

# 佐世保市営住宅長寿命化計画

令和6年4月  
佐世保市

# 《目 次》

## はじめに

(1) 計画の背景・目的	1
(2) 計画の対象となる市営住宅	2
(3) 佐世保市営住宅長寿命化計画の位置付け	3
(4) 計画期間と目標管理戸数	3
(5) 長寿命化計画の策定フロー	4
(6) 佐世保市のエリア区分	5

## I 基礎調査編

1. 佐世保市の住宅事情	
(1) 佐世保市の概況	6
(2) 人口・世帯数の推移と将来推計	7
(3) 世帯の状況	12
(4) 住宅ストックの状況	16
(5) 住宅着工の動向	18
(6) 民間賃貸住宅の状況	19
(7) 公的賃貸住宅の概要	20
(8) 他の中核市との比較	22
2. 市営住宅の状況	
(1) 市営住宅の状況	25
(2) 入居者の状況	32
(3) 市営住宅の応募状況	39
(4) 市営住宅の財務状況	43
(5) これまでの市営住宅建替・改善・修繕等の取組状況	44
(6) 市営住宅の現況	45
3. 上位計画・関連計画の概要	
(1) 上位計画	63
(2) 関連計画	65
4. 市営住宅活用に係る課題	
(1) 市営住宅の整備	67
(2) 市営住宅の供給	67
(3) 市営住宅の維持管理	67

## II 計画編

1. 市営住宅整備・管理の基本理念と基本方針及び活用方針	
(1) 市営住宅整備・管理の基本理念	68
(2) 市営住宅の課題と解決に向けた施策の方向性	70
(3) 市営住宅の活用方針	71
(4) 型別供給の考え方	73
2. 市営住宅の適正管理に向けた実施方針	
(1) 事業手法の選択と実施方針	76
(2) ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する実施方針	77
(3) 改善事業等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実施方針	77

3. 将来の目標管理戸数の設定	
(1) 長期的なまちづくりの考え方	78
(2) 市営住宅の将来需要推計	79
(3) 要支援世帯の推計結果	81
(4) 市全域の目標管理戸数	82
(5) 地域別の需要推計	82
4. 事業手法の選定（1次～3次判定）	
(1) 事業手法の選定フロー	85
(2) 1次判定	86
(3) 2次判定	89
(4) 3次判定	93
(5) 1次～3次判定の結果	96
(6) 3次判定のまとめ	101
(7) エリア・地域別の市営住宅配置方針	103
(8) エリア・地域別の市営住宅活用方針	104
5. 点検の実施方針	
(1) 定期点検の実施方針	115
(2) 点検の実施内容	115
6. 計画修繕の実施方針	
(1) 計画修繕の実施方針	116
(2) 計画修繕の実施内容	116
(3) 計画修繕の留意事項	117
7. 改善事業の実施方針	
(1) 改善事業の基本方針	118
(2) 改善事業の実施内容	118
(3) 既存エレベーターの改修	119
8. 建替事業の実施方針	
(1) 建替事業の実施方針	123
(2) 建替事業の実施内容	123
9. 長寿命化のための事業実施予定一覧	
(1) 活用プログラム	125
(2) 市営住宅ストックの事業手法別戸数表	130
(3) 概算事業費	131
10. 長寿命化のための事業実施予定一覧	
【様式1】 計画修繕、改善事業の実施予定一覧	132
【様式2】 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧	143
【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）	144
11. ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果の検証	
(1) ライフサイクルコストの算出の基本的な考え方	145
(2) ライフサイクルコストの縮減効果算出の基本的な考え方	146
(3) ライフサイクルコストの縮減効果	147
(4) 長寿命化のための維持管理による効果	148

卷末資料編  
住宅別住棟別活用判定表

.....資-1

### (1) 計画の背景・目的

本市は、令和5年7月1日現在で、市営住宅 82 住宅 436 棟 5,332 戸を管理しています。この中には昭和 30～40 年代に建設された木造や簡易耐火構造の住宅のほか、高度成長期に建設された中層耐火構造の住宅ストックが多く存在しています。本市では計画的に建替や改善事業を実施してきましたが、特に木造や簡易耐火構造の住宅は老朽化が進行しており、その大多数が更新時期を迎えています。

また、本市の人口は、令和2（2020）年国勢調査結果による2020年の24.3万人から、国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）が令和5年12月22日に公表した「日本の地域別将来推計人口（令和5（2023）年推計）」によれば、2045年には17.7万人へと27.0%の大幅な減少が予測されています。これは前回の平成30（2018）年推計と比較した場合、2.5万人も多く減少しており、今まで以上に人口減少が加速する結果となっています。それに伴い、世帯数についても減少が進むことが考えられるため、本市の人口及び世帯数減少に伴う将来の市営住宅需要を適切に見通した更新と維持管理が必要となっています。

これまで本市では、平成26年3月に「佐世保市営住宅長寿命化計画」を策定し、市営住宅の長寿命化を図ってきましたが、平成28年3月に「住生活基本計画（全国計画）」が改定、同年8月に国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改定されるなど、公営住宅を取り巻く状況が大きく変化していることから、平成30年3月に計画を改定、令和元年6月に一部変更（以下「現計画」という。）を行い、市営住宅の適切な管理運営に取り組んでいるところです。

さらに、令和3年3月に「住生活基本計画（全国計画）」、令和4年6月に「長崎県住生活基本計画」がそれぞれ改定され、本市においても市営住宅を含む住宅政策の基本計画として令和6年4月に「佐世保市住生活基本計画」が策定されたほか、令和6年度からの「第7次佐世保市総合計画後期基本計画」において社会情勢の変化に応じた見直しを行うなど、住宅政策に係る総合的な計画及び方針が示されました。

以上を踏まえ、本計画（改定）は、市営住宅の将来需要を見据え、各住宅の立地や耐用年限及び入居状況に応じた建替、改善等の活用手法の選定とその計画的な実施に加え、予防保全的な点検、長寿命化に資する改善等の着実な実施によってライフサイクルコストを縮減しながら各エリア及び地域の拠点となる住宅への集約を進め、それらに基づいた市営住宅の効率的かつ効果的な維持管理による長期的な活用を目的とするものです。

## (2) 計画の対象となる市営住宅

本計画の対象となる市営住宅は、以下のとおりです。

- ①公営住宅
- ②準公営住宅
- ③改良住宅（更新住宅）
- ④特定公共賃貸住宅
- ⑤市単独住宅
- ⑥上記に附帯する共同施設（集会所、駐車場等）、附帯施設（自転車置場、物置、ごみ置き場等）

以上を総称して「市営住宅」といいます。

### ■参考：住宅の種類

住宅の種類	概要
公営住宅	公営住宅法の規定により建設した住宅及びその附帯施設です。住宅の確保が難しい世帯でかつ低額所得者等に対し、低廉な家賃で賃貸する住宅です。住宅の規模・立地状況、収入等に応じて家賃が異なり、公営住宅法で定められた入居収入基準以下の収入の方を対象とします。本市では車いす専用住宅（桜木住宅・泉福寺住宅）や、生活援助員を配置した高齢者向け住宅等のシルバーハウジング（泉福寺住宅）も供給しています。
準公営住宅	特定公共賃貸住宅の用途を廃止した住宅で、低額所得者に賃貸しています。
改良住宅	市が住宅地区改良法の規定により建設した住宅及びその附帯施設です。
更新住宅	改良法の規定により建設した住宅の除却又は建替えに係る事業の施行に伴い、その居住する住宅を失うことにより住宅に困窮すると認められる者に賃貸するため建設した住宅です。
特定公共賃貸住宅	公営住宅の入居収入基準を超える所得月額 15 万 8 千円以上 48 万 7 千円以下の中堅所得者を対象とした住宅です。
市単独住宅	市が特定の目的で、市単独財源で建設した住宅です。例えば、世知原地域においては、若年層の定住を目的として建設された若者住宅があり、入居にあたり収入制限はありません。

### ■参考：公営住宅の標準管理期間

法令等による事業別・構造別の耐用年限と標準管理期間は、下表のとおり設定します。

【活用手法別標準管理期間】

手法		耐用年限 注)1	標準管理期間
建替事業 注)2	耐火構造	70 年	建設時から 35 年以上
	準耐火構造	45 年	建設時から 22.5 年以上
	簡易耐火構造 2 階建て	45 年	建設時から 22.5 年以上
	簡易耐火構造 平屋建て	30 年	建設時から 15 年以上
	木造	30 年	建設時から 15 年以上
全面的改善事業 注)3		—	改善実施から概ね 30 年以上
個別改善事業 注)4		—	改善実施から概ね 10 年以上

注)1 公営住宅法施行令

注)2 耐用年限の 1/2 を経過（公営住宅法第 36 条第 2 号）

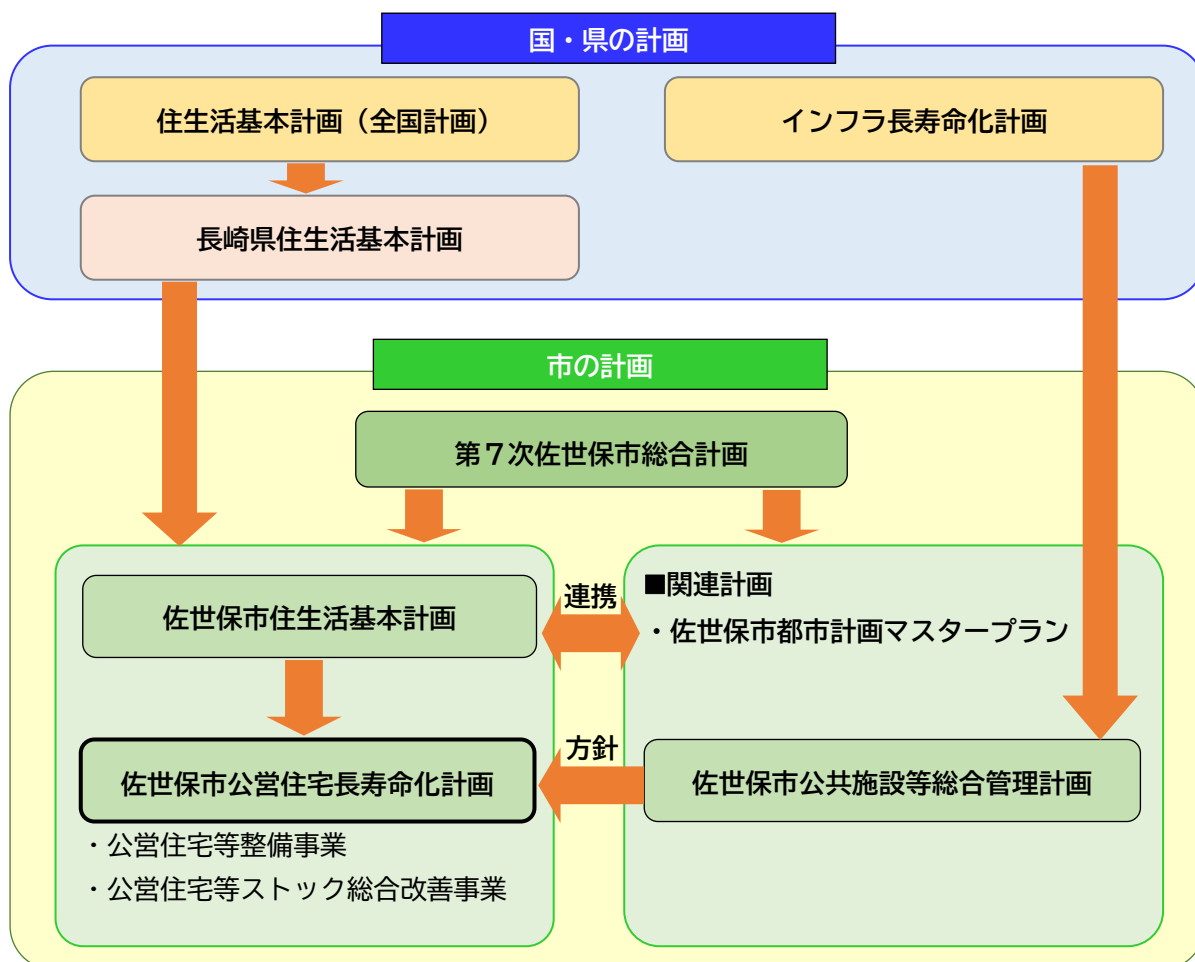
注)3 公営住宅等ストック総合改善事業補助金交付要綱第 5 第 2 項第 3 号

注)4 公営住宅等ストック総合改善事業補助金交付要綱第 5 第 1 項第 3 号

### (3) 佐世保市営住宅長寿命化計画の位置付け

本計画は、第7次佐世保市総合計画や佐世保市住生活基本計画を上位として、都市計画マスタープラン、公共施設等総合管理計画等の関連計画との連携を図るとともに、長崎県公営住宅等長寿命化計画との整合を図りながら改定するものとします。

なお、公営住宅等整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業に係る社会資本整備総合交付金の交付等にあたっては、原則として「公営住宅等長寿命化計画」に基づいて行うことが要件とされており、当該事業に対する助成の前提となる計画となります。



### (4) 計画期間と目標管理戸数

本計画の計画期間と計画最終年度の目標管理戸数は、以下のとおりです。

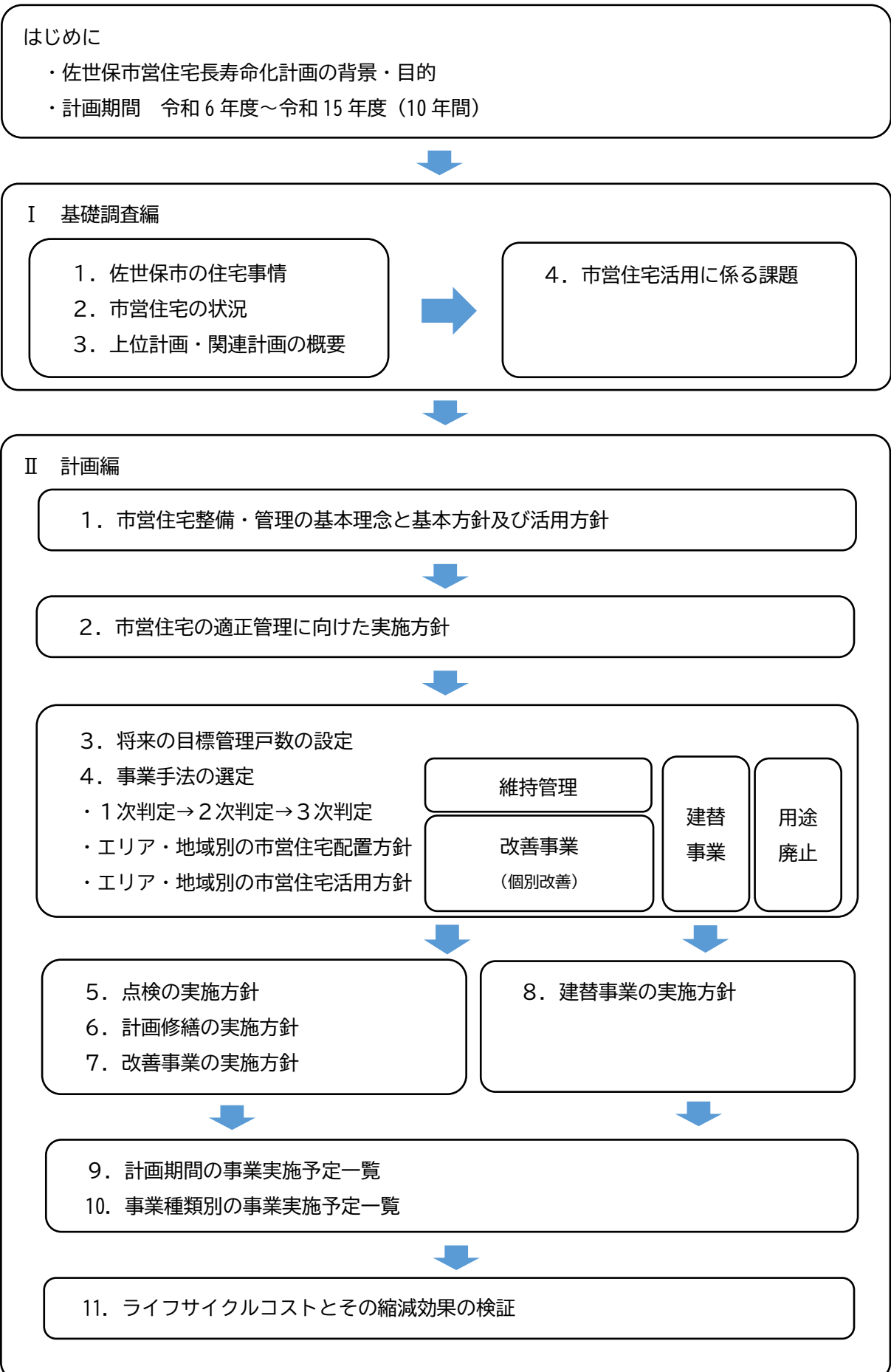
計 画 期 間：令和6（2024）年度から令和15（2033）年度までの10年間  
目標管理戸数：4,748戸（令和5年度末5,275戸から527戸の集約・再編）

ただし、本計画は概ね5年毎に見直しを行うほか、今後の本市を取り巻く社会情勢の変化や国、県の動向等に応じ、計画期間内であっても適宜見直しを行います。

また、目標管理戸数は、建替事業等の進捗状況により変動する可能性があります。

## (5) 長寿命化計画の策定フロー

本計画の策定フローは以下のとおりです。





## (6) 佐世保市のエリア区分

本計画において、市営住宅配置の計画にあたってのエリア区分は、佐世保市都市計画マスタープランで位置付けられているエリアに準じます。

ただし、宇久地域については北部エリアに含め、北部エリア以外を旧市内とします。

【エリア区分図】



【エリア区分と構成地域】

エリア		構成する地域
旧市内	佐世保中央エリア	●佐世保中央地域（市役所本庁管内）
	相浦エリア	●相浦地域（相浦支所管内） ●黒島地域（黒島支所管内）
	中北部エリア	●大野地域（大野支所管内） ●中里皆瀬地域（中里皆瀬支所管内） ●柚木地域（柚木支所管内）
	日宇エリア	●日宇地域（日宇支所管内）
	東部エリア	●早岐地域（早岐支所管内） ●江上地域（江上支所管内） ●針尾地域（針尾支所管内） ●三川内地域（三川内支所管内） ●宮地域（宮支所管内）
	北部エリア	●吉井地域（吉井支所管内） ●世知原地域（世知原支所管内） ●宇久地域（宇久行政センター管内） ●小佐々地域（小佐々支所管内） ●江迎地域（江迎支所管内） ●鹿町地域（鹿町支所管内）

資料：佐世保市都市計画マスタープラン

## I 基礎調査編

### 1. 佐世保市の住宅事情

#### (1) 佐世保市の概況

本市は長崎県の北部に位置する、面積約 426 km<sup>2</sup>、人口約 24.3 万人（令和 2 年国勢調査結果）を有する中核市で、黒島や宇久島などの離島を抱える県下第二の都市です。

明治初期までは人口は約 4,000 人で、そのほとんどは農業や漁業に従事していました。しかし、明治 22 年に旧海軍の鎮守府が設置されると急速に発展し、明治 35 年に村から一挙に市となりました。戦後は「造船」・「炭鉱」を経て、現在では製造業とともに、長崎県北地域の商業・観光業・サービス業の中心都市となっています。

また、本市は鉄道の J R 佐世保線、J R 大村線、松浦鉄道が走り、西九州自動車道佐世保道路、佐々佐世保道路等の高速道路網が整備されている交通の結節点となっています。

平成 17 年 4 月 1 日に吉井町及び世知原町と、平成 18 年 3 月 31 日には小佐々町及び本土から約 60 km 離れた離島の宇久町と合併し、さらに平成 22 年 3 月 31 日には江迎町及び鹿町町と合併して現在に至ります。

平成 31 年 4 月には佐世保市を連携中枢都市として、平戸市、松浦市、西海市、東彼杵町、川棚町、波佐見町、小値賀町、新上五島町、佐賀県の伊万里市、有田町の 11 自治体が県境を越えて「西九州させぼ広域都市圏」を形成し、その後令和 2 年 4 月には佐々町が加わり、九州最西端における新たな枠組みの中で発展を目指す都市圏としてスタートしています。

【西九州させぼ広域都市圏構成市町】



資料：西九州させぼ広域都市圏ポータルサイト

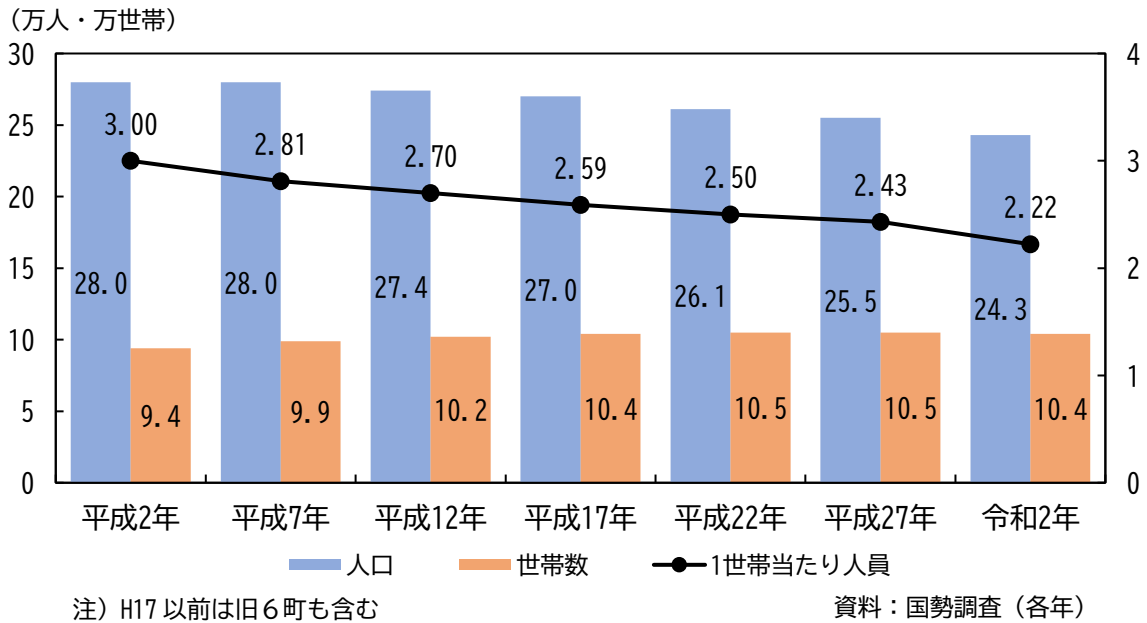
## (2) 人口・世帯数の推移と将来推計

### ①人口・世帯数の推移と将来推計

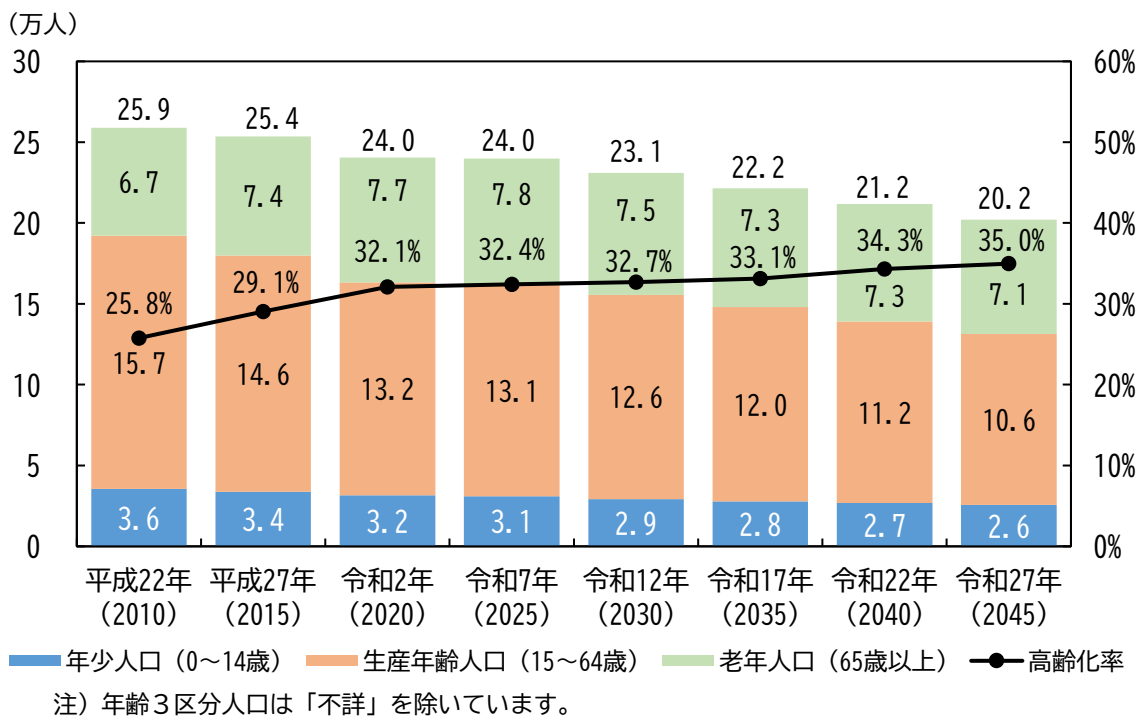
令和2年国勢調査によると、本市の総人口は約24.3万人で減少が続いています。総世帯数は10.4万世帯で、平均世帯人員も減少傾向にあります。

また、令和2年の高齢化率は32.1%で、2025年以降も増加し、2045年には35.0%となる見込みです。なお、高齢者人口は2025年までは増加する見込みですが、その後は減少に転じる見込みです。

【人口・世帯数の推移】



【年齢3区分別将来推計人口・高齢化率の推移】



②「将来人口・世帯予測ツールV2（H27国調対応版）」による将来人口推計及び世帯数の将来推計

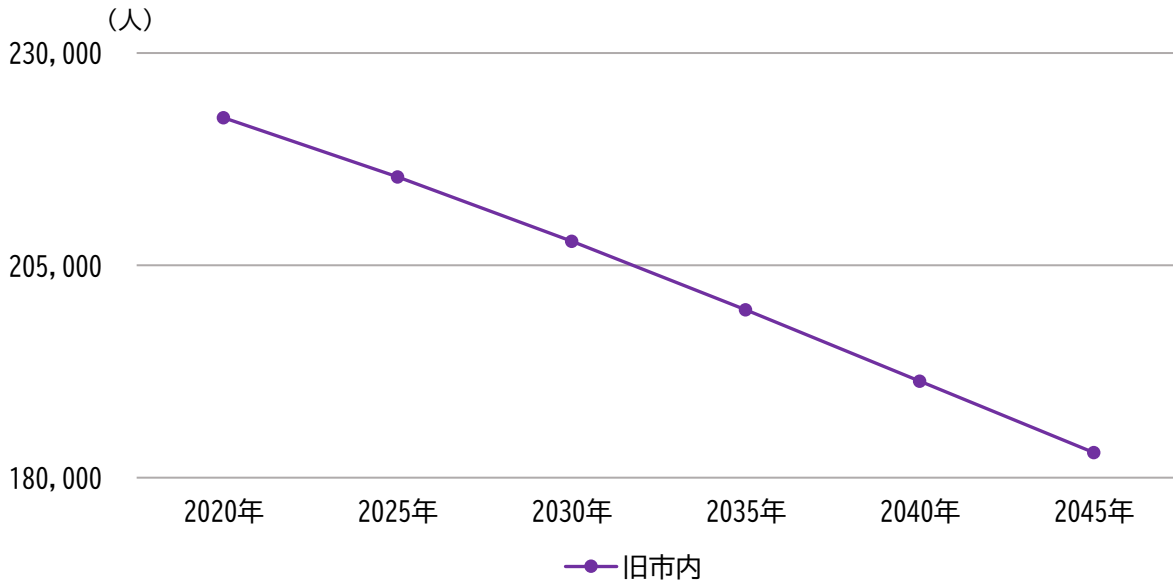
1)「将来人口・世帯予測ツールV2（H27国調対応版）」による将来人口推計

「将来人口・世帯予測ツールV2（H27国調対応版）」による人口推計によると、今後も人口は減少傾向が続き、令和27（2045）年には約20.2万人まで減少すると見込まれています。地域別で見ると、北部エリアでの人口の減少率が大きくなっています。

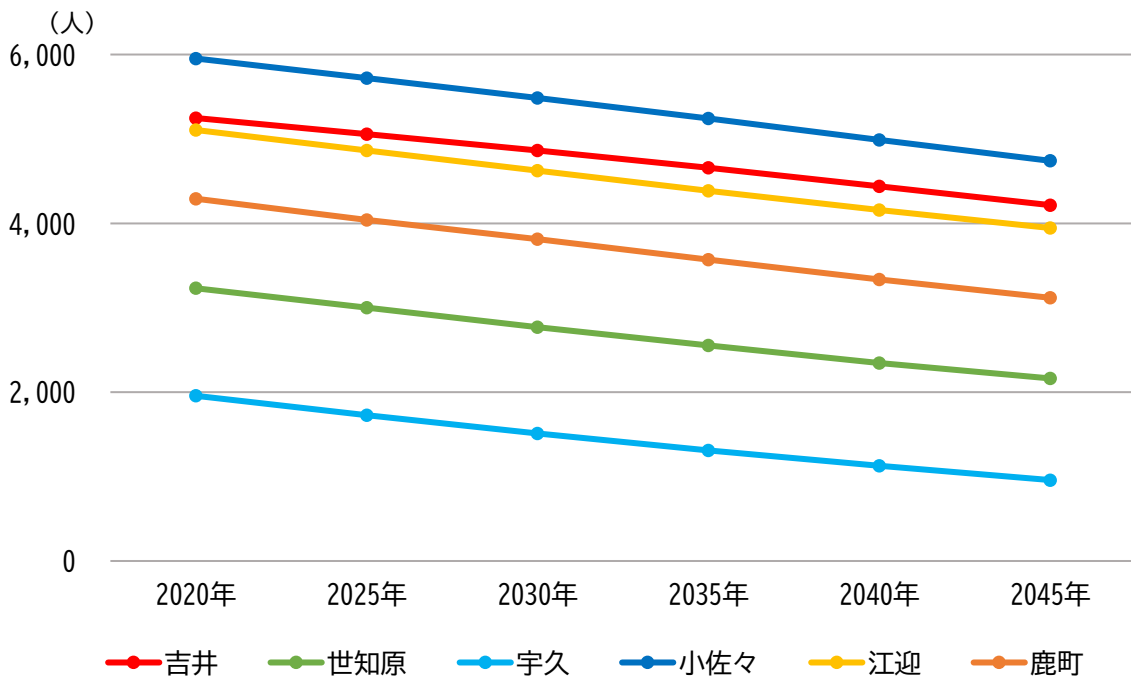
なお、本推計は平成27（2015）年国勢調査結果を基準としています。

注）「将来人口・世帯予測ツールV2（H27国調対応版）」は、平成30年7月31日に国土交通省国土技術政策総合研究所の研究の一環として作成され、国勢調査に基づく将来人口予測が可能になっています。

【地域別の将来人口推計（旧市内）】



【地域別の将来人口推計（北部エリア）】

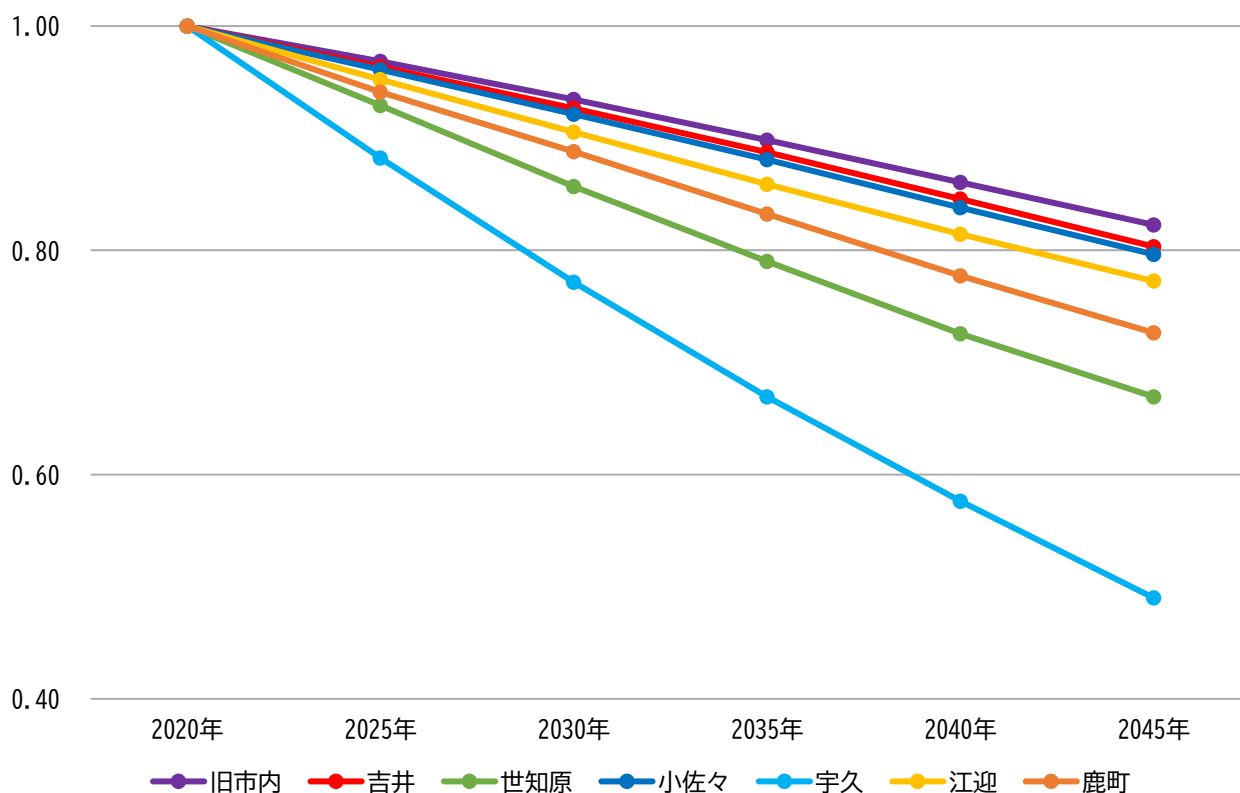


注）「その他」は、三川内、針尾、江上、宮の各支所

【地域別の将来人口推計】

		2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
旧市内	本庁管内	82,370	78,727	74,893	70,988	66,996	63,134
	相浦	28,072	27,866	27,539	27,045	26,441	25,731
	早岐	34,115	33,742	33,196	32,510	31,735	30,837
	日宇	26,911	26,099	25,230	24,278	23,296	22,339
	大野	18,435	17,845	17,211	16,557	15,899	15,269
	中里皆瀬	11,844	11,502	11,130	10,727	10,327	9,936
	柚木	4,033	3,811	3,587	3,358	3,123	2,899
	黒島	392	335	286	245	210	180
	その他	16,209	15,486	14,783	14,079	13,355	12,629
	小計	222,381	215,413	207,855	199,787	191,382	182,954
吉井	5,248	5,057	4,863	4,657	4,439	4,216	
世知原	3,231	3,002	2,769	2,553	2,344	2,163	
小佐々	5,953	5,722	5,485	5,244	4,989	4,741	
宇久	1,957	1,727	1,510	1,310	1,128	959	
江迎	5,106	4,862	4,623	4,386	4,159	3,945	
鹿町	4,292	4,039	3,812	3,572	3,336	3,118	
総計	25,787	24,409	23,062	21,722	20,395	19,142	

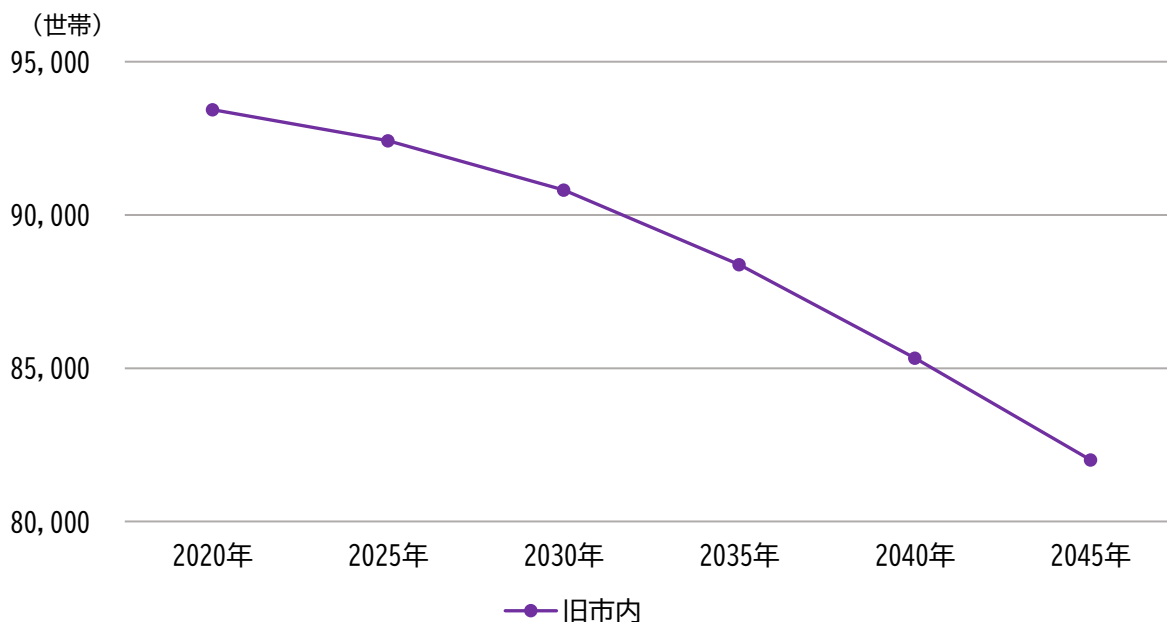
【地域別の将来人口変化指数（2020年を1.00とした場合）】



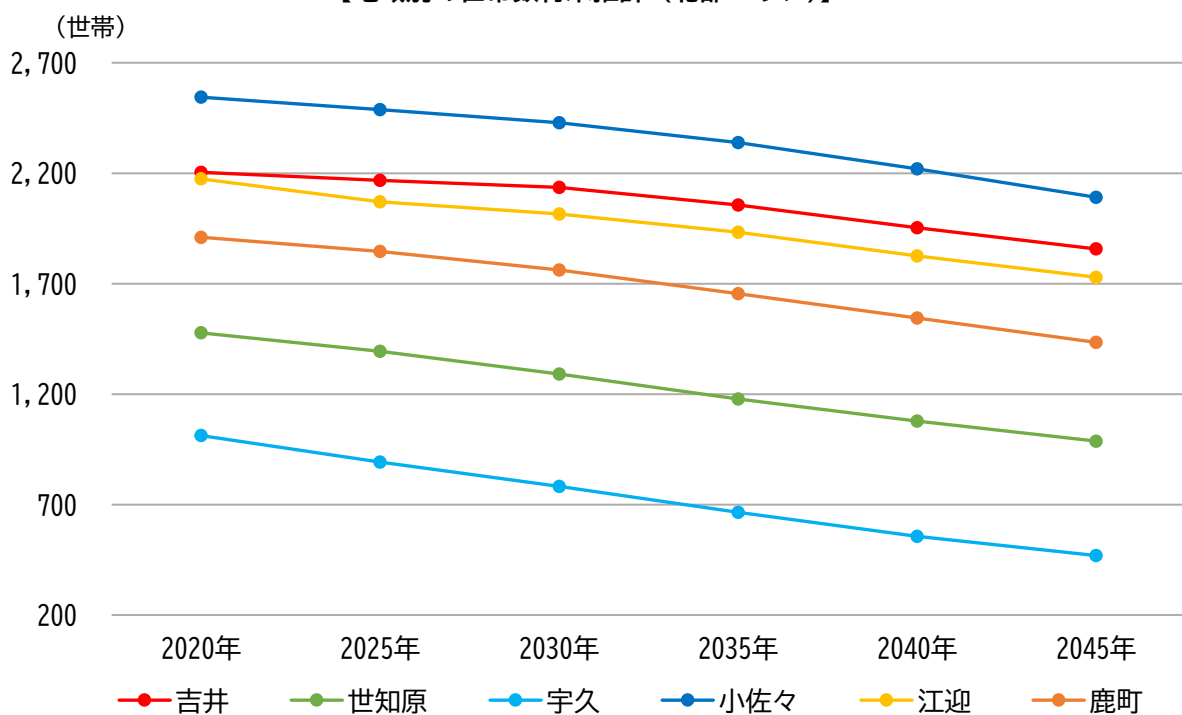
## 2) 「将来人口・世帯予測ツール V2 (H27 国調対応版)」による世帯数の将来推計

同じく「将来人口・世帯予測ツール V2 (H27 国調対応版)」の世帯数将来推計においても世帯数は減少傾向が続き、令和 27 (2045) 年には約 9 万 6 百世帯まで減少すると見込まれています。地域別で見ると、北部エリアでの世帯数の減少率が大きくなっています。

【地域別の世帯数将来推計 (旧市内)】



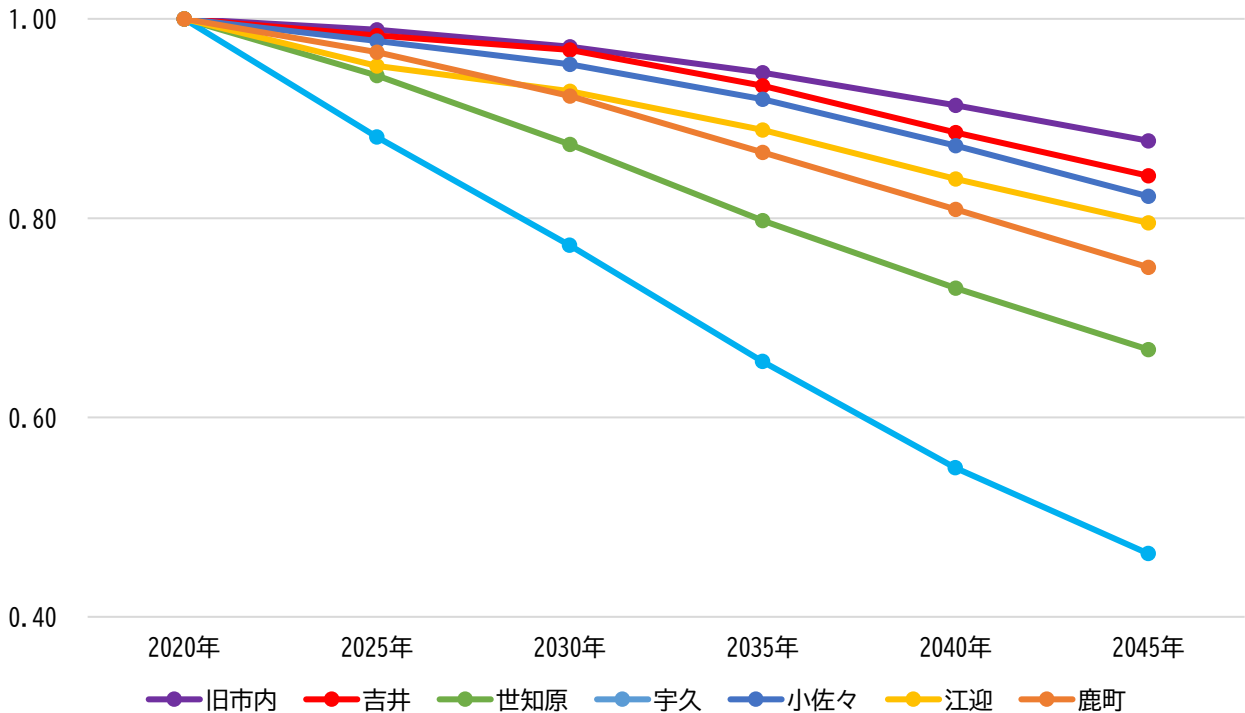
【地域別の世帯数将来推計 (北部エリア)】



【地域別の世帯数将来推計】

		2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
旧市内	本庁管内	36,241	35,339	34,212	32,761	31,151	29,485
	相浦	11,249	11,527	11,700	11,695	11,576	11,395
	早岐	13,485	13,726	13,837	13,828	13,672	13,398
	日宇	11,115	10,984	10,808	10,576	10,247	9,904
	大野	7,480	7,383	7,248	7,048	6,822	6,570
	中里皆瀬	4,801	4,742	4,675	4,583	4,443	4,299
	柚木	1,803	1,728	1,641	1,538	1,419	1,312
	黒島	202	173	150	127	108	90
	その他	7,059	6,821	6,542	6,224	5,890	5,554
小計	93,435	92,423	90,813	88,380	85,328	82,007	
北部エリア	吉井	2,204	2,167	2,135	2,056	1,953	1,857
	世知原	1,477	1,393	1,291	1,178	1,078	987
	宇久	1,012	892	782	664	556	469
	小佐々	2,544	2,488	2,428	2,339	2,220	2,091
	江迎	2,174	2,071	2,016	1,932	1,825	1,729
	鹿町	1,910	1,846	1,762	1,654	1,545	1,434
	小計	11,321	10,857	10,414	9,823	9,177	8,567
総計	104,756	103,280	101,227	98,203	94,505	90,574	

【地域別の世帯数変化指数（2020年を1.00とした場合）】



### (3) 世帯の状況

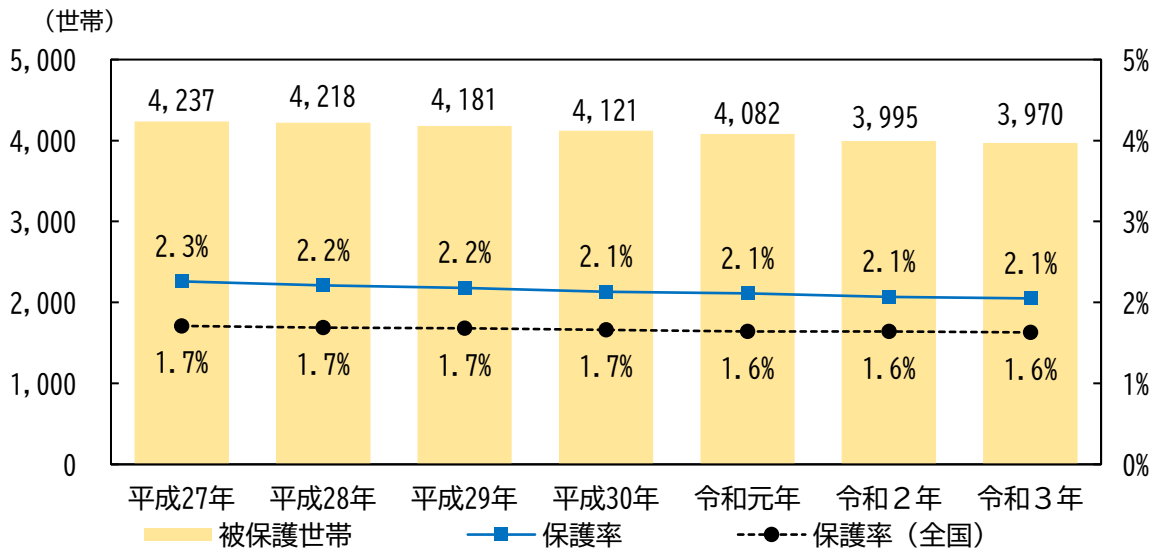
ここでは、主に市営住宅の入居対象と考えられる世帯の状況を整理します。

#### ①生活保護の被保護世帯及び借家世帯

生活保護の令和3年度被保護世帯数は3,970世帯と減少傾向にあります。また、保護率は2.1%で全国(1.6%)に比べ高くなっています。

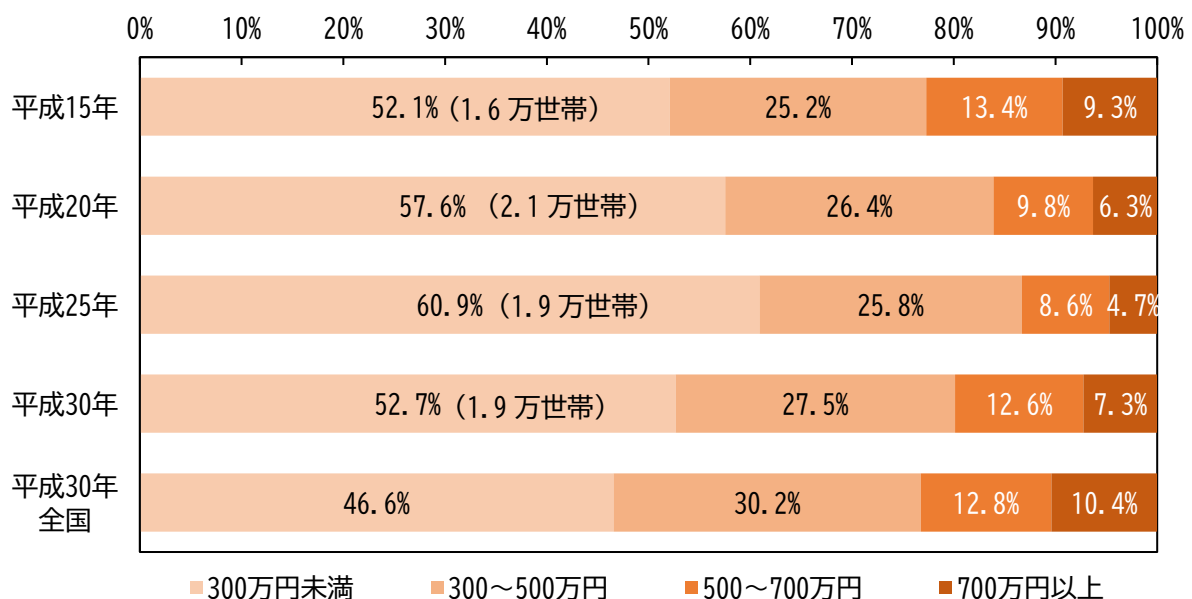
また、借家世帯のうち低所得世帯(300万円未満世帯)の割合は、平成15年度の52.1%から平成25年度には60.9%と増加していますが、平成30年度には52.7%と減少しています。

【被保護世帯数と保護率(年度平均)の推移】



資料：令和4年度版 佐世保市の保健福祉

【借家世帯の年収】



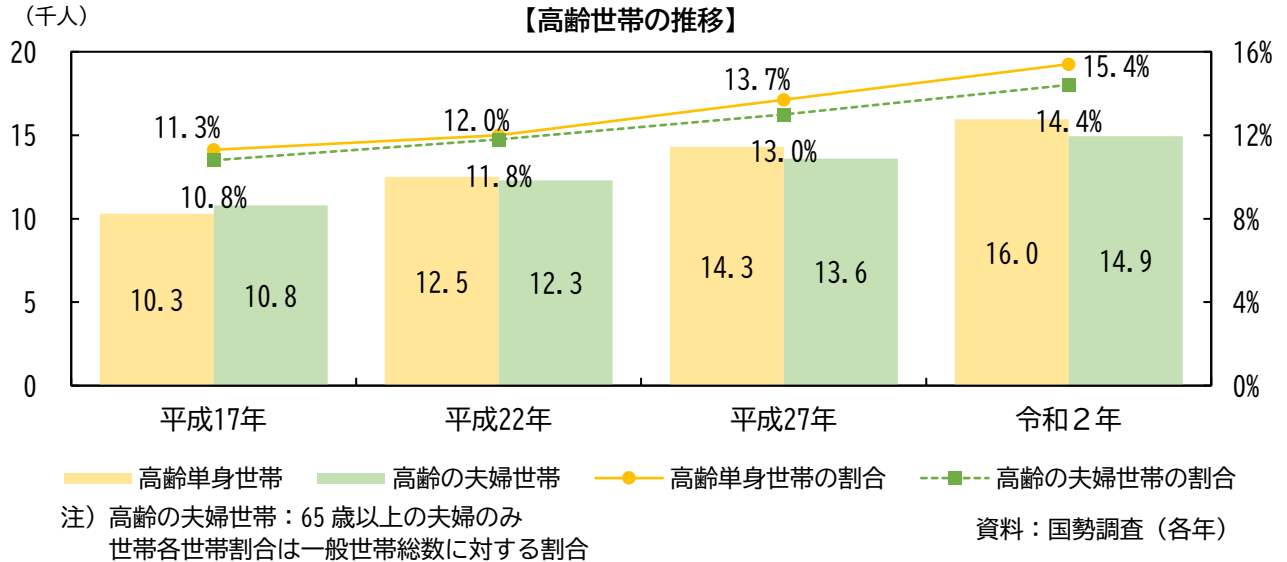
資料：住宅土地統計調査(各年)  
注) 不詳を除く構成比



## ②高齢者世帯

65歳以上の高齢単身世帯、高齢の夫婦世帯は世帯数、割合ともに増加傾向にあり、令和2年度の高齢単身世帯の割合は15.4%、高齢の夫婦世帯の割合は14.4%となっています。

