福津市営住宅長寿命化計画

平成 28 年 3 月

福　津　市

目　次

１．長寿命化計画の目的---------- 1
１－１　長寿命化計画策定の目的---------- 1
１－２　長寿命化計画の位置づけ---------- 1
１－３　長寿命化計画の流れ---------- 2
１－４　長寿命化計画の期間---------- 3

２．福津市における市営住宅の現況と課題---------- 5
２－１　福津市の現況---------- 5
２－２　市営住宅の現況---------- 12
２－３　市営住宅の課題---------- 25

３．市営住宅の整備方針---------- 27
３－１　基本理念---------- 27
３－２　市営住宅の整備方針---------- 27
３－３　長寿命化に関する基本方針---------- 27
３－４　目標管理戸数の設定---------- 28

４．市営住宅の活用計画---------- 29
４－１　活用手法の設定方法---------- 29
４－２　団地別・住棟別活用計画---------- 37

５．市営住宅における建替事業の実施方針---------- 42
５－１　建替事業の実施方針---------- 42
５－２　市営住宅の整備水準---------- 42
５－３　モデルプラン---------- 44

６．長寿命化のための維持管理計画---------- 46
６－１　修繕・改善事業の内容---------- 46
６－２　実施プログラム---------- 48
６－３　年次計画---------- 52

７．計画の実現に向けて---------- 53

■福津市営住宅審議会---------- 55

１．長寿命化計画の目的

１－１　長寿命化計画策定の目的

「公営住宅等長寿命化計画」は、公営住宅等ストックの適切なマネジメントを行うべく、現況を把握し、その役割やあり方を考慮した上で団地別・住棟別の活用方針を定めるとともに、長期的な視点をもって長寿命化のための維持管理計画を策定するものとしている。

福津市営住宅長寿命化計画は、国や福岡県、本市の関連計画を踏まえ、「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 21 年 3 月）に沿って、本市における市営住宅について修繕、改善、建替え、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により、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して策定するものである。

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。

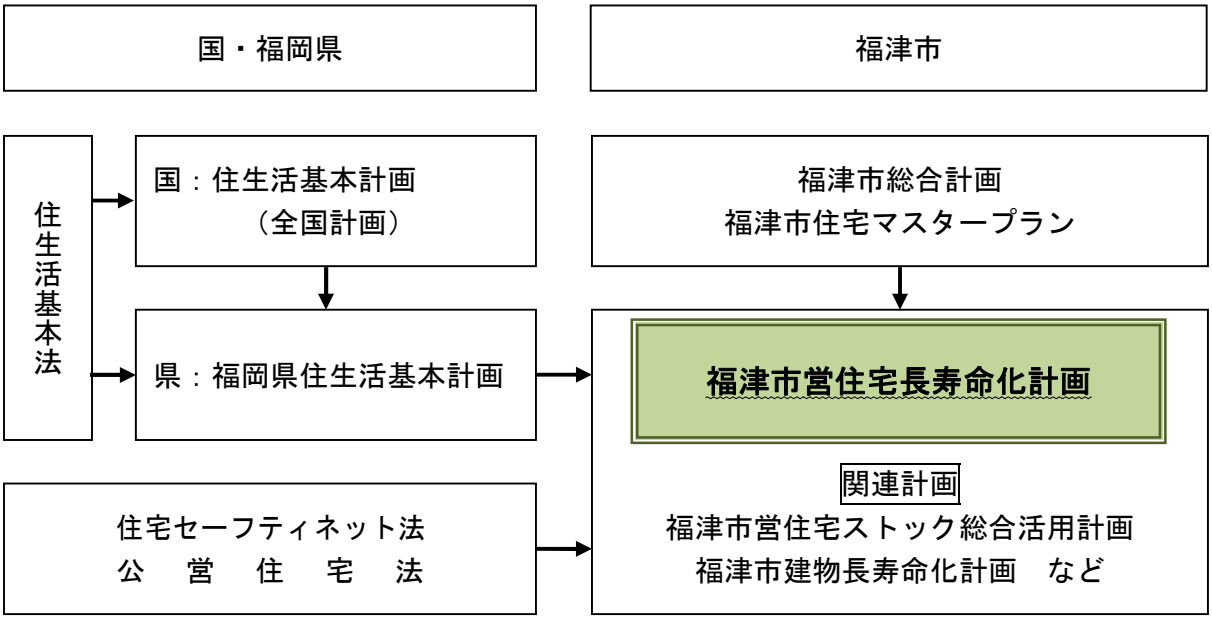


図　計画の位置づけ

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。

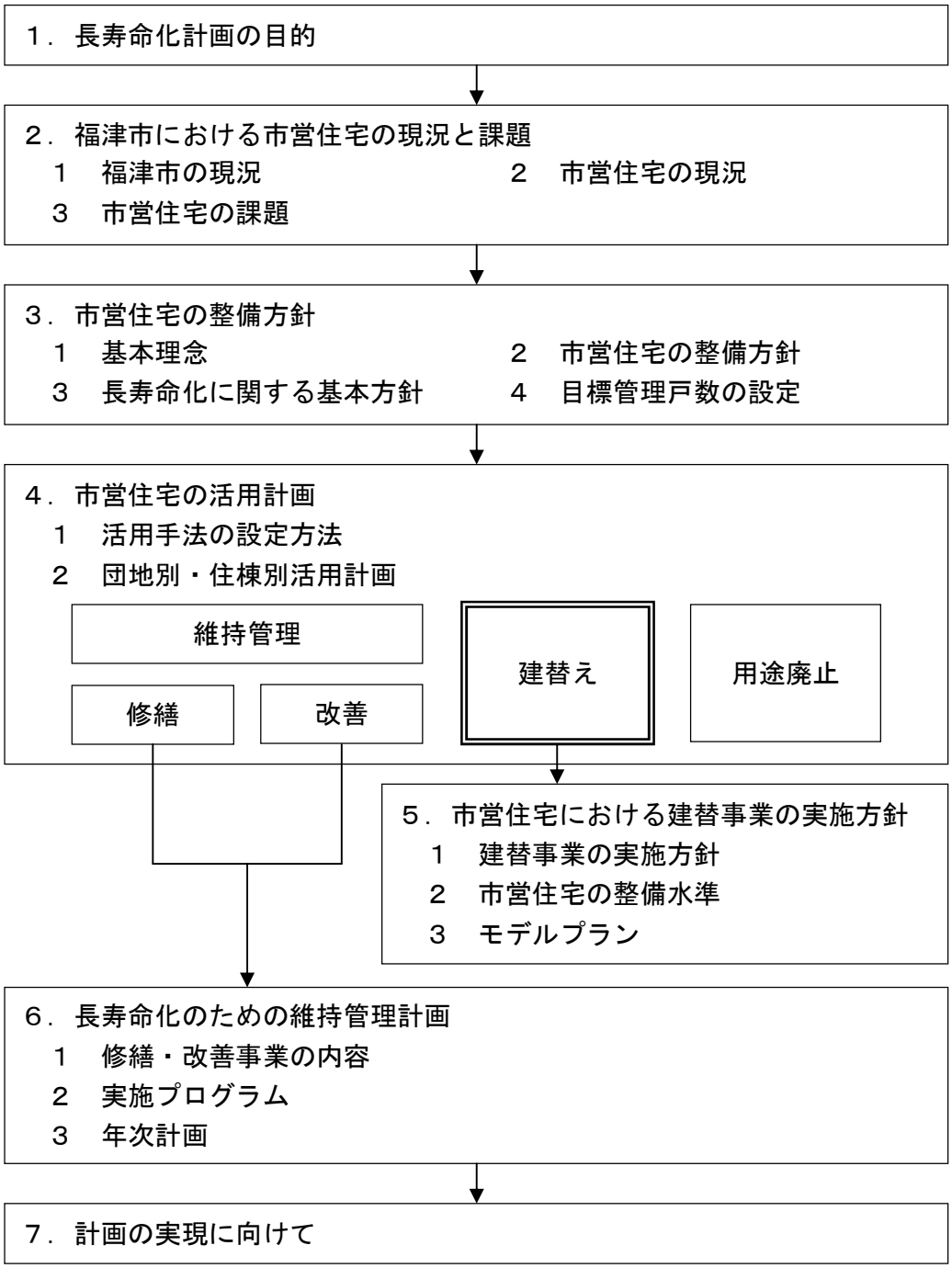


図　計画策定の流れ

１－４　長寿命化計画の期間

本計画は、平成 28 年度から平成 37 年度までの 10 年間を計画期間とする。

なお、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、必要に応じて、平成 32 年度に中間見直しを行うものとする。

計画期間：平成 28 年度～平成 37 年度

２．福津市における市営住宅の現況と課題

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。

旧福間町は、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、名称変更して福間町となった。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、旧福間町と旧津屋崎町が合併し、「福津市（ふくつし）」が誕生した。

資料：福津市 HP

図　福津市の位置

（２）人口・世帯数

本市の人口は、平成 22 年の国勢調査において 55,431 人となっている。

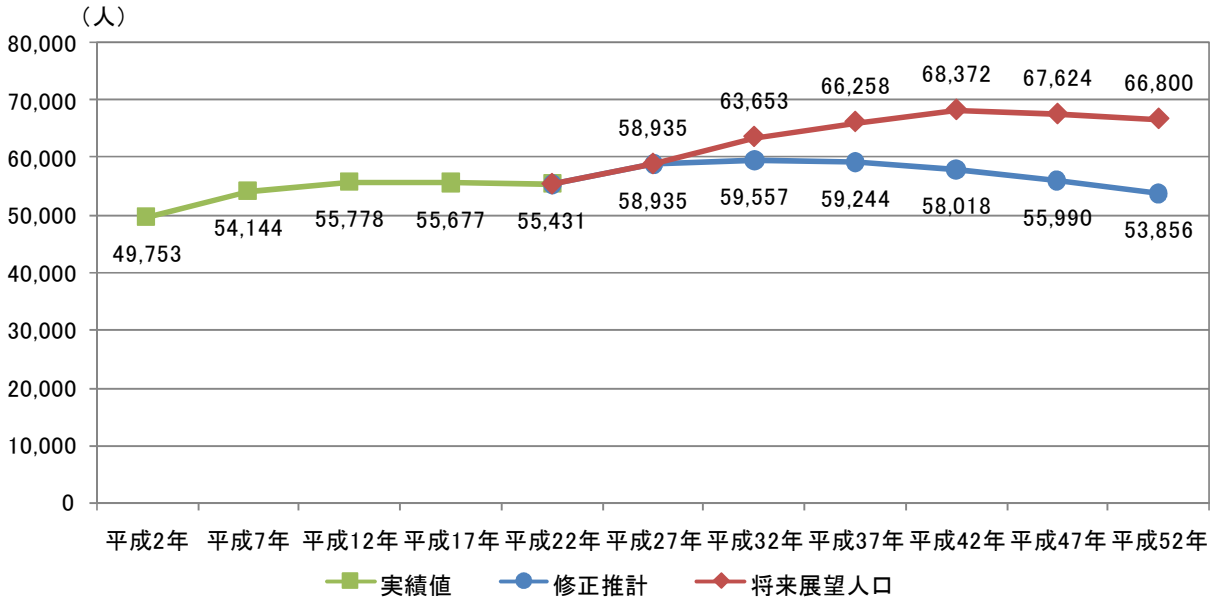
福津市人口ビジョンにおいて、国立社会保障・人口問題研究所の推計方法に準拠し、直近の人口増加を加味した将来推計を「修正推計」としており、平成 32 年の 59,557 人をピークに減少に転じる予測である。また、上記の推計方法を基本に、独自の視点を加味した将来推計を「将来展望人口」としており、今後、人口が増加し、平成 42 年の 68,372 人をピークに減少に転じる予測である。これにより、市のめざすべき人口の将来展望を「平成 52 年において 67,000 人程度の総人口を維持する」としている。

本市の世帯数は、平成 22 年の国勢調査において 20,482 世帯であり、年々増加傾向を示している。平成 22 年の本市の人口と世帯数より、1 世帯あたり人員は約 2.71 人となっている。これが今後も維持されると仮定した場合の総世帯数を推計すると、修正推計では平成 32 年に 22,007 世帯、将来展望人口では平成 42 年に 25,264 世帯まで増加し、その後は減少に転じる予測となっている。

表　人口・世帯数の推移

	修正推計		将来展望人口	
	人口（人）	総世帯数（世帯）	人口（人）	総世帯数（世帯）
平成2年	49,753	14,540	—	—
平成7年	54,144	16,890	—	—
平成12年	55,778	18,690	—	—
平成17年	55,677	19,492	—	—
平成22年	55,431	20,482	—	—
平成27年	58,935	21,777	58,935	21,777
平成32年	59,557	22,007	63,653	23,520
平成37年	59,244	21,891	66,258	24,483
平成42年	58,018	21,438	68,372	25,264
平成47年	55,990	20,689	67,624	24,987
平成52年	53,856	19,900	66,800	24,683

資料：平成 22 年以前（実績値）各年国勢調査
平成 27 年以降（推計値）福津市人口ビジョン



資料：平成 22 年以前（実績値）各年国勢調査
平成 27 年以降（推計値）福津市人口ビジョン

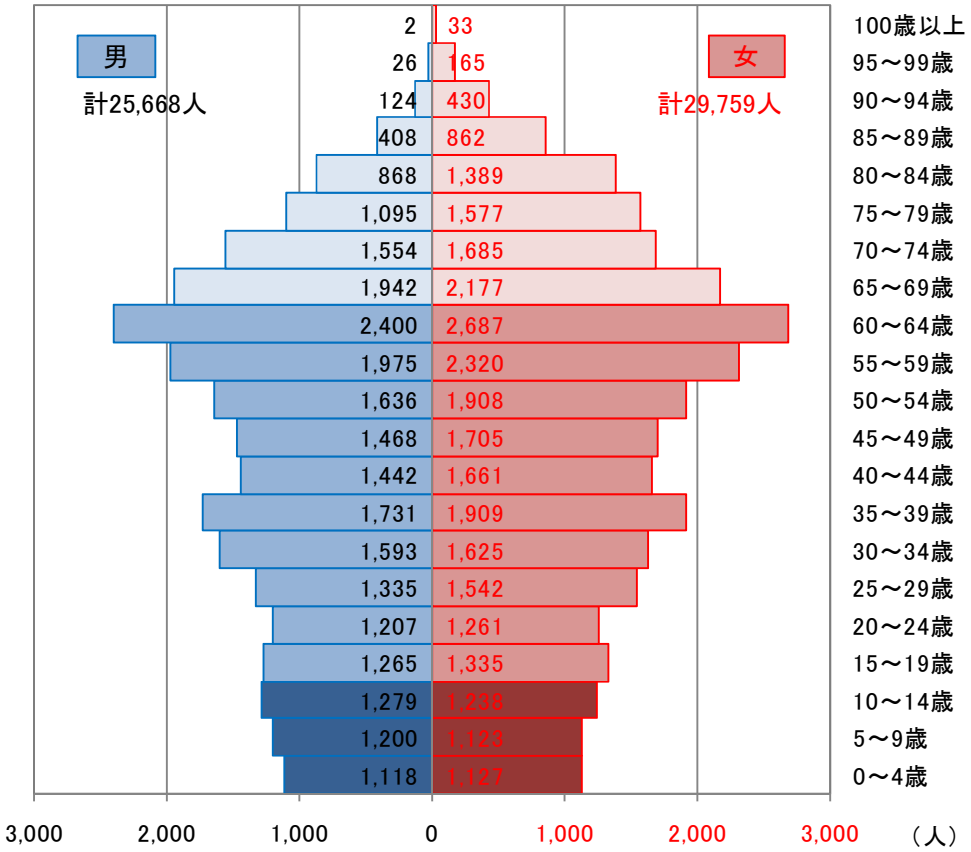
図　人口・世帯数の推移

（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、男女とも 60～64 歳人口が最も多くなっており、15 歳未満が少なくなっている。

グラフの裾の部分がしぼんでおり、ひょうたん型に近い型となっている。



※年齢不詳は除く

資料：平成 22 年国勢調査

図　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 2 年以降、15 歳未満は減少、65 歳以上は増加となっており、少子高齢化が進んでいる。15～64 歳においては、平成 12 年の 37,405 人をピークに減少に転じている。

