

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、適切な点検、修繕、データ管理等を行い、公営住宅等の状況や公営住宅等に対する将来的な需要見通しを踏まえた各団地のあり方を考慮した上で効率的・効果的な団地別・住棟別の事業方法を選定するとともに、長寿命化のための事業実施予定一覧を作成することにより長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減等を目指すものである。

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28年8月改定）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。

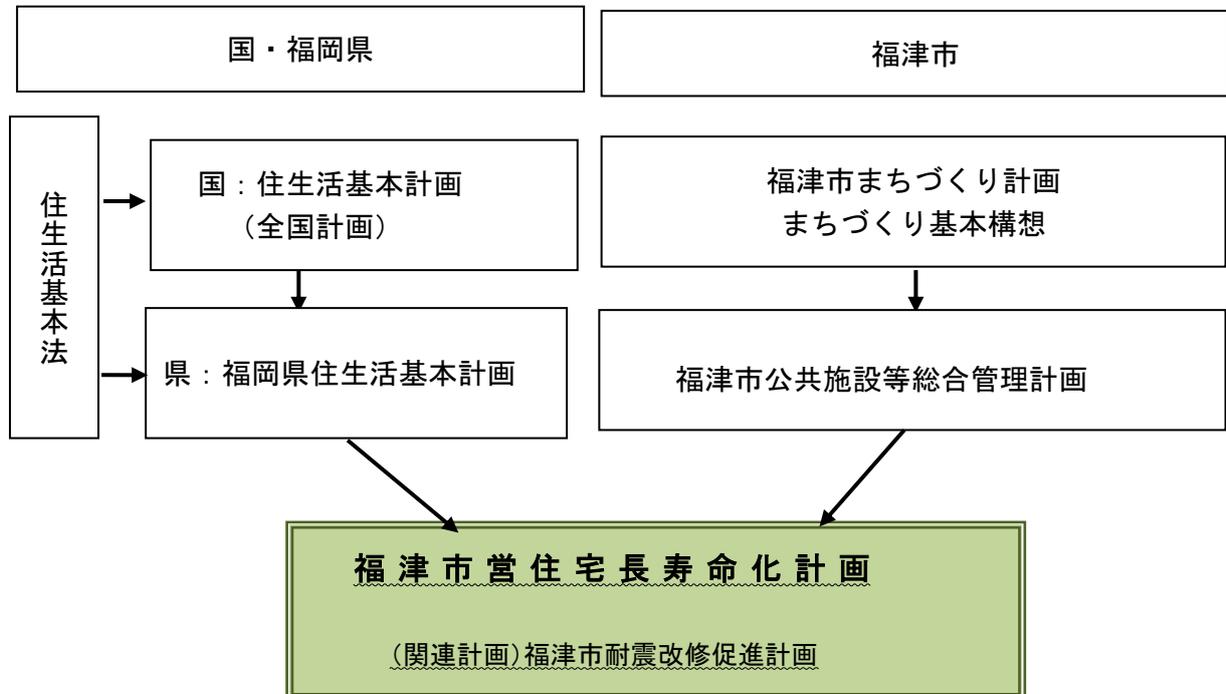


図 計画の位置づけ

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。

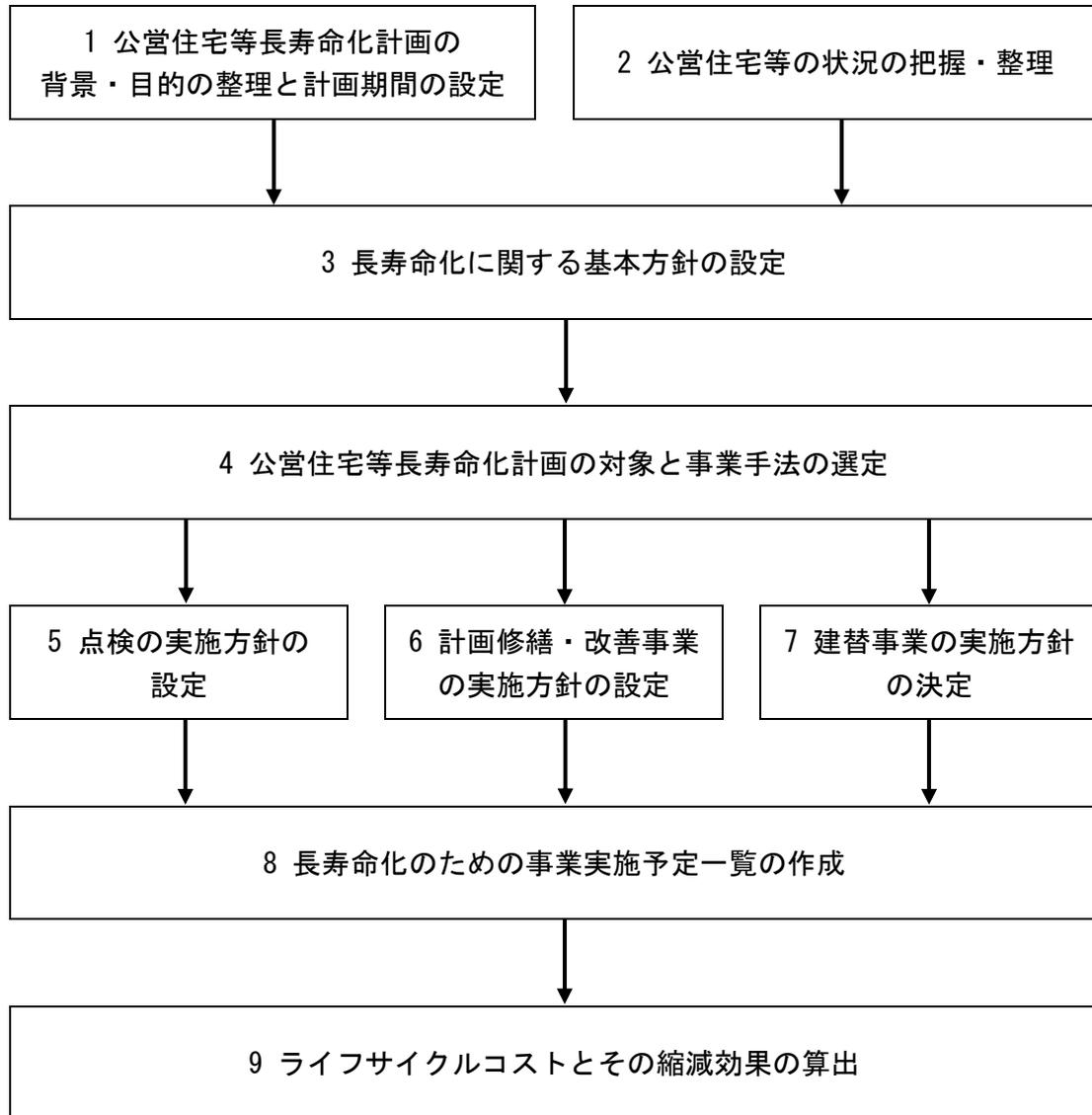


図 計画策定の流れ

1-4 長寿命化計画の期間

本計画は、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、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、令和12年度に中間見直しを行うものとする。

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

