# 第３章 市営住宅の状況

## ３－１ 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）　　令和4年3月1日現在

| No. | 団地コード | 団地（住宅）名 | 建設年度 | 棟数 | 管理戸数［戸］ | 構造 | 駐車場区画数 | 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（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（EV設置） | 99 | |
| 19 | 38 | 水主町アパート | H22 | 1 | 40 | 中耐5（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（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）

表　地区別市営住宅一覧表（現況）　　令和４年３月１日現在

| 地区名 | 団地数 | 戸数 | 団地（住宅）名 |
|---|---|---|---|
| 大村 | 7 | 405 | 常盤アパート、久原第二アパート、三城アパート、久原アパート、木場アパート、水主町アパート、本町アパート |
| 西大村 | 8 | 639 | 東諏訪住宅、池田アパート、古賀島アパート、松並第一アパート、中央アパート、植松アパート、池田第一アパート、池田第二アパート |
| 竹松 | 3 | 362 | 竹松アパート・原口アパート・小路口アパート |
| 松原 | 1 | 14 | 松原アパート |
| 福重 | 1 | 10 | 福重アパート |
| 萱瀬 | 1 | 4 | 黒木住宅 |
| 合計 | 21 | 1,434 | |

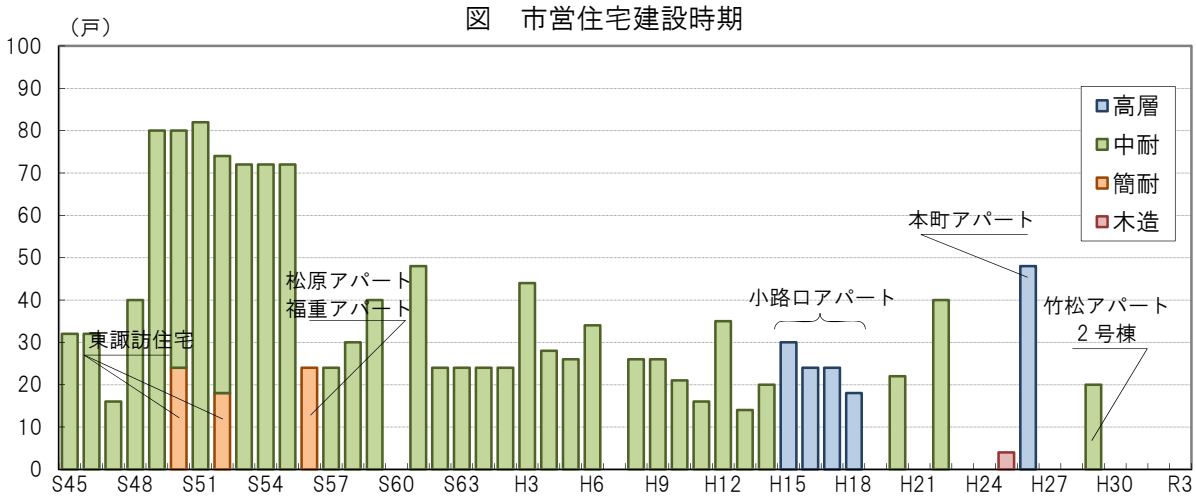
## ２．既存ストックの建設時期及び経過年数

本計画策定時点（令和4年3月1日）において供用されている既存ストックで最も古い市営住宅は、昭和45年度に建設した池田アパート イ棟（32戸）で、最も新しい市営住宅は平成29年度に建設した竹松アパート 2号棟（20戸）である。

建設時期別にみると、昭和45年から近年まで中耐住宅主体の供給を行ってきたが、昭和50年代には、簡耐住宅となる東諏訪住宅（昭和50年度～同52年度）と松原及び福重アパート（昭和56年度）を供給し、平成15年以降は、高層住宅の供給も行っている。

建設した住宅戸数では、特に昭和49年度から55年度にかけて多くの住宅を供給し、昭和60年代以降は、概ね年間30戸以下で安定的に供給を行ってきたが、平成29年度の竹松アパート2号棟以降は行っていない。

図　市営住宅建設時期



# 図　既存ストック経過表（建設年度別供給戸数）

| No. | 名　称 | 棟・号 | 戸数 | 建設年度 | 構造 | 耐用年数1/2経過 | 耐用年数経過 | ～S45 | 経過期間 S52 | S53 | S54 | S55 | S56 | S57 | S58 | S59 | S60 | S61 | S62 | S63 | H元 | H2 | H3 | H4 | H5 | H6 | H7 | H8 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 竹松アパート | A1 | 24 | S48 | 中耐 | H20 | R25 | 24 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | A2 | 24 | S50 | 中耐 | H22 | R27 | 24 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | B1 | 16 | S49 | 中耐 | H21 | R26 | 16 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | B2 | 16 | S52 | 中耐 | H24 | R29 | | 16 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 1 | 22 | H20 | 中耐 | R25 | R60 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 2 | 20 | H29 | 中耐 | R34 | R69 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 池田アパート | イ | 32 | S45 | 中耐 | H17 | R22 | 32 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | ロ | 16 | S46 | 中耐 | H18 | R23 | 16 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | ハ | 16 | S46 | 中耐 | H18 | R23 | 16 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | ニ(1～16) | 16 | S48 | 中耐 | H20 | R25 | 16 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | ニ(17～32) | 16 | S47 | 中耐 | H19 | R24 | 16 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | ホ | 32 | S49 | 中耐 | H21 | R26 | 32 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | ヘ | 32 | S49 | 中耐 | H21 | R26 | 32 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | ト | 32 | S51 | 中耐 | H23 | R28 | 32 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 常盤アパート | B | 21 | S50 | 中耐 | H22 | R27 | 21 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | C | 11 | S50 | 中耐 | H22 | R27 | 11 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | 東諏訪住宅 | A | 6 | S50 | 簡耐 | H10 | R2 | 6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | B | 6 | S50 | 簡耐 | H10 | R2 | 6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | C | 6 | S50 | 簡耐 | H10 | R2 | 6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | D | 6 | S50 | 簡耐 | H10 | R2 | 6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | F | 6 | S52 | 簡耐 | H12 | R4 | | 6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | G | 6 | S52 | 簡耐 | H12 | R4 | | 6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | H | 6 | S52 | 簡耐 | H12 | R4 | | 6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | 久原第二アパート | イ | 30 | S51 | 中耐 | H23 | R28 | 30 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | ロ | 20 | S51 | 中耐 | H23 | R28 | 20 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | ハ | 20 | S52 | 中耐 | H24 | R29 | | 20 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | ニ | 20 | S52 | 中耐 | H24 | R29 | | 20 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | ホ | 30 | S53 | 中耐 | H25 | R30 | | | 30 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | 三城アパート | イ | 18 | S53 | 中耐 | H25 | R30 | | | 18 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | ロ | 12 | S53 | 中耐 | H25 | R30 | | | 12 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | ハ | 12 | S53 | 中耐 | H25 | R30 | | | 12 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | 原口アパート | A | 24 | S54 | 中耐 | H26 | R31 | | | | 24 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | B | 24 | S54 | 中耐 | H26 | R31 | | | | 24 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | C | 24 | S54 | 中耐 | H26 | R31 | | | | 24 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | D | 24 | S55 | 中耐 | H27 | R32 | | | | | 24 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | E | 24 | S55 | 中耐 | H27 | R32 | | | | | 24 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | F | 24 | S55 | 中耐 | H27 | R32 | | | | | 24 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8 | 松原アパート | A | 6 | S56 | 簡耐 | H16 | R8 | | | | | | 6 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | B | 8 | S56 | 簡耐 | H16 | R8 | | | | | | 8 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9 | 福重アパート | A | 4 | S56 | 簡耐 | H16 | R8 | | | | | | 4 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | B | 6 | S56 | 簡耐 | H16 | R8 | | | | | | 6 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10 | 古賀島アパート | A | 24 | S57 | 中耐 | H29 | R34 | | | | | | | 24 | | | | | | | | | | | | | | |
| | | B | 24 | S62 | 中耐 | R4 | R39 | | | | | | | | | | | | 24 | | | | | | | | | |
| | | C | 24 | S63 | 中耐 | R5 | R40 | | | | | | | | | | | | | 24 | | | | | | | | |
| | | D | 24 | H元 | 中耐 | R6 | R41 | | | | | | | | | | | | | | 24 | | | | | | | |
| 11 | 松並第一アパート | A | 30 | S58 | 中耐 | H30 | R35 | | | | | | | | 30 | | | | | | | | | | | | | |
| | | B | 20 | S59 | 中耐 | H31 | R36 | | | | | | | | | 20 | | | | | | | | | | | | |
| | | C | 20 | S59 | 中耐 | H31 | R36 | | | | | | | | | 20 | | | | | | | | | | | | |
| | | D | 24 | S61 | 中耐 | R3 | R38 | | | | | | | | | | | 24 | | | | | | | | | | |
| | | E | 24 | S61 | 中耐 | R3 | R38 | | | | | | | | | | | 24 | | | | | | | | | | |
| 12 | 中央アパート | あじさい | 12 | H2 | 中耐 | R7 | R42 | | | | | | | | | | | | | | | 12 | | | | | | |
| | | しょうぶ | 12 | H2 | 中耐 | R7 | R42 | | | | | | | | | | | | | | | 12 | | | | | | |
| | | さくら | 18 | H3 | 中耐 | R8 | R43 | | | | | | | | | | | | | | | | 18 | | | | | |
| 13 | 植松アパート | A | 12 | H3 | 中耐 | R8 | R43 | | | | | | | | | | | | | | | | 12 | | | | | |
| | | B | 14 | H3 | 中耐 | R8 | R43 | | | | | | | | | | | | | | | | 14 | | | | | |
| | | C | 14 | H4 | 中耐 | R9 | R44 | | | | | | | | | | | | | | | | | 14 | | | | |
| | | D | 14 | H4 | 中耐 | R9 | R44 | | | | | | | | | | | | | | | | | 14 | | | | |
| | | E | 12 | H5 | 中耐 | R10 | R45 | | | | | | | | | | | | | | | | | | 12 | | | |
| | | F | 14 | H5 | 中耐 | R10 | R45 | | | | | | | | | | | | | | | | | | 14 | | | |
| 14 | 久原アパート | 1号 | 16 | H11 | 中耐 | R16 | R51 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 2号 | 16 | H6 | 中耐 | R11 | R46 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 16 | | |
| | | 3号 | 18 | H6 | 中耐 | R11 | R46 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 18 | | |
| 15 | 木場アパート | 1号 | 12 | H9 | 中耐 | R14 | R49 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 2号 | 14 | H9 | 中耐 | R14 | R49 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 3号 | 12 | H8 | 中耐 | R13 | R48 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 12 |
| | | 4号 | 14 | H8 | 中耐 | R13 | R48 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 14 |
| | | 5号 | 21 | H10 | 中耐 | R15 | R50 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 16 | 池田第一アパート | 1号 | 14 | H12 | 中耐 | R17 | R52 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 2号 | 21 | H12 | 中耐 | R17 | R52 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 17 | 池田第二アパート | 1号 | 14 | H13 | 中耐 | R18 | R53 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 2号 | 20 | H14 | 中耐 | R19 | R54 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 18 | 小路口アパート | 1号 | 30 | H15 | 高層 | R20 | R55 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 2号 | 24 | H16 | 高層 | R21 | R56 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 3号 | 24 | H17 | 高層 | R22 | R57 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 4号 | 18 | H18 | 高層 | R23 | R58 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 19 | 水主町アパート | | 40 | H22 | 中耐 | R27 | R62 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 20 | 黒木住宅 | 1号 | 1 | H25 | 木造 | R10 | R25 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 2号 | 1 | H25 | 木造 | R10 | R25 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 3号 | 1 | H25 | 木造 | R10 | R25 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 4号 | 1 | H25 | 木造 | R10 | R25 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 21 | 本町アパート | | 48 | H26 | 高層 | R31 | R66 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 計 | | | | | | | | 362 | 74 | 72 | 72 | 72 | 24 | 24 | 30 | 40 | 0 | 48 | 24 | 24 | 24 | 24 | 44 | 28 | 26 | 34 | 0 | 26 |