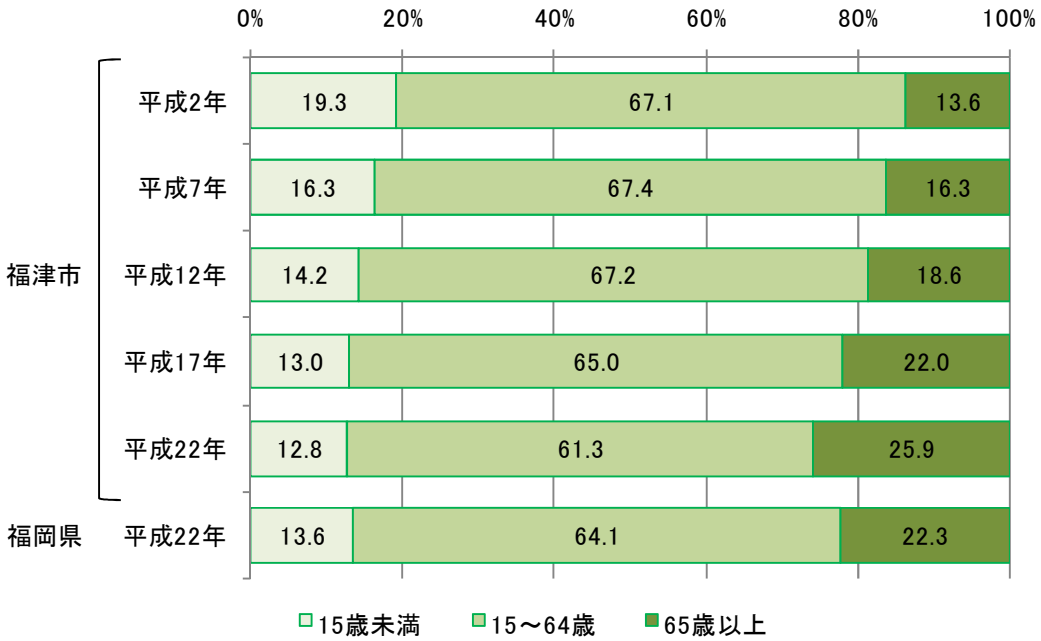
年齢区分別人口割合も同様の傾向であり、15 歳未満は減少、65 歳以上は増加となっている。平成 17 年には 65 歳以上の割合は 2 割を超えている。

平成 22 年の県全体の年齢別人口割合と比較すると、15 歳未満、15～64 歳の割合は下回っており、65 歳以上の割合は上回っていることから、少子高齢化の傾向が強くなっている。

表　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2年	9,562	33,254	6,757	19.3	67.1	13.6
	平成7年	8,807	36,438	8,815	16.3	67.4	16.3
	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
福岡県	平成22年	684,124	3,227,932	1,123,376	13.6	64.1	22.3

資料：各年国勢調査



資料：各年国勢調査

図　年齢区分別人口割合の推移

（４）高齢化率

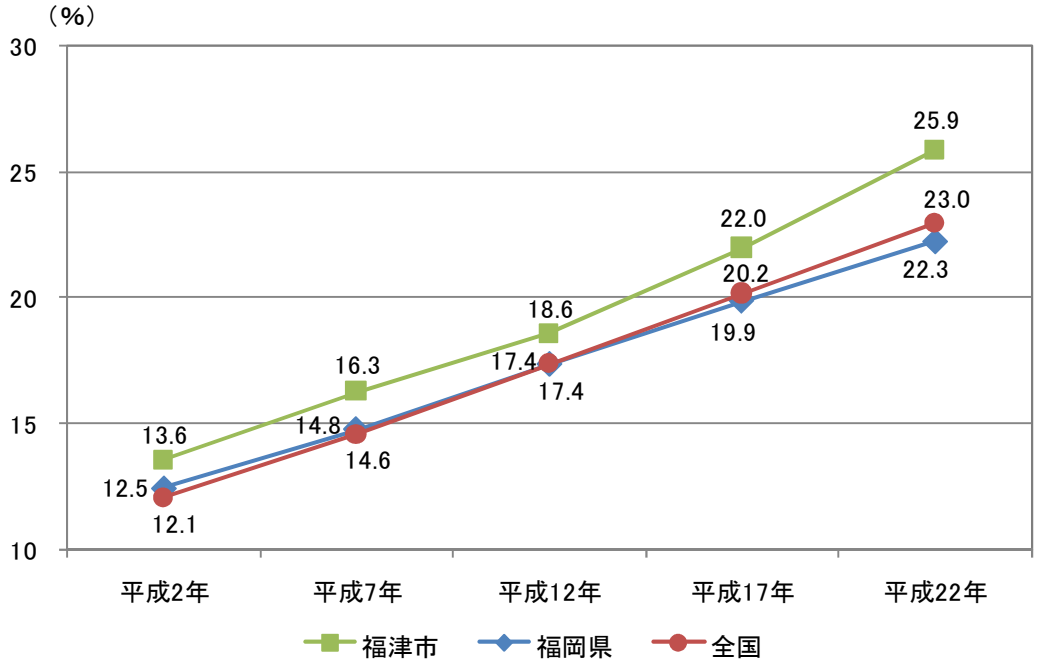
本市の高齢化率は、平成 22 年に 25.9%となり、平成 2 年の 13.6%と比較すると 12.3 ポイント増加している。

福岡県平均 22.3%と比較すると 3.6 ポイント、全国平均 23.0%と比較すると 2.9 ポイント高い値となっている。

表　高齢化率の推移

		福津市	福岡県	全国
高齢化率（65歳以上人口割合）（%）	平成2年	13.6	12.5	12.1
	平成7年	16.3	14.8	14.6
	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

資料：各年国勢調査



資料：各年国勢調査

図　高齢化率の推移

（５）住宅の所有関係

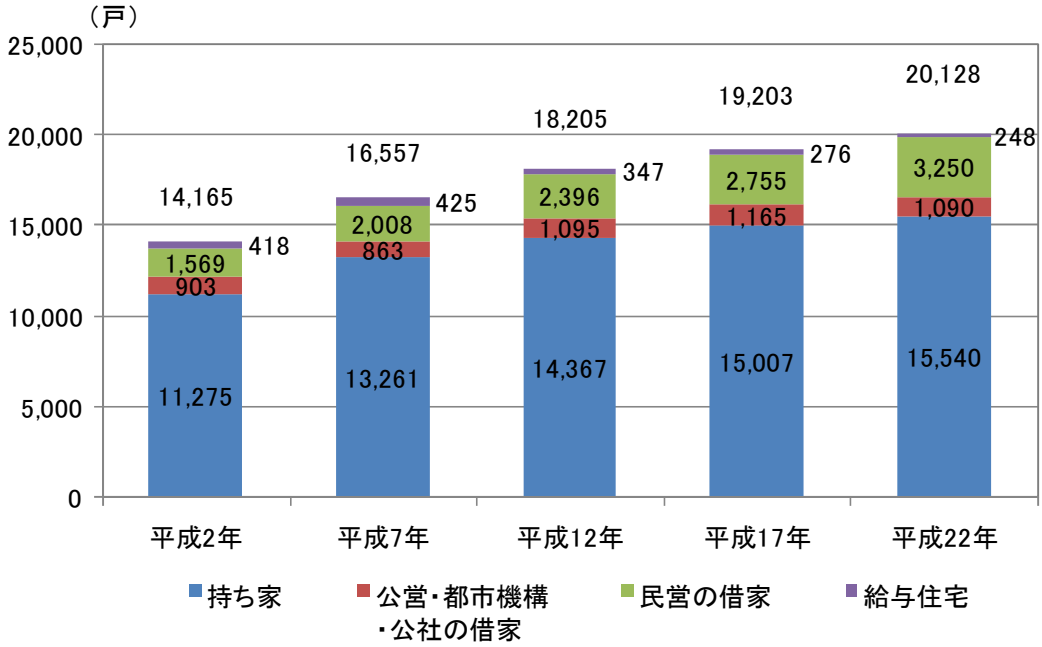
本市の住宅数は、主世帯でみると年々増加している。

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、給与住宅は平成 7 年をピークに減少している。平成 22 年において、県全体の住宅の所有関係別割合と比較すると、持ち家の割合は大きく上回っており、借家の割合は下回っている。特に民営の借家は県の 34.1%に対し本市では 16.2%であり、割合として半分以下となっている。

表　住宅の所有関係の推移

	福津市					福岡県
	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成22年
主世帯（戸）	14,165	16,557	18,205	19,203	20,128	2,059,925
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
持ち家（戸）	11,275	13,261	14,367	15,007	15,540	1,117,384
	79.6%	80.1%	78.9%	78.2%	77.2%	54.2%
公営・都市機構・公社の借家（戸）	903	863	1,095	1,165	1,090	185,164
	6.4%	5.2%	6.0%	6.1%	5.4%	9.0%
民営の借家（戸）	1,569	2,008	2,396	2,755	3,250	701,770
	11.1%	12.1%	13.2%	14.3%	16.2%	34.1%
給与住宅（戸）	418	425	347	276	248	55,607
	2.9%	2.6%	1.9%	1.4%	1.2%	2.7%

資料：各年国勢調査



資料：各年国勢調査

表　住宅の所有関係の推移

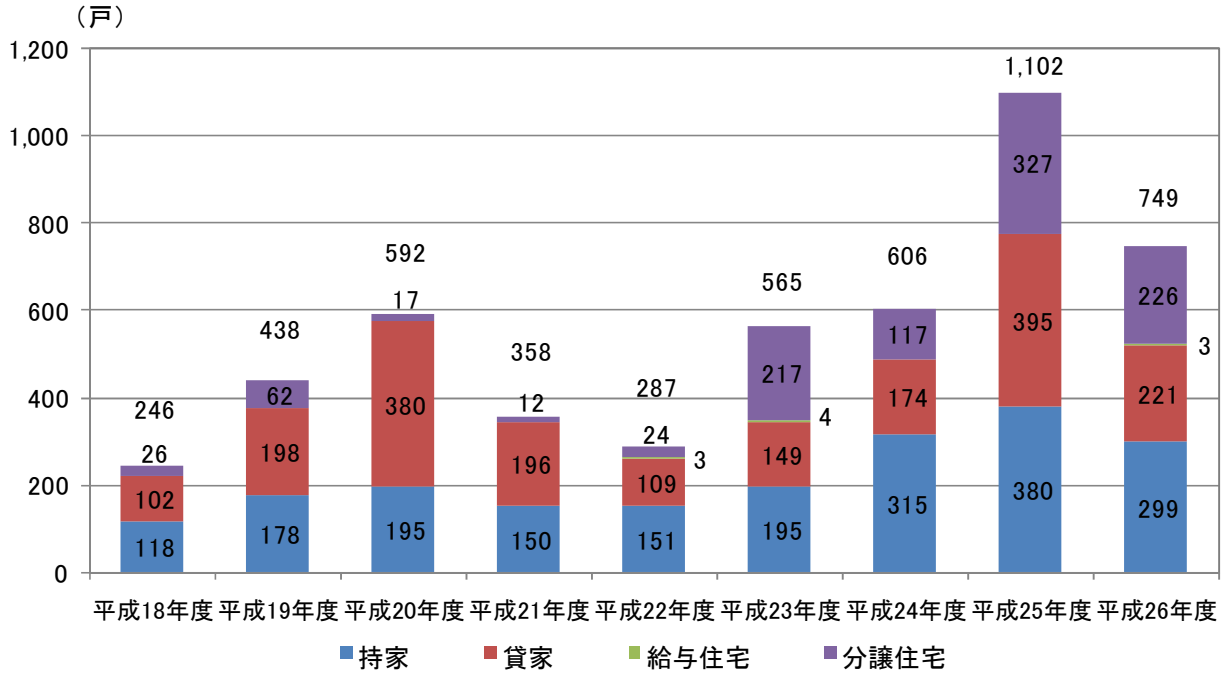
※主世帯・・・1 住宅に 1 世帯が住んでいる場合は、その世帯を、2 世帯以上が住んでいる場合は、そのうちの主となる世帯をいう。

※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年度別で大きく変動がみられる。

所有関係別でみると、平成 23 年度以前、持家は 200 戸以下で推移していたが、平成 24 年度以降はほぼ 300 戸以上となっている。また、平成 23 年度以降、分譲住宅の着工が多くなってきている。



資料：各年度建築統計年報・住宅着工統計

図　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 10.5%であり、県における 12.7%よりも下回っている。

表　空家状況

	福津市	福岡県
住宅総数（戸）	24,700	2,492,700
	100.0%	100.0%
空家総数（戸）	2,590	316,800
	10.5%	12.7%

資料：平成 25 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　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　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　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 30 年以上経過している住宅が約 7 割を占めている。

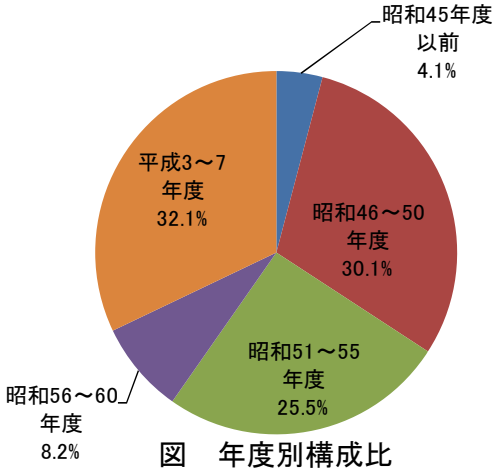


図　年度別構成比

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。

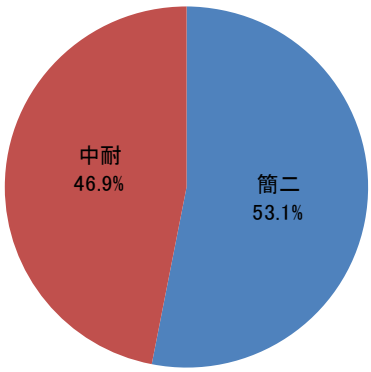


図　構造別構成比

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。

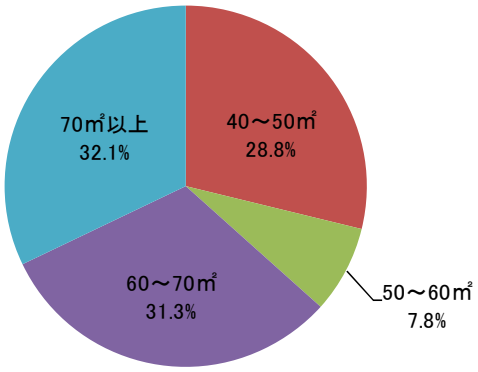


図　規模別構成比

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。

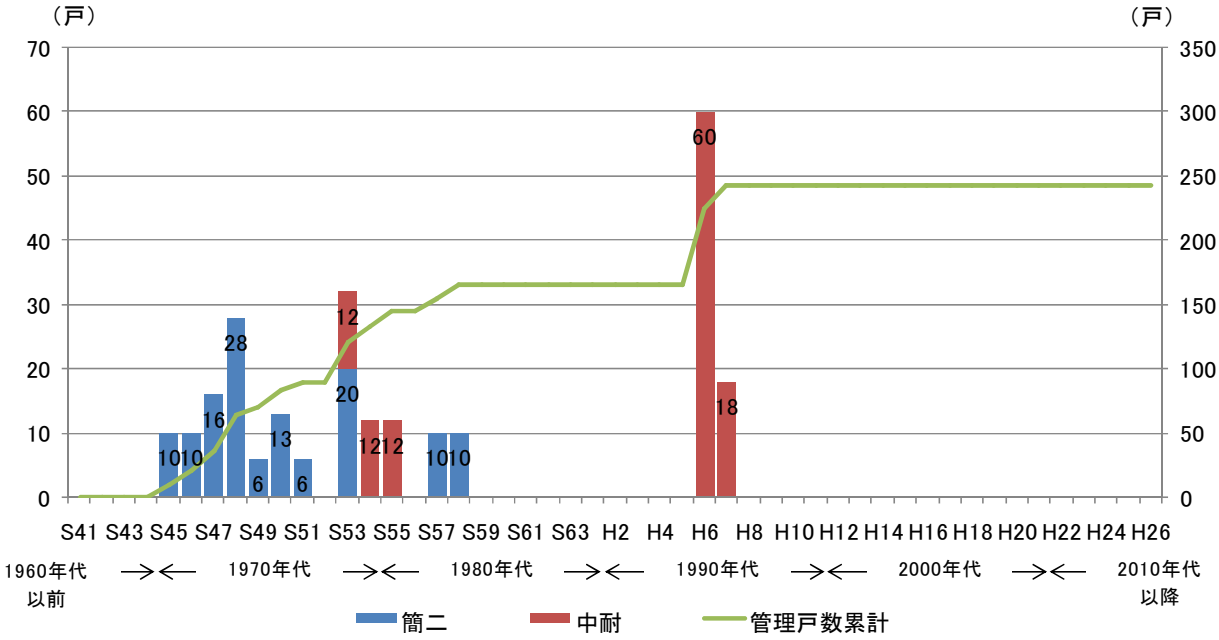


図　年度別・構造別戸数

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 ㎡と広くなっていき、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。

