

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月改定)

(令和7年3月改定)

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 3
1.	背景	
2.	目的	
3.	計画期間	
第2章	市営住宅の状況	p 4
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	市営住宅を取り巻く津久見市の状況	p 9
第4章	長寿命化に関する基本方針	p 10
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 11
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	事業の実施方針	p 24
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	
5.	用途廃止の実施方針	
第7章	長寿命化のための事業実施予定一覧	p 27
様式1	計画修繕・改善事業の実施予定一覧	p 28
様式2	新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧	p 29
様式3	共同施設に係る事業実施予定一覧	p 30

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28年8月に改訂された国土交通省による「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に基づき平成30年8月に「津久見市公営住宅等長寿命化計画」を改正し、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、令和3年9月に「ストック推計プログラム」の改良及び、関連施策である「大分県公営住宅等長寿命化計画」が令和4年3月に改訂されたのを踏まえ、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、引き続き市営住宅について長期的な活用のあり方を見据えた事業計画とするため見直しを行うものである。

「ストック推計プログラム」
将来に必要なとされる公営住宅等のストック量の目標をより適切に設定するために、将来における公営住宅等による要支援世帯数の需要を地域の多様なニーズに応じてより的確に把握するため「国土交通省 国土技術政策総合研究所」が作成したプログラム。

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、市営住宅の状況や市営住宅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令和7度から令和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。

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。

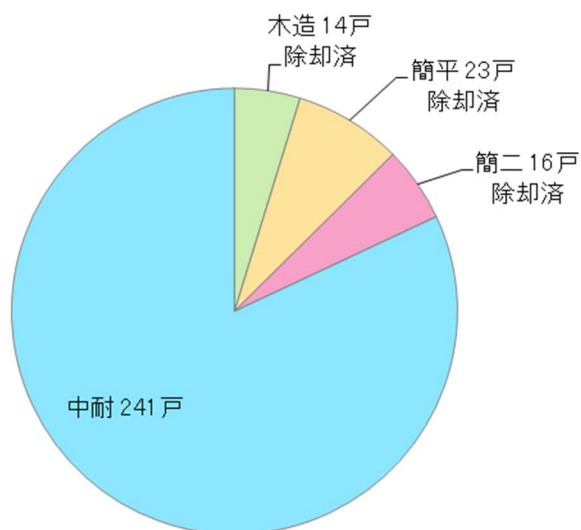
第2章 市営住宅の状況

1. 管理戸数（ストック）

本市では、令和6年3月末現在、市営住宅を7団地 241戸の管理戸数（ストック）を有して
いて、市街地及びその周辺に立地している。

1) 構造・建て方

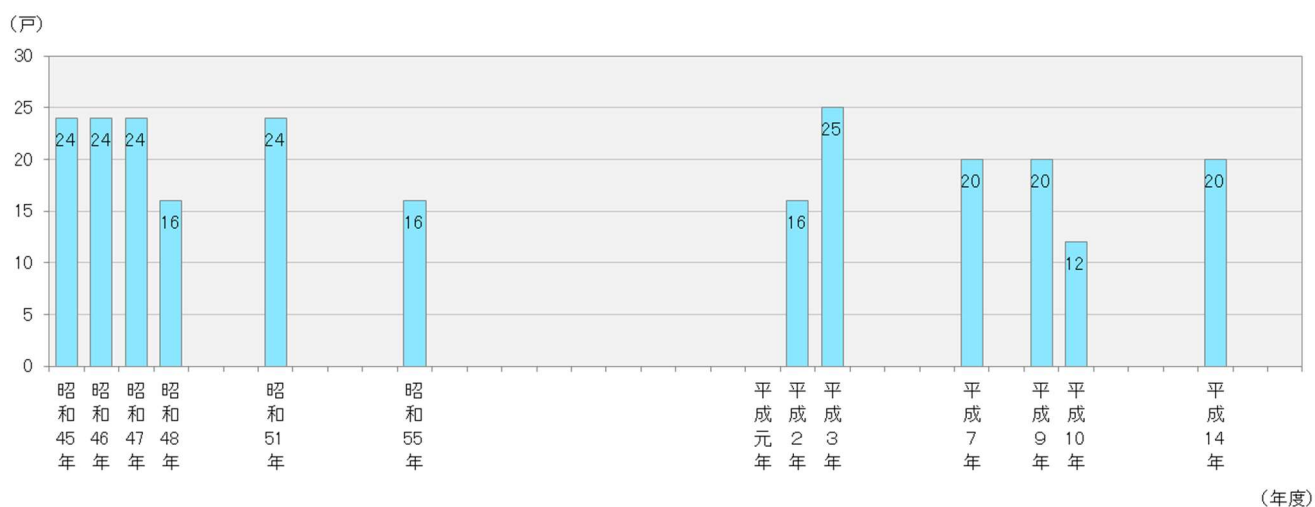
構造別戸数では、241戸すべてが中層の耐火構造の住宅となっている。



2) 建設年次

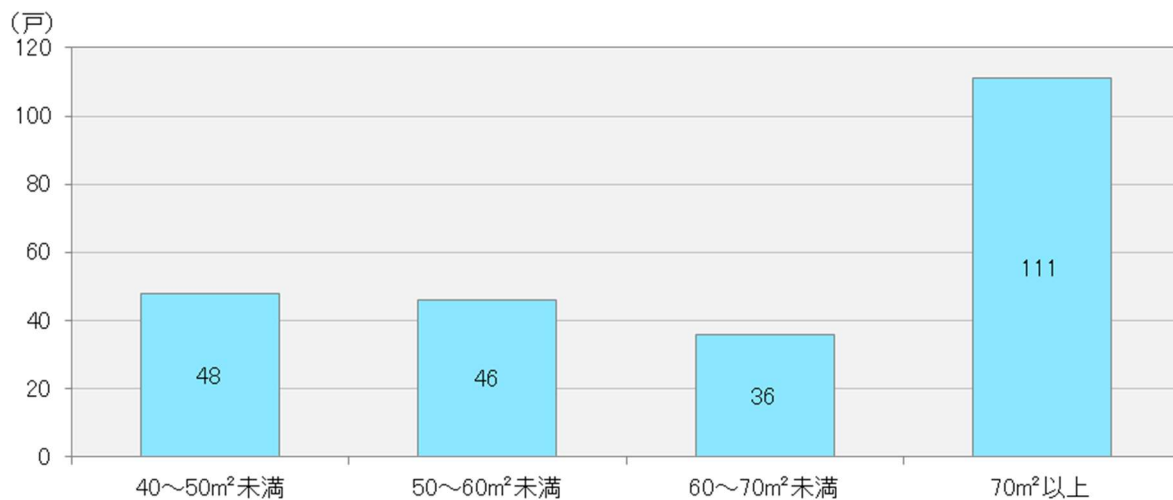
建設年度でみると、昭和45年度から昭和55年度までに建設された住宅と、平成2年度から
平成14年度までに建設された住宅が概ね半数ずつ占めている。