耐用年数 1/2 未満　　耐用年数 1/2～耐用年数　　耐用年数経過

## 図　既存ストック経過表（建設年度別供給戸数）

## ３．居住環境水準からみた状況

### 専用住戸面積

市営住宅の専用住戸面積の状況をみると、40㎡未満の狭小住宅の割合は、全体で約7%となっている。また、50～60㎡が約34%、60～70㎡が約41%となっている。

構造別にみると、狭小住宅の全てが中耐・高層住宅となっている。

表　専用住戸面積

| | 40㎡未満 | 40～50㎡ | 50～60㎡ | 60～70㎡ | 70㎡以上 | 総計 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 木造住宅［戸］ | 0 | 0 | 0 | 4 | 0 | 4 |
| 簡二住宅［戸］ | 0 | 18 | 24 | 24 | 0 | 66 |
| 中耐・高層住宅［戸］ | 112 | 197 | 477 | 571 | 7 | 1,364 |
| 計［戸］ | 112 | 215 | 501 | 599 | 7 | 1,434 |
| 割合［%］ | 7.8 | 15.0 | 34.9 | 41.8 | 0.5 | 100.0 |

資料：大村市建築課

### 施設整備状況

施設整備の状況をみると、全ての設備において90%程度と高い割合で設置している状況にある。

表　設備整備状況

| | ３点給湯 | 風呂釜・浴槽設置 | 手すり設置 | 段差解消 |
|---|---|---|---|---|
| 戸数［戸］ | 1,306 | 1,360 | 1,309 | 1,285 |
| 総管理戸数1,434戸に対する構成比［%］ | 91.1 | 94.8 | 91.3 | 89.6 |

資料：大村市建築課

※3 点給湯：台所、浴室、洗面所の給湯を、1 台のガス給湯器や電気温水器で処理する仕組み

### 最低居住面積水準未満世帯数

令和3年10月1日現在、市営住宅（管理戸数：1,434戸）に暮らす世帯は1,220世帯あり、そのうち住生活基本計画（全国計画）が定める最低居住面積水準を満たしていない世帯は27世帯あり、総世帯数に対する割合は2.2%となっている。

表　最低居住面積水準未満世帯数

| | 総数 | 最低居住面積水準未満世帯数 | |
|---|---|---|---|
| | | 世帯数 | 割合 |
| 計 | 1,220 | 27 | 2.2% |
| 木造 | 4 | 0 | 0.0% |
| 簡二 | 42 | 0 | 0.0% |
| 中耐･高層 | 1,174 | 27 | 2.3% |

資料：大村市建築課

表：最低居住面積水準（住生活基本計画（全国計画）より）

| 世帯人員 | 住戸専用面積 |
|---|---|
| 1人 | 25㎡ |
| 2人 | 30㎡ |
| 3人 | 40㎡ |
| 4人 | 50㎡ |
| 5人 | 57㎡ |
| 6人 | 67㎡ |

【最低居住面積】
(1)単身者　25㎡
(2)2人以上の世帯
　10㎡×世帯人員＋10㎡
※ただし、世帯人員が4人を超える場合（5人以上）は、上記算定面積から5%を控除する。

## 4．建築時期からみた状況

### 建築時期別の戸数

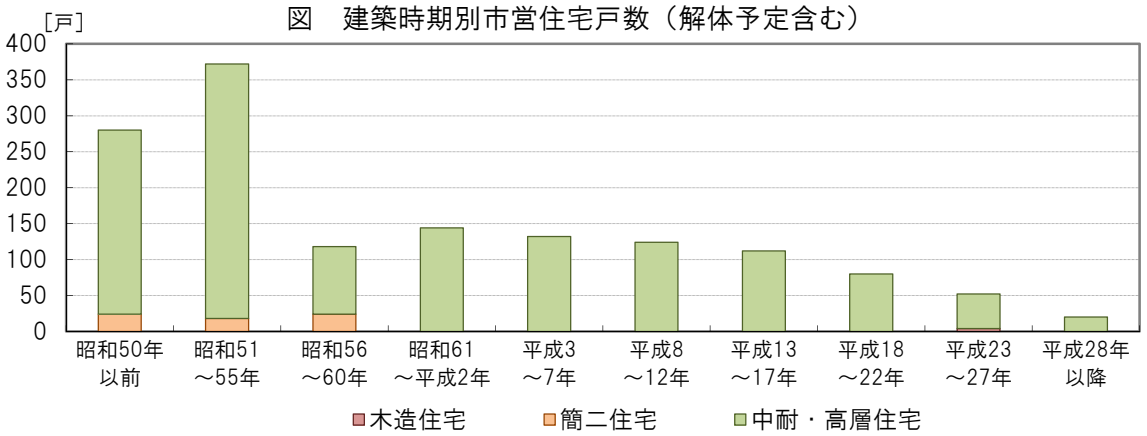
市営住宅を建築時期別にみると、昭和60年以前の住宅が770戸と全体の半数を占めており、構造別では木造住宅の0%、簡二住宅の100%、中耐・高層住宅の約51%となっている。

