

第 2 期

福津市営住宅長寿命化計画（案）

令和 8 年 月

福 津 市

目 次

1. 長寿命化計画の目的	5
1-1 長寿命化計画策定の目的	5
1-2 長寿命化計画の位置づけ	5
1-3 長寿命化計画の流れ	6
1-4 長寿命化計画の期間	7
2. 福津市における市営住宅の現況	9
2-1 福津市の現況	9
2-2 市営住宅の現況	16
2-3 居住者の意向（アンケート結果）	28
3. 長寿命化計画に関する基本方針	29
3-1 市営住宅の課題	29
3-2 長寿命化に関する基本方針	30
4. 長寿命化を図るべき公営住宅等	31
4-1 団地別・住棟別事業手法の選定	31
4-2 判定の基準	33
① 公営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計	33
② 1次判定	41
③ 2次判定	44
④ 3次判定	46
5. 事業の実施方針	52
5-1 整備水準の目標	52
5-2 点検の実施方針	55
5-3 計画修繕の実施方針	56
5-4 改善事業の実施方針	59
5-5 建替事業等の実施方針	61
5-6 計画期間中における事業実施（まとめ）	69
6. 長寿命化のための事業実施予定一覧	70
7. ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出	72
■福津市営住宅審議会	76
資料編	78
1. 市営住宅住棟一覧及び団地カルテ	80
2. 市営住宅入居者アンケート結果	92
3. 事業手法選定根拠	110

1. 長寿命化計画の目的

1-1 長寿命化計画策定の目的

本市では平成 27 年度に「福津市営住宅長寿命化計画」を策定し、公営住宅等ストックの適切な維持管理に努めてきた。

その後、平成 28 年度に公営住宅を含む公共施設の管理に関する上位計画である「福津市公共施設等総合管理計画」が、令和元年度には市の最上位計画である「福津市まちづくり基本構想」が策定されたことから、「第 2 期福津市営住宅長寿命化計画」ではこれらの計画との整合を図るとともに、社会経済情勢や市民ニーズの変化、市の財政状況、市営住宅の現状等をふまえた市営住宅の修繕・改善・建替・用途廃止等の活用方針を定め、的確な整備と計画的な管理を行うことで、住宅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つなげ、必要な住宅ストックを長期にわたり安定的に確保していくことを目的とする。

なお、本計画は「公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省住宅局：平成 28 年 8 月改定）」に沿って策定するものとする。

1-2 長寿命化計画の位置づけ

本計画は、次のように位置づける。

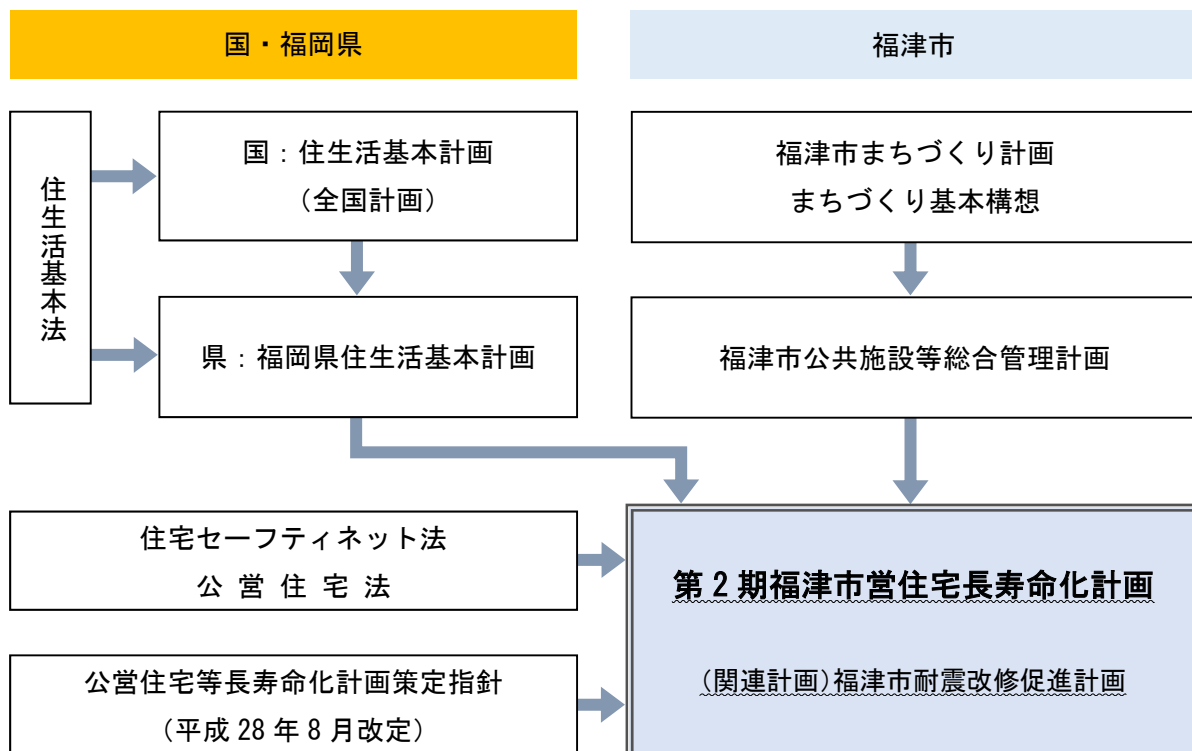


図1 計画の位置づけ

1－3 長寿命化計画の流れ

本計画は、以下の流れで策定する。

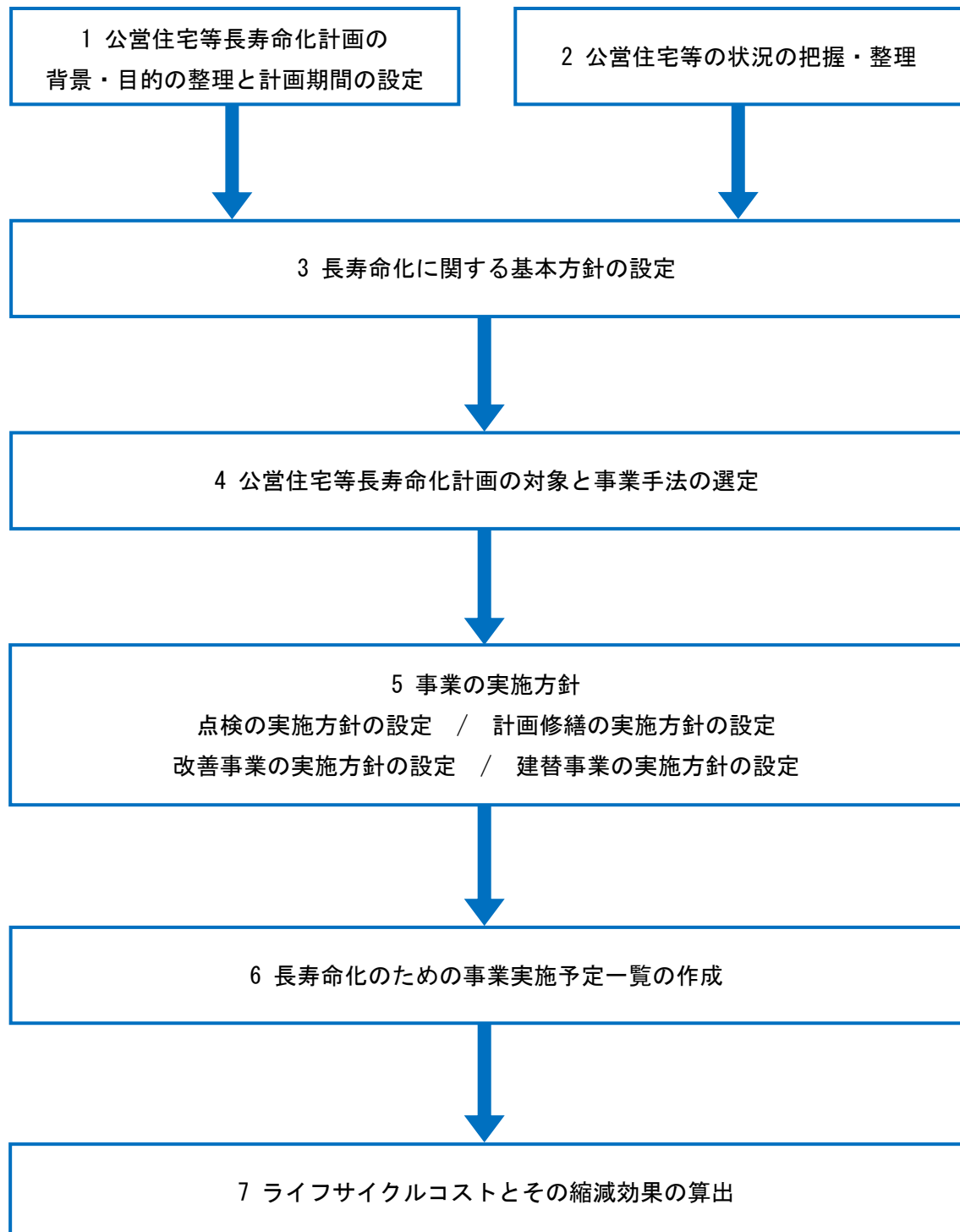


図2 計画策定の流れ

1－4 長寿命化計画の期間

本計画は、令和 8 年度から令和 17 年度までの 10 年間を計画期間とする。

なお、令和 12 年度に中間見直しを行うことを基本とするが、今後の事業の進捗状況、社会情勢の変化等に対応するため、適宜見直しを行うこととする。

計画期間：令和 8 年度～令和 17 年度

2. 福津市における市営住宅の現況

2-1 福津市の現況

(1) 福津市の概要

①地勢

福津市は、福岡県の北部で福岡市と北九州市の間に位置し、北東側は宗像市、南東側は宮若市、南側は古賀市と隣接しており、西側は玄界灘に面している。

また、東部を山、西部を海に囲まれ、特に海岸一帯と宮地嶽神社周辺の山林は、昭和 31 年に玄海国定公園に指定され、風光明媚な自然景観を形成している。

②沿革

旧津屋崎町は、明治 22 年（1889 年）市制町村制施行により宗像郡津屋崎村が成立、明治 30 年（1897 年）の町制施行により津屋崎町となった。明治 42 年（1909 年）津屋崎町と宮地村が合併、さらに昭和 30 年（1955 年）勝浦村と合併した。

旧福岡町は、明治 22 年市制町村制施行により宗像郡神興村（神興村の一部は現宗像市域）、上西郷村、下西郷村の 3 村が成立。明治 42 年下西郷村に町制施行、名称変更して福岡町となった。昭和 29 年（1954 年）上西郷村、神興村と合併した。

その後、それぞれの町で地域振興を図ってきたが、平成 17 年 1 月 24 日、旧福岡町と旧津屋崎町が合併し、「福津市」が誕生した。



資料：福津市 HP

図 3 福津市の位置

(2) 人口・世帯数

本市の人口は令和 2 年の国勢調査において 67,033 人となっている。日本が平成 20 年の 1 億 2,808 万人をピークに人口減少時代に転じている中、本市は現在も人口増加の状況にあるが、他自治体と同様、本市も近い将来人口減少に転じることが予測される。

本市への転入者の転入元自治体は福岡都市圏内の市町が多く、人口の供給源ともいえる福岡都市圏の人の動きが活発な状況が続くうちは、社会増が続くものと想定されるが、令和 5 年に国立社会保障・人口問題研究所が公表した将来人口推計によると、福岡都市圏の人口は令和 17 年頃まで増加する見込みとなっている。

これらのことから、令和 7 年度福津市人口推計では、令和 7 年 3 月に 69,200 人だった人口は緩やかに増加を続け、令和 16 年の 72,031 人をピークに緩やかに減少に転じると推計している。

表 1 人口・世帯数の推移

	人口 (人)	世帯 (世帯)	1 世帯当たりの人口 (人/世帯)
平成 12 年	55,778	18,690	3.0
平成 17 年	55,677	19,492	2.9
平成 22 年	55,431	20,482	2.7
平成 27 年	58,781	22,272	2.6
令和 2 年	67,033	26,534	2.5
令和 7 年度	69,639	—	—
令和 12 年度	71,463	—	—
令和 17 年度	72,012	—	—
令和 22 年度	70,960	—	—
令和 27 年度	69,044	—	—
令和 32 年度	66,814	—	—

資料：令和 2 年以前（実績値）各年国勢調査
令和 7 年度以降（推計値）令和 7 年度福津市人口推計

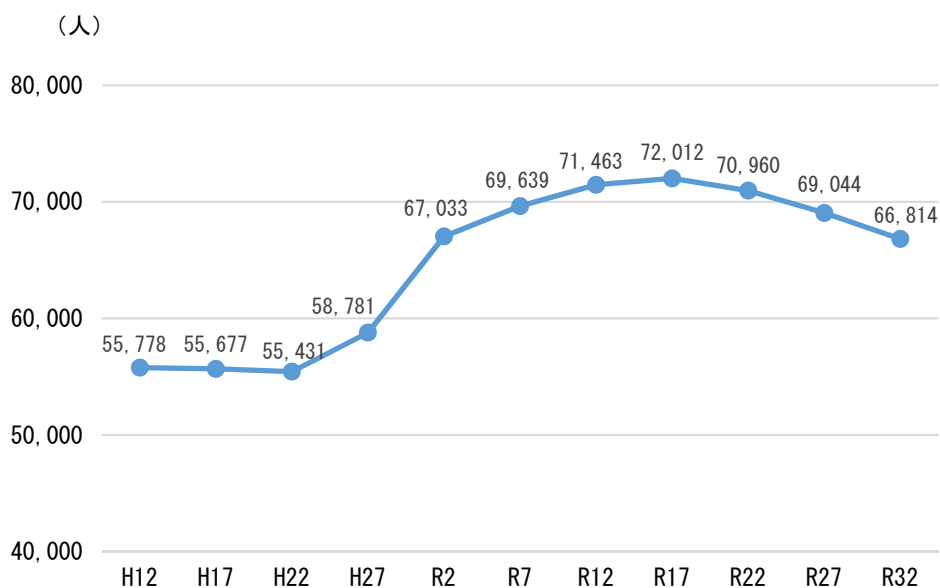
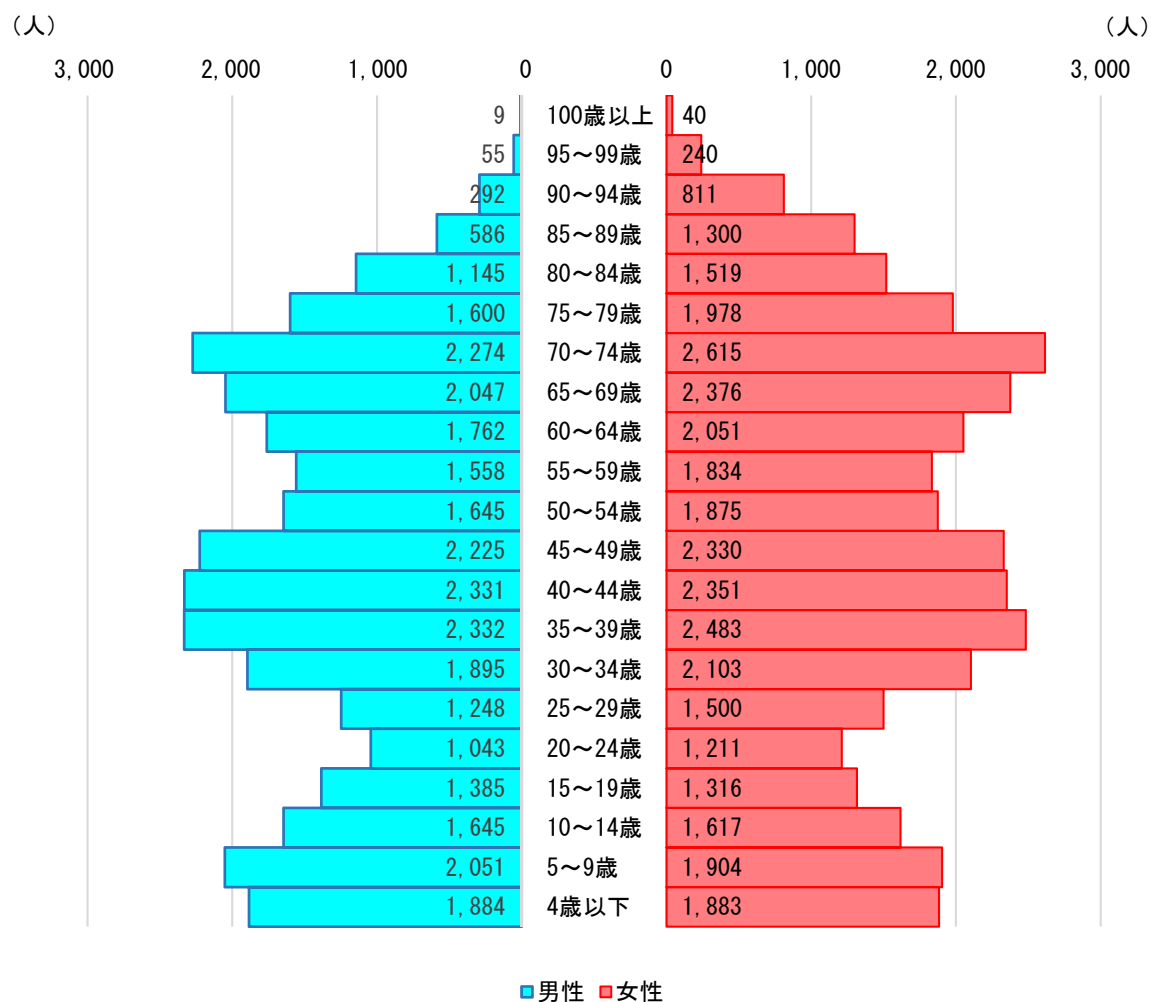


図 4 人口の推移

(3) 年齢別人口

①男女別・年齢別人口ピラミッド

人口ピラミッドをみると、70～74 歳人口が最も多くなっており、次いで 35～39 歳人口が多くなっている。また、5～9 歳人口も多くなっている。



※年齢不詳は除く

資料：令和2年国勢調査

図5 男女別・年齢別人口ピラミッド

②年齢区分別人口

年齢区分別人口をみると、平成 12 年以降、65 歳以上人口は増加を続け、一方若い年齢区分人口は減少が続き、少子高齢化傾向であったが、平成 27 年以降では 15 歳未満人口が増加に転じ、15 歳以上 64 歳以下人口については、令和 2 年に増加に転じている。

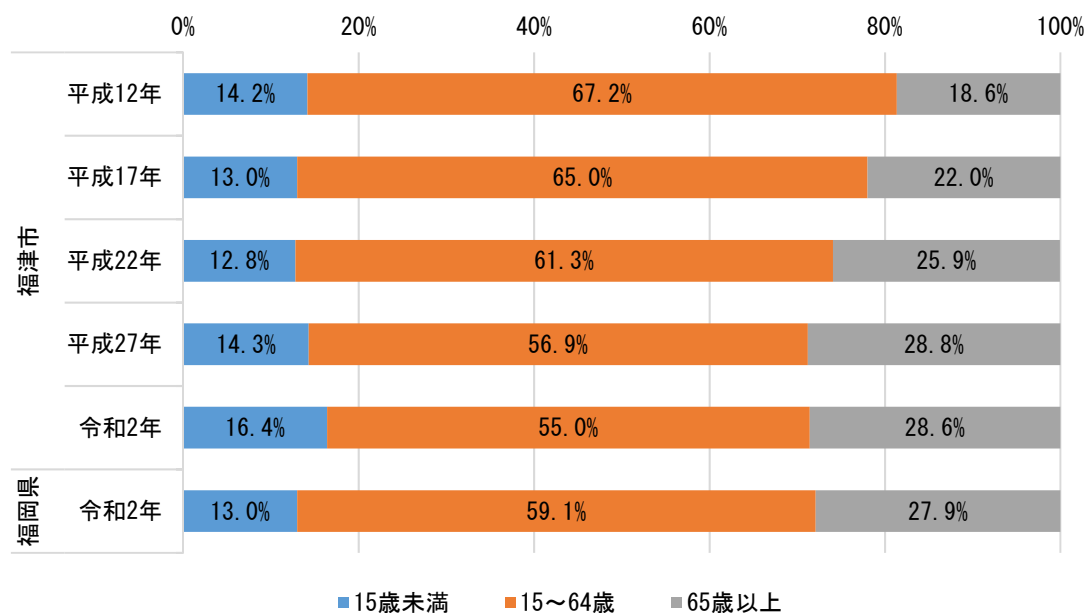
年齢区分別人口割合をみると 15 歳未満人口の割合では同様の傾向があり、15 歳以上 64 歳以下人口の割合では減少が続き、65 歳以上人口の割合では平成 17 年には 22%に、平成 27 年以降は 28%以上にまで増加している。

令和 2 年の県全体の年齢別人口割合と比較すると、15 歳未満人口の割合と 65 歳以上人口の割合については、上回っていることがわかる。

表 2 年齢区分別人口の推移

		年齢区分別人口（人）			年齢区分別人口割合（％）		
		15 歳未満	15～64 歳	65 歳以上	15 歳未満	15～64 歳	65 歳以上
福津市	平成 12 年	7,877	37,405	10,380	14.2	67.2	18.6
	平成 17 年	7,228	36,186	12,231	13.0	65.0	22.0
	平成 22 年	7,085	34,005	14,337	12.8	61.3	25.9
	平成 27 年	8,402	33,451	16,917	14.3	56.9	28.8
	令和 2 年	10,987	36,898	19,148	16.4	55.0	28.6
福岡県	令和 2 年	667,107	3,035,328	1,432,779	13.0	59.1	27.9

資料：各年国勢調査



資料：各年国勢調査

図 6 年齢区分別人口割合の推移

(4) 高齢化率

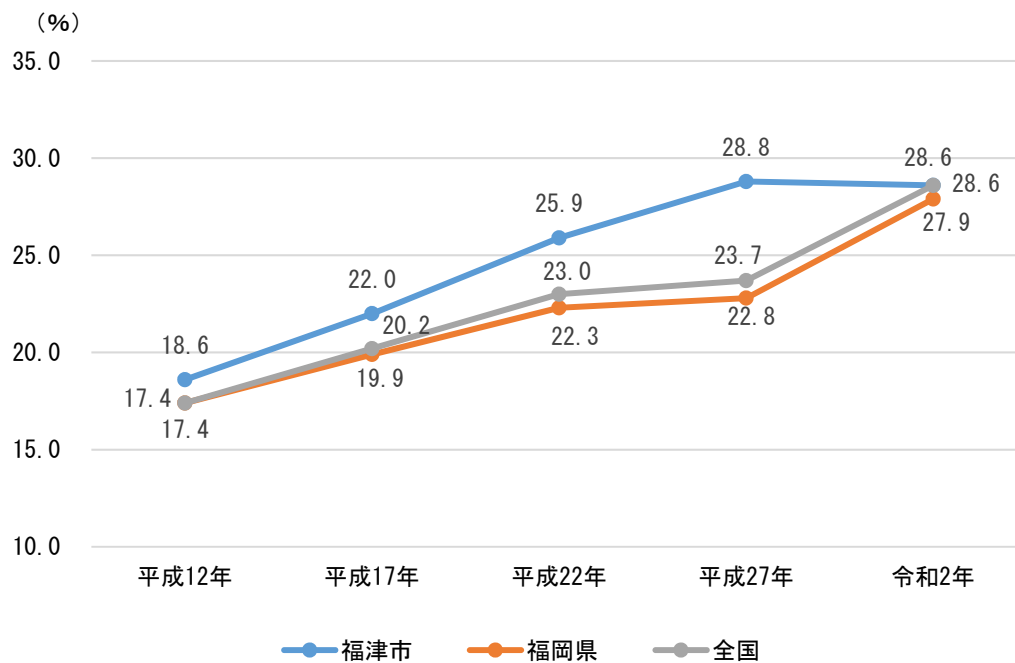
本市の高齢化率は、令和 2 年に 28.6%となり、平成 12 年の 18.6%と比較すると 10.0 ポイント増加している。

福岡県平均 27.9%と比較すると 0.7 ポイント高く、全国平均とは、同比率値となっている。

表 3 高齢化率の推移

	福津市	福岡県	全国
平成 12 年	18.6%	17.4%	17.4%
平成 17 年	22.0%	19.9%	20.2%
平成 22 年	25.9%	22.3%	23.0%
平成 27 年	28.8%	22.8%	23.7%
令和 2 年	28.6%	27.9%	28.6%

資料：各年国勢調査



資料：各年国勢調査

図 7 高齢化率の推移

(5) 住宅の所有関係

本市の住宅数は、主世帯でみると年々増加している。

住宅の所有関係については、持ち家、民営の借家は年々増加しており、公営・都市機構・公社の借家は年々減少している。給与住宅は年々減少していたが、令和2年に上昇に転じている。令和2年において、県全体の住宅の所有関係別割合を比較すると、持ち家率は大きく上回っており、借家の割合は下回っている。

表4 住宅の所有関係の推移

	福津市					福岡県
	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年	令和2年
主世帯（戸）	18,205	19,203	20,128	21,874	26,060	2,264,439
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
持ち家（戸）	14,367	15,007	15,540	16,700	19,236	1,205,334
	78.9%	78.2%	77.3%	76.4%	73.9%	53.3%
公営・都市機構・公社の借家（戸）	1,095	1,165	1,090	936	814	161,183
	6.0%	6.1%	5.4%	4.3%	3.1%	7.1%
民営の借家（戸）	2,396	2,755	3,250	4,013	5,666	835,853
	13.2%	14.3%	16.1%	18.3%	21.7%	36.9%
給与住宅（戸）	347	276	248	225	344	62,069
	1.9%	1.4%	1.2%	1.0%	1.3%	2.7%

資料：各年国勢調査

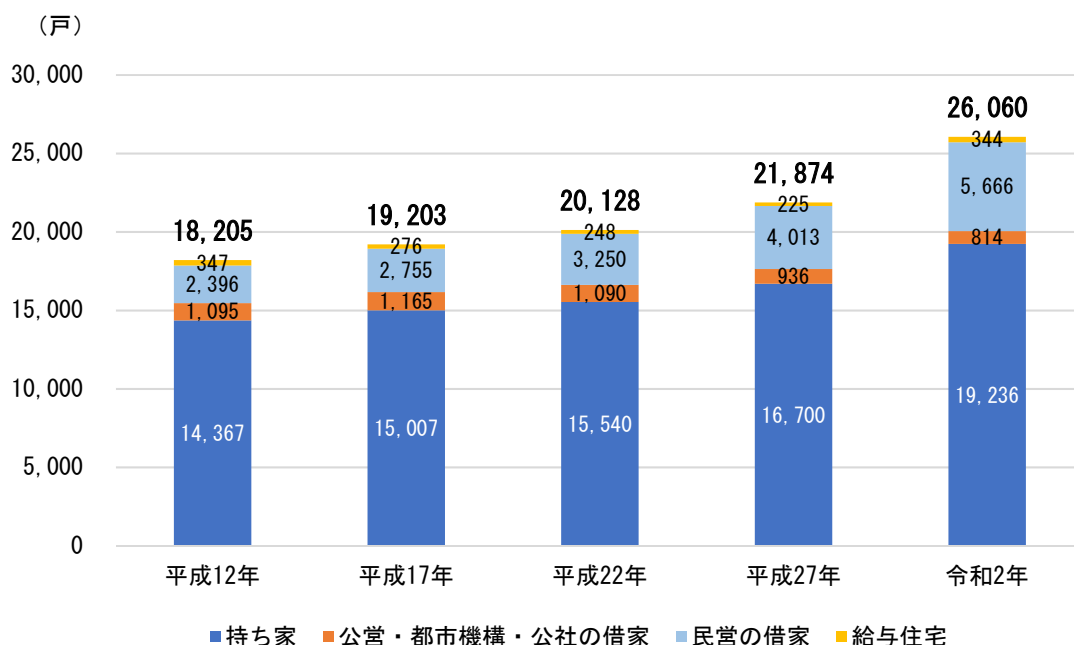


図8 住宅の所有関係の推移

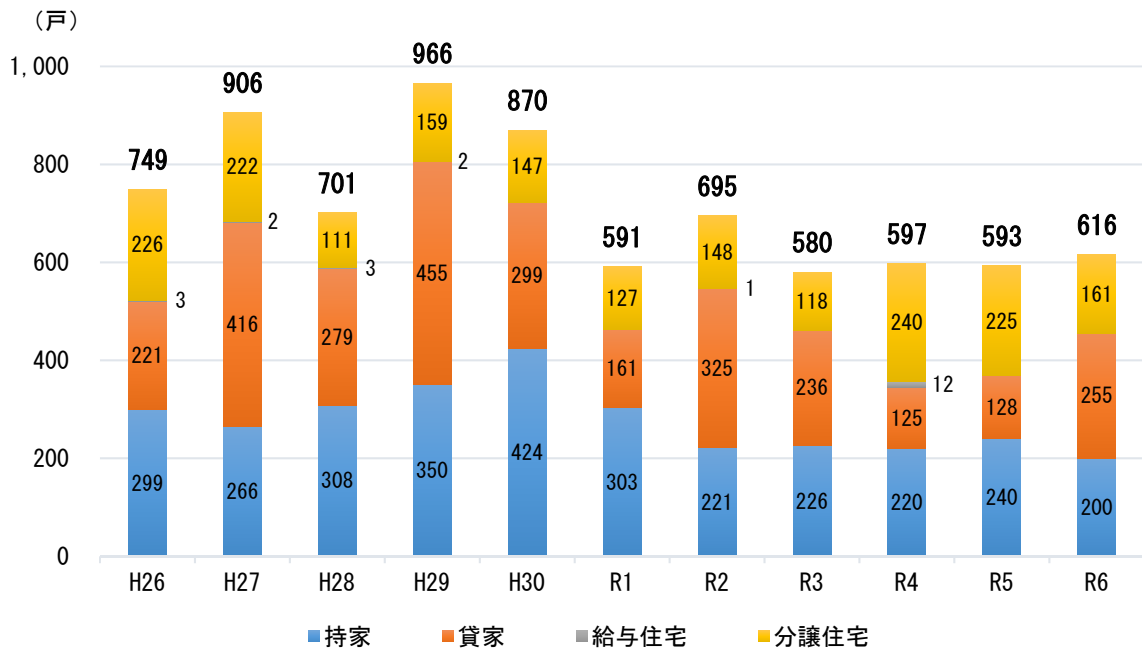
※主世帯……1住宅に1世帯が住んでいる場合はその世帯を、2世帯以上が住んでいる場合はそのうちの主となる世帯をいう。

※給与住宅…社宅や公務員住宅等をいう。

(6) 住宅の着工状況

住宅の着工戸数については、平成 29 年度をピークに徐々に減少しているが、令和元年以降、600 戸前後を維持している。

所有関係別でみると、持家は平成 28 年度から令和元年までの 4 年間に 300 戸を超えて着工されている。分譲住宅も令和 4・5 年には 200 戸を超えて着工され、貸家も令和 6 年には前年の 2 倍ほどの着工数となっている。



資料：各年度建築統計年報・住宅着工統計

図 9 住宅の着工戸数の推移

(7) 空家状況

本市における空家率は 7.5%であり、県における 12.4%よりも下回っている。

表 5 空家率

	福津市	福岡県
住宅戸数（戸）	30,030	2,703,300
	100.0%	100.0%
空家戸数（戸）	2,260	335,300
	7.5%	12.4%

資料：令和 5 年住宅・土地統計調査

2-2 市営住宅の現況

(1) 対象となる市営住宅

本計画で対象となるのは、本市における市営住宅 5 団地 243 戸である。

表 6 市営住宅一覧

団地名	建設年度	構造	戸数
五反田	平成6年度	中耐	42
	平成7年度	中耐	36
星ヶ丘	昭和48年度	簡二	16
	昭和53年度	簡二	20
花見	昭和45年度	簡二	10
	昭和46年度	簡二	10
	昭和47年度	簡二	16
	昭和48年度	簡二	12
	昭和49年度	簡二	6
	昭和50年度	簡二	13
	昭和51年度	簡二	6
両谷	昭和53年度	中耐	12
	昭和54年度	中耐	12
	昭和55年度	中耐	12
後添	昭和57年度	簡二	10
	昭和58年度	簡二	10
計			243

参考として、本市における県営住宅及び公社賃貸住宅は以下のとおりである。

表 7 市内県営住宅一覧（参考）

団地名	建設年度	構造	戸数
福間	昭和63年度	中耐	30
東福間	平成2～7年度	中耐	616
計			646

表 8 市内公社賃貸住宅一覧（参考）

団地名	建設年度	構造	戸数
東福間	昭和42～53年度	中耐	334
計			334

(2) 年度別・構造別・規模別構成

建設年度別にみると、平成3～7年度が32.1%、次いで昭和46～50年度が30.1%、昭和51～55年度が25.5%となっている。昭和60年度以前に建設された住宅、つまり建設から40年以上経過している住宅が約7割を占めている。