また、高齢者世帯の住宅所有関係をみると、高齢単身世帯の38.4%、高齢夫婦世帯の14.8%が借家に居住しています。



## 【高齢者世帯の住宅所有関係】

	高齢単身世帯		高齢夫婦世帯	
総数	14,660	100.0%	12,450	100.0%
持ち家	9,030	61.6%	10,610	85.2%
公営・機構・公社借家	2,130	14.5%	810	6.5%
民間借家	3,500	23.9%	980	7.9%
給与住宅	0	0.0%	50	0.4%

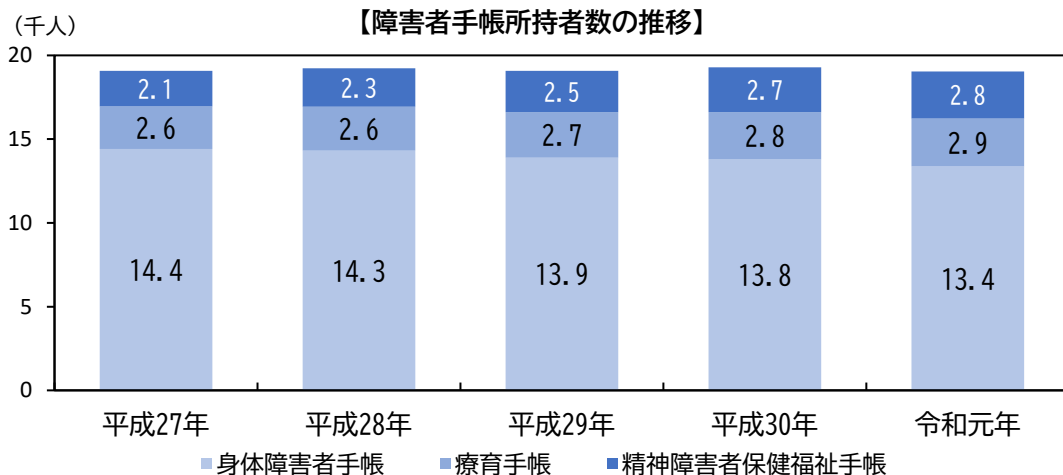
注) 高齢夫婦は夫65歳、妻60歳以上の夫婦のみ世帯

資料：平成30年住宅・土地統計調査

注) 不詳は除く

## ③障がい者

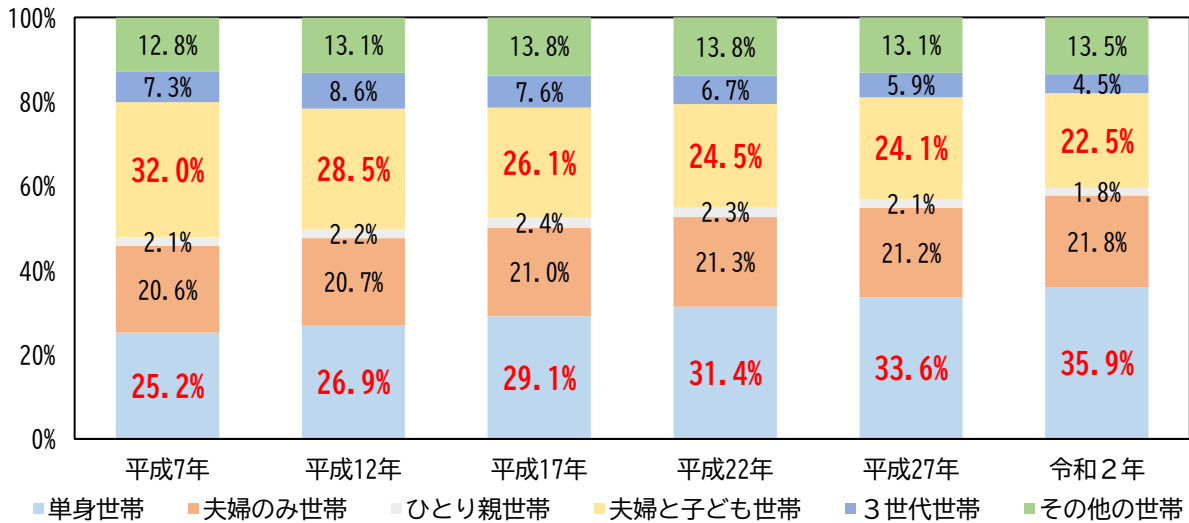
障害者手帳所持者数の推移を見ると、令和元年度は19.1千人で、その数はほぼ横ばい状況にあります。



#### ④子育て世帯、ひとり親世帯

平成7年度から令和2年度までの25年間で夫婦と子ども世帯は32.0%から22.5%まで減少しています。一方、単身世帯は、25.2%から35.9%まで増加しています。

【世帯類型別世帯数の推移】



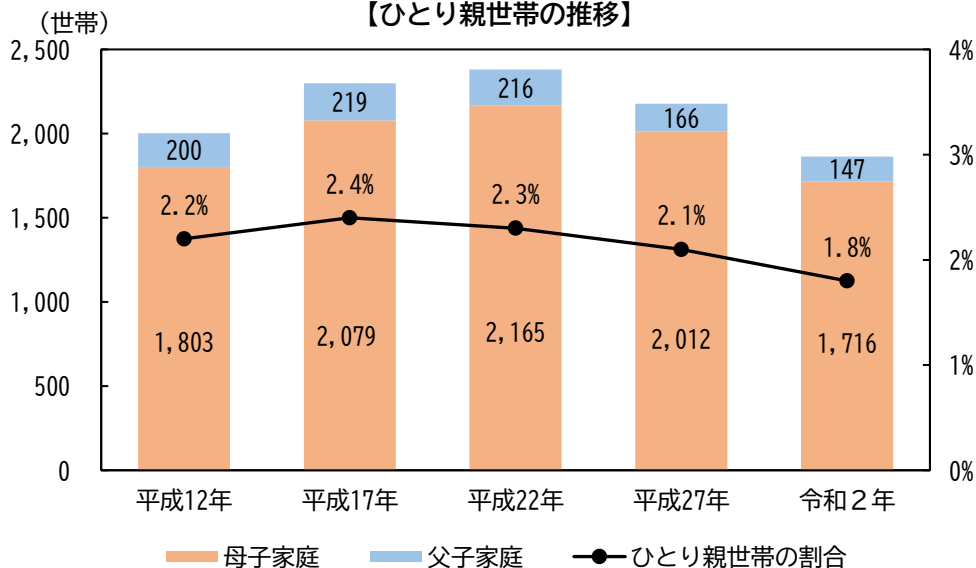
資料：令和2年国勢調査

【子育て世帯数の推移】

	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
一般世帯数①	89,495	95,539	104,226	104,648	103,624
6歳未満世帯員のいる世帯数②	10,293	10,055	10,018	9,621	8,551
構成比 ②/①	11.5%	10.5%	9.6%	9.2%	8.3%
18歳未満世帯員のいる世帯数③	25,718	24,449	24,396	22,866	20,661
構成比 ③/①	28.7%	25.6%	23.4%	21.9%	19.9%

資料：国勢調査（各年）

【ひとり親世帯の推移】

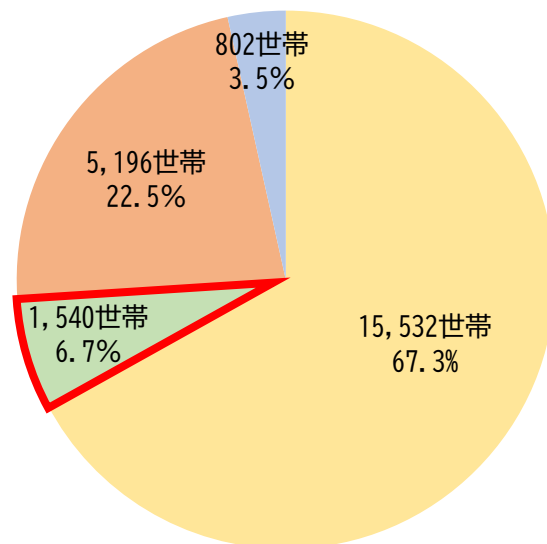


資料：国勢調査（各年）

### ⑤子育て世帯の持ち家率

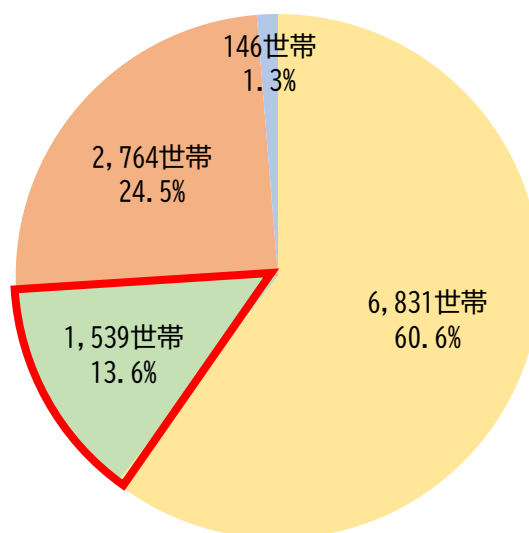
子育て世帯の持ち家率は、夫婦と子どもからなる世帯で 67.3%、ひとり親世帯は 60.6%となっており、子育て世帯の持ち家率は比較的高い状況です。ただし、ひとり親世帯は公営等借家居住者が 13.6%と多く、ひとり親世帯のセーフティネット住宅として公営住宅のニーズが一定数あることが窺えます。

【子育て世帯（ひとり親世帯を除く）】



■ 持ち家 ■ 公営等借家 ■ 民営借家 ■ 給与住宅

【ひとり親世帯】



■ 持ち家 ■ 公営等借家 ■ 民営借家 ■ 給与住宅

資料：令和2年国勢調査

#### (4) 住宅ストックの状況

##### ①総住宅数

平成 30 年度の本市の総住宅数は 126,950 戸で、世帯総数 (105,620 世帯) を上回っており、1 世帯当たりの住宅数は 1.20 戸と住宅は充足していると言えます。

【総住宅数、総世帯数、空き家】

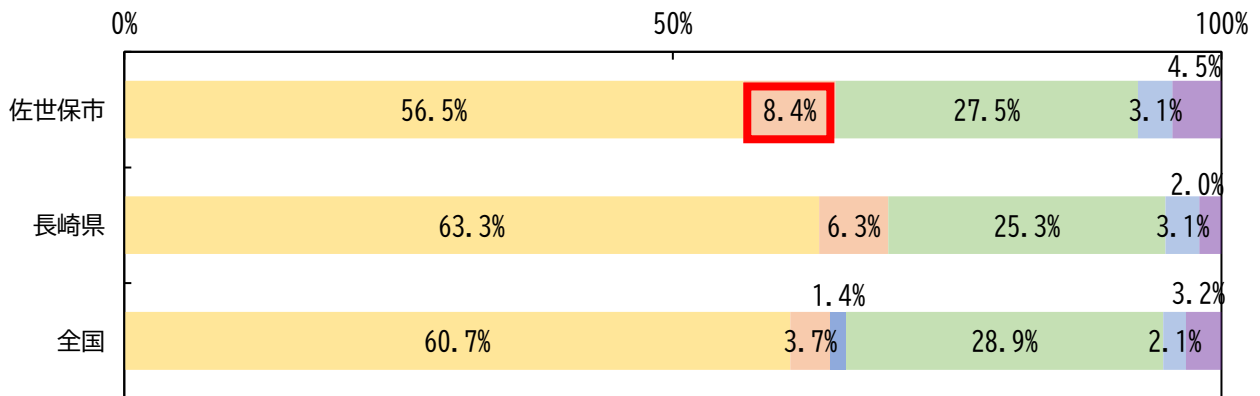
	総住宅数	総数	世帯数		1世帯当たり 住宅数 (戸)	空き家 総数	空き家率
			住宅に居住	住宅以外に 居住			
佐世保市	126,950	105,620	105,580	40	1.20	20,590	16.2%
長崎県	659,500	556,500	555,200	1,300	1.19	101,500	15.4%
全国	62,407,400	53,692,700	53,616,300	76,400	1.16	8,488,600	13.6%

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

##### ②住宅の所有関係

住宅の所有関係を見ると、持ち家が 56.5%と最も多くなっています。公営の借家は 8.4%と全国 (3.7%)、長崎県 (6.3%) と比較して高くなっています。地域別の公的借家の割合は、宇久を除く北部エリアで 10%を超える高い割合となっています。特に、借家に占める公的借家率では、世知原地域 (76.6%) と鹿町地域 (64.9%) が高くなっています。

【住宅の所有関係】



■持ち家 ■公営の借家 ■都市再生機構・公社の借家 ■民営借家 ■給与住宅 ■不明

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

【住宅の所有関係別世帯数 (地区別)】

	持ち家	公的借家	民営借家	給与住宅	間借り	借家に占める 公的借家率
佐世保市	60.0%	7.4%	28.5%	3.0%	1.1%	19.0%
旧市内	58.4%	6.7%	30.6%	3.1%	1.2%	16.7%
吉井	73.0%	15.9%	9.8%	0.4%	0.9%	61.0%
世知原	84.0%	11.8%	3.2%	0.4%	0.6%	76.6%
宇久	84.7%	2.6%	6.7%	5.2%	0.9%	17.6%
小佐々	77.3%	10.5%	10.4%	0.9%	0.9%	48.1%
江迎	67.7%	18.6%	10.0%	2.5%	1.2%	59.8%
鹿町	75.1%	15.6%	7.0%	1.4%	0.9%	64.9%

資料：令和 2 年国勢調査

### ③住宅の広さ

本市の1住宅当たりの延床面積は91.19㎡で、全国(93.04㎡)、長崎県(97.20㎡)と比べ狭くなっています。

また、公営の借家を見ると、本市は53.39㎡で、全国(51.48㎡)よりは広いですが、長崎県(55.20㎡)より狭くなっています。

さらに公営の借家の1人当たりの居住室の畳数で見ると、本市は9.43畳で、長崎県(9.79畳)とほぼ同規模ですが、全国(10.49畳)よりは狭くなっています。

【住宅の広さ】

区分		1住宅当たり 居住室数	1住宅当たり 居住室の畳数	1住宅当たり 延床面積(㎡)	1人当たり 居住室の畳数	1室当たり人員
佐世保市	住宅総数	4.47	30.74	91.19	13.42	0.51
	持ち家	5.49	38.78	119.34	15.24	0.46
	借家	2.95	18.84	49.52	9.84	0.65
	公営の借家	3.42	20.22	53.39	9.43	0.63
	都市再生機構・公社の借家	-	-	-	-	-
	民営借家	2.81	18.42	48.31	9.92	0.66
	給与住宅	2.96	18.79	49.99	10.36	0.61
長崎県	住宅総数	4.68	32.13	97.20	13.69	0.50
	持ち家	5.59	38.88	121.52	15.20	0.46
	借家	3.00	19.53	51.83	9.99	0.65
	公営の借家	3.48	20.95	55.20	9.79	0.61
	都市再生機構・公社の借家	-	-	-	-	-
	民営借家	2.86	18.95	50.49	9.96	0.66
	給与住宅	3.11	21.44	55.92	10.70	0.64
全国	住宅総数	4.42	32.91	93.04	14.11	0.53
	持ち家	5.50	41.49	119.91	15.57	0.48
	借家	2.58	18.14	46.79	10.29	0.68
	公営の借家	3.32	20.07	51.48	10.49	0.58
	都市再生機構・公社の借家	2.99	19.83	51.03	10.47	0.63
	民営借家	2.45	17.65	45.57	10.22	0.70
	給与住宅	2.71	20.35	52.75	10.68	0.70

資料：平成30年住宅・土地統計調査

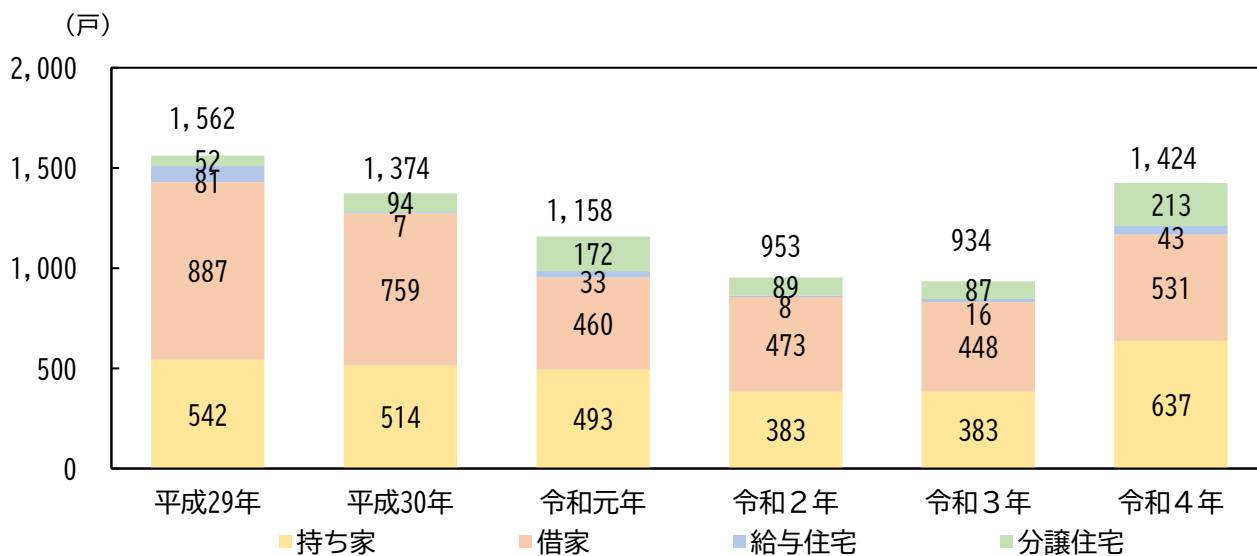
## (5) 住宅着工の動向

### ①新設住宅着工戸数の推移

新設住宅着工戸数の推移は、平成 29 年度に 1,562 戸あった着工戸数が令和元年度以降は減少が続き令和 3 年度には 934 戸でしたが、令和 4 年度には 1,424 戸と大きく増加に転じています。

利用関係別で見ると、借家の着工戸数は、減少傾向にあった令和元年度から令和 3 年度は 400 戸台と平成 29 年度の半数近くまで減少していましたが、令和 4 年度には 531 戸と増加に転じています。

【新設住宅着工戸数の推移】



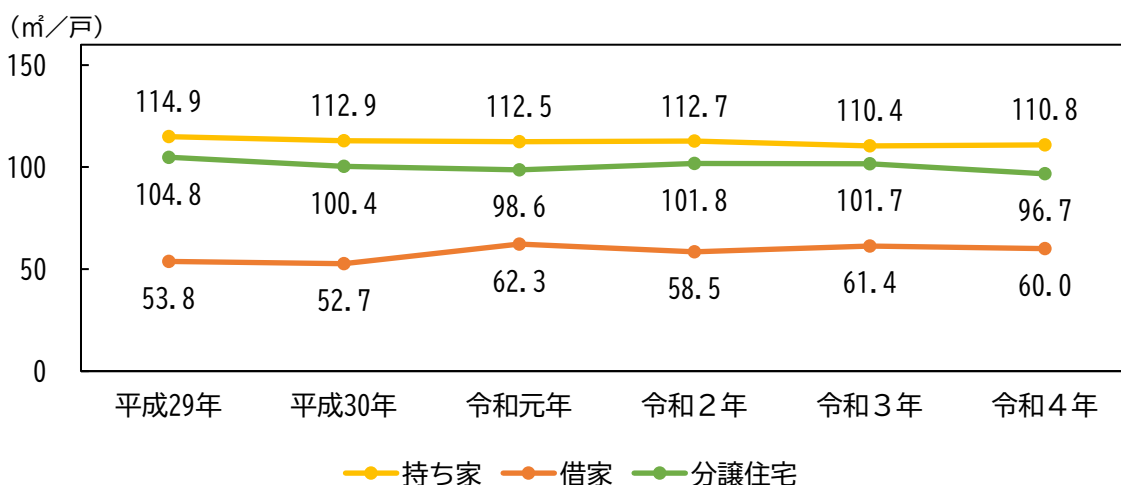
資料：2022 年度住宅着工統計

### ②床面積の推移

利用関係別に床面積の推移をみると、持ち家は平成 29 年度の 114.9 m<sup>2</sup>から令和 4 年度は 110.8 m<sup>2</sup>と緩やかに減少しています。

一方、借家は平成 30 年度まで 53 m<sup>2</sup>前後と横ばいでしたが、令和元年度以降は 60 m<sup>2</sup>前後で推移しています。

【新設住宅利用関係別戸当たり床面積推移】



注) 変動の大きい「給与住宅」はグラフから除いています

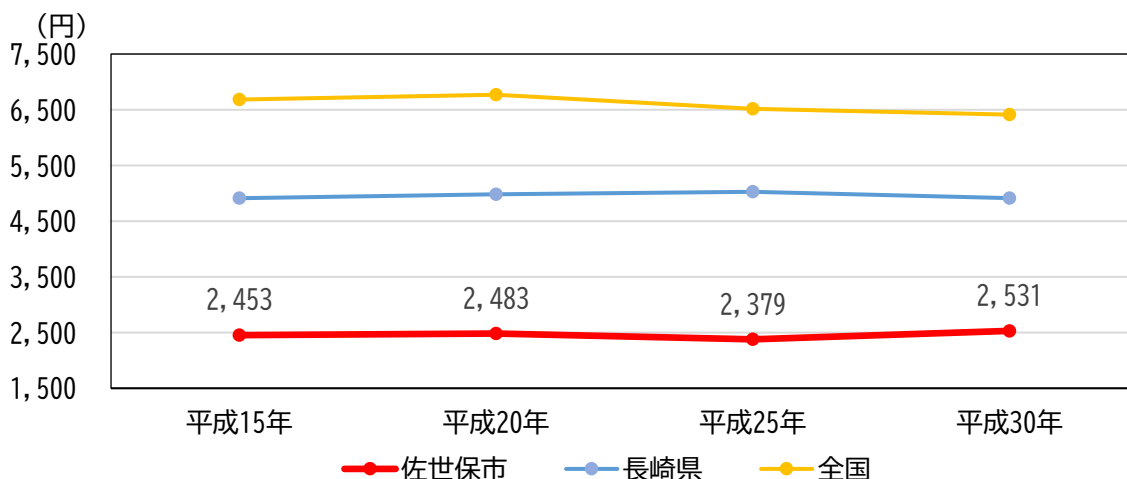
資料：2022 年度住宅着工統計

## (6) 民間賃貸住宅の状況

### ①民間賃貸住宅の家賃水準

平成30年度の住宅・土地統計調査によれば、本市の居住1畳当たり家賃は2,531円で、平成25年に一度減少しましたが、平成30年度は増加に転じています。なお、長崎県全体では、木造、非木造共に多少の増減はありますが、ほぼ横ばいの状況が続いています。

【居住1畳当たり家賃・間代の推移（民間借家）】



資料：住宅・土地統計調査（各年）

### ②低家賃な民間借家ストック

平成30年住宅・土地統計調査のデータをもとに、低家賃な民間借家ストックを試算すると、住宅扶助費に相当する家賃（5万円未満）の住宅は約1.5万戸となっています。

【民間借家の家賃帯別住宅数（佐世保市）】

	3万円未満	3万円以上 4万円未満	4万円以上 5万円未満	5万円以上	合計
民間借家	4,390 15.8%	6,310 22.7%	4,370 15.7%	12,700 45.7%	27,770 100.0%
29㎡以下	1,390 18.8%	3,090 41.7%	1,110 15.0%	1,820 24.6%	7,410 100.0%
30～49㎡	1,130 12.0%	2,310 24.6%	1,770 18.9%	4,170 44.5%	9,380 100.0%
50～69㎡	1,200 17.1%	540 7.7%	1,020 14.5%	4,270 60.7%	7,030 100.0%
70～99㎡	240 9.6%	230 9.2%	410 16.3%	1,630 64.9%	2,510 100.0%
100～149㎡	280 29.5%	70 7.4%	40 4.2%	560 58.9%	950 100.0%
150㎡以上	150 30.6%	70 14.3%	20 4.1%	250 51.0%	490 100.0%

#### ■住宅扶助費

1人・・・32,000円    2人・・・38,000円  
 3～5人・・・42,000円    6人・・・45,000円  
 7人以上・・・50,000円

5万円未満

15,070

資料：平成30年住宅・土地統計調査

注) 住宅扶助費：困窮によって最低限度の生活を維持できない方に対し、家賃や間代、地代、補修費といった住宅維持費を給付する制度

## (7) 公的賃貸住宅の概要

### 【県営住宅（佐世保市内）】

#### ①県営住宅

県営住宅は、旧市内のみに立地しており、令和5年4月現在の管理戸数は3,512戸となっています。

また、県営住宅の大多数が中層又は高層の耐火構造の住宅となっています。

なお、花高、十郎原、新田、崎岡等、市営住宅との隣接住宅があります。

団地名	町丁	建設年度	構造	管理戸数	うち 特公賃
上町第1	上町	H6	高耐	36	1
上町第2	上町	H8	高耐	35	3
折橋	折橋町	H4	高耐	42	
花園	花園町	H13	中耐	24	
須佐	須佐町	H8・10	中耐	35	
汐見	潮見町	H12	中耐	24	
桜木	桜木町	S63・ H9・15	中耐	101	3
大野	大野町	S62	中耐	84	
池野	大野町	S60・61	中耐	122	
矢峰	矢峰町	S59	中耐	32	
泉福寺	松原町	H6~11	高耐	295	5
上本山	上本山町	S57・59	中耐	54	
下本山	下本山町	S56	中耐	62	
吉岡	吉岡町	S54	中耐	40	
吉岡第2	吉岡町	S54~55	中耐	50	
皆瀬	皆瀬町	S55	中耐	60	
新田	新田町	S47~49 H7~H21	中耐 高耐	421	
もみじが丘	もみじが丘町	H5~12	中耐 高耐	350	7
黒髪	黒髪町	S31・H9 H11・16	簡平 中耐 高耐	95	
すみれが丘	黒髪町	H13~15	中耐	63	
日宇	日宇町	H14	中耐	12	
天神	天神5丁目	H7・9	中耐	30	
十郎原	十郎新町	S56~59 H1~12	中耐 高耐	401	
若竹台	若竹台町	S62~H1	中耐	140	
花高	花高1丁目	S49~57	中耐	746	
広田	広田3丁目	S60・61	中耐	48	
崎岡	崎岡町	H2・3	中耐 高耐	110	
計				3,512	19

資料：長崎県 HP

#### ②長崎県住宅供給公社賃貸住宅

長崎県住宅供給公社賃貸住宅は、旧市内のみに立地しており、令和5年度現在の管理戸数は280戸となっています。

なお、須佐には県営・市営との隣接住宅があります。

### 【県公社賃貸住宅（佐世保市内）】

団地名	町丁	建設年度	構造	間取り	専有面積	家賃	戸数
吉岡A	吉岡町	S46	中耐	3K	48.26㎡	28,800~ 29,000円	24
吉岡B	吉岡町	S48	中耐	3K	52.21㎡	22,330~ 31,900円	24
吉岡C	吉岡町	S49	中耐	3K	60.48㎡	25,340~ 26,810円	20
吉岡D	吉岡町	S47	中耐	3K	52.21㎡	21,560~ 21,910円	24
花高A	花高2丁目	S50	中耐	3K	60.48㎡	35,400~ 35,900円	24
花高B	花高2丁目	S50	中耐	3K	60.48㎡	35,400~ 35,900円	30
アルファ	三浦町	H13	高耐	2LDK~ 3LDK	55.00~ 75.00㎡	57,500~ 81,900円	74
もみじが丘 A・B	もみじが丘町	H13	準耐	3LDK	66.08~ 66.35㎡	65,000円	12
須佐公A	須佐町	H10	高耐	3LDK	75.48㎡	58,800~ 64,800円	24
須佐公B	須佐町	H12	中耐	2LDK~ 3LDK	68.89~ 75.48㎡	57,000~ 64,800円	12
須佐公C・D	須佐町	H13	準耐	3LDK	65.90㎡	49,600~ 62,000円	12
計							280

資料：長崎県住宅供給公社 HP

※アルファは一般住宅：49戸、特優賃住宅：25戸



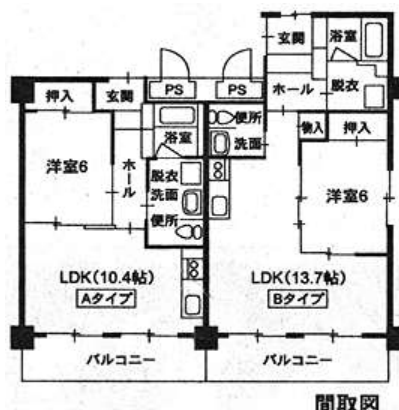
### ③高齢者向け優良賃貸住宅

高齢者向け優良賃貸住宅※の令和5年4月現在の登録戸数は、佐世保市管理15戸と長崎県管理15戸の合計30戸です。ただし、令和7年7月末で家賃補助期間が終了する予定です。

#### 高齢者向け優良賃貸住宅

##### 「さくらマンション」概要

- ・住所：佐世保市八幡町 1-1
- ・戸数：30戸
- ・間取・家賃  
Aタイプ  
1LDK、41,000円～45,000円  
Bタイプ  
1LDK、48,100円から53,000円
- ・共益費：5,000円、駐車場：5,000円（1台）



資料：佐世保市 HP

※「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（「高齢者住まい法」）に基づく制度であり、安否確認や生活相談等の見守りサービスと、バリアフリー構造など一定の居住環境を備えた高齢者が安心して居住できる住宅で、長崎県が認定・登録します。

### ④セーフティネット住宅及びあんしん住宅

本市には、セーフティネット住宅※1 及びあんしん住宅※2 があり、セーフティネット住宅の登録戸数は令和5年10月現在で1,457戸、あんしん住宅※の登録戸数は令和5年2月現在で、57戸あり、旧市内のみに立地しています。いずれも対象者専用住宅ではなく、「入居を拒まない住宅」として登録されている住宅です。

※1「セーフティネット住宅」とは、「住宅セーフティネット制度」に基づき登録され、住まい探しに困っている住宅確保要配慮者の住まいの確保を促進する制度です。

※2「あんしん住宅」とは、高齢者、障害者、子育て世帯の居住の安定確保を図るため、居住支援協議会等との連携のもと、入居ニーズや住宅オーナーの意向を踏まえた上で、空き家等を活用し一定の質が確保された低廉な家賃の賃貸住宅を「入居を拒まない住宅」として登録する制度です。

【セーフティネット住宅登録戸数】

(戸)

エリア	戸数	構成比	入居可	間取り					建築中
				1K	1DK	2K・2DK・1DLK	3K・2LDK	3LDK以上	
旧市内	347	23.8%	0	183	6	107	44	0	7
相浦	68	4.7%	0	16	0	36	16	0	0
中北部	279	19.1%	10	4	0	187	88	0	0
日宇	247	17.0%	0	73	0	123	45	2	4
東部	368	25.3%	13	82	0	163	120	3	0
北部エリア	148	10.2%	0	0	0	71	77	0	0
合計	1,457	100.0%	23	358	6	687	390	5	11

資料：セーフティネット住宅情報提供システム HP

注) 1 本庁（7戸）、日宇（4戸）に改修中住宅あり

注) 2 セーフティネット住宅とあんしん住宅と重複している登録している住宅が1戸あるため、両方に計上しています。

【あんしん住宅登録戸数】

(戸)

エリア	戸数	構成比	入居可	間取り					
				1K	1R	その他(1DK)	2K・2DK・1DLK	3DK・2LDK	3LDK以上
旧市内	39	68.4%	12	2	3	0	4	3	27
中北部	5	8.8%	0	0	0	0	3	1	1
日宇	11	19.3%	6	0	0	1	2	7	1
東部	2	3.5%	0	0	0	0	0	2	0
合計	57	100.0%	18	2	3	1	9	13	29

資料：あんしん住宅情報提供システム HP

## (8) 他の中核市との比較

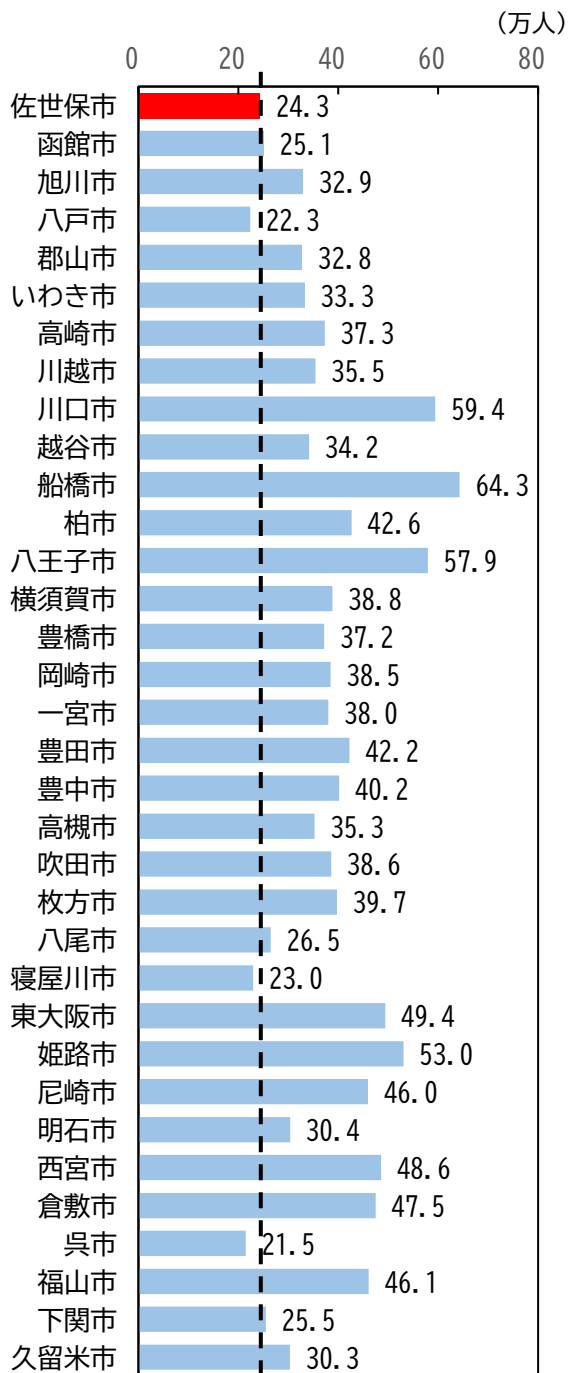
ここでは、本市の特徴を把握するため、県庁所在地以外の中核市と比較します。

### ①人口及び低所得世帯率

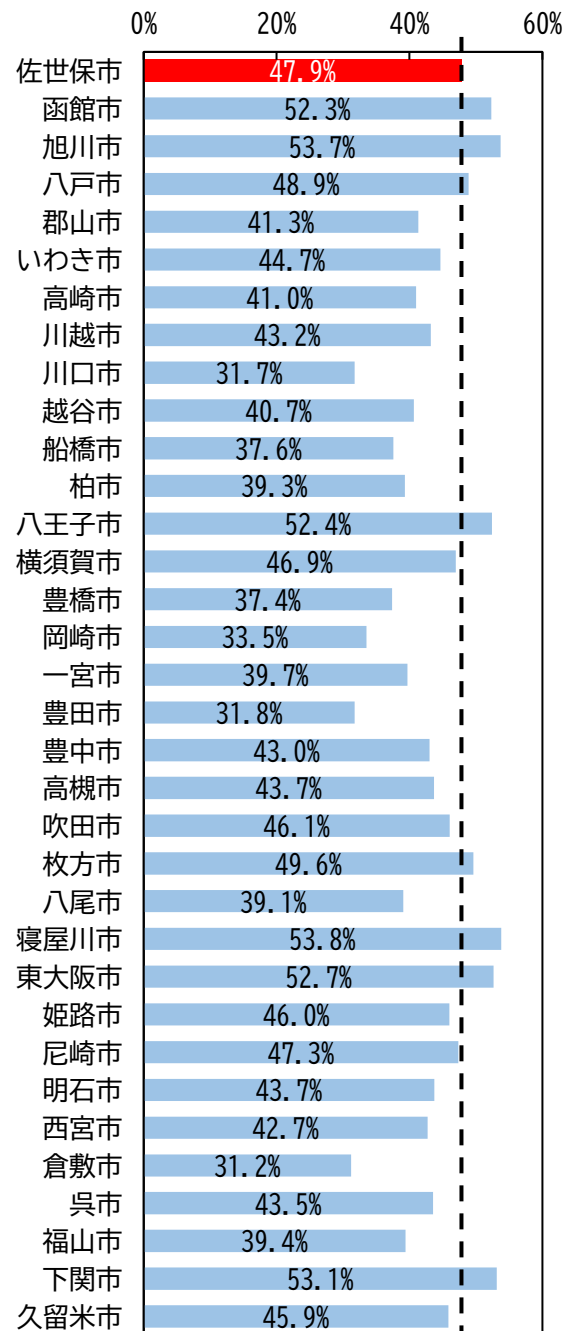
本市の人口は24.3万人で、中核市では少ない方です。

また、借家世帯数に占める低所得世帯（世帯年収が300万円未満）の割合は47.9%で、他の中核市と比較して高い割合となっています。

【中核市（県庁所在地除く）人口】



【借家世帯に占める低所得者世帯率】



資料：令和2年国勢調査

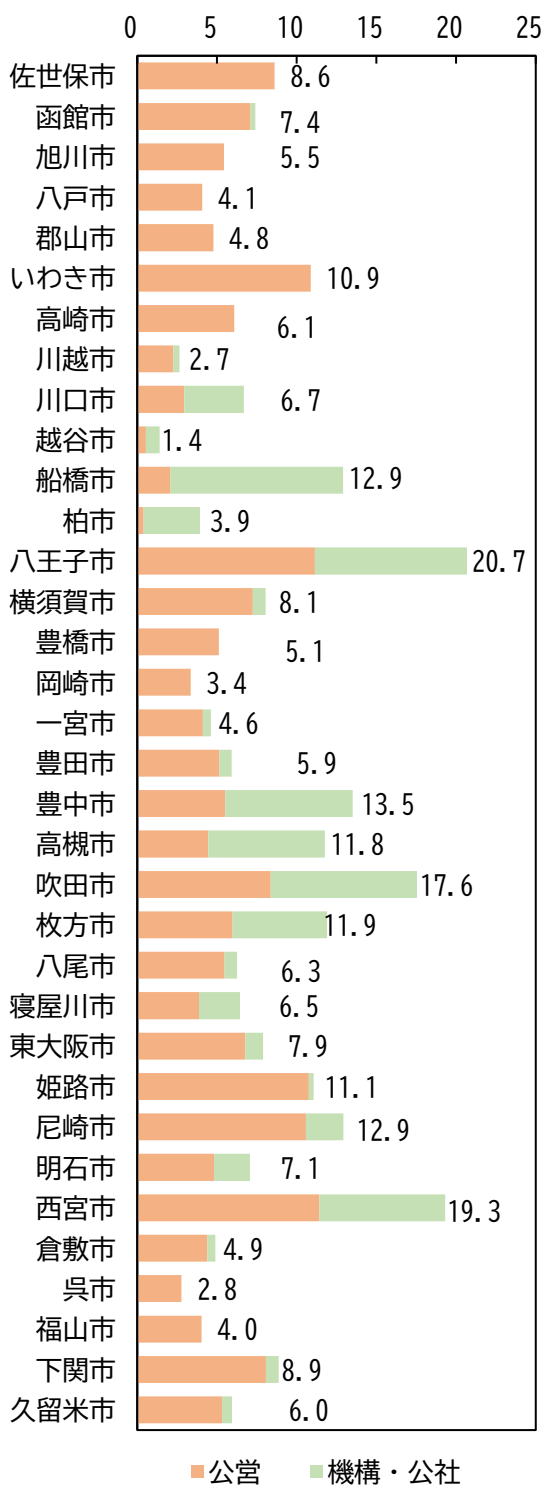
資料：平成30年度住宅・土地統計調査

## ②公的借家世帯数及び公的借家世帯率

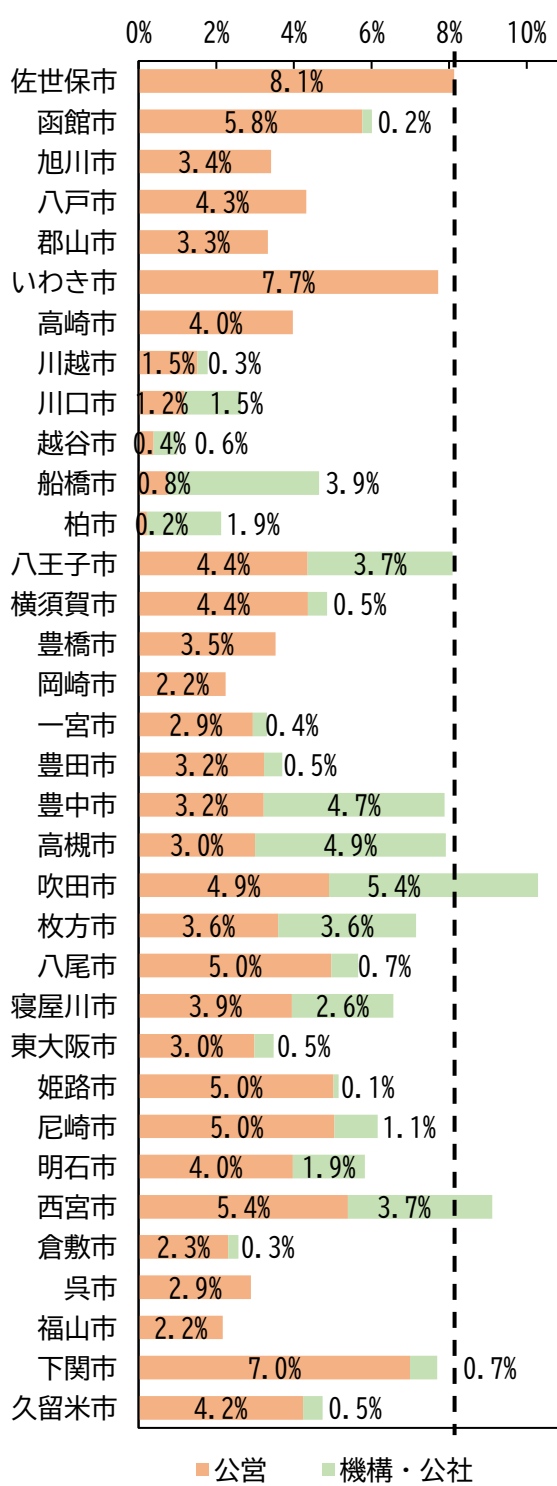
本市は、他の中核市と比較して公営住宅の世帯数が多く、公的借家の割合も高くなっています。なお、公営住宅のみでは8.1%と、最も高い割合となっています。

【公的借家世帯数】

(千世帯)



【公的借家世帯率】



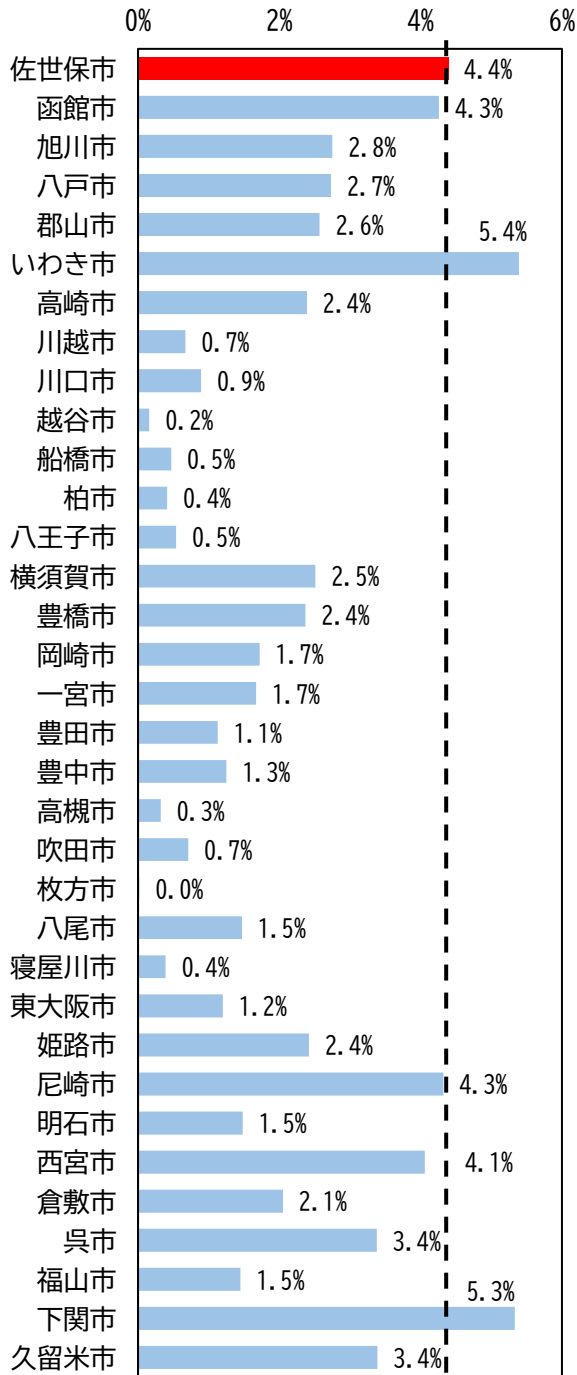
資料：平成30年度住宅・土地統計調査

資料：平成30年度住宅・土地統計調査

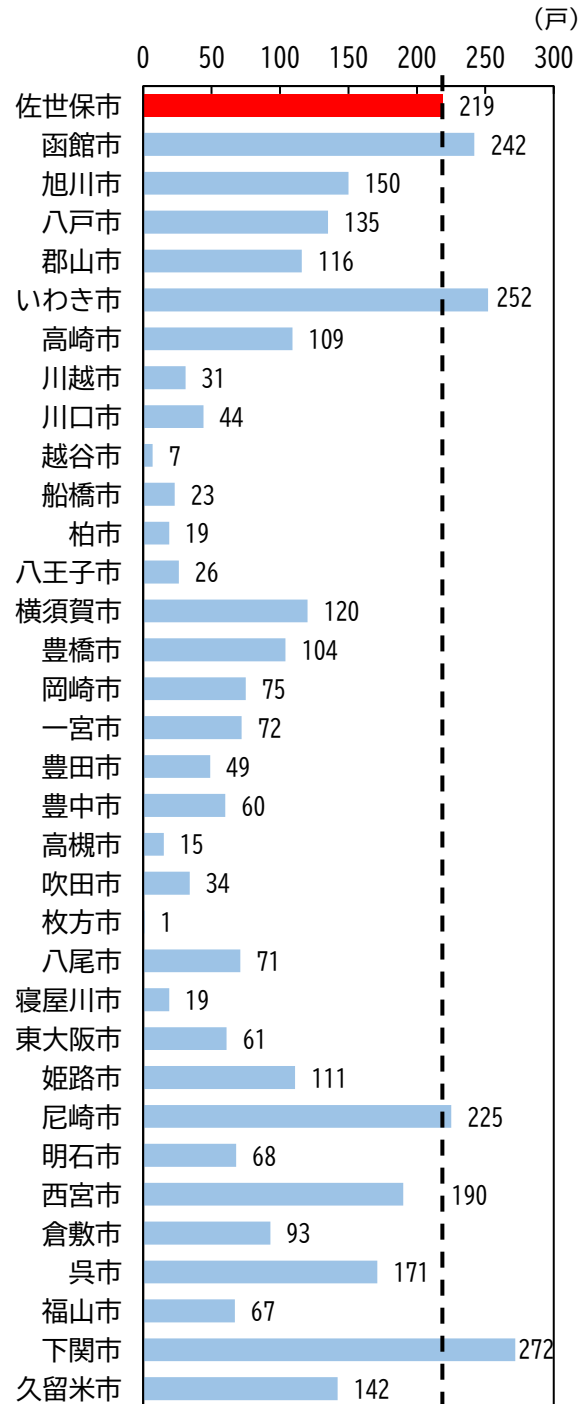
### ③市営住宅世帯比率及び人口 10,000 人あたりの市営住宅戸数

市営住宅戸数を他の中核市と比較した場合、世帯数に対する市営住宅戸数の市営住宅比率では 4.4%と 3 番目に多く、人口 10,000 人あたりの市営住宅戸数では 219 戸と 5 番目に多くなっており、本市は人口と世帯数の規模に対して市営住宅戸数が多くなっています。

【市営住宅世帯比率（市営住宅数／世帯数）】



【人口 10,000 人あたりの市営住宅数】



資料：令和 4 年度中核市都市要覧を基に住宅課作成

市営住宅戸数：令和 3 年度末実績

人口・世帯数：令和 4 年 3 月 31 日現在

資料：令和 4 年度中核市都市要覧を基に住宅課作成

市営住宅戸数：令和 3 年度末実績

## 2. 市営住宅の状況

### (1) 市営住宅の状況

#### ①管理戸数

令和5年7月1日現在の市営住宅の管理戸数は、82住宅436棟5,332戸です。このうち、公営住宅が4,987戸、準公営住宅が9戸、改良住宅（更新住宅）が147戸、市単独住宅が119戸、特定公共賃貸住宅が70戸となっています。

地域別の公営住宅の管理戸数は、旧市内が3,395戸で68.1%を占め、次いで江迎地域が384戸、吉井地域が363戸、鹿町地域が357戸と続いています。

#### 【市営住宅管理状況】

##### 公営住宅

地域	住宅名	棟数	管理戸数	
旧市内	早岐	10	287	
	花高1	6	207	
	花高3	15	400	
	崎岡	6	114	
	もみじが丘	3	63	
	十郎原	5	281	
	須佐	1	35	
	花園	1	66	
	桜木	5	254	
	泉福寺	13	624	
	瀬戸越	3	100	
	大野	1	40	
	柚木	3	70	
	柚木第2	2	50	
	柚木第3	2	50	
	上本山	3	58	
	皆瀬	1	48	
	中里西	8	40	
	新田	9	254	
	川下	2	70	
	棚方C	1	30	
	棚方D	1	30	
	黒島	3	6	
	琴平	1	33	
	赤崎	5	93	
	大黒	1	92	
			111	3,395

地域	住宅名	棟数	管理戸数
吉井	御橋	3	14
	直谷	15	109
	立石	2	12
	吉井中央	1	30
	黒岩	3	120
	吉元	3	42
	株の元	7	36
			34

地域	住宅名	棟数	管理戸数
世知原	上野原	5	30
	春口	2	40
	世知原中央	4	42
	かじか	6	50
			17

地域	住宅名	棟数	管理戸数	
宇久	朝日	8	8	
	愛の里	19	19	
	京の峰	5	5	
		32	32	
小佐々	黒石	4	58	
	小佐々新田	7	32	
	祝ヶ浦	7	28	
	畑崎	6	14	
	小佐々矢岳	4	10	
	神崎古田	4	8	
	西川内	8	32	
	楠ヶ丘	3	24	
	港町	3	18	
	臼ノ浦	2	12	
	古里	2	10	
	楠泊	2	16	
	塩釜	2	32	
			54	294
江迎	亀ノ子	4	52	
	三浦	7	160	
	小川内	35	40	
	潜竜	18	78	
	新丸尾	3	54	
			67	384
	鹿町	御堂	10	50
船石		4	16	
杉谷		9	32	
橋ノ元		4	16	
前加勢		5	20	
大加勢		5	20	
下ノ原		7	31	
山手浦		16	32	
鹿町新田		12	24	
神林		2	8	
山手浦第2		4	72	
シーサイド鹿町	1	36		
		79	357	
	公営住宅合計	394	4,987	

##### 準公営住宅

地域	住宅名	棟数	管理戸数
吉井	小ヶ倉	1	6
		1	6
江迎	平野	1	3
		1	3
	準公営住宅合計	2	9

##### 改良住宅、更新住宅

地域	住宅名	棟数	管理戸数
旧市内	大黒	1	40
	東山	2	48
		3	88
吉井	御橋	7	42
		7	42
小佐々	西川内	6	17
		6	17
	改良住宅合計	16	147

##### 市単独住宅

地域	住宅名	棟数	管理戸数
世知原	上野原若者	3	12
	祝原若者	3	9
	祝原高齢者	2	4
		8	25
江迎	開田	2	80
		2	80
鹿町	深江	1	2
	御堂第2	2	4
	歌ヶ浦弥生	2	4
	山手浦第3	1	2
	歌ヶ浦大坂	1	2
		7	14
	市単独住宅合計	17	119

##### 特定賃貸住宅

地域	住宅名	棟数	管理戸数
吉井	小ヶ倉	1	24
		1	24
世知原	世知原中央	1	10
		1	10
宇久	愛の里	3	3
		3	3
小佐々	古里	1	6
		1	6
江迎	平野	-	9
		-	9
鹿町	シーサイド鹿町	1	18
		1	18
	特定賃貸住宅合計	7	70