表　建築時期別市営住宅戸数（解体予定含む）

| 年度 | S50以前 | S51-S55 | S56-S60 | S61-H2 | H3-H7 | H8-H12 | H13-H17 | H18-H22 | H23-H27 | H28以降 | 計 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 木造住宅［戸］ | — | — | — | — | — | — | — | — | 4 | — | 4 |
| 簡二住宅［戸］ | 24 | 18 | 24 | — | — | — | — | — | — | — | 66 |
| 中耐・高層住宅［戸］ | 256 | 354 | 94 | 144 | 132 | 124 | 112 | 80 | 48 | 20 | 1,364 |
| 計［戸］ | 280 | 372 | 118 | 144 | 132 | 124 | 112 | 80 | 52 | 20 | 1,434 |

資料：大村市建築課

図　建築時期別市営住宅戸数（解体予定含む）



**耐用年数経過状況**

構造別に耐用年数経過状況をみると、木造住宅は全4戸が計画期間中に耐用年数1/2を経過する。また、簡易耐火構造二階建て住宅は24戸が既に耐用年数を経過しており、計画期間中に全て耐用年数を経過する。

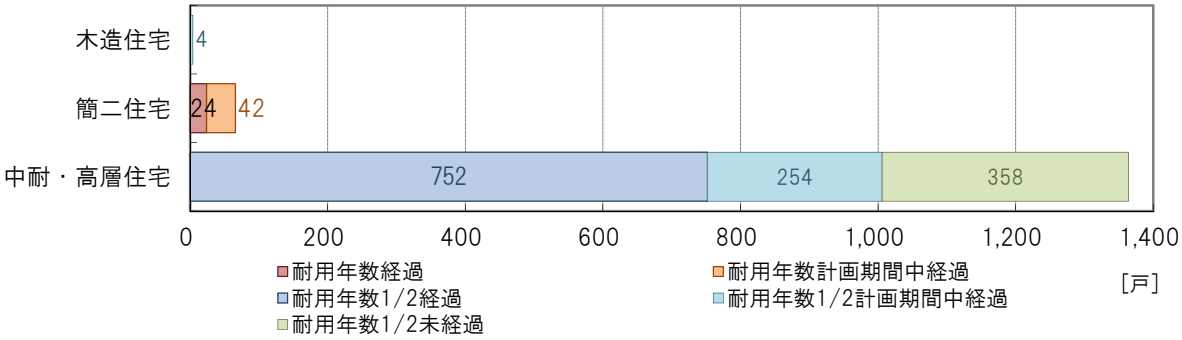
さらに、中層耐火構造住宅及び高層耐火構造住宅計1,364戸のうち、752戸が耐用年数の1/2を経過しており、計画期間中に耐用年数1/2を経過するものが254戸となっている。

表　構造別耐用年数

| 構　　造 | 耐用年数 |
|---|---|
| 耐火構造の住宅 | 70年 |
| 簡易耐火構造二階建ての住宅 | 45年 |
| 木造の住宅 | 30年 |

※市営住宅などの公的賃貸住宅は、公営住宅法施行令に基づき構造別耐用年数が決まっている。

図　構造別耐用年数経過状況



木造住宅

簡易耐火構造二階建て住宅

中層耐火構造住宅

高層耐火構造住宅

## ５．現地調査

現地調査は、外観目視調査を基本とし、以下の調査内容で実施した。

| | |
|---|---|
| 調査対象 | 18団地、69棟（P20～P23） |
| 調査項目 | ○外壁等のひび割れ状況<br>○屋上防水シートの状況<br>○電気設備状況（錆の状況、機器の取替えの有無確認）<br>○給排水衛生設備状況（錆の発生等）<br>○受水槽設置状況<br>○共同アンテナ設置状況<br>○鋼製窓枠（アルミサッシ化状況）<br>○鋼製バルコニー手摺り（アルミ化状況） |
| 調査時点 | 令和2年9月1日～令和2年12月25日 |

## 表　現地調査結果（その１）

| No. | 団地名 | 棟番号 | 建設年度 | 構造 | 階数 | 戸数 | 長寿命化 | | | | | | 居住性確保 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | ①躯体（庇・ﾊﾞﾙｺﾆｰ） | | ②外壁 | | ③屋上 | | ④電気設備の劣化状況（調査1：劣化状況、調査2：設備交換済○／塗装改修済△／無し－） | | |
| | | | | | | | 改善履歴 | 目視判定 | 改善履歴 | 目視判定 | 改善履歴 | 目視判定 | 改善履歴 | 調査1 | 調査2 |
| 1 | 竹松 | A1 | S48 | 中耐 | 4 | 24 | — | ○ | H9 | × | H2/H16/H21 | △ | — | ○ | △ |
| | | A2 | S50 | 中耐 | 4 | 24 | — | ○ | H10 | × | H2/H26 | △ | — | ○ | △ |
| | | B1 | S49 | 中耐 | 4 | 16 | — | ○ | H9 | × | H2/H16/H25 | ○ | — | △ | △ |
| | | B2 | S52 | 中耐 | 4 | 16 | — | ○ | H10 | × | H10/H26 | ○ | — | ○ | △ |
| | | 1 | H20 | 中耐(EV設置) | 5 | 22 | — | ○ | — | ○ | — | ○ | — | ○ | — |
| | | 2 | H29 | 中耐(EV設置) | 5 | 20 | — | ○ | — | ○ | — | ○ | — | ○ | — |
| 2 | 池田 | イ | S45 | 中耐 | 4 | 32 | — | ○ | H3/H21 | ○ | H3/H17 | △ | — | ○ | △ |
| | | ロ | S46 | 中耐 | 4 | 16 | — | ○ | H3/H28 | ○ | H3/H21 | × | — | ○ | △ |
| | | ハ | S46 | 中耐 | 4 | 16 | — | ○ | H3/H5/H29 | ○ | H19 | △ | — | ○ | △ |
| | | ニ | S47<br>S48 | 中耐 | 4 | 32 | — | ○ | H5/H6/H28 | ○ | H19 | △ | — | ○ | △ |
| | | ホ | S49 | 中耐 | 4 | 32 | — | ○ | H8/H30 | ○ | H元/H24 | ○ | — | ○ | △ |
| | | ヘ | S49 | 中耐 | 4 | 32 | — | ○ | H8/R元 | ○ | H元/H24 | ○ | — | ○ | △ |
| | | ト | S51 | 中耐 | 4 | 32 | — | ○ | H7/R元 | ○ | H元/H24 | ○ | — | ○ | △ |
| 3 | 常盤 | B | S50 | 中耐 | 3 | 21 | — | ○ | H7 | △ | H元/H15/H26 | ○ | — | ○ | △ |
| | | C | S50 | 中耐 | 3 | 11 | — | ○ | H7 | △ | H元/H15/H26 | ○ | — | ○ | △ |
| 5 | 久原第二 | イ | S51 | 中耐 | 5 | 30 | — | ○ | H7/R2 | ○ | H4/H13 | △ | — | ○ | △ |
| | | ロ | S51 | 中耐 | 5 | 20 | — | ○ | H7/R2 | ○ | H11/H21 | △ | — | ○ | △ |
| | | ハ | S52 | 中耐 | 5 | 20 | — | ○ | H10/R元 | ○ | H10 | × | — | ○ | △ |
| | | ニ | S52 | 中耐 | 5 | 20 | — | ○ | H5/H10/R3 | ○ | H10 | × | — | ○ | △ |
| | | ホ | S53 | 中耐 | 5 | 30 | — | ○ | H4/H5/H16/R元 | ○ | H23 | △ | — | ○ | △ |
| 6 | 三城 | イ | S53 | 中耐 | 3 | 18 | — | ○ | H7/H9 | △ | H9 | × | — | ○ | △ |
| | | ロ | S53 | 中耐 | 3 | 12 | — | ○ | H7/H9 | △ | H9 | × | — | ○ | △ |
| | | ハ | S53 | 中耐 | 3 | 12 | — | ○ | H7/H9 | △ | H9 | × | — | ○ | △ |
| 7 | 原口 | A | S54 | 中耐 | 4 | 24 | — | ○ | H5/H8 | × | H20 | △ | — | ○ | △ |
| | | B | S54 | 中耐 | 4 | 24 | — | ○ | H5/H8/R3 | ○ | R3 | ○ | — | ○ | △ |
| | | C | S54 | 中耐 | 4 | 24 | — | ○ | H5/H8/R3 | ○ | H22/R3 | ○ | — | ○ | △ |
| | | D | S55 | 中耐 | 4 | 24 | — | ○ | H5/H9 | × | H22/R3 | ○ | — | ○ | △ |
| | | E | S55 | 中耐 | 4 | 24 | — | ○ | H5/H9 | × | H22/R3 | ○ | — | ○ | △ |
| | | F | S55 | 中耐 | 4 | 24 | — | ○ | H5/H9/H21 | × | H22 | × | — | ○ | △ |
| 10 | 古賀島 | A | S57 | 中耐 | 4 | 24 | — | ○ | H19 | ○ | H25 | ○ | — | ○ | △ |
| | | B | S62 | 中耐 | 4 | 24 | — | ○ | H23 | ○ | — | ○ | — | ○ | △ |
| | | C | S63 | 中耐 | 4 | 24 | — | ○ | H24 | ○ | — | ○ | — | ○ | △ |
| | | D | H1 | 中耐 | 4 | 24 | — | ○ | H24 | ○ | — | ○ | — | ○ | △ |
| 11 | 松並第一 | A | S58 | 中耐 | 5 | 30 | — | ○ | H20 | ○ | H22/H23 | △ | — | ○ | △ |
| | | B | S59 | 中耐 | 5 | 20 | — | ○ | H21 | ○ | H24 | ○ | — | ○ | △ |
| | | C | S59 | 中耐 | 5 | 20 | — | ○ | H21 | ○ | H24 | ○ | — | ○ | △ |
| | | D | S61 | 中耐 | 4 | 24 | — | ○ | H22 | ○ | — | × | — | ○ | △ |
| | | E | S61 | 中耐 | 4 | 24 | — | ○ | H22 | ○ | — | × | — | ○ | △ |

