

奄美市公営住宅等長寿命化計画

令和4年3月

奄美市

目次

1. はじめに	1
1.1 計画の目的	1
2. 奄美市の現況	3
2.1 上位・関連計画の整理	3
2.2 奄美市の概要	11
3. 奄美市の市営住宅等ストックの状況	16
3.1 市営住宅等の状況	16
3.2 市営住宅等の入居者の状況	34
3.3 市営住宅等の現況まとめ	53
4. 長寿命化計画に関する基本方針	54
4.1 スtockの状態の把握及び日常的な維持管理の方針	54
4.2 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	54
5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	55
5.1 公営住宅長寿命化計画の対象	55
5.2 事業手法の選定フロー及び検討内容	61
5.3 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【中長期】	63
5.4 1次判定	64
5.5 2次判定	111
5.6 3次判定	141
5.7 活用手法の選定	146
6. 点検の実施方針	147
6.1 点検の実施方針	147

6.2 日常点検実施項目	147
7. 計画修繕の実施方針	148
8. 改善計画の実施方針	149
8.1 修繕対応.....	149
8.2 居住性向上型.....	149
8.3 安全性確保型.....	149
8.4 長寿命化型	149
9. 建替事業の実施方針	150
9.1 基本的な考え方	150
9.2 建替対象団地.....	150
10. 長寿命化のための事業実施予定一覧.....	151
10.1 計画期間内に実施する改善事業の内容	151
10.2 事業費の算定.....	152
10.3 住棟単位の修繕・改善事業一覧	152
11. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	169
11.1 ライフサイクルコスト算定の基本的な考え方	169
11.2 工事費の設定	170
11.3 ライフサイクルコスト算定結果	171

1. はじめに

1.1 計画の目的

1.1.1 背景

奄美市(以下、本市)では、住宅に困窮している住民が多数存在し、市営住宅等の需要が非常に高い状況が続いている。本市においては令和3年3月末現在、2,226戸の市営住宅等を管理しているが、このうち昭和45年以前に建設された準耐火構造平屋建て住宅等は耐用年数をすでに経過しており、また昭和40年代以降に整備された複数の大型団地も大量更新時期を迎えている。住宅確保要配慮者の居住の安定のためにはこれらの処遇を早急に決定し、計画的に事業を進めていくことが必要である。また、平成以降に整備された比較的新しい住棟においても計画的な営繕を行うことで長期活用を図る必要がある。

本市における市営住宅等の必要戸数を今後も適正に維持管理するために、ライフサイクルコストの縮減を前提とした既存ストックの長寿命化および円滑な施設更新の実現に繋がる計画の策定が求められている。

1.1.2 目的

本計画では住宅の基本情報を基に行う一次判定と市営住宅日常点検マニュアルに基づくチェックリストにより住棟毎の点検を実施し躯体の現状を顕在化させる二次判定の結果により総合的に判断し建替、改善、修繕、除却等の活用方法を定め、現に住宅に居住している方の安全・安心の確保及び市営住宅等を必要としている方の居住の安定に資することを目的とする。

また、人口推計を基に本市における住宅の適正戸数を割り出し、今後の管理戸数を決定し、公営ストックの集約化および空き家対策と連動し民間ストックを活用した事業のソフト化を図ることを目的とする。

さらに、事業に伴う費用対効果を算出し最適な活用方法の選定を行うことで長寿命化を図り、更新コストの削減と事業の平準化を行うことを目的とする。

1.1.3 計画の対象及び計画期間

(1) 計画の対象

本計画は、令和3年8月現在、奄美市が管理している市営住宅等、計2,226戸を対象とする。(市営住宅(以下「市営」)1,676戸、奄美振興開発住宅¹(以下「奄振」)36戸、単独住宅²(以下「単独」)42戸、改良住宅³(以下「改良」)450戸、特定公共賃貸住宅⁴(以下「特公賃」)22戸、計2,226戸)

¹ 奄美群島振興開発事業に伴い建設された住宅

² 過疎対策として定住促進を図るため、公営住宅入居階層外の受け入れ先としての地方公共団体単独建設住宅

³ 老朽化した木造などの建築物が密集する地域において、地方公共団体が土地や建物を買い取り、整備し、元の住人に低額にて貸与される賃貸住宅

⁴ 収入制限により公営住宅に申し込めない者(中堅所得世帯等)のために地方公共団体が整備する賃貸住宅

(2) 計画期間

計画期間は令和4年度から令和13年度までの10年間とする。また、計画内容については、概ね5年ごとに見直しを行う。

2. 奄美市の現況

2.1 上位・関連計画の整理

2.1.1 計画の位置づけ

本計画（奄美市公営住宅等長寿命化計画）は、奄美市総合計画を上位計画とし、その他関連計画との整合を図りながら、奄美市公営住宅等の長寿命化に関する計画を策定するものである。

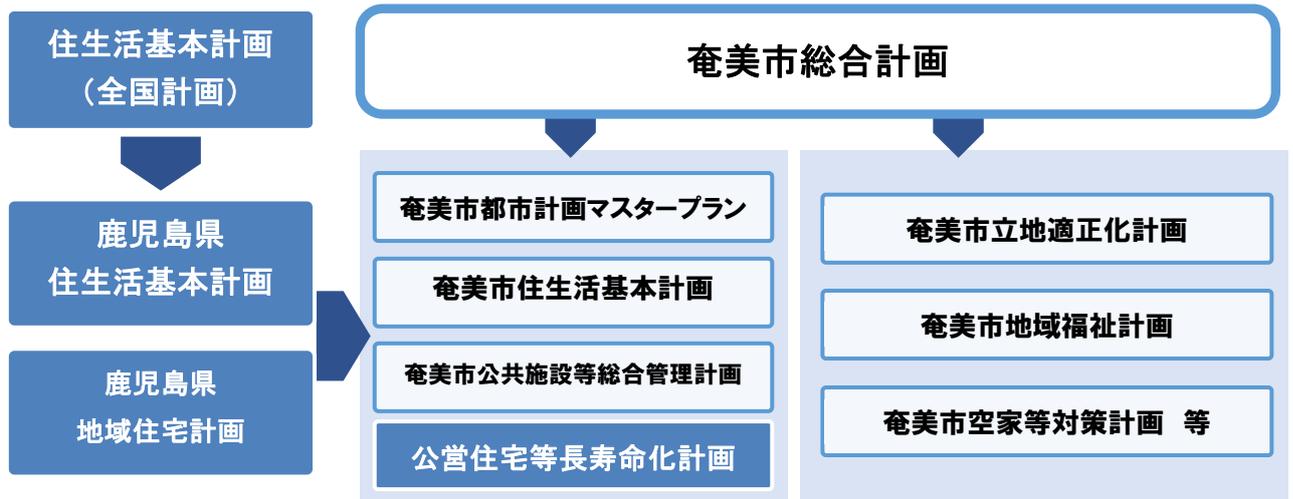


図 2-1 本計画の位置づけ

2.1.2 上位・関連計画

(1) 住生活基本計画（全国計画）

項目	内容		
策定年月日	令和3年3月19日		
計画期間	令和3年度～令和12年度		
目標と 成果指標	視点	目標	施策
	社会環境の変化からの視点	目標1 新たな日常やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現	<ul style="list-style-type: none"> 国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進 新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進
		目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保	<ul style="list-style-type: none"> 安全な住宅・住宅地の形成 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保
	居住者・コミュニティからの視点	目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現	<ul style="list-style-type: none"> 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり
		目標4 多様な世代が支えあい、高齢者等が安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり
		目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備	<ul style="list-style-type: none"> 住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援
	産業・地域からの視点	目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成	<ul style="list-style-type: none"> ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生（建替え・マンション敷地売却）の円滑化 世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成
		目標7 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却	<ul style="list-style-type: none"> 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進
		目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展	<ul style="list-style-type: none"> 地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成 新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長

(2) 鹿児島県住生活基本計画

項目	内容
策定年月	平成 28 年 10 月
計画期間	平成 28 年度～令和 7 年度
基本理念	「ゆとりとうるおいのある住まいの実現」を目指して
目指す住生活像	①安全で人にやさしい安心できる居住 ②長く住み続けられる人と環境にやさしい居住 ③多様な居住ニーズに応じた豊かな居住
施策	<p>【重点施策（基本的な施策の取り組みから特に配慮して取り組む施策）の設定】</p> <p>a 住宅セーフティネットの形成に向けた取り組み</p> <p>ア子育て支援型としての公共賃貸住宅の活用</p> <p>イサービス付き高齢者向け住宅の普及促進</p> <p>ウ住宅困窮者に対する居住支援情報提供等</p> <p>エ世帯人員の増減など入居世帯の変化に対応した公営住宅住み替えの研究などの取組</p> <p>オ子育て世帯向け公営住宅への円滑な入居に対しての期限付き入居制度の活用などの取組</p> <p>b 空き家を含めた既存ストックの有効活用・適正管理の位置づけ</p> <p>ア空家等対策計画に基づく空き家対策（利活用，除却）の促進</p> <p>イ利活用事例や具体対策に関する情報提供</p> <p>ウ特定空家等の増加を抑制するための相談体制の整備や適正管理意識の啓発等</p> <p>c 住宅団地等の居住機能の向上，再生，再編等</p> <p>公的賃貸住宅団地の建替等に併せた高齢者支援施設，子育て支援施設等の整備</p> <p>【既存ストックの質の向上と適正管理の取り組み（基本的な施策の取り組み）】</p> <p>a リフォーム等による質の向上の取り組みに関する記載を追加</p> <p>技術者の技術力向上リフォーム等支援に関する制度などの情報提供に努める。</p> <p>b 空き家の有効活用・適正管理に関する記載を追加</p> <p>空き家に関する情報発信や所有者等に対する相談体制の整備など関連情報等の提供に努める。</p> <p>【住宅団地等の再生，再編とコミュニティの形成（基本的な施策の取り組み）】</p> <p>a 機能向上と再生，再編等による居住環境とコミュニティの形成の記載を追加</p> <p>ア既存団地における地域の拠点となる生活支援施設等の整備など，地域の特性に応じて市町村が取り組む再生，都市機能集約化や定住対策などに対して，情報提供などの支援を行う。</p> <p>イ公営住宅等の建替えを機会の一つと捉え，団地の集約・再編等を誘導する高齢者支援施設等の整備に取り組むなど，地域の良好な居住機能やコミュニティの形成に努める。</p>

(3) 鹿児島県地域住宅計画（第4期）

項目	内容
策定年月	令和2年1月
計画期間	令和2年度～令和6年度
対象地域	鹿児島県の全市町村
計画の目標	<p>計画の目標 「ゆとりとうるおいのある住生活の実現」</p> <p>県民の豊かでうるおいのある生活を実現する上で、ゆとりある広さの住宅に安心して住めること、個々人が望むライフスタイルをその住宅や地域の中で実現できることが重要である。このため、「ゆとりとうるおいのある住生活の実現」を計画の目標とした上で、</p> <ul style="list-style-type: none"> ①安全で安心できる住まいづくり ②人と環境にやさしい長く住み続けられる住まいづくり、まちづくり ③地域の居住ニーズに応じた住宅・住環境の整備 <p>等の施策を展開し、ゆとりとうるおいのある住まいづくりを推進する。</p>
目標を達成するために必要な事業等の概要	事業の概要
	<p>目標①：安全で安心できる住まいづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ●人にやさしい安心できる住まいづくり <ul style="list-style-type: none"> ・少子・高齢化社会に対応し、高齢者等や子育て世帯が安心して生活できる住環境づくり、多様化している住宅困窮者の居住の安定化を図るとともに、住宅のバリアフリー化を促進 ・高齢者、障がい者、子育て世帯などの居住の安定確保に向けた取り組みの促進 ・住宅困窮者の居住の安定確保に向けた取り組みの促進 ・住宅のバリアフリー化の促進 ●安全な住まいづくり <ul style="list-style-type: none"> ・災害から生命や財産を守るため、災害に強い住宅・住環境づくりを促進 ・居住の安全性向上 ・良質な住宅・宅地の供給促進、ストックの形成
	<p>目標②：人と環境にやさしい長く住み続けられる住まいづくり、まちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ●環境に配慮した住宅・住環境の整備・住宅の質の向上 <ul style="list-style-type: none"> ・住宅の省エネルギー化や木造住宅の振興等を促進 ・環境に配慮した住宅（住宅の省エネルギー化など） ・木造住宅の振興（木造住宅の建設、木質化の促進など） ・既存ストックの質の向上と適正管理（空き家等の有効活用など）
	<p>目標③：地域の居住ニーズに応じた住宅・住環境の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ●人口定住・地域活性化に資する住宅・住環境の形成と機能向上 <ul style="list-style-type: none"> ・市町村の都市計画やまちづくりと整合を図りつつ、地域の特性を踏まえた住環境の整備 ・既成市街地における居住環境の改善 ・良好な街並みの保全・形成 ・良質な住宅ストックの形成 ・空き家の有効活用等

(4) 奄美市総合計画

項目	内容
策定年	平成 23 年
計画期間	平成 23 年度～令和 2 年度
将来都市像	自然・ひと・文化が共につくるきよらの郷（しま）
基本理念	1.地域に誇りを持てるまちづくり 2.人づくりを中心とするまちづくり 3.また訪れてみたくなるまちづくり 4.自然と共生するまちづくり
基本目標	1.健康で長寿を謳歌するまちづくり【保健・医療・福祉】 2.観光立島を目指した多様な産業連携のまちづくり【産業経済】 3.自然に囲まれた快適なくらしのまちづくり【生活環境・自然環境】 4.地域の中で教え、学ぶ教育・文化のまちづくり【教育・文化】 5.魅力ある地域づくりに向けて【市民協働・行財政】
分野別基本方向(住宅関連部分)	『自然に囲まれた快適なくらしのまちづくり』 快適な生活空間の創出 【計画目標】 ・土地区画整理整備率：平成 27 年度 93.2%→令和 2 年度 97.2% ・市営住宅の未水洗化戸数(水洗化整備)：平成 27 年度 252 戸→令和 2 年度 106 戸 ・汚水処理人口普及率：平成 27 年度 93.5%→令和 2 年度 96.2% ・景観形成・環境保全活動支援事業実施団体数：平成 27 年度 34 団体→令和 2 年度 117 団体 【施策の方向】 居住環境の整備 〈主な取り組み〉 ■末広・港土地区画整理事業の推進 ■名瀬港本港地区(マリントウン地区)整備事業の推進 ■急傾斜地崩壊対策事業や砂防事業の促進 ■小宿土地区画整理事業の導入・推進 ■「住宅マスタープラン」、「市営住宅長寿命化計画」の実施 ■公営住宅整備事業及び既存公営住宅の外壁落下対策・水洗化切替えなどの改修事業の推進 ■高齢者や障害者へ対応したバリアフリー住宅整備の推進 ■定住促進住宅の整備、空き家バンク制度や移住支援情報の充実、UIターン者向け住宅購入費・リフォーム助成制度の推進

(5) 奄美市都市計画マスタープラン

項目	内容													
策定年	平成 30 年													
計画期間	平成 30 年度～平成 49 年度													
都市づくりの理念	歴史をつむぎ未来へはばたく、都市と自然が共生するきよらの郷													
都市づくりの目標	<p>(1) 都市づくりの目標</p> <ul style="list-style-type: none"> ・観光・交流：奄美の資源を生かした個性的な魅力により活発な交流を育むまち ・活力・賑わい：奄美群島の“中心都市”として、都市活力を再生・創出する持続可能なまち ・共生・定住：奄美らしさを受け継ぐ自然や文化と共生し住み続けることができる幸福度が高まるまち <p>(2) 将来目標人口</p> <ul style="list-style-type: none"> ・奄美大島全体 平成 72 年（2060 年）の目標人口を 52,600 人 													
将来都市構造	<p>(1) 基本的な考え</p> <ul style="list-style-type: none"> ●奄美の自然と文化が織りなす原風景を受け継いでいく ●「選択と集中」「開発と保全」など、計画的な土地利用を進める ●奄美大島の一体性を確保する ●ひと・もの・情報の円滑な移動や観光交流を促進するネットワークを確保する <p>(2) 奄美市の都市構造とコンパクトなまちづくりの考え</p> <ol style="list-style-type: none"> ①奄美市におけるコンパクトなまちづくりの基本的な考え ②コンパクトなまちを構成する要素（まちの単位及び役割） ③コンパクトなまちづくりに向けた拠点の考え <p>(3) 将来都市構造</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center; vertical-align: middle;">点的要素</td> <td style="text-align: center;">拠点</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ○ 都市活動の中心的な場で、地区特性に応じて各種機能の集積を図る地区 ○ 交通、産業、自然など一つの機能が特化・集積した地区 </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ゲート</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ○ まちの玄関口で、ひと・もの・情報の起点となる地区 </td> </tr> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center; vertical-align: middle;">線的要素</td> <td style="text-align: center;">軸</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ○ 都市の活動や自然のつながり、また人やものの流れ </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ネットワーク</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ○ 拠点やゲートを結ぶ道路網や公共交通網 </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">面的要素</td> <td style="text-align: center;">ゾーン</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ○ 機能毎に区分した土地のまとまり </td> </tr> </tbody> </table>	点的要素	拠点	<ul style="list-style-type: none"> ○ 都市活動の中心的な場で、地区特性に応じて各種機能の集積を図る地区 ○ 交通、産業、自然など一つの機能が特化・集積した地区 	ゲート	<ul style="list-style-type: none"> ○ まちの玄関口で、ひと・もの・情報の起点となる地区 	線的要素	軸	<ul style="list-style-type: none"> ○ 都市の活動や自然のつながり、また人やものの流れ 	ネットワーク	<ul style="list-style-type: none"> ○ 拠点やゲートを結ぶ道路網や公共交通網 	面的要素	ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ○ 機能毎に区分した土地のまとまり
点的要素	拠点		<ul style="list-style-type: none"> ○ 都市活動の中心的な場で、地区特性に応じて各種機能の集積を図る地区 ○ 交通、産業、自然など一つの機能が特化・集積した地区 											
	ゲート	<ul style="list-style-type: none"> ○ まちの玄関口で、ひと・もの・情報の起点となる地区 												
線的要素	軸	<ul style="list-style-type: none"> ○ 都市の活動や自然のつながり、また人やものの流れ 												
	ネットワーク	<ul style="list-style-type: none"> ○ 拠点やゲートを結ぶ道路網や公共交通網 												
面的要素	ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ○ 機能毎に区分した土地のまとまり 												

(6) 奄美市住生活基本計画

項目	内容
策定年月	令和4年3月
計画期間	令和4年度～令和13年度
基本理念	やすらぎの住生活が織りなす豊かなぎよらの郷（しま）
基本目標 住宅施策の基本 方針 住宅施策	<p>基本目標1. ほっとできる住まい 共に支えあうシマ暮らし</p> <p>方針(1)災害に強い住まい・まちづくり</p> <p>①安全な住宅ストックの形成/②住まいに関するソフト対策の充実/ ③被災者の住まいの確保</p> <p>方針(2)高齢者・障害者等が暮らしやすい環境づくり</p> <p>①高齢者や障害者等が暮らす住宅の質の向上/②多様な住まいの確保 ③地域活動を通じた見守り・支えあいの促進</p> <p>方針(3)安心して居住できる住宅セーフティネットの充実</p> <p>①公営住宅等の長寿命化/②住宅セーフティネット制度の創設 ③居住支援の充実（重点）</p> <p>基本目標2. 住みたい・住み続けたい 魅力あるシマ暮らし</p> <p>方針(1)公営住宅の再生を契機にした、地域の新たな活力づくり</p> <p>①公営住宅の再整備に合わせた地域貢献（重点）</p> <p>方針(2)子育て・若年世代等の地域定住に資する住まい・住環境づくり</p> <p>①移住・定住の促進/②住みたくなる中心市街地の形成 ③総合的な子ども・子育て支援</p> <p>方針(3)快適で良質な住まい・住環境の形成</p> <p>①環境に配慮した良質な住まいづくり ②快適に生活できる地域基盤づくり</p> <p>方針(4)奄美の個性ある街なみを活かしたまちづくり</p> <p>①街なみ・景観の保全/②県産材の活用促進方針</p> <p>基本目標3. 望む住まい・住まい方に出会え 次世代へ継承されるシマ暮らし</p> <p>方針(1)ライフステージに合わせた住み替えの促進</p> <p>①住教育の普及（重点）/②相談体制の充実/③住替えに対する支援</p> <p>方針(2)既存住宅の有効活用・流通促進</p> <p>①空き家バンク制度の活用/②既存住宅のリフォーム促進 ③持ち家の流通促進方針</p>

