

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。

■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		概ね 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、改善後概ね 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（計画修繕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。

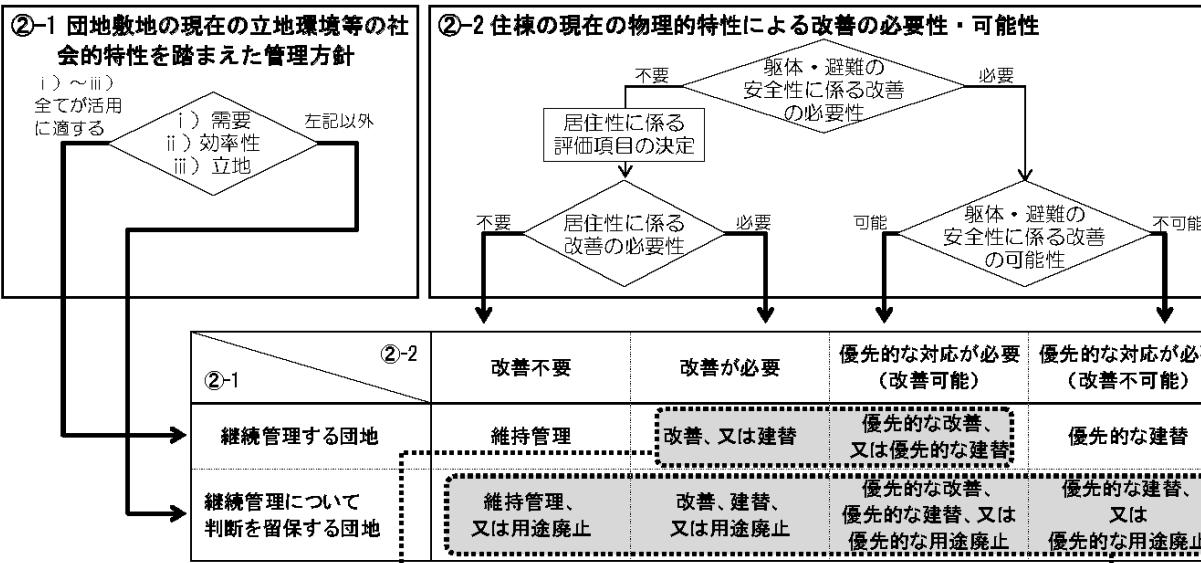
(2) 手法選定のフロー

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（改訂）」（国土交通省平成28年8月）に示された「事業手法の選定フロー」に沿って行う。

■事業手法の選定フロー

①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

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



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

【Aグループ】

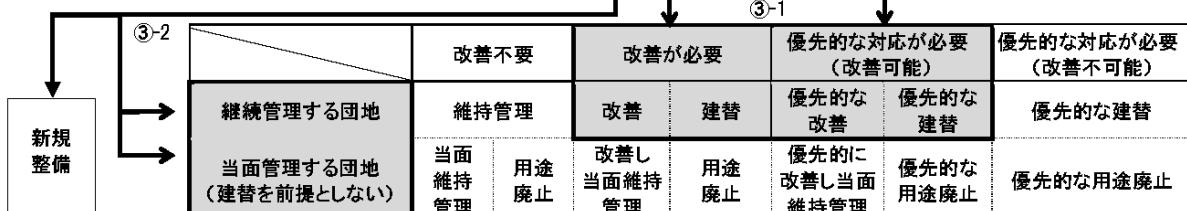
③-1 LCC 比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

- 改善事業と建替事業のLCC比較や、計画期間内の建替事業量の試算を踏まえ、改善か建替かを仮設定する。

【Bグループ】

③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

- 将来のストック量推計を踏まえ、「継続管理する団地」又は「当面管理する団地（建替を前提としない）」の判定を行い、事業手法を仮設定する。新規整備の検討も行う。



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

- 集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。
- あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。

④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

■ 事業費の試算

- 中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される新規整備、改善、建替等に係る年度別事業費を試算する。

問題なし

問題あり

■ 事業実施時期の調整

- 事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、事業実施時期を調整して改めて試算し、問題がないか確認を行う。

事業実施時期の決定 及び 年度別事業費の試算

④-3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

- 全団地・住棟の供用期間、事業実施時期等を示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成する。

④-4 計画期間における事業手法の決定

- 長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10年以上）内における最終的な事業手法を決定する。
- 改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、全面的改善か個別改善かを決定する。
- 計画期間内の事業予定を、公営住宅等ストックの事業手法別戸数表及び様式1～3として整理する。

