

# 薩摩川内市公営住宅等長寿命化計画

(計画期間:令和8年度～令和17年度)

## (素案)



令和7年3月 改定  
鹿児島県 薩摩川内市



# 目 次

序章	公営住宅等長寿命化計画の概要	1
(1)	背景	1
(2)	計画の目的と概要	1
(3)	計画の位置づけ	1
(4)	計画期間	2
(5)	計画の対象となる住宅	2
(6)	公営住宅等長寿命化計画とは	3
第1章	薩摩川内市の概況	7
1-1.	薩摩川内市の概要	7
(1)	位置・地勢・交通網	7
1-2.	人口・世帯・高齢化等の状況	10
(1)	人口・世帯・高齢化等の状況	10
(2)	旧市町村別の人口・世帯・高齢化等の状況	13
(3)	児童数・生徒数の推移	15
(4)	産業	17
(5)	従業・通学の動向	17
1-3.	薩摩川内市の住宅事情	18
(1)	住宅ストックの概況	18
(2)	住宅着工の状況	23
(3)	民間賃貸住宅の状況	24
1-4.	公的賃貸住宅の概要	26
(1)	市営住宅の管理戸数	26
(2)	県営住宅の管理戸数	33
(3)	市営住宅の概要	38
(4)	市営住宅の入居者の状況	44
(5)	市営住宅の応募状況	49
(6)	市営住宅の空き室の状況	49
1-5.	地区コミュニティ協議会を対象とした市営住宅に関する調査	56
(1)	調査の概要	56
(2)	調査結果	56
1-6.	民間事業者を対象とした市営住宅利活用の可能性に関する調査	61
(1)	調査の概要	61
(2)	調査結果	61
1-7.	不動産事業者を対象とした民間賃貸住宅の市場調査	64
(1)	調査の概要	64
(2)	調査結果	64
第2章	市営住宅の長寿命化に関する基本方針	67
2-1.	上位計画・関連計画の概要	67
(1)	第3次薩摩川内市総合計画 前期基本計画（令和7年度～令和11年度）	67
(2)	薩摩川内市公共施設等総合管理計画（平成29年度～令和28年度）	69
(3)	薩摩川内市公共施設再配置計画（平成29年度～令和28年度）	71
(4)	薩摩川内市高齢者福祉計画・第9期介護保険事業計画（令和6年度～令和8年度）	73
(5)	薩摩川内市都市計画マスタープラン（平成28年度～令和18年度）	74
2-2.	公営住宅を必要とする世帯数の推計	77
(1)	公営住宅の入居資格世帯数、要支援世帯数の推計手順	77
(2)	推計結果	78
(3)	市営住宅（公営）を必要とする世帯数の推計	79
2-3.	市営住宅の長寿命化に向けた課題	81
(1)	需要に応じた将来ストック量の適正化と事業費の平準化	81
(2)	老朽化した住宅への適切な対応	81
(3)	多様化する市営住宅ニーズへの適切な対応	82
(4)	地域特性や地域バランスに配慮した活用手法の選択	83
(5)	多様な事業手法の検討	83
(6)	特定公共賃貸住宅の家賃低廉化等について	84

（7）「ゼロカーボンシティ」の実現に向けた対応	84
2-4. 長寿命化計画に関する基本方針	85
（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	85
（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	86
（3）市営住宅の目標管理戸数の目安	87
第3章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	88
3-1. 公営住宅等長寿命化計画の対象	88
（1）計画の対象	88
3-2. 住宅別・住棟別の事業手法の選定	89
（1）事業手法の選定フローと判定の考え方	89
（2）1次判定	91
（3）2次判定	96
（4）3次判定	97
3-3. 事業計画	103
（1）事業手法別戸数	103
（2）事業プログラムと概算事業費	105
（3）概算事業費	106
第4章 事業の実施方針	107
4-1. 点検の実施方針	107
（1）法令に基づく保守点検	107
（2）日常的な点検	108
4-2. 計画修繕の実施方針	111
（1）計画修繕の内容	111
（2）経常的な維持修繕等	113
4-3. 改善事業の実施方針	113
（1）改善事業の実施方針	113
（2）改善事業の実施住棟	114
4-4. 建替事業の実施方針	115
（1）建替事業の実施方針	115
4-5. 用途廃止の実施方針	115
（1）用途廃止の実施方針	115
（2）用途廃止の時期	115
（3）用途廃止後の跡地活用	115
（4）用途廃止の実施住宅	116
4-6. その他の事業と計画の推進に向けた取り組み	117
（1）一般住宅（市所有住宅）	117
（2）一般住宅（借上型地域振興住宅）	117
（3）公営住宅の地域対応活用（外国人材向け住宅等）	118
（4）パートナーシップ宣誓制度	119
（5）薩摩川内市空家活用セーフティネット住宅改修事業	120
（6）薩摩川内市セーフティネット住宅家賃低廉化事業	120
第5章 長寿命化のための事業実施予定一覧	121
5-1. 計画修繕・改善事業の実施予定一覧	121
5-2. 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧	133
5-3. 共同施設に係る事業の実施予定一覧	133
第6章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	134
6-1. ライフサイクルコスト算出の考え方	134
6-2. 算出の方法	135
6-3. 算出結果	137
資料編	139

## 序章 公営住宅等長寿命化計画の概要

### (1)背景

令和7年4月1日時点の薩摩川内市（以下、本市という。）が管理する市営住宅は、公営住宅が284棟1,979戸、準公営住宅が3棟3戸、特定公共賃貸住宅（以下、「特公賃住宅」という。）が45棟50戸、一般住宅が165棟396戸、合計497棟2,428戸となっています。

このうち、公営住宅法上の法定耐用年限を経過した住宅が229棟568戸、法定耐用年限の2分の1を経過した住宅が435棟2,135戸あり、全市営住宅の約9割が更新可能時期を迎えています。

（P. 43「耐用年限経過状況」参照）今後は長期的な視点に立った市営住宅の需要、財政事情を勘案し、さらには民間賃貸住宅の有効活用などを図りつつ、計画的な修繕・改善により長寿命化を図るもの、他住宅との統合を含めて建替えるものなどの判別を行い、市営住宅ストックを効率的・効果的にマネジメントしていくことが求められています。

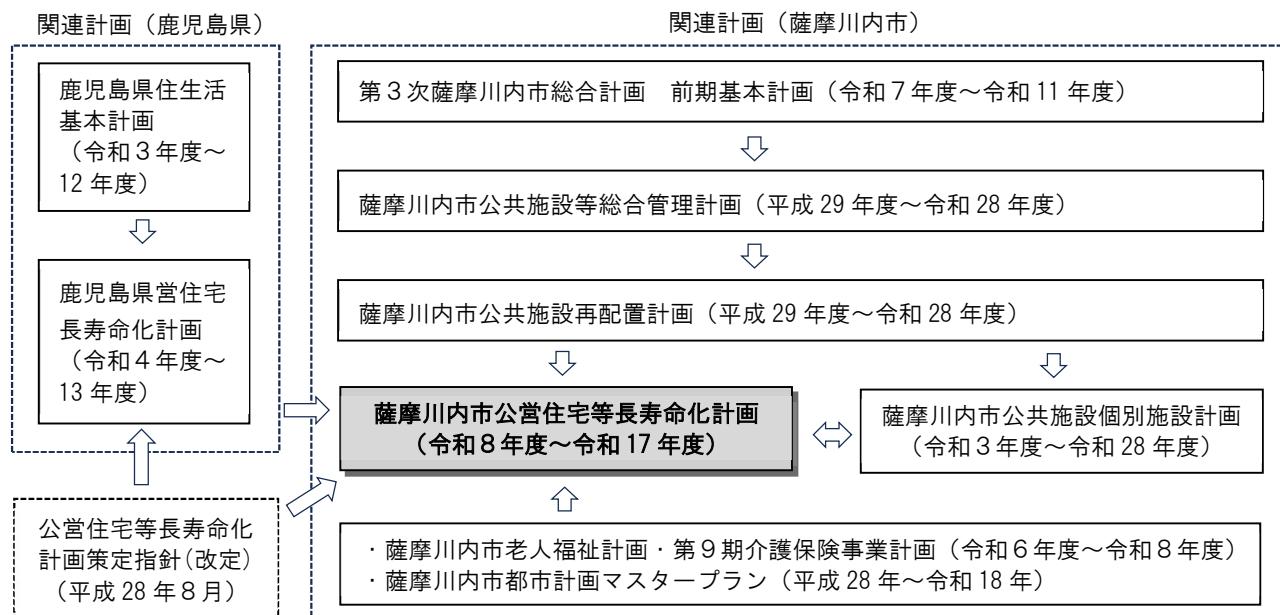
### (2)計画の目的と概要

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

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

### (3)計画の位置づけ

本計画は、「第3次薩摩川内市総合計画 前期基本計画」、「鹿児島県住生活基本計画」などを上位計画とし、「薩摩川内市公共施設再配置計画」、「薩摩川内市公共施設個別施設計画」などの関連計画との整合を図りつつ、国土交通省住宅局が示した「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月）」に基づき、市営住宅全体の今後の活用の方向性を定めた「薩摩川内市公営住宅等長寿命化計画（令和3年度～令和12年度）」を見直すものです。



#### (4)計画期間

令和3年4月に策定した計画の残り期間（令和8年度～令和12年度）を見直すとともに、新たに5年間を追加し、2026（令和8）年度～2035（令和17）年度の10年間の計画期間とします。  
また、社会・経済状況を勘案し、必要に応じて5年後に見直すこととします。

計画期間：令和8年度～令和17年度

#### (5)計画の対象となる住宅

本市が管理する住宅のうち、公営住宅、準公営住宅、特公賃住宅、一般住宅の4種類の住宅を対象とします。

本計画では、社会資本整備総合交付金の基幹事業の対象となる公営住宅及び準公営住宅、特公賃住宅について今後の活用の方向性を定めることとします。

なお、一般住宅については社会資本整備総合交付金の基幹事業の対象外ですが、市が管理するものであり、公営住宅同様、今後の維持管理などが課題となっていることから、同様に今後の活用の方向性を定めることとします。

##### ■本計画における住宅の種類

本市には、市営住宅（公営住宅、準公営住宅、特公賃住宅、一般住宅）のほかに、県営住宅（公営住宅）があります。（以下の戸数は、令和7年4月1日現在）

市営住宅	（2,428戸）	公営住宅 <sup>※1</sup> （1,979戸）
		準公営住宅 <sup>※2</sup> （3戸）
		特公賃住宅 <sup>※3</sup> （50戸）
		一般住宅 <sup>※4</sup> （396戸）
県営住宅	（739戸）	公営住宅（735戸）
		特公賃住宅（4戸）

##### ※1 公営住宅

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

##### ※2 準公営住宅

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

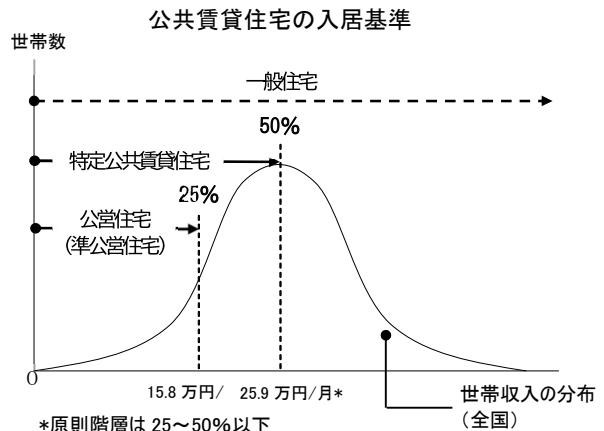
##### ※3 特公賃住宅（特定公共賃貸住宅）

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

##### ※4 一般住宅

地域に定住し就労する者等の生活安定及び地域の活性化を図るための住宅で、市が建設または他の事業主体より移管をうけたもの。

平成18年度からは、児童減少地域における定住促進及び地域活性化のために、市が土地所有者等から借り上げ、住民に転貸するための住宅（地域振興住宅）が加わった。



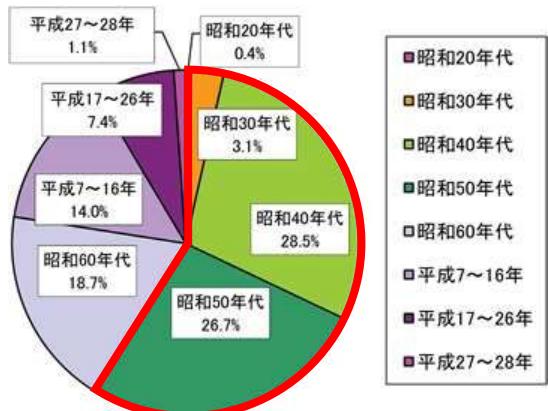
## (6)公営住宅等長寿命化計画とは

### ①概要

全国にある公営住宅は、昭和50年代以前に建設されたものが半分以上を占めています。これら古い建物の建替えや補修工事が今後ピークを迎えた際、今以上に多額の予算が必要になるため、このことが全国的にも問題となっています。

そこで限られた予算で効率的な対応が出来る様に、今後の公営住宅の建替・更新・修繕などの計画をとりまとめる「長寿命化計画」を各県・市町村が策定しています。

公営住宅等整備事業、公営住宅ストック総合改善事業に係る社会資本整備総合交付金等の国の補助にあたっては、当該事業が公営住宅等長寿命化計画に基づいて行われるものであることを要件としています。



### ②公営住宅等長寿命化計画の策定方針

国が作成した「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定） 平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課」を踏まえ、公営住宅等の長寿命化を図るために必要な計画修繕や長寿命化に必要な改善事業等について検討し、作成します。

### ③活用手法と標準管理期間

建替、全面的改善、個別改善の各活用手法を採用した場合、維持管理すべき標準管理期間は、下表のとおりです。

活用手法		標準管理期間
建替	耐火構造	35年から70年
	準耐火構造	22.5年から45年
	木造（耐火構造と準耐火構造を除くもの）	15年から30年
全面的改善		概ね30年以上
個別改善		概ね10年以上
計画修繕		

#### ④活用手法の概要

##### 【建替事業】

公営住宅の建替事業は、法定建替事業と任意建替事業の2種類があり、法定建替事業は、明渡請求や再入居の保障など法的な位置付けがあります。一方、任意建替事業は、新たに建設する住宅の構造や戸数に基準を設けるような制約がなく、違う場所での建設や、既存の戸数を下回る建替等が可能です。したがって、地域の需要に即した公営住宅の供給を図ることが可能となります。

##### 【全面的改善事業】

全面的改善事業の基本的要件は、次に掲げるとおりとします。

- a 公営住宅等長寿命化計画に基づいて行う改善事業であること
- b 建築後30年を経過したものであること
- c 改善後の住宅について概ね30年以上引き続き管理する予定のものであること
- d 改善内容には、住戸改善（居住性向上、福祉対応）、共用部分改善（福祉対応、安全性確保）、屋外・外構部分改善（福祉対応）のすべてを含み、住戸については躯体を残して全面的、又は、それに準ずる改善を行うものであること（ただし、耐震改修、外壁の防災安全改修等の安全性確保に関するものについては、所定の性能が満たされている場合は不要）
- e 規模増改善（増築、2戸1化※）との組み合わせが可能
- f 住戸について空き住戸発生毎に改善を行っていく段階型と、住棟又はブロック単位で一括して改善する一括型の選択が可能

※隣接する複数住戸の壁又は床に開口部を設ける等により、1または複数の住戸に統合すること。

##### 【個別改善事業】

個別改善事業の基本的要件は、次に掲げるとおりとします。

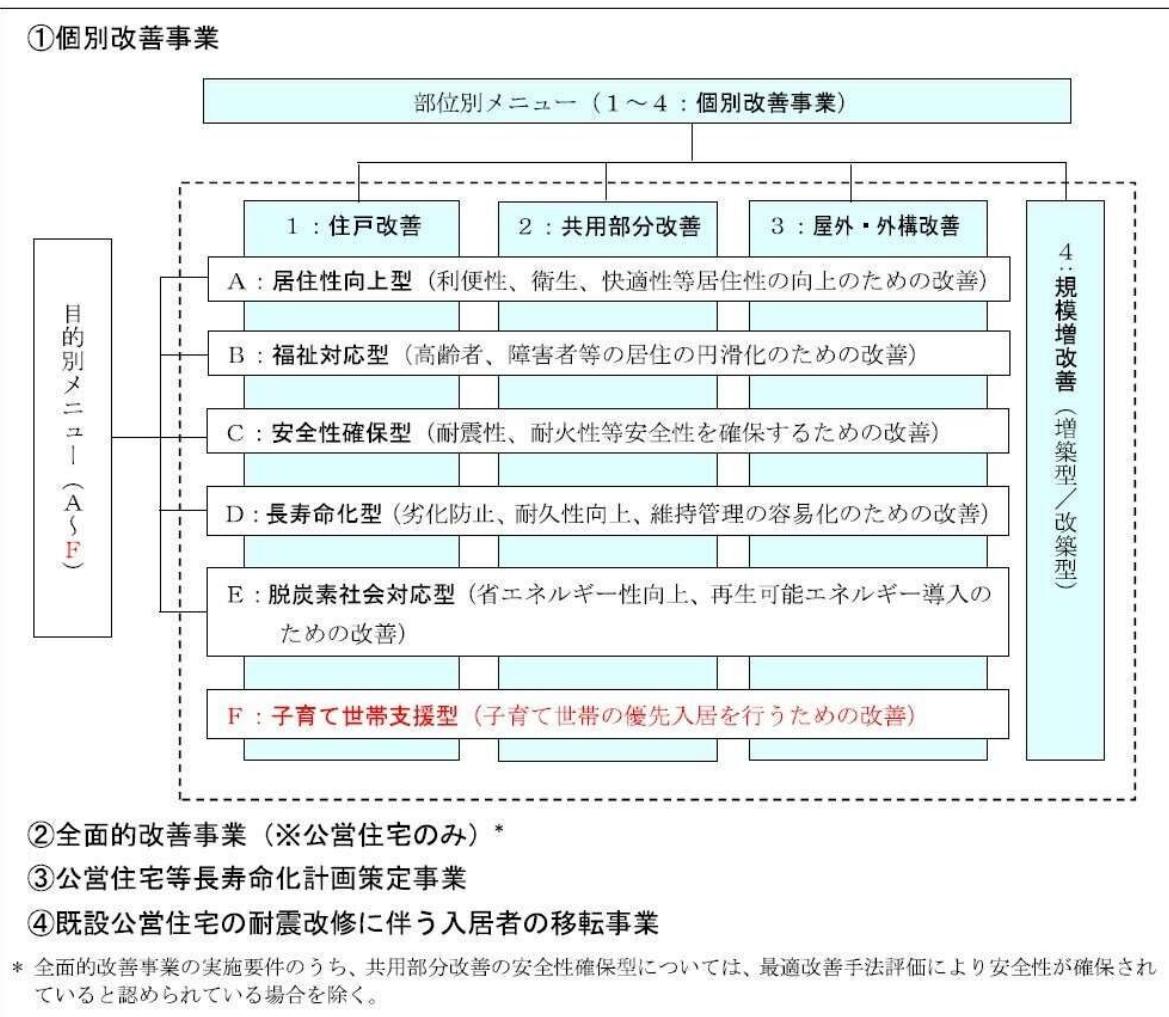
- a 公営住宅等長寿命化計画（必要要件への適合を確認したものに限る。）に基づいて行う改善事業であること
- b 原則として建設後20年を経過した既設公営住宅を対象とするものであること。  
(ただし、
  - ・ 住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善のうちバリアフリー対策に係る改善及びエレベーター設置を伴う共用部分のバリアフリー化については平成14年度以前の予算により整備されたもの
  - ・ 長寿命化型、脱炭素社会対応型、身体障害者向けの改善及び住宅用防災機器、P波感知型地震時管制運転装置等の設置、宅配ボックスの設置、防災・減災対策に係る改善、交流スペースの設置については予算年度を問わない)
- c 改善後の住宅について、概ね10年以上引き続き管理するものであること（ただし、住宅用防災機器又は地上波デジタル放送対応設備の設置に係る事業は、使用年限を適用しない。）

## 【計画修繕】

- a 個々の入居者の日常生活に支障があるような緊急性の高いものを小破修繕とし、市営住宅の効率的な運用を行う目的で行う入退去修繕を一般修繕とします。
- b 住宅全体の修繕で、財産の保全、適正管理等を目的として計画的に実施する大規模な修繕を計画修繕とします。

(参考)公営住宅整備事業等の対象について（令和6年度版）

＜公営住宅等ストック総合改善事業の事業メニュー概念図＞



※赤文字部分は、令和5年度に追加されたもの。

(参考) 公営住宅整備事業等の対象について（令和6年度版）

＜公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目の例示＞

	1 : 住戸改善	2 : 共用部分改善	3 : 屋外・外構改善
A : 居住性向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・間取りの改修</li> <li>・給湯設備の設置</li> <li>・電気容量のアップ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給水方式の変更</li> <li>・地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む）</li> <li>・交流スペースの設置</li> <li>・宅配ボックスの設置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨水貯留施設の設置</li> <li>・地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む）</li> <li>・集会所の増改築・追加整備</li> <li>・児童遊園の整備</li> <li>・交流スペースの設置</li> <li>・排水処理施設の整備</li> </ul>
B : 福祉対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸内部の段差解消</li> <li>・浴室、便所等への手摺の設置</li> <li>・浴槽、便器の高齢者対応</li> <li>・高齢者対応建具</li> <li>・流し台、洗面台更新</li> <li>・グレーハームへの改良</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・廊下、階段の手摺設置</li> <li>・中層EVの設置・機能向上</li> <li>・段差の解消</li> <li>・視覚障害者誘導用マーク等の設置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段、集会所の便所・玄関への手摺の設置</li> <li>・屋外通路等の幅員確保</li> <li>・スロープの設置</li> <li>・電線の地中化</li> </ul>
C : 安全性確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・台所壁の不燃化</li> <li>・避難経路の確保</li> <li>・住宅用防災警報器等の設置(*1)</li> <li>・アスペクトの除去等</li> <li>・ビックンが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置(*3)</li> <li>・防災・減災対策(*4)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修(*2)</li> <li>・外壁落下防止改修</li> <li>・パルコニーの手摺りのアバ化</li> <li>・防火区画</li> <li>・避難設備の設置</li> <li>・アスペクトの除去等</li> <li>・EV内への防犯カメラ設置(*3)、防災キット設置(*5)</li> <li>・EV地震時管制運転装置、戸開通行保護装置の設置又は主要機器耐震補強措置の実施</li> <li>・防災・減災対策(*4)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外消火栓設置</li> <li>・集会所の外壁落下防止改修</li> <li>・避難経路となる屋外通路等の整備</li> <li>・屋外通路等の照明設備の照度確保(*3)</li> <li>・ガス管の耐震性・耐食性向上</li> <li>・防犯上有効な扉、柵、垣、植栽の設置(*3)</li> <li>・防災・減災対策(*4)</li> </ul>
D : 長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浴室の防水性向上に資する工事</li> <li>・内壁の耐久性向上に資する工事</li> <li>・配管の耐久性向上に資する工事</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上</li> <li>・避難施設の耐久性向上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事</li> </ul>
E : 脱炭素社会対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・内壁・最上階の天井等の断熱</li> <li>・複層ガラス化、内窓の設置・交換</li> <li>・省エネ性能の高い設備への交換</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・断熱化対応（断熱強化）</li> <li>・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等）</li> <li>・省エネ性能の高い設備への交換</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・集会所における省エネ性能の高い設備への交換</li> <li>・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等）</li> </ul>
F : 子育て世帯支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>・窓やバルコニーからの子どもの転落防止工事</li> <li>・子どもの転倒や衝突によるけが防止工事</li> <li>・子どもの見守りがしやすい間取り等への改修</li> <li>・壁、床、開口部の遮音性能の向上に資する改修</li> <li>・壁、床、天井の防汚仕上げへの変更</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・廊下や階段からの子どもの転落防止工事</li> <li>・子どもの転倒や衝突によるけが防止工事</li> <li>・キッズスペースの設置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・キッズスペースの設置</li> </ul>

\*1 公営住宅への住宅用防災警報器等の設置については、「住宅用防災警報器及び住宅用防災報知設備の設置について（通知）（平成17年9月16日国住備第50号）」を参照。また、単なる更新は補助対象とならないことに注意。

\*2 公営住宅の耐震改修については、「公営住宅等の耐震化の推進について（平成18年4月28日国住備第31号）」を参照。

\*3 公営住宅の防犯性向上については、「共同住宅に係る防犯上の留意事項及び防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針について（平成13年3月23日国住備発第110号）」を参照。

\*4 公営住宅の防災・減災対策については、「公営住宅における安全対策の推進について」（令和3年2月8日国住備第119号）を参照。

\*5 公営住宅の地震対策については、「公共建築物におけるエレベーターの地震対策の実施について」（平成31年4月2日国住指第4294号）を参照。

## 第1章 薩摩川内市の概況

### 1-1. 薩摩川内市の概要

#### (1) 位置・地勢・交通網

本市は、鹿児島県の北西部にあり、北は阿久根市、南はいちき串木野市、鹿児島市に隣接する本土地域と、上甑島、中甑島、下甑島で構成される甑島地域で構成されています。

本市の総面積は約 682.92 km<sup>2</sup>で、鹿児島県の総面積 9,187.08 km<sup>2</sup>の約 7.4%を占めています。

東シナ海に面した変化に富む白砂青松の海岸線、市街部を流れる一級河川「川内川」、藺牟田池をはじめとするみどり豊かな山々や湖、地形の変化に富んだ美しい甑島など、多種多様な自然環境を有しています。



また、本市への交通網は以下のとおりです。

交通手段	起終点	所要時間
航空	東京～鹿児島空港	約 110 分
	名古屋～鹿児島空港	約 80 分
	大阪～鹿児島空港	約 75 分
JR (新幹線)	博多駅～川内駅	約 73 分
	新大阪駅～川内駅	約 230 分
肥薩おれんじ鉄道	八代駅～川内駅	約 150 分
自動車	鹿児島空港～本市	約 70 分
	鹿児島市～南九州西回り自動車道「薩摩川内都IC」	約 30 分
	九州自動車道「横川IC」～本市	約 70 分

資料：薩摩川内市 HP



## (2)沿革

2004年（平成16年）に、旧川内市、旧樋脇町、旧入来町、旧東郷町、旧祁答院町、旧里村、旧上甑村、旧下甑村、旧鹿島村の1市4町4村が合併し、新たに「薩摩川内市」が誕生しました。

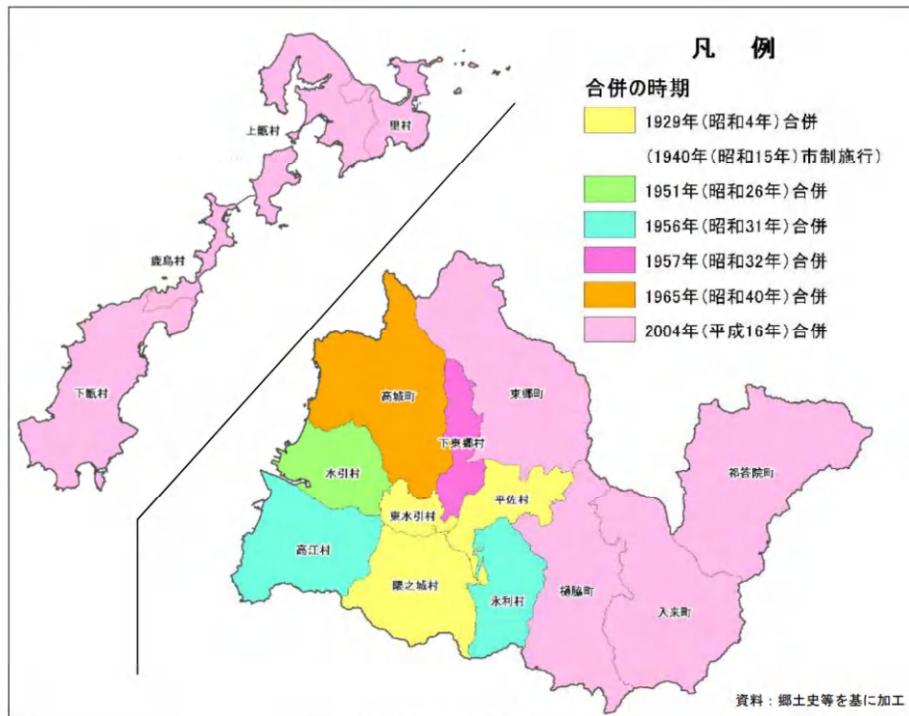


図 市町村合併の経緯

資料：薩摩川内市立地適正化計画（資料編）を基に加工

## (3)気候

令和6年の年間平均気温は、19.1度、最高気温37.1度、最低気温-1.6度と比較的温暖で、気候面では恵まれています。しかし、降雨量は2850.5mmと多く、また、台風常襲地帯にあるため、強風や豪雨により家屋被害や道路決壊等の災害が発生しています。

年次	気温(℃)			平均実効湿度(%)	平均風速(m/s)	降雨量(mm)	
	平均	最高	最低			総量	最大雨量
令和6年	19.1	37.1	-1.6	82.2	2.4	2,850.5	218.0

出典：令和6年度版 統計さつませんだい

#### (4)自然的条件

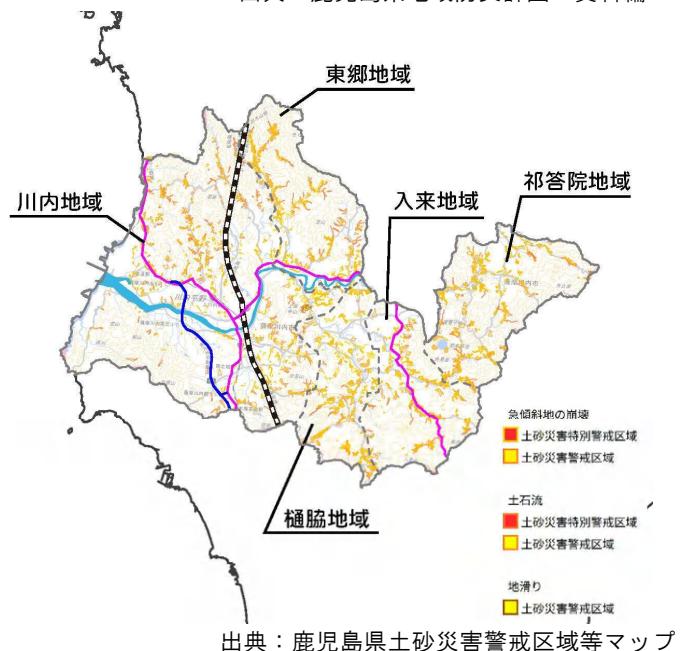
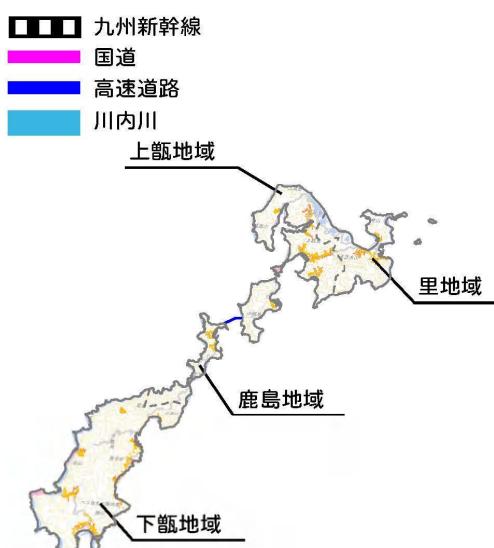
本土圏域は、九州の三大河川の一つである川内川の下流域を占めています。また、広範囲にシラス土壌に覆われており、台風、豪雨の発生する頻度が高いため、がけ崩れ、土石流、地すべり等による土砂災害を受けやすくなっています。

甑島圏域は、南北に細長い島で中心部を山地が縦貫し、東海岸は海岸線が入り組んだ良港に恵まれている一方、西海岸は絶壁地帯が多くなっています。

市町村名	急傾斜		土石流		地すべり		箇所数		告示数※	
	うち特別	うち特別	うち特別	うち特別	うち特別	うち特別	うち特別	うち特別	うち特別	うち特別
薩摩川内市	1,744	1,466	1,085	709	2	0	2,846	2,178	2,831	2,175

※告示数は、またがる箇所は1区域として計上していますので、箇所数とは合致しません。

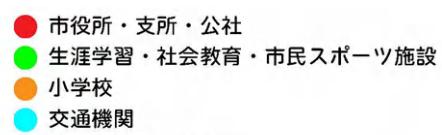
出典：鹿児島県地域防災計画 資料編



出典：鹿児島県土砂災害警戒区域等マップ

#### (5)公共施設等

鉄道は、本市を南北方向に九州新幹線が縦断しており、市内には川内駅があります。各地域で市役所や支所を中心として公共施設はまとまっており、地域によっては線路や国道沿いに集中して配置されています。



参考：薩摩川内市 HP

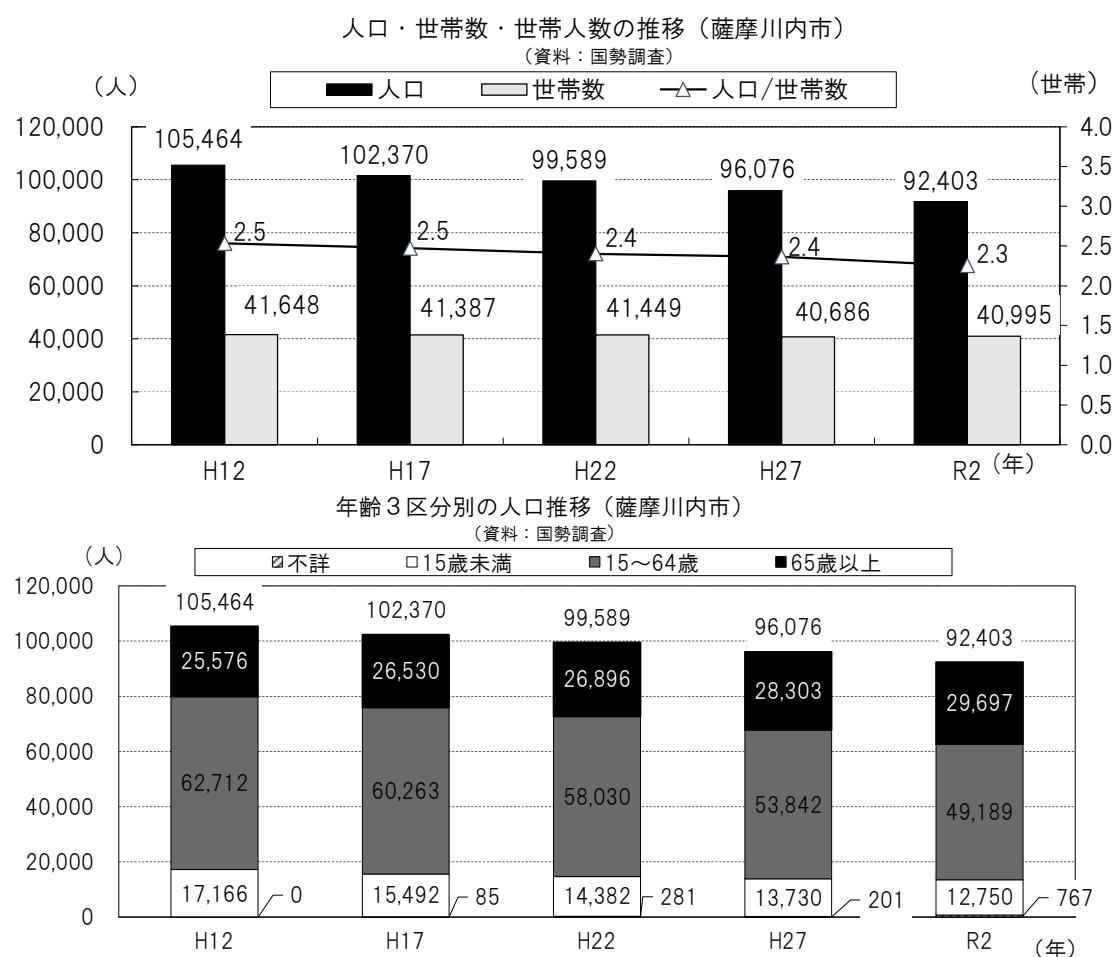
## 1-2. 人口・世帯・高齢化等の状況

### (1) 人口・世帯・高齢化等の状況

#### ① 人口・世帯の状況

国勢調査によると、本市の人口は減少が続いているおり、令和2年で92,403人と、平成27年から3,673人の減少となっています。世帯数は平成27年からは微増しており、令和2年で40,995世帯となっています。

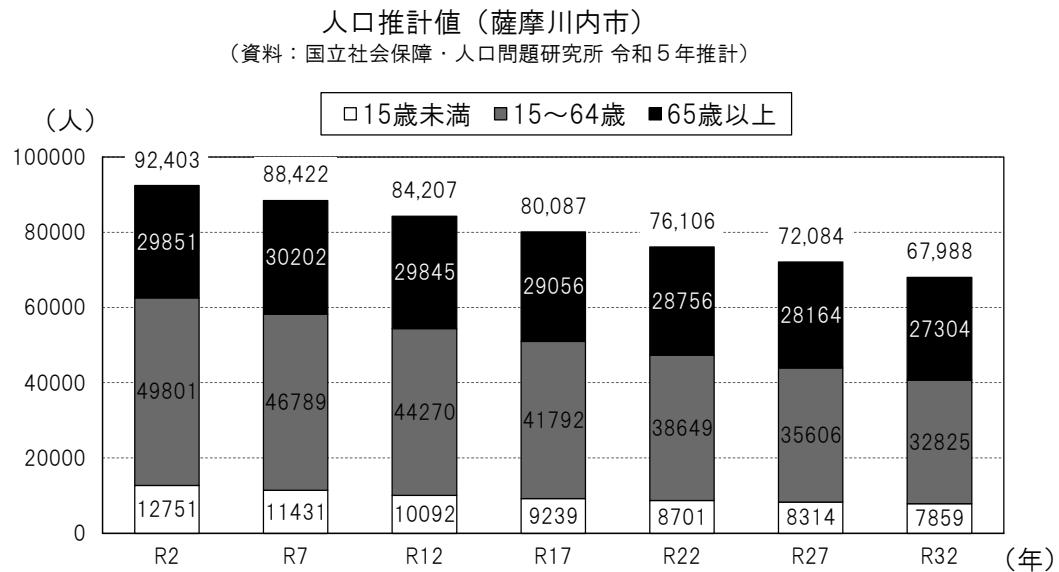
年齢別の人口をみると、65歳以上の人口が増加しており、平成12年の25,576人(24.3%)から令和2年の29,697人(32.1%)と人口割合も高くなっています。



区分	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
総人口	105,464	102,370	99,589	96,076	92,403
65歳以上	25,576	26,530	26,896	28,303	29,697
	(24.3%)	(25.9%)	(27.0%)	(29.5%)	(32.1%)
15~64歳	62,712	60,263	58,030	53,842	49,189
	(59.5%)	(58.9%)	(58.3%)	(56.0%)	(53.2%)
15歳未満	17,166	15,492	14,382	13,730	12,750
	(16.3%)	(15.1%)	(14.4%)	(14.3%)	(13.8%)
不詳	0	85	281	201	767
	(0.0%)	(0.1%)	(0.3%)	(0.2%)	(0.8%)

## ②将来人口

令和2年の国勢調査結果に基づく国立社会保障・人口問題研究所の将来人口推計によると、今後も人口減少は続き、令和32年の人口は67,988人になると推計されています。



## ③高齢化の状況

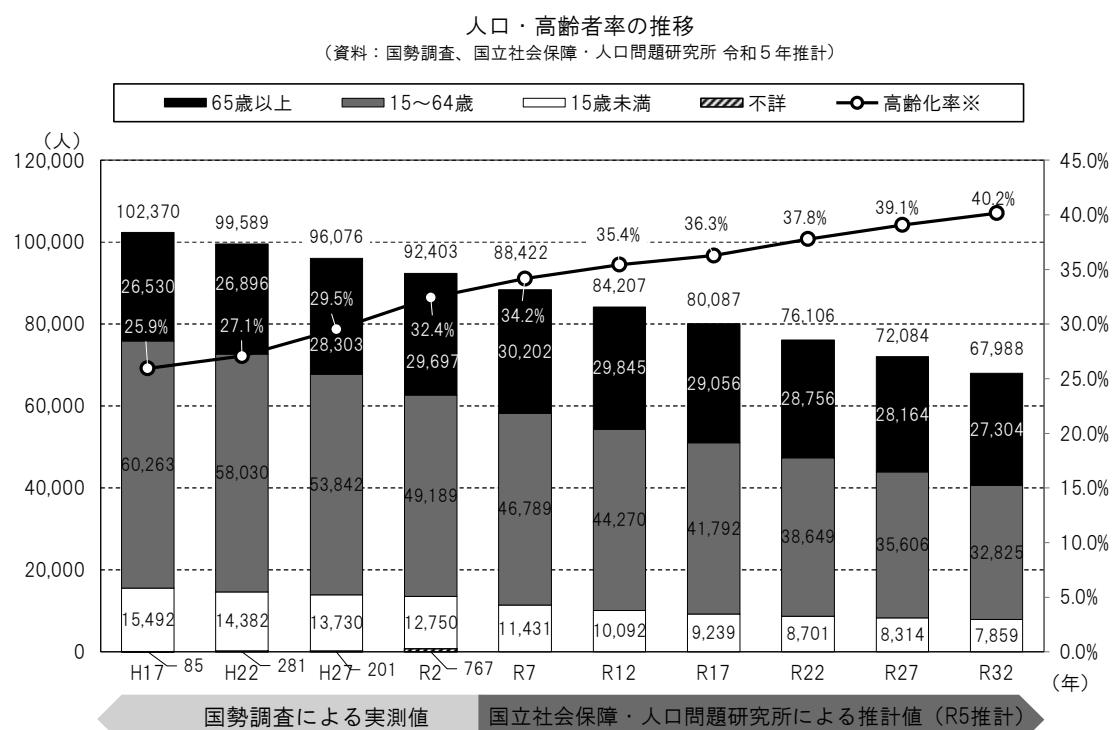
令和2年の国勢調査によると、本市の高齢化率は32.4%で、鹿児島県と比べると0.4ポイント低く、全国と比べると3.7ポイント高くなっています。

国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、今後も高齢化率は増加し、令和32年には40.2%になると予測されています。また、令和7年度を境に65歳以上の人口も減少する予測です。

高齢化率（総人口に対する65歳以上の割合）の推移

	H17	H22	H27	R2
薩摩川内市	25.9%	27.1%	29.5%	32.4%
鹿児島県	24.8%	26.5%	29.4%	32.8%
全国	20.2%	23.0%	26.6%	28.7%

(資料：国勢調査)



※高齢化率は「不詳」を除いて算出しています。

#### ④家族構成

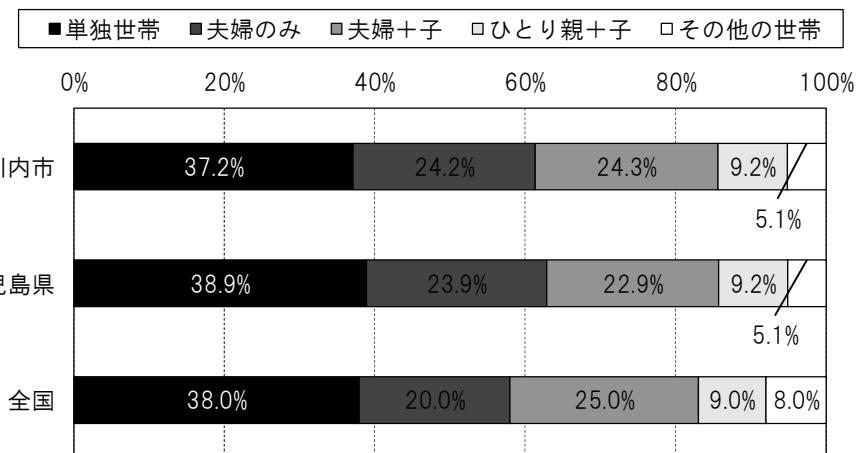
令和2年の国勢調査によると、「単独世帯」の割合が最も高く37.2%、次いで「夫婦十子」の割合が24.3%、「夫婦のみ」の割合が24.2%と同等の割合になっています。

また、全国や県と比べると「単独世帯」の割合はやや低く、「夫婦のみ」の割合がやや高くなっています。

一方、一般世帯に占める高齢世帯の割合は、「高齢単独」、「高齢夫婦」とともに全国や県に比べて高くなっています。年々高齢世帯の割合は増加しています。

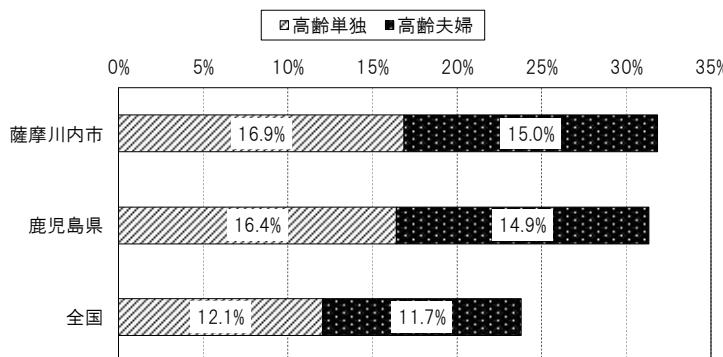
家族構成別世帯数

(資料: 令和2年国勢調査)



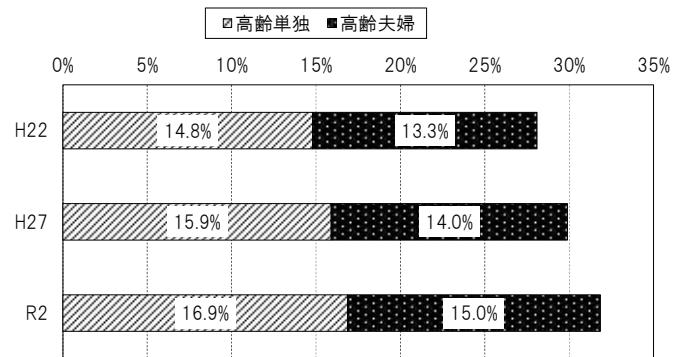
一般世帯に占める高齢世帯の割合

(資料: 令和2年国勢調査)



一般世帯に占める高齢世帯の割合の推移

(資料: 国勢調査)



※高齢単身: 65歳以上の世帯

※高齢夫婦: 夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦

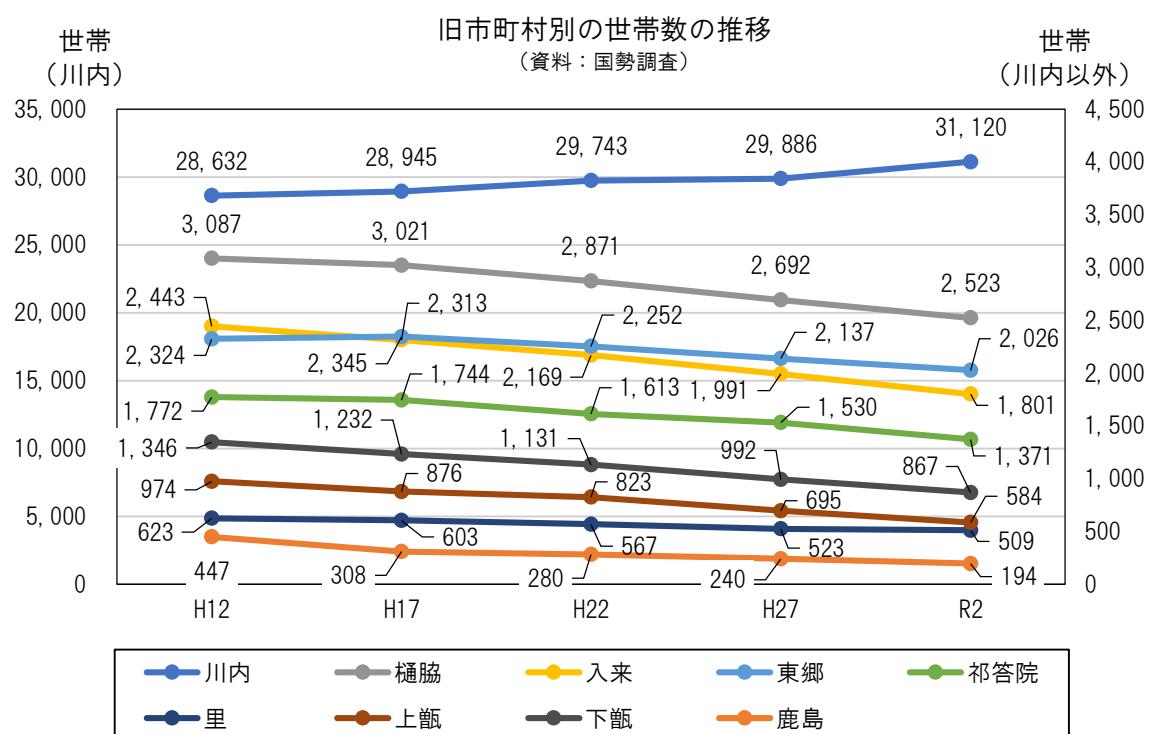
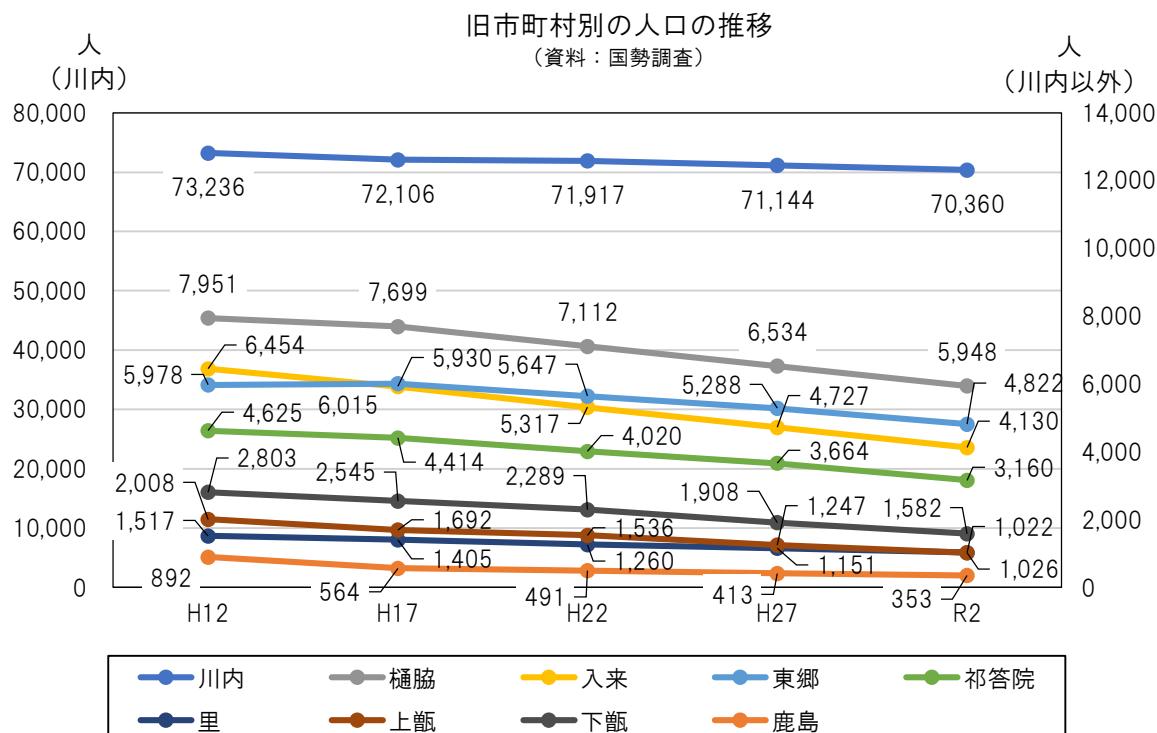
## (2) 旧市町村別の人団・世帯・高齢化等の状況

## ① 旧市町村別の人団・世帯の状況

国勢調査によると、本市の旧市町村別の人団及び世帯数は、旧川内地域※が7割強を占めており、人口は減少していますが、世帯数は増加しています。

旧川内地域以外の地域は、人口・世帯数ともに減少しています。

※旧川内地域（現：川内北、川内中央、川内南、水引、平成地域）



旧市町村別の人団の推移

	H12	H17	H22	H27	R2
川内	73,236 (69.4%)	72,106 (70.4%)	71,917 (72.2%)	71,144 (74.0%)	70,360 (76.1%)
樋脇	7,951 (7.5%)	7,699 (7.5%)	7,112 (7.1%)	6,534 (6.8%)	5,948 (6.4%)
入来	6,454 (6.1%)	5,930 (5.8%)	5,317 (5.3%)	4,727 (4.9%)	4,130 (4.5%)
東郷	5,978 (5.7%)	6,015 (5.9%)	5,647 (5.7%)	5,288 (5.5%)	4,822 (5.2%)
祁答院	4,625 (4.4%)	4,414 (4.3%)	4,020 (4.0%)	3,664 (3.8%)	3,160 (3.4%)
里	1,517 (1.4%)	1,405 (1.4%)	1,260 (1.3%)	1,151 (1.2%)	1,026 (1.1%)
上甑	2,008 (1.9%)	1,692 (1.7%)	1,536 (1.5%)	1,247 (1.3%)	1,022 (1.1%)
下甑	2,803 (2.7%)	2,545 (2.5%)	2,289 (2.3%)	1,908 (2.0%)	1,582 (1.7%)
鹿島	892 (0.8%)	564 (0.6%)	491 (0.5%)	413 (0.4%)	353 (0.4%)
合計	105,464 (100.0%)	102,370 (100.0%)	99,589 (100.0%)	96,076 (100.0%)	92,403 (100.0%)

旧市町村別の世帯数の推移

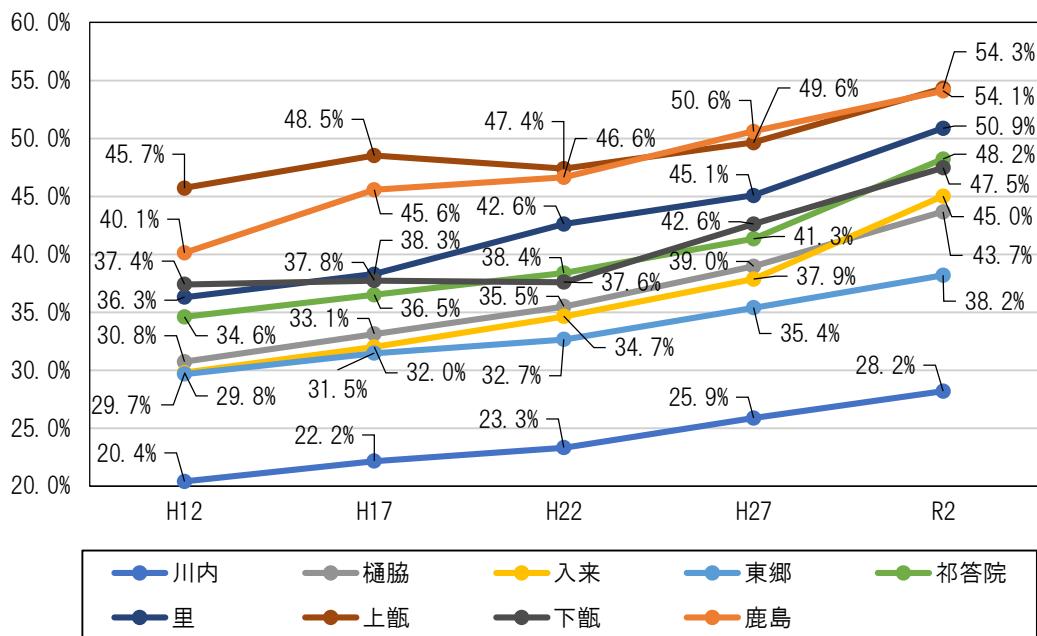
	H12	H17	H22	H27	R2
川内	28,632 (68.7%)	28,945 (69.9%)	29,743 (71.8%)	29,886 (73.5%)	31,120 (75.9%)
樋脇	3,087 (7.4%)	3,021 (7.3%)	2,871 (6.9%)	2,692 (6.6%)	2,523 (6.2%)
入来	2,443 (5.9%)	2,313 (5.6%)	2,169 (5.2%)	1,991 (4.9%)	1,801 (4.4%)
東郷	2,324 (5.6%)	2,345 (5.7%)	2,252 (5.4%)	2,137 (5.3%)	2,026 (4.9%)
祁答院	1,772 (4.3%)	1,744 (4.2%)	1,613 (3.9%)	1,530 (3.8%)	1,371 (3.3%)
里	623 (1.5%)	603 (1.5%)	567 (1.4%)	523 (1.3%)	509 (1.2%)
上甑	974 (2.3%)	876 (2.1%)	823 (2.0%)	695 (1.7%)	584 (1.4%)
下甑	1,346 (3.2%)	1,232 (3.0%)	1,131 (2.7%)	992 (2.4%)	867 (2.1%)
鹿島	447 (1.1%)	308 (0.7%)	280 (0.7%)	240 (0.6%)	194 (0.5%)
合計	41,648 (100.0%)	41,387 (100.0%)	41,449 (100.0%)	40,686 (100.0%)	40,995 (100.0%)

## ②旧市町村別の高齢化率

国勢調査によると、旧市町村別の高齢化率はすべての地域が増加しており、令和2年度では川内・東郷地域以外はすべて4割を超えています。特に、里・上甑・鹿島地域では、高齢化率が5割を超えています。

旧市町村別の高齢化率の推移

(資料:国勢調査)



## (3)児童数・生徒数の推移

本市には、令和7年5月1日現在、小学校が23校、中学校が10校、義務教育学校が1校あります。

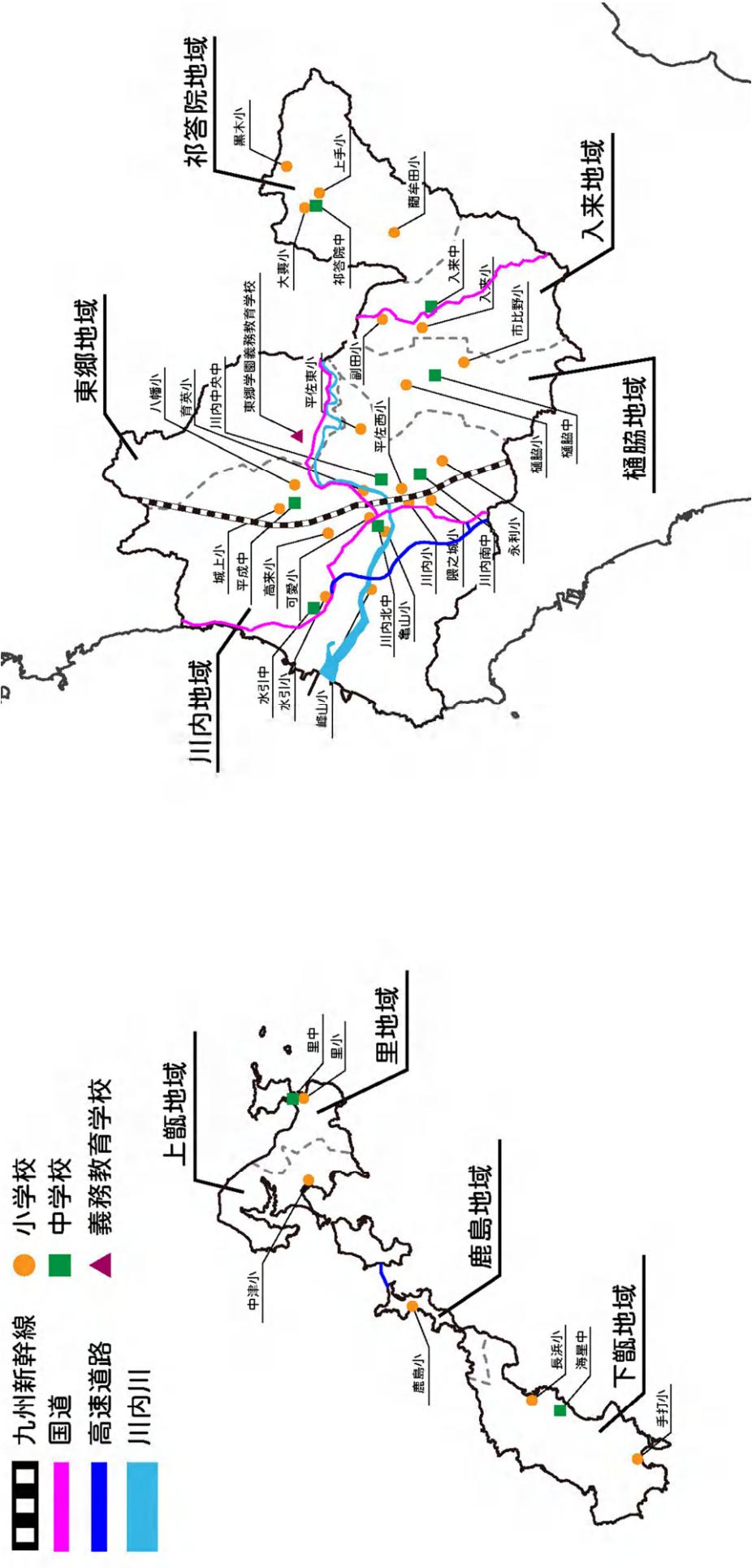
全体の児童数は、令和3年の5,327人から令和7年は4,855人(8.9%減)と市全体で減少傾向にあります。

