

垂水市公営住宅等長寿命化計画



令和6年2月
鹿児島県 垂水市

目次

序章 計画の背景及び目的	1
(1) 背景及び目的	1
(2) 計画の位置づけ	1
(3) 計画期間	1
(4) 計画対象となる住宅	2
第1章 垂水市の概況	3
1-1. 垂水市の概要	3
(1) 垂水市の概要	3
(2) 人口・世帯の動向	6
1-2. 住宅事情	10
(1) 住宅ストックの概況	10
(2) 新設住宅着工の動向	13
(3) 民間賃貸市場	14
1-3. 公的賃貸住宅の概要	18
(1) 市営住宅の管理戸数	18
(2) 県営住宅の管理戸数	19
(3) 市営住宅の位置	20
(4) 市営住宅の概要	21
(5) 市営住宅の入居者の状況	25
(6) 市営住宅の空き家の状況	29
第2章 市営住宅入居者の意向	30
2-1. 調査の概要	30
(1) 調査の目的	30
(2) 調査の概要	30
2-2. 集計結果	31
(1) 世帯の属性等	31
(2) 現在の住まいについて	33
(3) 今後の居住意向	39
(4) 住宅の建替・改修について	40
(5) 今後の団地づくりについて	41
(6) 自由意見・要望	42
第3章 公営住宅を必要とする世帯数の推計	43
(1) 公営住宅の入居資格世帯数、要支援世帯数の推計手順	43
(2) 推計結果	44
(3) 市営住宅（公営）を必要とする世帯数の推計	46
第4章 市営住宅の長寿命化に向けた課題	48
(1) 老朽化や住宅性能が劣る市営住宅ストックの解消	48
(2) 世帯人員と規模のミスマッチ	49
(3) 市営住宅需要の多様化への対応	49

(4) カーボンニュートラルへの対応.....	50
第5章 長寿命化に関する基本方針	51
5-1. 上位計画・関連計画の概要.....	51
(1) 第5次垂水市総合計画（平成30年3月）	51
(2) 垂水市人口ビジョン（平成27年10月）	52
(3) 第2期 垂水市まち・ひと・しごと創生総合戦略（令和2年3月（令和4年3月改定））	52
(4) 垂水市公共施設等総合管理計画（平成29年3月（令和4年3月改訂））	53
(5) 垂水市第8期高齢者福祉計画 第8期介護保険事業計画（令和3年3月）	54
(6) 第2期垂水市子ども・子育て支援事業計画（令和2年3月（令和5年3月改訂））	55
5-2. 長寿命化に関する基本方針.....	56
(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.....	56
(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.....	57
(3) 市営住宅の目標管理戸数	58
第6章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定.....	59
6-1. 公営住宅等長寿命化計画の対象.....	59
6-2. 団地別・住棟別の事業手法の選定.....	60
(1) 事業手法の選定フロー	60
(2) 団地別・住棟別活用判定方法	61
(3) 1次判定	62
(4) 2次判定	67
(5) 3次判定	68
6-3. 事業計画.....	77
(1) 事業手法別戸数.....	77
(2) 事業プログラム	78
(3) 概算工事費	79
第7章 事業の実施方針.....	81
7-1. 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
7-2. 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) データベースの構築と履歴情報の蓄積.....	87
(4) 計画の見直しと適切な予算措置の実施.....	87
7-3. 改善事業の実施方針.....	88
(1) 改善事業の実施方針.....	88
(2) 改善事業の実施住宅.....	89
7-4. 建替事業の実施方針.....	90
(1) 建替事業の実施方針.....	90
(2) 建替事業の実施住宅.....	90
7-5. 用途廃止の実施方針.....	94

(1) 用途廃止の実施方針	94
(2) 用途廃止の時期	94
(3) 用途廃止後の跡地活用	94
(4) 用途廃止の実施住宅	94
第8章 長寿命化のための事業実施予定一覧	95
8-1. 計画修繕・改善事業の実施予定一覧	95
8-2. 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧	97
8-3. 共同施設に係る事業の実施予定一覧	97
第9章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	98
9-1. ライフサイクルコスト算出の考え方	98
9-2. 算出の方法	99
9-3. 算出結果	101
第10章 計画の推進に向けて	102
(1) 建替事業や改善事業における入居者の合意形成	102
(2) 一時的な市営住宅需要への対応（空き家活用方策の検討）	102
(3) 市営住宅整備における民間事業者の活用	102
(4) 指定管理者制度の導入	102

序章 計画の背景及び目的

(1) 背景及び目的

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

こうしたなか、本市の市営住宅 441 戸のうち公営住宅は 270 戸ありますが、公営住宅法上の法定耐用年限を経過した住宅が 122 戸、法定耐用年限の 2 分の 1 を経過した住宅が 421 戸あり、全市営住宅の 95.5% が更新可能時期を迎えています。（P22 「④耐用年限経過状況」参照）

これまで、平成 25 年 3 月に「垂水市公営住宅等長寿命化計画」を策定（平成 31 年 2 月に改訂）し、建替、個別改善などの事業を実施してきましたが、財政事情が逼迫するなか、今後とも長期的な視点に立った市内の市営住宅需要を見据えつつ、市営住宅ストックを効率的・効果的にマネジメントしていくことが求められています。

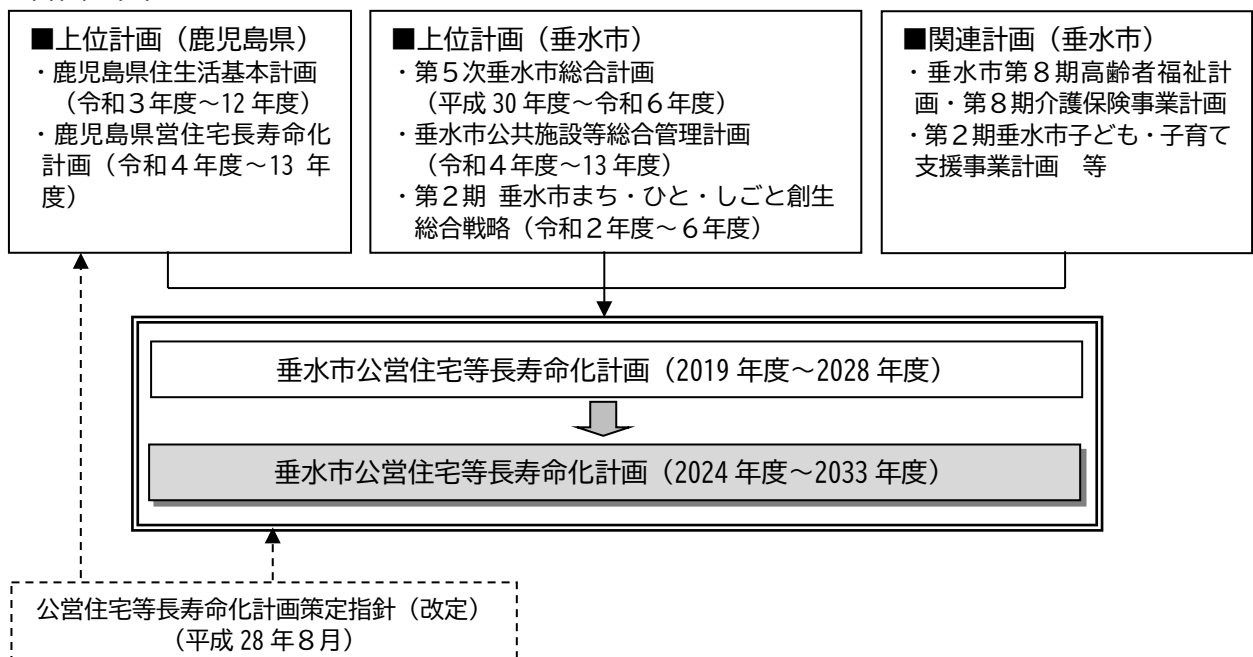
一方、国においては平成 28 年 8 月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」が策定され、新たな視点を加えた計画策定が求められているところです。

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

(2) 計画の位置づけ

本計画は、「鹿児島県住生活基本計画」、「第 5 次垂水市総合計画」などを上位計画とし、「垂水市高齢者福祉計画・介護保険事業計画」などの関連計画との整合性を図りつつ、「垂水市公営住宅等長寿命化計画（2019 年度～2028 年度）」を見直すものです。

計画の位置づけ



(3) 計画期間

本計画は、平成31年2月に改訂した計画の残り期間（2024年度～2028年度）を見直すとともに、新たに5年間を追加し、計画期間を2024（令和6）年度～2033（令和15）年度の10年間とします。

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

計画期間：2024（令和6）年度～2033（令和15）年度

(4) 計画対象となる住宅

本市が管理する住宅のうち、公営住宅、定住促進住宅の2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について計画を定めることとします。

なお、定住促進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、本計画において、その計画を定めることとします。

■本計画における住宅の種類

本市には、市営住宅（公営住宅、定住促進住宅）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6年3月見込み）

市営住宅 (441戸) ┌ 公営住宅 (270戸)
 └ 定住促進住宅 (171戸)

県営住宅 (206戸) — 公営住宅 (206戸)

① 公営住宅

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

4人標準世帯年収 25%:約450万円

② 定住促進住宅

定住促進住宅は、国の補助を受けず、市が単独で建設・管理している住宅で、その多くは雇用促進住宅2団地（計160戸）を市で買い上げ、平成19年7月から「定住促進住宅」として活用を始めたもの。

なお、雇用促進住宅は、入居者が雇用保険の加入者のみに制限されるなど貸与要件が厳しかったものの、定住促進住宅として活用し始めてからは入居基準が変わり、年金受給者や自営業、公務員等も入居が可能となった。

また、定住促進住宅は、都会からのUJIターン者の移住前の体験用施設としての利用や、台風による水害など災害時の入居施設としての利用も視野に入れている。

さらに、平成21年4月からは子育て支援対策として、水之上定住促進住宅の家賃の減免を行っている。

第1章 垂水市の概況

1-1. 垂水市の概要

(1) 垂水市の概要

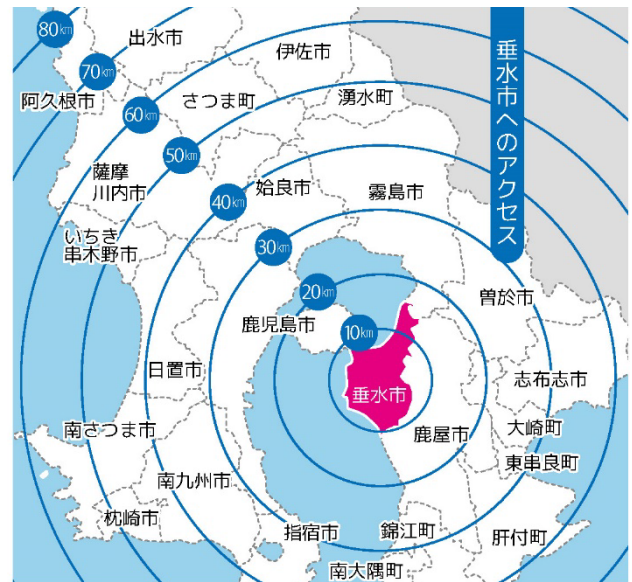
①位置・地勢

本市は、大隅半島の北西部、鹿児島湾に面するほぼ中央に位置し、県都鹿児島市と大隅半島を結ぶ海上陸上の要所です。県都の鹿児島市、鹿屋市との間に挟まれ、それぞれ約20kmの距離にあります。また、北に霧島市、西に桜島、東は高隈連山を境として鹿屋市に接し、面積は、162.12平方キロメートルです。地目別面積では、市の面積の57.5%を山林が占め、宅地割合はわずか3.2%となっています。

本市は37キロメートルに及ぶ海岸線を有しており、地形を活かしたブリ・カンパチの養殖漁業が盛んに行われています。平均気温は20.5℃と、気候は温暖で、びわ・柑橘類などの果実やキヌサヤエンドウ・インゲンなどの栽培も盛んです。

また、高隈山系を源に地底から湧き出る温泉水は、豊富な天然ミネラルをバランスよく含む健康飲料水として親しまれています。

垂水市へのアクセス



- フェリー 垂水フェリーで鹿児島市から約35分
- バス 鹿屋市から約45分 / 霧島市から約60分
- 飛行機 鹿児島空港から車で約80分
羽田空港から鹿児島空港まで約1時間35分
大阪空港から鹿児島空港まで約1時間10分
名古屋空港から鹿児島空港まで約1時間15分
福岡空港から鹿児島空港まで約45分

(出典：2018年 垂水市市勢要覧)

地目別面積 (令和4年1月1日現在)

区分	総数	田	畑	宅地	山林	原野	雑種地	その他
面積 (ha)	16,212.0	415.1	1,687.7	538.2	9,425.1	522.1	202.4	3,421.6
構成比 (%)	100.0	2.6	10.4	3.3	58.1	3.2	1.2	21.1

(出典：統計たるみず (令和4年度版))

気象概況 (月別：令和2年)

月別 気象		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	平均
		平均	10.9	10.2	15.7	18.9	21.1	24.4	28.0	29.3	26.8	22.2	18.7	11.9
気温 (°C)	最高	18.0	18.0	22.0	24.0	25.0	32.0	32.0	33.0	31.0	31.0	23.0	19.0	25.7
	最低	6.0	1.0	8.0	11.0	15.0	18.0	24.0	26.0	21.0	15.0	9.0	3.0	13.1
降雨量 (mm)		27.0	24.0	154.0	297.0	155.0	348.0	347.0	120.0	447.0	30.0	143.0	63.0	179.6
平均湿度 (%)		49.10	44.90	63.00	62.20	65.40	75.70	75.80	74.20	73.10	60.80	68.30	54.20	63.9
天候日数 (9:00)	晴	12	12	19	15	14	13	17	24	17	25	14	18	16.7
	曇	18	16	8	10	11	10	10	6	12	5	13	9	10.7
	雨	1	0	4	5	6	7	4	1	1	1	3	4	3.1

(出典：統計たるみず (令和4年度版))

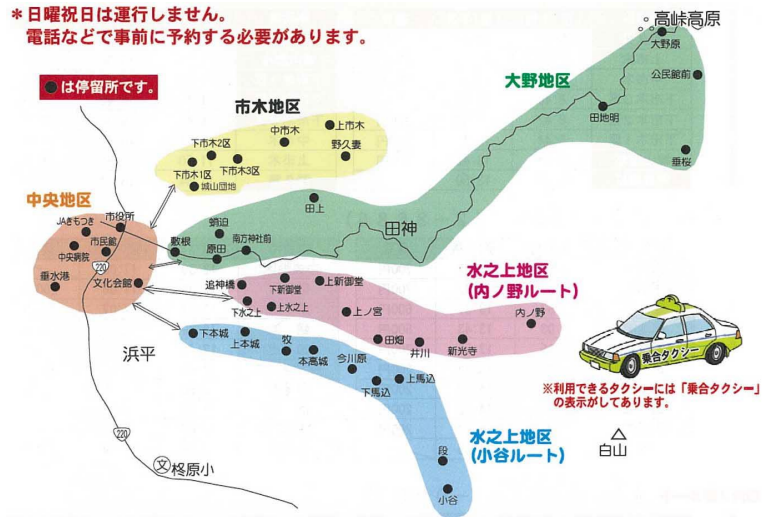
本市の交通体系は、国道 220 号を基幹道路として、県道 4 路線、市道 369 路線があります。海上交通では、鹿児島市と大隅半島を結ぶ垂水港が整備され、大隅半島の海の玄関口として非常に重要な役割を担っています。

また、霧島市や鹿屋市などと結ぶ路線バスのほか、市内には大野地区などと結ぶ乗合タクシーがあり、住民の唯一の公共交通機関となっています。

市内の道路網（国道・県道）



乗合タクシーの路線



(出典：乗合タクシー案内パンフレット 垂水市企画政策課)

②沿革

明治 22 年市町村制に基づき、垂水村・牛根村・新城村が発足しました。大正 13 年町制施行により垂水村が垂水町となり、昭和 30 年昭和の大合併により、垂水町が新城村・牛根村を編入しました。その後、昭和 33 年市制施行により現在の垂水市となっています。

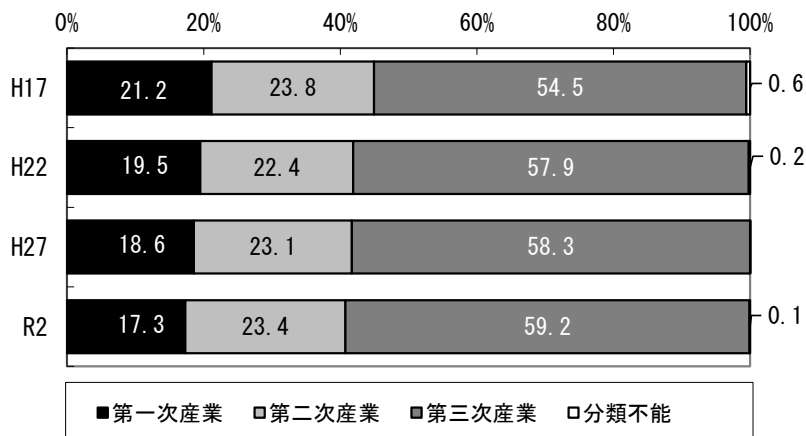
垂水市の名称は、垂水城（元垂水）の崖下に、岩の間から清水が滴々と垂れて溜水があり、この辺一帯の唯一の飲料水であったことから有名となり、この地名が起ったといわれています。

③産業

本市の産業別就業者数割合は、令和 2 年国勢調査によると第 1 次産業 17.3%、第 2 次産業 23.4%、第 3 次産業 59.2%となっています。その推移をみると、第 1 次産業は減少、第 3 次産業は増加が続いています。

産業別就業者数割合

(資料：国勢調査)



④自然災害等

本市は桜島に隣接しており、風向きによっては降灰の影響を受けます。

降灰量の推移をみると、平成21～令和2年は本市内全域で1,000g/m²を超える地点が多くなっていますが、令和3～4年は全ての地点で1,000g/m²を下回っています。

観測地点別降灰量の推移（年次別）

単位：g/m²

年	地点	垂水市					鹿児島市	
		二川	牛根麓	海潟	市役所	柗原	市役所	桜島武町
平成元年		1,729	16,036	20,839	7,389	4,638	3,226	20,790
2		6,960	14,161	22,442	9,868	6,659	7,582	27,887
3		13,471	17,176	8,562	6,010	4,051	3,191	17,030
4		10,552	29,974	39,027	11,739	7,720	3,439	19,809
5		4,364	5,754	6,947	2,232	2,117	411	1,184
6		2,508	4,945	3,382	1,546	1,325	1,231	4,523
7		2,048	6,263	6,856	3,729	3,123	1,511	8,241
8		1,222	2,786	7,238	2,031	1,738	545	1,630
9		90	711	335	219	228	117	310
10		929	1,980	2,202	1,204	1,092	710	1,572
11		1,511	3,568	2,523	1,272	1,265	1,396	4,034
12		1,434	4,376	6,258	2,628	2,289	2,586	5,047
13		225	949	948	629	484	279	519
14		134	206	795	326	251	88	74
15		32	19	65	126	58	51	20
16		30	27	26	65	77	124	18
17		10	17	8	47	35	44	44
18		28	27	28	39	33	106	145
19		21	107	62	43	33	52	218
20		105	63	718	170	116	96	654
21		1,935	3,205	4,876	1,528	944	875	2,228
22		5,199	6,927	11,992	3,348	2,422	1,848	11,734
23		3,389	6,165	9,887	4,063	3,385	2,692	11,531
24		5,390	6,657	13,234	4,820	3,495	4,579	10,395
25		8,520	6,932	11,962	4,148	2,899	3,214	13,995
26		2,870	7,138	4,601	2,141	1,767	1,211	6,262
27		5,175	5,928	8,358	2,665	1,749	759	7,258
28		794	877	972	268	293	423	463
29		995	1,830	906	380	262	697	1,751
30		1,216	1,755	2,759	1,242	680	1,194	6,882
令和1年		583	1,535	2,404	1,316	951	599	2,827
2		998	1,949	4,633	1,488	1,113	334	1,398
3		132	416	955	576	501	261	1,152
4		114	235	469	153	95	118	860

（出典：統計たるみず（令和4年度版））

本市は、住宅が建つ平坦地は少なく、集落の背後には斜面が迫っており、125箇所が急傾斜地崩壊危険箇所となっています。

土石流危険渓流・急傾斜地崩壊危険箇所・地すべり危険箇所

土石流危険渓流				急傾斜地崩壊危険箇所												地すべり危険箇所	合計
I	II	III	計	I			II			III			合計				
				自然	人工	計	自然	人工	計	自然	人工	計	自然	人工	計		
92	52	11	155	84	1	85	23	1	24	16	0	16	123	2	125	3	283

（出典：垂水市地域防災計画）

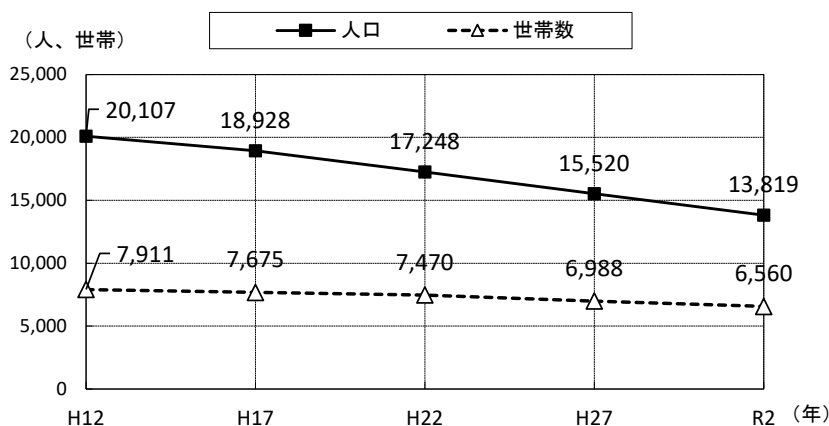
(2) 人口・世帯の動向

①人口・世帯数の推移

国勢調査によると、本市の人口は減少傾向が続いており、令和2年で13,819人と、平成27から1,728人の減少(11.0%減)となっています。世帯数についても減少しており、令和2年で6,560世帯となっています。

人口動態の推移をみると、自然減(死亡が出生を上回る)、社会減(転出が転入を上回る)ともに進んでおり、近年の差引増減は300人を超えています。

人口・世帯数の推移
(資料：国勢調査)



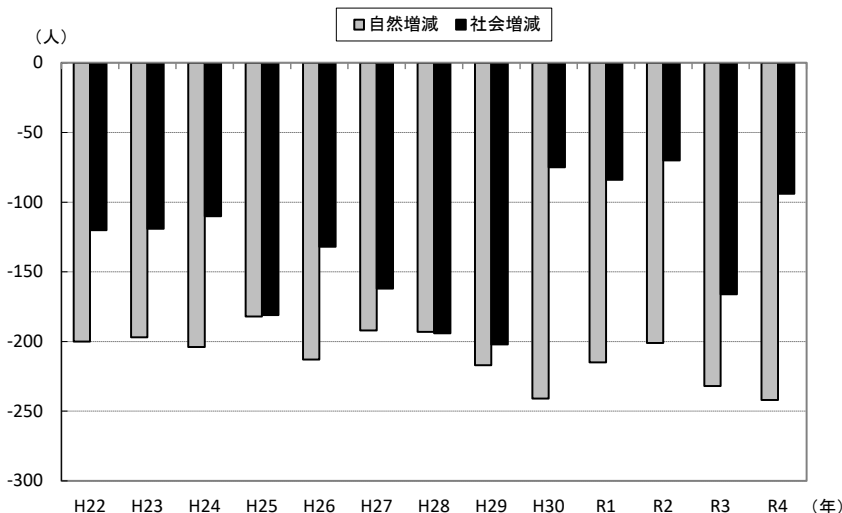
単位：人、世帯、%

	H12	H17	H22	H27	R2
人口	20,107	18,928	17,248	15,520	13,819
世帯数	7,911	7,675	7,470	6,988	6,560
人口減少率	-	-5.9%	-8.9%	-10.0%	-11.0%
世帯数減少率	-	-3.0%	-2.7%	-6.5%	-6.1%

注) 減少率は各年の5年前との比較

(資料：国勢調査)

人口動態の推移
(資料：市人口移動調査)



単位：人

	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
自然増減	-200	-197	-204	-182	-213	-192	-193	-217	-241	-215	-201	-232	-242
社会増減	-120	-119	-110	-181	-132	-162	-194	-202	-75	-84	-70	-166	-94
差引増減	-320	-316	-314	-363	-345	-354	-387	-419	-316	-299	-271	-398	-336

(資料：市人口移動調査)

なお、国立社会保障・人口問題研究所の推計（令和5年推計）によれば、令和2年国勢調査実績値を基にした本市の将来推計人口は下表のようになっています。

	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年	2050年
人口	13,819	12,426	11,125	9,923	8,774	7,663	6,629

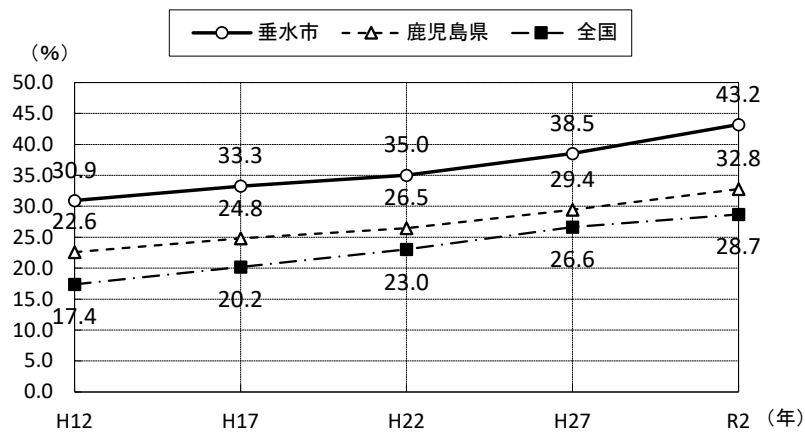
（資料：『日本の地域別将来推計人口』（国立社会保障・人口問題研究所 令和5（2023）年推計）

②高齡化の状況

高齡化率（65歳以上人口の年齢不詳を除く総人口に占める構成比）の推移をみると、平成12年で既に高齡化率が3割を超えており、令和2年は43.2%と、県（32.8%）より9.1ポイント、全国（28.7%）より14.5ポイント高くなっており、高齡化がかなり進んでいます。

ただし、本市の年齢3区分別人口の推移をみると、高齡者人口は平成17年をピークに減少しています。

高齡化率の推移
（資料：国勢調査）



年齢3区分別人口の推移（垂水市）

	H12	H17	H22	H27	R2
15歳未満	2,657	2,124	1,773	1,524	1,270
15～64歳	11,233	10,510	9,434	8,015	6,482
65歳以上	6,214	6,294	6,041	5,981	5,898
合計	20,104	18,928	17,248	15,520	13,650
高齡化率	30.9%	33.3%	35.0%	38.5%	43.2%

（資料：国勢調査）

③小学校区別の人口・世帯数の推移

小学校区別の人口・世帯数の推移をみると、全体的に減少傾向にあります。

平成17年を100とした場合の指数の推移をみると、二川、境校区での人口減少が著しく、15年間で5割前後に減少しています。

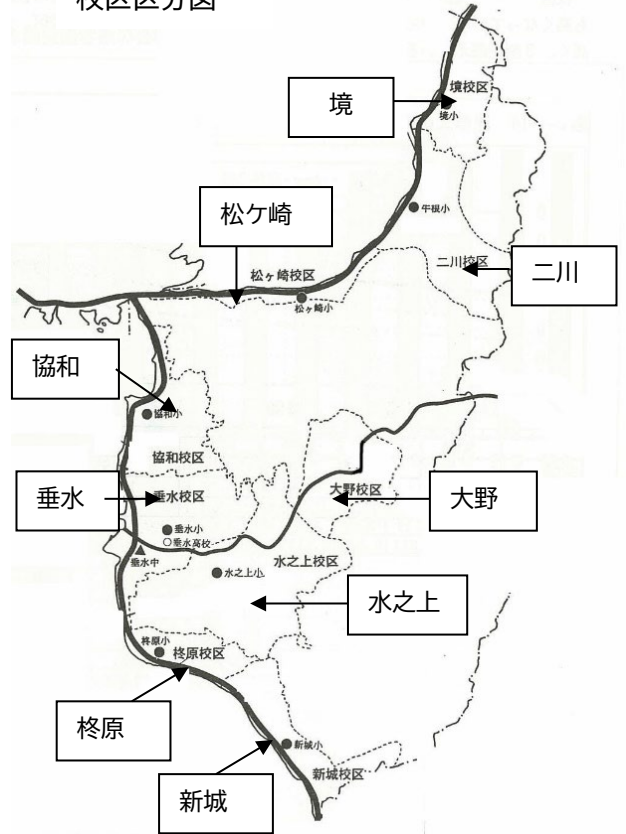
校区別人口、世帯数の推移

単位：人、世帯

		H17	H22	H27	R2
		人口			
新城	人口	1,347	1,174	1,068	887
	世帯数	596	537	516	454
柁原	人口	1,509	1,370	1,172	1,049
	世帯数	650	633	559	507
垂水	人口	9,526	8,744	8,113	7,508
	世帯数	3,705	3,634	3,513	3,427
水之上	人口	1,820	1,882	1,728	1,470
	世帯数	697	790	742	658
大野	人口	149	129	109	132
	世帯数	62	69	67	98
協和	人口	2,275	2,000	1,738	1,450
	世帯数	915	859	794	706
松ヶ崎	人口	575	638	524	461
	世帯数	258	301	265	248
二川	人口	761	552	445	366
	世帯数	348	266	212	183
境	人口	966	759	623	496
	世帯数	444	381	320	279
合計	人口	18,928	17,248	15,520	13,819
	世帯数	7,675	7,470	6,988	6,560

注)平成12年より松ヶ崎、二川校区の境界を修正
(資料：統計たるみず(令和5年度版))

校区区分図



校区別人口、世帯数指数の推移(H17を100とした場合)

		H17	H22	H27	R2
		人口			
新城	人口	100	87	79	66
	世帯数	100	90	87	76
柁原	人口	100	91	78	70
	世帯数	100	97	86	78
垂水	人口	100	92	85	79
	世帯数	100	98	95	92
水之上	人口	100	103	95	81
	世帯数	100	113	106	94
大野	人口	100	87	73	89
	世帯数	100	111	108	158
協和	人口	100	88	76	64
	世帯数	100	94	87	77
松ヶ崎	人口	100	111	91	80
	世帯数	100	117	103	96
二川	人口	100	73	58	48
	世帯数	100	76	61	53
境	人口	100	79	64	51
	世帯数	100	86	72	63
合計	人口	100	91	82	73
	世帯数	100.0	97.3	91.0	85.5

注)平成12年より松ヶ崎、二川校区の境界を修正
(資料：統計たるみず(令和5年度版))

④小学校別の児童数の推移

現在、本市には小学校が8校、中学校が1校ありますが、小学校児童数の推移をみると、平成26年の620人から令和5年には522人（15.8%減）と減少しています。同様に、中学校の生徒数も324人から253人（21.9%減）と減少しています。