平成2年度以降は建替（改築）による建設を行っている。



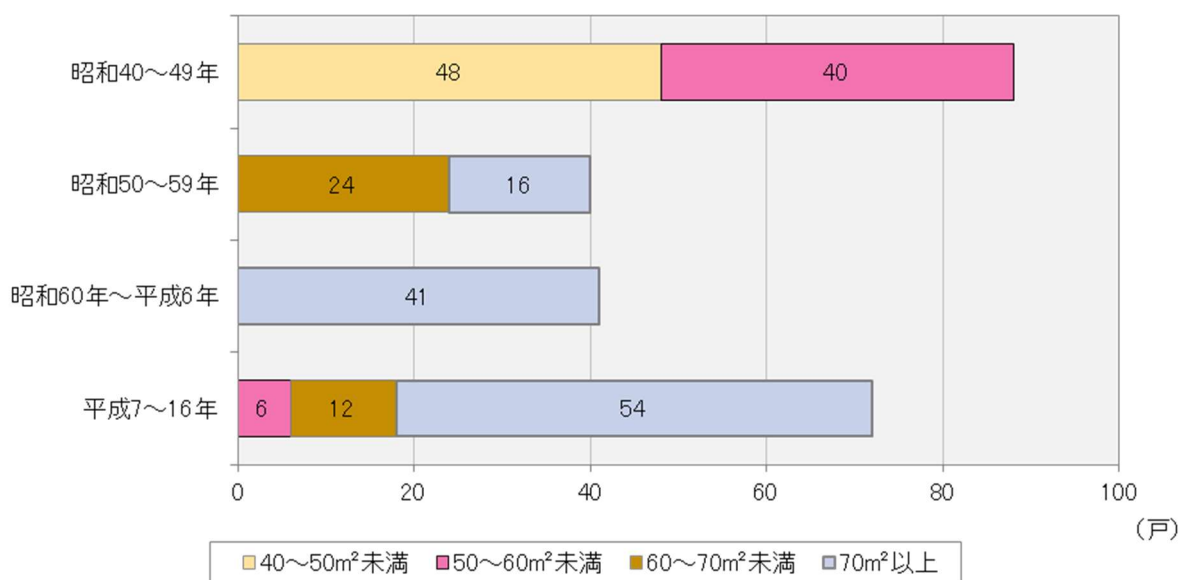
3) 住戸規模の状況

住戸規模の状況では、住戸専用面積が70㎡未満の住戸が130戸（約54%）であり、70㎡以上の住戸は111戸（約46%）である。

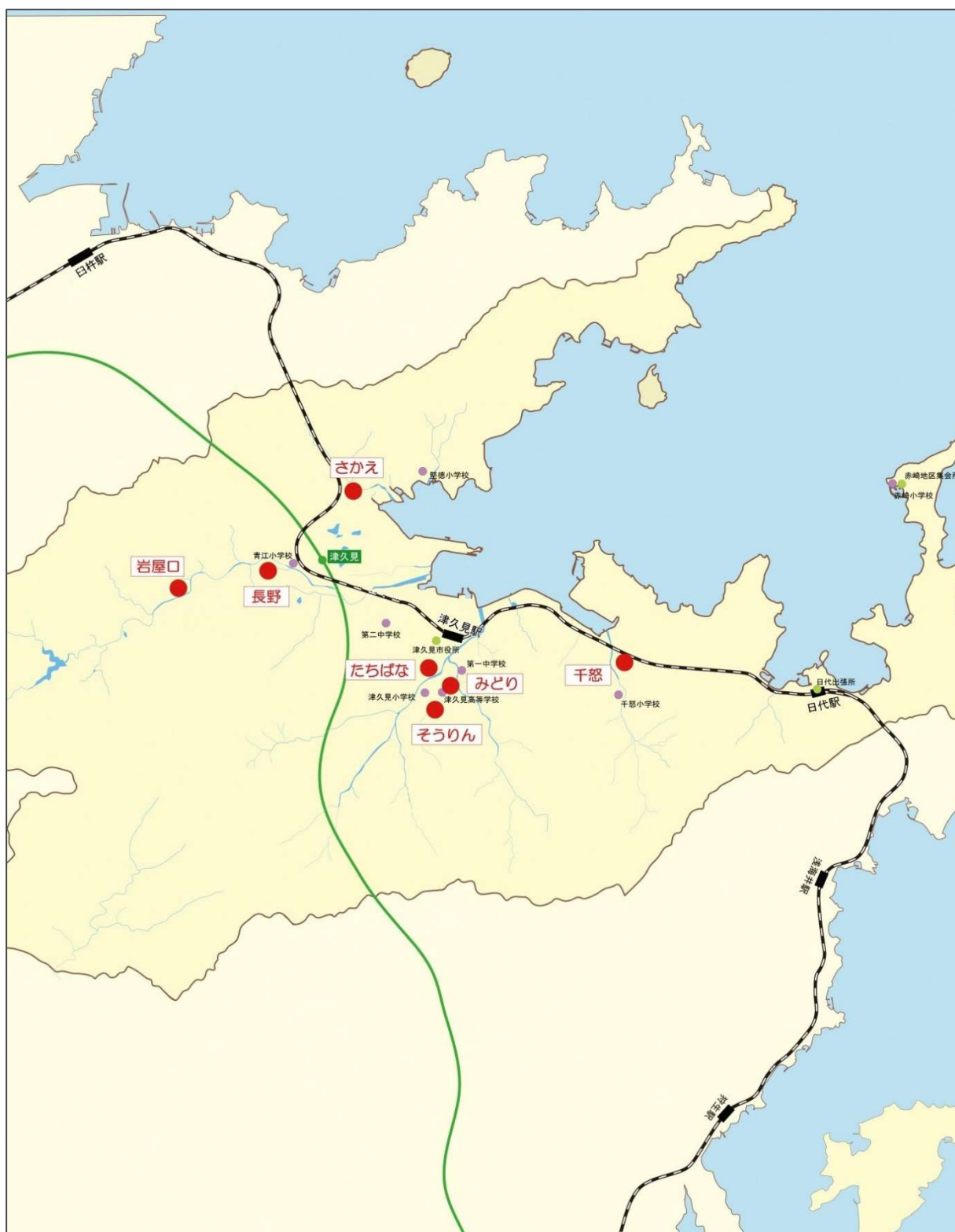


4) 建設年代別の住戸規模の状況

建設年代別に住戸床面積をみると、昭和40年代までは60㎡未満の住戸が多く供給されているが、昭和50年以降は70㎡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。