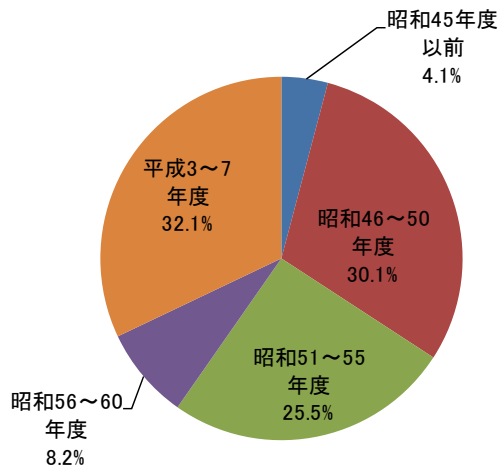


図10 年度別構成比

構造別にみると、簡易耐火二階建（簡二）が53.1%、中層耐火（中耐）が46.9%となっており、ほぼ半々の割合となっている。

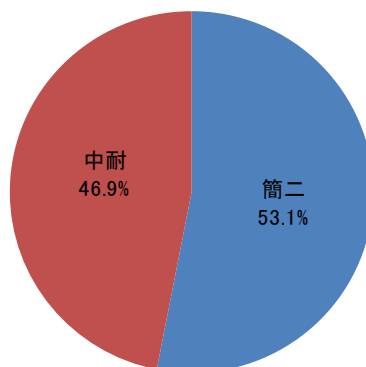


図11 構造別構成比

規模別にみると、70㎡以上が32.1%、60～70㎡が31.3%と約3割ずつを占めている。40～50㎡も28.8%となっている。

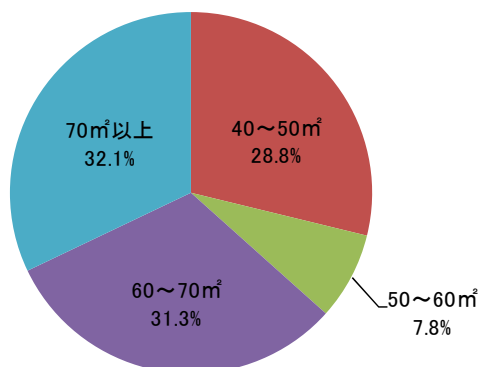


図12 規模別構成比

①年度別・構造別戸数

年度別・構造別にみると、昭和 40 年代の住宅は全て簡易耐火二階建（簡二）である。昭和 50 年代以降は中層耐火（中耐）の建設も進み、平成に入ってから建設された住宅は全て中耐となっている。

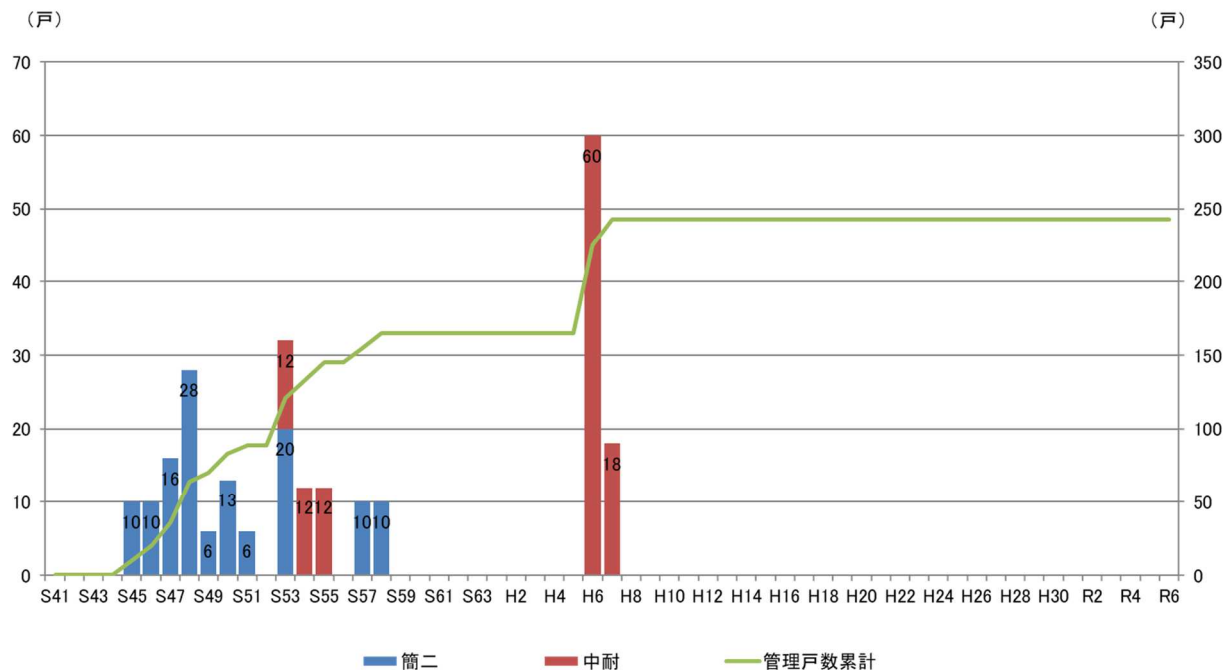


図 13 年度別・構造別戸数

②年度別・規模別戸数

年度別・規模別にみると、昭和 40 年代の住宅は全て 40～50 ㎡である。昭和 50 年代初めは 50～60 ㎡、昭和 50 年代半ばは 60～70 ㎡と広がっていき、平成に入ってから建設された住宅は全て 70 ㎡以上となっている。

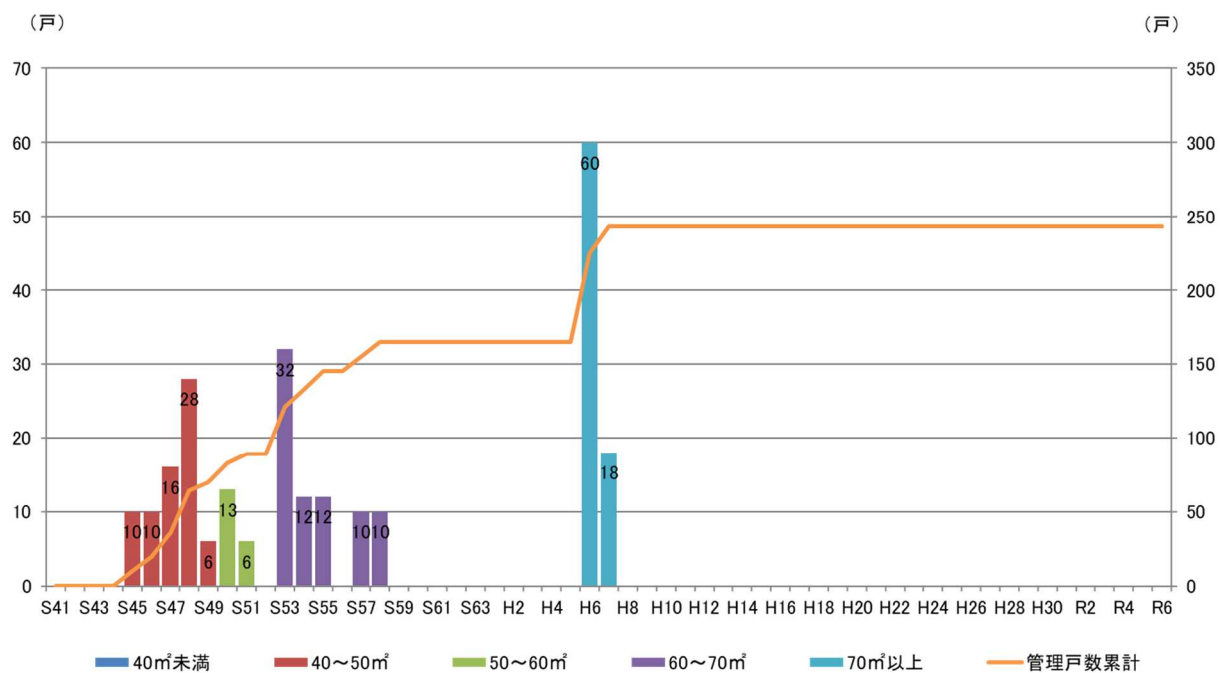


図 14 年度別・規模別戸数

③規模別・構造別戸数

規模別・構造別にみると、70 m²以上の住宅は全て中層耐火（中耐）である。また、60 m²未満の住宅は全て簡易耐火二階建（簡二）である。

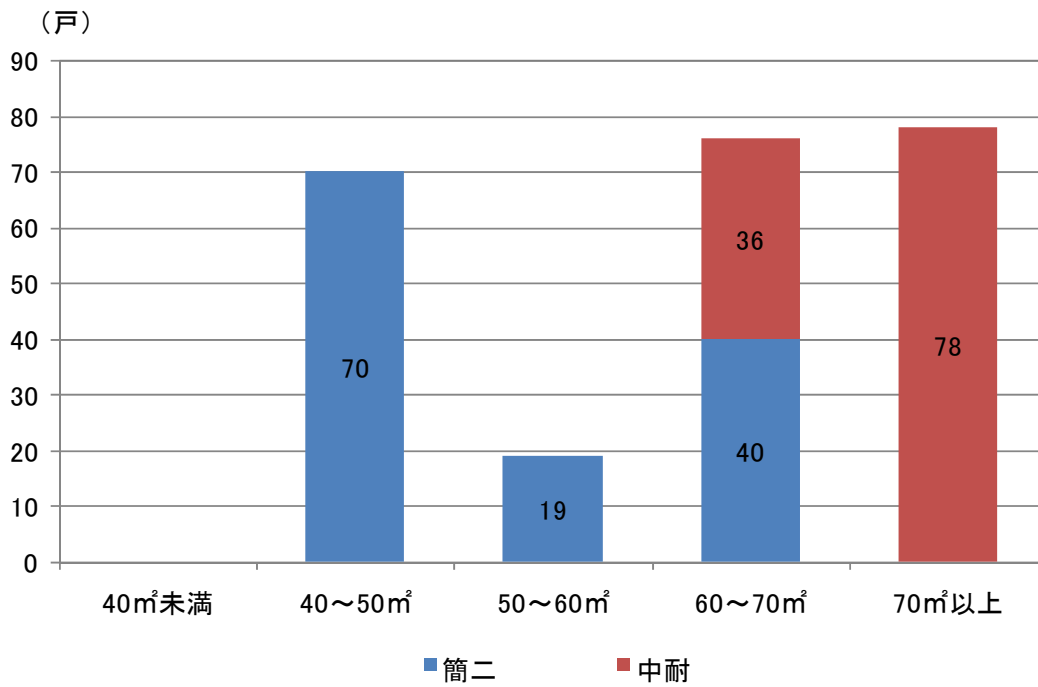


図 15 規模別・構造別戸数

(3) 耐用年数経過状況

公営住宅法施行令における、中層耐火（中耐）の耐用年数は 70 年、簡易耐火二階建（簡二）の耐用年数は 45 年である。

①耐用年数 1/2 経過戸数

簡易耐火二階建（簡二）は全て、計画期間以前に耐用年数の 1/2 を超えている。また、古い中層耐火（中耐）についても平成 27 年度までに耐用年数の 1/2 を超える。

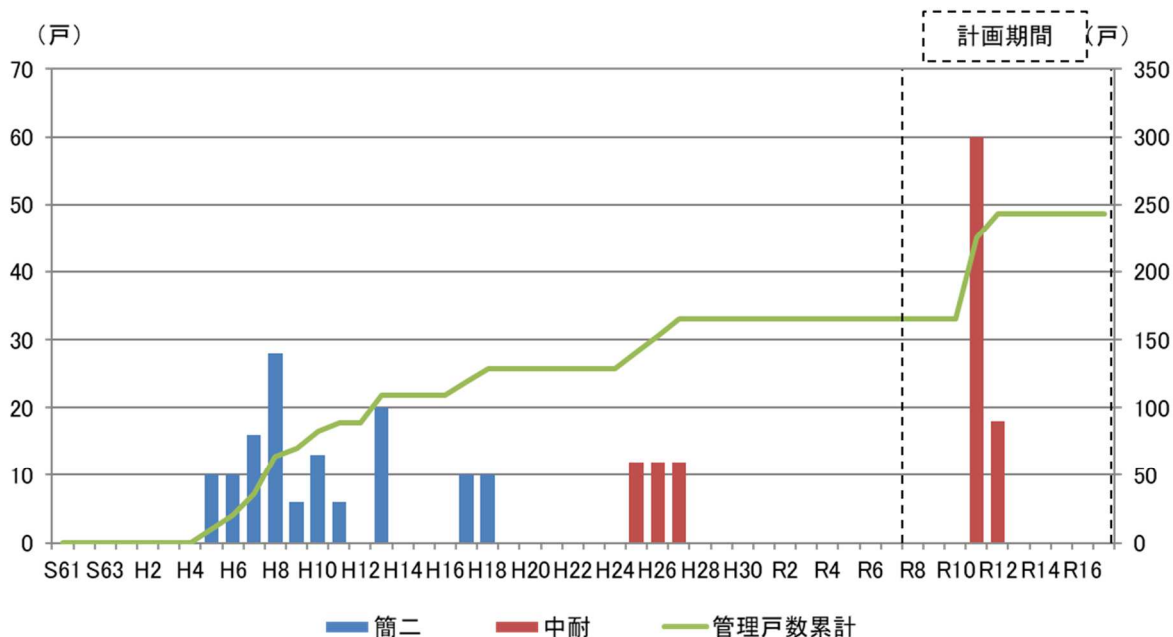


図 16 耐用年数 1/2 経過戸数

②耐用年数経過戸数

中層耐火（中耐）については計画期間内に耐用年数を経過することはないが、簡易耐火二階建（簡二）の多くは計画期間内に耐用年数を経過することとなる。

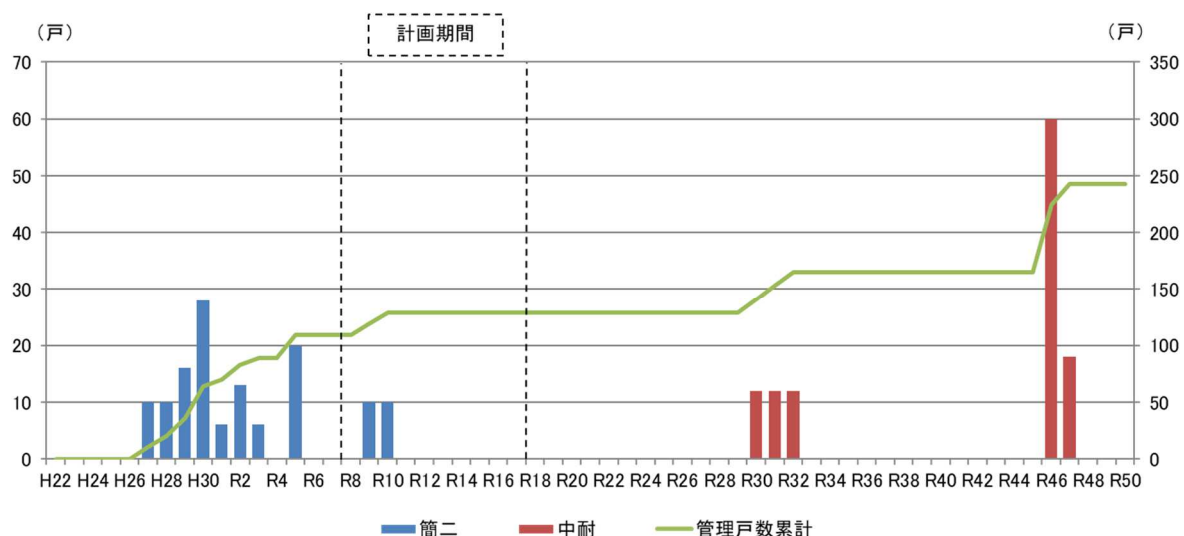


図 17 耐用年数経過戸数

(4) 改修履歴

市営住宅において平成 10 年度以降に実施された棟別の主な改修履歴は、次の表のとおりとなっている。

表 9 市営住宅の改修履歴

団地名	棟	建設 年度	平成28年度以前	平成 29年度	平成 30年度	平成 31年度	令和 2年度	令和 3年度	令和 4年度	令和 5年度	令和 6年度
五反田	A	H6	屋根改修工事 (H22)								
	B		屋根改修工事 (H19)								
	C		屋根改修工事 (H19)								
	D	H7	屋根改修工事 (H22)								
	全棟	—	浄化槽撤去工事 (H20) 火災報知器設置工事 (H20)	給湯器 取替工事	火災報知器 取替工事				水道直圧 切替工事		
星ヶ丘	10	S48	屋根補修工事 (H10)								
	20		屋根補修工事 (H10)								
	30		屋根補修工事 (H10)								
	50	S53	外壁改修・ 屋上防水工事 (H24)								
	60		外壁改修・ 屋上防水工事 (H24)							污水配管 布設替工事	
	70		外壁改修・ 屋上防水工事 (H25)								
	80		外壁改修・ 屋上防水工事 (H25)							污水配管 布設替工事	
	全棟	—	火災報知器設置工事 (H20)		火災報知器 取替工事						
花見	3	S45									
	4										
	5	S46									
	6										
	7-1	S47	屋上防水工事 (H16)								
	7-2										
	8										
	9	S48									
	10										
	11	S49	屋上防水工事 (H18) 外壁改修工事 (H19)								
	12-1	S50	屋上防水工事 (H16)								
	12-2										
	13		屋上防水工事 (H16)								
	14	S51									
	全棟	—	火災報知器設置工事 (H20)		火災報知器 取替工事						

団地名	棟	建設 年度	平成28年度以前	平成 29年度	平成 30年度	平成 31年度	令和 2年度	令和 3年度	令和 4年度	令和 5年度	令和 6年度
両谷	53	S53	外壁改修・ 屋上防水工事 (H22)								
	54	S54	外壁改修・ 屋上防水工事 (H23)								
	55	S55	外壁改修・ 屋上防水工事 (H24)								
	全棟	—	火災報知器設置工事 (H20) 既設浄化槽撤去工事 (H23)		火災報知器 取替工事						
後添	1	S57	外壁改修工事 (H24) 屋上防水工事 (H24)								
	2		外壁改修工事 (H24) 屋上防水工事 (H25)								
	3	S58	外壁改修工事 (H25) 屋上防水工事 (H26)								
	4		外壁改修工事 (H25) 屋上防水工事 (H26)								
	全棟	—	火災報知器設置工事 (H20) 下水道接続等工事 (H23)		火災報知器 取替工事						

(5) 応募状況

表 10 市営住宅の応募・入居状況

区分	応募数			入居数		
	一般	単身	計	一般	単身	計
令和2年度	32		32	6	2	8
令和3年度	12	6	18	3	1	4
令和4年度	16	6	22	1	0	1
令和5年度	9	7	16	3	0	3
令和6年度	10	10	20	1	1	2

※応募数とは、申請して入居待機登録をした件数。以前は募集期間を上半期・下半期で行っていたが、平成29年度から入居補欠者募集制の通年受付方法へ変更。

(6) 入居状況

団地全体の管理戸数は 243 戸であるが、そのうち建築年度が古い団地である星ヶ丘と花見は募集停止しているため、実質稼働している戸数は 181 戸である。そのうち入居戸数が 162 戸で入居率は 89.5%、空家戸数は 26 戸で空家率は 10.5%となっている。

表 11 市営住宅の入居状況

(令和 7 年 9 月末日現在)

団地名	入居戸数 (戸)	空家戸数		管理戸数 (戸)	実質稼働 戸数 (戸)	入居率
		募集中 (戸)	募集停止 (戸)			
五反田	66	12	0	78	78	84.6%
	84.6%	15.4%	0.0%	—	—	—
星ヶ丘	20	0	16	36	20	100.0%
	55.6%	0.0%	44.4%	—	—	—
花見	27	0	46	73	27	100.0%
	37.0%	0.0%	63.0%	—	—	—
両谷	31	5	0	36	36	86.1%
	86.1%	13.9%	0.0%	—	—	—
後添	18	2	0	20	20	90.0%
	90.0%	10.0%	0.0%	—	—	—
合計	162	19	62	243	181	89.5%
	66.7%	7.8%	25.5%	—	—	—

※入居戸数には災害対応一時使用戸数を含む

※新規募集停止している団地は星ヶ丘団地（H28～）、花見団地（H22～）

※実質稼働戸数＝管理戸数－募集停止戸数

※入居率は、募集停止した空家は除外して算定〔入居戸数÷実質稼働戸数〕

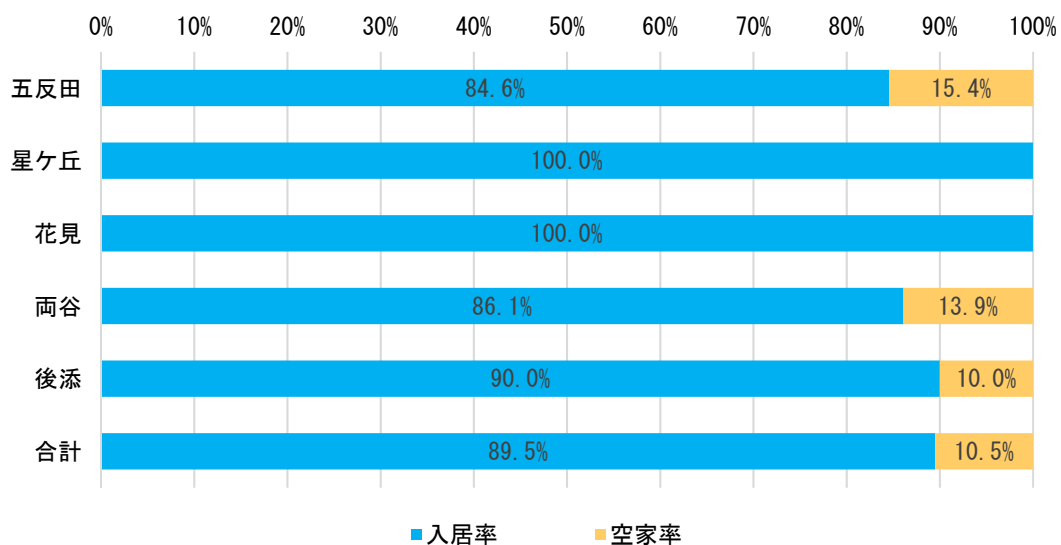


図 18 市営住宅の入居状況割合

(7) 居住年数

居住年数をみると、全体の約 63%が 20 年以上居住しており、市営住宅に長期間入居している世帯が多い。特に、星ヶ丘、花見、両谷団地においては 20 年以上居住の世帯が 70%を超えている。

表 12 入居世帯の居住年数

(令和 7 年 4 月 1 日現在)

団地名	居住年数別世帯数（世帯）					入居世帯数（世帯）
	5 年未満	5～10 年未満	10～15 年未満	15～20 年未満	20 年以上	
五反田	10	9	4	7	31	61
	16.4%	14.8%	6.6%	11.5%	50.9%	100.0%
星ヶ丘	0	1	1	3	15	20
	0.0%	5.0%	5.0%	15.0%	75.0%	100.0%
花見	0	0	1	6	20	27
	0.0%	0.0%	3.7%	22.2%	74.1%	100.0%
両谷	1	4	3	1	21	30
	3.3%	13.3%	10.0%	3.3%	70.1%	100.0%
後添	3	1	3	0	10	17
	17.6%	5.9%	17.6%	0.0%	58.8%	100.0%
合計	14	15	12	17	97	155
	9.0%	9.7%	7.7%	11.0%	62.6%	100.0%

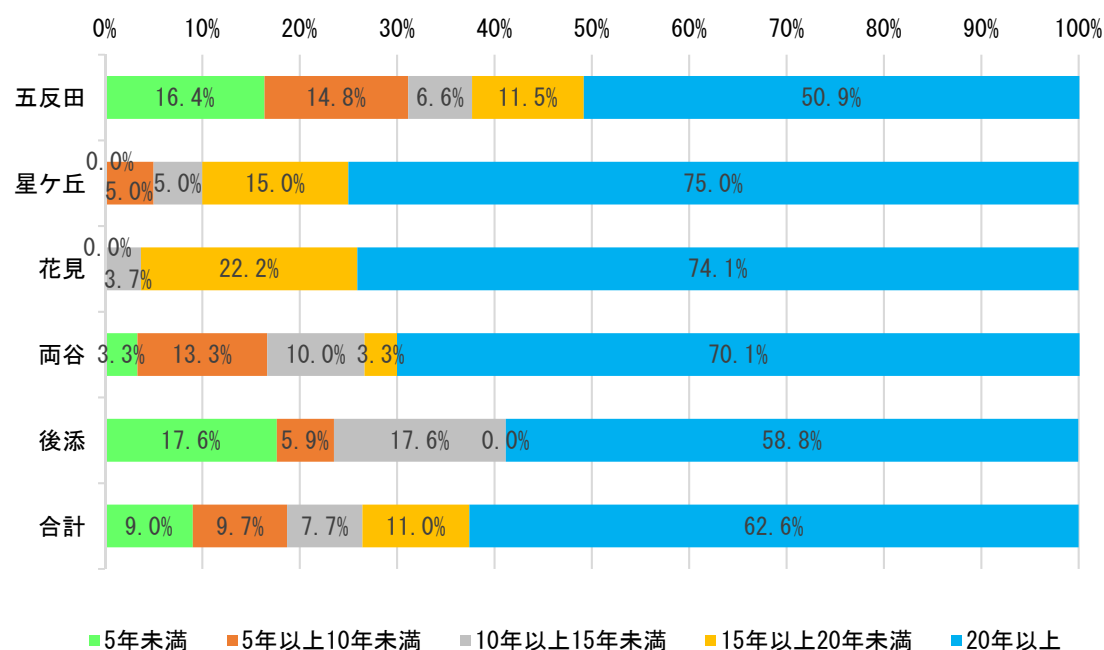


図 19 入居世帯の居住年数割合

(8) 世帯人員

全体のうち最も多いのは1人世帯で58.1%、次いで2人世帯で25.8%であり、合わせて約83.9%である。

表 13 入居世帯の世帯人員

(令和7年4月1日現在)

団地名	世帯人員別世帯数(世帯)						入居世帯数 (世帯)
	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	
五反田	25	24	6	4	1	1	61
	41.0%	39.4%	9.8%	6.6%	1.6%	1.6%	100.0%
星ヶ丘	14	1	4	1	0	0	20
	70.0%	5.0%	20.0%	5.0%	0.0%	0.0%	100.0%
花見	21	3	3	0	0	0	27
	77.8%	11.1%	11.1%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
両谷	17	8	4	0	1	0	30
	56.7%	26.7%	13.3%	0.0%	3.3%	0.0%	100.0%
後添	13	4	0	0	0	0	17
	76.5%	23.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
合計	90	40	17	5	2	1	155
	58.1%	25.8%	11.0%	3.2%	1.3%	0.6%	100.0%

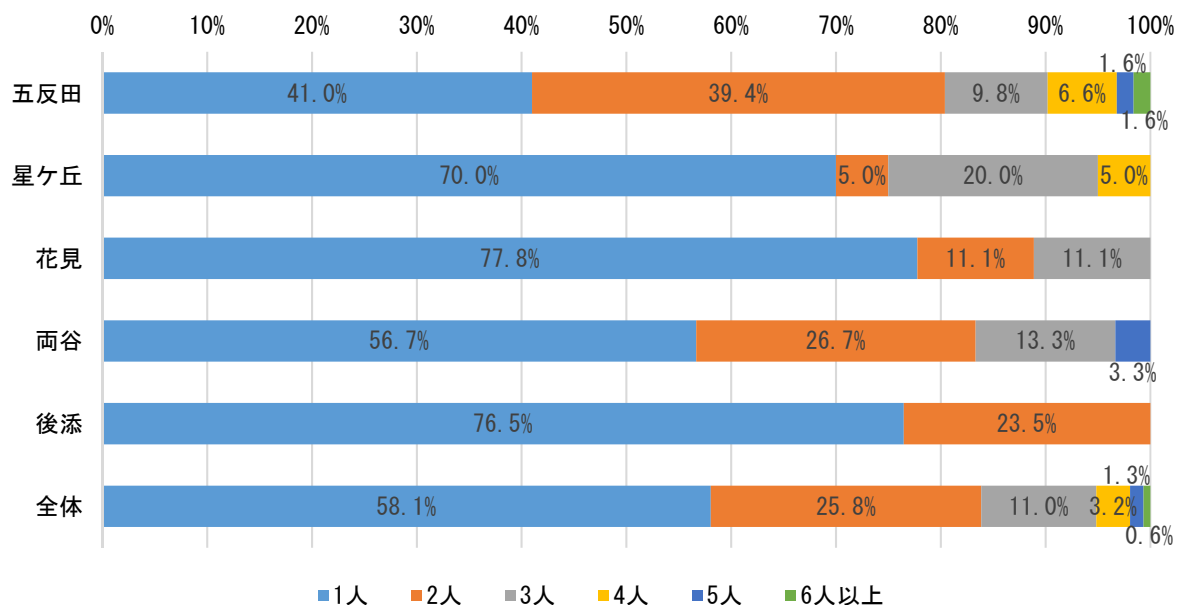


図 20 入居世帯の世帯人員割合

(9) 世帯主年齢

全体のうち最も多いのは 70 歳以上 80 歳未満で 26.4%、次いで 50 歳以上 60 歳未満で 23.9%である。世帯主年齢 60 歳以上の世帯が約 6 割以上を占めている。特に、花見、後添団地では 60 歳以上の世帯主が約 8 割を超えている。

表 14 入居世帯の世帯主年齢

(令和 7 年 4 月 1 日現在)

団地名	世帯主年齢別世帯数 (世帯)							入居世帯数 (世帯)
	～30歳未満	30～40歳未満	40～50歳未満	50～60歳未満	60～70歳未満	70～80歳未満	80歳以上	
五反田	0	3	7	18	9	13	11	61
	0.0%	4.9%	11.5%	29.5%	14.8%	21.3%	18.0%	100.0%
星ヶ丘	0	1	0	6	3	8	2	20
	0.0%	5.0%	0.0%	30.0%	15.0%	40.0%	10.0%	100.0%
花見	0		2	2	10	6	7	27
	0.0%	0.0%	7.4%	7.4%	37.0%	22.2%	25.9%	100.0%
両谷	0	1	3	9	6	7	4	30
	0.0%	3.3%	10.0%	30.0%	20.0%	23.4%	13.3%	100.0%
後添	0	0	1	2	2	7	5	17
	0.0%	0.0%	5.9%	11.7%	11.7%	41.2%	29.5%	100.0%
合計	0	5	13	37	30	41	29	155
	0.0%	3.2%	8.4%	23.9%	19.4%	26.4%	18.7%	100.0%

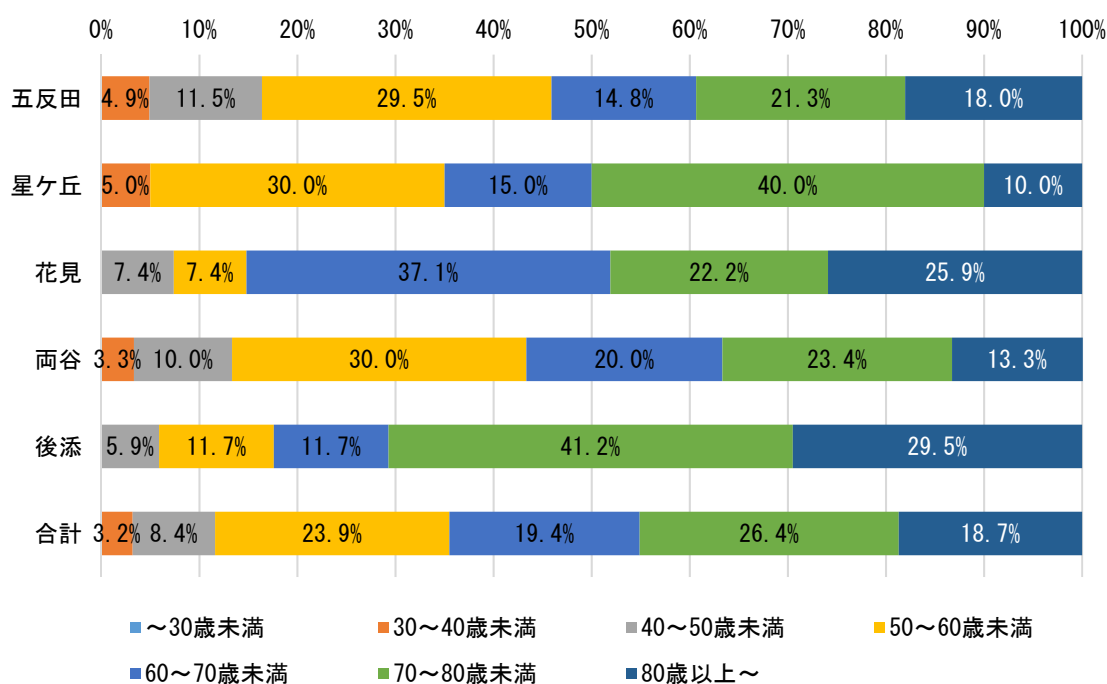


図 21 入居世帯の世帯主年齢割合

(10) 収入状況

入居世帯の収入分位は、第一分位が 72.2%を占めている。公営住宅の原則階層である第一分位から第四分位までを合わせると約 85%となっている。

表 15 入居世帯の収入状況

(令和 7 年 4 月 1 日現在)

政令 月収	収入分位別世帯数（世帯）								入居 世帯数 （世帯）
	第一分位	第二分位	第三分位	第四分位	第五分位	第六分位	第七分位	第八分位	
	104,000円 以下	104,000～ 123,000円	123,001～ 139,000円	139,001～ 158,000円	158,001～ 186,000円	186,001～ 214,000円	214,000～ 259,000円	259,001円 以上	
団地 合計	112	10	6	4	5	3	6	9	155
	72.2%	6.5%	3.9%	2.6%	3.2%	1.9%	3.9%	5.8%	100.0%

