

## I-2. 従前入居者の状況

### (1) 入居者特性分析

#### ① 入居世帯数

集約対象8団地の合計管理戸数201戸のうち、入居世帯は147戸（73.1％）である。  
稗田市営住宅以外は、既に募集を停止している。

集約対象団地の管理戸数、入居世帯数

| 団地名      | 管理戸数 | 入居戸数 | 政策空き家戸数 | 入居可能戸数 | 備考   |
|----------|------|------|---------|--------|------|
| 岸山市営住宅   | 12   | 10   | 2       | 0      | 募集停止 |
| 芳谷市営住宅   | 12   | 7    | 5       | 0      | 募集停止 |
| 千草野市営住宅  | 18   | 12   | 6       | 0      | 募集停止 |
| 稗田市営住宅   | 12   | 9    | —       | 3      |      |
| 下竹有市営住宅  | 27   | 24   | 3       | 0      | 募集停止 |
| 岸山地区改良住宅 | 74   | 47   | 27      | 0      | 募集停止 |
| 立園地区改良住宅 | 44   | 37   | 7       | 0      | 募集停止 |
| 老人母子等住宅  | 2    | 1    | 1       | 0      | 募集停止 |
| 計        | 201  | 147  | 51      | 3      |      |



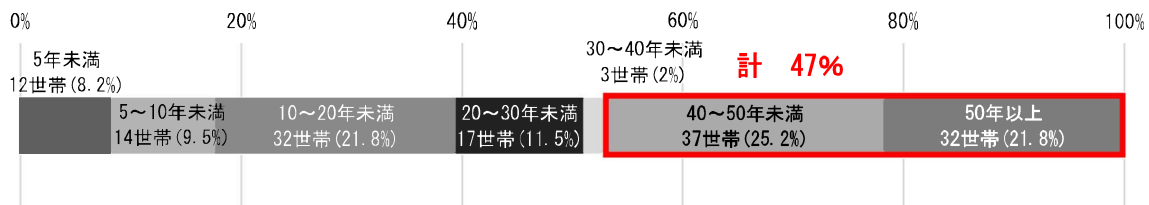
## ② 居住年数

※着色部は最多人数

団地により居住年数のばらつきがあるが、全体で見ると、団地建設時から入居していると想定される40年以上居住している世帯が、47.0%を占める。

居住年数別世帯数

| 団地名      | 5年未満 | 5～10年未満 | 10～20年未満 | 20～30年未満 | 30～40年未満 | 40～50年未満 | 50年以上 | 計      |
|----------|------|---------|----------|----------|----------|----------|-------|--------|
| 岸山市営住宅   | 0    | 0       | 3        | 0        | 1        | 2        | 4     | 10     |
| 芳谷市営住宅   | 0    | 0       | 2        | 0        | 0        | 3        | 2     | 7      |
| 千草野市営住宅  | 1    | 1       | 2        | 1        | 2        | 4        | 1     | 12     |
| 稗田市営住宅   | 5    | 1       | 0        | 1        | 0        | 2        | 0     | 9      |
| 下竹有市営住宅  | 2    | 2       | 2        | 9        | 0        | 8        | 1     | 24     |
| 岸山地区改良住宅 | 3    | 7       | 15       | 4        | 0        | 10       | 8     | 47     |
| 立園地区改良住宅 | 1    | 3       | 7        | 2        | 0        | 8        | 16    | 37     |
| 老人母子等住宅  | 0    | 0       | 1        | 0        | 0        | 0        | 0     | 1      |
| 計        | 12   | 14      | 32       | 17       | 3        | 37       | 32    | 147    |
| 割合       | 8.2% | 9.5%    | 21.8%    | 11.5%    | 2.0%     | 25.2%    | 21.8% | 100.0% |