生徒数は、全体では増加(2.4%増)しています。

児童数の推移		令和7年5月1日現在							生徒数の推移		令和7年5月1日現在						
地域	学校名	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	増減率※	地域	学校名	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	増減率※		
川内	亀山小	517	503	485	444	445	-13.9%	川内	川内北中	743	775	743	787	769	3.5%		
	可愛小	684	670	690	689	705	3.1%		川内中央中	519	539	558	582	580	11.8%		
	川内小	275	271	291	289	299	8.7%		川内南中	602	561	558	569	615	2.2%		
	隈之城小	693	721	698	713	716	3.3%		水引中	66	73	58	57	55	-16.7%		
	平佐西小	857	867	842	808	750	-12.5%		平成中	91	96	76	90	90	-1.1%		
	平佐東小	28	26	27	26	24	-14.3%		合計	2,021	2,044	1,993	2,085	2,109	4.4%		
	水引小	118	104	103	88	79	-33.1%	樋脇	樋脇中	144	136	135	139	133	-7.6%		
	永利小	490	492	475	481	469	-4.3%		合計	144	136	135	139	133	-7.6%		
	峰山小	30	27	27	24	20	-33.3%		入来中	96	104	114	115	110	14.6%		
	八幡小	29	26	20	25	23	-20.7%		合計	96	104	114	115	110	14.6%		
	育英小	389	365	361	373	363	-6.7%	東郷	東郷学園 (後期)	148	149	158	152	137	-7.4%		
	高来小	111	104	103	89	80	-27.9%		合計	148	149	158	152	137	-7.4%		
	城上小	47	54	60	49	43	-8.5%		祁答院中	83	79	76	72	69	-16.9%		
合計		4,268	4,230	4,182	4,098	4,016	-5.9%		合計	83	79	76	72	69	-16.9%		
樋脇	樋脇小	133	136	127	118	101	-24.1%	里	里中	30	32	36	37	39	30.0%		
	市比野小	138	130	122	112	117	-15.2%		合計	30	32	36	37	39	30.0%		
	合計	271	266	249	230	218	-19.6%		上甑中	R2.4.1から休校				R6.4.1閉校	-		
入来	入来小	124	128	119	98	92	-25.8%		合計	R2.4.1から休校				R6.4.1閉校			
	副田小	93	89	80	68	62	-33.3%	下甑	海星中	33	25	26	22	20	-39.4%		
	合計	217	217	199	166	154	-29.0%		海陽中	R3.4.1から休校				R6.4.1閉校	-		
東郷	東郷学園 (前期)	282	278	256	248	257	-8.9%		合計	33	25	26	22	20	-39.4%		
	合計	282	278	256	248	257	-8.9%		鹿島中	H24.4.1から休校				R6.4.1閉校	-		
祁答院	黒木小	20	16	12	R6.4.1閉校				合計	H24.4.1から休校				R6.4.1閉校			
	大妻小	64	61	48					総計	2,555	2,569	2,538	2,622	2,617	2.4%		
	上手小	34	35	37													
	藪牟田小	28	28	29													
	祁答院小	/ / /			108	97	-										
	合計	146	140	126	108	97	-33.6%										
里	里小	54	46	41	34	33	-38.9%										
	合計	54	46	41	34	33	-38.9%										
上甑	中津小	21	20	21	21	16	-23.8%										
	合計	21	20	21	21	16	-23.8%										
下甑	手打小	22	18	14	15	20	-9.1%										
	長浜小	26	29	26	19	22	-15.4%										
	合計	48	47	40	34	42	-12.5%										
鹿島	鹿島小	20	21	18	21	22	10.0%										
	合計	20	21	18	21	22	10.0%										
総計		5,327	5,265	5,132	4,960	4,855	-8.9%										

※増減率は、令和3年度の児童数に対する令和7年度の児童数  
より算出しています。

## ●小学校・中学校位置図

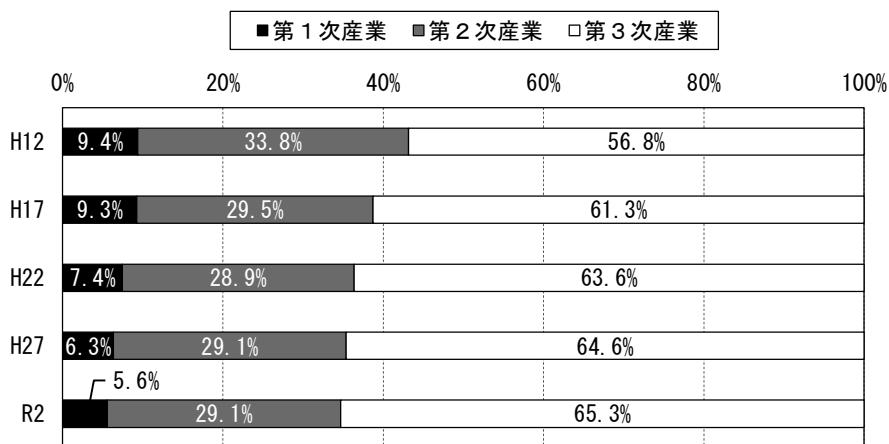


#### (4)産業

本市の産業別就業者割合をみると、令和2年で「第1次産業」が5.6%、「第2次産業」が29.1%、「第3次産業」が65.3%となっています。推移をみると、「第1次産業」は減少、「第3次産業」は増加を続けており、「第2次産業」は横ばいとなっています。

産業別就業者割合の推移

(資料:国勢調査)



#### (5)従業・通学の動向

従業・通学の状況をみると、本市に居住し、他市町村で従業・通学する割合は13.9%となっています。また、流出は鹿児島市、流入はいちき串木野市が最も高くなっています。

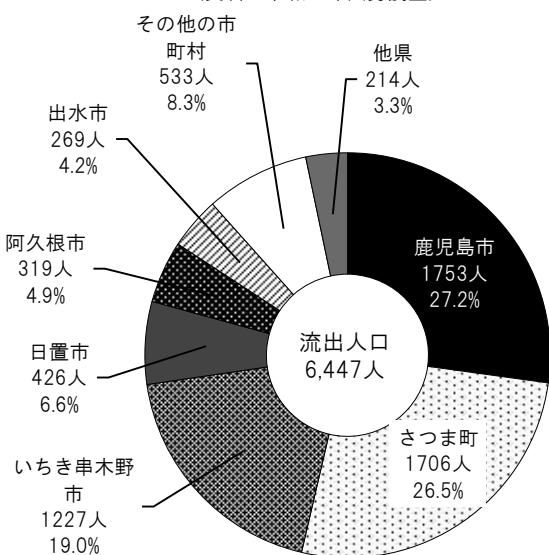
常住地による15歳以上の就業者、通学者の状況

	令和2年(薩摩川内市)		
	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	46,373	42,755	3,618
自市町村で従業・通学	39,657 (85.5%)	37,177 (87.0%)	2,480 (68.5%)
他市区町村で従業・通学	6,447 (13.9%)	5,347 (12.5%)	1,100 (30.4%)
不詳	269 (0.6%)	231 (0.5%)	38 (1.1%)

(資料:令和2年国勢調査)

流出者※1の従業・通学地

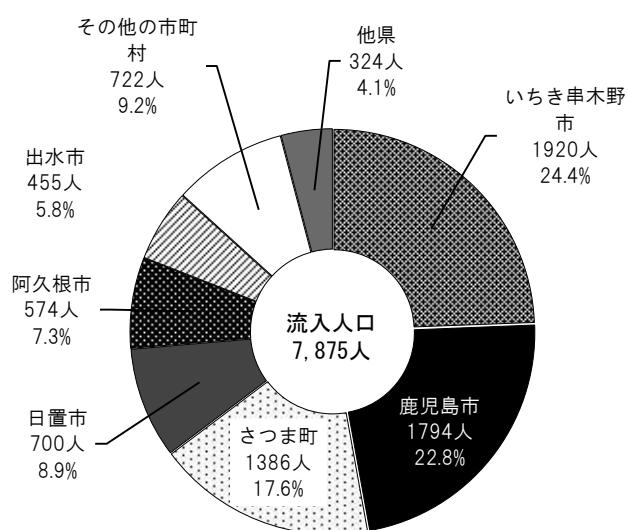
(資料:令和2年国勢調査)



※1 薩摩川内市に常駐し他市町村で従業・通学

流入者※2の常住地

(資料:令和2年国勢調査)



※2 他市町村に常駐し薩摩川内市で従業・通学

## 1-3. 薩摩川内市の住宅事情

### (1) 住宅ストックの概況

#### ① 住宅数と空き家

令和5年住宅・土地統計調査によると、本市の総住宅数は55,840戸で、総世帯数（41,370世帯）を上回っており、1世帯当たり住宅数は1.35戸/世帯で、鹿児島県（1.25/世帯）、全国（1.16戸/世帯）より多くなっています。

総住宅数に対する割合の中で、空き家総数は14,760戸（26.4%）となっており、鹿児島県（20.5%）、全国（13.8%）と比べて高い空き家率となっています。

空き家のうち、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」が9,520戸で、空き家総数の64.5%となっており、鹿児島県（66.3%）よりはやや低い割合ですが、全国（42.8%）よりは高い割合を占めています。

#### 【一世帯あたりの住宅数】

	総住宅数 (戸)	総世帯数 (世帯)	一世帯あたり 住宅数(戸)
薩摩川内市	55,840	41,370	1.35
鹿児島県	899,600	717,700	1.25
全国	65,046,700	56,071,400	1.16

（資料：令和5年住宅・土地統計調査）

#### 【総住宅数に対する割合】

	総住宅数	居住世帯 あり 総数	居住世帯 なし 総数	一時現在者 のみ	空き家				建築中	不詳
					総数	賃貸・売却用及び 二次的住 宅を除く 空き家	賃貸用の 空き家	売却用の 空き家	二次的 住宅	
薩摩川内市	55,840	41,000	14,840	20	14,760	9,520	4,660	410	170	60
	100.0%	73.4%	26.6%	0.0%	26.4%	17.0%	8.3%	0.7%	0.3%	0.1%
鹿児島県	899,600	710,900	188,700	3,700	184,200	122,200	53,800	3,700	4,500	800
	100.0%	79.0%	21.0%	0.4%	20.5%	13.6%	6.0%	0.4%	0.5%	0.1%
全国	65,046,700	55,665,000	9,381,700	285,500	9,001,600	3,856,000	4,435,800	326,200	383,500	94,700
	100.0%	85.6%	14.4%	0.4%	13.8%	5.9%	6.8%	0.5%	0.6%	0.1%

（資料：令和5年住宅・土地統計調査）

#### 【空き家の種類別戸数と割合】

	総数	賃貸・売却用及び 二次的住 宅を除く 空き家	賃貸用の 空き家	売却用の 空き家	二次的 住宅
薩摩川内市	14,760	9,520	4,660	410	170
	100.0%	64.5%	31.6%	2.8%	1.2%
鹿児島県	184,200	122,200	53,800	3,700	4,500
	100.0%	66.3%	29.2%	2.0%	2.4%
全国	9,001,600	3,856,000	4,435,800	326,200	383,500
	100.0%	42.8%	49.3%	3.6%	4.3%

#### 空き家の種類

##### ●賃貸売却用の空き家

新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家となっている住宅

##### ●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）

## ②住宅の所有関係別世帯数

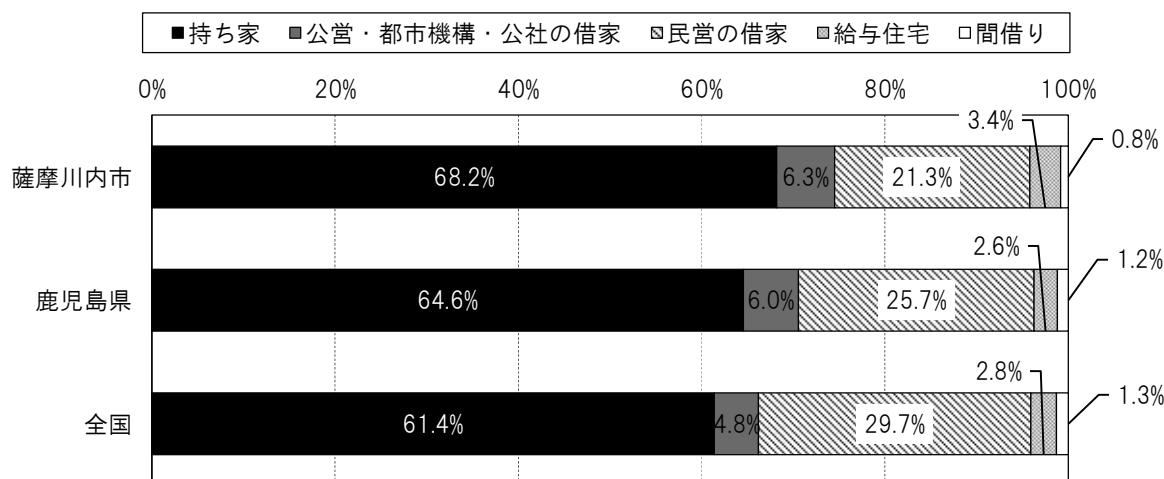
令和2年国勢調査によると、住宅に住む一般世帯の住宅の所有関係別世帯割合は、持ち家が68.2%と鹿児島県(64.6%)、全国(61.4%)と比べて高くなっています。

また、公営・都市機構・公社の借家（以下、「公的借家」という。）と給与住宅の割合は鹿児島県や全国に比べてやや高い割合となっていますが、民営の借家と間借りの割合は、鹿児島県や全国に比べ低くなっています。

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

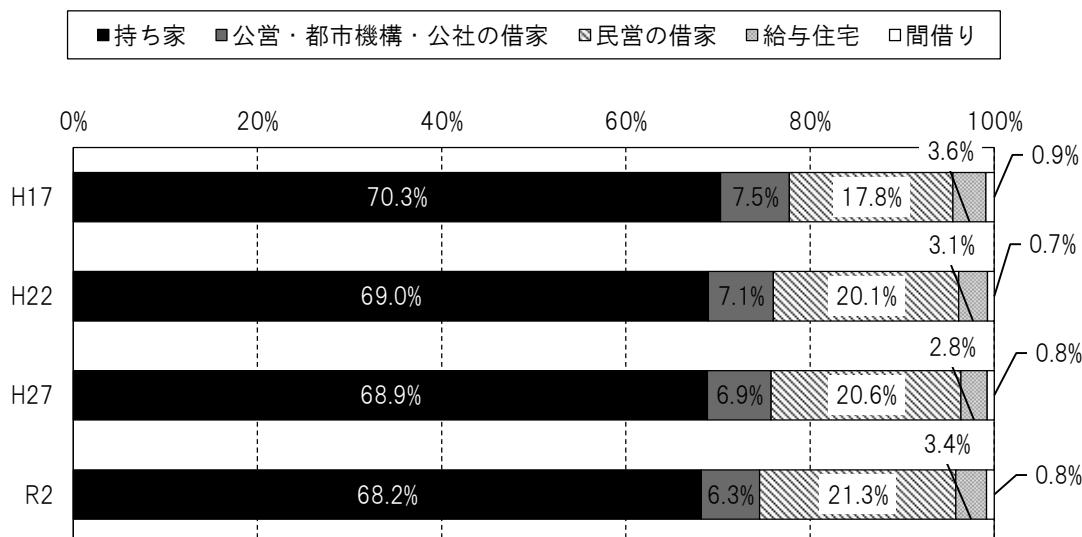
住宅の所有関係別世帯割合

(資料：令和2年国勢調査)



住宅の所有関係別世帯割合の推移（薩摩川内市）

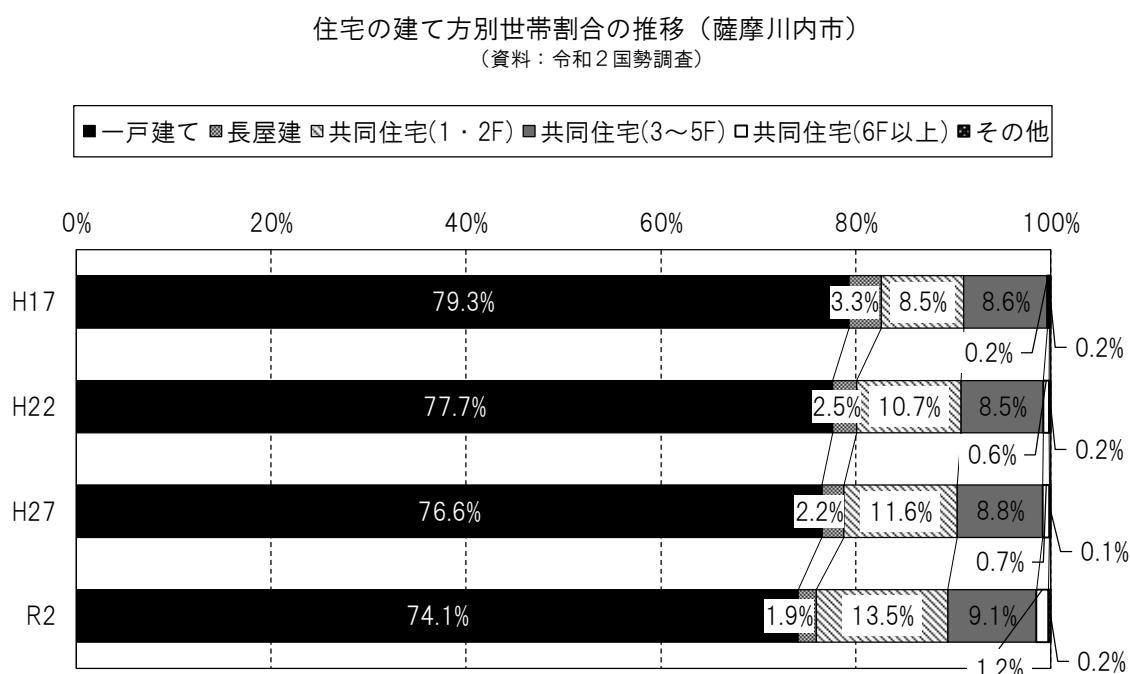
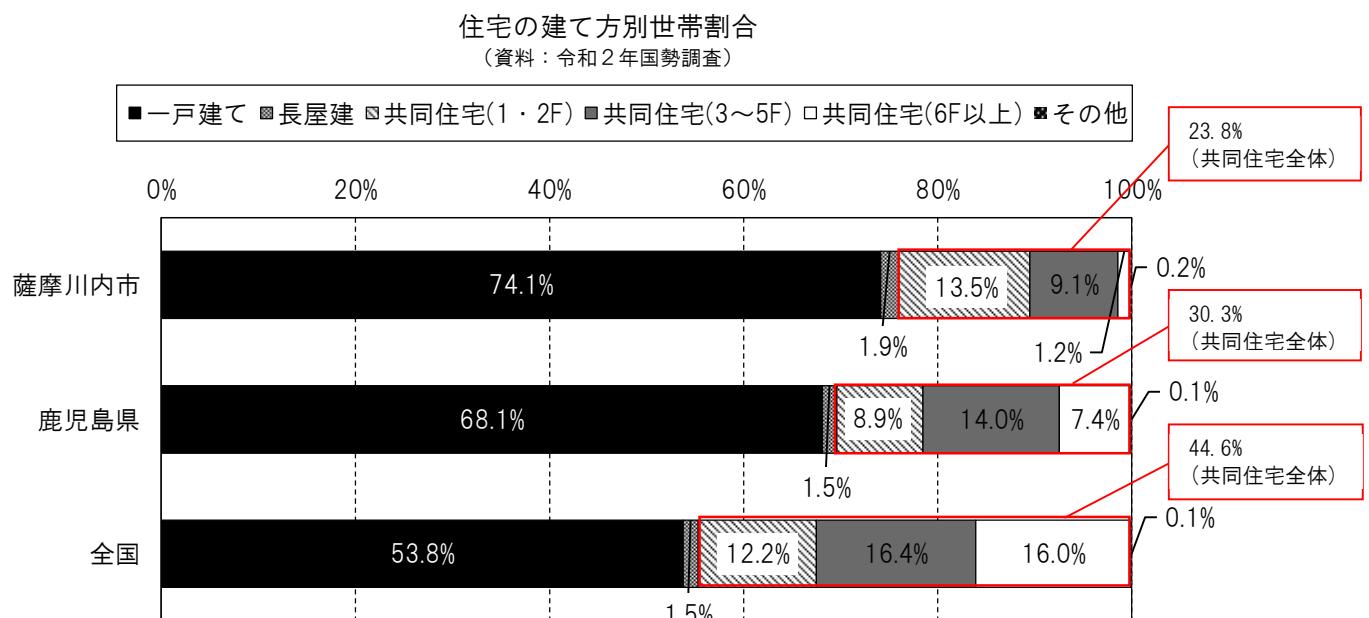
(資料：令和2年国勢調査)



### ③住宅の建て方別世帯数

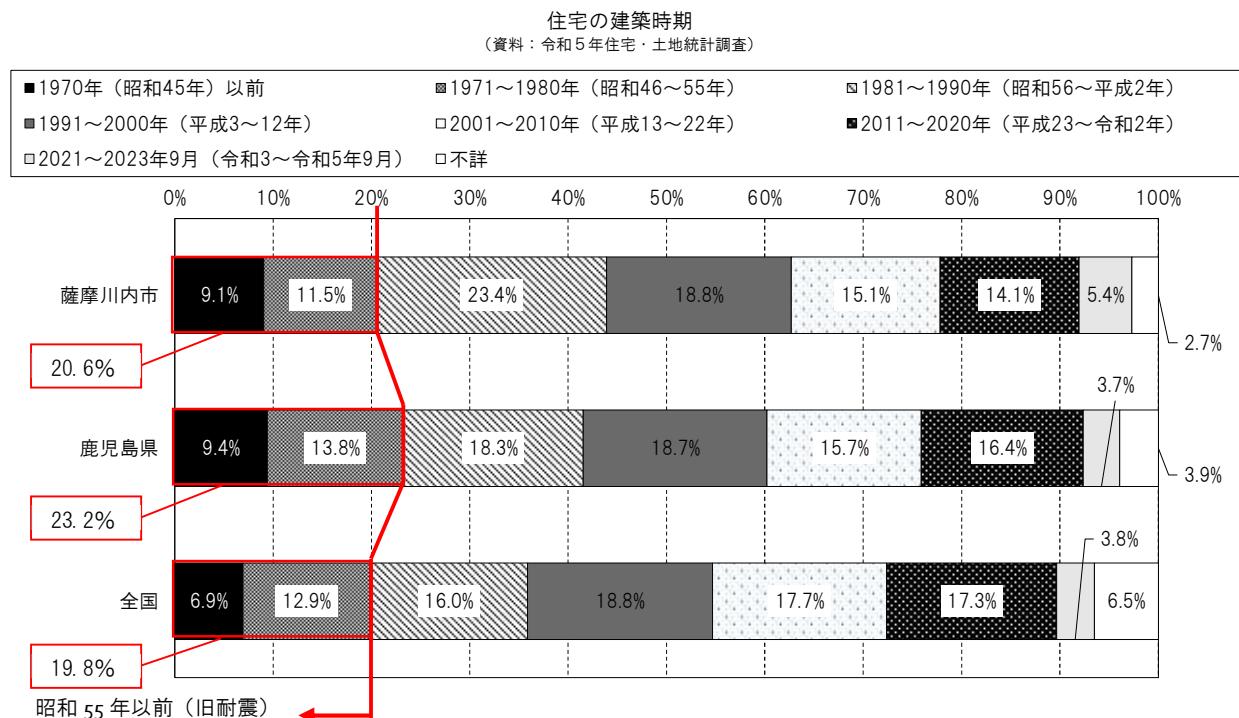
令和2年国勢調査によると、住宅に住む一般世帯の住宅の建て方別世帯割合は、一戸建てが74.1%と最も高く、鹿児島県(68.1%)、全国(53.8%)に比べて高くなっています。一方、共同住宅(全ての階数の合計)の割合は23.8%と鹿児島県(30.3%)、全国(44.6%)に比べて低くなっています。

なお、平成17年度からの住宅の建て方別世帯割合の推移をみると、一戸建てと長屋建の割合が減少し、共同住宅全体の割合が増えています。



#### ④住宅の建設時期

住宅の建設時期をみると、1980年（昭和55年）以前の住宅の割合は20.6%と、鹿児島県（23.2%）より低く、全国（19.8%）より高くなっています。



#### ⑤住宅の広さ

1住宅当たりの延べ面積をみると、91.49m<sup>2</sup>となっており、鹿児島県（88.49m<sup>2</sup>）よりもやや広く、全国（91.66m<sup>2</sup>）と同等の広さとなっています。

住宅の所有関係別でみると、公営の借家や民間借家の延べ面積は、持ち家の延べ面積の約2分の1となっています。また、給与住宅は22.12m<sup>2</sup>と極端に狭い住宅の広さとなっています。

##### 1住宅当たり延べ面積【m<sup>2</sup>】

	総数						
		持ち家	借家	公営の借家	都市再生機構 (UR)・公社の借家	民営借家	給与住宅
薩摩川内市	91.49	117.71	46.41	60.65	-	55.02	22.12
鹿児島県	88.49	108.83	50.67	59.62	53.24	49.20	46.77
全国	91.66	118.25	45.39	51.29	50.66	44.17	49.21

(資料: 令和5年住宅・土地統計調査)

#### ⑥居住面積水準

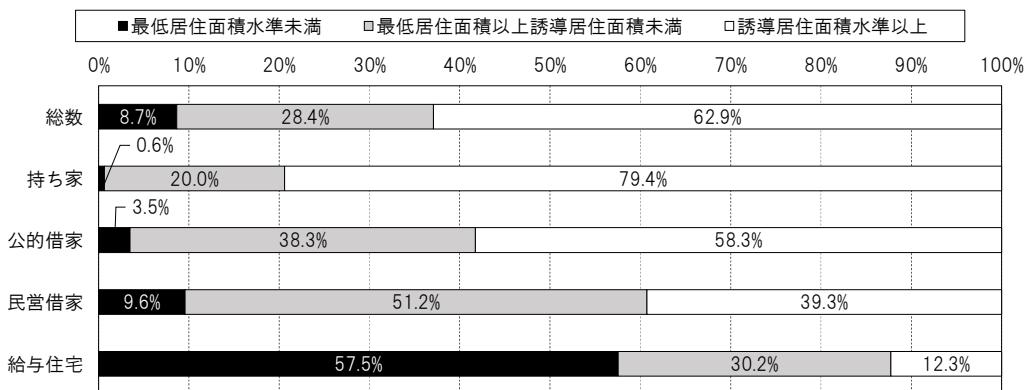
国土交通省が定める「居住面積水準」※の達成状況をみると、「最低居住面積水準」を満たさない世帯は8.7%となっており、鹿児島県（5.4%）、全国（6.5%）よりも高くなっています。

所有関係別にみると、給与住宅の割合が57.5%と、鹿児島県（18.8%）、全国（14.1%）よりも大幅に高くなっています。（次頁参照）

※ 居住面積水準：国民の住生活の安定の確保及び向上の促進が図られるよう、住生活基本計画（全国計画）（平成28年3月）に定められた住宅の面積に関する基準。

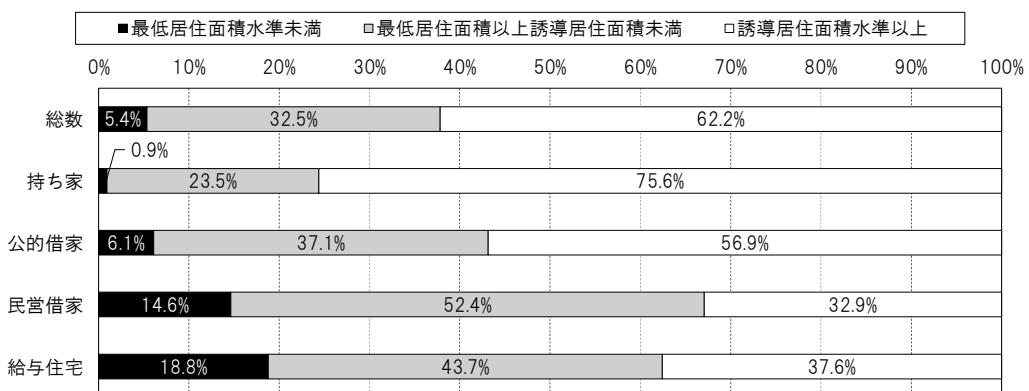
### 居住水準達成状況（薩摩川内市）

（資料：令和5年住宅・土地統計調査）



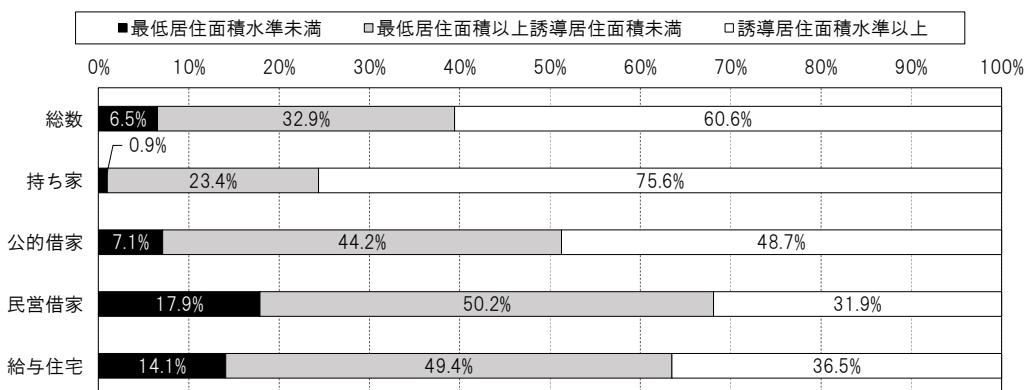
### 居住水準達成状況（鹿児島県）

（資料：令和5年住宅・土地統計調査）



### 居住水準達成状況（全国）

（資料：令和5年住宅・土地統計調査）



### 参考：住生活基本計画（全国計画）に定める居住面積水準

#### ■最低居住面積水準

- ① 単身者  $25\text{ m}^2$  ② 2人以上の世帯  $10\text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 10\text{ m}^2$

#### ■誘導居住面積水準

##### (1) 都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者  $40\text{ m}^2$  ② 2人以上の世帯  $20\text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 15\text{ m}^2$

##### (2) 一般型誘導居住面積水準

- ① 単身者  $55\text{ m}^2$  ② 2人以上の世帯  $25\text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 25\text{ m}^2$

#### 【共通】

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

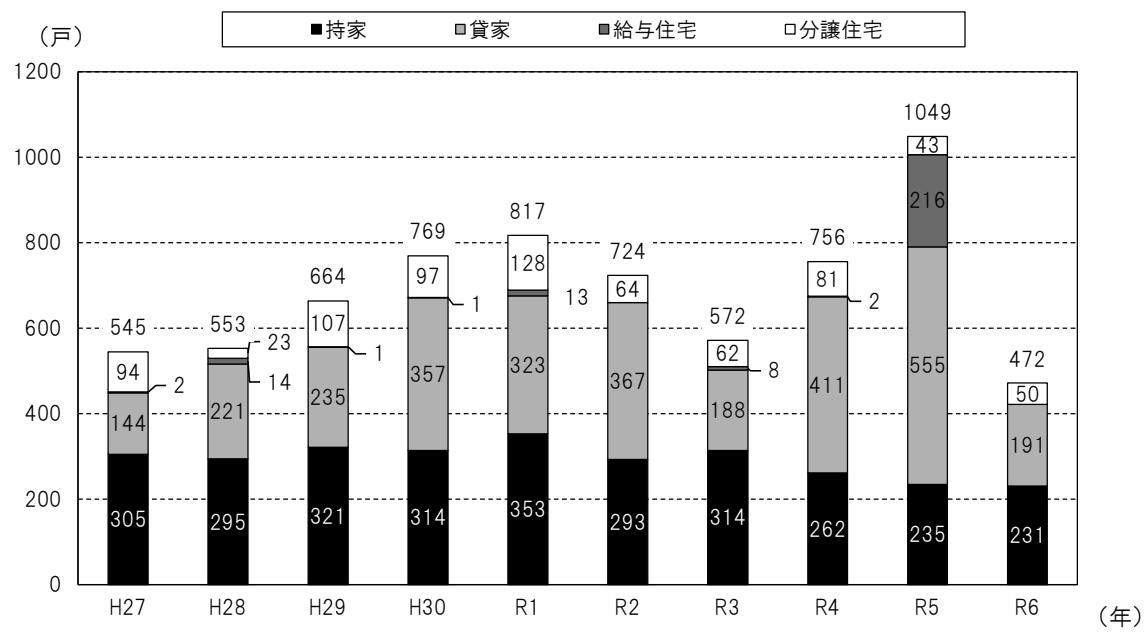
## (2) 住宅着工の状況

### ①年間の着工戸数

平成 25 年から令和 6 年までの新設住宅着工戸数の推移をみると、平成 27 年から令和 1 年まで増加していましたが、令和 2 ~ 3 年で減少しています。その後、令和 5 年には過去 10 年で最高の着工戸数 (1049 戸) となっています。

また、10 年間の平均着工戸数は 692.1 戸となっています。

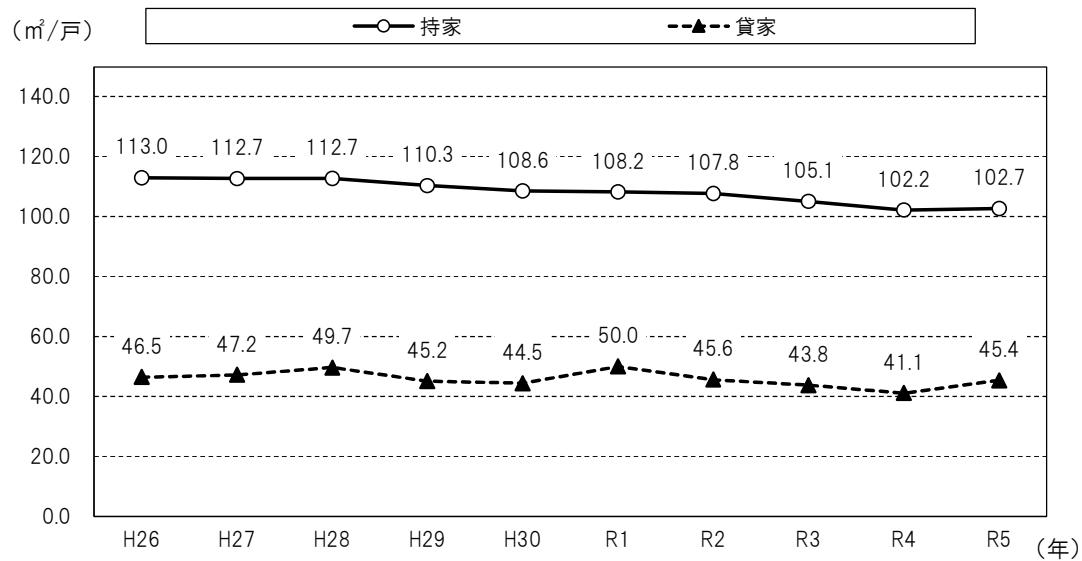
利用関係別新設住宅着工戸数の推移（薩摩川内市）  
(資料：建築統計年報)



### ②戸当たり面積

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

利用関係別戸当たり面積の推移（薩摩川内市）  
(資料：建築統計年報)



### (3)民間賃貸住宅の状況

#### ①民間賃貸住宅戸数

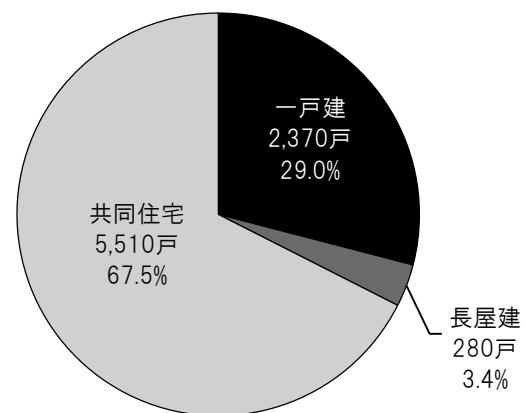
令和5年住宅・土地統計調査によると、本市の民間賃貸住宅戸数は8,160戸となっています。

住宅の建て方別でみると、共同住宅が5,510戸と最も多く、次いで一戸建が2,370戸となっています。

また、1ヶ月当たりの家賃別にみると、40,000円～50,000円未満の住戸が1,870戸と最も多く、次いで40,000円～60,000円未満の住戸が1,810戸となっています。

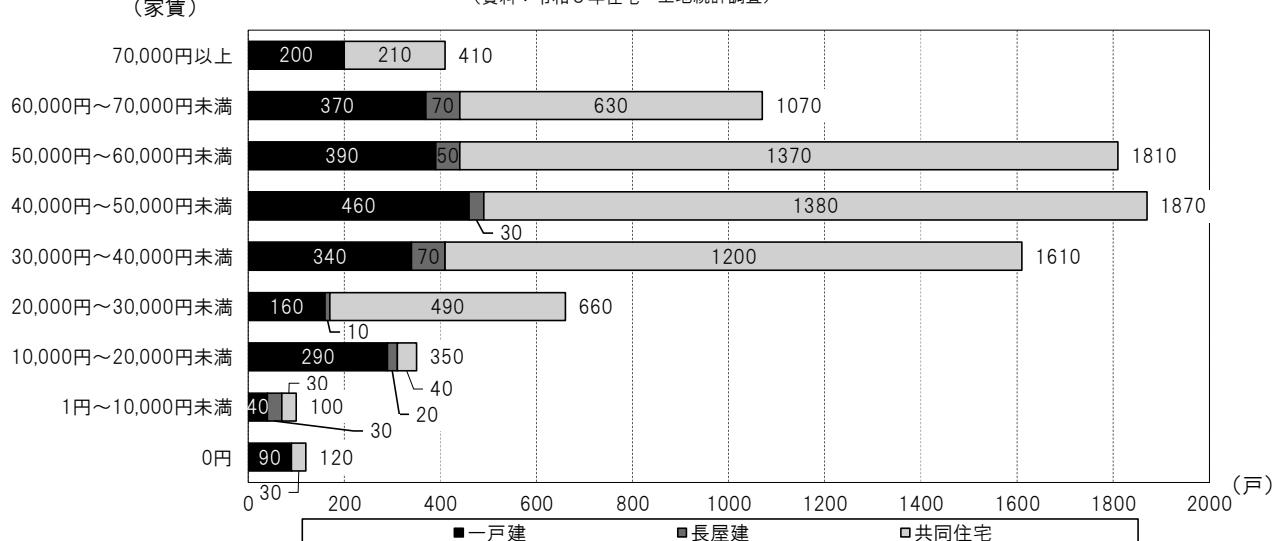
面積別でみると、30～49m<sup>2</sup>で30,000～40,000円未満の住宅が780戸と最も多いです。

建て方別の  
民間賃貸住宅戸数（薩摩川内市）  
(資料：令和5年住宅・土地統計調査)



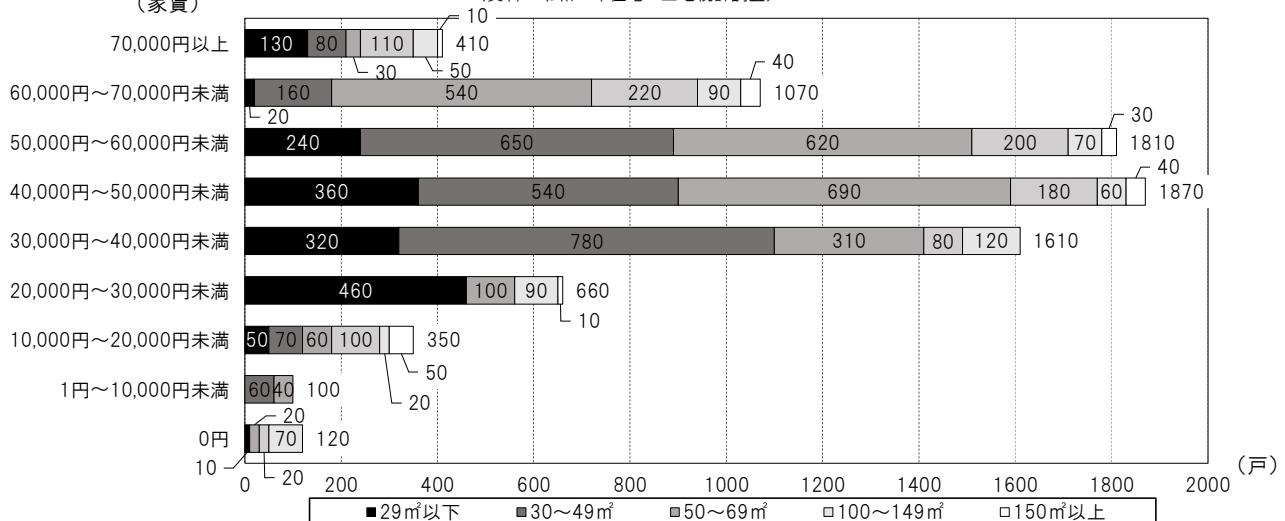
建て方別、1ヶ月あたりの家賃別の民間賃貸住宅戸数（薩摩川内市）

(資料：令和5年住宅・土地統計調査)



面積別、1ヶ月あたりの家賃別の民間賃貸住宅戸数（薩摩川内市）

(資料：令和5年住宅・土地統計調査)



## ②セーフティネット住宅

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

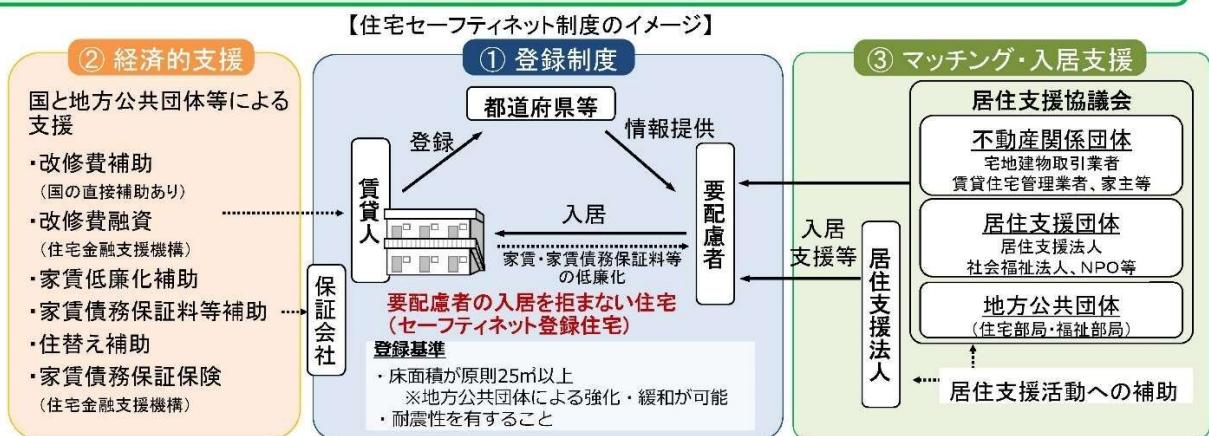
本市では、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅（セーフティネット住宅）として、132棟924戸が登録されています。（令和7年9月1日時点）

### ■住宅セーフティネット制度の概要

#### ① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

#### ② 登録住宅の改修・入居への経済的支援

#### ③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援



資料：国土交通省

### ■セーフティネット住宅の登録基準

#### 登録基準

##### ○ 規模

- 床面積が一定の規模以上であること
- ※ 各戸25m<sup>2</sup>以上  
ただし、共用部分に共同で利用する台所等を備えることで、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保されるときは、18m<sup>2</sup>以上
- ※ 共同居住型住宅の場合、別途定める基準

##### ○ 構造・設備

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

##### ○ 家賃が近傍同種の住宅と均衡を失しないこと

##### ○ 基本方針・地方公共団体が定める計画に照らして適切であること 等

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

※ 1戸から登録可能

#### 共同居住型住宅(シェアハウス)の基準

##### ○ 住宅全体

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

##### ○ 専用居室

- 専用居室の入居者は1人とする
- 専用居室の面積  
9m<sup>2</sup>以上(造り付けの収納の面積を含む)

##### ○ 共用部分

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

※別途、ひとり親向けのシェアハウスの基準あり

資料：国土交通省

## 1-4. 公的賃貸住宅の概要

### (1) 市営住宅の管理戸数

令和7年4月1日現在の市営住宅は、合計2,428戸あります。市営住宅の内訳は、公営住宅1,979戸、準公営住宅3戸、特公賃住宅50戸、一般住宅396戸となっています。

#### ① 市営住宅の管理戸数（旧市町村別）

##### ■ 公営住宅：1,979戸

市営住宅（公営住宅）一覧

令和7年4月1日現在

旧市町村 (9)	番号	住宅名	建設年度	構造	階数	1戸当り床面積 (m <sup>2</sup> )	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	棟数 (棟)	管理戸数 (戸)	地区 コミュニティ
<b>【川内】</b>										
川内	1	後牟田	S58、59	1983	中耐	4階	64.0	7,780	3	56
川内	2	宮崎南	S40、42	1965/1967	簡平・簡二	1階・2階	31.0、38.0	5,224	8	29
川内	3	月見	S48	1973	中耐	4階	45.0	1,543	1	24
川内	4	宮里城	S53～57	1978～1982	中耐	4階	57.6～64.0	7,392	4	72
川内	5	東上川内	S56	1981	中耐	4階	60.1	4,858	3	56
川内	6	上川内	S59、60	1984/1985	中耐	4階	61.4	2,381	2	40
川内	7	桜井	S57	1982	中耐	4階	61.4、64.0	5,216	3	56
川内	8	折宇都	S40	1965	簡二	2階	38.0	2,469	4	17
川内	9	原田	S40、47	1965/1972	簡二	2階	38.0、44.1	2,655	8	41
川内	10	八幡馬場	S55	1980	中耐	3階	60.1	2,029	1	18
川内	11	宮下	S61～63	1986～1988	中耐	3・4・5階	55.4～74.9	11,460	9	156
川内	12	中郷	S39～44	1964～1969	簡平	1階	31.0～36.4	10,680	18	67
川内	13	上ノ原	S52、53	1977/1978	中耐・簡二	2・4階	58.1、60.7	2,220	2	21
川内	14	今村	S57	1982	低耐	2階	63.5	14,634	11	64
川内	15	中村	S58、61	1983/1986	木造	1階	61.0	4,864	6	12
川内	16	草道下	S54、55	1979/1980	簡二	2階	61.9	9,156	11	54
川内	17	水引東	S43～45	1968～1970	簡平	1階	31.4～36.4	6,557	9	24
川内	18	百次	S50、51	1975/1976	簡二	2階	49.7、53.4	3,180	4	20
川内	19	高江	S55、56	1980/1981	簡二	2階	61.9	16,228	15	83
川内	20	西方西	S54	1979	簡二	2階	62.0	1,612	2	9
川内	21	湯田口	S55	1980	中耐	3階	60.1	1,288	1	12
川内	22	陽成上	S61	1986	木造	1階	61.0	1,699	3	6
川内	23	戸川	S58	1983	低耐	2階	63.5	1,777	1	6
川内	24	城上	S56、H1	1981/1989	中耐・低耐・簡二	2・3階	61.4、61.9	9,738	6	40
川内	25	高来	S58	1983	中耐	4階	61.4、64.0	10,502	5	104
川内	26	ハイタウン平佐	H14～18	2002～2006	木造	1階・2階	49.6～79.4	19,975	22	92
川内	27	横馬場(借上)	H24	2012	中耐	5階	61.2、67.8	2,046	1	38
川内	28	若葉(借上)	H29	2017	中耐	5階	54.5、64.5	2,088	1	40
										計 164 1,257
<b>【樋脇】</b>										
樋脇	1	諏訪越第1	S52	1977	簡平	1階	51.9	561	1	2
樋脇	2	諏訪越第2	S53	1978	中耐	3階	57.7	1,450	1	18
樋脇	3	梅第	S50、51	1975/1976	中耐	5階	48.0	2,240	1	40
樋脇	4	サンビレッジ樋脇	H5～7	1993～1995	木造	2階	59.4～79.1	4,694	9	18
樋脇	5	倉野	S56	1981	簡平	1階	60.6	938	1	2
樋脇	6	向湯第1	S51	1976	中耐	4階	51.1	240	1	16
樋脇	7	向湯第2	S55	1980	中耐	3階	60.2	463	1	6
樋脇	8	八幡	S52、58	1977/1983	中耐	3・4階	52.9、61.5	8,455	2	34
										計 17 136
<b>【入来】</b>										
入来	1	愛宕	H11～15	1999～2003	低耐	2階	60.8～75.7	4,130	5	20
入来	2	小路	S62	1987	木造	1階	61.00	1,981	2	4
入来	3	鹿子田	S55～H1	1980～1989	木造・簡平	1階	57.2～61.0	5,485	6	18
入来	4	芝町	S58～H3	1983～1991	木造・中耐	1階・3階	61.0、61.4	6,258	4	28
入来	5	舟越	S60～H2	1985～1990	木造	1階	61.0	4,359	6	12
入来	6	上柴垣	S62	1987	木造	1階	61.0	1,411	2	4
入来	7	八風	S63	1988	中耐	3階	68.3	1,821	1	12
入来	8	入来諏訪原	H4	1992	木造	1階	61.8、69.4	1,827	2	4
入来	9	松尾	H5	1993	木造	1階	66.0、69.5	1,836	2	4
入来	10	天貴美	H6、9	1994/1997	木造	1階	69.3、72.0	4,467	4	8
入来	11	グリーンビレッジ入来	H7、8	1995/1996	木造	2階	63.0～80.2	6,664	9	18
										計 43 132
<b>【東郷】</b>										
東郷	1	宇都	S50、51	1975/1976	簡平	1階	43.3、46.6	7,343	4	13
東郷	2	前原	S52～54	1977～1979	中耐	4階	60.7～67.9	6,666	4	64
東郷	3	里	S55	1980	中耐	4階	67.9	1,315	1	16
東郷	4	東園	S57	1982	中耐	4階	70.1	2,803	1	16
東郷	5	川口	S58	1983	中耐	4階	70.1	2,008	1	16
東郷	6	竹下	S60	1985	木造	1階	58.5	422	1	2
東郷	7	小鷹	S60	1985	木造	1階	58.5	633	1	2
東郷	8	斧渕(借上)	R3	2021	中耐	3階	55.0、65.0	2,557	1	20
										計 14 149

# 第1章 薩摩川内市の概況

## 市営住宅(公営住宅)一覧

旧市町村 (9)	番号	住宅名	建設年度	構造	階数	1戸当り床面積 (m <sup>2</sup> )	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	棟数 (棟)	管理戸数 (戸)	地区 コミュニティ
【都答院】										
都答院	1	藍屋	S55	1980	中耐	4階	67.9	2,213	1	16
都答院	2	砂石	S56	1981	中耐	4階	67.9	2,207	1	16
都答院	3	会田	S58	1983	中耐	4階	70.1	2,207	1	16
都答院	4	早馬	S62、H1	1987/1989	中耐	3階・4階	70.1、72.4	2,098	2	28
都答院	5	成木田	H6~9	1994~1997	木造	1階	42.8、56.3	960	3	5
都答院	6	久保	H8~10	1996~1998	木造	1階	44.1、44.3	1,073	3	6
計										87
【里】										
里	1	菌下	S52~54	1977~1979	簡平・中耐	1階・3階	48.9~60.1	866	2	8
里	2	新町	S55	1980	中耐	3階	60.1	346	1	6
里	3	笠掛	S56	1981	中耐	3階	60.1	317	1	6
里	4	城山	S59、62	1984/1987	中耐	3階	61.9	291	2	12
計										32
【上甑】										
上甑	1	上甑宮田	S52~54	1977/1979	中耐	3階	60.0	1,717	2	18
上甑	2	村町	S53	1978	中耐	3階	60.0	414	1	6
上甑	3	茶之木	S62	1987	中耐	3階	67.0	640	1	12
上甑	4	野林	S54	1979	簡平	1階	46.6	371	1	1
上甑	5	江石	H6	1994	低耐	2階	71.0	2,625	1	6
上甑	6	前田ふるさと	H18	2006	低耐	1階	52.7	3,014	1	8
計										51
【下甑】										
下甑	1	茶円	S50	1975	簡平	1階	43.0	783	2	4
下甑	2	浜口第1	S53	1978	中耐	3階	56.8	692	1	6
下甑	3	浜口第2	H2	1990	低耐	2階	62.5	458	1	6
下甑	4	浜口第3	H6	1994	中耐	3階	63.6	1,158	1	6
下甑	5	桜ヶ丘	S60	1985	中耐	3階	64.1	1,375	1	12
下甑	6	薬師	H4	1992	中耐	3階	62.5	534	1	6
下甑	7	子岳	H5	1993	中耐	3階	62.5	1,501	1	6
下甑	8	内川内	H6	1994	低耐	2階	67.2	10,049	1	6
下甑	9	西山	H9	1997	中耐	3階	67.2	428	1	6
下甑	10	手打港	H9	1997	低耐	2階	67.2	761	1	6
下甑	11	本町	H11	1999	中耐	3階	66.3	553	1	6
下甑	12	大瀬	H11	1999	中耐	3階	65.6	3,974	1	6
下甑	13	浜田	H13	2001	中耐	3階	68.8	440	1	6
下甑	14	古川	H13	2001	中耐	3階	67.5	1,310	1	6
下甑	15	大川	H14	2002	低耐	2階	66.8	1,549	1	6
計										94
【鹿島】										
鹿島	1	鹿島宮田	S53~H13	1978~2001	簡二・低耐・中耐	2階・3階	43.2~72.2	2,554	4	26
鹿島	2	松崎	S54	1979	中耐	3階	57.5	457	1	9
鹿島	3	鹿島小牟田	S63	1988	中耐	3階	53.4	457	1	6
計										41
合計										1,979

## ■ 準公営住宅：3戸

### 市営住宅(準公営住宅)一覧

旧市町村 (9)	番号	住宅名	建設年度	構造	階数	1戸当り床面積 (m <sup>2</sup> )	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	棟数 (棟)	管理戸数 (戸)	地区 コミュニティ
【都答院】										
都答院	1	大村準公営住宅	H14、15	2002/2003	木造	1階	110.3、116.7	19,831	3	3
合計										3

## ■ 特公賃住宅：50戸

### 市営住宅(特定公共賃貸住宅)一覧

旧市町村 (9)	番号	住宅名	建設年度	構造	階数	1戸当り床面積 (m <sup>2</sup> )	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	棟数 (棟)	管理戸数 (戸)	地区 コミュニティ
【川内】										
川内	1	ハイタウン平佐	H17、18	2005/2006	木造	1階・2階	78.6、79.4	19,975	3	8
計										8
【入来】										
入来	1	グリーンビレッジ入来	H8	1996	木造	2階	92.2	6,664	2	2
計										2
【都答院】										
都答院	1	黒木	H10、11	1998/1999	木造	1階	65.8、66.2	3,251	8	8
都答院	2	会田	H7	1995	木造	1階	53.8	984	4	4
都答院	3	原口	H8	1996	木造	1階	56.3、75.3	1,196	4	4
都答院	4	麓東	H6	1994	木造	1階	53.8	785	3	3
都答院	5	蘭牟田	H13~16	2001~2004	木造	1階	88.7	8,311	16	16
都答院	6	大村	H14、15	2002/2003	木造	1階	109.5~116.7	19,831	5	5
計										40
合計										50

## ■一般住宅：396戸

市営住宅(一般住宅)一覧

令和7年4月1日現在

旧市町村 (9)	番号	住宅名	建設年度	構造	階数	1戸当り床面積 (m <sup>2</sup> )	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	棟数 (棟)	管理戸数 (戸)	地区 コミュニティ
【川内】										
川内	1	久見崎一般	H15	2003	木造	2階	79.4	980	1	2
川内	2	陽成一般(借上)	H18	2006	木造	1階	64.1	556	2	2
川内	3	湯田一般(借上)	H22	2010	木造	1階	61.9	1,121	2	2
川内	4	西方一般(借上)	H22	2010	木造	2階	62.0	198	1	2
川内	5	平佐東一般(借上)	H23	2011	木造	1階	67.2	611	2	2
川内	6	湯田内門一般	H元、H8	1989/1996	木造	1階	76.3、89.3	404	2	2
川内	7	城上上塚一般	H8	1996	木造	1階	83.6	844	2	2
川内	8	寄田山ノロ一般	H10	1998	木造	1階	89.4	328	1	1
川内	9	滄浪小田一般	S62	1987	木造	1階	68.6	383	1	1
川内	10	城上今寺一般	S52	1977	木造	1階	60.0	259	1	1
川内	11	下東郷上之原一般(借上)	H25	2013	木造	1階	72.9	660	2	2
川内	12	勝目一般	S54	1979	中耐	5階	53.9	5,462	2	79
川内	13	寄田一般(借上)	H28	2016	木造	1階	65.0	455	2	2
川内	14	平佐東第2一般(借上)	H29	2017	木造	1階	63.5	610	2	2
川内	15	西方第2一般(借上)	H29	2017	木造	1階	68.9	454	2	2
川内	16	下東郷上之原第2一般(借上)	H29	2017	木造	1階	66.8	635	2	2
川内	17	滄浪本馬場一般	H8	1996	木造	1階	89.4	366	1	1
川内	18	陽成前畠一般	H6	1994	木造	1階	77.3	431	1	1
										計 29 108
【樋脇】										
樋脇	1	樋脇諏訪原	S50	1975	木造	1階	50.4、60.4	676	1	1
樋脇	2	下之湯	H5	1993	木造	1階	48.9	380	1	2
樋脇	3	湯之元	H5	1993	木造	1階	48.9	280	1	1
樋脇	4	八幡一般	S49	1974	簡平	1階	54.3	8,455	1	1
										計 4 5
【入来】										
入来	1	八重	S52	1977	簡平	1階	52.7	6,664	1	1
入来	2	諏訪原一般	H5、9	1993/1997	木造	1階	78.4	869	2	2
入来	3	八風一般	S60、62	1985/1987	木造	1階	61.3、78.4	608	2	2
入来	4	立山一般	S54	1979	中耐	5階	39.8、53.9	5,988	2	79
										計 7 84
【東郷】										
東郷	1	藤川一般	S53	1978	木造	1階	74.0	800	2	2
東郷	2	寺前	H1、5	1989/1993	木造	1階・2階	77.6、78.7	771	2	3
東郷	3	鳥丸西	H3	1991	木造	1階	78.7	402	1	2
東郷	4	竹下一般	H4	1992	木造	2階	78.7	1,346	1	2
東郷	5	宇都一般	H14、16	2002/2004	木造	1階	62.9	1,602	4	7
東郷	6	フレグラス紅梅	H9	1997	中耐	4階	43.1、81.6	890	1	10
東郷	7	山田一般(借上)	H19	2007	木造	1階	68.4	365	2	2
東郷	8	鳥丸一般(借上)	H22	2010	木造	1階	67.9	501	2	2
東郷	9	南瀬一般(借上)	H26	2014	木造	1階	63.8	453	1	2
東郷	10	東郷藤川一般	H13	2001	木造	1階	77.0	452	1	1
東郷	11	東郷山田一般	H12	2000	木造	1階	77.0	580	1	1
東郷	12	山田坂元一般	H7	1995	木造	1階	72.8	279	1	1
東郷	13	東郷南瀬一般	H14	2002	木造	1階	77.0	373	1	1
東郷	14	鳥丸第2一般(借上)	R元	2019	木造	1階	67.5	559	1	2
										計 21 38
【祁答院】										
祁答院	1	竹田	H1	1989	木造	1階	73.2、74.2	1,053	3	3
祁答院	2	原口	H1	1989	木造	1階	74.2	1,394	3	3
祁答院	3	田子山	H2	1990	木造	1階	74.2	1,366	5	5
祁答院	4	麓西	H2~4	1990~1992	木造	1階	74.2	3,483	6	6
祁答院	5	会田一般	H3~5	1991~1993	木造	1階	53.8、74.2	1,601	6	6
祁答院	6	轟町	H3	1991	木造	1階	74.2	842	2	2
祁答院	7	早馬一般	H4	1992	木造	1階	53.8、74.2	820	3	3
祁答院	8	富ノ宇都	S61	1986	木造	1階	42.8	4,798	10	20
祁答院	9	黒木第3一般	H3	1991	木造	1階	74.2	1,698	2	2
祁答院	10	横辺	S49	1974	木造	1階	56.9、59.6	540	1	1
祁答院	11	田向	S50	1975	木造	1階	59.6	335	1	1
祁答院	12	高山	S53、54	1978/1979	木造	1階	59.6	1,914	4	4
祁答院	13	塔牟礼	S45	1970	木造	1階	49.6	1,723	3	3
祁答院	14	城ノ下	S45、50	1970/1975	木造	1階	49.6~59.6	1,537	4	4
祁答院	15	蘭牟田第3一般	S59	1984	木造	1階	59.6	638	1	1
祁答院	16	黒木一般(借上)	H24	2012	木造	1階	62.9	800	2	2
祁答院	17	上手一般(借上)	H24	2012	木造	1階	62.9	550	2	2
										計 58 68
【里】										
里	1	上町	S46	1971	簡平	1階	53.6	197	1	1
里	2	蘭中	S61	1986	低耐	1階	89.1	208	1	1
里	3	戸の崎	H2、10	1990/1998	木造・低耐	1階・2階	53.1、59.2	737	2	6
里	4	山崎	H7、9	1995/1997	低耐	2階	65.0	432	2	4
里	5	中樋	H14、15	2002/2003	木造	1階・2階	31.6、41.4	240	2	8
里	6	大川	S47	1972	簡平	1階	73.0	174	1	1
里	7	東笠掛1号一般	S48	1973	簡平	1階	50.0	190	1	1
里	8	東笠掛2号一般	S53	1978	簡平	1階	50.0	190	1	1
										計 11 23