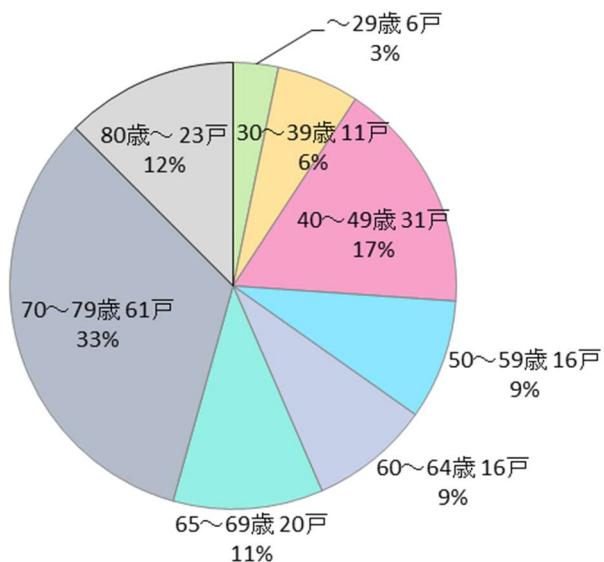
5) 市営住宅の位置図



2. 入居者の状況（年齢別・世帯人数別・収入状況別 等）

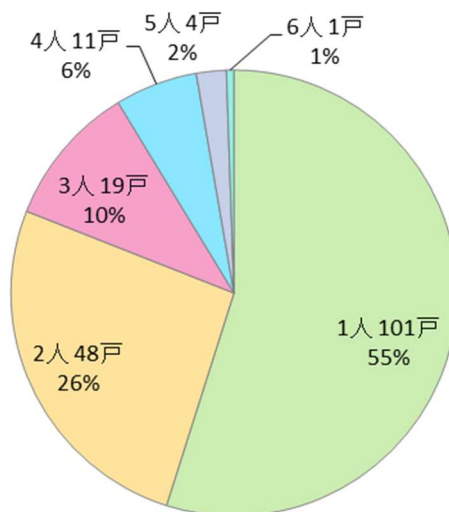
1) 入居者の世帯年齢別の状況

入居者の世帯年齢別でみると、65 歳以上の高齢者世帯が 56%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 3%と少数である。



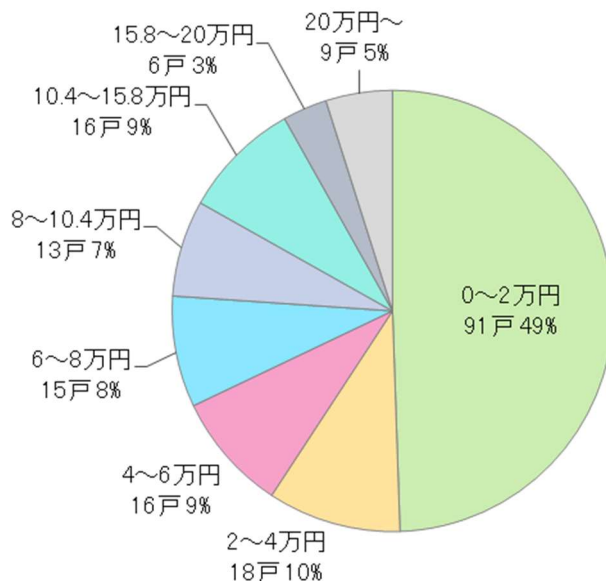
2) 入居者の世帯員数別の状況

世帯員別でみると、1 人又は 2 人世帯で 81%となっており、単身あるいは夫婦、母子、父子の世帯が多くを占めている。特に過半数が 1 人世帯である。



3) 入居者の世帯収入別の状況

世帯収入（※政令月額）別でみると、0～2 万円までが半数を占め、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

市営住宅全体での応募倍率は、令和 4 年度実績において、募集数 56 に対して応募数 14 の 0.25 倍であり、倍率は非常に低い。

2) 収入超過者・高額所得者に対する取組状況

令和 5 年 3 月末時点での収入超過者は 7 戸あり、入居戸数（184 戸）の 4%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

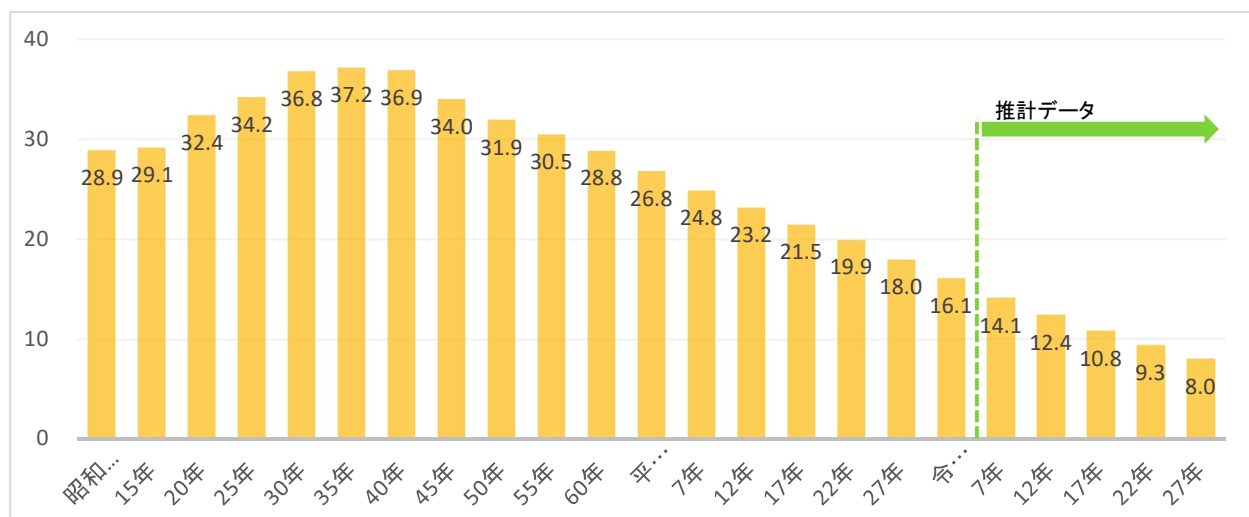
令和 5 年 3 月末時点の空き家の状況は 57 戸あり、そのうち政策空き家を除くと 41 戸ある。これは、入居可能戸数 217 戸の 19%にあたる。