住宅数	82
棟数	436
管理戸数	5,332

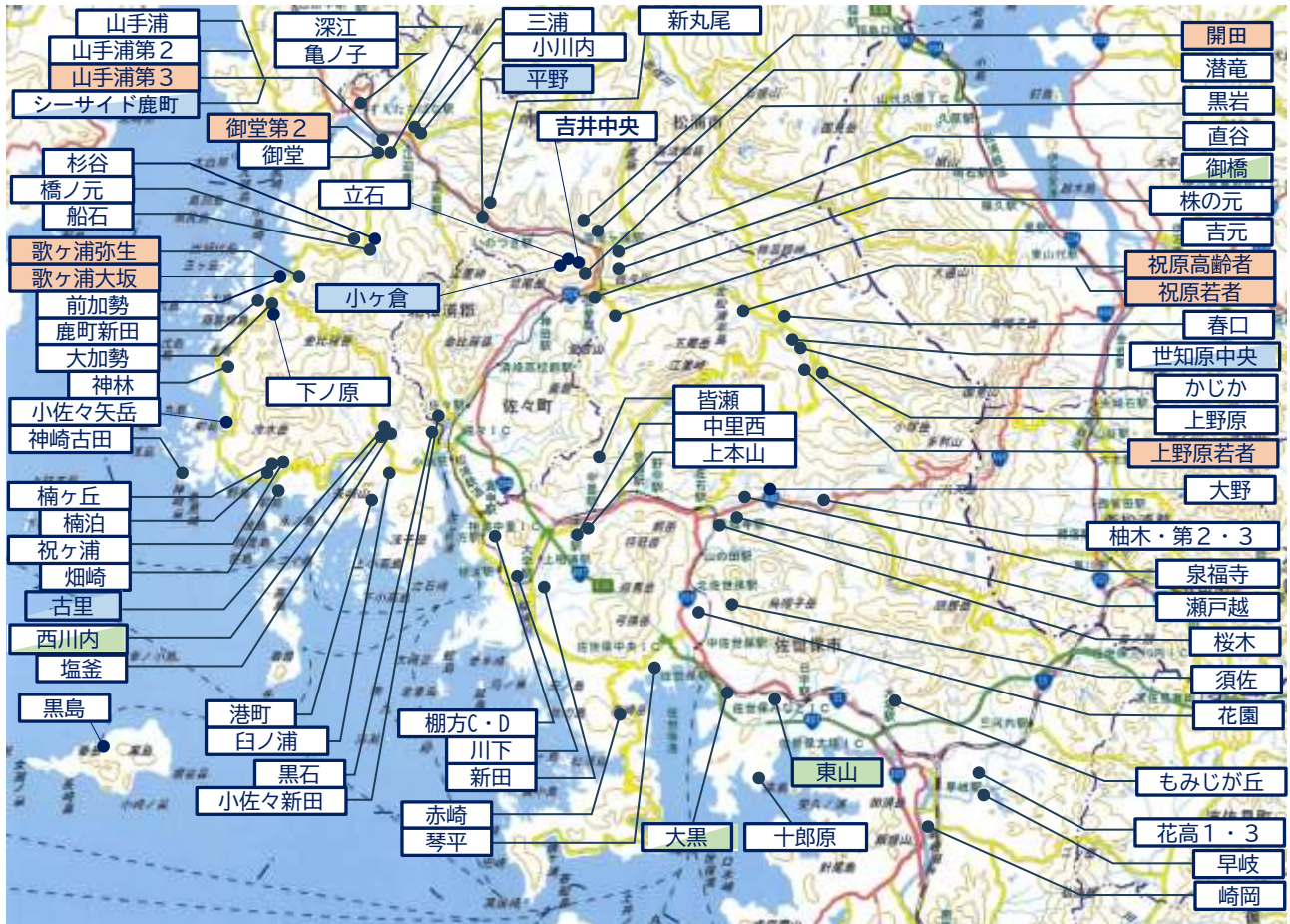
注) 表中「-」表示は、例えば公営と特定賃貸とが同じ棟内に混在している場合、どちらかを1棟として計上することから、もう一方を「-」と表示しています。

## ②市営住宅及び県営住宅の立地状況

### a. 市営住宅の立地状況

市営住宅の立地は、J R佐世保線、J R大村線、松浦鉄道沿線や、国道・県道などの幹線道路や支所から近い所に立地する住宅が多いですが、これらから離れた場所や離島に立地する住宅もあります。

【市営住宅位置図】

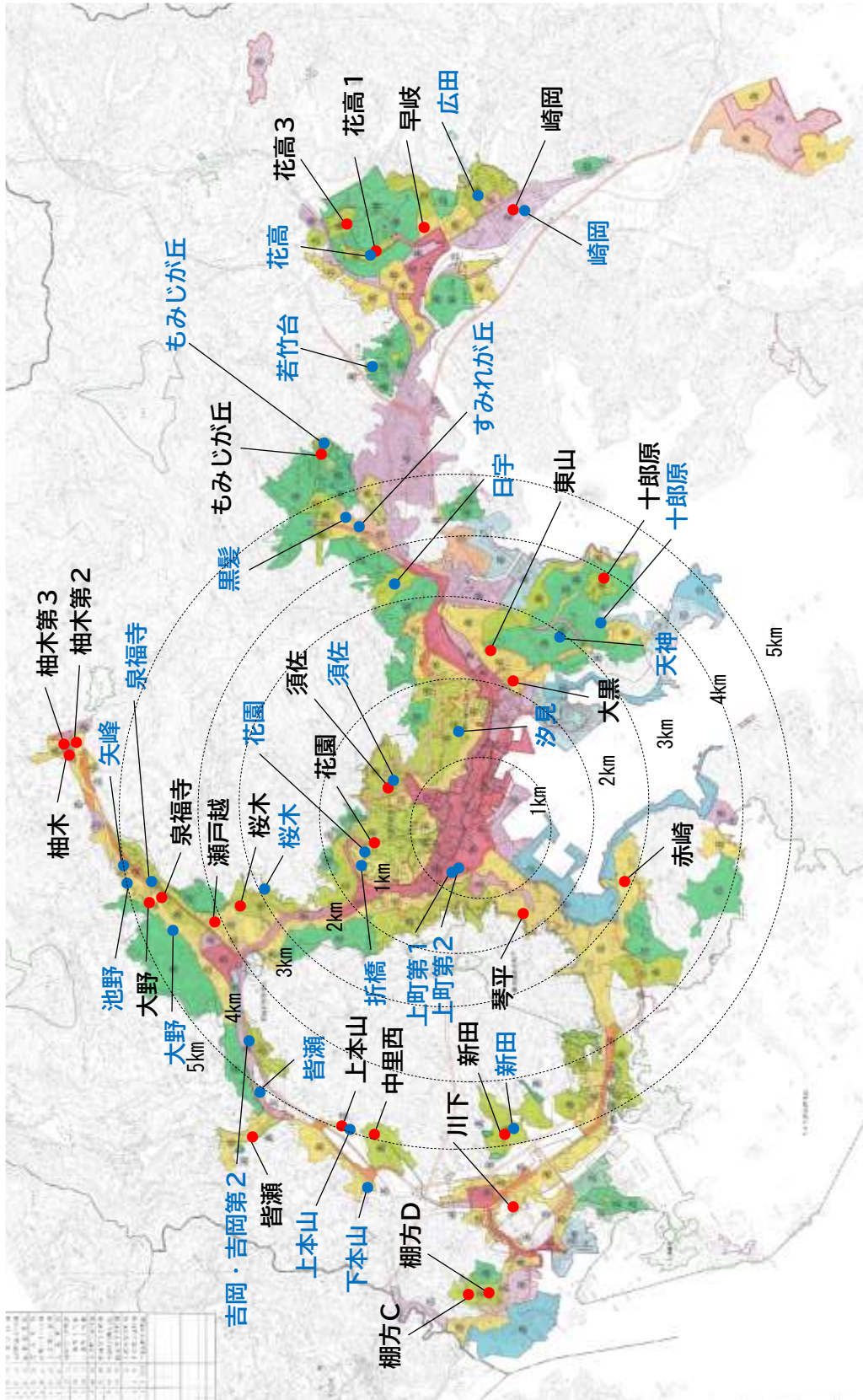


凡 例	
	公営住宅
	改良住宅
	公営住宅・改良住宅
	準公営・特公賃住宅
	公営・特公賃住宅
	市単独住宅

b. 県営住宅の立地状況

県営住宅は旧市内にのみ立地しており、花高、崎岡、もみじが丘、十郎原、須佐、泉福寺、上本山、新田は市営住宅と隣接しています。

【市営及び県営住宅位置図】 注) ●青字は県営住宅

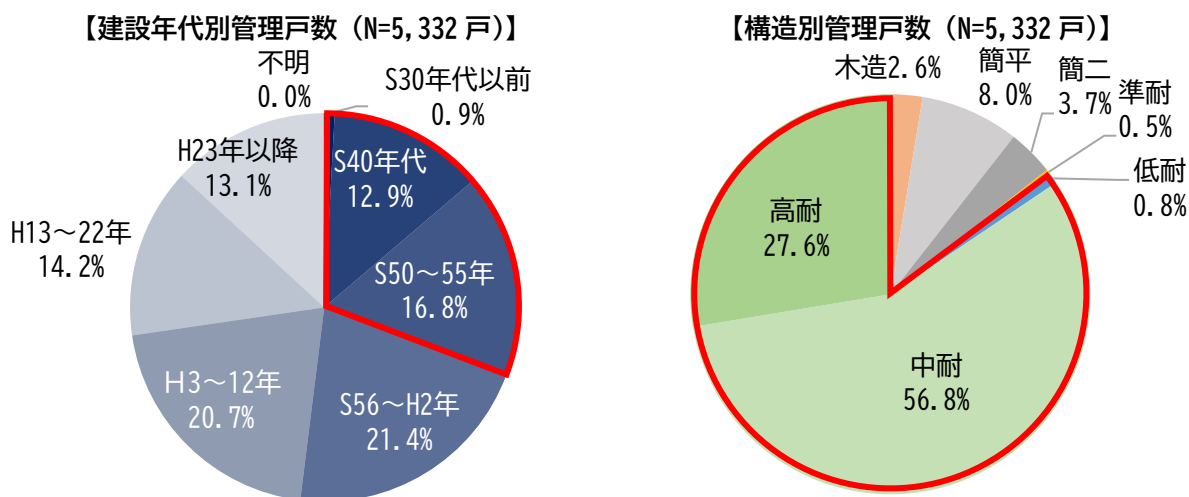


### ③建設年度別及び構造別の管理戸数

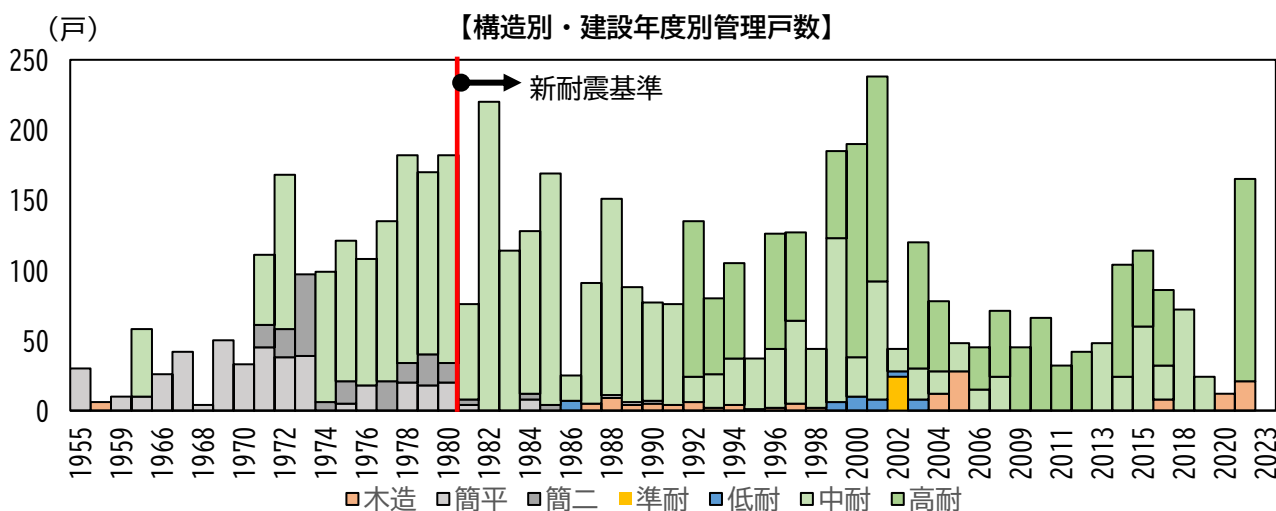
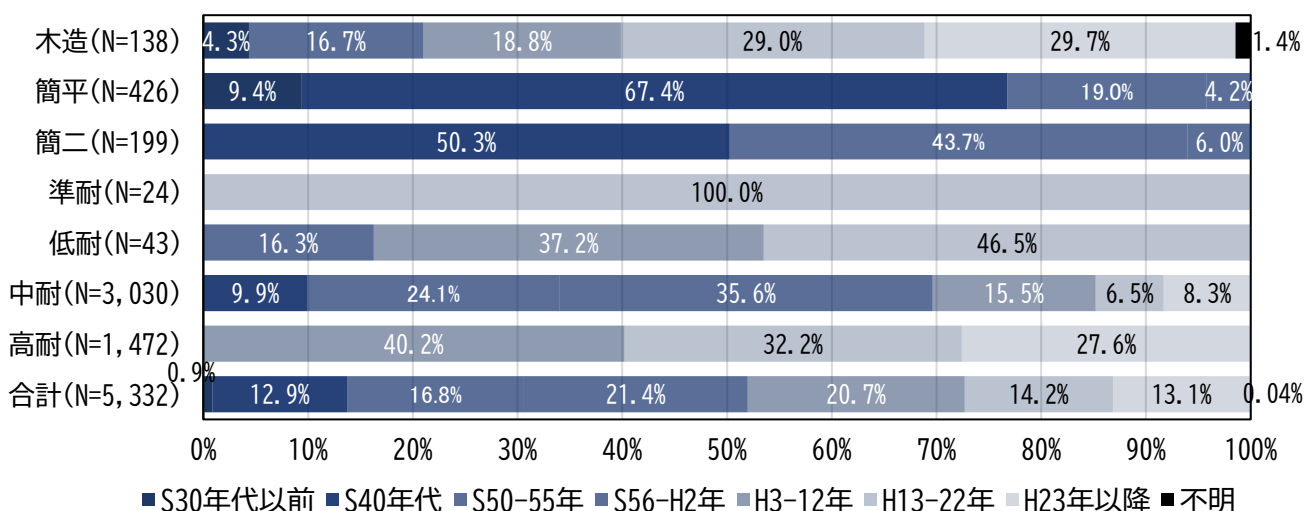
建設年度別の割合は、昭和 56 年から平成 2 年が 21.4%で最も高いですが、新耐震基準以前(昭和 55 年以前)の住宅が 30.6%を占めています。一方、構造別の割合では、中耐が 56.8%、高耐 27.6%、低耐 0.8%で耐火構造が 85.2%を占めています。

また、構造別建設年代別では、簡平の 75%以上、簡二の 50%が昭和 40 年代以前です。

注) バリアフリー設計が公営住宅に反映されるようになったのは平成 3 年以降です。



【構造別・建設年代別戸数割合】





#### ④耐用年限経過状況

耐用年限を経過した住宅は 726 戸 (13.6%) であり、簡平は全ての住宅が経過しています。耐用年限を経過した住宅の割合を地域別で見ると、鹿町地域で 64.5%となっています。当面は、耐用年限の2分の1を経過した住宅の割合が増加する見込みです。

【耐用年限の経過状況（構造別）】

構造 (耐用年限)	管理 戸数	耐用年限の 1/2未経過		耐用年限の 1/2を経過		耐用年限を 経過	
		戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
木造 (30年)	138	41	29.7%	95	68.8%	41	29.7%
簡平 (30年)	426	0	0.0%	426	100.0%	426	100.0%
簡二 (45年)	199	0	0.0%	199	100.0%	151	75.9%
準耐 (45年)	24	24	100.0%	0	0.0%	0	0.0%
低耐 (70年)	43	36	83.7%	7	16.3%	0	0.0%
中耐 (70年)	3,030	1,212	40.0%	1,818	60.0%	0	0.0%
高耐 (70年)	1,472	1,472	100.0%	0	0.0%	108	7.3%
総計	5,332	2,785	52.2%	2,545	47.7%	726	13.6%

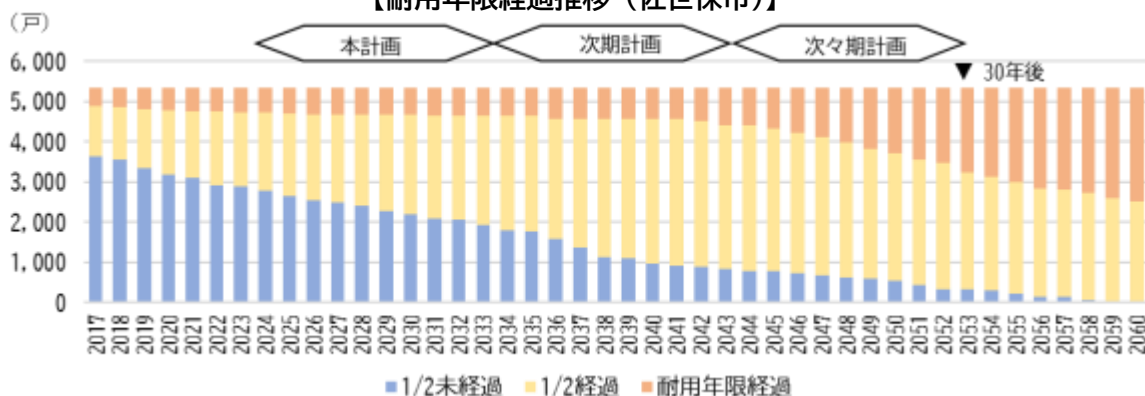
※建設年度不明2戸あり

【耐用年限の経過状況（地域別）】

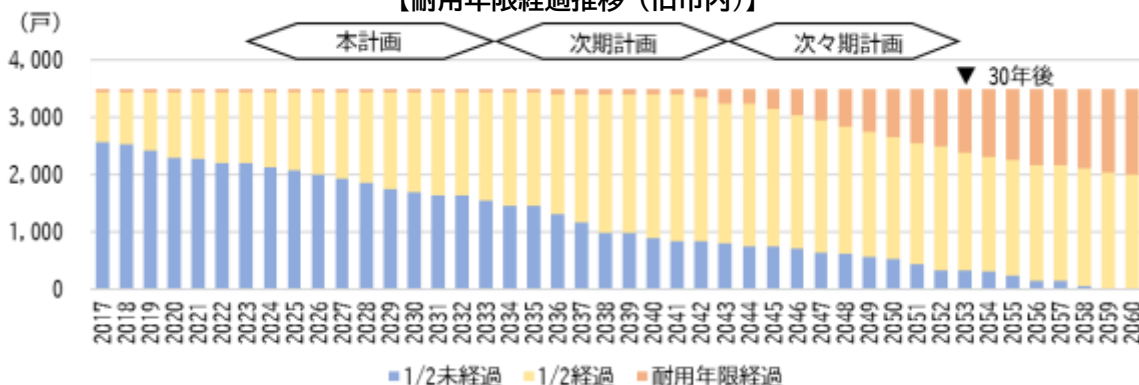
構造 (耐用年限)	管理 戸数	耐用年限の 1/2未経過		耐用年限の 1/2を経過		耐用年限を 経過	
		戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
旧市内	3,483	2,121	60.9%	1,362	39.1%	154	4.4%
吉井	435	157	36.1%	278	63.9%	124	28.5%
世知原	197	135	68.5%	62	31.5%	4	2.0%
宇久	35	0	0.0%	35	100.0%	21	60.0%
小佐々	317	182	57.4%	135	42.6%	94	29.7%
江迎	476	118	24.8%	358	75.2%	78	16.4%
鹿町	389	72	18.5%	315	81.0%	251	64.5%
総計	5,332	2,785	52.2%	2,545	47.7%	726	13.6%

※建設年度不明2戸あり

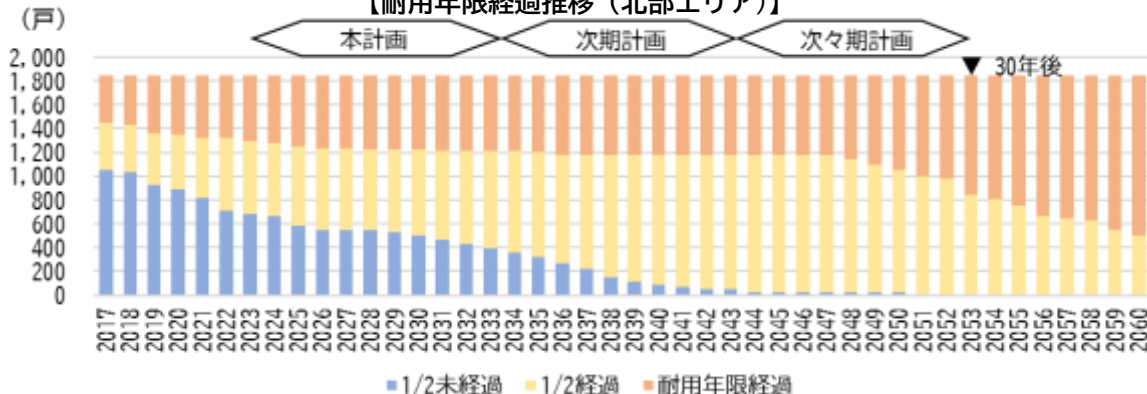
【耐用年限経過推移（佐世保市）】



【耐用年限経過推移（旧市内）】



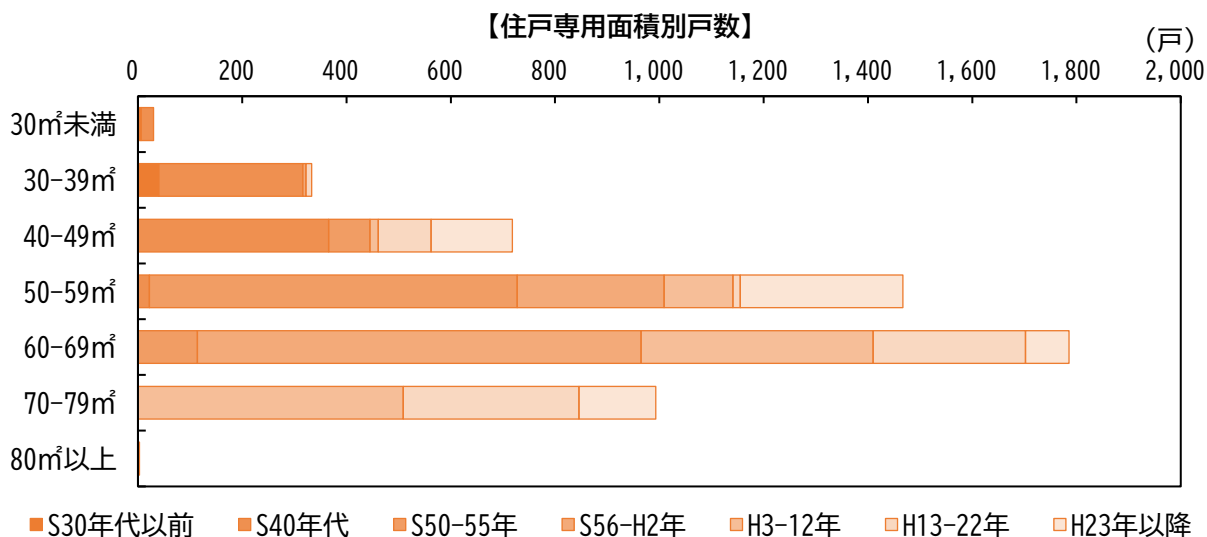
【耐用年限経過推移（北部エリア）】



### ⑤住宅の床面積

住宅の床面積別戸数を見ると、60～70㎡未満の住宅が33.5%と最も多く、次いで50～60㎡未満が27.5%となっています。なお、50㎡未満の住宅は昭和40年代以前の古い住宅が多くを占めています。

また、3人世帯の最低居住面積水準である40㎡を満たさない住宅の割合は6.8%を占め、地域別でみると、鹿町、江迎、小佐々の各地域で10%を超えています。



**【住戸専有面積別管理戸数（建設年度別）】**

(単位：戸)

	30㎡未満	30-39㎡	40-49㎡	50-59㎡	60-69㎡	70-79㎡	80㎡以上	不明	総計	40㎡未満		
S30年代以前	6	40	0	0	0	0	0	0	46	0.9%	46	0.9%
S40年代	24	276	366	22	0	0	0	0	688	12.9%	300	5.6%
S50-55年	0	0	79	705	114	0	0	0	898	16.8%	0	0.0%
S56-H2年	0	6	0	282	851	0	0	0	1,139	21.4%	6	0.1%
H3-12年	0	0	16	132	445	509	3	0	1,105	20.7%	0	0.0%
H13-22年	0	11	101	14	292	337	0	0	755	14.2%	11	0.2%
H23年以降	0	0	156	312	84	147	0	0	699	13.1%	0	0.0%
不明	0	0	0	0	0	0	0	2	2	0.0%	0	0.0%
統計	30	333	718	1,467	1,786	993	3	2	5,332	100.0%	363	6.8%
	0.6%	6.2%	13.5%	27.5%	33.5%	18.6%	0.1%	0.04%				

**【住戸専有面積別管理戸数（地域別）】**

(単位：戸)

	30㎡未満	30-39㎡	40-49㎡	50-59㎡	60-69㎡	70-79㎡	80㎡以上	不明	総計	40㎡未満		
旧市内	30	80	554	942	1,283	594	0	0	3,483	65.3%	110	3.2%
吉井	0	12	96	98	166	63	0	0	435	8.2%	12	2.8%
世知原	0	0	4	46	74	73	0	0	197	3.7%	0	0.0%
宇久	0	0	0	0	20	12	3	0	35	0.7%	0	0.0%
小佐々	0	40	16	54	61	146	0	0	317	5.9%	40	12.6%
江迎	0	89	12	238	86	51	0	0	476	8.9%	89	18.7%
鹿町	0	112	36	89	96	54	0	2	389	7.3%	112	28.8%
統計	30	333	718	1,467	1,786	993	3	2	5,332	100.0%	363	6.8%
	0.6%	6.2%	13.5%	27.5%	33.5%	18.6%	0.1%	0.04%				

**【住戸専有面積別管理戸数（構造別）】**

(単位：戸)

	30㎡未満	30-39㎡	40-49㎡	50-59㎡	60-69㎡	70-79㎡	80㎡以上	不明	総計	40㎡未満		
木造	6	11	4	22	30	60	3	2	138	2.6%	17	0.3%
簡平	0	282	48	82	14	0	0	0	426	8.0%	282	5.3%
簡二	0	0	100	73	26	0	0	0	199	3.7%	0	0.0%
準耐	0	0	24	0	0	0	0	0	24	0.5%	0	0.0%
低耐	0	0	0	0	29	14	0	0	43	0.8%	0	0.0%
中耐	24	40	489	972	1,088	417	0	0	3,030	56.8%	64	1.2%
高耐	0	0	53	318	599	502	0	0	1,472	27.6%	0	0.0%
統計	30	333	718	1,467	1,786	993	3	2	5,332	100.0%	363	6.8%
	0.6%	6.2%	13.5%	27.5%	33.5%	18.6%	0.1%	0.04%				

## ⑥浴室設備の状況

浴室なしは30戸（全住宅の0.6%）、浴槽なしは747戸（同14.0%）あります。

また、シャワーありは3,073戸（同57.6%）で、地域別で見ると世知原地域は100%の設置率ですが、宇久地域は22.9%、鹿町地域は36.0%など地域によって差があります。

【設備整備状況】

（単位：戸）

地域	管理戸数	浴室なし	浴槽なし	シャワーの有無		
				なし	あり	シャワー設置率
旧市内	3,483	30	747	1,532	1,951	56.0%
吉井	435	0	0	158	277	63.7%
世知原	197	0	0	0	197	100.0%
宇久	35	0	0	27	8	22.9%
小佐々	317	0	0	135	182	57.4%
江迎	476	0	0	158	318	66.8%
鹿町	389	0	0	249	140	36.0%
総計	5,332	30	747	2,259	3,073	57.6%
	100.0%	0.6%	14.0%	42.4%	57.6%	

※浴室なしは現在募集停止している住宅のみです。浴槽なしは入居者が設置しています。

## ⑦エレベーターの設置状況

3階以上の住棟は171棟ありますが、そのうち、エレベーターが設置されている住棟数は45棟で26.3%、戸数による設置率は42.4%となっています。

【エレベーター設置設備の設置状況】

（単位：棟、戸）

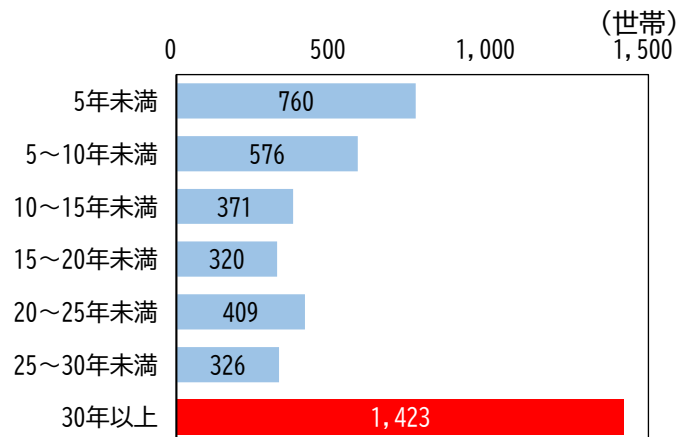
地域	管理		対象外		EV設置対象（3階以上）							
	棟数	戸数	棟数	戸数	未設置			設置				
					棟数	戸数	設置率	棟数	戸数	設置率		
旧市内	114	3,483	11	46	103	3,437	68	1,692	48.6%	35	1,745	50.1%
吉井	43	435	31	161	12	274	12	274	63.0%	0	0	0.0%
世知原	26	197	9	24	17	173	16	149	75.6%	1	24	12.2%
宇久	35	35	35	35	0	0	0	0	0.0%	0	0	0.0%
小佐々	61	317	45	159	16	158	9	60	18.9%	7	98	30.9%
江迎	70	476	53	118	17	358	17	358	75.2%	0	0	0.0%
鹿町	87	389	81	263	6	126	4	72	18.5%	2	54	13.9%
総計	436	5,332	265	806	171	4,526	126	2,605		45	1,921	
			60.8%	15.1%	39.2%	84.9%	73.7%	57.6%	26.3%	42.4%		

## (2) 入居者の状況（令和5年9月現在）

### ① 居住年数

居住年数は「30年以上」が34.0%と最も多く、次いで「5年未満」が18.2%となっています。

居住年数	世帯数	構成比
5年未満	760	18.2%
5～10年未満	576	13.8%
10～15年未満	371	8.9%
15～20年未満	320	7.6%
20～25年未満	409	9.8%
25～30年未満	326	7.8%
30年以上	1,423	34.0%
総計	4,185	100.0%

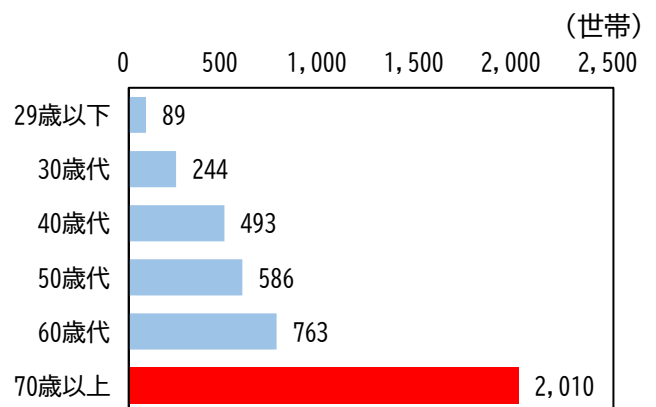


資料：入居者管理台帳

### ② 世帯主の年齢

世帯主の年齢は、「70歳以上」が48.0%と最も多く、次いで「60歳代」が18.2%となっています。なお、65歳以上の世帯は59.2%となっています。

世帯主年齢	世帯数	構成比
29歳以下	89	2.1%
30歳代	244	5.8%
40歳代	493	11.8%
50歳代	586	14.0%
60歳代	763	18.2%
70歳以上	2,010	48.0%
総計	4,185	100.0%
(別計) 65歳以上	2,479	59.2%



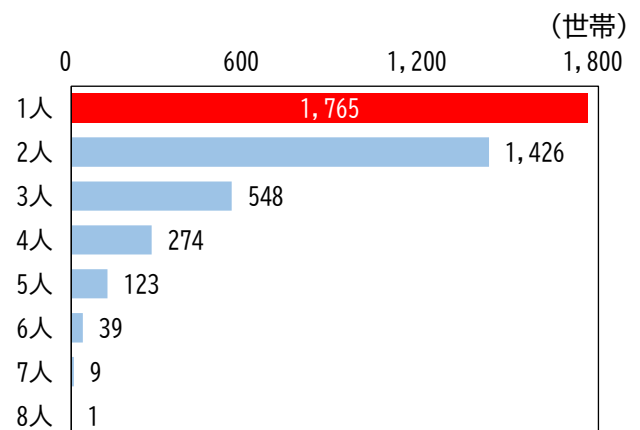
資料：入居者管理台帳

### ③ 世帯人数

世帯人数は「1人」が42.2%と最も多く、次いで「2人」が34.1%です。「3人」は13.1%、「4人」は6.5%となっています。

「1人」と「2人」を合計すると76.3%で、2人以下世帯が7割以上となっています。

世帯人数	世帯数	構成比
1人	1,765	42.2%
2人	1,426	34.1%
3人	548	13.1%
4人	274	6.5%
5人	123	2.9%
6人	39	0.9%
7人	9	0.2%
8人	1	0.02%
総計	4,185	100.0%



資料：入居者管理台帳

#### ④世帯主年齢区分と世帯人数

世帯主の年代と世帯人数で見ると、20歳代は「3人」が最も多く、次いで「2人」となっています。30歳代は「3人」が最も多く、次いで「4人」となっています。40歳代は「2人」が最も多く、次いで「3人」となっています。50歳代以上は「1人」が最も多く、次いで「2人」となっています。

全体的には、世帯主が70歳以上の「1人」が最も多く、次いで世帯主が70歳以上の「2人」が多くなっています。

	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳以上	総計	割合
1人世帯	16	32	96	228	367	1,026	1,765	42.2%
2人世帯	26	49	143	188	284	735	1,425	34.1%
3人世帯	30	59	105	107	73	175	549	13.1%
4人世帯	13	55	82	48	26	50	274	6.5%
5人世帯	4	30	50	11	8	20	123	2.9%
6人世帯	0	13	14	4	5	3	39	0.9%
7人世帯	0	6	2	0	0	1	9	0.2%
8人世帯	0	0	1	0	0	0	1	0.0%
総計	89	244	493	586	763	2,010	4,185	100.0%
構成比	2.1%	5.8%	11.8%	14.0%	18.2%	48.0%	100.0%	

年代別第1位
  年代別第2位
  年代別第3位

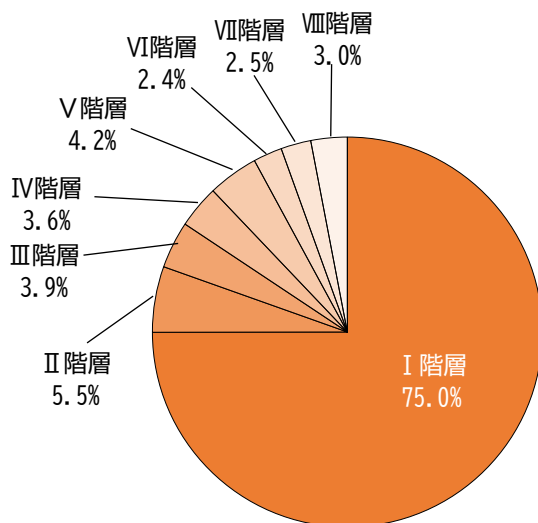
資料：入居者管理台帳

#### ⑤所得階層

所得階層別では、「I階層」が75.0%と最も多くなっており、公営住宅の原則階層であるI～IV階層が87.9%、裁量階層（V、VI階層）が6.6%となっています。

なお、VII～VIII階層は5.5%となっています。

【所得階層 N=4,048 世帯（特公賃・単独住宅除く）】



	階層	政令月収	世帯数	構成比
原則階層	I階層	～104,000円	3,558	87.9%
	II階層	104,001～123,000		
	III階層	123,001～139,000		
	IV階層	139,001～158,000		
裁量階層	V階層	158,001～186,000	267	6.6%
	VI階層	186,001～214,000		
収入超過	VII階層	214,001～259,000	223	5.5%
	VIII階層	259,001円～		
	不明		0	0.0%
	計		4,048	100.0%

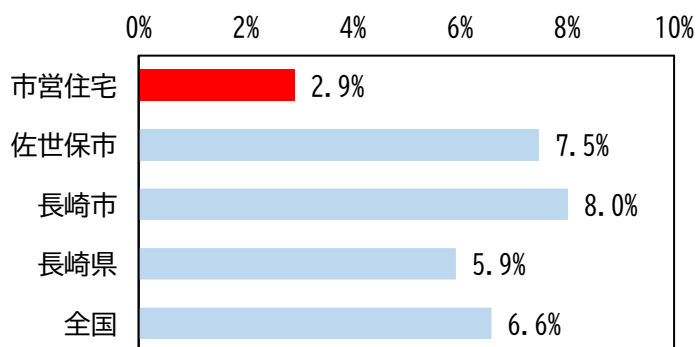
資料：入居者管理台帳

## ⑥居住面積水準

最低居住面積水準未達の世帯は、市営住宅の入居世帯の2.9%となっており、全国などと比較しても一定水準の居住面積を確保していることがわかります。

世帯人数別では、7、8人世帯で100.0%となっており、7人以上の世帯は全ての世帯が最低居住面積水準未達となっています。

【最低居住面積水準未達世帯】



資料：市営住宅は入居者管理台帳、  
その他はH30年度住宅・土地統計調査

【住戸専用面積×世帯人数（市営住宅）】

(単位：戸)

	30㎡未満	30㎡以上 35㎡未満	35㎡以上 40㎡未満	40㎡以上 45㎡未満	45㎡以上 50㎡未満	50㎡以上 55㎡未満	55㎡以上 60㎡未満	60㎡以上 65㎡未満	65㎡以上 70㎡未満	70㎡以上 75㎡未満	75㎡以上 80㎡未満	80㎡以上	総計	割合	世帯数	割合	
1人世帯	1	21	49	67	169	308	170	401	247	251	81	0	1,765	42.2%	(0)	0.0%	
2人世帯	2	2	12	22	50	114	204	167	344	203	230	75	1,424	34.0%	(2)	0.1%	
3人世帯	0	0	4 (4)	7 (7)	10	33	76	78	139	66	94	42	0	549	13.1%	(11)	2.0%
4人世帯	0	0	0 (0)	0 (0)	11 (11)	19 (19)	37	26	67	37	55	21	1	274	6.5%	(30)	10.9%
5人世帯	0	0	1 (1)	1 (1)	0 (0)	4 (4)	21 (21)	13 (13)	27	23	22	10	1	123	2.9%	(40)	32.5%
6人世帯	0	0	0 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	6 (6)	12 (12)	6 (6)	4 (4)	9	1	0	39	0.9%	(29)	74.4%
7人世帯	0	0	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)	2 (2)	2 (2)	2 (2)	1 (1)	0	9	0.2%	(9)	100.0%
8人世帯	0	0	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	0	1	0.0%	(1)	100.0%
総計	3	38	79	138	340	653	467	986	583	663	231	3	4,184	100.0%	(122)	2.9%	
%	0.1	0.9	1.9	3.3	8.1	15.6	11.2	23.6	13.9	15.8	5.5	0.1	100	-	-	-	
おおむね一般型誘導居住面積水準以上													1,226	29.3%	-	-	
おおむね都市居住型誘導居住面積水準以上、一般型誘導居住面積水準未達													1,530	36.6%	-	-	
おおむね最低居住面積水準以上、都市居住型誘導居住面積水準未達													1,306	31.2%	-	-	
おおむね最低居住面積水準未達													122	2.9%	-	-	

注)1 ( )は最低居住面積水準未達

資料：入居者管理台帳

注)2 専用床面積不明が1戸あり(深江住宅)

注)3 居住面積水準は5㎡きざみではないため、「おおむね」と表記している

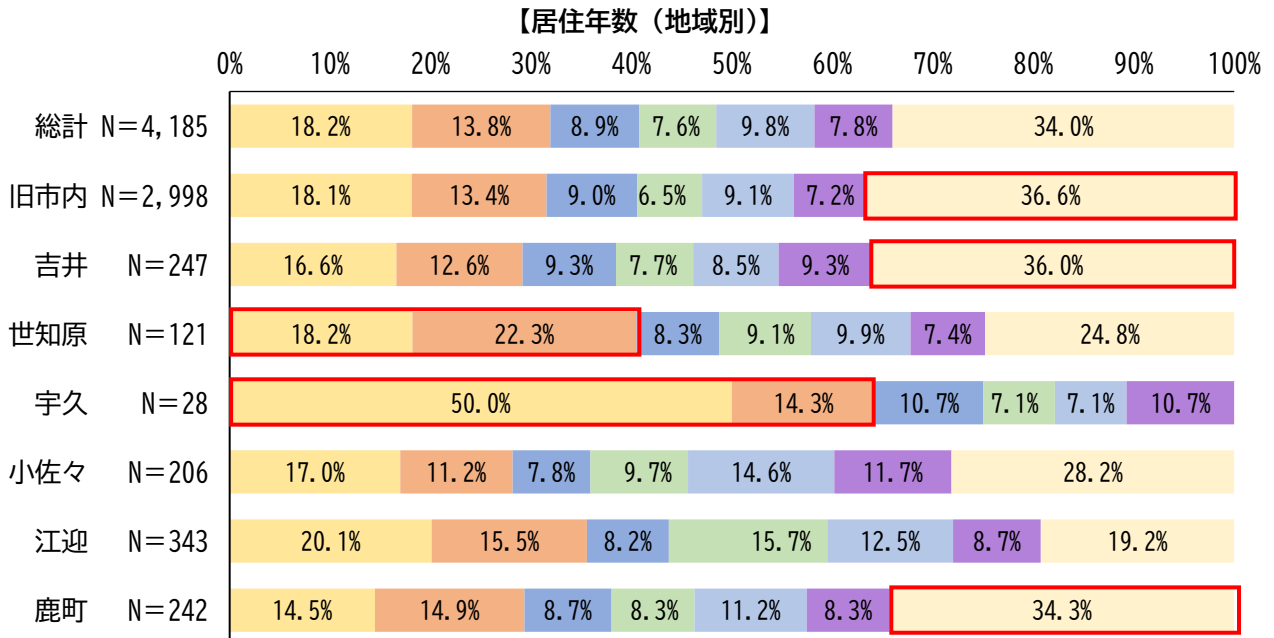
注)4 世帯人員別の面積基準は、下記の基準で算定

	最低居住面積水準	都市居住型 誘導居住面積水準	一般型 誘導居住面積水準
単身	25㎡	40㎡	55㎡
2人以上	人数×10㎡+10㎡	人数×20㎡+15㎡	人数×25㎡+25㎡
5人以上	5%控除	5%控除	5%控除

## ⑦地域別の状況

### a. 居住年数

居住年数は、世知原地域や宇久地域が他の地域に比べて「10年未満」と短い傾向にあります。一方、旧市内、吉井地域、鹿町地域では、居住年数30年以上の割合が高くなっています。

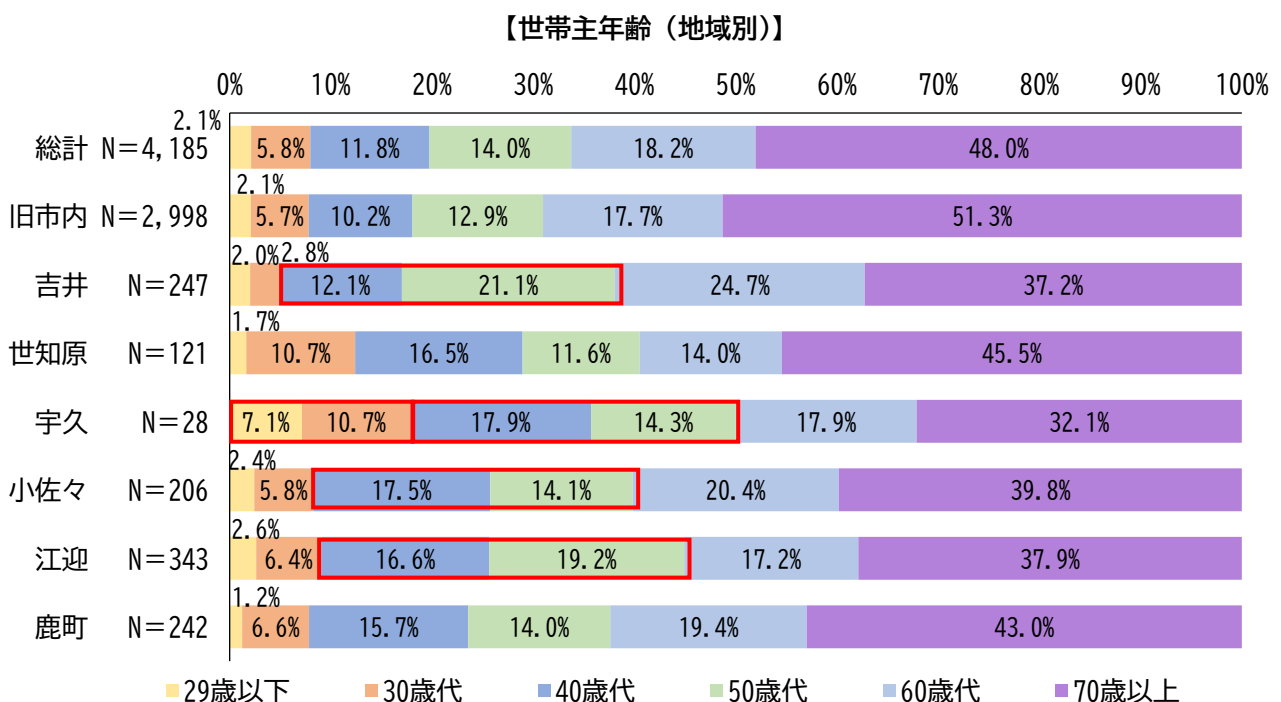


■5年未満 ■5~10年未満 ■10~15年未満 ■15~20年未満 ■20~25年未満 ■25~30年未満 ■30年以上

資料：入居者管理台帳

### b. 世帯主年齢

宇久地域は他の地域に比べて「30歳代以下」の若い世帯主の割合が高く、旧市内では「60歳代以上」の割合が、吉井地域、宇久地域、小佐々地域、江迎の各地域は40歳代から50歳代の割合が高くなっています。



■29歳以下 ■30歳代 ■40歳代 ■50歳代 ■60歳代 ■70歳以上

資料：入居者管理台帳

⑧入居世帯数と入居率

令和5年7月1日現在の入居者管理台帳では、管理戸数 5,332 戸に対し、入居戸数は 4,165 戸で、入居率は 78.1%です。また、募集停止住宅（建替・用途廃止目的）を除いた入居率は 88.6%となっています。

【入居戸数と入居率（令和5年7月1日現在）】

(戸)

エリア	地域	住宅名	管理戸数	入居戸数	募集停止	入居率	エリア	地域	住宅名	管理戸数	入居戸数	募集停止	入居率
旧市内	佐世保中央	十郎原	281	266	0	94.7%	宇久	朝日	8	8	0	100.0%	
		大黒	132	130	0	98.5%		愛の里	19	13	0	68.4%	
		須佐	35	33	0	94.3%		愛の里(特公賃)	3	3	0	100.0%	
		花園	66	64	0	97.0%		京の峰	5	5	0	100.0%	
		桜木	254	244	0	96.1%		小計	35	29	0	82.9%	
		赤崎	93	88	0	94.6%		黒石	58	56	0	96.6%	
		琴平	33	32	0	97.0%		小佐々新田	32	20	0	62.5%	
		東山	48	11	40	100.0%		祝ヶ浦	28	7	28	100.0%	
		小計	942	868	40	95.1%		畑崎	14	5	14	100.0%	
		相浦	棚方C	30	21	0		70.0%	小佐々矢岳	10	6	0	60.0%
棚方D	30	25	0	83.3%	神崎古田	8	3	0	37.5%				
川下	70	62	0	88.6%	西川内	32	15	32	100.0%				
新田(3-1~5-6)	160	85	160	100.0%	西川内(改良)	17	10	17	100.0%				
新田(3-4、1番館)	94	86	0	91.5%	楠ヶ丘	24	10	0	41.7%				
黒島	6	3	6	100.0%	港町	18	13	0	72.2%				
小計	390	282	166	90.4%	白ノ浦	12	12	0	100.0%				
中北部	泉福寺	624	596	0	95.5%	古里	16	12	0	75.0%			
	瀬戸越	100	94	0	94.0%	楠泊	16	11	0	68.8%			
	柚木	70	0	70	0.0%	塩釜	32	30	0	93.8%			
	柚木第2	50	47	0	94.0%	小計	317	210	91	79.8%			
	柚木第3	50	47	0	94.0%	亀ノ子	52	35	0	67.3%			
	大野	40	39	0	97.5%	三浦	160	128	0	80.0%			
	中里西	40	0	40	0.0%	小川内	40	39	0	97.5%			
	小計	1,080	924	110	95.3%	江迎	潜竜	78	36	78	100.0%		
日宇	もみじが丘	63	60	0	95.2%	新丸尾	54	44	0	81.5%			
	小計	63	60	0	95.2%	開田	80	54	0	67.5%			
	東部	早岐	287	253	0	88.2%	平野	12	10	0	83.3%		
		花高1(605~608)	93	36	93	100.0%	小計	476	346	78	79.7%		
		花高1(1・3番館)	114	91	0	79.8%	御堂	50	13	50	100.0%		
		花高3(2-1~3-6)	240	186	0	77.5%	船石	16	8	16	100.0%		
		花高3(6-1~6-5)	160	110	160	100.0%	杉谷(簡平)	27	14	27	100.0%		
		崎岡	114	102	0	89.5%	杉谷(簡二)	5	2	0	40.0%		
	小計	1,008	778	253	86.3%	橋ノ元	16	6	16	100.0%			
	合計	3,483	2,912	569	92.2%	前加勢	20	9	20	100.0%			
北部エリア	吉井	吉元	42	38	0	90.5%	大加勢	20	5	20	100.0%		
		立石	12	0	12	0.0%	下ノ原(簡平)	19	11	19	100.0%		
		株の元	36	15	36	100.0%	下ノ原(簡二)	12	10	0	83.3%		
		直谷(73-1~4)	24	8	24	100.0%	山手浦(簡平)	22	12	22	100.0%		
		直谷(A~K)	85	72	0	84.7%	山手浦(簡二)	10	8	0	80.0%		
		御橋	14	5	14	100.0%	鹿町新田	24	18	24	100.0%		
		御橋(改良)	42	13	42	100.0%	神林	8	8	0	100.0%		
		吉井中央	30	22	0	73.3%	山手浦第2	72	61	0	84.7%		
		黒岩	120	105	0	87.5%	シーサイド鹿町	54	52	0	96.3%		
		小ヶ倉	30	23	0	76.7%	深江	2	1	2	100.0%		
小計	435	301	128	86.5%	御堂第2	4	3	4	100.0%				
世知原	上野原	30	10	0	33.3%	歌ヶ浦弥生(A)	2	1	2	100.0%			
	春口	40	24	0	60.0%	歌ヶ浦弥生(B)	2	1	0	50.0%			
	世知原中央	52	31	0	59.6%	山手浦第3	2	2	0	100.0%			
	かじか	50	38	0	76.0%	歌ヶ浦大坂	2	1	2	100.0%			
	上野原若者	12	12	0	100.0%	小計	389	246	224	92.5%			
	祝原若者	9	2	0	22.2%	合計	1,849	1,253	525	81.2%			
	祝原高齢者	4	4	4	100.0%	総合計	5,332	4,165	1,094	88.6%			
	小計	197	121	4	61.4%								