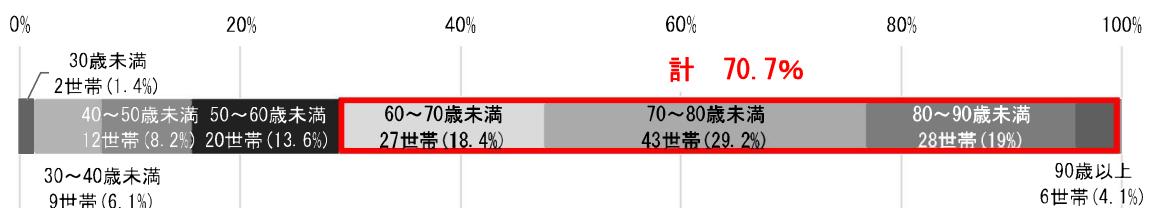


## ③ 世帯主年齢

世帯主年齢は、老人母子等住宅以外は70～80歳未満が最も多い。全体で見ると60歳以上が104世帯(70.7%)を占める。

世帯主の年齢別世帯数

| 団地名      | 30歳未満 | 30～40歳未満 | 40～50歳未満 | 50～60歳未満 | 60～70歳未満 | 70～80歳未満 | 80～90歳未満 | 90歳以上 | 計      |
|----------|-------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-------|--------|
| 岸山市営住宅   | 0     | 0        | 1        | 1        | 2        | 4        | 2        | 0     | 10     |
| 芳谷市営住宅   | 0     | 0        | 0        | 1        | 2        | 3        | 0        | 1     | 7      |
| 千草野市営住宅  | 0     | 0        | 1        | 3        | 3        | 3        | 2        | 0     | 12     |
| 稗田市営住宅   | 0     | 2        | 0        | 0        | 1        | 5        | 1        | 0     | 9      |
| 下竹有市営住宅  | 1     | 3        | 1        | 4        | 5        | 5        | 4        | 1     | 24     |
| 岸山地区改良住宅 | 1     | 2        | 5        | 7        | 6        | 14       | 11       | 1     | 47     |
| 立園地区改良住宅 | 0     | 2        | 4        | 4        | 8        | 9        | 8        | 2     | 37     |
| 老人母子等住宅  | 0     | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 1     | 1      |
| 計        | 2     | 9        | 12       | 20       | 27       | 43       | 28       | 6     | 147    |
| 割合       | 1.4%  | 6.1%     | 8.2%     | 13.6%    | 18.4%    | 29.2%    | 19.0%    | 4.1%  | 100.0% |

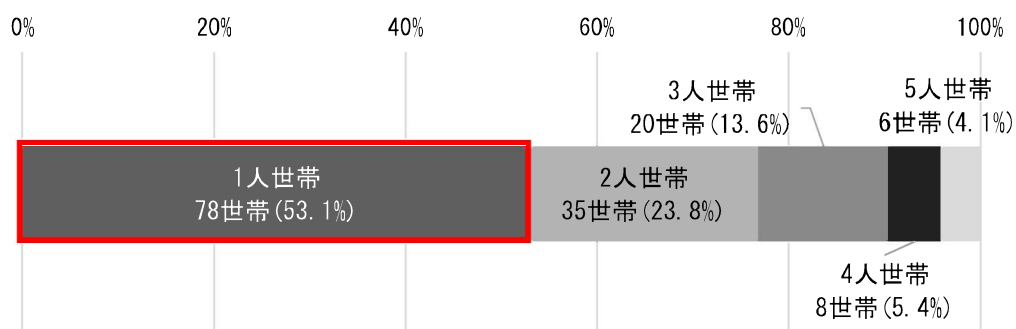


#### ④ 世帯人数

世帯人数は各団地とも1人世帯が最も多い。全体で見ると1人世帯が78世帯(53.1%)を占める。2人世帯は35世帯(23.8%)、3人世帯は20世帯(13.6%)、4人以上の世帯は14世帯(9.5%)である。

世帯人数別世帯数

| 団地名      | 1人世帯  | 2人世帯  | 3人世帯  | 4人世帯 | 5人世帯 | 計      |
|----------|-------|-------|-------|------|------|--------|
| 岸山市営住宅   | 7     | 1     | 1     | 0    | 1    | 10     |
| 芳谷市営住宅   | 5     | 2     | 0     | 0    | 0    | 7      |
| 千草野市営住宅  | 7     | 3     | 1     | 0    | 1    | 12     |
| 稗田市営住宅   | 4     | 2     | 2     | 0    | 1    | 9      |
| 下竹有市営住宅  | 14    | 8     | 1     | 0    | 1    | 24     |
| 岸山地区改良住宅 | 23    | 10    | 7     | 5    | 2    | 47     |
| 立園地区改良住宅 | 17    | 9     | 8     | 3    | 0    | 37     |
| 老人母子等住宅  | 1     | 0     | 0     | 0    | 0    | 1      |
| 計        | 78    | 35    | 20    | 8    | 6    | 147    |
| 割合       | 53.1% | 23.8% | 13.6% | 5.4% | 4.1% | 100.0% |

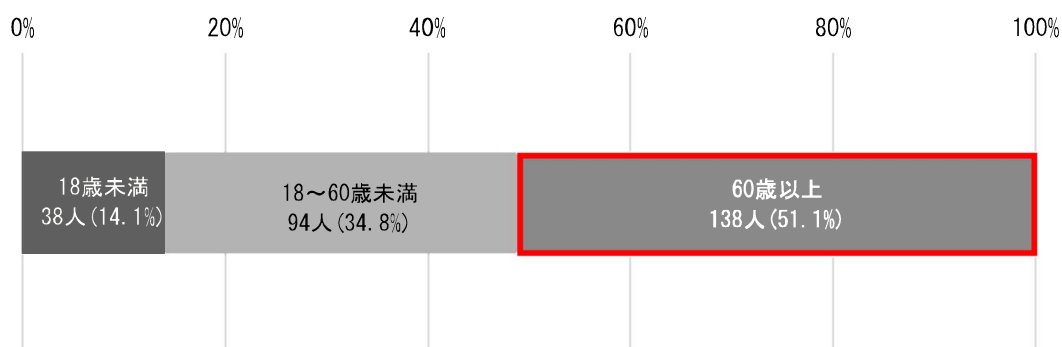


### ⑤ 年齢別居住者数

対象団地の入居者数は270人であり、平均戸あたり世帯人数は1.84人である。入居者のうち、18歳未満は38人(14.1%)である一方、60歳以上は138人(51.1%)を占める。

