

宗像市公営住宅等長寿命化計画書

改 定 版

平成 31 年 2 月

宗 像 市

目 次

第1章 計画の目的	1
1-1 計画の目的	1
1-2 計画策定の流れ	1
1-3 計画の位置づけ	2
1-4 計画の期間	2
第2章 宗像市の住宅事情等	3
2-1 人口・世帯数等	3
2-2 住宅事情	5
第3章 公営住宅等の概要	9
3-1 公営住宅等ストックの概要	9
3-2 公営住宅等入居世帯の状況	51
第4章 長寿命化に関する基本方針	58
4-1 上位関連計画の整理	58
4-2 公営住宅等に関する課題の整理	78
4-3 長寿命化に関する基本方針	79
第5章 計画の対象と事業手法の選定	81
5-1 公営住宅等ストック目標	83
5-2 1次判定	84
5-3 2次判定	95
5-4 3次判定	103
5-5 団地別・住棟別活用計画	109
第6章 公営住宅等長寿命化計画の実施方針	111
6-1 点検の実施方針	111
6-2 計画修繕の実施方針	111
6-3 改善事業の実施方針	117
6-4 建替事業の実施方針	118
6-5 用途廃止の実施方針	118

第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧	119
7-1 【様式1】	119
7-2 【様式2】	120
7-3 【様式3】	122
第8章 ライフサイクルコストとその縮減効果	123
8-1 ライフサイクルコスト算出の基本的な考え方	123
8-2 ライフサイクルコスト縮減効果の算出の基本的な考え方	124
8-3 ライフサイクルコスト算出条件の設定	128
8-4 ライフサイクルコストと縮減効果	129

第 1 章 計画の目的

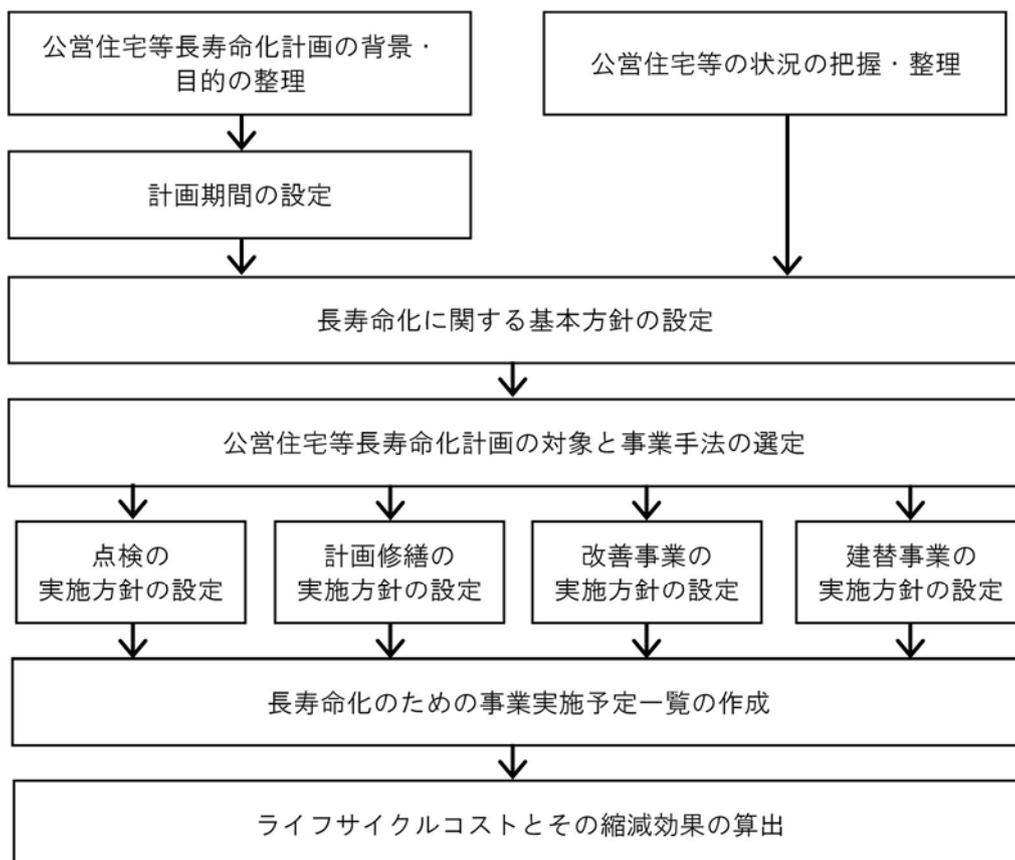
1 - 1 計画の目的

本市では、平成 23 年度に「宗像市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、平成 28 年度で計画期間の中間年を迎える。そこで、公営住宅及び改良住宅の管理に関する上位関連計画である「宗像市公共施設アセットマネジメント推進計画（平成 27 年度策定）」との整合、前期 5 年間の公営住宅等の施策の実施状況等を踏まえ、後期 5 年間の公営住宅等長寿命化計画の見直しを行う。

本計画は、財政状況を踏まえた効率的かつ円滑な更新を実現するために、改善や修繕、建替え等の具体的な活用策を再度検討し、ストックの長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に繋げるとともに、事業費の平準化を図ることで実施が可能な計画を策定することを目的とする。

1 - 2 計画策定の流れ

本計画は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針 改定（国土交通省住宅局・平成 28 年 8 月）」に基づき、計画策定を行う。

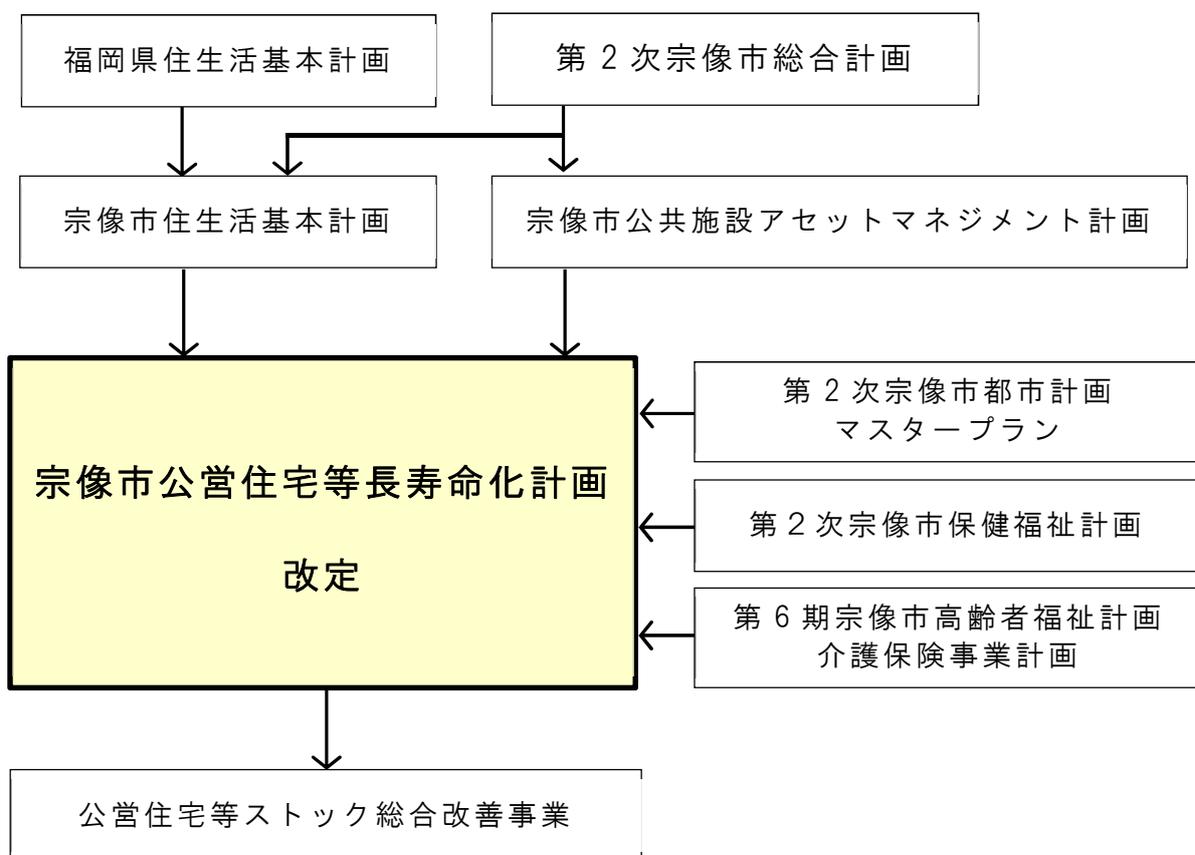


公営住宅等長寿命化計画策定指針 改定（国土交通省住宅局・平成 28 年 8 月）より

1-3 計画の位置づけ

本計画は、「福岡県住生活基本計画」及び「第2次宗像市総合計画」、「宗像市公共施設アセットマネジメント計画」、「宗像市住生活基本計画」等を受け、福岡県の整備水準や宗像市のまちづくりや福祉施策等の理念に沿いながら、関連計画を踏まえたものと位置づける。

また、本計画は、「公営住宅等ストック総合改善事業」の整備計画として位置づけ、公営住宅等の建替え、修繕・改善については、本計画に基づいて行うことを基本とする。



1-4 計画の期間

本計画は、平成24年度～平成33年度の10年間を計画期間としている。前期実績等を踏まえ、後期計画期間の計画内容の見直しを行う。

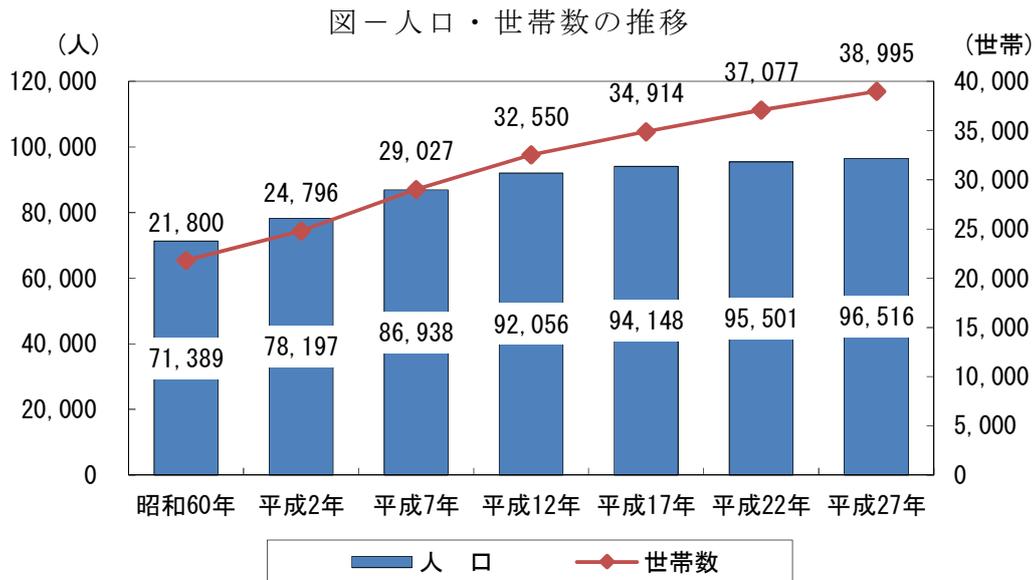
全体計画期間：	平成24年度から平成33年度
当初策定年次：	平成23年度
中間見直し年次：	平成28年度
後期計画期間：	平成29年度から平成33年度

第2章 宗像市の住宅事情等

2-1 人口・世帯数等

1) 人口・世帯数

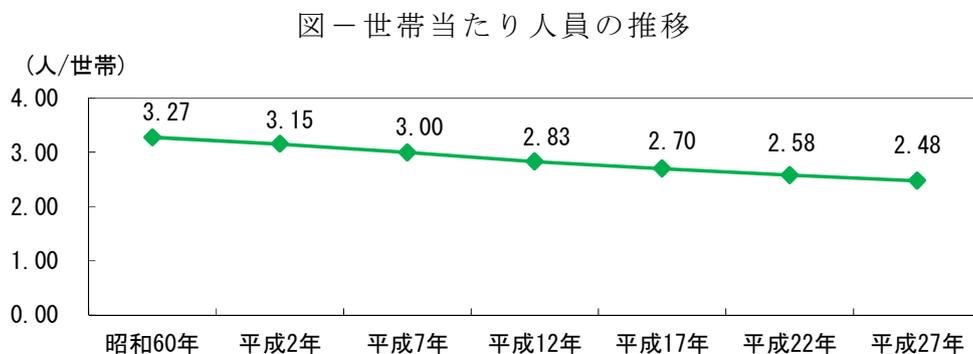
本市の人口、世帯数共に増加しており、平成27年の国勢調査では96,516人、38,995世帯となっている。



資料：国勢調査（H12以前には玄海町と大島村を加算）

2) 世帯当たり人員

世帯当たり人員は、年々少なくなっており、平成27年では、一世帯当たり2.48人で、核家族化が進行している。

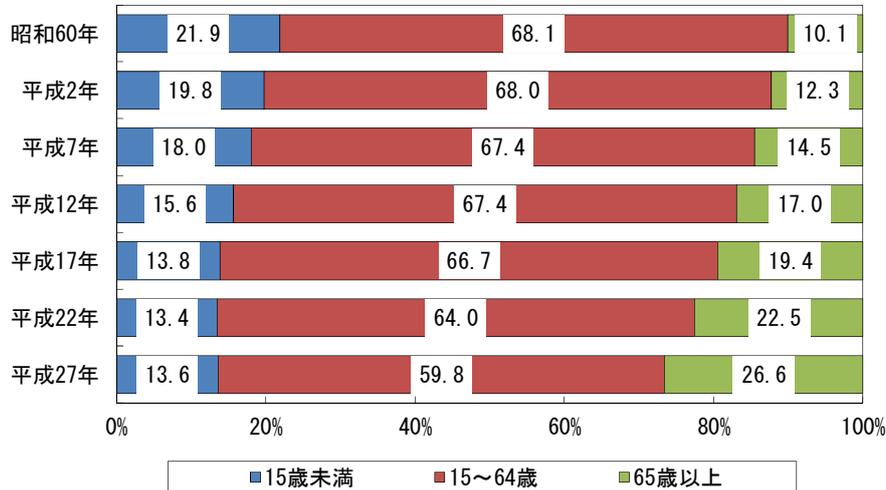


資料：国勢調査（H12以前には玄海町と大島村を加算）

3) 年齢別人口

年齢3区分別人口比の推移をみると、65歳以上人口比の割合が年々増加し、平成12年以降、15歳未満人口比を上回り、少子高齢化が進行している。

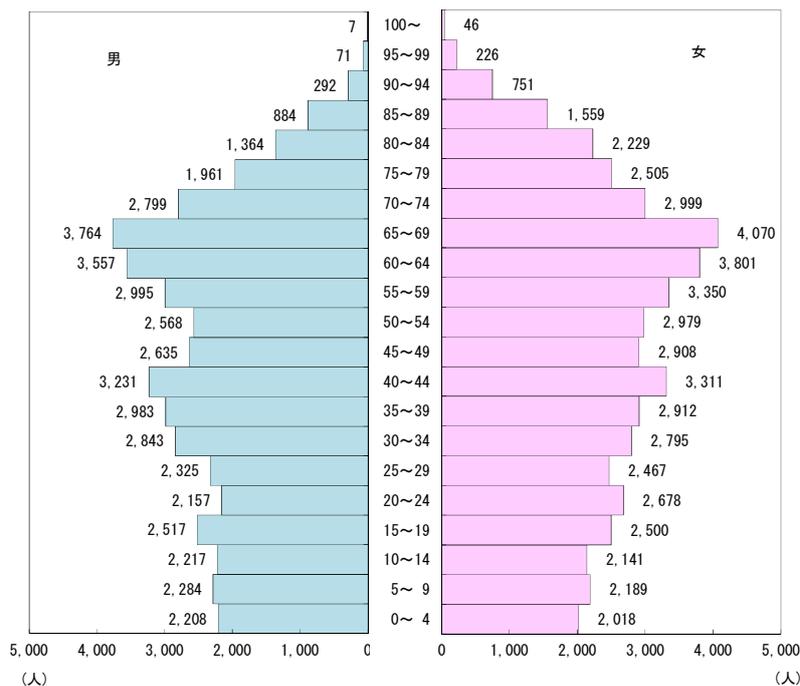
図一年齢3区分別人口比の推移



資料：国勢調査（H12以前には玄海町と大島村を加算、年齢不詳は含まない）

平成27年の男女別の年齢別人口構成をみると、団塊世代と団塊ジュニア世代の2つの山がみられる。団塊世代の高齢化が進行する一方、若年世代は少ないため、大きく人口が増加する傾向はみられない。

図一平成27年男女別年齢別人口構成



資料：H27 国勢調査（年齢不詳は含まない）

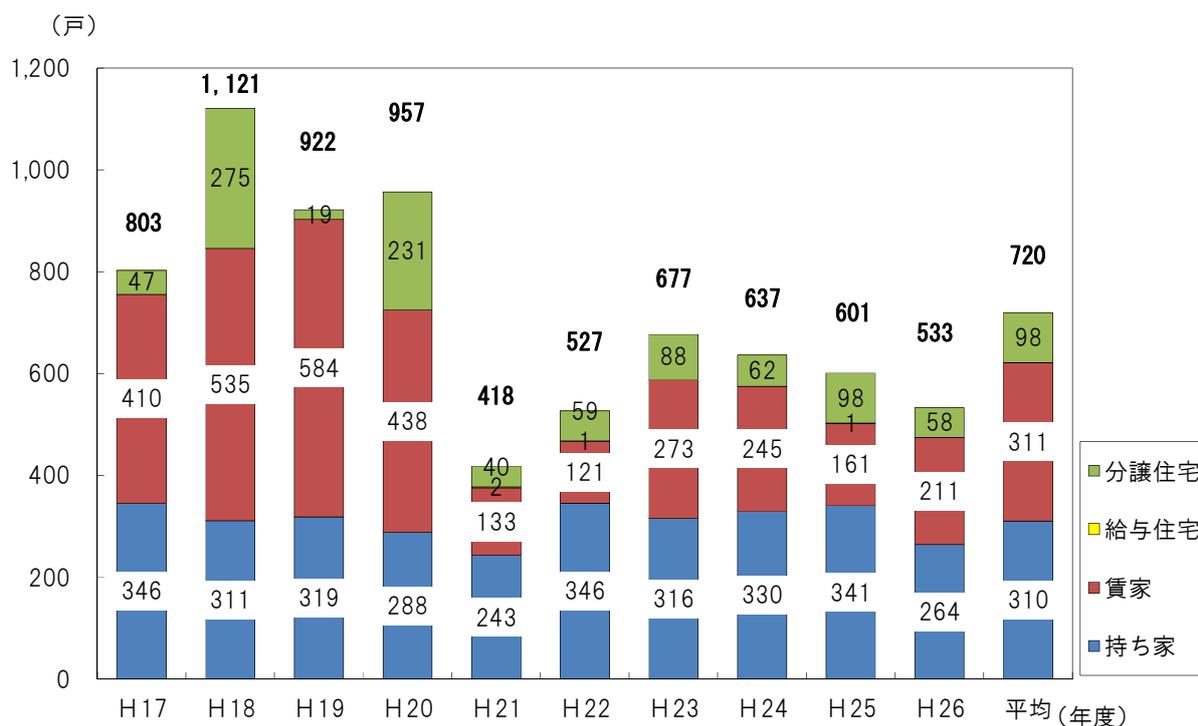
2-2 住宅事情

1) 住宅着工数

本市の新設住宅着工数は、年平均 720 戸であるが、年ごとに変動があり、最も着工数の多い平成 18 年と最も少ない平成 21 年では、2.6 倍の開きがある。

所有関係別の年平均着工数をみると、「貸家」が最も多く、「持ち家」、「分譲住宅」と続く。「給与住宅」は、10 年間で 4 戸のみの着工である

図－住宅着工戸数



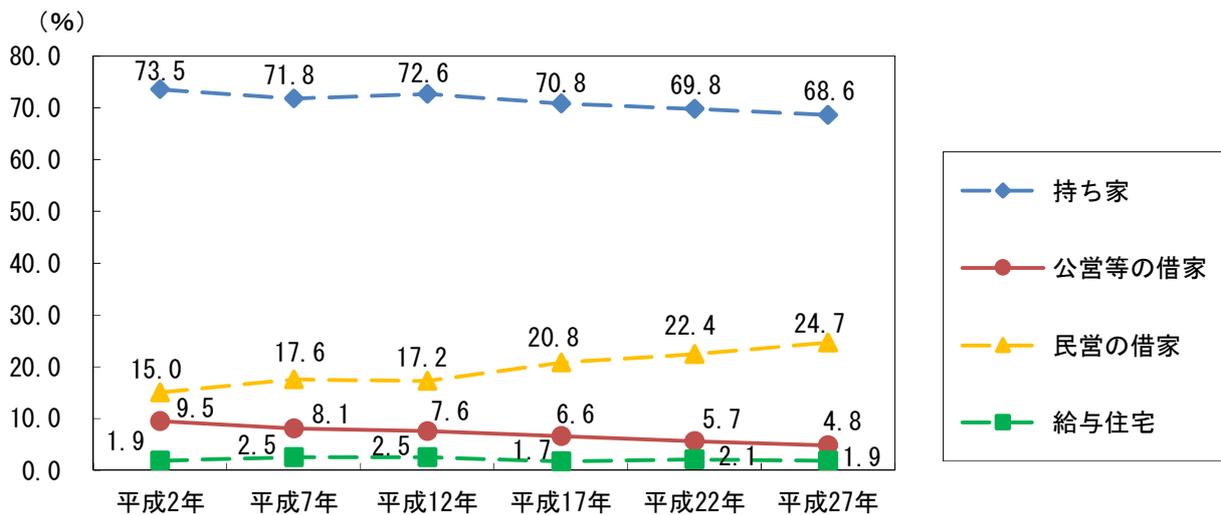
※給与住宅 勤務先の会社・官公庁。団体などの所有する住宅。

2) 住宅所有関係別世帯の割合

主世帯における住宅所有関係別世帯の割合をみると、「持ち家」の割合が最も多く、平成27年で約7割を占めているが、平成12年以降減少傾向にある。

「民間の借家」は、増加傾向にあり平成27年で2割半ばである。「公営等の借家」は、平成2年以降減少傾向にある。「給与住宅」は、2%を推移している。

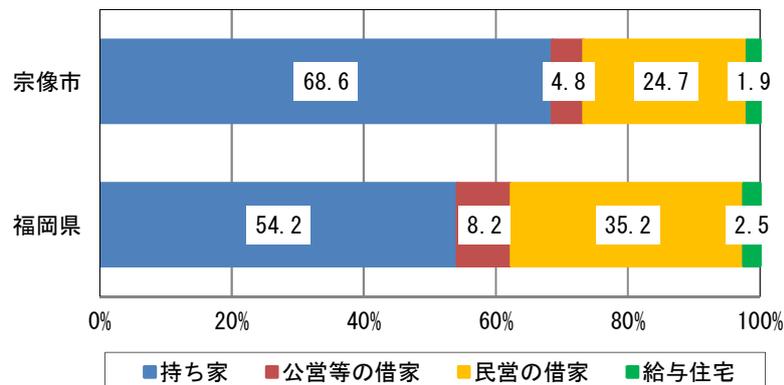
図一 主世帯における住宅所有関係別世帯の割合の推移



資料：国勢調査（H12以前には玄海町と大島村を加算）

住宅所有関係別の割合を、福岡県と比較すると、「持ち家」は本市が14.4%高く、借家（公営等＋民間）は福岡県が13.9%高い。「給与住宅」は、福岡県が0.6%高い。

図一 宗像市と福岡県の住宅所有関係別世帯の割合の比較



資料：H27 国勢調査

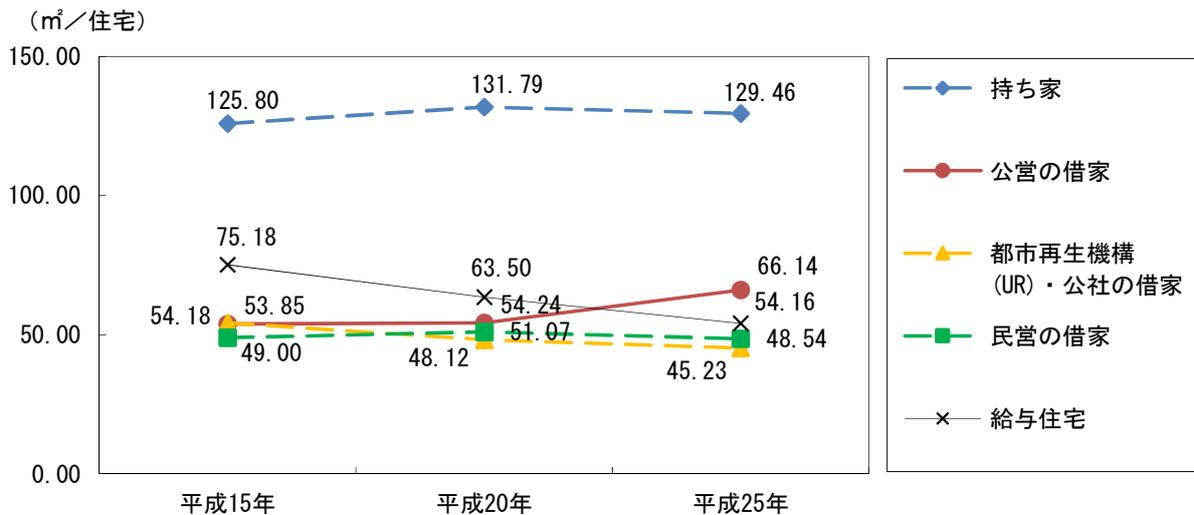
※主世帯 1住宅に居住する主な世帯（持主・借主）で、他には間借世帯がある。

3) 住宅の規模

本市の1住宅当たりの延べ面積をみると、「持ち家」が最も大きく、平成25年で129.46㎡/住宅となっており、横ばいで推移している。

「公営の借家」は、平成25年で66.14㎡/住宅で平成15年から増加傾向、「都市再生機構（UR）・公社の借家」は、平成25年で45.23㎡/住宅で減少傾向、「民営の借家」は、平成25年で48.54㎡/住宅で横ばい、「給与住宅」は、平成25年で54.16㎡/住宅で、減少傾向にある。

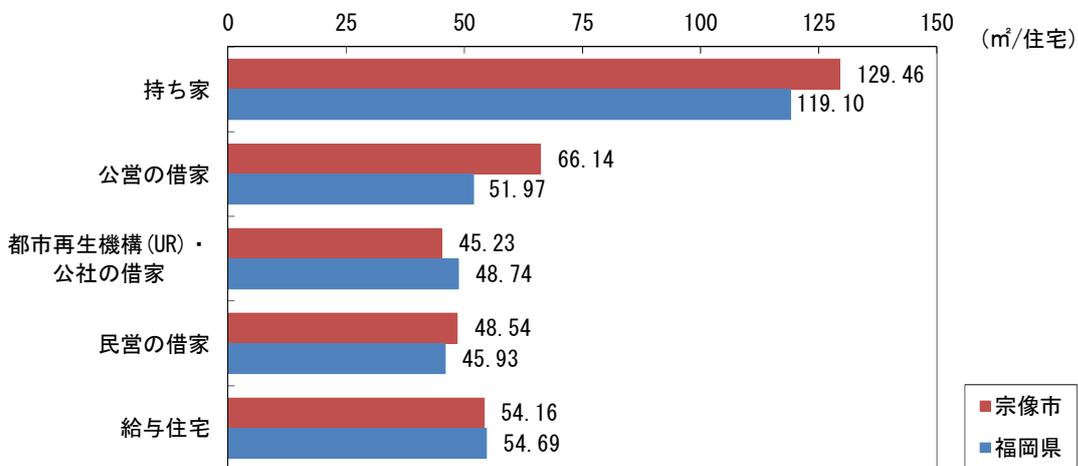
図-1 住宅当たり延べ面積の推移



資料：住宅土地統計調査

1住宅当たりの延べ面積を、福岡県と比較すると、「持ち家」、「公営の借家」と「民営の借家」は本市が大きく、「都市再生機構（UR）・公社の借家」と「給与住宅」は、福岡県が大きい。

図-2 宗像市と福岡県の住宅の規模の比較



資料：H25 住宅土地統計調査

4) 県内類似市町村、福岡県・近隣市町村の公営住宅等の世帯比率

本市の人口・世帯規模と類似している県内都市で公営住宅の世帯数比率をみると、本市は0.9%で概ね他都市と同じ比率となっている。

表一 県内類似市町村の公営住宅等の状況（平成27年）

自治体名	類型	人口 (人)	世帯 (世帯)	公営住宅 管理戸数 (戸数)	公営住宅の 世帯数比率 (%)
宗像市	Ⅱ-1	96,516	38,995	350	0.9
太宰府市	Ⅱ-1	72,168	29,107	36	0.1
柳川市	Ⅱ-1	67,777	23,453	570	2.4
大野城市	Ⅱ-1	99,525	39,885	120	0.3
糸島市	Ⅲ-1	96,475	34,739	278	0.8
筑紫野市	Ⅲ-1	101,081	39,350	334	0.8
春日市	Ⅲ-3	110,743	43,720	396	0.9

資料：人口・世帯数はH27国勢調査

宗像市の公営住宅数は、現管理戸数(H28.3末現在)

他都市の公営住宅数は福岡県市町村要覧H27

本市と近隣都市を比較すると、宮若市、鞍手町はずば抜けて高い比率であるが、その他の都市とは同じ比率となっている。

福岡県と比較すると1/5程度と少ない。

表一 福岡県・近隣市町村の公営住宅等の状況（平成27年）

自治体名	人口 (人)	世帯 (世帯)	公営住宅 管理戸数 (戸数)	公営住宅の 世帯数比率 (%)
宗像市	96,516	38,995	350	0.9
岡垣町	31,580	11,784	203	1.7
鞍手町	16,007	6,393	477	7.5
宮若市	28,112	10,737	1,349	12.6
福津市	58,781	22,272	243	1.1
古賀市	57,959	22,320	307	1.4
福岡県	5,101,556	2,201,037	113,201	5.1

資料：人口・世帯数はH27国勢調査

宗像市の公営住宅数は、現管理戸数(H28.3末現在)

他都市の公営住宅数は福岡県市町村要覧H27

注) 福岡県の公営住宅等管理戸数には県営住宅は含んでいない。(市町村管理の公営住宅等の管理戸数)

第3章 公営住宅等の概要

3-1 公営住宅等ストックの概要

1) 公営住宅等管理状況

本市の公営住宅等は、平成28年3月末現在、14団地71棟350戸を管理している。

表-公営住宅等一覧(1)

団地名	棟数	管理戸数		構造	階数	建設年度	間取り	床面積(m ²)	敷地面積(m ²)	備考	
			計								
1. ゆり	1	10	30	中耐	4	H5	3LDK	79.70	5,654		
		2						72.92			身障者タイプ [°]
		4						71.69			高齢者タイプ [°]
		8						75.00			
		6						74.81			
2. 南郷	1	2	36	中耐	3	H7	3LDK	79.80	6,712		
		4						79.47			
	1	2		中耐	3	H7	3LDK	79.99			
		4						79.66			
	1	5		中耐	3	H8	3LDK	79.80			
		10						79.47			
	1	3		中耐	3	H8	3LDK	79.82			
		6						79.49			
3. コスモス台	1	10	16	中耐	3	H7	3LDK	79.59	2,805		
		3						79.59			
		3				H8		79.92			
4. 平野	1	2	12	中耐	3	H11	3LDK	79.97	2,074		
		2						79.90			
		2						79.58			
		6						79.40			
5. 野添	1	2	6	低耐	2	H12	3LDK	79.82	1,121		
		2						79.67			
		2						79.87			
6. 後曲	1	15	15	中耐	3	H14	3LDK	76.68	4,061		
7. 平原	4	20	71	簡二	2	S47	3DK	44.94	14,628		
	2	10		簡二	2	S48	3DK	42.74			
	1	4		簡二	2	S51	3DK	55.47			
	2	10		簡二	2	S52	3DK	55.47			
	2	10		簡二	2	S53	3DK	55.47			
	2	10		簡二	2	S54	3DK	55.47			
	1	7		簡二	2	S57	3DK	64.92			

表一 公営住宅等一覧（2）

団地名	棟数	管理戸数		構造	階数	建設年度	間取り	床面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)	備考
			計							
8. 荒開	3	6	40	木造	2	H27	3DK	79.28	13,023	
	8	16		木造	1	H27	2LDK	64.20		
	5	10		木造	1	H27	2DK	53.70		
	3	6		木造	1	H27	1DK	45.40		
	1	2		木造	1	H28	1DK	45.40		H28建設中
9. 今門	3	8	8	簡平	1	S44	2DK	31.00	1,731	
10. 原	1	6	6	簡二	2	S52	3DK	58.00	543	
11. 第2原	4	4	4	木造	1	S63	3DK	59.87	1,224	
12. 桜町	10	50	90	簡二	2	S46	3DK	41.92	11,784	改良住宅
	7	40		簡二	2	S47	3DK	41.92		
13. 谷	1	4	12	中耐	3	H4	3DK	63.30	1,237	
		8						66.70		
14. 東	2	4	4	木造	1	S62	3DK	61.40	661	
合 計	71	350							67,258	