小学校別でみると、水之上小学校と柗原小学校は、児童数が増加しています。

児童・生徒数の推移

令和5年4月6日現在

	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	増減率 (H26→R5)
新城小	20	18	17	19	24	24	25	20	20	20	0.0%
垂水小	408	416	429	402	399	376	368	363	326	339	-16.9%
水之上小	70	78	69	74	87	85	86	83	78	71	1.4%
柗原小	15	13	14	12	19	22	25	28	34	36	140.0%
協和小	59	51	45	42	41	42	37	38	34	35	-40.7%
牛根小	15	15	12	10	9	11	11	15	16	13	-13.3%
松ヶ崎小	11	12	12	11	11	8	10	8	9	8	-27.3%
境小	22	21	15	15	14	10	7	1	0	0	-100.0%
計	620	624	613	585	604	578	569	556	517	522	-15.8%
垂水中央中	324	293	294	287	291	281	274	278	277	253	-21.9%
計	324	293	294	287	291	281	274	278	277	253	-21.9%
合計	944	917	907	872	895	859	843	834	794	775	-17.9%

⑤通勤・通学の動向

通勤・通学の状況を見ると、本市に居住し、他市町村で従業・通学する割合は23.5%となっています。

流出先をみると、鹿屋市が約5割、鹿児島市が約3割と高くなっています。一方、流入は鹿屋市からが約5割を占めています。

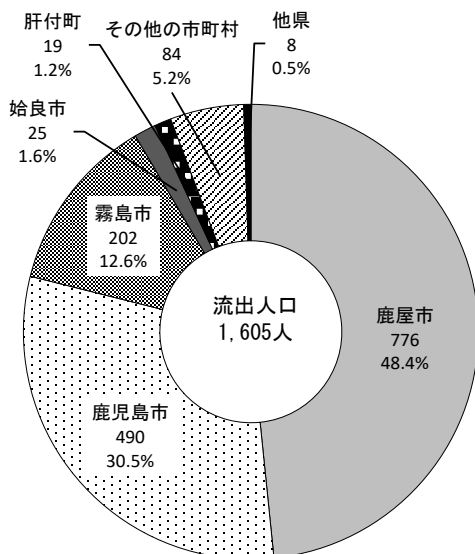
常住地による15歳以上の就業者、通学者の状況

	令和2年垂水市		
	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	6,827	6,466	361
自市町村で従業・通学	5,208 (76.3%)	5,105 (79.0%)	103 (28.5%)
他市区町村で従業・通学*2	1,605 (23.5%)	1,349 (20.9%)	254 (70.4%)
不詳	14 (0.2%)	12 (0.2%)	4 (1.1%)

(資料：令和2年国勢調査)

流出者*1の従業・通学地

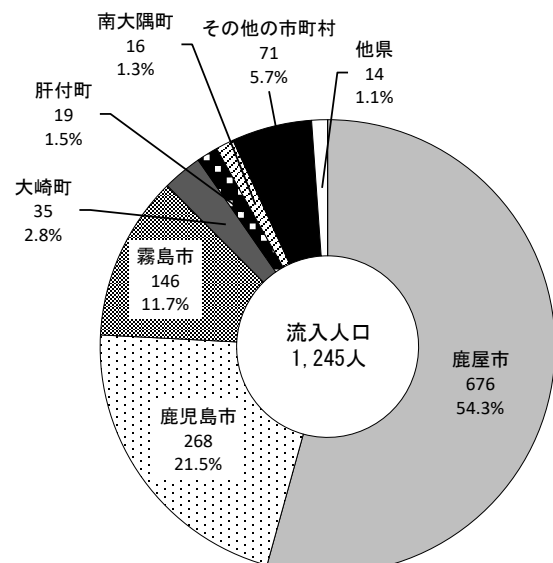
(資料：令和2年国勢調査)



*1 垂水市に常住し他市町村で従業・通学

流入者*2の常住地

(資料：令和2年国勢調査)



*2 他市町村に常住し垂水市で従業・通学

1-2. 住宅事情

(1) 住宅ストックの概況

ここでは平成30年住宅・土地統計調査をもとに、本市の住宅ストックの概況について整理します。

①住宅数と空き家

平成30年の総住宅数は8,570戸で、総世帯数6,570世帯を上回っており、1世帯あたり住宅数は1.30戸/世帯で、全国(1.16戸/世帯)より多くなっています。

総住宅数のうち、空き家は2,180戸(25.4%)となっており、全国(13.6%)と比べて高い空き家率となっています。

空き家のうち、「その他の住宅」が1,630戸で、空き家の74.8%となっており、鹿児島県(63.0%)、全国(41.1%)よりも、高い割合を占めています。

住宅数

	総住宅数 (戸)	総世帯数 (世帯)	一世帯あたり 住宅数(戸)
垂水市	8,570	6,570	1.30
鹿児島県	879,400	713,300	1.23
全国	62,407,400	53,925,000	1.16

(資料：平成30年住宅・土地統計調査)

住宅数(居住世帯の有無)

	総数	居住世帯 あり 総数	居住世帯 なし 総数	一時現住 者のみ	空き家 総数	空き家					不詳	
						二次的 住宅	賃貸用の 住宅	売却用の 住宅	その他の 住宅	不詳		
垂水市	8,570	6,350	2,210	20	2,180	40	420	80	1,630	10	10	10
	100.0%	74.1%	25.8%	0.2%	25.4%	0.5%	4.9%	0.9%	19.0%	0.1%	0.1%	0.1%
鹿児島県	879,400	709,000	170,400	1,900	167,000	4,200	53,600	3,900	105,200	100	1,500	0
	100.0%	80.6%	19.4%	0.2%	19.0%	0.5%	6.1%	0.4%	12.0%	0.0%	0.2%	0.0%
全国	62,407,400	53,616,300	8,791,100	216,700	8,488,600	381,000	4,327,200	293,200	3,487,200	0	85,800	0
	100.0%	85.9%	14.1%	0.3%	13.6%	0.6%	6.9%	0.5%	5.6%	0.0%	0.1%	0.0%

(資料：平成30年住宅・土地統計調査)

空き家の種類別戸数と割合

	総数	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅	不詳
垂水市	2,180	40	420	80	1,630	10
	100.0%	1.8%	19.3%	3.7%	74.8%	0.5%
鹿児島県	167,000	4,200	53,600	3,900	105,200	100
	100.0%	2.5%	32.1%	2.3%	63.0%	0.1%
全国	8,488,600	381,000	4,327,200	293,200	3,487,200	0
	100.0%	4.5%	51.0%	3.5%	41.1%	0.0%

(資料：平成30年住宅・土地統計調査)

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)

●賃貸売却用の住宅

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

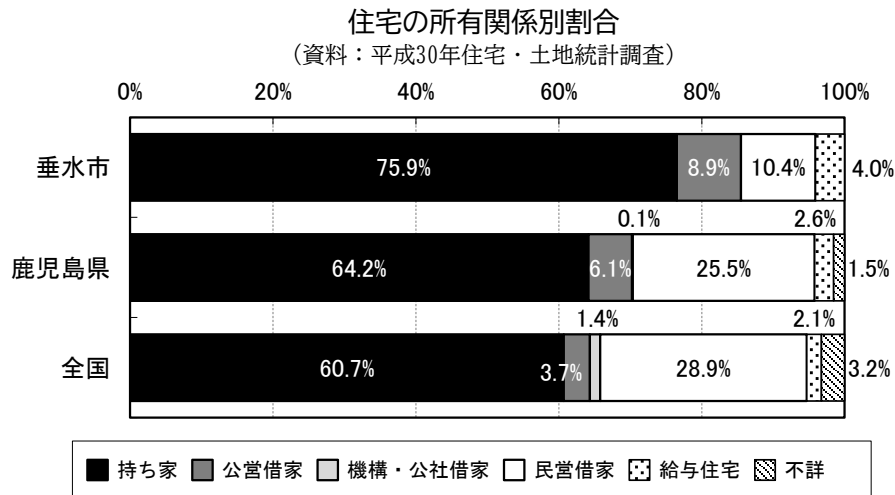
●その他の住宅

上記以外の人が住んでいない住宅(例：出稼ぎ、入院などで長期にわたる不在の住宅や建替などのために取り壊すことになっている住宅)

②住宅の所有関係

所有関係別でみると、「持ち家」の割合は75.9%で鹿児島県（64.2%）、全国（60.7%）よりかなり高くなっています。

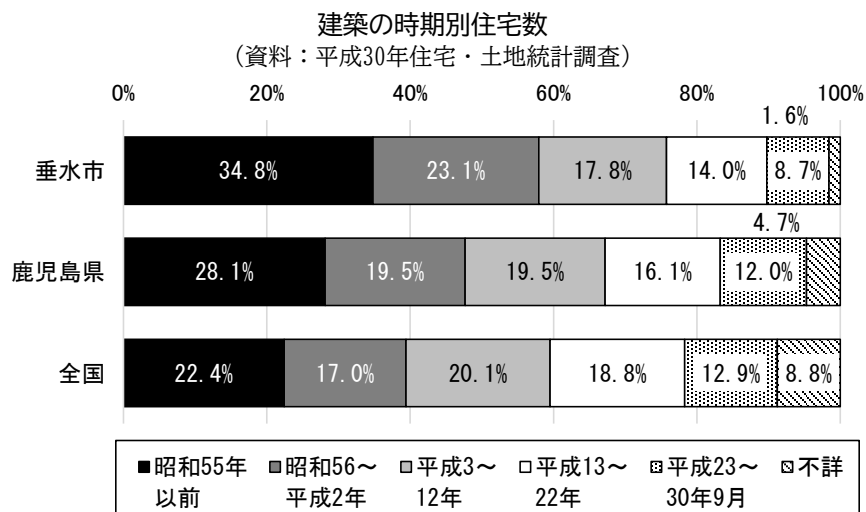
「民間借家」の割合は10.4%で、鹿児島県（25.5%）、全国（28.9%）よりかなり低くなっています。一方、「公営借家」の割合は8.9%であり、借家全体に占める公営借家の割合が相対的に高くなっていることから、賃貸住宅市場における公営住宅の役割は大きいと考えられます。



③建築時期（昭和55年以前の住宅割合）

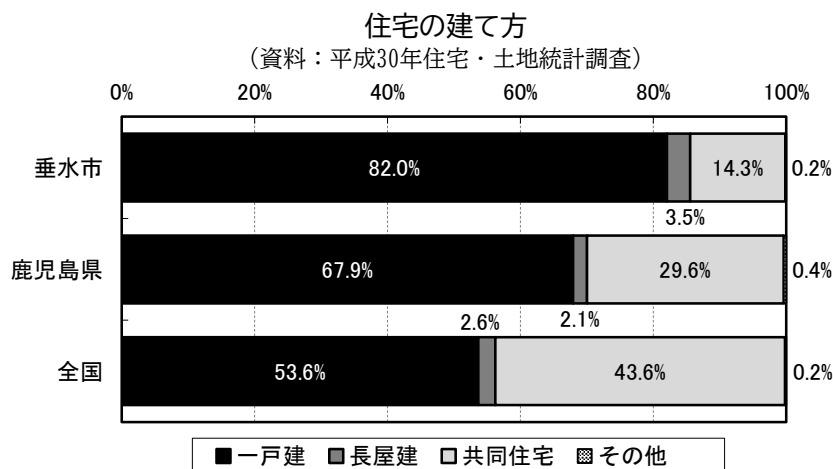
建築時期別住宅数をみると、建築時期の古い住宅の割合が高く、耐震性に不安のある新耐震基準*以前の住宅割合は34.8%で、鹿児島県（28.1%）、全国（22.4%）に比べて高くなっており、老朽化が進んでいると考えられます。

* 新耐震設計基準は1978年（昭和53年）の宮城県沖地震による建物の被害を受けて、1981年（昭和56年）に建築基準法施行令が改正され耐震基準が強化されました。それ以前の耐震基準と区別するため「新耐震基準」といわれています。



④住宅の建て方

住宅の建て方をみると、「一戸建」(82.0%)が大半を占めており、鹿児島県(67.9%)、全国(53.6%)に比べ、かなり高くなっています。



⑤住宅の広さ

住宅の広さをみると「1住宅当たり延べ面積」は91.93㎡となっており、鹿児島県(88.67㎡)に比べて広く、全国(93.04㎡)に比べると狭い水準となっています。

「1人当たり居住室の畳数」は13.47畳で、鹿児島県(13.54畳)、全国(14.11畳)よりやや狭い水準となっています。

住宅の所有関係別に「1住宅当たり延べ面積」をみると、「持ち家」が102.35㎡、「公営借家」が56.41㎡、「民間借家」が57.14㎡で、公営借家が民間借家よりも狭くなっています。

住宅の広さ

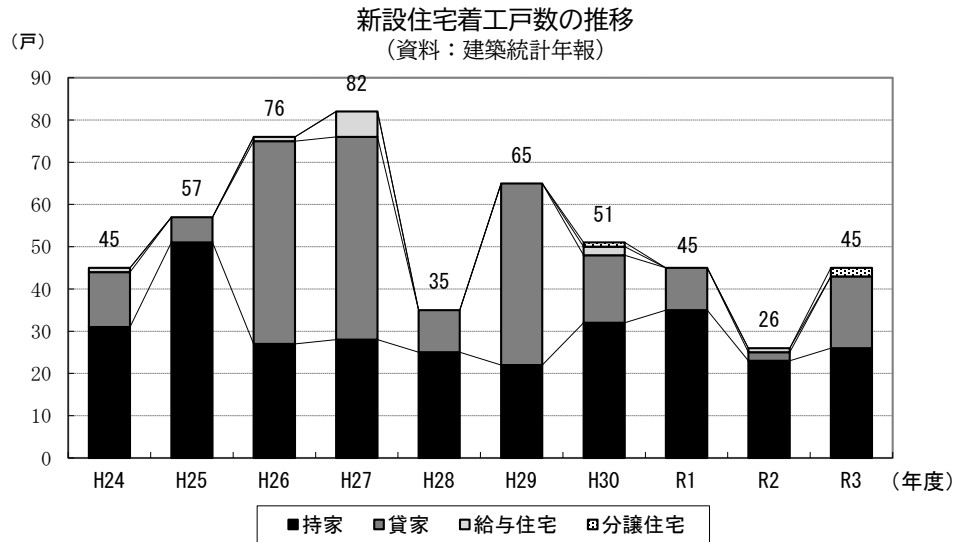
		1住宅当たり 居室数 (室)	1住宅当たり 居室の畳数 (畳)	1住宅当たり 延べ面積 (㎡)	1人当たり 居室の畳数 (畳)	1室当たり 人員 (人)
垂水市	住宅総数	4.55	29.61	91.93	13.47	0.48
	持ち家	4.95	32.87	102.35	15.10	0.44
	公営借家	3.41	16.49	56.41	6.23	0.78
	都市再生機構・公社借家	—	—	—	—	—
	民間借家	3.22	18.72	57.14	8.24	0.71
	給与住宅	1.74	10.81	27.70	6.76	0.92
鹿児島県	住宅総数	4.32	29.73	88.67	13.54	0.51
	持ち家	5.09	35.46	108.47	15.31	0.46
	公営借家	3.50	20.58	56.73	9.07	0.65
	都市再生機構・公社借家	3.85	22.32	53.11	10.78	0.54
	民間借家	2.85	18.79	50.83	9.56	0.69
	給与住宅	2.85	19.48	52.39	10.27	0.67
全国	住宅総数	4.42	32.91	93.04	14.11	0.53
	持ち家	5.50	41.49	119.91	15.57	0.48
	公営借家	3.32	20.07	51.48	10.49	0.58
	都市再生機構・公社借家	2.99	19.83	51.03	10.47	0.63
	民間借家	2.58	18.14	46.79	10.29	0.68
	給与住宅	2.71	20.35	52.75	10.68	0.70

(資料：平成30年住宅・土地統計調査)

(2) 新設住宅着工の動向

①利用関係別着工戸数の推移

平成24年度～令和3年度の新設住宅着工戸数の推移をみると、平成27年度が最も多くなっており、令和3年度は平成24年度と同じ着工数となっています。なお、過去10年間でみると、年間平均で50戸程度の着工となっています。



単位：戸

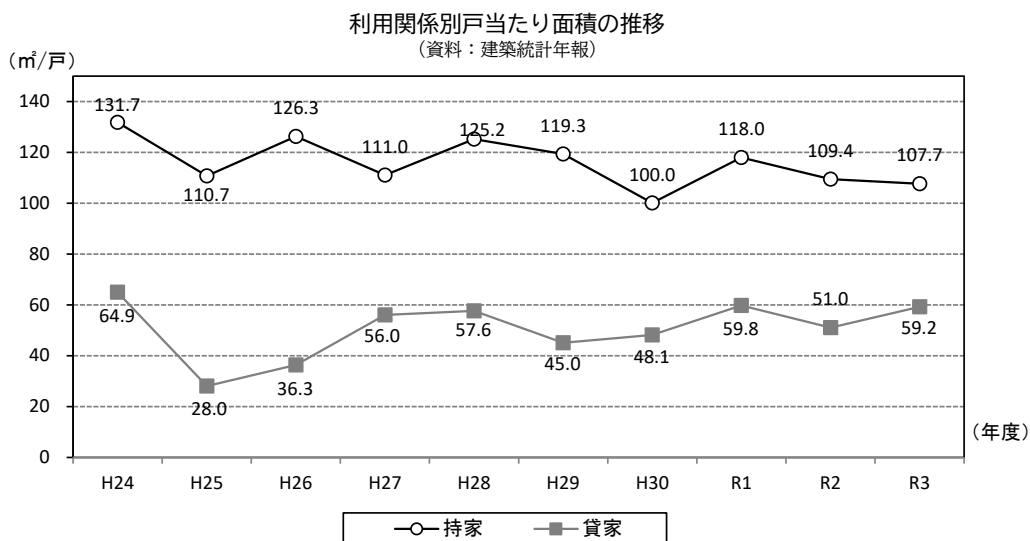
	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3
持家	31	51	27	28	25	22	32	35	23	26
貸家	13	6	48	48	10	43	16	10	2	17
給与住宅	1	0	1	6	0	0	2	0	1	0
分譲住宅	0	0	0	0	0	0	1	0	0	2
合計	45	57	76	82	35	65	51	45	26	45

(資料：建築統計年報 (年度))

②着工床面積の推移

平成24年度～令和3年度の新設住宅平均床面積（着工床面積の合計を着工戸数で割ったもの）の推移をみると、持家については100～130㎡程度で推移しています。

一方、貸家については持家よりも小さく、30～60㎡程度で推移しています。



注) 給与住宅と分譲住宅は件数が少ないため、上図からは除外している

(3) 民間賃貸市場

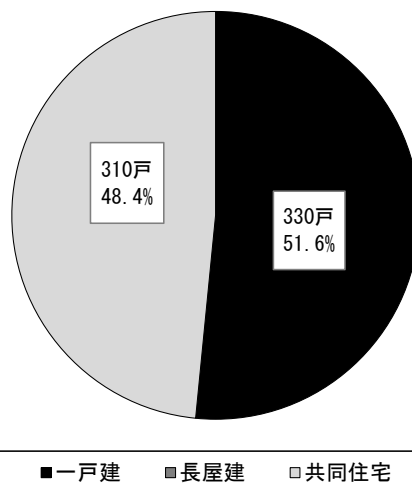
①民間賃貸住宅戸数

平成30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640戸となっています。

住宅の建て方別で見ると、一戸建が330戸と最も多く、次いで共同住宅が310戸となっており、長屋建はありません。

また、1ヶ月あたりの家賃別にみると、50,000円から60,000円未満の住戸が140戸と最も多く、30,000円未満（不詳、0円を含む）の住戸は全体の2割程度となっています。

建て方別の民間賃貸住宅戸数（垂水市）
（資料：平成30年住宅・土地統計調査）



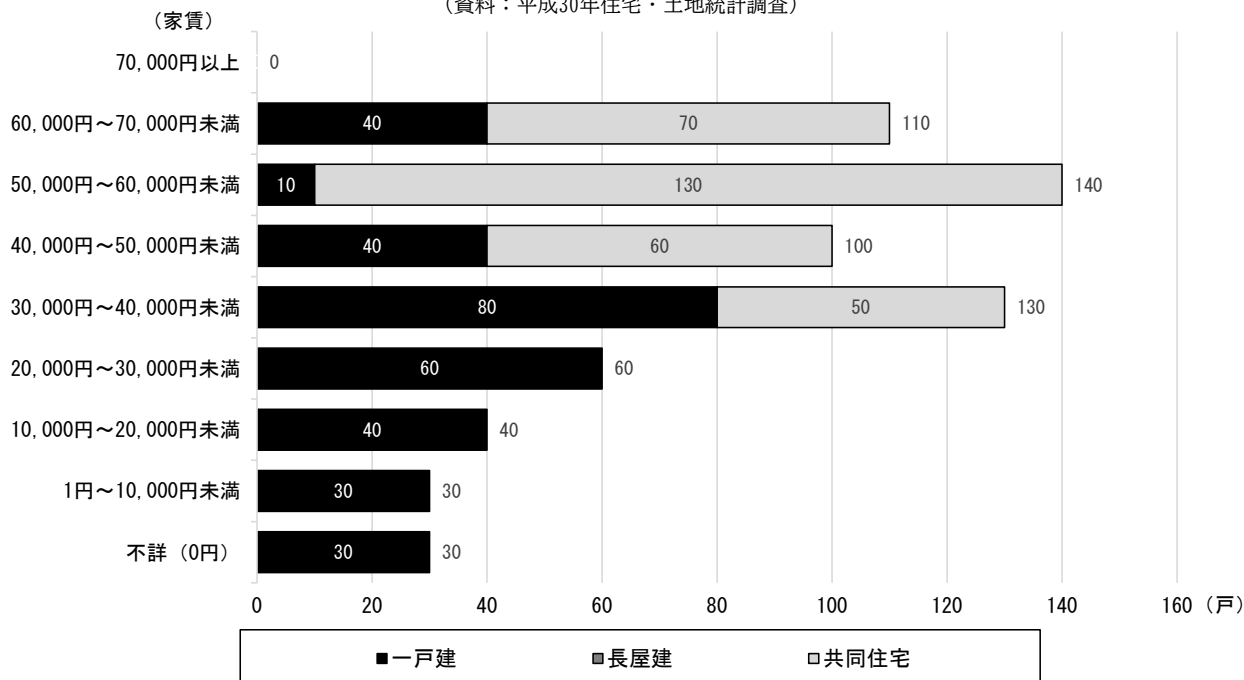
建て方別の民間賃貸住宅戸数（垂水市）

	一戸建	長屋建	共同住宅	合計
戸数	330戸	0戸	310戸	640戸

（資料：平成30年住宅・土地統計調査）

建て方別、1ヵ月あたりの家賃別の民間賃貸住宅戸数（垂水市）

（資料：平成30年住宅・土地統計調査）

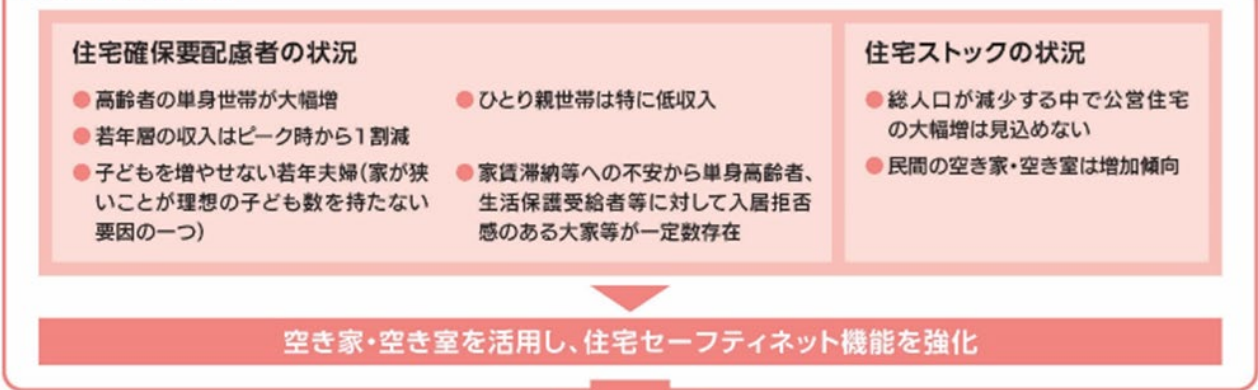


②セーフティネット住宅

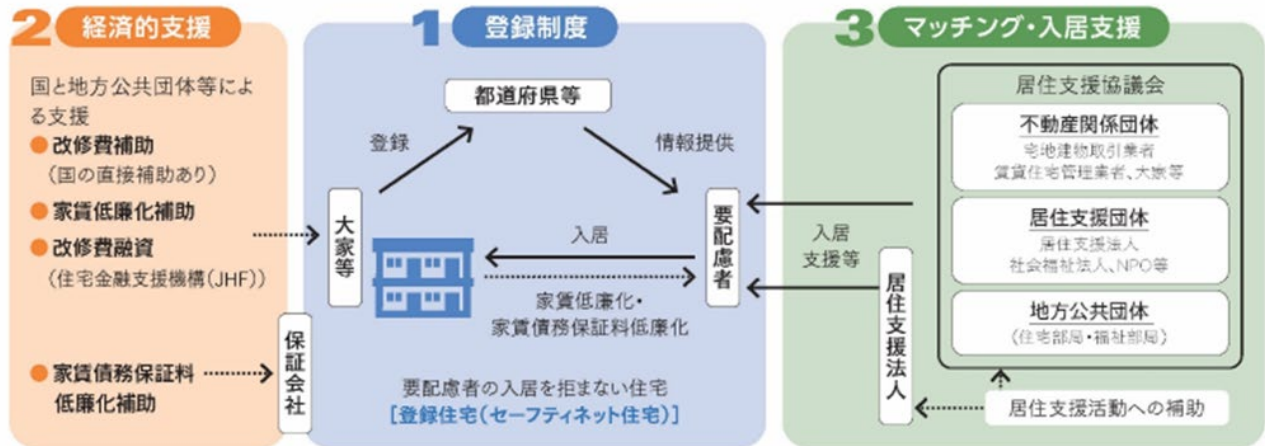
新たな住宅セーフティネット制度（平成29年10月施行）は、今後も増加が見込まれる住宅確保要配慮者（高齢者、障がい者、子育て世帯等）に対し、空き家・空き室を活用し、入居を拒まない賃貸住宅の供給を促進することを目的とした制度です。

本市では、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅（登録住宅）として、10棟59戸が登録されています。（令和5年8月1日時点）

○制度創設の背景



新たな住宅セーフティネット制度の3つの柱



③民間賃貸住宅に関する事業等

ア. 垂水市民間賃貸住宅家賃助成事業の概要

本市では、移住・定住人口の増加を図るため、垂水市内で婚姻により新居を構える若年夫婦世帯及び転入者で民間賃貸住宅物件へ入居される世帯について、家賃費用の一部を助成しています。

●対象者

次に掲げる要件すべてに該当する世帯

- ①本市に住民登録してから6か月を経過していない世帯又は婚姻を契機として夫婦のいずれかが転入もしくは転居し、その日から6か月を経過していない若年夫婦世帯
- ②家賃から住宅手当を差し引いた額を月額3万円以上支払う者
- ③公的制度による家賃補助を受けていない者
- ④市税の滞納がない者（世帯全員）
- ⑤過去に補助金の交付を受けていない者

●対象住宅

次に掲げる要件すべてに該当する住宅

- ①市営住宅等の公的賃貸住宅以外の賃貸住宅
- ②社宅・官舎または寮等の事業主から賃貸を受けていない住宅
- ③申請者が締結した賃貸借契約に基づく住宅

●補助額

世帯区分	月額
婚姻し垂水市内で新居を構える若年夫婦世帯（夫婦共に40歳未満）	15,000円
0歳から中学校卒業まで（満15歳になった日以降の最初の3月31日まで）の子どもが2人以上いる転入世帯	
单身転入世帯	5,000円
その他転入世帯	10,000円

●補助期間

交付決定の日から3年間（36か月）

※毎年度、申請が必要

イ. 垂水市民間資金活用集合住宅建設促進事業の概要

本事業は、自己が所有する土地に集合住宅を建設する法人又は個人に対して固定資産税の税制面の支援を行うことで民間資金を活用した集合住宅の建設を促進し、本市において良質な住宅の確保及び定住促進による地域の活性化を図るための事業です。

●対象税

集合住宅に対する土地・家屋についての固定資産税(償却遺産は対象外)

●対象住宅

民間事業者が、垂水市内の自己所有地に賃貸を目的として建設した次のすべての要件を満たす集合住宅

- ① 1棟当たり4戸以上の集合住宅であり、構造上の独立性と利用上の独立性を持たせた居住構造が複数存在すること。
- ② 仮設用ユニットハウスなど簡易な仕様及び構造の民活集合住宅ではないこと。
- ③ 商業施設が併設する複合型民活集合住宅は、民活集合住宅に供する部分以外の面積は非該当。ただし、民活集合住宅内に併設する駐車場は含む。
- ④ その他集合住宅としてふさわしくない構造の民活集合住宅ではないこと。

●減免割合

対象地区	減免期間	減免割合
牛根・協和・水之上・大野垂桜・柊原・新城地区	10年間	全額

1-3. 公的賃貸住宅の概要

(1) 市営住宅の管理戸数

令和6年3月見込みの市営住宅は、合計441戸あります。市営住宅の内訳は、公営住宅270戸、定住促進住宅171戸となっています。

【公営住宅】270戸

	団地名	住棟名	階数	戸数	構造	建設年度	位置
1	牛根境	1	2	6	簡2	S51	垂水市牛根境1282
2	牛根二川	2	1	1	木造	S33	垂水市二川114-1
3	海潟	1	4	16	中耐	S50	垂水市海潟31-2
4	城山A	1	2	6	簡2	S48	垂水市市木1175-103
		2	2	6	簡2	S49	
		3	2	6	簡2	S52	
5	城山B	1	4	16	中耐	S48	垂水市市木955-10
6	中之平	A	1	2	木造	H30	垂水市田神180、209、212、179、213、221-2
		B	1	2	木造	H30	
		C	1	2	木造	H30	
		D	1	2	木造	H30	
		E	1	2	木造	R1	
		F	1	2	木造	R1	
		G	1	2	木造	R1	
		H	1	2	木造	R1	
		I	2	2	木造	R1	
		J	2	2	木造	R1	
7	上馬場	1	1	5	簡平	S38	垂水市田神2309-3
		2	1	5	簡平	S38	
		3	1	5	簡平	S38	
		4	1	5	簡平	S38	
8	旭町	1	4	16	中耐	S50	垂水市旭町73
9	錦江町	1	2	6	簡2	S45	垂水市錦江町1-126、1-127、1-129、1-128
		2	2	6	簡2	S46	
		3	2	6	簡2	S47	
		4	2	6	簡2	S47	
10	下宮	1	1	3	簡平	S37	垂水市下宮町33、98
		2	1	2	簡平	S37	
		3	1	2	簡平	S37	
		4	1	4	簡平	S37	
		5	1	4	簡平	S37	
		6	4	8	中耐	S49	
11	敷根町	1	1	3	簡平	S40	垂水市田神2206-3
		2	1	3	簡平	S40	
12	柁原	2	1	5	簡平	S35	垂水市柁原20
		3	1	5	簡平	S35	
13	牛根麓	1	1	2	簡平	S51	垂水市牛根麓351
		2	1	3	簡平	S51	
		3	1	3	簡平	S51	
14	高城	1	2	6	簡2	S53	垂水市高城2574-1
15	浜平	1	2	4	簡2	S54	垂水市浜平2183-7
		2	2	4	簡2	S54	
16	元垂水	1	4	16	中耐	S57	垂水市市木12-2
		2	4	16	中耐	S58	
		3	4	16	中耐	S59	
17	第2牛根境	1	4	16	中耐	S63	垂水市牛根境1079-1
18	新城大浜	1	1	2	木造	H5	垂水市新城3801-1
		2	1	2	木造	H5	
		3	2	2	木造	H5	
		4	2	2	木造	H5	

