
津久見市公営住宅等 長寿命化計画



平成26年2月

大分県 津久見市

津久見市公営住宅等長寿命化計画目次

はじめに 津久見市の状況	1
1章 公営住宅等ストックの状況	2
1. 公営住宅等管理戸数	2
2. 構造・建て方、建設年次	3
3. 住戸規模の状況	4
4. 公営住宅等一覧	5
2章 公営住宅等長寿命化計画の目的	6
1. 背景	6～7
2. 目的	7
3章 長寿命化に関する基本方針	8
1. スtockの状態の把握及び日常的な維持管理の方針	8
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	8
4章 計画期間	9
5章 長寿命化を図るべき公営住宅	10
1. 公営住宅等の目標供給戸数の設定	10
2. 長寿命化計画のフロー	11～14
3. 団地別・住棟別活用計画	15～17
6章 公営住宅等における建替事業の実施方針	18
1. 建替（非現地建替を含む）	18
2. 整備水準	19
3. 事業費について	19
7章 長寿命化のための維持管理計画	20
8章 長寿命化のための維持管理による効果	24

参考資料

管理データベース（市営住宅団地カルテ）

はじめに

津久見市の状況

本市は、平成 17 年 3 月「津久見市営住宅ストック総合活用計画」を策定し、現在にいたっており、この計画期間は、平成 17 年度から平成 26 年度までの 10 年間となっています。

国においては、平成 21 年度に公営住宅等長寿命化計画が制度化されました。これは、点検の強化及び早期の管理・修繕の長寿命化に向けた取り組みにより、公営住宅に係る整備費などのイニシャルコスト、その後の管理費や修繕費などのランニングコストを含めたコスト全体を縮減することを目的にしています。

本市の市営住宅については、築 30 年（昭和 57 年以前築造）以上の住宅が、全体の 58.8%を占め、更新期を迎えつつある老朽化した市営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を行い、市営住宅の需要に的確に対応することが課題となっています。

また、中長期的な維持管理において、公営住宅ストックの長寿命化を図りライフサイクルコストの縮減につなげ、安全で快適な住まいを長期に渡って確保することが必要とされます。

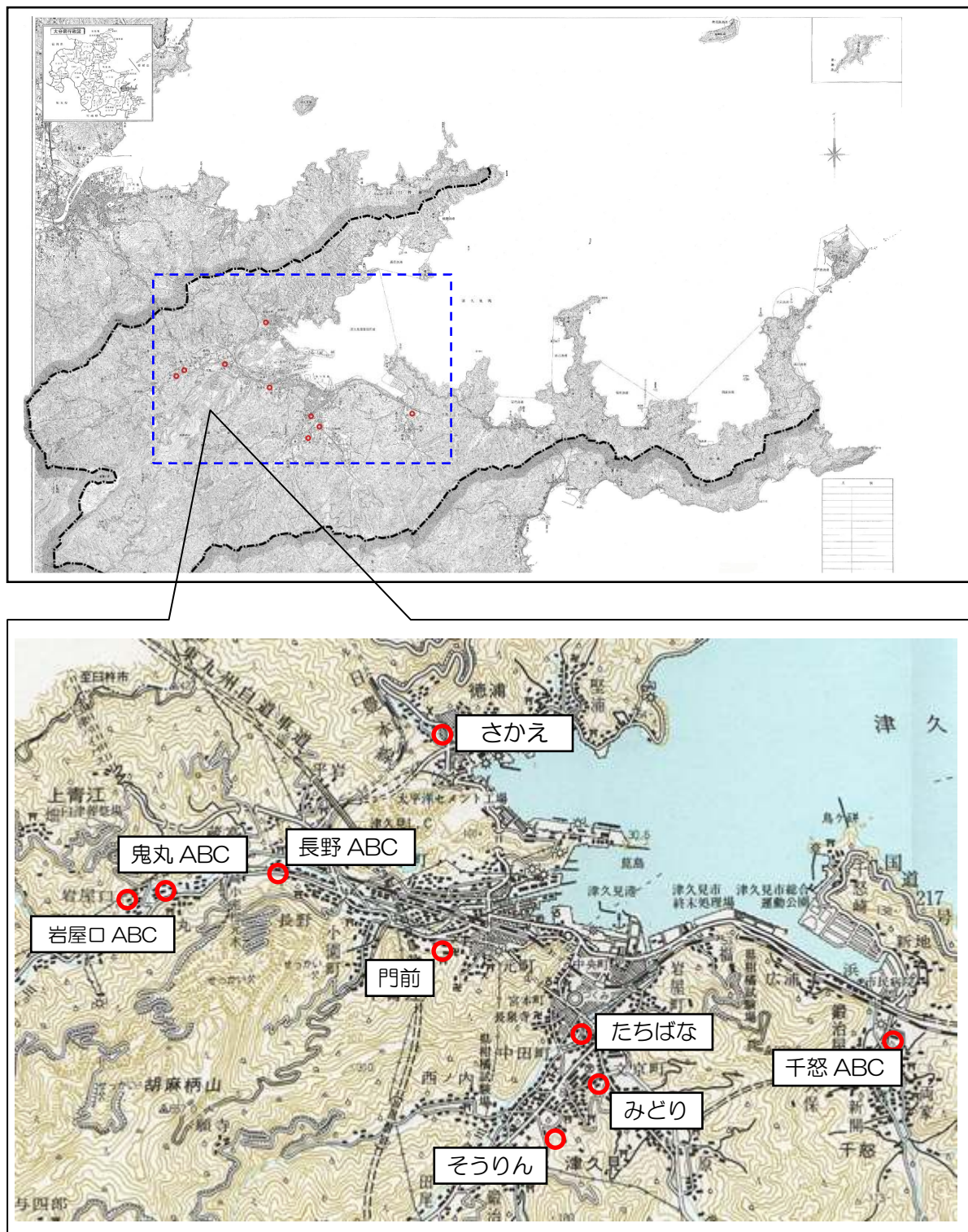
このような背景から、津久見市公営住宅等長寿命化計画では、市営住宅の実態把握と将来にわたる需要予測等を踏まえ、財政負担の軽減や地域の実情に応じたストック活用の方針を設定し、整備方針及び整備目標を反映し、国の交付金事業に対応した「公営住宅等長寿命化計画」として、総合的かつ効率的に整備を進めることにより、安心・安全・快適な住まいの確保を目指します。

