

# 大村市営住宅長寿命化計画

令和4年度～令和13年度

【概要版】



令和4年3月  
大村市



大村市マスコットキャラクター  
おむらんちゃん

# 1 長寿命化計画の目的

## 1 計画策定の背景

大村市では令和4年3月1日現在、80棟1,434戸の市営住宅を管理している。

これらの住宅のうち、676戸（47.1％）は昭和56年以前に建設されたもので、約40年以上経過し老朽化が進んでいる。また、狭小な住戸規模や低水準の設備、住居者の高齢化への未対応など、現在の居住ニーズに対応していない住宅もあり、更新時期を見据えながら、住環境の改善を図る必要がある。

これまで大村市では、平成7年度に「大村市住宅マスタープラン」を策定し、良好な住宅・住環境の形成に向け、公的な住宅施策を進めてきた。その後、平成16年度に「大村市営住宅ストック総合活用計画」、平成24年3月に「大村市営住宅長寿命化計画」を策定し、バリアフリーの推進や多様な更新手法の採用、民間市場の補完を踏まえた適切な建替えなどに取り組んできた。

今後、より効率的・効果的な維持管理と計画的な修繕・改善を図ることにより、既存ストックを長期活用することが求められている。

## 2 計画の目的

本計画は、既存ストックを効率的・効果的に長期活用するため、適切な点検、修繕、データ管理等を行い、市営住宅の状況や将来的な需要見通しを踏まえた建替え、改善、修繕等の手法を住棟ごとに定め、更新コストの縮減と事業量の平準化による事業の実施を目的とする。

## 3 計画の対象

本計画の対象とする住宅は、令和4年3月1日現在において、大村市が行政区域内で管理する21団地、1,434戸の市営住宅とする。

## 4 計画期間

本計画の計画期間は、令和4年度（2022年度）から令和13年度（2031年度）までの10年間とする。なお、中間年度にあたる令和9年度に必要な応じて見直しを行い、期間が終了する最終年度には、計画の更新を行う。

## 2 市営住宅ストックの状況

### 1 大村市営住宅の分布状況

大村市営住宅は、大村湾に沿って南北に縦断するJR松原駅からJR岩松駅にかけてのJR沿線エリアに点在しており、特にJR竹松駅とJR諏訪駅の間の市街地に多く分布している。

図 市営住宅分布図（現状）



表 市営住宅一覧（現況）

| No. | 団地<br>コード | 団地（住宅）名  | 建設年度   | 棟数 | 管理戸数<br>[戸] | 構造             | 駐車場<br>区画数 | 備 考  |
|-----|-----------|----------|--------|----|-------------|----------------|------------|------|
| 1   | 19        | 竹松アパート   | S48～52 | 4  | 80          | 中耐4            | 118        |      |
|     |           |          | H20・29 | 2  | 42          | 中耐5<br>(EV設置)  |            |      |
| 2   | 20        | 池田アパート   | S45～51 | 7  | 192         | 中耐4            | 151        |      |
| 3   | 22        | 常盤アパート   | S50    | 2  | 32          | 中耐3            | 32         |      |
| 4   | 2         | 東諏訪住宅    | S50・52 | 7  | 42          | 簡二             | 51         | 解体予定 |
| 5   | 23        | 久原第二アパート | S51～53 | 5  | 120         | 中耐5            | 123        |      |
| 6   | 24        | 三城アパート   | S53    | 3  | 42          | 中耐3            | 42         |      |
| 7   | 26        | 原口アパート   | S54～55 | 6  | 144         | 中耐4            | 175        |      |
| 8   | 27        | 松原アパート   | S56    | 2  | 14          | 簡二             | 14         |      |
| 9   | 28        | 福重アパート   | S56    | 2  | 10          | 簡二             | 10         |      |
| 10  | 29        | 古賀島アパート  | S57～H元 | 4  | 96          | 中耐4            | 95         |      |
| 11  | 30        | 松並第一アパート | S58～61 | 5  | 118         | 中耐<br>4/5      | 118        |      |
| 12  | 31        | 中央アパート   | H2～3   | 3  | 42          | 中耐3            | 36         |      |
| 13  | 32        | 植松アパート   | H3～5   | 6  | 80          | 中耐3            | 75         |      |
| 14  | 33        | 久原アパート   | H6・11  | 3  | 50          | 中耐4            | 51         |      |
| 15  | 34        | 木場アパート   | H8～10  | 5  | 73          | 中耐3            | 73         |      |
| 16  | 35        | 池田第一アパート | H12    | 2  | 35          | 中耐3            | 35         |      |
| 17  | 36        | 池田第二アパート | H13～14 | 2  | 34          | 中耐3            | 35         |      |
| 18  | 37        | 小路口アパート  | H15～18 | 4  | 96          | 高層6<br>(EV設置)  | 99         |      |
| 19  | 38        | 水主町アパート  | H22    | 1  | 40          | 中耐5<br>(EV設置)  | 40         |      |
| 20  | 39        | 黒木住宅     | H25    | 4  | 4           | 木造             | 8          |      |
| 21  | 40        | 本町アパート   | H26    | 1  | 48          | 高層12<br>(EV設置) | 16         |      |
|     |           | 総 計      |        | 80 | 1,434       |                | 1,397      |      |