第3章 市営住宅を取り巻く津久見市の状況

1) 人口推移

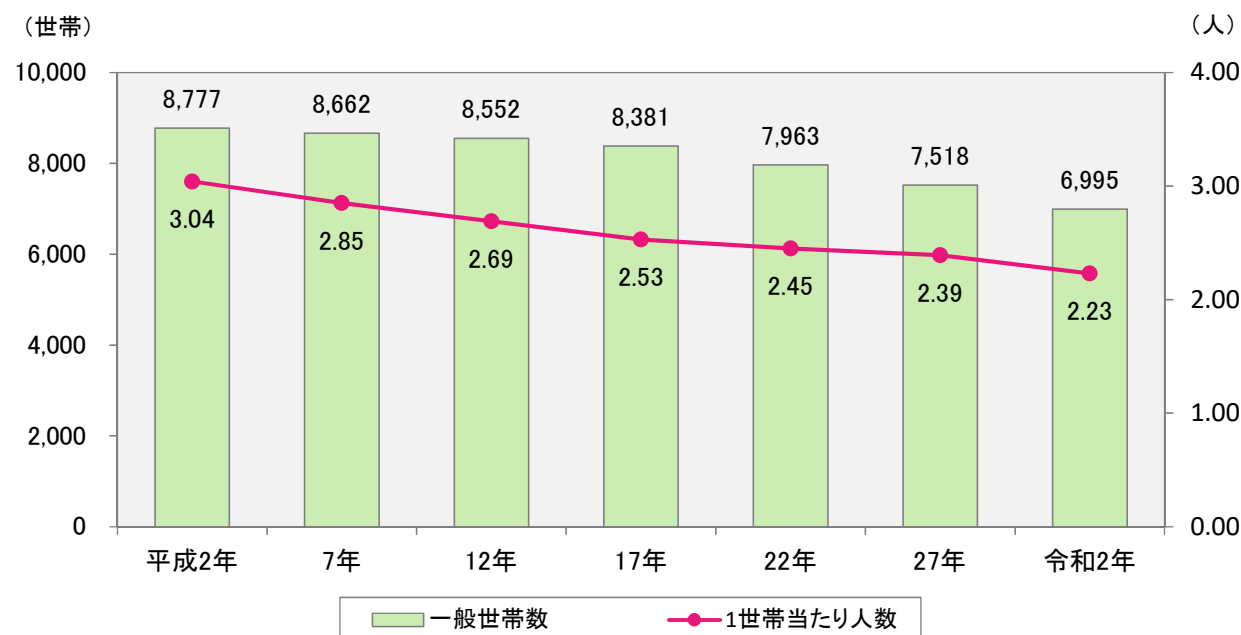
総務省の国勢調査によると、人口は、昭和35年の37.2千人をピークに、昭和60年には3万人を割り込み、令和2年には16.1千人となっており、減少傾向が続いている。

また、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、令和12年には12.5千人となる見通しである。



資料 昭和10年～令和2年：総務省「国勢調査」

令和7年度～：国立社会保障・人口問題研究所（令和5年推計）



2) 世帯数の推移

一般世帯の推移（総務省「国勢調査」）をみると、令和2年には、6,995世帯となっており、平成2年と比較すると1,782世帯減少している。また1世帯当たりの人数は、平成2年の3.04人から令和2年には2.23人へと減少している。

資料 総務省「国勢調査」

第4章 長寿命化に関する基本方針

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。

※公営住宅等日常点検マニュアル

国土交通省住宅局住宅総合整備課が平成28年8月に公表。日常点検の位置付け、具体的な点検項目、及び点検内容を解説したマニュアル

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市営住宅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。

市営住宅の目標管理戸数

国土交通省 国土技術政策総合研究所の「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」（令和3年10月8日公開）を使用し、中長期的な期間における住宅確保要配慮者の世帯数を推計。また、人口推計の数値と第5次津久見市総合戦略の目標数値との差で補正値を算出。ストック推計プログラムから算出された要支援世帯の世帯数の推計値に補正値を乗じた結果を参考に市営住宅の目標管理戸数を設定することとする。

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. 公営住宅等長寿命化計画の対象

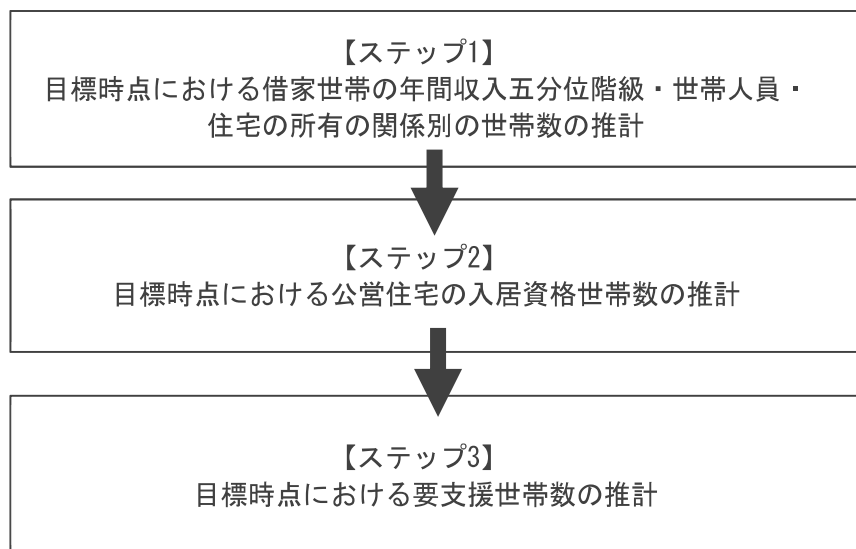
本市で管理している市営住宅7団地12棟241戸（令和6年3月末現在）について計画を定めることとする。

