

# 伊万里市公営住宅等長寿命化計画 (改定版)

令和5年3月

佐賀県 伊万里市



## 目次

<b>I 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的</b> .....	1
1. 計画の背景と目的.....	1
2. 計画の位置付け.....	1
<b>II 計画期間</b> .....	2
<b>III 現状と課題</b> .....	3
1. 住まいの動向.....	3
2. 住宅の現状.....	4
3. 公営住宅等の現状.....	5
4. 入居者の属性.....	9
5. 入居者の意向調査.....	12
6. 市営住宅の現状と課題.....	14
<b>IV 長寿命化に関する基本目標と基本方針</b> .....	15
1. 基本目標.....	15
2. 基本方針.....	15
<b>V 計画の対象となる事業手法の検討</b> .....	16
1. 団地別・住棟別の事業手法の検討.....	16
2. 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計.....	17
3. 事業手法結果.....	19
<b>VI 手法別の実施方針</b> .....	21
1. 手法別の実施方針.....	21
2. 点検の実施方針.....	21
3. 計画修繕の実施方針.....	22
4. 改善事業の実施方針.....	26
5. 建替事業の実施方針.....	27



# I 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

## 1. 計画の背景と目的

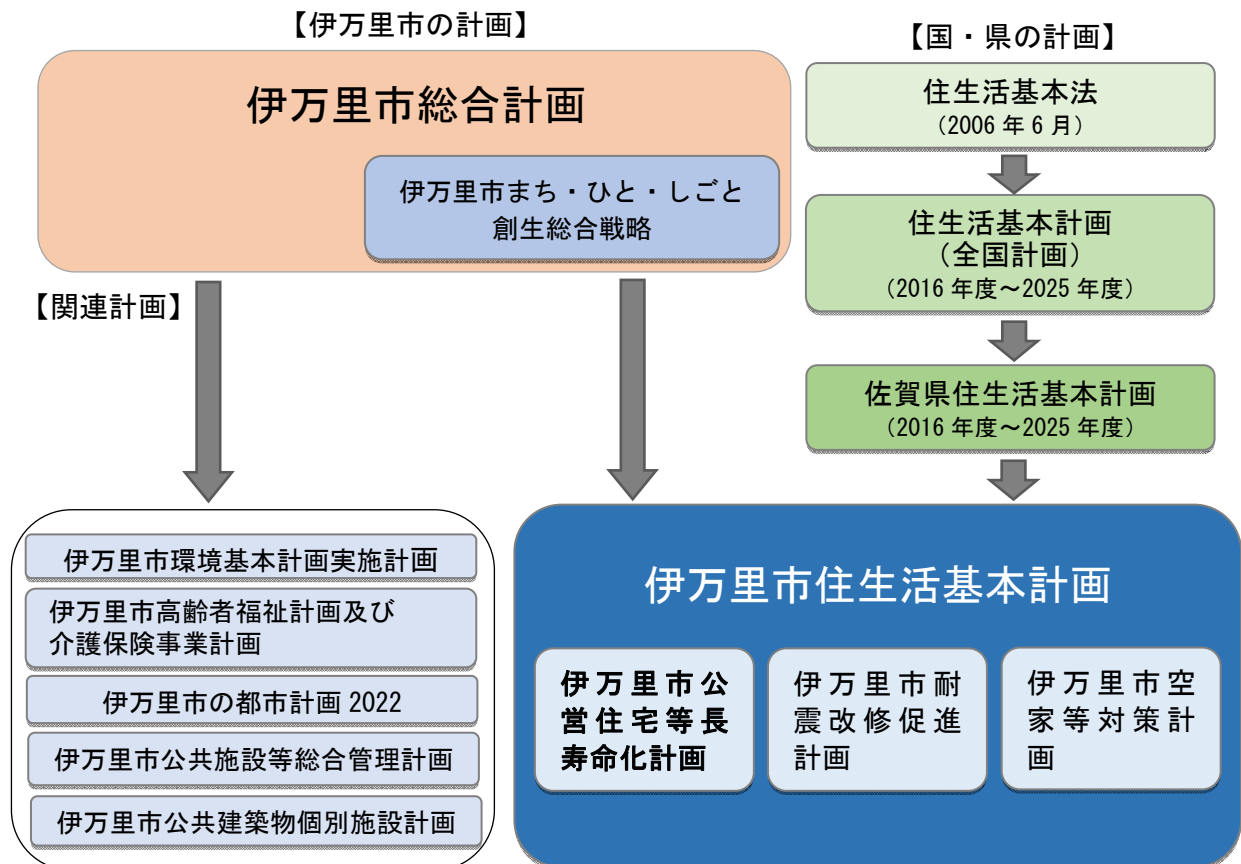
本市は2017年度（平成29年度）時点で9団地713戸の市営住宅を管理しています。この713戸のうち241戸（33.8%）が既に耐用年数を経過しており、また、5年後の2027年度までに耐用年数を経過する住戸を含めると295戸（41.4%）の老朽化が進んでいる状態にあることから、これらの住宅に対する対応が必要となっています。

今後も厳しい財政状況が見込まれる中で、長期的な視点で公営住宅の将来需要を推計し、本市が管理する市営住宅のストック数の適正化および、ストック住戸の有効活用を図るため、維持管理、建替、用途廃止等の手法選択のもと、市営住宅の供給・管理のあり方について、効率的な更新計画とマネジメントに取り組むことが重要です。

このような中、2008年度（平成20年度）に「伊万里市営住宅ストック総合活用計画」を策定していますが、本市の人口・世帯動態等の変化、公営住宅等を取巻く状況の変化、2015年度（平成27年度）国勢調査結果等を踏まえ、また2016年度（平成28年度）に策定した「伊万里市公共施設等総合管理計画」と整合を図り、「伊万里市公営住宅等長寿命化計画」の見直しを行いました。

## 2. 計画の位置付け

本計画は、本市における市民の住生活の安定の確保と向上の促進を目的として、住生活基本法の趣旨を踏まえて策定した「伊万里市住生活基本計画」に基づき策定するものです。2016年度（平成28年度）に策定された全国計画、佐賀県計画及び、伊万里市住生活基本計画と整合・連携を図りながら、公営住宅等の維持管理及び活用方針を明確にします。



## Ⅱ 計画期間

本計画の計画期間は2018年度（平成30年度）から2027年度までの10年間とし、計画期間は前期5年（2018年度（平成30年度）～2022年度）、後期5年（2023年度～2027年度）に区分します。また、事業の進捗状況や社会情勢の変化に応じて、原則として5年ごとに見直すものとしていたため、令和4年度末（2022年度末）に見直しを行いました。

## Ⅲ 現状と課題

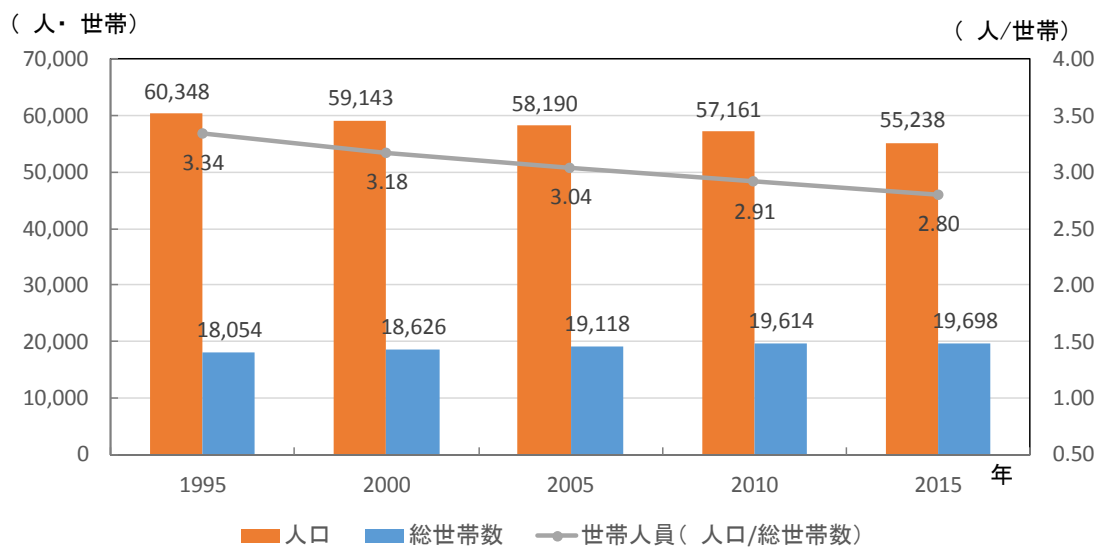
### 1. 住まいの動向

#### (1) 人口・世帯数の動向

2015年（平成27年）の国勢調査の結果によると、本市の人口は55,238人となっています。

1995年（平成7年）から2010年（平成22年）にかけては、5年ごとに約1,000人の人口減少で推移していましたが、2010年（平成22年）から2015年（平成27年）の5年間は約2,000人の減少となっています。

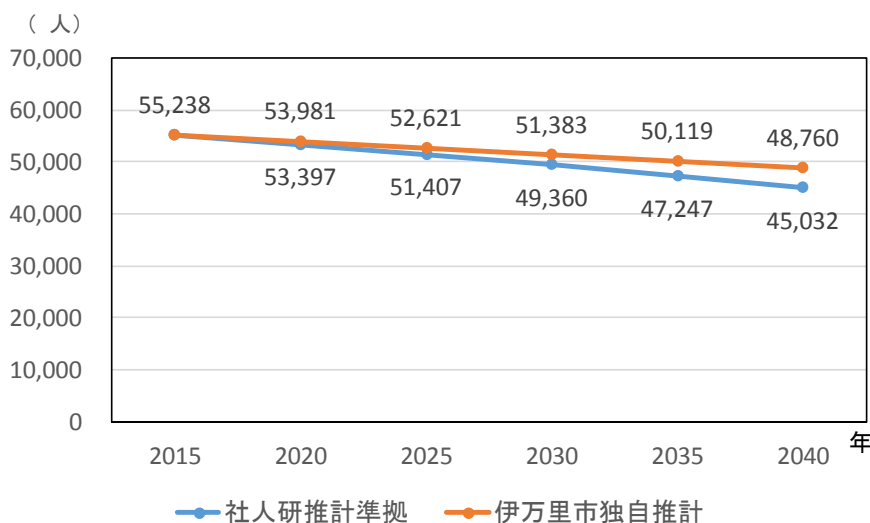
また、世帯数は核家族化により増加傾向にあります。世帯人員数は減少傾向にあり、2015年（平成27年）の世帯数は19,698世帯、世帯あたり人員は2.80人となっています。



資料：各年 国勢調査

#### (2) 人口の将来予測

2015年（平成27年）に55,238人であった本市の人口は、国立社会保障・人口問題研究所の推計に準拠した推計によると、2040年には45,032人（10,206人減）になると予測がされていますが、本市独自推計による展望人口は、48,760人（6,478人減）となっています。

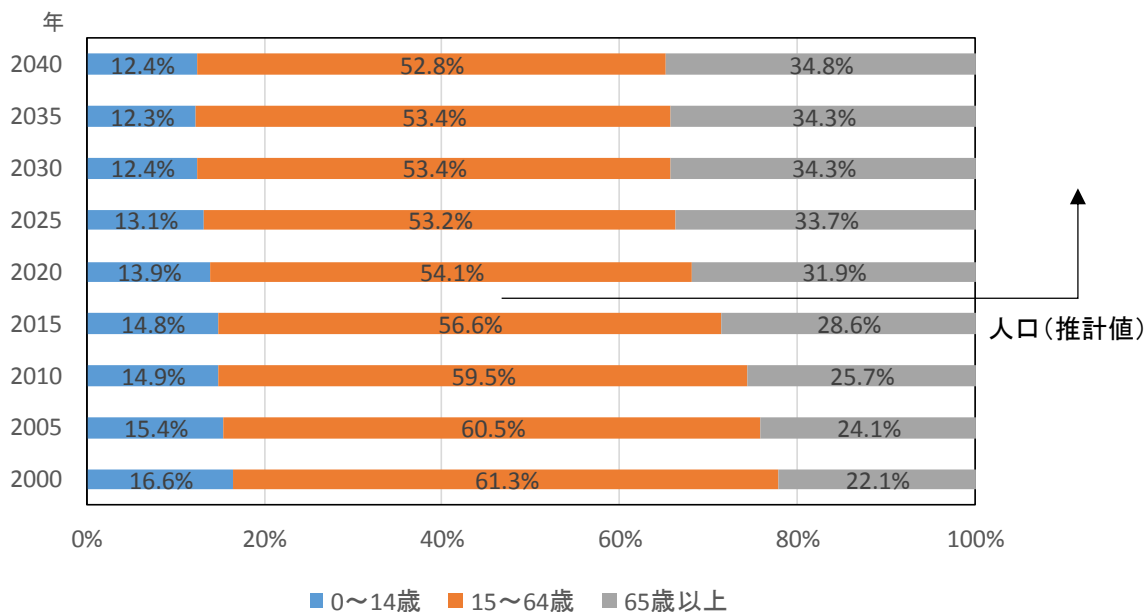


資料：平成27年 国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所、伊万里市独自推計

(3) 少子・高齢化の現状と将来予測

本市における少子高齢化は年々進行しており、2015年（平成27年）時点で年少人口割合（14歳以下）の14.8%（7,945人）は、老年人口（65歳以上）の28.6%（15,901人）に対し約半分となっています。

また、総人口に対する老年人口の割合は今後拡大していき、2020年以降は約3分の1以上を占めるようになると予測されています。

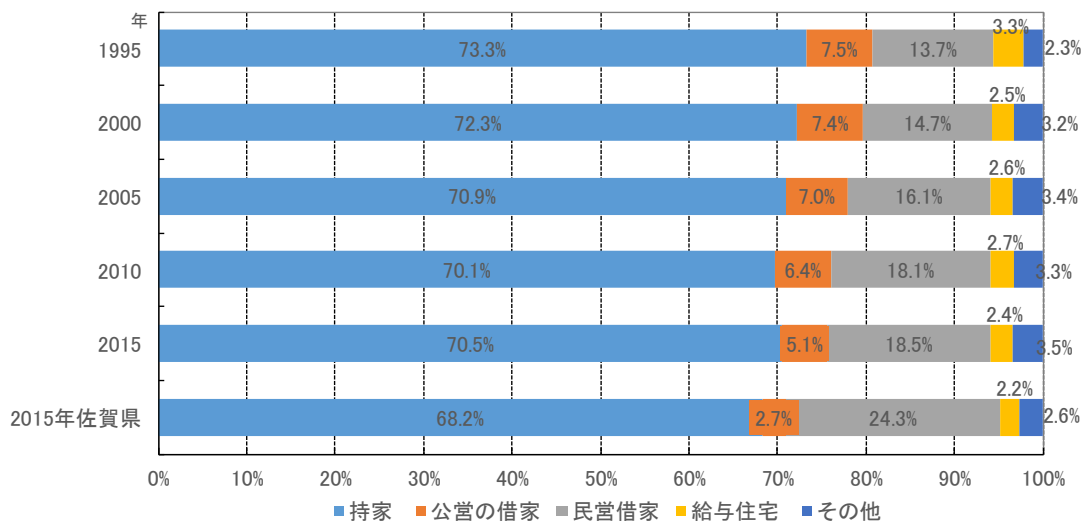


資料：国勢調査（平成12年～27年）、国立社会保障・人口問題研究所

2. 住宅の現状

(1) 住宅の所有関係別世帯数

本市の住宅の所有関係の状況を見ると、2015年（平成27年）の国勢調査において持家世帯が70.5%（13,846世帯）、公営の借家・民営借家の世帯数がそれぞれ5.1%（999世帯）・18.5%（3,630世帯）となっています。持家の割合は直近10年間横ばいですが、公営の借家の割合が低下し、民営借家の割合が増加しています。佐賀県と比較すると、持家・公営の借家の割合は高く、民営借家の割合は低くなっています。



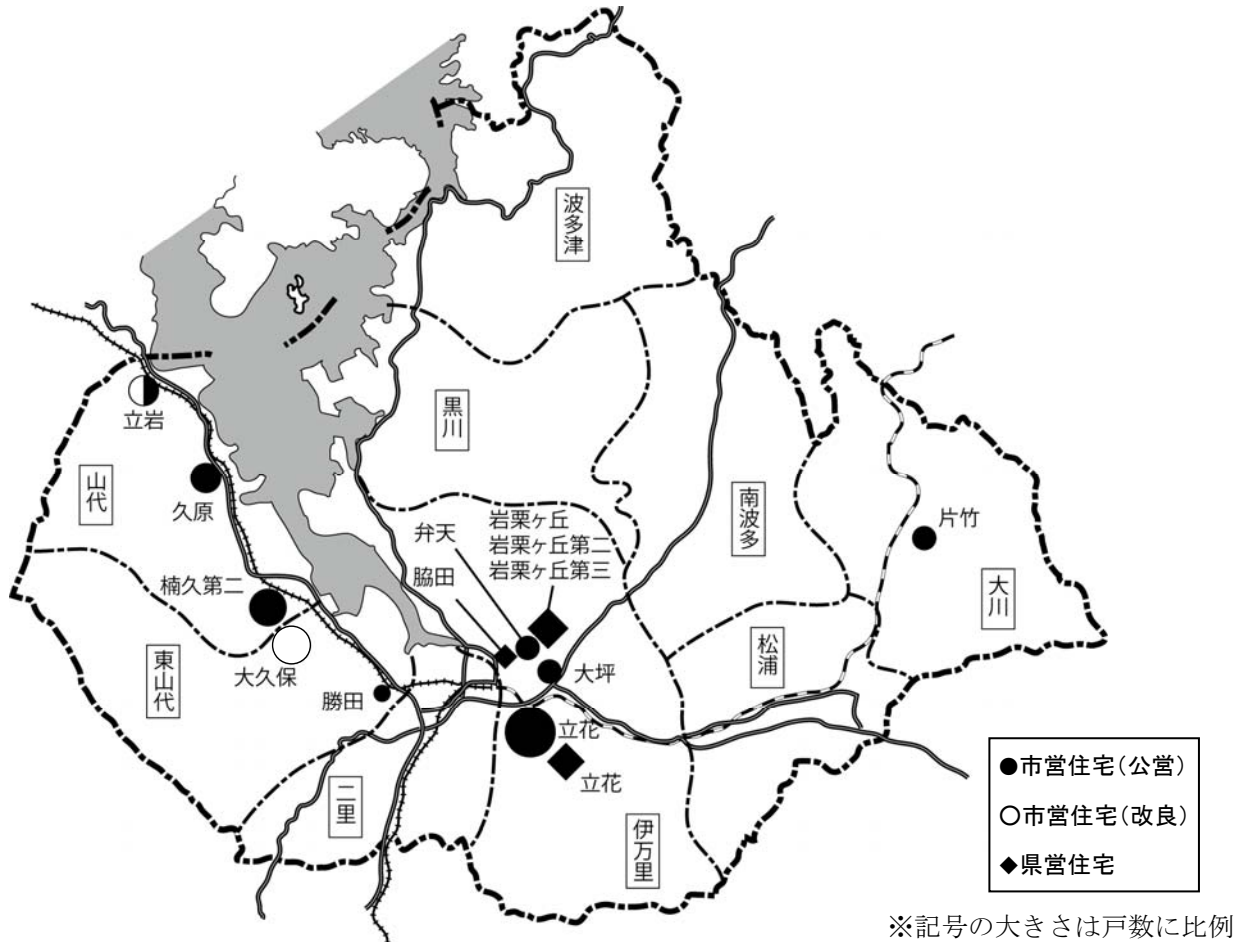
資料：各年 国勢調査



### 3. 公営住宅等の現状

本市の公営住宅等は、平成 30 年 3 月時点において市営住宅が 9 団地 713 戸、県営住宅が 5 団地 498 戸整備されています。

#### (1) 公営住宅等の位置



#### ■地区別人口と市営住宅数

	旧伊万里町					黒川町	波多津町	南波多町	大川町	松浦町	二里町	東山代町	山代町	計
	伊万里	大坪	立花	牧島	大川内									
人口 (人)	25,983					3,147	2,299	2,527	2,374	2,334	6,414	5,848	4,983	55,909
	6,849	7,839	7,716	1,435	2,144									
世帯数 (世帯)	10,921					1,405	801	808	867	906	2,758	2,387	2,270	23,123
	2,918	3,130	3,422	588	863									
団地数	1	1	1	0	0	0	0	0	1	0	0	2	3	9
団地戸数 (戸)	324					0	0	0	50	0	0	126	213	713
	32	32	260	0	0									

資料：住民基本台帳（平成 29 年 4 月 1 日時点）

(2) 市営住宅一覧

団地名	所在地	建設年	敷地面積 (㎡)	構造	戸数 (戸)	住戸タイプ	用途指定	備考	
1	久原	山代町	S39 ~ S42	10,022.61	木平/簡平	63	2K/3K	なし	
2	勝田	東山代町	S43	2,503.87	簡平	18	2K	なし	
3	立花	立花町	S44 ~ S54	30,522.30	簡二/中耐	260	4K/3K/2K	第一種中高層 住居専用地域	H27DID地区
4	楠久第二	山代町	S46 ~ S48 S52、S59	11,685.41	簡二/中耐	90	2DK	なし	
5	立岩	山代町	S48 ~ S50 S57	5,870.72	中耐	60	3K	なし	
6	大久保	東山代町	S53 ~ S56	14,615.35	中耐	108	3LK	なし	
7	大坪	大坪町	S63	2,832.99	中耐	32	2LDK	第一種住居地域	H27DID地区
8	弁天	脇田町	H3、H6	5,987.75	中耐	32	2DK	第一種中高層 住居専用地域	H27DID地区
9	片竹	大川町	S43 ~ S56	12,122.64	木平/簡平	50	4K/4DK	なし	
合計						713			

木平：木造平屋建、簡平：簡易耐火平屋建、簡二：簡易耐火二階建・中耐：中層耐火構造

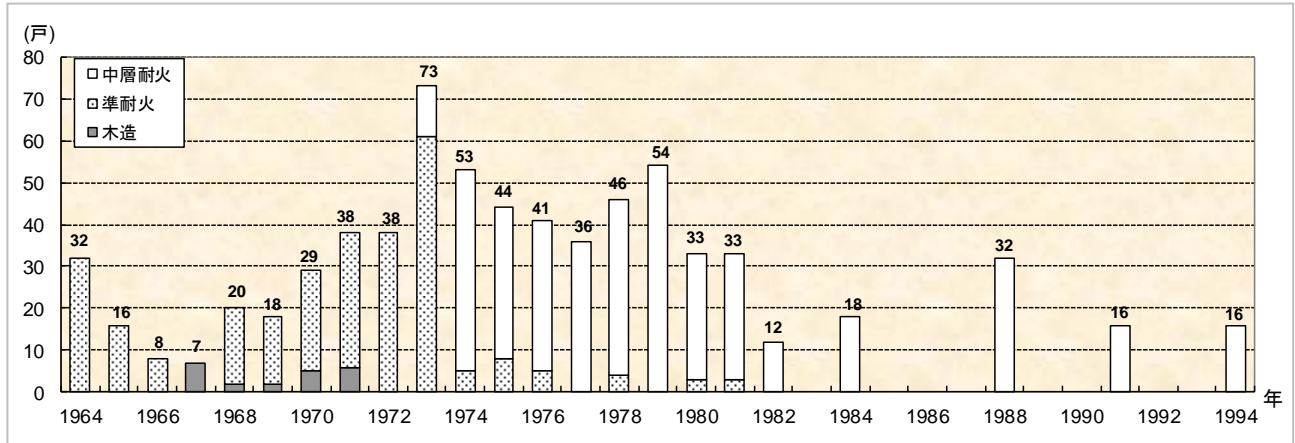
(3) 県営住宅一覧

団地名	所在地	建設年	敷地面積 (㎡)	構造	戸数 (戸)	住戸タイプ	用途指定	備考	
10	岩栗ヶ丘	大坪町	S43 ~ S57	6,432	簡平	38	3DK/3K/2DK	第一種低層住居 専用地域	H27DID地区
	岩栗ヶ丘第二	脇田町	S52 ~ S57	24,464	中耐	204	3LK/3DK	第一種中高層 住居専用地域	H27DID地区
	岩栗ヶ丘第三	脇田町	S60 ~ H元	9,486	中耐	88	3DK/2LDK	第一種中高層 住居専用地域	H27DID地区
11	立花	立花町	S48 ~ S51	12,142	中耐	138	3K/3DK	第一種中高層 住居専用地域	H27DID地区
12	脇田	脇田町	H7 ~ H8	2,941	中耐	30	3DK	第一種住居地域	H27DID地区
合計		—	—	—	498				

簡平：簡易耐火平屋建、中耐：中層耐火構造

(4) 市営住宅の年度別建設戸数（構造別）

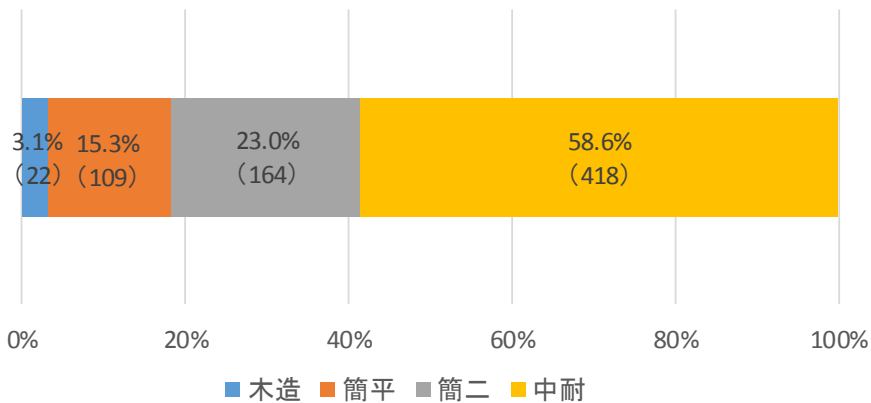
本市の市営住宅は1964年（昭和39年）から1994年（平成6年）にかけて整備され、これ以降は市営住宅の新たな建設は行われていません。中でも、1971年（昭和46年）から1980年（昭和55年）の10年間に供給された市営住宅が456戸と、市営住宅全体（713戸）の6割以上を占めています。また、昭和40年代までは準耐火構造の市営住宅が主に整備され、それ以降は中層耐火構造が主となっています。



中層耐火：中層耐火構造、準耐火：簡易耐火平屋建・簡易耐火二階建、木造：木造住宅

(5) 構造別割合

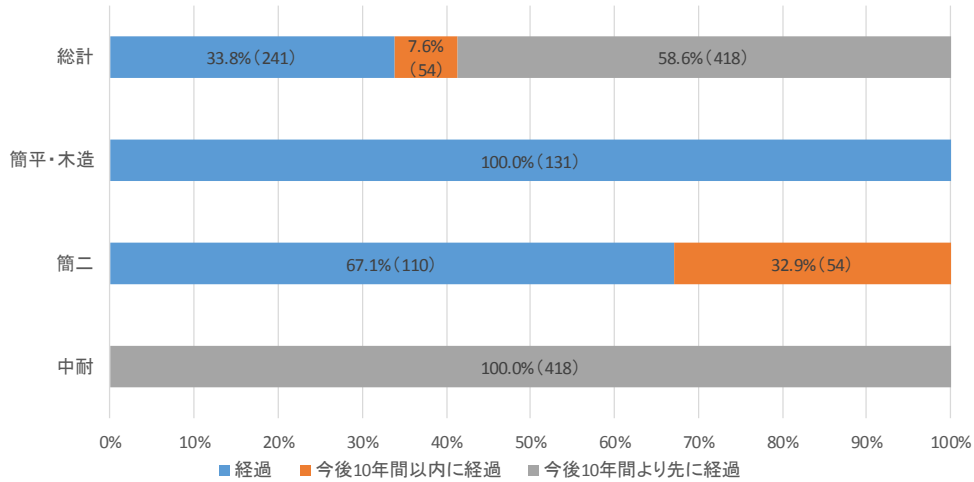
全体では中層耐火構造が58.6%（418戸）と最も多く、次いで簡易耐火二階建の23.0%（164戸）であり、木造住宅が最も少なく3.1%（22戸）となっています。



木造：木造住宅、簡平：簡易耐火平屋建、簡二：簡易耐火二階建、中耐：中層耐火構造

(6) 市営住宅の耐用年限

2018年(平成30年)3月時点において、本市の市営住宅は全体の約3割が耐用年数を経過しており、簡易耐火平屋建及び木造住宅は全て、また、簡易耐火二階建の住宅は7割弱が耐用年数を経過しています。中層耐火構造の団地は、今後10年間の計画期間内に耐用年数を経過するものではなく、2017年(平成29年)時点での残耐用年数は26年～47年となっています。



木造：木造住宅、簡平：簡易耐火平屋建、簡二：簡易耐火二階建、中耐：中層耐火構造

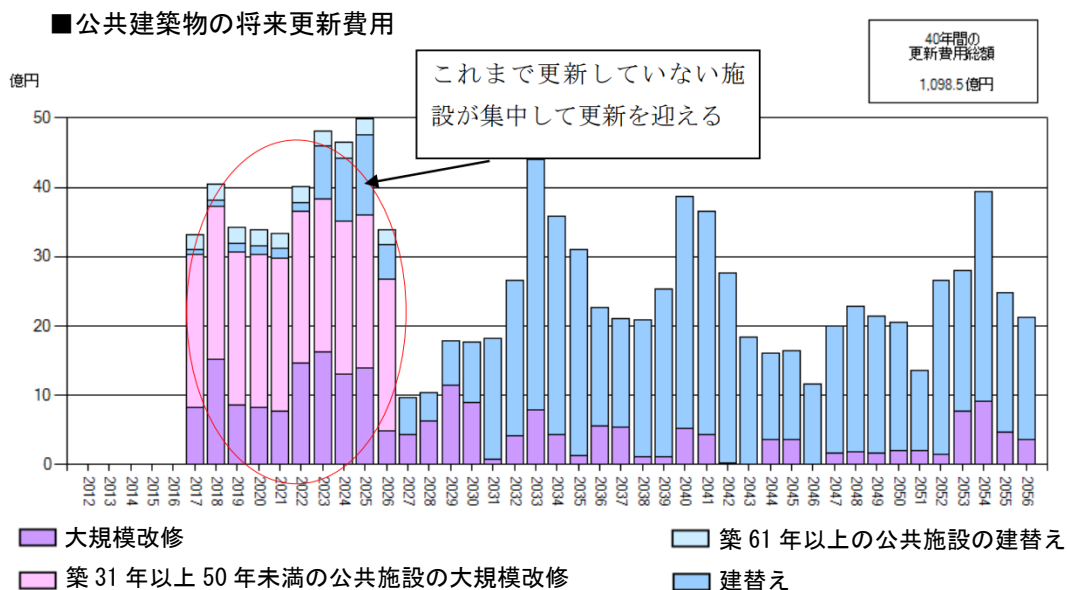
参考：耐用年数

木造・簡平	簡二	中耐
30年	45年	70年

(7) 公共施設等総合管理計画における市営住宅の位置づけ

2017年度(平成28年度)に策定された伊万里市公共施設等総合管理計画における試算では、今後40年間の市有の公共施設の更新費用が毎年約20億円不足することとされています。

市営住宅は全公共施設の延床面積で17.3%を占め、学校系施設の45.8%に次いで多く、公共建築物の更新に関する課題は、延床面積が大きい学校教育施設や公営住宅の対策と言っても過言ではなく、この2つの用途の施設を中心として取り組んでいく必要があるとされています。



