

第3期鹿児島市公営住宅等長寿命化計画 <概要版>

1. 公営住宅等長寿命化計画の目的

(1) 計画の目的

住宅セーフティネットの根幹である市営住宅のマネジメントを適切に行うことで、長寿命化によるライフサイクルコストの縮減を図り、将来にわたって安心安全な住まいを確保する。

(2) 計画期間

令和6年度～15年度(10年間)。(図1参照)

図1 策定(改訂)期・計画期間等



2. 市営住宅の状況等

(1) ストックの状況

- ① 管理戸数は約11,000戸
- ② 築50年以上の住宅は約800戸。10年後には約5,000戸まで増加。

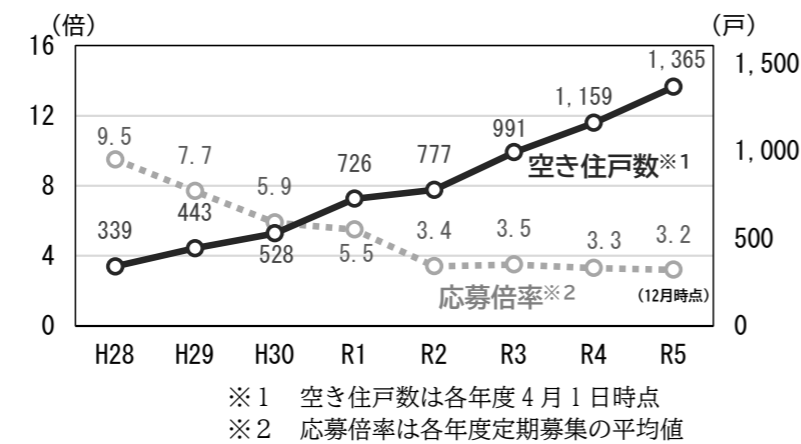
(2) 入居状況

- ① 市営住宅の空き住戸は増加。応募者数は減少。(図2参照)
- ② 民間賃貸住宅の空き家も増加。(H25:約2.3万戸⇒H30:約2.7万戸)

(3) 第2期計画の取組状況

全体的に遅れ。(建替の着手は計画の約4割)

図2 空き住戸数と応募倍率の推移



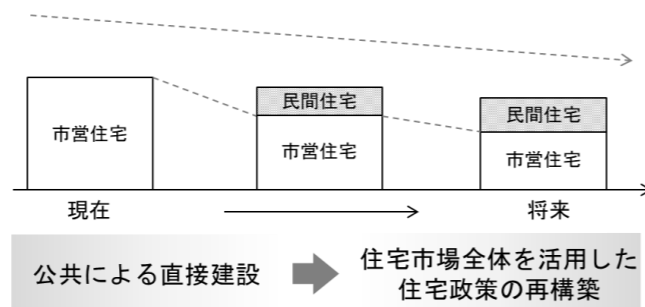
※1 空き住戸数は各年度4月1日時点
 ※2 応募倍率は各年度定期募集の平均値

3. 計画の方針

(1) 住宅市場全体を活用した住宅政策の再構築 (図3参照)

- ① 市営住宅の目標管理戸数
将来人口推計を踏まえた国の推計プログラム(R3.9)により目標管理戸数(R37)を設定。(図4参照)
- ② 民間賃貸住宅も活用したセーフティネット
空き家を活用し、住宅セーフティネット機能を強化。
➔ **住宅確保サポート事業 (R6 新規)**

図3 住宅困窮者への住宅供給イメージ



(2) 限られた予算での事業実施

- ① 建替事業の推進
- ② 建替余剰地の売却等による事業コストの削減
民間資金の活用や余剰地売却等を一体的に検討。
➔ **市営住宅建替手法検討事業 (R6 新規)**

図4 目標管理戸数



(3) 空き住戸の利活用に向けた取組強化

- ① 入居要件の緩和やDIY住戸等の導入検討

4. 事業手法の選定 (R6~R37)

