

薩摩川内市公営住宅等長寿命化計画 (概要版)

令和3年4月

(第1回変更 令和5年3月)

(第2回変更 令和6年3月)

鹿児島県 薩摩川内市

目 次

1 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的	……	1
2 計画期間	……	1
3 計画対象	……	1
4 公営住宅等の現況・課題	……	2
5 計画期間末の市営住宅の目標管理戸数	……	5
6 事業手法の判定の考え方と判定結果	……	6
7 事業プログラムの考え方	……	11
8 事業プログラム	……	12
9 事業実施方針	……	16
10 長寿命化のための事業実施予定一覧	……	19
11 長寿命化に向けたライフサイクルコストとその縮減効果の把握	……	37

1 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

(1) 背景

本市には、公営住宅法上の法定耐用年限を超過した市公営住宅が358戸、超過はしていないものの2分の1を経過した住宅が1,240戸あり、市公営住宅の78.1%が更新可能時期を迎えています。

本市では、平成23年3月に「薩摩川内市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、建替、個別改善などの事業を実施してきましたが、財政事情が逼迫するなか、今後とも長期的な視点に立った市内の市営住宅需要を見据えつつ、市営住宅ストックを効率的・効果的にマネジメントしていくことが求められています。

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

(2) 目的

計画の見直し時期としていた5年目を迎えることから、長寿命化を図るべき市営住宅の状況を的確に把握し、平成28年8月に策定された「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」に基づき、予防保全的な観点から適切な修繕・改善、長寿命化のための維持管理などに係る計画を定め、建替や改善の効率的かつ効果的な活用プログラムを策定することで、ライフサイクルコストの縮減と事業量の平準化を図ることを目的に見直しを行うものです。

2 計画期間

10年間【令和3年度から令和12年度まで】

3 計画対象

以下の2,502戸を計画対象とします。

市営住宅の種類と地区別管理戸数(令和2年3月31日現在)

	管理戸数	川内	樋脇	入来	東郷	祁答院	里	上甌	下甌	鹿島
市公営住宅	2,045戸	1,301戸	140戸	132戸	161戸	87戸	38戸	51戸	94戸	41戸
準公営住宅	3戸	0戸	0戸	0戸	0戸	3戸	0戸	0戸	0戸	0戸
特定公共賃貸住宅	50戸	8戸	0戸	2戸	0戸	40戸	0戸	0戸	0戸	0戸
一般住宅	404戸	108戸	6戸	85戸	38戸	72戸	23戸	37戸	23戸	12戸
合計	2,502戸	1,417戸	146戸	219戸	199戸	202戸	61戸	88戸	117戸	53戸

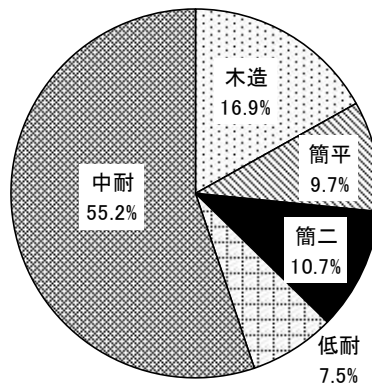
4 公営住宅等の現況・課題

(1) 公営住宅等の現況

ア 構造別

構造別にみると、「中層耐火造」(略称:中耐)の住宅が55.2%、「木造」が16.9%、「簡易耐火造二階建」(略称:簡二)が10.7%、「簡易耐火造平屋建」(略称:簡平)が9.7%、低層耐火造(略称:低耐)が7.5%となっています。

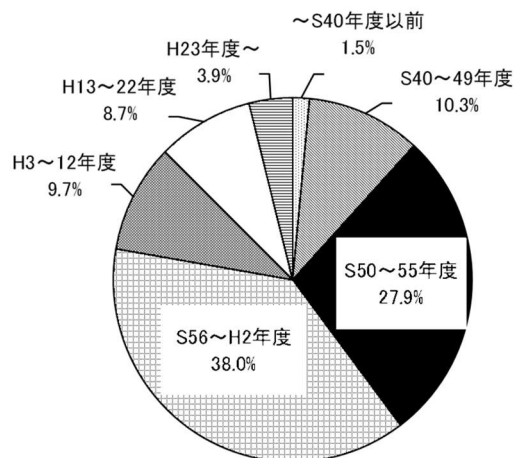
構造別管理戸数
(N=2,502)



イ 建設年度別

建設年度別にみると、昭和55年以前の住宅が39.7%、平成3年以降建設の新しい住宅は22.3%となっています。

建設年度別管理戸数
(N=2,502)



構造別・建設年度別管理戸数

	木造	簡平	簡二	低耐	中耐	総計
~S40年度以前 (1965年度以前)	-	36	-	2	-	38
S40~49年度 (1965~1974年度)	11	150	73	-	24	258
S50~55年度 (1975~1980年度)	13	51	144	2	489	699
S56~H2年度 (1981~1990年度)	92	7	51	97	704	951
H3~12年度 (1991~2000年度)	131	-	-	50	61	242
H13~22年度 (2001~2010年度)	155	-	-	37	24	216
H23年度~ (2011年度~)	20	-	-	-	78	98
総計	422	244	268	188	1,380	2,502

ウ 市営住宅の耐用年限超過状況

令和2年度現在で、耐用年限の2分の1を経過している住宅^{*}は1,956戸あり、市営住宅全体の78.2%が一定の劣化が想定される建替可能な住宅です。そのうち443戸(全体の17.7%)は耐用年限を超過しており、老朽化がかなり進んでいると考えられます。

構造別にみると、木造の概ね4分の1、簡平の全て、簡二の概ね3分の1が耐用年限を超過しています。

^{*} 公営住宅法では、耐用年限の1/2を経過した段階で、国の交付金を得て建て替えることが可能と定められています。耐用年限は構造別に異なっており、木造・簡平は30年、簡二は45年、耐火構造は70年となっています。

市営住宅の耐用年限超過状況

令和2年3月現在

	木造 (30年)		簡平 (30年)		簡二 (45年)		低耐 (70年)		中耐 (70年)		計	
	戸数	管理 戸数比	戸数	管理 戸数比	戸数	管理 戸数比	戸数	管理 戸数比	戸数	管理 戸数比	戸数	管理 戸数比
	公営住宅											
耐用年限の1/2を超過	204	97.6%	229	100.0%	264	100.0%	74	52.9%	827	68.7%	1,598	78.1%
うち耐用年限を超過	50	23.9%	229	100.0%	79	29.9%	0	0.0%	0	0.0%	358	17.5%
耐用年限の1/2を未超過	5	2.4%	0	0.0%	0	0.0%	66	47.1%	376	31.3%	447	21.9%
計	209	100.0%	229	100.0%	264	100.0%	140	100.0%	1,203	100.0%	2,045	100.0%
準公営住宅												
耐用年限の1/2を超過	3	100.0%									3	100.0%
うち耐用年限を超過	0	0.0%									0	0.0%
耐用年限の1/2を未超過	0	0.0%									0	0.0%
計	3	100.0%									3	100.0%
一般住宅												
耐用年限の1/2を超過	130	81.3%	15	100.0%	4	100.0%	8	16.7%	158	89.3%	309	76.5%
うち耐用年限を超過	66	41.3%	15	100.0%	4	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	85	21.0%
耐用年限の1/2を未超過	30	18.7%	0	0.0%	0	0.0%	40	83.3%	19	10.7%	95	23.5%
計	160	100.0%	15	100.0%	4	100.0%	48	100.0%	177	100.0%	404	100.0%
特定公共 賃貸住宅												
耐用年限の1/2を超過	46	92.0%									46	92.0%
うち耐用年限を超過	0	0.0%									0	0.0%
耐用年限の1/2を未超過	4	8.0%									4	8.0%
計	50	100.0%									50	100.0%
合計												
耐用年限の1/2を超過	383	90.8%	244	100.0%	268	100.0%	82	43.6%	985	71.4%	1,956	78.2%
うち耐用年限を超過	116	27.5%	244	100.0%	83	31.0%	0	0.0%	0	0.0%	443	17.7%
耐用年限の1/2を未超過	39	9.2%	0	0.0%	0	0.0%	106	56.4%	395	28.6%	546	21.8%
計	422	100.0%	244	100.0%	268	100.0%	188	100.0%	1,380	100.0%	2,502	100.0%

(2) 公営住宅等ストックに関する課題の整理

ア 総事業量の削減、事業の平準化(予算に即した事業の遂行)

耐用年限を超過した住宅の建替、用途廃止、耐火構造の長寿命化型改善等の事業の実施により、事業を平準化する必要があります。

イ 耐用年限を超過した木造・簡易耐火構造の住宅団地の建替・用途廃止の実施

既に耐用年限を超過している住宅が443戸あることから、建替事業の早期実現や用途廃止を図る必要があります。

ウ 耐火構造の公営住宅等の長寿命化

早めの改修や性能向上等の改善により、耐火構造の耐用年限(70年)までの長寿命化によるライフサイクルコストの縮減を図るとともに、入居者の居住ニーズへ対応していく必要があります。

エ ストック活用事業の実施に必要な代替住宅の確保

建替や用途廃止に伴う仮移転先、本移転先となる代替住宅の確保に際して、民間賃貸住宅の活用や教職員住宅の所管替え等を検討する必要があります。

オ 世帯構造の多様化に対応した柔軟な住宅の供給・管理

世帯規模に応じた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の市営住宅ストックの有効活用方策の検討が必要です。

住宅困窮者が多様化している状況を踏まえ、住宅セーフティネット機能の充実と福祉部局等や地域社会との連携を強化する必要があります。

5 計画期間末の市営住宅の目標管理戸数

(1) 目標年次における公営住宅の必要戸数の推計結果

本市の将来人口は、2025年(令和7年)に87,835人、2030年(令和12年)には83,438人になると予測されています。

この予測のもとに、2030年(令和12年)における公営住宅の必要戸数を推計した結果、2,240戸と推計されました。

公営住宅施策対象世帯数、著しい困窮年収未満世帯の推計結果

	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
人口※1	92,135	87,835	83,438	79,003	74,479	69,835
(1)総世帯数※2	40,537	40,020	38,922	37,521	35,867	33,877
(2)公営住宅の施策対象世帯数	6,639	6,577	6,421	6,222	5,940	5,742
公営住宅の施策対象世帯割合(2)／(1)	16.4%	16.4%	16.5%	16.6%	16.6%	16.9%
(3)著しい困窮年収未満世帯数	2,535	2,400	2,240	2,105	1,978	1,884
困窮年収未満世帯割合(3)／(1)	6.3%	6.0%	5.8%	5.6%	5.5%	5.6%

