

薩摩川内市公営住宅等長寿命化計画 (概要版)

令和8年3月 改定

鹿児島県 薩摩川内市 建設部建築住宅課



目次

1. 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
2. 計画の位置づけ	1
3. 計画期間	2
4. 計画対象	2
5. 市営住宅の概況	3
(1) 旧市町村別・校区別管理戸数	3
(2) 構造別管理戸数	3
(3) 住戸専用面積別管理戸数	4
(4) 耐用年限経過状況	4
(5) 市営住宅の応募状況	5
(6) 市営住宅の空き室の状況	5
6. 市営住宅の長寿命化に向けた課題	6
(1) 多様化する市営住宅ニーズへの適切な対応	6
(2) 地域特性や地域バランスに配慮した活用手法の選択	7
(3) 多様な事業手法の検討	7
(4) 特定公共賃貸住宅の家賃低廉化等について	8
7. 長寿命化計画に関する基本方針	8
(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	8
(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	8
(3) 市営住宅の目標管理戸数	9
8. 事業手法の選定	10
(1) 事業手法の選定の流れと判定の考え方	10
(2) 判定結果	11
9. 事業計画	15
(1) 事業プログラム	15
(2) 概算事業費	16
10. 事業の実施方針	17
(1) 点検の実施方針	17
(2) 計画修繕の実施方針	17
(3) 改善事業の実施方針	17
(4) 建替事業の実施方針	18
(5) 用途廃止の実施方針	18
11. その他の事業と計画の推進に向けた取り組み	19
(1) 一般住宅(市所有住宅)	19
(2) 一般住宅(借上型地域振興住宅)	19
(3) 公営住宅の地域対応活用(外国人材向け住宅等)	19
(4) パートナーシップ宣誓制度	19
(5) 薩摩川内市空家活用セーフティネット住宅改修事業	20
(6) 薩摩川内市セーフティネット住宅家賃低廉化事業	20
12. 長寿命化のための事業実施予定一覧	21
(1) 計画修繕・改善事業の実施予定一覧	21
(2) 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧	33
(3) 共同施設に係る事業の実施予定一覧	33
13. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	34
(1) 改善を実施する住宅のLCCの縮減効果	34
(2) 建替を実施する住宅のLCC	35

1. 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.39「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。

