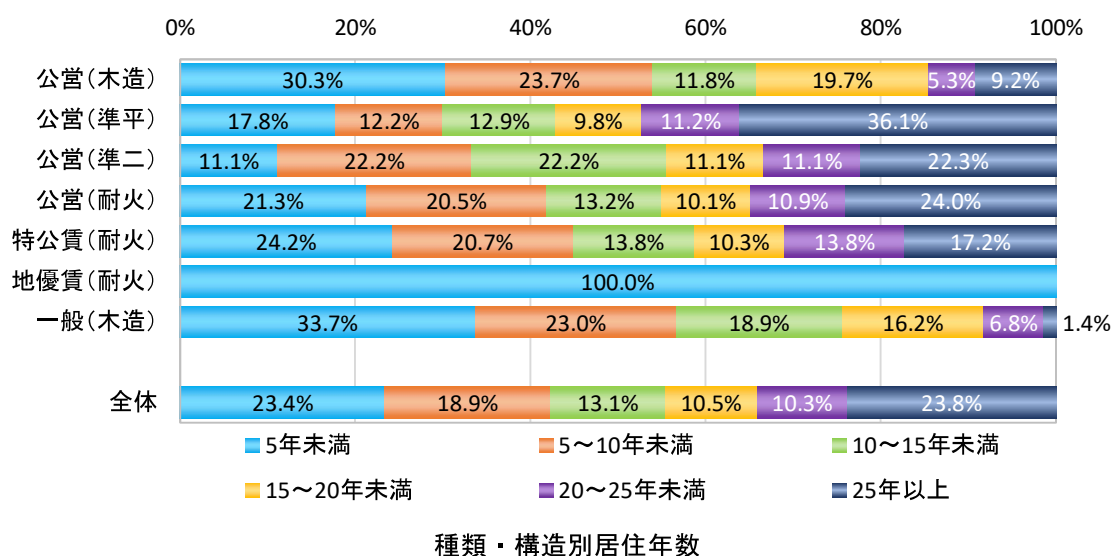
（単位：戸、％）

	公営				特公賃	地優賃	一般	総計
	木造	準平	準二	耐火	耐火	耐火	木造	
管理戸数	92	437	15	1,426	43	40	108	2,161
入居戸数	80	273	10	1,088	28	37	72	1,588
空家	空家戸数	9	49	5	338	15	3	453
	政策空家戸数	3	115				2	120
	計	12	164	5	338	15	3	573
入居率	87.0%	62.5%	66.7%	76.3%	65.1%	92.5%	66.7%	73.5%
政策空家を除く入居率	89.9%	84.8%	66.7%	76.3%	65.1%	92.5%	67.9%	77.8%

資料：建設住宅課 令和5年1月1日現在

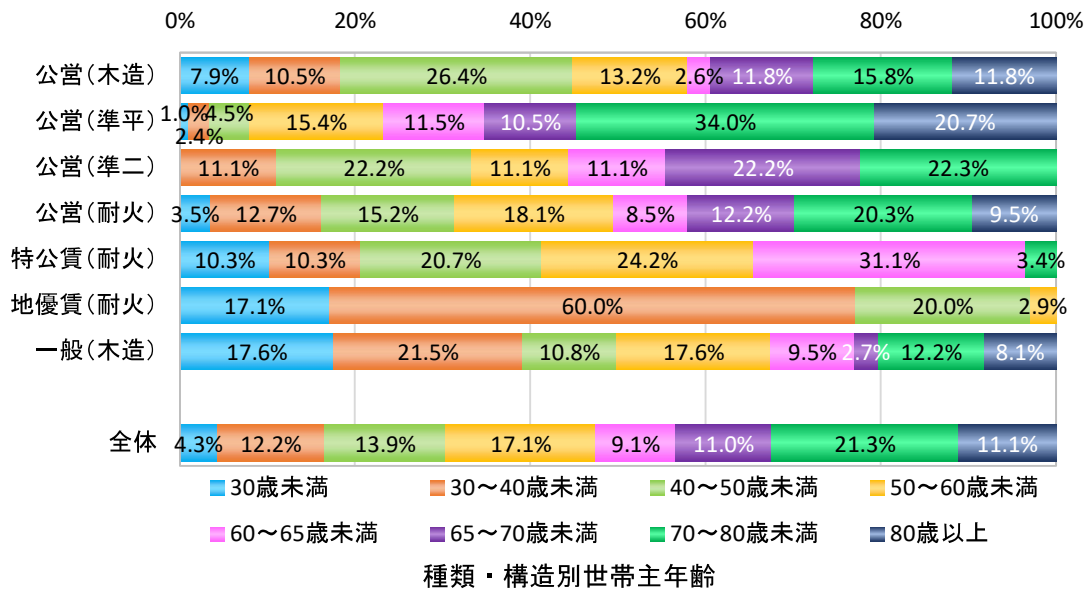
### ② 居住年数

- ・ 居住年数は、25年以上が23.8%と多い一方で、5年未満も23.4%を占める。
- ・ 20年以上の長期居住世帯が34.1%となっており、公営住宅の準平でその割合が高くなっている。



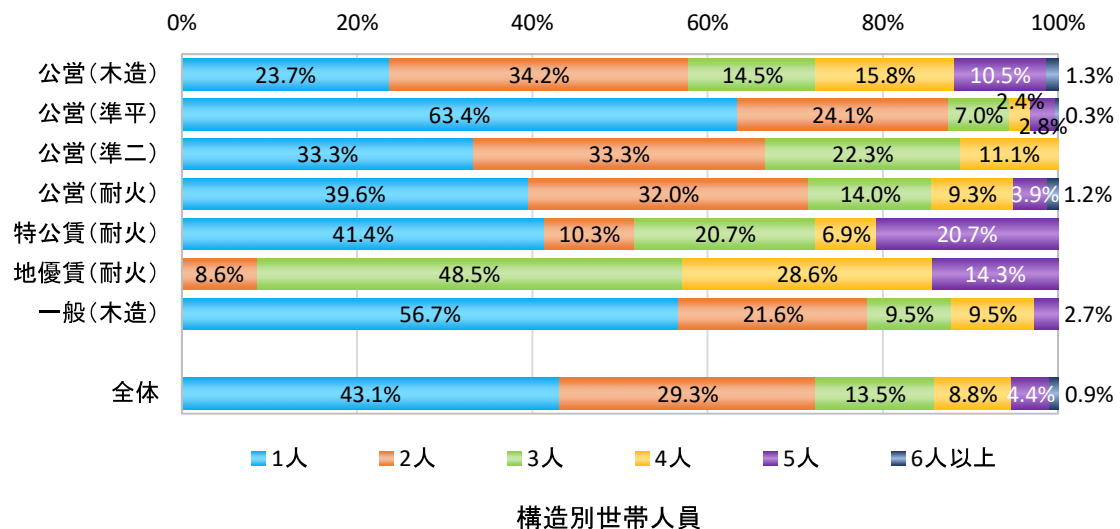
### ③ 世帯主年齢等

- ・ 世帯主年齢は「70歳代」が21.3%（346世帯）と最も多く、次いで「60歳代」が20.1%（326世帯）となっている。
- ・ 65歳以上の高齢者が世帯主である割合は、43.4%（705世帯）である。
- ・ また、高齢単身世帯は27.7%（449世帯）、高齢夫婦世帯は7.1%（116世帯）、高齢者同居世帯は10.2%（165世帯）となっている。