計 270戸

【定住促進住宅】171戸

	団地名	住棟名	階数	戸数	構造	建設年度	位置
19	第2二川	1	1	1	木造	H8	垂水市二川509-3
		2	1	1	木造	H8	
		3	1	1	木造	H8	
		4	1	1	木造	H8	
20	第2新城麓	1	1	1	木造	H9	垂水市新城4228-1
		2	1	1	木造	H9	
		3	1	1	木造	H11	
		4	1	1	木造	H11	
		5	1	1	木造	H12	
		6	1	1	木造	H12	
21	第2海潟	1	1	1	木造	H13	垂水市海潟509-2
		2	1	1	木造	H13	
22	錦江町定住促進住宅	1	5	39	中耐	S54	垂水市錦江町1-215
		2	5	40	中耐	S54	
23	水之上定住促進住宅	1	5	40	中耐	S61	垂水市本城308-3
		2	5	40	中耐	S61	

計 171戸

構造については下記のとおり、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

(2) 県営住宅の管理戸数

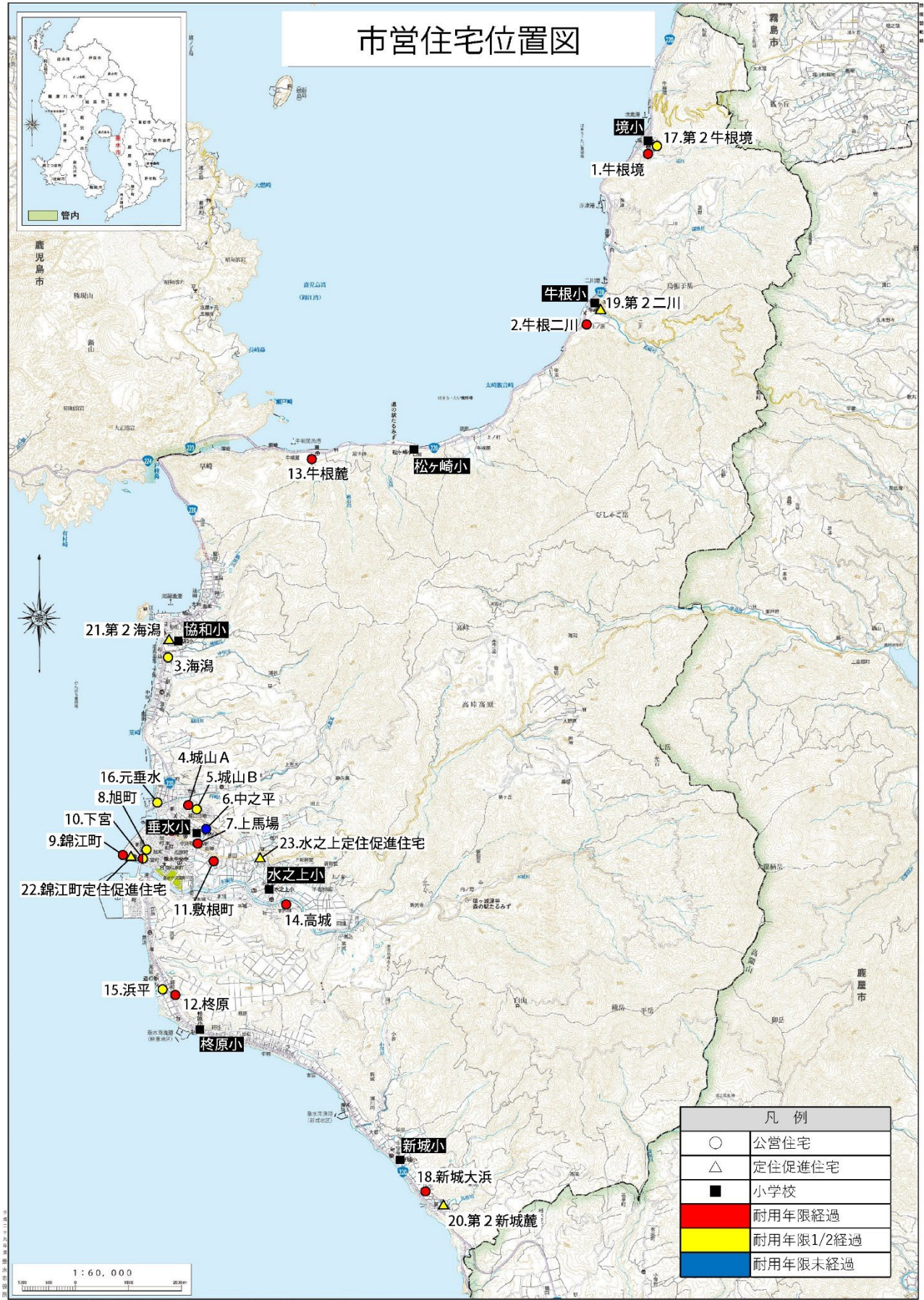
令和5年3月時点の本市内にある県営住宅は、合計206戸あります。また、県営住宅の住宅種別は、全て公営住宅となっています。

【県営住宅（公営住宅）】206戸

団地名	階数	戸数	構造	建設年度	位置
県営垂水団地	4	170	中耐	S51～S56	垂水市錦江町1-139、1-213
県営下宮団地	3～4	36	中耐	H5～H6	垂水市南松原町89-1、-2

計 206戸

(3) 市営住宅の位置



(4) 市営住宅の概要

①構造別

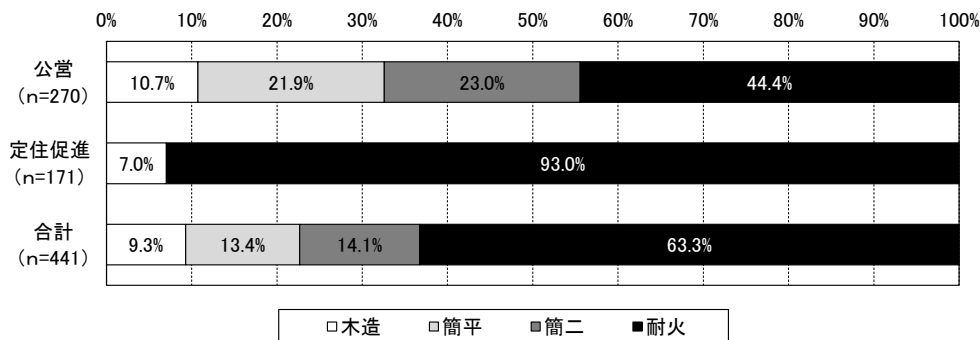
構造別でみると、耐火構造（以下、「耐火」という。）が63.3%と最も多く、次いで簡易耐火造2階建（以下、「簡二」という。）が14.1%となっています。

住宅種類別でもそれぞれ耐火が最も多く、公営住宅で44.4%、定住促進住宅では93.0%となっています。

構造別の管理戸数

	木造	簡平	簡二	耐火	計
公営	29 10.7%	59 21.9%	62 23.0%	120 44.4%	270 100.0%
定住促進	12 7.0%	0 0.0%	0 0.0%	159 93.0%	171 100.0%
合計	41 9.3%	59 13.4%	62 14.1%	279 63.3%	441 100.0%

構造別の戸数割合（住宅種類別）(n=441)
(資料:垂水市)



②住戸専用面積別

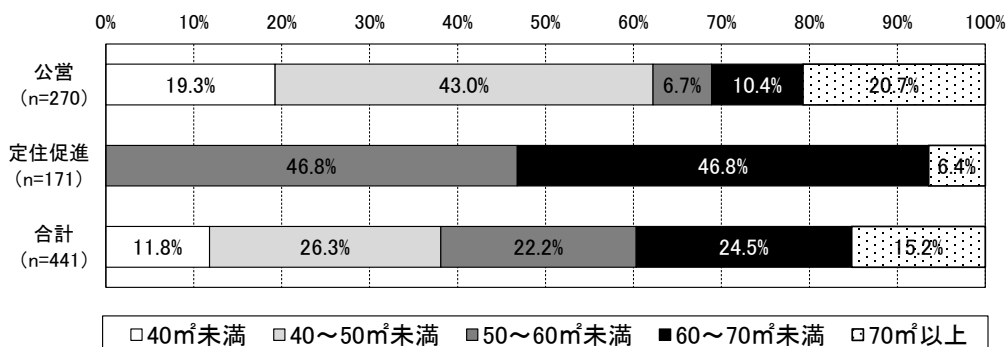
住戸専用面積別でみると、40～50㎡未満が26.3%と最も多く、次いで60～70㎡未満が24.5%となっています。

住宅種類別でみると、公営住宅は40～50㎡未満が43.0%と最も多く、定住促進住宅は50～60㎡未満と60～70㎡未満がいずれも46.8%と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 (n=270)	52戸 19.3%	116戸 43.0%	18戸 6.7%	28戸 10.4%	56戸 20.7%	270戸 100.0%
定住促進 (n=171)	0戸 0.0%	0戸 0.0%	80戸 46.8%	80戸 46.8%	11戸 6.4%	171戸 100.0%
合計 (n=441)	52戸 11.8%	116戸 26.3%	98戸 22.2%	108戸 24.5%	67戸 15.2%	441戸 100.0%

住戸専用面積別の戸数割合（住宅種類別）(n=441)
(資料:垂水市)



③建設年度

構造別建設年度別の市営住宅の管理戸数をみると、昭和 35～40 年は簡平の建設が多く、昭和 45～63 年は簡二と耐火の建設が多くなっています。

また、平成 5 年以降は木造のみが建設されています。(次頁グラフ参照)

④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 6 年 3 月末見込みで、管理戸数の 95.5%が同制度上、建替可能となる耐用年限の 1/2 を経過し、そのうち耐用年限を経過しているものが管理戸数の 27.7%となっています。

構造別でみると、全ての簡平が耐用年限を経過し、老朽住宅の解消が課題となっています。

また、簡二と耐火は全ての住宅が耐用年限の 1/2 を経過していることから、これらの老朽化が懸念されるとともに、耐用年限を経過する木造も増加するため、建替及び改善・修繕を計画的に実施していく必要があります。(次頁グラフ参照)

市営住宅の耐用年限経過状況(令和6年3月見込み) () 内の数字は構造別の耐用年限

		木造		簡平		簡二		耐火		計	
		(30年)		(30年)		(45年)		(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	9	31.0%	59	100.0%	62	100.0%	120	100.0%	250	92.6%
	うち耐用年限を経過	9	31.0%	59	100.0%	54	87.1%	0	0.0%	122	45.2%
	耐用年限の1/2を未経過	20	69.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	20	7.4%
	計	29	100.0%	59	100.0%	62	100.0%	120	100.0%	270	100.0%
定住促進	耐用年限の1/2を経過	12	100.0%	0		0		159	100.0%	171	100.0%
	うち耐用年限を経過	0	0.0%	0		0		0	0.0%	0	0.0%
	耐用年限の1/2を未経過	0	0.0%	0		0		0	0.0%	0	0.0%
	計	12	100.0%	0		0		159	100.0%	171	100.0%
合計	耐用年限の1/2を経過	21	51.2%	59	100.0%	62	100.0%	279	100.0%	421	95.5%
	うち耐用年限を経過	9	22.0%	59	100.0%	54	87.1%	0	0.0%	122	27.7%
	耐用年限の1/2を未経過	20	48.8%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	20	4.5%
	計	41	100.0%	59	100.0%	62	100.0%	279	100.0%	441	100.0%

公営住宅法に基づいて公営住宅の建替等を行う場合、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一つの要件となっています。

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)

(5) 市営住宅の入居者の状況

市営住宅入居者の状況は、令和5年7月末時点の入居者管理台帳のデータをもとに算出したものであり、入居世帯のサンプル数は、公営住宅 173 世帯、定住促進住宅 95 世帯の合計 268 世帯となっています。

①世帯人数

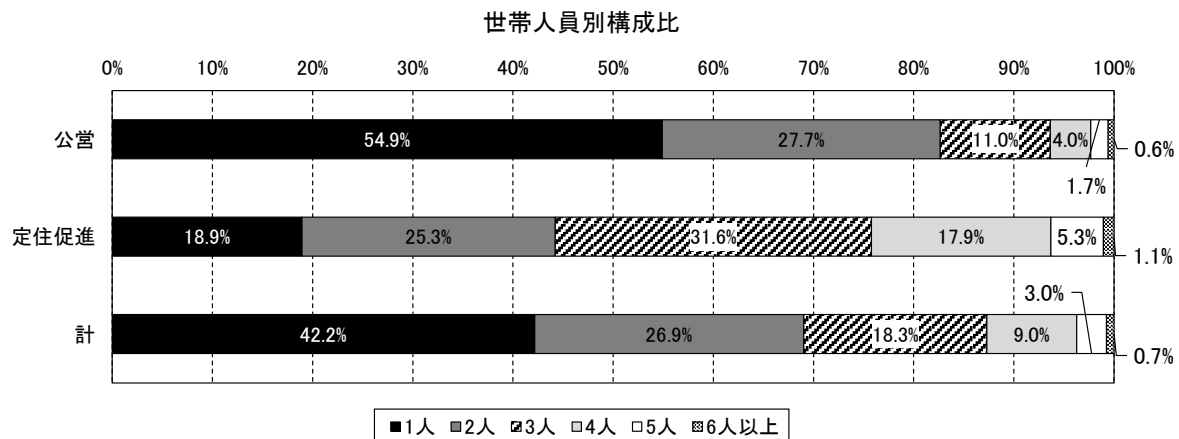
世帯人数の割合を市営住宅全体で見ると、「1人」が42.2%と最も多く、次いで「2人」が26.9%となっており、合わせると全体の約7割を占めています。

住宅種類別にみると、公営住宅は8割以上が2人以下世帯であるのに対し、定住促進住宅の2人以下世帯は5割に満たない割合となっています。

世帯人員別世帯数 単位：世帯

	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	計	平均※
公営	95	48	19	7	3	1	173	1.7人/世帯
	54.9%	27.7%	11.0%	4.0%	1.7%	0.6%	100.0%	
定住促進	18	24	30	17	5	1	95	2.7人/世帯
	18.9%	25.3%	31.6%	17.9%	5.3%	1.1%	100.0%	
計	113	72	49	24	8	2	268	2.1人/世帯
	42.2%	26.9%	18.3%	9.0%	3.0%	0.7%	100.0%	

※世帯人員「6人以上」は、6人として平均値を算出しています。



②世帯主年齢

世帯主年齢を市営住宅全体で見ると、「70歳以上」の割合が38.1%と最も多く、次いで「60歳代」が20.9%となっており、高齢者世帯が全体の約6割となっています。

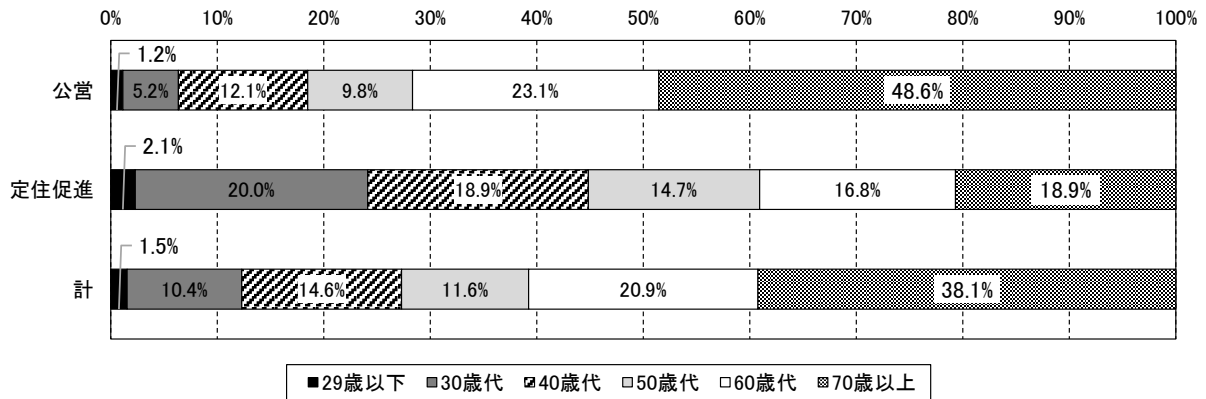
住宅種類別で見ると、公営住宅では「70歳以上」が48.6%と最も多くなっていますが、定住促進住宅では「30歳代」が20.0%と最も多く、公営住宅に比べて若い世帯が多くなっています。

世帯主年齢別世帯数 単位：世帯

	29歳以下	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳以上	不明	計	平均※
公営	2	9	21	17	40	84	0	173	66.4歳
	1.2%	5.2%	12.1%	9.8%	23.1%	48.6%	0.0%	100.0%	
定住促進	2	19	18	14	16	18	8	95	53.7歳
	2.1%	20.0%	18.9%	14.7%	16.8%	18.9%	8.4%	100.0%	
計	4	28	39	31	56	102	8	268	62.1歳
	1.5%	10.4%	14.6%	11.6%	20.9%	38.1%	3.0%	100.0%	

※「不明」を除いて平均値を算出しています。

世帯主年齢別構成比



③居住年数

居住年数を市営住宅全体でみると、「10～20年未満」の割合が29.9%と最も高くなっています。10年未満の世帯が約4割となっており、比較的居住者は入れ替わっていると考えられます。

住宅種類別でみると、公営住宅は「30年以上」が26.6%と最も多くなっていますが、次いで「5年未満」が26.0%と同程度の割合となっており、平均居住年数は18.5年です。また、公営住宅は居住年数の長い世帯（20年以上）が74世帯で4割以上を占めています。一方、定住促進は「10～20年未満」が50.5%と最も多く、平均居住年数も9.1年と公営住宅に比べて短くなっています。

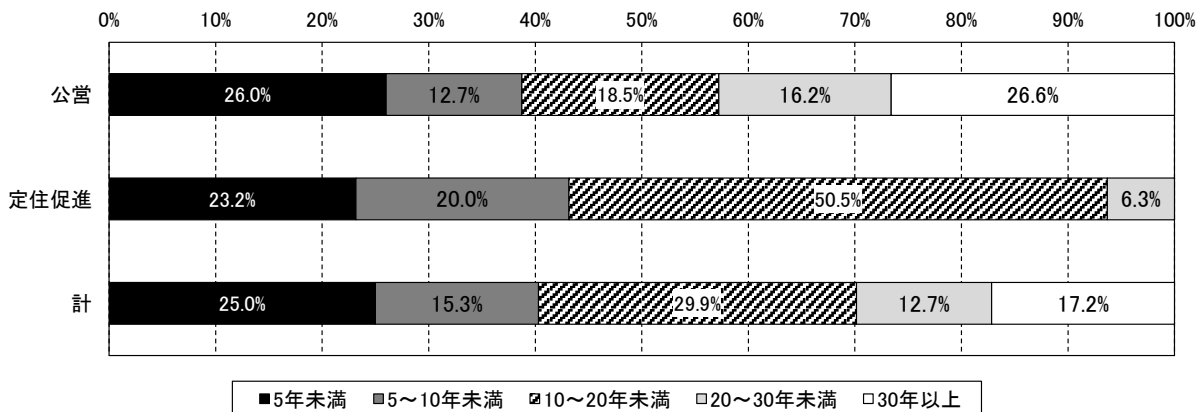
なお、定住促進住宅は、管理開始年度が公営住宅に比べて遅いため、管理期間が短くなっています。

居住年数別世帯数

単位：世帯

	5年未満	5～10年未満	10～20年未満	20～30年未満	30年以上	計	平均
公営	45 26.0%	22 12.7%	32 18.5%	28 16.2%	46 26.6%	173 100.0%	18.5年
定住促進	22 23.2%	19 20.0%	48 50.5%	6 6.3%	0 0.0%	95 100.0%	9.1年
計	67 25.0%	41 15.3%	80 29.9%	34 12.7%	46 17.2%	268 100.0%	15.1年

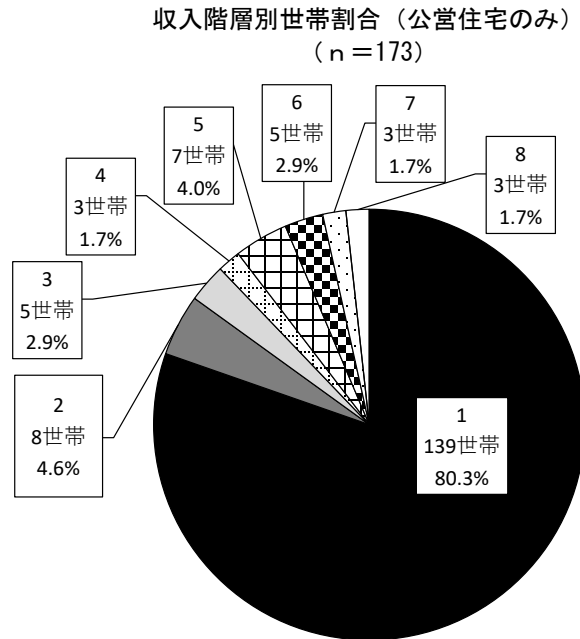
居住年数別構成比



④収入分位（公営住宅のみ）

市営住宅のうち公営住宅について入居者の収入分位別の世帯数をみると、原則階層である4分位までが89.6%（155世帯）でほとんどを占めています。

なお、収入超過世帯となる7分位から8分位までが3.5%（6世帯）となっており、真に住宅に困窮する世帯への住宅供給を推進するため、これらの世帯については、今後退去を誘導していくなどの対応が必要となります。



収入階層別世帯数（公営住宅のみ）

収入階層	収入部位		政令月収		世帯数		構成比
			下限値	上限値	収入分位別	階層別小計	
原則	1	0～10.0%	0円	104,000円	139世帯	155世帯	89.6%
	2	10.0～15.0%	104,001円	123,000円	8世帯		
	3	15.0～20.0%	123,001円	139,000円	5世帯		
	4	20.0～25.0%	139,001円	158,000円	3世帯		
裁量	5	25.0～32.5%	158,001円	186,000円	7世帯	12世帯	6.9%
	6	32.5～40.0%	186,001円	214,000円	5世帯		
超過	7	40.0%～50.0%	214,001円	259,000円	3世帯	6世帯	3.5%
	8	50.0%～	259,001円		3世帯		
計					173世帯	173世帯	100%

⑤最低居住面積水準未済世帯

世帯人員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）において定める「最低居住面積水準」を下回る世帯を算出すると、市営住宅全体で1.9%（5世帯）となっています。

住戸専用面積×世帯人数 【公営、定住促進】

単位：世帯

世帯人数	住戸専用面積 (㎡)						計
	40未満	40以上 50未満	50以上 60未満	60以上 70未満	70以上 80未満	80以上	
1人世帯	22 8.2%	42 15.7%	18 6.7%	12 4.5%	17 6.3%	2 0.7%	113 42.2%
2人世帯	8 3.0%	24 9.0%	16 6.0%	10 3.7%	10 3.7%	4 1.5%	72 26.9%
3人世帯	1 0.4%	7 2.6%	13 4.9%	22 8.2%	4 1.5%	2 0.7%	49 18.3%
4人世帯			6 2.2%	10 3.7%	5 1.9%	3 1.1%	24 9.0%
5人世帯		1 0.4%	1 0.4%	4 1.5%	1 0.4%	1 0.4%	8 3.0%
6人世帯				1 0.4%			1 0.4%
7人世帯					1 0.4%		1 0.4%
計	31 11.6%	74 27.6%	54 20.1%	59 22.0%	38 14.2%	12 4.5%	268 100.0%
最低居住面積 水準未済世帯数	1 0.4%	1 0.4%	1 0.4%	1 0.4%	1 0.4%		5 1.9%

※網掛け部分が最低居住面積水準未済世帯

※全世帯数に対する割合については、小数点第二位を四捨五入して表記しているため、合計値に誤差があります。

住生活基本計画(全国計画)に定める最低居住面積水準は以下のとおりです。

- ① 単身者:25 ㎡
- ② 2人以上の世帯:10 ㎡×世帯人数+10 ㎡

(6) 市営住宅の空き家の状況

令和5年4月末時点の市営住宅の空き家数及び空き家率は下表のとおりであり、市営住宅全体の空き家率（政策空き家を除く）は18.1%となっています。また、住宅種類別の空き家率（政策空き家を除く）でみると、公営住宅17.1%に対し、定住促進住宅は41.5%と空き家率が高くなっています。

団地別の空き家率【公営住宅】

令和5年4月末時点

	団地名	管理戸数 (戸)	入居戸数 (戸)	空き家数 (戸)			空き家率 (%)	
				総数 ③=①-②	政策 空き家数 ④	政策空き 家を除く 空き家数 ⑤=③-④	(政策空き 家を含む) ③/①	(政策空き 家を除く) ⑤/(①-④)
1	牛根境	6	5	1	1	0	16.7%	0.0%
2	牛根二川	1	0	1	1	0	100.0%	0.0%
3	海潟	16	10	6	0	6	37.5%	37.5%
4	城山A	18	4	14	14	0	77.8%	0.0%
5	城山B	16	11	5	0	5	31.3%	31.3%
6	中之平	20	17	3	0	3	15.0%	15.0%
7	上馬場	20	15	5	5	0	25.0%	0.0%
8	旭町	16	13	3	0	3	18.8%	18.8%
9	錦江町	24	12	12	12	0	50.0%	0.0%
10	下宮(簡平)	15	8	7	7	0	46.7%	0.0%
	下宮(中耐)	8	7	1	0	1	12.5%	12.5%
11	敷根町	6	3	3	3	0	50.0%	0.0%
12	柊原	10	5	5	5	0	50.0%	0.0%
13	牛根麓	8	4	4	4	0	50.0%	0.0%
14	高城	6	4	2	2	0	33.3%	0.0%
15	浜平	8	3	5	5	0	62.5%	0.0%
16	元垂水	48	35	13	0	13	27.1%	27.1%
17	第2牛根境	16	11	5	0	5	31.3%	31.3%
18	新城大浜	8	8	0	0	0	0.0%	0.0%
計		270	175	95	59	36	35.2%	17.1%

資料：垂水市

団地別の空き家率【定住促進住宅】

令和5年4月末時点

	団地名	管理戸数 (戸)	入居戸数 (戸)	空き家数 (戸)			空き家率 (%)	
				総数 ③=①-②	政策 空き家数 ④	政策空き 家を除く 空き家数 ⑤=③-④	(政策空き 家を含む) ③/①	(政策空き 家を除く) ⑤/(①-④)
19	第2二川	4	4	0	0	0	0.0%	0.0%
20	第2新城麓	6	5	1	0	1	16.7%	16.7%
21	第2海潟	2	1	1	0	1	50.0%	50.0%
22	錦江町定住促進住宅	79	43	36	0	36	45.6%	45.6%
23	水之上定住促進住宅	80	47	33	0	33	41.3%	41.3%
計		171	100	71	0	71	41.5%	41.5%

資料：垂水市

住宅種類別の空き家率

令和5年4月末時点

住宅種類	管理戸数 (戸)	入居戸数 (戸)	空き家数 (戸)			空き家率 (%)	
			総数 ③=①-②	政策 空き家数 ④	政策空き 家を除く 空き家数 ⑤=③-④	(政策空き 家を含む) ③/①	(政策空き 家を除く) ⑤/(①-④)
公営住宅	270	175	95	59	36	35.2%	17.1%
定住促進住宅	171	100	33	0	33	41.5%	41.5%
計	441	275	128	59	69	29.0%	18.1%

資料：垂水市

第2章 市営住宅入居者の意向

2-1. 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5年8月7日～9月29日
(郵送配布、持参による回収)
 - <定住促進>
令和5年8月17日～9月29日
(郵送配布、郵送回収)
- ・配布票数：261票
(公営：174票、定住促進：87票)
- ・有効回収票数：156票
(回収率 59.8%)

団地別回答者数

	団地名	管理戸数	入居世帯数	回答数
公営	1 牛根境	6	5	5
	2 牛根二川	1	0	0
	3 海潟	16	10	4
	4 城山A	18	4	2
	5 城山B	16	11	4
	6 中之平	20	17	13
	7 上馬場	20	15	6
	8 旭町	16	13	8
	9 錦江町	24	12	4
	10 下宮	23	15	11
	11 敷根町	6	3	2
	12 柘原	10	5	3
	13 牛根麓	8	4	1
	14 高城	6	4	2
	15 浜平	8	3	1
	16 元垂水	48	34	17
	17 第2牛根境	16	10	4
	18 新城大浜	8	8	6
	団地名不明	-	-	18
	公営 計	270	173	111
定住促進	19 第2二川	4	4	1
	20 第2新城麓	6	5	2
	21 第2海潟	2	1	0
	22 錦江町定住促進住宅	79	43	15
	23 水之上定住促進住宅	80	42	21
		団地名不明	-	-
	定住促進 計	171	95	45
	合計	441	268	156

注)管理戸数、入居世帯数は令和5年7月末時点

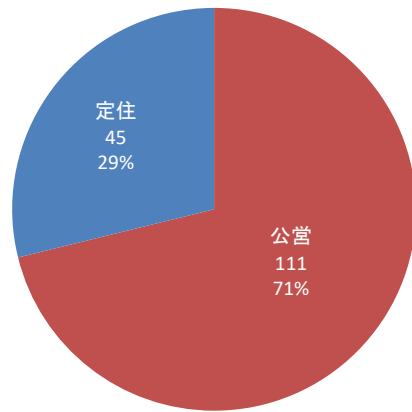
2-2. 集計結果

アンケート回答結果を集計した結果、公営住宅（以下、「公営」という。）と定住促進住宅（以下、「定住促進」という。）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、住宅種類（公営、定住促進）別の集計結果を重視して分析することとします。

