

# 宗像市一般住宅ストック活用計画（改定）

## 報 告 書

平成 30 年 3 月

宗 像 市



# 目 次

## **第1章 計画の目的**

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 大島地区の住宅事情等**

2-1	人口・世帯数等	3
2-2	住宅事情	7

## **第3章 一般住宅の概要**

3-1	一般住宅の概要	11
3-2	一般住宅入居世帯の状況	31

## **第4章 ストック活用計画の基本方針**

4-1	上位関連計画の整理	35
4-2	一般住宅に関する課題の整理	55
4-3	ストック活用の基本方針	56

## **第5章 計画の対象と事業手法の選定**

5-1	1次判定	59
5-2	2次判定	81
5-3	3次判定	84
5-4	活用手法別戸数	85

## **第6章 一般住宅ストック活用計画**

6-1	点検の実施方針	86
6-2	計画修繕の実施方針	87
6-3	改善事業の実施方針	88
6-4	建替事業の実施方針	97
6-5	用途廃止団地の実施方針	120

## **第7章 事業計画**

7-1	概算費用算出	125
7-2	事業スケジュール	128



# 第 1 章 計画の目的

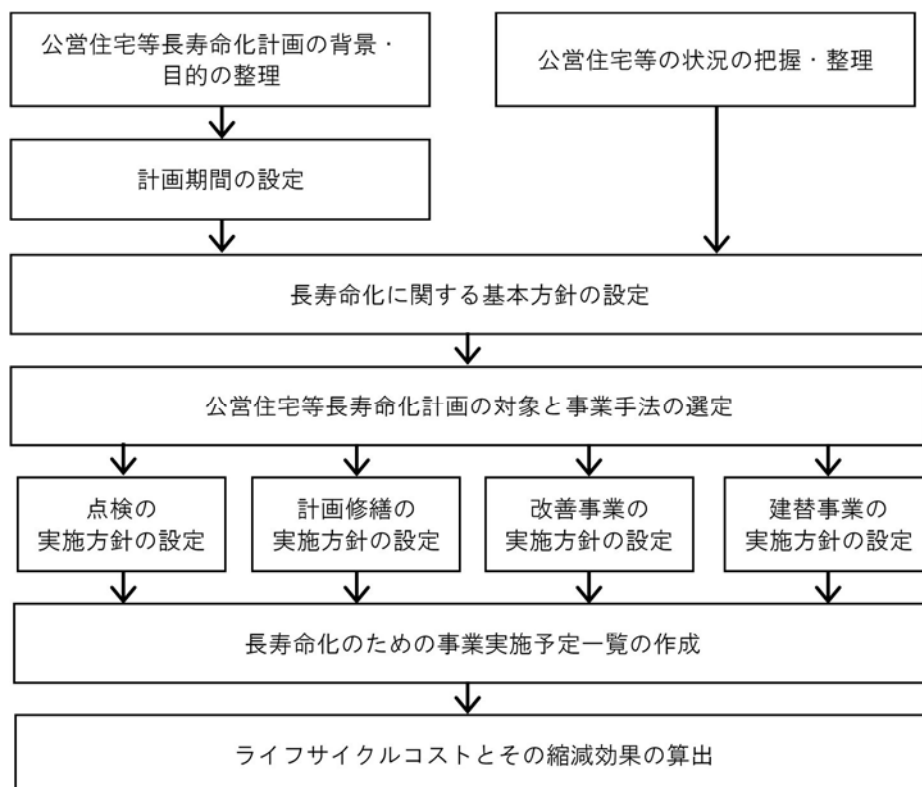
## 1-1 計画の目的

大島地区には、市管理の公共賃貸住宅が、平成 29 年 10 月時点で一般住宅 6 団地 22 棟 30 戸、公営住宅 2 団地 3 棟 16 戸、合計 8 団地 25 棟 46 戸管理されている。

本計画は、「宗像市一般住宅ストック活用計画（平成 25 年 3 月策定）」を基本として、前期 5 年間の事業実施状況の精査と、この 5 年間での宗像市の住宅政策変更に伴う計画の改定を行う。

## 1-2 計画策定の流れ

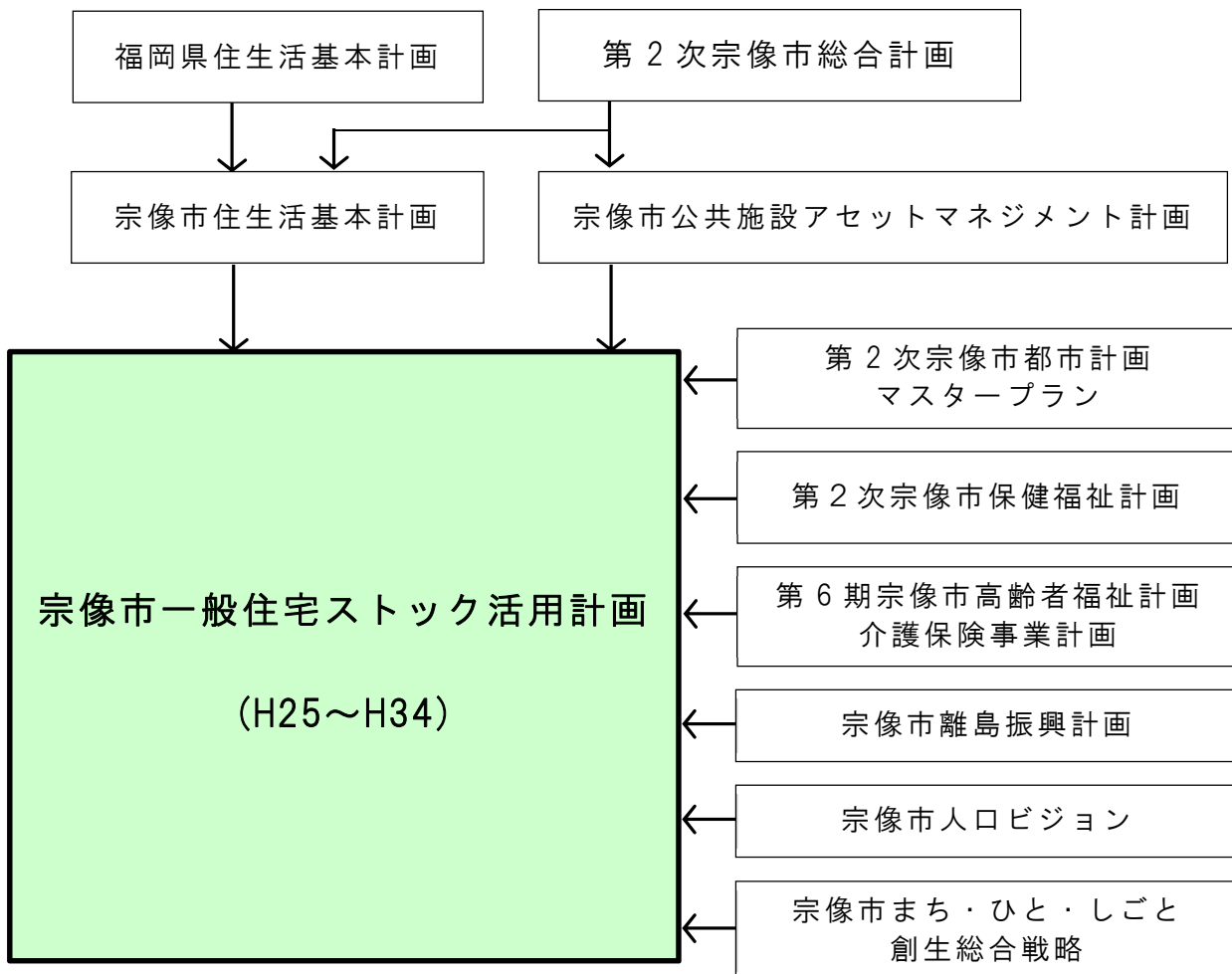
一般住宅は、公営住宅法に規定する住宅ではないが、宗像市が管理する地域活性化に資する住宅であることから、建設目的、入居基準以外については公営住宅となんら変わりのない公共賃貸住宅である。よって、団地及び住棟の活用手法、計画については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針 改定（国土交通省住宅局・平成 28 年 8 月）」に基づき、計画策定を行うものとする。



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、「第2次宗像市総合計画」及び「福岡県住生活基本計画」を受け、宗像市のまちづくり理念や福岡県の整備水準に沿いながら、関連計画を踏まえたものと位置づける。



### 1-4 計画の期間

本計画は、平成25年度～平成34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25年度から平成34年度
当初策定年次：	平成25年度
中間見直し年次：	平成29年度
後期計画期間：	平成30年度から平成34年度

## 第2章 大島地区の住宅事情等

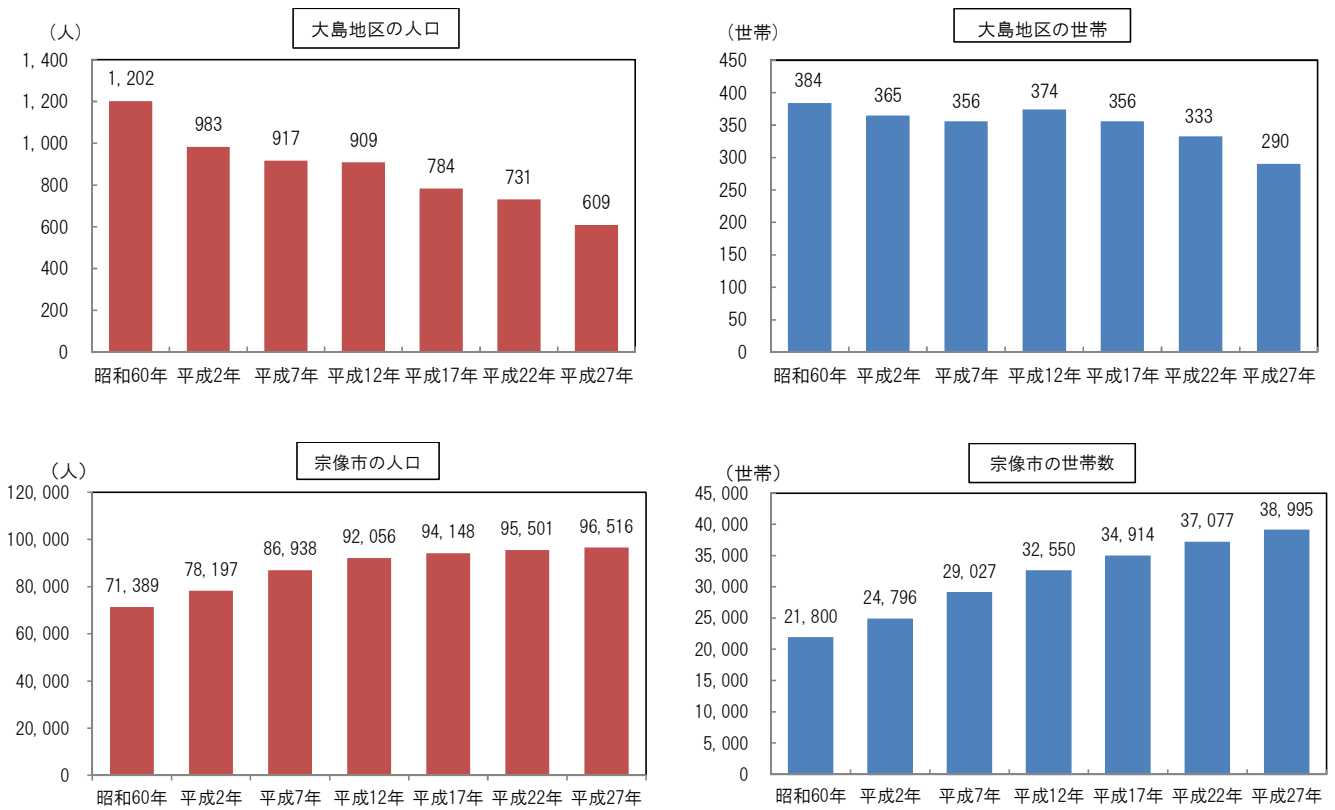
### 2-1 人口・世帯数等

#### 1) 人口・世帯数

大島地区の平成27年の人口は609人、世帯数は290世帯となっている。

宗像市の人口は、昭和60年から平成27年の30年間で1.4倍、世帯数は1.8倍に増加している。一方、大島地区の人口は30年間で半減、世帯数は4分の3に減少している。

図一人口・世帯数の推移

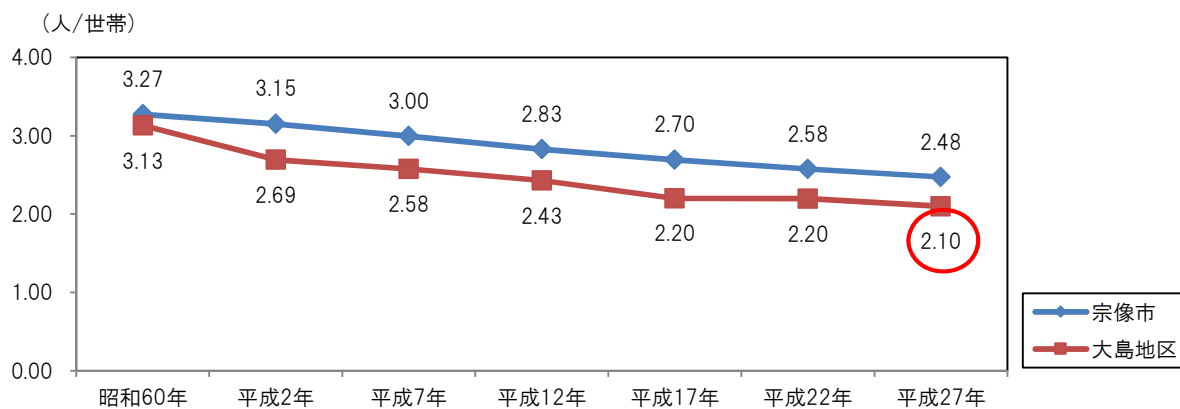


資料：国勢調査（宗像市のH12以前には玄海町と大島村を加算）

## 2) 世帯当たり人員

宗像市、大島地区ともに世帯当たり人員は減少しており、核家族化が進行している。宗像市は30年間で0.79人の減少に対し、大島地区は1.03人の減少で、宗像市に対して1.3倍のスピードで減少している。

図一 世帯当たり人員の推移



資料：国勢調査（宗像市のH12以前には玄海町と大島村を加算）



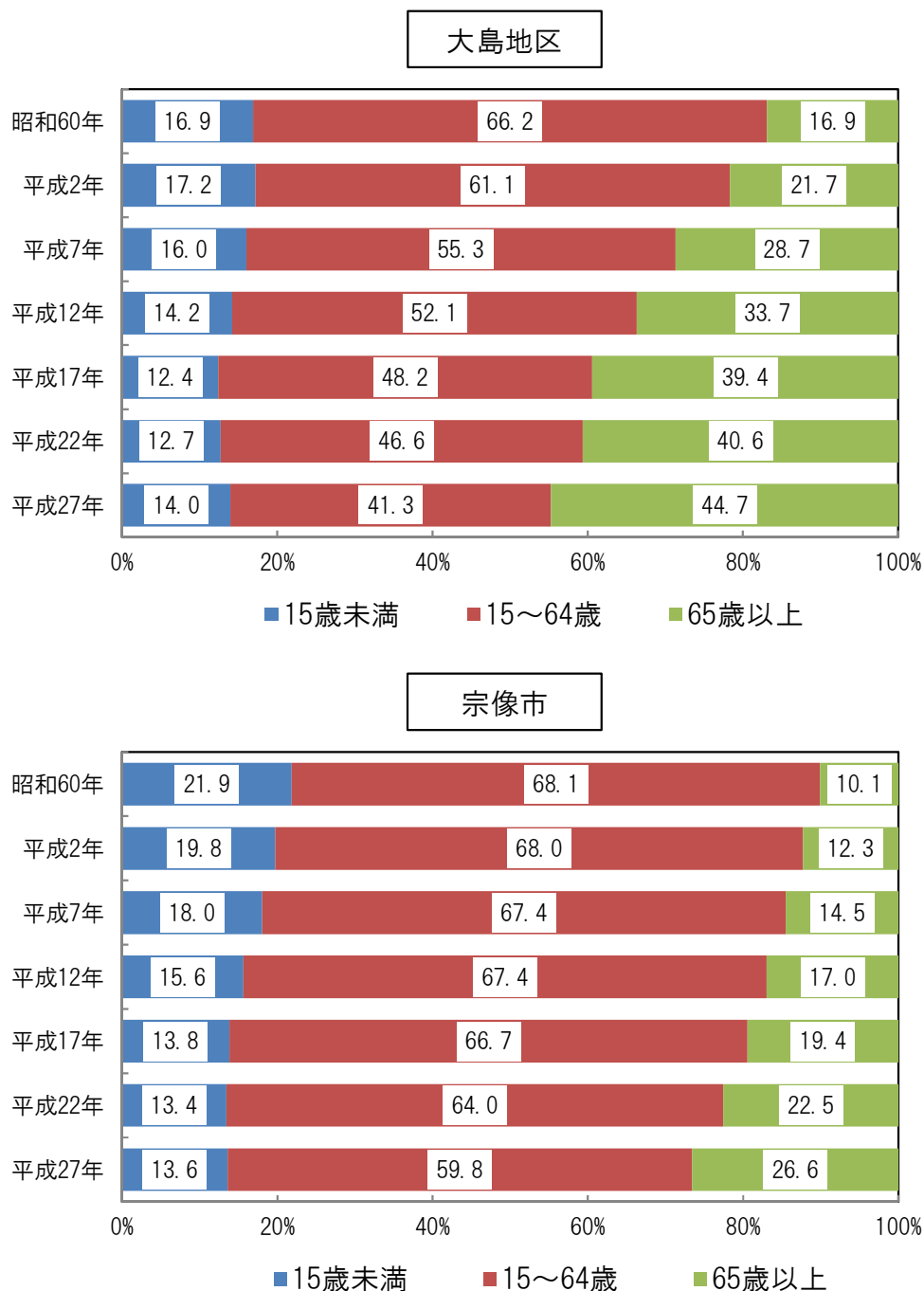
### 3) 年齢別人口

大島地区の年齢3区分別人口比の推移をみると、老年人口（65歳以上）比が年々増加し、平成27年で4割半ばとなっており、宗像市の1.7倍である。

大島地区では、老年人口比が年4～5%増加する一方、生産年齢人口（15～64歳）比が同比率で減少しており、平成17年には生産年齢人口比が5割を切った。

また、平成2年に老年人口比が年少人口（15歳未満）比を上回り、宗像市の平成12年より10年早く少子高齢化が顕著化した。

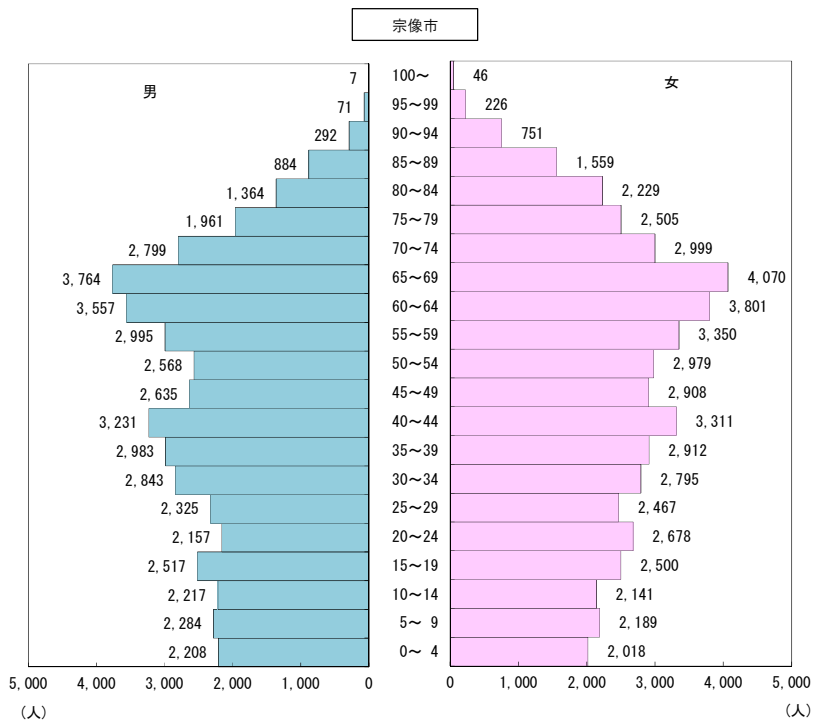
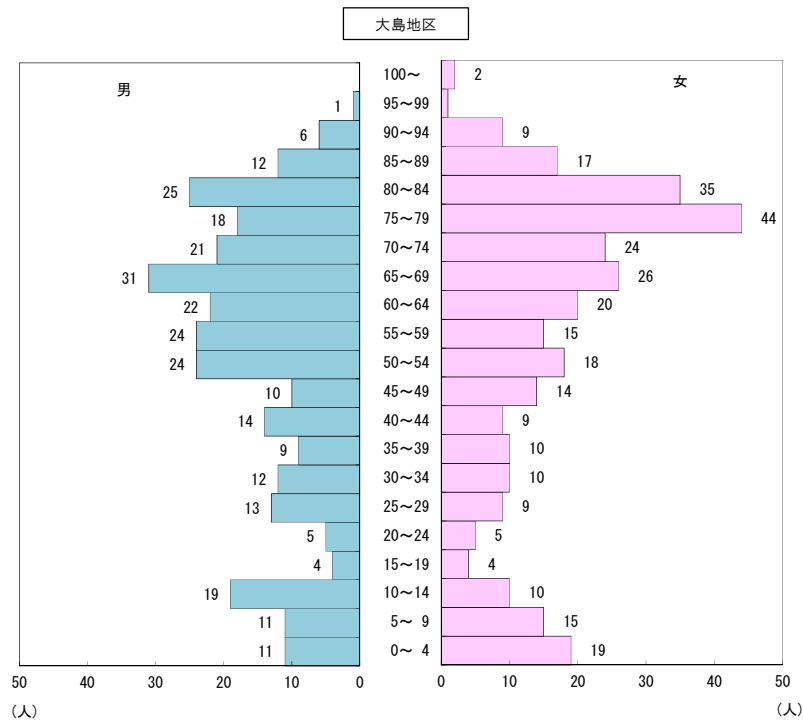
図一年齢3区分別人口比の推移



資料：国勢調査（宗像市 H12 以前には玄海町と大島村を加算）

平成 27 年の男女別年齢別人口構成をみると、宗像市のピーク年代は 60 歳代に  
 対し、大島地区は、男性は 60 歳代後半、女性は 70 歳代後半から 80 歳代前半で  
 あり、宗像市より高齢化が進行している。また、10 歳代後半から 40 歳代後半が  
 少なく、労働力の中心となる世代が地区外へ流出している。

図一 平成 27 年男女別年齢別人口構成



資料：H27 国勢調査

## 2-2 住宅事情

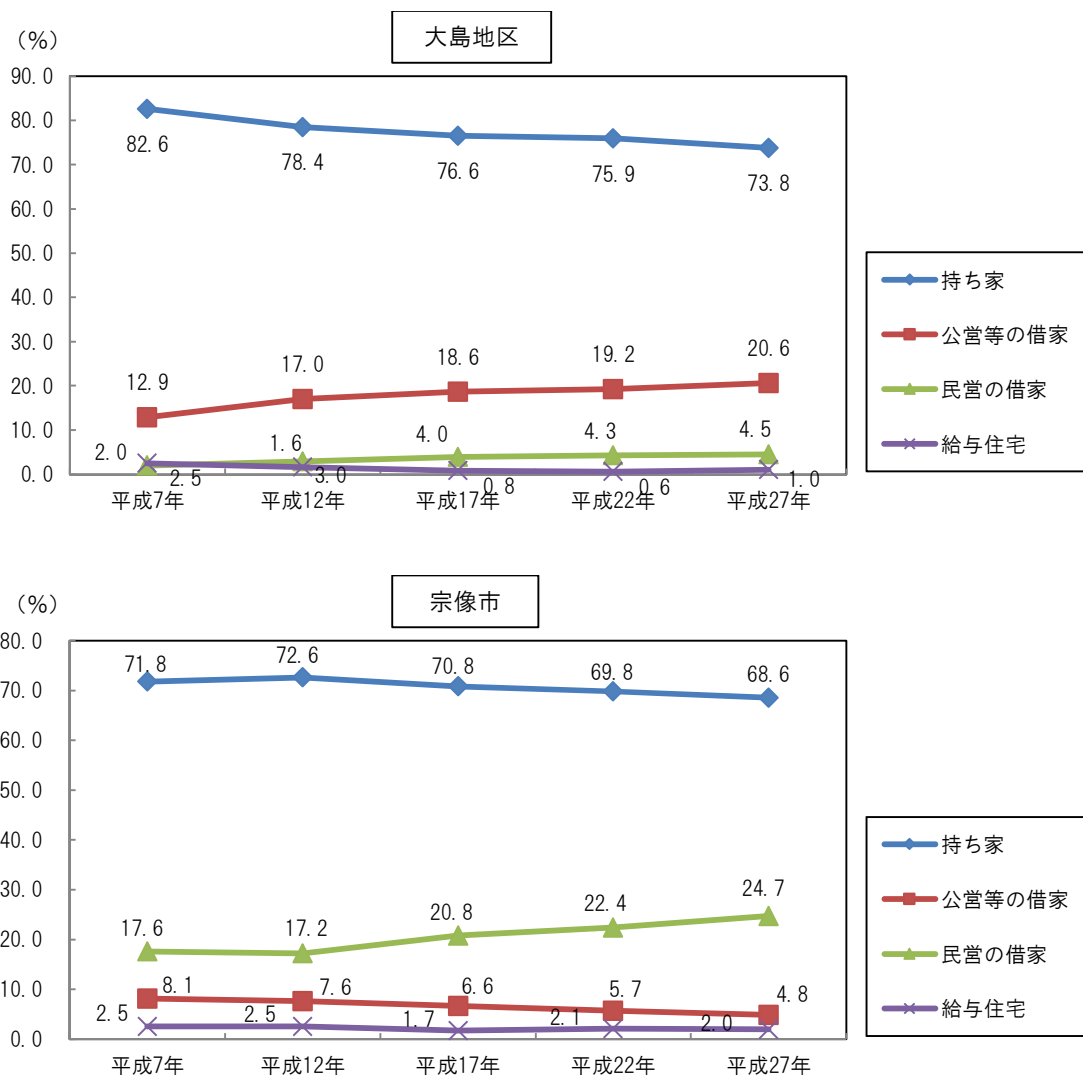
### 1) 住宅所有種別世帯の割合

大島地区の住宅所有種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7割強を占めている。「持ち家」は平成7年以降減少傾向、それに対して「公営等の借家」が増加しており平成27年で2割となっている。「民間の借家」と「給与住宅※」は横ばいを推移している。

平成27年の所有関係別世帯割合を宗像市と比較すると、大島地区は、「持ち家」は5ポイント、「公営等の借家」は16ポイント高く、「民間の借家」は20ポイント、「給与住宅」は1ポイント低い。大島地区では「民間の借家」が極端に少ないため、「持ち家」か「公営等の借家」に居住するしかないのが現状である。

※給与住宅：社宅や官舎

図一 主世帯における住宅所有種別世帯の割合の推移



資料：国勢調査（宗像市のH12以前には玄海町と大島村を加算）

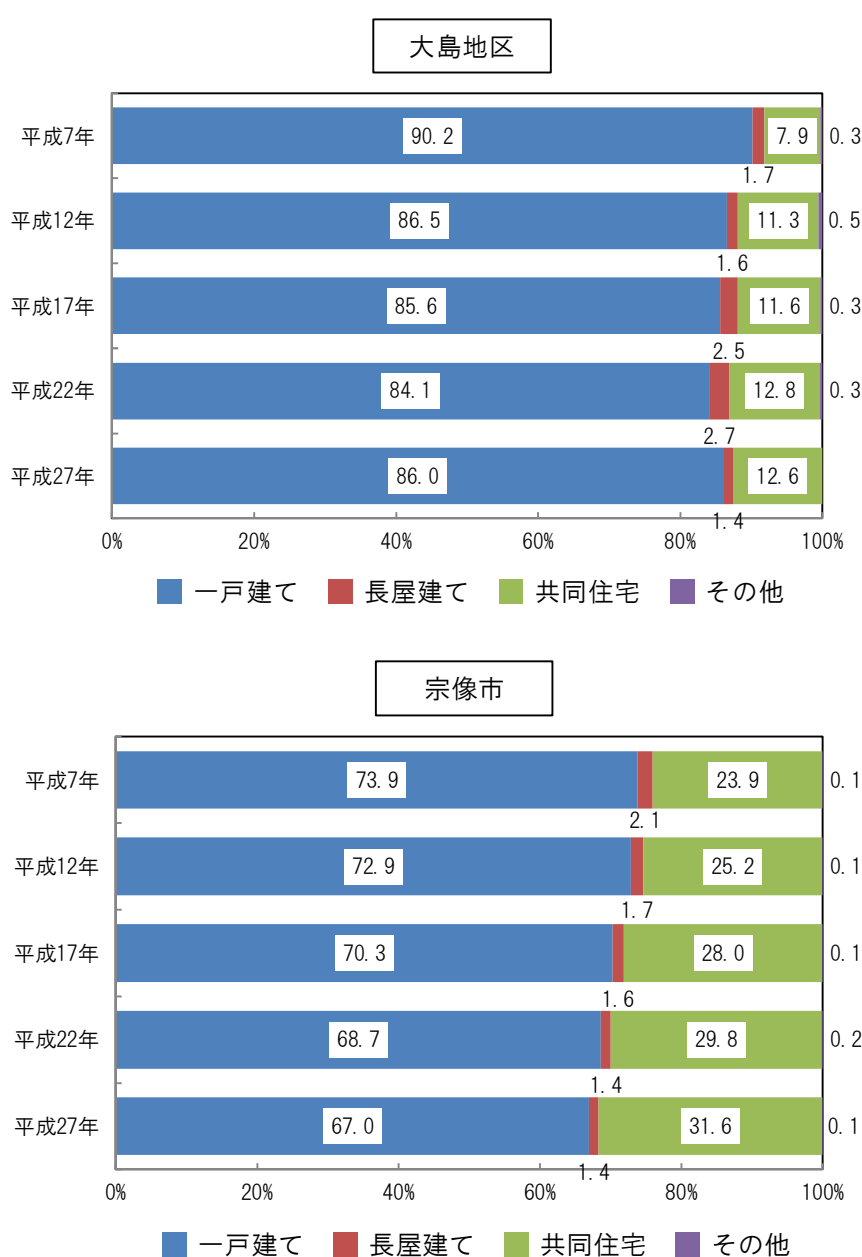
## 2) 住宅の建て方別世帯の割合

大島地区の主世帯における住宅の建て方別世帯の割合をみると、「一戸建て」の割合が最も多く、平成 27 年で 9 割弱を占めており、次いで、「共同住宅」が 1 割強となっている。

