

# 西海市公営住宅等長寿命化計画

## 概要版

令和7年3月

### 1 計画策定の目的と位置づけ

#### (1) 計画策定の目的

本計画は、これまでの取り組みや、住棟・入居の状況、公営住宅等入居者意識調査等を踏まえ、団地別・住棟別の住宅ストック活用について長期的な視点のもとに事業手法を定め、公営住宅等のライフサイクルコスト（LCC）の縮減につながる建替事業方針及び維持管理方針を明らかにした「西海市公営住宅等長寿命化計画」の見直しを行うことが本計画の目的である。

#### (2) 計画の位置づけ

上位・関連計画に即し、本計画を策定するものである。



#### (3) 計画の期間

本計画の計画期間は、10年間（令和7年度～令和16年度）とする。

なお、本市総合計画の策定やその他の上位・関連計画等の見直し、さらには社会経済情勢の変化等を踏まえ、概ね5年ごとに見直しを行うものとする。

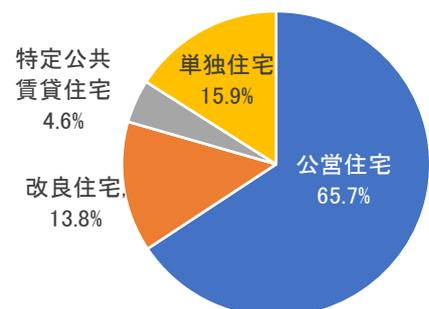
#### (4) 計画の対象

計画の対象は、本市が管理している公営住宅及び改良住宅、特定公共賃貸住宅、単独住宅の1,160戸とする。

■計画対象とする住宅戸数等（令和7年3月末現在）

種別		戸数	
公営住宅等	公営住宅	762戸	(65.7%)
	改良住宅	160戸	(13.8%)
	特定公共賃貸住宅	53戸	(4.6%)
	単独住宅	185戸	(15.9%)
計		1,160戸	(100.0%)

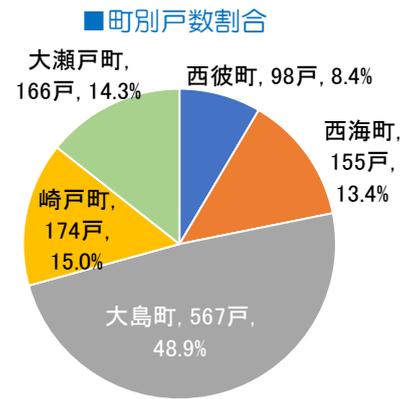
■住宅種別戸数の割合



## 2 公営住宅等の概要

### (1) 住宅種別・町別の住宅戸数

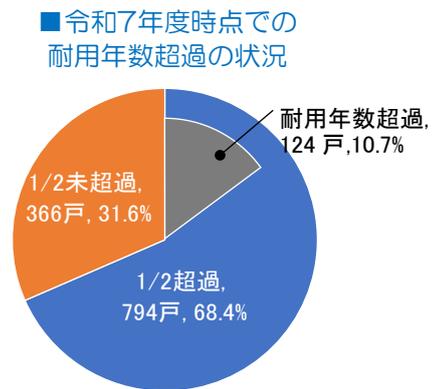
本市の公営住宅等の戸数を町別にみると、大島町の567戸（管理戸数計の48.9%）で最も多く、次いで多いのは崎戸町174戸（同15.0%）、大瀬戸町166戸（同14.3%）、西海町155戸（同13.4%）、西彼町98戸（同8.4%）の順である。



### (2) 耐用年数の状況

耐用年数の状況を見ると、令和7年度までに耐用年数1/2を超過するのは794戸（管理戸数計の68.4%）で、このうち耐用年数を超過しているのは124戸（同10.7%）である。