資料：入居者管理台帳

注) 上表中、網掛けした住宅は募集停止中の住宅を表します



### (3) 市営住宅の応募状況

#### ① 定期募集の状況

過去6年間の定期募集の応募結果をみると、旧市内では6年間の平均応募倍率は3.1倍と高くなっています。

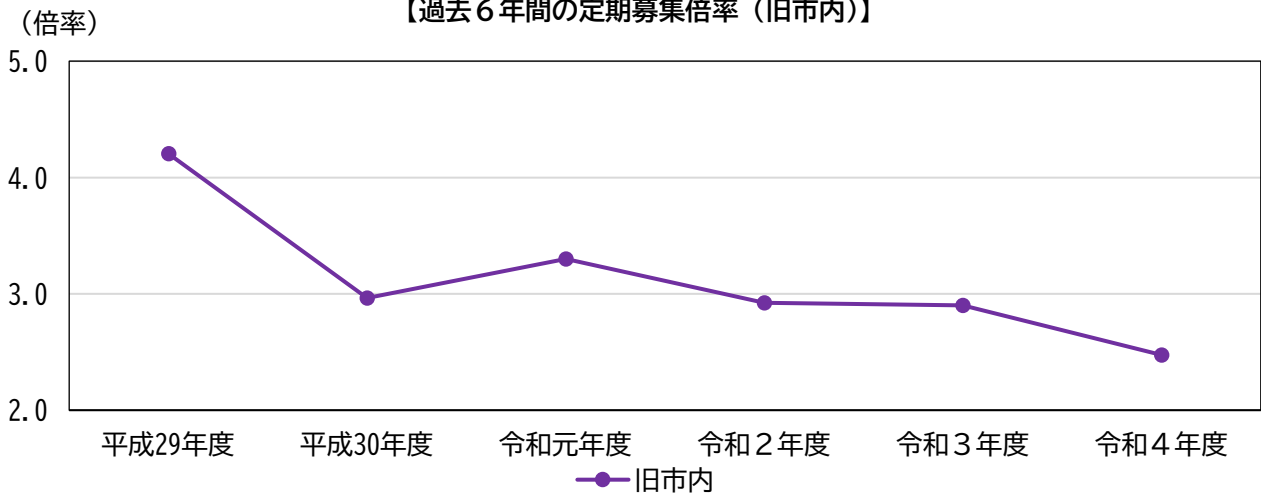
北部エリアでは、高い倍率を示しているのは宇久地域の0.5倍、最も低い倍率は世知原地域の0.03倍で6年間のうち4か年で申込みがなく、申込者数も合計3人と少なくなっています。

【過去6年間の定期募集の結果】

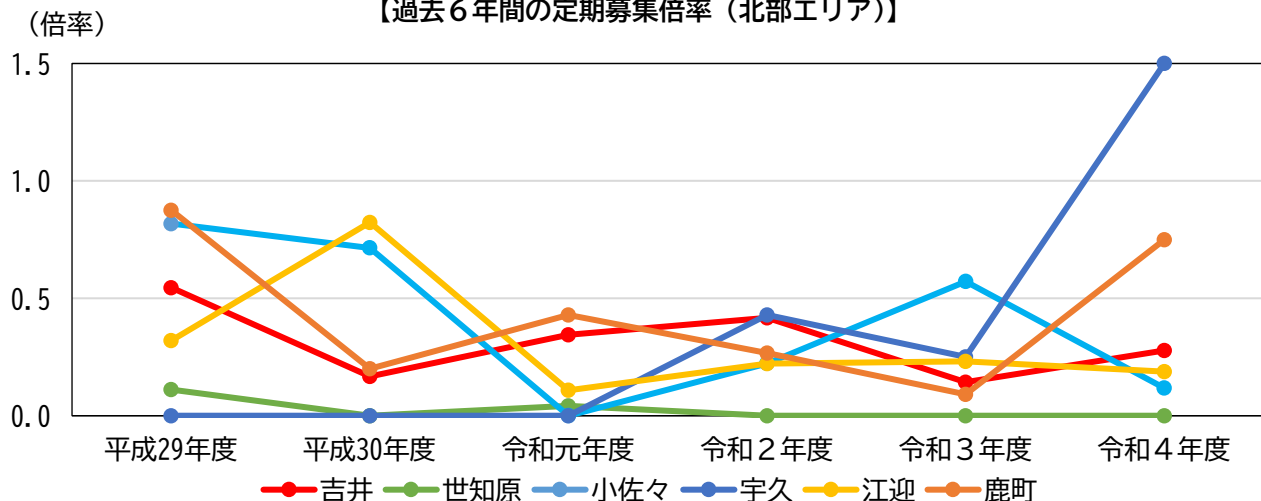
(空き戸数：戸、申込者数：人)

	平成29年度			平成30年度			令和元年度			令和2年度			令和3年度			令和4年度			合計		
	空き家数	申込者数	応募倍率	空き家数	申込者数	応募倍率	空き家数	申込者数	応募倍率	空き家数	申込者数	応募倍率	空き家数	申込者数	応募倍率	空き家数	申込者数	応募倍率	空き家数	申込者数	応募倍率
旧市内	142	597	4.2倍	167	495	3.0倍	140	462	3.3倍	141	412	2.9倍	160	464	2.9倍	160	396	2.5倍	910	2,826	3.1倍
吉井	22	12	0.5倍	12	2	0.2倍	29	10	0.3倍	24	10	0.4倍	7	1	0.1倍	18	5	0.3倍	112	40	0.4倍
世知原	18	2	0.1倍	9	0	0.0倍	24	1	0.0倍	14	0	0.0倍	13	0	0.0倍	8	0	0.0倍	86	3	0.0倍
小佐々	11	9	0.8倍	14	10	0.7倍	15	0	0.0倍	18	4	0.2倍	14	8	0.6倍	17	2	0.1倍	89	33	0.4倍
宇久	2	0	0.0倍	2	0	0.0倍	2	0	0.0倍	7	3	0.4倍	4	1	0.3倍	4	6	1.5倍	21	10	0.5倍
江迎	25	8	0.3倍	17	14	0.8倍	37	4	0.1倍	18	4	0.2倍	13	3	0.2倍	16	3	0.2倍	126	36	0.3倍
鹿町	8	7	0.9倍	20	4	0.2倍	7	3	0.4倍	15	4	0.3倍	11	1	0.1倍	4	3	0.8倍	65	22	0.3倍
平均	228	635	2.8倍	241	525	2.2倍	254	480	1.9倍	237	437	1.8倍	222	478	2.2倍	227	415	1.8倍	1,409	2,970	2.1倍

【過去6年間の定期募集倍率（旧市内）】

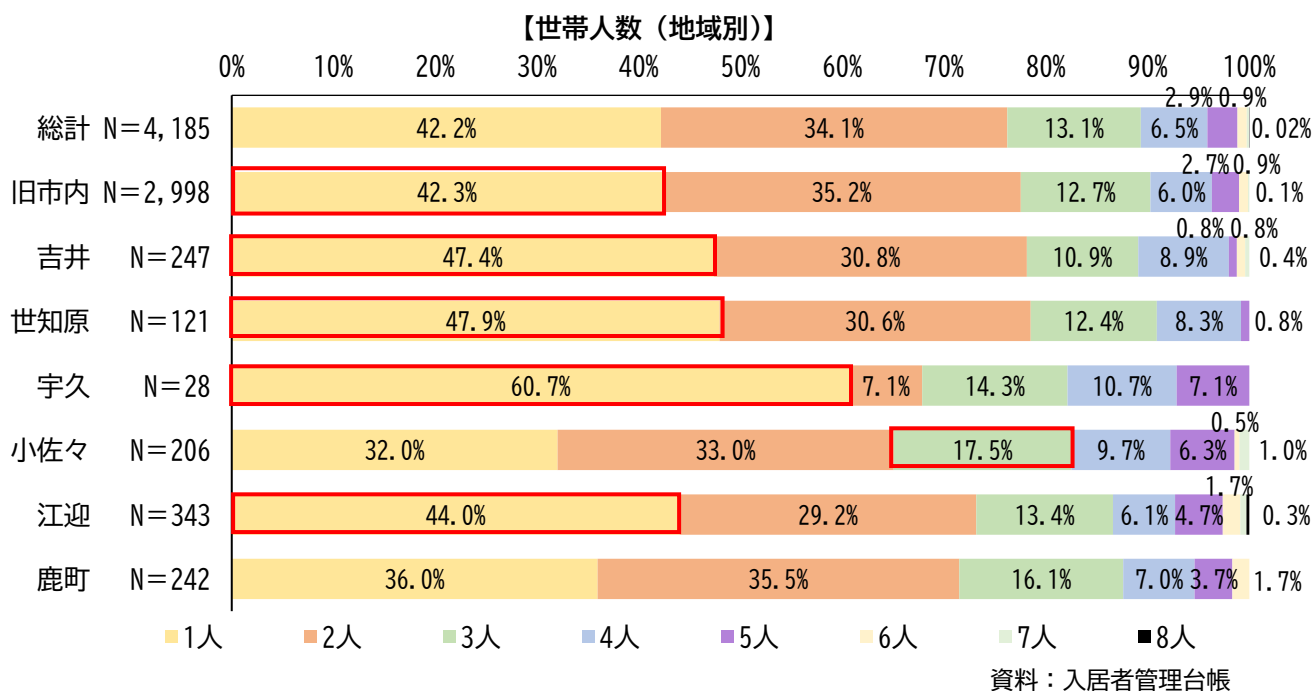


【過去6年間の定期募集倍率（北部エリア）】



### c. 世帯人数

小佐々地域と鹿町地域を除き「1人」の割合が40%以上と高く、「2人」も宇久地域以外で30%前後と高くなっています。また、小佐々地域では「3人以上」の割合が高くなっています。



### d. 居住水準

最低居住面積水準未達世帯率は、江迎地域が6.1%で最も高く、次いで鹿町地域が3.3%、旧市内が2.9%と続いています。一方、世知原地域及び宇久地域は0%と適切な広さの住宅の供給ができています。

**【最低居住面積水準未達世帯の状況（地域別）】**

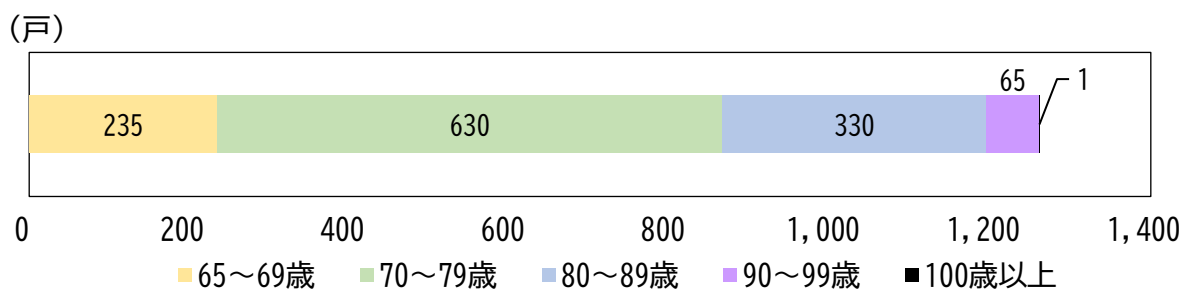
	入居世帯数	最低居住面積水準未達世帯数	最低居住面積水準未達世帯割合
旧市内	2,998	87	2.9%
吉井	247	2	0.8%
世知原	121	0	0.0%
宇久	28	0	0.0%
小佐々	206	4	1.9%
江迎	343	21	6.1%
鹿町	242	8	3.3%
総計	4,185	122	2.9%

資料：入居者管理台帳

### e. 高齢者の単身世帯

高齢単身世帯の内訳は70～79歳が50.0%で、次いで80～89歳が26.2%、65～69歳が18.6%となっています。なお、90歳以上は5.3%となっています。

【高齢単身世帯の内訳】



(上段：戸/下段：割合)

65～69歳	70～79歳	80～89歳	90～99歳	100歳以上	計
235	630	330	65	1	1,261
18.6%	50.0%	26.2%	5.2%	0.1%	100.0%

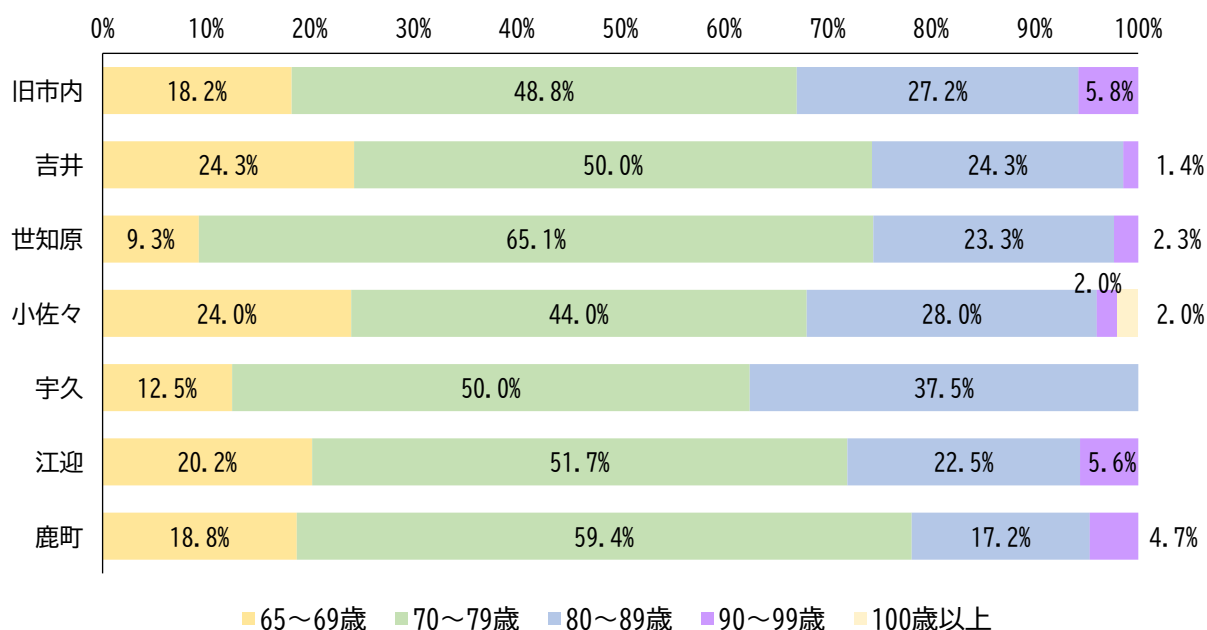
資料：入居者管理台帳

### f. 地域別高齢単身世帯の内訳

地域別で高齢単身世帯の入居状況をみると、79歳未満の入居者は鹿町地域78.2%、世知原地域74.4%、吉井地域74.3%の順となっており、宇久地域が62.5%と最も低くなっています。

また、90歳代は旧市内5.8%、江迎地域5.6%、鹿町地域4.7%と、これらの地域で多くなっています。

【地域別高齢単身世帯の内訳】



資料：入居者管理台帳

## ②入居率の推移

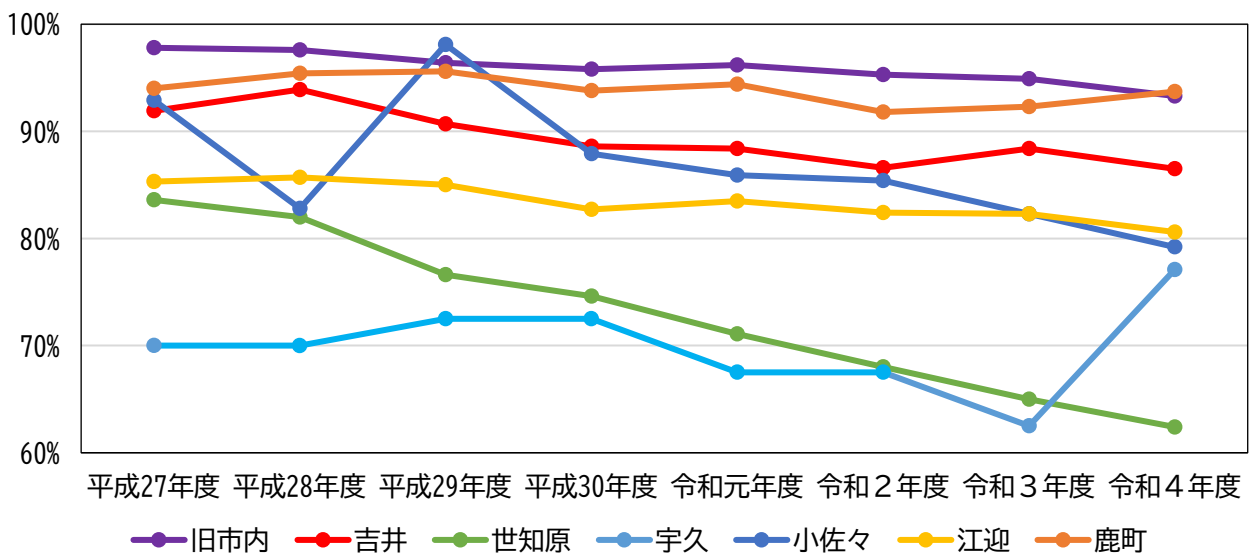
過去8年間の入居率の推移をみると、旧市内は、平成27年度から令和2年度まで入居率95%以上と高い入居率でした。令和2年度以降僅かに減少傾向ではありますが、令和4年度の時点でも93.3%と高い入居率を維持しています。

一方、北部エリアでは、入居率が最も高いのは鹿町地域の93.7%、最も低いのは世知原地域の62.4%で、他は宇久地域の77.1%から吉井地域の86.5%と比較的高い入居率となっていますが、平成27年度から令和4年度までいずれも入居率が減少し続けています。

なお、宇久地域は管理戸数が少ないため、入居率の増減幅が大きくなっています。

【過去8年間の入居率の推移】

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
旧市内	97.8%	97.6%	96.4%	95.8%	96.2%	95.3%	94.9%	93.3%
吉井	91.9%	93.9%	90.7%	88.6%	88.4%	86.6%	88.4%	86.5%
世知原	83.6%	82.0%	76.6%	74.6%	71.1%	68.0%	65.0%	62.4%
宇久	70.0%	70.0%	72.5%	72.5%	67.5%	67.5%	62.5%	77.1%
小佐々	92.9%	82.8%	98.1%	87.9%	85.9%	85.4%	82.3%	79.2%
江迎	85.3%	85.7%	85.0%	82.7%	83.5%	82.4%	82.3%	80.6%
鹿町	94.0%	95.4%	95.6%	93.8%	94.4%	91.8%	92.3%	93.7%
全体	94.9%	95.0%	93.5%	92.5%	92.5%	91.3%	90.9%	89.4%



### ③世帯状況別応募状況

定期募集に応募した世帯は老人世帯、単身者世帯が多くなっています。生活保護者の応募倍率が高い年度もあります。空き住戸数が少ないことから倍率が一時的に上がったと考えられます。

なお、老人世帯や単身者世帯の応募が多いことから、1居室、2居室タイプの住宅の供給増が求められていると言えます。

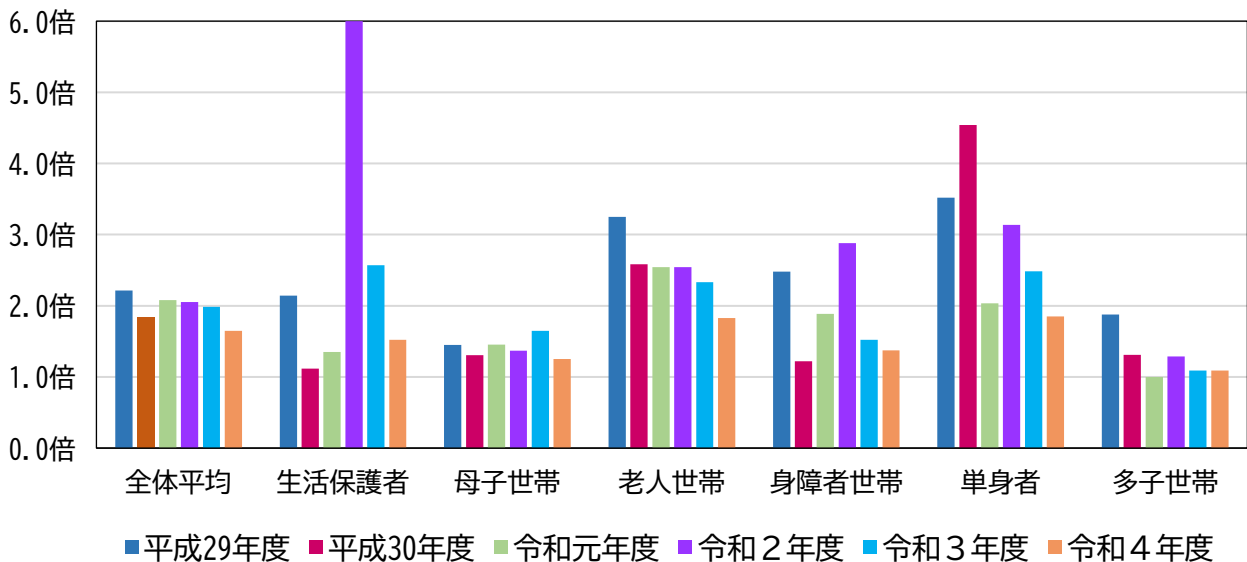
【世帯状況別応募状況】

(単位：世帯)

	申込者(当選者)		生活保護者		母子世帯		老人世帯		身障者世帯		単身者		多子世帯	
	申込者	当選者	申込者	当選者	申込者	当選者	申込者	当選者	申込者	当選者	申込者	当選者	申込者	当選者
平成29年度	634	286	30	14	116	80	289	89	67	27	264	75	15	8
応募倍率	2.2倍		2.1倍		1.5倍		3.2倍		2.5倍		3.5倍		1.9倍	
平成30年度	525	286	19	17	77	59	243	94	67	55	218	48	21	16
応募倍率	1.8倍		1.1倍		1.3倍		2.6倍		1.2倍		4.5倍		1.3倍	
令和元年度	480	231	23	17	67	46	277	109	66	35	181	89	9	9
応募倍率	2.1倍		1.4倍		1.5倍		2.5倍		1.9倍		2.0倍		1.0倍	
令和2年度	437	213	24	4	52	38	249	98	49	17	229	73	9	7
応募倍率	2.1倍		6.0倍		1.4倍		2.5倍		2.9倍		3.1倍		1.3倍	
令和3年度	478	241	36	14	79	48	282	121	67	44	261	105	12	11
応募倍率	2.0倍		2.6倍		1.6倍		2.3倍		1.5倍		2.5倍		1.1倍	
令和4年度	415	252	32	21	50	40	236	129	55	40	222	120	12	11
応募倍率	1.6倍		1.5倍		1.3倍		1.8倍		1.4倍		1.9倍		1.1倍	
6年間合計	2,969	1,509	164	87	441	311	1,576	640	371	218	1,375	510	78	62
応募倍率	2.0倍		1.9倍		1.4倍		2.5倍		1.7倍		2.7倍		1.3倍	

注) 上表中、世帯別応募状況には複数回答があり、合計の申込者(当選者)数とは合いません。

【世帯状況別応募倍率】



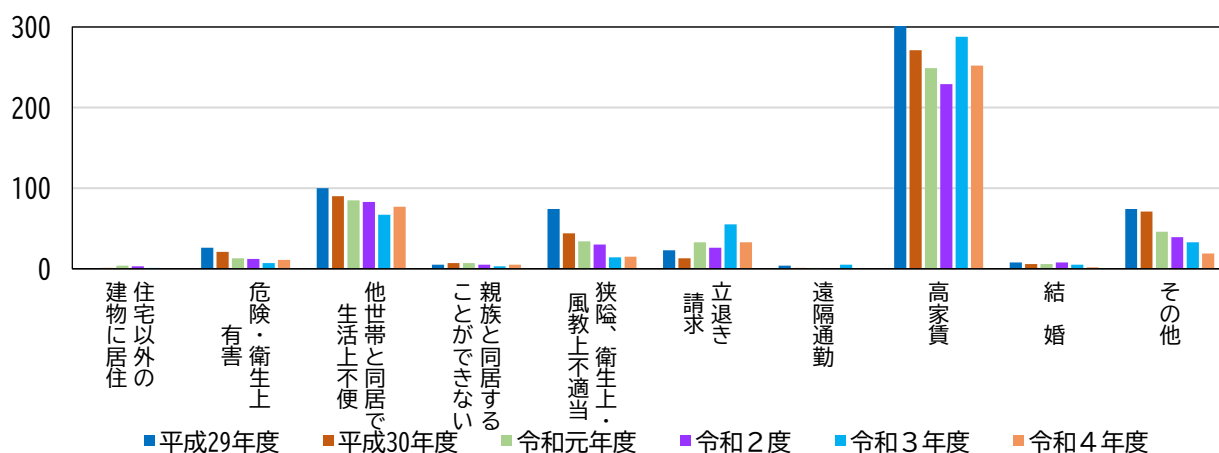
#### ④応募理由

応募理由で最も多いのは、「高家賃」で、2番目に多い「他世帯と同居で生活上不便」の約3倍となっています。

【応募理由】

(単位：世帯)

	住宅以外の建物に居住	危険・衛生上有害	他世帯と同居で生活上不便	親族と同居することができない	狭隘、衛生上・風教上不適當	立退き請求	遠隔通勤	高家賃	結婚	その他	合計
平成29年度	0	26	100	5	74	23	4	306	8	74	620
平成30年度	1	21	90	7	44	13	1	271	6	71	525
令和元年度	4	13	85	7	34	33	1	249	6	46	478
令和2年度	3	12	83	5	30	26	0	229	8	39	435
令和3年度	1	7	67	3	14	55	5	288	5	33	478
令和4年度	0	11	77	5	15	33	0	252	2	19	414
合計	9	90	502	32	211	183	11	1,595	35	282	2,950

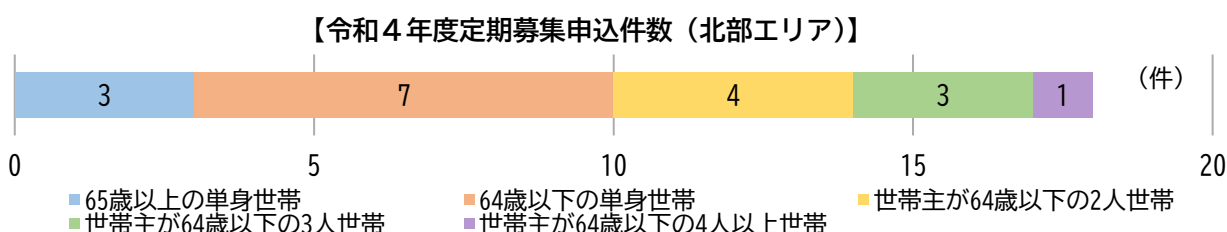
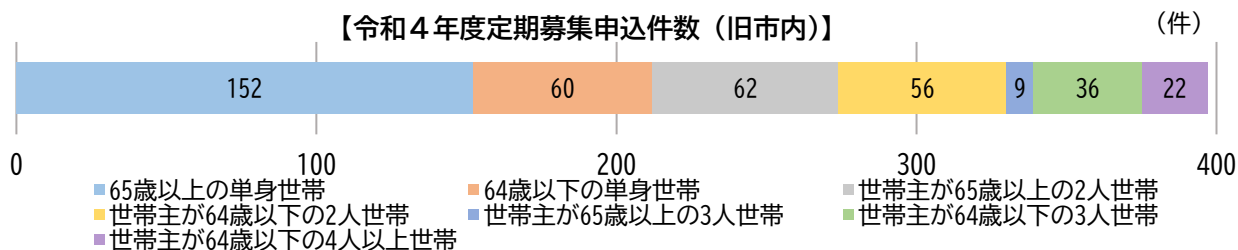


#### ⑤令和4年度定期募集の年齢・世帯人数別の申込件数

令和4年度の定期募集の申込件数は全体で415件、そのうち旧市内が397件、北部エリアが18件と95.7%が旧市内の住宅への申込みでした。

世帯別で見ると、旧市内では65歳以上の単身世帯が152件と最も多く、次いで世帯主が65歳以上の2人世帯が62件、64歳以下の単身世帯が60件となっています。また、世帯主が65歳以上の2人以下世帯の合計が214件で旧市内全体の53.9%と5割を超えています。

一方、北部エリアでは、同居要件の緩和により64歳以下の単身世帯が7件と最も多く、北部エリア全体の38.9%を占めています。



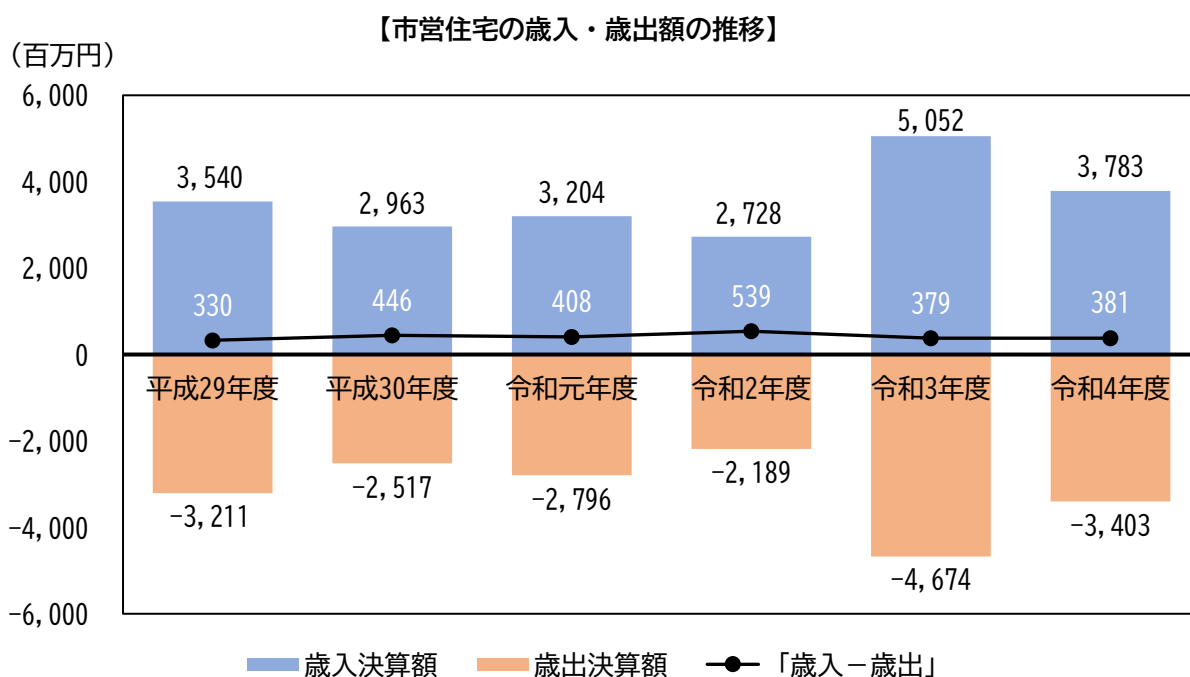
#### (4) 市営住宅の財務状況

本市の市営住宅は、住宅事業特別会計により運営しています。

平成 29 年度から令和 4 年度までの事業収支（歳入－歳出）は、毎年度黒字となっています。

ただし、公債償還費は平成 29 年度から令和 4 年度までほぼ一定額ですが、起債額が令和 3 年度と 4 年度に大きく増加しており、償還時期には公債償還費が増加することに加え、人口減少に伴う入居世帯数減少により家賃収入の減少が予測されることから、財政運営が厳しくなることが見込まれます。

なお、佐世保市は平成 26 年度から市営住宅の管理業務に指定管理者制度を導入しており、入居申込み、入居中から退去までの市営住宅に関する相談は全て、基本的に指定管理者が運営する「市営住宅管理センター」を窓口としています。



#### 【市営住宅の財務状況】

(単位:百万円)

		平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
歳入	歳入決算額	3,540	2,963	3,204	2,728	5,052	3,783
	家賃収入	1,448	1,428	1,432	1,426	1,407	1,378
	国庫補助金	773	490	522	544	1,267	839
	起債収入	832	553	665	153	1,649	1,054
	その他※2	488	492	585	605	730	512
歳出	歳出決算額	3,211	2,517	2,796	2,189	4,674	3,403
	住宅建設費	1,607	1,019	939	560	2,704	1,853
	公債償還費	764	752	747	742	716	693
	その他※1	840	747	1,111	887	1,254	857
「歳入－歳出」		330	446	408	539	379	381

※1：維持管理費、人件費、積立金等

※2：雑収入、財産収入等

資料：佐世保市住宅課

(5) これまでの市営住宅建替・改善・修繕等の取組状況

①建替事業

平成 29 年度から令和 4 年度までに実施した建替事業は、下表のとおりです。

【これまでの建替事業実施状況】

建設年度	住宅名	棟番号	戸数	構造	階数	備考
平成29年度	花高 1	1 番館	24	中耐	3	
	かじか	A～D棟	8	木造	1	
	泉福寺	12号館	54	高耐	9	
平成30年度	大黒	2 番館	72	中耐	5	
令和元年度	新田	1 番館	24	中耐	6	
令和 2 年度	直谷	D・E棟	12	木造	1	
令和 4 年度	直谷	F～K棟	21	木造	1	
	泉福寺	13号館	54	高耐	9	
令和 5 年度	花高 1	3 番館	90	高耐	10	R 5 年 5 月供用開始
	鹿町新田	1～4 棟	19	木造	1	R 5 年 12 月供用開始

②改善事業

平成 29 年度から令和 4 年度までに実施した屋上、外壁等の改善事業は、下表のとおりです。

【これまでの市営住宅の改善事業実施状況】

実施年度	住宅名	棟番号	戸数	構造	階数	屋根・防水		外壁		屋上・外壁・設備		備考
						工事費	単価	工事費	単価	工事費	単価	
平成29年度 (2017年)	泉福寺	3号館	68	高耐	8	70,750	1,040	10,313	152			
	琴平		33	中耐	3	9,775	296	36,149	1,095			
	黒石	B棟	8	低耐	2	4,798	600	7,204	900			
	柚木集会所	集会所	1	低耐	1					4,356		
	上本山集会所	集会所	1	低耐	1					7,417		
	吉井中央集会所	集会所	1	低耐	1					2,318		
平成30年度 (2018年)	泉福寺	4号館	14	中耐	4	8,337	595	16,624	1,187			
	もみじが丘	1棟	21	中耐	4			31,555	1,503			
	もみじが丘	2棟	21	中耐	4			35,268	1,679			
	もみじが丘	3棟	21	中耐	4			32,890	1,566			
	黒石	A棟	6	中耐	3	5,654	942	8,839	1,423			
	柚木第2集会所	集会所	1	低耐	1					4,977		
	柚木第3集会所	集会所	1	低耐	1					5,168		
	小ヶ倉	A棟	9	中耐	3			23,476	2,608			外壁屋根工事
	小ヶ倉	B棟	9	中耐	3			16,815	1,868			外壁屋根工事
令和元年度 (2019年)	泉福寺	5号館	68	高耐	12	14,223	209	73,484	1,081			
	港町	A棟	6	中耐	3			10,826	1,804			
	港町	B棟	6	中耐	3			10,255	1,709			
	港町	C棟	6	中耐	3			10,189	1,698			
	十郎原	1 番館	82	高耐	14					133,186	1,624	
	十郎原	2 番館	82	高耐	14					43,517	531	
	白ノ浦	A棟	6	中耐	3			9,400	1,567			
	泉福寺A集会所外部	集会所	1	低耐	1					6,789		
	開田集会所外部	集会所	1	低耐	1					4,208		
	もみじが丘集会所外部	集会所	1	低耐	1							
令和 2 年度 (2020年)	十郎原	1 番館	82	高耐	14			48,917	597			吹抜部
	須佐	市棟	35	高耐	6			40,615	1,160			
	赤崎	3号館	21	高耐	7	5,192	247	27,667	1,317			
	小佐々矢岳	A棟	4	低耐	2			5,909	1,477			
	小佐々矢岳	B棟	2	低耐	2			4,046	2,023			
	白ノ浦	B棟	6	中耐	3			9,492	1,582			
	新丸尾	A棟	18	中耐	3	14,814	823	18,466	1,026			
	新丸尾	C棟	18	中耐	3	15,778	877	20,164	1,120			
	神崎古田集会所外部	集会所	1	低耐	1					6,207		
	山手浦第2集会所外壁	集会所	1	低耐	1			3,373				外壁
	亀の子集会所外部	集会所	1	低耐	1					4,002		
	令和 3 年度 (2021年)	十郎原	2 番館	82	高耐	14			103,267	1,259		
赤崎		1号館	27	高耐	9	3,406	126	38,227	1,416			
赤崎		2号館	21	高耐	7	3,650	174	29,099	1,386			
新田		3-4棟	70	高耐	10			119,125	1,702			
古里		B棟	6	低耐	2			9,239	1,540			
新丸尾		B棟	18	中耐	3	12,691	705	17,982	999			
令和 4 年度 (2022年)	泉福寺	7号館	53	高耐	6	14,293	270	46,433	876			
	古里	A棟	6	中耐	3			11,916	1,986			
	古里	C棟	4	低耐	2			7,178	1,794			
	泉福寺(6～8号館)集会所外壁	集会所	1	耐火	1			4,580				6、7、8号館
	崎岡E V改修	C棟	42	高耐	14					20,350	485	E V改修
	泉福寺E V改修	1号館	69	高耐	12					19,800	287	E V改修
	神崎古田上裏剥落防止	A・B・D棟	6	低耐	2			1,199	200			D棟は簡二
	三浦経年ガス管敷設	A～G棟	160	中耐	4					16,643	104	ガス管敷設
	新丸尾集会所外壁	集会所	1	低耐	1			2,901				
	小ヶ倉集会所外壁	集会所	1	低耐	1			2,394				



(6) 市営住宅の現況

①佐世保中央エリア

住宅名	現況	外観写真
<p>十郎原 (高耐・中耐)</p>	<p>(1番館・2番館) ・外壁改修済み(H30年度) (3番館～5番館) ・外壁:汚れ、塗装の剥離、クラック(多数)、セパ穴からの爆裂、剥離 ・照明器具の鉄部に錆</p>	
<p>須佐 (高耐)</p>	<p>・外壁改修済み(R2年度) ・共用廊下床スラブにクラックが発生</p>	
<p>花園 (高耐)</p>	<p>・外壁の塗装の剥がれ、膨れ、クラック(妻側の壁に多い)</p>	
<p>桜木 (高耐)</p>	<p>・外壁の汚れ、クラックが多い</p>	
<p>琴平 (中耐)</p>	<p>・外壁改修済み(H29年度) ・外壁の汚れ</p>	

住宅名	現況	外観写真
赤崎 (高耐・中耐)	(1号館～3号館) ・外壁改修済み (R2年度・R3年度) ・外灯柱の錆 (4号館、5号館) ・外壁：塗装の剥がれ、カビ等の汚れ、クラック(特に梁に多い)	
大黒 (中耐)	(1番館) ・外壁にクラック (2番館) ・特になし	

## ②相浦エリア

住宅名	現況	外観写真
新田 (中耐・3-4棟・1番館)	(中耐) ・外壁塗膜の膨れ・剥がれ・白華、クラック ・バルコニー裏の塗装剥離、モルタルの剥落 ・バルコニー取り付け金具、物干し金物の錆 ・北側窓格子鉄部の錆、手摺の錆腐食・鉄部の錆 ・階段室内玄関扉、パイプの鉄部塗装の錆劣化、 ・引込開閉器盤の劣化 (3-4棟・1番館) ・特になし	
川下 (中耐)	・階段室内玄関扉、設備ボックスの鉄部塗装の劣化、錆 ・外壁：経年による汚れ ・外壁：塗装の膨れ、剥離(2棟) ・外部管類塗装劣化、剥離、樋金物の錆(2棟) ・外灯柱の錆 ・自転車置き場鉄部の錆	

住宅名	現況	外観写真
棚方C (中耐)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁塗装の剥がれ、巾木にクラック</li> <li>・軒裏塗装の剥がれ、モルタルの爆裂、剥落</li> <li>・鉄扉塗装の剥がれ、錆</li> <li>・設備ボックス鉄部の錆</li> <li>・自転車置場：鉄部に錆</li> <li>・外灯柱の錆</li> </ul>	
棚方D (中耐)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁：藻等の汚れ、塗膜の浮き(1ヶ所)、巾木にクラック</li> <li>・引込開閉器盤及び鉄扉に錆</li> <li>・玄関周り段差</li> </ul>	
黒島 (木造)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根材（カラーベスト）の劣化</li> <li>・板張り外壁の老朽化、破損</li> <li>・木製玄関扉、サッシの老朽化</li> <li>・軒裏部の破損</li> <li>・空家回りに雑草繁茂（5・6号棟）</li> <li>・狭小かつ急勾配のアプローチ道路</li> </ul>	


### ③中北部エリア

住宅名	現況	外観写真
泉福寺1~8、10号館 (中耐・高耐)	<p>(1号館)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁に藻等の汚れ、塗装の剥がれ、浮き</li> <li>・設備パイプの錆、塗装の劣化</li> </ul> <p>(2号館)・外壁に藻等の汚れ</p> <p>(3号館)・外壁改修済み(H29年度)・外壁に藻等の汚れ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・設備パイプの錆</li> <li>・EXP-Jの上部鉄部の錆</li> <li>・鉄製取付ボルトの錆</li> </ul> <p>(4号館、5号館、7号館)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁改修済み(H30年度・R1年度・R4年度)</li> </ul> <p>(6号館、8号館)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁にクラック、経年による塗装の劣化、汚れ、廊下側手摺壁の爆裂(8号棟)</li> <li>・鉄部、鉄扉の錆</li> <li>・駐輪場：鉄部の錆、塗装の剥がれ</li> </ul> <p>(10号館)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁：クラック</li> <li>・雨水パイプの汚れ</li> </ul> <p>(渡り廊下)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・クラック</li> </ul>	 

住宅名	現況	外観写真
泉福寺 9 号館 (準耐火)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁：経年による汚れ</li> <li>・軒天：貫通樋周りの漏水跡</li> <li>・PS 鉄扉の錆汚れ</li> <li>・鉄製ボックスの錆</li> <li>・スロープ手摺壁：クラック、汚れ、経年による劣化</li> <li>・駐輪場：鉄部の錆</li> </ul>	
泉福寺 11～13 号館 (高耐)	(11 号館) <ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁汚れ、一部クラック</li> <li>・外部配管類の錆、消火管の塗装劣化</li> </ul> (12 号館、13 号館) <ul style="list-style-type: none"> <li>・特になし</li> </ul>	
瀬戸越 (中耐)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁のカビ等の汚れ、塗膜の膨れ</li> <li>・階段室回りの段差</li> <li>・自転車置き場鉄部の錆、腰壁破損</li> </ul>	
大野 (中耐)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁の錆汁等の汚れ、共用玄関周りの汚れ</li> <li>・共用玄関上部屋根瓦に苔・雑草が繁茂</li> <li>・外灯柱の錆</li> </ul>	
柚木 (中耐)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁塗装に浮き</li> <li>・引込開閉器盤がやや劣化</li> <li>・設備配管がやや劣化</li> </ul>	


住宅名	現況	外観写真
<p>柚木第2 (中耐)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁に汚れ、塗膜の浮き、巾木モルタルの割れ</li> <li>・樋塗装の剥がれ、縦樋の曲がり</li> <li>・外部鉄部の錆</li> <li>・階段室回りの段差</li> </ul>	
<p>柚木第3 (中耐)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁にカビ等による汚れ、軒下塗装の剥離</li> <li>・階段室回りの段差</li> <li>・自転車置き場鉄部の錆</li> </ul>	
<p>上本山 (中耐)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁：塗装の膨れ、剥がれ、藻・雨垂れ等の汚れ</li> <li>・巾木にクラック</li> <li>・配管パイプ塗装の剥離</li> <li>・階段室入口部段差</li> <li>・住棟犬走基礎の露出</li> <li>・外灯柱の錆</li> </ul>	
<p>皆瀬 (中耐)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁：カビ・苔・雨垂れ等の汚れ、塗膜の剥がれ、クラック</li> </ul>	
<p>中里西 (簡平)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和5年7月に用途廃止済み</li> </ul>	

#### ④日宇エリア

住宅名	現況	外観写真
もみじが丘 (中耐)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁改修済み（H30年度）</li> <li>・外壁塗装の経年による汚れ程度</li> </ul>	

#### ⑤東部エリア

住宅名	現況	外観写真
早岐 (中耐)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁：錆汁程度の汚れ、カビ汚れ(北面)</li> <li>・扉等の鉄部の錆、塗装の剥離、縦樋の塗装劣化(1ヶ所)</li> <li>・ポンプ室の庇裏の爆裂</li> <li>・電柱パイプの重度の錆</li> <li>・自転車置場の鉄部の錆</li> <li>・セメント瓦に苔による汚れ</li> <li>・外灯柱の錆</li> </ul> (B棟) <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根笠木の欠損、爆裂による落下</li> <li>・外壁：塗装の膨れ、妻壁に爆裂</li> </ul>	
花高1 (中耐・高耐)	(6-5棟～6-8棟) <ul style="list-style-type: none"> <li>・窓格子鉄部錆、縦樋取り付け金具錆</li> <li>・外灯柱の錆、自転車置き場の鉄部錆</li> <li>・外壁：汚れ、塗装の膨れ、バルコニー軒裏塗装の剥離</li> <li>・軒裏：塗装の剥離、爆裂</li> <li>・階段室玄関軒裏の爆裂・扉等鉄部の塗装の劣化</li> </ul> (1番館、3番館) <ul style="list-style-type: none"> <li>・特になし</li> </ul> (5-3棟～5-7棟、5-9棟) <ul style="list-style-type: none"> <li>・用途廃止</li> </ul>	
花高3 (中耐)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁：表面の汚れ、モルタルの浮き、塗装の浮き、クラック</li> <li>・特に6-4棟妻壁の塗装の膨れ・浮きが重度</li> <li>・ベランダ軒裏塗装の剥離、爆裂・屋上笠木の剥落</li> <li>・鉄部錆</li> </ul> (集会所) <ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁の経年による汚れ</li> </ul>	

住宅名	現況	外観写真
崎岡 (中耐・高耐)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁塗装の汚れ、塗装の剥離、一部クラック(C棟)</li> <li>・玄関ポーチ段差、設備ボックスの錆</li> <li>・駐車ゲート：塗装の浮き、錆汁の汚れ、床タイルの乱れ</li> <li>・自転車置場：壁塗装の劣化、爆裂、屋根塗膜防水の汚れ、樋等鉄部の塗装劣化</li> <li>・モニユメントの汚れ</li> <li>・外灯柱の錆</li> </ul>	

### ⑥吉井地域

住宅名	現況	外観写真
直谷 (簡二・中耐・木造)	(簡二) <ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁の汚れ、塗装の劣化、一部クラック</li> <li>・軒裏の塗装劣化</li> </ul> (中耐) <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋上横引きドレインに雑草繁茂</li> <li>・引込開閉器盤の劣化</li> </ul> (木造) <ul style="list-style-type: none"> <li>・概ね良好</li> </ul>	
立石 (簡平)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和5年7月に用途廃止済み</li> </ul>	
吉井中央 (中耐)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁の汚れ、塗装の劣化(北面のみ)</li> <li>・玄関扉の劣化</li> <li>・引込開閉器盤の劣化</li> <li>・受水槽(ステンレス製)、高架水槽方式</li> <li>・児童遊園遊具にブランコ(ステンレス製)新設</li> <li>・外灯柱の錆</li> </ul> (集会室) <ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁の汚れ</li> </ul>	
黒岩 (中耐)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・階段室内玄関扉、劣化</li> <li>・引込開閉器盤劣化</li> <li>・児童遊園遊具の更新(ステンレス製)</li> </ul>	

住宅名	現況	外観写真
御橋（改良） （簡二）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁の汚れ、塗装の劣化</li> <li>・軒裏の塗装劣化</li> <li>・玄関扉塗装の劣化</li> <li>・木製サッシの老朽化</li> <li>・鋼製窓格子、2階バルコニーの鋼製手摺の錆</li> <li>・雨樋、外部管類の塗装劣化</li> <li>・児童遊園遊具撤去済み</li> </ul>	
御橋 （簡二）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁の汚れ、塗装の劣化、一部クラック</li> <li>・軒裏の塗装劣化、剥離</li> <li>・鋼製窓格子、2階バルコニーの鋼製手摺の錆</li> <li>・雨樋、外部管類の塗装劣化</li> </ul>	
吉元 （中耐）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・引込開閉器盤劣化・錆</li> <li>・駐輪場鉄部に錆</li> <li>・外灯柱の鉄部劣化</li> <li>・児童遊園遊具撤去済み （集会所）</li> <li>・外壁の汚れ、庇壁一部破損</li> </ul>	
株の元 （簡二）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁の汚れ、塗装の劣化</li> <li>・玄関扉塗装の劣化</li> <li>・鋼製窓格子、2階バルコニーの鋼製手摺の錆</li> <li>・倉庫扉の老朽化</li> <li>・児童遊園の既存遊具撤去し、ブランコ（ステンレス製）新設</li> <li>・縦樋（雨樋）破損 （集会所）</li> <li>・外壁の汚れ、塗装の劣化</li> </ul>	
小ヶ倉（準公営・特公賃） （中耐）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁改修済み（H30年度）</li> <li>・引込開閉器盤の劣化</li> <li>・雨樋、外部管類の塗装劣化</li> <li>・外灯柱の錆</li> </ul>	




⑦世知原地域

住宅名	現況	外観写真
上野原 (中耐)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・引込開閉器盤の劣化</li> <li>・外灯柱の錆</li> <li>・自転車置き場鉄部の錆 (集会室)</li> <li>・外壁の汚れ</li> </ul>	
春口 (中耐)	<ul style="list-style-type: none"> <li>(60 棟)</li> <li>・クラック補修跡あり</li> <li>(59 棟)</li> <li>・バルコニー裏の塗装剥離 (共通)</li> <li>・外灯柱の錆</li> <li>・自転車置き場の鉄部に錆</li> </ul>	
世知原中央 (公営) (中耐)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁の汚れ、一部クラック</li> <li>・外灯柱の錆 (集会室)</li> <li>・外壁の汚れ</li> </ul>	
世知原中央 (特公賃) (中耐)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁の汚れ、一部クラック</li> <li>・引込開閉器盤の塗装劣化</li> <li>・外灯柱の錆</li> </ul>	
かじか (中耐・木造)	<ul style="list-style-type: none"> <li>(木造)</li> <li>・概ね良好</li> <li>(56 棟・1 番館)</li> <li>・外壁の汚れ、塗装の膨張</li> <li>・鋼製窓格子に錆</li> </ul>	

住宅名	現況	外観写真
上野原若者 (低耐)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・階段室手摺壁の汚れ</li> <li>・階段室シート防水に汚れ（カビ）</li> <li>・外灯柱に錆</li> </ul>	
祝原若者 (中耐)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・引込開閉器盤の劣化</li> <li>・外灯柱の錆</li> </ul>	
祝原高齢者 (木造)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁の汚れ</li> <li>・木製鼻隠し、破風、濡れ縁の老朽化</li> <li>・引込開閉器盤の劣化</li> <li>・玄関庇の瓦が劣化</li> <li>・サイディング押え釘の飛び出し</li> </ul>	

### ⑧宇久地域

住宅名	現況	外観写真
朝日 (木造)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁の汚れ、塗装の劣化</li> <li>・軒裏、鼻隠し、破風、玄関扉の老朽化</li> <li>・玄関ポーチの段差</li> <li>・臭気パイプの塗装劣化</li> </ul>	
愛の里（公営・特公賃） (木造)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁の汚れ、塗装の劣化</li> <li>・軒裏、鼻隠し、破風、玄関扉の老朽化</li> <li>・玄関ポーチの段差</li> <li>・臭気パイプの塗装劣化</li> </ul>	


住宅名	現況	外観写真
京の峰 (木造)	・特になし	

◎小佐々地域

住宅名	現況	外観写真
黒石 (低耐・中耐)	(A棟)・外壁改修済み(H30年度) (B棟)・外壁：一部クラック、巾木の汚れ ・一部給湯器に錆 ・外壁改修済み(H29年度) (C棟・D棟) ・外壁：汚れ、塗装の劣化、一部クラック ・外部設備ボックス、配管パイプの塗装の劣化、廊下照明器具の錆	
小佐々新田 (簡二)	・外壁の汚れ、塗装の劣化、一部クラック ・軒裏一部塗装剥離、モルタルの剥離、爆裂 ・一部玄関扉の塗装劣化、錆 ・換気扇フードの老朽化 ・窓格子、バルコニー手摺の錆 ・外部設備ボックスの塗装の劣化 ・雨樋の塗装劣化、取り付け金具の錆 ・物干し竿吊り金具の錆	
祝ヶ浦 (簡平・簡二)	(簡平・簡二共通) ・外壁の汚れ、塗装の劣化、一部クラック ・玄関扉の老朽化、破損(空家に多い) ・窓格子、バルコニー手摺に錆 (簡平) ・屋根瓦が劣化(退色) (簡二) ・屋上防水の更新跡がみられない ・空家の外壁にツタ類が繁茂	
畑崎 (簡平)	・屋根瓦が劣化(退色) ・外壁の汚れ、塗装の劣化、一部クラック ・軒裏ボードの劣化 ・玄関扉の老朽化、破損(空家に多い) ・引込開閉器盤が劣化 ・雨樋、臭気パイプの塗装劣化	