1 章 公営住宅等ストックの状況

1. 公営住宅等管理戸数

本市では、平成 25 年 12 月末現在、9 団地 294 戸のストックを有している。団地は市街地部及びその周辺に立地している。

■団地分布図

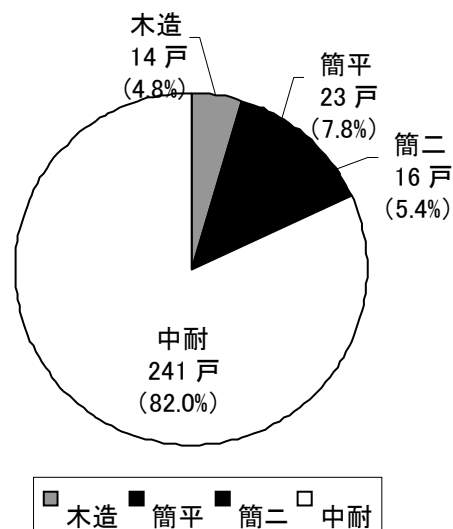


2. 構造・建て方、建設年次

(1) 構造・建て方

構造別戸数では、中層の耐火構造の住宅が 8 割を占める。

木造	木造
簡平	簡易耐火平屋建
簡二	簡易耐火二階建
中耐	中層耐火構造（3 階～5 階建）

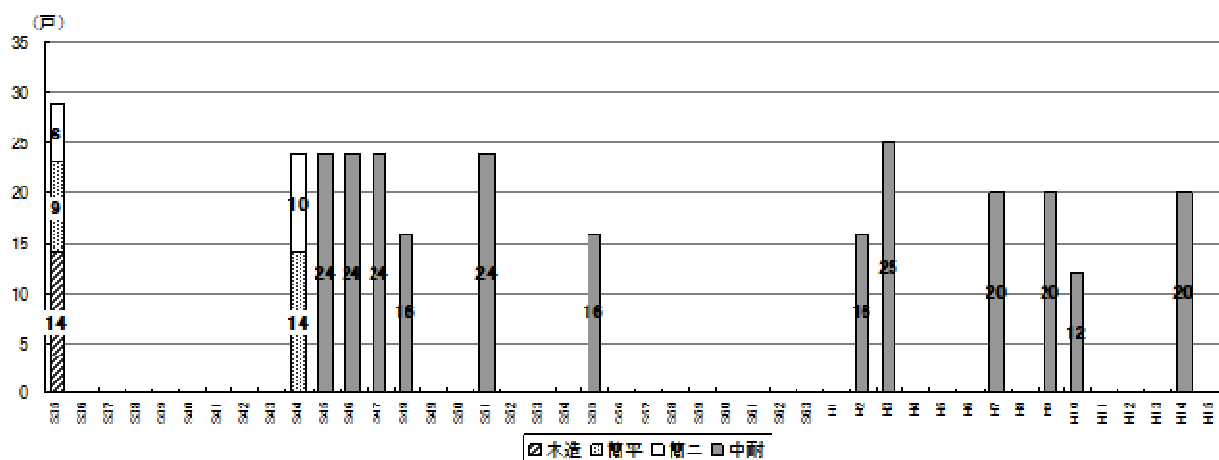
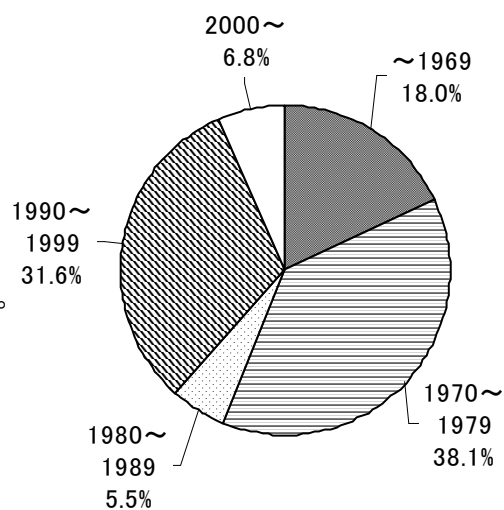


(2) 建設年次

建設年度でみると、昭和 54 年度（1979）までに建設された住宅が、おおむね半数を占めている。

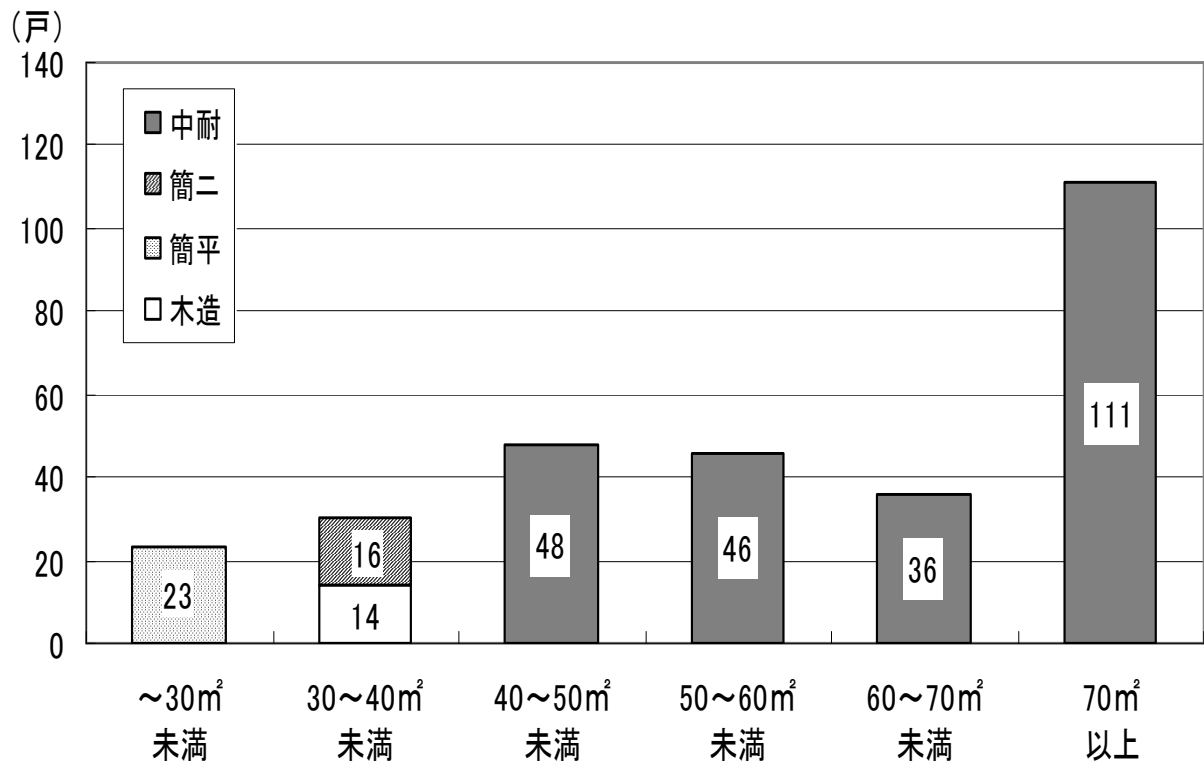
また、建設年度別構造別では、簡易耐火造等は昭和 44 年度（1969）までに建設されており、昭和 45 年度（1970）から中層耐火構造の建設がはじまっている。

平成に入り、老朽化した団地の建替を実施しているが、平成 15 年度以後は、建替を実施していない。



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 m²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 m²以上の住戸は全て中層耐火構造である。



4. 公営住宅等一覧

㊦

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か所 給湯	浴室の 有無	高齢者対応 仕様の是非	バルコニー の有無
1	さかえアパート	1	12	H10(1998)	中 耐	3	2	無	77.88	3DK	一般		1	1	2	1	1	1
2	岩屋口A アパート	1	6	H6~H7 (1994~1995)	中 耐	3	2	無	71.98	3DK	一般		1	1	2	1	1	1
3		2	8				2		75.80	3DK	一般		1	1	2	1	1	1
4		3	4				2		61.49	2DK	一般		1	1	2	1	1	1
5		4	2				1		51.23	2DK	一般		1	1	2	1	1	1
6	岩屋口B アパート	1	6	H8~H9 (1996~1997)	中 耐	3	2	無	71.98	3DK	一般		1	1	2	1	1	1
7		2	8				2		75.80	3DK	一般		1	1	2	1	1	1
8		3	4				2		61.49	2DK	一般		1	1	2	1	1	1
9		4	2				1		51.23	2DK	一般		1	1	2	1	1	1
10	岩屋口C アパート	1	6	H13~H14 (2001~2002)	中 耐	3	2	無	71.98	3DK	一般		1	1	2	1	1	1
11		2	8				2		75.80	3DK	一般		1	1	2	1	1	1
12		3	4				2		61.49	2DK	一般		1	1	2	1	1	1
13		4	2				1		51.23	2DK	一般		1	1	2	1	1	1
14	鬼丸Aアパート	1	6	S35(1960)	簡 2	2		無	39.66	3K	一般	募集停止	2	1	2	1	1	1
15	鬼丸Bアパート	1	14	S35(1960)	木 平	1		無	34.71	3K	一般	募集停止	2	1	2	1	1	1
16	鬼丸Cアパート	1	9	S35(1960)	簡 平	1		無	29.70	3K	一般	募集停止	2	1	2	1	1	1
17	長野Aアパート	1	24	S45(1970)	中 耐	4	2	無	47.42	3DK	一般		1	1	2	1	1	1
18	長野Bアパート	1	16	S48(1973)	中 耐	4	2	無	52.62	3DK	一般		1	1	2	1	1	1
19	長野Cアパート	1	10	S44(1969)	簡 2	2		無	39.70	3K	一般	募集停止	2	1	2	1	1	1
20	千怒Aアパート	1	24	S46(1971)	中 耐	4	2	無	49.05	4K	一般		1	1	2	1	1	1
21	千怒Bアパート	1	24	S47(1972)	中 耐	4	2	無	50.29	4DK	一般		1	1	2	1	1	1
22	千怒Cアパート	1	24	S51(1976)	中 耐	4	2	無	62.96	4DK	一般		1	1	2	1	1	1
23	門前アパート	1	14	S44(1969)	簡 平	1		無	16.50	2K	単独	募集停止	2	1	2	2	2	2
24	たちばなアパート	1	5	H 3(1991)	中 耐	5	2	無	77.08	3DK	一般		1	1	2	1	2	1
25	たちばなアパート	2	20	H 3(1991)	中 耐	5	2	無	70.97	3DK	一般		1	1	2	1	2	1
26	みどりアパート	1	16	H 2(1990)	中 耐	4	2	無	70.39	3DK	一般		1	1	2	1	2	1
27	そうりんアパート	1	16	S55(1980)	中 耐	4	2	無	71.20	2LDK	一般		1	1	2	1	2	1
	計		294				片廊下 型 1 階段室 型 2						確保1 無 2	確保1 無 2	整備1 未整備 2	有 1 無 2	整備 1 未整備 2	有 1 無 2

