

# 津久見市公営住宅等長寿命化計画

平成30年8月

(令和4年3月改正)

大分県津久見市

# 津久見市公営住宅等長寿命化計画 目次

---

第1章 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的-----	p 2
1. 背景	
2. 目的	
3. 計画期間	
第2章 公営住宅等の状況-----	p 3
1. 管理戸数	
2. 入居者の状況（年齢別・世帯人数別・収入状況別 等）	
3. 応募倍率、収入超過者・高額所得者に対する取組状況	
4. 空き家の状況	
第3章 公営住宅等を取り巻く津久見市の状況-----	p 14
1. 津久見市の概況	
2. 津久見市住宅ニーズ調査（平成 27 年 12 月）	
第4章 長寿命化に関する基本方針-----	p 18
第5章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定-----	p 19
1. 目標管理戸数	
2. 公営住宅等長寿命化計画の対象	
3. 公営住宅等長寿命化計画の事業手法の選定	
第6章 長寿命化の実施方針-----	p 30
1. 点検の実施方針	
2. 計画修繕の実施方針	
3. 改善事業の実施方針	
4. 建替事業の実施方針	
第7章 長寿命化計画実現に向けての課題-----	p 33
様式1 計画修繕・改善事業の実施予定一覧-----	p 35
様式2 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧-----	p 36
様式3 共同施設に係る事業実施予定一覧-----	p 37

本計画に記載されている「公営住宅等」とは、公営住宅及び共同施設、単独住宅、特定公共賃貸住宅、地域優良賃貸住宅（公共供給型）、地域特別賃貸住宅並びにみなし特定公共賃貸住宅のことをいう。

# 第1章 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

---

## 1. 背景

本市は、平成26年2月に「津久見市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、中長期的な展望に基づいた公営住宅事業を展開してきた。

上記計画においては、概ね5年ごとの見直しを位置づけているが、策定以後の事業の進捗状況や、上位・関連施策の展開を踏まえ、市内の公営住宅等について、より長期的な活用のあり方を見据えた事業計画とするため改正を行うものとする。

本市における長期的な人口減少の予測や住宅ストックの性能向上に係る課題及び「東日本大震災」や「熊本地震」をはじめ、甚大な被害をもたらした平成29年台風第18号など大規模自然災害が多発し、国立社会保障・人口問題研究所の推計を基に民間研究団体が試算した「消滅可能性都市」が広く話題になるなど、公営住宅等の管理において考慮すべき社会情勢には一定の変化が見られる。本計画では、これら近年の潮流にも考慮しつつ、公営住宅等長寿命化事業の方針の見直しを行うものである。

## 2. 目的

公営住宅等長寿命化計画は、公営住宅等ストックの適切なマネジメントを行うべく、適切な点検、修繕、データ管理等を行い、公営住宅等の状況や公営住宅等に対する将来的な需要見通しを踏まえた各団地のあり方を考慮した上で、効率的・効果的な団地別・住棟別の事業方法を選定するものである。また、長寿命化のための事業実施予定一覧を作成することにより、長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減等を目指す。

## 3. 計画期間

### 1) 長寿命化計画としての基本的な計画期間

本計画の計画期間は平成30年度から令和9年度までの10年間を基本的な計画期間とする。なお、今後の本市を取り巻く社会情勢の変化や、国、県の動向等を踏まえ、計画期間内であっても適宜見直しを行うものとする。

### 2) 将来構想としての長期的なストック活用見直し

事業着手の合理性や可能性を考えると、計画期間において必要な対策を全て実施することが困難となる住宅も発生することが考えられる。

その一方で、中長期的な数量及び事業費のフレームを明らかにしていく必要もあることから、各住宅の活用方針については、計画期間である10年に加え、その後の20年の計画についても、実施が必要な取組を想定しておくものとする。

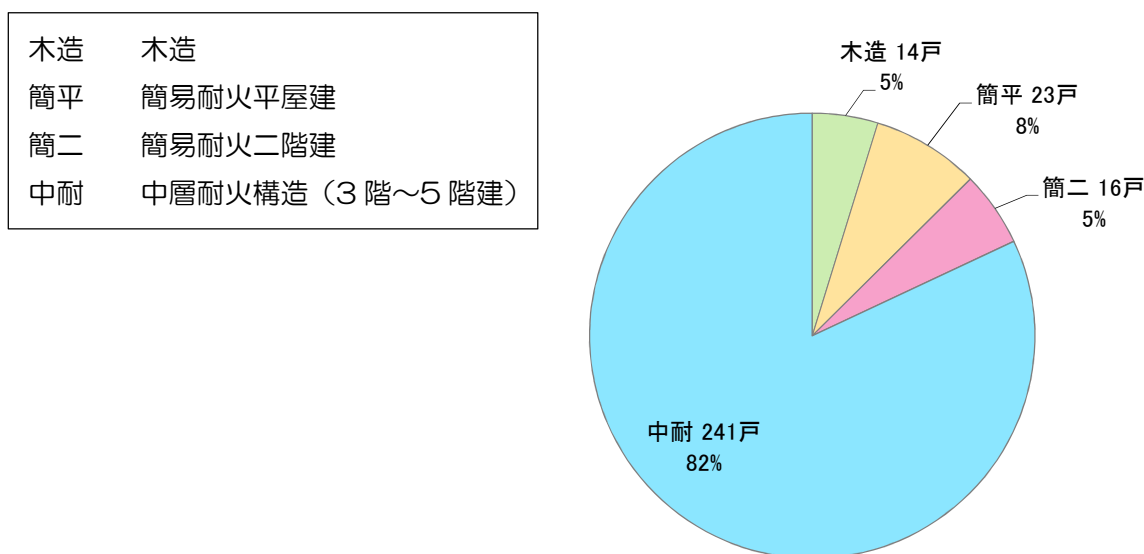
## 第2章 公営住宅等の状況

### 1. 管理戸数

本市では、平成29年3月末現在、公営住宅等を9団地294戸のストックを有している。内訳は公営住宅を8団地280戸と単独住宅を1団地14戸で、市街地及びその周辺に立地している。

#### 1) 構造・建て方

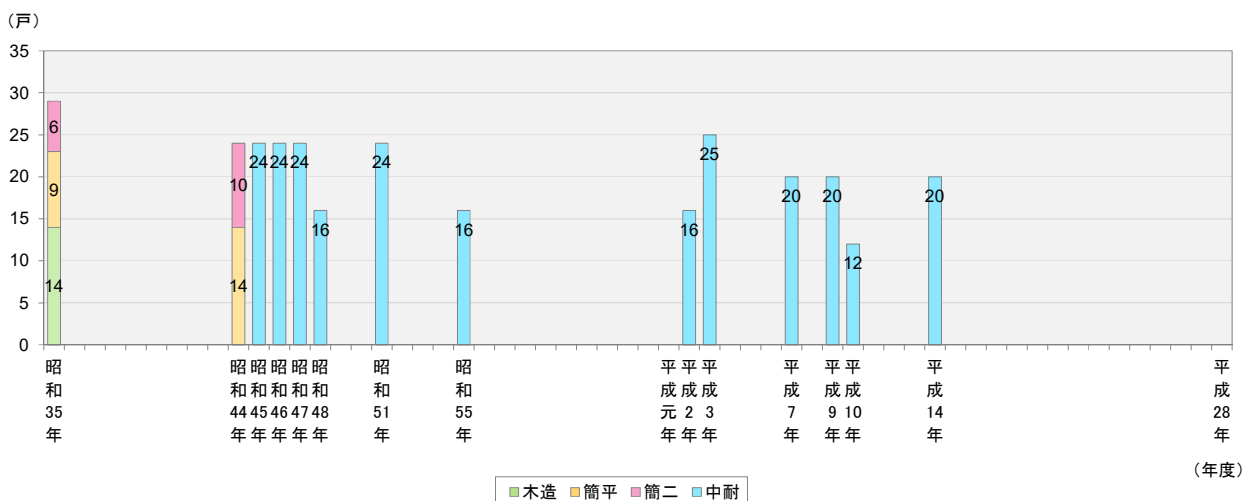
構造別戸数では、中層の耐火構造の住宅が最も多く82%を占めている。



#### 2) 建設年次

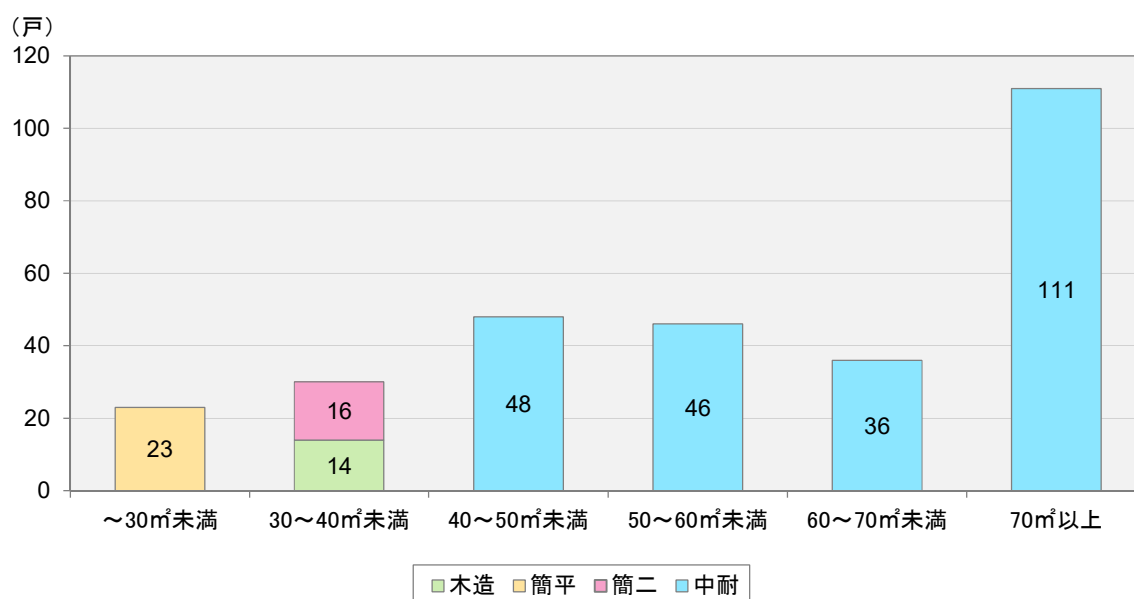
建設年度で見ると、昭和54年度までに建設された住宅が、概ね半数を占めている。また、建設年度別構造別では、簡易耐火構造等は昭和44年度までに建設されており、昭和45年度から中層耐火構造の建設が始まっている。