住宅名	現況	外観写真
小佐々矢岳 (低耐・簡二)	(簡二) ・外壁塗装の劣化、一部クラック ・玄関扉の劣化、換気扇フードの劣化 ・雨樋、臭気パイプの破損 ・外灯柱に錆 (低耐) ・外壁改修済み（R2年度） ・屋外階段袖壁にクラック補修跡あり	
神崎古田 (簡二)	・玄関庇裏コンクリート剥離・露筋 ・玄関壁の汚れ、塗装の劣化、一部クラック ・玄関扉の塗装劣化 ・玄関前通路の側溝に蓋なし ・外部設備（引込開閉器盤）は更新 ・アルミ雨戸設置	
西川内 (簡平)	・玄関壁の汚れ、塗装の劣化、一部クラック ・玄関扉上部の劣化 ・外部設備（引込開閉器盤）は更新 ・雨樋、臭突の一部破損 (改良と共通) ・児童遊具は撤去済み ・高齢者向け健康器具あり	
西川内改良 (低耐・木造)	(低耐) ・玄関壁の汚れ、塗装の劣化 ・雨樋の塗装劣化 ・引込開閉器盤の劣化 (木造)※低耐よりも劣化が進行 ・屋根材の老朽化・退色 ・鼻隠し、破風、軒裏ボードの劣化 ・引込開閉器盤の劣化	
楠ヶ丘 (中耐)	・外灯柱に錆 ・児童遊園撤去済み	

住宅名	現況	外観写真
港町 (中耐)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁改修済み (R 1 年度)</li> <li>・一部外部鉄扉の錆</li> </ul>	
白ノ浦 (中耐)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁改修済み (R 1 年度・R 2 年度)</li> <li>・共用廊下天井照明器具鉄部に錆</li> <li>・自転車置き場外壁の汚れ、一部クラック</li> </ul>	
古里 (低耐)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁改修済み (R 3 年度・R 4 年度)</li> <li>・引込開閉器盤更新</li> <li>・雨樋、管類塗装更新</li> <li>・外灯の一部に灯具破損</li> <li>・木製遊具撤去済み、木製ベンチ更新</li> </ul>	
古里特公賃 (中耐)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁改修済み (R 4 年度)</li> <li>・引込開閉器盤更新</li> <li>・外灯柱更新</li> <li>・木製遊具及び鉄製遊具撤去済み、ベンチ更新</li> <li>・L P G 庫扉にカビ</li> </ul>	
楠泊 (中耐)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁塗装更新済み</li> <li>・児童公園の遊具撤去済み</li> <li>・A 棟階段室横の縦樋回りにカビが発生。横引きドレインから漏水している可能性あり)</li> </ul>	

住宅名	現況	外観写真
塩釜 (中耐)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・玄関壁の汚れ、塗装の劣化</li> <li>・自転車置き場鉄部に錆</li> <li>・引込開閉器盤がやや劣化（錆発生）</li> <li>・L P G庫外壁パネルに錆</li> </ul>	

### ⑩江迎地域

住宅名	現況	外観写真
潜竜 (簡平)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根瓦の老朽化</li> <li>・外壁の汚れ、塗装の劣化、一部クラック</li> <li>・玄関扉の塗装、木製サッシの老朽化</li> <li>・雨樋、臭気パイプの塗装劣化 (集会所)</li> <li>・屋根瓦、外壁塗装ともやや汚れが目立つ</li> </ul>	
新丸尾 (中耐)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁改修済み（R2年度・R3年度）</li> <li>・外壁の汚れ、塗装の劣化、一部クラック</li> <li>・バルコニーの一部にクラック</li> <li>・児童遊園遊具撤去済み</li> <li>・雨樋、管類の塗装劣化</li> </ul>	
開田（市単独） (中耐)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁の汚れ、塗装の劣化、一部クラック (2棟)</li> <li>・雨樋更新</li> <li>・金網フェンスに錆</li> <li>・児童遊園遊具撤去済み</li> <li>・外灯柱一部更新（仕上げドブ漬けメッキのまま）</li> </ul>	
平野（準公営・特公賃） (中耐)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁の汚れ、塗装の劣化、一部クラック</li> <li>・北面外壁の汚れ（カビ）が著しい</li> <li>・玄関扉の塗装劣化</li> <li>・玄関アプローチ階段の劣化</li> </ul>	

住宅名	現況	外観写真
亀ノ子 (中耐)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自転車置き場の鉄部に錆</li> <li>・児童遊園の鋼製パーゴラに錆</li> </ul>	
三浦 (中耐)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁窓庇部の汚れ（西面で目立つ）</li> <li>・玄関扉の錆</li> <li>・引込開閉器盤の劣化（錆）</li> <li>・玄関アプローチ階段に手摺設置済み</li> <li>・雨樋塗装改修済み</li> <li>・自転車置き場鉄部の錆 (集会所)</li> <li>・外壁及びパラペット部の塗装の汚れ</li> </ul>	
小川内 (木造)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根瓦は劣化していない</li> <li>・外壁の汚れ、塗装の劣化</li> <li>・木製の鼻隠し、破風の老朽化</li> <li>・真壁造りに見せる化粧柱、化粧梁が劣化 (押え釘の飛び出し) (集会所)</li> <li>・概ね良好</li> </ul>	

### ⑪鹿町地域

住宅名	現況	外観写真
御堂 (簡平)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・傾斜地に建つ住宅地</li> <li>・外壁の汚れ、塗装の劣化、一部クラック</li> <li>・屋根瓦の劣化（退色）</li> <li>・玄関扉の劣化、一部破損</li> <li>・雨樋の塗装劣化</li> <li>・引込開閉器盤の劣化・錆</li> </ul>	
船石 (簡平)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁の汚れ、塗装の劣化、一部クラック</li> <li>・屋根瓦の劣化（退色）</li> <li>・雨樋の塗装劣化</li> <li>・ネットフェンスの錆</li> </ul>	

住宅名	現況	外観写真
杉谷 (簡平・簡二)	(簡平・簡二共通) ・外壁の汚れ、塗装の劣化、一部クラック ・屋根瓦の劣化(退色) ・玄関扉の劣化 ・雨樋の塗装劣化 (簡二) ・窓格子の劣化	
橋ノ元 (簡平)	・外壁の汚れ、塗装の劣化 ・屋根瓦の劣化 ・雨樋、臭気パイプの塗装劣化 ・駐車場(元児童遊園)のフェンスに錆 ・遊具撤去済み	
山手浦 (簡平・簡二)	(簡平・簡二共通) ・外壁の汚れ、塗装の劣化 ・屋根瓦の劣化 ・玄関扉の塗装劣化 ・雨樋破損、塗装の劣化 (簡二) ・児童遊園の遊具撤去済み	
山手浦第2 (中耐)	・引込開閉器盤の劣化 ・児童遊園遊具撤去済み	
シーサイド鹿町(公営・ 特公賃) (中耐)	(公営・特公賃) ・外壁の汚れ、塗装の劣化、一部クラック ・外部廊下の一部クラック ・引込開閉器盤の塗装劣化	



住宅名	現況	外観写真
深江 (木造)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・板張り外壁の老朽化（空家は特に顕著）</li> <li>・屋根瓦の老朽化（一部破損、落下）</li> <li>・雨樋の老朽化</li> <li>・狭小な団地アプローチ</li> <li>・雑草の繁茂（特に空家）</li> </ul>	
御堂第2 (簡平)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁の汚れ、塗装の劣化、一部クラック</li> <li>・屋根材の劣化（退色）</li> <li>・玄関扉（木製）の一部破損</li> <li>・妻壁の木製サッシの老朽化（他の窓はアルミサッシに更新）</li> </ul>	
山手浦第3 (簡平)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁の汚れ、塗装の劣化、一部クラック</li> <li>・サイディングボード押え釘飛び出し</li> <li>・木製鼻隠し、破風の老朽化</li> <li>・雨樋の塗装劣化</li> <li>・引込開閉器盤の塗装劣化</li> </ul>	
鹿町新田 (簡平)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁の汚れ、塗装の劣化、一部クラック</li> <li>・屋根瓦の劣化（退色）</li> <li>・玄関扉の塗装の劣化</li> <li>・換気扇フードの劣化</li> </ul> <p>※写真：敷地北側で建築中の木造住宅</p>	
神林 (簡平)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根瓦は劣化まで進んでいない</li> <li>・外壁の汚れ、塗装の劣化、一部クラック</li> <li>・玄関扉の塗装の劣化（空家に多い）</li> <li>・引込開閉器盤の劣化（錆発生）</li> <li>・外灯柱に錆</li> </ul>	

住宅名	現況	外観写真
歌ヶ浦弥生 (簡平)	(A棟) ・外壁の汚れ、塗装の劣化、一部クラック ・屋根瓦の劣化(退色) ・軒裏ボード、木製の鼻隠し、破風の老朽化 (B棟) ・外壁の汚れ、塗装の劣化 ・サイディングボードの押え釘の飛び出し ・引込開閉器盤の劣化	
歌ヶ浦大坂 (簡平)	・外壁の汚れ、塗装の劣化 ・屋根材の劣化(退色) ・引込開閉器盤の劣化	

### 3. 上位計画・関連計画の概要

#### (1) 上位計画

##### ①第7次佐世保市総合計画 後期基本計画（令和6年4月～）

第7次佐世保市総合計画後期基本計画は、佐世保市総合計画基本構想（まちづくりの将来像、ビジョンを示すもの）を踏まえ、4年間の「政策・施策」の内容や目標等を示すものです。当計画では、市営住宅に関する施策の方向性を定め、目標として、下表のKPIを掲げています。

項目	内容	
計画期間	・令和6年度～令和9年度（4年間）	
〔まち分野〕 （都市政策） ※市営住宅 関連  問題点と解決 の方向性	<b>■問題点の整理</b> 《施策1》 ・高齢化の進展 ・コミュニティ維持が困難 《施策2》 ・居住水準の高質化	<b>■問題解決の方向性</b> 《施策1》 ・居住環境の再生によるコンパクト・プラス・ネットワークの都市を形成 《施策2》 ・将来の住宅需要等を見据えつつ、長期にわたり安全で快適に使用できる住宅の確保
市営住宅に関する施策の方向性	<b>■施策の方向性</b> ・住生活基本計画に基づく住環境の確保 ・市営住宅長寿命化計画による整備及び修繕	

#### 施策の目標

KPI （重要業績評価指標）	現状値 （令和4年度）	目標値 （令和9年度）
再編整備による市営住宅の目標管理戸数の達成率	100%	100%

注）KPI：当該年度の目標管理戸数／年度末管理戸数により算出

## ②佐世保市住生活基本計画（令和6年4月）

本格的な少子高齢化の到来や気候変動による自然災害の頻発・激甚化、さらには新型コロナウイルス感染症による新しい生活様式や働き方の定着といった新たな日常、急速な技術革新によるDX（デジタルトランスフォーメーション）の進展等、人々の生活を取り巻く環境が大きく変化する中、柔軟に対応した効果的な住宅政策が求められています。

このような背景を踏まえ、住生活の安定確保及び向上の促進を図るとともに、安心して暮らせる社会の実現を目的として、本市の住生活を取り巻く社会情勢等に応じた総合的かつ計画的な住宅施策を推進するための基本的な方向性を定めています。

（計画期間 令和6年度～令和15年度）

項目	内容
住宅政策の基本目標	<p><b>基本目標1 だれもが安心して暮らせる住生活の実現</b> 子育て世帯をはじめとした佐世保に暮らすすべての市民が多様なライフスタイルやニーズに応じて安心した暮らしを実現できるよう、環境を整備します。</p> <p><b>基本目標2 持続可能な住まい・住環境づくり</b> 耐震性能や防災性、バリアフリーなどを備えた良質な住宅ストックの形成や空家等の適正な管理・活用により、次世代へ継承できる持続可能な住まい・住環境づくりを推進します。</p> <p><b>基本目標3 佐世保らしさを実感できる豊かな居住環境の形成</b> 身近な生活を支える都市機能の維持と地域の特性に応じた居住の誘導を図り一定のエリアの人口密度を維持することで、安全で暮らしやすく佐世保らしい都市の実現に向けた住まいづくりを進めます。</p>
市営住宅の課題と今後の方向性	<p>本市の将来人口・世帯数は減少傾向であり、市営住宅への入居世帯数も年々減少し、空き住戸が増加傾向にあります。また、老朽化が進んでいる住宅は住宅設備も建築当時のままであるため、高齢者世帯や子育て世帯等が安全に生活できるようバリアフリー化を図る必要があります。</p> <p>住宅セーフティネットの中核として、低額所得等の理由で住宅を安定して確保できない世帯が今後も安全・安心に居住できる市営住宅の供給をする必要があります。</p>

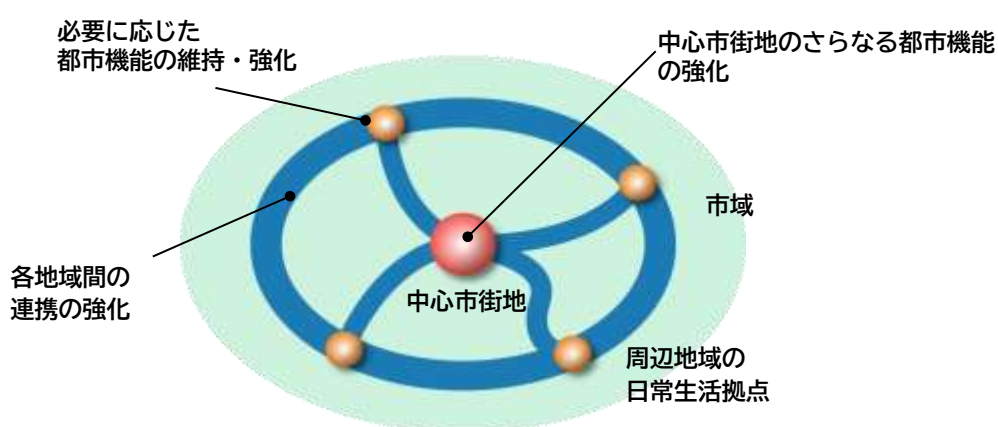
## (2) 関連計画

### ①佐世保市都市計画マスタープラン（令和3年3月策定）

都市計画マスタープランは、都市計画を効果的、効率的に進めるため、長期的な視点にたち、市全体の将来像とその将来像の実現に向けた土地利用、道路、公園などの都市計画に関する基本的な方針を示すものです。

今後、市が行っていく様々な都市計画の基本的な方針となることはもちろんのこと、その運用にあたって、市民と都市計画マスタープランを共有することにより、ともに協働してまちづくりを進めていく指針となるものです。

都市計画マスタープランでは、『全体構想』、『地域連携・調和の構想』、『地域別まちづくり構想』という3層の構成で連携・調和のとれた都市・地域づくりの方針を示しています。



#### ■ 目指す将来の都市構造

基本方針と課題	内 容
<都市づくりの基本方針>	拠点都市としての活力と快適な生活を維持・向上する都市づくり
基本方針3	既存の都市基盤を有効活用し、環境にやさしく持続可能な都市をつくる
方針3-1	既存の都市基盤を有効に活かす
課題	<p>財政状況が厳しさを増す中で、効率的な行政サービスを提供し持続可能な都市経営を図るためには、「新しく都市基盤をつくる」ことを前提とした都市づくりから「既にある都市基盤を活用する」ことに重点を置いた持続可能な都市づくりへの転換が求められています。</p> <p>一方で、本市が活用する道路、河川、港湾、公営住宅など既存の都市基盤の多くが今後、更新の時期を迎えることが予想されます。</p>
市営住宅に関する基本方針	世帯数の変化や施設の老朽化を勘案した市営住宅長寿命化計画に基づき、適切な公営住宅の配置、集約、改修に取り組みます。

## ②佐世保市公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月策定）

佐世保市公共施設等総合管理計画（以下「総合管理計画」という。）を平成 29 年 3 月に策定し、令和 6 年 3 月に改定を行っています。計画期間は平成 29 年度（2017 年度）から令和 18 年度（2036 年度）までの 20 年間を計画期間としています。

総務省が定める指針において、計画の対象とする施設は、公共施設等全体とされていることから、本市が所有する全ての公共施設、インフラを「公共施設等」と位置付け、市営住宅についても本計画の対象としています。総合管理計画で示す、公共施設等に係る考え方については下表のとおりです。

実施方針	内 容
統廃合や廃止の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 厳しい財政状況等を踏まえると、総量縮減は必須であると考えます。</li> <li>・ 統合、再編は、施設を利用する市民の利便性や事情、事務の効率性などを考慮します。</li> </ul>
点検・診断等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 定期的な点検を実施し、必要に応じて診断等を実施します。</li> <li>・ 劣化や不具合に関する情報を収集します。</li> </ul>
維持管理・更新等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 個別計画を策定し、維持管理、修繕等を計画的・予防的に行うことで、長寿命化を図り、安全性の確保とともに、トータルコストの縮減と維持管理・更新費用の平準化を図ります。</li> <li>・ 公共性と収益性が高く、公共が実施するより民間が実施した方が、より安価で質の高いサービスを提供できる場合は民間活力の活用や、PPP/PFI の導入を積極的に検討します。</li> </ul>
安全確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利用者の安全確保に努めます。</li> </ul>
耐震化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 耐震化が必要な施設の計画的かつ効率的な維持管理等に努めます。</li> </ul>
長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 耐用年数到来時の単純更新ではなく、長期使用を図ります。</li> <li>・ 長寿命化が必要と判断した施設は、経済的かつ効果的で、災害対応等を適切に講じていくこととします。</li> <li>・ 長寿命化改修は、LCC（ライフサイクルコスト）の削減を図ります。</li> </ul>
ユニバーサルデザイン化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ バリアフリー化に加え、誰もが使いやすい施設となるよう努めます。</li> </ul>
脱炭素化の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本市は「ゼロカーボンシティ」への挑戦を表明しました。現状や財政状況等を考慮し脱炭素化を推進していくこととします。</li> </ul>

## 4. 市営住宅活用に係る課題

### (1) 市営住宅の整備

#### ①老朽化した住宅や居住水準の低い住宅の解消

本市は、中核市の中でも市営住宅の供給戸数が多く割合も高いですが、令和4年度末時点で耐用年限の2分の1を経過した住戸が2,545戸(47.7%)あり、そのうち耐用年限を経過した住宅が726戸(13.6%)となっています。これらの多くは簡易耐火造で新耐震基準以前の住宅が多く、居住水準(専用床面積、設備性能等)も低いため、計画的な更新により解消を図る必要があります。

#### ②高齢者世帯や子育て世帯への対応

杖や押し車を利用する高齢者、ベビーカーを利用する子育て世帯等が、住戸内のほか敷地内の共用部分においても、安全・安心な生活ができるようバリアフリー化を進める必要があります。

### (2) 市営住宅の供給

#### ①入居者の減少に伴う空き住戸の増加

令和2年国勢調査に基づく社人研による本市の将来人口推計では、2045年には2020年から約27%の人口減少が見込まれています。人口減少に伴い真に住宅を必要としている世帯数も減少が予測されることから、入居者の減少に伴う空き住戸の増加が考えられます。

#### ②地域の世帯構成を考慮した住宅の供給

旧市内から北部エリアまで広範囲にわたり市営住宅を供給していますが、地域によって高齢単身世帯や子育て中の多人数世帯等の比率が異なることから、地域性を考慮した間取りと戸数の供給が必要です。

### (3) 市営住宅の維持管理

#### ①老朽化した住宅の建替・改善に伴う財政負担の軽減

本市の人口・世帯数の減少傾向は今後も続く予測され、市税等の歳入減は避けられないことから、「佐世保市公共施設等総合管理計画」において、『個別計画を策定し、維持管理、修繕等を計画的・予防的に行うことで、長寿命化を図り、安全性の確保とともに、トータルコストの縮減と維持管理・更新費用の平準化を図ります。』との方針が示されています。

市営住宅においても将来需要を見据えた適切な目標管理戸数を定め、集約に向けた老朽住宅の建替えのほか、既存住宅の長寿命化型改善によりライフサイクルコストを縮減し、財政負担の軽減と平準化を図る必要があります。

## Ⅱ 計画編

### 1. 市営住宅整備・管理の基本理念と基本方針及び活用方針

#### (1) 市営住宅整備・管理の基本理念と基本方針

住宅は、市民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤であり、家族と暮らし、人を育て、くつろぐことができるかけがえのない空間となるほか、人々の社会生活や地域のコミュニティ活動を支える拠点となるものであり、豊かな地域社会を形成する上で重要な意味を持つものです。

公営住宅は、民間賃貸住宅への入居が難しい低額所得者等に対し、生活の安定と社会福祉の増進に寄与する住宅セーフティネットとして重要な役割を担っていることから、本市では一般世帯向けの住宅のほか、高齢者や障がい者等が安全・安心に居住できる住宅（シルバーハウジング）や中堅所得者向けの特定公共賃貸住宅などを供給・管理してきました。

また、本市においても人口・世帯数の減少が続き、将来的にもこの傾向が続くと予測されることから、本計画は市営住宅の将来需要を見据え、老朽化する住宅の更新や真に住宅を必要とする世帯への安定した供給に努めていくことを基本とし、既存住宅の有効活用によるライフサイクルコストの縮減等により、効率的に適切な戸数の市営住宅の供給を目指すものです。

#### ①基本理念

佐世保市住生活基本計画では、基本理念を「住みたい・住み続けたい佐世保市」と定めており、高齢者や子育て世代等の居住に配慮を要する市民が安全・安心にいきいきと暮らすために、市営住宅は重要な役割を担っています。

このような住居を確保しづらい市民が、地域で安心して心豊かに暮らせる住宅セーフティネット機能の役割が果たせるよう、本計画における市営住宅整備・管理の基本理念を以下のように定めます。

#### 【基本理念】

佐世保市に安心して住み続けられる居住環境の構築



## ②市営住宅整備・管理の基本方針

市営住宅は、「国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。（公営住宅法第1条抜粋）」ものです。

本市では、旧市内から北部エリアまで広範囲にわたり市営住宅を供給してきましたが、今後の人口・世帯数減少に対応し、地域の拠点となる住宅に集約しつつ、高齢者世帯や子育て世帯等の住宅の確保が難しい世帯に対し、適切に住宅を供給することが求められています。

また、低額所得者のみならず、高齢者、障がい者、子育て世帯等の「住宅確保要配慮者」に対し、入居を拒まない民間のセーフティネット住宅等が本市でも増えつつありますが、民間での入居が難しい世帯に対しては、今後も適切に市営住宅を供給する必要があります。

地域コミュニティにおいても、地域に市営住宅があることで一定の人口規模が確保され、自治会等の地域活動や地域活性化に寄与することが期待されています。

以上のことから、市営住宅整備・管理の基本方針を以下のように定めます。

### 【基本方針】

#### ①様々な住宅困窮者や高齢者世帯、子育て世帯の住宅の供給

- ・公営住宅法に規定する目的を踏まえ、低額所得等の理由で民間賃貸住宅への入居が難しく住宅を安定して確保できない世帯に対し、適切に住宅を供給します。
- ・居住に関し配慮を要する高齢者のみ世帯及び子育て世帯に対し、適切に住宅を供給します。

#### ②安全・安心な居住環境及び需要に応じた住宅の供給

- ・低廉な家賃に配慮しつつ、一定水準の質が確保された住宅及び安全・安心して暮らせる良好な居住環境の住宅を供給します。
- ・地域特性に合わせ、世帯規模・需要に応じた住宅を供給します。

#### ③まちづくりや地域活性化への貢献

- ・学校や市民の生活福祉向上に寄与する生活関連施設及び商業施設等の日常生活の利便性が比較的高い住宅に集約・再編し、住民の自治会活動等によるまちづくりや地域行事等への参加による地域活性化に貢献します。

## (2) 市営住宅の課題と解決に向けた施策の方向性

市営住宅の課題を「整備」「供給」「維持管理等」の3つの視点から抽出し、それぞれの課題解決に向けた施策の方向性について以下のとおり定めます。

	《課題》	《施策の方向性》
市営住宅の整備	①老朽化した住宅や居住水準の低い住宅の解消 ②高齢者世帯や子育て世帯への対応	(1) 居住水準の確保 ・世帯規模や需要に応じ、一定水準の質が確保された住宅の整備 (2) 安全・安心居住の推進 ・子どもや高齢者等が、安全・安心に居住できるバリアフリー化を促進 ・住機能の更新による居住性及び生活福祉の改善
市営住宅の供給	①入居者の減少に伴う空き住戸の増加 ②地域の世帯構成に応じた住戸の供給	(1) 住宅の集約・再編 ・地域毎の需要推計に基づく、目標管理戸数の設定 ・地域内での生活利便性が比較的高い既存住宅への集約・再編 (2) 地域特性への対応 ・地域毎のニーズに応じた間取りや供給戸数及び構造の設定
市営住宅の維持管理	①老朽化した住宅の改善・建替に伴う事業費の増大	(1) ライフサイクルコストの縮減・財政負担の平準化 ・予防保全型による維持管理の推進 ・長寿命化型改善等の計画的実施による耐用年限を超えた活用の推進 (2) 維持管理の効率化 ・点検結果に基づく、改善事業等の適正な実施時期の設定

### (3) 市営住宅の活用方針

#### ①様々な理由で住宅を確保することが難しい世帯や高齢者世帯、子育て世帯等への活用方針

市営住宅の最も重要な役割として、「民間賃貸住宅において適切な居住水準の住宅を確保することが難しい世帯への対応」があることから、以下の世帯を中心に市営住宅を活用します。

##### a. 民間賃貸住宅において、自力で適正な居住水準の住宅を確保できない世帯

低額所得等の理由から、過密居住等の劣悪な居住環境から抜け出せず、公的支援の必要性が高い世帯

##### b. 適切な規模・環境を必要とする世帯

高齢者のみ世帯等、特段に広い居住スペースを必要としない世帯及び子育てしやすい広さ、間取り等のライフスタイルに応じた良好な居住環境を必要とする世帯

##### c. 民間賃貸住宅において、入居制限を受けやすい世帯

高齢者、障がい者、DV被害者等の民間賃貸住宅において、入居を敬遠され入居機会の阻害を受けやすい世帯

##### c. バリアフリー化を必要とする世帯

高齢者や障がい者及び子育て中の世帯等の日常生活で段差（バリア）を解消することが望ましい世帯

#### ②市営住宅の種類別の活用方針

市営住宅を種類別に分類し、以下の考えに基づき活用します。

住宅の種類	活用方針
公営住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅セーフティネットの中核として、真に住宅を確保することが難しい世帯のために必要な住宅を確保します。</li> <li>・地域毎の世帯構成の特性に適切に対応するため、型別供給を検討します。</li> <li>・階段室型住棟について、全面的改善事業の実施の検討に合わせ、バリアフリーの視点からEV設置の可能性を検証します。</li> </ul>
改良住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当初の事業目的の達成状況を検証し、改良住宅対象世帯以外の入居を見据えて建替を検討します。</li> <li>・更新住宅は改良住宅の建替住宅であり、空き住戸については一般入居を促進します。</li> </ul>
更新住宅	
特定公共賃貸住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共働き家庭などの中堅所得者層を対象とした住宅で、子育て世帯やU I ターン世帯の定住支援のために一定数の住宅を確保します。</li> <li>・準公営住宅は、特定公共賃貸住宅を一般公営に転用した住宅であり、特定公共賃貸住宅の入居申込が少ない状態が続く場合は、準公営住宅として活用します。</li> </ul>
準公営住宅	
市単独住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入居に際し収入制限がないなど、市が若年層の定住等を目的として単独費用で建設した住宅で、現在募集停止の住宅については用途廃止とし、入居率の高い住宅は当面継続管理とします。</li> </ul>

### ③市営住宅の構造別の活用方針

市営住宅を構造別に分類し、以下の考えに基づき活用します。

構造	活用方針
耐火構造	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐用年限が70年と長期間の活用が可能であり、躯体の劣化を最小限にとどめる長寿命化改善を実施し、耐用年限を超えた活用を推進します。</li> <li>・住棟の戸数が少なくEVの設置が管理費の増大につながり入居者の負担になる場合は、2階建て住棟の建設を検討します。</li> </ul>
上記以外	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐火構造以外では、当面木造を検討し、一定の需要の継続が見込める場合はより耐用年限の長い鉄骨造（準耐火）を検討します。</li> <li>・将来需要が見込めないエリアにおいては、木造の耐用年限30年が経過した時点で用途廃止を基本とし、適切な供給を図ります。</li> </ul>

また、佐世保市営住宅建設工事設計基準書に基づき一定水準を確保した住宅の建替えや、世帯構成に応じた住宅の型別供給を行います。

### ④まちづくりや地域活性化への貢献に資する活用方針

コミュニティの活性化及び高齢者から子育て世代までの多世代共生等、本市の課題解決に資する地域への貢献について、以下の考えに基づき住宅を活用します。

エリア	活用方針
旧市内	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ある程度まとまった敷地規模の住宅において供給戸数を確保することを基本とし、効率的な維持管理を目指します。</li> <li>・中高層の耐火構造住棟については、長寿命化改善により耐用年限を超えて長期的な活用を図ります。</li> <li>・中層階段室型住棟については、EV導入の検討を行います。</li> </ul>
北部エリア	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各地域の生活環境の向上を目指し、小中学校の再編計画を考慮しつつ、学校や生活利便施設等に比較的近い住宅への集約・再編を進めます。</li> <li>・将来的に市営住宅の需要減少が進むことを想定し、供給戸数については慎重に検討します。</li> <li>・宇久地域については、人口の維持、定住促進の受け皿として活用されていることから、適切に維持管理を行い既存住宅の長期活用を図ります。</li> </ul>

#### (4) 型別供給の考え方

##### ①住戸規模

各住戸の規模は、住生活基本計画（全国計画）における最低居住面積、都市居住型誘導居住面積水準を参考に設定します。

原則、3人世帯の最低居住面積水準（40㎡）以上を確保します。

【世帯人員と居住面積水準】

世帯人員	最低居住面積水準	誘導居住面積水準	
概要	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準	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	
		都市居住型 都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定	参考：一般型 都市郊外や都市部以外における戸建住宅居住を想定
1人	25㎡	40㎡	55㎡
2人	30㎡ 【30㎡】	55㎡ 【55㎡】	75㎡ 【75㎡】
3人	40㎡ 【35㎡】	75㎡ 【65㎡】	100㎡ 【87.5㎡】
4人	50㎡ 【45㎡】	95㎡ 【85㎡】	125㎡ 【112.5㎡】

注) 1 都市型居住誘導面積：2人以上の世帯 20㎡×世帯人数+15㎡

一般型居住誘導面積：2人以上の世帯 25㎡×世帯人数+25㎡

注) 2 【 】内は、3～6歳未満児が1名含まれている場合の面積換算で、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人

注) 3 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除

##### ②型別床面積

「1DK」、「2DK」という住戸形式毎の専用面積の目安は、下表のとおりです。

【型別住戸専用床面積】

	1K	1DK	1LDK	2K	2DK	2LDK	3K	3DK	3LDK	4DK	4LDK
居室数	1	1	2	2	2	3	3	3	4	4	5
床面積	25㎡～ 30㎡	35㎡～ 40㎡	40㎡～ 45㎡	40㎡～ 50㎡	50㎡～ 55㎡	55㎡～ 60㎡	55㎡～ 65㎡	65㎡～ 70㎡	70㎡～ 75㎡	70㎡～ 80㎡	80㎡～ 85㎡

### ③現況の型別供給量

令和4年度末の市営住宅型別供給戸数は下表のとおりです。

「1居室」、「2居室」タイプは、旧市内と北部エリアとで大きな相違は見られませんが、「3居室」タイプは北部エリアの方で比率が高く、「4居室」タイプ、特に「3LDK」は旧市内の方で比率が高くなっています。

注) 居室：居室とは「居住、作業、娯楽などの目的のために継続的に使用する室のこと」であり（建築基準法第2条4号）、居間、寝室、LDKなどが該当します。

なお、「L（リビングルーム）」は、家庭内コミュニケーションの場として、また、子どもの数が増えた場合は居室としても利用が可能となり、子育てが終わった段階でリビングにワークスペースを設けるなど、ライフスタイルの変化に対応しやすいという特徴があります。

また、定期募集の世帯状況別の応募状況をみると、老人世帯（高齢夫婦世帯）、単身者（若年者、高齢単身者）の応募が多くなっています。

#### 【型別・エリア別供給の状況（令和4年度末現在）】

エリア	支所	棟数	管理戸数	1K	1DK	1LDK	2K	2DK	2LDK	3K	3DK	3LDK	4DK	4LDK	合計
佐世保 中央	本庁	17	816				24	438		24		330			816
	中部	6	126						22			104			126
相浦	相浦	16	390			6		16	12	160	130	66			390
中北部	大野	17	764			17		204	61		100	382			764
	中里皆瀬	12	146				40	24			58	24			146
	柚木	7	170								170				170
日宇	日宇	3	63								63			63	
東部	早岐	42	1,004	6		6		28		217	699	48			1,004
旧市内小計		120	3,479	6		29	64	710	95	401	1,157	1,017			3,479
型別配分比			100.0%	0.2%		0.8%	1.8%	20.4%	2.7%	11.5%	33.3%	29.2%			100.0%
北部 エリア	吉井	49	459			17	12	93	52	28	182	75			459
	世知原	26	197				4	46		12	58	77			197
	宇久	35	35						8			24		3	35
	小佐々	61	317			14	56	8	34	10	69	126			317
	江迎	71	476		11	6	10	66		68	294	6	15		476
	鹿町	87	389				100			163	72	54			389
北部エリア小計		329	1,873		11	37	182	213	94	281	675	362	15	3	1,873
型別配分比			100.0%		0.6%	2.0%	9.7%	11.4%	5.0%	15.0%	36.0%	19.3%	0.8%	0.2%	100.0%
合計		449	5,352	6	11	66	246	923	189	682	1,832	1,379	15	3	5,352
割合				0.1%	0.2%	1.2%	4.6%	17.2%	3.5%	12.7%	34.2%	25.8%	0.3%	0.1%	100.0%

	単身可 25.5%		ファミリー用 74.5%			
旧市内	1居室 0.2%	2居室 23.0%	3居室 47.5%	4居室 29.2%		
北部エリア	1居室 0.6%	2居室 23.1%	3居室 56.0%	4居室 20.3%		

#### 【世帯状況別定期募集応募倍率（再掲）】

	申込者(当選者)		生活保護者		母子世帯		老人世帯		身障者世帯		単身者		多子世帯	
	申込者	当選者	申込者	当選者	申込者	当選者	申込者	当選者	申込者	当選者	申込者	当選者	申込者	当選者
平成29年度	634	286	30	14	116	80	289	89	67	27	264	75	15	8
応募倍率	2.2倍		2.1倍		1.5倍		3.2倍		2.5倍		3.5倍		1.9倍	
平成30年度	525	286	19	17	77	59	243	94	67	55	218	48	21	16
応募倍率	1.8倍		1.1倍		1.3倍		2.6倍		1.2倍		4.5倍		1.3倍	
令和元年度	480	231	23	17	67	46	277	109	66	35	181	89	9	9
応募倍率	2.1倍		1.4倍		1.5倍		2.5倍		1.9倍		2.0倍		1.0倍	
令和2年度	437	213	24	4	52	38	249	98	49	17	229	73	9	7
応募倍率	2.1倍		6.0倍		1.4倍		2.5倍		2.9倍		3.1倍		1.3倍	
令和3年度	478	241	36	14	79	48	282	121	67	44	261	105	12	11
応募倍率	2.0倍		2.6倍		1.6倍		2.3倍		1.5倍		2.5倍		1.1倍	
令和4年度	415	252	32	21	50	40	236	129	55	40	222	120	12	11
応募倍率	1.6倍		1.5倍		1.3倍		1.8倍		1.4倍		1.9倍		1.1倍	
6年間合計	2,969	1,509	164	87	441	311	1,576	640	371	218	1,375	510	78	62
応募倍率	2.0倍		1.9倍		1.4倍		2.5倍		1.7倍		2.7倍		1.3倍	

#### ④型別供給の目標設定

以上の状況から、「1居室タイプ」よりも「2居室タイプ」の需要が多いことが考えられます。

また、多人数世帯向けとして「3LDK」の需要も一定数あることから、下記の内容を踏まえたうえで型別供給の目標を設定します。

- 1) 新築時（建替時）においては需要に応じた型別供給を図ります。
- 2) 型別供給については、入居者属性の変化に対応できるよう、リビングルームの活用を検討します。
- 3) 高齢夫婦世帯については、配偶者が要介護状態等になった場合、介護する配偶者のためにもう1室「2居室（2DK等）」タイプを用意することを考慮します。
- 4) 建替時においては、移転対象者へ事前に意向調査を実施し、型別配分を設定するよう努めます。

#### 【型別供給の目安】

	1居室	2居室	3居室	4居室
タイプ	1K・1DK	1LDK・2K・2DK	2LDK・3K・3DK	3LDK～
比率	0.2%	40%	30%	29.8%

注) 上表はあくまでも目安であり、過去の定期募集時の申込者の世帯状況を踏まえ設定することが望ましい。

## 2. 市営住宅の適正管理に向けた実施方針

### (1) 事業手法の選択と実施方針

本計画では市営住宅を長期にわたり適正に管理するため、以下の方針に基づき、各住宅の管理状況に応じた事業手法を選択し適切に実施します。

#### ①維持管理

市営住宅として長期に活用するため、予防保全的な維持管理を計画的に行います。

#### ②(個別)改善事業

個別改善事業は、住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善のことを指し、市営住宅の質の向上を図るため、以下の事項のうち必要な改善を行います。

事業タイプ	事業内容
居住性向上型	間取りの改善や設備の機能向上を行い、居住性を向上させます。
福祉対応型	原則として、建替えによって福祉対応を図ります。
安全性確保型	災害や住宅の老朽化等、防災上の安全性能を確保するための改善を行います。
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宅において、耐久性の向上や躯体への影響の低減及び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います。

#### ③建替事業

住宅を集約するため、耐用年限が経過した生活利便性が比較的高い住宅の土地の全部又は一部の区域内に建替えます。また、建替えに伴い余剰地が生じた場合は、他部局による活用又は民間への売却等、有効活用を図ります。

#### ④用途廃止

耐用年限が経過し、将来にわたり住宅を維持管理することが不相当と判断する場合は、市営住宅としての用途を廃止します。

なお、現入居者に対しては、他の既存住宅や建替住宅への移転等を促します。



## (2) ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する実施方針

### ①定期点検・日常点検の実施

ストックの現状を適切に把握し、予防保全的な維持管理を行うため、定期点検・日常点検を実施します。

定期点検については、建築基準法等に基づく法定点検を実施し、経過観察の評価を受けた部位については、日常点検により継続して状態を把握します。また、法定点検対象外の住宅については、法定点検に準じた点検を行うものとし、日常点検については、外観目視による点検を基本として実施します。

### ②点検結果に基づく修繕の実施

ストックの長寿命化を図るため、点検結果に基づく予防保全的な修繕事業を実施します。

### ③点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検によって把握した市営住宅ストックの状況をデータベースに記録し、市営住宅の適切かつ効率的・効果的な修繕・維持管理に役立てていきます。

なお、点検・修繕内容の記録は、次回の点検や計画修繕に活用します。

## (3) 改善事業等の実施による長寿命化及びライフサイクルコスト（LCC）の縮減に関する実施方針

### ①改善事業等の実施による長寿命化

事後保全型ではなく予防保全型の維持管理を推進し、予防保全のための修繕・改善事業の計画的な実施により市営住宅の長寿命化を図ります。

また、改善事業の実施にあたっては、躯体の耐久性向上のほか、安全性の確保、居住性の向上の充実を図ることで、耐用年限を超えて入居者が住みやすい住宅を供給します。

### ②ライフサイクルコストの縮減

予防保全的な維持管理に努めるとともに、改善時においては耐久性に優れた材料を費用対効果を踏まえて採用し建物の耐久性を高め、耐用年限を超えて活用することによってライフサイクルコストの縮減を図ります。

また、修繕時期が近い住宅は事前点検を行い、その結果に基づき、修繕の必要性が低い場合は、修繕周期の延長又は施工範囲や工法の変更等によるライフサイクルコストの縮減を図ります。

その他として、同時に施工した方が事業費の縮減につながる場合（仮設足場の設置タイミング等）は、修繕周期を調整しコストの縮減を図ります。

### 【修繕と改善の定義】

修繕：経年などによる劣化のある建物や設備に対して修理や取替え等を行い、建設当初の状態まで戻すことをいいます。

改善：老朽化した部位や設備等について、建設当初よりもグレードを上げた状態にすることをいいます。

### 3. 将来の目標管理戸数の設定

#### (1) 長期的なまちづくりの考え方

##### ①旧市内への対応

市営住宅の定期募集結果によると、旧市内は1倍を超える応募があったことに対し、北部エリアでは1倍を下回る応募と旧市内に応募が集中しています。また、県営住宅も旧市内のみに立地していることから、これらの受け皿となっています。

このため、旧市内においては、市営住宅の長寿命化改善事業を積極的に実施することにより耐用年限を超えて長期的に活用して需要を満たすとともに、より生活環境の整った住宅を供給するものとします。

##### ②北部エリアへの対応

北部エリアは合併町で構成されたエリアであり、入居者の居住年数からみて現在の入居者は合併前から継続して入居している方が多いとみられるため、移転する場合は各地域内での移転希望が多いことが考えられます。

しかし、住宅周辺における生活環境向上の視点も踏まえ、商業施設や医療機関、学校等、周辺に日常生活に必要な施設から離れている住宅については、エリア、地域を超えて日常生活の利便性がより高い住宅への集約・再編を図ります。

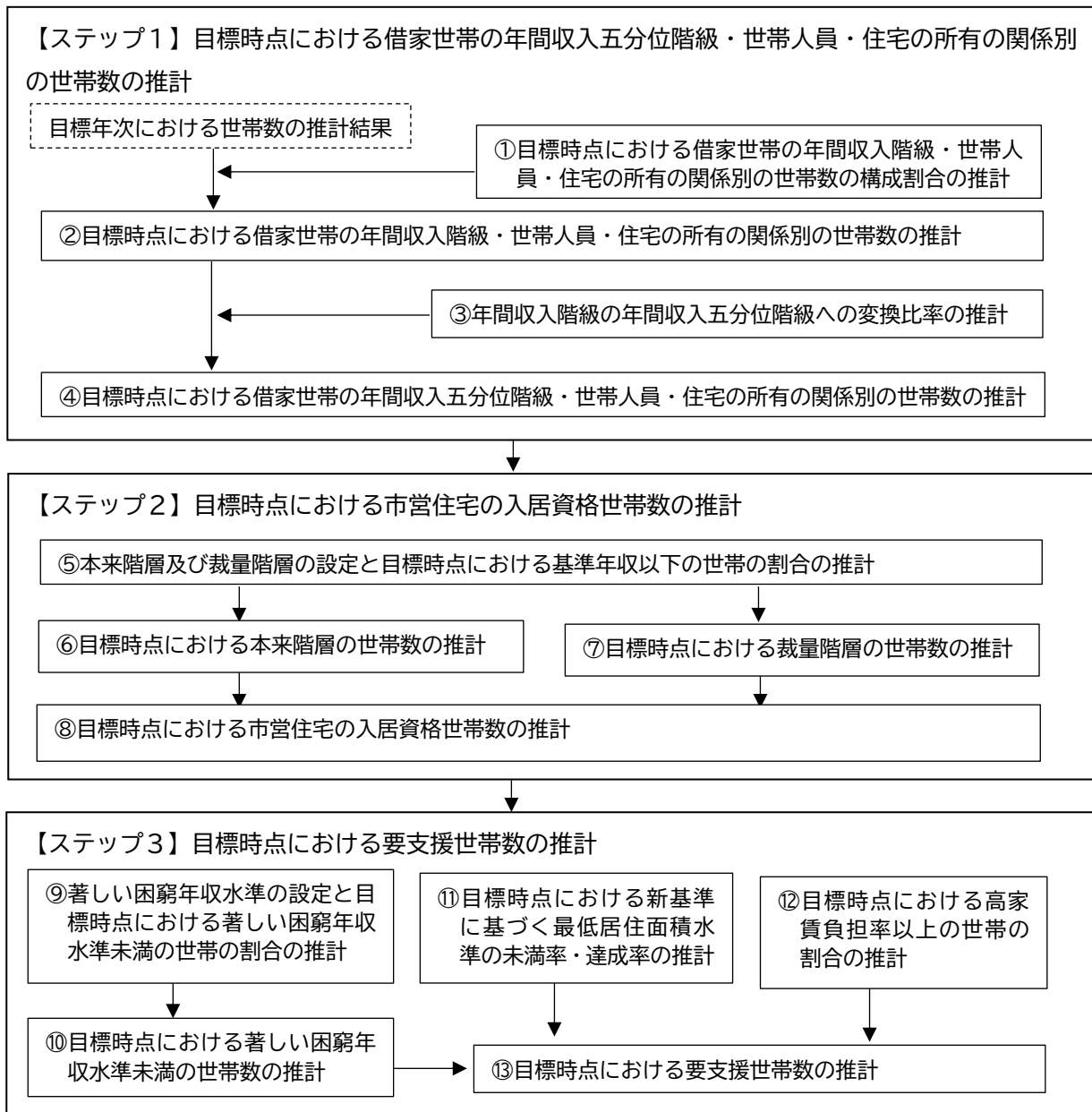
なお、移転の際は、移転対象者の意向を予め把握したうえで、その意向に沿う既存住宅の空き住戸又は建替住宅を移転用住戸として供給します。

## (2) 市営住宅の将来需要推計

### ①推計手法

本推計にあたっては、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（平成28年8月改定 国土交通省住宅局）に合わせて公開された「ストック推計プログラム」の改良版である「住宅確保要配慮者世帯推計支援プログラム（令和3年10月 国土交通省）」を活用し、市営住宅の将来需要を推計します。

### 【市営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数の推計フロー】



②目標年次における世帯数の推計結果「住宅確保要配慮者世帯推計支援プログラム」の中の「I.世帯数推計プログラム」を活用して、本市の将来世帯数を推計した結果は下表のとおりです。

【世帯数の推計結果】

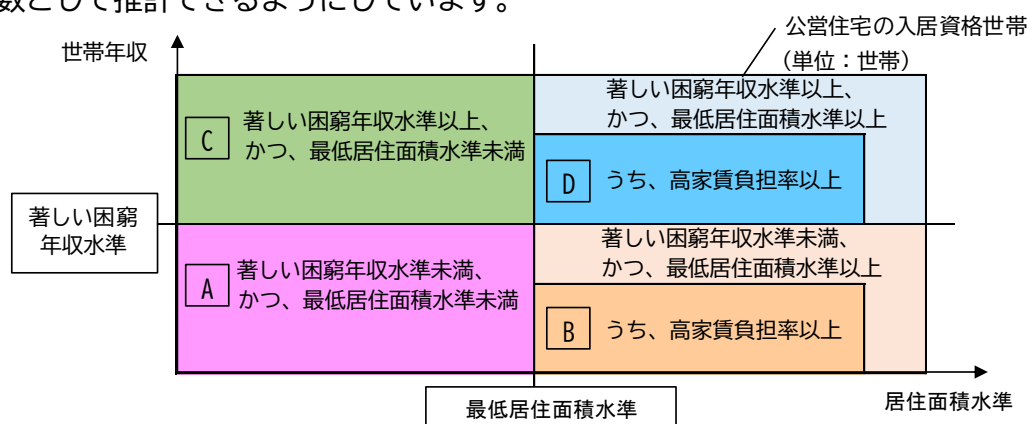
世帯主の年齢	実績値		推計値						
	2015年	2020年	2025年	2030年	2033年	2035年	2040年	2043年	2045年
総数	104,648	104,426	102,856	100,719	98,804	97,527	93,658	91,255	89,654
20歳未満	1,127	1,081	1,070	1,026	1,011	1,002	940	926	917
20～24歳	3,963	3,899	3,480	3,406	3,353	3,318	3,168	3,009	2,902
25～29歳	3,919	3,746	3,679	3,267	3,221	3,191	3,091	2,999	2,938
30～34歳	5,295	4,810	4,575	4,441	4,126	3,915	3,830	3,776	3,740
35～39歳	6,217	6,080	5,504	5,285	5,214	5,167	4,601	4,561	4,534
40～44歳	7,558	7,135	6,834	6,157	6,015	5,920	5,835	5,480	5,244
45～49歳	7,217	8,204	7,678	7,264	6,814	6,515	6,273	6,231	6,204
50～54歳	7,368	7,646	8,727	8,132	7,842	7,649	6,853	6,709	6,614
55～59歳	8,393	7,761	8,092	9,261	8,900	8,660	8,224	7,669	7,299
60～64歳	10,896	8,757	8,092	8,471	9,196	9,678	8,967	8,630	8,406
65～69歳	12,263	10,927	8,779	8,114	8,351	8,509	9,661	9,137	8,788
70～74歳	9,041	11,751	10,459	8,404	8,002	7,733	8,078	8,630	8,999
75～79歳	8,258	8,445	11,052	9,921	8,752	7,973	7,320	7,430	7,503
80～84歳	7,149	6,957	7,148	9,444	8,842	8,440	6,779	6,442	6,218
85歳以上	5,984	7,224	7,688	8,127	9,164	9,856	10,039	9,624	9,347

注) 1 本推計の基準年は2015年です。

注) 2 2033年、2043年の推計値は、2030年と2035年、2040年と2045年の間の直線式で求めています。

③「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」で推計する要支援世帯数に係る住宅の困窮状況4類型（令和3年10月8日 国土交通省公開）

令和3年10月に国土交通省が公開した「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」は、「著しい困窮年収水準」未満の世帯の推計に加えて、世帯年収、居住面積水準家賃負担率の観点から住宅の困窮状況を下図の4類型に区分し、各類型に該当する世帯数を要支援世帯数として推計できるようにしています。



(資料: 「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」の利用手引き (国土交通省))

注) 1 著しい困窮年収世帯

公営住宅の入居要件を満たす世帯のうち、自力で適切な家賃負担で最低居住面積水準を満たす住宅に居住するために必要な年収に達していない借家世帯

(資料: 住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説 (国土技術政策総合研究所))

注) 2 高家賃負担率

当該地域の年収200万円以下の世帯のうち民営借家居住世帯における平均の家賃負担率以上のもの

(資料: 公営住宅供給目標量設定支援プログラム)

### (3) 要支援世帯数の推計結果

#### ①要支援世帯の推計結果

「住宅確保要配慮者世帯推計支援プログラム」による要支援世帯数の推計結果は下表のとおりです。

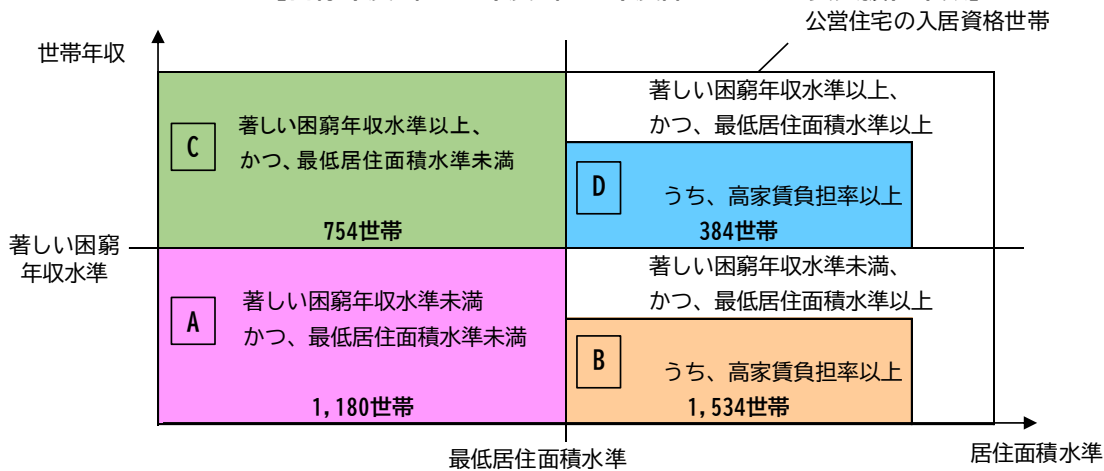
【要支援世帯数の推移予測結果】

	2020 年度央	2023 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2033 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
A	1,461	1,367	1,305	1,220	1,180	1,153	1,076	1,003
B	2,256	1,964	1,769	1,610	1,534	1,483	1,369	1,271
C	856	824	802	775	754	740	710	688
D	613	544	499	423	384	357	308	270
A+B 合計	3,717	3,331	3,074	2,830	2,714	2,636	2,444	2,274
A+C 合計	2,317	2,191	2,108	1,995	1,934	1,893	1,786	1,691
A+B+C 合計	4,573	4,155	3,877	3,605	3,468	3,376	3,154	2,962
A~D 合計	5,186	4,699	4,375	4,028	3,852	3,733	3,463	3,233

注) 1 2033年度央は、直線式で計算

注) 2 四捨五入計算のため、合計が合わないことがある

【目標年度（2033年度（R15年度））における要支援世帯数】



#### ②需要を満たす市営住宅供給の考え方

類型	世帯の概要	対応方針	対応
A	著しい困窮年収水準未満世帯であり、かつ最低居住面積水準未満である世帯	世帯の収入階層が低く、最低居住面積水準未満の狭い住宅に居住しているため、最も優先度及び必要性が高い類型	100%入居
B	著しい困窮年収水準未満世帯であり、かつ最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上の世帯	世帯の収入階層が低く、最低居住面積水準以上の住宅に居住しているものの、高家賃負担率以上となっているため、優先度が高い類型	100%入居
C	著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯	著しい困窮年収水準以上の収入階層であるが、最低居住面積水準未満の住宅に居住しているため優先度が高い類型	100%入居が望ましい
D	著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯	著しい困窮年収水準以上の収入階層で、最低居住面積水準以上の住宅に居住しているが、高家賃負担率以上となっている類型。空家募集応募理由では、「高家賃」が高い割合を示しており、高家賃が負担になっている世帯が多いことを示している	100%入居が望ましいがセーフティネット住宅やあんしん住宅等で役割分担も考慮