本市の人口は令和2年の国勢調査において67,033人となっている。今後の本市における人口のピークは、国立社会保障・人口問題研究所の推計では2045年72,687人、市の独自推計では2034年72,206人と見込んでいる。令和7年3月改定の人口ビジョンでは、施策を実施することで「市の人口を2035年以降の減少幅を最小限にとどめ、72,000人程度に維持していくこと」としている。また、人口規模を維持するだけでなく、地域の社会や経済の担い手となる世代、生産年齢人口を確保していくことも重要。今後は、「2035(令和17)年以降の約72,000人の人口規模を展望するとともに、生産年齢人口割合の現状維持(55%)していくこと」としている。

表 人口・世帯数の推移

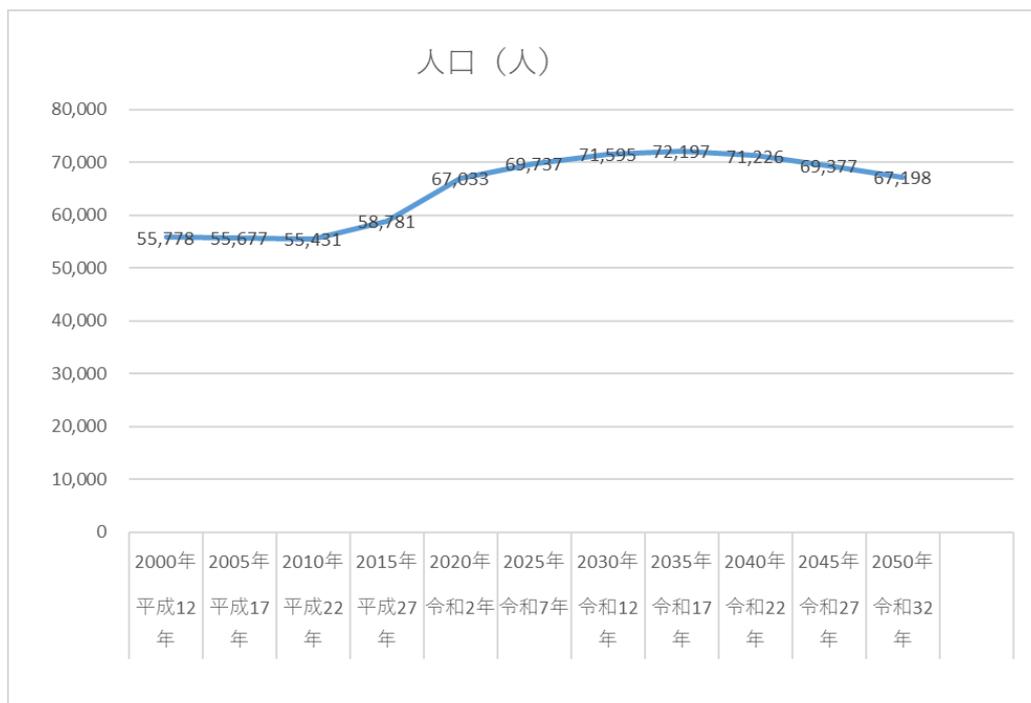
		人口(人)	世帯(世帯)	1世帯当たりの人口(人/世帯)
平成12年	2000年	55,778	18,690	3.0
平成17年	2005年	55,677	19,492	2.9
平成22年	2010年	55,431	20,482	2.7
平成27年	2015年	58,781	22,272	2.6
令和2年	2020年	67,033	26,534	2.5
令和7年	2025年	69,737	27,895	2.5
令和12年	2030年	71,595	28,638	2.5
令和17年	2035年	72,197	28,879	2.5
令和22年	2040年	71,226	28,490	2.5
令和27年	2045年	69,377	27,751	2.5
令和32年	2050年	67,198	26,879	2.5