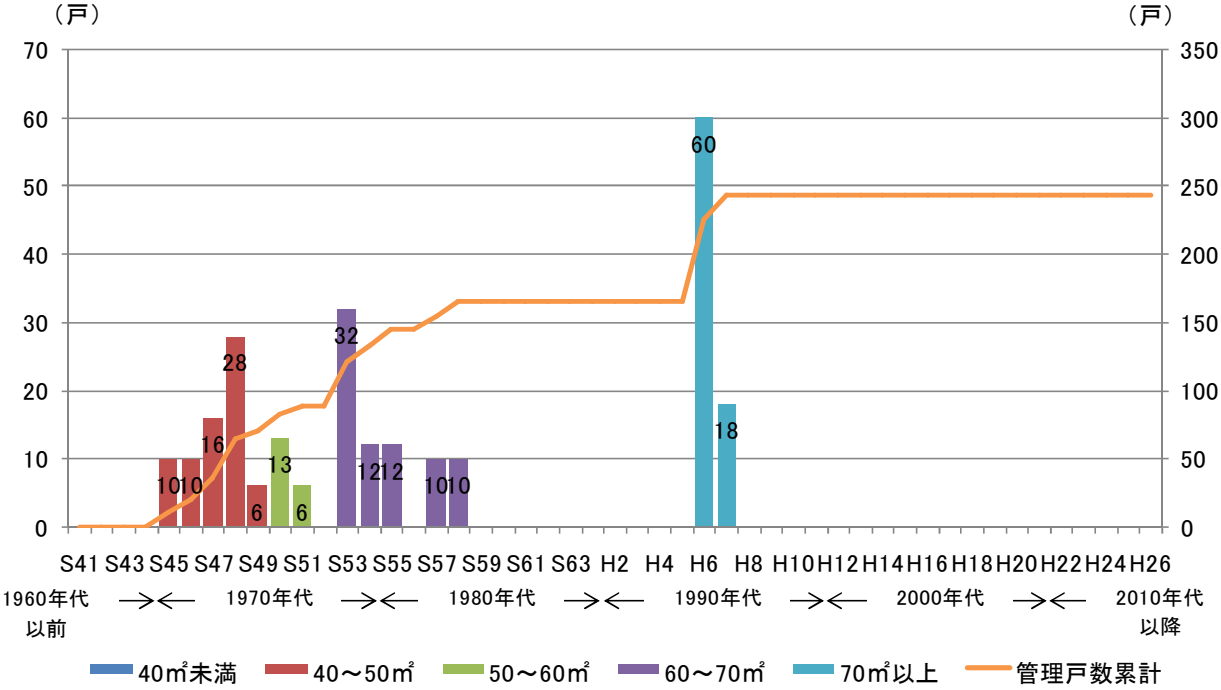


図　年度別・規模別戸数

③規模別・構造別戸数

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

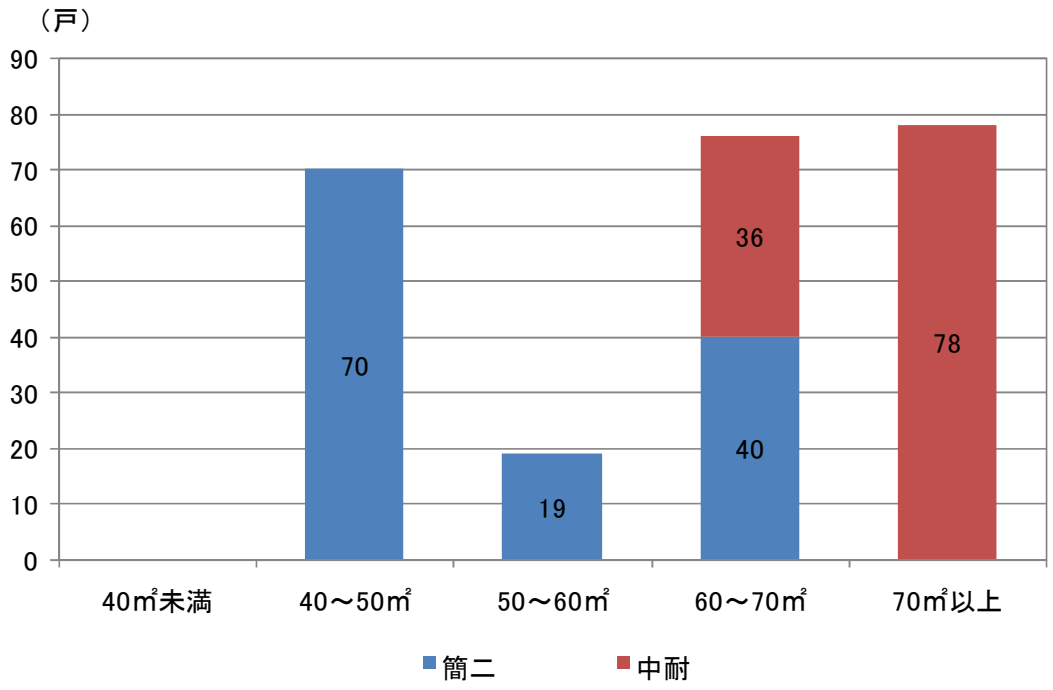


図　規模別・構造別戸数

（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。

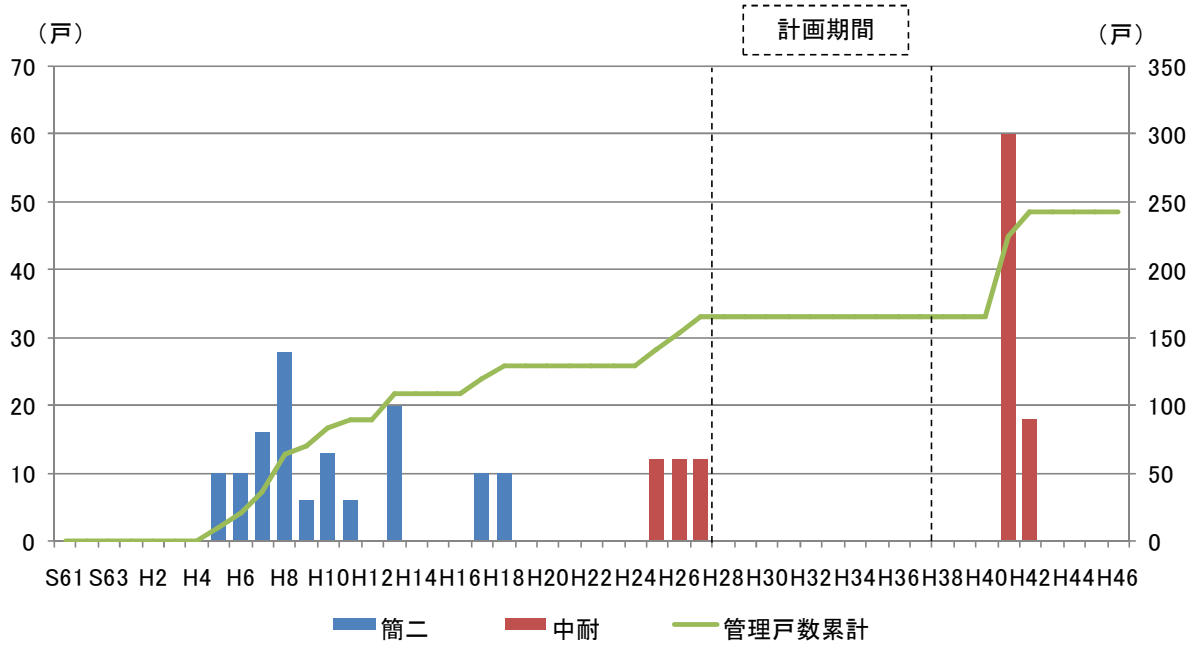


図　耐用年数 1/2 経過戸数

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。

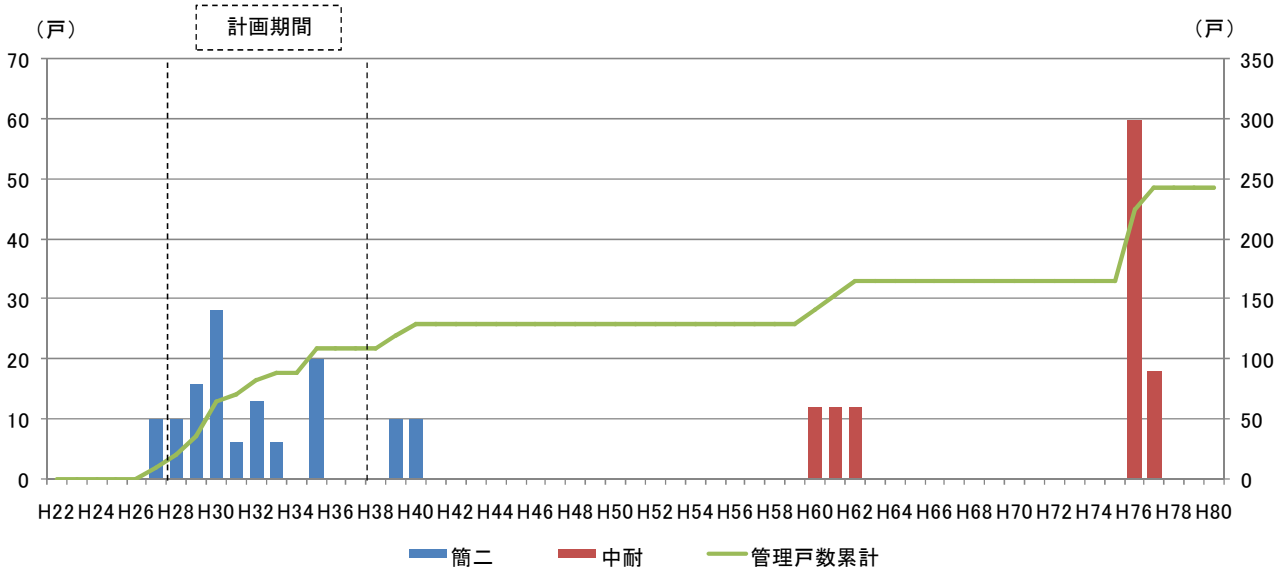


図　耐用年数経過戸数

※「福津市建物長寿命化計画」では、目標耐用年数を設定しており、市の所有する建物について、鉄筋コンクリート（RC）造及び鉄骨（S）造（SRC 造、コンクリートブロック造含む）は 70 年、軽量鉄骨造及び木造は 50 年としている。

（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　市営住宅の改修履歴

団地名	棟	建設年度	平成18年度以前	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度
五反田	A	H6					屋根改修工事				
	B			屋根改修工事							
	C			屋根改修工事							
	D	H7					屋根改修工事				
	全棟		H18 外壁等改修工事		火災報知器 設置工事						
星ヶ丘	10	S48	H10 屋根補修工事								
	20		H10 屋根補修工事								
	30		H10 屋根補修工事								
	50	S53							外壁改修・ 屋上防水工事		
	60								外壁改修・ 屋上防水工事		
	70									外壁改修・ 屋上防水工事	
	80									外壁改修・ 屋上防水工事	
	全棟				火災報知器 設置工事						
花見	3	S45									
	4										
	5	S46									
	6										
	7-1	S47	H16 屋上防水工事								
	7-2										
	8										
	9	S48									
	10										
	11	S49	H18 屋上防水工事	外壁改修工事							
	12-1	S50	H16 屋上防水工事								
	12-2										
	13		H16 屋上防水工事								
	14	S51									
	全棟				火災報知器 設置工事						
両谷	53	S53					外壁改修・ 屋上防水工事				
	54	S54						外壁改修・ 屋上防水工事			
	55	S55							外壁改修・ 屋上防水工事		
	全棟				火災報知器 設置工事						
後添	1	S57							外壁改修工事 屋上防水工事		
	2								外壁改修工事	屋上防水工事	
	3	S58								外壁改修工事	屋上防水工事
	4									外壁改修工事	屋上防水工事
	全棟				火災報知器 設置工事						

（５）応募状況

過去 5 年間の応募状況をみると、市営住宅全体に対して応募数は約 20～35 件で推移しており、そのうち実際に入居したのは毎年 5 件前後となっている。

表　市営住宅の応募・入居状況

	応募世帯数			入居世帯数		
	一般	単身	計	一般	単身	計
平成22年度	16	21	37	1	1	2
平成23年度	17	11	28	3	2	5
平成24年度	23	12	35	5	2	7
平成25年度	17	11	28	4	1	5
平成26年度	13	5	18	2	1	3

（６）入居状況

入居状況をみると、全体の管理戸数 243 戸のうち、入居戸数が 208 戸で 85.6%、空家戸数が 35 戸で 14.4%となっている。

五反田、両谷、後添団地では入居率が 9 割以上、空家率は 1 割以下となっている。星ヶ丘、花見団地では、建築年度が古い住宅について、入居募集の停止をしている影響もあり、入居率が 70%台であり、どちらも空家率が 2 割を超えている。

表　市営住宅の入居状況

団地名	入居戸数（戸）	空家戸数（戸）	管理戸数（戸）
五反田	75	3	78
	96.2%	3.8%	100.0%
星ヶ丘	28	8	36
	77.8%	22.2%	100.0%
花見	53	20	73
	72.6%	27.4%	100.0%
両谷	34	2	36
	94.4%	5.6%	100.0%
後添	18	2	20
	90.0%	10.0%	100.0%
合計	208	35	243
	85.6%	14.4%	100.0%

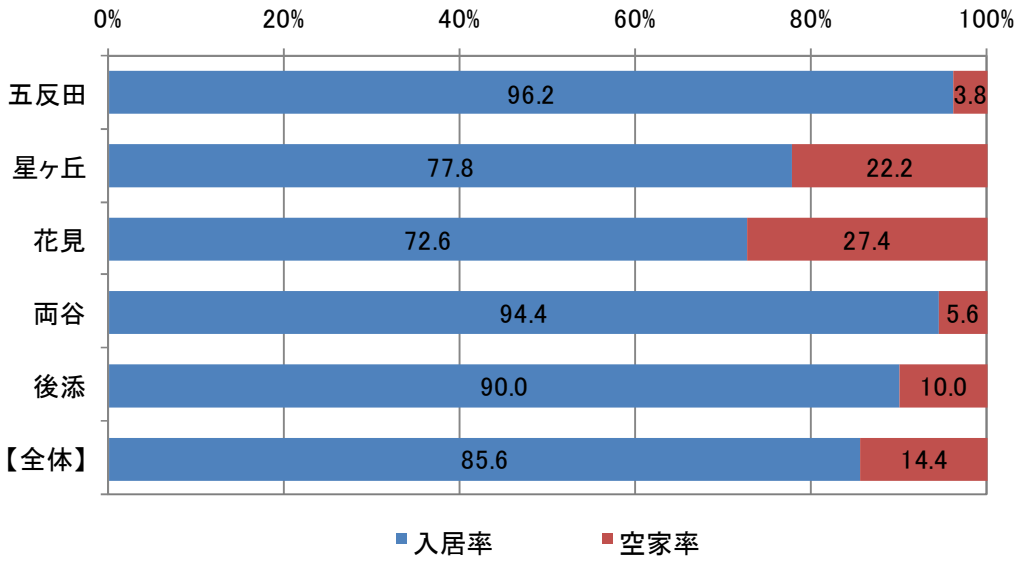


図　市営住宅の入居状況割合

（７）居住年数

居住年数をみると、全体の 38.5%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、花見団地においては 20 年以上居住世帯が半数を超えている。また、入居募集の停止をしている影響もあり、5 年未満が 1.9%とかなり低い割合となっている。

表　入居世帯の居住年数

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年以上10年未満	10年以上15年未満	15年以上20年未満	20年以上	
五反田	11	9	6	23	26	75
	14.7%	12.0%	8.0%	30.7%	34.6%	100.0%
星ヶ丘	4	6	3	5	10	28
	14.3%	21.4%	10.7%	17.9%	35.7%	100.0%
花見	1	8	9	8	27	53
	1.9%	15.1%	17.0%	15.1%	50.9%	100.0%
両谷	5	7	4	9	9	34
	14.7%	20.6%	11.7%	26.5%	26.5%	100.0%
後添	4	2	3	1	8	18
	22.2%	11.1%	16.7%	5.6%	44.4%	100.0%
合計	25	32	25	46	80	208
	12.0%	15.4%	12.0%	22.1%	38.5%	100.0%

