

唐津市公営住宅等長寿命化計画



令和5年12月

唐 津 市

目次

第1章	計画策定の趣旨	1
1-1	計画の背景	1
1-2	計画の目的	1
1-3	計画の位置づけ	2
1-4	計画期間	2
第2章	公営住宅等の現況と課題	3
2-1	公営住宅等の概要	3
2-2	入居状況	10
2-3	公営住宅等ストックにかかる課題	13
第3章	長寿命化に関する基本方針	14
3-1	ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針	14
3-2	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	14
第4章	公営住宅等長寿命化計画における事業手法の選定	15
4-1	団地別・住棟別事業手法の選定	15
4-2	団地別・住棟別事業計画	33
第5章	公営住宅等ストック整備事業の実施方針	35
5-1	点検	35
5-2	計画修繕	35
5-3	改善事業	36
5-4	建替事業	37
第6章	事業実施計画	38
第7章	ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果	53
7-1	ライフサイクルコスト（LCC）の算出の考え方	53
7-2	ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果	55
第8章	計画の実現に向けて	57

第1章 計画策定の趣旨

1-1 計画の背景

唐津市の公営住宅等は昭和35年から令和2年にかけて建設されている。近年も建替等が実施されているが、昭和40年代、50年代に建設された公営住宅等が6割以上を占めている。

これらの大量供給されたストックが更新時期を迎える中、厳しい財政状況においては、すべてを事後保全的に措置するのではなく、効率的な更新計画等を立案、実施していくことが必要となる。公営住宅等について、早期の建替や、計画的な修繕・改善により長寿命化を図るものの判別や、地域の実情に合わせて譲渡もしくは用途廃止を行う等、効率的・効果的な事業計画に基づくストックマネジメントが求められている。

このため、各団地の実情を把握し、十分な安全性や居住性を備えており長期的な活用を図るべき住棟について整理し、予防保全の観点から中長期的な維持管理計画を策定することが求められている。

その流れの中で、「公営住宅等長寿命化計画」は「公営住宅ストック総合活用計画」を拡充したものとして、公営住宅等の役割を果たすための長期的な視点による維持管理計画の位置づけとなるものであり、国土交通省住宅局によって「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（平成28年8月改定）が示されている。

1-2 計画の目的

本市における公営住宅等の役割を明らかにし、安全で快適な住まいを長きにわたって確保するため、「唐津市公営住宅等長寿命化計画」を策定することによって、修繕、改善、建替等の公営住宅等の活用手法を定め、長期的な維持管理を実現する。

また、定期的な点検等の実施やその結果を踏まえた修繕の実施とともに、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する。

1-3 計画の位置づけ

本計画は、国・県の上位計画、関連分野の各種計画との整合を図り、連携をとりながら進めるものとし、次のように位置づける。

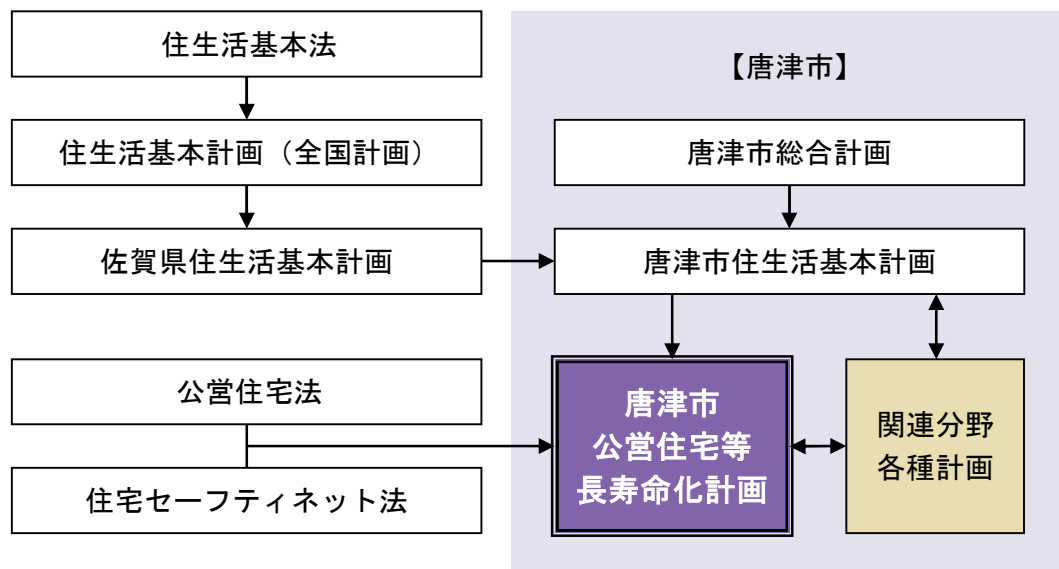


図 1-1 本計画の位置づけ

1-4 計画期間

中長期的な事業内容や実施時期等を検討し、公営住宅等の管理の見直しを立てる中で、その見直しに基づいた事業実施計画として本計画を策定するにあたり、計画期間を令和5年度から10年間とする。

なお、今後の事業の進行状況、社会・経済情勢の変化等に対応するとともに、上位・関連計画等との整合を図るため、概ね5年毎の定期的な見直し、また、必要に応じての見直しを行うものとする。

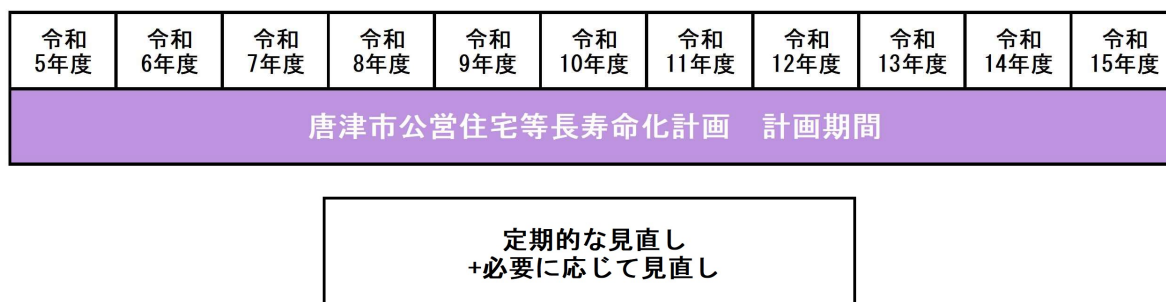


図 1-2 本計画の期間

第2章 公営住宅等の現況と課題

2-1 公営住宅等の概要

(1) 公営住宅等一覧

本市の公営住宅等は、令和5年4月1日現在、58団地2,186戸整備されている。内訳としては、市営住宅が48団地1,902戸、改良住宅が3団地218戸、特定公共賃貸住宅が2団地34戸、単独住宅が5団地32戸となっている。

次に示す公営住宅等一覧が本計画の対象となる。

表 2-1 公営住宅等一覧-1

地区	団地名	建設年度	戸数	構造	住宅種別	備考
唐津	ニタ子	S57、S63～H1	88	中耐	市営	
	鏡	H25～H27	42	木造	市営	
	美帆が丘	S47～S49、S54～S55	60	簡平	市営	
		S60～S61	10	木造	市営	
		R1	15	中耐	市営	
	和多田	S43～S45	184	中耐	市営	
	江ノ尻	S46～S47	80	中耐	市営	
	旭が丘	S49～S50	152	中耐	市営	
	西旗	S51	40	中耐	市営	
	新開	S52～S53	96	中耐	市営	
	臨港	S55	126	高耐	市営	
	中原	S57、S59～S60	94	中耐	市営	
	西浦	H3～H4	54	中耐	市営	
	高島	H5	8	低耐	市営	
	西唐津	H7	32	中耐	市営	
ラコルテ和多田	H8、H14	96	高耐	市営		
ラコルテ和多田特公賃	H8、H14	16	高耐	特公賃	併設	
浜玉	高虹	H1～H6	80	中耐	市営	中耐42戸低耐38戸
巖木	岩屋	S39～S41	24	簡平	市営	
		S55	10	簡二	市営	
	新屋敷	S43～S44	14	木造	市営	
		S56～S58	30	簡二	市営	
	明神山	S42	8	木造	市営	
	高倉	S42	1	木造	市営	
	桜が丘	S45	4	木造	市営	
		S46～S48	28	簡二	市営	
	本山	S49、S51～S54	48	簡二	市営	
	中島	S50	10	簡二	市営	
	新屋敷改良	H15	24	中耐	改良	
H16～H19		70	木造	改良		
若者	H16	2	木造	単独		
相知	緑山	H18、H20、H22	60	中耐	市営	
	和田	S35～S36、S41	10	木造	市営	
	天徳	S42	2	木造	市営	
	町切	S43	6	木造	市営	
	米の山	S44、S46	9	木造	市営	
		S47～S50	31	簡平	市営	
	西和田	S51～S52	7	簡平	市営	
	押川	S53～S60	50	簡平	市営	
	八反田	S56、S58、S61	13	木造	市営	
	幸の元	S45	13	簡二	市営	
	コーポラスのぞみ	H15	24	中耐	市営	

表 2-2 公営住宅等一覧-2

地区	団地名	建設年度	戸数	構造	住宅種別	備考
北波多	岸山	S45～S46、H20	14	木造	市営	
	芳谷	S53～S55	16	簡平	市営	
	千草野	S53～S55	18	簡二	市営	
	稗田	S58	12	簡二	市営	
	下竹有	S44	4	木造	市営	
		S47、S49～S53、H11	32	簡平	市営	
	田中特公賃	H15～H16	18	中耐	特公賃	
	岸山地区改良	S47～S54	78	簡二	改良	
	立園地区改良	S46～S49	46	簡二	改良	
老人母子等	S56	2	木造	単独		
肥前	入野京嶽	S47	2	簡平	市営	
	入野古田山	S50	7	簡平	市営	
	切木	S52	8	簡平	市営	
	入野音の元	S53	8	簡平	市営	
	八折栄	S56	8	簡平	市営	
	星賀	H2	4	簡平	市営	
	納所	H6	6	低耐	市営	
	入野長畑	S46	1	木造	市営	
鎮西	コーポうしお台	H29～R1	57	中耐	市営	
呼子	長沙子	S44～S46	29	木造	市営	
	殿ノ浦西	S55	8	木造	市営	
		S56	9	簡平	市営	
七山	第1七山	H7	4	低耐	単独	
	第2七山	H7	6	低耐	単独	
	第3七山	H10	18	中耐	単独	

また、本計画の検討対象以外に、本市に整備されている県営住宅一覧を下表に示す。

表 2-3 県営住宅一覧

地区	団地名	建設年度	戸数	構造	住宅種別	備考
唐津	西唐津	S40	63	中耐	県営	
	和多田	S49	18	中耐	県営	
	養母田	S50～S51	66	中耐	県営	
	山崎	S52～S54	150	中耐	県営	
	相賀	S56～S57	20	簡二	県営	
	神田	S57～S62	194	中耐	県営	
	中の瀬	S59～S60	50	簡二	県営	
	上神田	S63～H1	52	中耐	県営	
	鏡	H1～H2	2	低耐	県営	
			54	中耐	県営	
	御見馬場	H3	24	中耐	県営	
	山本	H5～H8	80	中耐	県営	
	栄町	H10	50	高耐	県営	
	新和多田	H12～H14	52	中耐	県営	
68			高耐	県営		

(2) 建設年度別・構造別戸数

建設年度別にみると、昭和40年代半ばから昭和50年代半ばにかけて全体の39.29%が建設されており、年間100戸前後の大量供給がなされている。

構造別にみると、中層耐火が49.32%で最も多く、低層耐火、高層耐火を合わせると、耐火構造の団地は1,378戸で63.04%と、半数を超えている。簡易耐火平屋と簡易耐火二階を合わせた簡易耐火構造の団地は559戸で25.57%、木造の団地は249戸で11.39%である。

昭和40年代半ばからは耐火構造の住宅が多く建設されている。木造住宅については、築30年以上過ぎた古い住宅が残っている一方で、平成22年以降に建設された新しい団地（建替）もみられる。

表 2-4 建設年度別・構造別戸数と割合

	木造	簡平	簡二	低耐	中耐	高耐	計
昭和35～44年度 (1960年代)	67 3.06%	24 1.10%			144 6.59%		235 10.75%
昭和45～54年度 (1970年代)	34 1.56%	178 8.14%	239 10.93%		408 18.66%		859 39.29%
昭和55～平成元年度 (1980年代)	33 1.51%	59 2.70%	54 2.47%	14 0.64%	182 8.33%	126 5.76%	468 21.41%
平成2～11年度 (1990年代)		5 0.23%		48 2.20%	146 6.68%	53 2.42%	252 11.53%
平成12～21年度 (2000年代)	73 3.34%				108 4.94%	59 2.70%	240 10.98%
平成22年度～ (2010年以降)	42 1.92%				90 4.12%		132 6.04%
計	249 11.39%	266 12.17%	293 13.40%	62 2.84%	1,078 49.32%	238 10.88%	2,186 100.0%