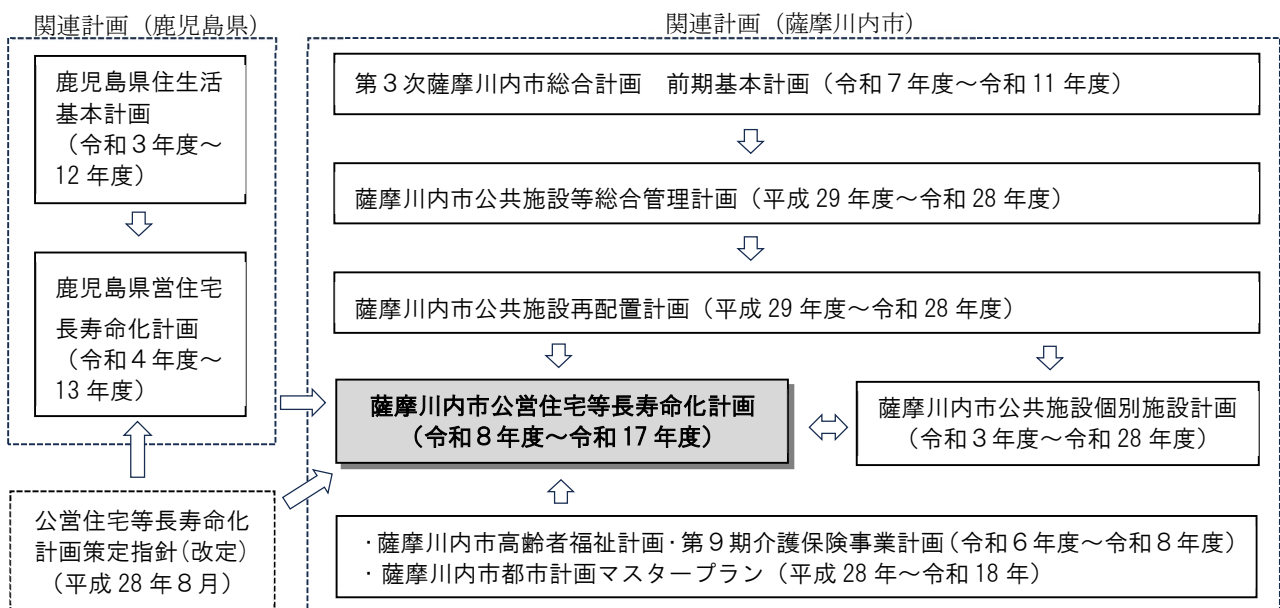
(2) 計画の目的と概要

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。

2. 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。



3. 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

4. 計画対象

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。

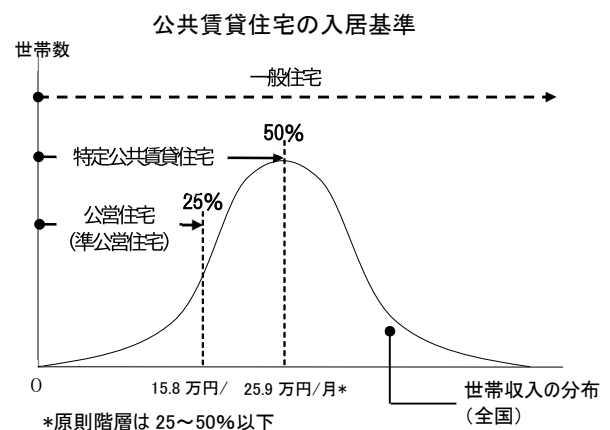
本計画では、社会資本整備総合交付金の基幹事業の対象となる公営住宅及び準公営住宅、特公賃住宅について今後の活用の方向性を定めることとします。

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 ^{※1} (1,979戸)
	準公営住宅 ^{※2} (3戸)
	特公賃住宅 ^{※3} (50戸)
	一般住宅 ^{※4} (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ァミリー世帯向けに供給している賃貸住宅。

※4 一般住宅

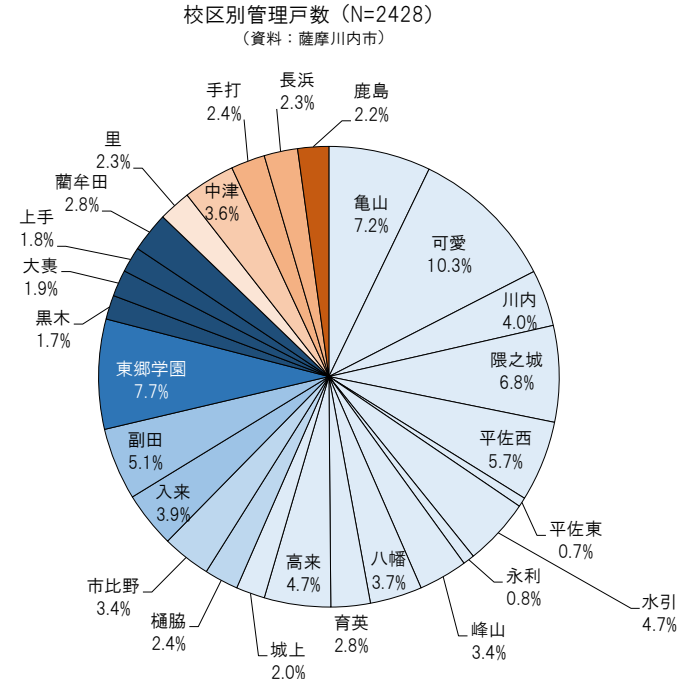
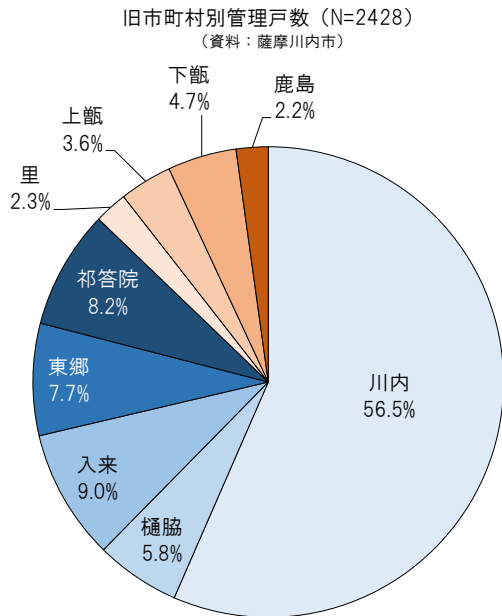
地域に定住し就労する者等の生活安定及び地域の活性化を図るための住宅で、市が建設または他の事業主体より移管をうけたもの。