平成2年度以降は建替（改築）による建設を行っているが、平成15年度以後は、建設を行っていない。



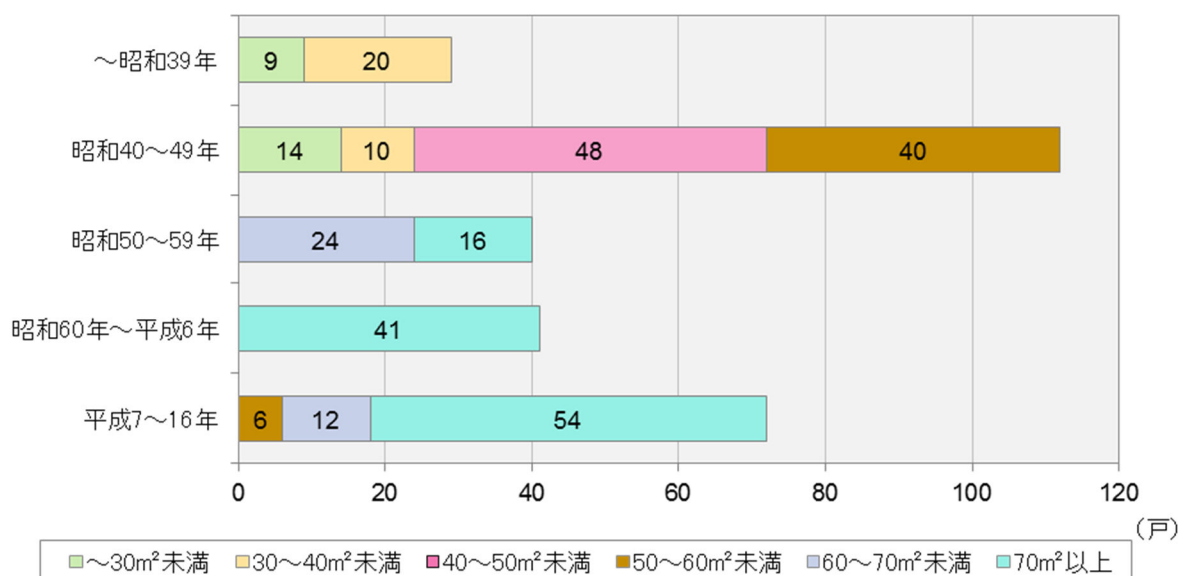
### 3) 住戸規模の状況

住戸規模の状況では、住戸専用面積が 39 m<sup>2</sup>未満の住戸が 53 戸（全体の 18%）であり、全て木造・簡平・簡二の住宅となっている。40 m<sup>2</sup>以上の住戸は 241 戸で、全て中層耐火構造である。

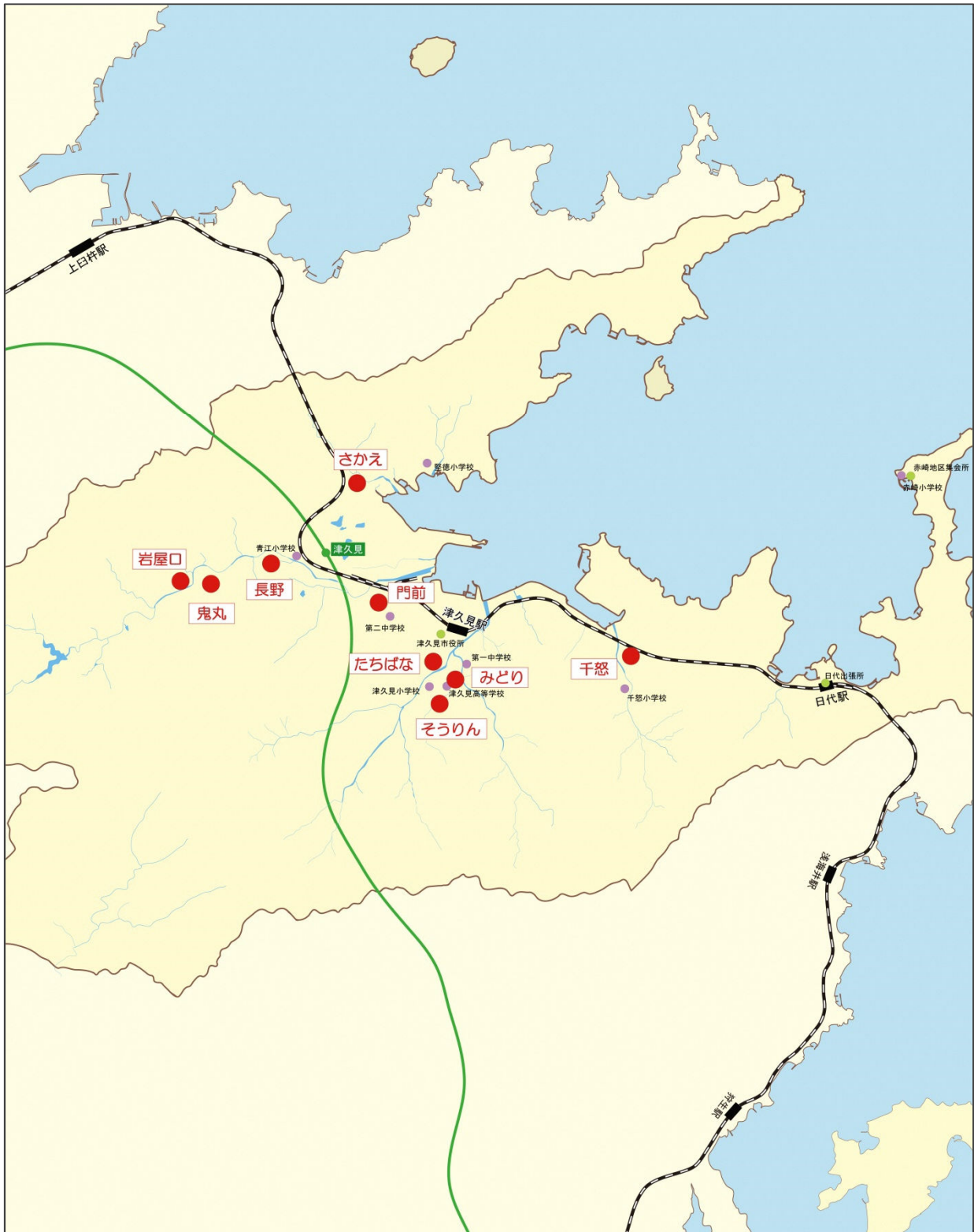


### 4) 建設年代別の住戸規模の状況

建設年代別に住戸床面積をみると、昭和 40 年代までは 60 m<sup>2</sup>未満の住戸が多く供給されているが、昭和 50 年以降は 70 m<sup>2</sup>以上の住戸が供給されている。また、平成 7 年以降は型別の供給も行われている。



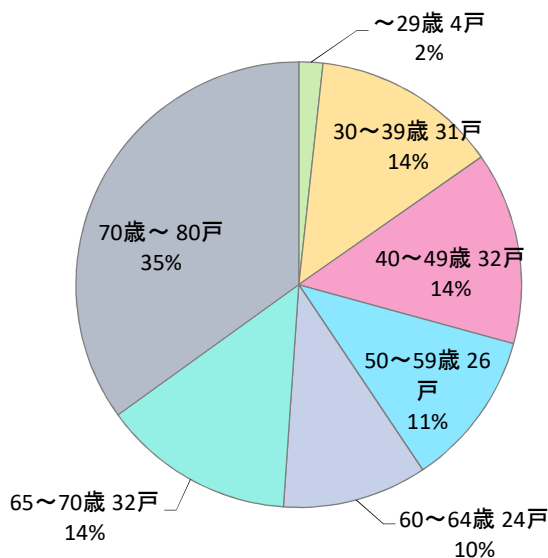
## 5) 公営住宅等の位置図



## 2. 入居者の状況（年齢別・世帯人数別・収入状況別 等）

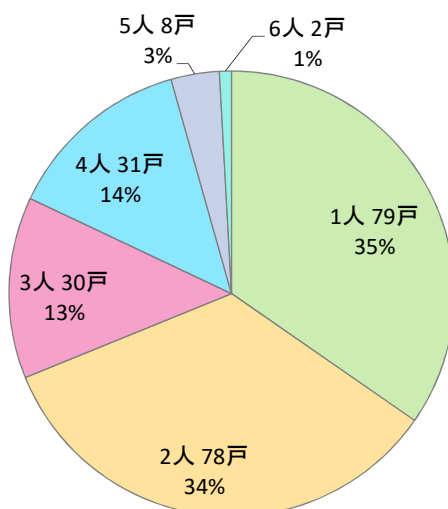
### 1) 入居者の世帯年齢別の状況

入居者の世帯年齢別で見ると、65歳以上の高齢者世帯が49%、さらに60歳～64歳を加えると59%となり、過半数の世帯が高齢化を示している。一方、29歳以下の世帯は2%と少数である。



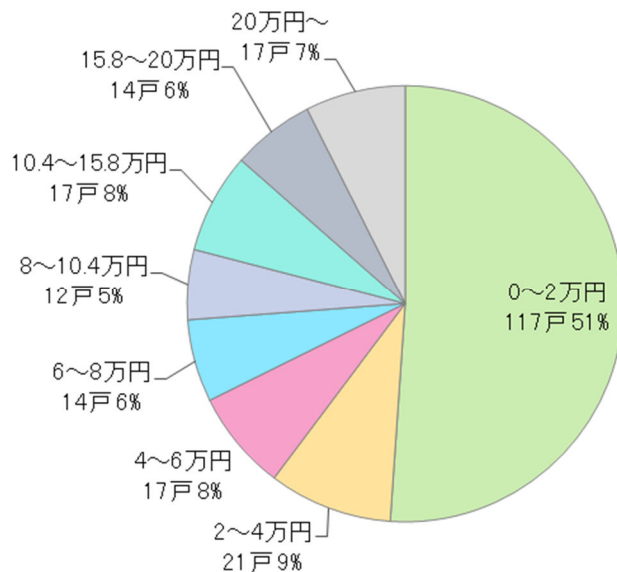
### 2) 入居者の世帯員数別の状況

世帯員別で見ると、1人又は2人世帯で69%となっており、単独あるいは夫婦、母子、父子の世帯が多くを占めている。



### 3) 入居者の世帯収入別の状況

世帯収入（※政令月額）別で見ると、0～2万円までが半数を超え、それ以外の世帯収入別割合が均衡している。



※「政令月額」とは、公営住宅法施行令(昭和26年政令第240号)第1条第3号に規定する収入で、所得金額から扶養等の控除額を控除し、12で除した額をいう。

### 3. 応募倍率、収入超過者・高額所得者に対する取組状況

#### 1) 応募倍率の状況

応募倍率は、平成28年度実績において、募集数15に対して応募数11の0.7倍であり、倍率1を下回っている。

#### 2) 収入超過者・高額所得者に対する取組状況

平成29年3月末時点での収入超過者は26戸あり、全管理戸数(294戸)の8.8%で、入居戸数(229戸)の11%を占める。津久見市では、収入超過者には明渡努力義務があること、高額所得者には明渡義務があることを文書で通知している。

### 4. 空き家の状況

平成29年3月末時点の空き家の状況は63戸あり、そのうち政策空き家を除くと19戸ある。これは、入居可能戸数241戸の7.9%にあたる。



## 第3章 公営住宅等を取り巻く津久見市の状況

### 1. 津久見市の概況

#### 1) 歴史と沿革

戦国時代には大友氏の治世にあり、大友宗麟が最後の居住地と位置づけ、1587年に逝去した土地として知られている。

産業では、江戸時代から明治時代にかけて、みかん栽培や石灰作りが発展し、特に、大正5年の日豊本線臼杵・佐伯間開通を契機に、みかんの栽培面積が拡大するとともに近代的なセメント工業が発達した。また、保戸島のまぐろ延縄漁業も大正から昭和にかけて盛んになり、日本列島近海から南洋へ進出していった。

行政においては、本市の母体となった津久見町と下浦村と青江村が1933年に合併し、その後、半島部の日代村、四浦村及び離島の保戸島村が合併して、1951年に現在の本市が誕生した。