※収入分位とは、入居世帯の収入が表 14 中の区分のいずれに属するかを示すもので、公営住宅の入所の基準となる数値。

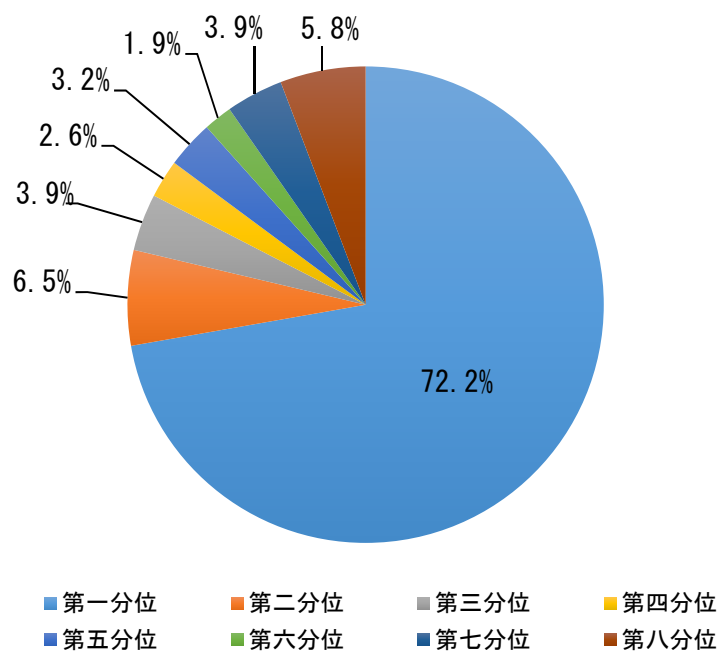


図 22 入居世帯の収入状況割合

2-3 居住者の意向（アンケート結果）

本市の市営住宅の入居者を対象に、アンケートを実施した。

(1) 目的

市営住宅居住者の住宅及び住宅周辺の環境に対する考えや意向を把握し、今後の市営住宅の改修や管理運営等に生かすことを目的に実施した。

(2) 配布・回収方法

- ・全居住世帯へ郵送による配布
- ・郵送による回収
- ・配布・回収期間：令和7年6月13日～7月4日

(3) 配布世帯・回収票数

- ・配布世帯：155世帯
- ・回収票数：109票
- ・回収率：70.3%

(4) 居住団地別回答率

表 16 居住団地別回答率

	回答数	全回答における割合 (%)	有効回答のみにおける割合 (%)	居住世帯数	居住世帯における回答率 (%)	全戸数
五反田	41	37.6	39.0	61	67.2	78
星ヶ丘	15	13.8	14.3	20	75.0	36
花見	22	20.2	21.0	27	81.5	73
両谷	21	19.3	20.0	30	70.0	36
後添	6	5.5	5.7	17	35.3	20
団地名不明	4	3.7	—	—	—	—
計	109	100.0	100.0	155	70.3	243

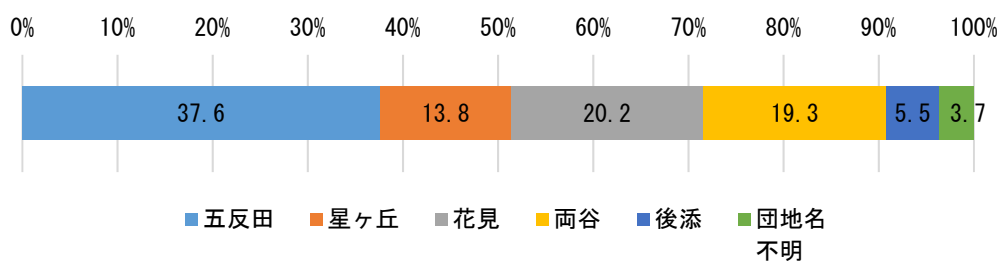


図 23 全回答における居住団地別割合

居住団地別に回答率をみると、花見団地が 81.5%で最も多く、次いで星ヶ丘団地が 75.0%、以降、両谷団地、五反田団地、後添団地の順となっている。

※アンケートの結果については、【資料編 2. 市営住宅入居者アンケート結果】に掲載している。

3. 長寿命化計画に関する基本方針

3-1 市営住宅の課題

(1) 公営住宅等のストック

本市は、市営住宅のほかに大型の県営住宅団地があることで、公営住宅比率は、4.0%と隣接市と比較して高い状況である。近年、民営住宅の新築着工が増加し、直近5年間で見ると、年平均増加世帯数473世帯に対し、年平均住宅着工数は616戸で供給数は充足しているといえる。

本市の人口は、これまで増加してきているが、市の推計によると令和16年をピークに減少に転じると考えられており、人口減少に伴い、公営住宅等の需要も減少することが予測されることから、経済社会情勢の変化や災害時等の需要動向に対応した市営住宅の供給計画を定めることが必要である。

(2) 耐用年数を経過した住宅の建替等

市営住宅243戸のうち、耐用年数をすでに経過しているのは花見団地と星ヶ丘団地の109戸である。住宅の躯体と設備等の老朽化により、安全性や耐久性、居住性に問題ある状況のため、すでに新規入居者については募集停止しているが、早急な建替や用途廃止等の対応を図る必要がある。また、別に後添団地20戸についても、計画期間中に耐用年数を経過することになる。

(3) 耐用年数を経過していない住宅の長期的な視点に立った住宅の管理

中層耐火構造住宅が2団地114戸あり、昭和50年代に建設された両谷団地36戸は築40年以上経過し、平成6年から7年に建設された五反田団地78戸についても、築30年を経過していることから、躯体や設備等の老朽化が進行している。計画的な維持管理計画のもとで、長寿命化を図る改善事業を実施していくことが必要である。

(4) 入居者の高齢化・少人数化

現在入居している世帯のうち、65歳以上の高齢者がいる世帯が55%、単身世帯は58%に達している状況のため、高齢者や障がい者、また単身者に対応した住環境の整備、改善を図る必要がある。

世帯員も年々少人数化が進んでいるため、団地の活力と良好なコミュニティの形成を図っていくためには、若い人やファミリー世帯の入居も促進し、バランスのある年齢構成を市営住宅全体として保っていく配慮が必要である。

(5) 入居者の意向

アンケートからは、今後も市営住宅に引き続き住みたいとの意向は高いものの、施設や設備の老朽化への改修や取替え、改善の希望が高いことがうかがわれた。

また、耐用年数を経過した団地にお住まいの方については、建替後も引き続き住みたいものの、家賃が高くなることが懸念されるとの意見が多かった。

※アンケートの結果については、【資料編2. 市営住宅入居者アンケート結果】に掲載している。

3-2 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状況把握と修繕の実施、データ管理

建築基準法に基づく法定点検を定期点検として実施する。また、外観からの目視による日常点検も必要に応じて併せて実施し、ストックの状況を把握する。これらの点検結果をデータベース等に記録して、公営住宅の効率的、効果的な修繕や維持管理に役立てる。次回の点検に、この記録を活用するサイクルを構築する。

点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装等の計画修繕を実施する。公営住宅を長期にわたり良好に維持管理するためには、建物の内外装・設備の経年劣化に応じて適時適切に修繕を計画することが必要である。

将来見込まれる修繕工事の内容や修繕時期、費用等について、あらかじめ想定し、長期修繕計画として定める。

(2) 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

点検、修繕、データ管理により、日常的な維持管理及び長期修繕を行ったうえで、安全性、居住性、省エネルギー性の低い住宅に対しては、安全性の確保、居住性の向上、省エネルギー対応を図り、また福祉対応、躯体の長寿命化等に対応するため、改善事業を実施し、住宅性能の向上を図る必要がある。

予防保全的な維持管理・計画修繕等と改善事業の実施により、公営住宅等ストックの長寿命化を図り、建替事業を基本とする短いサイクルでの更新にと比較し、ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）の縮減に繋げる。

(3) 耐用年限を経過したストックについて

長寿命化を図った住宅のうち、耐用年数をすでに経過し、かつ躯体等の老朽化により、安全性が確保できない団地については、将来の需要を見据えた適正管理戸数の見込みに基づき、集約及び建替による新たなストックの形成を図る。また、建替により入居者が退去した団地の住棟については、用途廃止及び除却を行う。

集約・建替対象団地：星ヶ丘団地、花見団地

4. 長寿命化を図るべき公営住宅等

4-1 団地別・住棟別事業手法の選定

(1) 事業手法の基本的な考え方

公営住宅の事業手法の選定にあたっては、建替、個別改善、用途廃止及び維持管理の各手法について検討を行う。

以下に各手法の概要と基本的な考え方を示す。

■表 17 事業手法別標準管理期間

手 法		標準管理期間 (公営住宅法施行令より)
建 替	耐火構造（低耐・中耐・高耐）	70 年
	簡易耐火 2 階建・準耐火構造	45 年
	木造・簡易耐火 1 階建	30 年
個別改善		おおむね 10 年以上

※個別改善（長寿命化型）を図ることを原則とする

1) 建替（現地建替または非現地建替）

現存する公営住宅を除却し、その敷地の全部または一部の区域に新たに公営住宅を建設するものを“現地建替”とする。また、他の利便性が高い敷地に他の団地と統合して新たに建設するものを“非現地建替”とする。

2) 個別改善

公営住宅の質の向上のために以下の改善・改修を個別に行い、改善後おおむね 10 年以上管理するものを“個別改善”とする。

- i) 居住性向上型（増築、2 住戸 1 化改修、3 箇所給湯化 等）
- ii) 福祉対応型（住戸内手すり設置、段差解消、共用部高齢者対応、EV 設置、ユニットバス化 等）
- iii) 安全性確保型（耐震改修、避難経路の整備、外壁改修 等）
- iv) 長寿命化型（外壁改修（※安全性確保型と重複）、屋上防水、配管改修 等）
- v) 脱炭素社会対応型（照明器具の LED 化、外壁、屋上防水改修に伴う断熱化 等）
- vi) 子育て世帯支援型（子どもの転落防止措置、遮音性能の向上に資する改修 等）

3) 用途廃止

耐用年数が経過しており、将来にわたり団地を継続管理することが困難と懸念される場合、公営住宅の用途を廃止し、地域の要望等を考慮したうえで敷地を分譲宅地など他の用途へ有効に活用するものを“用途廃止”とする。

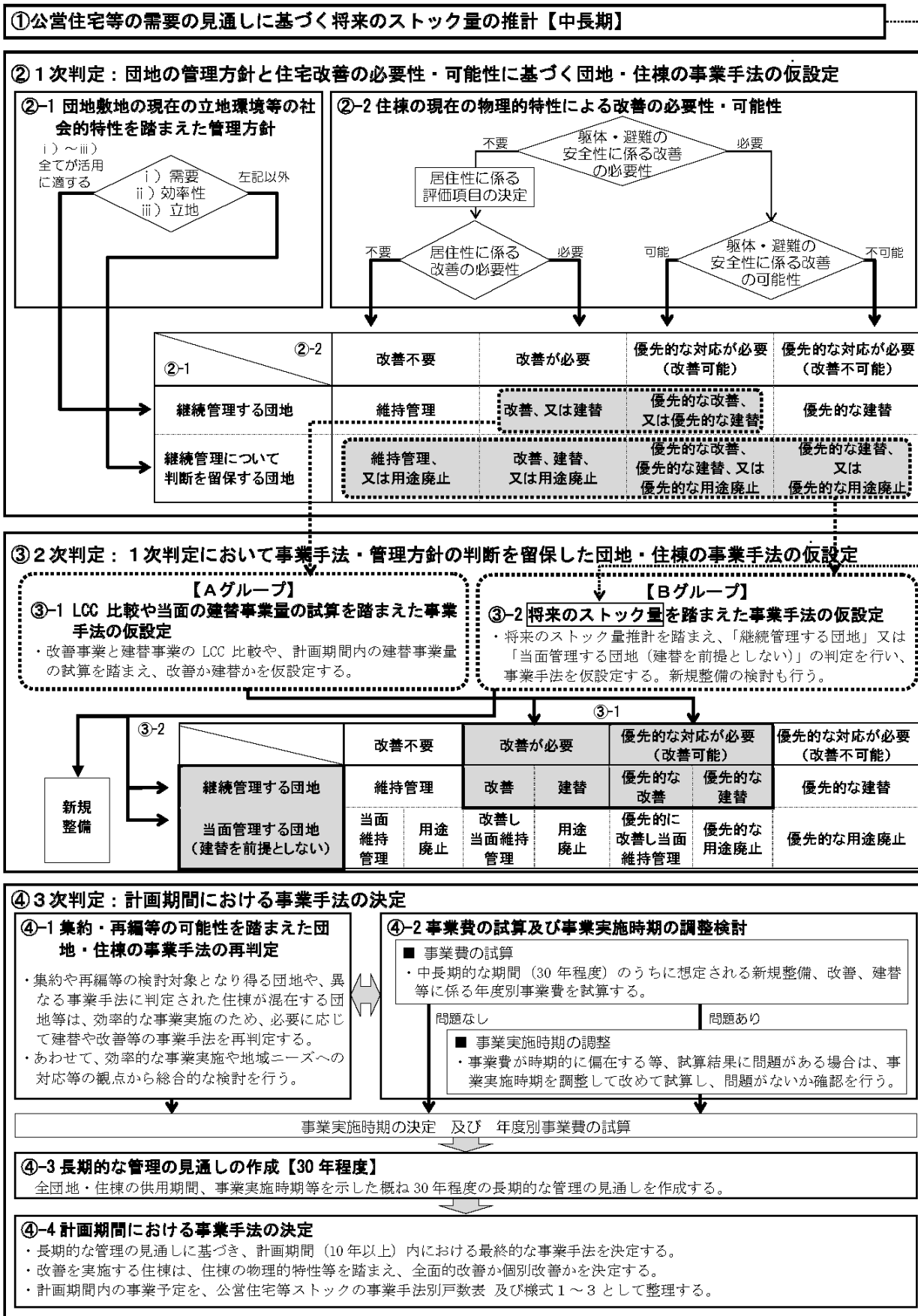
4) 維持管理

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（経常的に必要となる小規模修繕）、計画修繕（修繕計画等に基づき計画的に実施すべき大規模修繕）等を“維持管理”とする。

(2) 手法選定のフロー

各団地・住棟の事業手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成28年8月改訂)」(国土交通省)に示された「事業手法の選定フロー」に沿って行う。

■図 24 事業手法の選定フロー



4-2 判定の基準

① 公営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

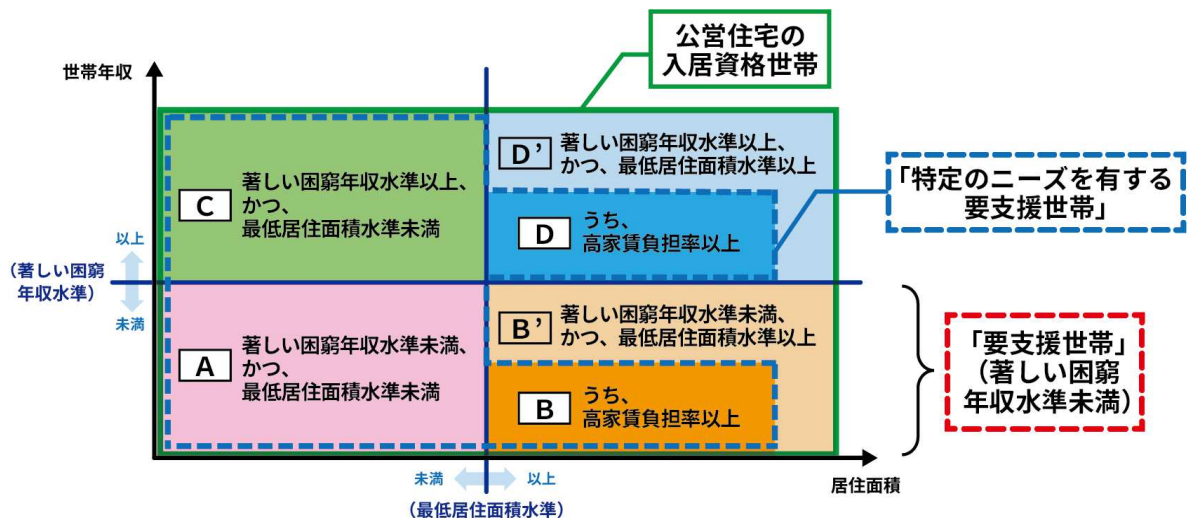
1) 要支援世帯数の算定（需要推計）

要支援世帯数の推計は、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」（国土交通省国土技術政策総合研究所 令和4年9月）（以下、「推計プログラム」という）を活用し算出する。

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」について

近年の国及び地方公共団体の厳しい財政状況の下では、公営住宅ストックの量的拡大は困難となっており、公営住宅等の供給にあたっては、真に住宅に困窮するものへの的確な供給が強く求められるようになっている。一方で、公営住宅への入居資格を有する世帯のすべてが公営住宅への入居ニーズを有しているとは限らない。このため、「公営住宅の入居資格世帯」のうち、特に経済的に困窮している「**著しい困窮年収水準未満の世帯**」を「**要支援世帯**」と設定し、推計できるようにしている。

さらに、真に住宅に困窮する世帯を的確に推計することができるよう、「要支援世帯（著しい困窮年収水準未満）」の推計に加えて、居住面積水準や家賃負担率等を勘案し、世帯の困窮状況を以下に示す4類型に区分し、各類型に該当する世帯を「**特定のニーズを有する要支援世帯**」として推計できるようにしている。

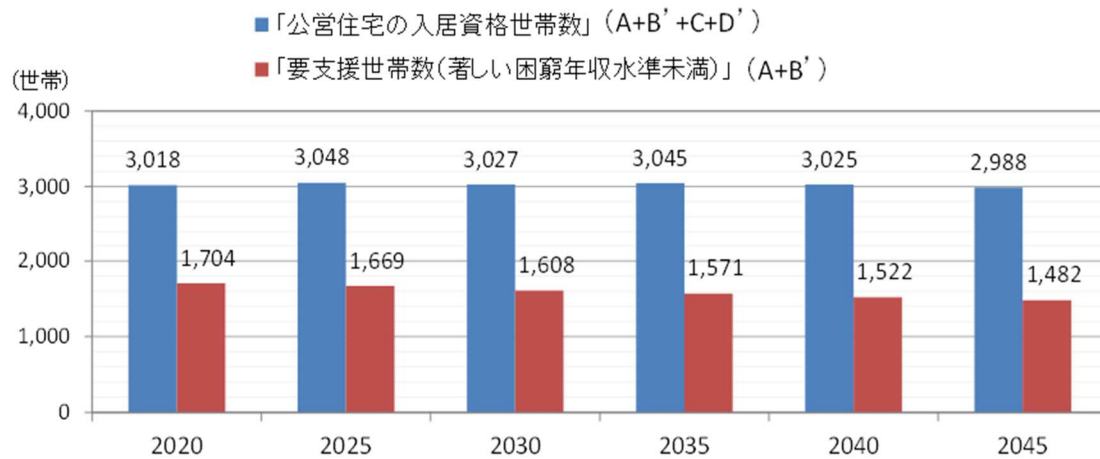


「特定のニーズを有する要支援世帯」

- A：著しい困窮年収未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯
- B：著しい困窮年収未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯（年収200万円未満世帯の平均家賃負担率以上の家賃負担をしている世帯）
- C：著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯
- D：著しい困窮年収以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯

推計プログラムより、福津市の「要支援世帯数（著しい困窮年収水準未満）」は、減少傾向となり、本計画期間の目標年の令和 17（2035）年では、1,571 世帯になると見込まれている。

■図 25 要支援世帯数（著しい困窮年収水準未満）



※P39 ＜本市で対応すべき公営住宅の考え方＞に記載している「要支援世帯」（著しい困窮年収水準未満）(A+B') 参照

2) 公営住宅と同等の機能を有する民営借家の算定

① 住宅ストック概況の把握

本市の住宅ストックは、令和5年住宅・土地統計調査によると以下の状況となっている。

■表 18 住宅ストックの状況

戸数	戸数	戸数	戸数	戸数	戸数
住宅総数 30,030	居住世帯あり 27,720 (92.3%)	専用住宅 27,360	持ち家 19,410	—	—
			借家 6,970	公営の借家 400	
				都市再生機構 (UR)・公社の借家 20	
				民営借家 6,290	
				給与住宅 260	
		店舗及びその他の併用住宅 360	持ち家 310	—	—
			借家 50		
	居住世帯なし 2,310 (7.7%)	空き家 2,260	二次的住宅 40	—	—
			賃貸用の住宅 1,160		
			売却用の住宅 70		
			その他の住宅 990		
		一時現在者のみ 40	—	—	—
		建築中 20	—	—	—

※総数には、「不詳」も含む

※公社（東福岡団地）の実際の管理戸数は334戸

専用住宅：居住の目的だけに建てられた住宅

店舗その他の併用住宅：商店、飲食店、理髪店、医院などの業務に使用するために設備された部分と居住の用に供せられる部分とが結合している住宅等

二次的住宅：別荘及び残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

一時現在者のみ：昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅

② 「低廉かつ一定の質が確保された民営借家」数の算定

公営住宅と同等の機能を有する民営借家を把握するため、「低廉かつ一定の質が確保された民営借家」と位置付け、令和5年住宅・土地統計調査より算出する。

「低廉かつ一定の質が確保された民営借家」は、以下の条件を考慮し算定する。

＜低廉かつ一定の質が確保された民営借家等の条件＞

- a) 低廉な家賃の借家
- b) 最低居住面積水準以上の借家
- c) 耐震性を有する借家

a) 低廉な家賃の借家の割合

低廉な家賃については、住宅扶助上限額を考慮し 40,000 円未満とする。

表 19 (参考) 福津市の住宅扶助(家賃・間代等)上限額と最低居住面積水準(世帯人員別)

世帯人員	1 人	2 人	3～5 人	6 人	7 人以上
住宅扶助上限額	32,000 円	38,000 円	41,100 円	45,000 円	49,300 円
最低居住面積水準	25 ㎡	30 ㎡	40～60 ㎡	70 ㎡	80 ㎡以上

住宅扶助費：困窮のために最低限度の生活を維持することのできない者に対して、家賃、間代、地代等や、補修費等住宅維持費を給付するもの

低廉な家賃(家賃 40,000 円/月未満)の民営借家の割合は、民営借家は 10.8%となっている。

第 1 1 2 - 2 表 住宅の所有の関係別住宅の 1 か月当たり家賃別借家(専用住宅)数、住宅の 1 か月当たり家賃及び 1 か月当たり共益費・管理費

住宅の 1 か月 当たり家賃	総数	0 円	1～ 10,000 円 未満	10,000～ 20,000 円 未満	20,000～ 40,000 円 未満	40,000～ 60,000 円 未満	60,000～ 80,000 円 未満	80,000～ 100,000 円 未満	100,000～ 150,000 円 未満	150,000～ 200,000 円 未満	200,000 円以上	不詳
借家(専用住宅)	6,970	-	80	150	1,000	1,940	2,650	960	150	-	-	40
公営の借家	400	-	60	80	260	-	-	-	-	-	-	-
都市再生機構(UR)・ 公社の借家	20	-	-	-	20	-	-	-	-	-	-	-
民営借家	6,290	-	20	70	590	1,890	2,640	920	150	-	-	10
給与住宅	260	-	-	-	120	50	10	40	-	-	-	30

資料：R5 年住宅・土地統計調査

低廉な家賃(家賃40,000円/月未満)の借家の割合

民営借家の割合	10.8%
---------	-------

UR・公社住宅については、令和 5 年住宅・統計調査結果からは、実際福津市内にある 334 戸のうち 20 戸のみの抽出結果であるため、低廉な家賃の借家数を求めることができない。そのため前回調査である平成 30 年住宅・統計調査結果から、低廉な家賃の借家数を求めることとする。UR・公社に入居する世帯のうち、「一定の年収未満の世帯」(300 万円未満の世帯)を低廉な家賃で入居しているストックと考え算定する。

第 4 2 - 2 表 住宅の所有の関係別世帯の年間収入階級(6区分)(抜粋)

	総数	300 万円未 満	300～500 万円未満	500～700 万円未満	700～ 1000 万円 未満	1000～ 1500 万円 未満	1500 万円 以上	不詳
都市再生機構(UR)・公社 の借家	100	60	-	20	20	-	-	-

資料：H30 年住宅・土地統計調査

低廉な家賃(年間収入300万円未満)の借家の割合

UR・公社の借家の割合	60.0%
-------------	-------

b）最低居住面積水準以上の借家の割合

最低居住面積水準以上の借家の割合は、UR・公社の借家は 100.0%、借家（専用住宅）のうち家賃 40,000 円未満では 84.6%となっている。

第 7 5 - 2 表 住宅の所有の関係(6区分)、最低居住面積水準・誘導居住面積水準状況(6区分)別主世帯数

	総数	最低居住面積水準		誘導居住面積水準		都市居住型 誘導居住面積水準		一般型 誘導居住面積水準	
		水準以上の世帯	水準未満の世帯	水準以上の世帯	水準未満の世帯	水準以上の世帯	水準未満の世帯	水準以上の世帯	水準未満の世帯
借家（専用・併用住宅）	7,020	6,540	480	3,440	3,580	3,030	2,770	410	800
公営の借家	400	400	-	170	230	140	160	30	60
都市再生機構(UR)・公社の借家	20	20	-	20	0	20	0	-	-
民営借家	6,320	5,840	480	3,110	3,220	2,760	2,540	340	670
給与住宅	270	270	-	140	130	100	60	40	70

資料：R5年住宅・土地統計調査

最低居住面積水準以上の借家の割合

UR・公社の借家の割合	100.0%
--------------------	---------------

第 8 9 - 2 表 住宅の 1 か月当たり家賃(10区分)、最低居住面積水準・誘導居住面積水準状況(6区分)別借家(専用住宅)数

借家（専用住宅）	総数	最低居住面積水準		誘導居住面積水準		都市居住型 誘導居住面積水準		一般型 誘導居住面積水準	
		水準以上の世帯	水準未満の世帯	水準以上の世帯	水準未満の世帯	水準以上の世帯	水準未満の世帯	水準以上の世帯	水準未満の世帯
総数	6,970	6,500	470	3,400	3,570	3,030	2,770	370	790
0円	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1～10,000円未満	80	60	20	20	70	-	20	20	50
10,000～20,000円未満	150	150	-	120	30	90	-	30	30
20,000～40,000円未満	1,000	830	170	360	640	360	600	-	40
40,000～60,000円未満	1,940	1,760	180	890	1,050	790	750	110	300
60,000～80,000円未満	2,650	2,560	80	1,140	1,500	1,000	1,190	150	310
80,000～100,000円未満	960	950	10	690	270	670	200	20	70
100,000～150,000円未満	150	150	-	150	-	110	-	40	-
150,000～200,000円未満	-	-	-	-	-	-	-	-	-
200,000円以上	-	-	-	-	-	-	-	-	-

資料：R5年住宅・土地統計調査

最低居住面積水準以上の借家の割合

借家（専用住宅）の割合 （家賃40,000円未満のみ）	84.6%
--	--------------

c) 耐震性を有する（S56 年以降建設）借家の割合

耐震性を有する借家の割合は、UR・公社の借家は 100.0%、民営借家は 91.9%となっている。

第 5 - 3 表 住宅の所有の関係(5区分)、建築の時期(7区分)別住宅数

	総数	1970年以前	1971～1980年	1981～1990年	1991～2000年	2001～2010年	2011～2020年	2021～2023年9月
借家	7,020	150	310	490	1,200	1,330	2,870	430
公営の借家	400	-	100	70	210	-	30	-
都市再生機構(UR)・公社の借家	20	20	0	-	-	-	-	-
民営借家	6,320	140	190	420	970	1,310	2,700	410
給与住宅	270	-	20	-	20	10	140	20

資料：R5年住宅・土地統計調査

(実数) 公社賃貸住宅

団地	建設年度	構造	棟数	戸数
東福岡団地	S40-52年度	中耐	16棟	334戸

→市内の公社賃貸住宅は、すべてS56年以前建設。
「壁式構造」による住宅で耐震性ありと確認（福岡県住宅供給公社HPより）

耐震性を有する（S56年以降建設）借家の割合

UR・公社の借家の割合	100.0%
民営借家の割合	91.9%

a)、b)、c) の条件より、住宅・土地統計調査の調査年である令和 5（2023）年の「低廉かつ一定の質が確保された民営借家」数は以下となる。

① UR・公社の借家 (※実際の管理戸数) 334戸	×	(a) 低廉な家賃 (年収300万円未満) の借家の割合 60.0%	×	(b) 最低居住面積水準 以上の借家の割合 100.0%	×	(c) 耐震性を有する (S56年以降建設) 借家の割合 100.0%	=	① UR・公社の借家 × (a) × (c) × (b) 200戸
② 民営借家 (専用住宅) 6,290戸	×	(a) 低廉な家賃 (家賃40,000円/月未満) の借家の割合 10.8%	×	(b) 最低居住面積水準 以上の借家の割合 84.6%	×	(c) 耐震性を有する (S56年以降建設) 借家の割合 91.9%	=	② 民営借家 × (a) × (c) × (b) 528戸
③ 空き家 (賃貸用の住宅) 1,160戸	×	② 民営借家と同率と仮定 (a) 低廉な家賃 × (b) 住戸面積 × (c) 耐震性 10.8% × 84.6% × 91.9%			×	(d) 民間借家の割合 6,290戸/6,970戸 90.2%	=	③ 空き家 × (a) × (c) × (b) × (d) 88戸

上記の令和 5（2023）年時点の算定結果を踏まえ、今後の「低廉かつ一定の質が確保された民営借家」のストック量は、世帯数推計の変化率と連動して増減すると仮定する。

■表 20 「低廉かつ一定の質が確保された民営借家」のストック量の推計

	2023年 (調査年)	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
世帯数推計	30,199	30,257	30,928	31,794	32,023	31,854
① UR・公社の借家（耐用年限で用途廃止とした場合）	334	334	334	334	278	218
うち、低廉かつ一定の質が確保された住宅	200	200	200	200	167	131
② 民営借家（専用住宅）	6,290	6,302	6,442	6,622	6,670	6,635
うち、低廉かつ一定の質が確保された住宅	528	530	541	556	560	557
③ 空き家（賃貸用の住宅）	1,160	1,162	1,188	1,221	1,230	1,223
うち、低廉かつ一定の質が確保された住宅	88	88	90	92	93	93
低廉かつ一定の質が確保された民営借家 計（①+②+③）	816	818	831	848	820	781

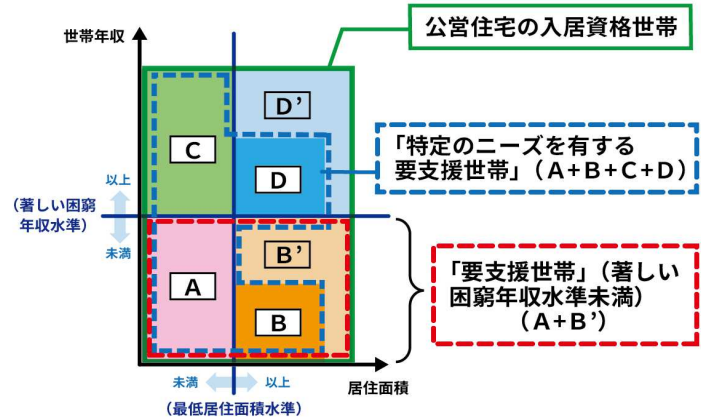
3) 公営住宅の需要と供給可能世帯の対応

「1) 要支援世帯数の算定」及び「2) 公営住宅と同等の機能を有する民間借家の算定」を踏まえ、本市で対応すべき公営住宅等の状況を検証する。

＜本市で対応すべき公営住宅等の考え方＞

推計プログラムにて算出される4類型「特定のニーズを有する要支援世帯」は、住宅の確保に特に配慮が必要な世帯と分類される。

本市の公営住宅等における対策としては、「要支援世帯」(著しい困窮年収水準未満)(A+B')を需要の対象とし、「公営住宅(県営住宅及び市営住宅)」と「低廉かつ一定の質が確保された民間借家等」の計で対応することとする。



- A: 著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯
- B: 著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯(年収200万円未満世帯の平均家賃負担率以上の家賃負担をしている世帯)
- C: 著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯
- D: 著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯

【公営住宅等の需要】表21 要支援世帯数の算定

		計画 目標年次					
		2020年 (現状)	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
世帯数推計		28,769	30,257	30,928	31,794	32,023	31,854
公営住宅入居資格世帯数		3,018	3,048	3,027	3,045	3,025	2,988
A	著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	89	82	76	72	68	65
B'	著しい困窮年収水準未満、かつ、最低居住面積水準以上	1,615	1,587	1,532	1,499	1,454	1,417
B	著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	446	451	445	444	435	419
C	著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	65	66	66	68	69	69
D'	著しい困窮年収水準以上、かつ、最低居住面積水準以上	1,248	1,313	1,353	1,406	1,433	1,438
D	著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	102	116	125	134	138	137
【公営住宅等の需要】「要支援世帯数(著しい困窮年収水準未満)」(A+B')		1,704	1,669	1,608	1,571	1,522	1,482

※現状の世帯数は、住民基本台帳登録に基づく

【供給可能世帯】表22 公営住宅+民間借家等のストックの算定

		計画 目標年次					
		2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
公営住宅	県営住宅(耐用年限で用途廃止すると仮定した場合)	646	646	646	646	646	646
	市営住宅(耐用年限+10年で用途廃止すると仮定した場合)	243	243	173	134	114	114
	公営住宅(県営住宅+市営住宅)	889	889	819	780	760	760
民間借家(低廉かつ一定の質が確保された民間借家等)		—	818	831	848	820	781
【供給可能世帯】公営住宅+民間ストック		—	1,707	1,650	1,628	1,580	1,541

※県営住宅は耐用年限まで33~37年あるため、今計画期間中は全戸をストック数と見込む

福岡団地: 建設年度 S63 年度(中耐) 1 棟 30 戸、東福岡団地: 建設年度 H2~H7 年度(中耐) 29 棟 616 戸

→ 表23 公営住宅等の需要と供給可能世帯の対応

		計画 目標年次					
		2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
【供給可能世帯】-【公営住宅等の需要】		—	38	42	57	58	59