### ④ 世帯人員

- ・ 世帯人員は「1人」が43.1%（698世帯）と最も多く、次いで「2人」が29.3%（476世帯）となっており、1～2人の少人数世帯が約7割を占める。
- ・ 種類・構造別にみると、公営住宅の準平で1人世帯の割合が高い。



### ⑤ 収入状況（公営住宅）

- ・ 入居者の政令月收入額は、一般階層にあたる 158 千円未満の世帯が 1,359 世帯(91.6%)、入居収入基準を超える 214 千円以上の世帯が 52 世帯(3.5%)となっている。

表 収入状況

(単位：世帯、%)

	公営				地域別				総計	割合
	木造	準平	準二	耐火	鹿屋	串良	吾平	輝北		
0～104千円未満	53	236	8	882	939	85	118	37	1,179	79.5%
104～123千円未満	5	13	1	63	65	7	9	1	82	5.5%
123～139千円未満	3	9		50	47	4	10	1	62	4.2%
139～158千円未満	3	6		27	25	2	7	2	36	2.4%
158～186千円未満	6	6		40	38	3	6	5	52	3.5%
186～214千円未満	2	4		15	15		5	1	21	1.4%
214～259千円未満	3	5		12	11	4	3	2	20	1.3%
259千円以上	1	7		24	24	1	3	4	32	2.2%
合 計	76	286	9	1,113	1,164	106	161	53	1,484	100.0%

資料：建設住宅課 令和4年4月1日現在

### ⑥ 入居応募状況

- ・ 過去5年間（平成29年～令和3年度）の応募状況をみると、年平均95.0件/年となっているが、地区毎に需要に差があり、鹿屋地区で需要が高い一方で、それ以外の地区では需要が高くないと考えられる。

#### 4. 長寿命化に関する基本方針

##### ① ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

公営住宅ストックの状況を適切に把握するためには、定期点検や日常点検を確実に実施することが重要であり、点検結果に応じた適切な修繕等を実施し、その結果を今後の修繕・改善事業等に活用できるようにデータ管理する。

- 定期点検及び日常点検の実施
- 点検結果等に基づく修繕の実施
- 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

##### 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

点検、修繕、データ管理により、長寿命化に資する日常的な維持管理及び長期修繕等を行った上で、安全性、居住性、省エネルギー性が低い住宅等に対しては、安全性の確保、居住性の向上、省エネルギー対応、福祉対応、躯体の長寿命化等を図るため、改善事業を実施し、住宅性能の向上を図る必要がある。

予防保全的な維持管理・計画修繕等と改善事業の実施により公営住宅等ストックの長寿命化を図り、建替事業を基本とする短いサイクルでの更新を改めて、ライフサイクルコストの縮減に努める。

## 5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### ①対象

本市で管理する、公営住宅等 82 団地 313 棟 2,161 戸を対象とし、事業手法の選定を行う。

### ②団地別・住棟別状況の把握

令和4年12月1日現在

種別	地区	No.	団地名	構造	棟数	戸数	敷地面積 (㎡)	備考※	
公営	鹿屋地区	祓川・中央	1	祓川馬渡	準二 耐火	2 4	15 56	7,230.71	-
			2	白崎弥生	耐火	3	52	4,421.74	居住誘導
			3	打馬	耐火	2	32	5,209.77	居住誘導
			4	ウイズ下祓川	耐火	3	24	5,228.78	-
			5	打馬南	耐火	1	16	2,318.60	居住誘導
		寿	6	笠之原東	準平	1	5	840.15	-
			7	新川	準平	9	40	7,083.40	居住誘導
			8	札元（鹿屋）	準平	6	28	4,299.32	居住誘導
			9	コート札元台	耐火	4	60	7,478.96	居住誘導
			10	寿	耐火	4	41	5,075.55	居住誘導
			11	新川ハイツ	耐火	2	32	2,836.85	-
			12	泉ヶ丘	耐火	6	90	17,818.87	居住誘導
		西原	13	上谷	耐火	1	24	2,709.12	-
			14	平和	耐火	13	260	21,124.83	居住誘導
			15	西原台	耐火	1	20	1,827.30	-
			16	柳	準平	9	40	5,906.54	-
			17	今坂	耐火	2	48	4,688.55	居住誘導
			18	新生	耐火	4	80	8,181.88	居住誘導
			19	ガーデン上野	耐火	1	12	1,606.80	生活拠点
			20	西原（鹿屋）	耐火	1	32	2,487.73	居住誘導
			21	郷之原	耐火	2	60	7,541.82	-
			22	桜ヶ丘	耐火	2	85	13,470.40	居住誘導
		川西	23	昭和	準平	10	37	6,356.76	居住誘導
			24	田崎	準平	1	4	2,145.09	-
			25	平原	準平	11	45	7,752.64	-
			26	上田崎	耐火	5	80	8,070.58	-
			27	サンヒル川西	耐火	1	12	1,509.81	生活拠点
		大始良	28	田淵	準平	3	6	2,598.03	-
					耐火	2	8		
			29	菽塚	木造	2	2	221.23	生活拠点
			30	南	耐火	1	6	799.71	生活拠点
			31	永野田	耐火	2	6	1,368.00	-
			32	大始良	耐火	2	10	1,966.00	-
			33	西俣	木造	4	8	2,659.00	生活拠点
		34	みなみ陣ノ尾	木造	3	6	2,908.27	生活拠点	
		花岡	35	古里	準平	2	6	1,231.00	生活拠点
			36	花岡	耐火	1	6	1,501.72	生活拠点
			37	フィットネス古江	耐火	1	6	881.02	-
			38	ビーチ浜田	耐火	2	12	1,600.00	-
			39	マリン高須	耐火	2	8	1,551.27	生活拠点
			40	シーサイド天神	木造	4	8	2,375.05	-
			41	古江	耐火	1	6	918.74	-
			42	サンセット高須台	木造	4	8	2,900.50	-
		高隈	43	高隈中央	耐火	1	4	917.00	-
			44	高隈	耐火	1	4	650.33	-
45	高隈新開		木造	3	6	2,353.99	生活拠点		

