

#### ④ 3次判定の結果

##### 1) 計画期間中の管理方針及び事業手法設定の考え方

1次 定、2次 定を まえ、これまでの公営住宅等管 状況や市施策の 向性を まえ、下記の視点より総合的な観点から、3次 定を行う。

##### ○安全性の優先

・建築 次より、旧耐震基準に基づく建 、構造 耐 限を大きく超過している建 は、安全性に著しく ると 断する。また、土砂災害 警戒区域（レッドゾーン）や災害警戒区域に含まれる団地・住棟は生 への安全性が危 されるため、 途 止が適切と考える。洪水浸水区域や土砂災害警戒区域については、 災対策や一 住棟の使 停止などの措置により、短期間に多くの 居者の移転等が 生しないよう することも と考える。

##### ○校区内バランスの配慮

・出水市 の公営住宅等の居住世帯には、ひとり親世帯が多く含まれている。公営住宅等の住宅セーフティネットの 割を まえ、市が子育て世帯の移住・定住による将 人口の見通しを持つことを鑑み、小学校区 で住宅に困窮する子育て世帯の受皿となる住宅を一定数確 することが と考える。

##### ○需要の見通し

・公営住宅等の 地状況は、公共交通機関から一定の距 圏域にあり 性が確 されている一 、建 の 朽度も 因の一つとして、 居 には差異がみられる。建替え後に一定の需 （ 居希 ）が見込まれない団地は、 途 止が適切と考えられる。

・また、今後の公営住宅等の居住環境として、居住水準の向上や共 施設、 地 の多 化にも対応することが であり、集 ・建替には 地規 が大きい団地を選定することが考えられる。

##### ○改修履歴の有無

・過去 10 間、 水工事、共 施設（集会所等）整 、住戸設 の更新などが行われている。こうした改修 を まえ、 途 止について考 する がある。

##### 2) 団地別・住棟別活用計画（素案）

これまでの「 定結果」を まえ、出水市における計画期間中の公営住宅等ストックの事業手の戸数を整 する。

定	管 戸数	削減戸数
公営住宅等の需 推計結果 (R15.3)	990 戸 + $\alpha$	
維持管	1,269 戸	
途 止		327 戸
建替え（新築）	200 戸	
合 計	1,469 戸	597 戸
剩戸数	479 戸	

■公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定案

2023/3/31

校区	団地名 ※印はハザードエリア内を示す	棟名 赤色は過去10年改修歴あり	区分	構造 階数	管理 戸数	建築 年次	前計画 目標：2022	前計画を踏 まえた管理 方針	①-1 判定	①-2 判定	2次判定 グループ	2次判定結果				LCC削減効果試算			3次判定の理由	3次判定	計画期間（当面10年）										
												②-1		②-2		評価 期間 A	評価 期間 B	縮 減 効果			廃止 戸数	維持 管理 戸数	再編 戸数								
												LCC 削減 効果	事業 手法 候補	管理 手法 候補	事業 手法 候補																
出水	八坊団地	1~2棟	一般住宅	簡二	9	昭和43年	用途廃止	管理保留	管理保留	優先的対応 (改善不可)	B 建替or廃止	-	-	当面 管理	用途廃止	-	-	-	用途廃止	9	-	-									
		上町団地	13, 14, 17, 18, 21, 22棟	公営住宅	簡平	24	昭和49年	建替	管理保留	継続管理	優先的対応 (改善不可)	優先再編	-	-	継続 管理	優先再編	-	-	-	建築年次が古く入居率も低い ため用途廃止とする	優先再編	112	-	110							
	9, 25, 26棟		公営住宅	簡平	12	昭和50年	建替	管理保留	優先再編				-	-		-															
	1, 5, 19, 23棟		公営住宅	簡平	16	昭和51年	建替	管理保留	優先再編				-	-		-															
	6, 10, 20, 24, 27棟		公営住宅	簡平	20	昭和52年	建替	管理保留	優先再編				-	-		-															
	2, 3, 4, 7, 11	公営住宅	簡平	20	昭和53年	建替	管理保留	優先再編	-				-	-																	
8, 12, 15, 16, 28棟	公営住宅	簡平	20	昭和54年	建替	管理保留	優先再編	-	-				-																		
東出水	太田原団地	東2号棟, 東3号棟	公営住宅	木平	4	平成15年	維持管理	1次判定へ	継続管理	改善不要	維持管理	-	-	-	-	-	-	-	個別改善による長寿命化	個別改善	-	98	-								
		東1号棟, 東4号棟	公営住宅	RC2	16	平成15年	維持管理	1次判定へ				-	-	-	-	-	-														
		東7号棟, 8号棟, 9号棟, 10号棟	公営住宅	木平	8	平成17年	維持管理	1次判定へ				-	-	-	-	-	-														
		東5号棟, 6号棟	公営住宅	RC2	16	平成17年	維持管理	1次判定へ				-	-	-	-	-	-														
		北1号棟, 2号棟	公営住宅	RC2	12	平成17年	維持管理	1次判定へ				-	-	-	-	-	-														
		西1号棟, 2号棟, 3号棟, 4号棟	公営住宅	木平	8	平成18年	維持管理	1次判定へ				-	-	-	-	-	-														
		西6号棟, 7号棟	公営住宅	RC2	20	平成18年	維持管理	1次判定へ				-	-	-	-	-	-														
		南2号棟	公営住宅	RC2	8	平成20年	維持管理	1次判定へ				-	-	-	-	-	-														
		南1号棟, 3号棟, 西5号棟	公営住宅	木平	6	平成20年	維持管理	1次判定へ				-	-	-	-	-	-														
西出水	上屋団地	1棟~6棟	公営住宅	簡平	24	昭和44年	建替	管理保留	管理保留 候補	優先的対応 (改善不可)	B 建替or廃止	-	-	当面 管理	用途廃止	-	-	-	建築年次が古く入居率も低い ため用途廃止とする	用途廃止	48	-	-								
		7棟~12棟	公営住宅	簡平	24	昭和45年	建替	管理保留	管理保留 候補	優先的対応 (改善不可)	B 建替or廃止	-	-	当面 管理	用途廃止	-	-	-													
	平和団地	1棟~3棟	公営住宅	簡二	18	昭和55年	個別改善	1次判定へ	管理保留 候補	改善不要	B 維持or廃止	-	-	当面 管理	用途廃止	-	-	-	簡易耐火造は耐用年限を超過 しているため用途廃止が望ま しいが、改修履歴があるため 計画期間中は維持管理とする	維持管理	-	42	-								
		4棟~5棟	公営住宅	簡二	12	昭和56年	個別改善	1次判定へ				用途廃止	-		-	-															
		6棟~8棟	公営住宅	簡二	12	昭和56年	個別改善	1次判定へ				用途廃止	-		-	-															
		1号棟	公営住宅	RC4	16	昭和57年	個別改善	1次判定へ				維持管理	-		-	-															
		2号棟	公営住宅	RC4	16	昭和58年	個別改善	1次判定へ				維持管理	-		-	-															
	西町団地	4号棟	公営住宅	RC4	16	昭和58年	個別改善	1次判定へ	維持管理	-	-	-	-	当面 管理	維持管理	-	-	-	入居率は平均以下だが耐火造 建物であり住戸の改善も不要 なことから継続管理とする	維持管理	-	60	-								
		3号棟	公営住宅	RC3	12	昭和60年	個別改善	1次判定へ	維持管理	-	-	-																			
	鹿島団地	花立団地	2号棟	公営住宅	RC3	18	昭和62年	個別改善	1次判定へ	継続管理	改善不要	維持管理	-	-	-	-	-	-	-	個別改善による長寿命化	個別改善	-	33	-							
			1号棟	公営住宅	RC3	15	昭和63年	個別改善	1次判定へ				-	-	-	-	-														
		鹿島団地	1号棟	公営住宅	RC4	24	平成5年	個別改善	1次判定へ	継続管理	要改善	A 建替or建替	あり	改善	-	-	70年	80年	436	個別改善による長寿命化	個別改善	-	30	-							
			2号棟	公営住宅	RC3	6	平成5年	個別改善	1次判定へ				あり	改善	-	-	70年	80年	109												
			1~3号棟	公営住宅	RC4	24	平成9年	維持管理	1次判定へ				-	-	-	-	-	-	-						-	-	個別改善による長寿命化	個別改善	-	152	-
			4~6号棟	公営住宅	RC4	56	平成10年	維持管理	1次判定へ				-	-	-	-	-	-	-						-						
			7~8号棟	公営住宅	RC4	32	平成11年	維持管理	1次判定へ				-	-	-	-	-	-	-						-						
		茶臼団地	9~10号棟	公営住宅	RC4	16	平成12年	維持管理	1次判定へ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	個別改善による長寿命化	個別改善	-	52	-							
			11~12号棟	公営住宅	RC3	24	平成12年	維持管理	1次判定へ	-	-	-	-	-	-	-	-	-													
1~2号棟			公営住宅	RC4	16	平成13年	維持管理	1次判定へ	-	-	-	-	-	-	-	-	-														
3号棟			公営住宅	RC4	24	平成14年	維持管理	1次判定へ	-	-	-	-	-	-	-	-	-														
4~5号棟			公営住宅	RC3	12	平成14年	維持管理	1次判定へ	-	-	-	-	-	-	-	-	-														
大川内		上大川内団地	1, 2棟	公営住宅	簡二	10	昭和57年	維持管理	管理保留 候補	改善不要	B 維持or廃止	-	-	当面 管理	維持管理	-	-	-	校区内唯一の公営住宅であり、 当面は維持管理とするが、 耐用年限を超過しており、 計画期間後は管理保留が 望ましい	維持管理	-	10	-								
米ノ津	早馬団地※	1, 2号棟	公営住宅	RC3	18	平成6年	個別改善	継続管理 候補	要改善	A 建替or建替	あり	改善	-	-	70年	80年	193	洪水浸水想定区域3.0m未 満)に位置しており、防災対 策を施し長寿命化を図る	個別改善	-	30	-									
		3号棟	公営住宅	RC3	12	平成7年	個別改善	継続管理 候補	要改善	A 建替or建替	あり	改善	-	-	70年	80年	284														
	早馬第二団地※	4, 5号棟	公営住宅	RC2	28	平成22年	維持管理	継続管理 候補	改善不要	維持管理	-	-	-	-	-	-	-	洪水浸水想定区域3.0m未 満)に位置しており、防災対 策を施し長寿命化を図る	維持管理	-	28	-									