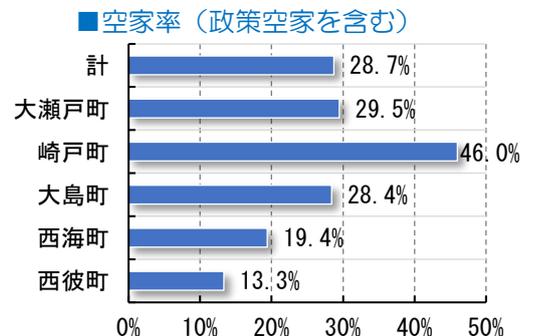
※公営住宅等の耐用年限：耐火構造の住宅 70年  
準耐火構造の住宅 45年（簡易耐火2階建てを含む）  
木造の住宅 30年（簡易耐火平屋建を含む）



### (3) 公営住宅等の空き家の状況

本市の公営住宅等の政策空家を含む空家戸数(令和6年9月1日現在)は333戸で、空家率は28.7%である。

町別で空家率(政策空家を含む)をみると、崎戸町が46.0%で最も高く、次いで大瀬戸町29.5%、大島町28.4%である。

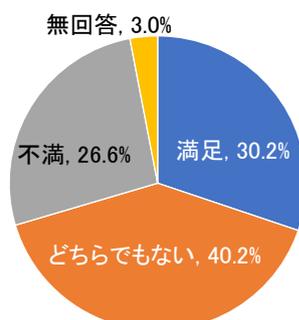


### (4) 公営住宅等入居者の評価・希望

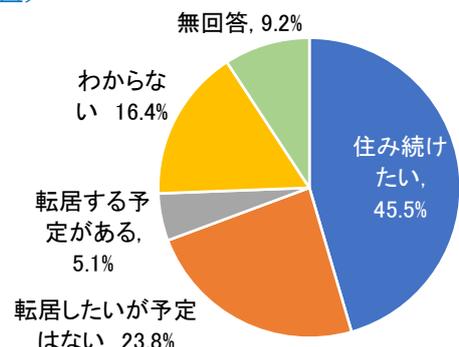
公営住宅等入居者のアンケート調査によると、住宅の総合評価は「満足」が30.2%で「不満」の26.6%を上回っているが、最も大きいのは「どちらでもない」40.2%である。

継続して居住するか、もしくは転居するか意向では現在の住宅に「住み続けたい」の割合が全体の45.5%であり、次いで「転居したいが予定はない」23.8%、「わからない」16.4%、「転居する予定がある」5.1%の順である。

■住宅の総合的評価  
(市営住宅入居者アンケート調査)



■公営住宅等の継続希望等  
(市営住宅入居者アンケート調査)



## 3 公営住宅等に係る課題

### ◇本市の社会情勢及び住宅事情からの課題

- 本市の一般世帯のうち公営住宅等に住む世帯の割合は長崎県全体に比べ高く、公営住宅等の供給サービス水準の適正化の検討が必要である。
- また、本市の人口及び世帯数は減少傾向にあり、将来の公営住宅等の入居資格世帯数を考慮した公営住宅の適正な管理戸数を設定する必要がある。

### ◇意向調査結果からの課題

- 住宅の総合的評価は「満足」と「どちらでもない」を合わせると70.4%、公営住宅の取り組み施策は「住宅の内部の改善」24.6%、「建替え」12.0%であるが一方、「現在のまま」という結果も35.3%となっており、改善や建替後の家賃上昇も影響していると思われる。
- 重点的な住戸内の改善点では「住戸内の床、壁、天井の改修」の割合が最も高く、次いで「給湯施設の整備」で、経年への対応も必要となる。
- 重点的な団地の施設・設備の改善点では「植栽、雑草の清掃管理」の割合が最も高く、次いで「害虫、鳥のフン対策」で、入居者による日常管理についても課題がある。