（構造の種類の見方）

木造：木造→耐用年限30年

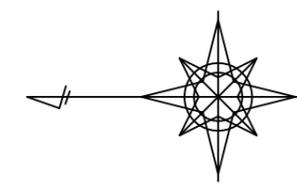
簡平：簡易耐火構造平屋建て→耐用年限30年

簡二：簡易耐火構造二階建て→耐用年限45年

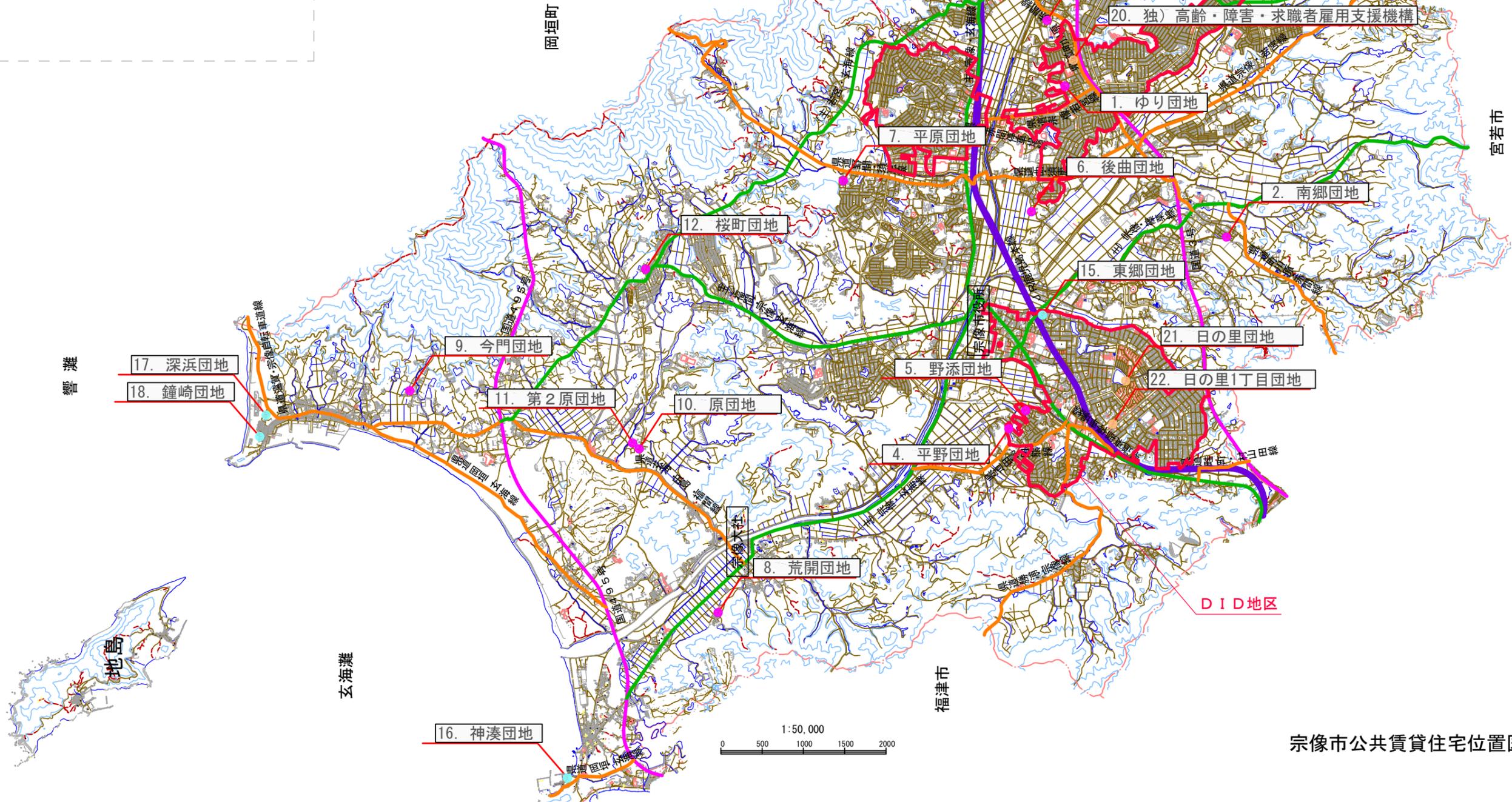
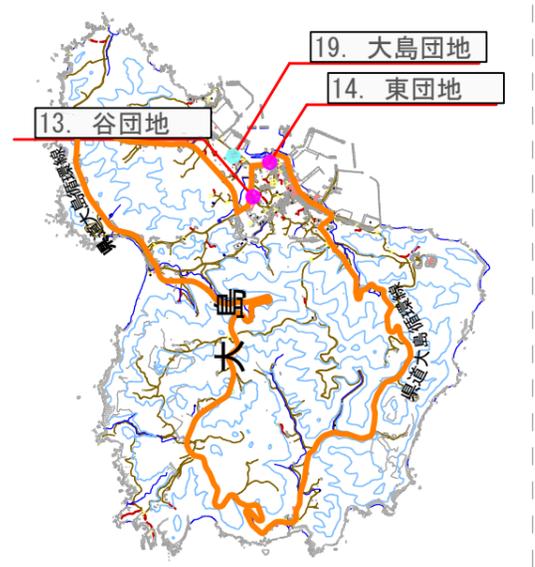
低耐：低層耐火構造→耐用年限70年

中耐：中層耐火構造→耐用年限70年

平成 28 年 3 月末現在



公共賃貸住宅一覧					
公営住宅等		県営住宅			
1	ゆり団地	30戸	15	東郷団地	18戸
2	南郷団地	36戸	16	神湊団地	24戸
3	コスモス台団地	16戸	17	深浜団地	32戸
4	平野団地	12戸	18	鐘崎団地	84戸
5	野添団地	6戸	19	大島団地	24戸
6	後曲団地	15戸		小計	182戸
7	平原団地	71戸			
8	荒開団地	40戸		独) 高齢・障害・求職者雇用支援機構	
9	今門団地	8戸	20	独) 高齢・障害・求職者雇用支援機構	100戸
10	原団地	6戸			
11	第2原団地	4戸			
12	桜町団地	90戸	21	日の里団地	1,532戸
13	谷団地	12戸	22	日の里1丁目団地	352戸
14	東団地	4戸		小計	1,884戸
	小計	350戸		合計	2,516戸



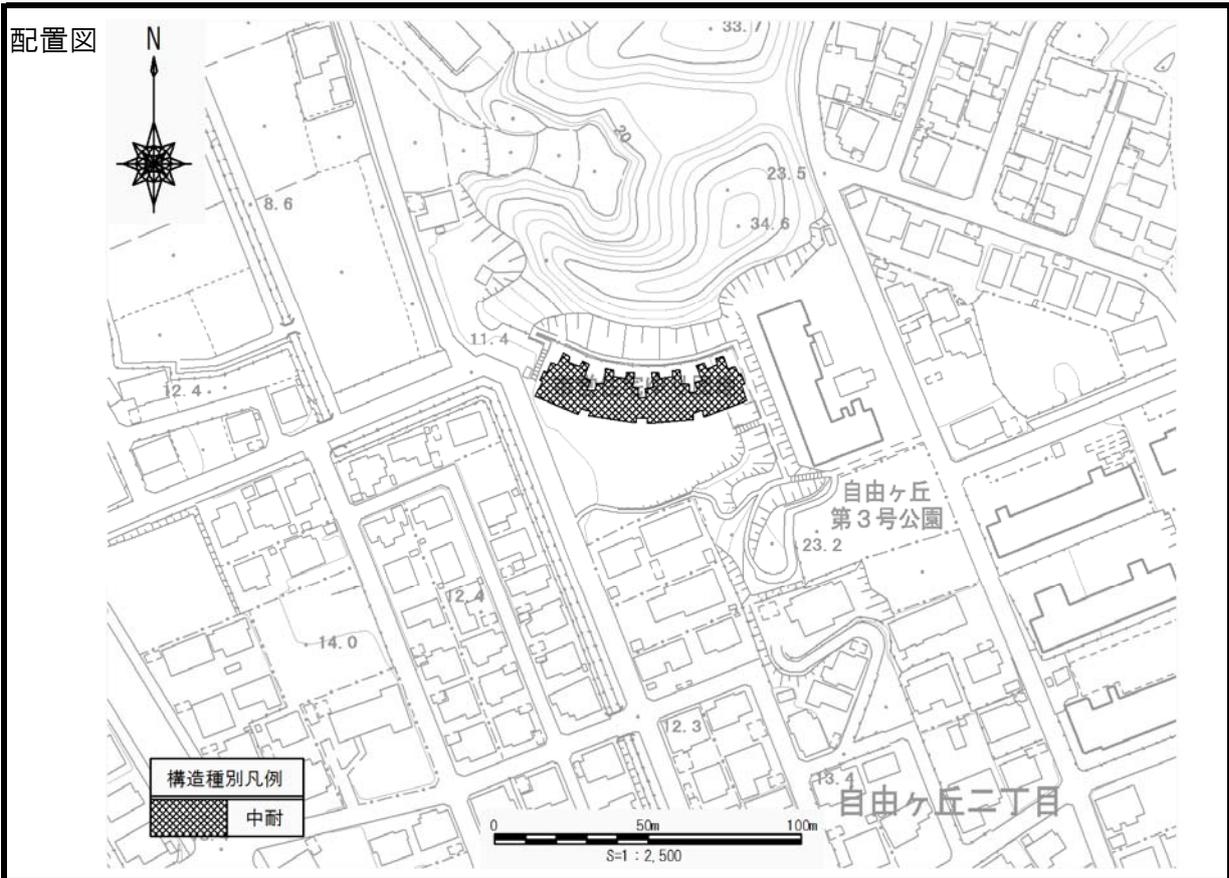
宗像市公共賃貸住宅位置図

団地別・住棟別の状況

団地カルテ

団地名	1. ゆり							
敷地概要	所在地	自由が丘2丁目12-18						
	都市計画	第1種低層住居専用地域						
	敷地面積 (㎡)	5,654	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)		40/50			
	その他の地域地区規制	D I D地区 建築物の高さ限度 10m 建築物の敷地面積の最低限度 200㎡ 外壁の後退距離の限度 1m		接道 (m)		9.0m		
建物現況	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	—	H5	中耐	4	3LDK	79.70	10	2,633.79
						72.92	2	
						71.69	4	
						75.00	8	
						74.81	6	
	合計	—	—	—	—	—	30	2,633.79
	建築面積 (㎡)		1,007.80		建ぺい率 (%)		17.82%	
	延床面積 (㎡)		2,633.79		容積率 (%)		46.58%	
	住戸改善履歴					環境改善履歴		
H19 火災報知機設置					—			
入居状況	入居戸数 (戸)		27		入居率 (%)		90.0	
	入居人数 (人)		59		平均世帯人数 (人)		2.19	
	収入超過世帯数 (世帯)		2		空家戸数 (戸)		3	
	高齢者世帯数 (世帯)		14		(うち政策空家戸数)		0	

団地名	1. ゆり
-----	-------



施設現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	給水	ガス
	○	○	○	○	○	×	直接	プロパン
	排水	ゴミ置場	火災報知器	エレベーター	中高木本数	草刈面積		
	公共下水	○	○	×	51本	1100㎡		

現地写真



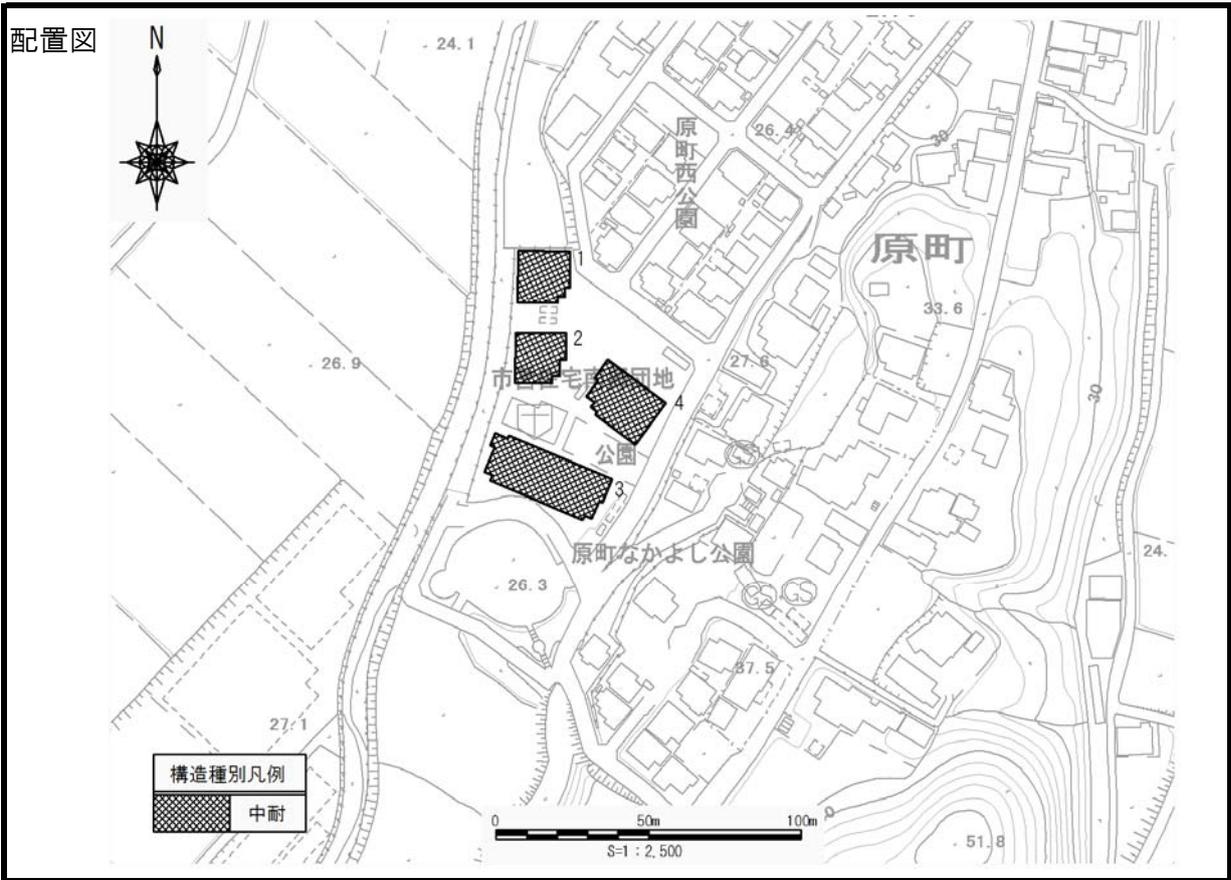
中層耐火構造4F



児童遊園

団地名		2. 南郷						
敷地概要	所在地	原町220-1						
	都市計画	第1種住居地域						
	敷地面積 (㎡)	6,712	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)		60/200			
	その他の地域地区規制	—	接道 (m)		6.5m			
建物現況	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	1号	H7	中耐	3	3LDK	79.80	2	544.09
						79.47	4	
	2号	H7	中耐	3	3LDK	79.99	2	529.49
						79.66	4	
	3号	H8	中耐	3	3LDK	79.80	5	1,284.70
						79.47	10	
	4号	H8	中耐	3	3LDK	79.82	3	780.23
						79.49	6	
	合計	—	—	—	—	—	36	3,138.51
建築面積 (㎡)		1,397.96		建ぺい率 (%)		20.83%		
延床面積 (㎡)		3,138.51		容積率 (%)		46.76%		
住戸改善履歴					環境改善履歴			
—					H23 駐輪場屋根他修繕			
入居状況	入居戸数 (戸)		35		入居率 (%)		97.2	
	入居人数 (人)		74		平均世帯人数 (人)		2.11	
	収入超過世帯数 (世帯)		1		空家戸数 (戸)		1	
	高齢者世帯数 (世帯)		12		(うち政策空家戸数)		0	

団地名	2. 南郷
-----	-------



施設現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	給水	ガス
	○	○	○	○	○	×	直接	プロパン
	排水	ゴミ置場	火災報知器	エレベーター	中高木本数	草刈面積		
	公共下水	○	○	×	30本	0㎡		

現地写真



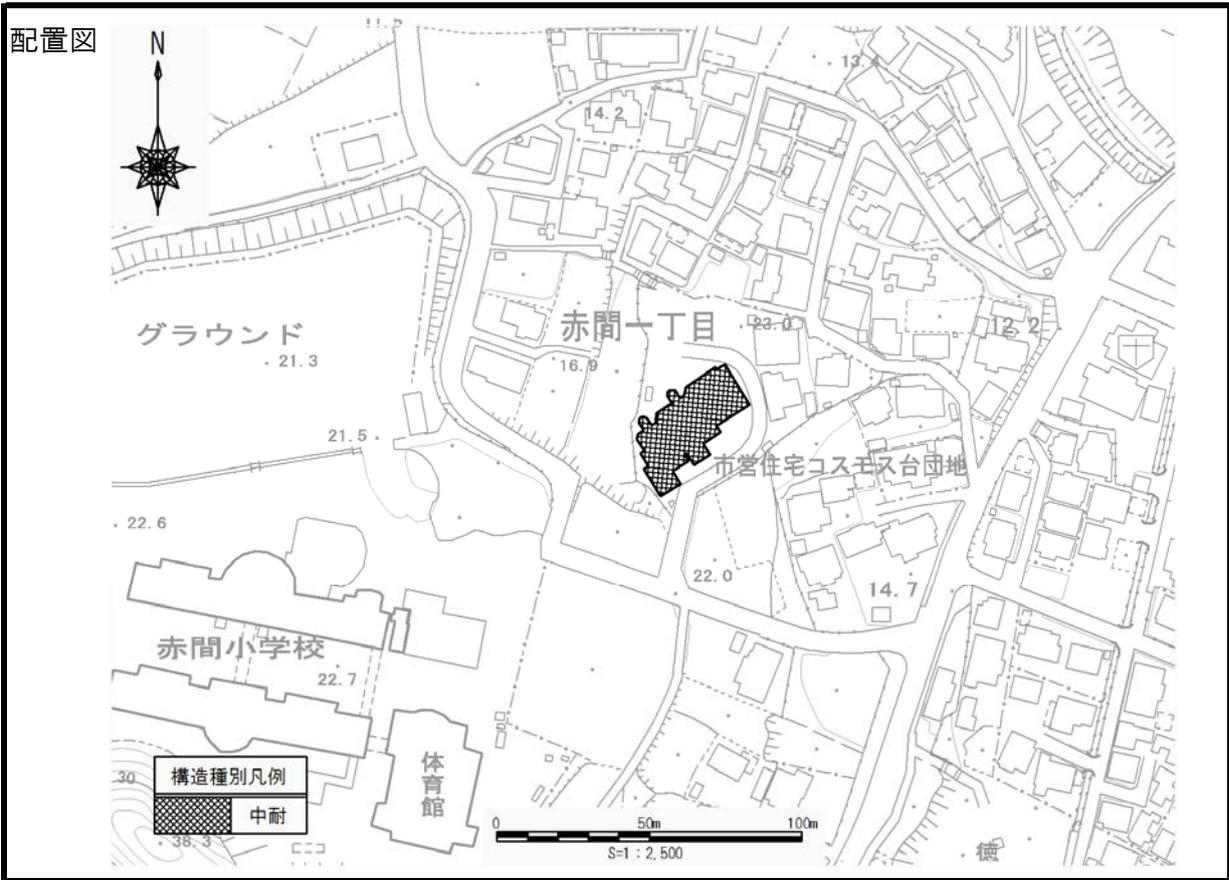
中層耐火構造 3F



集会所

団地名		3. コスモス台						
敷地概要	所在地	赤間1丁目5-1						
	都市計画	第1種低層住居専用地域						
	敷地面積 (㎡)	2,805	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)		50/80			
	その他の地域地区規制	建築物の高さ限度 10m 建築物の敷地面積の最低限度 200㎡ 外壁の後退距離の限度 1m		接道 (m)		6.0m		
建物現況	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	—	H7	中耐	3	3LDK	79.59	10	899.88
		H8				79.59	3	
						79.92	3	
	合計	—	—	—	—	—	16	899.88
	建築面積 (㎡)		438.83		建ぺい率 (%)		15.64%	
延床面積 (㎡)		899.88		容積率 (%)		32.08%		
住戸改善履歴					環境改善履歴			
H19 火災報知機設置 H23 雨どい他修繕					—			
入居状況	入居戸数 (戸)		16	入居率 (%)		100.0		
	入居人数 (人)		36	平均世帯人数 (人)		2.25		
	収入超過世帯数 (世帯)		0	空家戸数 (戸)		0		
	高齢者世帯数 (世帯)		7	(うち政策空家戸数)		0		

団地名	3. コスモス台
-----	----------



施設現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	給水	ガス
	×	○	○	○	×	○	直接	プロパン
	排水	ゴミ置場	火災報知器	エレベーター	中高木本数	草刈面積		
	公共下水	○	○	×	47本	660㎡		

現地写真



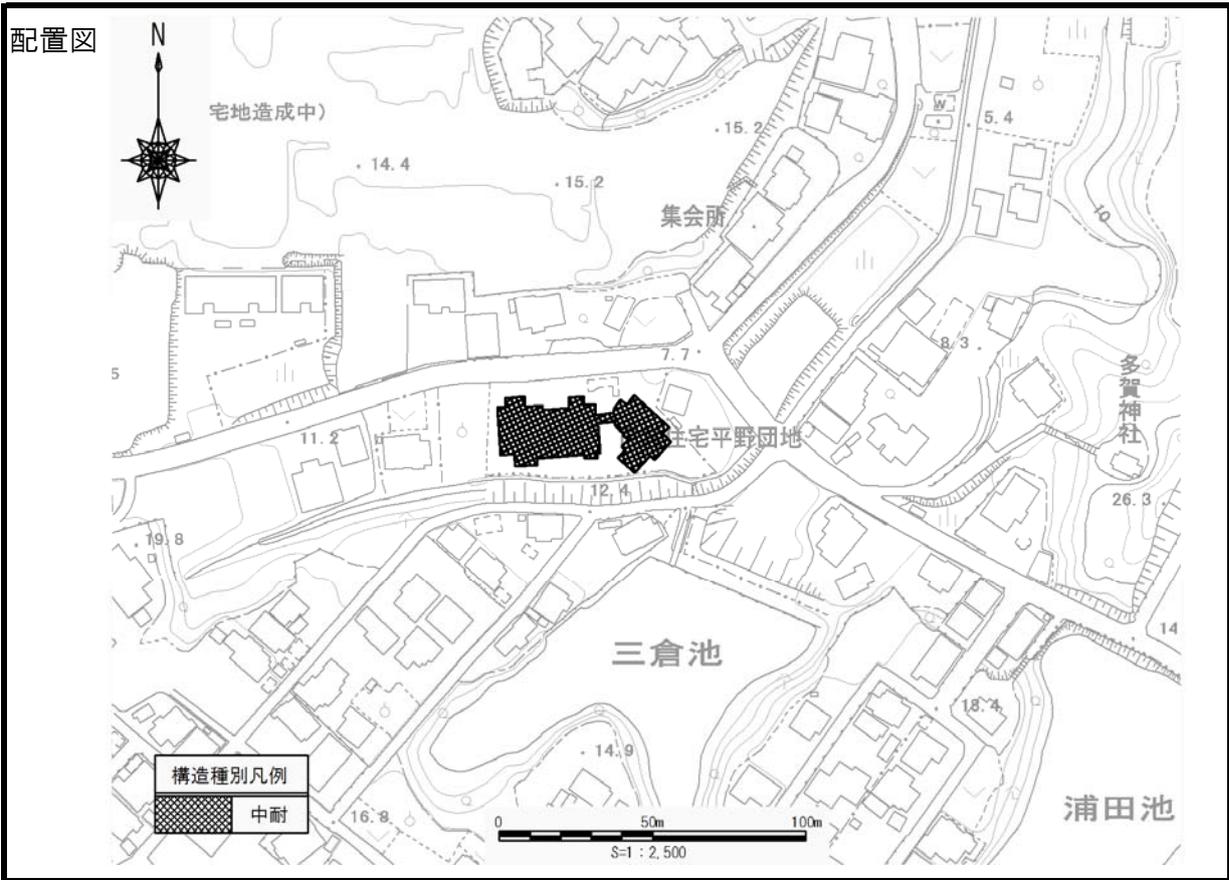
中層耐火構造3F



児童遊園

団地名		4. 平野						
敷地概要	所在地	三倉24-22						
	都市計画	第1種低層住居専用地域						
	敷地面積 (㎡)	2,074	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)		50/80			
	その他の地域地区規制	D I D地区 建築物の高さ限度 10m 建築物の敷地面積の最低限度 200㎡ 外壁の後退距離の限度 1m		接道 (m)		7.5m		
建物現況	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	—	H11	中耐	3	3LDK	79.97	2	1,180.72
						79.90	2	
						79.58	2	
						79.40	6	
	合計	—	—	—	—	—	12	1,180.72
建築面積 (㎡)		676.68		建ぺい率 (%)		32.63%		
延床面積 (㎡)		1,180.72		容積率 (%)		56.93%		
住戸改善履歴					環境改善履歴			
H19 火災報知機設置 H19 吹抜け屋根設置					—			
入居状況	入居戸数 (戸)		10		入居率 (%)		83.3	
	入居人数 (人)		25		平均世帯人数 (人)		2.50	
	収入超過世帯数 (世帯)		0		空家戸数 (戸)		2	
	高齢者世帯数 (世帯)		6		(うち政策空家戸数)		0	

団地名	4. 平野
-----	-------



施設現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	給水	ガス
	×	○	○	○	×	○	直接	プロパン
	排水	ゴミ置場	火災報知器	エレベーター	中高木本数	草刈面積		
	公共下水	○	○	×	38本	0㎡		

現地写真



耐火構造3F



児童遊園

団地名		5. 野添						
敷地概要	所在地	田熊6丁目10-6						
	都市計画	第1種低層住居専用地域						
	敷地面積 (㎡)	1,121	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)		50/80			
	その他の地域地区規制	D I D地区 建築物の高さ限度 10m 建築物の敷地面積の最低限度 200㎡ 外壁の後退距離の限度 1m		接道 (m)		4.0m		
建物現況	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	—	H12	低耐	2	3LDK	79.82	2	571.47
						79.67	2	
						79.87	2	
	合計	—	—	—	—	—	6	571.47
	建築面積 (㎡)		321.30		建ぺい率 (%)		28.66%	
延床面積 (㎡)		571.47		容積率 (%)		50.98%		
住戸改善履歴					環境改善履歴			
H19 火災報知機設置					—			
入居状況	入居戸数 (戸)		6		入居率 (%)		100.0	
	入居人数 (人)		15		平均世帯人数 (人)		2.50	
	収入超過世帯数 (世帯)		1		空家戸数 (戸)		0	
	高齢者世帯数 (世帯)		3		(うち政策空家戸数)		0	

団地名	5. 野添
-----	-------



施設現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	給水	ガス
	×	○	○	○	×	○	直接	プロパン
	排水	ゴミ置場	火災報知器	エレベーター	中高木本数	草刈面積		
	公共下水	×	○	×	7本	60m ²		

現地写真



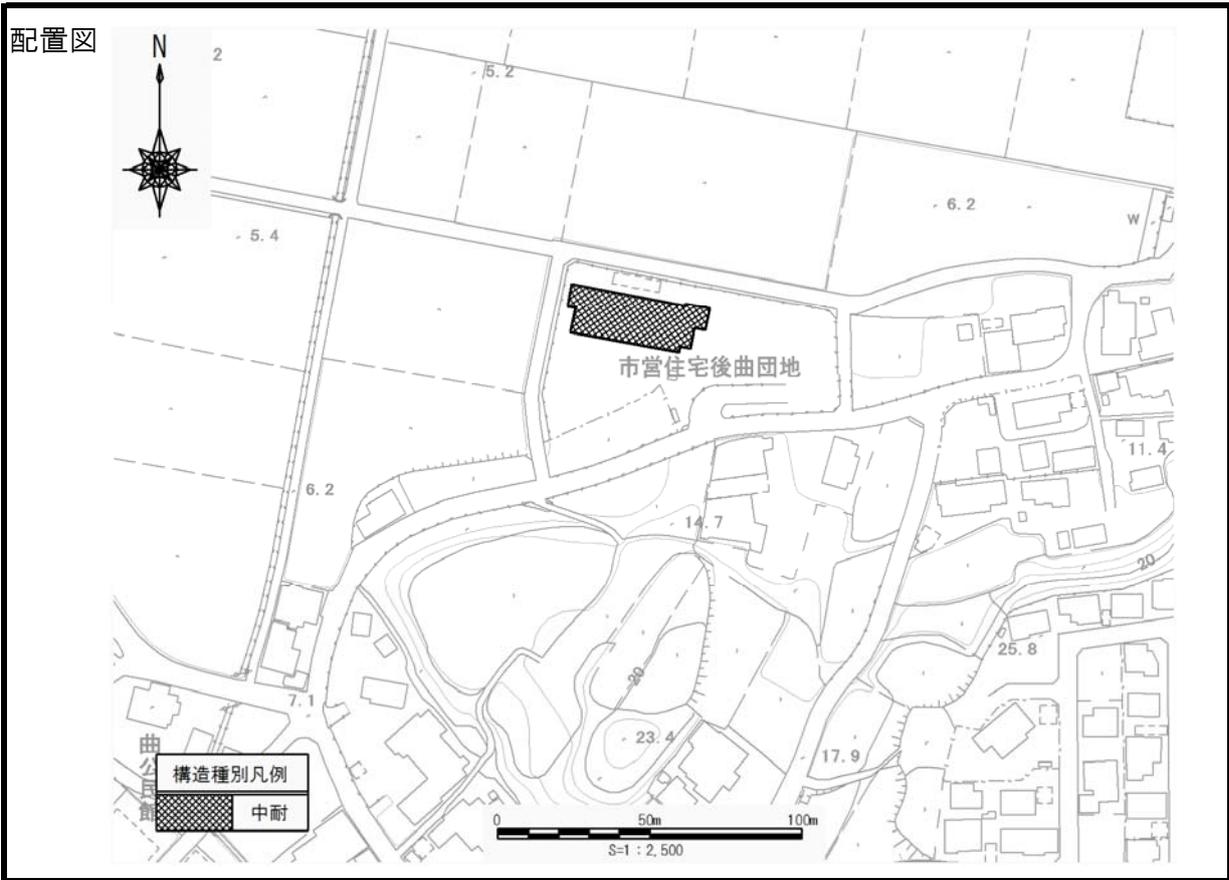
耐火構造2F



児童遊園

団地名		6. 後曲						
敷地概要	所在地	曲1575-1						
	都市計画	市街化調整区域						
	敷地面積 (㎡)	4,061	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)		60/200			
	その他の地域地区規制	—	接道 (m)		6.0m			
建物現況	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	—	H14	中耐	3	3LDK	76.68	15	1,461.44
	合計	—	—	—	—	—	15	1,461.44
	建築面積 (㎡)		651.93		建ぺい率 (%)		16.05%	
	延床面積 (㎡)		1,461.44		容積率 (%)		35.99%	
住戸改善履歴					環境改善履歴			
—					—			
入居状況	入居戸数 (戸)		15	入居率 (%)		100.0		
	入居人数 (人)		43	平均世帯人数 (人)		2.87		
	収入超過世帯数 (世帯)		1	空家戸数 (戸)		0		
	高齢者世帯数 (世帯)		3	(うち政策空家戸数)		0		

団地名	6. 後曲
-----	-------



施設現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	給水	ガス
	×	○	○	○	○	×	直接	プロパン
	排水	ゴミ置場	火災報知器	エレベーター	中高木本数	草刈面積		
	公共下水	○	○	×	13本	920㎡		

現地写真

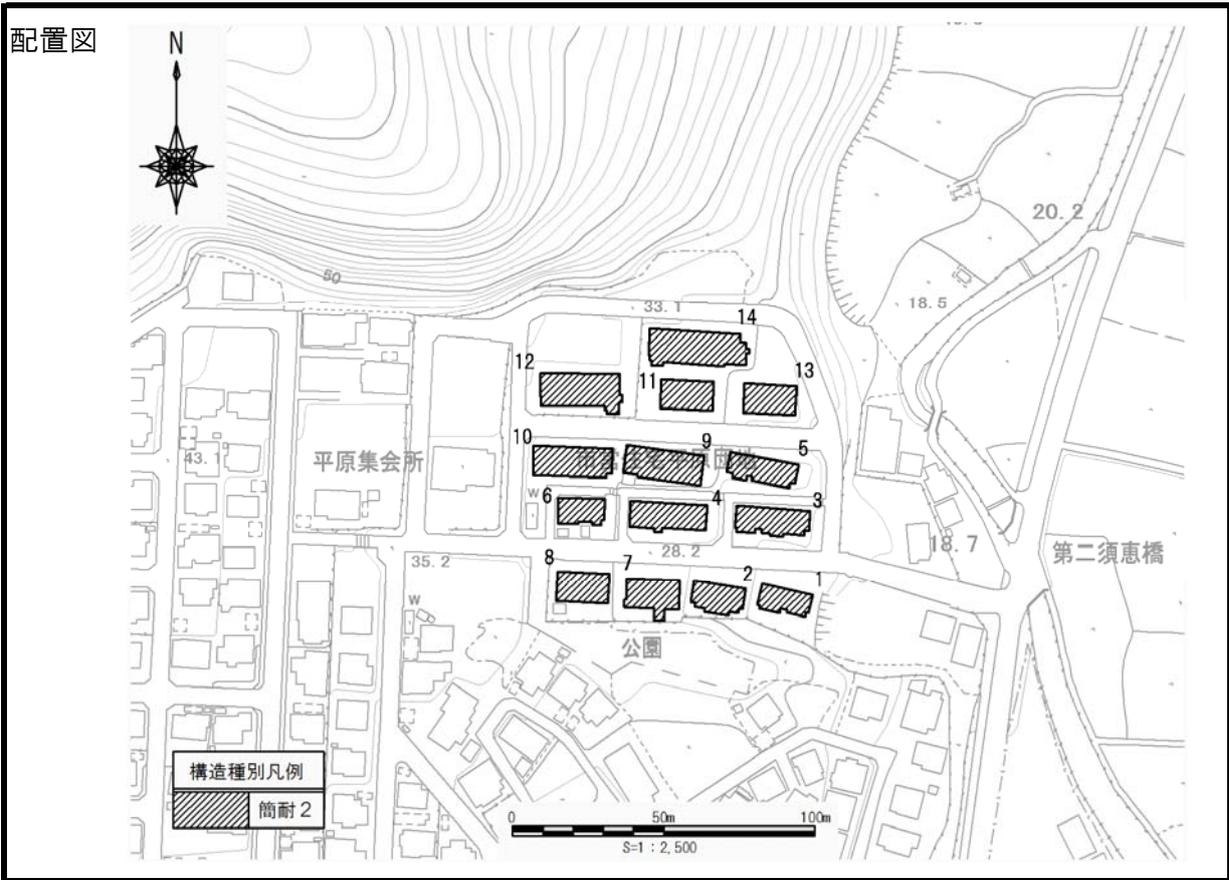


中層耐火構造3F

児童遊園

団地名		7. 平原						
敷地概要	所在地	須恵3丁目28						
	都市計画	第1種中高層住居専用地域						
	敷地面積 (㎡)	14,628	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)		60/200			
	その他の地域地区規制	須恵平原地区計画		接道 (m)		6.5m		
建物現況	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	1～4	S47	簡二	2	3DK	44.94	20	898.80
	5・6	S48	簡二	2	3DK	42.74	10	427.40
	7	S51	簡二	2	3DK	55.47	4	221.88
	8・9	S52	簡二	2	3DK	55.47	10	554.70
	10・11	S53	簡二	2	3DK	55.47	10	554.70
	12・13	S54	簡二	2	3DK	55.47	10	554.70
	14	S57	簡二	2	3DK	64.92	7	454.44
	合計	—	—	—	—	—	71	3,666.62
	建築面積 (㎡)		1,833.31		建ぺい率 (%)		12.53%	
	延床面積 (㎡)		3,666.62		容積率 (%)		25.07%	
住戸改善履歴					環境改善履歴			
H20 火災報知機設置 H23 8棟屋根防水					—			
入居状況	入居戸数 (戸)		65		入居率 (%)		91.5	
	入居人数 (人)		140		平均世帯人数 (人)		2.15	
	収入超過世帯数 (世帯)		2		空家戸数 (戸)		6	
	高齢者世帯数 (世帯)		38		(うち政策空家戸数)		1	