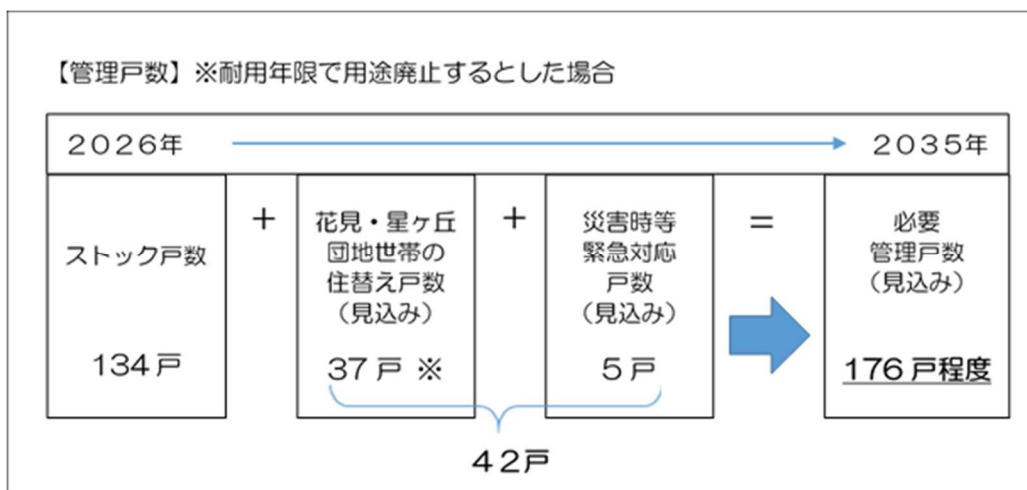
4) 市営住宅の必要管理戸数の見込み

「3) 公営住宅の需要と供給可能世帯の対応」の試算より、耐用年数を10年以上経過した団地を用途廃止とし、新たな建替を行わなかった場合、目標年次2035年時点の公営住宅の需要を満たす結果となった。

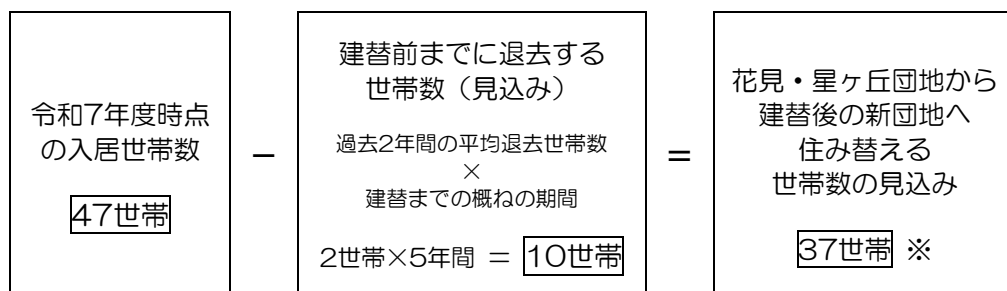
本市の方針として、上位計画である福津市公共施設等総合管理計画で公共施設の総量削減を目標としており、現在増加傾向にある人口は、今後2034年をピークに減少傾向に転じると予測していることから、用途廃止する団地の総戸数と同数の戸数を確保した建替を行うことは難しい。今後新たな取組として、セーフティネット住宅制度や、令和7年10月からスタートした居住サポート住宅の制度周知や情報提供、家賃補助等の民間賃貸住宅の活用を検討を行う。

また、耐用年数を10年以上経過している花見・星ヶ丘団地を用途廃止とする際、他団地へ住み替える当該団地の入居者を対象として、他団地に空き室がない場合は、下記のとおり最大37戸の住替え戸数を確保しなければならない。さらに、災害時等の一時使用に対応するため5戸を加え、新たに42戸を建替予定とする。従って、管理戸数134戸に42戸を加え、2035年時点の必要管理戸数をおおむね176戸と見込む。

図 26



※花見・星ヶ丘団地入居世帯における建替後の新団地への住替え世帯数の見込み



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

1次判定では、団地における社会的特性及び住棟における物理的特性の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

② - 1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

社会的特性に掛かる現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定する。

現在の団地の i) 需要、ii) 効率性、iii) 立地、それぞれの判断基準をもとに判定を行う。

② - 2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定する。

まず、「i) 躯体・避難の安全性」に関する評価を行い、優先的な対応の必要性について判定する。一方、安全性に問題がない場合は、「ii) 居住性」に係る評価を行い、改善の必要性の有無を判定する。

表 24 <判断基準：1次判定>

②- 1 社会的特性					
判定項目		判定方法			
i) 需要	空家率が低い、募集状況により、需要が高い団地であるかどうかを基準とする。 ○ : a かつ b が○の場合 × : 左記以外				
	a 空家率	○ : 1 割以下 × : 1 割を超えるまたは募集停止			
	b 募集状況（過去 3 年）	○ : 募集あり × : 募集なし			
ii) 効率性	建替を想定した場合、一定規模以上の団地でなければ非効率となるため、ある程度のまとまりが見込める敷地であるかどうかを基準とする。 ○ : 敷地面積が 1,000 m ² 以上で利用可能な地形条件の場合 × : 敷地面積が 1,000 m ² 未満、または 1,000 m ² 以上でも分散、細長、高低差、傾斜地などといった利用が困難な地形的条件の場合				
iii) 立地	公共交通機関、主要公益施設等の近接や災害危険区域等の内外であるかなどの立地状況を基準とする。 ○ : ab が○かつ c が○または△ × : 左記以外				
	a 利便性	公共交通機関の近接	公共交通機関が（バス停 300m、鉄道駅 800m）圏内にある		※「都市構造の評価に関するハンドブック」（国交省）参照
		主要公益施設の近接 <small>（行政サービス、福祉施設（子育て・高齢者施設）、医療施設 等）</small>	主要公益施設が 500m圏内にある		
		商業施設の近接 <small>（スーパー、商店、コンビニ等）</small>	商業施設が 500m圏内にある		
		小学校の近接	小学校が 1,000m圏内にある		
	b 地域バランス	近隣に同種の団地がなく、地域の公営住宅等の需要を支える唯一の団地かどうかを基準とする。 ○ : 団地周辺 500m圏が隣接する団地と重ならない × : 左記以外			
	○ : a b で 4 種以上が立地する団地 × : 左記以外				
	c 災害危険区域等の内外	団地敷地が災害危険区域等（「土砂災害危険区域」、「浸水想定区域」）に該当するかどうかを基準とする。○ : どちらも○、△ : どちらかに△、× : どちらかに×			
		<急傾斜地の崩壊・土石流・地滑り> ○ : 災害危険区域等の区域外 △ : 災害警戒区域（イエローゾーン） × : 災害特別警戒区域（レッドゾーン）			
		<浸水想定区域> ○ : 浸水想定区域外 △ : 3.0m未満 × : 3.0m以上			
【継続管理する団地】 i ～ iii がいずれも○ 【継続管理について判断を留保する団地】 上記以外					

②-2 物理的特性		
判定項目		判定方法
i) 躯体・避難の安全性	建築基準法の新耐震の適合状況と、消防法の2方向避難の確保の状況を基準とする ○：a かつ b が○の場合（→「ii」居住性に係る改善の必要性の評価）へ） ×：上記以外のうち 【改善可能】未耐震住棟のうち、耐用年数が10年以上残っている住棟 【改善不可能】上記以外	
	a 躯体の安全性	○：昭和56年以降の建設または耐震診断で耐震性を確保（新耐震基準） ×：上記以外
	b 避難の安全性	○：2方向避難等の避難の安全性が確保されている ×：上記以外
ii) 居住性	快適な生活に十分な住棟の居住性の目安として、住戸面積、バリアフリーの有無、設備を基準とする 【改善不要】a～cの点数が4ポイント以上（点数：○2点、△1点、×0点） 【改善が必要】上記以外	
	a 住戸面積	○：住戸専用部面積が40㎡以上、×：住戸専用部面積が40㎡未満 ※最低居住面積水準（3人世帯で40㎡以上、2人世帯で30㎡以上、単身で25㎡以上）
	b バリアフリー性	○：室内段差解消（5mm以内）かつ、共用部分手すり設置（共用廊下・階段の連続した手すり） △：室内段差解消のみまたは、共用部分に手すり設置のみ ×：未整備
	c 設備の状況 (点数：○2点、△1点、×0点) ○：8-10点 △：5-7点 ×：0-4点	○：3箇所給湯（台所、洗面所、風呂）あり、△：2箇所、×：1箇所以下 ○：浴室設備あり、×：浴室スペースのみ ○：脱衣室あり、×：脱衣室なし ○：トイレ水洗化（下水道・合併浄化槽）、×：くみ取り ○：駐車場あり、×：駐車場なし

■ 1 次判定結果

事業手法の 1 次判定結果は以下のとおりとなる。

表 25 < 1 次判定結果 >

	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理する 団地	維持管理	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
	(該当なし)	【A グループ】 (該当なし)	(→ 2 次判定へ) (該当なし)	(該当なし)
継続管理について 判断を留保する 団地	維持管理、 又は用途廃止	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
	1.五反田団地	【B グループ】 (→ 2 次判定へ) 2.星ヶ丘団地 3.花見団地 4.両谷団地 5.後添団地	(該当なし)	(該当なし)

【A グループ】

「継続管理する団地」のうち、「改善が必要」または「優先的な対応が必要（改善可能）」と評価された住棟については、改善か建替かの判断が留保される。

引き続き 2 次判定を行い、「改善・建替」または「優先的な改善・建替」の事業手法の仮設定を行う。

【B グループ】

「継続管理について判断を留保する団地」については、引き続き 2 次判定を行い、将来にわたって「継続管理する団地」か、建替を前提とせず「当面維持管理する団地」かなどを改めて判定する。

また、それ以外のストックは 3 次判定に進む。

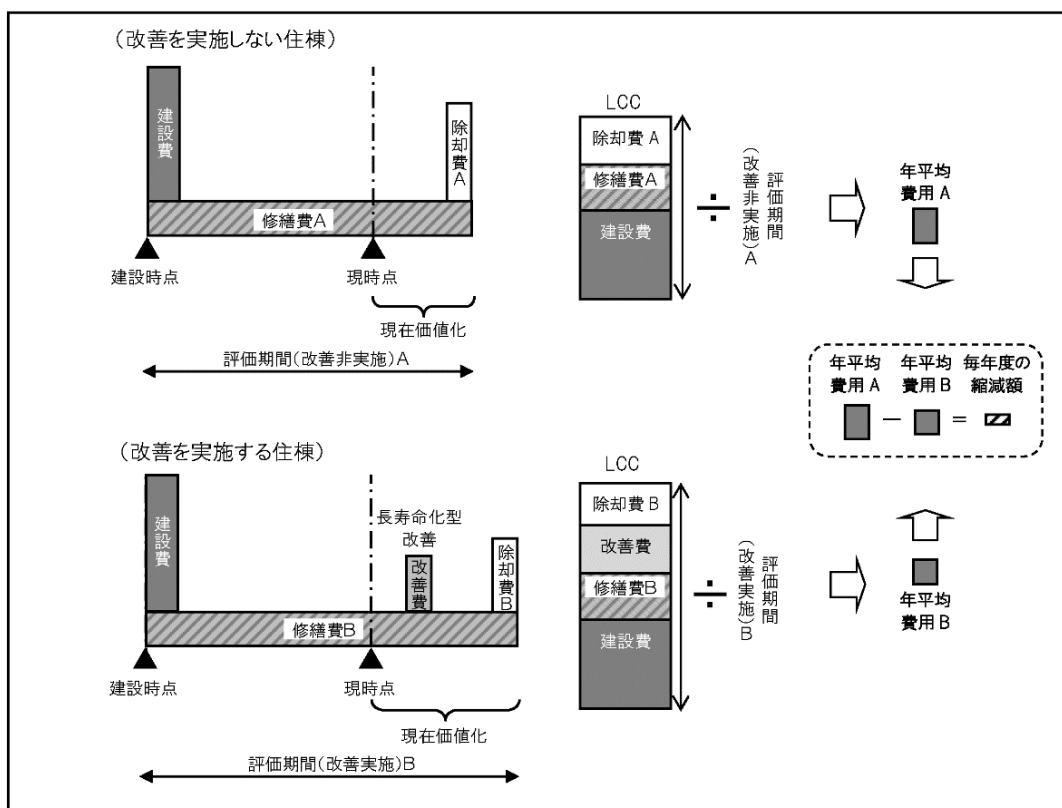
③ 2次判定 : 1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定

③ - 1 ライフサイクルコスト比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定【Aグループ】

1次判定でAグループに選別されたストックについて、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコストの比較により、事業手法（改善または建替）を仮設定する。

長寿命化型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縮減効果算出の基本的な考え方は、以下のとおり。

■図 27 ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果算出の基本的な考え方



○ 1次判定において、Aグループに選別される団地は、該当なし。

③ - 2 将来のストック量を踏まえた事業手法を仮設定【Bグループ】

1次判定でBグループに選別されたストックについて、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかを判定し、さらに将来のストック量及びライフサイクルコスト縮減効果を踏まえたうえで事業手法を仮設定する。

<判断基準>

・表 26 継続管理の判定方法

判定項目	判定方法
当面管理する団地 (建替を前提としない)	2035年度時点で耐用年限を経過しているもの 及び 残耐用年数が5年以下の団地
継続管理する団地	上記以外

- Bグループにおいて「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定された団地のうち、1次判定で「改善、建替または用途廃止」の判定である団地については、将来のストック量と残耐用年数を考慮し『改善し当面維持管理』または『用途廃止』の事業手法を選定する。

『用途廃止』… 2. 星ヶ丘団地、3. 花見団地、5. 後添団地

- Bグループにおいて「継続管理する団地」と判定した団地のうち、1次判定の物理的特性の判定で「改善不要」と判定された団地については、『維持管理』とする。

『維持管理』… 1. 五反田団地

- Bグループにおいて「継続管理する団地」と判定した団地のうち、1次判定の物理的特性の判定で「改善が必要」と判定された団地については、ライフサイクルコスト算出による比較の方法から、『改善』または『建替』の事業手法を選定する。

『改善』… 4. 両谷団地

■ 2次判定結果

事業手法の2次判定結果は以下のとおりとなる。

表 27 <2次判定結果>

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理 する団地	維持管理		改善	建替	優先的な 改善	優先的な 建替	優先的な建替
	1.五反田団地		4.両谷団地	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)
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
	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)	2.星ヶ丘団地 3.花見団地 5.後添団地	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)

④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定

④ - 1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

3次判定では、下記の視点により総合的に検討する。

a) 団地単位での効率的活用に関する検討

2次判定までに、団地の建設年や近隣団地の立地状況等により同一の団地で異なる活用法となった場合において、団地としての一体的な活用を実現するための見直しの必要性を検討する。

b) 集約・再編等に関する検討

一定の地域において複数の団地が存在する場合は、地域の実情を踏まえて集約・再編の可能性を検討する。

○ 2次判定までに「用途廃止」と選定された団地については、ストック量の推計や現在の住戸数と入居者数、近接団地の状況や敷地面積等を考慮し、“建替”及び“用途廃止（移転集約）”として住戸数の調整を行う。

2. 星ヶ丘団地、3. 花見団地 → 「建替」または「用途廃止（移転集約）」

c) 団地の整備状況に合わせた事業手法の再検討

団地の整備状況を踏まえて再検討する。

○ 住棟の整備状況による改善の必要性を考慮した再選定を行う

1. 五反田団地「維持管理」 → 「改善」

d) 地域のまちづくりへの対応等の総合的な検討

都市計画事業や県営住宅の建設・統廃合、あるいは公共公益施設の建設・建替事業等との連携の必要性を検討する。

■表 28 集約・再編等の可能性を踏まえた事業手法の再判定結果

	建替		用途廃止		改善		維持管理	
	団地	戸数	団地	戸数	団地	戸数	団地	戸数
	2.星ヶ丘団地 または 3.花見団地	42戸	5.後添団地	20戸	1.五反田団地 4.両谷団地	114戸	-	-
計画後	42戸		20戸 → 0戸		114戸		0戸	
					計		156戸	

④ - 2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

長期的な期間で想定される事業等に係る事業費を試算し、事業量及び事業費が偏在しないよう実施時期を調整し、各事業の実施時期を検討する。

a) 事業費の試算

- ・長期的な期間（2026（令和8）～2055年度）における改善事業、建替事業、用途廃止事業に係る費用を試算する。

表 29 <参考>概算事業費の試算に用いた工事費の設定

事業手法		工事費	工事内容	備考
建設		21,770 千円/戸	耐火構造（中層）	
設計・監理		800 千円/戸		
除却		2,600 千円/戸	除却・整地費	
個別改善	長寿命化型	3,000 千円/戸	屋上・外壁改修	近隣市町工事実績より
維持管理	計画修繕	70 千円/戸	給湯器更新	
		20 千円/戸	火災警報器更新	

※建設と除却は「令和7年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について」（R7.3.31通知）から算出

b) 事業実施時期の調整

- ・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は、実施時期を調整し事業実施時期や年度別事業費を決定する。
- ・改善事業においては、原則建設年代順に実施するが、劣化状況などの観点から早期に改善すべき住棟については、本計画期間内に実施するなどの調整を行う。
- ・用途廃止の事業においては、残耐用年数や住棟の劣化状況、ストック量や入居世帯の状況などを踏まえ、事業実施時期の調整を行う。

④ - 3 長期的な管理の見通しの作成

「④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」で検討した事業実施時期を基に、2026（令和8）年度から2055年度までの長期的な管理の見通しを行う。

- ・全団地、住棟を対象として、2026（令和8）年度から2055年度までの長期的な管理の見通しを示す。
- ・長期的な管理の見通しは、本計画の見直しに合わせ、社会情勢の変化、計画の進捗状況等を勘案し見直すこととする。

■表 30 事業スケジュール (案)

計期間内																	工事費計						
NO	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	事業手法	工事内容	工事費 (千円/戸)	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	R15 2033	R16 2034	R17 2035	工事別	団地別			
1	五反田	中耐	1994, 1995	4	78	改善	長寿命化	(設計) 160 (監理) 90									(設計) 12,480	(監理) 3,780	(監理) 3,240	19,500	260,520		
							屋上・外壁改修	3,000										42戸 126,000	36戸 108,000	234,000			
							脱炭素社会 対応型	-											2棟	2棟		-	
							計画修繕	70						78戸 5,460						5,460			
						火災警報器更新	20												1,560				
2	星ヶ丘	耐二	1973, 1978	7	36	用途廃止（移転集約） または 建替	除却	2,600				21戸 54,600	15戸 39,000							93,600	93,600		
3	花見	耐二	1970- 1976	14	73	用途廃止（移転集約） または 建替	除却	2,600				32戸 83,200	41戸 106,600							189,800	189,800		
-	(案) 星ヶ丘 または 花見	-	-	-	42	現地建替	設計・監理	(基本設計) 170 (実施設計) 450 (監理) 180						(基本設計) (監理) 7,140 18,900 3,780					33,600	947,940			
							建設	21,770					21戸 457,170	21戸 457,170			914,340						
4	両谷	中耐	1978- 1980	3	36	改善	長寿命化	(設計) 160 (監理) 90	(設計) 5,760	(監理) 3,240									9,000	117,720			
							屋上・外壁改修	3,000		36戸 108,000									108,000				
							脱炭素社会 対応型	-		3棟									-				
							計画修繕	20			36戸 720							720					
5	後添	耐二	1982, 1983	4	20	維持管理	火災警報器更新	20											400	400			
事業費計									5,760	111,240	9,820	156,700	606,550	460,950	5,460	12,480	129,780	111,240	1,609,980				
									R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	R15 2033	R16 2034	R17 2035					

※現時点での計画であり、今後の状況により実施時期や事業費は変動する可能性があります。

④ - 4 事業手法の決定

「④- 2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」で検討した事業実施時期に基づき、実施を予定する事業を決定する。

事業手法の選定結果は以下のとおり。

■表 31 事業手法の選定結果

NO	種別	団地名	建設年度		構造	階数	棟数 (棟)	管理 戸数 (戸)	計画期間 2026-2035 (R8-R17)	2035年度 管理戸数	長期的な管理の 見通し 2036-2055	2055年度 管理戸数
1	公営	五反田	H6,7	1994,95	中耐	3,4	4	78	改善	78	維持管理	78
2	公営	星ヶ丘	S48,53	1973,78	簡二	2	7	36	用途廃止 (移転集約) または 建替	－	－	－
3	公営	花見	S45-51	1970-76	簡二	2	14	73	用途廃止 (移転集約) または 建替	－	－	－
(案) 星ヶ丘 または 花見									建替	42	維持管理	42
4	公営	両谷	S53-55	1978-80	中耐	3	3	36	改善	36	維持管理	36
5	公営	後添	S57,58	1982,83	簡二	2	4	20	維持管理	20	用途廃止	－
								32棟 243戸		176戸		156戸

建替の管理戸数については、必要管理戸数の見込みから 42 戸と設定する。

■表 32 1次判定内容

[illegible]

■表 33 2 次～3 次判定内容

■表 33 2次～3次判定内容														耐用年数				（再掲） ＜1次判定＞ ②-2 物理的特性 判定より	（再掲） ＜1次判定＞ 判定結果	1次判定 グループ	＜2次判定＞					＜3次判定＞					団地名	NO							
地区	NO	種別	団地名	構造	建設年度		棟数 (棟)		管理 戸数 (戸)	入居 世帯数 (世帯)	標準 管理 期間 (年)	経過 年数 2026年 度時点 (年)	残耐用 年数 2026年 度時点 (年)	残耐用 年数 2035年 度時点 (年)	③-1 LCC比較や当面の建替事業量の 試算を踏まえた事業手法の仮設定 【Aグループ】	→ ③-1 判定	③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定 【Bグループ】				＜2次判定＞ 判定結果	④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた再判定		④-2～4 計画期間内の事業費・事業実施時期の調整検討															
					LCC比較として、建替と改善のどちらが LCC縮減できるか	→ ③-1 判定	（継続管理の判定） 2035年度時点で耐用年限を経過 しているものおよび、残耐用年数が5 年以下の団地→「当面管理する団 地（建替を前提としない）」 それ以外→ 「継続管理する団地」	→ ③-2 判定									（ストック量 考慮）					（LCC考慮）	→ ③-2 再判定	集約・再編等の 可能性の検討	再判定結果 （長期的な管理の見通し）	計画期間 2026-2035 （R8-R17）	2035年度 管理戸数	長期的な管理の 見通し 2036-2055	2055年度 管理戸数										
津 屋 崎	1	公営	五反田	中耐	H6	1994	4	3	60	62	49	70	32	38	29	改善不要	維持管理、又は用途廃止	B				継続管理する団地	維持管理	→	→	維持管理	維持管理	改善	改善	改善	78	維持管理	78	五反田	1				
					H7	1995		13			70	31	39	30																									
	2	公営	星ヶ丘	簡二	S48	1973	7	3	36	16	20	5	45	53	-8	-17	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B			当面管理する団地 （建替を前提としない）	改善し当面維持管理 or用途廃止	用途廃止	→	用途廃止	用途廃止	用途廃止 または建替	除却	除却	－	－	－	星ヶ丘	2				
					S53	1978		4				20	15	45	48	-3																				-12			
福 岡	3	公営	花見	簡二	S45	1970	14	2	73	12	27	2	45	56	-11	-20	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B			当面管理する団地 （建替を前提としない）	改善し当面維持管理 or用途廃止	用途廃止	→	用途廃止	用途廃止	用途廃止 または建替	除却	除却	－	－	－	花見	3				
					S46	1971		2				10	2	45	55	-10																				-19			
					S47	1972		3				16	8	45	54	-9																				-18			
					S48	1973		2				12	5	45	53	-8																				-17			
					S49	1974		1				6	3	45	52	-7																				-16			
					S50	1975		3				13	6	45	51	-6																				-15			
					S51	1976		1				6	1	45	50	-5																				-14			
	4	公営	両谷	中耐	S53	1978	3	1	36	12	30	11	70	48	22	13	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B			継続管理する団地	改善or建替	→	改善	改善	改善	→	改善	改善	36	維持管理	36	両谷	4				
					S54	1979		1				12	11	70	47	23																				14			
					S55	1980		1				12	8	70	46	24																				15			
	5	公営	後添	簡二	S57	1982	4	2	20	10	18	10	45	44	1	-8	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B			当面管理する団地 （建替を前提としない）	改善し当面維持管理 or用途廃止	用途廃止	→	用途廃止	用途廃止	→	用途廃止	維持管理	20	用途廃止	－	後添	5				
					S58	1983		2				10	8	45	43	2																				-7			
														32棟	243戸	157戸															現地建替（案）星ヶ丘団地 または 花見団地				42	維持管理	42		
																																			176戸		156戸		

51

5. 事業の実施方針

5-1 整備水準の目標

事業を実施するにあたって、建築基準法、公営住宅等整備基準、住生活基本計画、住宅の品質確保の促進等に関する法律（住宅性能表示制度）、福津市営住宅等の整備に関する条例等の関係規定を踏まえるものとし、併せて以下の整備水準の目標を設定する。

改善にあたっては、既存住戸の様々な制約がある中で、実現可能なものとして整備水準に準ずるよう整備に努める。

■表 34 整備水準の目標

水準達成 の方針		建替時の目標	個別改善時の目標
項目		以下の項目をすべて達成する	以下の項目の中から、現状の住戸状況に応じて対応する
住棟	構造	準耐火構造、耐火構造	—
	戸当たり面積	都市居住型誘導居住面積水準程度 (※P54「誘導居住面積水準及び最低居住面積水準」参照)	最低居住面積水準以上 (※P54「誘導居住面積水準及び最低居住面積水準」参照)
住戸	給湯設備	3箇所給湯	3箇所給湯
	床	段差の解消	段差の解消
	玄関	手すり設置または手すりが設置可能な構造とする	手すり設置または手すりが設置可能な構造とする
	廊下	手すりが設置可能な構造とする	手すりが設置可能な構造とする
	居室	洋室	和室の洋室化
	建具	レバーハンドルもしくは引き戸	レバーハンドルもしくは引き戸
	台所	シングルレバー混合栓	シングルレバー混合栓
	便所	手すりの設置 コンセントの設置	手すりの設置 便器の洋式化
	浴室	ユニットバス 出入口の段差解消 手すり設置 引き戸	ユニットバス化もしくは風呂釜設置 出入口の段差解消 手すり設置 引き戸
	脱衣室	洗面台シングルレバー混合栓 手すり設置または手すりが設置可能な構造とする 洗濯機パン設置	洗面台シングルレバー混合栓 手すり設置または手すりが設置可能な構造とする 洗濯機パン設置
	バルコニー及び窓	転落防止の手すり設置	転落防止の手すり設置
	省エネルギー	外壁面内断熱	外壁面内断熱
	電気容量	30A	30A
	その他	電気スイッチ大型化	電気スイッチ大型化、エアコン・フ・コンセント増設
共用部分	安全性確保	新耐震基準 2方向避難の確保	新耐震基準 2方向避難の確保
	給水設備	6面点検可能な受水槽または直結給水	6面点検可能な受水槽または直結給水
	排水設備	公共下水または合併浄化槽	公共下水または合併浄化槽
	エレベーター	3階以上の建物に設置	3階以上の建物に設置
	共用廊下・階段	片側手すりを連続して設置	片側手すりを連続して設置
屋外・外構	集会所	敷地内の住戸数、敷地規模等に応じて設置	—
	通路	敷地内の通路にある階段等には、手すりまたはスロープの設置	—
	駐輪場	住戸数に応じて設置	—
	駐車場	原則1戸に1台を確保	—
	屋外消火栓	設置	—
	省エネルギー	再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備設置等）	再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備設置等）
	公園・緑地	設置	—

高齢者及び身体障がい者対応住戸については、上記の整備水準に加え、次ページの目標を設定する。

■表 35 整備水準の目標（高齢者対応住戸・身体障がい者対応住戸）

	整備水準の目標
高齢者対応住戸	<ul style="list-style-type: none"> ・出入口及び廊下の幅は高齢者の通行に支障が生じないものとする。 ・ドアその他出入口に設置する建具は、レバーハンドルまたは開閉しやすい引き戸とする。 ・居室とバルコニーへの段差は、高齢者の出入りに支障がないよう極力抑える。 ・玄関、浴室、便所には手すりを設置する。 ・脱衣室、廊下は手すりを設置、または手すりが設置可能な構造とする。 ・非常時に配慮し通報設備を設置する。
身体障がい者対応住戸	<ul style="list-style-type: none"> ・車椅子の使用を考慮し、住棟の1階部分に設置する。 ・外部から住戸まではスロープを設け段差のない構造とする。 ・出入口及び廊下の幅は車椅子の通行に支障が生じないものとし、方向転換に配慮したスペースを設ける。 ・ドアその他出入口に設置する建具は、開閉しやすい引き戸とする。 ・浴室や便所は、車椅子や介護者等を考慮した広さや配置とする。 ・流し台、洗面台、浴槽、便器等は障がいの程度や能力に合わせた構造や寸法とする。 ・寝室はベッド就寝を基本と考え、段差のない構造とする。 ・車椅子での移動や広さを考慮し、LDKタイプを基本とする。 ・障がい者の使用範囲に配慮した位置に収納スペースを設ける。 ・避難経路として重要なバルコニーの広さを十分確保する。

＜参考＞「住生活基本計画(全国計画)」(R3.3)における参考水準

■表 36 住宅性能水準

項目	水準の内容
基本的機能	<p>居住室の構成等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・各居住室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動等に配慮して、適正な水準を確保する。ただし、都市部における共同住宅等において都市における利便性を考慮する場合は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、適正な水準を確保する。 ・専用の台所その他の家事スペース、便所（原則として水洗便所）、洗面所及び浴室を確保する。ただし、適切な規模の共用の台所及び浴室を備えた場合は、各個室には専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所を確保すれば足りる。 ・世帯構成に対応した適正な規模の収納スペースを確保する。
	<p>共同住宅における共同施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中高層住宅については、原則としてエレベーターを設置する。 ・バルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適正な広さを確保する。 ・集会所、子供の遊び場等の設置及び駐車場の確保に努める。 ・自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保する。
居住性能	<p>耐震性等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・想定される大規模地震・暴風等による荷重・外力に対し、構造躯体が倒壊等に至らないように、耐震性能を含む構造強度について、適正な水準を確保する。
	<p>防火性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・火災に対して安全であるように、延焼防止及び覚知・避難のしやすさについて、適正な水準を確保する。
	<p>防犯性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外部からの侵入を防止するため、出入口や窓等の侵入防止対策等について、適正な水準を確保する。
	<p>耐久性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長期の安定した居住を可能とする耐久性を有するように、構造躯体の劣化防止について、適正な水準を確保する。
	<p>維持管理等への配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> ・設備配管等の維持管理・修繕等の容易性について、適正な水準を確保する。また、増改築、改装及び模様替えの容易性について、適正な水準を確保する。
	<p>断熱性等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・快適な温熱環境の確保が図られるように、結露の防止等に配慮しつつ、断熱性、気密性等について、適正な水準を確保する。また、住戸内の室温差が小さくなるよう、適正な水準を確保する。
	<p>室内空気環境</p> <ul style="list-style-type: none"> ・清浄な空気環境を保つため、内装材等からの化学物質、石綿等の汚染物質発生防止、換気等について、適正な水準を確保する。
	<p>採光等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・窓等の外壁の開閉部からの採光等について、適正な水準を確保する。
	<p>遮音性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・隣接住戸、上階住戸からの音等が日常生活に支障とならないように、居室の界床及び界壁並びに外壁の開閉部の遮音について、適正な水準を確保する。
	<p>高齢者等への配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> ・加齢による一定の身体機能の低下等が生じた場合にも基本的にはそのまま住み続けることができるように、住戸内、共同住宅の共用部分等について、段差の解消、手すりの設置、廊下幅の確保、便所の配置等に関し、日常生活の安全性及び介助行為の容易性について、適正な水準を確保する。
	<p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・家具等の転倒の防止、落下物の防止、ガス漏れ・燃焼排ガスによる事故の防止、防水性、設備等の使いやすさ等について、適正な水準を確保する。
外部性能	<p>環境性能</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自然エネルギーの利用、断熱性の向上やエネルギー効率の高い設備機器の使用などエネルギーの使用の合理化、断熱材のノンフロン化等について、適切な水準を確保する。また、建設・解体時の廃棄物の削減、解体処理・リサイクルの容易性、地域材・再生建材の利用、雨水・雑排水の処理・有効利用、敷地内の緑化等について、適切な水準を確保する。
	<p>外観等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外壁、屋根、門扉等の配置及びデザインの周辺との調和について、適切な水準を確保する。

■表 37 居住環境水準

＜参考＞ 誘導居住面積水準及び最低居住面積水準 （「住生活基本計画（全国計画）」（R3.3）参照）

項目		水準の内容
居住環境水準	安全・安心	①地震・大規模な火災に対する安全性 ・地震による住宅の倒壊及び大規模な火災に対して安全であること。
		②自然災害に対する安全性 ・津波、高潮、出水、がけの崩壊等の自然災害に対して安全であること。
		③日常生活の安全性 ・生活道路の安全な通行及び犯罪発生の防止に配慮されていること。
		④環境阻害の防止 ・騒音、振動、大気汚染、悪臭等による居住環境の阻害がないこと。
	美しさ・豊かさ	①緑 ・緑等の自然を確保し、自然環境に関する快適性を享受することができること。
		②市街地の空間のゆとり・景観 ・住戸及び住棟の隣棟間隔、空地等を有し、日照、採光、眺望、プライバシー等が立地条件等に応じて適切に確保されていること。また、地域の気候・風土、歴史、文化等に即して、良好な景観を享受することができること。
	持続性	①良好なコミュニティ及び市街地の持続性 ・バランスのとれた地域の良好なコミュニティの維持、住宅の適切な建替等により良好な居住環境が維持できること。
		②環境負荷への配慮 ・環境への負荷の低減に配慮したまちの構成であること。
	日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ	①高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ ・高齢者、子育て世帯等が日常生活を支える各種サービスに容易にアクセスできること。
		②ユニバーサルデザイン ・高齢者、障がい者をはじめとする多様な者の円滑な移動の経路が確保されていること。

1 誘導居住面積水準

誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。

(1) 一般型誘導居住面積水準

- ① 単身者 55㎡
- ② 2人以上の世帯 25㎡×世帯人数+25㎡

(2) 都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者 40㎡
- ② 2人以上の世帯 20㎡×世帯人数+15㎡

2 最低居住面積水準

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準である。

- (1) 単身者 25㎡
- (2) 2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

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

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- 1) 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- 2) 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各居室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合
- 3) 既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合