現状の必要戸数

現状(令和2年)	
A. 人口※1	92,135人
B. 世帯数 (本計画での推計※2)	40,537世帯
平均世帯人員 (A/B)	2.27人
公営住宅の必要戸数 (R2年推計)	2,535戸

目標年次の必要戸数の推計

令和12年(2030年)	
A. 人口※1	83,438人
B. 世帯数 (本計画での推計※2)	38,922世帯
平均世帯人員 (A/B)	2.14人
公営住宅の必要戸数 (推計)	2,240戸

※1 国立社会保障・人口問題研究所による将来推計人口(平成30年推計)

※2 世帯数は国交省が提供する公営住宅推計に係る算定プログラムを使用した推計値。

(2) 令和12年度の市営住宅の目標管理戸数

計画期間末(令和12年)における市公営住宅の必要戸数は、上記の公営住宅の必要戸数に県営住宅の管理状況を加味し、約1,846戸と推計されました。

これを踏まえ、目標管理戸数を以下のとおり設定します。

令和12年度の市営住宅の目標管理戸数

	現況	目標年次	備考
	令和2年3月末 管理戸数見込み	令和12年度 目標管理戸数	
市公営住宅	2,045戸	1,846戸	現状の管理戸数より 199戸の減
準公営住宅	3戸	3戸	増減なし
特定公共賃貸住宅	50戸	50戸	増減なし
一般住宅	404戸	356戸	現状の管理戸数より4 8戸の減
計	2,502戸	2,255戸	全体で247戸の減

6 事業手法の判定の考え方と判定結果

(1) 1次判定

1次判定では、社会的特性及び改善の必要性・可能性の観点から判定します。

ア 社会的特性の観点から「継続管理」又は「判断留保」であるか判定します。

社会的特性は、需要(住宅の入居率80%以上)、効率性(法定建替要件0.1ha以上)、立地(バス停からの直線距離、災害危険性の有無)の観点から判定します。これらの全ての条件を満たす住宅は「維持管理」と判定され、それ以外の住宅は「判断留保」と判定されます。

イ 「判断留保」となった住宅を改善の必要性・可能性の観点から判定します。

改善の必要性・可能性は躯体(新耐震基準)、避難(2方向避難)、居住性(住戸面積、高齢化対応の有無、設備水準等)の観点から判定します。「判断留保」と判定された住宅のうち、改善の必要性が低い住宅は維持管理、改善の可能性が高い住宅は改善、改善の可能性が低い住宅は用途廃止又は建替と判定されます。

(2) 2次判定

1次判定において継続管理の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定を行います。

ア LCCの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

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。

イ 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、事業手法を仮設定します。なお、1次判定において、「用途廃止又は建替」となった住宅を、効率性の面から、「建替」と「用途廃止」に分類します。

また、新規整備や民間賃貸住宅の借上げの検討も行います。

(3) 3次判定

計画期間内における事業手法を決定します。

ア 集約・再編等の可能性を含めた団地・住棟の事業手法の再判定

効率的な事業実施のため、建替団地等の集約・再編等の可能性を含めて検討します。

イ 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

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します。この結果、事業費が時期的に偏在するなど、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、問題がないかどうか確認を行います。

ウ 長期的な管理の見通しの作成

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します。

エ 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します。

(4) 判定結果

3次判定結果に基づく団地別事業手法及び計画戸数は以下の通りです。

区分	事業手法	地域	地区コミュニティ	団地名	従前戸数	計画戸数	備考	
公営	用途廃止	川内	隈之城	宮崎南住宅	36	36	入居者の退去を待って除却	
		川内	可愛	折宇都住宅	20	20	入居者の退去を待って除却	
		川内	可愛	原田住宅	41	41	入居者の退去を待って除却	
		川内	平佐東	中村住宅	12	12	入居者の退去を待って除却	
		川内	永利	百次住宅	20	20	入居者の退去を待って除却	
		川内	西方	西方西住宅	9	9	入居者の退去を待って除却	
		川内	陽成	陽成上住宅	6	6	入居者の退去を待って除却	
		樋脇	樋脇	諏訪越第1住宅	2	2	入居者の退去を待って除却	
		樋脇	市比野	椿第2住宅	2	2	入居者の退去を待って除却	
		樋脇	野下	野下住宅	2	2	入居者の退去を待って除却	
		樋脇	倉野	倉野住宅	2	2	入居者の退去を待って除却	
		入来	大馬越	鹿子田住宅	10	10	入居者の退去を待って除却	
		里	里	里向住宅	4	4	入居者の退去を待って除却	
		里	里	藪下住宅	4	4	入居者の退去を待って除却	
		上甌	上甌	野林住宅	1	1	入居者の退去を待って除却	
		下甌	手打	茶円住宅	4	4	入居者の退去を待って除却	
	鹿島	鹿島	鹿島宮田住宅	4	4	入居者の退去を待って除却		
	小計					179	179	
	建替	川内	育英	中郷住宅	87	40		
		川内	水引	草道下住宅	54	54	次期、草道下と統合も含めて検討	
		川内	水引	水引東住宅	38	38	次期、水引東と統合も含めて検討	
		東郷	斧淵	舟倉住宅	25	20	※借上型住宅	
		東郷	斧淵	宇都住宅	20	20		
	小計					224	172	
	個別改善	川内	隈之城	後牟田住宅	56	56	長寿命化型改善(屋上・外壁)等個別改善(浄化槽改修)	
		川内	可愛	上川内住宅	40	40	長寿命化型改善(屋上・外壁)	
		川内	可愛	桜井住宅	56	56	長寿命化型改善(屋上・外壁)等	
		川内	亀山	八幡馬場住宅	18	18	長寿命化型改善(屋上・外壁)等	
川内		亀山	宮下市営住宅	18	18	長寿命化型改善(屋上・外壁)等		
川内		八幡	今村住宅	64	64	長寿命化型改善(屋上・外壁)		

区分	事業手法	地域	地区コミュニティ	団地名	従前戸数	計画戸数	備考
公営	個別改善	川内	湯田	湯田口住宅	12	12	個別改善(浄化槽改修)
		川内	城上	城上住宅	20	20	長寿命化型改善(屋上・外壁)等
		川内	高来	高来住宅	104	104	個別改善(浄化槽改修)
		樋脇	樋脇	諏訪越第2住宅	18	18	長寿命化型改善(屋上・外壁)等
		樋脇	市比野	椿第1住宅	40	40	長寿命化型改善(屋上・外壁)等
		入来	清色	愛宕住宅	20	20	長寿命化型改善(屋上・外壁)等
		東郷	斧淵	前原住宅	64	64	長寿命化型改善(屋上・外壁)等
		祁答院	大村	藍屋住宅	16	16	長寿命化型改善(屋上・外壁)等
		祁答院	黒木	会田住宅	16	16	長寿命化型改善(屋上・外壁)等
		里	里	藺下住宅	6	6	長寿命化型改善(屋上・外壁)等
		上甌	上甌	上甌宮田住宅	18	18	長寿命化型改善(屋上・外壁)等
		上甌	上甌	村町住宅	6	6	長寿命化型改善(屋上・外壁)等
		上甌	上甌	茶之木住宅	12	12	長寿命化型改善(屋上・外壁)等
		上甌	上甌	江石住宅	6	6	長寿命化型改善(屋上・外壁)等
		上甌	上甌	前田ふるさと住宅	8	8	長寿命化型改善(屋上・外壁)
		下甌	手打	浜口第3住宅	6	6	長寿命化型改善(屋上・外壁)等
		下甌	長浜	薬師住宅	6	6	長寿命化型改善(屋上・外壁)等
		下甌	子岳	子岳住宅	6	6	長寿命化型改善(屋上・外壁)等
		下甌	内川内	内川内住宅	6	6	長寿命化型改善(屋上・外壁)等
		下甌	西山	西山住宅	6	6	長寿命化型改善(屋上・外壁)等
		下甌	手打	手打港住宅	6	6	長寿命化型改善(屋上・外壁)等
		下甌	手打	本町住宅	6	6	長寿命化型改善(屋上・外壁)等
		下甌	長浜	大瀬住宅	6	6	長寿命化型改善(屋上・外壁)等
		下甌	子岳	浜田住宅	6	6	長寿命化型改善(屋上・外壁)等
	下甌	長浜	古川住宅	6	6	長寿命化型改善(屋上・外壁)等	
	鹿島	鹿島	鹿島宮田住宅	12	12	長寿命化型改善(屋上防水)等	
	鹿島	鹿島	松崎住宅	9	9	長寿命化型改善(屋上・外壁)	
		小計			699	699	
	維持管理	川内 他	川内 他	月見住宅 他	943	943	
		小計			943	943	
		合計			2,045	1,993	
準公営	維持管理	祁答院	大村	大村準公営住宅	3	3	
		小計			3	3	
		合計			3	3	
特公賃	維持管理	川内	平佐西	ハイタウン平佐市営住宅	8	8	
		入来	副田	グリーンレッジ入来市営住宅	2	2	
		祁答院	黒木	黒木特定公共賃貸住宅	8	8	