出典：伊万里市「伊万里市公共施設等総合管理計画」

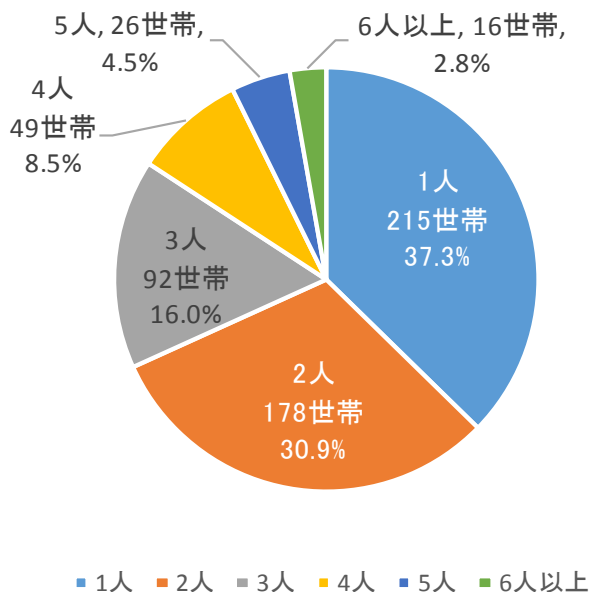
#### 4. 入居者の属性

##### (1) 入居数

2017年（平成29年）3月31日時点での入居戸数は576戸、入居者数は1,277人となっています。

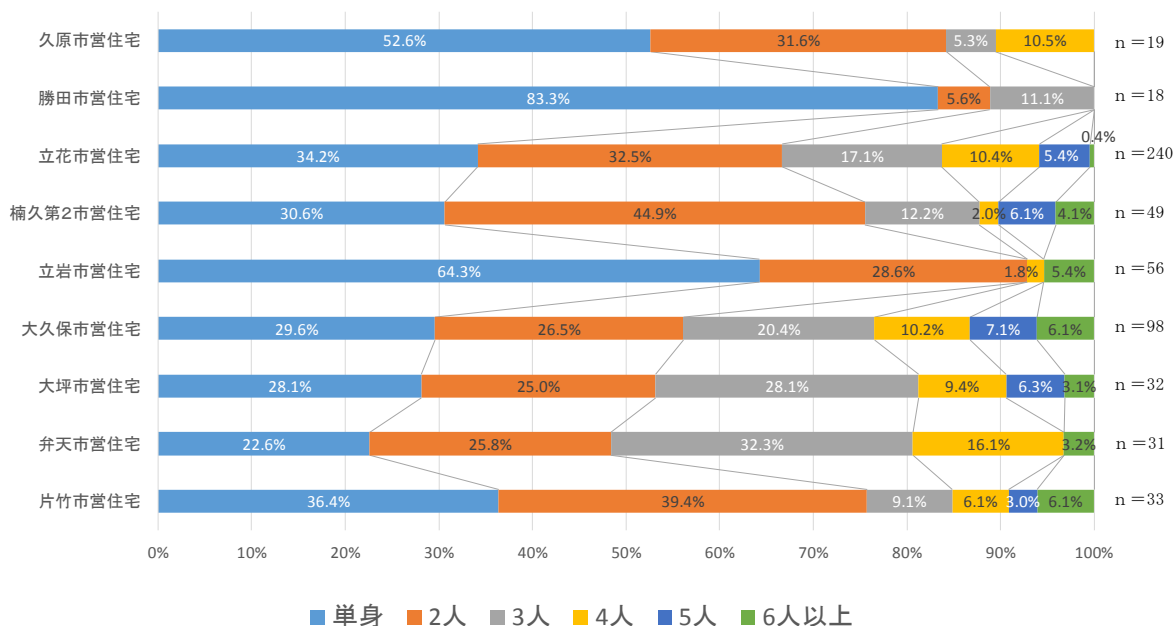
##### (2) 世帯人員

576世帯中全体の4割弱が単身世帯となっており、2人世帯と合算すると7割弱を占めています。



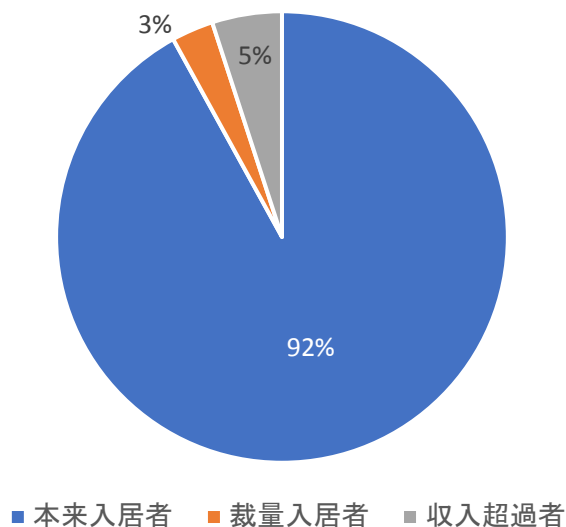
##### (3) 団地別世帯構成員数

久原市営住宅、勝田市営住宅、立岩市営住宅は単身世帯が過半数となっており、2人以下の世帯割合が約9割となっています。一方、大久保市営住宅、大坪市営住宅、弁天市営住宅は3人以上の世帯が比較的多く、全体の4割を超えており、立花市営住宅も3割以上となっています。



(4) 収入分位

本市の市営住宅入居世帯のうち、92%が本来入居者となっていますが、裁量入居者より収入超過の入居者がやや多い状況です。



参考：入居者の収入分位

	収入分位	政令月収（円）	
		下限額	上限額
本来入居者	I (0-10%)	0	104,000
	II (10-15%)	104,001	123,000
	III (15-20%)	123,001	139,000
	IV (20-25%)	139,001	158,000
裁量入居者	V (25-32.5%)	158,001	186,000
	VI (32.5-40%)	186,001	214,000
収入超過者	VII (40-50%)	214,001	259,000
	VIII (50%-)	259,001	-

## (5) 募集倍率・転出状況

		H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
立花	募集数	21	17	23	33	29	9	8	8	9	0
	申込み数	28	21	19	11	24	17	5	12	10	3
	申込み倍率	1.3	1.2	0.8	0.3	0.8	1.9	0.6	1.5	1.1	—
	転出数	21	17	23	29	9	12	7	6	7	4
大坪	募集数	0	2	2	1	11	1	3	2	3	0
	申込み数	6	3	3	1	5	4	1	3	0	0
	申込み倍率	—	1.5	1.5	1.0	0.5	4.0	0.3	1.5	0.0	—
	転出数	0	2	2	1	1	1	3	1	2	1
片竹	募集数	13	14	17	18	19	20	20	20	20	22
	申込み数	2	0	0	1	0	3	0	0	0	0
	申込み倍率	0.2	0.0	0.0	0.1	0.0	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0
	転出数	2	3	3	1	2	1	3	2	0	2
勝田	募集数	2	2	2	2	1	0	0	0	0	0
	申込み数	1	2	4	2	1	0	0	0	0	0
	申込み倍率	0.5	1.0	2.0	1.0	1.0	—	—	—	—	—
	転出数	2	1	2	2	1	0	0	1	1	2
大久保	募集数	11	11	10	14	15	13	20	4	19	18
	申込み数	4	7	2	4	4	2	6	3	2	0
	申込み倍率	0.4	0.6	0.2	0.3	0.3	0.2	0.3	0.8	0.1	0.0
	転出数	5	4	6	6	5	5	5	3	6	4
楠久第2	募集数	7	7	8	9	7	9	12	11	9	10
	申込み数	2	3	2	6	3	1	1	1	0	0
	申込み倍率	0.3	0.4	0.3	0.7	0.4	0.1	0.1	0.1	0.0	0.0
	転出数	3	2	4	3	1	5	4	1	0	1
立岩	募集数	8	6	5	8	6	12	9	8	4	6
	申込み数	5	1	3	4	2	5	4	5	2	6
	申込み倍率	0.6	0.2	0.6	0.5	0.3	0.4	0.4	0.6	0.5	1.0
	転出数	2	3	0	6	2	7	2	3	0	2
11 弁天	募集数	2	2	2	1	2	4	2	4	5	7
	申込み数	1	4	2	3	4	9	2	4	4	5
	申込み倍率	0.5	2.0	1.0	3.0	2.0	2.3	1.0	1.0	0.8	0.7
	転出数	2	1	2	1	1	3	1	3	4	1

## 5. 入居者の意向調査

### (1) 入居者意向調査の概要

本市の市営住宅の全入居者を対象に、現在の住まいに対する評価や、将来の住まいに対する要望、住み続けの意向などを把握し、市営住宅の維持・管理の指針となる「伊万里市公営住宅等長寿命化計画」の策定に反映することを目的に、アンケート調査を実施しました。

本項では、課題抽出に際し特に重要な入居者意向調査結果の設問と回答を抜粋し掲載しています。

- 調査対象：市営住宅の全入居者（581世帯主）
- 調査方法：管理人による配布・回収
- 調査期間：2017年（平成29年）11月14日（発送）～11月30日
- 本資料のサンプル数（2017年12月10日回収分までを対象としている）

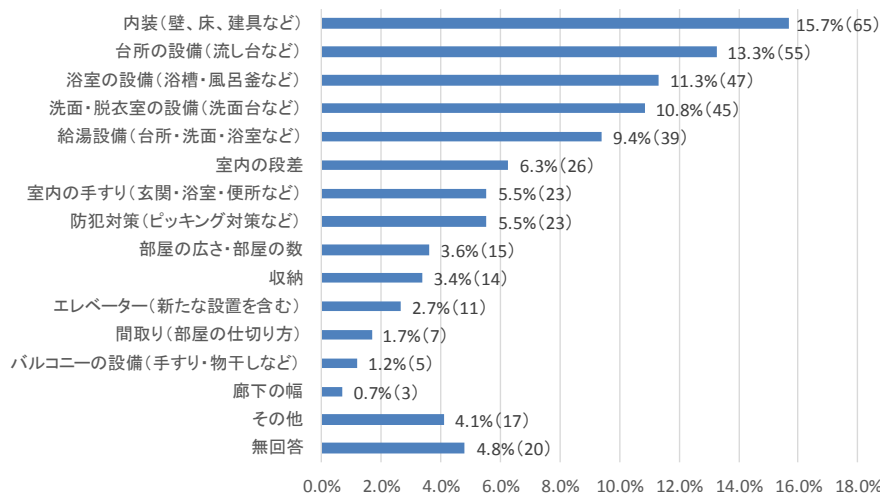
配布数	回答数	回収率
581	203	34.9%

※「N」、「n」は、比率算出上の基数（標本数）を表す記号である。

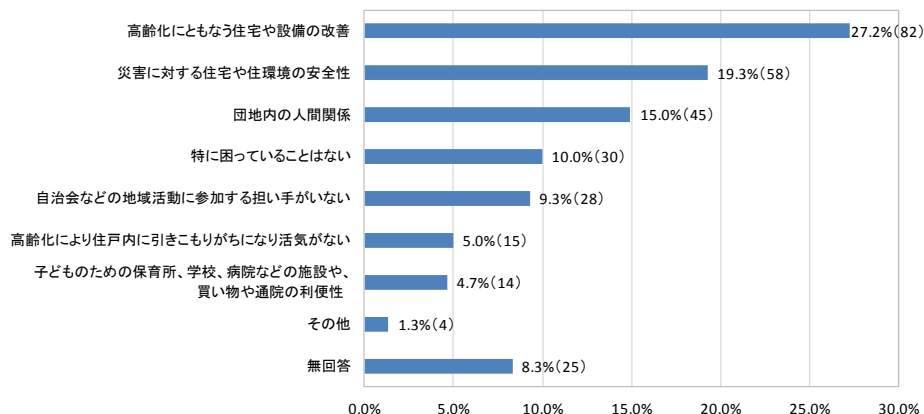
「N」は全標本数、「n」は該当数を表している。

### (2) 入居者意向結果について

●現在の住まいで必要と思われる改善箇所は、内装や台所の設備、浴室の設備、洗面・脱衣室の設備など、生活空間・水回りが多く挙げられました。

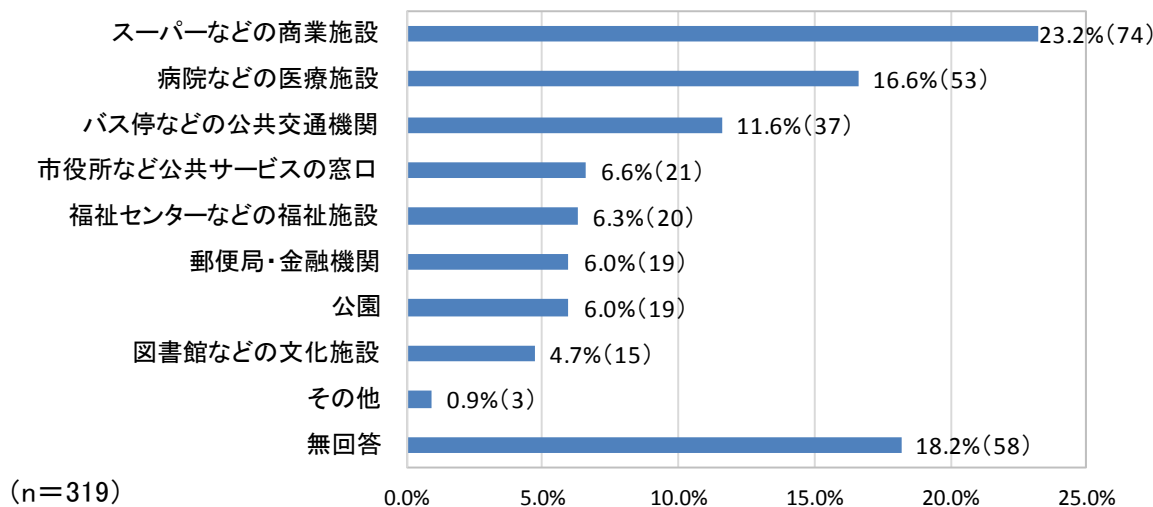


●団地での生活について、高齢化に伴う住宅や設備の改善、災害に対する住宅や住環境の安全性のほか、団地内の人間関係についても不安を感じる声が集まりました。

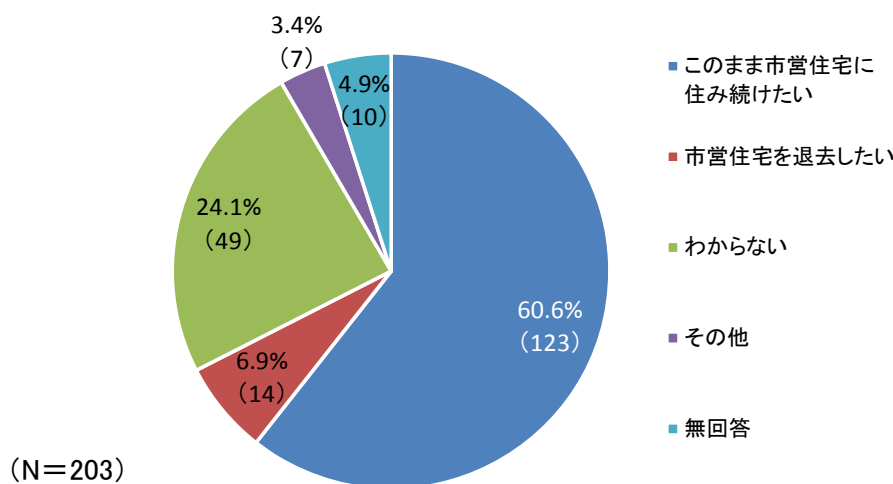




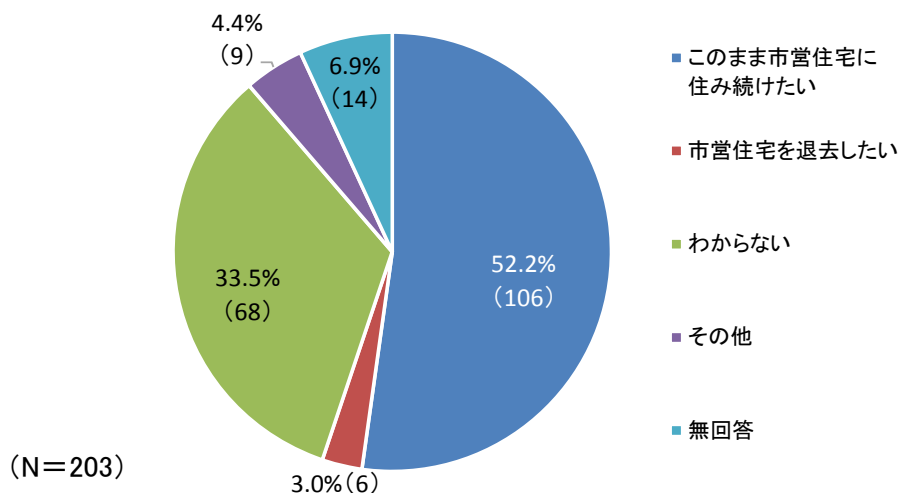
●市営住宅で住み続けるにあたり、スーパーなどの商業施設や、病院などの医療施設など生活に必要な施設が近隣にあると良いとする意見が多く寄せられました。



●今後も市営住宅に住み続けたいとする回答が全体の60%を占め、退去したいという意見は約7%となっています。



●団地の建物の状況により改修を行った結果、家賃や共益費が高くなった場合でも市営住宅に住み続けたいとする回答は過半数となっていますが、「わからない」「無回答」が前問よりやや増加しています。



## 6. 市営住宅の現状と課題

本市の現況、公営住宅等の状況及び現在市営住宅に入居中の入居者の意向調査の結果を踏まえ、市営住宅に関する課題を抽出しました。

### (1) 耐用年数が経過した市営住宅の対応

本市における市営住宅の約3割が耐用年数を経過しており、それらは簡易耐火平屋建、簡易耐火二階建、木造住宅と、躯体の安全性と耐震性に問題のある住宅となっています。耐用年数を経過した団地については、今後、状況を把握したうえで、改善及び建替、用途廃止等を行うことが必要です。

### (2) 効率的な市営住宅の維持管理

「伊万里市公共施設等総合管理計画」における試算では、今後40年間の市有の公共施設の更新費用が毎年約20億円不足するとされています。

この厳しい財政状況のなか、本市の人口減少傾向を踏まえた将来必要ストック量の設定と、点検やデータ管理のもと各団地の現況を把握した上で、改善および建替え、用途廃止等の適切な対応を行うことで、ライフサイクルコストの縮減を図り、財政を圧迫しない市営住宅の維持管理を行うことが必要です。

### (3) 居住性の向上

市営住宅で最も近年に建設されたのは1994年（平成6年）の弁天市営住宅ですが、1998年（平成10年）以降に設定された、現行のバリアフリー基準及び省エネルギー基準を満たしていません。これらの住宅の性能に係る問題は、入居者の高齢化や世帯人員の減少が進むなか、適切な水準が確保できるようにすることが必要です。

### (4) 多様なニーズに対応した住宅の供給

高齢者、障がい者、低額所得世帯（者）、一人親世帯などの住宅確保要配慮者へのセーフティネットとして、市営住宅を供給することが必要です。また、社会情勢の変化等により公営住宅等への入居を希望する世帯は多様化していることから、幅広いニーズに対応できる住宅供給を行っていくことが必要です。

## IV 長寿命化に関する基本目標と基本方針

### 1. 基本目標

安全・安心・快適な住環境の供給を取組む中で、公営住宅等は既存住宅ストックとして有効活用していく必要があります。そのためにも、住宅の劣化状況に応じた管理、修繕、並びに用途廃止や建替といった事業手法を明確化し、計画的に実施していく必要があります。

また、限られた財政状況の中でも、団地の現況や地域事情を勘案した計画を策定し、効率的な改善を行っていきます。

### 2. 基本方針

#### (1) 安全で安心して暮らせる市営住宅の供給

耐用年限が経過した団地は用途廃止、建替等を行うことにより、安全で安心して暮らせる住宅の供給を目指します。

#### (2) 市営住宅運営に係る財政の健全化

現況の把握を踏まえた市営住宅のライフサイクルコスト縮減に取り組む中で、今後5年間の事業費の平準化を図りながら、市の財政負担並びに入居者の負担を極力抑えられる市営住宅運営を目指します。

#### (3) 市営住宅の居住性の向上

各団地に対し適正な事業を行うことにより、現行のバリアフリー基準及び省エネルギー基準を満たした住戸の増加を目指します。

#### (4) 多様な市営住宅ニーズへの対応

セーフティネットを求める高齢者、障がい者及び子育て世帯等の住宅確保要配慮者をはじめとし、多様化する市営住宅の入居ニーズへの対応を目指します。

## V 計画の対象となる事業手法の検討

### 1. 団地別・住棟別の事業手法の検討

#### (1) 選定する事業手法の検討

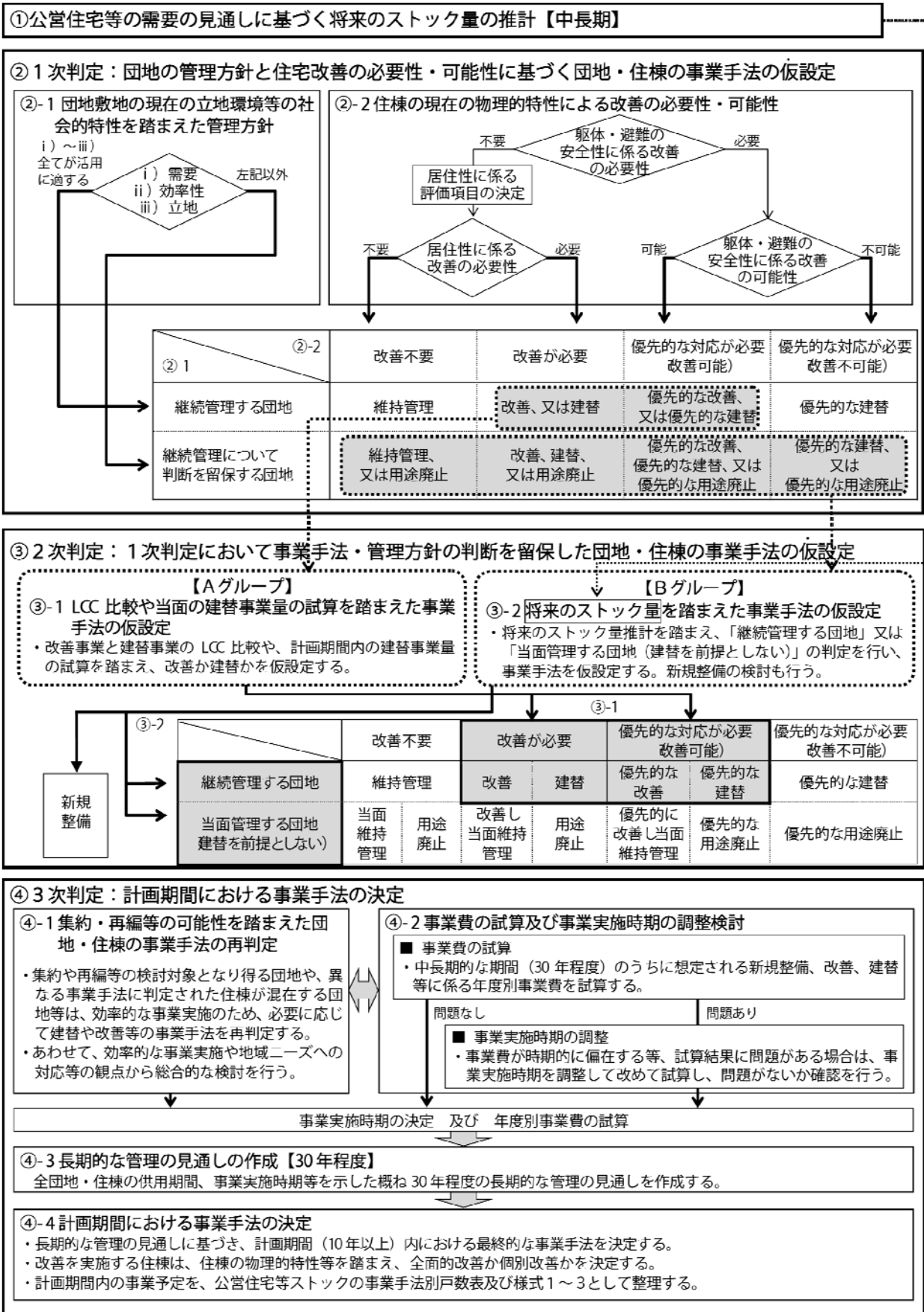
各団地・住棟の事業手法は、以下の中から選定します。

#### ■事業手法

手法	詳細
建替	既設の市営住宅を除去し、その土地の全部又は一部の区域、非現地に新たに市営住宅を建設します。
用途廃止	市営住宅としての用途を廃止し、他の用途として有効活用します。
全面的改善	市営住宅の質の向上のため、次の事項をすべて含み、住戸については、躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行います。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸改善（居住性向上、高齢者対応）</li> <li>・共用部分改善（高齢者対応、安全性確保）</li> <li>・屋外、外構部分改善（高齢者対応）</li> </ul>
個別改善	市営住宅の機能と性能の向上のため、次のいずれかの改善を行います。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・安全性確保型（耐震改修、外壁改修 ※長寿命化と重複 等）</li> <li>・長寿命化型（外壁改修、屋上防水、配管改修 等）</li> <li>・福祉対応型（住戸内手摺設置、段差解消、共有部高齢者対応等）</li> <li>・居住性確保型（2戸1改善・増築等、トイレの洋式化 等）</li> </ul>
維持管理 (修繕)	市営住宅の機能を維持するため、次の修繕等を行います。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・保守点検</li> <li>・経常修繕（経常的に必要となる小規模な修繕）</li> <li>・計画修繕（修繕周期等に基づき計画的に実施すべき修繕）</li> <li>・空家修繕</li> </ul>

(2) 事業手法の選定の流れ、基準

各団地・住棟の事業手法の選定は、以下の選定フローに沿って行います。



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針(改訂)(平成28年8月)

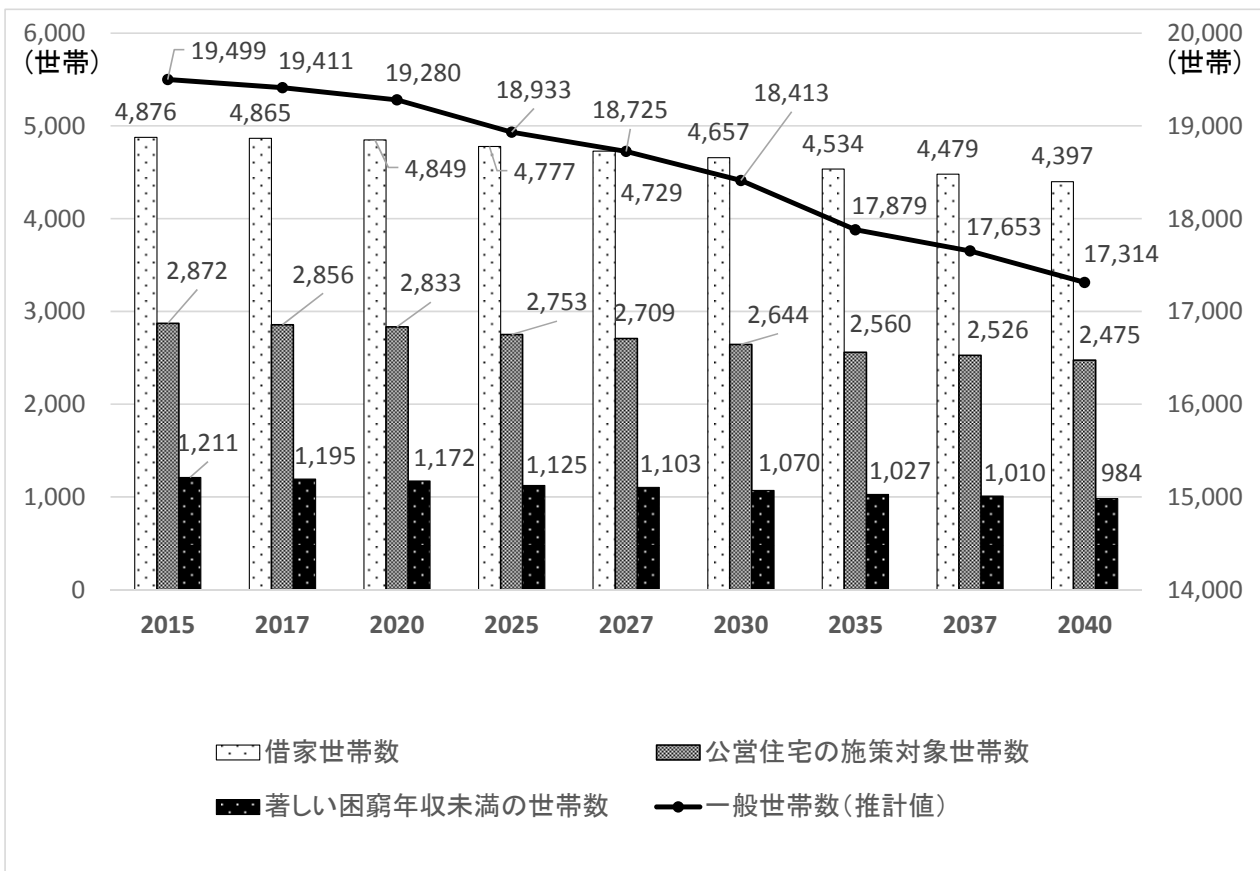
## 2. 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

### ①中長期的及び目標年次におけるストック量の推計

長寿命化計画策定指針の「ストック推計プログラム」を使用し、公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計を行った結果、今後、世帯数が年々減少することが予測されますが、公営住宅の施策対象世帯数や著しい困窮年収（自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収）未達の世帯は緩やかに減少することが予測されています（下図参照）。

この将来傾向を踏まえるとともに、計画の目標年次 2027 年度における公営住宅の施策対象世帯数が 2,709 世帯、著しい困窮年収未達の世帯が 1,103 世帯となることから、これらの世帯数に基づき、本市における供給目標を設定します。

#### ◆一般世帯数・施策対象世帯数の推移（ストック推計結果）



### ②将来の公営住宅等のストック量の想定

2017 年度（平成 29 年度）現在、本市が管理する市営住宅は 713 戸、佐賀県が管理する県営住宅が 498 戸となっています。

2017 年度（平成 29 年度）の著しい困窮年収未達の世帯数は 1,195 世帯であり、市営住宅と県営住宅を合算すると 1,211 戸であることから、現在はほぼ充足しているといえます。

計画目標年次の 2027 年度における著しい困窮年収未達の世帯数の推計値は、概ね 1,100 戸程度であり、市営住宅と県営住宅でまかなうことにすると、約 110 戸程度が余剰となります。

3. 事業手法結果

(1) 事業手法の結果

維持管理する団地	修繕対応	改善	建替
	<b>【0戸】</b>	<b>【418戸】</b> 立花(中耐)、 楠久第二(中耐)、立岩、 大久保、大坪、弁天	<b>【現況 128戸】</b> ↓ <b>【計画 110戸】</b> 勝田、立花(簡二)
当面維持管理する団地 (建替を前提としない)	当面修繕対応	用途廃止	
	<b>【50戸】</b> 片竹	<b>【117戸】</b> 久原、楠久第二(簡二)	

<判定結果内訳>

区分	団地名	構造	築年	残耐用年限	戸数	一次判定	二次判定	三次判定	備考
公営	久原	簡平、木平	S39~S42	- 23~ - 20	63	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	-
公営	勝田	簡平	S43	- 19	18	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	建替(統合)	-
公営	立花	簡二	S44~S48	- 3~1	110	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	建替(統合)	-
公営		中耐	S49~S54	27~32	150	改善、又は建替	改善	個別改善	-
公営	楠久第二	簡二	S46~S48	- 1~1	54	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	-
		中耐	S52・S59	30~37	36	改善、建替、又は用途廃止	改善	個別改善	-
公営	立岩	中耐	S57	35	12	改善、建替、又は用途廃止	改善	個別改善	-
改良		中耐	S48~S50	26~28	48	改善、建替、又は用途廃止	改善	個別改善	-
改良	大久保	中耐	S53~S56	31~34	108	改善、建替、又は用途廃止	改善	個別改善	-
公営	大坪	中耐	S63	41	32	改善、又は建替	改善	個別改善	-
公営	弁天	中耐	H3・H6	44~47	32	改善、建替、又は用途廃止	改善	個別改善	-
公営	片竹	簡平、木平	S43~S56	- 19~ - 6	50	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	修繕対応 (建替を前提としない)	当該団地の社会的・歴史的背景を踏まえ、かつ全体の事業実施可能額を勘案した
合計					713				

## (2) 団地別・住棟別の事業手法結果

概算事業費算出の結果を踏まえ、建替事業及び改善事業の事業実施年度を調整した結果を「公営住宅等ストックの事業手法別戸数表」に記載します。

## ＜公営住宅等ストックの事業手法別戸数表＞

		1～5年	6～10年	合計
公営住宅等管理戸数【A+B+C】		650	360	-
	・新規整備事業予定戸数【A】	0	0	0
	・維持管理予定戸数【B】 = 【1+2+3】	650	360	-
	うち計画修繕対応戸数【1】	50	146 ※1	-
	うち改善事業予定戸数【2】	96	214	310
	個別改善事業予定戸数	96	214	310
	全面的改善事業予定戸数	0	0	0
	うちその他戸数【3】	504 ※2	0	-
	・建替事業予定戸数【C】	0	0	0
・用途廃止予定戸数	7	38	45	

※建替事業予定戸数の（ ）内数値は縮小建替により増減する住戸数

※複数年で個別改善を行う住棟の事業年度については、事業の最終年度とする。

※1 1～5年目で個別改善を行う住戸は6～10年目では計画修繕対応とする。

※2 1～5年目でその他戸数に含むものは6～10年目以降で個別改善、建替を行う住棟、用途廃止を行う住棟とする。



## VI 手法別の実施方針

### 1. 手法別の実施方針

手法別の実施方針を作成するにあたり、下記事項を踏まえるものとします。

#### ■手法別の実施方針

	概要
点検の実施方針の設定	管理する全ての公営住宅等を対象として、定期点検や日常点検等の実施方針を定める。
計画修繕の実施方針の設定	管理する全ての公営住宅等を対象として、計画修繕等の実施方針を定める。
改善事業の実施方針の設定	3次判定で個別改善と判定された団地を対象として、住棟の状況に応じた改善事業の必要性・効果を考慮し、実施方針を定める。
建替事業の実施方針の設定	3次判定で建替と判定された団地を対象として、公営住宅等の立地や物理的状況、周辺地域の課題等を考慮し、実施方針を定める。

### 2. 点検の実施方針

全ての住棟を対象に、定期点検と日常点検を実施します。

定期点検は、3年毎を目安に行い、法定点検対象の住棟においては、建築基準法第12条の規定に基づいて適切な点検を実施します。

日常点検は、年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（2016年(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、その他、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行います。