◆表 38 世帯人数別の面積例

		世帯人数別の住戸専用面積（例）（単位：㎡）			
		単身	2人	3人	4人
誘導居住面積水準	一般型	55	75【75】	100【87.5】	125【112.5】
	都市居住型	40	55【55】	75【65】	95【85】
最低居住面積水準		25	30【30】	40【35】	50【45】

【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

5－2 点検の実施方針

(1) 定期点検

法定点検については、法令に基づき点検を実施することとする。

(2) 日常点検

- ・ 外観から目視により容易に確認することが可能な部位等について、日常点検を実施する。
- ・ 遊具、駐輪場等の法定点検の点検項目にないものについても、適切な維持管理のため日常点検において点検し、状況を把握する。
- ・ バルコニー等の入居者が専用的に使用する部分については、定期点検や日常点検を実施することが困難であるため、入退去時に点検を実施する。
- ・ 日常点検の点検項目等は、「公営住宅等点検マニュアル 国土交通省住宅局住宅総合整備課(平成 28 年 8 月)」を参考とする。
- ・ 計画的な修繕、維持管理のため、点検結果のデータを蓄積する。

5－3 計画修繕の実施方針

(1) 計画修繕の内容

計画修繕は、経年劣化により老朽化した設備等を原状回復する工事を対象とし、修繕周期（次頁 修繕周期表参照）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修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用する。

また、計画修繕の実施にあたっては、以下の内容に留意して効率的に修繕を進める。

- ・ 残りの供用期間が短い建替または用途廃止の対象住棟においては、原則として計画修繕を実施せず、他の住棟を優先して実施する。
- ・ 計画修繕に加え、改善事業も必要な住棟については、相互の実施時期や関連性等を把握したうえで、両工事を併せて実施するなど効率的な修繕とする。
- ・ 計画修繕は、点検結果を踏まえて行うこととし、点検の結果によっては修繕の時期を延期するなどの対応を行う。

(2) 修繕内容のデータベース化

修繕を実施した際には、修繕内容をデータベースに記録し、将来の修繕・維持管理に向けた履歴を蓄積する。

福津市営住宅長寿命化計画

表 39 ＜参考＞ 修繕周期表（公営住宅等長寿命化計画策定指針（H28.8改訂）参照）

表 39　＜参考＞　修繕周期表　（公営住宅等長寿命化計画策定指針（H28.8改訂）参照）					修繕の目的				
指定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1　屋根防水									
①屋上防水（保護防水）	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目的の打替、保護コンクリート部分補修				○	
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）				○	
②屋上防水（露出防水）	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の保護塗装（かぶせ方式）				○	
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等				○	
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装				○	
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、バラベツ天端・アゴ、桟台天端等	撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え				○	
		修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防止等				○	
2　床防水									
①バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、副木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等				○	
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床（側溝、巾木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等				○	
3　外壁塗装等									
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	○			○	
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	○			○	
③軒天塗装	開放廊下・階段・バルコニー等の軒天（上げ裏）部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	○			○	
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	○			○	
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリプ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	○			○	
4　鉄部塗装等									
①鉄部塗装（雨掛かり部分）	（鋼製）開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装				○	
	（鋼製）屋上フェンス、設備機器、縦樋・支持金物、桟台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板柵、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装				○	
	屋外鉄骨階段、自転車置き場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装				○	
②鉄部部分（非雨掛かり部分）	（鋼製）住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装				○	
	（鋼製）共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装				○	
③非鉄部塗装	（アルミ製・ステンレス製等）サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング				○	
	（ボード、樹脂、木製等）隔て板・エアコンスリプ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装				○	
5　建具・金物等									
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物（丁番、ドアチェック等）等の取替等	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ビート等）の取替等	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	○				
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	○				
④金物類（集合郵便受け等）	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替					○
	笠木、桟台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリプキャップ等	取替	24年	取替	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	○				
⑤金物類（メーターボックス扉等）	メーターボックス扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法					○
6　共用内部									
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井 エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井の塗替等	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等					○
		張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替え等					○
7　給水設備									
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管 水道メーター	取替	20年	硬化塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管			○		
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管（コア継手）			○		
		取替	40年	ステンレス鋼管			○		
		取替	8年	支給品			○		
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製			○		
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール			○		
		取替	15年				○		
8　排水設備									
①雑排水管（屋内）	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管			○		
		取替	30年	ターボエポキシ塗装鋼管 排水用硬化塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管			○		
②汚水管（屋内）	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 ターボエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管			○		
		取替	50年	铸铁管			○		
③排水管（屋外）	屋外排水管	取替	25年	排水用			○		
		取替	30年	ビューム管			○		
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬化塩化ビニル管			○		
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール			○		
		取替	15年				○		

指定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕 周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的				
					安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
9 ガス整備									
①ガス管（屋内）	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管		○			
	ガスメーター	取替	10年			○			
①ガス管（屋外）		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管		○			
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管		○			
10 ガス整備									
①空調設備	管理室、集会室のエアコン	取替	15年					○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年			○			
11 電灯設備									
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年			○	○		
	非常用照明器具内臓蓄電池	取替	4～6年			○	○		
②配電盤類	配電盤・フルボックス等	取替	30年				○		
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年				○		
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年				○		
⑤自家発電	発電設備	取替	30年				○		
12 情報・通信設備									
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30年					○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配器等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年					○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年					○	
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年					○	
13 消防用設備									
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消化管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年			○			
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年			○			
③連結送水管設備	送水口、放水口、消化管、消火隊専用栓箱等	取替	25年			○			
14 昇降機設備									
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年					○	
	全構成機器	取替	30年					○	
15 立体駐車場設備									
①自走式駐車場	プレハブ造り（鉄骨増・ALC）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替				○	
		建替	30年	全部撤去の上建替				○	
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ビット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換				○	
		建替	20年	撤去、新設				○	
16 外構・付属施設									
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年				○	○	
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年			○		○	
	埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	取替	20年				○		
②付属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年					○	
	植栽	整備	20年						○
17 仮設工事									
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等					
②直接仮設		仮設	18年	枠組み足場、養生シート等					
18 専用部分									
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年					○	
②設備機器	分電器	取替	15年			○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年					○	
	換気扇	取替	20年					○	

5-4 改善事業の実施方針

(1) 個別改善

居住者の居住性・安全性、躯体の長寿命化等の必要性・効果を配慮したうえで、適切な改善事業を実施する。

1) 居住性向上型・福祉対応型

- ・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。
- ・高齢者が安全に安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。

表 40 (改善事業の項目例)

住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
<ul style="list-style-type: none"> ・3箇所給湯化 ・畳のフローリング化 ・住戸内手すり設置、段差解消 ・電源容量向上 	<ul style="list-style-type: none"> ・手すり設置、段差解消 ・EV 設置 ・宅配ボックスの設置 	<ul style="list-style-type: none"> ・スロープの設置

2) 安全性確保型

- ・耐震性、耐火性、安全性を確保するための設備等の改善を行う。
- ・防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行う。

表 41 (改善事業の項目例)

住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
<ul style="list-style-type: none"> ・防犯に配慮した建物物品の設置 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修 ・外壁落下防止改修 	<ul style="list-style-type: none"> ・防犯・減災対策

3) 長寿命化型

- ・長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。

表 42 (改善事業の項目例)

住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
-	<ul style="list-style-type: none"> ・屋上防水、外壁の耐久性向上 ・配管改修 	-

4) 脱炭素社会対応型

- ・省エネルギー性能の向上や再生可能エネルギー設備の設置など、脱炭素社会対応を目的とした改善を行う。

表 43 (改善事業の項目例)

住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
-	<ul style="list-style-type: none"> ・共用部分の照明器具のLED 化 ・外壁、屋上防水改修に伴う断熱化 	<ul style="list-style-type: none"> ・太陽光発電設備等の設置

5) 子育て世帯支援型

- ・子育て世帯に対する住宅支援のために設備等の改善を行う。

表 44 (改善事業の項目例)

住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
<ul style="list-style-type: none"> ・窓やバルコニーからの子どもの転落防止工事 ・子どもの転倒や衝突によるけが防止工事 ・遮音性能の向上に資する改修 ・見守りがしやすい間取り等への変更 	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下や階段からの子どもの転落防止工事 ・子どもの転倒や衝突によるけが防止工事 	<ul style="list-style-type: none"> ・キッズスペースの設置

(2) 計画期間中の改善事業スケジュール

本計画において、改善事業の対象となっている団地は以下の2団地である。

▼ 対象団地

改善（長寿命化型、脱炭素社会対応型）	1. 五反田団地、4. 両谷団地
--------------------	------------------

■表 45 改善事業スケジュール（案）

（千円）

NO	団地名	棟数	戸数	工事内容	工事費 (千円/戸)	計画期間内							
						R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	≈ R14 2032	R15 2033	R16 2034	R17 2035
1	五反田	4	78	設計・監理	(設計) 160 (監理) 90						(設計) 12,480	(監理) 3,780	(監理) 3,240
				屋上・外壁改修	3,000							42戸 126,000	36戸 108,000
				共用部分の照明器具 のLED化	-							2棟	2棟
4	両谷	3	36	設計・監理	(設計) 160 (監理) 90	(設計) 5,760	(監理) 3,240						
				屋上・外壁改修	3,000		36戸 108,000						
				共用部分の照明器具 のLED化	-		3棟						

※現時点での計画であり、今後の状況により実施時期や事業費は変動する可能性があります。

■表 46 改善事業対象団地の状況（R7.6 調査）

NO	団地名	構造	建設年度	棟番号	改修履歴	外観	共用部
1	五反田	中耐	H6	A	H18 外壁改修 H22 屋根改修		 ○階段廊下手すりあり ×EVなし
			H6	B	H18 外壁改修 H19 屋根改修		
			H6	C	H18 外壁改修 H19 屋根改修		
			H7	D	H18 外壁改修 H22 屋根改修		

外壁・塗装の状況



△外壁塗装劣化、汚れあり △外壁亀裂、モルタル剥離あり
△軒天漏水、塗装剥離あり △鉄部発錆あり

NO	団地名	構造	建設年度	棟番号	改修履歴	外観	共用部
4	両谷	中耐	S53	53	H22 外壁改修・屋上防水		 ×階段手すりなし ×EVなし
			S54	54	H23 外壁改修・屋上防水		
			S55	55	H24 外壁改修・屋上防水		

外壁・塗装の状況



△外壁塗装剥離、浮き、汚れあり

5－5 建替事業等の実施方針

(1) 建替事業に係る考え方

事業手法の選定において「建替」、「用途廃止」と位置付けた団地については、次に示す実施方針に基づき事業を進める。

1) 居住者等との合意形成

建替の際には、入居者の移転先の確保や募集停止により入居世帯の減少を図ったうえで、計画段階から入居者に十分な説明や意向確認を行い、住替え回数及び移動距離の低減など入居者の負担を可能な限り低減できるように努める。

2) 適切な住戸タイプの供給

高齢化や核家族化を伴う将来人口推計や世帯構成の変化、住民ニーズや地域バランスなどを踏まえ、世帯に対応した住戸面積、住戸タイプの供給に努める。併せて、住替え等の入居者管理を行う際には、型別供給の補完を図ることとする。また、高齢者世帯と子育て世帯など、団地内の世代間バランスが図られるよう、多様な世帯の居住推進を考慮した住宅の供給に努める。

3) 建替余剰地や用途廃止用地の有効活用の検討

集約を伴う建替や用途廃止によって発生する敷地については、周辺地域のまちづくりに寄与する他用途の施設の整備だけでなく、民間等への売却についても検討するなど、余剰地の有効活用を図ることを検討する必要がある。また、福津市の総合計画等の上位計画を踏まえ、他の施策や地域との連携を目的とする施設の複合化等の必要性についても検討する。

4) 長寿命化住宅の整備の推進

長期かつ安定的な住宅活用に耐えられるとともに、管理の容易性が高く維持経費の縮減も図ることのできる、長寿命かつ維持管理コストの低減が見込める住宅の整備を推進する。

(2) 計画期間中の建替事業スケジュール

本計画期間内において、建替・用途廃止の対象となっているのは以下の2団地である。

▼ 対象団地

建替（現地建替・非現地建替）	2. 星ヶ丘団地、3. 花見団地
----------------	------------------

星ヶ丘団地と花見団地を対象に集約・建替を行う予定とする。現地建替か、非現地建替かについては、今後決定する。

■表 47 建替事業スケジュール（案）

NO	団地名	棟数	戸数	工事内容	工事費 (千円/戸)	戸	計画期間内									
							R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	R15 2033	R16 2034	R17 2035
2	星ヶ丘	7	36	除却	2,600	戸	(募集停止)			21戸	15戸					
										54,600	39,000					
3	花見	14	73	除却	2,600	戸	(募集停止)			32戸	41戸					
										83,200	106,600					
-	(案) 星ヶ丘 または 花見	-	42	設計・ 監理	(基本設計) 170 (実施設計) 450 (監理) 180	戸	建替えに伴う 協議等		(基本設計)	(実施設計)	(監理)	(監理)				
				建設	21,770	戸			7,140	18,900	3,780	3,780				
											21戸	21戸				
											457,170	457,170				

※現時点での計画であり、今後の状況により実施時期や事業費は変動する可能性があります。

(3) 建替プラン

長期的な管理の見通しで「建替」と判定された団地のうち、「星ヶ丘団地」と「花見団地」について、案として建替プランを検討する。

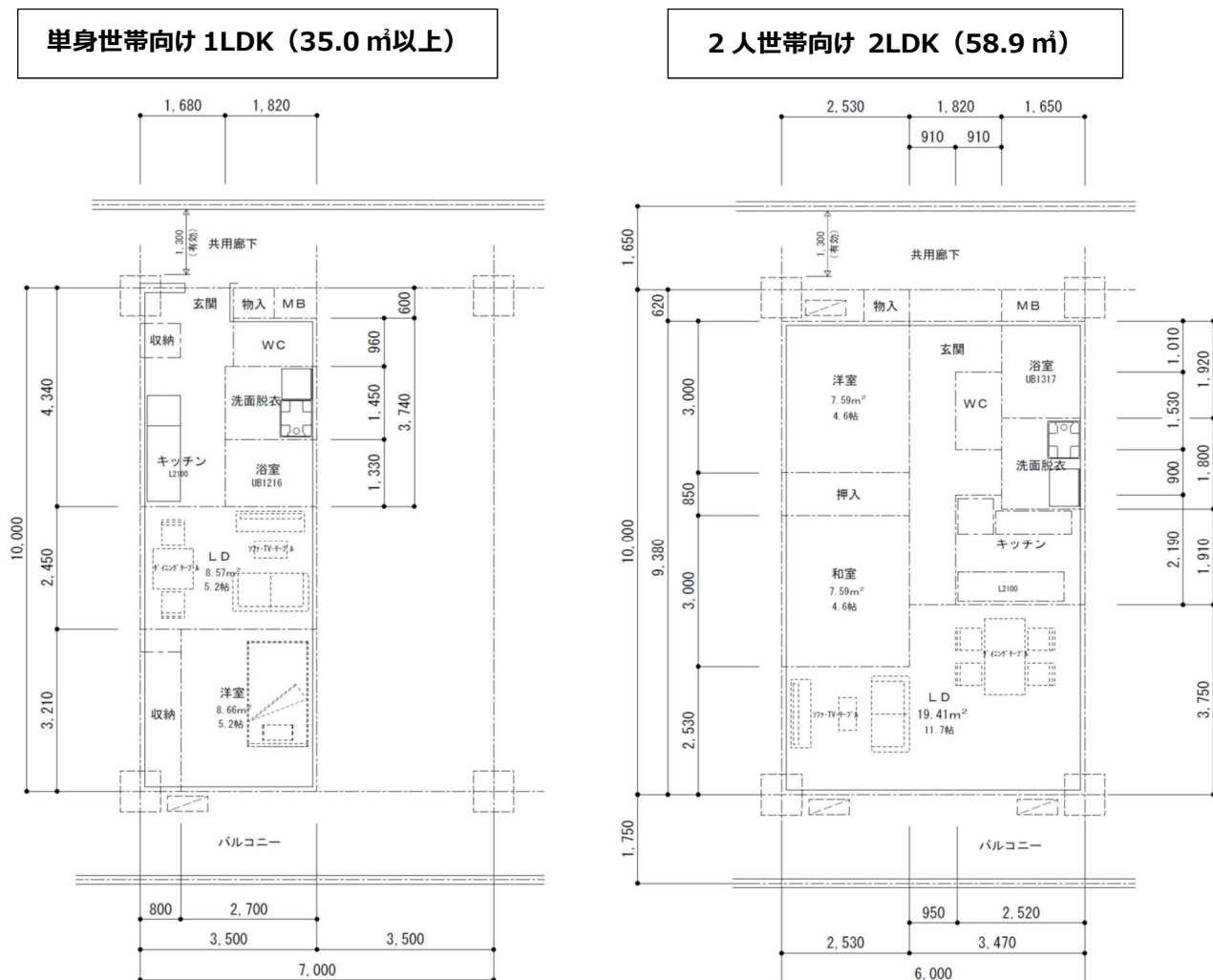
1) 住戸プラン

世帯人員や世帯構成に対応するために、単身世帯向け 1LDK (35.0 m²以上)、2人世帯向け 2LDK (58.9 m²)、3人世帯向け 2LDK (68.9 m²) の住戸プランとする。

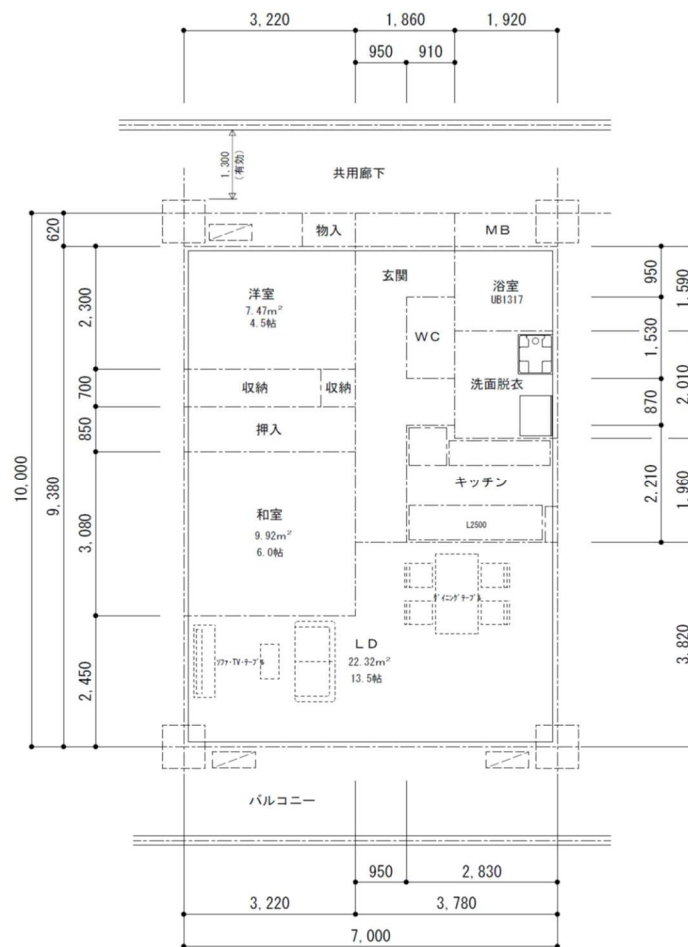
戸数の比率については、現入居者の世帯構成や住民ニーズを踏まえて設定する。

また、集合住宅の1階については、車いすの使用等を想定し、必要に応じて軽微な改修を行ったバリアフリー仕様の住戸とする。

■ 図 28 住戸プラン例



3人世帯向け 2LDK (68.9 m²)



2) 星ヶ丘団地の建替プラン（案）（参考）

- ・ 3階建て3棟（A棟16戸、B棟13戸、C棟13戸）の構成とする。
- ・ 駐車場と駐輪場は単身世帯住戸につき1台、2～3人世帯住戸につき2台確保を検討する。

■敷地概要（以下、表48）

用途地域	第1種低層住居専用地域	容積率	40%
計画敷地面積	2,583.15 m ²	建ぺい率	60%

■建替案住棟概要

計画戸数	3棟 42戸	構造	RC造（耐火構造）
住戸タイプ	【A棟】1LDK(35.0 m²以上)14戸、2LDK(68.9 m²)2戸 【B棟】1LDK(35.0 m²以上)8戸、2LDK(58.9 m²)3戸、2LDK(68.9 m²)2戸 【C棟】1LDK(35.0 m²以上)8戸、2LDK(58.9 m²)3戸、2LDK(68.9 m²)2戸 計 1LDK(35.0 m²以上)30戸、2LDK(58.9 m²)6戸、2LDK(68.9 m²)6戸		
設備	駐車場 54台＋来客用 4台、駐輪場 60台、ごみ置場、受水槽、LPGタンク		

■階数別住戸タイプ

A棟	3F	(1人)	(1人)	(1人)	(1人)	(1人)	(1人)
	2F	(1人)	(1人)	(1人)	(1人)	(1人)	(1人)
	1F	(3人)	(1人)	(1人)	(3人)		
B棟	3F	(1人)	(1人)	(1人)	(1人)	(2人)	
	2F	(1人)	(1人)	(1人)	(1人)	(2人)	
	1F	(3人)	(3人)	(3人)	(2人)		
C棟	3F	(1人)	(1人)	(1人)	(1人)	(2人)	
	2F	(1人)	(1人)	(1人)	(1人)	(2人)	
	1F	(3人)	(3人)	(3人)	(2人)		

	1LDK (1人用)	2LDK (2人用)	2LDK (3人用)	計
A棟	14戸	－	2戸	16戸
B棟	8戸	3戸	2戸	13戸
C棟	8戸	3戸	2戸	13戸
計	30戸	6戸	6戸	42戸

■図 29 星ヶ丘団地建替計画（案） 住棟配置図



3) 花見団地の建替プラン（案）（参考）

- ・ 3階建て2棟（A棟21戸、B棟21戸）の構成とする。
- ・ 駐車場は単身世帯住戸につき1台、2～3人世帯住戸につき2台、駐輪場は1住戸につき2台確保を検討する。

■敷地概要（以下、表49）

用途地域	第1種住居地域	容積率	60%
計画敷地面積	5,341.5 m ²	建ぺい率	200%

■建替案住棟概要

計画戸数	2棟 42戸	構造	RC造（耐火構造）
住戸タイプ	【A棟】 1LDK(35.0 m ² 以上)12戸、2LDK(58.9 m ²)6戸、2LDK(68.9 m ²)3戸 【B棟】 1LDK(35.0 m ² 以上)12戸、2LDK(58.9 m ²)6戸、2LDK(68.9 m ²)3戸 計 1LDK(35.0 m ² 以上)24戸、2LDK(58.9 m ²)12戸、2LDK(68.9 m ²)6戸		
設備	駐車場 60台＋来客用 4台、駐輪場 60台、ごみ置場、受水槽、LPGタンク		

■階数別住戸タイプ

A棟	3F	(2人)	(1人)	(1人)	(1人)	(1人)	(1人)	(1人)	(2人)
	2F	(2人)	(1人)	(1人)	(1人)	(1人)	(1人)	(1人)	(2人)
	1F	(2人)	(3人)	(3人)	(3人)	(3人)	(3人)	(2人)	
B棟	3F	(2人)	(1人)	(1人)	(1人)	(1人)	(1人)	(1人)	(2人)
	2F	(2人)	(1人)	(1人)	(1人)	(1人)	(1人)	(1人)	(2人)
	1F	(2人)	(3人)	(3人)	(3人)	(3人)	(3人)	(2人)	

	1LDK (1人用)	2LDK (2人用)	2LDK (3人用)	計
A棟	12戸	6戸	3戸	21戸
B棟	12戸	6戸	3戸	21戸
計	24戸	12戸	6戸	42戸

■図 30 花見団地建替計画（案） 住棟配置図



5-6 計画期間中における事業実施（まとめ）

（1）管理戸数について

2026年度の管理戸数は243戸（5団地）である。

2035年度の管理戸数の見込みは、五反田団地（78戸）、両谷団地（36戸）、後添団地（20戸）、新規建替団地（42戸）の176戸（4団地）となる。

■表50 計画期間中の管理戸数の見通し

2026年度 管理戸数		2035年度 管理戸数の見込み
243戸/5団地 (入居162世帯) R7.9時点	→	243戸－109戸（除却）＋42戸（整備） ＝176戸/4団地

（2）建替事業について

計画期間内における建替事業は、星ヶ丘団地（36戸）と花見団地（73戸）を対象に、集約・建替を行う。現地建替か非現地建替かについて、今後決定する。新規建替を行う前後にはこの2団地は除却する。

（3）改善事業について

計画期間内における改善事業は、五反田団地（78戸）と両谷団地（36戸）を対象に、躯体の長寿命化を図る目的で、屋上防水と外壁改修工事を行う。また、外壁改修工事と合わせて脱炭素社会対応を目的に、共用部分の照明器具のLED化を図る。

6. 長寿命化のための事業実施予定一覧

(1) 計画修繕・改善に係る事業

計画期間内の計画修繕及び改善事業実施予定は下表のとおり。

■表 51 計画期間内の計画修繕及び改善事業実施予定表

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										L C C 縮減効果 (千円/年)	備考
					法定 点検	法定点検 に準じた 点検	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	R15 2033	R16 2034	R17 2035		
五反田 団地	A棟 B棟 C棟	60	中耐	H6		※			火災 警報器 更新				給湯器 更新		外壁改修 屋根防水 (長寿命) 照明LED化 (脱炭素社 会対応)	外壁改修 屋根防水 (長寿命) 照明LED化 (脱炭素社 会対応)	4,671	改善 計画修繕
五反田 団地	D棟	18	中耐	H7		※			火災 警報器 更新				給湯器 更新		外壁改修 屋根防水 (長寿命) 照明LED化 (脱炭素社 会対応)	外壁改修 屋根防水 (長寿命) 照明LED化 (脱炭素社 会対応)	1,677	改善 計画修繕
両谷 団地	53棟	12	中耐	S53		※		外壁改修 屋根防水 (長寿命) 照明LED化 (脱炭素社 会対応)	火災 警報器 更新								780	改善 計画修繕
両谷 団地	54棟	12	中耐	S54		※		外壁改修 屋根防水 (長寿命) 照明LED化 (脱炭素社 会対応)	火災 警報器 更新								740	改善 計画修繕
両谷 団地	55棟	12	中耐	S55		※		外壁改修 屋根防水 (長寿命) 照明LED化 (脱炭素社 会対応)	火災 警報器 更新								725	改善 計画修繕
後添 団地	57-1棟 57-2棟	10	簡二	S57		※			火災 警報器 更新								—	計画修繕
後添 団地	58-1棟 58-2棟	10	簡二	S58		※			火災 警報器 更新								—	計画修繕

※法定点検対象外の住棟については、点検の実施方針に基づいて点検を行う。

(2) 新規整備・建替に係る事業

計画期間内の新規整備及び建替に係る実施予定は下表のとおり。

■表 52 計画期間内の新規整備及び建替に係る事業実施予定表

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			
星ヶ丘団地	10棟、20棟、30棟	16	簡二	S48		※	2030	2,696	集約建替 建替前LCCで算出
星ヶ丘団地	50棟、60棟、70棟、80棟	20	簡二	S53		※	2030	4,990	〃
花見団地	3棟、4棟	10	簡二	S45		※	2030	1,607	〃
花見団地	5棟、6棟	10	簡二	S46		※	2030	1,639	〃
花見団地	7-1棟、7-2棟、8棟	16	簡二	S47		※	2030	2,564	〃
花見団地	9棟、10棟	12	簡二	S48		※	2030	2,022	〃
花見団地	11棟	6	簡二	S49		※	2030	984	〃
花見団地	12-1棟、12-2棟、13棟	13	簡二	S50		※	2030	2,662	〃
花見団地	14棟	6	簡二	S51		※	2030	1,346	〃

※法定点検対象外の住棟については、点検の実施方針に基づいて点検を行う。

(3) 共同施設に係る事業（集会所・遊具等）

計画期間内の共同施設に係る実施予定は下表のとおり。

■表 53 計画期間内の共同施設に係る事業実施予定表

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										備考
			法定点検	法定点検に準じた点検	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	R15 2033	R16 2034	R17 2035	
五反田団地	集会所	H6		※									外壁改修 屋根防水 (長寿命) 照明LED化 (脱炭素社会対応)		
両谷団地	集会所	S53		※		修繕等									

※法定点検対象外の住棟については、点検の実施方針に基づいて点検を行う。

7. ライフサイクルコスト(LCC)とその縮減効果の算出

(1) ライフサイクルコスト(LCC)とその縮減効果の算出の考え方

「公営住宅等長寿命化計画策定指針」では、新規整備及び建替事業を実施する住棟については、ライフサイクルコストを算出し、長寿命化型改善事業、全面的改善事業を実施する住棟については、ライフサイクルコストの縮減効果を算出することとされている。

■ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果算出の考え方

【A】計画前

耐火構造の住棟を50年間活用する前提で、活用期間（過去及び将来）における「修繕費」と「建設費（推定再建築費）」で構成する年間平均コスト

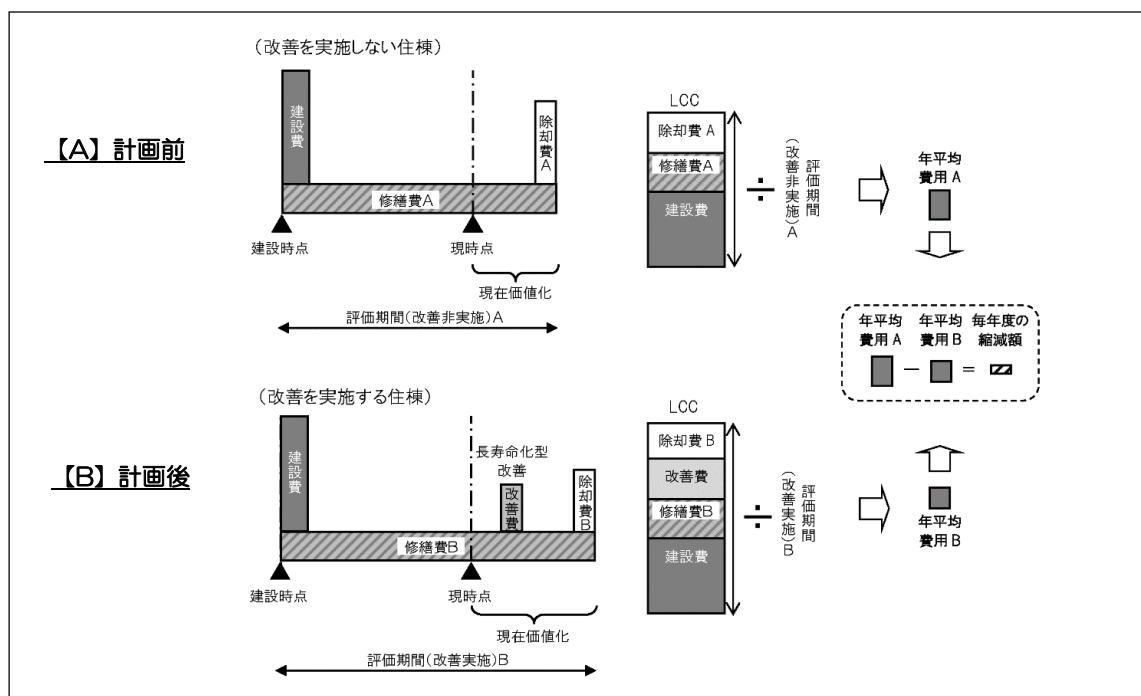
【B】計画後

耐火構造の住棟を標準管理期間の70年間活用する前提で、活用期間中における「改善事業費」と過去及び将来における「修繕費」及び「活用期間終了時点での建設費（推定再建築費）」で構成する年間平均コスト

年平均改善額

【A】－【B】で求められる長寿命化改善事業の効果額

図 31



(2) 建替事業対象団地のライフサイクルコスト（LCC）

■建替前のライフサイクルコスト（星ヶ丘団地）（以下、表54）とする

団地名	星ヶ丘S48	星ヶ丘S53
住棟番号	10棟・20棟・30棟	50棟・60棟・70棟・80棟
戸数	16戸	20戸
構造	簡二	簡二
建設年度	S48	S53
経過年数	50	45
	3棟	4棟

除却費	円/戸	2,600,000	2,600,000
-----	-----	-----------	-----------

■計画前モデル

①	評価期間（改善非実施）A	年	54	54
②-1	修繕費A1（現時点まで）	円	2,551,134	4,039,563
②-2	修繕費A2（現時点から評価期間Aまで） （現在価値化）	円	226,360	602,044
②	修繕費A	円	2,777,493	4,641,607
③	建設費（推定再建築費）	円	4,098,470	7,003,500
④-1	除却費	円	2,600,000	2,600,000
④-2	除却費の現在価値化係数		0.855	0.703
④	除却費B（現在価値化）	円	2,222,491	1,826,726
⑤	計画前LCC（(②+③+④)÷①）	円/戸・年	168,490	249,478
	計画前LCC（千円/年）	千円/年	2,696	4,990

■建替前のライフサイクルコスト（花見団地）

団地名	花見S45	花見S46	花見S47	花見S48	花見S49	花見S50	花見S51
住棟番号	3棟・4棟	5棟・6棟	7-1棟・7-2棟・8棟	9棟・10棟	11棟	12-1棟・12-2棟・13棟	14棟
戸数	10戸	10戸	16戸	12戸	6戸	13戸	6戸
構造	簡二	簡二	簡二	簡二	簡二	簡二	簡二
建設年度	S45	S46	S47	S48	S49	S50	S51
経過年数	53	52	51	50	49	48	47
	2棟	2棟	3棟	2棟	1棟	3棟	1棟

除却費	円/戸	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000
-----	-----	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