校区	団地名 ※印はハザードエリア内を示す	棟名 赤色は過去10年改修歴あり	区分	構造階数	管理戸数	建築年次	前計画 目標：2022	前計画を踏まえた管理方針	①-1 判定	①-2 判定	2次判定 グループ	2次判定結果				LCC削減効果試算			3次判定の理由	3次判定	計画期間（当面10年）					
												②-1 LCC削減効果	②-1 事業手法候補	②-2 管理手法候補	②-2 事業手法候補	評価期間A	評価期間B	削減効果			廃止戸数	維持管理戸数	再編戸数			
米ノ津東	沖田団地	1~4棟	公営住宅	簡平	15	昭和32年	建替	管理保留	管理保留	優先的対応 (改善不可)	B 建替or廃止	-	-	当面 管理	用途廃止	-	-	-	公営住宅で最も古く、入居率も低くハザードエリア内であることから用途廃止とする	用途廃止	15	-	-			
	加紫久利団地	1, 2, 3棟	公営住宅	簡平	12	昭和40年	建替	管理保留	管理保留候補	優先的対応 (改善不可)	B 建替or廃止	-	-	当面 管理	用途廃止	-	-	-	建築年次が古く入居率も低いため用途廃止とする	用途廃止	44	-	-			
		4, 6~12棟	公営住宅	簡平	29	昭和41年	建替	管理保留				-	-		用途廃止	-	-	-								
		13棟	公営住宅	簡平	3	昭和42年	建替	管理保留				-	-		用途廃止	-	-	-								
	安原団地	10~14, 16~17, 20~21棟	公営住宅	簡平	36	昭和43年	建替	管理保留	管理保留	優先的対応 (改善不可)	B 建替or廃止	-	-	当面 管理	用途廃止	-	-	-	建築年次が古く入居率も低いが、団地内の新しい住棟は入居率が高い。また、トイレが水洗化されていないことも踏まえ、優先的に再編（建替）とする。 一部イエローゾーンに係る部分を除外しても敷地規模が大きいので、同校区内の集約候補地とする。 9,000㎡×100%÷80㎡/戸＝約110戸→約90戸（現在と同規模） ※半分の敷地（イエローゾーン?割を除く）面積に実現容積率を乗じて平均住戸規模で除した	優先再編	84	-	90			
		9, 15棟	公営住宅	簡平	8	昭和44年	建替	管理保留							-	-		用途廃止						-	-	-
		5, 19棟	公営住宅	簡平	8	昭和45年	建替	管理保留							-	-		用途廃止						-	-	-
		1棟	公営住宅	簡二	6	昭和46年	建替	管理保留							-	-		用途廃止						-	-	-
		18棟	公営住宅	簡平	4	昭和47年	建替	管理保留							-	-		用途廃止						-	-	-
		6, 22~23棟	公営住宅	簡平	12	昭和48年	建替	管理保留							-	-		用途廃止						-	-	-
		7~8棟	公営住宅	木平	4	昭和62年	建替	管理保留							-	-		用途廃止						-	-	-
		2~3棟	公営住宅	木平	4	昭和63年	建替	管理保留							-	-		用途廃止						-	-	-
	4棟	公営住宅	木平	2	平成元年	建替	管理保留				-	-		用途廃止	-	-	-									
	平松団地	1~2棟	公営住宅	簡二	12	昭和55年	個別改善	1次判定へ	継続管理候補	優先的対応 (改善不可)	優先再編	-	-	継続 管理	優先再編	-	-	-	建築年次が古く立地利便性が低いため、維持管理をしつつ同校区内への集約を進め、用途廃止の準備を進める。	維持管理	-	29	-			
		3~4棟	公営住宅	簡二	12	昭和56年	個別改善	1次判定へ				-	-		優先再編	-	-	-								
		5棟	公営住宅	簡二	5	昭和57年	個別改善	1次判定へ				-	-		優先再編	-	-	-								
		6~7棟	公営住宅	RC2	11	昭和58年	個別改善	1次判定へ	継続管理候補	改善不要	維持管理	-	-			-	-	-								
		8棟	公営住宅	RC2	4	昭和60年	個別改善	1次判定へ				-	-			-	-	-								
		9棟	公営住宅	RC2	6	昭和61年	個別改善	1次判定へ				-	-			-	-	-								
	鶴亀タウン※	東1~2号棟	公営住宅	RC3	30	平成元年	個別改善	1次判定へ	継続管理候補	改善不要	要改善	あり	改善	-	-	70年	80年	213	洪水浸水想定区域3.0m未満)に位置しており、防災対策を施し長寿命化を図る	個別改善	-	98	-			
東3~6号棟		公営住宅	RC3	24	平成2年	個別改善	1次判定へ				あり	改善	-	-	70年	80年	85									
南1号棟		公営住宅	RC2	9	平成3年	個別改善	1次判定へ				あり	改善	-	-	70年	80年	119									
南2号棟		公営住宅	RC4	14	平成3年	個別改善	1次判定へ				あり	改善	-	-	70年	80年	186									
南3号棟		公営住宅	RC4	21	平成4年	個別改善	1次判定へ				あり	改善	-	-	70年	80年	323									
切通	切通団地	1, 2	公営住宅	木平	2	昭和32年	建替	管理保留	管理保留	優先的対応 (改善不可)	B 建替or廃止	-	-	当面 管理	用途廃止	-	-	-	建築年次が古く入居率が低いため用途廃止とする	用途廃止	2	-	-			
	前田団地	1棟	公営住宅	簡平	2	昭和41年	建替	管理保留	管理保留	優先的対応 (改善不可)	B 建替or廃止	-	-	当面 管理	用途廃止	-	-	-	建築年次が古く入居率が低いため用途廃止とする	用途廃止	2	-	-			
	境町団地	1~2棟	公営住宅	木平	4	平成4年	個別改善	1次判定へ	継続管理	改善不要	維持管理	-	-			-	-	-	⇒⇒⇒	維持管理	-	6	-			
3棟		公営住宅	木平	2	平成5年	個別改善	1次判定へ				-	-			-	-	-									
荘	荘団地	1~2棟	公営住宅	木平	2	昭和32年	建替	管理保留	管理保留	優先的対応 (改善不可)	B 建替or廃止	-	-	当面 管理	用途廃止	-	-	-	建築年次が古く入居率が低いため用途廃止とする	用途廃止	2	-	-			
	蕨島団地	1棟	公営住宅	簡平	2	昭和41年	建替	管理保留	管理保留	優先的対応 (改善不可)	B 建替or廃止	-	-	当面 管理	用途廃止	-	-	-	建築年次が古く入居率が低いため用途廃止とする	用途廃止	2	-	-			
	荘上団地	1棟	公営住宅	RC2	4	昭和58年	個別改善	1次判定へ	管理保留	改善不要	B 維持or廃止	-	-	当面 管理	用途廃止	-	-	-	建築年次が古く入居率が低いが耐火造であり当面は維持管理とする	維持管理	-	4	-			
	荘下団地	1~2棟	公営住宅	木平	4	平成2年	維持管理	1次判定へ	継続管理	改善不要	維持管理	-	-			-	-	-	個別改善による長寿命化	個別改善	-	5	-			
		3棟	公営住宅	木平	1	平成3年	維持管理	1次判定へ				-	-			-	-	-								
江内	野口団地	2棟	公営住宅	木平	1	昭和34年	建替	管理保留	管理保留	優先的対応 (改善不可)	B 建替or廃止	-	-	当面 管理	用途廃止	-	-	-	建築年次が古くイエローゾーン及び災害危険区域にあるため用途廃止とする	用途廃止	2	-	-			
		5棟	公営住宅	木平	1	昭和38年	建替	管理保留				-	-		用途廃止	-	-	-								
	荒崎団地	1棟	公営住宅	簡平	2	昭和38年	建替	管理保留	管理保留候補	優先的対応 (改善不可)	B 建替or廃止	-	-	当面 管理	用途廃止	-	-	-	建築年次が古く入居率が低いため、用途廃止とする	用途廃止	4	-	-			
		2棟	公営住宅	簡平	2	昭和40年	建替	管理保留				-	-		用途廃止	-	-	-								
	畦浦第二団地※	1棟	公営住宅	簡平	5	昭和54年	個別改善	1次判定へ	継続管理候補	優先的対応 (改善不可)	優先再編	-	-	継続 管理	優先再編	-	-	-	イエローゾーンが一部にかかっているが入居率等需要があるので、当面は維持管理としつつ他団地への転居等、用途廃止の準備を進める	維持管理	-	10	-			
		2棟	公営住宅	簡平	5	昭和55年	個別改善	1次判定へ				-	-		優先再編	-	-	-								
		1~2棟（一般）	一般住宅	木平	2	平成2年	維持管理	1次判定へ	継続管理候補	改善不要	維持管理	-	-			-	-	-								
		3~4棟（一般）	一般住宅	木平	2	平成3年	維持管理	1次判定へ				-	-			-	-	-								
5~6棟（一般）		一般住宅	木平	2	平成4年	維持管理	1次判定へ				-	-			-	-	-									
1棟1~2, 3~4棟（特定）	特公賃	木平	4	平成9年	維持管理	1次判定へ	管理保留	改善不要	維持管理	-	-			-	-	-										
畦浦団地※	1~6棟	特公賃	木平	6	平成7年	維持管理	1次判定へ	管理保留	改善不要	維持管理	-	-			-	-	-	災害危険区域にあるが、入居率等需要があるので、当面は維持管理としつつ他団地への転居等、用途廃止の準備を進める	維持管理	-	6	-				