5. 市営住宅の概況

(1) 旧市町村別・校区别管理戸数

旧市町村別で、市営住宅の管理戸数で見ると、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。

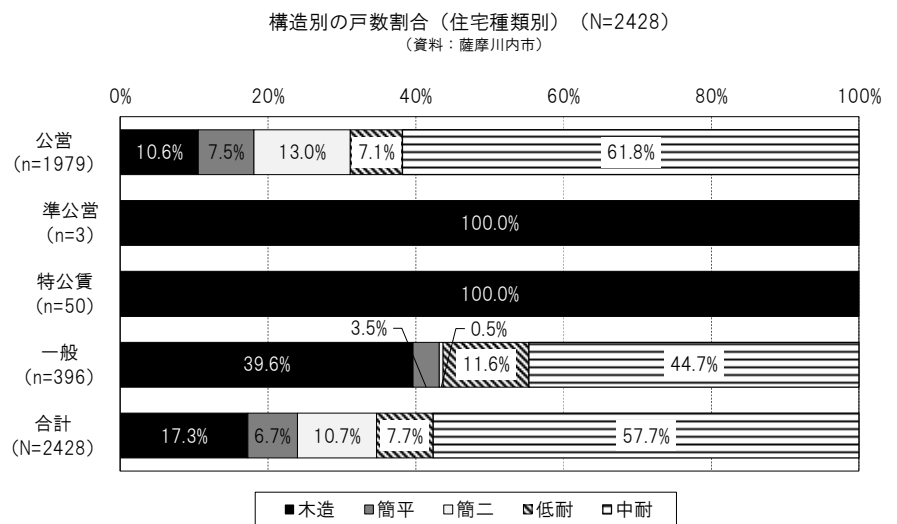
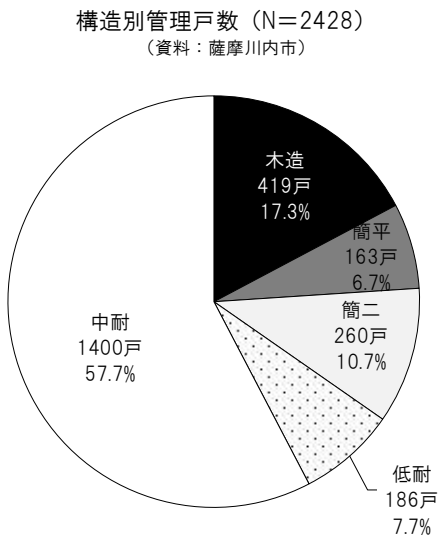
校区别で見ると、可愛校区が10.3%と最も多く、次いで東郷学園義務教育学校（前期）が7.7%、亀山校区7.2%となっています。



(2) 構造別管理戸数

構造別で見ると、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、住宅種類別で見ると、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。



(3) 住戸専用面積別管理戸数

住宅の専用面積別で見ると、60～70㎡未満が1,277戸（52.6%）と最も多くなっています。

住宅種類別にみると、公営住宅は60～70㎡未満が60.8%と最も多くなっています。また、準公営住宅はすべてが70㎡以上であり、特公賃住宅は70㎡以上が66.0%と最も多くなっています。一般住宅では50～60㎡未満の住宅が40.4%と最も多くなっています。

住戸専用面積別の管理戸数

	40㎡未満	40～50㎡未満	50～60㎡未満	60～70㎡未満	70㎡以上	総計
公営	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%

(4) 耐用年限経過状況

公営住宅法で定める耐用年限の経過状況をみると、市営住宅全体では、令和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。

構造別で見ると、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。

市営住宅の耐用年限経過状況

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(70年)								
		棟数	戸数	管理戸数比	棟数	戸数	管理戸数比	棟数	戸数	管理戸数比	棟数	戸数	管理戸数比	棟数	戸数	管理戸数比	棟数	戸数	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%	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棟	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）

(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、若葉市営住宅（借上）が9.65倍と最も高く、次いで横馬場市営住宅（借上）の6.83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
谷淵市営住宅（借上）		0.82		1.00	0.5	0.77

※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)	政策空 き家を除く 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
						④	⑤=③-④	③/①	⑤/①-④
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%

6. 市営住宅の長寿命化に向けた課題

(1) 多様化する市営住宅ニーズへの適切な対応

① 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。

② 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ったものにならないよう、若い世代から高齢者までバランスの取れたコミュニティを形成することが望まれます。

このようなことから、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。

③ 住宅困窮者（高齢者、障がい者、子育て世帯等）への対応

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

住宅困窮者の例

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

(2) 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、旧川内地域や上甕地域が2割未満に対し、樋脇地域や入来地域、祁答院地域は3割を超えています。

令和7年4月時点で市営住宅の空き室（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。

(3) 多様な事業手法の検討

① D I Y 住宅

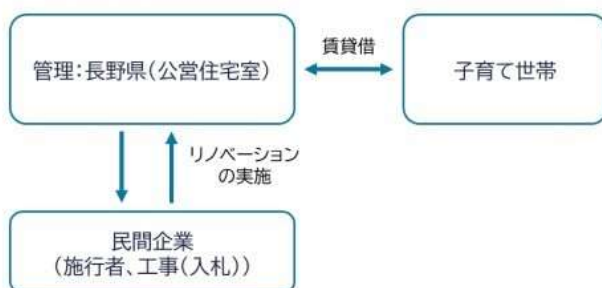
公営住宅や特公賃住宅の改善事業は、国費の対象となりますが、一般住宅については、改善事業費の捻出が課題となります。市の改修費負担を軽減する方策の一つとして、原状回復義務などを緩和し、入居者が自由に改修することができるD I Y住宅などの実現可能性を調査する必要があります。