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】

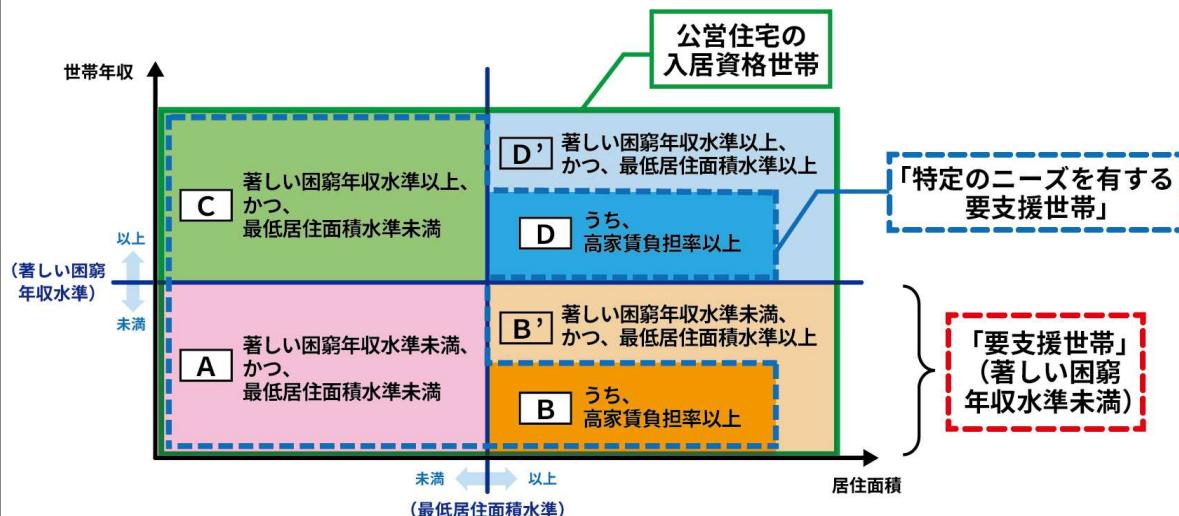
1) 要支援世帯数の算定（需要推計）

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。

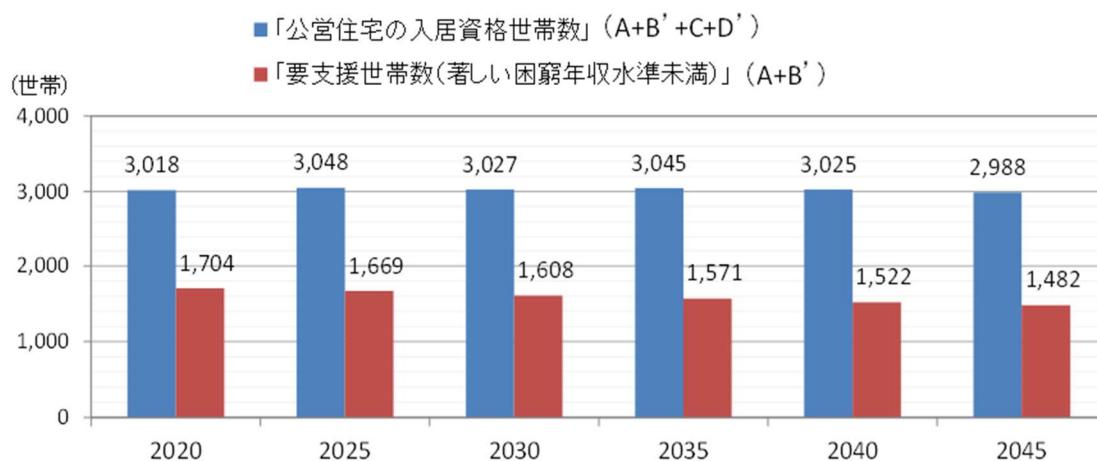


「特定のニーズを有する要支援世帯」

- 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、最低居住面積住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、最低居住面積住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。

■要支援世帯数(著しい困窮年収水準未満)



※P35 <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。

■住宅ストックの状況

	戸数		戸数		戸数		戸数		戸数
住宅総数	30,030	居住世帯あり (92.3%)	27,720	専用住宅	27,360	持ち家	19,410	－	－
							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	310	－	－
							50		
			居住世帯なし (7.7%)	空き家	2,260	持ち家	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	40	一時現在者のみ	－	－	－
						建築中	20	－	－

※総数には、「不詳」も含む

※公社（東福間団地）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つ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。

(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	25m ²	30m ²	40~60m ²	70m ²	80m ² 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112-2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42-2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 86.4% となっている。

第75-2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		一般型	
		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
	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
	給与住宅	270	270	-	140	130	100	60	40

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89-2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		一般型	
		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
東福間団地	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。

①UR・公社の借家 (※実際の管理戸数)	×	(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%	=	①UR・公社の借家 × (a) × (c) × (b) 200戸
②民営借家 (専用住宅)	×	(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)	×	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。

■「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
①UR・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

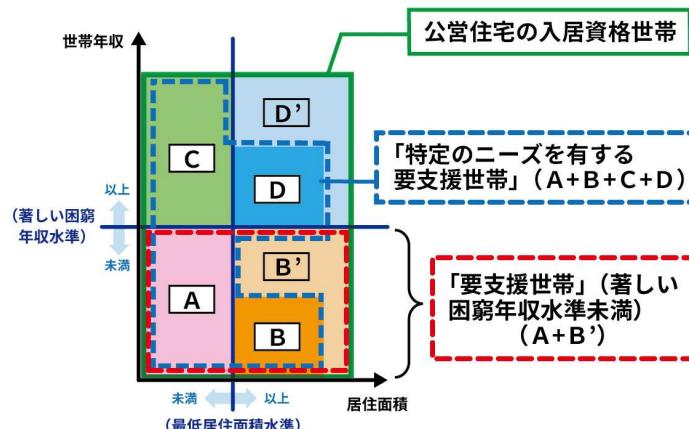
3) 公営住宅の需要と供給可能世帯の対応

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営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営借家等」の計で対応することとする。