団地名	7. 平原
-----	-------



施設現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	給水	ガス
	○	○	○	×	○	○	直接	プロパン
	排水	ゴミ置場	火災報知器	エレベーター	中高木本数	草刈面積		
	公共下水	○	○	×	5本	2800㎡		

現地写真



簡易耐火構造2F



集会所

団地名	8. 荒開
-----	-------

敷地概要	所在地	深田1022		
	都市計画	市街化調整区域		
	敷地面積 (㎡)	13,023	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)	60/200
	その他の地域地区規制	荒開地区計画	接道 (m)	6.0m

建物現況	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	1～6	H27	木造	2	3DK	79.28	6	475.68
	7～10 25～30 35～40	H27	木造	1	2LDK	64.20	16	1,027.20
	11～16 23・24 33・34	H27	木造	1	2DK	53.70	10	537.00
	17～22	H27	木造	1	1DK	45.40	6	272.40
	31・32	H28	木造	1	1DK	45.40	2	90.80
	合計	—	—	—	—	—	40	2,403.08
	建築面積 (㎡)		2,529.78		建ぺい率 (%)		19.43%	
	延床面積 (㎡)		2,403.08		容積率 (%)		18.45%	

住戸改善履歴		環境改善履歴	
H27	建替え (19棟38戸)	H28	集会所建替え
H28	建替え (1棟2戸)		

入居状況	入居戸数 (戸)	35	入居率 (%)	87.5
	入居人数 (人)	68	平均世帯人数 (人)	1.94
	収入超過世帯数 (世帯)	0	空家戸数 (戸)	5
	高齢者世帯数 (世帯)	20	(うち政策空家戸数)	0

団地名	8. 荒開
-----	-------

配置図



施設現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	給水	ガス
	○	○	○	×	○	○	直接	プロパン
	排水	ゴミ置場	火災報知器	エレベーター	中高木本数	草刈面積		
	公共下水	○	○	×	なし	3053㎡		

現地写真



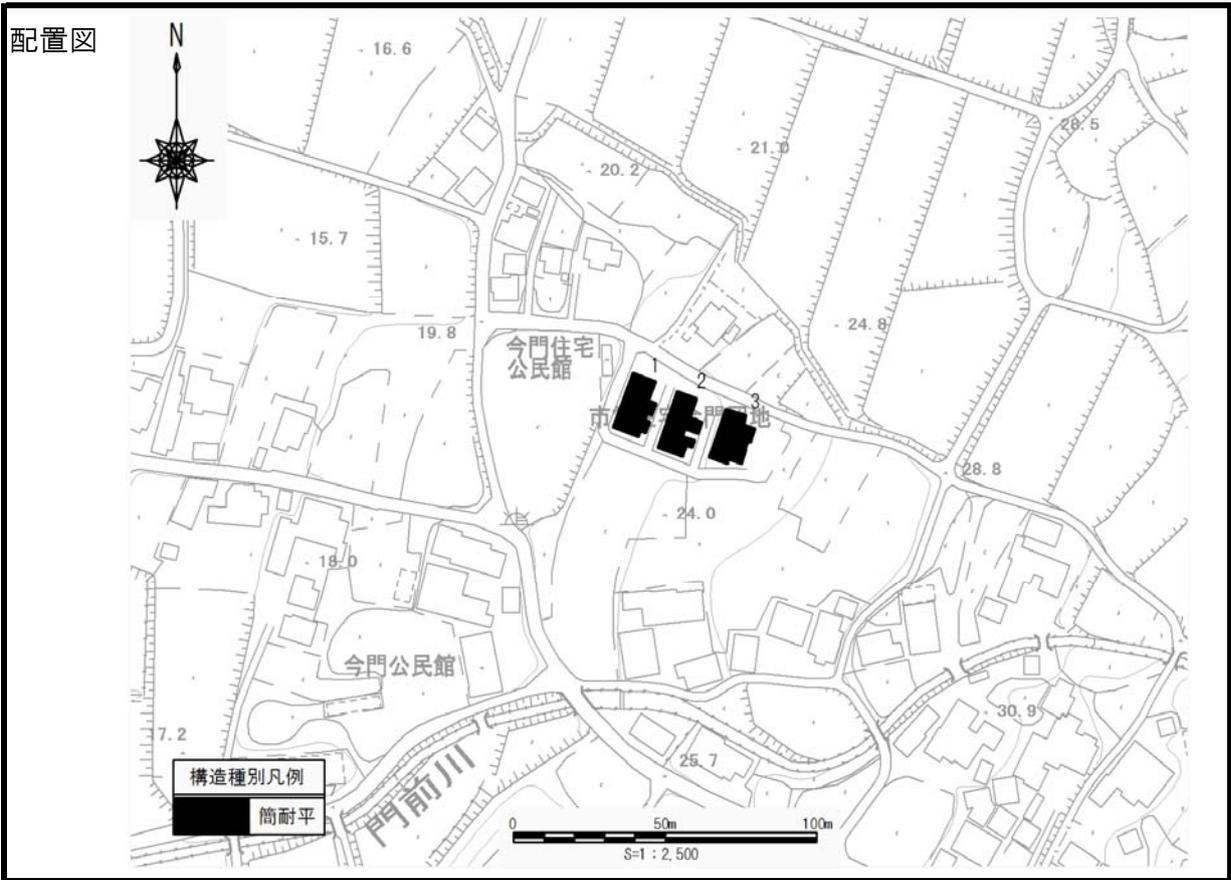
木造1階



木造2階

団地名		9. 今門						
敷地概要	所在地	上八1454						
	都市計画	準都市計画区域						
	敷地面積 (㎡)	1,731	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)		70/200			
	その他の地域地区規制	—	接道 (m)		4.0m			
建物現況	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	1～3	S44	簡平	1	2DK	31.00	8	248.00
	合計	—	—	—	—	—	8	248.00
	建築面積 (㎡)		248.00		建ぺい率 (%)		14.33%	
	延床面積 (㎡)		248.00		容積率 (%)		14.33%	
	住戸改善履歴					環境改善履歴		
H19 火災報知機設置					—			
入居状況	入居戸数 (戸)		6	入居率 (%)		75.0		
	入居人数 (人)		11	平均世帯人数 (人)		1.83		
	収入超過世帯数 (世帯)		0	空家戸数 (戸)		2		
	高齢者世帯数 (世帯)		3	(うち政策空家戸数)		0		

団地名	9. 今門
-----	-------



施設現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	給水	ガス
	○	×	○	×	○	×	直接	プロパン
	排水	ゴミ置場	火災報知器	エレベーター	中高木本数	草刈面積		
	雑排水処理 汲み取り	×	○	×	0本	0m ²		

現地写真



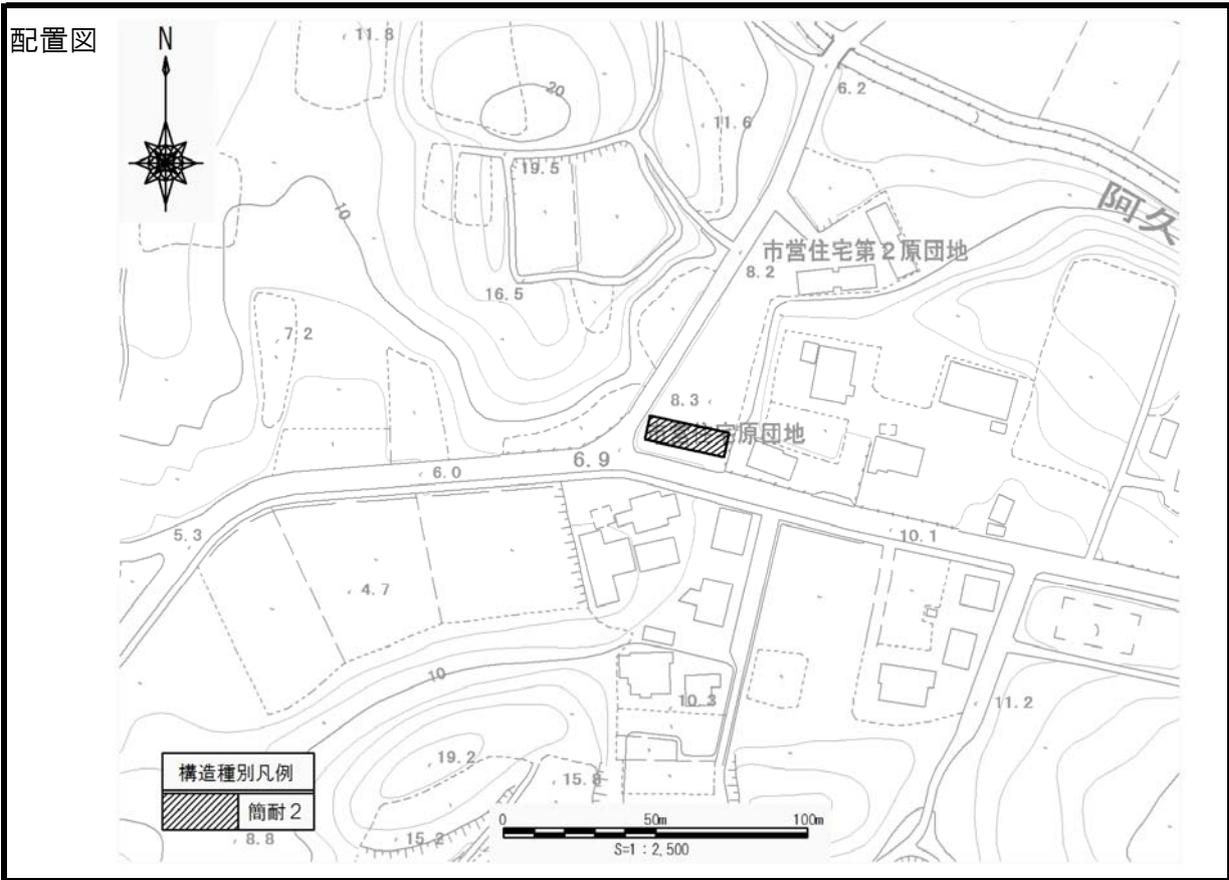
簡易耐火構造平屋



集会所

団地名		10. 原						
敷地概要	所在地	江口259						
	都市計画	準都市計画区域						
	敷地面積 (㎡)	543	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)		70/200			
	その他の地域地区規制	—	接道 (m)		9.5m (片歩道2.0m)			
建物現況	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	—	S52	簡二	2	3DK	58.00	6	348.00
	合計	—	—	—	—	—	6	348.00
	建築面積 (㎡)		174.00		建ぺい率 (%)		32.04%	
	延床面積 (㎡)		348.00		容積率 (%)		64.09%	
	住戸改善履歴					環境改善履歴		
H19 火災報知機設置					—			
入居状況	入居戸数 (戸)		5	入居率 (%)		83.3		
	入居人数 (人)		7	平均世帯人数 (人)		1.40		
	収入超過世帯数 (世帯)		1	空家戸数 (戸)		1		
	高齢者世帯数 (世帯)		2	(うち政策空家戸数)		0		

団地名	10. 原
-----	-------



施設現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	給水	ガス
	×	×	○	×	○	○	直接	プロパン
	排水	ゴミ置場	火災報知器	エレベーター	中高木本数	草刈面積		
	公共下水道汲み取り	○	○	×	0本	0m ²		

現地写真



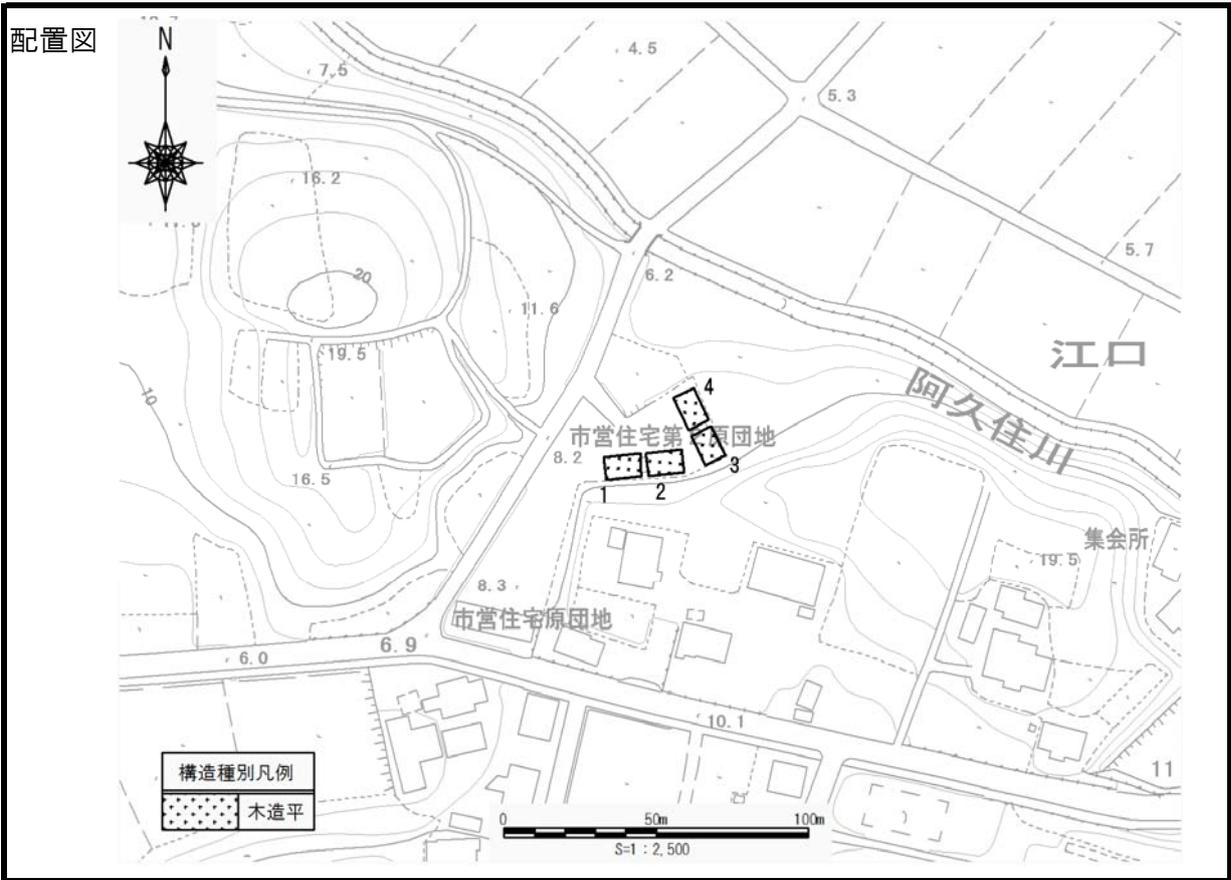
簡易耐火構造 2F (庭側)



簡易耐火構造 2F (玄関側)

団地名		11. 第2原						
敷地概要	所在地	江口201						
	都市計画	準都市計画区域						
	敷地面積 (㎡)	1,224	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)		70/200			
	その他の地域地区規制	—	接道 (m)		6.0m			
建物現況	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	1~4	S63	木造	1	3DK	59.87	4	239.48
	合計	—	—	—	—	—	4	239.48
	建築面積 (㎡)		239.48		建ぺい率 (%)		19.57%	
	延床面積 (㎡)		239.48		容積率 (%)		19.57%	
	住戸改善履歴					環境改善履歴		
H19 火災報知機設置					—			
入居状況	入居戸数 (戸)		3		入居率 (%)		75.0	
	入居人数 (人)		12		平均世帯人数 (人)		4.00	
	収入超過世帯数 (世帯)		0		空家戸数 (戸)		1	
	高齢者世帯数 (世帯)		2		(うち政策空家戸数)		0	

団地名	11. 第2原
-----	---------



施設現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	給水	ガス
	×	×	○	×	○	○	直接	プロパン
	排水	ゴミ置場	火災報知器	エレベーター	中高木本数	草刈面積		
	公共下水道汲み取り	○	○	×	5本	500㎡		

現地写真



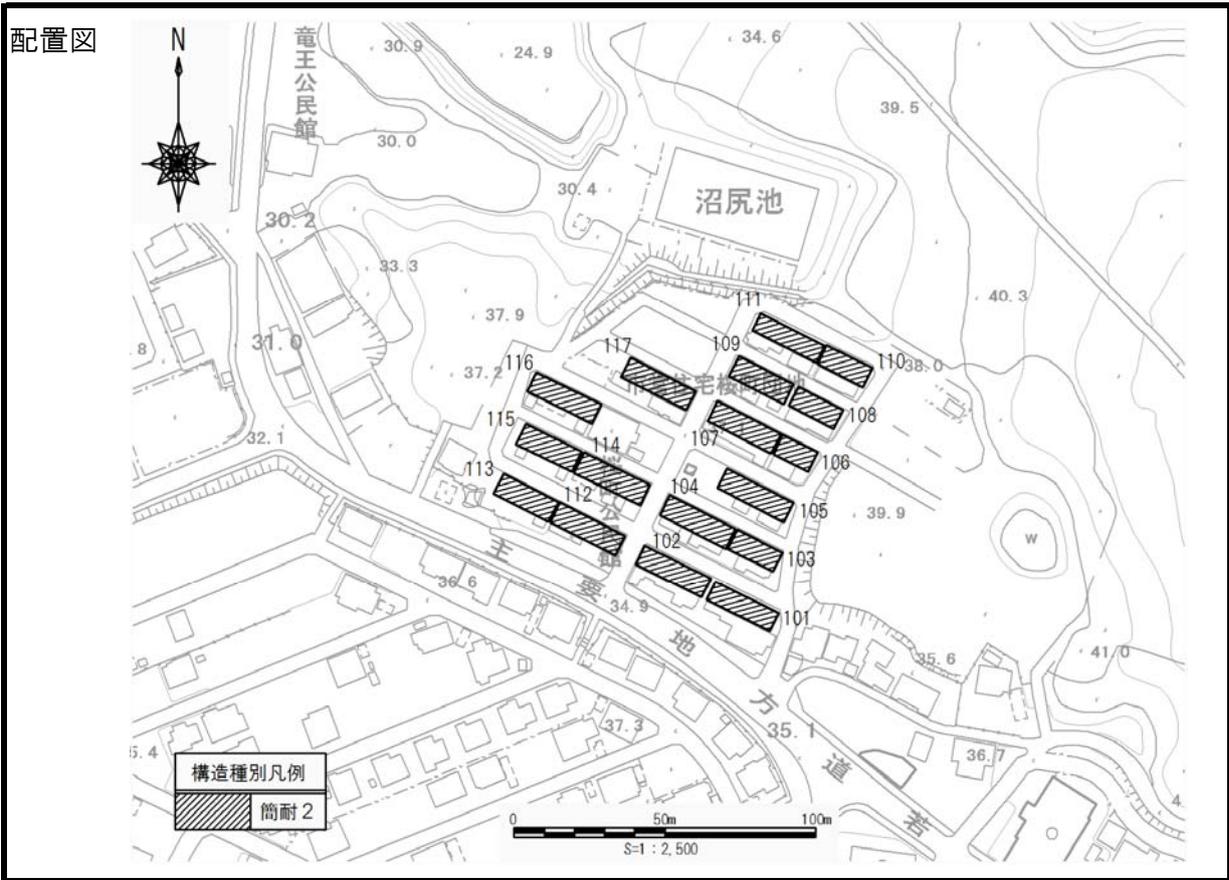
木造平屋（4）



木造平屋（1）

団地名		12. 桜町						
敷地概要	所在地	池田3106-1						
	都市計画	第2種低層住居専用地域（準都市計画区域）						
	敷地面積（㎡）	11,784	法定建ぺい率（%） ／容積率（%）		50/80			
	その他の地域地区規制	建築物の高さ限度 10m 建築物の敷地面積の最低限度 200㎡ 外壁の後退距離の限度 1m	接道（m）		16.0m			
建物現況	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積（㎡）	戸数（戸）	延床面積（㎡）
	101～110	S46	簡二	2	3DK	41.92	50	2,096.00
	111～117	S47	簡二	2	3DK	41.92	40	1,676.80
	合計	—	—	—	—	—	90	3,772.80
	建築面積（㎡）		1,886.40		建ぺい率（%）		16.01%	
	延床面積（㎡）		3,772.80		容積率（%）		32.02%	
住戸改善履歴					環境改善履歴			
H20 火災報知機設置					—			
入居状況	入居戸数（戸）		84		入居率（%）		93.3	
	入居人数（人）		122		平均世帯人数（人）		1.45	
	収入超過世帯数（世帯）		12		空家戸数（戸）		6	
	高齢者世帯数（世帯）		52		（うち政策空家戸数）		0	

団地名	12. 桜町
-----	--------



施設現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	給水	ガス
	○	×	○	×	○	×	直接	プロパン
	排水	ゴミ置場	火災報知器	エレベーター	中高木本数	草刈面積		
	雑排水処理 汲み取り	○	○	×	11本	0m ²		

現地写真



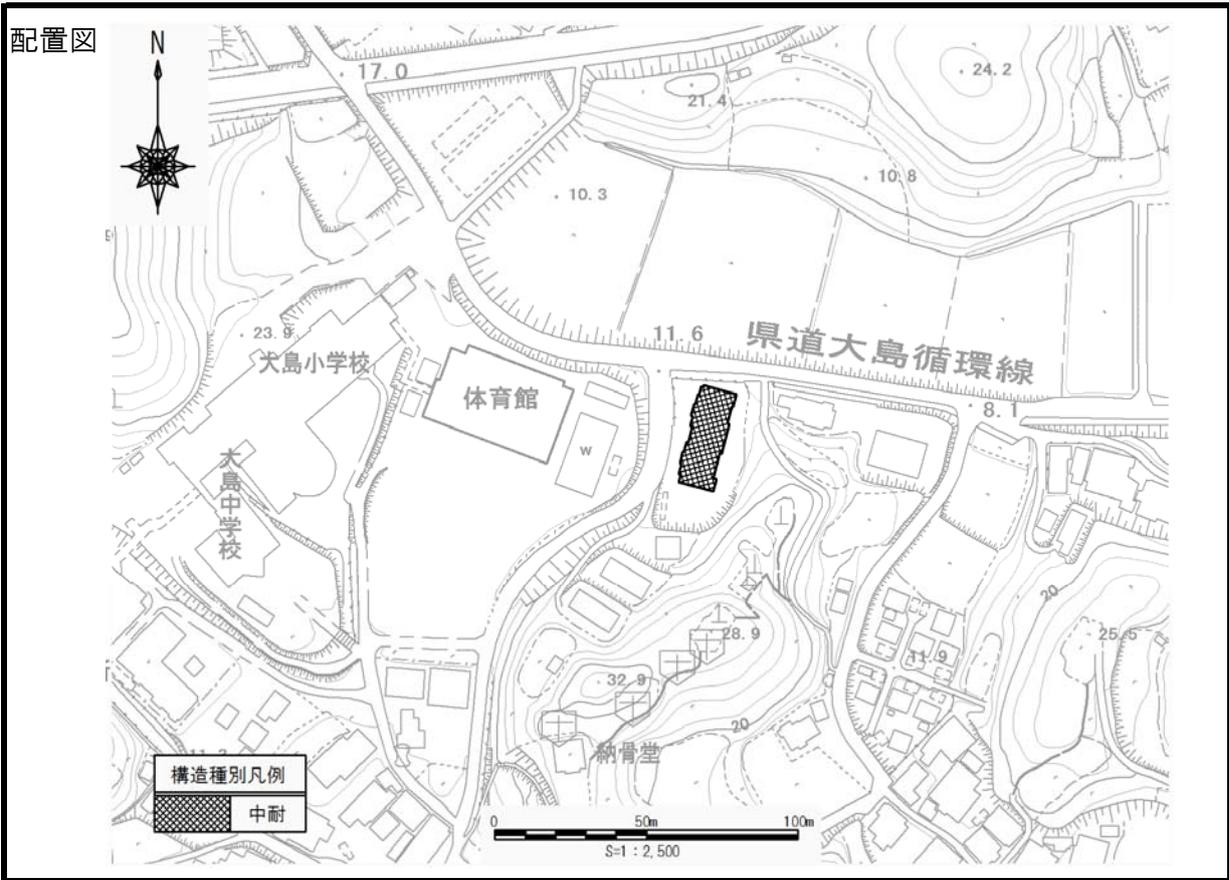
簡易耐火構造2F



集会所

団地名	13. 谷							
敷地概要	所在地	大島1143-4						
	都市計画	都市計画区域外						
	敷地面積 (㎡)	1,237	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)		—			
	その他の地域地区規制	—	接道 (m)		6.5m (片歩道2.5m)			
建物現況	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	—	H4	中耐	3	3DK	63.30	4	903.87
						66.70	8	
	合計	—	—	—	—	—	12	903.87
	建築面積 (㎡)		327.77		建ぺい率 (%)		26.50%	
延床面積 (㎡)		903.87		容積率 (%)		73.06%		
住戸改善履歴					環境改善履歴			
H19 火災報知機設置					—			
入居状況	入居戸数 (戸)		12	入居率 (%)		100.0		
	入居人数 (人)		35	平均世帯人数 (人)		2.92		
	収入超過世帯数 (世帯)		1	空家戸数 (戸)		0		
	高齢者世帯数 (世帯)		5	(うち政策空家戸数)		0		

団地名	13. 谷
-----	-------



施設現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	給水	ガス
	×	×	○	○	○	×	高架タンク	プロパン
	排水	ゴミ置場	火災報知器	エレベーター	中高木本数	草刈面積		
	公共下水	○	○	×	9本	0m ²		

現地写真



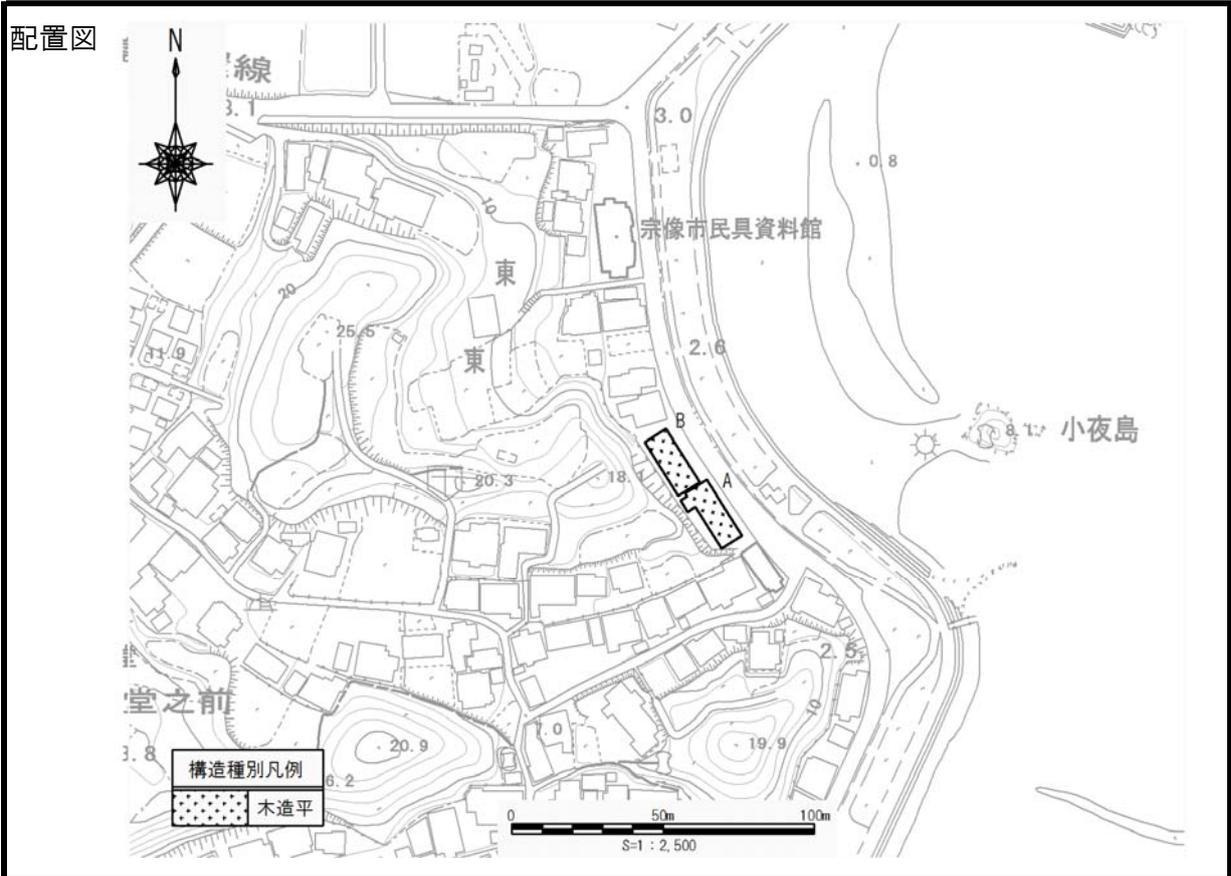
耐火構造3F



駐車場

団地名		14. 東						
敷地概要	所在地	大島922						
	都市計画	都市計画区域外						
	敷地面積 (㎡)	661	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)		—			
	その他の地域地区規制	—	接道 (m)		10.8m (片歩道2.8m)			
建物現況	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	A・B	S62	木造	1	3DK	61.40	4	245.60
	合計	—	—	—	—	—	4	245.60
	建築面積 (㎡)		245.60		建ぺい率 (%)		37.16%	
	延床面積 (㎡)		245.60		容積率 (%)		37.16%	
住戸改善履歴					環境改善履歴			
H20 火災報知機設置					—			
入居状況	入居戸数 (戸)		4	入居率 (%)		100.0		
	入居人数 (人)		10	平均世帯人数 (人)		2.50		
	収入超過世帯数 (世帯)		0	空家戸数 (戸)		0		
	高齢者世帯数 (世帯)		2	(うち政策空家戸数)		0		

団地名	14. 東
-----	-------



施設現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	給水	ガス
	×	×	×	×	○	×	直接	プロパン
	排水	ゴミ置場	火災報知器	エレベーター	中高木本数	草刈面積		
	公共下水	×	○	×	×	0m ²		

現地写真



木造平屋 (A)

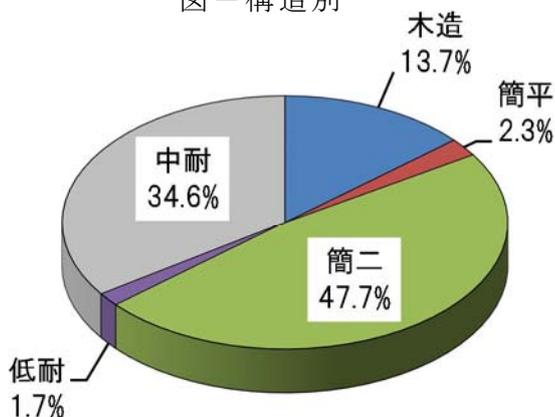


木造平屋 (B)

2) 構成比

公営住宅等を構造別にみると、耐用年限 45 年の簡易耐火構造二階建てが最も多く、5 割弱を占めている。次に、耐用年限 70 年の中層耐火構造が 3 割半ば、耐用年限 30 年の木造が 1 割強、簡易耐火構造平屋建てが 1 割未満となっている。

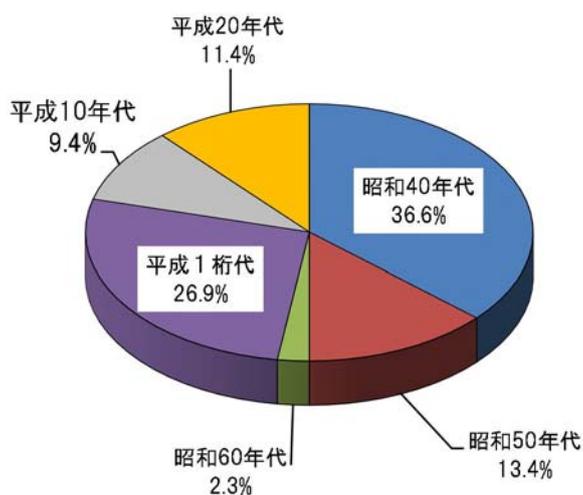
図－構造別



構造別	木造	簡平	簡二	低耐	中耐	合計
戸	48	8	167	6	121	350
%	13.7	2.3	47.7	1.7	34.6	100.0

公営住宅等を建築年度別にみると、昭和 40 年代に建設された住戸が最も多く 4 割弱を占めている。次に平成 1 桁代が 3 割弱、昭和 50 年代が 1 割強、平成 10 年代と平成 20 年代がそれぞれ約 1 割、昭和 60 年代は 1 割未満となっている。

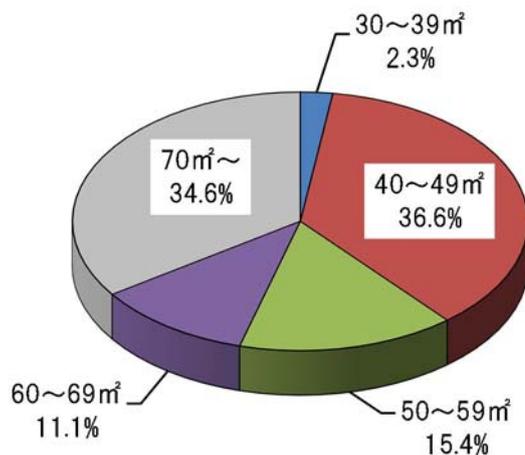
図－建築年度別



建築年度別	昭和40年代	昭和50年代	昭和60年代	平成1桁代	平成10年代	平成20年代	合計
戸	128	47	8	94	33	40	350
%	36.6	13.4	2.3	26.9	9.4	11.4	100.0

公営住宅等を戸当たり規模別で見ると、床面積 40～49 m²が最も多く 4 割弱、70 m²以上が 3 割半ば、50～59 m²が 1 割半ば、60～69 m²が 1 割強、30～39 m²が 1 割未満となっている。

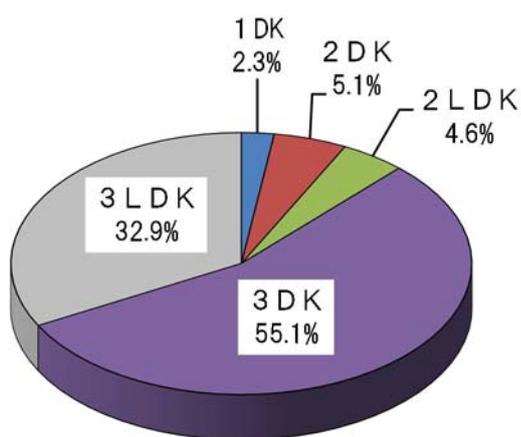
図－規模別



規模別	30～39㎡	40～49㎡	50～59㎡	60～69㎡	70㎡～	合計
戸	8	128	54	39	121	350
%	2.3	36.6	15.4	11.1	34.6	100.0