○：大きな問題はなし ／ △：注意が必要 ／ ×：劣化が進んでいる（※ただし、項目別の評価がある場合は、それに準ずる）

表　現地調査結果（その１）

| 居住性確保 | | | | | | 安全性確保 | | 備　　考 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ⑤給水衛生設備 | | ⑥共同ｱﾝﾃﾅの設置状況（○：共同ｱﾝﾃﾅ／×：戸別ｱﾝﾃﾅ） | | ⑦開口部のｱﾙﾐｻｯｼ化 | | ⑧ﾊﾞﾙｺﾆｰ手摺りｱﾙﾐ化 | | |
| 改善履歴 | 高架水槽 | 改善履歴 | 目視判定 | 改善履歴 | 目視判定 | 改善履歴 | 目視判定 | |
| H11/H12 | 有 | — | × | — | ○ | H10 | △ | 北側面格子：ｽﾁｰﾙ |
| H11/H12 | 有 | — | × | — | ○ | H10 | △ | 軒裏の一部に鉄筋が露出している。<br>北側面格子：ｽﾁｰﾙ |
| H11/H12 | 有 | — | × | — | ○ | H10 | △ | 北側面格子：ｽﾁｰﾙ |
| H11/H12 | 有 | — | × | — | ○ | H10 | ○ | 外壁の塗膜の剥がれが多い。 |
| — | 無 | — | ○ | — | ○ | — | ○ | |
| — | 無 | — | ○ | — | ○ | — | ○ | |
| H9/H11/H12 | 有 | — | × | — | ○ | H10 | ○ | |
| H9/H10/H12 | 有 | — | × | H28 | ○ | H10/H28 | ○ | 防水シートの一部が剥がれている。 |
| H11/H12 | 有 | — | × | H29 | ○ | H10/H29 | ○ | |
| H11/H12 | 有 | — | × | H28 | ○ | H10/H28 | ○ | |
| H11/H12 | 有 | — | × | — | ○ | H10/H30 | ○ | |
| H11/H12 | 有 | — | × | — | ○ | H10/R元 | ○ | |
| H9/H12 | 有 | — | × | — | ○ | H10 | ○ | |
| H9/H12 | 有 | — | × | — | ○ | H10 | △ | 北側面格子：ｽﾁｰﾙ |
| H9/H12 | 有 | — | × | — | ○ | H10 | △ | 北側面格子：ｽﾁｰﾙ |
| H9/H12 | 有 | — | × | — | ○ | H10 | ○ | |
| H9/H12 | 有 | — | × | — | ○ | H10 | ○ | |
| H9/H12/H18 | 有 | — | × | — | ○ | H10 | ○ | 防水シートの一部が剥がれている。 |
| H9/H12/H18 | 有 | — | × | — | ○ | H10 | ○ | 防水シートの一部が剥がれている。 |
| — | 有 | — | ○ | — | ○ | H10 | ○ | |
| H10/H12 | 有 | — | ○ | — | ○ | H10 | ○ | アスファルト防水の表面が劣化している。 |
| H10/H12 | 有 | — | ○ | — | ○ | H10 | ○ | アスファルト防水の表面が劣化している。 |
| H10/H12 | 有 | — | ○ | — | ○ | H10 | ○ | アスファルト防水の表面が劣化している。 |
| H元/H10/H12/H22 | 有 | — | ○ | — | ○ | H10 | ○ | 外壁の塗膜の剥がれが多い。 |
| H元/H10/H12/H22 | 有 | — | ○ | — | ○ | H10 | ○ | |
| H元/H10/H12/H22 | 有 | — | ○ | — | ○ | H10 | ○ | |
| H10/H12 | 有 | — | ○ | — | ○ | H10 | ○ | 外壁の塗膜の剥がれが多い。 |
| H10/H12/H18 | 有 | — | ○ | — | ○ | H10 | ○ | 西妻側外壁のひび割れが比較的多い |
| H10/H12/H18 | 有 | — | ○ | — | ○ | H10 | ○ | 西妻側外壁のひび割れや錆水が比較的多い |
| — | 有 | — | ○ | — | ○ | H10 | ○ | |
| — | 有 | — | ○ | — | ○ | H10 | ○ | |
| — | 有 | — | ○ | — | ○ | H10 | ○ | |
| — | 有 | — | ○ | — | ○ | H10 | ○ | |
| — | 有 | — | ○ | — | ○ | H10/H13 | ○ | |
| — | 有 | — | ○ | — | ○ | H10 | ○ | |
| — | 有 | — | ○ | — | ○ | H10 | ○ | |
| — | 有 | — | ○ | — | ○ | H10 | ○ | 防水シートの表面が劣化している。 |
| — | 有 | — | ○ | — | ○ | H10 | ○ | 防水シートの表面が劣化している。 |