令和4年12月1日現在

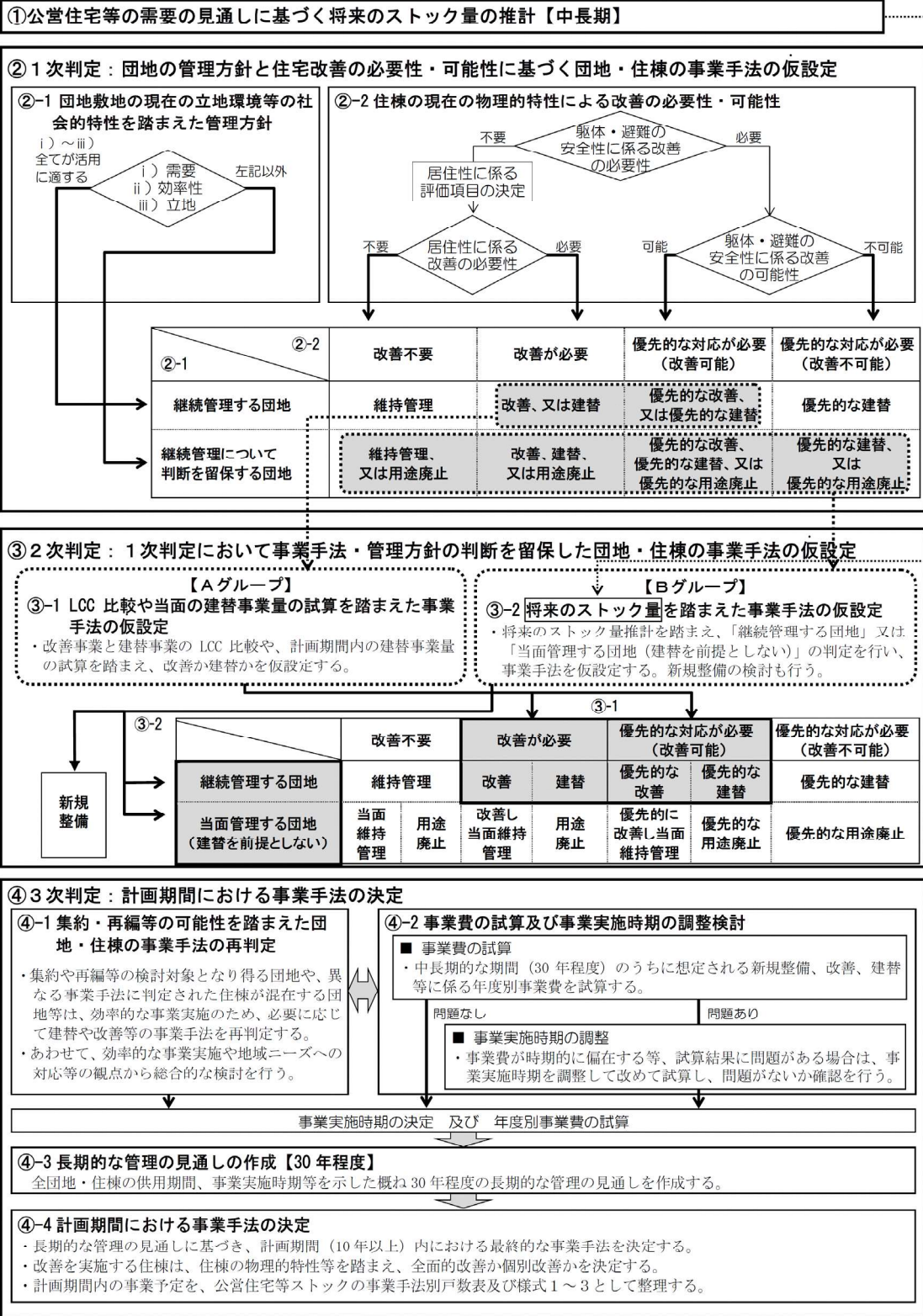
種別	地区	No.	団地名	構造	棟数	戸数	敷地面積 (㎡)	備考※	
公営	串良地区	46	宮之下	準平	11	54	6,282.44	生活拠点	
		47	岡崎	準平	8	30	4,335.35	生活拠点	
		48	富ヶ尾	準平	7	32	4,759.54	-	
		49	十三塚	準平	6	20	6,400.55	生活拠点	
		50	中山原	準平	6	20	5,155.01	-	
		51	細山田東	耐火	2	20	2,994.00	生活拠点	
	吾平地区	52	緑	準平	2	6	1,979.48	生活拠点	
		53	あけぼの	準平	6	20	5,173.00	-	
		54	つるみね	耐火	3	30	3,318.00	-	
		55	あさぎり	耐火	2	24	3,782.00	-	
		56	西原(吾平)	耐火	2	36	4,958.00	-	
		57	駅前	耐火	1	24	4,554.76	生活拠点	
		58	祇園	耐火	2	30	5,977.32	生活拠点	
		59	ひまわり	耐火	5	30	4,796.83	-	
		60	こすもす	耐火	4	40	4,425.12	生活拠点	
		61	グリーンビレッジ吾平	木造	5	18	4,131.14	生活拠点	
	輝北地区	62	城山	準平	1	4	4,246.21	生活拠点	
				木造	2	4			
		63	前床	木造	9	18	10,816.80	生活拠点	
		64	山神	準平	5	18	7,419.00	-	
65		平南	準平	2	4	4,563.84	-		
			木造	2	4				
66		平南高陽台	木造	2	4	8,341.00	-		
67		札元(輝北)	準平	1	2	1,465.57	生活拠点		
68		下方	木造	2	4	4,141.98	生活拠点		
			準平	3	10				
69	高尾	準平	2	6	2,689.67	-			
70	仮屋	木造	1	2	1,976.97	-			
公営住宅 計					256	1,970			
特公賃	鹿屋地区	祓川・中央	4	ウイズ下祓川(特公賃)	耐火	1	1	0.00	-
	吾平地区		71	中央	耐火	3	30	2,099.31	生活拠点
	串良地区		72	グリーンヒル	耐火	2	12	1,744.73	生活拠点
特定公共賃貸住宅 計					6	43			
地優賃	鹿屋地区	西原	22	桜ヶ丘(ハゲテラス)	耐火	1	40	13,470.40	居住誘導
地域優良賃貸住宅 計					1	40			
一般	吾平地区	57	駅前单身	木造	4	8	1,524.63	生活拠点	
		73	川西中	木造	1	1	210.74	生活拠点	
		74	神野	木造	3	3	2,509.46	-	
	輝北地区	75	一番郷	木造	2	2	1,196.00	-	
		76	中道	木造	2	12	1,199.99	生活拠点	
		77	茶屋元	木造	1	6	1,105.29	生活拠点	
		65	平南(一般)	木造	3	3	4,324.42	-	
		66	平南高陽台(一般)	木造	8	13	7,534.11	-	
		69	高尾(一般)	木造	3	6	1,042.76	-	
		70	仮屋(一般)	木造	4	10	1,976.49	-	
		78	大鹿	木造	1	1	1,168.90	-	
		79	市成	木造	6	6	1,976.56	-	
		80	五反	木造	6	28	4,779.57	-	
	81	すばる	木造	3	6	938.00	-		
	串良地区	63	前床(一般)	木造	1	1	(10,816.80)	生活拠点	
		68	下方(一般)	木造	1	1	(4,141.98)	生活拠点	
82		細山田	木造	1	1	601.20	生活拠点		
一般住宅 計					50	108			
合計					313	2,161			