### ◇公営住宅等に関する上位計画の方針からの課題

- 本市公共施設等総合管理計画では、基本的に施設の新規整備は行わず、優先順位を定め計画的に除却していく。  
特に、空家入居の応募者が少なく老朽化の著しい住宅の用途廃止を検討する必要がある。
- 改修・更新等の際には、市民ニーズを踏まえながら、快適に施設を利用できるようユニバーサルデザインを推進する。

## 4 公営住宅等の長寿命化に関する方針

### (1) ストックの状況把握等に関する方針

#### ◇ストックの状態把握の実施

- 公営住宅等の長寿命化を図るために長期的な修繕・改善計画を策定し、計画的な修繕・改善を行う。
- 住宅ストックの状況を適宜把握することを目的として定期点検を行う。
- 各種点検のほか、台風などの自然災害の発生後速やかに、外観からの目視により容易に確認することができる部位等について点検を行うほか、住民からの情報収集に努める。

#### ◇点検結果等に基づく修繕の実施

- ストックの状況把握の結果を踏まえ、予防保全的な維持管理方針、対応改善策を策定し、それに基づき維持・修繕等を実施する。
- 予防保全的な維持管理方針、対応改善策の策定にあたっては、長期的な計画修繕を考慮したものと

#### ◇点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

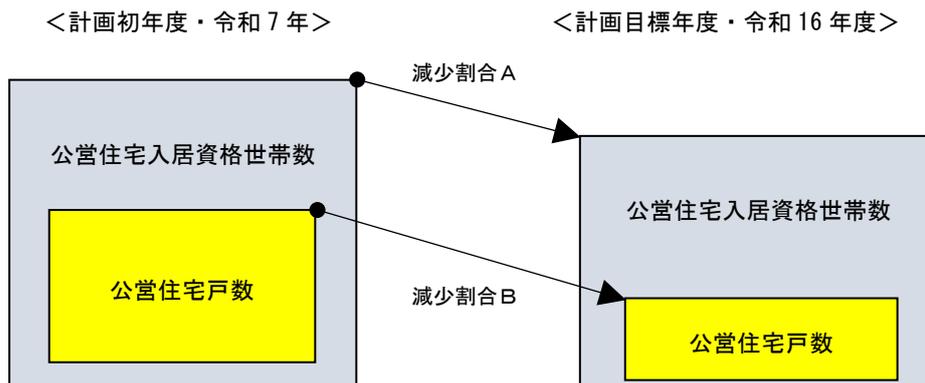
- 公営住宅等のストックの状況把握においては、定期点検、その他各種点検の結果を住棟単位で整理する。
- 修繕の実施履歴を住棟単位で随時、更新・確認ができるよう整理する。
- 建替や大規模修繕等を実施した際は、竣工図等を画像データとして保存する。

## (2) 長寿命化・ライフサイクルコストの縮減に関する方針

- 住宅の各所・部位での破損や不具合等が生じてから修繕・改善を実施する維持管理のあり方ではなく、点検結果を踏まえて予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図る。
- 外壁や更新時期を迎えた給排水管などの改善時には各部分の性能や耐久性の向上などに努め、予防保全的な維持管理を実践することによって、住宅のライフサイクルコストの縮減を図る。

## 5 将来のストック量の推計

- ストック推計プログラム（令和4年度更新国土交通省）による公営住宅の入居資格世帯数の推計結果、令和7年は1,170世帯、令和16年は980世帯となり、これは令和7年を1.00とすると令和16年は0.84になる。
- 公営住宅入居資格世帯数と公営住宅戸数は相関関係があり、公営住宅入居資格世帯数が減少すれば公営住宅戸数も減少することになる。この時、令和7年から令和16年に公営住宅入居資格世帯数が減少する割合である**0.84**と同じ割合で公営住宅の戸数は減少すると条件設定する。
- 公営住宅以外の改良住宅、特定公共賃貸住宅、単独住宅の将来戸数についても公営住宅の減少割合と同率で減少すると設定し、目標年度の令和16年度における公営住宅等の戸数を算出すると、令和7年の公営住宅等戸数1,160戸に0.84を乗した974戸となる。
- この推計結果を将来の住宅ストック戸数の目安とするが、将来の適正な管理戸数の設定は公営住宅等の状況、入居需要などを考慮する必要があることから、必ずしも将来の管理戸数とするものではない。