- 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、最低居住面積住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、最低居住面積住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】要支援世帯数の算定

		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】公営住宅+民営借家等のストックの算定

		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
民営借家(低廉かつ一定の質が確保された民営借家等)	-	818	831	848	820	781	
【供給可能世帯】公営住宅 + 民営ストック	-	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

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

→ 公営住宅等の需要と供給可能世帯の対応

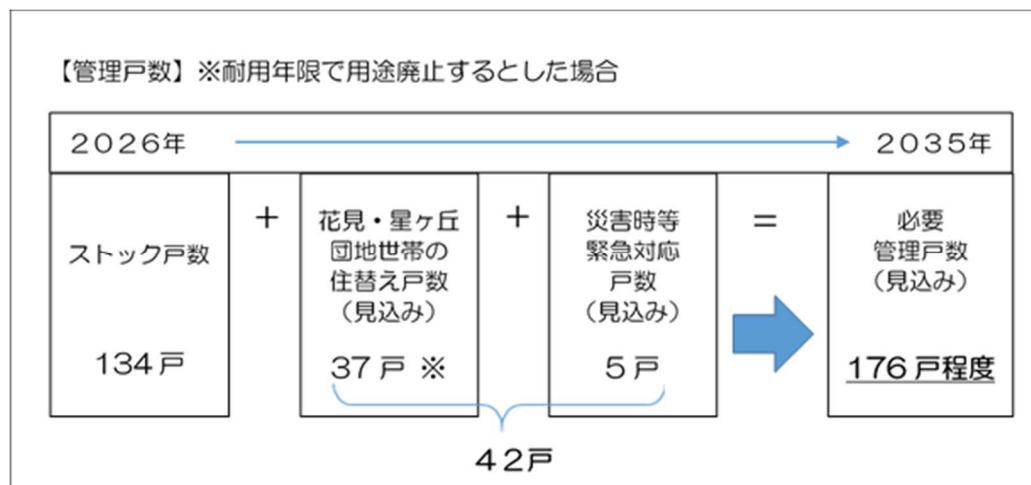
		2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
【供給可能世帯】-【公営住宅等の需要】	-	38	42	57	58	59	

4) 市営住宅の必要管理戸数の見込み

3) の試算より、耐用年数が10年以上経過した団地の用途廃止をし、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年をピークにその後は、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え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の周知や情報提供、家賃補助等の民間賃貸住宅の活用の検討を行う。

ただし、算出における市営住宅の管理戸数は、耐用年数が10年以上経過した団地の用途廃止をするとした場合、2035年時点で134戸であり、建替の際は、当該団地の入居者数を考慮して管理戸数を見込むことが必要である。つまり、耐用年数が10年以上経過している花見・星ヶ丘団地を用途廃止する際、他団地へ住替えする当該団地の入居者を対象に、他団地に空き家がない場合は、下記の通り最大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戸を建替予定として、管理戸数134戸に42戸を加算し、2035年時点の必要管理戸数を概ね176戸と見込む。



※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

令和7年度現在 の入居世帯数 47世帯	-	建替前に退去見込み世帯 過去2年平均退去世帯数 2世帯×5年 10世帯	=	建替後の新団地へ住替え る世帯数の見込み 37世帯 ※
---------------------------	---	--	---	-----------------------------------

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。

<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1,000m ² 以上で利用可能な地形条件の場合 ×：敷地面積が1,000m ² 未満、または1,000m 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
	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
iii) 立地	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
	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) 主要公益施設が500m圏内にある
	商業施設の近接 (スーパー、商店、コンビニ等) 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) 軀体・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 軀体の安全性 ○：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40m ² 以上、×：住戸専用部面積が40m ² 未満 ※最低居住面積水準（3人世帯で40m ² 以上、2人世帯で30m ² 以上、単身で25m ² 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通りとなる。

<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)	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)
	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
継続管理について判断を留保する団地	【B グループ】 (→2次判定へ)			
	1.五反田団地	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」又は「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」又は「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。