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する必要があります。

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。

■ 関係者スキームイメージ



出典：公営住宅等の弾力的な活用に関する事例集_国土交通省関東地方整備局

(4)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、住宅別で見ると麓東特公賃住宅が33.3%（1戸）と最も高く、次いで蘭牟田特公賃住宅が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%
	蘭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. 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。

(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。

(3) 市営住宅の目標管理戸数

① 公営住宅を必要とする世帯の推計（公営住宅の入居資格世帯数、要支援世帯の推計）

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）を利用しており、公営住宅の入居資格世帯数、要支援世帯数の推計結果は以下のとおりです。

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 14.4%	5,706 14.5%	5,589 14.6%	5,422 14.7%	5,193 14.8%	4,971 14.9%
c. 著しい困窮年収水準未満の世帯数 (c/a)	2,381 6.0%	2,324 5.9%	2,253 5.9%	2,179 5.9%	2,085 6.0%	1,996 6.0%
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

② 市営住宅の目標管理戸数

住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの推計結果等を踏まえて、計画期間末（令和17年度）の目標管理戸数を下記のとおり設定します。

なお、目標管理戸数の設定にあたっては、推計結果等のほかに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、さらに収入超過者（令和7年4月時点で101世帯）の存在も考慮して設定しています。

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	1,816戸	163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	2,230戸	全体で198戸の減

8. 事業手法の選定

(1) 事業手法の選定の流れと判定の考え方

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2,230戸とします。（前頁参照）

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 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

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

④ 3次判定：計画期間内における事業手法の決定

④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた住宅・住棟の事業手法の再判定

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

④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

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

④-3 住宅の建替や用途廃止等の長期的な管理の見通しの作成

住棟の供用期間や事業実施時期を示した長期的な管理の見通しを作成します。

④-4 計画期間における事業手法の決定及び「公営住宅等長寿命化計画」の作成

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

(2)判定結果

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。

■ 3次判定結果（住宅種別・事業手法別）

		維持管理	改善	建替	用途廃止	合計	計画期間末の管理戸数	
公営住宅	棟数	149棟	47棟	43棟	45棟	284棟	公営住宅	239棟
	戸数	1,098戸	544戸	174戸	163戸	1,979戸		1,816戸
準公営住宅	棟数	3棟	0棟	0棟	0棟	3棟	準公営住宅	3棟
	戸数	3戸	0戸	0戸	0戸	3戸		3戸
特公賃住宅	棟数	45棟	0棟	0棟	0棟	45棟	特公賃住宅	45棟
	戸数	50戸	0戸	0戸	0戸	50戸		50戸
一般住宅	棟数	114棟	17棟	0棟	34棟	165棟	一般住宅	131棟
	戸数	254戸	107戸	0戸	35戸	396戸		361戸
合計	棟数	311棟	64棟	43棟	79棟	497棟	合計	418棟
	戸数	1,405戸	651戸	174戸	198戸	2,428戸		2,230戸

■ 3次判定結果（住宅種別・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 (㎡)	敷地面積 (㎡)	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	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・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	榎第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 (㎡)	敷地面積 (㎡)	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(1・2号)	S55、56	簡平	1階	57.2~60.6	5,485	2	10	大馬越	用途廃止	用途廃止	1・2号棟は用途廃止
入来	3	鹿子田(3~6号)	S61~H1	木造	1階	61.00	5,485	4	8	大馬越	維持管理	維持管理	
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	斧淵	建替	建替	
東郷	2	前原	S52~54	中耐	4階	60.7~67.9	6,666	4	64	斧淵	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	斧淵	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	斧淵(借上)	R3	中耐	3階	55.0、65.0	2,557	1	20	斧淵	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	藪下(1号)	S52	簡平	1階	48.90	866	1	2	里	用途廃止	用途廃止	1号棟は用途廃止
里	1	藪下(3号)	S54	中耐	3階	60.10	866	1	6	里	改善	改善	
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				

【上甌】													
上甌	1	上甌宮田	S52、54	中耐	3階	60.0	1,717	2	18	上甌	改善	改善	
上甌	2	村町	S53	中耐	3階	60.0	414	1	6	上甌	改善	改善	
上甌	3	茶之木	S62	中耐	3階	67.0	640	1	12	上甌	改善	改善	
上甌	4	野林	S54	簡平	1階	46.6	371	1	1	上甌	用途廃止	用途廃止	
上甌	5	江石	H6	低耐	2階	71.0	2,625	1	6	上甌	改善	改善	
上甌	6	前田ふるさと(0棟)	H18	低耐	1階	52.7	3,014	1	8	上甌	改善	改善	
計								7	51				