(7) 奄美市公共施設等総合管理計画

項目	内容
策定年月	平成 29 年 3 月
計画期間	平成 28 年度～令和 7 年度
基本方針	1.保有総量の縮小による将来更新負担額の軽減【減らす・増やさない】 2.長寿命化の推進によるライフサイクルコストの低減【長く使う】 3.施設管理の効率化によるコスト削減【無駄を省く】
基本方針に対する目標値	<p>【減らす・増やさない】</p> <p>10年での目標：施設の保有面積を10年間で5%削減</p> <p>10年での取組み例：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・未利用施設の除却 ・集約、複合化の推進 ・建築後45年以上経過施設の整備方法決定 <p>【長く使う】</p> <p>10年での目標：長寿命化70年使用してライフサイクルコスト低</p> <p>10年での取組み例：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築後30年以上経過施設調査と方向性検討 ・予防保全実施体制のためのマニュアル整備 <p>【無駄を省く】</p> <p>10年での目標：維持管理コスト10年間で2%削減</p> <p>10年での取組み例：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・光熱水費等のコスト削減策の検討、実施 ・指定管理、民営化など民間活力活用の推進

2.2 奄美市の概要

2.2.1 位置・地勢

本市は、九州と沖縄本島の間位置する奄美群島において最大の島である奄美大島にあることから、国の出先機関である地方検察庁や地方裁判所の他、鹿児島県大島支庁等の各種行政機関が集積し、奄美群島の政治・経済・文化の中心的な役割を担っている。

また、奄美大島は急峻な地形が多く、本市の総面積 305.92 km²のうち、森林面積が約 8 割、可住地面積が約 2 割となっている。



図 2-2 位置図

2.2.2 沿革

奄美群島は、古くは琉球王朝に属していたが、江戸時代には薩摩藩に支配され、明治以降は鹿児島県大島郡となった。第二次世界大戦後は、沖縄や小笠原と同様に、米国の占領下にあったが、昭和 28 年に日本に復帰している。

復帰後まもなく、昭和の大合併の時期を迎え、昭和 30 年に旧名瀬市と旧三方村が編入合併し、平成 18 年 3 月 20 日には、旧名瀬市、旧住用村、旧笠利町の 1 市 1 町 1 村が合併し、新「奄美市」として発足している。

今日の本市は、各種都市機能が集積し、奄美群島の中心的な役割を担う名瀬地区（旧名瀬市）と、奄美大島の空の玄関口である奄美空港を有し、さとうきび栽培等、農業の盛んな北部の笠利地区（旧笠利町）、広大なマングローブや豊かな原生林等の自然に恵まれた奄美大島中南部の住用地区（旧住用村）で構成されている。令和 3 年 7 月 26 日の世界遺産委員会において、「奄美大島、徳之島、沖縄島北部及び西表島」の世界自然遺産登録が正式に決定し、今後の観光産業の活性化やブランド力の向上などが期待される。



図 2-3 本市の沿革

2.2.3 社会経済的状况

(1) 人口・世帯数

本市は令和2年現在、人口41,416人、世帯数19,613世帯である。

人口は平成7年から一貫して減少しており、平成7年と比較して比較して11,994人、約22%減少している。

一方、世帯数は平成17年までは増加していたが、以降は減少に転じている。平成7年と比較して817世帯、約4%減少している。

平均世帯人員は平成7年と比較して0.5人減少している。

表 2-1 人口・世帯数の推移

			(単位:人)					
人口	奄美市	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年	
		名瀬地区	53,410	51,898	49,617	46,121	43,156	41,416
		住用地区	44,343	43,015	41,049	38,259	36,216	34,838
		笠利地区	1,901	1,906	1,784	1,544	1,292	1,188
世帯数		7,166	6,977	6,784	6,318	5,648	5,364	
平均世帯人員(人/世帯)		20,484	20,821	20,743	20,114	19,627	19,648	
		2.6	2.5	2.4	2.3	2.2	2.1	

資料：国勢調査

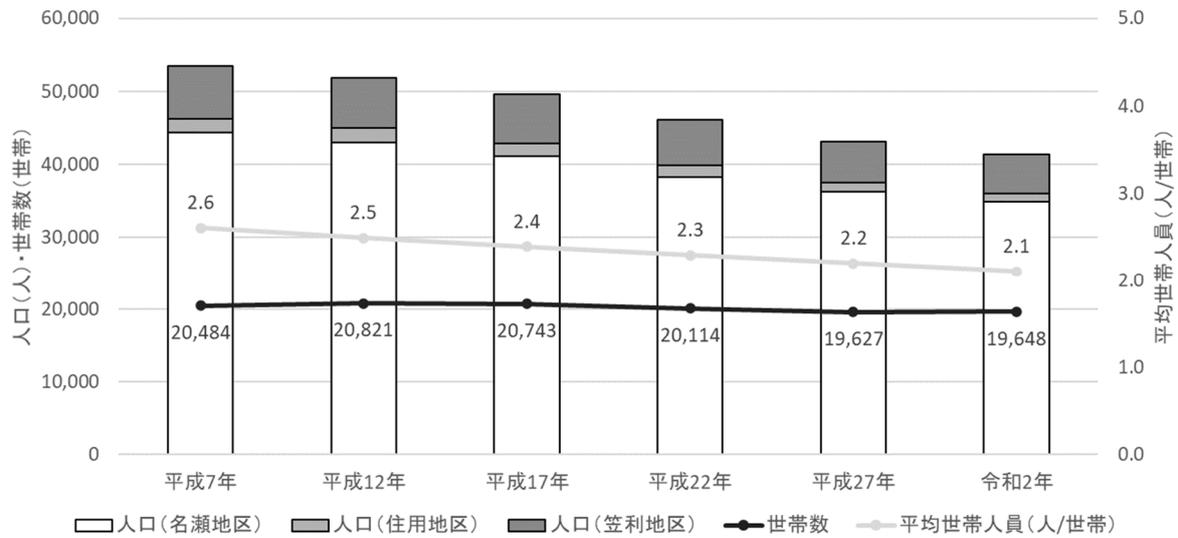
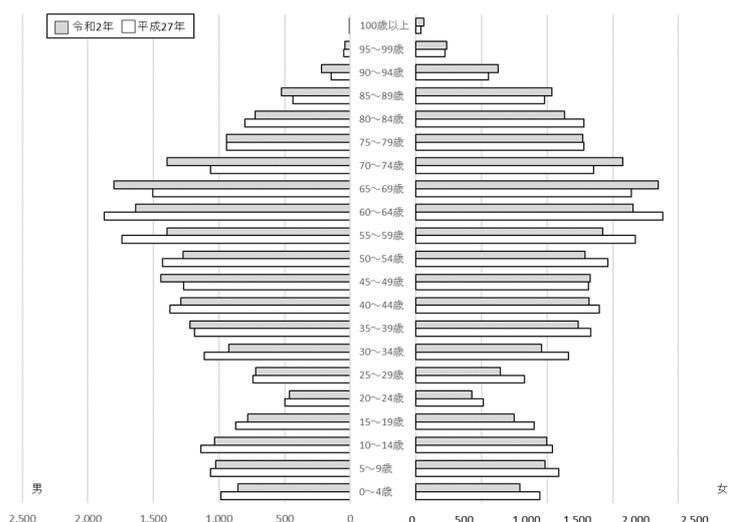


図 2-4 人口・世帯数の推移

(2) 年齢別人口

本市の年齢別人口(5歳階級別人口)について、平成27年と令和2年の状況を比較すると、概ね65歳未満の年代で減少しており、65歳以上の年代は増加している。

また、最も少ない年代は、20～24歳であり、進学や就職による市外への転出が多いことが分かる。



資料：国勢調査

図 2-5 年齢別人口の推移

(3) 就業構造（産業別就業人口）

本市の産業構造を見ると、第一次産業、第二次産業の従事者数は年々減少している一方、第三次産業従事者数は増加している。平成27年第3次産業従事者数が80.9%を占めており、鹿児島県の69.7%と比較して約10ポイント高い。

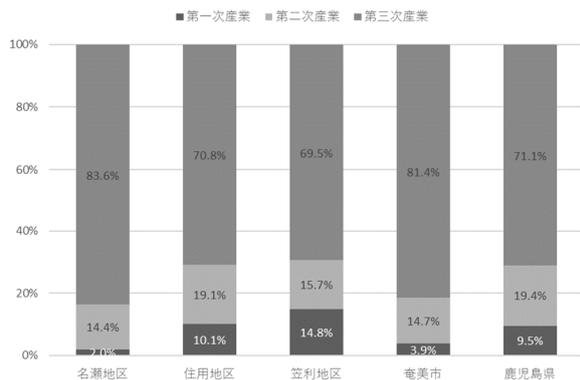
地区別にみると、第一次産業従事者の割合が最も高いのは笠利地区で14.8%、第二次産業の割合が最も高いのは住用地区で19.1%、第三次産業従事者の割合が最も高いのは名瀬地区で83.6%を占めている。

表 2-2 産業別就労人口の推移

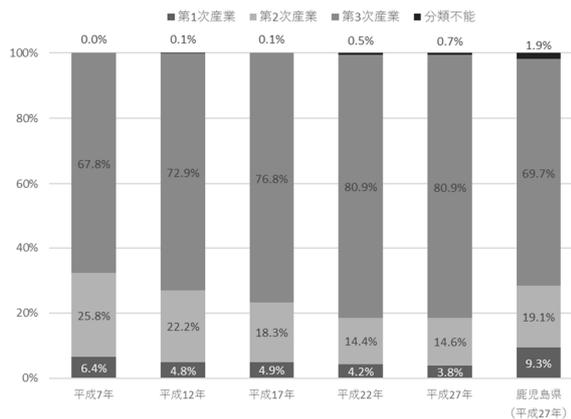
(単位：人)

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	鹿児島県 (平成27年)
第1次産業	1,491	1,062	1,056	827	749	70,249
第2次産業	5,968	4,904	3,968	2,866	2,854	143,838
第3次産業	15,675	16,086	16,643	16,062	15,815	525,606
分類不能	-	17	12	100	130	14,162

資料：国勢調査



資料：国勢調査



資料：国勢調査

図 2-6 地区別産業就労人口 (H27)

図 2-7 産業別就労人口の推移

2.2.4 土地利用状況

土地利用状況は、山林が約 22%、原野が約 18%、農地（田畑）が約 9%となっており、宅地は約 2%の割合を占める。宅地の割合はわずかに増加しているものの、島しょ部であり平坦部が少ない本市の地形的な特徴から、今後宅地が大きく増加する見込みはない。

表 2-3 土地利用状況

(単位：ha)

	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31(R1)	R2	R3
宅地	567	566	574	577	579	579	582	580	586	591	590
田	336	321	315	313	312	305	278	278	273	270	266
畑	2,373	2,381	2,381	2,378	2,375	2,396	2,416	2,414	2,421	2,435	2,436
池沼	7	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
山林	5,983	6,333	6,424	6,518	6,517	6,612	6,665	6,661	6,556	6,746	6,795
原野	4,902	5,035	5,044	4,998	4,981	5,058	5,129	5,100	5,303	5,430	5,562
雑種地	294	296	297	247	301	302	306	309	330	331	348
その他	16,354	15,871	15,769	15,721	15,749	15,565	15,440	15,475	15,347	15,020	14,824
総数	30,816	30,814	30,815	30,763	30,825	30,828	30,827	30,828	30,827	30,834	30,832

資料：固定資産概要調査

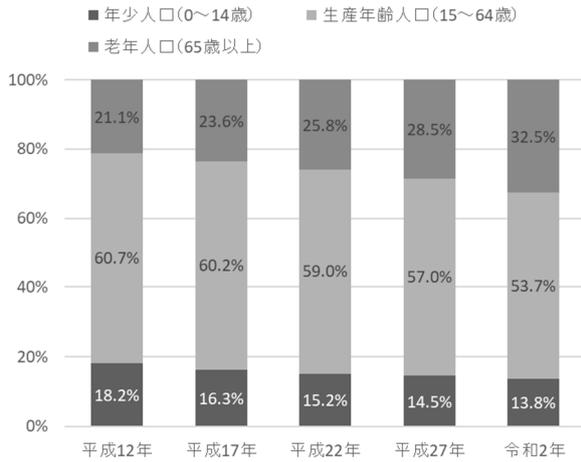
2.2.5 高齢者の状況

(1) 高齢者人口の割合

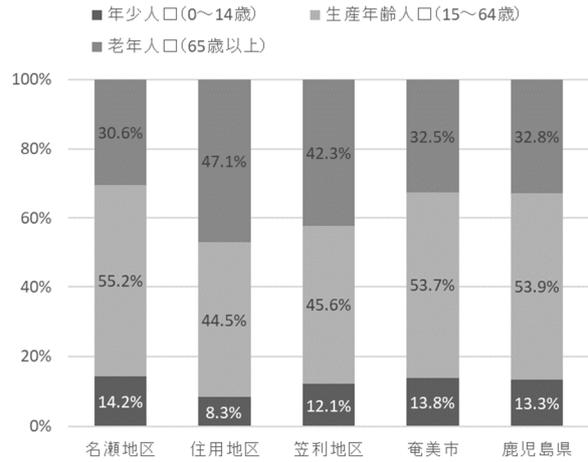
平成 12 年以降、老年人口の割合は増加する一方、生産年齢人口及び年少人口の割合は減少を続けている。

地区別にみると、老年人口の割合が最も高いのは住用地区で 47.1%を占め、次いで笠利地区が 42.3%を占める。

鹿児島県と比較すると、いずれの年齢区分の人口もほぼ同じ割合である。



資料：国勢調査



資料：国勢調査

図 2-8 年齢階層別人口の推移

図 2-9 地区別年齢階層人口 (R2)

(2) 高齢者世帯の現状

65歳以上の高齢者のいる世帯は、令和2年現在で全体の46.0%と鹿児島県の44.7%よりやや高く、全国の40.7%と比較すると5ポイント程度高い。

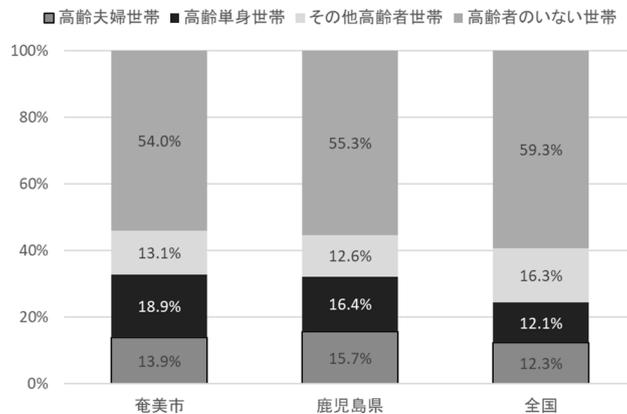
高齢者のいる世帯の中では、高齢単身世帯の割合が高く、全世帯数の18.9%を占める。鹿児島県、全国と比較しても高い割合である。

表 2-4 65歳以上の高齢者世帯数 (R2)

(単位:世帯)

	奄美市	鹿児島県	全国
全世帯数	19,586	725,855	55,704,949
高齢者のいる世帯	9,000	324,685	22,655,031
うち高齢夫婦世帯	2,719	113,910	6,848,041
うち高齢単身世帯	3,709	119,020	6,716,806
その他高齢者世帯	2,572	91,755	9,090,184
高齢者のいない世帯	10,586	401,170	33,049,918

資料：国勢調査



資料：国勢調査

図 2-10 65歳以上の高齢者世帯数

3. 奄美市の市営住宅等ストックの状況

3.1 市営住宅等の状況

3.1.1 建築時期からみた状況

(1) 建築時期別の戸数

建築時期別にみると、昭和56年の新耐震基準制定以前に建築された住戸が1,456戸で全体の65.4%を占める。平成23年以降に建設された住宅は全て耐火構造二階建てである。

表 3-1 種別構造別建築時期別住宅戸数

(単位:戸)

		S45年以前	S46～55年	S56～H2年	H3～12年	H13～22年	H23年以降	計
市 営	木造	0	0	0	4	3	0	7
	準平	132	159	12	0	0	0	303
	準二	0	15	6	0	0	0	21
	耐平	0	0	23	4	4	0	31
	耐二	0	0	34	16	36	14	100
	中耐	240	398	350	36	20	0	1,044
奄 振	高耐	0	0	0	170	0	0	170
	準平	28	0	0	0	0	0	28
単 独	準二	8	0	0	0	0	0	8
	木造	0	0	0	16	0	0	16
	準平	1	5	0	0	0	0	6
	準二	2	2	0	0	0	0	4
改 良	中耐	16	0	0	0	0	0	16
	中耐	0	450	0	0	0	0	450
特公賃	木造	0	0	0	2	0	0	2
	耐二	0	0	0	0	2	0	2
	中耐	0	0	0	6	12	0	18
総計		427	1,029	425	254	77	14	2,226
割合		19.2%	46.2%	19.1%	11.4%	3.5%	0.6%	100.0%

資料：奄美市 令和3年10月

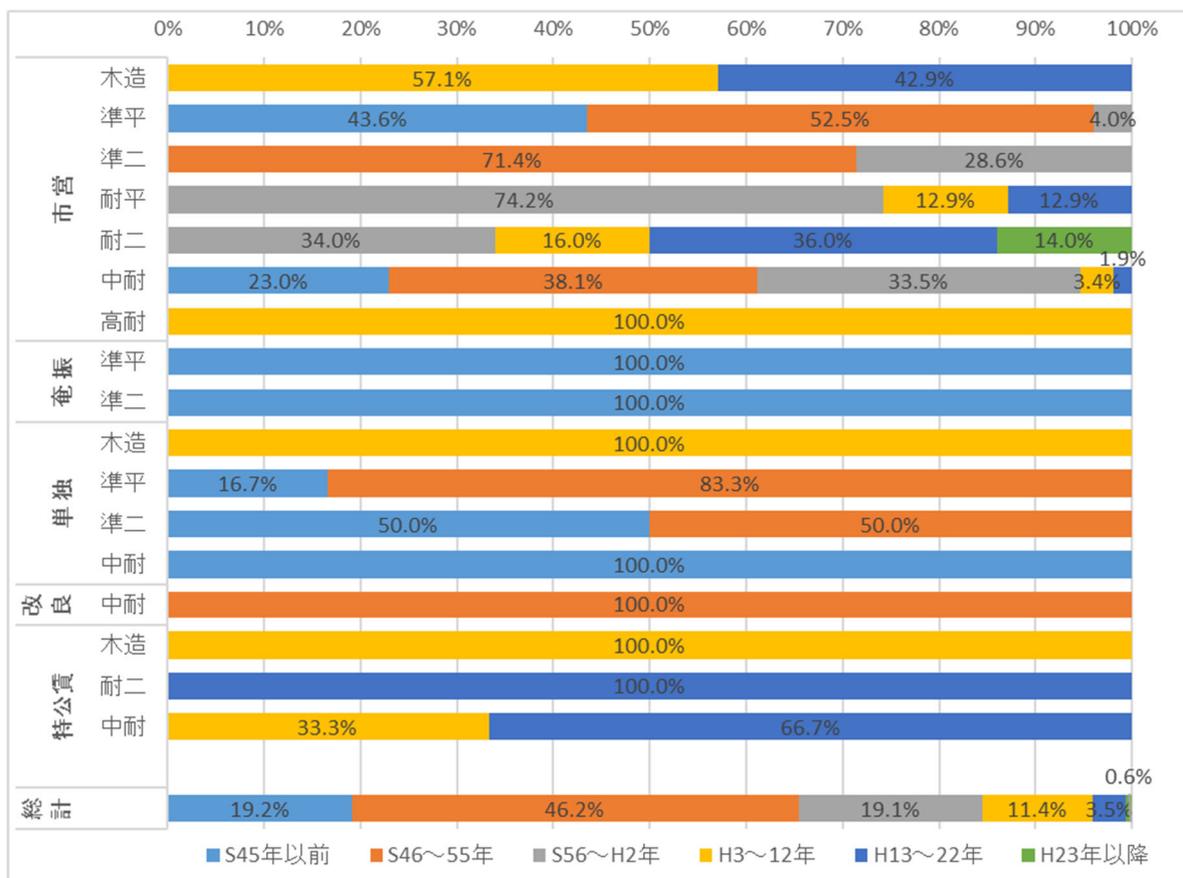


図 3-1 種別構造別建築時期別割合

地域別にみると、昭和56年以前に建築された住戸は、名瀬地域で65.0%、住用地区で62.4%、笠利地区で71.9%を占める。

表 3-2 地域別構造別建築時期別住宅戸数

(単位:戸)