点検結果は、既存のデータベースに追加記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

### 3. 計画修繕の実施方針

修繕の実施にあたっては、部位ごとに定められている修繕周期を目安として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するとともに、定期点検、日常点検の結果を踏まえ、予防保全的な観点から修繕計画を策定し、計画的な修繕を行います。

社会的・歴史的背景がある片竹市営住宅については、適時適切な修繕や安全対策を行っていくこととします。

#### ■部位別修繕周期一覧【参考】

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的			
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保
<b>1 屋根防水</b>									
① 屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③		○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)	③		○		
② 屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装(かぶせ方式)	③		○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③		○		
③ 傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③		○		
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替	③		○		
④ 庇・笠木等 防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③		○		
<b>2 床防水</b>									
① バルコニー 一床防水	バルコニーの床 (側溝、幅木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②		○		
② 開放廊下・ 階段等床防水	開放廊下・階段の床 (側溝、巾木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②		○		
<b>3 外壁塗装等</b>									
① コンクリート 補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天 (上げ表)、庇等(コンクリート、珪砂利部分)	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○	○		
② 外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○	○		○
③ 軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天 (上げ表)部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○	○		○
④ タイル張 補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○	○		○
⑤ シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○	○		

## ■ 部位別修繕周期一覧【参考】

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
4 鉄部塗装等										
①鉄部塗装 (雨掛かり部分)	(鋼製) 開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—			○		
	(鋼製) 屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—			○		
②鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	(鋼製) 住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
	(鋼製) 共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
③非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製等) サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	—			○		
	(ボード、樹脂、木製等) 隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装	—			○		
5 建具・金物等										
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物(丁番、ドアチェック等)の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物(戸車、クレセント、ビート等)の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
		補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
		補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 垂鉛メッキ鋼管	① ⑤		○			
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)	①		○			
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥		○			
	水道メーター	取替	8年	支給品	—		○			
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③		○			
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③		○			
		取替	15年		③		○			

## ■ 部位別修繕周期一覧【参考】

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参考文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
8 排水設備										
① 雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
② 汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
		取替	50年	鋳鉄管	①	○				
③ 排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①	○				
		取替	30年	ヒューム管	④	○				
④ 雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③	○				
⑤ 排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
9 ガス設備										
① ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥	○				
	ガスメーター	取替	10年		—	○				
② ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①	○				
10 空調換気設備										
① 空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③				○	
② 換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③	○				
11 電灯設備										
① 電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等 非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	15年		③	○	○			
		取替	4年 ～6年		—	○	○			
② 配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年		③	○				
③ 幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	30年		③	○				
④ 避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年		③	○				
⑤ 自家発電設備	発電設備	取替	30年		③	○				
12 情報・通信設備										
① 情報・通信設備	電話配電盤(MDF)、中間端子盤(IDF)等	取替	30年		③				○	
② テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③				○	
③ 光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③				○	
④ インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年		③				○	
13 消防用設備										
① 屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		③	○				
② 自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		③	○				
③ 連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年		③	○				
14 昇降機設備										
① 昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		③				○	
	全構成機器	取替	30年		③				○	

## ■ 部位別修繕周期一覧【参考】

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
15 立体駐車場設備										
① 自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増+A L C）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③				○	
		建替	30年	全部撤去の上建替	③				○	
② 機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③				○	
		建替	20年	撤去、新設	③				○	
16 外構・附属施設										
① 外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝 囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等 埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	補修	20年		①			○	○	
		取替	20年		①	○			○	
		取替	20年		①		○			
② 附属施設	自転車置場、ゴミ集積所 植栽	取替	20年		①				○	
		整備	20年		①					○
17 仮設工事										
① 共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等	—					
② 直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等	—					
18 専用部分										
① 住設機器	浴室ユニット	取替	25年		①				○	
② 設備機器	分電盤	取替	15年		①		○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		①				○	
	換気扇	取替	20年		①				○	

## 参照文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
- ② UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画（UR/2014年4月）
- ③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局/2008年6月）
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術（平成19年度版）（社）高層住宅管理業協会/2007年10月）
- ⑤ 平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター/2005年9月）
- ⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き（社）高層住宅管理業協会 マンション保全センター/2010年（月）

#### 4. 改善事業の実施方針

管理を行う住棟の長期的な活用を図ることを念頭に、改善事業の必要性、効果を考慮した上で対象団地を決定し、耐久性の向上や躯体の劣化の軽減等の観点から、本計画期間においては長寿命化改善を行うこととし、外壁改修、屋上防水、ガス管改修、給水管改修、排水管改修、内部改善（内断熱、浴室等）を実施します。

改善事業を行う団地は立花市営住宅（中耐）、楠久第二市営住宅（中耐）、立岩市営住宅、大久保市営住宅、大坪市営住宅、弁天市営住宅の6団地とします。これまで行った改善事業の履歴や集約性を考慮して改善プログラムを作成します。その他改善が必要な場合は、安全性確保や居住性の状況等を踏まえて実施メニューを設定し、事業を実施します。

また、立花市営住宅（中耐）、楠久第二市営住宅（中耐）、立岩市営住宅、大久保市営住宅、大坪市営住宅は計画的に改善を行っており、直近5年以内において、上記であげた項目のうち、未実施の項目の改善を行います。

弁天市営住宅は建設以降の改善が未実施のため、上記であげた改善の全てを行います。

上記の改善の着手前に、それぞれの部位の老朽化の状況を点検し、効率的・効果的な維持管理サイクルを確立する観点から、改善の必要性の確認を行います。

#### ◆改善を行う団地と改善内容

団地名	棟番号	戸数	建設年	改善内容				
				外壁改修 屋上防水	ガス管 改修	給水管 改修	排水管 改修	内部改善
立花 (中耐)	4-1～ 5-3	150戸	S49～S54	-	-	-	2022～ 2026	-
楠久第二 (中耐)	1・2	36戸	S52、S59	-	2019	-	-	-
立岩	1～3、 5～6	60戸	S48～S50、 S57	-	2020～ 2021	-	-	-
大久保	1	18戸	S53	-	2022～ 2023	-	2022～ 2023	-
	2～7	90戸	S54～S56	-	2022～ 2028	-	2022～ 2028	2018～ 2021
大坪	1	32戸	S63	-	2022～ 2025	-	2022～ 2025	2022～ 2025
弁天	1	16戸	H3	2024～ 2026	2024～ 2026	2024～ 2026	2024～ 2026	2024～ 2026
	2	16戸	H6	2024～ 2027	2024～ 2027	2024～ 2027	2024～ 2027	2024～ 2027

## 5. 建替事業の実施方針

勝田市営住宅（簡平 18 戸）、立花市営住宅（簡二 110 戸）に関しては、立花市営住宅（簡二）団地内において集約建替を行います。

構造は耐火構造とし、中高層化により敷地の有効利用を図るとともに、建替の整備水準に基づき事業を実施し、また、建替後の戸数は、敷地の広さや形状などの状況を踏まえることとします。

### ◆建替対象団地と現計画

団地	現況				計画			
	構造	棟数	階数	戸数	構造	棟数	階数	戸数
勝田	簡平	4 棟	1 階	18 戸	中耐もしくは高耐	3 棟	3~5 階	110 戸程度
立花	簡二	17 棟	2 階	110 戸				

◆事業プログラム

VI 手法別の実施方針

区分	団地名	構造	建設年度	戸数	事業手法 (3次判定)	前期		後期					
						2022	2023	2024	2025	2026	2027		
						R4	R5	R6	R7	R8	R9		
公営	久原	簡平 木平	S39~S42	63	用途廃止	用途廃止 2,3号棟(木平) (2戸) 968	用途廃止 6号棟(簡平) (4戸) 3,600	用途廃止 5号棟(簡平) (4戸) 3,600	用途廃止 1号棟(簡平) (4戸) 3,600	用途廃止 8号棟(簡平) (4戸) 3,600	用途廃止 2号棟(簡平) (4戸) 3,600		
公営	勝田	簡平	S43	18	建替(統合)			建替基本計画 10,329		基本設計 32,499	実施設計 50,357		
公営	立花	簡二	S44~S48	110	建替(統合)								
公営		立花	中耐	S49~S54	150	個別改善	排水管改修 屋外 25,426	排水管改修 4-4号棟 (24戸) 20,963	排水管改修 4-2,4-3号棟 (42戸) 33,996	排水管改修 4-1,5-1号棟 (36戸) 27,754	排水管改修 5-2,5-3号棟 (48戸) 34,854	駐車場 屋外 (150戸) 3,058	
公営	楠久第二	簡二	S46~S48	54	用途廃止				用途廃止設計 (54戸) 956		用途廃止 1-1,2-1,2-2棟 (18戸) 15,809		
公営	楠久第二	中耐	S52・S59	36	個別改善								
公営	立岩	中耐	S57	12	個別改善								
改良	立岩		S48~S50	48	個別改善								
改良	大久保	中耐	S53	18	個別改善	ガス管改修 屋外 2,176	ガス管改修 1号棟 (18戸) 12,644				ガス管改修 (既設撤去) 屋外 504		
改良	大久保	中耐	S54~S56	90	個別改善	ガス管改修 屋外 13,054	排水管改修 1号棟 (18戸) 12,643	ガス管改修 2,3号棟 (36戸) 21,583	ガス管改修 4,5号棟 (24戸) 13,720	ガス管改修 6,7号棟 (30戸) 17,424	ガス管改修 (既設撤去) 屋外 2,521		
改良	大久保	中耐	S54~S56	90	個別改善	排水管改修 屋外 13,054		排水管改修 2,3号棟 (36戸) 21,582	排水管改修 4,5号棟 (24戸) 13,719	排水管改修 6,7号棟 (30戸) 17,424	排水管改修 (既設撤去) 屋外 2,521		
公営	大坪	中耐	S63	32	個別改善	ガス管改修設計 (36戸) 700		ガス管改修 (18戸) 19,679	ガス管改修 (18戸) 16,119				
公営	大坪	中耐	S63	32	個別改善	排水管改修設計 (36戸) 700		排水管改修 (18戸) 19,679	排水管改修 (18戸) 16,118				
公営	大坪	中耐	S63	32	個別改善	内部改修(浴室)設計 (36戸) 700		内部改修(浴室) (18戸) 19,678	内部改修(浴室) (18戸) 16,118				
公営	大坪	中耐	S63	32	個別改善	駐車場設計 (36戸) 367		駐車場 (36戸) 4,048					
公営	弁天	中耐	H3	16	個別改善			外壁改修設計 屋上防水(屋根改修) 1号棟 (16戸) 660		外壁改修 屋上防水(屋根改修) 1号棟 (16戸) 33,242			
							ガス管改修設計 1号棟 (16戸) 660		ガス管改修 1号棟 (16戸) 23,720				
							給水管改修設計 1号棟 (16戸) 660		給水管改修 1号棟 (16戸) 23,719				
							排水管改修設計 1号棟 (16戸) 660		排水管改修 1号棟 (16戸) 23,719				
公営	弁天	中耐	H3	16	個別改善	内部改修(浴室)設計 1号棟 (16戸) 660		内部改修(浴室) 1号棟 (16戸) 23,719		内部改修(浴室) 1号棟 (16戸) 23,719			
公営	弁天	中耐	H3	16	個別改善	駐車場設計 (16戸) 196		駐車場 (16戸) 2,860		駐車場 (16戸) 2,860			
公営	弁天	中耐	H6	16	個別改善			外壁改修設計 屋上防水(屋根改修) 2号棟 (16戸) 660		外壁改修 屋上防水(屋根改修) 2号棟 (16戸) 33,242			
公営	弁天	中耐	H6	16	個別改善			ガス管改修設計 2号棟 (16戸) 660		ガス管改修 2号棟 (16戸) 20,715			
公営	弁天	中耐	H6	16	個別改善			給水管改修設計 2号棟 (16戸) 660		給水管改修 2号棟 (16戸) 20,715			
公営	弁天	中耐	H6	16	個別改善			排水管改修設計 2号棟 (16戸) 660		排水管改修 2号棟 (16戸) 20,715			
公営	弁天	中耐	H6	16	個別改善			内部改修(浴室)設計 2号棟 (16戸) 660		内部改修(浴室) 2号棟 (16戸) 20,715			
公営	弁天	中耐	H6	16	個別改善			駐車場設計 (16戸) 196		駐車場 (16戸) 2,860			
公営	片竹	簡平 簡木	S43~S55	47	修繕対応 (建替を前提としない)								
公営	片竹	簡平	S56	3	修繕対応 (建替を前提としない)								
小計						用途廃止・解体	968	3,600	3,600	4,556	3,600	19,409	
						建替			10,329		50,357		
						改善	58,353	46,250	147,237	103,548	206,599	122,152	
						その他							
						合計	59,321	49,850	161,166	108,104	242,698	191,918	
歳入							59,321		753,736				
						交付金	26,921	19,482	66,327	44,752	103,602	76,366	
						起債	29,600	21,100	76,600	51,700	122,900	92,500	
						その他		787	282	228	282	48	
一般財源						2,800	8,481	17,957	11,424	15,914	23,004		

※事業費の単位は千円



◆事業プログラム

VI 手法別の実施方針

区分	団地名	構造	建設年度	戸数	事業手法 (3次判定)	計画後								
						2028	2029	2030	2031	2032	2033			
						R10	R11	R12	R13	R14	R15			
公営	久原	簡平 木平	S39～S42	63	用途廃止	用途廃止 3号棟(簡平) (4戸) 3,600	用途廃止 4号棟(簡平) (4戸) 3,600	用途廃止 7号棟(簡平) (4戸) 3,600	用途廃止 9,10号棟(簡平) (4戸) 7,200	用途廃止 11,12号棟(簡平) (8戸) 7,200	用途廃止 13,14号棟(簡平) (8戸) 7,200			
公営	勝田	簡平	S43	18	建替(統合)		解体 立花(簡二) 3-10,11,12,13棟 (30戸) 建替、工事監理 (40戸) 511,515		解体 立花(簡二) 3-4,5,8,9棟 (24戸) 建替、工事監理 (40戸) 504,684		解体 立花(簡二) 3-1,2,3,6,7棟 (34戸) 建替1年目/2年間 工事監理1年目/2年間 (30戸) 396,729			
公営	立花	簡二	S44～S48	110	建替(統合)		511,515		1,113,840		504,684	1,113,840		396,729
		中耐	S49～S54	150	個別改善									
公営	楠久第二	簡二	S46～S48	54	用途廃止	用途廃止 1-2,1-3,2-3棟 (18戸) 15,783	用途廃止 2-4,2-5,2-6棟 (18戸) 15,783							
公営	楠久第二	中耐	S52・S59	36	個別改善									
公営	立岩	中耐	S57	12	個別改善									
改良	立岩		S48～S50	48	個別改善									
改良	大久保	中耐	S53	18	個別改善	ガス管改修 (本舗装) 屋外 498								
						排水管改修 (本舗装) 屋外 498								
改良	大久保	中耐	S54～S56	90	個別改善	ガス管改修 (本舗装) 屋外 2,489								
						排水管改修 (本舗装) 屋外 2,488								
公営	大坪	中耐	S63	32	個別改善									
公営	弁天	中耐	H3	16	個別改善									
			H6	16	個別改善									
公営	片竹	簡平 簡木	S43～S55	47	修繕対応 (建替を前提としない)									
公営	片竹	簡平	S56	3	修繕対応 (建替を前提としない)									
小計						用途廃止・解体	19,383	19,383	3,600	7,200	7,200	7,200		
						建替		511,515	1,113,840	504,684	1,113,840	396,729		
合計						改善	5,973							
						その他								
歳入						合計	25,356	530,898	1,117,440	511,884	1,121,040	403,929		
						交付金	2,926	225,884	491,203	222,810	491,203	175,305		
歳入						起債	2,900	275,900	600,300	272,200	600,300	214,100		
						その他								
一般財源						一般財源	19,530	29,114	25,937	16,874	29,537	14,524		

建替		
用途廃止		
改善		
		外壁改修、屋上防水
		ガス管改修
		給水管改修
		排水管改修
		内部改善(内断熱、浴室)
その他		駐車場

※事業費の単位は千円

# 資料編

## 目次

資料1 住まいの動向及び住宅の現状に関する補足データ.....	29
1. 住宅所有の状況について.....	29
2. 住宅建築の状況について.....	30
資料2 公営住宅等の事業手法の検討過程.....	32
1. 計画の対象となる事業手法の検討過程.....	32
2. 実施方針の例.....	53
3. 長寿命化のための事業実施予定一覧.....	56
4. ライフサイクルコストとその縮減効果.....	66
資料3 入居者意向調査について.....	73
1. 調査票.....	73
2. 調査結果.....	78

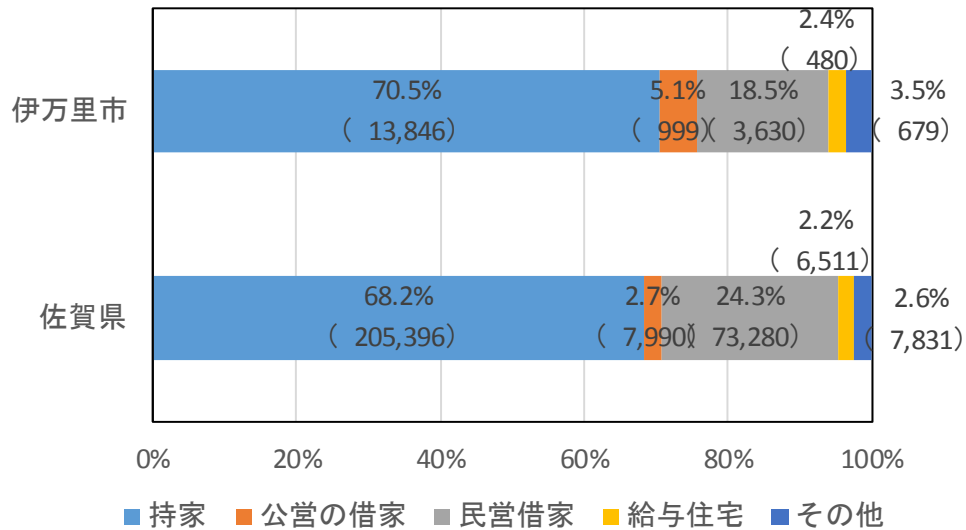


## 資料1 住まいの動向及び住宅の現状に関する補足データ

### 1. 住宅所有の状況について

#### (1) 住宅の所有数

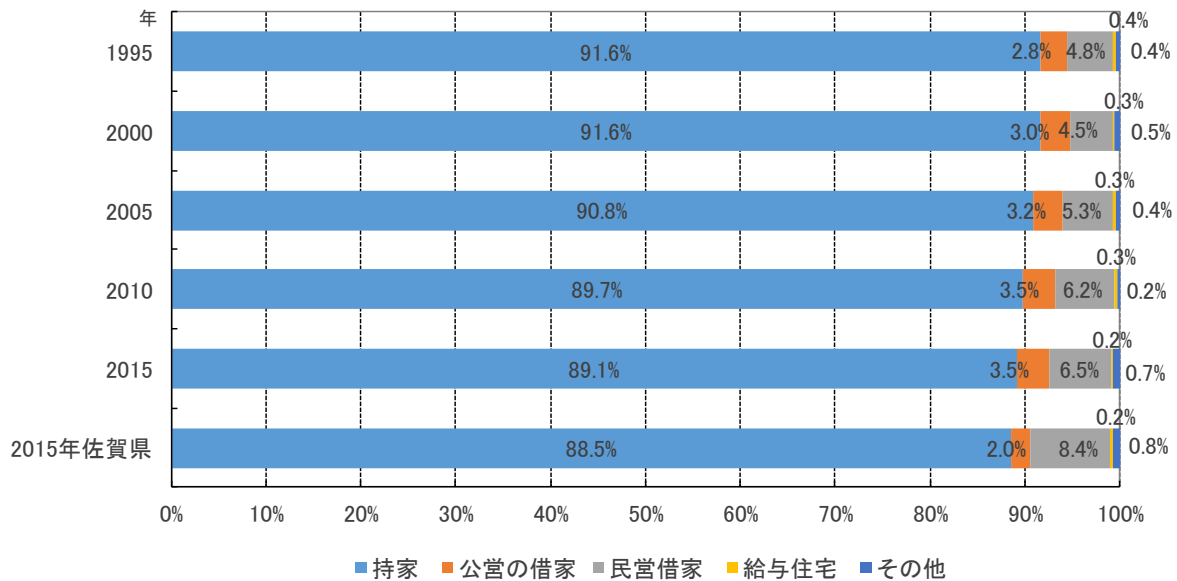
持家が70.5%（13,846戸）、公営の借家が5.1%（999戸）、民営借家が18.5%（3,630戸）、給与住宅が2.4%（480戸）となっており、本市の総住宅数に占める民営借家数の割合は佐賀県と比較して5.8ポイント低くなっています。



資料：平成27年 国勢調査

#### (2) 65歳以上世帯の住宅所有関係

高齢世帯の住宅の所有の関係の状況については、持家の割合が最も高く89.1%（8,811世帯）となっており、佐賀県と比較してもやや高くなっています。



資料：平成27年 国勢調査

(3) 空き家の状況

2013年(平成25年)の住宅・土地統計調査によると、本市の「居住世帯なし」のうち「その他の住宅」(いわゆる空き家)が1,910戸(総戸数の8.9%)あります。

また、「伊万里市空家対策計画(2017年(平成29年)策定)」によると「居住不可能な空家等」が185戸あるとされており、人口減少に伴う今後の増加が見込まれているため、さらなる適切な対応が求められています。

住宅総数	居住世帯あり	居住世帯なし							建築中の住宅
		総数	一時現在者のみ	空き家				建築中の住宅	
				総数	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅		
21,550戸	18,820戸	2,730戸	80戸	2,630戸	80戸	580戸	60戸	1,910戸	20戸
100.0%	87.3%	12.7%	0.4%	12.2%	0.4%	2.7%	0.3%	8.9%	0.1%

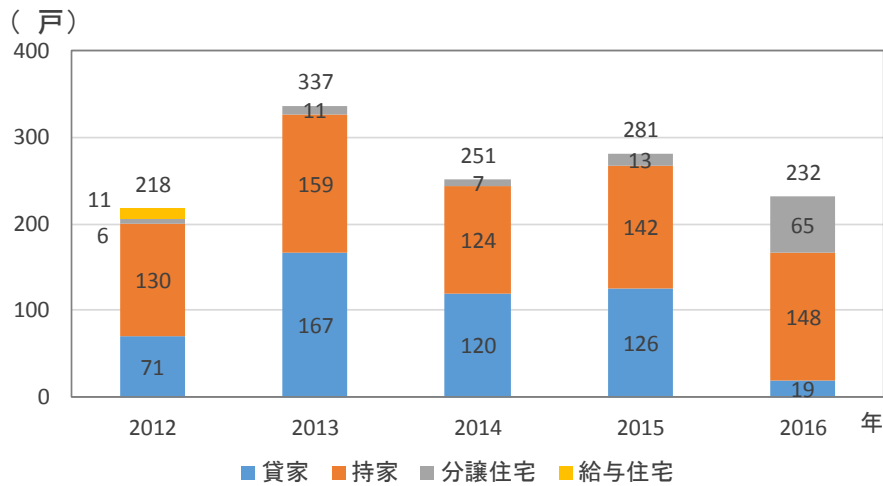
※一時現在者:普段は住んでおらず一時的に寝泊りしている者 / 二次的住宅:別荘など

資料:平成25年 住宅・土地統計調査

2. 住宅建築の状況について

(1) 住宅着工の動向

2012年度(平成24年度)から2016年度(平成28年度)の間に、1,300戸以上の住宅が着工され、そのうちおよそ半数が持家となっています。2016年度(平成28年度)は貸家の着工数の割合が従来と比較して大幅に減少し、分譲住宅の着工数の割合が増加しています。



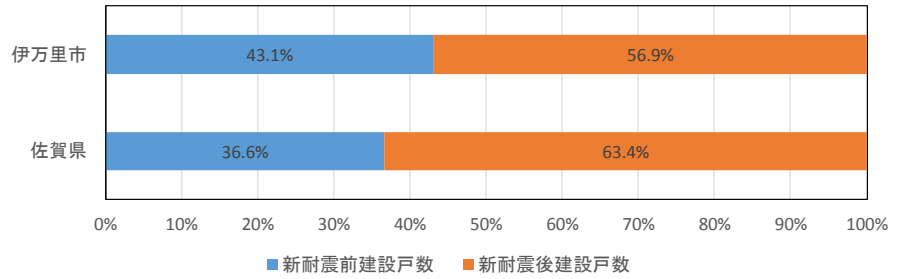
資料:平成29年 建築着工統計

(2) 住宅の築年数など

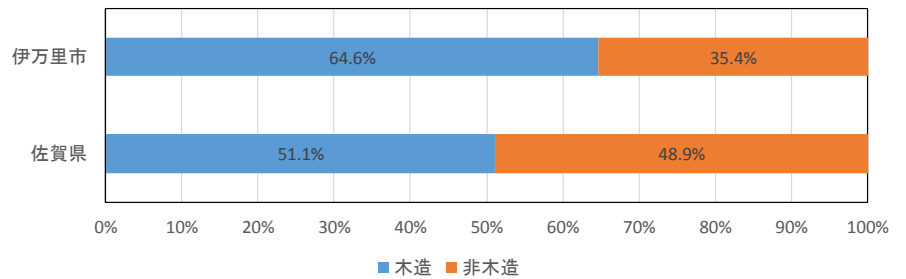
2013年（平成25年）の住宅・土地統計調査によると、本市の住宅の43.1%は新耐震基準施行前の住宅であり、佐賀県と比較すると6.5ポイント高くなっています。

また、住宅総数のうち64.6%が木造住宅で、そのうち49.2%が新耐震基準の施行された1981年（昭和56年）以前に建設された住宅となっています。

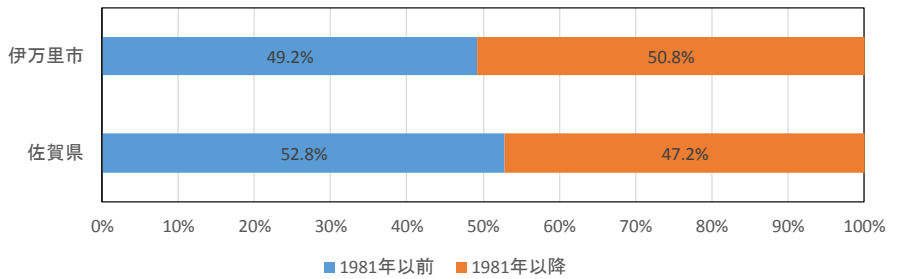
■新耐震基準施行前の住宅の割合



■木造・非木造住宅の割合



■1981年以前に建設された木造住宅の割合

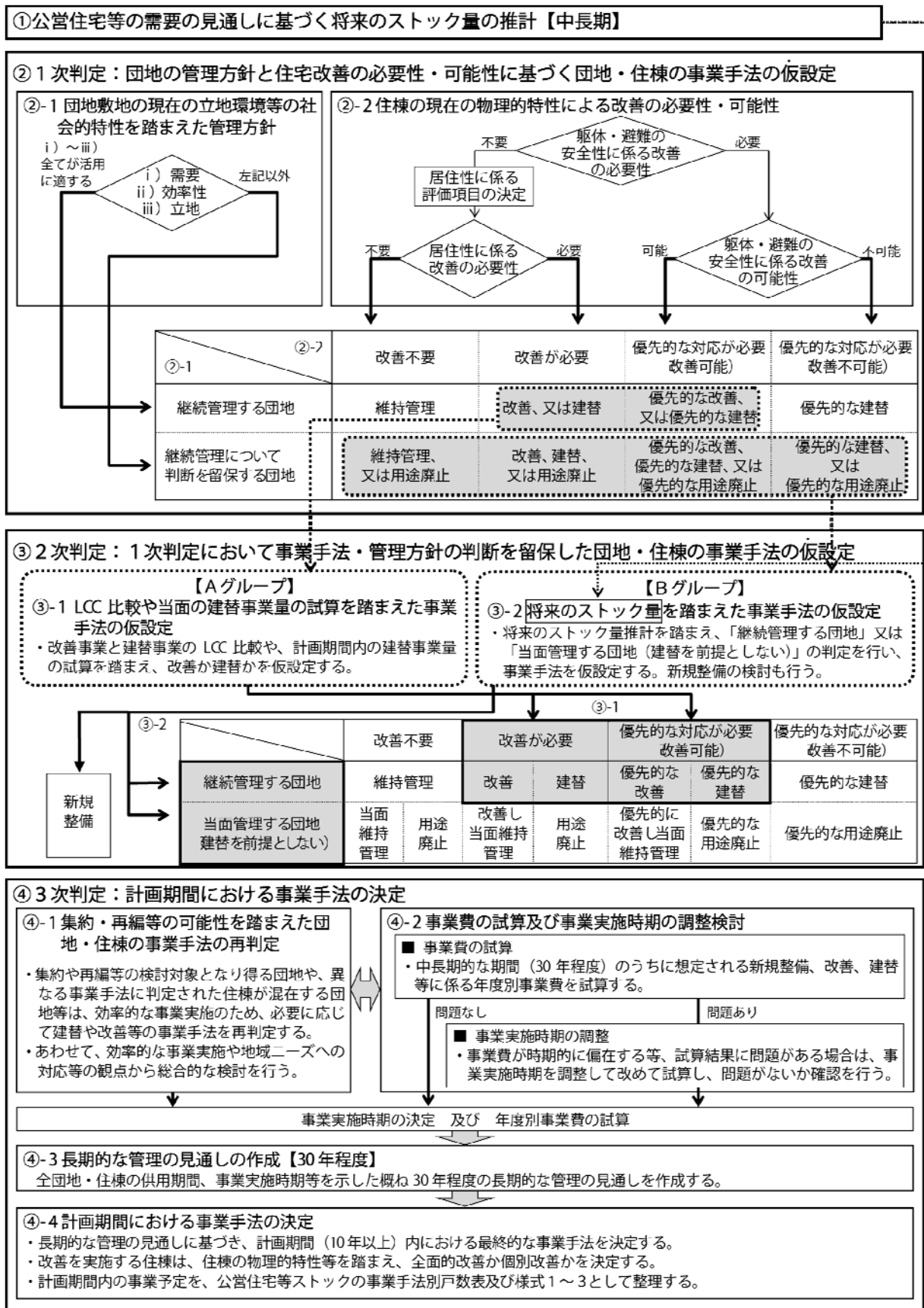


資料：平成25年 住宅・土地統計調査

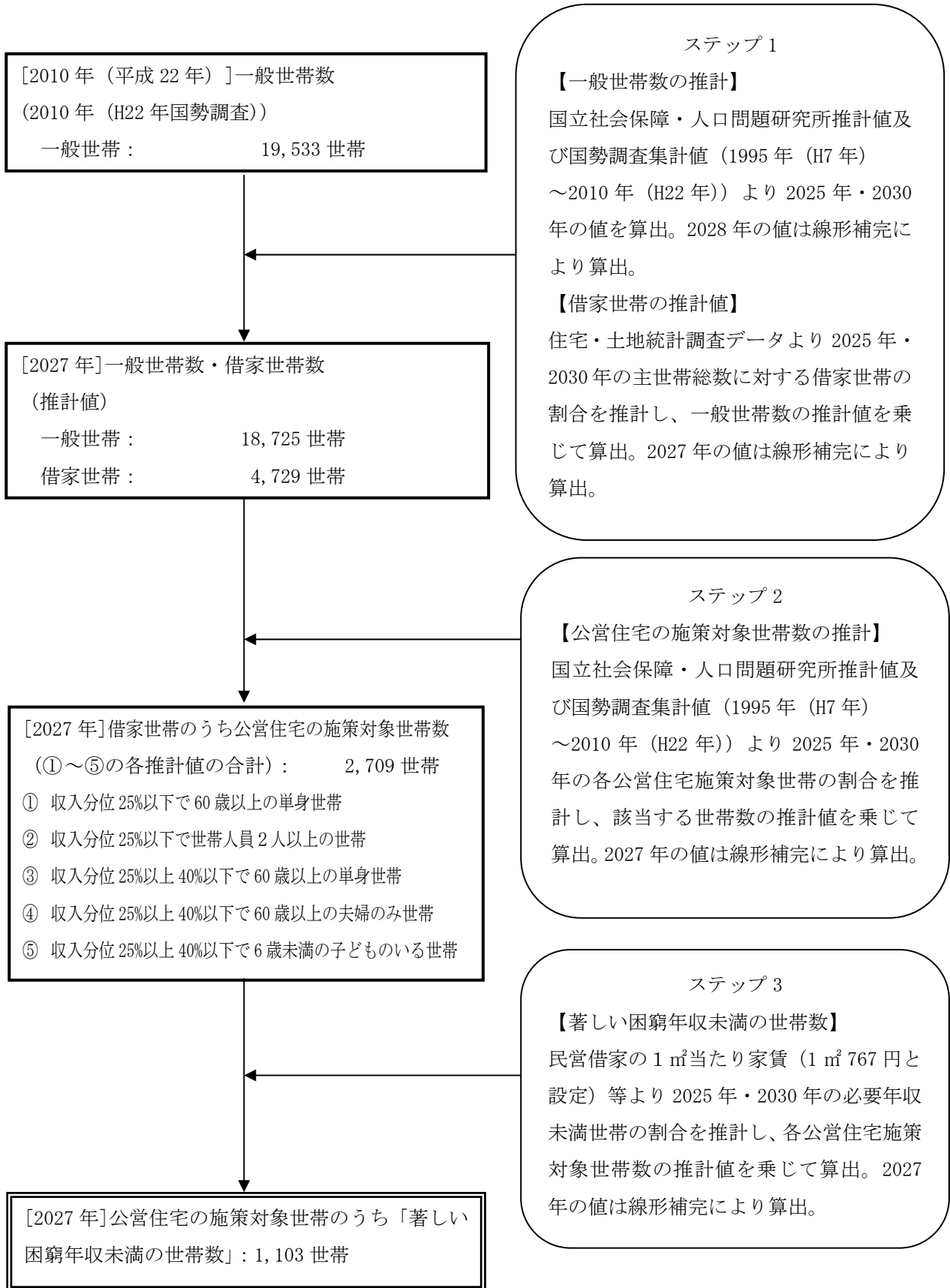
## 資料2 公営住宅等の事業手法の検討過程

### 1. 計画の対象となる事業手法の検討過程

#### (1) 事業手法の選定の流れ、基準



①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計





## ② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定

## ②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

- ・利便性が高く、需要がある団地で、敷地も広く建替事業等がしやすい団地を「継続管理する団地」とし、いずれの条件が不備の団地は「継続管理について判断を留保する団地」とします。
- ・供給戸数の地域バランスについても考慮し判定します。