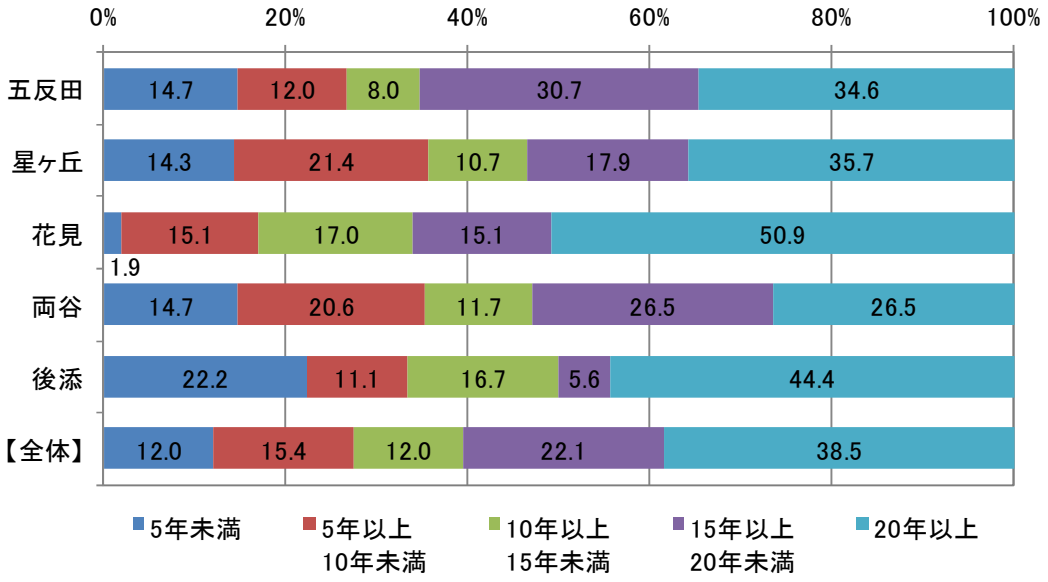


図　入居世帯の居住年数割合

（８）世帯人員

全体のうち最も多いのは 1 人世帯で 38.0%、次いで 2 人世帯で 31.7%であり、合わせて約 7 割を占めている。

特に、後添団地では 2 人以下の世帯が約 9 割、花見団地では約 8 割を占めている。

表　入居世帯の世帯人員

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	23	24	14	7	4	3	75
	30.7%	32.0%	18.7%	9.3%	5.3%	4.0%	100.0%
星ヶ丘	8	8	4	7	1	0	28
	28.6%	28.6%	14.3%	25.0%	3.5%	0.0%	100.0%
花見	31	14	6	1	1	0	53
	58.5%	26.4%	11.3%	1.9%	1.9%	0.0%	100.0%
両谷	6	15	7	3	3	0	34
	17.7%	44.1%	20.6%	8.8%	8.8%	0.0%	100.0%
後添	11	5	1	1	0	0	18
	61.1%	27.7%	5.6%	5.6%	0.0%	0.0%	100.0%
合計	79	66	32	19	9	3	208
	38.0%	31.7%	15.4%	9.1%	4.3%	1.5%	100.0%

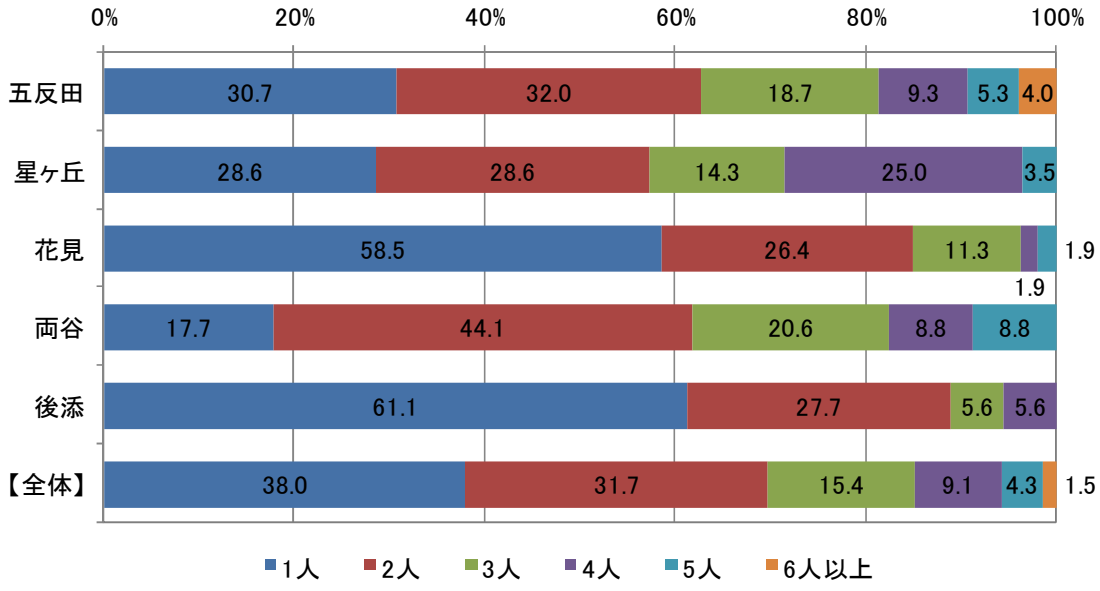


図　入居世帯の世帯人員割合

（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 24.0%、次いで 60 歳以上 70 歳未満で 22.6%である。世帯主年齢 60 歳以上の世帯が約 6 割を占めており、世帯主年齢 40 歳未満の世帯は 1 割を下回っている。

特に、花見、後添団地では 60 歳以上の世帯主が 7 割を超えている。

表　入居世帯の世帯主年齢

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歳以上40歳未満	40歳以上50歳未満	50歳以上60歳未満	60歳以上70歳未満	70歳以上80歳未満	80歳以上	
五反田	0	4	20	11	14	17	9	75
	0.0%	5.3%	26.6%	14.7%	18.7%	22.7%	12.0%	100.0%
星ヶ丘	1	0	8	4	11	3	1	28
	3.6%	0.0%	28.5%	14.3%	39.3%	10.7%	3.6%	100.0%
花見	0	0	2	13	10	20	8	53
	0.0%	0.0%	3.8%	24.5%	18.9%	37.7%	15.1%	100.0%
両谷	3	3	8	4	7	4	5	34
	8.8%	8.8%	23.5%	11.8%	20.6%	11.8%	14.7%	100.0%
後添	0	1	1	3	5	6	2	18
	0.0%	5.6%	5.6%	16.6%	27.8%	33.3%	11.1%	100.0%
合計	4	8	39	35	47	50	25	208
	1.9%	3.9%	18.8%	16.8%	22.6%	24.0%	12.0%	100.0%

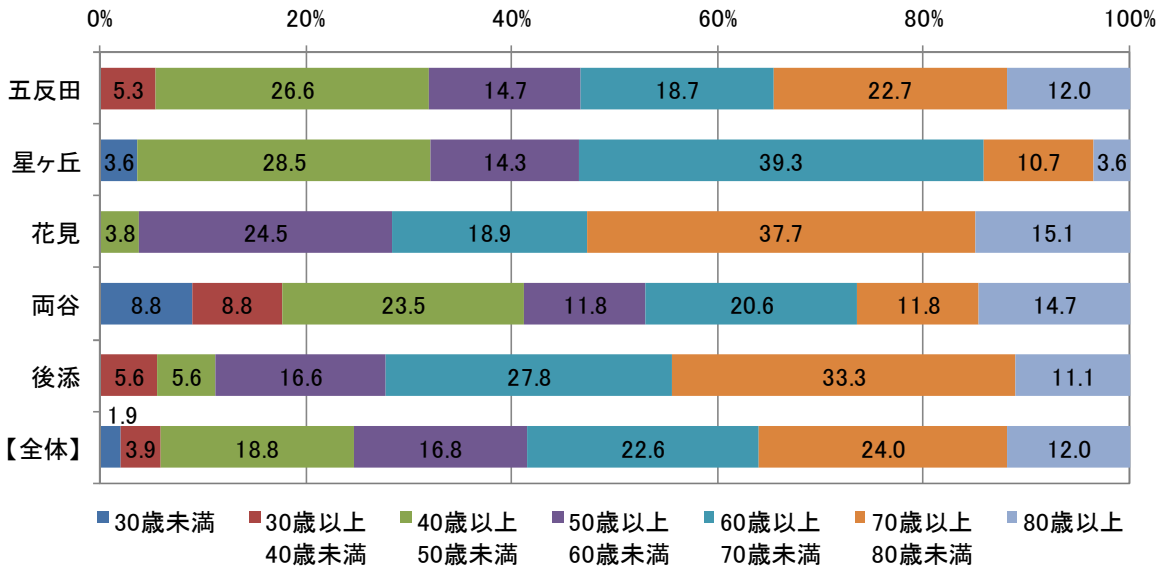


図　入居世帯の世帯主年齢割合

（10）収入状況

世帯の収入状況をみると、全体の約 6 割が第一分位である。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 8 割となっている。

表　入居世帯の収入状況

団地名	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	
五反田	41	4	5	5	4	4	3	9	75
	54.7%	5.3%	6.7%	6.7%	5.3%	5.3%	4.0%	12.0%	100.0%
星ヶ丘	15	0	3	1	4	2	1	2	28
	53.6%	0.0%	10.7%	3.6%	14.3%	7.1%	3.6%	7.1%	100.0%
花見	39	3	2	2	0	2	1	4	53
	73.6%	5.6%	3.8%	3.8%	0.0%	3.8%	1.9%	7.5%	100.0%
両谷	17	2	4	2	2	3	1	3	34
	50.0%	5.9%	11.8%	5.9%	5.9%	8.8%	2.9%	8.8%	100.0%
後添	14	1	0	0	1	0	1	1	18
	77.6%	5.6%	0.0%	0.0%	5.6%	0.0%	5.6%	5.6%	100.0%
合計	126	10	14	10	11	11	7	19	208
	60.6%	4.8%	6.7%	4.8%	5.3%	5.3%	3.4%	9.1%	100.0%

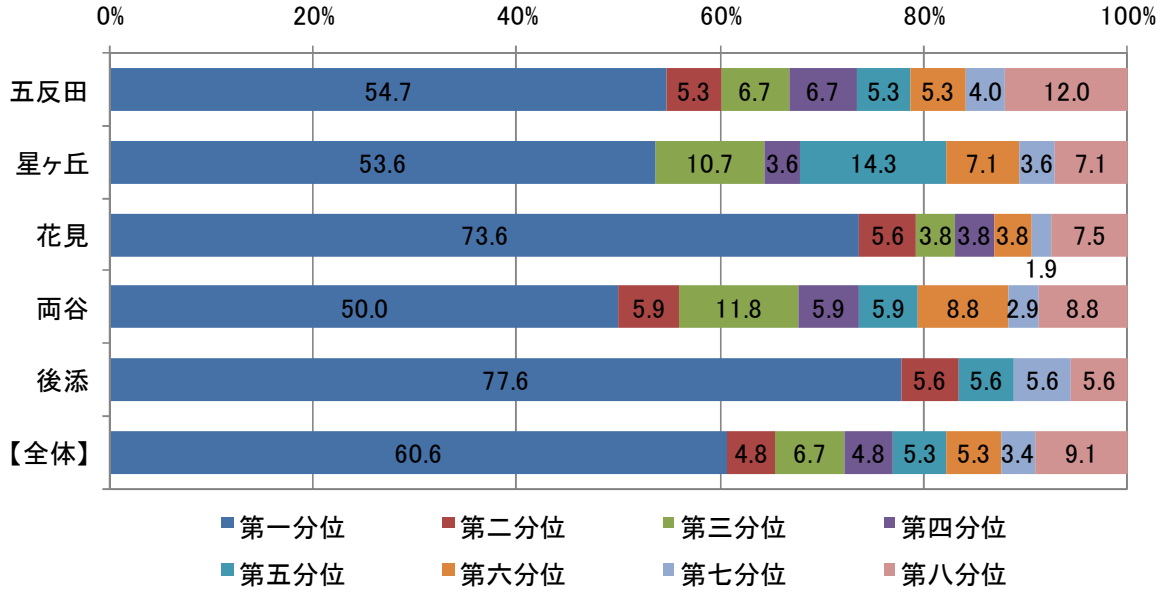


図　入居世帯の収入状況割合

（11）市営住宅入居者アンケート

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・住宅周りの環境、改善に関する意見を正確に把握し、今後の団地の管理運営等に反映するために、居住者意向調査（アンケート）を実施した。

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：平成 27 年 7 月 31 日～8 月 31 日

③配布世帯・回収票数

・配布世帯：206 世帯
・回収票数：148 票
・回収率：71.8%

④居住団地別回答率

表　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	52	35.1	35.8	75	69.3	78
星ヶ丘	20	13.5	13.8	27	74.1	36
花見	42	28.4	29.0	53	79.2	73
両谷	18	12.2	12.4	33	54.5	36
後添	13	8.8	9.0	18	72.2	20
不明	3	2.0	―	―	―	―
サンプル数	148	100.0	145	206	71.8	243

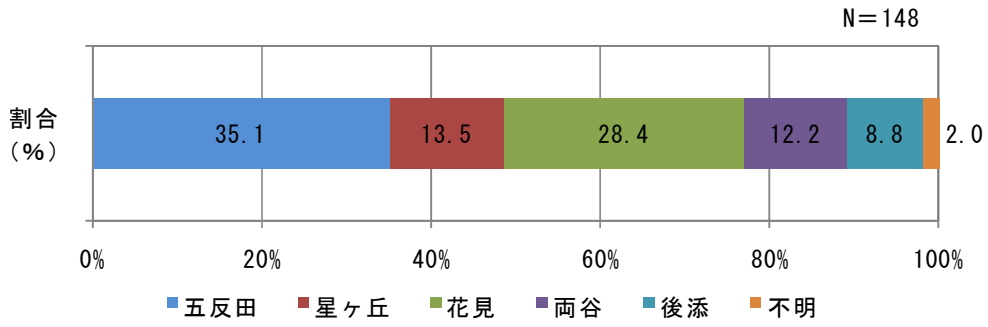


図　全回答における居住団地別割合

居住団地別に回答率をみると、花見団地が 79.2%で最も多く、次いで星ヶ丘団地が 74.1%、以降、後添団地、五反田団地、両谷団地の順となっている。

最も低いのは、両谷団地の 54.5%であるが、全ての団地で居住世帯の半数以上から回答を得ることができた。

２－３　市営住宅の課題

（１）耐用年数超過住宅の増加

市営住宅 243 戸のうち、耐用年数を既に経過している戸数、計画期間内に経過する戸数を合わせると、89 戸（簡二 89 戸）となる。これらは設備も古く、安全性や耐久性に問題があるため、状況をみて建替えや用途廃止等の対応を図っていく必要がある。

（２）中耐住宅の適切な維持管理

市営住宅 243 戸のうち、約半数にあたる 114 戸は中耐住宅である。これらのうち昭和 50 年代に建設された 36 戸は計画期間以前に耐用年数の 1/2 を経過している。設備等の更新が同時期に必要となる可能性が高いため、計画的な維持保全を進め、できる限り長期間使用することで、事業量の平準化を図っていく必要がある。

（３）入居者の高齢化・少人数化

世帯主が 60 代以上の世帯が 58.6%と増加してきており、世帯人員 2 人以下の少人数世帯の割合が 69.7%となっていることから、高齢化・少人数（世帯）化が進んでいくことが考えられる。

また、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、若い世帯やファミリー世帯の入居も促進し、バランスある年齢構成を市営住宅全体として保っていく配慮も必要である。

（４）高齢化への対応

近年整備された市営住宅は、段差解消、手すり設置などのバリアフリー化が進められているが、それ以前に整備された住宅の大半は高齢者対応になっていない。また、高齢化が進んでいく現状を考慮すると、住戸の改善等については、建替え時を含め適切な時期に、可能な範囲でのバリアフリー化を進めていく必要がある。

（５）収入超過世帯、高額所得世帯への対応

市営住宅入居者のうち、原則階層（第一～四分位）が 76.9%と大部分を占めているものの、収入超過世帯及び高額所得世帯は 25 世帯あり、12.0%となっている。

住宅に困窮する低額所得者の世帯に対し、必要となる住宅を供給し続けていくためには、高額所得者の退居を誘導していく必要がある。

３．市営住宅の整備方針

３－１　基本理念

自力で住宅を確保することが困難な要支援世帯に対するセーフティネットの役割を果たすことを軸とし、中長期的な維持管理計画に基づき市営住宅の長寿命化を図ることで、必要な住宅ストックを安定的に確保する。

３－２　市営住宅の整備方針

本市の市営住宅の約半数にあたる中耐住宅についてはできる限り長期的に活用することとし、計画的な維持管理によって事業量の平準化を図る。

簡二住宅については計画期間内に耐用年数を超過する住宅が多く、既に耐用年数を超過している住宅もある。これらについては建替えや用途廃止を含めて住棟別の活用の方針を検討、決定し、計画的に実施していく。

本計画では、団地・住棟別の整備方針や個別改善等の事業に関する年次計画を策定するが、事業実施前には詳細な調査を行った上で最終的な改善内容を決定する。また、実際に管理していく中で状況の変化がみられる場合には柔軟に対応していく。