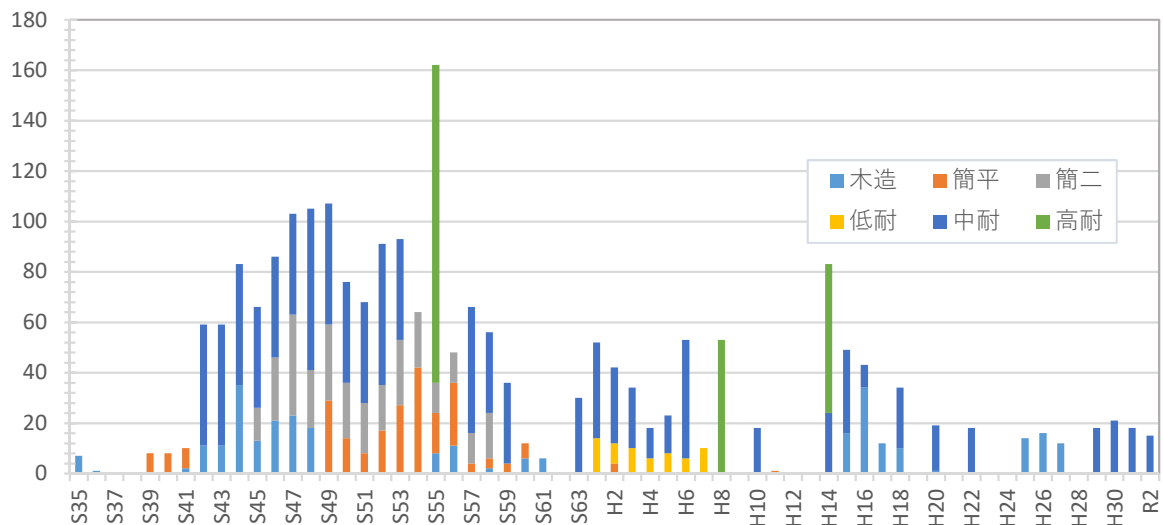


図 2-1 建設年度別・構造別戸数

(3) 地区別供給状況

地区別にみると、唐津地区では全体のうち 1,193 戸、54.59%と、半数を超える戸数が整備されている。そのほとんどは耐火構造で、50 戸から 180 戸規模の大型団地となっている。

浜玉地区では 80 戸の大型団地が 1 団地整備されている。また、七山地区では小規模の 3 団地がほぼ一体的に整備されている。いずれも比較的供給年次が新しく、耐火構造となっている。

厳木、相知、北波多地区では、50 戸前後の中規模及び 10 戸前後の小規模団地が混在している。構造としても、木造、簡易耐火構造、耐火構造が混在している。

肥前、呼子地区では、主に木造及び簡易耐火平屋の小規模団地が整備されている。肥前地区では全団地が 10 戸未満である。

鎮西地区では、57 戸の大型団地が 1 団地整備されている。

表 2-5 地区別供給戸数と割合

	木造	簡平	簡二	低耐	中耐	高耐	計
唐津地区	52 2.38%	60 2.74%		8 0.37%	835 38.20%	238 10.90%	1,193 54.59%
浜玉地区				38 1.74%	42 1.92%		80 3.66%
厳木地区	99 4.53%	24 1.10%	126 5.76%		24 1.10%		273 12.49%
相知地区	40 1.83%	88 4.03%	13 0.59%		84 3.84%		225 10.29%
北波多地区	20 0.91%	48 2.20%	154 7.04%		18 0.82%		240 10.97%
肥前地区	1 0.05%	37 1.69%		6 0.27%			44 2.01%
鎮西地区					57 2.61%		57 2.61%
呼子地区	37 1.69%	9 0.41%					46 2.10%
七山地区				10 0.46%	18 0.82%		28 1.28%
計	249 11.39%	266 12.17%	293 13.39%	62 2.84%	1,078 49.31%	238 10.90%	2,186 100.0%

(4) 耐用年数超過状況

公営住宅法施行令第13条によると、公営住宅等の耐用年数は以下のとおりである。

・ 木造（木造）、簡易耐火平屋構造（簡平）	30年
・ 簡易耐火二階構造（簡二）	45年
・ 耐火構造（低耐、中耐、高耐）	70年

計画策定時点（令和5年度）において、耐用年数を超過しているのは木造及び簡易耐火構造の590戸で、全体の26.99%を占めている。また、耐用年数の1/2を超過しているのは997戸、45.61%となっている。

表 2-6 計画策定時点（令和5年度）の耐用年数超過状況

計画策定時点 （令和5年度）	木造	簡平	簡二	低耐	中耐	高耐	計
耐用年数超過	134 6.13%	265 12.12%	191 8.74%	0 0.00%	0 0.00%	0 0.00%	590 26.99%
耐用年数1/2超過	72 3.29%	1 0.05%	102 4.67%	0 0.00%	696 31.84%	126 5.76%	997 45.61%
耐用年数1/2未超過	43 1.97%	0 0.00%	0 0.00%	62 2.84%	382 17.47%	112 5.12%	599 27.40%
計	249 11.39%	266 12.17%	293 13.41%	62 2.84%	1,078 49.31%	238 10.88%	2,186 100.0%

計画目標年次時点（令和15年度）において、耐用年数を超過するのは木造及び簡易耐火構造の693戸で、全体の31.70%を占める。また、耐用年数の1/2を超過するのは1218戸、55.72%となっている。

表 2-7 計画目標年次時点（令和15年度）の耐用年数超過状況

計画目標時点 （令和15年度）	木造	簡平	簡二	低耐	中耐	高耐	計
耐用年数超過	134 6.13%	266 12.17%	293 13.40%	0 0.00%	0 0.00%	0 0.00%	693 31.70%
耐用年数1/2超過	115 5.26%	0 0.00%	0 0.00%	62 2.84%	862 39.43%	179 8.19%	1218 55.72%
耐用年数1/2未超過	0 0.00%	0 0.00%	0 0.00%	0 0.00%	216 9.88%	59 2.70%	275 12.58%
計	249 11.39%	266 12.17%	293 13.40%	62 2.84%	1,078 49.31%	238 10.89%	2,186 100.0%

(5) 事業実績

過去 10 年間における各団地の事業実績は、以下のとおりである。

表 2-8 公営住宅等における事業実績（過去 10 年間）-1

地区	団地名	戸数	構造	事業実績（補助対象、単独含む）
唐津	二太子	88	中耐	H26 避難ハッチ交換
				H27 火災報知器更新
				R3 給水管改修
	鏡	42	木造	R4 火災警報器設置
	美帆が丘	60	簡平	H30 火災報知器更新
		10	木造	H30 火災報知器更新
		15	中耐	R2 火災報知器設置
	和多田	184	中耐	H23～H25 電気幹線改修
				H27 外壁改修（1,2,7,8棟）
	江ノ尻	80	中耐	H27 火災報知器更新
				H29～H30 外壁改修
	旭が丘	152	中耐	H26 屋上防水（6棟）
				H26～H27 給水管改修
				H28 外壁改修
				H29 火災報知器更新
	西旗	40	中耐	H24 給水管改修
				H26 ガス管改修
				H27 火災報知器更新
				R3～R4 外壁改修
	新開	96	中耐	H25～H26 屋上防水
H26～H27 電気幹線改修				
H27 火災報知器更新				
H29～H30 給水管改修				
臨港	126	高耐	H26 屋上防水	
			H27 火災報知器更新	
			H27 ガス管改修	
中原	94	中耐	H27 火災報知器更新	
			H29 外壁改修	
			R1 給水管改修	
			R1～R2 屋上防水	
西浦	54	中耐	H30 火災報知器設置	
高島	8	低耐	H27 火災報知器更新	
西唐津	32	中耐	H29 火災報知器設置	
ラコルテ和多田	96	高耐	H23～H24 給湯器交換（1棟）	
			H29 火災報知器更新（1棟）	
ラコルテ和多田特公賃	16	高耐	H23～H24 給湯器交換（1棟）	
			H29 火災報知器更新（1棟）	

表 2-9 公営住宅等における事業実績（過去 10 年間）-2

地区	団地名	戸数	構造	事業実績（補助対象、単独含む）
浜玉	高虹	80	中耐	H27～H29 屋上防水（B～G棟）
				H28 火災報知器更新
巖木	岩屋	24	簡平	H30 火災報知器更新
		10	簡二	H28 火災報知器更新 H30 下水道切替
	新屋敷	14	木造	H30 火災報知器更新
		30	簡二	H28 火災報知器更新 H30 下水道切替
	明神山	8	木造	H30 火災報知器更新
	高倉	1	木造	H30 火災報知器更新
	桜が丘	4	木造	H30 火災報知器更新
		28	簡二	H28 火災報知器更新
	本山	48	簡二	H29 火災報知器更新
				H29 下水道切替
	中島	10	簡二	H28 火災報知器更新
	新屋敷改良	24	中耐	H20 火災報知器更新
		70	木造	H29 火災報知器設置（一部）
	若者	2	木造	H29 火災報知器更新
相知	緑山	60	中耐	H27 火災報知器更新
	和田	10	木造	H30 火災報知器更新
	天徳	2	木造	H30 火災報知器更新
	町切	6	木造	H30 火災報知器更新
	米の山	9	木造	H21 火災報知器更新
		31	簡平	H28 火災報知器更新
	西和田	7	簡平	H28 火災報知器更新
	押川	50	簡平	H29 火災報知器更新
	八反田	13	木造	H28 火災報知器更新
	幸の元	13	簡二	H28 火災報知器更新
	コーポラスのぞみ	24	中耐	H29 火災報知器更新
	北波多	岸山	13	木造
1			H30 火災報知器更新	
芳谷		16	簡平	H28 火災報知器更新
千草野		18	簡二	H28 火災報知器更新
稗田		12	簡二	H28 火災報知器更新
下竹有		4	木造	H28 火災報知器更新
		31	簡平	H28 火災報知器更新
1		H28 火災報知器更新		
田中特公賃		18	中耐	H28 火災報知器更新
岸山地区改良		78	簡二	H30 火災報知器更新
立園地区改良		46	簡二	H29 火災報知器更新
老人母子等	2	木造	H30 火災報知器更新	
肥前	入野京嶽	2	簡平	H30 火災報知器更新
	入野古田山	7	簡平	H30 火災報知器更新
	切木	8	簡平	H30 火災報知器更新
	入野音の元	8	簡平	H30 火災報知器更新
	八折栄	8	簡平	H28 火災報知器更新
				H28 火災報知器更新 H31 下水道切替
	星賀	4	簡平	H28 火災報知器更新
	納所	6	低耐	H28 火災報知器更新
	入野長畑	1	木造	H29 火災報知器更新
	鎮西	コーポうしお台	57	中耐
長沙子		29	木造	H30 火災報知器更新
呼子	殿ノ浦西	8	木造	H28 火災報知器更新
				R3 下水道切替
		9	簡平	H28 火災報知器更新
				R3 下水道切替
七山	第1七山	4	低耐	H29 火災報知器更新
	第2七山	6	低耐	H29 火災報知器更新
	第3七山	18	中耐	H29 火災報知器更新

2-2 入居状況

(1) 入居状況

各団地における入居状況は、以下の表のとおりである。全管理戸数 2,186 戸のうち、入居戸数 1,798 戸、空家戸数 388 戸であり、全体での空家率は 17.7%となっている。

表 2-10 公営住宅等の入居状況（令和 5 年 4 月 1 日時点）

地区	団地名	管理戸数	入居戸数	空家戸数	空家率	地区	団地名	管理戸数	入居戸数	空家戸数	空家率	
唐津	ニタ子	88	80	8	9.1%	北波多	岸山	14	10	4	28.6%	
	鏡	42	40	2	4.8%		芳谷	16	7	9	56.3%	
	美帆が丘	85	79	6	7.1%		千草野	18	15	3	16.7%	
	和多田	184	162	22	12.0%		稗田	12	9	3	25.0%	
	江ノ尻	80	77	3	3.8%		下竹有	36	26	10	27.8%	
	旭が丘	152	141	11	7.2%		田中特公賃	18	15	3	16.7%	
	西旗	40	37	3	7.5%		岸山地区改良	78	52	26	33.3%	
	新開	96	68	28	29.2%		立園地区改良	46	38	8	17.4%	
	臨港	126	102	24	19.0%		老人・母子等	2	1	1	50.0%	
	中原	94	77	17	18.1%		肥前	入野京嶽	2	1	1	50.0%
	西浦	54	42	12	22.2%			入野古田山	7	4	3	42.9%
	高島	8	8	0	0.0%			切木	8	4	4	50.0%
	西唐津	32	32	0	0.0%			入野音の元	8	4	4	50.0%
	ラコルテ和多田	96	90	6	6.3%			八折栄	8	5	3	37.5%
	ラコルテ和多田特公賃	16	10	6	37.5%			星賀	4	3	1	25.0%
浜玉	高虹	80	73	7	8.8%	納所		6	6	0	0.0%	
						入野長畑		1	1	0	0.0%	
厳木	岩屋	34	14	20	58.8%	鎮西		コーボうしお台	57	55	2	3.5%
	新屋敷	44	36	8	18.2%			呼子	長沙子	29	21	8
	明神山	8	6	2	25.0%	殿ノ浦西	17		10	7	41.2%	
	高倉	1	1	0	0.0%	七山	第1七山		4	4	0	0.0%
	桜が丘	32	20	12	37.5%		第2七山	6	4	2	33.3%	
	本山	48	29	19	39.6%		第3七山	18	12	6	33.3%	
	中島	10	9	1	10.0%							
	新屋敷改良	94	78	16	17.0%							
若者	2	0	2	100.0%								
相知	緑山	60	56	4	6.7%							
	和田	10	9	1	10.0%							
	天徳	2	1	1	50.0%							
	町切	6	5	1	16.7%							
	米の山	40	29	11	27.5%							
	西和田	7	5	2	28.6%							
	押川	50	35	15	30.0%							
	八反田	13	11	2	15.4%							
	幸の元	13	6	7	53.8%							
	コーポラスのぞみ	24	23	1	4.2%							
								全団地	管理戸数	入居戸数	空家戸数	空家率
								計	2,186	1,798	388	17.7%