	S45年以前	S46～55年	S56～H2年	H3～12年	H13～22年	H23年以降	計
名瀬	283	820	326	224	44	0	1,697
住用	24	57	37	24	3	6	151
笠利	120	152	62	6	30	8	378
総計	427	1,029	425	254	77	14	2,226
割合	19.2%	46.2%	19.1%	11.4%	3.5%	0.6%	100.0%

資料：奄美市 令和3年10月

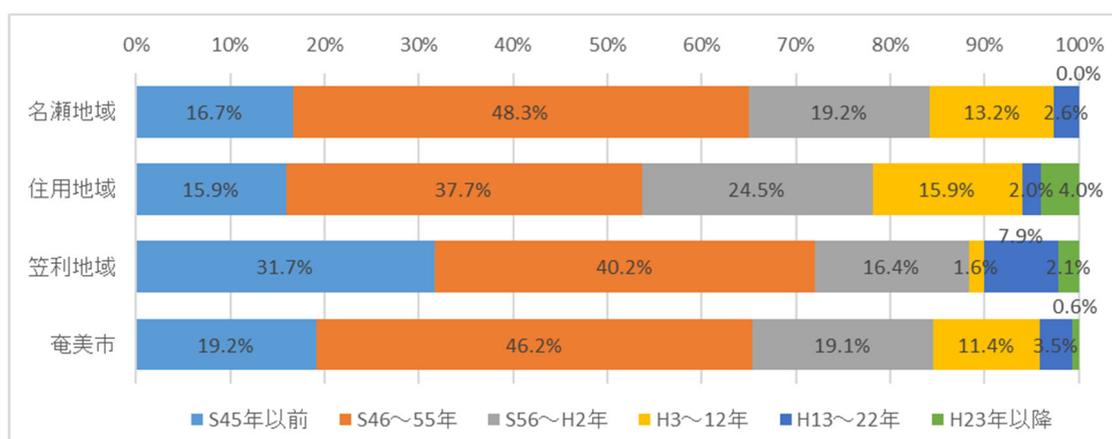


図 3-2 地域別構造別建築時期別割合

(2) 耐用年数経過状況

市営住宅等の建築経過年数をみると、耐用年数の1/2を経過している住戸は1,403戸と全体の63.0%を占める。そのうち耐用年数を既を経過している住戸は349戸で全体の15.7%を占める。

構造別に見ると、市営住宅の「準耐火構造平屋建て住宅」及び奄振、単独の「耐火構造平屋建て住宅」が耐用年限経過率100%である。

表 3-3 構造別耐用年数

構造	構造(奄美市)	耐用年数
耐火構造の住宅	耐平・耐二・中耐・高耐	70年
準耐火構造の住宅・準耐火構造二階建て	準二	45年
木造の住宅・準耐火構造平屋建て	木造・準平	30年

資料：公営住宅法施工例

表 3-4 種別構造別耐用年数経過状況

(単位:戸)

		耐用年限1/2経過	耐用年限経過	住宅総数
名瀬	木造	2	0	2
	準平	0	19	19
	準二	0	8	8
	耐平	0	0	6
	耐二	0	0	34
	中耐	1,262	0	1,458
	高耐	0	0	170
住用	木造	23	0	23
	準平	0	93	93
	耐平	11	0	23
	耐二	0	0	12
笠利	準平	0	225	225
	準二	21	4	25
	耐平	0	0	2
	耐二	32	0	56
	中耐	52	0	70
総計		1,403	349	2,226
割合		63.0%	15.7%	100.0%

資料：奄美市 令和3年10月

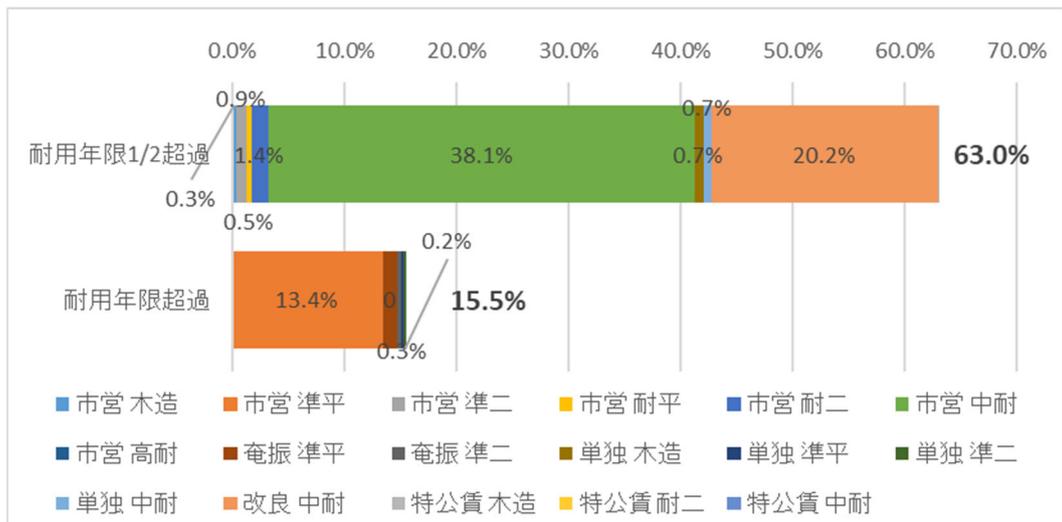


図 3-3 種別構造別耐用年数経過状況

地区別に見ると、住用地区は61.6%、笠利地区は60.6%の住戸が耐用年限を超過している状況にある。名瀬地区については、耐用年限超過率は1.6%と低いが、耐用年数の1/2を経過した住宅は76.1%と半数以上を占める。

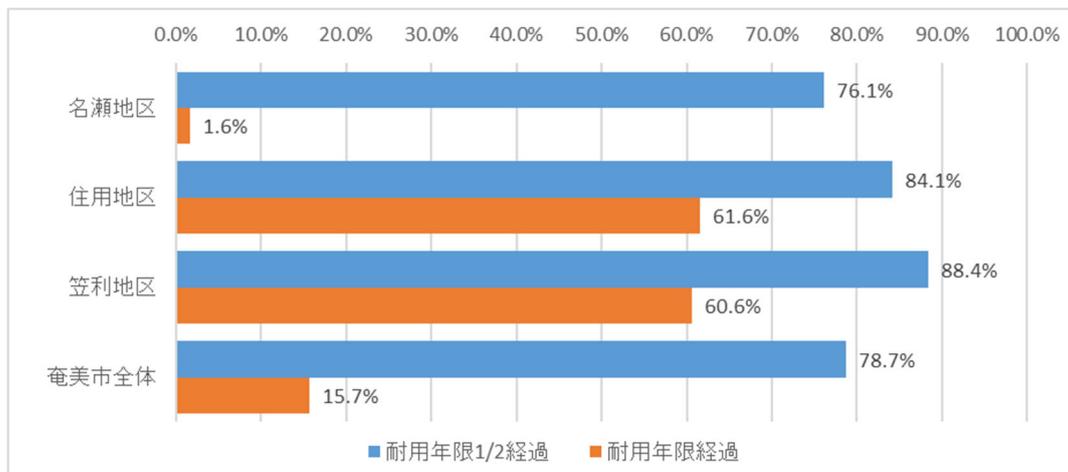


図 3-4 地区別耐用年数経過状況

表 3-5 団地別住棟別の耐用年数及び耐用年数の1/2の経過年

No.	団地名	種別	地区	棟番号	建設年度	西暦	構造	経過年数	階数	棟数	戸数	耐用年数及び耐用年数の1/2の経過年												耐用年数の1/2経過年	耐用年数経過年	耐用年数の1/2経過率(計画最終年)
												R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13					
1	小宿住宅	市営	名瀬	1・2	S 31	1956	準平	65	1	1	2	耐用年数はS61に経過												S46	S61	250%
				3・5	S 31	1956	準平	65	1	1	2	耐用年数はS61に経過												S46	S61	250%
				8・9	S 36	1961	準平	60	1	1	2	耐用年数はH3に経過												S51	H3	233%
				7・11	S 36	1961	準平	60	1	1	2	耐用年数はH3に経過												S51	H3	233%
2	西仲勝住宅	市営	名瀬	6・7	S 37	1962	準平	59	1	1	2	耐用年数はH4に経過												S52	H4	230%
3	西仲勝新住宅	市営	名瀬	-	H 20	2008	耐二	13	2	1	6	耐用年数はS61に経過												R25	R60	33%
4	芦花部住宅	市営	名瀬	-	S 31	1956	準平	65	1	1	2	耐用年数はS61に経過												S46	S61	250%
5	芦花部新住宅	市営	名瀬	-	H 5	1993	耐二	28	2	1	4	耐用年数はS61に経過												R10	R45	54%
6	新芦花部住宅	市営	名瀬	-	H 13	2001	耐二	20	2	1	4	耐用年数はS61に経過												R18	R53	43%
7	小湊住宅	市営	名瀬	1・2	S 31	1956	準平	65	1	1	2	耐用年数はS61に経過												S46	S61	250%
				3・5	S 31	1956	準平	65	1	1	2	耐用年数はS61に経過												S46	S61	250%
8	小湊新住宅	市営	名瀬	-	S 57	1982	中耐	39	5	1	10	耐用年数はS61に経過												H29	R34	70%
9	新小湊住宅	市営	名瀬	-	H 11	1999	中耐	22	3	1	12	耐用年数はS61に経過												R16	R51	46%
10	崎原新住宅	市営	名瀬	-	S 56	1981	中耐	40	5	1	10	耐用年数はS61に経過												H28	R33	71%
11	佐大熊特定住宅	市営	名瀬	1号棟	S 43	1968	中耐	53	5	1	30	耐用年数はS61に経過												H15	R20	90%
				2号棟	S 43	1968	中耐	53	5	1	30	耐用年数はS61に経過												H15	R20	90%
				3号棟	S 44	1969	中耐	52	5	1	30	耐用年数はS61に経過												H16	R21	89%
				5号棟	S 44	1969	中耐	52	5	1	30	耐用年数はS61に経過												H16	R21	89%
				6号棟	S 45	1970	中耐	51	5	1	30	耐用年数はS61に経過												H17	R22	87%
				7号棟	S 45	1970	中耐	51	5	1	30	耐用年数はS61に経過												H17	R22	87%
				8号棟	S 45	1970	中耐	51	5	1	30	耐用年数はS61に経過												H17	R22	87%
				9号棟	S 46	1971	中耐	50	5	1	30	耐用年数はS61に経過												H18	R23	86%
				10号棟	S 46	1971	中耐	50	5	1	30	耐用年数はS61に経過												H18	R23	86%
				11号棟	S 48	1973	中耐	48	5	1	30	耐用年数はS61に経過												H20	R25	83%
				12号棟	S 47	1972	中耐	49	5	1	30	耐用年数はS61に経過												H19	R24	84%
				13号棟	S 47	1972	中耐	49	5	1	30	耐用年数はS61に経過												H19	R24	84%
				14号棟	S 48	1973	中耐	48	5	1	30	耐用年数はS61に経過												H20	R25	83%
				12	永田住宅	市営	名瀬	-	S 45	1970	中耐	51	5	1	30	耐用年数はS61に経過										
13	春日住宅	市営	名瀬	3号棟	S 50	1975	中耐	46	5	1	40	耐用年数はS61に経過												H22	R27	80%
				7号棟	S 51	1976	中耐	45	5	1	30	耐用年数はS61に経過												H23	R28	79%
				10号棟	S 52	1977	中耐	44	5	1	20	耐用年数はS61に経過												H24	R29	77%
				11号棟	S 52	1977	中耐	44	5	1	20	耐用年数はS61に経過												H24	R29	77%
14	平田住宅	市営	名瀬	1号棟	S 53	1978	中耐	43	5	1	30	耐用年数はS61に経過												H25	R30	76%
				2号棟	S 53	1978	中耐	43	5	1	10	耐用年数はS61に経過												H25	R30	76%
15	生産住宅	市営	名瀬	1号棟	S 55	1980	中耐	41	5	1	15	耐用年数はS61に経過												H27	R32	73%
				2号棟	S 55	1980	中耐	41	5	1	25	耐用年数はS61に経過												H27	R32	73%
16	小俣住宅	市営	名瀬	-	S 56	1981	中耐	40	4	1	16	耐用年数はS61に経過												H28	R33	71%
17	御殿浜住宅	市営	名瀬	-	S 56	1981	中耐	40	5	1	20	耐用年数はS61に経過												H28	R33	71%
18	浜里住宅	市営	名瀬	1号棟	S 57	1982	中耐	39	5	1	30	耐用年数はS61に経過												H29	R34	70%
				2号棟	S 58	1983	中耐	38	5	1	30	耐用年数はS61に経過												H30	R35	69%
				3号棟	S 59	1984	中耐	37	5	1	30	耐用年数はS61に経過												R1	R36	67%
				5号棟	S 60	1985	中耐	36	5	1	30	耐用年数はS61に経過												R2	R37	66%
				6号棟	S 61	1986	中耐	35	5	1	30	耐用年数はS61に経過												R3	R38	64%
				7号棟	S 62	1987	中耐	34	5	1	30	耐用年数はS61に経過												R4	R39	63%
				8号棟	S 63	1988	中耐	33	5	1	30	耐用年数はS61に経過												R5	R40	61%
				9号棟	H 1	1989	中耐	32	5	1	30	耐用年数はS61に経過												R6	R41	60%
19	知名瀬新住宅	市営	名瀬	-	S 59	1984	中耐	37	5	1	10	耐用年数はS61に経過												R1	R36	67%
20	浦上住宅	市営	名瀬	-	S 62	1987	中耐	34	4	1	8	耐用年数はS61に経過												R4	R39	63%
21	唐浜住宅	市営	名瀬	1号棟	H 2	1990	中耐	31	3	1	6	耐用年数はS61に経過												R7	R42	59%
				2号棟	H 2	1990	中耐	31	3	1	6	耐用年数はS61に経過												R7	R42	59%
22	真名津住宅	市営	名瀬	1号棟	H 3	1991	中耐	30	4	1	6	耐用年数はS61に経過												R8	R43	57%
				2号棟	H 3	1991	高耐	30	6	1	12	耐用年数はS61に経過												R8	R43	57%
				3号棟	H 3	1991	高耐	30	8	1	14	耐用年数はS61に経過												R8	R43	57%
				4号棟	H 3	1991	高耐	30	6	1	12	耐用年数はS61に経過												R8	R43	57%
				5号棟	H 4	1992	高耐	29	8	1	14	耐用年数はS61に経過												R9	R44	56%
				6号棟	H 4	1992	高耐	29	6	1	12	耐用年数はS61に経過												R9	R44	56%
23	前勝住宅	市営	名瀬	-	H 5	1993	耐平	28	1	1	2	耐用年数はS61に経過												R10	R45	54%
24	有良住宅	市営	名瀬	1・2	H 5	1993	耐平	28	1	1	2	耐用年数はS61に経過												R10	R45	54%
				3・4	H 13	2001	耐平	20	1	1	2	耐用年数はS61に経過												R18	R53	43%
25	田雲住宅	市営	名瀬	1号棟	H 5	1993	高耐	28	6	1	12	耐用年数はS61に経過												R10	R45	54%
				2号棟	H 5	1993	高耐	28	6	1	12	耐用年数はS61に経過												R10	R45	54%
				3号棟	H 5	1993	高耐	28	6	1	9	耐用年数はS61に経過												R10	R45	54%
				4号棟	H 6	1994	高耐	27	6	1	11	耐用年数はS61に経過												R11	R46	53%
				5号棟	H 6	1994	高耐	27	6	1	12	耐用年数はS61に経過												R11	R46	53%
				6号棟	H 7	1995	高耐	26	7	1	12	耐用年数はS61に経過												R12	R47	51%
				7号棟	H 7	1995	高耐	26	8	1	14	耐用年数はS61に経過												R12	R47	51%
				8号棟	H 8	1996	高耐	25	6	1	12	耐用年数はS61に経過												R13	R48	50%
				9号棟	H 8	1996	高耐	25	6	1	12	耐用年数はS61に経過												R13	R48	50%
26	根瀬部新住宅	市営	名瀬	1号棟	H 9	1997	耐二	24	2	1	4	耐用年数はS61に経過												R14	R49	49%
				2号棟	H 9	1997	耐二	24	2	1	4	耐用年数はS61に経過												R14	R49	49%
27	名瀬勝新住宅	市営	名瀬	-	H 10	1998	中耐	23	3	1	6	耐用年数はS61に経過												R15	R50	47%
28	大熊住宅	市営	名瀬	1号棟	H 12	2000	中耐	21	3	1	12	耐用年数はS61に経過												R17	R52	44%
				2号棟	H 14	2002	中耐	19	5	1	20	耐用年数はS61に経過												R19	R54	41%
29	里住宅(名瀬)	市営	名瀬	-	H 15	2003	耐二	18	2	1	4	耐用年数はS61に経過												R20	R55	40%
30	西田住宅	市営	名瀬	-	H 17	2005	耐二	16	2	1	6	耐用年数はS61に経過												R22	R57	37%
31	役勝住宅	市営	住用	4号棟	H 2	1990	耐二	31	2	1	2	耐用年数はS61に経過												R7	R42	59%
				1号棟	S 48	1973	準平	48	1	1	4	耐用年数はH15に経過												S63	H15	193%
				2号棟	S 63	1988	耐平	33	1	1	4	耐用年数はS61に経過												R5	R40	61%
				3号棟	S 63	1988	耐平	33	1	1	4	耐用年数はS61に経過												R5	R40	61%