「一戸建て」は、平成 22 年までは減少していたが平成 27 年で増加、「長屋建て」は平成 22 年までは増加していたが平成 27 年で減少、「共同住宅」は増加傾向にある。

平成 27 年の住宅の建て方別世帯割合を宗像市と比較すると、大島地区は、「一戸建て」が 19 ポイント高く、「共同住宅」が 19 ポイント低い。

図一 住宅の建て方別主世帯の割合の推移



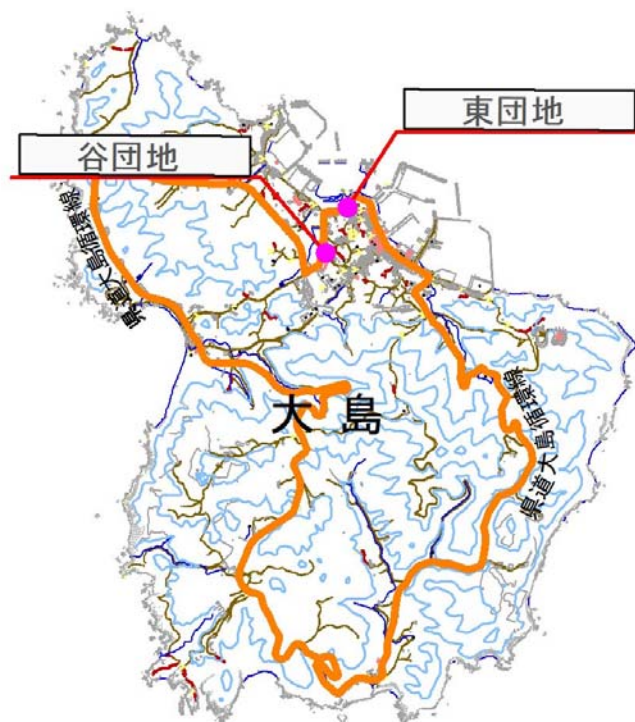
資料：国勢調査（宗像市の H12 以前には玄海町と大島村を加算）

### 3) 公営住宅

大島地区の公営住宅は、2 団地 3 棟 16 戸を管理している。

表・図－公営住宅一覧表、位置図

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 (㎡)
			計						
谷団地	1	4	12	中耐	3	H4	3DK	63.30	1,237
		8						66.70	
東団地	2	4	4	木造	1	S62	3DK	61.40	661
合計	3	16							1,898



資料：宗像市公営住宅等長寿命化計画書 改定版 (H29.3)

#### 4) 空家戸数

「宗像市空家等対策計画」における戸建の空家数は 103 戸で、空き家率は 16.1%となっている。

表－戸建の空家実態調査結果

コミュニティ名	空家数	調査個所数	空家比率
吉武	64	877	7.3%
赤間	175	5,251	3.3%
赤間西	151	3,193	4.7%
自由ヶ丘	230	5,055	4.5%
河東	163	5,550	2.9%
南郷	87	2,379	3.7%
東郷	159	3,430	4.6%
日の里	171	3,201	5.3%
玄海	220	1,930	11.4%
池野	68	1,874	3.6%
岬	121	1,267	9.6%
大島	103	640	16.1%
合計	1,712	34,647	4.9%

資料：宗像市空家等対策計画（H29.3）

## 第3章 一般住宅の概要

### 3-1 一般住宅の概要

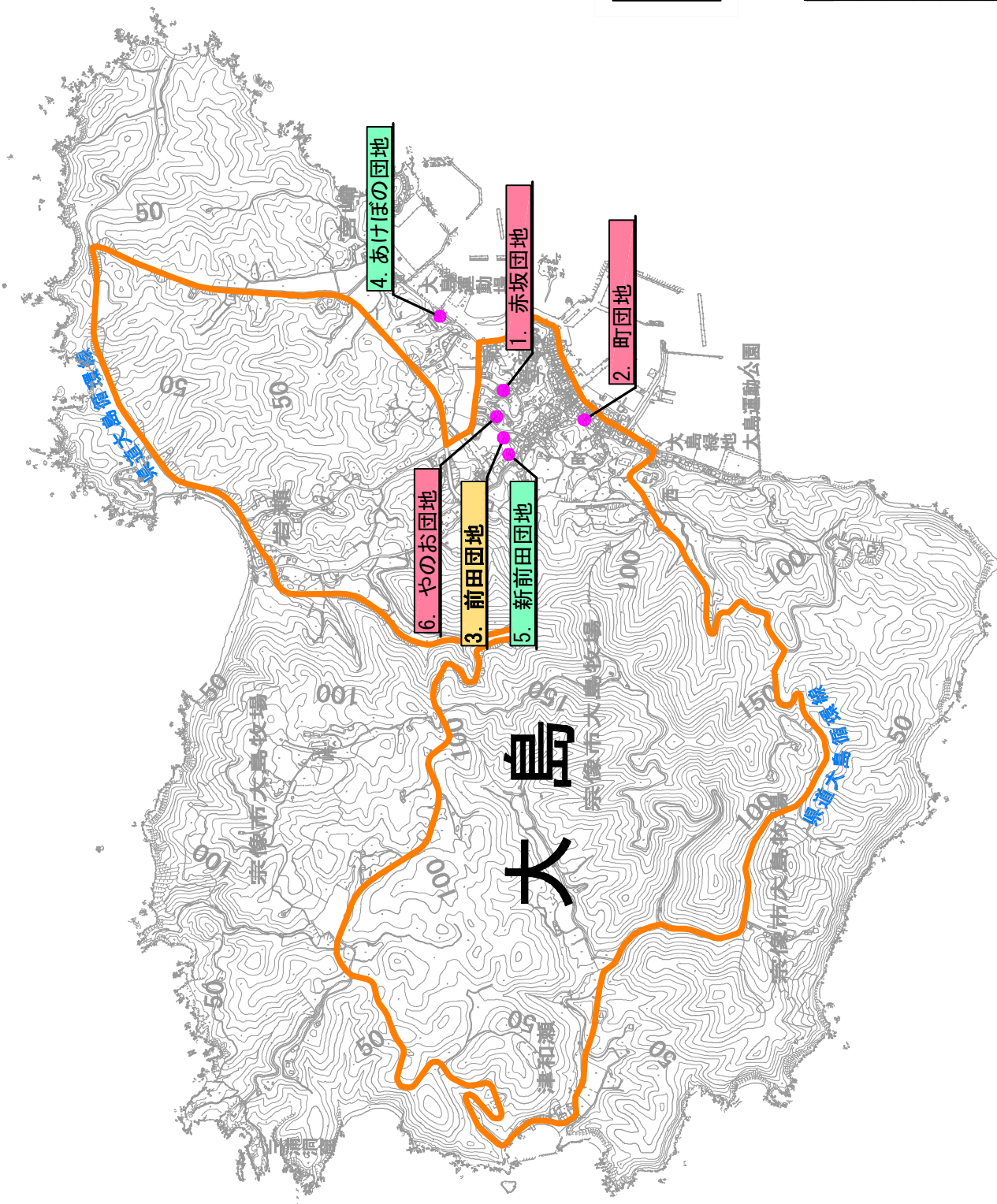
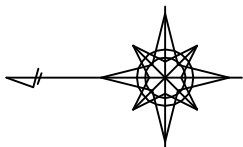
#### 1) 一般住宅の管理状況

本市（大島地区）の一般住宅は、平成29年10月現在、6団地22棟30戸を管理している。

表－一般住宅一覧

団地名	棟数	管理戸数		構造	階数	建設年度	間取り	床面積(m <sup>2</sup> )	敷地面積(m <sup>2</sup> )
			計						
1. 赤坂	1	1	9	木造	2	S57	3DK	63.76	1,451.35
	1	1		木造	2	S57	3DK	63.76	
	1	1		木造	2	S57	3DK	63.76	
	1	1		木造	2	S57	3DK	63.76	
	1	1		木造	2	S58	3DK	63.76	
	1	1		木造	2	S58	3DK	63.76	
	1	1		木造	2	S58	3DK	63.76	
	1	1		木造	2	S59	3DK	63.76	
	1	1		木造	2	S59	3DK	63.76	
2. 町	1	1	2	木造	1	S63	2DK	51.86	186.34
	1	1		木造	1	S63	2DK	51.86	
3. 前田	1	4	8	準耐	2	H8	2DK	46.97	730.71
	1	4		準耐	2	H8	3DK	64.44	
4. あげぼの	1	1	3	簡鉄	1	H3	1K	23.93	427.00
	1	1		簡鉄	1	H3	1K	23.93	
	1	1		簡鉄	1	H3	1K	23.93	
5. 新前田	1	1	3	簡鉄	1	H3	2K	40.69	1,145.24
	1	1		簡鉄	1	H3	2K	40.69	
	1	1		簡鉄	1	H3	1K	23.93	
6. やのお	1	1	5	木造	1	S44	2K	43.09	1,761.73
	1	2		木造	1	S44	2K	43.09	
	1	2		木造	1	S44	2K	43.09	
合計	22	30							5,702.37

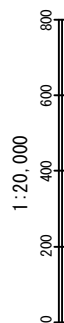
平成29年10月現在



着色凡例

3. 前田団地	標準耐火構造
5. あけぼの団地	簡易鉄骨構造
1. 赤坂団地	木造

一般住宅	
1 赤坂団地	9戸
2 町団地	2戸
3 前田団地	8戸
4 あけぼの団地	3戸
5 新前田団地	3戸
6 やのお団地	5戸
合計	30戸



宗像市一般住宅位置図

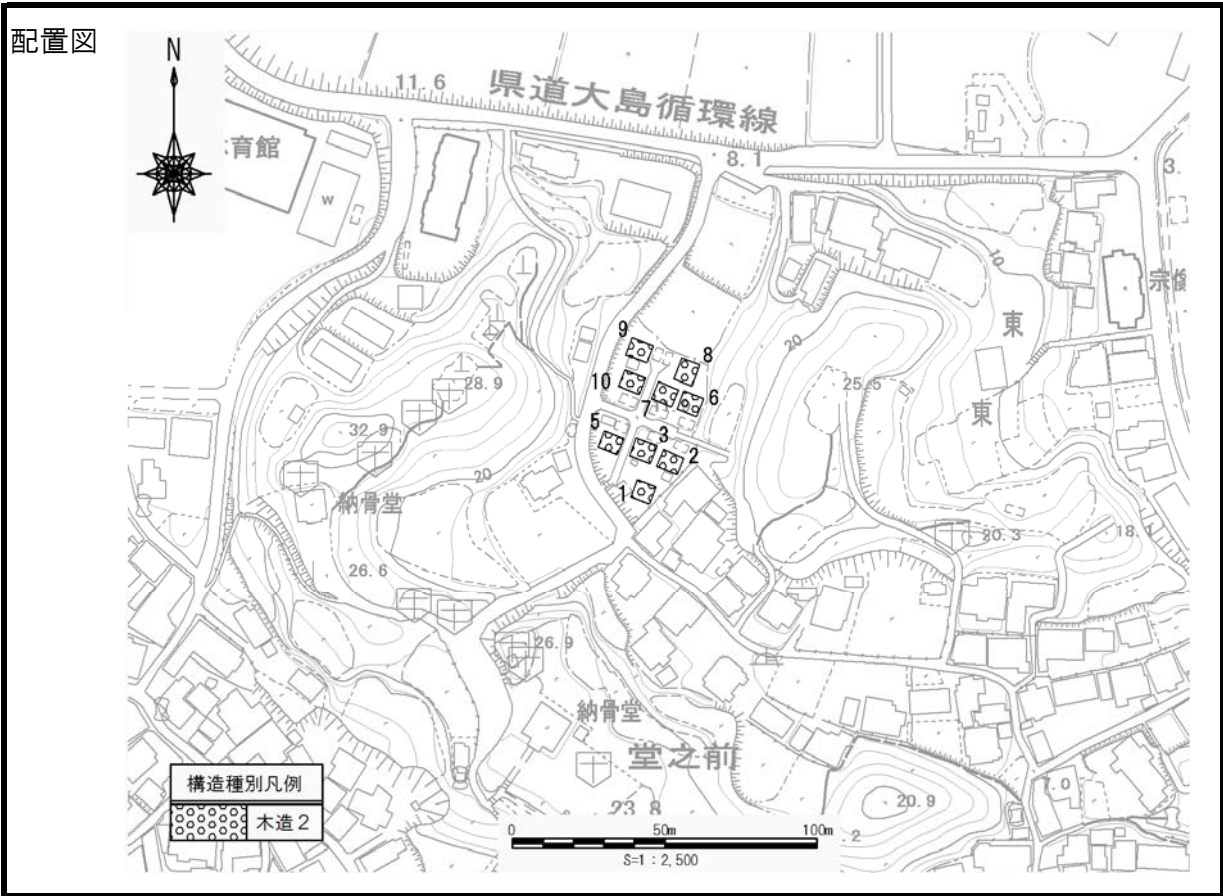


## 団地別・住棟別の状況

### 団地カルテ

団地名		1.赤坂団地						
敷地概要	所在地	宗像市大島1126番地1、1127番地						
	都市計画	都市計画区域外						
	敷地面積 (㎡)	1,451.35	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)		—			
	その他の地域地区規制	5号のみ 土砂災害警戒区域 (急傾斜)	接道 (m)		4.0			
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	S57	木造	2	3DK	63.76	1	63.76
	2号	S57	木造	2	3DK	63.76	1	63.76
	3号	S57	木造	2	3DK	63.76	1	63.76
	5号	S57	木造	2	3DK	63.76	1	63.76
	6号	S58	木造	2	3DK	63.76	1	63.76
	7号	S58	木造	2	3DK	63.76	1	63.76
	8号	S58	木造	2	3DK	63.76	1	63.76
	9号	S59	木造	2	3DK	63.76	1	63.76
	10号	S59	木造	2	3DK	63.76	1	63.76
	合計	—	—	—	—	—	9	573.84
	建築面積 (㎡)		335.34		建ぺい率 (%)		23.11%	
	延床面積 (㎡)		573.84		容積率 (%)		39.54%	
	住戸改善履歴					環境改善履歴		
H20 火災報知機設置 H22 耐震補強及び外部改修工事					—			
入居状況	入居戸数 (戸)	9		入居率 (%)	100.0			
	入居人数 (人)	27		平均世帯人数 (人)	3.00			
	収入超過世帯数 (世帯)	0		空家戸数 (戸)	0			
	高齢者世帯数 (世帯)	1		(うち政策空家戸数)	0			

団地名	1.赤坂団地
-----	--------

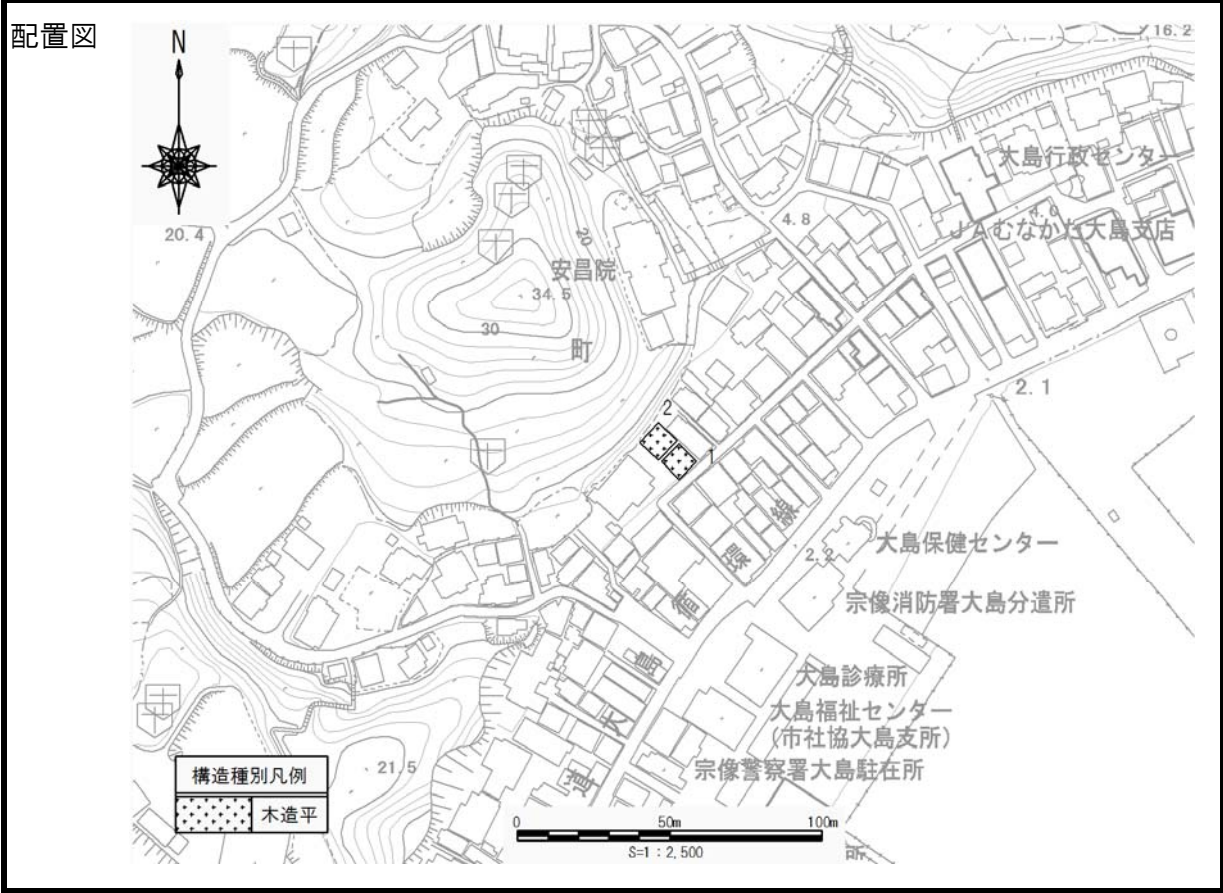


施設現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	給水	ガス
	×	×	○	×	○	×	上水道	プロパン
	排水	ゴミ置場	火災報知器	エレベーター	中高木本数	草刈面積		
	公共下水	○	○	—	4本	0㎡		



団地名		2.町団地							
敷地概要	所在地	宗像市大島1653番地1							
	都市計画	都市計画区域外							
	敷地面積 (㎡)	186.34	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)		—				
	その他の地域地区規制	全棟：土砂災害警戒区域 (急傾斜) 2号のみ：土砂災害特別警戒区域 (急傾斜)		接道 (m)		3.0			
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	S63	木造	1	2DK	51.86	1	51.86	
	2号	S63	木造	1	2DK	51.86	1	51.86	
	合計	—	—	—	—	—	2	103.72	
	建築面積 (㎡)		103.72		建ぺい率 (%)		55.66%		
	延床面積 (㎡)		103.72		容積率 (%)		55.66%		
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)		2		入居率 (%)		100.0		
	入居人数 (人)		6		平均世帯人数 (人)		3.00		
	収入超過世帯数 (世帯)		0		空家戸数 (戸)		0		
	高齢者世帯数 (世帯)		0		(うち政策空家戸数)		0		

団地名	2.町団地
-----	-------



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
	×	×	×	×	○	×	上水道	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	×	○	—	0本	0㎡		

現地写真



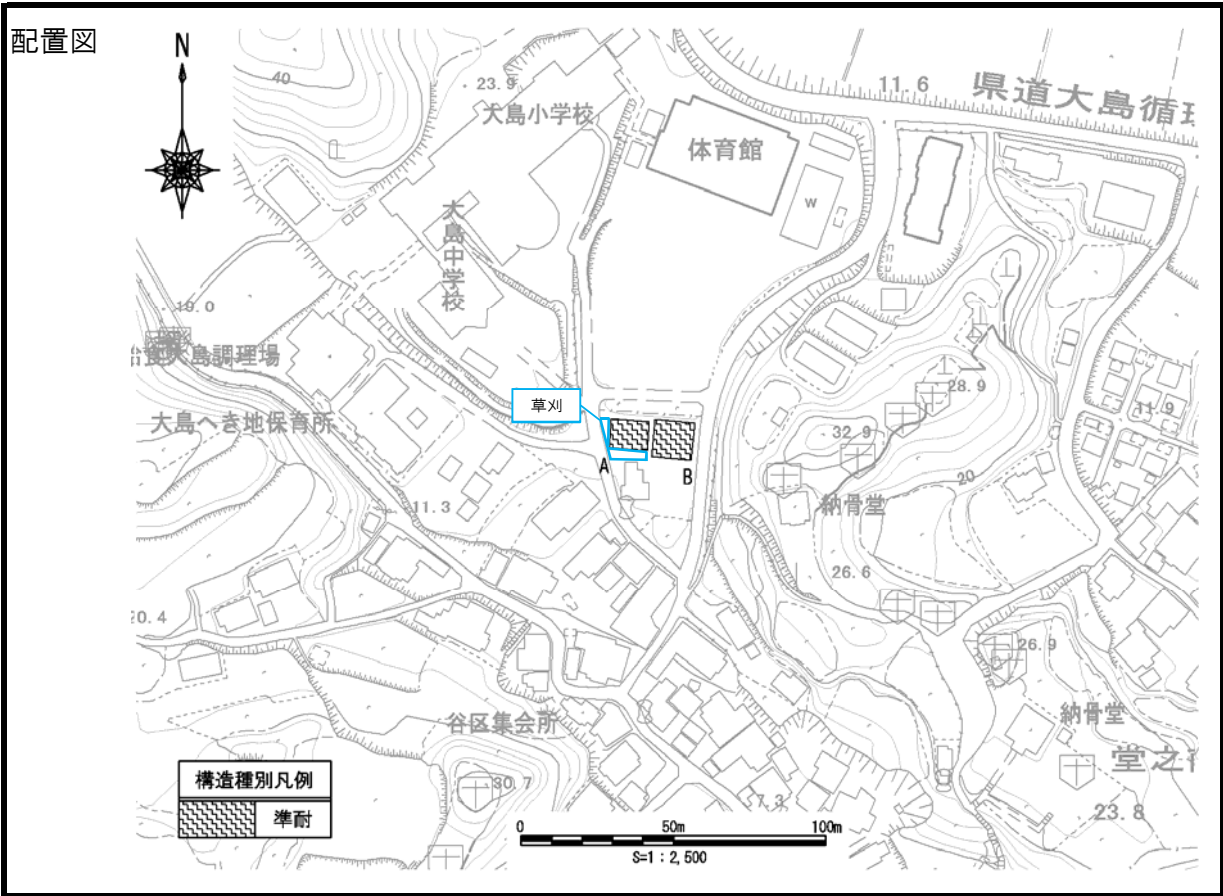
木造平屋



木造平屋

団地名		3.前田団地						
敷地概要	所在地	宗像市大島1113番地1						
	都市計画	都市計画区域外						
	敷地面積 (㎡)	730.71	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)		—			
	その他の地域地区規制	B棟のみ 土砂災害警戒区域 (急傾斜)		接道 (m)		5.0		
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棟	H8	準耐	2	2DK	46.97	4	187.88
	B棟	H8	準耐	2	3DK	64.44	4	257.76
	合計	—	—	—	—	—	8	445.64
	建築面積 (㎡)		222.82		建ぺい率 (%)		30.49%	
	延床面積 (㎡)		445.64		容積率 (%)		60.99%	
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)		7	入居率 (%)		87.5		
	入居人数 (人)		18	平均世帯人数 (人)		2.57		
	収入超過世帯数 (世帯)		0	空家戸数 (戸)		1		
	高齢者世帯数 (世帯)		1	(うち政策空家戸数)		0		

団地名	3.前田団地
-----	--------



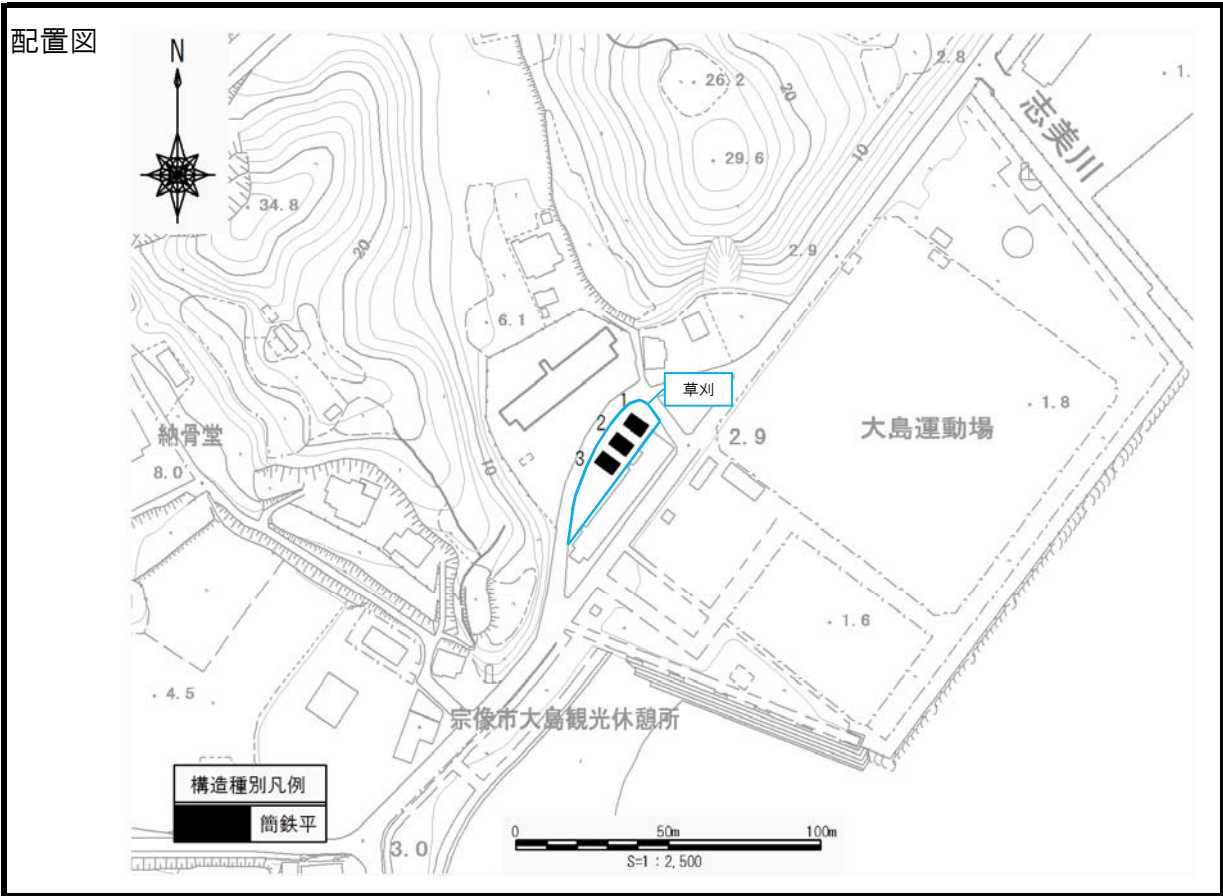
施設現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	給水	ガス
	×	×	○	×	○	×	上水道	プロパン
	排水	ゴミ置場	火災報知器	エレベーター	中高木本数	草刈面積		
	公共下水	○	○	—	4本	50㎡		



団地名		4.あけぼの団地						
敷地概要	所在地	宗像市大島771番地2						
	都市計画	都市計画区域外						
	敷地面積 (㎡)	427.00	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)		—			
	その他の地域地区規制	3号のみ 土砂災害警戒区域 (急傾斜) 全棟：津波浸水予想区域		接道 (m)		4.7		
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	H3	簡鉄	1	1K	23.93	1	23.93	
2号	H3	簡鉄	1	1K	23.93	1	23.93	
3号	H3	簡鉄	1	1K	23.93	1	23.93	
合計	—	—	—	—	—	3	71.79	
建築面積 (㎡)		71.79		建ぺい率 (%)		16.81%		
延床面積 (㎡)		71.79		容積率 (%)		16.81%		
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)	2		入居率 (%)	66.7			
	入居人数 (人)	2		平均世帯人数 (人)	1.00			
	収入超過世帯数 (世帯)	0		空家戸数 (戸)	1			
	高齢者世帯数 (世帯)	1		(うち政策空家戸数)	1			



