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年度に必要に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）

3　長寿命化に関する基本方針

1　ストック状況把握・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

<table>
<tr><td colspan="3">全世帯　38,200 世帯</td></tr>
<tr><td colspan="2">公営住宅　2,010 戸（5.3%）</td><td rowspan="2">その他
36,190 戸（94.7%）</td></tr>
<tr><td>市営住宅
1,450 戸（3.8%）</td><td>県営住宅
560 戸（1.5%）</td></tr>
</table>

■2031 年における世帯数の内訳

<table>
<tr><td colspan="3">全世帯　42,600 世帯</td></tr>
<tr><td colspan="2">公営住宅　1,830 戸（4.3%）</td><td rowspan="2">その他
40,770 戸（95.7%）</td></tr>
<tr><td>市営住宅
1,390 戸（3.3%）</td><td>県営住宅
440 戸（1.0%）</td></tr>
</table>

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 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031
1	竹松 アパート	A1	S48	24			外壁改修 手摺ｱﾙﾐ （片） 受水槽		共同ｱﾝﾃﾅ		警報器	屋上防水 水道ﾒｰﾀｰ		
		A2	S50	24		外壁改修 手摺ｱﾙﾐ （片）	受水槽 水道ﾒｰﾀｰ		共同ｱﾝﾃﾅ		警報器			
		B1	S49	16	水道ﾒｰﾀｰ		外壁改修 手摺ｱﾙﾐ （片） 受水槽			共同ｱﾝﾃﾅ	警報器		水道ﾒｰﾀｰ	
		B2	S52	16	外壁改修		受水槽	水道ﾒｰﾀｰ		共同ｱﾝﾃﾅ	警報器			
		1	H20	22			水道ﾒｰﾀｰ				ｶﾞｽ給湯			
		2	H29	20				水道ﾒｰﾀｰ						
2	池田 アパート	イ	S45	32	共同ｱﾝﾃﾅ	受水槽				屋上防水	警報器			
		ロ	S46	16	共同ｱﾝﾃﾅ	屋上防水 受水槽					警報器			
		ハ	S46	16		共同ｱﾝﾃﾅ			受水槽	屋上防水	警報器			
		ニ	S47 S48	32		共同ｱﾝﾃﾅ			受水槽		屋上防水 警報器	水道ﾒｰﾀｰ		
		ホ	S49	32	水道ﾒｰﾀｰ		共同ｱﾝﾃﾅ				警報器	受水槽	水道ﾒｰﾀｰ	
		ヘ	S49	32	水道ﾒｰﾀｰ		共同ｱﾝﾃﾅ				警報器	受水槽	水道ﾒｰﾀｰ	
		ト	S51	32			水道ﾒｰﾀｰ	共同ｱﾝﾃﾅ			警報器			
3	常盤 アパート	B	S50	21	3 点給湯	水道ﾒｰﾀｰ		外壁改修 手摺ｱﾙﾐ （片）			共同ｱﾝﾃﾅ 警報器			水道ﾒｰﾀｰ
		C	S50	11		水道ﾒｰﾀｰ		外壁改修 手摺ｱﾙﾐ （片）			共同ｱﾝﾃﾅ 警報器			水道ﾒｰﾀｰ
4	東諏訪 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 アパート	イ	S51	30			水道ﾒｰﾀｰ			警報器		共同ｱﾝﾃﾅ	屋上防水	
		ロ	S51	20			水道ﾒｰﾀｰ			警報器		共同ｱﾝﾃﾅ	屋上防水	
		ハ	S52	20				屋上防水 水道ﾒｰﾀｰ		警報器			共同ｱﾝﾃﾅ	
		ニ	S52	20				屋上防水 水道ﾒｰﾀｰ		警報器			共同ｱﾝﾃﾅ	
		ホ	S53	30					水道ﾒｰﾀｰ	警報器				屋上防水
6	三城 アパート	イ	S53	18			屋上防水		水道ﾒｰﾀｰ		警報器		外壁改修	ｶﾞｽ給湯
		ロ	S53	12			屋上防水		水道ﾒｰﾀｰ		警報器		外壁改修	ｶﾞｽ給湯
		ハ	S53	12			屋上防水		水道ﾒｰﾀｰ		警報器		外壁改修	ｶﾞｽ給湯
7	原口 アパート	A	S54	24	外壁改修			ｶﾞｽ給湯		警報器 水道ﾒｰﾀｰ	屋上防水			
		B	S54	24						警報器 水道ﾒｰﾀｰ	ｶﾞｽ給湯			
		C	S54	24						警報器 水道ﾒｰﾀｰ			ｶﾞｽ給湯	
		D	S55	24	外壁改修				ｶﾞｽ給湯	警報器	水道ﾒｰﾀｰ			
		E	S55	24		外壁改修					ｶﾞｽ給湯 警報器 水道ﾒｰﾀｰ			
		F	S55	24		屋上防水 外壁改修					警報器 水道ﾒｰﾀｰ		ｶﾞｽ給湯	