※ 公営は平屋建又は2階建、定住促進は中層の住宅の割合が高い

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）のみの表記とされている場合があります。

住宅種類別の回答票数と割合



注) 図中の数字は実数と全体に占める割合を示す

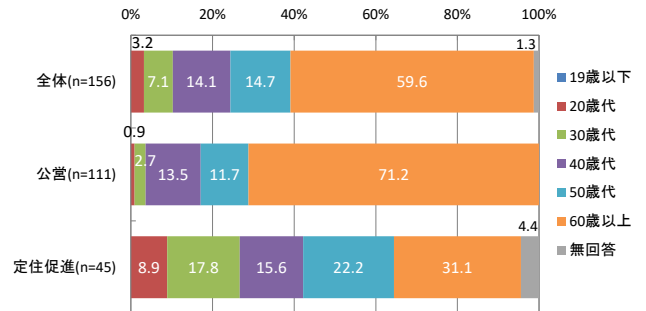
(1) 世帯の属性等

① 世帯主の年齢、性別

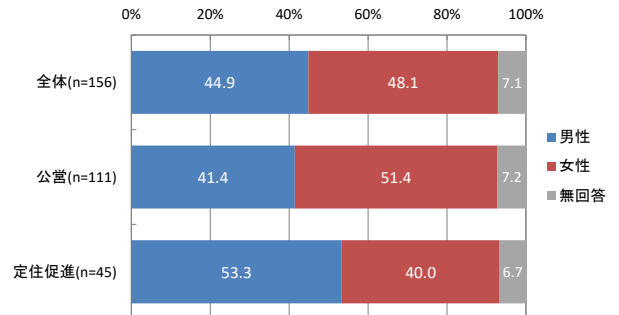
全体では「60歳以上」が59.6%と最も高く、次いで「50歳代」14.7%、「40歳代」14.1%となっています。住宅種類別でみると、公営では「60歳以上」が71.2%と高齢化が著しい反面、定住促進は「40歳代」以下で全体の4割を超えており、若い世帯が中心です。

性別は「男性」が44.9%、「女性」48.1%となっています。

問1. 世帯主の年齢



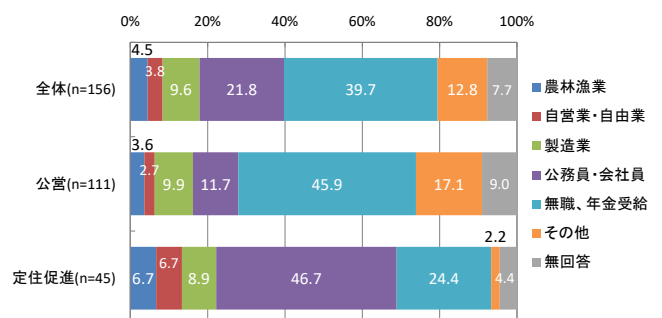
問1. 世帯主の性別



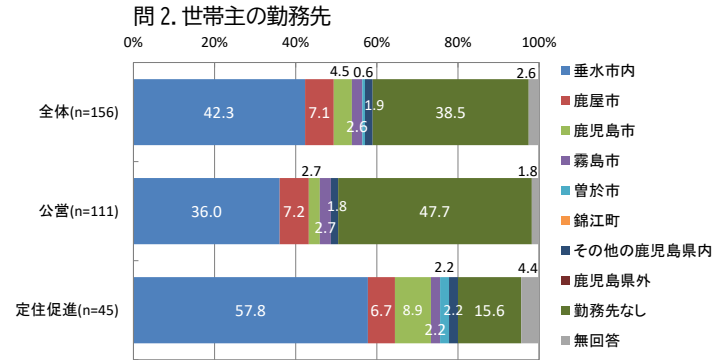
② 世帯主の職業、勤務先

世帯主の職業は、全体では「無職、年金受給」が39.7%と最も高くなっていますが、住宅種類別でみると、公営は「無職、年金受給」が45.9%で最も高く、定住促進では「公務員・会社員」が46.7%と半数近くを占めています。

問2. 世帯主の職業

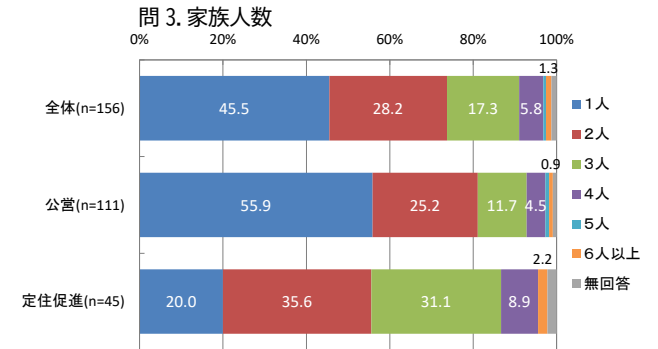


世帯主の勤務先は、全体では「垂水市内」が42.3%と最も高く、次いで「勤務先なし」が38.5%となっています。住宅種類別で見ると、公営は「勤務先なし」、定住促進は「垂水市内」の割合が最も高くなっています。

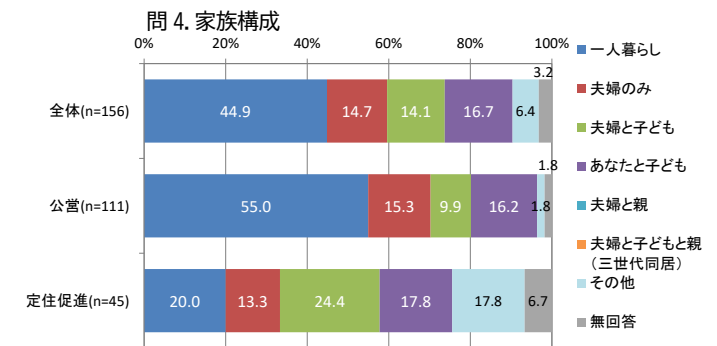


③同居する家族の状況

家族人数は、全体では「1人」が45.5%と最も高く、次いで、「2人」28.2%、「3人」17.3%と続いています。2人以下の少人数世帯が7割強となっていますが、この傾向は公営において顕著で8割強を占めています。一方、定住促進は「3人」及び「4人」の割合がそれぞれ3割を超えており、「1人」は20.0%となっています。

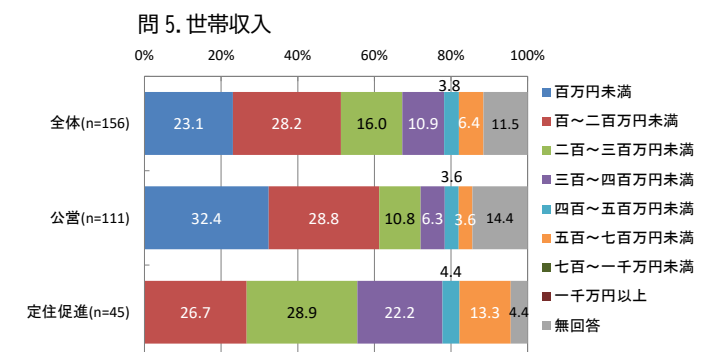


家族構成をみると、全体では「一人暮らし」が44.9%と最も高く、次いで、「あなたと子ども」が16.7%となっています。住宅種類別にみると、公営は「一人暮らし」が55.0%と最も高く、次いで「あなたと子ども」が16.2%となっています。一方、定住促進は「夫婦と子ども」が24.4%と最も高く、次いで「あなたと子ども」が17.8%となっており、子育て・ファミリー世帯が入居世帯の中心となっています。



④世帯年収

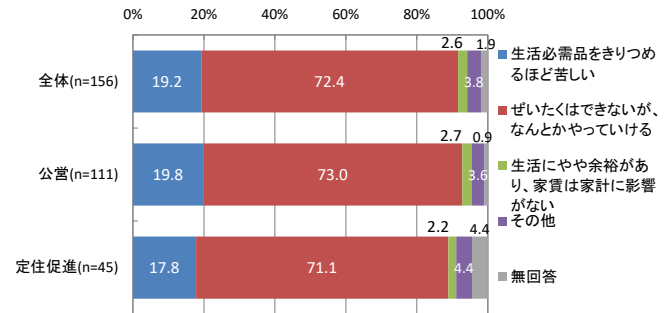
全体では「100～200万円未満」が28.2%と最も高く、次いで「100万円未満」が23.1%となっています。住宅種類別で見ると、公営は「200万円未満」が半数以上を占めており、低所得の割合が高くなっています。一方、定住促進は「200～300万円未満」が28.9%と最も多く、次いで「100～200万円未満」(26.7%)の順となっています。



⑤家賃に対する感じ方

全体では「ぜいたくはできないが、なんとかや
っていける」が72.4%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19.2%となっ
ています。住宅種類別でも同様の傾向となっ
ています。

問 6. 家賃の感じ方

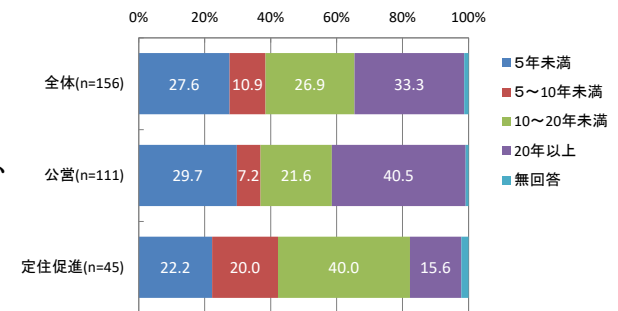


(2) 現在の住まいについて

①住居の居住年数

全体では「20年以上」が33.3%と最も高く、次
いで「5年未満」が27.6%となっています。住宅
種類別で見ると、公営は「20年以上」が40.5%
と、居住年数の長い世帯の割合が高くなっており、
定住促進は「10～20年未満」が40.0%となってい
ます。

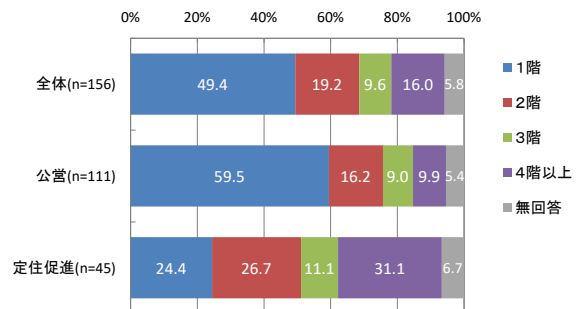
問 7. 居住年数



②居住階

全体では「1階」が49.4%を占めていますが、
住宅種類別で見ると、公営は「1階」が約6割、
定住促進は中層住棟の戸数の占める割合が高い
ことから、居住階は分散しています。

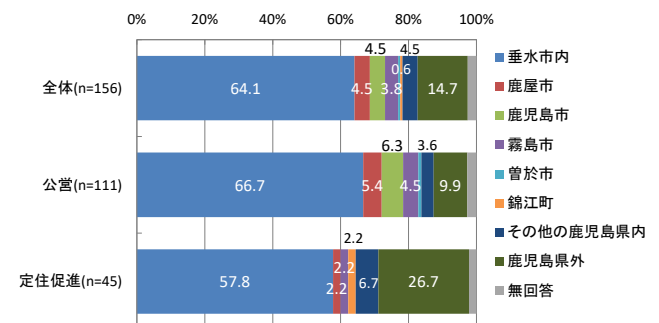
問 8. 居住階



③現住居に入居する以前の住所、住宅の種類

以前の住所は、全体では「垂水市内」が64.1%
と最も高くなっています。住宅種類別で見ると、
公営は「垂水市内」が66.7%と最も高くなってい
ます。定住促進も「垂水市内」が最も高いものの
「鹿児島県外」が26.7%となっており、市内での
人口定着とともに、近隣自治体をはじめとする市
外及び県外からのファミリー世帯など人口の呼
び込みの受け皿として機能しています。

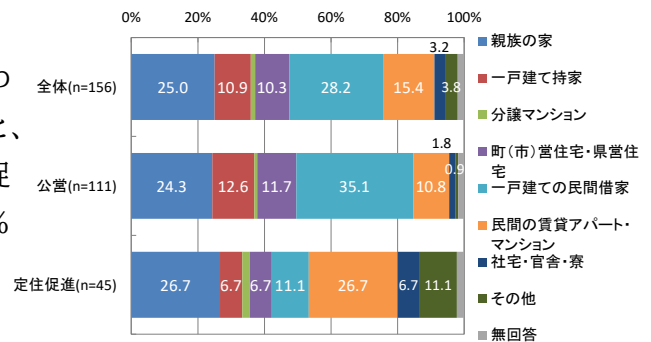
問 9-1. 以前の住所



前住居は、全体では「一戸建ての民間借家」が28.2%と最も高くなっています。

民間借家は戸建とアパート・マンションをあわせると43.6%となっており、住宅種類別でみると、公営は「一戸建ての民間借家」が35.1%、定住促進は「民間の賃貸アパート・マンション」が26.7%と高くなっています。

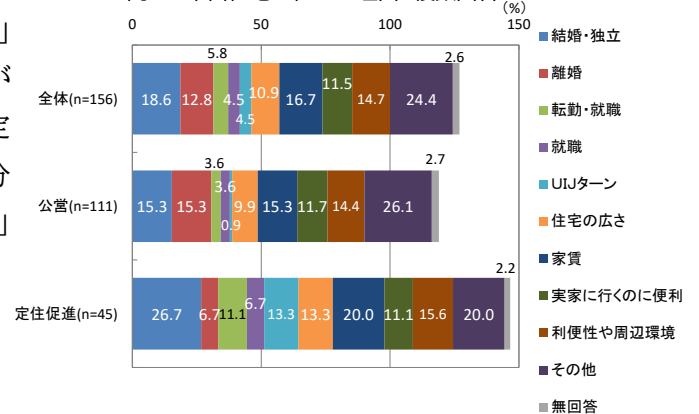
問 9-2. 従前住居



④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「その他」が24.4%と最も高く、次いで、「結婚・独立」が18.6%となっています。住宅種類別でみると、定住促進は「結婚・独立」が26.7%と高く、世帯分離の受け皿となっているほか、「UIJターン」が13.3%となっています。

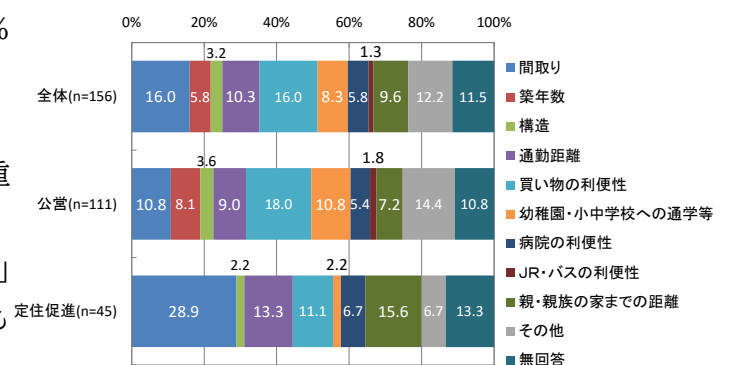
問 10. 市営住宅に住んだ理由・複数回答 (%)



市営住宅を探す際、重視した項目は、全体では「間取り」と「買い物の利便性」がそれぞれ16.0%と最も高くなっています。また、「通勤距離」(10.3%)や「親・親族の家までの距離」(9.6%)がそれぞれ1割程度となっており、立地条件を重視する傾向が伺えます。

住宅種類別でみると、公営は「買い物の利便性」が18.0%、定住促進は「間取り」が28.9%と最も高くなっています。

問 11. 市営住宅を探す際、重視した項目



⑤現在の住まいの評価

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「住宅内部のいたみぐあい」が最も低くなっており、次いで「湿気のこもり・カビ、換気」、「浴室」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。住宅種別でみると、公営に比べて定住促進の評価が多くの項目で低くなっています。

評価が低い項目 (-30 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)

【全体】

項目	点数
1. 広さ・間取り・部屋数(N=146)	60.3
2. 押入や家具置場の数・広さ(N=147)	47.4
3. 住宅内部のいたみぐあい(N=146)	-63.5
4. 台所の広さ(N=148)	32.7
5. 便所(N=152)	-21.2
6. 浴室(N=149)	-30.1
7. 室内の段差(N=147)	39.1
8. 電灯などのスイッチ(N=146)	39.7
9. 玄関ドア等の防犯性(N=148)	9.6
10. 日当たり、風通し(N=146)	57.7
11. 虫害(シロアリ等)(N=145)	-7.1
12. 湿気のこもり・カビ、換気(N=147)	-53.8
13. 隣戸や上下階の音漏れ(N=147)	-23.7
14. 建具のたてつけ(N=149)	-23.7
15. 住宅の外観(汚れなど)(N=147)	-14.1
16. 屋外の段差や歩行の安全性(N=147)	10.9
17. 駐車場台数(N=147)	53.2
18. 子供の遊び場や公園の広さ(N=140)	-4.5
19. 自転車置場の数・位置(N=140)	17.9
20. 近所つきあいの良さ(N=147)	25.6
21. 団地の維持管理の状況(N=143)	-7.7
22. 家賃の満足度(N=150)	10.3
23. 火災に対する安全性(N=147)	16.7
24. テレビ視聴設備(N=148)	21.2

現在の住まいの評価 (点数化)

【公営】

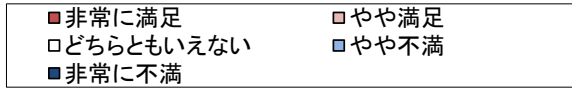
項目	点数
1. 広さ・間取り・部屋数(N=103)	66.7
2. 押入や家具置場の数・広さ(N=104)	55.0
3. 住宅内部のいたみぐあい(N=103)	-55.9
4. 台所の広さ(N=105)	38.7
5. 便所(N=108)	-2.7
6. 浴室(N=106)	-9.9
7. 室内の段差(N=105)	40.5
8. 電灯などのスイッチ(N=105)	45.9
9. 玄関ドア等の防犯性(N=105)	16.2
10. 日当たり、風通し(N=103)	57.7
11. 虫害(シロアリ等)(N=102)	6.3
12. 湿気のこもり・カビ、換気(N=103)	-35.1
13. 隣戸や上下階の音漏れ(N=105)	-21.6
14. 建具のたてつけ(N=105)	-25.2
15. 住宅の外観(汚れなど)(N=104)	-16.2
16. 屋外の段差や歩行の安全性(N=104)	8.1
17. 駐車場台数(N=104)	49.5
18. 子供の遊び場や公園の広さ(N=97)	-0.9
19. 自転車置場の数・位置(N=98)	11.7
20. 近所つきあいの良さ(N=104)	31.5
21. 団地の維持管理の状況(N=102)	-0.9
22. 家賃の満足度(N=108)	18.0
23. 火災に対する安全性(N=106)	19.8
24. テレビ視聴設備(N=106)	26.1

現在の住まいの評価 (点数化)

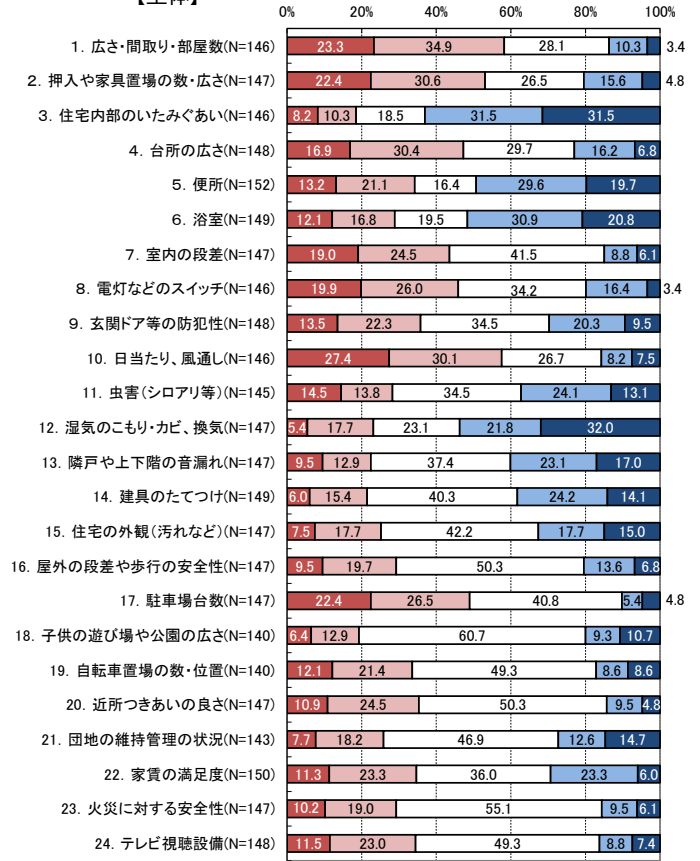
【定住促進】

項目	点数
1. 広さ・間取り・部屋数(N=43)	44.4
2. 押入や家具置場の数・広さ(N=43)	28.9
3. 住宅内部のいたみぐあい(N=43)	-82.2
4. 台所の広さ(N=43)	17.8
5. 便所(N=44)	-66.7
6. 浴室(N=43)	-80.0
7. 室内の段差(N=42)	35.6
8. 電灯などのスイッチ(N=41)	24.4
9. 玄関ドア等の防犯性(N=43)	-6.7
10. 日当たり、風通し(N=43)	57.8
11. 虫害(シロアリ等)(N=43)	-40.0
12. 湿気のこもり・カビ、換気(N=44)	-100.0
13. 隣戸や上下階の音漏れ(N=42)	-28.9
14. 建具のたてつけ(N=44)	-20.0
15. 住宅の外観(汚れなど)(N=43)	-8.9
16. 屋外の段差や歩行の安全性(N=43)	17.8
17. 駐車場台数(N=43)	62.2
18. 子供の遊び場や公園の広さ(N=43)	-13.3
19. 自転車置場の数・位置(N=42)	33.3
20. 近所つきあいの良さ(N=43)	11.1
21. 団地の維持管理の状況(N=41)	-24.4
22. 家賃の満足度(N=42)	-8.9
23. 火災に対する安全性(N=41)	8.9
24. テレビ視聴設備(N=42)	8.9

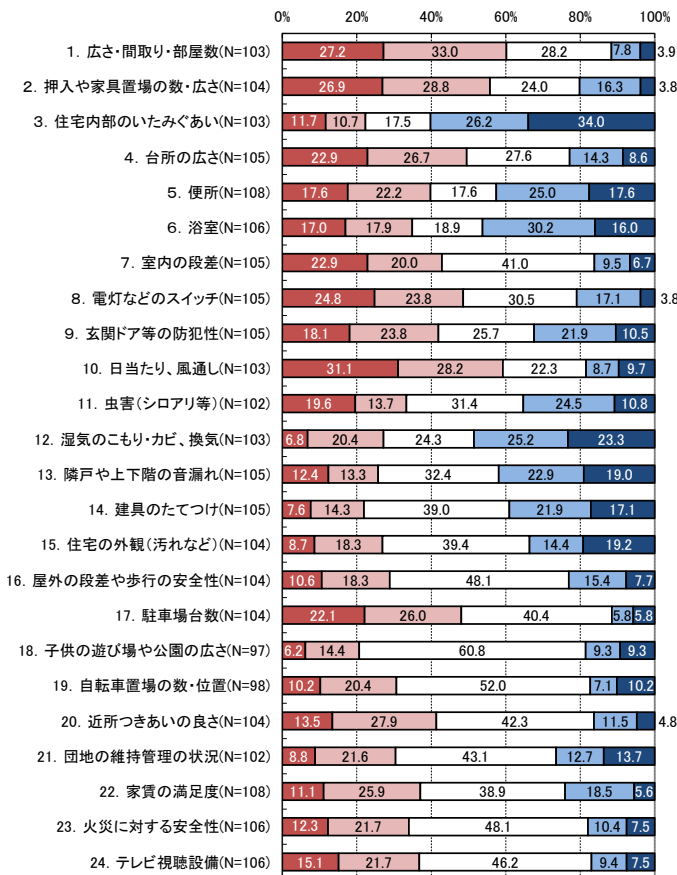
次に、住宅や団地の各要素に対する評価（無回答を除く）をみると、全体では「住宅内部のいたみぐあい」、「湿気のこもり・カビ、換気」、「便所」、「浴室」の不満が高くなっています。



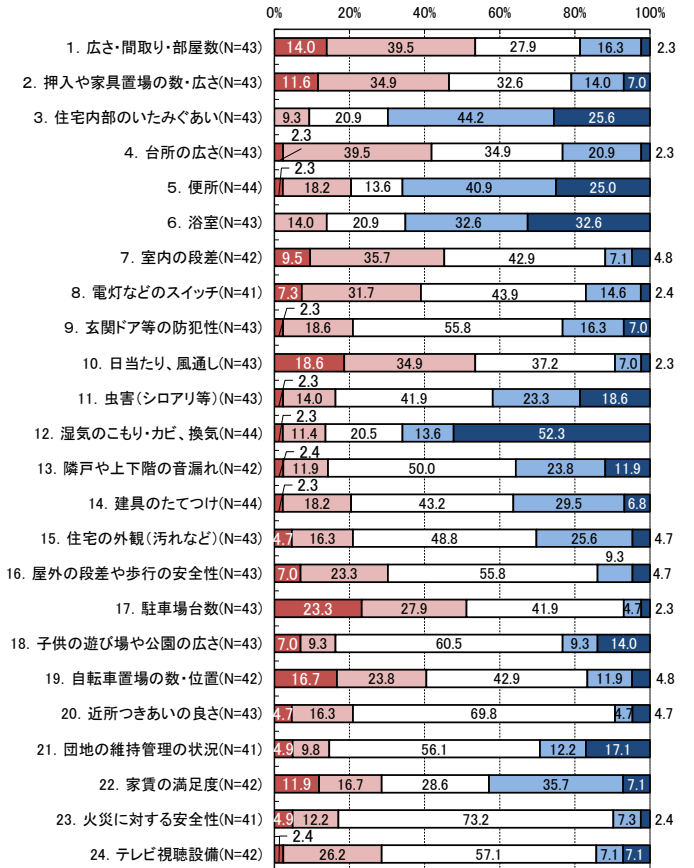
問 12. 現在の市営住宅の評価（無回答を除く）
【全体】



問 12. 現在の市営住宅の評価（無回答を除く）
【公営】



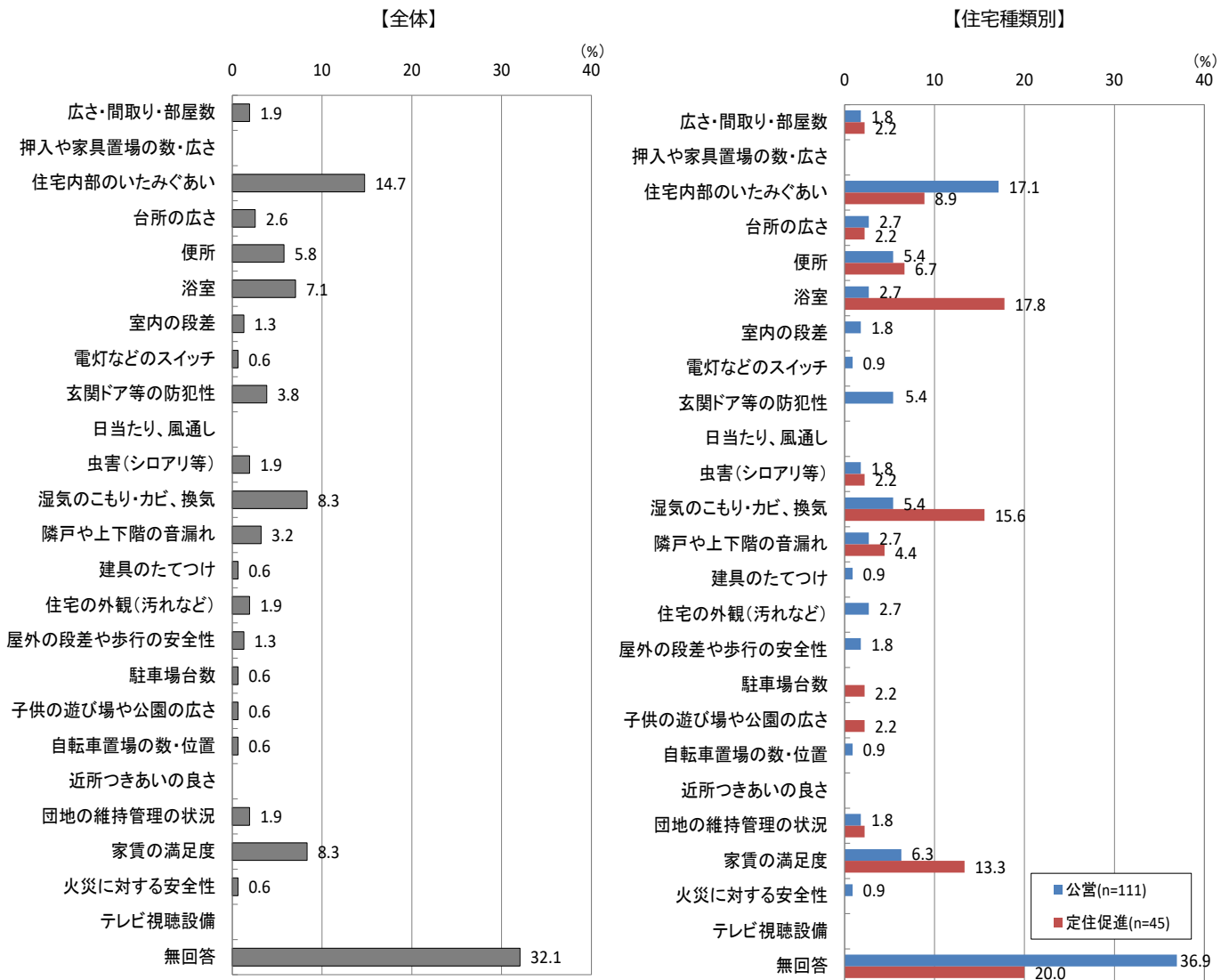
問 12. 現在の市営住宅の評価（無回答を除く）
【定住促進】



⑥改善してほしい項目

最も改善してほしい項目は、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」(14.7%)や「湿気のこもり・カビ、換気」(8.3%)が高くなっています。住宅種類別でみると、公営では「住宅内部のいたみぐあい」、定住促進では「浴室」や「湿気のこもり・カビ、換気」の割合が高くなっています。