校区	団地名 ※印はハザードエリア内を示す	棟名 赤色は過去10年改修歴あり	区分	構造階数	管理戸数	建築年次	前計画 目標：2022	前計画を踏まえた管理方針	①-1 判定	①-2 判定	2次判定 グループ	2次判定結果				LCC削減効果試算			3次判定の理由	3次判定	計画期間（当面10年）					
												②-1		②-2		評価期間 A	評価期間 B	削減効果			廃止戸数	維持管理戸数	再編戸数			
												LCC削減効果	事業手法候補	管理手法候補	事業手法候補											
高尾野	東町団地	南	一般住宅	木平	1	昭和44年	用途廃止	管理保留	継続管理候補	優先の対応 (改善不可)	優先再編	-	-	継続管理	優先再編	-	-	-	建築年次は古いが入居率等需要があるため、当面は維持管理とし、用途廃止の準備を進める	維持管理	-	2	-			
		北	一般住宅	木平	1	昭和44年	用途廃止	管理保留	継続管理候補	優先の対応 (改善不可)	優先再編	-	-	継続管理	優先再編	-	-	-	建築年次は古いが入居率等需要があるため、当面は維持管理とし、用途廃止の準備を進める	維持管理	-	30	-			
	麓第二団地	1~2, 8棟	公営住宅	簡平	10	昭和49年	建替	管理保留	継続管理	優先の対応 (改善不可)	優先再編	-	-	継続管理	優先再編	-	-	-	建築年次は古いが入居率等需要があるため、当面は維持管理とし、用途廃止の準備を進める	維持管理	-	-	-			
		3~7棟	公営住宅	簡平	20	昭和50年	建替	管理保留	継続管理	優先の対応 (改善不可)	優先再編	-	-	継続管理	優先再編	-	-	-								
	柴引団地	3, 5, 7棟	公営住宅	簡平	10	昭和51年	個別改善	1次判定へ	継続管理	優先の対応 (改善不可)	優先再編	-	-	継続管理	優先再編	-	-	-	建築年次は古いが入居率等需要があり敷地規模もあるので、建替集約候補団地とするが、当面は維持管理とする。	維持管理	-	94	-			
		9, 11, 13棟	公営住宅	簡平	15	昭和52年	個別改善	1次判定へ							優先再編	-	-	-								
		10, 12, 14~16棟	公営住宅	簡平	21	昭和53年	個別改善	1次判定へ							優先再編	-	-	-								
		17~20棟	公営住宅	簡平	16	昭和54年	個別改善	1次判定へ							優先再編	-	-	-								
		1~2, 4, 6, 8棟	公営住宅	簡平	15	昭和55年	個別改善	1次判定へ							優先再編	-	-	-								
		21, 23, 25棟	公営住宅	簡平	11	昭和56年	個別改善	1次判定へ							優先再編	-	-	-								
	大和団地	1~2棟	公営住宅	簡平	4	昭和55年	建替	管理保留	継続管理	優先の対応 (改善不可)	優先再編	-	-	継続管理	優先再編	-	-	-	建築年次は古いが入居率等需要があるため、当面は維持管理とする	維持管理	-	8	-			
		3~4棟	公営住宅	簡平	4	昭和56年	建替	管理保留	継続管理	優先の対応 (改善不可)	優先再編	-	-	継続管理	優先再編	-	-	-								
	上の原団地	1~2棟	公営住宅	簡平	10	昭和58年	個別改善	1次判定へ	継続管理	要改善	A 改修or建替	-	-	-	あり	改善	-	-	40年	60年	386	建築年次は古いが入居率等需要があるため、当面は維持管理とする	維持管理	-	21	-
		3棟	公営住宅	簡平	5	昭和61年	個別改善	1次判定へ		改善不要					あり	改善	-	-	40年	60年	396					
		1~6棟	一般住宅	木平	6	昭和61年	個別改善	1次判定へ		改善不要					あり	改善	-	-	40年	50年	46					
	柴引中央団地	1~4棟	特公賃	木平	4	平成7年	維持管理	1次判定へ	管理保留	改善不要	B 維持or廃止	-	-	当面管理	維持管理	-	-	-	建築年次は新しいが入居率は低い。当面は維持管理とする	維持管理	-	4	-			
	三軒屋団地	1~7棟	特公賃	木平	14	平成9年	維持管理	1次判定へ	管理保留候補	改善不要	B 維持or廃止	-	-	当面管理	維持管理	-	-	-	建築年次は新しいが入居率は低い。当面は維持管理とする	維持管理	-	14	-			
	町団地	1	一般住宅	木平	1	平成6年	維持管理	1次判定へ	継続管理候補	改善不要	維持管理	-	-	-	-	-	-	-	⇒⇒⇒	維持管理	-	1	-			
	西部第一団地	1~6棟	公営住宅	木平	6	平成12年	維持管理	1次判定へ	継続管理	改善不要	維持管理	-	-	-	-	-	-	-	⇒⇒⇒	維持管理	-	6	-			
	西部第二団地	1~10棟	特公賃	木平	10	平成12年	維持管理	1次判定へ	継続管理	改善不要	維持管理	-	-	-	-	-	-	-	⇒⇒⇒	維持管理	-	10	-			
麓団地	1~4号棟	公営住宅	RC2	22	平成23年	維持管理	1次判定へ	継続管理	改善不要	維持管理	-	-	-	-	-	-	-	-	⇒⇒⇒	維持管理	-	44	-			
	5~8号棟	公営住宅	RC2	22	平成24年	維持管理	1次判定へ	継続管理	改善不要	維持管理	-	-	-	-	-	-	-	-	⇒⇒⇒	維持管理	-	44	-			
下水流	東水流団地	1	一般住宅	木平	1	昭和44年	用途廃止	管理保留	優先の対応 (改善不可)	B 建替or廃止	-	-	当面管理	用途廃止	-	-	-	建築年次が古く規模が小さいため用途廃止とする	用途廃止	1	-	-				
	下水流団地	1棟	公営住宅	簡平	5	昭和52年	維持管理	1次判定へ	継続管理	優先の対応 (改善不可)	優先再編	-	-	継続管理	優先再編	-	-	-	建築年次は古いが入居率等需要があり敷地規模も大きいので集約建替候補団地とするが、当面は維持管理とする。	維持管理	-	34	-			
		2棟	公営住宅	簡平	5	昭和54年	維持管理	1次判定へ							優先再編	-	-	-								
		3~4棟	公営住宅	簡平	10	昭和55年	維持管理	1次判定へ							優先再編	-	-	-								
		5棟	公営住宅	簡平	5	昭和56年	維持管理	1次判定へ							優先再編	-	-	-								
		6棟	公営住宅	簡平	5	昭和57年	維持管理	1次判定へ							優先再編	-	-	-								
	1~4棟	一般住宅	木平	4	昭和61年	維持管理	1次判定へ	維持管理	-	-	-	-	-	-	-	-	⇒⇒⇒	維持管理	-	22	-					
	下水流第二団地	1~4棟	公営住宅	木平	8	平成4年	維持管理	1次判定へ	継続管理	改善不要	維持管理	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
		5~8棟	公営住宅	木平	8	平成5年	維持管理	1次判定へ																		
	ウッドタウン高尾野	1~5棟	特公賃	木平	9	平成14年	維持管理	1次判定へ	継続管理	改善不要	維持管理	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1~9棟		公営住宅	木平	16	平成15年	維持管理	1次判定へ																			

■公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定案

2023/3/31

校区	団地名 ※印はハザードエリア内を示す	棟名 赤色は過去10年改修歴あり	区分	構造階数	管理戸数	建築年次	前計画 目標：2022	前計画を踏 まえた管理 方針	①-1 判定	①-2 判定	2次判定 グループ	2次判定結果				LCC削減効果試算			3次判定の理由	3次判定	計画期間（当面10年）		
												②-1		②-2		評価期間 A	評価期間 B	削減効果			廃止戸数	維持管理戸数	再編戸数
												LCC削減効果	事業手法候補	管理手法候補	事業手法候補								
野田	仮屋A団地	1棟	公営住宅	簡平	4	昭和42年	建替	管理保留	継続管理	優先的対応 (改善不可)	優先再編	—	—	継続管理	優先再編	—	—	—	建築年次は古いが必要がある一方、敷地規模が小さいため当面は維持管理として用途廃止の準備を進める	維持管理	—	10	—
		2~3棟	公営住宅	簡平	6	昭和44年	建替	管理保留	継続管理	優先的対応 (改善不可)	優先再編	—	—	継続管理	優先再編	—	—	—					
	仮屋C団地	1~3棟	公営住宅	簡平	10	昭和45年	建替	管理保留	継続管理	優先的対応 (改善不可)	優先再編	—	—	継続管理	優先再編	—	—	—	建築年次は古いが必要はあり敷地規模もあるので、集約建替候補団地として、計画期間内は維持管理とし、建替の検討、用途廃止の準備を進めていく	維持管理	—	31	—
		4~5棟	公営住宅	簡平	6	昭和46年	建替	管理保留	継続管理	優先的対応 (改善不可)	優先再編	—	—	継続管理	優先再編	—	—	—					
		6棟	公営住宅	簡平	5	昭和47年	建替	管理保留	継続管理	優先的対応 (改善不可)	優先再編	—	—	継続管理	優先再編	—	—	—					
		7~8棟	公営住宅	簡平	10	昭和48年	建替	管理保留	継続管理	優先的対応 (改善不可)	優先再編	—	—	継続管理	優先再編	—	—	—					
	本町A団地	1~2棟	公営住宅	簡平	7	昭和49年	建替	管理保留	管理保留候補	優先的対応 (改善不可)	B 建替or廃止	—	—	当面管理	用途廃止	—	—	—	建築年次が古く需要も低い。敷地規模はあるが用途廃止の準備を進める	維持管理	—	27	—
		3~4棟	公営住宅	簡平	8	昭和49年	建替	管理保留	管理保留候補	優先的対応 (改善不可)	B 建替or廃止	—	—	当面管理	用途廃止	—	—	—					
		5~7棟	公営住宅	簡平	12	昭和50年	建替	管理保留	管理保留候補	優先的対応 (改善不可)	B 建替or廃止	—	—	当面管理	用途廃止	—	—	—					
	西牟田団地	1~2棟	公営住宅	簡平	10	昭和51年	建替	管理保留	管理保留候補	優先的対応 (改善不可)	B 建替or廃止	—	—	当面管理	用途廃止	—	—	—	建築年次が古く需要も低い。敷地規模はあるが用途廃止の準備を進める	維持管理	—	32	—
		3~4棟	公営住宅	簡平	10	昭和52年	建替	管理保留	管理保留候補	優先的対応 (改善不可)	B 建替or廃止	—	—	当面管理	用途廃止	—	—	—					
		5~6棟	公営住宅	簡平	10	昭和53年	建替	管理保留	管理保留候補	優先的対応 (改善不可)	B 建替or廃止	—	—	当面管理	用途廃止	—	—	—					
	熊陳A団地	1~6棟	公営住宅	簡平	23	昭和54年	個別改善	1次判定へ	継続管理候補	優先的対応 (改善不可)	優先再編	—	—	継続管理	優先再編	—	—	—	住棟の一部が土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）にかかることから、用途廃止の準備を進める	維持管理	—	38	—
		7~8棟	公営住宅	簡平	6	昭和55年	個別改善	1次判定へ	継続管理候補	優先的対応 (改善不可)	優先再編	—	—	継続管理	優先再編	—	—	—					
		9~11棟	公営住宅	簡平	9	昭和56年	個別改善	1次判定へ	継続管理候補	優先的対応 (改善不可)	優先再編	—	—	継続管理	優先再編	—	—	—					
	熊陳B団地※	1棟	公営住宅	簡平	4	昭和56年	個別改善	1次判定へ	継続管理候補	優先的対応 (改善不可)	優先再編	—	—	継続管理	優先再編	—	—	—	建築年次は古いが必要があるため、当面は維持管理とする。	維持管理	—	4	—
		2~4棟	公営住宅	簡平	12	昭和57年	個別改善	1次判定へ	継続管理候補	要改善	A 改善or建替	あり	改善	—	—	41年	60年	261					
		5~8棟	公営住宅	簡平	12	昭和58年	個別改善	1次判定へ	継続管理候補	要改善	A 改善or建替	あり	改善	—	—	40年	60年	222					
		9~10棟	公営住宅	木平	4	昭和59年	個別改善	1次判定へ	継続管理候補	要改善	A 改善or建替	あり	改善	—	—	40年	50年	81					
		11~12棟	公営住宅	簡平	8	昭和59年	個別改善	1次判定へ	継続管理候補	要改善	A 改善or建替	あり	改善	—	—	40年	60年	303					
		13棟	公営住宅	簡平	4	昭和60年	個別改善	1次判定へ	継続管理候補	要改善	A 改善or建替	あり	改善	—	—	40年	60年	305					
	地蔵団地	1~5棟	一般住宅	木平	5	昭和62年	個別改善	1次判定へ	継続管理	要改善	A 改善or建替	あり	改善	—	—	40年	50年	46	建築年次が新しいので、改善事業を実施し維持管理とする	維持管理	—	9	—
		6~9棟	一般住宅	木平	4	昭和63年	個別改善	1次判定へ	管理保留候補	要改善	B 改善or建替or廃止	—	—	継続管理	改善	—	—	—					
	別府団地	1~5棟	一般住宅	木平	5	平成7年	個別改善	1次判定へ	継続管理	改善不要	維持管理	—	—	—	—	—	—	—	⇒⇒⇒	維持管理	—	11	—
		6~11棟	一般住宅	木平	6	平成8年	個別改善	1次判定へ	継続管理	改善不要	維持管理	—	—	—	—	—	—	—					
	中郡団地	1~10棟	一般住宅	木平	10	平成14年	維持管理	1次判定へ	継続管理	改善不要	維持管理	—	—	—	—	—	—	—	⇒⇒⇒	維持管理	—	10	—
岩元団地※	1~6棟	一般住宅	木平	6	平成15年	維持管理	1次判定へ	継続管理候補	改善不要	維持管理	—	—	—	—	—	—	—	⇒⇒⇒	維持管理	—	6	—	
本町C団地	3号棟	公営住宅	木平	2	平成26年	既建替え	1次判定へ	継続管理	改善不要	維持管理	—	—	—	—	—	—	—	⇒⇒⇒	維持管理	—	10	—	
	2号棟	公営住宅	木平	2	平成26年	既建替え	1次判定へ	継続管理	改善不要	維持管理	—	—	—	—	—	—	—						
	1号棟	公営住宅	木平	2	平成26年	既建替え	1次判定へ	継続管理	改善不要	維持管理	—	—	—	—	—	—	—						
	4~5棟	公営住宅	木平	4	平成27年	既建替え	1次判定へ	継続管理	改善不要	維持管理	—	—	—	—	—	—	—						