資料：令和2年以前(実績値)各年国勢調査

令和7年以降(推計値)福津市人口ビジョン

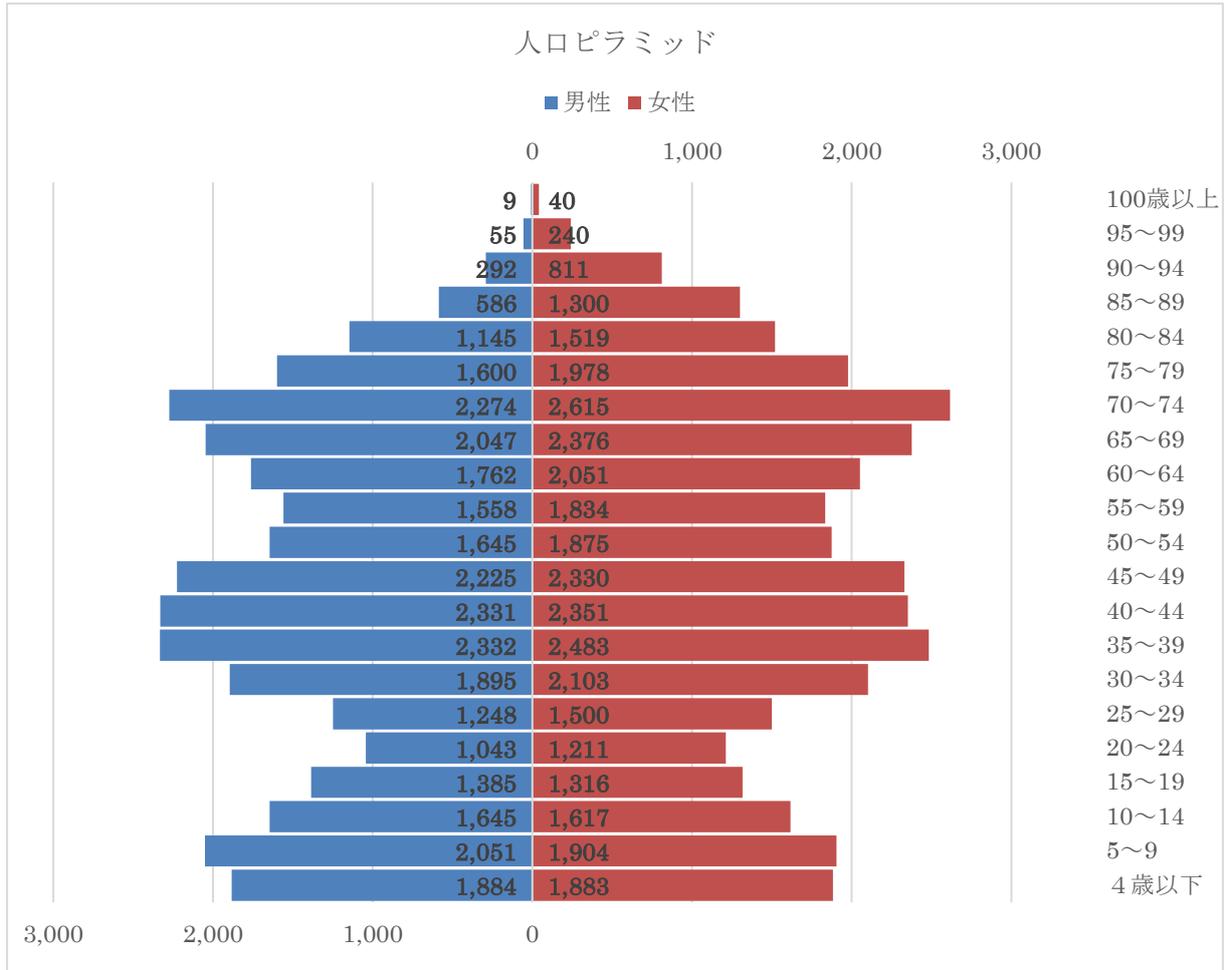
※令和7年以降の世帯数は令和2年の1世帯当たりの人口の数値を使用した推計値

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



※年齢不詳は除く
資料：令和2年国勢調査

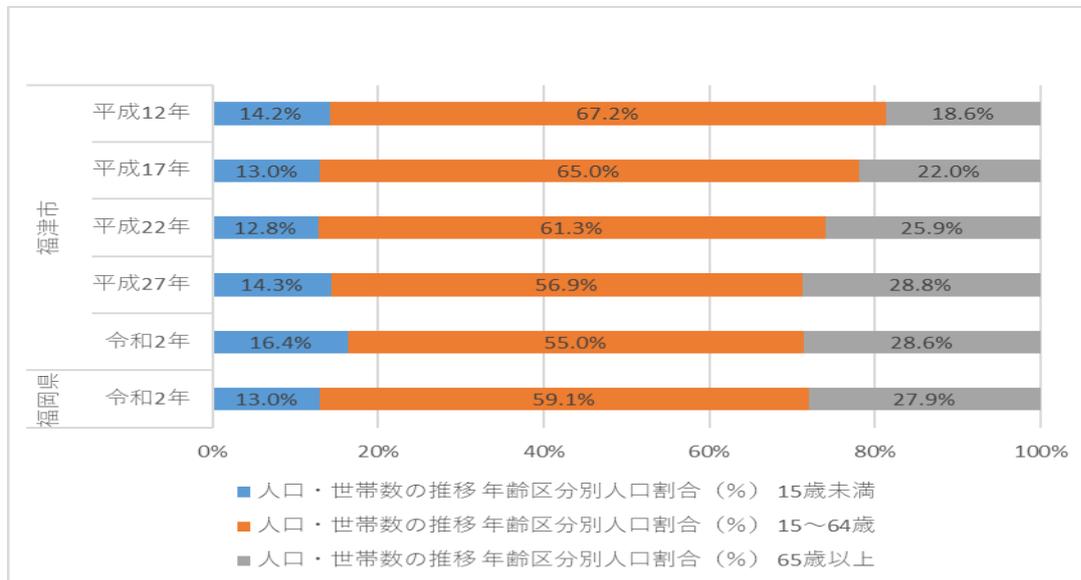
図 男女別・年齢別人口ピラミッド

②年齢区分別人口

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 年齢区分別人口割合の推移

(4) 高齢化率

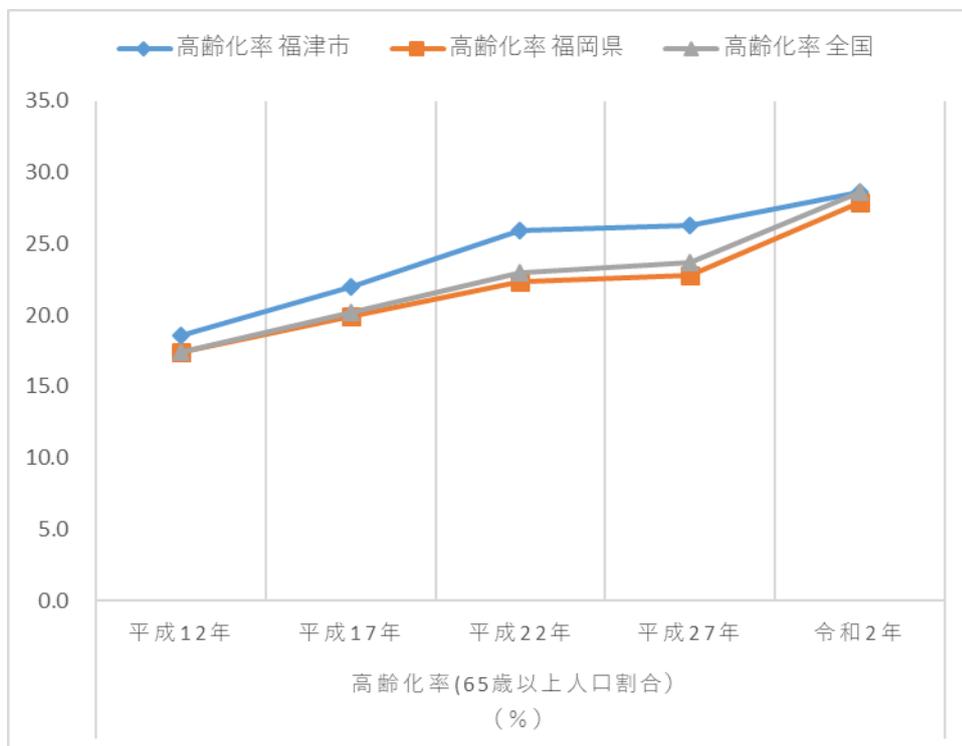
本市の高齢化率は、令和2年に28.6%となり、平成2年の18.6%と比較すると10.0ポイント増加している。

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 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	26.3	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