市営住宅(一般住宅)一覧

旧市町村 (9)	番号	住宅名	建設年度	構造	階数	1戸当り床面積 (m <sup>2</sup> )	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	棟数 (棟)	管理戸数 (戸)	地区 コミュニティ	令和7年4月1日現在
<b>【上甑】</b>											
上甑	1	中野	H4、5	1992/1993	低耐	1階	67.2	478	3	3	上甑
上甑	2	平良	H6	1994	低耐	2階	67.2	76	1	2	上甑
上甑	3	平良西	S50	1975	簡平	1階	41.0	99	1	1	上甑
上甑	4	瀬上第1	H7、10	1995/1998	低耐	1階	67.2	1,315	2	4	上甑
上甑	5	瀬上第2	H12	2000	低耐	1階	67.0	504	1	1	上甑
上甑	6	上甑小牟田	S39	1964	簡平	1階	41.3	229	2	2	上甑
上甑	7	平良一般	H16	2004	低耐	1階	67.2	1,717	1	2	上甑
上甑	8	前田ふるさと	H16	2004	低耐	1階	55.6	3,014	2	8	上甑
上甑	9	平良向	S52	1977	簡平	1階	50.0	164	1	1	上甑
上甑	10	浦内第1	S52、53	1977/1978	簡平	1階	50.0、62.0	790	2	2	上甑
上甑	11	浦内第2	S56	1981	低耐	2階	60.0	235	1	2	上甑
上甑	12	中津北一般	S43	1968	簡平	1階	49.7	442	2	2	上甑
上甑	13	平良大平一般	S57	1982	低耐	2階	60.0	169	1	2	上甑
上甑	14	上甑一般	R6	2024	木造	1階	65.7	421	2	2	上甑
上甑	15	平良宮第2一般	S49	1974	簡二	2階	50.0	1,119	1	2	上甑
上甑	16	平良宮第3一般	S58	1983	低耐	2階	60.0	83	1	1	上甑
										計	24 37
<b>【下甑】</b>											
下甑	1	手打松下川	H5	1993	中耐	3階	39.1	1,158	1	9	手打
下甑	2	手打菌山	H11	1999	木造	1階	47.8~65.1	558	1	3	手打
下甑	3	長浜大瀬の中	H11	1999	木造	1階	47.5~65.1	3,974	1	3	長浜
下甑	4	青瀬新町	H11	1999	木造	1階	43.9	144	1	1	青瀬
下甑	5	瀬々野浦古里	H14	2002	低耐	1階	73.8	173	1	1	西山
下甑	6	長浜城の中	H10	1998	低耐	1階	76.0、87.9	371	1	2	長浜
下甑	7	長浜迫田	S51	1976	低耐	2階	50.0	1,139	1	2	長浜
										計	7 21
<b>【鹿島】</b>											
鹿島	1	鹿島宮田一般	H3、6	1991/1994	低耐	2階	38.7、62.5	268	2	6	鹿島
鹿島	2	松之下	H11	1999	低耐	2階	40.6	278	1	4	鹿島
鹿島	3	奥菌	H15	2003	木造	1階	60.7	105	1	2	鹿島
										計	4 12
										合計	165 396

構造については下記の略した表記とっています。

- 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市営住宅の管理戸数（6エリア別）

※第3次薩摩川内市総合計画において、地域ごとの特徴をとらえた施策を展開するためにゾーニングされたエリア。

### ■公営住宅：1,979戸

市営住宅(公営住宅)一覧

地域 (13地域)	番号	住宅名	建設年度	構造	階数	1戸当り床面積 (m <sup>2</sup> )	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	棟数 (棟)	管理戸数 (戸)	地区 コミュニティ
【川内北エリア】										
川内北	1	東上川内	S56	1981	中耐	4階	60.1	4,858	3	56
川内北	2	上川内	S59、60	1984/1985	中耐	4階	61.4	2,381	2	40
川内北	3	桜井	S57	1982	中耐	4階	61.4、64.0	5,216	3	56
川内北	4	折宇都	S40	1965	簡二	2階	38.0	2,469	4	17
川内北	5	原田	S40、47	1965/1972	簡二	2階	38.0、44.1	2,655	8	41
川内北	6	八幡馬場	S55	1980	中耐	3階	60.1	2,029	1	18
川内北	7	宮下	S61～63	1986～1988	中耐	3・4・5階	55.4～74.9	11,460	9	156
川内北	8	中郷	S39～44	1964～1969	簡平	1階	31.0～36.4	10,680	18	67
川内北	9	若葉(借上)	H29	2017	中耐	5階	54.5、64.5	2,088	1	40
										計 49 491
【川内中央エリア】										
川内中央	1	月見	S48	1973	中耐	4階	45.0	1,543	1	24
川内中央	2	宮里城	S53～57	1978～1982	中耐	4階	57.6～64.0	7,392	4	72
川内中央	3	中村	S58、61	1983/1986	木造	1階	61.0	4,864	6	12
川内中央	4	高江	S55、56	1980/1981	簡二	2階	61.9	16,228	15	83
川内中央	5	ハイタウン平佐	H14～18	2002～2006	木造	1階・2階	49.6～79.4	19,975	22	92
川内中央	6	横馬場(借上)	H24	2012	中耐	5階	61.2、67.8	2,046	1	38
										計 49 321
【川内南エリア】										
川内南	1	後牟田	S58、59	1983	中耐	4階	64.0	7,780	3	56
川内南	2	宮崎南	S40、42	1965/1967	簡平・簡二	1階・2階	31.0、38.0	5,224	8	29
川内南	3	百次	S50、51	1975/1976	簡二	2階	49.7、53.4	3,180	4	20
										計 15 105
【西部エリア】										
水引	1	草道下	S54、55	1979/1980	簡二	2階	61.9	9,156	11	54
水引	2	水引東	S43～45	1968～1970	簡平	1階	31.4～36.4	6,557	9	24
水引	3	西方西	S54	1979	簡二	2階	62.0	1,612	2	9
水引	4	湯田口	S55	1980	中耐	3階	60.1	1,288	1	12
平成	5	上ノ原	S52、53	1977/1978	中耐・簡二	2・4階	58.1、60.7	2,220	2	21
平成	6	今村	S57	1982	低耐	2階	63.5	14,634	11	64
平成	7	陽成上	S61	1986	木造	1階	61.0	1,699	3	6
平成	8	戸川	S58	1983	低耐	2階	63.5	1,777	1	6
平成	9	城上	S56、H1	1981/1989	中耐・低耐・簡二	2・3階	61.4、61.9	9,738	6	40
平成	10	高来	S58	1983	中耐	4階	61.4、64.0	10,502	5	104
										計 51 340
【東部エリア】										
樋脇	1	諫訪越第1	S52	1977	簡平	1階	51.9	561	1	2
樋脇	2	諫訪越第2	S53	1978	中耐	3階	57.7	1,450	1	18
樋脇	3	樋脇第1	S50、51	1975/1976	中耐	5階	48.0	2,240	1	40
樋脇	4	サンビレッジ樋脇	H5～7	1993～1995	木造	2階	59.4～79.1	4,694	9	18
樋脇	5	倉野	S56	1981	簡平	1階	60.6	938	1	2
樋脇	6	向湯第1	S51	1976	中耐	4階	51.1	240	1	16
樋脇	7	向湯第2	S55	1980	中耐	3階	60.2	463	1	6
樋脇	8	八幡	S52、58	1977/1983	中耐	3・4階	52.9、61.5	8,455	2	34
入来	9	愛宕	H11～15	1999～2003	低耐	2階	60.8～75.7	4,130	5	20
入来	10	小路	S62	1987	木造	1階	61.00	1,981	2	4
入来	11	鹿子田	S55～H1	1980～1989	木造・簡平	1階	57.2～61.0	5,485	6	18
入来	12	芝町	S58～H3	1983～1991	木造・中耐	1階・3階	61.0、61.4	6,258	4	28
入来	13	舟越	S60～H2	1985～1990	木造	1階	61.0	4,359	6	12
入来	14	上柴垣	S62	1987	木造	1階	61.0	1,411	2	4
入来	15	八風	S63	1988	中耐	3階	68.3	1,821	1	12
入来	16	入来諫訪原	H4	1992	木造	1階	61.8、69.4	1,827	2	4
入来	17	松尾	H5	1993	木造	1階	66.0、69.5	1,836	2	4
入来	18	天貴美	H6、9	1994/1997	木造	1階	69.3、72.0	4,467	4	8
入来	19	グリーンビレッジ入来	H7、8	1995/1996	木造	2階	63.0～80.2	6,664	9	18
東郷	20	宇都	S50、51	1975/1976	簡平	1階	43.3、46.6	7,343	4	13
東郷	21	前原	S52～54	1977～1979	中耐	4階	60.7～67.9	6,666	4	64
東郷	22	里	S55	1980	中耐	4階	67.9	1,315	1	16
東郷	23	東園	S57	1982	中耐	4階	70.1	2,803	1	16
東郷	24	川口	S58	1983	中耐	4階	70.1	2,008	1	16
東郷	25	竹下	S60	1985	木造	1階	58.5	422	1	2
東郷	26	小鷹	S60	1985	木造	1階	58.5	633	1	2
東郷	27	斧渕(借上)	R3	2021	中耐	3階	55.0、65.0	2,557	1	20
祁答院	28	藍屋	S55	1980	中耐	4階	67.9	2,213	1	16
祁答院	29	砂石	S56	1981	中耐	4階	67.9	2,207	1	16
祁答院	30	会田	S58	1983	中耐	4階	70.1	2,207	1	16
祁答院	31	早馬	S62、H1	1987/1989	中耐	3階・4階	70.1、72.4	2,098	2	28
祁答院	32	成木田	H6～9	1994～1997	木造	1階	42.8、56.3	960	3	5
祁答院	33	久保	H8～10	1996～1998	木造	1階	44.1、44.3	1,073	3	6
										計 85 504

# 第1章 薩摩川内市の概況

## 市営住宅(公営住宅)一覧

地域 (13地域)	番号	住宅名	建設年度	構造	階数	1戸当り床面積 (m <sup>2</sup> )	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	棟数 (棟)	管理戸数 (戸)	地区 コミュニティ
【甑島エリア】										
里	1	蘭下	S52～54	1977～1979	簡平・中耐	1階・3階	48.9～60.1	866	2	8
里	2	新町	S55	1980	中耐	3階	60.1	346	1	6
里	3	笠掛	S56	1981	中耐	3階	60.1	317	1	6
里	4	城山	S59、62	1984/1987	中耐	3階	61.9	291	2	12
上甑	5	上甑富田	S52、54	1977/1979	中耐	3階	60.0	1,717	2	18
上甑	6	村町	S53	1978	中耐	3階	60.0	414	1	6
上甑	7	茶之木	S62	1987	中耐	3階	67.0	640	1	12
上甑	8	野林	S54	1979	簡平	1階	46.6	371	1	1
上甑	9	江石	H6	1994	低耐	2階	71.0	2,625	1	6
上甑	10	前田ふるさと	H18	2006	低耐	1階	52.7	3,014	1	8
下甑	11	茶円	S50	1975	簡平	1階	43.0	783	2	4
下甑	12	浜口第1	S53	1978	中耐	3階	56.8	692	1	6
下甑	13	浜口第2	H2	1990	低耐	2階	62.5	458	1	6
下甑	14	浜口第3	H6	1994	中耐	3階	63.6	1,158	1	6
下甑	15	桜ヶ丘	S60	1985	中耐	3階	64.1	1,375	1	12
下甑	16	薬師	H4	1992	中耐	3階	62.5	534	1	6
下甑	17	子岳	H5	1993	中耐	3階	62.5	1,501	1	6
下甑	18	内川内	H6	1994	低耐	2階	67.2	10,049	1	6
下甑	19	西山	H9	1997	中耐	3階	67.2	428	1	6
下甑	20	手打港	H9	1997	低耐	2階	67.2	761	1	6
下甑	21	本町	H11	1999	中耐	3階	66.3	553	1	6
下甑	22	大瀬	H11	1999	中耐	3階	65.6	3,974	1	6
下甑	23	浜田	H13	2001	中耐	3階	68.8	440	1	6
下甑	24	古川	H13	2001	中耐	3階	67.5	1,310	1	6
下甑	25	大川	H14	2002	低耐	2階	66.8	1,549	1	6
鹿島	26	鹿島宮田	S53～H13	1978～2001	簡二・低耐・中耐	2階・3階	43.2～72.2	2,554	4	26
鹿島	27	松崎	S54	1979	中耐	3階	57.5	457	1	9
鹿島	28	鹿島・小牟田	S63	1988	中耐	3階	53.4	457	1	6
										計 35 218
										合計 284 1,979

## ■ 準公営住宅：3戸

### 市営住宅(準公営住宅)一覧

地域 (13地域)	番号	住宅名	建設年度	構造	階数	1戸当り床面積 (m <sup>2</sup> )	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	棟数 (棟)	管理戸数 (戸)	地区 コミュニティ
【東部エリア】										
祁答院	1	大村準公営住宅	H14、15	2002/2003	木造	1階	110.3、116.7	19,831	3	3 大村
										合計 3 3

## ■ 特公賃住宅：50戸

### 市営住宅(特定公共賃貸住宅)一覧

地域 (13地域)	番号	住宅名	建設年度	構造	階数	1戸当り床面積 (m <sup>2</sup> )	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	棟数 (棟)	管理戸数 (戸)	地区 コミュニティ
【川内中央エリア】										
川内中央	1	ハイタウン平佐	H17、18	2005/2006	木造	1階・2階	78.6、79.4	19,975	3	8 平佐西
										計 3 8
【東部エリア】										
入来	1	グリーンヒレッジ入来	H8	1996	木造	2階	92.2	6,664	2	2 副田
祁答院	2	黒木	H10、11	1998/1999	木造	1階	65.8、66.2	3,251	8	8 黒木
祁答院	3	会田	H7	1995	木造	1階	53.8	984	4	4 黒木
祁答院	4	原口	H8	1996	木造	1階	56.3、75.3	1,196	4	4 蟹
祁答院	5	麓東	H6	1994	木造	1階	53.8	785	3	3 薩牟田
祁答院	6	麓牟田	H13～16	2001～2004	木造	1階	88.7	8,311	16	16 薩牟田
祁答院	7	大村	H14、15	2002/2003	木造	1階	109.5～116.7	19,831	5	5 大村
										計 42 42
										合計 45 50

## ■ 一般住宅：396戸

### 市営住宅(一般住宅)一覧

地域 (13地域)	番号	住宅名	建設年度	構造	階数	1戸当り床面積 (m <sup>2</sup> )	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	棟数 (棟)	管理戸数 (戸)	地区 コミュニティ
【川内北エリア】										
川内中央	1	平佐東一般(借上)	H23	2011	木造	1階	67.2	611	2	2 平佐東
川内南	2	勝目一般	S54	1979	中耐	5階	53.9	5,462	2	79 隅之城
川内中央	3	平佐東第2一般(借上)	H29	2017	木造	1階	63.5	610	2	2 平佐東
										計 6 83
【西部エリア】										
水引	1	久見崎一般	H15	2003	木造	2階	79.4	980	1	2 滄浪
水引	2	湯田一般(借上)	H22	2010	木造	1階	61.9	1,121	2	2 湯田
水引	3	西方一般(借上)	H22	2010	木造	2階	62.0	198	1	2 西方
水引	4	湯田内門一般	H元、H8	1989/1996	木造	1階	76.3、89.3	404	2	2 湯田
水引	5	寄田山口一般	H10	1998	木造	1階	89.4	328	1	1 寄田
水引	6	滄浪小田一般	S62	1987	木造	1階	68.6	383	1	1 滄浪
水引	7	寄田一般(借上)	H28	2016	木造	1階	65.0	455	2	2 寄田
水引	8	西方第2一般(借上)	H29	2017	木造	1階	68.9	454	2	2 西方
水引	9	滄浪本馬場一般	H8	1996	木造	1階	89.4	366	1	1 滄浪
平成	10	陽成一般(借上)	H18	2006	木造	1階	64.1	556	2	2 陽成
平成	11	城上上塚一般	H8	1996	木造	1階	83.6	844	2	2 城上
平成	12	城上今寺一般	S52	1977	木造	1階	60.0	259	1	1 城上
平成	13	下東郷上之原一般(借上)	H25	2013	木造	1階	72.9	660	2	2 八幡
平成	14	下東郷上之原第2一般(借上)	H29	2017	木造	1階	66.8	635	2	2 八幡
平成	15	陽成前畠一般	H6	1994	木造	1階	77.3	431	1	1 陽成
										計 23 25

## 市営住宅(一般住宅)一覧

令和7年4月1日現在

地域 (13地域)	番号	住宅名	建設年度	構造	階数	1戸当り床面積 (m <sup>2</sup> )	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	棟数 (棟)	管理戸数 (戸)	地区 コミュニティ
【東部エリア】										
樋脇	1	樋脇諏訪原	S50	1975	木造	1階	50.4、60.4	676	1	1
樋脇	2	下之湯	H5	1993	木造	1階	48.9	380	1	2
樋脇	3	湯之元	H5	1993	木造	1階	48.9	280	1	1
樋脇	4	八幡一般	S49	1974	簡平	1階	54.3	8,455	1	1
八重	5	八重	S52	1977	簡平	1階	52.7	6,664	1	1
八重	6	諏訪原一般	H5、9	1993/1997	木造	1階	78.4	869	2	2
八重	7	八重一般	S60、62	1985/1987	木造	1階	61.3、78.4	608	2	2
八重	8	立山一般	S54	1979	中耐	5階	39.8、53.9	5,988	2	79
東郷	9	藤川一般	S53	1978	木造	1階	74.0	800	2	2
東郷	10	寺前	H1、5	1989/1993	木造	1階・2階	77.6、78.7	771	2	3
東郷	11	鳥丸西	H3	1991	木造	1階	78.7	402	1	2
東郷	12	竹下一般	H4	1992	木造	2階	78.7	1,346	1	2
東郷	13	宇都一般	H14、16	2002/2004	木造	1階	62.9	1,602	4	7
東郷	14	フレグラニス紅梅	H9	1997	中耐	4階	43.1、81.6	890	1	10
東郷	15	山田一般(借上)	H19	2007	木造	1階	68.4	365	2	2
東郷	16	鳥丸一般(借上)	H22	2010	木造	1階	67.9	501	2	2
東郷	17	南瀬一般(借上)	H26	2014	木造	1階	63.8	453	1	2
東郷	18	東郷藤川一般	H13	2001	木造	1階	77.0	452	1	1
東郷	19	東郷山田一般	H12	2000	木造	1階	77.0	580	1	1
東郷	20	山田坂元一般	H7	1995	木造	1階	72.8	279	1	1
東郷	21	東郷南瀬一般	H14	2002	木造	1階	77.0	373	1	1
東郷	22	鳥丸第2一般(借上)	R元	2019	木造	1階	67.5	559	1	2
祁答院	23	竹田	H1	1989	木造	1階	73.2、74.2	1,053	3	3
祁答院	24	原口	H1	1989	木造	1階	74.2	1,394	3	3
祁答院	25	田子山	H2	1990	木造	1階	74.2	1,366	5	5
祁答院	26	麓西	H2~4	1990~1992	木造	1階	74.2	3,483	6	6
祁答院	27	会田一般	H3~5	1991~1993	木造	1階	53.8、74.2	1,601	6	6
祁答院	28	轟町	H3	1991	木造	1階	74.2	842	2	2
祁答院	29	早馬一般	H4	1992	木造	1階	53.8、74.2	820	3	3
祁答院	30	宮ノ宇都	S61	1986	木造	1階	42.8	4,798	10	20
祁答院	31	黒木第3一般	H3	1991	木造	1階	74.2	1,698	2	2
祁答院	32	横辺	S49	1974	木造	1階	56.9、59.6	540	1	1
祁答院	33	田向	S50	1975	木造	1階	59.6	335	1	1
祁答院	34	高山	S53、54	1978/1979	木造	1階	59.6	1,914	4	4
祁答院	35	塔牟礼	S45	1970	木造	1階	49.6	1,723	3	3
祁答院	36	城ノ下	S45、50	1970/1975	木造	1階	49.6~59.6	1,537	4	4
祁答院	37	蘭牟田第3一般	S59	1984	木造	1階	59.6	638	1	1
祁答院	38	黒木一般(借上)	H24	2012	木造	1階	62.9	800	2	2
祁答院	39	上手一般(借上)	H24	2012	木造	1階	62.9	550	2	2
										計 90 195
【甑島エリア】										
里	1	上町	S46	1971	簡平	1階	53.6	197	1	1
里	2	蘭中	S61	1986	低耐	1階	89.1	208	1	1
里	3	戸の崎	H2、10	1990/1998	木造・低耐	1階・2階	53.1、59.2	737	2	6
里	4	山崎	H7、9	1995/1997	低耐	2階	65.0	432	2	4
里	5	中樋	H14、15	2002/2003	木造	1階・2階	31.6、41.4	240	2	8
里	6	大川	S47	1972	簡平	1階	73.0	174	1	1
里	7	東笠掛1号一般	S48	1973	簡平	1階	50.0	190	1	1
里	8	東笠掛2号一般	S53	1978	簡平	1階	50.0	190	1	1
上甑	9	中野	H4、5	1992/1993	低耐	1階	67.2	478	3	3
上甑	10	平良	H6	1994	低耐	2階	67.2	76	1	2
上甑	11	平良西	S50	1975	簡平	1階	41.0	99	1	1
上甑	12	瀬上第1	H7、10	1995/1998	低耐	1階	67.2	1,315	2	4
上甑	13	瀬上第2	H12	2000	低耐	1階	67.0	504	1	1
上甑	14	上甑小牟田	S39	1964	簡平	1階	41.3	229	2	2
上甑	15	平良一般	H16	2004	低耐	1階	67.2	1,717	1	2
上甑	16	前田ふるさと	H16	2004	低耐	1階	55.6	3,014	2	8
上甑	17	平良向	S52	1977	簡平	1階	50.0	164	1	1
上甑	18	浦内第1	S52、53	1977/1978	簡平	1階	50.0、62.0	790	2	2
上甑	19	浦内第2	S56	1981	低耐	2階	60.0	235	1	2
上甑	20	中津北一般	S43	1968	簡平	1階	49.7	442	2	2
上甑	21	平良大平一般	S57	1982	低耐	2階	60.0	169	1	2
上甑	22	上甑一般	R6	2024	木造	1階	65.7	421	2	2
上甑	23	平良宮第2一般	S49	1974	簡二	2階	50.0	1,119	1	2
上甑	24	平良宮第3一般	S58	1983	低耐	2階	60.0	83	1	1
下甑	25	手打松下川	H5	1993	中耐	3階	39.1	1,158	1	9
下甑	26	手打蘭山	H11	1999	木造	1階	47.8~65.1	558	1	3
下甑	27	長浜大瀬の中	H11	1999	木造	1階	47.5~65.1	3,974	1	3
下甑	28	青瀬新町	H11	1999	木造	1階	43.9	144	1	1
下甑	29	瀬々野蒲古里	H14	2002	低耐	1階	73.8	173	1	1
下甑	30	長浜城の中	H10	1998	低耐	1階	76.0、87.9	371	1	2
下甑	31	長浜追田	S51	1976	低耐	2階	50.0	1,139	1	2
鹿島	32	鹿島富田一般	H3、6	1991/1994	低耐	2階	38.7、62.5	268	2	6
鹿島	33	松之下	H11	1999	低耐	2階	40.6	278	1	4
鹿島	34	奥園	H15	2003	木造	1階	60.7	105	1	2
										計 46 93
										合計 165 396

## (2)県営住宅の戸数

令和7年4月1日現在の本市内にある県営住宅は、合計739戸あります。住宅種別は、公営住宅が735戸、特公賃住宅が4戸となっています。

## ①県営住宅の戸数（旧市町村別）

## ■公営住宅：735戸

県営住宅(公営住宅)一覧

旧市町村 (9)	番号	団地名	建設年度	構造	階数	専用面積 (m <sup>2</sup> )	管理戸数 (戸)	地区 コミュニティ
【川内】								
川内	1	隈之城	S51～52	1976～1977	中耐	4階	51～86	62 隈之城
川内	2	勝目	S53～56	1978～1981	中耐	4階	62～69	144 隈之城
川内	3	五代	S58～62	1983～1987	中耐	4階	61～83	269 亀山
川内	4	宮下	S62～63	1987～1988	中耐	5階	55～66	74 亀山
川内	5	サンビレッジ川内	H2～4	1990～1992	木造	2階	57～77	45 永利
川内	6	永利ホーブタウン	H8～10	1996～1998	木造	2階	58～83	38 永利
川内	7	ハイタウン平佐	H13～14	2001～2002	木造	1階・2階	50～79	45 平佐西
								計 677
【樋脇】								
樋脇	1	サンビレッジ樋脇	H5～7	1993～1995	木造	2階	59～79	28 市比野
								計 28
【入来】								
入来	1	グリーンビレッジ入来	H6～9	1994～1997	木造	2階	62～79	30 副田
								計 30
								合計 735

## ■特公賃住宅：4戸

県営住宅(特定公共賃貸住宅)一覧

旧市町村 (9)	番号	団地名	建設年度	構造	階数	専用面積 (m <sup>2</sup> )	管理戸数 (戸)	地区 コミュニティ
【川内】								
川内	1	永利ホーブタウン	H8～10	1996～1998	木造	2階	58～78	4 永利
								合計 4

## ②県営住宅の戸数（6エリア別）

## ■公営住宅：735戸

県営住宅(公営住宅)一覧

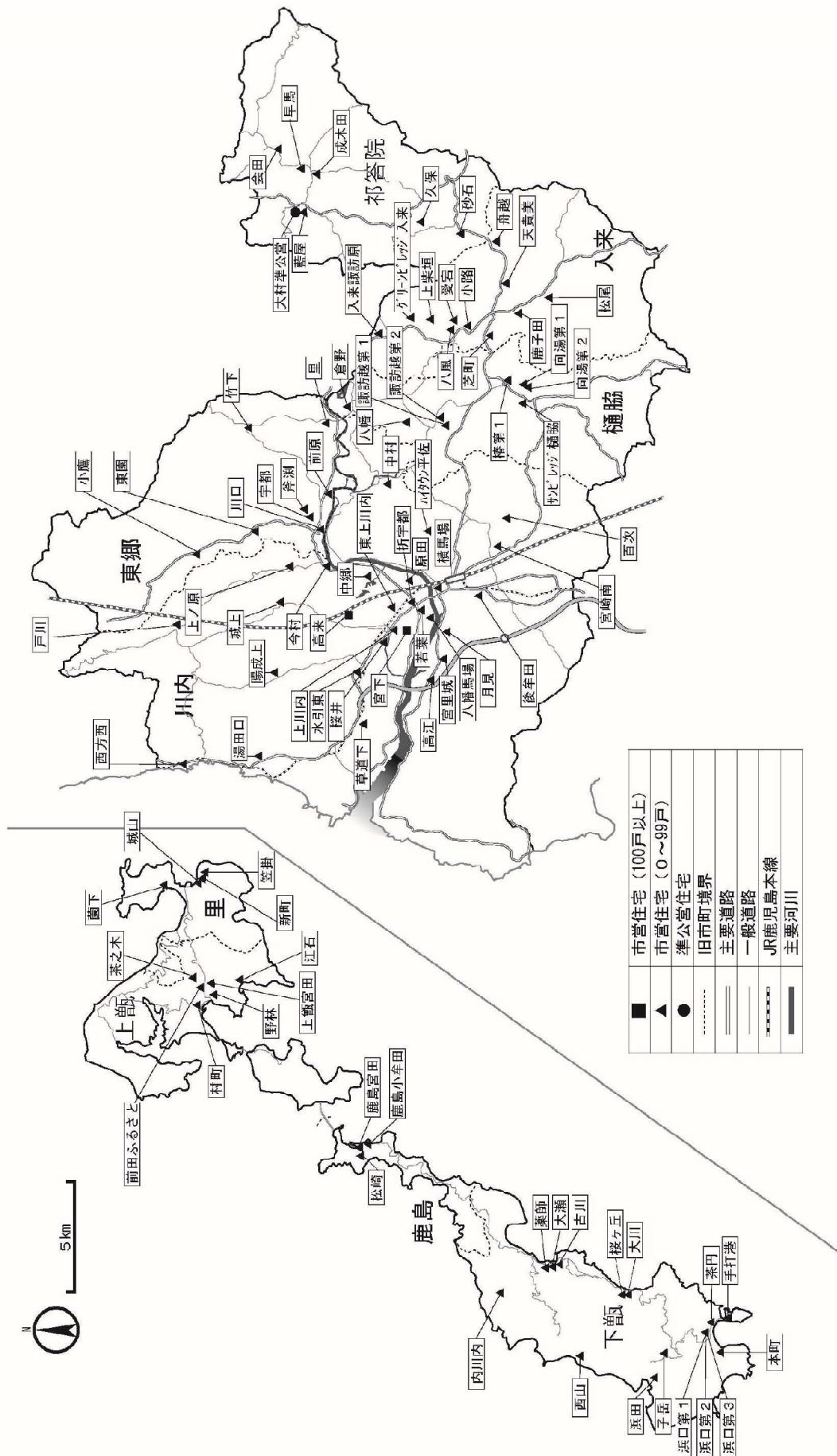
地域 (13地域)	番号	団地名	建設年度	構造	階数	専用面積 (m <sup>2</sup> )	管理戸数 (戸)	地区 コミュニティ
【川内北エリア】								
川内北	1	五代	S58～62	1983～1987	中耐	4階	61～83	269 亀山
川内北	2	宮下	S62～63	1987～1988	中耐	5階	55～66	74 亀山
								計 343
【川内中央エリア】								
川内中央	1	ハイタウン平佐	H13～14	2001～2002	木造	1階・2階	50～79	45 平佐西
								計 45
【川内南エリア】								
川内南	1	隈之城	S51～52	1976～1977	中耐	4階	51～86	62 隈之城
川内南	1	勝目	S53～56	1978～1981	中耐	4階	62～69	144 隈之城
川内南	1	サンビレッジ川内	H2～4	1990～1992	木造	2階	57～77	45 永利
川内南	1	永利ホーブタウン	H8～10	1996～1998	木造	2階	58～83	38 永利
								計 289
【東部エリア】								
樋脇	1	サンビレッジ樋脇	H5～7	1993～1995	木造	2階	59～79	28 市比野
入来	2	グリーンビレッジ入来	H6～9	1994～1997	木造	2階	62～79	30 副田
								計 58 合計 735

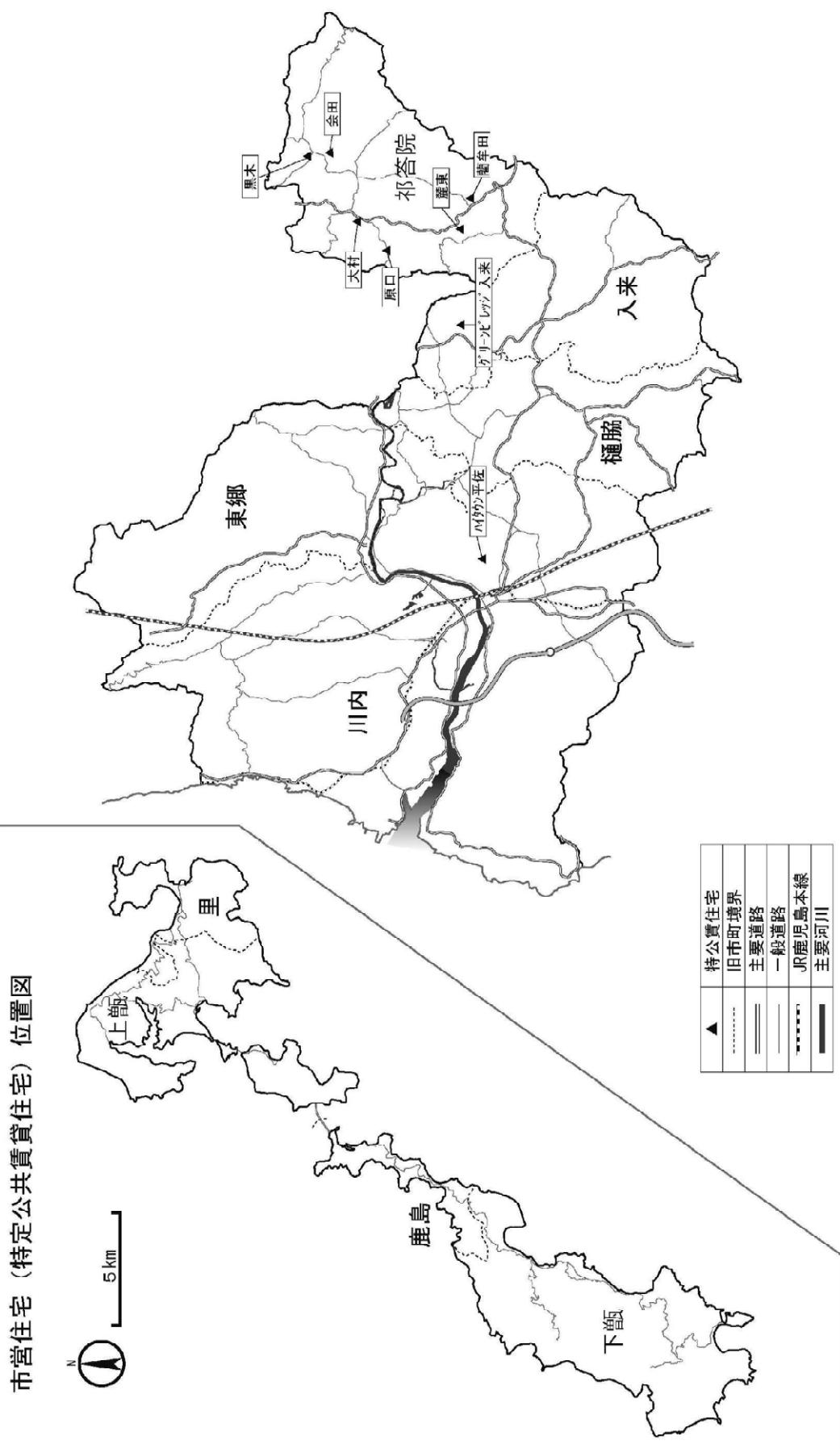
## ■特公賃住宅：4戸

県営住宅(特定公共賃貸住宅)一覧

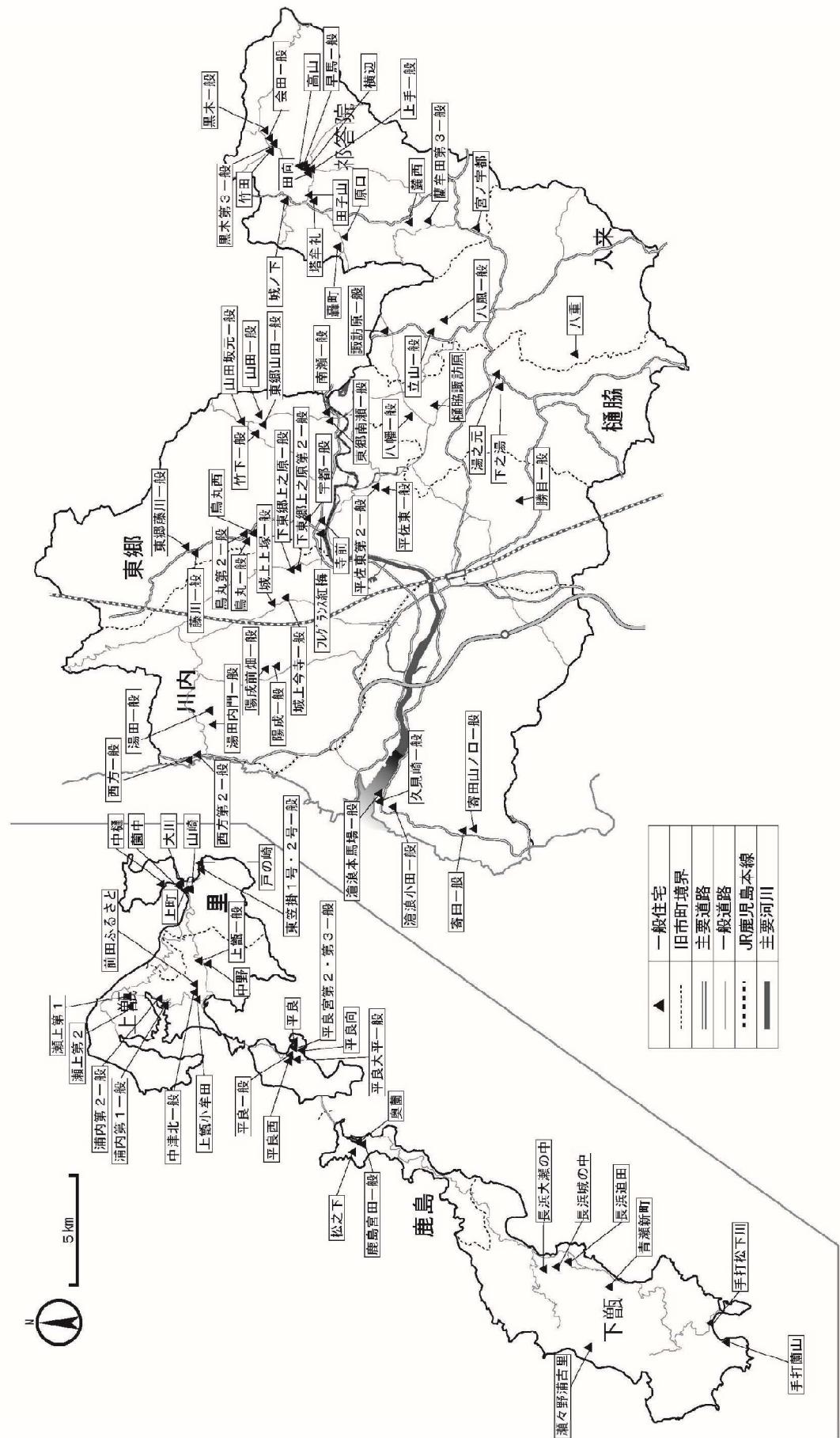
地域	番号	団地名	建設年度	構造	階数	専用面積 (m <sup>2</sup> )	管理戸数 (戸)	地区 コミュニティ
【川内南エリア】								
川内南	1	永利ホーブタウン	H8～10	1996～1998	木造	2階	58～78	4 永利
								合計 4

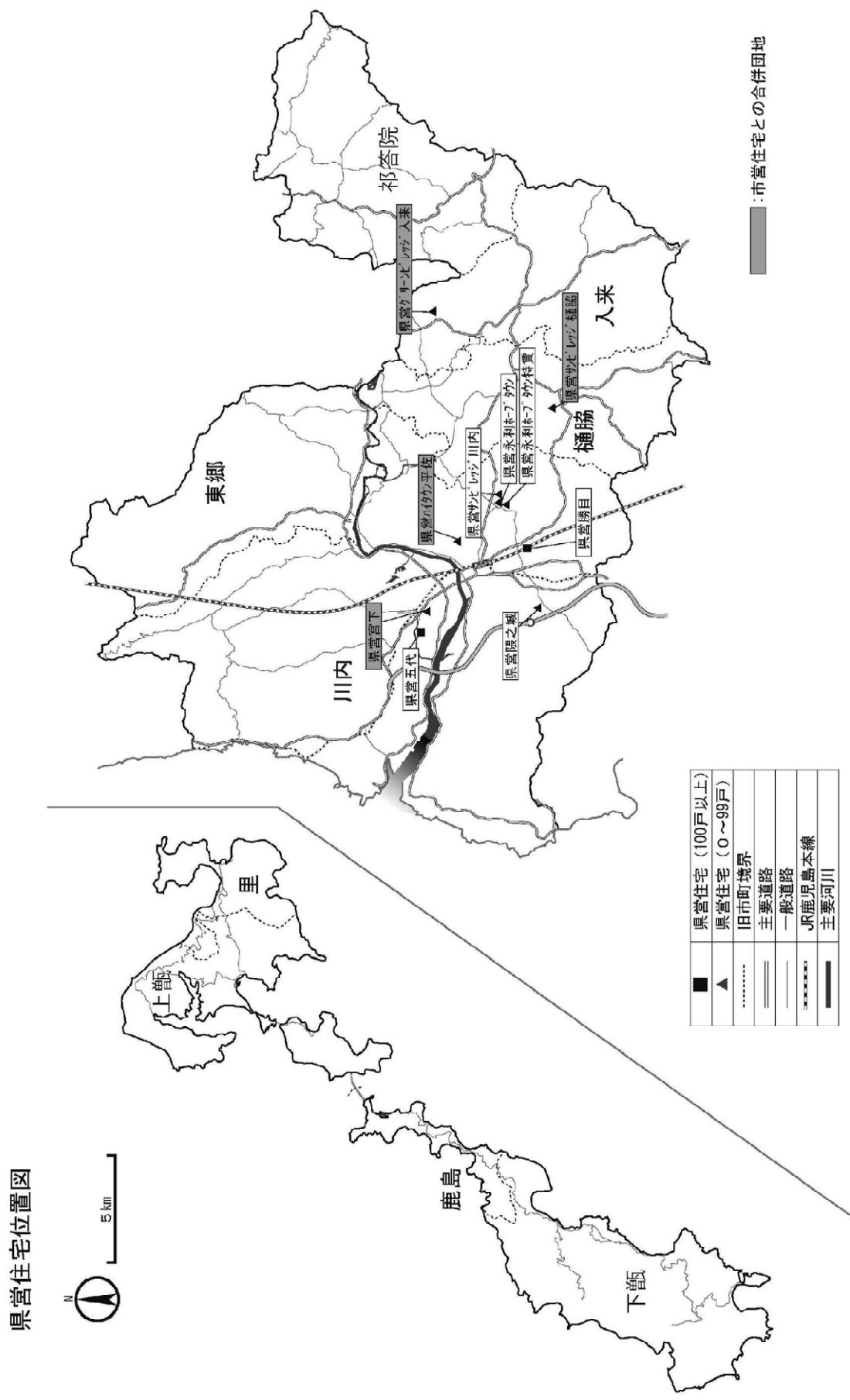
## 市営住宅（公営住宅・準公営住宅）位置図





## 市営住宅（一般住宅）位置図



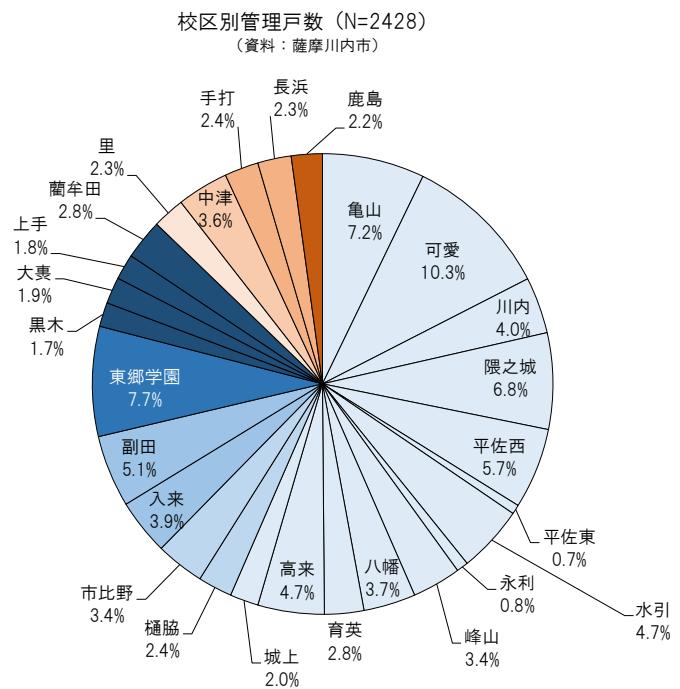
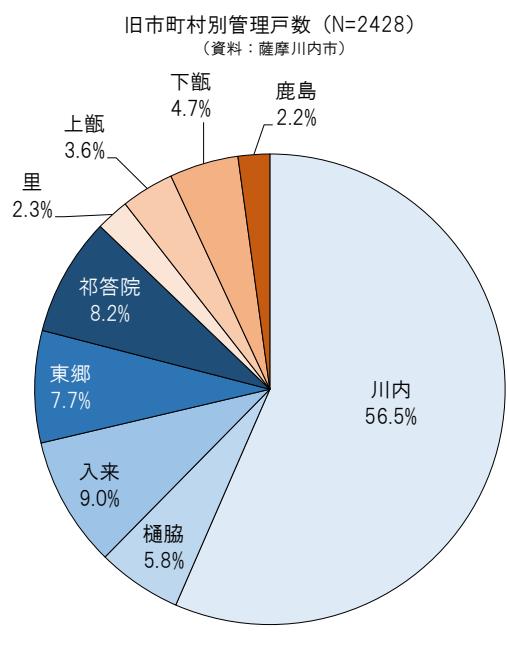


### (3)市営住宅の概要

#### ①旧市町村別・校区別管理戸数

旧市町村別で、市営住宅の管理戸数でみると、川内が最も多く56.5%、次いで入来が9.0%、祁答院が8.2%となっています。

校区別でみると、可愛校区が10.3%と最も多く、次いで東郷学園義務教育学校（前期）が7.7%、亀山校区7.2%となっています。

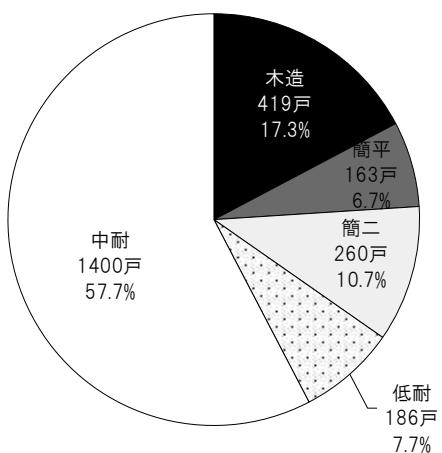


#### ②構造別管理戸数

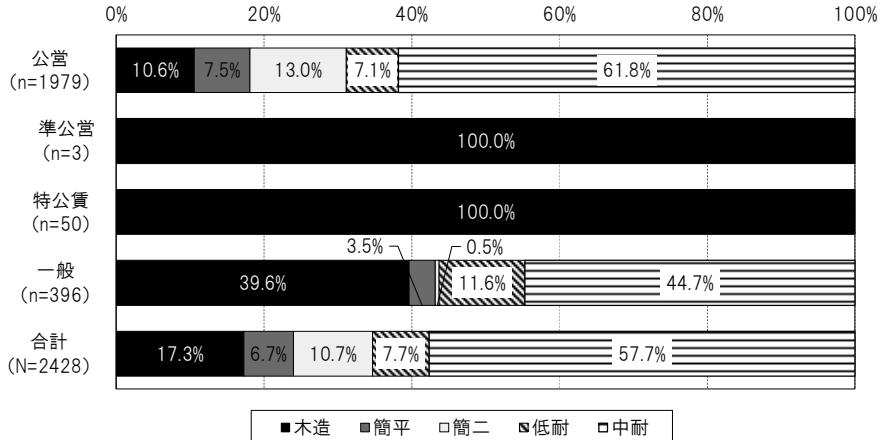
構造別でみると、中層耐火構造（以下、「中耐」という。）が1,400戸（57.7%）と最も多く、次いで、木造が419戸（17.3%）、低層耐火構造（以下、「低耐」という。）が186戸（7.7%）、簡易耐火構造2階建て（以下、「簡二」という。）が260戸（10.7%）、簡易耐火構造平屋建て（以下、「簡平」という。）が163戸（6.7%）となっています。

さらに、住宅種類別でみると、準公営住宅、特公賃住宅はすべてが木造で建てられており、一般住宅は中耐が44.7%と最も多くなっています。

構造別管理戸数 (N=2428)  
(資料: 薩摩川内市)



構造別の戸数割合（住宅種類別） (N=2428)  
(資料: 薩摩川内市)



### ③住戸専用面積別管理戸数

住宅の専用面積別でみると、60～70 m<sup>2</sup>未満が1,277戸（52.6%）と最も多いとなっています。

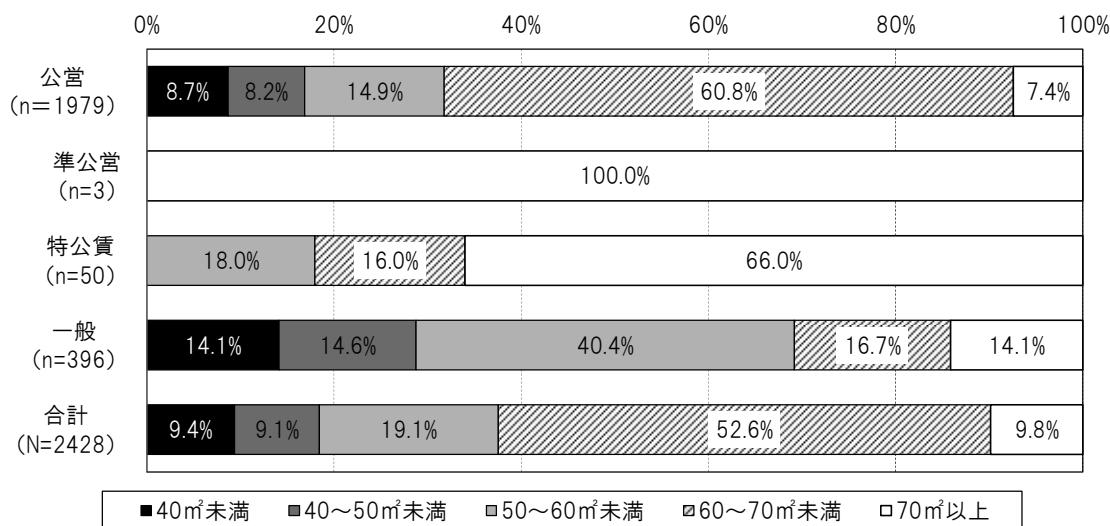
住宅種類別にみると、公営住宅は60～70 m<sup>2</sup>未満が60.8%と最も多いとなっています。また、準公営住宅はすべてが70 m<sup>2</sup>以上であり、特公賃住宅は70 m<sup>2</sup>以上が66.0%と最も多いとなっています。一般住宅では50～60 m<sup>2</sup>未満の住宅が40.4%と最も多いとなっています。

住戸専用面積別の管理戸数

	40 m <sup>2</sup> 未満	40～50 m <sup>2</sup> 未満	50～60 m <sup>2</sup> 未満	60～70 m <sup>2</sup> 未満	70 m <sup>2</sup> 以上	総計
公営	172戸	162戸	295戸	1203戸	147戸	1979戸
	8.7%	8.2%	14.9%	60.8%	7.4%	100.0%
準公営	0戸	0戸	0戸	0戸	12戸	12戸
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
特公賃	0戸	0戸	9戸	8戸	33戸	50戸
	0.0%	0.0%	18.0%	16.0%	66.0%	100.0%
一般	56戸	58戸	160戸	66戸	56戸	396戸
	14.1%	14.6%	40.4%	16.7%	14.1%	100.0%
合計	228戸	220戸	464戸	1277戸	239戸	2428戸
	9.4%	9.1%	19.1%	52.6%	9.8%	100.0%

住戸専用面積別の戸数割合（住宅種類別）（N=2428）

（資料：薩摩川内市）

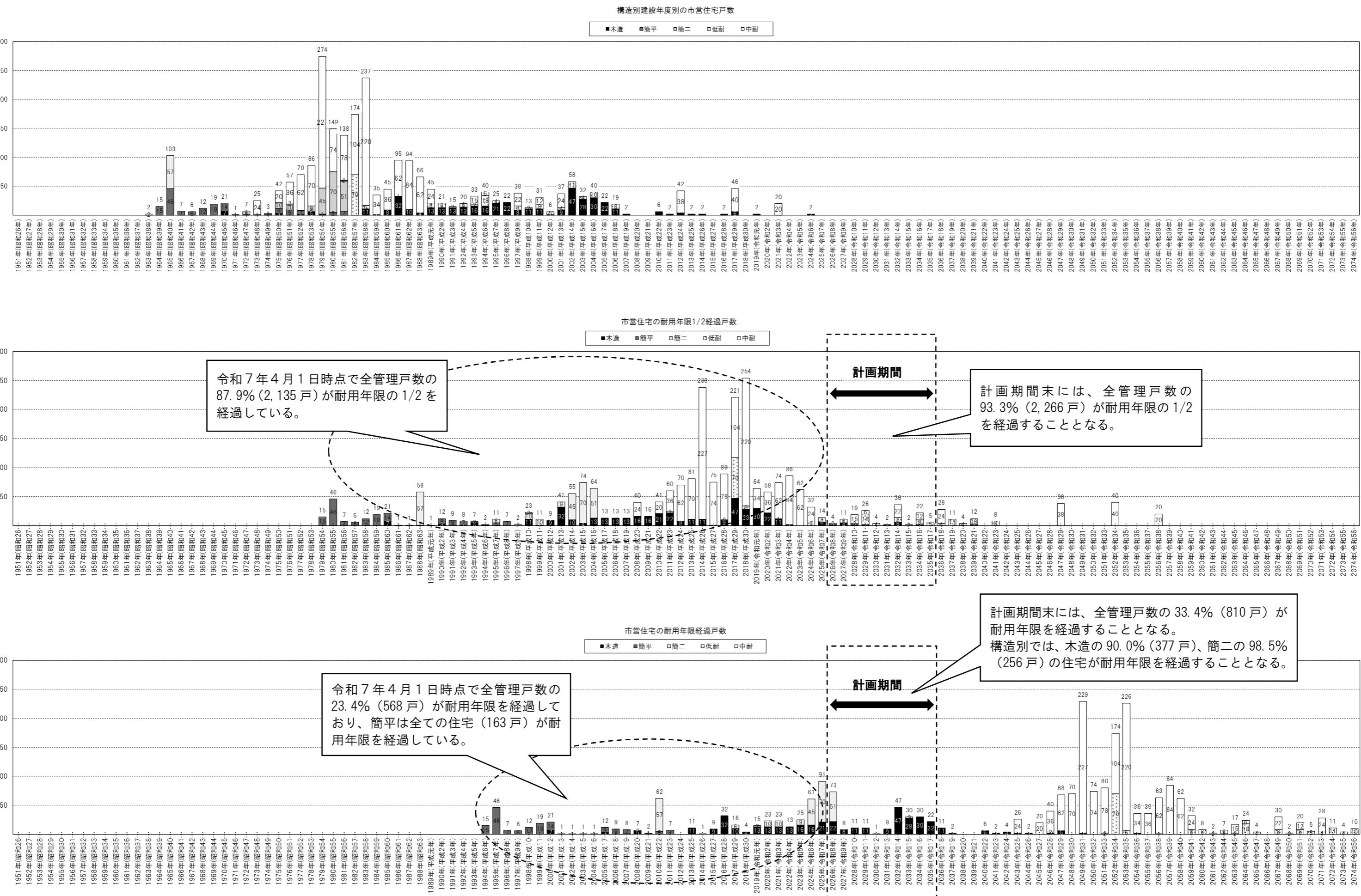


### ④構造別建設年度別

構造別建設年度別の市営住宅戸数（次頁図参照）をみると、1948年（昭和48年）以降に中耐が建設され始め、1979年（昭和54年）には最多となる275戸が建設されています。また、1979年（昭和54年）から1983年（昭和58年）にかけての5年間は平均して毎年約194戸が建設されています。（次頁図参照）

1984年（昭和59年）から2003年（平成15年）まで20年間は、平均して毎年約39戸建設されています。（次頁図参照）







## ⑤耐用年限経過状況

公営住宅法で定める耐用年限の経過状況をみると、市営住宅全体では、令和7年4月1日現在で、管理戸数の87.9%が同制度上、建替可能な耐用年限の1/2を経過し、そのうち耐用年限を経過しているものが全管理戸数の23.4%となっています。

構造別でみると、簡平の全戸数(163戸)、簡二の78.8%(205戸)、木造の44.9%(188戸)、が耐用年限を経過し、老朽住宅の解消が課題となっています。また、令和7年4月現在で、木造396戸、簡平163戸、簡二260戸、低耐99戸、中耐1,217戸が耐用年限の1/2を経過しており、計画期間末には、全管理戸数の93.3%(2,266戸)が耐用年限の1/2を経過します。(前頁図参照)

		令和7年4月1日現在																							
		木造				簡平				簡二				低耐				中耐				計			
		耐用年限(30年)		耐用年限(45年)		耐用年限(45年)		耐用年限(70年)		耐用年限(70年)		耐用年限(70年)		耐用年限(70年)		耐用年限(70年)		耐用年限(70年)		耐用年限(70年)		耐用年限(70年)		耐用年限(70年)	
公営	耐用年限の1/2を経過	81棟	209戸	100.0%	46棟	149戸	100.0%	51棟	258戸	100.0%	15棟	88戸	62.9%	68棟	1059戸	86.6%	261棟	1763戸	89.1%						
	うち耐用年限を経過	48棟	96戸	45.9%	46棟	149戸	100.0%	40棟	203戸	78.7%	0棟	0戸	0.0%	2棟	12戸	1.0%	136棟	460戸	23.2%						
	耐用年限の1/2を未経過	0棟	0戸	0.0%	0棟	0戸	0.0%	0棟	0戸	0.0%	10棟	52戸	37.1%	13棟	164戸	13.4%	23棟	216戸	10.9%						
	計	81棟	209戸	100.0%	46棟	149戸	100.0%	51棟	258戸	100.0%	25棟	140戸	100.0%	81棟	1223戸	100.0%	284棟	1979戸	100.0%						
準公営	耐用年限の1/2を経過	3棟	3戸	100.0%																	3棟	3戸	100.0%		
	うち耐用年限を経過	0棟	0戸	0.0%																	0棟	0戸	0.0%		
	耐用年限の1/2を未経過	0棟	0戸	0.0%																	0棟	0戸	0.0%		
	計	3棟	3戸	100.0%																	3棟	3戸	100.0%		
特公賃	耐用年限の1/2を経過	45棟	50戸	100.0%																	45棟	50戸	100.0%		
	うち耐用年限を経過	7棟	7戸	14.0%																	7棟	7戸	14.0%		
	耐用年限の1/2を未経過	0棟	0戸	0.0%																	0棟	0戸	0.0%		
	計	45棟	50戸	100.0%																	45棟	50戸	100.0%		
一般	耐用年限の1/2を経過	101棟	134戸	85.4%	14棟	14戸	100.0%	1棟	2戸	100.0%	6棟	11戸	23.9%	4棟	158戸	89.3%	126棟	319戸	80.6%						
	うち耐用年限を経過	71棟	85戸	54.1%	14棟	14戸	100.0%	1棟	2戸	100.0%	0棟	0戸	0.0%	0棟	0戸	0.0%	86棟	101戸	25.5%						
	耐用年限の1/2を未経過	21棟	23戸	14.6%	0棟	0戸	0.0%	0棟	0戸	0.0%	16棟	35戸	76.1%	2棟	19戸	10.7%	39棟	77戸	19.4%						
	計	122棟	157戸	100.0%	14棟	14戸	100.0%	1棟	2戸	100.0%	22棟	46戸	100.0%	6棟	177戸	100.0%	165棟	396戸	100.0%						
合計	耐用年限の1/2を経過	230棟	396戸	94.5%	60棟	163戸	100.0%	260戸	100.0%	21棟	99戸	53.2%	72戸	1217戸	86.9%	435棟	2135戸	87.9%							
	うち耐用年限を経過	126棟	188戸	44.9%	60棟	163戸	100.0%	41棟	205戸	78.8%	0棟	0戸	0.0%	2棟	12戸	0.9%	229棟	568戸	23.4%						
	耐用年限の1/2を未経過	21棟	23戸	5.5%	0棟	0戸	0.0%	0棟	0戸	0.0%	26棟	87戸	46.8%	15棟	183戸	13.1%	62棟	293戸	12.1%						
	計	251棟	419戸	100.0%	60棟	163戸	100.0%	52棟	260戸	100.0%	47棟	186戸	100.0%	87棟	1400戸	100.0%	497棟	2428戸	100.0%						