※備考は、立地適正化計画における誘導区域

資料：建設住宅課

### ③ 団地別・住棟別の事業手法の選定

事業手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針 平成 28 年 8 月（国土交通省住宅局）」（以下、「国の指針」）に示されている以下のフローに基づいて行う。



《選定結果および事業計画》

◇公営住宅 【用途廃止】

凡例

	耐用年限1/2未満
	耐用年限1/2以上～耐用年限未満
	耐用年限経過

	改善後20年経過
	建築後20年経過

No	団地名	基礎データ					3次判定結果 本計画期間	計画期間 (R5～R14)										
		地区	構造	階数	棟数	戸数		建築年	令和5年	令和6年	令和7年	令和8年	令和9年	令和10年	令和11年	令和12年	令和13年	令和14年
									2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
29	萩塚	鹿屋地区	木造	1	2	2	S26	優先的な用途廃止	用途廃止									
35	古里	鹿屋地区	準平	1	1	4	S36	優先的な用途廃止	用途廃止									
		鹿屋地区	準平	1	1	2	S51	優先的な用途廃止	用途廃止									
24	田崎	鹿屋地区	準平	1	1	4	S37	優先的な用途廃止	用途廃止									
23	昭和	鹿屋地区	準平	1	10	37	S38	優先的な用途廃止						用途廃止				
6	笠之原東	鹿屋地区	準平	1	1	5	S43	優先的な用途廃止	用途廃止									
7	新川	鹿屋地区	準平	1	9	40	S44	優先的な用途廃止					用途廃止					
25	平原	鹿屋地区	準平	1	3	15	S45	優先的な用途廃止					用途廃止					
		鹿屋地区	準平	1	8	30	S46	優先的な用途廃止					用途廃止					
8	札元(鹿屋)	鹿屋地区	準平	1	4	20	S48	優先的な用途廃止					用途廃止					
		鹿屋地区	準平	1	2	8	S51	優先的な用途廃止					用途廃止					
16	柳	鹿屋地区	準平	1	4	20	S49	優先的な用途廃止					用途廃止					
		鹿屋地区	準平	1	5	20	S50	優先的な用途廃止					用途廃止					
28	田淵	鹿屋地区	準平	1	3	6	S51	優先的な用途廃止					用途廃止					
46	宮之下	串良地区	準平	1	2	10	S38	優先的な用途廃止	用途廃止									
		串良地区	準平	1	3	14	S39	優先的な用途廃止										
		串良地区	準平	1	4	20	S41	優先的な用途廃止										
		串良地区	準平	1	2	10	S42	優先的な用途廃止										
47	岡崎	串良地区	準平	1	2	10	S43	優先的な用途廃止					用途廃止					
		串良地区	準平	1	2	10	S45	優先的な用途廃止					用途廃止					
		串良地区	準平	1	4	10	S46	優先的な用途廃止					用途廃止					
52	緑	吾平地区	準平	1	2	6	S41	優先的な用途廃止					用途廃止					
53	あけぼの	吾平地区	準平	1	6	20	S54	優先的な用途廃止					用途廃止					
62	城山	輝北地区	準平	1	1	4	S38	優先的な用途廃止		用途廃止								
		輝北地区	木造	1	2	4	S63	用途廃止										
67	札元(輝北)	輝北地区	準平	1	1	2	S56	用途廃止		用途廃止								
65	平南	輝北地区	準平	1	1	2	S57	用途廃止		用途廃止								
		輝北地区	準平	1	1	2	S59	用途廃止										

◇公営住宅 【改善】

No	団地名	基礎データ					3次判定結果 本計画期間	計画期間 (R5～R14)										
		地区	構造	階数	棟数	戸数		建築年	令和5年	令和6年	令和7年	令和8年	令和9年	令和10年	令和11年	令和12年	令和13年	令和14年
									2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
14	平和	鹿屋地区	耐火	5	2	45	S60	改善	改善 R5:5～7号棟(70戸) R6:8～10号棟(62戸) R7:11～13号棟(60戸)									
		鹿屋地区	耐火	5	4	87	S61	改善										
		鹿屋地区	耐火	4	3	60	S62	改善										
9	コート札元台	鹿屋地区	耐火	3	2	24	S63	改善				改善						
		鹿屋地区	耐火	3	2	36	H1	改善				R8:1・3号棟(30戸) R9:2・4号棟(30戸)						
19	ガーデン上野	鹿屋地区	耐火	3	1	12	H2	改善					改善					
37	フィットネス吉江	鹿屋地区	耐火	3	1	6	H2	改善					改善					
27	サンヒル川西	鹿屋地区	耐火	3	1	12	H3	改善					改善					
38	ビーチ浜田	鹿屋地区	耐火	3	1	6	H3	改善					改善					
11	新川ハイツ	鹿屋地区	耐火	4	1	16	H7	改善						改善				
		鹿屋地区	耐火	4	1	16	H9	改善						R11:1号棟(16戸) R12:2号棟(16戸)				
3	打馬	鹿屋地区	耐火	4	2	32	H8	改善						改善				
		鹿屋地区	耐火	4	2	32	H8	改善						R11:1号棟(16戸) R12:2号棟(16戸)				
10	寿	鹿屋地区	耐火	3	2	18	H5	改善								改善		
		鹿屋地区	耐火	3	2	23	H6	改善								R13:1、2号棟(23戸) R14:3、4号棟(18戸)		