2章 公営住宅等長寿命化計画の目的

1. 背景

(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79.55km²で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りアス式海岸が伸び、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、自然災害も少ないといわれるが、県南に位置する本市は、そのなかでも気候条件はかなり温和である。平成24年（津久見市統計書参照）における、年平均気温は15.9℃、1月の平均気温6.0℃、過去5年間平均年降雨量は1,918mmである。

(3) 人口・世帯数

近年、人口は減少傾向で推移しており、平成17年国勢調査人口では21,456人、平成22年国勢調査人口では、19,917人となっている。一方、世帯数についても、減少傾向を続けており、平成17年においては8,387世帯、平成22年は、7,978世帯となっている。

(4) 市営住宅の現況

■ 津久見市位置図



昭和 30 年代から昭和 40 年代前半に供給された木造、簡平、簡二構造のストックは、耐用年数を超え老朽化が激しい。また、昭和 40 年代後半から供給されたストック(昭和 45(1970)年度から昭和 55(1980)年度までに建設された中層耐火構造、6 棟 128 戸)が、更新期を迎えつつある。

近年の住宅居住水準・居住形態の多様化に対応するため、建替、または、計画的な修繕・改善による長寿命化を図り効率的かつ効果的なストックマネジメントを行う必要がある。

2. 目的

公営住宅等の安全で快適な住まいを長期間にわたって確保するため、予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定め、長寿命化による更新コストの縮減と事業量の平準化を図ることを目的として、「津久見市公営住宅等長寿命化計画」を策定する。

3章 長寿命化に関する基本方針

1. ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

本市では、平成 25 年 12 月末現在、9 団地 294 戸のストックを有している。このストックについて長寿命化のための中長期的な維持管理計画を策定し、予防保全的な観点から次のとおり、定期点検や修繕・改善等の維持管理を推進する。

- ① 管理する公営住宅の整備・管理データを住棟ごとに整理する。
- ② 公営住宅の定期的な点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施する。
- ③ 公営住宅の住棟ごとの修繕履歴データを整理し、修繕周期に応じて履歴を確認できる仕組みを整備する。

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

公営住宅等ストックの長寿命化を図るためには、建物の老朽化や劣化による事故、居住性低下等を未然に防ぐなど予防保全的な維持管理が必要である。

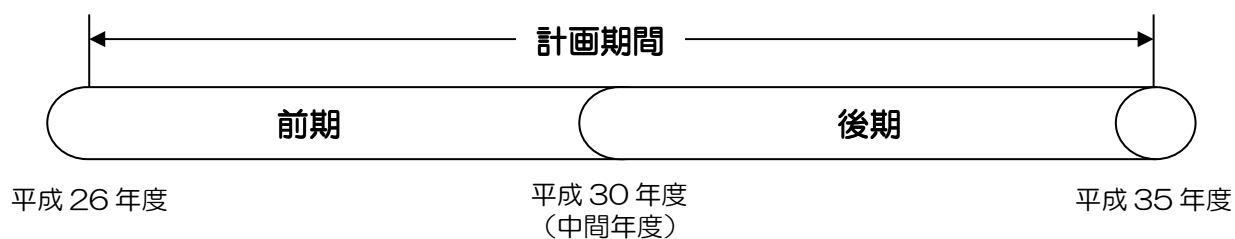
予防保全の観点に基づく日常的な保守点検や計画修繕、改善事業の充実によりストックの長寿命化を図り、従来型の短いサイクルでの更新に比して、ライフサイクルコストの縮減につなげる。

4章 計画期間

計画期間は平成 26 年度（2014）から平成 35 年度（2023）までの 10 年間とし、うち平成 26 年度から平成 30 年度までを前期、平成 31 年度から平成 35 年度までを後期とする。

また、その計画内容については前期計画最終年度であり、かつ全計画期間の中間年度にあたる平成 30 年度において、計画の進捗状況や現況に即しているかなどの検証を行い、その結果を後期に反映させるものとする。

なお、全期間中に生じる社会情勢の変化などによるものについては適宜、柔軟な対応を行うこととする。



5章 長寿命化を図るべき公営住宅

1. 公営住宅等の目標供給戸数の設定

(1) 今後の市営住宅目標管理戸数

市営住宅は、真に住宅に困窮する世帯に住宅が提供できるように確保していく必要があるが、公営住宅の供給割合は、都市特性・歴史的形成過程・社会情勢等で異なるため、どの水準が適切かを設定することは困難といえる。本市の現状において、下表のとおり人口及び世帯数ともに減少傾向であり、公営住宅に著しい不足状態は生じていないが、今後増々の高齢化の進展が予想されることから、高齢化対策が施された公営住宅の供給も必要であると考えられる。

従って、平成 35 年度における管理戸数は、現在の 294 戸より 5%程度減らし 280 戸程度とする。

ただし、今後の入居者の動向や民間借家の動向等に配慮しながら、実際の整備にあっては柔軟な対応を図るものとする。

津久見市の人口の現況と推計

	国勢調査		推計値	増減 (B) - (A)
	平成 17 年 (2005)	平成 22 年 (2010) (A)	平成 32 年 (2020) (B)	
人 口	21,456 人	19,917 人	16,838 人	△3,079 人
うち 65 歳以上人口	6,306 人	6,686 人	7,210 人	524 人
高齢化率	29.4%	33.6%	42.8%	9.2%
世帯数	8,387 戸	7,978 戸	数値無し	

※推計値は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」（平成 25 年 3 月推計）

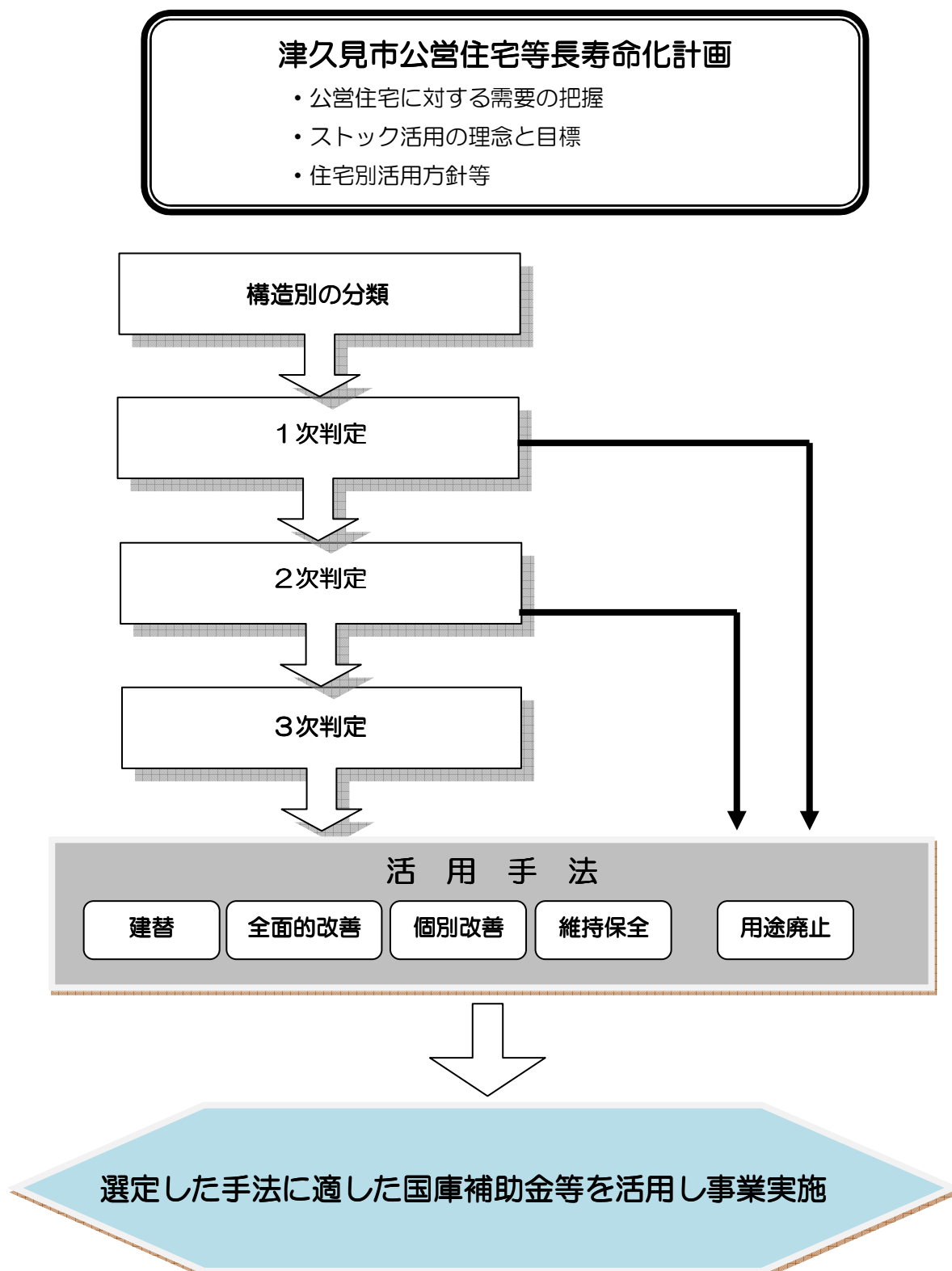
(2) 本市における公営住宅供給の考え方

本市の木造アパート、簡易耐火平屋建アパート、簡易耐火 2 階建アパートについては、耐用年数を超過しているため、用途廃止及び他団地に集約を図り建替を行う。

2. 長寿命化計画のフロー

(1) 基本的なフロー

市営住宅の活用手法を、建替（非現地建替を含む）、全面的改善、個別改善、維持保全、用途廃止の5つに振り分ける。



(2) 活用手法選定フロー



(3) 活用手法の選定基準

1 次判定（住棟及び団地単位の政策的判断）、2 次判定（住棟単位の技術的判断）、3 次判定（団地単位の事業的判断）におけるストック活用手法選定にあたっての、津久見市としての基準を設定する。