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

なお、構造別の耐用年限は、下表のとおりです。

### 耐用年限（耐用年限の1/2）

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

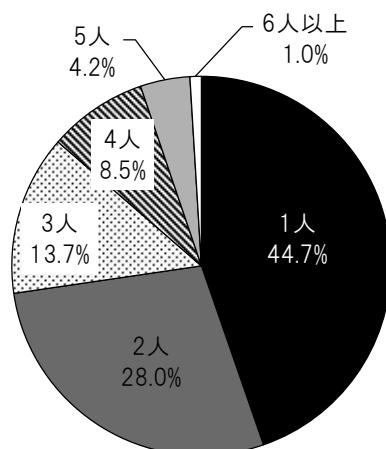
#### (4)市営住宅の入居者の状況

令和7年4月時点の市営住宅入居者管理台帳によると、公営住宅1,399世帯、準公営住宅3世帯、特公賃住宅39世帯、一般住宅316世帯の計1,757世帯の入居があります。

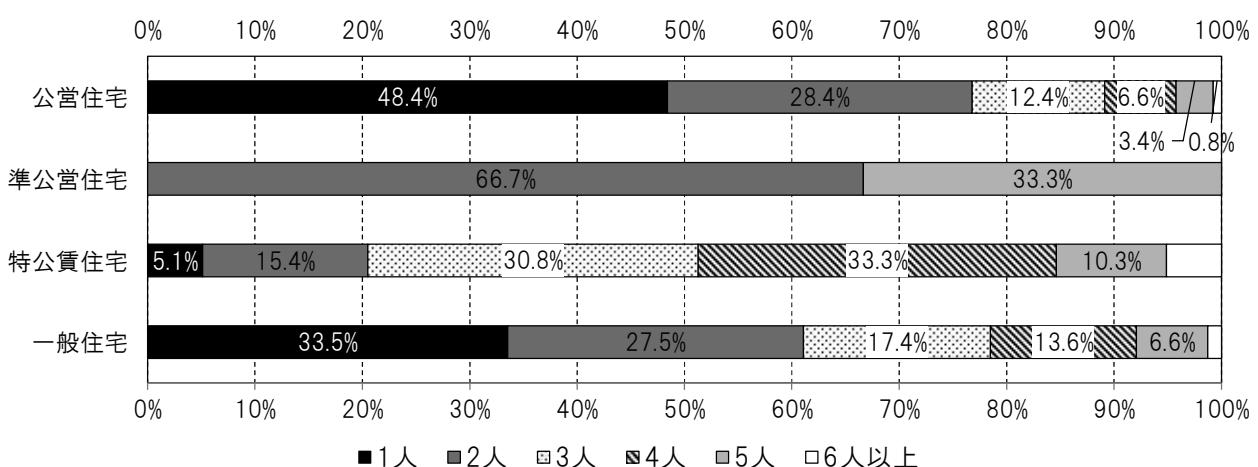
##### ①世帯人員

世帯人員を市営住宅全体でみると、「1人」の割合が44.7%、「2人」の割合が28.0%と高くなっており、2人以下世帯の割合が7割以上を占めています。住宅種類別にみても、公営住宅、特公賃住宅は7割ほど、一般住宅は6割ほどの世帯が2人以下世帯になっています。なお、特公賃住宅は、3～4人世帯が6割ほどとなっています。

世帯人員別世帯割合 (N=1,757)



世帯人員別構成比



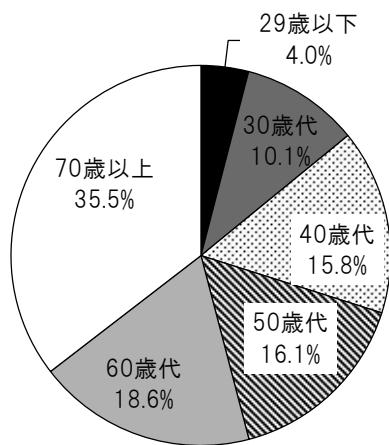
世帯人員別世帯数

	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	計
公営住宅	677	397	173	93	48	11	1399
	48.4%	28.4%	12.4%	6.6%	3.4%	0.8%	100.0%
準公営住宅	0	2	0	0	1	0	3
	0.0%	0.1%	0.0%	0.0%	0.1%	0.0%	100.0%
特公賃住宅	2	6	12	13	4	2	39
	5.1%	15.4%	30.8%	33.3%	10.3%	5.1%	100.0%
一般住宅	106	87	55	43	21	4	316
	33.5%	27.5%	17.4%	13.6%	6.6%	1.3%	100.0%
計	785	492	240	149	74	17	1757
	44.7%	28.0%	13.7%	8.5%	4.2%	1.0%	100.0%

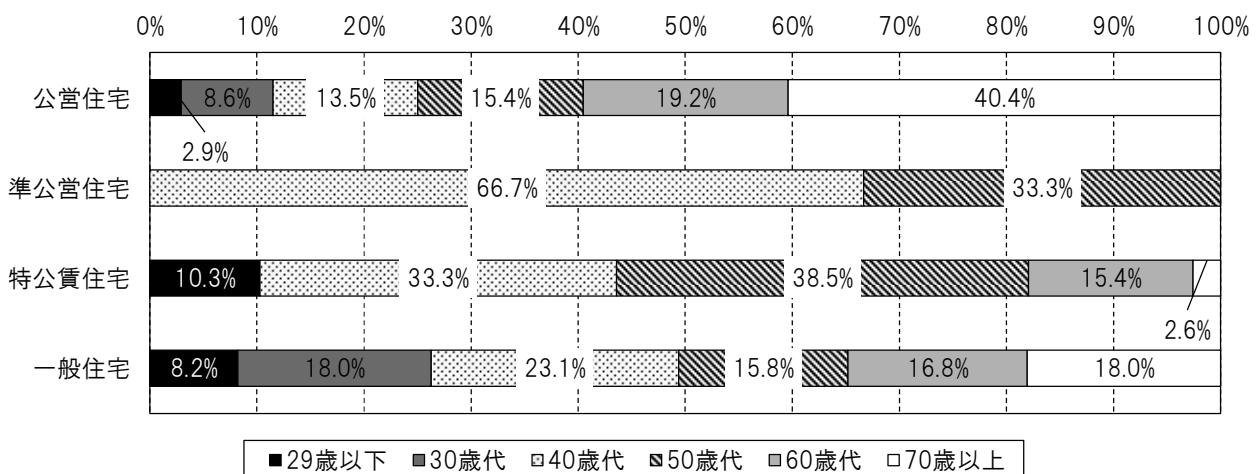
## ②世帯主年齢

世帯主の年齢を市営住宅全体でみると、「70歳以上」の世帯が35.5%と最も多くなっています。住宅種類別にみると、公営住宅は、「70歳以上」の世帯が40.4%と最も多くなっている一方で、準公営住宅と特公賃住宅では「40歳代」及び「50歳代」と比較的若い世代の割合が高くなっています。なお、一般住宅は、様々な世代がそれぞれ1~2割程度となっています。

世帯主年齢別世帯割合 (N=1,757)



世帯主年齢別構成比



世帯主年齢別世帯数

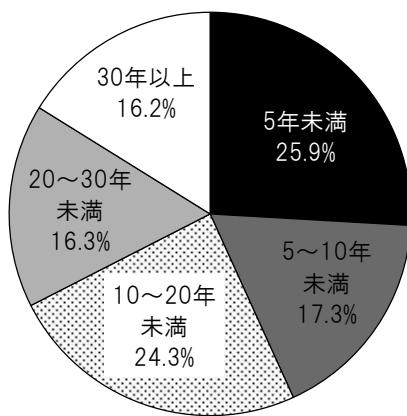
	29歳以下	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳以上	計
公営住宅	41	120	189	216	268	565	1399
	2.9%	8.6%	13.5%	15.4%	19.2%	40.4%	100.0%
準公営住宅	0	0	2	1	0	0	3
	0.0%	0.0%	0.1%	0.1%	0.0%	0.0%	100.0%
特公賃住宅	4	0	13	15	6	1	39
	10.3%	0.0%	33.3%	38.5%	15.4%	2.6%	100.0%
一般住宅	26	57	73	50	53	57	316
	66.7%	18.0%	23.1%	15.8%	16.8%	18.0%	100.0%
計	71	177	277	282	327	623	1757
	4.0%	10.1%	15.8%	16.1%	18.6%	35.5%	100.0%

### ③居住年数

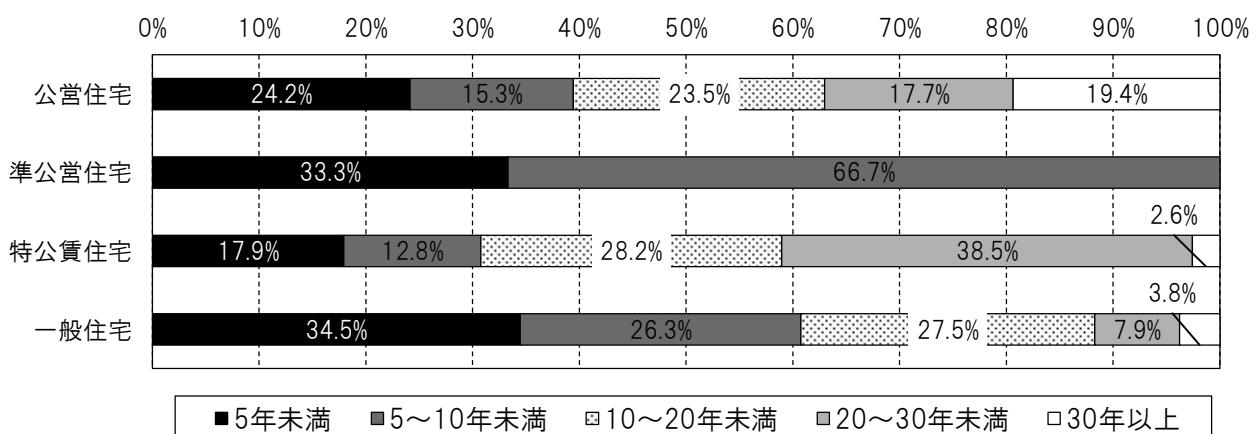
居住年数を市営住宅全体でみると、「5年未満」の世帯が25.9%と最も高いことから、一定の入居者の入れ替わりがあることが伺えます。

住宅種類別にみると、公営住宅及び特公賃住宅は、20年以上居住されている世帯がそれぞれ4割程度と高くなっています。一方、一般住宅は、20年以上居住されている世帯は1割程度となっています。

居住年数別世帯割合 (N=1,757)



居住年数別構成比



居住年数別世帯数

	5年未満	5～10年未満	10～20年未満	20～30年未満	30年以上	総計
公営住宅	338	214	329	247	271	1399
	24.2%	15.3%	23.5%	17.7%	19.4%	100.0%
準公営住宅	1	2	0	0	0	3
	33.3%	66.7%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
特公賃住宅	7	5	11	15	1	39
	17.9%	12.8%	28.2%	38.5%	2.6%	100.0%
一般住宅	109	83	87	25	12	316
	34.5%	26.3%	27.5%	7.9%	3.8%	100.0%
計	455	304	427	287	284	1757
	25.9%	17.3%	24.3%	16.3%	16.2%	100.0%

#### ④収入基準（公営住宅のみ）

公営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより、国民の生活と社会福祉の増進に寄与することを目的としています。このようなことから、公営住宅の入居資格のひとつに「収入基準」があり、入居対象となる階層を定めています。

入居対象となる階層は、以下のとおりです。

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

なお、裁量階層は、高齢者（60歳以上）、小さい子どものいる子育て世帯などを対象とし、地方公共団体の裁量により収入基準を引き上げることができます。また、収入超過世帯は明け渡し努力義務が発生します。

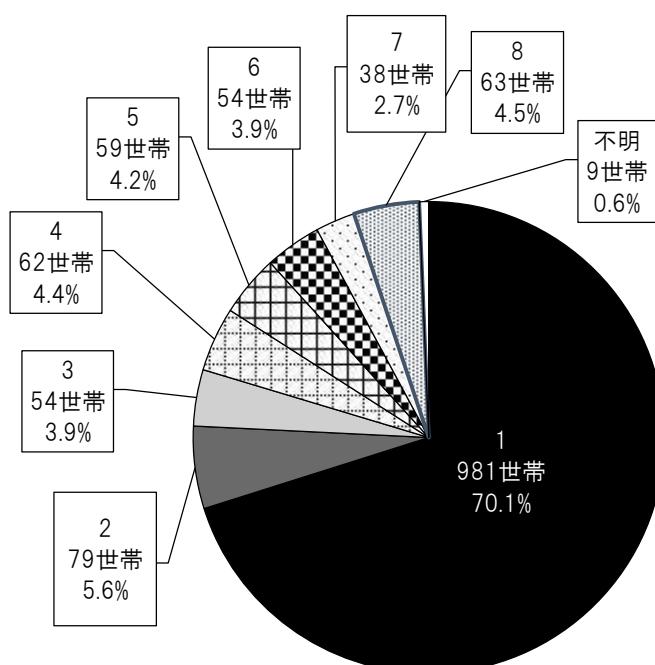
各階層の内訳は、家賃算定との関連から下表のとおり収入部位1～8に細分化されており、特に収入部位1が70.1%と大半を占めていることから、住宅セーフティネットとしての機能を果たしていることが分かります。

収入階層別世帯数

	収入部位	政令月収		世帯数	構成比
		下限値	上限値		
原則	1 0～10.0%	0円	104,000円	1176世帯	84.1%
	2 10.0～15.0%	104,001円	123,000円		
	3 15.0～20.0%	123,001円	139,000円		
	4 20.0～25.0%	139,001円	158,000円		
裁量	5 25.0～32.5%	158,001円	186,000円	113世帯	8.1%
	6 32.5～40.0%	186,001円	214,000円		
超過	7 40.0%～50.0%	214,001円	259,000円	101世帯	7.2%
	8 50.0%～	259,001円			
収入分位不明				9世帯	0.6%
計				1399世帯	100%

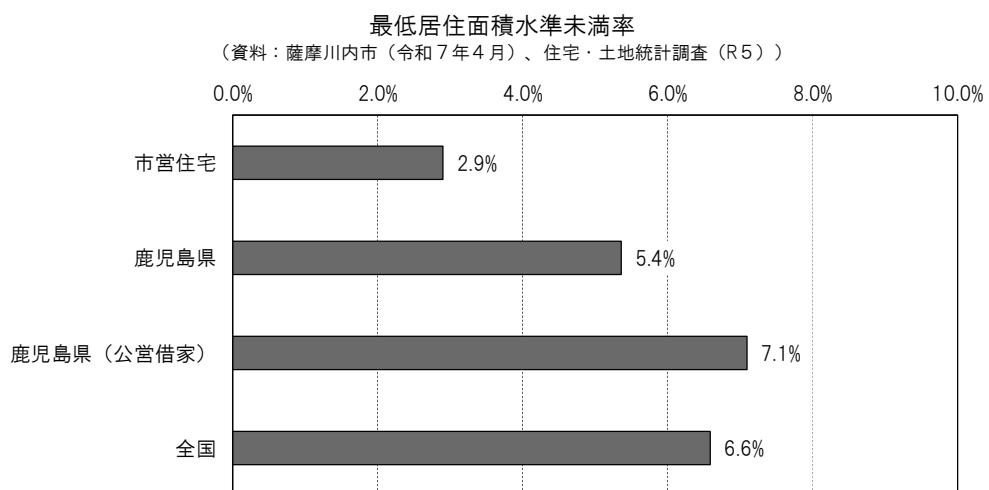
（資料：薩摩川内市 令和7年4月）

収入階層別世帯割合（公営のみ）（N=1,399）



## ⑤最低居住面積水準未満世帯

令和7年4月現在の入居者台帳により、世帯人数と居住する住宅の床面積の関係から、住生活基本計画（全国計画）において定められている「最低居住面積水準」を下回る世帯を算出すると51世帯となり、これは現入居世帯数の2.9%を占めています。



住戸専用面積×世帯人数

世帯人数	住戸専用面積 (m <sup>2</sup> )										総計	%	
	30未満	30以上35未満	35以上40未満	40以上45未満	45以上50未満	50以上55未満	55以上60未満	60以上65未満	65以上70未満	70以上			
1人世帯	0	21	61	36	48	57	81	369	70	42	785	44.7%	
2人世帯		6	16	12	27	55	50	237	42	47	492	28.0%	
3人世帯			2	4	13	24	19	100	31	47	240	13.7%	
4人世帯				2	7	28	10	56	15	29	149	8.5%	
5人世帯					1	4	9	30	6	15	74	4.2%	
6人世帯						1	2	3	4	1	2	13	0.7%
7人以上世帯								1	1	2	4	0.2%	
総計	0	29	79	55	100	175	172	797	166	184	1757	100.0%	
%	0.0%	1.7%	4.5%	3.1%	5.7%	10.0%	9.8%	45.4%	9.4%	10.5%	100.0%		
	おおむね*一般型誘導居住面積水準以上										562	32.0%	
	おおむね*都市居住型誘導居住面積水準以上、一般型誘導居住面積水準未満										517	29.4%	
	おおむね*最低居住面積水準以上、都市居住型誘導居住面積水準以上										627	35.7%	
	おおむね*最低居住面積水準未満										51	2.9%	
合計											1757	100.0%	

参考：住生活基本計画（全国計画）に定める居住面積水準

### ■最低居住面積水準

① 単身者 25 m<sup>2</sup> ② 2人以上の世帯 10 m<sup>2</sup> × 世帯人数 + 10 m<sup>2</sup>

### ■誘導居住面積水準

#### (1) 都市居住型誘導居住面積水準

① 単身者 40 m<sup>2</sup> ② 2人以上の世帯 20 m<sup>2</sup> × 世帯人数 + 15 m<sup>2</sup>

#### (2) 一般型誘導居住面積水準

① 単身者 55 m<sup>2</sup> ② 2人以上の世帯 25 m<sup>2</sup> × 世帯人数 + 25 m<sup>2</sup>

### 【共通】

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

## (5)市営住宅の応募状況

令和2年度～令和6年度で応募倍率が高い住宅の平均応募倍率は、ハイタウン平佐市営住宅が1.82倍、横馬場市営住宅（借上）が6.83倍、若葉市営住宅（借上）が9.65倍となっています。

単位（倍）

	R2	R3	R4	R5	R6	平均応募倍率
ハイタウン平佐市営住宅	2.18	1.81	1.00	2.33	1.78	1.82
横馬場市営住宅（借上）	6.00	9.00	7.50	4.33	7.33	6.83
若葉市営住宅（借上）	11.67	10.00	14.67	6.67	5.25	9.65

※市営住宅は毎月公募が行われており、住宅が空き次第募集するため、年間の応募倍率としています。

## (6)市営住宅の空き室の状況

令和7年4月時点の市営住宅の空き室は下表のとおりです。

市営住宅の管理戸数2,428戸のうち、政策空き家や案内停止をした住戸を含む総空き室数は、668戸（27.5%）となっており、そのうち政策空き家（132戸）を除く空き室は536戸（23.3%）となっています。旧市町村別でみると、空き室率（政策空き家を除く）が最も高いのは祁答院地域（35.9%）、次いで樋脇地域（34.8%）となっています。

■旧市町村別の空き室率（全体）

令和7年4月時点

旧市町村 (9)	住宅 種別	棟数	戸数 ①	入居者 数 ②	総空き 室数 ③=①-②	政策空 き家数 (入居中 を除く) ④	政策空 き家を 除く空 き室数 ⑤=③-④	政策空 き家を 含む空 き室率 ③/①	政策空 き家を 除く空 き室率 ⑤/(①-④)
						④	⑤=③-④		
川内	公営	164	1,257	933	324	109	215	25.8%	18.7%
	特公賃	3	8	7	1	0	1	12.5%	12.5%
	一般	29	108	85	23	0	23	21.3%	21.3%
	計	196	1,373	1,025	348	109	239	25.3%	18.9%
樋脇	公営	17	136	87	49	0	49	36.0%	36.0%
	一般	4	5	5	0	0	0	0.0%	0.0%
	計	21	141	92	49	0	49	34.8%	34.8%
入来	公営	43	132	98	34	4	30	25.8%	23.4%
	特公賃	2	2	2	0	0	0	0.0%	0.0%
	一般	7	84	44	40	0	40	47.6%	47.6%
	計	52	218	144	74	4	70	33.9%	32.7%
東郷	公営	14	149	104	45	9	36	30.2%	25.7%
	一般	21	38	32	6	0	6	15.8%	15.8%
	計	35	187	136	51	9	42	27.3%	23.6%
祁答院	公営	11	87	30	57	0	57	65.5%	65.5%
	準公営	3	3	3	0	0	0	0.0%	0.0%
	特公賃	40	40	31	9	0	9	22.5%	22.5%
	一般	58	68	63	5	0	5	7.4%	7.4%
	計	112	198	127	71	0	71	35.9%	35.9%
里	公営	6	32	20	12	0	12	37.5%	37.5%
	一般	11	23	23	0	0	0	0.0%	0.0%
	計	17	55	43	12	0	12	21.8%	21.8%
上甑	公営	7	51	38	13	0	13	25.5%	25.5%
	一般	24	37	34	3	1	2	8.1%	5.6%
	計	31	88	72	16	1	15	18.2%	17.2%
下甑	公営	16	94	67	27	1	26	28.7%	28.0%
	一般	7	21	20	1	0	1	4.8%	4.8%
	計	23	115	87	28	1	27	24.3%	23.7%
鹿島	公営	6	41	23	18	8	10	43.9%	30.3%
	一般	4	12	11	1	0	1	8.3%	8.3%
	計	10	53	34	19	8	11	35.8%	24.4%
合計		497	2,428	1,760	668	132	536	27.5%	23.3%

## ■住宅別の空き室率（旧川内地域）

令和7年4月時点

旧市町村 (9)	住宅 種別	No.	名称	棟数	戸数	入居者 数 ①	総空き 室数 ③=①-②	政策空 き家数 (入居中 を除く) ④	政策空 き家を 除く空 き室数 ⑤=③-④	政策空 き家を 含む空 き室率 ③/①	政策空 き家を 除く空 き室率 ⑤/(①-④)
										②	④
川内	公営	1	後牟田	3	56	51	5	0	5	8.9%	8.9%
		2	宮崎南 ※	8	29	11	18	18	0	62.1%	0.0%
		3	月見	1	24	14	10	0	10	41.7%	41.7%
		4	宮里城	4	72	55	17	0	17	23.6%	23.6%
		5	東上川内	3	56	53	3	0	3	5.4%	5.4%
		6	上川内	2	40	37	3	0	3	7.5%	7.5%
		7	桜井	3	56	46	10	0	10	17.9%	17.9%
		8	折宇都 ※	4	17	6	11	11	0	64.7%	0.0%
		9	原田 ※	8	41	19	22	22	0	53.7%	0.0%
		10	八幡馬場	1	18	18	0	0	0	0.0%	0.0%
		11	宮下	9	156	121	35	0	35	22.4%	22.4%
		12	中郷 ※	18	67	22	45	45	0	67.2%	0.0%
		13	上ノ原	2	21	11	10	0	10	47.6%	47.6%
		14	今村	11	64	52	12	0	12	18.8%	18.8%
		15	中村	6	12	9	3	0	3	25.0%	25.0%
		16	草道下	11	54	35	19	0	19	35.2%	35.2%
		17	水引東 ※	9	24	11	13	13	0	54.2%	0.0%
		18	百次	4	20	15	5	0	5	25.0%	25.0%
		19	高江	15	83	57	26	0	26	31.3%	31.3%
		20	西方西	2	9	6	3	0	3	33.3%	33.3%
		21	湯田口	1	12	11	1	0	1	8.3%	8.3%
		22	陽成上	3	6	6	0	0	0	0.0%	0.0%
		23	戸川	1	6	3	3	0	3	50.0%	50.0%
		24	城上	6	40	27	13	0	13	32.5%	32.5%
		25	高来	5	104	70	34	0	34	32.7%	32.7%
		26	ハイタウン平佐	22	92	90	2	0	2	2.2%	2.2%
		27	横馬場（借上）	1	38	37	1	0	1	2.6%	2.6%
		28	若葉（借上）	1	40	40	0	0	0	0.0%	0.0%
		計		164	1,257	933	324	109	215	25.8%	18.7%
	特公賃	1	ハイタウン平佐	3	8	7	1	0	1	12.5%	12.5%
		計		3	8	7	1	0	1	12.5%	12.5%
一般	一般	1	久見崎一般	1	2	2	0	0	0	0.0%	0.0%
		2	陽成一般（借上）	2	2	2	0	0	0	0.0%	0.0%
		3	湯田一般（借上）	2	2	1	1	0	1	50.0%	50.0%
		4	西方一般（借上）	1	2	2	0	0	0	0.0%	0.0%
		5	平佐東一般（借上）	2	2	2	0	0	0	0.0%	0.0%
		6	湯田内門一般	2	2	2	0	0	0	0.0%	0.0%
		7	城上上塚一般	2	2	2	0	0	0	0.0%	0.0%
		8	寄田山ノロ一般	1	1	1	0	0	0	0.0%	0.0%
		9	滄浪小田一般	1	1	1	0	0	0	0.0%	0.0%
		10	城上今寺一般	1	1	1	0	0	0	0.0%	0.0%
		11	下東郷上之原一般（借上）	2	2	2	0	0	0	0.0%	0.0%
		12	勝目一般	2	79	57	22	0	22	27.8%	27.8%
		13	寄田一般（借上）	2	2	2	0	0	0	0.0%	0.0%
		14	平佐東第2一般（借上）	2	2	2	0	0	0	0.0%	0.0%
		15	西方第2一般（借上）	2	2	2	0	0	0	0.0%	0.0%
		16	下東郷上之原第2一般（借上）	2	2	2	0	0	0	0.0%	0.0%
		17	滄浪本馬場一般	1	1	1	0	0	0	0.0%	0.0%
		18	陽成前畠一般	1	1	1	0	0	0	0.0%	0.0%
		計		29	108	85	23	0	23	21.3%	21.3%
合計				196	1,373	1,025	348	109	239	25.3%	18.9%

※グレーの網掛けの住宅は政策空き家

## ■住宅別の空き室率（樋脇地域）

令和7年4月時点

旧市町村 (9)	住宅 種別	No.	名称	棟数	戸数	入居者 数 ①	総空き 室数 ③=①-②	政策空 き家数 (入居中 を除く) ④	政策空 き家を 除く空 き室数 ⑤=③-④	政策空 き家を 含む空 き室率 ③/①	政策空 き家を 除く空 き室率 ⑤/(①-④)
										②	④
樋脇	公営	1	諏訪越第1 ※	1	2	2	0	0	0	0.0%	0.0%
		2	諏訪越第2	1	18	12	6	0	6	33.3%	33.3%
		3	椿第1	1	40	20	20	0	20	50.0%	50.0%
		4	サンピレッジ樋脇	9	18	14	4	0	4	22.2%	22.2%
		5	倉野 ※	1	2	2	0	0	0	0.0%	0.0%
		6	向湯第1	1	16	9	7	0	7	43.8%	43.8%
		7	向湯第2	1	6	5	1	0	1	16.7%	16.7%
		8	八幡	2	34	23	11	0	11	32.4%	32.4%
		計		17	136	87	49	0	49	36.0%	36.0%
	一般	1	樋脇諏訪原 ※	1	1	1	0	0	0	0.0%	0.0%
		2	下之湯	1	2	2	0	0	0	0.0%	0.0%
		3	湯之元	1	1	1	0	0	0	0.0%	0.0%
		計		4	5	5	0	0	0	0.0%	0.0%
合計				21	141	92	49	0	49	34.8%	34.8%

※グレーの網掛けの住宅は政策空き家

## ■住宅別の空き室率（入来地域）

令和7年4月時点

旧市町村 (9)	住宅 種別	No.	名称	棟数	戸数	入居者 数 ①	総空き 室数 ③=①-②	政策空 き家数 (入居中 を除く) ④	政策空 き家を 除く空 き室数 ⑤=③-④	政策空 き家を 含む空 き室率 ③/①	政策空 き家を 除く空 き室率 ⑤/(①-④)
										②	④
入来	公営	1	愛宕	5	20	14	6	0	6	30.0%	30.0%
		2	小路	2	4	3	1	0	1	25.0%	25.0%
		3	鹿子田（1～2号棟）※	2	10	6	4	4	0	40.0%	0.0%
		3	鹿子田（3～6号棟）	4	8	5	3	0	3	37.5%	37.5%
		4	芝町	4	28	16	12	0	12	42.9%	42.9%
		5	舟越	6	12	9	3	0	3	25.0%	25.0%
		6	上柴垣	2	4	3	1	0	1	25.0%	25.0%
		7	八風	1	12	10	2	0	2	16.7%	16.7%
		8	入来諏訪原	2	4	4	0	0	0	0.0%	0.0%
		9	松尾	2	4	4	0	0	0	0.0%	0.0%
		10	天貴美	4	8	8	0	0	0	0.0%	0.0%
		11	グリーンビレッジ入来	9	18	16	2	0	2	11.1%	11.1%
		計		43	132	98	34	4	30	25.8%	23.4%
	特公賃	1	グリーンビレッジ入来	2	2	2	0	0	0	0.0%	0.0%
		計		2	2	2	0	0	0	0.0%	0.0%
		1	八重	1	1	1	0	0	0	0.0%	0.0%
		2	諏訪原一般	2	2	1	1	0	1	50.0%	50.0%
	一般	3	八風一般	2	2	1	1	0	1	50.0%	50.0%
		4	立山一般	2	79	41	38	0	38	48.1%	48.1%
		計		7	84	44	40	0	40	47.6%	47.6%
		合計		52	218	144	74	4	70	33.9%	32.7%

※グレーの網掛けの住宅は政策空き家

※鹿子田住宅は、1、2号棟10戸が政策空き家

## ■住宅別の空き室率（東郷地域）

令和7年4月時点

旧市町村 (9)	住宅 種別	No.	名称	棟数	戸数 ①	入居者 数 ②	総空き 室数 ③=①-②	政策空 き家数 (入居中 を除く) ④	政策空 き家を 除く空 き室数 ⑤=③-④	政策空 き家を 含む空 き室率 ③/①	政策空 き家を 除く空 き室率 ⑤/(①-④)	
公営	東郷	1	宇都 ※	4	13	4	9	9	0	69.2%	0.0%	
		2	前原	4	64	41	23	0	23	35.9%	35.9%	
		3	里	1	16	14	2	0	2	12.5%	12.5%	
		4	東園	1	16	10	6	0	6	37.5%	37.5%	
		5	川口	1	16	14	2	0	2	12.5%	12.5%	
		6	竹下	1	2	0	2	0	2	100.0%	100.0%	
		7	小鷹	1	2	1	1	0	1	50.0%	50.0%	
		8	斧渕（借上）	1	20	20	0	0	0	0.0%	0.0%	
		計		14	149	104	45	9	36	30.2%	25.7%	
一般	東郷	1	藤川一般	2	2	2	0	0	0	0.0%	0.0%	
		2	寺前	2	3	3	0	0	0	0.0%	0.0%	
		3	鳥丸西	1	2	2	0	0	0	0.0%	0.0%	
		4	竹下一般	1	2	2	0	0	0	0.0%	0.0%	
		5	宇都一般	4	7	7	0	0	0	0.0%	0.0%	
		6	フレーランス紅梅	1	10	5	5	0	5	50.0%	50.0%	
		7	山田一般（借上）	1	1	1	0	0	0	0.0%	0.0%	
		8	鳥丸一般（借上）	1	1	1	0	0	0	0.0%	0.0%	
		9	南瀬一般（借上）	1	1	1	0	0	0	0.0%	0.0%	
		10	東郷藤川一般	1	1	1	0	0	0	0.0%	0.0%	
		11	東郷山田一般	2	2	2	0	0	0	0.0%	0.0%	
		12	山田坂元一般	2	2	1	1	0	1	50.0%	50.0%	
		13	東郷南瀬一般	1	2	2	0	0	0	0.0%	0.0%	
		14	鳥丸第2一般（借上）	1	2	2	0	0	0	0.0%	0.0%	
合計				21	38	32	6	0	6	15.8%	15.8%	
合計				35	187	136	51	9	42	27.3%	23.6%	

※グレーの網掛けの住宅は政策空き家

## ■住宅別の空き室率（祁答院地域）

令和7年4月時点

旧市町村 (9)	住宅 種別	No.	名称	棟数	戸数 ①	入居者 数 ②	総空き 室数 ③=①-②	政策空 き家数 (入居中 を除く) ④	政策空 き家を 除く空 き室数 ⑤=③-④	政策空 き家を 含む空 き室率 ③/①	政策空 き家を 除く空 き室率 ⑤/(①-④)
										政策空 き家を 含む空 き室率 ③/①	政策空 き家を 除く空 き室率 ⑤/(①-④)
祁答院	公営	1	藍屋	1	16	7	9	0	9	56.3%	56.3%
		2	砂石	1	16	5	11	0	11	68.8%	68.8%
		3	会田	1	16	2	14	0	14	87.5%	87.5%
		4	早馬	2	28	8	20	0	20	71.4%	71.4%
		5	成木田	3	5	3	2	0	2	40.0%	40.0%
		6	久保	3	6	5	1	0	1	16.7%	16.7%
		計		11	87	30	57	0	57	65.5%	65.5%
	準公営	1	大村準公営住宅	3	3	3	0	0	0	0.0%	0.0%
		計		3	3	3	0	0	0	0.0%	0.0%
	特公賃	1	黒木	8	8	6	2	0	2	25.0%	25.0%
		2	会田	4	4	3	1	0	1	25.0%	25.0%
		3	原口	4	4	4	0	0	0	0.0%	0.0%
		4	麓東	3	3	2	1	0	1	33.3%	33.3%
		5	蘭牟田	16	16	11	5	0	5	31.3%	31.3%
		6	大村	5	5	5	0	0	0	0.0%	0.0%
		計		40	40	31	9	0	9	22.5%	22.5%
	一般	1	竹田	3	3	2	1	0	1	33.3%	33.3%
		2	原口	3	3	3	0	0	0	0.0%	0.0%
		3	田子山	5	5	5	0	0	0	0.0%	0.0%
		4	麓西	6	6	6	0	0	0	0.0%	0.0%
		5	会田一般	6	6	6	0	0	0	0.0%	0.0%
		6	轟町	2	2	2	0	0	0	0.0%	0.0%
		7	早馬一般	3	3	3	0	0	0	0.0%	0.0%
		8	宮ノ宇都	10	20	18	2	0	2	10.0%	10.0%
		9	黒木第3一般	2	2	2	0	0	0	0.0%	0.0%
		10	横辺 ※	1	1	1	0	0	0	0.0%	0.0%
		11	田向 ※	1	1	1	0	0	0	0.0%	0.0%
		12	高山 ※	4	4	4	0	0	0	0.0%	0.0%
		13	塔牟礼 ※	3	3	3	0	0	0	0.0%	0.0%
		14	城ノ下 ※	4	4	4	0	0	0	0.0%	0.0%
		15	蘭牟田第3一般	1	1	0	1	0	1	100.0%	100.0%
		16	黒木一般（借上）	2	2	1	1	0	1	50.0%	50.0%
		17	上手一般（借上）	2	2	2	0	0	0	0.0%	0.0%
		計		58	68	63	5	0	5	7.4%	7.4%
合計				112	198	127	71	0	71	35.9%	35.9%

※グレーの網掛けの住宅は政策空き家

■住宅別の空き室率（里地域）

令和7年4月時点

旧市町村 (9)	住宅 種別	No.	名称	棟数	戸数	入居者 数	総空き 室数			政策空 き家を 含む空 き室率	政策空 き家を 除く空 き室率	
								①	②	③=①-②	④	⑤=③-④
里	公営	1	菌下（1号棟）※	1	2	2	0	0	0	0	0.0%	0.0%
			菌下（3号棟）	1	6	3	3	0	3	50.0%	50.0%	
		2	新町	1	6	3	3	0	3	50.0%	50.0%	
		3	笠掛	1	6	4	2	0	2	33.3%	33.3%	
		4	城山	2	12	8	4	0	4	33.3%	33.3%	
			計	6	32	20	12	0	12	37.5%	37.5%	
	一般	1	上町※	1	1	1	0	0	0	0.0%	0.0%	
		2	菌中	1	1	1	0	0	0	0.0%	0.0%	
		3	戸の崎	2	6	6	0	0	0	0.0%	0.0%	
		4	山崎	2	4	4	0	0	0	0.0%	0.0%	
		5	中樋	2	8	8	0	0	0	0.0%	0.0%	
		6	大川※	1	1	1	0	0	0	0.0%	0.0%	
		7	東笠掛1号一般	1	1	1	0	0	0	0.0%	0.0%	
		8	東笠掛2号一般	1	1	1	0	0	0	0.0%	0.0%	
			計	11	23	23	0	0	0	0.0%	0.0%	
			合計	17	55	43	12	0	12	21.8%	21.8%	

※グレーの網掛けの住宅は政策空き家

※菌下住宅は、1号棟2戸が政策空き家

■住宅別の空き室率（上齋地域）

令和7年4月時点

旧市町村 (9)	住宅 種別	No.	名称	棟数	戸数	入居者 数	総空き 室数			政策空 き家を 含む空 き室率	政策空 き家を 除く空 き室率
								①	②	③=①-②	④
上齋	公営	1	上齋宮田	2	18	8	10	0	10	55.6%	55.6%
		2	村町	1	6	5	1	0	1	16.7%	16.7%
		3	茶之木	1	12	12	0	0	0	0.0%	0.0%
		4	野林※	1	1	1	0	0	0	0.0%	0.0%
		5	江石	1	6	6	0	0	0	0.0%	0.0%
		6	前田ふるさと住宅C	1	8	6	2	0	2	25.0%	25.0%
			計	7	51	38	13	0	13	25.5%	25.5%
	一般	1	中野	3	3	3	0	0	0	0.0%	0.0%
		2	平良	1	2	2	0	0	0	0.0%	0.0%
		3	平良西	1	1	0	1	0	1	100.0%	100.0%
		4	瀬上第1	2	4	4	0	0	0	0.0%	0.0%
		5	瀬上第2	1	1	1	0	0	0	0.0%	0.0%
		6	上齋小牟田	2	2	2	0	0	0	0.0%	0.0%
		7	平良一般	1	2	2	0	0	0	0.0%	0.0%
		8	前田ふるさとA、B	2	8	8	0	0	0	0.0%	0.0%
		9	平良向	1	1	0	1	0	1	100.0%	100.0%
		10	浦内第1	2	2	2	0	0	0	0.0%	0.0%
		11	浦内第2	1	2	2	0	0	0	0.0%	0.0%
		12	中津北一般	2	2	2	0	0	0	0.0%	0.0%
		13	平良大平一般	1	2	2	0	0	0	0.0%	0.0%
		14	上齋一般	2	2	2	0	0	0	0.0%	0.0%
		15	平良宮第2一般※	1	2	1	1	1	0	50.0%	0.0%
		16	平良宮第3一般	1	1	1	0	0	0	0.0%	0.0%
			計	24	37	34	3	1	2	8.1%	5.6%
			合計	31	88	72	16	1	15	18.2%	17.2%

※グレーの網掛けの住宅は政策空き家

## ■住宅別の空き室率（下甑地域）

令和7年4月時点

旧市町村 (9)	住宅 種別	No.	名称	棟数	戸数 ①	入居者 数 ②	総空き 室数 ③=①-②	政策空 き家数 (入居中 を除く)		政策空 き家を 含む空 き室率 ③/①	政策空 き家を 除く空 き室率 ⑤/(①-④)	
								政策空 き家数 (入居中 を除く空 き室数 ④)	政策空 き家を 除く空 き室数 ⑤=③-④)			
下甑	公営	1	茶円 ※	2	4	3	1	1	0	25.0%	0.0%	
		2	浜口第1	1	6	5	1	0	1	16.7%	16.7%	
		3	浜口第2	1	6	5	1	0	1	16.7%	16.7%	
		4	浜口第3	1	6	5	1	0	1	16.7%	16.7%	
		5	桜ヶ丘	1	12	10	2	0	2	16.7%	16.7%	
		6	薬師	1	6	5	1	0	1	16.7%	16.7%	
		7	子岳	1	6	0	6	0	6	100.0%	100.0%	
		8	内川内	1	6	5	1	0	1	16.7%	16.7%	
		9	西山	1	6	1	5	0	5	83.3%	83.3%	
		10	手打港	1	6	4	2	0	2	33.3%	33.3%	
		11	本町	1	6	4	2	0	2	33.3%	33.3%	
		12	大瀬	1	6	5	1	0	1	16.7%	16.7%	
		13	浜田	1	6	6	0	0	0	0.0%	0.0%	
		14	古川	1	6	4	2	0	2	33.3%	33.3%	
		15	大川	1	6	5	1	0	1	16.7%	16.7%	
		計		16	94	67	27	1	26	28.7%	28.0%	
	一般	1	手打松下川	1	9	9	0	0	0	0.0%	0.0%	
		2	手打蘆山	1	3	3	0	0	0	0.0%	0.0%	
		3	長浜大瀬の中	1	3	3	0	0	0	0.0%	0.0%	
		4	青瀬新町	1	1	0	1	0	1	100.0%	100.0%	
		5	瀬々野浦古里	1	1	1	0	0	0	0.0%	0.0%	
		6	長浜城の中	1	2	2	0	0	0	0.0%	0.0%	
		7	長浜迫田	1	2	2	0	0	0	0.0%	0.0%	
合計				7	21	20	1	0	1	4.8%	4.8%	
合計				23	115	87	28	1	27	24.3%	23.7%	

※グレーの網掛けの住宅は政策空き家

## ■住宅別の空き室率（鹿島地域）

令和7年4月時点

旧市町村 (9)	住宅 種別	No.	名称	棟数	戸数 ①	入居者 数 ②	総空き 室数 ③=①-②	政策空 き家数 (入居中 を除く)		政策空 き家を 含む空 き室率 ③/①	政策空 き家を 除く空 き室率 ⑤/(①-④)	
								政策空 き家数 (入居中 を除く空 き室数 ④)	政策空 き家を 除く空 き室数 ⑤=③-④)			
鹿島	公営	1	鹿島宮田（1～2号棟）※	2	8	0	8	8	0	100.0%	0.0%	
			鹿島宮田（3～4号棟）※	2	18	11	7	0	7	38.9%	38.9%	
		2	松崎	1	9	8	1	0	1	11.1%	11.1%	
		3	鹿島小牟田	1	6	4	2	0	2	33.3%	33.3%	
		計		6	41	23	18	8	10	43.9%	30.3%	
		1	鹿島宮田一般	2	6	6	0	0	0	0.0%	0.0%	
		2	松之下	1	4	4	0	0	0	0.0%	0.0%	
		3	奥園	1	2	1	1	0	1	50.0%	50.0%	
		計		4	12	11	1	0	1	8.3%	8.3%	
		合計			10	53	34	19	8	11	35.8%	24.4%
		合計										
		合計										
		合計										
		合計										

※グレーの網掛けの住宅は政策空き家

※鹿島宮田住宅は、1、2号棟8戸が政策空き家

## 1-5. 地区コミュニティ協議会を対象とした市営住宅に関する調査

### (1)調査の概要

#### ①調査の目的

少子高齢化対策や地域活性化、子育て支援など市営住宅に対するニーズが多様化する中、市営住宅に求める意向を把握するとともに、地域住民のニーズに直結した住宅需要を把握するため、市内48地区コミュニティ協議会に対してアンケート調査を実施しました。

#### ②調査の概要

期 間：令和7年7月

調査対象：薩摩川内市内の48地区コミュニティ協議会

調査方法：郵送によるアンケートの配布と回収

回収状況：39票（回収率81.3%）

### (2)調査結果

#### ①市営住宅の統廃合や集約化について

地区コミュニティ単位や小学校区単位で市営住宅を残してほしいと回答した地区が24地区となっており、全体の約6割を占めています。一方で、市営住宅整備よりも民間空き室の活用支援を望む回答も2割ほど（8地区）あります。

また、市営住宅の整備が必要と回答した理由については、「新規入居が進み、地域活性化に繋がるから」が15地区（38.5%）と最も多くなっています。

#### ②少子高齢化対策や地域活性化について

少子高齢化対策や地域活性化に繋げるため、市営住宅に求めるものについては、「所得や世帯構成に関係なく、誰でも入居できるような住宅を増やす」が17地区と4割以上となっており、次いで「子育て世帯から高齢者世帯まで、多様な世代が交流できるような住宅を整備する」が14地区（35.9%）となっています。

#### ③子育てしやすい市営住宅について

子育てしやすい市営住宅とするために必要なことについては、「子育て世帯から高齢者世帯まで、多様な世代が交流できるような住宅を整備する」が20地区と5割を超えており、次いで「所得や世帯構成に関係なく、誰でも入居できるような住宅を増やす」が14地区（35.9%）となっています。

#### ④外国人技能実習生や外国人労働者の受け入れ体制整備としての市営住宅の活用について

外国人技能実習生や外国人労働者の受け入れ体制整備として、空き室となっている市営住宅を活用することについては、「活用してほしい」が20地区と5割を超えていました。活用してほしい理由としては、「空き室になるよりは活用してほしい」や「近年増えている外国人労働者の受け入れ先がない」といった回答がありました。一方で、「活用してほしくない」と答えた地区は3地区（7.7%）にとどまっていますが、「トラブルが発生する」との回答もありました。

## ■市内48地区コミュニティ協議会（回答39地区／48地区）

設問	回答結果
問1. 市営住宅の統廃合や集約化について (単一回答)	<ol style="list-style-type: none"> <li>地区コミュニティ単位で残す必要がある（12地区 30.8%）</li> <li>小学校区単位で残す必要がある（12地区 30.8%）</li> <li>利便性の高い市街地に住宅を整備し、コンパクトシティ化を目指す必要がある（3地区 7.7%）</li> <li>市営住宅よりも民間空き室の活用支援を進めてほしい（8地区 20.5%）</li> <li>市営住宅は必要ない（1地区 2.5%）</li> <li>その他*（3地区 7.7%）</li> <li>無回答（0地区 0%）</li> </ol>
問2. 「問1」で1～3の市営住宅整備の必要があると回答した理由について (複数回答)	<ol style="list-style-type: none"> <li>新規入居が進み、地域活性化に繋がるから（15地区 38.5%）</li> <li>老朽化が著しく、入居者の居住性に問題があるから（7地区 17.9%）</li> <li>バリアフリー設備が整っていないため、入居中の高齢者等が心配だから（8地区 20.5%）</li> <li>地区又は小学校区内で住宅確保に困っているという相談があるから（5地区 12.8%）</li> <li>地区又は小学校区内で市営住宅を建替又は改善してほしいという要望があるから（4地区 10.3%）</li> <li>現在、市営住宅の空き室が多く、衛生上や景観上の問題があるから（2地区 5.1%）</li> <li>その他*（5地区 12.8%）</li> </ol>
問3. 少子高齢化対策や地域活性化に繋げるため、市営住宅に居求めるもの (複数回答)	<ol style="list-style-type: none"> <li>子育て世帯から高齢者世帯まで、多様な世代が交流できるような住宅を整備する（14地区 35.9%）</li> <li>所得や世帯構成に関係なく、誰でも入居できるような住宅を増やす（17地区 43.6%）</li> <li>空き室をグループホームなどの高齢者向け施設として活用する（5地区 12.8%）</li> <li>特ない（4地区 10.3%）</li> <li>その他*（2地区 5.1%）</li> </ol>
問4. 子育てしやすい市営住宅とするために必要なことについて (複数回答)	<ol style="list-style-type: none"> <li>幼稚園や保育園、保育所等の近くに整備する（7地区 17.9%）</li> <li>小学校の近くに整備する（5地区 12.8%）</li> <li>広場や公園などの遊び場を併設する（6地区 15.4%）</li> <li>保育所等を併設する（1地区 2.6%）</li> <li>子育て世帯から高齢者世帯まで、多様な世代が交流できるような住宅を整備する（20地区 51.3%）</li> <li>所得や世帯構成に関係なく、誰でも入居できるような住宅を増やす（14地区 35.9%）</li> <li>特ない（2地区 5.1%）</li> <li>その他*（0地区 0%）</li> </ol>
問5. 外国人技能実習生や外国人労働者の受け入れ体制整備として、空き室となっている市営住宅を活用することについて (単一回答)	<ol style="list-style-type: none"> <li>活用してほしい（20地区 51.3%）</li> <li>活用してほしくない（3地区 7.7%）</li> <li>その他*（7地区 17.9%）</li> <li>無回答（9地区 23.1%）</li> </ol>
問6. 本市の住宅政策やまちづくりについて (自由回答)	※回答内容は次々頁参照

※その他の回答内容は次頁参照

■各設問のその他及び「問5」の回答理由

設問	回答結果
問1. 市営住宅の統廃合や集約化について (その他のみ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>ある程度の集約化は検討し、地区には現在の入居者を勘案し、残す住宅と取り壊す住宅等検討し、残す住宅については改修を要望する。又料金設定についても市街地との同額以下にしてほしい。</li> </ul>
問2. 「問1」で1～3の市営住宅整備の必要があると回答した理由について (その他のみ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>人口が減少するので市街地に建替した方が良い。</li> <li>現状維持。</li> <li>改善を前提とした場合、若い夫婦の入居が期待され、少子化対策に繋がる。</li> <li>新婚世帯が地区に居住を求める時の場所を確保したい。</li> </ul>
問3. 少子高齢化対策や地域活性化に繋げるため、市営住宅に居求めるもの (その他のみ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>教員住宅を誰でも入居できるようにしてほしい。（利用されない教員住宅が多すぎる）</li> </ul>
問4. 子育てしやすい市営住宅とするために必要なことについて（その他のみ）	回答なし
問5. 外国人技能実習生や外国人労働者の受け入れ体制整備として、空き室となっている市営住宅を活用することについて (回答理由及びその他)	<p>◆活用してほしい</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地元企業において新たな住宅確保が難しい。</li> <li>外国人との交流の場になれば。（異文化）</li> <li>外国人という目で見ないこと。わざわざ日本にという目的を持ってくるのだから。労働力不足の日本には不可欠では。</li> <li>外国人労働者受入企業の増加。</li> <li>空き室を作るよりずっと良い。</li> <li>過疎、高齢化にあっては交流人口が増える事は大変望ましい。</li> <li>使える住宅は利用していいのでは。</li> <li>空き家になっているより活用した方がよい。地域が活性化する。</li> <li>空き部屋になるより良い。</li> <li>コミュニティへの参加。</li> <li>人が少ないから。</li> <li>技能実習生のための住宅がない！</li> <li>シェアハウスの生活形態からプライバシーが守られる部屋にして外国人労働者の利用を促進してほしい。</li> <li>近年外国人労働者が増えており、単身では市営住宅入居が困難である点と空き家住宅も改修が必要であり、入居できる住宅がなく苦労している。</li> <li>日本人の生活に接することで少しでも早く日本のモラルに慣れて欲しい。</li> <li>地域の活性化につながる。</li> <li>住宅の保全が保たれる。</li> <li>人手不足による対策。</li> <li>空き家が多いので活用して人を増やしたい。</li> </ul> <p>◆活用してほしくない</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>幼稚園、小学校の人員を増やす事である為、地域のことを考えてほしい。</li> <li>トラブルが発生する。</li> <li>生活習慣が異なるので相互理解がすすむように考えなければトラブルが多発する恐れがある。</li> </ul> <p>◆その他</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>トラブル等が心配される。しかし、有効活用も大事である。</li> <li>現在、地区内対象住宅に空き家はない。もし空き家になった場合でも老朽化に伴う建替、改修は必要ないと考えられる。</li> <li>特になし。</li> <li>収入に応じての家賃になるので、なかなか入居しづらいと思う。</li> <li>市営住宅の住民に説明した上で同意があれば。</li> <li>活用してほしいが、入居先の住宅を限定してほしい。</li> <li>市営住宅が地域から孤立している所が多い気がする。</li> </ul>

## ■ 「問6」の自由回答

設問	回答結果
問6. 本市の住宅 政策やまち づくりにつ いて (自由回答)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅単位での自治会活動は社会環境の変化等で運営が非常に厳しくなっている。隣接自治会との合併を強化していく必要があると思う。</li> <li>・移住者や技能実習生の一時住居として活用してほしい。</li> <li>・国土交通省の事業である東郷地区引堤事業で、市営川口住宅が移転の対象となっています。現在入居されている川口住宅居住者や舟倉地区に居住し、今回の事業での移転対象になっている高齢者の方々から、同じ地域内（自治会内）に新しく市営住宅を建設していただきたいという要望があります。舟倉市街地も半分近くが移転の対象になっており、斧渕地区コミュニティ協議会としても、将来的にできるだけ地域に人が残っていたいきために市営住宅（高齢者が多いためできれば一戸建）の建設をお願いしたい。</li> <li>・今後空き家対策が必要。（草払い等含め整備）</li> <li>・薩摩川内市も空き家の調査をされ、まだまだ利用可能な住宅が多いと気付かれていると思う。一般的な考え方として、やはり一軒家に住みたいと思うのでは。市内の利用可能な住宅等を利用して補助金で改修し、10年位したら無償譲渡なども考えてみては。RC造の市営住宅について、一戸の面積、部屋数が少ない。だから長く住めない。</li> <li>・市営住宅の入居に関して色々と制限があるために入居できない方もあるので、当方としては子供たちが増えることが必要です。当初城上住宅が出来た時の事を？すれば小学校の少子化するのを防ぐため地域自治会長連名でしにお願いし実現し地域のためになりました。初代自治会長になり公民館組織をつくり地域公連会に属し地域行事にも全て全員で参加し活動しておりました。現状を考えると自治会に加入しないしコミュニティにも参加しない世帯が多く、コミとしても困っております。市の方からも自治会に加入しコミュニティ協議会に参加するような良いことを進めてほしい。</li> <li>・今後とくに人口減少が進み、民間の空き家がより増加し地域の活動は低下していくだろう。問1にあるように老朽化した市営住宅の建替や改修もさることながら、民間の空き家を市営住宅の代替となるような活用支援はできないだとうか。又、利便性の高い市街地への集約の検討も必要となってくるだろうが、それでも地域に済みここで安心して生活し続けたいと思っている者も少なくないということ忘れないで欲しい。</li> <li>・当地区にも市営住宅が有りますが、空き室が多い。入居条件の緩和とかして、空き室を埋める施策をしていただきたいと考えます。</li> <li>・老朽化した住宅は解体した方が良い。</li> <li>・特に地方（過疎地等）への移住やリターンに対しての女性を充実させ、人口減が著しい農村部の発展にも繋げてほしい。移住などへの助成については県内市町村を上回る内容を目指し制度の充実を進めていただきたい。</li> <li>・人口減になるとわかっているので住宅政策は難しい。</li> <li>・特公賃について、これ迄度々家賃等の見直しをお願いして参りましたが、現在蘭牟田特公賃について、全16戸中6戸が空き家となっており、新たな入居者がおりません。地域事情や特性に即した家賃設定に見直す等、地域活性化に寄与する市営住宅の運用を強く求めます。</li> <li>・私が以前住んでいた五代住宅は、一つのコミュニティとしてすばらしい環境が揃っていました。夏休みなどのラジオ体操や夏祭り、クリスマス会など子供たちの喜ぶ行事がたくさんありました。やはり子供達世代、親世代ともに住みやすい住宅づくりが必要であると考えます。</li> <li>・住宅があったとしても、高齢のため、階段の上り下りがきびしい。平屋住宅で段差の少ない（バリアフリーに近い）住宅が望ましいと思う。定年し、リターンを考えている</li> </ul>

方々も住むための家の改築などにお金が掛かるのでなるべくおさえた家賃で利用できる住宅ができると望ましい。（一人世帯が増えているので）長屋住宅だとそういう面でも安心できる。

- ・空き家利用に対する補助金をあげてほしい。
- ・空き家対策としてリフォーム資金の補助も有効ですが、住宅の空き家をリフォームして入居状況を緩和することで、定住促進が図られると考える。様々な取り組み事例を基に空き家増に歯止めをかけて頂きたい。
- ・修理して使える物は修理していただきたい。修理ができないものについては、建替えをし、今現在ある場所に継続して住めるようにしていただきたい。
- ・川内川河川敷の活用がまだまだある。河川が氾濫したときを考慮しなければならないが、活用法など、以前アンケートがあったと思いますが。市民が活用できる場として提供してほしい。中郷、現在行っている、天辰など区画整備事業では、公園やグラウンドなど整備され、非常に良いことだと思います。ただし、予算の兼ね合いもありますが、天辰の整備事業は非常に遅く、当初の計画より進捗が悪いのではないか？人が集まり活用化されるには、地元の企業も大事ではあるが、大手のサービス業（霧島地区や姶良地区に比べると）が進出しやすい環境作り（南九州自動車道西回りなど）も必要なのではないか？以上です。
- ・市の集合住宅等においては、高齢者等の入居が多く、又入居者も少なく住宅周辺の敷地等の草刈り作業等困難な状況であり、市で住宅周辺の環境整備で実施してほしい。
- ・新しく歩道を整備する際、樹木やサツキ等小さい気を植えられるが、手入れの不備からすぐに草ボウボウになっているところが多く視界不良で危険な個所が多すぎる。
- ・近年、児童・生徒の数も減少し教職員の数も少人数になってきて、教職員住宅の空きが多数みられます。又、海陽中学校が閉校になり、一戸建て住宅の空きがみられます。市営住宅として活用できないか検討していただきたい。
- ・過疎地域に若い世代の居住する方策を考えてほしい。
- ・市営住宅などの補助で成り立っているものは、地域貢献等の自分ができることの一定の条件が入居時にもあっても良いのではと考える。
- ・地区にも市営住宅有りますが、今の生活にあった住宅ありますか？
- ・少子化が進み学校再編等も検討される時代であるが、教育数が増えないのに教職員住宅が使用されないまま年数を経て住宅が利用不可になっている家が多い。入居希望者は多いのに紹介できない現状がある。もっと有効利用できるように計らってもらいたい。出郷者も故郷に戻りたいが家がなく戻れない話もよく聞く。是非とも検討して頂きたい。

## 1-6.民間事業者を対象とした市営住宅利活用の可能性に関する調査

### (1)調査の概要

#### ①調査の目的

本市内にある民間事業者を対象に、従業員の住宅確保状況や市営住宅の需要及び利活用に関する意向を把握するための調査を実施しました。

■調査対象者：薩摩川内市内の民間事業者 20 社

■調査期間：令和7年7月（アンケート調査）  
令和7年8月（事業者訪問ヒアリング調査）

■調査方法：郵送によるアンケートの配布と回収  
事業者を訪問してのヒアリング

■回答状況：12事業者（回答率 60.0%）  
回答のあった 12 事業者の内、4 事業者がヒアリング調査に協力

### (2)調査結果

#### ①従業員の住まいについて

従業員の住まいで最も割合の高いものについては、持ち家が 10 事業者 (83.4%) と高い割合を占めています。また、ヒアリングに調査によれば、社宅として民間賃貸住宅を借り上げている事業者もありました。

#### ②外国人技能実習生の受け入れと住まいについて

外国人技能実習生や外国人技能者を受け入れている企業については、民間賃貸住宅を借り上げて社宅として住まわせているとのことでした。また、アンケート調査では、従業員の住まいに関する課題として、「外国人技能実習生や外国人労働者を受け入れたいが周辺に入居可能な賃貸住宅がない」との回答が 2 事業者 (16.7%) からありました。

#### ③市営住宅の利活用について

市営住宅の利活用については、「活用を考えていない」が 7 事業者 (58.3%) と最も高く、次いで「市営住宅の入居基準を緩和してほしい」が 5 事業者 (41.7%) となっています。

また、ヒアリング調査では、技能実習生の住まいや鹿児島市内などからの従業員の採用につなげるためにも、市営住宅の入居基準を緩和してもらいたいとの意見がありました。

なお、アンケート調査では「市営住宅の借り上げを検討したい」は、2 事業者 (16.7%) と高くありませんが、ヒアリング調査の中で、一軒家くらいであれば検討の余地があるとの意見もありました。

■民間事業者に対するアンケート調査（回答 12 事業者／20 事業者）

設問	回答結果
問 1. 従業員数 (単一回答)	1. 10人未満（1事業者 8.3%） 2. 10～50人（5事業者 41.7%） 3. 51～100人（3事業者 25.0%） 4. 101人以上（3事業者 25.0%）
問 2. 従業員の住まいで最も割合が高いもの (単一回答)	1. 持ち家（10事業者 83.4%） 2. 民間賃貸住宅（0事業者 0%） 3. 社宅・社員寮（1事業者 8.3%） 4. 市営住宅（1事業者 8.3%） 5. その他（0事業者 0%） 6. 無回答（0事業者 0%）
問 3. 従業員の住まい確保に関する支援 (複数回答)	1. 住宅手当の支給（5事業者 41.7%） 2. 社宅・社員寮の提供（6事業者 50.0%） 3. 特に支援なし（2事業者 16.7%） 4. その他（0事業者 0%）
問 4. 従業員の住まい確保に関する課題 (複数回答)	1. 職場に近い住宅を見つからない（5事業者 41.7%） 2. 職場周辺の家賃が高い（1事業者 8.3%） 3. 環境（立地、安全性、建物性能など）の良い住宅がない（1事業者 8.3%） 4. 従業員を新たに雇いたいが職場周辺に賃貸住宅がない（1事業者 8.3%） 5. 外国人技能実習生や外国人労働者を受け入れたいが周辺に入居可能な賃貸住宅がない（2事業者 16.7%） 6. 社宅・社員寮が老朽化しており、建替や修繕が必要な状態になっている（2事業者 16.7%） 7. その他（3事業者 25.0%）
問 5. 従業員の住まい確保の課題解決策としての市営住宅の空き住戸の利活用や建物解体後の跡地利用について (複数回答)	1. 市営住宅の借り上げを検討したい（2事業者 16.7%） 2. 市営住宅の買取りを検討したい（0事業者 0%） 3. 市営住宅の入居基準を緩和してほしい（5事業者 41.7%） 4. 建物解体後の跡地の借り上げを検討したい（0事業者 0%） 5. 建物解体後の跡地の買取りを検討したい（0事業者 0%） 6. 活用を考えていない（7事業者 58.3%） 7. その他（0事業者 0%）
問 6. 本市の住宅政策やまちづくりについて (自由回答)	・外国人技能実習生や遠方の方が単身または家族で住めるような住宅があるといいなと思います。短期契約などできるといいなと思います。