３－３　長寿命化に関する基本方針

（１）ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針

①市営住宅の状況把握とデータベース化

市営住宅の団地・住棟単位での整備・管理に関する情報、修繕履歴を随時確認し状況把握できるように、データベース化を図る。

②予防保全的管理の実施

市営住宅の予防保全的な管理を実現するため、管理データを活用し、日常保守点検や定期点検を的確に実施する。

（２）長寿命化及びライフサイクルコスト縮減に関する方針

①既存ストックの長期的活用

既存ストックを長期的に有効活用するため、予防保全的な維持管理を実施することで市営住宅の長寿命化を図る。また、耐久性の向上等を図る改善を実施していくことにより修繕周期の延長を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげる。

②保守点検等の充実

日常的な保守点検や定期点検を充実させ、事故等を未然に防止するとともに、計画的な修繕や改善の効率的な実施につなげる。

３－４　目標管理戸数の設定

計画期間における目標管理戸数を設定するにあたり、複数の方法で推計を行う。

・推計方法１　住生活基本計画における要支援世帯数の推計に用いる「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」による推計

※条件①　要支援世帯への算入率設定に、福津市の一般世帯総数に対する高齢世帯・子育て世帯の割合を使用した場合

※条件②　要支援世帯への算入率設定に、近年の市営住宅入居に関する応募状況における収入分位 25%超の世帯の割合を使用した場合

・推計方法２　福岡都市圏の公営住宅世帯率による推計（住宅・土地統計調査ベース）

上記の推計方法による結果は、以下のとおりである。

項　目	平成 37 年度 目標管理戸数	平成 37 年度 市推計世帯数	平成 37 年度 市営住宅世帯率	前計画の目標管理戸数からの増減
推計方法１－①	228 戸	21,409 世帯 （支援プログラム上の予測）	1.1%	－15 戸
推計方法１－②	162 戸		0.8%	－81 戸
推計方法２	215 戸	21,891 世帯 （修正推計人口による予測）	1.0%	－28 戸
前計画期間における目標管理戸数	243 戸	―	―	―

本計画において、平成 37 年度の市営住宅の目標管理戸数を、220 戸程度と設定する。

目標管理戸数は、管理を行っていく上での目安の戸数として取り扱う。管理戸数は、住宅の建替えや用途廃止等が要因で、年度毎に戸数の増減が発生する。例えば、建替え事業中は、管理戸数が一時的に増加するが、建替えが終了し、入居者が退居した後、古い住宅を用途廃止すると管理戸数が減少すること等が考えられる。

このようなことから、目標管理戸数は、実際の管理戸数が大きくかけ離れすぎないようにするための指標とする。

平成 37 年度における
市営住宅の目標管理戸数：　220 戸程度

４．市営住宅の活用計画

４－１　活用手法の設定方法

（１）活用手法

活用手法は、基本的に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が定める判定フローに従って設定する。ここで各住棟において設定する活用手法の内容は次のとおりである。

【建替え】

既設の公営住宅を除去し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅を建設するもの（用途廃止を行い、他の団地への統合もしくは他の利便性の高い場所に新規に建設する非現地建替えを含む）。

【全面的改善】

以下の事項を全て含み、住戸については躯体を残して全面的またはそれに準ずる改善を行うもの。

１．住戸改善（居住性向上、福祉対応）
２．共用部分改善（福祉対応、安全性確保）
３．屋外・外構改善（福祉対応）

【個別改善】

公営住宅の質の向上のために行う次のような改善。

１．住戸改善（居住性向上、福祉対応、安全性確保）
２．共用部分改善（居住性向上、福祉対応、安全性確保、長寿命化）
３．屋外・外構改善（居住性向上、福祉対応、安全性確保、長寿命化）

【修繕対応】

公営住宅の効用を維持するために行う維持保守点検、経常修繕（経常的に必要となる小規模な修繕）、計画修繕（修繕周期等に基づき計画的に実施すべき大規模な修繕）等。

【用途廃止】

建設後、一定の年月を経て老朽化が進みかつ一定の居住環境を維持することが困難と認められる団地や、建替事業の実施に伴い必要があると認められた場合等について、用途を廃止するもの（他の公共施設等としての活用や譲渡処分を含む）。

なお、建替えや改善事業等を行った場合の標準管理期間は、公営住宅法等に基づき、以下のとおりである。

表　標準管理期間

活用手法		標準管理期間
建替え	耐火構造	35～70 年
	準耐火構造・簡易耐火二階	22.5～45 年
	木造・簡易耐火平屋	15～30 年
全面的改善		概ね 30 年以上
個別改善		概ね 10 年以上

（２）活用手法の判定項目

活用手法を設定するにあたり、１次～３次判定を行う。

【１次判定】（団地及び住棟単位の社会的特性による判定）

団地及び住棟単位の１次判定として、次の項目について検討を行い、維持管理、建替え、用途廃止、継続判定の区分を判定する。

・経過年数（構造別）
・需要の状況
・高度利用の必要性・可能性
・改善履歴の状況

【２次判定】（住棟単位の物理的特性による判定）

１次判定の結果、継続判定とした住棟（維持管理、建替え、用途廃止の判定ができなかった住棟）を対象に、次の項目について検討を行い、活用手法を判定する。

・躯体の安全性
・避難の安全性
・居住性
・改善の可能性（全面的又は個別）
・長寿命化型改善の必要性

【３次判定】（団地単位の総合的検討）

１次判定及び２次判定の結果を踏まえ、団地単位または団地の一部を対象に次の項目について総合的な検討を行い、住棟別の活用手法の候補を絞り込む。

・団地単位での効率的ストック活用
・地域単位での効率的ストック活用
・まちづくりの観点から見た地域整備への貢献
・周辺道路の整備状況
・仮住居の確保
・他の事業主体との連携

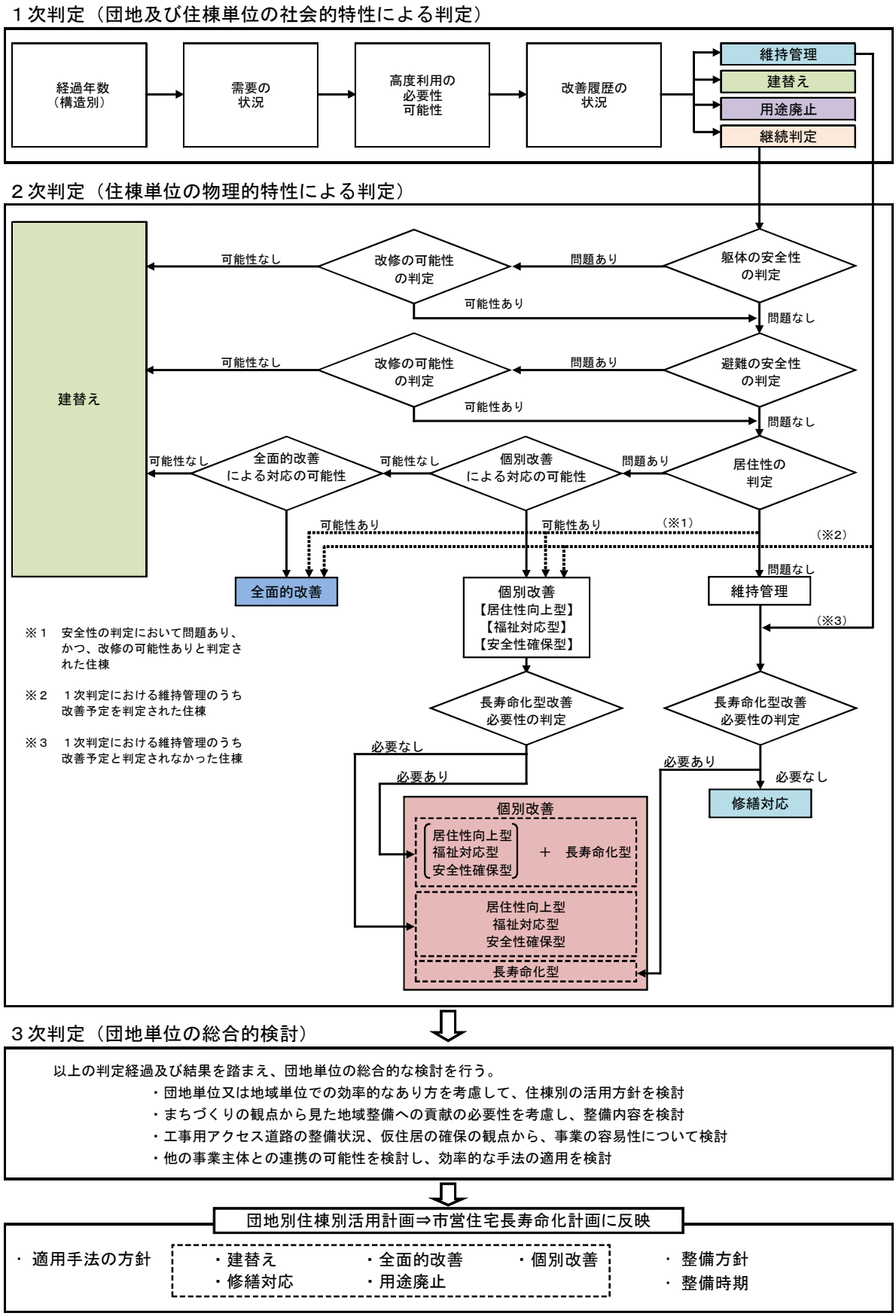


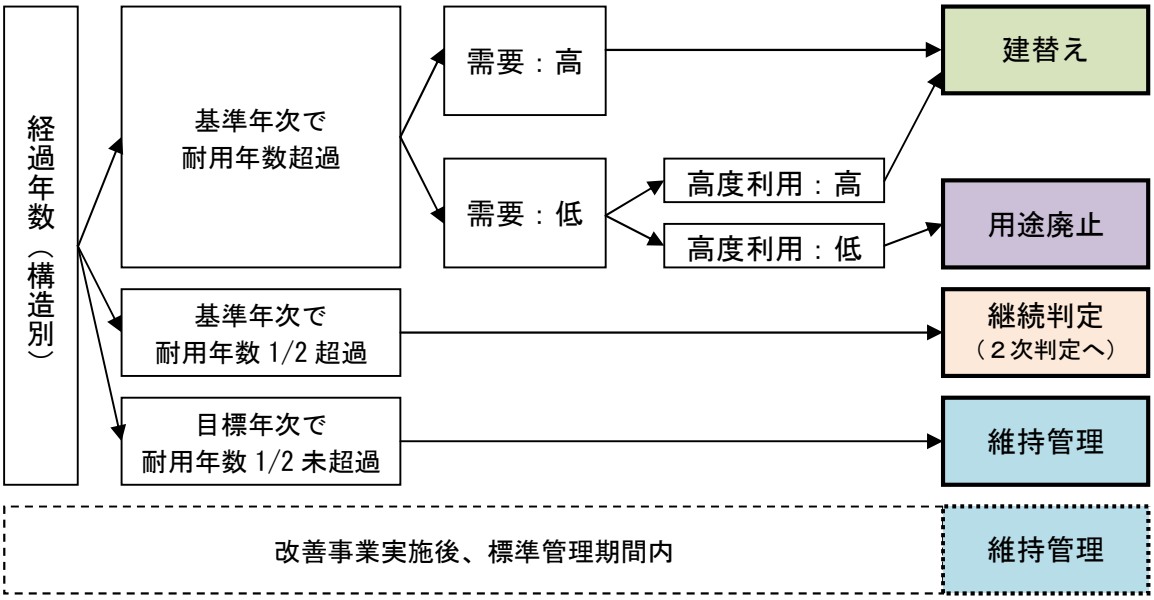
図　活用手法の選定フロー

１次判定の内容は次のとおりである。

表　判定項目と判定基準【１次判定】

<table>
<tr><th>判定項目</th><th colspan="2">判定基準</th></tr>
<tr><td>経過年数
（構造別）</td><td colspan="2">構造別の住棟の経過年数、耐用年数の超過状況により判定する。
平成 37 年度（目標年次）において耐用年数の 1/2 を未超過⇒維持管理
平成 28 年度（基準年次）において耐用年数の 1/2 を超過⇒継続判定
平成 28 年度（基準年次）において耐用年数を超過⇒建替え又は用途廃止</td></tr>
<tr><td>需要の状況</td><td colspan="2">募集状況及び空家率により判定する。
入居の応募あり、空家率 1 割未満⇒高い
入居の応募あり、空家率 1 割以上又は入居募集停止⇒低い</td></tr>
<tr><td>高度利用の
必要性・可能性</td><td colspan="2">敷地形状、敷地面積、人口集中地区の内外等により判定する。
下記 6 項目中〇が 4 つ以上あれば高度利用の必要性・可能性が高いと判定する。</td></tr>
<tr><td></td><td>用途地域</td><td>下記以外の指定地域⇒〇
第一種低層住居専用地域⇒×</td></tr>
<tr><td></td><td>敷地形状</td><td>整形地・正方形⇒〇
不整形地・長方形・分割あり⇒×</td></tr>
<tr><td></td><td>高低差</td><td>高低差・傾斜なし⇒〇
高低差・傾斜あり⇒×</td></tr>
<tr><td></td><td>敷地面積</td><td>1,000 ㎡以上⇒〇
1,000 ㎡未満⇒×</td></tr>
<tr><td></td><td>工事用機材運搬の支障の有無</td><td>支障なし⇒〇
支障あり⇒×</td></tr>
<tr><td></td><td>人口集中地区</td><td>地区内⇒〇
地区外⇒×</td></tr>
<tr><td>改善履歴の状況</td><td colspan="2">全面的改善や個別改善を以前に実施した住棟については、その標準管理期間中は維持管理とする。</td></tr>
</table>