NO	団地名	建設年度	構造形式	階数	部屋タイプ番号	戸数	住戸面積	間取り	公営住宅法による延べ床面積	建築基準法による延べ床面積	敷地面積	集会所	公園
1	さかえアパート	H10 (1998)	中耐	3		12	78.47	3DK	934.66	880.92	1484.76	無	有
2	岩屋口A アパート	H7 (1995)	中耐	3	A	6	71.98	3DK	1386.77	1319.03	6723.99	無	有
					B	8	75.80	3DK					
					C	4	61.49	2DK					
					D	2	51.23	2DK					
3	岩屋口B アパート	H9 (1997)	中耐	3	A	6	71.98	3DK	1388.07	1319.03			
					B	8	75.80	3DK					
					C	4	61.49	2DK					
					D	2	51.23	2DK					
4	岩屋口C アパート	H14 (2002)	中耐	3	A	6	71.98	3DK	1377.04	1319.03			
					B	8	75.80	3DK					
					C	4	61.49	2DK					
					D	2	51.23	2DK					
5	長野Aアパート	S45 (1970)	中耐	4		24	47.21	3DK	1133.06	1094.91	2797.26	有	無
6	長野Bアパート	S48 (1973)	中耐	4		16	58.28	3DK	841.98	841.96			
7	千怒Aアパート	S46 (1971)	中耐	4		24	49.05	4K	117.27	1126.77	4788.43	有	近隣に都市公園有
8	千怒Bアパート	S47 (1972)	中耐	4		24	50.29	4DK	1207.1	1162.15			
9	千怒Cアパート	S51 (1976)	中耐	4		24	62.96	4DK	1424.16	1511.04			
10	たちばなアパート	H3 (1991)	中耐	5		25	70.97	3DK	1804.8	1709.3	1443.49	無	近隣に都市公園有
11	みどりアパート	H2 (1990)	中耐	4		16	70.39	3DK	1126.24	1066.4	1195	無	有
12	そうりんアパート	S55 (1980)	中耐	4		16	72.40	2LDK	1158.45	1088	1310	無	有

2. 市営住宅の目標管理戸数

「目標管理戸数」の設定は、まずは「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（ストック推計プログラム）」により、2020年（令和2年）から2045年（令和27年）における5年ごとの要支援世帯数を推計し、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。

■「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」による推計フロー



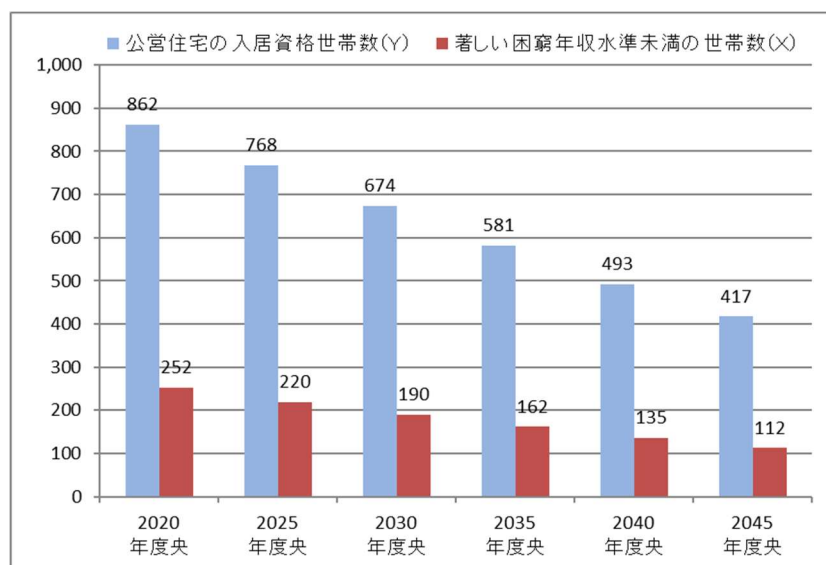
〈使用データ〉総務省「国勢調査」、「住宅・土地統計調査」「政府統計調査（基幹統計調査）」

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) 公営住宅等による要支援世帯数の推計結果

1-1)「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
公営住宅の入居資格世帯数(Y)	862	768	674	581	493	417
著しい困窮年収水準未満の世帯数(X)	252	220	190	162	135	112



1-2) 世帯人員別の「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未達の世帯数」の推計結果

■世帯人員別の公営住宅入居資格世帯数

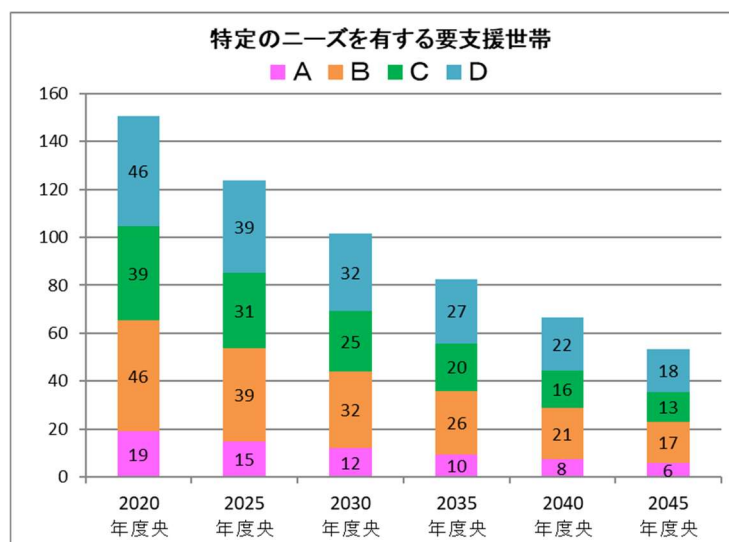
	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人・60歳以上	224	215	201	183	163	143
2人	320	286	251	216	183	153
3人	164	144	124	105	87	72
4人	105	77	56	39	26	21
5人	43	40	36	31	27	22
6人以上	7	6	6	6	6	5
合計	862	768	674	581	493	417

■世帯人員別の著しい困窮年収世帯数

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人・60歳以上	52	48	44	39	35	30
2人	90	78	68	57	48	39
3人	56	48	40	33	27	22
4人	33	26	21	17	13	10
5人	15	13	11	10	8	7
6人以上	6	6	6	6	5	5
合計	252	220	190	162	135	112

2) 特定のニーズを有する要支援世帯の推計結果

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
著しい困窮年収水準未達であり、かつ、最低居住面積水準未達である世帯数	A	19	15	12	10	8
著しい困窮年収水準未達であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	B	46	39	32	26	21
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未達である世帯数	C	39	31	25	20	16
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	D	46	39	32	27	22
A+B 合計		65	54	44	36	29
A+C 合計		58	46	37	29	23
A+B+C 合計		105	85	69	56	45
A~D 合計		151	124	102	83	66



2) 目標管理戸数の検討

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管理戸数を検討。2045年（令和27年）までの本市が管理する市営住宅の管理戸数を下記の総括表のとおりまとめた。

公営住宅等による要支援世帯総括対応表

			現 状 値	推 計 値				備 考	
時 期(年)			2023	2025	2030	2035	2040	2045	
			R5	R7	R12	R17	R22	R27	
公営住宅の入居資格世帯数			806	768	674	581	493	417	「住宅確保要配慮者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	県営は大分県公営住宅等長寿命化計画より推定。2022～2031で88%へ減少
		市 営	241	228	202	177	155	136	
合 計			309	290	260	232	205	182	要支援世帯との差を現状値と同じ水準を維持するように市営住宅の戸数を設定
			要支援世帯との差		76	70	70	70	