団地名	4.あけぼの団地
-----	----------



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
	×	×	×	×	○	×	上水道	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	○	○	—	0本	260㎡		

現地写真



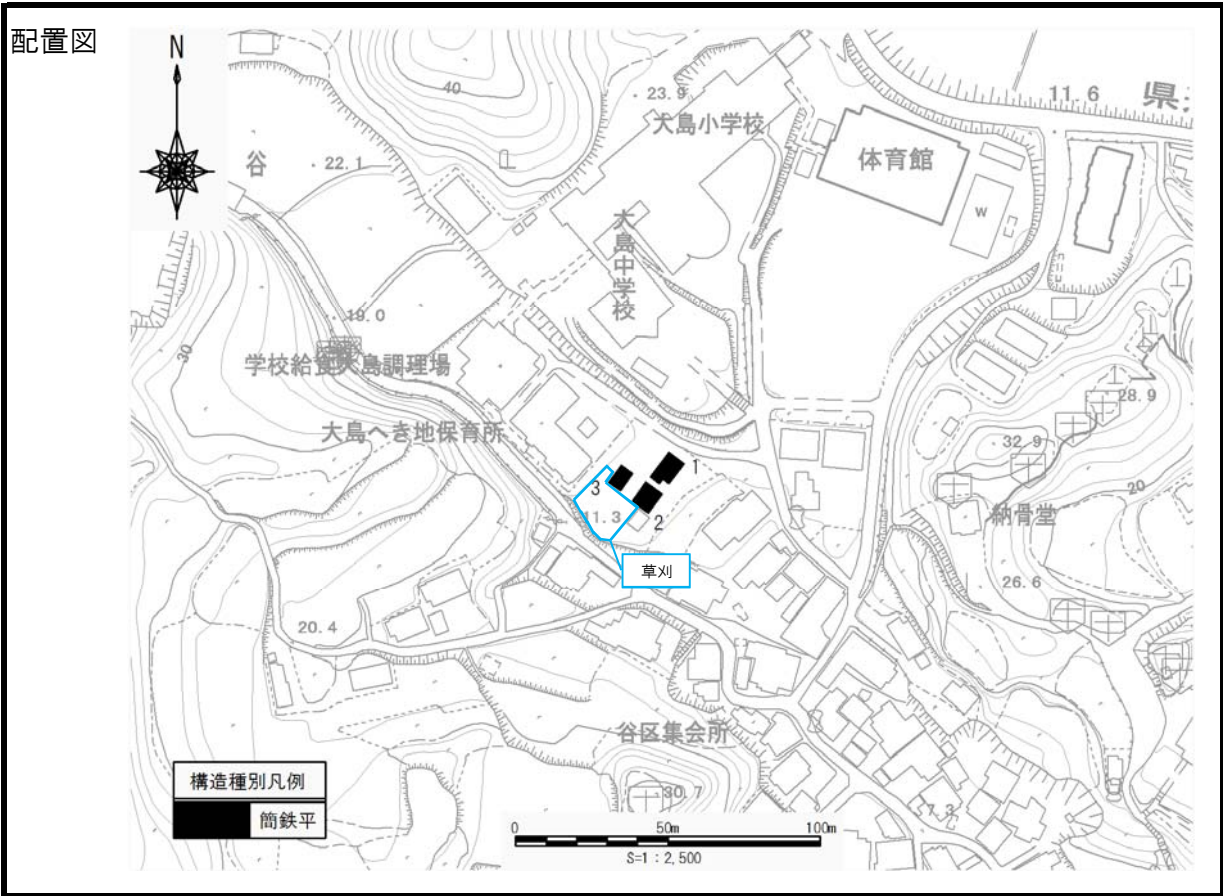
簡易鉄骨造平屋



簡易鉄骨造平屋

団地名		5.新前田団地						
敷地概要	所在地	宗像市大島1178番地1						
	都市計画	都市計画区域外						
	敷地面積 (㎡)	1,145.24	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)		—			
	その他の地域地区規制	1号のみ 土砂災害警戒区域 (急傾斜)		接道 (m)		2.5		
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	H3	簡鉄	1	2K	40.69	1	40.69
	2号	H3	簡鉄	1	2K	40.69	1	40.69
	3号	H3	簡鉄	1	1K	23.93	1	23.93
	合計	—	—	—	—	—	3	105.31
	建築面積 (㎡)		105.31		建ぺい率 (%)		9.20%	
	延床面積 (㎡)		105.31		容積率 (%)		9.20%	
	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)		2		入居率 (%)		66.7	
	入居人数 (人)		5		平均世帯人数 (人)		2.50	
	収入超過世帯数 (世帯)		0		空家戸数 (戸)		1	
	高齢者世帯数 (世帯)		0		(うち政策空家戸数)		1	

団地名	5.新前田団地
-----	---------



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
	×	×	○	×	○	×	上水道	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	×	○	—	0本	230㎡		

現地写真



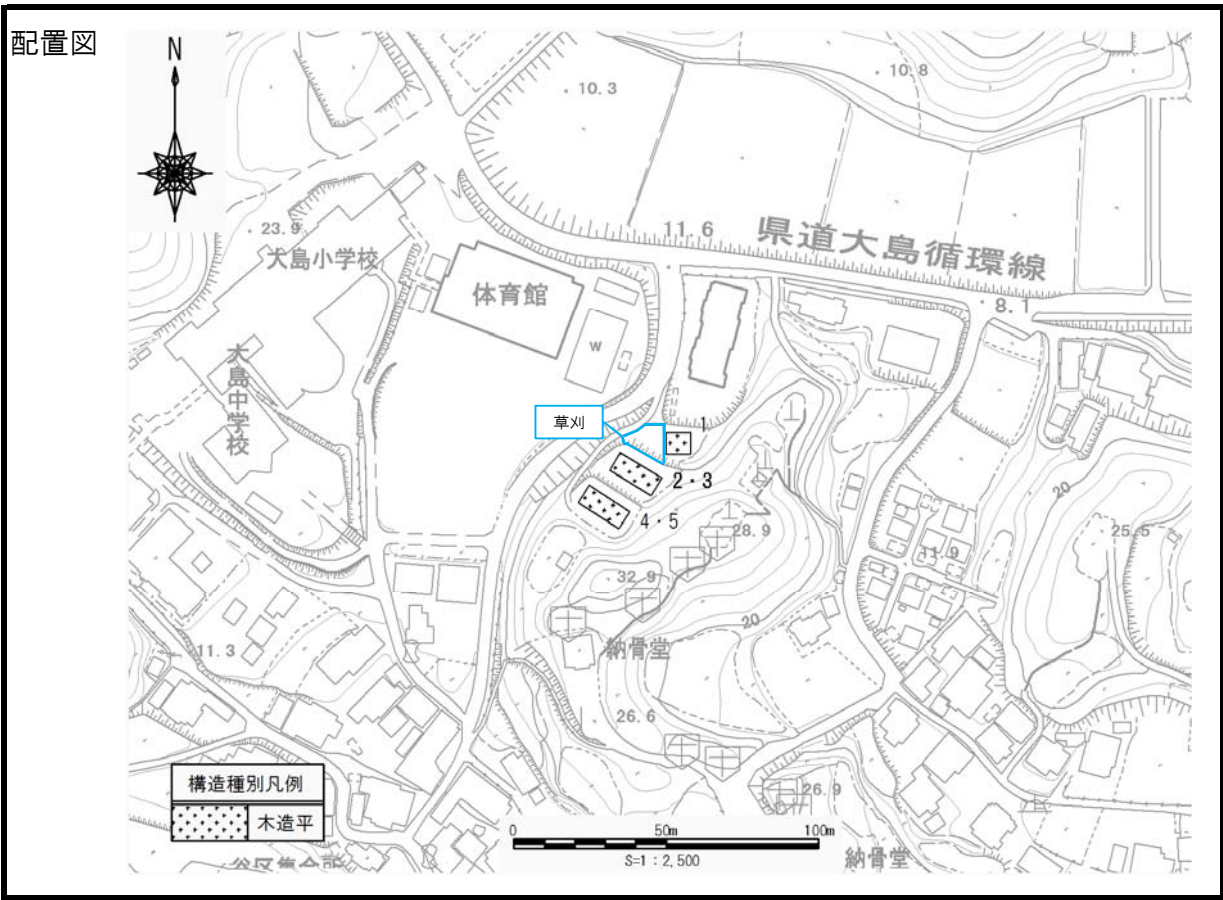
簡易鉄骨造平屋



簡易鉄骨造平屋

団地名		6.やのお団地						
敷地概要	所在地	宗像市大島1141番地						
	都市計画	都市計画区域外						
	敷地面積 (㎡)	1,761.73	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)		—			
	その他の地域地区規制	土砂災害警戒区域 (急傾斜)	接道 (m)		2.5			
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	S44	木造	1	2K	43.09	1	43.09
	2号・3号	S44	木造	1	2K	43.09	2	86.18
	4号・5号	S44	木造	1	2K	43.09	2	86.18
	合計	—	—	—	—	—	5	215.45
	建築面積 (㎡)		215.45		建ぺい率 (%)		12.23%	
	延床面積 (㎡)		215.45		容積率 (%)		12.23%	
	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 (%)		80.0	
	入居人数 (人)		4		平均世帯人数 (人)		1.00	
	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)		1	

団地名	6.やのお団地
-----	---------



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
	×	×	×	×	○	×	上水道	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	×	○	—	2本	80㎡		

現地写真



木造平屋

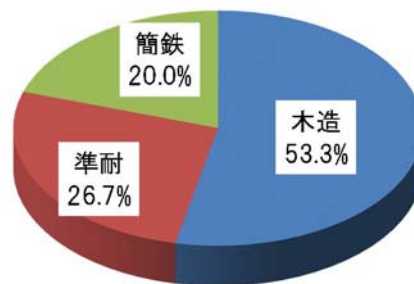


木造平屋

## 2) 一般住宅の構成比

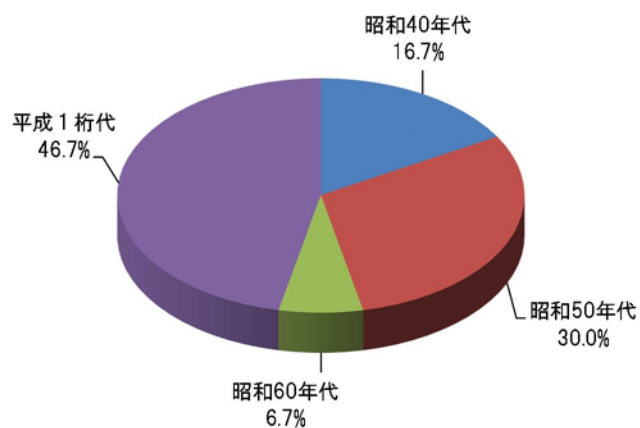
一般住宅を構造別にみると、耐用年限 30 年の木造が最も多く、5 割強を占めている。次に、耐用年限 45 年の準耐火構造が 3 割弱、耐用年限 30 年の簡易鉄骨構造が 2 割となっている。

図一 構造別



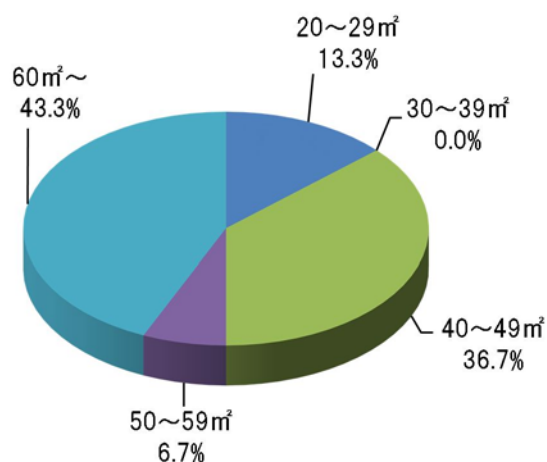
一般住宅を建築年度別にみると、平成 1 桁代に建設された住戸が最も多く 5 割弱を占めている。次に、昭和 50 年代が 3 割、昭和 40 年代が 1 割半ば、昭和 60 年代が 1 割弱となっている。

図一 建築年度別



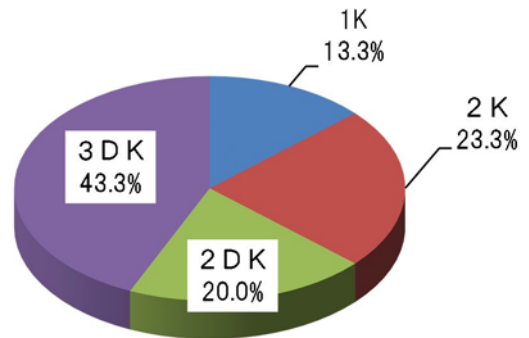
一般住宅を戸当たり規模別で見ると、床面積 60 ㎡以上が 4 割強、40 ㎡台が 4 割弱、20 ㎡台が 1 割強、50 ㎡台が 1 割弱となっている。

図一 規模別



図－住戸タイプ別

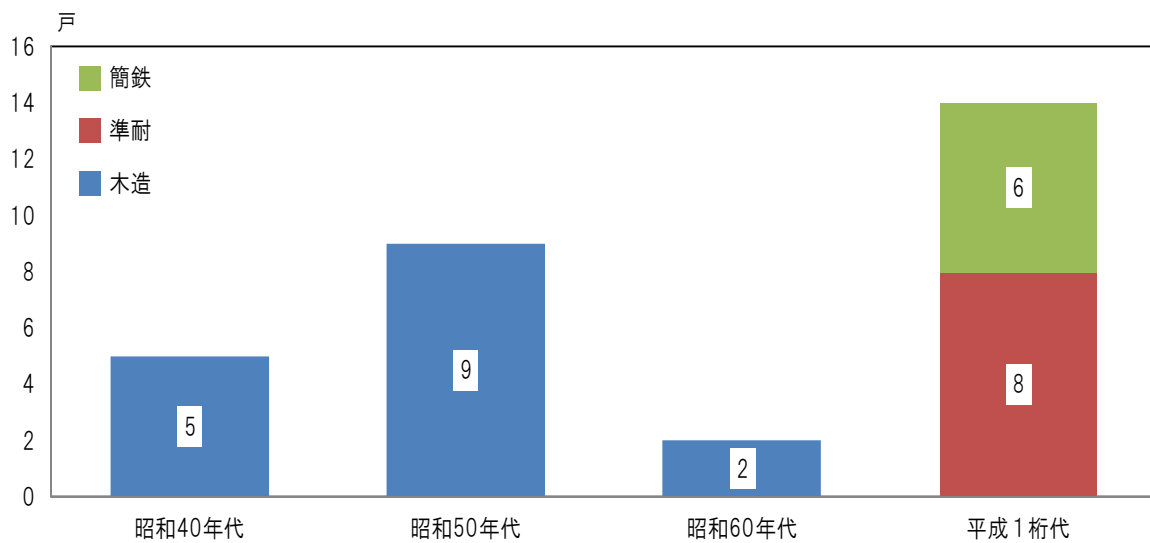
一般住宅の住戸タイプは 4 種類で、3DKが最も多く 4 割強、2Kが 2 割強、2DKが 2 割、1Kが 1 割強である。



### 3) 構造別・建築年度別

一般住宅を構造別・建築年度別にみると、昭和の時代は木造のみが建設され、平成に入ってから、準耐火構造や簡易鉄骨構造が建設されている。

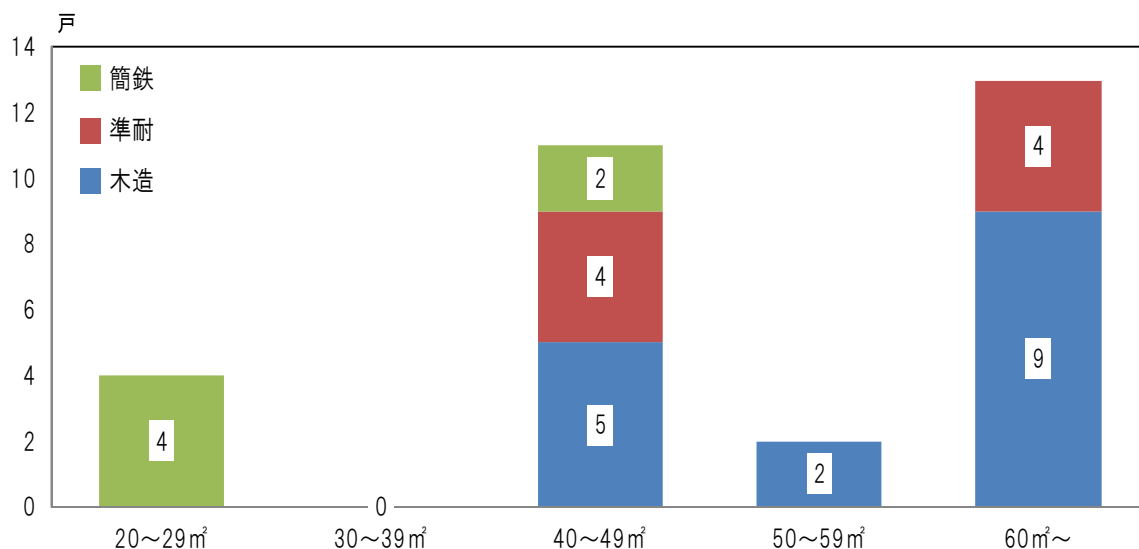
図－構造別・建築年度別



#### 4) 構造別・規模別

一般住宅を構造別・規模別にみると、木造は60㎡以上、準耐火構造は40㎡台と60㎡以上、簡易鉄骨構造は20㎡台が最も多い。簡易鉄骨構造、準耐火構造、木造と床面積が広がっていく。

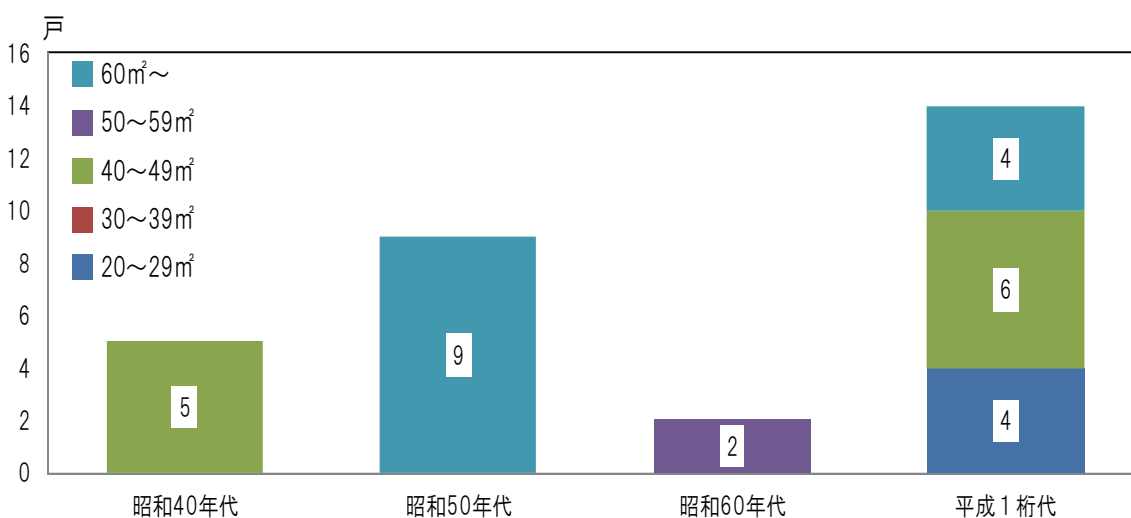
図－構造別・規模別



#### 5) 建築年度別・規模別

一般住宅を建築年度別・規模別にみると、昭和40年代は床面積40㎡台、昭和50年代は60㎡以上、昭和60年代は50㎡台、平成になってからは40㎡台の住戸が最も多く建設されている。

図－建築年度別・規模別

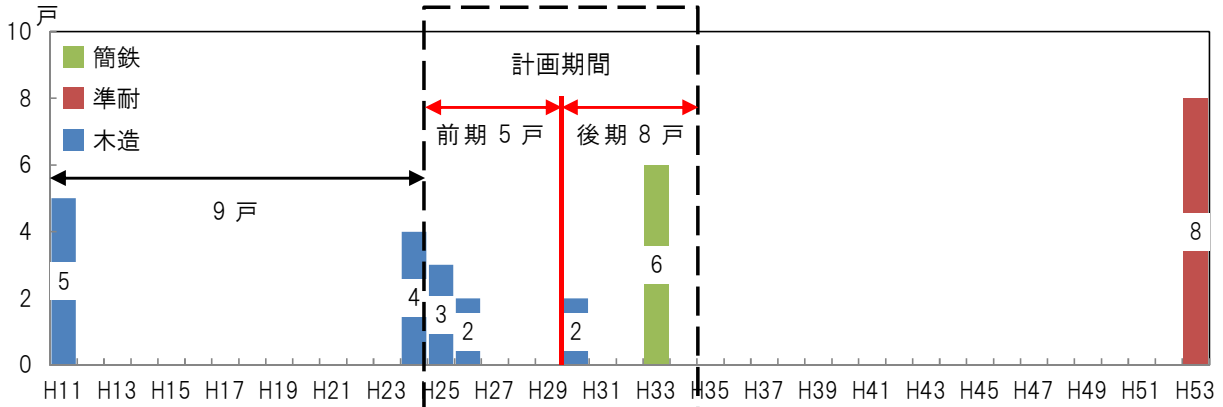




## 6) 耐用年限経過状況

一般住宅の耐用年限経過戸数は、平成29年度末で木造14戸である。後期計画期間内に、木造2戸、簡易鉄骨構造6戸、計8戸が経過するため、合計で22戸(73.3%)が耐用年限を経過する。平成34年度以降は、平成53年に準耐火構造が耐用年限を迎える。

図一 耐用年限経過戸数



表一 住棟別耐用年限状況

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	H34経過年数	前期					後期					
								H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32		H33	H34
1. 赤坂	1	1	1号	木造	S57	30	41											1,451.35
	1	1	2号	木造	S57	30	41											
	1	1	3号	木造	S57	30	41											
	1	1	5号	木造	S57	30	41											
	1	1	6号	木造	S58	30	40											
	1	1	7号	木造	S58	30	40											
	1	1	8号	木造	S58	30	40											
	1	1	9号	木造	S59	30	39											
2. 町	1	1	1号	木造	S63	30	35											186.34
	1	1	2号	木造	S63	30	35											
3. 前田	1	4	A棟	準耐	H8	45	27											730.71
	1	4	B棟	準耐	H8	45	27											
4. あげぼの	1	1	1号	簡鉄	H3	30	32											427.00
	1	1	2号	簡鉄	H3	30	32											
	1	1	3号	簡鉄	H3	30	32											
5. 新前田	1	1	1号	簡鉄	H3	30	32											1,145.24
	1	1	2号	簡鉄	H3	30	32											
	1	1	3号	簡鉄	H3	30	32											
6. やのお	1	1	1号	木造	S44	30	54											1,761.73
	1	2	2・3号	木造	S44	30	54											
	1	2	4・5号	木造	S44	30	54											

(構造の種類の見方)

木造：木造→耐用年限30年

簡鉄：簡易鉄骨構造→耐用年限30年

準耐：準耐火構造→耐用年限45年

## 7) 改修状況

一般住宅の改修は、平成 22 年以降行われていない。

表－改修状況

団地名	改善履歴
1.赤坂	H20 火災報知機設置
	H22 耐震補強及び外部改修工事
2.町	H20 火災報知機設置
3.前田	H20 火災報知機設置
4.あけぼの	H20 火災報知機設置
5.新前田	H20 火災報知機設置
6.やお	H20 火災報知機設置

### 3-2 一般住宅入居世帯の状況

#### 1) 入居状況

平成29年10月1日時点での一般住宅の入居状況は、管理戸数30戸に対して、入居戸数26戸、入居率86.7%と需要は高い。空家戸数は4戸で、うち政策空家は3戸となっている。

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. 赤坂	9	9	100.0	0	0
2. 町	2	2	100.0	0	0
3. 前田	8	7	87.5	1	※ 1
4. あけぼの	3	2	66.7	1	1
5. 新前田	3	2	66.7	1	1
6. やのお	5	4	80.0	1	1
合計	30	26	86.7	4	4

平成29年10月1日現在

※ 前田団地の政策空家1戸は、県営住宅の改善事業期間中、仮住まい先として県営住宅入居者が使用する予定のため計上

#### 2) 世帯主年齢

一般住宅入居世帯を世帯主年齢別にみると、29歳以下と60歳前半が1割弱で、それ以外は2割前後を占めている。65歳以上の高齢者が多いのは、やのお団地とあけぼの団地で5割を占めている。

表－世帯主年齢

		1. 赤坂	2. 町	3. 前田	4. あけぼの	5. 新前田	6. やのお	合計
29歳以下	世帯	0	0	2	0	0	0	2
	%	0.0	0.0	28.6	0.0	0.0	0.0	7.7
30～39歳	世帯	1	1	2	0	0	1	5
	%	11.1	50.0	28.6	0.0	0.0	25.0	19.2
40～49歳	世帯	1	1	2	1	1		6
	%	11.1	50.0	28.6	50.0	50.0	0.0	23.1
50～59歳	世帯	5	0	0	0	0	1	6
	%	55.6	0.0	0.0	0.0	0.0	25.0	23.1
60～64歳	世帯	1	0	0	0	1		2
	%	11.1	0.0	0.0	0.0	50.0	0.0	7.7
65歳以上	世帯	1	0	1	1	0	2	5
	%	11.1	0.0	14.3	50.0	0.0	50.0	19.2
合計	世帯	9	2	7	2	2	4	26
	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

平成29年10月1日現在

### 3) 世帯人員

一般住宅入居世帯の平均世帯人員は 2.38 人で、本市の平均世帯人員 2.48 人（国勢調査 H27）より少ない。特に、あけぼの団地、やのお団地は、世帯人員が 1 人である。

世帯人員別では、1人世帯と2人世帯で6割半ばを占め核家族化が進行している。

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. 赤坂	1	3	2	1	2		9	27	3.00	2.48
2. 町	1				1		2	6	3.00	
3. 前田	2	3		1		1	7	18	2.57	
4. あけぼの	2						2	2	1.00	
5. 新前田	1			1			2	5	2.50	
6. やのお	4						4	4	1.00	
合計	世帯	11	6	2	3	3	1	26	62	2.38
	%	42.3	23.1	7.7	11.5	11.5	3.8	100.0	—	—

平成29年10月1日現在

### 4) 高齢者がいる世帯

一般住宅入居世帯のうち、65歳以上の高齢者がいる世帯数は5世帯で、2割弱である。

表一 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
	世帯	世帯	%
1. 赤坂	9	1	11.1
2. 町	2	0	0.0
3. 前田	7	1	14.3
4. あけぼの	2	1	50.0
5. 新前田	2	0	0.0
6. やのお	4	2	50.0
合計	26	5	19.2

平成29年10月1日現在

## 5) 入居期間

一般住宅入居世帯の入居期間をみると、5年未満が1割半ば、5～9年が3割弱、10～19年が3割半ば、20年以上が2割強となっている。

団地別では、赤坂団地の入居期間が長く、20年以上が7割弱である。入居期間が短いのはあけぼの団地で、10年以上の入居者はいない。

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. 赤坂		0.0		0.0	3	33.3	6	66.7	9	100.0
2. 町		0.0		0.0	2	100.0		0.0	2	100.0
3. 前田	3	42.9	3	42.9	1	14.3		0.0	7	100.0
4. あけぼの		0.0	2	100.0		0.0		0.0	2	100.0
5. 新前田		0.0		0.0	2	100.0		0.0	2	100.0
6. やのお	1	25.0	2	50.0	1	25.0		0.0	4	100.0
合計	4	15.4	7	26.9	9	34.6	6	23.1	26	100.0

平成29年10月1日現在

## 6) 応募状況

過去 11 年間の応募倍率は、あけぼの団地以外 1 倍を超えている。赤坂団地と町団地は、11 年間募集が行われていない。

表－応募状況

		1. 赤坂	2. 町	3. 前田	4. あけぼの	5. 新前田	6. やのお
平成18年度	戸数						3
	件数						3
	倍率						1.0
平成19年度	戸数			2	1	1	
	件数			1	1	2	
	倍率			0.5	1.0	2.0	
平成20年度	戸数			3	1		1
	件数			1	1		2
	倍率			0.3	1.0		2.0
平成21年度	戸数			1			1
	件数			1			1
	倍率			1.0			1.0
平成22年度	戸数			2	1		1
	件数			5	1		3
	倍率			2.5	1.0		3.0
平成23年度	戸数			2	1		2
	件数			3	1		3
	倍率			1.5	1.0		1.5
平成24年度	戸数			2			
	件数			2			
	倍率			1.0			
平成25年度	戸数			1	1		
	件数			1	0		
	倍率			1.0	0.0		
平成26年度	戸数						1
	件数						0
	倍率						0.0
平成27年度	戸数			1			1
	件数			0			1
	倍率			0.0			1.0
平成28年度	戸数			3			
	件数			3			
	倍率			1.0			
合計	戸数	0	0	17	5	1	10
	件数	0	0	17	4	2	13
	倍率	0.0	0.0	1.0	0.8	2.0	1.3