■計画前モデル

①	評価期間（改善非実施）A	年	54	54	54	54	54	54
②-1	修繕費A1（現時点まで）	円	2,312,844	2,406,834	2,360,949	2,551,134	2,482,572	3,315,450
②-2	修繕費A2（現時点から評価期間Aまで） （現在価値化）	円	195,995	207,220	206,406	226,360	226,580	306,642
②	修繕費A	円	2,508,839	2,614,054	2,567,355	2,777,493	2,709,153	3,622,092
③	建設費（推定再建築費）	円	3,666,560	3,832,440	3,776,080	4,098,470	4,011,000	5,380,800
④-1	除却費	円	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000
④-2	除却費の現在価値化係数		0.962	0.925	0.889	0.855	0.822	0.790
④	除却費B（現在価値化）	円	2,500,000	2,403,846	2,311,391	2,222,491	2,137,010	2,054,818
⑤	計画前LCC（(②+③+④)÷①）	円/戸・年	160,656	163,895	160,275	168,490	164,022	204,772
	計画前LCC（千円/年）	千円/年	1,607	1,639	2,564	2,022	984	2,662

※建設費は建設当時の「住宅局所管事業に係る標準建設費等について」から算出し、除却費は「令和7年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について」（R7.3.31通知）から算出する。

(3) 改善事業対象団地のライフサイクルコスト

■改善事業対象団地のライフサイクルコスト（五反田団地・両谷団地）（以下、表55）とする）

団地名		五反田H6	五反田H7	両谷S53	両谷S54	両谷S55
住棟番号		A棟・B棟・C棟	D棟	53棟	54棟	55棟
戸数		60戸	18戸	12戸	12戸	12戸
構造		中耐	中耐	中耐	中耐	中耐
建設年度		H6	H7	S53	S54	S55
経過年数		31	30	47	46	45

除却費	円/戸	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000
-----	-----	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

■計画前モデル

①	評価期間（改善非実施）A	年	50	50	50	50	50
②-1	修繕費A1（現時点まで）	円	3,584,798	4,171,755	6,302,180	5,997,464	5,882,685
②-2	修繕費A2（現時点から評価期間Aまで） （現在価値化）	円	2,321,853	2,652,037	331,503	335,583	348,396
②	修繕費A	円	5,906,651	6,823,792	6,633,683	6,333,047	6,231,081
③	建設費（推定再建築費）	円	10,692,000	12,544,200	8,790,600	8,410,000	8,293,100
④-1	除却費	円	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000
④-2	除却費の現在価値化係数		0.475	0.456	0.889	0.855	0.822
④	除却費B（現在価値化）	円	1,234,070	1,186,606	2,311,391	2,222,491	2,137,010
⑤	計画前LCC（(②+③+④)÷①）	円/戸・年	356,654	411,092	354,713	339,311	333,224

■計画後モデル

⑥	評価期間（改善実施）B	年	70	70	70	70	70
⑦-1	修繕費B2（現時点から評価期間Bまで） （現在価値化）	円	3,149,588	3,585,812	2,134,834	1,994,481	1,921,318
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）	円	346,598	391,000	467,473	447,233	441,016
⑦	累積修繕費B（②-1+⑦-1-⑦-2）	円	6,387,788	7,366,567	7,969,541	7,544,712	7,362,987
⑧-1	長寿命化型改善費	円	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000
⑧	長寿命化型改善費（現在価値化）	円	1,873,791	1,801,722	2,465,781	2,465,781	2,465,781
⑨	建設費（推定再建築費）	円	10,692,000	12,544,200	8,790,600	8,410,000	8,293,100
⑩-1	除却費	円	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000
⑩-2	除却費の現在価値化係数		0.217	0.208	0.406	0.390	0.375
⑩	除却費B（現在価値化）	円	563,214	541,552	1,054,888	1,014,316	975,304
⑪	計画後LCC（(⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥）	円/戸・年	278,811	317,915	289,726	277,640	272,817

■LCC縮減効果

⑫	年平均縮減額（⑤-⑪）	円/戸・年	77,843	93,177	64,988	61,671	60,407
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）	円/棟・年	4,670,586	1,677,188	779,851	740,048	724,885
		千円/棟・年	4,671	1,677	780	740	725

*建設費は建設当時の「住宅局所管事業に係る標準建設費等について」から算出し、除却費は「令和7年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について」（R7.3.31通知）から算出する。

■福津市営住宅審議会

表 56 委員名簿

役職名	氏 名	備 考
会長	田上 健一	九州大学大学院 芸術工学研究院 教授 市景観審議会委員
副会長	芳賀 邦子	市民生委員児童委員協議会会長
委員	武田 千代子	自治会長（原町 1 区）
〃	中野 桂子	市消費生活相談員
〃	大庭 武志	市福祉事務所長（健康福祉部長）

役職名	氏 名	備 考
オブザーバー	藤井 洋平	福岡県建築都市部住宅計画課 住宅指導係長

資料編

1. 市営住宅住棟一覧及び団地カルテ

■表 57 市営住宅住棟一覧

地区	NO	種別	団地名	棟/号数			建設年度		構造	種類	階数	管理戸数(戸)		入居世帯数(世帯)	住戸タイプ	住戸面積(m)		
津屋崎	1	公営	五反田	A	101-105,201-208,301-308,406-408		H6	1994	中耐	旧2種	4	78	24	61	17	3LDK	88.09	
				B	101-103,201-206,301-306,404-406		H6	1994		旧1種	4		18		14	3LDK	87.88	
				C	101-103,201-206,301-306,404-406		H6	1994		旧1種	4		18		17	3LDK	91.53	
				D	101-106,201-206,301-306		H7	1995		旧1種	3		18		13	3LDK	91.55	
	2	公営	星ヶ丘	10	1	11-14	S48	1973	簡二	旧1種	2	36	4	20	0	2DK	46.20	
				20	30	21-26	S48	1973		旧1種	2		6		3	2DK	46.20	
				30	28	31-36	S48	1973		旧1種	2		6		2	2DK	46.20	
				50	27	51-55	S53	1978		旧1種	2		5		3	3DK	61.20	
				60	25	61-65	S53	1978		旧1種	2		5		4	3DK	61.20	
				70	24	71-75	S53	1978		旧1種	2		5		4	3DK	61.20	
				80	23	81-85	S53	1978		旧1種	2		5		4	3DK	61.20	
	福岡	3	公営	花見	3	45-1	11-16	S45	1970	簡二	旧1種	2	73	6	27	1	2LDK	43.00
					4	45-2	21-24	S45	1970		旧2種	2		4		1	2LDK	40.66
					5	46-1	31-36	S46	1971		旧1種	2		6		2	2LDK	43.00
6					46-2	41-44	S46	1971	旧2種		2	4		0		2LDK	40.66	
7-1					47-1	51-55	S47	1972	旧1種		2	5		2		2LDK	44.90	
7-2					47-3	71-76	S47	1972	旧1種		2	6		2		2LDK	44.90	
8					47-2	61-65	S47	1972	旧2種		2	5		4		2LDK	41.90	
9					48-1	81-85	S48	1973	旧1種		2	5		2		2DK	46.80	
10					48-2	121-127	S48	1973	旧2種		2	7		3		2DK	43.28	
11					49-1	111-116	S49	1974	旧2種		2	6		3		2DK	48.60	
12-1					50-1	91-94	S50	1975	旧1種		2	4		2		2DK	54.51	
12-2					50-2	101-104	S50	1975	旧1種		2	4		2		2DK	54.51	
13					50-3	131-135	S50	1975	旧2種		2	5		2		2DK	50.62	
14					51-1	141-146	S51	1976	旧1種		2	6		1		2DK	56.46	
4		公営	両谷	53		11-22	S53	1978	中耐	旧1種	3	36	12	30	11	3DK	64.11	
				54		11-22	S54	1979		旧1種	3		12		11	3DK	64.11	
				55		11-22	S55	1980		旧2種	3		12		8	3DK	64.11	
5		公営	後添	1	57-1	11-15	S57	1982	簡二	旧2種	2	20	5	17	5	3K	64.92	
				2	57-2	16-20	S57	1982		旧2種	2		5		5	3K	64.92	
				3	58-1	21-26	S58	1983		旧2種	2		6		5	3K	64.92	
				4	58-2	27-30	S58	1983		旧2種	2		4		2	3K	64.92	
												243戸	155戸					

R7.4時点

■ 図 32 市営住宅位置図

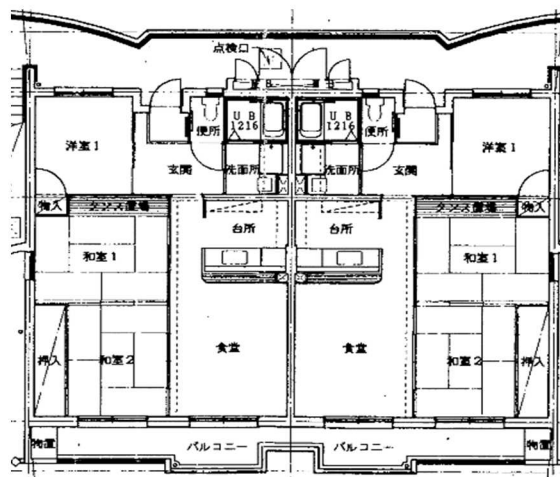


[illegible]

配置図



平面図



現況写真



住棟(B棟、C棟)・中庭



共用廊下



住戸内(台所)



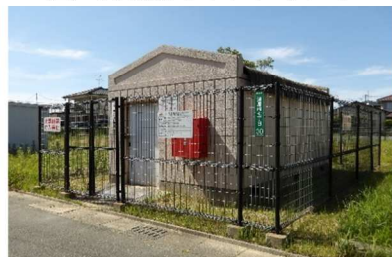
住戸内(脱衣室・トイレ入口)



五反田区公民館



駐輪場




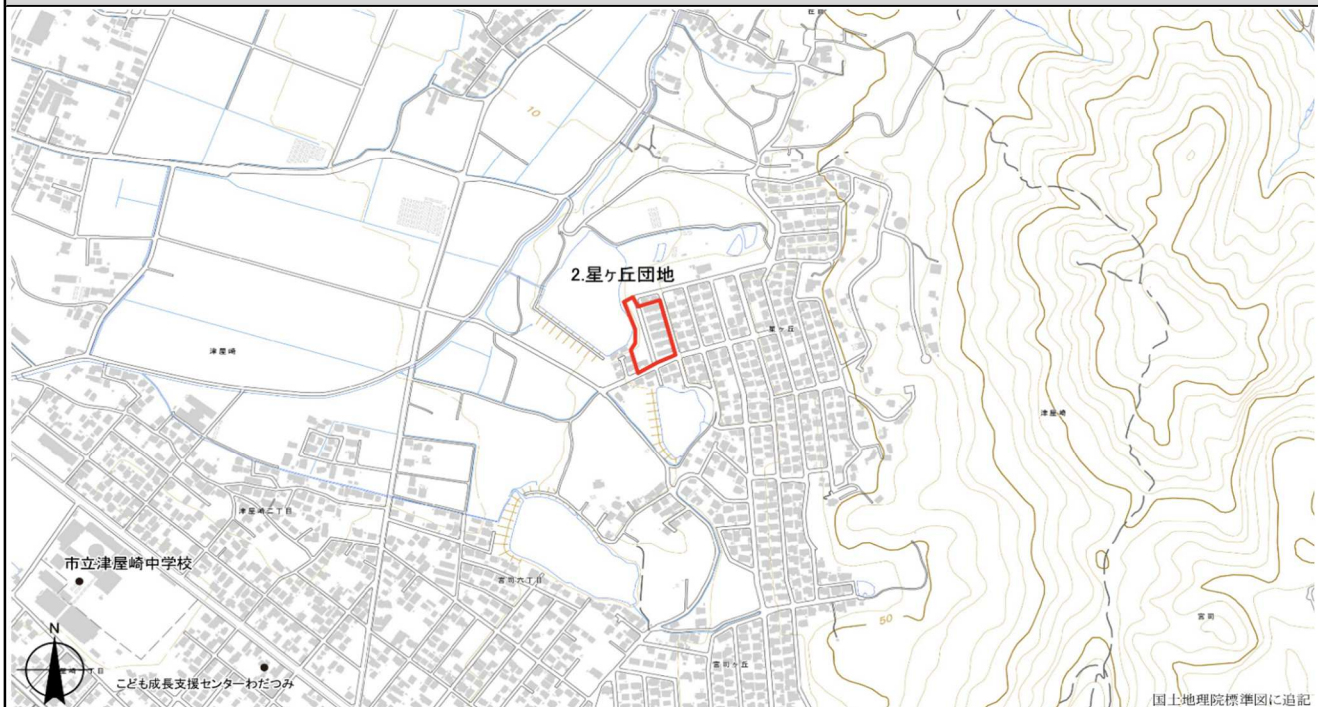
LPガス置き場



ポンプ室

特記事項(改修の状況、居住性に係る特記事項等)

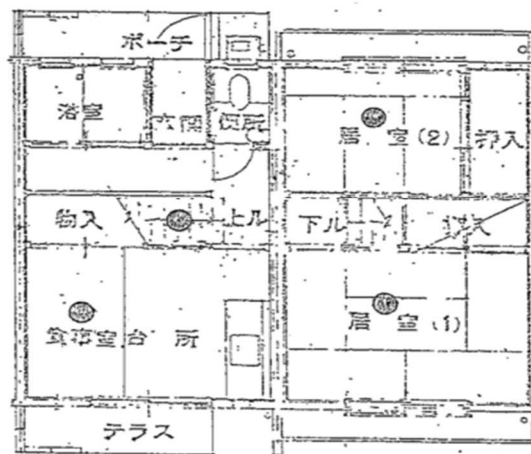
平成18年度: A～D各棟に地下配管ピット内の地下水を排出する為のポンプを設置、一部外壁の防水補修工事等
 平成19年度: 屋根改修工事(B,C棟)
 平成20年度: 公共下水道接続および合併処理浄化槽撤去、住宅用火災警報器設置(各戸)
 平成22年度: 屋根改修工事(A,D棟)
 平成29年度: 給湯器取替(各戸)
 平成30年度: 住宅用火災警報器取替(各戸)
 令和4年度: 水道直圧給水方式への切替工事

No. 2												
ほしがおか 星ヶ丘団地		公営住宅		S48,53		年建設						
		簡二		7 棟		36 戸						
所在地	福津市星ヶ丘16番		敷地面積		4,944.00 m ²							
都市計画区域	都市計画区域内		市街地区域 DID地区		非線引き区域/DID地区内							
法定建ぺい 容積率	40/60		用途地域		第1種低層住居専用地域							
土砂災害 危険区域	一部急傾斜地警戒区域		敷地形状		長方形・高低差あり							
浸水想定 区域	区域外		土地所有		市所有							
周 辺 環 境	地区区分	公共交通(バス停、駅)		小学校区	中学校区	附 帯 施 設	駐車場	駐輪場	集会所	児童遊園		
	星ヶ丘区	市営ミニバス (星ヶ丘市営住宅前)		津屋崎	津屋崎		あり	なし	なし	なし		
設 備 状 況	共用部手すり	住戸内段差	3箇所給湯	高齢者対応	浴室給湯器	給水	トイレ水洗化	雑排水/ し尿処理	熱源	EV設置 (3F以上)		
	—	×	×	×	×	直圧	○ (和式)	下水	LPG (集中)	—		
入 居 状 況												
入居戸数		空き室	入居人数	高齢者のみ世帯(65歳以上)		家族 人員 (世帯)	単身	2人	3人	4人	5人	6人以上
20 / 36戸		16戸 (募集停止)	32人	10世帯 50.0%	うち単身世帯 10世帯		14 70.0%	1 5.0%	4 20.0%	1 5.0%	0 0.0%	0 0.0%
					うち2人世帯 0世帯							
管 理 状 況												
住棟 / 住戸番号			構造	建設年度	階数	棟数	戸数	入居戸数	住戸タイプ	専用面積 (m ²)	経過年数 (2026年基準)	備 考
10棟 / 11-14			簡二	S48	2F	1	4	0	2DK	46.20	53年	
20棟 / 21-26			簡二	S48	2F	1	6	3	2DK	46.20	53年	
30棟 / 31-36			簡二	S48	2F	1	6	2	2DK	46.20	53年	
50棟 / 51-55			簡二	S53	2F	1	5	3	3DK	61.20	48年	
60棟 / 61-65			簡二	S53	2F	1	5	4	3DK	61.20	48年	
70棟 / 71-75			簡二	S53	2F	1	5	4	3DK	61.20	48年	
80棟 / 81-85			簡二	S53	2F	1	5	4	3DK	61.20	48年	
計						7棟	36戸	20戸				
敷 地 周 辺 図												
												

配置図



平面図



1階平面図← →2階平面図

現況写真



住棟(10棟)



住棟(80-50棟)



住棟(玄関)



住棟(開口部)



住戸内(居室)



住戸内(浴室)




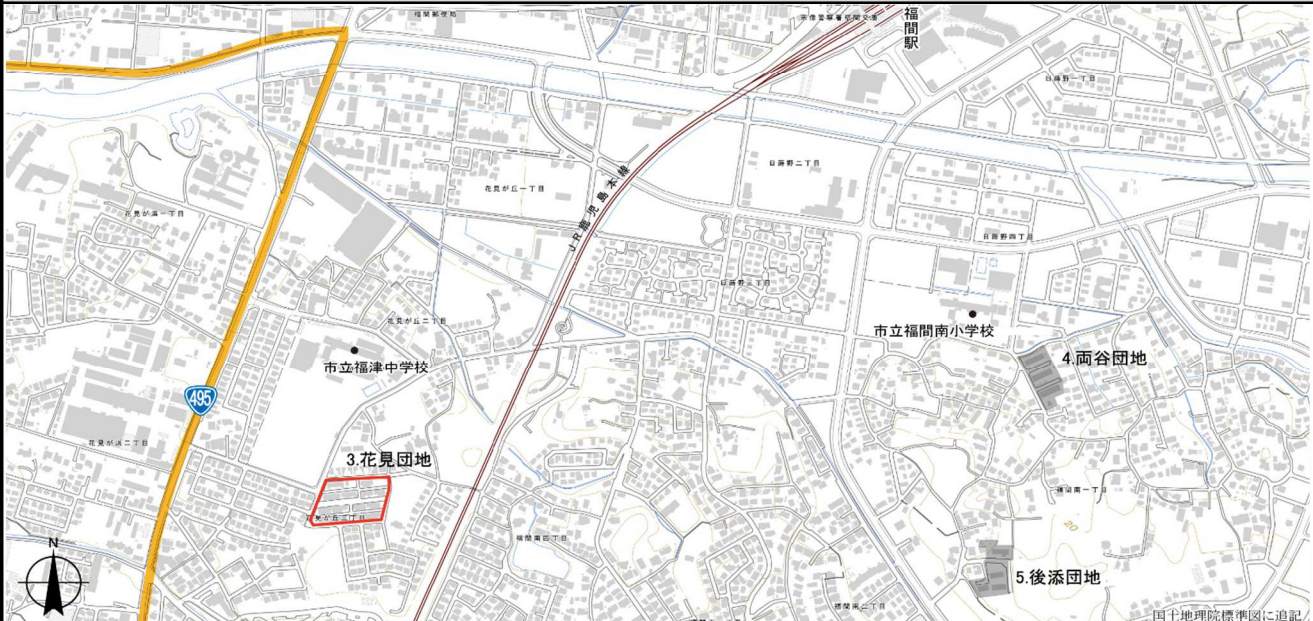
住戸内(台所)



駐車場

特記事項(改修の状況、居住性に係る特記事項等)

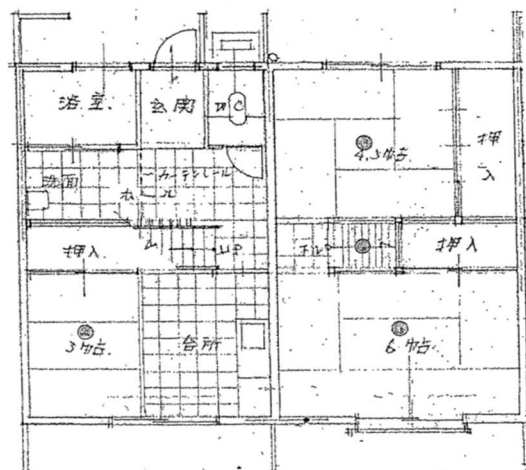
平成10年度:屋根補修工事(10,20,30棟)
 平成20年度:住宅用火災警報器設置(各戸)
 平成24年度:外壁改修・屋上防水工事(50,60棟)
 平成25年度:外壁改修・屋上防水工事(70,80棟)
 平成30年度:住宅用火災警報器取替(各戸)
 令和5年度:污水配管敷設替工事(60,80棟)

No. 3												
はなみ 花見団地		公営住宅		S45-51		年建設						
		簡二		14 棟		73 戸						
所在地	福津市花見が丘3丁目6番	敷地面積	4,305.24 m ²									
都市計画区域	都市計画区域内	市街地区/DID地区	市街化区域内/DID地区内									
法定建ぺい容積率	60/200	用途地域	第1種住居地域									
土砂災害危険区域	区域外	敷地形状	整形									
浸水想定区域	区域外	土地所有	市所有									
周 辺 環 境	地区区分	公共交通(バス停、駅)		小学校区	中学校区	附 帯 施 設	駐車場	駐輪場	集会所	児童遊園		
	花見3区	西鉄バス (花見が丘三丁目)		福岡南	福岡		なし	なし	あり	あり		
設 備 状 況	共用部手すり	住戸内段差	3箇所給湯	高齢者対応	浴室給湯器	給水	トイレ水洗化	雑排水/し尿処理	熱源	EV設置 (3F以上)		
	—	×	×	×	×	直圧	○ (和式)	汲み取り	LPG (棟別)	—		
入 居 状 況												
入居戸数	空き室	入居人数	高齢者のみ世帯(65歳以上)			家族 人員 (世帯)	単身	2人	3人	4人	5人	6人以上
27 / 73戸	46戸 (募集停止)	36人	13世帯 48.1%	うち単身世帯 12世帯	うち2人世帯 1世帯		21 77.8%	3 11.1%	3 11.1%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
管 理 状 況												
住 棟 / 住 戸 番 号			構造	建設 年度	階数	棟数	戸数	入居 戸数	住戸 タイプ	専用面積 (m ²)	経過年数 (2026年基準)	備 考
3棟 / 11-16			簡二	S45	2F	1	6	1	2LDK	43.00	56年	
4棟 / 21-24			簡二	S45	2F	1	4	1	2LDK	40.66	56年	
5棟 / 31-36			簡二	S46	2F	1	6	2	2LDK	43.00	55年	
6棟 / 41-44			簡二	S46	2F	1	4	0	2LDK	40.66	55年	
7-1棟 / 51-55			簡二	S47	2F	1	5	2	2LDK	44.90	54年	
7-2棟 / 71-76			簡二	S47	2F	1	6	2	2LDK	44.90	54年	
8棟 / 61-65			簡二	S47	2F	1	5	4	2LDK	41.90	54年	
9棟 / 81-85			簡二	S48	2F	1	5	2	2DK	46.80	53年	
10棟 / 121-127			簡二	S48	2F	1	7	3	2DK	43.28	53年	
11棟 / 111-116			簡二	S49	2F	1	6	3	2DK	48.60	52年	
12-1棟 / 91-94			簡二	S50	2F	1	4	2	2DK	54.51	51年	
12-2棟 / 101-104			簡二	S50	2F	1	4	2	2DK	54.51	51年	
13棟 / 131-135			簡二	S50	2F	1	5	2	2DK	50.62	51年	
14棟 / 141-146			簡二	S51	2F	1	6	1	2DK	56.46	50年	
計						14棟	73戸	27戸				
敷 地 周 辺 図												
												

配置図



平面図



1階平面図← →2階平面図

現況写真



住棟(13棟)



集会所



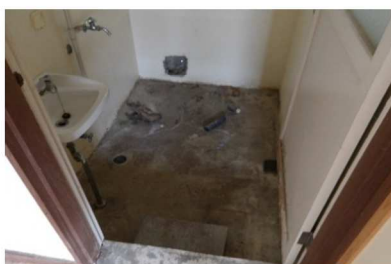
住棟(玄関)



住棟(開口部)



住戸内(台所)



住戸内(浴室)



住戸内(トイレ)



児童遊園

特記事項(改修の状況、居住性に係る特記事項等)

平成16年度: 屋上防水工事(7-1, 12-1, 13棟)
 平成18年度: 屋上防水工事(11棟)
 平成19年度: 外壁改修工事(11棟)
 平成20年度: 住宅用火災警報器設置(各戸)
 平成30年度: 住宅用火災警報器取替(各戸)

りょうたに

両谷団地

所在地

福津市福間南1丁目14番

都市計画区域

都市計画区域内

法定建ぺい容積率

40/60

土砂災害危険区域

区域外

浸水想定区域

区域外

公営住宅

S53-55 年建設

中耐

3棟

36戸

敷地面積

2,429.43 m²

市街化区域
DID地区

市街化区域内/DID地区内

用途地域

第1種低層住居専用地域

敷地形状

整形

土地所有

市所有

周辺環境

地区区分

両谷区

公共交通(バス停、駅)

JR鹿児島本線(福間駅)

小学校区

福間南

中学校区

福間

附帯施設

駐車場

あり

駐輪場

あり

集会所

あり

児童遊園

なし

設備状況

共用部手すり

×

住戸内段差

×

3箇所給湯

×

高齢者対応

×

浴室給湯器

×

(浴室スペースのみ)

給水

直圧

トイレ水洗化

○

(洋式)

雑排水/し尿処理

下水

熱源

LPG(集中)

EV設置(3F以上)

×

入居状況

入居戸数

30 / 36戸

空き室

6戸

入居人数

50人

高齢者のみ世帯(65歳以上)

うち単身世帯

12世帯

40.0%

うち2人世帯

9世帯

家族人員(世帯)

3世帯

单身

17

56.7%

2人

8

26.7%

3人

4

13.3%

4人

0

0.0%

5人

1

3.3%

6人以上

0

0.0%

管理状況

住棟 / 住戸番号

構造

建設年度

階数

棟数

戸数

入居戸数

住戸タイプ

専有面積(m²)

経過年数(2026年基準)

備考

53棟 / 11-22

中耐

S53

3F

1

12

11

3DK

64.11

48年

54棟 / 11-22

中耐

S54

3F

1

12

11

3DK

64.11

47年

55棟 / 11-22

中耐

S55

3F

1

12

8

3DK

64.11

46年

計

3棟

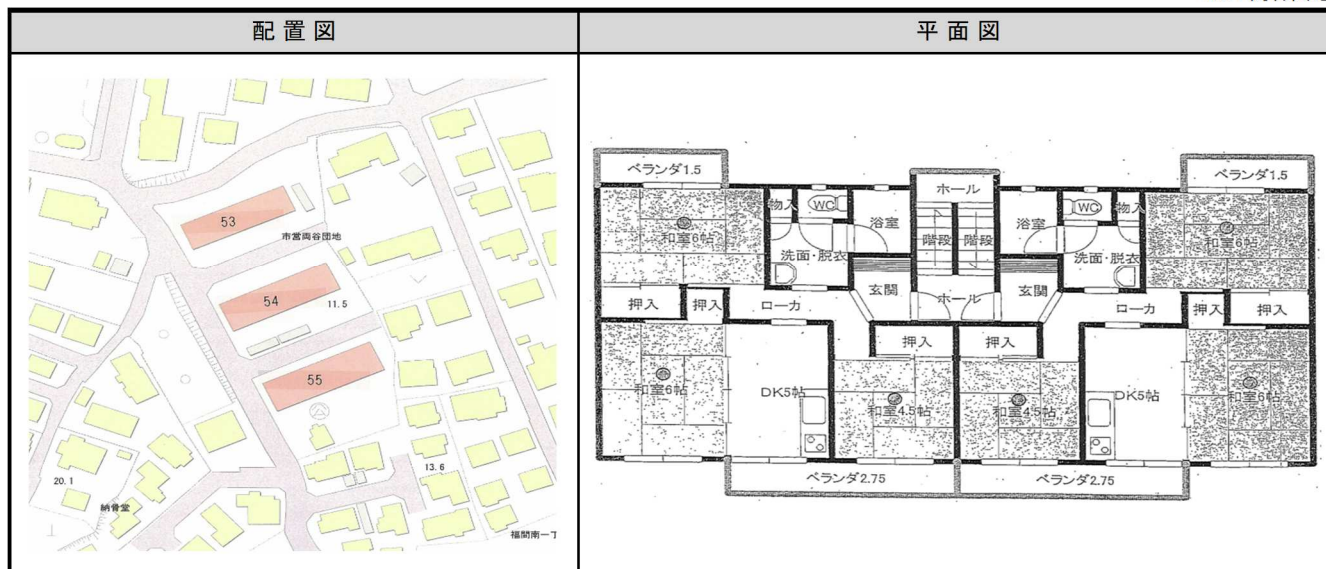
36戸

30戸

敷地周辺図

The map shows the location of Ryuguchi-danji (4) in relation to its surroundings. Key features include:

- Transportation:** JR Kagoshima Main Line (鹿児島本線) running vertically through the center.
- Stations:** Fumikan Station (福間駅) located north of the site.
- Schools:** Fumikan Elementary School (市立福間南小学校) and Fumikan Middle School (市立福津中学校).
- Other Landmarks:** Ryuguchi-danji (4) is highlighted in red. Other nearby areas include Hanabishi-danji (3), Afton-danji (5), and ION Mall Fukuoka (イオンモール福岡).
- Infrastructure:** Various roads and utility lines are shown.