区分	事業手法	地域	地区コミュニティ	団地名	従前戸数	計画戸数	備考	
		祁答院	黒木	会田特定公共賃貸住宅	4	4		
		祁答院	轟	原口特定公共賃貸住宅	4	4		
		祁答院	藺牟田	麓東特定公共賃貸住宅	3	3		
		祁答院	藺牟田	藺牟田特定公共賃貸住宅	16	16		
		祁答院	大村	大村特定公共賃貸住宅	5	5		
		小計				50	50	
		合計				50	50	
一般	用途廃止	川内	滄浪	滄浪小田一般住宅	1	1	入居者の退去を待って除却	
		川内	城上	城上今寺一般住宅	1	1	入居者の退去を待って除却	
		樋脇	樋脇	樋脇諏訪原住宅	2	2	入居者の退去を待って除却	
		樋脇	樋脇	八幡一般住宅	1	1	入居者の退去を待って除却	
		入来	八重	八重住宅	1	1	入居者の退去を待って除却	
		入来	副田	馬渡住宅	1	1	入居者の退去を待って除却	
		東郷	藤川	藤川一般住宅	2	2	入居者の退去を待って除却	
		祁答院	上手	横辺住宅	2	2	入居者の退去を待って除却	
		祁答院	上手	田向住宅	1	1	入居者の退去を待って除却	
		祁答院	上手	高山住宅	5	5	入居者の退去を待って除却	
		祁答院	大村	塔牟礼住宅	4	4	入居者の退去を待って除却	
		祁答院	大村	城ノ下住宅	5	5	入居者の退去を待って除却	
		祁答院	藺牟田	藺牟田第3一般住宅	1	1	入居者の退去を待って除却	
		里	里	上町住宅	1	1	入居者の退去を待って除却	
		里	里	大川住宅	1	1	入居者の退去を待って除却	
		里	里	東笠掛1号一般住宅	1	1	入居者の退去を待って除却	
		里	里	東笠掛2号一般住宅	1	1	入居者の退去を待って除却	
		上甌	上甌	平良西住宅	1	1	入居者の退去を待って除却	
		上甌	上甌	上甌小牟田住宅	2	2	入居者の退去を待って除却	
		上甌	上甌	中津住宅	2	2	入居者の退去を待って除却	
		上甌	上甌	平良向住宅	1	1	入居者の退去を待って除却	
		上甌	上甌	浦内第1住宅	2	2	入居者の退去を待って除却	
		上甌	上甌	中津北一般住宅	2	2	入居者の退去を待って除却	
		上甌	上甌	平良宮第1一般住宅	1	1	入居者の退去を待って除却	
		上甌	上甌	平良宮第2一般住宅	2	2	入居者の退去を待って除却	
		下甌	長浜	長浜中藺住宅	1	1	入居者の退去を待って除却	
		下甌	長浜	長浜城の中住宅	2	2	入居者の退去を待って除却	
下甌	手打	手打松下住宅	1	1	入居者の退去を待って除却			
小計				48	48			

区分	事業手法	地域	地区コミュニティ	団地名	従前戸数	計画戸数	備考	
一般	個別改善	川内	隈之城	勝目一般住宅	39	39	長寿命化型改善(屋上・外壁)	
		里	里	藪中住宅	1	1	長寿命化型改善(屋上・外壁)	
		里	里	戸の崎住宅	2	2	長寿命化型改善(屋上・外壁)	
		里	里	山崎住宅	4	4	長寿命化型改善(屋上・外壁)	
		上甌	上甌	中野住宅	3	3	長寿命化型改善(屋上・外壁)	
		上甌	上甌	瀬上第一住宅	4	4	長寿命化型改善(屋上・外壁)	
		上甌	上甌	平良一般住宅	2	2	長寿命化型改善(屋上・外壁)	
		下甌	手打	手打松下川住宅	9	9	長寿命化型改善(屋上・外壁)	
		下甌	西山	瀬々野浦古里住宅	1	1	長寿命化型改善(屋上・外壁)	
		鹿島	鹿島	鹿島宮田一般住宅	6	6	長寿命化型改善(屋上・外壁)	
		鹿島	鹿島	松之下住宅	4	4	長寿命化型改善(屋上・外壁)	
	小計					75	75	
	維持管理	川内 他	滄浪 他	久見崎一般住宅 他	281	281		
	小計					281	281	
合計					404	404		
総計					2,502	2,450		

7 事業プログラムの考え方

事業プログラムについては、建設時期別のストックの分散化を視野に置きながら、以下の考え方で検討していきます。

なお、事業は既定計画の継続事業を優先しつつ、以下の方針を踏まえて決定します。

[早期に事業着手する団地の選定方針]

- ・ 建設年次が古い、もしくは老朽化が著しい、または改善事業を一度も実施していない団地
- ・ 安全性などの観点から緊急的な事業実施を要する団地
- ・ 入居者の活用要望が高い、または管理上の問題が大きい団地
- ・ 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のある団地
- ・ 敷地がまとまっており、整備効果が期待できる団地
- ・ 長期的な住宅需要が期待できる団地

[個別改善事業の平準化方針]

- ・ 事業費が一定期間に集中することがないように可能な範囲で事業の分散化を図ります。
- ・ 事業の優先度は、原則、各住戸の劣化状況に応じて判断することとします。
- ・ なお、改善の実施時期が本計画期間内であった場合でも、現地調査の結果から、早急な改善事業が必要ではない住棟に関しては、本計画期間における事業対象には含めず、時期、計画期間に先送りします。

8 事業プログラム

(1) 用途廃止(対象:公営17団地(179戸)、一般11団地(48戸))

ア 入居者の退去を待って用途廃止(除却)を行います。

(2) 建替事業(対象:公営5団地(224戸))

ア 舟倉住宅:斧淵市営住宅として非現地建替【20戸】(令和3年度)

イ 中郷住宅:現地建替【40戸】(令和6~9年度)

ウ 宇都住宅:現地建替【20戸】(令和11~13年度)

エ 水引東住宅:建替(次期計画で草道下住宅との統合も含めて検討)

オ 草道下住宅:建替(次期計画で水引東住宅との統合も含めて検討)

(3) 個別改善事業(対象:公営33団地(699戸)、一般11団地(75戸))

ア 外壁及び屋上防水の劣化が顕著な住棟を対象に長寿命化型を実施します。

イ 令和5年度以降、公営住宅において年5戸のペースで居住性向上型改善(3点給湯)、福祉対応型改善(階段床防滑シート貼・手摺り設置・段差解消)を実施します。

(4) 維持管理(対象:公営・準公営・特公賃50団地(996戸)、一般57団地(281戸))

■建替事業の年度別整備スケジュール及び概算事業費

(単位:千円)

種類	事業手法	前期					後期					
		R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	
公営住宅	建替	斧淵市営 (20戸) 【借上】 32,061										
							中郷 (40戸)					
										宇都 R13までに20 戸整備		
	事業費	小計	32,061	0	0	0	0	0	87,778	0	0	0
	(社交金)	(15,819)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(39,500)	(0)	(0)	(0)	
	(一般財源)	(16,242)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(48,278)	(0)	(0)	(0)	
総事業費		119,839										

■個別改善事業等の年度別整備スケジュール及び概算事業費

(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)					
		R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	
社会資本整備総合交付金 〔対象事業〕	公営住宅 共用部分改善工事 個別改善 (屋上・外壁)	松崎住宅(1号棟:9戸)	宮下市営住宅(8号棟:18戸)	後牟田住宅(3号棟:16戸)	今村住宅(4~6号棟:18戸)	今村住宅(7~10号棟:24戸)	今村住宅(11号棟:6戸)	茶之木住宅(1号棟:12戸)	江石住宅(6戸)	前原住宅(1・4号棟:32戸)	前原住宅(2・3号棟:32戸)	
		32,338	33,696	50,700	50,000	69,600	17,400	36,000	18,000	64,000	64,000	
		後牟田住宅(1号棟:24戸)	後牟田住宅(2号棟:16戸)	今村住宅(1~3号棟:16戸)	城上住宅(1・2号棟:20戸)	藍屋住宅(1号棟:16戸)	八幡馬場住宅(1号棟:18戸)	桜井住宅(2・3号棟:32戸)	園下住宅(3号棟:6戸)	浜口第3住宅(6戸)	前田ふるさと住宅(C棟:8戸)	
		62,899	46,674	48,204	58,000	40,000	36,000	64,000	18,000	18,000	24,000	
		上川内住宅(2号棟:24戸)	上川内住宅(1号棟:16戸)	鹿島宮田住宅(4号棟)屋上防水のみ				桜井住宅(1号棟:24戸)		薬師住宅(6戸)		
		46,708	36,108	10,100			48,000		18,000			
									会田住宅(16戸)			
									40,000			
		小計	141,945	116,478	109,004	108,000	109,600	101,400	100,000	94,000	82,000	88,000
		(社交金)	(56,115)	(39,408)	(39,051)	(42,708)	(41,100)	(38,025)	(37,500)	(35,250)	(30,750)	(33,000)
		(その他特財)	(85,830)		(47,784)	(40,394)	(44,810)	(38,777)	(40,535)	(36,031)	(28,938)	(36,014)
		(一般財源)		(77,070)	(22,169)	(24,898)	(23,690)	(24,598)	(21,965)	(22,719)	(22,312)	(18,986)
		個別改善(3点給湯) (手すり・段差解消)				5戸	5戸	5戸	5戸	5戸	5戸	5戸
					7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	
	小計	0	0	0	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	
	(社交金)	(0)	(0)	(0)	(2,812)	(2,812)	(2,812)	(2,812)	(2,812)	(2,812)	(2,812)	
	(その他特財)											
	(一般財源)	(0)	(0)	(0)	(4,688)	(4,688)	(4,688)	(4,688)	(4,688)	(4,688)	(4,688)	
総計	141,945	116,478	109,004	115,500	117,100	108,900	107,500	101,500	89,500	95,500		
(社交金)	(56,115)	(39,408)	(39,051)	(45,520)	(43,912)	(40,837)	(40,312)	(38,062)	(33,562)	(35,812)		
(その他特財)	(85,830)	(0)	(47,784)	(40,394)	(44,810)	(38,777)	(40,535)	(36,031)	(28,938)	(36,014)		
(一般財源)	(0)	(77,070)	(22,169)	(29,586)	(28,378)	(29,286)	(26,653)	(27,407)	(27,000)	(23,674)		