また、人口推計の数値と第5次津久見市総合戦略の目標数値との差で補正値を算出。

2033年の人口推計の数値（10,720人）

2033年の第5次津久見市総合戦略の目標数値（11,320人）

補正値 11,320÷10,720人=1.05

上記より、ストック推計プログラムから算出された要支援世帯の世帯数の推計値に補正値を乗じた結果を市営住宅の目標管理戸数とする。

2034年度 要支援世帯の世帯数（推計値）182戸×補正値1.05=191.1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。

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。

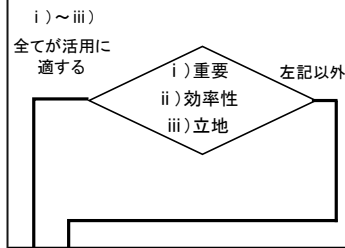
- 中長期的な公営住宅等の需要見通しを踏まえ、団地の継続的な維持管理や建替事業、用途廃止などの管理方針を検討する。
- 改善事業により既存ストックの長寿命化を図ることを優先することとし、原則として、建替事業によらなければ安全性が確保されないなど改善事業による対応を取り得ない場合や、耐用年限を経過し、躯体が著しく劣化しているなど、改善事業よりも建替事業を実施する方がライフサイクルコスト（LCC）を縮減できる場合等に、建替事業を選定する。
- 建替事業を選定する場合は、他の団地との集約・再編等についても検討する。

■事業手法の選定フロー

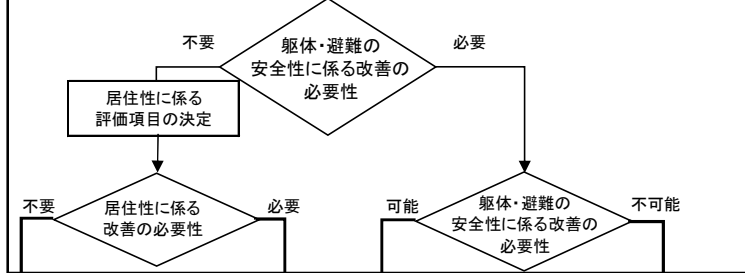
①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

②1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定

②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針



②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性



②-1 \ ②-2	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
継続管理について 判断を留保する団地	維持管理、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	優先的な建替、 又は 優先的な用途廃止

③2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定

【Aグループ】

③-1 LCC 比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

・改善事業と建替事業のLCC比較や、計画期間内の建替事業量の試算を踏まえ、改善か建替かを仮設定する。

【Bグループ】

③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

・将来のストック量推計を踏まえ、「継続管理する団地」又は「当面管理する団地（建替を前提としない）」の判定を行い、事業手法を仮設定する。新規整備の検討も行う。

③-2 \ ③-1	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
維持管理する団地	維持管理	改善 建替	優先的な改善 優先的な建替	優先的な建替
当面管理する団地 (建替を前提としない)	当面維持管理 用途廃止	改善し当面維持管理 用途廃止	優先的に改善し当面維持管理 優先的な用途廃止	優先的な用途廃止

④3次判定：計画期間における事業手法の決定

④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

・集約や再編成の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。

・あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。

④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

■ 事業費の試算

・中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される新規整備、改善、建替等に係る年度別事業費を試算する。

問題なし

問題あり

■ 事業実施時期の調整

・事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、事業実施時期を調整して改めて試算し、問題がないか確認を行う。