凡例
 ~耐用年数 1/2
 耐用年数 1/2~耐用年数

No.	団地名	種別	地区	棟番号	建設年度	西暦	構造	経過年数	階数	棟数	戸数	耐用年限及び耐用年限の1/2の経過年											耐用年限の1/2経過年	耐用年限経過年	耐用年限経過率 (計画最終年)
												R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13				
32	市住宅	市営	住用	4号棟	H 3	1991	耐二	30	2	1	2	→											R8	R43	57%
				5号棟	H 4	1992	木造	29	1	1	1	→											H19	R4	130%
				6号棟	H 4	1992	木造	29	1	1	1	→											H19	R4	130%
				7号棟	H 13	2001	木造	20	1	1	1	→											H28	R13	100%
				8号棟	H 13	2001	木造	20	1	1	1	→											H28	R13	100%
				1号棟	S 50	1975	準平	46	1	1	4	→											H2	H17	187%
				2号棟	S 50	1975	準平	46	1	1	4	→											H2	H17	187%
				3号棟	S 50	1975	準平	46	1	1	2	→											H2	H17	187%
33	和瀬住宅	市営	住用	2号棟	H 4	1992	耐二	29	2	1	2	→											R9	R44	56%
				1号棟	S 53	1978	準平	43	1	1	4	→											H5	H20	177%
34	川内住宅	市営	住用	6号棟	H 5	1993	木造	28	1	1	1	→											H20	R5	127%
				7号棟	H 5	1993	木造	28	1	1	1	→											H20	R5	127%
				1号棟	S 49	1974	準平	47	1	1	3	→											H1	H16	190%
				3号棟	S 49	1974	準平	47	1	1	4	→											H1	H16	190%
				4号棟	S 57	1982	準平	39	1	1	4	→											H9	H24	163%
35	東仲間住宅	市営	住用	-	S 53	1978	準平	43	1	1	4	→											H5	H20	177%
				6号棟	S 60	1985	耐平	36	1	1	3	→											R2	R17	66%
36	西仲間住宅	市営	住用	2号棟	S 43	1968	準平	53	1	1	2	→											S58	H10	210%
				-	R 1	2019	耐二	2	2	1	6	→											R36	R71	17%
38	見里住宅	市営	住用	1号棟	S 45	1970	準平	51	1	1	3	→											S60	H12	203%
				2号棟	S 45	1970	準平	51	1	1	3	→											S60	H12	203%
				3号棟	S 45	1970	準平	51	1	1	3	→											S60	H12	203%
				4号棟	S 45	1970	準平	51	1	1	3	→											S60	H12	203%
				5号棟	S 45	1970	準平	51	1	1	3	→											S60	H12	203%
				6号棟	S 62	1987	耐平	34	1	1	2	→											R4	R39	63%
				7号棟	S 62	1987	耐平	34	1	1	2	→											R4	R39	63%
39	山間住宅	市営	住用	1号棟	S 45	1970	準平	51	1	1	3	→											S60	H12	203%
				2号棟	S 45	1970	準平	51	1	1	2	→											S60	H12	203%
				3号棟	S 57	1982	準平	39	1	1	4	→											H9	H24	163%
				4号棟	S 57	1982	準平	39	1	1	4	→											H9	H24	163%
				5号棟	S 58	1983	耐平	38	1	1	4	→											H30	R35	6%
40	戸玉住宅	市営	住用	1号棟	S 47	1972	準平	49	1	1	4	→											S62	H14	197%
				2号棟	S 47	1972	準平	49	1	1	4	→											S62	H14	197%
				3号棟	S 49	1974	準平	47	1	1	2	→											H1	H16	190%
41	石原住宅	市営	住用	1号棟	S 48	1973	準平	48	1	1	4	→											S63	H15	193%
				2号棟	S 48	1973	準平	48	1	1	4	→											S63	H15	193%
				3号棟	S 48	1973	準平	48	1	1	2	→											S63	H15	193%
42	城住宅	市営	住用	1号棟	S 51	1976	準平	45	1	1	4	→											H3	H18	183%
				2号棟	S 51	1976	準平	45	1	1	4	→											H3	H18	183%
43	外金久A住宅	市営	笠利	-	S 55	1980	中耐	41	4	1	16	→											H27	R32	73%
44	外金久B住宅	市営	笠利	-	S 56	1981	中耐	40	4	1	16	→											H28	R33	71%
45	外金久C住宅	市営	笠利	4号棟	S 37	1962	準平	59	1	1	2	→											S52	H4	230%
				5号棟	S 37	1962	準平	59	1	1	4	→											S52	H4	230%
				6号棟	S 37	1962	準平	59	1	1	4	→											S52	H4	230%
				7号棟	S 37	1962	準平	59	1	1	2	→											S52	H4	230%
46	外金久D住宅	市営	笠利	1号棟	S 38	1963	準平	58	1	1	3	→											S53	H5	227%
				2号棟	S 38	1963	準平	58	1	1	3	→											S53	H5	227%
47	外金久E住宅	市営	笠利	1号棟	S 38	1963	準平	58	1	1	6	→											S53	H5	227%
				2号棟	S 38	1963	準平	58	1	1	6	→											S53	H5	227%
				3号棟	S 38	1963	準平	58	1	1	2	→											S53	H5	227%
				4号棟	S 47	1972	準平	49	1	1	2	→											S62	H14	197%
48	外金久F住宅	市営	笠利	1号棟	S 46	1971	準平	50	1	1	2	→											S61	H13	200%
				2号棟	S 46	1971	準平	50	1	1	2	→											S61	H13	200%
				3号棟	S 46	1971	準平	50	1	1	2	→											S61	H13	200%
				4号棟	S 46	1971	準平	50	1	1	2	→											S61	H13	200%
				5号棟	S 46	1971	準平	50	1	1	2	→											S61	H13	200%
				6号棟	S 46	1971	準平	50	1	1	2	→											S61	H13	200%
49	中金久住宅	市営	笠利	1号棟	H 19	2007	耐二	14	2	1	4	→											R24	R59	34%
				2号棟	H 19	2007	耐二	14	2	1	4	→											R24	R59	34%
50	中金久A住宅	市営	笠利	-	S 54	1979	準平	42	1	1	2	→											H6	H21	173%
51	中金久B住宅	市営	笠利	1号棟	S 45	1970	準平	51	1	1	2	→											S60	H12	203%
				2号棟	S 45	1970	準平	51	1	1	2	→											S60	H12	203%
				3号棟	S 45	1970	準平	51	1	1	2	→											S60	H12	203%
				4号棟	S 45	1970	準平	51	1	1	2	→											S60	H12	203%
52	中金久C住宅	市営	笠利	1号棟	S 39	1964	準平	57	1	1	4	→											S54	H6	223%
				2号棟	S 39	1964	準平	57	1	1	4	→											S54	H6	223%
				3号棟	S 39	1964	準平	57	1	1	4	→											S54	H6	223%
				4号棟	S 39	1964	準平	57	1	1	2	→											S54	H6	223%
				5号棟	S 42	1967	準平	54	1	1	4	→											S57	H9	213%
				6号棟	S 42	1967	準平	54	1	1	2	→											S57	H9	213%
				7号棟	S 44	1969	準平	52	1	1	2	→											S59	H11	207%
53	中金久D住宅	市営	笠利	1号棟	S 36	1961	準平	60	1	1	2	→											S51	H3	233%
				2号棟	S 36	1961	準平	60	1	1	2	→											S51	H3	233%
54	中金久E住宅	市営	笠利	10号棟	S 44	1969	準平	52	1	1	2	→											S59	H11	207%
				11号棟	S 44	1969	準平	52	1	1	2	→											S59	H11	207%
				12号棟	S 47	1972	準平	49	1	1	4	→											S62	H14	197%
55	中金久F住宅	市営	笠利	1号棟	S 49	1974	準平	47	1	1	3	→											H1	H16	190%
				2号棟	S 49	1974	準平	47	1	1	3	→											H1	H16	190%

凡例
 ~耐用年限 1/2
 耐用年限 1/2~耐用年限

No.	団地名	種別	地区	棟番号	建設年度	西暦	構造	経過年数	階数	棟数	戸数	耐用年限及び耐用年限の1/2の経過年													耐用年限の1/2経過年	耐用年限経過年	耐用年限経過率 (計画最終年)
												R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13						
56	中金久G住宅	市営	笠利	1号棟	S 48	1973	準平	48	1	1	6	耐用年限はH15に経過													S63	H15	193%
				2号棟	S 48	1973	準平	48	1	1	2	耐用年限はH15に経過													S63	H15	193%
57	笠利C住宅	市営	笠利	-	S 37	1962	準平	59	1	1	2	耐用年限はH4に経過													S52	H4	230%
58	笠利D住宅	市営	笠利	1号棟	S 37	1962	準平	59	1	1	2	耐用年限はH4に経過													S52	H4	230%
				2号棟	S 37	1962	準平	59	1	1	2	耐用年限はH4に経過													S52	H4	230%
60	笠利F住宅	市営	笠利	-	S 57	1982	中耐	39	4	1	8	耐用年限はH14に経過													H29	R34	70%
61	辺留G住宅	市営	笠利	1号棟	S 47	1972	準平	49	1	1	4	耐用年限はH14に経過													S62	H14	197%
				2号棟	S 47	1972	準平	49	1	1	4	耐用年限はH14に経過													S62	H14	197%
				3号棟	S 48	1973	準平	48	1	1	4	耐用年限はH15に経過													S63	H15	193%
				4号棟	S 48	1973	準平	48	1	1	4	耐用年限はH15に経過													S63	H15	193%
				5号棟	S 54	1979	準平	42	1	1	4	耐用年限はH21に経過													H6	H21	173%
62	辺留H住宅	市営	笠利	-	S 55	1980	中耐	41	3	1	12	耐用年限はH21に経過													H27	R32	73%
63	城間A住宅	市営	笠利	-	S 37	1962	準平	59	1	1	2	耐用年限はH4に経過													S52	H4	230%
64	城間B住宅	市営	笠利	-	S 53	1978	準平	43	1	1	2	耐用年限はH20に経過													H5	H20	177%
65	節田A住宅	市営	笠利	-	S 57	1982	耐二	39	2	1	4	耐用年限はH11に経過													H29	R34	70%
66	節田C住宅	市営	笠利	2号棟	S 44	1969	準平	52	1	1	2	耐用年限はH11に経過													S59	H11	207%
67	新節田公営住宅	市営	笠利	-	H 21	2009	耐二	12	2	1	4	耐用年限はH10に経過													R26	R61	31%
68	里住宅(笠利)	市営	笠利	1号棟	S 43	1968	準平	53	1	1	2	耐用年限はH10に経過													S58	H10	210%
				2号棟	S 43	1968	準平	53	1	1	2	耐用年限はH10に経過													S58	H10	210%
				3号棟	S 43	1968	準平	53	1	1	2	耐用年限はH10に経過													S58	H10	210%
				4号棟	S 43	1968	準平	53	1	1	2	耐用年限はH10に経過													S58	H10	210%
				5号棟	S 43	1968	準平	53	1	1	2	耐用年限はH10に経過													S58	H10	210%
				6号棟	S 44	1969	準平	52	1	1	2	耐用年限はH11に経過													S59	H11	207%
69	佐仁A住宅	市営	笠利	-	S 49	1974	準平	47	1	1	4	耐用年限はH16に経過													H1	H16	190%
70	佐仁B住宅	市営	笠利	-	S 54	1979	準平	42	1	1	3	耐用年限はH21に経過													H6	H21	173%
71	佐仁C住宅	市営	笠利	-	S 45	1970	準平	51	1	1	2	耐用年限はH12に経過													S60	H12	203%
72	佐仁E住宅	市営	笠利	-	S 59	1984	耐二	37	2	1	2	耐用年限はR8に経過													R1	R36	67%
73	佐仁F住宅	市営	笠利	-	S 57	1982	耐二	39	2	1	4	耐用年限はR8に経過													H29	R34	70%
74	喜瀬B住宅	市営	笠利	-	S 56	1981	準二	40	2	1	2	耐用年限はR8に経過													H16	R8	111%
75	喜瀬C住宅	市営	笠利	1号棟	S 49	1974	準平	47	1	1	2	耐用年限はH16に経過													H1	H16	190%
				2号棟	S 49	1974	準平	47	1	1	2	耐用年限はH16に経過													H1	H16	190%
76	喜瀬D住宅	市営	笠利	-	S 53	1978	準平	43	1	1	2	耐用年限はH20に経過													H5	H20	177%
77	履仁A住宅	市営	笠利	-	S 56	1981	準二	40	2	1	2	耐用年限はR8に経過													H16	R8	111%
78	履仁B住宅	市営	笠利	-	S 50	1975	準平	46	1	1	2	耐用年限はH17に経過													H2	H17	187%
79	履仁C住宅	市営	笠利	-	S 60	1985	耐二	36	2	1	2	耐用年限はR2に経過													R2	R37	66%
80	履仁住宅	市営	笠利	-	R 1	2019	耐二	2	2	1	4	耐用年限はR36に経過													R36	R71	17%
81	須野A住宅	市営	笠利	1号棟	S 50	1975	準平	46	1	1	2	耐用年限はH17に経過													H2	H17	187%
				2号棟	S 50	1975	準平	46	1	1	2	耐用年限はH17に経過													H2	H17	187%
82	須野B住宅	市営	笠利	-	S 58	1983	耐二	38	2	1	4	耐用年限はH18に経過													H30	R35	69%
83	用住宅	市営	笠利	1号棟	S 51	1976	準平	45	1	1	4	耐用年限はH18に経過													H3	H18	183%
				2号棟	S 55	1980	準二	41	2	1	2	耐用年限はR7に経過													H15	R7	113%
84	万屋住宅	市営	笠利	1号棟	S 52	1977	準平	44	1	1	3	耐用年限はH19に経過													H4	H19	180%
				2号棟	S 52	1977	準平	44	1	1	3	耐用年限はH19に経過													H4	H19	180%
				3号棟	S 55	1980	準二	41	2	1	5	耐用年限はR7に経過													H15	R7	113%
				4号棟	S 58	1983	耐二	38	2	1	4	耐用年限はR30に経過													H30	R35	69%
85	用安B住宅	市営	笠利	-	S 52	1977	準平	44	1	1	2	耐用年限はH19に経過													H4	H19	180%
86	用安C住宅	市営	笠利	-	S 55	1980	準二	41	1	1	2	耐用年限はR7に経過													H15	R7	113%
87	用安D住宅	市営	笠利	-	S 58	1983	耐二	38	2	1	2	耐用年限はR30に経過													H30	R35	69%
88	土盛A住宅	市営	笠利	-	S 58	1983	耐二	38	2	1	2	耐用年限はR30に経過													H30	R35	69%
89	土盛B住宅	市営	笠利	-	S 53	1978	準平	43	1	1	2	耐用年限はH20に経過													H5	H20	177%
90	平住宅	市営	笠利	-	S 53	1978	準平	43	1	1	3	耐用年限はH20に経過													H5	H20	177%
91	宇宿A住宅	市営	笠利	1号棟	S 54	1979	準平	42	1	1	4	耐用年限はH21に経過													H6	H21	173%
				2号棟	S 56	1981	準二	40	2	1	2	耐用年限はR8に経過													H16	R8	111%
				3号棟	S 59	1984	耐二	37	2	1	4	耐用年限はR1に経過													R1	R36	67%
92	新宇宿公営住宅	市営	笠利	-	H 21	2009	耐平	12	1	1	2	耐用年限はR26に経過													R26	R61	31%
93	和野住宅	市営	笠利	-	S 54	1979	準平	42	1	1	4	耐用年限はH21に経過													H6	H21	173%
94	土浜住宅	市営	笠利	-	S 54	1979	準平	42	1	1	2	耐用年限はH21に経過													H6	H21	173%
95	崎原住宅(笠利)	市営	笠利	-	S 55	1980	準二	41	2	1	2	耐用年限はR7に経過													H15	R7	113%
96	手花部A住宅	市営	笠利	-	S 59	1984	耐二	37	2	1	2	耐用年限はR1に経過													R1	R36	67%
97	手花部B住宅	市営	笠利	1号棟	S 55	1980	準二	41	2	1	4	耐用年限はR7に経過													H15	R7	113%
				2号棟	S 57	1982	耐二	39	2	1	2	耐用年限はR29に経過													H29	R34	70%
99	城前田住宅	市営	笠利	1号棟	H 20	2008	耐二	13	2	1	4	耐用年限はR25に経過													R25	R60	33%
100	里前住宅	市営	笠利	-	R 2	2020	耐二	1	2	1	4	耐用年限はR37に経過													R37	R72	16%
101	小宿住宅(電振)	電振	名瀬	12	S 42	1967	準平	54	1	1	1	耐用年限はH9に経過													S57	H9	213%
102	西仲勝住宅(電振)	電振	名瀬	8~11	S 40	1965	準二	56	2	1	4	耐用年限はH22に経過													S63	H22	147%
104	唐浜住宅(電振)	電振	名瀬	1・2	S 41	1966	準平	55	1	1	2	耐用年限はH8に経過													S56	H8	217%
106	山田住宅(電振)	電振	名瀬	-	S 43	1968	準二	53	2	1	4	耐用年限はH25に経過													H3	H25	140%
107	西仲間住宅(電振)	電振	住用	1号棟	S 43	1968	準平	53	1	1	2	耐用年限はH10に経過													S58	H10	210%
108	外金久C住宅(電振)	電振	笠利	1号棟	S 31	1956	準平	65	1	1	2	耐用年限はS61に経過													S46	S61	250%
				2号棟	S 31	1956	準平	65	1	1	2	耐用年限はS61に経過													S46	S61	250%
				3号棟	S 31	1956	準平	65	1	1	2	耐用年限はS61に経過													S46	S61	250%
109	宇宿B住宅	電振	笠利	-	S 35	1960	準平	61	1	1	2	耐用年限はH2に経過													S50	H2	237%
110	履仁D住宅	電振	笠利	-	S 38	1963	準平	58	1	1	2	耐用年限はH5に経過													S53	H5	227%
111	佐仁D住宅	電振	笠利	-	S 38	1963	準平	58	1	1	2	耐用年限はH5に経過													S53	H5	227%
112	笠利B住宅	電振	笠利	1号棟	S 39	1964	準平	57	1	1	2	耐用年限はH6に経過													S54	H6	223%
				2号棟	S 39	1964	準平	57	1	1	2	耐用年限はH6に経過													S54	H6	223%