【下甌】													
下甌	1	茶円	S50	簡平	1階	43.0	783	2	4	手打	用途廃止	用途廃止	
下甌	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	
下甌	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	
下甌	4	浜口第3	H6	中耐	3階	63.6	1,158	1	6	手打	改善	改善	
下甌	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	
下甌	6	薬師	H4	中耐	3階	62.5	534	1	6	長浜	改善	改善	
下甌	7	子岳	H5	中耐	3階	62.5	1,501	1	6	子岳	改善	改善	
下甌	8	内川内	H6	低耐	2階	67.2	10,049	1	6	内川内	改善	改善	
下甌	9	西山	H9	中耐	3階	67.2	428	1	6	西山	改善	改善	
下甌	10	手打港	H9	低耐	2階	67.2	761	1	6	手打	改善	改善	
下甌	11	本町	H11	中耐	3階	66.3	553	1	6	手打	改善	改善	
下甌	12	大瀬	H11	中耐	3階	65.6	3,974	1	6	長浜	改善	改善	
下甌	13	浜田	H13	中耐	3階	68.8	440	1	6	子岳	改善	改善	
下甌	14	古川	H13	中耐	3階	67.5	1,310	1	6	長浜	改善	改善	
下甌	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(1・2号)	S53、57	簡二・低耐	2階	58.3~61.4	2,554	2	8	鹿島	用途廃止	用途廃止	1・2号棟は用途廃止
鹿島	1	鹿島宮田(3・4号)	H9、13	中耐	3階	43.2~72.2	2,554	2	18	鹿島	維持管理	改善	R2年度以降に改善済み
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				

【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 (㎡)	敷地面積 (㎡)	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	
【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 (㎡)	敷地面積 (㎡)	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	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】														
入来	1	グリーンビレッジ入来	H8	木造	2階	92.2	6,664	2	2	副田	維持管理	維持管理		
計								2	2					
【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	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	麓東	H6	木造	1階	53.8	785	3	3	蘭牟田	維持管理	維持管理		
祁答院	5	蘭牟田	H13～16	木造	1階	88.7	8,311	16	16	蘭牟田	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 (㎡)	敷地面積 (㎡)	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	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	維持管理		
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	斧淵	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	斧淵	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	斧淵	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 (㎡)	敷地面積 (㎡)	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
【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			

【上郷】

上郷	1	中野	H4、5	低耐	1階	67.2	478	3	3	上郷	改善	改善	
上郷	2	平良	H6	低耐	2階	67.2	76	1	2	上郷	維持管理	維持管理	
上郷	3	平良西	S50	簡平	1階	41.0	99	1	1	上郷	用途廃止	用途廃止	
上郷	4	瀬上第1	H7、10	低耐	1階	67.2	1,315	2	4	上郷	改善	改善	
上郷	5	瀬上第2	H12	低耐	1階	67.0	504	1	1	上郷	維持管理	維持管理	
上郷	6	上郷小牟田	S39	簡平	1階	41.3	229	2	2	上郷	用途廃止	用途廃止	
上郷	7	平良一般	H16	低耐	1階	67.2	1,717	1	2	上郷	改善	改善	
上郷	8	前田ふるさと(A・B棟)	H16	低耐	1階	55.6	3,014	2	8	上郷	維持管理	維持管理	
上郷	9	平良向	S52	簡平	1階	50.0	164	1	1	上郷	用途廃止	用途廃止	
上郷	10	浦内第1	S52、53	簡平	1階	50.0、62.0	790	2	2	上郷	用途廃止	用途廃止	
上郷	11	浦内第2	S56	低耐	2階	60.0	235	1	2	上郷	改善	維持管理	
上郷	12	中津北一般	S43	簡平	1階	49.7	442	2	2	上郷	用途廃止	用途廃止	
上郷	13	平良大平一般	S57	低耐	2階	60.0	169	1	2	上郷	改善	維持管理	調査の結果、状態が悪いため
上郷	14	上郷一般	R6	木造	1階	65.7	421	2	2	上郷	維持管理	—	
上郷	15	平良宮第2一般	S49	簡二	2階	50.0	1,119	1	2	上郷	用途廃止	用途廃止	
上郷	16	平良宮第3一般	S58	低耐	2階	60.0	83	1	1	上郷	改善	—	調査の結果、状態が悪いため
								計	24	37			

【下郷】

下郷	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
下郷	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	
下郷	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	
下郷	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	
下郷	5	瀬々野浦古里	H14	低耐	1階	73.8	173	1	1	西山	改善	改善	
下郷	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
下郷	7	長浜迫田	S51	低耐	2階	50.0	1,139	1	2	長浜	改善	維持管理	調査の結果、状態が悪いため
								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			