## 6 点検の実施方針の設定

公営住宅等の点検については、公営住宅等に対する点検・診断の実施、その結果に基づく 適切な対策の実施、点検・診断結果や対策 等の情報の記 及び次の点検・診断等への活 という「メンテナンスサイクル」の中で 効に機 するよう、以下の実施 針に基づき取り組む。

### (1) 定期点検の実施方針

建築基準 に基づく 定点検※については、 市の管 する公営住宅等（建築 ）については義務付けられていないが、今後も対象となる設 等については適切な各種点検を実施する。

※建築基準 では、適 状態を継続的にチェックするために 特定多数の者が する建築 等の所有者 は管 者が、定期的に 資格者に調査・検査をさせて、その結果を特定行政庁（鹿児島県）に告することを義務 けている。（建築基準 第12条）

### (2) 日常点検の実施方針

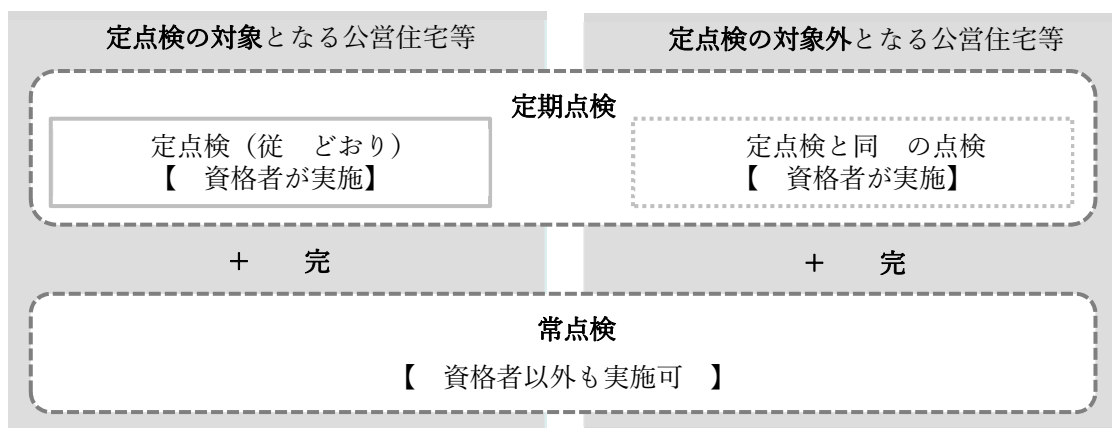
定期点検のほかに 視により 易に確 することが可 な 位については、 に応じて 常点検の実施に努める。

常点検は、 1回程度、建築基準 第12条で規定する 資格者以外の者が実施可 である簡なものとし、点検項 については「公営住宅等 常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課 成28 8月）」を参考とする。

また、 定点検の点検項 にはないものの、公営住宅等の適切な維持管 のために状況を 握することが なる箇所について、点検を行うこととする。

なお、 常点検の結果、 具合等があることが した場合は、技術者に将 調査を依 する等の適切な対応を行うこととする。

#### ■ 定期点検、日常点検の位置付け（イメージ）



### (3) 住戸内における点検の実施方針

住戸内の設 やバルコニー 化状況等の点検は、住宅内 に ちる があり定期点検・ 常点検の実施が困難であることから、 居者が退去して空室となった際に、住戸内 ・バルコニー等の点検を実施する。

#### (4) 耐用年限を超過かつ旧耐震基準で建設された維持管理継続団地の取り扱い

計画において、耐用年限を超過しているが、居住状況や市の財政状況等から、計画期間中の途止・除却を行わず、維持管理を継続することとした団地のうち、特に昭和56以前、旧耐震基準に基づき建設された住棟については、そのまま使用を継続することに、安全性の観点から不安がある。

旧耐震基準に基づき建設された建物が全て耐震性が足るわけではないが、足る可能性が高いことについて、対応を図ることが必要である。まずは、簡易耐震診断を行い、耐震性に不安がある住棟については、診断を行い、必要であれば耐震強化などを施すことが求められる。

- 計画の維持管理団地のうち、耐用年限を超過かつ旧耐震基準で建設された団地一

校区	団地名	棟数	戸数
江内	畦浦第二団地	2棟	10戸
高尾野	麓第二団地	8棟	30戸
	柴引団地	23棟	88戸
	大和団地	4棟	8戸
下水流	下水流団地	5棟	25戸
野田	仮屋A団地	3棟	10戸
	仮屋C団地	8棟	31戸
	本町A団地	7棟	27戸
	西牟田団地	7棟	32戸
	熊陳A団地	11棟	38戸
	熊陳B団地	1棟	4戸
合計		79棟	303戸

## 7 計画修繕の実施方針の設定

修繕の実施にあたっては、位ごとに定められている修繕周期を安として将来見込まれる修繕工事の内、修繕時期、となる等についてあらかじめ想定するとともに、定期点検、常点検の結果を踏まえ、全的な観点から計画的な修繕を行うこととする。

点検時に問題等が生している場合は、速やかに修等による対応を行うこととする。

### (1) 計画修繕の内容と修繕周期

計画修繕は、経化により朽化した設備等を原状回復する工事を対象とする。

一、LCCの縮減効果が期待できる住棟については、従前の仕等について耐久性等の向上を図る改善事業（長寿化改善事業）により対応する。

なお、市の管する公営住宅等の計画修繕において踏まえるべき修繕周期は概ね次ページのを参考とする。

ただし、修繕周期については、同じ仕、材質、工でも周囲環境等によっても異なるがあるが、計画では同一に太字で示した数を基準にして、修繕・改善を図ることとする。

また、材工の記は、一時的な公営住宅等で採用されている仕を参考に挙げており、今後、に応じて竣工図等の図書を参照しながら適宜見直しを行う。

### (2) 効率的な計画修繕の実施

計画修繕の実施にあたっては、以下の点を考慮して効果的・効率的に進める。

- ・当管する団地（建替を前提としない）を対象とし、「途止」と位置けた住棟は、原則、計画修繕を実施せず、他の住棟を先して効率的な計画修繕を実施する。
- ・LCCの縮減効果が期待できる住棟については、先して従前の仕等について耐久性等の向上を図る改善事業（長寿化改善事業）により対応する。
- ・住棟の好な状態を維持するため、計画的な「改善等」による対応を行う住棟については、相互の事業実施時期や関係性等を把握した上で工事を同時に実施するなど効率的な修繕を検討・計画する。
- ・点検の結果、建の安全性等が確認された場合は、修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応を検討する。

### (3) 修繕内容等のデータベース化

修繕を実施した際には、修繕内についてデータベース等に記し、将来の修繕・改善等に向けた蓄積を行う。



■公営住宅等の計画修繕周期表（建築）（1/2）

種別	修繕・改修項目		一般的 修繕周期	本計画での 周期設定	備 考	
	部位	部材・工法等				
建 築 （ 外 部 ）	A. 屋根・屋上	1	アスファルト露出防水シルバー仕上	10年～15年	12	
		2	アスファルト防水コンクリート押え	12年～18年	15	
		3	ウレタン樹脂防水保護モルタル押え	18年～22年	20	
		4	洋瓦葺き	25年～35年	30	
		5	和瓦葺き	25年～35年	30	
		6	ガルバリウム鋼板瓦棒葺き	18年～25年	22	
		7	カラー鋼板瓦棒葺き	12年～18年	15	
		8	アスファルトシングル葺き	18年～25年	22	
		9	波形スレート葺き	18年～25年	22	
		10	スレート瓦葺き・コロニアル葺き	18年～25年	22	
	B. 軒裏	1	モルタル刷毛引きリシン吹付	18年～22年	20	
		2	コンクリート打放しリシン吹付	18年～22年	20	
		3	杉野地板防腐剤塗り	18年～22年	20	
		4	ケイカル板EP	18年～22年	20	
	C. 外壁	1	モルタル刷毛引きリシン吹付	10年～15年	12	
		2	コンクリート打放しリシン吹付	18年～22年	20	
		3	コンクリート打放し吹付タイル	18年～22年	20	
		4	二丁掛タイル貼	25年～35年	30	
		5	漆喰塗り	25年～35年	30	
		6	杉羽目板張り防腐剤塗り	18年～22年	20	
		7	波形石綿スレート貼	25年～35年	30	
		8	コンクリートブロック積み	25年～35年	30	
		9	防火サイディングボード塗装	18年～25年	22	
	D. バルコニー床	1	防水モルタルこて押え	10年～15年	12	
		2	防水シート貼	10年～15年	12	
	E. バルコニー手摺り	1	鋼製／塗装	5年～10年	8	
		2	アルミ製	12年～18年	15	
		3	木材防腐剤塗り	18年～22年	20	
	F. 外部階段・廊下床	1	防水モルタルこて押え	10年～15年	12	
		2	縞鋼板／塗装	10年～15年	12	
3		ウレタン塗膜防水	10年～15年	12		

※修繕周期は、同種の材 や工 に準じて設定しているが、実際のメーカー仕 等とは異なる場合がある。

■公営住宅等の計画修繕周期表（建築）（2/2）

種別	修繕・改修項目		一般的 修繕周期	本計画での 周期設定	備 考		
	部位	部材・工法等					
建築 （外部）	G. 外部金物	1	鋼製／塗装	5年～10年	8		
		2	ステンレス製	18年～22年	20		
		3	アルミ製	12年～18年	15		
		4	鋼製ドア・木製サッシ	5年～10年	8		
		5	屋外用樹脂被膜手摺	10年～15年	12		
	H. 竖樋	1	硬質塩ビパイプ	25年～35年	30		
	I. 腰壁	1	モルタル刷毛引きリシン吹付	10年～15年	12		
		2	コンクリート打放しリシン吹付	18年～22年	20		
		3	コンクリート打放し吹付タイル	18年～22年	20		
		4	二丁掛タイル貼	25年～35年	30		
		5	防火サイディングボード塗装	18年～25年	22		
		6	鋼棒縦格子／塗装	5年～10年	8		
		7	アルミ製縦格子	12年～18年	15		
		8	木材防腐剤塗り	18年～22年	20		
		9	パンチングメタル板（ステンレス）	18年～22年	20		
		10	強化ガラス板	18年～25年	22		
	建築 （内部）	J. 床	1	化学タタミ	10年～15年	12	原則として入居者退去時対応
			2	床化粧パネル	10年～15年	12	
			3	塩ビタイル／シート	10年～15年	12	
4			化学タタミ	10年～15年	12		
5			FRPユニットバス	18年～22年	20		
K. 壁		1	壁化粧パネル	10年～15年	12		
		2	モルタルこて押え／塗装・クロス	10年～15年	12		
		3	タイル貼り	18年～22年	20		
L. 天井		1	天井化粧パネル	10年～15年	12		
		2	厚吹材吹きつけ	10年～15年	12		
		3	コンクリート打放し／塗装・クロス	10年～15年	12		