公営住宅等の住戸タイプは 5 種類で、3DK が最も多く 5 割半ば、3LDK が 3 割強、1DK、2DK、2LDK は 1 割未満となっている。

図－住戸タイプ別

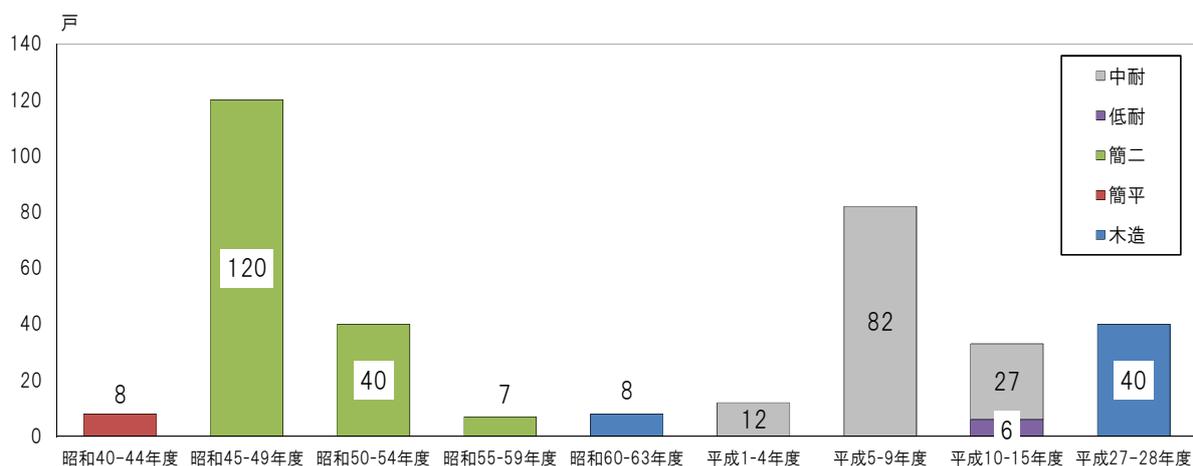


住戸タイプ別	1DK	2K	2DK	2LDK	3K	3DK	3LDK	合計
戸	8	0	18	16	0	193	115	350
%	2.3	0.0	5.1	4.6	0.0	55.1	32.9	100.0

3) 構造別・建築年度別

公営住宅等を構造別・建築年度別にみると、昭和63年以前は、木造、簡易耐火構造（平屋建て、二階建て）が、平成1桁代から10年代は、耐火構造（低層、中層）、平成20年代では木造が建設されている。

図一 構造別・建築年度別



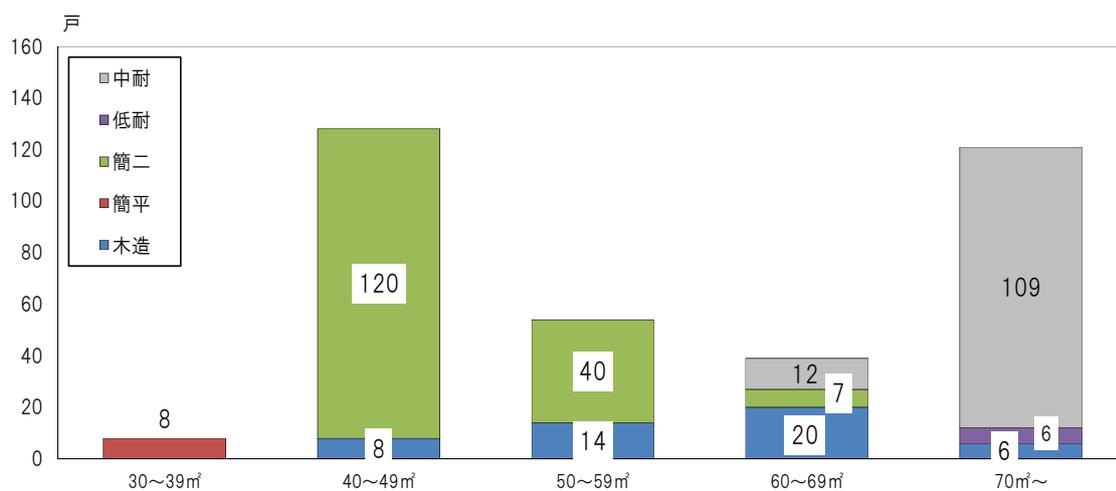
構造・年代	昭和40-44年度	昭和45-49年度	昭和50-54年度	昭和55-59年度	昭和60-63年度	平成1-4年度	平成5-9年度	平成10-15年度	平成27-28年度	合計(戸)
木造	0	0	0	0	8	0	0	0	40	48
簡平	8	0	0	0	0	0	0	0	0	8
簡二	0	120	40	7	0	0	0	0	0	167
低耐	0	0	0	0	0	0	0	6	0	6
中耐	0	0	0	0	0	12	82	27	0	121
合計	8	120	40	7	8	12	82	33	40	350

4) 構造別・規模別

公営住宅等を構造別・規模別にみると、簡易耐火構造平屋建ては、床面積が全て 39 m²以下となっている。木造は床面積 60～69 m²が最も多く、簡易耐火構造二階建ては 40～49 m²、耐火構造（低層、中層）は 70 m²以上が最も多い。

木造、簡易耐火構造平屋建て、簡易耐火構造二階建て、耐火構造（低層、中層）と床面積が広がっていく。

図一 構造別・規模別

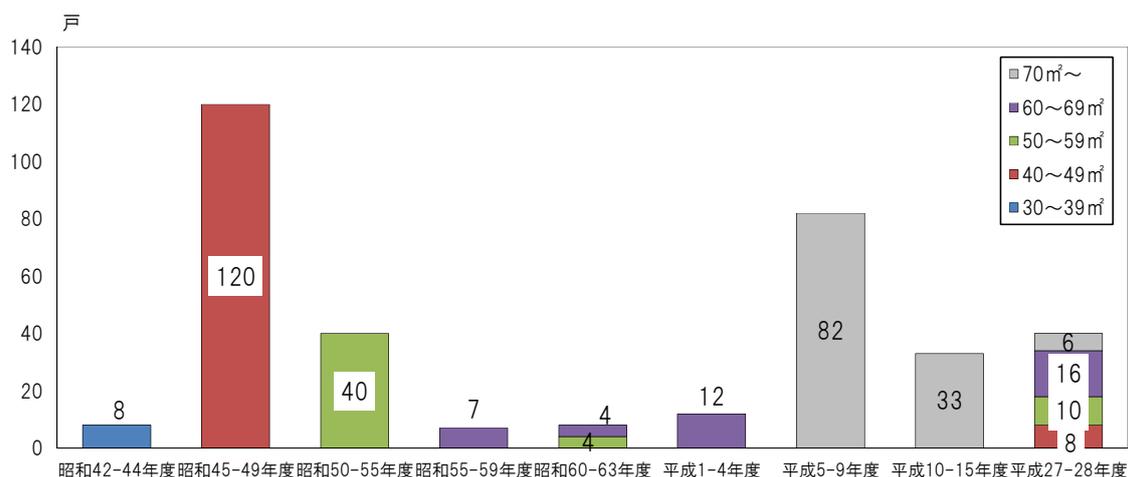


構造・規模	30~39m ²	40~49m ²	50~59m ²	60~69m ²	70m ² ~	合計
木造	0	8	14	20	6	48
簡平	8	0	0	0	0	8
簡二	0	120	40	7	0	167
低耐	0	0	0	0	6	6
中耐	0	0	0	12	109	121
合計	8	128	54	39	121	350

5) 建築年度別・規模別

公営住宅等を建築年度別・規模別にみると、昭和40年代は床面積50㎡未満、昭和50年度から平成4年度は50～70㎡未満、平成5年度以降は70㎡以上の住戸が建設されており、年々床面積が広がっている。

図一 建築年度別・規模別



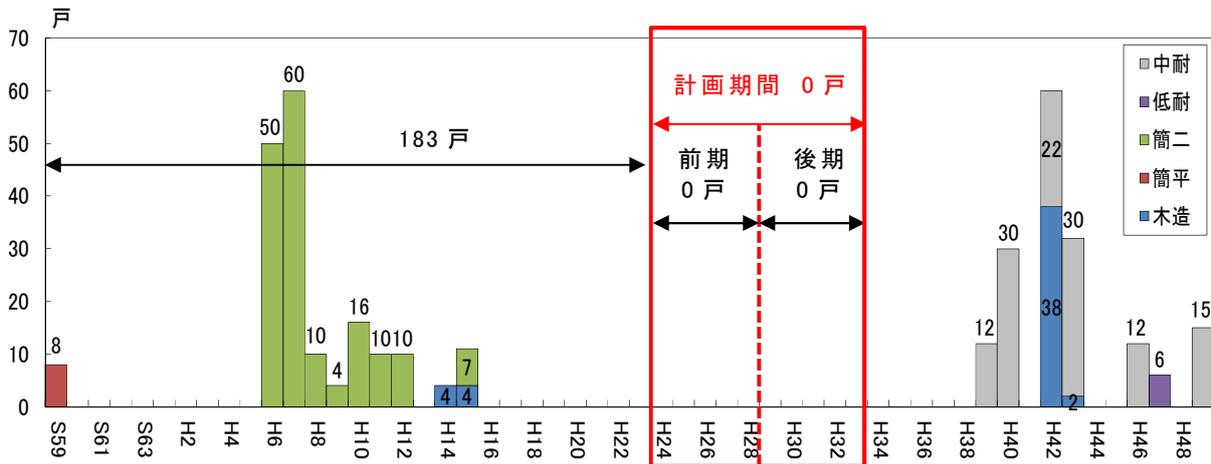
年度・規模	30~39㎡	40~49㎡	50~59㎡	60~69㎡	70㎡~	合計
昭和42-44年度	8	0	0	0	0	8
昭和45-49年度	0	120	0	0	0	120
昭和50-55年度	0	0	40	0	0	40
昭和55-59年度	0	0	0	7	0	7
昭和60-63年度	0	0	4	4	0	8
平成1-4年度	0	0	0	12	0	12
平成5-9年度	0	0	0	0	82	82
平成10-15年度	0	0	0	0	33	33
平成27-28年度	0	8	10	16	6	40
合計	8	128	54	39	121	350

6) 耐用年限経過状況

●耐用年限1/2経過状況

公営住宅等の耐用年限 1/2 経過戸数は、平成 28 年度末で木造 8 戸、簡易耐火構造平屋建て 8 戸、簡易耐火構造二階建て 167 戸が経過し、計 183 戸が建替えの対象となる。

図一 耐用年限1/2 経過戸数（公営住宅）

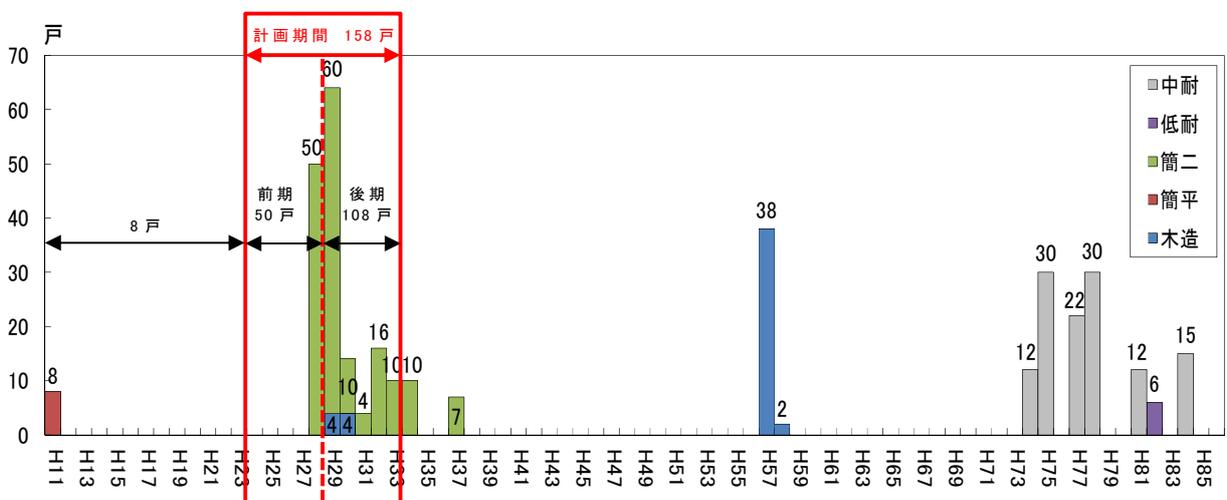


●耐用年限経過状況

公営住宅等の耐用年限経過状況は、平成 28 年度末で簡易耐火構造平屋建ての今門団地 8 戸と簡易耐火構造二階建ての桜町団地 50 戸、合計 58 戸（16.7%）が耐用年限を経過している。

後期計画期間内には、木造 8 戸、簡易耐火二階建て 100 戸、計 108 戸が経過するため、合計で 166 戸（47.7%）が耐用年限を経過する。

図一 耐用年限経過戸数（公営住宅）



表－耐用年限状況（1／2）

団地名	棟数	管理戸数	棟番号	構造	建設年度	経過年数（■は耐用年限経過、 ■は耐用年限の1/2経過）										敷地面積 (㎡)					
						耐用年限	H33経過年数	前期					後期								
								H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31		H32	H33			
1. ゆり	1	30	－	中耐	H5	70	29														5,654
2. 南郷	1	6	1号棟	中耐	H7	70	27														6,712
	1	6	2号棟	中耐	H7	70	27														
	1	15	3号棟	中耐	H8	70	26														
	1	9	4号棟	中耐	H8	70	26														
3. コスモス台	1	10	－	中耐	H7	70	27														2,805
		6			H8	70	26														
4. 平野	1	12	－	中耐	H11	70	23														2,074
5. 野添	1	6	－	低耐	H12	70	22														1,121
6. 後曲	1	15	－	中耐	H14	70	20														4,061
7. 平原	1	4	1棟	簡二	S47	45	50														14,628
	1	4	2棟	簡二	S47	45	50														
	1	6	3棟	簡二	S47	45	50														
	1	6	4棟	簡二	S47	45	50														
	1	6	5棟	簡二	S48	45	49														
	1	4	6棟	簡二	S48	45	49														
	1	4	7棟	簡二	S51	45	46														
	1	4	8棟	簡二	S52	45	45														
	1	6	9棟	簡二	S52	45	45														
	1	6	10棟	簡二	S53	45	44														
	1	4	11棟	簡二	S53	45	44														
	1	6	12棟	簡二	S54	45	43														
	1	4	13棟	簡二	S54	45	43														
	1	7	14棟	簡二	S57	45	40														
8. 荒開	1	2	1・2	木造	H27	30	7														13,023
	1	2	3・4	木造	H27	30	7														
	1	2	5・6	木造	H27	30	7														
	1	2	7・8	木造	H27	30	7														
	1	2	9・10	木造	H27	30	7														
	1	2	11・12	木造	H27	30	7														
	1	2	13・14	木造	H27	30	7														
	1	2	15・16	木造	H27	30	7														
	1	2	17・18	木造	H27	30	7														
	1	2	19・20	木造	H27	30	7														
	1	2	21・22	木造	H27	30	7														
	1	2	23・24	木造	H27	30	7														
	1	2	25・26	木造	H27	30	7														
	1	2	27・28	木造	H27	30	7														
	1	2	29・30	木造	H27	30	7														
	1	2	33・34	木造	H27	30	7														
	1	2	35・36	木造	H27	30	7														
	1	2	37・38	木造	H27	30	7														
1	2	39・40	木造	H27	30	7															
1	2	31・32	木造	H28	30	6															

表－耐用年限状況（2 / 2）

団地名	棟数	管理戸数	棟番号	構造	建設年度	経過年数（■は耐用年限経過、 ■は耐用年限の1/2経過）										敷地面積 (㎡)		
						耐用年限	H33 経過年数	前期					後期					
								H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31		H32	H33
9. 今門	1	3	1棟	簡平	S44	30	53	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1,731
	1	3	2棟	簡平	S44	30	53	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
	1	2	3棟	簡平	S44	30	53	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
10. 原	1	6	—	簡二	S52	45	45	■	■	■	■	■	■	■	■	■	543	
11. 第2原	1	1	1	木造	S63	30	34	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1,224	
	1	1	2	木造	S63	30	34	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
	1	1	3	木造	S63	30	34	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
	1	1	4	木造	S63	30	34	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
12. 桜町	1	6	101棟	簡二	S46	45	51	■	■	■	■	■	■	■	■	■	11,784	
	1	6	102棟	簡二	S46	45	51	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
	1	4	103棟	簡二	S46	45	51	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
	1	6	104棟	簡二	S46	45	51	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
	1	6	105棟	簡二	S46	45	51	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
	1	3	106棟	簡二	S46	45	51	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
	1	6	107棟	簡二	S46	45	51	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
	1	4	108棟	簡二	S46	45	51	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
	1	5	109棟	簡二	S46	45	51	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
	1	4	110棟	簡二	S46	45	51	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
	1	6	111棟	簡二	S47	45	50	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
	1	6	112棟	簡二	S47	45	50	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
	1	5	113棟	簡二	S47	45	50	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
	1	6	114棟	簡二	S47	45	50	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
	1	5	115棟	簡二	S47	45	50	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
	1	6	116棟	簡二	S47	45	50	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
	1	6	117棟	簡二	S47	45	50	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
13. 谷	1	12	—	中耐	H4	70	30	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1,237	
14. 東	1	2	A	木造	S62	30	35	■	■	■	■	■	■	■	■	■	661	
	1	2	B	木造	S62	30	35	■	■	■	■	■	■	■	■	■		

(構造の種類の見方)

木造：木造→耐用年限30年

簡平：簡易耐火構造平屋建て→耐用年限30年

簡二：簡易耐火構造二階建て→耐用年限45年

低耐：低層耐火構造→耐用年限70年

中耐：中層耐火構造→耐用年限70年

7) 改修状況

公営住宅等の改善履歴を過去9年でみると、平成19年度、平成20年度で火災報知機設置（補助充当有）を行っており、その他は修繕対応（補助充当無）程度である。

前期は、荒開団地の建替えが平成27年度から平成28年度に行われている。

表－改善履歴

団地名	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度
1. ゆり	火災報知機設置				
2. 南郷					駐輪場屋根他修繕
3. コスモス台	火災報知機設置				雨どい他修繕
4. 平野	火災報知機設置 吹抜け屋根設置				
5. 野添	火災報知機設置				
6. 後曲					
7. 平原		火災報知機設置			8棟屋根防水
8. 荒開		火災報知機設置			
9. 今門	火災報知機設置				
10. 原	火災報知機設置				
11. 第2原	火災報知機設置				
12. 桜町		火災報知機設置			
13. 谷		火災報知機設置			
14. 東		火災報知機設置			

団地名	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
1. ゆり					
2. 南郷					
3. コスモス台					
4. 平野					
5. 野添					
6. 後曲					
7. 平原					
8. 荒開				建替え38戸	建替え2戸
9. 今門					
10. 原					
11. 第2原					
12. 桜町					
13. 谷					
14. 東					

※火災報知機設置は補助充当有。

平成28年3月末現在

3-2 公営住宅等入居世帯の状況

1) 入居状況

公営住宅等管理戸数 350 戸に対して、入居戸数 323 戸、入居率 92.3%と公営住宅等の需要は高い。

空家数 27 戸のうち政策空家は 1 戸で、平原団地で実施されている。

表－入居状況

団地名	管理戸数	入居戸数	入居率	空家戸数	うち政策空家戸数
	戸	戸	%	戸	戸
1. ゆり	30	27	90.0	3	
2. 南郷	36	35	97.2	1	
3. コスモス台	16	16	100.0	0	
4. 平野	12	10	83.3	2	
5. 野添	6	6	100.0	0	
6. 後曲	15	15	100.0	0	
7. 平原	71	65	91.5	6	1
8. 荒開	40	35	87.5	5	
9. 今門	8	6	75.0	2	
10. 原	6	5	83.3	1	
11. 第2原	4	3	75.0	1	
12. 桜町	90	84	93.3	6	
13. 谷	12	12	100.0	0	
14. 東	4	4	100.0	0	
合計	350	323	92.3	27	1

平成28年3月末現在

※ 政策空家 老朽化した公営住宅の建替、住戸改善、用途廃止を行うため、入居募集を停止している空家。

2) 世帯主年齢

世帯主年齢別にみると、65歳以上が最も多く約5割、60歳以上では6割を占めている。特に、平野団地、平原団地、荒開団地、今門団地、第2原団地、桜町団地、東団地の7団地は、65歳以上の世帯主が5割以上と多い。

表一 世帯主年齢

団地名	29歳以下		30～39歳		40～49歳		50～59歳	
	世帯	%	世帯	%	世帯	%	世帯	%
1. ゆり	0	0.0	2	7.4	5	18.5	7	25.9
2. 南郷	1	2.9	4	11.4	3	8.6	7	20.0
3. コスモス台	0	0.0	1	6.3	4	25.0	5	31.3
4. 平野	0	0.0	2	20.0	1	10.0	1	10.0
5. 野添	0	0.0	1	16.7	0	0.0	3	50.0
6. 後曲	1	6.7	4	26.7	5	33.3	2	13.3
7. 平原	1	1.5	8	12.3	5	7.7	9	13.8
8. 荒開	2	5.7	0	0.0	7	20.0	3	8.6
9. 今門	0	0.0	0	0.0	0	0.0	1	16.7
10. 原	0	0.0	0	0.0	1	20.0	1	20.0
11. 第2原	0	0.0	0	0.0	0	0.0	1	33.3
12. 桜町	0	0.0	2	2.4	8	9.5	12	14.3
13. 谷	2	16.7	4	33.3	0	0.0	1	8.3
14. 東	0	0.0	2	50.0	0	0.0	0	0.0
合計	7	2.2	30	9.3	39	12.1	53	16.4

団地名	60～64歳		65歳以上		合計	
	世帯	%	世帯	%	世帯	%
1. ゆり	1	3.7	12	44.4	27	100.0
2. 南郷	8	22.9	12	34.3	35	100.0
3. コスモス台	1	6.3	5	31.3	16	100.0
4. 平野	0	0.0	6	60.0	10	100.0
5. 野添	0	0.0	2	33.3	6	100.0
6. 後曲	1	6.7	2	13.3	15	100.0
7. 平原	6	9.2	36	55.4	65	100.0
8. 荒開	5	14.3	18	51.4	35	100.0
9. 今門	2	33.3	3	50.0	6	100.0
10. 原	1	20.0	2	40.0	5	100.0
11. 第2原	0	0.0	2	66.7	3	100.0
12. 桜町	10	11.9	52	61.9	84	100.0
13. 谷	1	8.3	4	33.3	12	100.0
14. 東	0	0.0	2	50.0	4	100.0
合計	36	11.1	158	48.9	323	100.0

平成28年3月末現在

3) 世帯人員

公営住宅等入居世帯の平均世帯人員は2.03人で、本市の平均世帯人員2.48人(H27年国勢調査)より少ない。特に、荒開団地、今門団地、原団地、桜町団地は、平均世帯人員2人以下となっている。

世帯人員別では、単身世帯が4割半ば、2人世帯が3割で2人以下の世帯が7割半ばを占めている。ただ、5人以上の世帯も23世帯入居している。

表一 世帯人員

団地名	世帯人員(世帯)						入居世帯数	入居者数	平均世帯人員	宗像市
	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	世帯	人	人/世帯	人/世帯
1. ゆり	7	13	2	5	0	0	27	59	2.19	2.48
2. 南郷	14	12	5	1	1	2	35	74	2.11	
3. コスモス台	4	7	3	1	1	0	16	36	2.25	
4. 平野	3	2	3	1	1	0	10	25	2.50	
5. 野添	1	3	0	2	0	0	6	15	2.50	
6. 後曲	5	2	1	4	3	0	15	43	2.87	
7. 平原	25	21	8	6	5		65	140	2.15	
8. 荒開	17	10	4	1	3		35	68	1.94	
9. 今門	3	1	2				6	11	1.83	
10. 原	3	2					5	7	1.40	
11. 第2原			2			1	3	12	4.00	
12. 桜町	58	19	4	1	2		84	122	1.45	
13. 谷	3	4		2	2	1	12	35	2.92	
14. 東	1	2			1		4	10	2.50	
合計	世帯	144	98	34	24	19	4	323	657	2.03
	%	44.6	30.3	10.5	7.4	5.9	1.2	100	—	—

平成28年3月末現在

4) 高齢者がいる世帯

公営住宅等入居世帯のうち、65歳以上の高齢者がいる世帯は5割強を占めている。14団地中、9団地が5割以上と高齢者がいる世帯率が高い。

特に、平野団地、第2原団地、桜町団地は6割以上と高い。反対に、南郷団地や後曲団地は、高齢者がいる世帯率が低い。

団地ごとで高齢者が多いのは、桜町団地60人、平原団地45人、荒開団地26人となっている。

表－高齢者がいる世帯

団地名	入居世帯数	高齢者がいる世帯数	高齢者がいる世帯率	高齢者人数
	世帯	世帯	%	人
1. ゆり	27	14	51.9	18
2. 南郷	35	12	34.3	17
3. コスモス台	16	7	43.8	9
4. 平野	10	6	60.0	7
5. 野添	6	3	50.0	3
6. 後曲	15	3	20.0	4
7. 平原	65	38	58.5	45
8. 荒開	35	20	57.1	26
9. 今門	6	3	50.0	4
10. 原	5	2	40.0	2
11. 第2原	3	2	66.7	2
12. 桜町	84	52	61.9	60
13. 谷	12	5	41.7	6
14. 東	4	2	50.0	2
合計	323	169	52.3	205

平成28年3月末現在

5) 入居期間

公営住宅等入居世帯の入居期間をみると、20年以上が3割半ば、10～19年が3割弱、10年未満が3割半ばとなっている。

建設年度が古い団地ほど入居期間が長く、20年以上の入居が5割を超えた団地は、今門団地、原団地、第2原団地、桜町団地の4団地である。

表－入居期間

団地名	～4年		5～9年		10～19年		20年以上		合計	
	世帯	%	世帯	%	世帯	%	世帯	%	世帯	%
1. ゆり	7	25.9	4	14.8	7	25.9	9	33.3	27	100.0
2. 南郷	8	22.9	4	11.4	23	65.7	0	0.0	35	100.0
3. コスモス台	3	18.8	0	0.0	13	81.3	0	0.0	16	100.0
4. 平野	2	20.0	1	10.0	7	70.0	0	0.0	10	100.0
5. 野添	2	33.3	1	16.7	3	50.0	0	0.0	6	100.0
6. 後曲	4	26.7	1	6.7	10	66.7	0	0.0	15	100.0
7. 平原	14	21.5	8	12.3	15	23.1	28	43.1	65	100.0
8. 荒開	35	100.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	35	100.0
9. 今門	0	0.0	0	0.0	0	0.0	6	100.0	6	100.0
10. 原	1	20.0	0	0.0	0	0.0	4	80.0	5	100.0
11. 第2原	0	0.0	0	0.0	1	33.3	2	66.7	3	100.0
12. 桜町	9	10.7	6	7.1	10	11.9	59	70.2	84	100.0
13. 谷	5	41.7	1	8.3	1	8.3	5	41.7	12	100.0
14. 東	1	25.0	2	50.0	0	0.0	1	25.0	4	100.0
合計	91	28.2	28	8.7	90	27.9	114	35.3	323	100.0

平成28年3月末現在

6) 応募状況

過去10年間の応募倍率は、平均5.4倍と高く、公営住宅等として需要はある。特に、ゆり団地、南郷団地、コスモス台団地など建設年が新しい団地の倍率がよい。

表－応募状況

年度	平成18年度			平成19年度			平成20年度			平成21年度			平成22年度		
	戸数	件数	倍率	戸数	件数	倍率	戸数	件数	倍率	戸数	件数	倍率	戸数	件数	倍率
1.ゆり	1	59	59.0	2	61	30.5	1	35	35.0				2	32	16.0
2.南郷	1	23	23.0	1	8	8.0				1	15	15.0	1	7	7.0
3.コスモス台				1	22	22.0							3	14	4.7
4.平野															
5.野添															
6.後曲															
7.平原	4	16	4.0	2	10	5.0	2	11	5.5	2	11	5.5	2	7	3.5
8.荒開	1	4	4.0	1	4	4.0									
9.今門															
10.原															
11.第2原															
12.桜町				3	23	7.7	3	36	12.0	1	10	10.0	2	19	9.5
13.谷				2	2	1.0							1	4	4.0
14.東	3	2	0.7										1	2	2.0
合計	10	104	10.4	12	130	10.8	6	82	13.7	4	36	9.0	12	85	7.1

年度	平成23年度			平成24年度			平成25年度			平成26年度			平成27年度			合計		
	戸数	件数	倍率	戸数	件数	倍率	戸数	件数	倍率	戸数	件数	倍率	戸数	件数	倍率	戸数	件数	倍率
1.ゆり	2	30	15.0	2	36	18.0	2	23	11.5				2	15	7.5	14	291	20.8
2.南郷	1	7	7.0	1	2	2.0	3	19	6.3				2	8	4.0	11	89	8.1
3.コスモス台													1	1	1.0	5	37	7.4
4.平野				1	1	1.0	2	2	1.0							3	3	1.0
5.野添										2	2	1.0				2	2	1.0
6.後曲				1	1	1.0				1	1	1.0				2	2	1.0
7.平原	4	6	1.5	6	18	3.0				4	7	1.8	6	5	0.8	32	91	2.8
8.荒開													7	12	1.7	9	20	2.2
9.今門													5	2	0.4	5	2	0.4
10.原										2	0	0.0	4	0	0.0	6	0	0.0
11.第2原																0	0	0.0
12.桜町	1	7	7.0	4	11	2.8	1	2	2.0	2	2	1.0	5	5	1.0	22	115	5.2
13.谷				1	2	2.0	2	3	1.5	3	2	0.7				9	13	1.4
14.東										1	2	2.0				5	6	1.2
合計	8	50	6.3	16	71	4.4	10	49	4.9	15	16	1.1	32	48	1.5	125	671	5.4

平成28年3月末現在

7) 収入超過者

公営住宅等入居世帯のうち、収入超過者は21世帯、6.5%で、14団地中8団地に収入超過者が入居している。特に、桜町団地は12名と多い。

高額所得者はいない。

表一 収入超過者

団地名	入居世帯数	収入超過者数	収入超過者率	高額所得者数
	世帯	世帯	%	世帯
1. ゆり	27	2	7.4	0
2. 南郷	35	1	2.9	0
3. コスモス台	16	0	0.0	0
4. 平野	10	0	0.0	0
5. 野添	6	1	16.7	0
6. 後曲	15	1	6.7	0
7. 平原	65	2	3.1	0
8. 荒開	35	0	0.0	0
9. 今門	6	0	0.0	0
10. 原	5	1	20.0	0
11. 第2原	3	0	0.0	0
12. 桜町	84	12	14.3	0
13. 谷	12	1	8.3	0
14. 東	4	0	0.0	0
合計	323	21	6.5	0

平成28年3月末現在

※ 収入超過者 公営住宅に引き続き3年以上入居していて、かつ、政令で定める基準を超える収入を有する者。家賃は、近傍同種の住宅の家賃を上限として設定される。

※ 高額所得者 公営住宅に引き続き5年以上入居していて、最近2年間引き続き政令で定める基準を超える高額の収入のある者。家賃は、近傍同種の住宅の家賃に設定される。

第4章 長寿命化に関する基本方針

4-1 上位関連計画の整理

1) 国の住宅政策

■住生活基本計画（全国計画）（平成28年3月）

（計画期間：平成28年度～平成37年度）

住生活基本計画（全国計画）は、「住生活基本法」（平成18年法律第61号）に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として策定されている。計画においては、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標や基本的な施策などを定め、目標を達成するために必要な措置を講ずるよう努めることとされている。

①居住者からの視点	
目標	公営住宅に係わる基本的な施策
目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現	●子育て世帯等を対象とした公営住宅への優先入居、UR賃貸住宅等の家賃低廉化等により、公的賃貸住宅への入居を支援
目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現	●公的賃貸住宅団地の建替え等の機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域拠点の形成
目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	●公営住宅、UR賃貸住宅等の公的賃貸住宅を適切に供給。また、公営住宅の整備・管理について、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウや技術を活用。 ●公的賃貸住宅団地の建替え等の適切な実施と、その機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域の拠点の形成による居住環境の再生の推進
②住宅ストックからの視点	
目標4	住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築
目標5	建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新
目標6	急増する空き家の活用・除却の推進
③産業・地域からの視点	
目標7	強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長
目標8	住宅地の魅力の維持・向上

2) 福岡県の住宅施策

ここでは、福岡県の住宅施策として、「福岡県住生活基本計画」について整理する。

■福岡県住生活基本計画（平成 29 年 3 月）

（計画期間：平成 28 年度～平成 37 年度）

【目指すべき住生活のすがた】

次世代につなぐ、人と環境にやさしい心豊かな住生活

【施策の体系】

	基本目標	政策目標	実現に向けて取り組む施策	
目指すべき住生活のすがた	1 の づ く り と 住 宅 セ ー フ テ ィ ネ ッ ト の 充 実	1 子育てしやすい住まいの確保	① 子育てしやすい住まいづくりの促進 ② 公的賃貸住宅への入居支援	
		2 高齢者が安心できる住まいの確保	① 高齢者が安心して暮らせる住まいづくりの促進 ② 住宅資産活用の促進	
		3 多様な居住ニーズに対応した住まいを選択できる環境整備	① 地域における移住・定住の促進 ② 街なか居住の促進 ③ 多様な住まい方の普及	
		4 住宅確保要配慮者の多様化に対応する重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの充実	① 公営住宅等の適切な整備と管理 ② 公共賃貸住宅の運営主体間の連携強化 ③ 大規模災害後の被災者住宅確保の支援 ④ 住宅確保要配慮者への居住支援	
	次世代につなぐ、人と環境にやさしい、心豊かな住生活	2 将 来 世 代 に 継 承 で き る 良 質 な 住 宅 ス ト ック の 形 成	1 住宅ストックの適切な維持管理の促進	① 所有者による計画的な維持管理の促進 ② 適切なマンション管理の促進 ③ 適切な民間賃貸住宅管理の促進
			2 既存住宅の質の向上	① 計画的な耐震化の促進 ② 環境施策と連携したエコリフォームの促進 ③ 既存住宅のバリアフリー化の促進 ④ 既存住宅のリフォーム・リノベーションの促進
			3 既存住宅の流通促進	① 民間事業者等と連携した既存住宅の流通促進 ② インスペクション（建物検査）の普及 ③ 若い世代への資産の継承の促進
			4 良質な住宅の供給	① 長期優良住宅等の普及 ② 省エネルギー性能の向上等に配慮した住宅の普及 ③ 県産木材等を活用した木造住宅等の普及
			5 空き家の管理・活用・除却の促進	① 空き家情報の発信やマッチングの促進 ② 空き家の適正管理と利活用の促進 ③ 不良な空き家の除却の促進