#### 2) 位置・地勢

大分県南部に位置する本市は、東西28km、南北12km、総面積は79.48km<sup>2</sup>であり県内で最も面積が小さい市である。

豊後水道に面した津久見湾の湾口を囲うようにして半島部の典型的なリアス海岸が伸び、それを更に鎮南山、姫岳、基盤ヶ岳、彦岳といった標高600～700mの山地が三方から馬蹄形に囲んでいる。島しょ部は、保戸島、地無垢島、沖無垢島と合計3島がある。市街地を形成する平坦地は、山地が海に迫っているため、青江川、津久見川の谷底平野と海岸線の小さな平野に限られている。津久見港が津久見湾の最奥部に位置し、深度があり天然の良港となっている。

九州の中でも大分県は、日本の「懐」というべき瀬戸内海や豊後水道に面し、台風の襲来や冬の厳しい季節風から守られているため、比較的温暖な気候に恵まれている。

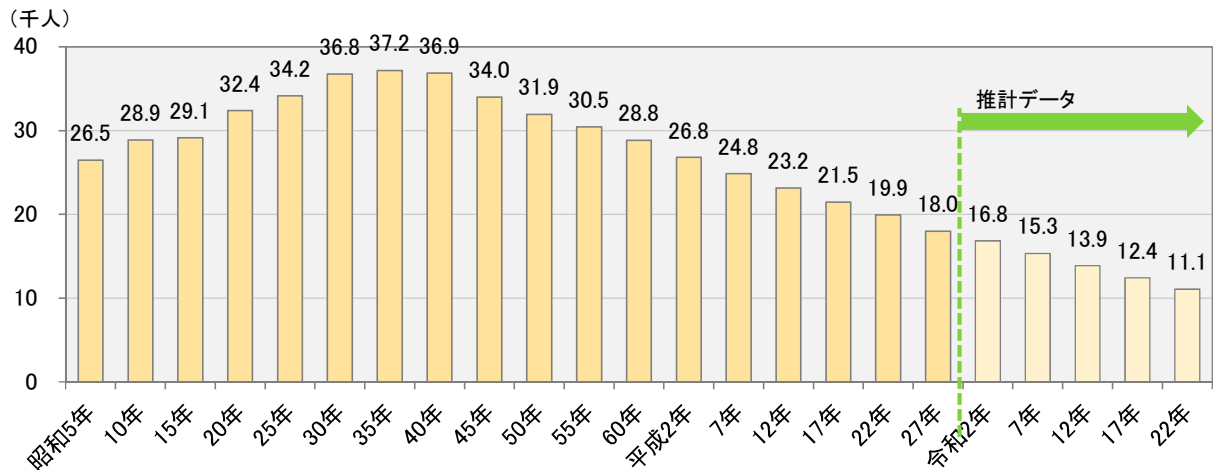
県南に位置する本市は、その中でも気候条件は、かなり温和である。平成28年（津久見市統計書参照）における、年平均気温は17.2℃、1月の平均気温7.0℃、過去5年間平均年降雨量は2,202mmである。



### 3) 人口推移

総務省の国勢調査によると、人口は、昭和35年の37.2千人をピークに、昭和60年には3万人を割り込み、平成27年には18.0千人となっており、減少傾向が続いている。

また、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、平成37年には15.3千人となる見通しである。

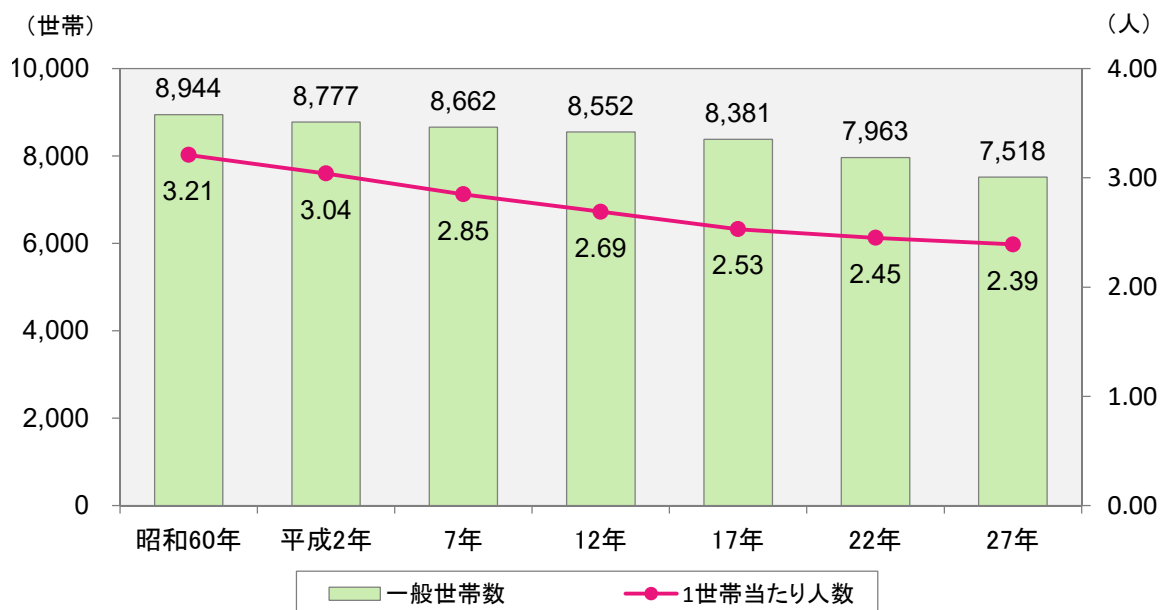


資料 昭和5年～平成27年：総務省「国勢調査」

令和2年度～：国立社会保障・人口問題研究所（平成25年3月推計）

### 4) 世帯数の推移

一般世帯の推移（総務省「国勢調査」）をみると、平成27年には、7,518世帯となっており、昭和60年と比較すると1,426世帯減少している。また1世帯当たりの人数は、昭和60年の3.21人から平成27年には2.39人へと減少している。



資料 総務省「国勢調査」

## 2. 津久見市住宅ニーズ調査（平成 27 年 12 月）

本計画の策定にあたり、平成 27 年度に実施した「津久見市住宅ニーズ調査」におけるアンケート結果のうち、公営住宅等入居者及び世帯年収 200 万円以下の民間賃貸住宅居住者の回答を分析することにより住民意向を把握する。

※本計画に関連する項目を抜粋して整理

### 1) 調査の概要

対象	津久見市民及び市外からの通勤者				
抽出方法	住民基本台帳から無作為抽出				
調査方法	【配布】主に専用封筒による郵送、公営住宅等居住者のみ全戸配布（郵便受けに投函）、市外からの通勤者は事業所を通じて直接配布 【回収】専用封筒による郵送				
調査期間	平成 27 年 12 月～平成 28 年 1 月				
全配布数	2,285 通	回収数	664 通	回収率	29.1%
		うち公営住宅等入居者及び世帯年収 200 万円以下の民間賃貸住宅居住者の回答数			83 通

津久見市民のみなさまへ

### 津久見市住宅に関するニーズ調査

【アンケート調査ご協力お願い】

日頃から津久見市政に、格別のご理解とご協力をいただき、厚くお礼申し上げます。  
さて、津久見市では、人口の減少が続く中、「定住促進」を重点施策として位置づけ、これまでの行政の仕組みや考え方、手法などを改革し、様々な分野での定住促進に向けた事業の展開による、ずっと住み続けたい、住んでみたいまちづくりを進めています。

そこで、津久見市内における住宅取得の促進や住宅供給への取組等、定住対策のための市民意向を把握するために「津久見市住宅に関するニーズ調査」を実施することとしました。  
なお、このアンケートの対象者は、津久見市に在住する 20 歳以上の方から無作為に選ばせていただきました。  
また、アンケートご記入の際には、下記の【ご記入にあたってのお願い】をお読みの上、ご回答くださいますようお願い申し上げます。

ご多忙の折、誠に恐縮ですが、本趣旨をご理解いただき、ご協力くださいますよう、よろしくお願いたします。

平成 27 年 12 月

津久見市長 吉本 幸司

■ご記入にあたってのお願い

- この調査票は、津久見市の住宅施策に関するニーズを把握する目的のためだけに、皆様からのご意見をうかがうもので、それ以外の目的に使われることは決してありません。
- この調査は、無記名式です。お名前を書く必要はありません。
- この調査は、性別・年代別に分析を行うことから、調査票の記入にあたっては、ご本人がご記入いただけますようお願いいたします。  
※事情により、ご本人が記入できない場合は、代理の方が聞き取り等によりご記入ください。
- 各設問について、最も適当と思われる番号に○印をつけてください。

■調査票の回収について

ご記入いただきました調査票は、同封している返信用封筒（切手を貼る必要はありません）に入れ、恐れ入りますが、**12月22日（火）まで**にご投函ください。

（このアンケート調査に対するお問い合わせ先）  
津久見市 都市建設課（担当：渡邊、宇都宮）  
〒879-2435 津久見市宮本町 20 番 15 号  
TEL 0972-82-4111（内線 370） FAX 0972-82-9520

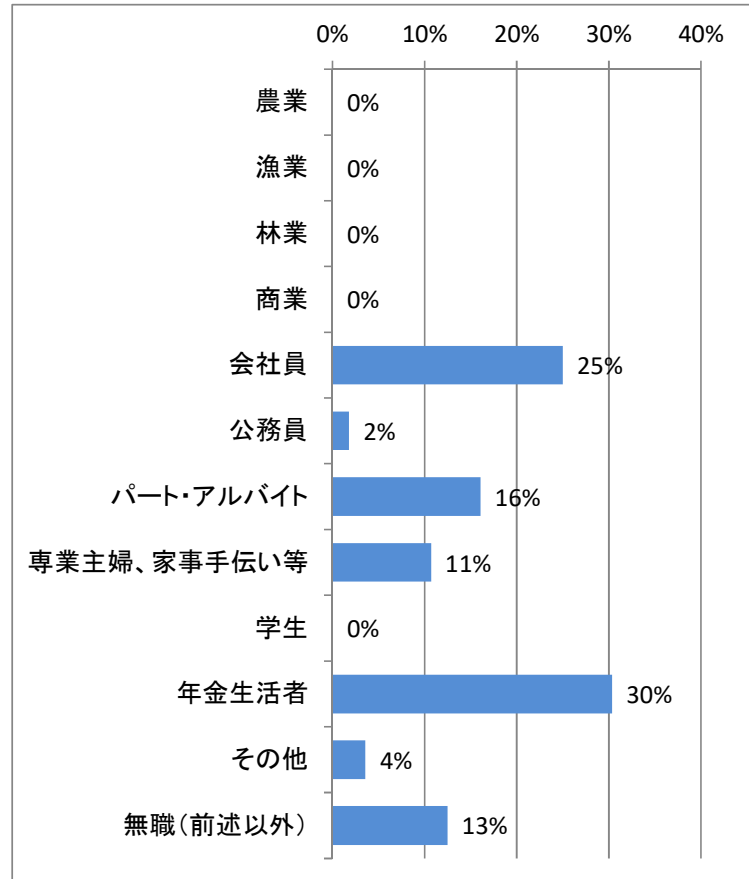
※この調査は、津久見市が西日本コンサルタント（株）に委託して実施しております。

## 2) 調査結果

### ■職業を教えてください。(一つに〇)

「年金生活者」が30%と最も多く、次いで「会社員」の25%、「パート・アルバイト」も16%と続いている。

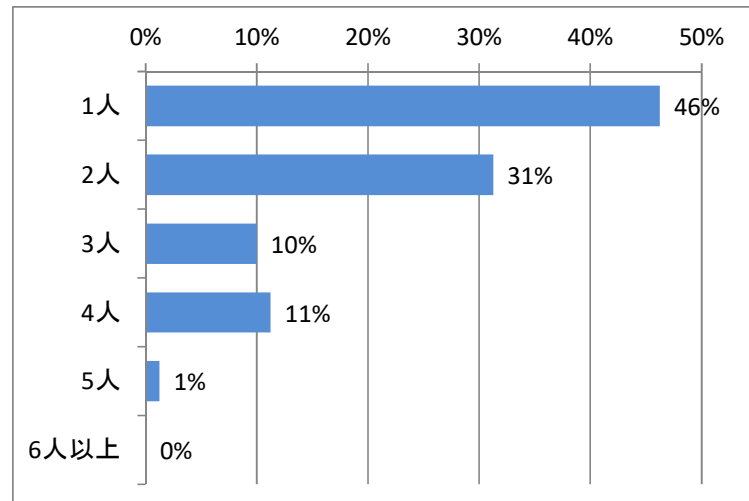
選択肢	票数
農業	0
漁業	0
林業	0
商業	0
会社員	14
公務員	1
パート・アルバイト	9
専業主婦、家事手伝い等	6
学生	0
年金生活者	17
その他	2
無職(前述以外)	7
有効回答数	56