#### (4) 市全域の目標管理戸数

本計画の目標管理戸数は、国土交通省の「住宅確保要配慮者世帯推計支援プログラム」により推計した要支援世帯数を念頭に置き、現在の管理戸数と入居世帯数及び将来の財政面を踏まえ設定することを基本とします。

以上のことから、本計画最終年度である令和 15 年度末の目標管理戸数は、現在の管理戸数からの建替え及び各地域の生活利便性が比較的高い拠点となる住宅への集約・再編による戸数の増減や老朽化による用途廃止戸数を差引いたうえで、要支援世帯の将来需要推計戸数 3,852 戸を確保した 4,748 戸とします。

#### (5) 地域別の目標管理戸数

前項で推計した市営住宅の将来需要推計戸数 3,852 戸を地域別に算出し、地域別の目標管理戸数と比較して供給不足が生じないか確認しました。

- ・地域別の目標管理戸数は前項の目標管理戸数 4,748 戸を地域別に配分しました。
- ・将来需要推計の地域別割合は、「将来人口・世帯予測ツール V2 (H27 国調対応版)」による将来の世帯数推計に基づき算出しました。
- ・国の住宅確保要配慮者世帯推計プログラムに基づく「令和 15 (2033) 年度」3,852 戸に上記の地域別割合を乗じて算出しました。
- ・旧市内については、県営住宅を含めて供給が不足していないか算定しました。

#### ①市営住宅の地域別将来需要推計戸数の算出

【将来の世帯数推計をベースとした将来の地域別割合】

	2020年	2025年	2030年	2033年			2035年	2040年	2045年	
				世帯数	割合	需要戸数推計値				
旧市内	佐世保中央	36,241	35,339	34,212	33,341	35.8%	1,379	32,761	31,151	29,485
	相浦	11,451	11,700	11,850	11,833	12.7%	489	11,822	11,684	11,485
	中北部	14,084	13,853	13,564	13,327	14.3%	551	13,169	12,684	12,181
	日宇	11,115	10,984	10,808	10,669	11.5%	443	10,576	10,247	9,904
	東部	13,485	13,726	13,837	13,832	14.9%	574	13,828	13,672	13,398
	黒島	※相浦に含む								
	その他	-	-	-	-			-	-	-
小計	86,376	85,602	84,271	83,002	89.2%	3,436	82,156	79,438	76,453	
北部エリア	吉井	2,204	2,167	2,135	2,088	2.2%	86	2,056	1,953	1,857
	世知原	1,477	1,393	1,291	1,223	1.3%	51	1,178	1,078	987
	宇久	1,012	892	782	711	0.8%	29	664	556	469
	小佐々	2,544	2,488	2,428	2,375	2.6%	98	2,339	2,220	2,091
	江迎	2,174	2,071	2,016	1,966	2.1%	81	1,932	1,825	1,729
	鹿町	1,910	1,846	1,762	1,697	1.8%	70	1,654	1,545	1,434
	小計	11,321	10,857	10,414	10,059	10.8%	416	9,823	9,177	8,567
合計	97,697	96,459	94,685	93,061	100.0%	3,852	91,979	88,615	85,020	

注) 1 「その他」地域には市営住宅がないため、各エリア、地域の市営住宅配分比を算出するにあたり世帯数を計上していません。

注) 2 2033 (令和 15) 年の推計戸数は、直前・直後の推計値から直線式で算出しました。

## ②県営住宅の将来供給戸数

県営住宅の将来供給戸数は、「長崎県公営住宅等長寿命化計画(計画期間:令和4(2022)年度～令和13(2031)年度)」から引用しました。

【県営住宅の将来供給戸数】

エリア	県営住宅名	管理戸数	計画期間内 用途廃止戸数	計画期間後 管理戸数	30年間 用途廃止戸数	30年後 管理戸数
佐世保中央	上町第1	36		36		36
	上町第2	35		35		35
	折橋	42		42		42
	花園	24		24		24
	須佐	35		35		35
	汐見	24		24		24
	天神	30		30		30
	十郎原	401		401	160	241
	桜木	101		101		101
	小計	728		728	160	568
相浦	新田	421	150	271		271
中北部	大野	84		84		84
	池野	122		122		122
	矢峰	32		32	32	0
	泉福寺	295		295		295
	上本山	54		54		54
	下本山	62		62		62
	吉岡	40		40		40
	吉岡第2	50		50	50	0
	皆瀬	60		60	60	0
小計	799	0	799	142	657	
日宇	もみじが丘	350		350		350
	黒髪	95		95		95
	すみれが丘	63		63		63
	日宇	12		12		12
小計	520		520		520	
東部	若竹台	140		140		140
	花高	746	270	476	120	356
	広田	48		48		48
	崎岡	110		110		110
小計	1,044	270	774	120	654	
合計	3,512	420	3,092	422	2,670	

注) 1 長崎県公営住宅等長寿命化計画では、計画期間内の用途廃止戸数は405戸ですが、建設年度の古い住宅から用途廃止を行う方針であることから、市が再計算し420戸と設定しています。

注) 2 上表の戸数には、特定公共賃貸住宅は含まれていません。

### ③地域別目標管理戸数の供給過不足の検証

以上に基づき、令和15年（2033年）の市営住宅の地域別目標管理戸数に県営住宅を加えた戸数と令和15年の要支援世帯数に基づく地域別需要戸数を比較した結果、下表のとおり需要を満たしていることとなります。

【地域別目標管理戸数の供給過不足の検証】

	現況			令和15年（2033年）の需要と供給（管理戸数）の検証					
	市営住宅 R5・7.1現在 ①	県営住宅 ②	合計 ③=①+②	目標管理戸数 ④	県営住宅 ⑤	管理戸数 （県営含む） ⑥=④+⑤	需要戸数 ⑦	管理量>需要量 （⑥>⑦）=○	
旧市内	本庁管内	942	728	1,670	985	728	1,713	1,379	○
	相浦	390	421	811	403	271	674	489	○
	中北部	1,008	799	1,807	898	799	1,697	551	○
	日宇	63	520	583	63	520	583	443	○
	東部	1,080	1,044	2,124	942	774	1,716	574	○
	小計	3,483	3,512	6,995	3,291	3,092	6,383	3,436	○
北部エリア	吉井	435		435	333	0	333	86	○
	世知原	197		197	193	0	193	51	○
	宇久	35		35	35	0	35	29	○
	小佐々	317		317	239	0	239	99	○
	江迎	476		476	476	0	476	81	○
	鹿町	389		389	181	0	181	70	○
小計	1,849	0	1,849	1,457	0	1,457	416	○	
総計	5,332	3,512	8,844	4,748	3,092	7,840	3,852	○	

注) 1 「市営住宅目標管理戸数④」は、計画期間中に用途廃止する住戸数を除いています。

注) 2 「要支援世帯推計値⑦」の合計は、国のプログラムに基づいた推計値で、これを地域別割合に応じて地域別に配分しています。

### ④各地域、エリアごとの市営住宅供給の考え方

#### 1) 旧市内

- ・計画期間最終年度で、旧市内においては県営住宅を含め需要を満たす見込みです。
- ・日宇地域は、市営住宅のみでは供給不足となりますが、県営住宅との合計で需要を満たしており、市営住宅、県営住宅ともに将来的な用途廃止の予定もないことから、新規供給は必要ないと判断します。

#### 2) 北部エリア

- ・北部エリアについては、県営住宅の供給がありませんが、市営住宅の供給のみで需要を満たす見込みです。
- ・吉井、世知原、小佐々、江迎、鹿町の各地域は、現在募集停止の住宅を用途廃止しても需要を満たします。
- ・宇久地域については、現在募集停止住宅を設定していないことから、引き続き既存住宅の適切な維持管理に努めます。

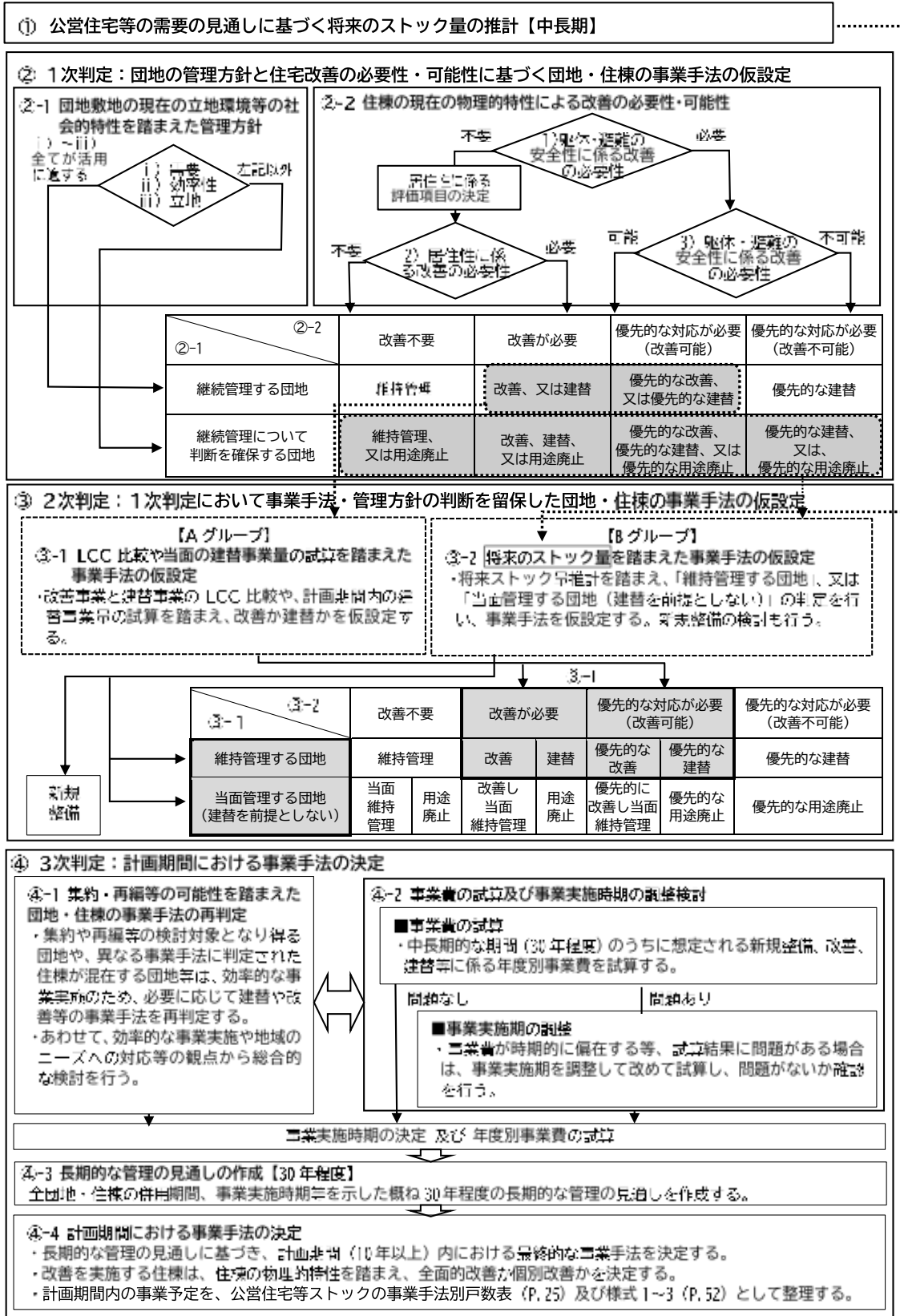


#### 4. 事業手法の選定（1次～3次判定）

##### (1) 事業手法の選定フロー

市営住宅の事業手法の選定は、国の改定指針に示されている「事業手法の選定フロー」に基づいて行います。

#### ■事業手法の選定フロー



（資料：公営住宅等長寿命化策定指針（改定）平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）

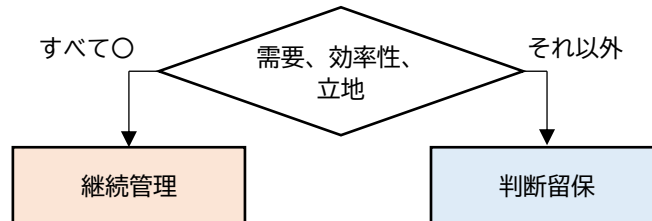
## (2) 1次判定

改定指針における事業手法選定フロー及び判定評価基準に基づき、各住宅について1次判定を行います。

### ①「1次判定②-1」の基準

「需要」、「効率性」、「立地」のすべての項目が「○」の場合は「継続管理」、それ以外は「判断留保」とします。

【1次判定②-1のフロー】



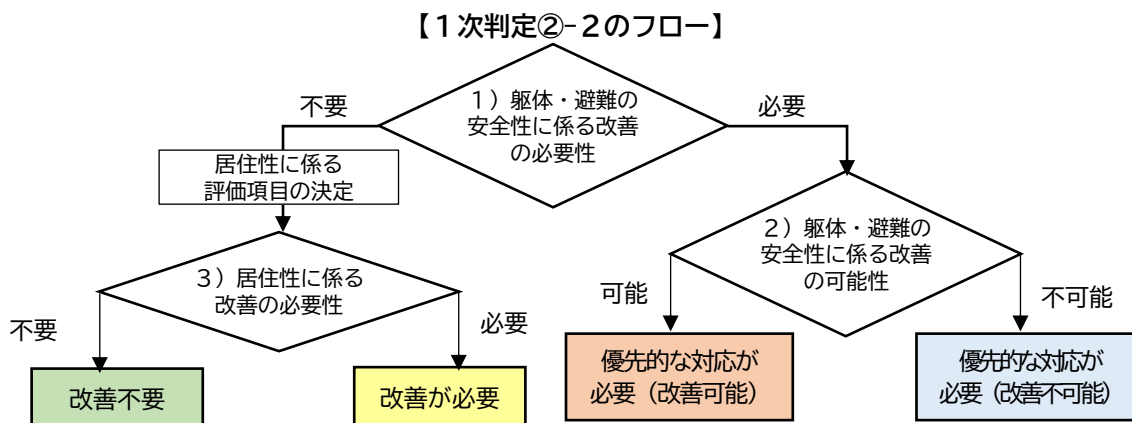
評価項目		評価基準の視点	基準に適合 ○	基準に不適合 ×	
効率性	敷地面積	一般的に共同建（民間マンション等）の建設に最低必要とされる敷地面積以上か否かを判断する。	・ 0.2ha 以上	・ 0.2ha 未満	
	用途地域（容積率） ※都市計画区域内のみ	敷地活用の高度利用が可能かを指定容積率（200%）で判断する。 また、住宅地として商業系、住居系用途地域の立地が望ましい	・ 200%以上 ・ 住居・商業系	・ 200%未満 ・ 工業系	
	接道条件	幹線道路から団地内への主要アクセス道路の幅員で判断する。	・ 4 m以上	・ 4 m未満	
立地	利便性	公共交通機関までの距離※1	駅（500m）、バス停（300m）までの誘致距離で判断する。バス停（コミュニティバス含む）は、高齢者の利用を想定して300mを基準とする。	・ 300m圏内	・ 300m圏外
		小学校までの距離※1	地域まちづくりやコミュニティ形成における小学校の果たす役割や、子育て世帯の入居を考慮し、小学校の通学距離（限界値4km※2）の半分で評価する。	・ 2 km 圏域内	・ 2 km 圏域外
		医療施設※3までの距離※1	住み慣れた地域で住み続けられるためには医療施設が地域に存在していることが重要なため、医療施設まで最大徒歩圏1km圏内を基準とする。	・ 1 km 圏域内	・ 1 km 圏域外
		商業施設までの距離	買い物利便性は日常生活で重要なため、最大徒歩圏1km圏内を基準とする。	・ 1 km 圏域内	・ 1 km 圏域外
	安全性 災害	災害危険性の有無	団地敷地が土砂災害警戒区域（土石流・がけ崩れ）・土砂災害特別警戒区域・浸水想定区域にかかっている場合は、安全性の確保の観点から当該住棟は将来の用途廃止（移転）を想定する。	・ 敷地が区域外	・ 敷地が区域内
需要	入居率	募集停止中の住宅を除き、入居率の高低で需要を判断する。一般的には、円滑な入居者の回転を考慮すると10%程度の空き家が必要とされることを踏まえ、80%を目安とする。	・ 80%以上	・ 80%未満 ・ 募集停止住宅（用途廃止目的）	

※1 距離の計測は直線距離とします。

※2 文部科学省の資料によると、小学校の通学距離はおおむね4km以内と規定されています。

※3 ここでいう医療施設とは、病院（病床20床以上）、診療所（病床0～19床）、クリニックをいいます。

## ②「1次判定②-2」の基準



【1次判定②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の評価基準】

### 1) 安全性の確保

評価項目		評価基準の視点	改善不要 ○	改善必要 ×
改善の必要性に係る 安全性	躯体の安全性 (新耐震基準)	地震時の安全性確保の観点から新耐震基準(S56)以降建設の住宅か否かで判断する。	・S57年以降建設住棟	・S56年以前建設住棟
	避難の安全性 (2方向避難)	中耐・高層の2階建て以上の住棟を対象として、火災時等の2方向避難が確保されているかを評価する。	・確保	・未確保

### 2) 安全性に係る改善の可能性

評価項目		評価基準の視点	改善可能 ○	改善不可能 ×
可能性に係る改善の 安全性	躯体の安全性	単身者の最低基準面は都市居住型で40㎡であり、耐震補強により居住面積が縮小される可能性があることから、住戸面積が40㎡未満住戸は、「優先的な対応が必要(改善不可能)」として評価する。	・住戸専用面積40㎡以上	・住戸専用面積40㎡未満
	避難の安全性	改善による避難の安全性確保が可能な場合には「優先的な対応が必要(改善可能)」と評価する。	・避難ハッチが設置されている	・避難ハッチが設置されていない
	その他	長期にわたって空家募集を停止している住棟。ただし、建替えを前提として募集を停止している住棟は、3次判定で再評価する。	・募集を継続している	・募集を停止している

### 3) 居住性の確保

評価項目		評価基準の視点	改善不要 ○	改善必要 ×
居住性の改善の 必要性	最低居住水準面積	ファミリー世帯の入居を考慮して、3人世帯の最低居住面積水準(40㎡)以上を確保できているかを判断する。	・40㎡以上	・40㎡未満
	浴槽	入居者負担等を考慮し、浴槽が設置されているか、入居者の持ち込みかを判断する。	・有	・無 (入居者設置)
	トイレ	便所の水洗化は、現代の住宅性能水準において重要な項目である。入居者の満足度にも大きく影響する項目である。	・水洗	・汲み取り

③ 1次判定結果一覧（評価の詳細は、巻末資料参照）

	改善不要		改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理 する住宅	維持管理		改善又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
	十郎原（2～5番館） 花園 桜木 大黒（公営・改良） 泉福寺（3～5号館） 泉福寺（9号館） 瀬戸越	柚木第3 皆瀬 花高1（1番館） 直谷（D～K） 上野原若者 愛の里（特公賃）			
継続管理に ついて判断を 留保する住宅	維持管理、 又は用途廃止		改善、建替 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替 又は優先的な用途廃止	優先的な建替、 又は優先的な用途廃止
	十郎原（1番館） 須佐 琴平 赤崎 新田（3-4、1番館） 棚方D 泉福寺（1・2号館） 泉福寺（6～8号館） 泉福寺（10～13号館） 大野 上本山 早岐 もみじが丘 花高1（3番館） 崎岡 直谷（A～C） 吉井中央 黒岩 吉元 小ヶ倉（準公営・特公賃） 上野原 春口 世知原中央（公営・特公賃） かじか（1番館） かじか（A～D）	祝原若者 祝原高齢者 愛の里（公営） 京の峰 黒石 小佐々矢岳（A・B） 西川内（改A～改F） 楠ヶ丘 港町 白ノ浦 古里 楠泊 塩釜 新丸尾 開田 平野（準公営・特公賃） 亀ノ子 小川内 山手浦第2（C・D） 山手浦第3 シーサイド鹿町 （公営・特公賃） 歌ヶ浦弥生（B） 歌ヶ浦大坂	朝日 神崎古田 山手浦第2（A・B） 神林	川下 棚方C 花高3（2・3棟群） かじか（56） 小佐々新田（A～G） 小佐々矢岳（C・D） 三浦 杉谷（H・I） 山手浦（A13～A18） 山手浦（B11～B14） 下ノ原（B1～B3）	東山 新田（3-1～5-6） 黒島 柚木 中里西 花高1（6-5～6-8） 花高3（6-1～6-5） 直谷（73・74・75） 立石 祝ヶ浦 畑崎 御橋（改良） 御橋 株の元 西川内（公営） 潜竜 御堂 船石 杉谷（A～G） 橋ノ元 山手浦（A1～A12） 山手浦（B1～B10） 深江 御堂第2 前加勢 大加勢 下ノ原（A1～A4） 鹿町新田（A棟群） 歌ヶ浦弥生（A）

**Aグループ**  
 継続管理する住宅のうち、  
 改善か建替かの判断を留保する住宅

**Bグループ**  
 継続管理について判断を留保する住宅

### (3) 2次判定

各グループの事業手法の仮設定の方法は国の改定指針を参考に下表に示すとおりとします。

【事業手法の仮設定】

	Aグループ	Bグループ
仮設定の方法	①建替事業と改善事業のLCCを比較し、建替事業LCC<改善事業LCCの場合は、「建替」と仮設定します。 ②「優先的な対応が必要（改善可能）」と「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価された住棟全てを計画期間内に建替えた場合の事業量を試算します。 ③市の予算として、計画期間内に実施可能な建替え量を試算します。 ④②、③で試算した建替え事業量を比較し、Aグループ全てを計画期間内に建替えることが可能か検討します。 ⑤Aグループ全てを建替えることが困難な場合は建替え時期を調整し、「優先的な建替え」「優先的な改善」「建替」「改善」に分類します。	①需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を定めます。 ②推計したストック量を比較し、将来的な過不足量を試算します。 ③将来的にストックが余剰すると見込まれる場合は、余剰分を「当面管理する住宅（建替を前提としない）」とし、将来的にストックが不足すると見込まれる場合は、用途廃止対象住宅の用途廃止時期を次期計画期間に実施するなど、需用量を下回らないよう仮設定します。 ④「1次判定②-2」の物理的特性に係る評価結果等を基に事業手法を仮設定します。

#### ①Aグループの事業手法の仮設定

##### 1) LCC比較

建替事業と改善事業の概略LCCを比較すると、改善事業の方がLCC縮減効果が高いことから、対象住宅全てを「改善」と仮設定します。

【Aグループ各住宅の事業量】

住宅名	住棟	構造	管理戸数	耐用年数	耐用年数残(年)	建替事業費(万円/戸)	建替事業費(億円)	改善事業費(万円/戸)			概略LCC(万円/戸)	
								合計	防水	外壁	建替	改善
柚木第2	1・2	中耐	50	70	29	1,900	9.5	230	50	180	27.1	7.9
合計							9.5					
年平均							1.0					

注)1 「建替事業費」は、「令和5年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について（令和5年3月31日国土交通事務次官通知）」に基づき算定しています。

注)2 改善事業費は、本市の過去の事例から仮定しました。

【Aグループの事業手法（仮設定）】

（単位：戸）

改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 （改善可能）		優先的な対応が必要 （改善不可能）	
維持管理	戸数	改善	戸数	優先的な改善	戸数	優先的な建替	戸数
十郎原（2～5番館）	199			柚木第2	50		
花園	66						
桜木	254						
大黒（1・2番館 公営）	92						
大黒（1番館 改良）	40						
泉福寺（3～5号館）	145						
泉福寺（9号館）	24						
瀬戸越（A～C）	100						
柚木第3	50						
皆瀬	48						
花高1（1番館）	24						
上野原若者	12						
愛の里（特公賃）	3						
直谷（D～K）	33						
小計	1,090		0		50		0
合計					1,140		

②Bグループの事業手法の仮設定

1) スtock活用の優先度の設定

Bグループに該当する住宅の将来的な活用にあたっての優先順位を下表の基準を参考に設定します。

【市営住宅Stock活用の優先度の設定基準】

管理方針	高（継続管理する住宅）	低（当面管理する住宅）
優先度設定の考え方	<p>下記の①、②の要件を全て満たす住棟及び③に該当する住棟を「継続管理」と判定します。</p> <p>①地域別目標管理戸数を満たすために必要な住宅</p> <p>②耐用年限までの残り年数が公営住宅法に規定する耐用年限の40%以上ある住棟</p> <p>③建替を目的とした募集停止を行っている住宅</p>	<p>下記の①～③の要件に一つでも該当する住棟を「当面管理」と判定します。</p> <p>①用途廃止しても地域別目標管理戸数の確保に影響がない住宅</p> <p>②耐用年限までの残り年数が公営住宅法に規定する耐用年限の40%未満である住棟</p> <p>③用途廃止を目的として募集停止を行っている住宅</p>

注) 優先度の設定手順及び結果については、「巻末資料」を参照

2) Stockの過不足量

「地域別目標管理戸数の供給過不足の検証」の項で確認したとおり、計画期間中に募集停止住宅（用途廃止を目的とする）を用途廃止しても要支援世帯の推計値を満たしています。

### ③Bグループの判定結果

#### a. 継続管理する事業手法（仮設定）

Bグループのうち、ストック活用の優先度の高い住宅については「継続管理する住宅」として耐用年限まで活用するとともに、将来的な需要を見極めながら耐用年限後に需要を下回ることがないよう長期的な活用を図っていきます。

【Bグループの継続管理する住宅の事業手法（仮設定）】

（単位：戸）

管理	地域	住宅名	棟番号	改善不要	改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)
				維持管理	改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
継続管理する住宅	佐世保中央	十郎原	1番館	82					
		須佐		35					
		琴平		33					
		赤崎		93					
		小計		243	0	0	0	0	0
	相浦	新田	3-1~5-6						160
		新田	3-4、1番館	94					
		小計		94	0	0	0	0	160
	中北部	泉福寺	1・2、6~8、10~13号館	455					
		上本山			58				
		大野			40				
		小計		455	98	0	0	0	0
	日宇	もみじが丘		63					
	東部	早岐		287					
		花高1	3番館	90					
		花高1	6-5~6-8						93
		花高3	6-1~6-5						160
		崎岡	A~F	114					
		小計		491	0	0	0	0	253
	吉井	直谷	A~C	52					
		直谷	73-1~75-4						24
		黒岩		120					
		吉井中央		30					
		吉元		42					
		小ヶ倉	準公賃	6					
		小ヶ倉	特公賃	24					
		小計		274	0	0	0	0	24
	世知原	上野原		30					
		春口		40					
		世知原中央	公賃	42					
		世知原中央	特公賃	10					
		かじか	1番館	24					
		かじか	A~D	8					
祝原若者			9						
小計		163	0	0	0	0	0		
小佐々	黒石		58						
	小佐々矢岳	A・B	6						
	小佐々矢岳	C・D				4			
	楠ヶ丘		24						
	港町		18						
	白ノ浦		12						
	古里	A（特公賃）	6						
	古里	B・C	10						
	楠泊		16						
	塩釜		32						
	小計		182	0	0	4	0	0	
江迎	新丸尾		54						
	開田	市単独	80						
	平野	準公賃	3						
	//	特公賃	9						
	亀ノ子		52						
	小計		198	0	0	0	0	0	
鹿町	山手浦第2	A・B		36					
	山手浦第2	C・D	36						
	シーサイド鹿町	公賃	36						
	//	特公賃	18						
	鹿町新田	A棟群						24	
	小計		90	36	0	0	0	24	
合計			2,253	134	0	4	0	461	
継続管理する住宅合計							2,852		

**b. 当面管理する住宅の事業手法（仮設定）**

下表の住宅は、用途廃止を行っても地域別目標管理戸数を下回ることがない住宅ですが、現況の入居世帯数などを考慮し緩やかな用途廃止を進めて行くことから、住宅によっては改善を行いその時期が来るまで当面の間維持管理を実施します。

また、下記の用途廃止対象住宅を用途廃止することで、需要戸数を下回ることがないように実施時期を調整します。

**【Bグループの当面管理する住宅の事業手法（仮設定）】**

（単位：戸）

管理	地域	住宅名	棟番号	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)	
				当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	
当面管理する住宅	佐世保中央	東山A・B	改良							48	
		川下	1・2					70			
	相浦	棚方C							30		
		棚方D							30		
		黒島								6	
	中北部	柚木	1～3							70	
		中里西								40	
	東部	花高3	2・3棟群					240			
	吉井	立石									12
		御橋（改良）									42
		御橋									14
		株の元									36
	世知原	かじか	56						18		
		祝原高齢者				4					
	宇久	朝日					8				
		愛の里	公営		19						
		京の峰			5						
	小佐々	小佐々新田	A～G								32
		祝ヶ浦									28
		畑崎									14
		神崎古田	C・D								8
		西川内	A～H								32
		西川内	改A・改B				7				
	江迎	西川内	改C～改F				10				
		潜竜									78
		小川内			40						
	鹿町	三浦							160		
		御堂									50
		船石									16
		杉谷									32
橋ノ元										16	
山手浦		簡平								22	
//		簡二								10	
山手浦第3		市単独		2							
深江		市単独								2	
御堂第2		市単独							4		
前加勢										20	
大加勢										20	
下ノ原		A棟群								19	
//		B棟群							12		
神林							8				
歌ヶ浦弥生	A・B					2			2		
歌ヶ浦大坂						2					
小計			66	21	8	12	548	48	637		
当面管理する住宅合計				1,340							
総合計				5,332							

注) 総合計 5,332 戸は、令和 5 年 7 月 1 日現在の管理戸数です。



#### (4) 3次判定

3次判定においては、以下の検討により、計画期間内に実施する事業手法を決定します。

##### ④-1：集約再編の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

###### ①住宅単位での効率的活用に関する検討

- ・異なる事業手法が混在する住宅においては、市営住宅ストックの有効利用が可能であれば判定の見直しを行います。
- ・建替事業等により余剰地が発生する場合は、民間に売却して建替事業の費用に充当するなど有効活用を検討します。
- ・コストダウンを図ることが可能な場合は、事業実施時期の調整を行います。

###### ②集約・再編の可能性に関する検討

- ・各地域において複数の住宅が存在する場合は、地域の実情を踏まえて集約・再編の可能性を検討します。
- ・各地域内で利便性に劣る地区に立地する市営住宅は、より生活利便性の高い住宅への集約・再編を図り、用途廃止予定住宅の入居者については、各地域を超えた移転を促すため積極的に移転を案内します。

###### ③まちづくりの視点

- ・建替事業は、地域ニーズに応じ、医療・福祉施設や生活支援施設の導入を検討します。特に100戸以上の建替事業は、保育所等の充足等が国の補助要件となっていることに留意します。
- ・地域内において、市営住宅や県営住宅等が混在する場合は、敷地の交換等による効率的な事業実施や、地域におけるソーシャルミックス<sup>(注)</sup>等を検討します。

##### ④-2：事業費の試算及び実施時期の調整検討

- ・中長期的な期間（30年程度）における事業費を概算し、一定の時期に事業費が集中する場合は事業実施時期を調整します。また、将来的な予算確保が可能か、本市の人員体制の面で実情と乖離していないか等を検討し、実施時期や年度別事業費を決定します。

##### ④-3：長期的管理の見通しの作成

- ・長期的な管理の見通しは、全住宅・住棟を対象として作成します。

##### ④-4：計画期間における事業手法の決定

- ・上記に基づいて検討した結果は計画期間（10年）の事業スケジュールとしてまとめます。ただし、財政的な理由や入居者の意向等により変更が生じた場合は、見直しを行い、速やかに県を通じて国に報告します。

注) ソーシャルミックス：一つのエリア、あるいは一つの集合住宅において、年齢や家族構成の異なる人々を一緒に住まわせ、社会層の偏りを是正するという考え。

## ① 住宅単位での効率的活用に関する検討

### 花高3住宅

#### ■ 6-1棟～6-5棟（募集停止・建替）

- 現入居者110戸は花高1住宅（3～4期、2番館80戸、4番館15戸、5番館20戸）が供用開始した時点で移転します。
- 現状は階段室型5階建てで、EV未設置のため、建替を検討します。
- 現在、募集停止しており、現在実施している花高1住宅建替事業での移転を前提としているため、改善事業は実施しません。



#### ■ 2-1棟～3-6棟（改善→用途廃止）

- 現入居世帯数は186戸です。
- 東部エリアにおいて供給不足とならないよう「6-1棟～6-5棟」の敷地に160戸の建替えを行い2棟群、3棟群の入居者が移転します。
- 事業実施までに相当の期間を要するとみられることから、2棟群、3棟群の建物は当面維持管理を行い、入居者移転後は建物を解体し、跡地は民間事業者への売却を検討します。

花高3住宅は、旧市内に立地する大規模住宅であり、近くに花高小学校や花高幼稚園、花高中央公園等が立地するなど、良好な住環境が整った住宅であることから、PFI事業の導入による建替事業の実施も検討します。

## ②集約・再編の可能性についての検討

3次判定においては、市営住宅のより効率的な管理を図るため、敷地規模の大きい住宅を対象に、用途廃止住宅の集約先住宅として活用します。

地域	住宅名	集約・再編対象住宅	理由
佐世保中央	大黒	東山	○東山と大黒は同一エリア内にあり、移転する不安感が軽減されます。 ○大黒住宅は3番館を建設中であり、用途廃止住宅入居者の移転住宅として活用が可能です。 ○福石中学校は崎辺中学校に統合し、福石中学校跡地に福石小学校が移転する予定です。
相浦	新田	黒島 小佐々新田 祝ヶ浦 畑崎	○相浦と小佐々は隣接する地域であり、小佐々新田住宅からは小佐々小学校は約1kmと近いですが、小佐々中学校は遠くなります。新田住宅は小中学校共に約1kmと近いことためこのため子育て世帯にとっては、地域を超えて新田住宅に移転するメリットがあります。
吉井	直谷	御橋（改良） 御橋 株の元 潜竜	○直谷住宅は、吉井北小学校区にありますが、吉井南・吉井北小学校は吉井南小学校に統合される予定のため、移転後の小学校に変更はありません。
鹿町	鹿町新田	前加勢 大加勢 歌ヶ浦弥生 歌ヶ浦大坂 下ノ原	○集約・再編対象住宅は、鹿町新田住宅の近くに立地していることから、生活環境が大きく変化することはないとみられます。

注) 集約・再編対象住宅は、集約先住宅の事業完了後に用途廃止・解体を予定しています。

## ③実施時期の調整

2次判定で「用途廃止」と仮設定した下表の住宅について、住宅が立地する地域の状況や移転先住宅の確保等を考慮し、計画期間内は用途廃止せず計画期間後に実施するとともに、「改善」と仮設定した朝日住宅についても宇久地域の活性化に資する住宅であることから、当面維持管理を実施し、将来的な活用については、今後検討を進め設定します。

住宅名	2次判定	3次判定	中長期
朝日（7-C、9-E）	改善	維持管理	検討中
神崎古田	用途廃止	維持管理	用途廃止
潜竜	用途廃止	維持管理	用途廃止
西川内（公営・改良）	用途廃止	維持管理	用途廃止
神林	用途廃止	維持管理	用途廃止









エリア	地域	住宅名	棟番号	構造	建設年度	棟数	階数	戸数	入居世帯数	募集停止	1次判定②-1 立地環境等から みた管理方針	1次判定	グループ	2次判定	3次判定	備考	
北 部 エ リ ア	鹿町	下ノ原	A1	簡平	1973	1	1	4	3	○	判断留保	優先の建替又は優先の用廃	B	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	鹿町新田に集約検討	
	鹿町	下ノ原	A2	簡平	1975	1	1	5	4	○	判断留保	優先の建替又は優先の用廃	B	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止		
	鹿町	下ノ原	A3	簡平	1976	1	1	5	1	○	判断留保	優先の建替又は優先の用廃	B	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止		
	鹿町	下ノ原	A4	簡平	1976	1	1	5	3	○	判断留保	優先の建替又は優先の用廃	B	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止		
	鹿町	下ノ原	B1	簡二	1975	1	2	4	2			判断留保	優先的な改善、優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	B	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	
	鹿町	下ノ原	B2	簡二	1977	1	2	4	4			判断留保	優先的な改善、優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	B	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	
	鹿町	下ノ原	B3	簡二	1977	1	2	4	4			判断留保	優先的な改善、優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	B	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	
	鹿町	鹿町新田	A1-2	簡平	1978	1	1	2	2	○	判断留保	優先の建替又は優先の用廃	B	優先的な建替	優先的な建替	鹿町地域の用途廃止住宅の統 合住宅として活用	
	鹿町	鹿町新田	A3-4	簡平	1978	1	1	2	0	○	判断留保	優先の建替又は優先の用廃	B	優先的な建替	優先的な建替		
	鹿町	鹿町新田	A5-6	簡平	1978	1	1	2	2	○	判断留保	優先の建替又は優先の用廃	B	優先的な建替	優先的な建替		
	鹿町	鹿町新田	A7-8	簡平	1978	1	1	2	1	○	判断留保	優先の建替又は優先の用廃	B	優先的な建替	優先的な建替		
	鹿町	鹿町新田	A9-10	簡平	1978	1	1	2	1	○	判断留保	優先の建替又は優先の用廃	B	優先的な建替	優先的な建替		
	鹿町	鹿町新田	A11-12	簡平	1979	1	1	2	2	○	判断留保	優先の建替又は優先の用廃	B	優先的な建替	優先的な建替		
	鹿町	鹿町新田	A13-14	簡平	1979	1	1	2	2	○	判断留保	優先の建替又は優先の用廃	B	優先的な建替	優先的な建替		
	鹿町	鹿町新田	A15-16	簡平	1979	1	1	2	2	○	判断留保	優先の建替又は優先の用廃	B	優先的な建替	優先的な建替		
	鹿町	鹿町新田	A17-18	簡平	1979	1	1	2	2	○	判断留保	優先の建替又は優先の用廃	B	優先的な建替	優先的な建替		
	鹿町	鹿町新田	A19-20	簡平	1979	1	1	2	2	○	判断留保	優先の建替又は優先の用廃	B	優先的な建替	優先的な建替		
	鹿町	鹿町新田	A21-22	簡平	1980	1	1	2	1	○	判断留保	優先の建替又は優先の用廃	B	優先的な建替	優先的な建替		
	鹿町	鹿町新田	A23-24	簡平	1980	1	1	2	1	○	判断留保	優先の建替又は優先の用廃	B	優先的な建替	優先的な建替		
	鹿町	鹿町新田	1	木造	2023		1		0			-					
	鹿町	鹿町新田	2	木造	2023		1		0			-					R5.12.1供用開始予定
	鹿町	鹿町新田	3	木造	2023		1		0			-					R5.12.1供用開始予定
	鹿町	鹿町新田	4	木造	2023		1		0			-					R5.12.1供用開始予定
	鹿町	神林	A	簡平	1984	1	1	4	4			判断留保	改善、建替又は用廃	B	用途廃止	維持管理	鹿町新田に集約検討
鹿町	神林	B	簡平	1984	1	1	4	4			判断留保	改善、建替又は用廃	B	用途廃止	維持管理		
鹿町	歌ヶ浦弥生	A	簡平	1971	1	1	2	1	○	判断留保	優先の建替又は優先の用廃	B	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	鹿町新田に集約検討		
鹿町	歌ヶ浦弥生	B	簡平	1990	1	1	2	1			判断留保	改善、建替又は用廃	B	用途廃止	用途廃止		
鹿町	歌ヶ浦大坂		簡平	1989	1	1	2	1	○	判断留保	改善、建替又は用廃	B	用途廃止	用途廃止	鹿町新田に集約検討		



## (6) 3次判定のまとめ

### ■公営住宅

維持管理 (長寿命化改善含む)		建替		改善 (長寿命化改善含む)		用途廃止	
住宅名	戸数	住宅名	戸数	住宅名	戸数	住宅名	戸数
十郎原	281	新田 (3-1~5-6)	160	川下	70	黒島	6
須佐	35	花高 1 (6-5~6-8)	93	棚方C	30	柚木	70
琴平	33	直谷 (73~75)	24	柚木第2	50	中里西	40
花園	66	鹿町新田	24	かじか (56)	18	立石	12
桜木	254			朝日	8	御橋	14
赤崎	93			三浦	160	株の元	36
大黒	92			山手浦第2 (A・B)	36	小佐々新田	32
新田 (3-4、1番館)	94					祝ヶ浦	28
棚方D	30					畑崎	14
泉福寺	624					小佐々矢岳 (C・D)	4
瀬戸越	100					御堂	50
大野	40					船石	16
柚木第3	50					杉谷	32
上本山	58					橋ノ元	16
皆瀬	48					山手浦	32
もみじが丘	63					前加勢	20
早岐	287					大加勢	20
花高 1 (1番館・3番館)	114					下ノ原	31
花高 3	400						
崎岡 (A~F)	114						
直谷 (A~C)	52						
直谷 (D~K)	33						
吉井中央	30						
黒岩	120						
吉元	42						
上野原	30						
春口	40						
世知原中央	42						
かじか (1番館、A~D)	32						
愛の里 (A1~A4)	19						
京の峰	5						
黒石 (A~D)	58						
小佐々矢岳 (A・B)	6						
神崎古田	8						
西川内	32						
楠ヶ丘	24						
港町	18						
白ノ浦	12						
古里 (B・C)	10						
楠泊	16						
塩釜	32						
潜竜	78						
新丸尾	54						
亀ノ子	52						
小川内	40						
山手浦第2 (C・D)	36						
シーサイド鹿町	36						
神林	8						
小計	3,841	小計	301	小計	372	小計	473

### 公営住宅合計

4,987

■改良住宅

維持管理 (長寿命化改善含む)		建替		改善 (長寿命化改善含む)		用途廃止	
住宅名	戸数	住宅名	戸数	住宅名	戸数	住宅名	戸数
大黒(1番館)	40					東山	48
						御橋	42
						西川内	17
小計	40	小計	0	小計	0	小計	107

改良住宅合計

	147
--	-----

■特公賃住宅

維持管理 (長寿命化改善含む)		建替		改善 (長寿命化改善含む)		用途廃止	
住宅名	戸数	住宅名	戸数	住宅名	戸数	住宅名	戸数
小ヶ倉	24						
世知原中央	10						
愛の里	3						
古里	6						
平野	9						
シーサイド鹿町	18						
小計	70	小計	0	小計	0	小計	0

特公賃住宅合計

	70
--	----

■準公営住宅

維持管理 (長寿命化改善含む)		建替		改善 (長寿命化改善含む)		用途廃止	
住宅名	戸数	住宅名	戸数	住宅名	戸数	住宅名	戸数
小ヶ倉	6						
平野	3						
小計	9	小計	0	小計	0	小計	0

準公営住宅合計

	9
--	---

■市単独住宅

維持管理 (長寿命化改善含む)		建替		改善 (長寿命化改善含む)		用途廃止	
住宅名	戸数	住宅名	戸数	住宅名	戸数	住宅名	戸数
上野原若者	12					祝原高齢者	4
祝原若者	9					深江	2
開田	80					御堂第2	4
山手浦第3	2					歌ヶ浦弥生	4
						歌ヶ浦大坂	2
小計	103	小計	0	小計	0	小計	16

市単独住宅合計

	119
--	-----

総合計

	5,332
--	-------

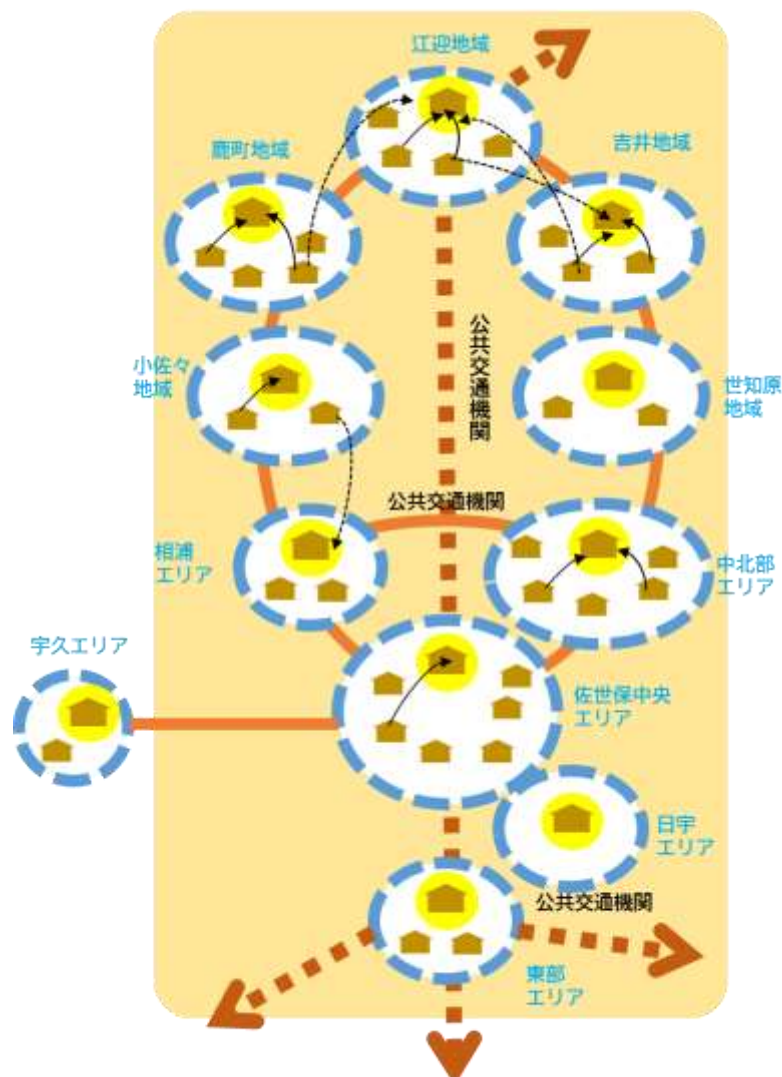
## (7) エリア・地域別の市営住宅配置方針

本市における将来の都市・地域づくりの方針、公共施設再編等の関連する計画との整合、将来需要推計等を踏まえ、エリア・地域別に市営住宅の集約・再編を進めます。

また、各エリア・地域内の市営住宅は、中長期的に以下の考え方にに基づき配置を行うこととします。

- ・鉄道やバス等の公共交通機関、小中学校等の教育施設、医療・福祉施設、商業施設等の日常生活の利便性が比較的高い住宅で建替事業を実施します。
- ・これらの住宅から離れた生活利便性が低い住宅は、将来的に生活利便性が比較的高い住宅への集約（用途廃止）を検討します。
- ・各エリア・地域を超えて移転するときは、居住者の意向を予め踏まえたうえで、生活利便性がより高いエリア・地域の拠点となる住宅への移転を進めます。
- ・子どもや高齢者等の生活に配慮が必要な入居者が、徒歩、自転車、公共交通機関等によって日常生活に困らない利便性が高いまちづくりを目指すとともに、一つの住宅に幅広い世代が混住し活気のあるまちづくりを目指します。
- ・将来の各エリア・地域における生活利便性の高さに対する見通しについては、本市の都市・地域づくりの方針や公共施設等再編等の動きに注視して見定めます。

### ■エリア・地域別の市営住宅配置イメージ



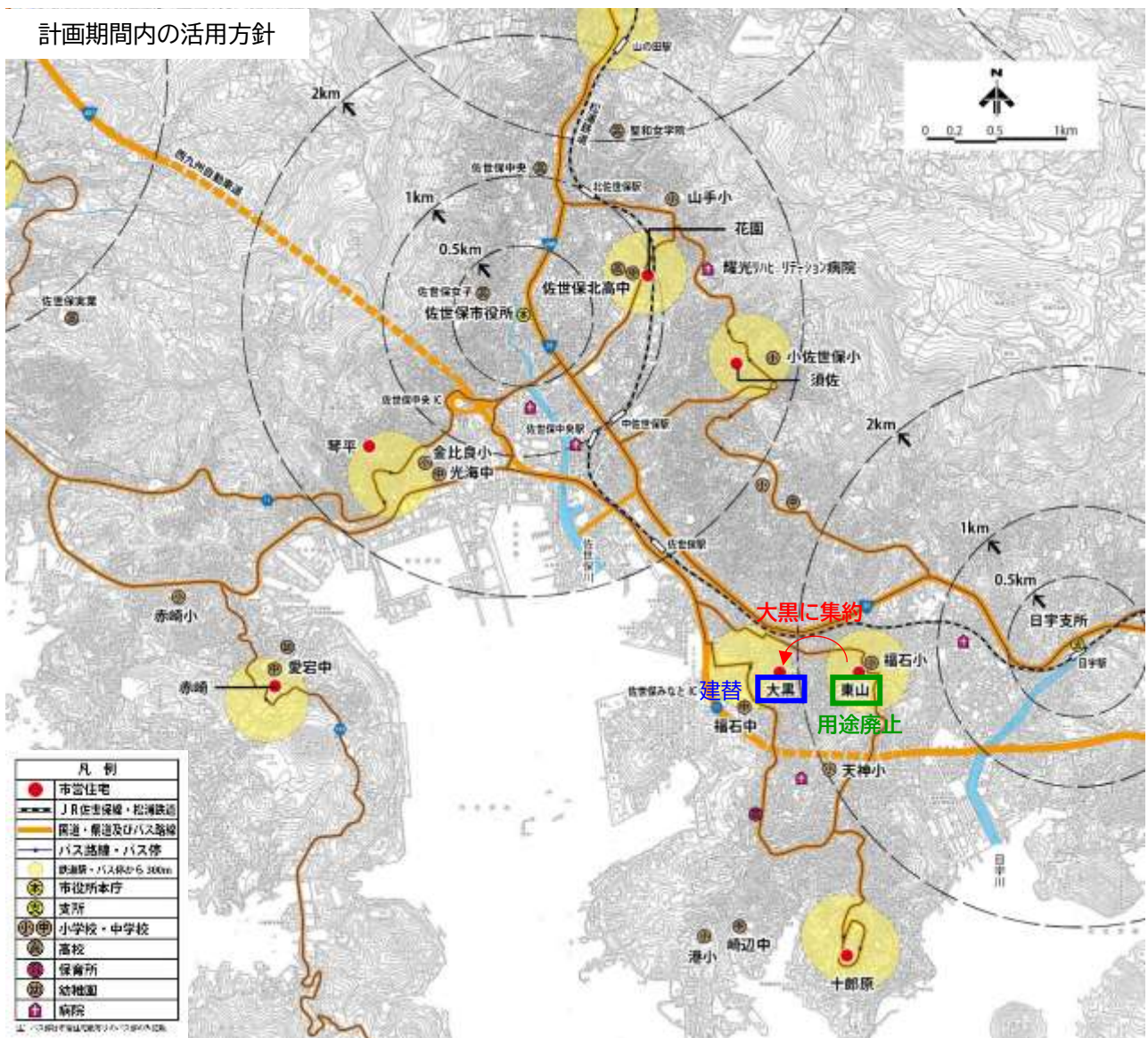
## (8) エリア・地域別の市営住宅活用方針

### ①佐世保中央エリア

注) 継続管理：維持管理、改善を含む

地域	住宅名	種別	棟数	管理戸数	入居戸数	構造	活用方針		備考
							計画期間	中長期	
佐世保中央	十郎原	公営	5	281	266	中高耐	継続管理	継続管理	
	須佐	公営	1	35	33	高耐	継続管理	継続管理	
	花園	公営	1	66	64	高耐	継続管理	継続管理	
	琴平	公営	1	33	32	中耐	継続管理	継続管理	
	桜木	公営	5	254	244	高耐	継続管理	継続管理	
	赤崎	公営	5	93	88	中高耐	継続管理	継続管理	
	大黒	公営	1	20	20	中耐	継続管理	継続管理	更新住宅 (一部公営住宅)
		改良		40	38				
		公営	1	72	72	中耐	継続管理	継続管理	
東山	改良	2	48	11	中耐	用途廃止	-	大黒に集約	
	合計		22	942	868				