基本目標	政策目標	実現に向けて取り組む施策
3 できるでの豊かな居住環境づくり	1 多様な世帯や世代が共に暮らせる地域コミュニティの活性化	① 地域で共に支え合うコミュニティ活動の促進 ② コミュニティ活性化を促進する担い手の育成
	2 景観に配慮した美しいまちづくり	① 住民参加の美しいまちづくりの推進 ② ゆとりとうるおいのある良好な住宅地の形成の促進
	3 利便性の高い居住環境づくり	① 持続可能な都市づくりの推進 ② 住宅団地の居住機能向上と再生の促進
	4 安全・安心に暮らせる居住環境づくり	① ハザードマップの情報提供と活用促進 ② 安全・安心に住み続けられる市街地等の環境整備の推進 ③ 防犯性に配慮した住宅の普及
4 活の住情報提供や消費者等の保護	1 住情報提供・住教育の充実	① 住情報提供の充実 ② 個々のニーズに応じた豊かな住生活の実現を支援する住教育の実施
	2 消費者の保護	① 相談機能の充実 ② 関係業法に基づく住宅関連事業者への指導
	3 地域住宅産業の育成	① 住宅建設・改修の担い手育成 ② 地域工務店の育成
	4 住生活産業等の充実	① 住生活サービスに関する情報提供 ② 住生活産業等の連携の促進

【重視すべき視点】

居住者 - 居住ニーズに応える柔軟性 -	住宅 - ストック重視 -	居住環境 - 自立性と持続性 -
<ul style="list-style-type: none"> ● ライフスタイル等に応じた居住ニーズなどに適切に対応できる住宅市場の形成 ● 公共と民間による重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築 	<ul style="list-style-type: none"> ● 適切な維持・管理や改善による既存住宅の価値の維持・向上 ● 空き家を含む住宅ストックの活用、流通の促進 	<ul style="list-style-type: none"> ● 多様な世帯がともに暮らし、助け合える居住環境づくり ● 地域特性を生かした県民が愛着を持つことができる居住環境づくり

【公営住宅に関わる施策の展開】

基本目標 1：多様な居住ニーズに応える環境づくりと住宅セーフティネットの充実

政策目標 (2) 高齢者が安心できる住まいの確保

① 高齢者が安心して暮らせる住まいづくりの促進

- ・ 高齢者に配慮した住まいについて、本県独自のモデル住宅「生涯あんしん住宅_{※1}」を活用した情報提供、バリアフリーアドバイザーの派遣などリフォームに関する支援を行うことなどにより、住宅のバリアフリー化を促進する。

政策目標（3）多様な居住ニーズに対応した住まいを選択できる環境整備

①地域における移住・定住の促進

- ・市町村が行う地域定住施策や地域振興施策との連携による公共賃貸住宅等の活用や、市町村空き家バンクの充実などに取り組む。

政策目標（4）住宅確保要配慮者の多様化に対応する重層的かつ柔軟な住宅セーフティネット^{※2}の充実

①公営住宅等の適切な整備と管理

- ・公営住宅等については、老朽化した住宅の建替えやストックの長寿命化を図り、多様化する住宅確保要配慮者の状況、地域の住宅事情、今後の人口・世帯数の動向なども踏まえ、適切な整備・改善を進める。あわせて、高齢者や障害者、子育て世帯が安心して住み続けられるように、居住環境に配慮した公営住宅等の整備・改善に努める。
- ・公営住宅では、多様化する住宅確保要配慮者が入居できるよう、ポイント方式入居者募集等の適切な運用に取り組む。
- ・管理業務の効率化ときめ細やかなサービスの提供を図るため、今後も適正管理について検討する。

②公共賃貸住宅の運営主体間の連携強化

- ・県、市町村、住宅供給公社や都市再生機構が連携した住宅セーフティネットの構築に取り組む。

③大規模災害後の被災者住宅確保の支援

- ・大規模災害後の復旧・復興過程において、被災者のために必要となる応急仮設住宅や民間借上げ住宅などについては、住宅セーフティネットの観点から迅速な確保を行う。

基本目標 2：将来世代に継承できる良質な住宅ストックの形成

政策目標（2）既存住宅の質の向上

①計画的な耐震化の促進

- ・福岡県耐震改修促進計画に基づき、耐震診断アドバイザーの派遣などにより、住宅の耐震診断・耐震改修を支援するとともに、老朽化した住宅の建替えを促進する。

②環境施策と連携したエコリフォームの促進

- ・低炭素化社会^{※3}の実現のためには、住宅部門の省エネルギー化、特に既存住宅の省エネルギー化は課題であることから、福岡県地球温暖化防止活動推進センター等と連携しながら、エコリフォームによる省エネルギー効果や助成等に関する情報提供、事業者に対する技術講習会等の実施による既存住宅のエコリフォームを促進する。

③既存住宅のバリアフリー化の促進

- ・既存住宅のバリアフリー化を進めるため、バリアフリー化に関する住宅相談、

バリアフリーアドバイザーの派遣などリフォームに関する支援に取り組む。

④既存住宅のリフォーム・リノベーション※4の促進

- ・既存住宅の質を向上させ、消費者に選択されるよう、既存住宅のリフォームやリノベーションに関する情報提供を進める。
- ・リフォーム時におけるインスペクション※5の実施により、建物の状態に応じた適切なリフォームの実施を促進する。

政策目標（4）良質な住宅の供給

②省エネルギー性能の向上等に配慮した住宅の普及

- ・賃貸住宅についても、省エネルギー化に係る手法の検討を進め、得られた成果については、県民に対して情報の発信に努める。

基本目標 3：地域での豊かな住生活を実感できる良好な居住環境づくり

政策目標（1）多様な世帯や世代が共に暮らせる地域コミュニティの活性化

②コミュニティ活性化を促進する担い手の育成

- ・公的賃貸住宅団地等のコミュニティ活性化のため、多様な所得階層や多様な世代の入居促進を図り、良好なコミュニティ形成の担い手の確保に努める。

政策目標（3）利便性の高い居住環境づくり

②住宅団地の居住機能向上と再生の促進

- ・公的賃貸住宅団地においては、建替え等にあわせて、団地及び周辺の高齢者世帯・子育て世帯等の生活利便性を向上させる子育て支援施設、福祉施設、生活利便施設などの導入を推進する。

公営住宅の供給計画

平成 27 年度末現在、本県における公的賃貸住宅は、県及び市町村の公営住宅が約 11 万 6 千戸、都市再生機構賃貸住宅が約 4 万 6 千戸、住宅供給公社賃貸住宅などの公的機関が管理する住宅が約 3 万 8 千戸（改良住宅、特定優良賃貸住宅等の自治体が管理する住宅を含む。）、また、地域優良賃貸住宅（特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅）のような公的関与のある民間賃貸住宅が約 7 千戸ある。これらを合わせると約 21 万戸となる。

本計画では、計画期間中の住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図るため、空き家募集等により新たな世帯が入居できる戸数並びに建替え事業による従前居住者用の戸数を以下のとおり設定する。

●新規入居可能戸数 40,000戸

空き家募集等により新たな世帯が入居できる戸数

●建替え改善戸数 10,000戸

建替え事業により居住環境を改善する従前居住者用の戸数

住生活基本法第 17 条第 2 項第 5 号の規定に基づく公営住宅の供給の目標量は、上記を合計した 50,000 戸とする。

なお、公営住宅の供給は、今後の経済財政状況、各事業の進捗状況等を勘案しつつ行う。

※1「生涯あんしん住宅」

県民向けに福岡県が建設したモデル住宅。「安全・安心な住まい」「環境に配慮した快適な住まい」「地産地消のすまい」の3つのコンセプトをもとに、住宅のバリアフリーや耐震・防犯性能、省エネルギー性能に関する展示等により体験学習ができる。

※2「住宅セーフティネット」

住宅市場の中で自力では住宅を確保することが困難な者が、それぞれの所得、家族構成、身体状況等に適した住宅を確保できるような様々な仕組み。平成19年7月に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（通称：住宅セーフティネット法）が施行された。

※3「低炭素社会」

温室効果ガスの排出の量の削減、温室効果ガスの吸収作用の保全及び強化並びに地球温暖化に対する適応を行うことにより、創造的で活力ある持続的な発展が可能となる社会。

※4「リノベーション」

原状回復のための表面的な修繕、営繕、不具合箇所への部分的な対処を行うリフォームに対し、機能、価値の再生のための改修や、住まいの暮らし全体に対処した包括的な改修をリノベーションという。

※5「インスペクション」

既存住宅売買時に行われる建物検査のことで、目視等を中心とした非破壊による現況調査を行い、構造安全性や日常生活上の支障があると考えられる劣化事象等の有無を把握しようとするもの。

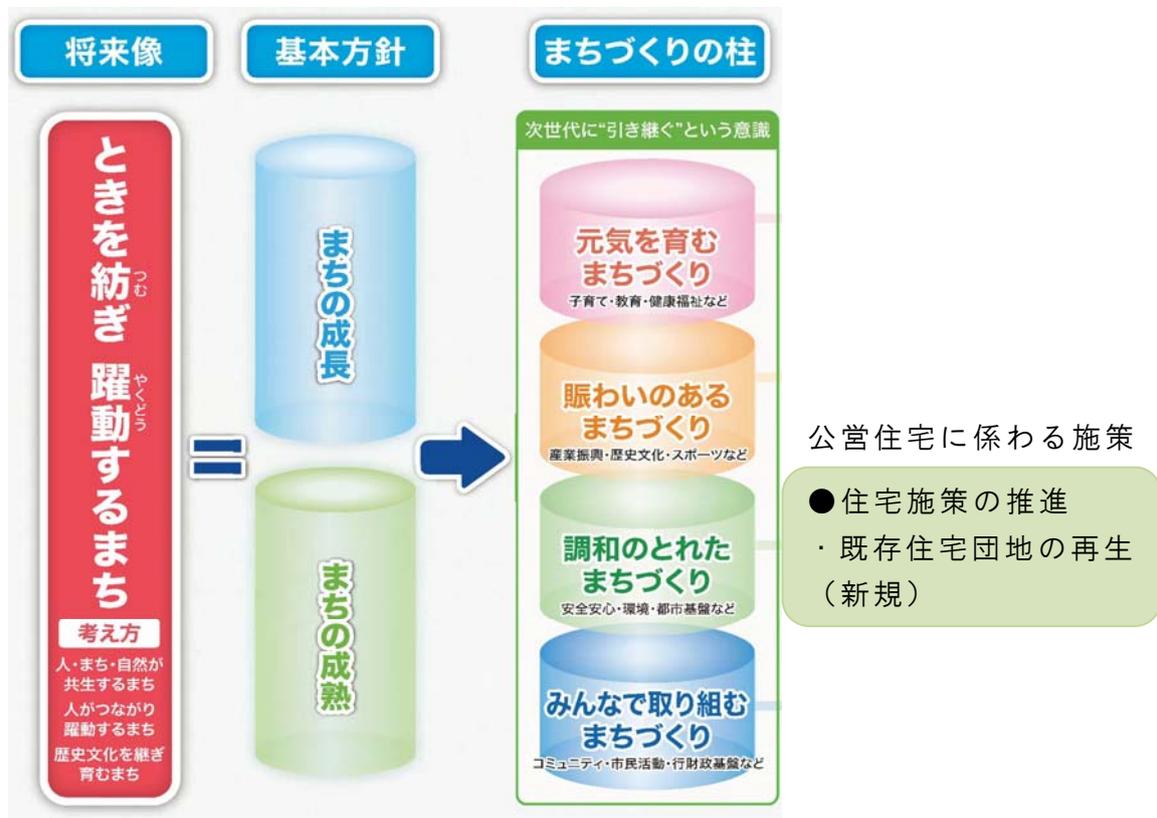
3) 宗像市の上位・関連計画

ここでは、本市の上位計画として、「第2次宗像市総合計画」や、関連計画である「宗像市住生活基本計画」、「宗像市公営住宅等長寿命化計画」、「第2次宗像市都市計画マスタープラン」、「宗像市人口ビジョン」、「宗像市まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「第2次宗像市保健福祉計画」、「第6期宗像市高齢者福祉計画・介護保険事業計画」、「宗像市公共施設アセットマネジメント推進計画」について整理する。

■ 第2次宗像市総合計画（平成27年3月）

（計画期間：平成27年度～平成36年度）

第2次宗像市総合計画では、将来像を以下のように設定し、この将来像を実現するため、4つのまちづくりの柱を定め、取り組みを行っている。

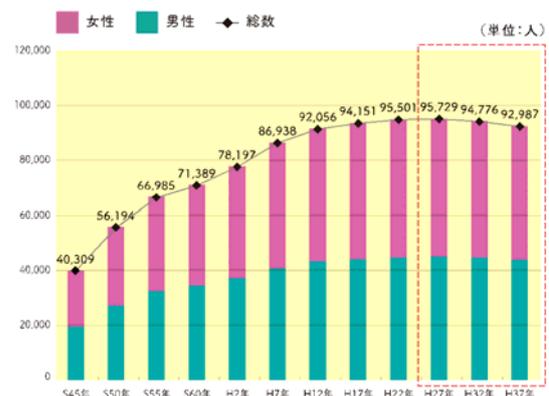


● 将来人口

平成36年度末：92,987人
（対24年比：3,009人減少）

人口	3月31日	総人口	年少者人口 (0歳～14歳)		生産年齢人口 (15歳～64歳)		高齢者人口 (65歳以上)	
			人口	割合	人口	割合	人口	うち後期高齢者人口 (75歳以上)
平成24年	【総人口比】	95,996	13,120	[13.7%]	60,569	[63.1%]	22,307	[23.2%]
							11,025	[11.5%]
平成37年	【総人口比】	92,987	11,643	[12.5%]	52,609	[56.6%]	28,735	[30.9%]
	【対24年比】	(▲3,009)	(▲1,477)		(▲7,960)		(6,428)	(4,790)

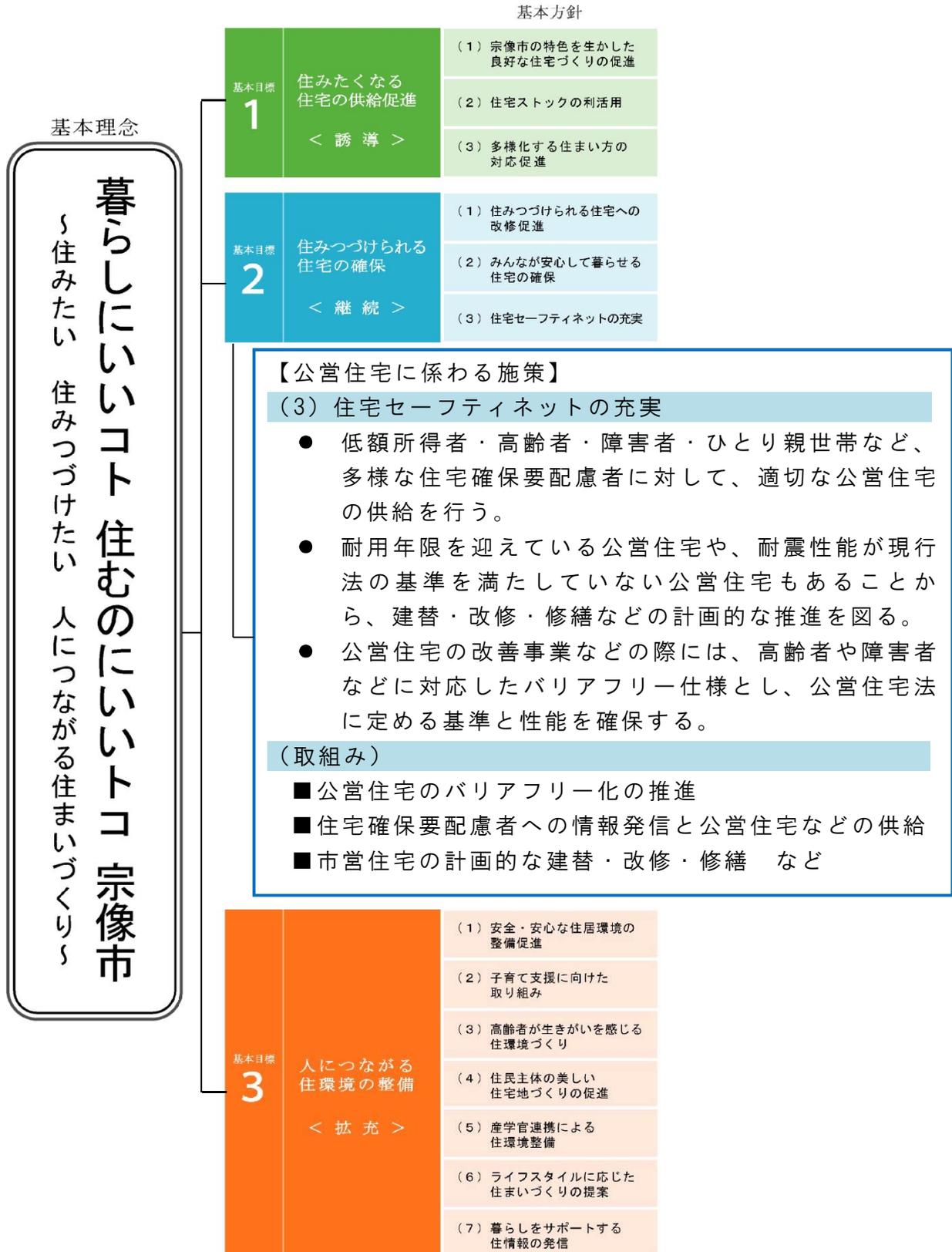
(単位:人)



■宗像市住生活基本計画（平成 25 年 3 月）

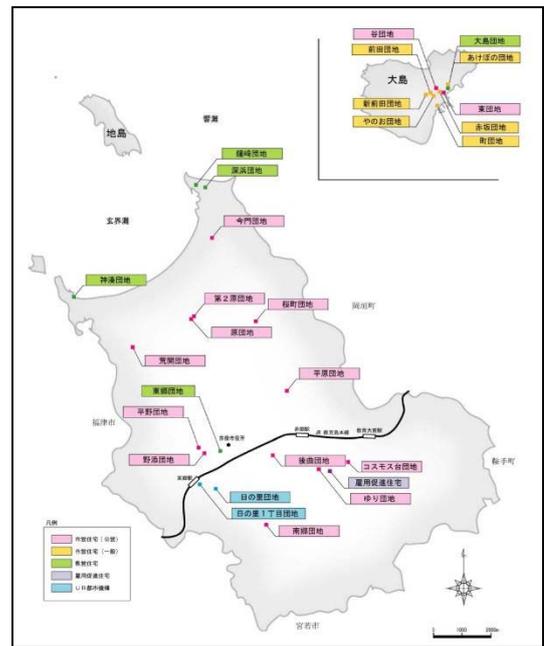
（計画期間：平成 25 年度～平成 34 年度）

宗像市住生活基本計画では、基本理念を以下のように設定し、この基本理念の実現を図るため、3つの基本目標を設定し、取り組みを行っている。



住宅セーフティネットをUR都市機構の団地が補完している。

- 本市の公共住宅は、市営住宅 20 団地 391 戸（市営一般住宅 6 団地 30 戸を含む）、県営住宅 5 団地 182 戸、雇用促進住宅 1 団地 100 戸、UR 都市機構 2 団地 1,884 戸となっている。
- 市営住宅や県営住宅のストックに空き室はほとんどないが、UR 都市機構の団地には空き室がみられる。



公共住宅の状況

公共住宅	市営	公営	団地名	建設年度	戸数	構造						事業予定
						木造	簡平	簡二	低耐	中耐	高耐	
			荒開団地	S42~S45	51	23	28					建替え
			今門団地	S44	8		8					用途廃止
			桜町団地	S46~S47	90			90				建替え
			平野団地	S48	12					12		個別改善
			平原団地	S47~57	71			71				維持管理
			原団地	S52	6			6				維持管理
			東団地	S62	4	4						用途廃止
			第2原団地	S63	4	4						維持管理
			谷団地	H4	12					12		個別改善
			ゆり団地	H6	30					30		個別改善
			コスモス団地	H7~H8	16					16		個別改善
			南郷団地	H7~H9	36					36		個別改善
			野添団地	H12	6			6				長寿命化型
			後曲団地	H14	15					15		個別改善
			小計		361	31	36	167	6	121		
		一般	やのお団地	S44	5	5						
			赤坂団地	H57~59	9	9						
			町団地	H63	2	2						
			あけぼの団地	H3	3		3					
			新前田団地	H3	3		3					
			前田団地	H8	8			8				
			小計		30	16	6	8				
		県営	大島団地	S46	24					24		
			鐘崎団地	S51、H12	84					38	46	
			神湊団地	S57	24					24		
			深浜団地	S60	32					32		
			東郷団地	H14	18					18		
			小計		182					182		
		雇用促進住宅		S42	100					100		
	UR都市機構		日の里1丁目団地	S46~S63	352					352		用途転換
			日の里団地	S50~H1	1,532					1,532		団地再生（集約化）
			小計		1,884					1,532	352	

木造：木造住宅

簡平：簡易耐火構造平屋建住宅

簡二：簡易耐火構造二階建住宅

低耐：低層の耐火構造住宅

中耐：中層の耐火構造住宅

高耐：高層の耐火構造住宅

資料：宗像市公営住宅等長寿命化計画（平成 24 年） 一部加筆修正

■宗像市公営住宅等長寿命化計画（平成 24 年 3 月）

（計画期間：平成 24 年度～平成 33 年度）

【団地別・住棟別活用計画】

- 「建替」149 戸、「用途廃止」2 戸
- 「維持管理」212 戸
（うち修繕 85 戸、改善 127 戸）

団地数

- 今門団地、桜町団地：統合建替え
- 須恵団地：用途廃止
- 15 団地から 13 団地へ減少

公営住宅等管理戸数

改良住宅桜町団地 90 戸を一旦用途廃止し、公営住宅として建替えるため、273 戸から 361 戸に増加。

対 象	公営住宅
管理戸数	361 戸
維持管理戸数	212 戸
うち修繕対応戸数	85 戸
うち改善予定戸数	127 戸
うち全面的改善予定戸数	0 戸
うち個別改善戸数	127 戸
うち長寿命化型改善戸数	127 戸
建替予定戸数	149 戸
用途廃止予定戸数	2 戸

団地名	構造	管理戸数	手 法	計画管理戸数	活用内容
1. ゆり	中耐	30	長寿命化型 + 個別改善	30	（長寿命化型改善） 屋上防水シートが劣化しているため、屋上防水工事を行う。 外壁に小規模剥離、軽微なひび割れが見られるため外壁改修を行う。また、バルコニーの手摺にサビが見られるため改修を行う。 （居住性確保型改善） 児童公園の遊具が腐食しており改修を行う。 （福祉対応型改善） 階段など共有部の手摺にサビが見られるため改修を行う。また、エレベーターの設置について検討を行う。
2. 南郷	中耐	36	長寿命化型 + 個別改善	36	（長寿命化型改善） 屋上のスレート瓦が表面剥離しているため屋上改修を行う。 外壁及びバルコニーにひび割れがあるため外壁改修を行う。 （福祉対応型改善） エレベーターの設置について検討を行う。
3. コスモ台	中耐	16	長寿命化型 + 個別改善	16	（長寿命化型改善） 外壁に小規模剥離、ひび割れが見られるため外壁改修を行う。 （福祉対応型改善） エレベーターの設置について検討を行う。
4. 平野	中耐	12	長寿命化型 + 個別改善	12	（長寿命化型改善） 外壁に軽微なひび割れが見られるため外壁改修を行う。また、バルコニーの手摺にサビが見られるため改修を行う。 （福祉対応型改善） 階段など共有部の手摺にサビが見られるため改修を行う。また、エレベーターの設置について検討を行う。
5. 野添	低耐	6	長寿命化型	6	（長寿命化型改善） 外壁に軽微なひび割れが見られるため外壁改修を行う。

団地名	構造	管理戸数	手法	計画管理戸数	活用内容
6. 後曲	中耐	15	長寿命化型 + 個別改善	15	(長寿命化型改善) 外壁に小規模剥離、軽微なひび割れが見られるため外壁改修を行う。 (福祉対応型改善) エレベーターの設置について検討を行う。
7. 平原	簡二	71	維持管理(次期計画での建替え)	71	1~7棟は計画期間内に耐用年限を迎えるが、8~14棟は次期計画期間に対応年限を経過する。有効的な土地利用の観点から、まとめて次期計画での建替えとし、本計画期間は維持管理を行う。
8. 荒開	木造	23	現地建替え	51	昭和42年~45年に建設され、耐用年限がすでに経過しており、耐震性にも問題がある。公営住宅として需要があり、敷地条件の面から高度利用が図れること、建替えに向け政策空家を確保していること、居住者の多くが建替えを望んでいることなどから、現地建替えを行う。
	簡平	28			
9. 今門	簡平	8	桜町団地での統合建替え後、用途廃止	0	昭和44年に建設され、耐用年限がすでに経過しており、耐震性にも問題がある。1次判定では建替えとなっているが、前面道路幅員が4.0mと狭く、拡幅には用地買収など発生するため難しいこと、交通の便が悪いことなどから、桜町団地で統合建替えを行う。統合建替え後、用途廃止する。
10. 原	簡二	6	維持管理(次期計画での建替え)	6	耐用年限は平成34年であるため、次期計画で第2原団地において統合建替えを行うこととし、本計画期間は維持管理を行う。
11. 第2原	木造	4	維持管理(次期計画での建替え)	4	平成30年に耐用年限を経過するが、耐震性は問題がない。次期計画で、原団地との統合建替えを行うこととし、本計画期間は維持管理を行う。
12. 桜町(改良住宅)	簡二	90	公営住宅として統合建替え(今門団地)	98	平成29年に全ての住棟が耐用年限を経過する。居住者意向は、建替えが半数以上である。本団地は改良住宅であるが、公営住宅ストック総合活用計画において改良住宅を用途廃止し、公営住宅として建替えとなっており、現入居者の入居基準など問題がないことから、公営住宅として今門団地との統合建替えを行う。
13. 谷	中耐	12	長寿命化型 + 個別改善	12	(長寿命化型改善) 屋上防水劣化、外壁に軽微な剥離が見られるため外壁改修を行う。 (福祉対応型改善) 浴室、便所への手摺の設置及びエントランス部の段差の解消を行う。また、エレベーターの設置について検討を行う。
14. 東	木造	4	維持管理	4	平成29年に耐用年限を経過するが、敷地面積、形状などから高度利用ができないことから、1次判定で用途廃止となった。しかし、平成30年まで標準管理期間内であるため、当面、維持管理を行う。近隣の谷団地に空家が出た場合、入居者の移転を促す。
15. 須恵	木造	2	用途廃止	0	耐用年限がすでに経過しており、敷地形状などから高度利用が望めないこと、全て空家であることから、用途廃止する。
公営住宅戸数		273		361	桜町団地を公営住宅として建替え
改良住宅戸数		90		0	桜町団地を用途廃止
公営住宅等総戸数		363	→	361	須恵団地の用途廃止

■ 第 2 次宗像市都市計画マスタープラン（平成 27 年 5 月）

（計画期間：平成 27 年～平成 37 年）

第 2 次宗像市都市計画マスタープランでは、「コンパクトで魅力的な地域がネットワークする生活交流都市」を目標とし、都市づくりの指針となる“全体構想”と身近なまちづくりの指針となる“地域別構想”から構成している。

将来都市像 コンパクトで魅力的な地域がネットワークする生活交流都市

相互的・有機的な関係

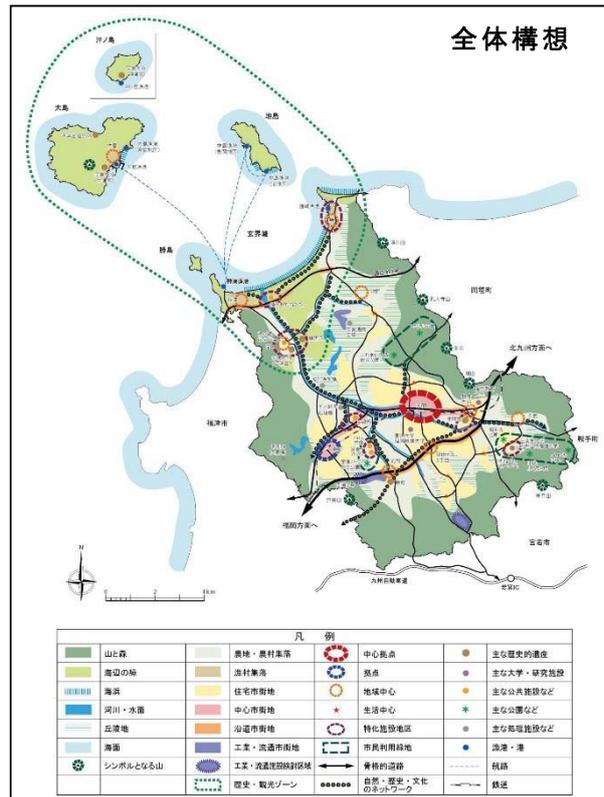
[全体構想]

宗像市の経済活動や市民生活を支える諸々の都市機能をより効率的に実現しようとする視点から検討された、宗像市全体の将来都市像

● 宗像市の現状と課題	市街地や集落などの計画的整備
● 都市づくりの目標と基本方針	誰もが住み続けられる人にやさしい都市
● 土地利用の方針	良好な住環境を保全し、多様な世代が住み続けられる住宅地としての土地利用
● 都市環境形成の方針	安全は住宅地の形成
● 都市計画マスタープランの実現方策	既存住宅団地の再生・再編

[地域別構想]

地域固有の特性や課題に応じたまちづくりを進めるため、地域に密着した視点で検討された、宗像市 12 地区別の将来像



■宗像市人口ビジョン（平成 27 年 10 月）

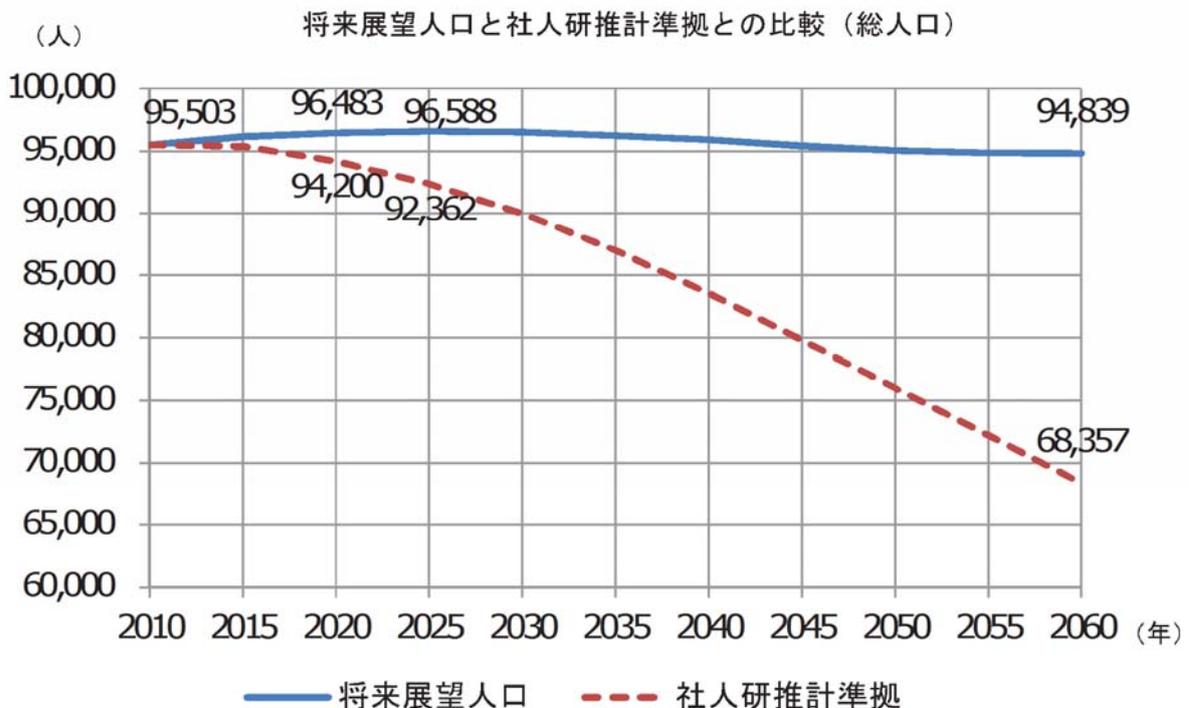
（計画期間：平成 27 年～平成 72 年）

人口ビジョンは、第 2 次宗像市総合計画に掲げる「躍動するまち」を今後も持続していくために、人口の現状を分析して、目指すべき方向と将来の展望を示し、人口減少をめぐる諸問題について、市民との認識の共有を目指すものである。

施策の企画、立案における重要な基礎として「人口ビジョン」を活用し、「まち・ひと・しごと」の創生の実現に向けて、取組みを進めていく。

人口の将来展望

- 合計特殊出生率の上昇と、子育て世代の移動率の維持による将来展望人口は、2060 年（平成 72 年度）で 94,839 人となり、社人研推計準拠と比較し、約 26,000 人の施策効果が見込まれる。
- 第 2 次宗像市総合計画における 2025 年（平成 37 年）の目標人口は 96,000 人であり、将来展望人口の 96,588 人と整合することとなる。



■宗像市まち・ひと・しごと創生総合戦略（平成 27 年 10 月）

（計画期間：平成 27 年度～平成 31 年度）

総合戦略では、人口ビジョン及び基本的な考えを踏まえ、4 つの政策分野と政策分野ごとの基本目標を設定し、基本目標の達成に向けた施策を展開している。

なお、総合戦略と一体的に推進することとしている総合計画との関連は次の通りである。

【総合戦略と関連する総合計画の施策】

総合戦略の政策分野	関連する総合計画の主な施策
【分野1】 地域経済対策・しごとづくり	【元気を育むまちづくり】 ・自立した生活の支援 【賑わいのあるまちづくり】 ・観光による地域の活性化 ・地域産業の活性化 ・資源を活かした島の活性化 ・歴史文化の保存と活用 ・スポーツの多面活用 【調和のとれたまちづくり】 ・調和のとれた土地利用と魅力ある景観の形成
【分野2】 宗像へのひとの流れづくり	【調和のとれたまちづくり】 ・住宅施策の推進
【分野3】 出産・子育て・教育環境づくり	【元気を育むまちづくり】 ・子どもの健やかな成長 ・子育て環境の充実 ・教育活動の充実 ・教育環境の充実 ・グローバル人材の育成と国際交流の推進
【分野4】 まちづくりと安心な暮らしの確保	【元気を育むまちづくり】 ・健康づくりの推進 ・自立した生活の支援 【調和のとれたまちづくり】 ・防災対策の強化 ・調和のとれた土地利用と魅力ある景観の形成 ・ 住宅施策の推進 ・都市基盤の整備 ・公共交通の利便性の向上 【みんなで取り組むまちづくり】 ・地域の特色を活かしたコミュニティ活動の推進 ・市民活動の推進 ・公共施設等公共資産の管理、最適化の実践