◎1 次判定の基準

1 次判定についての判定項目と判定基準を以下のように設定する。

■ 1 次判定の判定項目と判定基準

記号	判定項目	判定細項目	判定基準
I-①	住棟の経過年数	耐火構造	計画期間の最初の年度である 2014 年で耐用年限の 1/2 を経過するストック（36 年以上経過）*1 は「建替または用途廃止」と判断。また計画当初から 10 年経過する年度*2 である 2023 年で耐用年限の 1/2 を経過しないストックは「維持保全」と判断。それ以外を「改善検討」。
		簡易耐火 2 階建	計画期間の最初の年度である 2014 年で耐用年限の 1/2 を経過するストック（23 年以上経過）*1 は「建替または用途廃止」と判断。また 2023 年で耐用年限の 1/2 を経過しないストックは「維持保全」と判断。それ以外を「改善検討」。
		簡易耐火平家建	計画期間の最初の年度である 2014 年で耐用年限の 1/2 を経過するストック（16 年以上経過）*1 は「建替または用途廃止」と判断。また 2023 年で耐用年限の 1/2 を経過しないストックは「維持保全」と判断。それ以外を「改善検討」。
		木造	計画期間の最初の年度である 2014 年で耐用年限の 1/2 を経過するストック（16 年以上経過）*1 は「建替または用途廃止」と判断。また 2023 年で耐用年限の 1/2 を経過しないストックは「維持保全」と判断。それ以外を「改善検討」。
I-②	団地に対する需要		地域別住宅需要予測が「増加」で、かつ空家率の判断が「大きい」であるか、または地域別住宅需要予測が「増加」で、かつ応募率の判断が「低い」場合は、I-①の判定が「建替又は用廃」の場合は「建替」。それ以外は I-①の判定と同一。
		地域別需要	需要の判定については、住宅の立地する小学校区の近年の世帯数の動向から計画期間内の需要を判断。
		空家率	空家率が 20%以上であり、かつその内政策空家が 50%未満の場合は空家率が「大きい」と判断。その他は「問題なし」。
		応募率	直近の応募倍率が 2 を越える場合は「高い」、1 を越え 2 以下であれば「普通」、1 以下であれば「低い」と設定。
I-③	高度利用の必要性和可能性		I-②の判定が「建替又は用廃」の場合について、敷地面積、容積率等からの判断が「×」で、かつ生活利便性も「×」、かつ空家率の判断が「大きい」ならば、「用途廃止」と判定。それ以外の「建替又は用途廃止」を「建替」と判定。それ以外は I-②の判定と同一。
		敷地面積、容積率等	敷地面積が法定建替要件である 1,000 m ² 以上かつ市街化区域等の区域のものは高度利用の必要性があると判断して○。その他は×。
		生活利便性	公共公益施設や利便施設*3、バス停等までの距離について 500m以内なら 1、そうでないなら 2 とし、平均ポイントが 1.3 以下は「○」、1.4～1.5 は「△」、1.6 以上は「×」と判断。
I-④	改善履歴の状況		計画初年度である 2014 年度において、2 戸 1 改善や増築改善等の規模増改善が行われて 10 年を経過していれば、I-③の判定と同一。10 年以内ならば維持保全と判断。

*1) 築年数による判定基準においては、基本的に基準年度を公営住宅建替事業施行要件である耐用年限の 1/2 を経過する年度としている。

*2) 「公営住宅等長寿命化計画」における計画期間は、10 年間であり、財政等の理由により 10 年間での実現が危

ぶまれる場合において計画期間を延長している。このため、築年数の判定では、計画当初から 10 年目を目途に維持保全するストックを判定することにする。

*3) 公共公益施設・利便施設とは以下のものをいう。

- ①保育園・幼稚園 ②小学校 ③中学校 ④商業施設（スーパー・最寄商店街等） ⑤ 病院・診療所（歯科のみの場合は含まない） ⑥ 高齢者等福祉施設（デイサービスセンター・老人ホーム・ケアハウス・身体障害者福祉ホーム・その他これに類似する施設） ⑦その他（図書館・コミュニティセンター等）

◎2 次判定の基準

2 次判定についての判定項目と判定基準を以下のように設定する。

■2 次判定の判定項目と判定基準

記号	判定項目	判定細項目	判定基準
Ⅱ－①	躯体の安全性		構造が「耐火構造」で、かつ耐震判定が「－」であり、Ⅰ－④の判定が「改善検討」ならば「建替」と判断。その他はⅠ－④と同一。
		耐震判定	構造が「耐火構造」で、かつ建設年度が 1982 年以降か、壁式構造であるか、耐震改修済みのストックについては「○」それ以外は「×」と判断。それ以外の構造については「－」。
Ⅱ－②	避難の安全性		構造が「耐火構造」で、かつ 2 方向避難、防火区画のいずれかが不備で、Ⅱ－①の判定が「改善検討」ならば「建替」と判断。その他はⅡ－①と同一。
Ⅱ－③	居住性の判断		構造が「耐火構造」で、浴室がなく、かつ規模増改善を実施している場合は、Ⅱ－②の判定が「改善検討」ならば「建替」と判断。また、規模増改善を実施していない場合で、住戸のタイプが K タイプだけか、住戸専用面積が 39 m ² 以下である場合は、「改善検討」を「全面的改善」と判断。それ以外の「改善検討」を「個別改善」と判断。その他はⅡ－②と同一。
Ⅱ－④	長寿命化型改善の必要性		中長期的な修繕計画及び定期点検に基づいて、耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性等の改善が必要と判断される住棟は、長寿命化型改善を行う。

◎3 次判定の基準

3 次判定については、以下のような視点を中心に 2 次判定結果を踏まえて検討する。

■3 次判定の判定項目と判定基準

記号	判定項目	判定基準
①	団地単位での効率的ストックの活用	団地として住棟相互の連携によるストック活用を行うことによる、より効果的かつ効率的なストック活用の可能性について検討する。
②	まちづくりの観点から見た地域整備への貢献	周辺市街地における公益的施設等及び基盤施設の整備水準の向上の必要性が高い場合はこれらに配慮したストック活用の可能性を検討する。
③	地域単位での効率的ストック活用	建替えや全面的改善が必要な複数の団地が一定の地域内で近接して立地する場合等は、団地相互の調整による、より効果的かつ効率的なストック活用の可能性について検討する。
④	周辺道路の整備状況	全面的な改善若しくは建替えの実施に際して必要となる大型工事車両等のアクセス道路の確保、資材置き場の確保等について検討する。