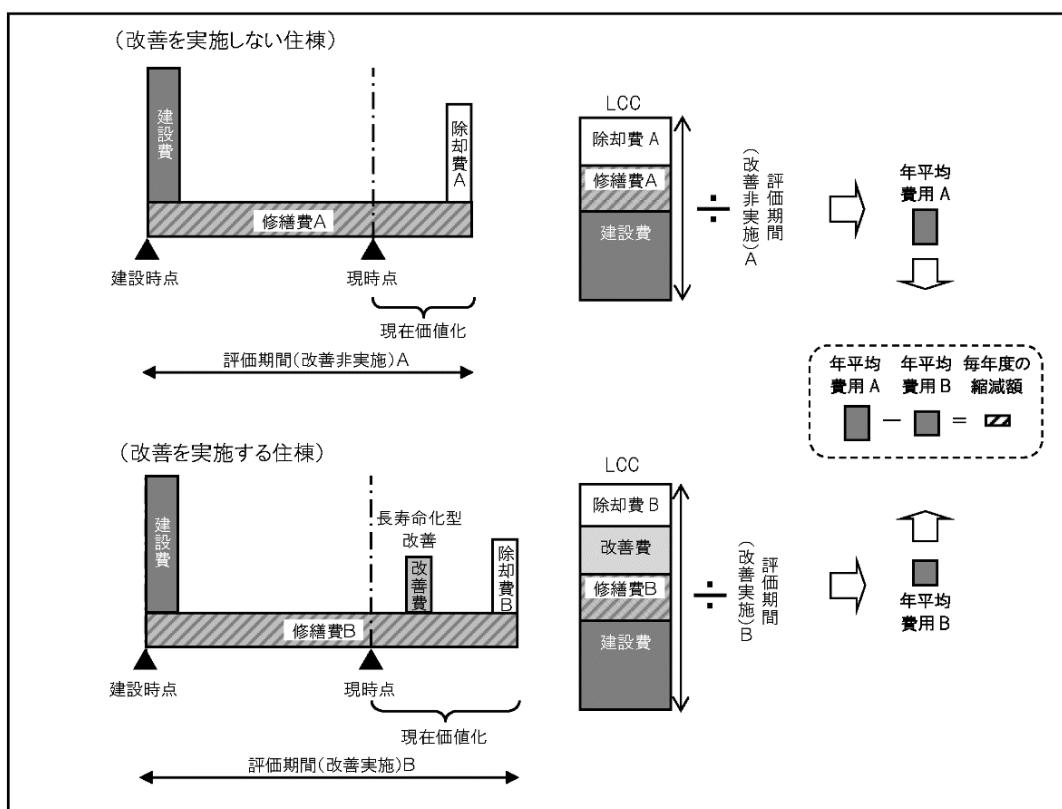
③ 2次判定 : 1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定

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の算出の基本的な考え方は以下の通り。

■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＞

・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、又は用途廃止」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通りとなる。

＜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手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。

■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。

＜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
建設	21,770千円/戸	耐火構造（中層）
設計・監理	800千円/戸	
除却	1,900千円/戸	除却・整地費
個別改善	3,000千円/戸	屋上・外壁改修
	70千円/戸	給湯器更新
維持管理	20千円/戸	火災警報器更新
		※屋上・外壁改修工事費は上記と同じ

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等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。
- 改善の事業においては、原則建設年代順に実施を行うが、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、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）～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）～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、今後、本計画の見直しに合わせて社会情勢の変化、進捗状況等から見直すこととする。

■事業スケジュール(案)

NO	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	事業手法	工事内容	計画期間内						工事費計									
								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	改善	4 78			長寿命化 屋上・外壁改 修 脱炭素社会 対応型 計画修繕	設計・監理 屋上・外壁改 修 共用部分の照明 器具のLED化 給湯器更新 火災警報器 更新	(設計) 160 (監理) 90										(監理)	19,500			
																		12,480	3,780	3,240			
																		126,000	108,000	234,000			
																		2棟	2棟	-			
																		78戸	54戸	5,460			
																				5,460			
2	星ヶ丘	簡二	1973. 1978	7	36	用途廃止(移転集約) または建替	除却	1,900										78戸	1,560	1,560			
3	花見	簡二	1970- 1976	14	73	用途廃止(移転集約) または建替	除却	1,900										21戸	15戸				
- (案) 星ヶ丘 または 花見		-	-	-	42	現地建替	建設	21,770	(基本設計) 170 (実施設計) 450 (監理) 180	(基本設計) 170 (実施設計) 450 (監理) 180	(設計) 160 (監理) 90	(設計) 160 (監理) 90	(監理)	(監理)	(監理)	(監理)	(監理)	(監理)	33,600	94,7,940			
																		60,800	18,900	3,780			
4	両合	中耐 1978- 1980	3	36		改善	長寿命化 屋上・外壁改 修 脱炭素社会 対応型 計画修繕	3,000	-	3,000	3,000	設計・監理 屋上・外壁改 修 共用部分の照明 器具のLED化 給湯器更新 火災警報器 更新	(設計) 160 (監理) 90	(設計) 160 (監理) 90	(監理)	(監理)	(監理)	(監理)	(監理)	(監理)	457,110	457,110	914,340
																		21戸	21戸	720			
5	後添	簡二	1982. 1983	4	20	維持管理	計画修繕	20										20戸	400	400			
事業費計								5,760	111,240	9,820	119,600	567,350	460,950	5,460	12,480	129,780	111,240	1,533,680					
								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通り。