【１次判定】（団地及び住棟単位の社会的特性による判定）

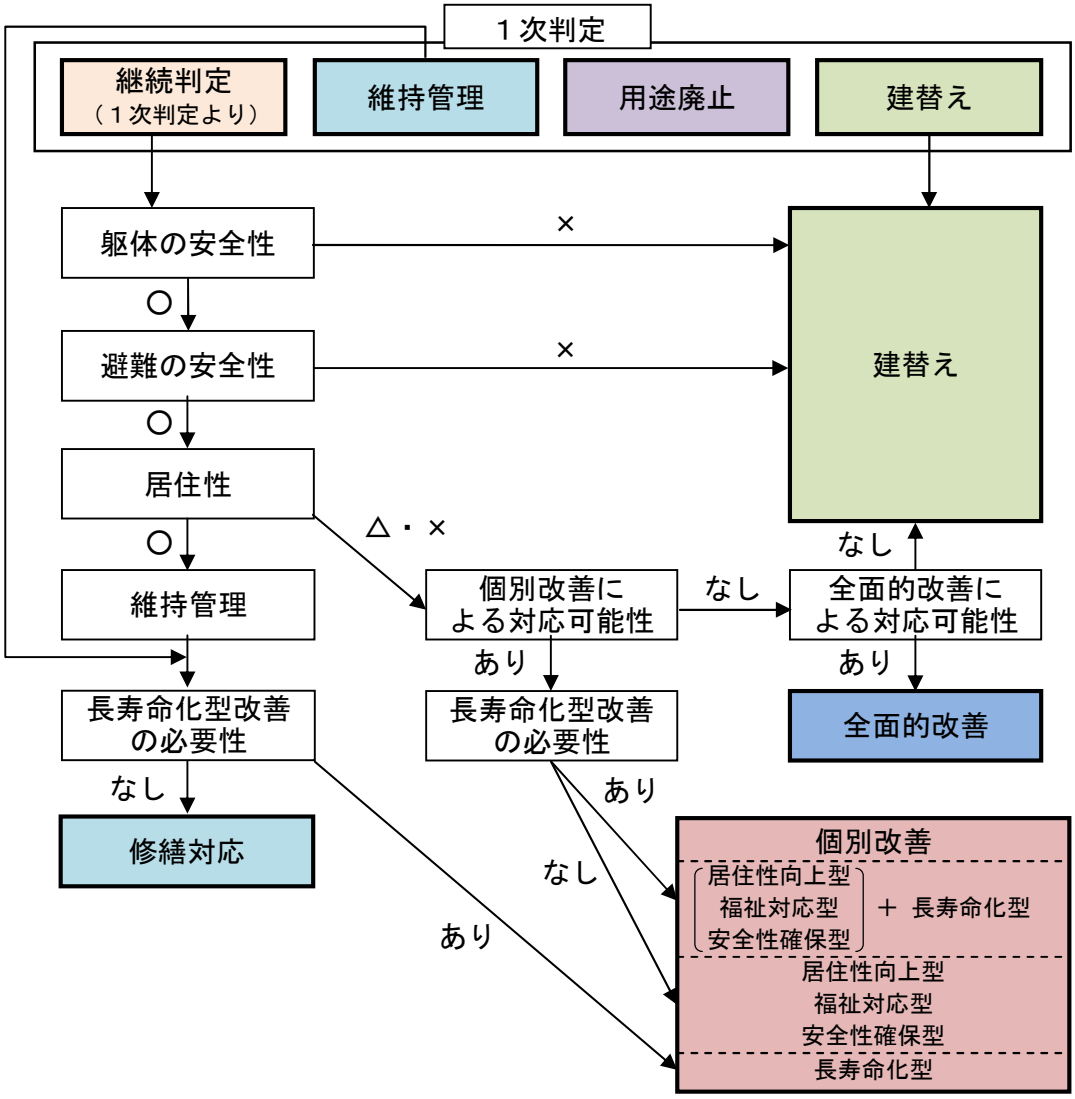


２次判定の内容は次のとおりである。

表　判定項目と判定基準【２次判定】

<table>
<tr><th>判定項目</th><th colspan="3">判定基準</th></tr>
<tr><td>躯体の安全性</td><td colspan="3">耐震性の有無で判定する。
昭和 57 年以降建設（新耐震基準）⇒○
昭和 56 年以前建設（旧耐震基準）
⇒耐震診断の結果、耐震性あり⇒○
耐震性なし、かつ耐震工事未実施⇒×</td></tr>
<tr><td>避難の安全性</td><td colspan="3">二方向避難の確保の有無で判定する。
二方向避難が確保されている⇒○
二方向避難が確保されていない⇒×</td></tr>
<tr><td rowspan="13">居住性</td><td colspan="3">・下記 12 項目を○＝2 点、△＝1 点、×＝0 点として計算し、合計点によって居住性を判定する。ただし、高齢化対応、し尿処理、改善実施状況については点数を 2 倍とし、合計 30 点満点とする。
※合計点数 30～19 点⇒居住性○、18～13 点⇒居住性△、12～0 点⇒居住性×</td></tr>
<tr><td>日照通風採光</td><td>問題なし⇒○</td><td>問題あり⇒×</td></tr>
<tr><td>最低居住水準</td><td colspan="2">戸当たり面積 40 ㎡以上（3 人世帯の場合）⇒○
戸当たり面積 40 ㎡未満（3 人世帯の場合）⇒×</td></tr>
<tr><td>浴室及び
設備の有無</td><td colspan="2">浴室及び設備あり⇒○
浴室スペースのみ⇒△
浴室なし⇒×</td></tr>
<tr><td>3 箇所給湯</td><td colspan="2">台所・洗面所・風呂にて給湯可能⇒○
上記のうち、2 箇所⇒△
上記のうち、1 箇所以下⇒×</td></tr>
<tr><td>高齢化対応</td><td>高齢化対応あり⇒○</td><td>高齢化対応なし⇒×</td></tr>
<tr><td>テレビアンテナ</td><td>共同受信⇒○</td><td>個別受信⇒△</td></tr>
<tr><td>集会所</td><td>あり⇒○　近隣にある⇒△</td><td>なし⇒×</td></tr>
<tr><td>児童遊園</td><td>あり⇒○　近隣にある⇒△</td><td>なし⇒×</td></tr>
<tr><td>駐車場</td><td>あり⇒○</td><td>なし⇒×</td></tr>
<tr><td>自転車置場</td><td>あり⇒○</td><td>なし⇒×</td></tr>
<tr><td>し尿処理</td><td>公共下水道⇒○</td><td>くみとり⇒×</td></tr>
<tr><td>改善実施状況</td><td colspan="2">過去 10 年以内に改善事業を実施している⇒○
過去 10 年以内に改善事業を実施していない⇒×</td></tr>
<tr><td>改善の可能性</td><td colspan="3">残存年数をもとに、改善の可能性を判定する。なお、全面的改善は概ね 30 年以上、個別改善は概ね 10 年以上の標準管理期間が設けられている。
残存年数が 30 年以上⇒全面的改善可能
残存年数が 10 年以上 30 年未満⇒個別改善可能
残存年数が 10 年未満⇒改善不可能</td></tr>
<tr><td>長寿命化型改善の必要性</td><td colspan="3">住棟毎の状況により、長寿命化型改善の必要性があるかを判定する。
長寿命化型改善の想定あり⇒必要性あり（想定する事業内容を記載）
過去 10 年以内に長寿命化型改善を実施している⇒改善済
上記項目の「改善の可能性」において改善不可能⇒不要</td></tr>
</table>

【２次判定】（住棟単位の物理的特性による判定）



１次、２次判定により、団地別住棟別活用手法の判定を行った中で、複数の住棟から構成される団地では、事業の円滑･効率的な実施の観点から、必ずしも判定が適切とは考えられない場合もある。また、今回、判定指標には考慮されなかった団地や住棟、または地域が持つ固有の制約条件などにより、１次判定及び２次判定で選定された活用手法が合理的ではない場合も考えられる。

これらの事項を踏まえ、３次判定にあたっては、以下の項目を踏まえて総合的な判定を行うこととする。

〇団地単位での効率的ストック活用

活用手法が混在する場合等、団地として住棟相互の連携によるストック活用を行うことによる、より効果的かつ効率的なストック活用の可能性について検討する。

〇地域単位での効率的ストック活用

建替えや全面的改善が必要な複数の団地が近接して立地する場合等、地域においての団地相互の連携による、より効果的かつ効率的なストック活用の可能性について検討する。

〇まちづくりの観点から見た地域整備への貢献

周辺市街地における公益的施設等及び基盤施設の整備水準の向上の必要性が高い場合は、これらに配慮したストック活用の可能性を検討する。

〇周辺道路の整備状況

全面的改善もしくは建替えの実施に際し必要となる大型工事車両等のアクセス道路の確保、資材置き場の確保等について検討する。

〇仮住居の確保

全面的改善もしくは建替えの実施に際して必要となる仮住居の確保について検討する。

〇他の事業主体との連携

他の事業主体との連携による、効率的な手法の適用について検討する。

４－２　団地別・住棟別活用計画

本計画期間は平成 28 年度から平成 37 年度までの 10 年間であるが、本市の市営住宅については、この期間内に耐用年数に到達する住棟及び建替え対象とすることも可能な耐用年数の 1/2 を超過する住棟が多く存在する。

本市においては、福津市人口ビジョンの中で国立社会保障・人口問題研究所の修正推計と市のめざすべき将来展望人口の 2 種類の推計人口を示している。計画目標年次における将来展望人口に着目して必要戸数を整備すると長期的な視点でみた将来の人口減少も含めて過剰な整備となる可能性があるため、住宅セーフティネット機能としての市営住宅は、修正推計の人口により考慮した整備とする。

そこで、団地の各住棟について国の定める判定フローに従い、建替え、全面的改善、個別改善、修繕対応、用途廃止に区分し、過剰な整備とならないように戸数を調整しながら、本市が管理する市営住宅の今後の方針を立案した。

中層耐火住宅である五反田・両谷団地は、比較的新しく、残存耐用年数も長期間あり、修繕対応とする。

簡易二階住宅の中でも比較的新しい後添団地は、長寿命化型改善による標準管理期間中でもあり、修繕対応とする。

最も古い時期に整備された簡易二階住宅である花見団地は、建替えをすることとし、その際には高度利用を検討するものとする。

星ヶ丘団地のうち昭和 48 年度に建設された 3 棟については、花見団地の方が比較的高度利用の可能性や利便性等が高いこと、市営住宅の管理運営の効率化に資することから花見団地に集約する非現地建替えとする。

昭和 53 年度に建設された 4 棟についても計画期間内に耐用年数を経過することから、長寿命化型改善による標準管理期間を目安に空き家ができた場合、入居募集を停止するか、若しくは定期借家条件付き入居にすることを検討する。また、次期計画において建替え又は用途廃止を検討する。

建替えを行う際は、要支援世帯数の推計を考慮して設定した市営住宅全体の目標管理戸数を目安として、市の財政状況や各種政策等を踏まえながら、適切な規模の住宅を整備することを検討する。

表　市営住宅ストックの活用手法別戸数

対象	合計
市営住宅管理戸数	243 戸
維持管理予定戸数	154 戸
うち修繕対応戸数	154 戸
うち改善予定戸数	0 戸
建替え予定戸数	66 戸
用途廃止予定戸数	23 戸

表　住棟別の活用手法判定結果【１次判定】

														経過年数																					
																										高度利用の必要性・可能性									
住宅の種類	地区	団地名	棟名（部屋番号）	戸数	団地別戸数	棟数	団地別棟数	団地	建設年度	構造	専用面積（㎡）	敷地面積（㎡）	耐用年数	基準年（H28）	基準年（H33）	基準年（H37）	現在の耐用年数超過戸数	10年以内に耐用年数超過戸数	現在の耐用年数1/2超過戸数	10年以内に耐用年数1/2超過戸数	経過年数による判定	入居戸数	入居率	現在の募集状況	需要の評価	過去のストック活用方針	用途地域の制限	敷地形状	敷地形状	高低差	高低差	敷地面積	工事用機材運搬の支障の有無	人口集中地区	高度利用の評価	改善履歴（最新）	1次判定
公営	津屋崎	五反田	A	24	78	1	4	1	1994	中耐	88.09	8,036.13	70	22	27	31					維持管理	75	96.2%	募集あり	高	維持保全	一中高	不整形	×	傾斜有	×	○	無	外	低	H22屋根改修	維持管理
公営	津屋崎	五反田	B	18		1			1994	中耐	87.88		70	22	27	31					維持管理			募集あり	高	維持保全	一中高	不整形	×	傾斜有	×	○	無	外	低	H19屋根改修	維持管理
公営	津屋崎	五反田	C	18		1			1994	中耐	91.53		70	22	27	31					維持管理			募集あり	高	維持保全	一中高	不整形	×	傾斜有	×	○	無	外	低	H19屋根改修	維持管理
公営	津屋崎	五反田	D	18		1			1995	中耐	91.55		70	21	26	30					維持管理			募集あり	高	維持保全	一中高	不整形	×	傾斜有	×	○	無	外	低	H22屋根改修	維持管理
公営	津屋崎	星ヶ丘	10	4	36	1	7	1	1973	簡二	46.20	2,583.15	45	43	48	52		4	4	4	継続判定	10	62.5%	募集停止	低	維持保全・将来建替え	一低	分割・長方形	×	高低差有	×	○	無	外	低	H10屋根補修	継続判定
公営	津屋崎	星ヶ丘	20	6		1			1973	簡二	46.20		45	43	48	52		6	6	6	継続判定			募集停止	低	維持保全・将来建替え	一低	分割・長方形	×	高低差有	×	○	無	外	低	H10屋根補修	継続判定
公営	津屋崎	星ヶ丘	30	6		1			1973	簡二	46.20		45	43	48	52		6	6	6	継続判定			募集停止	低	維持保全・将来建替え	一低	分割・長方形	×	高低差有	×	○	無	外	低	H10屋根補修	継続判定
公営	津屋崎	星ヶ丘	50	5		1			1978	簡二	61.20		45	38	43	47		5	5	5	継続判定	18	90.0%	募集あり	高	個別改善	一低	分割・長方形	×	高低差有	×	○	無	外	低	H24外壁改修・屋上防水	継続判定
公営	津屋崎	星ヶ丘	60	5		1			1978	簡二	61.20		45	38	43	47		5	5	5	継続判定			募集あり	高	個別改善	一低	分割・長方形	×	高低差有	×	○	無	外	低	H24外壁改修・屋上防水	継続判定
公営	津屋崎	星ヶ丘	70	5		1			1978	簡二	61.20		45	38	43	47		5	5	5	継続判定			募集あり	高	個別改善	一低	分割・長方形	×	高低差有	×	○	無	外	低	H25外壁改修・屋上防水	継続判定
公営	津屋崎	星ヶ丘	80	5		1			1978	簡二	61.20		45	38	43	47		5	5	5	継続判定			募集あり	高	個別改善	一低	分割・長方形	×	高低差有	×	○	無	外	低	H25外壁改修・屋上防水	継続判定
公営	福間	花見	3	6	73	1	14	1	1970	簡二	43.00	4,305.24	45	46	51	55	6	6	6	6	建替えor用途廃止	53	72.6%	募集停止	低	維持保全・将来建替え	一住	長方形	×	高低差無	○	○	無	内	高		建替え
公営	福間	花見	4	4		1			1970	簡二	40.66		45	46	51	55	4	4	4	4	建替えor用途廃止			募集停止	低	維持保全・将来建替え	一住	長方形	×	高低差無	○	○	無	内	高		建替え
公営	福間	花見	5	6		1			1971	簡二	43.00		45	45	50	54	6	6	6	6	建替えor用途廃止			募集停止	低	維持保全・将来建替え	一住	長方形	×	高低差無	○	○	無	内	高		建替え
公営	福間	花見	6	4		1			1971	簡二	40.66		45	45	50	54	4	4	4	4	建替えor用途廃止			募集停止	低	維持保全・将来建替え	一住	長方形	×	高低差無	○	○	無	内	高		建替え
公営	福間	花見	7-1	5		1			1972	簡二	44.90		45	44	49	53		5	5	5	継続判定			募集停止	低	維持保全・将来建替え	一住	長方形	×	高低差無	○	○	無	内	高	H16屋上防水	継続判定
公営	福間	花見	7-2	5		1			1972	簡二	41.90		45	44	49	53		5	5	5	継続判定			募集停止	低	維持保全・将来建替え	一住	長方形	×	高低差無	○	○	無	内	高		継続判定
公営	福間	花見	8	6		1			1972	簡二	44.90		45	44	49	53		6	6	6	継続判定			募集停止	低	維持保全・将来建替え	一住	長方形	×	高低差無	○	○	無	内	高		継続判定
公営	福間	花見	9	5		1			1973	簡二	46.80		45	43	48	52		5	5	5	継続判定			募集停止	低	維持保全・将来建替え	一住	長方形	×	高低差無	○	○	無	内	高		継続判定
公営	福間	花見	10	7		1			1973	簡二	43.28		45	43	48	52		7	7	7	継続判定			募集停止	低	維持保全・将来建替え	一住	長方形	×	高低差無	○	○	無	内	高		継続判定
公営	福間	花見	11	6		1			1974	簡二	48.60		45	42	47	51		6	6	6	継続判定			募集停止	低	維持保全・将来建替え	一住	長方形	×	高低差無	○	○	無	内	高	H19外壁改修	継続判定
公営	福間	花見	12-1	4		1			1975	簡二	54.51		45	41	46	50		4	4	4	継続判定			募集停止	低	維持保全・将来建替え	一住	長方形	×	高低差無	○	○	無	内	高	H16屋上防水	継続判定
公営	福間	花見	12-2	4		1			1975	簡二	54.51		45	41	46	50		4	4	4	継続判定			募集停止	低	維持保全・将来建替え	一住	長方形	×	高低差無	○	○	無	内	高		継続判定
公営	福間	花見	13	5		1			1975	簡二	50.62		45	41	46	50		5	5	5	継続判定			募集停止	低	維持保全・将来建替え	一住	長方形	×	高低差無	○	○	無	内	高	H16屋上防水	継続判定
公営	福間	花見	14	6		1			1976	簡二	56.46		45	40	45	49		6	6	6	継続判定			募集停止	低	維持保全・将来建替え	一住	長方形	×	高低差無	○	○	無	内	高		継続判定
公営	福間	両谷	53	12	36	1	3	1	1978	中耐	64.11	2,429.43	70	38	43	47			12	12	継続判定	34	94.4%	募集あり	高	個別改善	一低	長方形	×	若干高低差有	×	○	無	内	低	H22外壁改修・屋上防水	継続判定
公営	福間	両谷	54	12		1			1979	中耐	64.11		70	37	42	46			12	12	継続判定			募集あり	高	個別改善	一低	長方形	×	若干高低差有	×	○	無	内	低	H23外壁改修・屋上防水	継続判定
公営	福間	両谷	55	12		1			1980	中耐	64.11		70	36	41	45			12	12	継続判定			募集あり	高	個別改善	一低	長方形	×	若干高低差有	×	○	無	内	低	H24外壁改修・屋上防水	継続判定
公営	福間	後添	1	5	20	1	4	1	1982	簡二	64.92	1,854.84	45	34	39	43			5	5	継続判定	18	90.0%	募集あり	高	個別改善	一低	分割・長方形	×	道路・敷地間高低差有	×	○	無	内	低	H24外壁改修・屋上防水	継続判定
公営	福間	後添	2	5		1			1982	簡二	64.92		45	34	39	43			5	5	継続判定			募集あり	高	個別改善	一低	分割・長方形	×	道路・敷地間高低差有	×	○	無	内	低	H25屋上防水	継続判定
公営	福間	後添	3	6		1			1983	簡二	64.92		45	33	38	42			6	6	継続判定			募集あり	高	個別改善	一低	分割・長方形	×	道路・敷地間高低差有	×	○	無	内	低	H26屋上防水	継続判定
公営	福間	後添	4	4		1			1983	簡二	64.92		45	33	38	42			4	4	継続判定			募集あり	高	個別改善	一低	分割・長方形	×	道路・敷地間高低差有	×	○	無	内	低	H26屋上防水	継続判定