【基本目標】

地域特性を活かした地域づくり、
地域づくりを支えるひとづくり、
安心な暮らしを守るまちづくりを
進める

【施策 1】

宗像版集約型都市構造の形成

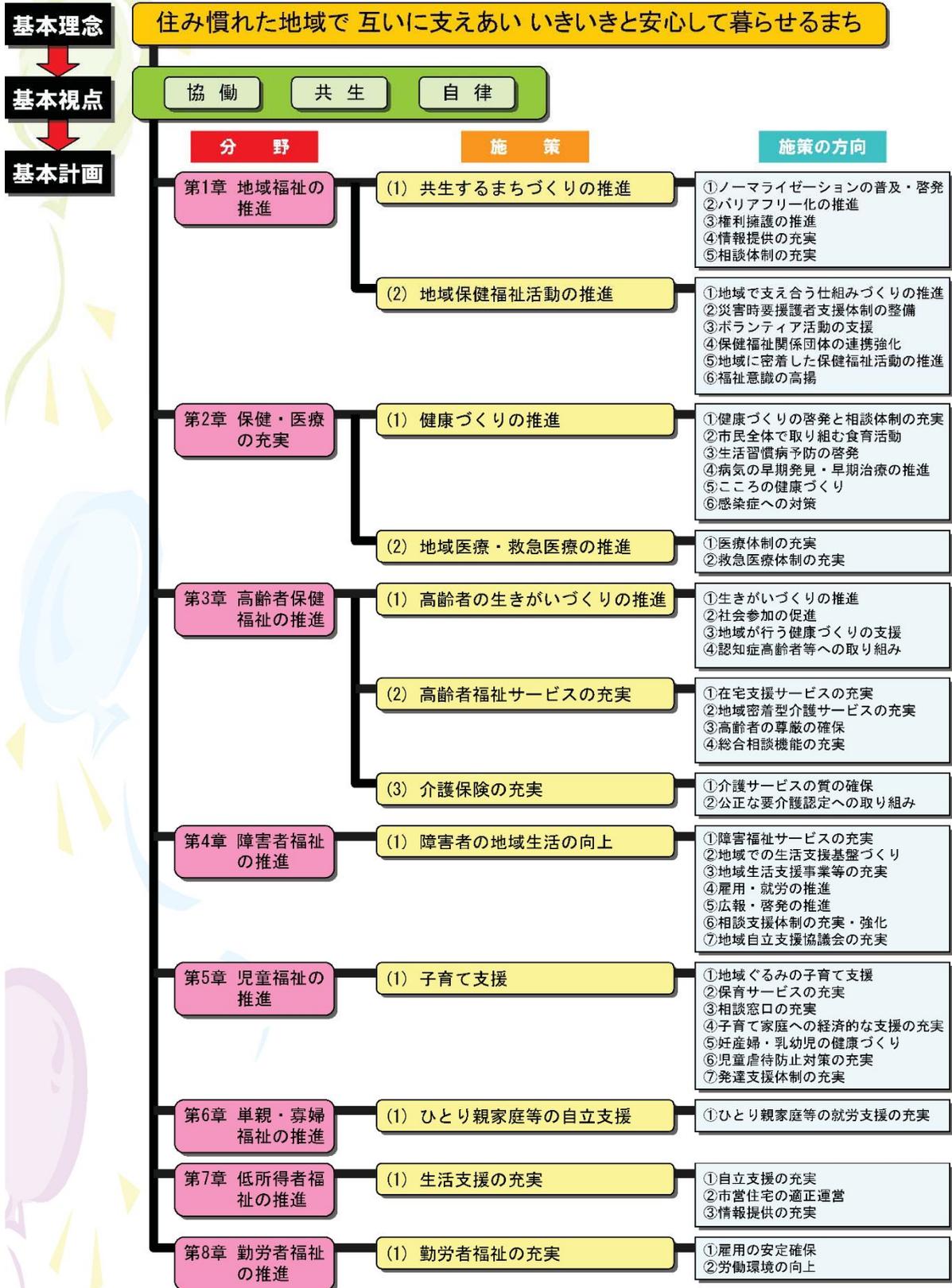
4-1-④ 既存住宅団地の再生を目指した取組み（重点取組）

主な内容（★印は産学官民等との連携）		
★民間企業等と連携した団地再生事業の検討・実施		
★UR 日の里団地の福祉機能の強化		
○マイホーム借上制度の推進	○空き家活用実証実験	
○空き店舗利活用の推進	○街なか居住、住替えの促進	
重要業績評価指標 (KPI)	基準値	目標値(H31)
日の里地区及び自由ヶ丘地区の戸建て住宅の空き家の減少(前年比 5%減少)	日の里 132 戸 自由ヶ丘 182 戸 (H26)	日の里 102 戸 自由ヶ丘 141 戸

■ 第2次宗像市保健福祉計画（平成22年3月）

（計画期間：平成22年度～平成26年度）

◆ 計画の構成



基本理念

住み慣れた地域で支え合い、
いきいきと安心して暮らせるまち

基本目標1 地域での生活を支援する体制の充実

基本目標2 介護予防の推進

基本目標3 自立と安心につながるサービス提供の仕組みづくり

(2) 在宅生活の継続支援

●住宅改造費助成事業

介護保険を利用して在宅の要介護（支援）認定者等が住宅を改造する場合、介護保険の助成金額を超えた分について、その費用の一部を助成する。

(5) 高齢者の住まいの確保の支援

●住生活の安全及び向上に向けた取り組み

宗像市住生活基本計画に基づき、高齢者などが住み慣れた地域で安心して暮らせる住宅の確保や、いきがいを感じられる住環境づくりに取り組んでいく。

また、宗像市公営住宅等長寿命化計画に基づき、市営住宅改築の際に高齢者や障がい者に配慮した改築・改修を行うなど、市営住宅のバリアフリー化の推進を検討していく。

基本目標4 介護保険サービスの充実

(2) 居宅介護（介護予防）サービス等の充実

●住宅改修

手すりの取り付け・段差解消・扉の交換・洋式便器への取り替えなど、小規模な住宅改修をする場合、改修費の一部を支給します。

宗像市公共施設アセットマネジメント推進計画（平成 27 年 11 月）
（計画期間：平成 27 年度～平成 56 年度）

【公営住宅に関する方針】

●施設別方針

施設名	評価	更新方針	改修方針
1 コスモス台団地	現状維持	☞ 計画期間内に更新は行わず、大規模改修の上で適切な維持管理を行い、長寿命化後耐用年数経過時に単独で建替を行う(更新時の社会状況に応じて総量の適正化を図る)	☞ 改修周期(第1・3期)にあわせて改修し、最大限の施設の長寿命化を図る
2 ゆり団地	現状維持	☞ 計画期間内に更新は行わず、大規模改修の上で適切な維持管理を行い、長寿命化後耐用年数経過時に単独で建替を行う(更新時の社会状況に応じて総量の適正化を図る)	☞ 改修周期(第1期)にあわせて改修し、最大限の施設の長寿命化を図る
3 原団地	現状維持	☞ 長寿命化後耐用年数経過時(第2期)に更新検討する(更新時の社会状況に応じて総量の適正化を図る)	☞ 改修周期(第1期)にあわせて改修し、最大限の施設の長寿命化を図る
4 第2原団地	現状維持	☞ 共同住宅(2棟)は長寿命化後耐用年数経過時(第2期)にまとめて更新検討する(更新時の社会状況に応じて総量の適正化を図る)	☞ 共同住宅(2棟)は劣化状況に応じて改修する
5 荒開団地	現状維持	☞ 共同住宅(12棟)は、新規建設後、適切な維持管理を行い、長寿命化後耐用年数経過時に単独で建替を行う	☞ 共同住宅(12棟)は改修周期(第3期)にあわせて改修し、最大限の施設の長寿命化を図る
6 後曲団地	現状維持	☞ 計画期間内に更新は行わず、大規模改修の上で適切な維持管理を行い、長寿命化後耐用年数経過時に単独で建替を行う(更新時の社会状況に応じて総量の適正化を図る)	☞ 改修周期(第1・3期)にあわせて改修し、最大限の施設の長寿命化を図る
7 南郷団地	現状維持	☞ 共同住宅(4棟)は計画期間内に更新は行わず、大規模改修の上で適切な維持管理を行い、長寿命化後耐用年数経過時に単独で建替を行う(更新時の社会状況に応じて総量の適正化を図る)	☞ 共同住宅(4棟)は改修周期(第1・3期)にあわせて改修し、最大限の施設の長寿命化を図る
8 今門団地	集約化	☞ 共同住宅(3棟)は耐用年数を経過しているため、第2期に桜町団地に集約化する(集約化後、現行の施設は廃止する)	—
9 桜町団地	集約化	☞ 共同住宅(17棟)・地域集会所は耐用年数を経過しているため、第2期に更新する	☞ 共同住宅(17棟)・地域集会所は劣化状況に応じて改修を検討する
10 やのお団地	現状維持	☞ 一般住宅(3棟)は耐用年数を経過しているため、第1期に更新する(大島島内全体の状況に応じて総量の適正化を図る)	☞ 更新後、改修周期(第3期)にあわせて改修し、最大限の施設の長寿命化を図る
11 前田団地	現状維持	☞ 一般住宅(2棟)は法定耐用年数経過時(第1期)に更新する(大島島内全体の状況に応じて総量の適正化を図る)	☞ 更新後、一般住宅(2棟)は改修周期(第3期)にあわせて改修し、最大限の施設の長寿命化を図る
12 新前田団地	現状維持	☞ 一般住宅(3棟)は長寿命化後耐用年数経過時(第1期)に更新する(大島島内全体の状況に応じて総量の適正化を図る)	☞ 更新後、一般住宅(3棟)は改修周期(第3期)にあわせて改修し、最大限の施設の長寿命化を図る

施設名	評価	更新方針	改修方針
13 赤坂団地	現状維持	☞ 一般住宅(9棟)は長寿命化後耐用年数経過時(第2期)に更新検討する(大島島内全体の状況に応じて総量の適正化を図る)	☞ 一般住宅(9棟)は劣化状況に応じて改修を検討する
14 谷団地	現状維持	☞ 計画期間内に更新は行わず、大規模改修の上で適切な維持管理を行い、長寿命化後耐用年数経過時に単独で建替を行う(大島島内の他の団地より新しく、規模が大きいため、谷団地を中心に総量の適正化を検討する)	☞ 改修周期(第2期)にあわせて改修し、最大限の施設の長寿命化を図る
15 町岡地	現状維持	☞ 一般住宅(2棟)は長寿命化後耐用年数経過時(第2期)に更新する(大島島内全体の状況に応じて総量の適正化を図る)	☞ 一般住宅(2棟)は劣化状況に応じて改修を検討する
16 東団地	現状維持	☞ 共同住宅(2棟)は長寿命化後耐用年数経過時(第2期)に更新する(大島島内全体の状況に応じて総量の適正化を図る)	☞ 共同住宅(2棟)は劣化状況に応じて改修を検討する
17 平原団地	現状維持	☞ 共同住宅(14棟)・地域集会所は長寿命化後耐用年数経過時(第2期)に更新する(更新時の社会状況に応じて総量の適正化を図る)	☞ 共同住宅(8棟)は改修周期(第1期)にあわせて改修し、最大限の施設の長寿命化を図る ☞ 共同住宅(6棟)・地域集会所は劣化状況に応じて改修を検討する
18 平野団地	現状維持	☞ 計画期間内に更新は行わず、大規模改修の上で適切な維持管理を行い、長寿命化後耐用年数経過時に単独で建替を行う(更新時の社会状況に応じて総量の適正化を図る)	☞ 改修周期(第1・3期)にあわせて改修し、最大限の施設の長寿命化を図る
19 野添団地	現状維持	☞ 計画期間内に更新は行わず、大規模改修の上で適切な維持管理を行い、長寿命化後耐用年数経過時に単独で建替を行う(更新時の社会状況に応じて総量の適正化を図る)	☞ 改修周期(第1・3期)にあわせて改修し、最大限の施設の長寿命化を図る

※現在、市営住宅は今門団地と桜町団地を除き、すべて現状維持の判定としているが、今後、市営住宅全体での方向性の検討の際に、民活化、集約化について検討する。

● 期ごとの更新・改修費用

	第1期(2015～2024年度)	第2期(2025～2034年度)	第3期(2035～2044年度)
更新	819百万円	3,306百万円	0百万円
改修	253百万円	18百万円	170百万円
合計	1,072百万円	3,324百万円	170百万円

●維持更新計画

施設名	棟名	構造	延床面積	建築年	耐用年*	各期の計画												利用区域分類			
						第1期 (2015～2024年度)						第2期 (2025～2034年度)			第3期 (2035～2044年度)						
						2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	更新	改修		更新	改修	更新
1 コスモス台 団地	共同住宅	RC造	1,100.96㎡	1996年	2016年 2066年	-	-	-	-	改修 23,816千円	-	-	-	-	-	-	-	改修 23,816千円	市域施設		
						改修 50,774千円	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 砂町団地	共同住宅	RC造	2,633.79㎡	1993年	2043年 2063年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	市域施設		
						改修 5,916千円	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3 原団地	共同住宅	簡一	348.00㎡	1977年	2022年 2032年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	市域施設		
						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4 第2原因団地	共同住宅(2棟)	W造	239.48㎡	1988年	2010年 2032年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	市域施設		
						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5 荒開団地	共同住宅(12棟)	W造	1,353.73㎡	2015年	2037年 2059年	全施設 (12棟) 更新 515,000千円	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	全施設 (12棟) 改修 23,014千円	市域施設	
						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6 後曲団地	共同住宅	RC造	1,461.44㎡	2002年	2052年 2072年	-	-	-	-	-	-	改修 24,844千円	-	-	-	-	-	-	改修 24,844千円	市域施設	
						全施設(4棟) 改修 77,606千円	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7 南郷団地	共同住宅(4棟)	RC造	3,138.51㎡	1995～ 1996年	2045～ 2046年 2065～ 2066年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	全施設 (4棟) 改修 53,335千円	市域施設	
						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8 今門団地	共同住宅(3棟)	簡平	248.00㎡	1969年	1999年 2009年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	全施設 (3棟) 解体 2,480千円	市域施設	
						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9 桜町団地	共同住宅(17棟)	簡平	3,772.80㎡	1971～ 1972年	2001～ 2002年 2011～ 2012年 1993年 2001年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	全施設 (18棟) 更新 2,073,000千円	市域施設
						全施設(18棟) 更新 100,000千円	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10 やのおほ 地	一般住宅(3棟)	W造	215.45㎡	1969年	1991年 2013年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	全施設 (3棟) 改修 4,395千円	市域施設
						全施設(3棟) 更新 57,224千円	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11 前田団地	一般住宅(2棟)	LS造	445.64㎡	1996年	2018年 2026年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	全施設 (2棟) 更新 118,362千円	市域施設
						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4-2 公営住宅等に関する課題の整理

公営住宅等ストック数

本市の公営住宅比率は 0.9%と福岡県の比率平均、近隣都市の中では少ない。しかし、人口や世帯数が本市と同規模都市でみると、世帯比率 1%未満の都市が多い傾向にある。

人口 10 万人都市では、持ち家が多いことに加え、民営借家の供給も盛んなことから、県平均の 5.1%までは必要性がないことが要因と考えられる。実際、年平均増加世帯数 573 世帯に対し、年住宅着工数は 720 戸で供給は充足している。

そこで、将来の本市人口動態を見据え、真に住宅に困窮した世帯に対して公営住宅等を供給することが重要である。

安全性、居住性に問題のある公営住宅等

計画期間の平成 33 年度までに、木造 8 戸、簡易耐火構造平屋建て 8 戸、簡易耐火構造二階建て 150 戸、計 166 戸（47.7%）が耐用年限を経過する。

昭和 56 年以前に建設された簡易耐火構造平屋建て 8 戸、簡易耐火構造二階建て 160 戸、計 168 戸（48.3%）については耐震性に問題がある。

最低居住水準（3人世帯 40 m²）を満たしていない住宅は、簡易耐火構造平屋建ての今門団地 8 戸ある。

これらの住宅については安全性、居住性に問題があるため、必要性、経済性、効率性、容易性などを判断しながら、計画的に建替事業を推進することが課題である。

長期的活用に向けた改善、改修

建替えは、家賃の増額等による入居者の負担や、本市の財政負担が大きくなることから、耐用年限を経過していない住棟を中心に、長期的に活用できるよう改善、改修を図ることが課題である。

高齢化に対応した住戸及び住環境整備

本市の高齢化は年々進行しており、平成 27 年で 26.6%となっている。また、公営住宅等入居世帯のうち、高齢者がいる世帯が 5 割を超えている。

今後も高齢化の進行は予想されることから、高齢者に対応した住戸及び住環境の整備、改善を図ることが課題である。

入居者意向

5 年前に行った入居者意向調査結果では、住宅への不満、改善点で多いのは、住宅の老朽化と、浴室・便所などの設備の陳腐化で、8 割の入居者が住宅の建替え若しくは、住宅設備の改善などの対策を必要としている。

建替え時期は、「すぐにでも」が 4 割を占め、計画期間内（10 年以内）では半数を超えている。また、建替えの最重要事項は「家賃が安いこと」が飛び抜けて多く、建替えにおいては、世帯規模に応じた適正間取りや、傾斜家賃などによる家賃の軽減が課題である。

4-3 長寿命化に関する基本方針

1) スtock活用計画の基本方針

将来需要を見据えた適正管理戸数

- 第5章「1. 公営住宅等Stock目標」で平成32年の必要Stock数は2,503戸と推計され、公的賃貸住宅（市営、県営、UR等）の供給量としては概ね充足していることが確認された。
- 将来、建替えを検討する際は、その時点での必要Stock数の推計を再度行い、適正管理戸数を把握した上で、建替え戸数等の調整を行う。

良好な住宅Stock形成の方針

- 住宅の状況を把握することで、建替えや改善など適切な活用手法を検討し、良好な住宅Stockの形成を図る。
- 耐用年限経過住宅は、居住者ニーズや社会的ニーズに対応しながら、建替えによる効率的かつ計画的な更新を図る。
- 耐用年限が10年以上残っている住宅は、改善などによる良好な住宅Stockの形成を図る。

多様なニーズに対応した居住環境整備方針

- ファミリー世帯だけでなく、今後増加が予想される高齢単身、高齢夫婦世帯などに対応できるよう型別供給を図ることで、多様な年代によるコミュニティの形成を支援する。
- 高齢者・障がい者が安心して暮らせるよう、建替えにあわせて、住戸及び周辺を含めたバリアフリー化を推進する。
- 維持管理する住宅は、入居世帯及び住棟の状況を把握しながら、個別改善による居住環境の向上を図る。

2) 長寿命化に関する基本方針

Stockの状況の把握及び日常的な維持管理の方針

- 入居者の安全を確保するため、法定点検（建築基準法第12条）と同等の定期点検や職員による日常点検等を行い、事故等の未然防止、不具合等の早期発見に努める。
- 定期点検は、標準的な修繕周期に従って住棟単位で実施し、住宅の老朽化や

劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕工事の効率的な実施を図る。

- 日常的に発生する不具合は、居住者の安全性や居住性に配慮し、修繕等で適切に対応する。
- 計画的な維持管理を行うため、団地、住棟単位の情報（敷地、住棟、改善履歴等）を格納した公営住宅等維持管理データベースを整備し、日常的維持管理に利用する。
- 改善は、適切な範囲及び仕様とし、トータルコストの縮減に努める。

改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコスト（LCC）※の縮減に関する方針

- 予防保全的な修繕や改善を計画的に実施する。そのため、定期点検を適切に実施し、次期改善時期や改善内容を的確に把握し、効率的な改善を行う。
- 屋上防水、外壁改修、給排水管、水回り設備等の長寿命化型改善は、仕様のグレードアップによる耐久性の向上を図る仕上げや材料を選定することで、修繕周期の延長によるライフサイクルコストの縮減を図る。
- 予防保全型管理による維持管理コストの低減や長寿命化によるライフサイクルコストの縮減に資する取組みを継続的に実施する。

※ライフサイクルコスト（LCC）：住宅などの建物を建設、維持管理し、解体・破棄するまでの、建物全生涯に要する費用の総額。

第5章 計画の対象と事業手法の選定

活用手法の選定フロー及び選定基準の標準的な考え方は、「必要性」、「経済性」、「効率性」、「容易性」の4つの視点を考慮する。

表－選定の視点

視 点	内 容
必 要 性	住棟の老朽化への対応や居住水準の改善及び需要への対応等の視点 (選定指標：団地内設備、安全性、応募状況・空家率等)
経 済 性	過去に行われた投資効果の確保 (選定指標：経過年数、改善履歴等)
効 率 性	土地の有効利用の可能性やまちづくりとの連携及び団地相互の連携による一体的整備の可能性等の視点 (選定指標：敷地規模・形状、法規制、地域整備への貢献、団地相互の連携等)
容 易 性	周辺道路の整備状況や戻り入居(再入居)・仮住居の確保の可能性等の視点 (選定指標：周辺道路等インフラの整備状況及び計画、戻り入居・仮住居の確保の容易さ等)

活用手法は、「建替」、「全面的改善」、「個別改善」、「修繕対応」の4つがあり、具体的には、以下のとおりである。

また、公営住宅の処分としては、「用途廃止」、「譲渡処分」、「事業主の変更」等がある。

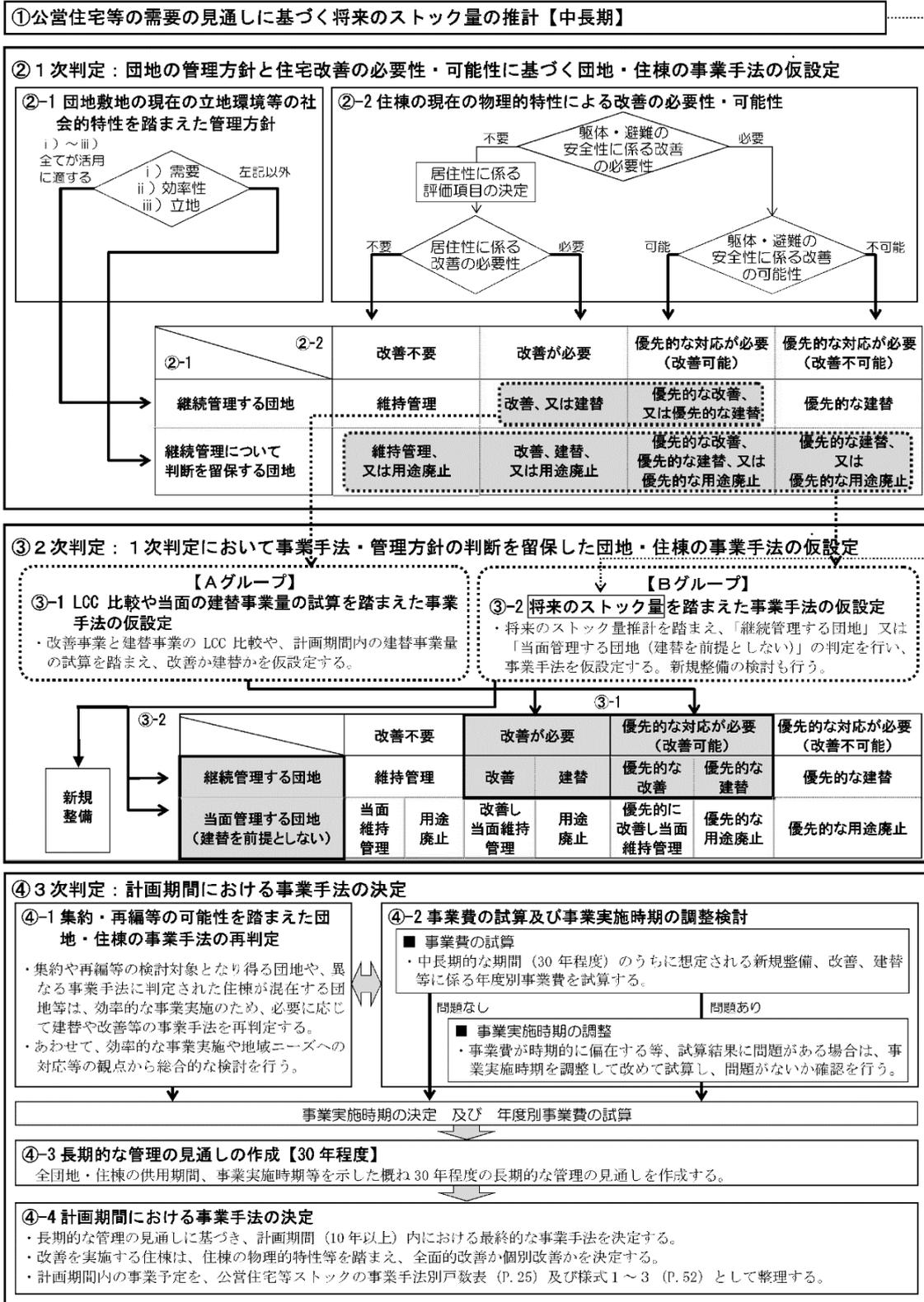
表－活用手法

活 用 手 法	内 容
建 替	公営住宅を除去し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅を建設するもの。(用途廃止を行い、他の団地への統合もしくは他の利便性の高い場所に新規建設するいわゆる非現地建替も含む。)
全 面 的 改 善	以下の項目を全て含み、住戸については躯体を残して全面的又はそれに類する改善を行うもの。 A. 住戸改善(居住性向上、福祉対応) B. 共用部改善(福祉対応、安全性確保) C. 屋外・外構部分(福祉対応)
個 別 改 善	公営住宅の質の向上のために、以下の項目について改善を行うもの。 A. 規模増改善(2戸を1戸、3戸を2戸、増築) B. 住戸改善(居住性向上、福祉対応、安全性確保、長寿命化) C. 共用部改善(居住性向上、福祉対応、安全性確保、長寿命化) D. 屋外・外構部分(居住性向上、福祉対応、安全性確保、長寿命化)
修 繕 対 応	公営住宅の効用を維持するために行う維持保守点検、経常修繕(経常的に必要になる小規模な修繕)、計画修繕(修繕周期等に基づき計画的に実施すべき大規模な修繕)等。

活用手法選定のフローについては、下図を基本として選定を行ったが、1次判定②-2で本市独自の項目も追加して検討を行った。

図一手法選定フロー

■事業手法の選定フロー



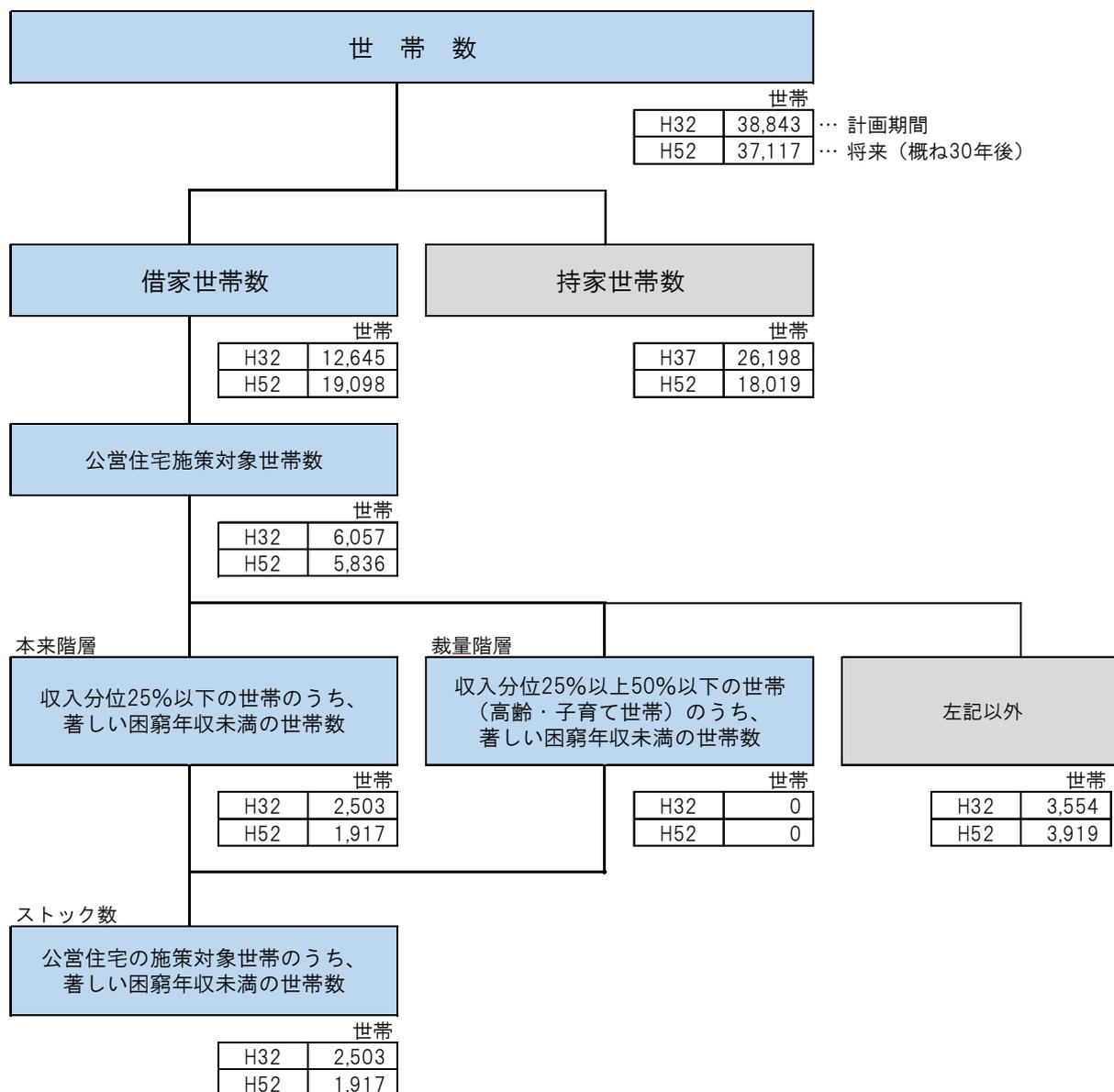
出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針 改定（H28.8 国土交通省住宅局住宅総合整備課）

5-1 公営住宅等ストック目標

公営住宅等ストック数の推計は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（H28年8月 国土交通省）の推計プログラムで行った。その結果、指数近似値による推計値における「公営住宅の施策対象世帯のうち、著しい困窮年収未満の世帯数」は平成32年で2,503世帯、平成52年で1,917世帯となった。

現在、本市の公共賃貸住宅（県営、UR等も含む）管理戸数は2,580戸であり、ストック数としては充足している。

■将来ストック数の推計フロー（指数近似値の固定適用による推計値）



※ストック推計により算定される結果は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅等ストック量を示すものではない。

5-2 1次判定（団地の社会的特性、住棟の物理的特性による判定）

1次判定では、「①団地敷地の立地環境等の社会的特性による判定」、「②住棟の物理的特性による判定」の以下2段階で事業手法の仮設定を行った。また、「②住棟の物理的特性による判定」での詳細な判断は、現地で目視調査を実施した。

表-1 1次判定 ①団地敷地の立地環境等の社会的特性による判定の指標

判定項目	判定内容・選定基準	
① 経年変化による判定	公営住宅建替事業の施行の要件を基準に判定する。 ○：目標年度までに耐用年限の1/2を超過していない。 △：目標年度までに耐用年限の1/2を超過している。 ×：目標年度までに耐用年限を超過している。	
② 需要の判定	応募倍率及び空家率の状況等について判定する。 ○：応募倍率1倍以上、空家率1割未満 ×：応募倍率1割未満、空家率1割以上	
③ 効率性の判定（高度利用の必要性及び可能性の判定）	法定建替が可能となる敷地面積1,000㎡以上かつ市街化区域内を基準に判定する。	
	敷地面積	○：敷地面積1,000㎡以上 ×：敷地面積1,000㎡未満
	用途地域	○：用途区域内 △：準都市計画区域 ×：都市計画区域外、市街化調整区域
④ 立地の判定	利便性	○：良い ×：悪い
	地域バランス	○：問題なし ×：バランスが悪い
	災害危険区域等の内外	○：危険区域外 △：警戒区域内 ×：危険区域内
⑤ 改善履歴の状況による判定	改善履歴があり、標準管理期間経過状況により判定する。（全面改善30年以上、個別改善10年以上） ○：改善履歴がない若しくは、改善履歴はあるが標準管理期間を経過している。 ×：改善履歴があり、標準管理期間を経過していない。	

■ 1次判定：①団地敷地の立地環境等の社会的特性判定表

団地名	棟数	管理戸数	棟番号	構造	建設年度	経過年数			需要				効率性(高度利用)				立地				改善履歴		1次①判定結果		
						耐用年限	H33経過年数	判定	募集倍率(過去10年間)	判定	空家状況	判定	敷地面積(m ²)	判定	用途地域(法定建ぺい率/容積率)	判定	利便性	判定	地域バランス	判定	災害危険区域等	判定		標準期間内の改善履歴(全面改善30年以上、個別改善10年以上)	判定
1. ゆり	1	30	—	中耐	H5	70	29	○	7.5~59.0 (平均20.8)	○	3戸(10.0%)	×	5,654	○	第一種低層住居専用地域 (40/50)	○	市街地	○	問題なし	○	土砂災害特別警戒区域内	×	H19 火災報知機設置	×	継続管理について 判断を保留
2. 南郷	1	6	1号棟	中耐	H7	70	27	○	2.0~23.0 (平均8.1)	○	1戸(2.8%)	○	6,712	○	第一種住居地域 (60/200)	○	市街地	○	問題なし	○	該当なし	○	なし	○	継続管理
	1	6	2号棟	中耐	H7	70	27	○																	
	1	15	3号棟	中耐	H8	70	26	○																	
	1	9	4号棟	中耐	H8	70	26	○																	
3. コスモス台	1	10	—	中耐	H7	70	27	○	1.0~22.0 (平均7.4)	○	0戸(0.0%)	○	2,805	○	第一種低層住居専用地域 (50/80)	○	市街地	○	問題なし	○	該当なし	○	H19 火災報知機設置	×	継続管理
		6			H8	70	26	○																	
4. 平野	1	12	—	中耐	H11	70	23	○	1.0 (平均1.0)	○	2戸(16.7%)	○	2,074	○	第一種低層住居専用地域 (50/80)	○	市街地	○	団地が隣接	×	該当なし	○	H19 火災報知機設置	×	継続管理
5. 野添	1	6	—	低耐	H12	70	22	○	1.0 (平均1.0)	○	0戸(0.0%)	○	1,121	○	第一種低層住居専用地域 (50/80)	○	市街地	○	団地が隣接	×	該当なし	○	H19 火災報知機設置	×	継続管理
6. 後曲	1	15	—	中耐	H14	70	20	○	1.0 (平均1.0)	○	0戸(0.0%)	○	4,061	○	市街化調整区域 (60/200)	×	市街地	○	問題なし	○	浸水想定区域内 (0.5m未満)	△	なし	○	継続管理
7. 平原	1	4	1棟	簡二	S47	45	50	×	0.8~5.5 (平均2.8)	○	6戸(8.5%) 政策空家1戸	○	14,628	○	第一種中高層住居専用地域 (60/200)	○	市街地	○	問題なし	○	該当なし	○	H20 火災報知機設置 H23 8棟屋上防水	×	継続管理
	1	4	2棟	簡二	S47	45	50	×																	
	1	6	3棟	簡二	S47	45	50	×																	
	1	6	4棟	簡二	S47	45	50	×																	
	1	6	5棟	簡二	S48	45	49	×																	
	1	4	6棟	簡二	S48	45	49	×																	
	1	4	7棟	簡二	S51	45	46	×																	
	1	4	8棟	簡二	S52	45	45	△																	
	1	6	9棟	簡二	S52	45	45	△																	
	1	6	10棟	簡二	S53	45	44	△																	
	1	4	11棟	簡二	S53	45	44	△																	
	1	6	12棟	簡二	S54	45	43	△																	
	1	4	13棟	簡二	S54	45	43	△																	
	1	7	14棟	簡二	S57	45	40	△																	
8. 荒開	1	2	1・2	木造	H27	30	7	○	1.7~4.0 (平均2.2)	○	5戸(12.5%)	×	13,023	○	市街化調整区域 (60/200) 地区計画あり	○	近隣に 公共施設、 教育施設あり	○	問題なし	○	土砂災害警戒区域内	△	H27 建替え(19棟38戸) H28 建替え(1棟2戸)	×	継続管理
	1	2	3・4	木造	H27	30	7	○																	
	1	2	5・6	木造	H27	30	7	○																	
	1	2	7・8	木造	H27	30	7	○																	
	1	2	9・10	木造	H27	30	7	○																	
	1	2	11・12	木造	H27	30	7	○																	
	1	2	13・14	木造	H27	30	7	○																	
	1	2	15・16	木造	H27	30	7	○																	
	1	2	17・18	木造	H27	30	7	○																	
	1	2	19・20	木造	H27	30	7	○																	
	1	2	21・22	木造	H27	30	7	○																	
	1	2	23・24	木造	H27	30	7	○																	
	1	2	25・26	木造	H27	30	7	○																	
	1	2	27・28	木造	H27	30	7	○																	
	1	2	29・30	木造	H27	30	7	○																	
	1	2	33・34	木造	H27	30	7	○																	
	1	2	35・36	木造	H27	30	7	○																	
1	2	37・38	木造	H27	30	7	○																		
1	2	39・40	木造	H27	30	7	○																		
1	2	31・32	木造	H28	30	6	○																		