### ■世帯の人数は何人ですか。(一つに〇)

「1人」が46%と最も多く、次いで「2人」の31%、「4人」の11%となっている。

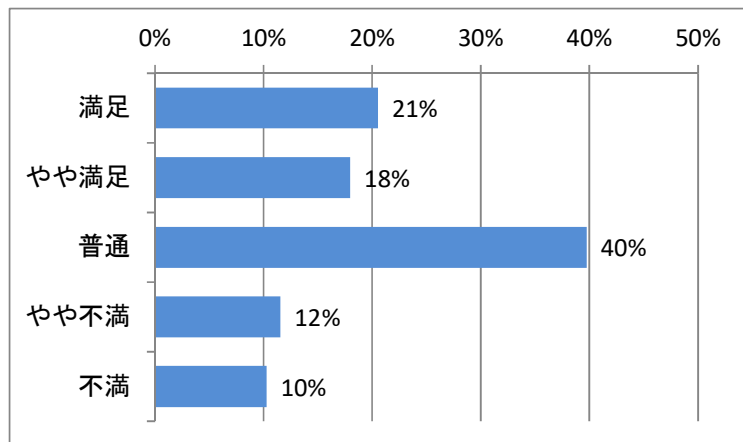
選択肢	票数
1人	37
2人	25
3人	8
4人	9
5人	1
6人以上	0
有効回答数	80



■現在の住宅に満足していますか。(一つに〇)

「普通」が40%と最も多く、次いで「満足」の21%、「やや満足」の18%となっている。

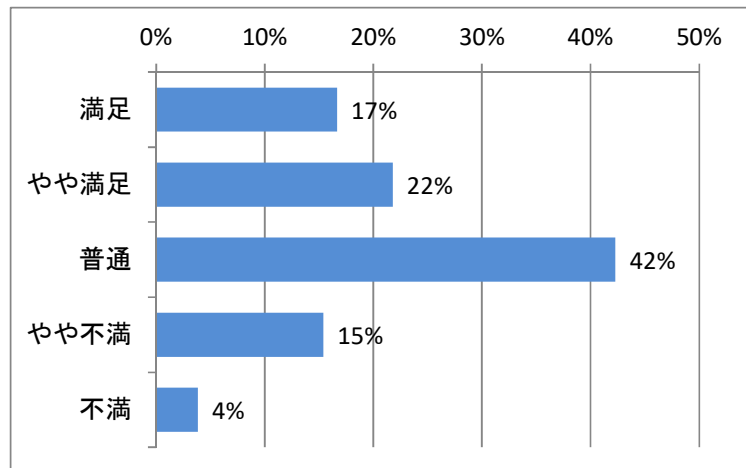
選択肢	票数
満足	16
やや満足	14
普通	31
やや不満	9
不満	8
有効回答数	78



■現在の周辺環境に満足していますか。(一つに〇)

「普通」が42%と最も多く、次いで「やや満足」の22%、「満足」の17%となっている。

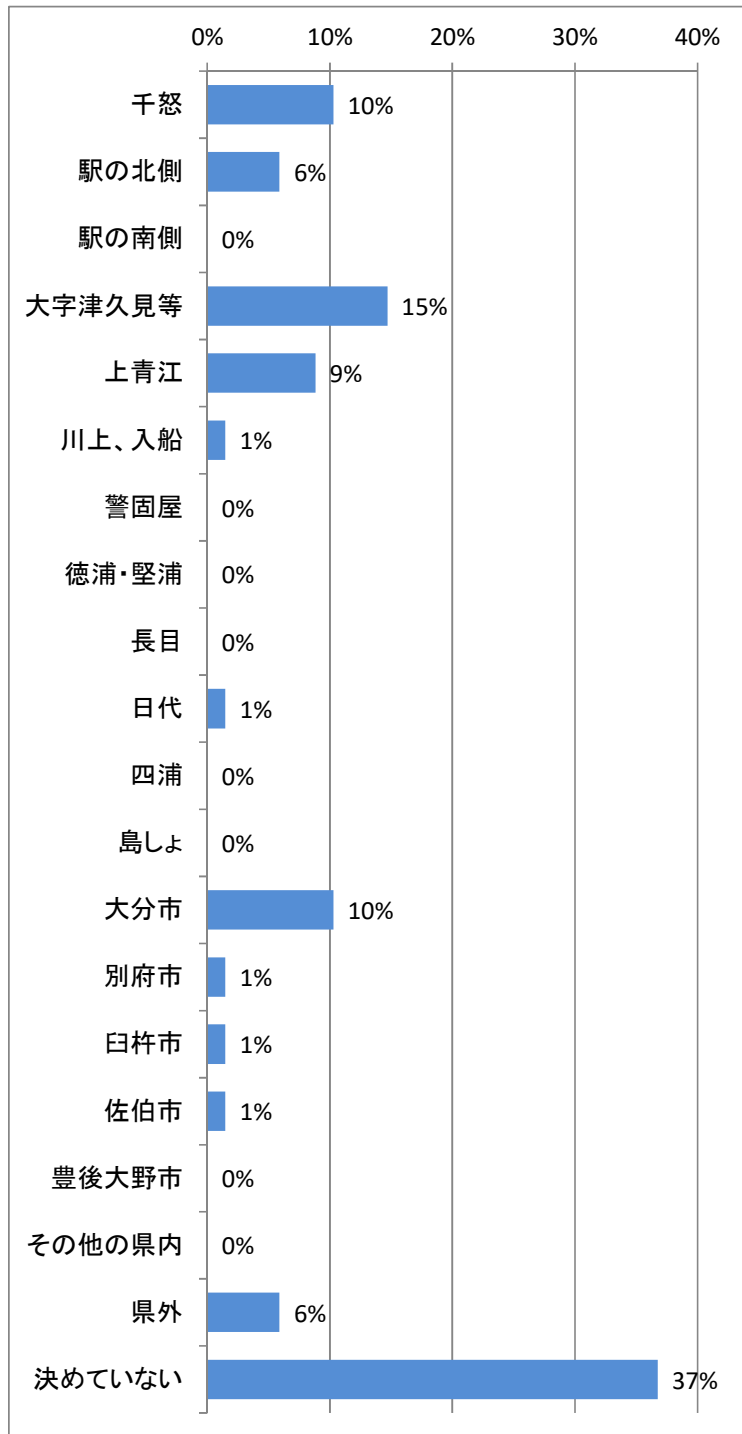
選択肢	票数
満足	13
やや満足	17
普通	33
やや不満	12
不満	3
有効回答数	78



■もし住替えをするとしたら、どの地域を希望しますか。(一つに〇)

「決めていない」が 37%と最も多く、次いで「大字津久見等」の 15%、「千怒」、「大分市」の 10%となっている。

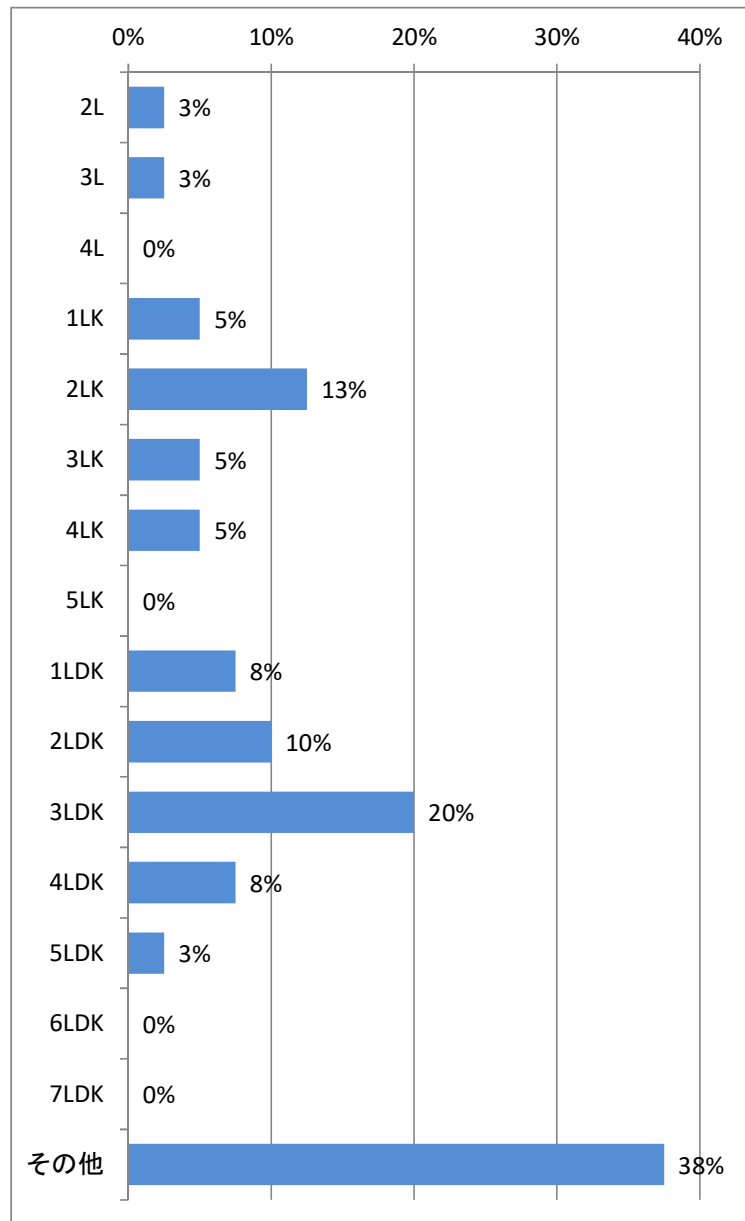
選択肢	票数
千怒地域	7
駅の北側地域	4
駅の南側地域	0
大字津久見、文京町、中田町、立花町及び八戸地域	10
上青江地域	6
川上、入船地域	1
警固屋地域	0
徳浦・堅浦地域	0
長目地域	0
日代地域	1
四浦地域	0
島しょ地域	0
大分市	7
別府市	1
臼杵市	1
佐伯市	1
豊後大野市	0
その他の県内	0
県外	4
決めていない	25
有効回答数	68