## 表　現地調査結果（その２）

| No. | 団地名 | 棟番号 | 建設年度 | 構造 | 階数 | 戸数 | 長寿命化 | | | | | | 居住性確保 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | ①躯体（庇・ﾊﾞﾙｺﾆｰ） | | ②外壁 | | ③屋上 | | ④電気設備の劣化状況（調査1：劣化状況、調査2：設備交換済○／塗装改修済△／無し－） | | |
| | | | | | | | 改善履歴 | 目視判定 | 改善履歴 | 目視判定 | 改善履歴 | 目視判定 | 改善履歴 | 調査1 | 調査2 |
| 12 | 中央 | あじさい | H2 | 中耐 | 3 | 12 | — | ○ | H25 | ○ | — | ○ | — | ○ | — |
| | | しょうぶ | H2 | 中耐 | 3 | 12 | — | ○ | H24 | ○ | — | ○ | — | ○ | — |
| | | さくら | H3 | 中耐 | 3 | 18 | — | ○ | H25 | ○ | — | ○ | — | ○ | — |
| 13 | 植松 | A | H3 | 中耐 | 3 | 12 | — | ○ | — | △ | — | ○ | — | ○ | — |
| | | B | H3 | 中耐 | 3 | 14 | — | ○ | — | △ | — | ○ | — | ○ | — |
| | | C | H4 | 中耐 | 3 | 14 | — | ○ | H26 | ○ | — | ○ | — | ○ | — |
| | | D | H4 | 中耐 | 3 | 14 | — | ○ | H26 | ○ | — | ○ | — | ○ | — |
| | | E | H5 | 中耐 | 3 | 12 | — | ○ | — | △ | — | ○ | — | ○ | — |
| | | F | H5 | 中耐 | 3 | 14 | — | ○ | — | △ | — | ○ | — | ○ | — |
| 14 | 久原 | 1 | H11 | 中耐 | 4 | 16 | — | ○ | — | △ | — | ○ | H10/H11 | ○ | — |
| | | 2 | H6 | 中耐 | 4 | 16 | — | ○ | — | △ | — | ○ | — | ○ | — |
| | | 3 | H6 | 中耐 | 4 | 18 | — | ○ | — | △ | — | ○ | — | ○ | — |
| 15 | 木場 | 1 | H9 | 中耐 | 3 | 12 | — | ○ | — | △ | — | ○ | — | ○ | — |
| | | 2 | H9 | 中耐 | 3 | 14 | — | ○ | — | △ | — | ○ | — | ○ | — |
| | | 3 | H8 | 中耐 | 3 | 12 | — | ○ | — | △ | — | ○ | — | ○ | — |
| | | 4 | H8 | 中耐 | 3 | 14 | — | ○ | — | △ | — | ○ | — | ○ | — |
| | | 5 | H10 | 中耐 | 3 | 21 | — | ○ | — | △ | — | ○ | — | ○ | — |
| 16 | 池田第一 | 1 | H12 | 中耐 | 3 | 14 | — | ○ | — | △ | — | ○ | H11/H12 | ○ | — |
| | | 2 | H12 | 中耐 | 3 | 21 | — | ○ | — | △ | — | ○ | H11/H12 | ○ | — |
| 17 | 池田第二 | 1 | H13 | 中耐 | 3 | 14 | — | ○ | — | △ | — | ○ | — | ○ | — |
| | | 2 | H14 | 中耐 | 3 | 20 | — | ○ | — | △ | — | ○ | — | ○ | — |
| 18 | 小路口 | 1 | H15 | 高層（EV設置） | 6 | 30 | — | ○ | — | ○ | — | ○ | — | ○ | — |
| | | 2 | H16 | 高層（EV設置） | 6 | 24 | — | ○ | — | ○ | — | ○ | — | ○ | — |
| | | 3 | H17 | 高層（EV設置） | 6 | 24 | — | ○ | — | ○ | — | ○ | — | ○ | — |
| | | 4 | H18 | 高層（EV設置） | 6 | 18 | — | ○ | — | ○ | — | ○ | — | ○ | — |
| 19 | 水主町 | | H22 | 中耐（EV設置） | 5 | 40 | — | ○ | — | ○ | — | ○ | — | ○ | — |
| 20 | 黒木 | 1 | H25 | 木造 | 1 | 1 | — | ○ | — | ○ | — | ○ | — | ○ | — |
| | | 2 | H25 | 木造 | 1 | 1 | — | ○ | — | ○ | — | ○ | — | ○ | — |
| | | 3 | H25 | 木造 | 1 | 1 | — | ○ | — | ○ | — | ○ | — | ○ | — |
| | | 4 | H25 | 木造 | 1 | 1 | — | ○ | — | ○ | — | ○ | — | ○ | — |
| 21 | 本町 | | H26 | 高層（EV設置） | 12 | 48 | — | ○ | — | ○ | — | ○ | — | ○ | — |

○：大きな問題はなし ／ △：注意が必要 ／ ×：劣化が進んでいる（※ただし、項目別の評価がある場合は、それに準ずる）

表　現地調査結果（その２）

| 居住性確保 | | | | | | 安全性確保 | | 備　　考 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ⑤給水衛生設備 | | ⑥共同アンテナの設置状況（○：共同アンテナ／×：戸別アンテナ） | | ⑦開口部のアルミサッシ化 | | ⑧バルコニー手摺りアルミ化 | | |
| 改善履歴 | 高架水槽 | 改善履歴 | 目視判定 | 改善履歴 | 目視判定 | 改善履歴 | 目視判定 | |
| ― | 無 | ― | ○ | ― | ○ | H10/H25 | ○ | |
| ― | 無 | ― | ○ | ― | ○ | H10/H24 | ○ | |
| ― | 無 | ― | ○ | ― | ○ | H10/H25 | ○ | |
| ― | 無 | ― | ○ | ― | ○ | ― | × | |
| ― | 無 | ― | ○ | ― | ○ | ― | × | |
| ― | 無 | ― | ○ | ― | ○ | H26 | ○ | |
| ― | 無 | ― | ○ | ― | ○ | H26 | ○ | |
| ― | 無 | ― | ○ | ― | ○ | ― | × | |
| ― | 無 | ― | ○ | ― | ○ | ― | × | |
| ― | 無 | ― | ○ | ― | ○ | ― | ○ | |
| ― | 無 | ― | ○ | ― | ○ | ― | ○ | |
| ― | 無 | ― | ○ | ― | ○ | ― | ○ | |
| ― | 無 | ― | ○ | ― | ○ | ― | ○ | |
| ― | 無 | ― | ○ | ― | ○ | ― | ○ | |
| ― | 無 | ― | ○ | ― | ○ | ― | ○ | |
| ― | 無 | ― | ○ | ― | ○ | ― | ○ | |
| ― | 無 | ― | ○ | ― | ○ | ― | ○ | |
| ― | 無 | ― | ○ | ― | ○ | ― | ○ | |
| ― | 無 | ― | ○ | ― | ○ | ― | ○ | |
| ― | 無 | ― | ○ | ― | ○ | ― | ○ | |
| ― | 無 | ― | ○ | ― | ○ | ― | ○ | |
| ― | 無 | ― | ○ | ― | ○ | ― | ○ | |
| ― | 無 | ― | ○ | ― | ○ | ― | ○ | |
| ― | 無 | ― | ○ | ― | ○ | ― | ○ | |
| ― | 無 | ― | ○ | ― | ○ | ― | ○ | |
| ― | 無 | ― | ○ | ― | ○ | ― | ○ | |
| ― | 無 | ― | ○ | ― | ○ | | | |
| ― | 無 | ― | ○ | ― | ○ | | | |
| ― | 無 | ― | ○ | ― | ○ | | | |
| ― | 無 | ― | ○ | ― | ○ | | | |
| ― | 無 | ― | ○ | ― | ○ | ― | ○ | |

## ３－２ 市営住宅入居者の状況

### １．入居者の居住年数

市営住宅の居住年数をみると、総世帯数の約30%が居住25年以上の世帯となっており、特に簡二住宅では半数以上を占めている。

表　居住年数別世帯数（構造別）

| | 5年未満 | 5～9年 | 10～14年 | 15～19年 | 20～24年 | 25年以上 | 総計 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 木造住宅［戸］ | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 |
| 簡二住宅［戸］ | 0 | 2 | 5 | 8 | 4 | 23 | 42 |
| 中耐・高層住宅［戸］ | 205 | 194 | 144 | 166 | 138 | 334 | 1,181 |
| 総計［世帯］ | 207 | 198 | 149 | 174 | 142 | 357 | 1,227 |
| 割合［%］ | 16.9 | 16.1 | 12.1 | 14.2 | 11.6 | 29.1 | 100.0 |