(2) 世帯主の年齢構成

世帯主が70代以上の世帯が最も多く、全体の47.0%を占めている。次いで60代が16.0%となっており、世帯主が高齢者である世帯が全体の半数を超えている。世帯主が20代以下の世帯は全体の3.0%とかなり少ない。

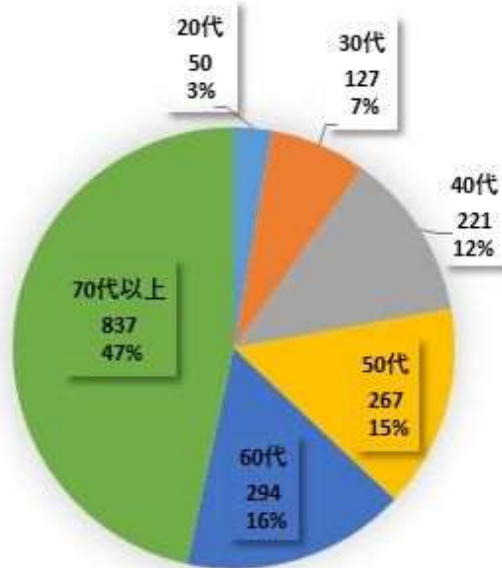


図 2-2 世帯主の年齢別入居世帯数割合

(3) 居住年数

居住年数は10年未満の世帯が最も多く、全体の37.0%を占めている。一方、30年以上40年未満が10.0%、40年以上50年未満が13.0%、50年以上が5.0%と、30年以上の長期間にわたって居住している世帯も全体の約4分の1以上を占めている

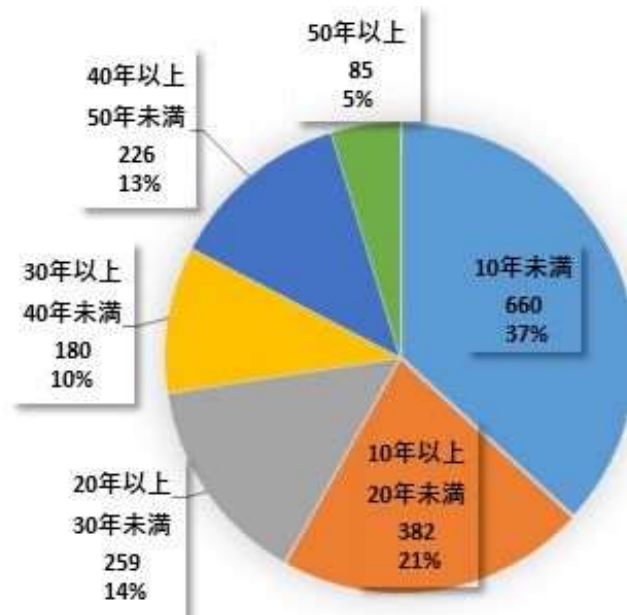


図 2-3 居住年数別入居世帯数割合

(4) 世帯人員

1人世帯が最も多く、全体の44.7%を占めている。次いで2人世帯が30.4%となっており、少人数世帯が全体の7割を超えている。世帯人員が多くなるにつれ割合が少なくなっている。



図 2-4 世帯人員別入居世帯数割合

(5) 世帯収入分位

月収104,000円以下の世帯が最も多く、全体の75.0%を占めている。収入超過及び高額所得世帯については、明け渡し請求等の適切な対応を検討する必要がある。

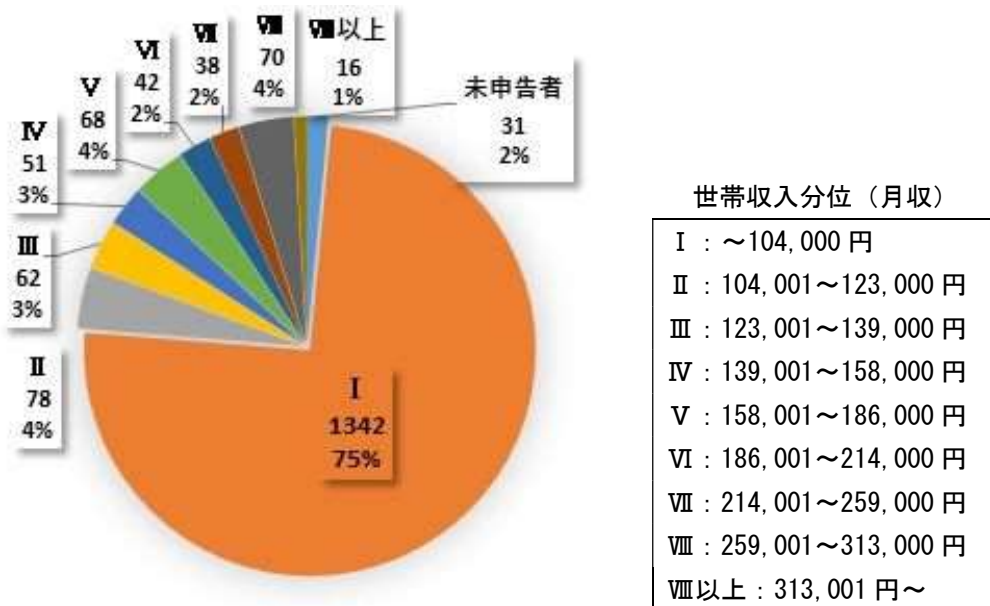


図 2-5 世帯収入分位別入居世帯数割合

2-3 公営住宅等ストックにかかる課題

本市の公営住宅等ストックにかかる主な課題については、以下のとおりである。

○古い木造住宅への対応

平成に入ってから建設された比較的新しい木造住宅の経過年数は、いずれも耐用年数（30年）の2分の1未満であるが、昭和35年代から昭和60年代に建設された木造住宅は、全てが耐用年数を超過している。

古い木造住宅については耐震性や防火性等が懸念されるため、入居者の安全を確保する上で、建替もしくは用途廃止（解体）等による対応の必要性が高いと考えられる。

○大量供給されたストックの更新への対応

昭和40年代半ばから昭和50年代半ばにかけて全管理戸数の約4割が建設されており、年間100戸前後の大量供給がなされている。その中でも半数近くが中層耐火構造の住宅であるが、いずれも耐用年数（70年）の2分の1を既に超過している。

これらの住宅の更新時期が近い将来に迫っており、莫大なコストがかかることが懸念される。全てのストックについて建替による更新を前提とするのではなく、各ストックの修繕・改善や長寿命化による対応を行うことで、事業の実施時期やかかる費用の平準化を図る必要がある。

○入居対象となる世帯への設備の対応

現在の入居状況としては、世帯主は60代以上の高齢者である世帯が半数以上となっており、また、世帯人員が2人以下である少人数世帯が6割以上となっている。同時に、世帯主が10代や20代といった若年層である世帯や、世帯人員が5人以上の多人数世帯も一定の割合存在する。

公営住宅等は住宅確保要配慮者への住まいの提供という役割が大きく、その対象としては、高齢者や障がい者のいる世帯、ひとり親世帯や多子世帯を含む子育て世帯等、多様化してきている。こういった世帯について、居住の安定を確保し、安全・安心な住宅とするため、建物自体や住戸内のバリアフリー化を進めていく必要があると考えられる。

第3章 長寿命化に関する基本方針

3-1 ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

公営住宅等を管理する上で、ストックの状況を適切に把握することが必要である。よって、建築基準法に基づく法定点検を含め、定期点検及び日常点検を確実に実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施していくこととする。

また、点検によって修繕等が必要と判断された場合は、その内容に応じた適切な修繕・改善等を実施する。

さらに、点検により把握したストックの状況、それに基づいた修繕等について、団地・住棟単位のデータベースとして記録し、管理を行う。このデータベースについては、参照、更新できるようにシステムを構築し、ストックの状況や修繕履歴を随時確認できる体制を整備する。

3-2 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

これまでの対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図る。その上で、安全性、居住性等の改善の必要性がある住宅等については、それぞれに対応した改善事業を実施していく。

仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実施による修繕周期の延長等を図ることで、ライフサイクルコストの縮減につなげる。

第4章 公営住宅等長寿命化計画における事業手法の選定

4-1 団地別・住棟別事業手法の選定

(1) 公営住宅等ストック活用の手法

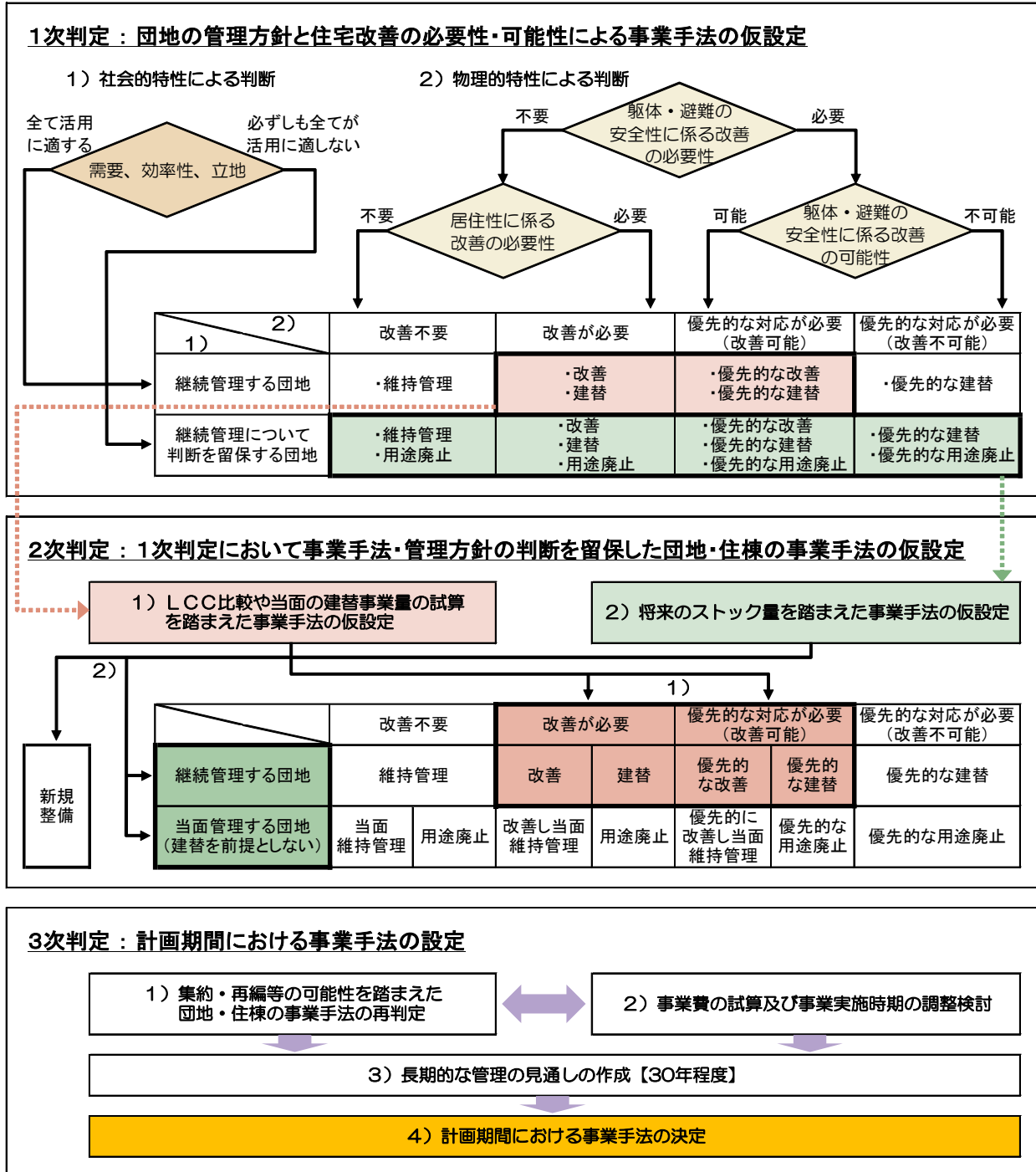
ストック活用のための手法は、①建替え、②全面的改善、③個別改善、④維持管理の4つであり、この他に、諸般の事情により、引き続き管理することが不相当と認められる団地については、＜用途廃止＞（譲渡処分を含む）の手法がある。さらには、団地別の再編計画、及び景観や環境に係る外部空間の改善についても必要に応じて検討を行う。