事業実施時期の決定 及び 年度別事業費の試算

④-3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

全団地・住棟の供用期間、事業実施時期等を示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成する。

④-4 計画期間における事業手法の決定

・長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10年以上）内における最終的な事業手法を決定する。

・改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、全面的改善か個別改善かを決定する。

・計画期間内の事業予定を、公営住宅等ストックの事業手法別戸数表（P.25）及び様式1～3（P.52）として整理する。

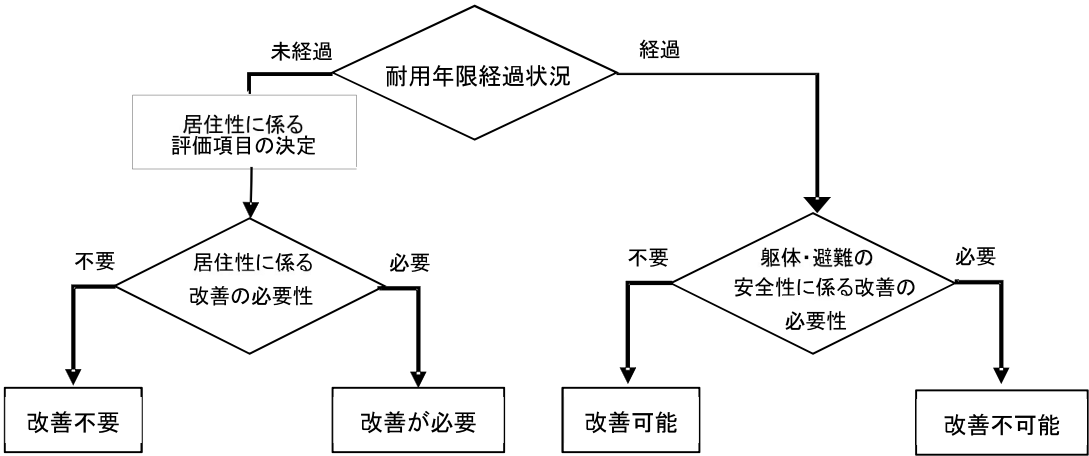
1) 1次判定

1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定

①団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

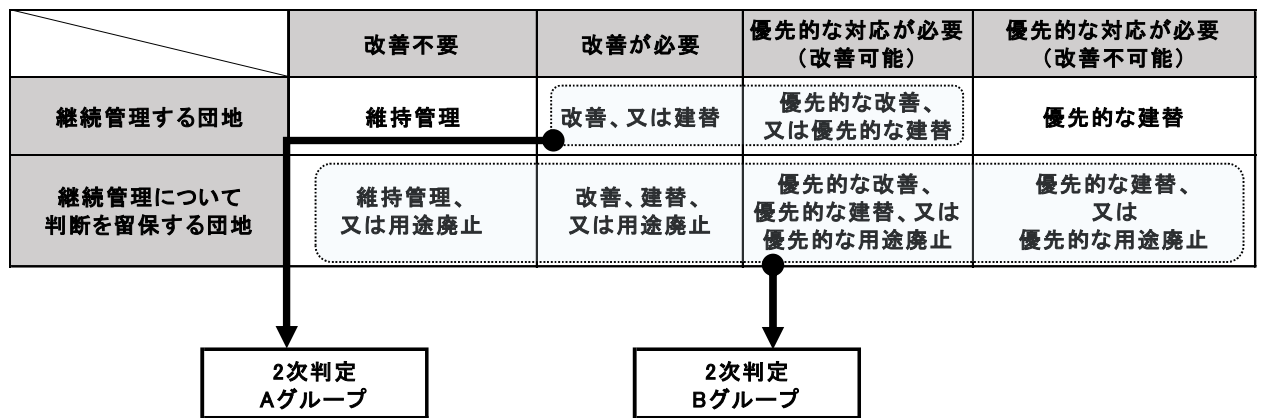
判定基準		
i) 需要	空き家率	●現在の空き家率（令和6年6月末時点）をみる。
	応募倍率	●応募倍率は、令和元年度～令和5年度の推移から判断する。
	判定	●各団地の空き家率が25%を超える場合は「需要無し」と判断する。 ●各年度に応募倍率の平均が1.0未満の場合「需要無し」と判断する。
ii) 効率性	用途地域	●都市計画区域内の用途地域内に立地している場合は「○」とする。
	団地規模	●複数の住棟で構成されている団地は「○」とする。
	判定	●用途地域、団地規模の判定基準に基づき、効率性を判断する。
iii) 立地	利便性	●立地適正化の居住誘導地域内、又は小学校から歩行距離2km以内は「○」とする。
	地域バランス	●同一敷地内の住棟、又は近隣の公営住宅の転居先としての機能を有すると判断されるものは「○」とする。
	災害危険区域	●洪水浸水予想区域で浸水深さ0.5m以上の区域に含まれている団地は「立地に適さない」と判断する。 ●津波浸水予想区域に含まれている団地は「立地に適さない」と判断する。 ●土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）に含まれている団地は「立地に適さない」と判断する。
	判定	●災害危険区域に含まれておらず、利便性、又は地域バランスに優れた団地を評価する。

②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性



判定基準			
耐用年限 経過状況	判定	2045 年度末時において耐用年限（70 年）を経過する住棟は「経過」と判定し、耐用年限を経過しない住棟は「未経過」と判定する。	
居住性に係る 改善の必要性	居住性等評価	3 点給湯	浴室、洗面、台所の給湯設備の有無を判定する。
		便所水洗化	水洗便所の有無を判定する。
		便所の種類	洋式便所の有無を判定する。
		一定のバリア フリー化住戸	バリアフリー化住戸の有無を判定する。
		エレベーター	エレベーターの有無を判定する。
	個別改善の実施対象	屋上防水	各部位ごとの改修周期から、現時点において改修工事時期が該当する場合は、改善が「必要」と判定する。
		外 壁	
		給水管	
	判定	居住性評価で該当設備の無い住棟、または個別改善事業が「必要」とした住棟は、居住性に係る改善の必要性を「必要」と判断する。	

③1 次判定の結果



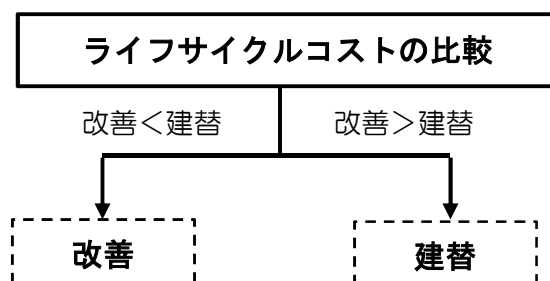
	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理する団地	—	岩屋口 B・C たちばな みどり そうりん	—	—
継続管理について 判断を保留する団地	—	—	さかえ 岩屋口 A 長野 A・B 千怒 A・B・C	—

2) 2次判定

2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を保留した団地・住棟の事業手法の仮設定

①Aグループ：LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、Aグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を保留する団地・住棟）と判定した団地・住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法「改善」または「建替」を仮設定する。



LCC 算出設定条件

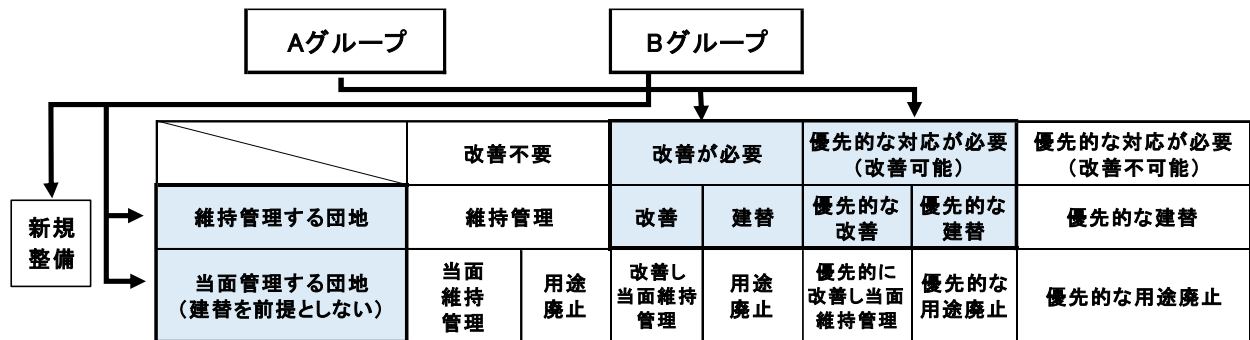
	改善事業	建替事業
建設年度	各住棟の建設年度	2024 年度に建設するものとして設定
建設単価	LCC プログラムの設定値により算出 ※中層耐火(4・5 階建て階段室型)の標準建設費 ※[標準建設費×規則 23 条の率]で算出	20,000 千円/戸(耐火造) ※上記の建設費に対して、現在価値化した数値を使用
改善年度	2024 年度	2064 年度(耐用年数 1/2 経過)
改善単価	5,760 千円/戸（資料参照）	1,900 千円/戸（資料参照）
除却単価	2,000 千円/戸（中耐）	2,000 千円/戸（中耐）
評価期間	<ul style="list-style-type: none"> ・1995 年以降に建設された住棟の場合 80 年 ・1994 年以前に建設された住棟の場合 70 年 	80 年

②Bグループ：将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

Bグループの団地を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのか判定を行い、事業手法を仮設定する。

津久見市が設定している、目標管理戸数を確保することを目標として、Bグループにおいて、「余剰」または「不足」の判定を行う。

③2 次判定の結果



	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)
	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
継続管理する団地			さかえ 岩屋口 A 岩屋口 B 岩屋口 C たちばな みどり そうりん	千怒 C			
継続管理について判断を保留する団地	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						長野 A 長野 B 千怒 A 千怒 B	