## ■民間事業者に対するヒアリング調査（協力4事業者／20事業者）

設問	回答結果
従業員の住まいについて	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地元採用をしており、実家が多い。（A社）</li> <li>・職員募集をしているが、ここ2年程応募がない。会社周辺は坂があるし、お店がないので厳しい。（A社）</li> <li>・住宅手当を支給しており、市営住宅に入居する場合でも対象となる。（A社）</li> <li>・持ち家が多い。さつま町、いちき串木野市、鹿児島市の谷山から通っている従業員もいる。（B社）</li> <li>・民間賃貸住宅4戸を借り上げて社宅として住まわせている。入居者は、社長、外国人技能者、遠方からの社員。（B社）</li> <li>・鹿児島市内から通っている従業員もいる。（C社）</li> <li>・八風住宅の近くの民間賃貸住宅3戸を借り上げて従業員とインドネシアからの技能実習生に貸し出している。ただ、技能実習生は5人で2部屋をシェアしており、揉め事もある。できれば1人1部屋に住まわせてやりたい。（C社）</li> <li>・会社に興味を持った方から「社員寮があるか」との問い合わせがある。住宅がない旨を伝えるとそれまでになり、採用試験まで進まない。（C社）</li> <li>・持ち家が多く、ほとんどが川内市内に住んでいる。（D社）</li> <li>・社宅があり、20/32世帯が入居している。ただし、雨漏りや外壁の劣化があり、維持していくのも難しい。（D社）</li> <li>・独身寮があり、16/20世帯が入居している。薩摩川内市外からの従業員が対象。旧社員寮の老朽化に伴い、昨年度に建替えた。（D社）</li> <li>・3世帯ほど転勤で来ている従業員がいる。転勤者の住居は、会社から2kmの範囲内で探している。（D社）</li> <li>・中途採用の職員は、ほとんどが薩摩川内市内に住まいがある。（D社）</li> </ul>
外国人技能実習生や外国人労働者について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在は技能実習生を受け入れていないが、県外の本社は既に受け入れている。（A社）</li> <li>・外国人の技能者がいるが、技能実習生は受け入れていない。（B社）</li> <li>・技能実習生を受け入れて2期目。1年契約のため今後はわからない。（C社）</li> <li>・外国人技能実習生は受け入れておらず、今のところ受入れ予定はない。（D社）</li> </ul>
市営住宅に求めるもの	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高校生の一人暮らしができるなど、基準を緩和してもらえるといい。（A社）</li> <li>・若い人を募集する際には、福利厚生として住宅も提供したい。今後は工業高校からの採用も考えているので、実家から通えない子たちが入居できるような基準緩和があるといい。（B社）</li> <li>・空きがあるなら入居させてほしいと思う。入居基準を緩和してもらいたい。また、短期契約ができるといい。（C社）</li> <li>・EVが設置されていればよいのだが。（C社）</li> <li>・立地が良く、入居基準が緩和されて入居できるのであれば、要望はあると思う。（D社）</li> </ul>
市営住宅の利活用等について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特に考えていない。（A社）</li> <li>・今後、外国人技能実習生や鹿児島市内などからの受入れを検討する際には、市営住宅の借り上げも含めて検討の余地はある。ただ、周辺にはお店ないので、立地を考慮して考える。（B社）</li> <li>・県内の支店では、民間住宅の一軒家を借り上げて社宅にしている。一軒家くらいであれば、借り上げや買取りを検討できるかもしれない。（C社）</li> <li>・現状は、借り上げや買取りの可能性はない。県外の本社にも社宅はなく、自社の保有している空き地や社宅物件を手放したいくらい。（D社）</li> </ul>

## 1-7. 不動産事業者を対象とした民間賃貸住宅の市場調査

### (1)調査の概要

#### ①調査の目的

本市内にある不動産事業者を対象に、民間賃貸住宅の入居状況などを把握し、市営住宅ストック数の適正化を図るための市場調査を実施しました。

■調査対象者：薩摩川内市内の不動産事業者7社

■調査期間：令和7年7月（アンケート調査）  
令和7年8月（事業者訪問ヒアリング調査）

■調査方法：郵送によるアンケートの配布と回収  
事業者を訪問してのヒアリング

■回答状況：5事業者（うち有効回答4事業者、有効回答率57.1%）  
回答のあった5事業者の内、2事業者がヒアリング調査に協力

### (2)調査結果

#### ①住宅種類別及び住戸面積別の管理戸数と空き室率

民間賃貸住宅の住宅種類別及び住戸面積別の管理戸数は、「一戸建住宅」が210戸(28.2%)と最も高くなっています。民間賃貸住宅の全体での空き室率は21.3%となっており、住宅種類別及び住戸面積別にみると「共同住宅等 25m<sup>2</sup>以上40m<sup>2</sup>未満」が28.7%と最も高くなっています。

また、ヒアリング調査の中では、本市の民間賃貸住宅は供給過多の状況にあり、新築住宅でも空き室があるとの意見もありました。

住宅種別及び住戸面積別の管理戸数、空き室数、空き室率

住宅種別、住戸面積	管理戸数	割合		
		空き室数	空き室率	
共同住宅等 25m <sup>2</sup> 未満	186戸	24.9%	34戸	18.3%
共同住宅等 25m <sup>2</sup> 以上40m <sup>2</sup> 未満	115戸	15.4%	33戸	28.7%
共同住宅等 40m <sup>2</sup> 以上55m <sup>2</sup> 未満	110戸	14.7%	24戸	21.8%
共同住宅等 55m <sup>2</sup> 以上	125戸	16.8%	25戸	20.0%
一戸建住宅	210戸	28.2%	43戸	20.5%
合計	746戸	100.0%	159戸	21.3%

※有効回答3事業者により集計

#### ②今後の市営住宅のあり方について

今後の市営住宅のあり方については、「住宅に困っている人が多いので、戸数を増やす又は空き住戸の利活用を考えた方が良い」や「高齢者向けの戸数を増やす又は空き住戸活用を考えた方が良い」といった市営住宅整備をした方が良いとの回答（いずれも1事業者）がある一方で、「民間賃貸住宅市場を圧迫する等の不安があり、戸数を減らしてほしい」との回答（1事業者）もありました。

また、ヒアリングの中では、民間賃貸住宅も空き室が多いため、市営住宅としての活用を検討してもらいたとの意見もありました。さらに、ファミリー層など一定の収入がある世帯は民間賃貸住宅で受け入れられるので、バリアフリーなどの整備を進め、住宅確保が困難な生活弱者の方々を市営住宅で受け入れてほしいとの意見もありました。

## ■不動産事業者に対するアンケート調査（回答 4 事業者／7 事業者）

設問	回答結果
問 1. 管理している住宅の中で 最も多い間取りについて (単一回答)	1. 「1K」、「1DK」 (0事業者 0%) 2. 「2K」、「2DK」 (1事業者 25.0%) 3. 「3K」、「3DK」 (3事業者 75.0%) 4. その他 (0事業者 0%)
問 2. 管理している住宅の中で 最も多い価格帯について (単一回答)	1. 20,000 円未満 (0事業者 0%) 2. 20,000 円以上 30,000 円未満 (0事業者 0%) 3. 30,000 円以上 40,000 円未満 (0事業者 0%) 4. 40,000 円以上 50,000 円未満 (2事業者 50.0%) 5. 50,000 円以上 60,000 円未満 (1事業者 25.0%) 6. 60,000 円以上 (1事業者 25.0%)
問 3. 管理している住宅の中で 最も多い建築時期について (単一回答)	1. 昭和 55 年以前 (0事業者 0%) 2. 昭和 56 年～平成 2 年 (0事業者 0%) 3. 平成 3 年～平成 12 年 (3事業者 75.0%) 4. 平成 13 年～平成 22 年 (0事業者 0%) 5. 平成 23 年以降 (1事業者 25.0%)
問 4. 管理している住宅が最も 多い地域について (単一回答)	1. 川内地域 (4事業者 100.0%) 2. 横脇地域 (0事業者 0%) 3. 入来地域 (0事業者 0%) 4. 東郷地域 (0事業者 0%) 5. 祇答院地域 (0事業者 0%) 6. 里地域 (0事業者 0%) 7. 上甑地域 (0事業者 0%) 8. 下甑地域 (0事業者 0%) 9. 鹿島地域 (0事業者 0%)
問 5. 入居希望者の需要が最も 高い間取りについて (単一回答)	1. 「1K」、「1DK」 (1事業者 25.0%) 2. 「2K」、「2DK」 (1事業者 25.0%) 3. 「3K」、「3DK」 (2事業者 50.0%) 4. その他 (0事業者 0%)
問 6. 入居希望者の需要が最も 高い住宅の価格帯について (単一回答)	1. 20,000 円未満 (0事業者 0%) 2. 20,000 円以上 30,000 円未満 (0事業者 0%) 3. 30,000 円以上 40,000 円未満 (1事業者 25.0%) 4. 40,000 円以上 50,000 円未満 (2事業者 50.0%) 5. 50,000 円以上 60,000 円未満 (1事業者 25.0%) 6. 60,000 円以上 (0事業者 0%)
問 7. 入居希望者の需要が最も 高い地域について (順位回答※) ※右記は 1 位のみの票数	1. 川内地域 (4事業者 100.0%) 2. 横脇地域 (0事業者 0%) 3. 入来地域 (0事業者 0%) 4. 東郷地域 (0事業者 0%) 5. 祇答院地域 (0事業者 0%) 6. 里地域 (0事業者 0%) 7. 上甑地域 (0事業者 0%) 8. 下甑地域 (0事業者 0%) 9. 鹿島地域 (0事業者 0%)
問 8. 入居希望者が特に優先す る条件について (単一回答)	1. 間取り (1事業者 25.0%) 2. 家賃 (3事業者 75.0%) 3. 住宅設備 (0事業者 0%) 4. 交通の利便性 (0事業者 0%) 5. 学校に近い (0事業者 0%) 6. 職場に近い (0事業者 0%) 7. 病院に近い (0事業者 0%) 8. その他 (0事業者 0%)

設問	回答結果
問 9. 外国人技能実習生や外国人労働者の住宅確保の相談や入居の事例について（単一回答）	1. 相談又は入居事例あり（2事業者 50.0%） 2. 相談はあるが、入居事例はない（1事業者 25.0%） 3. どちらもない（1事業者 25.0%）
問 10. 今後の市営住宅のあり方について（単一回答）	1. 現状のままで良い（0事業者 0%） 2. 住宅に困っている人が多いので、戸数を増やす又は空き住戸の利活用を考えた方が良い（1事業者 25.0%） 3. 民間賃貸住宅が少ない地域のみを対象に、戸数を増やす又は空き住戸の利活用を考えた方が良い（0事業者 0%） 4. 高齢者向けの戸数を増やす又は空き住戸活用を考えた方が良い（1事業者 25.0%） 5. 民間賃貸住宅市場を圧迫する等の不安があり、戸数を減らしてほしい（1事業者 25.0%） 6. わからない（1事業者 25.0%）
問 11. セーフティネット住宅登録制度の改修費補助や家賃低廉化補助について（単一回答）	1. 知っている（既に住宅を登録している）（0事業者 0%） 2. 知っている（住宅を登録していない）（2事業者 50.0%） 3. 聞いたことはあるが、内容はわからない（1事業者 25.0%） 4. 知らない（1事業者 25.0%）
問 12. 本市の住宅政策やまちづくりについて（自由回答）	・現在、アパート、マンション、借家の空き室も多いので、この様な空き室を利用して、市営住宅に活用していただけないか。オーナー、市、市民の三方良しになれないかと思います。

#### ■不動産事業者に対するヒアリング調査（回答2事業者／7事業者）

設問	回答結果
本市の民間賃貸住宅の状況について	・薩摩川内市内の民間賃貸住宅は供給過多だと思う。4、5年前に企業誘致の期待が高まり、投資する人が増えたが、結局企業誘致されなかったことも原因の一つだと思う。（A社） ・民間賃貸住宅も空き室が多い。新築住宅でも空き室があり、家賃を下げているところもある。（B社） ・大企業の工場の稼働状況で入居にも影響がある。（B社）
今後の市営住宅のあり方について	・コンパクトシティ化を図るため、民間賃貸住宅の空き室を市に市営住宅としての活用を検討してもらいたい。（A社） ・川内原発の検査などがあるとホテルの部屋が足りなくなる。法人との短期間契約など柔軟に対応できればいいのではないか。（B社） ・コンパクトシティ化を進めた方が良い。（B社） ・住宅確保が困難な生活弱者の方々を受入れてほしい。ファミリー層など一定の収入があるような世帯は、民間が受け入れられる。（B社） ・車椅子の人でも生活できるような市営住宅を整備するべき。車椅子対応などの住宅が圧倒的に少ない。（B社）
ファミリー世帯層の入居について	・ファミリー世帯が入居するような間取りの物件は、家賃4万円くらいから。（A社） ・どの世代でも同じだが、水回りが綺麗であることは必須条件。（A社） ・ファミリー世帯向けは、3LDKで3万円からある。（B社）
外国人の入居者について	・法人からの相談があって入居させた事例がある。単年契約。近隣の住民にアンケート調査を行ったこともある。（A社） ・法人から相談があり、シェアハウスの事例が1戸ある。（B社）

## 第2章 市営住宅の長寿命化に関する基本方針

### 2-1. 上位計画・関連計画の概要

#### (1) 第3次薩摩川内市総合計画 前期基本計画(令和7年度～令和11年度)

##### 基本構想

###### ■ 第2章 基本構想

###### 第1節 目指すまちのイメージと未来のまちの姿

###### ② 未来のまちの姿

本市が目指すまちのイメージの実現に向けて、想い描いた本市の10年後（2034年）の未来のまちの姿を次のように設定します。

人が繋がり 人が輝く 安らぎと賑わいのまち 薩摩川内

###### 第2節 政策目標

###### ① 共生と多様性で輝くまち 【コミュニティ・都市経営】

広聴広報を充実させるとともに、安定的な財政運営、積極的な行政改革を進め、多様性のある社会を形成しながら、コミュニティの活動や市民活動の活発化に向けた支援を展開します。

また、未来の発展と持続可能なまちづくりを実現するための支援体制を充実します。

###### ② 安全・安心なまち 【市民安全・消防】

市民サービスの維持と向上に取り組み、複雑化する災害等に対し、生活環境を守り、住み慣れた地域に安全・安心に住み続けられるように、防災力・消防力を増強するとともに、市民・事業者・行政が連携する体制を構築します。

###### ③ 健やかに暮らせるまち 【保健福祉】

全ての市民が障害等の有無にかかわらず、地域においてお互いを尊重し合いながら共生して暮らすことのできる体制づくりに取り組みます。

また、健康づくりに対する市民意識の向上のための普及・啓発を進めるとともに、住み慣れた地域で健康で生き生きと安心して暮らしていくことのできる医療体制等の維持・強化に取り組みます。

さらに、子どもを安心して産み育てることのできる環境の整備に取り組みます。

###### ④ 社会を支える快適なまち 【建設・水道】

市民生活を支える社会基盤の維持管理のため、防災機能を高めた安心して暮らせる都市機能の整備・保全に取り組みます。

また、南九州西回り自動車道へのアクセスを向上させ、広域道路ネットワークを形成し、物流の効率化と新たな人の流れを創出します。

さらに、住民生活や経済活動に不可欠な上・下水道事業を安定的に運営するため、施設等の耐震化、長寿命化と効率的な維持管理に取り組みます。



出典：第2次薩摩川内市総合計画

## 基本計画

### ■ 第2章 重点戦略プラン

#### 第2節 個別戦略方針

##### ①社会チャレンジ戦略

###### (1) 少子化対策・子育て支援プロジェクト

- ◆ 出会いの機会の減少、仕事と子育ての両立の難しさなど個人の希望を阻む要因が複雑に絡み合っている現状に対し、地域社会の中で、理想のライフスタイルを実現できる環境を整えるために、結婚を希望する人々を支援し、子どもを産み育てやすい環境を整備します。
- ◆ 全ての子ども・子育て世帯について、ライフスタイルや年齢に応じ、安心して子育てや学校生活を送ることができるような仕組みづくりに努め、妊娠期から青年期までの支援体制を強化します。
- ◆ 人口減少を前提とした持続可能な地域社会づくりを目指し、誰もが居場所と役割を持つ全員活躍型のコミュニティづくりを進めるとともに、あらゆる場面で一人ひとりの人权が尊重され、その個性や能力が活かされる環境づくりを進めます。

###### (2) 安全・安心プロジェクト

- ◆ 計画的かつ効率的に公共施設の維持、再配置及び処分を推進し、投資的経費を縮減します。
- ◆ 市民サービスの維持と向上に取り組み、複雑化する災害等に対し、生活環境を守り、住み慣れた地域に安全・安心に住み続けられるように、防災力・消防力を強化し、市民・事業者・行政の連携体制を充実します。
- ◆ 全ての市民が障害等の有無にかかわらず、地域においてお互いを尊重し合いながら共生して暮らすことのできる体制づくりの取組を行うとともに、健康づくりに対する市民意識の向上、地域医療体制等の維持・強化に取り組みます。

###### (3) 地域デザインプロジェクト

- ◆ 自助<sup>※2</sup>・共助<sup>※3</sup>・公助<sup>※4</sup>の考え方を踏まえながら、本市の特徴である地区コミュニティ協議会<sup>※5</sup>や自治会の活動、主体同士の連携を支援します。
- ◆ 各公共交通機関の利用を促進し、市内を快適に移動できる持続可能な地域公共交通ネットワークを構築します。
- ◆ 各地域において長年培われた個性豊かな「地域らしさ」を最大限に活かし、その魅力に更に磨きをかけていく地域づくりを基本としながら、将来世代にわたって、安全や暮らしやすさが確保される生活環境を整えます。

※2 自助：自分の責任で各々が行うこと。

※3 共助：自分で解決・実施することが困難な事柄について、周囲や地域が協力して行うこと。

※4 公助：個人や周囲、地域あるいは民間の力だけでは解決できないことについて行政が行うこと。

※5 地区コミュニティ協議会：従来からある自治会等の小規模で多種多様な地縁組織を包括する形で横の連携を図り、行政との連携協力を推進させるものとして、おおむね小学校区の範囲をベースとして設立された新たな住民自治組織のこと。

##### ③経済チャレンジ戦略

###### (2) 産業人材確保・移住定住プロジェクト

- ◆ 人口減少による担い手不足に対応し、産業を支える人材の確保対策及び育成するための支援体制を充実します。また、所得向上の仕組みづくりと、関係団体との連携強化を実施します。
- ◆ 若年層、移住希望者及び移住者を支援し、一人ひとりが地域の一員として活躍し、「自分らしい暮らし」を実感できるための支援体制を充実させます。

##### ③実現チャレンジ戦略

###### (2) 財政健全プロジェクト

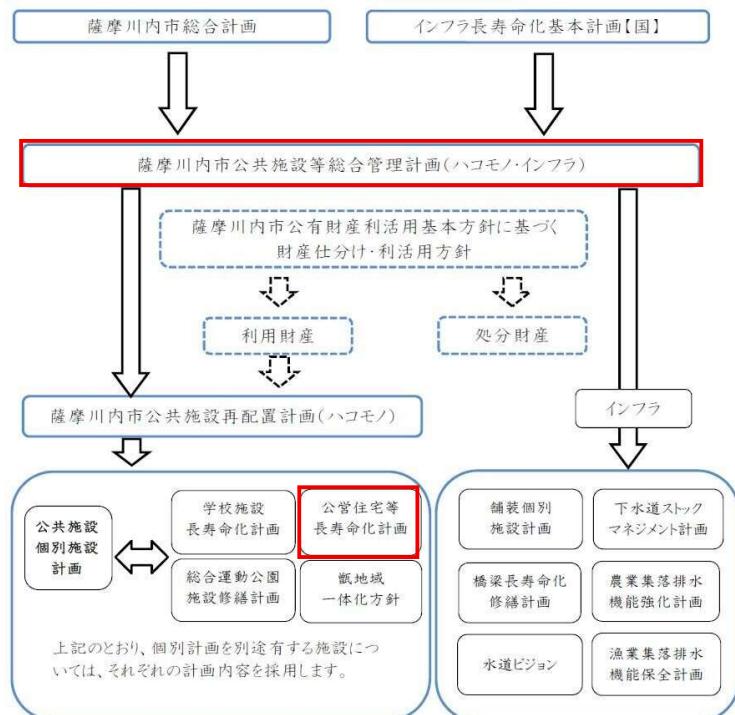
- ◆ 持続可能な財政運営を行っていくため、事業のスクラップアンドビルド<sup>※4</sup>による事業費の削減や、公共施設の統廃合による維持管理費の抑制など積極的な見直しを行うとともに、ふるさと納税及び企業版ふるさと納税の増収や新たな歳入などの財源確保を行い、財政基盤を確立します。

※4 スクラップアンドビルド：scrap and build。壊して作り直すということ。

## (2)薩摩川内市公共施設等総合管理計画(平成29年度～令和28年度)

## 第1章 計画の概要

## 2. 計画の位置づけ



## 第3章 公共施設の現状と将来の見通し

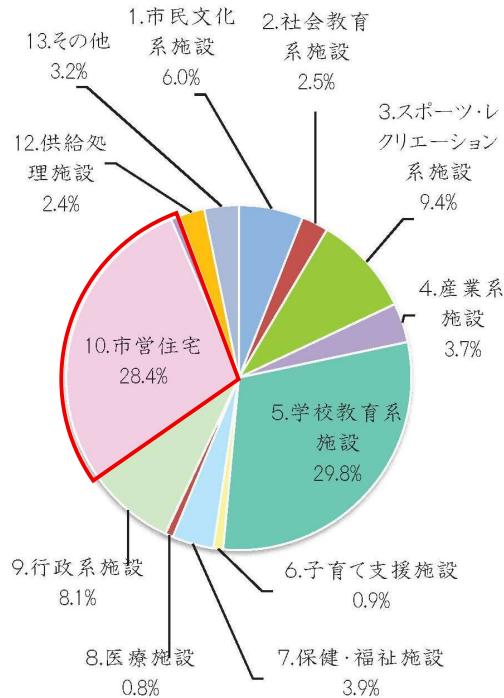
## 1. 建物系公共施設の現状

## (1) 建物系公共施設の数量

施設区分ごとの保有状況(令和2年度時点)

用途区分	施設数	合計延床 面積(m <sup>2</sup> )
10_市営住宅	177	151,235.72
10_1_公営住宅	90	124,877.79
10_2_特定公共賃貸住宅	8	4,636.00
10_3_一般住宅	79	21,721.93

施設区分ごとの面積の割合



出典：薩摩川内市公共施設等総合管理計画

## 第4章 公共施設の総合的な管理に関する基本方針

### 3. 目標数値の設定

公共施設の更新費用を約47%削減することを目標とします。

これまでの実績と各種個別計画に基づき長寿命化等によるライフコストの削減等を着実に進めた場合、令和28年度までの計画期間における将来更新費用は、年平均で82億円を見込んでいますが、当初計画で推計した投資的経費の将来見通しの75億円を7億円上回っています。

このため、今後も各種個別計画の更新にあわせ、引き続き、更なるコスト縮減に努めることとします。

### 4. 実施方針

#### (11) 保有する財産の活用についての基本方針

建物系公共施設については、施設の更新のタイミングで、現状の在り方の見直しを行い、集約化・複合化等を進め、施設保有量を削減しながら、施設の利便性を高めます。

また、PPP<sup>※12</sup>/PFI<sup>※13</sup>を推進し、民間のノウハウや活力等を取り入れた事業手法を検討し、効果的・効率的な管理運営を行い、維持管理費の削減に努めます。インフラ系公共施設については、民間活力を活用し、機能の維持や向上を図るとともに修繕や更新、管理運営コストを縮減します。

※12 PPP (PublicPrivatePartnership) とは行政と民間が連携して公共サービスの提供を行うこと。

※13 PFI (PrivateFinanceInitiative) とは公共工事や公共施設の設計や維持管理及び運営に、民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うことで、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図ること。14SDGs (エスディージーズ。Sustainable Development Goals) とは、2015年9月の国連サミットにおいて全会一致で採択された2030年を期限とする「持続可能な開発目標」のことで、17の目標から構成されています。

## 第5章 施設類型ごとの基本方針

### 【建物系公共施設】

#### 10. 市営住宅

##### (1) 市営住宅

###### ①現状・課題

- 市営住宅には、公営住宅、特定公共賃貸住宅、一般住宅があります。
- 市営住宅の多くの施設が築年数30年以上経過し、老朽化が進行しています。

###### ②方針

- 公営住宅等長寿命化計画に基づき既存の市営住宅の長寿命化を行い更新コストの削減を図ります。

## (3)薩摩川内市公共施設再配置計画(平成29年度～令和28年度)

## ■基本方針

## 1. 利用者の安全確保のための再配置

定期点検、劣化状況等に基づき適切な時期に修繕、改修等を実施することにより、施設の安全性を確保し利用者の安全安心を確保するための適切な維持管理を行います。

## (1) 点検・診断等の方針

定期的な施設点検を実施し施設の異常や劣化、損傷等の状況について把握し、事後保全から予防保全へ転換し計画的な維持保全を行います。

## (2) 耐震化の方針

避難所や防災拠点として指定されている施設を優先し継続利用する施設の耐震化を実施することにより、災害時の拠点施設としての機能確保を図ります。

## (3) 長寿命化の方針

継続利用する施設は長寿命化によるライフサイクルコストの縮減に取り組み、維持管理や更新に係る費用の平準化を目指します。

## (4) 施設解体の方針

施設評価に基づく集約化や複合化により廃止された施設や老朽化の著しい施設については、倒壊の恐れのある施設を優先し計画的に解体します。

## 2. 地域バランスを考慮した再配置

施設の利用頻度や利用実態に基づき地域バランスを考慮し、市町村合併による重複した施設のあり方を検討し、まちづくりの視点で再配置を行います。

## (1) 統廃合の方針

施設の利用状況や地域バランスを考慮し、同じ機能を持った施設の統廃合を行います。

## (2) 地域別の方針

配置バランス等を考慮し施設の利便性を高め、まちづくりとの連携を図ります。

## 3. 地域の交流を創出する再配置

人口減少・少子高齢化の影響を考え、地域の拠点施設として施設の利便性や利用率を高め、にぎわい・交流を創出する再配置を行います。

## (1) 機能集約の方針

施設評価に基づき施設の機能を他の施設の空きスペース等へ集約し施設の利便性を高めます。

## (2) 施設の複合化の方針

施設評価に基づき施設を建て替える場合は複数の機能を備えた施設を整備し、施設の利便性を高めます。新たに施設を整備する場合はスケルトンインフィル方式による建設やPPP/PFIを活用した事業手法を検討します。

## 4. 適切な施設規模での再配置

厳しい財政状況を考慮し市勢規模に見合った適正配置を行い、次世代への負担軽減を図ります。

## (1) 施設の更新の方針

第1期（平成29年から平成38年の10年間）は原則として新規の公共施設は建設しません。新設する場合は、増加する面積に相当する面積を他の施設から縮減します。

## (2) 維持管理経費の縮減・財源確保の方針

施設利用料の見直しや継続利用しない施設の売却、貸付などにより財源確保を行います。また、施設運営や維持管理の一括発注や太陽光発電等の次世代エネルギーの導入により施設の維持管理費用の縮減を図ります。

## (3) 民間活力導入の方針

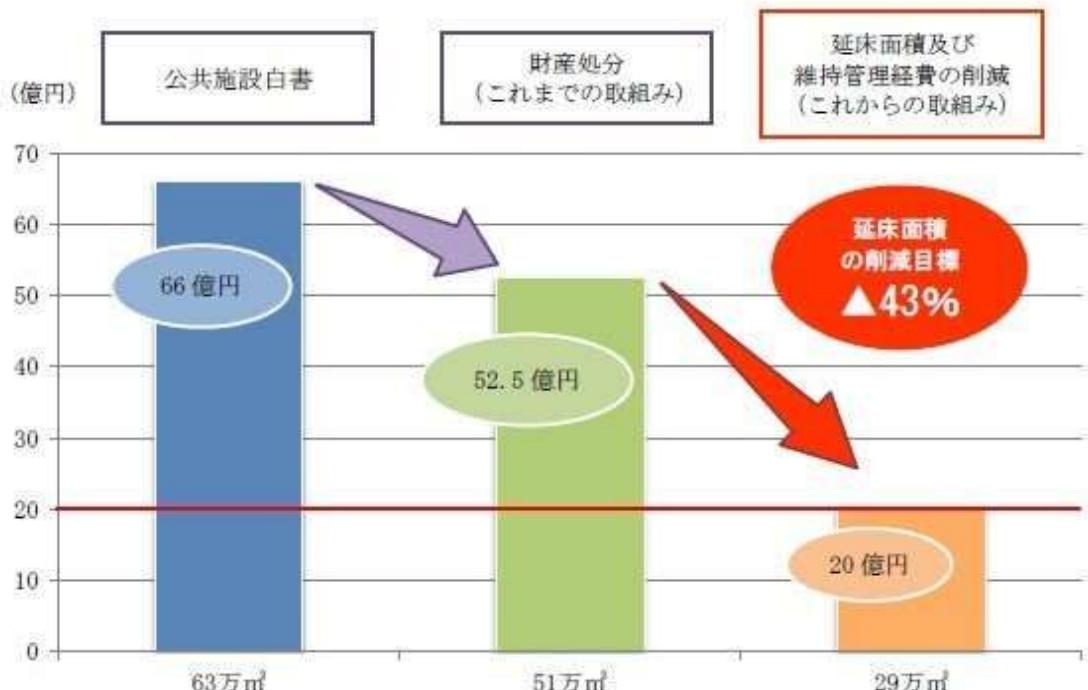
民間のノウハウや民間財産の活用を行うことで公共サービスの向上を図ります。

## ■目標値の設定

### (1) 公共施設の延床面積を30年間で43%削減

施設更新費用の不足額を補うため、財産処分後の延床面積を43%（約22万m<sup>2</sup>）削減し29万m<sup>2</sup>とします。

#### 1年当たりの更新費用



### (2) 維持管理経費を年間10億円削減

公共施設の延床面積を削減することにより維持管理経費も削減されます。  
削減された維持管理経費を施設更新費用の不足額に充てます。

出典：薩摩川内市公共施設再配置計画

## ■用途別の再配置方針

### (1) 市営住宅

#### ①現状・課題

- 市営住宅には、公営住宅、特定公共賃貸住宅、一般住宅があります。
- 老朽化が進み市営住宅の約54%の施設が築年数30年以上です。

#### ②方針

- 公営住宅等長寿命化計画に基づき既存の市営住宅の長寿命化を行い更新コストの削減を図ります。

出典：薩摩川内市公共施設再配置計画

## (4) 薩摩川内市高齢者福祉計画・第9期介護保険事業計画(令和6年度～令和8年度)

## 第4章 計画の基本的な考え方

## 1 基本理念

「高齢になっても、安心していきいきと誇りを持って暮らせるまちづくり」

## 2 基本目標

- 基本目標1 地域包括ケアシステムの深化・推進
- 基本目標2 健康づくりと介護予防・生活支援の推進
- 基本目標3 生きがいづくりや社会参加の促進
- 基本目標4 認知症施策の推進
- 基本目標5 介護サービスの基盤整備と質の向上

## 第5章 施策の展開

## 基本目標1 地域包括ケアシステムの深化・推進

## (4) 高齢者の住まいの確保

## ①高齢者住宅安心確保事業

主な取組	・高齢者世話付生活援助員派遣事業
------	------------------

バリアフリー化された公営住宅（シルバーハウジング＝ハイタウン平佐、グリーンビルレッジ入来の一部）に居住する高齢者世帯に対し、生活指導・相談や安否確認、緊急時対応等を行う生活援助員を派遣する事業を実施しています。

今後も事業を継続して実施します。

出典：薩摩川内市老人福祉計画・第9期介護保険事業計画

## (6) 高齢者にやさしいまちづくりの推進

## ①公共施設のバリアフリー化の推進

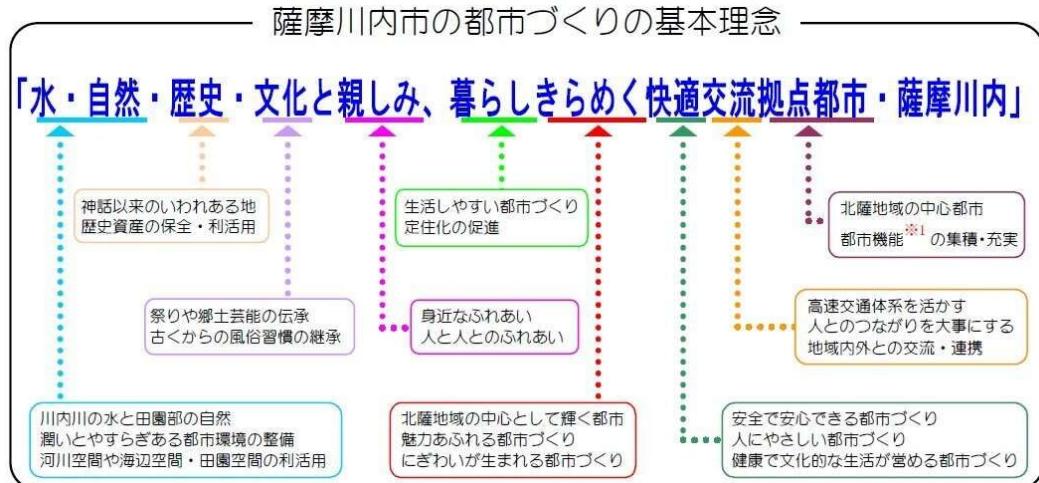
道路・公園をはじめとする公共施設のバリアフリー化について、新規整備や改修時ににおける対応に努めていますが、財源確保等が課題となっています。

今後も、関係機関と連携を図りながら、計画的な推進を図ります。

## (5) 薩摩川内市都市計画マスタープラン(平成 28 年度～令和 18 年度)

### 第4章 薩摩川内市の将来都市像

#### 4-1 都市づくりの基本理念



出典：薩摩川内市都市計画マスタープラン

#### 4-2 都市づくりの基本方針

- 都市機能の集積により躍動する交流拠点都市としての確立
- 自然や歴史、文化と人々の暮らしが育む豊かな都市環境の創造・活用
- 計画的な土地利用・都市施設の機能的な配置による快適で安全・安心な生活空間の形成

#### 4-3 都市づくりの進むべき姿

##### (2) 薩摩川内市の都市づくりの進むべき姿

- 高次の都市機能を有する中心的な拠点となる中心市街地と日常的な生活サービス機能、防災機能等を提供する地域拠点の配置形成及び公共交通ネットワークの最適化により、多極ネットワーク型コンパクトシティの形成を図ります。
- 都市形成にあたっては、公共施設跡地や空き家、空き店舗等を有効に活用するとともに、ＩＣＴ、次世代エネルギー等の技術導入を図り、それぞれの地域に対応した生活支援サービスの提供に努めるなど、地域資源を活用した地域環境の形成を図ります。

##### (3) 多極ネットワーク型コンパクトシティの実現に向けた拠点の考え方

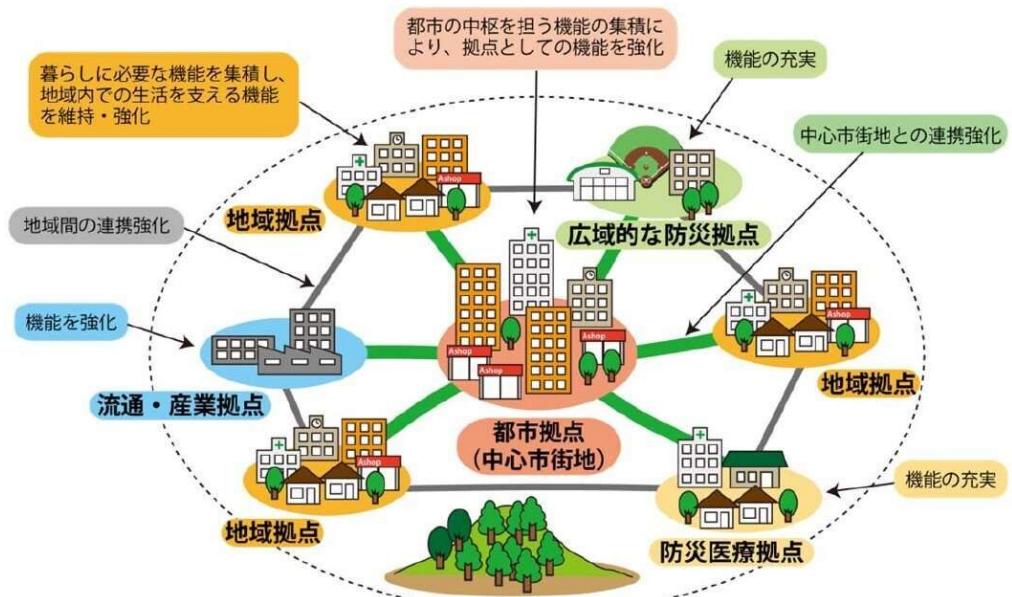


図 33 薩摩川内市における多極ネットワーク型コンパクトシティのイメージ

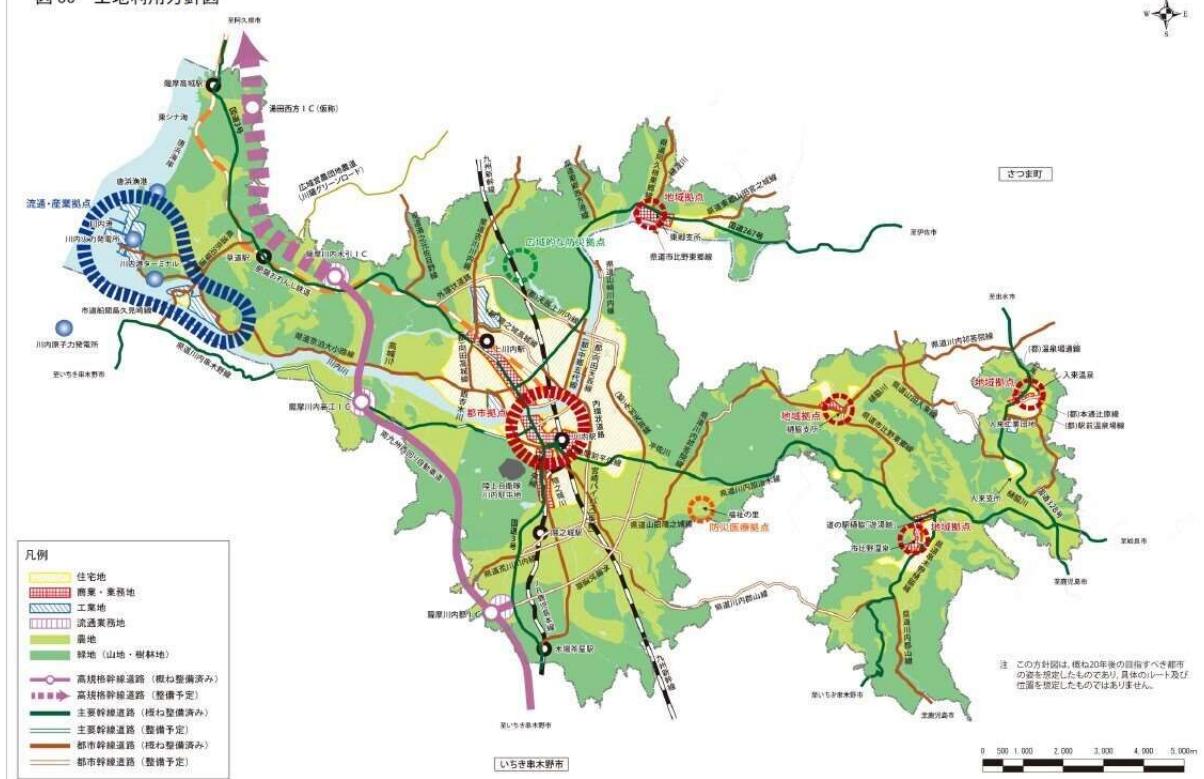
出典：薩摩川内市都市計画マスタープラン

第5章 全体構想

## 5-1 土地利用の方針

中心市街地の活性化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>川内駅周辺</u>については、交通アクセス機能及び交通結節機能の向上、広域的な交流や各種情報発信など複合的な機能を持つコンベンション施設等の都市基盤整備を図るとともに、次世代エネルギーの持つ福祉・防災・環境等の機能を活かし、“北薩地域の陸の玄関”として質の高い都市機能の集積による拠点性の強化に努めます。</li> <li>・コンパクトなまちづくりを基本とし、中心市街地については商業・業務施設を集積・集約させ、必要に応じて建築形態規制値の見直しを行う等により、土地の高度利用による都市機能更新を図りつつ、風格のある中心商業・業務地の形成と活性化を図ります。</li> </ul>
川内港やインターチェンジ等の機能を活かした計画的な土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>南九州西回り自動車道インターチェンジ周辺</u>については、適切な土地利用の規制・誘導により、交通利便性を活かした良好な住宅地の形成を図り、<u>定住人口の増加</u>に努めます。</li> </ul>
中心市街地における利便性の高い住宅地の形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>川内駅周辺</u>については、川内駅東口の交通結節機能の強化に向けた基盤整備と中心市街地に近接した<u>利便性の高い住環境の形成</u>を目的に、土地区画整理事業等の面的整備も含め、地区の実情に応じた効果的な手法を活用することにより、<u>既成市街地の更新を促進</u>します。</li> </ul>
ゆとりある良好な住宅地の形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中心市街地など生活利便の良い住宅地については、公共下水道の整備や<u>都市型住宅の立地を促進</u>するなど、生活環境の維持・向上を図ります。</li> <li>・土地区画整理事業や計画的な開発により、良好な都市基盤が整備されている住宅地や今後新たに整備・開発される住宅地については、次世代エネルギー等を用いた環境・福祉の充実を検討し、良好で潤いのある住環境の維持・向上を図ります。</li> <li>・今後計画的に宅地の利用増進を図っていく天辰第二地区等については、土地区画整理事業など面的整備手法の導入について地域住民の合意形成に努めるとともに十分な調査・検討のもと、高速交通体系を活かした通勤圏の拡大化に伴う定住人口の増加に対応した計画的で効率的な住宅地の形成を図ります。</li> <li>・交通利便が良いにもかかわらず都市基盤施設の整備が進んでいない等の市街地環境の改善が必要な地区については、十分な調査・検討を行ったうえで、地域住民の意向等を確認するとともに、交通利便を活かした定住人口の増加の受け皿となる良好な住宅市街地に向けた市街地環境の改善、または新たな市街地の形成に向けた事業や制度等の導入を検討します。</li> <li>・低層住宅を中心とした住宅地については、一定の密度を維持しつつ、<u>周囲の自然と調和した緑豊かでゆとりのある住環境の維持・形成</u>を図ります。</li> </ul>
無秩序な開発の抑制による低密な市街地の分散防止	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>各地域における主要幹線道路沿道など</u>にある住宅地は、沿道景観や周辺住環境に支障のないものについては商業・業務機能の立地を許容し、<u>利便性の高い複合的な住宅地の形成</u>を図ります。</li> </ul>

図35 土地利用方針図



【参考】鹿児島県都市計画区域マスタープラン

薩摩川内都市計画（最終変更日：平成 26 年 10 月 10 日）

1. 都市計画の目標

2) 地域毎の市街地像

地域名	市街地像
中央部地域（向田・平佐・大小路・中郷・上川内地区など）	<p>本区域の都市中心核としてふさわしい商業業務機能の充実と交通結節拠点としての利便性の向上、市街地内の河川や緑地等の自然や歴史的資源を活かした魅力ある都市環境の形成を目指す</p> <p>○平佐地区や天辰地区及び中郷地区については、計画的な土地利用のもとに健全な市街地への成長と快適で交通利便性の高い良好な住環境の形成に努める</p>
東部地域（樋脇・入来地区など）	温泉や歴史遺産といった貴重な地域資源を活かした魅力ある観光地づくりを目指しつつ、周辺の自然との共存を図る。
西部地域（水引・五代・高江地区など）	自然環境を維持・保全しながら、自然と歴史と人が調和した都市づくりを目指す。
南部地域（隈之城・永利・百次・宮崎地区など）	<p>薩摩川内都インターチェンジや国道 3 号隈之城バイパスといった交通網による交通利便性を活かしながら、安全で快適に暮らせる都市づくりを目指す。</p> <p>○無秩序な市街化を防ぎながら都市的土地利用にも配慮した農用地と居住環境との共生を図る。</p>
北部地域（東郷・高城地区など）	計画的な土地利用を推進し、恵まれた自然環境と調和しながら、新たな定住人口の受け皿となる良好な住環境の形成を図る。
川内港周辺及び唐浜海岸地域	○計画的な土地利用を進め、無秩序な開発行為の防止に努めながら、農業振興とのバランスを図りつつ、計画的な宅地供給を推進するとともに、良好な住環境の形成と都市基盤の整備・充実に努める。
川内港周辺及び唐浜海岸地域	川内港周辺は、物流・生産機能等の集積及び流通加工型産業拠点としての機能強化を図り、唐浜漁港地区や唐浜海岸においても、漁業生産基盤や自然環境の保全と調和に努める。

## 2-2. 公営住宅を必要とする世帯数の推計

公営住宅を必要とする世帯数について、以下の手順で算出しました。その結果、計画期間末（令和17年度）における市営住宅（公営）を必要とする世帯数は、1,747戸となりました。

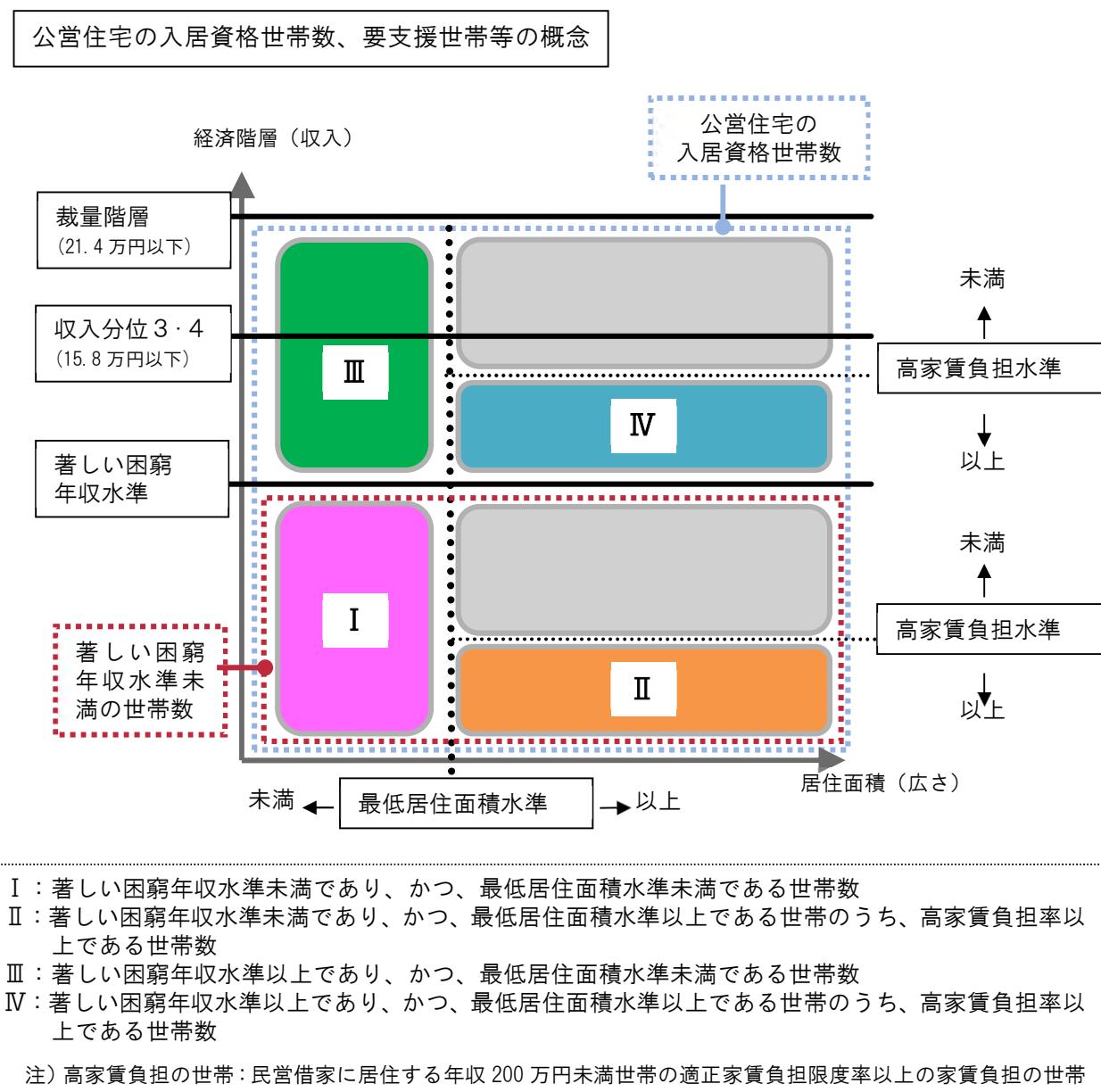
なお、公営住宅を必要とする世帯数の算出にあたっては、国土交通省国土技術政策総合研究所が提供する住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【一般市版②】（2022年9月16日更新版）を利用しています。

### （1）公営住宅の入居資格世帯数、要支援世帯数の推計手順

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

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

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



## (2)推計結果

### ①公営住宅の入居資格世帯数

公営住宅の入居資格世帯数は、2025年時点では 5,706 世帯、2035 年時点では 5,422 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 14.4 ～ 14.9% で推移すると推計されました。

### ②著しい困窮年収水準未満の世帯数

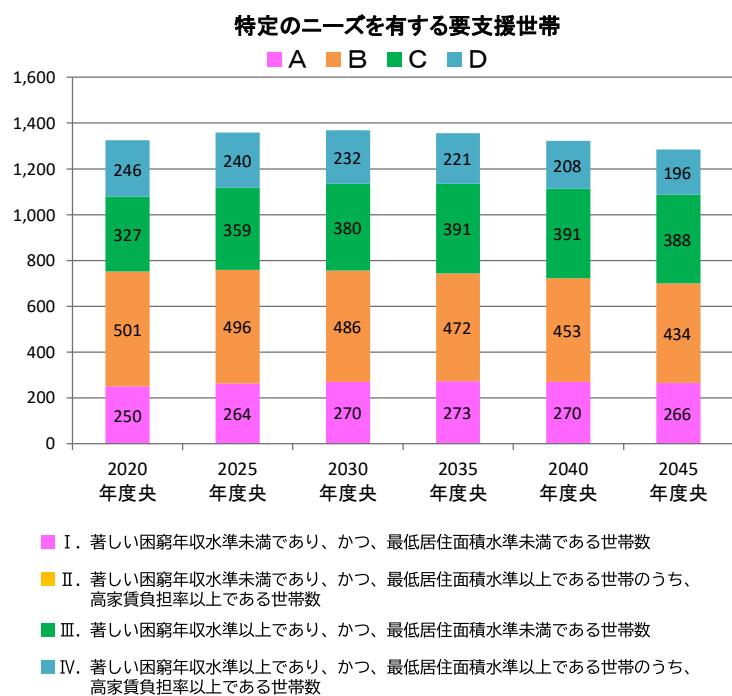
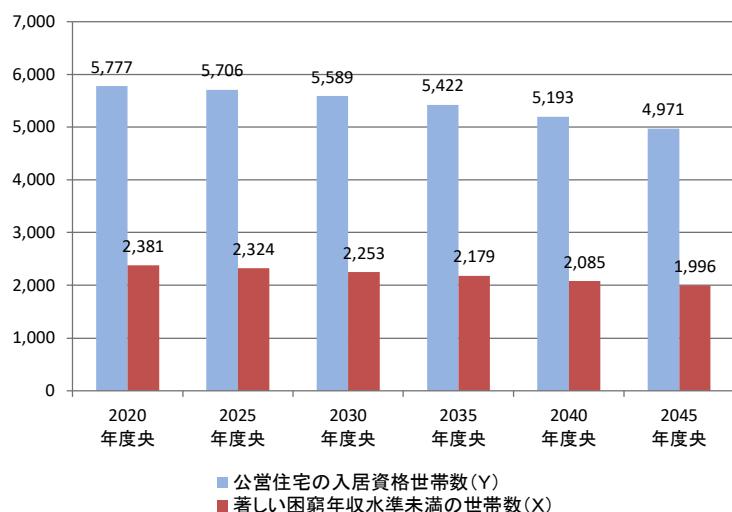
著しい困窮年収水準未満の世帯数は、2025 年時点では 2,324 世帯、2035 年時点では 2,179 世帯と、10 年間で 145 世帯減少すると推計されました。

ただし、総世帯数も減少することから、著しい困窮年収未満の世帯数の総世帯数に占める割合は変動なしと推計されました。

### ③特定のニーズを有する要支援世帯数

「Ⅲ：著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数」は、2035 年時点では 359 世帯、また、「Ⅳ：著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数」は、2035 年時点では 240 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。



公営住宅の入居資格世帯数及び要支援世帯数等の推計結果（薩摩川内市）

	2020年 (R2)	2025年 (R7)	2030年 (R12)	2035年 (R17)	2040年 (R22)	2045年 (R27)
人口	92,403	88,422	84,207	80,087	76,106	72,084
a. 世帯数	40,022	39,274	38,220	36,814	35,022	33,281
b. 公営住宅の入居資格世帯数 (b/a)	5,777	5,706	5,589	5,422	5,193	4,971
c. 著しい困窮年収水準未満の世帯数 (c/a)	2,381	2,324	2,253	2,179	2,085	1,996
d. 特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果	1,325	1,358	1,368	1,356	1,322	1,285
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	250	264	270	273	270	266
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	501	496	486	472	453	434
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	327	359	380	391	391	388
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	246	240	232	221	208	196

### (3)市営住宅(公営)を必要とする世帯数の推計

以上の推計結果等を踏まえ、計画期間末（令和17年度）の市営住宅（公営）を必要とする世帯数を算出します。

#### ① 収入分位3・4及び裁量階層世帯の市営住宅（公営）の入居割合の算定

プログラムによる推計結果（令和7年時点を現時点と仮定）及び入居者台帳（令和7年4月時点）をもとに、令和7年度末時点の著しい困窮年収未満世帯に該当しない公営住宅の入居資格世帯（収入分位3・4及び裁量階層）における公営住宅への入居割合を算出し、計画期間末（令和17年度）においても同様の入居割合と仮定します。

また、県営住宅（公営）も同様の入居割合と想定します。

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

項目	令和7年 4月現在	備考
A. 公営住宅入居資格世帯数	5,706 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	2,324 世帯	著しい困窮年収未満世帯数推計結果
C. 収入分位3・4及び裁量階層世帯数(A-B)	3,382 世帯	5,706世帯-2,324世帯
D. 現入居世帯数(収入分位3・4及び裁量階層)	229 世帯	入居者台帳(令和7年4月時点)
E. 収入分位3・4及び裁量世帯の市営住宅 (公営)入居割合(D/C)	<u>6.8%</u>	229世帯÷3,382世帯

#### ② 市営住宅（公営）を必要とする世帯数の推計

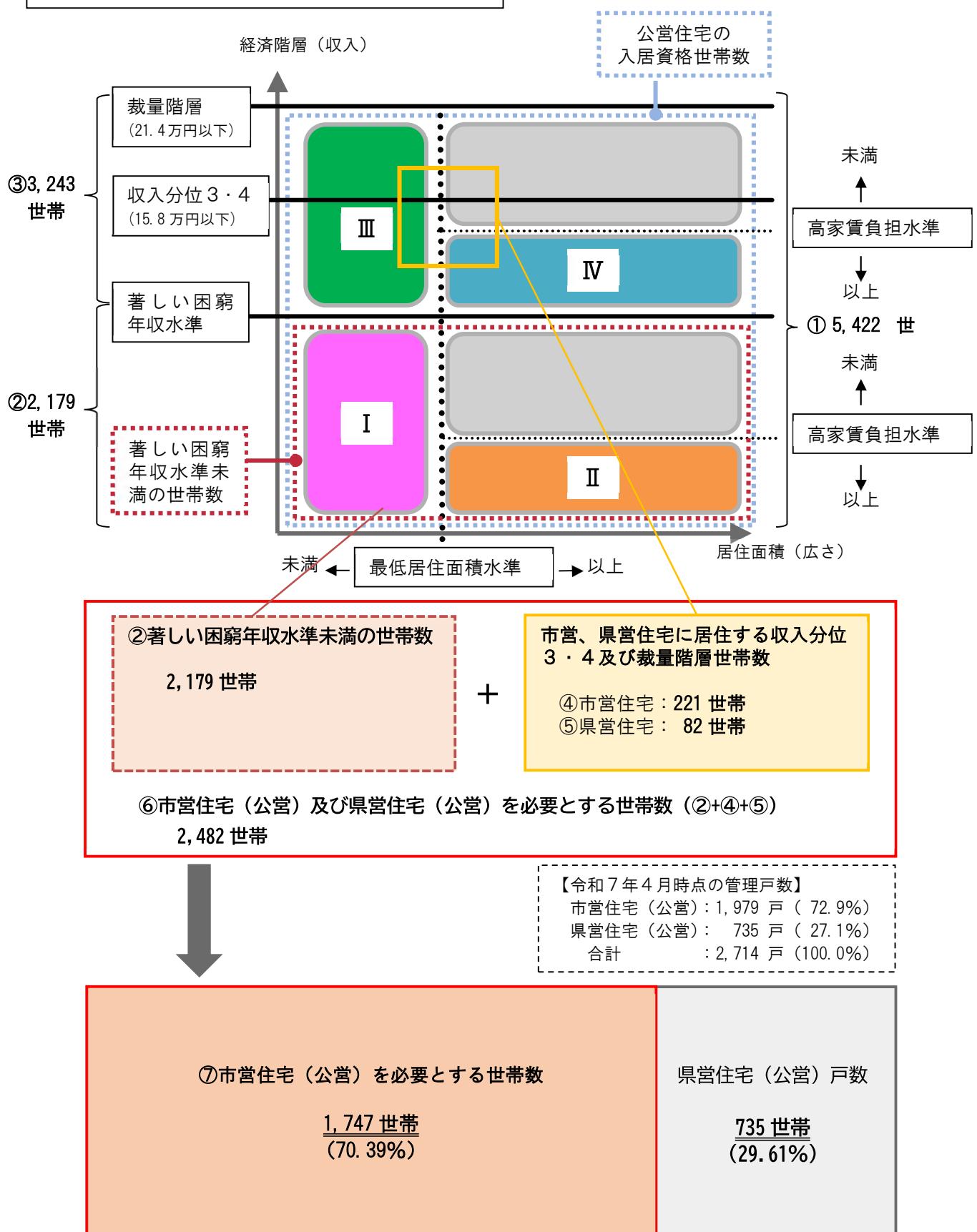
前項にて算定した市営住宅（公営）の入居割合とプログラムによる推計結果（令和17年時点を計画期間末時点と仮定）をもとに、計画期間末（令和17年度）における市営住宅（公営）を必要とする世帯数を算出した結果、1,747戸となりました。

なお、市営住宅（公営）を必要とする世帯数は、県営住宅（公営）の管理戸数が令和17年度まで変わらずに維持されると仮定して、算出しています。

#### 計画期間末における市営住宅(公営)を必要とする世帯数の推計(令和17年時点の推計値による)

項目	令和17年度 (計画期間末)
①公営住宅入居資格世帯数(推計結果※令和17年の推計値)	5,422 世帯
②著しい困窮年収未満世帯数(推計結果※令和17年の推計値)	2,179 世帯
③収入分位3・4及び裁量階層世帯数(推計結果※令和17年の推計値)(①-②)	3,243 世帯
④市営住宅(公営)に居住する収入分位3・4及び裁量階層世帯数(③×6.8%)	221 世帯
⑤県営住宅(公営)に居住する収入分位3・4及び裁量階層世帯数 (④×(県営735戸÷市営1,979戸))	82 世帯
⑥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)	2,482 世帯
⑦市営住宅(公営)を必要とする世帯数 (⑥-県営735戸)	<u>1,747 世帯</u>