表 4-1 住棟改善の手法

種類	内容	標準管理期間 ※将来建替えるものはこの限りでない
①建替え	公営住宅を除去し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅を建設するもの（なお、用途廃止を行い、他の団地への統合もしくは他の利便性の高い場所に新規建設する、いわゆる非現地建替を含む）。	耐火構造：70年 準耐火構造：45年 木造：30年
②全面的改善	以下の事項を全て含み、住戸については、躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行うもの。 イ 住戸改善（居住性向上、高齢者対応） ロ 共用部分改善（高齢者対応、安全性確保） ハ 屋外・外構部分（高齢者対応）	概ね30年以上
③個別改善	公営住宅の質の向上のために行う次の改善を行うもの。 イ 規模増改善（2戸1、3戸1、増築） ロ 住戸改善 a. 居住性向上（設備改修等） b. 高齢者対応（間取り変更、段差解消、断熱性向上、高齢者対応建具の設置、手摺設置、情報化対応等） c. 安全性確保（避難経路確保、不燃化等） ハ 共用部分改善 a. 居住性向上（設備改修等） b. 高齢者対応（段差解消、断熱性向上、情報化対応、エレベーター設置等） c. 安全性確保（耐震改善、外壁落下防止改修、防火区画、避難設備設置等） d. 住環境向上（景観の向上等） ニ 屋外・外構改善 a. 居住性向上（設備改修等） b. 高齢者対応（段差解消、幅員確保、情報化対応等） c. 安全性確保（避難経路確保、不燃化等） d. 住環境向上（共同施設改善、景観向上）	概ね10年以上
④維持管理	公営住宅の効用を維持するために行う維持保守点検、経常修繕（経常的に必要となる小規模な修繕）、計画修繕（修繕周期等に基づき計画的に実施すべき大規模な修繕）等	
＜用途廃止＞	建設後、一定の年月を経て、老朽化が進み、かつ需要が見込めず、将来とも公営住宅として保有する必要がないと認められる団地や、公営住宅建替事業の実施に伴い必要があると認められた場合等について、用途を廃止し、他の公共施設等として活用するもの。（譲渡処分を含む）	

(2) ストック活用の選定フロー

各団地のストック活用の判定においては、基本的に公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成28年8月改定)に記載されているフローに基づき、下記のように進める。



参照：公営住宅等長寿命化計画策定指針

図 4-1 ストック活用の選定フロー

(3) スtock事業手法の判定

選定フロー及び選定基準に基づき、唐津市における公営住宅等の判定を行う。

1) 社会的判断による1次判定

唐津市における公営住宅等の管理状況を住宅別、住棟別に整理する。まずは築年数を整理し、前述の活用の選定フローに基づき、需要、効率性、立地条件により、対象住宅（住棟）Stockの事業手法の判定を行う。

① 築年数及び構造による判定

築年数及び構造による判定では、計画目標年次（令和15年）時点で、経過年数が構造別の耐用年数を超過するものについては、建替え・用途廃止（候補）とする。次の段階として、耐用年数が基準年以内になるものは継続判定対象候補とする。また、建築後の経過年数が10年以下の住宅は維持管理対象候補とする。

構造別耐用年数	
耐火	耐用年数 70 年
簡易耐火 2 階以上	耐用年数 45 年
簡易耐火平屋・木造	耐用年数 30 年

判定結果は、以下の表の通りである。

表 4-2 築年数及び構造による判定

	経過年数等（概ね）	耐用年数基準年超過	耐用年数基準年以内	概ね10年以下
	候補	建替・用途廃止対象 （候補）	継続判定対象 （候補）	維持管理対象 （候補）
築年数及び構造による判定	唐津	美帆が丘	ニタ子、和多田、江ノ尻、旭が丘 西旗、新開、臨港、中原、西浦、 高島、西唐津、ラコルテ和多田、 ラコルテ和多田特公賃	鏡、美帆が丘A
	浜玉		高虹	
	巖木	岩屋、新屋敷（木造）、 明神山、高倉、桜が丘、 本山、中島	新屋敷（簡二）、新屋敷改良（中耐）、 新屋敷改良（木造）、若者	
	相知	和田、天徳、町切、 米の山、西和田、押川、 八反田、幸の元	コーポラスのぞみ、緑山	
	北波多	岸山、芳谷、千草野、 下竹有、岸山地区改良、 立園地区改良、老人母子等	稗田、田中特公賃	
	肥前	入野京嶽、入野古田山、 切木、入野音の元、 八折栄、星賀、入野長畑	納所	
	鎮西			コーポうしお台
	呼子	長沙子、殿ノ浦西		
	七山		第1七山、第2七山、第3七山	

※一住宅内に複数の建設年度がある場合、最も古く建設された年度を基に表示

②需要の判定、効率性、立地条件による判定

次に、「維持管理について判断を保留する団地」と「維持管理する団地」を判定する。需要の判定、効率性、立地条件から判定を行う。

需要の判定は、応募倍率あるいは入居率によるものとし、効率性は、敷地形状と敷地規模によるものとする。

耐用年数基準年内の団地のうち、8団地は敷地面積が3,000㎡未満であるため、維持管理について判断を保留するものとし、その他の団地は需要、効率性、立地の条件に特に問題ないことから、維持管理する団地とする。

表 4-3 需要の判定、効率性、立地条件による判定

築年数及び構造による判定	経過年数等(概ね)	耐用年数基準年超過	耐用年数基準年以内		概ね10年以下
	候補	建替・用途廃止対象(候補)	継続判定対象(候補)		維持管理対象(候補)
	唐津	美帆が丘	ニタ子、和多田、江ノ尻、旭が丘、西旗、新開、臨港、中原、西浦、高島、西唐津、ラコルテ和多田、ラコルテ和多田特公賃		鏡、美帆が丘A
	浜玉	—	高虹		—
	厳木	岩屋、新屋敷(木造)、明神山、高倉、桜が丘、本山、中島	新屋敷(簡二)、新屋敷改良(中耐・木造)、若者		—
	相知	和田、天徳、町切、米の山、西和田、押川、八反田、幸の元	コーポラスのぞみ、緑山		—
	北波多	岸山、芳谷、千草野、下竹有、岸山地区改良、立園地区改良、老人母子等	稗田、田中特公賃		—
	肥前	入野京嶽、入野古田山、切木、入野音の元、八折栄、星賀、入野長畑	納所		—
	鎮西	—	—		コーポうしお台
	呼子	長沙子、殿ノ浦西	—		—
七山	—	第1七山、第2七山、第3七山		—	
需要の判定	応募倍率≧1倍あるいは、入居率80%以上		→需要あり(総合的に判断)		
効率性	敷地形状=整地 かつ敷地規模≧3,000㎡		→必要性あり(総合的に判断)		左記にすべてに該当
立地	利便性、地域バランス災害危険区域等		→問題なし		
			上記に1つでも非該当		
地区	維持管理について判断を保留する団地		維持管理する団地	維持管理	
	建替・用途廃止(候補)	継続判定(候補)	継続判定(候補)	維持管理(候補)	
唐津	美帆が丘	高島	ニタ子、和多田、江ノ尻、旭が丘、西旗、新開、臨港、中原、西浦、西唐津、ラコルテ和多田、ラコルテ和多田特公賃	鏡、美帆が丘A	
浜玉	—	—	高虹	—	
厳木	岩屋、新屋敷(木造)、明神山、高倉、桜が丘、本山、中島	新屋敷(簡二)、若者	新屋敷改良(中耐・木造)	—	
相知	和田、天徳、町切、米の山、西和田、押川、八反田、幸の元	—	コーポラスのぞみ、緑山	—	
北波多	岸山、芳谷、千草野、下竹有、岸山地区改良、立園地区改良、老人母子等	稗田	田中特公賃	—	
肥前	入野京嶽、入野古田山、切木、入野音の元、八折栄、星賀、入野長畑	納所	—	—	
鎮西	—	—	—	コーポうしお台	
呼子	長沙子、殿ノ浦西	—	—	—	
七山	—	第1七山、第2七山、第3七山	—	—	

2) 物理的判断による1次判定

社会的特性による判断で「維持管理する団地」については、改善が必要かどうか、または優先的な対応の中で改善が可能かどうかの判断を行う。

また、社会的特性による判断で「維持管理について判断を留保する団地」については、維持管理、改善、建替え、用途廃止の検討を行う。

この中で、耐用年数基準年を超過するものは建替え・用途廃止（候補）とし、2次判定で検討を行う。

ここでは、耐用年数基準年以内の継続判定（候補）である計 26 団地を対象とし、物理的判断による判定を行う。

① 躯体の安全性の判定

躯体の安全性については、建設年度と 1981 年（昭和 56 年）の新耐震基準の適合状況によって判断する。

旧耐震基準により建設された住宅は 7 団地となっているが、RC 壁式及びコンクリートブロック式の構造による住棟は耐震性に問題なしと判断でき、ここで躯体の安全性に問題があり、耐震改修の必要性・可能性が考えられるのは臨港のみである。

表 4-4 躯体の安全性の判定

地区	住宅名	構造種別	耐震基準（S56以降）			建設年 による 判定	備考
			建設年度		耐震診断 実施状況		
唐津	二太子	中耐	1982	(S57)	－	○	
	和多田	中耐	1968	(S43)	－	×	問題なし
	江ノ尻	中耐	1971	(S46)	－	×	問題なし
	旭が丘	中耐	1974	(S49)	－	×	問題なし
	西旗	中耐	1976	(S51)	－	×	問題なし
	新開	中耐	1977	(S52)	－	×	問題なし
	臨港	高耐	1980	(S55)	－	×	対応必要
	中原	中耐	1982	(S57)	－	○	
	西浦	中耐	1991	(H3)	－	○	
	高島	低耐	1993	(H5)	－	○	
	西唐津	中耐	1995	(H7)	－	○	
	ラコルテ和多田	高耐	1996	(H8)	－	○	
	ラコルテ和多田特公賃	高耐	1996	(H8)	－	○	
浜玉	高虹	中耐	1989	(H1)	－	○	
巖木	新屋敷	簡二	1981	(S56)	－	×	問題なし
	新屋敷改良	中耐	2003	(H15)	－	○	
		木造	2004	(H16)	－	○	
	若者	木造	2004	(H16)	－	○	
相知	緑山	中耐	2006	(H18)	－	○	
	コーポラスのぞみ	中耐	2003	(H15)	－	○	
北波多	稗田	簡二	1983	(S58)	－	○	
	田中特公賃	中耐	2004	(H16)	－	○	
肥前	納所	低耐	1994	(H6)	－	○	
七山	第1七山	低耐	1995	(H7)	－	○	
	第2七山	低耐	1995	(H7)	－	○	
	第3七山	中耐	1998	(H10)	－	○	

②避難の安全性の判定

避難の安全性については、二方向避難及び防火区画の有無によって判断する。

二方向避難は、ベランダ及び階段で二方向の出入口が確保されているかの判断を行う。複数階建ての住居では、一階部は入口とベランダで二方向確保がされているものとし、二階以上の階では、ベランダ部に避難路が確保されていない場合は避難器具の有無を調べ、避難器具もない場合には未確保として判定を行う。

また、防火区画に関しては、公営住宅等整備基準に基づいて設計されているため、全ての住宅で確保されているものとして判定を行う。

判定の結果、以下のすべての団地について避難の安全性は確認されている。

表 4-5 避難の安全性の判定

地区	住宅名	避難の安全性			
		二方向避難	判定	防火区画	判定
唐津	二太子	確保	○	確保	○
	和多田	確保	○	確保	○
	江ノ尻	確保	○	確保	○
	旭が丘	確保	○	確保	○
	西旗	確保	○	確保	○
	新開	確保	○	確保	○
	臨港	確保	○	確保	○
	中原	確保	○	確保	○
	西浦	確保	○	確保	○
	高島	確保	○	確保	○
	西唐津	確保	○	確保	○
	ラコルテ和多田	確保	○	確保	○
	ラコルテ和多田特公賃	確保	○	確保	○
浜玉	高虹	確保	○	確保	○
巖木	新屋敷	確保	○	確保	○
	新屋敷改良	確保	○	確保	○
	若者	確保	○	確保	○
相知	緑山	確保	○	確保	○
	コーポラスのぞみ	確保	○	確保	○
北波多	稗田	確保	○	確保	○
	田中特公賃	確保	○	確保	○
肥前	納所	確保	○	確保	○
七山	第1七山	確保	○	確保	○
	第2七山	確保	○	確保	○
	第3七山	確保	○	確保	○