9. 事業計画

(1) 事業プログラム

事業プログラムは、工事時期別のストック分散化を視野に置きながら、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】

(千円)

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	
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※)			
											1,200,000	
									草道下住宅・水引東住宅 (次期計画期間に統合建替を含めて検討)			
事業費	計	0	0	0	0	0	0	540,000	0	0	1,200,000	
	(社交金 40%)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(216,000)	(0)	(0)	(480,000)	
	(一般財源 60%)	(0)	(0)	(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)	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)	76,800	48,000	24,000	24,000			24,000		60,000	24,000	
	村町住宅(1棟6戸)	18,000	54,000	24,000				96,000		24,000	24,000	
				24,000						24,000	24,000	
											24,000	
											24,000	
											24,000	
											24,000	
											24,000	
											24,000	
事業費	計	135,800	174,000	168,000	144,000	48,000	168,000	24,000	132,000	152,000	126,000	
	(社交金 40%)	(48,801)	(69,600)	(67,200)	(57,600)	(19,200)	(67,200)	(9,600)	(52,800)	(60,800)	(50,400)	
	(特別財源40%)	(58,249)	(69,600)	(67,200)	(57,600)	(19,200)	(67,200)	(9,600)	(52,800)	(60,800)	(50,400)	
	(一般財源 20%)	(28,750)	(34,800)	(33,600)	(28,800)	(9,600)	(33,600)	(4,800)	(26,400)	(30,400)	(25,200)	
個別改善 (3点給湯)	宮下市営住宅(5戸/156戸)	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	
	計	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	
	(社交金 40%)	(4,000)	(4,000)	(4,000)	(4,000)	(4,000)	(4,000)	(4,000)	(4,000)	(4,000)	(4,000)	
(一般財源 60%)	(6,000)	(6,000)	(6,000)	(6,000)	(6,000)	(6,000)	(6,000)	(6,000)	(6,000)	(6,000)		
用途廃止 (解体工事)	中郷住宅(3棟10戸)	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)	18,000
	折宇都住宅(1棟2戸)	3,990	3,600	9,000								
	宮崎南住宅(1棟2戸)		3,600									
	水引東住宅(2棟7戸)	8,415	5,400									
事業費	計	22,635	12,600	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	
	(社交金 40%)	(9,054)	(5,040)	(7,200)	(7,200)	(7,200)	(7,200)	(7,200)	(7,200)	(7,200)	(7,200)	
	(一般財源 60%)	(13,581)	(7,560)	(10,800)	(10,800)	(10,800)	(10,800)	(10,800)	(10,800)	(10,800)	(10,800)	
	計	168,435	196,600	196,000	172,000	76,000	196,000	592,000	160,000	180,000	1,354,000	
(社交金)	(61,855)	(78,640)	(78,400)	(68,800)	(30,400)	(78,400)	(236,800)	(64,000)	(72,000)	(541,600)		
(特別財源)	(58,249)	(69,600)	(67,200)	(57,600)	(19,200)	(67,200)	(9,600)	(52,800)	(60,800)	(50,400)		
(一般財源)	(48,331)	(48,360)	(50,400)	(45,600)	(26,400)	(50,400)	(345,600)	(43,200)	(47,200)	(762,000)		

※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。

(千円)

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】	全ての住宅	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。									
	一般住宅	個別改善 (屋上・外壁)									
		鹿島宮田一般住宅 (1・2号棟:6戸)			中野一般住宅 (1~3号棟:3戸)	勝目一般住宅 (1号棟:39戸)		平良宮第3一般住宅 (1戸)	平良一般住宅 (2戸)	瀬々野浦古里住宅 (1戸)	松之下住宅 (4戸)
		25,000			12,000	117,000		4,000	8,000	4,000	8,000
			浦内第2住宅 (2戸)			豊中住宅 (1戸)	瀬上第1住宅 (1・2号棟:4戸)	平良大平一般住宅 (2戸)	長浜迫田住宅 (2戸)		
			8,000			4,000	16,000	8,000	8,000		
						勝目一般住宅 (2号棟:40戸)					
						120,000					
	計	25,000	0	0	20,000	117,000	0	128,000	24,000	12,000	16,000
	(一般財源100%)	(25,000)	(0)	(0)	(20,000)	(117,000)	(0)	(128,000)	(24,000)	(12,000)	(16,000)
事業費	合計 (各年度事業費)	193,435	196,600	196,000	192,000	193,000	196,000	720,000	184,000	192,000	1,370,000
	(社交金)	(61,855)	(78,640)	(78,400)	(68,800)	(30,400)	(78,400)	(236,800)	(64,000)	(72,000)	(541,600)
	(特別財源)	(58,249)	(69,600)	(67,200)	(57,600)	(19,200)	(67,200)	(9,600)	(52,800)	(60,800)	(50,400)
	(一般財源)	(73,331)	(48,360)	(50,400)	(65,600)	(143,400)	(50,400)	(473,600)	(67,200)	(59,200)	(778,000)
総事業費 (R8~R17年度)		3,633,035									