市営住宅（公営）を必要とする世帯数の推計結果



## 2-3. 市営住宅の長寿命化に向けた課題

### (1) 需要に応じた将来ストック量の適正化と事業費の平準化

市営住宅は、これまで市民の住宅セーフティネットとして重要な役割を果たしてきましたが、今後の人団・世帯の推計結果、現在の空き室率や応募状況などから、市営住宅の管理戸数が必要に対して供給過多の状態となっています。また、薩摩川内市公共施設等総合管理計画においては、公共施設の更新費用を約47%削減することを目標としており、今後も各種個別計画の更新にあわせ、引き続き、更なるコスト縮減に努めることとしています。

市財政が緊縮化する中で、市営住宅の維持管理に要する事業費の平準化や縮減を図るためにも、需要に応じたストック量の適正化を図り、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図る必要があります。



### (2) 老朽化した住宅への適切な対応

計画期間末（令和17年度）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、公営住宅が619戸と最も多く、その他の住宅も合わせると810戸となっており、市営住宅全体の3割以上を占めます。

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、耐用年限を経過する住宅は少ないものの、耐用年限の1/2を経過する住宅は、低層と中高層を合わせると1,427戸となっており、市営住宅全体の半数を超えてます。これらについては、早めの修繕や性能向上により修繕周期を延ばしていくことが可能な長寿命化型改善等を実施し、耐用年限（70年）まで活用するとともに、ライフサイクルコストの縮減を図る必要があります。

区分	耐用年限の1/2を経過	計画期間末（令和17年度末）																	
		木造			簡単			簡二			低耐			中耐			計		
		耐用年限(30年)		管理戸数比	耐用年限(45年)		管理戸数比	耐用年限(70年)		管理戸数比	耐用年限(30年)		管理戸数比	耐用年限(45年)		管理戸数比	耐用年限(70年)		管理戸数比
公営	耐用年限の1/2を経過	81棟	209戸	100.0%	46棟	149戸	100.0%	51棟	258戸	100.0%	20棟	114戸	81.4%	75棟	1101戸	90.0%	273棟	1831戸	92.5%
	うち耐用年限を経過	80棟	204戸	97.6%	46棟	149戸	100.0%	50棟	254戸	98.4%	0戸	0戸	0.0%	2棟	12戸	1.0%	178棟	619戸	31.3%
	耐用年限の1/2を未経過	0棟	0戸	0.0%	0棟	0戸	0.0%	0棟	0戸	0.0%	5棟	26戸	18.6%	6棟	122戸	10.0%	11棟	148戸	7.5%
準公営	耐用年限の1/2を経過	3棟	3戸	100.0%													3棟	3戸	100.0%
	うち耐用年限を経過	3棟	3戸	100.0%													3棟	3戸	100.0%
	耐用年限の1/2を未経過	0棟	0戸	0.0%													0棟	0戸	0.0%
特公賃	耐用年限の1/2を経過	45棟	50戸	100.0%													45棟	50戸	100.0%
	うち耐用年限を経過	44棟	46戸	92.0%													44棟	46戸	92.0%
	耐用年限の1/2を未経過	0棟	0戸	0.0%													0棟	0戸	0.0%
一般	耐用年限の1/2を経過	119棟	154戸	98.1%	14棟	14戸	100.0%	1棟	2戸	100.0%	18棟	35戸	76.1%	6棟	177戸	100.0%	158棟	382戸	96.5%
	うち耐用年限を経過	92棟	124戸	79.0%	14棟	14戸	100.0%	1棟	2戸	100.0%	1棟	2戸	4.3%	0戸	0戸	0.0%	108棟	142戸	35.9%
	耐用年限の1/2を未経過	3棟	3戸	1.9%	0棟	0戸	0.0%	0棟	0戸	0.0%	4棟	11戸	23.9%	0棟	0戸	0.0%	7棟	14戸	3.5%
合計	耐用年限の1/2を経過	248棟	416戸	99.3%	60棟	163戸	100.0%	260戸	100.0%	38棟	149戸	80.1%	81棟	1278戸	91.3%	479棟	2266戸	93.3%	
	うち耐用年限を経過	219棟	377戸	90.0%	60棟	163戸	100.0%	51棟	256戸	98.5%	1棟	2戸	1.1%	2棟	12戸	0.9%	333棟	810戸	33.4%
	耐用年限の1/2を未経過	3棟	3戸	0.7%	0棟	0戸	0.0%	0棟	0戸	0.0%	9棟	37戸	19.9%	6棟	122戸	8.7%	18棟	162戸	6.7%
	計	251棟	419戸	100.0%	60棟	163戸	100.0%	52棟	260戸	100.0%	47棟	186戸	100.0%	87棟	1400戸	100.0%	497棟	2428戸	100.0%

### (3)多様化する市営住宅ニーズへの適切な対応

#### ①供給する住宅規模と世帯人員のミスマッチへの対応

令和7年4月時点の市営住宅入居世帯は、1人世帯が44.7%と全体の半数近くあり、2人世帯(28.0%)を合わせると7割を超えています。

このような入居世帯の状況に対して、供給している住戸の面積別の割合は、60~70m<sup>2</sup>未満が52.6%と半数以上を占めており、次いで50~60m<sup>2</sup>未満が19.1%となっています。

一方、国の住生活基本計画に定める最低居住面積水準を下回っている世帯も51世帯(2.9%)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。

今後は、これまで以上に単身世帯や夫婦世帯など二人までの小家族世帯が増えることが予想され、広い住宅に単身で住むなど居住のミスマッチが発生する可能性があることから、適正な広さの住宅に住むことができるよう、入居者管理も含めた既存ストックの有効活用方策を検討する必要があります。

#### ②若い世帯（子育て世帯等）の入居を促すための対応

水回りの設備水準が低い市営住宅においては、若い世代（子育て世帯等）が入居を敬遠する傾向があり、市営住宅の需要があるにも関わらず空き室となって活用されないケースがあります。

このようなことから、若い世帯（子育て世帯等）の入居を促進し、空き室を解消するためにも、住宅設備の改修など、居住性向上型改善の実施を検討し、さらに、子育て世帯が安心して生活できるような住宅を提供するため、転落防止措置や遮音性能向上に資する改修など、子育て世帯支援型改善の実施についても検討する必要があります。

#### ③入居者の高齢化への対応

現在の市営住宅の世帯主年齢は、60歳以上の世帯が5割以上を占めています。

高齢者が増加し、若い世帯が居住しない市営住宅では、住宅コミュニティ活動が停滞しがちであり、入居者による住宅内の清掃や敷地内の草払いなどの維持管理が難しくなっています。

したがって、住宅の種類や地域の状況を踏まえて、地域や各住宅で入居世代や家族構成が偏つ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。

このようなことから、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、一定の戸数規模の住宅においては、多様な住宅供給を進める必要があります。

#### ④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りる住宅を整備し、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、不適当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) 地域特性や地域バランスに配慮した活用手法の選択

##### ① 旧市町村別の需要に応じた活用手法の選択

本市の世帯数は、旧川内地域※が市全体の7割以上を占めており、国勢調査による世帯数の推移は、旧川内地域のみ増加しており、それ以外の地域は減少しています。

また、市営住宅の各地域における政策空き家を除く空き室率は、旧川内地域や上甑地域が2割未満に対し、樋脇地域や入来地域、祁答院地域は3割を超えていました。

令和7年4月時点では市営住宅の空き室（政策空き家を除く）が536戸ある中で、これらの人口減少や市営住宅への需要が減退傾向にある地域については、一定の住宅セーフティネット機能が維持できるような戸数を確保しつつも、老朽化した住宅の除却や近隣住宅等との統廃合による戸数削減を進めるなど、地域の実情に対応した市営住宅のあり方を検討する必要があります。

※旧川内地域（現：川内北、川内中央、川内南、水引、平成地域）

##### ② 地域再生のための民間企業等による市営住宅の活用

本市では、地域によって長期間空き室となっている市営住宅があります。これらの空き室については、地域資源としての活用が進まず、維持管理に関する財政的な負担は増加しています。

このようなことから、単なる空き室対策にとどまらず、地域再生や持続可能なまちづくり繋げるため、長期間空き室となっている住宅の貸付けや売却、譲渡なども含めた民間企業による市営住宅活用の可能性を調査する必要があります。

#### (5) 多様な事業手法の検討

##### ① D I Y 住宅

公営住宅や特公賃住宅の改善事業は、国費の対象となります。一般住宅については、改善事業費の捻出が課題となります。市の改修費負担を軽減する方策の一つとして、原状回復義務などを緩和し、入居者が自由に改修することができるD I Y住宅などの実現可能性を調査します。

##### ② 既存住戸のリノベーション

建物の老朽化や現代のライフスタイルに合わない間取りの既存住戸等について、多様なニーズに対応するためのリノベーション工事などの実現可能性を調査します。

なお、全国では、子育て世帯の入居率を向上することを目的にリノベーションを実施し、子育て世帯を優先的に入居させるための特定目的公営住宅に設定している事例もあります。



## (6)特定公共賃貸住宅の家賃低廉化等について

本市には、特公賃住宅が50戸あります。令和7年4月時点の空き室率は市全体で20%（10戸）となっており、住宅別でみると麓東特公賃住宅が33.3%（1戸）と最も高く、次いで藪牟田特公賃住宅が31.3%（5戸）となっています。

特公賃住宅は、比較的間取りが広く、ファミリー世帯層の受け皿にもなることから、所得制限のない一般住宅への移行を検討し、適正な家賃設定を行うなど、活用の促進を図っていく必要があります。

特公賃住宅の空き室率

令和7年4月時点

地域	住宅名称	管理戸数	入居者数	空き室数	空き室率
川内	ハイタウン平佐	8戸	7世帯	1戸	12.5%
入来	グリーンビレッジ入来	2戸	2世帯	0戸	0.0%
祁答院	黒木特定公共賃貸住宅	8戸	6世帯	2戸	25.0%
	会田特定公共賃貸住宅	4戸	3世帯	1戸	25.0%
	原口特定公共賃貸住宅	4戸	4世帯	0戸	0.0%
	麓東特定公共賃貸住宅	3戸	2世帯	1戸	33.3%
	藪牟田特定公共賃貸住宅	16戸	11世帯	5戸	31.3%
	大村特定公共賃貸住宅	5戸	5世帯	0戸	0.0%
合計		50戸	40世帯	10戸	20.0%

## (7)「ゼロカーボンシティ」の実現に向けた対応

近年、気候変動による地球規模での異常気象や自然災害が深刻化しており、二酸化炭素などの温室効果ガス排出量と吸収量の均衡を図ることが喫緊の課題となっています。

薩摩川内市では令和3年6月に、SDGsの理念に基づき多様性と包摂性のある社会の実現や持続可能で魅力的なまちづくりを推進すること、また、2050年までに二酸化炭素排出量を実質ゼロにする「ゼロカーボンシティ薩摩川内」の実現を目指すことを宣言（薩摩川内市未来創生SDGs・カーボンニュートラル宣言）していることから、市営住宅ストックにおいても、省エネ化等によるカーボンニュートラルへの対応が必要となります。

## 2-4. 長寿命化計画に関する基本方針

### (1) ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する基本方針

修繕周期を参考に定期点検を実施し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施を図ります。

#### ① 定期点検及び日常点検等によるストックの状況把握

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

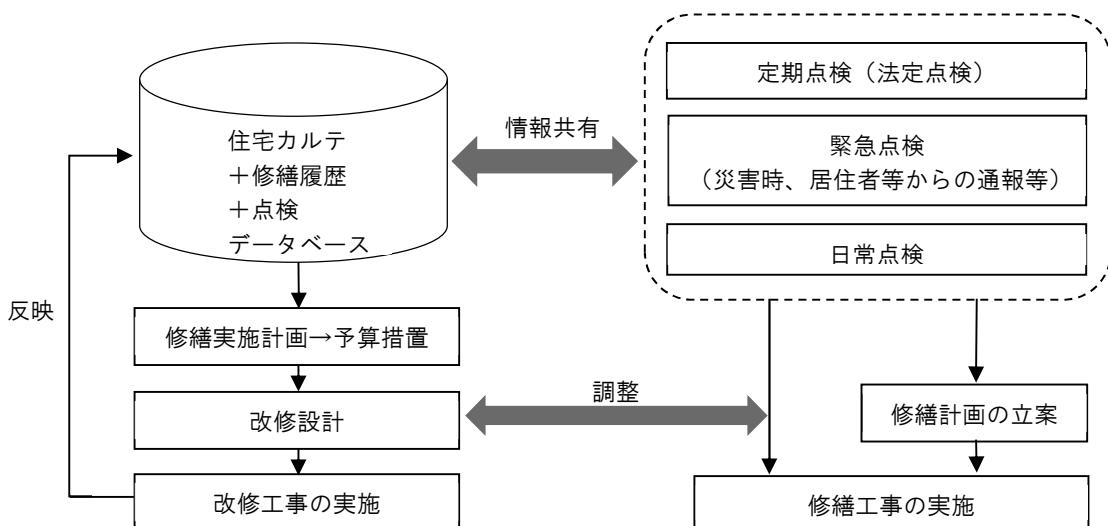
また、点検結果をもとに必要に応じて次年度以降の修繕計画に組み込むものとします。

#### 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「住宅カルテ」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、必要に応じこの住宅カルテへ記録し、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が予測される劣化やそれに対応する修繕の内容や時期、費用等を予め想定しておくこと等が考えられます。

#### データベースの構築と履歴情報の蓄積



## (2)改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することにより市営住宅の長寿命化を図ることとします。

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

長寿命化改善のメニュー(部位毎による整理の例)

部位	長寿命化の目的	備考
躯体	・躯体の耐久性の向上 ・躯体の中性化の防止	
屋上及びこれに附隨する部分	・断熱性の向上 ・防水性の向上 ・耐久性の向上	・屋根も含む ・塗装・塗膜による工事も可
外壁	・断熱性の向上 ・防水性の向上 ・耐久性の向上 ・安全性の向上	・ベランダの内側も可 ・塗装・塗膜による工事も可
内壁	・断熱性の向上 ・耐久性の向上 ・内壁コンクリートの中性化防止	・塗装・塗膜による工事も可
給水管・排水管・汚水管・雨水管・ガス管・消火管	・管の耐食性の向上 ・管の耐久性の向上	
シーリング	・シーリング材の耐久性の向上	
浴室	・浴室の防水性の向上	
避難施設	・避難施設の耐久性の向上	
床下地材	・床下地材の耐久性の向上	・切分けが難しい場合、床下地材と併せ床仕上材を含めることも可

工事毎による整理の例

工事	概要(工事例)	備考
配管の集約化	・維持管理・更新を容易にする	・住戸内の配管の集約化 ・住戸内の配管を埋込型から露出型に変更
電気幹線	・維持管理・更新を容易にする	・住戸内の電気幹線を埋込型から露出型に変更

### (3)市営住宅の目標管理戸数

計画期間末（令和17年度）における市営住宅（公営）を必要とする世帯数は、住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムをもとに1,747世帯と推計されました。

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、入退去に伴う一時的な空き室、政策空き家は見込まれていません。また、収入超過者（令和7年4月時点で101世帯）の存在も考慮する必要があります。

したがって、公営住宅の計画期間末（令和17年度）の目標管理戸数については、市営住宅（公営）を必要とする世帯数（戸数）の推計に対して一定数を積み増し、1,820戸と設定します。

なお、準公営住宅、特公賃住宅及び一般住宅については、後述の判定結果を踏まえ、目標管理戸数を下記のとおり設定します。

市営住宅の目標管理戸数

	現況管理戸数 (令和7年度末)	目標管理戸数 (令和17年度末)	備考
公営住宅	1,979戸	1,820戸	159戸の減
準公営住宅	3戸	3戸	増減なし
特公賃住宅	50戸	50戸	増減なし ※ただし、一部住宅の一般住宅への移行を検討する。
一般住宅	396戸	361戸	35戸の減
計	2,428戸	2,234戸	全体で194戸の減

## 第3章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### 3-1. 公営住宅等長寿命化計画の対象

#### (1) 計画の対象

本市が管理する住宅には、下表に示す4種類の住宅、公営住宅、準公営住宅、特公賃住宅、一般住宅があります。

本計画では、公営住宅等長寿命化計画において社会資本整備総合交付金の基幹事業の対象となる公営住宅及び準公営住宅、特公賃住宅について計画を定めることとします。なお、一般住宅については社会資本整備総合交付金の基幹事業の対象とはなりませんが、市が管理するものであり、公営住宅等同様、今後の維持管理などが課題となってくることから、その活用方針を定めることとします。

令和7年4月1日時点の本市が管理する住宅は、公営住宅1,979戸、準公営住宅3戸、特公賃住宅50戸、一般住宅396戸の計2,428戸となっています。

市営住宅の種類と管理戸数（令和7年4月1日時点）

住宅の種類	管理戸数
公営住宅等長寿命化計画での基幹事業の対象	公営住宅 1,979戸
	準公営住宅 3戸
	特公賃住宅 50戸
小計	2,032戸
上記以外	一般住宅 396戸
	小計 396戸
合計	2,428戸

## 3-2. 住宅別・住棟別の事業手法の選定

## (1) 事業手法の選定フローと判定の考え方

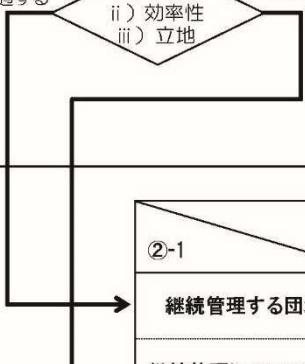
## ■ 事業手法の選定フロー

## ① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

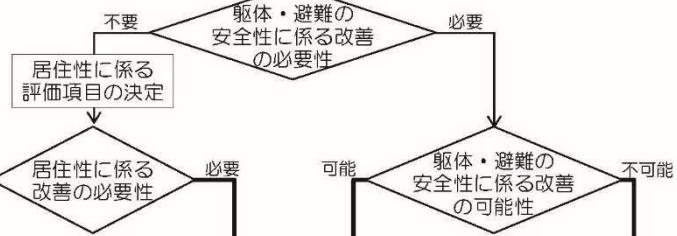
## ② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定

## ②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

(i)～(iii)  
全てが適用に適する  
i) 需要  
ii) 効率性  
iii) 立地



## ②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性



②-2	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)
②-1 継続管理する団地	維持管理	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
継続管理について 判断を留保する団地	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

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

## 【Aグループ】

## ③-1 LCC 比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

- 改善事業と建替事業の LCC 比較や、計画期間内の建替事業量の試算を踏まえ、改善か建替かを仮設定する。

## 【Bグループ】

## ③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

- 将来のストック量推計を踏まえ、「継続管理する団地」又は「当面管理する団地（建替を前提としない）」の判定を行い、事業手法を仮設定する。新規整備の検討も行う。

③-2	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)
③-1 継続管理する団地	維持管理	改善	優先的な改善	優先的な建替
当面管理する団地 (建替を前提としない)	当面 維持 管理	改善し 当面 維持 管理	優先的に 改善し当面 維持 管理	優先的な 用途廃止

## ④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定

## ④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

- 集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。
- あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。

## ④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

## ■ 事業費の試算

- 中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される新規整備、改善、建替等に係る年度別事業費を試算する。

問題なし

問題あり

## ■ 事業実施時期の調整

- 事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、事業実施時期を調整して改めて試算し、問題がないか確認を行う。

事業実施時期の決定 及び 年度別事業費の試算

## ④-3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

全団地・住棟の供用期間、事業実施時期等を示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成する。

## ④-4 計画期間における事業手法の決定

- 長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10年以上）内における最終的な事業手法を決定する。
- 改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、全面的改善か個別改善かを決定する。
- 計画期間内の事業予定を、公営住宅等ストックの事業手法別戸数表（P.25）及び様式1～3（P.52）として整理する。

(資料：「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（改定）)

事業手法の選定の流れと判定の考え方は以下のとおりです。

① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計

住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムを参考に、計画期間末（令和17年度末）の市営住宅の目標管理戸数を2,234戸とします。（P. 87 参照）

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 将來のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

「継続管理について判断を留保する住宅」を対象に、目標年次の管理戸数を踏まえ、「継続管理する住宅」、「当面管理する住宅（建替を前提としない）」に分け、候補を絞り込みます。

④ 3次判定：計画期間内における事業手法の決定

④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた住宅・住棟の事業手法の再判定

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

④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

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

④-3 住宅の建替や用途廃止等の長期的な管理の見通しの作成

住棟の供用期間や事業実施時期を示した長期的な管理の見通しを作成します。

④-4 計画期間における事業手法の決定及び「公営住宅等長寿命化計画」の作成

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

## (2)1次判定

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に示す「住宅別・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「住宅別・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、住宅別・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
	地区名		地域バランスを考慮
	種類	公営／準公営／特公賃／一般	根拠法の違いによる住宅
	棟番号		
	戸数	管理戸数	
	住戸専用面積		居住性の判断項目
ロ) 1次判定 (その1) 立地環境等 の社会的特 性を踏まえ た管理方針	耐用年限の経過 状況	建設年度	耐用年限の計算
		構造	
		階数	
		耐用年限の経過状況（計画期 間末の状況も記載）	1/2 経過と経過に分け整理
	需要	空き室率	政策空き家を除く空き室率
		小学校区別の児童数の増減率	R 3～R 7 年度
	効率性	敷地面積	法定建替の適合性（市街地要 件）
		敷地条件	利用上の制約（高低差等）
	立地	公共機関（駅やバス停等から の距離）	生活の利便性
		ハザードマップ等による災害 危険性の有無	災害危険区域内外 津波災害の危険性のおそれ等
ハ) 1次判定 (その2) 住棟の物理 的特性によ る改善の必 要性・可能 性	躯体の安全性	新耐震基準（昭和 56 年）	便宜上、昭和 57 年以降で判 定
		耐震改修の可能性	
	避難の安全性	2 方向避難	
		2 方向避難改修の可能性	
	居住性	居住水準（住戸面積 40 m <sup>2</sup> ）	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

前頁表 口) の判定項目の判定手順

注) 表中の注釈は次頁以降の解説を参照

項目		記載内容・判定内容	○	×
1次判定 (その1) 立地環境等 の社会的特 性を踏まえ た管理方針	耐用年限の経 過状況	計画期間満了時 (R16年度) の耐用年限の経過状況 <sup>※1</sup>	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
		空き室率 (政策空き家を除く)	20%未満	20%以上
	需要	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
		法定建替の市街地要件 <sup>※2</sup>	0.1ha 以上	0.1ha 未満
	効率性	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
		駅・バス停等からの距離 <sup>※3</sup>	300m未満	300m以上
	立地	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) <sup>※4</sup>	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
		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	
判定結果				

前頁表 ハ) の各判定項目の判定手順

項目		記載・判定内容	○	×
1次判定 (その2) 住棟の物理 的特性によ る改善の必 要性・可能 性	躯体の安全性 (安全性確保型改善の 対象となる耐火構造及 び簡易耐火構造の内、 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		あり なし
	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	2 方向避難に支障あり ○ ×
		2 方向避難改修 の可能性		あり なし
判定結果			○ ↓ 居住性の判定へ	○ ↓ 優先的な対応 が必要 (改善 可能) × ↓ 優先的な対応 が必要 (改善 不可能)
			END END	

居住性の判定

項目		記載内容・判定内容	○	×
1次判定 (その2) 住棟 の物理的特性 による改善の必 要性・可能 性	居住性	居住水準 (住戸面積 40 m <sup>2</sup> ) <sup>※6</sup>	40 m <sup>2</sup> 以上	40 m <sup>2</sup> 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）

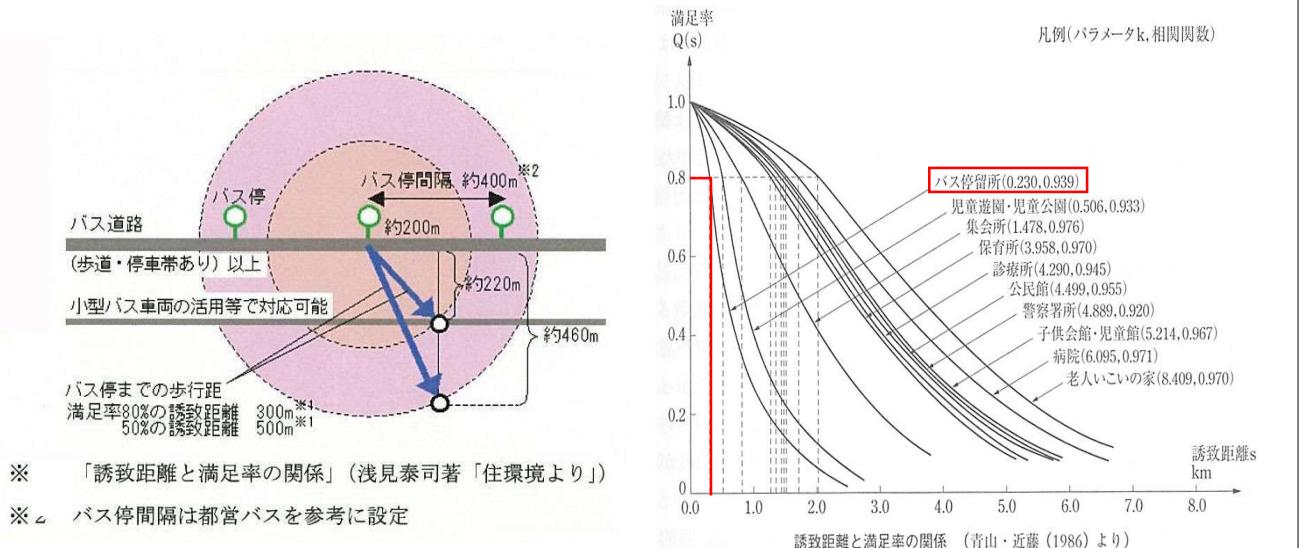
法第36条第1号においては、公営住宅建替事業の施行要件の一つとして、「公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅が市街地の区域又は市街化が予想される区域内の政令で定める規模以上の一団の土地に集団的に存していること。」と規定されている。

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）」により、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。



#### ※4 災害危険性の有無

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

#### ※5 新耐震基準の適合

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

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

#### ※6 住戸専用面積（3 人世帯の最低居住面積水準）

最低居住面積水準は、住生活基本計画（全国計画）において定められているもので、世帯人数に応じ健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準をいい、その面積を下表のとおり定めている。現入居者は単身や夫婦のみなど 1～2 人の世帯の割合が高いが、今後のコミュニティバランスを考慮して、市営住宅の面積の平均をファミリー世帯の 3 人に設定することが望ましいと考えられる。

よって、本計画では、3 人世帯の最低居住面積水準（40 m<sup>2</sup>）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數の換算	世帯人數別の面積(例)(単位:m <sup>2</sup> )			
				単身	2人	3人	4人
最低居住面積水準	世帯人數に応じて、健康で文化的な住生活の基本として必要不可欠な住宅の面積に関する水準	①単身者:25m <sup>2</sup> ②2人以上の世帯:10 m <sup>2</sup> × 世帯人數 + 10m <sup>2</sup>	3歳未満 0.25人 3歳以上 6歳未満 0.5人 6歳以上 10歳未満 0.75人	25 40 55	30 55 75	40 75 100	50 95 125
誘導居住面積水準	世帯人數に応じて、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	①単身者:40m <sup>2</sup> ②2人以上の世帯:20 m <sup>2</sup> × 世帯人數 + 15m <sup>2</sup>	3歳未満 0.25人 3歳以上 6歳未満 0.5人 6歳以上 10歳未満 0.75人	【30】 【55】 【75】	40 75 100	50 95 125
	【一般型】 郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定	①単身者:55m <sup>2</sup> ②2人以上の世帯:25 m <sup>2</sup> × 世帯人數 + 25m <sup>2</sup>					

（注1）子どもに係る世帯人數の換算により、世帯人數が2人に満たない場合は、2人とする

（注2）世帯人數が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13棟182戸、「継続管理について判断を留保する住宅」と判定された住宅が484棟2,246戸と判定されました。これらの住宅をAグループ、とBグループに分けて、2次判定を行うこととします。

		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)	合計
		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	3棟	8棟	0棟	0棟 11棟
		戸数	17戸	152戸	0戸	0戸 169戸
	準公営住宅	棟数	0棟	0棟	0棟	0棟 0棟
		戸数	0戸	0戸	0戸	0戸 戸
	特公賃住宅	棟数	1棟	0棟	0棟	0棟 1棟
		戸数	4戸	0戸	0戸	0戸 4戸
	一般住宅	棟数	0棟	1棟	0棟	0棟 1棟
		戸数	0戸	9戸	0戸	0戸 9戸
	合計	棟数	4棟	9棟	0棟	0棟 13棟
		戸数	21戸	161戸	0戸	0戸 182戸
継続管理について判断を留保する団地			Bグループ 維持管理、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、 又は優先的な 用途廃止	優先的な建替、 又は優先的な 用途廃止
	公営住宅	棟数	76棟	197棟	0棟	0棟 273棟
		戸数	358戸	1452戸	0戸	0戸 1,810戸
	準公営住宅	棟数	3棟	0棟	0棟	0棟 3棟
		戸数	3戸	0戸	0戸	0戸 3戸
	特公賃住宅	棟数	44棟	0棟	0棟	0棟 44棟
		戸数	46戸	0戸	0戸	0戸 46戸
	一般住宅	棟数	85棟	79棟	0棟	0棟 164棟
		戸数	129戸	258戸	0戸	0戸 387戸
	合計	棟数	208棟	0棟	0棟	0棟 484棟
		戸数	536戸	1710戸	0戸	0戸 2246戸
合計			212棟	9棟	0棟	0棟 497棟
			557戸	1871戸	0戸	0戸 2428戸

Aグループ：継続管理する住宅のうち、改善か建替かの判断を留保する住宅・住棟

Bグループ：継続管理について判断を留保する住宅・住棟

### (3)2次判定

2次判定については、次のような考え方で仮設定を行います。

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

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

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

#### ● 2次判定結果

		維持管理	改善	建替	用途廃止	優先的な 改善	優先的な 建替	優先的な 用途廃止	合計
公営住宅	棟数	120棟	48棟	12棟	104棟	0棟	0棟	0棟	284棟
	戸数	904戸	630戸	61戸	384戸	0戸	0戸	0戸	1,979戸
準公営住宅	棟数	3棟	0棟	0棟	0棟	0棟	0棟	0棟	3棟
	戸数	3戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	3戸
特公賃住宅	棟数	45棟	0棟	0棟	0棟	0棟	0棟	0棟	45棟
	戸数	50戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	50戸
一般住宅	棟数	85棟	11棟	1棟	68棟	0棟	0棟	0棟	165棟
	戸数	130戸	179戸	2戸	85戸	0戸	0戸	0戸	396戸
合計	棟数	253棟	59棟	13棟	172棟	0棟	0棟	0棟	497棟
	戸数	1087戸	809戸	63戸	469戸	0戸	0戸	0戸	2,428戸

## (4)3次判定

## ① 集約・再編等の可能性を踏まえた住宅・住棟の事業手法の再判定

下記の i) ~ vi) の観点から、各住宅・住棟の事業手法を再判定します。特に、建替用地（非現地建替）の有無、災害危険区域指定の有無、住棟外壁等の劣化状況・危険度合い（外観観察調査）、住宅附帯施設の状況、住宅前面道路（4m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実施を検討する。
- ・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未満の道路にしか接道していない住宅において、当該道路の拡幅整備の実施可能時期を勘案しつつ、建替を行うことを検討する。

v) 仮住居の確保

○建替の実施に際して必要となる仮住居の確保について検討する。

＜具体的な検討の例＞

- ・同一住宅内若しくは近隣における建替事業等の実施スケジュールを勘案し、仮住居の必要時期、戻り入居の時期等の調整を行いつつ、維持管理、建替のスケジュールを検討する。

vi) 他の事業主体との連携

○他の事業主体との連携による効率的な手法の適用について検討する。

○多様な世帯が居住するコミュニティ・ミックスの促進の観点、土地の高度利用・敷地の整形化の観点、住宅の円滑な更新の観点から検討する。

＜具体的な検討の例＞

- 1) 他の事業主体による住宅との合築の検討。
- 2) 他の事業主体との土地交換。
- 3) 供給スケジュールの検討。
- 4) 近接・隣接住宅での高齢者世帯・若年世帯の世帯構成のバランス調整。
- 5) 余剰地の創出による社会福祉施設等の誘導・一体的整備等の連携方策を検討する。

② 事業量の検討及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間（30年）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業量及び事業実施時期を検討し、今後の見通しを立てることとします。

③ 長期的な管理の見通しの作成

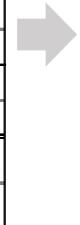
②の検討を基に、住宅別・住棟別の事業実施時期の見通しを示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成します。（資料編に記載）

④ 計画期間における事業手法

①～③の検討を踏まえ、計画期間内に実施を予定する事業を検討します。

### ● 3次判定結果（住宅種類別・事業手法別）

3次判定結果を下表に整理します。また、3次判定の結果より、計画期間末の管理戸数は下記のとおりとなります。



		維持管理	改善	建替	用途廃止	合計
公営住宅	棟数	150棟	47棟	43棟	44棟	284棟
	戸数	1,102戸	544戸	174戸	159戸	1,979戸
準公営住宅	棟数	3棟	0棟	0棟	0棟	3棟
	戸数	3戸	0戸	0戸	0戸	3戸
特公賃住宅	棟数	45棟	0棟	0棟	0棟	45棟
	戸数	50戸	0戸	0戸	0戸	50戸
一般住宅	棟数	114棟	17棟	0棟	34棟	165棟
	戸数	254戸	107戸	0戸	35戸	396戸
合計	棟数	312棟	64棟	43棟	78棟	497棟
	戸数	1,409戸	651戸	174戸	194戸	2,428戸

計画期間末の管理戸数	
公営住宅	240棟
	1,820戸
準公営住宅	3棟
	3戸
特公賃住宅	45棟
	50戸
一般住宅	131棟
	361戸
合計	419棟
	2,234戸

### ● 3次判定結果（住宅種類別・旧市町村別）

#### 【公営住宅】

旧市町村 (9)	番号	住宅名	建設年度	構造	階数	1戸当り床面積 (m <sup>2</sup> )	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	棟数 (棟)	管理戸数 (戸)	地区 コミュニティ	3次判定	R2年度時 事業方針	R2年度時の事業方針 からの変更理由等
【川内】													
川内	1	後牟田	S58、59	中耐	4階	64.0	7,780	3	56	隈之城	維持管理	改善	R2年度以降に改善済み
川内	2	宮崎南	S40、42	簡平・簡二	1階・2階	31.0、38.0	5,224	8	29	隈之城	用途廃止	用途廃止	
川内	3	月見	S48	中耐	4階	45.0	1,543	1	24	川内	維持管理	維持管理	
川内	4	宮里城	S53～57	中耐	4階	57.6～64.0	7,392	4	72	川内	維持管理	維持管理	
川内	5	東上川内	S56	中耐	4階	60.1	4,858	3	56	可愛	維持管理	維持管理	
川内	6	上川内	S59、60	中耐	4階	61.4	2,381	2	40	可愛	維持管理	改善	R2年度以降に改善済み
川内	7	桜井	S57	中耐	4階	61.4、64.0	5,216	3	56	可愛	改善	改善	
川内	8	折宇都	S40	簡二	2階	38.0	2,469	4	17	可愛	用途廃止	用途廃止	
川内	9	原田	S40、47	簡二	2階	38.0、44.1	2,655	8	41	可愛	用途廃止	用途廃止	
川内	10	八幡馬場	S55	中耐	3階	60.1	2,029	1	18	亀山	改善	改善	
川内	11	宮下	S61～63	中耐	3・4・5階	55.4～74.9	11,460	9	156	亀山	改善	維持管理	3点給湯を実施するため
川内	12	中郷	S39～44	簡平	1階	31.0～36.4	10,680	18	67	育英	建替	建替	
川内	13	上ノ原	S52、53	中耐・簡二	2・4階	58.1、60.7	2,220	2	21	八幡	維持管理	維持管理	
川内	14	今村	S57	低耐	2階	63.5	14,634	11	64	八幡	改善	改善	1～7号棟は維持管理
川内	15	中村	S58、61	木造	1階	61.0	4,864	6	12	平佐東	用途廃止	用途廃止	
川内	16	草道下	S54、55	簡二	2階	61.9	9,156	11	54	水引	建替	建替	
川内	17	水引東	S43～45	簡平	1階	31.4～36.4	6,557	9	24	水引	建替	建替	
川内	18	百次	S50、51	簡二	2階	49.7、53.4	3,180	4	20	永利	用途廃止	用途廃止	
川内	19	高江	S55、56	簡二	2階	61.9	16,228	15	83	峰山	維持管理	維持管理	
川内	20	西方西	S54	簡二	2階	62.0	1,612	2	9	西方	用途廃止	用途廃止	
川内	21	湯田口	S55	中耐	3階	60.1	1,288	1	12	湯田	維持管理	改善	R2年度以降に改善済み
川内	22	陽成上	S61	木造	1階	61.0	1,699	3	6	陽成	用途廃止	用途廃止	
川内	23	戸川	S58	低耐	2階	63.5	1,777	1	6	吉川	維持管理	維持管理	
川内	24	城上	S56、H1	中耐・低耐・簡二	2・3階	61.4、61.9	9,738	6	40	城上	維持管理	改善	R2年度以降に改善済み
川内	25	高来	S58	中耐	4階	61.4、64.0	10,502	5	104	高来	維持管理	改善	R2年度以降に改善済み
川内	26	ハイタウン平佐	H14～18	木造	1階・2階	49.6～79.4	19,975	22	92	平佐西	維持管理	維持管理	
川内	27	横馬場（借上）	H24	中耐	5階	61.2、67.8	2,046	1	38	平佐西	維持管理	維持管理	
川内	28	若葉（借上）	H29	中耐	5階	54.5、64.5	2,088	1	40	可愛	維持管理	維持管理	
計											164	1,257	

#### 【樋脇】

樋脇	1	諏訪越第1	S52	簡平	1階	51.9	561	1	2	樋脇	用途廃止	用途廃止	
樋脇	2	諏訪越第2	S53	中耐	3階	57.7	1,450	1	18	樋脇	改善	改善	
樋脇	3	椿第1	S50、51	中耐	5階	48.0	2,240	1	40	市比野	改善	改善	
樋脇	4	サンビレッジ樋脇	H5～7	木造	2階	59.4～79.1	4,694	9	18	市比野	維持管理	維持管理	
樋脇	5	倉野	S56	簡平	1階	60.6	938	1	2	倉野	用途廃止	用途廃止	
樋脇	6	向湯第1	S51	中耐	4階	51.1	240	1	16	市比野	維持管理	維持管理	
樋脇	7	向湯第2	S55	中耐	3階	60.2	463	1	6	市比野	維持管理	維持管理	
樋脇	8	八幡	S52、58	中耐	3・4階	52.9、61.5	8,455	2	34	樋脇	維持管理	維持管理	
計											17	136	

【公営住宅】

旧市町村 (9)	番号	住宅名	建設年度	構造	階数	1戸当り床面積 (m <sup>2</sup> )	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	棟数 (棟)	管理戸数 (戸)	地区 コミュニティ	3次判定	R2年度時 事業方針	R2年度時の事業方針 からの変更理由等
【入来】													
入来	1	愛宕	H11～15	低耐	2階	60.8～75.7	4130	5	20	清色	改善	改善	
入来	2	小路	S62	木造	1階	61.00	1981	2	4	清色	維持管理	維持管理	
入来	3	鹿子田	S55～H1	木造・簡平	1階	57.2～61.0	5,495	6	18	大馬越	維持管理	維持管理	1・2号棟は用途廃止
入来	4	芝町	S58～H3	木造・中耐	1階・3階	61.0、61.4	6,258	4	28	清色	維持管理	維持管理	
入来	5	舟越	S60～H2	木造	1階	61.0	4,359	6	12	朝陽	維持管理	維持管理	
入来	6	上柴垣	S62	木造	1階	61.0	1,411	2	4	副田	維持管理	維持管理	
入来	7	八風	S63	中耐	3階	68.3	1,821	1	12	副田	維持管理	維持管理	
入来	8	入来諏訪原	H4	木造	1階	61.8、69.4	1,827	2	4	副田	維持管理	維持管理	
入来	9	松尾	H5	木造	1階	66.0、69.5	1,836	2	4	大馬越	維持管理	維持管理	
入来	10	天貴美	H6、9	木造	1階	69.3、72.0	4,467	4	8	朝陽	維持管理	維持管理	
入来	11	グリーンビレッジ入来	H7、8	木造	2階	63.0～80.2	6,664	9	18	副田	維持管理	維持管理	
計										43	132		

【東郷】

東郷	1	宇都	S50、51	簡平	1階	43.3、46.6	7,343	4	13	斧渕	建替	建替	
東郷	2	前原	S52～54	中耐	4階	60.7～67.9	6,666	4	64	斧渕	改善	改善	
東郷	3	里	S55	中耐	4階	67.9	1,315	1	16	南瀬	維持管理	維持管理	
東郷	4	東園	S57	中耐	4階	70.1	2,803	1	16	鳥丸	維持管理	維持管理	
東郷	5	川口	S58	中耐	4階	70.1	2,008	1	16	斧渕	建替	維持管理	川内川引堤事業の移転補償対象となるため
東郷	6	竹下	S60	木造	1階	58.5	422	1	2	山田	維持管理	維持管理	
東郷	7	小鷹	S60	木造	1階	58.5	633	1	2	藤川	維持管理	維持管理	
東郷	8	斧渕(借上)	R3	中耐	3階	55.0、65.0	2,557	1	20	斧渕	維持管理	－	
計										14	149		

【祁答院】

祁答院	1	藍屋	S55	中耐	4階	67.9	2,213	1	16	大村	改善	改善	
祁答院	2	砂石	S56	中耐	4階	67.9	2,207	1	16	蘭牟田	維持管理	維持管理	
祁答院	3	会田	S58	中耐	4階	70.1	2,207	1	16	黒木	改善	改善	
祁答院	4	早馬	S62、H1	中耐	3階・4階	70.1、72.4	2,098	2	28	上手	維持管理	維持管理	
祁答院	5	成木田	H6～9	木造	1階	42.8、56.3	960	3	5	上手	維持管理	維持管理	
祁答院	6	久保	H8～10	木造	1階	44.1、44.3	1,073	3	6	蘭牟田	維持管理	維持管理	
計										11	87		

【里】

里	1	蘭下	S52～54	簡平・中耐	1階・3階	48.9～60.1	866	2	8	里	改善	改善	1号棟は用途廃止
里	2	新町	S55	中耐	3階	60.1	346	1	6	里	維持管理	維持管理	
里	3	笠掛	S56	中耐	3階	60.1	317	1	6	里	維持管理	維持管理	
里	4	城山	S59、62	中耐	3階	61.9	291	2	12	里	維持管理	維持管理	
計										6	32		

【上甑】

上甑	1	上甑宮田	S52、54	中耐	3階	60.0	1,717	2	18	上甑	改善	改善	
上甑	2	村町	S53	中耐	3階	60.0	414	1	6	上甑	改善	改善	
上甑	3	茶之木	S62	中耐	3階	67.0	640	1	12	上甑	改善	改善	
上甑	4	野林	S54	簡平	1階	46.6	371	1	1	上甑	用途廃止	用途廃止	
上甑	5	江石	H6	低耐	2階	71.0	2,625	1	6	上甑	改善	改善	
上甑	6	前田ふるさと(C棟)	H18	低耐	1階	52.7	3,014	1	8	上甑	改善	改善	
計										7	51		

【下甑】

下甑	1	茶円	S50	簡平	1階	43.0	783	2	4	手打	用途廃止	用途廃止	
下甑	2	浜口第1	S53	中耐	3階	56.8	692	1	6	手打	維持管理	維持管理	
下甑	3	浜口第2	H2	低耐	2階	62.5	458	1	6	手打	維持管理	維持管理	
下甑	4	浜口第3	H6	中耐	3階	63.6	1,158	1	6	手打	改善	改善	
下甑	5	桜ヶ丘	S60	中耐	3階	64.1	1,375	1	12	青瀬	維持管理	維持管理	
下甑	6	薬師	H4	中耐	3階	62.5	534	1	6	長浜	改善	改善	
下甑	7	子岳	H5	中耐	3階	62.5	1,501	1	6	子岳	改善	改善	
下甑	8	内川内	H6	低耐	2階	67.2	10,049	1	6	内川内	改善	改善	
下甑	9	西山	H9	中耐	3階	67.2	428	1	6	西山	改善	改善	
下甑	10	手打港	H9	低耐	2階	67.2	761	1	6	手打	改善	改善	
下甑	11	本町	H11	中耐	3階	66.3	553	1	6	手打	改善	改善	
下甑	12	大瀬	H11	中耐	3階	65.6	3,974	1	6	長浜	改善	改善	
下甑	13	浜田	H13	中耐	3階	68.8	440	1	6	子岳	改善	改善	
下甑	14	古川	H13	中耐	3階	67.5	1,310	1	6	長浜	改善	改善	
下甑	15	大川	H14	低耐	2階	66.8	1,549	1	6	青瀬	維持管理	維持管理	
計										16	94		

【鹿島】

鹿島	1	鹿島宮田	S53～H13	簡二・低耐・中耐	2階・3階	43.2～72.2	2,554	4	26	鹿島	維持管理	改善	R2年度以降に改善済み 1号棟は用途廃止
鹿島	2	松崎	S54	中耐	3階	57.5	457	1	9	鹿島	維持管理	改善	R2年度以降に改善済み
鹿島	3	鹿島小牟田	S63	中耐	3階	53.4	457	1	6	鹿島	維持管理	維持管理	
計										6	41		
合計										284	1,979		

### 第3章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

#### 【準公営住宅】

旧市町村 (9)	番号	住宅名	建設年度	構造	階数	1戸当り床面積 (m <sup>2</sup> )	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	棟数	管理戸数 (戸)	地区 コミュニティ	3次判定	R2年度時 事業方針	R2年度時の事業方針 からの変更理由等
【祁答院】													
祁答院	1	大村準公営住宅	H14、15	木造	1階	110.3、116.7	19,831	3	3	大村	維持管理	維持管理	
							合計	3	3				

#### 【特公賃住宅】

旧市町村 (9)	番号	住宅名	建設年度	構造	階数	1戸当り床面積 (m <sup>2</sup> )	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	棟数	管理戸数 (戸)	地区 コミュニティ	3次判定	R2年度時 事業方針	R2年度時の事業方針 からの変更理由等
【川内】													
川内	1	ハイタウン平佐	H17、18	木造	1階・2階	78.6、79.4	19,975	3	8	平佐西	維持管理	維持管理	
							計	3	8				

#### 【入来】

旧市町村 (9)	番号	住宅名	建設年度	構造	階数	1戸当り床面積 (m <sup>2</sup> )	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	棟数	管理戸数 (戸)	地区 コミュニティ	3次判定	R2年度時 事業方針	R2年度時の事業方針 からの変更理由等
【祁答院】													
祁答院	1	黒木	H10、11	木造	1階	65.8、66.2	3,251	8	8	黒木	維持管理	維持管理	

祁答院	1	黒木	H10、11	木造	1階	65.8、66.2	3,251	8	8	黒木	維持管理	維持管理	
祁答院	2	会田	H7	木造	1階	53.8	984	4	4	黒木	維持管理	維持管理	
祁答院	3	原口	H8	木造	1階	56.3、75.3	1,196	4	4	轟	維持管理	維持管理	
祁答院	4	簗東	H6	木造	1階	53.8	785	3	3	簗牟田	維持管理	維持管理	
祁答院	5	簗牟田	H13～16	木造	1階	88.7	8,311	16	16	簗牟田	維持管理	維持管理	
祁答院	6	大村	H14、15	木造	1階	109.5～116.7	19,831	5	5	大村	維持管理	維持管理	
							計	40	40				
							合計	45	50				

#### 【一般住宅】

旧市町村 (9)	番号	住宅名	建設年度	構造	階数	1戸当り床面積 (m <sup>2</sup> )	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	棟数	管理戸数 (戸)	地区 コミュニティ	3次判定	R2年度時 事業方針	R2年度時の事業方針 からの変更理由等
【川内】													
川内	1	久見崎一般	H15	木造	2階	79.4	980	1	2	滄浪	維持管理	維持管理	
川内	2	陽成一般(借上)	H18	木造	1階	64.1	556	2	2	陽成	維持管理	維持管理	
川内	3	湯田一般(借上)	H22	木造	1階	61.9	1,121	2	2	湯田	維持管理	維持管理	
川内	4	西方一般(借上)	H22	木造	2階	62.0	198	1	2	西方	維持管理	維持管理	
川内	5	平佐東一般(借上)	H23	木造	1階	67.2	611	2	2	平佐東	維持管理	維持管理	
川内	6	湯田内門一般	H元、H8	木造	1階	76.3、89.3	404	2	2	湯田	維持管理	維持管理	
川内	7	城上上塚一般	H8	木造	1階	83.6	844	2	2	城上	維持管理	維持管理	
川内	8	寄田山ノ口一般	H10	木造	1階	89.4	328	1	1	寄田	維持管理	維持管理	
川内	9	滄浪小田一般	S62	木造	1階	68.6	383	1	1	滄浪	用途廃止	用途廃止	
川内	10	城上今寺一般	S52	木造	1階	60.0	259	1	1	城上	用途廃止	用途廃止	
川内	11	下東郷上之原一般(借上)	H25	木造	1階	72.9	660	2	2	八幡	維持管理	改善	
川内	12	勝目一般	S54	中耐	5階	53.9	5,462	2	79	隈之城	改善	改善	
川内	13	寄田一般(借上)	H28	木造	1階	65.0	455	2	2	寄田	維持管理	維持管理	
川内	14	平佐東第2一般(借上)	H29	木造	1階	63.5	610	2	2	平佐東	維持管理	維持管理	
川内	15	西方第2一般(借上)	H29	木造	1階	68.9	454	2	2	西方	維持管理	維持管理	
川内	16	下東郷上之原第2一般(借上)	H29	木造	1階	66.8	635	2	2	八幡	維持管理	維持管理	
川内	17	滄浪本馬場一般	H8	木造	1階	89.4	366	1	1	滄浪	維持管理	維持管理	
川内	18	陽成前畑一般	H6	木造	1階	77.3	431	1	1	陽成	維持管理	維持管理	
							計	29	108				

#### 【樋脇】

樋脇	1	樋脇諏訪原	S50	木造	1階	50.4、60.4	676	1	1	樋脇	用途廃止	用途廃止	
樋脇	2	下之湯	H5	木造	1階	48.9	380	1	2	市比野	維持管理	維持管理	
樋脇	3	湯之元	H5	木造	1階	48.9	280	1	1	市比野	維持管理	維持管理	
樋脇	4	八幡一般	S49	簡平	1階	54.3	8,455	1	1	樋脇	用途廃止	用途廃止	

計 4 5

#### 【入来】

入来	1	八重	S52	簡平	1階	52.7	6,664	1	1	八重	用途廃止	用途廃止	
入来	2	諏訪原一般	H5、9	木造	1階	78.4	869	2	2	副田	維持管理	維持管理	
入来	3	八風一般	S60、62	木造	1階	61.3、78.4	608	2	2	副田	維持管理	維持管理	
入来	4	立山一般	S54	中耐	5階	39.8、53.9	5,988	2	79	副田	維持管理	維持管理	
							計	7	84				

#### 【東郷】

東郷	1	藤川一般	S53	木造	1階	74.0	800	2	2	藤川	用途廃止	用途廃止	
東郷	2	寺前	H1、5	木造	1階・2階	77.6、78.7	771	2	3	斧渕	維持管理	維持管理	
東郷	3	鳥丸西	H3	木造	1階	78.7	402	1	2	鳥丸	維持管理	維持管理	
東郷	4	竹下一般	H4	木造	2階	78.7	1,346	1	2	山田	維持管理	維持管理	
東郷	5	宇都一般	H14、16	木造	1階	62.9	1,602	4	7	斧渕	維持管理	維持管理	
東郷	6	フレグランス紅梅	H9	中耐	4階	43.1、81.6	890	1	10	斧渕	維持管理	維持管理	
東郷	7	山田一般(借上)	H19	木造	1階	68.4	365	2	2	山田	維持管理	維持管理	
東郷	8	鳥丸一般(借上)	H22	木造	1階	67.9	501	2	2	鳥丸	維持管理	維持管理	
東郷	9	南瀬一般(借上)	H26	木造	1階	63.8	453	1	2	南瀬	維持管理	維持管理	
東郷	10	東郷藤川一般	H13	木造	1階	77.0	452	1	1	藤川	維持管理	維持管理	
東郷	11	東郷山田一般	H12	木造	1階	77.0	580	1	1	山田	維持管理	維持管理	
東郷	12	山田坂元一般	H7	木造	1階	72.8	279	1	1	山田	維持管理	維持管理	
東郷	13	東郷南瀬一般	H14	木造	1階	77.0	373	1	1	南瀬	維持管理	維持管理	
東郷	14	鳥丸第2一般(借上)	R元	木造	1階	67.5	559	1	2	鳥丸	維持管理	維持管理	
							計	21	38				

【一般住宅】

旧市町村 (9)	番号	住宅名	建設年度	構造	階数	1戸当り床面積 (m <sup>2</sup> )	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	棟数	管理戸数 (戸)	地区 コミュニティ	3次判定	R2年度時 事業方針	R2年度時の事業方針 からの変更理由等
【祁答院】													
祁答院	1	竹田	H1	木造	1階	73.2、74.2	1,053	3	3	黒木	維持管理	維持管理	
祁答院	2	原口	H1	木造	1階	74.2	1,394	3	3	轟	維持管理	維持管理	
祁答院	3	田子山	H2	木造	1階	74.2	1,366	5	5	大村	維持管理	維持管理	
祁答院	4	麓西	H2~4	木造	1階	74.2	3,483	6	6	蘭牟田	維持管理	維持管理	
祁答院	5	会田一般	H3~5	木造	1階	53.8、74.2	1,601	6	6	黒木	維持管理	維持管理	
祁答院	6	轟町	H3	木造	1階	74.2	842	2	2	轟	維持管理	維持管理	
祁答院	7	早馬一般	H4	木造	1階	53.8、74.2	820	3	3	上手	維持管理	維持管理	
祁答院	8	宮ノ宇都	S61	木造	1階	42.8	4,798	10	20	蘭牟田	維持管理	維持管理	
祁答院	9	黒木第3一般	H3	木造	1階	74.2	1,698	2	2	黒木	維持管理	維持管理	
祁答院	10	横辺	S49	木造	1階	56.9、59.6	540	1	1	上手	用途廃止	用途廃止	
祁答院	11	田向	S50	木造	1階	59.6	335	1	1	上手	用途廃止	用途廃止	
祁答院	12	高山	S53、54	木造	1階	59.6	1,914	4	4	上手	用途廃止	用途廃止	
祁答院	13	塔牟礼	S45	木造	1階	49.6	1,723	3	3	大村	用途廃止	用途廃止	
祁答院	14	城ノ下	S45、50	木造	1階	49.6~59.6	1,537	4	4	大村	用途廃止	用途廃止	
祁答院	15	蘭牟田第3一般	S59	木造	1階	59.6	638	1	1	蘭牟田	用途廃止	用途廃止	
祁答院	16	黒木一般(借上)	H24	木造	1階	62.9	800	2	2	黒木	維持管理	維持管理	
祁答院	17	上手一般(借上)	H24	木造	1階	62.9	550	2	2	上手	維持管理	維持管理	
計											58	68	

【里】

里	1	上町	S46	簡平	1階	53.6	197	1	1	里	用途廃止	用途廃止	
里	2	蘭中	S61	低耐	1階	89.1	208	1	1	里	改善	改善	
里	3	戸の崎	H2、10	木造・低耐	1階・2階	53.1、59.2	737	2	6	里	維持管理	維持管理	
里	4	山崎	H7、9	低耐	2階	65.0	432	2	4	里	維持管理	改善	R2年度以降に改善済み
里	5	中樋	H14、15	木造	1階・2階	31.6、41.4	240	2	8	里	維持管理	維持管理	
里	6	大川	S47	簡平	1階	73.0	174	1	1	里	用途廃止	用途廃止	
里	7	東笠掛1号一般	S48	簡平	1階	50.0	190	1	1	里	用途廃止	用途廃止	
里	8	東笠掛2号一般	S53	簡平	1階	50.0	190	1	1	里	用途廃止	用途廃止	
計											11	23	

【上甑】

上甑	1	中野	H4、5	低耐	1階	67.2	478	3	3	上甑	改善	改善	
上甑	2	平良	H6	低耐	2階	67.2	76	1	2	上甑	維持管理	維持管理	
上甑	3	平良西	S50	簡平	1階	41.0	99	1	1	上甑	用途廃止	用途廃止	
上甑	4	瀬上第1	H7、10	低耐	1階	67.2	1,315	2	4	上甑	改善	改善	
上甑	5	瀬上第2	H12	低耐	1階	67.0	504	1	1	上甑	維持管理	維持管理	
上甑	6	上甑小牟田	S39	簡平	1階	41.3	229	2	2	上甑	用途廃止	用途廃止	
上甑	7	平良一般	H16	低耐	1階	67.2	1,717	1	2	上甑	改善	改善	
上甑	8	前田ふるさと(A・B棟)	H16	低耐	1階	55.6	3,014	2	8	上甑	維持管理	維持管理	
上甑	9	平良向	S52	簡平	1階	50.0	164	1	1	上甑	用途廃止	用途廃止	
上甑	10	浦内第1	S52、53	簡平	1階	50.0、62.0	790	2	2	上甑	用途廃止	用途廃止	
上甑	11	浦内第2	S56	低耐	2階	60.0	235	1	2	上甑	改善	維持管理	
上甑	12	中津北一般	S43	簡平	1階	49.7	442	2	2	上甑	用途廃止	用途廃止	
上甑	13	平良大平一般	S57	低耐	2階	60.0	169	1	2	上甑	改善	維持管理	調査の結果、状態が悪いため
上甑	14	上甑一般	R6	木造	1階	65.7	421	2	2	上甑	維持管理	—	
上甑	15	平良宮第2一般	S49	簡二	2階	50.0	1,119	1	2	上甑	用途廃止	用途廃止	調査の結果、状態が悪いため
上甑	16	平良宮第3一般	S58	低耐	2階	60.0	83	1	1	上甑	改善	—	
計											24	37	

【下甑】

下甑	1	手打松下川	H5	中耐	3階	39.1	1,158	1	9	手打	維持管理	改善	調査の結果、状態が良いため
下甑	2	手打蘭山	H11	木造	1階	47.8~65.1	558	1	3	手打	維持管理	維持管理	
下甑	3	長浜大瀬の中	H11	木造	1階	47.5~65.1	3,974	1	3	長浜	維持管理	維持管理	
下甑	4	青瀬新町	H11	木造	1階	43.9	144	1	1	青瀬	維持管理	維持管理	
下甑	5	瀬々野浦古里	H14	低耐	1階	73.8	173	1	1	西山	改善	改善	
下甑	6	長浜城の中	H10	低耐	1階	76.0、87.9	371	1	2	長浜	維持管理	用途廃止	調査の結果、状態が良いため
下甑	7	長浜追田	S51	低耐	2階	50.0	1,139	1	2	長浜	改善	維持管理	調査の結果、状態が良いため
計											7	21	

【鹿島】

鹿島	1	鹿島宮田一般	H3、6	低耐	2階	38.7、62.5	268	2	6	鹿島	改善	改善	
鹿島	2	松之下	H11	低耐	2階	40.6	278	1	4	鹿島	改善	改善	
鹿島	3	奥蘭	H15	木造	1階	60.7	105	1	2	鹿島	維持管理	維持管理	

計 4 12

合計 165 396

### 3-3. 事業計画

#### (1) 事業手法別戸数

計画期間内における市営住宅ストックの事業手法別対象戸数を下表に整理します。

計画期間内の市営住宅ストックの事業手法別対象戸数表（市営住宅全体）

		R8～R12	R13～R17	計
市営住宅等管理戸数 (A+B+C)		2,332戸	2,234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)	2,332戸	2,060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	283戸	262戸	545戸
	個別改善事業予定戸数※	283戸	262戸	545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	2,049戸	1,798戸	-
	・建替事業予定戸数 (C)	0戸	174戸	174戸
用途廃止予定戸数		96戸	98戸	194戸

※個別改善事業予定戸数のうち、宮下市営住宅（156戸）は5戸/年で実施するものとして計上しています。

（うち公営住宅）

		R8～R12	R13～R17	計
市営住宅等管理戸数 (A+B+C)		1,900戸	1,820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)	1,900戸	1,646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	233戸	205戸	438戸
	個別改善事業予定戸数※	233戸	205戸	438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	1,667戸	1,441戸	-
	・建替事業予定戸数 (C)	0戸	174戸	174戸
用途廃止予定戸数		79戸	80戸	159戸

※個別改善事業予定戸数のうち、宮下市営住宅（156戸）は5戸/年で実施するものとして計上しています。

（うち準公営住宅）

		R8～R12	R13～R17	計
市営住宅等管理戸数 (A+B+C)		3戸	3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)	3戸	3戸	-
	うち計画修繕対応戸数①	0戸	0戸	0戸
	うち改善事業予定戸数②	0戸	0戸	0戸
	個別改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
	全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
	うちその他戸数③	3戸	3戸	-
	・建替事業予定戸数 (C)	0戸	0戸	0戸
用途廃止予定戸数		0戸	0戸	0戸