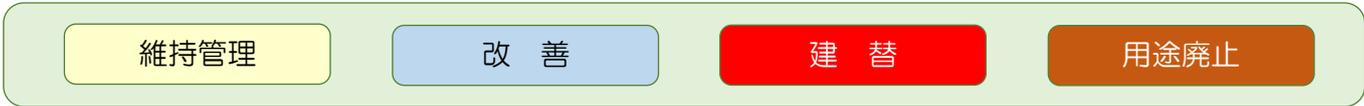
### ■公営住宅等の将来ストック量の推計

	将来推計		備考
	計画初年度 令和7年	計画目標年度 令和16年	
公営住宅の施策対象世帯数 (a)	1,170 世帯	980 世帯	公営借家+民間借家
令和7年に対する割合 b)	1.00	0.84	980/1,170
現況公営住宅等戸数(c)	1,160 戸	—	
将来公営住宅等戸数 (b×c)	—	974 戸	計画初年度から 186 戸減

# 6 団地別・住棟別事業手法

団地別・住棟別の事業手法の選定は、「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住宅総合整備課、以下「策定指針」という。）に示された事業手法の選定フローに沿って選定する。

- ① 1 次判定：団地の立地環境等の社会的特性及び住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性から仮判定する。
- ② 2 次判定：1 次判定において事業手法の判断を留保した団地・住棟を対象に、ライフサイクルコストの比較や将来のストック量を踏まえて事業手法を仮判定する。
- ③ 3 次判定：集約・再編の可能性、事業費の試算、事業実施時期、長期的な管理の見通しを踏まえて計画期間における事業手法を決定する。



以上の判定により、次のように団地別・住棟別の事業手法を決定する。

■ 公営住宅等ストックの事業手法別戸数表  
(目標年度 令和 16 年度)

種別	戸数
公営住宅等管理戸数	1,160戸
・新規整備事業予定戸数	0戸
・維持管理予定戸数	895戸
うち計画修繕対応戸数	459戸
うち改善事業予定戸数	436戸
個別改善事業予定戸数	436戸
全面的改善事業予定戸数	0戸
・建替事業予定戸数	20戸
・用途廃止予定戸数	245戸

■ 団地・住棟別の事業手法 1/2

町名	番号	団地名	棟番号	管理戸数	事業手法
西彼町	1	上岳第1団地		12戸	維持管理
	2	大串第1団地	1,2	10戸	建替
			3,4	10戸	建替
	3	大串第2団地		12戸	維持管理
	4	大串第3団地		12戸	維持管理
	5	白似田団地	1	12戸	維持管理
			2	12戸	維持管理
6	大串単独住宅	A	2戸	用途廃止	
		B	4戸	用途廃止	
7	上岳第2単独住宅	1	12戸	維持管理	
西海町	1	面高住宅	A-1,2,3	3戸	用途廃止
	2	太田和団地		12戸	維持管理
	3	水浦団地		9戸	維持管理
	4	日守団地		12戸	維持管理
	5	中浦団地		9戸	用途廃止
	6	黒口高齢者住宅		4戸	用途廃止
	7	横瀬団地		12戸	維持管理
	8	七釜団地		9戸	維持管理
	9	面高団地		12戸	改善
	10	横瀬東団地	A~B	4戸	改善
			C~F	8戸	改善
	11	丹納団地		12戸	維持管理
	12	丹納第2団地		12戸	維持管理
	13	太田和第2団地		8戸	維持管理
14	横瀬団地(特公賃)	A~F	6戸	維持管理	