■もし住替えをするとしたら、どの間取りを希望しますか。(直接記入)

「3LDK」が20%と最も多く、次いで「2LK」の13%、「2LDK」の10%となっている。

選択肢	票数
2L	1
3L	1
4L	0
1LK	2
2LK	5
3LK	2
4LK	2
5LK	0
1LDK	3
2LDK	4
3LDK	8
4LDK	3
5LDK	1
6LDK	0
7LDK	0
その他	15
有効回答数	47



※幅を持たせて回答した場合は中央値、隣り合う場合は大きい方の数値に変換した。

(例：8～12畳→10畳、7～8畳→8畳)

※平均総部屋畳数：24.3畳 平均総部屋面積：39.4㎡

(部屋のみ畳数。廊下・トイレ・風呂その他は含まず。)

※票数は5以上を抜粋、票数4以下は全て「その他」へ合算

※台所4.5畳以上→DK、台所4.0畳以下→Kとして集計



■居住するときの重視する項目は何ですか。(項目ごとに一つに○)

項目		特に重視する	重視する	考慮はする	あまり重視しない	重視しない
住宅関連	1 家賃が低額である	45	18	5	2	0
	2 防音性に優れている	15	32	16	4	0
	3 耐震性に優れている	31	24	6	2	1
	4 収納スペースが多い	24	24	10	5	1
	5 ペットを飼うことができる	5	7	8	8	35
	6 オール電化住宅である	5	6	13	17	20
	7 木造住宅である	1	2	19	21	19
	8 鉄筋コンクリート造または鉄骨造住宅である	9	9	17	17	9
	9 駐車場・駐輪場が十分にある	21	21	12	5	4
	10 広い庭がある	6	9	17	16	14
住環境	11 治安が良い	38	21	8	1	0
	12 周りに豊かな自然がある	19	22	21	5	0
	13 津波の心配がない	35	13	11	2	3
	14 子供を遊ばせる広場が近くにある	11	16	20	9	8
生活利便性	15 駅やバス停に近い	22	15	17	6	3
	16 通勤先・通学先に近い	15	20	21	2	3
	17 病院に近い	19	14	26	2	3
	18 商業施設や商店街に近い	18	15	26	4	4
	19 子育て福祉施設に近い	6	13	18	18	7
	20 高齢者や障がい者の福祉施設等に近い	12	12	20	13	7

項目		特に重視する	重視する	考慮はする	あまり重視しない	重視しない
住宅関連	1 家賃が低額である	64%	26%	7%	3%	0%
	2 防音性に優れている	22%	48%	24%	6%	0%
	3 耐震性に優れている	48%	38%	9%	3%	2%
	4 収納スペースが多い	38%	38%	16%	8%	2%
	5 ペットを飼うことができる	8%	11%	13%	13%	56%
	6 オール電化住宅である	8%	10%	21%	28%	33%
	7 木造住宅である	2%	3%	31%	34%	31%
	8 鉄筋コンクリート造または鉄骨造住宅である	15%	15%	28%	28%	15%
	9 駐車場・駐輪場が十分にある	33%	33%	19%	8%	6%
	10 広い庭がある	10%	15%	27%	26%	23%
住環境	11 治安が良い	56%	31%	12%	1%	0%
	12 周りに豊かな自然がある	28%	33%	31%	7%	0%
	13 津波の心配がない	55%	20%	17%	3%	5%
	14 子供を遊ばせる広場が近くにある	17%	25%	31%	14%	13%
生活利便性	15 駅やバス停に近い	35%	24%	27%	10%	5%
	16 通勤先・通学先に近い	25%	33%	34%	3%	5%
	17 病院に近い	30%	22%	41%	3%	5%
	18 商業施設や商店街に近い	27%	22%	39%	6%	6%
	19 子育て福祉施設に近い	10%	21%	29%	29%	11%
	20 高齢者や障がい者の福祉施設等に近い	19%	19%	31%	20%	11%

### 3) 望まれている方向性

#### ■居住者の状況

- 居住者の職業：年金生活者（30%）
- 世帯構成：1人（46%）、2人（31%）

→ 年金生活者（低所得者）向けの住宅が求められる。  
→ 少人数世帯向けの住宅が求められる。

#### ■住宅満足度

- 「満足」 + 「やや満足」 39%  
→ 間取り良い、新しい、収納が十分、広さが十分、住みやすい、日当たりが良い 等
- 「不満」 + 「やや不満」 22%  
→ 古い、間取りが悪い、収納が少ない、狭い、湿気がある、子供部屋がほしい 等

→ 世帯構成に応じた間取りや収納等に配慮した住宅が望まれている。  
→ 老朽化の進んでいる住宅の対策、解消が求められる。

#### ■周辺環境満足度

- 「満足」 + 「やや満足」 39%  
→ 静かである、商業施設が近い、利便性が高い、人間関係が良い、駅が近い 等
- 「不満」 + 「やや不満」 19%  
→ 商業施設が遠い、公共交通機関が不便、人間関係が良くない、道路が狭い 等

#### ■住替えたい地域

- 「大字津久見等」（15%）、「千怒」（10%）、「大分市」（10%）、「上青江」（9%）

→ 利便性が高い地域が望まれている。

#### ■居住するときに重視する項目

- 住宅関連  
→ 家賃が低額である、防音・耐震に優れている、収納スペースが多い。
- 住環境  
→ 治安が良い、津波の心配がない、周りに豊かな自然がある。
- 生活利便性  
→ 駅やバス停に近い、病院に近い、商業施設に近い、通勤・通学先に近い。

## 第4章 長寿命化に関する基本方針

公営住宅等の状況や人口・世帯数の推移、ニーズ調査の結果などを踏まえ、以下の基本方針を基に長寿命化を図る。

### 公営住宅等の状況（P2～7）

- 本市には公営住宅等9団地294戸のストックがあるが、供用開始から40年以上経過する住宅が多くある。
- 入居者は高齢者が多く、1人～2人の世帯が多くを占めている。

### 人口・世帯数の推移（P9）

- 本市の人口は減少傾向にあり、平成37年には15.3千人になる見通しである。
- 世帯数についても減少傾向にあり、平成27年では7,518世帯となっている。

### 住宅ニーズ調査（P10～17）

- 公営住宅等について、間取りや家賃等に45%が満足している一方で、築年数が古いことや湿気によるカビ等に20%が不満を感じている。
- 地域や近所の人間関係や静かな住環境に37%が満足している一方で、公共交通や病院や中心部へのアクセス等に23%が不満を感じている。

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

## 長寿命化に関する基本方針

### ストックの状況の把握及び日常的な維持管理方針

供用開始から年数が経過している住宅が多いことなどを踏まえ、ストックの状況を適切に把握するために「建築基準法第12条の規定」に準じる定期点検及び「公営住宅等日常点検マニュアル」に基づく日常点検を計画的に行い、その点検結果に応じた適切な修繕等を実施する。また、それらの結果を以後の修繕・改善事業等に反映できるように「公営住宅等管理ベース」を活用し、管理を行う。

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

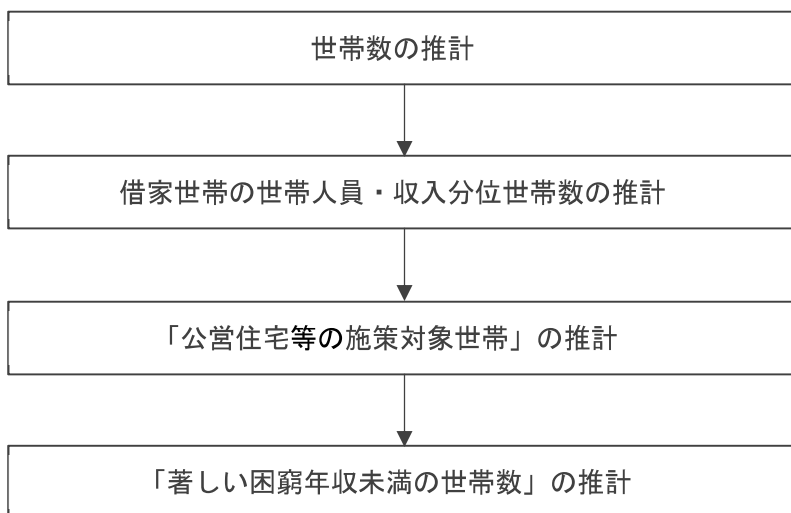
点検、修繕、データ管理により、長寿命化に資する日常的な維持管理及び長期修繕等を行った上で、人口動態や市民のニーズなどを踏まえ、安全性、居住性、省エネルギー性が低い住宅等に対しては、安全性の確保、居住性の向上、省エネルギー対応、福祉対応、躯体の長寿命化等に配慮しながら改善事業（個別改善、全面的改善）を実施し、住宅性能の向上を図る。また、予防保全的な維持管理・計画修繕等と改善事業の実施による公営住宅等ストックの長寿命化を図ることにより、建替事業を基本とする短いサイクルでの更新に比べ、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減につながるものである。

## 第5章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### 1. 目標管理戸数

「目標管理戸数」の設定は、国土交通省が策定した「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月改定）」の「ストック推計プログラム」により、2040年（令和22年）における著しい困窮年収未満の世帯数を推計し、公営住宅等の需要の見通しに基づく管理戸数を検討する。

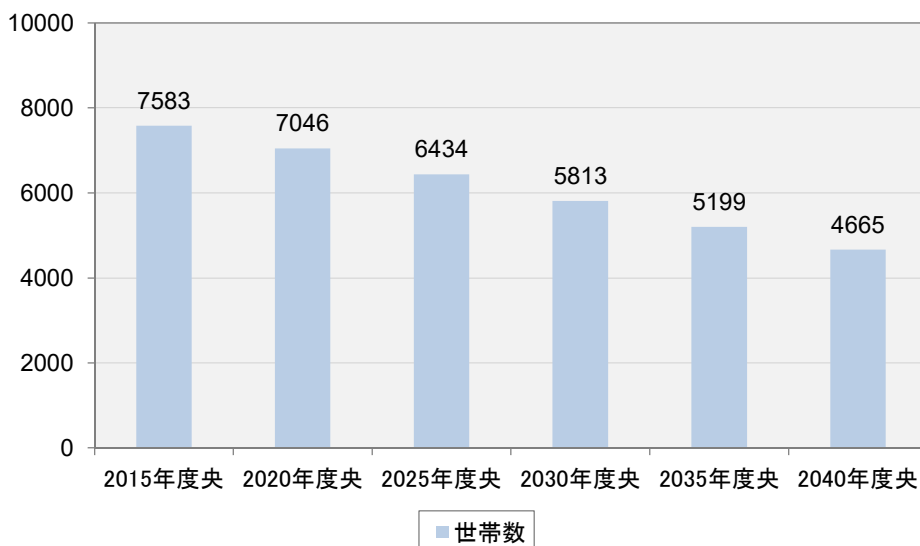
■ 「ストック推計プログラム」による推計フロー



公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月改定）より  
〈使用データ〉総務省「国勢調査」、「住宅・土地統計調査」  
国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」及び「日本の地域別将来推計人口」