平成29年10月1日現在

## 第4章 ストック活用計画の基本方針

### 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(住宅購入でゴール)を超える新たな住宅循環システムの構築 【説明】「住宅購入でゴール」ではなく、住宅の維持管理やリフォームの適切な実施により、住宅の価値が低下せず、良質で魅力的な住宅として評価され、資産として承継されていく新たな流れ	
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	
1 の多 づ充 く様 実り なニ とー 住ズ 宅セ ーフ ティ エネ ット	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	
	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 で地 き域 るで の良 好豊 なな 居な 住住 環生 境活 づを く実 り感	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 産の住 業擁情 護報 のの提 活充供 性実や 化と消 費生 者活 利 益	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 消費者利益の擁護	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"> <li>● 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</li> <li>● 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 空き家を含む住宅ストックの活用、流通の促進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 多様な世帯がともに暮らし、助け合える居住環境づくり</li> <li>● 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</li> </ul>

### 【公営住宅に関わる施策の展開】

#### 基本目標 1：多様な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<sup>※2</sup>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<sup>※3</sup>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。

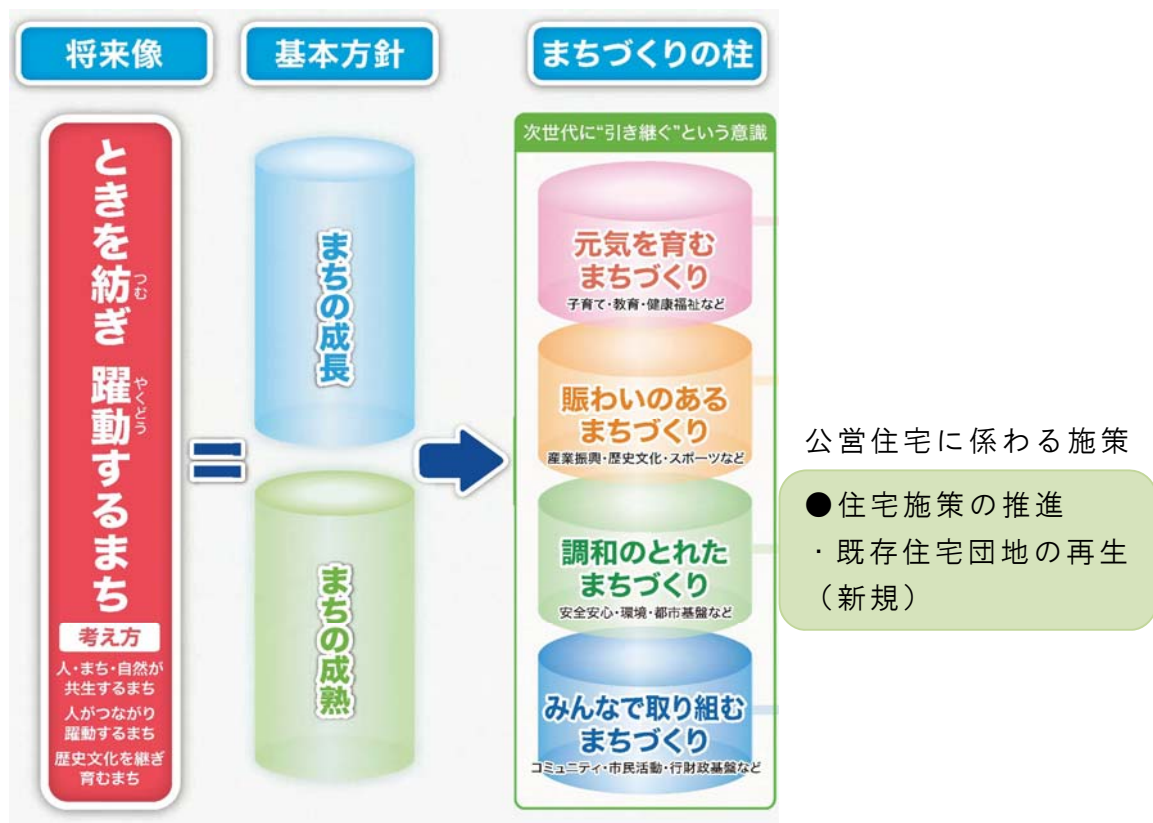
### 3) 宗像市の上位・関連計画

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」、「宗像市離島振興計画」、「宗像市公営住宅等長寿命化計画改定版」、「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。

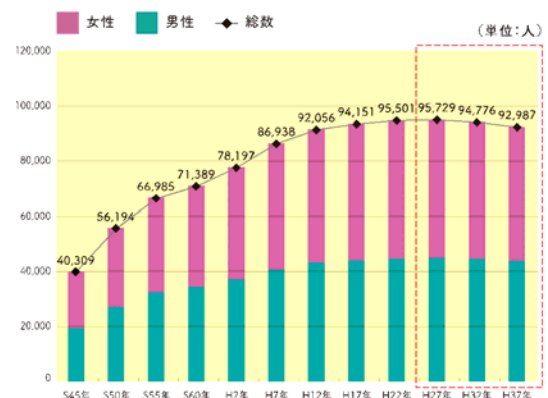


#### ● 将来人口

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)	
				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】 (対24年比)	92,987 (▲3,009)	11,643 (▲1,477)	52,609 (▲7,960)	28,735 (6,428)	15,815 (4,790)

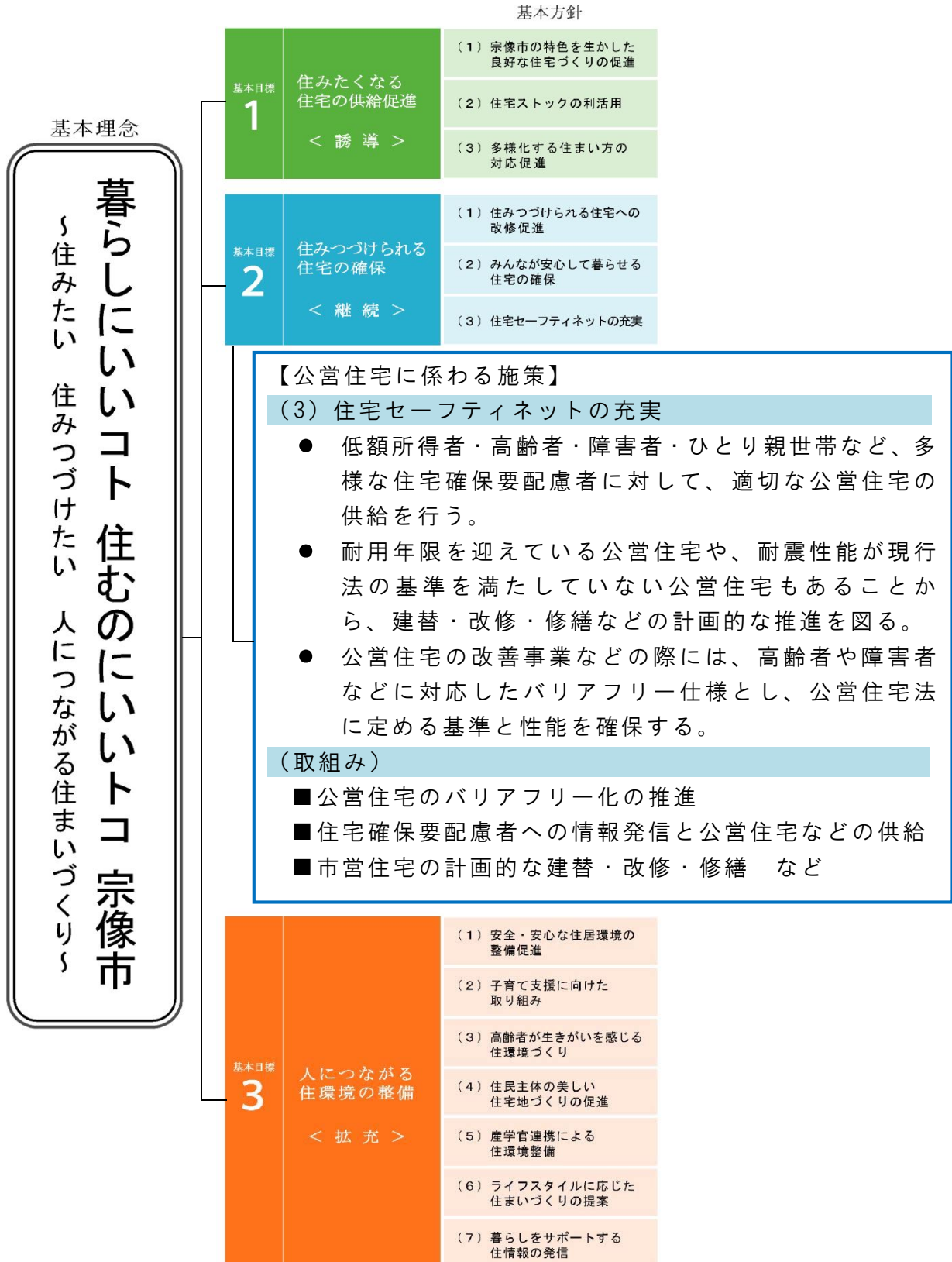
(単位:人)



■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。



## ■宗像市離島振興計画（平成 25 年 4 月）

（計画期間：平成 25 年度～平成 34 年度）

### 【計画対象地域】

- 法第 2 条において離島振興対策実地地域として指定された  
「福岡県宗像市大島地域、福岡県宗像市地島地域」

### 【基本理念】

- 地域間の交流の促進、居住する者のない離島の増加及び離島における人口の著しい現象の防止並びに離島における定住の促進を図ること。

### 【大島の基本方針】

- ①産業の再生：産業を作成し、島を豊かにする。
  - ア. 農業、水産業、サービス業の再生
  - イ. 産業の再生に基づく雇用機会の確保
- ②交流人口の拡大：交流人口を拡大し、島の活性化へつなげる。
  - ア. 体験型観光を活用した交流事業の推進
  - イ. 島の自然、歴史（世界遺産構成資産）を活用した交流事業の推進
- ③定住環境の整備：「住みたい」・「住み続けられる」定住環境を整備する。
  - ア. 安心・安全の暮らしの確保
  - イ. 教育環境の充実
  - ウ. 産業の再生による雇用機会の確保
- ④人材の確保：島を活性化させるために必要な人材を確保する。
  - ア. 島内人材の育成
  - イ. 島外者との交流に基づく外部人材の確保

### 【各分野における施策の内容】（一般住宅に関する記述）

#### ●生活環境の整備に関すること

##### ①生活環境の整備

###### ア. 住宅の確保

- 老朽化した市営住宅の維持、修繕に努めるとともに、老朽化が著しいものについては、建替えを検討する。

###### イ. 空き家の活用

- 空き家の活用に必要な改修、購入等への支援策を実施、検討する。
- 定住に関心をもつ島外者が短期的に体験定住できる拠点づくりなどを検討する。
- 「空き家・空き地バンク」事業では、「二地域居住」や「田舎暮らし」など、用途に合わせた情報発信の方法等を検討する。
- その他、空家の活用について、支援策を検討する。

## ■宗像市公営住宅等長寿命化計画書 改定版（平成 29 年 3 月）

（後期計画期間：平成 29 年度～平成 33 年度）

### 【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。

■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

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。 (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. コスモス台	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。	



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
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。
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	

## ■ 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 年度～平成 37 年度）

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

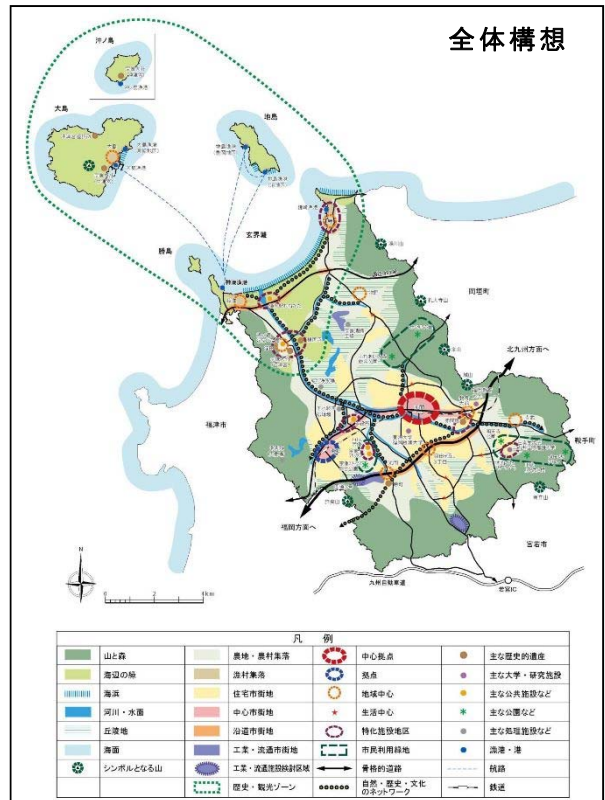
#### [全体構想]

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	安全な住宅地の形成
● 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）

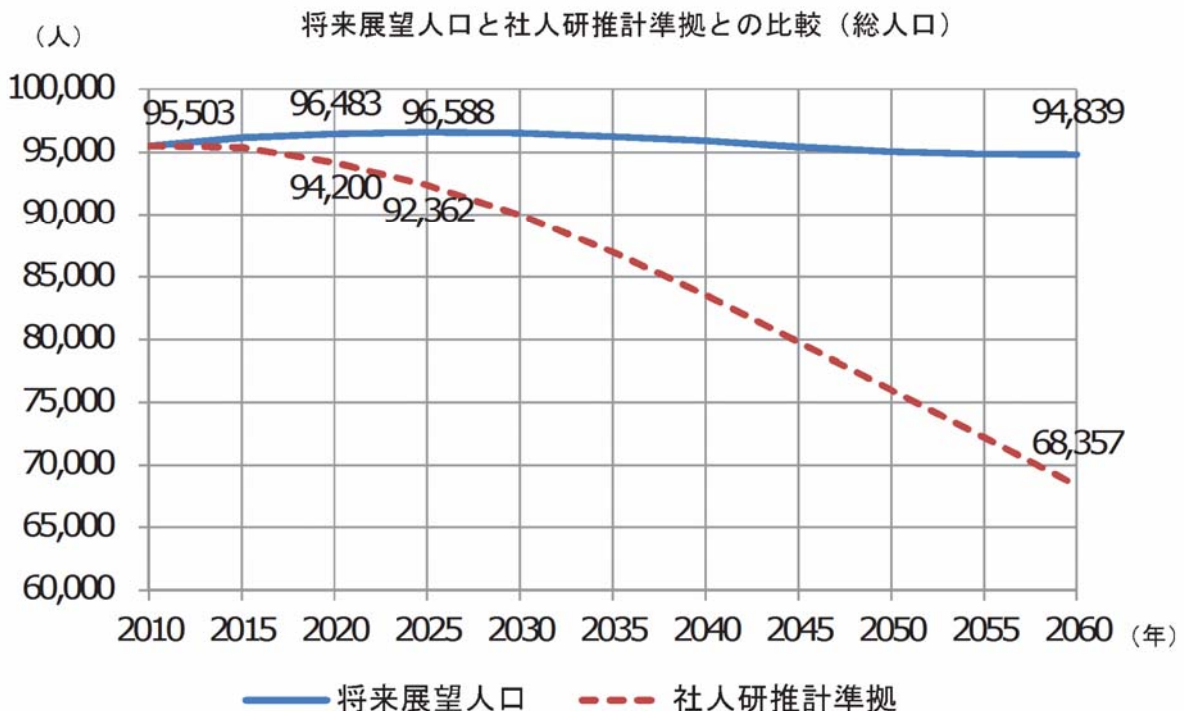
（計画期間：平成 27 年～平成 72 年）

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	<b>【元気を育むまちづくり】</b> ・自立した生活の支援 <b>【賑わいのあるまちづくり】</b> ・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 <b>【調和のとれたまちづくり】</b> ・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	<b>【調和のとれたまちづくり】</b> ・住宅施策の推進
【分野3】 出産・子育て・教育環境づくり	<b>【元気を育むまちづくり】</b> ・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	<b>【元気を育むまちづくり】</b> ・健康づくりの推進 ・自立した生活の支援 <b>【調和のとれたまちづくり】</b> ・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 <b>【みんなで取り組むまちづくり】</b> ・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

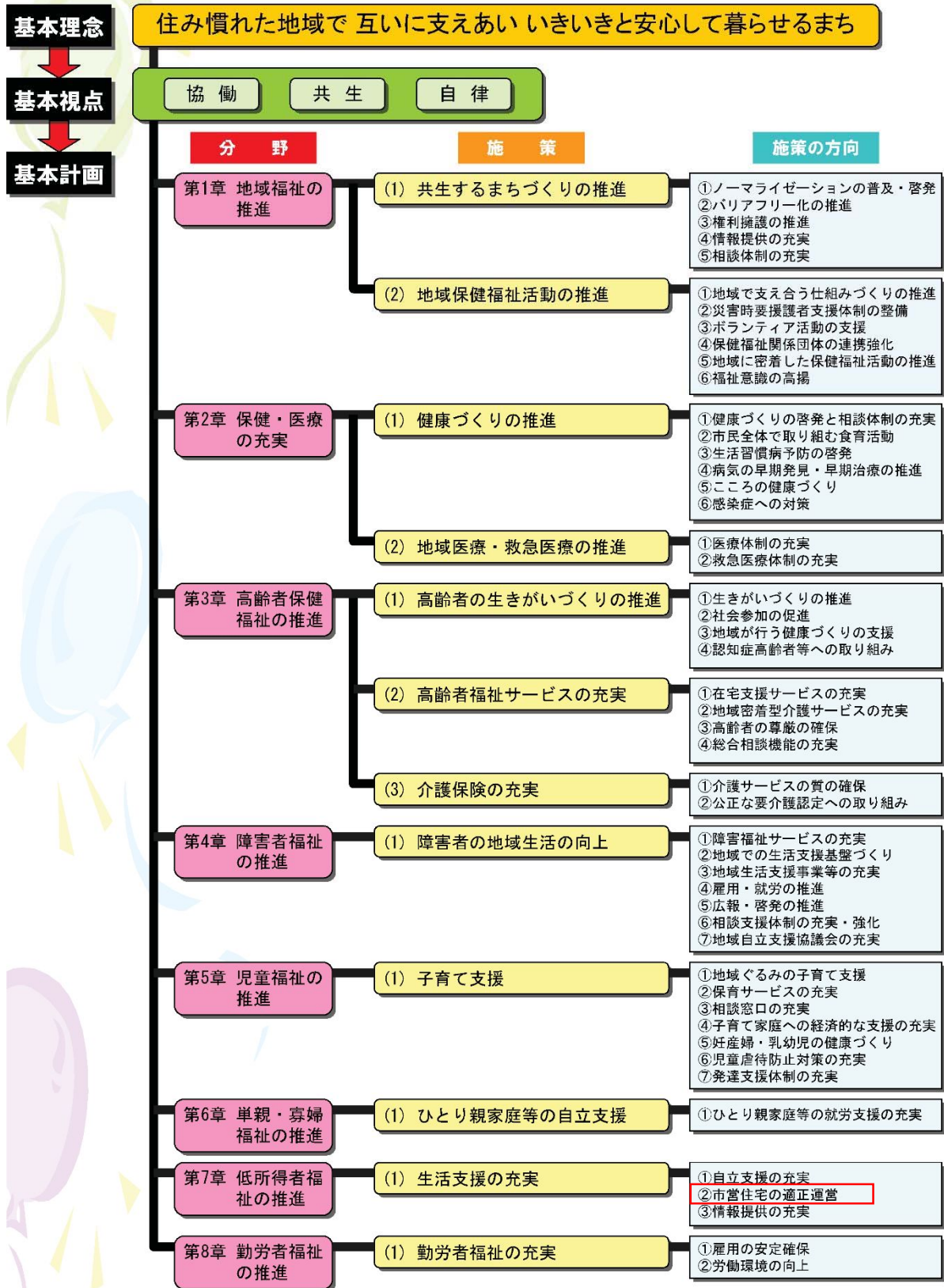
#### 4-1-④ 既存住宅団地の再生を目指した取組み（重点取組）

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

（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、いきがいを感ぜ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

**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												利用区分分類		
						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
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
						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
7 南瀬団地	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 77,606千円	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	全施設 (4棟) 改修 53,355千円	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	全施設 (18棟) 更新 2,073,000千円	市域施設
						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
10 やのおお 地	地域集会所	LS造	144.90㎡	1971年	1993年 2001年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	全施設 (3棟) 更新 57,224千円	市域施設
						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11 前田団地	一般住宅(3棟)	W造	215.45㎡	1969年	1991年 2013年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	全施設 (2棟) 更新 118,862千円	市域施設
						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
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) 改修 9,091千円	市域施設
						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	



## 4-2 一般住宅に関する課題の整理

### ■ 一般住宅の役割

大島地区は、持ち家率が73.8%と高く、民営借家率はわずか4.5%であることから、公共賃貸住宅（公営住宅、一般住宅）の役割は大きい。また、大島地区の人口、世帯数は減少し、高齢化率は増加していることから、地域振興、活性化、住宅セーフティネット等の観点からも、公共賃貸住宅は必要不可欠である。

### ■ 安全性、居住性に問題のある住宅

計画期間である平成34年度までに、木造16戸（赤坂団地9戸、町団地2戸、やのお団地5戸）、簡易鉄骨構造6戸（あけぼの団地3戸、新前田団地3戸）、計22戸（73.3%）が耐用年限を経過する。

昭和56年以前に建設された、やのお団地の木造5戸（16.7%）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㎡）を満たしていない住宅は、あけぼの団地の簡易鉄骨構造3戸、新前田団地の簡易鉄骨構造1戸、計4戸（13.3%）がある。

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、計画的に住宅の更新を行うことが課題である。

### ■ 長期的活用に向けた改善、改修

建替えは、入居者の経済的負担や、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。

### ■ 入居者意向

5年前に実施した入居者意向調査では、入居者の9割以上が住宅の建替え若しくは、住宅や設備の改善などの対策を必要としている。

住宅の改善要望が多いのは、台所・浴室・便所などの水回り設備の改善である。

建替えの最重要事項は「家賃が安いこと」が最も多く、建替えにおいては、世帯規模に応じた適正間取りによる家賃の軽減が課題である。

## 4-3 ストック活用の基本方針

### 1) 良好な住宅ストック形成の方針

- 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、良好な住宅ストックの形成を図る。
- 耐用年限経過し、安全性が確保できていない住宅は、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ストックの形成を図る。
- 高齢者・障害者が安心して暮らせるよう、住戸及び周辺環境を含めたバリアフリー化を推進する。

### 2) ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

- 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、標準的な点検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、一般住宅の団地・住棟単位の情報などの管理データベースを整備し、日常的維持管理に利用する。
- 住棟の修繕履歴データの整備及び修繕周期表により、次回修繕時期の確認を行う。

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

- 入居者からのクレームに対応した修繕から、予防保全的な修繕及び耐久性向上などを図る改善を計画的に実施することで、住宅の長寿命化を図る。
- 屋上防水、外壁改修、バルコニーの手摺の修繕などの仕様のグレードアップによる耐久性の向上を図る改善により、建物の延命化及び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。
- 標準的な修繕周期に従って住棟単位で定期点検を実施し、住宅の老朽化や劣化による事故などを未然に防ぐとともに、修繕工事の効率的な実施を図る。

## 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視点 (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。

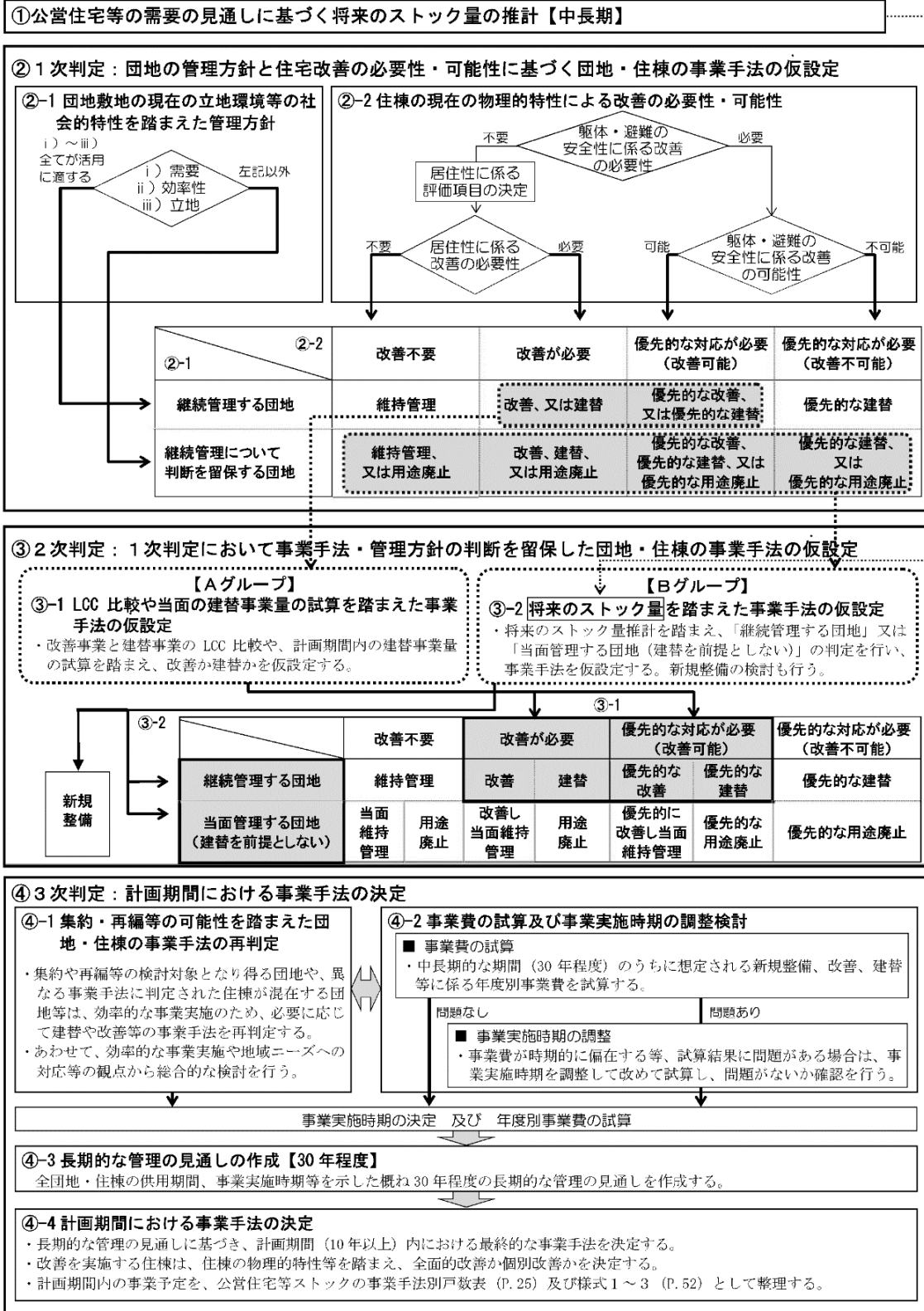
表－活用手法

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、安全性確保、長寿命化) B. 共用部改善(居住性向上、福祉対応、安全性確保、長寿命化) C. 屋外・外構部分(居住性向上、福祉対応、安全性確保、長寿命化)
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。

活用手法の選定は下記手法選定フローを基本として選定を行った。ただし、フローの「①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計」は、一般住宅が対象のため推計していない。

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 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 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 以上 ×：敷地面積 1,000 m <sup>2</sup> 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

種別	団地地名	棟数	管理戸数	棟番号	構造	建設年度	需要		高度利用		立地			改善履歴		1次①判定結果								
							専業住率 (過去1年間)	空家状況	敷地面積 (㎡)	用途地域 (法定種へい準/営繕率)	判定	判定	判定	判定	判定		判定	判定	判定					
1.赤坂団地		1	1	1号	木造	S57	-	0戸(0.0%)	都市計画区域外 (-)	近隣に 教育施設あり	問題なし	該当なし	-	-	-	継続管理する団地								
																	判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定
																	判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定
																	判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定
																	判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定
																	判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定
																	判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定
																	判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定
																	判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定
																	判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定
2.町田団地		1	1	1号	木造	S63	-	0戸(0.0%)	都市計画区域外 (-)	近隣に 生活利便施設あり	問題なし	該当なし	-	-	継続管理する団地									
																判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定	
3.新田団地		1	4	A棟	準耐	H8	0.9~2.5 (平均1.0)	1戸(12.5%)	都市計画区域外 (-)	近隣に 教育施設あり	問題なし	該当なし	-	-	継続管理する団地									
																判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定	
4.あけぼの団地		1	1	1号	簡鉄	H3	0.0~1.0 (平均0.8)	政棟空家1戸	都市計画区域外 (-)	近隣に 公益施設あり	問題なし	津波浸水予知区域 (急傾斜)	-	-	-	継続管理する団地								
																	判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定
																	判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定
																	判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定
																	判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定
																	判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定
5.新前田団地		1	1	2号	簡鉄	H3	2.0 (平均2.0)	政棟空家1戸	都市計画区域外 (-)	近隣に 教育施設あり	問題なし	該当なし	-	-	継続管理する団地									
																判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定	
																判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定	
6.やのぶ団地		1	1	2・3号	木造	S44	0.0~3.0 (平均1.3)	政棟空家1戸	都市計画区域外 (-)	近隣に 教育施設あり	問題なし	土砂災害警戒区域 (急傾斜)	-	-	継続管理する団地									
																判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定	
																判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定	
																判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定	判定	



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 －：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	屋外消火施設、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
	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
	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	直送：直送方式 地上：地上式水槽 高置：高置水槽方式

判定項目		判定内容・選定基準
② 居住性の判定	便所の水洗化	○：公共下水若しくは浄化槽 ×：汲み取り
	雨水排水施設	○：問題なし △：陳腐化 ×：問題あり
	開口部の劣化	○：問題無 △：陳腐化 ×：不備
	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
	駐車場	○：問題なし △：陳腐化 ×：不足
	駐輪場	○：問題なし △：陳腐化 ×：不足
③ 福祉対応の判定	エレベーターの有無	○：整備済み △：陳腐化 －：2階建て以下若しくは3階以下の階段室型でエレベーターを設置しない ×：未整備
	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