## &lt;判定基準&gt;

## 【需要】

判定項目	判定基準
1. 応募倍率	○2012年度（平成24年度）から2016年度（平成28年度）の5年間のうち、申込み数が募集数を上回る年が4年以上ある場合「○」、申込み数が募集数を下回る年が4年以上ある場合「×」、それ以外は「△」とする。
2. その他	○①で「△」と判定された久原団地、立花団地については、下記の通りに判定を行う。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・久原団地：近隣の立岩団地、楠久第二の需要が①から「×」と判定されており、近隣団地の需要を考慮して「×」とする。</li> <li>・立花団地：中耐構造の150戸については「○」、簡二構造の110戸については「×」とする。</li> </ul>

## 【効率性】

判定項目	判定基準
1. 用途地域	○各住棟が立地する団地の用途地域について判定する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・用途地域が工業専用地域または工業地域に立地する団地の住棟は「×」とする。</li> <li>・また、敷地の高度利用による効率的な供給を進めるため、高度利用のできない第1種低層住居専用地域の団地の住棟は「×」とする。</li> </ul>
2. 敷地面積	○各団地が立地する敷地面積について判定する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地面積が1,000㎡未満の団地は「×」とする。</li> </ul>
3. 敷地条件	○現地調査等により敷地形状、高低差など総合的観点から高度利用に適さないと判断した団地は「×」とする。

## 【立地】

判定項目	判定基準
1. 利便性	○直線距離500m以内に主要な周辺施設が3つ以上ならば「○」、3つ未満の場合は「×」とします。 ※主要な周辺施設は下記のa～fを指すものとします。 a. 小中学校、保育所、幼稚園 b. 公民館、コミセン c. 市役所、郵便局 d. スーパー e. 駅 f. 駐在所
2. 災害	○災害危険区域（津波、河川氾濫、土砂災害等）が団地敷地に含まれない場合のみ「○」、それ以外を「×」とします。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・土石流氾濫警戒区域は「×」としない。</li> </ul>

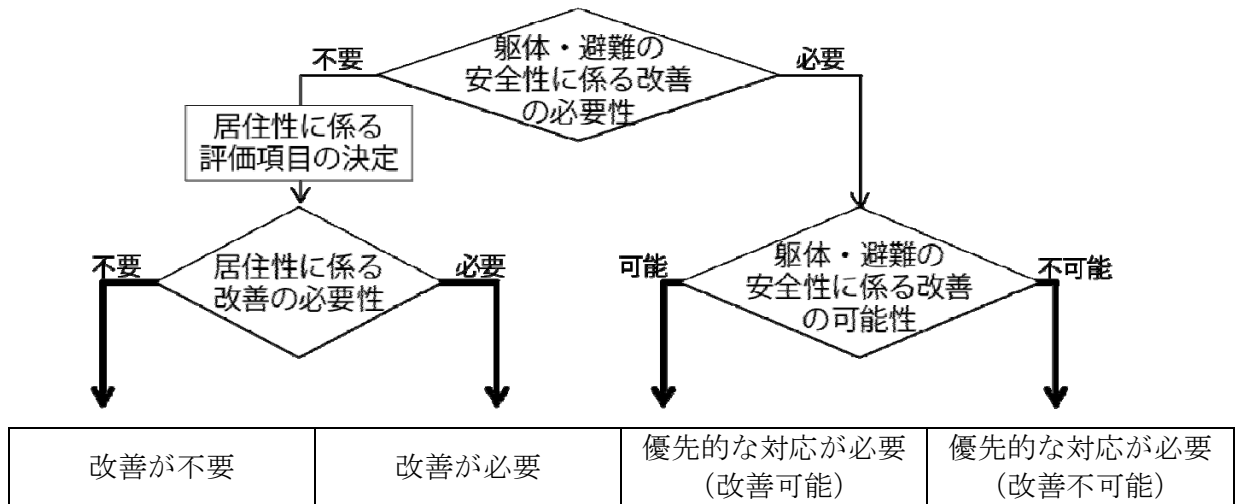
**【総合判定】**

「需要」「効率性」「立地」の全ての判定が「○」の場合は、「継続管理する団地」とし、それ以外を「継続管理について判断を留保する団地」とします。

維持管理する団地	立花（中耐）・大坪
維持管理について判断を留保する団地	久原・勝田・立花（簡二）・楠久第二（簡二） 楠久第二（中耐）・立岩・大久保・弁天・片竹

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

- ・住棟の物理的特性の評価として、耐震性の確保、火災等の避難の安全性確保について評価し、その改修が可能かについても評価します。
- ・躯体・避難の安全性に係る改善が不要な場合は、住棟の居住性に係る改善の必要性として、住戸面積、省エネルギー性、バリアフリー性の設備状況の3つの視点で評価します。



<判定基準>

【躯体・避難の安全性に係る改善の必要性】

判定項目	判定基準
1. 新耐震基準	○1981年（昭和56年）以降に建設されている場合に「○」と判定する。 ※RC造で壁式構造の場合は、1980年（昭和55年）以前の建設であっても「○」と判定する。
2. 防火区画	○法規における防火区画（面積区画・堅穴区画）の設置基準を勘案し、判定対象を3階以上の住棟とするが、原則として、新築時に法定の仕様で計画されているため、特別な理由のない限り確保されているものとする。
3. 二方向避難	○原則として、新築時に必要な法定の仕様に基づいて計画されているが、3階以上の住棟を対象に下記の基準により再確認する。以下のいずれかを満たす場合に「OK」と判定する。 ・通常使用する住戸玄関のほかに、バルコニー、隣戸等を経由して避難できる。 ・バルコニー設置の固定式避難器具を使用して避難ができる。

【総合判定】

「躯体・避難の安全性に係る改善の必要性」の全ての判定が「○」の場合は、改善を「不要」とします。1つでも「×」と判定される場合は、改善を「必要」とします。

不要	立花（中耐）・楠久第二（中耐）・立岩・大久保・大坪・弁天
必要	久原・勝田・立花（簡二）・楠久第二（簡二）・片竹

## 【躯体・避難の安全性に係る改善の可能性】

判定項目	判定基準
①改善の可能性	○躯体・避難の安全性に係る改善において、物理的特性や居住性を著しく低下させるなどにより改善が困難である場合に「×」と判定する。

## 【総合判定】

改善の可能性において、改善が困難である場合は「改善不可能」、改善が可能な場合は「改善可能」と判定します。

改善不可能	久原・勝田・立花（簡二）・楠久第二（簡二）・片竹
-------	--------------------------

## 【居住性に係る改善の必要性】

判定項目	判定基準
①住戸面積	○最低居住面積水準の3人世帯を基準とし、住戸専用面積40㎡（最低居住面積水準：住生活基本計画）を確保している場合は「○」、住戸専用面積40㎡未満の場合は「×」とする。
②省エネルギー性	○1999年（平成11年）以降の建設住戸は省エネルギー基準を満たしているものとみなし「○」、1998年（平成10年）以前の建設住戸は「×」とする。
③バリアフリー性 （高齢者対応）	○1999年（平成11年）以降の建設住戸は「住宅の品質確保の促進等に関する法律」よりバリアフリー性を満たしているものとみなし「○」、1998年（平成10年）以前の建設住戸は「×」とする。

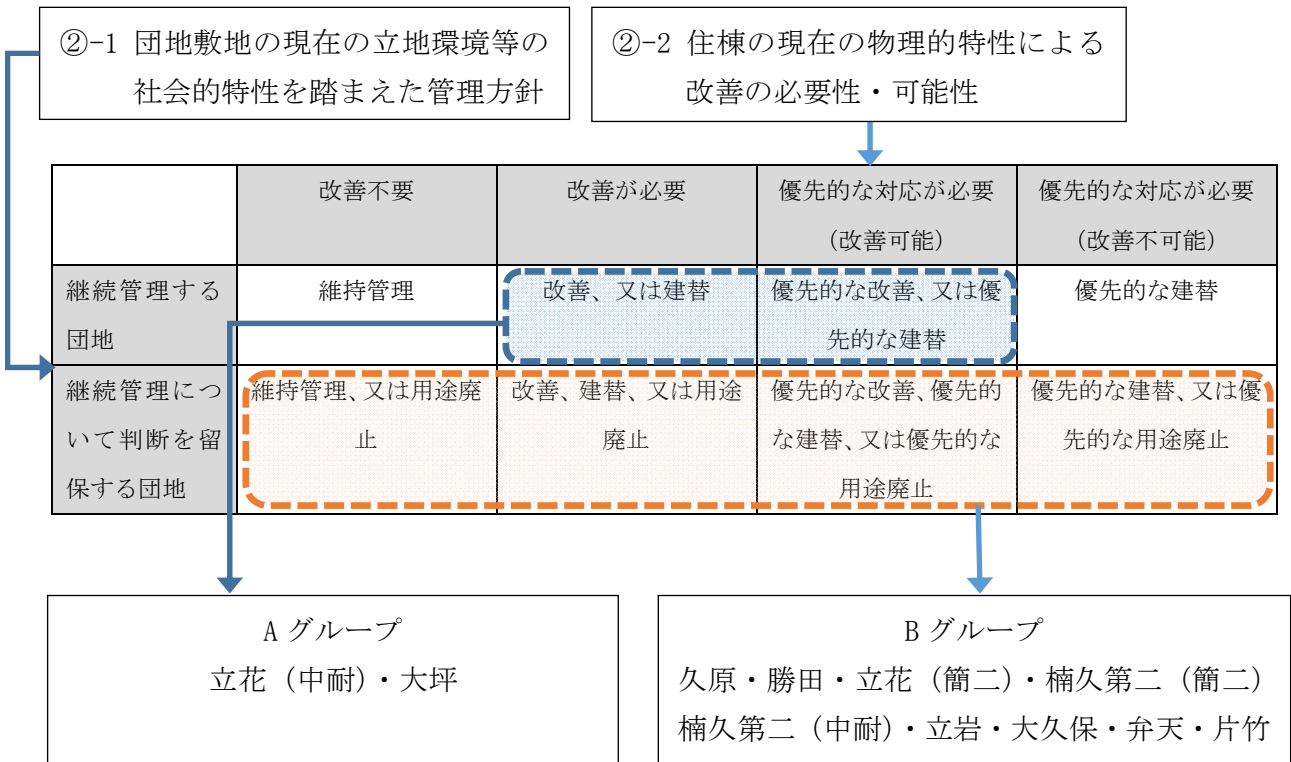
## 【総合判定】

いずれかの改善の必要性において、改善対象事項がある場合は「改善必要」、改善事項がない場合は「改善不要」として判定します。

改善が必要	立花（中耐）・楠久第二（中耐）・立岩・大久保・大坪・弁天
-------	------------------------------

【1次判定結果】

- ・②-1、②-2の判定結果から、以下のように1次判定を整理します。



<1次判定結果>

	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)
継続管理する団地	維持管理  0戸	改善、又は建替  182戸 立花 (中耐)・大坪	優先的な改善、又は優先的な建替  0戸	優先的な建替  0戸
継続管理について判断を留保する団地	維持管理、又は用途廃止  0戸	改善、建替、又は用途廃止  236戸 楠久第二 (中耐)・立岩・大久保・弁天	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止  0戸	優先的な建替、又は優先的な用途廃止  295戸 久原・勝田 立花 (簡二)・楠久第二 (簡二)・片竹

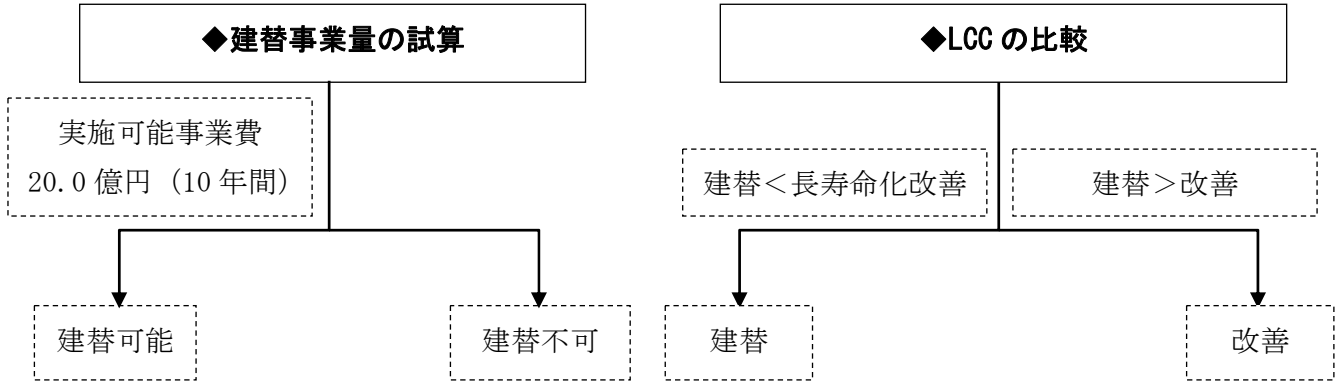
A グループ (継続管理する団地)	182戸
B グループ (継続管理について判断を留保する団地)	531戸

③ 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定

③-1 ライフサイクルコスト（LCC）比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

<Aグループ>

立花（中耐）・大坪



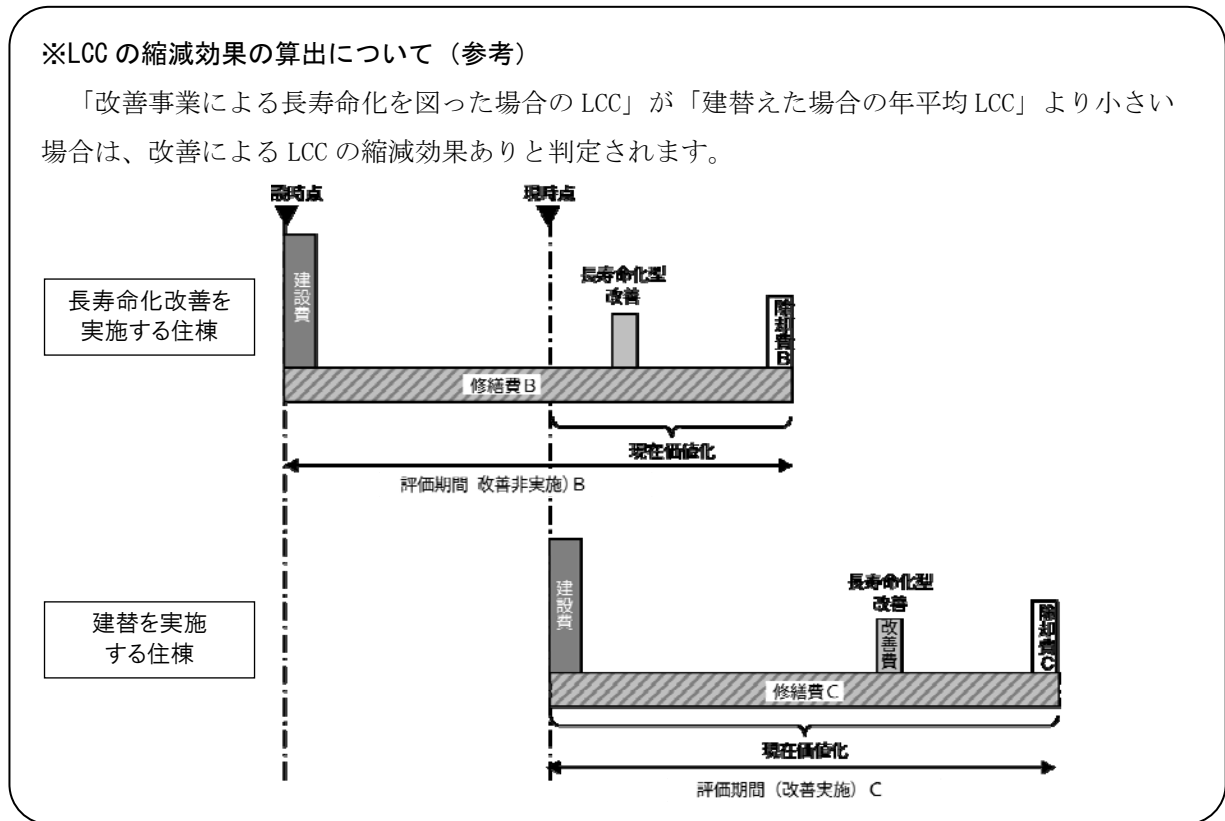
◆建替事業量の試算・検討

Aグループに分類される全ての住戸（立花団地（中耐）150戸、大坪団地32戸の計182戸）を全て建替えた場合、約32.8億円（年間3.3億円）が必要となります。財政上の問題から全ての住戸を建替えるのは不可能と判断します。

2027年度末までの建替事業量上限	約20.0億円（年間約2.0億円程度）
立花（中耐）150戸 大坪32戸 計182戸	約32.8億円

■年あたりのライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出

A グループにおいて、長寿命化改善事業を実施した場合のLCCと建替を行う場合のLCCを算出・比較して、長寿命化改善後の方が少ない場合は改善とします。



◆LCC（ライフサイクルコスト）の比較（Aグループ）

Aグループの団地の建替を行う場合と長寿命化改善を行う場合のLCCを算出したところ、全ての団地において長寿命化改善を行う場合のLCCの方が少ないという結果になります。

<LCC縮減効果の算出結果（Aグループ）>

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	建替の場合のLCC (千円/戸・年) ①	長寿命化改善を行う場合のLCC (千円/戸・年) ②	LCC縮減効果 (千円/戸・年)
立花	4-1	18	中耐	S51	266	227	①>②
	4-2	18	中耐	S51	266	227	①>②
	4-3	24	中耐	S50	266	207	①>②
	4-4	24	中耐	S49	266	166	①>②
	5-1	18	中耐	S52	266	240	①>②
	5-2	24	中耐	S53	266	245	①>②
	5-3	24	中耐	S54	266	235	①>②
大坪	1	32	中耐	S63	266	229	①>②
		182					

※改善項目は屋上防水、外壁改修、給水管改修、排水管改修、ガス管改修とする。

※公営住宅等長寿命化計画策定指針Q&A（平成30年1月）より建替と長寿命化改善のLCC比較の変更があった。

**【判定結果】**

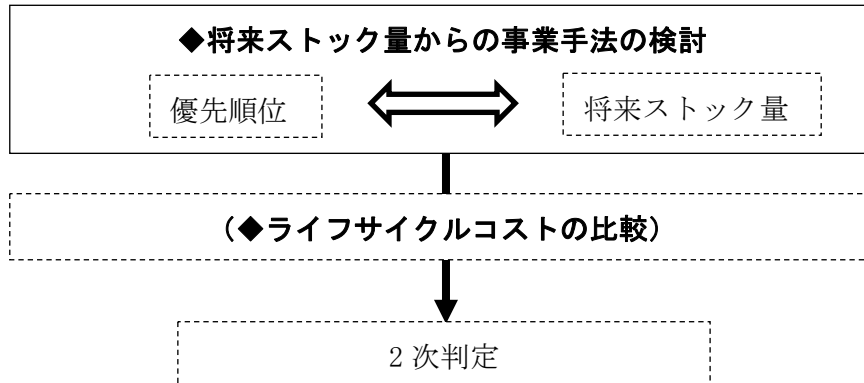
上記の年あたりのLCCの算出、建替事業量の試算・検討より、Aグループに分類される全ての住棟で、長寿命化改善によるLCC縮減効果ありと判定されたことから、Aグループに分類された住戸は全て改善と判定します。



③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

<Bグループ>

久原・勝田・立花（簡二）・楠久第二（簡二）・楠久第二（中耐）・立岩・大久保・弁天・片竹



◆将来ストック量からの事業手法の検討

ストック推計プログラムの推計結果から、本市における供給目標を1,103戸と設定したことに伴い、2027年度では110戸程度のストックの余剰が起きることが予測されます。

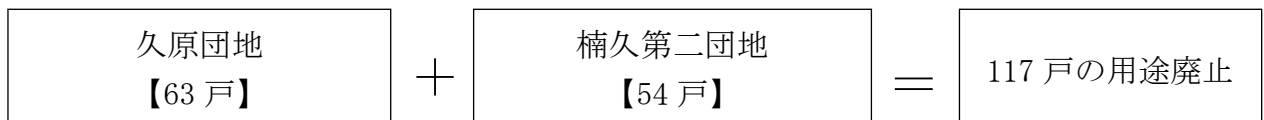
Bグループにおいて「優先的な建替、又は優先的な用途廃止」と判定された団地（久原、勝田、立花（簡二）、楠久第二（簡二）、片竹）を住戸数削減の対象とし、1次判定で需要が「×」と判定され、なおかつ空家率が60%以上の団地を「優先的な用途廃止」、それ以外を「優先的な建替」とします。

<Bグループの優先度の設定>

対象	・1次判定で「優先的な建替、又は優先的な用途廃止」と判定された住戸を削減の対象とする。
優先度	・需要が「×」と判定された団地のうち、空家率（政策空家含む）が60%以上の団地。 ※需要が「×」と判定された団地のうち、空家率が60%以上の団地は久原（69.8%）と楠久第二（66.7%）である。

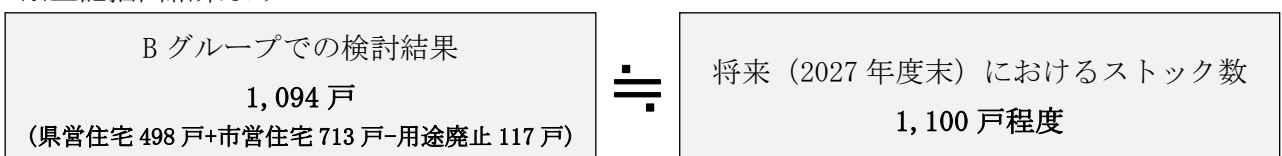
久原63戸と楠久第二（簡二）54戸の計2団地117戸を「優先的な用途廃止」と仮設定し、勝田18戸、立花（簡二）110戸、片竹50戸を「優先的な建替」と仮設定します。

※上記抽出結果より、



◆将来のストック量を踏まえた事業手法の検討

※上記抽出結果より



## ◆LCC（ライフサイクルコスト）の比較（Bグループ）

2次判定で「改善、建替、又は用途廃止」と判定された4団地16棟236戸の建替を行った場合と長寿命化改善を行った場合のライフサイクルコスト（LCC）縮減効果を算出したところ、全ての住戸で長寿命化改善を行った場合のLCCが少ないという結果になります。

また、4団地16棟236戸の住棟を全て建替えた場合、約42.5億円（年間4.3億円）が必要となり、実質的に不可能です。ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出と建替事業量の試算・検討を踏まえた結果、「改善、建替、又は用途廃止」と判定された4団地16棟236戸は全て改善と仮設定します。

## &lt;LCC縮減効果の算出結果（Bグループ）&gt;

	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	建替の場合の LCC (千円/戸・年) ①	長寿命化改善を行 う場合のLCC (千円/戸・年) ②	LCC効果 (千円/戸・ 年)
楠久 第二	1	18	中耐	S52	266	240	①>②
	2	18	中耐	S59	266	252	①>②
立岩	1	12	中耐	S48	266	171	①>②
	2	12	中耐	S49	266	166	①>②
	3	12	中耐	S49	266	166	①>②
	5	12	中耐	S50	266	207	①>②
	6	12	中耐	S57	266	252	①>②
大久保	1	18	中耐	S53	266	245	①>②
	2	18	中耐	S54	266	235	①>②
	3	18	中耐	S55	266	231	①>②
	4	12	中耐	S55	266	231	①>②
	5	12	中耐	S54	266	235	①>②
	6	12	中耐	S56	266	252	①>②
	7	18	中耐	S56	266	252	①>②
弁天	1	16	中耐	H3	266	212	①>②
	2	16	中耐	H6	266	261	①>②
		236					

【2次判定結果】

・③-1、③-2の判定結果から、以下のように2次判定を整理します。

<2次判定結果>

継続管理する団地	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
	0戸		418戸 立花(中耐)・ 楠久第二(中耐)・ 立岩・大久保・ 大坪・弁天	0戸	0戸	0戸	178戸 勝田・ 立花(簡二)・ 片竹
当面管理する団地(建替を前提としない)	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
	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	117戸 久原・ 楠久第二(簡二)

<2次判定結果内訳>

区分	団地名	構造	築年	残耐用年限	戸数	空家戸数	空家率	管理方針の検討			躯体・避難の安全性に係る改善の必要性	躯体・避難の安全性に係る改善の可能性	一次判定	二次判定
								需要	効率性	立地				
公営	久原	簡平、木平	S39~S42	-23~-20	63	44	69.8%	×	×	○	必要	不可能	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
公営	勝田	簡平	S43	-19	18	0	0.0%	○	×	×	必要	不可能	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替
公営	立花	簡二	S44~S48	-3~1	110	17	15.5%	×	○	○	必要	不可能	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替
公営		中耐	S49~S54	27~32	150	3	2.0%	○	○	○	不要	-	改善、又は建替	改善
公営	楠久第二	簡二	S46~S48	-1~1	54	36	66.7%	×	×	○	必要	不可能	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
		中耐	S52・S59	30~37	36	6	16.7%	×	×	○	不要	-	改善、建替、又は用途廃止	改善
公営	立岩	中耐	S57	35	12	3	25.0%	×	○	○	不要	-	改善、建替、又は用途廃止	改善
改良		中耐	S48~S50	26~28	48	1	2.1%	×	○	○	不要	-	改善、建替、又は用途廃止	改善
改良	大久保	中耐	S53~S56	31~34	108	10	9.3%	×	×	○	不要	-	改善、建替、又は用途廃止	改善
公営	大坪	中耐	S63	41	32	0	0.0%	○	○	○	不要	-	改善、又は建替	改善
公営	弁天	中耐	H3・H6	44~47	32	1	3.1%	○	×	×	不要	-	改善、建替、又は用途廃止	改善
公営	片竹	簡平、木平	S43~S56	-19~-6	50	17	34.0%	×	○	○	必要	不可能	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替
合計					713	138								

## ◆2次判定における概算事業費算出

- ・将来的な予算確保が可能であるか、年度別の事業量が人員体制等の面で実情と乖離していないか等を検討し、最終的には事業実施時期や年度別事業費を決定します。
- ・全団地・住棟を対象に中長期的な期間（2018～2047年までの30年間）における概算事業費を以下の仮定において算出します。

## ＜2次判定の概算事業費の算出方法＞

建替事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建替の戸あたり単価は18,000千円/戸（大規模造成工事を含まない）とする。</li> <li>・優先的な建替と判定されている団地（勝田、立花（簡二）、片竹の3団地、178戸）は2018年以前に全て耐用年限を経過するため、計画期間10年（2018～2027年）で費用を按分する。 ※改善は行わない。</li> </ul>
用途廃止事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・除却費の戸あたり単価は800千円/戸とする。</li> <li>・耐用年限を経過している棟の事業費は2018～2027年で按分とする。</li> <li>・その他は耐用年限を経過する年に用途廃止を行うものとする。 ※改善は行わない。</li> </ul>
改善事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各改善内容の戸あたり単価は下記のとおりを設定する。</li> <li>①外壁改修、屋上防水改修：1,000千円/戸</li> <li>②ガス管改修：500千円/戸</li> <li>③給水管改修：500千円/戸【大坪450千円/戸と弁天640千円/戸の平均】</li> <li>④排水管改修：400千円/戸</li> <li>⑤内部改善：600千円/戸【浴室のみ】</li> <li>【個別改善、修繕対応】</li> <li>・各改善を下記の周期で設定する。</li> <li>i) 外壁改修、屋上防水改修：21年 ※効率的に改善を行うため、外壁改修と屋上防水改修は同一周期で行うこととし、周期は21年とする。</li> <li>ii) ガス管改修：30年</li> <li>iii) 給水管改修：20年【公営住宅長寿命化計画策定指針(改定)修繕周期表】</li> <li>iv) 排水管改修：30年【公営住宅長寿命化計画策定指針(改定)修繕周期表】</li> <li>v) 内部改善：36年【伊万里市実績】</li> <li>・改修履歴がある棟は、改修を行った年からi～vの周期で改善を行う。</li> <li>・改修履歴がない棟は、建築年からi～vの周期で改善を行う。</li> <li>・改善履歴がない棟は、第1回目の改善が2017年（平成29年）以前に行われるべきだが、未だ行われていない棟は、2018～2027年の10年間に改善を行い、費用を10年間で按分する（A）。</li> <li>・（A）は外壁改修、屋上防水改修、給水管改修の改善は2周期目があり、2周期めは2018～2027年の10年間で行うものとし、費用を10年間で按分する。</li> </ul>

## 【概算事業費算出結果（2次判定）】

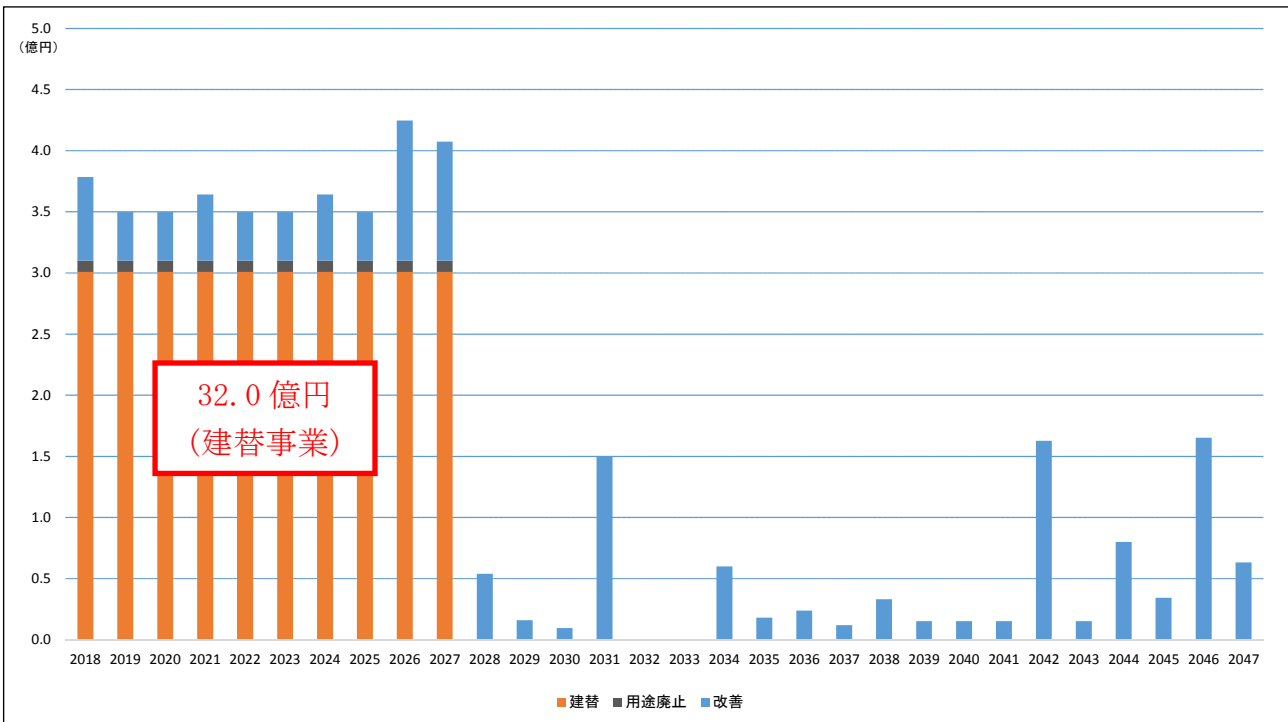
全団地・住棟を対象に中長期的な期間（2018～2047年までの30年間）における概算事業費を算出した結果、2018～2047年までの30年間の事業費は建替事業費が32.0億円、改善事業費が15.3億円、用途廃止事業費が0.9億円の計48.3億円となります。また2018～2027年度までの10年間の事業費は建替事業費が32.0億円、改善事業費が5.9億円、用途廃止事業費が0.9億円の計38.8億円となります。