3) 3次判定

①3次判定においては、以下の4段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定する。

検討事項	概要
集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定	<ul style="list-style-type: none"> ・1～2次判定結果を踏まえ、集約や再編の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。 ・あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。
事業費の試算及び事業実施時期の調整検討	<ul style="list-style-type: none"> ・中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てる。 ・事業量及び事業費が時期的に偏存する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整して、改めて試算し問題がないか確認を行う。 ・これらの検討により、新規整備事業、改善事業、建替事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算する。
長期的な管理の見通しの作成【30年程度】	<ul style="list-style-type: none"> ・事業実施時期を基に、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成する。
計画期間内における事業手法の決定	<ul style="list-style-type: none"> ・長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内に実施する事業（新規整備、改善、建替、用途廃止等）を決定する。

②3 次判定の結果

維持管理	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
当面維持管理	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
改善	継続管理する団地で、改善が必要な住宅
改善し当面維持管理	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
優先的な建替	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	優先的な用途廃止が必要な住宅
用途廃止	用途廃止が必要な住宅

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
さかえ 岩屋□A 岩屋□B 岩屋□C 千怒C そうりん	千怒A 千怒B	たちばな みどり				長野A 長野B

第6章 事業の実施方針

1. 点検の実施方針

市営住宅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

事業手法の判定結果如何にかかわらず、全ての住棟を対象に日常点検を実施する。日常点検や入居者からの要望等により建物の状況を適宜把握し、不具合のある箇所の早期発見に努め住棟を除却するまで状態をチェックする。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。

※部位別修繕周期は、大分県公営住宅等長寿命化計画令和 4 年 3 月大分県 P30 から掲載されている「部位別修繕周期一覧」を参考にする。

3. 改善事業の実施方針

計画期間内（令和7年度～令和16年度）に実施する個別改善事業について、実施方針及びその内容を以下の区分に従って定める。

また、実施時期の近い修繕と同時期に工事を行うなど、効率化・コストの軽減等に向けた実施も検討する。

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

・屋上および外壁の遮熱性の向上 ・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 など

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、住戸・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 ・浴室及びトイレに換気扇の設置 ・照明のLED化
・ユニットバス等の設置 ・台所の電化 ・給湯設備の設置 など

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・共用部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 ・住戸内部、共用部の段差解消
・住戸内手摺設置 ・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 ・高齢者対応の浴室、トイレ など

4. 建替事業の実施方針

建替事業実施にあたっての実施方針を以下に整理する。

① 建替事業の対象住棟

団地別・住棟別の事業手法の選定により、「優先的な建替」と判定した住棟を建替事業と位置付ける。建替の検討にあたっては、需要だけでなく、団地の利便性や周辺状況、更には本市における将来都市構造や土地利用の方針などのまちづくりの方向性を踏まえ、団地の集約・統合、移管などの実施による効率的な土地利用を図る。

② 適正な県営住宅の整備水準の確保

建替事業においては、住戸規模・高齢者対応水準・省エネルギー対策・環境対策、機能・設備等において、公営住宅法に規定される住宅の品質確保の促進等に関する法律の評価基準を満たす整備水準を確保する。

③ 効率的な維持・管理のための建替の実施

建替対象団地については、世帯人員に応じた住戸タイプによる型別供給を図り、団地単位、または住棟単位において、多様な世帯構成となるよう、偏りのない良好なコミュニティが形成されるよう配慮する。

④ コスト縮減

事業実施にあたっては、財政的な負担軽減や省エネルギー化等を進めることが重要であり、そのためにイニシャルコスト及びライフサイクルコストの縮減、二酸化炭素排出抑制等を図る。

また、本市の財政負担の軽減のため、国等の補助事業の有効活用、民間活力の導入について検討する。民間活力の導入の際には、PFI 事業に加え、民間の空き住宅の活用など、効果的な事業手法を総合的に検討する。

⑤ 居住者等との合意形成や住環境への配慮

建替事業では、事業を円滑に進めるため、可能な限り計画の初期段階から説明会等を実施し、居住者や周辺住民の意見・要望の聞き取りや事業の周知を図る。

また、実際の建替の推進にあたっては、工事車両の出入りや工事自体に対する安全性の確保、騒音対策など、団地居住者および周辺住民の生活環境やプライバシーに配慮して事業を進める。

⑥ 入居者移転に関する方針

建替事業実施における入居者の移転については、住み替え回数および移動距離の低減に努め、入居者の負担軽減を図ることを基本として、可能な限り、仮移転が発生しないように配慮した建替を実施する。

また、居住者へは事前に十分な説明と意向確認を行い、建替に伴う移転の負担に対しての支援に十分努める。

5. 用途廃止の実施方針

事業手法の判定結果に基づき、「優先的な用途廃止」と判定した住棟を優先的に実施し、その後「用途廃止」と判定した住棟を実施することとする。

なお、用途廃止の実施においては、耐用年限の経過年、現入居戸数等を考慮したうえで実施していくこととする。

① 従前入居者への対応

用途廃止した場合の地域の居住の安定の確保については、関係部署との慎重な協議と廃止後の土地や建物の利活用、また入居者への説明や転居までの猶予期間の確保と転居先の紹介など、より丁寧かつ綿密な調整・協議・説明の実施に努める。

② 関係主体との連携

必要に応じて公営住宅法を所管する国との協議を行うとともに、市営住宅と県営住宅が近接する場合には、それぞれの管理者同士の連携により、効果的な団地再生や地域づくりなど、まちづくりに寄与するように努める。

また、今後の建替・改善事業等の財源確保のためにも、用途廃止後の売却可能な土地は、住宅用地等として積極的に売却を図る。

第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧

【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

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	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 縮減効果 (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
岩屋ロアパート	A棟	20	RC造	H7		H30	←				修繕対応							令和27年改修予定 （長寿命）
岩屋ロアパート	B棟	20	RC造	H9		R2	←				修繕対応							令和29年改修予定 （長寿命）
岩屋ロアパート	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
千怒アパート	A棟	24	RC造	S46		R5	←				修繕対応							優先的な用途廃止予定
千怒アパート	B棟	24	RC造	S47		R6	←				修繕対応							優先的な用途廃止予定
千怒アパート	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・26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)
そうりんアパート	-	16	RC造	S55		H30						屋上防水・外壁改修（長寿命）					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)

【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 特定公共賃貸住宅 地価買収（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	法定点検に達した点検			
									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） その他（ ）

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期												備考
			法定点検	法定点検に 準じた点検	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	
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											令和3年 屋上防水外壁改修 （長寿命）済
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

注）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。