※修繕周期は、同種の材 や工 に準じて設定しているが、実際のメーカー仕 等とは異なる場合がある。

■公営住宅等の計画修繕周期表（設備・外構）

種別	修繕・改修項目		一般的 修繕周期	本計画での 周期設定	備 考	
	部位	部材・工法等				
電気設備	M. 電気設備	1	照明器具（屋内共用）	10年～15年	12	
		2	照明器具（屋外共用）	5年～10年	8	
		3	受電・分電機器	18年～22年	20	
	N. テレビ受信設備	1	共聴設備機器	18年～22年	20	
		2	同軸ケーブル	18年～22年	20	
給排水設備	O. 給水・配水設備	1	F R P 受水槽・高架水槽	18年～22年	20	
		2	ステンレス製受水槽・高架水槽	18年～22年	20	
		3	給水ポンプ	10年～15年	12	
		4	ライニング鋼管	20年～30年	25	
		5	亜鉛メッキ鋼管	10年～15年	12	
		6	硬質塩ビパイプ	25年～35年	30	
		7	屋外（引き込み）給水管	18年～22年	20	
	P. 排水設備	1	汚水管・雑排水管	18年～22年	20	
		2	屋外（接続）排水管	18年～25年	22	
		3	合併浄化槽	18年～25年	22	
Q. ガス設備	1	屋内ガス管	25年～35年	30		
	2	屋外（引き込み）ガス管	18年～22年	20		
R. 屋外・外構	1	集会所（軽量鉄骨・スレート製）	10年～15年	12	中間期に 鉄部塗装実施	
	2	駐車・駐輪場（軽量鉄骨・スレート製）	10年～15年	12		
	3	駐車・駐輪場（アルミ製既製品）	12年～18年	15		
	4	物置（軽量鉄骨・スレート製）	10年～15年	12		
	5	物置（CB造スレート屋根）	18年～22年	20		
	6	柵・ネットフェンス，UNフェンス	10年～15年	12		
	7	遊戯施設	10年～15年	12		
	8	アスファルト舗装	25年～35年	30		
	9	コンクリート舗装	25年～35年	30		
	10	インターロッキング舗装	25年～35年	30		

※修繕周期は、同種の材 や工 に準じて設定しているが、実際のメーカー仕 等とは異なる場合がある。

## 8 改善事業の実施方針の設定

修繕及び改善事業の実施方針及びその内容は以下のとおりである。

### (1) 居住性向上型

引き続き生活を図る住戸の好な状態を維持するため、計画的な「改善」による対応を行う耐火構造の住戸を中心に、住戸各戸や住設の機能改善及び更新を行い、多様なニーズに対応可能なように居住性を向上させる

【主な実施内容】 3カ所給電確保

### (2) 福祉対応型

引き続き生活を図る住戸を中心に、高齢者が安全・安心して居住できるよう、住戸、共用部、屋外のバリアフリー化を進めるとともに、トイレの改修や室内の手すり設置により高齢者の居住の円滑化のための福祉対応を図る

【主な実施内容】

- ・住戸内の段差解消（玄関・居室・トイレの手すり設置を含む）
- ・居室・トイレの高齢者対応（式器への改修）

### (3) 安全性確保型

引き続き生活を図る住戸や、計画的な「改善」による対応を行う住戸を中心に、躯体の安全性を確保するとともに、躯体や屋上の朽化が進んでいる住戸については、修繕周期をまえつつな改善を行う

【主な実施内容】

- ・外壁の改修・塗装工事
- ・屋上の改修・塗装工事

### (4) 長寿命化型

LCCの縮減効果が期待できる住戸において、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の易性向上の観点から全面的な改善を行う

【主な実施内容】

- ・屋上の水性及び断熱性を向上させる改善
- ・外壁及び躯体の安全性を向上させる改善
  - + 給水設備及び水道設備における管の耐久性、耐食性向上に資する工事
  - + 給電設備の更新による性能・耐久性の向上

## (5) 脱炭素社会対応型

引き続き活 を図る住 を中心に、再生可 エネルギー設 の設置、断 改修や省エネルギー性の高い設 機器への交換により、住環境の改善とともに、充電インフラ整 、省エネルギー性 の向上を図る

【主な実施 】 太 光パネルの設置

## (6) その他（共同施設・附带施設）

団地 地 の既存共 施設・ 帯施設の改善を検 し、 好な生活環境を実現する

【主な実施 】 集会場の改善

○改善事業対象団地一

校区	団地名	改善内容	棟数	改善戸数
東出水	太田原団地	外壁・屋上	17棟	98戸
西出水	西町団地	屋上	2棟	33戸
	花立団地	給湯・給水管	2棟	30戸
	鹿島団地	外壁・屋上	7棟	96戸
	茶円掘団地	外壁・屋上	5棟	52戸
米ノ津	早馬団地	給湯・給水管	3棟	30戸
	早馬第二団地	外壁・屋上	2棟	28戸
米ノ津東	鶴亀タウン	給湯	9棟	80戸
切通	境町団地	外壁・屋上	3棟	6戸
高尾野	麓団地	外壁・屋上	8棟	44戸
下水流	ウッドタウン高尾野	外壁・屋上	14棟	25戸
荘	荘下団地	外壁・屋上	3棟	5戸
合 計			75棟	527戸

上記改善により、住戸数が527戸増え、678戸（42.5%）が1,205戸（75.5%）へ改善する。

## 9 建替事業の実施方針の設定

計画において、今後 10 間での「建替え（先再）」と位置 けた団地・住 は、2 団地・51 ・196 戸である。

また、建築 次（旧耐震）や経過 数（ 朽化）により 途 止とした団地・住戸は 14 団地・94 ・329 戸としている。公営住宅 の住宅セーフティネットの 割を まえ、一定数の公営住宅 を確ん していくためには、財政状況 を勘案し、 効な 地活 も考 しつつ、先再 と 途 止を合 わせて可 な限り、 合・再 を進めていく がある。その際、 従 の 市が直接住宅を建設し供給す る 式では、財政 や管 において持続的な運営が懸 される状況も考えられる。

これらを まえ、 市の公営住宅 における建替事業の実施 針を以下に示す。

### ○ 途 止（除却）（10 間）

校区	団地名	棟数	戸数
出水	八坊団地	2棟	9戸
	上町団地	28棟	112戸
西出水	上屋団地	12棟	48戸
米ノ津東	沖田団地	4棟	15戸
	加柴久利団地	12棟	44戸
	安原団地	23棟	84戸
切通	切通団地	2棟	2戸
	前田団地	1棟	2戸
荘	荘団地	2棟	2戸
	蕨島団地	1棟	2戸
江内	野口団地	2棟	2戸
	荒崎団地	2棟	4戸
高尾野	東町団地	2棟	2戸
下水流	東水流団地	1棟	1戸
合計		94棟	329戸

### ○集 建替え（10 間）

校区	団地名	新築戸数	備考
出水	上町団地	110戸	上町団地に集約建替え
米ノ津東	安原団地	90戸	安原団地に集約建替え

### **(1) 民間事業者のノウハウ等を活用した柔軟な統廃合・再編方策の検討**

今後、市における公営住宅の適切な供給の確んを進める上では、財政や管において運営が懸される中、間事業者との携による公営住宅の、合・再の策について積極的に検討していくこととする。例えば、PFI事業をすることで、建替事業そのものへの間事業者のノウハウ活、剩地への高者祉施設フ致による地域全体への市サービスの提供、効的な維持・管業などが期待される。

また、将の公営住宅の需減に対応した供給の調整を行えるよう、間事業者が建設・んする住宅を借り上げることにより供給する「借上公営住宅」や間賃貸住宅の空き家を活し家賃の一を助する「間賃貸住宅家賃助制度」なども考えられる。

### **(2) まちづくり政策や福祉施策と連動した統廃合・再編方策の検討**

今後、市における公営住宅の適切な供給の確んを進める上では、「セーフティネットの確ん」だけにとらわれることなく、市のまちづくり政策や祉施策との携による供給の確んについても検を進め、合・再に合わせた高者祉施設や子育て支援施設のなど、まちづくりとした一体的な策についても検を進める。

### **(3) 入居者の状況や全体の供給バランスに考慮した統廃合・再編方策の検討**

各団地での、合・再を進める際には、安全で安心な居住環境を居者に提供していくため、団地の性、居者の状況に応じた適切な策を推進するとともに、各校区・地域や市全体の供給バランス、また、高者単身世帯や子育て世帯を考した検を引き続き行う。

長期的な見通しにおいて、次期計画期間で耐限から途止(除却)と位置づけた団地については、計画期間中をその準期間として、他団地への移転を緩やかにすすめていくこととする。

次期計画期間および次々期計画期間の途止(除却)対象とする団地を次ページに示す。

### **(4) 用途廃止用地の有効活用による統廃合・再編方策支援**

今後、途止や、合・再により剩地が生じた場合は、周地域のまちづくりに寄する他の途への活に加え、間への却の可性についても検し、地却により収益がられた際には、合・再にするに充てるなど事業の円滑な推進に資するよう策を検する。

## 10 長寿命化のための事業実施予定一覧

先の各検討を踏まえ、予防保全的な維持管理等を計画的に実施する上での方針として、計画期間内に実施する計画修繕・改善・建替え等の事業実施予定を整理した。

なお、計画期間内に実施する計画修繕・改善等の事業実施予定については、市が指定する様式で整理するものとするが、必要に応じて、改定指針に従い以下の様式を提案・作成した。

【様式1】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式2】 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【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）。

様式	検討内容
様式1	計画修繕・改善事業の実施予定一覧
様式2	新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧
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）





【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

(1/10)

事業主体名： 出水市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共  
地優賃  
（公共供給） 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								LCG 縮減効果 (千円/ 年)	備考		
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12			R13	R14
太田原団地	東2号棟	8	木造	2003	—	—						長寿命化 (外壁・屋上 防水)					443	前計画の位置づけ、良好な立地 条件、高い入居率等を踏まえ、 維持管理
太田原団地	東3号棟	2	木造	2003	—	—						長寿命化 (外壁・屋上 防水)					92	前計画の位置づけ、良好な立地 条件、高い入居率等を踏まえ、 維持管理
太田原団地	東1号棟	8	耐火	2003	—	—						長寿命化 (外壁・屋上 防水)					180	前計画の位置づけ、良好な立地 条件、高い入居率等を踏まえ、 維持管理
太田原団地	東4号棟	8	耐火	2003	—	—						長寿命化 (外壁・屋上 防水)					180	前計画の位置づけ、良好な立地 条件、高い入居率等を踏まえ、 維持管理
太田原団地	東7号棟	2	木造	2005	—	—							長寿命化 (外壁・屋上 防水)				82	前計画の位置づけ、良好な立地 条件、高い入居率等を踏まえ、 維持管理
太田原団地	東8号棟	2	木造	2005	—	—							長寿命化 (外壁・屋上 防水)				82	前計画の位置づけ、良好な立地 条件、高い入居率等を踏まえ、 維持管理
太田原団地	東9号棟	2	木造	2005	—	—							長寿命化 (外壁・屋上 防水)				82	前計画の位置づけ、良好な立地 条件、高い入居率等を踏まえ、 維持管理
太田原団地	東10号棟	2	木造	2005	—	—							長寿命化 (外壁・屋上 防水)				82	前計画の位置づけ、良好な立地 条件、高い入居率等を踏まえ、 維持管理
太田原団地	東5号棟	8	耐火	2005	—	—						長寿命化 (外壁・屋上 防水)					158	前計画の位置づけ、良好な立地 条件、高い入居率等を踏まえ、 維持管理
太田原団地	東6号棟	8	耐火	2005	—	—						長寿命化 (外壁・屋上 防水)					158	前計画の位置づけ、良好な立地 条件、高い入居率等を踏まえ、 維持管理

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

(2/10)