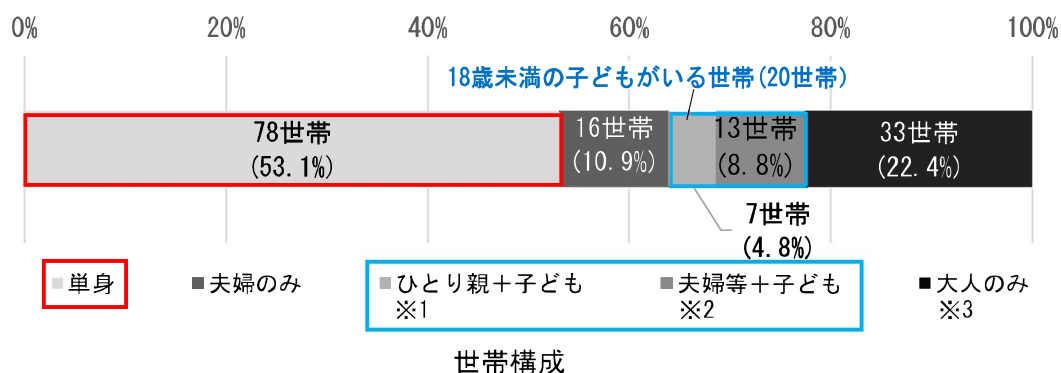
年齢別居住者数

| 団地名      | 年齢別入居者数    |             |              |              |              |              |              |              |              |              |              |           |          | 世帯数<br>(世帯) | 戸当たり<br>世帯人数<br>(人) |
|----------|------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------|----------|-------------|---------------------|
|          | 6歳<br>未満   | 6～12<br>歳未満 | 12～15<br>歳未満 | 15～18<br>歳未満 | 18～30<br>歳未満 | 30～40<br>歳未満 | 40～50<br>歳未満 | 50～60<br>歳未満 | 60～70<br>歳未満 | 70～80<br>歳未満 | 80～90<br>歳未満 | 90歳<br>以上 | 計<br>(人) |             |                     |
| 岸山市営住宅   | 1          | 0           | 0            | 0            | 4            | 0            | 2            | 2            | 2            | 4            | 2            | 0         | 17       | 10          | 1.70                |
| 芳谷市営住宅   | 0          | 0           | 0            | 0            | 1            | 0            | 0            | 1            | 2            | 4            | 0            | 1         | 9        | 7           | 1.29                |
| 千草野市営住宅  | 0          | 0           | 1            | 2            | 2            | 0            | 2            | 5            | 3            | 4            | 2            | 0         | 21       | 12          | 1.75                |
| 稗田市営住宅   | 0          | 4           | 1            | 0            | 1            | 3            | 0            | 0            | 2            | 6            | 1            | 1         | 19       | 9           | 2.11                |
| 下竹有市営住宅  | 1          | 2           | 1            | 1            | 4            | 3            | 1            | 5            | 7            | 6            | 6            | 1         | 38       | 24          | 1.58                |
| 岸山地区改良住宅 | 2          | 6           | 5            | 4            | 7            | 7            | 13           | 8            | 8            | 19           | 14           | 1         | 94       | 47          | 2.00                |
| 立園地区改良住宅 | 0          | 2           | 1            | 4            | 5            | 2            | 9            | 7            | 11           | 16           | 12           | 2         | 71       | 37          | 1.92                |
| 老人母子等住宅  | 0          | 0           | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 1         | 1        | 1           | 1.00                |
| 計        | 4          | 14          | 9            | 11           | 24           | 15           | 27           | 28           | 35           | 59           | 37           | 7         | 270      | 147         | 1.84                |
| 計(割合)    | 38 (14.1%) |             |              |              | 94 (34.8%)   |              |              |              | 138 (51.1%)  |              |              |           | (100%)   |             |                     |



