

# 津久見市公営住宅等長寿命化計画 概要版

令和7年4月 津久見市

## 公営住宅等長寿命化計画の背景と目的

### 背景

本計画は、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、国の指針改良等を踏まえるとともに、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等、長期的な活用のあり方を見据えた事業計画とするため今回の見直しを行うものである。

### 目的

市営住宅の状況や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、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。

### 計画期間

本計画の計画期間は令和7年度～令和16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。

令和7年度～令和16年度（10年間）

## 公営住宅等の状況、公営住宅等を取り巻く津久見市の状況

### 公営住宅等の状況

・本市は7団地12棟241戸のストックを所有。昭和45年度から昭和55年度までに建設された住宅と、平成2年度から平成14年度までに建設された住宅が概ね半数ずつ占めている。高齢者世帯（65歳以上）が56%となり、世帯員別でみると、1人又は2人世帯で81となっておりその内過半数が1人世帯である。

### 人口・世帯数の推移

人口は減少傾向にあり、令和12年には12.5千人になる見通しである。

## 目標管理戸数、公営住宅等長寿命化計画の対象

要支援世帯の推計結果をもとに、公営住宅等の需要の見通しに基づく目標管理戸数を検討。（2045年（令和27年）まで）

公営住宅等による要支援世帯割合対照表

時期(年)	現状値		推計値					備考
	R5	R7	R12	R17	R22	R27		
公営住宅の入居高齢世帯数	806	768	674	581	493	417		「住宅確保要配慮世帯数推計支援プログラム」の結果より
要支援世帯の世帯数	233	220	190	162	135	112		
対応戸数(戸)	公営住宅等	県営	68	62	58	55	50	46
	市営	241	228	202	177	155	136	
合計		309	290	260	232	205	182	
	要支援世帯との差	76	70	70	70	70	70	

維持管理	当面維持管理	改善	改善し当面維持管理	優先的な建替	優先的な用途廃止	用途廃止
継続管理する団地で、必要に応じて改善や修繕を行う住宅	建替を前提とせず、当面管理する団地で必要に応じて改善や修繕を行う住宅	継続管理する団地で、改善が必要な住宅	建替を前提とせず、当面管理する団地で改善が必要な住宅	継続管理する団地で、優先的な建替が必要な住宅	優先的な用途廃止が必要な住宅	用途廃止が必要な住宅
たちばなみどり さうりん	さかえ 岩屋口A 岩屋口B 岩屋口C			千窓A 千窓B 千窓C		長野A 長野B
3棟 57戸	4棟 72戸	0棟 0戸	0棟 0戸	3棟 72戸	0棟 0戸	2棟 40戸

本計画終了年（2034年度）時点における目標管理戸数を191戸程度とする。

## 長寿命化の実施方針

市営住宅の長寿命化に向け、定期・日常点検を実施し、計画修繕や改善事業、必要に応じた建替・用途廃止を行い、効率的な維持管理と住環境の向上を図る。

### 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	LCC 削減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検												
さかえアパート	-	12	RC造	H10		H30					修繕対応							令和1年 屋上防水・外壁改修（長寿命化）済
岩屋口アパート	A棟	20	RC造	H7		H30					修繕対応							令和27年改修予定（長寿命）
岩屋口アパート	B棟	20	RC造	H9		R2					修繕対応							令和29年改修予定（長寿命）
岩屋口アパート	C棟	20	RC造	H14		R3					修繕対応							令和4年 屋上防水・外壁改修（長寿命化）済
長野アパート	A棟	24	RC造	S45		H30					修繕対応							用途廃止が必要な住宅
長野アパート	B棟	16	RC造	S48		R4					修繕対応							用途廃止が必要な住宅
千窓アパート	A棟	24	RC造	S46		R5					修繕対応							優先的な用途廃止予定
千窓アパート	B棟	24	RC造	S47		R6					修繕対応							優先的な用途廃止予定
千窓アパート	C棟	24	RC造	S51		H30					修繕対応							令和18年 建替え予定
たちばなアパート	-	25	RC造	H3		H30					間取りの変更（居住性）						1,492	令和23・24年改修予定（長寿命） 令和10・11年改修予定（居住性・福祉）
みどりアパート	-	16	RC造	H2		R1					間取りの変更（居住性）						997	令和22・25年改修予定（長寿命）
さうりんアパート	-	16	RC造	S55		H30											941	令和12・16年改修予定（長寿命） 令和4・5年改修済み（居住性・福祉）