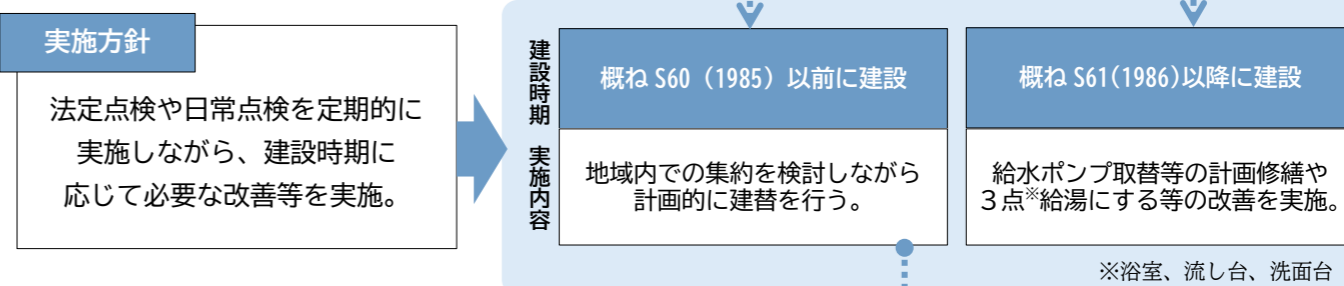
(1) 評価の項目

| 建築物の評価 | | 環境・人口の評価 | | その他 |
|-----------|----------|-----------|-----------|----------|
| エレベーターの有無 | 最低居住面積水準 | 用途地域 | 敷地面積 | 応募倍率 |
| 耐震性・2方向避難 | 浴槽の有無 | 小学校までの距離 | 都市計画 | 空き住戸率 |
| 残存耐用年数 | 給湯設備の有無 | 医療施設までの距離 | 商業施設までの距離 | 災害リスクの評価 |
| | | 小学校区の児童数 | 町丁目将来人口 | 目標管理戸数 等 |

(2) 選定結果



5. 点検、計画修繕、改善、建替の実施方針



計画期間 (R6~R15) の事業実施予定

| 事業手法 | 対象住宅 |
|------|----------------------------------|
| 建替 | 西伊敷(第二)、玉里団地 武岡(第一)、武岡(第三)、藤野 |
| 用途廃止 | 西道、中尾 |
| 個別改善 | 桜ヶ丘 |

建替の実施方針

- 年間建替事業量の確保
- コスト削減(民間資金の活用・余剰地の売却等の検討)
- 地域内での居住継続に配慮した集約建替の実施
- カーボンニュートラルの実現に向けた取組の検討
- 子育て仕様住戸の整備

6. 計画の進捗管理

定期的に建替等の進捗状況を把握しながら、応募状況や住宅セーフティネットに関する取組状況等も踏まえ、必要に応じて見直しを行う。

各住宅の選定結果 (R6～R37, 事業手法の項目ごとに集計)

| 項目 | 建替 | 建替(集約) | 用途廃止・一部用途廃止 | 維持保全 |
|-----------|--|-----------------------|-------------------------------------|--|
| 内容 | 住宅内で建替 | 近隣の用途廃止する住宅を集約し、建替 | 用途廃止し、近隣の住宅へ集約 | R37年以降まで活用 |
| (入居者移転) | (住宅内で移転) | (住宅内で移転・集約元から移転) | (集約先に移転・地域内の維持保全対象の住宅に移転) | (地域内の用途廃止対象住宅から移転) |
| R6管理戸数 | 4,108戸 | 3,399戸 | 569戸 | 2,881戸 |
| R37管理戸数目安 | 2,629戸 | 1,895戸 | 286戸 | // |
| 住宅名 | 4 西伊敷 9 日当平 14 玉里団地 16 桜ヶ丘 17 星ヶ峯 18 鴨池新町 20 小松原 21 東谷山 31 平川 38 犬迫 (郡山) 68 花尾 (喜入) 70 喜入 73 一倉 74 前之浜 ※数値は別表2の 通し番号を示す | 左の住宅の建替時に、右の住宅を集約(廃止) | | 他の住宅へ移転等 |
| | | 13 紫原 | ←7 田上 | 19 皇徳寺→(一部) |
| | | 15 武岡 | ←6 西田(一部) | 10 真砂本町 11 宇宿 12 三和 22 花野 23 柏原 24 御所下 25 錦江台 26 ツインハウス南林寺 27 鼓川 28 下荒田 40 平川中木場 |
| | | 29 皆与志 | ←35 皆与志中組 | (吉田) 42 桑之丸→ 43 高岡→ |
| | | 32 小山田名越 | ←37 小山田塚田(一部) | (桜島) 33 持木→ 36 東桜島→ 51 小池→ 56 武→ 58 長谷浜→ |
| | | 34 錫山西谷 | ←30 錫山 ←39 錫山飛渡 | (桜島) 52 袴腰 |
| | | (桜島) 48 藤野 | (桜島) ←49 西道 ←50 中尾 | (松元) 59 屋村台 61 松陽台 |
| | | (桜島) 55 東白浜 | (桜島) ←53 松浦 ←54 西白浜 ←57 二俣 | (郡山) 63 賦合 69 花尾南迫 |
| | | (松元) 62 直木 | (松元) ←60 入田 | (喜入) 71 瀬々串 72 中名 76 ラメール中名 |
| | | (郡山) 67 南方 | (郡山) ←64 西俣 ←65 甲突 ←66 中福良 | |