③居住性の判定

居住性では、住棟の居住性、住戸の居住性等の項目について判定を行う。

判定の項目は、「日照・通風・採光等」「最低居住水準」「浴室の有無」「3 箇所給湯」「高齢化対応」「し尿及び下水道」「駐車場・公園・集会場の有無」であり、現地の状況に基づき判定を行う。

表 4-6 居住性の判定-1

地区	住宅名	住戸の居住性(40㎡以上)		住戸内の居住性(1)		住戸内の居住性(2)	
		住戸規模	判定	浴室の有無	判定	3 箇所給湯	判定
唐津	ニタ子	58.2~62.1	○	あり	○	なし	×
	和多田	34~41.4	△	あり	○	なし	×
	江ノ尻	42.9、44.4	○	あり	○	なし	×
	旭が丘	45.3~51.6	○	あり	○	なし	×
	西旗	51.6	○	あり	○	なし	×
	新開	52.8~57.1	○	あり	○	なし	×
	臨港	51.19~75.54	○	あり	○	なし	×
	中原	59.4、64.4	○	あり	○	なし	×
	西浦	58.4、60.8	○	あり	○	なし	×
	高島	63.3	○	あり	○	なし	×
	西唐津	68.6	○	あり	○	なし	×
	ラコルテ和多田	56.6~69.3	○	あり	○	あり	○
ラコルテ和多田特公賃	65.1~89.56	○	あり	○	あり	○	
浜玉	高虹	62~70.7	○	あり	○	なし	×
巖木	新屋敷(簡二)	59.8、61.4	○	あり	○	なし	×
	新屋敷改良(中耐)	60.1~77.1	○	あり	○	あり	○
	新屋敷改良(木造)	61.7~77.7	○	あり	○	あり	○
	若者	77.6	○	あり	○	なし	×
相知	緑山	54.8、68.2	○	あり	○	あり	○
	コーポラスのぞみ	55.0、69.1	○	あり	○	あり	○
北波多	稗田	64.2	○	あり	○	なし	×
	田中特公賃	73.16	○	あり	○	あり	○
肥前	納所	66.1	○	あり	○	あり	○
七山	第1七山	63.53	○	あり	○	あり	○
	第2七山	41.4	○	あり	○	あり	○
	第3七山	61.1	○	あり	○	あり	○

表 4-7 居住性の判定-2

地区	住宅名	住戸内各部		付帯施設の居住性(1)		付帯施設の居住性(2)	
		高齢化対応	判定	し尿及び下水道	判定	駐車場・公園・集会所	判定
唐津	ニタ子	未整備	×	公共下水	○	あり	○
	和多田	未整備	×	公共下水	○	あり	○
	江ノ尻	未整備	×	公共下水	○	あり	○
	旭が丘	未整備	×	公共下水	○	あり	○
	西旗	未整備	×	公共下水	○	あり	○
	新開	未整備	×	公共下水	○	あり	○
	臨港	未整備	×	公共下水	○	あり	○
	中原	未整備	×	公共下水	○	あり	○
	西浦	未整備	×	公共下水	○	あり	○
	高島	未整備	×	公共下水	○	あり	○
	西唐津	未整備	×	公共下水	○	あり	○
	ラコルテ和多田	未整備	×	公共下水	○	あり	○
ラコルテ和多田特公賃	未整備	×	公共下水	○	あり	○	
浜玉	高虹	未整備	×	公共下水	○	あり	○
厳木	新屋敷(簡二)	未整備	×	公共下水	○	なし	×
	新屋敷改良(中耐)	整備済み	○	公共下水	○	あり	○
	新屋敷改良(木造)	整備済み	○	公共下水	○	あり	○
	若者	整備済み	○	合併浄化槽	○	駐車場あり	△
相知	緑山	整備済み	○	公共下水	○	駐車場、集会場あり	△
	コーポラスのぞみ	整備済み	○	公共下水	○	駐車場、集会場あり	△
北波多	稗田	未整備	×	公共下水	○	あり	○
	田中特公賃	整備済み	○	公共下水	○	あり	○
肥前	納所	未整備	×	合併浄化槽	○	あり	○
七山	第1七山	未整備	×	公共下水	○	駐車場あり	△
	第2七山	未整備	×	公共下水	○	駐車場あり	△
	第3七山	整備済み	○	公共下水	○	駐車場あり	△

※ 公園、集会所は原則 150 戸以上の地区に必要とする（概ね 1 街区規模）

以上の結果から判断すると、ニタ子、和多田、江ノ尻、旭が丘、西旗、新開、臨港、中原、西浦、高島、西唐津、高虹、新屋敷(簡二)、稗田の 14 団地で、3 箇所給湯や高齢化対応の必要がある。また、若者では 3 箇所給湯、ラコルテ和多田、ラコルテ和多田特公賃、納所、第 1 七山、第 2 七山では高齢化対応が必要である。

よって、上記の団地については「改善又は建替候補」と考えられるが、臨港は耐震改修が必要となるため、「優先的な改善又は優先的な建替候補」とする。

新屋敷改良(中耐・木造)、緑山、コーポラスのぞみ、田中特公賃、第 3 七山は、居住性に係る改善は不要であり「維持管理候補」とする。コーポラスのぞみ、第 3 七山については一部付帯施設が整備されていない状況であるが、周辺地域内の施設で代替可能なため、居住性に問題はないと考えられる。

④長寿命化型改善、改善、建替の判定

改善又は建替候補となった20団地に関しては、「改善（長寿命化型）」、「改善」、「建替」の判定を行う。

各団地の今後の事業量に鑑み、構造別に長寿命化型改善の対象となる残存耐用年数から判定する。

構造別耐用年数

耐火：耐用年数70年→必要な残存耐用年数35年

簡易耐火2階以上：耐用年数45年→必要な残存耐用年数23年

簡易耐火平屋・木造：耐用年数30年→長寿命化型改善の対象としない
(残存耐用年数に関しては構造別耐用年数に対して約1/2に設定)

表 4-8 長寿命化型改善の判定

地区	住宅名	構造種別	必要残存耐用年数	建設年度	経過耐用年数	経過耐用年数 (目標年次)	判定
唐津	二太子	中耐	35年	1982	41	44	×
	和多田	中耐	35年	1968	55	58	×
	江ノ尻	中耐	35年	1971	52	55	×
	旭が丘	中耐	35年	1974	49	52	×
	西旗	中耐	35年	1976	47	50	×
	新開	中耐	35年	1977	46	49	×
	臨港	高耐	35年	1980	43	46	×
	中原	中耐	35年	1982	41	44	×
	西浦	中耐	35年	1991	32	35	○
	高島	低耐	35年	1993	30	33	○
	西唐津	中耐	35年	1995	28	31	○
	ラコルテ和多田	高耐	35年	1996	27	30	○
	ラコルテ和多田特公賃	高耐	35年	1996	27	30	○
浜玉	高虹	中耐	35年	1989	34	37	○
敵木	新屋敷(簡二)	簡二	23年	1981	42	45	×
	若者	木造	—	2004	19	22	×
北波多	稗田	簡二	23年	1983	40	43	×
肥前	納所	低耐	35年	1994	29	32	○
七山	第1七山	低耐	35年	1995	28	31	○
	第2七山	低耐	35年	1995	28	31	○

残存耐用年数から判定した長寿命化型改善を行う団地（「改善（長寿命化型）」は、西浦、高島、西唐津、ラコルテ和多田、ラコルテ和多田特公賃、高虹、納所、第1七山、第2七山の9団地となる。

「改善」、「建替」の判定については、以下のとおりとなる。

- ・「改善」・・・「改善（長寿命化型）」以外の団地で、
新耐震基準の建物か耐震性に問題なしと判断されるもの、
あるいは、耐震改修済み、耐震改修が可能とされるもの
- ・「建替」・・・「改善（長寿命化型）」以外の団地で、
旧耐震基準の建物か耐震性に問題ありと判断されるもの、
あるいは、耐震改修が不可能とされるもの

今回改善（長寿命化型）の対象とならないのは、二タ子、和多田、江ノ尻、旭が丘、西旗、新開、臨港、中原、新屋敷（簡二）、若者、稗田の11団地であり、それぞれの判定は以下のとおりとなる。「建替」が必要な団地・住棟はなく、いずれも「改善」による対応と判定される。

そのうち臨港については、前項までに整理したとおり躯体の安全性に係る改善が必要であり、耐震改修による対応が可能となるため、「優先的な改善」とする。

表 4-9 改善、建替の判定

地区	住宅名	改善、建替の判断
唐津	二タ子	旧耐震基準だが、構造により耐震性に問題なし →「改善」
	和多田	旧耐震基準だが、構造により耐震性に問題なし →「改善」
	江ノ尻	旧耐震基準だが、構造により耐震性に問題なし →「改善」
	旭が丘	旧耐震基準だが、構造により耐震性に問題なし →「改善」
	西旗	旧耐震基準だが、構造により耐震性に問題なし →「改善」
	新開	旧耐震基準だが、構造により耐震性に問題なし →「改善」
	臨港	旧耐震基準・耐震性に問題あり →躯体の安全性に係る改善が必要・耐震改修による対応が可能 →「優先的な改善」
	中原	旧耐震基準だが、構造により耐震性に問題なし →「改善」
巖木	新屋敷（簡二）	旧耐震基準だが、構造により耐震性に問題なし →「改善」
	若者	新耐震基準 →「改善」
北波多	稗田	新耐震基準 →「改善」

これまでの1次判定の結果は以下のとおりとなる。
この1次判定の結果をもとに、2次判定を行う。

表 4-10 1次判定結果-1

地区	名称	構造	敷地面積	管理戸数	1次判定の結果(候補)
唐津	二太子市営住宅	中耐	6,299	88	改善候補
	鏡市営住宅	木造	12,725	42	維持管理
	美帆が丘市営住宅	簡平	31,838	60	建替又は用途廃止
		木造		10	建替又は用途廃止
		中耐		15	維持管理
	和多田市営住宅	中耐	11,503	184	改善候補
	江ノ尻市営住宅	中耐	5,962	80	改善候補
	旭が丘市営住宅	中耐	13,606	152	改善候補
	西旗市営住宅	中耐	3,560	40	改善候補
	新開市営住宅	中耐	10,730	96	改善候補
	臨港市営住宅	高耐	6,620	126	優先的改善候補
	中原市営住宅	中耐	7,406	94	改善候補
	西浦市営住宅	中耐	6,705	54	改善(長寿命化型)候補
	高島市営住宅	低耐	1,404	8	改善(長寿命化型)候補
	西唐津市営住宅	中耐	3,000	32	改善(長寿命化型)候補
	ラコルテ和多田市営住宅	高耐	23,147	96	改善(長寿命化型)候補
	ラコルテ和多田特定公共賃貸住宅	高耐		16	改善(長寿命化型)候補
浜玉	高虹市営住宅	中耐	12,420	80	改善(長寿命化型)候補
厳木	岩屋市営住宅	簡平	6,857	24	建替又は用途廃止
		簡二		10	建替又は用途廃止
	新屋敷市営住宅	木造	8,810	14	建替又は用途廃止
		簡二		30	改善候補
	明神山市営住宅	木造	1,248	8	建替又は用途廃止
	高倉市営住宅	木造	358	1	建替又は用途廃止
	桜が丘市営住宅	木造	10,993	4	建替又は用途廃止
		簡二		28	建替又は用途廃止
	本山市営住宅	簡二	4,023	48	建替又は用途廃止
	中島市営住宅	簡二	1,677	10	建替又は用途廃止
	新屋敷改良住宅	中耐	24,603	24	維持管理
		木造		70	維持管理
若者住宅	木造	571	2	改善候補	