■ 1次判定：①団地敷地の立地環境等の社会的特性判定表

団地名	棟数	管理戸数	棟番号	構造	建設年度	経過年数			需要				効率性(高度利用)				立地				改善履歴		1次①判定結果																	
						耐用年限	H33経過年数	判定	募集倍率(過去10年間)	判定	空家状況	判定	敷地面積(m ²)	判定	用途地域(法定建ぺい率/容積率)	判定	利便性	判定	地域バランス	判定	災害危険区域等	判定		標準期間内の改善履歴(全面改善30年以上、個別改善10年以上)	判定															
9. 今門	1	3	1棟	簡平	S44	30	53	×	0.4 (平均0.4)	×	2戸(25.0%)	×	1,731	○	準都市計画区域(70/200)	△	近隣に教育施設あり	○	問題なし	○	土砂災害警戒区域内	△	H19 火災報知機設置	×	継続管理															
	1	3	2棟	簡平	S44	30	53	×																																
	1	2	3棟	簡平	S44	30	53	×																																
10. 原	1	6	—	簡二	S52	45	45	△	0.0 (平均0.0)	×	1戸(16.7%)	×	543	×	準都市計画区域(70/200)	△	近隣に施設なし	×	団地が隣接	×	該当なし	○	H19 火災報知機設置	×	継続管理															
11. 第2原	1	1	1	木造	S63	30	34	×	—	—	1戸(25.0%)	×	1,224	○	準都市計画区域(70/200)	△	近隣に施設なし	×	団地が隣接	×	該当なし	○	H19 火災報知機設置	×	継続管理															
	1	1	2	木造	S63	30	34	×																																
	1	1	3	木造	S63	30	34	×																																
	1	1	4	木造	S63	30	34	×																																
12. 桜町	1	6	101棟	簡二	S46	45	51	×	1.0~12.0 (平均5.2)	○	6戸(6.7%)	○	11,784	○	第二種低層住居専用地域(50/80)	○	市街地	○	問題なし	○	該当なし	○	H20 火災報知機設置	×	継続管理															
	1	6	102棟	簡二	S46	45	51	×																																
	1	4	103棟	簡二	S46	45	51	×																																
	1	6	104棟	簡二	S46	45	51	×																																
	1	6	105棟	簡二	S46	45	51	×																																
	1	3	106棟	簡二	S46	45	51	×																																
	1	6	107棟	簡二	S46	45	51	×																																
	1	4	108棟	簡二	S46	45	51	×																																
	1	5	109棟	簡二	S46	45	51	×																																
	1	4	110棟	簡二	S46	45	51	×																																
	1	6	111棟	簡二	S47	45	50	×																																
	1	6	112棟	簡二	S47	45	50	×																																
	1	5	113棟	簡二	S47	45	50	×																																
	1	6	114棟	簡二	S47	45	50	×																																
1	5	115棟	簡二	S47	45	50	×																																	
1	6	116棟	簡二	S47	45	50	×																																	
1	6	117棟	簡二	S47	45	50	×																																	
13. 谷	1	12	—	中耐	H4	70	30	○	0.7~4.0 (平均1.4)	○	0戸(0.0%)	○	1,237	○	都市計画区域外	×	近隣に公共施設、教育施設あり	○	問題なし	○	土砂災害警戒区域内	△	H19 火災報知機設置	×	継続管理															
14. 東	1	2	A	木造	S62	30	35	×	0.7~2.0 (平均1.2)	○	0戸(0.0%)	○	661	×	都市計画区域外	×	近隣に公共施設、教育施設あり	○	問題なし	○	土砂災害警戒区域内	△	H20 火災報知機設置	×	継続管理															
	1	2	B	木造	S62	30	35	×																																
						○: 1/2以内 △: 1/2超過 ×: 耐用年限超過			○: 1倍以上 ×: 1倍未満				○: 空家率1割未満 ×: 空家率1割以上				○: 1000m ² 以上 ×: 1000m ² 未満				○: 用途区域内 △: 準都市計画区域 ×: 都市計画区域外 市街化調整区域				○: 利便性が良い ×: 利便性が悪い				○: 問題なし ×: バランスが悪い				○: 危険区域外 △: 警戒区域内 ×: 危険区域内				○: 標準期間外 ×: 標準期間内			

表-1 次判定 ②住棟の物理的特性による判定の指標

判定項目		判定内容・選定基準
① 安 全 性 の 判 定	躯体の安全性の判定	○：建設年度が昭和 56 年以降若しくは、簡易耐震診断により耐震性が確認されたもの ×：建設年度が昭和 55 年以前で簡易耐震診断が行われていないもの
	二方向避難の確保	○：二方向避難あり ×：二方向避難なし
	防火区画の確保	○：防火区画あり ×：防火区画なし —：木造、簡平、簡二構造
	建物避難経路の状況	○：階段幅員 90cm 以上で、階段蹴上 22cm 以下かつ踏面 21cm 以上 ×：階段幅員 90cm 未満若しくは、階段蹴上 22cm 以上または踏面 21cm 以下 —：木造、簡平、簡二構造
	屋外避難施設の整備状況	屋外消火栓、屋外避難経路、避難経路の照明等 ○：問題なし △：陳腐化 ×：未整備
	バルコニー手摺の劣化状況（長寿命化型の可能性を検討）	○：問題なし ×：サビ等问题あり —：バルコニーがない
② 居 住 性 の 判 定	居住水準（最低居住水準 3人世帯で住戸面積 40㎡以上）	○：40㎡以上 ×：40㎡未満
	日照、湿気等	○：問題なし ×：問題あり
	屋上防水（長寿命化型の可能性を検討）	○：問題なし △：陳腐化 ×：不備

判定項目		判定内容・選定基準
② 居住性の判定	外壁の劣化状況 (長寿命化型の可能性を検討)	○：問題なし △：軽微な剥離、軽微なひび割れ等あり ×：剥離、ひび割れ等あり
	3箇所給湯 (台所、洗面所、風呂)	○：整備済 ×：未整備
	給水方式	直接：直接方式 地上：地上式水槽 高置：高置水槽方式
	便所の水洗化	○：水洗化済 ×：汲み取り
	雨水排水処理施設	○：問題なし ×：問題あり
	浴室の有無	○：浴室あり ×：浴室なし
	開口部のアルミサッシ化	○：アルミサッシ △：鉄 ×：木
	集会所	○：団地内若しくは近隣にある。 ×：団地内にも近隣にもなし
	児童公園	○：団地内若しくは近隣にあり、施設も問題なし △：団地内にあるが、施設が老朽化している。 ×：団地内にも近隣にもなし
	駐輪場、駐車場	○：問題なし △：陳腐化 ×：不足
③ 福祉対応の判定	3階以上の住棟のエレベーターの有無	○：エレベーターあり －：2階以下のためエレベーター不要 ×：エレベーターなし
	浴室、便所の手摺	○：設置済み ×：未設置
	共用部の手摺	○：設置済み △：設置済みであるが劣化している。 －：共用部がない ×：未設置→個別改善
	エントランスの段差	○：問題なし ×：不備

■ 1次判定：②住棟の物理的特性による判定

団地名	棟番号	構造	階数	建設年度	安全性								居住性										福祉対応					長寿命化型改善	1次②判定結果			
					躯体の安全性	二方向避難	防火区画確保	建物避難経路	屋外消火栓、防火水槽	屋外避難経路	屋外避難経路照明	バルコニー手摺	居住水準40㎡以上	日照、湿気	屋上防水	外壁劣化	3箇所給湯	給水方式	水洗化	雨水排水処理	浴室の有無	開口部アルミサッシ化	集会所	児童公園	駐車場駐輪場	3階以上エレベーター	浴室便所手摺			共用部手摺	エントランス段差	
1. ゆり	—	中耐	4	H5	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	△	×	○	直接	○	○	○	○	○	△	○	×	○	△	○	○	○	改善が必要
2. 南郷	1号棟	中耐	3	H7	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	×	○	直接	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	改善が必要
	2号棟	中耐	3	H7	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	×	○	直接	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	3号棟	中耐	3	H8	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	×	○	直接	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	4号棟	中耐	3	H8	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	×	○	直接	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
3. コスモス台	—	中耐	3	H7 H8	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	直接	○	○	○	○	×	○	○	○	×	○	○	○	○	改善が必要	
4. 平野	—	中耐	3	H11	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	△	○	直接	○	○	○	○	×	○	○	○	×	○	△	○	○	改善が必要	
5. 野添	—	低耐	2	H12	○	○	○	○	○	△	○	○	○	○	△	○	直接	○	○	○	○	×	○	○	○	—	○	○	○	○	改善が必要	
6. 後曲	—	中耐	3	H14	○	○	○	○	○	△	○	○	○	○	△	○	直接	○	○	○	○	×	○	○	○	×	○	○	○	○	改善が必要	
7. 平原	1棟	簡二	2	S47	×	○	—	—	○	○	—	○	○	×	×	×	直接	○	×	○	○	○	○	○	○	○	—	×	—	○	○	優先的な対応が必要 (改善不可能)
	2棟	簡二	2	S47	×	○	—	—	○	○	—	○	○	×	×	×	直接	○	×	○	○	○	○	○	○	○	—	×	—	○	○	
	3棟	簡二	2	S47	×	○	—	—	○	○	—	○	○	×	×	×	直接	○	×	○	○	○	○	○	○	○	—	×	—	○	○	
	4棟	簡二	2	S47	×	○	—	—	○	○	—	○	○	×	×	×	直接	○	×	○	○	○	○	○	○	○	—	×	—	○	○	
	5棟	簡二	2	S48	×	○	—	—	○	○	—	○	○	△	×	×	直接	○	×	○	○	○	○	○	○	○	—	×	—	○	○	
	6棟	簡二	2	S48	×	○	—	—	○	○	—	○	○	△	×	×	直接	○	×	○	○	○	○	○	○	○	—	×	—	○	○	
	7棟	簡二	2	S51	×	○	—	—	○	○	—	○	○	×	×	×	直接	○	×	○	○	○	○	○	○	○	—	×	—	○	○	
	8棟	簡二	2	S52	×	○	—	—	○	○	—	○	○	△	×	×	直接	○	×	○	○	○	○	○	○	○	—	×	—	○	○	
	9棟	簡二	2	S52	×	○	—	—	○	○	—	○	○	△	×	×	直接	○	×	○	○	○	○	○	○	○	—	×	—	○	○	
	10棟	簡二	2	S53	×	○	—	—	○	○	—	○	○	△	×	×	直接	○	×	○	○	○	○	○	○	○	—	×	—	○	○	
	11棟	簡二	2	S53	×	○	—	—	○	○	—	○	○	△	×	×	直接	○	×	○	○	○	○	○	○	○	—	×	—	○	○	
	12棟	簡二	2	S54	×	○	—	—	○	○	—	○	○	△	×	×	直接	○	×	○	○	○	○	○	○	○	—	×	—	○	○	
	13棟	簡二	2	S54	×	○	—	—	○	○	—	○	○	△	×	×	直接	○	×	○	○	○	○	○	○	○	—	×	—	○	○	
	14棟	簡二	2	S57	○	○	—	—	○	○	—	○	○	○	×	×	直接	○	×	○	○	○	○	○	○	○	—	×	—	×	○	
8. 荒開	1・2	木造	2	H27	○	○	—	—	○	○	—	○	○	○	○	○	直接	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	×	改善不要
	3・4	木造	2	H27	○	○	—	—	○	○	—	○	○	○	○	○	直接	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	×	
	5・6	木造	2	H27	○	○	—	—	○	○	—	○	○	○	○	○	直接	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	×	
	7・8	木造	1	H27	○	○	—	—	○	○	—	○	○	○	○	○	直接	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	×	
	9・10	木造	1	H27	○	○	—	—	○	○	—	○	○	○	○	○	直接	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	×	
	11・12	木造	1	H27	○	○	—	—	○	○	—	○	○	○	○	○	直接	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	×	
	13・14	木造	1	H27	○	○	—	—	○	○	—	○	○	○	○	○	直接	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	×	
	15・16	木造	1	H27	○	○	—	—	○	○	—	○	○	○	○	○	直接	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	×	
	17・18	木造	1	H27	○	○	—	—	○	○	—	○	○	○	○	○	直接	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	×	
	19・20	木造	1	H27	○	○	—	—	○	○	—	○	○	○	○	○	直接	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	×	
	21・22	木造	1	H27	○	○	—	—	○	○	—	○	○	○	○	○	直接	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	×	
	23・24	木造	1	H27	○	○	—	—	○	○	—	○	○	○	○	○	直接	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	×	
	25・26	木造	1	H27	○	○	—	—	○	○	—	○	○	○	○	○	直接	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	×	
	27・28	木造	1	H27	○	○	—	—	○	○	—	○	○	○	○	○	直接	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	×	
	29・30	木造	1	H27	○	○	—	—	○	○	—	○	○	○	○	○	直接	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	×	
	33・34	木造	1	H27	○	○	—	—	○	○	—	○	○	○	○	○	直接	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	×	
35・36	木造	1	H27	○	○	—	—	○	○	—	○	○	○	○	○	直接	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	×		
37・38	木造	1	H27	○	○	—	—	○	○	—	○	○	○	○	○	直接	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	×		
39・40	木造	1	H27	○	○	—	—	○	○	—	○	○	○	○	○	直接	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○	×		

■ 1次判定：②住棟の物理的特性による判定

団地名	棟番号	構造	階数	建設年度	安全性								居住性											福祉対応					長寿命化型改善	1次②判定結果	
					躯体の安全性	二方向避難	防火区画確保	建物避難経路	屋外消火栓、防火水槽	屋外避難経路	屋外避難経路照明	バルコニー手摺	居住水準40㎡以上	日照、湿気	屋上防水	外壁劣化	3箇所給湯	給水方式	水洗化	雨水排水処理	浴室の有無	開口部アルミサッシ化	集会所	児童公園	駐車場駐輪場	3階以上エレベーター	浴室便所手摺	共用部手摺			エントランス段差
9. 今門	1棟	簡平	1	S44	×	○	—	—	○	○	△	—	○	○	△	×	×	直接	×	×	○	○	○	×	○	—	×	—	○	○	優先的な対応が必要 (改善不可能)
	2棟	簡平	1	S44	×	○	—	—	○	○	△	—	○	○	△	×	×	直接	×	×	○	○	○	×	○	—	×	—	○	○	
	3棟	簡平	1	S44	×	○	—	—	○	○	△	—	○	○	△	×	×	直接	×	×	○	○	○	×	○	—	×	—	○	○	
10. 原	—	簡二	2	S52	×	○	—	—	○	○	△	—	○	○	△	×	○	直接	×	×	○	○	×	×	○	—	×	—	○	○	優先的な対応が必要 (改善不可能)
11. 第2原	1	木造	1	S63	○	×	—	—	○	○	×	—	○	○	△	△	×	直接	×	○	○	○	×	×	○	—	×	—	×	○	改善が必要
	2	木造	1	S63	○	×	—	—	○	○	×	—	○	○	△	△	×	直接	×	○	○	○	×	×	○	—	×	—	×	○	
	3	木造	1	S63	○	×	—	—	○	○	×	—	○	○	△	△	×	直接	×	○	○	○	×	×	○	—	×	—	×	○	
	4	木造	1	S63	○	×	—	—	○	○	×	—	○	○	△	△	×	直接	×	○	○	○	×	×	○	—	×	—	×	○	
12. 桜町	101棟	簡二	2	S46	×	○	—	—	○	○	△	—	○	○	△	×	×	直接	×	×	○	○	○	×	○	—	×	—	○	○	優先的な対応が必要 (改善不可能)
	102棟	簡二	2	S46	×	○	—	—	○	○	△	—	○	○	△	×	×	直接	×	×	○	○	○	×	○	—	×	—	○	○	
	103棟	簡二	2	S46	×	○	—	—	○	○	△	—	○	○	△	×	×	直接	×	×	○	○	○	×	○	—	×	—	○	○	
	104棟	簡二	2	S46	×	○	—	—	○	○	△	—	○	○	△	×	×	直接	×	×	○	○	○	×	○	—	×	—	○	○	
	105棟	簡二	2	S46	×	○	—	—	○	○	△	—	○	○	△	×	×	直接	×	×	○	○	○	×	○	—	×	—	○	○	
	106棟	簡二	2	S46	×	○	—	—	○	○	△	—	○	○	△	×	×	直接	×	×	○	○	○	×	○	—	×	—	○	○	
	107棟	簡二	2	S46	×	○	—	—	○	○	△	—	○	○	△	×	×	直接	×	×	○	○	○	×	○	—	×	—	○	○	
	108棟	簡二	2	S46	×	○	—	—	○	○	△	—	○	○	△	×	×	直接	×	×	○	○	○	×	○	—	×	—	○	○	
	109棟	簡二	2	S46	×	○	—	—	○	○	△	—	○	○	△	×	×	直接	×	×	○	○	○	×	○	—	×	—	○	○	
	110棟	簡二	2	S46	×	○	—	—	○	○	△	—	○	○	△	×	×	直接	×	×	○	○	○	×	○	—	×	—	○	○	
	111棟	簡二	2	S47	×	○	—	—	○	○	△	—	○	○	△	×	×	直接	×	×	○	○	○	×	○	—	×	—	○	○	
	112棟	簡二	2	S47	×	○	—	—	○	○	△	—	○	○	△	×	×	直接	×	×	○	○	○	×	○	—	×	—	○	○	
	113棟	簡二	2	S47	×	○	—	—	○	○	△	—	○	○	△	×	×	直接	×	×	○	○	○	×	○	—	×	—	○	○	
	114棟	簡二	2	S47	×	○	—	—	○	○	△	—	○	○	△	×	×	直接	×	×	○	○	○	×	○	—	×	—	○	○	
115棟	簡二	2	S47	×	○	—	—	○	○	△	—	○	○	△	×	×	直接	×	×	○	○	○	×	○	—	×	—	○	○		
116棟	簡二	2	S47	×	○	—	—	○	○	△	—	○	○	△	×	×	直接	×	×	○	○	○	×	○	—	×	—	○	○		
117棟	簡二	2	S47	×	○	—	—	○	○	△	—	○	○	△	×	×	直接	×	×	○	○	○	×	○	—	×	—	○	○		
13. 谷	—	中耐	3	H4	○	○	○	○	○	△	○	○	○	△	△	×	高置	○	○	○	○	×	×	○	×	×	○	×	○	改善が必要	
14. 東	A	木造	1	S62	○	×	—	—	○	○	○	—	○	○	○	△	×	直接	○	△	○	○	×	×	×	—	×	○	○	○	改善が必要
	B	木造	1	S62	○	×	—	—	○	○	○	—	○	○	○	△	×	直接	○	△	○	○	×	×	×	—	×	○	○	○	

5-3 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）

2次判定では、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・住棟を対象として、「①ライフサイクルコスト（以降 LCC と記載）効果と建替事業試算による判定」、「②将来ストック量の過不足による判定」の以下2段階から事業手法の仮設定を行った。

図-1 1次判定①及び②の検討結果に応じた事業手法の仮設定

	1次判定②	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)
1次判定①					
維持管理する団地		維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
維持管理について 判断を留保する団地		維持管理、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	優先的な建替、 又は優先的な用途廃止

Aグループ
維持管理する団地のうち、
改善か建替かの判断を留保する団地・住棟

Bグループ
維持管理について判断を留保する団地

表-2 2次判定 ①LCC効果と建替事業試算による判定の指標【Aグループ対象】

判定項目	判定内容・選定基準
LCC改善効果	・改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のLCCを比較する。改善事業よりも建替事業を実施する方がLCCが縮減できる場合に、事業手法を建替と仮設定する。
建替事業試算	・1次判定において、維持管理団地で優先的な対応が必要と評価された団地について、計画期間内の建替事業を試算する。

表-2 2次判定 ②将来ストック量の過不足による判定の指標【Bグループ対象】

判定項目	判定内容・選定基準
将来ストック量の過不足	・Bグループに該当する団地・住棟について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を定める。 ・現在の管理戸数と推計した将来のストック量を比較し、将来的なストックの過不足量を試算する。

図-2 2次判定①及び②の検討結果を踏まえた事業手法の仮設定

		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)
新規整備	維持管理する団地	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
	維持管理について 判断を留保する団地	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

■ 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を保留した団地・住棟の事業手法の仮設定

団地名	棟数	管理戸数	棟番号	構造	建設年度	H33 経過年数	1次判定結果			2次①判定				2次②判定		2次判定における 仮設定
							1次① 判定結果	1次② 判定結果	1次判定における 仮設定	LCC改善効果		建替事業試算		将来ストックの過不足		
										縮減効果	判定	1次判定において、 継続管理団地で優先的対応が 必要と評価された団地	判定	Bグループ対象	判定	
1. ゆり	1	30	—	中耐	H5	29	継続管理について 判断を保留	改善が必要	Bグループ 改善、建替、または用途廃止	判定不要	—	該当しない	—	概ね充足している	○	改善
2. 南郷	1	6	1号棟	中耐	H7	27	継続管理	改善が必要	Aグループ 改善、または建替	効果あり	○	該当しない	—	Aグループのため判定不要	—	改善
	1	6	2号棟	中耐	H7	27				効果あり	○					
	1	15	3号棟	中耐	H8	26				効果あり	○					
	1	9	4号棟	中耐	H8	26				効果あり	○					
3. コスモス台	1	10	—	中耐	H7	27	継続管理	改善が必要	Aグループ 改善、または建替	効果あり	○	該当しない	—	Aグループのため判定不要	—	改善
		6			H8	26				効果あり	○					
4. 平野	1	12	—	中耐	H11	23	継続管理	改善が必要	Aグループ 改善、または建替	効果あり	○	該当しない	—	Aグループのため判定不要	—	改善
5. 野添	1	6	—	低耐	H12	22	継続管理	改善が必要	Aグループ 改善、または建替	効果あり	○	該当しない	—	Aグループのため判定不要	—	改善
6. 後曲	1	15	—	中耐	H14	20	継続管理	改善が必要	Aグループ 改善、または建替	効果あり	○	該当しない	—	Aグループのため判定不要	—	改善
7. 平原	1	4	1棟	簡二	S47	50	継続管理	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	判定不要	—	64戸×2100万円13.44億円 (財源的に建替え不可能)	×	判定不要	—	改善
	1	4	2棟	簡二	S47	50										
	1	6	3棟	簡二	S47	50										
	1	6	4棟	簡二	S47	50										
	1	6	5棟	簡二	S48	49										
	1	4	6棟	簡二	S48	49										
	1	4	7棟	簡二	S51	46										
	1	4	8棟	簡二	S52	45										
	1	6	9棟	簡二	S52	45										
	1	6	10棟	簡二	S53	44										
	1	4	11棟	簡二	S53	44										
	1	6	12棟	簡二	S54	43										
	1	4	13棟	簡二	S54	43										
	1	7	14棟	簡二	S57	40	改善が必要	Aグループ 改善、または建替	効果あり	○	該当しない	—	Aグループのため判定不要	—	改善	
8. 荒開	1	2	1・2	木造	H27	7	継続管理	改善不要	維持管理	判定不要	—	該当しない	—	判定不要	—	維持管理
	1	2	3・4	木造	H27	7										
	1	2	5・6	木造	H27	7										
	1	2	7・8	木造	H27	7										
	1	2	9・10	木造	H27	7										
	1	2	11・12	木造	H27	7										
	1	2	13・14	木造	H27	7										
	1	2	15・16	木造	H27	7										
	1	2	17・18	木造	H27	7										
	1	2	19・20	木造	H27	7										
	1	2	21・22	木造	H27	7										
	1	2	23・24	木造	H27	7										
	1	2	25・26	木造	H27	7										
	1	2	27・28	木造	H27	7										
	1	2	29・30	木造	H27	7										
	1	2	33・34	木造	H27	7										
	1	2	35・36	木造	H27	7										
1	2	37・38	木造	H27	7											
1	2	39・40	木造	H27	7											

■ 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を保留した団地・住棟の事業手法の仮設定

団地名	棟数	管理戸数	棟番号	構造	建設年度	H33 経過年数	1次判定結果			2次①判定				2次②判定		2次判定における 仮設定
							1次① 判定結果	1次② 判定結果	1次判定における 仮設定	LCC改善効果		建替事業試算		将来ストックの過不足		
										縮減効果	判定	1次判定において、 継続管理団地で優先的対応が 必要と評価された団地	判定	Bグループ対象	判定	
9. 今門	1	3	1棟	簡平	S44	53	継続管理	優先的に対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	判定不要	-	8戸×2100万円=1.68億円 (財源的に建替え不可能)	×	判定不要	-	改善
	1	3	2棟	簡平	S44	53										
	1	2	3棟	簡平	S44	53										
10. 原	1	6	-	簡二	S52	45	継続管理	優先的に対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	判定不要	-	6戸×2100万円=1.26億円 (財源的に建替え不可能)	×	判定不要	-	改善
11. 第2原	1	1	1	木造	S63	34	継続管理	改善が必要	Aグループ 改善、または建替	判定不要	-	該当しない	-	Aグループのため判定不要	-	改善
	1	1	2	木造	S63	34										
	1	1	3	木造	S63	34										
	1	1	4	木造	S63	34										
12. 桜町	1	6	101棟	簡二	S46	51	継続管理	優先的に対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	判定不要	-	90戸×2100万円=18.9億円 (財源的に建替え不可能)	×	判定不要	-	改善
	1	6	102棟	簡二	S46	51										
	1	4	103棟	簡二	S46	51										
	1	6	104棟	簡二	S46	51										
	1	6	105棟	簡二	S46	51										
	1	3	106棟	簡二	S46	51										
	1	6	107棟	簡二	S46	51										
	1	4	108棟	簡二	S46	51										
	1	5	109棟	簡二	S46	51										
	1	4	110棟	簡二	S46	51										
	1	6	111棟	簡二	S47	50										
	1	6	112棟	簡二	S47	50										
	1	5	113棟	簡二	S47	50										
	1	6	114棟	簡二	S47	50										
13. 谷	1	12	-	中耐	H4	30	継続管理	改善が必要	Aグループ 改善、または建替	効果あり	○	該当しない	-	Aグループのため判定不要	-	改善
14. 東	1	2	A	木造	S62	35	継続管理	改善が必要	Aグループ 改善、または建替	効果あり	○	該当しない	-	Aグループのため判定不要	-	改善
	1	2	B	木造	S62	35										
										○：縮減効果あり (+) ×：縮減効果なし (-)	○：優先的対応が不要 ×：優先的対応が必要	○：概ね充足している ×：過不足している -：Aグループ				

■2次判定における仮設定のまとめ

団地名	棟数	管理戸数	棟番号	構造	建設年度	H33 経過年数	1次判定における 仮設定	2次判定における 仮設定
1. ゆり	1	30	—	中耐	H5	29	Bグループ 改善、建替、または用途廃止	改善
2. 南郷	1	6	1号棟	中耐	H7	27	Aグループ 改善、または建替	改善
	1	6	2号棟	中耐	H7	27		
	1	15	3号棟	中耐	H8	26		
	1	9	4号棟	中耐	H8	26		
3. コスモス台	1	10	—	中耐	H7	27	Aグループ 改善、または建替	改善
		6			H8	26		
4. 平野	1	12	—	中耐	H11	23	Aグループ 改善、または建替	改善
5. 野添	1	6	—	低耐	H12	22	Aグループ 改善、または建替	改善
6. 後曲	1	15	—	中耐	H14	20	Aグループ 改善、または建替	改善
7. 平原	1	4	1棟	簡二	S47	50	優先的な建替	改善
	1	4	2棟	簡二	S47	50		
	1	6	3棟	簡二	S47	50		
	1	6	4棟	簡二	S47	50		
	1	6	5棟	簡二	S48	49		
	1	4	6棟	簡二	S48	49		
	1	4	7棟	簡二	S51	46		
	1	4	8棟	簡二	S52	45		
	1	6	9棟	簡二	S52	45		
	1	6	10棟	簡二	S53	44		
	1	4	11棟	簡二	S53	44		
	1	6	12棟	簡二	S54	43		
	1	4	13棟	簡二	S54	43		
	1	7	14棟	簡二	S57	40		
8. 荒開	1	2	1・2	木造	H27	7	維持管理	維持管理
	1	2	3・4	木造	H27	7		
	1	2	5・6	木造	H27	7		
	1	2	7・8	木造	H27	7		
	1	2	9・10	木造	H27	7		
	1	2	11・12	木造	H27	7		
	1	2	13・14	木造	H27	7		
	1	2	15・16	木造	H27	7		
	1	2	17・18	木造	H27	7		
	1	2	19・20	木造	H27	7		
	1	2	21・22	木造	H27	7		
	1	2	23・24	木造	H27	7		
	1	2	25・26	木造	H27	7		
	1	2	27・28	木造	H27	7		
	1	2	29・30	木造	H27	7		
	1	2	33・34	木造	H27	7		
	9. 今門	1	3	1棟	簡平	S44		
1		3	2棟	簡平	S44	53		
1		2	3棟	簡平	S44	53		
10. 原	1	6	—	簡二	S52	45	優先的な建替	改善
11. 第2原	1	1	1	木造	S63	34	Aグループ 改善、または建替	改善
	1	1	2	木造	S63	34		
	1	1	3	木造	S63	34		
	1	1	4	木造	S63	34		

団地名	棟数	管理戸数	棟番号	構造	建設年度	H33 経過年数	1次判定における 仮設定	2次判定における 仮設定
12. 桜町	1	6	101棟	簡二	S46	51	優先的な建替	改善
	1	6	102棟	簡二	S46	51		
	1	4	103棟	簡二	S46	51		
	1	6	104棟	簡二	S46	51		
	1	6	105棟	簡二	S46	51		
	1	3	106棟	簡二	S46	51		
	1	6	107棟	簡二	S46	51		
	1	4	108棟	簡二	S46	51		
	1	5	109棟	簡二	S46	51		
	1	4	110棟	簡二	S46	51		
	1	6	111棟	簡二	S47	50		
	1	6	112棟	簡二	S47	50		
	1	5	113棟	簡二	S47	50		
	1	6	114棟	簡二	S47	50		
	1	5	115棟	簡二	S47	50		
	1	6	116棟	簡二	S47	50		
1	6	117棟	簡二	S47	50			
13. 谷	1	12	—	中耐	H4	30	Aグループ 改善、または建替	改善
14. 東	1	2	A	木造	S62	35	Aグループ 改善、または建替	改善
	1	2	B	木造	S62	35		

5-4 3次判定（計画期間における事業手法の決定）

3次判定では、1次判定及び2次判定による各住棟別の適用手法候補の判定過程を踏まえ、団地単位又は団地の一部を対象に総合的な検討を行い、最終判定を行った。なお、複合的な手法の適用も可とする。

表-3 次判定の指標

判定項目	判定内容・選定基準
宗像市公営住宅等長寿命化計画（H24.3）との整合	前計画である宗像市公営住宅等長寿命化計画（H24.3）での活用手法及び事業進捗状況等を踏まえ検討する。
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	<p>【団地単位での効率的活用に関する検討】 改善、建替と判定された住棟が混在する団地において、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定の見直しを検討する。また、事業実施時期の調整も行う。</p> <p>【集約・再編等の可能性に関する検討】 一定の地域において複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討する。</p> <p>【地域ニーズへの対応等の総合的な検討】 地域ニーズに応じた施設導入、地域におけるソーシャルミックスの実現等のため、次のような視点（例示）から総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を設定する。</p> <p>①まちづくりの視点 ②地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点</p>
2. 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討	<p>【事業費の試算】 中長期的な期間（30年程度）内の全ての新規整備事業、改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる費用を試算する。</p> <p>【事業実施時期の調整】 事業費の試算の結果、一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は、事業実施時期を調整する。</p>
3. 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】	概ね30年程度の長期的な管理の見通しは、全団地・住棟を対象として作成する。
4. 計画期間における事業手法の決定	概ね30年程度の長期的な管理の見通しのうち当初10年程度の間に改善を実施する住棟においては、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定する。