(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)					
		R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	
社会資本整備総合交付金【対象事業】	公営住宅 設計業務委託 個別改善 (屋上・外壁) 個別改善 (3点給湯) 【対象外事業】	後牟田住宅 (2号棟:16 戸)	後牟田住宅 (3号棟:16 戸)	今村住宅(8 ~11号棟:24 戸)	桜井住宅 (2・3号 棟:32戸)	團下住宅(3 号棟:6戸)	前原住宅 (1・4号 棟:32戸)	浜口第3住宅 (6戸)	村町住宅(6 戸)	内川内住宅 (6戸)	西山住宅(6 戸)	
		2,860	1,925	2,869	3,281	2,998	3,020	4,491	4,491	4,491	4,491	
			今村住宅(1 ~7号棟:40 戸)	八幡馬場住 宅(1号 棟:18戸)	江石住宅(6 戸)	薬師住宅(6 戸)	会田住宅 (16戸)	前原住宅 (2・3号 棟:32戸)	子岳住宅(6 戸)	上飯宮田住 宅(1・2号 棟:18戸)	手打港住宅 (6戸)	
			3,575	2,838	2,368	4,491	3,022	3,020	4,491	5,118	4,491	
			城上住宅(1・ 2号棟:20戸)	桜井住宅(1 号棟:24戸)						前田ふるさ と住宅(C 棟:8戸)		愛宕住宅(1 ~5号棟:20 戸)
			2,640	2,662					2,532			5,794
			藍屋住宅(1 号棟:16戸)									
			2,296									
			茶之木住宅 (1号棟:12 戸)									
			3,661									
	アスベスト調 査	アスベスト調 査	アスベスト調 査	アスベスト調 査	アスベスト調 査	アスベスト調 査	アスベスト調 査	アスベスト調 査	アスベスト調 査	アスベスト調 査		
	462	350	300	250	300	350	250	250	200			
		5戸	5戸	5戸	5戸	5戸	5戸	5戸	5戸	5戸		
		5,342	2,592	2,592	2,592	2,592	2,592	2,592	2,592	2,592		
	総計	2,860	14,559	14,061	8,541	10,331	8,934	12,985	11,824	12,451	17,568	
	(社交金)	(0)	(0)	(0)	(2,127)	(2,709)	(2,220)	(3,638)	(3,231)	(3,451)	(5,242)	
	(その他特財)											
	(一般財源)	(2,860)	(14,559)	(14,061)	(6,414)	(7,622)	(6,714)	(9,347)	(8,593)	(9,000)	(12,326)	

(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)					
		R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	
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 一般住宅 浄化槽改修工事 個別改善 (屋上・外壁・室内) 事業費 解体工事 個別改善工事 個別改善 (屋上・外壁・室内) 事業費 設計業務委託 個別改善 (屋上・外壁) 事業費	湯田口住宅 合併浄化槽	高来住宅 回転円板	後牟田住宅 回転円板	鹿島小牟田 住宅(6戸)							
		26,400	51,770	48,581	13,680							
		小計	26,400	51,770	48,581	13,680	0	0	0	0	0	
		(県補償金)	(14,681)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	
		(その他特財)	(11,719)	(51,770)	(48,581)	(13,680)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	
		舟倉住宅(5 棟19戸)			中郷住宅(8 棟27戸)						宇都住宅(6 棟20戸)	
		20,220			27,660					27,480		
		小計	0	0	0	20,220	27,660	0	0	0	27,480	0
		社交金				9,301	12,724				12,641	
		(その他特財)	(0)	(0)	(0)	(10,919)	(14,936)	(0)	(0)	(0)	(14,839)	(0)
桜ヶ丘住宅 302号室(1 戸)		桜ヶ丘住宅 302号室(1 戸)		手打松下川 住宅(9戸)	戸の崎住宅 (2戸)	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)	瀬上第一一 般住宅(1・2 号棟:4戸)	瀬中一般住 宅(1戸)	勝目一般住 宅(1号 棟:39戸)		
	21,370		26,224	4,000	12,000	6,000	8,000	2,000	78,000			
小計	0	21,370	0	38,960	12,000	12,000	10,000	10,000	10,000	78,000		
(その他特財)	(0)	(21,370)	(0)	(38,960)	(12,000)	(12,000)	(10,000)	(10,000)	(10,000)	(78,000)		
手打松下川 住宅(9戸)				中樋住宅1号 棟(4戸)	山崎住宅(4 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)			
				12,736	8,000		4,000	2,000	8,000			
小計	1,194	0	3,003	250	4,591	400	300	200	5,660	0		
(その他特財)	(1,194)	(0)	(3,003)	(250)	(4,591)	(400)	(300)	(200)	(5,660)	(0)		
手打松下川 住宅(9戸)										勝目一般住 宅(1号 棟:39戸)		
										5,610		
小計	1,194	0	3,003	250	4,591	400	300	200	5,660	0		
(その他特財)	(1,194)	(0)	(3,003)	(250)	(4,591)	(400)	(300)	(200)	(5,660)	(0)		
工事請負費の計		26,400	73,140	48,581	72,860	12,000	12,000	10,000	10,000	10,000	78,000	
委託料の計		1,194	0	3,003	250	4,591	400	300	200	5,660	0	
全体計		27,594	73,140	51,584	73,110	16,591	12,400	10,300	10,200	15,660	78,000	
対象+対象外 総合計		172,399	204,177	174,649	197,151	144,022	130,234	130,785	123,524	117,611	191,068	
対象+対象外 総事業費						1,585,620						

■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)	1,600万円	除却・整地費、その他経費は別途
建替(借上型)	—	建設費に対する補助(住宅共用部分整備費等)
個別改善	200万円	屋上・外壁改修(長寿命化)
	150万円	3点給湯(居住性向上)、手摺り設置(福祉対応)

上記のように、事業費を試算すると、10年間で、個別改善事業が約1,588百万円となりました。公営住宅等ストック総合改善事業(個別改善)では120百万円/年前後で平準化されました。

社会資本整備総合交付金は事業費の最大50%が充当されることから、事業費の全てを市の財政負担でまかなうわけではありませんが、この他にも修繕等の維持管理費用や用途廃止に伴う解体費用が発生するなど、一層の財政負担を伴うことになることから、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。

9 事業実施方針

(1) 点検の実施方針

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

また、建築基準法に基づく法定点検の対象外である住棟を含めた住棟について、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。

計画的な改修計画(計画修繕計画等)を立案し、改修事業の実施に加え、定期的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

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、修繕履歴等を有する「団地カルテ」を活用することで、必要に応じて団地・住棟・住戸毎に修繕履歴を確認することができるようにします。

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。

(3) 改善事業の実施方針

個別改善は、主に中層耐火構造の住棟において実施します。

安全性の確保から緊急性のある外壁改善を優先します(併せて耐久性向上を図るため、長寿命化型改善として実施)。年に数棟ずつ外壁改善を実施しながら、居住性向上が必要な団地は、3点給湯の設置、合併処理浄化槽の設置、回転式浄化槽の改修を行います。また、福祉対応が必要な団地は、階段室への手摺りの設置、防滑性床シート貼り、段差解消を行います。

■個別改善事業のメニュー

改善メニュー		個別改善事業			
		居住性向上型	福祉対応型	安全性確保型	長寿命化型
共用部分	手摺設置・床シート		・階段手摺設置、 ・防滑床シート貼		
	屋上防水改修				・防水性能の向上
	外壁改修				・躯体補修・耐久性向上(ひび割れ、剥落等)
専用部分	3点給湯の設置	・風呂場、洗面所、台所に給湯設備を設置			
	手摺設置・段差解消		・玄関の改修、廊下・トイレ等の手摺りの設置		

改善メニュー		個別改善事業			
		居住性向上型	福祉対応型	安全性確保型	長寿命化型
屋外・外構	排水処理施設の整備	・トイレの水洗化 ・合併処理浄化槽設置 ・回転式浄化槽改修			

(4) 建替事業の実施方針

各建替団地の建替事業の実施方針を以下に整理します。

■ 建替事業の実施方針(全て公営住宅)

地域	地区名	住宅名 (現況戸数)	建替事業の実施方針
東郷	斧淵	舟倉 (25戸)	・斧淵市営住宅【借上】(20戸)へ建替を行う ・令和3年度に整備 ・高齢者対応を併設
川内	育英	中郷 (87戸)	・公営住宅として現地で建替や、地区内での借上型市営住宅の検討を行う ・傾斜地の関係で戸数規模は縮小する ・進入路の整備 ・令和6～9年度に40戸の整備を計画
東郷	斧淵	宇都 (20戸)	・令和11～13年度に20戸の整備を計画 ・供給方式については今後検討を行う

(5) 用途廃止等の実施方針

ア 公営住宅

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、用途廃止予定年度までに公営住宅や民間住宅等の空き家など、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。

※ 行政財産(市において公用又は公共用に供し、又は供することを決定した財産)以外の公有財産

イ 一般住宅

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くない住宅のうち、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家など、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、新たな供給については、直接建設型から借上型への移行を検討します。

(6) その他事業について

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、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」を行っています。

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。

ア 一般住宅(市所有住宅)

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。

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。

イ 一般住宅(借上型地域振興住宅)

既存住宅については、借上期間満了時に用途廃止か再契約かを検討します。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。

■一般住宅(借上型地域振興住宅)の整備方針

- ・「人口定住」には市外からの転入に加え、地場産業を引き継ぐ後継者等の入居などの意味合いも含んでおり、地域の要望を反映した多様な住宅の整備を進めていきます。
- ・事業者については、企業のみならず個人も対象とします。
- ・借上げる住宅は、新規建設の他に、空き家のリフォームも想定します。