表　住棟別の活用手法判定結果【２次判定】

				躯体の安全性				避難の安全性		居住性の判定															
住宅の種類	地区	団地名	棟名（部屋番号）	新旧区分	耐震診断の実施（一次診断）	耐震性の有無	躯体構造による判定	二方向避難	避難安全性の判定	日照通風採光	最低居住水準	浴室及び設備の有無	3箇所給湯	高齢化対応（改修履歴含む）	テレビアンテナ	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	し尿処理	改善実施状況（過去10年以内）	居住性の判定	改善の可能性（残存年数より）	長寿命化型改善の必要性	2次判定
公営	津屋崎	五反田	A	新耐震	—	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○共同受信	○	○	○	○	○公共下水道	○	○30点	全面的改善可能	改善済	修繕対応
公営	津屋崎	五反田	B	新耐震	—	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○共同受信	○	○	○	○	○公共下水道	○	○30点	全面的改善可能	改善済	修繕対応
公営	津屋崎	五反田	C	新耐震	—	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○共同受信	○	○	○	○	○公共下水道	○	○30点	全面的改善可能	改善済	修繕対応
公営	津屋崎	五反田	D	新耐震	—	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○共同受信	○	○	○	○	○公共下水道	○	○30点	全面的改善可能	改善済	修繕対応
公営	津屋崎	星ヶ丘	10	旧耐震	○	○	○	○	○	○	○	△	×	×	△個別受信	△	△	○	×	○公共下水道	×	△14点	改善不可能	不要	建替え
公営	津屋崎	星ヶ丘	20	旧耐震	○	○	○	○	○	○	○	△	×	×	△個別受信	△	△	○	×	○公共下水道	×	△14点	改善不可能	不要	建替え
公営	津屋崎	星ヶ丘	30	旧耐震	○	○	○	○	○	○	○	△	×	×	△個別受信	△	△	○	×	○公共下水道	×	△14点	改善不可能	不要	建替え
公営	津屋崎	星ヶ丘	50	旧耐震	○	○	○	○	○	○	○	△	×	×	△個別受信	△	△	○	×	○公共下水道	○	△18点	改善不可能	改善済	建替え
公営	津屋崎	星ヶ丘	60	旧耐震	○	○	○	○	○	○	○	△	×	×	△個別受信	△	△	○	×	○公共下水道	○	△18点	改善不可能	改善済	建替え
公営	津屋崎	星ヶ丘	70	旧耐震	○	○	○	○	○	○	○	△	×	×	△個別受信	△	△	○	×	○公共下水道	○	△18点	改善不可能	改善済	建替え
公営	津屋崎	星ヶ丘	80	旧耐震	○	○	○	○	○	○	○	△	×	×	△個別受信	△	△	○	×	○公共下水道	○	△18点	改善不可能	改善済	建替え
公営	福間	花見	3	旧耐震	○	○	○	○	○	○	○	△	×	×	△個別受信	○	○	×	×	×くみとり	×	×10点	改善不可能	不要	建替え
公営	福間	花見	4	旧耐震	○	○	○	○	○	○	○	△	×	×	△個別受信	○	○	×	×	×くみとり	×	×10点	改善不可能	不要	建替え
公営	福間	花見	5	旧耐震	○	○	○	○	○	○	○	△	×	×	△個別受信	○	○	×	×	×くみとり	×	×10点	改善不可能	不要	建替え
公営	福間	花見	6	旧耐震	○	○	○	○	○	○	○	△	×	×	△個別受信	○	○	×	×	×くみとり	×	×10点	改善不可能	不要	建替え
公営	福間	花見	7-1	旧耐震	○	○	○	○	○	○	○	△	×	×	△個別受信	○	○	×	×	×くみとり	×	×10点	改善不可能	不要	建替え
公営	福間	花見	7-2	旧耐震	○	○	○	○	○	○	○	△	×	×	△個別受信	○	○	×	×	×くみとり	×	×10点	改善不可能	不要	建替え
公営	福間	花見	8	旧耐震	○	○	○	○	○	○	○	△	×	×	△個別受信	○	○	×	×	×くみとり	×	×10点	改善不可能	不要	建替え
公営	福間	花見	9	旧耐震	○	○	○	○	○	○	○	△	×	×	△個別受信	○	○	×	×	×くみとり	×	×10点	改善不可能	不要	建替え
公営	福間	花見	10	旧耐震	○	○	○	○	○	○	○	△	×	×	△個別受信	○	○	×	×	×くみとり	×	×10点	改善不可能	不要	建替え
公営	福間	花見	11	旧耐震	○	○	○	○	○	○	○	△	×	×	△個別受信	○	○	×	×	×くみとり	○	△14点	改善不可能	不要	建替え
公営	福間	花見	12-1	旧耐震	○	○	○	○	○	○	○	△	×	×	△個別受信	○	○	×	×	×くみとり	×	×10点	改善不可能	不要	建替え
公営	福間	花見	12-2	旧耐震	○	○	○	○	○	○	○	△	×	×	△個別受信	○	○	×	×	×くみとり	×	×10点	改善不可能	不要	建替え
公営	福間	花見	13	旧耐震	○	○	○	○	○	○	○	△	×	×	△個別受信	○	○	×	×	×くみとり	×	×10点	改善不可能	不要	建替え
公営	福間	花見	14	旧耐震	○	○	○	○	○	○	○	△	×	×	△個別受信	○	○	×	×	×くみとり	×	×10点	改善不可能	不要	建替え
公営	福間	両谷	53	旧耐震	○	○	○	○	○	○	○	△	×	×	○共同受信	○	△	×	○	○公共下水道	○	○20点	全面的改善可能	改善済	修繕対応
公営	福間	両谷	54	旧耐震	○	○	○	○	○	○	○	△	×	×	○共同受信	○	△	×	○	○公共下水道	○	○20点	全面的改善可能	改善済	修繕対応
公営	福間	両谷	55	旧耐震	○	○	○	○	○	○	○	△	×	×	○共同受信	○	△	×	○	○公共下水道	○	○20点	全面的改善可能	改善済	修繕対応
公営	福間	後添	1	新耐震	—	○	○	○	○	○	○	△	×	×	△個別受信	○	○	×	×	○公共下水道	○	△18点	個別改善可能	改善済	個別改善
公営	福間	後添	2	新耐震	—	○	○	○	○	○	○	△	×	×	△個別受信	○	○	×	×	○公共下水道	○	△18点	個別改善可能	改善済	個別改善
公営	福間	後添	3	新耐震	—	○	○	○	○	○	○	△	×	×	△個別受信	○	○	×	×	○公共下水道	○	△18点	個別改善可能	改善済	個別改善
公営	福間	後添	4	新耐震	—	○	○	○	○	○	○	△	×	×	△個別受信	○	○	×	×	○公共下水道	○	△18点	個別改善可能	改善済	個別改善

表　住棟別の活用手法判定結果【３次判定】

住宅の種類	地区	団地名	棟名（部屋番号）	（A）団地単位での効率的ストック活用	（B）地域整備への貢献	（C）地域単位での効率的ストック活用	（D）周辺道路の整備状況	（E）仮住居の確保	（F）他事業主体との連携	3次判定	備　考（判定の補足事項）	備　考（次期計画で検討する事項）
公営	津屋崎	五反田	A							修繕対応		次期計画以降に予防保全的な対応（長寿命化型改善）を検討。
公営	津屋崎	五反田	B							修繕対応		
公営	津屋崎	五反田	C							修繕対応		
公営	津屋崎	五反田	D							修繕対応		
公営	津屋崎	星ヶ丘	10	団地の集約化		高度利用を踏まえた非現地建替え				建替え	非現地建替えを検討。	
公営	津屋崎	星ヶ丘	20							建替え		
公営	津屋崎	星ヶ丘	30							建替え		
公営	津屋崎	星ヶ丘	50			標準管理期間との整合・事業の平準化				修繕対応	標準管理期間を目安に入居募集停止等を検討。	次期計画で建替え又は用途廃止を検討。
公営	津屋崎	星ヶ丘	60							修繕対応		
公営	津屋崎	星ヶ丘	70							修繕対応		
公営	津屋崎	星ヶ丘	80							修繕対応		
公営	福間	花見	3	団地の集約化						建替え	星ヶ丘団地を集約し建替えを検討。	
公営	福間	花見	4							建替え		
公営	福間	花見	5							建替え		
公営	福間	花見	6							建替え		
公営	福間	花見	7-1							建替え		
公営	福間	花見	7-2							建替え		
公営	福間	花見	8							建替え		
公営	福間	花見	9							建替え		
公営	福間	花見	10							建替え		
公営	福間	花見	11							建替え		
公営	福間	花見	12-1							建替え		
公営	福間	花見	12-2							建替え		
公営	福間	花見	13							建替え		
公営	福間	花見	14							建替え		
公営	福間	両谷	53							修繕対応		次期計画以降に予防保全的な対応（長寿命化型改善）を検討。
公営	福間	両谷	54							修繕対応		
公営	福間	両谷	55							修繕対応		
公営	福間	後添	1			標準管理期間との整合				修繕対応		次期計画以降に入居募集停止等や建替え等を検討。
公営	福間	後添	2							修繕対応		
公営	福間	後添	3							修繕対応		
公営	福間	後添	4							修繕対応		

５．市営住宅における建替事業の実施方針

５－１　建替事業の実施方針

〇花見団地は、平成 33 年度に全ての住棟が公営住宅法における耐用年数（45 年）を経過し、計画期間中に 50 年を超える住棟も出てくることから、計画期間の後期を目途に建替えを行う。

〇星ヶ丘団地の内、昭和 48 年度に建設した住棟は、平成 30 年度に 45 年を経過し、計画期間中に 50 年も超えることから、計画期間の後期を目途に建替えを行う。その際、花見団地との集約化を検討する。

〇今後、高齢化と少人数世帯の増加が考えられ、また、長期的な視点で見た将来の人口予測もあり、それらに対応する必要がある。
さらに、高齢世帯や少人数世帯とともに若い世帯やファミリー世帯の入居も促進するという、バランスある年齢構成を市営住宅全体で保っていく配慮も必要である。

〇福津市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。

〇長期かつ安定的な住宅活用に耐えられるとともに、管理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を整備する。

５－２　市営住宅の整備水準

本市における市営住宅の建替事業を実施するにあたって、整備水準を次のように設定する。
全面的改善や個別改善についても、建替事業における整備水準を基本とし、当該水準にできるだけ準拠する形で整備するものとする。

（１）安全性
構造安全性及び防災安全性は、現行法（建築基準法、消防法）への適合を原則とする。

（２）居住性
居住性は、公営住宅等整備基準への適合を原則とする。

（３）住戸規模
各世帯人数別の最低居住面積水準以上の住戸規模とする。
〇最低居住面積水準

単身者	25 ㎡
2 人以上の世帯	10 ㎡×世帯人数＋10 ㎡

※6 歳未満の者は 0.5 人として算定

（４）住戸内部

〇高齢者・障がい者対応

・住戸内部の整備水準は、住宅性能評価方法基準の等級３相当を原則とする。

・１階部分の住戸において、身体障がい者の入居が想定される場合は、手すり等の設備設置について、状況に応じた柔軟な対応を講じる。

・高齢単身・夫婦世帯の入居が想定される場合は、住宅性能評価方法基準の等級３相当のほか、介護者の作業も考慮し、浴室及びトイレの面積を広くする。

・玄関や廊下、脱衣所は、将来的な手すりの設置を考慮し、下地の補強を行う。

〇環境共生

・断熱、気密等については、住宅性能評価方法基準の等級４相当とする。

・ホルムアルデヒド対策については、住宅性能評価方法基準の等級３相当とする。

（５）共用部分

・共用部分の整備水準は、住宅性能評価方法基準の等級３相当を原則とする。

・３階建て以上の住棟には、原則としてエレベーターを設置する。

・各住棟へのアプローチ部分には、スロープを設置する。

・階段及び廊下には、手すりを設置する。

（６）その他附帯施設及び共同施設

・団地内に集会所、児童遊園が整備されておらず、周辺に代替となる施設がない場合は、敷地内に可能な範囲で集会所、児童遊園を整備する。

・集会所を別棟で整備するのが困難な場合には、住戸の一部を集会所として整備することも検討する。

・駐車場の駐車台数は住戸数に対して 100%（1 戸 1 台）とし、来客用（介護・福祉サービス車両等）数台分を確保する。

５－３　モデルプラン

○団地概要

団地名	花見団地
所在地	福津市花見が丘３丁目６番
敷地面積	約 7,000 ㎡（ＣＡＤ図面上計測）
用途地域	第一種住居地域
法定建ぺい率／容積率	60%／200%
構造・階数	中層耐火・3 階建以上
戸数・間取り	66 戸・２ＤＫ（51.17 ㎡）
駐車場	70 区画
共同施設	集会所、児童遊園