■ 3次判定表（総合判定）

団地名	構造	H23 管理 戸数	前計画での 活用内容	見直し活用内容	計画 管理 戸数	後期計画
						活用内容
1. ゆり	中耐	30	長寿命化型 + 個別改善	長寿命化型 + 個別改善	30	（長寿命化型改善） 屋上防水シートが劣化しているため、屋上防水工事を行う。 外壁に小規模剥離、軽微なひび割れが見られるため外壁改修を行う。また、バルコニーの手摺にサビが見られるため改修を行う。 （居住性確保型改善） 児童公園の遊具が腐食しており改善等の検討を行う。 （福祉対応型改善） 階段など共有部の手摺にサビが見られるため改修を行う。また、エレベーターの設置について検討を行う。
2. 南郷	中耐	36	長寿命化型 + 個別改善	長寿命化型 + 個別改善	36	（長寿命化型改善） 屋上のスレート瓦が表面剥離しているため屋上改修を行う。 外壁及びバルコニーにひび割れがあるため外壁改修を行う。 集会施設の屋上、外壁に劣化が見られるため、改修を行う。 （福祉対応型改善） エレベーターの設置について検討を行う。
3. コスモ台	中耐	16	長寿命化型 + 個別改善	長寿命化型 + 個別改善	16	（長寿命化型改善） 外壁に小規模剥離、ひび割れが見られるため外壁改修を行う。予防保全として屋上防水の改修も併せて実施する。 （福祉対応型改善） エレベーターの設置について検討を行う。
4. 平野	中耐	12	長寿命化型 + 個別改善	長寿命化型 + 個別改善	12	（長寿命化型改善） 外壁に軽微なひび割れが見られるため外壁改修を行う。また、バルコニーの手摺にサビが見られるため改修を行う。予防保全として屋上防水の改修も併せて実施する。 （福祉対応型改善） 階段など共有部の手摺にサビが見られるため改修を行う。また、エレベーターの設置について検討を行う。
5. 野添	低耐	6	長寿命化型	長寿命化型	6	（長寿命化型改善） 外壁に軽微なひび割れが見られるため外壁改修を行う。予防保全として屋上防水の改修も併せて実施する。
6. 後曲	中耐	15	長寿命化型 + 個別改善	維持管理	15	外壁に小規模剥離、軽微なひび割れが見られるが、次期計画で改善を予定し、本計画期間は維持管理を行う。
7. 平原	簡二	71	維持管理 （次期計画での建替え）	修繕対応	71	1～7棟は計画期間内に耐用年限を迎えるが、8～14棟は次期計画期間に対応年限を経過する。有効的な土地利用の観点から、まとめて次期計画での建替えとし、本計画期間は外装等の改修を行う。
8. 荒開	木造	23	現地建替え	維持管理 （建替え済み）	40	H27、H28年に建替えたので適切に維持管理を行う。
	簡平	28				
9. 今門	簡平	8	桜町団地での 統合建替え後、 用途廃止	維持管理 （次期計画での建替え）	8	耐用年限は経過しているが、前面道路幅員が狭く、拡幅には用地買収が伴うこと、交通の便が悪いことから、次期計画で予定される桜町団地と統合建替えを行う。建替えまでは適切に維持管理を行う。
10. 原	簡二	6	維持管理 （次期計画での建替え）	維持管理 （次期計画での建替え）	6	耐用年限は平成34年であるため、次期計画で第2原団地と統合建替えを行う。本計画期間は維持管理を行う。

■ 3次判定表（総合判定）

団地名	構造	H23 管理 戸数	前計画での 活用内容	見直し活用内容	計画 管理 戸数	後期計画
						活用内容
11. 第2原	木造	4	維持管理 (次期計画での建替え)	維持管理 (次期計画での建替え)	4	平成30年に耐用年限を経過するが、耐震性は問題がない。次期計画で、原団地との統合建替えを行うこととし、本計画期間は維持管理を行う。
12. 桜町 (改良住宅)	簡二	90	公営住宅として 統合建替え (今門団地)	維持管理 (次期計画での建替え)	90	平成29年に全ての住棟が耐用年限を経過する。次期計画で、公営住宅として今門団地と統合建替えを行う。建替えまでは適切に維持管理を行う。
13. 谷	中耐	12	長寿命化型 + 個別改善	維持管理	12	本計画期間は適切に維持管理を行う。
14. 東	木造	4	維持管理	維持管理	4	平成29年に耐用年限を経過するが、当面維持管理を行う。近隣の谷団地に空家が出た場合、入居者の移転を促す。
公営住宅戸数		271			260	
改良住宅戸数		90			90	
公営住宅等総戸数		361	→	→	350	

■事業スケジュール

単位：千円

団地名	管理戸数	棟番号	構造	建設年度	活用手法	前期実績					後期計画				
						H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33
1. ゆり	30	—	中耐	H5	改善						2017	2018	2019	2020	2021
	6	1号棟	中耐	H7	改善	維持管理					改修工事 105,500	改修工事 12,930			
	6	2号棟	中耐	H7	改善	維持管理					設計 6,700	改修工事 12,930			
	15	3号棟	中耐	H8	改善	維持管理						改修工事 32,325			
2. 南郷	9	4号棟	中耐	H8	改善	維持管理					改修工事 19,395				
	集会施設		耐火	H8	改善	維持管理						改修工事 6,400			
	10	—	中耐	H7	改善	維持管理						設計 1,180	改修工事 14,870		
3. コスモス台	6	—	中耐	H8	改善	維持管理									
	12	—	中耐	H11	改善	維持管理									
4. 平野	6	—	低耐	H12	改善	維持管理									
	15	—	中耐	H14	維持管理										
6. 後曲	4	1棟	簡二	S47	修繕	維持管理									
	4	2棟	簡二	S47	修繕	維持管理									
	6	3棟	簡二	S47	修繕	維持管理									
	6	4棟	簡二	S47	修繕	維持管理									
	6	5棟	簡二	S48	修繕	維持管理									
	4	6棟	簡二	S48	修繕	維持管理									
	4	7棟	簡二	S51	修繕	維持管理									
	4	8棟	簡二	S52	維持管理										
	6	9棟	簡二	S52	維持管理										
	6	10棟	簡二	S53	維持管理										
	4	11棟	簡二	S53	維持管理										
	6	12棟	簡二	S54	維持管理										
	4	13棟	簡二	S54	維持管理										
	7	14棟	簡二	S57	維持管理										
8. 荒開	2	1・2	木造	H27	建替										
	2	3・4	木造	H27	建替										
	2	5・6	木造	H27	建替										
	2	7・8	木造	H27	建替										
	2	9・10	木造	H27	建替										
	2	11・12	木造	H27	建替										
	2	13・14	木造	H27	建替										
	2	15・16	木造	H27	建替										
	2	17・18	木造	H27	建替										
	2	19・20	木造	H27	建替										
	2	21・22	木造	H27	建替										
	2	23・24	木造	H27	建替										
	2	25・26	木造	H27	建替										
	2	27・28	木造	H27	建替										
10. 原	2	29・30	木造	H27	建替										
	2	33・34	木造	H27	建替										
	2	35・36	木造	H27	建替										
	2	37・38	木造	H27	建替										
	2	39・40	木造	H27	建替										
	2	31・32	木造	H28	建替										
	3	1棟	簡平	S44	維持管理										
	3	2棟	簡平	S44	維持管理										
	2	3棟	簡平	S44	維持管理										
	6	—	簡二	S52	維持管理										
	1	1	木造	S63	維持管理										
	1	2	木造	S63	維持管理										
	1	3	木造	S63	維持管理										
	1	4	木造	S63	維持管理										
6	101棟	簡二	S46	維持管理											
6	102棟	簡二	S46	維持管理											
4	103棟	簡二	S46	維持管理											
6	104棟	簡二	S46	維持管理											
6	105棟	簡二	S46	維持管理											
3	106棟	簡二	S46	維持管理											
6	107棟	簡二	S46	維持管理											
4	108棟	簡二	S46	維持管理											
5	109棟	簡二	S46	維持管理											
4	110棟	簡二	S46	維持管理											
6	111棟	簡二	S47	維持管理											
6	112棟	簡二	S47	維持管理											
5	113棟	簡二	S47	維持管理											
6	114棟	簡二	S47	維持管理											
5	115棟	簡二	S47	維持管理											
6	116棟	簡二	S47	維持管理											
6	117棟	簡二	S47	維持管理											
13. 谷	12	—	中耐	H4	維持管理										
	2	A	木造	S62	維持管理										
14. 東	2	B	木造	S62	維持管理										
	工事費合計					4,641	7,560	0	658,996	38,107	115,968	81,348	21,194	50,278	17,244

5-5 団地別・住棟別活用計画

前期に荒開団地の建替えを実施した。

後期はゆり団地、南郷団地、コスモス台団地、平野団地、野添団地、計5団地100戸の改善事業を実施する。それ以外の団地は、適切に維持管理（計画修繕）を行う。

表一 公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

■ 公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

対 象	1～5年目	6～10年目
管理戸数	361 戸	350 戸
新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸
維持管理予定戸数	310 戸	350 戸
うち計画修繕対応戸数	310 戸	250 戸
うち改善事業予定戸数	0 戸	100 戸
個別改善事業戸数	0 戸	100 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸
建替事業予定戸数	51 戸	0 戸
用途廃止予定戸数	0 戸	0 戸

表一 公営住宅等ストックの事業手法別戸数表（種類別内訳）

■ 公営住宅ストックの事業手法別戸数表（内訳）

対 象	1～5年目	6～10年目
管理戸数	271 戸	260 戸
新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸
維持管理予定戸数	220 戸	260 戸
うち計画修繕対応戸数	220 戸	160 戸
うち改善事業予定戸数	0 戸	100 戸
個別改善事業戸数	0 戸	100 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸
建替事業予定戸数	51 戸	0 戸
用途廃止予定戸数	0 戸	0 戸

■ 改良住宅ストックの事業手法別戸数表（内訳）

対 象	1～5年目	6～10年目
管理戸数	90 戸	90 戸
新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸
維持管理予定戸数	90 戸	90 戸
うち計画修繕対応戸数	90 戸	90 戸
うち改善事業予定戸数	0 戸	0 戸
個別改善事業戸数	0 戸	0 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸
建替事業予定戸数	0 戸	0 戸
用途廃止予定戸数	0 戸	0 戸

第 6 章 公営住宅等長寿命化計画の実施方針

6-1 点検の実施方針

入居者の安全性確保、修繕コストの抑制と平準化を図るため、日常的な団地巡回による点検と定期的な点検を実施する。

入居者の安全に関わる不具合の確認、修繕計画策定上必要な建物劣化状況等を把握するため、以下の点検を実施する。

① 定期点検

本市の公営住宅等は、全て 4 階以下のため建築基準法第 12 条に規定する法定点検を実施してこなかった。これからは、全棟を対象として法定点検と同等の調査を実施する。点検箇所、方法、周期についても法定点検と同様とする。

福岡県規則第 56 号（建築基準法施行細則の一部改正）H28.6.1

第 18 条 2（特定建築物の定期報告）において、共同住宅の用途に供する部分を有する建築物で、5 階以上に住戸を有するものが、知事が指定する法定点検対象となっている。

② 日常点検

全棟を対象として、定期点検の他に日常的な保守点検を実施する。日常点検は、市職員により年一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」を参考に実施する。

定期点検、改善設計時の詳細劣化調査等と時期の調整等を行い、効率的に実施する。

6-2 計画修繕の実施方針

長期的に公営住宅等の管理を行うため、住棟や部品の耐用年限や劣化状況から、将来見込まれる修繕工事の内容等を明記した長期的修繕計画を作成し、計画的に修繕を実施する。

長期修繕計画に盛込む修繕は、大規模で多額の費用を要する、外部改修（外壁、屋根等）とする。外壁改修と屋上防水を同時に実施する等、効率的な実施に努める。

計画修繕は、予防保全、修繕コスト抑制の観点から、修繕周期、定期・日常点検の結果、日常的な不具合の発生状況等を踏まえ、確実に実施する。また、入居者の安全性に関わる修繕を最優先に実施する。

次ページに本計画で作成した、長期修繕計画を記載する。この内容を基本に建替え時期まで適切に管理を行う。また本計画の見直しの際は、劣化の進行等を把握し、適正に長期修繕計画の見直しを行う。

■長期修繕計画

団地名	棟数	管理戸数	棟番号	構造	建設年度	耐用年限	H33 経過 年数	活用手法	長期修繕計画期間						単位：千円	
									H24～H33 (長寿命化計画期間)		H34～H43 (次期長寿命化計画期間)		H44～H53 (第3期長寿命化計画期間)			
									2012～2016	2017～2021	2022～2026	2027～2031	2032～2036	2037～2041		2042～2046
1. ゆり	1	30	—	中耐	H5	70	29	改善	維持管理	105,500	維持管理					
	1	6	1号棟	中耐	H7	70	27	改善	維持管理	13,960	維持管理	8,886	維持管理			
	1	6	2号棟	中耐	H7	70	27	改善	維持管理	13,960	維持管理	8,886	維持管理			
	1	15	3号棟	中耐	H8	70	26	改善	維持管理	34,905	維持管理	22,215	維持管理			
2. 南郷	1	9	4号棟	中耐	H8	70	26	改善	維持管理	20,945	維持管理	13,329	維持管理			
	1	10	—	中耐	H7	70	27	改善	維持管理	16,050	維持管理	14,870	維持管理			
3. コスモス台	1	6	—	中耐	H8	70	26	改善	維持管理	9,632	維持管理	8,922	維持管理			
	1	12	—	中耐	H11	70	23	改善	維持管理	21,664	維持管理	20,064	維持管理			
4. 平野	1	6	—	低耐	H12	70	22	改善	維持管理	10,478	維持管理	9,708	維持管理			
	1	15	—	中耐	H14	70	20	維持管理	維持管理		維持管理		24,825	維持管理	24,825	維持管理
5. 野添	1	4	1棟	簡二	S47	45	50	修繕	維持管理		維持管理	建替検討				
	1	4	2棟	簡二	S47	45	50	修繕	維持管理		維持管理	建替検討				
	1	6	3棟	簡二	S47	45	50	修繕	維持管理		維持管理	建替検討				
	1	6	4棟	簡二	S47	45	50	修繕	維持管理	32,028	維持管理	建替検討				
	1	6	5棟	簡二	S48	45	49	修繕	維持管理		維持管理	建替検討				
	1	4	6棟	簡二	S48	45	49	修繕	維持管理		維持管理	建替検討				
	1	4	7棟	簡二	S51	45	46	修繕	維持管理		維持管理	建替検討				
	1	4	8棟	簡二	S52	45	45	維持管理	維持管理		維持管理	建替検討				
	1	6	9棟	簡二	S52	45	45	維持管理	維持管理		維持管理	建替検討				
	1	6	10棟	簡二	S53	45	44	維持管理	維持管理		維持管理	建替検討				
	1	4	11棟	簡二	S53	45	44	維持管理	維持管理		維持管理	建替検討				
	1	6	12棟	簡二	S54	45	43	維持管理	維持管理		維持管理	建替検討				
	1	4	13棟	簡二	S54	45	43	維持管理	維持管理		維持管理	建替検討				
	1	7	14棟	簡二	S57	45	40	維持管理	維持管理		維持管理	建替検討				
6. 後曲	1	2	1・2	木造	H27	30	7	建替	維持管理	43,319	維持管理				2,040	維持管理
	1	2	3・4	木造	H27	30	7	建替	維持管理	42,670	維持管理				2,040	維持管理
	1	2	5・6	木造	H27	30	7	建替	維持管理	38,378	維持管理				2,040	維持管理
	1	2	7・8	木造	H27	30	7	建替	維持管理	34,211	維持管理				2,040	維持管理
	1	2	9・10	木造	H27	30	7	建替	維持管理	34,752	維持管理				2,040	維持管理
	1	2	11・12	木造	H27	30	7	建替	維持管理	33,899	維持管理				2,040	維持管理
	1	2	13・14	木造	H27	30	7	建替	維持管理	33,311	維持管理				2,040	維持管理
	1	2	15・16	木造	H27	30	7	建替	維持管理	33,502	維持管理				2,040	維持管理
	1	2	17・18	木造	H27	30	7	建替	維持管理	27,983	維持管理				2,040	維持管理
	1	2	19・20	木造	H27	30	7	建替	維持管理	29,524	維持管理				2,040	維持管理
	1	2	21・22	木造	H27	30	7	建替	維持管理	34,983	維持管理				2,040	維持管理
	1	2	23・24	木造	H27	30	7	建替	維持管理	34,773	維持管理				2,040	維持管理
	1	2	25・26	木造	H27	30	7	建替	維持管理	34,696	維持管理				2,040	維持管理
	1	2	27・28	木造	H27	30	7	建替	維持管理	34,549	維持管理				2,040	維持管理
7. 荒開	1	2	29・30	木造	H27	30	7	建替	維持管理	36,401	維持管理				2,040	維持管理
	1	2	33・34	木造	H27	30	7	建替	維持管理	35,289	維持管理				2,040	維持管理
	1	2	35・36	木造	H27	30	7	建替	維持管理	35,725	維持管理				2,040	維持管理
	1	2	37・38	木造	H27	30	7	建替	維持管理	36,135	維持管理				2,040	維持管理
	1	2	39・40	木造	H27	30	7	建替	維持管理	36,486	維持管理				2,040	維持管理
	1	2	31・32	木造	H28	30	6	建替	維持管理	30,278	維持管理				2,040	維持管理
	1	3	1棟	簡平	S44	30	53	維持管理	維持管理		維持管理	建替検討				
	1	3	2棟	簡平	S44	30	53	維持管理	維持管理		維持管理	建替検討				
	1	2	3棟	簡平	S44	30	53	維持管理	維持管理		維持管理	建替検討				
	1	6	—	簡二	S52	45	45	維持管理	維持管理		維持管理	建替検討				
	1	1	1	木造	S63	30	34	維持管理	維持管理		維持管理	建替検討				
	1	1	2	木造	S63	30	34	維持管理	維持管理		維持管理	建替検討				
	1	1	3	木造	S63	30	34	維持管理	維持管理		維持管理	建替検討				
	1	1	4	木造	S63	30	34	維持管理	維持管理		維持管理	建替検討				
9. 今門	1	3	1棟	簡平	S44	30	53	維持管理	維持管理		維持管理	建替検討				
	1	3	2棟	簡平	S44	30	53	維持管理	維持管理		維持管理	建替検討				
	1	2	3棟	簡平	S44	30	53	維持管理	維持管理		維持管理	建替検討				
10. 原	1	6	—	簡二	S52	45	45	維持管理	維持管理		維持管理	建替検討				
	1	1	1	木造	S63	30	34	維持管理	維持管理		維持管理	建替検討				
	1	1	2	木造	S63	30	34	維持管理	維持管理		維持管理	建替検討				
11. 第2原	1	1	3	木造	S63	30	34	維持管理	維持管理		維持管理	建替検討				
	1	1	4	木造	S63	30	34	維持管理	維持管理		維持管理	建替検討				
	1	1	1	木造	S63	30	34	維持管理	維持管理		維持管理	建替検討				
	1	1	2	木造	S63	30	34	維持管理	維持管理		維持管理	建替検討				

■長期修繕計画

団地名	棟数	管理戸数	棟番号	構造	建設年度	耐用年限	H33 経過年数	活用手法	長期修繕計画期間						単位：千円		
									H24～H33 (長寿命化計画期間)		H34～H43 (次期長寿命化計画期間)		H44～H53 (第3期長寿命化計画期間)			H54～H63	
									2012～2016	2017～2021	2022～2026	2027～2031	2032～2036	2037～2041			2042～2046
12. 桜町	1	6	101棟	簡二	S46	45	51	維持管理	維持管理	建替検討				2042～2046	2047～2051		
	1	6	102棟	簡二	S46	45	51	維持管理	維持管理	建替検討							
	1	4	103棟	簡二	S46	45	51	維持管理	維持管理	建替検討							
	1	6	104棟	簡二	S46	45	51	維持管理	維持管理	建替検討							
	1	6	105棟	簡二	S46	45	51	維持管理	維持管理	建替検討							
	1	3	106棟	簡二	S46	45	51	維持管理	維持管理	建替検討							
	1	6	107棟	簡二	S46	45	51	維持管理	維持管理	建替検討							
	1	4	108棟	簡二	S46	45	51	維持管理	維持管理	建替検討							
	1	5	109棟	簡二	S46	45	51	維持管理	維持管理	建替検討							
	1	4	110棟	簡二	S46	45	51	維持管理	維持管理	建替検討							
	1	6	111棟	簡二	S47	45	50	維持管理	維持管理	建替検討							
	1	6	112棟	簡二	S47	45	50	維持管理	維持管理	建替検討							
	1	5	113棟	簡二	S47	45	50	維持管理	維持管理	建替検討							
	1	6	114棟	簡二	S47	45	50	維持管理	維持管理	建替検討							
	1	5	115棟	簡二	S47	45	50	維持管理	維持管理	建替検討							
	1	6	116棟	簡二	S47	45	50	維持管理	維持管理	建替検討							
	1	6	117棟	簡二	S47	45	50	維持管理	維持管理	建替検討							
13. 谷	1	12	—	中耐	H4	70	30	維持管理	維持管理	維持管理	18,420					維持管理	
14. 東	1	2	A	木造	S62	30	35	維持管理	維持管理	建替検討							
	1	2	B	木造	S62	30	35	維持管理	維持管理	建替検討							
事業費合計									709,304	279,122	32,521	18,420	0	147,680	24,825	0	

6-3 改善事業の実施方針

活用手法の個別改善の事業内容を実施し、適切な住宅ストックとして長期的な活用を進める。

改善事業を一緒に実施することで、改善コストの縮減と入居者への負担等の軽減に努める。

改善型式	改善方針	改善メニュー
長寿命化型改善	<p>一定の居住性や安全性等が確保され、長期的活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体への劣化影響の低減、維持管理の容易性の向上の観点から予防保全的な改善を行う。</p> <p>長寿命化型改善事業は、従前の仕様等と比べて、「耐久性向上」、「躯体への影響低減」、「維持管理の容易性」等が向上する改善に該当する。</p> <p>長寿命化型改善の仕様は、改善工事前に行われる改善設計で住棟の劣化調査を詳細に行い決定する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ ゆり団地、南郷団地、コスモス台団地、平野団地、野添団地の外壁改修（バルコニー手摺改修含む）、屋上防水改修を行う。 ・ 南郷団地の集会施設の屋上及び外壁改修を行う。 ・ 洗浄、劣化箇所の修繕を行い、従前より耐久性や防水性の高い塗装等を行い、耐久性の向上や躯体の劣化低減を図る。
居住性向上型改善	<p>住戸設備の機能向上、共同施設等の機能向上等、居住性の向上のための改善を行う。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ ゆり団地の児童公園の遊具が腐食しており、改善等の検討を行う。
福祉対応型改善	<p>高齢者、障がい者を含む全ての人が、安全・安心して居住できるよう、住戸内及び共用部、屋外のバリアフリー化を進める。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ ゆり団地、平野団地の共用部の手摺にサビが見られるため、外壁改修と併せて改修を行う。 ・ ゆり団地、南郷団地、コスモス台団地、平野団地は、エレベーター設置について検討を行う。

6-4 建替事業の実施方針

前計画に基づき、平成27年度から平成28年度に荒開団地20棟40戸の建替事業を実施している。

団地名	住棟番号	建築年度	構造	階数	間取	床面積	戸数	土地用途	敷地面積
荒開団地	1～6	H27	木造	2	3DK	79.28 m ²	6	市街化調整区域	13,023 m ²
	7～10 25～30 35～40	H27		1	2LDK	64.20 m ²	16		
	11～16 23・24 33・34	H27		1	2DK	53.70 m ²	10		
	17～22	H27		1	1DK	45.40 m ²	6		
	31・32	H28		1	1DK	45.40 m ²	2		



木造平屋建



木造二階建

6-5 用途廃止の実施方針

本計画においては、用途廃止は予定していない。

第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 宗像市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
地盤費
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	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32			H33	
ゆり	-	30	RC造	H5		H31												42	
南郷	1	6	RC造	H7		H29												76	
南郷	2	6	RC造	H7		H29												76	
南郷	3	15	RC造	H8		H29												75	
南郷	4	9	RC造	H8		H29												75	
コスモス台	-	10	RC造	H7		H31												85	
コスモス台	-	6	RC造	H8		H31												85	
平野	1	12	RC造	H11		H31												87	
野添	1	16	RC造	H12		H29												90	

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： 宗像市

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/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
荒開	1-1	1	木造	S42		建替え済み	H28	191	様式1の建替え前LCCで算出
荒開	1-2	1	木造	S42		建替え済み	H28	191	〃
荒開	1-3	1	木造	S42		建替え済み	H27	191	〃
荒開	1-4	1	木造	S42		建替え済み	H27	191	〃
荒開	1-5	1	木造	S42		建替え済み	H27	191	〃
荒開	1-6	1	木造	S42		建替え済み	H27	191	〃
荒開	1-7	1	木造	S42		建替え済み	H27	191	〃
荒開	1-8	1	木造	S42		建替え済み	H27	202	〃
荒開	2-1	1	木造	S43		建替え済み	H27	202	〃
荒開	2-2	1	木造	S43		建替え済み	H27	202	〃
荒開	2-3	1	木造	S43		建替え済み	H27	202	〃
荒開	2-4	1	木造	S43		建替え済み	H27	202	〃
荒開	2-5	1	木造	S43		建替え済み	H27	202	〃
荒開	2-6	1	木造	S43		建替え済み	H27	202	〃
荒開	2-7	1	木造	S43		建替え済み	H27	202	〃
荒開	2-8	1	木造	S43		建替え済み	H27	202	〃
荒開	3-1	1	木造	S43		建替え済み	H27	202	〃

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【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： 宗像市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃
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		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
荒開	3-2	1	木造	S43		建替え済み	H27	202	様式1の建替え前LCCで算出
荒開	3-3	1	木造	S43		建替え済み	H27	202	〃
荒開	3-4	1	木造	S43		建替え済み	H27	202	〃
荒開	3-5	1	木造	S43		建替え済み	H27	202	〃
荒開	3-6	1	木造	S43		建替え済み	H27	202	〃
荒開	3-7	1	木造	S43		建替え済み	H27	202	〃
荒開	4	4	簡平	S44		建替え済み	H27	812	〃
荒開	5	4	簡平	S44		建替え済み	H27	812	〃
荒開	6	4	簡平	S44		建替え済み	H27	812	〃
荒開	7	4	簡平	S45		建替え済み	H27	879	〃
荒開	8	4	簡平	S45		建替え済み	H27	879	〃
荒開	9	4	簡平	S45		建替え済み	H27	879	〃
荒開	10	4	簡平	S45		建替え済み	H27	879	〃

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： 宗像市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅（公営供給） 地権質 （公営供給） 改良住宅 その他（ ）

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容									備考								
			法定点検	法定点検に準じた点検	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32		H33							
ゆり団地	児童遊園	H5		H29																		
南郷団地	集会所	H8		H29																	屋上、外壁改修（長寿命）	

注）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

第8章 ライフサイクルコストとその縮減効果

8-1 ライフサイクルコスト算出の基本的な考え方

1) ライフサイクルコスト算出の基本的な考え方

長寿命化型改善事業を導入する住棟について、ライフサイクルコスト（以降LCCと記載）の改善効果を検証する。考え方や算出根拠、数値は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針 改定（H28.8）」をもとに、事例やこれまでの運用過程等を踏まえ設定する。

新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等を対象としたLCCの算出の基本的な考え方は次の通りである。

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})$$

〔単位 千円/棟・年〕

- ・ 建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
- ・ 改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除（※1）（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額（※2）
- ・ 修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額（※2）。
長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。
- ・ 除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額（※2）

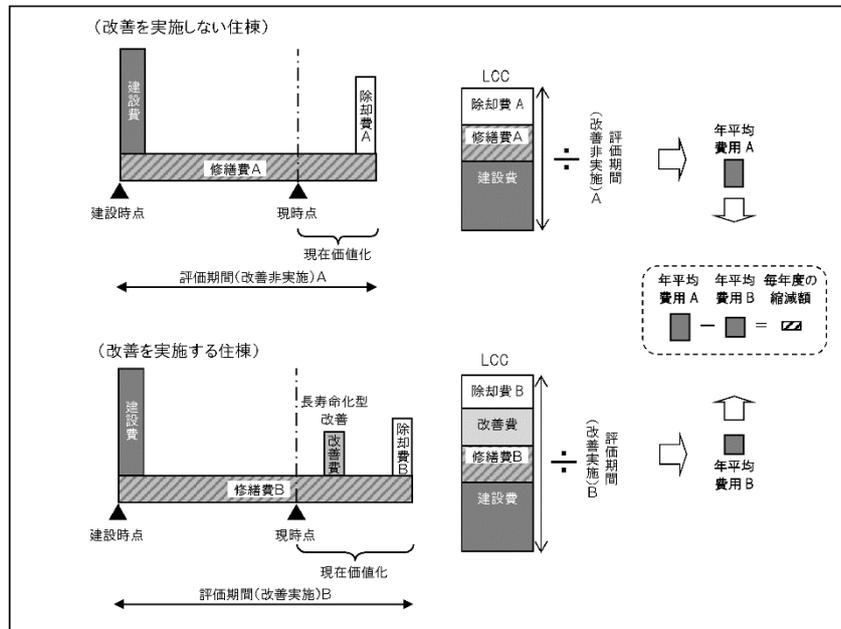
※1：修繕費相当額の控除方法については、後述する〈参考：LCCの縮減効果の算出例〉を参照のこと。事業主体の運用により独自の方法によって控除することも可能とするが、その場合は、その内容を明らかにする必要がある。

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

8-2 ライフサイクルコスト削減効果の算出の基本的な考え方

長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコストの削減効果の算出の基本的な考え方は次の通りである。

図一 ライフサイクルコストの算出のイメージ



① 1棟のLCC削減効果 = LCC（計画前） - LCC（計画後）

[単位 千円/棟・年]

② LCC（計画前） =
$$\frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \times 1}{\text{計画期間（改善非実施）}}$$

[単位 千円/棟・年]

- ・ 建設費：推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。
- ・ 修繕費：建設後、評価期間（改善非実施）末までに実施した修繕工事費（※2）。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき、修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費（推定再建築費）に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。
- ・ 評価期間（改善非実施）：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。物理的な劣化や社会的価値の低下に伴い供用に適さない状態になるまでの管理期間といえるが、これまでの建替事業の実績を考慮し、建替前の平均的な供用期間（構造種別）を評価期間（改善非実施）としてもよい。
- ・ 除却費：評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費（※2）。

※1：（建設費＋修繕費＋除却費）は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト。

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

$$\textcircled{3} \text{ L C C (計画後)} = \frac{(\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \times 1}{\text{計画期間 (改善実施)}} \quad [\text{単位 千円/棟} \cdot \text{年}]$$

- ・ 建設費：②の記載と同じ
- ・ 改善費：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額 ※2（※3）
- ・ 修繕費：建設後、評価期間（改善実施）末までに実施した修繕工事費（※3）。以下、②の記載と同じ。
- ・ 除却費：評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費（※3）
- ・ 評価期間（改善実施）：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（L C C算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（L C C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）。

※1：（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（L C C算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（L C C算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）に要するコスト。

※2：修繕費相当額の控除方法については、後述する〈参考：ライフサイクルコストの縮減効果の算出例〉を参照のこと。事業主体の運用により独自の方法によって控除することも可能とするが、その場合は、その内容を明らかにする必要がある。

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

〈参考：ライフサイクルコストの縮減効果の算出例〉

公営住宅等長寿命化計画の【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧の「L C C縮減効果」欄を記載するため、長寿命化型改善事業を実施する場合の算出例を以下に示す。

■ 算出の考え方

公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行う。

算出結果例において、戸当たりコストを基に当該住棟の住戸数分を積算し、住棟当たりのコストを算出する。

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

現在価値化の算出式は次の通りである。

$$\text{現時点以後の経過年数 } a \text{ 年における} \\ \text{「将来の改善費、修繕費、除却費」 } b \text{ の現在価値} = b \times c$$

- a : 現時点以後の経過年数
- b : 将来の改善費、修繕費、除却費
- c : 現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$
- d : 社会的割引率 (0.04 (4%))

■ 算出の手順

以下の手順に示された①から③までの項目は、算出結果例として下記に示す。

<計画前モデル>

- ① 評価期間（改善非実施）A
 - ・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 修繕費 A
 - ・修繕費 = (当該住棟の建設費 × 修繕項目別の修繕費乗率) の累積額
 - ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間（改善非実施）A 末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
 - ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。
- ③ 建設費
 - ・推定再建築費 (= 当該住棟の建設時点に投資した建設工事費 × 公営住宅法施行規則第 23 条の率)。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。
- ④ 除却費 A
 - ・評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費
 - ・評価期間（改善非実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。
- ⑤ 計画前 L C C
 - ・計画前 L C C = (③建設費 + ②修繕費 A + ④除却費 A)

$$\div \text{①評価期間（改善非実施）A}$$

(単位：円／戸・年)

<計画後モデル>

- ⑥ 評価期間（改善実施）B
 - ・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（L C C 算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（L C C 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 修繕費 B
 - ・修繕費 = (当該住棟の建設費 × 修繕項目別の修繕費乗率) の累積額
 - ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）B 末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
 - ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。
- ⑧ 長寿命化型改善工事費
 - ・公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び公営住宅等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から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。

- ・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算定すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応している。
- ・長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出する。

⑨ 建設費

- ・推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

⑩ 除却費B

- ・評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費
- ・評価期間（改善実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑪ 計画後LCC

- ・計画後LCC＝（⑨建設費＋⑧長寿命化型改善費＋⑦修繕費B＋⑩除却費B）
 ÷①評価期間（改善実施）B

（単位：円／戸・年）

<p><LCC改善効果></p>

⑫ 年平均縮減額

- ・上記⑤、⑪より、年平均縮減額＝⑤計画前LCC－⑪計画後LCC

⑬ 住棟あたりの年平均縮減額

- ・以上より算定した年平均縮減額は戸あたりの額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額がプラスであれば、ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果があると判断できる。

8-3 ライフサイクルコスト算出条件の設定

1) ライフサイクルコスト改善効果の検証を行う対象住宅の設定

今回、LCCの改善効果の検証を行う対象住宅は、計画期間（平成29～38年）内に実施予定の「長寿命化型改善」を対象とし検証を行う。また、11年以降に再度、長寿命化型改善を予定する場合は、その工事費も考慮する。

① 使用年数

1. LCC（計画前）の評価期間（改善非実施）Aの設定

- ・LCC（計画前）の評価期間（改善非実施）A＝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

< LCC（計画前）の評価期間（改善非実施）A >

長寿命化型改善を実施しない場合 = 耐火50年

2. LCC（計画後）の評価期間（改善実施）Bの設定

- ・LCC（計画後）の評価期間（改善実施）B＝公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（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）

< LCC（計画後）の評価期間（改善実施）B >

長寿命化型改善を実施した場合 = 耐火70年（20年延長）

8-4 ライフサイクルコスト試算及び効果

計画期間内に長寿命化型個別改善事業を予定している住棟を対象に、試算を行った。(第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧参照)

本試算では、計画前の使用年数を耐火50年、計画後の使用年数を耐火70年(20年延長)とし、長寿命化型改善費を投入した。その結果、住棟当たりの年平均改善額はプラスになり、LCCの改善効果のあることが検証された。

長寿命化型事業を実施することで、従来の対症療法型の維持管理から、定期的な点検でストック状況を把握し、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、公営住宅等が長寿命化し、コスト縮減につながる事となる。