(2)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当たっては、社会資本整備総合交付金(最大50%)を活用できることから、これらの工事費の全てを市の財政費で賄うわけではありません。しかし、多大な財政負担を伴うことにならないことから、事業実施に当たっては財政当局との十分な調整を図ることとします。

工事費試算に用いた戸当たり整備費

事業手法		戸当たり整備費	備考
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	※甌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	

10. 事業の実施方針

(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。

(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。

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。

(3) 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、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。

■長寿命化型改善

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

■その他の改善

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

- 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

(4) 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	斧淵	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	斧淵	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。 ・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	草道下住宅 (11棟54戸)	簡二	S54～ S55	
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。

(5) 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、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視野に検討します。

■用途廃止住宅の跡地活用のイメージ

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

11. その他の事業と計画の推進に向けた取り組み

(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でない住宅のうち、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。

(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DEI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り、市営住宅への入居も認められます。

●宣誓をすることができる方の要件

- ・ 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)がいないこと
- ・ 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25㎡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給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。

【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
賃貸住宅 (公共賃貸) 地域賃
貸住宅 (公共賃貸) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/棟・ 年)	備考		
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17				
内川内住宅	1	6	低耐	H6	—	R12													554	
西山住宅	1	6	中耐	H9	—	R12													605	
手打港住宅	1	6	低耐	H9	—	R12													605	
前田ふるさと 住宅	C	8	低耐	H18	—	R12													661	
大瀬住宅	1	6	中耐	H11	—	R12													637	
子岳住宅	1	6	中耐	H5	—	R12													500	
本町住宅	1	6	中耐	H11	—	R12													644	
浜田住宅	1	6	中耐	H13	—	R12													629	
諏訪越第2住 宅	1	18	中耐	S53	—	R12													1,608	
宮下市営住宅	1	6	中耐	S61	—	R12		居住性 向上型 (3点検済)	居住性 向上型 (3点検済)										633	
宮下市営住宅	2	18	中耐	S61	—	R12		居住性 向上型 (3点検済)	居住性 向上型 (3点検済)	居住性 向上型 (3点検済)	居住性 向上型 (3点検済)								1,908	
宮下市営住宅	3	18	中耐	S61	—	R12				居住性 向上型 (3点検済)	居住性 向上型 (3点検済)	居住性 向上型 (3点検済)	居住性 向上型 (3点検済)						1,934	
宮下市営住宅	4	8	中耐	S63	—	R12								居住性 向上型 (3点検済)	居住性 向上型 (3点検済)	居住性 向上型 (3点検済)			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														

【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
賃貸住宅 地域型
（公共型） 改良住宅 その他（ ）

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/棟・ 年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	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													
ハイタウン平佐市 営住宅	1	4	木造	H17	—	R12													
ハイタウン平佐市 営住宅	2	4	木造	H17	—	R12													
ハイタウン平佐市 営住宅	3	4	木造	H15	—	R12													
ハイタウン平佐市 営住宅	4	3	木造	H14	—	R12													
ハイタウン平佐市 営住宅	5	4	木造	H15	—	R12													
ハイタウン平佐市 営住宅	6	5	木造	H15	—	R12													
ハイタウン平佐市 営住宅	7	5	木造	H14	—	R12													
ハイタウン平佐市 営住宅	8	4	木造	H14	—	R12													
ハイタウン平佐市 営住宅	9	3	木造	H14	—	R12													
ハイタウン平佐市 営住宅	10	3	木造	H14	—	R12													
ハイタウン平佐市 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 特定公共賃貸住宅 地域賃貸住宅 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削減効果 (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			
ハイタウン平佐市営住宅	12	3	木造	H14	-	R12													
ハイタウン平佐市営住宅	13	4	木造	H15	-	R12													
ハイタウン平佐市営住宅	14	4	木造	H14	-	R12													
ハイタウン平佐市営住宅	15	4	木造	H16	-	R12													
ハイタウン平佐市営住宅	16	3	木造	H16	-	R12													
ハイタウン平佐市営住宅	17	5	木造	H16	-	R12													
ハイタウン平佐市営住宅	20	5	木造	H16	-	R12													
ハイタウン平佐市営住宅	21	5	木造	H17	-	R12													
ハイタウン平佐市営住宅	22	5	木造	H16	-	R12													
ハイタウン平佐市営住宅	23	5	木造	H17	-	R12													
ハイタウン平佐市営住宅	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													
サンビレッジ 樋脇市営住宅	1	2	木造	H5	-	R12													
サンビレッジ 樋脇市営住宅	2	2	木造	H5	-	R12													
サンビレッジ 樋脇市営住宅	3	2	木造	H5	-	R12													
サンビレッジ 樋脇市営住宅	4	2	木造	H6	-	R12													
サンビレッジ 樋脇市営住宅	5	2	木造	H6	-	R12													
サンビレッジ 樋脇市営住宅	6	2	木造	H6	-	R12													
サンビレッジ 樋脇市営住宅	7	2	木造	H7	-	R12													
サンビレッジ 樋脇市営住宅	8	2	木造	H7	-	R12													
サンビレッジ 樋脇市営住宅	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													