## ⑥ 世帯構成

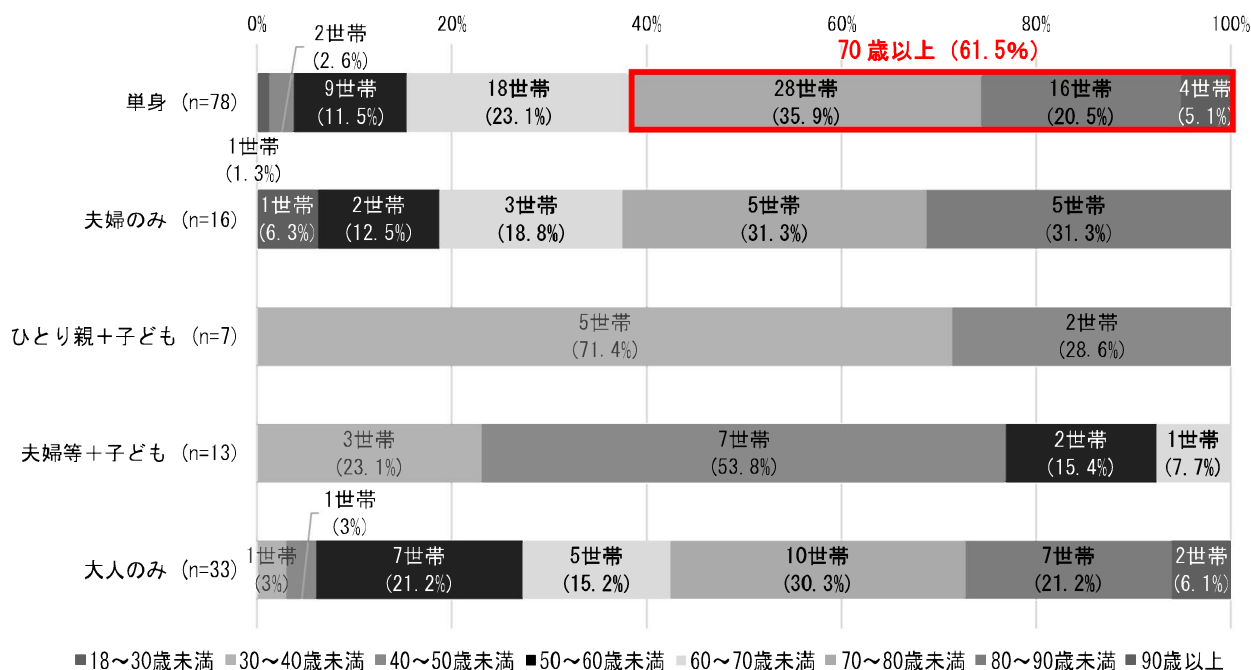
世帯構成は、単身世帯が最も多く78世帯(53.1%)、次いで大人のみの世帯が33世帯(22.4%)を占める。単身世帯は、世帯主年齢70～80歳未満が最も多く35.9%を占める。また、世帯主年齢70歳以上が61.5%を占め、このうち90歳以上の世帯が4世帯(5.1%)ある。夫婦のみの世帯、大人のみの世帯も、世帯主年齢70歳以上が過半を占める。18歳未満の子供がいる世帯は20世帯(13.6%)であり、うち7世帯はひとり親+子の世帯である。



※1 大人1人と18歳未満の子どもからなる世帯を計上。うち、孫を含む世帯が1世帯

※2 大人2人以上と18歳未満の子どもからなる世帯を計上。配偶者がいない世帯5世帯を含む。うち3世帯は子と孫

※3 大人2人以上からなる世帯を計上。うち、配偶者・子以外の世帯員を含む世帯は10世帯



世帯構成別の世帯主年齢

## (2) 居住面積水準の状況

住生活基本法（平成18年法律第61号）では、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標や基本的な施策などを定め、目標を達成するために必要な措置を講ずるよう努めることとされている。

住生活基本計画（全国計画）記載の誘導面積水準は、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準である。入居世帯を住戸専用面積区分に当てはめると、以下の通りになる。

| 住戸専用面積区分      |          | 入居世帯<br>(世帯) | 世帯人数別内訳 |    |    |    |    |
|---------------|----------|--------------|---------|----|----|----|----|
|               |          |              | 1人      | 2人 | 3人 | 4人 | 5人 |
| 40㎡未満         | 25㎡未満    | 0            | 0       | 0  | 0  | 0  | 0  |
|               | 25～30㎡未満 | 1            | 1       | 0  | 0  | 0  | 0  |
|               | 30～40㎡未満 | 10           | 7       | 1  | 1  | 0  | 1  |
| 40～50㎡未満      |          | 0            | 0       | 0  | 0  | 0  | 0  |
| 50～60㎡未満      | 50～55㎡未満 | 91           | 45      | 21 | 15 | 8  | 2  |
|               | 55～57㎡未満 | 0            | 0       | 0  | 0  | 0  | 0  |
|               | 57～60㎡未満 | 0            | 0       | 0  | 0  | 0  | 0  |
| 60～70㎡未満      |          | 44           | 25      | 12 | 4  | 0  | 3  |
| 70㎡以上         | 70～75㎡未満 | 1            | 0       | 1  | 0  | 0  | 0  |
|               | 75㎡以上    | 0            | 0       | 0  | 0  | 0  | 0  |
| 合 計           |          | 147          | 78      | 35 | 20 | 8  | 6  |
| うち、最低居住面積水準未満 |          | 4            | 0       | 0  | 1  | 0  | 3  |