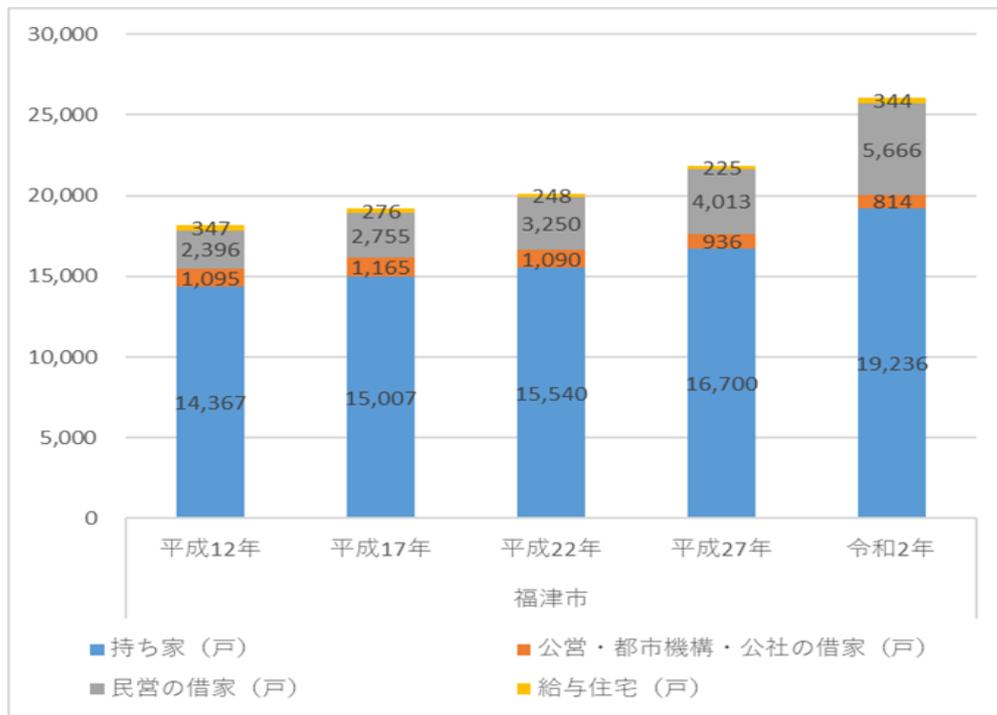
図 高齢化率の推移

(5) 住宅の所有関係

表 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



資料：各年国勢調査

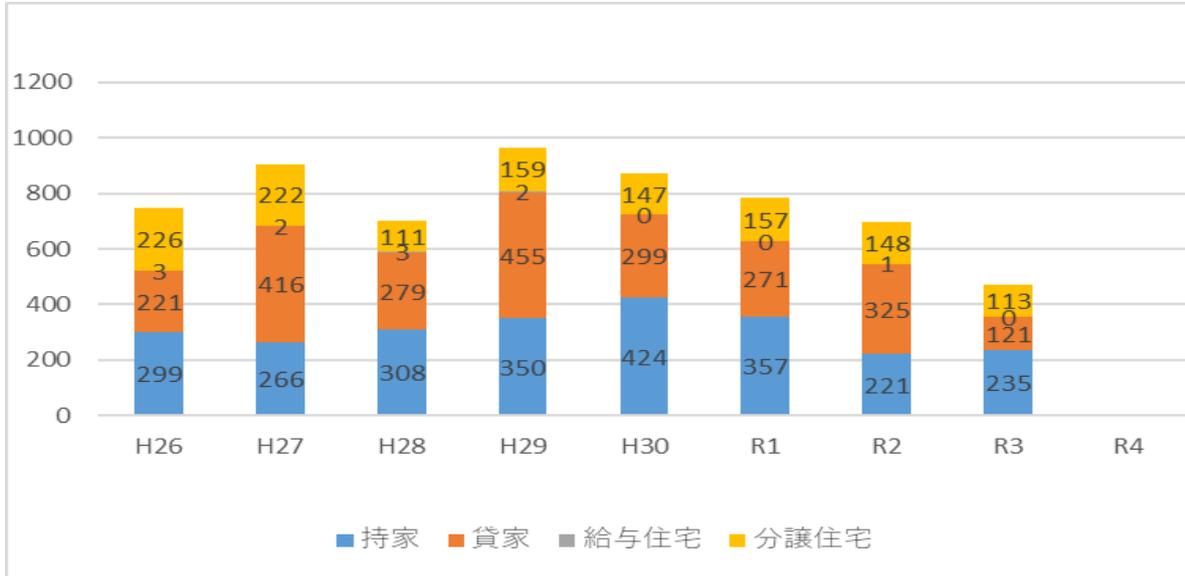
※主世帯・・・1住宅に1世帯が住んでいる場合は、その世帯を、2世帯以上が住んでいる場合は、そのうちの主となる世帯をいう。

※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。

所有関係別で見ると、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状況です。貸家についても平成 29 年度 450 戸程の着工をピークに減少している状況です。



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 7.4%であり、県における 12.4%よりも下回っている。

	福津市	福岡県
住宅総数 (戸)	30,030	2,703,300
	100.0%	100.0%
空家総数 (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 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）

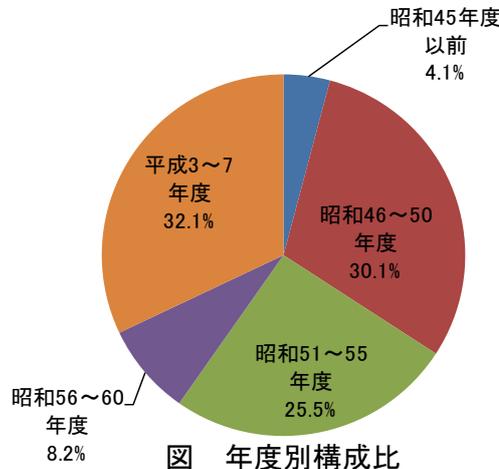
団地名	建設年度	構造	戸数
福間	昭和63年度	中耐	30
東福間	平成2～7年度	中耐	616
計			646