2018～2027年までの10年間に事業費が集中するため、平準化を図る必要があります。勝田団地と立花団地（簡二）の統合建替に伴う事業費抑制を検討します。

## &lt;概算事業費算出結果&gt;

(億円)

	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	1～10	11～20	21～30	合計
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027				
建替	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	32.0	0.0	0.0	32.0
用途廃止	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.9	0.0	0.0	0.9
改善	0.7	0.4	0.4	0.5	0.4	0.4	0.5	0.4	1.1	1.0	5.9	3.4	6.0	15.3
合計	4.0	3.7	3.7	3.8	3.7	3.7	3.8	3.7	4.4	4.3	38.8	3.4	6.0	48.3



※優先的な建替と判定されている団地（勝田、立花（簡二）、片竹の3団地、178戸）は2018年（平成30）年以前に全て耐用年限を経過するため、計画期間10年（2018（平成30）～2047年）で費用を按分します。

## ④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定

1次判定・2次判定による住棟別の判定結果を踏まえ、事業性・需要への対応・事業効率性・定住促進への貢献・事業費削減・公営住宅への統廃合の視点から団地単位または団地の一部を対象に総合的検証を行い、住棟別の事業内容に関する最終判定を行います。

## ④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

- ・優先的な用途廃止と判定されている団地に関して、現在も入居者がいる住棟が多く、全てにおいて用途廃止をすることは難しいことから、用途廃止による戸数削減ではなく、複数団地での集約建替えによる戸数削減を検討します（集約建替）。
- ・その過程で、非現地建替えによる合理的な事業実施が可能であるかどうか検討を行います。

## ＜集約建替えによる管理戸数の削減の考え方＞

種別	区分	団地名	構造	戸数	立地性	入居戸数	集約建替後の戸数
優先的な建替	公営	勝田	簡平	18戸	×	18戸	約110戸
		立花	簡二	110戸	○	93戸	

## ◆検討結果

検討の結果、優先的な建替と判定されている団地のうち2団地（勝田、立花（簡二））において、非現地同一敷地内での集約建替を行います。立地性が悪い勝田団地を立地性の高い立花団地（簡二）の敷地内で、高度利用を図りながら合理的・経済的な建替を行います。建替戸数は現入居戸数である約110戸とします。また社会的・歴史的な背景がある片竹団地に対して修繕事業を行います。さらに勝田団地と立花（簡二）団地の集約建替を2027～2028年度に40戸、2029～2030年度に40戸、2031～2032年度に30戸の建替を行うことにより、計画期間10年間（2018年～2027年度）に対する事業費の集中を防ぎ、事業費の平準化を図ります。

## ④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

- ・④-1 で検討を行った集約建替を踏まえ、全団地・住棟を対象に中長期的な期間（2018～2047年までの30年間）における概算事業費を以下の仮定において算出します。

## ＜3次判定の概算事業費の算出方法＞

建替	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建替の戸あたり単価は18,000千円/戸（大規模造成工事を含まない）とする。</li> <li>・集約建替えを実施する勝田団地と立花（簡二）団地は、2027～2028年度に40戸、2029～2030年度に40戸、2031～2032年度に30戸の建替を行う（2027～2033年度の間で除却予定）。</li> </ul>
用途廃止事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・用途廃止を行う団地は、久原63戸と楠久第二（簡二）54戸の計117戸とする。</li> <li>・除却費の戸あたり単価は、800千円/戸とする。</li> <li>・耐用年限を経過している棟の事業費は2018～2027年で按分する。</li> </ul>
改善	<ul style="list-style-type: none"> <li>・改善を行う団地は、立花（中耐）、楠久第二（中耐）、立岩、大久保、大坪、弁天の418戸とし、修繕対応を行う団地は片竹50戸とする。</li> <li>・各改善内容の戸あたり単価は、下記のとおりを設定する。</li> <li>①外壁改修、屋上防水改修：1,000千円/戸</li> <li>②ガス管改修：500千円/戸</li> <li>③給水管改修：500千円/戸【大坪450千円/戸と弁天640千円/戸の平均】</li> <li>④排水管改修：400千円/戸</li> <li>⑤内部改善：600千円/戸【浴室のみ】</li> <li>【個別改善、修繕対応】</li> <li>・各改善を下記の周期で設定する。</li> <li>i) 外壁改修、屋上防水改修：21年 ※効率的に改善を行うため、外壁改修と屋上防水改修は同一周期で行うこととし、周期は21年とする。</li> <li>ii) ガス管改修：30年</li> <li>iii) 給水管改修：20年【公営住宅長寿命化計画策定指針（改定）修繕周期表】</li> <li>iv) 排水管改修：30年【公営住宅長寿命化計画策定指針（改定）修繕周期表】</li> <li>v) 内部改善：36年【伊万里市実績】</li> <li>・改修履歴がある棟は、改修を行った年からi～vの周期で改善を行う。</li> <li>・改修履歴がない棟は、建築年からi～vの周期で改善を行う。</li> <li>・改善履歴がない棟で、第1回目の改善が2017年（平成29年）以前に行われるべきだが、未だ行われていない棟は、2018～2027年の10年間に改善を行い、費用を10年間で按分する（A）。</li> <li>・（A）は外壁改修、屋上防水改修、給水管改修の改善は2周期目があり、2周期目は2018～2027年の10年間で行うものとし、費用を10年間で按分する。</li> </ul>

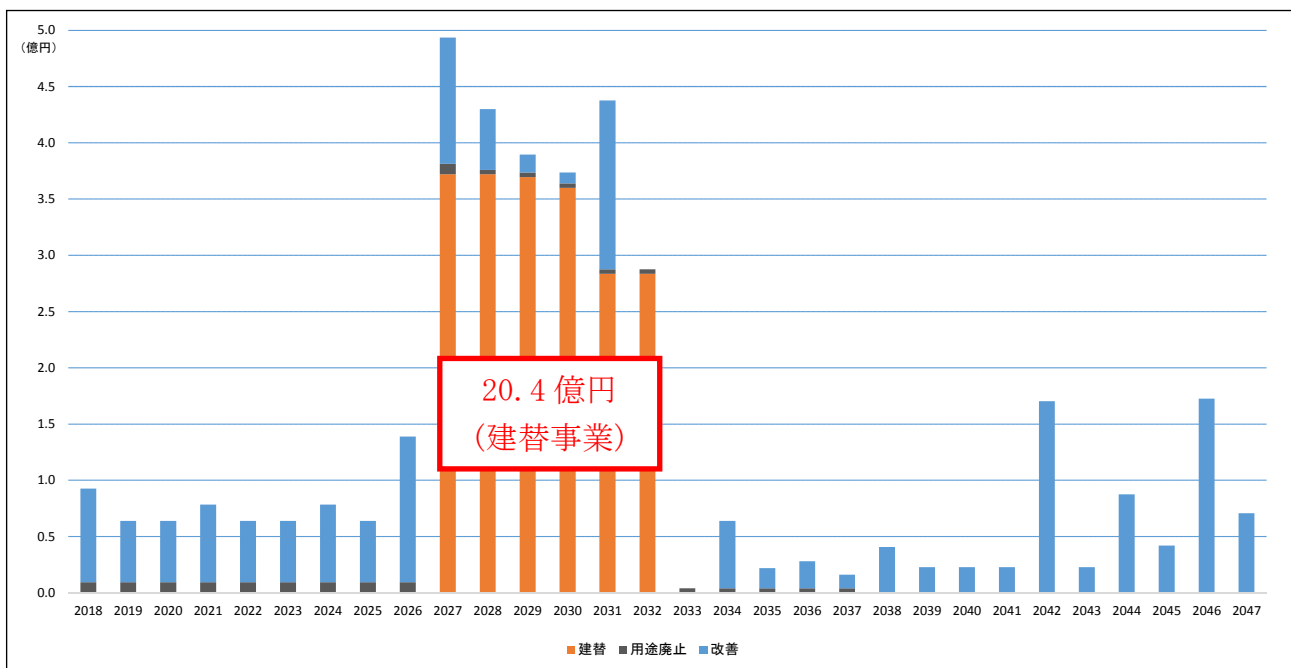
④-3 長期的な管理の見通し

- ・集約建替や建替時期の検討を行った結果、計画期間（2018～2027年度）における建替費用が32.0億円から3.7億円となります。さらに、計画期間（2018～2027年度）における事業費の合計が38.8億円から12.0億円となり、事業の平準化を行います。
- ・2027年度～2032年度にかけて建替事業が実施され、2033年度以降は改善事業のみの実施の見通しとなっています。

<概算事業費算出結果>

(億円)

	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	1～10	11～20	21～30	合計
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027				
建替	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	3.7	3.7	16.7	0.0	20.4
用途廃止	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.9	0.4	0.0	1.3
改善	0.8	0.5	0.5	0.7	0.5	0.5	0.7	0.5	1.3	1.1	7.4	3.4	6.7	17.5
合計	0.9	0.6	0.6	0.8	0.6	0.6	0.8	0.6	1.4	4.9	12.0	20.5	6.7	39.3





## ④-4 計画期間における事業手法の決定

- ・上記の結果から、以下の表のように3次判定を整理します。
- ・2019～2022年度に久原団地63戸、楠久第二(簡二)団地54戸の用途廃止を行います。また2028～2033年度に勝田団地と立花(簡二)団地の集約建替を行います。その結果、2033年度以降の管理戸数は578戸になります。

## &lt;3次判定結果&gt;

	修繕対応	改善	建替
継続管理する団地	<b>【0戸】</b>	<b>【418戸】</b> 立花(中耐)、 楠久第二(中耐)、立岩、 大久保、大坪、弁天	<b>【現況128戸】</b> ↓ <b>【計画110戸】</b> 勝田、立花(簡二)
当面管理する団地 (建替を前提としない)	当面修繕対応	用途廃止	
	<b>【50戸】</b> 片竹	<b>【117戸】</b> 久原、楠久第二(簡二)	







## 2. 実施方針の例

## (1) 長寿命化改善の具体的な取組み (参考)

改修項目	ねらい	改修例
外壁やバルコニーの改修	従前より耐久性の高い塗装等を使用し、外壁、バルコニーの改修を行うことで、耐久性向上を図る。	リシン吹付塗装から複層塗材に変更 
外壁の改修	従前より防水性能が高いものを塗装することで、防水性の向上と躯体保護を図る。	従前より防水性能を高い塗装 
	外壁を剥落防止対策工法等で改修することで、安全性及び耐久性向上を図る。	剥落防止対策工法による外壁改修 
屋上の改修	防水層断熱ブロック押さえ工法等従前の屋上防水より耐久性の増すものに改修することで、耐久性向上を図る。	防水層断熱押さえ工法による屋上改修 
鉄部の改修	従前より腐食防止効果が高いものを共用廊下やバルコニーの鉄部に塗装することで、耐久性向上を図る。	SOP からウレタン樹脂塗装に変更 
給排水管等の配管の改修	給排水管を塩ビライニング鋼管への交換したり、更正（ライニング）工事を行う。	給水管、ガス管交換 
ガス管の改修	ガス管を白ガス管（亜鉛メッキ鋼管等）からポリエチレン管やライニング鋼管等へ交換を行う。	ガス管交換 
浴室の改修	浴室のユニットバス化。	ユニットバスの設置 
	居住者負担となっている浴室設備の整備、給湯設備の整備。	浴槽の設置 

## ◆長寿命化型改善以外で、取組むことが望ましい改善メニュー（参考）

改善型	改善箇所	改善前	改善後
居住性 確保型	3点給湯の設置 ・ 瞬間湯沸かし器やバランス釜を廃し、台所、浴室、洗面所の3箇所で給湯を行う。		
	給水方式の検討 ・ 6面点検が可能な受水槽に交換する。		
福祉対応型	台所の改修 ・ シングルレバー水洗など高齢者仕様の流し台を設置する。		
	居室の洋室化 ・ 畳からフローリングに変更し、段差解消やベッドの設置に対応できるようにする。		
	エレベーターの設置 ・ 階段室型は階段室ごとに設置するか、外廊下を新たに増設する。		
安全性 確保型	外壁改修 ・ 爆裂等によりコンクリートの剥落の危険性がある外壁の改修工事を行う。		

## (2) 建替における整備基準の目標

住戸	構造	中層耐火構造
	戸当たり面積	40 m <sup>2</sup> ~75 m <sup>2</sup>
	給湯設備	3箇所給湯
	床	段差の解消
	出入口	玄関手摺り
	廊下	手摺の設置
	台所	流し W=1,500、コンロ W=700、シングルレバー水栓
	便所	手摺の設置、コンセントの設置
	浴室	ユニットバス (1216) 出入口の段差処理、手摺りの設置
	洗面所	シングルレバー水栓、手摺が設置可能な下地
	省エネルギー	外壁面内断熱
	電気容量	30A
	スイッチ等	大型蛍スイッチ等
共用部分	安全性確保	—
	給水設備	—
	排水設備	—
	エレベーター	3階以上の建物に設置
	共用廊下・階段	片側手摺設置
屋外外構	駐輪所	必要に応じて設置
	集会所	50戸以上の団地に設置
	駐車場	戸当たり1台以上

3. 長寿命化のための事業実施予定一覧

(1) 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：伊万里市  
 住宅の区分：(公営住宅) 指定公共 地域買 改良住宅 その他 ( )

団地名	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 (千円/年)	備考					
					法定点検	法定点検に 遅じた点検	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39								
立花	4-1棟	18	中耐	S51	2021(H33)																		1,290	個別改善 (長寿命)
立花	4-2棟	18	中耐	S51	2021(H33)																		1,290	個別改善 (長寿命)
立花	4-3棟	24	中耐	S50	2020(H32)								排水管改修 (長寿命)										1,537	個別改善 (長寿命)
立花	4-4棟	24	中耐	S49	2019(H31)								排水管改修 (長寿命)										1,177	個別改善 (長寿命)
立花	5-1棟	18	中耐	S52	2019(H31)								排水管改修 (長寿命)										1,377	個別改善 (長寿命)
立花	5-2棟	24	中耐	S53	2020(H32)								排水管改修 (長寿命)										1,894	個別改善 (長寿命)
立花	5-3棟	24	中耐	S54	2021(H33)								排水管改修 (長寿命)										1,815	個別改善 (長寿命)
楠久第二	1棟	18	中耐	S52	2019(H31)								ガス管改修 (長寿命)										1,319	個別改善 (長寿命)
楠久第二	2棟	18	中耐	S59	2020(H32)								ガス管改修 (長寿命)										1,442	個別改善 (長寿命)
立岩	6棟	12	中耐	S57	2021(H33)								ガス管改修 (長寿命)										956	個別改善 (長寿命)

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。  
 注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。



【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：伊万里市

住宅の区分：(公営住宅) 特定公共(公営住宅) 賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅 その他 ( )

団地名	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削減効果 (千円/年)	備考		
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39				
大坪	1棟	32	中耐	S63	2021(H33)								浴室改修 (長寿命)	外壁改修 屋上防水 (長寿命)	ガス管改修 給水管改修 排水管改修 (長寿命)	浴室改修 (長寿命) 内断熱改修 (居住性)		2,295	個別改善 (長寿命・居住性)	
弁天	1棟	16	中耐	H3	2021(H33)									外壁改修 屋上防水 (長寿命)	ガス管改修 給水管改修 排水管改修 (長寿命)	浴室改修 (長寿命) 内断熱改修 (居住性)		905	個別改善 (長寿命・居住性)	
弁天	2棟	16	中耐	H6	2021(H33)									ガス管改修 給水管改修 排水管改修 (長寿命)	外壁改修 屋上防水 (長寿命)	浴室改修 (長寿命) 内断熱改修 (居住性)		1,301	個別改善 (長寿命・居住性)	
片竹 (旧地域改善)	2棟	1	木平	S43			2019(H31)													適宜修繕対応
片竹 (旧地域改善)	5棟	1	木平	S43			2019(H31)													適宜修繕対応
片竹 (旧地域改善)	6棟	1	木平	S44			2020(H32)													適宜修繕対応
片竹 (旧地域改善)	8棟	1	木平	S44			2020(H32)													適宜修繕対応
片竹 (旧地域改善)	11棟	1	木平	S45			2021(H33)													適宜修繕対応
片竹 (旧地域改善)	12棟	1	木平	S45			2021(H33)													適宜修繕対応
片竹 (旧地域改善)	13棟	1	木平	S45			2021(H33)													適宜修繕対応

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。  
注2) LCC削減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：伊万里市

住宅の区分：(公営住宅) 特定公共  
(地権質)  
(公共供給)  
 改良住宅 其他 ( )

団地名	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 削減効果 (千円/ 年)	備考		
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39				
片竹 (旧地域改善)	15棟	1	木平	S45		2021(H33)														適宜修繕対応
片竹 (旧地域改善)	17棟	1	木平	S45		2021(H33)														適宜修繕対応
片竹 (旧地域改善)	18棟	1	木平	S46		2019(H31)														適宜修繕対応
片竹 (旧地域改善)	20棟	1	木平	S46		2019(H31)														適宜修繕対応
片竹 (旧地域改善)	21棟	1	木平	S46		2019(H31)														適宜修繕対応
片竹 (旧地域改善)	22棟	1	木平	S46		2019(H31)														適宜修繕対応
片竹 (旧地域改善)	23棟	1	木平	S46		2019(H31)														適宜修繕対応
片竹 (旧地域改善)	25棟	1	木平	S46		2019(H31)														適宜修繕対応
片竹 (旧地域改善)	26棟	1	簡平	S48		2021(H33)														適宜修繕対応
片竹 (旧地域改善)	27棟	1	簡平	S48		2021(H33)														適宜修繕対応

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。  
 注2) LCC削減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

## 【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 伊万里市

住宅の区分：公営住宅 特定公共賃貸住宅 地域費 改良住宅 その他 ( )

団地名	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削減効果 (千円/年)	備考							
					法定点検 法定点検	法定点検に 準じた点検	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39									
片竹 (旧地域改善)	28棟	1	簡平	S48		2021(H33)																		適宜修繕対応	
片竹 (旧地域改善)	30棟	1	簡平	S48		2021(H33)																			適宜修繕対応
片竹 (旧地域改善)	31棟	1	簡平	S48		2021(H33)																			適宜修繕対応
片竹 (旧地域改善)	32棟	1	簡平	S48		2021(H33)																			適宜修繕対応
片竹 (旧地域改善)	33棟	1	簡平	S48		2021(H33)																			適宜修繕対応
片竹 (旧地域改善)	35棟	1	簡平	S49		2019(H31)																			適宜修繕対応
片竹 (旧地域改善)	36棟	1	簡平	S49		2019(H31)																			適宜修繕対応
片竹 (旧地域改善)	37棟	1	簡平	S49		2019(H31)																			適宜修繕対応
片竹 (旧地域改善)	38棟	1	簡平	S49		2019(H31)																			適宜修繕対応
片竹 (旧地域改善)	39棟	1	簡平	S49		2019(H31)																			適宜修繕対応

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC削減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全般的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：伊万里市

住宅の区分：特定公共 公営住宅 賃貸住宅 地産型 改良住宅 その他（ ）

団地名	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 (千円/ 年)	備考								
					法定点検に 準じた点検	法定点検	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39										
片竹 (旧地域改善)	50棟	1	簡平	S50		2020 (H32)																				適宜修繕対応
片竹 (旧地域改善)	51棟	1	簡平	S50		2020 (H32)																				適宜修繕対応
片竹 (旧地域改善)	52棟	1	簡平	S50		2020 (H32)																				適宜修繕対応
片竹 (旧地域改善)	53棟	1	簡平	S50		2020 (H32)																				適宜修繕対応
片竹 (旧地域改善)	55棟	1	簡平	S50		2020 (H32)																				適宜修繕対応
片竹 (旧地域改善)	56棟	1	簡平	S50		2020 (H32)																				適宜修繕対応
片竹 (旧地域改善)	57棟	1	簡平	S50		2020 (H32)																				適宜修繕対応
片竹 (旧地域改善)	58棟	1	簡平	S50		2020 (H32)																				適宜修繕対応
片竹 (旧地域改善)	60棟	1	簡平	S51		2021 (H33)																				適宜修繕対応
片竹 (旧地域改善)	61棟	1	簡平	S51		2021 (H33)																				適宜修繕対応

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全般的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

## 【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：伊万里市

住宅の区分：(公営住宅) 特定公共(分譲型) 賃貸住宅 改良住宅 その他 ( )

団地名	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 (千円/ 年)	備考								
					法定点検 済じた点検	法定点検	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39										
片竹 (旧地域改善)	62棟	1	簡平	S51		2021(H33)																			適宜修繕対応	
片竹 (旧地域改善)	63棟	1	簡平	S51		2021(H33)																				適宜修繕対応
片竹 (旧地域改善)	65棟	1	簡平	S51		2021(H33)																				適宜修繕対応
片竹 (旧地域改善)	66棟	1	簡平	S53		2020(H32)																				適宜修繕対応
片竹 (旧地域改善)	67棟	1	簡平	S53		2020(H32)																				適宜修繕対応
片竹 (旧地域改善)	68棟	1	簡平	S53		2020(H32)																				適宜修繕対応
片竹 (旧地域改善)	70棟	1	簡平	S53		2020(H32)																				適宜修繕対応
片竹 (旧地域改善)	71棟	1	簡平	S55		2019(H31)																				適宜修繕対応
片竹 (旧地域改善)	72棟	1	簡平	S55		2019(H31)																				適宜修繕対応
片竹 (旧地域改善)	73棟	1	簡平	S55		2019(H31)																				適宜修繕対応

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：伊万里市

住宅の区分：特定公共  
公営住宅 賃貸住宅 改良住宅 その他 ( )

団地名	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削減効果 (千円/年)	備考		
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39					
片竹 (旧地域改善)	75棟	1	簡平	S56		2020(H32)														適宜修繕対応	
片竹 (旧地域改善)	76棟	1	簡平	S56		2020(H32)														適宜修繕対応	
片竹 (旧地域改善)	77棟	1	簡平	S56		2020(H32)														適宜修繕対応	

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。  
注2) LCC削減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：伊万里市

住宅の区分：公営住宅 (公営) 特定公共 地域型 賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅 ( ) その他 ( )

団地名	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 (千円/年)	備考			
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39					
立岩	1棟	12	中耐	S48	2021(H33)															577	個別改善 (長寿命)
立岩	2棟	12	中耐	S49	2019(H31)															558	個別改善 (長寿命)
立岩	3棟	12	中耐	S49	2019(H31)															558	個別改善 (長寿命)
立岩	5棟	12	中耐	S50	2020(H32)															734	個別改善 (長寿命)
大久保	1棟	18	中耐	S53	2020(H32)															1,324	個別改善 (長寿命)
大久保	2棟	18	中耐	S54	2021(H33)															1,264	個別改善 (長寿命・居住性)
大久保	3棟	18	中耐	S55	2019(H31)															1,102	個別改善 (長寿命・居住性)
大久保	4棟	12	中耐	S55	2019(H31)															735	個別改善 (長寿命・居住性)
大久保	5棟	12	中耐	S54	2021(H33)															755	個別改善 (長寿命・居住性)
大久保	6棟	12	中耐	S56	2020(H32)															950	個別改善 (長寿命・居住性)

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。  
注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：伊万里市

住宅の区分：公営住宅 特定公共 地域買 改良住宅 質買住宅 (公共供給) その他 ( )

団地名	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 (千円/年)	備考						
					法定点検	法定点検に準じた点検	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39									
大久保	7棟	18	中耐	S56	2020(H32)														1,429	個別改善 (長寿命・居住性)					

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。  
 注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。



## (2) 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

## 【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名：伊万里市

住宅の区分：公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃(公共供給) 改良住宅 その他( )

団地名	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			
勝田 立花	勝田 1～4号棟 (全住棟)	勝田 全18戸	勝田：簡平 立花：簡二	勝田 S43			2027(H39)	6,884	※1棟40戸(耐火造)を2027(H39)年建設と想定
	立花 2-1～2-4 3-1～3-13	立花 全110戸		立花 S44～48			2029(H41)	6,309	※1棟40戸(耐火造)を2029(H41)年建設と想定
							2031(H43)	4,339	※1棟30戸(耐火造)を2031(H43)年建設と想定

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

## 4. ライフサイクルコストとその縮減効果

### (1) 基本的な考え方

国の公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月改定）のライフサイクルコスト（LCC）算出の考え方に基づき、建替事業を実施する公営住宅等についてはLCCを算出し、長寿命化型改善事業を実施する公営住宅等については標準的なLCCの縮減効果を算出します。

### (2) 算出方法

建替事業のLCCは建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮して算出します。

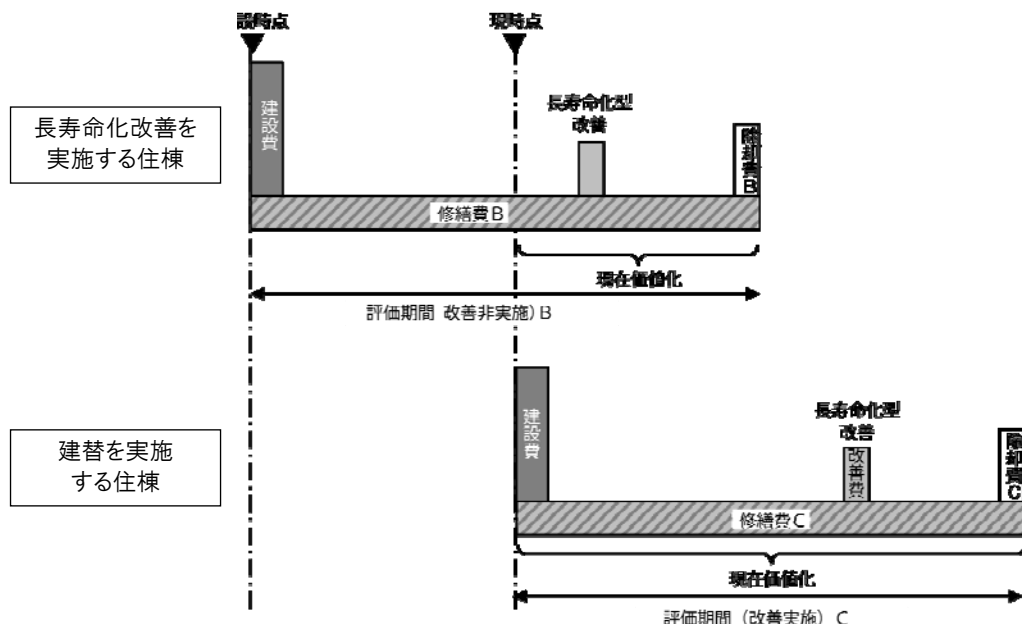
長寿命化型改善事業によるLCCの縮減効果は、長寿命化型改善を実施する場合と実施しない場合について、それぞれ建設から除却までに要するコストを算出し、住棟単位の年平均費用で比較を行います。

- ① 1棟のLCC縮減効果 = 年平均LCC（計画前） - 年平均LCC（計画後）
- ② 年平均LCC（計画前） = （建設費 + 修繕費 + 除却費） / 評価期間（改善非実施）
- ③ 年平均LCC（計画後） = （建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費） / 評価期間（改善実施）

### ■LCC（ライフサイクルコスト）縮減効果について

※LCCの縮減効果の算出について（参考）

「改善事業による長寿命化を図った場合のLCC」が「建替えた場合の年平均LCC」より小さい場合は、改善によるLCCの縮減効果ありと判定されます。



ライフサイクルコストの算出は、基本的に「ライフサイクルコスト（LCC）算定プログラム」を使用します。本プログラムにおいて、対象外である木造・簡平・簡二・耐火造3階建の建設費（推定再建築費）及び修繕費乗率等については、以下の設定とします。

#### ■建設費（推定再建築費）について

- ・ 改善事業における推定再建築費は、本プログラムにおける中耐階段室型を準用します。
- ・ 建替事業における推定再建築費は、2017年度（平成29年度）1戸当たり主体附帯工事費に現在価値化係数を乗じた値を採用します。

#### ■修繕費乗率について

- ・ 改善事業における修繕費乗率は、本プログラムにおける中耐階段室型を準用します。
- ・ 建替事業における修繕費乗率は、本プログラムにおける中耐片廊下型を準用します。

#### ■改善事業の計画前・計画後評価期間について

改善事業の計画前・計画後評価期間は、下表の設定とします。

構造	計画前評価期間	計画後評価期間
中耐	築後50年	築後70年

※建替事業の改善実施時期は耐用年限1/2経過時と設定する。

#### ■改善項目・戸あたり費用について

各改善項目の戸あたり費用は、下表の設定とします。

項目	改善事業	建替事業
屋上防水	400千円/戸	400千円/戸
外壁塗装等	600千円/戸	600千円/戸
ガス管改修	500千円/戸	500千円/戸
給水管	500千円/戸	500千円/戸
排水管	400千円/戸	400千円/戸
内部改善 (浴室改修)	600千円/戸	600千円/戸
合計	2,600千円/戸	2,600千円/戸

## (3) 算出結果

長寿命化型改善事業を行った場合の LCC 縮減効果及び建替事業を実施する公営住宅等の LCC は下表のとおりです。

## ◆長寿命化型改善事業による LCC 縮減効果

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	経過年数	LCC縮減効果 (千円/棟・年)
立花団地	4-1 棟	各 18 戸	中耐	S51	41	1,290
立花団地	4-2 棟	各 18 戸	中耐	S51	41	1,290
立花団地	4-3 棟	24 戸	中耐	S50	42	1,537
立花団地	4-4 棟	24 戸	中耐	S49	43	1,177
立花団地	5-1 棟	18 戸	中耐	S52	40	1,377
立花団地	5-2 棟	24 戸	中耐	S53	39	1,894
立花団地	5-3 棟	24 戸	中耐	S54	38	1,815
楠久第二団地	1 棟	18 戸	中耐	S52	40	1,319
楠久第二団地	2 棟	18 戸	中耐	S59	33	1,442
立岩団地	1 棟	12 戸	中耐	S48	44	577
立岩団地	2 棟	各 12 戸	中耐	S49	43	558
立岩団地	3 棟	各 12 戸	中耐	S49	43	558
立岩団地	5 棟	12 戸	中耐	S50	42	734
立岩団地	6 棟	12 戸	中耐	S57	35	956
大久保団地	1 棟	18 戸	中耐	S53	39	1,324
大久保団地	2 棟	18 戸	中耐	S54	38	1,264
大久保団地	3 棟	18 戸	中耐	S55	37	1,102
大久保団地	4 棟	12 戸	中耐	S55	37	735
大久保団地	5 棟	12 戸	中耐	S54	38	755
大久保団地	6 棟	12 戸	中耐	S56	36	950
大久保団地	7 棟	18 戸	中耐	S56	36	1,429
大坪団地	1 棟	32 戸	中耐	S63	29	2,295
弁天団地	1 棟	16 戸	中耐	H3	26	905
弁天団地	2 棟	16 戸	中耐	H6	23	1,301

## ◆建替事業の LCC

団地名	住棟番号	計画戸数	構造	建替 予定年度	LCC (千円/棟・年)
勝田・立花団地	—	40 戸	中耐	2027 (H39)	6,884
勝田・立花団地	—	40 戸	中耐	2029 (H41)	6,309
勝田・立花団地	—	30 戸	中耐	2031 (H43)	4,339

◆長寿命化型改善事業のLCC縮減効果算出例

モデル住棟別LCCの算定

: 入力欄

■住棟諸元

団地名	立花
住棟番号	4-1.4-2棟
戸数	18
構造	中耐階段室型
建設年度	S51
建設年代	S50
モデル住棟	S50中耐階段室型
経過年数	41

評価時点(和暦)
H29

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備	400,000 円/戸	47 年
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	400,000 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水		
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備	1	47 年
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	1	—

除却費	800,000 円/戸
-----	-------------

## ■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	5,092,526円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	753,354円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	5,845,880円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	7,937,600円	H29年1戸当たり主体附帯工事費に現在価値化係数を乗じた額
④-1	除却費	800,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.703	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	562,069円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	286,911円/戸・年	—

## ■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(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)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	1,599,475円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	136,756円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2)÷⑥)	6,555,246円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	400,000円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	316,126円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	7,937,600円	H29年1戸当たり主体附帯工事費に現在価値化係数を乗じた額
⑩-1	除却費	800,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.321	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	256,521円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	215,221円/戸・年	—

## ■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	71,690円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	1,290,414円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

◆建替事業のLCC算出例

モデル住棟別LCCの算定

：入力欄

■住棟諸元

団地名	勝田・立花
住棟番号	
戸数	40
構造	中耐片廊下型
建設年度	H39
建設年代	H27
モデル住棟	H27中耐片廊下型
経過年数	(10)

評価時点(和暦)
H29

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	400,000 円/戸	35 年
床防水		
外壁塗装等	600,000 円/戸	35 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	500,000 円/戸	35 年
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備	400,000 円/戸	35 年
ガス設備	500,000 円/戸	35 年
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	2,400,000 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	35 年
床防水		
外壁塗装等	1	35 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	1	35 年
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備	1	35 年
ガス設備	1	35 年
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	5	—

除却費	800,000 円/戸
-----	-------------

## ■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(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)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	1,590,892 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	189,659 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-1-⑦-2))	1,401,233 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	2,400,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	410,876 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	10,201,019 円	H29年1戸当たり主体附帯工事費に現在価値化係数を乗じた額
⑩-1	除却費	800,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.043	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	34,707 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	172,112 円/戸・年	—