■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より42戸と設定する。

■ 1次判定内容

■2次～3次判定内容

耐用年経過												<2次判定>												<3次判定>											
耐用年数												(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】)			(再掲) <1次判定> ②-2 物理的特性判定より		1次判定グループ	(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			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)	LCC比較として、建替と改善のどちらがLCC縮減できるか	計画期間内に建替が可能か	→③-1 判定	→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	49	70	32	38	29	改善不要	維持管理、又は用途廃止	B				維持管理する団地	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		1	78	18	13	31	39	30																					
福間	2	公営	星ヶ丘	簡二	S48	1973	7	3	16	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																					
福間	3	公営	花見	簡二	S45	1970	14	2	73	10	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																				
福間	4	公営	両谷	中耐	S47	1972	14	3	73	16	8	45	54	-9	-18	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	-	-	-	両谷	4
					S48	1973		2		27	5	45	53	-8	-17																				
福間	5	公営	後添	簡二	S49	1974	14	1	6	3	45	52	-7	-16	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	-	-	-	後添	5	
					S50	1975		3		13	6	45	51	-6	-15																				
福間	6	公営	後添	簡二	S51	1976	14	1	6	1	45	50	-5	-14	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	-	-	-	後添	5	
32棟												現地建替(案) 星ヶ丘団地 または 花見団地												42	維持管理	42									
243戸												157戸												176戸			156戸								

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。

■整備水準の目標

項目		水準達成の方針	建替時の目標	個別改善時の目標
			以下の項目をすべて達成する	
住棟	構造	準耐火構造、耐火構造		—
住戸	戸当たり面積	都市居住型誘導居住面積水準程度 (※P23「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 (※P23「誘導居住面積水準及び最低居住面積水準」参照)	
	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	ユニットバス化もしくは風呂釜設置	
		出入口の段差解消	出入口の段差解消	
		手すり設置 引き戸	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、エアコンスリーブ・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		—

また、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、次頁の目標を設定する。

■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 ・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に考え、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

■住宅性能水準

項目		水準の内容
基本的機能	居住室の構成等	<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。
	共同住宅における共同施設	<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	耐震性等	・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。
	防火性	・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。
	防犯性	・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。
	耐久性	・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。
	維持管理等への配慮	・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。
	断熱性等	・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。
	室内空気環境	・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。
	採光等	・窓等の外壁の開口部からの採光等について、適正な水準を確保する。
	遮音性	・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口部の遮音について、適正な水準を確保する。
	高齢者等への配慮	・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、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。
外部性能	その他	・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。
	環境性能	・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。
	外観等	・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。

■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	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、か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。
	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。
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、住宅の適切な建替え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、障害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 55m^2
- ② 2人以上の世帯 $25\text{m}^2 \times \text{世帯人数} + 25\text{m}^2$

(2) 都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者 40m^2
- ② 2人以上の世帯 $20\text{m}^2 \times \text{世帯人数} + 15\text{m}^2$

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 25m^2 (2) 2人以上の世帯 $10\text{m}^2 \times \text{世帯人数} + 10\text{m}^2$

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の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、各個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

◆世帯人数別の面積例

		世帯人数別の住戸専用面積（例）（単位：m ² ）			
		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

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
<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)								
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 修繕	12年 24年	伸縮目的の打替、保護コンクリート部分補修 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 撤去・新設	12年 24年	塗膜防水の保護塗装 (かぶせ方式) 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 撤去・葺替	12年 24年	下地調整の上保護塗装 既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え			○	
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、バラベット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防止等			○	
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	外壁自地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	○	○		
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 (鋼製) 屋上フェンス、設備機器、綫槽・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隣て板枠、物干金物等 屋外鉄骨階段、自転車置き場、遊具、フェンス	塗替 塗替 塗替	6年 6年 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 (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 塗替	6年 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 (ボード、樹脂、木製等) 隣て板・エアコンスリーブ・雨樋等	清掃 塗替	18年 18年	洗浄の上、コーティング 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 窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整 取替 点検・調整 取替	12年 36年 12年 36年	動作点検、金物 (丁番、ドアチェック等) 等の取替等 撤去又はかぶせ工法 動作点検、金物 (戸車、クレセント、ビート等) の取替等 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 取替	12年 36年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等 全部撤去の上、取替	○ ○			
④金物類 (集合郵便受け等)	集合郵便受け、掲示板、宅配ロッカ等 笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隣て板、物干金物、スリーフキャップ等 屋上フェンス等	取替 取替 取替	24年 24年 36年	取替 取替 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、パイプベースの扉等	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 張替・塗替	12年 12年	床・壁・天井の塗替、張替等 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	取替 取替 取替	20年 35年 40年	硬化塗化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管 硬質塗化ビニルライニング鋼管 (コア織手)			○ ○ ○	
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 取替	8年 15年	オーバーホール			○	
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 取替	20年 30年	配管用炭素鋼管 ターボエボキシ塗装鋼管 排水用硬化塗化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塗化ビニル管 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 取替	30年 50年	配管用炭素鋼管 ターボエボキシ塗装鋼管 排水用硬質塗化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塗化ビニル管 耐火2層管 鉄管			○ ○	
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替 取替	25年 30年	排水用 ヒューム管			○ ○	
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬化塗化ビニル管			○	
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修 取替	8年 15年	オーバーホール			○ ○	