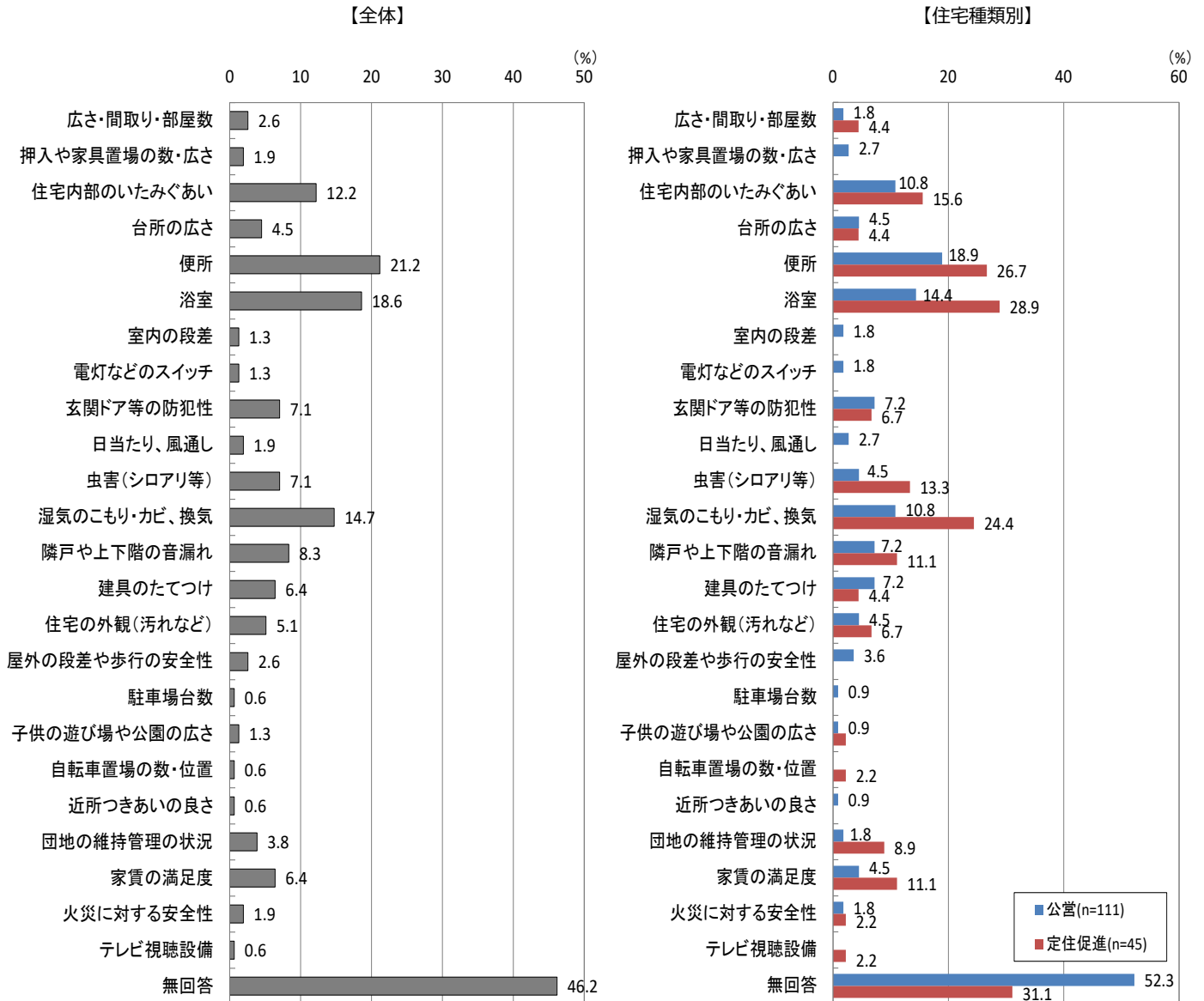
問 13. 市営住宅で最も改善してほしい項目 (N=156)



改善してほしい内容（複数回答）でみると、全体では「便所」、「浴室」がいずれも2割程度と高く、次いで「湿気のこもり・カビ、換気」となっています。

住宅種類別でも、それぞれ「便所」や「浴室」の改善要望が高くなっています。

問 13. 市営住宅で改善してほしい項目・複数回答 (N=156)



(3) 今後の居住意向

全体では「できるだけ住み続けたい」が35.3%と最も高く、「ずっと住み続けたい」の17.9%とあわせると半数以上が居住継続を希望しています。住宅種類別で見ると、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6割近くとなっており、住み続け意向が高いですが、定住促進は「ずっと住み続けたい」が公営に比べて低く、引っ越しを希望する世帯も3割を超えていることから、今の住宅に住み続ける意向は公営に比べて低いといえます。

住み続けたい理由(複数回答)は、全体では「この地域に住み慣れている」が48.2%と最も高く、次いで「家賃が安い」38.6%となっています。

住宅種類別で見ると、公営は「家賃が安い」が42.9%と高くなっています。定住促進は「仕事の都合(通勤に便利)」が60.0%と最も高く、「家賃が安い」は25.0%と公営に比べて低くなっています。

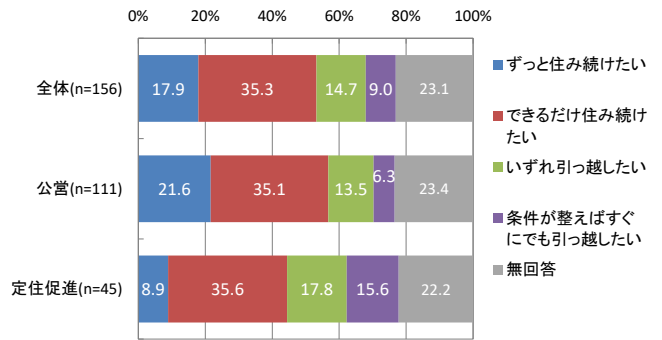
住み替えたい理由(複数回答)は、全体では「老朽化やいたみが激しい」が83.8%と最も高く、次いで「災害や緊急時の不安(台風、崖崩れ等)」が45.9%となっています。

住宅種類別で見ると、公営は全体と同様の傾向ですが、定住促進は、「まわりの環境(利便性など)に不満」が46.7%と高くなっています。

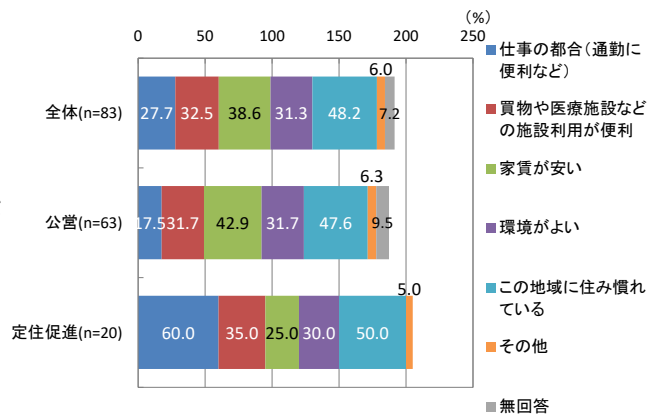
住み替え先としては、全体では「他の市営住宅や県営住宅」が27.0%と最も高く、次いで「一戸建て持家」が24.3%となっています。

住宅種類別で見ると、公営は「他の市営住宅や県営住宅」が40.9%と高くなっています。定住促進は「民間賃貸アパート・マンション」が40.0%と高くなっています。

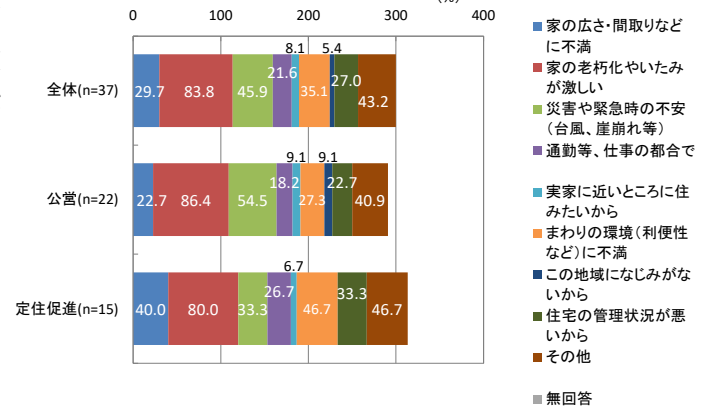
問 14. 今後の居住意向



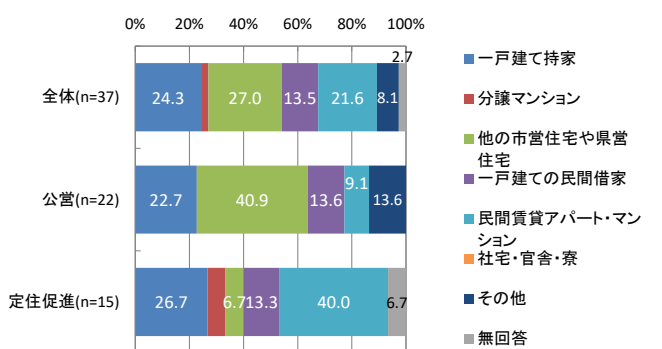
問 14-1. 住み続けたい理由・複数回答



問 14-2. 住み替えたい理由・複数回答



問 14-3. 住み替えたい住宅



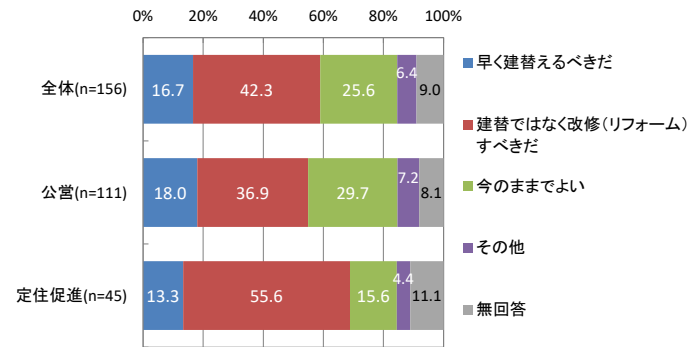
(4) 住宅の建替・改修について

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42.3%と最も高く、「早く建替えるべきだ」(16.7%)とあわせると6割近く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、公営は「今のままでよい」が3割程度いる一方で、定住促進は15.6%と低く、公営に比べて改善希望の割合が高くなっています。

問 15. 建替や改修について (N=156)

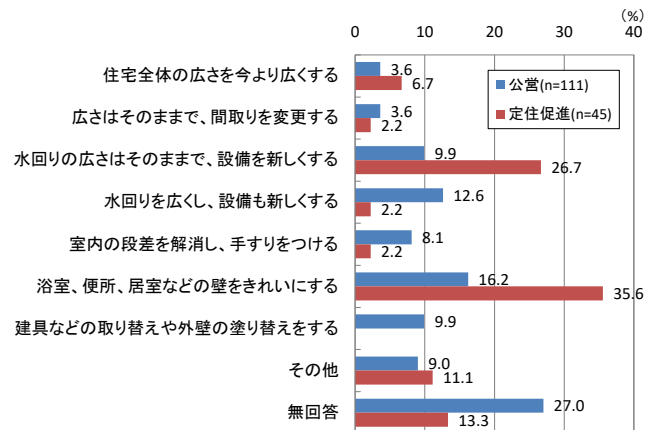
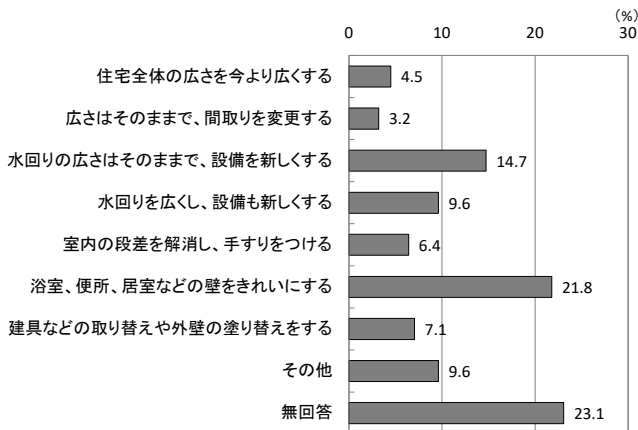


②建替・改修で重視する内容

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21.8%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14.7%となっています。

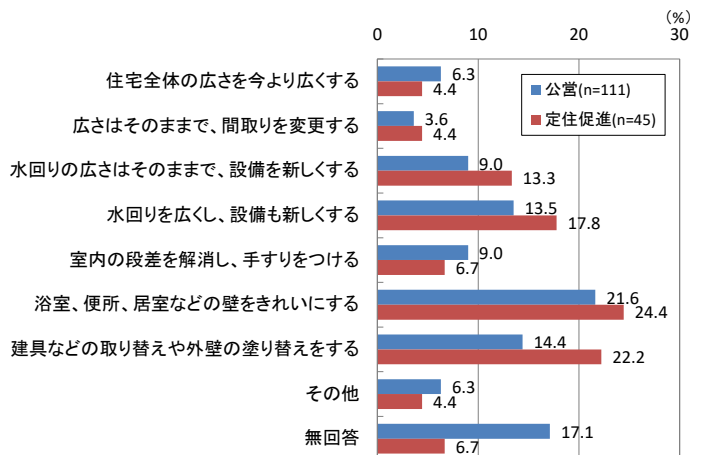
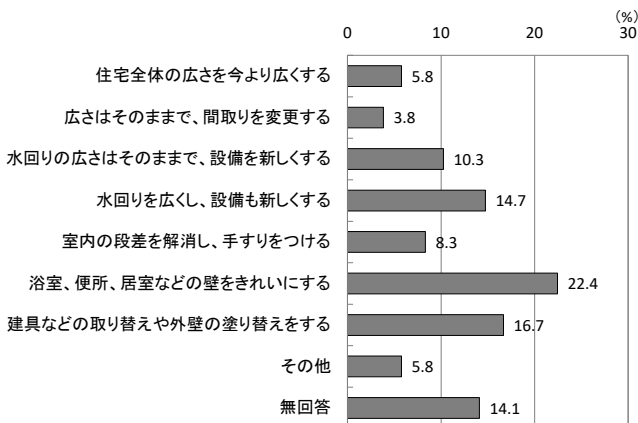
住宅種類別でみると、公営に比べ定住促進では、「浴室、便所、居室などの壁をきれいにする」や「水回りの設備を新しくする」の割合が高くなっています。

問 16. 建替・改修で最も重視する点 (N=156)



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」が最も高いものの、「建具の取替や外壁の塗り替えをする」の割合が高くなっています。住宅種類別でも同様の傾向です。

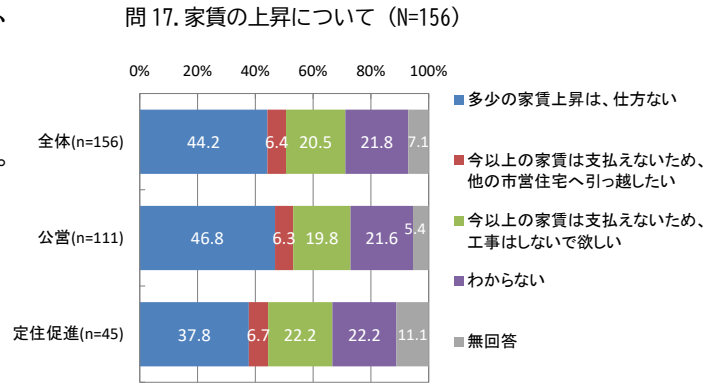
問 16. 建替・改修で重視する点・複数回答 (N=156)



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44.2%、「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20.5%となっています。

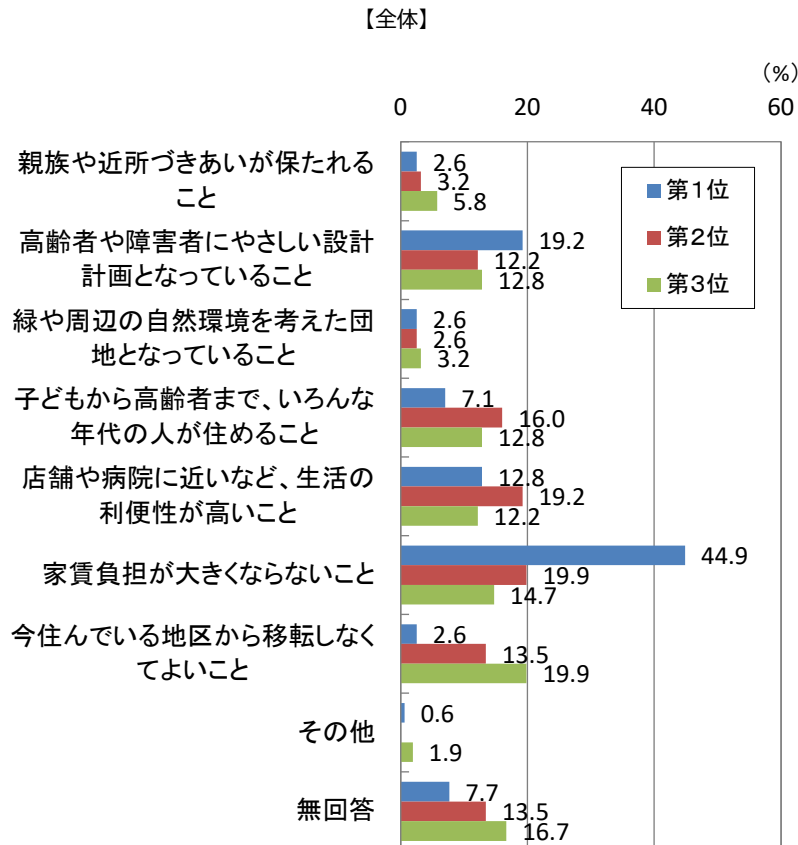
住宅種類別でも同様の傾向となっています。



(5) 今後の団地づくりについて

建替や改修に際しての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44.9%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」19.2%となっています。

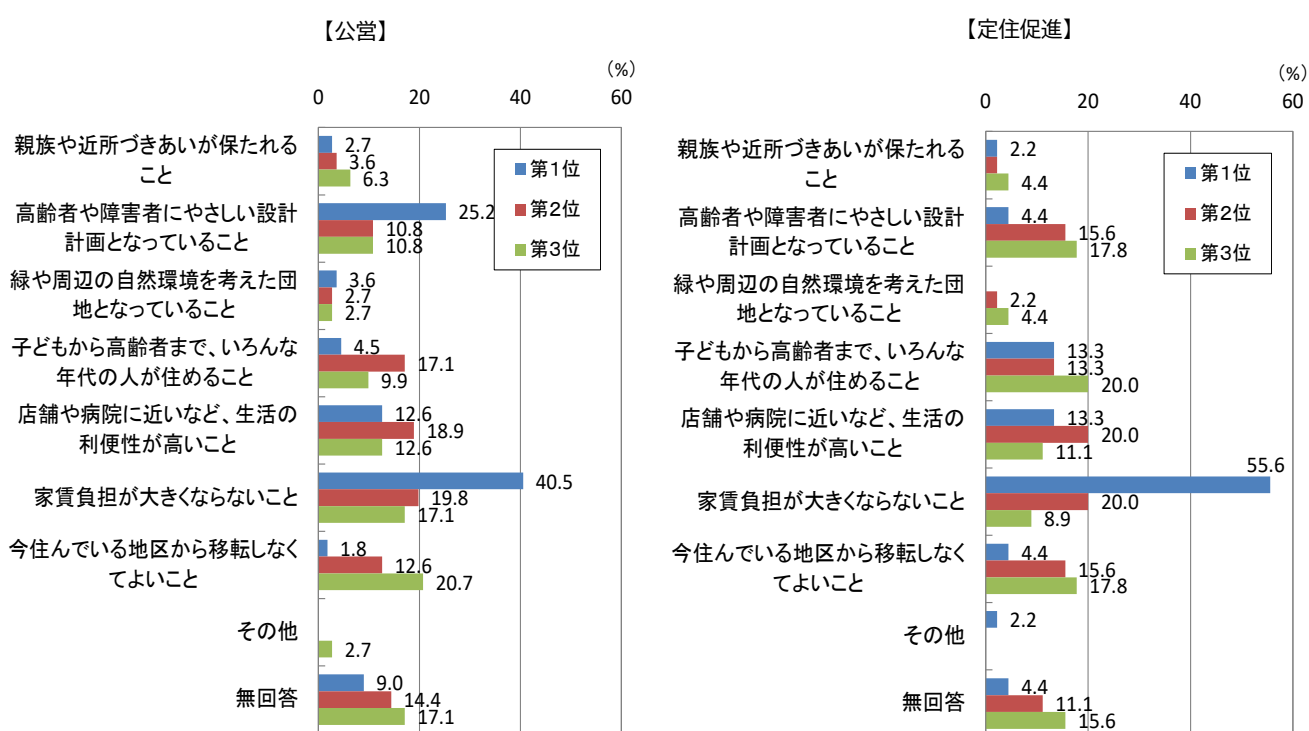
問18. これからの団地づくりを考える際の重視点 (N=156)



住宅種類別で、建替や改修に際しての今後の団地づくりに配慮すべき点の第1位～3位についてみると、公営では第1位の項目として「家賃負担が大きくなること」に次いで、「高齢者や障がい者にやさしい設計計画となっていること」、「店舗や病院に近いなど、生活の利便性が高いこと」に1割以上の回答があります。また、第2位の項目としては、「店舗や病院に近いなど、生活の利便性が高いこと」、「子供から高齢者まで、いろんな年代の人が住めること」が高くなっています。

定住促進では第1位の項目として「家賃負担が大きくなること」が約5割と最も高く、第2位の項目では「子供から高齢者まで、いろんな年代の人が住めること」、「店舗や病院に近いなど、生活の利便性が高いこと」が高くなっています。

問 18. これからの団地づくりを考える際の重視点（公営・定住促進別）



(6) 自由意見・要望

自由意見・要望には、以下のもの（抜粋）があげられていました。

- ・ 高齢者が住みやすい住宅にしてほしい。
- ・ 若い人が住みつくところにしてほしい。
- ・ 若い人たちが住めるような住宅ではない。
- ・ 畳じゃなくフローリングにしてほしい。
- ・ ファミリー向けの間取りに多様性があるといい。
- ・ 台風や強風時に雨が室内に入り込んでくる。
- ・ 近くにお店がない。

第3章 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①】（2022年9月30日更新版）を利用しています。

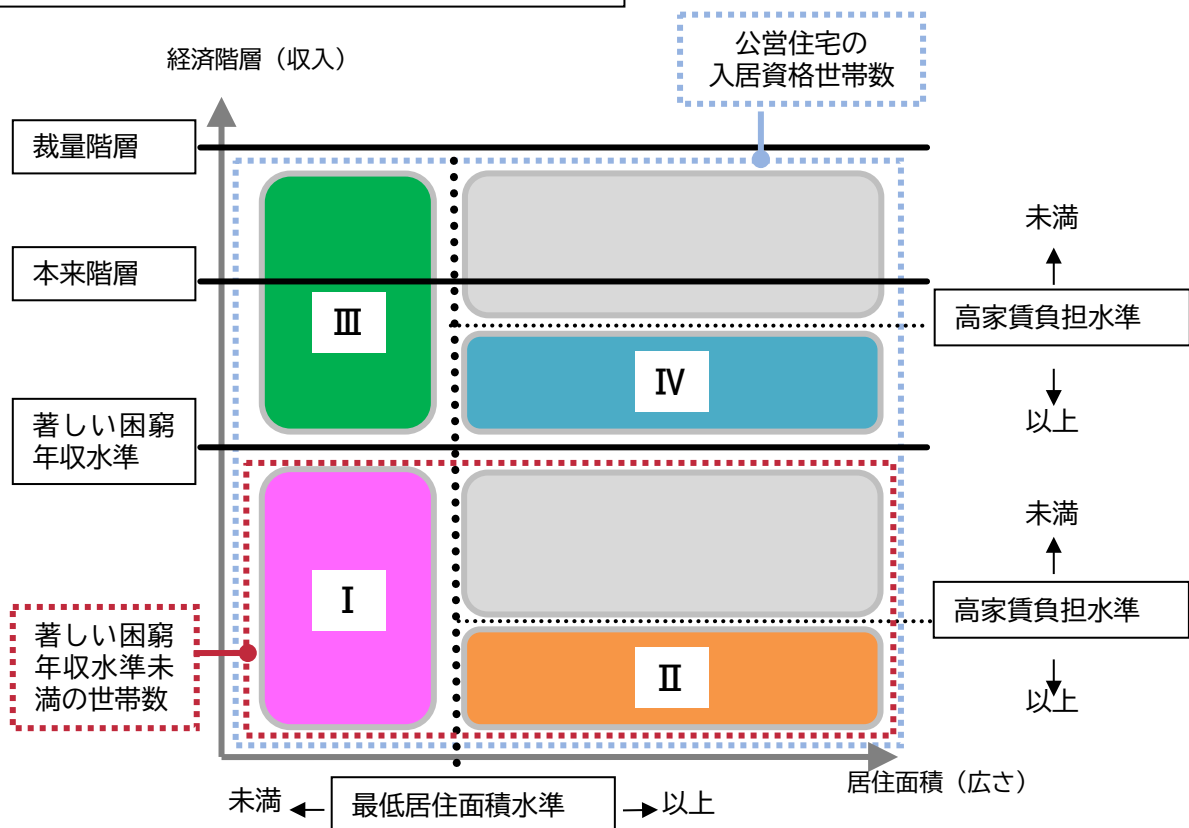
(1) 公営住宅の入居資格世帯数、要支援世帯数の推計手順

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』（2018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借家世帯の年間収入5分階級別・世帯人員別の世帯数の推計、②公営住宅の入居資格世帯数の推計、③目標時点におけ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、要支援世帯の概念図



- 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：民営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の推計結果

公営住宅の入居資格世帯数は、2020年時点で746世帯、2030年時点で661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11.6～12.4%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の推計結果

著しい困窮年収水準未満の世帯数は、2020年時点で226世帯、2030年時点で202世帯と、10年間で24世帯減少すると推計されました。また、総世帯数の減少に伴い、著しい困窮年収未満の世帯数は減少しますが、総世帯数に占める割合は3.5～3.8%で推移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

「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、2030年時点で1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、2030年時点で41世帯と推計されました。

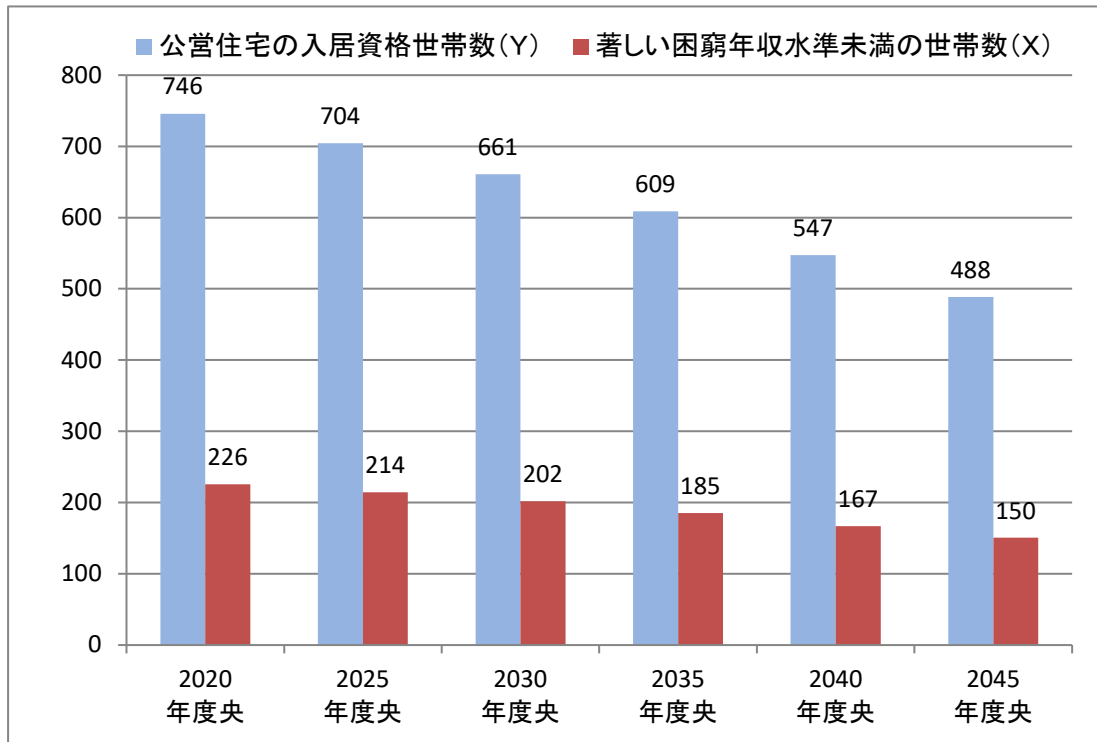
これらの世帯は、著しい困窮年収水準以上の世帯であるものの、特定のニーズを有する要支援世帯として配慮すべき世帯と言えます。

垂水市

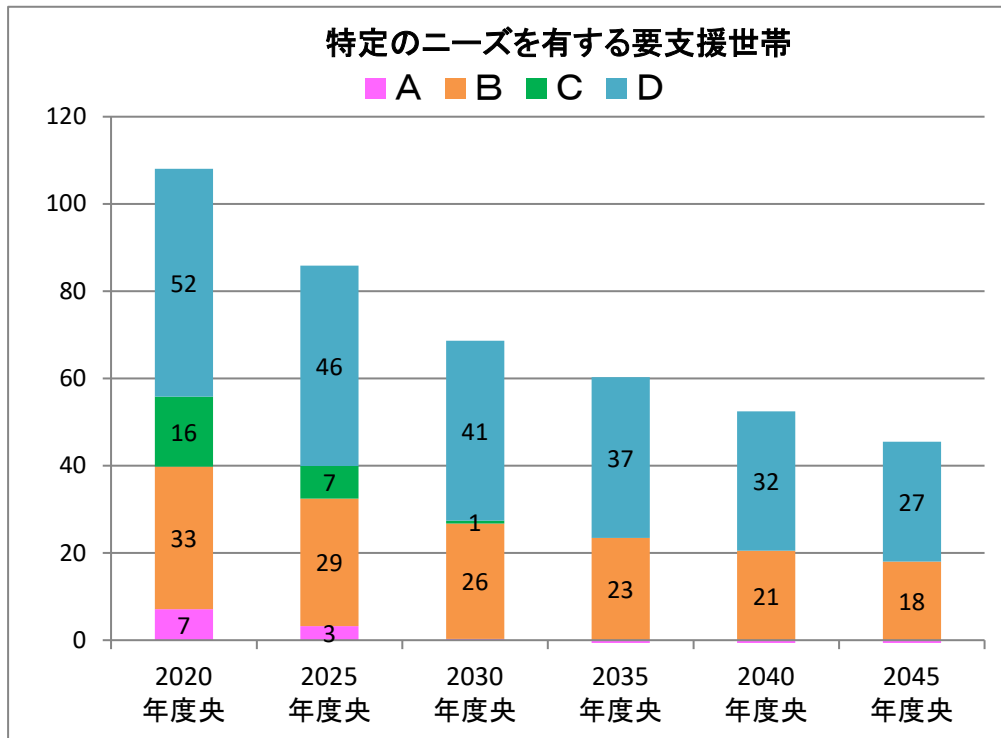
	2020年 (R2)	2025年 (R7)	2030年 (R12)	2035年 (R17)	2040年 (R22)	2045年 (R27)
人口	13,819	12,426	11,125	9,923	8,774	7,663
a. 世帯数	6,414	5,865	5,352	4,818	4,242	3,712
b. 公営住宅の入居資格世帯数	746	704	661	609	547	488
(b/a)	11.6%	12.0%	12.4%	12.6%	12.9%	13.1%
c. 著しい困窮年収水準未満の世帯数	226	214	202	185	167	150
(c/a)	3.5%	3.6%	3.8%	3.8%	3.9%	4.0%
d. 特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果	108	85	68	60	53	45
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	7	3	0	0(-2)※	0(-3)※	0(-5)※
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	33	29	26	23	21	18
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	16	7	1	0(-5)※	0(-8)※	0(-11)※
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	52	46	41	37	32	27

※住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムにおいて、世帯数がマイナスと推計されている箇所については、本計画では、該当世帯なしとする。

参考：公営住宅入居資格世帯数及び著しい困窮年収水準未満の世帯数の推移



参考：特定のニーズを有する要支援世帯数の推移



- 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

(3) 市営住宅（公営）を必要とする世帯数の推計

以上の推計の結果等を踏まえ、計画期間末（令和15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2年時点）及び入居者台帳（令和5年7月末時点）をもとに、令和5年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及び裁量世帯）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15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及び裁量世帯の市営住宅（公営）入居割合（令和2年時点の推計値による）