## 資料3 入居者意向調査について

### 1. 調査票

## 伊万里市営住宅入居者意向調査

### ◆アンケート調査へのご協力をお願い◆

皆さまには、日頃から市営住宅の管理運営につきましては、ご理解とご協力を賜り、厚くお礼申し上げます。

この度、伊万里市では、市営住宅の適切な維持・管理に向けて、今後どのように活用していくかの指針となる「伊万里市公営住宅等長寿命化計画」を策定しております。

この計画の策定にあたり、現在市営住宅にお住まいの方々の意見を参考とさせていただくために、現在入居されている全戸に本調査票を配布させていただきました。

調査票にご記入いただいた内容につきましては、統計的な処理をしたうえで活用させていただくものであり、個人的にご迷惑をお掛けすることはありません。

お忙しいところ、誠に恐縮ですが、調査の目的、趣旨をご理解のうえ、率直なご意見をお聞かせくださいますようお願い申し上げます。

平成 29 年 11 月  
伊万里市長 塚部 芳和

#### ●ご記入にあたってのお願い

- ・ 調査票や同封の返信用封筒に氏名や住所を記入する必要はありません。
- ・ 回答は、特に指定のない場合は、設問ごとに1つ選び、番号に○をつけ、複数回答の指定がある場合は、あてはまるものを各設問に従ってお答えください。
- ・ 「その他」に○をつけた方は、( ) 内に具体的な内容をお書きください。

#### ●調査票の回収について

ご記入済の調査票は、同封の返信用封筒に入れ、切手を貼らずに、管理人宅（棟）に設置している回収箱へ平成 29 年 11 月 30 日（木）までに投函ください。

#### ●調査に関するお問い合わせ先

このアンケートについてご質問等がありましたら、下記までお問い合わせください。

伊万里市役所 建設部 都市政策課 建築住宅係  
電話：(0955) -23-2464 FAX：(0955) -22-4562  
E-mail：toshiseisaku@city.imari.lg.jp

**1. あなたご自身とご家族のことについておたずねします。**

問1. あなたとご家族についてご記入ください。

あなたの性別  男 ・  女

あなたの年齢  歳

あなたを含めたご家族の人数

14歳以下	<input type="text"/>	人	}	合計	<input type="text"/>	人
15歳～64歳	<input type="text"/>	人				
65歳以上	<input type="text"/>	人				

あなたの家族構成  世代家族 ←

※単身、夫婦のみは「1世代」  
 夫婦とその子供、夫婦とその孫は「2世代」  
 夫婦とその子供と孫、夫婦とその親と子供は「3世代」  
 とお答えください

**2. 現在のお住まいについておたずねします。**

問2. 現在お住まいの団地名はどちらですか。

- |               |                 |                    |
|---------------|-----------------|--------------------|
| 1. 久原団地       | 2. 勝田団地         | 3. 立花団地(3階建て・4階建て) |
| 4. 立花団地(2階建て) | 5. 楠久第2団地(3階建て) | 6. 楠久第2団地(2階建て)    |
| 7. 立岩団地       | 8. 大久保団地        | 9. 大坪団地            |
| 10. 弁天団地      | 11. 片竹団地        |                    |

問3. 居住年数は何年ですか。

- |           |           |          |
|-----------|-----------|----------|
| 1. 1年未満   | 2. 1～5年   | 3. 6～10年 |
| 4. 11～20年 | 5. 21～30年 | 6. 31年以上 |

問4. 10年以内に現在のお住まいに住み替えた方におたずねします。

現在の住まいに移り住む前はどちらにお住まいでしたか。

- |          |              |          |           |
|----------|--------------|----------|-----------|
| 1. 伊万里地区 | 2. 牧島地区      | 3. 大坪地区  | 4. 立花地区   |
| 5. 大川内地区 | 6. 黒川地区      | 7. 波多津地区 | 8. 南波多地区  |
| 9. 大川地区  | 10. 松浦地区     | 11. 二里地区 | 12. 東山代地区 |
| 13. 山代地区 | 14. 伊万里市外( ) | 県        | 市・町・村     |

**3. 現在のお住まいの状況についておたずねします。**

問5. 現在のお住まいで、高齢化等に配慮した設備がありますか。

回答例に従って、**あてはまるものに1つだけ○をつけてください。**

項目	配慮してある	今はないが 今後は必要だ と思う	今はなく 今後も必要だ と思わない
(回答例) 玄関までのスロープの設置	1	2	3
① 玄関までのスロープの設置	1	2	3
② 住宅内の段差の解消	1	2	3
③ トイレ、浴室、玄関への手すりの設置	1	2	3
④ ドアの取っ手や蛇口のレバーハンドル化	1	2	3
⑤ トイレの温水洗浄便座の設置	1	2	3
⑥ 浴槽のまたぎ易さ(またぎ高さが低い)	1	2	3
⑦ その他( )	1	2	3

問6. 現在のお住まいの中で、改善が必要と思われる点は何ですか。

**必要と思うものに2つまで○をつけてください。**

- |                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| 1. 部屋の広さ・部屋の数        | 2. 間取り(部屋の仕切り方)         |
| 3. 室内の段差             | 4. 廊下の幅                 |
| 5. 収納                | 6. 内装(壁、床、建具など)         |
| 7. 台所の設備(流し台など)      | 8. 洗面・脱衣室の設備(洗面台など)     |
| 9. 浴室の設備(浴槽・風呂釜など)   | 10. バルコニーの設備(手すり・物干しなど) |
| 11. 給湯設備(台所・洗面・浴室など) | 12. 室内の手すり(玄関・浴室・便所など)  |
| 13. エレベーター(新たな設置を含む) | 14. 防犯対策(ピッキング対策など)     |
| 15. その他 ( )          |                         |

問7. 団地内での改善が必要な点は何ですか。

**あてはまるものすべてに○をつけてください。**

- |             |                |         |
|-------------|----------------|---------|
| 1. 街灯、階段灯   | 2. 住棟まわりの歩きやすさ | 3. 集会施設 |
| 4. 子供の遊び場   | 5. 自転車置き場      | 6. 駐車施設 |
| 7. 植栽       | 8. ごみステーション    | 9. 排水施設 |
| 10. その他 ( ) |                |         |

#### 4. 現在の団地内での生活についておたずねします。

問8. 団地内の近所付き合いの状況はいかがですか。

**あてはまるものに1つ○をつけてください。**

1. 親しく付き合っている
2. 立ち話する程度である
3. あいさつする程度である
4. 特にない
5. その他(具体的に )

問9. 団地内の生活で不安はありませんか。**あてはまるものに2つまで○をつけてください。**

1. 高齢化にともなう住宅や設備の改善
2. 災害に対する住宅や住環境の安全性
3. 子どものための保育所、学校、病院などの施設や、買い物や通院の利便性
4. 団地内の人間関係
5. 高齢化により住戸内に引きこもりがちになり活気がない
6. 自治会などの地域活動に参加する担い手がない
7. 特に困っていることはない
8. その他(具体的に )

問10. あなたは自治会に加入していますか。また、自治会の活動に参加していますか。

**あてはまるものに1つ○をつけてください。**

1. 加入しており、自治会活動にも参加している
2. 加入しているが、自治会活動には参加していない
3. 加入しているが、組織として機能しているとはいえない
4. 加入していない
5. 自治会がない、もしくは自治会があるかどうか知らない
6. その他(具体的に )

問11. 団地内でどのような活動があれば、快適に住み続けられると思いますか。

あてはまるものに2つまで○をつけてください。

- |                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| 1. 高齢者の見守り・声かけ活動   | 2. 子育て支援活動          |
| 3. 住民が参加できるイベント・祭り | 4. 生涯学習活動(習い事、講座など) |
| 5. 健康づくり、スポーツ活動    | 6. 公園や集会所の自主管理      |
| 7. 楽しく会話できる交流の場づくり | 8. 清掃活動             |
| 9. 防犯・防災活動         |                     |
| 10. その他(具体的に       | )                   |

問12. 団地内の日常生活において相談したいことがある場合、誰に相談していますか。

あてはまるものに1つ○をつけてください。

- |             |               |           |
|-------------|---------------|-----------|
| 1. 同居している家族 | 2. 親戚         | 3. 団地内の知人 |
| 4. 団地外の知人   | 5. 自治会        | 6. 民生委員   |
| 7. 市の職員     | 8. 相談できる人がいない | 9. その他( ) |

問13. これからも市営住宅で住み続けるためには、どのような施設等が近隣にあるとよいと思いますか。あてはまるものに2つまで○をつけてください。

- |                   |                |
|-------------------|----------------|
| 1. 病院などの医療施設      | 2. スーパーなどの商業施設 |
| 3. 福祉センターなどの福祉施設  | 4. 郵便局・金融機関    |
| 5. バス停などの公共交通機関   | 6. 公園          |
| 7. 市役所など公共サービスの窓口 | 8. 図書館などの文化施設  |
| 9. その他(具体的に       | )              |

## 5. 今後のお住まいについておたずねします。

問14. 今後のお住まいをどのようにお考えですか。

あてはまるものに1つ○をつけてください。

- |                    |   |
|--------------------|---|
| 1. このまま市営住宅に住み続けたい |   |
| 2. 市営住宅を退去したい      |   |
| 3. わからない           |   |
| 4. その他(具体的に        | ) |

問15. 建物の状況によっては改修の必要があり、改修後は家賃や共益費が高くなりますが、これについてあなたは、どう思われますか。

あてはまるものに1つ○をつけてください。

- |                    |   |
|--------------------|---|
| 1. このまま市営住宅に住み続けたい |   |
| 2. 市営住宅を退去したい      |   |
| 3. わからない           |   |
| 4. その他(具体的に        | ) |

問16. 改修にともなう家賃・共益費増について、どのくらいまで受け入れられますか。

あてはまるものに1つ○をつけてください。

- |                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| 1. 3千円未満の家賃増       | 2. 3千円以上～5千円未満の家賃増 |
| 3. 5千円以上～1万円未満の家賃増 | 4. 1万円以上～2万円未満の家賃増 |
| 5. 2万円以上増加してもかまわない |                    |

問17. 問14で「2」を回答した方に質問です。市営住宅を退去したい時期と理由は何ですか（退去の予定がなくても構いません）。あてはまるものに1つ〇をつけてください。

1. いずれは退去したい・持ち家を取得したいため（民間借家へ転入したいため）
2. いずれは退去したい・団地の設備が古いため
3. できるだけ早く退去したい・持ち家を取得したいため（民間借家へ転入したいため）
4. できるだけ早く退去したい・団地の設備が古いため
5. その他(具体的に )

問18. 問2で「1、2、4、6、11」を回答した方に質問です。市営住宅の再整備を行う場合、他の団地への住み替えも検討する必要がありますが、あなたはどのように思われますか。あてはまるものに1つ〇をつけてください。

1. 条件に応じて他の市営住宅に移転しても良い
2. 現在の住まいのままで良い
3. その他(具体的に )

問19. 問18で「1」を回答した方に質問です。伊万里市では、他の団地への住み替えをする場合、快適に暮らしていくためには、どのような（1）場所、（2）建物、（3）条件が重要だと思いますか。

（1）場所（あてはまるものに1つ〇をつけてください）

1. 住み慣れた地区(旧町)内で、今の団地からできるだけ近い場所が良い
2. 住み慣れた地区(旧町)内で、今より便利な場所が良い
3. 住み慣れた地区(旧町)内であればどこでも良い
4. 今より便利なら地区(旧町)外でも良い
5. どこでもよい
6. その他(具体的に )

（2）建物（あてはまるものに1つ〇をつけてください）

1. 家賃が高くなっても設備が新しく、バリアフリーの新築が良い
2. 家賃がやや高くなっても設備やバリアフリー化の改修をしている住宅が良い
3. 設備が古く、バリアフリーでなくても今と同じくらいの家賃の住宅が良い
4. どちらでもよい
5. 団地を出て民間借家への転入(持ち家の取得)を検討する
6. その他(具体的に )

（3）条件（あてはまるものに2つまで〇をつけてください）

1. 団地内の人と一緒に移転して今の人間関係が維持できるようにして欲しい
2. 家族の人数に対して部屋が少ないので、今よりも広い住戸が良い
3. 家族の人数に対して部屋が多いので、今よりも狭い住戸が良い
4. 若い世代が多いなど、入居者層のバランスが考慮されたにぎやかな団地が良い
5. 自治会などの地域組織がしっかりしているところがいい
6. その他(具体的に )

問20. 問18で「2」を回答した方に質問です。現在の住まいのままで良いと考える理由は何ですか。あてはまるものに1つ〇をつけてください。

1. 経済的に住み替えが難しい
2. 高齢のため住み替えが難しい
3. 住み慣れた家を離れたくない
4. その他( )

## 6. 自由記入欄

伊万里市の住宅施策に対するご希望・ご要望をご自由にお書きください。

-----

-----

ご協力ありがとうございました。

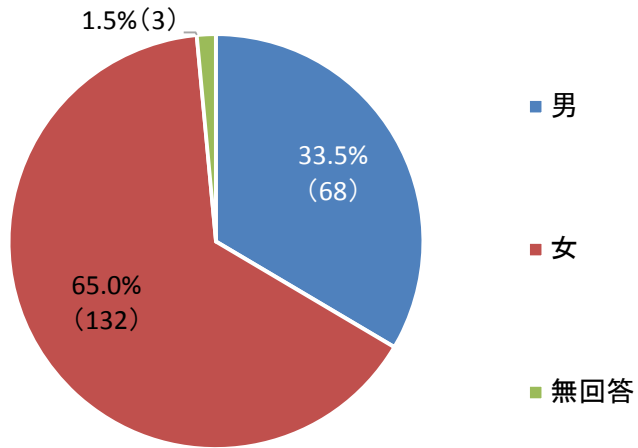
2. 調査結果

I. あなたご自身のことについておたずねします。

【問1】あなたとご家族についてご記入ください。

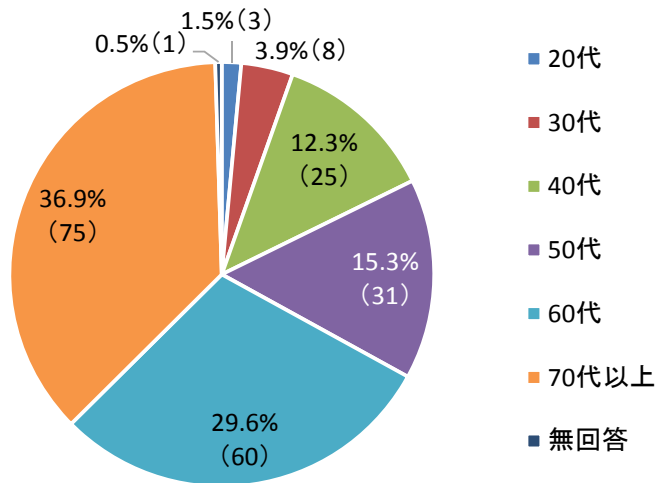
① 性別(N=203)

「男性」が33.5%なのに対し、「女性」が65.0%と、男性の2倍弱の回答となっている。



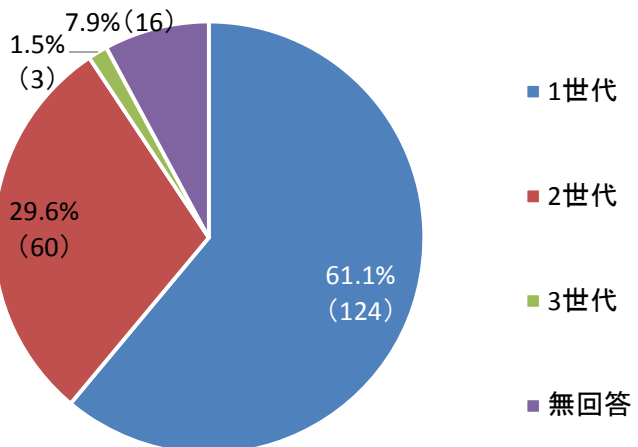
② 年齢(N=203)

最も多いのは「70代以上」の36.9%であった。一方で、「20代」は1.5%、「30代」は3.9%、「40代」は12.3%と、50代未満の回答は合計で20%に満たなかった。



③ 家族構成(N=203)

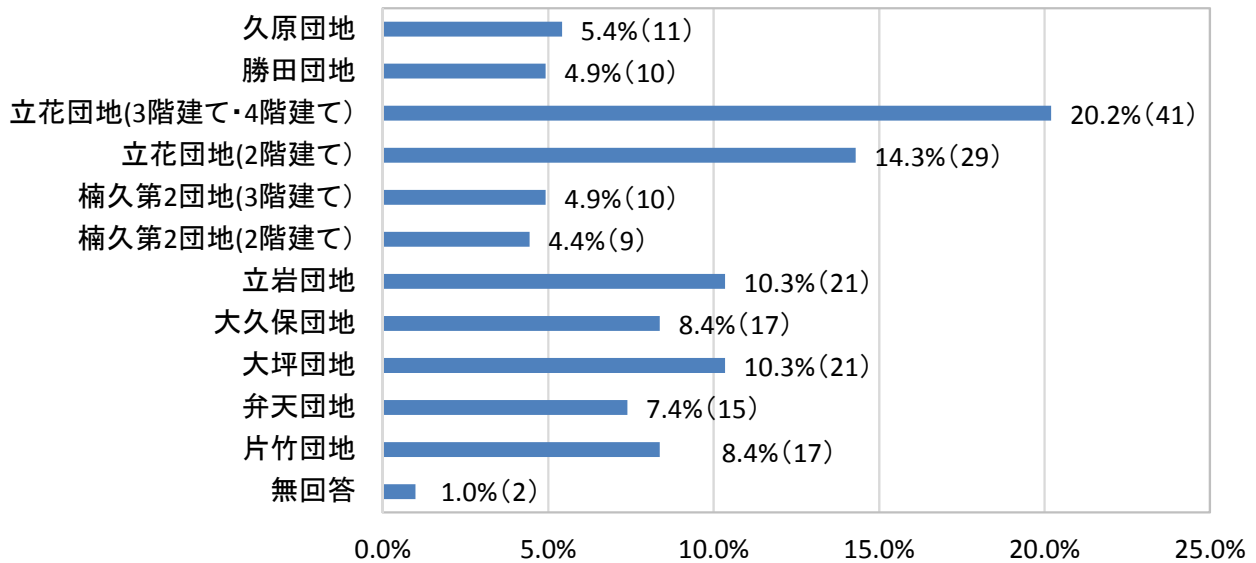
「1世代」の構成が61.1%と最も多く、「2世代以上」の回答は30%ほどであった。



**II. 現在のお住まいについておたずねします。**

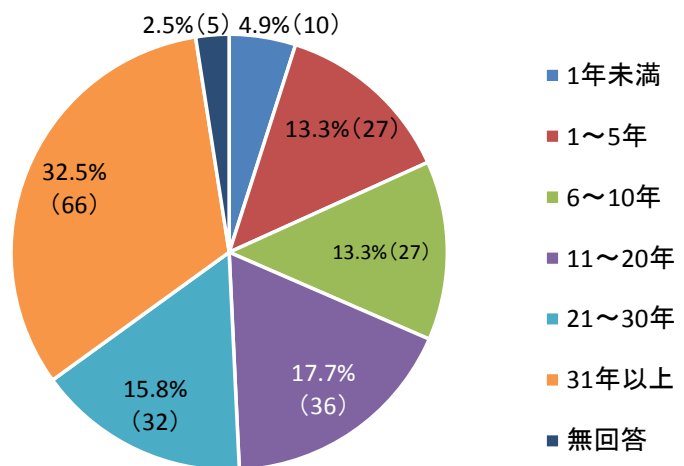
**【問2】 現在のお住いの団地名はどちらですか。(N=203)**

「立花団地(3階建て・4階建て)」が20.2%、次いで「立花団地(2階建て)」が14.3%と、戸数の多い団地の回答多かった。一方で、久原団地と勝田団地は、それぞれ5.4%、4.9%の回答結果であるが、久原団地の入居中19世帯のうち11世帯、勝田団地の入居中18世帯のうち10世帯と、回収率が約6割となった。



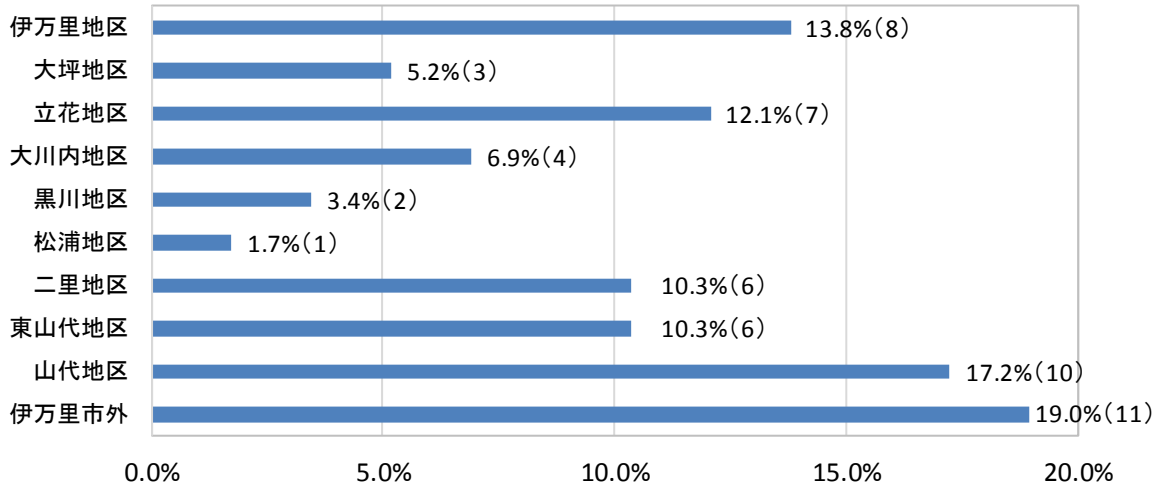
**【問3】 居住年数は何年ですか。(N=203)**

32.5%が「31年以上」居住しているという回答となった。一方で、「10年未満」は合計で31.5%、「11年～30年」は合計で33.5%となった。



【問4】 10年以内に現在のお住まいに住み替えた方におたずねします。現在のお住まいに移り住む前はどちらにお住まいでしたか。(n=58)

10年以内に現在の住まいに住み替えたのは58世帯と、全体の3割弱(28.6%)であった。市内での住み替えは「山代地区」からが最も多く17.2%、次いで「伊万里地区」が13.8%であった。「伊万里市外」からの住み替えでは、11世帯中7世帯が唐津市や松浦市など近隣自治体からの住み替えとなっている。



◆年齢別・団地別集計

	サンプル数	地域													
		伊万里地区	牧島地区	大坪地区	立花地区	大川内地区	黒川地区	波多津地区	南波多地区	大川地区	松浦地区	二里地区	東山代地区	山代地区	伊万里市外
全体	1000 58	13.8 8	-	5.2 3	12.1 7	6.9 4	3.4 2	-	-	-	1.7 1	10.3 6	10.3 6	17.2 10	19.0 11
年齢別	20歳代	1000 3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33.3 1	33.3 1	-
	30歳代	1000 8	37.5 3	-	-	12.5 1	-	-	-	12.5 1	-	-	-	25.0 2	12.5 1
	40歳代	1000 13	7.7 1	-	15.4 2	15.4 2	7.7 1	-	-	-	-	15.4 2	-	7.7 1	23.1 3
	50歳代	1000 8	25.0 2	-	12.5 1	12.5 1	-	-	-	-	-	-	25.0 2	-	-
	60歳代	1000 17	5.9 1	-	11.8 2	11.8 2	-	-	-	-	-	11.8 2	-	11.8 2	41.2 7
	70歳以上	1000 15	6.7 1	-	-	13.3 2	6.7 1	6.7 1	-	-	-	-	13.3 2	20.0 3	26.7 4
	居住団地別	久原団地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
勝田団地		1000 6	-	-	-	16.7 1	-	-	-	-	-	16.7 1	16.7 1	33.3 2	-
立花団地(3階建て・4階建て)		1000 20	20.0 4	-	5.0 1	25.0 5	-	5.0 1	-	-	-	10.0 2	5.0 1	10.0 2	15.0 3
立花団地(2階建て)		1000 7	-	-	-	28.6 2	-	-	-	-	-	14.3 1	14.3 1	-	42.9 3
楠久第2団地(3階建て)		1000 3	-	-	-	-	-	-	-	-	33.3 1	-	33.3 1	33.3 1	-
楠久第2団地(2階建て)		1000 1	-	-	-	100.0 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
立岩団地		1000 10	20.0 2	-	10.0 1	-	-	-	-	-	-	10.0 1	10.0 1	40.0 4	10.0 1
大久保団地		1000 5	-	-	-	-	20.0 1	-	-	-	-	-	-	20.0 1	40.0 2
大坪団地		1000 5	40.0 2	-	20.0 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
弁天団地		1000 5	-	-	-	20.0 1	20.0 1	-	-	-	-	20.0 1	-	-	-
片竹団地		1000 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0 2

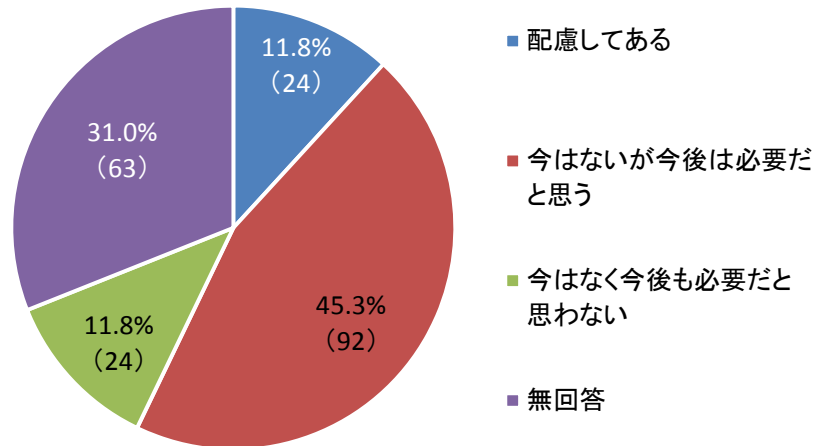


### Ⅲ. 現在のお住まいの状況についておたずねします。

【問5】 現在のお住まいで、高齢者等に配慮した設備がありますか。回答例に従って、各項目についてあてはまるものに1つだけ○をつけてください。

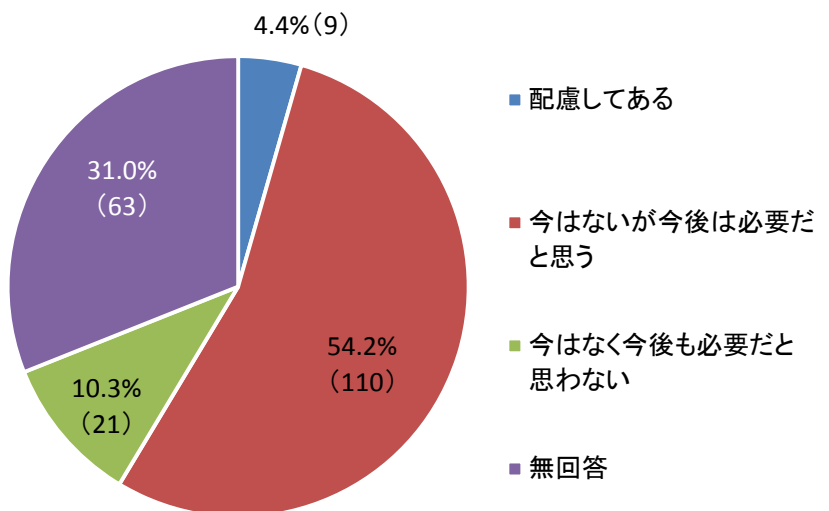
#### ① 玄関までのスロープの設置 (N=203)

「今はないが今後は必要だと思う」とする回答が45.3%と、最も多い結果となっている。



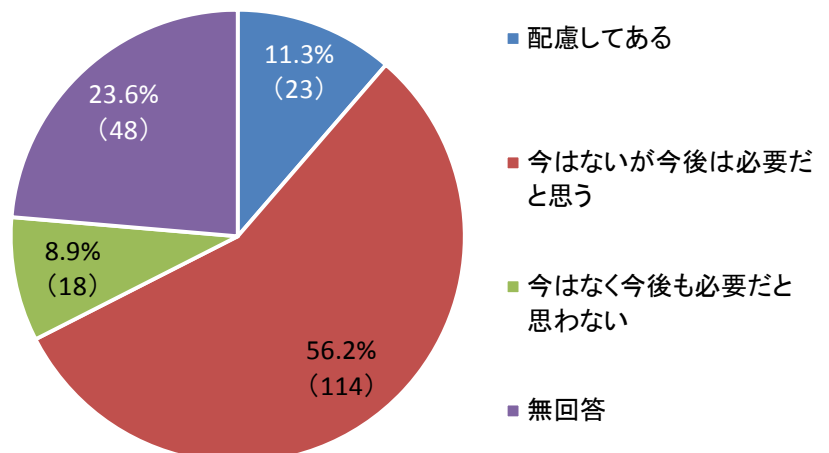
#### ② 住宅内の段差の解消 (N=203)

「今はないが今後は必要だと思う」とする回答が54.2%と最も多く、全体の過半数を占めている。



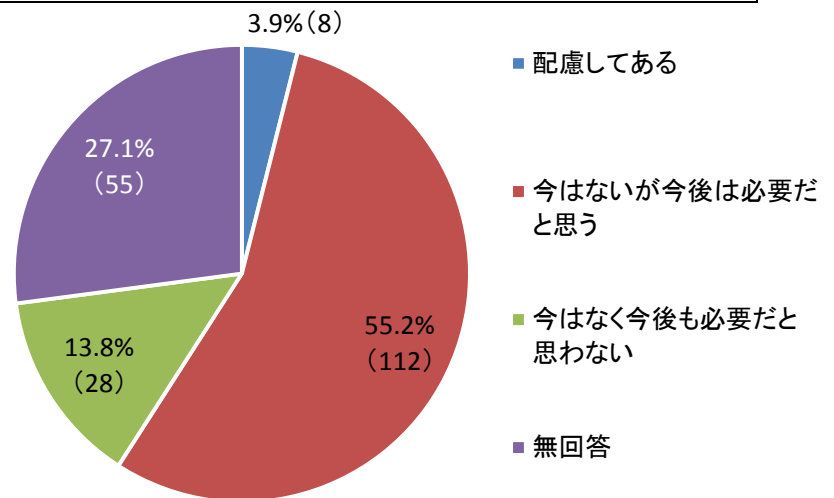
#### ③ トイレ、浴室、玄関への手すりの設置 (N=203)

「今はないが今後は必要だと思う」とする回答が56.2%と最も多く、全体の過半数を占めている。



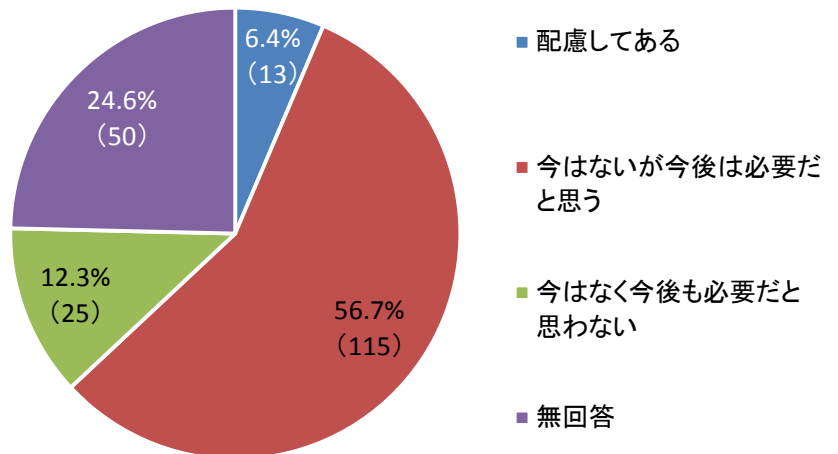
## ④ ドアの取っ手や蛇口のレバーハンドル化 (N=203)

「今はないが今後は必要だと思う」とする回答が55.2%と最も多く、全体の過半数を占めている。



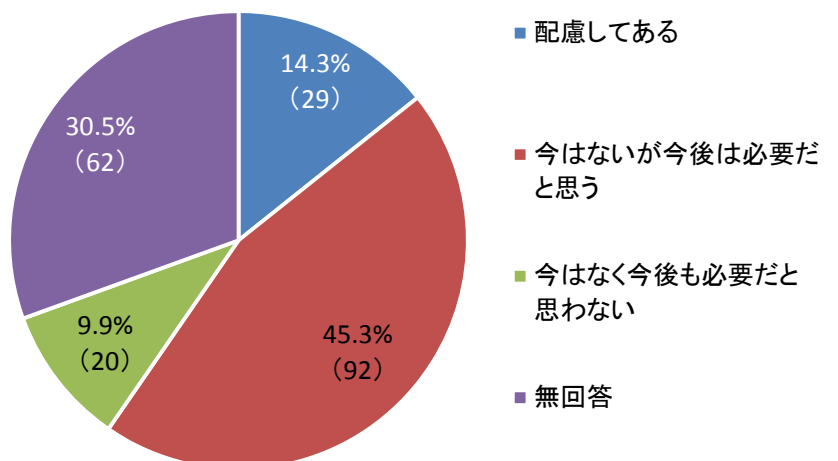
## ⑤ トイレの温水洗浄便座の設置 (N=203)