表 市内公社賃貸住宅一覧（参考）

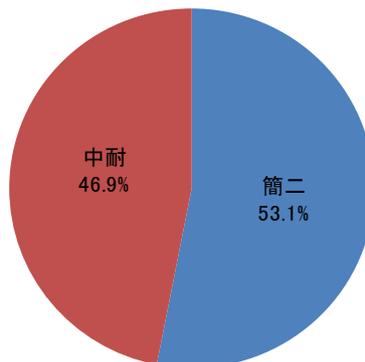
団地名	建設年度	構造	戸数
東福間	昭和42～53年度	中耐	334
計			334

(2) 年度別・構造別・規模別構成

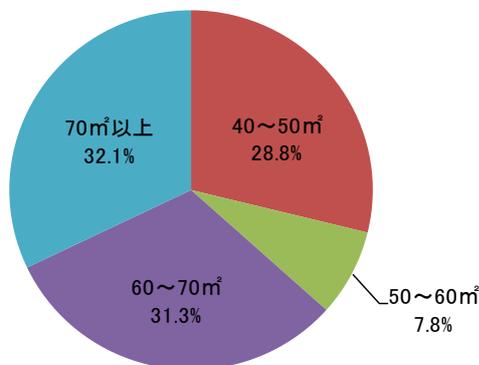
建設年度別にみると、平成3～7年度が32.1%、次いで昭和46～50年度が30.1%、昭和51～55年度が25.5%となっている。昭和60年度以前に建設された住宅、つまり建設から30年以上経過している住宅が約7割を占めている。