※管理戸数は各年度4月1日時点

各住宅の選定結果と目標管理戸数

| 地域名 | No. | 住宅名 | 選定結果 | R6 管理戸数 A | R15 管理戸数 目安 | R37 管理戸数 目安B | 割合 B/A |
|-------|-----|-----------|--------|-----------------|-------------------|--------------------|-----------|
| 旧鹿兒島市 | 1 | 辻ヶ丘 | 維持保全 | 388 | 388 | 388 | 100% |
| | 2 | 大明丘 | 維持保全 | 193 | 193 | 193 | 100% |
| | 3 | 天神山 | 維持保全 | 150 | 150 | 150 | 100% |
| | 4 | 西伊敷 | 建替 | 553 | 482 | 482 | 87% |
| | 5 | 柳町 | 維持保全 | 213 | 213 | 213 | 100% |
| | 6 | 西田 | 一部用途廃止 | 54 | 54 | 7 | 13% |
| | 7 | 田上 | 用途廃止 | 12 | 12 | 0 | 0% |
| | 8 | 下伊敷 | 維持保全 | 262 | 262 | 262 | 100% |
| | 9 | 日当平 | 建替 | 567 | 567 | 284 | 50% |
| | 10 | 真砂本町 | 維持保全 | 143 | 143 | 143 | 100% |
| | 11 | 宇宿 | 維持保全 | 159 | 159 | 159 | 100% |
| | 12 | 三和 | 維持保全 | 318 | 318 | 318 | 100% |
| | 13 | 紫原 | 建替(集約) | 1,237 | 1,237 | 691 | 56% |
| | 14 | 玉里団地 | 建替 | 546 | 423 | 423 | 77% |
| | 15 | 武岡 | 建替(集約) | 2,092 | 1,904 | 1,114 | 53% |
| | 16 | 桜ヶ丘 | 建替 | 480 | 480 | 341 | 71% |
| | 17 | 星ヶ峯 | 建替 | 1,537 | 1,537 | 805 | 52% |
| | 18 | 鴨池新町 | 建替 | 300 | 300 | 210 | 70% |
| | 19 | 皇徳寺 | 一部用途廃止 | 340 | 340 | 270 | 79% |
| | 20 | 小松原 | 建替 | 10 | 10 | 7 | 70% |
| | 21 | 東谷山 | 建替 | 10 | 10 | 7 | 70% |
| | 22 | 花野 | 維持保全 | 115 | 115 | 115 | 100% |
| | 23 | 柏原 | 維持保全 | 30 | 30 | 30 | 100% |
| | 24 | 御所下 | 維持保全 | 166 | 166 | 166 | 100% |
| | 25 | 錦江台 | 維持保全 | 280 | 280 | 280 | 100% |
| | 26 | ツインハウス南林寺 | 維持保全 | 118 | 118 | 118 | 100% |
| | 27 | 鼓川 | 維持保全 | 30 | 30 | 30 | 100% |
| | 28 | 下荒田 | 維持保全 | 25 | 25 | 25 | 100% |
| | 29 | 皆与志 | 建替(集約) | 5 | 5 | 7 | 140% |
| | 30 | 錫山 | 用途廃止 | 5 | 5 | 0 | 0% |
| | 31 | 平川 | 建替 | 15 | 15 | 12 | 80% |
| | 32 | 小山田名越 | 建替(集約) | 10 | 10 | 15 | 150% |
| | 33 | 持木 | 用途廃止 | 5 | 5 | 0 | 0% |
| | 34 | 錫山西谷 | 建替(集約) | 5 | 5 | 7 | 140% |
| | 35 | 皆与志中組 | 用途廃止 | 10 | 10 | 0 | 0% |
| | 36 | 東桜島 | 用途廃止 | 15 | 15 | 0 | 0% |
| | 37 | 小山田塚田 | 一部用途廃止 | 20 | 20 | 5 | 25% |
| | 38 | 犬迫 | 建替 | 20 | 20 | 17 | 85% |
| | 39 | 錫山飛渡 | 用途廃止 | 5 | 5 | 0 | 0% |
| | 40 | 平川中木場 | 維持保全 | 5 | 5 | 5 | 100% |