「今はないが今後は必要だと思う」とする回答が56.7%と最も多く、全体の過半数を占めている。



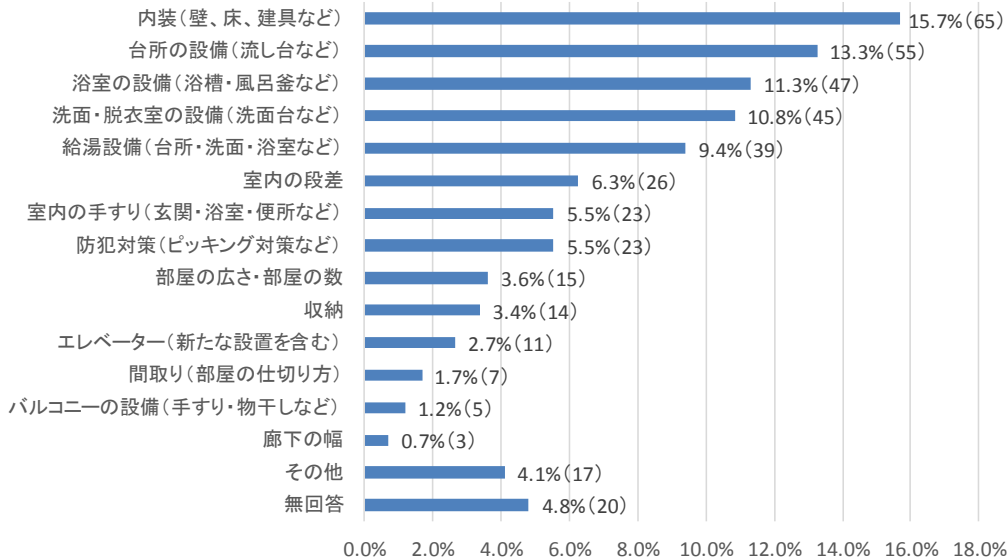
## ⑥ 浴槽のまたぎ易さ(またぎ高さが低い) (N=203)

「今はないが今後は必要だと思う」とする回答が45.3%と、最も多い結果となっている。



【問6】 現在のお住まいの中で、改善が必要と思われる点は何ですか。必要と思うものに2つまで○をつけてください。(n=415)

「内装（壁、床、建具など）」が15.7%、「台所の設備（流し台など）」が13.3%、「浴室の設備（浴槽・風呂釜など）」が11.3%、「洗面・脱衣所の設備（洗面台など）」が10.8%、「給湯設備（台所・洗面・浴室など）」が9.4%と、生活空間・水回りに関して改善が必要とする回答が多かった。



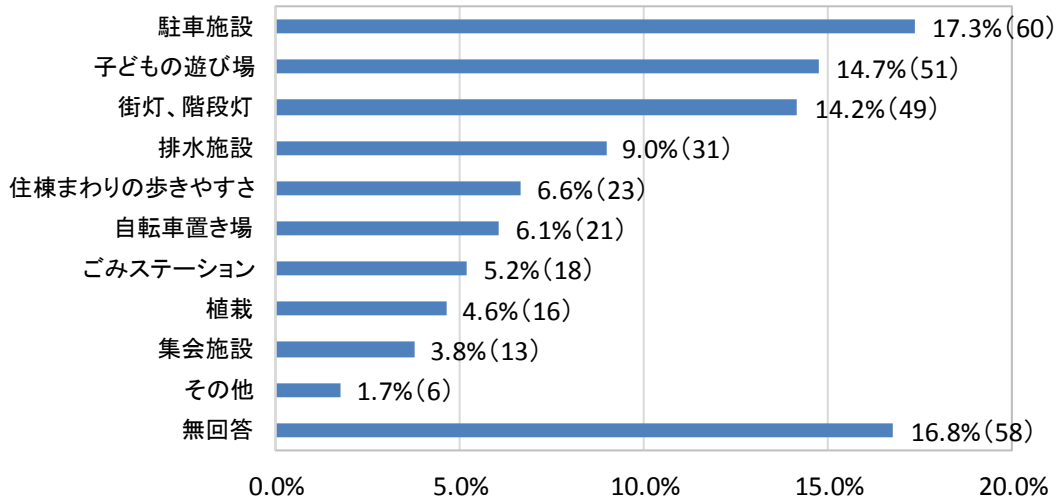
◆年齢別・団地別集計

	数値: 上段=% 下段=件数	サンプル数	部屋の広さ・部屋の数	間取り(部屋の仕切り方)	室内の段差	廊下の幅	収納	内装(壁、床、建具など)	台所の設備(流し台など)	洗面・脱衣所の設備(洗面台など)	浴室の設備(浴槽・風呂釜など)	物干しなど	バルコニーの設備(手すり・物干しなど)	給湯設備(台所・洗面・浴室など)	室内の手すり(玄関・浴室・便所など)	エレベーター(新たな設置を含む)	防犯対策(ピッキング対策など)	その他	無回答
全体	100.0	415	3.6	1.7	6.3	0.7	3.4	15.7	13.3	10.8	11.3	1.2	9.4	5.5	2.7	5.5	4.1	4.8	
			15	7	26	3	14	65	55	45	47	5	39	23	11	23	17	20	
年齢別	20歳代	100.0	33.3	-	-	-	33.3	-	-	66.7	33.3	-	33.3	-	-	33.3	-	-	
			3	1	-	-	1	-	-	2	1	-	1	-	-	1	-	-	
	30歳代	100.0	-	-	-	-	-	37.5	-	25.0	25.0	12.5	37.5	-	25.0	-	12.5	-	
			8	-	-	-	-	3	-	2	2	1	3	-	2	-	1	-	
	40歳代	100.0	-	-	8.0	-	-	28.0	32.0	28.0	32.0	4.0	40.0	-	8.0	8.0	12.0	-	
			25	-	2	-	-	7	8	7	8	1	10	-	2	2	3	-	
	50歳代	100.0	9.7	3.2	12.9	-	9.7	25.8	35.5	16.1	35.5	-	25.8	-	3.2	12.9	12.9	6.5	
		31	3	1	4	3	8	11	5	11	-	8	-	1	4	4	2		
60歳代	100.0	10.0	3.3	11.7	3.3	11.7	43.3	35.0	18.3	21.7	3.3	16.7	15.0	5.0	16.7	10.0	8.3		
		60	6	2	7	2	7	26	21	11	13	2	10	3	10	6	5		
70歳以上	100.0	6.7	5.3	17.3	1.3	4.0	28.0	20.0	24.0	14.7	1.3	8.0	18.7	4.0	8.0	4.0	17.3		
		75	5	4	13	1	3	21	15	18	11	1	6	14	3	6	3		
居住団地別	久原団地	100.0	27.3	-	9.1	-	9.1	27.3	36.4	18.2	9.1	-	9.1	-	-	9.1	-	9.1	
			11	3	1	-	1	3	4	2	1	-	1	-	-	1	-	1	
	勝田団地	100.0	-	-	10.0	-	10.0	50.0	30.0	10.0	20.0	-	-	30.0	-	20.0	10.0	10.0	
			10	-	1	-	1	5	3	1	2	-	-	3	-	2	1	1	
	立花団地(3階建て・4階建て)	100.0	4.9	2.4	9.8	-	7.3	22.0	39.0	24.4	-	-	9.8	2.4	14.6	7.3	12.2	17.1	
			41	2	1	4	3	9	16	10	-	-	4	1	6	3	5	7	
	立花団地(2階建て)	100.0	6.9	6.9	24.1	3.4	6.9	44.8	20.7	17.2	27.6	3.4	17.2	6.9	-	6.9	10.3	6.9	
			29	2	2	7	2	13	6	5	8	1	5	2	-	2	3	2	
	楠久第2団地(3階建て)	100.0	10.0	-	20.0	-	-	40.0	50.0	30.0	-	-	20.0	10.0	10.0	-	10.0	-	
			10	1	-	2	-	4	5	3	-	-	2	1	1	-	1	-	
	楠久第2団地(2階建て)	100.0	22.2	11.1	22.2	11.1	11.1	44.4	33.3	33.3	11.1	11.1	11.1	33.3	-	33.3	11.1	11.1	
			9	2	1	2	1	4	3	3	1	1	1	3	-	3	1	1	
立岩団地	100.0	9.5	-	9.5	4.8	14.3	52.4	52.4	19.0	-	4.8	4.8	19.0	4.8	28.6	9.5	-		
		21	2	-	2	1	3	11	11	4	-	1	4	1	6	2	-		
大久保団地	100.0	5.9	11.8	11.8	-	11.8	29.4	17.6	17.6	23.5	-	41.2	29.4	-	11.8	5.9	17.6		
		17	1	2	-	2	5	3	3	4	-	7	5	-	2	1	3		
大坪団地	100.0	4.8	-	14.3	-	4.8	19.0	4.8	14.3	76.2	-	38.1	4.8	4.8	9.5	-	-		
		21	1	-	3	-	4	1	3	16	-	8	1	1	2	-	-		
弁天団地	100.0	6.7	-	6.7	-	-	13.3	-	-	73.3	-	26.7	6.7	13.3	-	13.3	20.0		
		15	1	-	1	-	2	-	-	11	-	4	1	2	-	2	3		
片竹団地	100.0	-	5.9	5.9	-	-	29.4	17.6	64.7	17.6	11.8	35.3	11.8	-	11.8	5.9	5.9		
		17	-	1	1	-	5	3	11	3	2	6	2	-	2	1	1		

【問7】 団地内での改善が必要な点は何ですか。あてはまるものすべてに○をつけてください。

(N=346)

「駐車施設」が17.3%と最も多く、次いで「子どもの遊び場」が14.7%、「街灯、階段灯」が14.2%と多い結果となった。

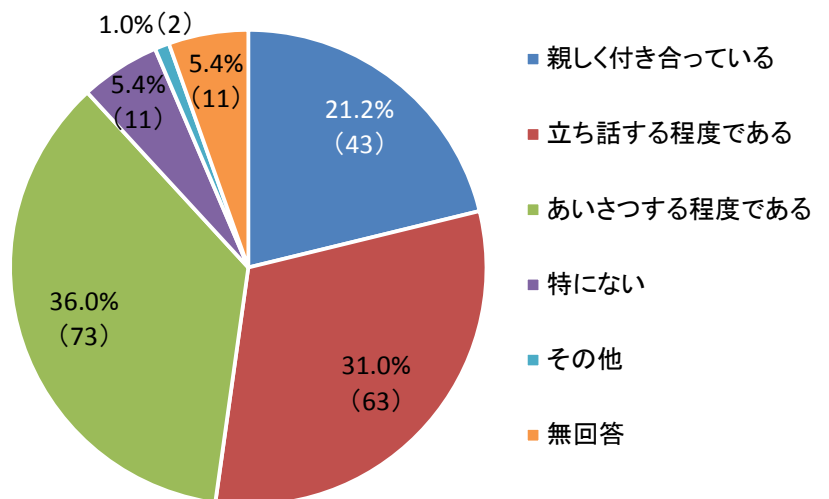


### Ⅲ. 現在のお住まいの状況についておたずねします。

【問8】 団地内の近所付き合いの状況はいかがですか。あてはまるものに1つ○をつけてください。

(N=203)

「あいさつする程度である」が36.0%と最も多く、「立ち話する程度である」の31.0%が次いで多い結果となった。一方で、「親しく付き合っている」も20%を超える回答があった。

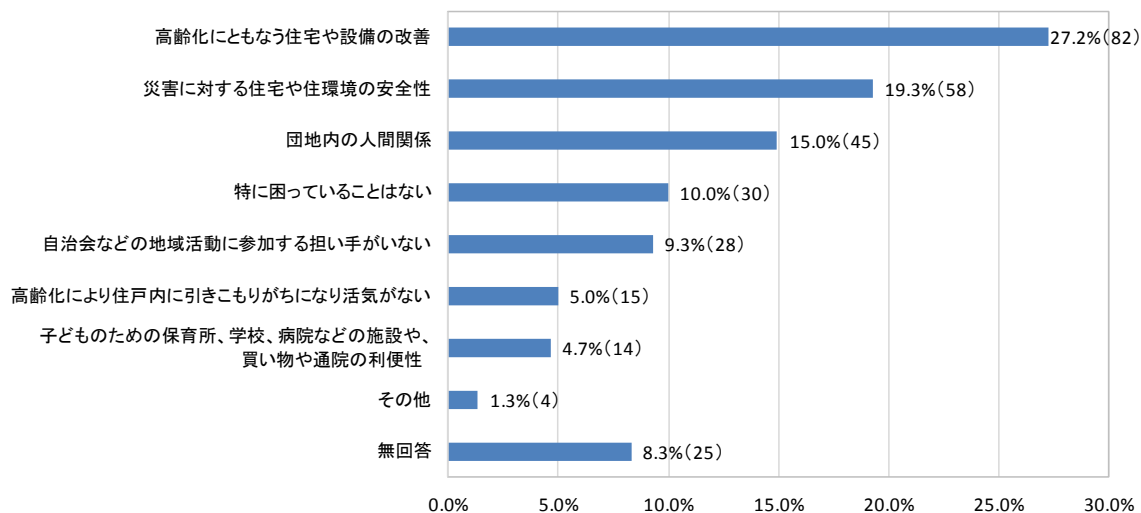


## ◆年齢別・団地別集計

	数値; 上段=% 下段=件数	サンプル数	親しく付き合っている	立ち話する程度である	あいさつする程度である	特 に ない	その他	無 回 答
全 体		100.0	21.2	31.0	36.0	5.4	1.0	5.4
		203	43	63	73	11	2	11
年 齢 別	20歳代	100.0	-	33.3	66.7	-	-	-
		3	-	1	2	-	-	-
	30歳代	100.0	12.5	-	75.0	12.5	-	-
		8	1	-	6	1	-	-
	40歳代	100.0	16.0	40.0	40.0	-	-	4.0
		25	4	10	10	-	-	1
	50歳代	100.0	19.4	29.0	38.7	9.7	-	3.2
		31	6	9	12	3	-	1
60歳代	100.0	25.0	23.3	38.3	5.0	3.3	5.0	
	60	15	14	23	3	2	3	
70歳以上	100.0	22.7	37.3	26.7	5.3	-	8.0	
	75	17	28	20	4	-	6	
居 住 団 地 別	久原団地	100.0	45.5	36.4	9.1	-	-	9.1
		11	5	4	1	-	-	1
	勝田団地	100.0	30.0	30.0	30.0	-	-	10.0
		10	3	3	3	-	-	1
	立花団地（3階建て・ 4階建て）	100.0	12.2	26.8	46.3	7.3	-	7.3
		41	5	11	19	3	-	3
	立花団地（2階建て）	100.0	17.2	48.3	20.7	3.4	3.4	6.9
		29	5	14	6	1	1	2
	楠久第2団地 （3階建て）	100.0	-	30.0	40.0	30.0	-	-
		10	-	3	4	3	-	-
	楠久第2団地 （2階建て）	100.0	-	44.4	33.3	-	11.1	11.1
		9	-	4	3	-	1	1
	立岩団地	100.0	14.3	19.0	52.4	14.3	-	-
		21	3	4	11	3	-	-
大久保団地	100.0	29.4	29.4	29.4	-	-	11.8	
	17	5	5	5	-	-	2	
大坪団地	100.0	28.6	38.1	33.3	-	-	-	
	21	6	8	7	-	-	-	
弁天団地	100.0	20.0	13.3	66.7	-	-	-	
	15	3	2	10	-	-	-	
片竹団地	100.0	47.1	29.4	11.8	5.9	-	5.9	
	17	8	5	2	1	-	1	

**【問9】 団地内の生活で不安はありませんか。あてはまるものに2つまで○をつけてください。**  
(n=301)

「高齢化にともなう住宅や設備の改善」が27.3%と最も多い結果となり、「災害に対する住宅や住環境の安全性」の19.5%、「団地内の人間関係」の14.8%が次いで多かった。

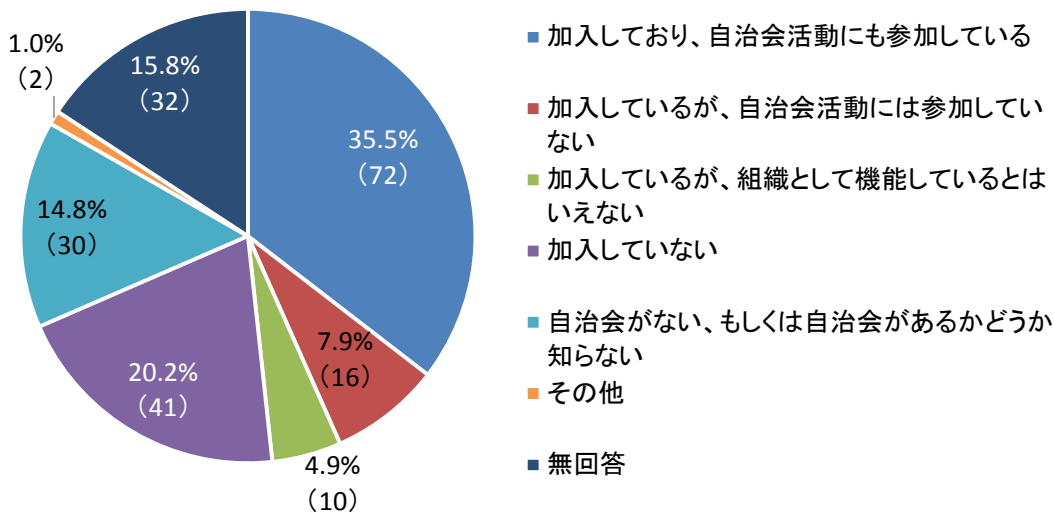


◆年齢別・団地別集計

	サンプル数	の 高 改 善 に と も な う 住 宅 や 設 備	安 全 性 に 対 す る 住 宅 や 住 環 境 の	物 や 通 院 の 利 便 性	校 、 病 院 な ど の 施 設 や 、 学 い	子 ど も の た め の 保 育 所 、 買 い	団 地 内 の 人 間 関 係	も 高 齢 が ち に な り 住 戸 内 に 引 き こ	自 治 会 な ど の 地 域 活 動 に 参 加	特 に 困 っ て い る こ と は な い	そ の 他	無 回 答
全 体	100.0 301	27.2 82	19.3 58	4.7 14	15.0 45	5.0 15	9.3 28	10.0 30	1.3 4	8.3 25		
年 齢 別	20歳代	100.0 3	33.3 1	- -	33.3 1	- -	- -	- -	33.3 1	- -	33.3 1	
	30歳代	100.0 8	25.0 2	75.0 6	- -	25.0 2	- -	37.5 3	- -	- -	12.5 1	
	40歳代	100.0 25	32.0 8	44.0 11	- -	16.0 4	4.0 1	24.0 6	8.0 2	8.0 2	8.0 2	
	50歳代	100.0 31	38.7 12	32.3 10	6.5 2	22.6 7	6.5 2	12.9 4	16.1 5	- -	- -	12.9 4
	60歳代	100.0 60	55.0 33	30.0 18	8.3 5	26.7 16	5.0 3	11.7 7	11.7 7	- -	- -	10.0 6
	70歳以上	100.0 75	34.7 26	17.3 13	8.0 6	20.0 15	12.0 9	10.7 8	20.0 15	1.3 1	14.7 11	
	居 住 団 地 別	久原団地	100.0 18	45.5 5	27.3 3	9.1 1	- -	45.5 5	18.2 2	18.2 2	- -	- -
勝田団地		100.0 15	50.0 5	20.0 2	- -	40.0 4	10.0 1	- -	20.0 2	- -	10.0 1	
立花団地（3階建て・4階建て）		100.0 56	25.0 14	17.9 10	3.6 2	14.3 8	1.8 1	10.7 6	14.3 8	- -	12.5 7	
立花団地（2階建て）		100.0 43	51.7 15	34.5 10	3.4 1	20.7 6	3.4 1	13.8 4	6.9 2	3.4 1	10.3 3	
楠久第2団地（3階建て）		100.0 15	10.0 1	20.0 2	- -	70.0 7	10.0 1	10.0 1	10.0 1	10.0 1	10.0 1	
楠久第2団地（2階建て）		100.0 15	22.2 2	22.2 2	- -	44.4 4	11.1 1	33.3 3	11.1 1	- -	22.2 2	
立岩団地		100.0 32	42.9 9	33.3 7	14.3 3	23.8 5	9.5 2	9.5 2	14.3 3	- -	4.8 1	
大久保団地		100.0 25	28.0 7	8.0 2	20.0 5	16.0 4	4.0 1	8.0 2	4.0 1	- -	12.0 3	
大坪団地		100.0 30	57.1 12	28.6 6	- -	9.5 2	- -	14.3 3	28.6 6	- -	4.8 1	
弁天団地		100.0 24	26.7 4	53.3 8	- -	20.0 3	6.7 1	13.3 2	- -	13.3 2	26.7 4	
片竹団地		100.0 25	28.0 7	24.0 6	4.0 1	4.0 1	4.0 1	12.0 3	16.0 4	- -	8.0 2	

【問 10】あなたは自治会に加入していますか。また、自治会の活動に参加していますか。あてはまるものに1つ○をつけてください。(N=203)

「加入しており、自治会活動にも参加している」が35.5%と最も多かった。全体では、「加入している」が計48.3%と、約半数となっている。

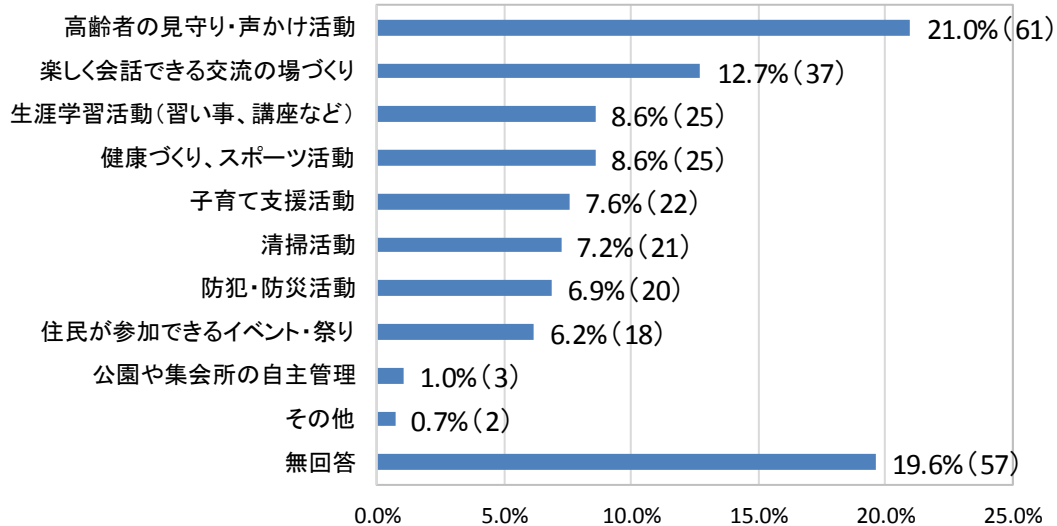


◆年齢別・団地別集計

	サンプル数	加入状況							無回答
		も加入して おり、自治会 活動に	加入して いるが、自 治会活動	機能して いるが、組 織として	加入して いない	自治会が あるかど うか、も しくは自 治会がな い、もし くは自治	その他	無回答	
全体	203	35.5 72	7.9 16	4.9 10	20.2 41	14.8 30	1.0 2	15.8 32	15.8 32
年齢別	20歳代	3	-	-	-	33.3 1	33.3 1	-	33.3 1
	30歳代	8	12.5 1	-	-	50.0 4	25.0 2	-	12.5 1
	40歳代	25	36.0 9	16.0 4	-	32.0 8	12.0 3	-	4.0 1
	50歳代	31	38.7 12	19.4 6	3.2 1	9.7 3	12.9 4	3.2 1	12.9 4
	60歳代	60	40.0 24	-	6.7 4	20.0 12	13.3 8	1.7 1	18.3 11
	70歳以上	75	33.3 25	8.0 6	6.7 5	17.3 13	16.0 12	-	18.7 14
	久原団地	11	36.4 4	9.1 1	-	27.3 3	-	-	27.3 3
	勝田団地	10	20.0 2	-	10.0 1	10.0 1	50.0 5	-	10.0 1
居住団地別	立花団地(3階建て・4階建て)	41	31.7 13	9.8 4	4.9 2	19.5 8	17.1 7	2.4 1	14.6 6
	立花団地(2階建て)	29	44.8 13	3.4 1	3.4 1	34.5 10	3.4 1	-	10.3 3
	楠久第2団地(3階建て)	10	-	10.0 1	10.0 1	50.0 5	10.0 1	-	20.0 2
	楠久第2団地(2階建て)	9	22.2 2	-	11.1 1	22.2 2	22.2 2	-	22.2 2
	立岩団地	21	28.6 6	14.3 3	4.8 1	14.3 3	23.8 5	4.8 1	9.5 2
	大久保団地	17	29.4 5	-	-	17.6 3	17.6 3	-	35.3 6
	大坪団地	21	42.9 9	9.5 2	4.8 1	14.3 3	14.3 3	-	14.3 3
	弁天団地	15	33.3 5	20.0 3	6.7 1	6.7 1	13.3 2	-	20.0 3
	片竹団地	17	70.6 12	5.9 1	5.9 1	5.9 1	5.9 1	-	5.9 1

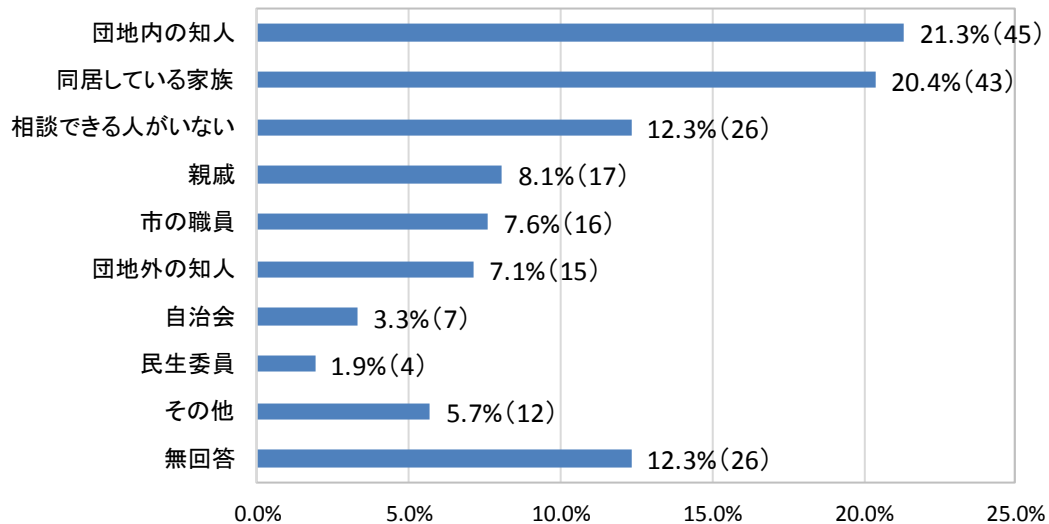
【問 11】 団地内でどのような活動があれば、快適に住み続けられると思いますか。あてはまるものに2つまで○をつけてください。(n=291)

「高齢者の見守り・声かけ活動」とする回答が最も多く、21.0%であった。そのほか、「楽しく会話できる交流の場づくり」の12.7%を始め、コミュニティ形成に係る活動が続いた。



【問 12】 団地内の日常生活において相談したいことがある場合、誰に相談していますか。あてはまるものに1つ○をつけてください。(n=211)

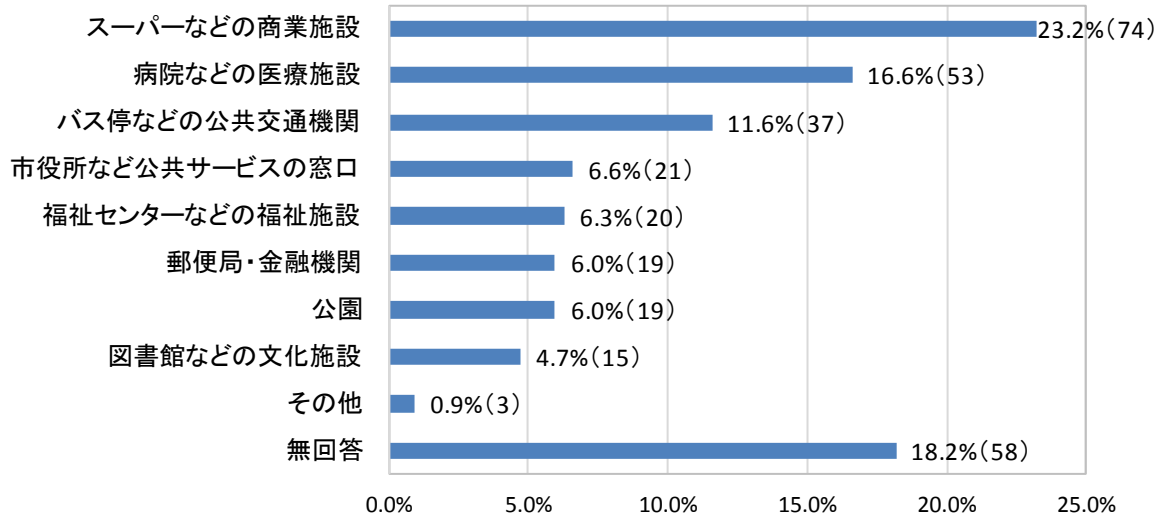
「団地内の知人」が21.3%、「同居している家族」が20.4%と、団地内に居住している人に相談する回答が最も多かった一方、「相談できる人がいない」が12.3%にのぼった。





【問 13】 これからも市営住宅で住み続けるためには、どのような施設等が近隣にあると良いと思いますか。あてはまるものに2つまで○をつけてください。(n=319)

「スーパーなどの商業施設」が最も多く、23.2%となっており、「病院などの医療施設」が16.8%と次いで多かった。



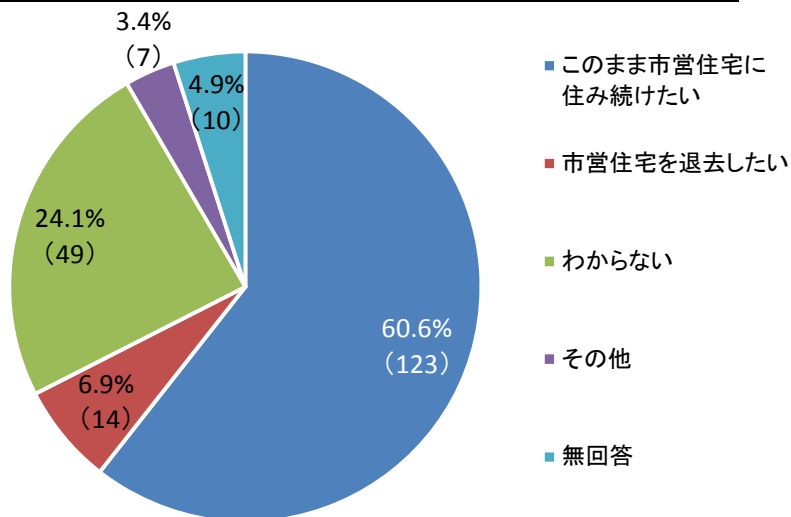
◆年齢別・団地別集計

	数値: 上段=% 下段=件数	サン プル 数	病 院 な ど の 医 療 施 設	ス ー パ ー な ど の 商 業 施 設	福 祉 セ ン タ ー な ど の 福 祉 施 設	郵 便 局 ・ 金 融 機 関	バ ス 停 な ど の 公 共 交 通 機 関	公 園	市 役 所 な ど 公 共 サ ー ビ ス の 窓 口	図 書 館 な ど の 文 化 施 設	そ の 他	無 回 答
全体	100.0	319	16.6 53	23.2 74	6.3 20	6.0 19	11.6 37	6.0 19	6.6 21	4.7 15	0.9 3	18.2 58
年齢別	20歳代	100.0	33.3 5	- 1	- -	33.3 1	33.3 1	33.3 1	- -	- -	- -	33.3 1
	30歳代	100.0	25.0 12	37.5 2	- 3	- -	- -	50.0 4	- -	25.0 2	- -	12.5 1
	40歳代	100.0	32.0 41	44.0 8	8.0 2	8.0 2	16.0 4	20.0 5	8.0 2	12.0 3	4.0 1	12.0 3
	50歳代	100.0	22.6 49	38.7 7	12.9 4	16.1 5	16.1 5	9.7 3	16.1 5	3.2 1	- -	22.6 7
	60歳代	100.0	17.6 102	21.6 18	6.9 22	8.8 7	12.7 9	2.0 13	6.9 2	4.9 7	- 5	18.6 19
	70歳以上	100.0	15.6 109	23.9 17	6.4 26	1.8 7	12.8 2	3.7 14	6.4 4	3.7 7	1.8 2	23.9 26
	居住団地別	久原団地	100.0	54.5 18	63.6 6	- 7	- -	9.1 1	27.3 3	- -	- -	- -
勝田団地		100.0	30.0 16	50.0 3	- 5	- -	50.0 5	- -	- -	- -	- -	30.0 3
立花団地(3階建て・4階建て)		100.0	20.3 59	8.5 12	5.1 5	6.8 3	6.8 4	13.6 8	3.4 2	15.3 9	1.7 1	18.6 11
立花団地(2階建て)		100.0	17.2 45	44.8 5	20.7 6	10.3 3	10.3 3	6.9 2	17.2 5	3.4 1	3.4 1	20.7 6
楠久第2団地(3階建て)		100.0	30.0 23	40.0 3	10.0 4	30.0 3	30.0 3	30.0 3	20.0 2	10.0 1	- -	30.0 3
楠久第2団地(2階建て)		100.0	22.2 17	33.3 2	11.1 3	22.2 1	44.4 2	- 4	22.2 2	11.1 1	- -	22.2 2
立岩団地		100.0	57.1 38	47.6 12	9.5 2	9.5 2	9.5 2	4.8 1	28.6 6	9.5 2	- -	4.8 1
大久保団地		100.0	3.8 26	23.1 1	3.8 6	3.8 1	38.5 10	7.7 2	3.8 1	- -	- -	15.4 4
大坪団地		100.0	14.3 29	33.3 3	19.0 7	4.8 1	- -	4.8 1	4.8 1	- -	- -	57.1 12
弁天団地		100.0	26.7 23	33.3 4	6.7 5	13.3 2	6.7 1	13.3 2	13.3 2	- -	6.7 1	33.3 5
片竹団地		100.0	9.5 21	33.3 2	4.8 7	- -	- -	- -	- -	4.8 1	- -	47.6 10