参考 2033年市営住宅需要量： 1,379戸  
2043年市営住宅需要量： 1,160戸



## ②相浦エリア

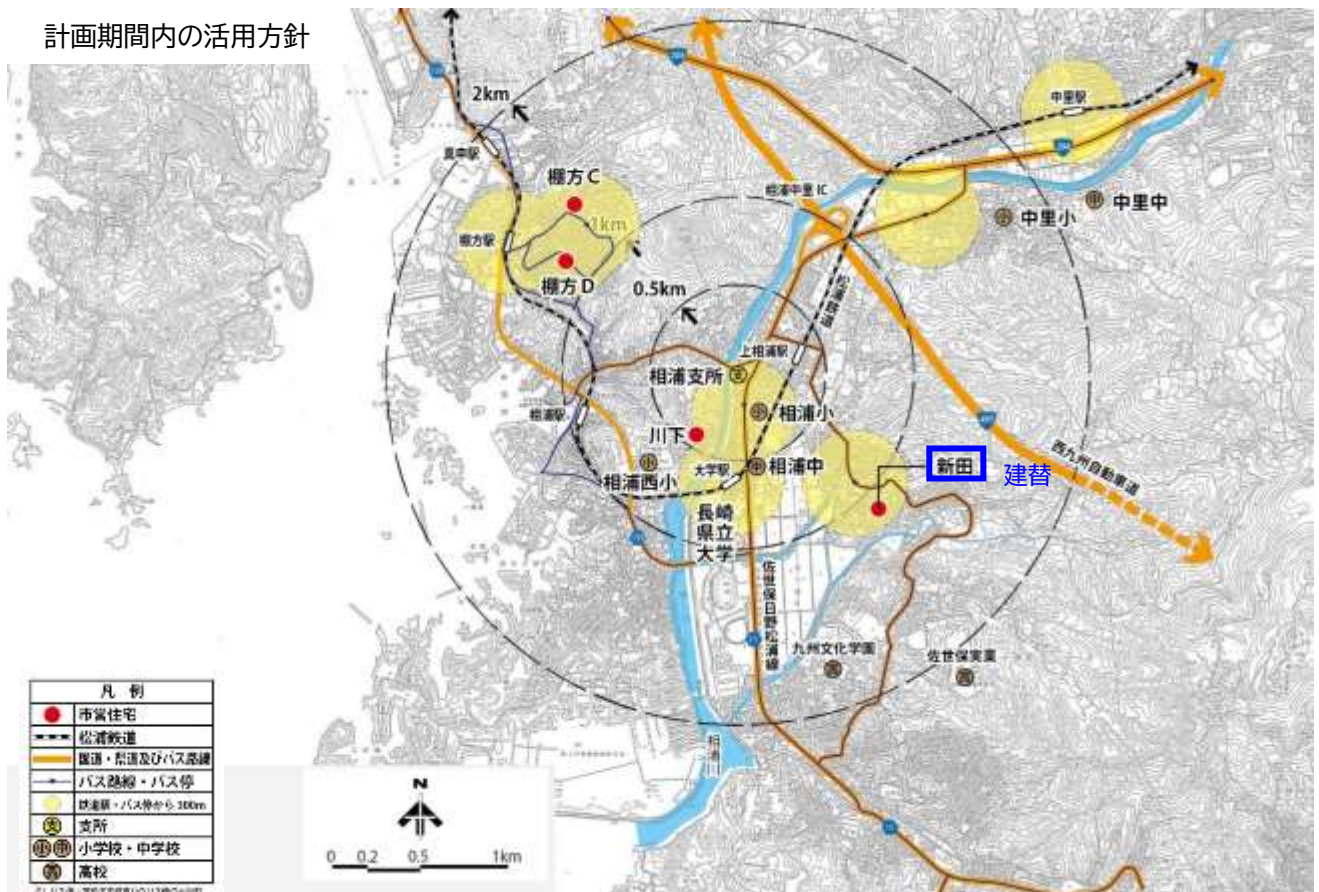
注) 継続管理：維持管理、改善を含む

地域	住宅名	種別	棟数	管理戸数	入居戸数	構造	活用方針		備考
							計画期間	中長期	
相浦	棚方C	公営	1	30	21	中耐	継続管理	継続管理	
	棚方D	公営	1	30	25	中耐	継続管理	継続管理	
	川下	公営	2	70	62	中耐	継続管理	継続管理	
	新田	公営	7	160	85	中耐	建替	継続管理	
		公営	2	94	86	高耐	継続管理	継続管理	3-4棟、1番館
	合計		13	384	279				
黒島	黒島	公営	3	6	3	木造	用途廃止	-	
	合計		3	6	3				

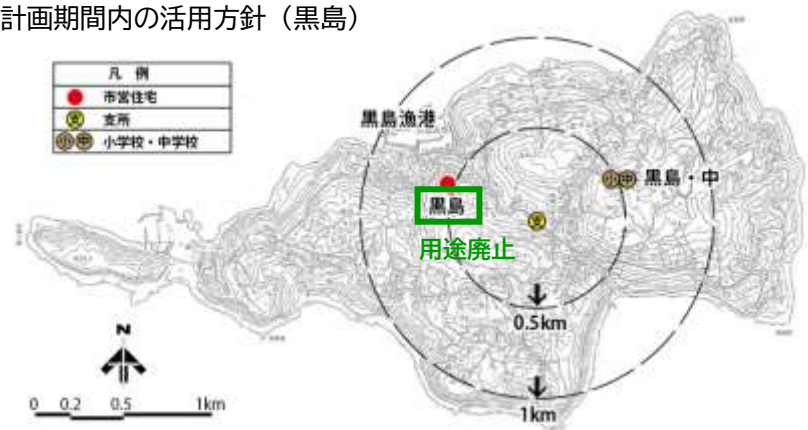
参考 2033年市営住宅需要量：489戸

2043年市営住宅需要量：445戸

計画期間内の活用方針



計画期間内の活用方針（黒島）



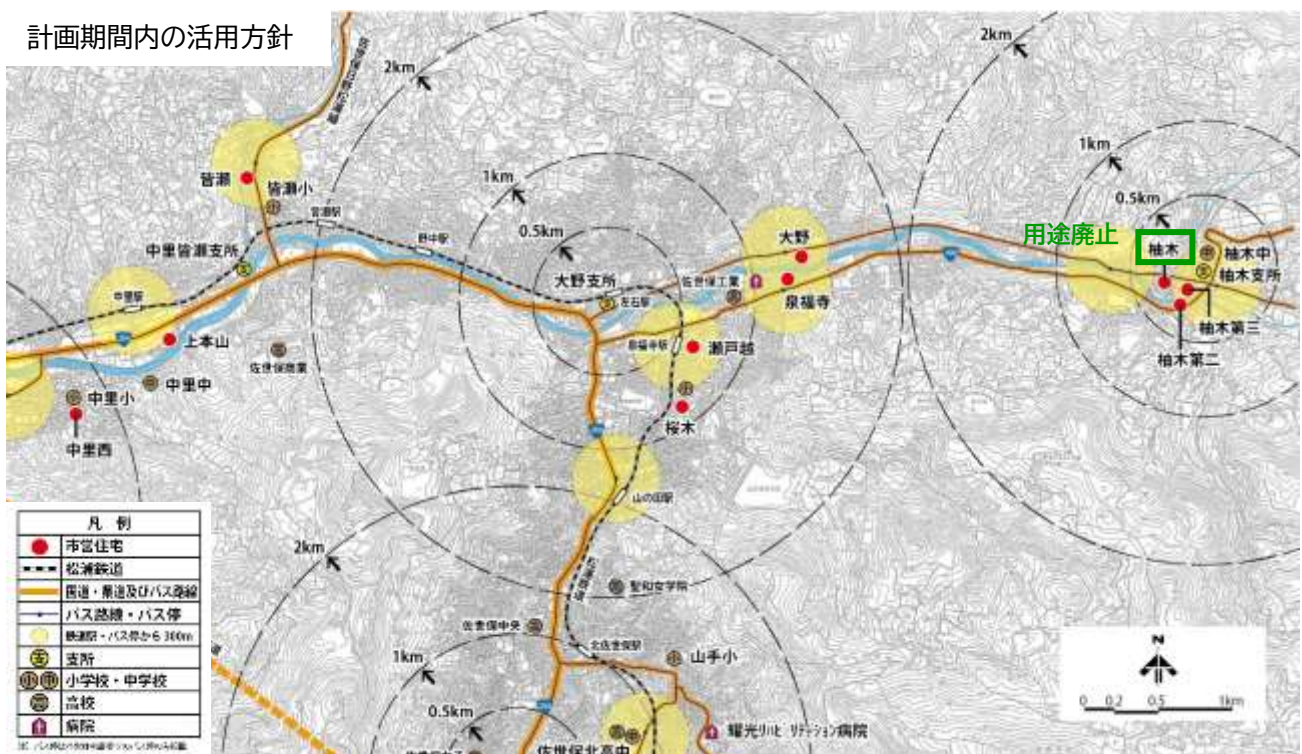
### ③中北部エリア

注) 継続管理：維持管理、改善を含む

地域	住宅名	種別	棟数	管理戸数	入居戸数	構造	活用方針		備考
							計画期間	中長期	
大野	泉福寺	公営	13	624	596	準中高耐	継続管理	継続管理	
	瀬戸越	公営	3	100	94	中耐	継続管理	継続管理	
	大野	公営	1	40	39	中耐	継続管理	継続管理	
	合計		17	764	729				
柚木	柚木	公営	3	70	0	中耐	用途廃止	-	
	柚木第2	公営	2	50	47	中耐	継続管理	継続管理	
	柚木第3	公営	2	50	47	中耐	継続管理	継続管理	
	合計		7	170	94				
中里皆瀬	上本山	公営	3	58	54	中耐	継続管理	継続管理	
	皆瀬	公営	1	48	47	中耐	継続管理	継続管理	
	中里西	公営	8	40	0	簡平	用途廃止	-	
	合計		12	146	101				

参考 2033年市営住宅需要量： 551戸  
2043年市営住宅需要量： 475戸

計画期間内の活用方針



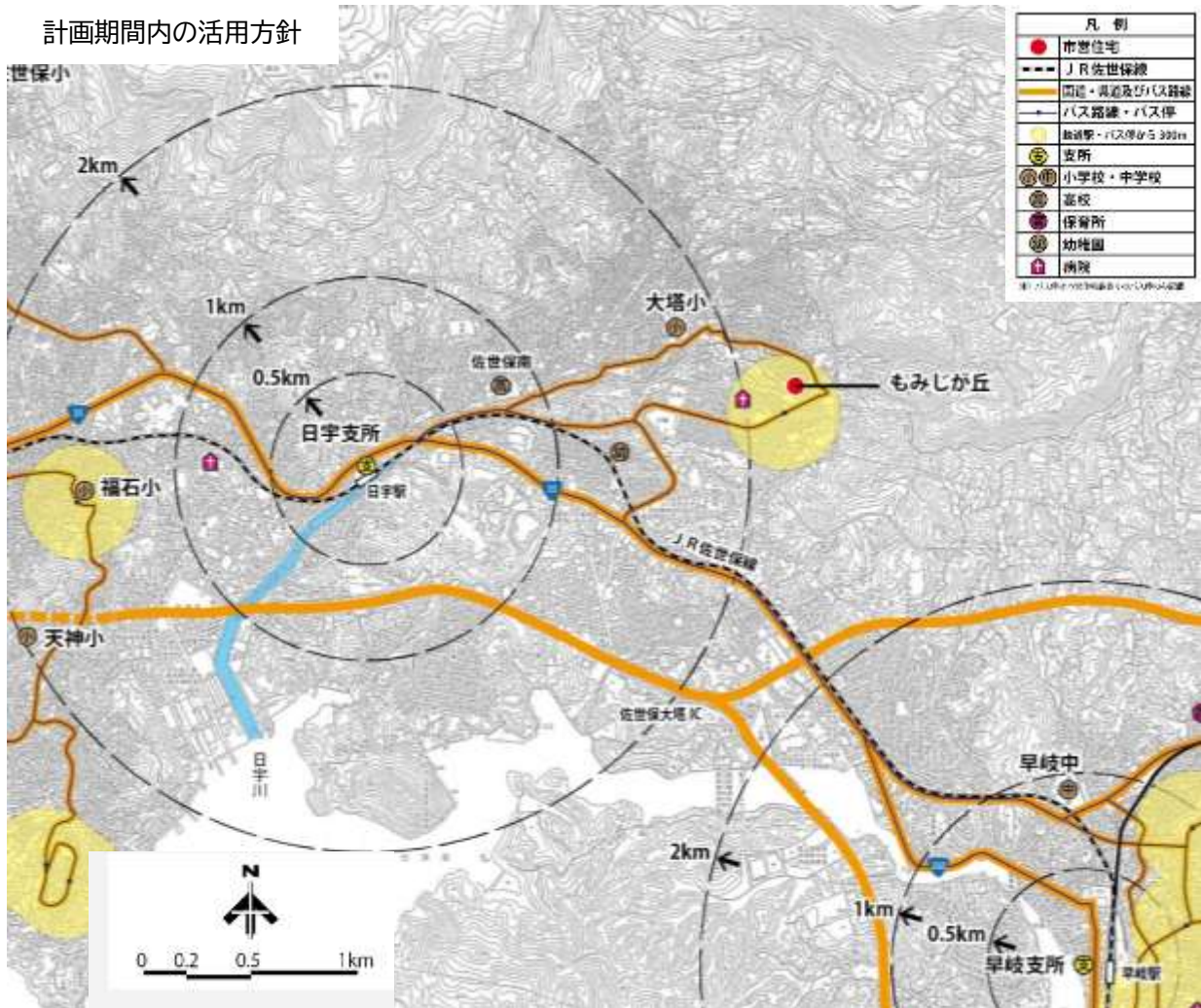
注) 図中「桜木」は佐世保中央エリア

#### ④日宇エリア

注) 継続管理：維持管理、改善を含む

地域	住宅名	種別	棟数	管理戸数	入居戸数	構造	活用方針		備考
							計画期間	中長期	
日宇	もみじが丘	公営	3	63	60	中耐	計画期間	中長期	
		合計	3	63	60		継続管理	継続管理	

参考 2033年市営住宅需要量： 443戸  
2043年市営住宅需要量： 386戸



⑤東部エリア

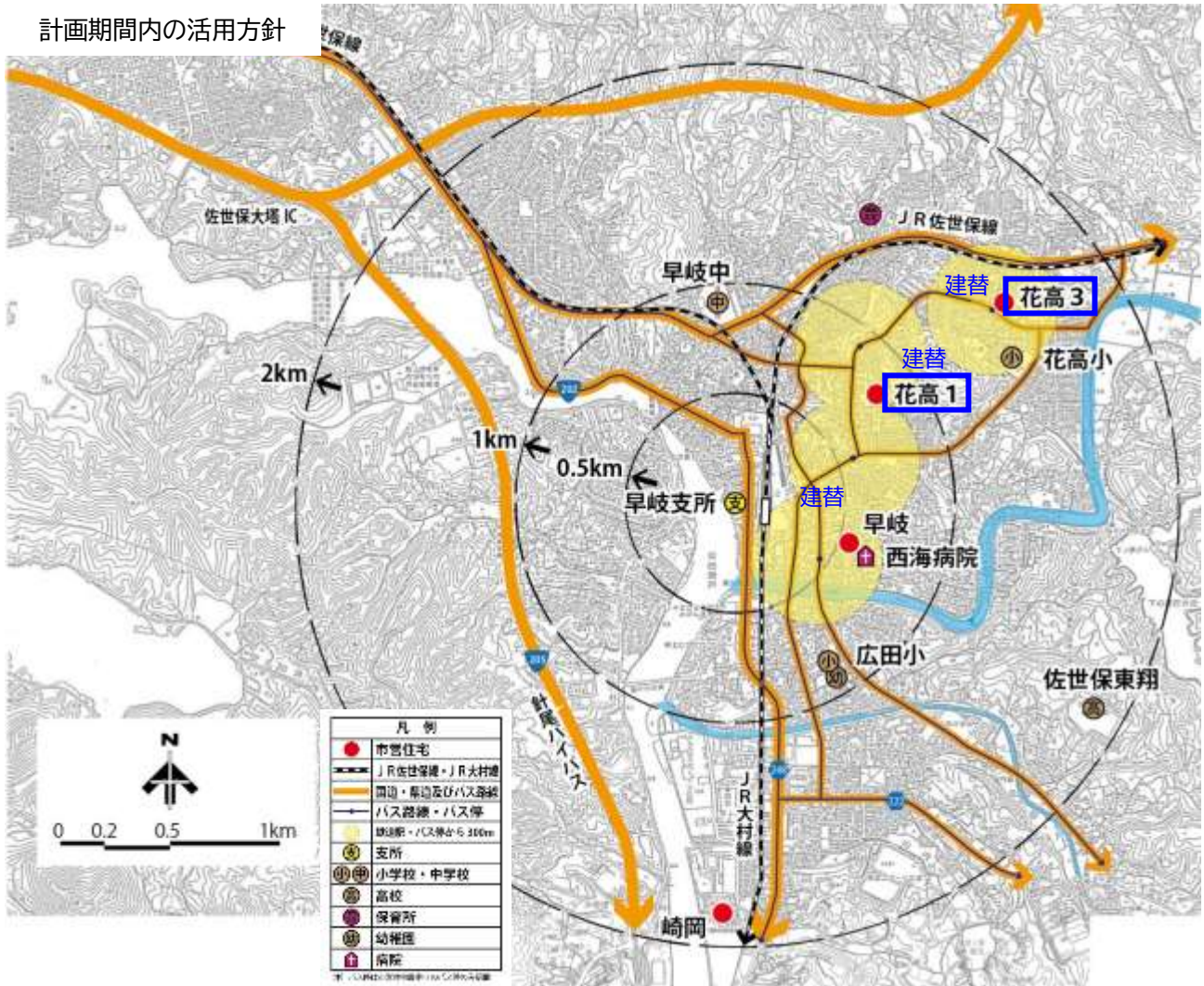
注) 継続管理：維持管理、改善を含む

地域	住宅名	種別	棟数	管理戸数	入居戸数	構造	活用方針		備考
							計画期間	中長期	
早岐	早岐	公営	10	287	253	中耐	継続管理	継続管理	
	花高1	公営	4	93	36	中耐	建替	継続管理	
			2	114	91	中高耐	継続管理	継続管理	
	花高3	公営	5	160	110	中耐	継続管理	建替	6棟群入居者は花高1へ集約
			10	240	186	中耐	継続管理	用途廃止	
	崎岡	公営	6	114	102	中高耐	継続管理	継続管理	
	合計		37	1,008	778				

参考 2033年市営住宅需要量：574戸

2043年市営住宅需要量：519戸

計画期間内の活用方針





## ⑥吉井地域

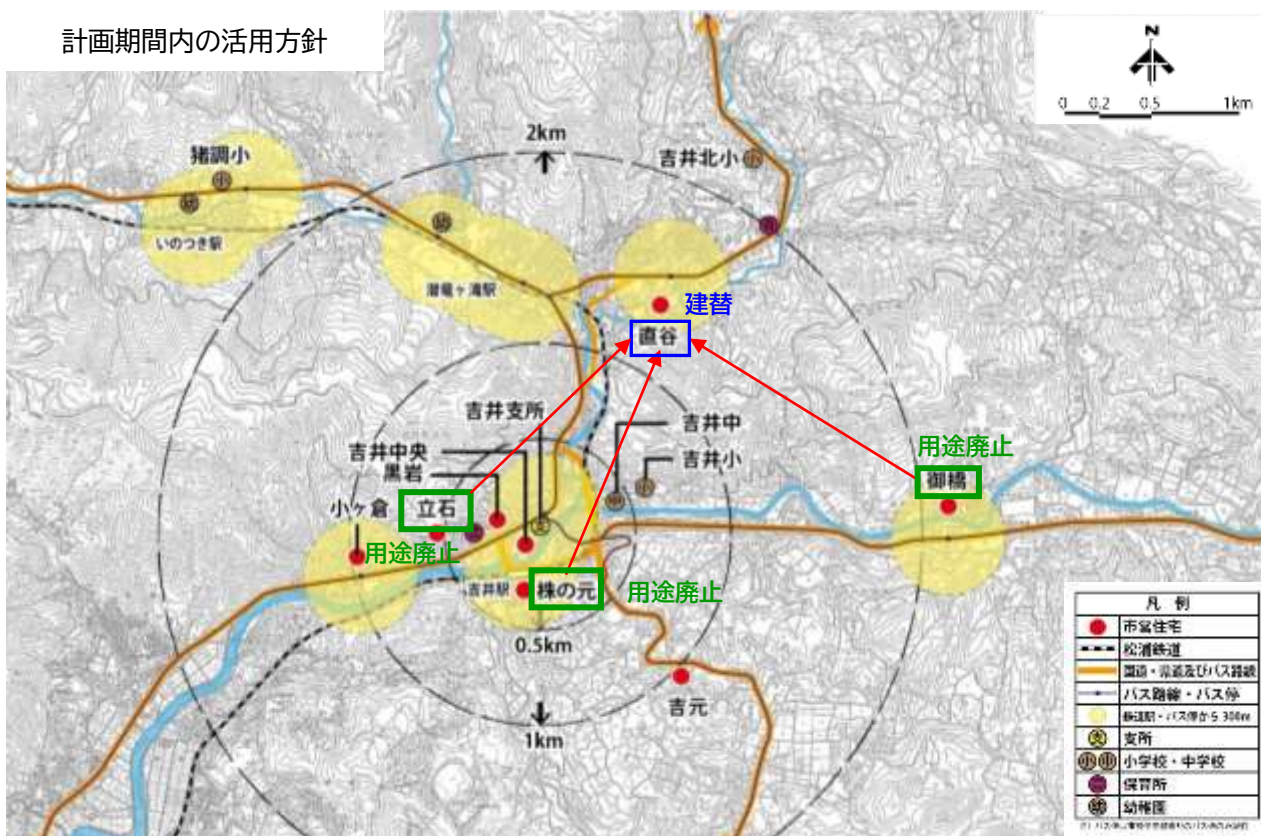
注) 継続管理：維持管理、改善を含む

地域	住宅名	種別	棟数	管理戸数	入居戸数	構造	活用方針		備考
							計画期間	中長期	
吉井	吉元	公営	3	42	38	中耐	継続管理	継続管理	
	立石	公営	2	12	0	簡平	用途廃止	—	
	株の元	公営	7	36	15	簡二	用途廃止	—	直谷に集約
	直谷	公営	4	24	8	簡二	建替	継続管理	御橋、株の元、立石を集約
		公営	11	85	72	中耐・木造	継続管理	継続管理	
	御橋	公営	3	14	5	簡二	用途廃止	—	直谷に集約
	御橋(改良)	改良	7	42	13	簡二	用途廃止	—	
	吉井中央	公営	1	30	22	中耐	継続管理	継続管理	
	黒岩	公営	3	120	105	中耐	継続管理	検討中	借地のため将来的に返還
	小ヶ倉	準公	2	6	6	中耐	継続管理	検討中	借地のため将来的に返還
特公		24		17	中耐	継続管理	検討中		
	合計		43	435	301				

参考 2033年市営住宅需要量：86戸

2043年市営住宅需要量：73戸

計画期間内の活用方針



## ⑦世知原地域

注) 継続管理：維持管理、改善を含む

地域	住宅名	種別	棟数	管理戸数	入居戸数	構造	活用方針		備考
							計画期間	中長期	
世知原	上野原	公営	5	30	10	中耐	継続管理	継続管理	
	春口	公営	2	40	24	中耐	継続管理	継続管理	
	世知原中央	公営	4	42	22	中耐	継続管理	継続管理	
		特公	1	10	9	中耐	継続管理	継続管理	
	かじか	公営	6	50	38	木造・中耐	継続管理	継続管理	
	上野原若者	単独	3	12	12	低耐	継続管理	継続管理	
	祝原若者	単独	3	9	2	中耐	継続管理	継続管理	
	祝原高齢者	単独	2	4	4	木造	用途廃止	—	
合計		26	197	121					

参考 2033年市営住宅需要量：51戸

2043年市営住宅需要量：39戸

計画期間内の活用方針



## ⑧宇久地域

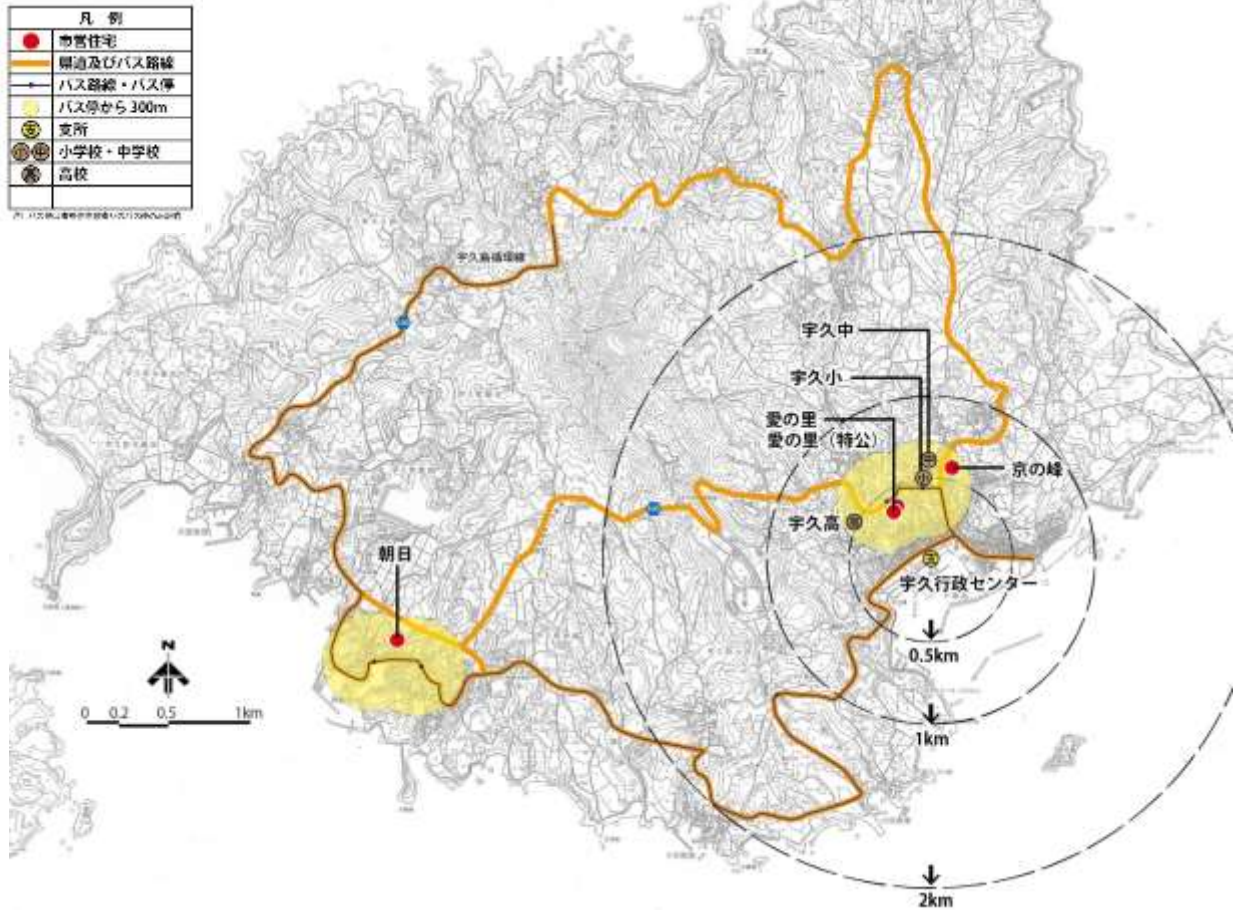
注) 継続管理：維持管理、改善を含む

地域	住宅名	種別	棟数	管理戸数	入居戸数	構造	活用方針		備考
							計画期間	中長期	
宇久	朝日	公営	8	8	8	木造	継続管理	検討中	計画期間中に修繕を実施し、 長期的な活用を図る
	愛の里	公営	19	19	13	木造	継続管理	検討中	
		特公	3	3	3	木造	継続管理	検討中	
	京の峰	公営	5	5	5	木造	継続管理	検討中	
	合計		35	35	29				

参考 2033年市営住宅需要量：29戸

2043年市営住宅需要量：19戸

### 計画期間内の活用方針



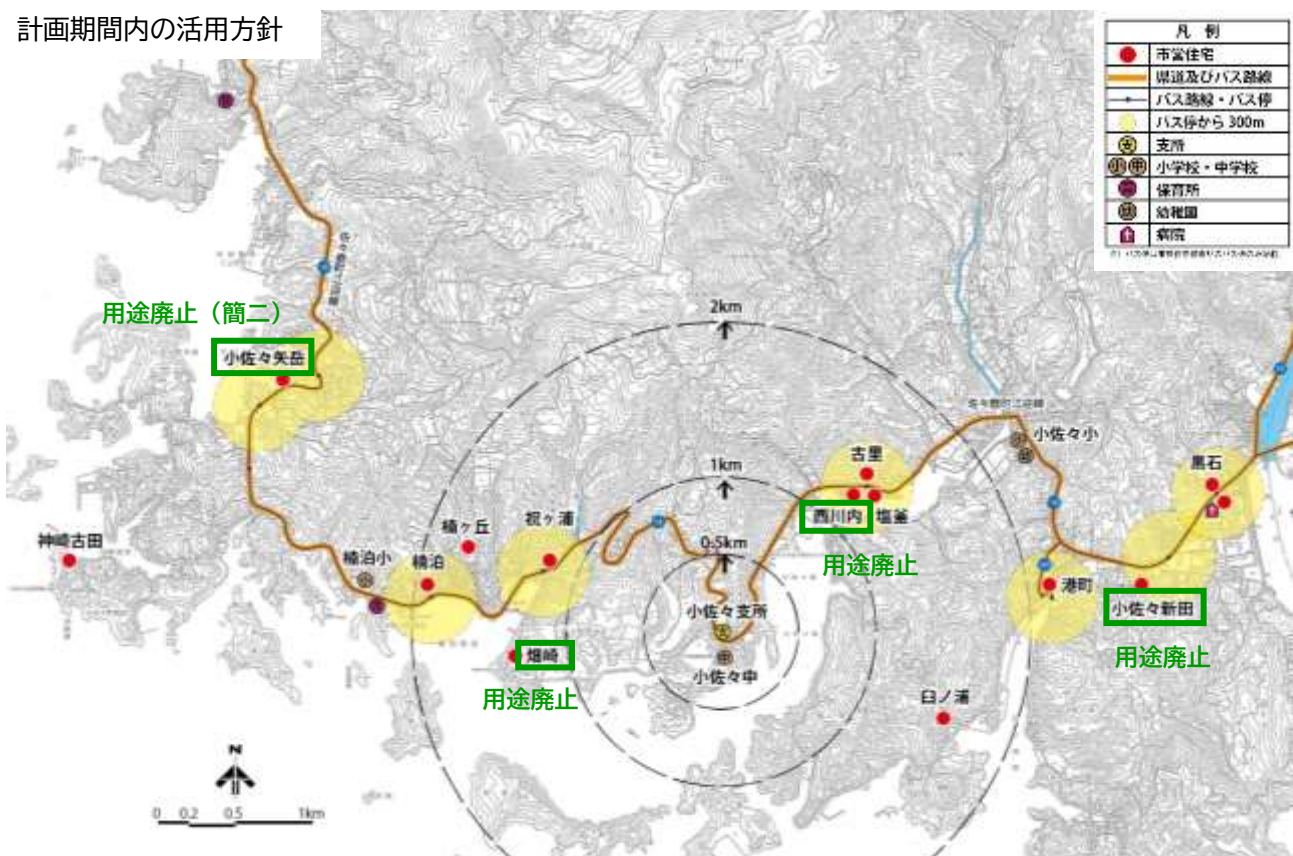
### ⑨小佐々地域

注) 継続管理：維持管理、改善を含む

地域	住宅名	種別	棟数	管理戸数	入居戸数	構造	活用方針		備考
							計画期間	中長期	
小佐々	黒石	公営	4	58	56	低中耐	継続管理	継続管理	
	小佐々新田	公営	7	32	20	簡二	用途廃止	-	
	祝ヶ浦	公営	7	28	7	簡平・簡二	用途廃止	-	
	畑崎	公営	6	14	5	簡平	用途廃止	-	
	小佐々矢岳	公営	2	4	2	簡二	用途廃止	-	
		公営	2	6	4	低耐	継続管理	継続管理	
	神崎古田	公営	4	8	3	簡二	継続管理	用途廃止	
	西川内	公営	8	32	15	簡平	継続管理	用途廃止	
	西川内(改良)	改良	2	7	6	低耐	継続管理	用途廃止	
			4	10	4	木造	継続管理	用途廃止	
	楠ヶ丘	公営	3	24	10	中耐	継続管理	継続管理	
	港町	公営	3	18	13	中耐	継続管理	継続管理	
	臼ノ浦	公営	2	12	12	中耐	継続管理	継続管理	
	古里	公営	2	10	8	低耐	継続管理	継続管理	
		特公	1	6	4	中耐	継続管理	継続管理	
	楠泊	公営	2	16	11	中耐	継続管理	継続管理	
	塩釜	公営	2	32	30	中耐	継続管理	継続管理	
		合計		61	317	210			

参考 2033年市営住宅需要量：99戸  
2043年市営住宅需要量：82戸

計画期間内の活用方針



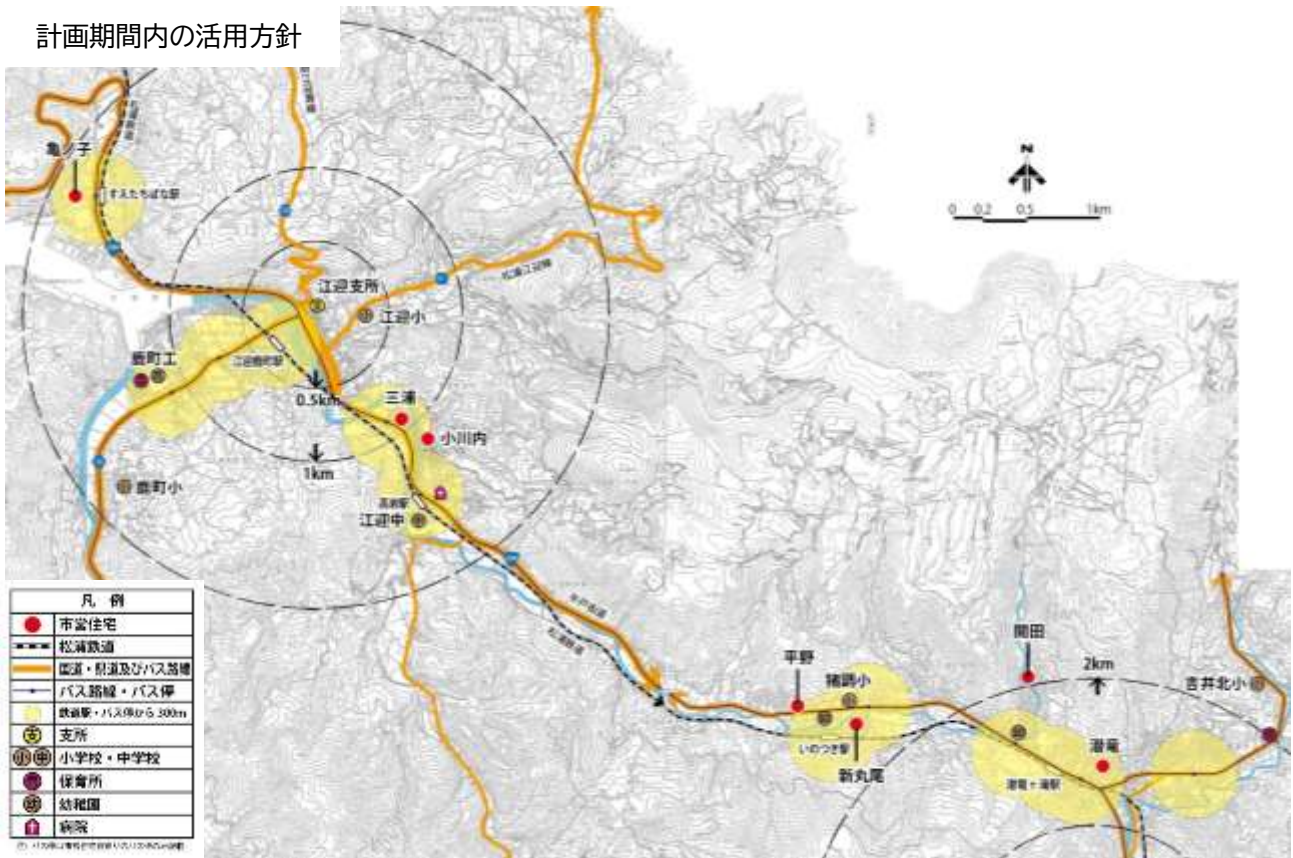
## ⑩江迎地域

注) 継続管理：維持管理、改善を含む

地域	住宅名	種別	棟数	管理戸数	入居戸数	構造	活用方針		備考
							計画期間	中長期	
江迎	潜竜	公営	18	78	36	簡平	継続管理	用途廃止	
	新丸尾	公営	3	54	44	中耐	継続管理	継続管理	
	平野	準公	1	3	3	中耐	継続管理	継続管理	
		特公		9	7				
	開田	単独	2	80	54	中耐	継続管理	継続管理	
	亀ノ子	公営	4	52	35	中耐	継続管理	継続管理	
	三浦	公営	7	160	128	中耐	継続管理	継続管理	
	小川内	公営	35	40	39	木造	継続管理	継続管理	
	合計		70	476	346				

参考 2033年市営住宅需要量：81戸  
2043年市営住宅需要量：68戸

計画期間内の活用方針



注) 鹿町から江迎エリアへの集約移転も考慮

# ⑪鹿町地域

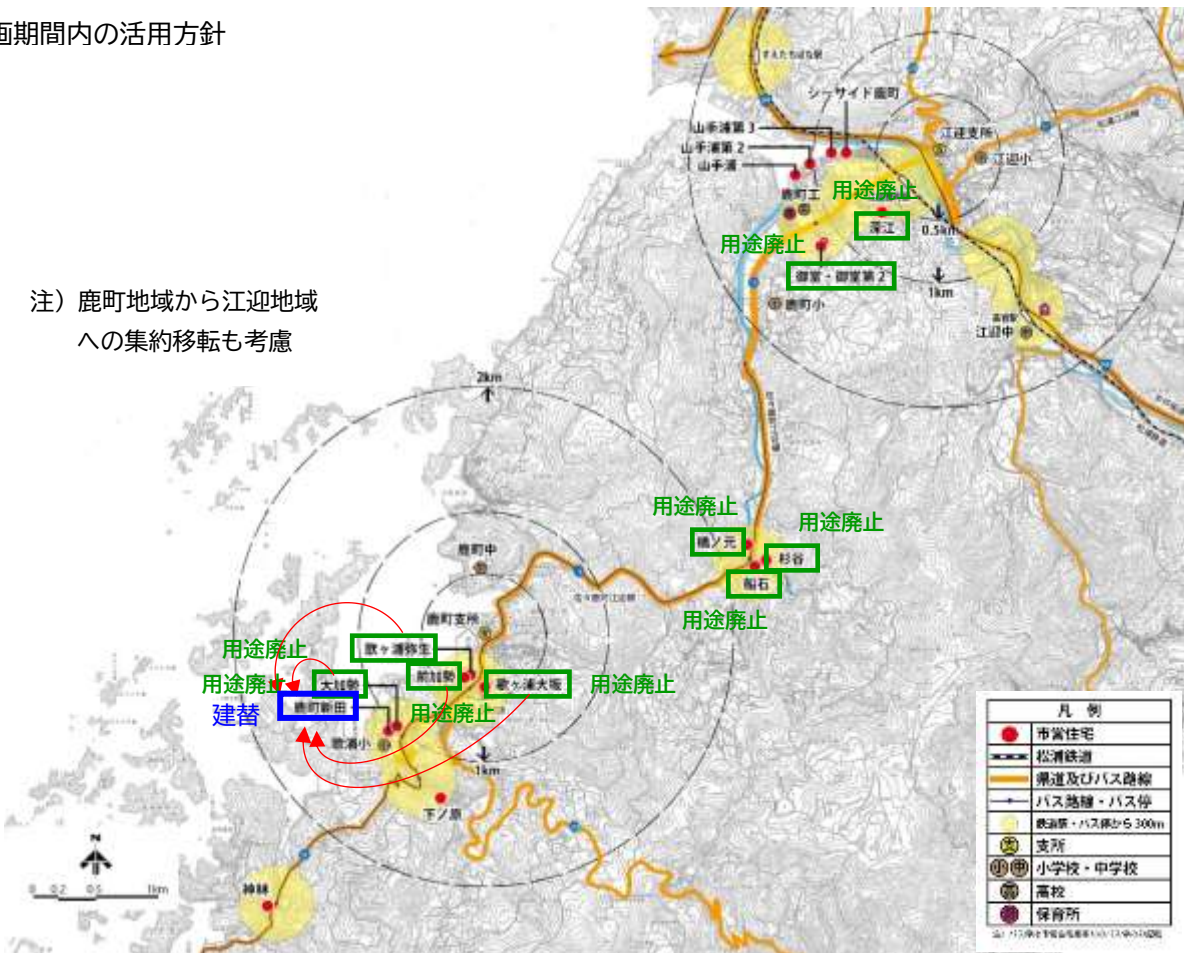
注) 継続管理：維持管理、改善を含む

地域	住宅名	種別	棟数	管理戸数	入居戸数	構造	活用方針		備考
							計画期間	中長期	
鹿町	御堂	公営	10	50	13	簡平	用途廃止	-	
	船石	公営	4	16	8	簡平	用途廃止	-	
	杉谷	公営	9	32	16	簡平・簡二	用途廃止	-	
	橋ノ元	公営	4	16	6	簡平	用途廃止	-	
	前加勢	公営	5	20	9	簡平	用途廃止	-	鹿町新田に集約
	大加勢	公営	5	20	5	簡平・簡二	用途廃止	-	鹿町新田に集約
	下ノ原	公営	7	31	21	簡平・簡二	用途廃止	-	
	山手浦	公営	16	32	20	簡平・簡二	用途廃止	-	
	鹿町新田	公営	12	24	18	簡平	建替	継続管理	前加勢、大加勢、歌ヶ浦大坂、歌ヶ浦弥生を集約
	神林	公営	2	8	8	簡平	継続管理	用途廃止	
	山手浦第2	公営	4	72	61	中耐	継続管理	継続管理	
	ｼｰｻｲﾄﾞ 鹿町	公営	2	36	34	中耐	継続管理	継続管理	
		特公		18	18		継続管理	継続管理	
	深江	単独	1	2	1	木造	用途廃止	-	
	御堂第2	単独	2	4	3	簡平	用途廃止	-	
	歌ヶ浦弥生	単独	2	4	2	簡平	用途廃止	-	鹿町新田に集約
山手浦第3	単独	1	2	2	簡平	継続管理	用途廃止		
歌ヶ浦大坂	単独	1	2	1	簡平	用途廃止	-	鹿町新田に集約	
	合計		87	389	246				

参考 2033年市営住宅需要量：70戸  
2043年市営住宅需要量：57戸

## 計画期間内の活用方針

注) 鹿町地域から江迎地域  
への集約移転も考慮



## 5. 点検の実施方針

### (1) 定期点検の実施方針

法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。

法定点検の対象外となる住宅については、建築基準法等の規定に準じ、法定点検と同様の点検（合わせて「定期点検」とする。）を実施します。

また、全ての住宅を対象に日常点検を実施します。日常点検は、年に1回程度「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り実施することを基本とし、定期点検と合わせた実施又は計画修繕前の実施等を効率的に行います。

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ます。

### (2) 点検の実施内容

- ①定期点検の結果は、定期報告で使用される様式に基づき記録します。また、定期点検において「経過観察」とされた部位については、劣化の進行程度を重点的に点検し、点検結果を記録します。
- ②日常点検は、原則として指定管理者が目視点検を行い、点検の結果、不具合があることが判明した場合は、必要に応じ有資格者等の技術者に詳細調査を依頼します。
- ③遊具や外構、自転車置き場についても、安全性確保の視点から日常点検を実施します。

## 6. 計画修繕の実施方針

### (1) 計画修繕の実施方針

市営住宅を長期にわたり良好に維持管理していくために、建物の内外装・設備の経年劣化に応じ適切な修繕を計画的に実施します。

これらの修繕を確実に実行するため、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等についてあらかじめ想定し、長期的視点に基づいた修繕計画を定めます。

### (2) 計画修繕の実施内容

計画修繕は、新築後又は改善事業実施後定期的に修繕を行うことで躯体等の劣化の進行を防ぎ、住宅を長期的に活用することによってライフサイクルコストの縮減を図るものです。

計画修繕の修繕部位と修繕周期は、およそ下表のとおり設定します。

【計画修繕の修繕周期の設定】

部位	対象	工種	修繕周期の検討			備考
			国推奨値 ※1	建築物LCC ※2	採用値	
屋上防水	保護防水	補修	12年	20年	20年	保護コンクリートの補修
		修繕	24年	—		露出防水(かぶせ工法)
	露出防水	修繕	12年	10年		塗膜防水(かぶせ工法)
		撤去・新設	24年	40年		全面撤去・新設
傾斜屋根	長尺金属板	補修	12年	10年	20年	保護塗装
		撤去・葺替	24年	40年		全面撤去・葺替
	粘土瓦	修繕	—	—		割れ等の補修
		更新	—	—		全面撤去・葺替
外壁	塗装	補修	18年	20年	20年	クラック等補修
		更新	18年	40年		高圧洗浄の上塗替
鉄部塗装	鋼製手摺等	塗替	6年	—	6～10年	下地処理、再塗装
給水管	硬質塩ビ管	取替	20年	—	20年	
	ライニング鋼管	取替	35年	30年		
給水ポンプ	揚水ポンプ	改修	8年	7年	8年	部品の入替
		取替	15年	20年	15年	全面撤去・取替
給湯器		取替	15年	15年	15年	ガス給湯器
配電盤	開閉器箱	修繕	—	15年(修繕)	15年	塗装塗替
		取替	30年	30年(取替)	30年	全面撤去・取替
雨水樋	縦樋	取替	30年	20年(修繕)	30年	
流し台		取替	—	40年	30年	退去時に劣化状況確認
昇降機	9人乗りEV	補修	15年	10年	30年	内装・扉等
		取替	30年	30年		全構成機器

※1 国推奨値とは、「公営住宅等長寿命化策定指針（改定）」に掲載の「修繕工事の内容及び修繕周期」参照

※2 建築物LCCとは、「平成31年版 建築物のライフサイクルコスト 第2版（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）」による



### (3) 計画修繕の留意事項

修繕周期はあくまでも目安であり、実施時期が近づいた時に劣化状況を把握し、下記の内容を踏まえたうえで修繕を実施します。

- ①改善事業と計画修繕の工事時期が近い場合は、工事の効率性や費用の縮減を図るため、工事時期を調整します。
- ②仮設足場等を必要とする場合は、極力工事時期が同時になるように調整し、費用の縮減を図ります。
- ③日常点検の結果、計画修繕の対象部位に緊急性がないと認められる場合は、修繕時期を延長するなど、ライフサイクルコストの縮減を図ります。
- ④計画修繕前の点検により計画修繕時期を延期する場合は、全体の修繕サイクルを見直すものとし、その内容をデータベース化することにより、実態に即した適切な修繕サイクルを定めます。

## 7. 改善事業の実施方針

### (1) 改善事業の実施方針

改善事業は、住宅の安全性や耐久性を向上し、設備等も含め従前の仕様と比較して性能を向上するもので、高齢者世帯や子育て世帯等の居住に配慮を要する世帯が、安全・安心かつ快適に居住できる住宅の整備を行うことを基本とします。

改善事業の実施にあたり、原則、入居者の仮移転が不要な施工を検討し実施します。

### (2) 個別改善事業の実施内容

#### ①居住性向上型

引き続き活用を図る住宅については、必要に応じ設備の機能向上を行い、居住性向上を図ります。

##### 【実施内容】

- ・ 給水ポンプの交換
- ・ 流し台の改修
- ・ 既設エレベーターの改修 等

#### ②福祉対応型

福祉対応型改善については、建替事業によって福祉対応を図るものとします。

#### ③安全性確保型

入居者の防犯・防災上の安全性確保の視点から、次の改善を実施します。

##### 【実施内容】

- ・ 屋上防水及び外壁改修前のアスベスト事前調査の実施
- ・ 既設エレベーターに地震時管制運転装置の設置
- ・ 外壁落下防止改修の実施

#### ④長寿命化型

長期的な活用を図る住宅については、耐久性の向上や躯体への影響の低減及び維持管理の容易性向上の観点から、従前の仕様と比較して性能向上に資する予防保全的な改善を行います。

##### 【実施内容】

- ・ 屋根・外壁の防水性能の改善
- ・ 給水縦管の改修（耐久性の向上）
- ・ エポキシ樹脂低圧工法による外壁クラック等の補修

### (3) 既存エレベーターの改修

#### ①エレベーター設置状況

市営住宅のエレベーターは、以下の表のとおり設置しています。

【エレベーターの設置状況】

	住宅名	棟	構造	戸数	階数	建設年度	経過年数	新安全基準	メーカー
1	崎岡	C	高耐	42	14	1992	31年	2022改修 新基準	三菱
2	泉福寺	1号館	高耐	69	12	1992	31年	2022改修 新基準	三菱
3	泉福寺	2号館	高耐	54	8	1993	30年	2022改修 新基準	三菱
4	泉福寺	3号館	高耐	68	8	1994	29年	不適格	三菱
5	十郎原	1番館	高耐	82	14	1996	27年	不適格	三菱
6	泉福寺	5号館	高耐	63	12	1997	26年	不適格	三菱
7	須佐	市	高耐	35	6	1999	24年	不適格	三菱
8	赤崎	1号館	高耐	27	9	1999	24年	不適格	三菱
9	十郎原	2番館	高耐	82	14	2000	23年	不適格	三菱
10	新田	3-4	高耐	70	10	2000	23年	不適格	三菱
11	泉福寺	6号館	中耐	24	5	2001	22年	不適格	三菱
12	泉福寺	7号館	高耐	53	6	2001	22年	不適格	三菱
13	泉福寺	8号館	高耐	51	9	2001	22年	不適格	三菱
14	赤崎	2号館	高耐	21	7	2001	22年	不適格	三菱
15	赤崎	3号館	高耐	21	7	2001	22年	不適格	三菱
16	シーサイド鹿町	A	中耐	29	5	2001	22年	不適格	三菱
17	シーサイド鹿町	B	中耐	25	5	2001	22年	不適格	三菱
18	黒石	A	高耐	6	3	2001	22年	不適格	三菱
19	楠泊	A	高耐	8	4	2002	21年	不適格	三菱
20	楠泊	B	高耐	8	4	2002	21年	不適格	三菱
21	十郎原	3番館	高耐	72	6	2003	20年	不適格	三菱
22	赤崎	4・5号館	高耐	24	6	2003	20年	不適格	三菱
23	塩釜	A	中耐	16	4	2003	20年	不適格	三菱
24	桜木	3番館	高耐	50	7	2004	19年	不適格	三菱
25	塩釜	B	中耐	16	4	2004	19年	不適格	三菱
26	黒石	C	中耐	20	5	2005	18年	不適格	三菱
27	十郎原	4番館	高耐	30	6	2006	17年	不適格	三菱
28	十郎原	5番館	中耐	15	5	2006	17年	不適格	三菱
29	桜木	1番館	高耐	47	6	2007	16年	不適格	三菱
30	黒石	D	中耐	12	4	2007	16年	不適格	三菱
31	桜木	4番館	高耐	32	8	2011	12年	新基準以降	三菱
32	泉福寺	10号館	高耐	42	6	2012	11年	新基準以降	三菱
33	皆瀬		中耐	48	4	2013	10年	新基準以降	三菱
34	桜木	5番館	高耐	80	8	2014	9年	新基準以降	三菱
35	かじか	1番館	中耐	24	3	2014	9年	新基準以降	三菱
36	泉福寺	11号館	高耐	54	9	2015	8年	新基準以降	三菱
37	大黒	1番館	中耐	60	5	2015	8年	新基準以降	三菱
38	桜木	2番館	高耐	45	8	2009	14年	新基準以降	日立
39	花園		高耐	66	9	2010	13年	新基準以降	日立
40	大黒	2番館	中耐	72	5	2018	5年	新基準以降	三菱
41	泉福寺	12号館	高耐	54	9	2017	6年	新基準以降	三菱
42	新田	1番館	高耐	24	6	2019	4年	新基準以降	三菱
43	花高1住宅	1番館	中耐	24	3	2017	6年	新基準以降	フジテック
44	泉福寺	13号館	高耐	54	9	2022	1年	新基準以降	三菱
45	花高1住宅	3番館	高耐	90	10	2023	0年	新基準以降	三菱

※赤崎住宅4・5号館は2棟で1基設置です。

## ②エレベーターの耐用年数等

エレベーターの修繕周期や耐用年数の考え方は、概ね以下のように分類されます。

下記の耐用年数等を参考に、本市では建設後 25 年から 30 年程度経過してから更新を行うこととします。

国税庁 減価償却基準	法定耐用年数：17 年
国土交通省 長期修繕計画作成ガイドライン	補修：12～15 年 取替（リニューアル）：26～30 年
公営住宅長寿命化計画策定指針（改定）	補修（カゴ内装、扉、三方枠等）：15 年 取替（全構成機器）：30 年
建築物のライフサイクル指針（公社）ロングライフビル推進協会	計画耐用年数：25 年
エレベーターメーカーが公表する耐用年数	計画耐用年数※：20～25 年