※中耐：中層耐火構造 / 簡二：簡易耐火構造2階建 / 高層：高層耐火構造（数字は階層を示す）

### 3 長寿命化に関する基本方針

#### 1 スtock状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

- 管理する市営住宅について、定期的な点検を実施し、ストックの状況把握を行う。また、日常的な維持管理時においても、目視点検等を行うとともに、入退去時に住戸内点検を実施し、ストックの状況把握に努める。
- 管理する住棟単位で定期点検や日常点検の結果を整理し、データベース等に記録する。また、修繕記録についても住棟別に整理し、データベース化し、随時履歴を確認できるよう適切にデータ管理する。
- 点検結果、修繕周期、データベース等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から建物の経年劣化に応じて、適時適切な計画修繕の実施に努める。

#### 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

- 対処療法的な維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等に寄与する改善を実施することにより、市営住宅の長寿命化を図る。
- 建物仕様の水準アップ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などにより、ライフサイクルコストの縮減を図る。
- 定期点検の充実により、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、効率的な修繕や改善の実施を図る。

#### 3 世帯数の推計と目標管理戸数

公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省／平成28年8月）にて示された著しい困窮年収未満の世帯数を推計するプログラム（ストック推計プログラム）により、目標管理戸数を1,390戸とする。

##### 現状と2031年の世帯数の推計の内訳

###### ■2020年における世帯数の内訳

| 全世帯 38,200 世帯          |                      |                         |
|------------------------|----------------------|-------------------------|
| 公営住宅 2,010 戸 (5.3%)    |                      | その他<br>36,190 戸 (94.7%) |
| 市営住宅<br>1,450 戸 (3.8%) | 県営住宅<br>560 戸 (1.5%) |                         |

###### ■2031年における世帯数の内訳

| 全世帯 42,600 世帯          |                      |                         |
|------------------------|----------------------|-------------------------|
| 公営住宅 1,830 戸 (4.3%)    |                      | その他<br>40,770 戸 (95.7%) |
| 市営住宅<br>1,390 戸 (3.3%) | 県営住宅<br>440 戸 (1.0%) |                         |