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
9 ガス整備								
①ガス管（屋内）	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼管	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	ガスメーター	取替	10年		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
①ガス管（屋外）		取替	20年	配管用炭素鋼管	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10 力ス整備								
①空調設備	管理室、集会室のエアコン	取替	15年					<input type="checkbox"/>
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			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4~6年		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
②配電盤類	配電盤・ブルボックス等	取替	30年			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
⑤自家発電	発電設備	取替	30年			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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					<input type="checkbox"/>
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					<input type="checkbox"/>
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年					<input type="checkbox"/>
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					<input type="checkbox"/>
13 消防用設備								
①屋内消火栓設備	消火栓ボンブ、消化管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14 昇降機設備								
①昇降機	カゴ内装、扉、三方板等	補修	15年					<input type="checkbox"/>
	全構成機器	取替	30年					<input type="checkbox"/>
15 立体駐車場設備								
①自走式駐車場	フレハブ造り（鉄骨増+ALC）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		建替	30年	全部撤去の上建替	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		建替	20年	撤去、新設	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
②付属施設	埋設排水管、排水溝等、※埋設給水管を除く	取替	20年			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	植栽	整備	20年					<input type="checkbox"/>
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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
②直接仮設		仮設	18年	枠組み足場、養生シート等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18 専用部分								
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年					<input type="checkbox"/>
②設備機器	分電器	取替	15年		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	換気扇	取替	20年		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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。

(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。

(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。

(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。

(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。

(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
--------------------	----------------

■改善事業スケジュール(案)

NO	団地名	棟数	戸数	工事内容	工事費 (千円/戸)	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	36戸	126,000	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。

■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		
			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		○階段廊下手すりあり ×EVなし

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		
			S54	54	H23 外壁改修・屋上防水		
			S55	55	H24 外壁改修・屋上防水		×階段手すりなし ×EVなし

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団地は以下の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、非現地立替かについては、今後協議したうえで決定する。

■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										(千円)	
							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	1,900	戸	(募集停止)		21戸	15戸								
										39,900	28,500							
3	花見	14	73	除却	1,900	戸	(募集停止)		32戸	41戸								
										60,800	77,900							
-	(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)						
									7,140	18,900	3,780	3,780						
				建設	21,770	戸			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」を案として建替プランを検討する。

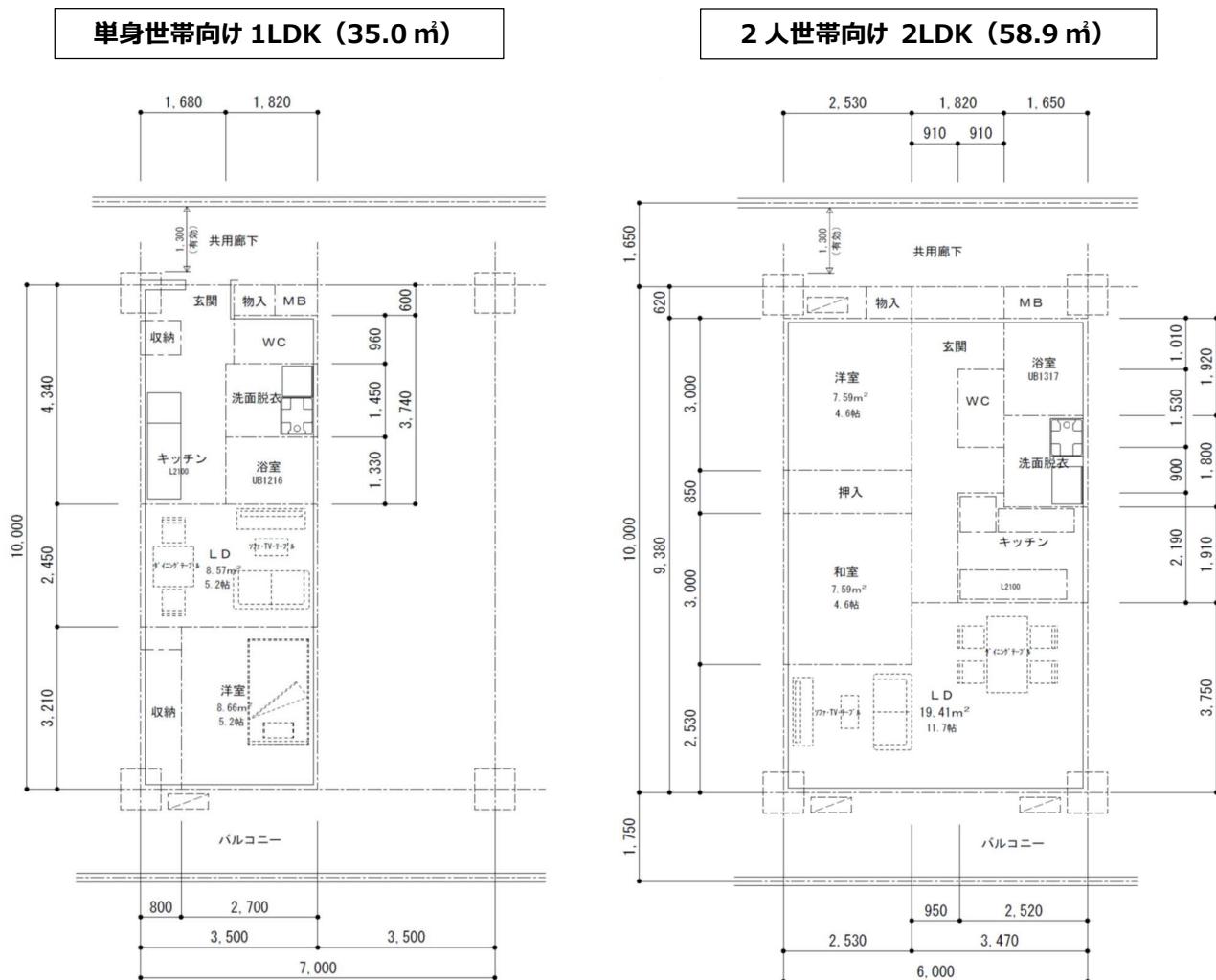
1) 住戸プラン

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)、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。