# 外観目視調査票

実施日：平成 29 年 12 月 7 日

区分	項目	改善内容等	確認対象物	判定			コメント	
				グレードA	グレードB	グレードC		
居住性向上型	住居部	1)開口部のアルミサッシ化	ドア	問題無	陳腐化	不備	部材(アルミ・鉄・木)	
			窓	問題無	陳腐化	不備	部材(アルミ・鉄・木)	
	共用部分	2)給湯器	給湯器	3箇所給湯		未整備		
			住棟	直接		高層		
			住棟	問題無	陳腐化	不備	防水(シート・塗装) 瓦屋根	
				問題無	陳腐化	不備		
	屋外	1)集会所の整備・増改築 2)児童公園の整備 3)汚水排水施設の整備 4)雨水排水施設の整備 5)駐車場、駐輪場の改修、追加		問題無	陳腐化	不備		
			団地内	公共下水浄化槽		汲み取り		
			団地内	問題無	陳腐化	不備		
			駐車場	問題無	陳腐化	不足	1台/1戸 備考参照	
駐輪場			問題無	陳腐化	不足			
外階段			有	陳腐化	無	腐食の確認(有・無)		
共用部分	1)廊下、階段の手摺設置 2)エレベーターの設置 3)エントランスの段差 4)視覚障害者誘導用ブロック等の設置	耐火3階建て以上	整備済	陳腐化	未整備	設置(可・不可)		
		玄関前	スロープ又は手摺有り・段差無		段差有			
		エントランス	問題無		不備			
		共用階段	幅員 900mm以上		幅員 900mm未満	幅員( )mm		
安全性確保型	共用部分	1)避難経路の確保等の整備	共用階段	幅員 220mm以下 かつ 踏面210mm以上		蹴上220mm以上 又は 踏面210mm以下	蹴上( )mm 踏面( )mm	
			避難設備 (独立バルコニー)	垂直避難設備有		垂直避難設備無		
		2)外壁落下防止改修	避難設備 (連続バルコニー)	仕切板が容易に破壊できる 又は 垂直避難設備が有る。		連続バルコニーの仕切り板 が容易に破壊できない かつ 垂直避難設備が無い。		
			外壁	問題無	小規模有	大規模有	備考参照	
			外壁	問題無	軽微なひび割れ有	ひび割れ有	備考参照	
			バルコニー	問題無		サビ等有	アルミ	
		屋外	1)屋外消火施設 2)避難経路となる屋外通路 3)屋外通路等の照明設備	屋外消火施設	消火栓・防火水槽整備済		未整備	腐食の確認(有・無)
				団地内	問題無		不備	
				団地内	整備済	陳腐化	未整備	
		備考		車庫が低く、梁が車に接触する。支柱の位置を変える等をしてほしい。(3号棟の住人からの意見) 外壁のヒビ補修跡有り。				

屋上防水状況		外壁劣化状況	
	瓦屋根 (問題無)		外壁 (問題無)
	段差状況【玄関前】 手摺無し・段差有り (不備)		車庫の状況 梁が車に接触 (劣化:問題無)

区分	項目	改善内容等	確認対象物	判定			コメント	
				グレードA	グレードB	グレードC		
居住性向上型	住居部	1)開口部のアルミサッシ化	ドア	問題無	陳腐化	不備	部材(アルミ・鉄・木)	
			窓	問題無	陳腐化	不備	部材(アルミ・鉄・木)	
	共用部分	2)給湯器	給湯器	3箇所給湯		未整備		
			住棟	直接		高層		
屋外	共用部分	2)屋上防水	住棟	問題無	陳腐化	不備	防水(シート・塗装) 瓦屋根	
			1)集会所の整備・増改築	問題無	陳腐化	不備		
	2)児童公園の整備	問題無	陳腐化	不備				
		3)汚水排水施設の整備	公共下水浄化槽		汲み取り			
	4)雨水排水施設の整備	団地内	問題無	陳腐化	不備			
		団地内	問題無	陳腐化	不足	1台/1戸		
	5)駐車場、駐輪場の改修、追加	駐車場	問題無	陳腐化	不足			
		駐輪場	問題無	陳腐化	不足			
	福祉対応型	共用部分	1)廊下、階段の手摺設置	外階段	有	陳腐化	無	腐食の確認(有・無)
				耐火3階建て以上	整備済	陳腐化	未整備	設置(可・不可)
玄関前				スロープ又は手摺有り・段差無		段差有		
エントランス				問題無		不備		
安全性確保型	共用部分	4)視覚障害者誘導用ブロック等の設置	共用階段	幅員 900mm以上		幅員 900mm未満	幅員( )mm	
			共用階段	蹴上220mm以下 かつ 踏面210mm以上		蹴上220mm以上 又は 踏面210mm以下	蹴上( )mm 踏面( )mm	
			避難設備 (独立バルコニー)	垂直避難設備有		垂直避難設備無		
			避難設備 (連続バルコニー)	仕切板が容易に破壊できる 又は 垂直避難設備が有る。		連続バルコニーの仕切り板 が容易に破壊できない かつ 垂直避難設備が無い。		
	共用部分	2)外壁落下防止改修	外壁	問題無	小規模有	大規模有	備考参照	
			外壁	問題無	軽微なひび割れ有	ひび割れ有	備参考照	
	屋外	3)外壁改修	バルコニー	問題無		サビ等有	アルミ	
			1)屋外消火施設	消火栓・防火水槽整備済		未整備	腐食の確認(有・無)	
			2)避難経路となる屋外通路	問題無		不備		
	備考	3)屋外通路等の照明設備	団地内	整備済	陳腐化	未整備		
外壁改修→問題無:6・8号棟 軽微なひび割れ有:7号棟								
		外壁のヒビ補修跡有り。						

屋上防水状況



瓦屋根  
(問題無)

外壁劣化状況【7号棟】



軽微なひび割れ有り

段差状況【玄関前】



手摺無し・段差有り  
(不備)

バルコニー手摺の状況

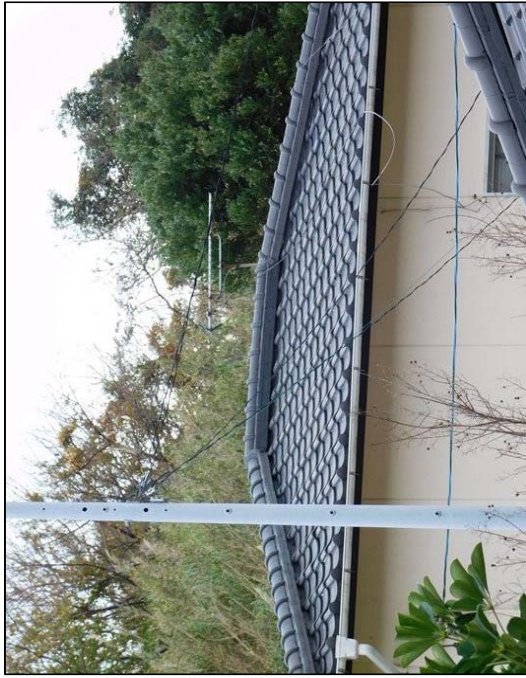


サビ等無し  
(問題無)

区分	項目	改善内容等	確認対象物	判定			コメント
				グレードA	グレードB	グレードC	
居住性向上型	住居部	1)開口部のアルミサッシ化 2)給湯器	ドア	問題無 問題無	陳腐化 陳腐化	不備 不備	部材(アルミ・鉄・木) 部材(アルミ・鉄・木)
			給湯器	3箇所給湯		未整備	
居住性向上型	共用部分	1)給水方式の変更 2)屋上防水	住棟	直接	・	高層	水道
			住棟	問題無	陳腐化	不備	防水(シート・塗装) 瓦屋根
居住性向上型	屋外	1)集会所の整備・増改築 2)児童公園の整備 3)汚水排水施設の整備 4)雨水排水施設の整備 5)駐車場、駐輪場の改修、追加		問題無	陳腐化	不備	
			団地内	公共下水浄化槽	・	汲み取り	
居住性向上型	屋外	1)雨水排水施設の整備	団地内	問題無	陳腐化	不備	
			駐車場	問題無	陳腐化	不足	1台/1戸
居住性向上型	屋外	1)雨水排水施設の整備	駐輪場	問題無	陳腐化	不足	
			外階段	有	陳腐化	無	腐食の確認(有・無)
居住性向上型	共用部分	1)廊下、階段の手摺設置 2)エレベーターの設置	耐火3階建て以上	整備済	陳腐化	未整備	設置(可・不可)
			玄関前	スロープ又は手摺有り・段差無	・	段差有	
居住性向上型	共用部分	3)エントランスの段差 4)視覚障害者誘導用ブロック等の設置	エントランス	問題無	・	不備	
			共用階段	幅員 900mm以上	・	幅員 900mm未満	幅員( )mm
居住性向上型	共用部分	1)避難経路の確保等の整備	共用階段	幅員 220mm以下 かつ 踏面210mm以上	・	蹴上220mm以上 又は 踏面210mm以下	蹴上( )mm 踏面( )mm
			避難設備 (独立バルコニー)	垂直避難設備有	・	垂直避難設備無	
居住性向上型	共用部分	2)外壁落下防止改修 3)外壁改修	避難設備 (連続バルコニー)	仕切板が容易に破壊できる 又は 垂直避難設備が有る。	・	連続バルコニーの仕切り板 が容易に破壊できない かつ 垂直避難設備が無い。	
			外壁	問題無	小規模有	大規模有	備考参照
居住性向上型	共用部分	4)バルコニー手摺の改修	外壁	問題無	軽微なひび割れ有	ひび割れ有	備考参照
			バルコニー	問題無	・	サビ等有	アルミ
居住性向上型	屋外	1)屋外消火施設 2)避難経路となる屋外通路 3)屋外通路等の照明設備		消火栓・防火水槽整備済	・	未整備	腐食の確認(有・無)
			団地内	問題無	・	不備	
居住性向上型	屋外	外壁のヒビ補修跡有り。	団地内	整備済	陳腐化	未整備	



屋上防水状況



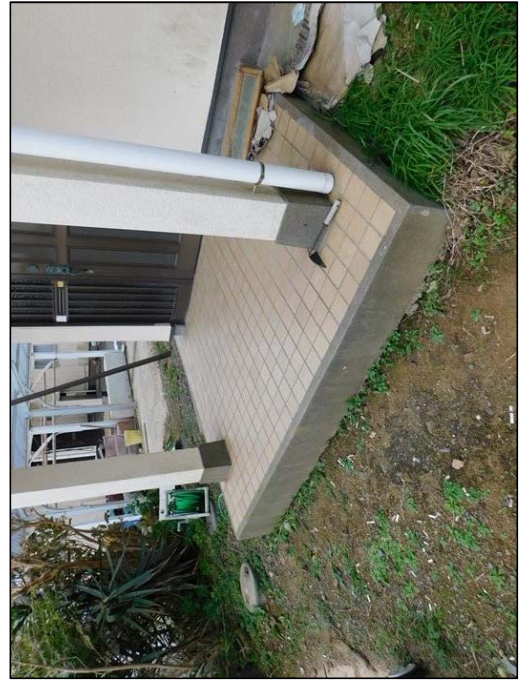
瓦屋根  
(問題無)

外壁劣化状況



外壁  
(問題無)

段差状況【玄関前】



手摺無し・段差有り  
(不備)

バルコニー手摺の状況



サビ等無し  
(問題無)

区分	項目	改善内容等	確認対象物	判定			コメント
				グレードA	グレードB	グレードC	
居住性向上型	住居部	1)開口部のアルミサッシ化	ドア	問題無	陳腐化	不備	部材(アルミ・鉄・木)
			窓	問題無	陳腐化	不備	部材(アルミ・鉄・木)
	共用部分	2)給湯器 1)給水方式の変更 2)屋上防水	給湯器	3箇所給湯	・	未整備	水道
			住棟	直接	陳腐化	高層	防水(シート・塗装) コロニアル
屋外		1)集会所の整備・増改築 2)児童公園の整備 3)汚水排水施設の整備 4)雨水排水施設の整備 5)駐車場、駐輪場の改修、追加	団地内	問題無	陳腐化	不備	
			団地内	公共下水浄化槽	・	汲み取り	
			駐車場	問題無	陳腐化	不足	
			駐輪場	問題無	陳腐化	不足	
			外階段	有	陳腐化	無	腐食の確認(有・無)
福祉対応型	共用部分	1)廊下、階段の手摺設置 2)エレベーターの設置 3)エントランスの段差 4)視覚障害者誘導用ブロック等の設置	耐火3階建て以上	整備済	陳腐化	未整備	設置(可・不可)
			玄関前	スロープ又は手摺有り・段差無	・	段差有	
			エントランス	問題無	・	不備	
			共用階段	幅員 900mm以上	・	幅員 900mm未満	幅員( )mm
安全性確保型	共用部分	1)避難経路の確保等の整備	共用階段	幅員 220mm以下 かつ 踏面210mm以上	・	蹴上220mm以上 又は 踏面210mm以下	蹴上( )mm 踏面( )mm
			避難設備 (独立バルコニー)	垂直避難設備有	・	垂直避難設備無	
			避難設備 (連続バルコニー)	仕切板が容易に破壊できる 又は 垂直避難設備が有る。	・	連続バルコニーの仕切り板 が容易に破壊できない かつ 垂直避難設備が無い。	
			外壁	問題無	小規模有	大規模有	
屋外		2)外壁落下防止改修 3)外壁改修 4)バルコニー手摺の改修 1)屋外消火施設 2)避難経路となる屋外通路 3)屋外通路等の照明設備	外壁	問題無	軽微なひび割れ有	ひび割れ有	
			外壁	問題無	・	サビ等有	
			バルコニー	問題無	・	未整備	腐食の確認(有・無)
備考			団地内	問題無	・	不備	
			団地内	整備済	陳腐化	未整備	

屋上防水状況



三角屋根  
[コロニアル]  
(腐蝕化)

外壁劣化状況



軽微なひび割れ有り

段差状況【玄関前】





手摺無し・段差有り  
(不備)

開口部のアルミサッシ化【窓】



アルミ[腐食無]  
(問題無)

区分	項目	改善内容等	確認対象物	判定			コメント
				グレードA	グレードB	グレードC	
居住性向上型	住居部	1)開口部のアルミサッシ化	ドア	問題無	陳腐化	不備	部材(アルミ・鉄・木)
			窓	問題無	陳腐化	不備	部材(アルミ・鉄・木)
	共用部分	2)給湯器 1)給水方式の変更 2)屋上防水	給湯器	3箇所給湯	・	未整備	水道
			住棟	直接	・	高層	
屋外		1)集会所の整備・増改築 2)児童公園の整備 3)汚水排水施設の整備 4)雨水排水施設の整備 5)駐車場、駐輪場の改修、追加	住棟	問題無	陳腐化	不備	防水(シート・塗装) コロニアル
			団地内	問題無	陳腐化	不備	
			団地内	公共下水浄化槽	・	汲み取り	
			団地内	問題無	陳腐化	不備	
			駐車場	問題無	陳腐化	不足	9台
福祉対応型	共用部分	1)廊下、階段の手摺設置 2)エレベーターの設置 3)エントランスの段差 4)視覚障害者誘導用ブロック等の設置	駐輪場	問題無	陳腐化	不足	
			外階段	有	陳腐化	無	腐食の確認(有)無
			耐火3階建て以上	整備済	陳腐化	未整備	設置(可・不可)
			玄関前	スロープ又は手摺有り・段差無	・	段差有	
安全性確保型	共用部分	1)避難経路の確保等の整備	エントランス	問題無	・	不備	
			共用階段	幅員 900mm以上	・	幅員 900mm未満	幅員(1000)mm
			共用階段	幅員 220mm以下 かつ 踏面210mm以上	・	幅員 220mm以上 又は 踏面210mm以下	蹴上(200)mm 踏面(250)mm
			避難設備 (独立バルコニー)	垂直避難設備有	・	垂直避難設備無	2階建て
屋外		2)外壁落下防止改修 3)外壁改修 4)バルコニー手摺の改修 1)屋外消火施設 2)避難経路となる屋外通路 3)屋外通路等の照明設備	避難設備 (連続バルコニー)	仕切り板が容易に破壊できる 又は 垂直避難設備が有る。	・	連続バルコニーの仕切り板 が容易に破壊できない かつ 垂直避難設備が無い。	
			外壁	問題無	小規模有	大規模有	
			外壁	問題無	軽微なひび割れ有	ひび割れ有	
			バルコニー	問題無	・	サビ等有	
備考			団地内	消火栓・防火水槽整備済	・	未整備	腐食の確認(有)無
			団地内	問題無	・	不備	
			団地内	整備済	陳腐化	未整備	

<p>屋上防水状況</p>  <p>三角屋根 [コロニアアル] (問題無)</p>	<p>外壁劣化状況</p>  <p>外壁 (問題無)</p>
<p>階段などの共用部</p>  <p>手摺無し・段差有り (不備)</p>	<p>バルコニー手摺の状況</p>  <p>サビ等無し (問題無)</p>

<現場調査票> 対象団地: 4.あけぼの団地 1~3号 (簡鉄平) H3

区分	項目	改善内容等	確認対象物	判定			コメント
				グレードA	グレードB	グレードC	
居住性向上型	住居部	1)開口部のアルミサッシ化	ドア	問題無	陳腐化	不備	部材(アルミ・鉄・木)
			窓	問題無	陳腐化	不備	部材(アルミ・鉄・木)
	共用部分	2)給湯器	給湯器	3箇所給湯		未整備	水道
			住棟	直接		高層	防水(シート・塗装) ルーフデッキ屋根
屋外	共用部分	2)屋上防水	住棟	問題無	陳腐化	不備	
			1)集会所の整備・増改築	問題無	陳腐化	不備	
			2)児童公園の整備	問題無	陳腐化	不備	
			3)汚水排水施設の整備	問題無		汲み取り	
	屋外	4)雨水排水施設の整備	団地内	公共下水浄化槽			
			団地内	問題無	陳腐化	不備	
			駐車場	問題無	陳腐化	不足	
			駐輪場	問題無	陳腐化	不足	
			外階段	有	陳腐化	無	腐食の確認(有・無)
			耐火3階建て以上	整備済	陳腐化	未整備	設置(可・不可)
共用部分	3)エントランスの段差	玄関前	スロープ又は手摺有り・段差無		段差有		
		エントランス	問題無		不備		
		共用階段	幅員 900mm以上		幅員 900mm未満	幅員( )mm	
		共用階段	蹴上220mm以下 かつ 踏面210mm以上		蹴上220mm以上 又は 踏面210mm以下	蹴上( )mm 踏面( )mm	
共用部分	4)視覚障害者誘導用ブロック等の設置	避難設備 (独立バルコニー)	垂直避難設備有		垂直避難設備無		
		避難設備 (連続バルコニー)	仕切板が容易に破壊できる 又は 垂直避難設備が有る。		連続バルコニーの仕切り板 が容易に破壊できない かつ 垂直避難設備が無い。		
		外壁	問題無	小規模有	大規模有		
		外壁	問題無	軽微なひび割れ有	ひび割れ有		
屋外	4)バルコニー手摺の改修	バルコニー	問題無		サビ等有		
		1)屋外消火施設	消火栓・防火水槽整備済		未整備	腐食の確認(有・無)	
		2)避難経路となる屋外通路	問題無		不備		
備考	3)屋外通路等の照明設備	団地内	整備済	陳腐化	未整備		
		梁となる鉄骨にサビ有り					

屋上防水状況	外壁劣化状況
<p data-bbox="300 1120 359 1288">ルーフデッキ屋根 (陳腐化)</p> 	<p data-bbox="300 201 359 291">外壁 (問題無)</p> 
<p data-bbox="845 1489 869 1668">段差状況【玄関前】</p> <p data-bbox="981 1120 1053 1288">手摺無し・段差有り (不備)</p> 	<p data-bbox="845 515 869 795">開口部のアルミサッシ化【ドア】</p> <p data-bbox="981 201 1053 347">アルミ[腐食有] (陳腐化)</p> 

<現場調査票> 対象団地: 5.新前田団地 1~3号 (簡鉄平) H3

区分	項目	改善内容等	確認対象物	判定			コメント	
				グレードA	グレードB	グレードC		
居住性向上型	住居部	1)開口部のアルミサッシ化	ドア	問題無	陳腐化	不備	部材(アルミ・鉄・木)	
			窓	問題無	陳腐化	不備	部材(アルミ・鉄・木)	
	共用部分	2)給湯器	給湯器	3箇所給湯		未整備		
			住棟	直接		高層	水道(ポンプ制御盤有り)	
屋外	共用部分	2)屋上防水	住棟	問題無	陳腐化	不備	防水(シート・塗装) ルーフデッキ屋根	
			1)集会所の整備・増改築	問題無	陳腐化	不備		
	2)児童公園の整備	問題無	陳腐化	不備				
		3)汚水排水施設の整備	公共下水浄化槽		汲み取り			
	4)雨水排水施設の整備	団地内	問題無	陳腐化	不備			
		団地内	問題無	陳腐化	不足	砂利舗装		
	5)駐車場、駐輪場の改修、追加	駐車場	問題無	陳腐化	不足			
		駐輪場	問題無	陳腐化	不足			
	福祉対応型	共用部分	1)廊下、階段の手摺設置	外階段	有	陳腐化	無	腐食の確認(有・無)
				耐火3階建て以上	整備済	陳腐化	未整備	設置(可・不可)
玄関前				スロープ又は手摺有り・段差無		段差有		
エントランス				問題無		不備		
安全性確保型	共用部分	2)エレベーターの設置	共用階段	幅員 900mm以上		幅員 900mm未満	幅員( )mm	
			共用階段	蹴上220mm以下 かつ 踏面210mm以上		蹴上220mm以上 又は 踏面210mm以下	蹴上( )mm 踏面( )mm	
	共用部分	1)避難経路の確保等の整備	避難設備 (独立バルコニー)	垂直避難設備有		垂直避難設備無		
			避難設備 (連続バルコニー)	仕切板が容易に破壊できる 又は 垂直避難設備が有る。		連続バルコニーの仕切り板 が容易に破壊できない かつ 垂直避難設備が無い。		
	屋外	2)外壁落下防止改修	外壁	問題無	小規模有	大規模有		
			外壁	問題無	軽微なひび割れ有	ひび割れ有		
			バルコニー	問題無		サビ等有		
			1)屋外消火施設	消火栓・防火水槽整備済		未整備	腐食の確認(有・無)	
	屋外	2)避難経路となる屋外通路	団地内	問題無		不備		
			団地内	整備済	陳腐化	未整備		
備考		3)屋外通路等の照明設備 梁となる鉄骨にサビ有り						



屋上防水状況



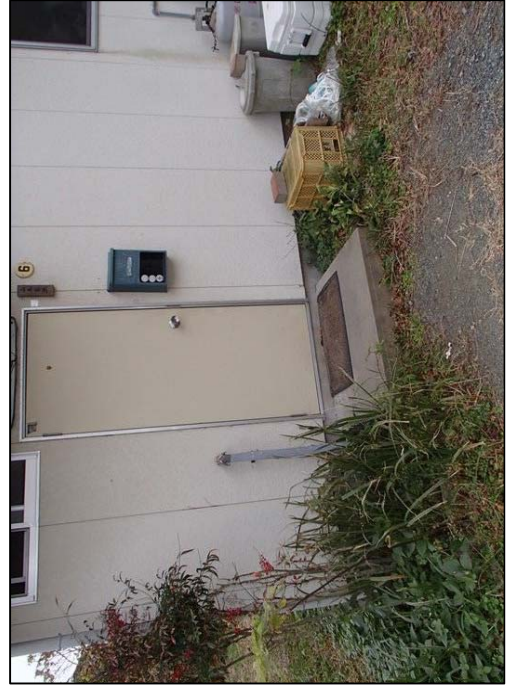
ルーフデッキ屋根  
（陳腐化）

外壁劣化状況



外壁  
（問題無）

段差状況【玄関前】



手摺無し・段差有り  
（不備）

開口部のアルミサッシ化【ドア】



アルミ〔腐食有〕  
（陳腐化）

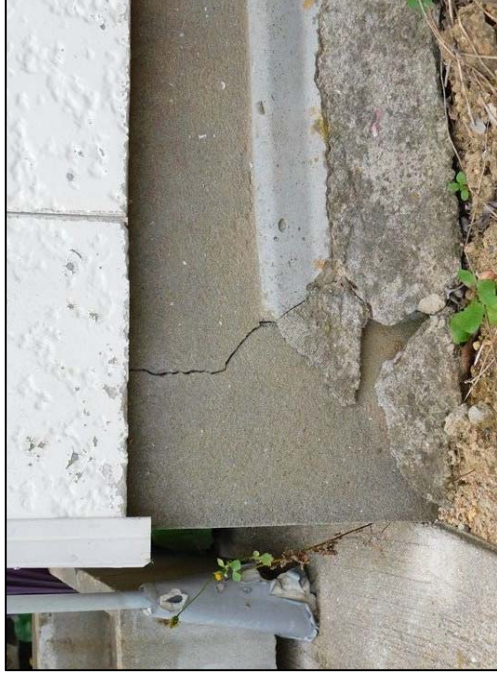
区分	項目	改善内容等	確認対象物	判定			コメント
				グレードA	グレードB	グレードC	
居住性向上型	住居部	1)開口部のアルミサッシ化	ドア	問題無	陳腐化	不備	部材(アルミ・鉄・木)
			窓	問題無	陳腐化	不備	部材(アルミ・鉄・木)
	共用部分	2)給湯器	給湯器	3箇所給湯		未整備	
			住棟	直接		高層	
	屋外	1)給水方式の変更 2)屋上防水 1)集会所の整備・増改築 2)児童公園の整備 3)汚水排水施設の整備 4)雨水排水施設の整備 5)駐車場、駐輪場の改修、追加	住棟	問題無	陳腐化	不備	防水(シート・塗装) 瓦屋根
			団地内	問題無	陳腐化	不備	
			団地内	公共下水浄化槽		汲み取り	
			駐車場	問題無	陳腐化	不足	
			駐輪場	問題無	陳腐化	不足	
	福祉対応型	1)廊下、階段の手摺設置 2)エレベーターの設置 3)エントランスの段差 4)視覚障害者誘導用ブロック等の設置	外階段	有	陳腐化	無	腐食の確認(有・無) 設置(可・不可)
耐火3階建て以上			整備済	陳腐化	未整備		
玄関前			スロープ又は手摺有り・段差無		段差有		
エントランス			問題無		不備		
安全性確保型	共用部分	共用階段	共用階段	幅員 900mm以上		幅員 900mm未満	幅員( )mm
			共用階段	蹴上220mm以下 かつ 踏面210mm以上		蹴上220mm以上 又は 踏面210mm以下	蹴上( )mm 踏面( )mm
	共用部分	1)避難経路の確保等の整備	避難設備 (独立バルコニー)	垂直避難設備有		垂直避難設備無	
			避難設備 (連続バルコニー)	仕切板が容易に破壊できる 又は 垂直避難設備が有る。		連続バルコニーの仕切り板 が容易に破壊できない かつ 垂直避難設備が無い。	
	屋外	2)外壁落下防止改修 3)外壁改修 4)バルコニー手摺の改修 1)屋外消火施設 2)避難経路となる屋外通路 3)屋外通路等の照明設備	外壁	問題無	小規模有	大規模有	
			外壁	問題無	軽微なひび割れ有	ひび割れ有	
			バルコニー	問題無		サビ等有	
			屋外消火施設	消火栓・防火水槽整備済		未整備	腐食の確認(有・無)
	備考	1)屋外通路等の照明設備	団地内	問題無		不備	
			団地内	整備済	陳腐化	未整備	

屋上防水状況



瓦屋根  
(陳腐化)

外壁劣化状況



軽微なひび割れ有り

段差状況【玄関前】



手摺無し・段差有り  
(不備)

開口部のアルミサッシ化【窓】



アルミ「腐食無」  
(問題無)



## 5-2 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

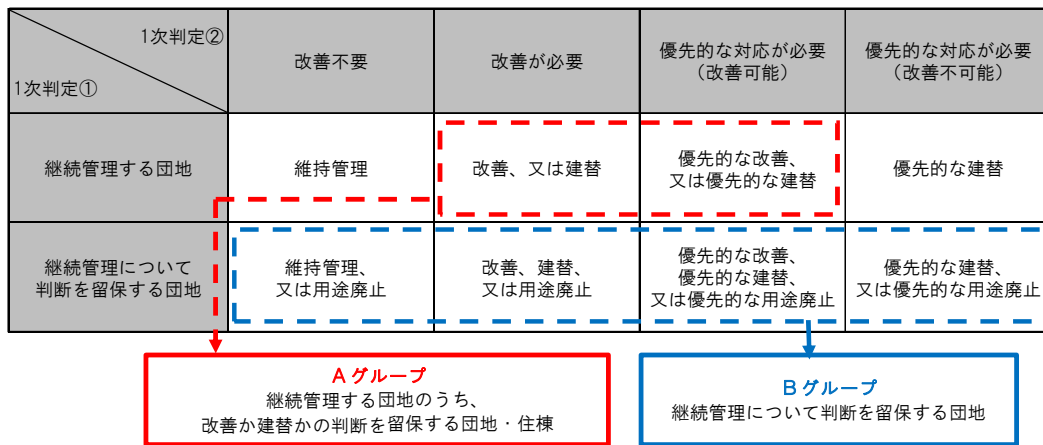


表-2 2次判定 ①LCC効果と建替事業試算による判定の指標【Aグループ対象】

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、継続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
将来的な活用	・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。 ・土砂災害特別警戒区域内、津波浸水予想区域内の住棟は、「用途廃止」、「優先的な用途廃止」を選定する。