注)1 エレベーターは部位別に耐用年数が異なり、ロープ式エレベーターのロープは摩耗劣化が早く、7～10 年、巻上機は 10～15 年、制御盤は 20 年以上とされている（出典：（社）日本エレベーター協会の調査より）。

注)2 メーカーの部品供給期間は概ね当該機種生産終了後 20 年を目安とし、部品供給停止の 4 年前に告知があるため、注意が必要である。現時点で告知が出ている機種はない。

## ③エレベーターの改修方法

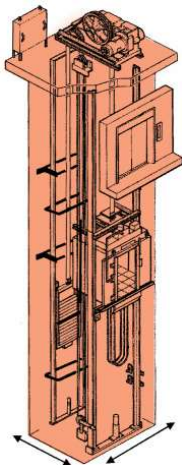
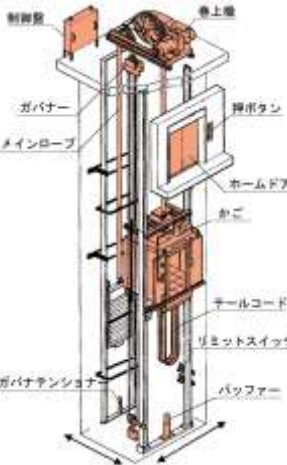
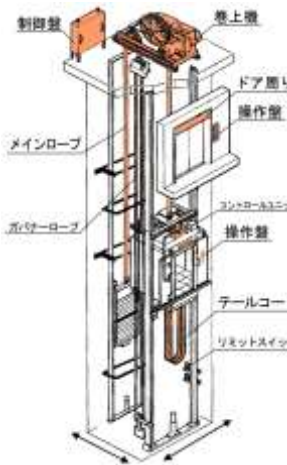
エレベーター改修には一般的に数か月の工期が必要となります。そのため、部品供給停止予定のエレベーターを優先的にし、故障する前の予防保全的な改修工事が望まれます。

また、これまでに昇降機の構造方法を定めた建築基準法施行令等の一部が改正されていることから、改善等により現行の法令に適合させ、「既存不適格」となっているエレベーターの解消を図っていく必要があります。

エレベーターの改修方法は、大きくは全面改修と部分的改修の 2 通りがあり、さらに細分化すると以下の 3 通りに分類されます。

- a. 全撤去新設リニューアル
- b. 準撤去新設リニューアル
- c. 制御リニューアル

【エレベーター改修方法の比較】

	全撤去新設	準撤去新設	制御リニューアル
概念図 ※着色部分が更新箇所			
概要	エレベーターを全て撤去し、最新のものに更新	建物に固定されている三方枠や敷居等を残し、それ以外を最新のものに更新	機械室内の制御系機器を中心に取替
主な工事	<ul style="list-style-type: none"> <li>・機械室の床はつり、穴明け、埋戻し</li> <li>・電気配線延長</li> <li>・各階壁・床仕上</li> <li>・行政指導に伴う附帯工事</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・機械室の床はつり、穴明け、埋戻し</li> <li>・電気配線延長</li> <li>・行政指導に伴う附帯工事</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・機械室の床はつり、穴明け、埋戻し</li> <li>・電気配線延長</li> <li>・その他必要に応じ、機能や仕様を追加</li> </ul>
工期及びエレベーターの使用できない期間の目安	(注) 階数や付加する仕様等によって異なる		
	・工期及び使用できない期間：25～45日/台	・工期及び使用できない期間：15～25日/台	・工期：7～15日/台 ・使用できない期間：3～15日
コストの比較	本体：高い 建築工事：高い	本体：高くなる場合が多い 建築工事：安い	本体：安い 建築工事：安い
行政への届出	・建築確認申請が必要	・建築確認申請が必要な場合が多い	・建築基準法第12条第3項定期報告
主なメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全ての機器が新しくなる</li> <li>・大手メーカーへの切り替えも可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存の三方枠等を利用するため建築関連工事費が全撤去新設より安く、工事中の騒音・振動も少ない</li> <li>・停止期間が全撤去新設より短い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築関連工事費及び本体とも安い</li> <li>・停止期間が最も短い</li> <li>・建築確認申請が不要</li> </ul>
主なデメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・停止期間が長い</li> <li>・建築関連工事費が高い</li> <li>・建築確認申請が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・交換部品がオーダー品となるケースが多く、本体が高くなる場合がある</li> <li>・建築確認申請が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存部品が多く残る</li> <li>・既存不適格が解消されない場合が多い</li> <li>・意匠面が変わり映えしない</li> </ul>

以上の比較検討の結果、「制御リニューアル」は工期が最も短いことに加え、入居者への負担も比較的軽く、コスト比較においても優位であることから、本市のエレベーター改修は「制御リニューアル」で行うこととします。

なお、同工法での改修可能な機種は現在数か所のみとなっているため、その他の機種のエレベーターについては全ての時間の使用停止が必要なため、改修工法及び入居者への負担軽減の方法の検討が必要です。

#### ④参考：エレベーター改修に影響する法規関係

建築確認申請が必要な場合、既存不適格の是正が求められる場合が多く、現行の法令に適合させる必要があることから、エレベーターに係る主な建築基準法を以下に整理します。

##### a. 新耐震基準 昭和 56 (1981) 年制定

確認年月日が昭和 56 年 6 月 1 日以前の建物は、建物全体が既存不適格となるため、エレベーターの改修において確認申請が必要な場合、建物全体について新耐震基準への適合を求められる可能性があります。

ただし、現行ではエレベーターの改修に伴う建物への波及については、緩和の傾向にあると言われていています。

##### b. 遮炎性能及び遮煙性能 平成 12 年 (2000 年) 制定

エレベーターの扉の遮炎性能及び遮煙性能を有する防火設備の設置が義務付けられました。

##### c. 事故や災害への安全対策

平成 21 年 (2009 年) 9 月、エレベーターの安全に係る技術基準の見直しが行われ、建築基準法関連の一部改正が行われました。

平成 21 年以前のエレベーターには義務付けがありませんでしたが、確認申請が不要な改修の場合も、より高い安全性の確保の観点から、これらのエレベーターの機能更新が求められます。

##### 【改正内容】

- ・戸開走行保護装置の設置義務付け
- ・地震時管制運転装置の設置義務付け
- ・予備電源（停電時自動着床装置等）の設置

## 8. 建替事業の実施方針・実施内容

### (1) 建替事業の実施方針

今後の建替にあたっては、長期的な需要に対応できる仕様を採用します。さらに今後の建設関連技術の進展を注視し、維持管理の効率化や長寿命化に資する新技術は積極的に採用するよう努めます。

建替位置については原則現地建替を基本としつつ、将来需要や他住宅からの集約戸数等を考慮し、建替戸数を設定します。

なお、建替えに際し、現入居者の負担軽減のため、仮移転が少なくなるよう配慮します。

【建替事業予定一覧】

住宅名	種別	期別	棟番号	事業手法	建替計画				備考
					構造	階数	建設予定戸数	整備予定	
大黒	公営	3期	3番館	建替	高耐	8	91	R6年5月供用予定	従前住戸は用途廃止済み
新田	公営	2期	4番館	建替	中耐	5	20	R6年9月供用予定	5-1～5-2の敷地で建替
			5番館	建替	中耐	5	30	R6年9月供用予定	5-1～5-2の敷地で建替
	公営	3期	(仮)3番館	建替	中耐	7	42	R9年2月供用予定	3-1～3-3の敷地で建替
	公営	4期	(仮)2番館	建替	中耐	3	27	未定	5-5、5-6の敷地で建替
	公営	5期	(仮)6番館	建替	中耐	4	20	未定	5-3、5-4の敷地で建替
花高1	公営	3期	2番館	建替	高耐	8	80	R9年2月供用予定	5-3～5-7、5-9の敷地で建替
	公営	4期	4番館	建替	中耐	3	15	R12年9月供用予定	6-5～6-8の敷地で建替
			5番館	建替	中耐	5	20	R12年9月供用予定	6-5～6-8の敷地で建替
花高3	公営	1期	(仮)1番館	建替	高耐	10	80	R12年9月以降実施	花高1完了後、6-1～6-5の敷地を利用して建替
			(仮)2番館	建替	高耐	10	80	次期計画期間	花高1完了後、2棟群、3棟群の入居者が移転
	公営		2・3棟群	用廃	—	—	—	次期計画期間	2号棟群、3号棟群の敷地は民間に譲渡を計画
直谷	公営	3期	L～O棟	建替	木造	平屋	14	R7年8月供用予定	76-5～79-10の敷地で建替
	公営	4期	P～S棟	建替	木造	平屋	12	R9年3月供用予定	73-1～75-4の敷地で建替
鹿町新田	公営	1期	1～4棟	建替	木造	平屋	19	R5年12月供用予定	建設工事中
	公営	2期	5・7・9棟	建替	木造	平屋	18	R8年供用予定	A1～A18の敷地で建替
	公営	3期	6・8棟	建替	木造	平屋	8	R10年供用予定	A19～A24の敷地で建替
合計							576		

### (2) 建替事業の実施内容

#### ①高齢者・障がい者への配慮

市営住宅は、高齢単身者、高齢夫婦世帯の比率が高く、今後もその傾向は高くなると考えられるとともに、障がいを抱える方も多数居住しています。

そのため、建替事業を行う住宅では、共用部分や各住戸内のバリアフリー化し、高齢者や障がい者が安全・快適に暮らせる住宅として整備します。

#### ②居住に配慮を要する世帯への配慮

市営住宅は、子育て世帯や高齢者等の居住に配慮を要する世帯に対し、各々に応じた生活しやすい間取りの住宅を供給することが望まれるため、世帯構成比率の地域特性に応じ、適切な住戸タイプの戸数を供給します。

また、複数の住戸タイプの供給を行うことで、幅広い年代の世帯が居住できる住宅として整備し、世代間バランスに配慮した良好なコミュニティ形成に努めます。

これまで北部エリアにおける建替事業では木造住宅を供給してきましたが、建設費や耐用年限等を考慮し、木造以外の構造による建替えも検討します。

#### ③民間活力の導入

建替事業の実施にあたり、必要に応じ PPP/PFI 手法（公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う官民連携の手法）の導入を検討します。

【各種公営住宅の供給方式の概要】

手法	手法の概要
買取方式	BT (Build Transfer) 方式と呼ばれ、建設コストの縮減を目的とし、民間が設計施工監理した住宅を自治体が公営住宅として買い取る制度
借上方式	DBM (Design Build Maintenance) 方式と呼ばれ、設計、建設、維持管理の全てにおいて民間活力によるコスト縮減を目的としている。 民間が建設・所有する住宅を借り上げる制度で、自治体は共用廊下・階段・E V等の建設費の3分の2の55%を負担するだけでよく、建設投資額の大幅な縮減が期待できる。
PFI 型借上方式	BOT (Build Operate Transfer) 方式と呼ばれ、20年の借上期間終了後に発注自治体に施設の所有権を譲渡する方式。国が平成21年から導入した制度で、20年間の借上終了後、自治体への譲渡を条件に国が民間事業者に建設費の45%を補助する制度

【各種の公営住宅の供給方式の比較】

	新築（建替）				既存
	直接方式	買取方式	借上方式	PFI 型借上方式	借上方式
目的	自治体が直接、補助金と自治体負担で建設する。	事業者が建設した住宅を補助金と自治体負担で買取する。	事業者が住宅を建設・所有・維持管理し、自治体が借上げ、運営する。 20年の借上期間終了後は、再契約する。	事業者が住宅を建設・所有・維持管理し、自治体が借上げ、運営する。 20年の借上期間終了後に住宅の譲渡を受ける。	自治体が民間の既存住宅を借上げ、民間が維持管理する。定められた借上期間終了後は、原則として契約終了となる。
建設費補助	<ul style="list-style-type: none"> <li>補助対象：調査設計、除却、建設、移転等の事業費</li> <li>事業費内訳 国 45% 自治体 55%</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>補助対象：共用階段等廊下等施設整備費 2/3</li> <li>事業費内訳 専用部：民間 100% 共用部 2/3 国 45% 自治体 55% 共用部 1/3 民間 100%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>補助対象：調査設計、除却、建設等の建設事業費</li> <li>事業費内訳 国 45% 自治体 55%</li> </ul>	
家賃助成	家賃低廉化助成補助 = (近傍同種家賃 - 入居者負担基準額) × 概ね 45%		家賃補助 = (近傍同種家賃と借上料の低い額 - 入居者負担基準額) × 概ね 50%	家賃補助 = (近傍同種家賃 - 入居者負担基準額) × 概ね 50%	家賃補助 = (近傍同種家賃と借上料の低い額 - 入居者負担基準額) × 概ね 50%
家賃助成期間	土地購入の場合：20年間、 公有地活用の場合：10年間		借上期間交付（上限20年間）	土地所有の場合：10年間 土地取得の場合：20年間	当該公営住宅の借上に係る契約上の存続期間













## (2) 市営住宅ストックの事業手法別戸数表

令和5年度末の管理戸数 5,275 戸から計画期間中に 527 戸を削減し、計画期間最終年度の令和 15 年度末には管理戸数が 4,748 戸になります。

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅管理戸数（期首管理戸数）	4,930	4,861	4,509
・新規整備事業予定戸数	0	0	0
・維持管理予定戸数	4,861	4,509	4,088
うち計画修繕対応戸数	3,427	3,169	1,314
うち改善事業予定戸数	1,434	1,340	2,774
個別改善事業予定戸数	1,362	1,252	2,614
全面的改善事業予定戸数	72	88	160
うちその他戸数	0	0	0
・建替事業予定戸数	273	124	397
・用途廃止予定戸数	342	476	818

注) 1～5年目の管理戸数には、大黒3番館（80戸：R6年竣工予定）、鹿町新田（19戸：R5年12月供用開始）を含んでいる。

### ■改良住宅

	1～5年目	6～10年目	合計
改良住宅管理戸数（期首管理戸数）	147	99	57
・新規整備事業予定戸数	0	0	0
・維持管理予定戸数	99	57	57
うち計画修繕対応戸数	99	57	57
うち改善事業予定戸数	0	0	0
個別改善事業予定戸数	0	0	0
全面的改善事業予定戸数	0	0	0
うちその他戸数	0	0	0
・建替事業予定戸数	0	0	0
・用途廃止予定戸数	48	42	90

### ■特公賃

	1～5年目	6～10年目	合計
特公賃住宅管理戸数（期首管理戸数）	70	70	70
・新規整備事業予定戸数	0	0	0
・維持管理予定戸数	70	70	70
うち計画修繕対応戸数	43	27	0
うち改善事業予定戸数	27	43	70
個別改善事業予定戸数	27	43	70
全面的改善事業予定戸数	0	0	0
うちその他戸数	0	0	0
・建替事業予定戸数	0	0	0
・用途廃止予定戸数	0	0	0

### ■市単独

	1～5年目	6～10年目	合計
特公賃住宅管理戸数（期首管理戸数）	119	113	103
・新規整備事業予定戸数	0	0	0
・維持管理予定戸数	113	103	103
うち計画修繕対応戸数	33	82	2
うち改善事業予定戸数	80	21	101
個別改善事業予定戸数	80	21	101
全面的改善事業予定戸数	0	0	0
うちその他戸数	0	0	0
・建替事業予定戸数	0	0	0
・用途廃止予定戸数	6	10	0

### ■準公営

	1～5年目	6～10年目	合計
特公賃住宅管理戸数（期首管理戸数）	9	9	9
・新規整備事業予定戸数	0	0	0
・維持管理予定戸数	9	9	9
うち計画修繕対応戸数	3	6	0
うち改善事業予定戸数	6	3	9
個別改善事業予定戸数	6	3	9
全面的改善事業予定戸数	0	0	0
うちその他戸数	0	0	0
・建替事業予定戸数	0	0	0
・用途廃止予定戸数	0	0	0

### ■合計

	1～5年目	6～10年目	合計
市営住宅管理戸数（期首管理戸数）	5,275	5,152	4,748

### (3) 概算事業費

#### ①事業費の設定

各事業費については、国の計算プログラムや過去の実績、民間企業のホームページ等を参考に下表の前提で試算します。

【事業費試算に用いた戸当り整備費】

活用手法	構造	階数	工事費 (千円/戸)	備考
建替	木造・準耐	平屋	20,000	過去の実績より
	低層耐火	2 F	17,600	標準建設費※1
	中層耐火	3～5 F	18,100	標準建設費
	高層耐火	6～10 F	18,000	標準建設費
用途廃止	解体工事		1,500	過去の実績より
屋上防水	低層		1,000	中層の約2倍
	中層		500	
	高層		250	中層の約1/2
外壁改善			1,500	
給水豎管改修			100	
給水ポンプ交換			1,200	受水槽ポンプ1基当たり
E V改修			14,000	1基あたり

※1 標準建設費は「住宅局所管事業における標準建設費等について（令和5年3月31日）」を、木造は県産品活用を考慮した単価設定としています。

#### ②試算結果

前項の単価を用いて事業費を試算した結果、下表のとおり計画期間内で約103億円となり、単年度平均では、約10億3千万円です。

公営住宅の建替や改善事業は、社会資本整備総合交付金（最大45%）を活用できることから市の財政負担は約5割ですが、依然として財政負担が大きくなることから、事業の実施にあたっては実施前の点検等により実施時期を調整するなど、長期的な見通しによる調整を行い、事業費の縮減と平準化を図るものとします。

【計画期間中の概算事業費】

(単位:百万円)

	計画期間(R6～R15 10年間)									
	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	R15 2033
年度計	1,129.7	1,223.1	1,168.3	1,154.3	893.0	1,071.9	1,012.8	962.4	906.4	808.0
合計	10,329.7									
年平均	1,033.0									

# 10. 長寿命化のための事業実施予定一覧

## 1. 【様式1】計画修繕、改善事業の実施予定一覧

### (1) 公営住宅

住宅名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	法定 点検	次期点検時期 法定 点検 畢じた点検	計画期間(10年)										LCC 総算効果 (千円/年)	備考	
							2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14)	2033 (R15)			
十郎原	1番館	82	高耐	H8	R7													9,355	外壁・屋根：2039 2回目
"	2番館	82	高耐	H12	R7		給水ポンプ 交換											10,371	外壁・屋根：2039 2回目
"	3番館	72	高耐	H15	R7			屋根・外壁 (長寿命)										7,543	
"	4番館	30	高耐	H18	R7			給水配管改修 (長寿命)										2,741	
"	5番館	15	中耐	H18	R7			給水配管改修 (長寿命)										1,323	
須佐	市	35	高耐	H11	R8		給水ポンプ 交換	屋根 (長寿命)										3,990	外壁：2040
花園		66	高耐	H22	R8				給水配管改修 (長寿命)									7,199	屋根・外壁 (長寿命)
桜木	1番館	47	高耐	H19	R8				屋根・外壁 (長寿命)									3,985	
"	2番館	45	高耐	H21	R8				給水配管改修 (長寿命)									4,365	屋根・外壁 (長寿命)
"	3番館	50	高耐	H16	R8													4,831	屋根・外壁 (長寿命)
"	4番館	32	高耐	H23	R8				給水配管改修 (長寿命)									3,416	屋根・外壁 (長寿命)
"	5番館	80	高耐	H26	R8				給水配管改修 (長寿命)									7,855	屋根・外壁：2034
琴平		33	中耐	H11	R8													3,220	外壁・屋根：2037 2回目
赤崎	1号館	27	高耐	H11	R8													3,288	屋根・外壁：2041 2回目
"	2号館	21	高耐	H13	R8				給水配管改修 (長寿命)									2,466	屋根・外壁：2041 2回目
"	3号館	21	高耐	H13	R8													2,605	屋根・外壁：2042 2回目
"	4号館	18	高耐	H15	R8			給水配管改修 (長寿命)										1,786	
"	5号館	6	中耐	H15	R8			屋根・外壁 (長寿命)										569	
大黒	1番館	20	中耐	H27	R6													1,885	屋根・外壁：2035
"	2番館	72	中耐	H30	R7													5,694	屋根・外壁：2035
"	3番館	91	高耐	R4	R10													-	建替 R6年供用開始
新田	3-1 ~3-3	70	中耐	S46	R8													-	建替
"	5-3 ~5-4	40	中耐	S47	R8													-	R15年以降に建替
"	5-5 ~5-6	50	中耐	S48	R8													-	建替
"	3-4	70	高耐	H12	R8													8,928	屋根・外壁：2041 2回目
"	1番館	24	中耐	H31	R8													-	計画修繕



住宅名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		計画期間 (10年)										LCC 総減効果 (千円/年)	備考		
					法定 点検	法定点検に 準じた点検後	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14)	2033 (R15)				
川下	1・2	70	中耐	S55	R8														4,748 2回目	屋根: 2039
棚方C		30	中耐	S55	R8			屋根・外壁 (長寿命)											1,973 2回目	屋根: 2036
棚方D		30	中耐	H2	R8														1,978 2回目	屋根・外壁 (長寿命)
黒島		6	木造	S32		R8													—	用途廃止
泉福寺	1号館	69	高耐	H4	R8														5,636 2回目	屋根・外壁: 2035
"	2号館	54	高耐	H5	R8														4,985 2回目	屋根・外壁: 2036
"	3号館	68	高耐	H6	R8	E V改修													6,172 2回目	屋根・外壁: 2037
"	4号館	14	中耐	H9	R8					流し台、フコ ア改修 (長寿命)									1,265 2回目	屋根・外壁: 2038
"	5号館	63	高耐	H9	R8														3,492 2回目	屋根・外壁: 2039
"	6号館	24	中耐	H13	R8														2,439 2回目	屋根・外壁: 2042
"	7号館	53	高耐	H13	R8														6,250 2回目	屋根・外壁: 2042
"	8号館	51	高耐	H13	R8				屋根・外壁 (長寿命)										5,655	
"	9号館	24	準耐	H14	R8														3,060	
"	10号館	42	高耐	H24	R6														4,047	屋根・外壁: 2042
"	11号館	54	高耐	H27	R6					給水ポンプ 交換									5,239	屋根・外壁: 2035
"	12号館	54	高耐	H29	R8														4,287	屋根・外壁: 2037
"	13号館	54	高耐	H34	R8														—	計画修繕
瀬戸越	A	40	中耐	S57	R8														3,077	2回目
瀬戸越	B	20	中耐	S57	R8														1,538	2回目
瀬戸越	C	40	中耐	S58	R8														3,181	2回目
大野		40	中耐	H2	R8														2,637	2回目
柚木	1	30	中耐	S54															—	用途廃止
柚木	2	20	中耐	S54															—	用途廃止
柚木	3	20	中耐	S54															—	用途廃止
柚木第2	1・2	50	中耐	S56	R8														3,797	2回目
柚木第3	1・2	50	中耐	S57	R8														3,814	2回目

住宅名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		計画期間 (10年)										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考			
					法定 点検	法定点検に 準じた点検	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14)	2033 (R15)					
上本山	1	34	中耐	S58															2,683	2回目	
"	2	12	中耐	S60																930	2回目
"	3	12	中耐	S60																930	2回目
皆瀬		48	中耐	H24																4,038	屋根2回目
中里西		40	簡平	S30 S40				解体												-	2024年に解体
もみじが丘	1	21	中耐	H11				給水ポンプ 交換	給水配管改修 (長寿命)											2,258	外壁：2038 2回目
もみじが丘	2	21	中耐	H9				給水ポンプ 交換												2,189	外壁：2038 2回目
もみじが丘	3	21	中耐	H11				給水ポンプ 交換	給水配管改修 (長寿命)											2,263	外壁：2038 2回目
早岐	A	40	中耐	S59																3,089	2回目
早岐	B	20	中耐	S59																1,545	2回目
早岐	C	30	中耐	S60																2,326	2回目
早岐	D	29	中耐	S60																2,248	2回目
早岐	E	38	中耐	S62																2,944	2回目
早岐	F	30	中耐	S62																2,324	2回目
早岐	G	29	中耐	S63																2,068	2回目
早岐	H	19	中耐	S63																1,355	2回目
早岐	I	12	中耐	S63																863	2回目
早岐	J	40	中耐	H1																2,696	2回目
花高1	6-5	20	中耐	S49																-	用途廃止
花高1	6-6	20	中耐	S49																-	用途廃止
花高1	6-7	32	中耐	S49																-	用途廃止
花高1	6-8	21	中耐	S49																-	用途廃止
花高1	1番館	24	中耐	H29																1,686	屋根・外壁：2037
花高1	3番館	90	高層	R3																-	計画修繕

住宅名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		計画期間 (10年)										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考											
					法定 点検	法定点検に 準じた点検	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14)	2033 (R15)													
花高3	2-1	20	中耐	S54	R7																			-	修繕対応				
花高3	2-2	20	中耐	S53	R7																				-	〃			
花高3	2-3	40	中耐	S52	R7																					-	〃		
花高3	2-4	20	中耐	S52	R7																					-	〃		
花高3	2-5	30	中耐	S52	R7																					-	〃		
花高3	2-6	30	中耐	S51	R7																					-	〃		
花高3	3-3	20	中耐	S53	R7																					-	〃		
花高3	3-4	30	中耐	S53	R7																					-	〃		
花高3	3-5	10	中耐	S53	R7																					-	〃		
花高3	3-6	20	中耐	S53	R7																					-	〃		
花高3	6-1	20	中耐	S50	R7																					-	2037に建替		
花高3	6-2	40	中耐	S50	R7																					-	〃		
花高3	6-3	40	中耐	S50	R7																					-	2039に建替		
花高3	6-4	40	中耐	S51	R7																					-	〃		
花高3	6-5	20	中耐	S51	R7																					-	〃		
崎岡	A	16	中耐	H3	R7																						-	〃	
崎岡	B	16	中耐	H3	R7																						1,025	2回目 屋根・外壁 (長寿命)	
崎岡	C	42	高層	H4	R7																						1,025	2回目 屋根・外壁 (長寿命)	
崎岡	D	12	中耐	H3	R7																						3,516	屋根・外壁：2035 2回目	
崎岡	E	12	中耐	H3	R7																						776	屋根・外壁：2034 2回目	
崎岡	F	16	中耐	H3	R7																						776	屋根・外壁：2034 2回目	
直谷	73-1	6	簡二	S48	R6																						1,043	屋根・外壁：2035 2回目	
直谷	73-2	6	簡二	S48	R6																							1,043	屋根・外壁：2035 2回目
直谷	74-3	6	簡二	S49	R6																								連続 別添計算
直谷	75-4	6	簡二	S50	R6																								連続 別添計算

住宅名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		計画期間(10年)										LCC 削減効果 (千円/年)	備考		
					法定 点検	法定点検に 準じた点検	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14)	2033 (R15)				
直谷	88-A	16	中耐	S62		R6												1,186	2回目	
直谷	88-B	18	中耐	S62		R6					屋根・外壁 (長寿命)							1,335	2回目	
直谷	89-C	18	中耐	H1		R6					屋根・外壁 (長寿命)							1,143	2回目	
直谷	D・E	12	木造	R2		R6												-	計画修繕	
直谷	F~K	21	木造	R4		R6												-	計画修繕	
立石	67-1	6	簡平	S42		R6												-	用途廃止	
立石	67-2	6	簡平	S42		R6												-	用途廃止	
吉井中央	82	30	中耐	S57		R6														
黒岩	83	40	中耐	S58	R6															
黒岩	84	40	中耐	S59	R6															
黒岩	85	40	中耐	S60	R6															
御橋	75-10	14	簡二	S50 ~S54		R6														
吉元	93-A	18	中耐	H5	R6															
吉元	94-B	12	中耐	H6	R6															
吉元	94-C	12	中耐	H6	R6															
株の元	72-1	36	簡二	S46 ~S48		R6														
上野原	A	6	中耐	H10	R6															
上野原	B	6	中耐	H10	R6															
上野原	C	6	中耐	H10	R6															
上野原	D	6	中耐	H10	R6															
上野原	E	6	中耐	H10	R6															
春口	59	16	中耐	S59	R6															
春口	60	24	中耐	S60	R6															

住宅名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期 法定 点検 基準点検 準じた点検	計画期間 (10年)										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考		
						2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14)	2033 (R15)				
世知原中央	A	9	中耐	H11	R6									給水ポンプ 交換			2032 (R14) 屋根・外壁 (長寿命)	857	
世知原中央	B	9	中耐	H11	R6									給水ポンプ 交換			2032 (R14) 屋根・外壁 (長寿命)	857	
世知原中央	C	12	中耐	H11	R6									給水ポンプ 交換			2032 (R14) 屋根・外壁 (長寿命)	1,143	
世知原中央	D	12	中耐	H12	R6									給水ポンプ 交換			2032 (R14) 屋根・外壁 (長寿命)	1,171	
かじか	56	18	中耐	S56	R6									屋根・外壁 (長寿命)				1,316	2回目
かじか	1番館	24	中耐	H26	R6													1,950	屋根・外壁：2034
かじか	A	2	木造	H29	R6													-	外壁：2037
かじか	B	2	木造	H29	R6													-	外壁：2037
かじか	C	2	木造	H29	R6													-	外壁：2037
かじか	D	2	木造	H29	R6													-	外壁：2037
朝日	3-A	2	木造	H3	R6									外壁塗装				-	修繕
朝日	5-B	1	木造	H5	R6									外壁塗装				-	//
朝日	6-D	2	木造	H6	R6									外壁塗装				-	//
朝日	7-C	1	木造	H7	R6													-	屋根・外壁は塗装済み
朝日	9-E	2	木造	H9	R6													-	屋根・外壁は塗装済み
愛の里	元-B-1	1	木造	H1	R6									屋根・外壁 塗装				-	修繕
愛の里	2-B-5	1	木造	H2	R6									屋根・外壁 塗装				-	//
愛の里	A棟群	4	木造	S63	R6									屋根・外壁 塗装				-	//
愛の里	元B棟群	3	木造	H1	R6									屋根・外壁 塗装				-	//
愛の里	2-B棟群	4	木造	H2	R6									屋根・外壁 塗装				-	//
愛の里	3-B棟群	2	木造	H3	R6									屋根・外壁 塗装				-	//
愛の里	4-B棟群	2	木造	H4	R6									外壁 塗装				-	屋根は塗装済み
愛の里	8棟群	2	木造	H8	R6									屋根・外壁 塗装				-	屋根は塗装済み
京の峰	9棟群	3	木造	H9	R6													-	屋根・外壁は塗装済み
京の峰	10棟群	2	木造	H10	R6									屋根・外壁 塗装				-	修繕

住宅名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		計画期間(10年)										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考	
					法定 点検	法定 点検 基準点線	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14)	2033 (R15)			
黒石	A	6	中耐	H13	R6													618	屋根・外壁：2038 2回目
"	B	8	低耐	H13	R6													824	屋根・外壁：2038 2回目
"	C	20	中耐	H17	R6													1,679	
"	D	24	中耐	H19	R6													1,979	
小佐々新田	A~G	32	簡二	S53 ~S55	R6													-	用途廃止
祝ヶ浦	A~G	9	簡平	S41 ~S45	R6													-	用途廃止
畑崎	A~F	6	簡平	S46 ~S48	R6													-	用途廃止
小佐々天岳	A・B	6	低耐	H11	R6													604	屋根・外壁：2040 外壁2回目
小佐々天岳	C・D	4	簡二	S55	R6													-	用途廃止
神崎古田	A~D	8	簡二	S59 ~S60	R6													-	用途廃止 次期計画期間
西川内	A~H	32	簡平	S44 ~S48	R6													-	用途廃止 次期計画期間
楠ヶ丘	A	12	中耐	H4	R6													850	屋根・外壁：2036
楠ヶ丘	B	6	中耐	H5	R6													470	屋根・外壁：2036 2回目
楠ヶ丘	C・D	6	中耐	H6	R6													523	屋根・外壁：2036 2回目
港町	A	6	中耐	H8	R6													572	屋根・外壁：2039 2回目
港町	B	6	中耐	H8	R6													572	屋根・外壁：2039 2回目
港町	C	6	中耐	H9	R6													620	屋根・外壁：2039 2回目
白ノ浦	A	6	中耐	H10	R6													614	屋根・外壁：2040 2回目
白ノ浦	B	6	中耐	H10	R6													614	屋根・外壁：2040 2回目
古里	B	6	低耐	H12	R6													646	屋根・外壁：2042 2回目
古里	C	4	低耐	H12	R6													430	屋根・外壁：2042 2回目
楠泊	A	8	中耐	H14	R6													684	
楠泊	B	8	中耐	H14	R6													684	
楯釜	A	16	中耐	H15	R6													1,388	
楯釜	B	16	中耐	H16	R6													1,327	
滑竜		78	簡平	S44 ~47	R6													-	用途廃止 時期未定

住宅名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		計画期間(10年)										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考	
					法定 点検	法定点検に 準じた点検	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14)	2033 (R15)			
新丸尾	A	18	中耐	H7	R6													1,813	屋根・外壁：2040 2回目
新丸尾	B	18	中耐	H8	R6													1,808	屋根・外壁：2040 2回目
新丸尾	C	18	中耐	H9	R6													1,843	屋根・外壁：2040 2回目
亀ノ子	A・B	28	中耐	S63	R6													2,204	屋根・外壁：2036 2回目
亀ノ子	C・D	24	中耐	H1	R6			給水配管改修 (長寿命)										1,791	屋根・外壁：2036 2回目
三浦	A	24	中耐	S52	R6													1,710	
三浦	B	24	中耐	S52	R6													1,642	
三浦	C	24	中耐	S53	R6													1,715	
三浦	D	24	中耐	S54	R6													1,643	
三浦	E	16	中耐	S55	R6													1,085	
三浦	F	24	中耐	S56	R6													1,838	屋根・外壁 (長寿命)
三浦	G	24	中耐	S57	R6													1,861	屋根・外壁 (長寿命)
小川内	401 ~411	11	木造	H16	R6													-	屋根・外壁とモ修繕対 応
"	412 ~528	12	木造	H17	R6													-	屋根・外壁とモ修繕対 応
"	529 ~517	12	木造	H17	R6													-	屋根・外壁とモ修繕対 応
御堂	S41 ~S42	50	簡平		R6													-	用途廃止
船石	S42・ S51	16	簡平		R6													-	用途廃止
杉谷	S47 ~S52	32	簡平		R6													-	用途廃止
橋ノ元	S54 ~S55	16	簡平		R6													-	用途廃止
山手浦	S53 ~S56	22	簡平		R6													-	用途廃止
"	S54 S56	10	簡二		R6													-	用途廃止
山手浦第2	A	18	中耐	S60	R6													1,417	屋根・外壁 (長寿命)
"	B	18	中耐	S61	R6													1,436	屋根・外壁 (長寿命)
"	C	18	中耐	S62	R6													1,415	屋根・外壁 (長寿命)
"	D	18	中耐	S63	R6													1,294	屋根・外壁 (長寿命)

住宅名	棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期 法定点検 点検	計画期間 (10年)										LCC 削減効果 (千円/年)	備考	
						2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8) 屋根・外壁 (長寿命)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14) 給水設備改修 (長寿命)	2033 (R15)			
シーサイド鹿町	A・B	36	中耐	H13	R6												3,692	
御堂第2		4	簡平	S46	R6												-	用途廃止
前加勢		20	簡平	S46	R6												-	用途廃止
大加勢		20	簡平 簡二	S46・47	R6												-	用途廃止
下ノ原		31	簡平 簡二	S48 ~S52	R6												-	用途廃止
鹿町新田	A1 ~A18	12	簡平	S53 ~S54	R6												-	
"	A19 ~A24	12	簡平	S54 ~S55	R6												-	
"	1~4	19	木造	R5	R6												-	計画修繕
神林	A・B	8	簡平	S49	R6												-	用途廃止 次期計画期間



## (2) 改良住宅

住宅名	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 縮減効果 (円/年)	備考	
					法定 点検	法定点検に 準じた点検	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14)	2033 (R15)			
大黒	1番館	40	中耐	H27	R7													1,130	屋根・外壁：2035
東山	A・B	48	中耐	S40														-	用途廃止
西川内	改A～改B	32	低耐	S51	R6													-	用途廃止 次期計画期間
西川内	改C～改F	17	簡平	S52 ～S63	R6													-	用途廃止 次期計画期間
御膳(改良)	73-1～7	14	簡二	S48 ～S49	R6													-	用途廃止

## (3) 特定公共賃貸住宅(特公賃)

住宅名	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 縮減効果 (円/年)	備考		
					法定 点検	法定点検に 準じた点検	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14)	2033 (R15)				
愛の里(特公賃)	5-A-1	1	木造	H5	R6														-	計画修繕
愛の里(特公賃)	6-B-1	1	木造	H6	R6														-	計画修繕
愛の里(特公賃)	6-C-2	1	木造	H6	R6														-	計画修繕
古里	A	6	中耐	H12	R6								給水配管改修 (長寿命)						601	屋根・外壁：2042
世知原中央	E	10	中耐	H12	R6								給水ポンプ 交換						976	屋根・外壁 (長寿命)
平野		9	中耐	H11	R6														819	
小ヶ倉	93-A	15	中耐	H7	R6								給水配管改修 (長寿命)						1,385	屋根・外壁：2038 2回目
小ヶ倉	94-B	9	中耐	H8	R6								給水配管改修 (長寿命)						832	屋根・外壁：2038 2回目
シーサイド鹿町		18	中耐	H13	R6														1,744	給水配管改修 (長寿命)

(4) 準公営住宅

住宅名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期 法定点検 または 点検	修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (円/年)	備考	
						2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14)	2033 (R15)			
小ヶ倉	93-A	3	中耐	H7	R6		給水配管改修 (長寿命)		給水ポンプ 交換								277	屋根・外壁：2038 2回目
小ヶ倉	94-B	3	中耐	H8	R6		給水配管改修 (長寿命)		給水ポンプ 交換								277	屋根・外壁：2038 2回目
平野		3	中耐	H11	R6		屋根・外壁 (長寿命)										273	

(5) 市単独住宅

住宅名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期 法定点検 または 点検	修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (円/年・棟)	備考		
						2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14)	2033 (R15)				
上野原若者	A	4	低耐	H14	R6			給水配管改修 (長寿命)				屋根・外壁 (長寿命)						373	
上野原若者	B	4	低耐	H15	R6			給水配管改修 (長寿命)				屋根・外壁 (長寿命)						373	
上野原若者	C	4	低耐	H15	R6			給水配管改修 (長寿命)				屋根・外壁 (長寿命)						373	
祝原若者	4-1	3	中耐	H4	R6		給水ポンプ 交換											202	屋根・外壁：2037 2回目
祝原若者	4-2	3	中耐	H4	R6		給水ポンプ 交換											202	屋根・外壁：2037 2回目
祝原若者	6-1	3	中耐	H6	R6		給水ポンプ 交換											255	屋根・外壁：2037 2回目
祝原高齢者	1・2	4	木造	H4	R6													-	用途廃止
開田	1・2	80	中耐	S57	R6									屋根・外壁 (長寿命)			6,203	2回目	
深江		2	木造	不明	R6													-	用途廃止
山手浦第3		2	簡平	S63	R6													-	用途廃止 次期計画期間
歌ヶ浦弥生	A・B	4	簡平	S46 H2	R6													-	用途廃止
歌ヶ浦大坂		2	簡平	H1														-	用途廃止

## 【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

住宅名	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/棟・年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
大黒					R11		R6	24,215	3番館 RC8階建 91戸
新田	5-1~5-3	40	中耐	S46	R11		R6	13,571	4・5番館 RC5階建 50戸
〃	5-5、5-6	50	中耐	S47	R20		R15	17,214	(仮)2番館 RC3・5階建47戸
〃	3-1~3-3	70	中耐	S46・S47	R16		R11	11,176	(仮)3番館 RC3階建 42戸
花高1	5-3~5-7、5-9	86	中耐	S48	R13		R8	21,288	2番館 RC10階建 80戸
〃	6-5~6-8	93	中耐	S49	R17		R12	14,548	4・5番館 RC3・5階建 35戸
花高3	6-1~6-2	60	中耐	S50	R24		R19	32,825	(仮)1番館 RC10階建 80戸
〃	6-3~6-5	100	中耐	S50・S51	R26		R21	33,111	(仮)2番館 RC10階建 80戸
直谷	76-5~79-10	12	簡二	S51~S54		R12	R7	8,820	L~O棟 木造平屋 14戸
〃	73-1~75-4	12	簡二	S48~S50		R15	R10	7,560	P~R棟 木造平屋 12戸
鹿町新田	A-19~24	6	簡平	S54・S55		R15	R10	5,040	6・8棟 木造平屋 8戸
〃	A-1~18	18	簡平	S53・S54		R13	R8	11,340	5・7・9棟 木造平屋 18戸

【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）

住宅名	共同施設名	建設年度	次期点検時期											備考			
			法定点検	法定点検に準じた点検	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14)		2033 (R15)		
十郎原	集会所	H18					屋根 外壁										
桜木	集会所	H26															
大黒	集会所	H30															住棟改善時に屋根・外壁改善実施
川下	集会所	S55								屋根 外壁							
泉福寺 3・4・5号棟	集会所	H7															住棟改善時に屋根・外壁改善実施済
泉福寺 6・7・8号棟	集会所	H12															住棟改善時に屋根・外壁改善実施済
泉福寺 11・12・13号棟	集会所	H30															住棟改善時に実施
瀬戸越	集会所	S57															H28外壁等改修済み
柚木	集会所	S55															
柚木第2	集会所	S56															H30外壁改修済み
柚木第3	集会所	S56															H30外壁改修済み
上本山	集会所	S60								屋根 外壁							
もみじが丘	集会所	H11															住棟改善時に屋根・外壁改善実施済
早岐	集会所	S61														屋根 外壁	
花高3 (6棟群)	集会所	S51															建替予定
花高3 (2・3棟群)	集会所	S53															計画修繕後用途廃止
崎岡	集会所	H3															住棟改善時に屋根・外壁改善実施
上野原	集会所	H10															住棟改善時に屋根・外壁改善実施
神崎古田	集会所	S59															外壁改修済み
直谷	集会所	R5															建替済
吉井中央	集会所	S57					屋根 外壁										
黒岩	集会所	S60															R5外壁改修済み
御橋	集会所	S55															用途廃止
吉元	集会所	H6															R5外壁改修済み
株の元	集会所	H17															
小ヶ倉	集会所	H6					屋根 外壁										外壁改修済み
潜竜	集会所	S45															用途廃止
新丸尾	集会所	H7															外壁改修済み
開田	集会所	S57															H31外壁改修済み
亀ノ子	集会所	S63															住棟改善時に屋根・外壁改善実施済
三浦	集会所	S52								屋根 外壁							
小川内	集会所	H16															計画修繕
山手浦第2	集会所	S62															外壁改修済み

## 11. ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果の検証

### （1）ライフサイクルコストの算出の基本的な考え方

改善事業及び建替事業を実施する住宅を対象としたライフサイクルコストの算出の基本的な考え方は次のとおりです。

ライフサイクルコスト（LCC）＝（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）

- ・ 建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
- ・ 改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込額から修繕費相当額を控除<sup>※1</sup>（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額（※）
- ・ 修繕費：管理期間における修繕工事費の見込額（※）。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率（改定指針）を建設費に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。
- ・ 除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込額（※）

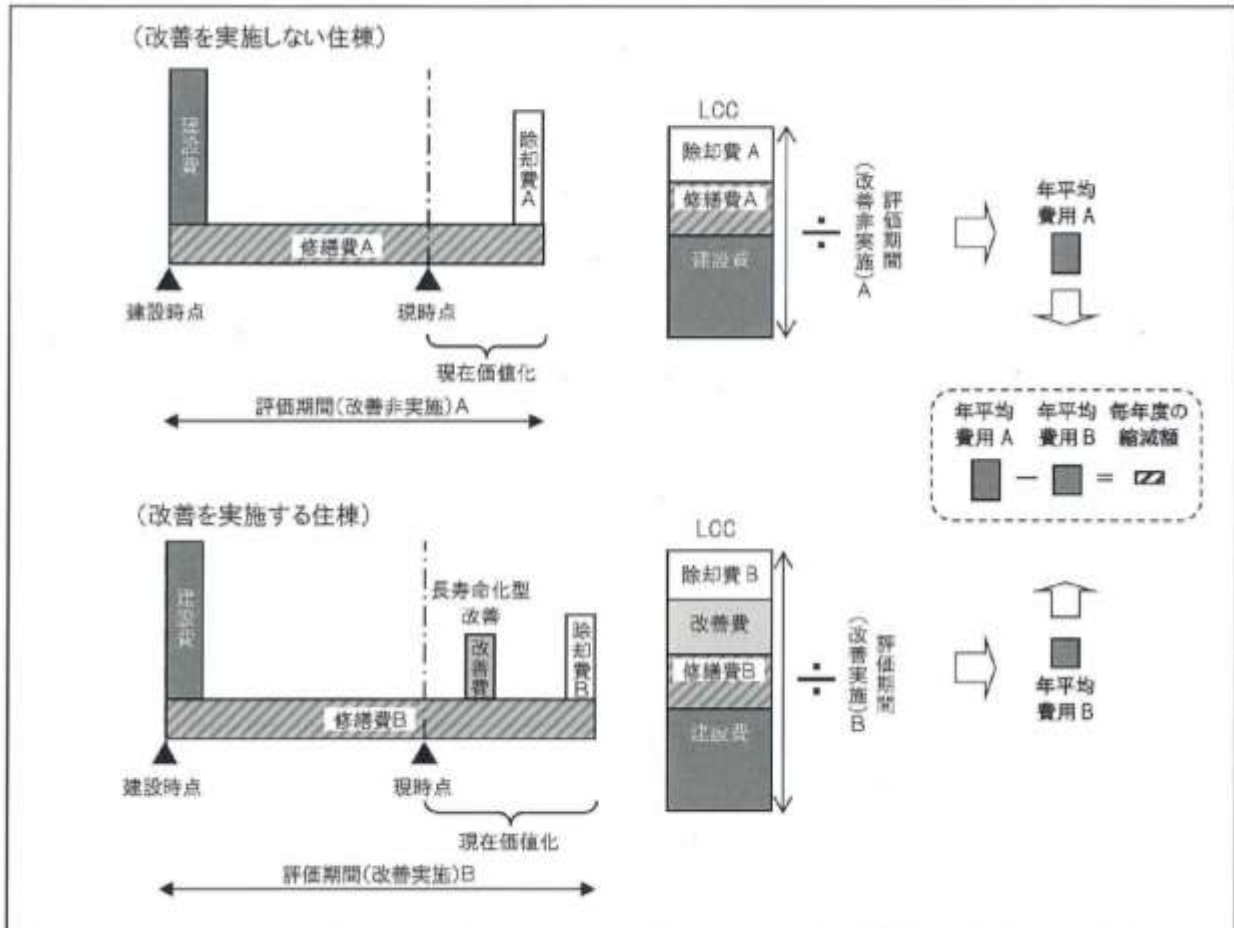
※1 修繕費相当額の控除方法については、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）に記載する（参考：ライフサイクルコストの縮減効果の算出例）によります。事業主体の運用により独自の方法によって控除することも可能であるが、その場合は、その内容を明らかにする必要があります。

※ 現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率（4％）を適用して現在価値化します。

## (2) ライフサイクルコストの縮減効果算出の基本的な考え方

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、住戸単位で年当たりのコスト比較を行います。

公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月改定）における算出イメージは、下図のとおりです。



(出典：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局)

① 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) ※1 / 評価期間 (改善非実施)

※1 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) ※2 / 評価期間 (改善実施)

※2 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

### (3) ライフサイクルコストの縮減効果

以下のLCC計算の結果、縮減効果がプラス値を示していることから、長寿命化改善事業はLCC縮減効果を発揮することが確認できました。

エリア	住宅名	種別	住棟番号	戸数	構造	建設年度	LCC縮減効果 (千円/年・棟)
佐世保中央	十郎原	公営	1～5番館	281	中耐、高層	H8～H18	1,323～10,371
	須佐	公営	市	35	高耐	H11	3,990
	花園	公営		66	高耐	H22	7,199
	桜木	公営	1～5番館	254	高耐	H19～H26	3,416～7,855
	琴平	公営		33	中耐	H11	3,220
	赤崎	公営	1～5番館	93	中耐、高層	H11～H15	569～3,228
	大黒	公営	1～2番館	92	中耐	H27～H30	1,885～5,694
相浦	新田	公営	3-4	70	中耐、高層	H12	8,928
	川下	公営	1・2	70	中耐	S55	4,748
	棚方C	公営		30	中耐	S55	1,973
	棚方D	公営		30	中耐	H2	1,978
中北部	泉福寺	公営	1～13号館	624	中耐、高層	H4～H29	1,265～6,216
	瀬戸越	公営	A～C	100	中耐	S57、S58	1,538～3,181
	大野	公営		40	中耐	H2	2,637
	柚木第2	公営	1, 2	50	中耐	S56	3,797
	柚木第3	公営	1, 2	50	中耐	S57	3,814
	上本山	公営	1～3	58	中耐	S58～S60	930～2,683
	皆瀬	公営		48	中耐	H24	4,038
日宇	もみじが丘	公営	1～3	63	中耐	H9～H11	2,189～2,263
東部	早岐	公営	A～J	287	中耐	S59～H元	863～3,089
	花高1	公営	1番館	24	中耐	H29	1,686
	崎岡	公営	A～F	114	中耐、高層	H3、H4	776～3,516
吉井	直谷	公営	88A～89C	52	中耐	S62～H元	1,143～1,186
	吉井中央	公営	82	30	中耐	S57	2,308
	黒岩	公営	83～85	120	中耐	S58～S60	3,139～3,181
	吉元	公営	93-A～94-C	42	中耐	H5、H6	1,045～1,410
世知原	上野原	公営	A～E	30	中耐	H10	565
	春口	公営	59、60	40	中耐	S59、S60	1,225～1,829
	世知原中央	公営	A～D	42	中耐	H11、H12	857～1,171
	かじか	公営	56、1番館	42	木造、中耐	H26、H29	1,316～1,950
小佐々	黒石	公営	A～D	56	低耐、中耐	H13～H19	618～1,979
	小佐々矢岳	公営	A、B	6	低耐	H11	604
	楠ヶ丘	公営	A～C	24	中耐	H4～H6	470～850
	港町	公営	A～C	18	中耐	H8、H9	572～620
	臼ノ浦	公営	A、BB	12	中耐	H10	614
	古里	公営	B、C	10	低耐	H12	430～684
	楠泊	公営	A、B	16	中耐	H14	684
	塩釜	公営	A、B	32	中耐	H16	1,327～1,388
江迎	新丸尾	公営	A、B	54	中耐	H7～H9	1,808～1,845
	亀ノ子	公営	A～D	52	中耐	S63～H元	1,791～2,204
	三浦	公営	A～G	160	中耐	S52～S47	1,085～1,861
鹿町	山手浦第2	公営	A～D	72	中耐	S60～S63	1,417～1,436
	シーサイド鹿町	公営	A・B	36	中耐	H13	3,692
	大黒	改良	1番館	40	中耐	H27～H30	1,130
	古里	特公賃	A	6	中耐	H12	601
	世知原中央	特公賃	E	10	中耐	H12	976
	平野	特公賃	0	9	中耐	H11	819
	小ヶ倉	特公賃	93-A、94-B	24	中耐	H7、H8	832～1,385
	シーサイド鹿町	特公賃		18	中耐	H13	1,744
	小ヶ倉	準公営	93-A、94-B	6	中耐	H7、H8	281
	平野	準公営		3	中耐	H11	273
	上野原若者	市単独	A～C	12	低耐	H14、H15	373
	祝原若者	市単独	4-1～6-1	9	中耐	H4～H6	202～255
	開田	市単独	1,2	80	中耐	S57	6,203

#### **(4) 長寿命化のための維持管理による効果**

本計画に基づいた市営住宅の維持管理を実施することにより、次の効果が生じると考えます。

##### **①住宅の長寿命化と維持管理コストの縮減及び平準化**

対症療法的な維持管理ではなく、本計画に基づく定期点検を実施することによって、各住宅の劣化状況を的確に把握し、住棟・住戸の状況に応じた予防保全的な修繕を行うことで住宅の長寿命化が図られます。

また、計画的な点検と適切な時期に修繕を実施することにより、維持管理コストの縮減及び平準化を図ることができます。

##### **②住宅の安全性確保**

定期点検の実施により躯体の劣化の状況等を継続的に把握し、必要な修繕等を適時適切に実施することで劣化による事故等の予防につながり、入居者及び近隣居住者の安全性を確保できます。

##### **③効率的かつ効果的な維持管理の実現**

市営住宅全体の状況を俯瞰的に把握し、長期的な視点を持つことによって、全体のバランスを踏まえた住棟・住戸の状況に応じた適切な維持管理の実施又は適切な時期に修繕・改善を実施することで、費用と工期を考慮した効率的かつ効果的な維持管理を実現することができます。





資料編 団地別住棟別事業手法判定表

Table with columns for 基本情報 (令和5年7月1日現在), 1次判定②-1 (立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針), 1次判定②-2 (住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性), and 2次判定/3次判定. Rows are categorized by area (エリア) and include details like 地域, 住宅名, 棟番号, 募集停止, etc.