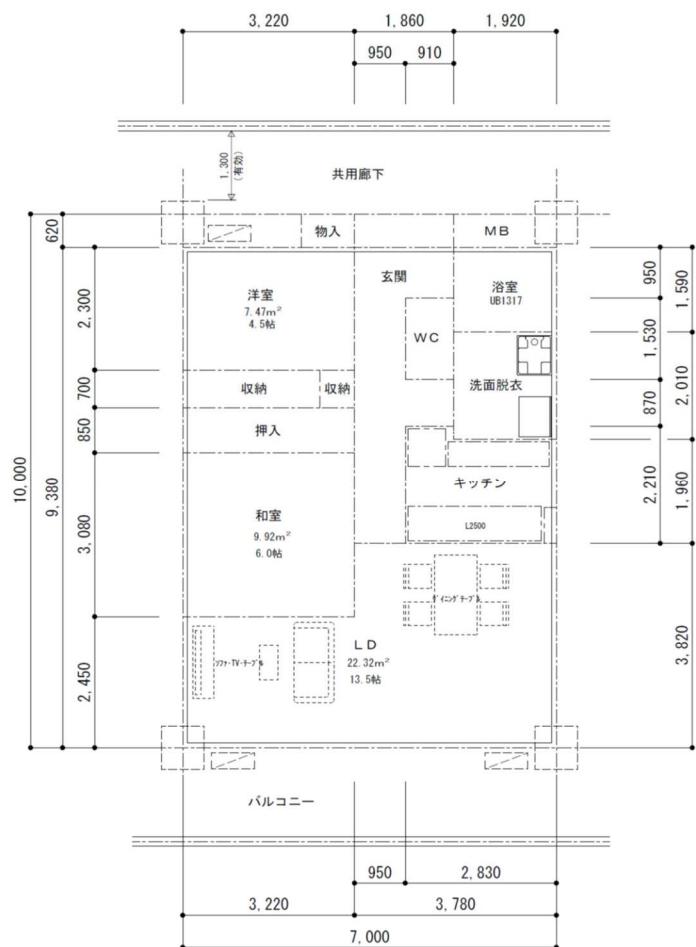
戸数の比率については、現入居者の世帯構成や住民ニーズを踏まえて設定する。

また、集合住宅の 1 階の住戸については、身体障がい者等への対応のため、必要に応じて軽微な改修を行い、車イス生活に対応できる仕様とする。

■ 住戸プラン例



3人世帯向け 2LDK (68.9 m²)



2) (案) 星ヶ丘団地の建替プラン (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台を確保する。

■敷地概要

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

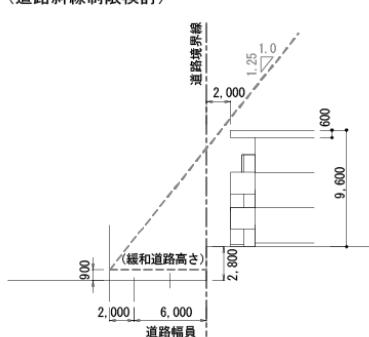
計画戸数	3棟 42戸	構造	RC造（耐火構造）
住戸タイプ	【A棟】1LDK(35.0 m ²)14戸、2LDK(68.9 m ²)2戸		
	【B棟】1LDK(35.0 m ²)8戸、2LDK(58.9 m ²)3戸、2LDK(68.9 m ²)2戸		
	【C棟】1LDK(35.0 m ²)8戸、2LDK(58.9 m ²)3戸、2LDK(68.9 m ²)2戸		
	計 1LDK(35.0 m ²)30戸、2LDK(58.9 m ²)6戸、2LDK(68.9 m ²)6戸		
設備	駐車場 54台+来客用4台、駐輪場 60台、ごみ置場、受水槽、LPGタンク		

■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)			(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)			(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

■ (案) 星ヶ丘団地建替計画 住棟配置図



3) (案) 花見団地の建替プラン (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台を確保する。

■敷地概要

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)12戸、2LDK(58.9 m ²)6戸、2LDK(68.9 m ²)3戸		
	【B棟】1LDK(35.0 m ²)12戸、2LDK(58.9 m ²)6戸、2LDK(68.9 m ²)3戸		
設備	計 1LDK(35.0 m ²)24戸、2LDK(58.9 m ²)12戸、2LDK(68.9 m ²)6戸 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)	(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)	(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

■ (案) 花見団地建替計画 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。

■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、今後協議し決定する。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通り。