| 地域名 | No. | 住宅名 | 選定結果 | R6 管理戸数 A | R15 管理戸数 目安 | R37 管理戸数 目安B | 割合 B/A |
|-----|-----|--------|--------|-----------------|-------------------|--------------------|-----------|
| 吉田 | 41 | 東佐多 | 維持保全 | 29 | 29 | 29 | 100% |
| | 42 | 桑之丸 | 用途廃止 | 2 | 2 | 0 | 0% |
| | 43 | 高岡 | 用途廃止 | 8 | 8 | 0 | 0% |
| | 44 | 梅ヶ丸 | 維持保全 | 4 | 4 | 4 | 100% |
| | 45 | 大原 | 維持保全 | 32 | 32 | 32 | 100% |
| | 46 | 本城 | 維持保全 | 10 | 10 | 10 | 100% |
| | 47 | 宮之浦 | 維持保全 | 10 | 10 | 10 | 100% |
| 桜島 | 48 | 藤野 | 建替(集約) | 24 | 30 | 22 | 92% |
| | 49 | 西道 | 用途廃止 | 4 | 0 | 0 | 0% |
| | 50 | 中尾 | 用途廃止 | 4 | 0 | 0 | 0% |
| | 51 | 小池 | 用途廃止 | 6 | 6 | 0 | 0% |
| | 52 | 袴腰 | 維持保全 | 51 | 51 | 51 | 100% |
| | 53 | 松浦 | 用途廃止 | 3 | 3 | 0 | 0% |
| | 54 | 西白浜 | 用途廃止 | 2 | 2 | 0 | 0% |
| | 55 | 東白浜 | 建替(集約) | 4 | 4 | 6 | 150% |
| | 56 | 武 | 用途廃止 | 2 | 2 | 0 | 0% |
| | 57 | 二俣 | 用途廃止 | 2 | 2 | 0 | 0% |
| | 58 | 長谷浜 | 用途廃止 | 8 | 8 | 0 | 0% |
| 松元 | 59 | 屋村台 | 維持保全 | 48 | 48 | 48 | 100% |
| | 60 | 入田 | 用途廃止 | 16 | 16 | 0 | 0% |
| | 61 | 松陽台 | 維持保全 | 24 | 24 | 24 | 100% |
| | 62 | 直木 | 建替(集約) | 12 | 12 | 18 | 150% |
| 郡山 | 63 | 賦合 | 維持保全 | 30 | 30 | 30 | 100% |
| | 64 | 西俣 | 用途廃止 | 10 | 10 | 0 | 0% |
| | 65 | 甲突 | 用途廃止 | 10 | 10 | 0 | 0% |
| | 66 | 中福良 | 用途廃止 | 10 | 10 | 0 | 0% |
| | 67 | 南方 | 建替(集約) | 10 | 10 | 15 | 150% |
| | 68 | 花尾 | 建替 | 24 | 24 | 15 | 63% |
| | 69 | 花尾南迫 | 維持保全 | 10 | 10 | 10 | 100% |
| 喜入 | 70 | 喜入 | 建替 | 10 | 10 | 7 | 70% |
| | 71 | 瀬々串 | 維持保全 | 9 | 9 | 9 | 100% |
| | 72 | 中名 | 維持保全 | 4 | 4 | 4 | 100% |
| | 73 | 一倉 | 建替 | 20 | 20 | 12 | 60% |
| | 74 | 前之浜 | 建替 | 16 | 16 | 7 | 44% |
| | 75 | 生見 | 一部用途廃止 | 16 | 16 | 4 | 25% |
| | 76 | ラメール中名 | 維持保全 | 25 | 25 | 25 | 100% |
| 合計 | | | | 10,957 | 10,573 | 7,691 | 70% |

※管理戸数は各年度4月1日時点