3. 団地別・住棟別活用計画（その1）

NO	市営住宅名	部屋 タイプ 番号	団地敷地面積 (㎡)	住 所	戸数 (戸)	構造	構造記号 木造：0 耐火：1 簡平：2 簡二：3	階数	建設年度	経過年数 基準年 H26 (2014)	校区名 (小学校)	一 次 判 定									
												①築年数	②需要度	地域 別 需要	空 家 率	応募 率	③高度利用	敷 地 面 積	生 活 利 便 性	④改善履歴	
1	さかえアパート	1	1,484.76	津久見市徳浦本町 2番9号	12	中耐	1	3	H10(1998)	16	堅徳小学校	維持保全	維持保全	減少	問題なし	普通	維持保全			維持保全	
2	岩屋口Aアパート	1	6,723.99	津久見市大字上青江 1303番地	6	中耐	1	3	H7 (1995)	19	青江小学校	維持保全	維持保全	減少	問題なし	普通	維持保全			維持保全	
3		2			8																
4		3			4																
5		4			2																
6	岩屋口Bアパート	1			6	中耐	1	3	H9 (1997)	17		維持保全	維持保全	減少	問題なし	普通	維持保全			維持保全	
7		2			8																
8		3			4																
9		4			2																
10	岩屋口Cアパート	1			6	中耐	1	3	H14 (2002)	12		維持保全	維持保全	減少	問題なし	普通	維持保全			維持保全	
11		2			8																
12		3			4																
13		4			2																
14	鬼丸 A アパート	1	3,987.02	津久見市大字上青江 5298番地	6	簡二	3	2	S35 (1960)	54	青江小学校	建替・用途廃止	建替・用途廃止	減少	問題なし	募集 停止	建替	○	×	建替	
15	鬼丸 B アパート	1			14	木造	0					1	建替・用途廃止	建替・用途廃止	減少		問題なし	建替	○	×	建替
16	鬼丸 C アパート	1			9	簡平	2					1	建替・用途廃止	建替・用途廃止	減少		問題なし	建替	○	×	建替
17	長野 A アパート	1	3,783.37	津久見市大字上青江 4934番地	24	中耐	1	4	S45(1970)	44	青江小学校	建替・用途廃止	建替・用途廃止	減少	問題なし	低い	建替	○	×	建替	
18	長野 B アパート	1			16	中耐	1	4	S48(1973)	41		建替・用途廃止	建替・用途廃止	減少	問題なし	普通	建替	○	×	建替	
19	長野 C アパート	1			10	簡二	3	2	S44(1969)	45		建替・用途廃止	建替・用途廃止	減少	問題なし	募集停止	建替	○	×	建替	
20	千怒 A アパート	1	4,615.31	津久見市大字千怒 7328番地	24	中耐	1	4	S46(1971)	43	千怒小学校	建替・用途廃止	建替・用途廃止	減少	問題なし	普通	建替	○	○	建替	
21	千怒 B アパート	1			24	中耐	1	4	S47(1972)	42		建替・用途廃止	建替・用途廃止	減少	問題なし	普通	建替	○	○	建替	
22	千怒 C アパート	1			24	中耐	1	4	S51(1976)	38		建替・用途廃止	建替・用途廃止	減少	問題なし	普通	建替	○	○	建替	
23	門前アパート	1	1,415.69	津久見市門前町6番	14	簡平	2	1	S44(1969)	45	青江小学校	建替・用途廃止	建替・用途廃止	減少	問題なし	募集停止	建替・用途廃止	○	×	建替・用途廃止	
24	たちばなアパート	1	1,443.72	津久見市上宮本町 3番10号	5	中耐	1	5	H3(1991)	23	津久見小学校	維持保全	維持保全	減少	問題なし	普通	維持保全			維持保全	
25		2			20	中耐															
26	みどりアパート	1	1,211.85	津久見市大字津久見 2959番地の1	16	中耐	1	4	H2(1990)	24	津久見小学校	維持保全	維持保全	減少	問題なし	普通	維持保全			維持保全	
27	そうりんアパート	1	1,309.48	津久見市大字津久見 4254番地の1	16	中耐	1	4	S55(1980)	34	津久見小学校	改善検討	改善検討	減少	問題なし	普通	改善検討			改善検討	
	計				294																

注 門前アパートは、不整形地で日照条件も悪く高度利用に適さない。

参 考

生活利便性の判断 500m以内なら「1点」、 500mを超える場合は「2点」

		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	合計点	平均点
NO	市営住宅名	保育園・幼稚園	小学校	中学校	商業施設 (スーパー等)	病院・診療所	高齢者等福祉施設	その他 (図書館ほか)	バス停		
14	鬼丸 A アパート	2	2	2	2	2	2	2	1	15	1.9
15	鬼丸 B アパート	2	2	2	2	2	2	2	1	15	1.9
16	鬼丸 C アパート	2	2	2	2	2	2	2	1	15	1.9
17	長野 A アパート	2	1	2	2	2	1	2	1	13	1.6
18	長野 B アパート	2	1	2	2	2	1	2	1	13	1.6
19	長野 C アパート	2	1	2	2	2	1	2	1	13	1.6
20	千怒 A アパート	1	1	2	1	1	1	1	1	9	1.1
21	千怒 B アパート	1	1	2	1	1	1	1	1	9	1.1
22	千怒 C アパート	1	1	2	1	1	1	1	1	9	1.1
23	門前アパート	2	2	1	1	2	2	2	1	13	1.6

3. 団地別・住棟別活用計画（その2）

NO	市営住宅名	部屋 タイプ 番号	二 次 判 定					三 次 判 定				
			①躯体の安全性	耐震判定	②避難の安全性	③居住性の判断	④長寿命化型改善の必要性	①団地単位での効率的ストック活用	②まちづくりの観点から見た地域整備	③地域単位での効率的ストックの活用	④周辺道路の整備状況	判定（活用手法）
1	さかえアパート	1	維持保全	○	維持保全	維持保全	有					維持保全
2	岩屋口Aアパート	1	維持保全	○	維持保全	維持保全	有					維持保全
3		2										
4		3										
5		4										
6	岩屋口Bアパート	1	維持保全	○	維持保全	維持保全	有					維持保全
7		2										
8		3										
9		4										
10	岩屋口Cアパート	1	維持保全	○	維持保全	維持保全	有					維持保全
11		2										
12		3										
13		4										
14	鬼丸 A アパート	1	建替	－	建替	建替	無	有		有		建替
15	鬼丸 B アパート	1	建替	－	建替	建替	無	有		有		
16	鬼丸 C アパート	1	建替	－	建替	建替	無	有		有		
17	長野 A アパート	1	建替	○	建替	建替	無	有		有		建替
18	長野 B アパート	1	建替	○	建替	建替	無	有		有		建替
19	長野 C アパート	1	建替	－	建替	建替	無	有		有		建替
20	千怒 A アパート	1	建替	○	建替	建替	無		有			建替
21	千怒 B アパート	1	建替	○	建替	建替	無		有			建替
22	千怒 C アパート	1	建替	○	建替	建替	無		有			建替
23	門前アパート	1	建替・用途廃止	－	建替・用途廃止	建替・用途廃止	無					用途廃止
24	たちばなアパート	1	維持保全	○	維持保全	維持保全	有					維持保全
25		2										
26	みどりアパート		維持保全	○	維持保全	維持保全	有					維持保全
27	そうりんアパート	1	改善検討	○	改善検討	個別改善	有					個別改善

6章 公営住宅等における建替事業の実施方針

建替事業については、長寿命化を図るべき市営住宅のうち、団地別・住棟別活用計画に沿って老朽化した住棟を解体し、新たな住棟を建設することを基本とする。

1. 建替（非現地建替を含む）

対象住宅 鬼丸団地、長野 A・B アパート、長野 C アパート（非現地建替）、千怒新設アパート（非現地建替）

①建替における基本方針

建替の際における基本方針は次のとおりとする。

- 周辺環境に配慮した階数・外観デザインを施す。
- 日影等に十分配慮した隣棟間隔を確保する。
- 駐車場は整備戸数に対して 100%を確保し、必要に応じて介護サービス等の来客用駐車場（身障者用駐車場）の整備に努める。
- 児童遊園、集会所を適宜整備するとともに、できるだけ地域への開放を行い、開かれた団地の形成を目指す。
- 住戸においては型別供給を推進し、将来的に入居者の状態にあわせた改善が容易となるような設備計画を行う。
- 3 階以上の住棟にはエレベーターを整備する。

②事業の推進方針

同一地区にある鬼丸団地、長野 C アパートの建替事業を、鬼丸団地において、一体的に推進することにより、入居者の移転等を含めた円滑な事業推進を図る。

なお、鬼丸住宅の敷地で不足する戸数は、現在津久見市大字千怒地区で確保している、公営住宅用地において、非現地建替を実施する。

③入居者の移転方策

入居者の移転については、原則として、近隣の市営住宅空き家を仮移転先として活用する。

また、統廃合に伴う入居者の移転については、入居者の意向を把握しつつ、建替事業の進捗とあわせて適切に実施する。

④型別供給の方針

入居者は現時点において半数以上が単身世帯・2 人世帯であり、これら小規模世帯向けの比較的住戸面積の狭い住宅と、ファミリー世帯等世帯人員が多い世帯向けの住宅を混在して供給するものとする。

なお、供給割合については現状及び将来の需要を勘案して、以下の内容を基本と設定し、団地毎の状況を勘案した柔軟な対応を行うものとする。

2. 整備水準

入居者層	間取り	住戸面積	供給割合
標準世帯	3DK、2LDK	65 m ² 程度	60%
単身・高齢者を含む2人世帯	2DK、1LDK	55 m ² 程度	40%