凡例
 ~耐用年限 1/2
 耐用年限 1/2~耐用年限

No.	団地名	種別	地区	棟番号	建設年度	西暦	構造	経過年数	階数	棟数	戸数	耐用年限及び耐用年限の1/2の経過年											耐用年限の1/2経過年	耐用年限経過年	耐用年限経過率 (計画最終年)	
												R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13					
113	節田B住宅	電振	笠利	-	S 39	1964	準平	57	1	1	2	耐用年限はH6に経過											S54	H6	223%	
115	喜瀬A住宅	電振	笠利	1号棟	S 39	1964	準平	57	1	1	2	耐用年限はH6に経過											S54	H6	223%	
				2号棟	S 39	1964	準平	57	1	1	2	耐用年限はH6に経過											S54	H6	223%	
116	用安A住宅	電振	笠利	-	S 43	1968	準平	53	1	1	1	耐用年限はH10に経過											S58	H10	210%	
117	平田原住宅	単独	名瀬	-	S 42	1967	中耐	54	4	1	16	耐用年限はR7に経過											H14	R19	91%	
118	和瀬住宅(単独)	単独	住用	1号棟	H 6	1994	木造	27	1	1	1	耐用年限はR6に経過											H21	R6	123%	
				2号棟	H 6	1994	木造	27	1	1	1	耐用年限はR6に経過											H21	R6	123%	
119	山間住宅(単独)	単独	住用	-	H 7	1995	木造	26	1	1	1	耐用年限はR7に経過											H22	R7	120%	
120	摺勝住宅	単独	住用	1号棟	H 7	1995	木造	26	1	1	1	耐用年限はR7に経過											H22	R7	120%	
				2号棟	H 8	1996	木造	25	1	1	1	耐用年限はR8に経過											H23	R8	117%	
121	市住宅(単独)	単独	住用	1号棟	H 8	1996	木造	25	1	1	1	耐用年限はR8に経過											H23	R8	117%	
122	役勝住宅(単独)	単独	住用	1号棟	H 9	1997	木造	24	1	1	1	耐用年限はR9に経過											H24	R9	113%	
				2号棟	H 9	1997	木造	24	1	1	1	耐用年限はR9に経過											H24	R9	113%	
				3号棟	H 9	1997	木造	24	1	1	1	耐用年限はR9に経過											H24	R9	113%	
				4号棟	H 9	1997	木造	24	1	1	1	耐用年限はR9に経過											H24	R9	113%	
123	川内住宅(単独)	単独	住用	1号棟	H 9	1997	木造	24	1	1	1	耐用年限はR9に経過											H24	R9	113%	
				2号棟	H 9	1997	木造	24	1	1	1	耐用年限はR9に経過											H24	R9	113%	
124	見里住宅(単独)	単独	住用	1号棟	H 10	1998	木造	23	1	1	1	耐用年限はR10に経過											H25	R10	110%	
125	城住宅(単独)	単独	住用	1号棟	H 10	1998	木造	23	1	1	1	耐用年限はR10に経過											H25	R10	110%	
				2号棟	H 11	1999	木造	22	1	1	1	耐用年限はR11に経過											H26	R11	107%	
126	戸玉住宅(単独)	単独	住用	1号棟	H 12	2000	木造	21	1	1	1	耐用年限はR12に経過											H27	R12	103%	
127	ウェザーコーポ	単独	笠利	1号棟	S 40	1965	準二	56	2	1	2	耐用年限はH22に経過											S63	H22	147%	
				2号棟	S 47	1972	準二	49	2	1	2	耐用年限はH29に経過											H7	H29	131%	
130	節田派出所跡住宅	単独	笠利	-	S 42	1967	準平	54	1	1	1	耐用年限はH9に経過											S57	H9	213%	
131	エアコーポ	単独	笠利	1号棟	S 50	1975	準平	46	1	1	2	耐用年限はH17に経過											H2	H17	187%	
				2号棟	S 50	1975	準平	46	1	1	1	耐用年限はH17に経過											H2	H17	187%	
				3号棟	S 50	1975	準平	46	1	1	1	耐用年限はH17に経過											H2	H17	187%	
				4号棟	S 50	1975	準平	46	1	1	1	耐用年限はH17に経過											H2	H17	187%	
132	佐大熊改良住宅	改良	名瀬	1号棟	S 47	1972	中耐	49	5	1	30	耐用年限はH19に経過											H19	R24	84%	
				2号棟	S 47	1972	中耐	49	5	1	20	耐用年限はH19に経過											H19	R24	84%	
				3号棟	S 47	1972	中耐	49	5	1	20	耐用年限はH19に経過											H19	R24	84%	
				5号棟	S 48	1973	中耐	48	5	1	40	耐用年限はH20に経過											H20	R25	83%	
				6号棟	S 49	1974	中耐	47	5	1	40	耐用年限はH21に経過											H21	R26	81%	
				7号棟	S 49	1974	中耐	47	5	1	20	耐用年限はH21に経過											H21	R26	81%	
				8号棟	S 49	1974	中耐	47	5	1	30	耐用年限はH21に経過											H21	R26	81%	
				133	春日住宅(改良)	改良	名瀬	1号棟	S 50	1975	中耐	46	5	1	20	耐用年限はH22に経過										
134	平田住宅(改良)	改良	名瀬	2号棟	S 50	1975	中耐	46	5	1	40	耐用年限はH22に経過											H22	R27	80%	
				5号棟	S 51	1976	中耐	45	5	1	40	耐用年限はH23に経過											H23	R28	79%	
				6号棟	S 51	1976	中耐	45	5	1	30	耐用年限はH23に経過											H23	R28	79%	
				8号棟	S 52	1977	中耐	44	5	1	30	耐用年限はH24に経過											H24	R29	77%	
				9号棟	S 52	1977	中耐	44	5	1	30	耐用年限はH24に経過											H24	R29	77%	
134	平田住宅(改良)	改良	名瀬	3号棟	S 54	1979	中耐	42	5	1	20	耐用年限はH26に経過											H26	R31	74%	
				5号棟	S 54	1979	中耐	42	5	1	20	耐用年限はH26に経過											H26	R31	74%	
				2号棟	S 53	1978	中耐	43	5	1	20	耐用年限はH25に経過											H25	R30	76%	
135	根瀬部新住宅(特公賃)	特公賃	名瀬	-	H 9	1997	木造	24	1	1	2	耐用年限はR9に経過											H24	R9	113%	
136	新戸花部住宅(特公賃)	特公賃	名瀬	-	H 13	2001	耐二	20	2	1	2	耐用年限はR18に経過											R18	R53	43%	
137	シーサイドコーポ外倉久	特公賃	笠利	1号棟	H 12	2000	中耐	21	3	1	6	耐用年限はR17に経過											R17	R52	44%	
				2号棟	H 13	2001	中耐	20	3	1	6	耐用年限はR18に経過											R18	R53	43%	
				3号棟	H 14	2002	中耐	19	3	1	6	耐用年限はR19に経過											R19	R54	41%	
総計											284	2226														

凡例
 ~耐用年限 1/2
 耐用年限 1/2~耐用年限

資料：奄美市 令和3年10月



図 3-5 市営住宅等分布図（名瀬地区）



図 3-6 市営住宅等分布図（住用地区）



図 3-7 市営住宅等分布図（笠利地区）

3.1.2 居住環境からみた状況

(1) 住戸専用面積

市営住宅等の住戸専用面積の状況を見ると、40㎡未満の住宅の割合は全体では23.5%を占める。

構造別にみると、市営住宅の準平や奄振住宅の準平、準二などは住戸面積が狭い傾向にあり、特に準平（市営）は62.0%、準平（奄振）、準二（奄振）は100%が40㎡未満である。

表 3-6 種別構造別住戸専用面積別住戸数

(単位:戸)

		40㎡未満	40～50㎡ 未満	50～60㎡ 未満	60～70㎡ 未満	70㎡以上	計
市 営	木造	0	0	0	0	7	7
	準平	188	67	48	0	0	303
	準二	0	0	0	21	0	21
	耐平	0	0	23	4	4	31
	耐二	0	0	4	84	12	100
	中耐	300	206	410	110	18	1,044
	高耐	0	0	0	170	0	170
奄 振	準平	28	0	0	0	0	28
	準二	8	0	0	0	0	8
単 独	木造	0	0	8	8	0	16
	準平	0	5	0	1	0	6
	準二	0	0	0	0	4	4
	中耐	0	16	0	0	0	16
改 良	中耐	0	260	190	0	0	450
特公賃	木造	0	0	0	0	2	2
	耐二	0	0	0	0	2	2
	中耐	0	0	0	0	18	18
総計		524	554	683	398	67	2,226
割 合		23.5%	24.9%	30.7%	17.9%	3.0%	100.0%

資料：奄美市 令和3年10月

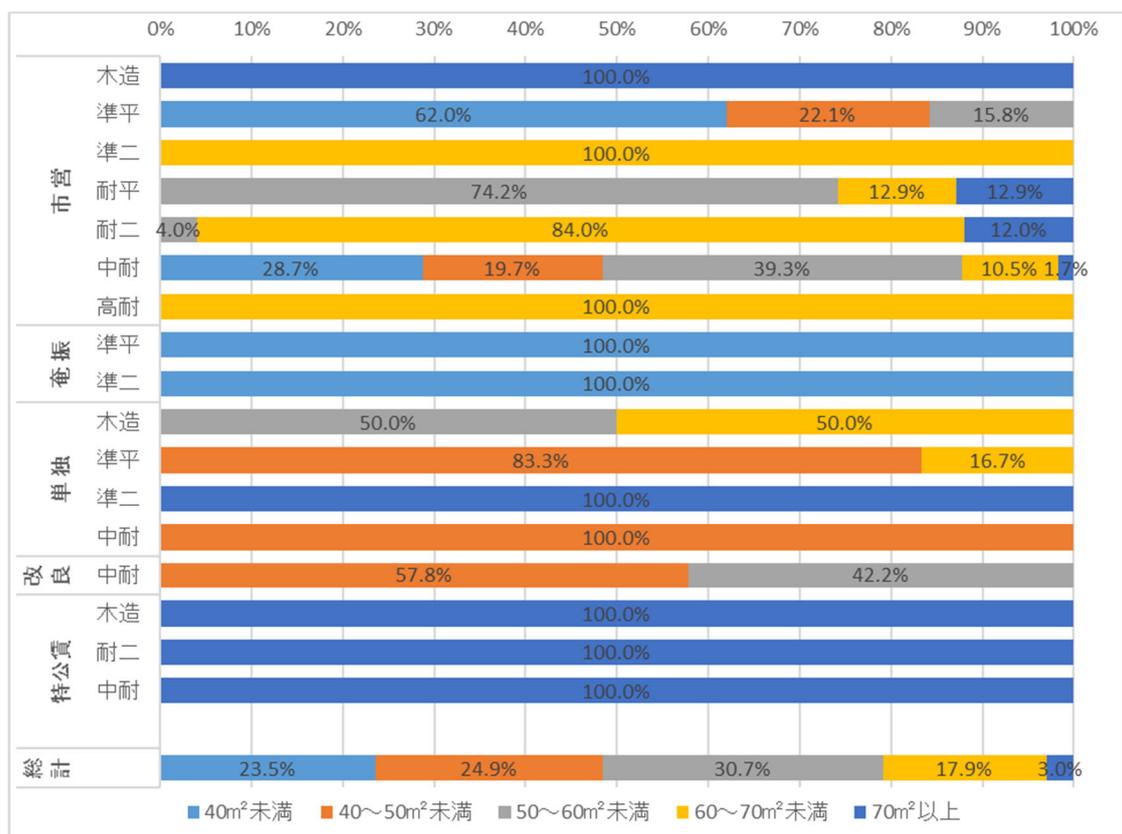


図 3-8 種別構造別住戸専用面積別割合

(2) 建築時期別住戸専用面積

建築時期別に住戸専用面積の状況を見ると、建築時期が新しいほど住戸専用面積が広い傾向にある。年度別では、昭和45年以前は40㎡未満(93.7%)、昭和46～55年は40～50㎡未満(47.0%)、昭和56年～平成2年は50～60㎡未満(69.4%)、平成3年以降は60～70㎡未満(71.4%)の割合が最も高い。

表 3-7 種別構造別住戸専用面積別住戸数

(単位:戸)

	S45年以前	S46～55年	S56～H2年	H3～12年	H13～22年	H23年以降	計
40㎡未満	400	124	0	0	0	0	524
40～50㎡未満	24	484	46	0	0	0	554
50～60㎡未満	0	376	295	8	4	0	683
60～70㎡未満	1	43	84	212	48	10	398
70㎡以上	2	2	0	34	25	4	67
総計	427	1,029	425	254	77	14	2,226
割合	19.2%	46.2%	19.1%	11.4%	3.5%	0.6%	100.0%

資料：奄美市 令和3年10月

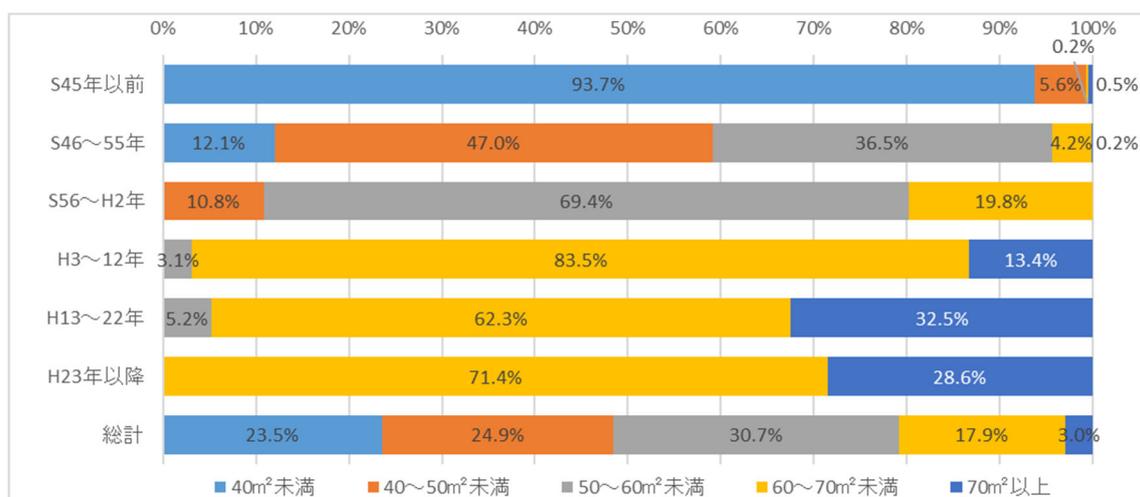


図 3-9 種別構造別住戸専用面積別割合

(3) 施設整備状況

施設整備の状況を見ると、27.2%の住戸において高齢化対応はされていない。また、浴室無しの住戸は73.3%、3点給湯無しの住戸は85.5%を占める。

住戸専用面積が39㎡未満の住戸は23.4%を占めるが、今後は高齢者単身世帯も増加すると考えられるため、一定の需要は存在する。

表 3-8 施設整備状況

(単位:戸)

	浴室無	3点給湯無	高齢化対応		住戸専用面積 39㎡未満	中層EV無 住棟数
			未整備	公営住宅等 整備基準を 満たしているもの		
住戸数・住棟数(戸・棟)	1,631	1,903	605	1,621	520	65
総管理戸数に対する構成比	73.3%	85.5%	27.2%	72.8%	23.4%	80.2%

資料：奄美市 令和3年10月

※3点給湯：台所、浴室、洗面所の給湯を、1台のガス給湯器や電気温水器で処理する仕組みのこと

※中層EV：3階以上の住棟81戸に対する整備率

(4) 最低居住面積水準未済世帯数

最低居住水準世帯数をみると、最低居住水準を満たしていない世帯数は令和3年10月1日現在で127世帯、全体の6.5%である。

表 3-9 最低居住面積水準未済世帯数

(単位:世帯)

	総世帯数	最低居住面積水準 未済世帯数	
		世帯数	割合
名瀬	1,498	86	5.7%
住用	131	8	6.1%
笠利	324	29	9.0%
総世帯数	1,953	123	6.3%

資料：奄美市 令和3年10月

表 3-10 最低居住面積水準

世帯人員	住戸専用面積
単身	25㎡
2人	30㎡
3人	40㎡
4人	50㎡
5人	57㎡
6人	67㎡

資料：住生活基本計画（全国計画）

3.1.3 改善履歴

平成 24 年以降の市営住宅等の改善履歴を以下に整理する。

表 3-11 改善履歴

No.	団地名	棟番号	年度	内容	No.	団地名	棟番号	年度	内容		
11	佐大熊特定住宅	13号棟	H30	屋上防水改修	32	市住宅	5号棟	H28	外壁改修		
		14号棟	R3	ブロック塀改修				H28	水洗化		
13	春日住宅	8号棟	H26	給水設備改修			6号棟	H28	外壁改修		
		10号棟	R3	ブロック塀改修				H28	水洗化		
		11号棟	R3	ブロック塀改修			7号棟	H28	外壁改修		
15	生産住宅	1号棟	R3	外壁改修				H28	水洗化		
			R3	ポンプ改修			8号棟	H28	外壁改修		
		2号棟	R3	外壁改修				H28	水洗化		
18	浜里住宅	1号棟	H25	屋上防水改修			33	和瀬住宅	1号棟	H24	外壁改修
		2号棟	H25	屋上防水改修					H25	水洗化（浄化槽）	
		7号棟	H24	外壁改修	34	川内住宅	1号棟	R3	水洗化		
		8号棟	H24	外壁改修			3号棟	R3	水洗化		
9号棟	H25	外壁改修	4号棟	H26			水洗化（浄化槽）				
20	浦上住宅	-	H25	外壁改修			4号棟	H29	外壁改修		
22	真名津住宅	1号棟	H25	エレベーター改修	5号棟		H26	水洗化（浄化槽）			
		2号棟	H25	エレベーター改修			H26	外壁改修			
		3号棟	H25	エレベーター改修	35	東仲間住宅	1号棟	H25	水洗化（浄化槽）		
		4号棟	H25	エレベーター改修			H27	外壁改修			
		5号棟	H25	エレベーター改修			36	西仲間住宅	6号棟	H27	外壁改修
		6号棟	H25	エレベーター改修					H29	水洗化	
25	田雲住宅	1号棟	H25	エレベーター改修	38	見里住宅	1号棟	H30	外壁改修		
			H30	給水設備改修				R1	水洗化		
		2号棟	H25	エレベーター改修			2号棟	R1	外壁改修		
			H30	給水設備改修				R1	水洗化		
		3号棟	H25	エレベーター改修			3号棟	R1	外壁改修		
			H30	給水設備改修				R1	水洗化		
		4号棟	H25	エレベーター改修			4号棟	R2	外壁改修		
			H30	給水設備改修				R1	水洗化		
		5号棟	H25	エレベーター改修			5号棟	R2	外壁改修		
			H30	給水設備改修				R1	水洗化		
		6号棟	H25	エレベーター改修			6号棟	H24	水洗化（浄化槽）		
			H30	給水設備改修				R1	水洗化		
7号棟	H25	エレベーター改修	7号棟	H24	水洗化（浄化槽）						
	H30	給水設備改修		R1	水洗化						
8号棟	H25	エレベーター改修	39	山間住宅	1号棟	H29	外壁改修				
	H30	給水設備改修			2号棟	H29	外壁改修				
9号棟	H25	エレベーター改修	5号棟		H26	外壁改修					
	H30	給水設備改修	40	戸玉住宅	3号棟	R3	水洗化				
28	大熊住宅	1号棟			H25	エレベーター改修	R3	外壁改修			
31	役勝住宅	1号棟	H30	水洗化工事	41	石原住宅	1号棟	R2	外壁改修		
			R3	外壁改修			2号棟	R2	外壁改修		
2号棟	H25	水洗化（浄化槽）	42	城住宅			1号棟	H25	水洗化（浄化槽）		
	H29	外壁改修			H26	給水設備改修					
	H25	水洗化（浄化槽）			H27	外壁改修					
3号棟		H29	外壁改修	2号棟	H25	水洗化（浄化槽）					
		H29	外壁改修		H26	給水設備改修					
32	市住宅	1号棟	H28	外壁改修	43	外金久A住宅	-	R3	下水道切替		
			H28	水洗化			44	外金久B住宅	-	R3	下水道切替
		2号棟	H28	外壁改修	48	外金久F住宅			1号棟	R3	水洗化
			H28	水洗化			3号棟	R3	水洗化		
		3号棟		H28	外壁改修	50	中金久A住宅	1号棟	R3	水洗化	
				H28	水洗化						
		4号棟		H28	外壁改修						
				H28	水洗化						