事業主体名： 出水市

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	次期点検時期		修繕・改善事業の内容								LCG 縮減効果 (千円/ 年)	備考		
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12			R13	R14
太田原団地	北1号棟	4	耐火	2005	—	—							長寿命化 (外壁・屋上 防水)				79	前計画の位置づけ、良好な立地 条件、高い入居率等を踏まえ、 維持管理
太田原団地	北2号棟	8	耐火	2005	—	—							長寿命化 (外壁・屋上 防水)				158	前計画の位置づけ、良好な立地 条件、高い入居率等を踏まえ、 維持管理
太田原団地	西6号棟	8	耐火	2006	—	—							長寿命化 (外壁・屋上 防水)				156	前計画の位置づけ、良好な立地 条件、高い入居率等を踏まえ、 維持管理
太田原団地	西7号棟	12	耐火	2006	—	—							長寿命化 (外壁・屋上 防水)				234	前計画の位置づけ、良好な立地 条件、高い入居率等を踏まえ、 維持管理
太田原団地	南2号棟	8	耐火	2008	—	—								長寿命化 (外壁・屋上 防水)			156	前計画の位置づけ、良好な立地 条件、高い入居率等を踏まえ、 維持管理
太田原団地	南1号棟	2	木造	2008	—	—								長寿命化 (外壁・屋上 防水)			91	前計画の位置づけ、良好な立地 条件、高い入居率等を踏まえ、 維持管理
太田原団地	南3号棟	2	木造	2008	—	—								長寿命化 (外壁・屋上 防水)			91	前計画の位置づけ、良好な立地 条件、高い入居率等を踏まえ、 維持管理
平和団地	4号棟	16	耐火	1984	—	—											195	R3年度に屋根防水の改修を実施
平和団地	3号棟	12	耐火	1985	—	—											151	R3年度に屋根防水の改修を実施
西町団地	2号棟	18	耐火	1987	—	—	長寿命化 (外壁・屋上 防水)										247	前計画および校区の世帯数増、 入居率の高さを踏まえ、維持管 理

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

(3/10)

事業主体名： 出水市

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

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容								LCG 縮減効果 (千円/ 年)	備考		
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12			R13	R14
西町団地	1号棟	15	耐火	1988	—	—		長寿命化 (外壁・屋上 防水)									177	前計画および校区の世帯数増、 入居率の高さを踏まえ、維持管 理
花立団地	1号棟	24	耐火	1993	—	—		長寿命化 (3点給湯)									583	前計画および校区の世帯数増、 入居率の高さを踏まえ、維持管 理
花立団地	2号棟	6	耐火	1993	—	—		長寿命化 (3点給湯)									146	前計画および校区の世帯数増、 入居率の高さを踏まえ、維持管 理
鹿島団地	1号棟	8	耐火	1997	—	—											178	前計画および校区の世帯数増、 入居率の高さを踏まえ、維持管 理。R3年度に外壁・屋上防水改 修
鹿島団地	2号棟	8	耐火	1997	—	—											178	前計画および校区の世帯数増、 入居率の高さを踏まえ、維持管 理。R3年度に外壁・屋上防水改 修
鹿島団地	3号棟	8	耐火	1997	—	—											178	前計画および校区の世帯数増、 入居率の高さを踏まえ、維持管 理。R3年度に外壁・屋上防水改 修
鹿島団地	4号棟	24	耐火	1998	—	—											546	前計画および校区の世帯数増、 入居率の高さを踏まえ、維持管 理。R4年度に外壁・屋上防水改 修
鹿島団地	5号棟	8	耐火	1998	—	—											182	前計画および校区の世帯数増、 入居率の高さを踏まえ、維持管 理。R4年度に外壁・屋上防水改 修
鹿島団地	6号棟	24	耐火	1998	—	—		長寿命化 (外壁・屋上 防水)									548	前計画および校区の世帯数増、 入居率の高さを踏まえ、維持管 理
鹿島団地	7号棟	8	耐火	1999	—	—		長寿命化 (外壁・屋上 防水)									194	前計画および校区の世帯数増、 入居率の高さを踏まえ、維持管 理

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

(4/10)

事業主体名： 出水市

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

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容								LCG 縮減効果 (千円/ 年)	備考		
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12			R13	R14
鹿島団地	8号棟	24	耐火	1999	—	—		長寿命化 (外壁・屋上 防水)									583	前計画および校区の世帯数増、 入居率の高さを踏まえ、維持管理
鹿島団地	9号棟	8	耐火	2000	—	—			長寿命化 (外壁・屋上 防水)								203	前計画および校区の世帯数増、 入居率の高さを踏まえ、維持管理
鹿島団地	10号棟	8	耐火	2000	—	—			長寿命化 (外壁・屋上 防水)								203	前計画および校区の世帯数増、 入居率の高さを踏まえ、維持管理
鹿島団地	11号棟	18	耐火	2000	—	—			長寿命化 (外壁・屋上 防水)								459	前計画および校区の世帯数増、 入居率の高さを踏まえ、維持管理
鹿島団地	12号棟	6	耐火	2000	—	—			長寿命化 (外壁・屋上 防水)								153	前計画および校区の世帯数増、 入居率の高さを踏まえ、維持管理
茶円掘団地	1号棟	8	耐火	2001	—	—			長寿命化 (外壁・屋上 防水)								190	前計画および校区の世帯数増、 入居率の高さを踏まえ、維持管理
茶円掘団地	2号棟	8	耐火	2001	—	—			長寿命化 (外壁・屋上 防水)								190	前計画および校区の世帯数増、 入居率の高さを踏まえ、維持管理
茶円掘団地	3号棟	24	耐火	2002	—	—				長寿命化 (外壁・屋上 防水)							555	前計画および校区の世帯数増、 入居率の高さを踏まえ、維持管理
茶円掘団地	4号棟	6	耐火	2002	—	—					長寿命化 (外壁・屋上 防水)						139	前計画および校区の世帯数増、 入居率の高さを踏まえ、維持管理
茶円掘団地	5号棟	6	耐火	2002	—	—						長寿命化 (外壁・屋上 防水)					139	前計画および校区の世帯数増、 入居率の高さを踏まえ、維持管理

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

(5/10)

事業主体名： 出水市

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	次期点検時期		修繕・改善事業の内容								LCG 縮減効果 (千円/ 年)	備考		
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12			R13	R14
早馬団地	1号棟	12	耐火	1994	—	—		設計	長寿命化 (3点給湯)								325	洪水想定区域(3m未満)にあるが、前計画および入居率の高さを踏まえ、防災対策をしつつ維持管理
早馬団地	2号棟	6	耐火	1994	—	—		設計	長寿命化 (3点給湯)								163	洪水想定区域(3m未満)にあるが、前計画および入居率の高さを踏まえ、防災対策をしつつ維持管理
早馬団地	3号棟	12	耐火	1995	—	—		設計		長寿命化 (3点給湯)							348	洪水想定区域(3m未満)にあるが、前計画および入居率の高さを踏まえ、防災対策をしつつ維持管理
早馬第二団地	4号棟	14	耐火	2010	—	—								長寿命化 (外壁・屋上 防水)			364	
早馬第二団地	5号棟	14	耐火	2010	—	—									長寿命化 (外壁・屋上 防水)		365	
鶴亀タウン	東1号棟	18	耐火	1989	—	—											247	洪水想定区域(3m未満)にあるが、前計画および入居率の高さを踏まえ、防災対策をしつつ維持管理。R3年度に3点給湯改修
鶴亀タウン	東2号棟	12	耐火	1989	—	—	長寿命化 (3点給湯)										165	洪水想定区域(3m未満)にあるが、前計画および入居率の高さを踏まえ、防災対策をしつつ維持管理
鶴亀タウン	東3号棟	6	耐火	1990	—	—		長寿命化 (3点給湯)									84	洪水想定区域(3m未満)にあるが、前計画および入居率の高さを踏まえ、防災対策をしつつ維持管理
鶴亀タウン	東4号棟	6	耐火	1990	—	—		長寿命化 (3点給湯)									84	洪水想定区域(3m未満)にあるが、前計画および入居率の高さを踏まえ、防災対策をしつつ維持管理
鶴亀タウン	東5号棟	6	耐火	1990	—	—		長寿命化 (3点給湯)									84	洪水想定区域(3m未満)にあるが、前計画および入居率の高さを踏まえ、防災対策をしつつ維持管理

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

(6/10)

事業主体名： 出水市

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

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容								LCG 縮減効果 (千円/ 年)	備考		
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12			R13	R14
鶴亀タウン	東6号棟	6	耐火	1990	—	—		長寿命化 (3点給湯)									84	洪水想定区域(3m未満)にあるが、前計画および入居率の高さを踏まえ、防災対策をしつつ維持管理
鶴亀タウン	南1号棟	9	耐火	1991	—	—			長寿命化 (3点給湯)								116	洪水想定区域(3m未満)にあるが、前計画および入居率の高さを踏まえ、防災対策をしつつ維持管理
鶴亀タウン	南2号棟	14	耐火	1991	—	—			長寿命化 (3点給湯)								180	洪水想定区域(3m未満)にあるが、前計画および入居率の高さを踏まえ、防災対策をしつつ維持管理
鶴亀タウン	南3号棟	21	耐火	1992	—	—				長寿命化 (3点給湯)							316	洪水想定区域(3m未満)にあるが、前計画および入居率の高さを踏まえ、防災対策をしつつ維持管理
境町団地	1棟	2	木造	1992	—	—					長寿命化 (外壁・屋根)						48	
境町団地	2棟	2	木造	1992	—	—					長寿命化 (外壁・屋根)						48	
境町団地	3棟	2	木造	1992	—	—					長寿命化 (外壁・屋根)						48	
荘下団地	1棟	2	木造	1990	—	—					長寿命化 (外壁・屋根)						36	
荘下団地	2棟	2	木造	1990	—	—					長寿命化 (外壁・屋根)						36	
荘下団地	3棟	1	木造	1990	—	—					長寿命化 (外壁・屋根)						5	

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

(7/10)

事業主体名： 出水市

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

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCG 縮減効果 (千円/ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14		
麓団地	1号棟	10	耐火	2011	—	—								長寿命化 (外壁・屋上 防水)		251		
麓団地	2号棟	4	耐火	2011	—	—								長寿命化 (外壁・屋上 防水)		100		
麓団地	3号棟	4	耐火	2011	—	—								長寿命化 (外壁・屋上 防水)		101		
麓団地	4号棟	4	耐火	2011	—	—								長寿命化 (外壁・屋上 防水)		101		
麓団地	5号棟	4	耐火	1987	—	—								長寿命化 (外壁・屋根)		91		
麓団地	6号棟	4	耐火	2012	—	—								長寿命化 (外壁・屋上 防水)		91		
麓団地	7号棟	10	耐火	2012	—	—								長寿命化 (外壁・屋上 防水)		228		
麓団地	8号棟	4	耐火	2012	—	—								長寿命化 (外壁・屋上 防水)		91		
ウッドタウン高尾野	1棟	2	木造	2003	—	—							長寿命化 (外壁・屋根)			88		
ウッドタウン高尾野	2棟	1	木造	2003	—	—							長寿命化 (外壁・屋根)			32		

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。



【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

(8/10)

事業主体名： 出水市

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	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12			R13	R14
ウッドタウン高尾野	3棟	2	木造	2003	—	—									長寿命化 (外壁・屋根)		89	
ウッドタウン高尾野	4棟	2	木造	2003	—	—									長寿命化 (外壁・屋根)		89	
ウッドタウン高尾野	5棟	2	木造	2003	—	—									長寿命化 (外壁・屋根)		89	
ウッドタウン高尾野	6棟	2	木造	2003	—	—									長寿命化 (外壁・屋根)		89	
ウッドタウン高尾野	7棟	2	木造	2003	—	—									長寿命化 (外壁・屋根)		90	
ウッドタウン高尾野	8棟	2	木造	2003	—	—									長寿命化 (外壁・屋根)		90	
ウッドタウン高尾野	9棟	1	木造	2003	—	—									長寿命化 (外壁・屋根)		34	