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	継続管理する団地	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
	当面管理する団地 (建替を前提としない)	当面 維持管理	用途廃止	改善し 当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し 当面維持管理	優先的な 用途廃止	優先的な用途廃止

■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

種別	団地名	棟数	管理戸数	棟番号	構造	建設年度	H34 延焼 年数	1次判定結果		1次判定における 仮設定	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		改善事業、建替事業の仮設定 Aグループ対象	改善事業、建替事業の仮設定 Bグループ対象	改善事業、建替事業の仮設定 Aグループ対象	改善事業、建替事業の仮設定 Bグループ対象	
1.赤坂団地		1	1	1号	木造	S57	41	継続管理する団地	優先的な建替 (改善不可能)	優先的な建替	—	—	—	優先的な建替	
		1	1	2号	木造	S57	41	継続管理する団地	優先的な建替が必要 (改善不可能)	優先的な建替	—	—	—	優先的な建替	
		1	1	3号	木造	S57	41	継続管理する団地	優先的な建替が必要 (改善不可能)	優先的な建替	—	—	—	優先的な建替	
		1	1	5号	木造	S57	41	継続管理する団地	優先的な建替が必要 (改善不可能)	優先的な建替	—	—	—	優先的な建替	
		1	1	6号	木造	S58	40	継続管理する団地	優先的な建替が必要 (改善不可能)	優先的な建替	—	—	—	優先的な建替	
		1	1	7号	木造	S58	40	継続管理する団地	優先的な建替が必要 (改善不可能)	優先的な建替	—	—	—	優先的な建替	
		1	1	8号	木造	S58	40	継続管理する団地	優先的な建替が必要 (改善不可能)	優先的な建替	—	—	—	優先的な建替	
		1	1	9号	木造	S59	39	継続管理する団地	優先的な建替が必要 (改善不可能)	優先的な建替	—	—	—	優先的な建替	
		1	1	10号	木造	S59	39	継続管理する団地	優先的な建替が必要 (改善不可能)	優先的な建替	—	—	—	優先的な建替	
		2.町団地		1	1	1号	木造	S63	35	継続管理について 判断を留保する団地	優先的な建替が必要 (改善不可能)	Bグループ 優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	—	当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止
1	1			2号	木造	S63	35	継続管理について 判断を留保する団地	優先的な建替が必要 (改善不可能)	Bグループ 優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	—	当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
3.新田団地		1	4	A棟	準前	H8	27	継続管理する団地	改善が必要	Bグループ 改善、建替、又は用途廃止	—	維持管理する団地	改善		
		1	4	B棟	準前	H8	27	継続管理する団地	改善が必要	Bグループ 改善、建替、又は用途廃止	—	維持管理する団地	改善		
4.あけぼの団地		1	1	1号	簡鉄	H3	32	継続管理について 判断を留保する団地	優先的な建替が必要 (改善不可能)	Bグループ 優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	—	当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
		1	1	2号	簡鉄	H3	32	継続管理について 判断を留保する団地	優先的な建替が必要 (改善不可能)	Bグループ 優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	—	当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
		1	1	3号	簡鉄	H3	32	継続管理について 判断を留保する団地	優先的な建替が必要 (改善不可能)	Bグループ 優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	—	当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
5.新南田団地		1	1	1号	簡鉄	H3	32	継続管理する団地	優先的な建替 (改善不可能)	優先的な建替	—	—	優先的な建替		
		1	1	2号	簡鉄	H3	32	継続管理する団地	優先的な建替が必要 (改善不可能)	優先的な建替	—	—	優先的な建替		
		1	1	3号	簡鉄	H3	32	継続管理する団地	優先的な建替が必要 (改善不可能)	優先的な建替	—	—	優先的な建替		
6.やのあ団地		1	1	1号	木造	S44	54	継続管理する団地	優先的な建替が必要 (改善不可能)	優先的な建替	—	—	優先的な建替		
		1	2	2・3号	木造	S44	54	継続管理する団地	優先的な建替が必要 (改善不可能)	優先的な建替	—	—	優先的な建替		
		1	2	4・5号	木造	S44	54	継続管理する団地	優先的な建替が必要 (改善不可能)	優先的な建替	—	—	優先的な建替		

■ 2次判定における仮設定のまとめ

種別	団地名	棟数	管理戸数	棟番号	構造	建設年度	H34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
一般住宅	1.赤坂団地	1	1	1号	木造	S57	41	優先的な建替	優先的な建替
		1	1	2号	木造	S57	41	優先的な建替	優先的な建替
		1	1	3号	木造	S57	41	優先的な建替	優先的な建替
		1	1	5号	木造	S57	41	優先的な建替	優先的な建替
		1	1	6号	木造	S58	40	優先的な建替	優先的な建替
		1	1	7号	木造	S58	40	優先的な建替	優先的な建替
		1	1	8号	木造	S58	40	優先的な建替	優先的な建替
		1	1	9号	木造	S59	39	優先的な建替	優先的な建替
		1	1	10号	木造	S59	39	優先的な建替	優先的な建替
		2.町団地	1	1	1号	木造	S63	35	Bグループ 優先的な建替、 又は優先的な用途廃止
	1		1	2号	木造	S63	35	Bグループ 優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
	3.前田団地	1	4	A棟	準耐	H8	27	Bグループ 改善、建替、又は用途廃止	改善
		1	4	B棟	準耐	H8	27	Bグループ 改善、建替、又は用途廃止	改善
	4.あけぼの団地	1	1	1号	簡鉄	H3	32	Bグループ 優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
		1	1	2号	簡鉄	H3	32	Bグループ 優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
		1	1	3号	簡鉄	H3	32	Bグループ 優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
	5.新前田団地	1	1	1号	簡鉄	H3	32	優先的な建替	優先的な建替
		1	1	2号	簡鉄	H3	32	優先的な建替	優先的な建替
		1	1	3号	簡鉄	H3	32	優先的な建替	優先的な建替
	6.やのお団地	1	1	1号	木造	S44	54	優先的な建替	優先的な建替
		1	2	2・3号	木造	S44	54	優先的な建替	優先的な建替
		1	2	4・5号	木造	S44	54	優先的な建替	優先的な建替

### 5-3 3次判定（計画期間における事業手法の決定）

種別	団地名	構造	管理戸数	前期活用実績	後期活用手法	計画管理戸数	活用内容
一般住宅	1.赤坂団地	木造	9	維持管理	用途廃止 (住宅の払下げ)	0	2次判定では、優先的な建替えとなったが、H22年に耐震補強と外部改修を行っており、住宅外部の状況は良好である。入居者へ住宅の払下げによる、用途廃止を検討する。
	2.町団地	木造	2	維持管理	用途廃止	0	耐用年限を経過しており、住宅外部も劣化が見られる。土砂災害（急傾斜）特別警戒区域（2号）、警戒区域（1号）にあり、安全性に問題があることから、用途廃止を進める。
	3.前田団地	準耐	8	維持管理	長寿命化型改善 福祉対応型改善	8	【長寿命化型改善】 築20年を経過しているが、住宅外部に目立った劣化はみられない。修繕周期表により屋上防水改修と外壁改修を行う。 【福祉対応型改善】 浴室・便所の手摺設置とエントランスの段差解消を行う。
	4.あけぼの団地	簡鉄	3	維持管理	非現地建替え ↓ 用途廃止	0	2次判定では、優先的な用途廃止となった。敷地面積が狭く、津波浸水予想区域内のため、公営住宅として、非現地で建替えを行い、建替え後用途廃止する。
	5.新前田団地	簡鉄	3	維持管理	非現地建替え ↓ 用途廃止	0	2次判定では、優先的な建替えとなった。敷地の一部が土砂災害警戒区域内のため、公営住宅として、非現地で建替えを行い、建替え後用途廃止する。
	6.やのお団地	木造	5	維持管理	非現地建替え ↓ 用途廃止	0	2次判定では、優先的な建替えとなった。土砂災害警戒区域内のため、公営住宅として、非現地で建替えを行い、建替え後用途廃止する。
一般住宅総戸数			30	—	—	8	—
統合建替え団地 (公営住宅)	準耐火	0	—	—	統合建替え	未定	公営住宅として、あけぼの団地、新前田団地、やのお団地を統合建替えする。建替え戸数については、大島地区コミュニティと調整し決定する。



## 5-4 活用手法別戸数

後期に下記事業を予定する。

前田団地 8 戸の個別改善を行う。

5 団地 22 戸（赤坂団地 9 戸、町団地 2 戸、あけぼの団地 3 戸、新前田団地 3 戸、やのお団地 5 戸）の用途廃止を進めていく。

あけぼの団地、新前田団地、やのお団地は、公営住宅として統合建替えを行う。建替え戸数は、大島地区コミュニティと調整し決定する。

対 象	前期実績 H25～H29	後期計画 H30～H34
一般住宅管理戸数	30 戸	30 戸
新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸
維持管理予定戸数	30 戸	8 戸
うち計画修繕対応戸数	30 戸	0 戸
うち改善事業予定戸数	0 戸	8 戸
個別改善事業戸数	0 戸	8 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	22 戸

対 象	H25～H29	H30～H34
公営住宅新規整備事業予定戸数	0 戸	大島地区コミュニティ と調整し決定する

## **第 6 章 一般住宅ストック活用計画**

### **6 - 1 点検の実施方針**

点検により早期に不具合個所を発見し、修繕や改善を行うことで、居住性の向上と安全性の確保、維持管理コストの抑制を図る。点検は、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、定期点検と日常点検を実施する。

#### **1) 定期点検**

本市の一般住宅は、全て 2 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**

主に目視により、点検項目の破損、摩耗、変形、滅失等の有無等を確認し、一般住宅の安全性及び居住性に関わる修繕の必要性等を判定する。

##### **■点検周期**

建築物の敷地及び構造は 3 年に 1 回、建築設備は年 1 回点検を行う。

#### **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

長期的に一般住宅の管理を行うため、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。長期修繕計画に盛り込む修繕は、大規模で多額の費用を要する、外部改修（外壁、屋上等）、内部改修（風呂、便所、台所、給湯器等）とする。複数の修繕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。

### 参考) 長期修繕計画

				長期修繕計画期間30年 (単位: 千円)						
団地名	戸数	構造	建設年	H25~H34 (本計画期間)		H35~H44		H45~H54		
				H25~H29	H30~H34	H35~H39	H40~H44	H45~H49	H50~H54	
一般住宅	赤坂団地	9	木造	S57~S59	維持管理	用途廃止 (払下げ) 13,958				
	町団地	2	木造	S63	維持管理	用途廃止 1,371				
	前田団地	8	準耐	H8	維持管理	外部改修 11,176	内部改修 18,400	維持管理	維持管理	建替え検討
	あけぼの団地	3	簡鉄	H3	維持管理	用途廃止 950				
	新前田団地	3	簡鉄	H3	維持管理	用途廃止 1,393				
	やのお団地	5	木造	S44	維持管理	用途廃止 2,849				
公営住宅	(仮称) 統合建替え団地	8	準耐火	H33 (予定)	-	建替え 186,171	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理

(参考) 周期25年	
内部改修	戸当単価(千円)
風呂改善	1,000
便所改善	200
台所改善	600
給湯機改善	500
合計	2,300

### 6-3 改善事業の実施方針

標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な「改善」を行うことで、居住性・安全性等の維持を図り、一般住宅を長期的に活用する。また、事業実施においては、屋上防水や外壁改善等の比較的規模の大きな仮設等を要する工事については、可能な限り同時期に改善を行い、仮設などを共用することによりコストの縮減を図る。

総合判定の結果、前田団地は「長寿命化型改善」と「福祉対応型改善」と判定された。

#### 1) 長寿命化型改善

長寿命化型改善は、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。

前田団地は、平成8年に建設され築20年を経過しているが、今回行った外観目視調査では、外壁、屋上等に劣化はみられなかった。しかし、外壁及び屋上の修繕周期は15年程度であることから、今後劣化の進行が予測される。よって、予防保全的に長寿命化型改善を行う。

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。

長寿命化型改善	改善事業の仕様方針
屋上防水の改善	屋根防水の改善の仕様については、現仕様以上に、断熱性、または耐久性等の向上を図ることができる仕様とする。
外壁（躯体）の改善	外壁改善の仕様については、現仕様以上に躯体の耐久性の向上及び、改善周期の延長を見込むことができる仕様とする。

#### 2) 福祉対応型改善

前田団地の浴室、便所には、手摺が設置されていない。全ての入居者が安全、安心して居住できるよう手摺の設置を行う。

### 3) ライフサイクルコストとその縮減効果

#### (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〕

- ・ 建設費：当該住棟の建設時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）

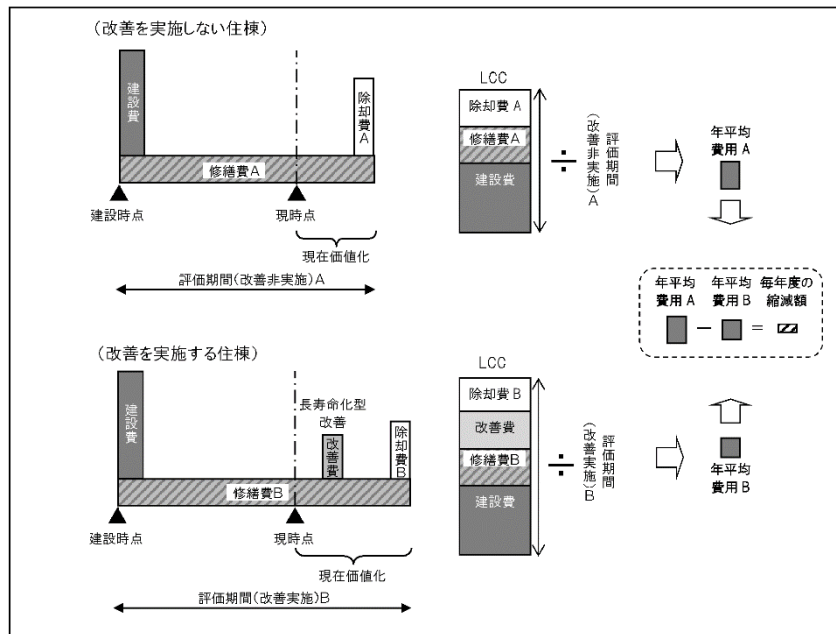
※1：修繕費相当額の控除方法については、後述する〈参考：LCCの縮減効果の算出例〉を参照のこと。事業主体の運用により独自の方法によって控除することも可能とするが、その場合は、その内容を明らかにする必要がある。

※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。

## (2) L C C 縮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 L C C の縮減効果の算出の基本的な考え方は次の通りである。

図一 L C C の算出のイメージ



① 1 棟の L C C 縮減効果 = L C C (計画前) - L C C (計画後)

[単位 千円/棟・年]

② L C C (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) は改善事業 (L C C 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。

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

- ・ 建設費：②の記載と同じ
- ・ 改善費：計画に基づく改善事業費及び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）：計画に基づく改善事業（L C C算定対象）及び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）は計画に基づく改善事業（L C C算定対象）及び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〉

##### ■ 算出の考え方

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。

**現時点以後の経過年数 a 年における**

**「将来の改善費、修繕費、除却費」 b 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⑬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LCC
  - ・計画前LCC＝（③建設費＋②修繕費A＋④除却費A）  
÷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
  - ・計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び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）
- 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
  - ・計画に基づく長寿命化型改善事業費及び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 L C C

- ・ 計画後 L C C = (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)

< L C C 改善効果 >

⑫ 年平均縮減額

- ・ 上記⑤、⑪より、年平均縮減額 = ⑤計画前 L C C - ⑪計画後 L C C

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、L C C 縮減効果があると判断できる。

(3) ライフサイクルコスト算出条件の設定

■ 使用年数

1. L C C (計画前) の評価期間 (改善非実施) A の設定

- ・ L C C (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

< L C C (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 = 準耐火 35 年

2. L C C (計画後) の評価期間 (改善実施) B の設定

- ・ L C C (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 (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)

< L C C (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 = 準耐火 45 年 (10 年延長)

#### (4) ライフサイクルコストの縮減効果

長寿命化型改善と位置づけた「前田団地 A 棟、B 棟」の L C C 試算したところ、事業でコスト縮減が検証された。(次ページに A 棟の試算結果を記載している。B 棟も同じ結果である)

これまでの住宅管理は、計画的に行っている修繕以外、対症療法型の管理が中心であった。この対症療法型の管理は、発生した種々の問題のある部分を修復し、使用可能な状況にすることを目的とした管理であり、根本的改修若しくは、性能向上のための改善が行われていない場合が多い。よって、再度短い周期で同様の問題が発生し、維持管理の費用対効果が低くなり、維持管理コストを年々増加させる結果を招く場合がある。

本計画における L C C の改善効果を踏まえ、定期的な点検を実施し、一般住宅ストックの状況を把握した上で、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、以下の効果が期待できる。

##### ■ コスト縮減

従来の対症療法型の維持管理から、定期的な点検を実施して一般住宅ストックの状況を把握した上で、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、一般住宅の長寿命化が図られコスト縮減につながる。

##### ■ 安全性の確保

点検により現状を把握しながら適切な修繕及び改善を実施することで、一般住宅の安全性が確保される。

##### ■ 効率的な維持管理

建設年度、立地等を踏まえ、重要度に応じた維持管理を実施することで、限られた予算の中での効率的な維持管理を実施することができる。

モデル住棟別LCCの算定

：入力欄

■住棟諸元

団地名	前田団地
住棟番号	A棟
戸数	4
構造	中耐階段室型
建設年度	H8
建設年代	H7
モデル住棟	H7中耐階段室型
経過年数	21

評価時点(和暦)
H29

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	400,000 円/戸	26 年
床防水		
外壁塗装等	740,000 円/戸	26 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器	500,000 円/戸	31 年
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台	600,000 円/戸	31 年
浴室ユニット	1,000,000 円/戸	31 年
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	3,240,000 円/戸	—

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	35 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	2,206,360 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	2,274,999 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	4,481,359 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	11,464,800 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	800,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.577	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	461,980 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	468,804 円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	45 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	3,413,302 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	1,318,861 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)	4,300,801 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	3,240,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	2,355,682 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	11,464,800 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	800,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.390	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	312,097 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	409,631 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	59,173 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	236,693 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

## 6-4 建替事業の実施方針

総合判定で、あけぼの団地、新前田団地、やのお団地の3団地は、建替えと判定された。この3団地については、建替事業を実施する。

### 1) 建替え手法の比較

あけぼの団地、新前田団地、やのお団地の建替えに際し、建替え手法の比較を行った。比較する手法としては、現在の場所で建替える「現地建替え」、団地ごとに別の場所で建替える「非現地建替え」、3団地を1団地として建替える「統合建替え」の3手法で比較した。

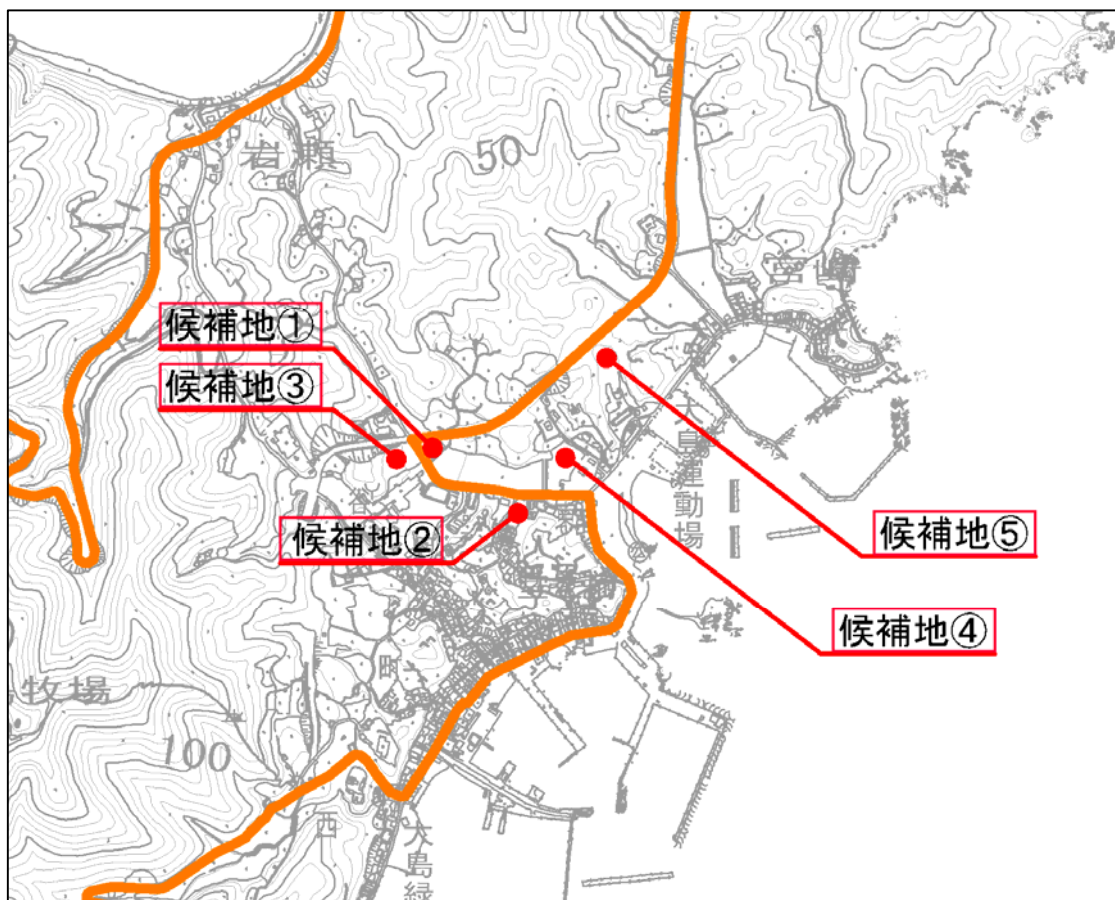
比較の結果、メリットが最も多く、デメリットが最も少ない、統合建替え手法を選定した。

建替え手法	メリット	デメリット
現地建替え (現在の場所で建替える手法)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現地での建替えのため用地は不要である</li> <li>・ 入居者意向は、現在の団地周辺での建替え要望が多い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ あけぼの団地は、敷地全部が津波浸水予想区域内、新前田団地は、一部が土砂災害警戒区域内、やのお団地は、敷地全部が土砂災害警戒区域内に立地し、災害からの安全性に問題がある</li> <li>・ 現地での建替えの場合は、仮住まい先が必要になる</li> <li>・ 小規模3団地のため、管理上負担が大きい</li> <li>・ 小規模団地のため、コミュニティが衰退する</li> </ul>
非現地建替え (団地ごとに別の場所で建替える手法)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土砂災害、津波災害等からの安全性が向上する</li> <li>・ 建替え時、仮住まい先は不要となる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 別の場所での建替えのため、入居者の意向に添わない</li> <li>・ 新たに用地が必要となる</li> <li>・ 3団地の建替えのため、管理上負担は大きい</li> <li>・ 小規模団地のため、コミュニティが衰退する</li> </ul>
統合建替え (3団地を1団地として建替える手法)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土砂災害、津波等の災害からの安全性が向上する</li> <li>・ 建替え時、仮住まい先は不要となる</li> <li>・ 統合されるため、管理上負担が少ない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新たに用地が必要となる</li> <li>・ 別の場所での建替えのため、入居者の意向に添わない</li> </ul>

## 2) 用地選定

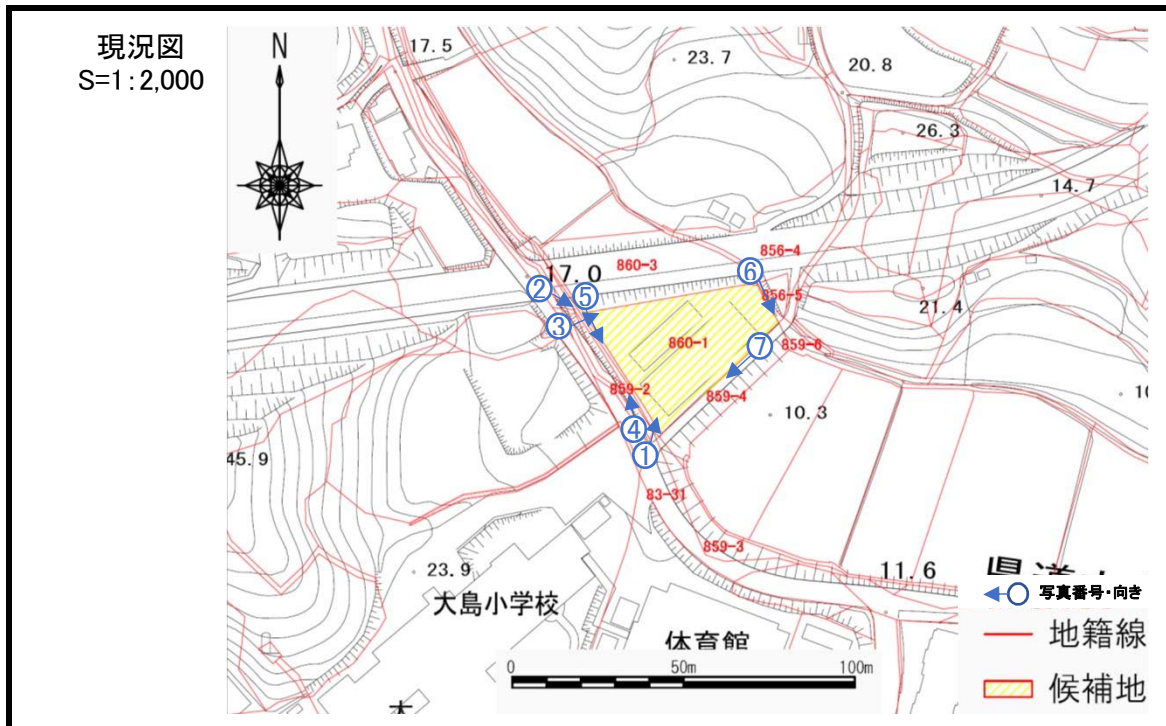
下記 5 か所の候補地から建替え用地の選定を行った。

図－候補地位置



No	地 番
候補地①	大島 860 番地 1
候補地②	大島 1130 番地 1
候補地③	大島 1154 番地 1
候補地④	大島 892 番地 1、894 番地 1
候補地⑤	大島 752 番地 1、753 番地、754 番地、755 番地、756 番地 3、763 番地

候補地番号	1
-------	---



所在地	大島860番地1
所有者	宗像市
地目	田
面積(m <sup>2</sup> )	1,287
市街地からの距離	約940m

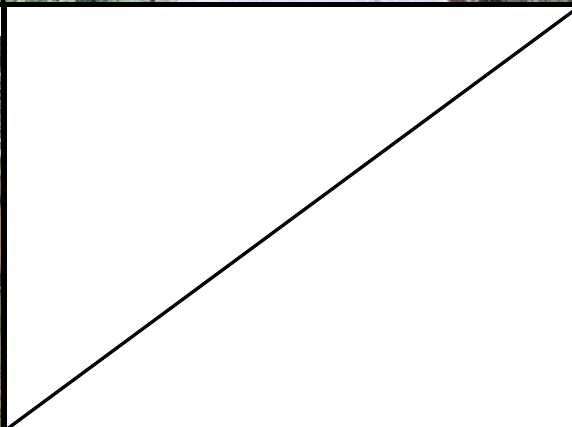
法規制	都市計画法	都市計画区域外
	農振法	農業振興地域農用地区域
	森林法	該当なし
	宗像市景観条例	景観重点区域Ⅱ

災害	急傾斜	該当なし
	土石流	該当なし
	津波	該当なし

インフラ	道路幅員(m)	西側道路幅員 5.0m
	上水道	北側、西側道路に敷設済み
	下水道	北側、西側道路に敷設済み

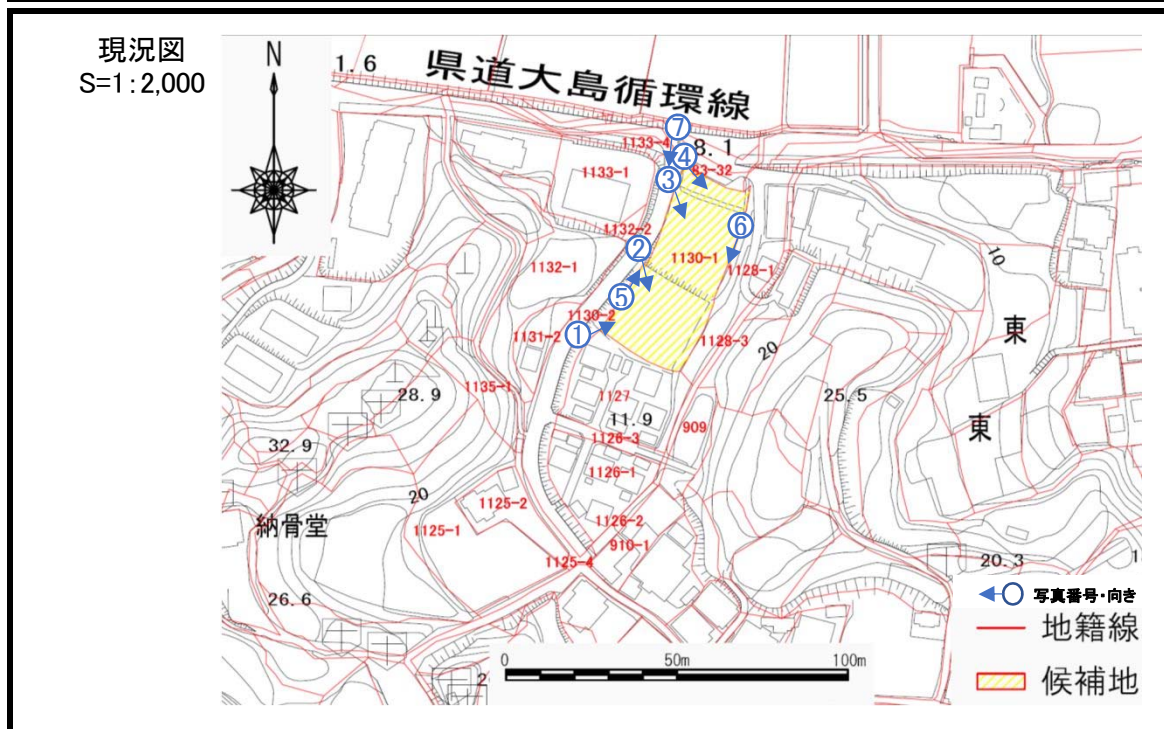
現場メモ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・候補地の現況地盤高は、北側・西側の道路より0～3.0m程度低い(写真③)</li> <li>・西側に用水路、東側に排水路がある。下流に耕作地があり、機能の維持が必要である(写真⑤、⑥)</li> <li>・進入口は、南西側からが望ましい(写真①)</li> <li>・南東斜面のため日当たりは良好である(写真②)</li> <li>・インフラ接続は問題ない</li> </ul>
------	---