No.	団地名	棟番号	年度	内容	No.	団地名	棟番号	年度	内容
51	中金久B住宅	1号棟	R3	水洗化	110	屋仁D住宅	-	H25	水洗化（浄化槽）
		2号棟	R3	水洗化	111	佐仁D住宅	-	R1	水洗化
		3号棟	R3	水洗化	113	節田B住宅	1号棟	H30	水洗化
		4号棟	R3	水洗化			2号棟	H30	水洗化
54	中金久E住宅	10号棟	R3	解体工事	116	用安A住宅	-	H24	水洗化（浄化槽）
		11号棟	R3	解体工事	119	山間住宅(単独)	1号棟	H29	外壁改修
		12号棟	R3	水洗化			2号棟	H29	外壁改修
56	中金久G住宅	1号棟	R3	水洗化	122	役勝住宅(単独)	2号棟	H29	外壁改修
		2号棟	R3	水洗化			3号棟	H29	外壁改修
58	笠利D住宅	1号棟	R3	解体工事			123	川内住宅(単独)	4号棟
		2号棟	H24	外壁改修	127	ウエザーコーポ	2号棟	R3	水洗化
61	辺留G住宅	1号棟	H24	屋上防水改修	131	エアコーポ	1号棟	R3	水洗化
		2号棟	H24	外壁改修			2号棟	R3	水洗化
65	節田A住宅	-	H29	水洗化			3号棟	R3	水洗化
66	節田C住宅	2号棟	H30	水洗化			4号棟	R3	水洗化
68	里住宅(笠利)	1号棟	H25	外壁改修	132	佐大熊改良住宅	1号棟	H29	外壁改修
69	佐仁A住宅	-	H25	外壁改修				R3	ブロック塀改修
70	佐仁B住宅	-	H27	外壁改修			2号棟	H30	外壁改修
			R1	水洗化				R3	ブロック塀改修
71	佐仁C住宅	-	R1	水洗化			3号棟	H30	外壁改修
73	佐仁F住宅	-	R2	外壁改修				R3	ブロック塀改修
74	喜瀬B住宅	-	H26	水洗化（浄化槽）			5号棟	R1	外壁改修
			H26	外壁改修				R3	ブロック塀改修
75	喜瀬C住宅	1号棟	H27	水洗化			6号棟	R2	外壁改修
		2号棟	H27	水洗化				7号棟	R3
76	喜瀬D住宅	-	H26	水洗化	133	春日住宅(改良)	1号棟	R1	給水設備改修
77	屋仁A住宅	-	H25	水洗化（農集排）			R3	外壁改修	
78	屋仁B住宅	-	H25	水洗化（浄化槽）			9号棟	H30	屋上防水改修
79	屋仁C住宅	-	H25	外壁改修					
			H25	水洗化（農集排）					
81	須野A住宅	1号棟	H29	水洗化					
		2号棟	H29	水洗化					
82	須野B住宅	-	H25	水洗化（農集排）					
			R2	外壁改修					
83	用住宅	2号棟	H25	外壁改修					
84	万屋住宅	1号棟	H26	外壁改修					
		2号棟	H26	外壁改修					
		3号棟	H26	外壁改修					
		4号棟	H27	外壁改修					
85	用安B住宅	-	H24	外壁改修					
			H24	水洗化					
86	用安C住宅	-	H25	外壁改修					
			H26	水洗化（浄化槽）					
87	用安D住宅	-	R1	外壁改修					
88	土盛A住宅	-	R2	外壁改修					
90	平住宅	-	R1	水洗化					
91	宇宿A住宅	1号棟	H30	外壁改修					
		2号棟	H28	外壁改修					
		3号棟	H29	外壁改修					
93	和野住宅	-	H29	水洗化					
94	土浜住宅	-	H30	水洗化					
95	崎原住宅(笠利)	-	H25	外壁改修					
97	手花部B住宅	1号棟	H25	外壁改修					
		2号棟	H25	外壁改修					

資料：奄美市 令和4年3月

3.2 市営住宅等の入居者の状況

3.2.1 入居者の居住年数

入居者の居住年数は、全体で見ると 25 年以上が 35.7%で最も多い。

構造別にみると、木造（市営、単独）は 5 年未満の割合が半数以上を占める。

表 3-12 種別構造別居住年数

(単位:戸)

		5年未満	5～10年 未満	10～15年 未満	15～20年 未満	20～25年 未満	25年以上	計
市 営	木造	3	4	0	0	0	0	7
	準平	45	31	32	26	24	76	234
	準二	6	6	2	0	2	5	21
	耐平	10	6	3	4	1	5	29
	耐二	43	12	20	3	10	9	97
	中耐	151	104	90	105	103	363	916
	高耐	36	13	12	21	28	51	161
奄 振	準平	5	1	4	1	3	9	23
	準二	0	0	0	0	1	3	4
単 独	木造	6	4	0	1	3	2	16
	準平	2	1	3	0	0	0	6
	準二	0	2	0	0	0	0	2
	中耐	2	3	3	6	0	0	14
改 良	中耐	50	43	45	50	40	174	402
特公賃	木造	1	0	0	1	0	0	2
	耐二	0	0	1	0	0	0	1
	中耐	6	4	2	5	1	0	18
総計		366	234	217	223	216	697	1,953
割 合		18.7%	12.0%	11.1%	11.4%	11.1%	35.7%	100.0%

資料：奄美市 令和3年10月

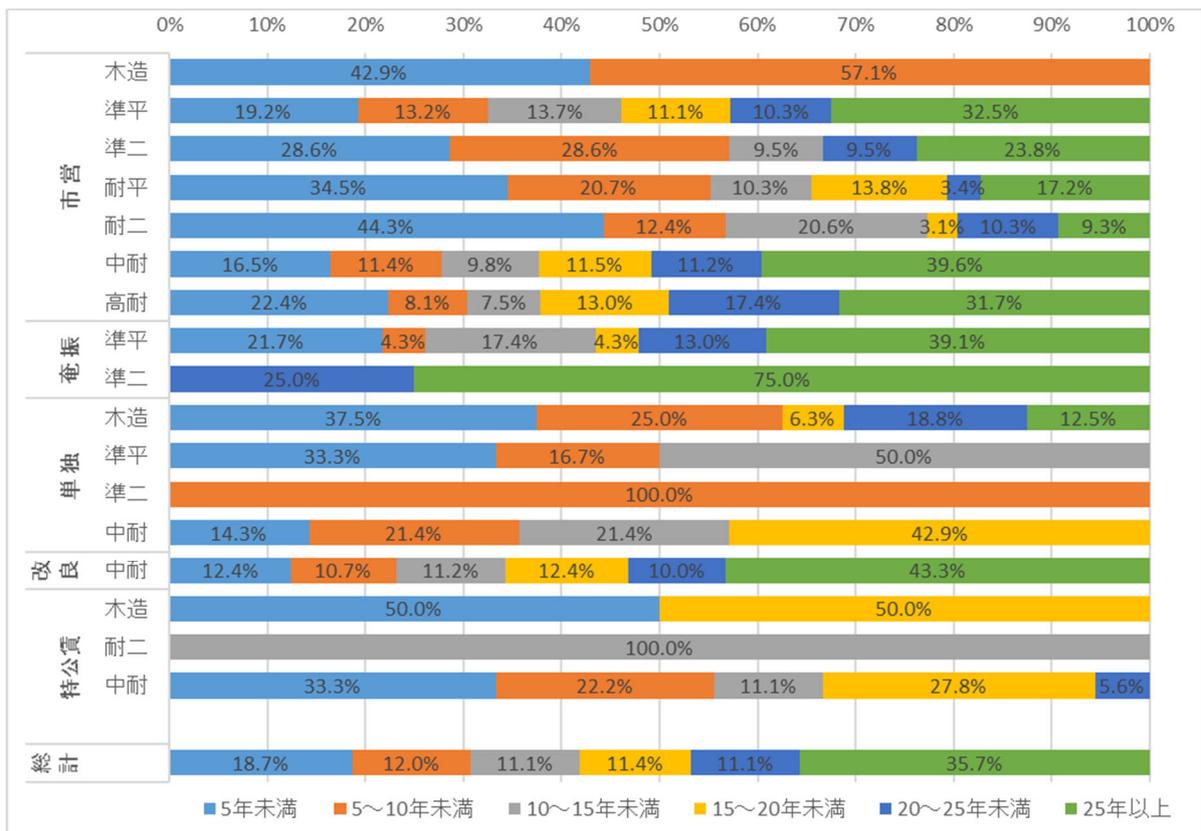


図 3-10 種別構造別居住年数

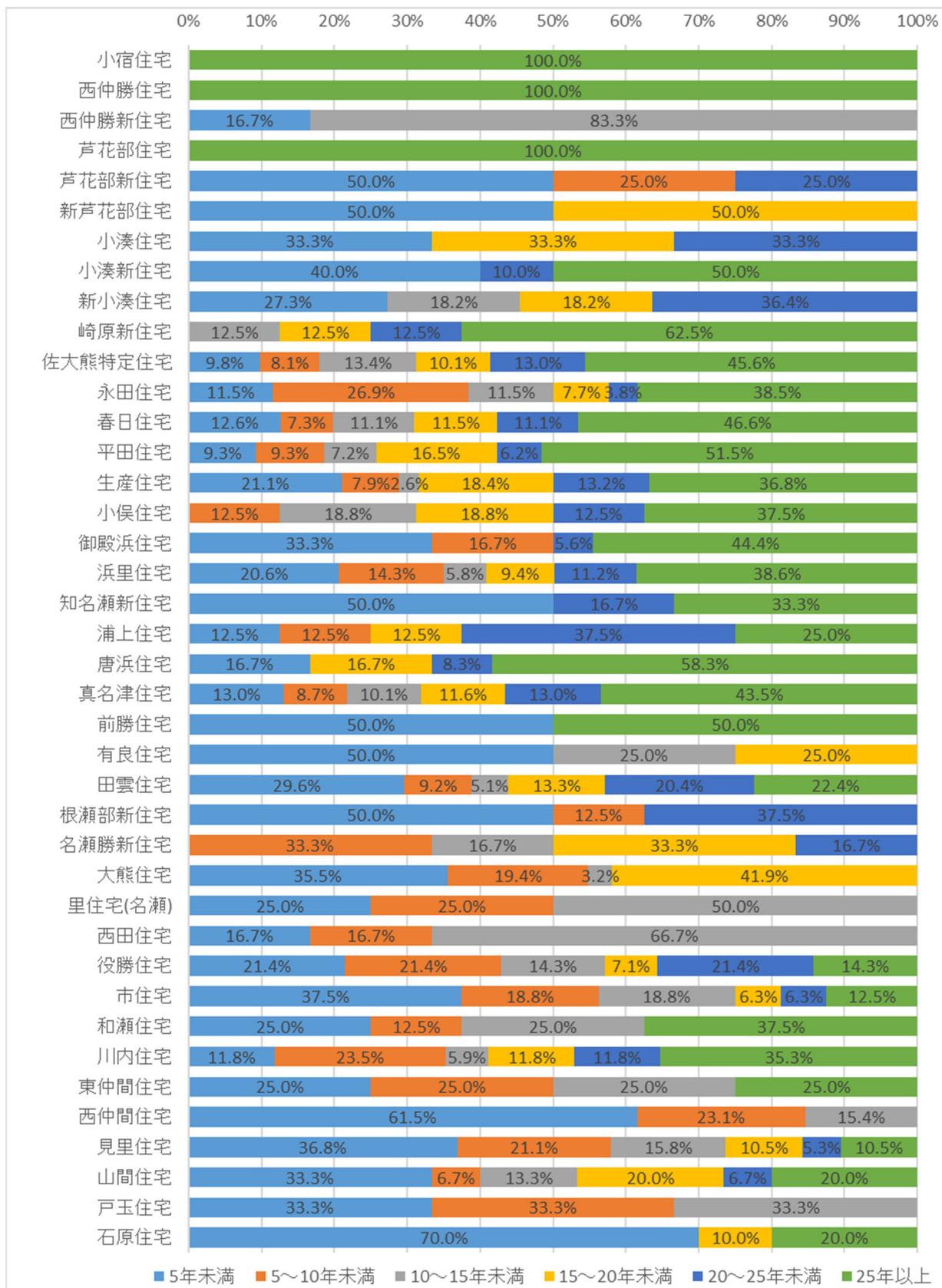


図 3-11 団地別居住年数（その1）

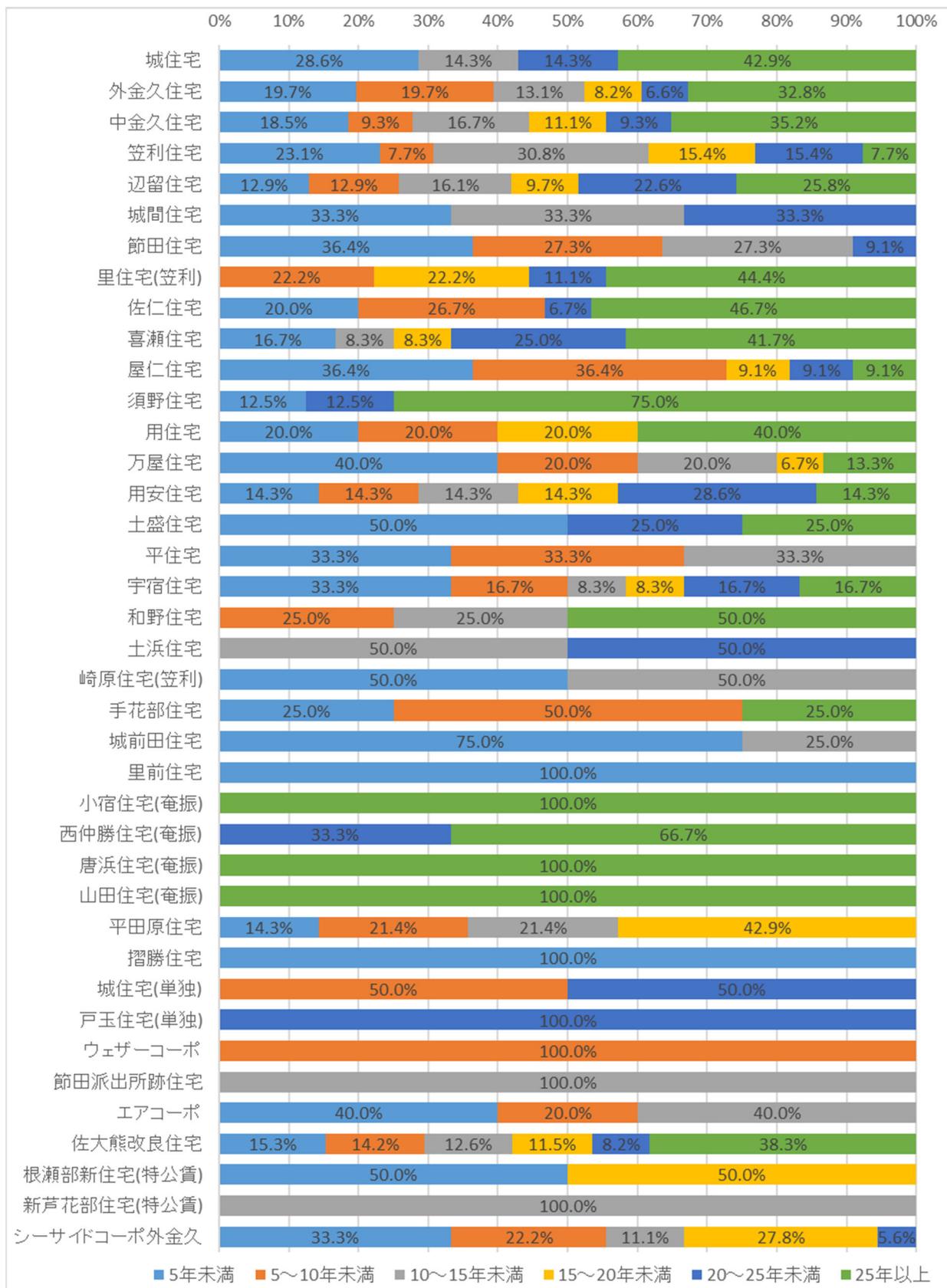


図 3-12 団地別居住年数（その2）

3.2.2 世帯主年齢

世帯主の年齢構成は、70～79歳が23.7%で最も多く、次いで80歳以上の15.5%、60～69歳の15.1%の順に多い。60歳以上の高齢者が世帯主である割合は、54.3%で半数以上を占め、世帯主の高齢化が進行している。

表 3-13 種別構造別居世帯主年齢

(単位:戸)

		30歳未満	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65～69歳	70～79歳	80歳以上	計
市 営	木造	0	2	1	1	0	1	2	0	7
	準平	2	17	30	43	30	36	43	33	234
	準二	1	1	10	3	1	4	1	0	21
	耐平	2	7	3	4	2	5	3	3	29
	耐二	7	20	20	10	8	12	15	5	97
	中耐	8	57	95	108	103	144	249	152	916
	高耐	2	6	31	26	12	29	33	22	161
奄 振	準平	1	4	3	2	2	5	3	3	23
	準二	0	0	0	0	0	0	2	2	4
単 独	木造	0	4	3	5	0	1	3	0	16
	準平	0	2	2	1	0	0	1	0	6
	準二	0	0	0	1	0	0	1	0	2
	中耐	0	0	1	3	2	4	2	2	14
改 良	中耐	4	33	48	36	44	52	104	81	402
特公賃	木造	0	0	1	0	0	1	0	0	2
	耐二	0	0	0	0	0	1	0	0	1
	中耐	2	4	6	5	1	0	0	0	18
総計		29	157	254	248	205	295	462	303	1,953
割 合		1.5%	8.0%	13.0%	12.7%	10.5%	15.1%	23.7%	15.5%	100.0%