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

(9/10)

事業主体名： 出水市

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

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容								LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
上町団地	01棟	112	簡耐	1976	—	—	用途廃止（除却）								—	耐用年限の経過と前計画の位置づけ、立地条件の高さを活かし、計画後期の建替候補地とする。校区内の他団地の集約をすすめる。
上屋団地	1～12棟	48	簡耐	1969	—	—	用途廃止（除却）								—	耐用年限の経過と前計画の位置づけを踏まえ用途廃止し、近傍の建替団地へ集約
沖田団地	1～4棟	15	簡耐	1957	—	—	用途廃止（除却）								—	洪水想定区域（3m未満）にあり、市内団地で最も古く入居率も低いため、前計画を踏まえ用途廃止。近傍の団地へ集約を図る
加紫久利団地	1～13棟	44	簡耐	1965	—	—	用途廃止（除却）								—	耐用年限の経過、前計画を踏まえ、用途廃止とする。近傍の団地へ集約を図る
安原団地	1～23棟	84	簡耐	1971	—	—	用途廃止（除却）								—	土砂災害警戒区域（イエロー）に一部かかっており、耐用年限の経過により用途廃止とする。立地条件がよく、敷地規模も大きいため、前計画を踏まえ計画期間内での建替とする。あわせて近傍団地の集約を図る。
切通団地	1, 2	2	木造	1957	—	—	用途廃止（除却）								—	耐用年限の経過と入居率の低さ、前計画の位置づけを踏まえ用途廃止
前田団地	1棟	2	簡耐	1966	—	—	用途廃止（除却）								—	耐用年限の経過と入居率の低さ、前計画の位置づけを踏まえ用途廃止
荘団地	1, 2棟	2	木造	1957	—	—	用途廃止（除却）								—	耐用年限の経過と入居率の低さ、前計画の位置づけを踏まえ用途廃止
蕨島団地	1棟	2	簡耐	1966	—	—	用途廃止（除却）								—	耐用年限の経過と入居率の低さ、前計画の位置づけを踏まえ用途廃止
野口団地	2, 5棟	2	木造	1959	—	—	用途廃止（除却）								—	土砂災害警戒区域（イエロー）及び災害危険区域に含まれており、耐用年限の経過と前計画を踏まえ用途廃止

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

(10/10)

事業主体名： 出水市

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

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		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	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12			R13
荒崎団地	1,2棟	4	簡耐	1963	—	—	←-----用途廃止（除却）-----→								—	耐用年限の経過と入居率の低下、前計画の位置づけを踏まえ用途廃止	

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。  
 注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

(1/1)

事業主体名： 出水市

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	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12			R13	R14	
ウッドタウン高尾野	1棟(特 公賃)	2	木造	2002	—	—							長寿命化 (外壁・屋根)					87	
ウッドタウン高尾野	2棟(特 公賃)	1	木造	2002	—	—							長寿命化 (外壁・屋根)					32	
ウッドタウン高尾野	3棟(特 公賃)	2	木造	2002	—	—							長寿命化 (外壁・屋根)					87	
ウッドタウン高尾野	4棟(特 公賃)	2	木造	2002	—	—							長寿命化 (外壁・屋根)					89	
ウッドタウン高尾野	5棟(特 公賃)	2	木造	2002	—	—							長寿命化 (外壁・屋根)					89	

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

(1/1)

事業主体名： 出水市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃 質賃住宅 (公共供給) 改良住宅 その他 ( 一般住宅 )

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容								LCC縮減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
八坊団地	01棟	9	簡耐	1968	—	—	用途廃止（除却）								—	耐用年限の経過と前計画の位置づけを踏まえ用途廃止
東水流団地	1	1	木造	1969	—	—	用途廃止（除却）								—	耐用年限の経過、前計画の位置づけを踏まえ用途廃止
東町団地	南棟 北棟	2	木造	1969	—	—	用途廃止（除却）								—	

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

(1/1)

事業主体名： 出水市

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
安原団地	1~23棟	84	簡耐	1971	—	—	R11	—	土砂災害警戒区域(イエロー)に一部かかっており、耐用年限の経過により用途廃止とする。立地条件がよく、敷地規模も大きい。前計画を踏まえ計画期間内での建替とする。あわせて近傍団地の集約を図る。
上町団地	1~28棟	112	簡耐	1976	—	—	R13	—	耐用年限の経過と前計画の位置づけ、立地条件の高さを活かし、計画後期の建替候補地とする。校区内の他団地の集約をすすめる。

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【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）

(1/1)

事業主体名： 出水市

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

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考	
			法定点検	法定点検に 準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14		
太田原団地	集会所	2003	—	—								外壁・屋根				
鹿島団地	集会所	1997	—	—			外壁・屋根									
茶円堀団地	集会所	2002	—	—							外壁・屋根					
麓団地	集会所	2012	—	—								外壁・屋根				
ウッドタウン高尾野	集会所	2002	—	—									外壁・屋根			

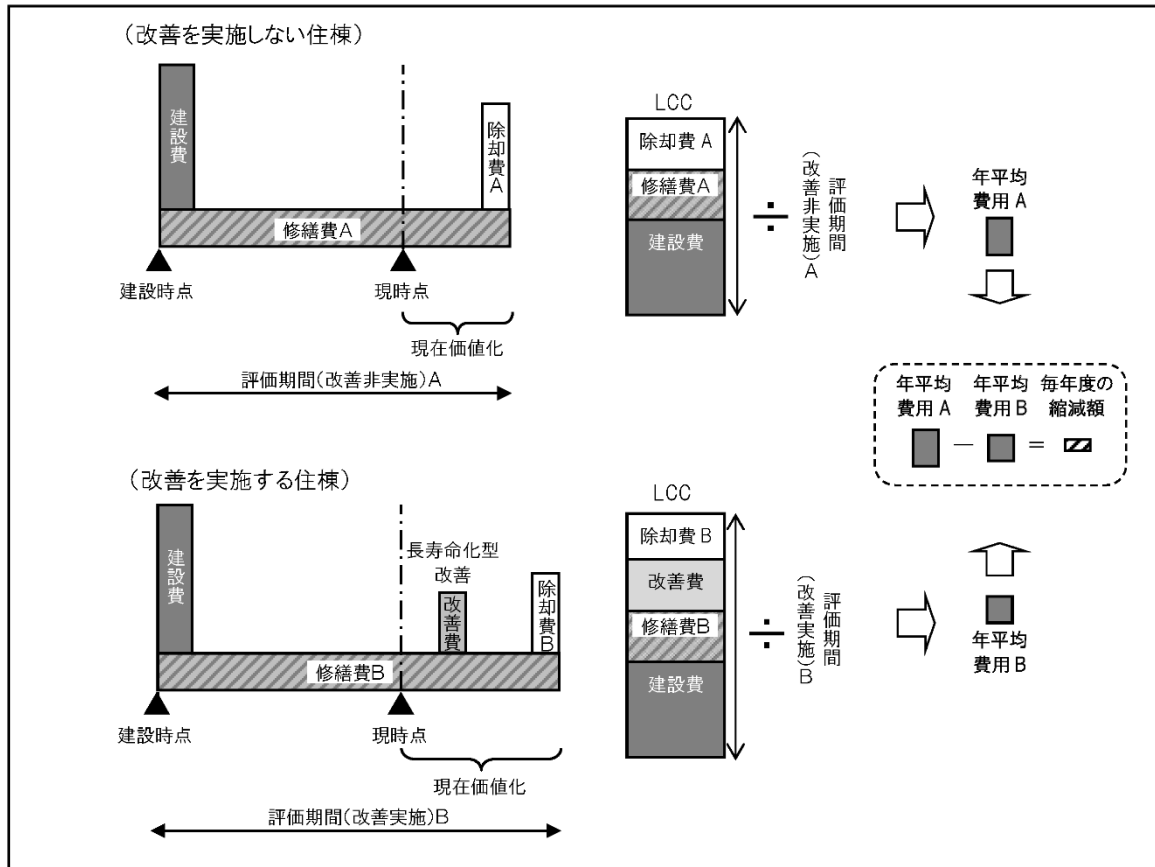
注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

# 11. LCC（ライフサイクルコスト）とその縮減効果

## (1) LCC縮減効果の算出の考え方

長寿命化型改善事業を実施する公営住宅等を対象としたLCCの縮減効果の算出における基本的な考え方は次のとおりである。

### ■ LCC縮減効果の算出イメージ



資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課

① 1棟のLCC縮減効果 = LCC（計画前） - LCC（計画後）〔単位 千円/棟・年〕

【LCC（計画前）】

② LCC（計画前） = 
$$\frac{\text{建設費}^{\ast 1} + \text{修繕費}^{\ast 2} + \text{除却費}^{\ast 3}}{\text{評価期間（改善非実施）A}}$$
〔単位 千円/棟・年〕

【LCC（計画後）】

③ LCC（計画後） = 
$$\frac{\text{建設費}^{\ast 1} + \text{改善費}^{\ast 4} + \text{修繕費}^{\ast 2} + \text{除却費}^{\ast 3}}{\text{評価期間（改善実施）B}}$$
〔単位 千円/棟・年〕



- ※1 建設費：推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。ここではLCC算定プログラム（「策定指針」に示されたLCCの縮減効果を算定するためのプログラム）による「建設年及びモデル住棟別推定再建築費（九州地区）を準用」
- ※2 修繕費：建設後、評価期間（改善非実施）末までに実施した修繕工事費。  
ここでは、耐火構造の住棟についてはLCC算定プログラムに示されている建設年度を踏まえた、典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費に乗じて算定される「累積修繕費」を準用。  
簡平及び簡二の住棟については、国土交通省住宅局「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成21年3月）」における建設費に対する各部位の修繕乗率と修繕周期を参考に算定した修繕費を採用。
- ※3 除却費：評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費。  
ここでは、耐火構造の住棟についてはLCC算定プログラムに示されている耐火構造住棟の除却工事費単価を準用。  
簡平及び簡二の住棟については、国土交通省住宅局「『長期的な管理の見通し』作成プログラム」における除却単価既定値を準用。
- ※4 改善費：公営住宅等長寿命化計画に基づく「長寿命化型改善事業費」及び公営住宅等長寿命化計画の「計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額」から修繕費<sup>\*2</sup>相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。  
なお、修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算定することで対応している。

以上より、公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年あたりのコスト比較を行う。

本算出においては、戸あたりコストを基に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりのコストを算出する。また、現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率4%/年を適用して現在価値化する。

現在価値化の算出式は次のとおりである。

現時点以後の経過年数 a 年における「将来の改善費、修繕費、除却費」b の現在価値

$$= b \times c$$

a：現時点以後の経過年数

b：将来の改善費、修繕費、除却費

c：現在価値化係数  $c = 1 \div (1 + d)^a$

d：社会的割引率（0.04（4%））

**【評価期間】**

評価期間（改善非実施） A：長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間

評価期間（改善実施） B：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC 算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC 算定対象）を実施する場合に想定される管理期間

建物の耐用年数については、さまざまな評価基準があるが、（社）日本建築学会編・発行「建築物の耐久計画に関する考え方」によると、老朽化に伴い、これらを総合的に評価して1棟の建物として設定する耐用年数を「目標耐用年数」とし、建物種別及び構造ごとに望ましい目標耐用年数（級数）が示されている。