ウ 薩摩川内市空家活用セーフティネット住宅改修事業

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。

エ 薩摩川内市セーフティネット住宅家賃低廉化事業

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。

10 長寿命化のための事業実施予定一覧

計画修繕・改善事業の実施予定一覧

(1) 計画修繕・改善事業の実施一覧

ア 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： 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（公共債） 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/年)	備考		
					法定点検	法定点検に準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12				
松崎住宅	1	9	中耐	S54	-	R7	長寿命化型 (屋上防水+ 外壁改修)												541	
後牟田住宅	1	24	中耐	S58	-	R7	長寿命化型 (屋上防水+ 外壁改修)												1,671	
後牟田住宅	2	16	中耐	S58	-	R7	長寿命化型 (屋上防水+ 外壁改修)												1,126	
後牟田住宅	3	16	中耐	S58	-	R7		長寿命化型 (屋上+外壁) 福祉対応型 (床防滑)											1,138	
上川内住宅	1	16	中耐	S59	-	R7	長寿命化型 (屋上防水+ 外壁改修)												1,112	
上川内住宅	2	24	中耐	S60	-	R7	長寿命化型 (屋上防水+ 外壁改修)												1,640	
宮下市営住宅	8	18	中耐	S63	-	R7	長寿命化型 (屋上防水+ 外壁改修)	居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度	居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度	居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度	居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度	居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度	居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度	居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度	居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度	居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度	居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度	1,104		
今村住宅	1	4	低耐	S57	-	R7	長寿命化型 (屋上防水+ 外壁改修)												276	
今村住宅	2	6	低耐	S57	-	R7	長寿命化型 (屋上防水+ 外壁改修)												414	
今村住宅	3	6	低耐	S57	-	R7	長寿命化型 (屋上防水+ 外壁改修)												414	
今村住宅	4	6	低耐	S57	-	R7		長寿命化型 (屋上防水+ 外壁改修)											414	
今村住宅	5	6	低耐	S57	-	R7	長寿命化型 (屋上防水+ 外壁改修)												414	
今村住宅	6	6	低耐	S57	-	R7	長寿命化型 (屋上防水+ 外壁改修)												414	
今村住宅	7	6	低耐	S57	-	R7			長寿命化型 (屋上防水+ 外壁改修)										414	
今村住宅	8	6	低耐	S57	-	R7			長寿命化型 (屋上防水+ 外壁改修)										418	
今村住宅	9	6	低耐	S57	-	R7			長寿命化型 (屋上防水+ 外壁改修)										418	
今村住宅	10	6	低耐	S57	-	R7			長寿命化型 (屋上防水+ 外壁改修)										418	
今村住宅	11	6	低耐	S57	-	R7				長寿命化型 (屋上防水+ 外壁改修)									418	
鹿島宮田住宅	4	12	中耐	H13	-	R7		長寿命化型 (屋上防水)											1,183	屋上防水のみ
城上住宅	1	8	低耐	H1	-	R7		長寿命化型(屋上+ 外壁)福祉対応型 (床防滑+手摺)											468	
城上住宅	2	12	中耐	H1	-	R7		長寿命化型(屋上+ 外壁)福祉対応型 (床防滑+手摺)											702	
藍屋住宅	1	16	中耐	S55	-	R7			長寿命化型 (屋上+外壁) 福祉対応型 (床防滑)										979	
八幡馬場住宅	1	18	中耐	S55	-	R7				長寿命化型 (屋上+外壁) 福祉対応型 (床防滑)									1,114	
桜井住宅	1	24	中耐	S57	-	R7				長寿命化型 (屋上防水+ 外壁改修)									1,705	
桜井住宅	2	16	中耐	S57	-	R7					長寿命化型 (屋上防水+ 外壁改修)								1,126	
桜井住宅	3	16	中耐	S57	-	R7						長寿命化型 (屋上防水+ 外壁改修)							1,136	
上飯宮田住宅	1	12	中耐	S52	-	R7														
上飯宮田住宅	2	6	中耐	S54	-	R7														

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 薩摩川内市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地価賃 (公民館等) 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/年)	備考						
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12										
茶之木住宅	1	12	中耐	S62	-	R7											長寿命化型(屋上+ 外壁)補修対応型 (床防水+手摺)								843	
江石住宅	1	6	低耐	H6	-	R7											長寿命化型 (屋上防水+ 外壁改修)								471	
蓮下住宅	3	6	中耐	S54	-	R7											長寿命化型 (屋上防水+ 外壁改修)								382	
前原住宅	1	16	中耐	S52	-	R7											長寿命化型 (屋上防水+ 外壁改修)								1,046	
前原住宅	2	16	中耐	S53	-	R7											長寿命化型 (屋上防水+ 外壁改修)								1,094	
前原住宅	3	16	中耐	S54	-	R7											長寿命化型 (屋上防水+ 外壁改修)								1,039	
前原住宅	4	16	中耐	S54	-	R7											長寿命化型 (屋上防水+ 外壁改修)								1,029	
会田住宅	1	16	中耐	S58	-	R7											長寿命化型 (屋上防水+ 外壁改修)								1,181	
薬師住宅	1	6	中耐	H4	-	R7											長寿命化型 (屋上防水+ 外壁改修)								376	
浜口第3住宅	1	6	中耐	H6	-	R7											長寿命化型 (屋上防水+ 外壁改修)								475	
村町住宅	1	6	中耐	S53	-	R7																				
前田ふるさと住宅	C	8	低耐	H18	-	R7																			570	
子岳住宅	1	6	中耐	H5	-	R7																				
内川内住宅	1	6	低耐	H6	-	R7																				
西山住宅	1	6	中耐	H9	-	R7																				
手打港住宅	1	6	低耐	H9	-	R7																				
愛宕住宅	1	4	低耐	H11	-	R7																				
愛宕住宅	2	4	低耐	H12	-	R7																				
愛宕住宅	3	4	低耐	H15	-	R7																				
愛宕住宅	4	4	低耐	H14	-	R7																				
愛宕住宅	5	4	低耐	H13	-	R7																				
本町住宅	1	6	中耐	H11	-	R7																				
大瀬住宅	1	6	中耐	H11	-	R7																				
浜田住宅	1	6	中耐	H13	-	R7																				
古川住宅	1	6	中耐	H13	-	R7																				
諏訪越第2住宅	1	18	中耐	S53	-	R7																				
樽第1住宅	1	20	中耐	S50	-	R7																				
樽第1住宅	2	20	中耐	S51	-	R7																				

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 藤原川内市

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/ 年)	備考	
					法定 点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12			
月見住宅	1	24	中耐	S48	-	R7													
宮里城住宅	1	24	中耐	S53	-	R7													
宮里城住宅	2	16	中耐	S54	-	R7													
宮里城住宅	3	16	中耐	S57	-	R7													
宮里城住宅	4	16	中耐	S57	-	R7													
東上川内住宅	1	24	中耐	S56	-	R7													
東上川内住宅	2	16	中耐	S56	-	R7													
東上川内住宅	3	16	中耐	S56	-	R7													
宮下市営住宅	1	6	中耐	S61	-	R7				居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度	居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度	居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度	居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度	居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度	居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度	居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度			
宮下市営住宅	2	18	中耐	S61	-	R7				居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度	居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度	居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度	居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度	居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度	居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度	居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度			
宮下市営住宅	3	18	中耐	S61	-	R7				居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度	居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度	居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度	居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度	居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度	居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度	居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度			
宮下市営住宅	4	8	中耐	S63	-	R7				居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度	居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度	居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度	居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度	居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度	居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度	居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度			
宮下市営住宅	5	20	中耐	S61	-	R7				居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度	居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度	居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度	居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度	居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度	居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度	居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度			
宮下市営住宅	6	18	中耐	S63	-	R7				居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度	居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度	居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度	居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度	居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度	居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度	居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度			
宮下市営住宅	7	20	中耐	S62	-	R7				居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度	居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度	居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度	居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度	居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度	居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度	居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度			
宮下市営住宅	9	30	中耐	S62	-	R7				居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度	居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度	居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度	居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度	居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度	居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度	居住性向上型 (3点給湯)団 地全体で5戸 程度			
上ノ原住宅	1	16	中耐	S52	-	R7													
上ノ原住宅	2	5	簡二	S53	-	R7													
高江住宅	1	6	簡二	S55	-	R7													
高江住宅	2	6	簡二	S55	-	R7													
高江住宅	3	6	簡二	S56	-	R7													
高江住宅	4	7	簡二	S56	-	R7													
高江住宅	5	6	簡二	S55	-	R7													
高江住宅	6	6	簡二	S55	-	R7													
高江住宅	7	6	簡二	S55	-	R7													
高江住宅	8	2	簡二	S56	-	R7													
高江住宅	9	4	簡二	S56	-	R7													
高江住宅	10	6	簡二	S56	-	R7													
高江住宅	11	6	簡二	S56	-	R7													
高江住宅	12	6	簡二	S55	-	R7													
高江住宅	13	6	簡二	S55	-	R7													

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 薩摩川内市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地産地消 賃貸住宅 (公営賃貸) 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/年)	備考
					法定 点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
高江住宅	14	4	簡二	S55	-	R7												
高江住宅	15	6	簡二	S55	-	R7												
戸川住宅	1	6	低耐	S58	-	R7												
城上住宅	3	5	簡二	S56	-	R7												
城上住宅	4	5	簡二	S56	-	R7												
城上住宅	5	5	簡二	S56	-	R7												
城上住宅	6	5	簡二	S56	-	R7												
ハイタウン平佐市 営住宅	1	4	木造	H17	-	R7												
ハイタウン平佐市 営住宅	2	4	木造	H17	-	R7												
ハイタウン平佐市 営住宅	3	4	木造	H15	-	R7												
ハイタウン平佐市 営住宅	4	3	木造	H14	-	R7												
ハイタウン平佐市 営住宅	5	4	木造	H15	-	R7												
ハイタウン平佐市 営住宅	6	5	木造	H15	-	R7												
ハイタウン平佐市 営住宅	7	5	木造	H14	-	R7												
ハイタウン平佐市 営住宅	8	4	木造	H14	-	R7												
ハイタウン平佐市 営住宅	9	3	木造	H14	-	R7												
ハイタウン平佐市 営住宅	10	3	木造	H14	-	R7												
ハイタウン平佐市 営住宅	11	5	木造	H14	-	R7												
ハイタウン平佐市 営住宅	12	3	木造	H14	-	R7												
ハイタウン平佐市 営住宅	13	4	木造	H15	-	R7												
ハイタウン平佐市 営住宅	14	4	木造	H14	-	R7												
ハイタウン平佐市 営住宅	15	4	木造	H16	-	R7												
ハイタウン平佐市 営住宅	16	3	木造	H16	-	R7												
ハイタウン平佐市 営住宅	17	5	木造	H16	-	R7												
ハイタウン平佐市 営住宅	20	5	木造	H16	-	R7												
ハイタウン平佐市 営住宅	21	5	木造	H17	-	R7												
ハイタウン平佐市 営住宅	22	5	木造	H16	-	R7												
ハイタウン平佐市 営住宅	23	5	木造	H17	-	R7												
ハイタウン平佐市 営住宅	25	5	木造	H18	-	R7												
横馬場市営住宅 (借上)	1	20	中耐	H24	-	R7												
横馬場市営住宅 (借上)	1	18	中耐	H24	-	R7												