表 4-11 1次判定結果-2

地区	名称	構造	敷地面積	管理戸数	1次判定の結果(候補)
相知	緑山市営住宅	中耐	26,348	60	維持管理
	和田市営住宅	木造	5,476	10	建替又は用途廃止
	天徳市営住宅	木造	3,290	2	建替又は用途廃止
	町切市営住宅	木造	2,293	6	建替又は用途廃止
	米の山市営住宅	木造	11,812	9	建替又は用途廃止
		簡平		31	建替又は用途廃止
	西和田市営住宅	簡平	2,137	7	建替又は用途廃止
	押川市営住宅	簡平	12,264	50	建替又は用途廃止
	八反田市営住宅	木造	9,360	13	建替又は用途廃止
	幸の元市営住宅	簡二	2,419	13	建替又は用途廃止
	コーポラスのぞみ市営住宅	中耐	4,495	24	維持管理
北波多	岸山市営住宅	木造	3,748	14	建替又は用途廃止
	芳谷市営住宅	簡平	3,417	16	建替又は用途廃止
	千草野市営住宅	簡二	1,885	18	建替又は用途廃止
	稗田市営住宅	簡二	1,856	12	改善候補
	下竹有市営住宅	木造	12,355	4	建替又は用途廃止
		簡平		32	建替又は用途廃止
	田中特定公共賃貸住宅	中耐	4,555	18	維持管理
	岸山地区改良住宅	簡二	12,134	78	建替又は用途廃止
	立園地区改良住宅	簡二	10,460	46	建替又は用途廃止
	老人母子等住宅	木造		2	建替又は用途廃止
肥前	入野京嶽市営住宅	簡平	229	2	建替又は用途廃止
	入野古田山市営住宅	簡平	1,680	7	建替又は用途廃止
	切木市営住宅	簡平	2,513	8	建替又は用途廃止
	入野音の元市営住宅	簡平	2,448	8	建替又は用途廃止
	八折栄市営住宅	簡平	2,723	8	建替又は用途廃止
	星賀市営住宅	簡平	1,157	4	建替又は用途廃止
	納所市営住宅	低耐	748	6	改善(長寿命化型)候補
	入野長畑市営住宅	木造	209	1	建替又は用途廃止
鎮西	コーポうしお台市営住宅	中耐		57	維持管理
呼子	長沙子市営住宅	木造	6,868	29	建替又は用途廃止
	殿ノ浦西市営住宅	木造	4,842	17	建替又は用途廃止
七山	第1七山住宅	低耐	1,543	4	改善(長寿命化型)候補
	第2七山住宅	低耐		6	改善(長寿命化型)候補
	第3七山住宅	中耐	1,954	18	維持管理

3) 2次判定

2次判定では、選定フローにおいては、LCC及び建替事業量による判断により改善か建替かを判定、また、将来ストック量による判断により継続管理かどうかの判定を行うこととなっている。

今回は、1次判定の社会的特性及び物理的特性の段階で、改善、建替等の判定を行うことができたため、将来ストック量により、建替又は用途廃止候補とした住宅団地を中心に事業手法の判定を行うこととする。

LCCの算出は、最終的に長寿命化型改善とした団地・住棟を対象に、第7章で行うこととする。

①将来ストック量による判断

将来ストック量による判断の概要は、以下のとおりである。

- ・建替又は用途廃止候補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）」とするのかの判定を行う。さらに、事業手法を仮設定する。
- ・一方で、ストック推計や、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で、公営住宅の新規整備についても検討を行う。

この考え方を基本として、本市における将来人口の推計等の内容を踏まえて計画目標年次における将来ストック量を推計すると、約2,000戸と推計される。

将来ストック量を踏まえ、将来的な活用の方針を検討し継続管理する団地（建替）とするのか、当面管理する団地（建替を前提とせず、用途廃止や譲渡を想定）とするのかを判定する。

また、平成24年度に唐津市市営住宅ストック活用計画の見直しが実施されており、団地毎の活用方針が示されているため、その内容を踏まえた上で判定を行う。

2次判定の結果を次に示す。

表 4-12 2次判定結果-1

地区	名称	構造	敷地面積	管理戸数	2次判定の結果(候補)
唐津	二太子市営住宅	中耐	6,299	88	改善候補
	鏡市営住宅	木造	12,725	42	維持管理
	美帆が丘市営住宅	簡平	31,838	60	建替候補
		木造		10	用途廃止候補
		中耐		15	維持管理
	和多田市営住宅	中耐	11,503	184	改善候補
	江ノ尻市営住宅	中耐	5,962	80	改善候補
	旭が丘市営住宅	中耐	13,606	152	改善候補
	西旗市営住宅	中耐	3,560	40	改善候補
	新開市営住宅	中耐	10,730	96	改善候補
	臨港市営住宅	高耐	6,620	126	優先的改善候補
	中原市営住宅	中耐	7,406	94	改善候補
	西浦市営住宅	中耐	6,705	54	改善(長寿命化型)候補
	高島市営住宅	低耐	1,404	8	改善(長寿命化型)候補
	西唐津市営住宅	中耐	3,000	32	改善(長寿命化型)候補
	ラコルテ和多田市営住宅	高耐	23,147	96	改善(長寿命化型)候補
	ラコルテ和多田特定公共賃貸住宅	高耐		16	改善(長寿命化型)候補
	浜玉	高虹市営住宅	中耐	12,420	80
厳木	岩屋市営住宅	簡平	6,857	24	用途廃止候補
		簡二		10	建替候補
	新屋敷市営住宅	木造	8,810	14	建替候補
		簡二		30	改善候補
	明神山市営住宅	木造	1,248	8	用途廃止候補
	高倉市営住宅	木造	358	1	用途廃止候補
	桜が丘市営住宅	木造	10,993	4	用途廃止候補
		簡二		28	建替候補
	本山市営住宅	簡二	4,023	48	建替候補
	中島市営住宅	簡二	1,677	10	建替候補
	新屋敷改良住宅	中耐	24,603	24	維持管理
		木造		70	維持管理
若者住宅	木造	571	2	改善候補	

表 4-13 2次判定結果-2

地区	名称	構造	敷地面積	管理戸数	2次判定の結果(候補)
相知	緑山市営住宅	中耐	26,348	60	維持管理
	和田市営住宅	木造	5,476	10	建替候補
	天徳市営住宅	木造	3,290	2	用途廃止候補
	町切市営住宅	木造	2,293	6	用途廃止候補
	米の山市営住宅	木造	11,812	9	用途廃止候補
		簡平		31	建替候補
	西和田市営住宅	簡平	2,137	7	用途廃止候補
	押川市営住宅	簡平	12,264	50	建替候補
	八反田市営住宅	木造	9,360	13	用途廃止候補
	幸の元市営住宅	簡二	2,419	13	建替候補
	コーポラスのぞみ市営住宅	中耐	4,495	24	維持管理
北波多	岸山市営住宅	木造	3,748	14	建替候補
	芳谷市営住宅	簡平	3,417	16	建替候補
	千草野市営住宅	簡二	1,885	18	建替候補
	稗田市営住宅	簡二	1,856	12	改善候補
	下竹有市営住宅	木造	12,355	4	用途廃止候補
		簡平		32	建替候補
	田中特定公共賃貸住宅	中耐	4,555	18	維持管理
	岸山地区改良住宅	簡二	12,134	78	建替候補
	立園地区改良住宅	簡二	10,460	46	建替候補
	老人母子等住宅	木造		2	用途廃止候補
肥前	入野京嶽市営住宅	簡平	229	2	用途廃止候補
	入野古田山市営住宅	簡平	1,680	7	建替候補
	切木市営住宅	簡平	2,513	8	建替候補
	入野音の元市営住宅	簡平	2,448	8	建替候補
	八折栄市営住宅	簡平	2,723	8	建替候補
	星賀市営住宅	簡平	1,157	4	建替候補
	納所市営住宅	低耐	748	6	改善(長寿命化型)候補
	入野長畑市営住宅	木造	209	1	用途廃止候補
鎮西	コーポうしお台市営住宅	中耐		57	維持管理
呼子	長沙子市営住宅	木造	6,868	29	建替候補
	殿ノ浦西市営住宅	木造	4,842	17	建替候補
七山	第1七山住宅	低耐	1,543	4	改善(長寿命化型)候補
	第2七山住宅	低耐		6	改善(長寿命化型)候補
	第3七山住宅	中耐	1,954	18	維持管理

4) 3次判定

1次判定では団地及び住棟単位の社会的特性及び物理的特性で判断し、2次判定では住棟単位の技術的判断を行った。しかし、複数の住棟から構成される団地では、大規模であり、団地内において異なる事業手法の判定を受ける住棟が混在するなど、事業の円滑・効率的な実施の観点から、必ずしも判定が適切とは考えられないケースもある。

また、今回、判定指標には考慮されなかった団地や住棟、または地域が持つ固有の制約条件などにより、1次判定及び2次判定で選定された事業手法が合理的ではない場合も考えられる。

これらの事態を踏まえ、3次判定にあたっては、下記の事項を基本要件として総合的な判定を行う。

①集約・再編等の可能性による再判定

概要	<ul style="list-style-type: none"> ・1次・2次判定結果を踏まえ、集約や再編等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。
----	--

②事業費・事業実施時期の調整検討

概要	<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在する等、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。
----	---

③長期的な管理の見通し

概要	<ul style="list-style-type: none"> ・②で決定した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。
----	---

④計画期間における事業手法の決定

概要	<ul style="list-style-type: none"> ・長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10年以上）内に実施を予定する事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）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、個別改善か全面的改善かを決定する。
----	--

さらに、団地単位での効率的ストック活用、まちづくりの観点から見た地域整備への貢献、地域単位での効率的ストック活用、周辺道路の整備状況、仮住居の確保、他の事業主体との連携等を踏まえ、判定を行う。

3次判定の結果を次に示す。

表 4-14 3次判定結果-1

地区	名称	構造	敷地面積	管理戸数	3次判定の結果	備考 (中長期における活用方針 等)
唐津	二太子市営住宅	中耐	6,299	88	個別改善(長寿命化型)	既計画の事業予定を踏まえ、 中長期的な活用を想定
	鏡市営住宅	木造	12,725	42	計画修繕	
	美帆が丘市営住宅	簡平	31,838	9	建替	
				51	当面計画修繕	
		木造		10	当面計画修繕	
				15	計画修繕	
	和多田市営住宅	中耐	11,503	184	当面計画修繕	計画期間内は計画修繕で対応可能
	江ノ尻市営住宅	中耐	5,962	80	個別改善(長寿命化型)	既計画の事業予定を踏まえ、 中長期的な活用を想定
	旭が丘市営住宅	中耐	13,606	152	個別改善(長寿命化型)	既計画の事業予定を踏まえ、 中長期的な活用を想定
	西旗市営住宅	中耐	3,560	40	計画修繕	計画期間内は計画修繕で対応可能
	新開市営住宅	中耐	10,730	96	個別改善(長寿命化型)	既計画の事業予定を踏まえ、 中長期的な活用を想定
	臨港市営住宅	高耐	6,620	126	個別改善(安全性確保型)	優先的改善(耐震改修が必要)
	中原市営住宅	中耐	7,406	94	個別改善(長寿命化型)	既計画の事業予定を踏まえ、 中長期的な活用を想定
	西浦市営住宅	中耐	6,705	54	個別改善(居住性向上型)	
	高島市営住宅	低耐	1,404	8	個別改善(長寿命化型)	既計画の事業予定を踏まえ、 中長期的な活用を想定
	西唐津市営住宅	中耐	3,000	32	計画修繕	計画期間内は計画修繕で対応可能
ラコルテ和多田市営住宅	高耐	23,147	96	個別改善(長寿命化型)		
	高耐		16	個別改善(長寿命化型)		
浜玉	高虹市営住宅	中耐	12,420	80	個別改善(長寿命化型)	
厳木	岩屋市営住宅	簡平	6,857	24	用途廃止	
		簡二		10	建替(地区集約)	
	新屋敷市営住宅	木造	8,810	14	用途廃止	
		簡二		30	計画修繕	計画期間内は計画修繕で対応可能
	明神山市営住宅	木造	1,248	8	用途廃止	
	高倉市営住宅	木造	358	1	用途廃止	
	桜が丘市営住宅	木造	10,993	4	用途廃止	
		簡二		28	建替(地区集約)	
	本山市営住宅	簡二	4,023	48	建替(地区集約)	
	中島市営住宅	簡二	1,677	10	建替(地区集約)	
	新屋敷改良住宅	中耐	24,603	24	計画修繕	
		木造		70	計画修繕	
若者住宅	木造	571	2	個別改善(居住性向上型)		