資料：大村市建築課（R3.4.1 現在）

図　居住年数別世帯割合（構造別）

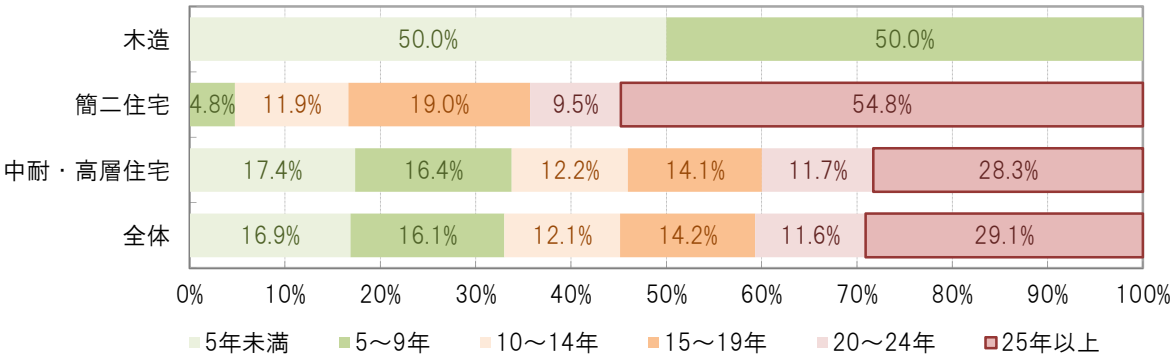
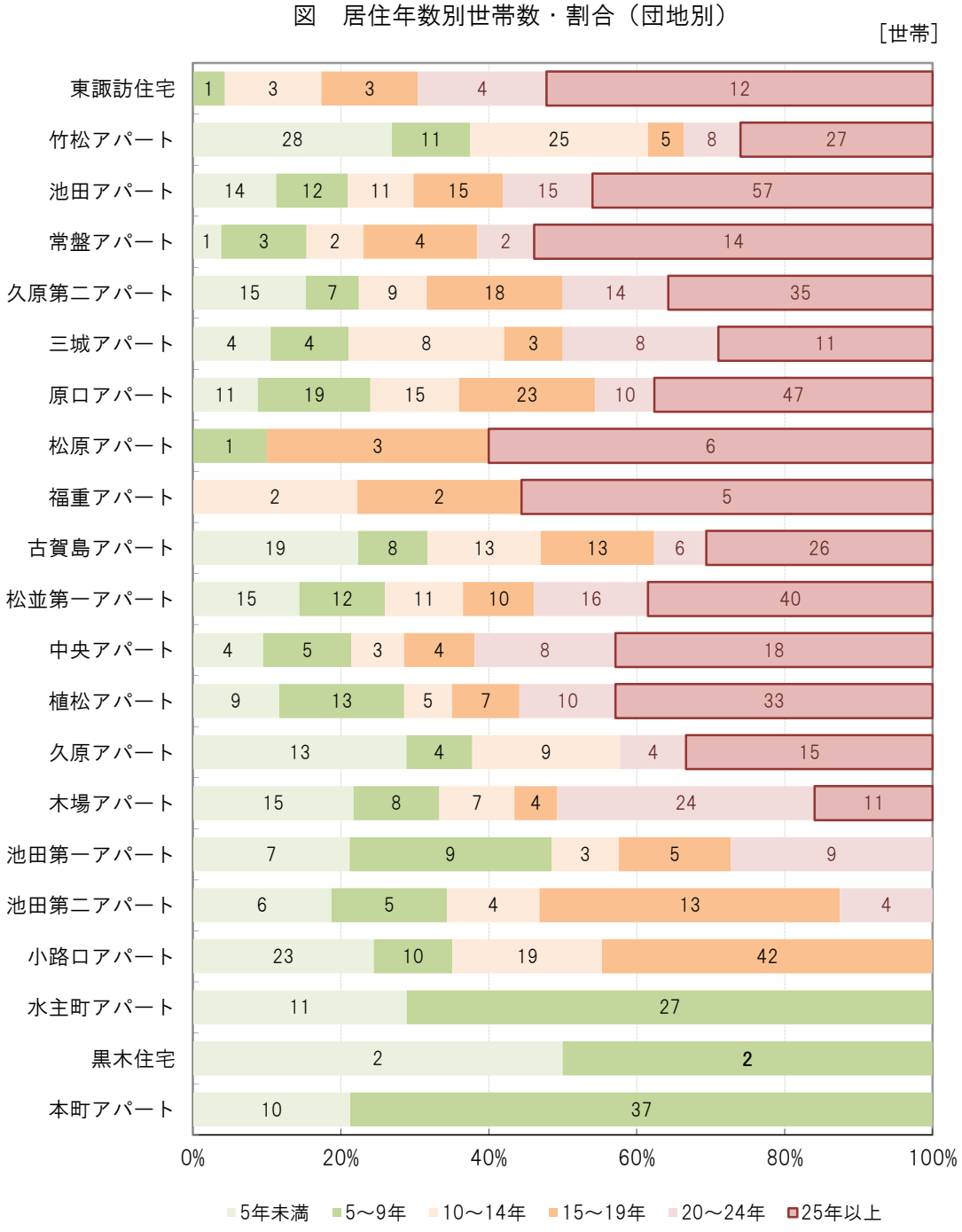


図　居住年数別世帯数・割合（団地別）



## ２．世帯主年齢

入居世帯の世帯主の年齢をみると、70歳代が総世帯数の27.1%と最も多く、次いで60歳代の23.1%、50歳代の14.8%となっている。

また、世帯主が65歳以上の世帯は総世帯数の約56%で、構造別にみると、木造住宅以外概ね総世帯数と同様の割合を占めている。

表　世帯主年齢別世帯数（構造別）

| | 30歳未満 | 30～39歳 | 40～49歳 | 50～59歳 | 60～69歳 | | 70～79歳 | 80歳以上 | 総計 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 60～64歳 | 65～69歳 | | | |
| 木造住宅［戸］ | 0 | 3 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 |
| 簡二住宅［戸］ | 0 | 3 | 5 | 5 | 5 | 7 | 8 | 9 | 42 |
| 中耐・高層住宅［戸］ | 20 | 63 | 156 | 177 | 97 | 174 | 324 | 170 | 1,181 |
| 総計［世帯］ | 20 | 69 | 162 | 182 | 102 | 181 | 332 | 179 | 1,227 |
| 割合［%］ | 1.6 | 5.6 | 13.2 | 14.8 | 8.3 | 14.8 | 27.1 | 14.6 | 100.0 |

資料：大村市建築課（R3.4.1 現在）

図　世帯主年齢別世帯割合（構造別）

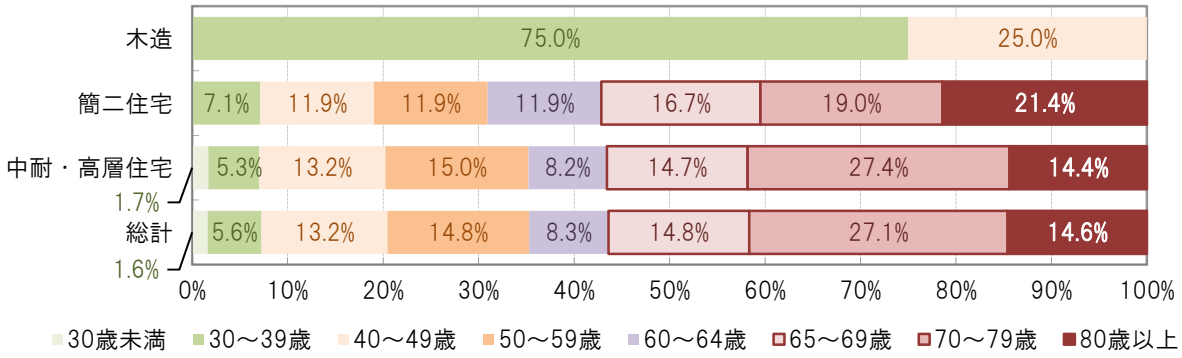
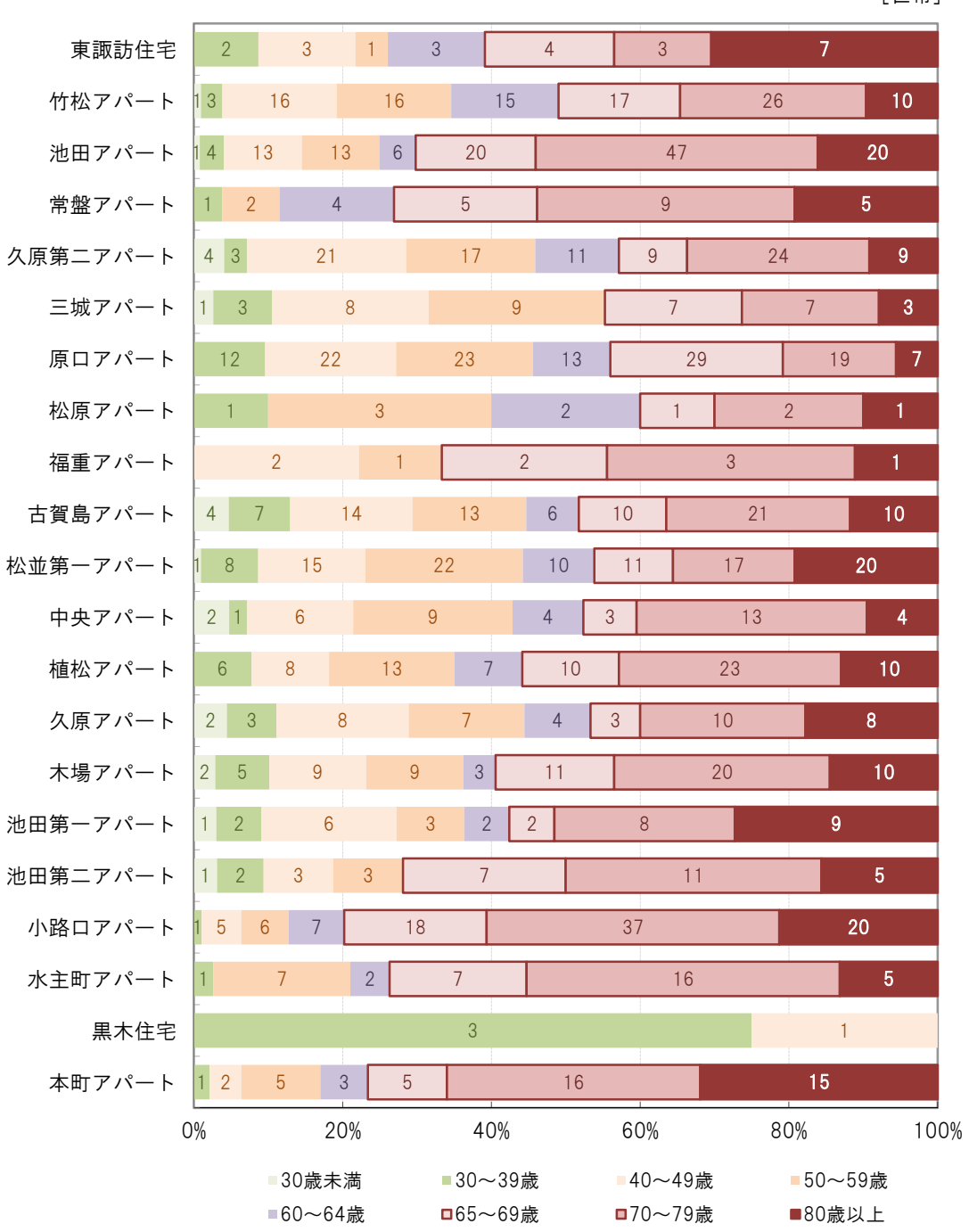