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 薩摩川内市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 借賃住宅 地域貢献 (社会貢献) 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/ 年)	備考	
					法定 点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12			
若葉(借上)	1	40	中耐	H29	-	R7													
サンレッジ樋脇 市営住宅	1	2	木造	H5	-	R7													
サンレッジ樋脇 市営住宅	2	2	木造	H5	-	R7													
サンレッジ樋脇 市営住宅	3	2	木造	H5	-	R7													
サンレッジ樋脇 市営住宅	4	2	木造	H6	-	R7													
サンレッジ樋脇 市営住宅	5	2	木造	H6	-	R7													
サンレッジ樋脇 市営住宅	6	2	木造	H6	-	R7													
サンレッジ樋脇 市営住宅	7	2	木造	H7	-	R7													
サンレッジ樋脇 市営住宅	8	2	木造	H7	-	R7													
サンレッジ樋脇 市営住宅	9	2	木造	H7	-	R7													
向湯第1住宅	1	16	中耐	S51	-	R7													
向湯第2住宅	1	6	中耐	S55	-	R7													
八幡住宅	1	18	中耐	S52	-	R7													
八幡住宅	2	16	中耐	S58	-	R7													
小路住宅	3	2	木造	S62	-	R7													
小路住宅	4	2	木造	S62	-	R7													
鹿子田住宅	3	2	木造	S61	-	R7													
鹿子田住宅	4	2	木造	S61	-	R7													
鹿子田住宅	5	2	木造	H1	-	R7													
鹿子田住宅	6	2	木造	H1	-	R7													
芝町住宅	1	12	中耐	S58	-	R7													
芝町住宅	2	12	中耐	S59	-	R7													
芝町住宅	3	2	木造	H3	-	R7													
芝町住宅	4	2	木造	H3	-	R7													
舟越(フナコエ)住 宅	1	2	木造	S60	-	R7													
舟越(フナコエ)住 宅	2	2	木造	S60	-	R7													
舟越(フナコエ)住 宅	3	2	木造	S63	-	R7													
舟越(フナコエ)住 宅	4	2	木造	S63	-	R7													
舟越(フナコエ)住 宅	5	2	木造	H2	-	R7													
舟越(フナコエ)住 宅	6	2	木造	H2	-	R7													

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 藤原川内市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅
(公営) 地域
賃貸住宅
(公営) 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/ 年)	備考
					法定 点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12				
上柴垣住宅	1	2	木造	S62	-	R7														
上柴垣住宅	2	2	木造	S62	-	R7														
八風住宅	1	12	中耐	S63	-	R7														
入来諏訪原住宅	1	2	木造	H4	-	R7														
入来諏訪原住宅	2	2	木造	H4	-	R7														
松尾住宅	1	2	木造	H5	-	R7														
松尾住宅	2	2	木造	H5	-	R7														
天貴美住宅	1	2	木造	H6	-	R7														
天貴美住宅	2	2	木造	H6	-	R7														
天貴美住宅	3	2	木造	H9	-	R7														
天貴美住宅	4	2	木造	H9	-	R7														
グリーンレッジ入 来市営住宅	1	2	木造	H7	-	R7														
グリーンレッジ入 来市営住宅	2	2	木造	H8	-	R7														
グリーンレッジ入 来市営住宅	3	2	木造	H7	-	R7														
グリーンレッジ入 来市営住宅	4	2	木造	H8	-	R7														
グリーンレッジ入 来市営住宅	5	2	木造	H7	-	R7														
グリーンレッジ入 来市営住宅	6	2	木造	H7	-	R7														
グリーンレッジ入 来市営住宅	7	2	木造	H8	-	R7														
グリーンレッジ入 来市営住宅	8	2	木造	H8	-	R7														
グリーンレッジ入 来市営住宅	9	2	木造	H8	-	R7														
里住宅	1	16	中耐	S55	-	R7														
東園住宅	1	16	中耐	S57	-	R7														
川口住宅	1	16	中耐	S58	-	R7														
竹下住宅	1	2	木造	S60	-	R7														
小鷹住宅	1	2	木造	S60	-	R7														
砂石住宅	1	16	中耐	S56	-	R7														
早馬住宅	1	16	中耐	S62	-	R7														
早馬住宅	2	12	中耐	H1	-	R7														
成木田住宅	1	2	木造	H6	-	R7														
成木田住宅	2	2	木造	H7	-	R7														
成木田住宅	3	1	木造	H9	-	R7														

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 薩摩川内市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地産賃貸住宅 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/ 年)	備考	
					法定 点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12			
久保住宅	1	2	木造	H8	-	R7													
久保住宅	2	2	木造	H9	-	R7													
久保住宅	3	2	木造	H10	-	R7													
大村準公営住宅	3	1	木造	H14	-	R7													準公営
大村準公営住宅	4	1	木造	H14	-	R7													準公営
大村準公営住宅	5	1	木造	H14	-	R7													準公営
新町住宅	1	6	中耐	S55	-	R7													
笠掛住宅	1	6	中耐	S56	-	R7													
城山住宅	1	6	中耐	S59	-	R7													
城山住宅	2	6	中耐	S62	-	R7													
浜口第1住宅	1	6	中耐	S53	-	R7													
浜口第2住宅	1	6	低耐	H2	-	R7													
桜ヶ丘住宅	1	12	中耐	S60	-	R7													
大川住宅	1	6	低耐	H14	-	R7													
鹿島宮田住宅	2	4	低耐	S57	-	R7													
鹿島宮田住宅	3	6	中耐	H9	-	R7													
鹿島小牟田住宅	1	6	中耐	S63	-	R7													

イ 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： 薩摩川内市

住宅の区分： 公賃住宅、特定公共賃住宅、地域賃、(公共賃)、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 削減効果 (千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12			
ハイタウン平佐市営住宅	18	2	木造	H17	-	R7													
ハイタウン平佐市営住宅	19	2	木造	H17	-	R7													
ハイタウン平佐市営住宅	24	4	木造	H18	-	R7													
グリーンレッジ入来市営住宅	10	1	木造	H8	-	R7													
グリーンレッジ入来市営住宅	11	1	木造	H8	-	R7													
黒木特定公共賃住宅	1	1	木造	H10	-	R7													
黒木特定公共賃住宅	2	1	木造	H10	-	R7													
黒木特定公共賃住宅	3	1	木造	H10	-	R7													
黒木特定公共賃住宅	4	1	木造	H10	-	R7													
黒木特定公共賃住宅	5	1	木造	H11	-	R7													
黒木特定公共賃住宅	6	1	木造	H11	-	R7													
黒木特定公共賃住宅	7	1	木造	H11	-	R7													
黒木特定公共賃住宅	8	1	木造	H11	-	R7													
会田特定公共賃住宅	1	1	木造	H7	-	R7													
会田特定公共賃住宅	2	1	木造	H7	-	R7													
会田特定公共賃住宅	3	1	木造	H7	-	R7													
会田特定公共賃住宅	4	1	木造	H7	-	R7													
原口特定公共賃住宅	1	1	木造	H8	-	R7													
原口特定公共賃住宅	2	1	木造	H8	-	R7													
原口特定公共賃住宅	3	1	木造	H8	-	R7													
原口特定公共賃住宅	4	1	木造	H8	-	R7													

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 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 削減効果 (千円/ 年)	備考
					法定 点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12				
薩東特定公共 賃貸住宅	1	1	木造	H6	-	R7														
薩東特定公共 賃貸住宅	2	1	木造	H6	-	R7														
薩東特定公共 賃貸住宅	3	1	木造	H6	-	R7														
蘭牟田特定公 共賃貸住宅	1	1	木造	H13	-	R7														
蘭牟田特定公 共賃貸住宅	2	1	木造	H13	-	R7														
蘭牟田特定公 共賃貸住宅	3	1	木造	H13	-	R7														
蘭牟田特定公 共賃貸住宅	4	1	木造	H13	-	R7														
蘭牟田特定公 共賃貸住宅	5	1	木造	H13	-	R7														
蘭牟田特定公 共賃貸住宅	6	1	木造	H13	-	R7														
蘭牟田特定公 共賃貸住宅	7	1	木造	H13	-	R7														
蘭牟田特定公 共賃貸住宅	8	1	木造	H13	-	R7														
蘭牟田特定公 共賃貸住宅	9	1	木造	H14	-	R7														
蘭牟田特定公 共賃貸住宅	10	1	木造	H14	-	R7														
蘭牟田特定公 共賃貸住宅	11	1	木造	H14	-	R7														
蘭牟田特定公 共賃貸住宅	12	1	木造	H14	-	R7														
蘭牟田特定公 共賃貸住宅	13	1	木造	H16	-	R7														
蘭牟田特定公 共賃貸住宅	14	1	木造	H16	-	R7														
蘭牟田特定公 共賃貸住宅	15	1	木造	H16	-	R7														
蘭牟田特定公 共賃貸住宅	16	1	木造	H16	-	R7														
大村特定公共 賃貸住宅	2	1	木造	H14	-	R7														
大村特定公共 賃貸住宅	4	1	木造	H14	-	R7														
大村特定公共 賃貸住宅	6	1	木造	H15	-	R7														
大村特定公共 賃貸住宅	7	1	木造	H15	-	R7														
大村特定公共 賃貸住宅	8	1	木造	H15	-	R7														