No.	団地名	棟	建設年度	戸数	本計画期間									
					R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031
8	松原アパート	A	S56	6						警報器				
		B	S56	8						警報器				
9	福重アパート	A	S56	4						警報器				
		B	S56	6						警報器				
10	古賀島アパート	A	S57	24	水道ﾒｰﾀｰ					ｶﾞｽ給湯 警報器			水道ﾒｰﾀｰ	
		B	S62	24						ｶﾞｽ給湯 警報器 水道ﾒｰﾀｰ				
		C	S63	24						警報器	水道ﾒｰﾀｰ		ｶﾞｽ給湯	
		D	H 元	24						警報器		水道ﾒｰﾀｰ	ｶﾞｽ給湯	
11	松並第一アパート	A	S58	30			水道ﾒｰﾀｰ			警報器		屋上防水		
		B	S59	20			水道ﾒｰﾀｰ			警報器				
		C	S59	20			水道ﾒｰﾀｰ			警報器				
		D	S61	24				水道ﾒｰﾀｰ	屋上防水	警報器				
		E	S61	24				水道ﾒｰﾀｰ	屋上防水	警報器				
12	中央アパート	あじさい	H2	12	水道ﾒｰﾀｰ					警報器			水道ﾒｰﾀｰ	
		しょうぶ	H2	12	水道ﾒｰﾀｰ					警報器			水道ﾒｰﾀｰ	
		さくら	H3	18	水道ﾒｰﾀｰ					警報器			水道ﾒｰﾀｰ	
13	植松アパート	A	H3	12		水道ﾒｰﾀｰ			外壁改修 手摺ｱﾙﾐ	警報器				水道ﾒｰﾀｰ
		B	H3	14		水道ﾒｰﾀｰ			外壁改修 手摺ｱﾙﾐ	警報器				ｶﾞｽ給湯 水道ﾒｰﾀｰ
		C	H4	14			水道ﾒｰﾀｰ			警報器				ｶﾞｽ給湯
		D	H4	14	3 点給湯		水道ﾒｰﾀｰ			警報器				ｶﾞｽ給湯
		E	H5	12		3 点給湯		水道ﾒｰﾀｰ	外壁改修 手摺ｱﾙﾐ	警報器				ｶﾞｽ給湯
		F	H5	14		3 点給湯		水道ﾒｰﾀｰ		外壁改修 手摺ｱﾙﾐ 警報器				ｶﾞｽ給湯
14	久原アパート	1	H11	16		水道ﾒｰﾀｰ		電気温水		外壁改修 警報器				水道ﾒｰﾀｰ
		2	H6	16					水道ﾒｰﾀｰ	外壁改修 警報器				
		3	H6	18		電気温水			水道ﾒｰﾀｰ	警報器	外壁改修			
15	木場アパート	1	H9	12	電気温水	受水ﾎﾟﾝﾌﾟ				警報器	外壁改修	水道ﾒｰﾀｰ		
		2	H9	14		受水ﾎﾟﾝﾌﾟ	電気温水			警報器	外壁改修	水道ﾒｰﾀｰ		
		3	H8	12		受水ﾎﾟﾝﾌﾟ				警報器	水道ﾒｰﾀｰ	外壁改修		
		4	H8	14		電気温水 受水ﾎﾟﾝﾌﾟ				警報器	水道ﾒｰﾀｰ	外壁改修		
		5	H10	21	水道ﾒｰﾀｰ	受水ﾎﾟﾝﾌﾟ		電気温水		警報器		外壁改修	水道ﾒｰﾀｰ	
16	池田第一アパート	1	H12	14	ｶﾞｽ給湯		水道ﾒｰﾀｰ	受水ﾎﾟﾝﾌﾟ	電気温水	警報器				外壁改修
		2	H12	21	ｶﾞｽ給湯		水道ﾒｰﾀｰ	受水ﾎﾟﾝﾌﾟ	電気温水	警報器				外壁改修
17	池田第二アパート	1	H13	14		ｶﾞｽ給湯		水道ﾒｰﾀｰ		警報器 電気温水	受水ﾎﾟﾝﾌﾟ			外壁改修
		2	H14	20		ｶﾞｽ給湯			水道ﾒｰﾀｰ	警報器	電気温水 受水ﾎﾟﾝﾌﾟ			外壁改修
18	小路口アパート	1	H15	30			ｶﾞｽ給湯			水道ﾒｰﾀｰ		電気温水		
		2	H16	24			ｶﾞｽ給湯				水道ﾒｰﾀｰ		電気温水	
		3	H17	24				ｶﾞｽ給湯				水道ﾒｰﾀｰ		電気温水
		4	H18	18	水道ﾒｰﾀｰ			ｶﾞｽ給湯					水道ﾒｰﾀｰ	
19	水主町アパート		H22	40					水道ﾒｰﾀｰ					
20	黒木住宅	1	H25	1								ｴｺｷｭｰﾄ		
		2	H25	1								ｴｺｷｭｰﾄ		
		3	H25	1								ｴｺｷｭｰﾄ		
		4	H25	1								ｴｺｷｭｰﾄ		
21	本町アパート		H26	48	水道ﾒｰﾀｰ								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　※ｶﾞｽ給湯：ｶﾞｽ給湯の取替え
※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　※受水槽：受水槽の地上化
※受水ﾎﾟﾝﾌﾟ：受水ﾎﾟﾝﾌﾟの取替え　※ｴｺｷｭｰﾄ：ｴｺｷｭｰﾄの取替え