## (うち特公賃住宅)

		R8～R12	R13～R17	計
市営住宅等管理戸数 (A+B+C)		50戸	50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)	50戸	50戸	-
	うち計画修繕対応戸数①	0戸	0戸	0戸
	うち改善事業予定戸数②	0戸	0戸	0戸
	個別改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
	全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
	うちその他戸数③	50戸	50戸	-
	・建替事業予定戸数 (C)	0戸	0戸	0戸
用途廃止予定戸数		0戸	0戸	0戸

## (うち一般住宅)

		R8～R12	R13～R17	計
市営住宅等管理戸数 (A+B+C)		379戸	361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)	379戸	361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	50戸	57戸	107戸
	個別改善事業予定戸数	50戸	57戸	107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	329戸	304戸	-
	・建替事業予定戸数 (C)	0戸	0戸	0戸
用途廃止予定戸数		17戸	18戸	0戸

## (2)事業プログラムと概算事業費

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、建物の劣化状況や地域需要等も考慮し、以下のとおり計画します。なお、各年度の事業費等については、計画策定時点における過去の実施状況等を踏まえて計画したものであり、今後の財政状況や突発案件の緊急性等を総合的に勘案しながら、事業を実行していきます。

## 事業スケジュールと概算事業費【R8年度～R17年度】

種別		事業手法	公営住宅等長寿命化計画（前期）					公営住宅等長寿命化計画（後期）						
			R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17		
社会資本整備総合交付金	公営住宅	建替						川口住宅・宇都住宅（統合建替を含めて検討：18戸※程度）						
									540,000					
								中郷住宅（規模縮小建替を検討：40戸程度※）						
		個別改善（屋上・外壁）								1,200,000				
			計	0	0	0	0	0	0	0	0	1,200,000		
			事業費	(社交金 40%)	(0)	(0)	(0)	(0)	(216,000)	(0)	(0)	(480,000)		
				(一般財源 60%)	(0)	(0)	(0)	(0)	(324,000)	(0)	(0)	(720,000)		
		個別改善（屋上・外壁）	藍屋住宅（1号棟：16戸）	桜井住宅（1号棟：24戸）	桜井住宅（2号棟：32戸）	桜井第1住宅（40戸）	上甑宮田住宅（A棟：12戸）	会田住宅（16戸）	古川住宅（6戸）	西山住宅（6戸）	前原住宅（2号棟：32戸）	本町住宅（6戸）		
			41,000	72,000	96,000	120,000	48,000	48,000	24,000	24,000	96,000	24,000		
			今村住宅（8,9,10,11号棟：24戸）	茶之木住宅（1号棟：12戸）	園下住宅（3号棟：6戸）	上甑宮田住宅（B棟：6戸）		浜口第3住宅（6戸）		愛宕住宅（1～5号棟：20戸）	前田ふるさと住宅（C棟：8戸）	子岳住宅（6戸）		
		個別改善（3点給湯）	村町住宅（1棟6戸）	八幡馬場住宅（1号棟：18戸）	薬師住宅（6戸）			96,000		60,000	32,000	24,000		
			18,000	54,000	24,000					24,000	24,000	24,000		
					江石住宅（6戸）					内川内住宅（6戸）		54,000		
		用途廃止（解体工事）	計	135,800	174,000	168,000	144,000	48,000	168,000	24,000	132,000	152,000	126,000	
			事業費	(社交金 40%)	(48,801)	(69,600)	(67,200)	(57,600)	(19,200)	(67,200)	(9,600)	(52,800)	(60,800)	
				(特別財源40%)	(58,249)	(69,600)	(67,200)	(57,600)	(19,200)	(67,200)	(9,600)	(52,800)	(60,800)	
		用途廃止（解体工事）		(一般財源 20%)	(28,750)	(34,800)	(33,600)	(28,800)	(9,600)	(33,600)	(4,800)	(26,400)	(30,400)	
			計	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	
			事業費	(社交金 40%)	(4,000)	(4,000)	(4,000)	(4,000)	(4,000)	(4,000)	(4,000)	(4,000)	(4,000)	
		用途廃止（解体工事）		(一般財源 60%)	(6,000)	(6,000)	(6,000)	(6,000)	(6,000)	(6,000)	(6,000)	(6,000)	(6,000)	
			計	10,230		9,000	(10戸/年程度)	18,000	(10戸/年程度)	18,000	(10戸/年程度)	18,000	(10戸/年程度)	(10戸/年程度)
			事業費	折宇都住宅（1棟2戸）	折宇都住宅（1棟2戸）	原田住宅（1棟5戸）		3,600						
		用途廃止（解体工事）			宮崎南住宅（1棟2戸）			3,600						
			計	8,415	水引東住宅（2棟7戸）	水引東住宅（1棟3戸）		5,400						
			事業費	(社交金)	(61,855)	(78,640)	(78,400)	(68,800)	(30,400)	(78,400)	(236,800)	(64,000)	(72,000)	
		用途廃止（解体工事）		(特別財源)	(58,249)	(69,600)	(67,200)	(57,600)	(19,200)	(67,200)	(9,600)	(52,800)	(60,800)	
				(一般財源)	(48,331)	(48,360)	(50,400)	(45,600)	(26,400)	(50,400)	(345,600)	(43,200)	(47,200)	
			計	168,435	196,600	196,000	172,000	76,000	196,000	592,000	160,000	180,000	1,354,000	
		用途廃止（解体工事）	事業費	(社交金)	(61,855)	(78,640)	(78,400)	(68,800)	(30,400)	(78,400)	(236,800)	(64,000)	(72,000)	
				(特別財源)	(58,249)	(69,600)	(67,200)	(57,600)	(19,200)	(67,200)	(9,600)	(52,800)	(60,800)	
				(一般財源)	(48,331)	(48,360)	(50,400)	(45,600)	(26,400)	(50,400)	(345,600)	(43,200)	(47,200)	

※建替事業の整備戸数については、地域の住宅事情等を加味しながら検討します。

種別			事業手法	公営住宅等長寿命化計画 (前期)					公営住宅等長寿命化計画 (後期)				
				R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17
社会資本整備総合交付金 対象外事業 市営住宅維持管理事業			維持管理 (一般修繕)	維持管理対象住宅の一般修繕費については計上していません。									
			個別改善 (屋上・外壁)	鹿島宮田一般住宅 (1・2号棟:6戸) 25,000			中野一般住宅 (1~3号棟:3戸) 12,000	勝目一般住宅 (1号棟:39戸) 117,000	平良宮第3一般住宅 (1戸) 4,000	平良一般住宅 (2戸) 8,000	瀬々野浦古里住宅 (1戸) 4,000	松之下住宅 (4戸) 8,000	
							浦内第2住宅 (2戸) 8,000		箇中住宅 (1戸) 4,000	瀬上第1住宅 (1・2号棟:4戸) 16,000	平良大平一般住宅 (2戸) 8,000	長浜追田住宅 (2戸) 8,000	
									勝目一般住宅 (2号棟:40戸) 120,000				
				事業計 (一般財源100%)	25,000	0	0	20,000	117,000	0	128,000	24,000	
					(25,000)	(0)	(0)	(20,000)	(117,000)	(0)	(128,000)	(24,000)	
				事業費 (一般財源)									
				合計 (各年度事業費)	193,435	196,600	196,000	192,000	193,000	196,000	720,000	184,000	
				(社交金)	(61,855)	(78,640)	(78,400)	(68,800)	(30,400)	(78,400)	(236,800)	(64,000)	
				(特別財源)	(58,249)	(69,600)	(67,200)	(57,600)	(19,200)	(67,200)	(9,600)	(52,800)	
事業費				(一般財源)	(73,331)	(48,360)	(50,400)	(65,600)	(143,400)	(50,400)	(473,600)	(67,200)	
				総事業費 (R8~R17年度)									
3,633,035													

### (3)概算事業費

前項の事業プログラムに基づき、事業費を試算すると、10年間で、約36億3千万円となります。なお、公営住宅の建替や改善等にあたっては、社会資本整備総合交付金（最大50%）を活用できることから、これらの工事費の全てを市の財政費で賄うわけではありません。しかし、多大な財政負担を伴うことに変わりないことから、事業実施に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。

#### 事業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	直接建設	3,000万円	
	建物除却	180万円	
個別改善	外壁改修・屋上防水（長寿命化）	300万円	※甑島の住宅は戸当たり400万円 ※屋上防水のみの場合は、戸当たり100万円
	3点給湯（居住性向上）	200万円	
	浄化槽（居住性向上）	80万円	単独→合併
用途廃止	建物除却	180万円	

## 第4章 事業の実施方針

### 4-1. 点検の実施方針

修繕周期を参考に定期点検を実施し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施を図ります。

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

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

計画的な改修計画（計画修繕等）を立案し、改修事業の実施に加え、定期的な点検結果を踏まえて、計画を適宜見直すことにより、効率的・効果的な修繕・改善の実施に努めます。

#### (1) 法令に基づく保守点検

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

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

#### 法定点検の実施対象

項目	建築物 (建築基準法第12条第1項・第2項)	昇降機、建築設備等 (建築基準法第12条第3項・第4項)
対象	5階以上、かつ、1,500 m <sup>2</sup> 超の建築物（※1）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・昇降機（※2）</li> <li>・左記に設けられる換気設備、排煙設備、非常用の照明設備（該当なし）</li> <li>・防火設備（随時閉鎖式の防火扉、防火シャッター）（該当なし）</li> </ul>
頻度	3年毎	毎年
資格者	一級建築士若しくは二級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する者	一級建築士若しくは二級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する者

※1 対象住宅：宮下市営住宅（7号棟、9号棟）

勝目一般（1号棟、2号棟）

椿第1住宅

立山一般（1号棟、2号棟）

横馬場市営住宅（借上）

若葉市営住宅（借上）

※2 対象住宅：横馬場市営住宅（借上）

若葉市営住宅（借上）

斧渕市営住宅（借上）

## (2) 日常的な点検

### ①年1回以上の日常的な点検の実施

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

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

## ②点検に係る職員の知識等の習得

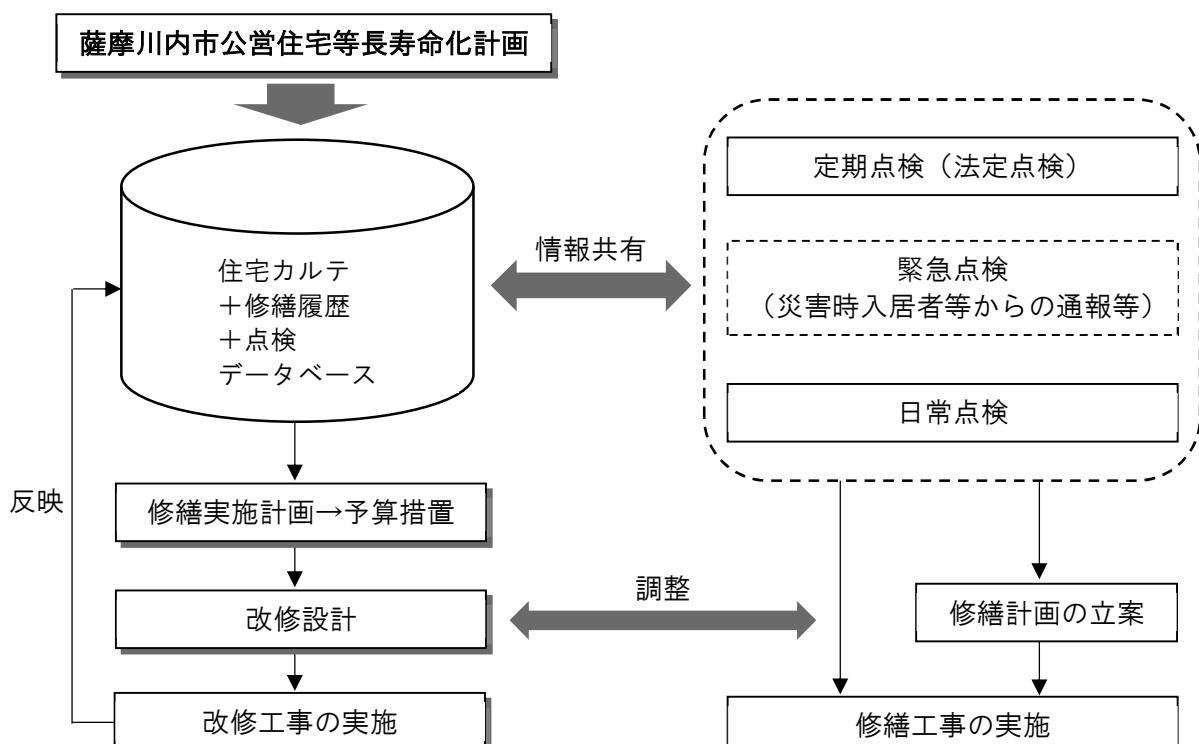
点検等に関し、その前提となる建築物や設備の機能を理解するための研修等に参加するとともに、建築物や設備、点検に関する技術・ノウハウの取得などに関する知識の向上を図り、より適正な点検が実施できるようにします。

### ③点検結果の修繕計画への反映

建築物・設備等の定期的な点検結果をもとに、必要に応じて次年度以降の修繕計画に組み込むものとします。

④住居別・住棟別状況の把握及び日常的な維持管理の記録の蓄積

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



## 点検部位別の点検項目

## ■建築物

点検部位	点検項目	所見の有無	
I 敷地 及び 地盤	ア) 地盤	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	イ) 敷地	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	ウ) 敷地内の通路	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	エ) 塀	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	オ) 擁壁	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	カ) 屋外工作物	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	キ) 屋外電気設備	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	ク) 通路・車路	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
II 建築物 の 外 部	ケ) 付属施設	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	ア) 基礎	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	イ) 土台	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	ウ) 外壁 (躯体等)	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	エ) 外壁 (外装仕上げ材)	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	オ) 外壁 (窓サッシ等)	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
III 屋 上 及 び 屋 根	カ) 建具	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	キ) 金物類	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
ア) 屋上面、 屋上回り	□屋上面の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	□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"/> 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)	□物品の放置の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
		□手すりの劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
		□床の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
		□壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
		□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	□物品の放置の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
	ウ) バルコニー	□手すり等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
		□物品の放置の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
		□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	□床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
		□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)	□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	□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)	□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	

### ■屋外・外構

点検部位		点検項目		所見の有無	
屋 外 ・ 附 帯 施 設 等	ア) 遊具・ベンチ等	□破損、劣化の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
	イ) 公園、緑地	□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	□舗装破損や沈下の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
	エ) 自転車置場	□上屋の破損、支柱等の劣化	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
	オ) ゴミ集積所	□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	□舗装破損や沈下・傾斜、支障物等の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	

## 4-2. 計画修繕の実施方針

市営住宅を長期にわたって良質なストックとして維持管理していくためには、適切な修繕を実施することが必要です。

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

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

ii) 一般修繕：計画修繕以外の比較的小規模な修繕。

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

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

### （1）計画修繕の内容

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

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

計画修繕の内容と修繕周期の目安

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

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

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

■躯体、屋外

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

■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一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	屋外管にあっては、概ね 18 年以上、屋内管にあっては、概ね 25 年以上経過したもので、赤水等の著しい管を住宅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っては、概ね 6 年以上、増幅器にあっては、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）、屋外の照明器具を住宅又は棟単位で取替
エレベーター設備の改良（耐震対策）	建築基準法に基づく耐震対策としてエレベーターに地震時管制装置を設置（措置済みのものを除く）
エレベーター設備修繕	概ね 20 年以上経過したもので、腐食劣化の著しい、かご及び三方枠を棟単位で取替又は塗装
玄関チャイム・ブザーのインターホン化	チャイム又はブザーが整備されている住戸を対象としてインターホン化
電灯幹線の改修（40 アンペア化）	住戸最大契約容量が 40 アンペアまで増量可能となるよう共用部分の電灯幹線を改修。なお、住戸内の配線改修は共用部分の改修が完了した住棟から入居者の要望により実施

## (2) 経常的な維持修繕等

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

### ① 空き室修繕

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。

## 4-3. 改善事業の実施方針

### (1) 改善事業の実施方針

公営住宅等ストック総合改善事業の対象となる個別改善事業のメニュー（分類）として、

a. 居住性向上型、b. 福祉対応型、c. 安全性確保型、d. 長寿命化型、e. 脱炭素社会対応型  
f. 子育て世帯支援型がありますが、後述のとおり事業コストが膨大となることから、優先して長寿命化型改善に取り組むこととし、その他の個別改善事業のメニューについては、各住宅の状況等を踏まえて必要に応じて取り組むこととします。

個別改善事業の補助対象となるストック（耐火構造）の修繕・改善の取り組みの基本方針については、以下のように設定します。

#### 改善の取り組みの基本方針（耐火構造）

ストックの状況	基本方針
建築後20年を経過したもの	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画期間内に耐用年限の1/2（耐火構造：35年）を経過する住棟も存在する。</li> <li>・内外装・設備については計画期間内に更新時期を迎える。</li> </ul> <p>・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。</p> <p>・必要に応じて「安全性確保型改善」、「居住性向上型改善」、「福祉対応型改善」、「脱炭素社会向上型」、「子育て世帯支援型」を行う。</p> <p>・改善事業後は、おおむね10年以上活用する。</p>
建築後20年を経過していないもの	該当なし

長寿命化型改善については、建設後もしくは前回の当該部位の計画修繕実施後の経過年数を踏まえ、外壁改修や屋上防水工事等の修繕工事が必要な住棟のうち、長寿命化型改善が有効と判定された住棟について実施することとします。

長寿命化型改善が有効でないと判断した住棟については、計画修繕として当該工事を実施することとします。なお、他の修繕・改善工事と同時実施による事業合理化に配慮します。

#### ■長寿命化型改善

工事名	基本的な工事内容	修繕周期（目安）
屋上防水 (長寿命化型)	屋上に断熱層を新設したうえで、防水工事を行う	概ね12年（補修） 概ね24年（修繕）
外壁改修 (長寿命化型)	外壁の既存仕上げ材を撤去し、躯体劣化軽減により優れた仕上材で再塗装する	概ね12年（塗替） 概ね36年（除去・塗装）

## ■ その他の改善

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

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

## (2) 改善事業の実施住棟

改善事業（個別改善事業）を計画する住棟は、以下のとおりです。

### 【公営住宅】

地域	住宅名	建設年度	構造	階数	棟数(棟)	管理戸数(戸)	地区 コミュニティ	事業内容	備考
川内	桜井	S57	中耐	4階	3	56	可愛	外壁改修+屋上防水	
川内	八幡馬場	S55	中耐	3階	1	18	亀山	外壁改修+屋上防水	
川内	宮下	S61～63	中耐	3・4・5階	9	156	亀山	3点給湯	
川内	今村	S57	低耐	2階	11	64	八幡	外壁改修+屋上防水	8～11号棟(24戸)を実施
樋脇	諏訪越第2	S53	中耐	3階	1	18	樋脇	外壁改修+屋上防水	
樋脇	樋第1	S50、51	中耐	5階	1	40	市比野	外壁改修+屋上防水	
入来	愛宕	H11～15	低耐	2階	5	20	清色	外壁改修+屋上防水	
東郷	前原	S52～54	中耐	4階	4	64	斧渕	外壁改修+屋上防水	
祁答院	藍屋	S55	中耐	4階	1	16	大村	外壁改修+屋上防水	
祁答院	会田	S58	中耐	4階	1	16	黒木	外壁改修+屋上防水	
里	蘭下	S52～54	簡平・中耐	1階・3階	2	8	里	外壁改修+屋上防水	3号棟(6戸)を実施
上甑	上甑宮田	S52、54	中耐	3階	2	18	上甑	外壁改修+屋上防水	
上甑	村町	S53	中耐	3階	1	6	上甑	外壁改修+屋上防水	
上甑	茶之木	S62	中耐	3階	1	12	上甑	外壁改修+屋上防水	
上甑	江石	H6	低耐	2階	1	6	上甑	外壁改修+屋上防水	
上甑	前田ふるさと(C棟)	H18	低耐	1階	1	8	上甑	外壁改修+屋上防水	
下甑	浜口第3	H6	中耐	3階	1	6	手打	外壁改修+屋上防水	
下甑	薬師	H4	中耐	3階	1	6	長浜	外壁改修+屋上防水	
下甑	子岳	H5	中耐	3階	1	6	子岳	外壁改修+屋上防水	
下甑	内川内	H6	低耐	2階	1	6	内川内	外壁改修+屋上防水	
下甑	西山	H9	中耐	3階	1	6	西山	外壁改修+屋上防水	
下甑	手打港	H9	低耐	2階	1	6	手打	外壁改修+屋上防水	
下甑	本町	H11	中耐	3階	1	6	手打	外壁改修+屋上防水	
下甑	大瀬	H11	中耐	3階	1	6	長浜	外壁改修+屋上防水	
下甑	浜田	H13	中耐	3階	1	6	子岳	外壁改修+屋上防水	
下甑	古川	H13	中耐	3階	1	6	長浜	外壁改修+屋上防水	
計				55	586				

### 【一般住宅】

地域	住宅名	建設年度	構造	階数	棟数(棟)	管理戸数(戸)	地区 コミュニティ	事業内容	備考
川内	勝目一般	S54	中耐	5階	2	79	隈之城	外壁改修+屋上防水	
里	蘭中	S61	低耐	1階	1	1	里	外壁改修+屋上防水	
上甑	中野	H4、5	低耐	1階	3	3	上甑	外壁改修+屋上防水	
上甑	瀬上第1	H7、10	低耐	1階	2	4	上甑	外壁改修+屋上防水	
上甑	平良一般	H16	低耐	1階	1	2	上甑	外壁改修+屋上防水	
上甑	浦内第2	S56	低耐	2階	1	2	上甑	外壁改修+屋上防水	
上甑	平良大平一般	S57	低耐	2階	1	2	上甑	外壁改修+屋上防水	
上甑	平良宮第3一般	S58	低耐	2階	1	1	上甑	外壁改修+屋上防水	
下甑	瀬々野浦古里	H14	低耐	1階	1	1	西山	外壁改修+屋上防水	
下甑	長浜迫田	S51	低耐	2階	1	2	長浜	外壁改修+屋上防水	
鹿島	鹿島宮田一般	H3、6	低耐	2階	2	6	鹿島	外壁改修+屋上防水	
鹿島	松之下	H11	低耐	2階	1	4	鹿島	外壁改修+屋上防水	
計				17	107				

## 4-4. 建替事業の実施方針

### (1) 建替事業の実施方針

建替事業の実施方針を以下に整理します。

なお、個々の住宅の建替事業の実施にあたっては、住宅の立地条件や当該住宅固有の課題に加え、周辺地域の状況を考慮し、まちづくりの貢献などを検討した上で事業の実施方針を定めることとします。

地域	地区	住宅名称 (現況棟数・戸数)	構造 (階数)	建設 年度	建替事業の実施方針
東郷	斧渕	川口住宅 (1棟16戸)	中耐 (4階)	S53	・川口住宅は、川内川の引堤事業で移転補償の対象となることが確実であるため、宇都住宅との統合建替も含めた非現地建替(18戸程度※)を検討する。
東郷	斧渕	宇都住宅 (4棟13戸)	簡平	S50～ S51	
川内	育英	中郷住宅 (18棟67戸)	簡平	S39～ S44	・公営住宅としての現地建替や地区内での借上型市営住宅も含めて検討する。 ・進入路を整備する。 ・戸数規模を縮小し、40戸程度※の整備を検討する。
川内	水引	草道下住宅 (11棟54戸)	簡二	S54～ S55	・次期計画期間に統合建替、非現地建替を含めて検討する。
川内	水引	水引東住宅 (9棟24戸)	簡平	S43～ S45	

※整備戸数については、地域の住宅事情等を加味しながら検討します。

## 4-5. 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
・交通・施設利便性が良く、他用途への転換など多様な利用の可能性がある ・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	・地域の需要を把握し、民間住宅供給や新たな施設立地のための用地売却や貸与等、土地利用転換の方向性を探る	・商業・業務施設 ・民間賃貸住宅 ・戸建分譲住宅 ・福祉・医療施設 ・その他公的施設 ・駐車場(使用料徴収)
・地域で活用を図るべき具体的ニーズがある	・貸与や払下げ等により、地域からの土地利用に係るニーズを実現する	・集会所や地域交流施設 ・避難場所
・利便性がやや劣る立地または敷地形状から住宅等利用に適さないなど活用上の支障が大きい	・他の公共的な利用への転換を図る	・公園・緑地 ・共同菜園(農園等を含む) ・駐車場

#### (4)用途廃止の実施住宅

用途廃止を計画する住宅は、以下のとおりです。

##### 【公営住宅】

地域	住宅名	建設年度	構造	階数	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	棟数 (棟)	管理戸数 (戸)	地区 コミュニティ	備考
川内	宮崎南	S40、42	簡平・簡二	1階・2階	5,224	8	29	隈之城	
川内	折宇都	S40	簡二	2階	2,469	4	17	可愛	
川内	原田	S40、47	簡二	2階	2,655	8	41	可愛	
川内	中村	S58、61	木造	1階	4,864	6	12	平佐東	
川内	百次	S50、51	簡二	2階	3,180	4	20	永利	
川内	西方西	S54	簡二	2階	1,612	2	9	西方	
川内	陽成上	S61	木造	1階	1,699	3	6	陽成	
樋脇	諫訪越第1	S52	簡平	1階	561	1	2	樋脇	
樋脇	倉野	S56	簡平	1階	938	1	2	倉野	
入来	鹿子田	S55～H1	木造・簡平	1階	5,485	6	18	大馬越	1・2号棟(10戸)を用途廃止
里	藪下	S52～54	簡平・中耐	1階・3階	866	2	8	里	1号棟(2戸)を用途廃止
上甑	野林	S54	簡平	1階	371	1	1	上甑	
下甑	茶円	S50	簡平	1階	783	2	4	手打	
鹿島	鹿島宮田	S53～H13	簡二・低耐・中耐	2階・3階	2,554	4	26	鹿島	1号棟(4戸)を用途廃止
計									
52									
195									

##### 【一般住宅】

地域	住宅名	建設年度	構造	階数	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	棟数 (棟)	管理戸数 (戸)	地区 コミュニティ	備考
川内	滄浪小田一般	S62	木造	1階	383	1	1	滄浪	
川内	城上今寺一般	S52	木造	1階	259	1	1	城上	
樋脇	樋脇諫訪原	S50	木造	1階	676	1	1	樋脇	
樋脇	八幡一般	S49	簡平	1階	8,455	1	1	樋脇	
入来	八重	S52	簡平	1階	6,664	1	1	八重	
東郷	藤川一般	S53	木造	1階	800	2	2	藤川	
祁答院	横辺	S49	木造	1階	540	1	1	上手	
祁答院	田向	S50	木造	1階	335	1	1	上手	
祁答院	高山	S53、54	木造	1階	1,914	4	4	上手	
祁答院	塔牟礼	S45	木造	1階	1,723	3	3	大村	
祁答院	城ノ下	S45、50	木造	1階	1,537	4	4	大村	
祁答院	藪牟田第3一般	S59	木造	1階	638	1	1	藪牟田	
里	上町	S46	簡平	1階	197	1	1	里	
里	大川	S47	簡平	1階	174	1	1	里	
里	東笠掛1号一般	S48	簡平	1階	190	1	1	里	
里	東笠掛2号一般	S53	簡平	1階	190	1	1	里	
上甑	平良西	S50	簡平	1階	99	1	1	上甑	
上甑	上甑小牟田	S39	簡平	1階	229	2	2	上甑	
上甑	平良向	S52	簡平	1階	164	1	1	上甑	
上甑	浦内第1	S52、53	簡平	1階	790	2	2	上甑	
上甑	中津北一般	S43	簡平	1階	442	2	2	上甑	
上甑	平良宮第2一般	S49	簡二	2階	1,119	1	2	上甑	
計									
34									
35									

## 4-6. その他の事業と計画の推進に向けた取り組み

本市では、地域に定住し就労する者等の生活安定及び地域の活性化を図るため、一般住宅を供給しています。一般住宅は、国の社会資本整備総合交付金を活用して建替・改善を行うことはできませんが、地域活性化に寄与するため、良質な住宅ストックについては、引き続き維持管理していきます。

また、長期間空き室となっている市営住宅については、外国人材向けの地域対応活用住宅として、増加する外国人労働者の受け皿を整備しつつ、空き室の活用と地域コミュニティの活性化を図ります。さらに、本市のパートナーシップ宣誓制度に基づき宣誓した方々の市営住宅への入居を可能にするなど、市営住宅の空き室活用に繋がる取り組みを実施しています。

加えて、増え続ける空き家・空き室を活用し、高齢者、障がい者、子育て世帯などの住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るため、「薩摩川内市空家活用セーフティネット住宅改修事業」及び「薩摩川内市セーフティネット住宅家賃低廉化事業」を行っており、住宅確保要配慮者に公営住宅で十分に対応できない場合は、これらの事業により整備されたセーフティネット住宅を活用することで公営住宅の補完を図ります。

### (1)一般住宅(市所有住宅)

#### ①教職員住宅

学校の統廃合により、用途廃止を予定している教職員住宅のうち、周辺に適当な賃貸住宅が無いなどの理由から、一般の市民が入居を希望している住宅があります。これらの住宅のうち、補修の上、使用に問題がないと認められる住宅について、市営住宅として所管替えを行い、一般住宅として活用します。なお、今後、学校の統廃合が予定されている地域においては、状況に応じて検討を行います。

#### ②用途廃止と個別改善

敷地が借地である等の問題を抱える住宅や一般住宅として地域の存続意向が特にならない住宅のうち、老朽化した低水準な住宅については用途廃止・解体とし、土地は普通財産に移管します。

なお、用途廃止は公営住宅や民間住宅等の空き室など、代替できる住宅への住み替えを誘導しつつ、入居者の退去を待って行います。

また、耐用年限が70年と長期に及ぶ耐火構造については、外壁等の劣化が顕著なものについて「個別改善(屋上防水・外壁改修)」を実施し、長寿命化を図ることとします。

### (2)一般住宅(借上型地域振興住宅)

既存住宅の借上期間満了時には、制度方針に基づき進めていきます。また、新たな供給については、地域からの要請と地域の将来の住宅需要を見通し、各地域においてより整備しやすく、かつ、柔軟な入居要件設定が可能な住宅として整備を検討します。

### (3)公営住宅の地域対応活用(外国人材向け住宅等)

本市では、地域によって長期間空き室となっている市営住宅が多くあります。これらの空き室については、国土交通省が進める「公営住宅の地域対応活用」に基づき、地域のニーズに応じた柔軟な活用を可能とし、空き室の有効活用や地域コミュニティの活性化を図っていく必要があります。

このような中、本市では、令和7年10月1日より、長期間空き室となっている市営住宅について、外国人技能実習生等の外国人材を雇用している企業等からの要望があった際に、入居を受け付けることができる外国人材向け住宅等として活用することとしました。活用可能な住宅は下表のとおりです。

また、本市内には、同様の外国人材向け住宅として活用している県営住宅もあります。

本市内にある地域対応活用の対象となる市営住宅（外国人材向け住宅等） 令和7年10月1日時点

エリア (6エリア)	地域 (13地域)	住宅名	活用可能 戸数
川内北	川内北	上川内住宅	4戸
		桜井住宅	6戸
		宮下市営住宅	16戸
川内中央	川内中央	月見住宅	2戸
		宮里城住宅	7戸
		中村住宅	1戸
		高江住宅	8戸
川内南	川内南	百次住宅	2戸
西部	平成	上ノ原住宅	2戸
		今村住宅	6戸
		戸川住宅	1戸
		城上住宅	4戸
		高来住宅	10戸
	水引	草道下住宅	5戸
		西方西住宅	1戸
		湯田口住宅	1戸
東部	樋脇	諏訪越第2住宅	2戸
		椿第1住宅	4戸
		サンビレッジ樋脇市営住宅	2戸
		向湯第1住宅	2戸
		向湯第2住宅	1戸
		八幡住宅	3戸
	入来	愛宕住宅	2戸
		鹿子田住宅	1戸
		芝町住宅	3戸
		舟越住宅	1戸
	東郷	前原住宅	6戸
		里住宅	2戸
		東園住宅	2戸
	祁答院	藍屋住宅	2戸
		砂石住宅	2戸
		会田住宅	2戸
		早馬住宅	1戸
甑島	里	菌下住宅	1戸
		新町住宅	1戸
		城山住宅	1戸
	上甑	上甑宮田住宅	1戸
		前田ふるさと住宅（C棟）	1戸

エリア	地域	住宅名	活用可能戸数
甑島	下甑	浜口第1住宅	1戸
		浜口第3住宅	1戸
		桜ヶ丘住宅	1戸
		子岳住宅	1戸
		西山住宅	1戸
		手打港住宅	1戸
		本町住宅	1戸
		大瀬住宅	1戸
		浜田住宅	1戸
		古川住宅	1戸
	鹿島	鹿島宮田住宅（3・4号棟）	2戸
合計		49住宅	131戸

## 本市内にある外国人材向けの県営住宅

令和7年9月10日時点

団地名	活用可能戸数	家賃の目安（月額）	
		最低	最高
宮下団地（県営住宅）	3戸	20,400円	25,500円
隈之城団地（県営住宅）	3戸	14,600円	27,000円
勝目団地（県営住宅）	7戸	19,000円	23,800円
五代団地（県営住宅）	13戸	21,100円	31,900円

(資料：鹿児島県ホームページ)

## (4)パートナーシップ宣誓制度

本市では、多様性 (Diversity)、公平性 (Equity)、包摂性 (Inclusion) のある社会づくりに向けた「薩摩川内市D E I宣言」に基づき、市民一人ひとりの人権が尊重され、性の多様性を認め合い、誰もが安心して暮らせる社会を実現するため、令和7年10月1日からパートナーシップ宣誓制度を開始しています。

本制度は、一方又は双方が性的マイノリティである二人がお互いを人生のパートナーとし、日常の生活において相互に協力し合うことを市に宣誓し、市が宣誓の事実を認めるものです。

なお、パートナーシップ宣誓制度に基づき宣誓した方々は、各行政サービスの利用が可能となっており、市営住宅への入居も認められます。

## ●宣誓をできる方の要件

- 双方が民法に規定する成年（満18歳）に達していること
- 双方が薩摩川内市民であること又は転入を予定していること
- 双方に配偶者（事実上の婚姻関係にあるものを含む）がないこと
- 宣誓する相手以外の方と既にパートナーシップの関係にないこと
- 宣誓者同士が、近親者でないこと

## (5) 薩摩川内市空家活用セーフティネット住宅改修事業

「薩摩川内市空家活用セーフティネット住宅改修事業」は、空家の利活用と住宅確保要配慮者の民間住宅への入居の円滑化を図ることを目的に、住宅セーフティネット法に規定する住宅確保要配慮者専用賃貸住宅（セーフティネット住宅）として登録し、市内の施工業者を活用して賃貸人等に対し、予算の範囲内において補助する事業です。

### ●補助の要件等

- ・ 入居者及び同居者（被災者世帯を除く。）の収入が38万7千円以下であること。
- ・ 家賃の額が近傍同種の住宅の家賃と均衡を失しない水準以下であること。
- ・ セーフティネット専用住宅として10年以上管理すること。
- ・ 鹿児島県住宅確保要配慮者向け賃貸住宅供給促進計画に掲げる住宅確保要配慮者のいずれも入居の対象としたものであること。
- ・ 建築基準法その他関係法令に適合した住宅であること。
- ・ 耐震性が確保された住宅であること。
- ・ 床面積が25m<sup>2</sup>以上の住宅であること。

### ●補助の対象

- ・ バリアフリー改修工事
- ・ 耐震改修工事
- ・ 共同居住用住居に用途変更するための改修工事
- ・ 間取り変更工事
- ・ 子育て世帯対応改修工事
- ・ 防火・消火対策工事
- ・ 調査において居住のために最低限必要と認められた工事
- ・ 入居者の居住の安定確保を図るため鹿児島県居住支援協議会等が必要と認める改修工事
- ・ 上記工事に係る調査設計計画（インスペクションを含む）

### ●補助金の額

- ・ 補助対象経費の2／3かつ上限100万円

## (6) 薩摩川内市セーフティネット住宅家賃低廉化事業

「薩摩川内市セーフティネット住宅家賃低廉化事業」は、住宅確保要配慮者の居住の確保及び生活の安定を図ることを目的に、セーフティネット専用住宅の賃貸人に対し、家賃の一部を予算の範囲内において補助する事業です。

### ●補助の対象となる住宅

- ・ 市内のセーフティネット専用住宅で、管理開始から10年以内であるもの。
- ・ 家賃の額が近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない水準以下であるもの。
- ・ 原則として公募により入居者を決定するなど、選定方法その他賃貸の条件が所定の基準に準じて、適正に定められているもの。

### ●入居者等の資格

- ・ 世帯の収入が15万8千円以下であること。
- ・ 生活保護法に規定する住宅扶助又は生活困窮者自立支援法に規定する生活困窮者住居確保付金を受給していないこと。
- ・ 市税の滞納がないこと。
- ・ 暴力団員でないこと。
- ・ 自ら住宅を所有していないこと。

### ●補助金の額

- ・ 家賃の額と入居者負担額との差額に管理月数（12月を上限）を乗じて得た額とし、1月当たりの限度額を4万円とする。

## 第5章 長寿命化のための事業実施予定一覧

### 5-1. 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

#### 【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 薩摩川内市

住宅の区分:  公営住宅  借貸住宅  (公営住宅) 改良住宅  その他 ( )

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LOC 縮減効果 (千戸規模・ 年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17			
藍屋住宅	1	16	中耐	S55	—	R12	長寿命化型 (外壁・屋上)										1,183		
今村住宅	1	4	低耐	S57	—	R12													
今村住宅	2	6	低耐	S57	—	R12													
今村住宅	3	6	低耐	S57	—	R12													
今村住宅	4	6	低耐	S57	—	R12													
今村住宅	5	6	低耐	S57	—	R12													
今村住宅	6	6	低耐	S57	—	R12													
今村住宅	7	6	低耐	S57	—	R12													
今村住宅	8	6	低耐	S57	—	R12	長寿命化型 (外壁・屋上)										512		
今村住宅	9	6	低耐	S57	—	R12	長寿命化型 (外壁・屋上)										512		
今村住宅	10	6	低耐	S57	—	R12	長寿命化型 (外壁・屋上)										512		
今村住宅	11	6	低耐	S57	—	R12	長寿命化型 (外壁・屋上)										512		
村町住宅	1	6	中耐	S53	—	R12	長寿命化型 (外壁・屋上)										398		
八幡馬場住宅	1	18	中耐	S55	—	R12	長寿命化型 (外壁・屋上)										1,354		
茶之木住宅	1	12	中耐	S62	—	R12	長寿命化型 (外壁・屋上)										870		
桜井住宅	1	24	中耐	S57	—	R12	長寿命化型 (外壁・屋上)										2,076		
桜井住宅	2	16	中耐	S57	—	R12	長寿命化型 (外壁・屋上)										1,403		
桜井住宅	3	16	中耐	S57	—	R12	長寿命化型 (外壁・屋上)										1,403		
蘭下住宅	3	6	中耐	S54	—	R12	長寿命化型 (外壁・屋上)										389		
薬師住宅	1	6	中耐	H4	—	R12	長寿命化型 (外壁・屋上)										380		
江石住宅	1	6	低耐	H6	—	R12	長寿命化型 (外壁・屋上)										510		
椿第1住宅	1	40	中耐	S51	—	R12	長寿命化型 (外壁・屋上)										2,970		
上甑宮田住宅	A	12	中耐	S52	—	R12												840	
上甑宮田住宅	B	6	中耐	S54	—	R12												399	
会田住宅	1	16	中耐	S58	—	R12												1,490	
前原住宅	1	16	中耐	S52	—	R12												1,325	
前原住宅	2	16	中耐	S53	—	R12												1,415	
前原住宅	3	16	中耐	S54	—	R12												1,339	
前原住宅	4	16	中耐	S54	—	R12												1,292	
浜口第3住宅	1	6	中耐	H6	—	R12												538	
古川住宅	1	6	中耐	H13	—	R12												606	
愛宕住宅	1	4	低耐	H11	—	R12												461	
愛宕住宅	2	4	低耐	H12	—	R12												475	
愛宕住宅	3	4	低耐	H15	—	R12												424	
愛宕住宅	4	4	低耐	H14	—	R12												437	
愛宕住宅	5	4	低耐	H13	—	R12												451	

【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 薩摩川内市  
 住宅の区分：  
 特定公共 賃貸住宅 (公共用賃) 改良住宅 その他 ( )

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容									LCC縮減効果(千円/棟・年)	備考	
					法定点検	法定点検に準じた点検	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17		
内川内住宅	1	6	低耐	H6	—	R12											長寿命化型(外壁・屋上)	554
西山住宅	1	6	中耐	H9	—	R12											長寿命化型(外壁・屋上)	605
手打港住宅	1	6	低耐	H9	—	R12											長寿命化型(外壁・屋上)	605
前田ふるさと住宅	c	8	低耐	H18	—	R12											長寿命化型(外壁・屋上)	661
大瀬住宅	1	6	中耐	H11	—	R12											長寿命化型(外壁・屋上)	637
子岳住宅	1	6	中耐	H5	—	R12											長寿命化型(外壁・屋上)	500
本町住宅	1	6	中耐	H11	—	R12											長寿命化型(外壁・屋上)	644
浜田住宅	1	6	中耐	H13	—	R12											長寿命化型(外壁・屋上)	629
諫訪越第2住宅	1	18	中耐	S53	—	R12											長寿命化型(外壁・屋上)	1,608
宮下市営住宅	1	6	中耐	S61	—	R12	居住性向上型(3点給湯)	居住性向上型(3点給湯)									633	
宮下市営住宅	2	18	中耐	S61	—	R12	居住性向上型(3点給湯)	居住性向上型(3点給湯)	居住性向上型(3点給湯)	居住性向上型(3点給湯)							1,908	
宮下市営住宅	3	18	中耐	S61	—	R12					居住性向上型(3点給湯)	居住性向上型(3点給湯)	居住性向上型(3点給湯)	居住性向上型(3点給湯)			1,934	
宮下市営住宅	4	8	中耐	S63	—	R12										居住性向上型(3点給湯)	789	
宮下市営住宅	5	20	中耐	S61	—	R12												
宮下市営住宅	6	18	中耐	S63	—	R12												
宮下市営住宅	7	20	中耐	S62	—	R12												
宮下市営住宅	8	18	中耐	S63	—	R12												
宮下市営住宅	9	30	中耐	S62	—	R12												
後牟田住宅	1	24	中耐	S58	—	R12												
後牟田住宅	2	16	中耐	S58	—	R12												
後牟田住宅	3	16	中耐	S58	—	R12												
月見住宅	1	24	中耐	S48	—	R12												
宮里城住宅	1	24	中耐	S53	—	R12												
宮里城住宅	2	16	中耐	S54	—	R12												
宮里城住宅	3	16	中耐	S57	—	R12												
宮里城住宅	4	16	中耐	S57	—	R12												
東上川内住宅	1	24	中耐	S56	—	R12												
東上川内住宅	2	16	中耐	S56	—	R12												
東上川内住宅	3	16	中耐	S56	—	R12												
上川内住宅	1	16	中耐	S59	—	R12												
上川内住宅	2	24	中耐	S60	—	R12												
上ノ原住宅	1	16	中耐	S52	—	R12												
上ノ原住宅	2	5	簡二	S53	—	R12												
高江住宅	1	6	簡二	S55	—	R12												
高江住宅	2	6	簡二	S55	—	R12												
高江住宅	3	6	簡二	S56	—	R12												
高江住宅	4	7	簡二	S56	—	R12												
高江住宅	5	6	簡二	S55	—	R12												
高江住宅	6	6	簡二	S55	—	R12												

## 第5章 長寿命化のための事業実施予定一覧

### 【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 薩摩川内市  
 住宅の区分：  
 公営住宅 特定公共 地域賃貸住宅（公共供給） 改良住宅 その他（ ）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 総減効果 (千円/棟・年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17		
高江住宅	7	6	簡二	S55	—	R12												
高江住宅	8	2	簡二	S56	—	R12												
高江住宅	9	4	簡二	S56	—	R12												
高江住宅	10	6	簡二	S56	—	R12												
高江住宅	11	6	簡二	S56	—	R12												
高江住宅	12	6	簡二	S55	—	R12												
高江住宅	13	6	簡二	S55	—	R12												
高江住宅	14	4	簡二	S55	—	R12												
高江住宅	15	6	簡二	S55	—	R12												
湯田口住宅	1	12	中耐	S55	—	R12												
戸川住宅	1	6	低耐	S58	—	R12												
城上住宅	1	8	低耐	H1	—	R12												
城上住宅	2	12	中耐	H1	—	R12												
城上住宅	3	5	簡二	S56	—	R12												
城上住宅	4	5	簡二	S56	—	R12												
城上住宅	5	5	簡二	S56	—	R12												
城上住宅	6	5	簡二	S56	—	R12												
高来住宅	1	16	中耐	S58	—	R12												
高来住宅	2	24	中耐	S58	—	R12												
高来住宅	3	16	中耐	S58	—	R12												
高来住宅	4	24	中耐	S58	—	R12												
高来住宅	5	24	中耐	S58	—	R12												
ハイカソ平佐市営住宅	1	4	木造	H17	—	R12												
ハイカソ平佐市営住宅	2	4	木造	H17	—	R12												
ハイカソ平佐市営住宅	3	4	木造	H15	—	R12												
ハイカソ平佐市営住宅	4	3	木造	H14	—	R12												
ハイカソ平佐市営住宅	5	4	木造	H15	—	R12												
ハイカソ平佐市営住宅	6	5	木造	H15	—	R12												
ハイカソ平佐市営住宅	7	5	木造	H14	—	R12												
ハイカソ平佐市営住宅	8	4	木造	H14	—	R12												
ハイカソ平佐市営住宅	9	3	木造	H14	—	R12												
ハイカソ平佐市営住宅	10	3	木造	H14	—	R12												
ハイカソ平佐市営住宅	11	5	木造	H14	—	R12												

【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 薩摩川内市

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容									LCC 総減効果 (千円/棟・年)	備考	
					法定点検	法定点検に準じた点検	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17		
ハイツ平佐市営住宅	12	3	木造	H14	—	R12												
ハイツ平佐市営住宅	13	4	木造	H15	—	R12												
ハイツ平佐市営住宅	14	4	木造	H14	—	R12												
ハイツ平佐市営住宅	15	4	木造	H16	—	R12												
ハイツ平佐市営住宅	16	3	木造	H16	—	R12												
ハイツ平佐市営住宅	17	5	木造	H16	—	R12												
ハイツ平佐市営住宅	20	5	木造	H16	—	R12												
ハイツ平佐市営住宅	21	5	木造	H17	—	R12												
ハイツ平佐市営住宅	22	5	木造	H16	—	R12												
ハイツ平佐市営住宅	23	5	木造	H17	—	R12												
ハイツ平佐市営住宅	25	5	木造	H18	—	R12												
横馬場市営住宅(借上)	1	38	中耐	H24	—	R12												
若葉(借上)	1	40	中耐	H29	—	R12												
サンピレッジ 植脇市営住宅	1	2	木造	H5	—	R12												
サンピレッジ 植脇市営住宅	2	2	木造	H5	—	R12												
サンピレッジ 植脇市営住宅	3	2	木造	H5	—	R12												
サンピレッジ 植脇市営住宅	4	2	木造	H6	—	R12												
サンピレッジ 植脇市営住宅	5	2	木造	H6	—	R12												
サンピレッジ 植脇市営住宅	6	2	木造	H6	—	R12												
サンピレッジ 植脇市営住宅	7	2	木造	H7	—	R12												
サンピレッジ 植脇市営住宅	8	2	木造	H7	—	R12												
サンピレッジ 植脇市営住宅	9	2	木造	H7	—	R12												
向湯第1住宅	1	16	中耐	S51	—	R12												
向湯第2住宅	1	6	中耐	S55	—	R12												
八幡住宅	1	18	中耐	S52	—	R12												
八幡住宅	2	16	中耐	S58	—	R12												
小路住宅	3	2	木造	S62	—	R12												
小路住宅	4	2	木造	S62	—	R12												
鹿子田住宅	3	2	木造	S61	—	R12												
鹿子田住宅	4	2	木造	S61	—	R12												
鹿子田住宅	5	2	木造	H1	—	R12												
鹿子田住宅	6	2	木造	H1	—	R12												

## 第5章 長寿命化のための事業実施予定一覧

### 【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 薩摩川内市  
 住宅の区分：  
 公営住宅 特定公共 地代賃  
 賃貸住宅 (公共負担) 改良住宅 その他 ( )

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容									LCC 縮減効果 (千円/棟・年)	備考	
					法定点検	法定点検に準じた点検	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17		
芝町住宅	1	12	中耐	S58	—	R12												
芝町住宅	2	12	中耐	S59	—	R12												
芝町住宅	3	2	木造	H3	—	R12												
芝町住宅	4	2	木造	H3	—	R12												
舟越住宅	1	2	木造	S60	—	R12												
舟越住宅	2	2	木造	S60	—	R12												
舟越住宅	3	2	木造	S63	—	R12												
舟越住宅	4	2	木造	S63	—	R12												
舟越住宅	5	2	木造	H2	—	R12												
舟越住宅	6	2	木造	H2	—	R12												
上柴垣住宅	1	2	木造	S62	—	R12												
上柴垣住宅	2	2	木造	S62	—	R12												
八風住宅	1	12	中耐	S63	—	R12												
入来諏訪原住宅	1	2	木造	H4	—	R12												
入来諏訪原住宅	2	2	木造	H4	—	R12												
松尾住宅	1	2	木造	H5	—	R12												
松尾住宅	2	2	木造	H5	—	R12												
天貴美住宅	1	2	木造	H6	—	R12												
天貴美住宅	2	2	木造	H6	—	R12												
天貴美住宅	3	2	木造	H9	—	R12												
天貴美住宅	4	2	木造	H9	—	R12												
グリーンピレッジ 入来市営住宅	1	2	木造	H7	—	R12												
グリーンピレッジ 入来市営住宅	2	2	木造	H8	—	R12												
グリーンピレッジ 入来市営住宅	3	2	木造	H7	—	R12												
グリーンピレッジ 入来市営住宅	4	2	木造	H8	—	R12												
グリーンピレッジ 入来市営住宅	5	2	木造	H7	—	R12												
グリーンピレッジ 入来市営住宅	6	2	木造	H7	—	R12												
グリーンピレッジ 入来市営住宅	7	2	木造	H8	—	R12												
グリーンピレッジ 入来市営住宅	8	2	木造	H8	—	R12												
グリーンピレッジ 入来市営住宅	9	2	木造	H8	—	R12												
里住宅	1	16	中耐	S55	—	R12												
東園住宅	1	16	中耐	S57	—	R12												

【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 薩摩川内市

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容									LCC 縮減効果 (千円/棟・年)	備考	
					法定点検	法定点検に準じた点検	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17		
竹下住宅	1	2	木造	S60	—	R12												
小鷹住宅	1	2	木造	S60	—	R12												
斧渕市営住宅 (借上)	1	20	中耐	R3	—	R12												
砂石住宅	1	16	中耐	S56	—	R12												
早馬住宅	1	16	中耐	S62	—	R12												
早馬住宅	2	12	中耐	H1	—	R12												
成木田住宅	1	2	木造	H6	—	R12												
成木田住宅	2	2	木造	H7	—	R12												
成木田住宅	3	1	木造	H9	—	R12												
久保住宅	1	2	木造	H8	—	R12												
久保住宅	2	2	木造	H9	—	R12												
久保住宅	3	2	木造	H10	—	R12												
新町住宅	1	6	中耐	S55	—	R12												
笠掛住宅	1	6	中耐	S56	—	R12												
城山住宅	1	6	中耐	S59	—	R12												
城山住宅	2	6	中耐	S62	—	R12												
浜口第1住宅	1	6	中耐	S53	—	R12												
浜口第2住宅	1	6	低耐	H2	—	R12												
桜ヶ丘住宅	1	12	中耐	S60	—	R12												
大川住宅	1	6	低耐	H14	—	R12												
鹿島宮田住宅	2	4	低耐	S57	—	R12												
鹿島宮田住宅	3	6	中耐	H9	—	R12												
鹿島宮田住宅	4	12	中耐	H13	—	R12												
松崎住宅	1	9	中耐	S54	—	R12												
鹿島小牟田住宅	1	6	中耐	S63	—	R12												

## 第5章 長寿命化のための事業実施予定一覧

### 【準公営住宅】

#### 【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名: 鹿児島県 薩摩川内市																	
住宅の区分: 特定公共 地域賃貸住宅 (公営住宅) 公営住宅 (公営住宅) 改良住宅 その他 ( ) 準公営住宅 ( )																	
団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容									LCC 総減効果 (千円/棟・年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	
大村準公営住宅	3	1	木造	H14	—	R12											準公営
大村準公営住宅	4	1	木造	H14	—	R12											準公営
大村準公営住宅	5	1	木造	H14	—	R12											準公営

### 【特公賃住宅】

#### 【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名: 鹿児島県 薩摩川内市																	
住宅の区分: 特定公共 地域賃貸住宅 (公営住宅) 公営住宅 (公営住宅) 改良住宅 その他 ( )																	
団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容									LCC 総減効果 (千円/棟・年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	
ハイカン平佐市営住宅	18	2	木造	H17	—	R12											
ハイカン平佐市営住宅	19	2	木造	H17	—	R12											
ハイカン平佐市営住宅	24	4	木造	H18	—	R12											
ゲーリングヒーリング 入来市営住宅	10	1	木造	H8	—	R12											
ゲーリングヒーリング 入来市営住宅	11	1	木造	H8	—	R12											
黒木特定公共賃貸住宅	1	1	木造	H10	—	R12											
黒木特定公共賃貸住宅	2	1	木造	H10	—	R12											
黒木特定公共賃貸住宅	3	1	木造	H10	—	R12											
黒木特定公共賃貸住宅	4	1	木造	H10	—	R12											
黒木特定公共賃貸住宅	5	1	木造	H11	—	R12											
黒木特定公共賃貸住宅	6	1	木造	H11	—	R12											
黒木特定公共賃貸住宅	7	1	木造	H11	—	R12											
黒木特定公共賃貸住宅	8	1	木造	H11	—	R12											
会田特定公共賃貸住宅	1	1	木造	H7	—	R12											
会田特定公共賃貸住宅	2	1	木造	H7	—	R12											
会田特定公共賃貸住宅	3	1	木造	H7	—	R12											
会田特定公共賃貸住宅	4	1	木造	H7	—	R12											
原口特定公共賃貸住宅	1	1	木造	H8	—	R12											
原口特定公共賃貸住宅	2	1	木造	H8	—	R12											
原口特定公共賃貸住宅	3	1	木造	H8	—	R12											
原口特定公共賃貸住宅	4	1	木造	H8	—	R12											
麓東特定公共賃貸住宅	1	1	木造	H6	—	R12											
麓東特定公共賃貸住宅	2	1	木造	H6	—	R12											
麓東特定公共賃貸住宅	3	1	木造	H6	—	R12											

【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 薩摩川内市

住宅の区分：特定公共 地盤改良 公営住宅 賃貸住宅 改良住宅 その他 ( )

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容									LCC 総減効果 (千円/棟・年)	備考	
					法定点検	法定点検に準じた点検	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17		
蘭牟田特定公共賃貸住宅	1	1	木造	H13	—	R12												
蘭牟田特定公共賃貸住宅	2	1	木造	H13	—	R12												
蘭牟田特定公共賃貸住宅	3	1	木造	H13	—	R12												
蘭牟田特定公共賃貸住宅	4	1	木造	H13	—	R12												
蘭牟田特定公共賃貸住宅	5	1	木造	H13	—	R12												
蘭牟田特定公共賃貸住宅	6	1	木造	H13	—	R12												
蘭牟田特定公共賃貸住宅	7	1	木造	H13	—	R12												
蘭牟田特定公共賃貸住宅	8	1	木造	H13	—	R12												
蘭牟田特定公共賃貸住宅	9	1	木造	H14	—	R12												
蘭牟田特定公共賃貸住宅	10	1	木造	H14	—	R12												
蘭牟田特定公共賃貸住宅	11	1	木造	H14	—	R12												
蘭牟田特定公共賃貸住宅	12	1	木造	H14	—	R12												
蘭牟田特定公共賃貸住宅	13	1	木造	H16	—	R12												
蘭牟田特定公共賃貸住宅	14	1	木造	H16	—	R12												
蘭牟田特定公共賃貸住宅	15	1	木造	H16	—	R12												
蘭牟田特定公共賃貸住宅	16	1	木造	H16	—	R12												
大村特定公共賃貸住宅	2	1	木造	H14	—	R12												
大村特定公共賃貸住宅	4	1	木造	H14	—	R12												
大村特定公共賃貸住宅	6	1	木造	H15	—	R12												
大村特定公共賃貸住宅	7	1	木造	H15	—	R12												
大村特定公共賃貸住宅	8	1	木造	H15	—	R12												

## 第5章 長寿命化のための事業実施予定一覧

### 【一般住宅】

【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・薩摩川内市

特定公共 地域質  
住宅の区分：公営住宅 賃貸住宅 (公共用館) 改良住宅 その他 一般住宅 )

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/棟・年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17			
鹿島宮田一般	1	2	低耐	H3	—	R12	長寿命化型 (外壁・屋上)										106		
鹿島宮田一般	2	4	低耐	H6	—	R12	長寿命化型 (外壁・屋上)										327		
中野住宅	1	1	低耐	H4	—	R12				長寿命化型 (外壁・屋上)							65		
中野住宅	2	1	低耐	H5	—	R12				長寿命化型 (外壁・屋上)							75		
中野住宅	3	1	低耐	H5	—	R12				長寿命化型 (外壁・屋上)							75		
浦内第2住宅	1	2	低耐	S56	—	R12				長寿命化型 (外壁・屋上)							153		
勝目一般	1	39	中耐	S54	—	R12				長寿命化型 (外壁・屋上)							3,109		
勝目一般	2	40	中耐	S54	—	R12					長寿命化型 (外壁・屋上)						3,271		
菌中住宅	1	1	低耐	S61	—	R12					長寿命化型 (外壁・屋上)						83		
平良宮第3一般	1	1	低耐	S58	—	R12					長寿命化型 (外壁・屋上)						83		
平良一般	1	2	低耐	H16	—	R12					長寿命化型 (外壁・屋上)						182		
瀬上第1ー住宅	1	2	低耐	H7	—	R12					長寿命化型 (外壁・屋上)						199		
瀬上第1ー住宅	2	2	低耐	H10	—	R12					長寿命化型 (外壁・屋上)						204		
瀬々野浦古里住宅	1	1	低耐	H14	—	R12						長寿命化型 (外壁・屋上)						100	
平良大平一般	1	2	低耐	S57	—	R12						長寿命化型 (外壁・屋上)						168	
松之下住宅	1	4	低耐	H11	—	R12							長寿命化型 (外壁・屋上)					429	
長浜迫田住宅	1	2	低耐	S51	—	R12								長寿命化型 (外壁・屋上)			141		
久見崎一般	1	2	木造	H15	—	R12													
陽成一般(借上)	1	1	木造	H18	—	R12													
陽成一般(借上)	2	1	木造	H18	—	R12													
湯田一般(借上)	1	1	木造	H22	—	R12													
湯田一般(借上)	2	1	木造	H22	—	R12													
西方一般(借上)	1	2	木造	H22	—	R12													
平佐東一般(借上)	1	1	木造	H23	—	R12													
平佐東一般(借上)	2	1	木造	H23	—	R12													
湯田内門一般(借上)	1	1	木造	H8	—	R12													
湯田内門一般(借上)	2	1	木造	H1	—	R12													
城上上塙一般	1	1	木造	H8	—	R12													
城上上塙一般	2	1	木造	H8	—	R12													
寄田山ノロ一般	1	1	木造	H10	—	R12													
下東郷上之原一般(借上)	1	1	木造	H25	—	R12													
下東郷上之原一般(借上)	2	1	木造	H25	—	R12													
寄田一般(借上)	1	1	木造	H28	—	R12													
寄田一般(借上)	2	1	木造	H28	—	R12													

【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 薩摩川内市  
 住宅の区分：特定公共 地震対応  
 公営住宅 貸賃住宅 (公共用館) 改良住宅  その他  一般住宅 )