表 4-15 3次判定結果-2

地区	名称	構造	敷地面積	管理戸数	3次判定の結果	備考 (中長期における活用方針 等)
相知	緑山市営住宅	中耐	26,348	60	計画修繕	
	和田市営住宅	木造	5,476	10	用途廃止	
	天徳市営住宅	木造	3,290	2	用途廃止	
	町切市営住宅	木造	2,293	6	用途廃止	
	米の山市営住宅	木造	11,812	9	用途廃止	
		簡平		31	当面計画修繕	将来的に建替(地区集約)
	西和田市営住宅	簡平	2,137	7	当面計画修繕	将来的に建替(地区集約)
	押川市営住宅	簡平	12,264	50	当面計画修繕	将来的に建替(地区集約)
	八反田市営住宅	木造	9,360	13	当面計画修繕	
	幸の元市営住宅	簡二	2,419	13	用途廃止	
	コーポラスのぞみ市営住宅	中耐	4,495	24	計画修繕	
北波多	岸山市営住宅	木造	3,748	14	建替(地区集約)	
	芳谷市営住宅	簡平	3,417	16	建替(地区集約)	
	千草野市営住宅	簡二	1,885	18	当面計画修繕	
	稗田市営住宅	簡二	1,856	12	当面計画修繕	将来的に用途廃止
	下竹有市営住宅	木造	12,355	4	用途廃止	
		簡平		32	当面計画修繕	
	田中特定公共賃貸住宅	中耐	4,555	18	計画修繕	
	岸山地区改良住宅	簡二	12,134	78	建替(地区集約)	
	立園地区改良住宅	簡二	10,460	46	建替(地区集約)	
	老人母子等住宅	木造		2	用途廃止	
肥前	入野京嶽市営住宅	簡平	229	2	用途廃止	
	入野古田山市営住宅	簡平	1,680	7	建替(地区集約)	
	切木市営住宅	簡平	2,513	8	建替(地区集約)	
	入野音の元市営住宅	簡平	2,448	8	建替(地区集約)	
	八折栄市営住宅	簡平	2,723	8	建替(地区集約)	
	星賀市営住宅	簡平	1,157	4	建替(地区集約)	
	納所市営住宅	低耐	748	6	個別改善(長寿命化型)	
	入野長畑市営住宅	木造	209	1	用途廃止	
鎮西	コーポうしお台市営住宅	中耐		57	計画修繕	
呼子	長沙子市営住宅	木造	6,868	29	当面計画修繕	
	殿ノ浦西市営住宅	木造	4,842	17	当面計画修繕	
七山	第1七山住宅	低耐	1,543	4	個別改善(長寿命化型)	
	第2七山住宅	低耐		6	個別改善(長寿命化型)	
	第3七山住宅	中耐	1,954	18	計画修繕	

4-2 団地別・住棟別事業計画

判定結果をもとに公営住宅等ストックの事業手法戸数を整理すると、以下のとおりとなる。ここでは計画期間内の既存住宅の管理戸数での記載としており、建替え事業での戸数については、別途計画する。

<市営住宅>

(単位：戸)

	1～5年目	6～10年目	合計
市営住宅管理戸数	1032戸	870戸	1902戸
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・維持管理予定戸数	953戸	691戸	1644戸
うち計画修繕対応戸数	354戸	556戸	910戸
うち改善事業予定戸数	599戸	135戸	734戸
個別改善事業予定戸数	599戸	135戸	734戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
うちその他戸数	0戸	0戸	0戸
・建替事業予定戸数	39戸	121戸	160戸
・用途廃止予定戸数	40戸	58戸	98戸

<改良住宅>

(単位：戸)

	1～5年目	6～10年目	合計
改良住宅管理戸数	24戸	194戸	218戸
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・維持管理予定戸数	0戸	94戸	94戸
うち計画修繕対応戸数	0戸	94戸	94戸
うち改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
個別改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
うちその他戸数	0戸	0戸	0戸
・建替事業予定戸数	24戸	100戸	124戸
・用途廃止予定戸数	0戸	0戸	0戸

<特定公共賃貸住宅>

(単位：戸)

	1～5年目	6～10年目	合計
特定公共賃貸住宅管理戸数	9戸	25戸	34戸
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・維持管理予定戸数	9戸	25戸	34戸
うち計画修繕対応戸数	0戸	18戸	18戸
うち改善事業予定戸数	9戸	7戸	16戸
個別改善事業予定戸数	9戸	7戸	16戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
うちその他戸数	0戸	0戸	0戸
・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・用途廃止予定戸数	0戸	0戸	0戸

＜特定目的住宅＞

(単位：戸)

	1～5年目	6～10年目	合計
特定目的住宅管理戸数	0戸	32戸	32戸
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・維持管理予定戸数	0戸	30戸	30戸
うち計画修繕対応戸数	0戸	18戸	18戸
うち改善事業予定戸数	0戸	12戸	12戸
個別改善事業予定戸数	0戸	12戸	12戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
うちその他戸数	0戸	0戸	0戸
・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・用途廃止予定戸数	0戸	2戸	2戸

第5章 公営住宅等ストック整備事業の実施方針

前章で選定した各事業手法について、その実施方針を次に示す。

5-1 点検

法定点検については、法令に基づく適切な点検を実施する。

また、すべての住棟を対象に日常点検を実施する。日常点検は、国土交通省住宅局住宅総合整備課による「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月）」に則り、年に一度程度実施することを基本とし、効率的に行う。

法定点検の項目にはないもの（遊具、外構、自転車置き場等）についても、公営住宅等の適切な維持管理のために状況を把握することが必要と考えられるものについては、日常点検において点検することとする。

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の点検に役立てることとする。

5-2 計画修繕

本計画における修繕対応としては、標準的な修繕周期を踏まえた定期的な点検や経常的な修繕を実施する。また、適切な時期に予防保全的な修繕を実施することで、居住性や安全性等の維持・向上を図り、長期的な活用をめざす。

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計画修繕を実施することが重要となる。よって、本長寿命化計画における10年間の事業予定に加え、中長期的な視点により、将来見込まれる修繕工事の内容、時期、費用等をあらかじめ想定しておくこととする。

また、火災報知器の設置が義務化されており、その更新（目安：設置後約10～15年）を計画修繕の中で位置づけて実施していく。

各事業手法において、将来的に建替予定としている団地・住棟については、残存耐用年数や修繕項目の修繕周期等も踏まえて改善・修繕事業の要否を判断し、場合によっては実施しないことも可能とする。

5-3 改善事業

改善事業については、次のとおりとする。

○居住性向上型

引き続き活用を図る昭和40年代以降建設のストックについて、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】

電気幹線改修（電気容量のアップ）、下水道水洗化、上水道への接続、浴室改修（ユニバーサルデザイン化等） 等

○福祉対応型

引き続き活用を図る昭和40年代以降建設のストックについて、高齢者等が安心して安全に居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を図る。

【実施内容】

手すり設置、段差解消、エレベーター設置（新規） 等

○安全性確保型

耐震性に課題のある住棟について、耐震改修により躯体の安全性を高める。また、住戸・住棟設備の安全性を確保する改修を行う。

【実施内容】

耐震改修、ガス管改修、エレベーター改修 等

○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、躯体の劣化の低減、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】

屋上防水、外壁改修、給排水管改修 等

5-4 建替事業

建替事業の実施方針については、それぞれ次のとおりとする。

○美帆が丘市営住宅

美帆が丘市営住宅は、昭和40年代から50年代にかけて建設された簡平の住棟と昭和60年代に建設された木造の住棟からなる団地である。そのうち、最も古い昭和43年度に建設された簡平6棟24戸を建替として位置づけ、現地において、令和2年に1棟15戸の整備を行ったが、住宅全体が耐用年数も過ぎ、老朽化していることから、残り1棟9戸については、今後、団地全体を建替対象として位置づけ、中耐の住棟の整備を引き続き進めることとし、残りの住宅については、当面計画修繕と位置づける。

整備の際には、高齢者や障がい者、子育て世帯に配慮したユニバーサルデザインの考え方を踏まえ、バリアフリー等のきめ細やかな設計に努めることとする。

○北波多地区集約

北波多地区の住宅は、中耐の田中特公賃を除き、残り5年で簡易耐火平屋・2階建て及び木造平屋建て住宅（岸山改良住宅の一部が令和6年まで、千草野市営住宅の一部が令和7年まで、稗田市営住宅が令和10年まで）の耐用年数が超過する。そのため中耐の住宅を集約して建替え整備することとする。地区内での利便性の高い位置での整備を想定する。

整備の際には、高齢者や障がい者、子育て世帯に配慮したユニバーサルデザインの考え方を踏まえ、バリアフリー等のきめ細やかな設計に努めることとする。また、集会室や児童遊園等の付帯施設の整備により、団地内のコミュニティの形成を図る。

○肥前地区集約

肥前地区の住宅は、中耐の納所を除き、全ての住宅の耐用年数が超過している。そのため、住宅を集約して中耐の建替え整備することとする。地区内での利便性の高い位置での整備を想定する。

整備の際には、高齢者や障がい者、子育て世帯に配慮したユニバーサルデザインの考え方を踏まえ、バリアフリー等のきめ細やかな設計に努めることとする。また、集会室や児童遊園等の付帯施設の整備により、団地内のコミュニティの形成を図る。

○厳木地区集約

厳木地区の住宅は、新屋敷改良住宅が平成16年から平成19年に整備され、その他の住宅については、残り5年（新屋敷市営住宅の一部が令和10年まで、岩屋市営住宅の一部が令和6年まで）で耐用年数が超過する。そのため地区内で利便性の高い位置で整備を想定し集約して建替え、中耐の住棟を整備することとする。

整備の際には、高齢者や障がい者、子育て世帯に配慮したユニバーサルデザインの考え方を踏まえ、バリアフリー等のきめ細やかな設計に努めることとする。また、集会室や児童遊園等の付帯施設の整備により、団地内のコミュニティの形成を図る。

上記は本計画の計画期間内における実施方針である。

上記以外の団地の建替については、今後の公営住宅等のニーズと建物の寿命を踏まえつつ、民間活用も併せて将来的に検討していく。

第6章 事業実施計画

計画期間における公営住宅等の整備・改善等に係る事業実施計画を、国の様式1～3によりまとめ、次頁以降に示す。

○【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

※併せて、規定事業・優先事業を示す。

○【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）

※共同施設については、計画期間内における事業実施予定はない。
よって、様式のみ示す。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：唐津市(本庁管内)

住宅の区分：(特定公共) 公営住宅 (普通住宅) 地産買 (公営供給) 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	法定点検に基いた点検	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11			R12	R13	R14	R15			
旭が丘	1棟	16	中耐	S49		R5	防火警知器更新																			3箇所給湯(居住性向上)	476	
旭が丘	2棟	16	中耐	S49		R5	防火警知器更新																			3箇所給湯(居住性向上)	476	
旭が丘	3棟	16	中耐	S49		R5	防火警知器更新																			3箇所給湯(居住性向上)	479	
旭が丘	4棟	16	中耐	S49		R5	防火警知器更新																			3箇所給湯(居住性向上)	479	
旭が丘	5棟	16	中耐	S50		R5	防火警知器更新																			3箇所給湯(居住性向上)	442	
旭が丘	6棟	16	中耐	S50		R5	防火警知器更新																			3箇所給湯(居住性向上)	—	
旭が丘	7棟	16	中耐	S50		R5	防火警知器更新																			3箇所給湯(居住性向上)	442	
旭が丘	8棟	16	中耐	S50		R5	防火警知器更新																			3箇所給湯(居住性向上)	570	
旭が丘	9棟	24	中耐	S50		R5	防火警知器更新																			3箇所給湯(居住性向上)	855	

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 唐津市(本庁管内)	住宅の区分： 公営住宅	特定公共 賃貸住宅	地域課 (公営住宅)	改善住宅	その他()	修繕・改善事業の内容													LCC 削減効果 (千円/年)	備考				
						次期点検時期 法定点検に 準じた点検	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10			R11	R12	R13	R14
団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期 法定点検に 準じた点検	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	LCC 削減効果 (千円/年)	備考
新開	1棟	15	中耐	S52	R5	給水管改修 (長寿命化)	外壁改修 (長寿命化)									火災検知器 更新							1,462	
新開	2棟	15	中耐	S53	R5	外壁改修 給水管改修 (長寿命化)										火災検知器 更新							1,493	
新開	3棟	15	中耐	S53	R5	外壁改修 給水管改修 (長寿命化)										火災検知器 更新							1,521	
新開	4棟	24	中耐	S52	R5		外壁改修 給水管改修 (長寿命化)									火災検知器 更新							2,194	
新開	5棟	24	中耐	S53	R5		外壁改修 給水管改修 (長寿命化)									火災検知器 更新							2,277	
臨港	1棟	126	高耐	S55	R5									火災検知器 更新									—	
中原	1棟	30	中耐	S57	R5	外壁改修 (長寿命化)		給水管改修 (長寿命化)	屋上防水 (長寿命化)							電気幹線 改修(原住 性向上)	火災検知器 更新						2,977	
中原	2棟	32	中耐	S59	R5			外壁改修 給水管改修 (長寿命化)									火災検知器 更新	電気幹線 改修(原住 性向上)					3,188	
中原	3棟	32	中耐	S60	R5			外壁改修 給水管改修 (長寿命化)									火災検知器 更新	電気幹線 改修(原住 性向上)					3,168	