現況写真



住棟(55棟)



住戸内(居室)



住戸内(台所)



住戸内(浴室)



駐輪場



共用階段



LPガス置き場

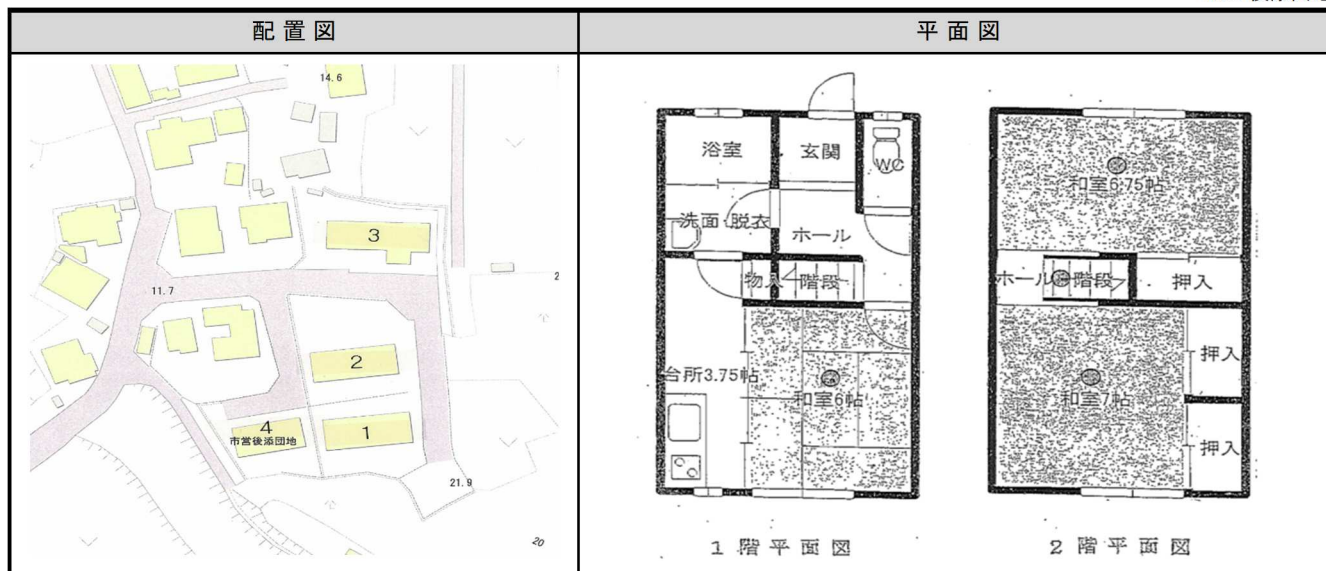


集会所

特記事項(改修の状況、居住性に係る特記事項等)

平成20年度: 住宅用火災警報器設置(各戸)
 平成22年度: 外壁改修・屋上防水工事(53棟)
 平成23年度: 外壁改修・屋上防水工事(54棟)、公共下水道接続
 平成24年度: 外壁改修・屋上防水工事(55棟)
 平成30年度: 住宅用火災警報器取替(各戸)

[illegible]



現況写真



住棟(2棟)



住戸内(台所)



住戸内(2F居室)



住戸内(浴室)



住戸内(洗面・脱衣室)



LPガス置き場



集会所



児童遊園

特記事項(改修の状況、居住性に係る特記事項等)

平成20年度:住宅用火災警報器設置(各戸)
 平成23年度:水洗化・公共下水道接続
 平成24年度:外壁改修・屋上防水工事(1棟)、外壁改修工事(2棟)
 平成25年度:屋上防水工事(2棟)、外壁改修工事(3,4棟)
 平成26年度:屋上防水工事(3,4棟)
 平成30年度:住宅用火災警報器取替(各戸)

2. 市営住宅アンケート結果

本市の市営住宅の入居者を対象に、アンケートを実施した。
その結果を以下に示す。

●目的

市営住宅居住者の住宅及び住宅周辺の環境に対する考えや意向を把握し、今後の市営住宅の改修や管理運営等に生かすことを目的に実施した。

●配布・回収方法

- ・全居住世帯への郵送による配布
- ・郵送による回収
- ・配布・回収期間：令和7年6月13日から7月4日まで

●配布世帯・回収票数

- ・配布世帯：155世帯
- ・回収票数：109票
- ・回収率：70.3%

1. 回答者の属性

(1) 団地名・回答数(表 58)

団地名	配布数	回答数	回答率
	件数	件数	—
	割合 (%)	割合 (%)	割合 (%)
五反田	61	41	—
	39.4	37.6	67.2
星ヶ丘	20	15	—
	12.9	13.8	75.0
花見	27	22	—
	17.4	20.2	81.5
両谷	30	21	—
	19.4	19.3	70.0
後添	17	6	—
	11.0	5.5	35.3
団地名不明	0	4	—
	0.0	3.7	—
計	155	109	—
	100.0	100.0	70.3

入居世帯数が最も多いのは五反田団地で61世帯（入居世帯全体の39.4%）、次いで両谷団地（19.4%）、花見団地（17.4%）となっている。

回答率が最も高いのは五反田団地で37.6%、次いで花見団地が20.2%、両谷団地が19.3%となっている。

(2) 居住年数(表 59)

団地名	4年以内	5～9年	10～19年	20年以上	不明	計
	件数	件数	件数	件数	件数	件数
	割合 (%)	割合 (%)	割合 (%)	割合 (%)	割合 (%)	割合 (%)
五反田	4	5	8	12	12	41
	9.8	12.2	19.5	29.3	29.3	100.0
星ヶ丘	0	0	1	10	4	15
	0.0	0.0	6.7	66.7	26.7	100.0
花見	0	0	6	10	6	22
	0.0	0.0	27.3	45.5	27.3	100.0
両谷	1	1	2	9	8	21
	4.8	4.8	9.5	42.9	38.1	100.0
後添	1	0	2	3	0	6
	16.7	0.0	33.3	50.0	0.0	100.0
団地名不明	0	0	0	0	4	4
	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	100.0
計	6	6	19	44	34	109
	5.5	5.5	17.4	40.4	31.2	100.0

いずれの団地も「居住年数20年以上（五反田団地のみ「不明」と同数）」と回答した割合が最も多い。

(3) 入居者数(表 60)

団地名	1 人	2 人	3 人	4 人	5 人	6 人以上	不明	計
	件数	件数	件数	件数	件数	件数	件数	件数
	割合 (%)	割合 (%)	割合 (%)	割合 (%)	割合 (%)	割合 (%)	割合 (%)	割合 (%)
五反田	19	14	5	1	1	1	0	41
	46.3	34.1	12.2	2.4	2.4	2.4	0.0	100.0
星ヶ丘	10	2	2	1	0	0	0	15
	66.7	13.3	13.3	6.7	0.0	0.0	0.0	100.0
花見	15	3	3	1	0	0	0	22
	68.2	13.6	13.6	4.5	0.0	0.0	0.0	100.0
両谷	12	6	3	0	0	0	0	21
	57.1	28.6	14.3	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
後添	3	3	0	0	0	0	0	6
	50.0	50.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
団地名不明	1	0	0	0	0	0	3	4
	25.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	75.0	100.0
計	60	28	13	3	1	1	3	109
	55.0	25.7	11.9	2.8	0.9	0.9	2.8	100.0

いずれの団地も「1 人（後添団地のみ「2 人」と同数）」と回答した割合が最も多い。

(4) 65 歳以上の入居者数(表 61)

団地名	0 人	1 人	2 人	3 人以上	不明	計
	件数	件数	件数	件数	件数	件数
	割合 (%)	割合 (%)	割合 (%)	割合 (%)	割合 (%)	割合 (%)
五反田	20	13	7	0	1	41
	48.8	31.7	17.1	0.0	2.4	100.0
星ヶ丘	8	5	1	0	1	15
	53.3	33.3	6.7	0.0	6.7	100.0
花見	7	9	4	0	2	22
	31.8	40.9	18.2	0.0	9.1	100.0
両谷	12	6	2	0	1	21
	57.1	28.6	9.5	0.0	4.8	100.0
後添	1	3	1	0	1	6
	16.7	50.0	16.7	0.0	16.7	100.0
団地名不明	1	0	0	0	3	4
	25.0	0.0	0.0	0.0	75.0	100.0
計	49	36	15	0	9	109
	45.0	33.0	13.8	0.0	8.3	100.0

五反田団地、星ヶ丘団地、両谷団地は「0 人」と回答した割合が最も多く、次いで「1 人」、「2 人」となっている。花見団地、後添団地は「1 人」と回答した割合が最も多く、次いで「0 人」、「2 人」（後添団地は「0 人」「2 人」は同数）となっている。

(5) 同居の配偶者(表 62)

団地名	同居あり	同居なし	不明	計
	件数	件数	件数	件数
	割合 (%)	割合 (%)	割合 (%)	割合 (%)
五反田	10	23	8	41
	24.4	56.1	19.5	100.0
星ヶ丘	4	6	5	15
	26.7	40.0	33.3	100.0
花見	5	13	4	22
	22.7	59.1	18.2	100.0
両谷	3	17	1	21
	14.3	81.0	4.8	100.0
後添	1	3	2	6
	16.7	50.0	33.3	100.0
団地名不明	0	1	3	4
	0.0	25.0	75.0	100.0
計	23	63	23	109
	21.1	57.8	21.1	100.0

いずれの団地も「同居の配偶者なし」と回答した割合が最も多い。

(6) 同居の子ども(表 63)

団地名	同居あり	同居なし	不明	計
	件数	件数	件数	件数
	割合 (%)	割合 (%)	割合 (%)	割合 (%)
五反田	14	17	10	41
	34.1	41.5	24.4	100.0
星ヶ丘	4	7	4	15
	26.7	46.7	26.7	100.0
花見	6	12	4	22
	27.3	54.5	18.2	100.0
両谷	7	13	1	21
	33.3	61.9	4.8	100.0
後添	2	3	1	6
	33.3	50.0	16.7	100.0
団地名不明	0	0	4	4
	0.0	0.0	100.0	100.0
計	33	52	24	109
	30.3	47.7	22.0	100.0

(6-2) (子どもがいる場合) 子どもの年齢(表 64)

団地名	18歳未満	18歳以上	不明	計
	件数	件数	件数	件数
	割合 (%)	割合 (%)	割合 (%)	割合 (%)
五反田	6	8	0	14
	42.9	57.1	0.0	100.0
星ヶ丘	0	4	0	4
	0.0	100.0	0.0	100.0
花見	1	5	0	6
	16.7	83.3	0.0	100.0
両谷	4	3	0	7
	57.1	42.9	0.0	100.0
後添	0	2	0	2
	0.0	100.0	0.0	100.0
団地名不明	0	0	0	0
	—	—	—	—
計	11	22	0	33
	33.3	66.7	0.0	100.0

子どもの同居率が最も高いのは「五反田団地 (34.1%)」で、次いで「両谷団地・後添団地 (いずれも 33.3%)」、「花見団地 (27.3%)」となっている。

同居の子どもの年齢は、おおむね 18 歳以上の割合の方が高いが、両谷団地のみ 18 歳未満の割合の方が高くなっている。

(7) 同居の親(表 65)

団地名	同居あり	同居なし	不明	計
	件数	件数	件数	件数
	割合 (%)	割合 (%)	割合 (%)	割合 (%)
五反田	0	28	13	41
	0.0	68.3	31.7	100.0
星ヶ丘	0	10	5	15
	0.0	66.7	33.3	100.0
花見	0	16	6	22
	0.0	72.7	27.3	100.0
両谷	0	18	3	21
	0.0	85.7	14.3	100.0
後添	0	5	1	6
	0.0	83.3	16.7	100.0
団地名不明	0	0	4	4
	0.0	0.0	100.0	100.0
計	0	77	32	109
	0.0	70.6	29.4	100.0

いずれの団地も「同居の親あり」という回答はなかった。

(8) その他の同居者(表 66)

団地名	同居あり	同居なし	不明	計
	件数	件数	件数	件数
	割合 (%)	割合 (%)	割合 (%)	割合 (%)
五反田	1	40	0	41
	2.4	97.6	0.0	100.0
星ヶ丘	0	15	0	15
	0.0	100.0	0.0	100.0
花見	0	22	0	22
	0.0	100.0	0.0	100.0
両谷	0	21	0	21
	0.0	100.0	0.0	100.0
後添	0	6	0	6
	0.0	100.0	0.0	100.0
団地名不明	0	4	0	4
	0.0	100.0	0.0	100.0
計	1	108	0	109
	0.9	99.1	0.0	100.0

五反田団地のみ「その他の同居者あり(妹)」であった。

2. 市営住宅に入居した理由（複数回答）（表 67）

団地名	結婚や離婚をきっかけに独立するため	高齢期を迎え一人暮らし、又は夫婦のみで暮らすため	民間賃貸住宅に比べて家賃が安い	親(子)の近くに住むため	親の代から住み続けているため	市が管理している住宅で安心なので	その他	不明	計
	件数	件数	件数	件数	件数	件数	件数	件数	件数
	割合 (%)	割合 (%)	割合 (%)	割合 (%)	割合 (%)	割合 (%)	割合 (%)	割合 (%)	割合 (%)
五反田	13	4	30	3	6	19	1	0	76
	17.1	5.3	39.5	3.9	7.9	25.0	1.3	0.0	100.0
星ヶ丘	8	2	5	3	0	6	2	0	26
	30.8	7.7	19.2	11.5	0.0	23.1	7.7	0.0	100.0
花見	7	2	13	1	4	8	1	0	36
	19.4	5.6	36.1	2.8	11.1	22.2	2.8	0.0	100.0
両谷	12	1	15	4	0	8	1	0	41
	29.3	2.4	36.6	9.8	0.0	19.5	2.4	0.0	100.0
後添	0	1	4	0	0	5	0	1	11
	0.0	9.1	36.4	0.0	0.0	45.5	0.0	9.1	100.0
団地名不明	0	1	0	0	0	2	0	2	5
	0.0	20.0	0.0	0.0	0.0	40.0	0.0	40.0	100.0
計	40	11	67	11	10	48	5	3	195
	20.5	5.6	34.4	5.6	5.1	24.6	2.6	1.5	100.0

全体では「民間賃貸住宅に比べて家賃が安い」が 34.4%と最も高く、次いで「市が管理している住宅で安心なので」が 24.6%、「結婚や離婚をきっかけに独立するため」が 20.5%となっている。

3. 市営住宅に入居する際に困ったこと（複数回答）（表 68）

団地名	希望する団地、間取りに入居できなかった	入居申込み後の空き待ちの期間が長く入居できるまでに時間がかかった	連帯保証人の確保に苦労した	思っていたより家賃が高かった	特にない	その他	不明	計
	件数	件数	件数	件数	件数	件数	件数	件数
	割合 (%)	割合 (%)	割合 (%)	割合 (%)	割合 (%)	割合 (%)	割合 (%)	割合 (%)
五反田	3	4	10	6	22	1	0	46
	6.5	8.7	21.7	13.0	47.8	2.2	0.0	100.0
星ヶ丘	1	2	1	0	10	3	0	17
	5.9	11.8	5.9	0.0	58.8	17.6	0.0	100.0
花見	4	3	2	1	14	0	1	25
	16.0	12.0	8.0	4.0	56.0	0.0	4.0	100.0
両谷	0	2	0	3	11	5	0	21
	0.0	9.5	0.0	14.3	52.4	23.8	0.0	100.0
後添	0	0	0	0	5	0	1	6
	0.0	0.0	0.0	0.0	83.3	0.0	16.7	100.0
団地名不明	0	0	0	0	1	0	3	4
	0.0	0.0	0.0	0.0	25.0	0.0	75.0	100.0
計	8	11	13	10	63	9	5	119
	6.7	9.2	10.9	8.4	52.9	7.6	4.2	100.0

全体では「特にない」が 52.9%と最も高く、次いで「連帯保証人の確保に苦労した」が 10.9%、「入居申し込み後の空き待ちの期間が長く、入居できるまでに時間がかかった」が 9.2%となっている。

4. お住まいの市営住宅や住宅周辺の環境の満足度(表 69)

項目	満足	ほぼ満足	普通	やや不満	不満	未記入	計
	件数	件数	件数	件数	件数	件数	件数
	割合(%)	割合(%)	割合(%)	割合(%)	割合(%)	割合(%)	割合(%)
家賃	44	24	28	8	3	2	109
	40.4	22.0	25.7	7.3	2.8	1.8	100.0
住宅の広さ・間取り・ 収納スペース	27	23	33	19	5	2	109
	24.8	21.1	30.3	17.4	4.6	1.8	100.0
住宅のいたみの少なさ	7	8	27	30	34	3	109
	6.4	7.3	24.8	27.5	31.2	2.8	100.0
住宅の断熱性	5	13	39	24	24	4	109
	4.6	11.9	35.8	22.0	22.0	3.7	100.0
外部からの騒音に対する 遮音性	9	16	39	27	17	1	109
	8.3	14.7	35.8	24.8	15.6	0.9	100.0
居間などの主たる居室の 採光や風通し	11	12	53	22	8	3	109
	10.1	11.0	48.6	20.2	7.3	2.8	100.0
水回りの使いやすさ	7	12	25	33	30	2	109
	6.4	11.0	22.9	30.3	27.5	1.8	100.0
高齢者等への配慮 (段差がないなど)	6	17	44	19	19	4	109
	5.5	15.6	40.4	17.4	17.4	3.7	100.0
交通の利便性	17	16	34	24	16	2	109
	15.6	14.7	31.2	22.0	14.7	1.8	100.0
日常の買い物の利便性	18	23	31	26	10	1	109
	16.5	21.1	28.4	23.9	9.2	0.9	100.0
医療・福祉施設の利便性	12	16	45	19	15	2	109
	11.0	14.7	41.3	17.4	13.8	1.8	100.0
近所付き合い	13	8	64	15	7	2	109
	11.9	7.3	58.7	13.8	6.4	1.8	100.0
総合的な満足度	9	27	39	25	9	0	109
	8.3	24.8	35.8	22.9	8.3	0.0	100.0

「満足」と「ほぼ満足」の割合の合計が最も高いのは「家賃(62.4%)」で、次いで「住宅の広さ・間取り・収納スペース(45.9%)」「日常の買い物の利便性(37.6%)」となっている。

「不満」と「やや不満」の割合の合計が最も高いのは「住宅のいたみの少なさ(58.7%)」で、次いで「水回りの使いやすさ(57.8%)」「住宅の断熱性(44.0%)」となっている。

総合的な満足度は「満足」と「ほぼ満足」の割合を合計すると33.1%となっている。

5. 自動車の所有状況 (表 70)

団地名	所有して いない	所有している	不明	計
	件数	件数	件数	件数
	割合 (%)	割合 (%)	割合 (%)	割合 (%)
五反田	13	28	0	41
	31.7	68.3	0.0	100.0
星ヶ丘	3	11	1	15
	20.0	73.3	6.7	100.0
花見	9	13	0	22
	40.9	59.1	0.0	100.0
両谷	8	12	1	21
	38.1	57.1	4.8	100.0
後添	3	2	1	6
	50.0	33.3	16.7	100.0
団地名不明	2	1	1	4
	50.0	25.0	25.0	100.0
計	38	67	4	109
	34.9	61.5	3.7	100.0

団地別でみると、自動車を所有している世帯の割合が最も高いのは星ヶ丘団地（73.3%）、最も低いのは後添団地（33.3%）で、全体では61.5%となっている。

5-2. 所有車両の内訳 (表 71)

団地名	軽自動車 1台	普通自動車 1台	軽自動車 2台	軽自動車1 台＋普通自 動車1台	普通自動車 2台	その他	計
	件数	件数	件数	件数	件数	件数	件数
	割合 (%)	割合 (%)	割合 (%)	割合 (%)	割合 (%)	割合 (%)	割合 (%)
五反田	18	3	2	3	1	1	28
	64.3	10.7	7.1	10.7	3.6	3.6	100.0
星ヶ丘	8	2	0	0	0	1	11
	72.7	18.2	0.0	0.0	0.0	9.1	100.0
花見	10	3	0	0	0	0	13
	76.9	23.1	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
両谷	8	2	2	0	0	0	12
	66.7	16.7	16.7	0.0	0.0	0.0	100.0
後添	1	0	0	1	0	0	2
	50.0	0.0	0.0	50.0	0.0	0.0	100.0
団地名不明	0	1	0	0	0	0	1
	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
計	45	11	4	4	1	2	67
	67.2	16.4	6.0	6.0	1.5	3.0	100.0

所有車両の内訳は、全体では「軽自動車1台」が67.2%と最も高く、次いで「普通自動車1台」が16.4%、「軽自動車2台」と「軽自動車1台＋普通自動車1台」がいずれも6.0%となっている。

6. 現在の市営住宅の定住意向(表 72)

団地名	ずっと 住み続けたい	なるべく早く (5年以内)に 転居したい	いずれ(6年以 上先に) 転居したい	未記入	計
	件数	件数	件数	件数	件数
	割合(%)	割合(%)	割合(%)	割合(%)	割合(%)
五反田	32	2	4	3	41
	78.0	4.9	9.8	7.3	100.0
星ヶ丘	11	1	1	2	15
	73.3	6.7	6.7	13.3	100.0
花見	19	2	1	0	22
	86.4	9.1	4.5	0.0	100.0
両谷	17	1	3	0	21
	81.0	4.8	14.3	0.0	100.0
後添	4	0	1	1	6
	66.7	0.0	16.7	16.7	100.0
団地名不明	3	0	0	1	4
	75.0	0.0	0.0	25.0	100.0
計	86	6	10	7	109
	78.9	5.5	9.2	6.4	100.0

いずれの団地も「ずっと住み続けたい」と回答した割合が最も高い。

7. (6で「ずっと住み続けたい」と回答した人のみ) その理由(複数回答)(表 73)

団地名	住み慣れたくない 離れていくため	家賃が安い	持ち家を取得するのが 経済的に難しい	今の住宅に満足 している	他に 適当な住宅が ない	通院等が便利 日常の買い物や	仕事上の都合	家族の都合	親 予)が近く いるため	その他	未記入	計
	件数	件数	件数	件数	件数	件数	件数	件数	件数	件数	件数	件数
	割合(%)	割合(%)	割合(%)	割合(%)	割合(%)	割合(%)	割合(%)	割合(%)	割合(%)	割合(%)	割合(%)	割合(%)
五反田	21	20	19	8	5	4	1	0	4	1	0	83
	25.3	24.1	22.9	9.6	6.0	4.8	1.2	0.0	4.8	1.2	0.0	100.0
星ヶ丘	8	8	7	1	4	1	2	1	1	1	0	34
	23.5	23.5	20.6	2.9	11.8	2.9	5.9	2.9	2.9	2.9	0.0	100.0
花見	9	14	12	4	5	8	1	1	3	1	0	58
	15.5	24.1	20.7	6.9	8.6	13.8	1.7	1.7	5.2	1.7	0.0	100.0
両谷	11	16	12	3	9	11	0	3	2	2	0	69
	15.9	23.2	17.4	4.3	13.0	15.9	0.0	4.3	2.9	2.9	0.0	100.0
後添	3	2	3	2	0	3	1	1	1	0	0	16
	18.8	12.5	18.8	12.5	0.0	18.8	6.3	6.3	6.3	0.0	0.0	100.0
団地名 不明	2	2	2	2	1	1	0	0	0	0	0	10
	20.0	20.0	20.0	20.0	10.0	10.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
計	54	62	55	20	24	28	5	6	11	5	0	270
	20.0	23.0	20.4	7.4	8.9	10.4	1.9	2.2	4.1	1.9	0.0	100.0

全体では「家賃が安い」が23.0%と最も高く、次いで「持ち家を取得するのが経済的に難しい」が20.4%、「住み慣れているため離れたくない」が20.0%となっている。

8. (6で「なるべく早く転居したい」「いずれ転居したい」と回答した人のみ) その理由(複数回答)(表 74)

団地名	部屋の広さ・間取りなどが不満	浴室・台所などの設備が古い	段差が多くバリアフリー化していない	交通の利便性が低い	日常の買い物の利便性が低い	医療・福祉施設の利便性が低い	仕事の都合	家族の都合	一人暮らしに不安がある	高齢者施設(老人ホーム等)に入居する予定	その他	未記入	計
	件数	件数	件数	件数	件数	件数	件数	件数	件数	件数	件数	件数	件数
	割合(%)	割合(%)	割合(%)	割合(%)	割合(%)	割合(%)	割合(%)	割合(%)	割合(%)	割合(%)	割合(%)	割合(%)	割合(%)
五反田	1	3	0	2	1	1	1	3	1	0	1	1	15
	6.7	20.0	0.0	13.3	6.7	6.7	6.7	20.0	6.7	0.0	6.7	6.7	100.0
星ヶ丘	0	1	0	2	1	1	0	1	1	0	0	0	7
	0.0	14.3	0.0	28.6	14.3	14.3	0.0	14.3	14.3	0.0	0.0	0.0	100.0
花見	2	3	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	8
	25.0	37.5	12.5	12.5	12.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
両谷	1	3	1	0	0	0	0	1	0	0	1	0	7
	14.3	42.9	14.3	0.0	0.0	0.0	0.0	14.3	0.0	0.0	14.3	0.0	100.0
後添	0	1	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	3
	0.0	33.3	33.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	33.3	0.0	0.0	0.0	100.0
団地名不明	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
計	4	11	3	5	3	2	1	5	3	0	2	1	40
	10.0	27.5	7.5	12.5	7.5	5.0	2.5	12.5	7.5	0.0	5.0	2.5	100.0

全体では「浴室・台所などの設備が古い」が27.5%と最も高く、次いで「交通の利便性が低い」と「家族の都合」がいずれも12.5%、「部屋の広さ・間取りなどが不満」が10.0%となっている。

9. (6で「なるべく早く転居したい」「いずれ転居したい」と回答した人のみ) 転居先について(表 75)

団地名	アパート・マンション(賃貸)	戸建住宅(賃貸)	戸建住宅(持ち家)	高齢者施設(老人ホーム等)	子どもや親の家	その他	未記入	計
	件数	件数	件数	件数	件数	件数	件数	件数
	割合(%)	割合(%)	割合(%)	割合(%)	割合(%)	割合(%)	割合(%)	割合(%)
五反田	3	1	1	0	0	0	1	6
	50.0	16.7	16.7	0.0	0.0	0.0	16.7	100.0
星ヶ丘	1	0	0	0	0	0	1	2
	50.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	50.0	100.0
花見	0	0	0	0	0	0	3	3
	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	100.0
両谷	1	0	2	0	0	0	1	4
	25.0	0.0	50.0	0.0	0.0	0.0	25.0	100.0
後添	1	0	0	0	0	0	0	1
	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
団地名不明	0	0	0	0	0	0	0	0
	-	-	-	-	-	-	-	-
計	6	1	3	0	0	0	6	16
	37.5	6.3	18.8	0.0	0.0	0.0	37.5	100.0

全体は「アパート・マンション(賃貸)」が37.5%と最も高く、次いで「戸建て住宅(持ち家)」が18.8%、戸建て住宅(賃貸)が6.3%となっている。

10. 市営住宅をより住みやすくするために重要だと思うこと(表 76)

項目	重要	やや重要	どちらでもない	あまり重要ではない	重要ではない	未記入	合計
	件数	件数	件数	件数	件数	件数	件数
	割合(%)	割合(%)	割合(%)	割合(%)	割合(%)	割合(%)	割合(%)
老朽化した外壁の塗り替え	28	22	26	10	6	17	109
	25.7	20.2	23.9	9.2	5.5	15.6	100.0
台所、トイレ、浴室などの水回りの利便性向上	50	33	9	0	4	13	109
	45.9	30.3	8.3	0.0	3.7	11.9	100.0
住宅内の手すりの設置（玄関、トイレ、浴室など）	27	39	21	4	8	10	109
	24.8	35.8	19.3	3.7	7.3	9.2	100.0
住宅内の段差の解消	18	32	28	9	6	16	109
	16.5	29.4	25.7	8.3	5.5	14.7	100.0
エレベーターの設置	6	8	33	9	32	21	109
	5.5	7.3	30.3	8.3	29.4	19.3	100.0
駐車スペースの改善	14	15	38	8	15	19	109
	12.8	13.8	34.9	7.3	13.8	17.4	100.0
子どもが遊べる遊び場や公園の整備	9	15	34	9	20	22	109
	8.3	13.8	31.2	8.3	18.3	20.2	100.0
団地内の段差の解消	11	22	37	11	10	18	109
	10.1	20.2	33.9	10.1	9.2	16.5	100.0
団地内の外灯の設置	22	31	23	9	7	17	109
	20.2	28.4	21.1	8.3	6.4	15.6	100.0
近隣住民とのつながりを持てる機会や場所を設けること	4	7	49	13	19	17	109
	3.7	6.4	45.0	11.9	17.4	15.6	100.0
その他	11	1	0	0	0	0	12
	91.7	8.3	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0

「重要」と「やや重要」の割合の合計が最も高いのは「台所、トイレ、浴室などの水回りの利便性向上（76.2%）」で、次いで「住宅内の手すりの設置（玄関、トイレ、浴室など）（60.6%）」「団地内の外灯の設置（48.6%）」となっている。

その他の意見は、「重要だと思うこと」が「床のたわみの補修と対策」「エアコン設置」「外灯及び団地内の LED の照明の拡大」「エアコン用の穴を各部屋に。コンセントの増設」「床やチャイムもかなり古い」「スキマが多くムカデなどがよく入ってくるため、スキマをうめてほしい」「室内床ぬけ落ち 雨漏り」「コンセントの位置や数」「水回りの壁の強化 浴室の壁を洗うと玄関床がぬれます」「雨漏り」「住人の高齢化により団地内の草刈、大木の伐採（大至急）」、「やや重要だと思うこと」が「空家の管理」となっている。

11. 市営住宅を建て替える際に重要だと思うこと(表 77)

項目	重要	やや重要	どちらでもない	あまり重要ではない	重要ではない	未記入	合計
	件数	件数	件数	件数	件数	件数	件数
	割合 (%)	割合 (%)	割合 (%)	割合 (%)	割合 (%)	割合 (%)	割合 (%)
家賃がなるべく上がらないこと	92	8	6	0	0	3	109
	84.4	7.3	5.5	0.0	0.0	2.8	100.0
間取り・収納スペースが広いこと	38	36	19	4	2	10	109
	34.9	33.0	17.4	3.7	1.8	9.2	100.0
和室があること	9	16	38	11	24	11	109
	8.3	14.7	34.9	10.1	22.0	10.1	100.0
居室への採光や風通しの良いこと	56	30	9	2	3	9	109
	51.4	27.5	8.3	1.8	2.8	8.3	100.0
バリアフリー化し段差をなくすこと	43	40	14	0	3	9	109
	39.4	36.7	12.8	0.0	2.8	8.3	100.0
駐車場があること	56	23	14	1	3	12	109
	51.4	21.1	12.8	0.9	2.8	11.0	100.0
集会所などの施設が整っていること	10	22	44	5	15	13	109
	9.2	20.2	40.4	4.6	13.8	11.9	100.0
子どもが遊べる遊び場や公園があること	13	20	40	6	16	14	109
	11.9	18.3	36.7	5.5	14.7	12.8	100.0
交通の便が良いこと	56	30	13	0	1	9	109
	51.4	27.5	11.9	0.0	0.9	8.3	100.0
日頃買い物をする店が近くにあること	57	34	8	1	0	9	109
	52.3	31.2	7.3	0.9	0.0	8.3	100.0
医療・福祉施設が近くにあること	47	42	10	0	0	10	109
	43.1	38.5	9.2	0.0	0.0	9.2	100.0
近隣住民とのつながりを持てる機会や場所を設けること	6	16	53	8	12	14	109
	5.5	14.7	48.6	7.3	11.0	12.8	100.0
その他	6	1	0	0	0	0	7
	85.7	14.3	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0

「重要」と「やや重要」の割合の合計が最も高いのは「家賃がなるべく上がらないこと (91.7%)」で、次いで「日頃買い物をする店が近くにあること (83.5%)」「医療・福祉施設が近くにあること (81.7%)」となっている。

「重要ではない」と「あまり重要ではない」の合計が最も高いのは「和室があること (32.1%)」で、次いで「子どもが遊べる遊び場や公園があること (20.2%)」「集会所などの施設が整っていること (18.3%)」「近隣住民とのつながりを持てる機会や場所を設けること (18.3%)」となっている。

その他の意見は、「重要だと思うこと」が「隣との壁が薄い為、話し声や咳まで聞こえる」「エアコンの設置」「近所とのベランダが別のこと」「大木の為、家の中が暗くて困っている。樹木には考える必要あり」「コンセントの位置や数」「ネット設備やコンセントを増やす」、「やや重要だと思うこと」が「防音・防犯」となっている。

12. 市営住宅を現地建替した場合の入居意向(表 78)

団地名	建て替え後の 新しい市営住宅への入居を 希望する	既存の別の市 営住宅への転 居を希望する	希望しない (退去する)	その他	未記入	計
	件数	件数	件数	件数	件数	件数
	割合 (%)	割合 (%)	割合 (%)	割合 (%)	割合 (%)	割合 (%)
五反田	33	2	0	4	2	41
	80.5	4.9	0.0	9.8	4.9	100.0
星ヶ丘	14	0	1	0	0	15
	93.3	0.0	6.7	0.0	0.0	100.0
花見	19	1	0	1	1	22
	86.4	4.5	0.0	4.5	4.5	100.0
両谷	21	0	0	0	0	21
	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
後添	5	0	0	1	0	6
	83.3	0.0	0.0	16.7	0.0	100.0
団地名 不明	3	0	0	0	1	4
	75.0	0.0	0.0	0.0	25.0	100.0
計	95	3	1	6	4	109
	87.2	2.8	0.9	5.5	3.7	100.0

いずれの団地も「建替後の新しい市営住宅への入居を希望する」と回答した割合が最も高い。

13. 市営住宅を非現地建替した場合の入居意向(表 79)

団地名	建て替え後の 新しい市営住宅への入居を 希望する	既存の別の市 営住宅への転 居を希望する	希望しない (退去する)	その他	未記入	計
	件数	件数	件数	件数	件数	件数
	割合 (%)	割合 (%)	割合 (%)	割合 (%)	割合 (%)	割合 (%)
五反田	30	2	0	7	2	41
	73.2	4.9	0.0	17.1	4.9	100.0
星ヶ丘	12	1	0	1	1	15
	80.0	6.7	0.0	6.7	6.7	100.0
花見	18	1	0	0	3	22
	81.8	4.5	0.0	0.0	13.6	100.0
両谷	17	2	0	1	1	21
	81.0	9.5	0.0	4.8	4.8	100.0
後添	3	0	0	1	2	6
	50.0	0.0	0.0	16.7	33.3	100.0
団地名 不明	3	0	0	0	1	4
	75.0	0.0	0.0	0.0	25.0	100.0
計	83	6	0	10	10	109
	76.1	5.5	0.0	9.2	9.2	100.0

いずれの団地も「建替後の新しい市営住宅への入居を希望する」と回答した割合が最も高い。

14. 市営住宅を建替（現地・非現地）した場合に市営住宅への入居を「希望しない（退去する）」と回答した人の転居先（表 80）

団地名	アパート・マンション（賃貸）	戸建住宅（賃貸）	戸建住宅（持ち家）	高齢者施設（老人ホーム等）	子どもや親の家	わからない	その他	未記入	計
	件数	件数	件数	件数	件数	件数	件数	件数	件数
	割合（％）	割合（％）	割合（％）	割合（％）	割合（％）	割合（％）	割合（％）	割合（％）	割合（％）
五反田	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	-	-	-	-	-	-	-	-	-
星ヶ丘	1	0	0	0	0	0	0	0	1
	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
花見	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	-	-	-	-	-	-	-	-	-
両谷	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	-	-	-	-	-	-	-	-	-
後添	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	-	-	-	-	-	-	-	-	-
団地名不明	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	-	-	-	-	-	-	-	-	-
計	1	0	0	0	0	0	0	0	1
	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0

回答者は1人で、アパート・マンション（賃貸）への転居を希望している。

15. 市営住宅に対するご意見等（自由回答）（表 81） ※個人名など一部表記を加工しています。

1年に1回消毒してください。外のです。畳替えして下さい。
いつも色々に対応して頂いてありがとうございます。天井のベニヤ板の黒い跡がすごく気になります。新しく建て替える時は部屋の一カ所だけはフローリングを作してほしいです。
予算の関係で修繕できないと言われるので増々老朽化が進んだのでは？
高齢者が多く、組長を出来る世帯が少ないので、3世帯くらいで持ち回りの状態です。毎月の草取り等にも参加せず、組費も払わずで組合から外れた人もいて割に合わない状況です。風呂の天井もはげてきているし、ベランダのひび割れ等、修繕してほしい所もたくさんあります。各部屋とも畳はへこみがすごいです。年に1回でもいいので、担当の方に見に来て頂きたいです。ただ、家賃等を考えると全体的には満足しています。
トイレのパッキンが悪いのか、水がチョロチョロ流れる。玄関横の照明がなくて暗い。
屋根の補修、床の補強してくだされば、家賃の件もあるし現在の住宅にて暮らしたいと思います。
特にない。
年金生活の為、家賃が高くなると生活が出来ないので考える。
全戸エアコン設置
近所とのベランダは別にしてほしい。エレベーターがないとこまります。駐車場代がかからないとうれしい。
団地内の通路及び団地外及び駐車場の周辺は薄暗い状況だと思います。防犯と安全の為に明

るくしてほしいと思っています。

市営建て替えの案があるようで、家賃が上がる見込みとあるけれど、今現在、物価の高騰、電気・ガス・水道全てが上がっています。この市営住宅に住む方々は生活をしていく上で決して楽をしている方が入居している訳ではない。余裕があるのならマンション、戸建、便利の良い所に住めるでしょう。それでも家賃が上がるのなら年寄で年金暮らしの方々など、それそうに年金も上げるべきではないでしょうか。会社員も給料が上がらないなど、ひとまとめに考えてほしくはありません。

福津市もやっと福井市長に変わったのだから、市民に寄り添い、市民の為に市民が暮らしやすい町にしてほしいものです。福井市長に期待します。

市営住宅は低所得やひとり親世帯等、何かしらハンディキャップがある人が住居できる大事な所。家賃が安く大変助かってはいますが、最初にかかる費用（浴そう等）が大きすぎると感じます。