現地調査写真





候補地番号	2
-------	---



所在地	大島1130番地1
所有者	民地
地目	畑
面積(m <sup>2</sup> )	1,318
市街地からの距離	約740m

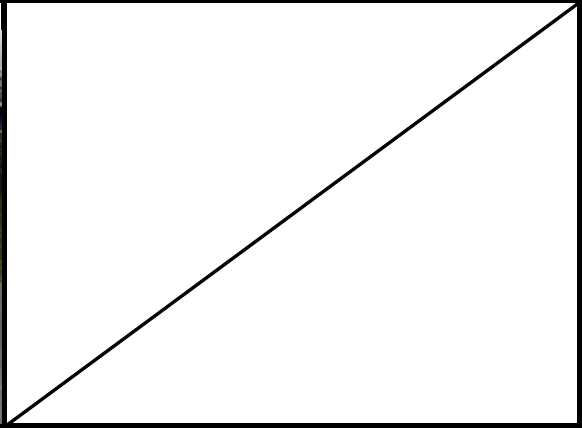
法規制	都市計画法	都市計画区域外
	農振法	農業振興地域
	森林法	該当なし
	宗像市景観条例	景観重点区域 I

災害	急傾斜	該当なし
	土石流	該当なし
	津波	該当なし

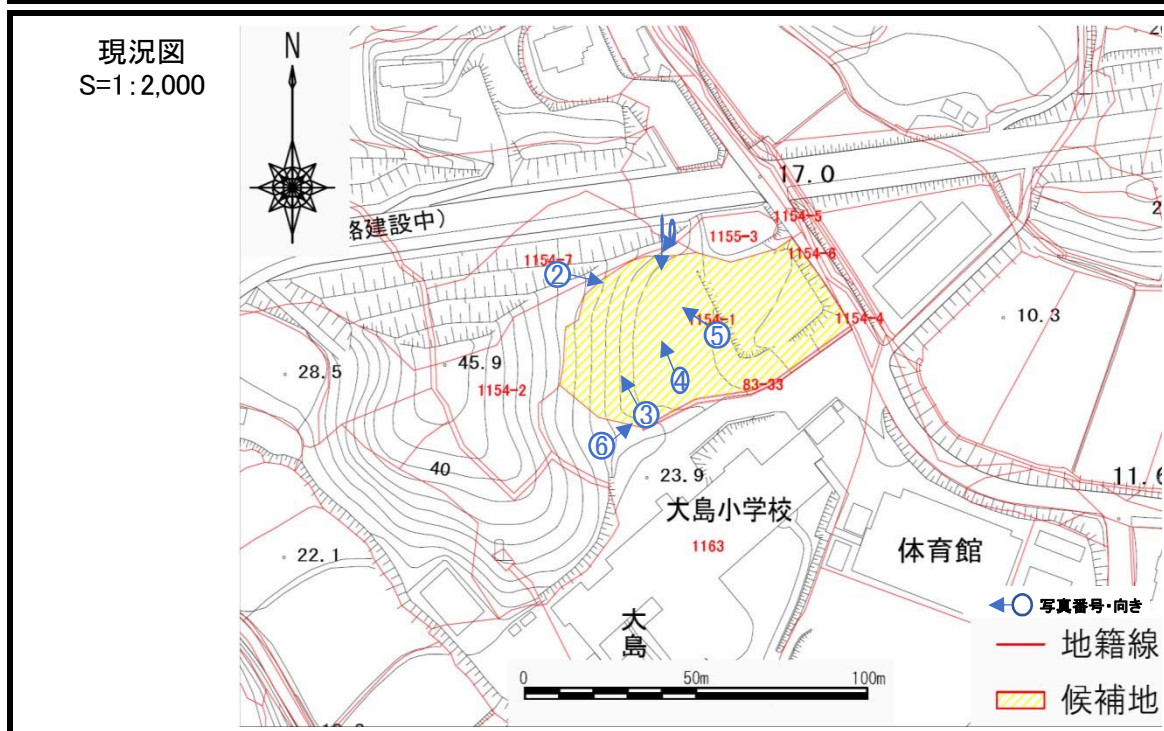
インフラ	道路幅員(m)	西側道路幅員 4.0m
	上水道	北側、西側道路に敷設済み
	下水道	北側、西側道路に敷設済み

現場メモ	<ul style="list-style-type: none"> <li>候補地の現況地盤高は、北側の道路より0~4.0m程度高い。ひな壇形状[3段] (写真①~④)</li> <li>西側に排水路があり、赤坂団地からの流れ込みである(写真⑤)</li> <li>東側に素掘り水路ある。東側の地山斜面の雨水受け(写真⑥)</li> <li>進入口は、西側道路から各段毎が望ましい(写真⑦)</li> <li>北斜面のため日当たりはよくない(写真①)</li> <li>インフラ接続は問題ない</li> </ul>
------	--

現地調査写真



候補地番号	3
-------	---



所在地	大島1154番地1
所有者	民地
地目	畑
面積(m <sup>2</sup> )	2,935
市街地からの距離	約940m

法規制	都市計画法	都市計画区域外
	農振法	農業振興地域
	森林法	地域森林計画対象民有林
	宗像市景観条例	景観重点区域 I

災害	急傾斜	該当なし
	土石流	該当なし
	津波	該当なし

インフラ	道路幅員(m)	東側道路幅員 5.0m
	上水道	東側道路に敷設済み
	下水道	東側道路に敷設済み

現場メモ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・候補地の現況地盤高は、東側道路より0～4.0m程高い。ひな壇形状[2段](写真①、③～⑤)</li> <li>・進入口は、南側の学校施設内道路からが望ましいが、使用が可能か確認が必要である(写真⑥)</li> <li>・学校施設内道路が使えない場合は、東側道路からの進入口を整備する必要がある(写真⑦)</li> <li>・東斜面で午前中は日当たりがよい。西側に地山斜面あり(写真②、⑦)</li> <li>・インフラ接続は問題ない</li> </ul>
------	---

現地調査写真

①



②



③



④



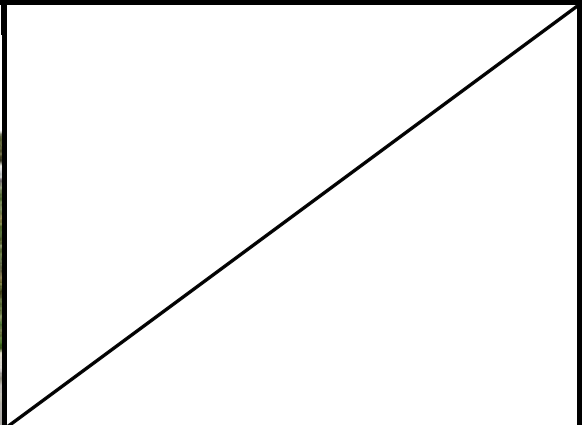
⑤



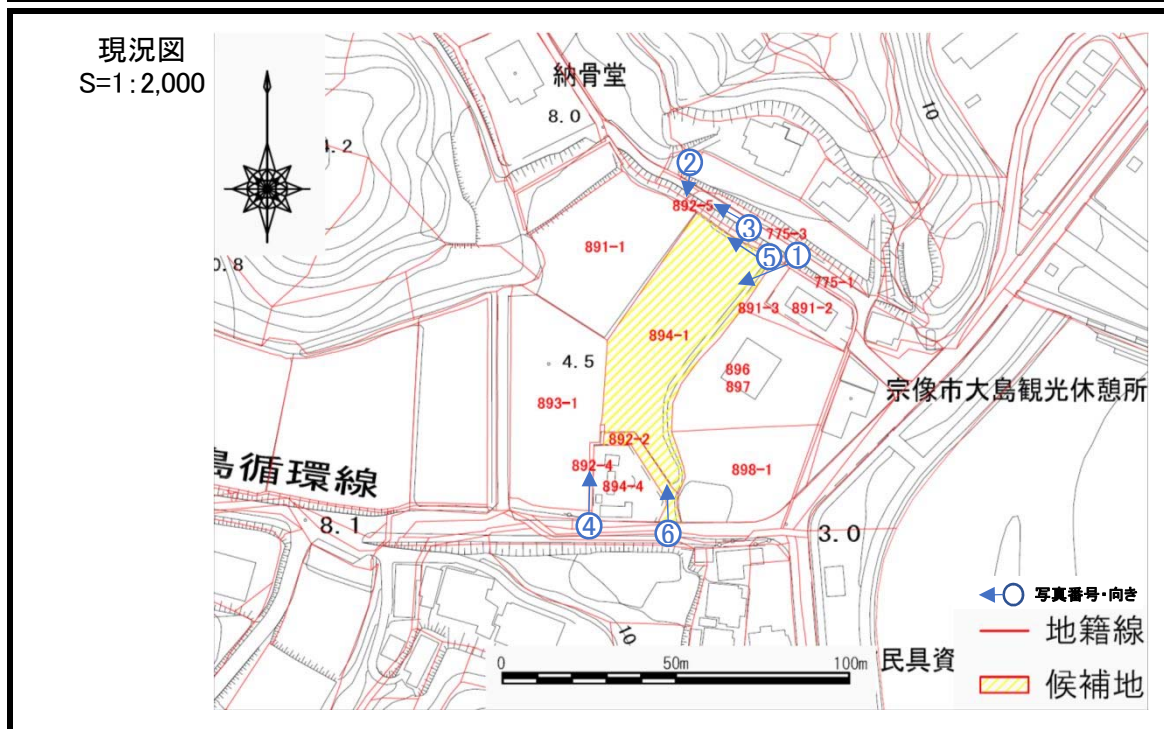
⑥



⑦



候補地番号	4
-------	---



所在地	大島892番地2	大島894番地1
所有者	宗像市	民地
地目	公衆用道路	田
面積(㎡)	130	1,744
市街地からの距離	約630m	

法規制	都市計画法	都市計画区域外	
	農振法	農業振興地域農用地区域	
	森林法	該当なし	
	宗像市景観条例	景観重点区域Ⅱ	
災害	急傾斜	該当なし	
	土石流	該当なし	
	津波	該当なし	津波浸水予想周辺区域
インフラ	道路幅員(m)	北側道路幅員 3.0m	
	上水道	北側、南側道路に敷設済み	
	下水道	北側、南側道路に敷設済み	
現場メモ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・北側道路より候補地は1.0～2.0m程度低い(写真①、②)</li> <li>・南側道路からの進入は不可能。間口が3m程度しかない(写真⑥)</li> <li>・南側に用水路、北側に排水路がある。下流側に耕作地は無い(写真③～⑤)</li> <li>・東斜面で、西側は耕作地のため日当たりはよい(写真①)</li> <li>・インフラ接続は問題ない</li> </ul>		

現地調査写真

①



②



③



④



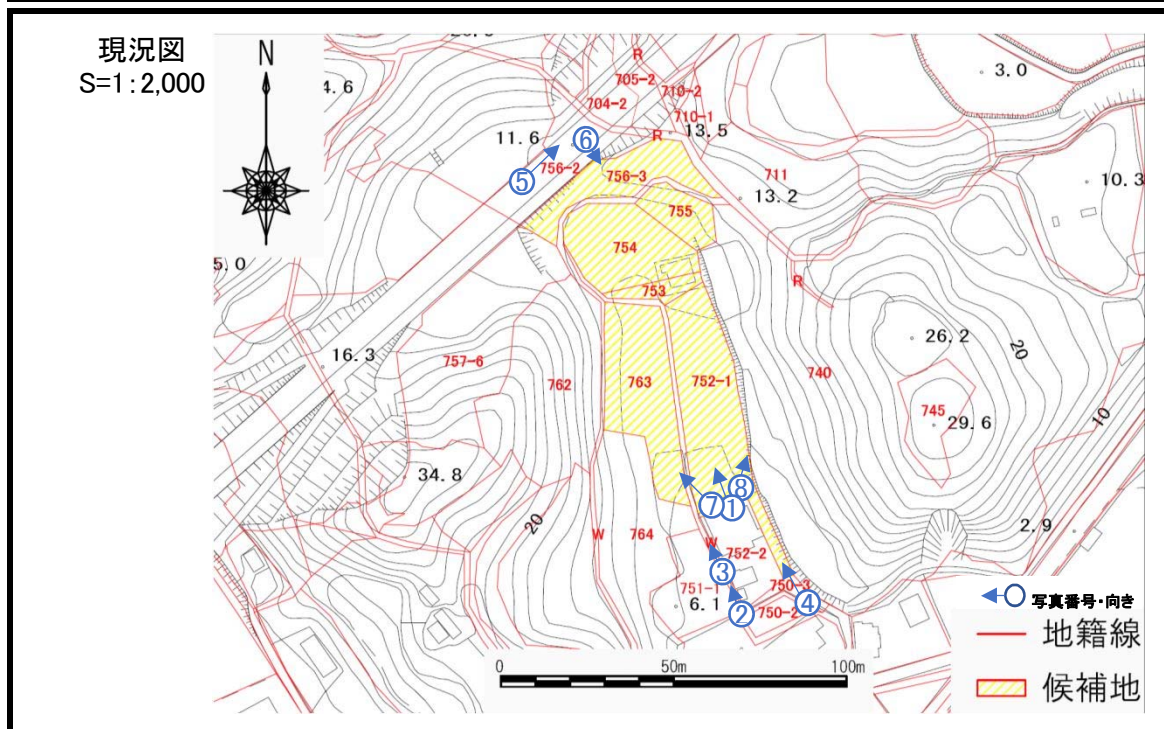
⑤



⑥



候補地番号	5
-------	---



所在地	大島 752番地1	大島 753番地	大島 754番地	大島 755番地	大島 756番地3	大島 763番地	合計
所有者	民地	民地	民地	民地	民地	民地	—
地目	畑	宅地	山林	畑	山林	畑	—
面積(m <sup>2</sup> )	1,135	122	729	261	546	909	3,702
市街地からの距離	約810m						

法規制	都市計画法	都市計画区域外	
	農振法	農業振興地域	
	森林法	該当なし	
	宗像市景観条例	景観重点区域Ⅱ	

災害区域	急傾斜	警戒区域	該当なし
	土石流		該当なし
	津波		該当なし

インフラ	道路幅員(m)	北側道路幅員 11.5m(車道8.0m,歩道3.5m)、南側道路幅員 2.2m
	上水道	南側道路に敷設済み
	下水道	北側、南側道路に敷設済み

現場メモ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・候補地は、南側に傾斜している。高低差5.0m程度</li> <li>・南側は果樹園だが、他は雑木林である(写真①)</li> <li>・敷地中央に水路が縦断している(写真②、③)</li> <li>・進入口は、北側道路からが望ましい。南側道路の幅員は狭い(写真④～⑥)</li> <li>・南斜面ではあるが、沢地のため日照時間に限りがある(写真⑦、⑧)</li> <li>・インフラ接続は問題ない</li> </ul>
------	---

現地調査写真

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧





5 候補地を比較した結果、候補地①が最も点数が高かった。本計画においては、候補地①で建替え計画を検討する。

表一 候補地比較

項目	候補地①		候補地②		候補地③		候補地④		候補地⑤	
	市有地であり購入不要	民地のため購入が必要	民地のため購入が必要	民地のため購入が必要	民地のため購入が必要	民地のため購入が必要	民地のため購入が必要	民地のため購入が必要	民地のため購入が必要	民地のため購入が必要
用地取得	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×
敷地	概ね整形で平坦であるが、敷地面積が狭い	△	△	△	△	△	△	△	△	△
	取付道路	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	上水道	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	下水道	○	○	○	○	○	○	○	○	○
市街地（行政センター）からの距離	約940m	約740m	約940m	約940m	約940m	約940m	約630m	約810m	約810m	
支障物件	ビニールハウス（簡易）	なし	なし	苗圃	苗圃	なし	なし	なし	住宅、果樹園	住宅、果樹園
法規制	都市計画法	区域外	区域外	区域外	区域外	区域外	区域外	区域外	区域外	区域外
	農振法	農振農用地	農振地域	農振地域	農振地域	農振地域	農振農用地	農振農用地	農振地域	農振地域
	森林法	該当なし	該当なし	5条森林	5条森林	5条森林	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし
景観条例	重点区域Ⅱ	重点区域Ⅰ	重点区域Ⅰ	重点区域Ⅰ	重点区域Ⅰ	重点区域Ⅱ	重点区域Ⅱ	重点区域Ⅱ	重点区域Ⅱ	重点区域Ⅱ
	急傾斜	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし	一部警戒区域	一部警戒区域
災害区域	土石流	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし
	津波	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし	敷地境界付近が津波浸水予想周辺区域	敷地境界付近が津波浸水予想周辺区域	該当なし	該当なし
総合判定	5候補地の中で、最も点数が良い市有地であり、用地購入を伴わない農振農用地である	115	候補地④とともに、2番目に点数が高い敷地内に4m程度の高低差がある	105	候補地⑤とともに、最も点数が低い山林を含み、敷地内に4m程度の高低差がある	85	候補地②とともに、2番目に点数が高い敷地は整形で勾配はない、取付道路の幅員が3mと狭い農振農用地である	105	候補地③とともに、最も点数が低い敷地内に5m程度の高低差がある取付道路の幅員が狭い	85

### 3) 入居者意向

建替え対象となる、あけぼの団地、新前田団地、やのお団地の入居者8名を対象として建替えに対する意向調査を行った。意向調査は、アンケート調査票を配布して行った。

#### (1) 意向調査結果概要

- 8名全員が「建替え後の住宅への入居を希望」しており、建替え場所は「現在の住宅周辺」や「平坦な場所」等である。
- 建替えの重要事項は「設備の充実」や「家賃の安さ」「日照・通風のよさ」で、間取りは「40㎡程度」が3名、「55㎡程度」が5名である。
- 建替え後の家賃は、全員が「2万円以内」を希望し、「1万5千円以内」が7名を占める。

#### (2) 意向調査集計

##### 問1. 建替え後の住宅への入居希望

- ・ 家賃が上がっても建替え後の住宅に入居・・・8名  
(1名無回答であるが、問4以降回答しているため入居希望と判断した)

##### 問2. 転居先の予定や希望

- ・ 全員が建替え後の住宅へ入居を希望するため、回答者なし

##### 問3. 建替える場所(2つまで回答)

- ・ 現在の住宅周辺 ……4回答
- ・ 平坦な場所 ……2回答
- ・ 広い道路沿い ……1回答
- ・ 渡船に近いところ ……1回答
- ・ 今の仮設住宅の場所 ……1回答
- ・ 特になし ……1回答

##### 問4. 建替えの重要事項(3つまで回答)

- ・ 給湯設備があること ……7回答
- ・ 部屋は狭くても、家賃が安いこと ……6回答
- ・ 浴室や便所に手すりがあること ……4回答
- ・ 日照・通風がよいこと ……4回答
- ・ 部屋に段差が少ないこと ……2回答
- ・ 駐車場があること ……2回答
- ・ 耐震性・防火性が高いこと ……1回答

- ・ 遮音性がよいこと …… 1 回答

問 5. 入居予定人数

- ・ 1 名 …… 6 名
- ・ 2 名 …… 1 名
- ・ 3 名 …… 1 名

問 6. 希望する住宅の間取り

- ・ 2DK 55 m<sup>2</sup>程度 …… 5 名
- ・ 1DK 40 m<sup>2</sup>程度 …… 3 名

問 7. 建替え後の希望する家賃の上限額

- ・ 月 1 万 5 千円以内 …… 7 名
- ・ 月 2 万円以内 …… 1 名

問 8. その他に建替えに関する希望

- ・ 早急に建替えしてほしい …… 1 名
- ・ 台所の棚を多めにほしい …… 1 名
- ・ 物干し場がほしい …… 1 名

#### 4) 建替モデルプラン作成

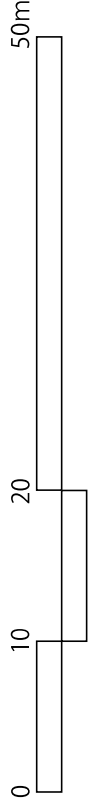
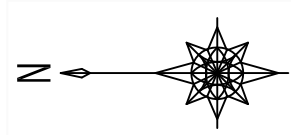
候補地①において、配置計画 4 案を作成した。

配置計画	住宅	共同施設
A 案	1LDK (53 m <sup>2</sup> ) 5 戸 : 2 棟平屋 1DK (43 m <sup>2</sup> ) 3 戸 : 1 棟平屋	駐車スペース 7 台 自転車置き場 ごみ置き場
B 案	1LDK (53 m <sup>2</sup> ) 4 戸 : 1 棟 2 階建て 1DK (43 m <sup>2</sup> ) 4 戸 : 1 棟平屋	駐車スペース 8 台 自転車置き場 ごみ置き場
C 案	1LDK (53 m <sup>2</sup> ) 4 戸 : 1 棟 2 階建て 1DK (43 m <sup>2</sup> ) 4 戸 : 1 棟 2 階建て	駐車スペース 8 台 自転車置き場 ごみ置き場
D 案	1LDK (53 m <sup>2</sup> ) 8 戸 : 2 棟 2 階建て	駐車スペース 11 台 自転車置き場 ごみ置き場



## 候補地①配置計画図 A案

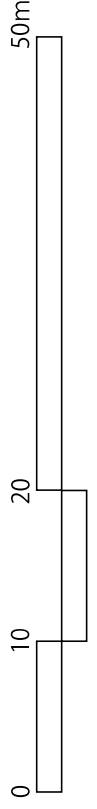
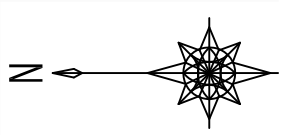
- 建ぺい率: 40.73%    ■ 容積率 : 34.38%
- ・ 1LDKタイプ 3戸連・平屋 : 1棟
- ・ 1LDKタイプ 2戸連・平屋 : 1棟
- ・ 1DKタイプ 3戸連・平屋 : 1棟
- 計 : 8戸
- ・ 駐車スペース : 7台
- ・ 自転車置場 (10台分) 12㎡
- ・ ゴミ置き場





## 候補地①配置計画図 B案

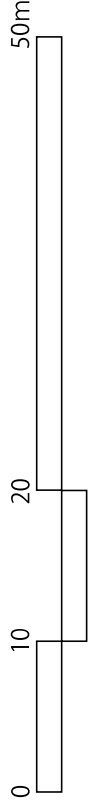
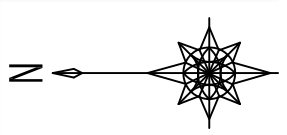
- 建ぺい率: 30.97%    ■ 容積率 : 33.58%
- ・ 1LDKタイプ 2戸連・2階建て : 1棟 (4戸)
- ・ 1DKタイプ 4戸連・平屋 : 1棟
- 計 : 8戸
- ・ 駐車スペース : 8台
- ・ 自転車置場 (10台分) 12㎡
- ・ ゴミ置き場





### 候補地①配置計画図 C案

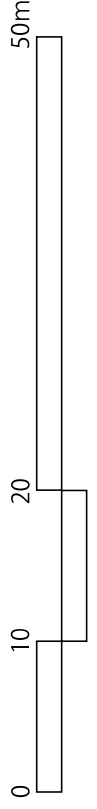
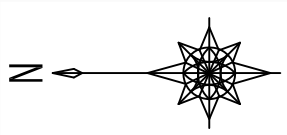
- 建ぺい率: 23.67%    ■ 容積率 : 33.58%
- ・ 1DKタイプ 2戸連・2階建て: 1棟 (4戸)
- ・ 1DKタイプ 2戸連・2階建て: 1棟 (4戸)
- 計: 8戸
- ・ 駐車スペース: 8台
- ・ 自転車置場 (10台分) 12㎡
- ・ ゴミ置き場



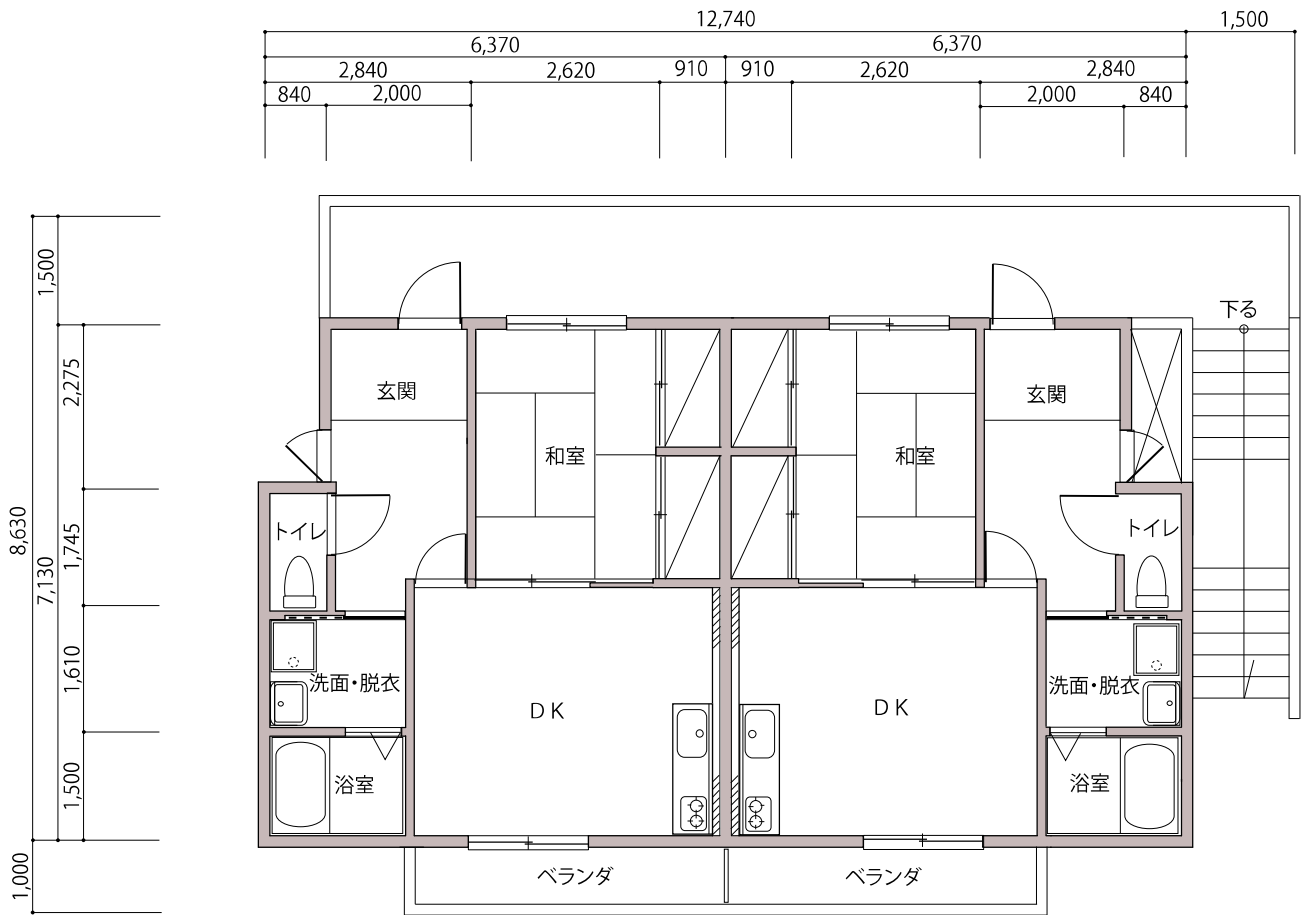


## 候補地①配置計画図 D案

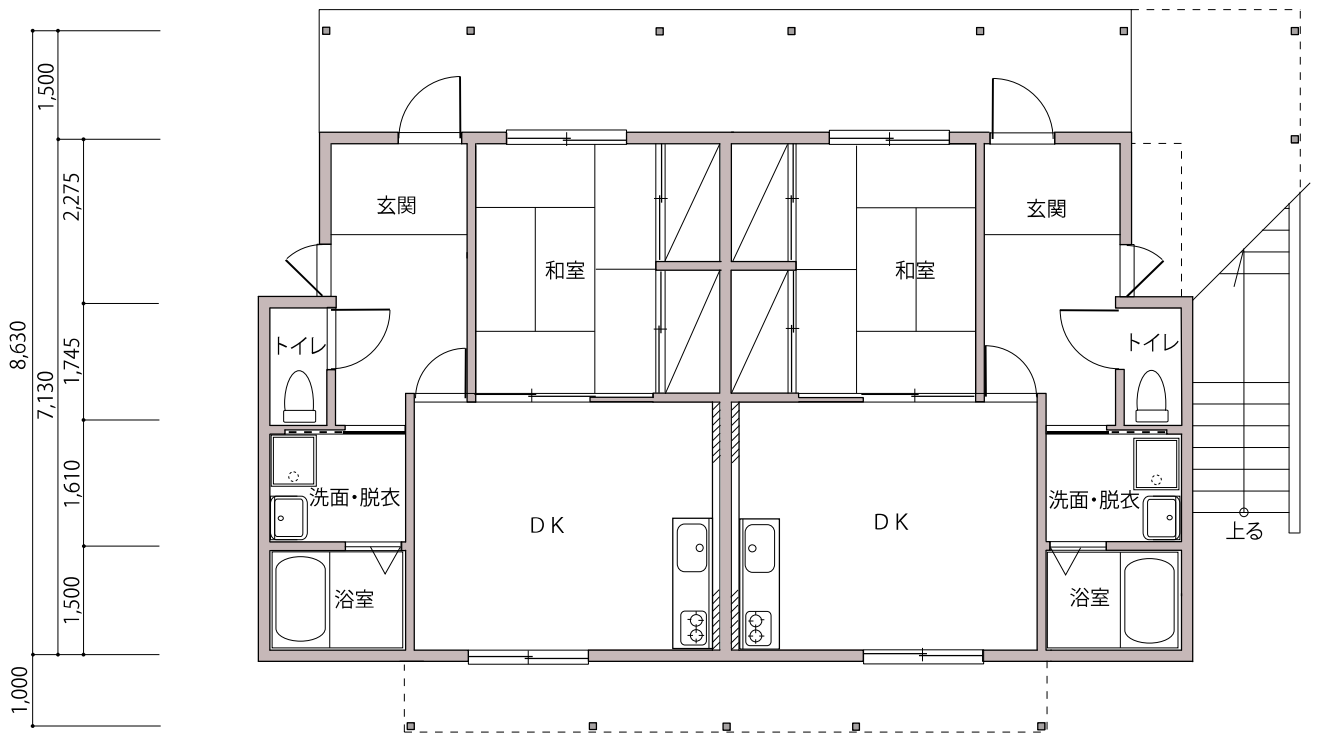
- 建ぺい率: 25.11%    ■ 容積率 : 36.79%
- ・ 1LDKタイプ 2戸連・2階建て : 2棟 (8戸)  
計 : 8戸
- ・ 駐車スペース : 11台
- ・ 自転車置場 (10台分) 12㎡
- ・ ゴミ置き場