資料：奄美市 令和3年10月

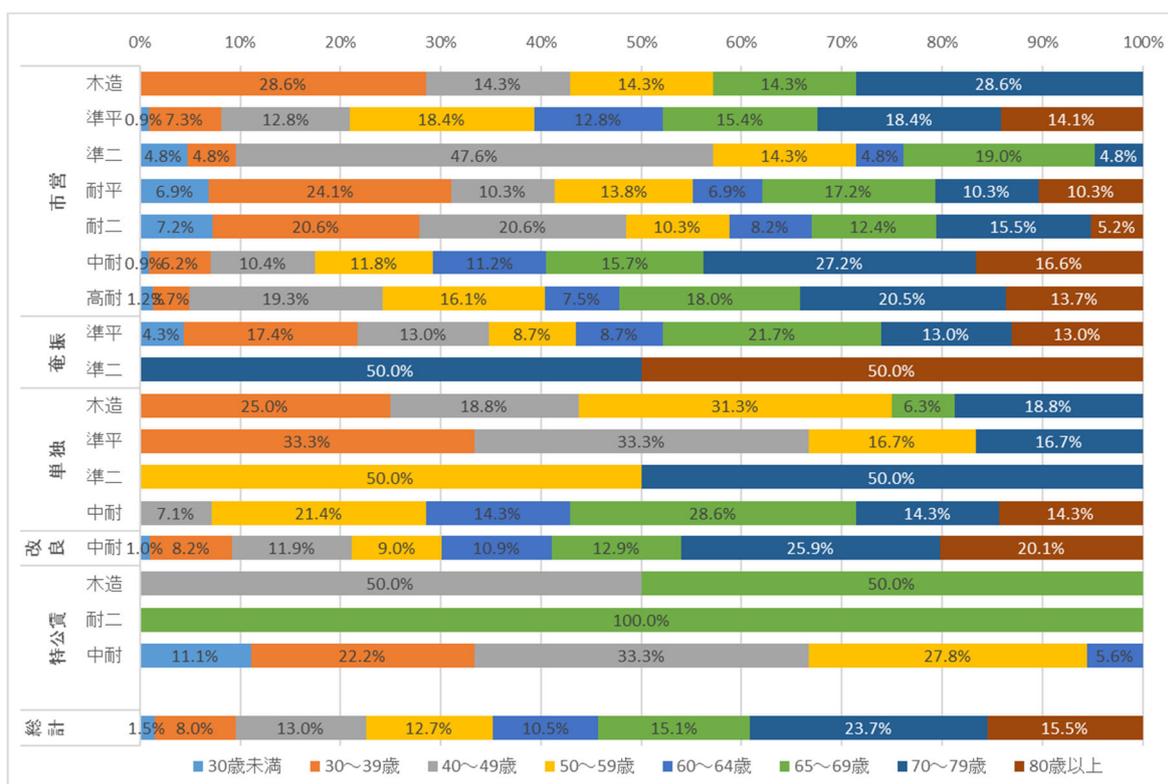


図 3-13 種別構造別世帯主年齢

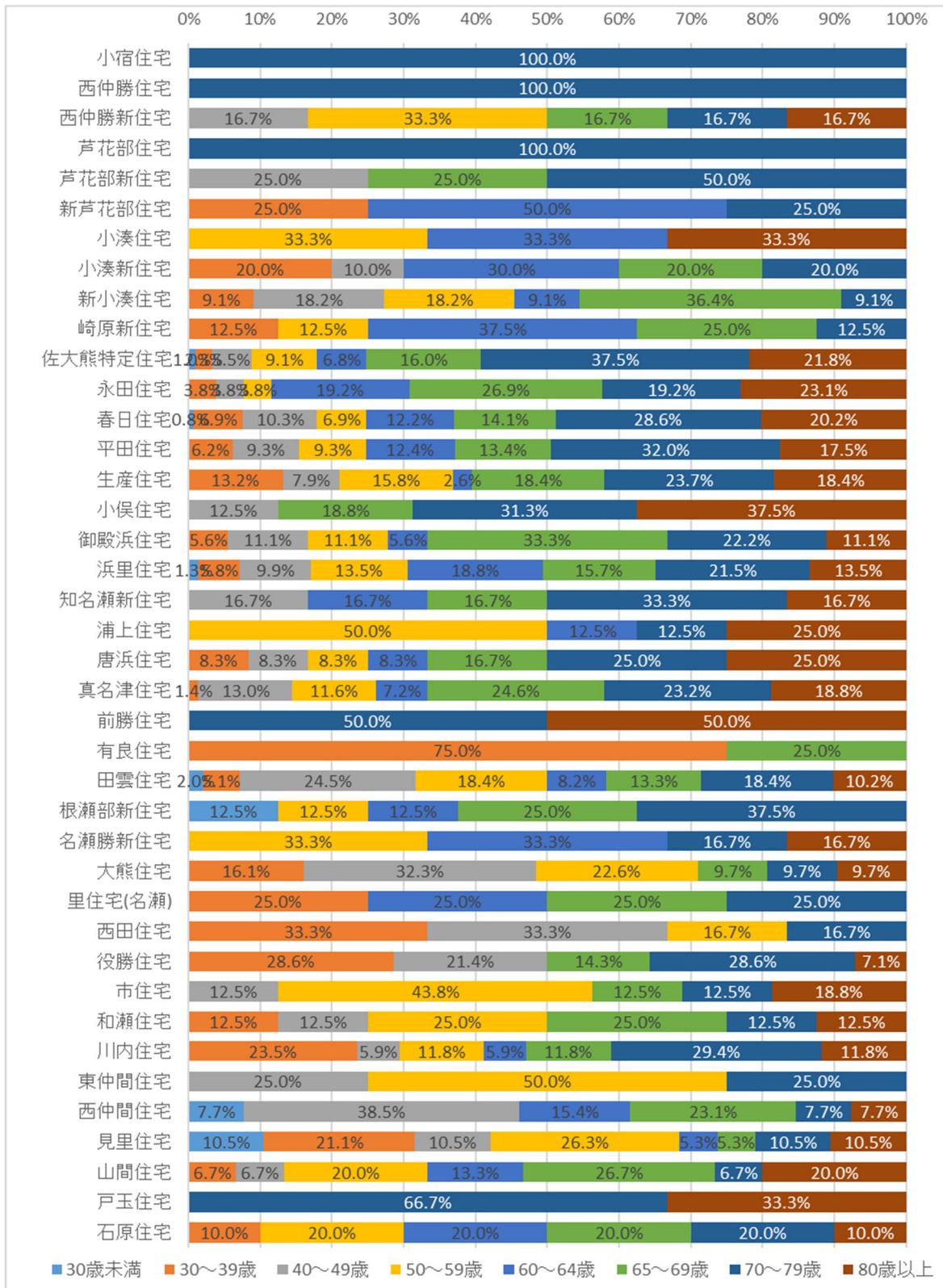


図 3-14 団地別世帯主年齢（その1）

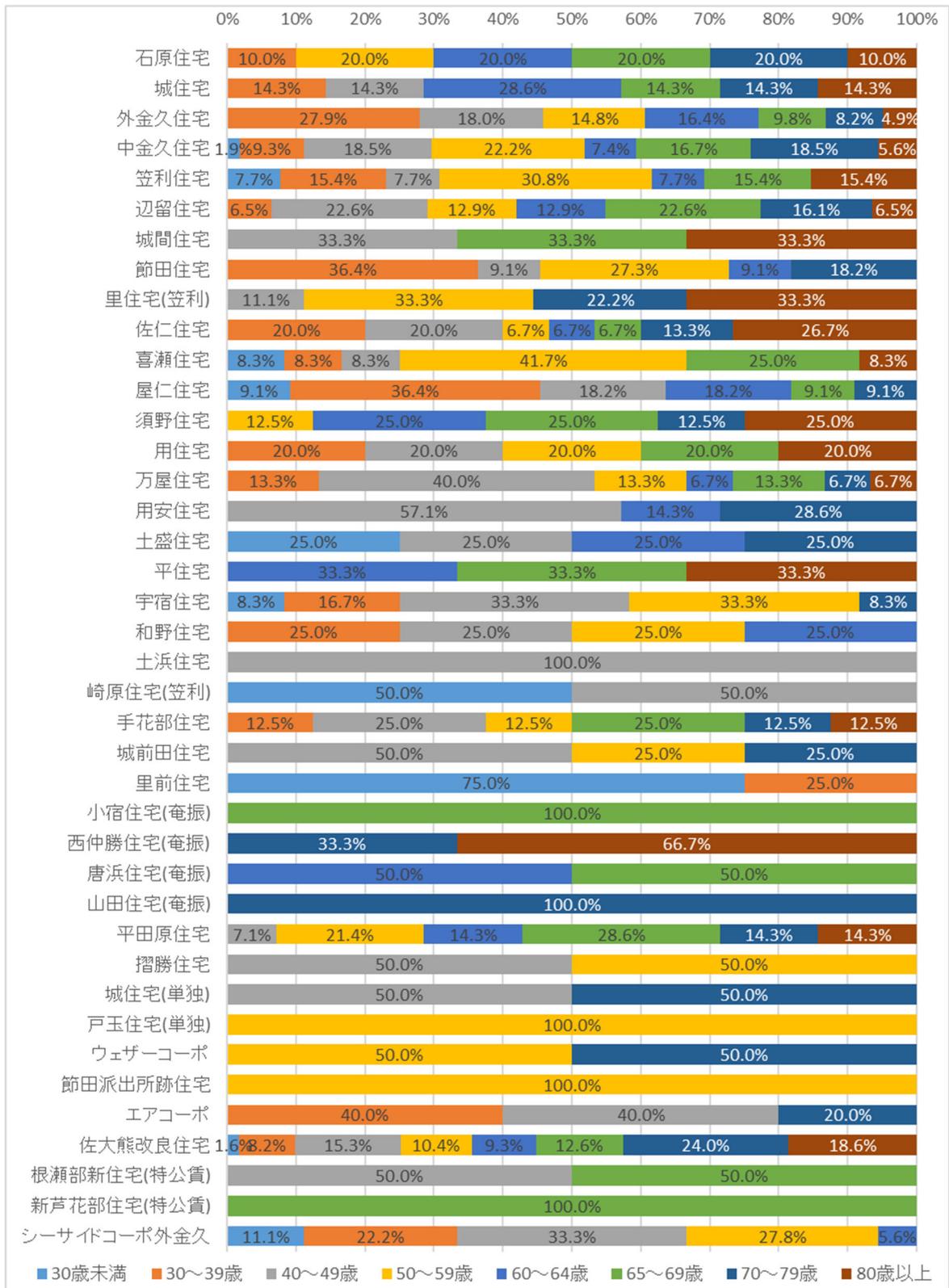


図 3-15 団地別世帯主年齢（その2）

3.2.3 世帯人員

世帯人員構成は、1人暮らしが42.7%で最も多く、2人暮らし32.3%、3人暮らし13.3%の順に多い。

構造別にみると、準二（公営）では4人以上が47.6%で世帯人員が比較的多い。

表 3-14 種別・構造別・世帯人員

(単位:戸)

		1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	計
市 営	木造	0	4	2	0	0	1	7
	準平	127	63	28	8	7	1	234
	準二	5	5	1	6	3	1	21
	耐平	5	13	4	4	2	1	29
	耐二	15	36	20	20	4	2	97
	中耐	434	302	101	52	18	9	916
	高耐	52	57	27	14	7	4	161
奄 振	準平	13	8	2	0	0	0	23
	準二	2	1	1	0	0	0	4
単 独	木造	1	7	2	4	2	0	16
	準平	2	1	1	0	2	0	6
	準二	2	0	0	0	0	0	2
	中耐	11	0	3	0	0	0	14
改 良	中耐	165	131	61	29	9	7	402
特公賃	木造	0	1	0	1	0	0	2
	耐二	0	0	0	0	0	1	1
	中耐	0	1	7	4	6	0	18
総計		834	630	260	142	60	27	1,953
割 合		42.7%	32.3%	13.3%	7.3%	3.1%	1.4%	100.0%

資料：奄美市 令和3年10月

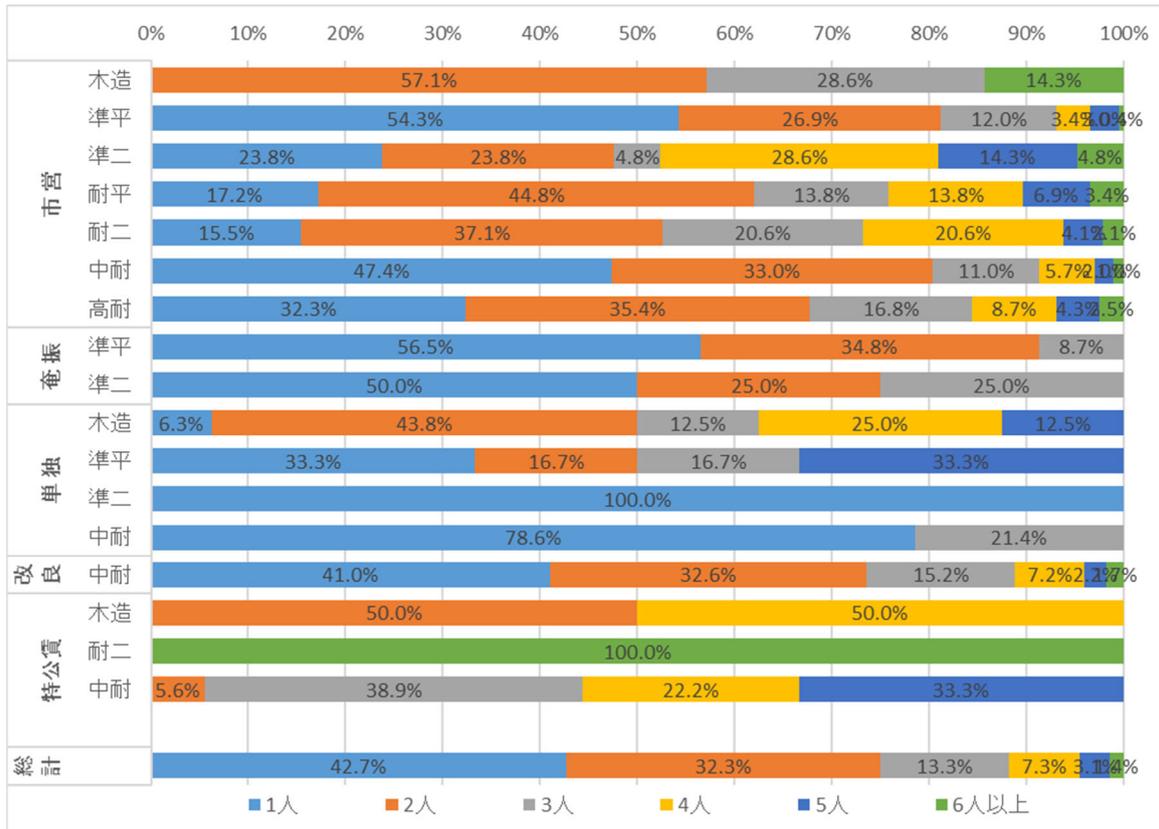


図 3-16 種別構造別世帯人員

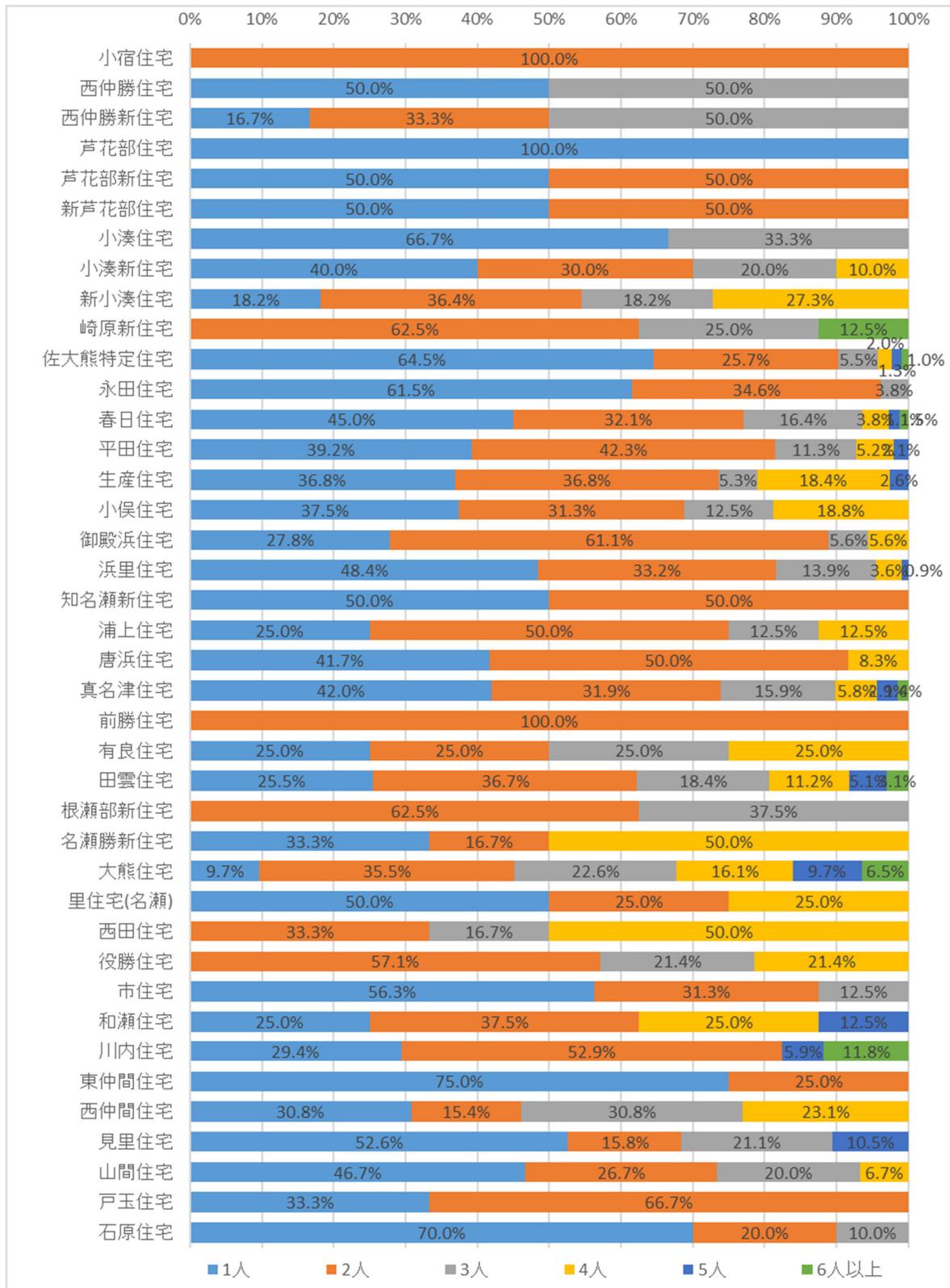


図 3-17 団地別世帯人員（その1）

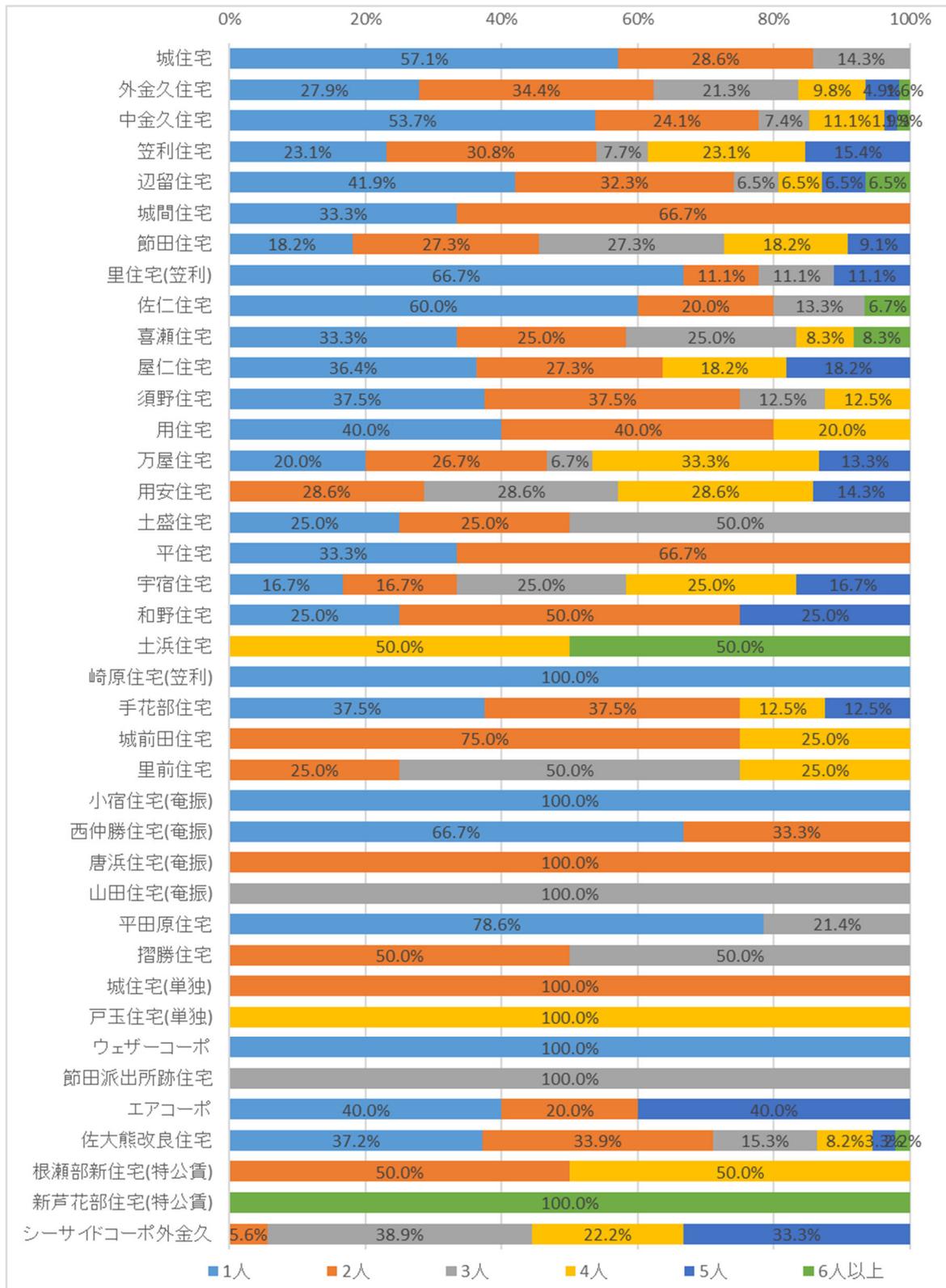


図 3-18 団地別世帯人員（その2）

3.2.4 高齢者を含む世帯

65歳以上の高齢者を含む世帯数は全体の56.7%を占め、うち高齢者単身世帯は28.8%を占める。

表 3-15 種別・構造別・高齢者を含む世帯

(単位:戸)