鬼丸団地の建替においては、河川空間やまちなみとの調和を図り、周辺の戸建住宅環境への影響を軽減する低層住宅を基本として整備するものとし、より高い省エネルギー基準の採用、太陽光発電等の新エネルギーの導入等を積極的に推進し、津久見市の循環型の環境構成のモデル団地として整備する。

3. 事業費について

戸当り建設費は次の標準建設費（主体附帯工事費）に屋外附帯工事費等を加算して 15,000 千円/戸程度とする。

構造別	標準床面積 (m ² /戸)	標準主体附帯建設費 (千円/戸)
低 層 耐 火 構 造 2 階 建	79.3	11,630
中層耐火構造3階建（片廊下型住棟）	94.0	12,310

※標準建設費（主体附帯工事費）・・・国が構造や地域別に毎年示す1戸当たりの主体附帯工事費の標準的な額で、補助対象の基準となる。大幅な造成や外構、くい工事、浄化槽設置、駐車場等の整備費用は含まない。

※エレベーター設置工事費……………中層（3～5階建）住宅においてエレベーターを設ける場合の加算額 25,617（千円/件）

（平成24年住宅セーフティネット必携参照）

7章 長寿命化のための維持管理計画

1. 計画期間内に実施する修繕管理・改善事業の内容

(1) 修繕管理

標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用する。

【実施内容】定期点検の充実、標準周期を踏まえた経常修繕の実施

(2) 改善事業

①居住性向上型

引き続き活用を図る昭和40年代のストックについて、住戸規模・間取りの改善や住戸・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】間取りの改修、電気容量のアップ、開口部のアルミサッシ化 等

②福祉対応型

引き続き活用を図る昭和40年代のストックについて、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。

【実施内容】住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレの高齢者対応 等

③安全性確保型

非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行うほか、防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行う。

【実施内容】屋外通路等の避難経路の整備、防犯に配慮した建物部品の設置 等

④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、外壁の改修、給排水管の耐久性向上、住戸内配管の集約化 等

(3) 住棟単位の修繕・改善事業等一覧

- | | |
|-------------------|------|
| ①修繕・改善に係る事業予定一覧 | 別表 1 |
| ②市営住宅ストックの活用手法別戸数 | 別表 2 |
| ③共同施設部分に係る事業予定一覧 | 別表 3 |

別表1 修繕・改善に係る事業予定一覧

事業主体：津久見市

住宅の区分：公営住宅

団地名	部屋 タイプ 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検 点検時期	修繕・改善の内容										LCC 縮減効果	備 考
						H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35		
さかえアパート	1	12	中耐	H10 (1998)	H27						外壁改修 (長寿命化)					有	
岩屋口Aアパート	1	6	中耐	H7 (1995)	H26		外壁改修 (長寿命化)									有	
	2	2	中耐	H7 (1995)	H26											有	
	3	4	中耐	H7 (1995)	H26											有	
	4	8	中耐	H7 (1995)	H26											有	
岩屋口Bアパート	1	6	中耐	H9 (1997)	H26				外壁改修 (長寿命化)							有	
	2	2	中耐	H9 (1997)	H26											有	
	3	4	中耐	H9 (1997)	H26											有	
	4	8	中耐	H9 (1997)	H26											有	
岩屋口Cアパート	1	6	中耐	H14 (2002)	H27									外壁改修 (長寿命化)		有	
	2	2	中耐	H14 (2002)	H27											有	
	3	4	中耐	H14 (2002)	H27											有	
	4	8	中耐	H14 (2002)	H27											有	
千怒Aアパート	1	24	中耐	S46 (1971)	H26		耐力度診断 (安全性確保)										
千怒Bアパート	2	24	中耐	S47 (1972)	H26												
千怒Cアパート	3	24	中耐	S51 (1976)	H30												平成25年度に屋上防水・外壁改修
たちばなアパート	1	5	中耐	H3 (1991)	H30												平成25年度に屋上防水・外壁改修
	2	20	中耐	H3 (1991)	H30												
みどりアパート	1	16	中耐	H2 (1990)	H30	外壁改修 (長寿命化)										有	平成25年度に屋上防水
そうりんアパート	1	16	中耐	S55 (1980)	H30												平成25年度に屋上防水・外壁改修

別表2 市営住宅ストックの活用手法別戸数

対 象		現 戸 数	計画戸数	建設開始 予定年度
建 替				
	鬼丸Aアパート	6	18	H28
	鬼丸Bアパート	14		
	鬼丸Cアパート	9		
	長野Cアパート	10		
	長野Aアパート	24	24	H32
	長野Bアパート	16	16	
	千怒Aアパート	24	(24)	—
	千怒Bアパート	24	(24)	
	千怒Cアパート	24	(24)	
計		151	130	
全面的改善		0	0	
個 別 改 善				
	そうりんアパート	16	16	
維 持 保 全				
	さかえアパート	12	12	
	岩屋口Aアパート	20	20	
	岩屋口Bアパート	20	20	
	岩屋口Cアパート	20	20	
	たちばなアパート	25	25	
	みどりアパート	16	16	
計		113	113	
用 途 廃 止				
	門前アパート	14	0	
小 計		294	259	
新 築		—	(18)	
合 計		294	277	

※千怒A・B・Cアパートの建替、及び新築は計画期間内には行わない。

別表3 共同施設部分に係る事業予定一覧 「共同施設部分」

事業主体 : 津久見市

住宅の区分 : 公営住宅

団地名	共同施設名	建設 年度	次期点検 点検時期	修繕・改善の内容										備 考
				H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	
千怒団地	集会所	S52 (1977)	H27						外壁改修 (長寿命化)					

8章 長寿命化のための維持管理による効果

従来の対症療法型の維持管理から予防保全型の維持管理に転換し、定期的な点検と劣化や損傷の初期段階での修繕を行うことで、市営住宅等の長寿命化とともにコストダウンを図ることができる。

また、その管理についても、中長期的な視点に立ち、計画的に行っていくことにより各年度における事業費の平準化や既存ストックの改善や更新についても適切な見通しを立てることが可能となる。

別表4 ライフサイクルコスト（LCC）改善効果の算出

● LCC効果有りと判定

改善 A ○ 屋上防水改善

単価：円/㎡

		1回目（耐久年数15年）			2回目以降（耐久年数15年）			使用年数			
		下地処理	防水処理	単価計	下地処理	防水処理	単価計	30年	40年	50年	60年
		単価	単価		単価	単価		2回	2.6回	3.3回	4回
改善前	露出アスファルト防水	モルタル下地	改質アスファルト防水トーチ工法		既存防水層撤去、不陸調整、廃材処分費	改質アスファルト防水トーチ工法		16,770	32,930	40,000	47,070
		720	5,950	6,670	4,150	5,950	10,100				
改善後	シート防水合成高分子 ア1.2	モルタル下地	シート防水合成高分子 ア1.2		既存防水シート撤去、廃材処分費	シート防水合成高分子 ア1.2		13,430	24,050	28,700	33,350
		720	6,070	6,790	570	6,070	6,640				

改善 B ○ 外壁塗装改善

		下地処理	仕上げ材	単価計	耐久年数		使用年数				
		単価	単価				20年	30年	40年	50年	60年
改善前	外装薄塗材吹付	可とう形改修塗装 E	外装薄塗材吹付		6年		6,700	10,050	13,400	16,750	20,100
		960	1,050	2,010							
改善後	複層塗材吹付	可とう形改修塗装 E	複層塗材吹付		15年		4,040	6,060	8,080	10,100	12,120
		960	2,070	3,030							

参考資料

管理データベース（市営住宅団地カルテ）

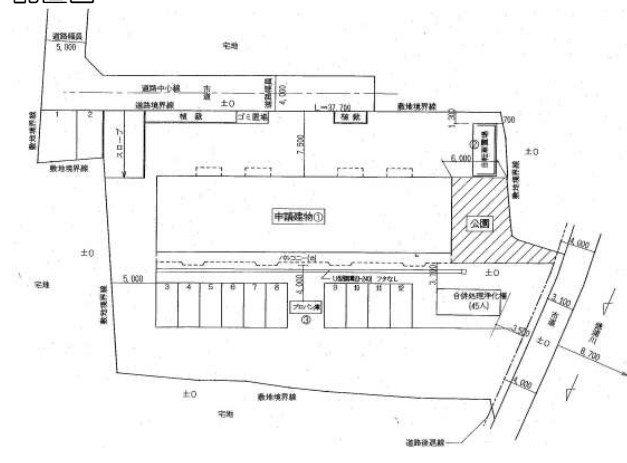
さかえアパート

所在地	津久見市徳浦本町	管理戸数	12戸
用途地域	第1種住居地域	駐車台数	12台
し尿処理	合併処理浄化槽	排水処理	合併処理浄化槽
住棟タイプ	—	住戸面積	77.88㎡
建設年度	平成10年度	構造・階数	中層耐火・3階建