# 1DKタイプ間取り図



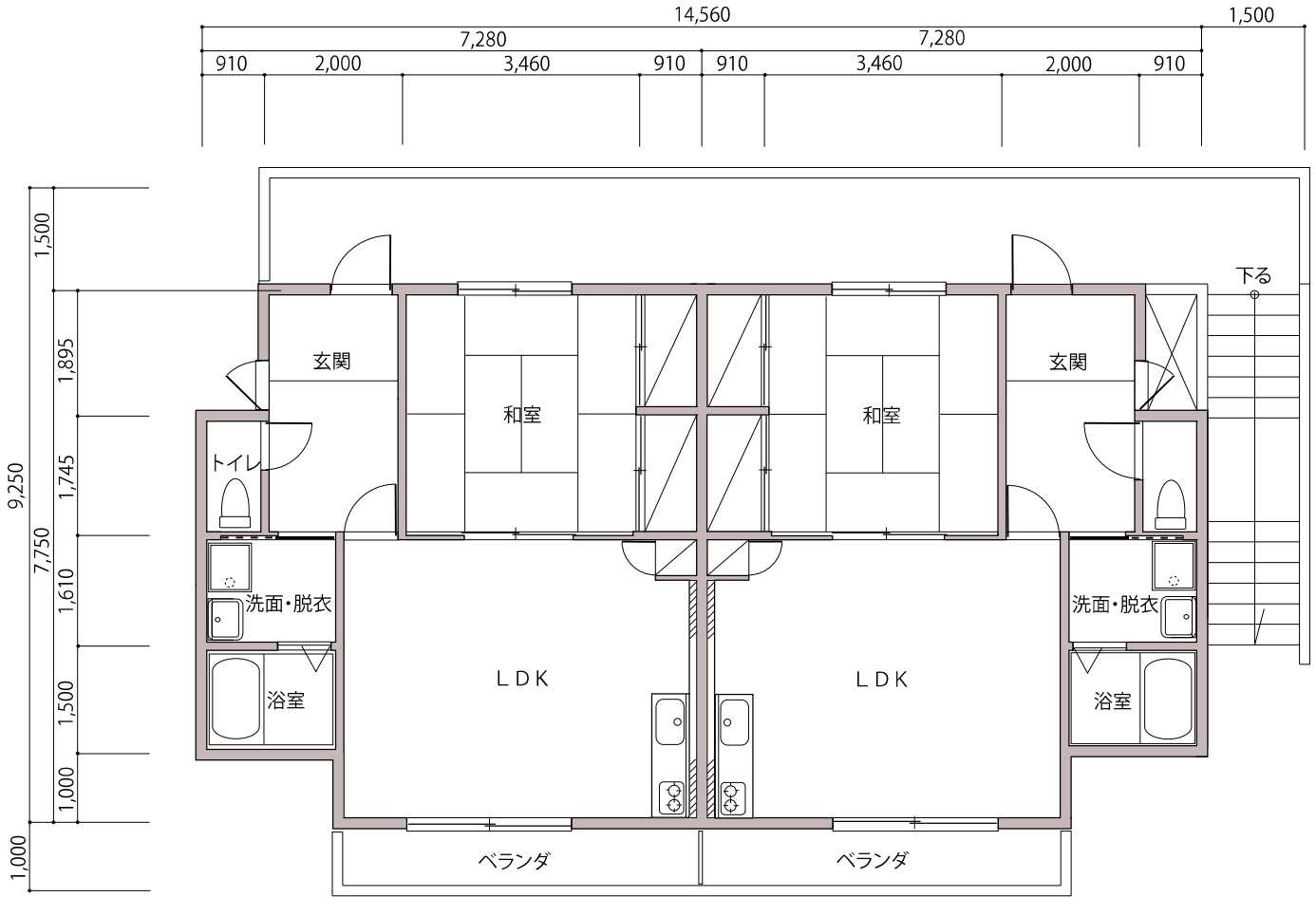
2階平面図



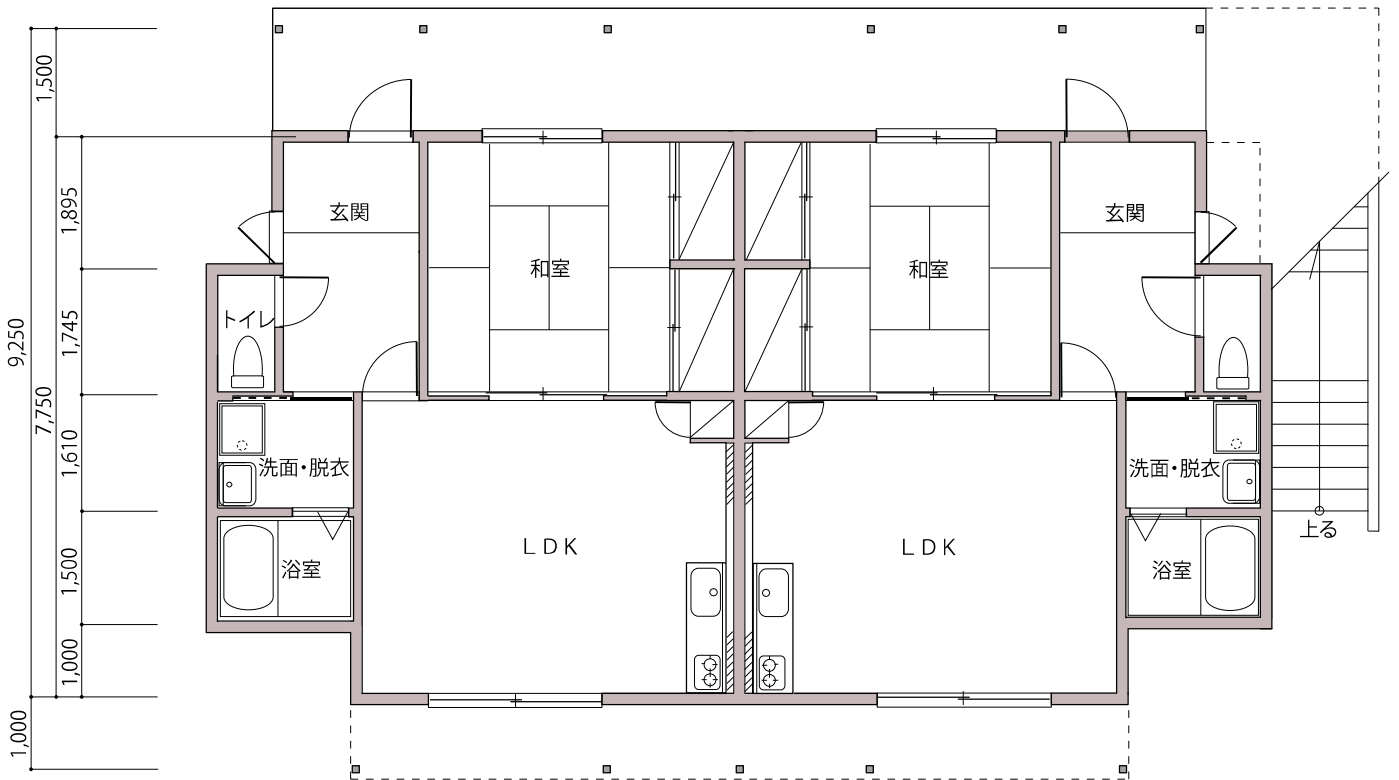
1階平面図



# 1LDKタイプ間取り図



2階平面図



1階平面図

## 5) 構造の比較

ここでは、住宅の構造の比較を行った。

比較する構造は、公営住宅の建築で多く用いられる、木造、軽量鉄骨造、鉄筋コンクリート造とした。

木造の特徴は、建築コストは安いですが、耐用年限が短く、耐火構造と比べると耐震性能、防火性能、遮音性能は劣る。

鉄筋コンクリート造の特徴は、建築コストは高いが、耐用年限が長く、耐震性能、防火性能、遮音性能に優れている。

軽量鉄骨造は、木造と鉄筋コンクリート造の中間にあたる。

比較の結果、長期間建築時の戸数を管理するのであれば「鉄筋コンクリート造」が最も適している。一方、中期間で回転よく建替えながら、その時の需要に対応するなら「木造」若しくは「軽量鉄骨造」が適している。

項目	木造 (W)	軽量鉄骨造 (LGS)	鉄筋コンクリート造 (RC)	備考
耐用年限	△ (30年)	○ (※45年)	◎ (70年)	公営住宅法
建築コスト	◎	○	△	
耐震性能	○	○	◎	
耐火性能	△	○	◎	
遮音性能	△	○	◎	
最適階数	1～2階	1～2階	3階以上	

※軽量鉄骨造の耐用年限は、準耐火構造とした

## 6) 一般住宅から公営住宅へ建替えた場合の問題点

公営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸するための住宅である。そのため、入居者資格に入居収入基準（公営住宅法 23 条一）が設けられており、これを超える収入者の入居はできないこととなっている。

一般住宅の入居世帯のうち、公営住宅入居収入基準を超えた入居者については、公営住宅への入居ができないことから、前田団地の空き室への転居を促す必要がある。

一方、公営住宅法第 23 条二の「現に住宅に困窮していることが明らかであること。」での入居者資格要件がある。大島地区には民間アパートが無く、前田団地に空き室がない場合は、持ち家を取得する以外、大島地区で居住するしか方法がない。このことが住宅困窮要件に該当しないか、確認する必要がある。

---

### 公営住宅法

#### 第 23 条(入居者資格)

公営住宅の入居者は、少なくとも次に掲げる条件を具備する者でなければならない。

- 一 その者の収入がイ又はロに掲げる場合に依り、それぞれイ又はロに定める金額を超えないこと。
  - イ 入居者の心身の状況又は世帯構成、区域内の住宅事情その他の事情を勘案し、特に居住の安定を図る必要がある場合として条例で定める場合 入居の際の収入の上限として政令で定める金額以下で事業主体が条例で定める金額
  - ロ イに掲げる場合以外の場合 低額所得者の居住の安定を図るため必要なものとして政令で定める金額を参酌して、イの政令で定める金額以下で事業主体が条例で定める金額
  - 二 現に住宅に困窮していることが明らかであること。
-

## 6-5 用途廃止団地の実施方針

用途廃止団地は、非現地建替後の用途廃止、入居者退去後の用途廃止、住宅払下げによる用途廃止の3種類がある。いずれの場合も用途廃止までは、適切に管理を行う。

用途廃止の種別	対象団地	内 容
一般住宅払下げによる用途廃止	赤坂団地	入居者へ住宅払下げによる用途廃止を検討する。
入居者退去後の用途廃止	町団地	入居者退去後、用途廃止を行う。 2号は土砂災害（急傾斜）特別警戒区域、1号は警戒区域のため、跡地利用について検討する。
非現地建替後用途廃止	あけぼの団地	公営住宅統合建替団地に入居者移転後、用途廃止を行う。 津波浸水予想区域のため、跡地利用について検討する。
	新前田団地 やのお団地	公営住宅統合建替団地に入居者移転後、用途廃止を行う。 敷地が土砂災害警戒区域であるため、跡地利用について検討する。

### 1) 払下げ団地の概略検討

赤坂団地は、入居者への住宅払下げを予定している。本団地は、平成22年度に耐震補強工事と外部改修工事を行っており、住宅の安全性に問題はなく、外部状況も良好である。

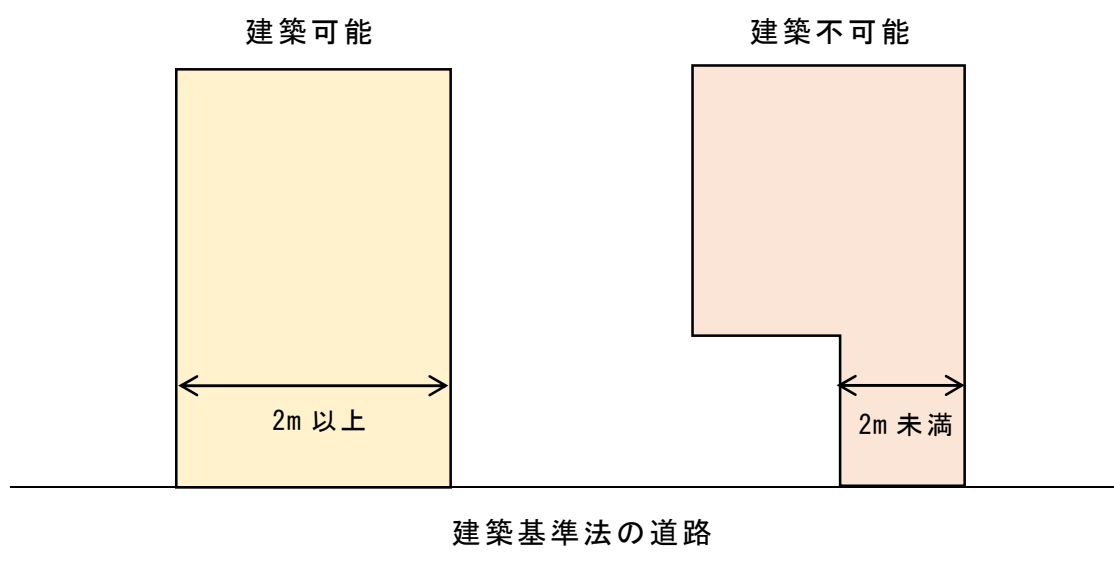
#### (1) 払下げのための条件整理

##### ■ 道路

赤坂団地内には、市道30312号線（平均幅員2.8m）が東西に1路線横断しており、それ以外は団地内通路である。

入居者へ住宅を払下げの場合は、将来的に住宅の建替えができるよう、建築基準法の道路（幅員4m以上）に接面間口が2m以上確保する必要がある。よって、市道30312号線の拡幅と団地内通路の拡幅及び市道認定を行う必要がある。

また、現道周辺にカーポートが設置されており、道路幅員を4mへ拡幅するには、移築を行うものもある。（地形図1/2500での確認のため、拡幅設計時には測量が必要である）



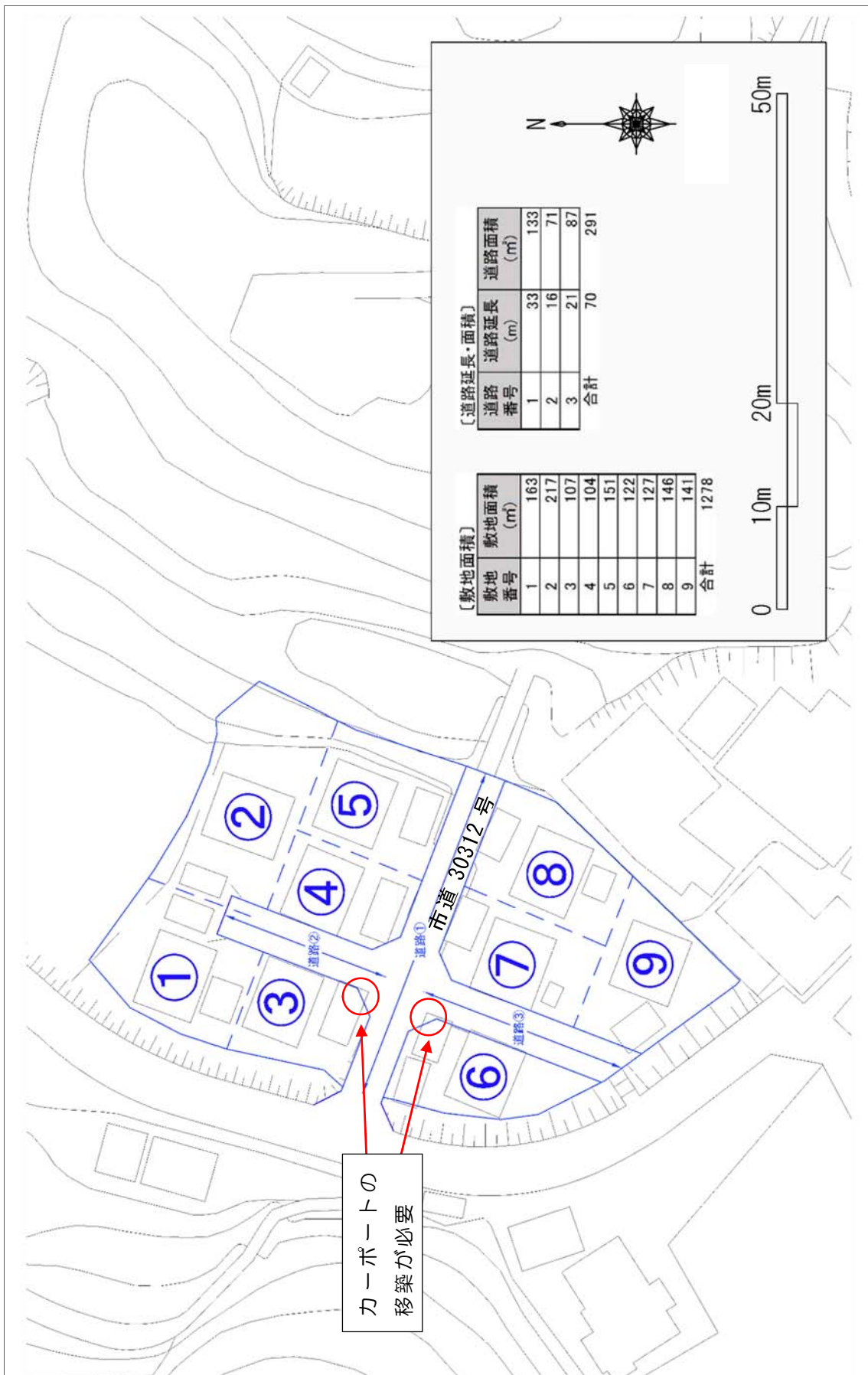
#### ■上水道、下水道

上水道、下水道については、市道 30312 号及び団地内通路内に敷設されている。

#### ■管理期間

赤坂団地は、平成 22 年度に補助金を使用して耐震補強工事を実施している。公営住宅の個別改善事業では、事業実施後概ね 10 年間の使用が義務付けられている。また、家賃対策を実施する耐震改修実施住宅の場合は、概ね 15 年間の使用との記載もある。本団地は一般住宅のため、使用期間の確認が必要である。

図 赤坂団地分譲案



## (2) 払下げのメリット・デメリット

払い下げる場合のメリット、デメリットを入居者と宗像市で整理した。

項目	入居者	宗像市
メリット	<ul style="list-style-type: none"><li>● 賃貸と持ち家で10年間の支出を比較すると、持ち家の方が安価である。</li><li>● 土地が資産となる。</li><li>● 建替えやリフォームが自由にできる。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 維持管理を行う必要がなくなる。</li><li>● 建替えを行う必要がなくなる。</li><li>● 土地の売却費が収入となる。</li></ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"><li>● 払下げ時に土地取得費が必要となる。</li><li>● 持ち家となるため、維持管理を行うこととなる。</li><li>● 将来的には、建替える必要がある。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 払下げることによって、家賃収入がなくなる。</li><li>● 市道30312号及び団地内通路の拡幅工事が必要となる。</li></ul>

参考)入居者の支出(10年間)比較

支出(賃貸)	10年間の支出	
家賃(月)	25,000	H27家賃実績
家賃(年)	300,000	
家賃(10年)	3,000,000	

支出(持ち家)	10年間の支出	
建物価格	0	①
土地価格	524,880	⑥
固定資産税(建物)10年	132,468	⑮
固定資産税(土地)10年	12,518	⑳
維持費(10年)	1,000,000	㉓
保険料(10年)	100,000	㉔
合計	1,769,866	

内訳

建物価格	※63.76㎡の場合(赤坂団地住宅面積)	
① 建物価格(円)	0	築35年経過しているため0円とした

土地価格	※150㎡の場合	
② 面積(㎡)	150	
③ 単価(円/㎡)	8,600	2017地価調査 大島1099番地(住宅地)
④ 土地価格(円)	1,290,000	②×③ 更地の価格
⑤ 建物解体費(円)	765,120	⑨
⑥ 土地価格(円)	524,880	④-⑥ 建物付きの価格

建物解体費用	※63.76㎡の場合	
⑦ 住宅面積(㎡/戸)	63.76	赤坂団地住宅面積
⑧ 解体単価(円/㎡)	12,000	宗像市アセットマネージメント木造解体単価×離島割増
⑨ 解体費用(円/戸)	765,120	⑦×⑧

固定資産税(建物)	※63.76㎡の場合	
⑩ 課税評価額(円/㎡)	14,840	大島1636番地1より(S59年建築:木造)
⑪ 住宅面積(㎡)	63.76	赤坂団地住宅面積
⑫ 課税評価額(円)	946,198	⑩×⑪
⑬ 固定資産税率(%)	1.4	
⑭ 固定資産税(円)	13,247	⑫×⑬
⑮ 固定資産税10年(円)	132,468	⑭×10年

固定資産税(土地)	※150㎡の場合	
⑯ 課税評価額(円/㎡)	3,591	大島1127番地1より(宅地)
⑰ 宅地面積(㎡)	150	
⑱ 課税評価額(円)	538,650	⑯×⑰
⑲ 固定資産税率(%)	1.4	
⑳ 課税標準の特例措置	0.166	小規模住宅用地(200㎡以下)
㉑ 固定資産税(円)	1,252	⑱×⑲×㉑
㉒ 固定資産税10年(円)	12,518	㉑×10年

維持費		
㉓ 維持費(10年)	1,000,000	想定

保険料		
㉔ 保険料(10年)	100,000	想定



## 第7章 事業計画

### 7-1 概算費用算出

#### 1) 改善事業

宗像市公共施設アセットマネジメント推進計画の P109 に前田団地の改修費用が算出されている。これを基に、屋上防水改修と外壁改修の単価を設定した。

#### ■屋上防止、外壁改修単価設定

前田団地の改修金額	管理戸数	戸当たり改修額	屋上防水改修単価 (戸当たり改善額の35%を想定)	外壁改修単価 (戸当たり改善額の65%を想定)
9,091 千円	8 戸	1,136 千円	400 千円	740 千円

上記で設定した屋上防水改修と外壁改修の単価を基に概算工事費を算出した。浴室便所の手摺設置とエントランス段差解消は概算額を使用した。

#### ■概算工事費

種別	数量	単位	単価 (千円)	金額 (千円)
屋上防水改修	8	戸	400	3,200
外壁改修	8	戸	740	5,920
浴室手摺設置	8	戸	50	400
便所手摺設置	8	戸	30	240
エントランス段差解消	2	階段室	200	400
改善工事費計				10,160

2) 建替事業 (D案で試算)

■概算工事費 (D案で試算)

(1) 建築工事費

名称	種別	数量	単位	単価 (千円)	金額 (千円)	備考
建築工事	公営住宅	500	m2	231	115,500	宗像市公共施設アセットマネジメント推進計画のLS造単価
	自転車置き場	1	箇所	1000	1,000	
	ごみ置き場	1	箇所	700	700	
	照明灯	3	基	800	2,400	
建築工事費計	外構	900	m2	20	18,000	通路、駐車場、駐輪場、緑地等
					119,600	諸経費含む
離島割増		1.2	倍		143,520	

(2) 土木工事費

名称	種別	数量	単位	単価 (千円)	金額 (千円)	備考
防災工事		1287	m2	1	1,287	敷地面積
造成工事費	購入土	1287	m3	2.5	3,218	敷地面積×1m
	転圧	1287	m3	0.5	644	購入土量
進入道路工事	W=6	48	m	80	3,840	
	ガードレール	48	m	20	960	
汚水排水工事	管路	48	m	20	960	
	人孔	2	基	250	500	
	宅樹	2	基	150	300	
	管路	70	m	10	700	
給水工事	消火栓	1	基	200	200	
直接工事費計					12,608	
諸経費		40	%		5,043	
土木工事費計					17,651	
離島割増		1.2	倍		21,181	

工事費計 (千円)	164,701
戸当たり (千円)	20,588

### 3) 用途廃止

#### (1) 解体費用

宗像市公共施設アセットマネジメント推進計画のP42に構造別解体単価が記載されている。これを基に、団地別の解体費用を算出した。

##### ■解体費用

団地名	戸数	構造	床面積 (㎡)	解体単価 (千円/㎡)	解体費用 (千円)	離島割増 1.2倍 (千円)	団地別 (千円)
町団地	1	木造	51.86	10	519	623	1,246
	1	木造	51.86	10	519	623	
あけぼの団地	1	簡鉄	23.93	10	240	288	864
	1	簡鉄	23.93	10	240	288	
	1	簡鉄	23.93	10	240	288	
新前田団地	1	簡鉄	40.69	10	407	489	1,266
	1	簡鉄	40.69	10	407	489	
	1	簡鉄	23.93	10	240	288	
やのお団地	1	木造	43.09	10	431	518	2,590
	1	木造	43.09	10	431	518	
	1	木造	43.09	10	431	518	
	1	木造	43.09	10	431	518	
	1	木造	43.09	10	431	518	
合計	13		496.27		4,967	5,966	5,966

#### (2) 払下げ費用（赤坂団地）

##### ■概算工事費

名称	種別	数量	単位	単価（千円）	金額（千円）	備考
市道改修工事	W=4	70	m	60	4,200	
カーポート移設工事		2	基	1,000	2,000	
直接工事費計					6,200	
諸経費		40	%		2,480	
土木工事費計					8,680	
離島割増		1.2	倍		10,416	

##### ■登記費用（概算）

名称	種別	数量	単位	単価（千円）	金額（千円）	備考
確定測量		1	式	1,500	1,500	
分筆登記		1	式	1,000	1,000	
登記費用計					2,500	

##### ■払下げ費用計

市道改修工事費（千円）	10,416
登記費用（千円）	2,500
合計	12,916

7-2 事業スケジュール（後期5年間）

単位：千円

種別	団地名	棟名	活用手法	H30	H31	H32	H33	H34	合計
一般住宅	1.赤坂団地	1～10号	用途廃止			市道改修設計 1,042	市道改修工事 10,416	登記 2,500	13,958
	2.町団地	1・2号	用途廃止				解体設計 125	解体 1,246	1,371
	3.前田団地	A・B棟	長寿命化型改善 福祉対応型改善				改善設計 1,016	個別改善 10,160	11,176
	4.あけぼの団地	1～3号	非現地建替え ↓ 用途廃止				解体設計 86	解体 864	950
	5.新前田団地	1～3号	非現地建替え ↓ 用途廃止				解体設計 127	解体 1,266	1,393
	6.やのお団地	1～5号	非現地建替え ↓ 用途廃止				解体設計 259	解体 2,590	2,849
公営住宅	(仮称) 統合建替え団地	-	建替え	基本計画 5,000	実施設計 地質調査 16,470	土木工事 21,181	建築工事 143,520	入居	186,171
合計				5,000	16,470	22,223	155,549	18,626	217,867

※設計費は工事費の10%を計上