ウ 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： 薩摩川内市

住宅の区分： 特定公共 地産資
 一般住宅 賃貸住宅 (公共賃貸) 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/年)	備考		
					法定 点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12				
手打松下川住宅	1	9	中耐	H5	-	R7					長寿命化型 (屋上防水+ 外壁改修)								613	
戸の崎住宅	1	2	低耐	H2	-	R7					長寿命化型 (屋上防水+ 外壁改修)								129	
山崎住宅	1	2	低耐	H7	-	R7					長寿命化型 (屋上防水+ 外壁改修)								167	
山崎住宅	2	2	低耐	H9	-	R7					長寿命化型 (屋上防水+ 外壁改修)								170	
鹿島宮田一般住宅	1	2	低耐	H3	-	R7					長寿命化型 (屋上防水+ 外壁改修)								114	
鹿島宮田一般住宅	2	4	低耐	H6	-	R7					長寿命化型 (屋上防水+ 外壁改修)								314	
中野住宅	1	1	低耐	H4	-	R7						長寿命化型 (屋上防水+ 外壁改修)							63	
中野住宅	2	1	低耐	H5	-	R7						長寿命化型 (屋上防水+ 外壁改修)							70	
中野住宅	3	1	低耐	H5	-	R7						長寿命化型 (屋上防水+ 外壁改修)							70	
平良一般	1	2	低耐	H16	-	R7						長寿命化型 (屋上防水+ 外壁改修)							156	
瀬上第1一住宅	1	2	低耐	H7	-	R7							長寿命化型 (屋上防水+ 外壁改修)						171	
瀬上第1一住宅	2	2	低耐	H10	-	R7							長寿命化型 (屋上防水+ 外壁改修)						174	
瀬々野浦古里住宅	1	1	低耐	H14	-	R7							長寿命化型 (屋上防水+ 外壁改修)						85	
藪中住宅	1	1	低耐	S61	-	R7							長寿命化型 (屋上防水+ 外壁改修)						75	
松之下住宅	1	4	低耐	H11	-	R7							長寿命化型 (屋上防水+ 外壁改修)						361	
勝目一般住宅	1	39	中耐	S54	-	R7												長寿命化型 (屋上防水+ 外壁改修)	2,576	

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 薩摩川内市

住宅の区分： 一般住宅 特定公共 地価課 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/ 年)	備考
					法定 点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
久見崎一般住宅	1	2	木造	H15	-	R7												
陽成一般住宅(借上)	1	1	木造	H18	-	R7												
陽成一般住宅(借上)	2	1	木造	H18	-	R7												
湯田一般住宅(借上)	1	1	木造	H22	-	R7												
湯田一般住宅(借上)	2	1	木造	H22	-	R7												
西方一般住宅(借上)	1	2	木造	H22	-	R7												
平佐東一般住宅(借上)	1	1	木造	H23	-	R7												
平佐東一般住宅(借上)	2	1	木造	H23	-	R7												
湯田内門一般住宅	1	1	木造	H8	-	R7												
湯田内門一般住宅	1	1	木造	H元	-	R7												
城上上塚一般住宅	1	1	木造	H8	-	R7												
城上上塚一般住宅	2	1	木造	H8	-	R7												
寄田山ノ口一般住宅	1	1	木造	H10	-	R7												
下東郷上之原一般住宅	1	1	木造	H25	-	R7												
下東郷上之原一般住宅	2	1	木造	H25	-	R7												
勝目一般住宅	2	40	中耐	S54	-	R7												
寄田一般住宅	1	1	木造	H28	-	R7												
寄田一般住宅	2	1	木造	H28	-	R7												
平佐東第2一般住宅	1	1	木造	H29	-	R7												
平佐東第2一般住宅	2	1	木造	H29	-	R7												
西方第2一般住宅	1	1	木造	H29	-	R7												
西方第2一般住宅	2	1	木造	H29	-	R7												
下東郷上之原第2一般住宅	1	1	木造	H29	-	R7												
下東郷上之原第2一般住宅	2	1	木造	H29	-	R7												
滄浪本馬場一般住宅	1	1	木造	H8	-	R7												
陽成前畑一般住宅	1	1	木造	H6	-	R7												
下之湯住宅	1	2	木造	H5	-	R7												
湯之元住宅	1	1	木造	H5	-	R7												
諏訪原一般住宅	1	1	木造	H5	-	R7												
諏訪原一般住宅	2	1	木造	H9	-	R7												

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 薩摩川内市

住宅の区分： 一般住宅 特定公共 地産地消 賃貸住宅 (公共賃貸) 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/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12				
八風一般住宅	1	1	木造	S60	-	R7														
八風一般住宅	2	1	木造	S62	-	R7														
立山一般住宅	1	39	中耐	S54	-	R7														
立山一般住宅	2	40	中耐	S54	-	R7														
寺前住宅	1	2	木造	H1	-	R7														
寺前住宅	2	1	木造	H5	-	R7														
烏丸西住宅	1	2	木造	H3	-	R7														
竹下一般住宅	1	2	木造	H4	-	R7														
宇都一般住宅	1	1	木造	H14	-	R7														
宇都一般住宅	2	2	木造	H14	-	R7														
宇都一般住宅	3	2	木造	H16	-	R7														
宇都一般住宅	4	2	木造	H16	-	R7														
フングス紅梅	1	10	中耐	H9	-	R7														
山田一般住宅 (借上)	1	1	木造	H19	-	R7														
山田一般住宅 (借上)	2	1	木造	H19	-	R7														
烏丸一般住宅 (借上)	1	2	木造	H22	-	R7														
南瀬一般住宅 (借上)	1	2	木造	H26	-	R7														
東郷藤川一般 住宅	1	1	木造	H13	-	R7														
東郷山田一般 住宅	1	1	木造	H12	-	R7														
山田坂元一般 住宅	1	1	木造	H7	-	R7														
東郷南瀬一般 住宅	1	1	木造	H14	-	R7														
烏丸第2一般 住宅(借上)	1	2	木造	R1	-	R7														
竹田住宅	1	1	木造	H1	-	R7														
竹田住宅	2	1	木造	H1	-	R7														
竹田住宅	3	1	木造	H1	-	R7														
原口住宅	1	1	木造	H1	-	R7														
原口住宅	2	1	木造	H1	-	R7														
原口住宅	3	1	木造	H1	-	R7														
田子山住宅	1	1	木造	H2	-	R7														
田子山住宅	2	1	木造	H2	-	R7														

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 薩摩川内市

住宅の区分： 特定公共 地産地消 一般住宅 賃貸住宅 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/ 年)	備考
					法定 点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
田子山住宅	3	1	木造	H2	-	R7												
田子山住宅	4	1	木造	H2	-	R7												
田子山住宅	5	1	木造	H2	-	R7												
麓西住宅	1	1	木造	H2	-	R7												
麓西住宅	2	1	木造	H2	-	R7												
麓西住宅	3	1	木造	H2	-	R7												
麓西住宅	4	1	木造	H2	-	R7												
麓西住宅	5	1	木造	H3	-	R7												
麓西住宅	6	1	木造	H4	-	R7												
会田一般住宅	1	1	木造	H3	-	R7												
会田一般住宅	2	1	木造	H3	-	R7												
会田一般住宅	3	1	木造	H4	-	R7												
会田一般住宅	4	1	木造	H4	-	R7												
会田一般住宅	5	1	木造	H4	-	R7												
会田一般住宅	6	1	木造	H5	-	R7												
轟町住宅	1	1	木造	H3	-	R7												
轟町住宅	2	1	木造	H3	-	R7												
早馬一般住宅	1	1	木造	H4	-	R7												
早馬一般住宅	2	1	木造	H4	-	R7												
早馬一般住宅	3	1	木造	H4	-	R7												
宮ノ宇都住宅	1	2	木造	S61	-	R7												
宮ノ宇都住宅	2	2	木造	S61	-	R7												
宮ノ宇都住宅	3	2	木造	S61	-	R7												
宮ノ宇都住宅	4	2	木造	S61	-	R7												
宮ノ宇都住宅	5	2	木造	S61	-	R7												
宮ノ宇都住宅	6	2	木造	S61	-	R7												
宮ノ宇都住宅	7	2	木造	S61	-	R7												
宮ノ宇都住宅	8	2	木造	S61	-	R7												
宮ノ宇都住宅	9	2	木造	S61	-	R7												
宮ノ宇都住宅	10	2	木造	S61	-	R7												

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 薩摩川内市

住宅の区分： 特定公共 一般住宅 借賃住宅 修繕費 (20年以内) 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/ 年)	備考	
					法定 点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12			
黒木第3一般住宅	1	1	木造	H3	-	R7													
黒木第3一般住宅	2	1	木造	H3	-	R7													
黒木一般住宅 (借上)	1	1	木造	H24	-	R7													
黒木一般住宅 (借上)	2	1	木造	H24	-	R7													
上手一般住宅 (借上)	1	1	木造	H24	-	R7													
上手一般住宅 (借上)	2	1	木造	H24	-	R7													
戸の崎住宅	2	4	木造	H10	-	R7													
中樋住宅	1	4	木造	H14	-	R7													
中樋住宅	2	4	木造	H15	-	R7													
平良住宅	1	2	低耐	H6	-	R7													
瀬上第2住宅	1	1	低耐	H12	-	R7													
前田ふるさと住宅	A	4	低耐	H16	-	R7													
前田ふるさと住宅	B	4	低耐	H16	-	R7													
浦内第2住宅	1	2	低耐	S56	-	R7													
平良大平一般住宅	1	2	低耐	S57	-	R7													
手打藪山住宅	1	3	木造	H11	-	R7													
長浜大瀬の中住宅	1	3	木造	H11	-	R7													
青瀬新町住宅	1	1	木造	H11	-	R7													
長浜迫田住宅	1	2	低耐	S51	-	R7													
奥藪住宅	1	2	木造	H15	-	R7													

(2)新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

ア 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： 薩摩川内市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 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	次期定期 点検時期	建替予定 年度	備考
舟倉住宅	1	4	簡平	S39	R7	R3	
舟倉住宅	2	4	簡平	S39	R7	R3	
舟倉住宅	3	4	簡平	S39	R7	R3	
舟倉住宅	4	2	簡平	S39	R7	R3	
舟倉住宅	5	3	簡平	S40	R7	R3	
舟倉住宅	6	4	簡平	S40	R7	R3	
舟倉住宅	7	4	簡平	S40	R7	R3	
中郷住宅	1	3	簡平	S40	R7	R6～R9	
中郷住宅	2	4	簡平	S40	R7	R6～R9	
中郷住宅	4	4	簡平	S40	R7	R6～R9	
中郷住宅	5	3	簡平	S40	R7	R6～R9	
中郷住宅	6	3	簡平	S40	R7	R6～R9	
中郷住宅	8	3	簡平	S39	R7	R6～R9	
中郷住宅	10	4	簡平	S40	R7	R6～R9	
中郷住宅	11	3	簡平	S39	R7	R6～R9	
中郷住宅	12	4	簡平	S39	R7	R6～R9	
中郷住宅	13	4	簡平	S39	R7	R6～R9	
中郷住宅	14	3	簡平	S39	R7	R6～R9	
中郷住宅	15	5	簡平	S40	R7	R6～R9	
中郷住宅	16	5	簡平	S40	R7	R6～R9	