【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： 唐津市

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		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
美帆が丘	17~19 21~40	24	簡平	S43		R5	R7~R8		中耐を整備 (R1年度15戸完了)
桜が丘	TC-1~ TC-6	28	簡二	S46~S48		R5	R14~R15		厳木地区集約 中耐を整備
本山	TC-1~ TC-10	48	簡二	S49、 S51~S54		R5	R14~R15		厳木地区集約 中耐を整備
中島	TC-1 TC-2	10	簡二	S50		R5	R14~R15		厳木地区集約 中耐を整備
岸山	3~17 21~30	17	木造	S45、S46		R5	R9~R12		北波多地区集約 中耐を整備
芳谷	101~116	16	簡平	S53~S55		R5	R9~R12		北波多地区集約 中耐を整備
岸山地区改良	101~178	78	簡二	S47~S54		R5	R9~R12		北波多地区集約 中耐を整備
立園地区改良	101~146	46	簡二	S46~S49		R5	R9~R12		北波多地区集約 中耐を整備
入野古田山	1-1~1-4 2-1~2-3	7	簡平	S50		R5	R12		肥前地区集約 中耐を整備
切木	1-1~1-4 2-1~2-4	8	簡平	S52		R5	R12		肥前地区集約 中耐を整備
入野音の元	1-1~1-4 2-1~2-6	8	簡平	S53		R5	R12		肥前地区集約 中耐を整備
八折栄	A-1~A-4 B-1~B4	8	簡平	S56		R5	R12		肥前地区集約 中耐を整備
星賀	1~4	4	簡平	H2		R5	R12		肥前地区集約 中耐を整備

【規定事業・優先事業】

地区	団地名	事業種別	合計戸数	事業年度(計画期間10年間における予定)										備考		
				R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15			
唐津	美帆が丘	建替	24	見直業務	建設	建設										H29~R1年度敷地造成及び新住宅1棟完成
	臨港	個別改善	126	耐震改修等について内容を検討の上実施												
厳木	地区全体	建替	未定						基本構想	基本設計	実施設計	建設	建設	建設戸数は構想時に決定		
北波多	地区全体	建替	未定	基本構想	基本設計	実施設計	建設	建設	建設	建設				建設戸数は構想時に決定		
肥前	地区全体	建替	未定				基本構想	基本設計	実施設計	建設				建設戸数は構想時に決定		
						全体計画見直し						一部見直し		当初長寿命化計画H28年度策定		

第7章 ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果

7-1 ライフサイクルコスト（LCC）の算出の考え方

長寿命化型改善とした団地・住棟を対象に、ライフサイクルコスト（以下、LCCとする）の算出を行う。

長寿命化型改善を実施する場合と実施しない場合について、評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位（戸あたりコスト×当該住棟における住戸数）で年あたりのコスト比較を行うこととする。算出に関わる根拠、数値については、国の公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月改定）をもとに、条件整理や設定を行う。

指針における算出イメージは、以下の図のとおりである。

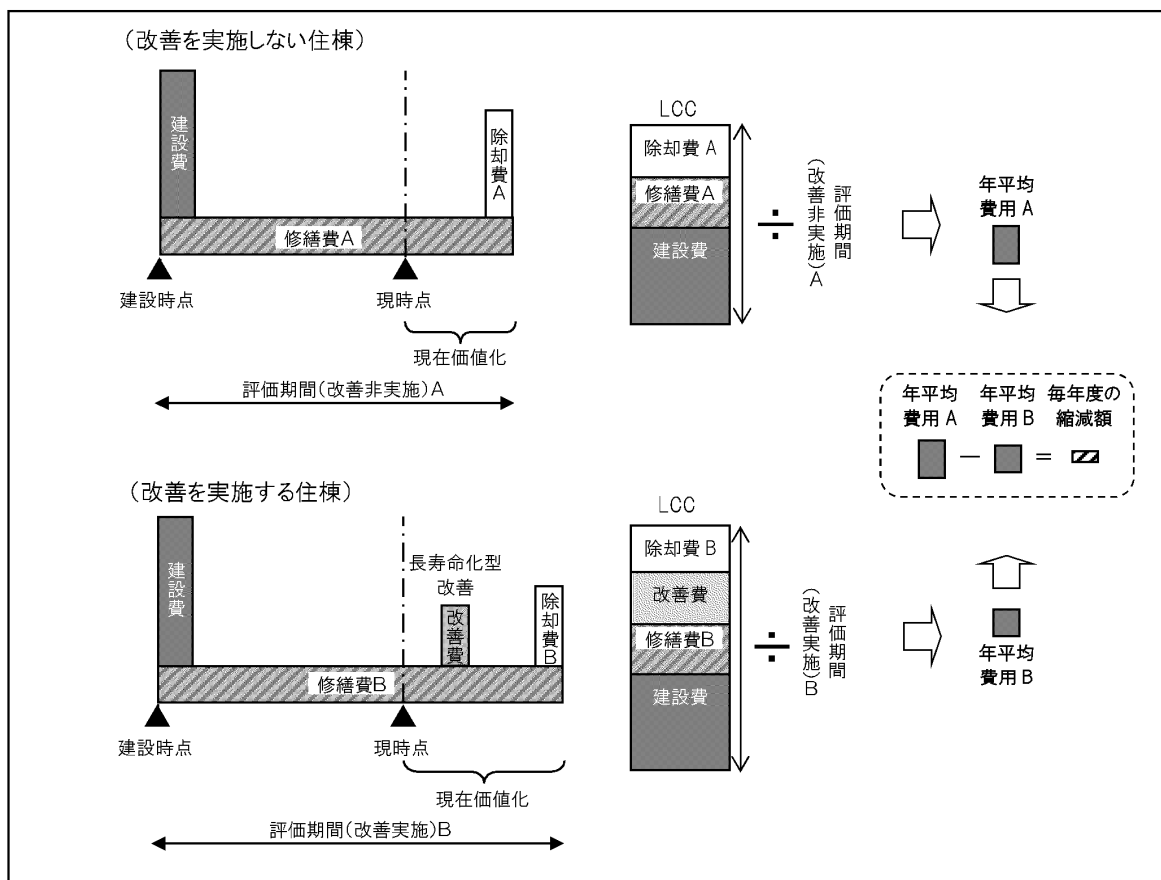


図7-1 LCCとその縮減効果の算出イメージ

① 棟のLCC改善効果=LCC（計画前）-LCC（計画後）

② 【LCC（計画前）】

=（建設費+修繕費+除却費）※/評価期間（改善非実施）

※公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト

③ 【LCC（計画後）】

=（建設費+改善費+修繕費+除却費）※/評価期間（改善実施）

※公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）に要するコスト

国のプログラムをもとにLCCを算出する。算出の手順を次に示す。

【算出の手順】

計画前モデル	<p>①評価期間（改善非実施）A 長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間 国の試算例を踏まえ、50年と設定する。</p> <p>②修繕費A 修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額 建設時点から①評価期間（改善非実施）A末までの各年の修繕費を累積した費用とする。修繕項目・修繕費乗率・修繕周期は国の試算例を参考とし、現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。</p> <p>③建設費 推定再建築費＝（当該住棟の建設時点に投資した建設工事費 ×公営住宅法施行規則第23条の率）</p> <p>④除却費A 評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費</p> <p>⑤計画前LCC 計画前LCC＝（③建設費＋②修繕費A＋④除却費A） ÷①評価期間（改善非実施）A （単位：円／戸・年）</p>
計画後モデル	<p>⑥評価期間（改善実施）B 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び当計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間） 国の試算例を踏まえ、長寿命化型改善を行ったことにより期待される延長年数を考慮して、70年（20年延長）と設定する。</p> <p>⑦修繕費B 修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額 建設時点から⑥評価期間（改善実施）B末までの各年の修繕費を累積した費用とする。修繕項目・修繕費乗率・修繕周期は国の試算例を参考とし、現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。</p> <p>⑧長寿命化型改善費 当該改善を複数回行う場合は、それらの合計費用とする。現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。</p> <p>⑨建設費 推定再建築費＝（当該住棟の建設時点に投資した建設工事費 ×公営住宅法施行規則第23条の率）</p> <p>⑩除却費B 評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費</p> <p>⑪計画後LCC 計画後LCC＝（⑨建設費＋⑧長寿命化型改善費＋⑦修繕費B＋⑩除却費B） ÷⑥評価期間（改善実施）B （単位：円／戸・年）</p>
LCC縮減効果	<p>⑫年平均縮減額 年平均縮減額＝⑤計画前LCC－⑪計画後LCC</p> <p>⑬住棟あたりの年平均縮減額 以上より求めた年平均縮減額は戸あたりの額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があるものと判断する。</p>

7-2 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果

本計画において長寿命化型改善を行う団地・住棟を対象に、LCCとその縮減効果の算出を行った結果を以下の表に示す。

いずれの団地、住棟においても、年平均縮減額がプラスとなっており、計画期間内に長寿命化型改善を行うことにより、LCC縮減効果があるものと判断できる。

表 7-1 LCCとその縮減効果の算出結果

地区	団地名	住棟番号	戸数	年平均縮減額 (円/戸・年)	住棟あたりの 年平均縮減額 (円/棟・年)
唐津	二太子	1棟	30	89,119	2,673,570
	二太子	2棟	24	84,713	2,033,112
	二太子	3棟	14	80,187	1,122,618
	二太子	4棟	20	97,224	1,944,480
	江ノ尻	1棟	24	24,444	586,656
	江ノ尻	2棟	16	27,614	441,824
	江ノ尻	3棟	24	34,516	828,384
	江ノ尻	4棟	16	34,315	549,040
	旭が丘	1棟	16	29,784	476,544
	旭が丘	2棟	16	29,784	476,544
	旭が丘	3棟	16	29,954	479,264
	旭が丘	4棟	16	29,954	479,264
	旭が丘	5棟	16	27,641	442,256
	旭が丘	7棟	16	27,641	442,256
	旭が丘	8棟	16	35,642	570,272
	旭が丘	9棟	24	35,642	855,408
	新開	1棟	16	91,432	1,462,912
	新開	2棟	16	93,374	1,493,984
	新開	3棟	16	95,090	1,521,440
	新開	4棟	24	91,432	2,194,368
	新開	5棟	24	94,890	2,277,360
	中原	1棟	30	99,237	2,977,110
	中原	2棟	32	99,625	3,188,000
	中原	3棟	32	99,004	3,168,128
	高島	—	8	96,099	768,792
	ラコルテ和多田	1棟	44	122,134	5,373,896
	ラコルテ和多田	2棟	52	121,866	6,337,032
	ラコルテ和多田特公賃	1棟	9	125,343	1,128,087
ラコルテ和多田特公賃	2棟	7	124,277	869,939	
浜玉	高虹	A棟	14	64,523	903,322
	高虹	B棟	8	63,572	508,576
	高虹	C棟	10	61,372	613,720
	高虹	D棟	12	90,733	1,088,796
	高虹	E棟	6	92,914	557,484
	高虹	F棟	15	98,992	1,484,880
	高虹	G棟	15	107,185	1,607,775
肥前	納所	—	6	104,802	628,812
七山	第1七山	—	4	109,825	439,300
	第2七山	—	6	109,538	657,228

※ラコルテ和多田及びラコルテ和多田（特公賃）の1棟、2棟は同じ住棟を指すが、ここでは分けて算出している。

※年平均縮減額及び住棟あたりの年平均縮減額の表記は、計算過程の小数点以下の四捨五入により、数値が整合しない場合がある。

長寿命化のための維持管理による効果としては、以下のように考えられる。

- 従来の対症療法型の維持管理から、定期的な点検を実施し、公営住宅等ストックの状況を把握した上で、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、公営住宅等の長寿命化が図られ、LCCの縮減につながる。
- 定期点検により現状を把握しながら、適切な修繕や改善を実施することで、公営住宅等の安全性が確保できる。
- 市内の公営住宅等について、建設年度、立地等を踏まえ、重要度に応じた維持管理を実施することで、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することができる。

ただし、本計画において設定した事業費等については、実際に事業を実施する際に再度詳細を確認、検討することとする。

第8章 計画の実現に向けて

本計画では前計画で計画期間10年間(平成29年から令和8年)における団地別・住棟別の事業を定めていたが、住環境の変化に伴い令和5年に一部見直しを行い、計画の実現に向けて、以下の点を踏まえて各事業に取り組んでいくこととする。

○事業の平準化

令和6年度から令和15年度までの10年間で、地区集約を含めた建替、用途廃止、長寿命化型を含む個別改善、計画修繕を行うこととした。

これらの事業を無理なく進めるためには、本市における財政状況や関連施策等を踏まえながら、事業の平準化を図ることが必要である。

○収入超過世帯、高額所得世帯への対応

公営住宅等の役割として、主に住宅の確保に配慮が必要となる低所得者の世帯に対して住宅を供給していくことが重要である。現在の入居状況としては、収入超過及び高額所得世帯にあたる世帯が1割未満ではあるが存在している。これらの世帯に対しては、公営住宅法等に基づき、明け渡し請求等の適切な対応を検討する。

○長寿命化計画の見直し

長寿命化計画では、国の指針において概ね5年毎の定期的な見直しが推奨されるとともに、適宜計画を見直すことが可能である。今後の事業の進行状況、社会・経済情勢の変化等を把握しながら、事業スケジュールを見直し、必要に応じて長寿命化計画の変更を行う必要がある。

○住宅用地跡地計画

市営住宅等の集約建替えや用途廃止の住宅用地については、既存住宅等を解体し、周辺地域にとって必要な道路、公園等を確保したあと、残地部分を普通財産とし、関係各課と協議を行いながら、移管替えや民間譲渡を検討する。