

## 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いての実施方針である。

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

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 総額(千円/年)	備考						
					法定点検	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		
新開	1棟	16	中耐	S52		R5	給水管改修 (長寿命化)	外壁改修 (長寿命化)																	1,462		
新開	2棟	16	中耐	S53		R5	外壁改修 給水管改修 (長寿命化)																			1,493	
新開	3棟	16	中耐	S53		R5	外壁改修 給水管改修 (長寿命化)																			1,521	
新開	4棟	24	中耐	S52		R5		外壁改修 給水管改修 (長寿命化)																		2,194	
新開	5棟	24	中耐	S53		R5		外壁改修 外壁改修 (長寿命化)																		2,277	
臨港	1棟	126	高耐	S55		R5																				—	
中原	1棟	30	中耐	S57		R5	外壁改修 (長寿命化)																			2,977	
中原	2棟	32	中耐	S59		R5			屋上防水 給水管改修 (長寿命化)																	3,188	
中原	3棟	32	中耐	S60		R5			屋上防水 給水管改修 (長寿命化)																	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 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	R10~R11		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		蔽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		蔽木地区集約中耐を整備
中島	TC-1 TC-2	10	簡二	S50		R5	R14~R15		蔽木地区集約中耐を整備
岸山	3~17 21~30	17	木造	S45、S46		R5	R11~R14		北波多地区集約中耐を整備
芳谷	101~116	16	簡平	S53~S55		R5	R11~R14		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	R11~R14		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	R11~R14		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】

【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											
蔽木	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	測量	地中探査	基本設計	実施設計	建設	建設	建設	建設		4棟96戸予定 (基本構想)	
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。

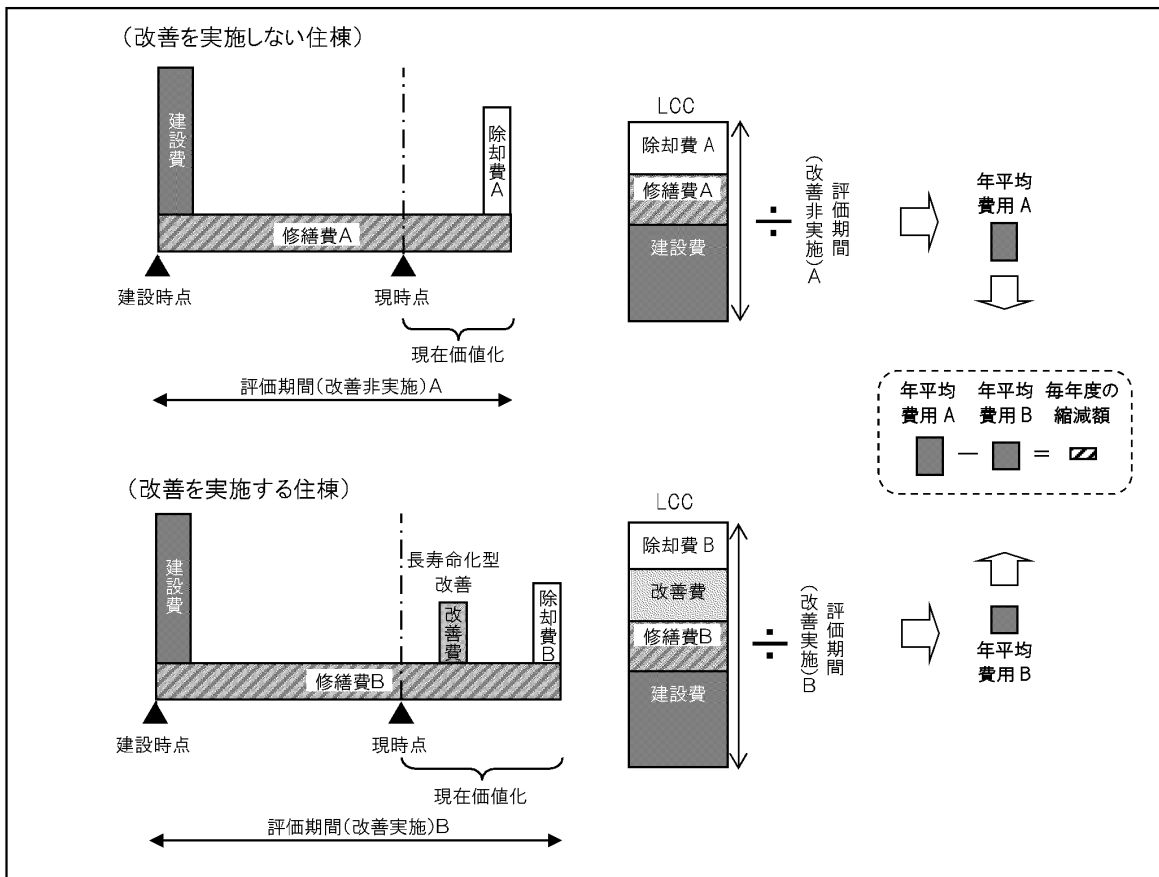


図7-1 LCCとその縮減効果の算出イメージ

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	二タ子	1棟	30	89,119	2,673,570
	二タ子	2棟	24	84,713	2,033,112
	二タ子	3棟	14	80,187	1,122,618
	二タ子	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。