【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： 薩摩川内市

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期 点検時期	建替予定 年度	備考
中郷住宅	18	3	簡平	S40	R7	R6～R9	
中郷住宅	19	3	簡平	S39	R7	R6～R9	
中郷住宅	21	2	簡平	S40	R7	R6～R9	
中郷住宅	22	4	簡平	S41	R7	R6～R9	
中郷住宅	23	3	簡平	S41	R7	R6～R9	
中郷住宅	25	6	簡平	S44	R7	R6～R9	
中郷住宅	26	5	簡平	S44	R7	R6～R9	
中郷住宅	27	5	簡平	S44	R7	R6～R9	
中郷住宅	29	3	簡平	S44	R7	R6～R9	
中郷住宅	30	5	簡平	S44	R7	R6～R9	
宇都住宅	1	4	簡平	S50	R7	R11～R13	
宇都住宅	2	4	簡平	S50	R7	R11～R13	
宇都住宅	3	3	簡平	S51	R7	R11～R13	
宇都住宅	4	3	簡平	S51	R7	R11～R13	
宇都住宅	5	3	簡平	S51	R7	R11～R13	
宇都住宅	6	3	簡平	S51	R7	R11～R13	
水引東住宅	1	4	簡平	S43	R7	次期計画 期間	
水引東住宅	2	2	簡平	S43	R7	次期計画 期間	
水引東住宅	3	4	簡平	S43	R7	次期計画 期間	
水引東住宅	4	2	簡平	S43	R7	次期計画 期間	

【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： 薩摩川内市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 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	次期定期点検時期	建替予定年度	備考
水引東住宅	5	4	簡平	S43	R7	次期計画期間	
水引東住宅	6	2	簡平	S43	R7	次期計画期間	
水引東住宅	7	2	簡平	S45	R7	次期計画期間	
水引東住宅	8	2	簡平	S45	R7	次期計画期間	
水引東住宅	9	3	簡平	S45	R7	次期計画期間	
水引東住宅	10	3	簡平	S45	R7	次期計画期間	
水引東住宅	12	4	簡平	S45	R7	次期計画期間	
水引東住宅	13	3	簡平	S45	R7	次期計画期間	
水引東住宅	15	3	簡二	S46	R7	次期計画期間	
草道下住宅	1	4	簡二	S54	R7	次期計画期間	
草道下住宅	2	6	簡二	S54	R7	次期計画期間	
草道下住宅	3	6	簡二	S54	R7	次期計画期間	
草道下住宅	4	4	簡二	S54	R7	次期計画期間	
草道下住宅	5	4	簡二	S54	R7	次期計画期間	
草道下住宅	6	6	簡二	S54	R7	次期計画期間	
草道下住宅	7	6	簡二	S54	R7	次期計画期間	
草道下住宅	8	4	簡二	S55	R7	次期計画期間	
草道下住宅	9	4	簡二	S55	R7	次期計画期間	
草道下住宅	10	6	簡二	S55	R7	次期計画期間	
草道下住宅	11	4	簡二	S55	R7	次期計画期間	

(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： 薩摩川内市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地域貸
（公益目的） 改良住宅 その他（ ）

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

11 長寿命化に向けたライフサイクルコストとその縮減効果の把握

(1) ライフサイクルコスト(LCC)の算出結果と効果

長寿命化型改善(屋上防水+外壁改修)を計画している住棟のLCCの年平均の縮減額をみると、棟によってバラつきはありますが、すべてプラスとなっています。

このことから、対象住棟の長寿命化型改善によるLCCの縮減効果があると判断されます。

■ ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果

【公営住宅】

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	改善事業の内容	予定年度	LCC縮減効果 (千円/年・棟)
松崎	1	9	中耐	S54	屋上防水、外壁改修	R3	541
後牟田	1	24	中耐	S58	屋上防水、外壁改修	R3	1,671
後牟田	2	16	中耐	S58	屋上防水、外壁改修	R4	1,126
後牟田	3	16	中耐	S58	屋上防水、外壁改修	R5	1,138
上川内	1	16	中耐	S59	屋上防水、外壁改修	R4	1,112
上川内	2	24	中耐	S60	屋上防水、外壁改修	R3	1,640
宮下	8	18	中耐	S63	屋上防水、外壁改修	R4	1,104
今村	1	4	低耐	S57	屋上防水、外壁改修	R5	276
今村	2	6	低耐	S57	屋上防水、外壁改修	R5	414
今村	3	6	低耐	S57	屋上防水、外壁改修	R5	414
今村	4	6	低耐	S57	屋上防水、外壁改修	R6	414
今村	5	6	低耐	S57	屋上防水、外壁改修	R6	414
今村	6	6	低耐	S57	屋上防水、外壁改修	R6	414
今村	7	6	低耐	S57	屋上防水、外壁改修	R7	414
今村	8	6	低耐	S57	屋上防水、外壁改修	R7	418
今村	9	6	低耐	S57	屋上防水、外壁改修	R7	418
今村	10	6	低耐	S57	屋上防水、外壁改修	R7	418
今村	11	6	低耐	S57	屋上防水、外壁改修	R8	418
鹿島宮田	4	12	中耐	H13	屋上防水改修	R5	1,183
城上	1	8	低耐	H1	屋上防水、外壁改修	R6	468
城上	2	12	中耐	H1	屋上防水、外壁改修	R6	702
藍屋	1	16	中耐	S55	屋上防水、外壁改修	R7	979
八幡馬場	1	18	中耐	S55	屋上防水、外壁改修	R8	1,114
桜井	1	24	中耐	S57	屋上防水、外壁改修	R8	1,705

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	改善事業の内容	予定 年度	LCC 縮減効果 (千円/年・棟)
桜井	2	16	中耐	S57	屋上防水、外壁改修	R9	1,126
桜井	3	16	中耐	S57	屋上防水、外壁改修	R9	1,136
上甕宮田	1	12	中耐	S52	屋上防水、外壁改修	R13~	769
上甕宮田	2	6	中耐	S54	屋上防水、外壁改修	R13~	382
茶之木	1	12	中耐	S62	屋上防水、外壁改修	R9	843
江石	1	6	低耐	H6	屋上防水、外壁改修	R10	471
藪下	3	6	中耐	S54	屋上防水、外壁改修	R10	382
前原	1	16	中耐	S52	屋上防水、外壁改修	R11	1,046
前原	2	16	中耐	S53	屋上防水、外壁改修	R12	1,094
前原	3	16	中耐	S54	屋上防水、外壁改修	R12	1,039
前原	4	16	中耐	S54	屋上防水、外壁改修	R11	1,029
会田	1	16	中耐	S58	屋上防水、外壁改修	R10	1,181
薬師	1	6	中耐	H4	屋上防水、外壁改修	R10	376
浜口第3	1	6	中耐	H6	屋上防水、外壁改修	R11	475
村町	1	6	中耐	S53	屋上防水、外壁改修	R13~	410
前田ふるさと	C	8	低耐	H18	屋上防水、外壁改修	R12	570
子岳	1	6	中耐	H5	屋上防水、外壁改修	R13~	425
内川内	1	6	低耐	H6	屋上防水、外壁改修	R13~	478
西山	1	6	低耐	H9	屋上防水、外壁改修	R13~	525
手打港	1	6	低耐	H9	屋上防水、外壁改修	R13~	525
愛宕	1	4	低耐	H11	屋上防水、外壁改修	R13~	361
愛宕	2	4	低耐	H12	屋上防水、外壁改修	R13~	369
愛宕	3	4	低耐	H15	屋上防水、外壁改修	R13~	332
愛宕	4	4	低耐	H14	屋上防水、外壁改修	R13~	342
愛宕	5	4	低耐	H13	屋上防水、外壁改修	R13~	352
本町	1	6	中耐	H11	屋上防水、外壁改修	R13~	542
大瀬	1	6	中耐	H11	屋上防水、外壁改修	R13~	542
浜田	1	6	中耐	H13	屋上防水、外壁改修	R13~	528
古川	1	6	中耐	H13	屋上防水、外壁改修	R13~	528
諏訪越第2	1	18	中耐	S53	屋上防水、外壁改修	R13~	1,252
椿第1	1	20	中耐	S50	屋上防水、外壁改修	R13~	1,086
椿第1	2	20	中耐	S51	屋上防水、外壁改修	R13~	1,240

【一般住宅】

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	改善事業の内容	予定 年度	LCC 縮減効果 (千円/年・棟)
手打松下川	1	9	中耐	H5	屋上防水、外壁改修	R6	613
戸の崎	1	2	低耐	H2	屋上防水、外壁改修	R7	129
山崎	1	2	低耐	H7	屋上防水、外壁改修	R7	167
山崎	2	2	低耐	H9	屋上防水、外壁改修	R7	170
鹿島宮田一般	1	2	低耐	H3	屋上防水、外壁改修	R8	114
鹿島宮田一般	2	4	低耐	H6	屋上防水、外壁改修	R8	314
中野	1	1	低耐	H4	屋上防水、外壁改修	R9	63
中野	2	1	低耐	H5	屋上防水、外壁改修	R9	70
中野	3	1	低耐	H5	屋上防水、外壁改修	R9	70
平良一般	1	2	低耐	H16	屋上防水、外壁改修	R9	156
瀬上第1ー	1	2	低耐	H7	屋上防水、外壁改修	R10	171
瀬上第1ー	2	2	低耐	H10	屋上防水、外壁改修	R10	174
瀬々野浦古里	1	1	低耐	H14	屋上防水、外壁改修	R10	85
菌中	1	1	低耐	S61	屋上防水、外壁改修	R11	75
松之下	1	4	低耐	H11	屋上防水、外壁改修	R11	361
勝目一般	1	39	中耐	S54	屋上防水、外壁改修	R12	2,576