※世帯員の年齢は考慮していない。

|  |                                   |       |       |
|--|-----------------------------------|-------|-------|
|  | 最低居住面積水準未満                        | 4 世帯  | 2.7%  |
|  | 最低居住面積水準以上、<br>都市居住型誘導居住面積水準未満    | 60 世帯 | 40.8% |
|  | 都市居住型誘導居住面積水準以上、<br>一般型誘導居住面積水準未満 | 58 世帯 | 39.5% |
|  | 一般型誘導居住面積水準以上                     | 25 世帯 | 17.0% |

居住面積水準（住生活基本計画（全国計画）令和3年3月参照）

|          |       | 単身者  | 2人以上の世帯※     |
|----------|-------|------|--------------|
| 最低居住面積水準 |       | 25 ㎡ | 10㎡×世帯人数+10㎡ |
| 誘導居住面積水準 | 都市居住型 | 40 ㎡ | 20㎡×世帯人数+15㎡ |
|          | 一般型   | 55 ㎡ | 25㎡×世帯人数+25㎡ |

※ 10歳未満の世帯員は、年齢に応じて0.25～0.75人として算定する。

世帯人数が4人を超える場合は、面積から5%を控除する。

唐津市市営住宅等の整備の基準に関する条例（抜粋）

第10条 市営住宅の一戸の床面積の合計（共同住宅においては、共用部分の床面積を除く。）は、25平方メートル以上とする。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所及び浴室を設ける場合は、この限りでない。

### 1-3. 上位計画

#### (1) 唐津市公営住宅等長寿命化計画

唐津市公営住宅等長寿命化計画によると、北波多地区建替事業の実施方針で、老朽化した簡易耐火や木造住宅を、中層耐火の住宅に集約して建替え整備することとしており、地区内での利便性の高い位置での整備が想定されている。整備の際には、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、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ことが、示されている。

#### 建替事業の実施方針（抜粋）

##### 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。

##### ○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。

建設戸数については、構想時に決定と示されている。

#### 規定事業・優先事業（抜粋）

| 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 |             |
| 北波多 | 地区全体 | 建替   | 未定   | 基本構想                 | 測量 | 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 |

## (2) その他の計画

### ① 第3次唐津市総合計画 前期基本計画(令和7年策定)

「[基本目標5]豊かな地域資源を活かした快適で住みやすいまちへ」を図る施策の中で、「安らぎと安心をあたえる住環境の整備」が位置づけられており、公営住宅の適正な管理として、耐用年数が経過した住宅について、遅滞なく解体を実施し、効果的な集約・建替えを推進すること、また耐用年数が長い建物については、計画的な改修を実施し長期活用を推進することが示されている。