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。



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。



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。

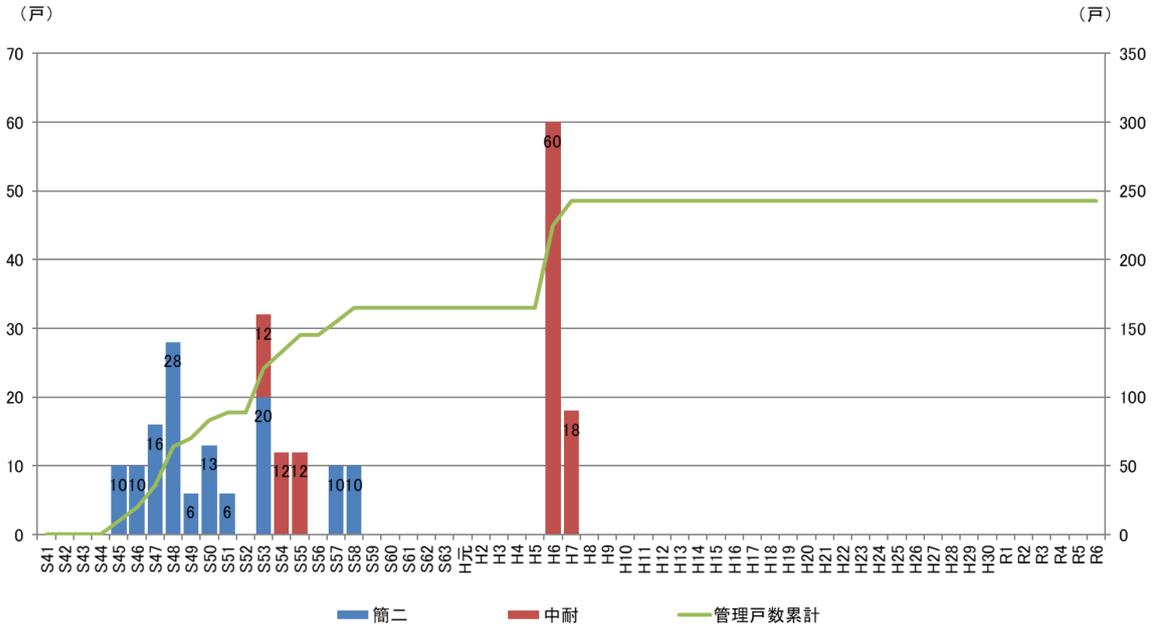


図 年度別・構造別戸数

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。

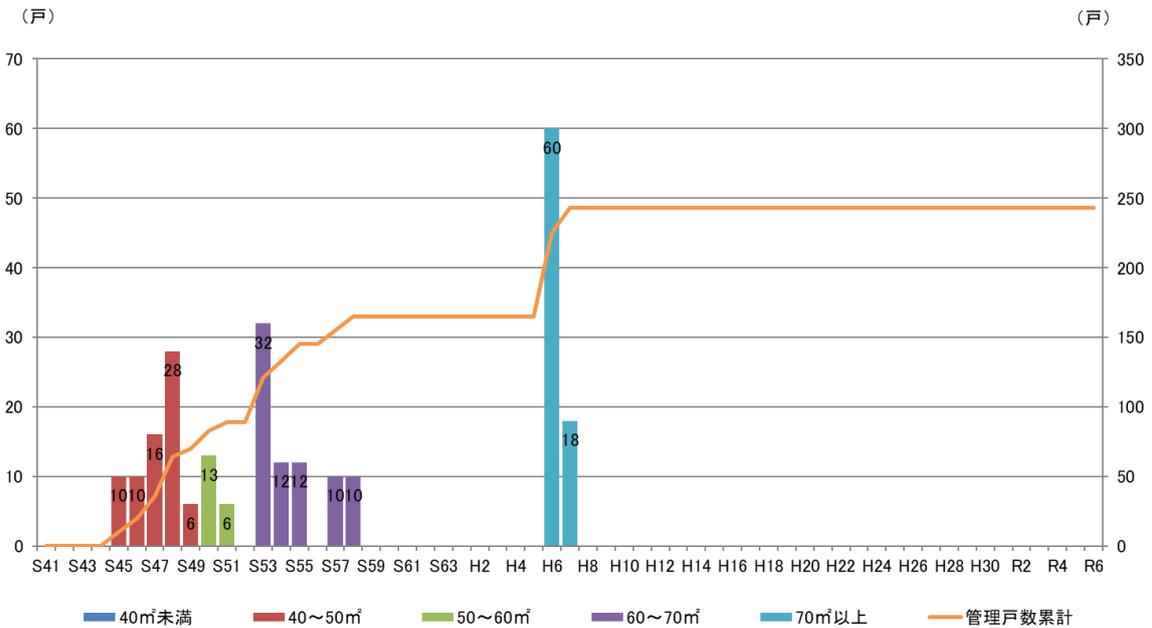


図 年度別・規模別戸数

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。

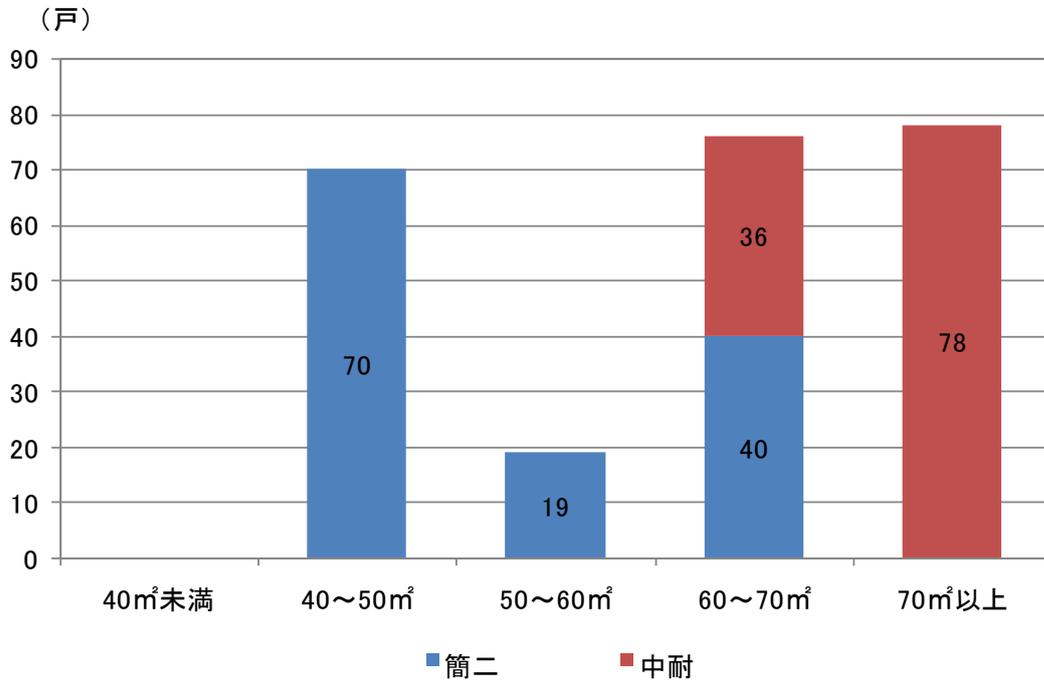


図 規模別・構造別戸数

(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。

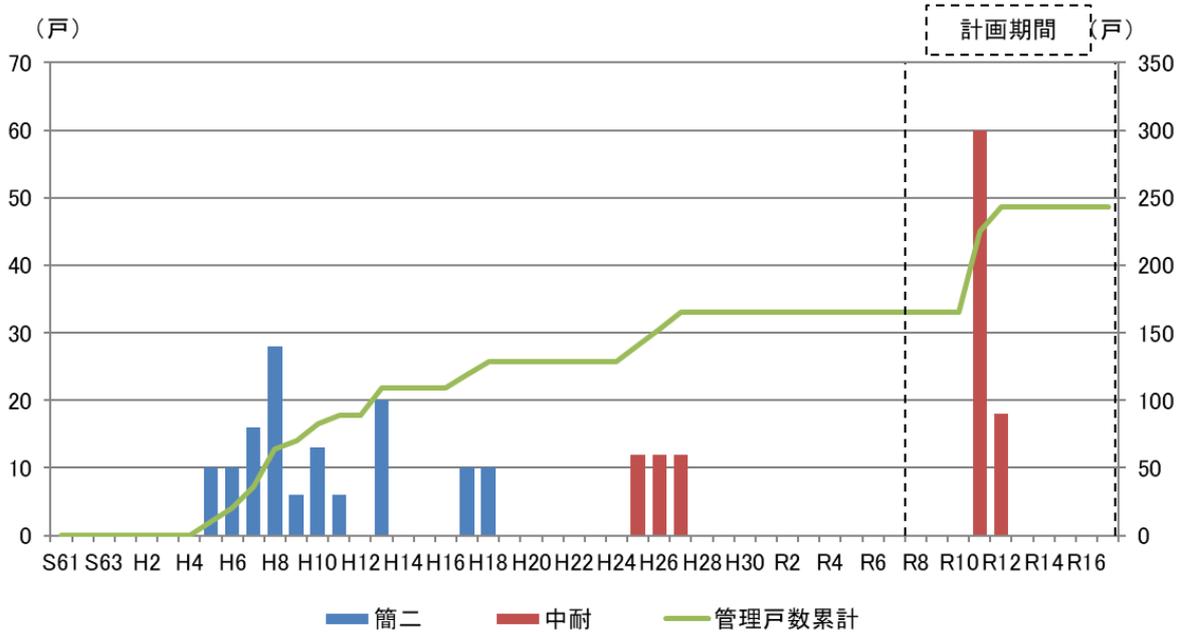


図 耐用年数1/2経過戸数

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。

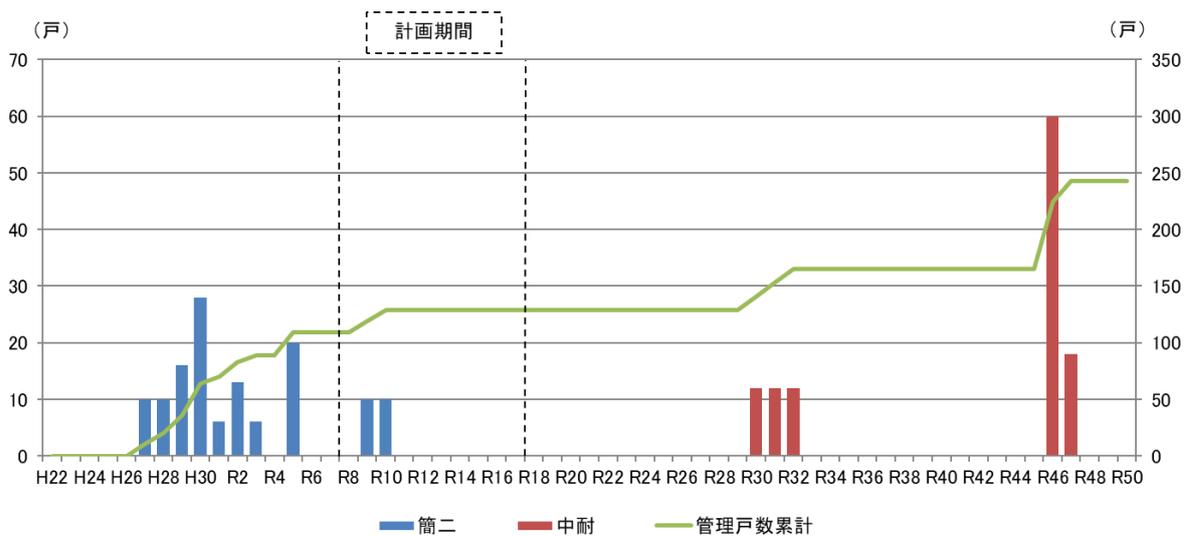


図 耐用年数経過戸数

(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	H 6	屋根改修工事(H22)								