## 4 長寿命化のための事業実施計画

### 1 本計画期間内の計画修繕・改善事象の実施予定

長寿命化計画の事業手法の選定の結果を基に、計画修繕・改善事業について下表の通り実施する。

| No. | 団地名          | 棟  | 建設年度       | 戸数 | 本計画期間      |               |                           |                 |                 |            |               |             |                |             |  |
|-----|--------------|----|------------|----|------------|---------------|---------------------------|-----------------|-----------------|------------|---------------|-------------|----------------|-------------|--|
|     |              |    |            |    | R4<br>2022 | R5<br>2023    | R6<br>2024                | R7<br>2025      | R8<br>2026      | R9<br>2027 | R10<br>2028   | R11<br>2029 | R12<br>2030    | R13<br>2031 |  |
| 1   | 竹松<br>アパート   | A1 | S48        | 24 |            | 共同アンテナ        | 外壁改修<br>手摺7㍓(片)<br>給水ポンプ  | LED             |                 |            |               | 警報器         | 屋上防水<br>水道メーター |             |  |
|     |              | A2 | S50        | 24 |            |               | 外壁改修<br>手摺7㍓(片)<br>共同アンテナ | 給水ポンプ<br>水道メーター | LED             |            |               | 警報器         |                |             |  |
|     |              | B1 | S49        | 16 | 水道メーター     |               | 外壁改修<br>手摺7㍓(片)<br>給水ポンプ  | LED             | 共同アンテナ          |            |               | 警報器         |                | 水道メーター      |  |
|     |              | B2 | S52        | 16 | 外壁改修       | 共同アンテナ        | 給水ポンプ                     | 水道メーター<br>LED   |                 |            |               | 警報器         |                |             |  |
|     |              | 1  | H20        | 22 |            |               | 水道メーター                    | LED             |                 |            |               | ガス給湯        |                |             |  |
|     |              | 2  | H29        | 20 |            |               |                           | 水道メーター<br>LED   |                 |            |               |             |                |             |  |
| 2   | 池田<br>アパート   | イ  | S45        | 32 | 共同アンテナ     | 給水ポンプ         | LED                       |                 |                 | 屋上防水       | 警報器           |             |                |             |  |
|     |              | ロ  | S46        | 16 | 共同アンテナ     | 屋上防水<br>給水ポンプ | LED                       |                 |                 |            | 警報器           |             |                |             |  |
|     |              | ハ  | S46        | 16 |            |               | 共同アンテナ                    | LED             | 給水ポンプ           | 屋上防水       | 警報器           |             |                |             |  |
|     |              | ニ  | S47<br>S48 | 32 |            |               | 共同アンテナ                    | LED             | 給水ポンプ           |            | 屋上防水<br>警報器   | 水道メーター      |                |             |  |
|     |              | ホ  | S49        | 32 | 水道メーター     |               |                           | 共同アンテナ<br>LED   |                 |            | 警報器           | 給水ポンプ       | 水道メーター         |             |  |
|     |              | ヘ  | S49        | 32 | 水道メーター     |               |                           | 共同アンテナ<br>LED   |                 |            | 警報器           | 給水ポンプ       | 水道メーター         |             |  |
|     |              | ト  | S51        | 32 |            |               | 水道メーター                    | LED             | 共同アンテナ          |            | 警報器           |             |                |             |  |