■ 団地・住棟別の事業手法2/2

町名	番号	団地名	棟番号	管理戸数	事業手法
西海町	15	川内単独住宅	A	1戸	用途廃止
			B	1戸	用途廃止
			C・D	2戸	用途廃止
	16	黒口単独住宅		8戸	維持管理
	17	太田和単独住宅		1戸	用途廃止
大島町	1	間瀬団地	A	5戸	維持管理
			B	4戸	維持管理
			C	8戸	維持管理
	2	寺島団地	A~C	6戸	維持管理
	3	間瀬南町団地	1	2戸	用途廃止
	4	大小島団地	A~D	8戸	用途廃止
	5	白浜団地	A~C	6戸	用途廃止
	6	大島新田団地	S1~6	12戸	用途廃止
			S7~9	6戸	用途廃止
			S10,11	4戸	維持管理
	7	塔の尾団地	A~C	6戸	用途廃止
			D~F	4戸	維持管理
	8	塩田団地	A~C	6戸	用途廃止
	9	太田尾団地	A~C	6戸	維持管理
			D~F	6戸	維持管理
	10	徳万団地	A	12戸	維持管理
			B	8戸	維持管理
	11	新徳万団地	A~C	6戸	維持管理
			D~G	8戸	維持管理
	12	中戸団地	A~C	6戸	用途廃止
13	黒瀬団地	A	6戸	用途廃止	
14	浜町団地	A	30戸	改善	
		B	30戸	改善	
		C	30戸	改善	
		E	30戸	改善	
		F	30戸	改善	
15	真砂団地	A-1	30戸	改善	
		A-2	32戸	改善	
		K-1	12戸	改善	
		K-2	16戸	改善	
	真砂改良住宅	1~6	18戸	用途廃止	
		7~13	22戸	用途廃止	
16	内浦団地	A,B	21戸	改善	
		C	6戸	改善	
		D	6戸	改善	
		E	7戸	改善	
17	内浦第2単独住宅	1,2	80戸	改善	

町名	番号	団地名	棟番号	管理戸数	事業手法
崎戸町	1	浅間団地	A,B	8戸	維持管理
			C	6戸	維持管理
			D	12戸	維持管理
			E	8戸	維持管理
			1棟	6戸	維持管理
			2棟	4戸	改善
			3棟	6戸	改善
	2	奥浦団地	A,B	16戸	維持管理
	3	内楯田団地	A	20戸	維持管理
			B	20戸	用途廃止
C			20戸	用途廃止	
4	東山住宅	A~F	6戸	維持管理	
		G~J	4戸	用途廃止	
5	江島団地	A~D	4戸	維持管理	
6	平島団地	A~D	4戸	維持管理	
7	浄心団地		6戸	維持管理	
8	浅間単独住宅		6戸	維持管理	
9	浦島単独住宅		2戸	用途廃止	
10	栗坂単独住宅		6戸	維持管理	
大瀬戸町	1	雪浦州浜団地	A~D	8戸	維持管理
	2	焼島団地	A	16戸	用途廃止
			B	4戸	用途廃止
			C	10戸	維持管理
	3	緑ヶ丘団地		4戸	用途廃止
	4	松島釜浦団地	A	2戸	維持管理
			B	2戸	維持管理
			C,D	2戸	維持管理
	5	多以良団地	A	18戸	用途廃止
			B	20戸	維持管理
	6	小板浦団地	A,B	8戸	維持管理
	7	緑ヶ丘第2団地		10戸	維持管理
	8	西浜団地	A	6戸	維持管理
			B	6戸	維持管理
	9	雪浦定住促進住宅		8戸	維持管理
	10	緑ヶ丘住宅		2戸	維持管理
11	焼島単独住宅		6戸	維持管理	
12	板浦単独住宅	A	6戸	用途廃止	
		B	4戸	用途廃止	
13	板浦第2単独住宅	A,B	2戸	維持管理	
14	檜浦単独住宅		4戸	用途廃止	
15	東浜単独住宅	A~D	8戸	用途廃止	
16	雪浦下郷単独住宅	A~C	10戸	用途廃止	