位置図



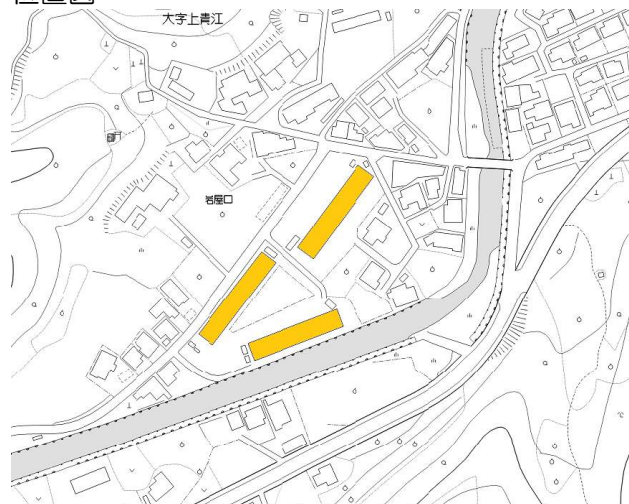
配置図



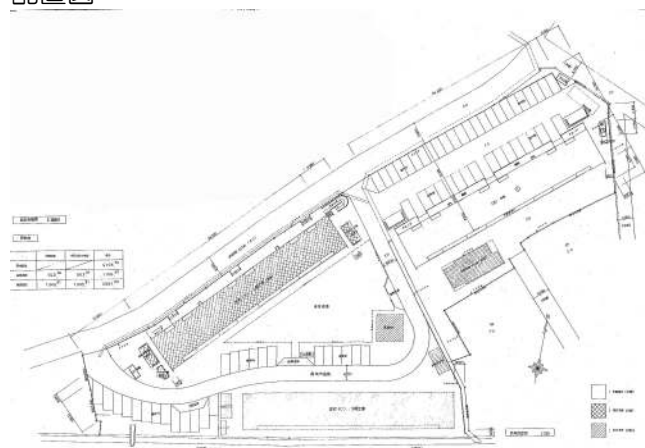
岩屋口 A、B、C アパート

所在地	津久見市大字上青江	管理戸数	60戸
用途地域	第1種住居地域	駐車台数	60台
し尿処理	合併処理浄化槽	排水処理	合併処理浄化槽
住棟・住戸数	Aアパート・20戸	住戸面積	71.98㎡、75.80㎡、58.29㎡
建設年度	平成7年度	構造・階数	中層耐火・3階建
住棟タイプ	Bアパート・20戸	住戸面積	71.98㎡、75.80㎡、58.29㎡
建設年度	平成9年度	構造・階数	中層耐火・3階建
住棟タイプ	Cアパート・20戸	住戸面積	71.98㎡、75.80㎡、58.29㎡
建設年度	平成14年度	構造・階数	中層耐火・3階建

位置図



配置図



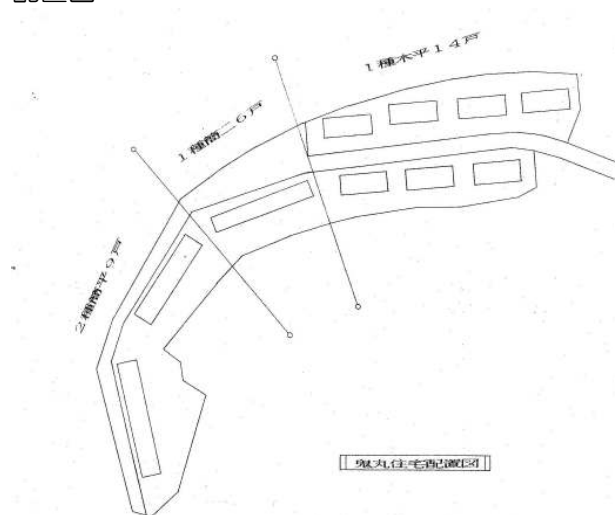
鬼丸 A, B、C アパート

所在地	津久見市大字上青江	管理戸数	29 戸
用途地域	第 1 種住居地域	駐車台数	0 台
し尿処理	くみ取り	排水処理	無処理排水
住棟・住戸数	Aアパート・6 戸	住戸面積	39.66 m ²
建設年度	昭和 35 年度	構造・階数	簡易耐火・2 階建
住棟タイプ	Bアパート・14 戸	住戸面積	34.71 m ²
建設年度	昭和 35 年度	構造・階数	木造・平屋
住棟タイプ	Cアパート・9 戸	住戸面積	29.70 m ²
建設年度	昭和 35 年度	構造・階数	簡易耐火・平屋

位置図



配置図



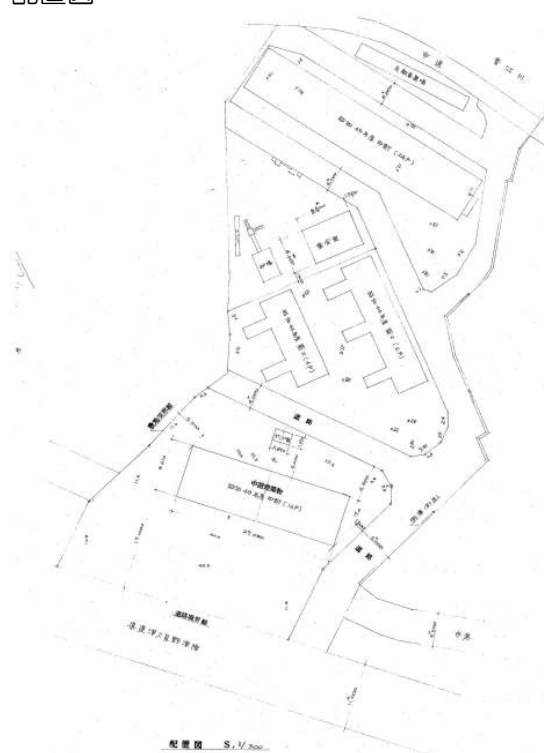
長野 A, B、C アパート

所在地	津久見市大字上青江	管理戸数	50戸
用途地域	第1種住居地域	駐車台数	0台
し尿処理	単独浄化槽	排水処理	無処理放流
住棟・住戸数	Aアパート・24戸	住戸面積	47.42㎡
建設年度	昭和45年度	構造・階数	中層耐火・4階建
住棟タイプ	Bアパート・16戸	住戸面積	52.62㎡
建設年度	昭和48年度	構造・階数	中層耐火・4階建
住棟タイプ	Cアパート・10戸	住戸面積	39.70㎡
建設年度	昭和44年度	構造・階数	簡易耐火・2階建

位置図



配置図



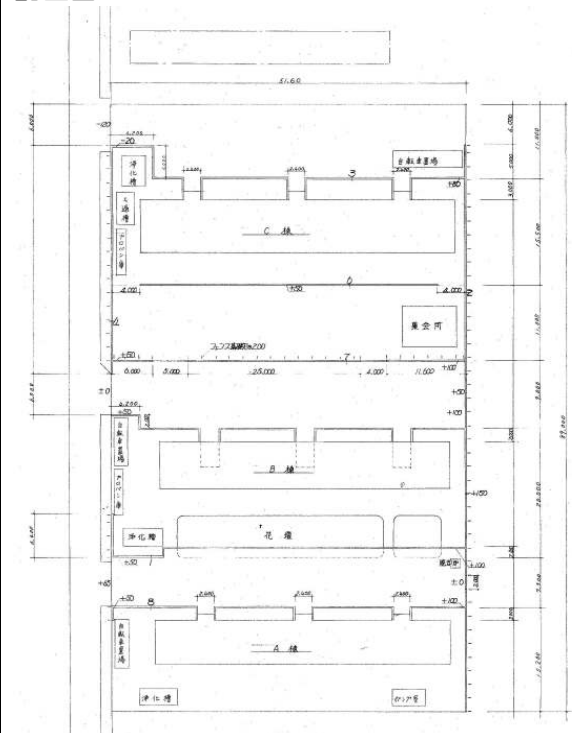
千怒 A, B、C アパート

所在地	津久見市大字千怒	管理戸数	72 戸
用途地域	第 2 種中高層住居専用地域	駐車台数	72 台
し尿処理	公共下水道	排水処理	公共下水道
住棟・住戸数	Aアパート・24 戸	住戸面積	49.05 m ²
建設年度	昭和 46 年度	構造・階数	中層耐火・4 階建
住棟タイプ	Bアパート・24 戸	住戸面積	50.29 m ²
建設年度	昭和 47 年度	構造・階数	中層耐火・4 階建
住棟タイプ	Cアパート・24 戸	住戸面積	62.96 m ²
建設年度	昭和 51 年度	構造・階数	中層耐火・4 階建