| 3   | 常盤<br>アパート   | B  | S50        | 21 | 3点給湯       | 水道メーター        |                           | LED             | 外壁改修<br>手摺7㍓(片) |            | 共同アンテナ<br>警報器 |             |                | 水道メーター      |  |
|     |              | C  | S50        | 11 |            | 水道メーター        |                           | LED             | 外壁改修<br>手摺7㍓(片) |            | 共同アンテナ<br>警報器 |             |                | 水道メーター      |  |
| 4   | 東諏訪<br>住宅    | A  | S50        | 6  |            |               |                           |                 | 解体              |            |               |             |                |             |  |
|     |              | B  | S50        | 6  |            |               |                           |                 | 解体              |            |               |             |                |             |  |
|     |              | C  | S50        | 6  |            |               |                           |                 | 解体              |            |               |             |                |             |  |
|     |              | D  | S50        | 6  |            |               |                           |                 | 解体              |            |               |             |                |             |  |
|     |              | F  | S52        | 6  |            |               |                           | 解体              |                 |            |               |             |                |             |  |
|     |              | G  | S52        | 6  |            |               |                           |                 | 解体              |            |               |             |                |             |  |
|     |              | H  | S52        | 6  |            |               |                           |                 | 解体              |            |               |             |                |             |  |
| 5   | 久原第二<br>アパート | イ  | S51        | 30 |            |               | 水道メーター                    |                 | LED             | 警報器        |               | 共同アンテナ      | 屋上防水           |             |  |
|     |              | ロ  | S51        | 20 |            |               | 水道メーター                    |                 | LED             | 警報器        |               | 共同アンテナ      | 屋上防水           |             |  |
|     |              | ハ  | S52        | 20 |            |               |                           | 屋上防水<br>水道メーター  | LED             | 警報器        |               |             | 共同アンテナ         |             |  |
|     |              | ニ  | S52        | 20 |            |               |                           | 屋上防水<br>水道メーター  | LED             | 警報器        |               |             | 共同アンテナ         |             |  |
|     |              | ホ  | S53        | 30 |            |               |                           |                 | 水道メーター<br>LED   | 警報器        |               |             |                | 屋上防水        |  |
| 6   | 三城<br>アパート   | イ  | S53        | 18 |            |               | 屋上防水                      | 外壁改修            | 水道メーター<br>LED   |            | 警報器           |             |                | ガス給湯        |  |
|     |              | ロ  | S53        | 12 |            |               |                           | 屋上防水<br>外壁改修    | 水道メーター<br>LED   |            | 警報器           |             |                | ガス給湯        |  |
|     |              | ハ  | S53        | 12 |            |               |                           | 屋上防水<br>外壁改修    | 水道メーター<br>LED   |            | 警報器           |             |                | ガス給湯        |  |