# 7 点検、建替事業等の実施方針

## (1) 点検の実施方針

- 法定点検の対象住棟の点検は的確に実施するものとし、法定点検対象外の住棟においては、建築基準法12条の規定に準じて法定点検と同様の点検（あわせて「定期点検」とする）を実施する。
- 建築基準法のほか住棟の適正管理のため、消防法、水道法、電気事業法、ガス事業法等の法令に基づく適切な点検を実施する。

## (2) 計画修繕の実施方針

- 計画修繕対応の住棟は、修繕周期を踏まえた長期的な修繕計画を定めて実施する。
- 修繕周期は、策定指針の修繕周期表を参考にする。

## (3) 改善事業の実施方針

- 点検結果及びストックの改善履歴の時期、内容等を踏まえ、改善事業の実施時期、必要性・効果を考慮する。
- 計画修繕との内容やスケジュールとの整合性及び効率性を考慮する。
- 一定の居住性や安全性等が確保されている住宅の長期的な活用を図るため、躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行い、長寿命化を目指す「長寿命化型改善事業」を実施する。
- 共用部及び専用部の照明器具のLED化を図る「脱炭素社会対応型改善事業」を実施する。

### <長寿命化型改善事業>

- 屋上防水改修
- 外壁改修

### <脱炭素社会対応型改善事業>

- 照明器具のLED化

## (4) 建替事業の実施方針

- 建替事業の計画段階において、建替用地の適正（非現地での建替用地の場合を含む）、周辺の既存団地との連携による集約建替の可能性について検討を行う。
- 建替事業に係る課題について総合的に検討し、事業化に向けた調整を図る。
- 市営住宅の需要動向を的確に判断し、建替戸数を設定する。
- 住宅内部、共用部分及び外構のバリアフリー化をすすめるとともに、ユニバーサルデザインを導入し、高齢者や身体障がい者、幼児や妊婦等、あらゆる入居者が安全・快適に暮らせる住宅として整備を図る。

## (5) 用途廃止までの取組方針

- 用途廃止に決定した団地は、空き家が発生しても新たな入居者募集は行わない。
- 用途廃止を行う場合には、入居者に対して説明を行う。
- 移転先住宅の確保について、公営住宅等の空き家への優先的な入居を考慮する。また、その他の住宅の確保についての相談業務や情報提供を行う。