全室畳で、出る際、新品にしなければいけないし、出る時もお金がかかる。床（洋室）にしてくれたらいいのと思います。

車購入の時も、車庫証明とれない。車がないと生活にこまるのにおかしいと思う。市営に住んでるんだから普通車にのるなって言われているようで、イラッとしました。

女ひとり親で、女の子がいる家庭なので玄関の内カギ（チェーン）くらいはつけてほしいです。

- ・トイレ、風呂場前、押し入れの床がボコボコ（報告済み）
- ・玄関ドアの鉄わく部分、腐食が進んでいる。
- ・ガラス戸のアルミ部分腐食でふくらんでいて、開閉が徐々に困難になって来ている。
- ・2階ひさし部分の塗料がはげて、雨で穴の様なくぼみが出来ている。修理予算も有るかと思うけど、押し入れ等の床の修理をお願いします。

庭もついているのでとても癒されています。大きな団地に成ると、チョッと無理になるので、それが残念かも！！

毎週出す可燃物ゴミ置き場がないので協同で出す場所が欲しい。ネコやからすの被害で困っている。

3階の為、夏は暑い。大雨の時はトイレの上から水もれ有り。

拝啓、市営住宅の建物改善や建て替えに関するアンケートにあたり、私の意見を述べさせていただきます。

私は長年にわたり共有部分の管理やルールの徹底について強く感じている事があります。それは、自治会の組費を10年以上にわたり支払っておられない方が、共有の電気、水道、ゴミ収集などの公共サービスを当り前の様に利用している現状です。何度も入居者の方々と話し合いを重ね、組長さんや関係者の方々も対応を試みて来られましたが、居留守や無視の対応により問題は解決していません。そもそも組費の本来の意味や重要性について理解されていない様子です。お手紙をしたため丁寧に何度も投函してもポストに溜まったままになりました。こうした方に限って一般常識的なマナーも悪く、ゴミ出しのルールを守らなかったり、お子さんがお菓子やペットボトルを散らかしたままにしている事も見受けられます。さらに自転車の放置や古い自転車の増加、ペットの放し飼いやフンの後始末をしないなど、住民間のルール違反に繋がっております。

こうした状況は、ルールを守っている住民にとって大きな不快と不安をもたらしています。市営住宅管理課に相談しても「住民同士で解決して下さい」との対応しか得られず、根本的な解決には至っていません。

私は今後の入居者選定において、ルールを守る意思や責任感を持つ方かどうかを入居の前に義務付ける制度の導入を強く望みます。

単なる意思確認レベルではなく、ルール遵守を義務付けていますの内容「市営住宅のしおり」の「住みよい団地生活のために」の項目だけでも担当者様の説明と入居者様の署名をいただく事で、現状より一歩でも改善のきっかけに成れば幸いです。敬具

追伸

近隣室にお住いの方がいつも住宅周りの草取りや自転車小屋の整理整頓、ゴミやフンの後始末など善意で行って下さっています。この様な姿を目の当たりにする度に頭が下がる思いです。

なので、今回つたない文章で申し訳ありませんが述べて頂きました。

一階に住んでますが湿気がひどい。特に床。脱衣所は床がぬるぬるし、すべりそうになる程。湿気対策にマットをひいてみましたが夜中マットですべり転倒。

雨が降るとふすまの表面がうねる。台所の壁、室内の壁紙は黒カビで換気を頻繁にしたり、拭き掃除もするが全く落ちず、臭いで頭痛がする。

浴室のガス釜をもっと使いやすいのに変更してほしい。

床がボコボコして落ちそうです。

今後の市営住宅の改善、建て替えの件 Ⅲ.の問10（※現在の市営住宅をより住みやすくするために重要だと思うこと）が必要と思います。

花見市営住宅は空家も多く住民だけの管理等（雑草）が大変となっています。空家のポスティングも多いです。できる範囲で現在住んでいる住民ではいますが、高齢化が進んでいきますので、ご検討を宜しくお願い致します。

ここの団地を廃止や建て替える事になっても、あと5年以上は猶予が欲しい。

道路側の木は何回か剪定されましたが、住宅すぐ横の木が（中庭側）のび過ぎ感があります。時々、剪定してもらえませんか。お願いします。ハチがベランダまで入ってきます。

住み良い団地にたいして人の悪口をいい回る人がいます。そのことに対して役場の団地担当の方に相談しても人ごとみたいに聞き逃がし、なんの対応もしてくれない。住んでいる人は、ほんとうに迷惑です。団地を出ていかれた人もいます。

住宅、住民にたいしてアンケートをとるのであれば、確りと、こんな人に対して対応をしてください。お願いします。本当に住み良い所でこんな人がいると、ほんとに不愉快です。

五反田の市営住宅が出来てから入居してますが、花壇などのスペースが少し欲しいです。

引越して入居がひんぱんな住居は内装も立派ですが、長く住んでいる所は床も壁も色々と老朽化しています。トイレも水が止まりにくかったり、ふすまもボロボロだったりする。床はくつ下がひっかかったりする。住んでる人（長く）のメンテも考えてほしいと思います。前に外壁の塗装をしましたが、汚れの上からスプレーをしただけのお粗末な物で、すぐに塗装が汚れと一緒にはがしました。その後のチェックも必要だと思います。

尚、洗面台やトイレの高さも低い為、高齢の人には使いにくい。

住めば都 現在の処で快適に暮らしております。有難うございます。

<p>長く住まわせて頂き、ありがとうございます。ここで子供たちも大きくなり、巣立って行き、大変思い出がつまっているわが家です。</p> <p>冬はスキマ風で寒く、夏は西日で暑く、今の時期はムカデも侵入して来ます。けれど、寒さ暑さはエアコンで調節し、湿気が多い2Fは除湿機で調節し、家電の力を借りて、自分なりに住みやすくしています。ご近所さんも良い方ばかりで、顔馴染みで安心できます。花火がちらっと見え、夕陽がとても美しく見えるこの団地がとても気に入っているし、住ませていただきありがたいなあと感謝です。</p> <p>管理をして下さっている方々、いつもありがとうございます！！</p>
<p>現在スロープの有る部屋に入居していますので、買物が楽です。建て替え後も、今の条件でお願いします。</p>
<p>生活が苦しく助かってます。安く広い住宅ありがたいです。</p> <p>窓が古くてなかなか開かないです。網戸もズレて開けられませんが安くてたすかってます。</p> <p>近くの部屋のラジオを少し小さくしてもらいたいです。</p> <p>駐車場、白線を引いてもらえるとありがたいです。時々間違えて駐車されてます。</p>
<p>風呂やトイレ 色々となおしてほしいが、お金がかかるとおもいます。少しずつでもいいので、なおしてほしいです。</p>
<p>階下への騒音 気づかい（早朝又は夜中）</p>
<p>共有部分の階段・通路の傷みがひどく天井や壁がはがれ落ちているので修復して欲しい。</p>
<p>五反田はとても静かで車両の乗入れも少なく住み良い所と、とても感謝しています。</p> <p>一番困っている事は交通の便です。西鉄は本数が少なく（乗る人が少ないので分かりませんが）せめて市営ミニバスだけは本数を考えてほしい。</p> <p>グランドパス等考えられないでしょうか。</p> <p>棟間の樹木をなるべく早く切ってほしい。</p>
<p>早速に建て替えてほしい。</p>
<p>駐車場に「空き」があるのになぜ貸さないのか？</p> <p>勝手に停車している車があるのになぜそのままなのか？</p> <p>汚水槽の清掃・点検はなぜ定期的にやってくれないのか？（梅雨時期は特に心配になる）</p> <p>樹木の伐採や管理に時間がかかるのはなぜか？</p>
<p>漏水による腐蝕</p>
<p>学校</p>
<p>いつもお世話になります。長年住まわせて頂き環境（周辺）も良く、本当に好きな場所です。ご近所の方も親切で有難いです。これから高齢になっていく身としては、今の住宅がそのままあれば有難いと思っております。ありがとうございます。</p>
<p>ひとり親でも安心して生活できる場所を提供していただき感謝しています。実家も福津市内にありますが、私と子供で自立して生活できることで、経済的にも精神的にも自立できてよかったと思います。建て替え後もずっと住み続けたいと思います。</p> <p>今後もいろいろな人に市営住宅という選択肢があると安心だと思います。</p>
<p>近隣が住宅地になり人や車の通行が多く、裏に目隠しが無い為、家の中が丸見えと洗濯物が外に干せません。</p>
<p>特に夏はカメムシ、害虫が多いので棟内の電灯改善をしてほしい。ハチも危ない。イノシ</p>

シ・ヘビがよくでるので、整備しないと公園で子どもを遊ばせられない。

4組・沼側のヤブの草刈りをしてほしい。棟まわりの外灯が暗すぎるので明るいものに交換してほしい。

部屋ごとに駐車場を決めず空きがあるから駐車させてほしい。そうすれば路駐や契約してないところに駐車しなくなると思う。無断駐車はへると思う。敷地内棟横に駐車している車もいる。県営みたいに駐車場管理人をつくって、「1日いくら」とか料金をもらえばいい。棟まわりを整備する人が少ないので、草は伸びっぱなし。植木があるせいで枯れ葉が落ちたまま葉がたまり、ヘビが多いのできもちわるい。アオダイショウもいる（去年9月に2回、先週1回みた）。

草刈りが9月→10月に変更になったため、さらに草がのびっぱなしの期間がのびている。年に2回とかではなく、年間を通して業者やシルバーに管理してもらえば、棟まわりはきれいに保てると思うし、棟内もきれいになると思う。新しく建て替えても整備する人がいなければすぐ汚れ、すぐいたむ原因になる。家賃と一緒に共益費をとって清掃すべき。

1組の駐輪場は若者がスプレー缶や飲み物ペットボトル、缶を捨て汚れている。

会計監査もないので、共益費の使い込みもあっている。

市が住民を思って住宅を提供してくださっているので、住みやすくなるよう相談に乗っていただきたい。

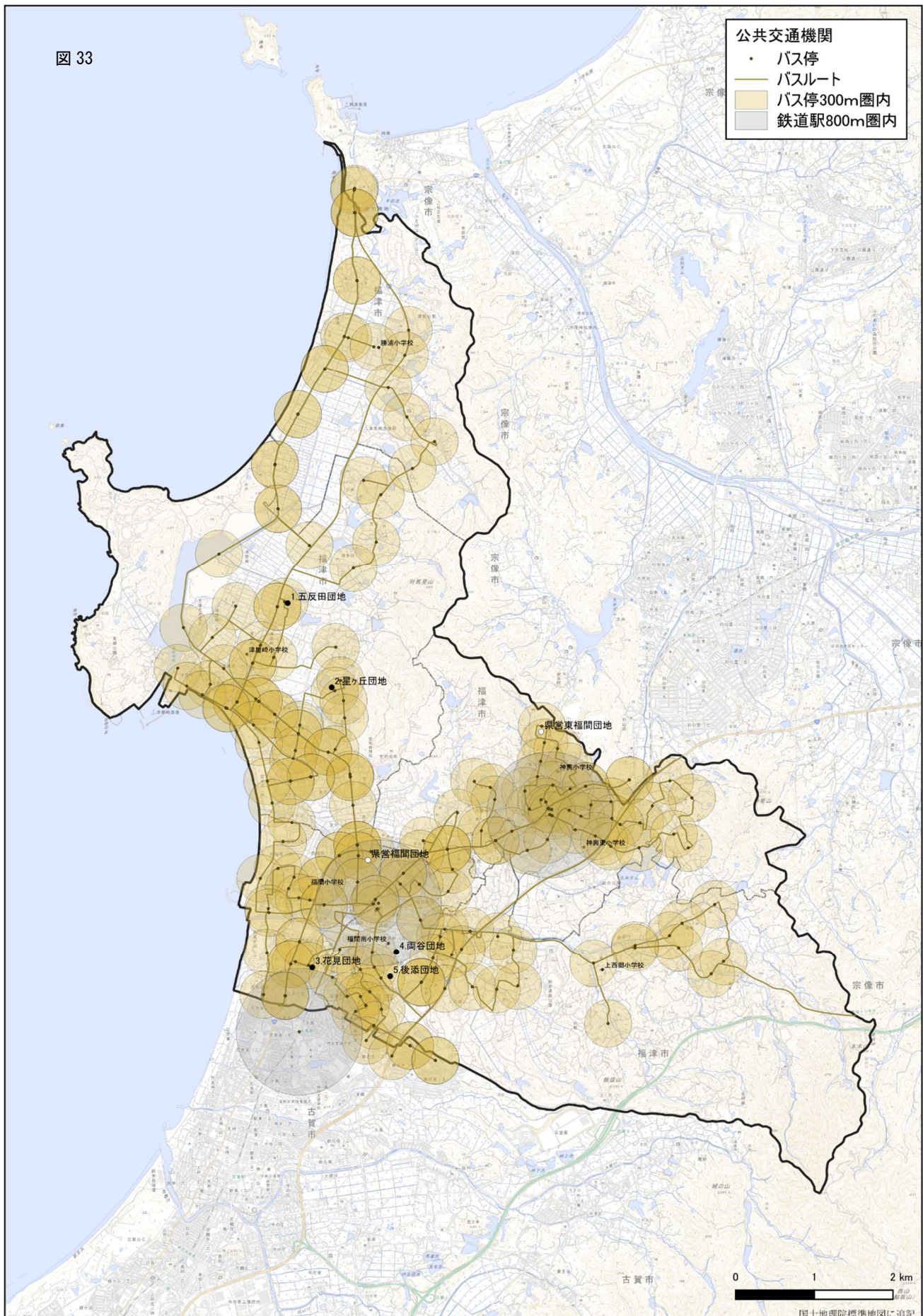
現在の現状を知っていただき改善していただきたいです。よろしくお願いいたします。

年が90才近くて病気持ちなので、今のままでいいと思います。

3. 事業手法選定根拠

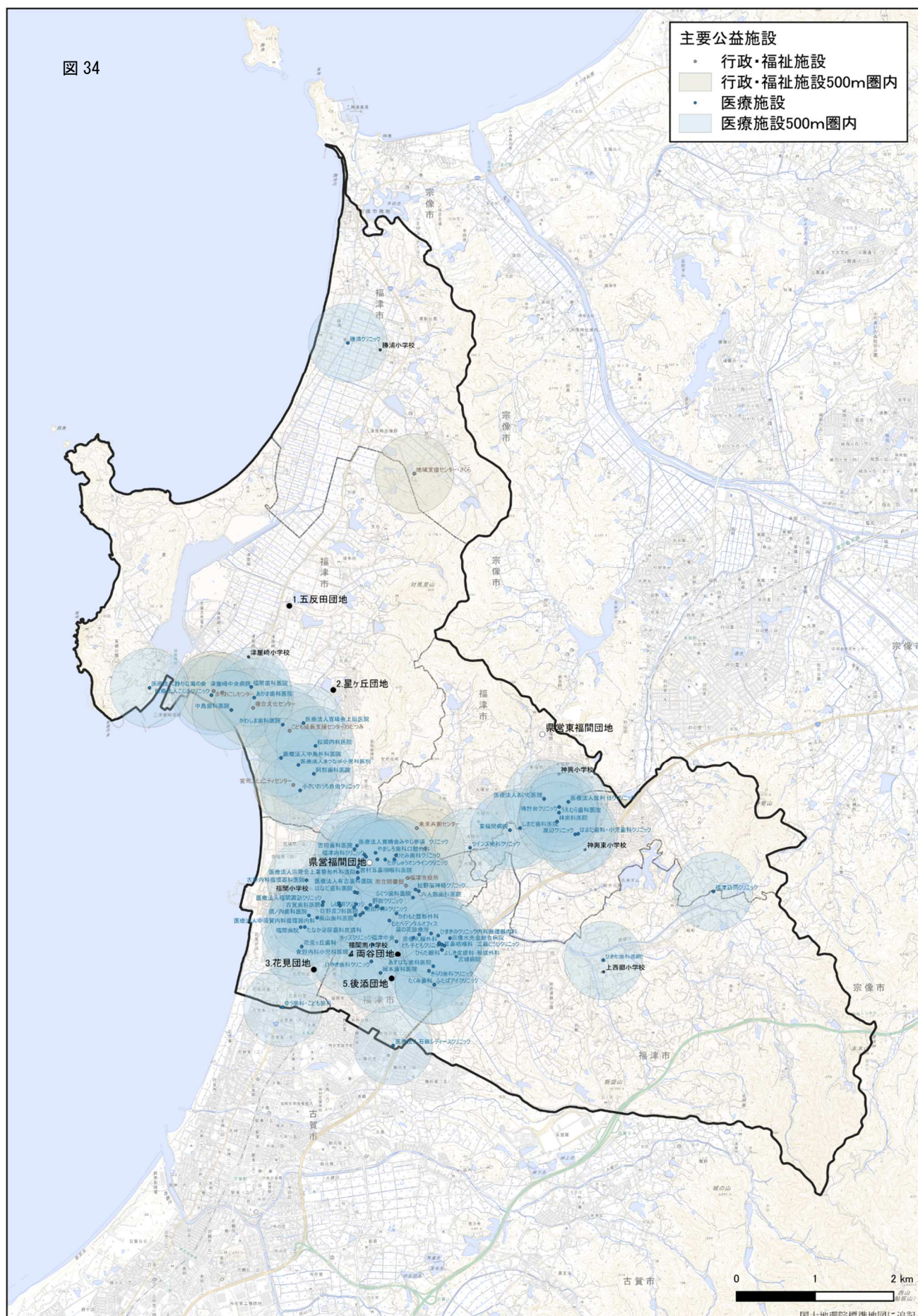
a-1) 利便性（公共交通機関の近接）

図 33



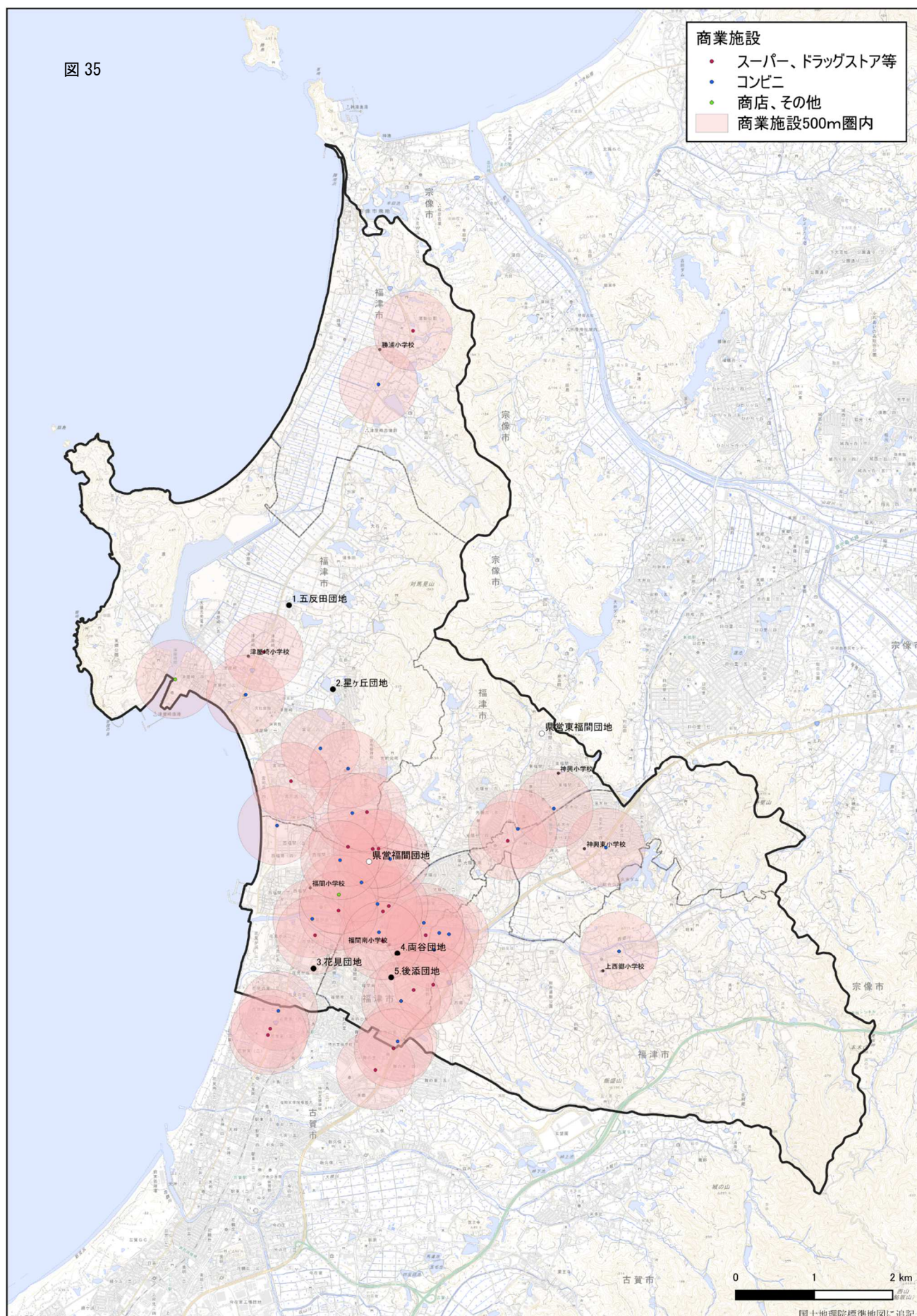
a-2) 利便性（主要公益施設の近接）…行政サービス、福祉施設（子育て・高齢者施設）、医療施設 等

図 34



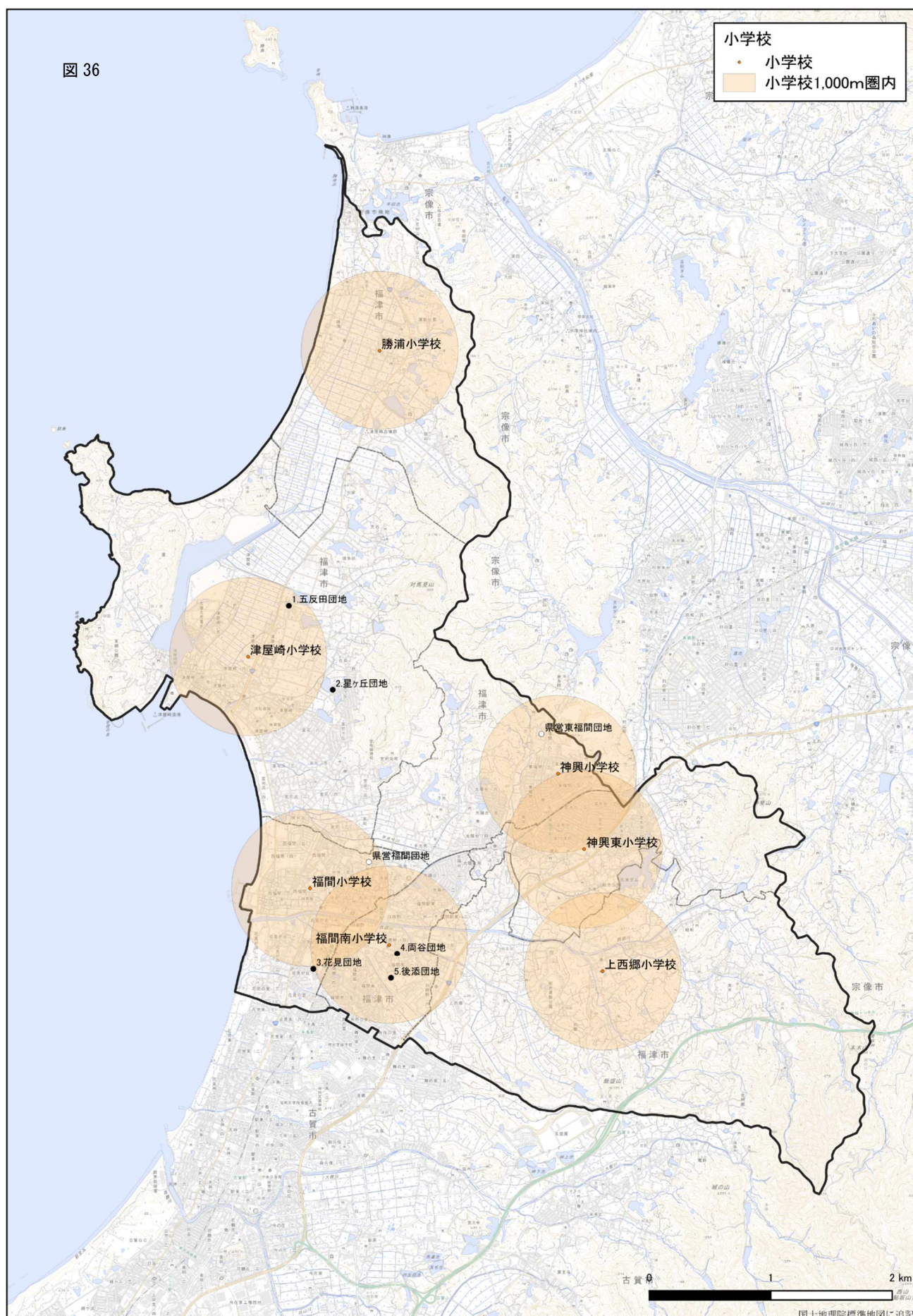
a-3) 利便性（商業施設の近接）…スーパー、商店、コンビニ 等

図 35



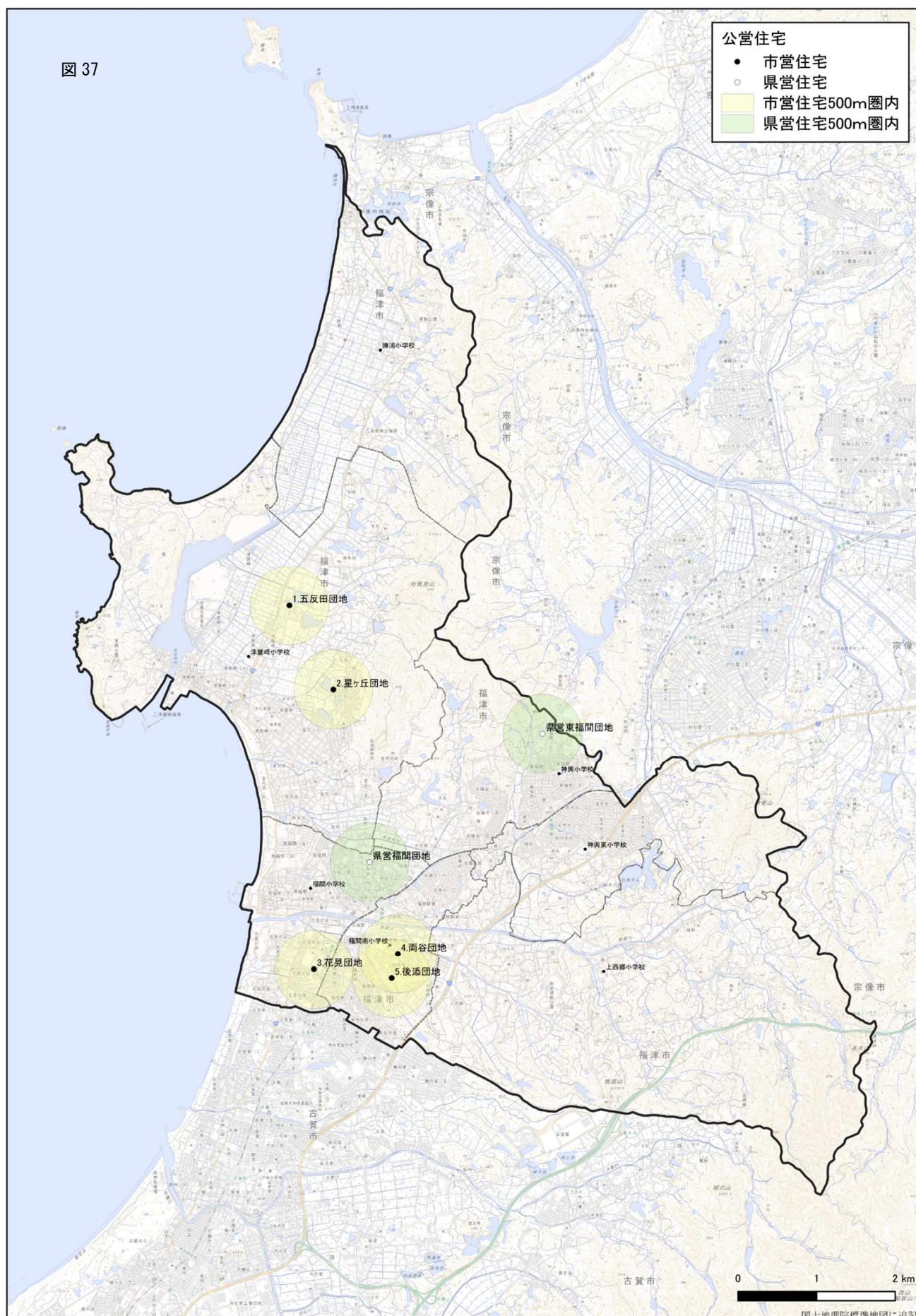
a-4) 利便性（小学校の近接）

図 36

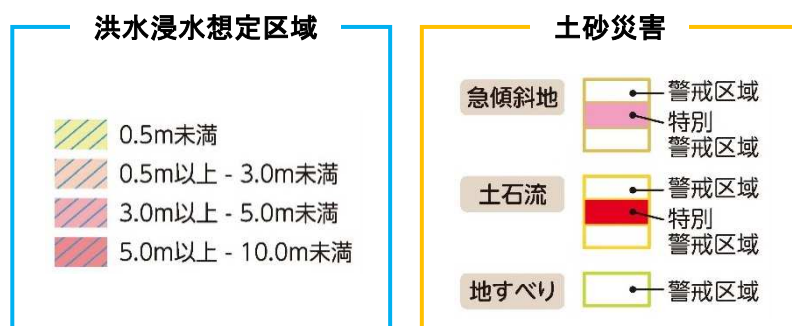
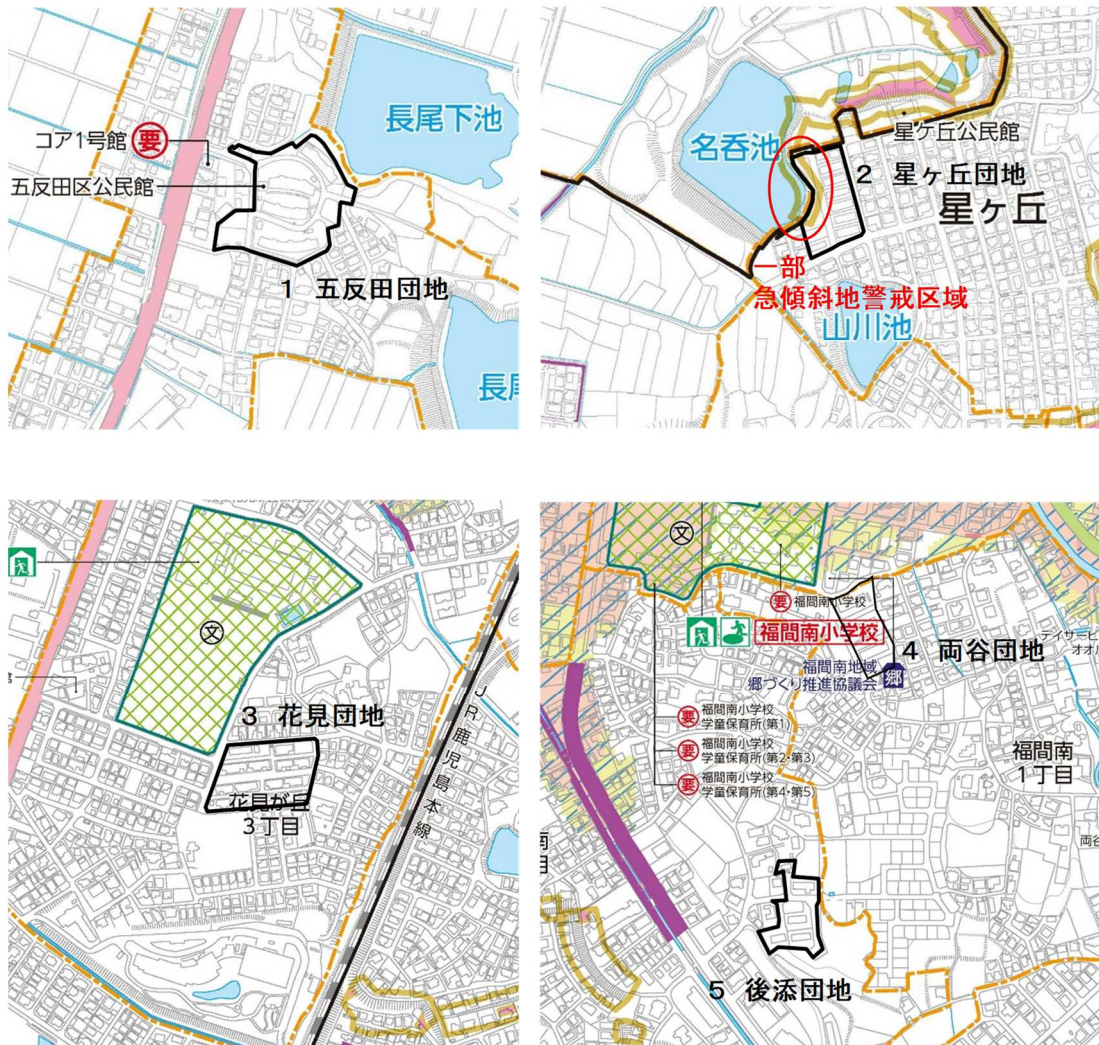


b) 地域バランス（近隣の同種団地）

図 37



c) 災害危険区域等の内外 (図 38)



(福津市防災マップ (令和 6 年 10 月作成) より)

第 2 期 福津市営住宅長寿命化計画（案）

令和 8 年 月

発 行：福津市 総務部 管財課

〒811-3293 福岡県福津市中央 1 丁目 1 番 1 号

tel.0940-43-8135 / fax.0940-43-3168