| No. | 団地名          | 棟    | 建設年度 | 戸数 | 本計画期間      |              |                 |            |             |                              |                      |                       |                |             |
|-----|--------------|------|------|----|------------|--------------|-----------------|------------|-------------|------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------|-------------|
|     |              |      |      |    | R4<br>2022 | R5<br>2023   | R6<br>2024      | R7<br>2025 | R8<br>2026  | R9<br>2027                   | R10<br>2028          | R11<br>2029           | R12<br>2030    | R13<br>2031 |
| 7   | 原口<br>アパート   | A    | S54  | 24 | 外壁改修       |              |                 | ガス給湯       | LED         | 警報器<br>水道メーター                | 屋上防水                 |                       |                |             |
|     |              | B    | S54  | 24 |            |              |                 |            | LED         | 警報器<br>水道メーター                | ガス給湯                 |                       |                |             |
|     |              | C    | S54  | 24 |            |              |                 |            |             | LED                          | 警報器<br>水道メーター        |                       | ガス給湯           |             |
|     |              | D    | S55  | 24 | 外壁改修       |              |                 |            | ガス給湯<br>LED | 警報器                          | 水道メーター               |                       |                |             |
|     |              | E    | S55  | 24 |            | 外壁改修         |                 |            |             | LED                          |                      | ガス給湯<br>警報器<br>水道メーター |                |             |
|     |              | F    | S55  | 24 |            | 屋上防水<br>外壁改修 |                 |            |             | LED                          |                      | 警報器<br>水道メーター         | ガス給湯           |             |
| 8   | 松原<br>アパート   | A    | S56  | 6  |            |              |                 |            |             | 警報器<br>LED                   |                      |                       |                |             |
|     |              | B    | S56  | 8  |            |              |                 |            |             | 警報器<br>LED                   |                      |                       |                |             |
| 9   | 福重<br>アパート   | A    | S56  | 4  |            |              |                 |            |             | 警報器<br>LED                   |                      |                       |                |             |
|     |              | B    | S56  | 6  |            |              |                 |            |             | 警報器<br>LED                   |                      |                       |                |             |
| 10  | 古賀島<br>アパート  | A    | S57  | 24 | 水道メーター     |              |                 |            |             | ガス給湯<br>警報器<br>LED           |                      | 水道メーター                |                |             |
|     |              | B    | S62  | 24 |            |              |                 |            |             | ガス給湯<br>警報器<br>水道メーター<br>LED |                      |                       |                |             |
|     |              | C    | S63  | 24 |            |              |                 |            |             | 警報器<br>LED                   | 水道メーター               |                       | ガス給湯           |             |
|     |              | D    | H元   | 24 |            |              |                 |            |             | 警報器<br>LED                   |                      | 水道メーター                | ガス給湯           |             |
| 11  | 松並第一<br>アパート | A    | S58  | 30 |            |              | 水道メーター          |            |             | 警報器<br>LED                   | 屋上防水                 |                       |                |             |
|     |              | B    | S59  | 20 |            |              | 水道メーター          |            |             | 警報器<br>LED                   |                      |                       |                |             |
|     |              | C    | S59  | 20 |            |              | 水道メーター          |            |             | 警報器<br>LED                   |                      |                       |                |             |
|     |              | D    | S61  | 24 |            |              |                 | 水道メーター     | 屋上防水        | 警報器<br>LED                   |                      |                       |                |             |
|     |              | E    | S61  | 24 |            |              |                 | 水道メーター     | 屋上防水        | 警報器<br>LED                   |                      |                       |                |             |
| 12  | 中央<br>アパート   | あじさい | H2   | 12 | 水道メーター     |              |                 |            |             | 警報器<br>LED                   |                      | 水道メーター                |                |             |
|     |              | しょうぶ | H2   | 12 | 水道メーター     |              |                 |            |             | 警報器<br>LED                   |                      | 水道メーター                |                |             |
|     |              | さくら  | H3   | 18 | 水道メーター     |              |                 |            |             | 警報器<br>LED                   |                      | 水道メーター                |                |             |
| 13  | 植松<br>アパート   | A    | H3   | 12 |            | 水道メーター       | 受水ポンプ           |            |             | 警報器<br>外壁改修<br>手摺アルミ         | LED                  |                       | 水道メーター         |             |
|     |              | B    | H3   | 14 |            | 水道メーター       | 受水ポンプ           |            |             | 警報器<br>外壁改修<br>手摺アルミ         | LED                  |                       | ガス給湯<br>水道メーター |             |
|     |              | C    | H4   | 14 |            |              | 水道メーター<br>受水ポンプ |            |             | 警報器                          | LED                  |                       | ガス給湯           |             |
|     |              | D    | H4   | 14 | 3点給湯       |              | 水道メーター<br>受水ポンプ |            |             | 警報器                          | LED                  |                       | ガス給湯           |             |
|     |              | E    | H5   | 12 |            | 3点給湯         | 受水ポンプ           | 水道メーター     |             | 警報器<br>外壁改修<br>手摺アルミ         | LED                  |                       | ガス給湯           |             |
|     |              | F    | H5   | 14 |            | 3点給湯         | 受水ポンプ           | 水道メーター     |             | 警報器                          | 外壁改修<br>手摺アルミ<br>LED |                       | ガス給湯           |             |
| 14  | 久原<br>アパート   | 1    | H11  | 16 |            | 水道メーター       |                 | 電気温水       |             | 警報器                          | 外壁改修<br>LED          |                       | 水道メーター         |             |
|     |              | 2    | H6   | 16 |            |              |                 |            | 水道メーター      | 警報器                          | 外壁改修<br>LED          |                       |                |             |
|     |              | 3    | H6   | 18 |            | 電気温水         |                 |            | 水道メーター      | 警報器                          | LED                  | 外壁改修                  |                |             |