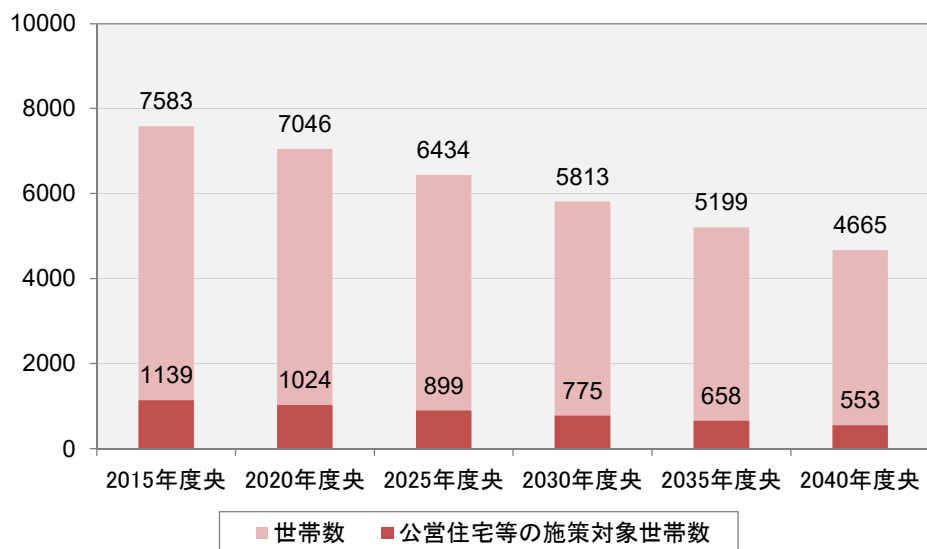
#### 1) 世帯数の推計結果

推計によると、2015年の総世帯数は7,583世帯であるが、2040年には4,665世帯となり、2,918世帯減少すると予測されている。また、総世帯数の減少に伴い、借家世帯も2015年の1,764世帯から2040年には998世帯に減少すると予測されている。



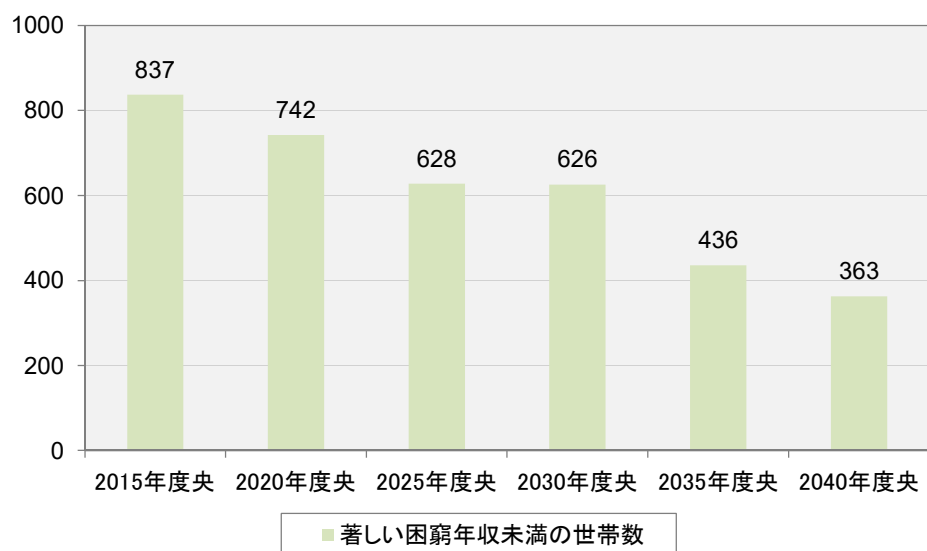
## 2) 「公営住宅等の施策対象世帯数」の推計結果

推計によると、2015年の公営住宅等の施策対象世帯は1,139世帯で、総世帯数の15%を占めているが、2040年には553世帯で、総世帯数の12%となり、586世帯が減少すると予測されている。



## 3) 「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果

著しい困窮年収未満の世帯数をみると、2015年の837世帯となっているが、2040年の推計結果では363世帯となり、474世帯減少すると予測されている。



#### 4) 目標管理戸数の検討

2015年以降、5か年の推計値における推移に基づいて、2040年での管理戸数を予測すると、ストック（著しい困窮年収未満の世帯数）363世帯となるのに対し、その対応戸数として公営住宅等数220戸、特に低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等数96戸、比較的低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等数83戸、あわせて399戸となり、ストックをカバーすることができる。

この結果において、2040年（令和22年）における本市が管理する公営住宅等の管理戸数180戸を津久見市公営住宅等長寿命化計画における目標管理戸数とする。

■著しい困窮年収未満世帯への対応総括表

			現状値	推計値						備考
			2015	2020	2025	2030	2035	2040		
時期(年)			H27	R2	R7	R12	R17	R22		
総世帯数(世帯)			7583	7046	6436	5813	5199	4665	図1-1)	
ストック(著しい困窮年収未満の世帯数)			837	742	628	626	436	363	図1-3)	
対応戸数(戸)	公営住宅等	市 営	294	273	250	225	202	180	総世帯数の推計値が2015年から2040年に約6割へ減少していることを考慮し、対応戸数の各年推計値を設定している。	
		県 営	68	63	58	52	47	40		
		小 計	362	336	308	277	249	220		
	特に低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等（給与住宅含む）	156	145	132	120	107	96			
	比較的低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等	135	125	115	103	93	83			
合 計			653	606	555	500	449	399		
ストックとの差			-184	-136	-73	-126	13	36		

※ 民間賃貸住宅は、平成25年住宅・土地統計調査結果を現状値としている。

## 2. 公営住宅等長寿命化計画の対象

本市で管理している公営住宅等9団地29棟294戸（平成29年3月末現在）について計画を定めることとする。

NO	団地名	部屋タイプ 番号	戸数	建設年度	構造 形式	階数	タイプ	EV設置 の有無	住戸 面積	間取り	種類	現計画	防火 区画	2方向 避難	3カ所 給湯	浴室の 有無	高齢者対応 仕様の是非	バリアフリー の有無	耐用年数	耐用年限	経過年数																	
1	さかえアパート		12	H10(1998)	中 前	3	2	無	78.47	3DK	一般		○	○	×	○	○	○	70	H80	18																	
2		A	6	H6~H7 (1994~1995)	中 前	3	2	無	71.98	3DK	一般		○	○	×	○	○	○	70	H77	21																	
3		B	8																																			
4		C	4																																			
5	岩屋B アパート	D	2	H8~H9 (1996~1997)	中 前	3	2	無	51.23	2DK	一般		○	○	×	○	○	○	70	H79	19																	
6		A	6																																			
7		B	8																																			
8		C	4																																			
9	岩屋C アパート	D	2	H13~H14 (2001~2002)	中 前	3	2	無	51.23	2DK	一般		○	○	×	○	○	○	70	H84	14																	
10		A	6																																			
11		B	8																																			
12		C	4																																			
13	丸丸Aアパート	D	2	S35 (1960)	筒 2	2	1	無	39.66	3K	一般	募集停止	×	○	×	×	×	○	45	H17	56																	
14			6																																			
15		丸丸Bアパート	14																			S35 (1960)	木 平	1		無	34.71	2K	一般	募集停止	×	○	×	×	×	30	H2	56
16		丸丸Cアパート	9																			S35 (1960)	筒 平	1		無	29.70	2K	一般	募集停止	×	○	×	×	×	45	H17	56
17	長野Aアパート		24	S45 (1970)	中 前	4	2	無	47.21	3DK	一般		○	○	×	○	○	70	H52	46																		
18			16	S48 (1973)	中 前	4	2	無	58.28	3DK	一般		○	○	×	○	○	70	H55	43																		
19	長野Cアパート		10	S44 (1969)	筒 2	2	2	無	39.70	3K	一般	募集停止	×	○	×	×	○	45	H26	47																		
20			24	S46 (1971)	中 前	4	2	無	49.05	4K	一般		○	○	×	○	○	70	H53	45																		
21	千怒Bアパート		24	S47 (1972)	中 前	4	2	無	50.29	4DK	一般		○	○	×	○	○	70	H54	44																		
22			24	S51 (1976)	中 前	4	2	無	62.96	4DK	一般		○	○	×	○	○	70	H58	40																		
23	門前アパート		14	S44 (1969)	筒 平	1	2	無	16.50	2K	単独	募集停止	×	○	×	×	×	45	H26	47																		
24		1	5	H 3 (1991)	中 前	5	2	無	77.08	3DK	一般		○	○	×	○	○	70	H73	25																		
25	たちばなアパート	2	20	H 3 (1991)	中 前	5	2	無	70.97	3DK	一般		○	○	×	○	○	70	H72	26																		
26			16	H 2 (1990)	中 前	4	2	無	70.39	3DK	一般		○	○	×	○	○	70	H76	36																		
27	せりりんアパート		16	S55 (1980)	中 前	4	2	無	72.40	2LDK	一般		○	○	×	○	○	70	H76	36																		
		計		294				片廊下 型 1 階段室 型 2	階段室・バ リアフリー各 ルコニ一各 む				確保 無	確保 無	確保 無	確保 無	確保 無	確保 無																				

### 3. 公営住宅等長寿命化計画の事業手法の選定

事業手法の選定に当たっては、国土交通省が策定した「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年 8 月改定）」を基に、以下の内容を考慮した上で、次頁に示す事業手法の選定フローに基づき判定する。

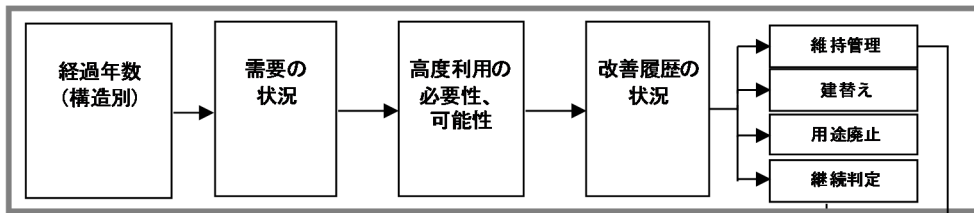
- 中長期的な公営住宅等の需要見通しを踏まえ、団地の継続的な維持管理や建替事業、用途廃止などの管理方針を検討する。
- 改善事業により既存ストックの長寿命化を図ることを優先することとし、原則として、建替事業によらなければ安全性が確保されないなど改善事業による対応を取り得ない場合や、耐用年限を経過し、躯体が著しく劣化しているなど、改善事業よりも建替事業を実施する方がライフサイクルコスト（LCC）を縮減できる場合等に、建替事業を選定する。
- 現行の耐震基準を満たさないなど、安全性の確保に課題のある団地・住棟の建替事業や改善事業（耐震改修事業等）については、優先的に実施する。
- 建替事業を選定する場合は、他の団地との集約・再編等についても検討する。