■改善事業対象住宅一覧・事業内容

団地名	棟番号	種別	管理戸数	構造	建設年度	実施内容	事業年度
真砂団地	A-1	公営	25戸	中耐 5F	S50	長寿命化型・脱炭素社会対応型	令和 7 年度
		特公賃	5戸				
浅間団地	2棟	特公賃	4戸	低耐 2F	H8	長寿命化型・脱炭素社会対応型	令和 7 年度
	3棟	特公賃	6戸	中耐 3F	H9	長寿命化型・脱炭素社会対応型	令和 7 年度
内浦団地	A	公営	14戸	中耐 3F	H6	長寿命化型・脱炭素社会対応型	令和 8 年度
	B	公営	7戸	中耐 3F	H6	長寿命化型・脱炭素社会対応型	令和 9 年度
	C	公営	6戸	中耐 3F	H7	長寿命化型・脱炭素社会対応型	令和 9 年度
	D	公営	6戸	中耐 3F	H8	長寿命化型・脱炭素社会対応型	令和 10 年度
	E	公営	7戸	中耐 3F	H9	長寿命化型・脱炭素社会対応型	令和 10 年度
面高団地		公営	12戸	中耐 3F	H5	長寿命化型・脱炭素社会対応型	令和 11 年度
内浦第2 単独住宅	1	単独	40戸	中耐 5F	S55	長寿命化型	令和 11~12 年度
	2	単独	40戸	中耐 5F	S55	長寿命化型	令和 11~12 年度
横瀬東団地	A	特公賃	2戸	木平	H7	長寿命化型・脱炭素社会対応型	令和 12~16 年度
	B	特公賃	2戸	木平	H7	長寿命化型・脱炭素社会対応型	令和 12~16 年度
	C	公営	2戸	木平	H7	長寿命化型・脱炭素社会対応型	令和 12~16 年度
	D	公営	2戸	木平	H7	長寿命化型・脱炭素社会対応型	令和 12~16 年度
	E	公営	2戸	木平	H7	長寿命化型・脱炭素社会対応型	令和 12~16 年度
	F	公営	2戸	木平	H7	長寿命化型・脱炭素社会対応型	令和 12~16 年度
浜町団地	A	改良	30戸	中耐 5F	S48	長寿命化型・脱炭素社会対応型	令和 12~16 年度
	B	改良	30戸	中耐 5F	S48	長寿命化型・脱炭素社会対応型	令和 12~16 年度
	C	公営	30戸	中耐 5F	S48	長寿命化型・脱炭素社会対応型	令和 12~16 年度
	E	公営	30戸	中耐 5F	S49	長寿命化型・脱炭素社会対応型	令和 12~16 年度
	F	公営	30戸	中耐 5F	S49	脱炭素社会対応型	令和 12~16 年度
真砂団地	A-1 (再掲)	公営	25戸	中耐 5F	S50	長寿命化型・脱炭素社会対応型	令和 12~16 年度
		特公賃	5戸				
	A-2	公営	32戸	中耐 4F	S55	長寿命化型・脱炭素社会対応型	令和 12~16 年度
	K-1	改良	12戸	中耐 4F	S53	長寿命化型・脱炭素社会対応型	令和 12~16 年度
	K-2	改良	16戸	中耐 4F	S52	長寿命化型・脱炭素社会対応型	令和 12~16 年度
	K-3	改良	32戸	中耐 4F	S56	長寿命化型・脱炭素社会対応型	令和 12~16 年度
浅間団地	F	公営	10戸	低耐 2F	H11	長寿命化型・脱炭素社会対応型	令和 12~16 年度

■建替事業対象住宅一覧・事業内容

団地名	棟番号	種別	管理戸数	構造	建設年度	構造・階数	事業年度
大串第1 団地	1,2	公営	10戸	簡耐 2F	S50	耐火構造・2階建	令和 12~16 年度
	3,4	公営	10戸	簡耐 2F	S51		

■用途廃止対象住宅一覧

団地名	棟番号	管理戸数
大串単独住宅	A, B	6戸
面高住宅	A-1,2,3	3戸
中浦団地		9戸
黒口高齢者住宅		4戸
川内単独住宅	A~D	4戸
太田和単独住宅		1戸
間瀬南町団地	1	2戸
大小島団地	A~D	8戸
白浜団地	A~C	6戸

団地名	棟番号	管理戸数
大島新田団地	S1~9	18戸
塔の尾団地	A~C	6戸
塩田団地	A~C	6戸
中戸団地	A~C	6戸
黒瀬団地	A	6戸
真砂改良住宅	1~13	40戸
内鍬田団地	B, C	40戸
東山住宅	G~J	4戸
浦島単独住宅		2戸

団地名	棟番号	管理戸数
焼島団地	A, B	20戸
緑ヶ丘団地		4戸
多以良団地	A	18戸
板浦単独住宅	A, B	10戸
樫浦単独住宅		4戸
東浜単独住宅	A~D	8戸
雪浦下郷単独住宅	A~C	10戸

問い合わせ先：西海市建設部住宅建築課公営住宅班

〒857-2301 長崎県西海市大瀬戸町瀬戸板浦郷 1128 番地 16

TEL. 0959-37-0021 FAX. 0959-22-0364