◇公営住宅 【維持管理】

基礎データ							3次判定結果	計画期間 (R5~R14)											
No	団地名	地区	構造	階数	棟数	戸数	建築年	本計画期間	令和5年 2023年	令和6年 2024年	令和7年 2025年	令和8年 2026年	令和9年 2027年	令和10年 2028年	令和11年 2029年	令和12年 2030年	令和13年 2031年	令和14年 2032年	
40	シーサイド天神	鹿屋地区	木造	1	4	8	H8	維持管理											
33	西俣	鹿屋地区	木造	1	4	8	H10	維持管理											
42	サンセット高須台	鹿屋地区	木造	1	4	8	H14	維持管理											
45	高隈新開	鹿屋地区	木造	1	3	6	H17	維持管理											
34	みなみ陣ノ尾	鹿屋地区	木造	1	3	6	H18	維持管理											
13	上谷	鹿屋地区	耐火	4	1	24	S47	維持管理 (一部補修)											
26	上田崎	鹿屋地区	耐火	4	2	32	S52	維持管理 (一部補修)											
			耐火	4	2	24	S53	維持管理 (一部補修)											
			耐火	4	1	24	S54	維持管理 (一部補修)											
1	菟川馬渡	鹿屋地区	準二	2	1	7	S52	維持管理											
			準二	2	1	8	S53	維持管理											
			耐火	4	1	16	S52	維持管理											
			耐火	4	1	16	S53	維持管理											
			耐火	4	2	24	S55	維持管理											
30	南	鹿屋地区	耐火	2	1	6	S53	維持管理											
15	西原台	鹿屋地区	耐火	5	1	20	S54	維持管理											
28	田淵	鹿屋地区	耐火	2	1	4	S56	維持管理											
			耐火	1	1	4	S63	維持管理											
17	今坂	鹿屋地区	耐火	4	2	48	S56	維持管理											
43	高隈中央	鹿屋地区	耐火	2	1	4	S57	維持管理											
31	永野田	鹿屋地区	耐火	2	1	4	S57	維持管理											
			耐火	2	1	2	S58	維持管理											
2	白崎弥生	鹿屋地区	耐火	4	2	40	S57	維持管理											
			耐火	4	1	12	S58	維持管理											
32	大始良	鹿屋地区	耐火	2	1	6	S58	維持管理											
			耐火	2	1	4	H4	維持管理											
18	新生	鹿屋地区	耐火	4	2	40	S58	維持管理											
			耐火	4	2	40	S59	維持管理											
36	花岡	鹿屋地区	耐火	3	1	6	S60	維持管理											
44	高隈	鹿屋地区	耐火	1	1	4	S63	維持管理											
14	平和	鹿屋地区	耐火	5	4	68	S59	維持管理											
39	マリン高須	鹿屋地区	耐火	2	2	8	H5	維持管理											
20	西原(鹿屋)	鹿屋地区	耐火	8	1	32	H8	維持管理											
4	ウィズ下菟川	鹿屋地区	耐火	2	3	24	H9	維持管理											
38	ビーチ浜田	鹿屋地区	耐火	3	1	6	H11	維持管理											
21	郷之原	鹿屋地区	耐火	5	1	30	H11	維持管理											
			耐火	5	1	30	H12	維持管理											
41	古江	鹿屋地区	耐火	3	1	6	H12	維持管理											
12	泉ヶ丘	鹿屋地区	耐火	3	2	34	H15	維持管理											
			耐火	3	2	28	H16	維持管理											
			耐火	3	2	28	H17	維持管理											
5	打馬南	鹿屋地区	耐火	4	1	16	H16	維持管理											
22	桜ヶ丘	鹿屋地区	耐火	7	1	44	H21	維持管理											
			耐火	7	1	41	H24	維持管理											

◇公営住宅 【維持管理】

基礎データ							3次判定結果	計画期間 (R5~R14)											
No	団地名	地区	構造	階数	棟数	戸数	建築年	本計画期間	令和5年 2023年	令和6年 2024年	令和7年 2025年	令和8年 2026年	令和9年 2027年	令和10年 2028年	令和11年 2029年	令和12年 2030年	令和13年 2031年	令和14年 2032年	
48	富ヶ尾	串良地区	準平	1	2	10	S47	維持管理											
			準平	1	2	10	S48	維持管理											
			準平	1	3	12	S49	維持管理											
49	十三塚	串良地区	準平	1	3	10	S50	維持管理											
			準平	1	3	10	S51	維持管理											
50	中山原	串良地区	準平	1	3	10	S52	維持管理											
			準平	1	3	10	S53	維持管理											
51	細山田東	串良地区	耐火	2	2	20	H23	維持管理											
61	グリーンビレッジ吾平	吾平地区	木造	1	5	18	H14	維持管理											
54	つるみね	吾平地区	耐火	3	3	30	S56	維持管理											
55	あさぎり	吾平地区	耐火	3	2	24	S60	維持管理											
56	西原(吾平)	吾平地区	耐火	3	2	36	S62	維持管理 (一部補修)											
57	駅前	吾平地区	耐火	3	1	24	H2	維持管理 (一部補修)											
58	祇園	吾平地区	耐火	3	2	30	H5	維持管理 (一部補修)											
59	ひまわり	吾平地区	耐火	3	5	30	H8	維持管理											
60	こすもす	吾平地区	耐火	3	4	40	H9	維持管理											
69	高尾	輝北地区	準平	1	1	2	S56	維持管理											
			準平	1	1	4	S57	維持管理											
64	山神	輝北地区	準平	1	1	4	S56	維持管理											
			準平	1	1	4	S57	維持管理											
			準平	1	2	6	S58	維持管理											
			準平	1	1	4	S59	維持管理											
68	下方	輝北地区	準平	1	1	2	S56	維持管理											
			準平	1	1	4	S58	維持管理											
			準平	1	1	4	S59	維持管理											
68	下方	輝北地区	木造	1	1	2	S63	維持管理											
			木造	1	1	2	H5	維持管理											
65	平南	輝北地区	木造	1	1	2	S60	維持管理											
			木造	1	1	2	S62	維持管理											
63	前床	輝北地区	木造	1	4	8	H5	維持管理											
			木造	1	1	2	H7	維持管理											
			木造	1	2	4	H9	維持管理											
			木造	1	1	2	H10	維持管理											
			木造	1	1	2	H11	維持管理											
66	平南高陽台	輝北地区	木造	1	1	2	H6	維持管理											
			木造	1	1	2	H8	維持管理											
70	仮屋	輝北地区	木造	1	1	2	H8	維持管理											

◇特公賃・地優賃 【維持管理】

基礎データ							3次判定結果	計画期間 (R5~R14)											
No	団地名	地区	構造	階数	棟数	戸数	建築年	本計画期間	令和5年 2023年	令和6年 2024年	令和7年 2025年	令和8年 2026年	令和9年 2027年	令和10年 2028年	令和11年 2029年	令和12年 2030年	令和13年 2031年	令和14年 2032年	
71	中央	吾平地区	耐火	2	3	30	H6	維持管理 (一部補修)											
72	グリーンヒル	串良地区	耐火	3	1	6	H7	維持管理											
			耐火	3	1	6	H8	維持管理											
4	ウィズ下蔵川(特公賃)	鹿屋地区	耐火	1	1	1	H9	維持管理											
22	桜ヶ丘(ハウステラス)	鹿屋地区	耐火	7	1	40	H29	維持管理											