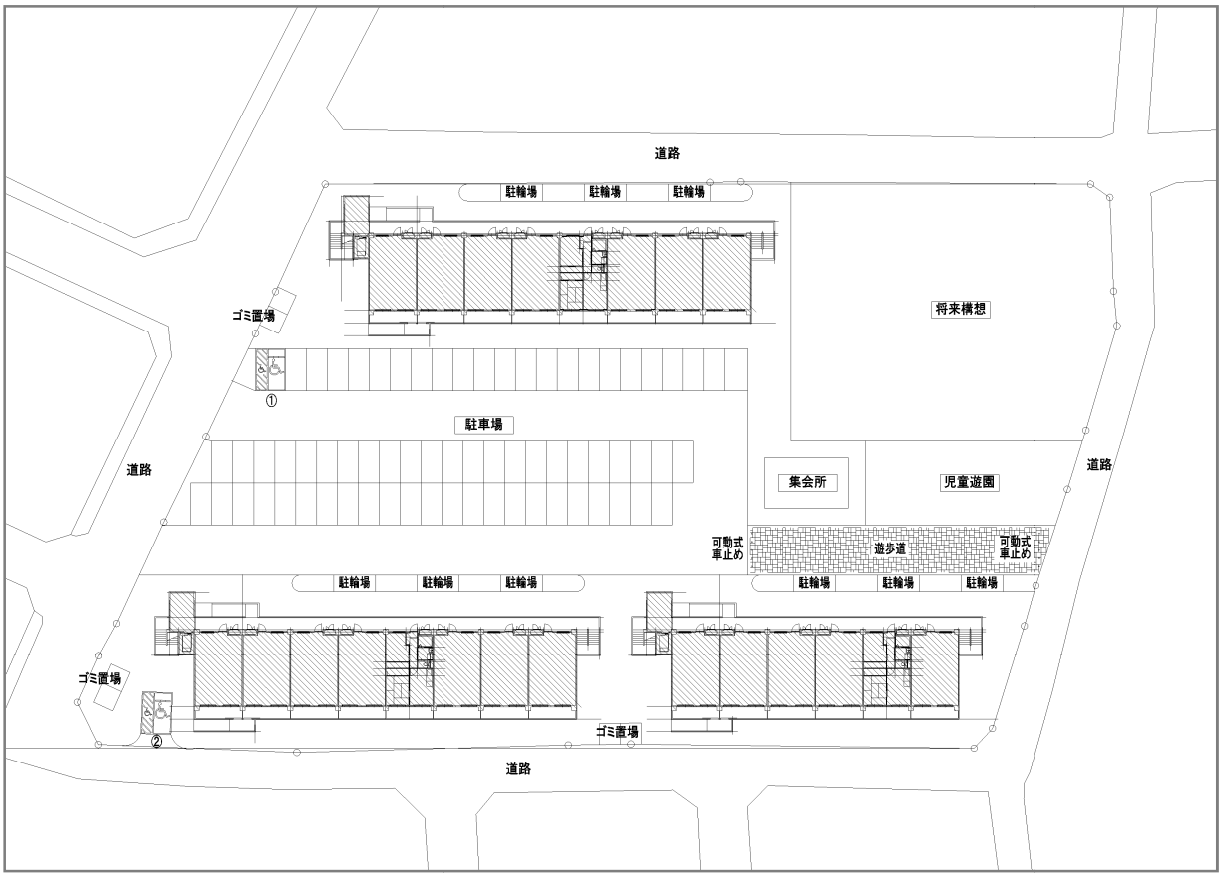


図　団地配置図

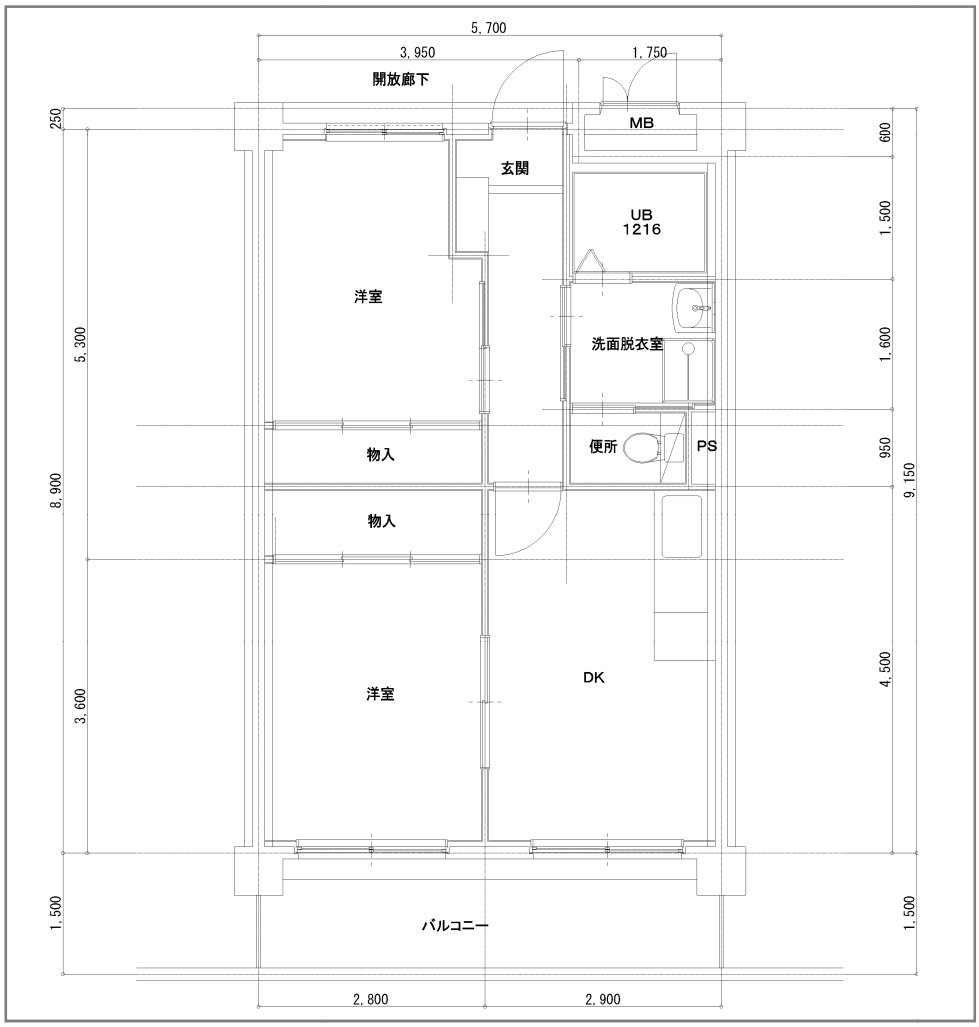


図　団地平面図（間取り図）

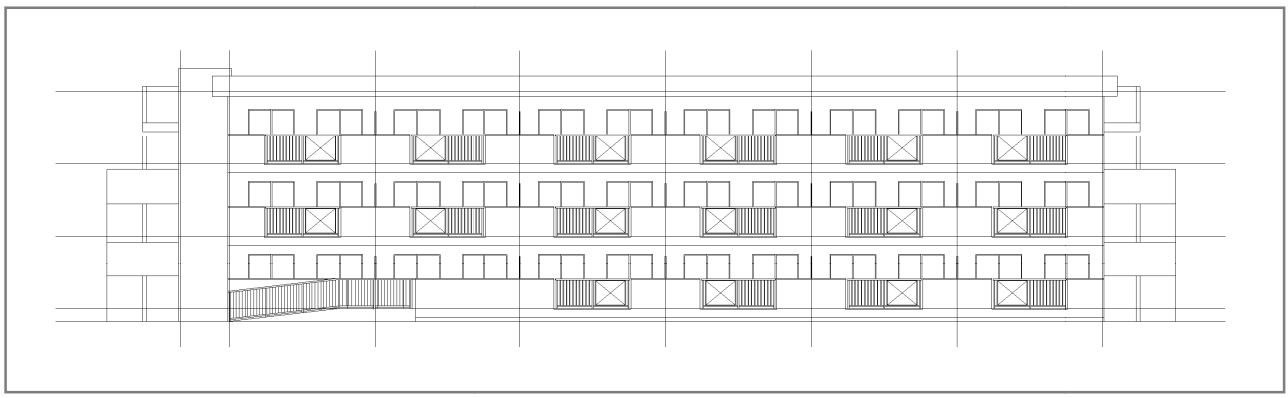


図　団地立面図

６．長寿命化のための維持管理計画

６－１　修繕・改善事業の内容

修繕・改善事業の内容を、以下に示す。

〇修繕対応

修繕周期等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。

【実施内容】定期点検の充実、修繕周期等を踏まえた経常修繕の実施

〇居住性向上型

住戸・住棟設備の機能充実を行い、居住性を向上させる。

【実施内容】浴室の整備、電気容量のアップ、開口部のアルミサッシ化　等

〇福祉対応型

高齢者等の円滑な利用に供するため、設備等を改善する。

【実施内容】段差の解消、廊下・階段の手摺設置　等

〇安全性確保型

入居者が安全に暮らすことができるよう、住戸の防犯性や落下・転落防止などの生活事故防止に配慮した改善を行う。

【実施内容】外壁落下防止改修、バルコニーの手摺のアルミ化　等

〇長寿命化型

一定の居住性や安全性が確保されており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。

【実施内容】給排水管の耐久性向上、住戸内配管の集約化、外壁の断熱改修　等

修繕対応を行う場合には、下表のような工事項目別の修繕周期や「福津市建物長寿命化計画」で示している部位別の計画更新周期等の事例を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に修繕等を行うことで既存の市営住宅の有効活用を図る。

表　修繕工事項目に対する修繕周期例

修繕工事項目		工事箇所	修繕周期（年）
外壁塗装		外壁，隔板，バルコニー手摺	15～30
屋根改修	屋根葺替	屋根，玄関小屋	15～30
	屋根塗装	屋根，玄関小屋	8～15
屋上防水改修		屋上，玄関庇	15～30
バルコニー防水改修		バルコニー床	15～30
給水管改修	屋外	屋外水道管	現地状況より
	屋内	屋内水道管，蛇口	25～30
排水管改修	塩化ビニール管ＶＰ	屋外	20～30
	ライニング鋼管	台所系排水管	20～30
	白鋼管	バルコニー床	現地状況より
ガス設備	屋外	屋外ガス管	～20
	屋内	屋内ガス管	～30
給湯設備		給湯器	～20
浴室		浴室ユニット（ＦＲＰ，タイル）	～30
		風呂釜	～30
		浴槽	15～30
給水ポンプ取替		受水槽室	10～20
テレビアンテナ取替		住棟屋上	15～18
非常照明器具取替	内臓バッテリー取替	階段，共用廊下	～7
	器具本体取替	階段，共用廊下	12～14
外灯取替		屋外	現地状況より
アプローチ整備		屋外	現地状況より
外柵改修		敷地境界	現地状況より

出典：マンションの修繕積立金算出マニュアル（平成 16 年 11 月／財団法人　マンション管理センター）

６－２　実施プログラム

（１）修繕・改善事業に係る事業予定一覧＜住棟部分＞

国土交通省住宅局『公営住宅等長寿命化計画策定指針』様式１による。

【様式１】維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：福津市

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果（千円）	備考
						H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37		
五反田	A	24	中耐	H6	－		給湯器取替工事	火災報知器取替工事								－	次期計画以降改善事業検討
五反田	B	18	中耐	H6	－		給湯器取替工事	火災報知器取替工事								－	〃
五反田	C	18	中耐	H6	－		給湯器取替工事	火災報知器取替工事								－	〃
五反田	D	18	中耐	H7	－		給湯器取替工事	火災報知器取替工事								－	〃
星ヶ丘	10	4	簡二	S48	－			火災報知器取替工事								－	H35建替え予定
星ヶ丘	20	6	簡二	S48	－			火災報知器取替工事								－	〃
星ヶ丘	30	6	簡二	S48	－			火災報知器取替工事								－	〃
星ヶ丘	50	5	簡二	S53	－			火災報知器取替工事								－	次期計画以降活用方針検討
星ヶ丘	60	5	簡二	S53	－			火災報知器取替工事								－	〃
星ヶ丘	70	5	簡二	S53	－			火災報知器取替工事								－	〃
星ヶ丘	80	5	簡二	S53	－			火災報知器取替工事								－	〃
花見	3	6	簡二	S45	－			火災報知器取替工事								－	H33建替え予定
花見	4	4	簡二	S45	－			火災報知器取替工事								－	〃
花見	5	6	簡二	S46	－			火災報知器取替工事								－	〃
花見	6	4	簡二	S46	－			火災報知器取替工事								－	〃
花見	7-1	5	簡二	S47	－			火災報知器取替工事								－	〃
花見	7-2	5	簡二	S47	－			火災報知器取替工事								－	〃
花見	8	6	簡二	S47	－			火災報知器取替工事								－	H34建替え予定
花見	9	5	簡二	S48	－			火災報知器取替工事								－	〃
花見	10	7	簡二	S48	－			火災報知器取替工事								－	〃
花見	11	6	簡二	S49	－			火災報知器取替工事								－	〃
花見	12-1	4	簡二	S50	－			火災報知器取替工事								－	H35建替え予定
花見	12-2	4	簡二	S50	－			火災報知器取替工事								－	〃
花見	13	5	簡二	S50	－			火災報知器取替工事								－	〃
花見	14	6	簡二	S51	－			火災報知器取替工事								－	〃
両谷	53	12	中耐	S53	－			火災報知器取替工事								－	次期計画以降改善事業検討
両谷	54	12	中耐	S54	－			火災報知器取替工事								－	〃
両谷	55	12	中耐	S55	－			火災報知器取替工事								－	〃
後添	1	5	簡二	S57	－			火災報知器取替工事								－	次期計画以降活用方針検討
後添	2	5	簡二	S57	－			火災報知器取替工事								－	〃
後添	3	6	簡二	S58	－			火災報知器取替工事								－	〃
後添	4	4	簡二	S58	－			火災報知器取替工事								－	〃

（２）建替えに係る事業予定一覧

国土交通省住宅局『公営住宅等長寿命化計画策定指針』様式２による。

【様式２】建替えに係る事業予定一覧

事業主体名：福津市

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	建替予定年度	備考
星ヶ丘	10	4	簡二	S48	―	H35	非現地・集約建替え（花見に統合・戸数減）
星ヶ丘	20	6	簡二	S48	―	H35	
星ヶ丘	30	6	簡二	S48	―	H35	
花見	3	6	簡二	S45	―	H33	集約建替え（戸数減）
花見	4	4	簡二	S45	―	H33	
花見	5	6	簡二	S46	―	H33	
花見	6	4	簡二	S46	―	H33	
花見	7-1	5	簡二	S47	―	H33	
花見	7-2	5	簡二	S47	―	H33	
花見	8	6	簡二	S47	―	H34	集約建替え（戸数減）
花見	9	5	簡二	S48	―	H34	
花見	10	7	簡二	S48	―	H34	
花見	11	6	簡二	S49	―	H34	
花見	12-1	4	簡二	S50	―	H35	集約建替え（戸数減）
花見	12-2	4	簡二	S50	―	H35	
花見	13	5	簡二	S50	―	H35	
花見	14	6	簡二	S51	―	H35	

（３）共同施設部分に係る事業予定一覧＜共同施設部分＞
国土交通省住宅局『公営住宅等長寿命化計画策定指針』様式３による。

【様式３】共同施設部分に係る事業予定一覧　＜共同施設部分＞

事業主体名：福津市

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

団地名	共同施設名	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容										備考
				H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	
五反田	児童遊園	H7	―				改修工事							遊具等取替、広場整備等

６－３　年次計画

年次計画を、以下に示す。

表　年次計画

団地名	戸数（戸）	事業内容等	前期					後期					合計（千円）
			H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	
五反田	78	修繕対応		給湯器取替工事	火災報知器取替工事	児童遊園改修工事							修繕対応
		事業費（千円）		7,700	1,560	10,500							19,760
星ヶ丘	36	修繕対応			火災報知器取替工事								修繕対応
		事業費（千円）			900								900
		建替え								16戸→12戸	撤去		建替え
		事業費（千円）								264,000	30,400		294,400
花見	73	修繕対応			火災報知器取替工事								修繕対応
		事業費（千円）			1,825								1,825
		建替え				調査設計・居住者等対応		30戸→24戸	24戸→18戸 ＋集会所、児童遊園	19戸→12戸			建替え
		事業費（千円）				80,000		585,000	491,600	302,000			1,458,600
両谷	36	修繕対応			火災報知器取替工事								修繕対応
		事業費（千円）			720								720
後添	20	修繕対応			火災報知器取替工事								修繕対応
		事業費（千円）			500								500
修繕・改善事業費計（千円）				7,700	5,505	10,500							23,705
建替事業費計（千円）						80,000		585,000	491,600	566,000	30,400		1,753,000
経常修繕費（千円）			6,500	6,500	6,500	6,500	6,500	6,500	6,500	6,500	6,500	6,500	65,000
年間費用（千円）			6,500	14,200	12,005	97,000	6,500	591,500	498,100	572,500	36,900	6,500	1,841,705

団地名	対象戸数	事業種別	工事内容		設定工事単価
五反田	44	修繕対応	給湯器取替工事		175 千円／戸
全団地	-	修繕対応	火災報知器取替工事	（中耐）	20 千円／戸
				（簡二）	25 千円／戸
五反田	-	修繕対応	【共同施設】児童遊園改修工事		10,500 千円
花見	54	建替え	建築・外構工事		22,000 千円／戸
花見	73		撤去（除却費）		1,900 千円／戸
星ヶ丘	12	建替え	建築・外構工事		22,000 千円／戸
星ヶ丘	16		撤去（除却費）		1,900 千円／戸
花見	-	建替え	【共同施設】集会所、児童遊園		50,000 千円

※道路工事費、上下水道布設工事費及び引越代、家賃差額などの補償費用等は除外している。

７．計画の実現に向けて

（１）事業の平準化

平成 28 年度から平成 37 年度までの 10 年間で、154 戸の修繕対応を行うこととし、89 戸については、集約して建替え又は用途廃止することとした。

これらの事業を進めるためには、市の財政状況や各種政策等を踏まえながらの事業の平準化が必要である。

（２）耐用年数を考慮した長期的活用

市営住宅のうち簡易耐火二階建は、計画期間及び次期計画期間内に全て耐用年数を超過することから、今期以降の計画の中で順次建替え又は用途廃止の検討が必要となってくる。

一方、中層耐火建は、耐用年数まで両谷団地が 30 年程度、五反田団地が 50 年程度残っている。これらの住宅については、できるだけ居住水準を維持しつつ、長期に渡って使用していくことができるよう、計画的に維持管理を進めていくことが望まれる。

（３）収入超過世帯、高額所得世帯への対応

市営住宅には、収入超過世帯及び高額所得世帯が 1 割程度入居されている。

住宅に困窮する低額所得者の世帯に対し、引き続き住宅を供給していくためにも、公営住宅法等に基づき、高額所得世帯に対し、退居の誘導を行っていく。

（４）長寿命化計画の見直し

建替え、維持管理、用途廃止等を行うためには、事業時期や内容等について、入居者に対し十分な情報提供を行い、理解を得て進める必要がある。

また、状況によっては事業を円滑に進めることができないことも考えられる。

長寿命化計画では、適宜計画を見直すことが可能であるため、状況の変化や事業の進捗状況等を把握しながら、事業スケジュールを見直し、長寿命化計画の変更を行う必要がある。

■福津市営住宅審議会

○委員名簿

役　職　名	氏　名	備　考
会　長	宮尾　敏彦	民生委員 福津市民生委員児童委員協議会会長
副会長	田上　健一	九州大学大学院教授 福津市景観審議会委員
委　員	中野　桂子	福津市消費生活相談員
〃	中村　一枝	福津市福祉事務所長 （健康福祉部長）
〃	西住　眞須子	民生委員 福津市民生委員児童委員協議会副会長

役　職　名	氏　名	備　考
オブザーバー	荒木　邦夫	福岡県建築都市部住宅計画課 住宅指導係長

【事務局】　総合政策部財政課

○開催状況

年　度	開　催　日	議　題
平成 26 年度	第１回審議会 平成 26 年 11 月 13 日	・市営住宅の現況について
	第２回審議会 平成 27 年 2 月 5 日	・市営住宅に関する長期計画について
平成 27 年度	第１回審議会 平成 27 年 6 月 9 日	・本年度の予定について ・公共施設再編に関する事例紹介等
	第２回審議会 平成 27 年 11 月 10 日	・福津市の現況について ・入居者アンケートの結果について ・（長寿命化）計画の策定について
	第３回審議会 平成 28 年 1 月 19 日	・市営住宅長寿命化計画について 市営住宅の活用計画について 市営住宅の整備方針について
	第４回審議会 平成 28 年 3 月 8 日	・市営住宅長寿命化計画について 建替事業の実施方針について 年次計画等について