項目	令和2年	備考
A. 公営住宅入居資格世帯数	746 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	226 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及び裁量世帯（A-B）	520 世帯	746 世帯 - 226 世帯
D. 現入居者（収入分位3・4及び裁量世帯）	20 世帯	入居者台帳（令和5年7月末時点）
E. 収入分位3・4及び裁量世帯の市営住宅（公営住宅）入居割合（D/C）	3.8%	20 世帯 ÷ 520 世帯

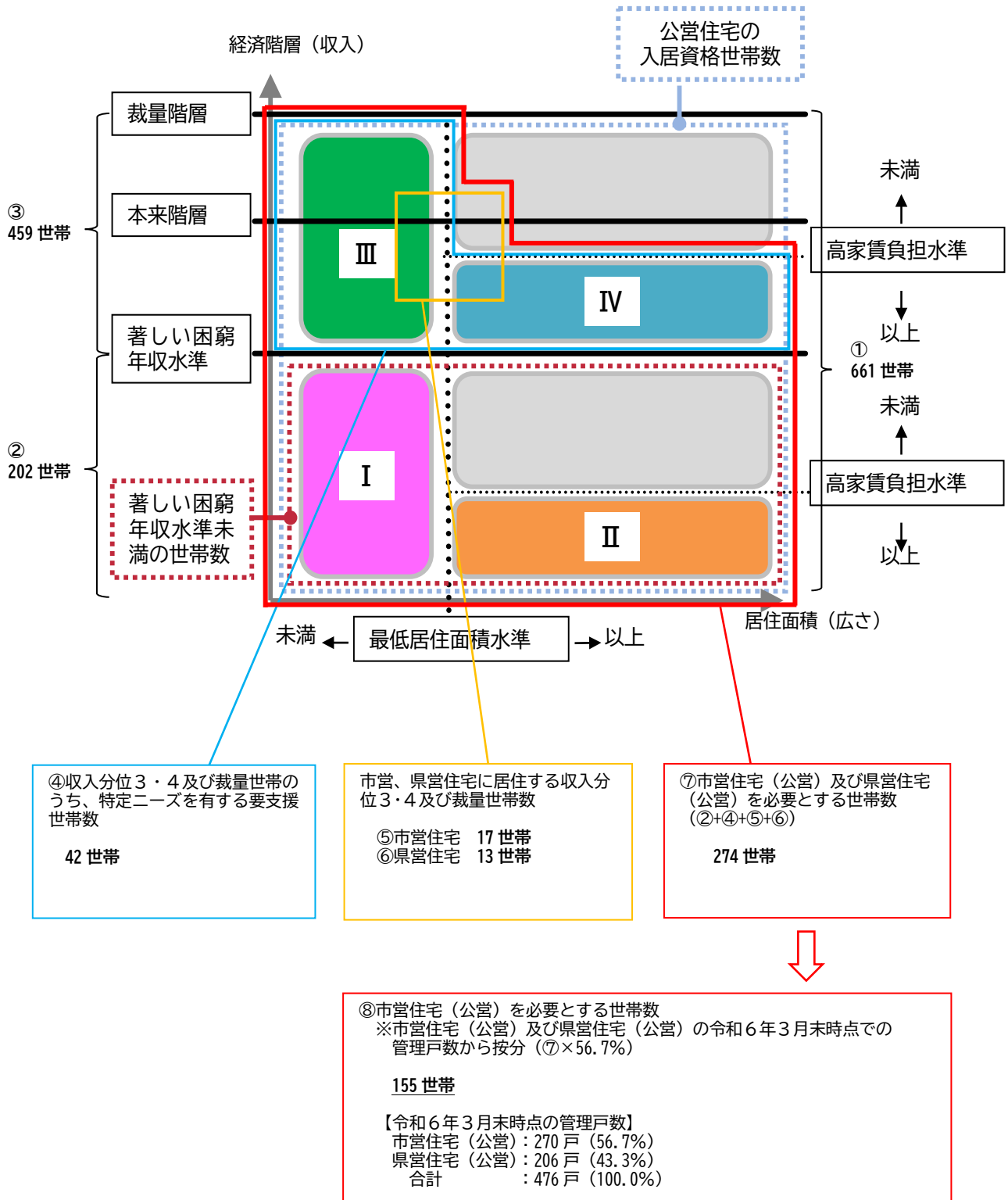
②市営住宅（公営）を必要とする世帯数の推計

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12年時点）をもとに、計画期間末（令和15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ます。

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15年まで変わらずに維持されると仮定し、市営住宅（公営）との戸数比率により、世帯数を按分します。

令和15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12年時点の推計値による）

項目	令和15年
①公営住宅入居資格世帯数（推計結果※令和12年の推計値）	661 世帯
②著しい困窮年収未満世帯数（推計結果※令和12年の推計値）	202 世帯
③収入分位3・4及び裁量世帯数（推計結果※令和12年の推計値）（①-②）	459 世帯
④収入分位3・4及び裁量世帯のうち、特定のニーズを有する要支援世帯数（推計結果のⅢとⅣの合計世帯数※令和12年の推計値）	42 世帯
⑤市営住宅（公営）に居住する収入分位3・4及び裁量世帯数（③×3.8%）	17 世帯
⑥県営住宅（公営）に居住する収入分位3・4及び裁量世帯数（⑤×（県206戸÷市270戸））	13 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）	274 世帯
⑧市営住宅（公営）を必要とする世帯数（⑦×（市270戸÷（市と県の合計476戸）））	155 世帯



第4章 市営住宅の長寿命化に向けた課題

(1) 老朽化や住宅性能が劣る市営住宅ストックの解消

①老朽化した住宅の早急な解消（建替等の推進）

計画期間末（令和15年度）時点における市営住宅ストックの耐用年限経過状況をみると、公営住宅130戸、定住促進住宅12戸の計142戸となっており、市営住宅全体の約3割を占めます。

このことから、老朽化ストックの更新または用途廃止などを行い、入居者の居住性・安全性確保の面から問題のある耐用年限を経過したストックの解消を図っていく必要があります。

また、耐火構造のストックについては、公営住宅及び定住促進住宅の全て（279戸）が耐用年限の1/2を経過します。住棟の平準化を図るためにも、予防保全の視点に立った改修を順次行うとともに、長期的な見通しのもと、事業量の平準化と負担軽減を図ることも重要です。

市営住宅の耐用年限経過状況（計画期間末時点（令和15年度）） （）内の数字は構造別の耐用年限

		木造 (30年)		簡平 (30年)		簡二 (45年)		耐火 (70年)		計	
		戸数	管理 戸数比	戸数	管理 戸数比	戸数	管理 戸数比	戸数	管理 戸数比	戸数	管理 戸数比
		公営	耐用年限の1/2を経過	17	58.6%	59	100.0%	62	100.0%	120	100.0%
	うち耐用年限を経過	9	31.0%	59	100.0%	62	100.0%	0	0.0%	130	48.1%
	耐用年限の1/2を未経過	12	41.4%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	12	4.4%
	計	29	100.0%	59	100.0%	62	100.0%	120	100.0%	270	100.0%
定住促進	耐用年限の1/2を経過	12	100.0%	0		0		159	100.0%	171	100.0%
	うち耐用年限を経過	12	100.0%	0		0		0	0.0%	12	7.0%
	耐用年限の1/2を未経過	0	0.0%	0		0		0	0.0%	0	0.0%
	計	12	100.0%	0		0		159	100.0%	171	100.0%
合計	耐用年限の1/2を経過	29	70.7%	59	100.0%	62	100.0%	279	100.0%	429	97.3%
	うち耐用年限を経過	21	51.2%	59	100.0%	62	100.0%	0	0.0%	142	32.2%
	耐用年限の1/2を未経過	12	29.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	12	2.7%
	計	41	100.0%	59	100.0%	62	100.0%	279	100.0%	441	100.0%

②設備の陳腐化やバリアフリー化の遅れた住宅の改善

建替可能時期に到達しているような住宅は、設備そのものが老朽化・陳腐化しています。市営住宅の約5割は汲取り便所であり、現代の生活水準等を考慮すると低水準な状況にあります。また、アンケート結果でも、住宅内部のいたみ具合や浴室、便所等の設備に対する不満が高くなっており、現代の生活水準に照らして浴室給湯設備や便所の水洗化などの性能向上を図るべき住宅が多くなっています。

このような住宅は、若い世代が入居を敬遠する傾向があり、そのまま放置すると市営住宅の需要があるにもかかわらず、空き家となって活用されないケースが今後増えるおそれがあります。このため、水回りなどの設備の機能更新への取り組みを図ることが課題となります。

また、老朽化した住宅に入居している世帯は、長年住み続けている高齢者の世帯が多いと推察されます。アンケート結果でも、高齢者は住み慣れた住宅に住み続ける意向が強く、今後、高齢単身や夫婦のみの世帯が増加していくなか、生活支援等を希望する世帯が増加すると見込まれること、高齢者の人口は減少するものの「要支援」の高齢者は増加すると見込まれることなどから、高齢者の安心・安全を重視した住宅が求められることとなり、安全・快適な住まいの確保と在宅での福祉サービスの効率的な提供が実現する上で、市営住宅のバリアフリー化は重要な課題となっています。

なお、平成3年に公営住宅の新築（建替含む）の際にはバリアフリー設計とすることが義務づけられ、これ以降に建設された住宅はバリアフリー化されています。しかし、これ以前の住宅についてはバリアフリー仕様となっていないことから、バリアフリー化への対応が課題となります。

(2) 世帯人員と規模のミスマッチ

令和5年7月時点の入居者管理台帳のデータをもとに、世帯人員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）において定める「最低居住面積水準」を下回る世帯を算出すると、市営住宅全体で5世帯（1.9%）となっています。一方で、単身で60㎡以上の住宅に居住している世帯が31世帯（11.5%）となっており、世帯人員と住宅規模のミスマッチがみられます。

世帯人数に応じた住宅の住み替えが可能となるような管理運用を検討し、建替にあたっては、型別供給を進め、世帯人数に応じた規模の住宅を提供していく必要があります。

住戸専用面積×世帯人数 【公営、定住促進】 単位：世帯

世帯人数	住戸専用面積 (㎡)						計
	40未満	40以上 50未満	50以上 60未満	60以上 70未満	70以上 80未満	80以上	
1人世帯	22 8.2%	42 15.7%	18 6.7%	12 4.5%	17 6.3%	2 0.7%	113 42.2%
2人世帯	8 3.0%	24 9.0%	16 6.0%	10 3.7%	10 3.7%	4 1.5%	72 26.9%
3人世帯	1 0.4%	7 2.6%	13 4.9%	22 8.2%	4 1.5%	2 0.7%	49 18.3%
4人世帯			6 2.2%	10 3.7%	5 1.9%	3 1.1%	24 9.0%
5人世帯		1 0.4%	1 0.4%	4 1.5%	1 0.4%	1 0.4%	8 3.0%
6人世帯				1 0.4%			1 0.4%
7人世帯					1 0.4%		1 0.4%
計	31 11.6%	74 27.6%	54 20.1%	59 22.0%	38 14.2%	12 4.5%	268 100.0%
最低居住面積 水準未満世帯数	1 0.4%	1 0.4%	1 0.4%	1 0.4%	1 0.4%		5 1.9%

※網掛け部分が最低居住面積水準未満世帯

※全世帯数に対する割合については、小数点第二位を四捨五入して表記しているため、合計値に誤差があります。

住生活基本計画(全国計画)に定める最低居住面積水準は以下のとおりです。

- ① 単身者: 25㎡
- ② 2人以上の世帯: 10㎡×世帯人数+10㎡

(3) 市営住宅需要の多様化への対応

①入居者の高齢化の進行への対応

令和5年7月時点の入居者台帳によれば、世帯主年齢が60歳以上の世帯が158世帯となっており、全入居世帯数の約6割となっています。

高齢者世帯が増加し、若い世帯が居住しない市営住宅では、団地のコミュニティ活動が停滞しがちであり、入居者による団地内の清掃などの維持管理が難しくなってきます。したがって、入居者の世代や家族構成が偏ったものにならないよう、若い世代から高齢者までバランスの取れたコミュニティを形成することが望まれます。

このため、老朽化した住宅の建替や、市営住宅間の住み替え等により家族構成にあった住宅の提供を進めるとともに、まとまった戸数規模の団地において多様な住宅供給を進める必要があります。

世帯主年齢別世帯数 単位：世帯

	29歳以下	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳以上	不明	計	平均※
公営	2 1.2%	9 5.2%	21 12.1%	17 9.8%	40 23.1%	84 48.6%	0 0.0%	173 100.0%	66.4歳
定住促進	2 2.1%	19 20.0%	18 18.9%	14 14.7%	16 16.8%	18 18.9%	8 8.4%	95 100.0%	53.7歳
計	4 1.5%	28 10.4%	39 14.6%	31 11.6%	56 20.9%	102 38.1%	8 3.0%	268 100.0%	62.1歳

※「不明」を除いて平均値を算出しています。

②住宅困窮者（高齢者、障がい者、子育て世帯等）への対応

公営住宅は「健康で文化的な生活を営むに足る住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与すること」を目的とし、住宅困窮者を施策対象者としています。

住宅困窮者の例

- a. 高齢者、障がい者、子育て世帯
- b. 保安上危険又は衛生上有害な状態にある住宅に居住している世帯
- c. 正当な事由による立退きの要求を受け、適当な立退き先がないため困窮している世帯
(自己の責めに帰すべき事由に基づく場合を除く)
- d. 住宅以外の建物又は場所に居住している世帯
- e. 他の世帯と同居し、若しくは生活上の不便を受けている世帯
- f. 住宅の規模、設備、間取りと世帯構成の関係から、不適當な居住状態にある世帯
- g. 収入に比して著しく過大な家賃の支払いを余儀なくされている世帯

現在では、上記のような世帯に加え、入居敬遠、保証人・身元引受人等の問題から民間賃貸市場で対応が遅れている単身の高齢者やDV(ドメスティック・バイオレンス)被害者等への対応が求められています。一時的に対応すべき世帯も含めて住宅困窮者が多様化している状況を踏まえ、これらの世帯のセーフティネットの役割として市営住宅(公営住宅)を活用することが期待されています。

このため、福祉部局等や地域社会との連携を強化して、安心して暮らせる市営住宅づくりを目指していく必要があります。

(4) カーボンニュートラルへの対応

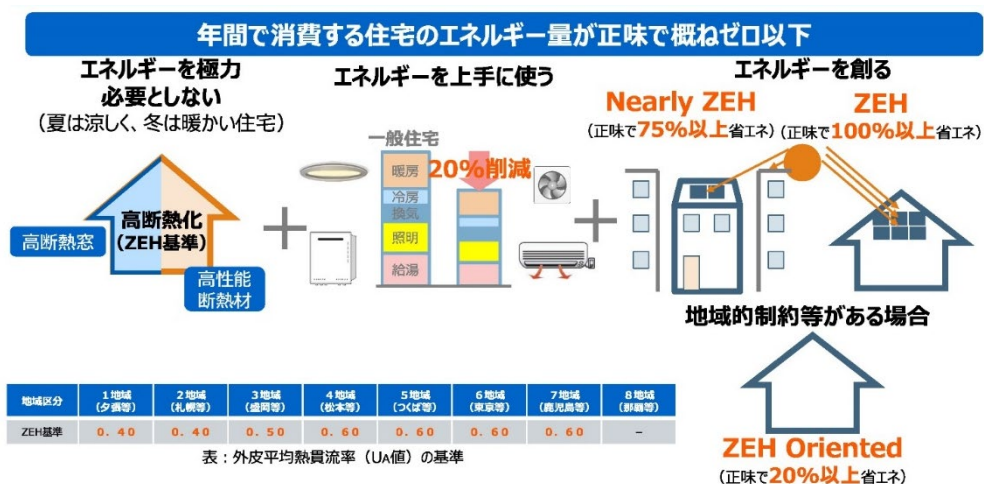
本国においては、2020年10月「2050年カーボンニュートラル」を宣言したことから、住宅・建築物において、更なる省エネルギー化や脱炭素化に向けた取組の一層の充実・強化が不可欠となっています。

令和4年度から国や地方自治体などの公的機関の住宅・建築物に関しては、民間事業者の取組を促進する観点から徹底した省エネ対策・再生可能エネルギーの拡大に率先的に取り組む必要があるとされ、特に新築整備する住宅においては、ZEH水準(ZEH Oriented)^{※1}への適合化が原則となりました。したがって、今後建替を含めた新築整備する住宅では、この原則に基づいて計画・設計を進める必要があります。

さらに、個別改善事業においても、省エネ性能を向上させる内容の事業メニューとして「脱炭素社会対応型」が加わり、個別の住宅・住棟の状況等に応じて省エネ性能の向上を目指した取組の検討が必要となります。

※1 ZEHとは、「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス」の略称で、快適な室内環境を実現しながら、建物で消費するエネルギーをゼロにすることを目指した建物のこと。

なお、ZEHの必須要件の一つに太陽光発電がありますが、屋根の面積や陽の当たる面積・時間などによって十分な発電量が期待できない場合、ZEH基準を超える断熱性・省エネ性を備えていれば太陽光発電や蓄電池が無くてもZEHとして認定されるものがZEH Orientedです。



第5章 長寿命化に関する基本方針

5-1. 上位計画・関連計画の概要

(1) 第5次垂水市総合計画（平成30年3月）

計画期間：平成30年度～令和6年度

将来像：「九つの彩り豊かに 健やかな人を育むまち 垂水」
 将来目標人口：13,000人（平成39年）

この計画では、基本目標を下記の4つに定めています。

1. 地域資源を活かした賑わいのあるまち（産業振興）
2. 次世代の担い手を育成・支援するまち（教育文化）
3. 安心していきいきと暮らせるまち（安全安心・健康福祉）
4. 豊かな自然の恵みを次世代に受け継ぐまち（生活環境）

このうち、住宅政策についての記載がある分野は、目標4、「豊かな自然の恵みを次世代に受け継ぐまち（生活環境）」の政策目標として「住環境（公園、住宅、道路等）、景観の整備」が示され、政策の方向性は下記のようになっています。

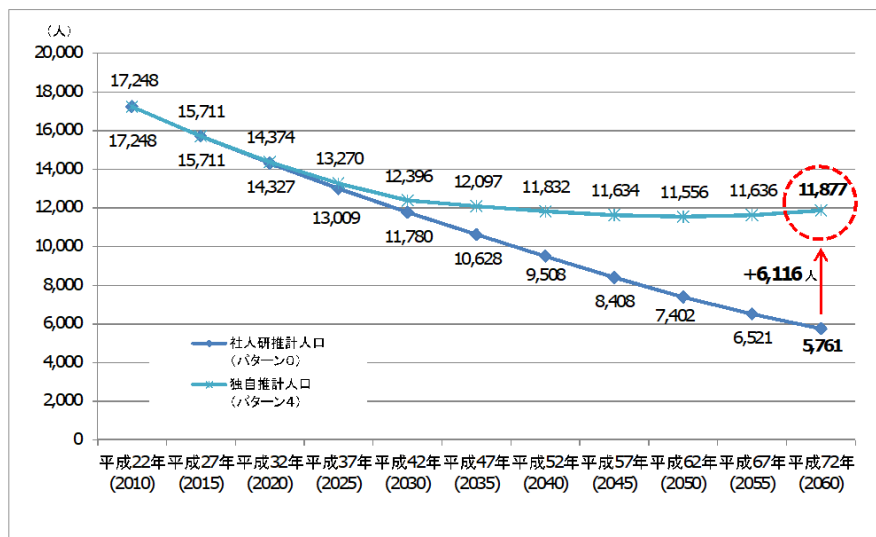
政策目標	住環境（公園、住宅、道路等）、景観の整備
政策目標の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ●都市の発展の基礎となる道路・交通体系などの基盤整備と住宅、公園など市民生活に密着した快適な居住環境の整備を進めます。 ●水道は、市民生活における重要なライフラインのひとつであり、経済活動や社会的な活動を支える非常に大切な施設です。今後も市民に「安心」な水を「安定」して「継続」的に供給できるように施設機能の維持を図っていきます。 ●桜島、錦江湾、高隈山系などの自然景観や田園風景さらには市街地や町並みなど、市民と一体となった本市の良さを生かした景観保全に取り組みます。
目指す姿	<ul style="list-style-type: none"> ●幹線道路や生活道路、橋梁等が整備され、円滑な移動と交通の安全が確保されています。 ●住みやすい住環境が整備され、誰もが快適に暮らしています。
政策展開の方向 （関連政策のみ）	<ul style="list-style-type: none"> ●快適な居住環境の整備 <ul style="list-style-type: none"> ⑤耐用年限を経過している老朽化が著しい公営住宅の建替えによる安全性確保に努めます。
成果指標 （関連指標のみ）	◎公営住宅の建替戸数 28戸（令和4年度）
政策推進課	土木課、水道課

(2) 垂水市人口ビジョン (平成 27 年 10 月)

対象期間：2060 年

本市では、独自推計における人口推移の結果を採用し、2060 年に 12,000 人程度の人口規模が維持されることを目指します。

人口推移と将来展望



(出典：垂水市人口ビジョン)

(3) 第2期 垂水市まち・ひと・しごと創生総合戦略 (令和2年3月 (令和4年3月改定))

計画期間：令和2年度～令和6年度

この計画では、4つの基本目標のもとに取り組む施策・事業を示しています。

基本目標	数値目標 (令和6年度)	具体的な事業等
1. 稼ぐ地域をつくる とともに、安心して働けるようにする	雇用創出数：105 人 新規創業件数：20 件	①新規作物推進事業、②6次産業化及び農業創出事業、③農林業に係る6次産業化推進会議、④鳥獣被害対策事業、⑤水産振興支援事業、⑥水産販路拡大支援事業、⑦水産業に係る6次産業化推進会議、⑧たるみず観光物産販路拡大支援事業
2. 垂水市への新しいひとの流れをつくる	総交流人口：200 万人 社会増減数：▲100 人以下	①定住促進事業、②垂水市住宅リフォーム促進事業、③民間資金活用集合住宅建設促進事業、④移住就業・起業支援事業
3. 結婚・出産・子育ての希望をかなえる	出生数：累計 500 人 50 歳時未婚率：男性 25% 女性 15% 将来の夢や目標を持っている子の割合 (小学校6年生)：85% 将来の夢や目標を持っている子の割合 (中学校3年生)：80%	①結婚生活支援事業、②不妊治療助成事業、③子ども医療費助成事業、④子育て支援センター事業
4. ひとが集う、安心して暮らすことができる魅力的な地域をつくる	今後も住み続けたいと思う人の割合：50%	①広域連携事業、②「大隅はひとつ！」大隅広域観光推進事業

(4) 垂水市公共施設等総合管理計画（平成29年3月（令和4年3月改訂））

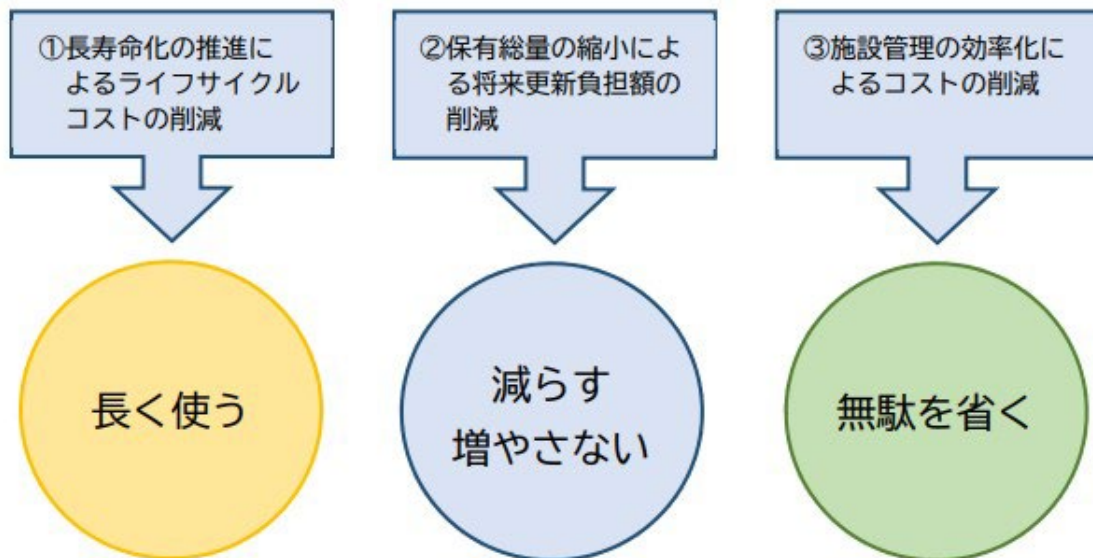
計画期間：令和4年度～令和13年度

高度経済成長期に集中して建設された公共施設等の多くが、膨大な費用を伴う大規模改修や、修繕等が必要な状況となっています。

限られた財源の中で公共施設等を維持管理し、安全性を確保するためには、まずは、公共施設等全体の今後必要となる更新等の費用を試算し、長期的な視点に基づいた施設の更新・統廃合・長寿命化を通じた財政負担の軽減・平準化を講じていくことが必要となります。

本計画は、人口構成や施設の利用状況の変化を踏まえ、本市が保有する公共施設等の状況を把握し、長期的な視点で、施設の更新・統廃合・長寿命化等の方針に基づき、公共施設の安全性の確保、機能維持、適正配置及び財政負担の軽減・平準化を図ることを目的とし、公共施設全体の基本方針を示すものです。

基本方針



(出典：垂水市公共施設等総合管理計画)

目 標

長寿命化を推進する

施設総量（延床面積）を40年間（令和43年まで）で9.2%以上縮小する

コストの削減に努める

(出典：垂水市公共施設等総合管理計画)

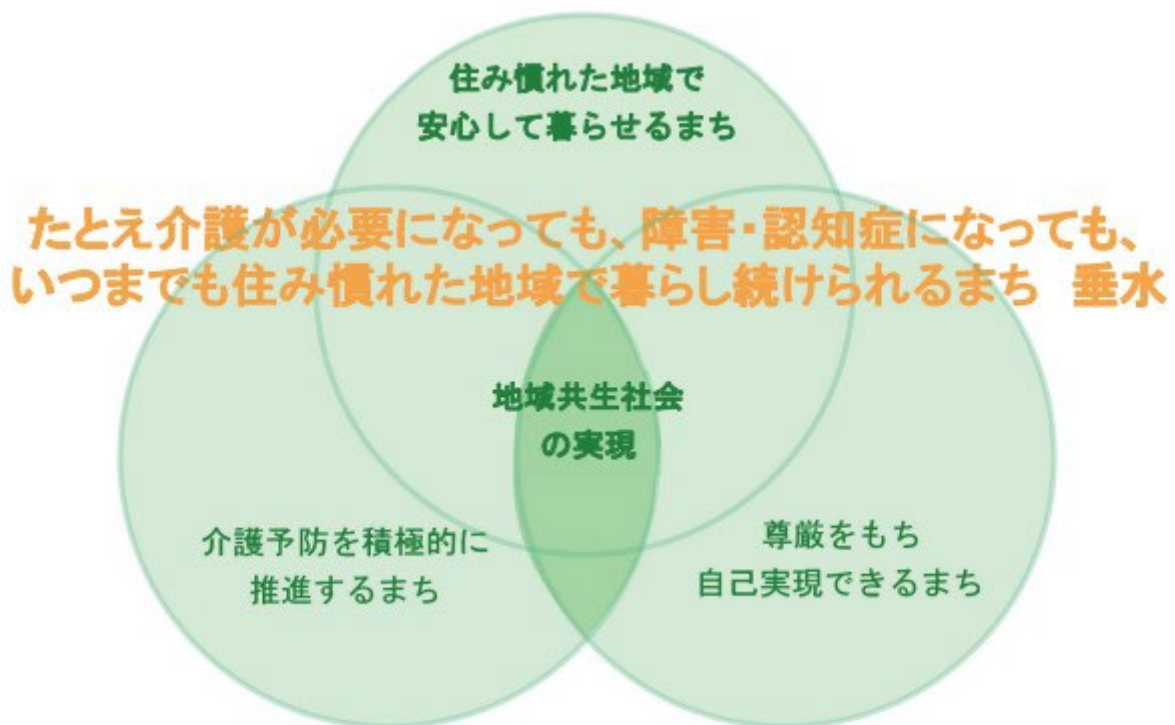
(5) 垂水市第8期高齢者福祉計画 第8期介護保険事業計画（令和3年3月）

計画期間：令和3年度～令和5年度

基本理念

- ①介護予防を積極的に推進するまち
- ②健康で楽しく歳を重ねながら、お互いが尊厳をもち自己実現できるまち
- ③障害があっても住み慣れた地域で安心して暮らせるまち

計画の基本目標



(出典：垂水市第8期高齢者福祉計画 第8期介護保険事業計画)

基本方針

基本方針 1	健康づくり・介護予防の推進
基本方針 2	生きがいを持ち続けられる、生涯現役社会の実現
基本方針 3	安全で安心して暮らすため福祉・生活環境の充実
基本方針 4	高齢者を地域で支え合うための支援
基本方針 5	介護保険サービスの充実

(出典：垂水市第8期高齢者福祉計画 第8期介護保険事業計画)

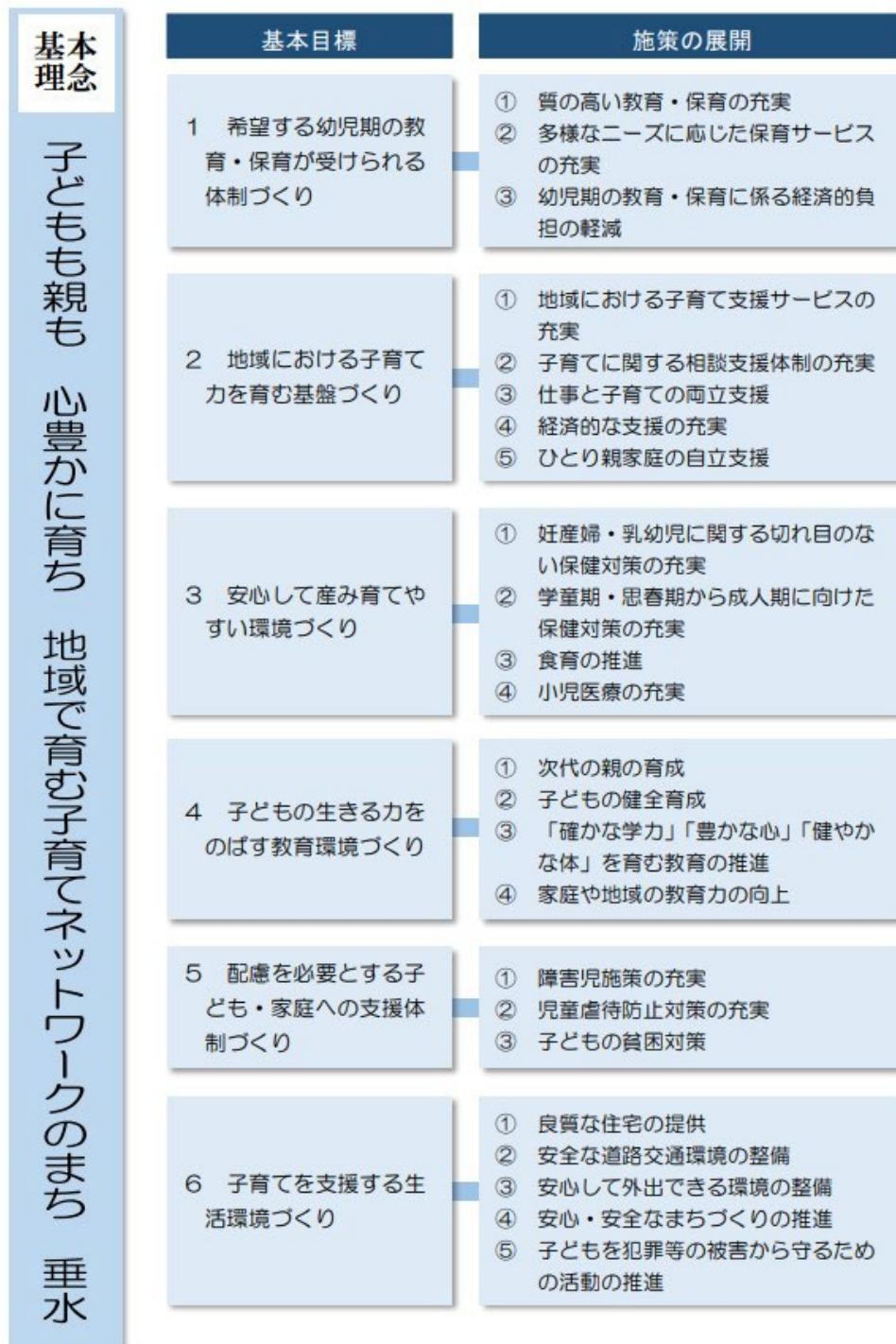
(6) 第2期垂水市子ども・子育て支援事業計画（令和2年3月（令和5年3月改訂））