◇一般住宅 【維持管理】

No	団地名	基礎データ						3次判定結果	計画期間 (R5~R14)													
		地区	構造	階数	棟数	戸数	建築年		本計画期間													
									令和5年 2023年	令和6年 2024年	令和7年 2025年	令和8年 2026年	令和9年 2027年	令和10年 2028年	令和11年 2029年	令和12年 2030年	令和13年 2031年	令和14年 2032年				
73	川西中	吾平地区	木造	1	1	1	S57	用途廃止	用途廃止													
68	下方 (一般)	輝北地区	木造	1	1	1	S52	優先的な用途廃止	用途廃止													
82	細山田	串良地区	木造	1	1	1	H2	維持管理														
57	駅前単身	吾平地区	木造	1	4	8	H2	維持管理														
74	神野	吾平地区	木造	1	3	3	H6	維持管理														
63	前床 (一般)	輝北地区	木造	1	1	1	S56	維持管理														
79	市成	輝北地区	木造	1	1	1	S60	維持管理														
			木造	1	5	5	H4	維持管理														
75	一番郷	輝北地区	木造	1	1	1	S62	維持管理														
			木造	1	1	1	S63	維持管理														
78	大鹿	輝北地区	木造	1	1	1	S62	維持管理														
65	平南 (一般)	輝北地区	木造	1	1	1	H1	維持管理														
			木造	1	2	2	H2	維持管理														
69	高尾 (一般)	輝北地区	木造	1	2	2	H1	維持管理														
			木造	1	1	4	H6	維持管理														
76 66	中道 平南高陽台 (一般)	輝北地区 輝北地区	木造	2	2	12	H3	維持管理														
			木造	1	5	5	H4	維持管理														
			木造	1	1	1	H9	維持管理														
			木造	2	1	6	H11	維持管理														
			木造	1	1	1	H13	維持管理														
80	五反	輝北地区	木造	2	1	6	H7	維持管理														
			木造	2	1	6	H8	維持管理														
			木造	1	2	4	H14	維持管理														
			木造	2	1	6	H15	維持管理														
			木造	2	1	6	H18	維持管理														
70	仮屋 (一般)	輝北地区	木造	1	1	2	H8	維持管理														
			木造	2	1	6	H10	維持管理														
			木造	1	2	2	H11	維持管理														
77	茶屋元	輝北地区	木造	2	1	6	H12	維持管理														
81	すばる	輝北地区	木造	1	2	4	H16	維持管理														
			木造	1	1	2	H17	維持管理														

木造2階建てについては、外壁・屋根改修を今後計画する  
木造1階建てについては、入居者への払下げを検討する

## 公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

### 【全体】

	R4年現在	計画期間		計画期間 合計
		1～5年目	6～10年目	
公営住宅等管理戸数	2,161	2,161	2,074	2,161
・維持管理予定戸数	-	1,822	1,681	1,429
・改善事業予定戸数	-	252	141	393
・建替事業予定戸数	-	0	0	0
・用途廃止予定戸数	-	87	252	339
用途廃止後の管理戸数	-	2,074	1,822	1,822

### 【公営住宅】

	R4年現在	計画期間		計画期間 合計
		1～5年目	6～10年目	
公営住宅等管理戸数	1,970	1,970	1,885	1,970
・維持管理予定戸数	-	1,633	1,492	1,240
・改善事業予定戸数	-	252	141	393
・建替事業予定戸数	-	0	0	0
・用途廃止予定戸数	-	85	252	337
用途廃止後の管理戸数	-	1,885	1,633	1,633

### 【特定公共賃貸住宅】

	R4年現在	計画期間		計画期間 合計
		1～5年目	6～10年目	
公営住宅等管理戸数	43	43	43	43
・維持管理予定戸数	-	43	43	43
・改善事業予定戸数	-	0	0	0
・建替事業予定戸数	-	0	0	0
・用途廃止予定戸数	-	0	0	0

### 【地域優良賃貸住宅】

	R4年現在	計画期間		計画期間 合計
		1～5年目	6～10年目	
公営住宅等管理戸数	40	40	40	40
・維持管理予定戸数	-	40	40	40
・改善事業予定戸数	-	0	0	0
・建替事業予定戸数	-	0	0	0
・用途廃止予定戸数	-	0	0	0

### 【一般住宅】

	R4年現在	計画期間		計画期間 合計
		1～5年目	6～10年目	
公営住宅等管理戸数	108	108	106	108
・維持管理予定戸数	-	106	106	106
・改善事業予定戸数	-	0	0	0
・建替事業予定戸数	-	0	0	0
・用途廃止予定戸数	-	2	0	2

注1) 計画期間内の事業予定のみ記載。

注2) 特定公共賃貸住宅等について、公営住宅とは別に作成することも可能。

注3) 5年単位での記載を基本とする（概ね5年ごとの見直しを行うため。）



## 6. 点検の実施方針

点検の充実、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、修繕等の工事の効率的な実施にもつなげることができる。点検の実施方針を次のとおり設定する。