表 建物全体の望ましい目標耐用年数の級

用途	鉄筋コンクリート造・ 鉄骨鉄筋コンクリート造		鉄骨造			ブロック造 れんが造	木造
	高品質の 場合	普通の品 質の場合	重量鉄骨		軽集鉄骨		
			高品質 の場合	普通の品 質の場合			
学 校	Y.100 以上	Y. 60 以上	Y.100 以上	Y. 60 以上	Y. 40 以上	Y. 60 以上	Y. 60 以上
官 庁	Y.100 以上	Y. 60 以上	Y.100 以上	Y. 60 以上	Y. 40 以上	Y. 60 以上	Y. 60 以上
住 宅	Y.100 以上	Y. 60 以上	Y.100 以上	Y. 60 以上	Y. 40 以上	Y. 60 以上	Y. 40 以上
事務所 病院	Y.100 以上	Y. 60 以上	Y.100 以上	Y. 60 以上	Y. 40 以上	Y. 60 以上	Y. 40 以上
店舗旅 館・ ホテル	Y.100 以上	Y. 60 以上	Y.100 以上	Y. 60 以上	Y. 40 以上	Y. 60 以上	Y. 40 以上
工 場	Y. 40 以上	Y. 25 以上	Y. 40 以上	Y. 25 以上	Y. 25 以上	Y. 25 以上	Y. 25 以上

表 目標耐用年数の級の区分

目標耐用年数 級	代表値	範囲	下限値
Y.150	150年	120～200年	120年
Y.100	100年	30～120年	80年
Y. 60	60年	50～80年	50年
Y. 40	40年	30～50年	30年
Y. 25	25年	20～30年	20年
Y. 15	15年	12～20年	12年
Y. 10	10年	8～12年	8年
Y. 6	6年	5～8年	5年
Y. 3	3年	2～5年	2年

出典：（一社）日本建築学会編・発行「建築物の耐久計画に関する考え方」

本市において継続管理による活用を目指す団地・住棟と建物種別及び構造ごとに望ましい目標耐用年数（級数）を照らし合わせると、耐火構造では「目標耐用年数=代表値：60年／範囲：50～80年／下限値：50年」（RC造-普通品質-住宅）が望ましいとされ、簡易耐火構造では「目標耐用年数=代表値：60年／範囲：50～80年／下限値：50年」（ブロック造-住宅）が望ましいとされる。

また、「長寿命化型改善事業」を踏まえた団地・住棟の使用年数については、「公営住宅等長寿命化計画Q&A」において、「基本的には（公営住宅法上の）耐用年限内で管理を行うべきであり、適切な時期に建替えるべきである。ただし改善等工事により、耐用年限を過ぎた公営住宅であっても維持管理が適切に行われ、構造耐力や避難安全性に支障が生じないと確かめられるのであれば、長寿命化計画に定めることは可能である。」と示されている。

以上を踏まえ、LCCの縮減効果の算出対象とする団地・住棟の評価期間は、以下のとおりとする。

評価期間 A（改善非実施）	： <u>耐火 70 年、簡耐 45 年、木造 40 年</u> <u>（長寿命化型改善事業を実施しない場合）</u>
評価期間 B（改善実施）	： <u>耐火 80 年、簡耐 60 年、木造 50 年</u> <u>（長寿命化型改善事業を実施する場合）</u> =（目標管理期間）

## (2) L C C縮減効果の算出結果

ほとんどの住棟でL C Cの縮減効果が確認できたが、建築年次が昭和38年以前の住棟では評価期間が同一となり効果がみられなかった。

また、木造は長寿命化による評価期間の差が短く、建築コストも耐火構造ほど大きくないため、建築年次によっては縮減効果が出ない住棟もある。二次判定において改善と位置づけた住棟のL C C縮減効果の算出結果を次ページに示す。









■ LCC縮減効果の算出結果 (5/5)

No	区分	団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	長寿命化改善実施年度				評価期間A (改善非実施)	評価期間B (改善実施)	LCC 縮減効果 (円/年)
							屋上防水	外壁塗装 等	給水管 給湯管	給湯器			
345	公営	熊陳A団地	4棟	4	簡平	S54	2019	2019		2019	44年	60年	239,137
346	公営	熊陳A団地	5棟	3	簡平	S54	2019	2019		2019	44年	60年	179,352
347	公営	熊陳A団地	6棟	4	簡平	S54	2019	2019		2019	44年	60年	239,137
348	公営	熊陳A団地	7棟	2	簡平	S55	2020	2020		2020	43年	60年	127,552
349	公営	熊陳A団地	8棟	4	簡平	S55	2020	2020		2020	43年	60年	255,105
350	公営	熊陳A団地	9棟	3	簡平	S56	2021	2021		2021	42年	60年	204,758
351	公営	熊陳A団地	10棟	3	簡平	S56	2021	2021		2021	42年	60年	204,758
352	公営	熊陳A団地	11棟	3	簡平	S56	2021	2021		2021	42年	60年	204,758
353	公営	熊陳B団地	1棟	4	簡平	S56	2021	2021		2021	42年	60年	281,900
354	公営	熊陳B団地	2棟	4	簡平	S57	2022	2022		2022	41年	60年	260,568
355	公営	熊陳B団地	3棟	4	簡平	S57	2022	2022		2022	41年	60年	260,568
356	公営	熊陳B団地	4棟	4	簡平	S57	2022	2022		2022	41年	60年	260,568
357	公営	熊陳B団地	5棟	3	簡平	S58	2023	2023		2023	40年	60年	221,593
358	公営	熊陳B団地	6棟	3	簡平	S58	2023	2023		2023	40年	60年	221,593
359	公営	熊陳B団地	7棟	3	簡平	S58	2023	2023		2023	40年	60年	221,593
360	公営	熊陳B団地	8棟	3	簡平	S58	2023	2023		2023	40年	60年	221,593
361	公営	熊陳B団地	9棟	2	木造	S59	2014	2014		2014	40年	50年	80,747
362	公営	熊陳B団地	10棟	2	木造	S59	2014	2014		2014	40年	50年	80,747
363	一般	熊陳B団地	11棟	4	簡平	S59	2024	2024		2024	40年	60年	303,256
364	一般	熊陳B団地	12棟	4	簡平	S59	2024	2024		2024	40年	60年	303,256
365	一般	熊陳B団地	13棟	4	簡平	S60	2025	2025		2025	40年	60年	305,325
366	一般	熊陳B団地	14棟	2	簡平	S60	2025	2025		2025	40年	60年	141,265
367	一般	地藏団地	1棟	1	木造	S62	2017	2017		2017	40年	50年	45,527
368	一般	地藏団地	2棟	1	木造	S62	2017	2017		2017	40年	50年	45,527
369	一般	地藏団地	3棟	1	木造	S62	2017	2017		2017	40年	50年	45,527
370	一般	地藏団地	4棟	1	木造	S62	2017	2017		2017	40年	50年	45,527
371	一般	地藏団地	5棟	1	木造	S62	2017	2017		2017	40年	50年	45,527
372	一般	地藏団地	6棟	1	木造	S63	2018	2018		2018	40年	50年	42,395
373	一般	地藏団地	7棟	1	木造	S63	2018	2018		2018	40年	50年	42,395
374	一般	地藏団地	8棟	1	木造	S63	2018	2018		2018	40年	50年	42,395
375	一般	地藏団地	9棟	1	木造	S63	2018	2018		2018	40年	50年	42,395
376	一般	別府団地	1棟	1	木造	H7	2025	2025		2025	40年	50年	22,900
377	一般	別府団地	2棟	1	木造	H7	2025	2025		2025	40年	50年	22,900
378	一般	別府団地	3棟	1	木造	H7	2025	2025		2025	40年	50年	22,900
379	一般	別府団地	4棟	1	木造	H7	2025	2025		2025	40年	50年	22,900
380	一般	別府団地	5棟	1	木造	H7	2025	2025		2025	40年	50年	22,900
381	一般	別府団地	6棟	1	木造	H8	2026	2026		2026	40年	50年	24,429
382	一般	別府団地	7棟	1	木造	H8	2026	2026		2026	40年	50年	24,429
383	一般	別府団地	8棟	1	木造	H8	2026	2026		2026	40年	50年	24,429
384	一般	別府団地	9棟	1	木造	H8	2026	2026		2026	40年	50年	24,429
385	一般	別府団地	10棟	1	木造	H8	2026	2026		2026	40年	50年	24,429
386	一般	別府団地	11棟	1	木造	H8	2026	2026		2026	40年	50年	24,429
387	一般	中郡団地	1棟	1	木造	H14	2032	2032		2032	40年	50年	35,989
388	一般	中郡団地	2棟	1	木造	H14	2032	2032		2032	40年	50年	35,989
389	一般	中郡団地	3棟	1	木造	H14	2032	2032		2032	40年	50年	35,989
390	一般	中郡団地	4棟	1	木造	H14	2032	2032		2032	40年	50年	35,989
391	一般	中郡団地	5棟	1	木造	H14	2032	2032		2032	40年	50年	35,989
392	一般	中郡団地	6棟	1	木造	H14	2032	2032		2032	40年	50年	35,989
393	一般	中郡団地	7棟	1	木造	H14	2032	2032		2032	40年	50年	35,989
394	一般	中郡団地	8棟	1	木造	H14	2032	2032		2032	40年	50年	35,989
395	一般	中郡団地	9棟	1	木造	H14	2032	2032		2032	40年	50年	35,989
396	一般	中郡団地	10棟	1	木造	H14	2032	2032		2032	40年	50年	35,989
397	一般	岩本団地	1棟	1	木造	H15	2033	2033		2033	40年	50年	36,440
398	一般	岩本団地	2棟	1	木造	H15	2033	2033		2033	40年	50年	36,440
399	公営	岩本団地	3棟	1	木造	H15	2033	2033		2033	40年	50年	36,440
400	公営	岩本団地	4棟	1	木造	H15	2033	2033		2033	40年	50年	36,440
401	公営	岩本団地	5棟	1	木造	H15	2033	2033		2033	40年	50年	36,440
402	公営	岩本団地	6棟	1	木造	H15	2033	2033		2033	40年	50年	36,440
403	公営	本町C団地	1棟	2	木造	H26	2044	2044		2044	40年	50年	104,967
404	公営	本町C団地	2棟	2	木造	H26	2044	2044		2044	40年	50年	104,967
405	公営	本町C団地	3棟	2	木造	H26	2044	2044		2044	40年	50年	104,967
406	公営	本町C団地	4棟	2	木造	H27	2045	2045		2045	40年	50年	114,845
407	公営	本町C団地	5棟	2	木造	H27	2045	2045		2045	40年	50年	114,845



## 出水市公営住宅等長寿命化計画策定委員会 委員名簿

	氏 名	役 職 等
委員長	吉田 定男	副市長
副委員長	小原 一郎	建設部長
委員	富田 忍	政策経営部長
委員	柿木 彰	保健福祉部長
委員	宮崎 毅	市民部長
委員	揚松 智幸	農林水産部長
委員	松岡 秀和	商工観光部長
委員	松井 勉	ラムサール・文化スポーツ統括監
委員	溝口 雄二	教育部長
委員	吉ヶ島 英章	高尾野支所長
委員	東畠 賢一	野田支所長
委員	大平 伸章	消防長

事務局			
出水市建設部			
都市計画課		住宅課	
川畑 正樹	都市計画課長	小村 郁則	住宅課長
澤田 誠一	技監	黒木 勝善	主幹兼係長
東 英伸	技術主査	高野 舜也	主事