| No. | 団地名          | 棟 | 建設年度 | 戸数 | 本計画期間           |            |            |            |            |             |               |               |                |                |  |
|-----|--------------|---|------|----|-----------------|------------|------------|------------|------------|-------------|---------------|---------------|----------------|----------------|--|
|     |              |   |      |    | R4<br>2022      | R5<br>2023 | R6<br>2024 | R7<br>2025 | R8<br>2026 | R9<br>2027  | R10<br>2028   | R11<br>2029   | R12<br>2030    | R13<br>2031    |  |
| 15  | 木場<br>アパート   | 1 | H9   | 12 | 電気温水<br>受水ポンプ   |            |            |            |            |             | 警報器           | LED           | 水道メーター<br>外壁改修 |                |  |
|     |              | 2 | H9   | 14 | 受水ポンプ           |            | 電気温水       |            |            |             | 警報器           | LED           | 水道メーター<br>外壁改修 |                |  |
|     |              | 3 | H8   | 12 | 受水ポンプ           |            |            |            |            |             | 警報器           | 水道メーター<br>LED |                | 外壁改修           |  |
|     |              | 4 | H8   | 14 | 受水ポンプ           | 電気温水       |            |            |            |             | 警報器           | 水道メーター<br>LED |                | 外壁改修           |  |
|     |              | 5 | H10  | 21 | 水道メーター<br>受水ポンプ |            |            | 電気温水       |            |             | 警報器           | LED           |                | 水道メーター<br>外壁改修 |  |
| 16  | 池田第一<br>アパート | 1 | H12  | 14 | ガス給湯            |            | 水道メーター     | 受水ポンプ      | 電気温水       | 警報器         | LED           |               |                | 外壁改修           |  |
|     |              | 2 | H12  | 21 | ガス給湯            |            | 水道メーター     | 受水ポンプ      | 電気温水       | 警報器         | LED           |               |                | 外壁改修           |  |
| 17  | 池田第二<br>アパート | 1 | H13  | 14 |                 | ガス給湯       |            | 水道メーター     |            | 警報器<br>電気温水 | 受水ポンプ         | LED           |                | 外壁改修           |  |
|     |              | 2 | H14  | 20 |                 | ガス給湯       |            |            | 水道メーター     | 警報器         | 電気温水<br>受水ポンプ | LED           |                | 外壁改修           |  |
| 18  | 小路口<br>アパート  | 1 | H15  | 30 |                 |            | ガス給湯       |            |            | 水道メーター      |               | 電気温水<br>LED   |                |                |  |
|     |              | 2 | H16  | 24 |                 |            | ガス給湯       |            |            |             | 水道メーター        | LED           | 電気温水           |                |  |
|     |              | 3 | H17  | 24 |                 |            |            | ガス給湯       |            |             |               | 水道メーター<br>LED |                | 電気温水           |  |
|     |              | 4 | H18  | 18 | 水道メーター          |            |            | ガス給湯       |            |             |               | LED           | 水道メーター         |                |  |
| 19  | 水主町<br>アパート  |   | H22  | 40 |                 |            |            |            | 水道メーター     |             |               | LED           |                |                |  |
| 20  | 黒木住宅         | 1 | H25  | 1  |                 |            |            |            |            |             |               | エコキュート<br>LED |                |                |  |
|     |              | 2 | H25  | 1  |                 |            |            |            |            |             |               | エコキュート<br>LED |                |                |  |
|     |              | 3 | H25  | 1  |                 |            |            |            |            |             |               | エコキュート<br>LED |                |                |  |
|     |              | 4 | H25  | 1  |                 |            |            |            |            |             |               | エコキュート<br>LED |                |                |  |
| 21  | 本町<br>アパート   |   | H26  | 48 | 水道メーター          |            |            |            |            |             |               | LED           | 水道メーター         |                |  |

※警報器：火災警報器の取替え    ※水道メーター：水道メーターの取替え    ※ガス給湯：ガス給湯の取替え  
 ※電気温水：電気温水器の取替え    ※共同アンテナ：共同アンテナの設置    ※給水ポンプ：給水方式の変更  
 ※受水ポンプ：受水ポンプの取替え    ※エコキュート：エコキュートの取替え    ※LED：LED 照明機器の設置