Ⅲ. 今後の住まいについておたずねします。

【問 14】 今後の住まいをどのようにお考えですか。あてはまるものに1つ○をつけてください。  
(N=203)

「このまま市営住宅に住み続けたい」が最も多く、60.6%となったが、「わからない」が24.1%と次いで多かった。

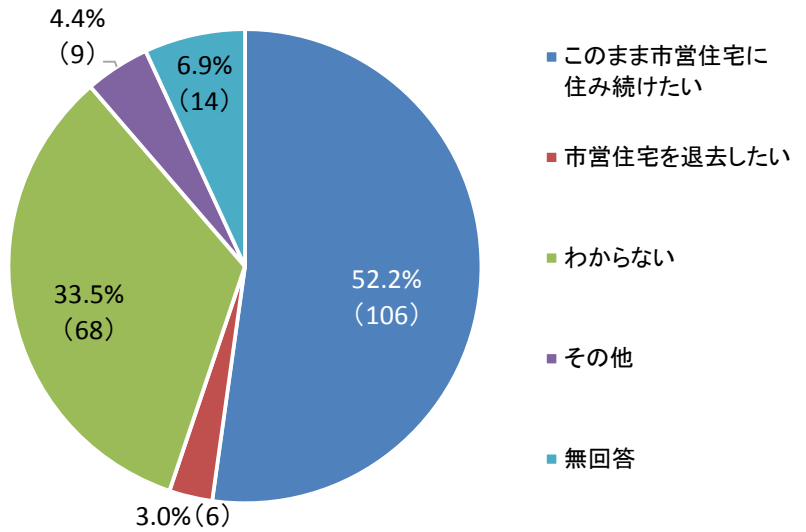


◆年齢別・団地別集計

年齢別	団地別	サンプル数	このまま市営住宅に住み続けたい										
			割合 (%)	件数	割合 (%)	件数	割合 (%)	件数					
全体		203	60.6	123	6.9	14	24.1	49	3.4	7	4.9	10	
年齢別	20歳代	3	100.0	3	-	-	-	-	-	-	-	-	
	30歳代	8	100.0	37.5	3	-	50.0	4	12.5	1	-	-	
	40歳代	25	100.0	52.0	13	20.0	5	24.0	6	4.0	1	-	
	50歳代	31	100.0	54.8	17	12.9	4	32.3	10	-	-	-	
	60歳代	60	100.0	19.7	12	1.5	3	5.9	12	1.5	3	2	
	70歳以上	75	100.0	62.7	47	2.7	2	21.3	16	2.7	2	10.7	8
	居住団地別	久原団地	11	100.0	81.8	9	-	1	9.1	-	-	-	9.1
勝田団地		10	100.0	80.0	8	-	1	10.0	-	-	-	10.0	
立花団地（3階建て・4階建て）		41	100.0	65.9	27	4.9	2	24.4	10	-	-	4.9	
立花団地（2階建て）		29	100.0	55.2	16	6.9	2	20.7	6	6.9	2	10.3	
橋久第2団地（3階建て）		10	100.0	40.0	4	10.0	1	40.0	4	10.0	-	-	
橋久第2団地（2階建て）		9	100.0	66.7	6	22.2	1	11.1	1	-	-	-	
立岩団地		21	100.0	52.4	11	9.5	2	33.3	7	-	-	4.8	
大久保団地		17	100.0	52.9	9	11.8	2	23.5	4	23.5	4	5.9	
大坪団地		21	100.0	61.9	13	9.5	2	19.0	4	9.5	2	-	
弁天団地		15	100.0	46.7	7	6.7	1	40.0	6	6.7	1	-	
片竹団地		17	100.0	64.7	11	-	-	29.4	5	-	-	5.9	

【問15】建物の状況によっては改修の必要があり、改修後は家賃や共益費が高くなりますが、これについてあなたは、どう思われますか。あてはまるものに1つ○をつけてください。(N=203)

家賃や共益費の増加があったとしても、「このまま市営住宅に住み続けたい」とする回答が52.2%と過半数にのぼったが、「わからない」が問14より増え、33.5%となった。

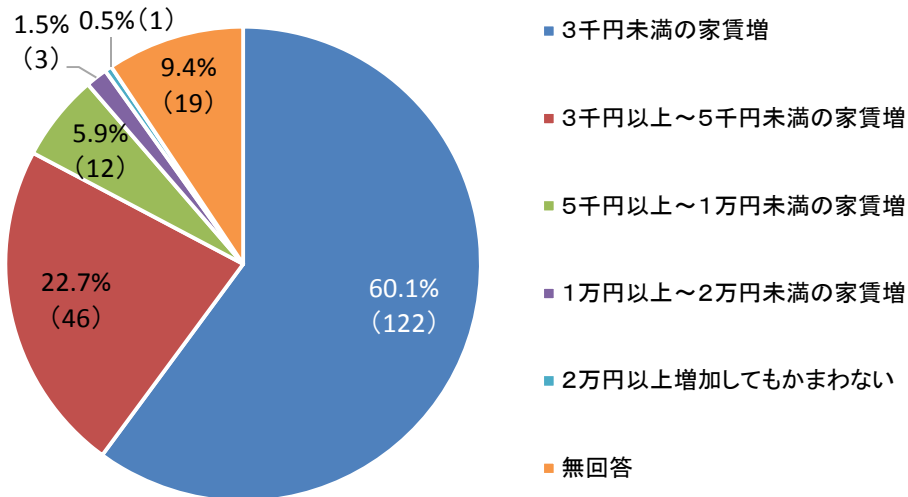


◆年齢別・団地別集計

	サンプル数	このまま市営住宅に住み続けたい					無回答
		数値	上段=%	下段=件数	わからない	その他	
全体	203	52.2	106	3.0	33.5	4.4	6.9
年齢別	20歳代	100.0	3	-	-	-	-
	30歳代	100.0	12.5	-	50.0	37.5	-
	40歳代	100.0	40.0	4.0	44.0	8.0	4.0
	50歳代	100.0	45.2	9.7	41.9	3.2	-
	60歳代	100.0	58.3	1.7	31.7	3.3	5.0
	70歳以上	100.0	57.3	1.3	26.7	1.3	13.3
	久原団地	100.0	54.5	-	27.3	-	18.2
	勝田団地	100.0	80.0	-	10.0	-	10.0
居住団地別	立花団地(3階建て・4階建て)	100.0	56.1	-	36.6	4.9	2.4
	立花団地(2階建て)	100.0	62.1	-	24.1	6.9	6.9
	楠久第2団地(3階建て)	100.0	30.0	10.0	50.0	10.0	-
	楠久第2団地(2階建て)	100.0	44.4	11.1	33.3	-	11.1
	立岩団地	100.0	47.6	-	38.1	9.5	4.8
	大久保団地	100.0	29.4	11.8	29.4	5.9	23.5
	大坪団地	100.0	52.4	9.5	33.3	-	4.8
	弁天団地	100.0	40.0	-	60.0	-	-
	片竹団地	100.0	70.6	-	23.5	5.9	-

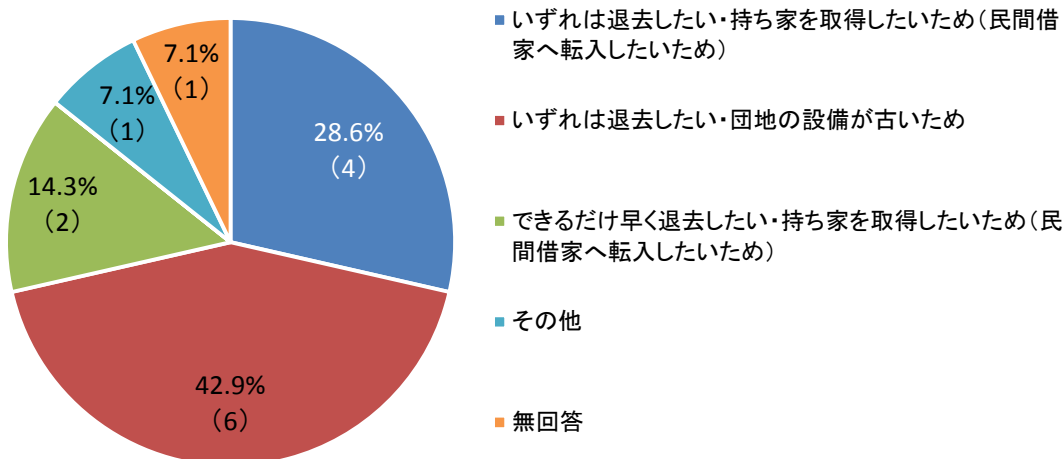
【問 16】 改修にともなう家賃・共益費増について、どのくらいまで受け入れられますか。あてはまるものに1つ○をつけてください。(N=203)

「3千円未満の家賃増」が60.1%を占め、最も多い結果となった。



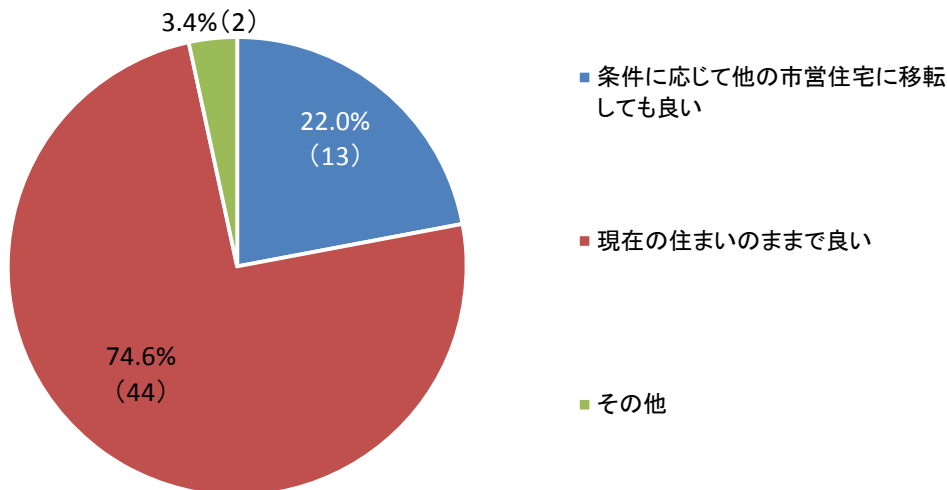
【問 17】 問14で「2」を回答した方に質問です。市営住宅を退去したい時期と理由は何ですか(退去の予定がなくても構いません)。あてはまるものに1つ○をつけてください。(n=14)

14件の回答のうち、42.9%が「団地の設備が古いため、いずれは退去したい」と回答した。



【問18】 問2で「1、2、4、6、11」を回答した方に質問です。市営住宅の再整備を行なう場合、他の団地への住み替えも検討する必要がありますが、あなたはご想像されますか。あてはまるものに1つ○をつけてください。(n=59)

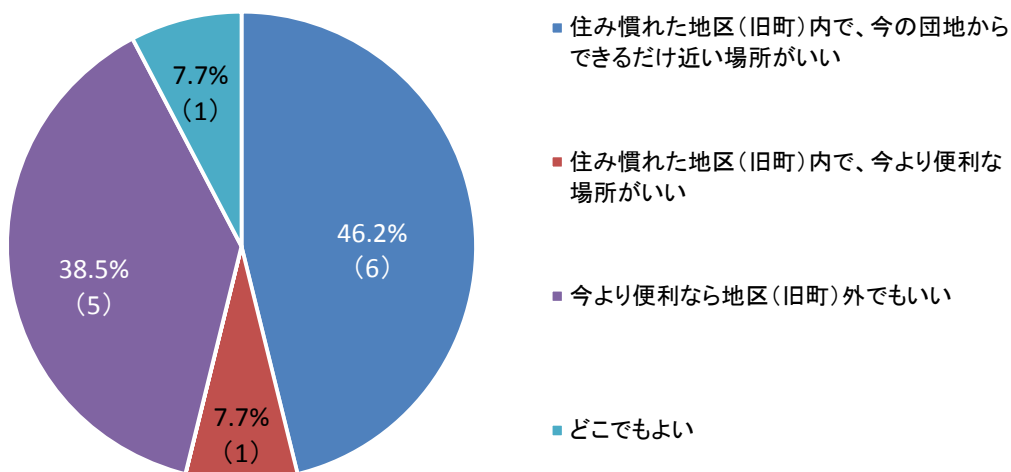
簡易平屋建て、簡易二階建て、木造住宅に居住している全59回答のうち、「現在の住まいのままで良い」が74.6%と最も多く、「条件に応じて他の市営住宅に移転しても良い」は22.0%であった。



【問19】 問18で「1」を回答した方に質問です。伊万里市では、他の団地への住み替えをする場合、快適に暮らしていくためには、どのような(1)場所、(2)建物、(3)条件が重要だと思いますか。

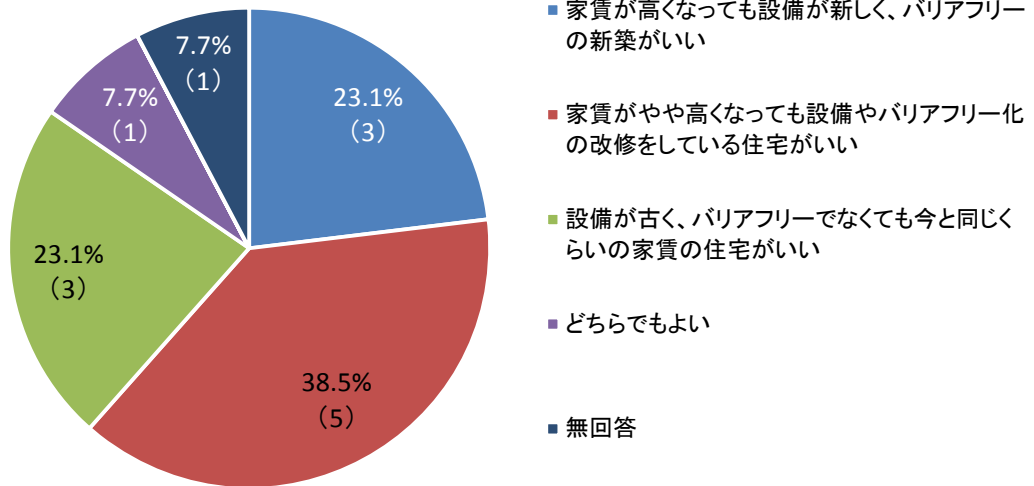
①場所(あてはまるものに1つ○をつけてください)(n=13)

市営住宅の再整備を行う場合、「条件に応じて他の市営住宅に移転しても良い」とした13件の回答のうち、「住み慣れた地区(旧町)内で、今の団地からできるだけ近い場所が良い」が46.2%と最も多く、「今より便利なら地区(旧町)外でもいい」が38.5%と次いで多い結果となった。



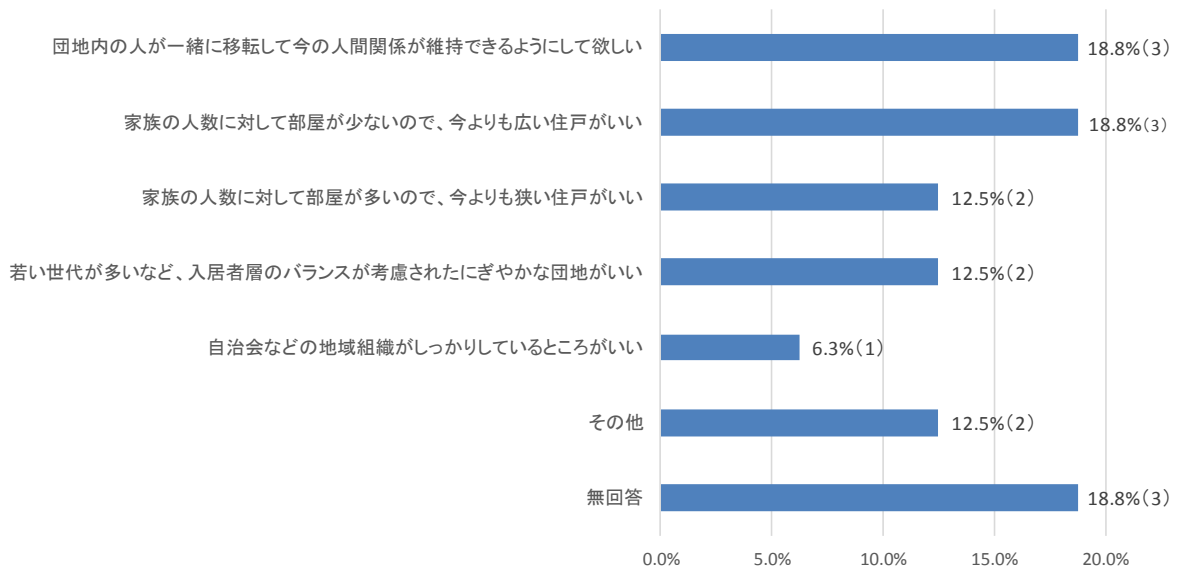
②建物(あてはまるものに1つ○をつけてください)(n=13)

「家賃がやや高くなっても設備やバリアフリー化の改修をしている住宅がいい」が38.5%と最も多かった。また、「家賃が高くなっても設備が新しく、バリアフリーの新築がいい」「設備が古く、バリアフリーでなくても今と同じくらいの家賃の住宅がいい」は同数の結果となり、23.1%となった。



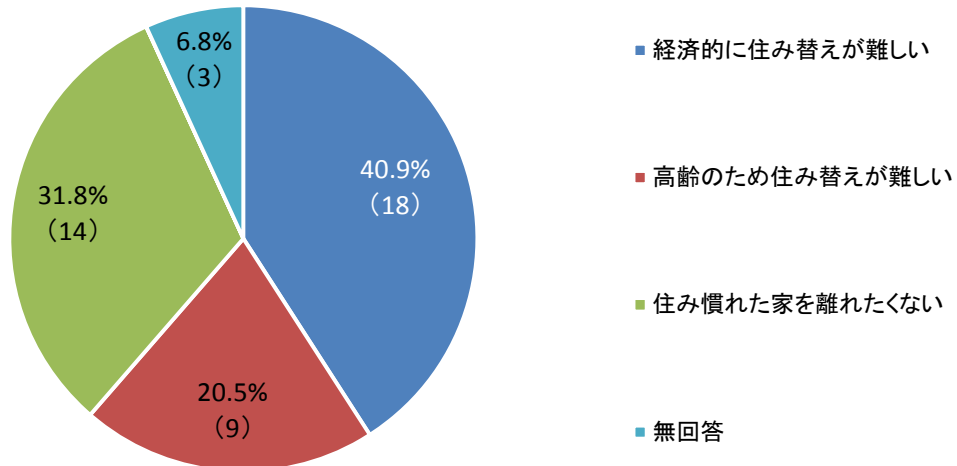
③条件(あてはまるものに2つまで○をつけてください)(n=16)

「団地内の人と一緒に移転して今の人間関係が維持できるようにしてほしい」「家族の人数に対して部屋が少ないので、今よりも広い住戸がいい」がそれぞれ18.8%となった。



【問20】 問18で「2」を回答した方に質問です。現在の住まいのままで良いと考える理由は何ですか。あてはまるものに1つ○をつけてください。(n=44)

「経済的に住み替えが難しい」が40.9%と最も多く、「住み慣れた家を離れたくない」が31.8%と次いで多かった。



伊万里市の住宅施策に対するご希望・ご要望をご自由にお書きください。

団地名	年齢	性別	内容
久原団地	71	女性	生活保護並みの収入と高齢に向かい、新たな土地には馴染めず、住み慣れた家を離れたくない。大きな改善は望まないが、最低限の修理をお願いしたい。
久原団地	75	女性	今の住宅に住んで50年過ぎ、家の中が古くなった。もう少しきれいにしてほしい。
久原団地	85	女性	年金が少ないため身体が動く限り、ここに残って暮らしたい。伊万里のケアハウスにはとても住めそうにない(入居費が高いので)。
勝田団地	68	男性	玄関の前の溝にフタが無い所があり、夜になると暗くて溝に落ちる可能性がある。フタ設置不可能な時は安い太陽光のLEDでも構わない。年を取るごとに動作が鈍くなり、怪我をする前に対応して頂けたら有難い。
立花団地(3階建て・4階建て)	39	女性	修繕をすぐにしてもらえない。
立花団地(3階建て・4階建て)	44	女性	家賃が安いので仕方ないと思うが、壁がはがれたり、天井が落ちてきたり、床がめくれて足にささったり(特に台所)、皆さん我慢されているのだろうか。
立花団地(3階建て・4階建て)	44	女性	鳩に対する対策を考えてほしい。子どもが駐車場でボール遊びをして車にぶついたりしている(わざとではない)ので、遊び場を作ってほしい。
立花団地(3階建て・4階建て)	48	男性	1階に住んでいるので2階の音がひどく響いて困っている。駐車場周辺にゴミ・吸い殻が、最近多く落ちていて困っている。道路に駐車もあり通りにくい。
立花団地(3階建て・4階建て)	60	女性	犬や猫などペットを飼うことは禁止されているが、数名の方が守っておらず、私が入居している部屋も鳥の臭いがひどくしていた。厳しく管理をすることはできないものなのか。犬の鳴き声で起きてしまうことが数回あった。
立花団地(3階建て・4階建て)	60	女性	住宅の年数がかなり古いため、どうにかならなら考えてほしい。玄関が真っ暗なのが嫌。大きな木が陽を遮って部屋の中が暗い。畳の下の床が歩くたびにへこむ。
立花団地(3階建て・4階建て)	64	女性	1階にぜひ水道の設置をしてほしい。
立花団地(3階建て・4階建て)	73	女性	遊具も壊れてしまって何もない。
立花団地(3階建て・4階建て)	75	女性	昔のように大家族でなく、少人数(母子・父子・1人)が多いので、高齢になって他の借家も入居できない現在、高齢者でも入居できる場にしてほしい。部屋の広さ、数は多くいらぬ。
立花団地(3階建て・4階建て)	76	男性	駐車場への東側通路に外灯が無く、夜は真っ暗。外灯を付けて頂けたらと思う。
立花団地(3階建て・4階建て)	78	女性	トイレの段差が怖い。どすんと下りて腰を痛める。
立花団地(2階建て)	46	女性	やくざの出入り・入居の問題を早急に解決してほしい。最近体調も崩した。
立花団地(2階建て)	48	女性	住宅が古すぎるから改修してほしい。
立花団地(2階建て)	49	男性	できれば駐車場を舗装してほしい(水たまり、雑草が生い茂る)。住宅棟の入口の坂の勾配がきついので高齢者にとっては危険であり、上り下りが大変なので改善を希望する。
立花団地(2階建て)	55	女性	風呂をシステムバスにして木製のドア(戸)ではなくアルミにしてほしい。台所は畳ではなく木製の床にしてほしい。テーブル・イスが置けないので。
立花団地(2階建て)	71	男性	2階建てで階段に手すりがほしい。上るのに苦労するので。
立花団地(2階建て)	75	男性	屋根の張り替えをしてほしい。台風の時などとても心配。犬・猫などへの餌やりを厳しく指導してほしい。
立花団地(2階建て)	78	男性	駐車場は1戸に1台として、2台目からは駐車料金を取るにより補修費の一部になると思う。是非、実現させて下さい。
立花団地	80	女性	屋根などの修繕、壁などの修繕、雨どいの修繕を定期的にしてほしい。



団地名	年齢	性別	内容
(2階建て)			
立花団地 (2階建て)	82	女性	駐車施設は草が生えないようにコンクリートにしてほしい。清掃（主に草取り）は年齢制限を決めてほしい。80歳以上で足腰が痛くて参加しないと出不足金を取られるが、他所の市では70歳以上は出なくていいそうだ。伊万里市ではバラバラで、出不足金を取らない（70歳以上）地区もあるが、きちんと市で決めて下さい。特に立花地区は区長が駄目。
楠久第二団地 (3階建て)	50	女性	数年前に床板の張り替えの話が出たが、そのままになっている。床がブカブカで、床の上に板を置いて生活している（無いと落ちそう）。玄関ドアの不備。風呂のドアが開閉しづらい。動物を飼っている人を何とかしてほしい。
楠久第二団地 (3階建て)	73	女性	新しい入居者が入る場合は、現入居者への配慮もお願いしたい。上の階に小さな子どもが入ると音が気になってしまう。
楠久第二団地 (2階建て)	53	女性	もう少し家賃を安くしてほしい。人間関係をどうかして下さい。嫌、住みにくい。
楠久第二団地 (2階建て)	65	無記入	犬・猫の放し飼いによる迷惑行為について、未だに対処ができていない。早い善処を。伊万里市の財政が厳しいことは理解しているので（私達個人もそうなので）、例えば佐賀県や県内各自治体、また県外自治体などにも公営住宅の空きがないかなど視野を広げて応援を求めても良いのではないかな。各個人事情が違うと思うので個人に合わせて配慮支援にて対応してほしい。
楠久第二団地 (2階建て)	68	男性	ゴミ出し時、犬が吠える（いつもいつも）。猫もいるので開けっぱなしができない。空気の入れ替えがあまりできない。猫が入ってきて家の中のゴミを破り2階に上がっていった。
楠久第二団地 (2階建て)	71	男性	トイレの床がフカフカし、今にも落ちそう。サッシが力を入れないと開かない。トイレの換気扇のポールが斜めになっていて雨水がトイレに入る。樋が壊れ、雨の時は上からそのまま落ちて軒先が腐れる。
立岩団地	29	女性	伊万里市の市営住宅は、どこも古すぎると思う。他の市は割と新しくできた団地があるのに、伊万里市は無い。家賃が上がってもいいので新しい団地がいい。
立岩団地	56	女性	毎月1回掃除をしてきれいにしているにもかかわらず、自分だけ入居している所の表も裏も木や花、草が生え放題なのに切らせない、除草剤もかけさせない。何十回も切るように言われているのに色々難癖をつけてしない。ゴミやアルミ缶など拾ってきて隠してある。夏は蚊が多く、蛇が上ってきたこともあるそうだ。外壁も塗り直してもらってきれいにしてもらったのに景観が悪い。
立岩団地	63	女性	風呂場の改修後、洗い場の床の傾斜が逆で排水されなくなり溜まったままになるので不満。排水溝にかぶせる物も、その時なくなっていた。匂いが上がってくるのでフタをしているが、入浴の度、はずして、あとは戻すようにしてるが不便。
立岩団地	65	男性	家賃値上げをしない。
立岩団地	66	女性	壁にヒビが入っており、いつ落ちるかかわからないような台所で、この前の改装工事の時に住宅係の方に相談したおり「直してあげましょう」と言われたが、結局何の手も付けられていない状態で、その後も何の説明もなかった。
立岩団地	74	女性	台所の設備改善をして下さい。棟周辺の木などの管理指導を行なって下さい。高齢者には不備がありすぎると思う。
立岩団地	76	男性	入居して1年経過したが、その間、雨漏りの対応も早くして頂いた。
大久保団地	40	男性	猫への餌やり。野良猫に餌をやっている方がいる（猫が増えて迷惑）。各棟の左右広場敷地内で畑を作っている人がいる。上記の件、市役所から注意してほしい。住民が言うとトラブルになるので。
大久保団地	41	女性	大久保市営住宅は、老朽化していて給湯設備が無い割に家賃が高い。給湯工事も現在は再開しているが、途中、中断している時期があり、1~7棟のうち、現在3棟の途中までが済んでいるも、それまでに2~3年程度経過している。全棟が済むまでにあと何年かかるかわからず、また経費削減のために中断することも考えられ、その間、給湯設備がある所と無い所の家賃が一緒であるのはおかしいと思う。
大久保団地	55	女性	年収で家賃が高くなるなら団地を離れるしかないと思う。生活のために働いていても、家賃が高くなれば働く意味がない。保護を貰っている人

団地名	年齢	性別	内容
			が贅沢な生活をしている。
大久保団地	65	女性	◎浴室、シャワー設置 ・トイレ流れの改善 ◎洗面所の改善（低い）使いにくい ◎上の階の物音がひどい時があり ◎上の階からゴミ他の物が落ちてくる ◎台所のトイレの匂い、部屋など ◎7棟の物置の石などのあり、南天の木を伐採してもらいたい ◎浴室のガスの切りやすれなど（タネ火） ◎障害者の家族として早く改善して欲しい所がある ◎浴室が寒く風呂がなかなか沸かない（入るのに不自由している）
大久保団地	66	女性	草刈りをしてほしい。
大久保団地	74	女性	犬の鳴き声がうるさい。
大久保団地	75	女性	部屋数は少なく面積を広くの方が（2LDK）1人暮らしには生活しやすいと思う。1人になると収入も半分になるので、少しでも家賃を安くしてもらえたら有難い。
大久保団地	76	女性	夫が脳出血にて下半身、また左半身が不自由となり車イスの生活。色々な面で階段があるため、私も年を取り、介助が苦痛。階段の段差が無ければいつも思っている。
大久保団地	84	女性	家賃が高くなる前提でアンケートに答えられない。
大坪団地	27	女性	風呂にシャワーや湯沸かし機能などを付けてほしい。今後、入居される方のためにもハウスクリーニングなど、清掃をして受け渡しをされた方が良いのでは。他の市ではハウスクリーニングが入られているようだ。
大坪団地	42	女性	シャワーを付けてほしい。
大坪団地	50	女性	人間関係をどうにかしてほしい。
大坪団地	51	女性	私が住まわせて頂いている住宅は、環境も良く、人間関係もうまくいつている。
大坪団地	52	女性	年齢に伴い室内等、段差で転倒することが増えてきた。段差解消策の検討を願う。畳の下床が歩くとへこんだりし始めている。
大坪団地	52	女性	母子家庭のため家賃等、配慮して頂き本当に助かっている。シャワーがあれば助かる。
大坪団地	56	女性	家賃を下げてほしい。
大坪団地	62	女性	年齢に応じて家賃を安くしてほしい。
大坪団地	63	女性	1年に1回は修理、住宅内の故障場所など聞いてほしい。
大坪団地	80	女性	家賃を上げてほしくない。
弁天団地	33	女性	風呂が入りやすく、シャワーが付くのであれば今のままで良い。罰金が高い。子どもも1歳で、7時からの掃除に行けない。寒いし、風邪をひいてしまう。行けないのに罰金を払うのはバカバカしい。それなら前の日など自分ができる時にしてもいいのではないかと思う。
弁天団地	47	女性	貧乏な人が入居できる条件のように入居時言われたが、せめて水回りや排水は一般的な家庭と同等の生活ができるよう改善してほしい。
弁天団地	48	女性	風呂の高さがあまりにも高く、中に入ることができない。また娘も大変な病気をしており、風呂の中に入ることができずに困っている。この冬をどう乗り越えるか悩んでいる。少し低めの風呂にしてほしい。また壁や畳もカビがひどくなってきている。体に悪いと思う。
弁天団地	50	女性	棟周りの低木を市が切ってくれないため、住民から集めてシルバー人材センターに切ってもらっている。1回、15,000～20,000円かかり、年2回になると負担が大きいので、市で棟周りの低木を切ってほしい。
弁天団地	75	男性	風呂にシャワーがほしい。畳の部屋の床がギシギシ音がする。
片竹団地	39	男性	耐震性が今の住まいには不安があるので、早急な対応をお願いしたいと思う。
片竹団地	62	男性	修理等が進んでいない。
片竹団地	65	男性	職員の定期的な巡回が必要。



---

伊万里市公営住宅等長寿命化計画 令和5年3月

佐賀県伊万里市役所 建設農林水産部 施設営繕課 公共施設係

〒848-8501 佐賀県伊万里市立花町 1355-1

TEL (0955) 23-2111

FAX (0955) 23-6113

---