図　世帯主年齢別世帯数・割合（団地別）



## ３．世帯人員数

世帯人員数をみると、１人世帯が総世帯数の約47%、２人世帯が約32%を占めており、特に中耐・高層住宅では１人世帯が半数近くに達し、２人世帯と合わせると８割近くを占めている。

表　世帯人員数別世帯数（構造別）

| | 1人 | 2人 | 3人 | 4人 | 5人 | 6人以上 | 総計 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 木造住宅［戸］ | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 | 0 | 4 |
| 簡二住宅［戸］ | 19 | 10 | 9 | 2 | 2 | 0 | 42 |
| 中耐・高層住宅［戸］ | 559 | 388 | 134 | 70 | 20 | 10 | 1,181 |
| 総計［世帯］ | 578 | 398 | 143 | 74 | 24 | 10 | 1,227 |
| 割合［%］ | 47.1 | 32.4 | 11.7 | 6.0 | 2.0 | 0.8 | 100.0 |

資料：大村市建築課（R3.4.1 現在）

図　世帯人員数別世帯割合（構造別）

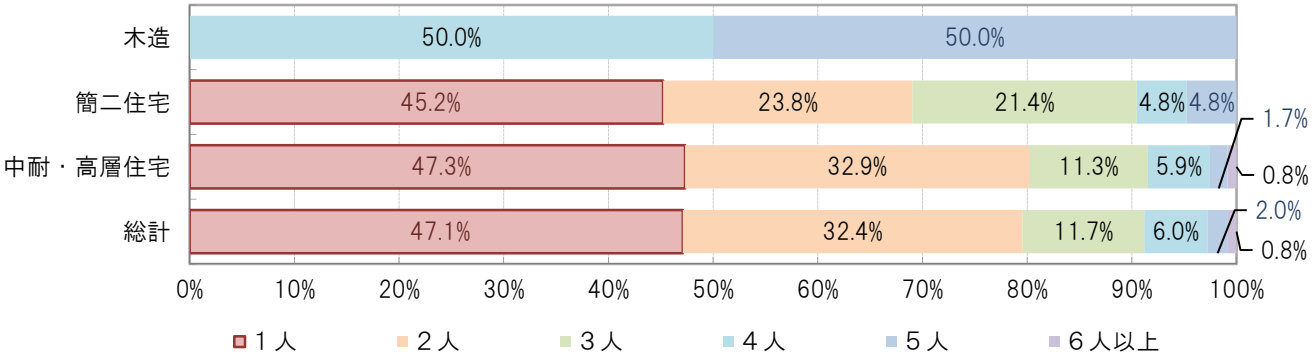
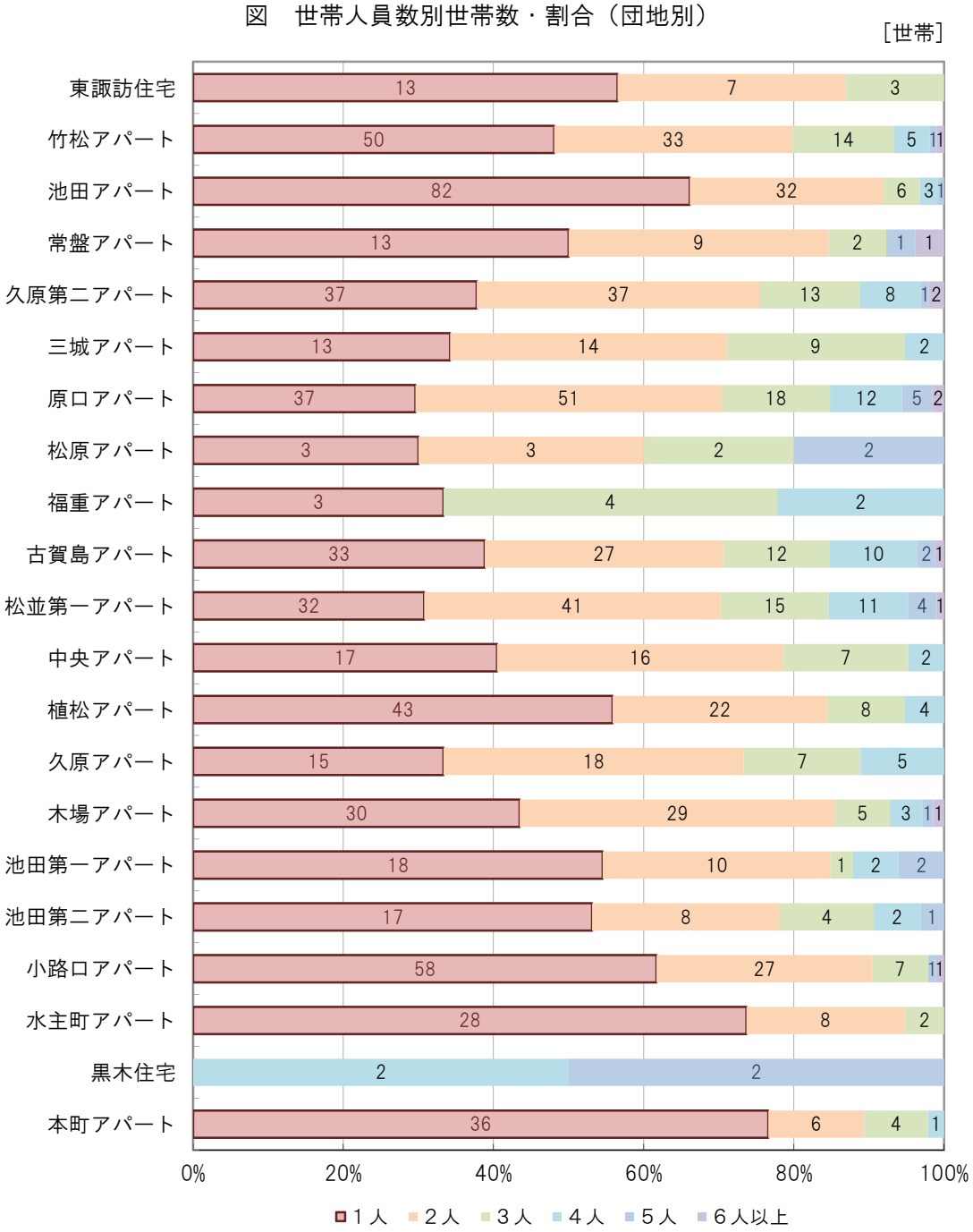


図　世帯人員数別世帯数・割合（団地別）



## ４．高齢者を含む世帯数

65歳以上の高齢者を含む世帯（高齢単身世帯、高齢夫婦世帯、高齢者同居世帯）数は、総世帯数の６割近くを占めており、そのうち高齢単身世帯は総世帯数の33.6％と最も多くなっている。