		高齢単身世帯	高齢夫婦世帯	高齢者同居世帯	高齢者のいない世帯	計
市 営	木造	0	1	2	4	7
	準平	69	22	29	114	234
	準二	2	1	2	16	21
	耐平	3	6	3	17	29
	耐二	9	13	12	63	97
	中耐	311	108	148	349	916
	高耐	37	21	31	72	161
奄 振	準平	5	4	3	11	23
	準二	2	0	2	0	4
単 独	木造	0	2	2	12	16
	準平	1	0	0	5	6
	準二	1	0	0	1	2
	中耐	5	0	3	6	14
改 良	中耐	117	51	77	157	402
特公賃	木造	0	1	0	1	2
	耐二	0	0	1	0	1
	中耐	0	0	1	17	18
総計		562	230	316	845	1,953
割 合		28.8%	11.8%	16.2%	43.3%	100.0%

資料：奄美市 令和3年10月

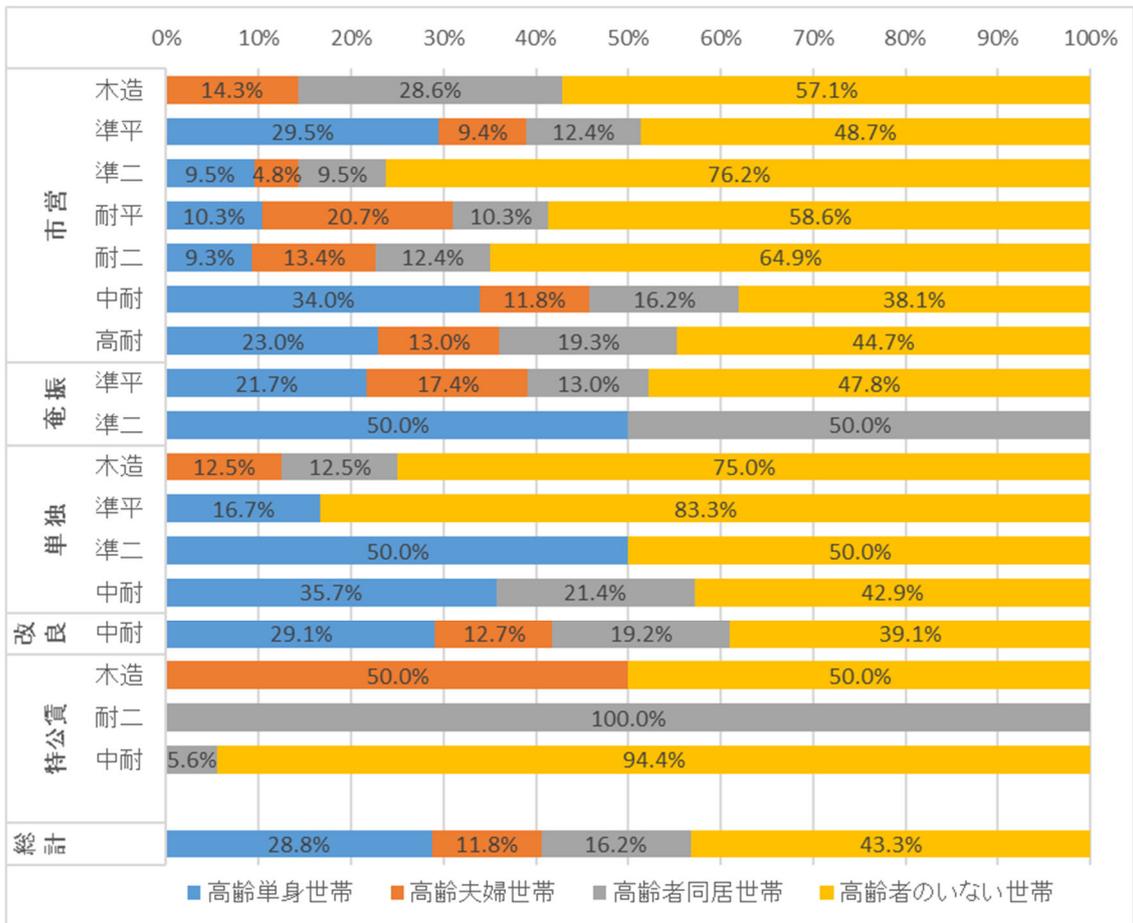


図 3-19 種別構造別高齢者を含む世帯

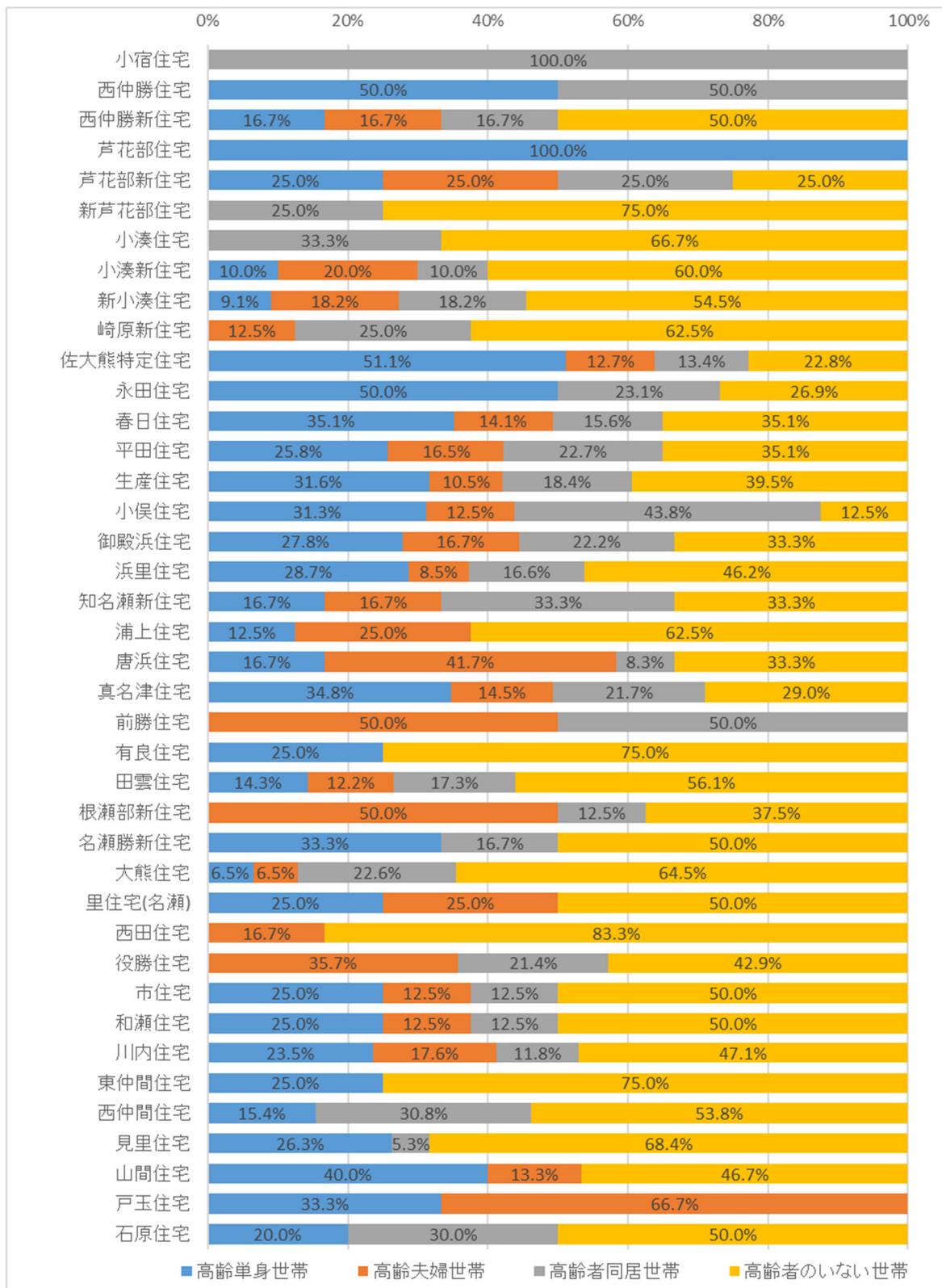


図 3-20 団地別高齢者を含む世帯（その1）

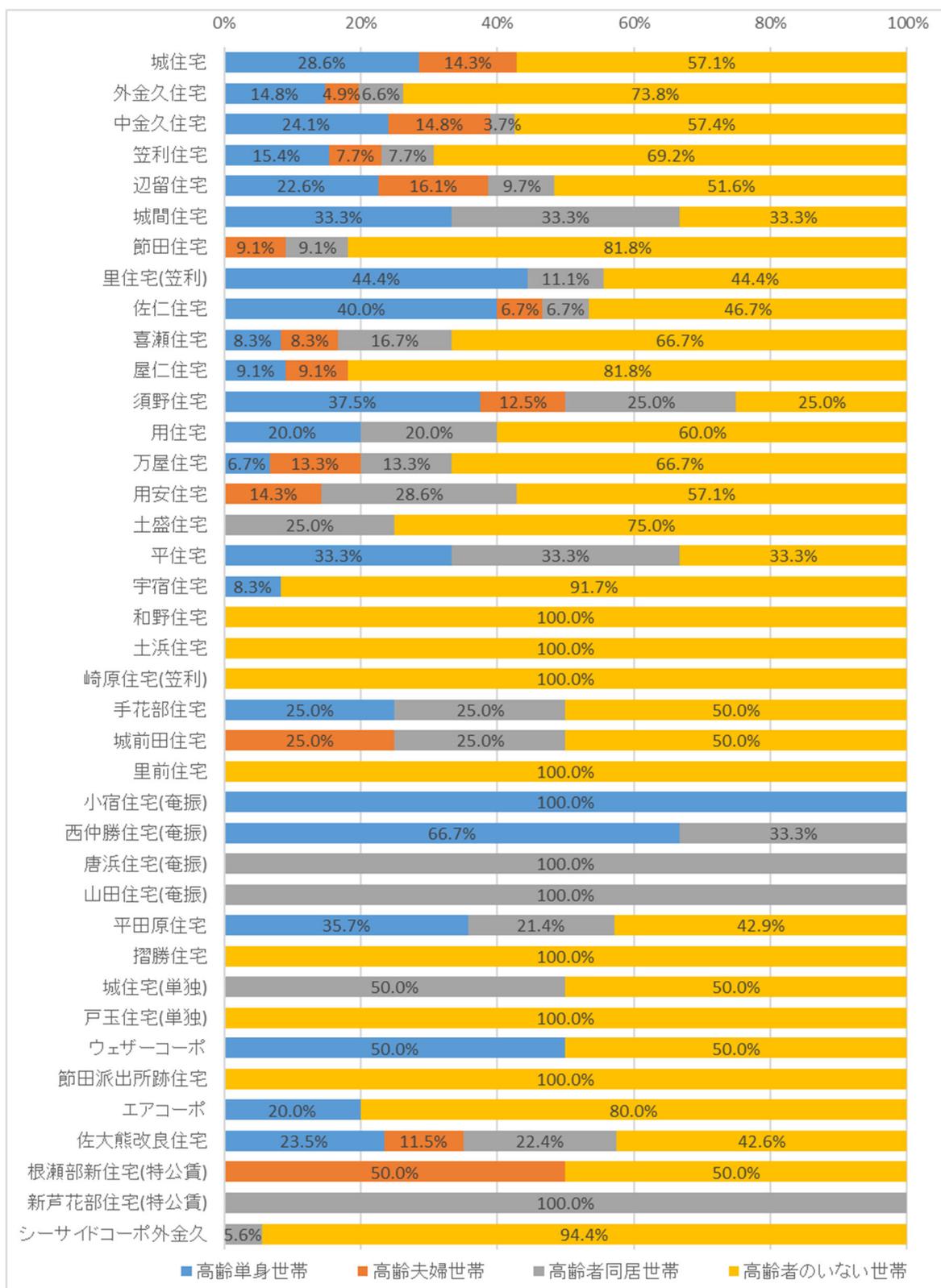


図 3-21 団地別高齢者を含む世帯（その2）

3.2.5 空家の状況

市営住宅全体の空家数数は 273 戸で、空家率は 12.3%である。うち 151 戸が政策空家であり、政策空家以外の空家は 122 戸である。政策空家以外の管理戸数 (2,075 戸) に対する空家率 (実質空家率) は 5.9%である。

表 3-16 種別構造別空家状況

(単位:戸・%)

		管理戸数	入居数	空家数	空家率	政策空家数	実質空家率
市 営	木造	7	7	0	0.0%	0	0.0%
	準平	299	234	65	21.7%	58	2.9%
	準二	21	21	0	0.0%	0	0.0%
	耐平	31	29	2	6.5%	0	6.5%
	耐二	104	97	7	6.7%	0	6.7%
	中耐	1,044	916	128	12.3%	85	4.5%
	高耐	170	161	9	5.3%	0	5.3%
奄 振	準平	28	23	5	17.9%	5	0.0%
	準二	8	4	4	50.0%	1	42.9%
単 独	木造	16	16	0	0.0%	0	0.0%
	準平	6	6	0	0.0%	0	0.0%
	準二	4	2	2	50.0%	2	0.0%
	中耐	16	14	2	12.5%	0	12.5%
改 良	中耐	450	402	48	10.7%	0	10.7%
特公賃	木造	2	2	0	0.0%	0	0.0%
	耐二	2	1	1	50.0%	0	50.0%
	中耐	18	18	0	0.0%	0	0.0%
総計		2,226	1,953	273	12.3%	151	5.9%

資料：奄美市 令和3年10月

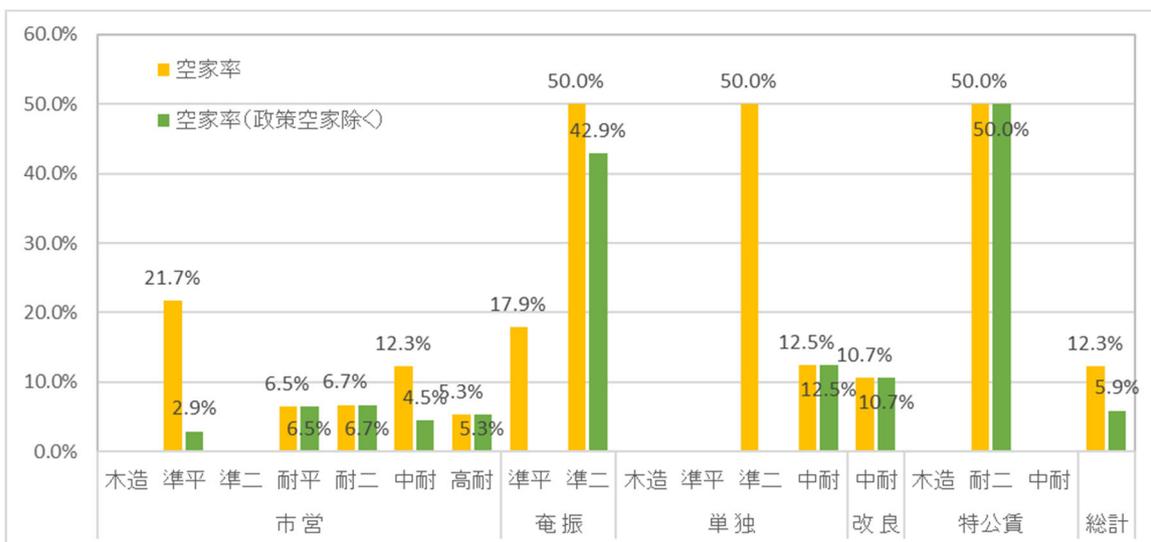


図 3-22 種別構造別空家状況

3.2.6 入居申込状況

奄美市営住宅では、住戸の空きが出た際に申し込み順に入居する方式となっている。
令和2年度、令和4年2月末までの入居状況を以下に示す。

表 3-17 種別・構造別入居者数

(単位:戸)

		管理戸数	R2年度	R3年度	計
市 営	木造	7	1	0	1
	準平	303	15	19	34
	準二	21	5	2	7
	耐平	31	0	0	0
	耐二	100	11	10	21
	中耐	1,044	43	18	61
	高耐	170	9	12	21
奄 振	準平	28	0	1	1
	準二	8	0	0	0
単 独	木造	16	0	1	1
	準平	6	0	0	0
	準二	4	0	0	0
	中耐	16	0	0	0
改 良	中耐	450	0	4	4
特公賃	木造	2	0	1	1
	耐二	2	0	0	0
	中耐	18	0	1	1
総計		2,226	84	69	153

資料：奄美市 令和4年3月

3.2.7 入居者の収入の状況

入居者の政令月收入額は、一般階層にあたる 158 千円までの世帯が 1,748 世帯、入居収入基準を超える 214 千円以上の世帯が 67 世帯である。

表 3-18 種別構造別入居者の収入の状況

(単位:世帯)

		104千円以下	104千円～ 123千円以下	123千円～ 139千円以下	139千円～ 158千円以下	158千円～ 186千円以下	186千円～ 214千円以下	214千円～ 259千円以下	259千円以上	収入未申告	計
市 営	木造	6	0	0	0	0	1	0	0	0	7
	準平	181	8	11	6	5	3	6	8	6	234
	準二	19	0	0	0	0	0	0	1	1	21
	耐平	21	1	1	1	0	1	2	1	1	29
	耐二	79	0	3	5	3	5	0	2	0	97
	中耐	785	24	23	20	18	21	10	12	3	916
奄 振	高耐	133	11	4	4	4	5	0	0	0	161
	準平	14	4	3	2	0	0	0	0	0	23
単 独	準二	3	0	1	0	0	0	0	0	0	4
	木造	1	0	0	0	0	0	0	1	14	16
改 良	準平	0	0	0	0	0	0	0	0	6	6
	準二	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2
	中耐	0	0	0	0	0	0	0	0	14	14
特公賃	中耐	346	11	10	5	9	8	3	6	4	402
	木造	1	0	0	0	0	0	0	1	0	2
	耐二	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1
中耐		0	0	0	0	3	1	2	12	0	18
総計		1,589	59	56	44	42	45	23	44	51	1,953
割合		81.4%	3.0%	2.9%	2.3%	2.2%	2.3%	1.2%	2.3%	2.6%	100.0%

資料：奄美市 令和3年10月

3.3 市営住宅等の現況まとめ

これまでの市営住宅等の現状を以下に整理する。

項目	現況
入居状況	<ul style="list-style-type: none"> 市営住宅は、令和3年度現在 2,226 戸を管理し、1,953 世帯が入居し、入居率は 87.7%である。 空家率は 12.3%、政策空家を除いた実質空家率は 5.9%である。
建築時期から見た状況	<ul style="list-style-type: none"> 昭和 56 年の新耐震基準制定以前に建設された住棟は 1,456 戸、全体の 65.4%を占める。 耐用年数の 1/2 を経過している住棟が 1,403 戸 (63.0%)、既に経過している住棟は 349 戸 (15.7%) である。 住用地区 (61.6%)、笠利地区 (60.6%) は耐用年数を経過している住戸が半数以上を占める。
居住環境水準から見た状況	<ul style="list-style-type: none"> 全体の 27.2%が高齢化未対応住戸である。 浴室無しの住戸は 1,631 戸で 73.3%、3 点給湯無しの住戸は 1,903 戸で 85.5%を占め、整備の遅れが目立つ。 住戸専用面積が 39 m²未満の住戸は 520 戸で 23.4%を占める。
入居者の状況	<ul style="list-style-type: none"> 居住年数は「25 年以上」が 35.7% (697 世帯) と最も多い。 世帯主年齢は 70 代が 23.7%で最も多く、次に 80 歳以上の 15.5%。 65 歳以上の高齢者が世帯主である割合は、全体の 54.3% (1,060 世帯) を占める。 世帯人員は、1 人世帯が 42.7%、2 人世帯が 32.3%と多く、1 人、2 人世帯で全体の 75.0%を占める。 65 歳以上の高齢者を含む世帯は 56.7%で、そのうち高齢単身世帯は 28.8% (562 世帯) を占める。 申込状況は、令和 2 年度～令和 4 年 2 月末までで平均 77 戸/年。 入居者の収入状況は、一般階層にあたる 158 千円までの世帯が 1,748 世帯、入居収入基準を超える 214 千円以上の世帯が 67 世帯である。