計画期間：令和2年度～令和6年度

この計画では、基本理念を「子どもも親も 心豊かに育ち 地域で育む子育てネットワークのまち 垂水」として、下記のような施策を体系的に講じていくこととしています。

この計画において公営住宅等長寿命化計画と関連が強い部分は、基本目標の一つである「6 子育てを支援する生活環境づくり」の中の具体的な施策として、「『垂水市公営住宅等長寿命化計画』に基づき、計画的な住宅の整備やバリアフリー対策等の安全面に配慮した市営住宅の整備を推進します。」の記載があります。

施策体系



(出典：第2期垂水市子ども・子育て支援事業計画)

5-2. 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する基本方針

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

① 定期点検及び日常点検等によるストックの状況把握

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

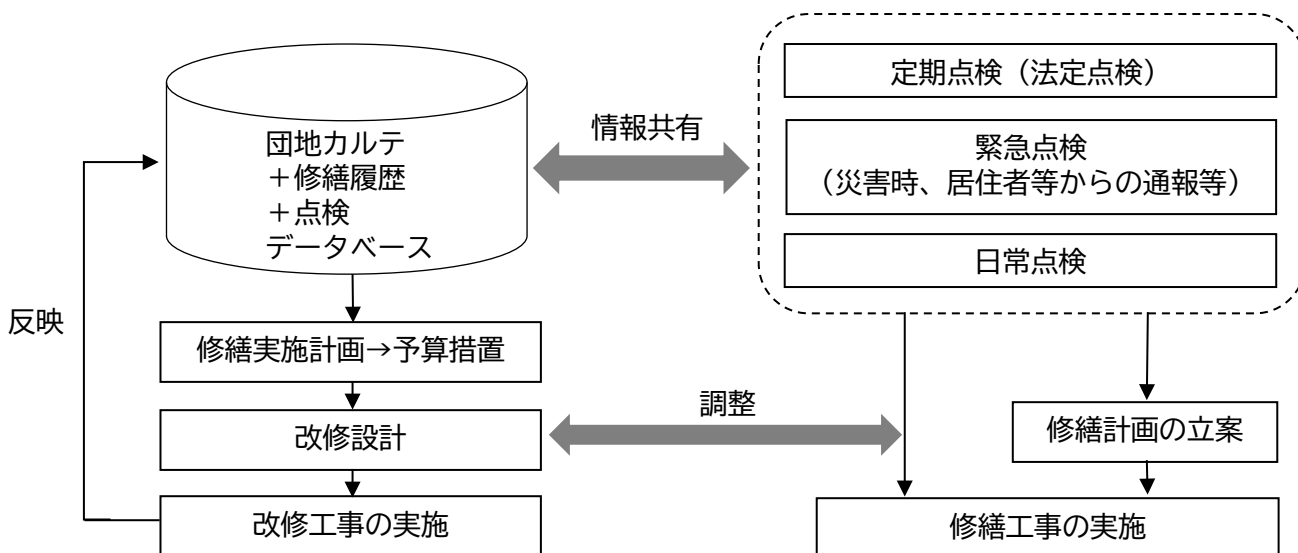
また、点検結果をもとに必要に応じて次年度以降の修繕計画に組み込むものとします。

② データベースの構築と履歴情報の蓄積

本市では、市営住宅の住宅別の所在地、戸数、その他の住宅情報や建設年度、構造、階数、住戸面積等の住棟・住戸の情報、修繕履歴等を有する「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、今後各住宅・各住棟に生じることとなる劣化やそれに対応する修繕の内容や時期、費用等を予め想定しておくこと等が考えられます。

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公営住宅等の長寿命化を図ることとします。

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

長寿命化改善のメニュー（部位毎による整理の例）

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

工事毎による整理の例

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

(3) 市営住宅の目標管理戸数

計画期間末（令和 15 年度）における市営住宅（公営のみ）の必要戸数は、住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの推計結果等をもとに 155 戸と推計されました。（P.46 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。

加えて、本市の住宅供給における公営借家への依存度が国や県の平均値より高く、若年世帯の世帯分離等の受け皿となっている点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 15 年度）の目標管理戸数については、必要戸数に対して 3 割程度を積み増し、200 戸と設定します。

また、定住促進住宅についても公営住宅と同様に、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 5 年度末)	目標管理戸数 (令和 15 年度末)	備考
公営住宅	270 戸	200 戸	70 戸の減
定住促進住宅	171 戸	171 戸	増減なし
計	441 戸	371 戸	70 戸の減

第6章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

6-1. 公営住宅等長寿命化計画の対象

本市が管理する住宅のうち、公営住宅、定住促進住宅の2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について計画を定めることとします。

なお、定住促進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、本計画において、その計画を定めることとします。

■本計画における住宅の種類

本市には、市営住宅（公営住宅、定住促進住宅）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6年3月見込み）

市営住宅 (441 戸) ┌ 公営住宅 (270 戸)
 └ 定住促進住宅 (171 戸)

県営住宅 (206 戸) — 公営住宅 (206 戸)

① 公営住宅

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

4人標準世帯年収 25%:約 450 万円

② 定住促進住宅

定住促進住宅は、国の補助を受けず、市が単独で建設・管理している住宅で、その多くは雇用促進住宅2団地（計 160 戸）を市で買い上げ、平成 19 年 7 月から「定住促進住宅」として活用を始めたもの。

なお、雇用促進住宅は、入居者が雇用保険の加入者のみに制限されるなど貸与要件が厳しかったものの、定住促進住宅として活用し始めてからは入居基準が変わり、年金受給者や自営業、公務員等も入居が可能となった。

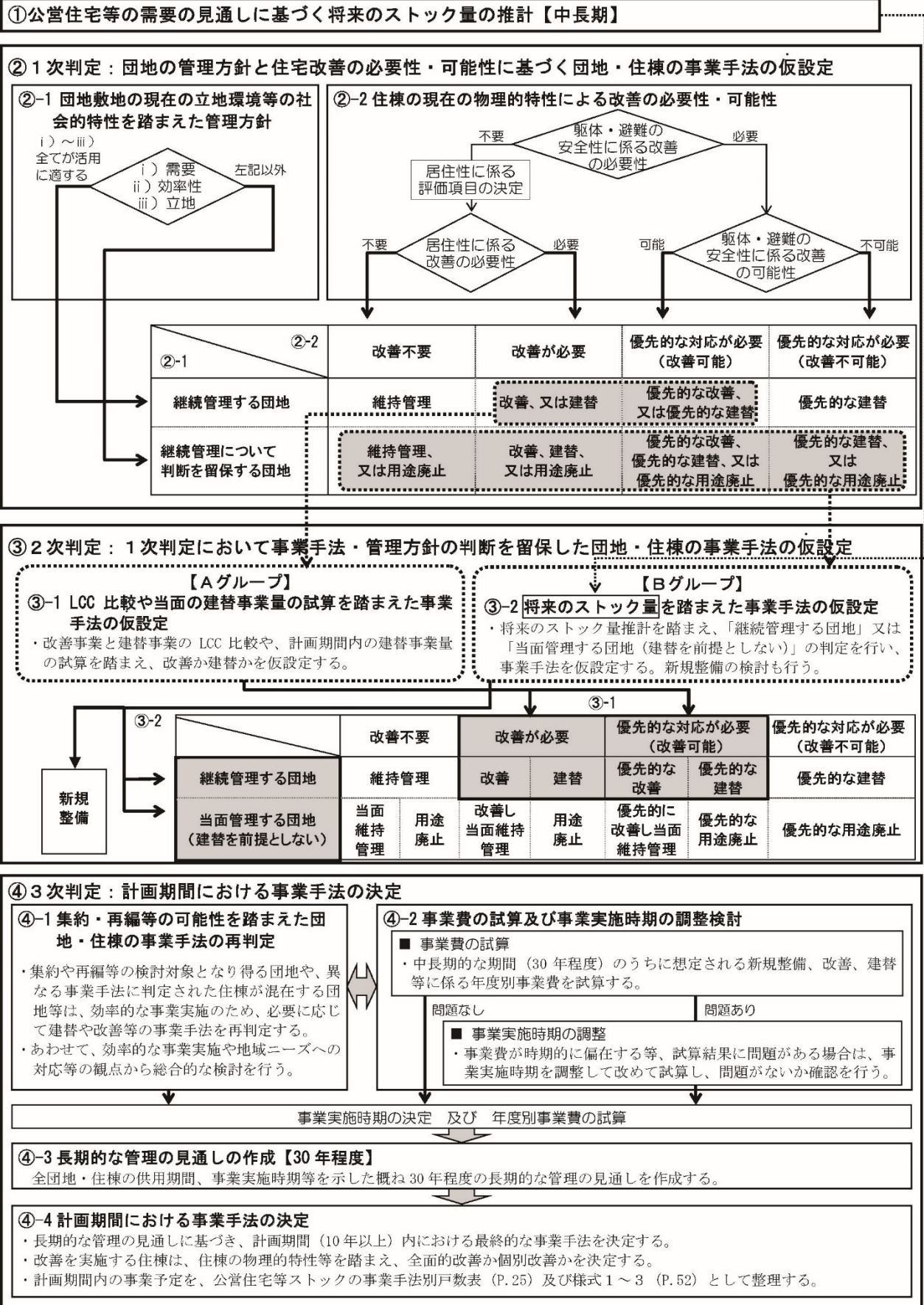
また、定住促進住宅は、都会からのUJIターン者の移住前の体験用施設としての利用や、台風による水害など災害時の入居施設としての利用も視野に入れている。

さらに、平成 21 年 4 月からは子育て支援対策として、水之上定住促進住宅の家賃の減免を行っている。

6-2. 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

■事業手法の選定フロー



(資料：「公営住宅等長寿命化計画策定指針」(改定))

(2) 団地別・住棟別活用判定方法

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

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。

(3) 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

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
	種類	公営／定住促進	根拠法の違いによる住宅
	棟番号、名称		
	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	H26～R5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㎡）	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 (R14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 八) 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		○	×	
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㎡) ^{※6}	40㎡以上	40㎡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）

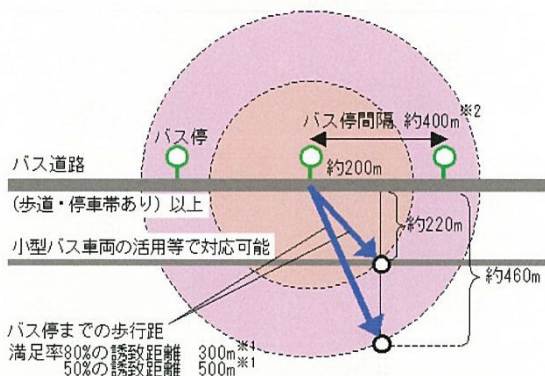
法第36条第1号においては、公営住宅建替事業の施行要件の一つとして、「公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅が市街地の区域又は市街化が予想される区域内の政令で定める規模以上の一団の土地に集団的に存していること。」と規定されている。

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

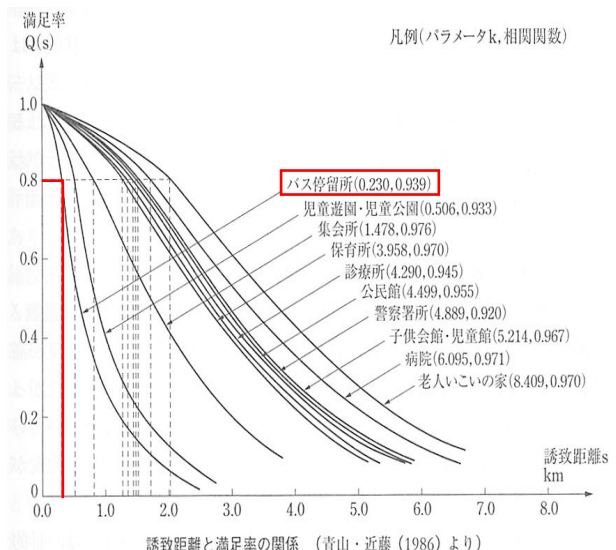
「都市構造の評価に関するハンドブック（平成26年8月 国土交通省都市計画局都市計画課）」より、下図に示すとおり、バス停からの距離の満足率が80%超となる距離が300mとされる。

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

本市は急傾斜地及び海岸部に立地する市営住宅が少なくない。

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

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

【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

● 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なく、全ての住戸が「継続管理について判断を留保する住宅」と判定されました。441戸全ての住戸について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
継続管理 する団地	公営住宅	棟数	0棟	0棟	0棟	0棟
		戸数	0戸	0戸	0戸	0戸
	定住促進住宅	棟数	0棟	0棟	0棟	0棟
		戸数	0戸	0戸	0戸	0戸
	合計	棟数	0棟	0棟	0棟	0棟
		戸数	0戸	0戸	0戸	0戸
			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
継続管理に ついて判断 を留保する 団地	公営住宅	棟数	14棟	32棟	4棟	0棟
		戸数	28戸	186戸	56戸	0戸
	定住促進住宅	棟数	12棟	2棟	2棟	0棟
		戸数	12戸	80戸	79戸	0戸
	合計	棟数	26棟	34棟	6棟	0棟
		戸数	40戸	266戸	135戸	0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

(4) 2次判定

1次判定において、「継続管理について判断を留保する」と判定された住宅・住棟について、下記の方法で仮設定を行います。

また、耐火構造かつ「改善、又は建替」と仮設定された住宅・住棟については、LCC算定を実施します。

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	17棟	1棟	5棟	23棟	4棟	0棟	0棟	50棟
	戸数	76戸	16戸	28戸	94戸	56戸	0戸	0戸	270戸
定住促進住宅	棟数	12棟	2棟	0棟	0棟	2棟	0棟	0棟	16棟
	戸数	12戸	80戸	0戸	0戸	79戸	0戸	0戸	171戸
合計	棟数	29棟	3棟	5棟	23棟	6棟	0棟	0棟	66棟
	戸数	88戸	96戸	28戸	94戸	135戸	0戸	0戸	441戸

(5) 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）、住宅附帯施設の状態、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4m未満の道路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。

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）

		維持管理	改善	建替	用途廃止	合計
公営住宅	棟数	18棟	3棟	12棟	17棟	50棟
	戸数	92戸	48戸	57戸	73戸	270戸
定住促進住宅	棟数	12棟	4棟	0棟	0棟	16棟
	戸数	12戸	159戸	0戸	0戸	171戸
合計	棟数	30棟	7棟	12棟	17棟	66棟
	戸数	104戸	207戸	57戸	73戸	441戸

● 3次判定結果（住宅・住棟別）

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

【公営住宅】

団地番号	小学校区	住宅名	棟番号名称	戸数	階数	構造	住戸専用面積(m ²)	敷地面積	建設年度(和暦)	建設年度(西暦)	経過年数	3次判定
1	境	牛根境	1	6	2	簡二	53.46	590.81	S51	1976	47	用途廃止
2	牛根	牛根二川	2	1	1	木造	34.09	494.23	S33	1958	65	用途廃止
3	協和	海湯	1	16	4	中耐	49.34	850.97	S50	1975	48	改善
4	垂水	城山A	1	6	2	簡二	46.64	1095.72	S48	1973	50	用途廃止
			2	6	2	簡二	48.60	1095.72	S49	1974	49	用途廃止
			3	6	2	簡二	55.47	1095.72	S52	1977	46	用途廃止
5	垂水	城山B	1	16	4	中耐	42.12	2314	S48	1973	50	維持管理
6	垂水	中之平	A	2	1	木造	45.95	7785.9	H30	2018	5	維持管理
			B	2	1	木造	45.95	7785.9	H30	2018	5	維持管理
			C	2	1	木造	45.95	7785.9	H30	2018	5	維持管理
			D	2	1	木造	45.95	7785.9	H30	2018	5	維持管理
			E	2	1	木造	45.95	7785.9	R1	2019	4	維持管理
			F	2	1	木造	45.95	7785.9	R1	2019	4	維持管理
			G	2	1	木造	45.95	7785.9	R1	2019	4	維持管理
			H	2	1	木造	45.95	7785.9	R1	2019	4	維持管理
			I	2	2	木造	80.73	7785.9	R1	2019	4	維持管理
J	2	2	木造	80.73	7785.9	R1	2019	4	維持管理			
7	垂水	上馬場	1	5	1	簡平	36.10	2494.75	S38	1963	60	用途廃止
			2	5	1	簡平	31.00	2494.75	S38	1963	60	用途廃止
			3	5	1	簡平	31.00	2494.75	S38	1963	60	用途廃止
			4	5	1	簡平	31.00	2494.75	S38	1963	60	用途廃止
8	垂水	旭町	1	16	4	中耐	49.34	1296.4	S50	1975	48	改善
9	垂水	錦江町	1	6	2	簡二	43.03	2610.1	S45	1970	53	建替
			2	6	2	簡二	43.01	2610.1	S46	1971	52	建替
			3	6	2	簡二	44.23	2610.1	S47	1972	51	建替
			4	6	2	簡二	40.72	2610.1	S47	1972	51	建替
10	垂水	下宮	1	3	1	簡平	36.35	2731.6	S37	1962	61	建替
			2	2	1	簡平	31.91	2731.6	S37	1962	61	建替
			3	2	1	簡平	31.91	2731.6	S37	1962	61	建替
			4	4	1	簡平	31.91	2731.6	S37	1962	61	建替
			5	4	1	簡平	31.91	2731.6	S37	1962	61	建替
			6	8	4	中耐	49.34	2731.6	S49	1974	49	建替
11	垂水	敷根町	1	3	1	簡平	36.10	814.18	S40	1965	58	用途廃止
			2	3	1	簡平	31.00	814.18	S40	1965	58	用途廃止
12	柁原	柁原	2	5	1	簡平	28.06	2111.3	S35	1960	63	建替
			3	5	1	簡平	28.06	2111.3	S35	1960	63	建替
13	松ヶ崎	牛根麓	1	2	1	簡平	46.62	1658.15	S51	1976	47	用途廃止
			2	3	1	簡平	46.62	1658.15	S51	1976	47	用途廃止
			3	3	1	簡平	46.62	1658.15	S51	1976	47	用途廃止
14	水之上	高城	1	6	2	簡二	58.05	835.29	S53	1978	45	用途廃止
15	柁原	浜平	1	4	2	簡二	60.04	918.1	S54	1979	44	用途廃止
			2	4	2	簡二	60.04	918.1	S54	1979	44	用途廃止
16	垂水	元垂水	1	16	4	中耐	70.27 73.13 73.99	4116.67	S57	1982	41	維持管理
			2	16	4	中耐	70.13	4116.67	S58	1983	40	維持管理
			3	16	4	中耐	70.13	4116.67	S59	1984	39	維持管理
17	境	第2牛根境	1	16	4	中耐	63.73	1880.6	S63	1988	35	改善
18	新城	新城大浜	1	2	1	木造	63.25	2041.15	H5	1993	30	維持管理
			2	2	1	木造	63.25	2041.15	H5	1993	30	維持管理
			3	2	2	木造	71.21	2041.15	H5	1993	30	維持管理
			4	2	2	木造	71.21	2041.15	H5	1993	30	維持管理

計 270 戸

【定住促進住宅】

団地 番号	小学校区	住宅名	棟番号 名称	戸数	階数	構造	住戸専用 面積(m ²)	敷地面積	建設年度 (和暦)	建設年度 (西暦)	経過 年数	3次判定
19	牛根	第2二川	1	1	1	木造	57.30	1055.28	H8	1996	27	維持管理
			2	1	1	木造	85.73	1055.28	H8	1996	27	維持管理
			3	1	1	木造	85.73	1055.28	H8	1996	27	維持管理
			4	1	1	木造	85.73	1055.28	H8	1996	27	維持管理
20	新城	第2新城麓	1	1	1	木造	85.73	2316.9	H9	1997	26	維持管理
			2	1	1	木造	85.73	2316.9	H9	1997	26	維持管理
			3	1	1	木造	85.73	2316.9	H11	1999	24	維持管理
			4	1	1	木造	85.73	2316.9	H11	1999	24	維持管理
			5	1	1	木造	85.73	2316.9	H12	2000	23	維持管理
			6	1	1	木造	85.73	2316.9	H12	2000	23	維持管理
21	協和	第2海潟	1	1	1	木造	86.00	686	H13	2001	22	維持管理
			2	1	1	木造	86.00	686	H13	2001	22	維持管理
22	垂水	錦江町 定住促進住宅	1	39	5	中耐	59.18	6832.02	S54	1979	44	改善
			2	40	5	中耐	59.18	6832.02	S54	1979	44	改善
23	水之上	水之上 定住促進住宅	1	40	5	中耐	61.23	6270.82	S61	1986	37	改善
			2	40	5	中耐	61.23	6270.82	S61	1986	37	改善

計 171 戸

6-3. 事業計画

(1) 事業手法別戸数

判定結果を踏まえた事業手法別戸数を整理すると、下表のようになります。

【公営住宅】

		R6～R10	R11～R15	計
公営住宅の管理戸数 (A+B+C)		233 戸	190 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)	225 戸	172 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	16 戸	32 戸	48 戸
	個別改善事業予定戸数	16 戸	32 戸	48 戸
	全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
	うちその他戸数③ (次期計画で建替予定の住宅戸数を含む)	209 戸	140 戸	—
・建替事業予定戸数 (C)	8 戸	18 戸	26 戸	
用途廃止予定戸数(建替による減少戸数含む)		37 戸	43 戸	80 戸

【定住促進住宅】

		R6～R10	R11～R15	計
定住促進住宅の管理戸数 (A+B+C)		171 戸	171 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)	171 戸	171 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	159 戸	159 戸
	個別改善事業予定戸数	0 戸	159 戸	159 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	171 戸	12 戸	—
・建替事業予定戸数 (C)	0 戸	0 戸	0 戸	
用途廃止予定戸数(建替による減少戸数含む)		0 戸	0 戸	0 戸

(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	住宅名	種別	管理戸数	構造	建設年度	内容、備考	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15
建替	柗原	公営	10戸	簡平	S35	縮小建替 10戸→8戸	解体 10戸	建設 8戸								
	下宮	公営	15戸	簡平	S37	簡平と中耐を統合し、縮小建替 23戸→18戸			基本 設計	実施 設計	解体 15戸	建設 10戸				
			8戸	中耐	S49				基本 設計	実施 設計	解体 8戸	建設 8戸				
錦江町	公営	24戸	簡二	S45~ S47	次期計画期間に建替											
改善	海潟	公営	16戸	中耐	S50	長寿命化型（屋上、外壁）			耐震 診断	設計	工事 16戸					
	旭町	公営	16戸	中耐	S50	長寿命化型（屋上、外壁）				耐震 診断	設計	工事 16戸				
	第2牛根境	公営	16戸	中耐	S63	長寿命化型（屋上、外壁）						設計	工事 16戸			
	錦江町定住 促進住宅	定住 促進	79戸	中耐	S54	長寿命化型（屋上、外壁） 長寿命化型（ユニットバス化） 居住性向上型（3点給湯）						耐震 診断	設計	工事 39戸	工事 40戸	
	水之上定住 促進住宅	定住 促進	80戸	中耐	S61	長寿命化型（ユニットバス化） 居住性向上型（3点給湯） 福祉対応型（浴室、トイレ、玄関 手摺設置等）								設計	工事 40戸	工事 40戸
用途 廃止	牛根境	公営	6戸	簡二	S51		入居者の退去を待って用途廃止									
	牛根二川	公営	1戸	簡平	S33											
	城山A	公営	18戸	簡二	S48~ S52											
	上馬場	公営	20戸	簡平	S38											
	敷根町	公営	6戸	簡平	S40											
	牛根麓	公営	8戸	簡平	S51											
	高城	公営	6戸	簡二	S53											
	浜平	公営	8戸	簡二	S54											

※屋上・外壁改修工事については、耐震診断の結果次第で計画を変更する可能性があります。

(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18億4千万円となります。なお、公営住宅の建替や改善等では、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ならないことから、事業実施にあ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

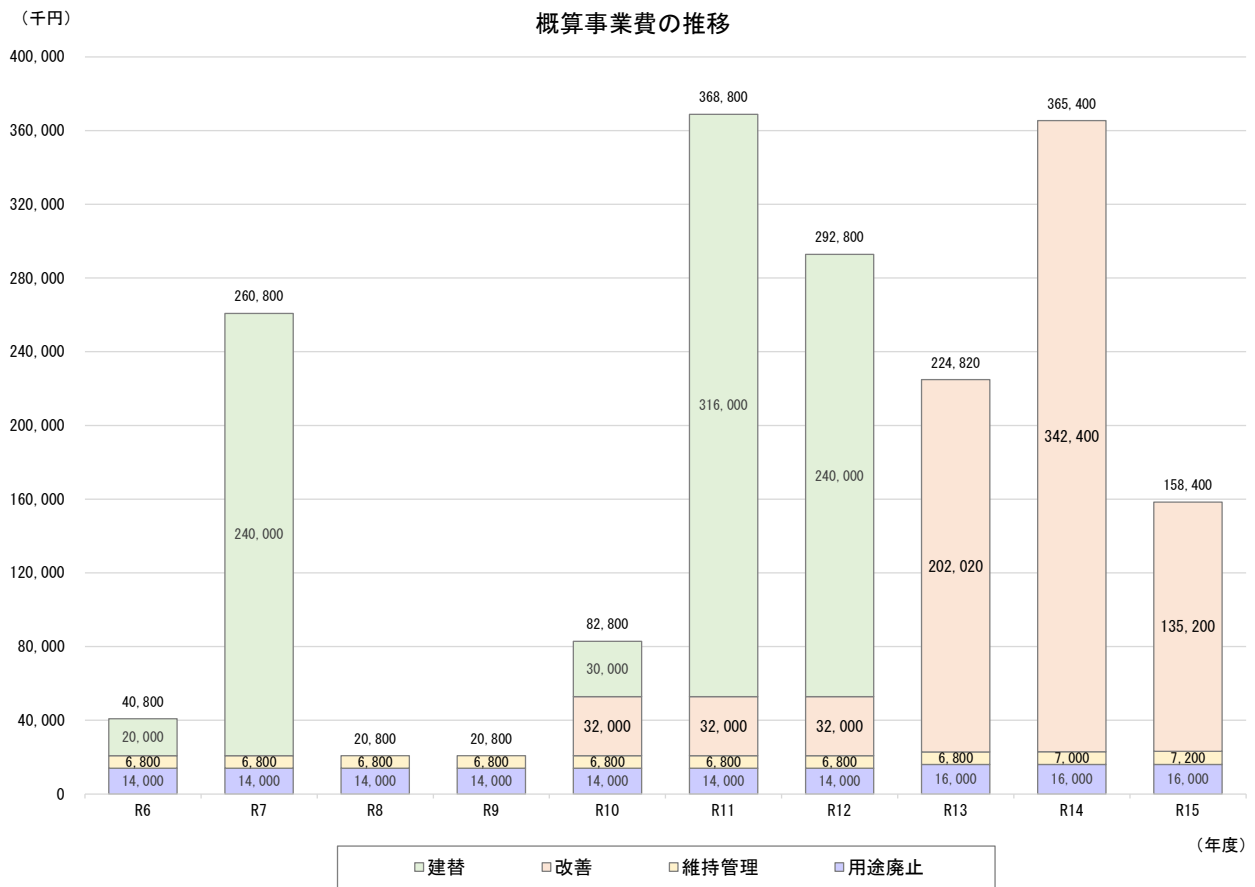
事業手法		戸当たり整備費	備考
建替	新築	3,000万円	工事費のみ
	除却	200万円	除却費（木造・簡易耐火）
個別改善		200万円	屋上・外壁改修（長寿命化型）
		300万円	浴室ユニットバス化（長寿命化型）
		180万円	3点給湯（居住性向上型）
		20万円	浴室、トイレ、玄関の手すり設置等（福祉対応型）
用途廃止	200万円	除却費（木造・簡易耐火）	
維持管理	20万円	屋上防水、外壁改修等の計画修繕は別途	

事業手法及び年度別の概算工事費

(単位：千円)

方針	団地名	種別	管理戸数	構造	建設年度	単価(千円)/戸				内容、備考	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	工事費計	
						解体	建設	長寿命化 屋上防水 外壁改修	居住性 向上 3点給湯		高齢者 対応 手摺											
建替	椋原	公営	10戸	簡平	S35	解体	2,000				10戸										10戸	
						建設	30,000															
	下宮	公営	15戸	簡平	S37	解体	2,000								15戸	8戸					23戸	
						建設	30,000							30,000	16,000							
	錦江町	公営	24戸	簡二	S45~ S47	解体	2,000															0戸
						建設	30,000															
計		57戸									20,000	240,000	0	0	30,000	316,000	240,000	0	0	0	846,000	
方針	団地名	種別	R4管理戸数	構造	建設年度	長寿命化 屋上防水 外壁改修	長寿命化 UB化	居住性 向上 3点給湯	高齢者 対応 手摺	内容、備考	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	工事費計	
改善	海潟	公営	16戸	中耐	S50	2,000				長寿命化型（屋上、外壁）					16戸						16戸	
	旭町	公営	16戸	中耐	S50	2,000				長寿命化型（屋上、外壁）					32,000						32,000	
	第2牛根境	公営	16戸	中耐	S63	2,000				長寿命化型（屋上、外壁）							16戸				16戸	
	錦江町定住促進住宅	定住促進	79戸	中耐	S54	2,000	3,000	180		長寿命化型（屋上、外壁） 長寿命化型（ユニットバス化） 居住性向上型（3点給湯）								39戸	40戸		79戸	
	水之上定住促進住宅	定住促進	80戸	中耐	S61		3,000	180	200	長寿命化型（ユニットバス化） 居住性向上型（3点給湯） 福祉対応型（浴室、トイレ、玄関手摺設置等）									40戸	40戸	80戸	
計		207戸									0	0	0	0	32,000	32,000	32,000	202,020	342,400	135,200	775,620	
方針	種別	用途廃止戸数	単価(千円)/戸 除却							内容、備考	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	工事費計	
用途廃止	公営住宅	73戸	2,000							解体工事 予定戸数を10年で按分	7戸	7戸	7戸	7戸	7戸	7戸	7戸	8戸	8戸	8戸	73戸	
	定住促進住宅	0戸	2,000							解体工事	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	
計		73戸									14,000	14,000	14,000	14,000	14,000	14,000	14,000	16,000	16,000	16,000	146,000	
方針	種別	維持管理戸数	単価(千円)/戸 維持管理							内容、備考	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	修繕費計	
維持管理	公営住宅	172戸	200							維持管理 予定戸数を10年で按分	17戸	17戸	17戸	17戸	17戸	17戸	17戸	17戸	18戸	18戸	172戸	
	定住促進住宅	171戸	200							維持管理 予定戸数を10年で按分	17戸	17戸	17戸	17戸	17戸	17戸	17戸	17戸	17戸	18戸	18戸	
計		343戸									6,800	6,800	6,800	6,800	6,800	6,800	6,800	6,800	7,000	7,200	68,600	
合計											40,800	260,800	20,800	20,800	82,800	368,800	292,800	224,820	365,400	158,400	1,836,220	