【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 特定公共賃貸住宅 地域賃貸住宅 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削減効果 (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													
グリーンビレッジ 入来市営住宅	1	2	木造	H7	-	R12													
グリーンビレッジ 入来市営住宅	2	2	木造	H8	-	R12													
グリーンビレッジ 入来市営住宅	3	2	木造	H7	-	R12													
グリーンビレッジ 入来市営住宅	4	2	木造	H8	-	R12													
グリーンビレッジ 入来市営住宅	5	2	木造	H7	-	R12													
グリーンビレッジ 入来市営住宅	6	2	木造	H7	-	R12													
グリーンビレッジ 入来市営住宅	7	2	木造	H8	-	R12													
グリーンビレッジ 入来市営住宅	8	2	木造	H8	-	R12													
グリーンビレッジ 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
賃貸住宅 地域派
（公民割） 改良住宅 その他（ ）

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/棟・ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	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												
奔淵市営住宅 (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	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												

【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： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 (公共賃貸) 地域賃
貸住宅 (公共賃貸) 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 削減効果 (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： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 (公共賃貸) 地域賃
貸住宅 (公共賃貸) 改良住宅 **その他** ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/棟・ 年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17			
ハイタウン平佐市 営住宅	18	2	木造	H17	—	R12													
ハイタウン平佐市 営住宅	19	2	木造	H17	—	R12													
ハイタウン平佐市 営住宅	24	4	木造	H18	—	R12													
グリーンレジ 入来市営住宅	10	1	木造	H8	—	R12													
グリーンレジ 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													
龍東特定公共 賃貸住宅	1	1	木造	H6	—	R12													
龍東特定公共 賃貸住宅	2	1	木造	H6	—	R12													
龍東特定公共 賃貸住宅	3	1	木造	H6	—	R12													

【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

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地域民 改良住宅 其他 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 削減効果 (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	
箇中住宅	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1一住宅	1	2	低耐	H7	—	R12							長寿命化型 (外壁・屋上)					199	
瀬上第1一住宅	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													
城上上塚一般	1	1	木造	H8	—	R12													
城上上塚一般	2	1	木造	H8	—	R12													
寄田山ノ口一般	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 公営住宅 賃貸住宅 (公共賃貸) 地域型 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削減効果 (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													
澹浪本馬場一般	1	1	木造	H8	-	R12													
陽成前畑一般	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													
諏訪原一般	1	1	木造	H5	-	R12													
諏訪原一般	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													
烏丸西住宅	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													
烏丸一般(借上)	1	1	木造	H22	-	R12													
烏丸一般(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													
烏丸第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													

【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 公営住宅 (公共賃貸) 改良住宅 其他 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 削減効果 (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： 公営住宅 特定公共 地産質実住宅 (公共質実) 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 削減効果 (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												
中樋住宅	1	4	木造	H14	-	R12												
中樋住宅	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												
上樋一般	A	1	木造	R6	-	R12												
上樋一般	B	1	木造	R6	-	R12												
手打松下川住宅	1	9	中耐	H5	-	R12												
手打蘭山住宅	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												
奥園住宅	1	2	木造	H15	-	R12												

(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 特定公共賃貸住宅 地優賃(公共供給) 改良住宅 その他()

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

※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。

(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 特定公共賃貸住宅 地優賃(公共供給) 改良住宅 その他()

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

13. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

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。

(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、すべてプラスとなっていることから、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
今村住宅	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
村町住宅	1	6	中耐	S53	R8	屋上防水・外壁改修、手摺設置	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
菌下住宅	3	6	中耐	S54	R10	屋上防水・外壁改修	389
薬師住宅	1	6	中耐	H4	R10	屋上防水・外壁改修	380
江石住宅	1	6	低耐	H6	R10	屋上防水・外壁改修	510
椿第1住宅	1	40	中耐	S51	R11	屋上防水・外壁改修	2,970
上甌宮田住宅	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
藺中住宅	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	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～ 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	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。