位置図



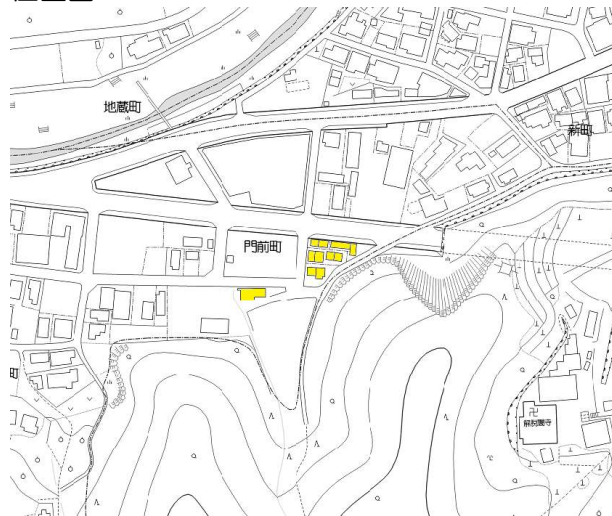
配置図



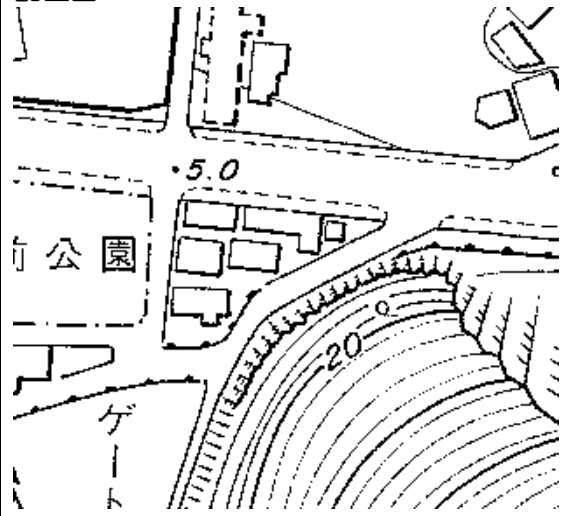
門前アパート

所在地	津久見市門前町	管理戸数	14 戸
用途地域	準住居地域	駐車台数	0 台
し尿処理	くみ取り	排水処理	無処理放流
住棟・住戸数	—	住戸面積	16.50 m ²
建設年度	昭和 44 年度	構造・階数	簡易耐火・平屋

位置図



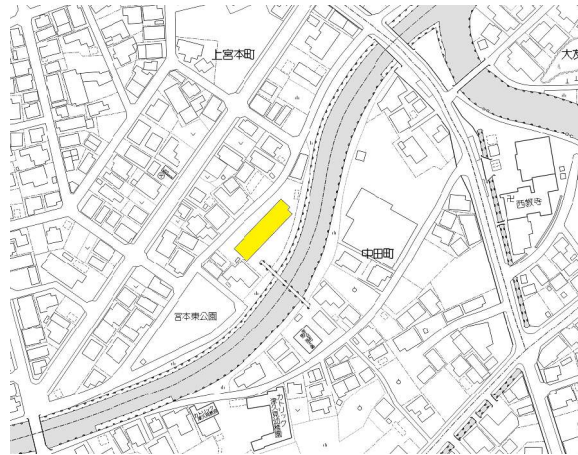
配置図



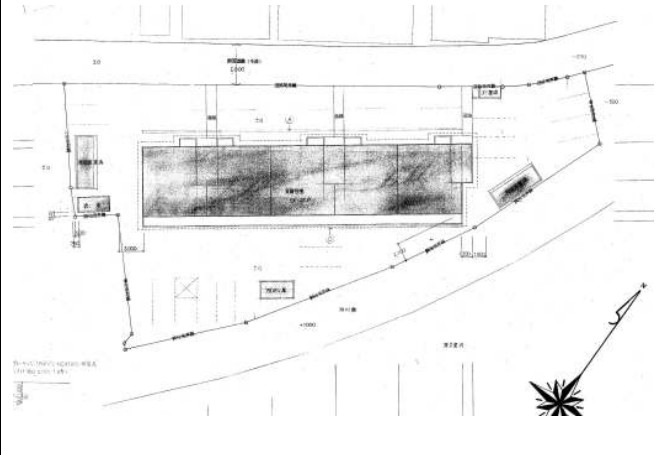
たちばなアパート

所在地	津久見市上宮本町	管理戸数	25 戸
用途地域	第 2 種中高層住居専用地域	駐車台数	25 台
し尿処理	公共下水道	排水処理	公共下水道
住棟・住戸数	—	住戸面積	70.97 ㎡
建設年度	平成 3 年度	構造・階数	中層耐火・5 階建

位置図



配置図



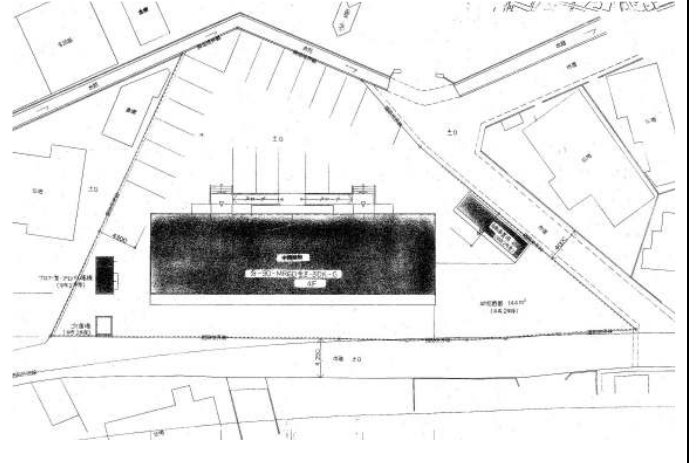
みどりアパート

所在地	津久見市大字津久見	管理戸数	16 戸
用途地域	第 2 種中高層住居専用地域	駐車台数	16 台
し尿処理	公共下水道	排水処理	公共下水道
住棟・住戸数	—	住戸面積	70.39 m ²
建設年度	平成 2 年度	構造・階数	中層耐火・4 階建

位置図



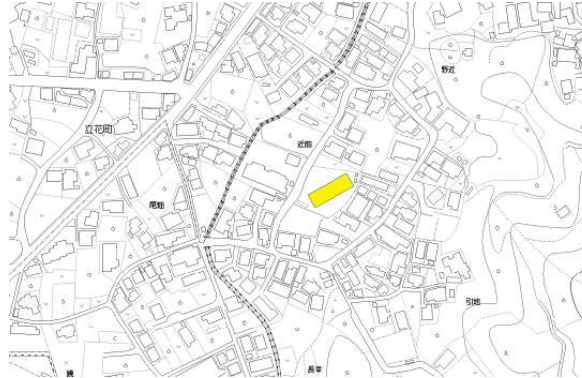
配置図



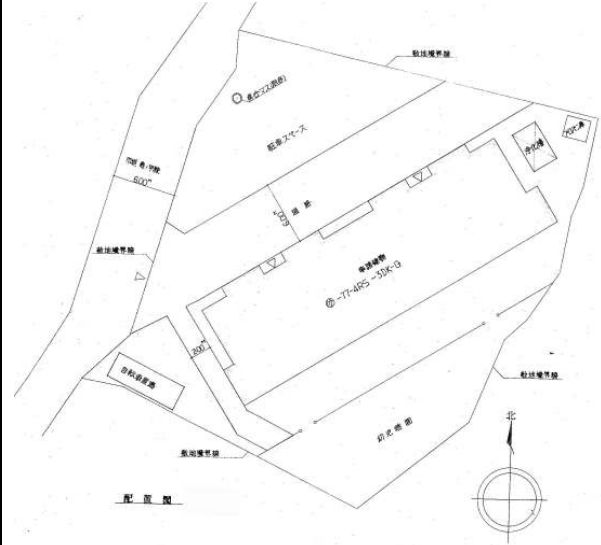
そうりんアパート

所在地	津久見市大字津久見	管理戸数	16 戸
用途地域	第 2 種中高層住居専用地域	駐車台数	16 台
し尿処理	公共下水道	排水処理	公共下水道
住棟・住戸数	—	住戸面積	71.20 m ²
建設年度	昭和 55 年度	構造・階数	中層耐火・4 階建

位置図



配置図



津久見市公営住宅等長寿命化計画

平成26年 2月 発行

編集・発行

津久見市 都市建設課

〒879-2435

大分県 津久見市 宮本町 20 番 15 号

TEL : 0972-82-4111

FAX : 0972-82-9520