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容									LCC 縮減効果 (千円/棟・年)	備考	
					法定点検	法定点検に準じた点検	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17		
平佐東第2一般(借上)	1	1	木造	H29	—	R12												
平佐東第2一般(借上)	2	1	木造	H29	—	R12												
西方第2一般(借上)	1	1	木造	H29	—	R12												
西方第2一般(借上)	2	1	木造	H29	—	R12												
下東郷上之原第2一般(借上)	1	1	木造	H29	—	R12												
下東郷上之原第2一般(借上)	2	1	木造	H29	—	R12												
滄浪本馬場一般	1	1	木造	H8	—	R12												
陽成前畠一般	1	1	木造	H6	—	R12												
下之湯住宅	1	2	木造	H5	—	R12												
湯之元住宅	1	1	木造	H5	—	R12												
諫訪原一般	1	1	木造	H5	—	R12												
諫訪原一般	2	1	木造	H9	—	R12												
八風一般	1	1	木造	S60	—	R12												
八風一般	2	1	木造	S62	—	R12												
立山一般	1	39	中耐	S54	—	R12												
立山一般	2	40	中耐	S54	—	R12												
寺前住宅	1	2	木造	H1	—	R12												
寺前住宅	2	1	木造	H5	—	R12												
鳥丸西住宅	1	2	木造	H3	—	R12												
竹下一般	1	2	木造	H4	—	R12												
宇都一般	1	1	木造	H14	—	R12												
宇都一般	2	2	木造	H14	—	R12												
宇都一般	3	2	木造	H16	—	R12												
宇都一般	4	2	木造	H16	—	R12												
フレグランス紅梅	1	10	中耐	H9	—	R12												
山田一般(借上)	1	1	木造	H19	—	R12												
山田一般(借上)	2	1	木造	H19	—	R12												
鳥丸一般(借上)	1	1	木造	H22	—	R12												
鳥丸一般(借上)	2	1	木造	H22	—	R12												
南瀬一般(借上)	1	2	木造	H26	—	R12												
東郷藤川一般	1	1	木造	H13	—	R12												
東郷山田一般	1	1	木造	H12	—	R12												
山田坂元一般	1	1	木造	H7	—	R12												
東郷南瀬一般	1	1	木造	H14	—	R12												
鳥丸第2一般(借上)	1	2	木造	R元	—	R12												
竹田住宅	1	1	木造	H1	—	R12												
竹田住宅	2	1	木造	H1	—	R12												

## 第5章 長寿命化のための事業実施予定一覧

### 【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 薩摩川内市  
 住宅の区分：特定公共 地震対応  
 公営住宅 賃貸住宅 (公共用館) 改良住宅 その他 一般住宅

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容									LCC 縮減効果 (千円/棟・年)	備考	
					法定点検	法定点検に準じた点検	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17		
竹田住宅	3	1	木造	H1	—	R12												
原口住宅	1	1	木造	H1	—	R12												
原口住宅	2	1	木造	H1	—	R12												
原口住宅	3	1	木造	H1	—	R12												
田子山住宅	1	1	木造	H2	—	R12												
田子山住宅	2	1	木造	H2	—	R12												
田子山住宅	3	1	木造	H2	—	R12												
田子山住宅	4	1	木造	H2	—	R12												
田子山住宅	5	1	木造	H2	—	R12												
麓西住宅	1	1	木造	H2	—	R12												
麓西住宅	2	1	木造	H2	—	R12												
麓西住宅	3	1	木造	H2	—	R12												
麓西住宅	4	1	木造	H2	—	R12												
麓西住宅	5	1	木造	H3	—	R12												
麓西住宅	6	1	木造	H4	—	R12												
会田一般	1	1	木造	H3	—	R12												
会田一般	2	1	木造	H3	—	R12												
会田一般	3	1	木造	H4	—	R12												
会田一般	4	1	木造	H4	—	R12												
会田一般	5	1	木造	H4	—	R12												
会田一般	6	1	木造	H5	—	R12												
轟町住宅	1	1	木造	H3	—	R12												
轟町住宅	2	1	木造	H3	—	R12												
早馬一般	1	1	木造	H4	—	R12												
早馬一般	2	1	木造	H4	—	R12												
早馬一般	3	1	木造	H4	—	R12												
宮ノ宇都住宅	1	2	木造	S61	—	R12												
宮ノ宇都住宅	2	2	木造	S61	—	R12												
宮ノ宇都住宅	3	2	木造	S61	—	R12												
宮ノ宇都住宅	4	2	木造	S61	—	R12												
宮ノ宇都住宅	5	2	木造	S61	—	R12												
宮ノ宇都住宅	6	2	木造	S61	—	R12												
宮ノ宇都住宅	7	2	木造	S61	—	R12												
宮ノ宇都住宅	8	2	木造	S61	—	R12												
宮ノ宇都住宅	9	2	木造	S61	—	R12												
宮ノ宇都住宅	10	2	木造	S61	—	R12												
黒木第3一般	1	1	木造	H3	—	R12												
黒木第3一般	2	1	木造	H3	—	R12												

【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 薩摩川内市  
 住宅の区分：特定公共 地震対応  
 公営住宅 貸賃住宅 (公共用館) 改良住宅 (その他) 一般住宅 )

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 総減効果 (千円/棟・年)	備考	
					法定点検	法定点検に準じた点検	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17		
黒木一般（借上）	1	1	木造	H24	—	R12												
黒木一般（借上）	2	1	木造	H24	—	R12												
上手一般（借上）	1	1	木造	H24	—	R12												
上手一般（借上）	2	1	木造	H24	—	R12												
戸の崎住宅	1	2	低耐	H2	—	R12												
戸の崎住宅	2	4	木造	H10	—	R12												
山崎住宅	1	2	低耐	H7	—	R12												
山崎住宅	2	2	低耐	H9	—	R12												
中穂住宅	1	4	木造	H14	—	R12												
中穂住宅	2	4	木造	H15	—	R12												
平良住宅	1	2	低耐	H6	—	R12												
瀬上第2住宅	1	1	低耐	H12	—	R12												
前田ふるさと住宅	A	4	低耐	H16	—	R12												
前田ふるさと住宅	B	4	低耐	H16	—	R12												
上甑一般	A	1	木造	R6	—	R12												
上甑一般	B	1	木造	R6	—	R12												
手打松下川住宅	1	9	中耐	H5	—	R12												
手打菌山住宅	1	3	木造	H11	—	R12												
長浜大瀬の中住宅	1	3	木造	H11	—	R12												
青瀬新町住宅	1	1	木造	H11	—	R12												
長浜城の中住宅	1	2	低耐	H10	—	R12												
奥菌住宅	1	2	木造	H15	—	R12												

## 5-2. 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

## 【公営住宅】

## 【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 薩摩川内市

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
川口住宅	1	16	中耐	S58	—	R12	R12～R14	8,951	川口住宅と宇都住宅の統合建替も含めた非現地建替（18戸程度）を検討する。
宇都住宅	6、8、9、10	13	簡平	S50～S51	—	R12	R12～R14	8,951	
中郷住宅	1、2、4、5、8、10、11、12、15、18、19、21、22、23、25、27、29、30	67	簡平	S39～S44	—	R12	R15～R17	19,890	40戸程度の整備を検討する。
草道下住宅	1～11	54	簡二	S54～S55	—	R12	—	—	次期計画期間に統合建替、非現地建替を含めて検討する。
水引東住宅	2、3、4、6、7、8、9、12、13	24	簡平	S43～S45	—	R12	—	—	

## 5-3. 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 薩摩川内市

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

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考
			法定点検	法定点検に準じた点検	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	
					該当なし										

## 第6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。

### 6-1. ライフサイクルコスト算出の考え方

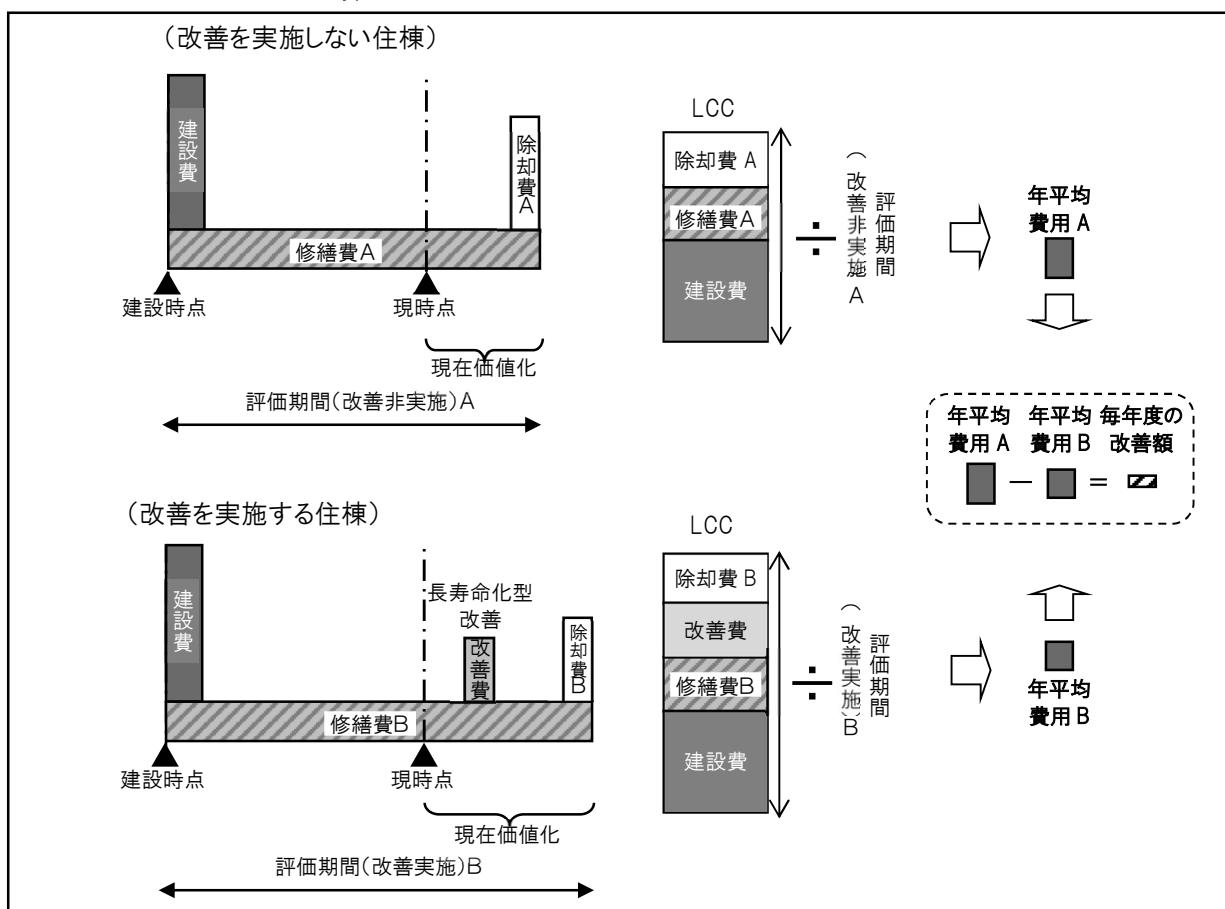
本計画に基づく長寿命化型改善を実施する住棟について、長寿命化型改善事業を実施する場合と実施しない場合、それぞれについて評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行います。現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率4%/年を適用して現在価値化します。

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

※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



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 %))

## 6-2. 算出の方法

### ＜計画前モデル＞

#### ① 評価期間（改善非実施）A

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

- ・耐火構造：50年

#### ② 修繕費A

修繕費A = (当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率)の累積額

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

#### ③ 建設費

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

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

#### ④ 除却費A

評価期間（改善非実施）A末に実施する除却工事費。評価期間（改善非実施）A末の時期に応じて、現在価値化して算出します。ここでは実績から200万円／戸と設定します。

#### ⑤ 計画前LCC（単位：円／戸・年）

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

## ＜計画後モデル＞

### ⑥ 評価期間（改善実施）B

耐用年限まで活用するものとし、以下の通り設定します。

・耐火構造：70年（公営住宅法による）

### ⑦ 修繕費B

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

### ⑧ 改善費

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

### ⑨ 建設費

③に同じ

### ⑩ 除却費B

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

### ⑪ 計画後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計画前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。

## 6-3. 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。

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。

### 改善事業のLCC縮減効果

#### 【公営住宅】

住宅名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	予定年度	改善事業内容	LCC縮減効果(千円/棟・年)
藍屋住宅	1	16	中耐	S55	R8	屋上防水・外壁改修	1,183
	8	6	低耐	S57	R8	屋上防水・外壁改修	512
	9	6	低耐	S57	R8	屋上防水・外壁改修	512
	10	6	低耐	S57	R8	屋上防水・外壁改修	512
	11	6	低耐	S57	R8	屋上防水・外壁改修	512
今村住宅	1	6	中耐	S53	R8	屋上防水・外壁改修	398
八幡馬場住宅	1	18	中耐	S55	R9	屋上防水・外壁改修	1,354
茶之木住宅	1	12	中耐	S62	R9	屋上防水・外壁改修	870
桜井住宅	1	24	中耐	S57	R9	屋上防水・外壁改修	2,076
	2	16	中耐	S57	R10	屋上防水・外壁改修	1,403
	3	16	中耐	S57	R10	屋上防水・外壁改修	1,403
薬師住宅	3	6	中耐	S54	R10	屋上防水・外壁改修	389
江石住宅	1	6	低耐	H4	R10	屋上防水・外壁改修	380
椿第1住宅	1	40	中耐	S51	R11	屋上防水・外壁改修	2,970
上齋宮田住宅	A	12	中耐	S52	R12	屋上防水・外壁改修	840
	B	6	中耐	S54	R11	屋上防水・外壁改修	399
会田住宅	1	16	中耐	S58	R13	屋上防水・外壁改修	1,490
前原住宅	1	16	中耐	S52	R13	屋上防水・外壁改修	1,325
	2	16	中耐	S53	R16	屋上防水・外壁改修	1,415
	3	16	中耐	S54	R16	屋上防水・外壁改修	1,339
	4	16	中耐	S54	R13	屋上防水・外壁改修	1,292
浜口第3住宅	1	6	中耐	H6	R13	屋上防水・外壁改修	538
古川住宅	1	6	中耐	H13	R14	屋上防水・外壁改修	606
愛宕住宅	1	4	低耐	H11	R15	屋上防水・外壁改修	461
	2	4	低耐	H12	R15	屋上防水・外壁改修	475
	3	4	低耐	H15	R15	屋上防水・外壁改修	424
	4	4	低耐	H14	R15	屋上防水・外壁改修	437
	5	4	低耐	H13	R15	屋上防水・外壁改修	451
内川内住宅	1	6	低耐	H6	R15	屋上防水・外壁改修	554
西山住宅	1	6	中耐	H9	R15	屋上防水・外壁改修	605
手打港住宅	1	6	低耐	H9	R15	屋上防水・外壁改修	605
前田ふるさと住宅	C	8	低耐	H18	R16	屋上防水・外壁改修	661
大瀬住宅	1	6	中耐	H11	R16	屋上防水・外壁改修	637
子岳住宅	1	6	中耐	H5	R17	屋上防水・外壁改修	500
本町住宅	1	6	中耐	H11	R17	屋上防水・外壁改修	644
浜田住宅	1	6	中耐	H13	R17	屋上防水・外壁改修	629
諏訪越第2住宅	1	18	中耐	S53	R17	屋上防水・外壁改修	1,608
宮下市営住宅	1	6	中耐	S61	R8-9	3点給湯	633
	2	18	中耐	S61	R9-12	3点給湯	1,908
	3	18	中耐	S61	R12-15	3点給湯	1,934
	4	8	中耐	S63	R15-17	3点給湯	789

【一般住宅】

住宅名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	予定年度	改善事業内容	LCC縮減効果(千円/棟・年)
鹿島宮田一般	1	2	低耐	H3	R8	屋上防水・外壁改修	106
	2	4	低耐	H6	R8	屋上防水・外壁改修	327
中野住宅	1	1	低耐	H4	R11	屋上防水・外壁改修	65
	2	1	低耐	H5	R11	屋上防水・外壁改修	75
	3	1	低耐	H5	R11	屋上防水・外壁改修	75
浦内第2住宅	1	2	低耐	S56	R11	屋上防水・外壁改修	153
勝目一般	1	39	中耐	S54	R12	屋上防水・外壁改修	3,109
	2	40	中耐	S54	R14	屋上防水・外壁改修	3,271
菌中住宅	1	1	低耐	S61	R14	屋上防水・外壁改修	83
平良宮第3一般	1	1	低耐	S58	R14	屋上防水・外壁改修	83
平良一般	1	2	低耐	H16	R15	屋上防水・外壁改修	182
瀬上第1一住宅	1	2	低耐	H7	R15	屋上防水・外壁改修	199
	2	2	低耐	H10	R15	屋上防水・外壁改修	204
瀬々野浦古里住宅	1	1	低耐	H14	R16	屋上防水・外壁改修	100
平良大平一般	1	2	低耐	S57	R16	屋上防水・外壁改修	168
松之下住宅	1	4	低耐	H11	R17	屋上防水・外壁改修	429
長浜迫田住宅	1	2	低耐	S51	R17	屋上防水・外壁改修	141

② 建替を実施する住宅のLCC

建替を実施する住宅のLCC算出結果は、下表のとおりです。

建替事業のLCC

【公営住宅】

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
川口住宅	1	16	中耐	S58	R12～R14	8,951	
宇都住宅	6、8、9、10	13	簡平	S50～S51	R12～R14	8,951	川口住宅と宇都住宅の統合建替も含めた非現地建替（18戸程度※）を検討する。
中郷住宅	1、2、4、5、8、10、11、12、15、18、19、21、22、23、25、27、29、30	67	簡平	S39～S44	R15～R17	19,890	40戸程度※の整備を検討する。
草道下住宅	1～11	54	簡二	S54～S55	—	—	次期計画期間に統合建替、非現地建替を含めて検討する。
水引東住宅	2、3、4、6、7、8、9、12、13	24	簡平	S43～S45	—	—	

※整備戸数については、地域の住宅事情等を加味しながら検討します。

## 資料編

- |                                    |   |   |   |          |
|------------------------------------|---|---|---|----------|
| 参考資料 1. アンケート調査票（地区コミュニティ協議会、民間企業） | … | … | … | p. 参考 1  |
| 参考資料 2. 薩摩川内市営住宅 住宅別住棟別活用判定一覧表     | … | … | … | p. 参考 11 |
| 参考資料 3. 長期的な管理の見通し                 | … | … | … | p. 参考 35 |



令和7年7月

各地区コミュニティ協議会長 殿

薩摩川内市建設部建築住宅課長

市営住宅に関するアンケート調査の御協力について（お願い）

平素より、本市の住宅行政に御協力いただきありがとうございます。

本市では、「薩摩川内市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、市営住宅の計画的かつ効率的・効果的な整備に努めて参りました。令和3年度に本計画の策定後、社会情勢等が変化していることから、この度、より本市の実情及び需要に則した市営住宅のあり方を検討していくため、計画の見直しを行うこととしております。

つきましては、各地区コミュニティ協議会に今後の市営住宅に関する要望などをお聞きし、計画見直しの参考にさせていただくためのアンケート調査を行います。

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

御多忙のところ大変恐縮ですが、御協力くださいますようお願いいたします。

なお、このアンケート調査は、「薩摩川内市公営住宅等長寿命化計画」見直しの参考とするために実施するものであり、市営住宅の整備等を約束するものではありませんので、御理解の程、よろしくお願いします。

記

■ 記入上の注意

- 回答は、設問の指示にしたがって、該当する番号を○印で囲んでください。また、個別に記入が必要なところは、できるだけ具体的に記入してください。
- 「その他」に○をつけた方は、( )内に具体的な内容を記入してください。

■ 調査票の回収について

- 御記入いただいた調査票は、同封の返信用封筒に入れて、7月 28 日(月)までに、御郵送ください。

■ お問い合わせ先

- このアンケート調査について不明な点などありましたら、下記までお問い合わせください。

薩摩川内市 建設部 建築住宅課 建築グループ  
(担当:森尾)  
TEL:0996-23-5111(内線:3633)

## 市営住宅に関するアンケート調査

地区コミュニティ協議会名をご記入ください。

(

) 地区コミュニティ協議会

問1. 本市では、世帯数や人口の減少に伴い、老朽化した市営住宅の空き家が増えており、統廃合など集約化を含めた検討が必要となっています。これからの市営住宅について、どのようにお考えですか。(1つに○)

1. 地域活性化のためにも地区コミュニティ単位で市営住宅を残していく必要があることから、老朽化した住宅を建替又は改善してほしい → 「問2」へ
2. ある程度の集約化は仕方ないが、小学校区単位で市営住宅を残していく必要があることから、老朽化した住宅を建替又は改善してほしい → 「問2」へ
3. 利便性の高い市街地に住宅を整備し、コンパクトシティ化を目指していく必要があることから、市街地の住宅を建替又は改善してほしい → 「問2」へ
4. 市営住宅の建替や改修よりも民間空き家の活用支援（改修費用や家賃補助など）を進めて欲しい → 「問5」へ
5. 市営住宅は必要ないので、廃止してほしい。 → 「問5」へ
6. その他 ( ) → 「問3」へ

問2. 「問1」で「1」「2」又は「3」と回答した方は、その理由を教えてください。(複数選択可)

1. 新規入居が進み、地域活性化に繋がると思うから
2. 老朽化が著しく、入居者の居住性に問題があるから
3. バリアフリー設備が整っていないため、入居中の高齢者等が心配だから
4. 地区又は小学校区内で住宅確保に困っているという相談がある(耳にする)から
5. 地区又は小学校区内で市営住宅を建替又は改善してほしいという要望がある(耳にする)から
6. 現在、市営住宅の空き家が多く、衛生上や景観上の問題があるから
7. その他 ( )

問3. 本市の少子高齢化対策や地域活性化に繋げるため、市営住宅に求めるものがありますか。(複数回答可)

1. 子育て世帯から高齢者世帯まで、多様な世代が交流できるような住宅を整備する
2. 所得や世帯構成に関係なく、誰でも入居できるような住宅を増やす
3. 空き室をグループホームなどの高齢者向け施設として活用する
4. 特ない
5. その他 ( )

アンケートの設問は、裏面にもあります。

問4. 子育てしやすい市営住宅とするためにどのようなことが必要だと思いますか。

(複数回答可)

- 幼稚園や保育園、保育所等の近くに整備する
  - 小学校の近くに整備する
  - 広場や公園などの遊び場を併設する
  - 保育所等を併設する
  - 子育て世帯から高齢者世帯まで、多様な世代が交流できるような住宅を整備する
  - 所得や世帯構成に関係なく、誰でも入居できるような住宅を増やす
  - 特がない
  - その他（

問5. 近年、企業による技能実習生などの外国人労働者の受入れが増加傾向にあり、住宅確保が課題となっています。受入れ体制の整備として、空き家となっている市営住宅の活用を考えられますが、これについてのお考えをお聞かせください。(1つに○)

1. 活用してほしい（理由： ）
  2. 活用してほしくない（理由： ）
  3. その他（ ）

問6. 最後に薩摩川内市の住宅政策やまちづくりなどについて御意見・御要望などがありましたら、御自由にお書きください。

質問は以上です。

御記入記入いただいたこちらの調査票は、令和7年7月28日（月）までに同封の返信用封筒で御記入郵送ください。御記入協力いただきありがとうございました。

令和7年7月

●● 御中

薩摩川内市建設部建築住宅課長

市営住宅の活用可能性に関するアンケート調査の御協力について（お願い）

平素より、本市の住宅行政に御協力いただきありがとうございます。

本市では、「薩摩川内市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、市営住宅の計画的かつ効率的・効果的な整備に努めて参りました。令和3年度に本計画の策定後、社会情勢が変化していることから、この度、より本市の実情及び需要に則した市営住宅のあり方を検討していくため、計画の見直しを行うこととしております。

市営住宅の適切な維持管理と有効活用の可能性を模索するため、市内企業の皆様のご意見等を参考にさせていただき、より実効性のある計画を検討していきたいと考えております。

つきましては、従業員の住宅確保状況や市営住宅の活用に関する御意向をお伺いしたくアンケート調査に御協力をお願いいたします。

調査結果はすべて統計数字として扱い、お答えいただいた内容の取扱いには充分な注意を払い、貴社へ御迷惑をかけすることはございません。

なお、本アンケート調査は、「薩摩川内市公営住宅等長寿命化計画」見直しの参考とするもので、市営住宅整備や用途外の利活用の実施をお約束するものではありませんので、併せて御理解の程、よろしくお願いいたします。

記

■ 記入上の注意

- 回答は、設問の指示にしたがって、該当する番号を○印で囲んでください。また、個別に記入が必要なところは、できるだけ具体的に記入してください。
- 「その他」に○をつけた方は、( )内に具体的な内容を記入してください。

■ 調査票の回収について

- 御記入いただいた調査票は、同封の返信用封筒に入れて、7月28日(月)までに、御郵送くださいますようお願いします。

■ お問い合わせ先

- このアンケート調査について不明な点などありましたら、下記までお問い合わせください。

薩摩川内市 建設部 建築住宅課 建築グループ  
(担当:森尾)  
TEL:0996-23-5111(内線:3633)

## 市営住宅利活用の可能性に関するアンケート調査票

問1. 貴社情報とご担当者様についてお答えください。

企業名	
所在地	
御担当者の所属・職名	
御担当者の氏名	
御担当者の連絡先(TEL)	

問2. 貴社の従業員数についてお答えください。(1つに○)

- 1. 10人未満
- 2. 10~50人
- 3. 51~100人
- 4. 101人以上

問3. 従業員の住まいについて、以下の項目の中で最も割合が多いものをお答えください。(1つに○)

- 1. 持ち家(自己所有又は実家)
- 2. 民間賃貸住宅
- 3. 社宅・社員寮
- 4. 市営住宅
- 5. その他( )

問4. 従業員の住まい確保に関する支援を行っていますか。(複数回答可)

- 1. 住宅手当の支給
- 2. 社宅・社員寮の提供
- 3. 特に支援なし
- 4. その他( )

問5. 従業員の住まい確保に関する課題があればお聞かせください。(複数回答可)

- 1. 職場に近い住宅を見つけられない
- 2. 職場周辺の家賃が高い
- 3. 環境(立地、安全性、建物性能など)の良い住宅がない
- 4. 従業員を新たに雇いたいが職場周辺に賃貸住宅がない
- 5. 外国人技能実習生や外国人労働者を受け入れたいが周辺に入居可能な賃貸住宅がない
- 6. 社宅・社員寮が老朽化しており、建替や修繕が必要な状態になっている
- 7. その他( )

**設問は裏面にもございます。**

問6. 本市では、世帯数や人口の減少に伴い、市営住宅の空き住戸が増えています。「問5」の従業員の住まい確保の課題解決策として、市営住宅の空き住戸の利活用や建物解体後の跡地利用などについて、貴社のお考えをお聞かせください。（複数回答可）

1. 市営住宅の借上げを検討したい
  2. 市営住宅の買取りを検討したい
  3. 市営住宅の入居基準を緩和してほしい
  4. 建物解体後の跡地の借上げを検討したい
  5. 建物解体後の跡地の買取りを検討したい
  6. 活用を考えていない
  7. その他(

)

問7. 薩摩川内市の住宅政策やまちづくりなどについて、御意見や御要望などがありましたら御記入ください。

問8. 本アンケート調査後に、さらに詳しい内容についてヒアリングを行う場合、御協力いただけますか。

(1つに○)

1. 協力できる →ヒアリング調査をお願いする場合は、後日御連絡させていただきます。
  2. 協力できない

質問は以上です。御記入いただいたこちらの調査票は、令和7年7月28日（月）までに同封の返信用封筒で御郵送ください。

御協力いただきありがとうございました。

令和7年7月

●● 御中

薩摩川内市建設部建築住宅課長

民間賃貸住宅市場に関するアンケート調査の御協力について（お願い）

平素より、本市の住宅行政に御協力いただきありがとうございます。

本市では、「薩摩川内市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、市営住宅の計画的かつ効率的・効果的な整備に努めて参りましたが、計画の策定後、社会情勢等が変化していることから、この度、より本市の実情及び需要に則した市営住宅のあり方を検討していくため、計画の見直しを行うこととしております。

つきましては、不動産事業者様を対象に、民間賃貸住宅の入居状況などを把握し、市営住宅ストック数の適正化を図るための市場調査を実施いたします。

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

御多忙のところ大変恐縮ですが、調査に御協力くださいますようよろしくお願ひいたします。

記

■ 記入上の注意

- 回答は、設問の指示にしたがって、該当する番号を○印で囲んでください。また、個別に記入が必要なところは、できるだけ具体的に記入してください。
- 「その他」に○をつけた方は、( )内に具体的な内容を記入してください。

■ 調査票の回収について

- 御記入いただいた調査票は、同封の返信用封筒に入れて、7月28日(月)までに、御郵送ください。

■ お問い合わせ先

- このアンケート調査について不明な点などありましたら、下記までお問い合わせください。

薩摩川内市 建設部 建築住宅課 建築グループ  
(担当:森尾)  
TEL:0996-23-5111(内線:3633)

## 民間賃貸住宅の市場調査票

問1. 貴社情報と御担当者様についてお答えください。

企業名	
所在地	
御担当者の所属・職名	
御担当者の氏名	
御担当者の連絡先(TEL)	

問2. 貴社では賃貸住宅を取扱っていますか。(1つに○)

- |                           |
|---------------------------|
| 1. 取扱っている →以下の質問にお答えください。 |
| 2. 取扱っていない →質問は終了です。      |

問3. 貴社が管理している賃貸住宅について、住宅種別及び住戸面積毎のおおよその管理戸数を教えてください。

集合住宅(アパート等)								一戸建て			
25m <sup>2</sup> 未満	戸		25 m <sup>2</sup> 以上 40 m <sup>2</sup> 未満	戸		40 m <sup>2</sup> 以上 55 m <sup>2</sup> 未満	戸		55 m <sup>2</sup> 以上 戸	戸	
	内、空き室	戸	内、空き室	戸	内、空き室	戸	内、空き室	戸	内、空き室	戸	内、空き室

問4. 貴社が管理している賃貸住宅の中で、最も多い間取りはどれですか。(1つに○)

- |              |              |              |          |
|--------------|--------------|--------------|----------|
| 1.「1K」、「1DK」 | 2.「2K」、「2DK」 | 3.「3K」、「3DK」 | 4.その他( ) |
|--------------|--------------|--------------|----------|

問5. 貴社が管理している賃貸住宅の中で、最も多い価格帯はどれですか。(1つに○)

- |                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| 1. 20,000 円未満            | 4. 40,000 円以上 50,000 円未満 |
| 2. 20,000 円以上 30,000 円未満 | 5. 50,000 円以上 60,000 円未満 |
| 3. 30,000 円以上 40,000 円未満 | 6. 60,000 円以上            |

問6. 貴社が管理している賃貸住宅の中で、最も多い建築時期はどれですか。(1つに○)

- |               |                |
|---------------|----------------|
| 1. 昭和55年以前    | 4. 平成13年～平成22年 |
| 2. 昭和56年～平成2年 | 5. 平成23年以降     |
| 3. 平成3年～平成12年 |                |

問7. 貴社が管理している賃貸住宅が最も多い地域はどこですか。(複数回答可)

- |         |          |         |
|---------|----------|---------|
| 1. 川内地域 | 4. 東郷地域  | 7. 上甑地域 |
| 2. 橋脇地域 | 5. 祐院地域  | 8. 下甑地域 |
| 3. 入来地域 | 6. 里 地 域 | 9. 鹿島地域 |

問8. 入居希望者の需要が最も高い間取りはどれですか。(1つに○)

- |              |              |              |          |
|--------------|--------------|--------------|----------|
| 1.「1K」、「1DK」 | 2.「2K」、「2DK」 | 3.「3K」、「3DK」 | 4.その他( ) |
|--------------|--------------|--------------|----------|

問9. 入居希望者の需要が最も高い住宅の価格帯はどれですか。(1つに○)

- |                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| 1. 20,000 円未満            | 4. 40,000 円以上 50,000 円未満 |
| 2. 20,000 円以上 30,000 円未満 | 5. 50,000 円以上 60,000 円未満 |
| 3. 30,000 円以上 40,000 円未満 | 6. 60,000 円以上            |

設問は裏面にもございます。

問10. 入居希望者の需要が高い地域について、需要が高い順にカッコ内に順位を記入してください。  
(カッコ内に順位を記入)

- |                |                       |
|----------------|-----------------------|
| 1. 川内地域 (順位: ) | 4. 東郷地域 (順位: )        |
| 2. 横脇地域 (順位: ) | 5. 祐答院地域 (順位: )       |
| 3. 入来地域 (順位: ) | 6. 里、上畠、下畠、鹿島地域(順位: ) |

問11. 入居者希望者が特に優先する条件はどれだと考えられますか。(1つに○)

- |         |           |           |
|---------|-----------|-----------|
| 1. 間取り  | 4. 交通の利便性 | 7. 病院に近い  |
| 2. 家賃   | 5. 学校に近い  | 8. その他( ) |
| 3. 住宅設備 | 6. 職場に近い  |           |

問12. 外国人技能実習生や外国人労働者の住宅確保の相談や入居の事例がありますか。(1つに○)

- |                   |           |
|-------------------|-----------|
| 1. 相談または入居事例あり    | 3. どちらもない |
| 2. 相談はあるが、入居事例はない |           |

問13. 今後の市営住宅のあり方について、貴社の考えに最も近いものはどれですか。(1つに○)

- |  |
|--|
| 1. 現状のままで良い                                    |
| 2. 住宅に困っている人が多いので、戸数を増やす又は空き住戸の利活用を考えた方が良い     |
| 3. 民間賃貸住宅が少ない地域のみを対象に、戸数を増やす又は空き住戸の利活用を考えた方が良い |
| 4. 高齢者向けの戸数を増やす又は空き住戸活用を考えた方が良い                |
| 5. 民間賃貸住宅市場を圧迫する等の不安があり、戸数を減らしてほしい             |
| 6. わからない                                       |

※薩摩川内市が管理する市営住宅(公営:低額所得者向け、特公賃:中間所得者向け、一般:所得制限なし)

問14. セーフティネット住宅登録制度の改修費補助や家賃低廉化補助を知っていますか。(1つに○)

- |                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| 1. 知っている(既に住宅を登録している) | 3. 聞いたことはあるが、内容はわからない |
| 2. 知っている(住宅を登録していない)  | 4. 知らない               |

問15. 薩摩川内市の住宅政策などについて、御意見や御要望などがありましたら御記入ください。


問16. 本アンケート調査後に、さらに詳しい内容についてヒアリングを行う場合、御協力いただけますか。  
(1つに○)

- |  |
|--|
| 1. 協力できる →ヒアリング調査をお願いする場合は、後日御連絡させていただきます。 |
| 2. 協力できない                                  |

質問は以上です。御記入いただいたこちらの調査票は、令和7年7月28日(月)まで  
に同封の返信用封筒で御郵送ください。御協力いただきありがとうございました。



団地別住棟別活用判定一覧表

団地概要												1次判定(その1)立地環境等の社会特性を踏まえた管理方針										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										1次判定			2次判定			3次判定					
												耐用年限の経過状況		住宅に係る需要					効率性		立地			軸体・避難の安全性		居住性			耐用年限経過状況		需要・効率立地		改善履歴	その他、政策的判断									
														空き家率		需要						災害リスク		軸体の安全性		避難の安全性		居住性															
団地番号	地域	地区	小学校区	住宅名	種類	棟番	階数	敷地面積(m <sup>2</sup> )	戸数	住戸専用面積(m <sup>2</sup> )	構造	建設年度	経過年数	耐用年限	耐用年限経過状況	【現在】	耐用年限経過状況	【計画期間】	政策空き家率	空き家率	小学校区分の児童数の推移	法定建築条件の適合性	敷地面積	公共交通機関等	災害危険性	災害危険性	災害危険性	災害危険性	判定結果1次判定(その1)	耐震診断耐震改修の可能性	判定結果	2方向避難改修の可能性	判定結果	判定結果1次判定(その2)	判定結果1次判定	判定結果1次判定	耐用年限経過状況	需要・効率立地	改善履歴	判定結果2次判定	判定結果3次判定		
団地番号	地域	地区	小学校区	住宅名	種類	棟番	階数	敷地面積(m <sup>2</sup> )	戸数	住戸専用面積(m <sup>2</sup> )	構造	建設年度	経過年数	耐用年限	耐用年限経過状況	【現在】	耐用年限の経過状況	【計画期間】	政策空き家率	空き家率	小学校区分の児童数の推移	法定建築条件の適合性	敷地面積	公共交通機関等	災害危険性	災害危険性	災害危険性	災害危険性	判定結果1次判定(その1)	耐震診断耐震改修の可能性	判定結果	2方向避難改修の可能性	判定結果	判定結果1次判定(その2)	判定結果1次判定	判定結果1次判定	耐用年限経過状況	需要・効率立地	改善履歴	判定結果2次判定	判定結果3次判定		
1	川内	隈之城	隈之城	後牟田住宅	公営	1	4	7,780.00	24	64.00m <sup>2</sup>	中耐	S59	51	70	△	△	8.9%	○	3.3%	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
1	川内	隈之城	隈之城	後牟田住宅	公営	2	4	7,780.00	16	64.00m <sup>2</sup>	中耐	S58	52	70	△	△	8.9%	○	3.3%	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
1	川内	隈之城	隈之城	後牟田住宅	公営	3	4	7,780.00	16	64.00m <sup>2</sup>	中耐	S58	52	70	△	△	8.9%	○	3.3%	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
2	川内	隈之城	隈之城	宮崎南住宅	公営	1	2	5,224.00	5	38.00m <sup>2</sup>	簡二	S40	70	45	×	×	●	-	×	3.3%	○	○	-	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
2	川内	隈之城	隈之城	宮崎南住宅	公営	4	1	5,224.00	4	31.00m <sup>2</sup>	簡平	S40	70	30	×	×	●	-	×	3.3%	○	○	-	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
2	川内	隈之城	隈之城	宮崎南住宅	公営	6	1	5,224.00	2	31.00m <sup>2</sup>	簡平	S40	70	30	×	×	●	-	×	3.3%	○	○	-	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
2	川内	隈之城	隈之城	宮崎南住宅	公営	7	1	5,224.00	4	31.00m <sup>2</sup>	簡平	S40	70	30	×	×	●	-	×	3.3%	○	○	-	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
2	川内	隈之城	隈之城	宮崎南住宅	公営	8	1	5,224.00	4	31.00m <sup>2</sup>	簡平	S40	70	30	×	×	●	-	×	3.3%	○	○	-	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
2	川内	隈之城	隈之城	宮崎南住宅	公営	9	1	5,224.00	4	31.00m <sup>2</sup>	簡平	S40	70	30	×	×	●	-	×	3.3%	○	○	-	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
2	川内	隈之城	隈之城	宮崎南住宅	公営	10	1	5,224.00	4	31.00m <sup>2</sup>	簡平	S42	68	30	×	×	●	-	×	3.3%	○	○	-	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
2	川内	隈之城	隈之城	宮崎南住宅	公営	11	1	5,224.00	2	31.00m <sup>2</sup>	簡平	S42	68	30	×	×	●	-	×	3.3%	○	○	-	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
3	川内	川内	川内	月見住宅	公営	1	4	1,543.00	24	45.00m <sup>2</sup>	中耐	S48	62	70	△	△	41.7%	×	8.7%	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
4	川内	川内	川内	宮里城住宅	公営	1	4	7,392.00	24	57.60m <sup>2</sup>	中耐	S53	57	70	△	△	23.6%	×	8.7%	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
4	川内	川内	川内	宮里城住宅	公営	2	4	7,392.00	16	60.10m <sup>2</sup>	中耐	S54	56	70	△	△	23.6%	×	8.7%	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
4	川内	川内	川内	宮里城住宅	公営	3	4	7,392.00	16	64.00m <sup>2</sup>	中耐	S57	53	70	△	△	23.6%	×	8.7%	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
5	川内	可愛	可愛	東上川内住宅	公営	1	4	4,858.00	24	60.10m <sup>2</sup>	中耐	S56	54	70	△	△	5.4%	○	3.1%	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
5	川内	可愛	可愛	東上川内住宅	公営	2	4	4,858.00	16	60.10m <sup>2</sup>	中耐	S56	54	70	△	△	5.4%	○	3.1%	○	○	-	○																				



### 団地別住棟別活用判定一覧表



### 団地別住棟別活用判定一覧表



### 団地別住棟別活用判定一覧表



### 団地別住棟別活用判定一覧表



## 団地別住棟別活用判定一覧表



### 団地別住棟別活用判定一覧表



## 団地別住棟別活用判定一覧表



## 団地別住棟別活用判定一覧表



### 団地別住棟別活用判定一覧表



### 団地別住棟別活用判定一覧表



### 団地別住棟別活用判定一覧表



## 長期的な管理の見通し

【凡例】		耐用年限1/2▼	耐用年限▼	耐用年限経過
木造・簡平		15	30	
簡平		23	45	
低耐・中耐		35	70	

単位:千円 単位:千円





## 長期的な管理の見通し

【凡例】	耐用年限1/2▼	耐用年限▼	耐用年限経過
木造・簡単	15	30	
簡単	23	45	
低耐・中耐	35	70	

単位:千円 単位:千円

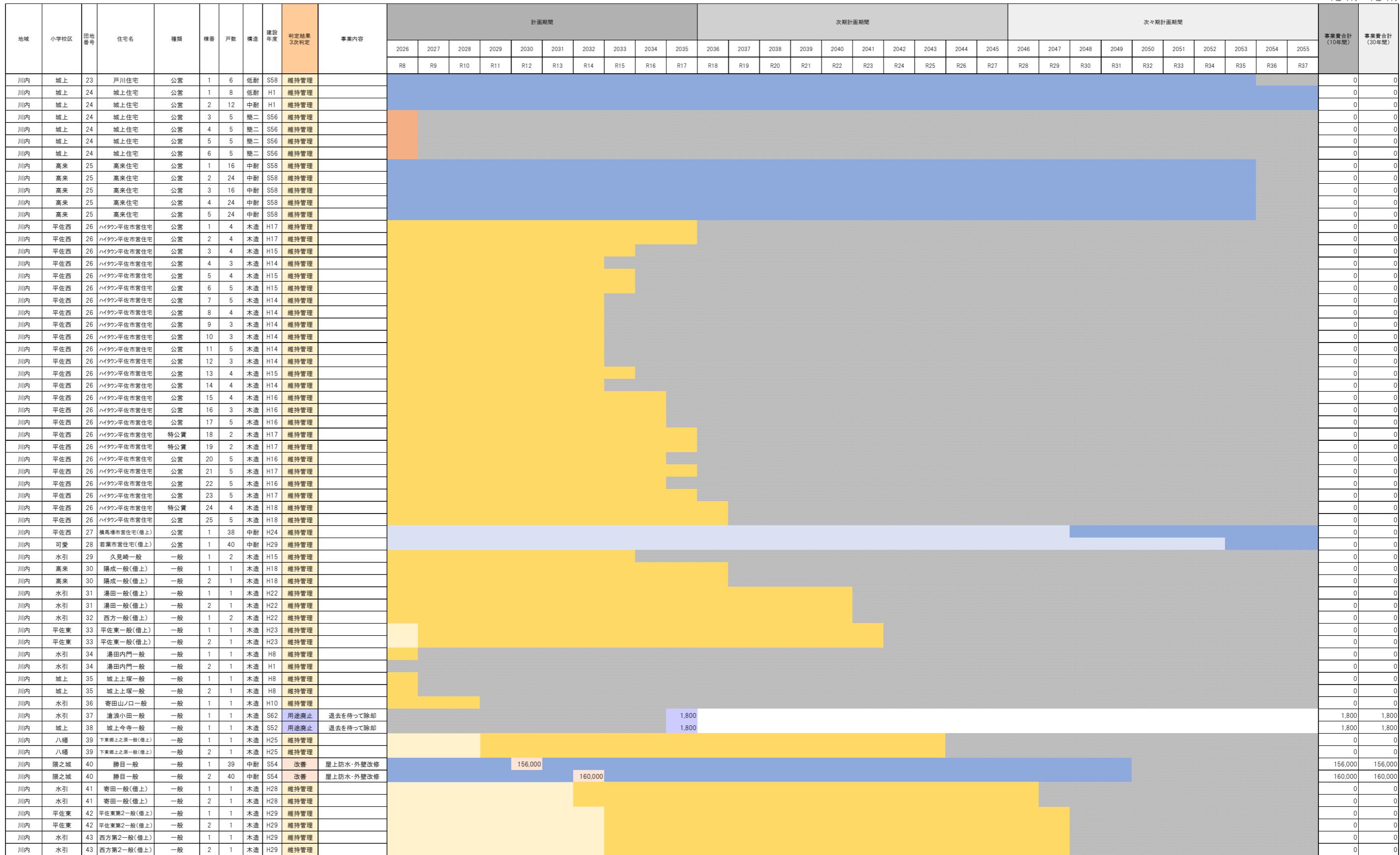
地域	小学校区	団地番号	住宅名	種類	棟番	戸数	構造	建設年度	判定結果 3次判定	事業内容	計画期間										次期計画期間										次々期計画期間										事業費合計 (10年間)	事業費合計 (30年間)
											2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055		
											R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31	R32	R33	R34	R35	R36	R37		
川内	八幡	13	上ノ原住宅	公営	1	16	中耐	S52	維持管理																														0	0		
川内	八幡	13	上ノ原住宅	公営	2	5	簡二	S53	維持管理																														0	0		
川内	八幡	14	今村住宅	公営	1	4	低耐	S57	維持管理																														0	0		
川内	八幡	14	今村住宅	公営	2	6	低耐	S57	維持管理																														0	0		
川内	八幡	14	今村住宅	公営	3	6	低耐	S57	維持管理																													0	0			
川内	八幡	14	今村住宅	公営	4	6	低耐	S57	維持管理																													0	0			
川内	八幡	14	今村住宅	公営	5	6	低耐	S57	維持管理																													0	0			
川内	八幡	14	今村住宅	公営	6	6	低耐	S57	維持管理																													0	0			
川内	八幡	14	今村住宅	公営	7	6	低耐	S57	維持管理																													0	0			
川内	八幡	14	今村住宅	公営	8	6	低耐	S57	改善	屋上防水・外壁改修																												18,000	18,000			
川内	八幡	14	今村住宅	公営	9	6	低耐	S57	改善	屋上防水・外壁改修																												18,000	18,000			
川内	八幡	14	今村住宅	公営	10	6	低耐	S57	改善	屋上防水・外壁改修																												18,000	18,000			
川内	八幡	14	今村住宅	公営	11	6	低耐	S57	改善	屋上防水・外壁改修																												18,000	18,000			
川内	平佐東	15	中村住宅	公営	1	2	木造	S58	用途廃止	退去を待つて除却																												3,600	3,600			
川内	平佐東	15	中村住宅	公営	2	2	木造	S58	用途廃止	退去を待つて除却																												3,600	3,600			
川内	平佐東	15	中村住宅	公営	3	2	木造	S58	用途廃止	退去を待つて除却																											3,600	3,600				
川内	平佐東	15	中村住宅	公営	4	2	木造	S58	用途廃止	退去を待つて除却																										3,600	3,600					
川内	平佐東	15	中村住宅	公営	5	2	木造	S58	用途廃止	退去を待つて除却																										3,600	3,600					
川内	水引	16	草道下住宅	公営	1	4	簡二	S54	建替	水引東との統合建替も含めて換算する。(次期計画)																										120,000	120,000					
川内	水引	16	草道下住宅	公営	2	6	簡二	S54	建替	水引東との統合建替も含めて換算する。(次期計画)																										180,000	180,000					
川内	水引	16	草道下住宅	公営	3	6	簡二	S54	建替	水引東との統合建替も含めて換算する。(次期計画)																										180,000	180,000					
川内	水引	16	草道下住宅	公営	4	4	簡二	S54	建替	水引東との統合建替も含めて換算する。(次期計画)																										120,000	120,000					
川内	水引	16	草道下住宅	公営	5	4	簡二	S54	建替	水引東との統合建替も含めて換算する。(次期計画)																										120,000	120,000					
川内	水引	16	草道下住宅	公営	6	6	簡二	S54	建替	水引東との統合建替も含めて換算する。(次期計画)																										180,000	180,000					
川内	水引	16	草道下住宅	公営	7	6	簡二	S54	建替	水引東との統合建替も含めて換算する。(次期計画)	</td																															



長期的な管理の見通し

【凡例】		耐用年限1/2▼	耐用年限▼	耐用年限経過
木造・簡単		15	30	
簡単		23	45	
低耐・中耐		35	70	

単位:千円 単位:千円





## 長期的な管理の見通し

【凡例】	耐用年限1/2▼	耐用年限▼	耐用年限経過
木造・簡単	15	30	
簡単	23	45	
低耐・中耐	35	70	

単位:千円



### 長期的な管理の見通し

【凡例】	耐用年限1/2▼	耐用年限▼	耐用年限経過
木造・簡平	15	30	
簡平	23	45	
低耐・中耐	35	70	

単位:千円 単位:千円



長期的な管理の見通し

【凡例】			耐用年限1/2▼	耐用年限▼	耐用年限経過
木造・簡単			15	30	
簡単			23	45	
低耐・中耐			35	70	

単位:千円

地域	小学校区	団地番号	住宅名	種類	棟番	戸数	構造	建設年度	判定結果 3次判定	事業内容	計画期間										次期計画期間										次々期計画期間										事業費合計 (10年間)	事業費合計 (30年間)
											2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055		
											R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31	R32	R33	R34	R35	R36	R37		
祁答院	祁答院	103	竹田住宅	一般	2	1	木造	H1	維持管理																														0	0		
祁答院	祁答院	103	竹田住宅	一般	3	1	木造	H1	維持管理																													0	0			
祁答院	祁答院	104	原口住宅	一般	1	1	木造	H1	維持管理																													0	0			
祁答院	祁答院	104	原口住宅	一般	2	1	木造	H1	維持管理																													0	0			
祁答院	祁答院	104	原口住宅	一般	3	1	木造	H1	維持管理																												0	0				
祁答院	祁答院	105	田子山住宅	一般	1	1	木造	H2	維持管理																													0	0			
祁答院	祁答院	105	田子山住宅	一般	2	1	木造	H2	維持管理																													0	0			
祁答院	祁答院	105	田子山住宅	一般	3	1	木造	H2	維持管理																												0	0				
祁答院	祁答院	105	田子山住宅	一般	4	1	木造	H2	維持管理																												0	0				
祁答院	祁答院	105	田子山住宅	一般	5	1	木造	H2	維持管理																												0	0				
祁答院	祁答院	106	麗西住宅	一般	1	1	木造	H2	維持管理																												0	0				
祁答院	祁答院	106	麗西住宅	一般	2	1	木造	H2	維持管理																												0	0				
祁答院	祁答院	106	麗西住宅	一般	3	1	木造	H2	維持管理																												0	0				
祁答院	祁答院	106	麗西住宅	一般	4	1	木造	H2	維持管理																												0	0				
祁答院	祁答院	106	麗西住宅	一般	5	1	木造	H3	維持管理																												0	0				
祁答院	祁答院	106	麗西住宅	一般	6	1	木造	H4	維持管理																												0	0				
祁答院	祁答院	107	会田一般	一般	1	1	木造	H3	維持管理																												0	0				
祁答院	祁答院	107	会田一般	一般	2	1	木造	H3	維持管理																												0	0				
祁答院	祁答院	107	会田一般	一般	3	1	木造	H4	維持管理																												0	0				
祁答院	祁答院	107	会田一般	一般	4	1	木造	H4	維持管理																												0	0				
祁答院	祁答院	107	会田一般	一般	5	1	木造	H5	維持管理																												0	0				
祁答院	祁答院	108	轟町住宅	一般	1	1	木造	H3	維持管理																												0	0				
祁答院	祁答院	108	轟町住宅	一般	2	1	木造	H3	維持管理																												0	0				
祁答院	祁答院	109	早馬一般	一般	1	1	木造	H4	維持管理																												0	0				
祁答院	祁答院	109	早馬一般	一般	2	1	木造	H4	維持管理																												0	0				
祁答院	祁答院	109	早馬一般	一般	3	1	木造	H4	維持管理																												0	0				
祁答院	祁答院	110	宮ノ宇都住宅</																																							



長期的な管理の見通し

【凡例】		耐用年限1/2▼	耐用年限▼	耐用年限経過
木造・簡単		15	30	
簡単		23	45	
低耐・中耐		35	70	

単位:千円 単位:千円

地域	小学校区	団地番号	住宅名	種類	棟番	戸数	構造	建設年度	判定結果 3次判定	事業内容	計画期間										次期計画期間										次々期計画期間										事業費合計 (10年間)	事業費合計 (30年間)
											2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055		
											R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31	R32	R33	R34	R35	R36	R37		
祁答院	祁答院	120	黒木特定公共賃貸住宅	特公賃	8	1	木造	H11	維持管理																														0	0		
祁答院	祁答院	121	金田特定公共賃貸住宅	特公賃	1	1	木造	H7	維持管理																													0	0			
祁答院	祁答院	121	金田特定公共賃貸住宅	特公賃	2	1	木造	H7	維持管理																													0	0			
祁答院	祁答院	121	金田特定公共賃貸住宅	特公賃	3	1	木造	H7	維持管理																													0	0			
祁答院	祁答院	121	金田特定公共賃貸住宅	特公賃	4	1	木造	H7	維持管理																												0	0				
祁答院	祁答院	122	原口特定公共賃貸住宅	特公賃	1	1	木造	H8	維持管理																													0	0			
祁答院	祁答院	122	原口特定公共賃貸住宅	特公賃	2	1	木造	H8	維持管理																												0	0				
祁答院	祁答院	122	原口特定公共賃貸住宅	特公賃	3	1	木造	H8	維持管理																												0	0				
祁答院	祁答院	122	原口特定公共賃貸住宅	特公賃	4	1	木造	H8	維持管理																												0	0				
祁答院	祁答院	123	麗東特定公共賃貸住宅	特公賃	1	1	木造	H6	維持管理																												0	0				
祁答院	祁答院	123	麗東特定公共賃貸住宅	特公賃	2	1	木造	H6	維持管理																											0	0					
祁答院	祁答院	123	麗東特定公共賃貸住宅	特公賃	3	1	木造	H6	維持管理																											0	0					
祁答院	祁答院	123	麗東特定公共賃貸住宅	特公賃	4	1	木造	H6	維持管理																											0	0					
祁答院	祁答院	124	蘭牟田特定公共賃貸住宅	特公賃	1	1	木造	H13	維持管理																												0	0				
祁答院	祁答院	124	蘭牟田特定公共賃貸住宅	特公賃	2	1	木造	H13	維持管理																											0	0					
祁答院	祁答院	124	蘭牟田特定公共賃貸住宅	特公賃	3	1	木造	H13	維持管理																											0	0					
祁答院	祁答院	124	蘭牟田特定公共賃貸住宅	特公賃	4	1	木造	H13	維持管理																											0	0					
祁答院	祁答院	124	蘭牟田特定公共賃貸住宅	特公賃	5	1	木造	H13	維持管理																											0	0					
祁答院	祁答院	124	蘭牟田特定公共賃貸住宅	特公賃	6	1	木造	H13	維持管理																											0	0					
祁答院	祁答院	124	蘭牟田特定公共賃貸住宅	特公賃	7	1	木造	H13	維持管理																											0	0					
祁答院	祁答院	124	蘭牟田特定公共賃貸住宅	特公賃	8	1	木造	H13	維持管理																											0	0					
祁答院	祁答院	124	蘭牟田特定公共賃貸住宅	特公賃	9	1	木造	H14	維持管理																											0	0					
祁答院	祁答院	124	蘭牟田特定公共賃貸住宅	特公賃	10	1	木造	H14	維持管理																											0	0					
祁答院	祁答院	124	蘭牟田特定公共賃貸住宅	特公賃	11	1	木造	H14	維持管理																											0	0					
祁答院	祁答院	124	蘭牟田特定公共賃貸住宅	特公賃	12	1	木造	H14	維持管理																											0	0					
祁答院	祁答院	124	蘭牟田特定公共賃貸住宅	特公賃	13	1	木造	H16	維持管理																																	



## 長期的な管理の見通し

【凡例】	耐用年限1/2▼	耐用年限▼	耐用年限経過
木造・簡平	15	30	
簡平	23	45	
低耐・中耐	35	70	

単位:千円 単位:千円

地域	小学校区	団地番号	住宅名	種類	棟番	戸数	構造	建設年度	判定結果 3次判定	事業内容	計画期間								次期計画期間								次々期計画期間								事業費合計 (10年間)	事業費合計 (30年間)					
											2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	
											R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31	R32	R33	R34	R35	R36	R37	
上齋	中津	148	上齋小牟田住宅	一般	1	1	簡単	S39	用途廃止	退去を待って除却											1,800																		1,800	1,800	
上齋	中津	148	上齋小牟田住宅	一般	2	1	簡単	S39	用途廃止	退去を待って除却											1,800																		1,800	1,800	
上齋	中津	149	平良一般	一般	1	2	低耐	H16	改善	屋上防水・外壁改修											8,000																		8,000	8,000	
上齋	中津	150	前田ふるさと住宅	一般	A	4	低耐	H16	維持管理																													0	0		
上齋	中津	150	前田ふるさと住宅	一般	B	4	低耐	H16	維持管理																													0	0		
上齋	中津	150	前田ふるさと住宅	公営	C	8	低耐	H18	改善	屋上防水・外壁改修											32,000																		32,000	32,000	
上齋	中津	151	平良向住宅	一般	1	1	簡単	S52	用途廃止	退去を待って除却											1,800																		1,800	1,800	
上齋	中津	152	浦内第1住宅	一般	1	1	簡単	S52	用途廃止	退去を待って除却											1,800																		1,800	1,800	
上齋	中津	152	浦内第1住宅	一般	2	1	簡単	S53	用途廃止	退去を待って除却											1,800																		1,800	1,800	
上齋	中津	153	浦内第2住宅	一般	1	2	低耐	S56	改善	屋上防水・外壁改修											8,000																		8,000	8,000	
上齋	中津	154	中津北一般	一般	1	1	簡単	S43	用途廃止	退去を待って除却												1,800																		1,800	1,800
上齋	中津	154	中津北一般	一般	2	1	簡単	S43	用途廃止	退去を待って除却											1,800																		1,800	1,800	
上齋	中津	155	平良大平一般	一般	1	2	低耐	S57	改善	屋上防水・外壁改修											8,000																		8,000	8,000	
上齋	中津	156	上齋一般	一般	A	1	木造	R6	維持管理																													0	0		
上齋	中津	156	上齋一般	一般	B	1	木造	R6	維持管理																													0	0		
上齋	中津	157	平良宮第2一般	一般	1	2	簡二	S49	用途廃止	退去を待って除却											3,600																		3,600	3,600	
上齋	中津	158	平良宮第3一般	一般	1	1	低耐	S58	改善	屋上防水・外壁改修											4,000																		4,000	4,000	
下齋	手打	159	茶円住宅	公営	1	2	簡単	S50	用途廃止	退去を待って除却											3,600																		3,600	3,600	
下齋	手打	159	茶円住宅	公営	2	2	簡単	S50	用途廃止	退去を待って除却											3,600																		3,600	3,600	
下齋	手打	160	浜口第1住宅	公営	1	6	中耐	S53	維持管理																													0	0		
下齋	手打	161	浜口第2住宅	公営	1	6	低耐	H2	維持管理																													0	0		
下齋	手打	162	浜口第3住宅	公営	1	6	中耐	H6	改善	屋上防水・外壁改修											24,000																		24,000	24,000	
下齋	長浜	163	桜ヶ丘住宅	公営	1	12	中耐	S60	維持管理												24,000																		0	0	
下齋	長浜	164	薬師住宅	公営	1	6	中耐	H4	改善	屋上防水・外壁改修											24,000																		24,000	24,000	
下齋	手打	165	子岳住宅	公営	1	6	中耐	H5	改善	屋上防水・外壁改修											24,000																		24,000	24,000	
下齋	長浜	166	内川内住宅	公営	1	6	低耐	H6	改善	屋上防水・外壁改修											24,000																		24,000	24,000	
下齋	長浜	167	西山住宅	公営	1	6	中耐	H9	改善	屋上防水・外壁改修											24,000																		24,000	24,000	
下齋	手打	168	手打港住宅	公営	1	6	低耐	H9	改善	屋上防水・外壁改修											24,000																		24,000	24,000	
下齋	手打	169	本町住宅	公営	1	6	中耐	H11	改善	屋上防水・外壁改修											24,000																		24,000	24,000	
下齋	長浜	170	大瀬住宅	公営	1	6	中耐	H11	改善	屋上防水・外壁改修											24,000																		24,000	24,000	
下齋	手打	171	浜田住宅	公営	1	6	中耐	H13	改善	屋上防水・外壁改修											24,000																		24,000	24,000	
下齋	長浜	172	古川住宅	公営	1	6	中耐	H13	改善	屋上防水・外壁改修											24,000																		24,000	24,000	
下齋	長浜	173	大川住宅	公営	1	6	低耐	H14	維持管理												24,000																		0	0	
下齋	手打	174	手打蘆山住宅	一般	1	9	中耐	H11	維持管理												24,000																		0	0	
下齋	長浜	176	長浜大瀬の中住宅	一般	1	3	木造	H11	維持管理												24,000																		0	0	
下齋	長浜	177	青瀬新町住宅	一般	1	1	木造	H11	維持管理												24,000																		0	0	
下齋	長浜	178	瀬々野浦古里住宅	一般	1	1	低耐	H14	改善	屋上防水・外壁改修											4,000																		4,000	4,000	
下齋	長浜	179	長浜城の中住宅	一般	1	2	低耐	H10	維持管理																																



# 薩摩川内市公営住宅等長寿命化計画

令和8年3月

編集・発行

薩摩川内市 建設部 建築住宅課

〒895-8650 薩摩川内市神田町3番22号  
TEL 0996-23-5111 FAX 0996-23-8389  
URL <https://www.city.satsumasendai.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