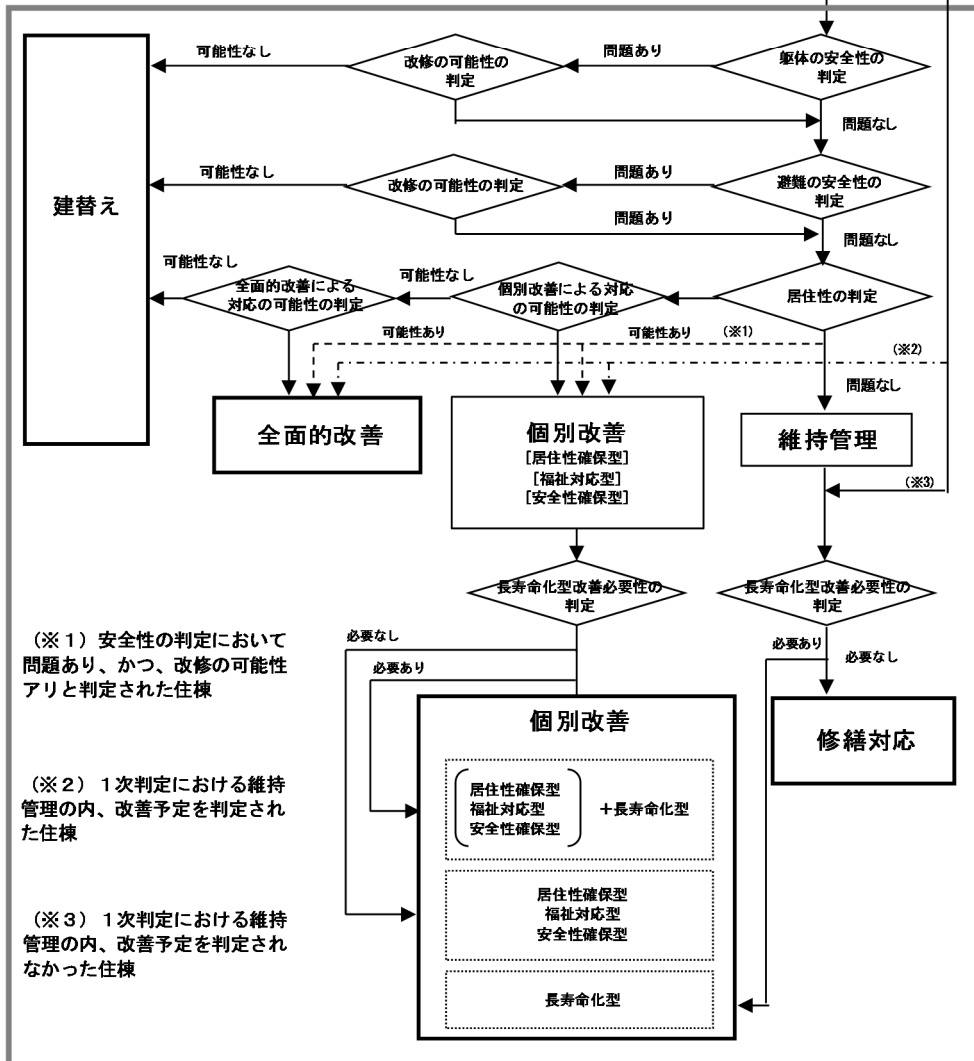
■事業手法の選定フロー

1次判定（団地及び住棟単位の社会的特性による事業手法の仮設定）

▼手法選定のフロー図

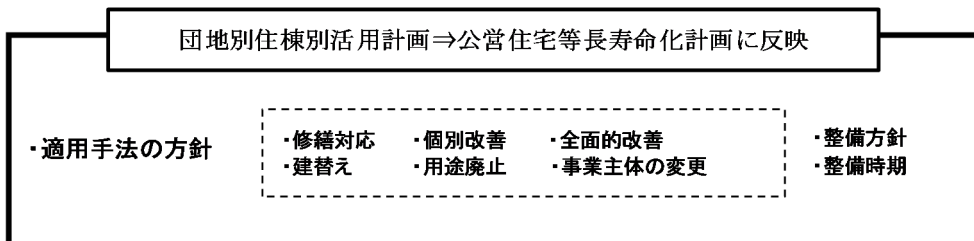


2次判定（住棟単位の物理的特性による事業手法の仮設定）



3次判定（団地単位の総合的検討）

- 以上の判定経過及び結果を踏まえ、団地単位の総合的な検討を行う。
- ・団地単位又は地域単位での効率的な整備のあり方を考慮して、住棟別の活用方針を検討
  - ・まちづくりの観点から見た地域整備への貢献の必要性を考慮し、整備内容を検討
  - ・工事用アクセス道路の整備状況、仮住居の確保の観点から、事業の容易性について検討
  - ・他の事業主体との連携の可能性を検討し、効率的な手法の適用を検討
  - ・改善および建替住棟のボリュームと優先順位についても検討



## 1 次判定結果

計画の対象となる公営住宅等について、経過年数、需要の状況、高度利用の必要性・可能性、改善履歴により判定した、1 次判定結果を整理する。

### ■維持管理

団地名	住棟番号	竣工年度	構造・階数	戸数(戸)
さかえアパート	-	平成 10 年	中層耐火 3 階建	12
岩屋口 A アパート	A 棟	平成 7 年	中層耐火 3 階建	20
岩屋口 B アパート	B 棟	平成 9 年	中層耐火 3 階建	20
岩屋口 C アパート	C 棟	平成 14 年	中層耐火 3 階建	20
長野アパート	B 棟	昭和 48 年	中層耐火 4 階建	16
千怒アパート	A 棟	昭和 46 年	中層耐火 4 階建	24
千怒アパート	B 棟	昭和 47 年	中層耐火 4 階建	24
千怒アパート	C 棟	昭和 51 年	中層耐火 4 階建	24
たちばなアパート	-	平成 3 年	中層耐火 5 階建	25
みどりアパート	-	平成 2 年	中層耐火 4 階建	16
そうりんアパート	-	昭和 55 年	中層耐火 4 階建	16

### ■建替え

団地名	住棟番号	竣工年度	構造・階数	戸数(戸)
-	-	-	-	-

### ■継続判定

団地名	住棟番号	竣工年度	構造・階数	戸数(戸)
長野アパート	A 棟	昭和 45 年	中層耐火 4 階建	24

■用途廃止

団地名	住棟番号	竣工年度	構造・階数	戸数(戸)
鬼丸アパート	A棟	昭和35年	簡易耐火2階建	6
鬼丸アパート	B-1,2棟	昭和35年	木造平屋建	2
鬼丸アパート	B-3,5棟	昭和35年	木造平屋建	2
鬼丸アパート	B-6,7棟	昭和35年	木造平屋建	2
鬼丸アパート	B-8,9棟	昭和35年	木造平屋建	2
鬼丸アパート	B-10,11棟	昭和35年	木造平屋建	2
鬼丸アパート	B-12,13棟	昭和35年	木造平屋建	2
鬼丸アパート	B-14,15棟	昭和35年	木造平屋建	2
鬼丸アパート	C-6,7,8,9,10,11棟	昭和35年	簡易耐火平屋建	6
鬼丸アパート	C-1,2,3棟	昭和35年	簡易耐火平屋建	3
長野アパート	C-1棟	昭和45年	簡易耐火2階建	6
長野アパート	C-8棟	昭和45年	簡易耐火2階建	4
門前アパート	1,2棟	昭和44年	簡易耐火平屋建	2
門前アパート	3,5棟	昭和44年	簡易耐火平屋建	2
門前アパート	6,7,8,11,12棟	昭和44年	簡易耐火平屋建	5
門前アパート	9,10棟	昭和44年	簡易耐火平屋建	2
門前アパート	13,15,16棟	昭和44年	簡易耐火平屋建	3

## 2次判定結果

1次判定で「継続判定」となった、長野アパート（A棟）について、躯体の安定性、避難の安全性、居住性の判定、個別改善の検討をもとに「個別改善」を判定した。

### ■継続判定結果

団地名	住棟番号	戸数（戸）	1次判定結果	2次判定結果
長野アパート	A棟	24	継続判定	個別改善

また、判定結果が「維持管理」「個別改善」となった公営住宅等について、長寿命化型の改善、個別改善（居住性確保、福祉対応、安全性確保）の必要性について検討した、2次判定結果を整理する。

### ■2次判定結果

団地名	住棟番号	戸数（戸）	1次判定結果	2次判定結果
さかえアパート	-	12	維持管理	個別改善 (長寿命)
岩屋口Aアパート	A棟	20	維持管理	修繕対応
岩屋口Bアパート	B棟	20	維持管理	修繕対応
岩屋口Cアパート	C棟	20	維持管理	個別改善 (長寿命)
長野アパート	A棟	24	個別改善	個別改善 (長寿命)(居住性)(福祉)
長野アパート	B棟	16	維持管理	個別改善 (長寿命)(居住性)(福祉)
千怒アパート	A棟	24	維持管理	個別改善 (長寿命)(居住性)(福祉)
千怒アパート	B棟	24	維持管理	個別改善 (長寿命)(居住性)(福祉)
千怒アパート	C棟	24	維持管理	個別改善 (長寿命)(居住性)(福祉)
たちばなアパート	-	25	維持管理	個別改善 (長寿命)(居住性)(福祉)
みどりアパート	-	16	維持管理	個別改善 (長寿命)(居住性)(福祉)
そうりんアパート	-	16	維持管理	個別改善 (長寿命)(居住性)(福祉)

### 3次判定結果

1次判定、2次判定結果や将来ストック量推計を踏まえ、計画期間における事業手法について総合的な検討を行った3次判定結果（事業手法）を次頁に整理する。

なお、長野アパート（A棟）のみ、耐用年数などから1次判定及び2次判定では「継続判定」から「個別改善」になっているが、現状募集停止をしているため当分の間「修繕対応」とした。

#### 《検討事項》

- 団地単位又は地域単位での効率的な整備を考慮し、住棟別の活用方針を検討
- まちづくりの観点から見た地域整備への貢献の必要性を考慮し、整備内容を検討
- 工事用アクセス道路の整備状況、仮住居の確保の観点から、事業内容の容易性について検討
- 他の事業主体との連携の可能性を検討し、効率的な手法の適用を検討
- 改善及び建替住棟のボリュームと優先順位についても検討
- 長期的な見通しをもとに事業手法を検討
- 建替事業については、改善事業とのLCC比較等により事業手法を検討
- 地理的な要因から、需要が、ここ数年極端に少ない場合などは、2次判定が「個別改善」であっても、「用途廃止」を検討

■3 次判定結果

団地名	住棟番号	戸数(戸)	1、2次判定結果	3次判定結果
さかえアパート	-	12	個別改善 (長寿命)	個別改善 (長寿命)
岩屋口Aアパート	A棟	20	修繕対応	修繕対応
岩屋口Bアパート	B棟	20	修繕対応	修繕対応
岩屋口Cアパート	C棟	20	個別改善 (長寿命)	個別改善 (長寿命)
鬼丸アパート	A棟	6	用途廃止	用途廃止
鬼丸アパート	B-1,2棟	2	用途廃止	用途廃止
鬼丸アパート	B-3,5棟	2	用途廃止	用途廃止
鬼丸アパート	B-6,7棟	2	用途廃止	用途廃止
鬼丸アパート	B-8,9棟	2	用途廃止	用途廃止
鬼丸アパート	B-10,11棟	2	用途廃止	用途廃止
鬼丸アパート	B-12,13棟	2	用途廃止	用途廃止
鬼丸アパート	B-14,15棟	2	用途廃止	用途廃止
鬼丸アパート	C-6,7,8,9,10,11棟	6	用途廃止	用途廃止
鬼丸アパート	C-1,2,3棟	3	用途廃止	用途廃止
長野アパート	A棟	24	個別改善 (長寿命)(居住性)(福祉)	修繕対応
長野アパート	B棟	16	個別改善 (長寿命)(居住性)(福祉)	修繕対応
長野アパート	C-1棟	6	用途廃止	用途廃止
長野アパート	C-8棟	4	用途廃止	用途廃止
千怒アパート	A棟	24	個別改善 (長寿命)(居住性)(福祉)	個別改善 (長寿命)
千怒アパート	B棟	24	個別改善 (長寿命)(居住性)(福祉)	個別改善 (長寿命)
千怒アパート	C棟	24	個別改善 (長寿命)(居住性)(福祉)	個別改善 (居住性)(福祉)
門前アパート	1,2棟	2	用途廃止	用途廃止
門前アパート	3,5棟	2	用途廃止	用途廃止
門前アパート	6,7,8,11,12棟	5	用途廃止	用途廃止
門前アパート	9,10棟	2	用途廃止	用途廃止
門前アパート	13,15,16棟	3	用途廃止	用途廃止
たちばなアパート	-	25	個別改善 (長寿命)(居住性)(福祉)	個別改善 (居住性)(福祉)
みどりアパート	-	16	個別改善 (長寿命)(居住性)(福祉)	個別改善 (居住性)(福祉)
そうりんアパート	-	16	個別改善 (長寿命)(居住性)(福祉)	個別改善 (居住性)(福祉)