また、活用プログラムに沿って、事業手法別に各年度別の工事費をシミュレーションしたものが下図になります。



第7章 事業の実施方針

7-1. 点検の実施方針

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

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

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

- ・ 計画的な改修計画（計画修繕計画等）を立案し、改修事業の実施に加え、定期的に点検を実施し、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。
- ・ 建築物については3年毎に定期点検を実施します。

(1) 法令に基づく保守点検

法定点検の対象住棟（5階以上、1,500㎡超の共同住宅）である錦江町定住促進住宅と水之上定住促進住宅の2団地計4棟は、建築基準法に基づく法定点検を実施します。

また、設備点検や、消防法、水道法にもとづく法定点検も管理業務の中で定期的に適切に実施します。今後は、建築物・設備等の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します。

なお、本市は建築主事を置いていないことから、公営住宅等のうち建築基準法第12条に規定される定期調査ないし定期点検（以下、「法定点検」という。）の対象は下表のとおりであり、法で規定する有資格者による点検が義務付けられています。

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 (建築基準法第12条第3項・第4項)
対象	錦江町定住促進住宅 水之上定住促進住宅	なし
頻度	3年毎（次回報告は2026（R8）年度）	3カ月に1回
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

全住宅を対象に年1回以上の日常的な点検を実施します。具体的には、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、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。

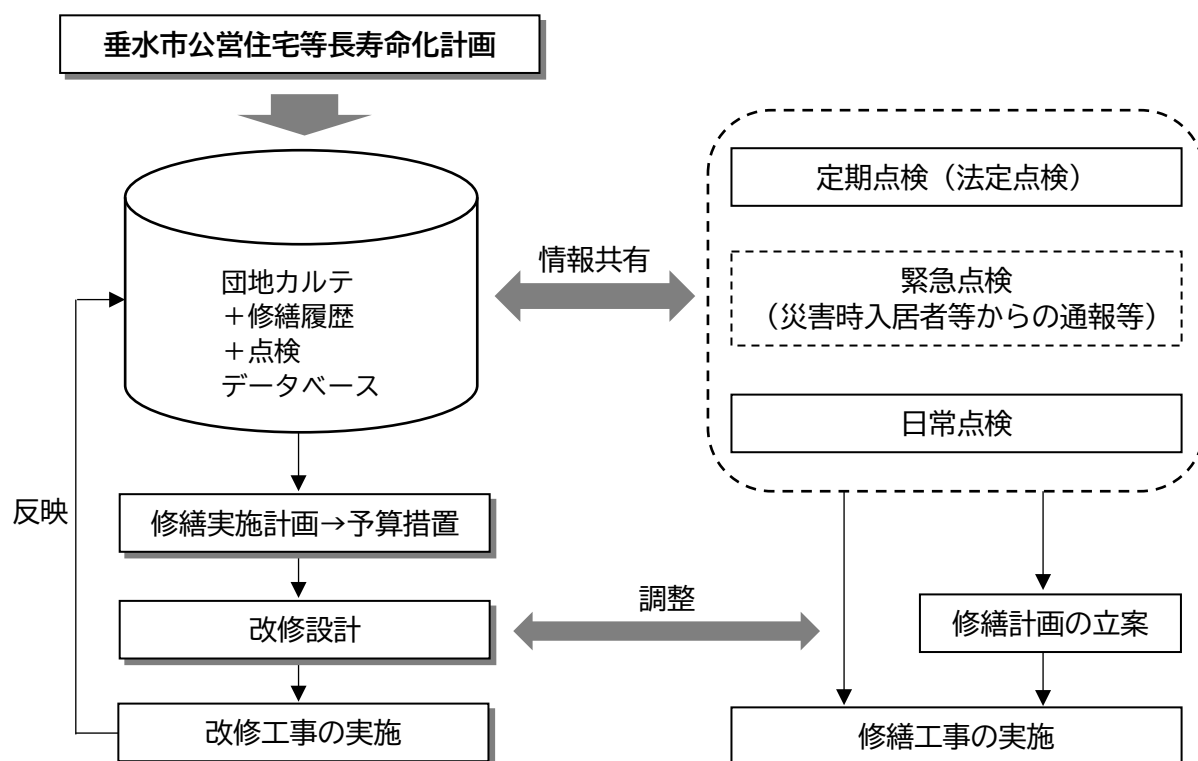
③ 点検結果の修繕計画への反映

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 団地別・住棟別状況の把握及び日常的な維持管理の記録の蓄積

市営住宅全団地を対象として「団地カルテ」を作成し、各団地・住棟の概要及び管理状況が分かるデータを住棟単位で整理します。また、今後、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）を整備していきます。

これをもとに、適切な時期に修繕を計画し、実施後はカルテや修繕履歴データの更新を適切に行うなど、日常的な維持管理とコスト縮減を図ります。



⑤ 日常的な点検部位

日常的な点検部位を下表に整理します。

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	<input type="checkbox"/> 地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	イ) 敷地	<input type="checkbox"/> 敷地内の排水の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	ウ) 敷地内の通路	<input type="checkbox"/> 敷地内の通路の支障物の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	エ) 塀	<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	オ) 擁壁	<input type="checkbox"/> 擁壁の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	カ) 屋外工作物	<input type="checkbox"/> 遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	キ) 屋外電気設備	<input type="checkbox"/> 外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	ク) 通路・車路	<input type="checkbox"/> 平面駐車場の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
<input type="checkbox"/> 車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
ケ) 付属施設	<input type="checkbox"/> 自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
II 建築物の外部	ア) 基礎	<input type="checkbox"/> 基礎の沈下等の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 基礎の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	イ) 土台	<input type="checkbox"/> 土台の沈下等の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 土台の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	ウ) 外壁 (躯体等)	<input type="checkbox"/> 木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> PCa 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	エ) 外壁 (外装仕上げ材)	<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 金属系パネルの劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> シーリングの劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	オ) 外壁 (窓サッシ等)	<input type="checkbox"/> サッシ等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
カ) 建具	<input type="checkbox"/> 共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
	<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
キ) 金物類	<input type="checkbox"/> 落下防護庇の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
	<input type="checkbox"/> 集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
III 屋上及び屋根	ア) 屋上面、 屋上回り	<input type="checkbox"/> 屋上面の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 雨樋の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	イ) 屋根	<input type="checkbox"/> 屋根の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 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)	<input type="checkbox"/> 物品の放置の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 手すりの劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 床の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	イ) 出入口	<input type="checkbox"/> 物品の放置の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	ウ) バルコニー	<input type="checkbox"/> 手すり等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 物品の放置の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	エ) 階段	<input type="checkbox"/> 床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
<input type="checkbox"/> 物品の放置の状況		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
		<input type="checkbox"/> 階段各部の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 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)	<input type="checkbox"/> 配管の腐食及び漏水の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	イ) 給水タンク等、給水ポンプ	<input type="checkbox"/> 給水タンク等の腐食及び漏水の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	ウ) 排水設備 (隠蔽部分及び埋設部分を除く)	<input type="checkbox"/> 屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
II 消防設備	ア) 自動火災報知器	<input type="checkbox"/> 自動火災報知器の破損、変形、脱落、腐食の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	イ) 消火器	<input type="checkbox"/> 設置場所に置いてあるか	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 消火薬剤の漏れ、ホース等の変形、損傷、腐食、劣化等の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 安全栓の状況(外れていないか、安全栓の封が脱落していないか)	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無

屋外・外構

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

7-2. 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、適切な計画修繕を実施することが必要です。

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

(1) 計画修繕の内容

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	概ね 8 年（取替）
消火器取替	消防法に基づき、取り替えを行う	概ね 10 年（取替）
住宅用火災警報器取替	消防法に基づき、取り替えを行う	概ね 10 年（取替）

※ 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）等による

木造住宅については、15 年目頃に屋根や外壁の全面的な修繕（足場をかけて実施）を行うことが望まれます。それまでの間は、塗装の塗替えや部分修繕等で対応とすることが考えられます。

木造住宅の計画修繕周期

部位	点検	修繕周期
屋根、外壁	1～2年ごと	・ 15 年目頃に全面補修を検討※ ¹ ・ 外部に木を残す場合は、木部の保護塗装塗替え※ ²
構造部材、住戸内部（設備を含む）	空き家補修時	・ 15 年目頃に防腐・防蟻の再処理 ・ 必要に応じて部分補修、給湯器等の更新

※¹ 改修後の仕様の耐久性を勘案して設定する

※² 木部保護塗料の塗替

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	鋼製手摺等にあつては、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
屋外ガス管取替	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

① 修繕の実施

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

（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、建替、用途廃止に区分される住宅においても実施します。

① 空き家修繕

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）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、総戸数、その他の団地情報や建設年度、構造、階数、住戸面積等の住棟・住戸の情報、修繕履歴等を有する「団地カルテ」を作成しています。

設備の漏水などの不具合やその他建築物や附帯施設の破損等の小規模修繕は、入居者等からの要請に応じて市が実施していますが、実施した小規模修繕は記録し、必要に応じて団地・住棟・住戸毎に修繕履歴を確認することができるようにします。

（4）計画の見直しと適切な予算措置の実施

前年度の定期点検の結果や財政事情その他関連施策等の状況を総合的に判断して年次ごとの改修等の事業計画を作成し、修繕費を明確にしたうえで関係課と調整を図ります。

7-3. 改善事業の実施方針

(1) 改善事業の実施方針

① 全面的改善事業の実施方針

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

② 個別改善事業の実施方針

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

なお、個別改善事業の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。

修繕・改善の取り組みの基本方針（耐火構造）

ストックの状況		修繕・改善の基本方針
建築後20年を経過したもの	・既に全ての住棟が耐用年限の1/2（耐火構造：35年）を経過している。	<ul style="list-style-type: none"> ・原則として耐用年限70年まで活用するストック（耐火構造）は、長寿命化型改善を図る。 ・必要に応じて「安全性確保型改善」、「居住性向上型改善」、「福祉対応型改善」を行う。 ・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	・該当する住棟なし。	

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。

長寿命化型改善

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

■その他の改善

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

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

(2) 改善事業の実施住宅

改善事業(個別改善事業)を計画する住宅は、以下のとおりです。

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

改善事業(個別改善事業)の実施住宅と内容

方針	住宅名	種別	管理戸数	構造	建設年度	内容、備考	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15
改善	海潟	公営	16戸	中耐	S50	長寿命化型(屋上、外壁)			耐震診断	設計	工事 16戸					
	旭町	公営	16戸	中耐	S50	長寿命化型(屋上、外壁)				耐震診断	設計	工事 16戸				
	第2牛根境	公営	16戸	中耐	S63	長寿命化型(屋上、外壁)					設計	工事 16戸				
	錦江町定住促進住宅	定住促進	79戸	中耐	S54	長寿命化型(屋上、外壁) 長寿命化型(ユニットバス化) 居住性向上型(3点給湯)					耐震診断	設計	工事 39戸	工事 40戸		
	水之上定住促進住宅	定住促進	80戸	中耐	S61	長寿命化型(ユニットバス化) 居住性向上型(3点給湯) 福祉対応型(浴室、トイレ、玄関手摺設置等)								設計	工事 40戸	工事 40戸

7-4. 建替事業の実施方針

(1) 建替事業の実施方針

建替対象の団地は、敷地条件等を考慮して、木造平屋建又は2階建てで計画します。

現状の住戸専用面積が狭く、低層で建替える場合は現況戸数の維持が困難なため、本計画では現在の入居世帯数分程度を確保する計画とします。

柘原、下宮（簡平）の各団地は、敷地条件や需要等を勘案し、周辺のまちづくりへの影響も考慮した計画とします。また、錦江町は次期計画期間内に現地建替を予定とします。

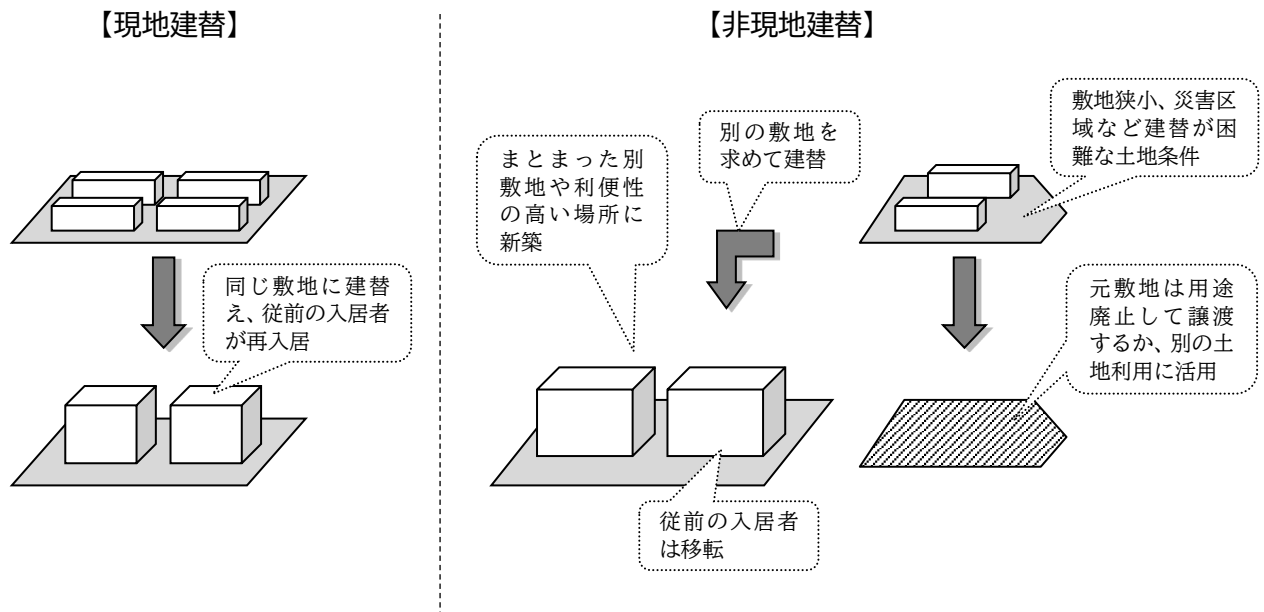
(2) 建替事業の実施住宅

建替事業を計画する住宅は、以下のとおりです。

建替事業の実施住宅と内容

方針	住宅名	種別	管理戸数	構造	建設年度	内容、備考	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15
建替	柘原	公営	10戸	簡平	S35	縮小建替 10戸→8戸	解体 10戸	建設 8戸								
	下宮	公営	15戸	簡平	S37	簡平と中耐を統合し、縮小建替 23戸→18戸			基本 設計	実施 設計	解体 15戸	建設 10戸				
			8戸	中耐	S49				基本 設計	実施 設計	解体 8戸	建設 8戸				
錦江町	公営	24戸	簡二	S45~ S47	次期計画期間に建替											

建替事業の手法（現地建替と非現地建替）



① 柘原

入居者の世代や家族構成が偏ったものにならないよう、1DK、2DK、3DKの住戸タイプを配置します。また、建物構造は木造とし、平屋建及び2階建で計画します。

なお、現況管理戸数は10戸ですが、2戸減となる8戸で計画します。

【計画戸数】

2階建（3DK）×1棟×2戸＝2戸

平屋建（1DK）×1棟×2戸＝2戸

平屋建（2DK）×2棟×2戸＝4戸

計 8戸

柘原の建替イメージ



② 下宮

現在の簡平（5棟 15戸）と中耐（1棟 8戸）を統合して建替を行います。また、建物構造は、木造とし、平屋建及び2階建で計画します。

なお、現況管理戸数は、簡平と中耐を合わせて 23戸ですが、5戸減となる 18戸で計画します。

【計画戸数】

2階建（2DK）× 3棟 × 4戸 = 12戸

平屋建（1DK）× 3棟 × 2戸 = 6戸

計 18戸

※住戸タイプ及び構造等は、入居者の需要等を考慮して変更する場合があります。

下宮の建替イメージ



③ 錦江町（次期計画期間内に建替）

敷地規模は約 2,600 m²とそれほど広くありませんが、整形な形状で2面接道しており、敷地条件は良好です。また、病院や食料品店が近いことから入居者の需要も見込まれます。

計画戸数や住戸タイプ、構造方法等については、次期計画策定（又は計画見直し）時の入居者需要や社会情勢等を考慮して計画します。

【計画戸数】

2階建（2DK）× 3棟× 6戸=18戸

2階建（2DK）× 1棟× 4戸= 4戸

計 22戸

※住戸タイプ、構造、計画戸数等は、次期計画策定（又は計画見直し）時の状況を考慮し、再度計画します。

錦江町の建替イメージ



7-5. 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
<ul style="list-style-type: none"> 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はある 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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）
<ul style="list-style-type: none"> 地域で活用を図るべき具体的なニーズがある 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 集会所や地域交流施設 避難場所
<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 他の公共的な利用への転換を図る 	<ul style="list-style-type: none"> 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。

用途廃止の実施住宅

方針	住宅名	種別	管理戸数	構造	建設年度	内容、備考	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	
用途 廃止	牛根境	公営	6戸	簡二	S51	入居者の退去を待って用途廃止											
	牛根二川	公営	1戸	簡平	S33												
	城山A	公営	18戸	簡二	S48～S52												
	上馬場	公営	20戸	簡平	S38												
	敷根町	公営	6戸	簡平	S40												
	牛根麓	公営	8戸	簡平	S51												
	高城	公営	6戸	簡二	S53												
	浜平	公営	8戸	簡二	S54												

第8章 長寿命化のための事業実施予定一覧

8-1. 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 垂水市

住宅の区分：公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地域型
（分譲型） 改良住宅 その他（ ）

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容									LCC 削減効果 (千円/棟・ 年)	備考				
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14			R15			
海潟	1	16	中耐	S50	—	R6													1.140		
旭町	1	16	中耐	S50	—	R6														1.151	
第2牛根境	1	16	中耐	S63	—	R6														1.347	
城山B	1	16	中耐	S48	—	R6															
中之平	A	2	木造	H30	—	R6															
中之平	B	2	木造	H30	—	R6															
中之平	C	2	木造	H30	—	R6															
中之平	D	2	木造	H30	—	R6															
中之平	E	2	木造	R1	—	R6															
中之平	F	2	木造	R1	—	R6															
中之平	G	2	木造	R1	—	R6															
中之平	H	2	木造	R1	—	R6															
中之平	I	2	木造	R1	—	R6															
中之平	J	2	木造	R1	—	R6															
元垂水	1	16	中耐	S57	—	R6															
元垂水	2	16	中耐	S58	—	R6															
元垂水	3	16	中耐	S59	—	R6															
新城大浜	1	2	木造	H5	—	R6															
新城大浜	2	2	木造	H5	—	R6															
新城大浜	3	2	木造	H5	—	R6															
新城大浜	4	2	木造	H5	—	R6															

【定住促進住宅】

【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 垂水市

住宅の区分： 特定公共 地域共 公営住宅 賃貸住宅 (公共賃貸) 改良住宅 **その他 (定住促進住宅住宅)**

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	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15				
錦江町定住促進住宅	1	39	中耐	S54	R6	—													829	
錦江町定住促進住宅	2	40	中耐	S54	R6	—													1,165	
水之上定住促進住宅	1	40	中耐	S61	R6	—													2,611	
水之上定住促進住宅	2	40	中耐	S61	R6	—													2,866	
第2二川	1	1	木造	H8	—	R6														
第2二川	2	1	木造	H8	—	R6														
第2二川	3	1	木造	H8	—	R6														
第2二川	4	1	木造	H8	—	R6														
第2新城麓	1	1	木造	H9	—	R6														
第2新城麓	2	1	木造	H9	—	R6														
第2新城麓	3	1	木造	H11	—	R6														
第2新城麓	4	1	木造	H11	—	R6														
第2新城麓	5	1	木造	H12	—	R6														
第2新城麓	6	1	木造	H12	—	R6														
第2海潟	1	1	木造	H13	—	R6														
第2海潟	2	1	木造	H13	—	R6														

8-2. 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 垂水市

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			
柗原	2	5	簡平	S35	—	R6	R7	3,964	8戸 (現地建替)
柗原	3	5	簡平	S35	—	R6			
下宮	1	3	簡平	S37	—	R6	R11~R12	8,919	簡平と中耐を統合 18戸 (現地建替)
下宮	2	2	簡平	S37	—	R6			
下宮	3	2	簡平	S37	—	R6			
下宮	4	4	簡平	S37	—	R6			
下宮	5	4	簡平	S37	—	R6			
下宮	6	8	中耐	S49	—	R6			
下宮	6	8	中耐	S49	—	R6			
錦江町	1	6	簡二	S45	—	R6	次期計画	—	次期計画 (現地建替)
錦江町	2	6	簡二	S46	—	R6			
錦江町	3	6	簡二	S47	—	R6			
錦江町	4	6	簡二	S47	—	R6			

8-3. 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 垂水市

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

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容									備考			
			法定点検	法定点検に準じた点検	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36		H37		
					該当なし												

第9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。

9-1. ライフサイクルコスト算出の考え方

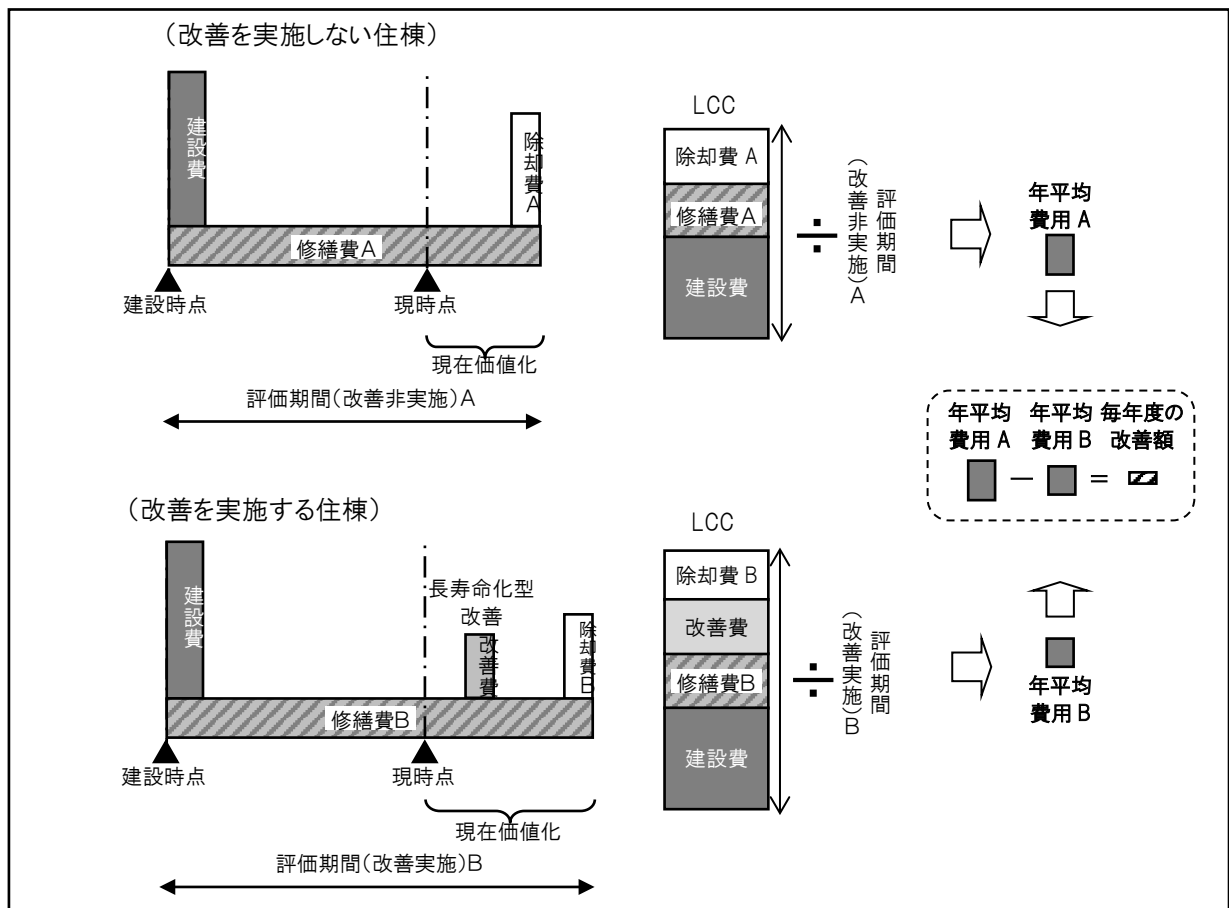
本計画に基づく長寿命化型改善を実施する住棟について、長寿命化型改善事業を実施する場合と実施しない場合、それぞれについて評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行います。現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率4%/年を適用して現在価値化します。

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

※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%))

9-2. 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
- ・木造：30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する。ここでは実績から200万円/戸と設定する。

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）
- ・木造：45年（目標使用年数）

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LCC（単位：円／戸・年）

計画後LCC = 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

<LCC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LCC - ⑪計画後LCC」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。

9-3. 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)
海潟	公営	1	16戸	中耐	S50	R10	1,140
旭町	公営	1	16戸	中耐	S50	R11	1,151
第2牛根境	公営	1	16戸	中耐	S63	R12	1,347
錦江町定住促進住宅	定住促進	1	39戸	中耐	S54	R13	829
		2	40戸	中耐	S54	R14	1,165
水之上定住促進住宅	定住促進	1	40戸	中耐	S61	R14	2,611
		2	40戸	中耐	S61	R15	2,866

② 建替・新規建設のライフサイクルコスト(LCC)

建替及び新規建設事業のLCC算出結果は、下表のとおりです。

建替及び新規建設事業のLCC算定結果

住宅名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	予定年度	LCC (千円/年)	備考
柘原	2、3	10	簡平	S35	R7	3,964	8戸 (現地建替)
下宮	1、2、3、 4、5	15	簡平	S37	R11~12	8,919	簡平と中耐 を統合 18戸 (現地建替)
	6	8	中耐	S49			
錦江町	1、2、3、 4	24	簡二	S45~47	R13~15	—	次期計画 (現地建替)

第10章 計画の推進に向けて

(1) 建替事業や改善事業における入居者の合意形成

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。建替事業においては、傾斜家賃等の制度もあることから、入居者アンケートや説明会などを通じて、居住性の向上と家賃の関係などについて、十分に説明を行い、合意形成を図ります。

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。

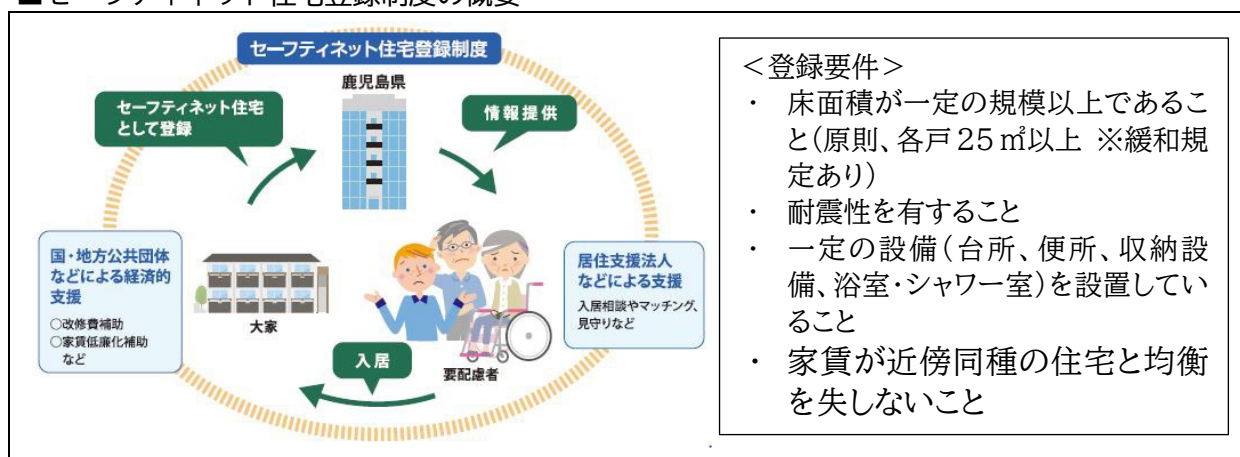
(2) 一時的な市営住宅需要への対応（空き家活用方策の検討）

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、建替事業や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、市営住宅の必要戸数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増加に対応するため、セーフティネット住宅の活用や既存民間住宅の空き家を借り上げて代用するサブリース方式の導入を検討します。

■セーフティネット住宅登録制度の概要



(3) 市営住宅整備における民間事業者の活用

高度成長期に建設された市営住宅に対しては、老朽化の進行や供給量の多さを踏まえて建替等の事業を計画的に進めていく必要があります。しかし、建替等の事業は財政負担が大きいこと等の理由から、事業実施が容易ではない状況があります。こうした状況を鑑み、国においてはPPP・PFIによる公営住宅整備を推進しています。

このため、老朽化した市営住宅の建替等を進めるにあたり、地域の事情に即したPPP・PFIの導入や民間事業者の様々なノウハウ・技術の活用を検討することが期待されます。なお、市営住宅における建替事業等の検討においては、余剰地を活用した福祉施設の併設など、団地居住者や地域のニーズに応じた公有財産活用等を含む事業とすること等の配慮が必要です。

(4) 指定管理者制度の導入

指定管理者制度は、民間活用により、公の施設の管理を適正かつ効率的に運営していくための制度で、地方公共団体の指定を受けた民間事業者である指定管理者は、公の施設について管理全般を行うことが出来ます。

なお、品質と信頼性を向上させるためには、指定管理者の定期的な選定が必要です。

垂水市公営住宅等長寿命化計画

令和6年2月

編集・発行

鹿児島県 垂水市

〒891-2192 鹿児島県垂水市上町 114 番地
TEL 0994-32-1111 FAX 0994-32-6625
URL <http://www.city.tarumizu.lg.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