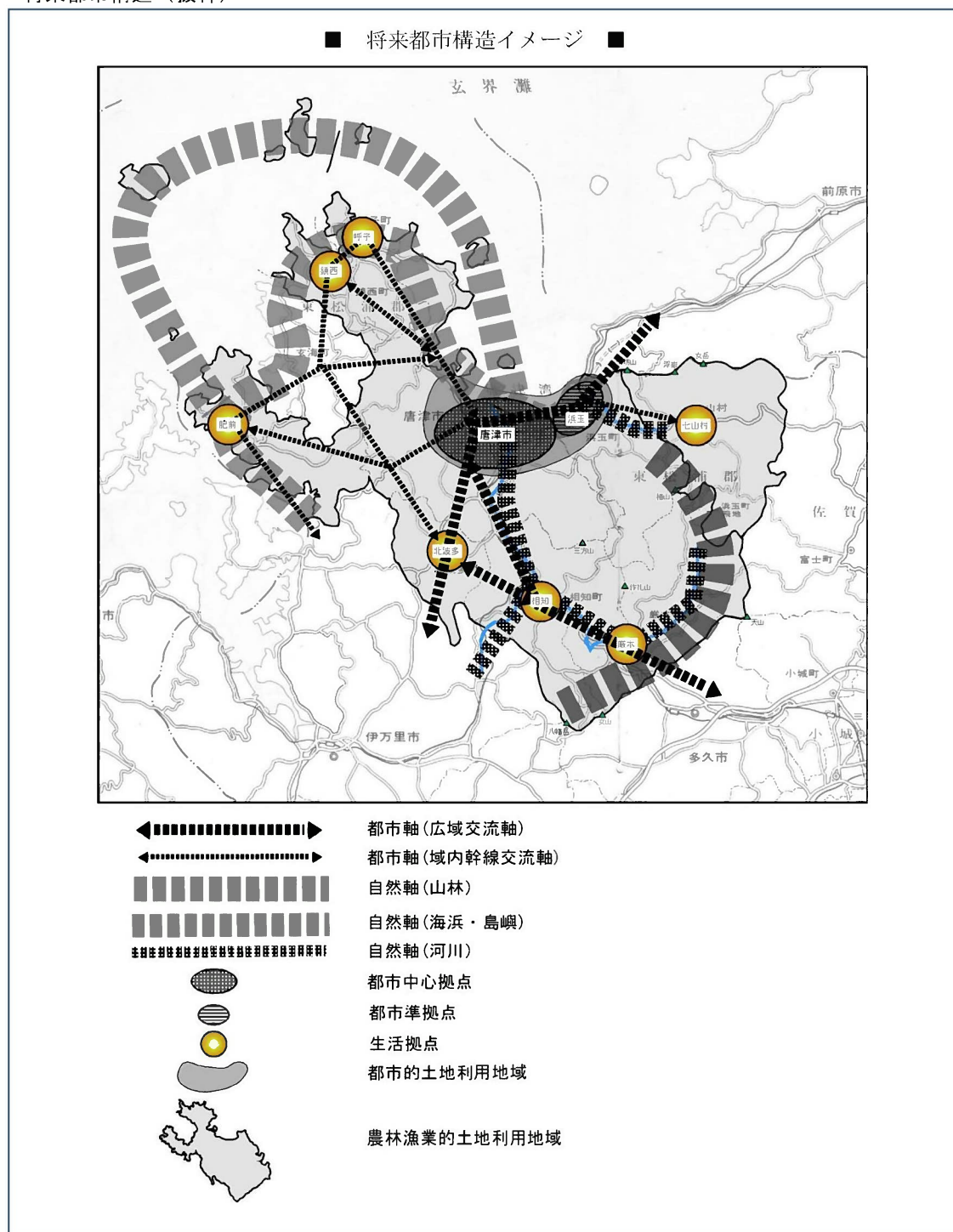
#### 安らぎと安心をあたえる住環境の整備（抜粋）

| 単位施策                                                                                              |                                                                                                                                                       |                                                                          |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 単位施策                                                                                              | 主な取組                                                                                                                                                  | 数値目標                                                                     |                |
|                                                                                                   |                                                                                                                                                       | 現状値                                                                      | 目標値            |
| 民間住宅の耐震化促進                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>旧耐震基準の民間住宅に対し、耐震診断及び耐震改修を推進する。</li> <li>耐震事業に対する理解を深めてもらうため、広報活動を推進する。</li> </ul>                              | 民間住宅の耐震化率                                                                |                |
|                                                                                                   |                                                                                                                                                       | 93.0%                                                                    | 98.0%          |
| 公営住宅の適正な管理                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>耐用年数が経過した住宅について、遅滞なく解体を実施し、効果的な集約・建替えを推進する。</li> <li>鉄筋コンクリート造りなど耐用年数が長い建物について、計画的な改修を実施し長期活用を推進する。</li> </ul> | 市営住宅入居可能戸数率                                                              |                |
|                                                                                                   |                                                                                                                                                       | 89.0%                                                                    | 95.0%          |
| 災害に強い上下水道網の整備                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>老朽化した管路及び耐震基準を満たしていない管路について、計画的に更新する。</li> </ul>                                                               | 上下水道管路の耐震化率                                                              |                |
|                                                                                                   |                                                                                                                                                       | 上水道管路<br>21.0%                                                           | 上水道管路<br>23.0% |
|                                                                                                   |                                                                                                                                                       | 下水道管路<br>73.0%                                                           | 下水道管路<br>73.4% |
| 多様な主体の活躍                                                                                          |                                                                                                                                                       |                                                                          |                |
| 市民・個人                                                                                             | 地域                                                                                                                                                    | 企業・団体等                                                                   |                |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>上下水道が整備された地区では早急に接続を行います。</li> <li>民家の耐震化を行います。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>公営住宅の入居者とともに、地域コミュニティの形成に協力します。</li> </ul>                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>市民の暮らしやすい住環境の整備に協力します。</li> </ul> |                |

## ② 新市建設計画(平成31年3月策定)

将来都市構造のイメージとして、北波多地域は「生活拠点」に位置付けられている。生活拠点は、「域内の生活の核となる空間であり、その地域で培われてきた資源を最大限に活用して、個性的な生活空間を実現する拠点」と定義されている。