### ○定期点検の実施方針

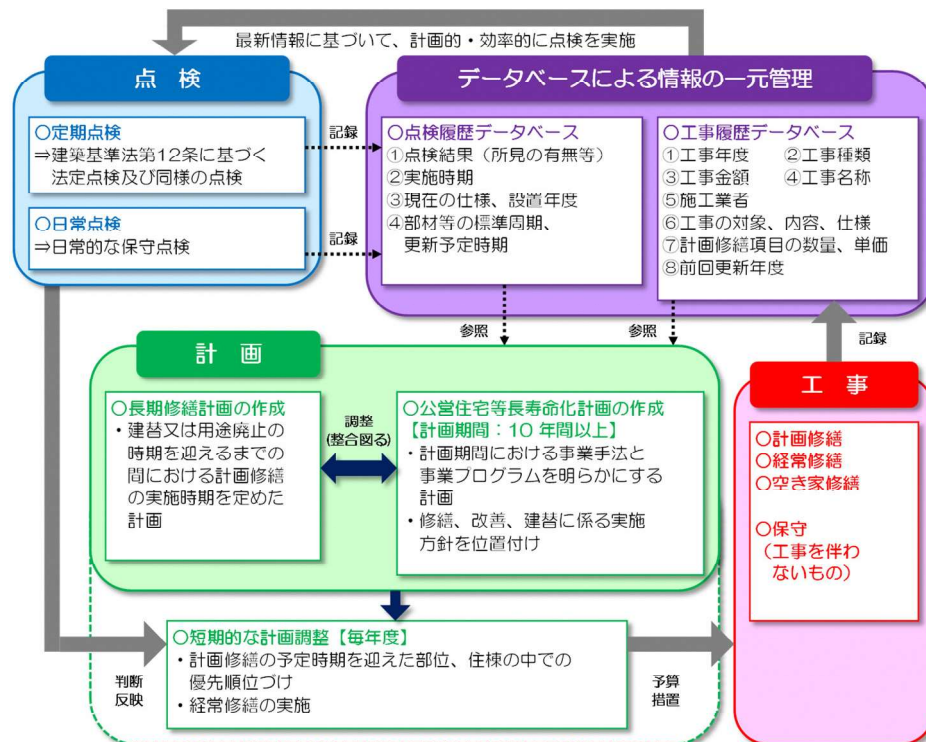
- ・ 建築基準法に基づく法定点検に準じた点検を実施する。

### ○日常点検の実施方針

- ・ 年に一回程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に基づいて、有資格者以外による実施も可能な簡便なものとして日常点検を実施する。
- ・ 定期点検と合わせた実施や計画修繕前の実施等、効率的に行う。
- ・ 住棟以外（遊具、自転車置場等）についても点検し、状況を把握する。

### ○その他

- ・ 入居者が専用的に使用する共用部分や住宅内の設備等、定期点検や日常点検での状況把握が困難な部位については、入居者の退去時に確実な点検を実施する。
- ・ 点検の記録はデータベース化し、修繕・維持管理の効率的な実施に向け、有効なメンテナンスサイクルの構築を図る。



メンテナンスサイクル（イメージ図）

## 7. 計画修繕の実施方針

点検結果及びデータベースの内容を踏まえ、適切な時期に予防保全的な観点から計画的に修繕していくため、次のように実施方針を設定する。

### ①計画修繕の内容と実施時期

- ・計画修繕は、「部位別修繕周期一覧【参考】」を参考に内容と実施時期を検討し、必要性の高いものから順に実施するよう調整を行う。

### ②工事の効率化・コストの軽減

- ・工事の効率化・コスト削減を図るため、工事時期の近い修繕項目や建設年代の近い住棟の工事实施時期の調整及び、改善事業への集約等の計画を行う。

### ③優先順位や実情を踏まえた修繕の実施

- ・点検の結果、他の住棟と比較して劣化が進行していない住棟については、修繕時期を延期するなど、実情を十分に踏まえた計画とする。

### ④修繕内容のデータベース管理

- ・修繕した内容は点検記録とともにデータベース化し、将来の修繕や改善等の実施に向けて有効に活用できるよう適切に管理する。

## 8. 改善事業の実施方針

本計画期間は、住棟の長寿命化を図るため、屋上防水や外壁塗装等の長寿命化型改善とともに、居住性を向上させるため、内装の変更や設備の更新等の居住性向上型改善を推進する。また、高齢者等がより安全に安心して居住できるようにするため、1階部分のバリアフリー化を進める福祉対応型改善もあわせて実施する。

さらに、脱炭素社会の形成や光熱費などのランニングコスト削減のため、高効率型設備への更新等についても検討する。併せて、民間の技術・ノウハウ等を活用することが有効な場合もあるため、民間活力の導入についても検討する。

その他の改善事業を含め、類型毎の実施方針は以下の通りとする。

### ①安全確保型

実施方針	非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行う。防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行う。
実施・検討内容	屋外通路等の避難経路の整備、防犯に配慮した建物部品の設置 等

### ②長寿命化型

実施方針	一定の居住性や安全性等が確保されており、長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。
実施・検討内容	外壁の耐久性向上、屋上の防水性向上、配管の耐久性向上、維持管理の容易化のための設備等の改善 等

### ③福祉対応型

実施方針	高齢者等が安全に安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。
実施・検討内容	住戸内部・共用部の手すり設置及び段差解消、浴室・トイレの高齢者対応 等

### ④居住性向上型

実施方針	間取りの変更や住宅設備の機能向上・更新等の入居者ニーズに即した設備の導入等を行い、居住性を向上させる。
実施・検討内容	和室から洋室への変更、給排水設備の更新、宅配ボックスの設置 等

### ⑤脱炭素社会対応型

実施方針	温暖化低減に向けたCO <sub>2</sub> 削減および光熱費などのランニングコスト削減の観点から、高効率型設備への更新などを行う。
実施・検討内容	高効率型水回り機器の設置・更新、人感センサー型照明への更新 等

## 9. 建替事業の実施方針

本計画期間（第2期：令和5年度～令和14年度）の建替事業は計画しないこととし、次期計画期間（第3期：令和15年度～令和24年度）において、建替を含めた検討を行うこととする。ただし、今後、第2期の計画期間内において、著しい住環境の変化など、見直しの必要がある場合は、この限りでない。

建替事業の実施方針は以下の通りとする。

### ①立地適正化計画に基づいたまちづくり

- ・持続可能なまちづくりに向け、立地適正化計画に定める居住誘導区域・地域生活拠点維持区域外の団地については用途廃止・集約を検討し、居住誘導区域・地域生活拠点維持区域内の団地については、維持・建替を推進する。

※本市では、将来的に人口減少・高齢化が進展するにおいても、持続可能なまちづくりを進める考え方として「立地適正化計画」を策定している。そのなかで、居住の誘導や生活利便施設の維持・充実を図る区域として「居住誘導区域」「地域生活拠点維持区域」を設定している。

### ②入居者との合意形成

- ・入居者の移転や工事の実施に伴う騒音や振動等の発生等、建替に伴う家賃の上昇など入居者の生活に大きな影響を与える可能性があることについて事前に十分な説明を行うことで理解と協力を得るよう努める。
- ・建替・移転に関する不安等の解消に向けた取組により、入居者の安心を守り、円滑な事業推進を図る。
- ・低所得者に配慮し、建替や用途廃止を円滑に進めていく観点からも、低廉な家賃の住宅の供給や他団地への住み替えを検討する。

### ③誰もが住みやすい住環境の整備

- ・高齢者や障がい者等が住みやすい住宅を確保するため、1階住戸をバリアフリー仕様で整備する。同じ団地内に高齢者・障がい者等向け住戸と、子育て世帯向け住戸を整備することで、多世代交流や地域の活性化を促進する。

### ④建物・敷地の有効活用の検討

- ・目標管理戸数に向けた管理戸数の削減や団地の集約による余剰地の利活用、財政負担の軽減を図るため、行政財産（土地・建物）の有効活用や建設費用の削減が期待できる公民連携（PFI手法）の導入を検討する。
- ・耐用年限未満で、今後も継続使用が可能な団地を用途廃止する場合は、民間への譲渡などを検討する。
- ・用途廃止となる団地敷地については、地域の発展に貢献する公共施設等の整備等、有効な活用方法を検討する。