表　高齢者を含む世帯数（構造別）

| | 高齢単身世帯 | 高齢夫婦世帯 | 高齢者同居世帯 | 高齢者のいない世帯 | 総計 |
|---|---|---|---|---|---|
| 木造住宅［戸］ | 0 | 0 | 0 | 4 | 4 |
| 簡二住宅［戸］ | 12 | 3 | 11 | 16 | 42 |
| 中耐・高層住宅［戸］ | 400 | 121 | 167 | 493 | 1,181 |
| 総計［世帯］ | 412 | 124 | 178 | 513 | 1,227 |
| 割合［%］ | 33.6 | 10.1 | 14.5 | 41.8 | 100.0 |

資料：大村市建築課（R3.4.1 現在）

図　高齢者を含む世帯割合（構造別）

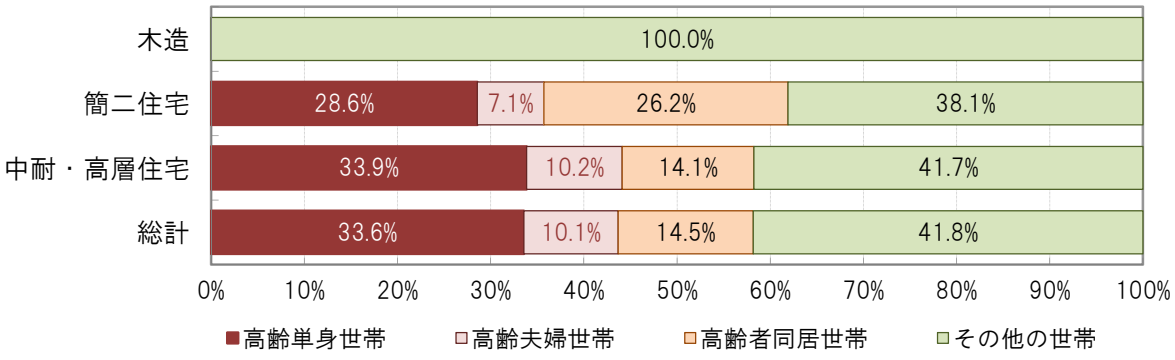
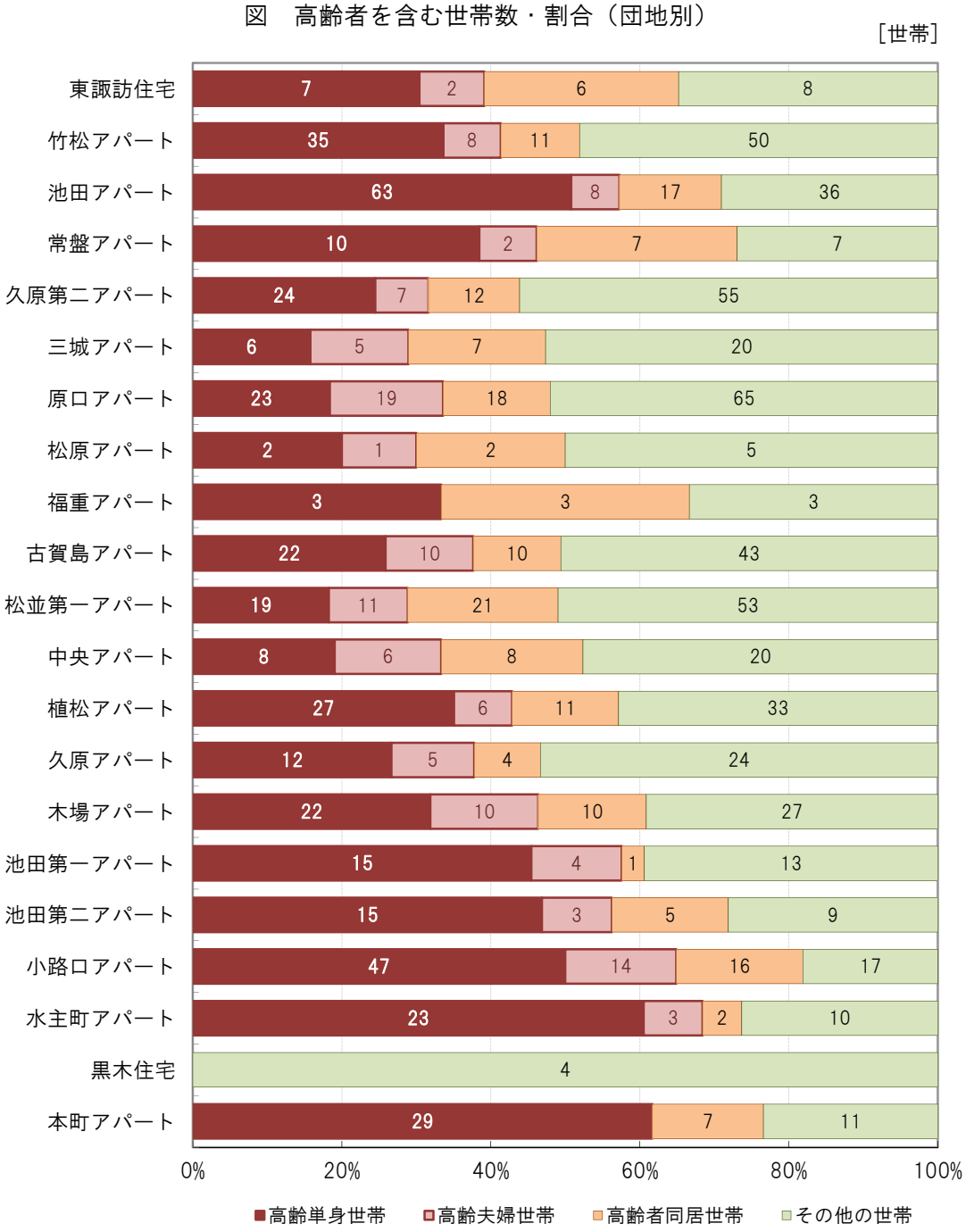


図　高齢者を含む世帯数・割合（団地別）



## ３－３ 市営住宅現況のまとめ

これまでの整理を踏まえると、大村市の市営住宅の現況は概ね以下のとおりとなる。

| 項　　目 | 現　　況 |
|---|---|
| 管理状況 | ○令和4年3月1日現在、大村市が管理する市営住宅は1,434戸で、構造別では、木造住宅4戸、簡二住宅66戸、中耐・高層住宅1,364戸となっている。 |
| 居住環境水準からみた状況 | ○市が風呂釜・浴槽を設置している住戸は1,360戸で全体（1,434戸）の約95%と概ね整備されている。<br>○３点給湯が整備されている住戸は1,306戸（91%）と概ね整備されている。<br>○手すりが設置されている住戸は1,309戸（91%）、また、段差解消がなされている住戸は1,285戸（90%）と概ね整備されている。<br>○市営住宅に住む1,220世帯のうち、27世帯（2.2%）が最低居住水準未満となっている。（令和3年10月1日現在） |
| 建築時期からみた状況 | ○新耐震基準が制定された昭和56年以前に建設された市営住宅は、676戸で、全体（1,434戸）の約47%を占める。<br>○木造住宅の全4戸が計画期間中に耐用年数1/2を経過する。<br>○簡易耐火構造二階建て住宅の全66戸のうち、24戸が既に耐用年数を経過しており、計画期間中に全て耐用年数を経過する。<br>○中耐・高層住宅1,364戸のうち、752戸（55.1%）が耐用年数の1/2を迎えており、254戸も計画期間中には経過する。 |
| 現地調査結果 | ○平成9年以降改善履歴のない住宅は、外壁の劣化が見られる。<br>○昭和55年以前に建設された住宅の一部に、外壁のひび割れや屋上の防水シートの剥がれが多く見られる。<br>○平成以前に建設された住宅などでは、屋上に高架水槽の設置が見られる。<br>○外壁・屋上等の補修・改善は、古い住棟から順に実施されている。 |
| 入居者の状況 | ○政策空家19戸を除く1,415戸に対し、1,227世帯が入居している（入居率86.2%）。（令和3年4月1日現在）<br>○居住年数25年以上が357世帯で、全体の約29%（総世帯数：1,227世帯）を占めている。<br>○世帯主年齢は約27%を占める70代が最も多く、ついで60代、50代となっている。<br>○構造別にみると、特に中耐・高齢住宅において世帯主年齢65歳以上の世帯が全体の約56%を占めている。<br>○世帯人員は全体では単身世帯が最も多く約47%を占めているが、特に中耐・高層住宅において約47%と高い割合を占める。また、中耐・高層住宅では単身世帯と２人世帯が約８割を占める。 |