■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									LCC 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)	4,402	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)	1,600	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							679	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							643	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							632	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通り。

■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期	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	2,519	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	4,807	"
花見団地	3棟、4棟	10	簡二	S45		※	2030	1,482	"
花見団地	5棟、6棟	10	簡二	S46		※	2030	1,519	"
花見団地	7-1棟、7-2棟、8棟	16	簡二	S47		※	2030	2,380	"
花見団地	9棟、10棟	12	簡二	S48		※	2030	1,889	"
花見団地	11棟	6	簡二	S49		※	2030	920	"
花見団地	12-1棟、12-2棟、13棟	13	簡二	S50		※	2030	2,529	"
花見団地	14棟	6	簡二	S51		※	2030	1,287	"

※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通り。

■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

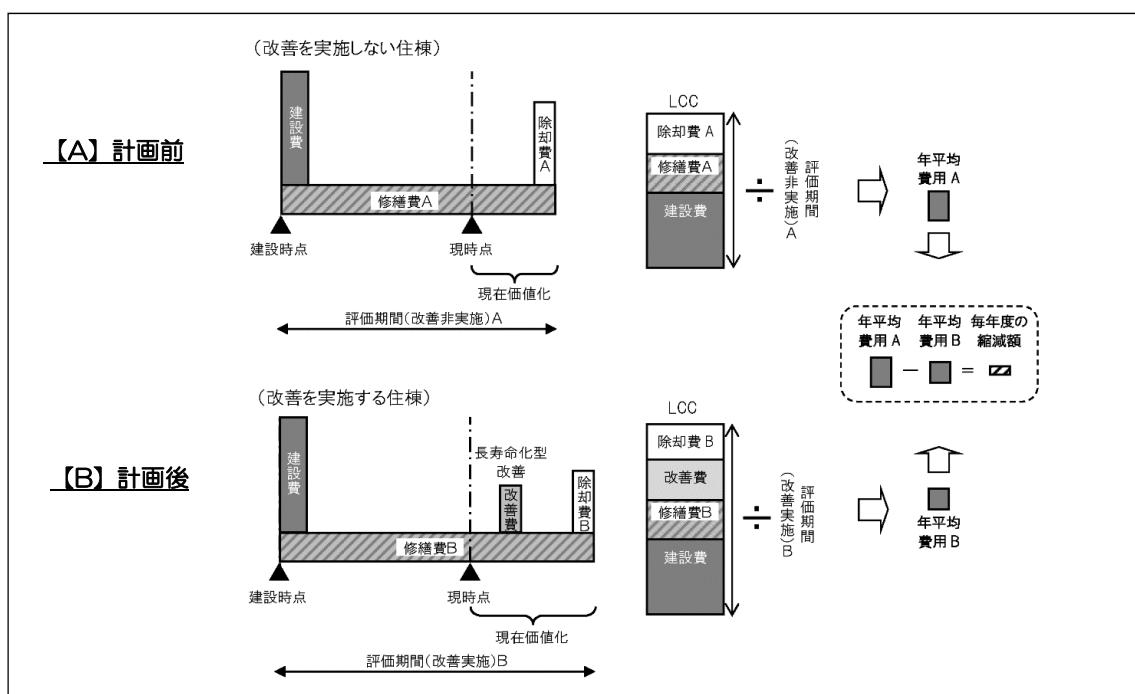
耐火構造の住棟を 50 年間活用する前提で、活用期間（過去及び将来）における「修繕費」と「建設費（推定再建築費）」で構成する年間平均コスト

【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



(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)

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	1,900,000 1,900,000

■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	1,900,000	1,900,000
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	1,624,128	1,334,915
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	円／戸・年	157,409	240,371
	計画前LCC(千円／年)	千円／年	2,519	4,807

■ 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	1,900,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000

■計画前モデル

①	評価期間(改善非実施)A	年	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
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
②	修繕費A	円	2,508,839	2,614,054	2,567,355	2,777,493	2,709,153
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
④-1	除却費	円	1,900,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000
④-2	除却費の現在価値化係数		0.962	0.925	0.889	0.855	0.822
④	除却費B(現在価値化)	円	1,826,923	1,756,657	1,689,093	1,624,128	1,561,662
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	円／戸・年	148,191	151,910	148,751	157,409	153,367
	計画前LCC(千円／年)	千円／年	1,482	1,519	2,380	1,889	920
							2,529
							1,287

(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)

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	12戸
構造	中耐	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	1,900,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000

■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	6,823,793	6,633,684	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	1,900,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000
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	901,821	867,135	1,689,093	1,624,128	1,561,662
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	円／戸・年	350,009	404,703	342,268	327,343	321,717

■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	7,969,542	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	1,900,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000
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	411,579	395,749	770,880	741,231	712,722
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	円／戸・年	276,645	315,832	285,669	273,739	269,066

■LCC縮減効果

⑫	年平均縮減額 ((⑤)-⑪)	円／戸・年	73,364	88,871	56,599	53,605	52,651
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	円／棟・年	4,401,859	1,599,670	679,187	643,255	631,815
		千円／棟・年	4,402	1,600	679	643	632

■福津市営住宅審議会

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长
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