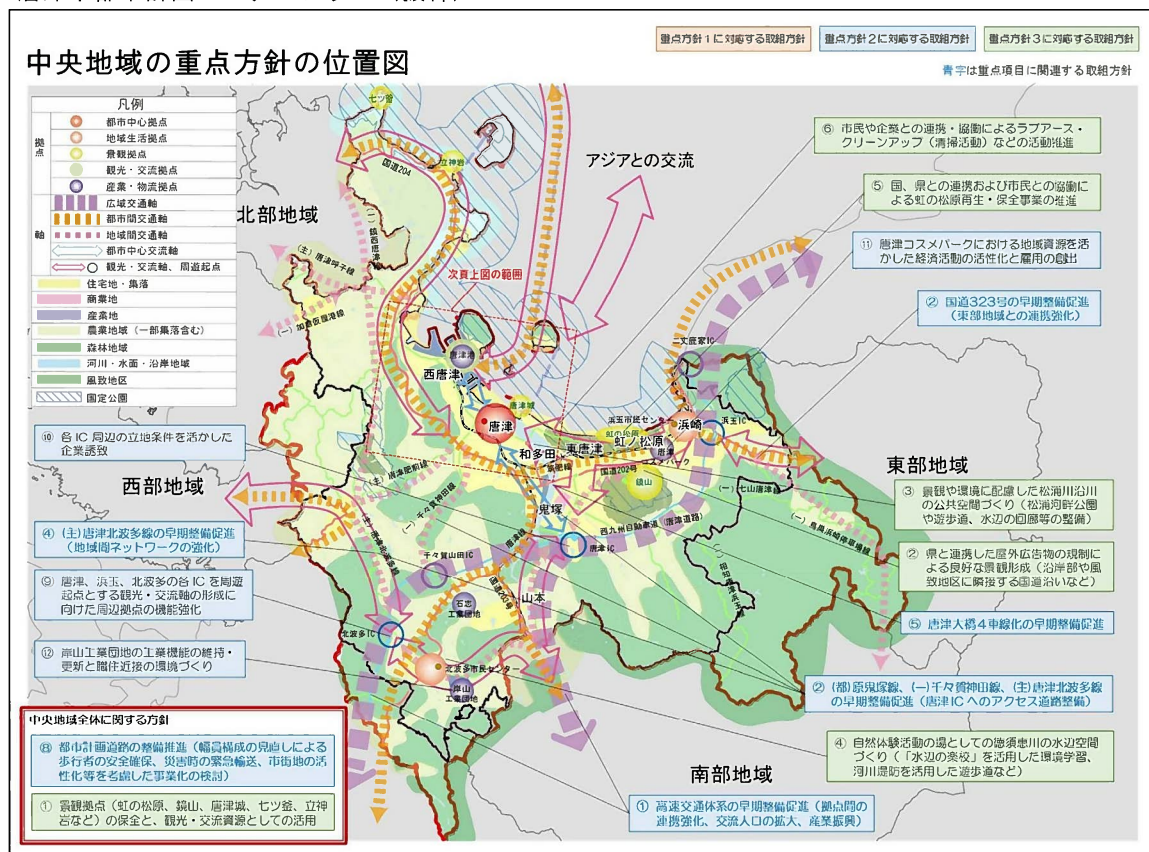
将来都市構造（抜粋）



### ③ 唐津市都市計画マスタープラン(令和7年3月策定)

土地利用の方針において、北波多地区は「地域生活拠点」に位置付けられており、自然体験活動の場としての徳須恵川の水辺空間づくり、ICを周遊基点とする観光・交流軸の形成に向けた周辺拠点の機能強化が挙げられている。