## 第6章 長寿命化の実施方針

---

### 1. 点検の実施方針

公営住宅等の長寿命化に向けて、予防保全の観点から定期的な点検等を行うことが重要であることから、定期点検及び日常点検の実施方針を整理する。

#### 定期点検

法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施する。法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法 12 条の規定に準じて法定点検と同様の点検（法定点検とあわせて以下「定期点検」という。）を実施する。

なお、定期点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回点検に役立てることとする。

#### 日常点検

全ての住棟を対象に日常点検を実施する。日常点検は、年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行う。

### 2. 計画修繕の実施方針

点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装等の計画修繕を実施する。

経年劣化により老朽化した設備等を現状回復する工事を対象とし、従前の仕様等に比べて耐久性等の向上が図られる工事内容は、個別改善事業（長寿命化型）で対応する。

なお、計画修繕に加え、改善事業も必要な住棟については、相互の事業実施時期や関連性等を把握したうえで、効果的・効率的に進めることとする。また、点検の結果、建物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する。

### 3. 改善事業の実施方針

住棟の状況に応じた改善事業の必要性・効果、「津久見市住宅ニーズ調査結果」等を考慮し、改善事業類型毎の実施方針を整理する。

#### 長寿命化型

一定の居住性や安全性等が確保されており、長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。

#### 実施内容

- ・屋上の遮熱性の向上
- ・屋上防水性の向上
- ・外壁の防水性の向上及び中性化の抑制
- ・給排水管の耐久性の向上

#### 居住性向上型

長寿命化により、引き続き活用を図る住宅ストックについては、住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。

#### 実施内容

- ・間取りの変更
- ・畳の取替
- ・和室の洋室化
- ・スチールサッシのアルミ化
- ・電気容量のアップ
- ・浴室及び便所に換気扇の設置
- ・照明のLED化
- ・ユニットバスの設置
- ・台所の電化

#### 福祉対応型

長寿命化により引き続き活用を図る住宅ストックについては、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸のバリアフリー化を進める。

#### 実施内容

- ・1階又は2階の住戸を優先的に改修
- ・住宅内手摺設置
- ・水栓のシングルレバー化
- ・大型タンブラスイッチ
- ・台所の電化
- ・ユニットバス設置によるバリアフリー化



#### 4. 建替事業の実施方針

公営住宅等の立地や物理的状況、周辺地域の課題等を考慮し、建替後の土地利用や道路・公園・広場等の整備方針、開発密度や供給する住戸規模、地域に貢献する公益施設・生活支援施設等の導入の方針、余剰地が生ずる場合の活用方針、事業の実施順序・時期等について検討を行い、建替事業を実施する。なお、事業実施の際は、「津久見市住宅ニーズ調査結果」を踏まえ、以下の点を考慮する。

- 低所得者向けに低額で提供できる住宅とする。
- バリアフリー住宅とする。
- 様々な世帯構成に応じた間取りや収納等を備えた住宅とする。
- 防音性や日当たりの良さ等を備えた住宅とする。
- 治安の良さ、豊かな自然環境のある地域とする。
- 大雨や地震時の土砂災害や津波による被害のおそれのない地域とする。
- 駅やバス停等に近く、病院や商業施設にアクセスしやすいなど、利便性の高い地域とする。

## 第7章 長寿命化計画の実現に向けての課題

### 1. 改善事業、建替え等のスケジュールについて

建替え、及び改善等については、良好な住宅ストックを形成して行くためには、計画的に推進していく必要がある。

しかし、これらの事業を推進していくには多くの事業費を要することとなり、財政的な裏づけが必要となる。このため、事業スケジュールについては、今後の財政状況に注意しながら、地域バランス等を考慮し適切に推進していくこととする。

### 2. 実現に向けての課題の整理

#### (1) 計画の見直し

長寿命化計画は長期にわたる事業であることから、スムーズに事業を進めるため、当初からある程度将来を見越した事業スケジュールを設定しておく必要がある。しかし、長期間ということは、今後、社会経済状況及び需要のニーズ等の変化も考えられる。また、建替え、改善等を具体的に進めることは、今後の本市の財政に大きな影響を与える可能性が高い。

このため、必要に応じ、本計画の見直しを行うとともに、その状況に応じて、スケジュール等についても随時検討を行っていく。

#### (2) 入居者等との合意形成

本計画を策定するに当たっては、公営住宅等の入居者等の意向が反映された計画となるようアンケートを整理した。しかし、今後建替え、改善事業を実際に行う場合は、入居者の移転や仮移転の問題、騒音の発生、住居内の立ち入り等の、入居者の生活への影響が大きくなる。このため具体的に建替えや改善を推進していくにあたっては、さらに十分な入居者の意向把握が必要であり、この把握のための説明会や勉強会、広報紙等の配布などを検討していく必要がある。また、工期を短縮できるような技術（計画）や入居したまま改善が行えるような技術等について積極的に取り入れるよう検討を行う。

#### (3) 他機関との連携上の課題等

住宅施策の展開は多岐にわたるため、様々な機関等の協力がなければ達成できない面もっている。そのため、国・県や民間、さらには市民との協力関係が必要となり、それぞれの役割分担を明確にしなが、住宅施策を展開していくことが必要である。

このため、今後は、本計画を基に、市の果たすべき役割を着実に遂行するとともに、国・県等との調整を密にし、国・県等における住宅施策を有効に活用、導入を図っていく必要がある。また、民間・市民に対しては、住宅施策の展開に関する具体的な啓蒙活動を行っていく必要がある。

ア 公営住宅等を真に必要する人や入居希望者が適切な住宅を選択していけるようにするためには、国・県等の行う住宅施策（入居者資格、住宅ストックの規模・設備、助成制度等）等を把握す

ることが不可欠である。このため、今まで以上に密に情報交換が行えるような相互の連携体制を確立していく。

イ 本計画で設定した目標を達成していくために、民間や市民に対し、住宅施策に関わる情報公開を行い、本計画の啓発を図っていく。また、公営住宅等を真に必要な人や入居希望者が適切な住宅を選択していけるようにするため、募集状況等について、広報紙やホームページ等を利用し、市民等へ情報公開を図っていく。

#### **(4) その他**

##### **ア 安定的な事業の実施**

公営住宅等の再生事業をはじめとした、住宅施策を展開していく上では、今後の市財政に大きな影響を与える可能性が高い。近年の低迷する経済状況の中で、住宅関連事業はいずれも後年度まで財政負担を伴うものであり、将来にわたる財政への影響を十分考慮しながら安定的に事業が運営できる仕組みを実現していく必要がある。

今後は、費用対効果を常に検証しながら、再生事業のそれぞれについて可能な限り、コスト軽減の工夫を検討していく。

##### **イ 市内連携体制の確立**

住宅施策の展開は、今後、定住促進を図る上でも、市政全体の課題でもあり、まちづくり等都市計画、道路・下水道等都市基盤整備、進展する人口減少・少子高齢化に向けた社会福祉との関連等、様々な施策との連携が必要となる。

今後は、住宅施策を具体的に展開していくため、市内連携体制をさらに確立していく必要がある。

### **3. 事業手法の検討**

津久見市の公営住宅等は、これまで、市が主体となり公共事業として公営住宅法を基に計画的に建替え等を推進してきており、一定の成果を挙げてきた。今後とも本計画を基にして計画的に公営住宅等のストックを有効に活用し、長寿命化していく必要がある。

一方、先に整理したとおり、今後公営住宅等の建替え、改善を計画的に推進していくには、多くの時間を要することとなり、財政的な負担も長期間に及ぶことが予想される。こうした中、財政的負担を極力おさえつつ、高齢化対応をはじめとした公営住宅等の質の向上を今以上に進めていくためには、従来型の事業手法に加え、シルバーハウジングやPFI手法等の導入、家賃補助制度についても今後、検討していくものとする。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 津久見市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃  
公営住宅 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	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8			R9	
さかえアパート	-	12	RC造	H10		H30		屋上防水・ 外壁改修 (長寿命)										1,055	
岩屋ロアパート	A棟	20	RC造	H7		H30	←												令和27年改修予定 (長寿命)
岩屋ロアパート	B棟	20	RC造	H9		R2	←												令和29年改修予定 (長寿命)
岩屋ロアパート	C棟	20	RC造	H14		R3					屋上防水・ 外壁改修 (長寿命)							1,733	
長野アパート	A棟	24	RC造	S45		H30	←												用途廃止予定
長野アパート	B棟	16	RC造	S48		R4	←												用途廃止予定
千怒アパート	A棟	24	RC造	S46		R5								屋上防水・外壁改修 (長寿命)		給排水管取 替(長寿 命)	655	令和15・16年改修予定 (居住性・福祉)	
千怒アパート	B棟	24	RC造	S47		R6								屋上防水・外壁改修 (長寿命)			1,026	令和10~13年改修予定 (長寿命) 令和17・18年改修予定 (居住性・福祉)	
千怒アパート	C棟	24	RC造	S51		H30										間取りの変更 (居住性)	1,477	令和11・15年改修予定 (長寿命)	
たちばなアパート	-	25	RC造	H3		H30										間取りの変更 (居住性)	1,572	令和23・26年改修予定 (長寿命)	
みどりアパート	-	16	RC造	H2		R1										間取りの変更 (居住性)	1,043	令和22・25年改修予定 (長寿命)	
そうりんアパート	-	16	RC造	S55		H30										間取りの変更 (居住性)	1,070	令和12・16年改修予定 (長寿命)	

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 津久見市

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		新規又は建替整備予定年度	LCC	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
									該当住棟なし

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）

事業主体名： 津久見市

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	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8		R9
さかえアパート	児童遊園	H10	-	随時											遊具塗替等 一般修繕
岩屋ロアパート	児童遊園	H14	-	随時											遊具塗替等 一般修繕
長野アパート	集会所	S48	-	随時											修繕対応
千怒アパート	集会所	S46	-	随時				屋上防水 外壁改修 (長寿命)							
みどりアパート	児童遊園	H2	-	随時											遊具塗替等 一般修繕
そうりんアパート	児童遊園	H18	-	随時											遊具塗替等 一般修繕