# 10. 長寿命化のための事業実施予定一覧

次の様式1～3にしたがって、事業実施予定一覧を作成する。

## 【様式1】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 鹿屋市

住宅の区分：  特定公共  
 賃貸住宅  高齢住宅  その他

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次種点検時期		修繕・改善事業の内容														LCC 総減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14						
平和	5号棟	20	耐火	S60	-	R5	長寿命化型 (外壁・屋上 給排水) 居住性向上型 福祉対応型														1,589	
平和	6号棟	25	耐火	S60	-	R5	長寿命化型 (外壁・屋上 給排水) 居住性向上型 福祉対応型														1,986	
平和	7号棟	25	耐火	S61	-	R5	長寿命化型 (外壁・屋上 給排水) 居住性向上型 福祉対応型														2,016	
平和	8号棟	20	耐火	S61	-	R5	長寿命化型 (外壁・屋上 給排水) 居住性向上型 福祉対応型														1,624	
平和	9号棟	12	耐火	S61	-	R5	長寿命化型 (外壁・屋上 給排水) 居住性向上型 福祉対応型														975	
平和	10号棟	30	耐火	S61	-	R5	長寿命化型 (外壁・屋上 給排水) 居住性向上型 福祉対応型														2,436	
平和	11号棟	16	耐火	S62	-	R6	長寿命化型 (外壁・屋上 給排水) 居住性向上型 福祉対応型														1,277	
平和	12号棟	20	耐火	S62	-	R6	長寿命化型 (外壁・屋上 給排水) 居住性向上型 福祉対応型														1,597	
平和	13号棟	24	耐火	S62	-	R6	長寿命化型 (外壁・屋上 給排水) 居住性向上型 福祉対応型														1,916	
コート礼元台	1号棟	12	耐火	H1	-	R7	長寿命化型 (外壁・屋上 給排水) 居住性向上型 福祉対応型														814	
コート礼元台	2号棟	12	耐火	H1	-	R7	長寿命化型 (外壁・屋上 給排水) 居住性向上型 福祉対応型														821	
コート礼元台	3号棟	18	耐火	H2	-	R7	長寿命化型 (外壁・屋上 給排水) 居住性向上型 福祉対応型														1,204	
コート礼元台	4号棟	18	耐火	H2	-	R7	長寿命化型 (外壁・屋上 給排水) 居住性向上型 福祉対応型														1,214	
ガーデン上野	1号棟	12	耐火	H2	-	R7	長寿命化型 (外壁・屋上 給排水) 居住性向上型 福祉対応型														816	
フィットネ ス 古江	1号棟	6	耐火	H2	-	R7	長寿命化型 (外壁・屋上 給排水) 居住性向上型 福祉対応型														408	
サンビル川西	1号棟	12	耐火	H3	-	R7	長寿命化型 (外壁・屋上 給排水) 居住性向上型 福祉対応型														770	
ビーチ浜田	1号棟	6	耐火	H3	-	R7	長寿命化型 (外壁・屋上 給排水) 居住性向上型 福祉対応型														385	



【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： 鹿屋市

住宅の区分： 公営住宅      特定公共      地優賃  
 賃貸住宅      (公共供給)      改良住宅      その他 ( )

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
該 当 無 し									

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

### 【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： 鹿屋市

住宅の区分： 公営住宅 特定公営  
住宅等 公営住宅  
(公営住宅) 公営住宅  
(公営住宅) 改良住宅 その他（ )

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考	
			法定点検	法定点検に 準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14		
平和	集会所	S62	-	R5		長寿命化型 (外壁・屋上) 福祉対応型										
平和	給水施設	S59	-	R5	居住性向上型											
コート札元台	汚水処理施設	H1	-	R6		居住性向上型										
コート札元台	給水施設	H1	-	R7			居住性向上型									
コート札元台	集会所	H1	-	R7				長寿命化型 (外壁・屋上) 福祉対応型								
打馬	集会所	H8	-	R7							長寿命化型 (外壁・屋上) 福祉対応型					
寿	集会所	H5	-	R7										長寿命化型 (外壁・屋上) 福祉対応型		

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

## 11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

安全性、居住性、省エネルギー性が低い住宅等に対しては、安全性の確保、居住性の向上、省エネルギー対応、福祉対応、躯体の長寿命化等を図るため、改善事業（個別改善、全面的改善）を実施し、住宅性能の向上を図る必要がある。

予防保全的な維持管理・計画修繕等と改善事業の実施により公営住宅等ストックの長寿命化を図り、建替事業を基本とする短いサイクルでの更新を改めて、ライフサイクルコストの縮減に努める。

ライフサイクルコストは、国の指針に基づき、新規整備事業及び建替事業を実施する住棟について算出する。長寿命化型改善事業又は全面改善事業を実施する住棟についてはライフサイクルコストの縮減効果を算出する。

ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果は以下の通りである。

### ■長寿命化型改善事業を実施する住棟のライフサイクルコストの縮減効果

(単位:千円)

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	LCC縮減効果 [年平均縮減額]	
					(戸あたり)	(棟あたり)
平和	5号棟	20	耐火	S60	79	1,589
	6号棟	25	耐火	S60	79	1,986
	7号棟	25	耐火	S61	81	2,016
	8号棟	20	耐火	S61	81	1,624
	9号棟	12	耐火	S61	81	975
	10号棟	30	耐火	S61	81	2,436
	11号棟	16	耐火	S62	80	1,277
	12号棟	20	耐火	S62	80	1,597
	13号棟	24	耐火	S62	80	1,916
コート札元台	1号棟	12	耐火	H1	68	814
	2号棟	12	耐火	H1	68	821
	3号棟	18	耐火	H2	67	1,204
	4号棟	18	耐火	H2	67	1,214
ガーデン上野	1号棟	12	耐火	H2	68	816
フィットネス古江	1号棟	6	耐火	H2	68	408
サンヒル川西	1号棟	12	耐火	H3	64	770
ビーチ浜田	1号棟	6	耐火	H3	64	385
新川ハイツ	1号棟	16	耐火	H7	95	1,514
	2号棟	16	耐火	H9	97	1,549
打馬	1号棟	16	耐火	H8	94	1,510
	2号棟	16	耐火	H8	95	1,516
寿	1号棟	11	耐火	H5	80	876
	2号棟	12	耐火	H5	80	956
	3号棟	12	耐火	H5	80	961
	4号棟	6	耐火	H5	80	481
	計	計			平均	計
	25	393			78	31,211