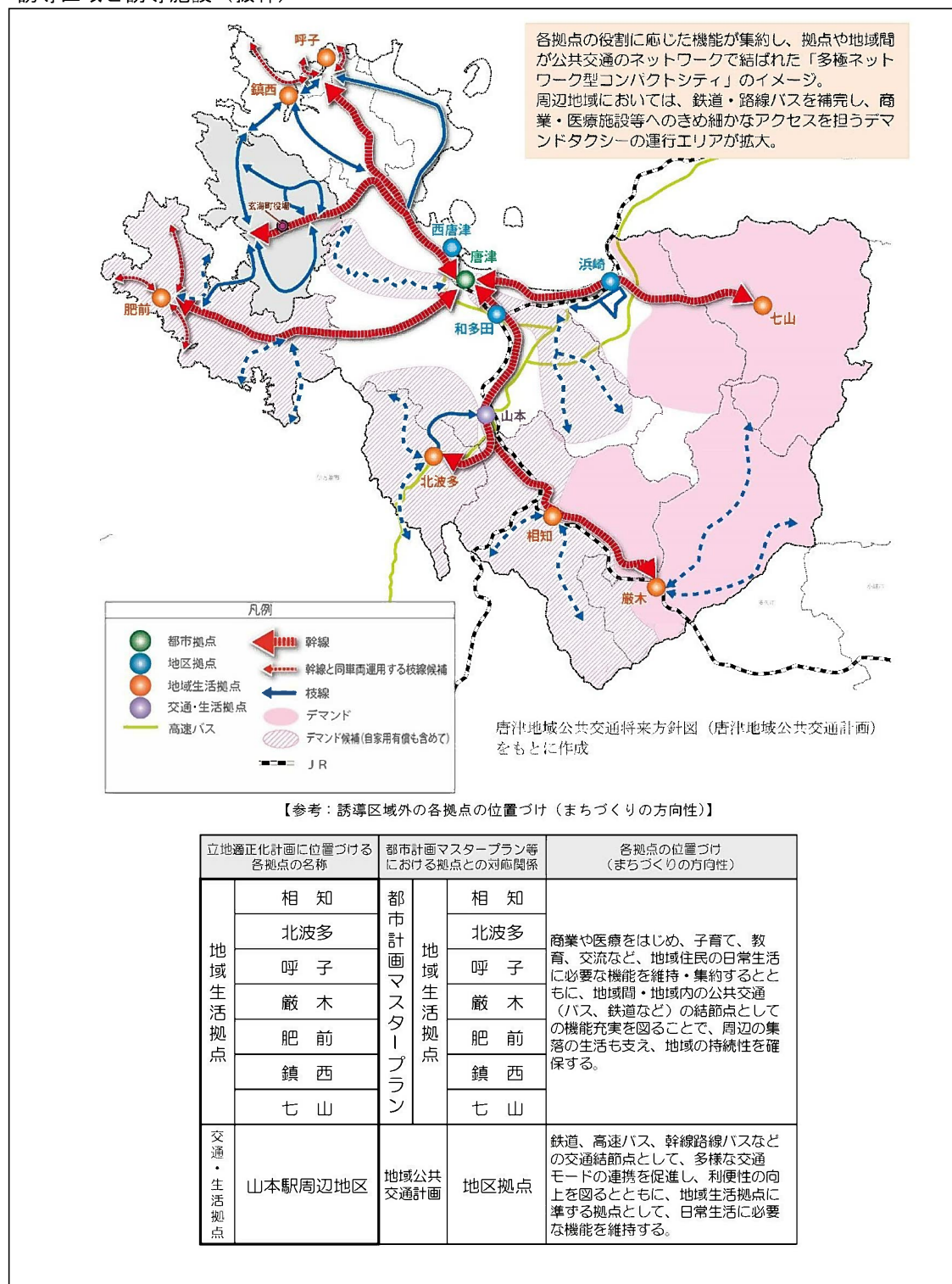
唐津市都市計画マスタープラン（抜粋）



#### ④ 唐津市立地適正化計画（令和7年3月策定）

北波多地区は、居住誘導区域外に指定され、地域生活拠点として位置づけられている。商業や医療をはじめ、子育て、教育、交流など、地域住民の日常生活に必要な機能を維持・集約するとともに、地域間・地域内の公共交通の結節点としての機能充実を図ることとされている。

誘導区域と誘導施設（抜粋）



## ⑤ 唐津市住生活基本計画(平成29年3月策定)

計画の基本理念として、「だれにとっても魅力のある住まい・住環境づくり」が掲げられている。「基本方針4 住宅セーフティネットの構築」の中では、「団地・住棟別事業手法の検討」「市営住宅の適切な管理・運営の充実」が位置付けられている。

### 基本方針4 住宅セーフティネットの構築(抜粋)

#### 4-2) 団地・住棟別事業手法の検討

現在の市営住宅は団地規模が大きく、鉄筋コンクリート造で3～5階建ての構造が中心となっています。また、団地数も約60団地と多くなっています。財政的にも大規模な支出による整備は難しくなっているため、長期的な活用に向けて計画的な修繕・改善事業を行います。

また、耐用年数を超過した住棟については、安全性の確保のため、早期の除却を進めていきます。これらの施策は、公営住宅等長寿命化計画に基づき進めていきます。

##### 施策

##### ① 耐用年数を超過した市営住宅の適切な対応

- ・小規模な住宅は、周辺の状況に応じて用途廃止、建替え(現地・非現地)、譲渡等、団地・住棟単位で方針を定めます。
- ・計画的な改善や建替えにより、住宅の質の向上を図ります。

##### ② 長期活用のための計画的な修繕・改善

- ・鉄筋コンクリート造の構造など、耐震性のある建物については、老朽化した設備等について更新や改善を行います。また、計画的な点検を行いながら、修繕・改善を行い、長期的に活用していくこととします。

#### 4-3) 市営住宅の適切な管理・運営の充実

財政事情や効率的な行政運営のため、市営住宅の維持管理についても一層の効率化が求められています。その上で必要戸数を確保するためには、なるべく新規建設によらない方策を展開する必要があります。

このため、民間を活用した管理・運営を推進するとともに、空き家等を活用した供給を目指します。

また、市営住宅の主な入居対象として高齢者・障がい者のいる世帯が挙げられますが、このような世帯にとって安全・安心な市営住宅を目指します。

##### 施策

##### ① 市営住宅の効率的な運営の推進

- ・指定管理者制度の活用を継続し、市営住宅の管理や改修等の民間委託をさらに進め、効率的な管理・運営を推進します。

##### ② 空き家を活用した市営住宅の確保

- ・高齢者・障がい者のいる世帯や子育て世帯等が多いなど、公的賃貸住宅の需要が多い地域については、民間住宅の借り上げなど、市営住宅として活用することを検討します。

##### ③ 市営住宅のバリアフリー化の推進

- ・市営住宅において、高齢者・障がい者等をはじめとした入居者の安全性を確保し、安心して暮らせる住宅とするため、建物自体や住戸内のバリアフリー化に努めます。