	B		屋根改修工事(H19)								
	C		屋根改修工事(H19)								
	D	H 7	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	S 4 8	屋根補修工事 (H10)								
	20		屋根補修工事 (H10)								
	30		屋根補修工事 (H10)								
	50	S 5 3	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	S 4 5									
	4										
	5	S 4 6									
	6										
	7-1	S 4 7	屋上防水工事 (H16)								
	7-2										
	8										
	9	S 4 8									
	10										
	11	S 4 9	屋上防水工事 (H18) 外壁改修工事(H19)								
	12-1	S 5 0	屋上防水工事 (H16)								
	12-2										
	13		屋上防水工事 (H16)								
	14	S 5 1									
	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	S 5 3	外壁改修・屋上防水工事(H22)								
	54	S 5 4	外壁改修・屋上防水工事(H23)								
	55	S 5 5	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	S 5 7	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	S 5 8	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 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

※応募者数とは、申請して入居待機登録をした件数。平成29年度から入居補欠者募集制に変更した。それに伴い上半期・下半期の募集期間なくし、通年受付へ。

(6) 入居状況

入居状況を見ると、全体の管理戸数 243 戸のうち、入居戸数が 155 戸で 63.8%、空家戸数が 88 戸で 36.2%となっている。

五反田、両谷、後添団地では入居率が 5 割以上、空家率は 2 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、空家率が 5 割を超えている。

表 市営住宅の入居状況

団地名	入居戸数	空家戸数	管理戸数
	(戸)	(戸)	(戸)
五反田	61	17	78
	78.2%	21.8%	100.0%
星ヶ丘	20	16	36
	55.6%	44.4%	100.0%
花見	27	46	73
	37.0%	63.0%	100.0%
両谷	30	6	36
	83.3%	16.7%	100.0%
後添	17	3	20
	85.0%	15.0%	100.0%
合計	155	88	243
	63.8%	36.2%	100.0%

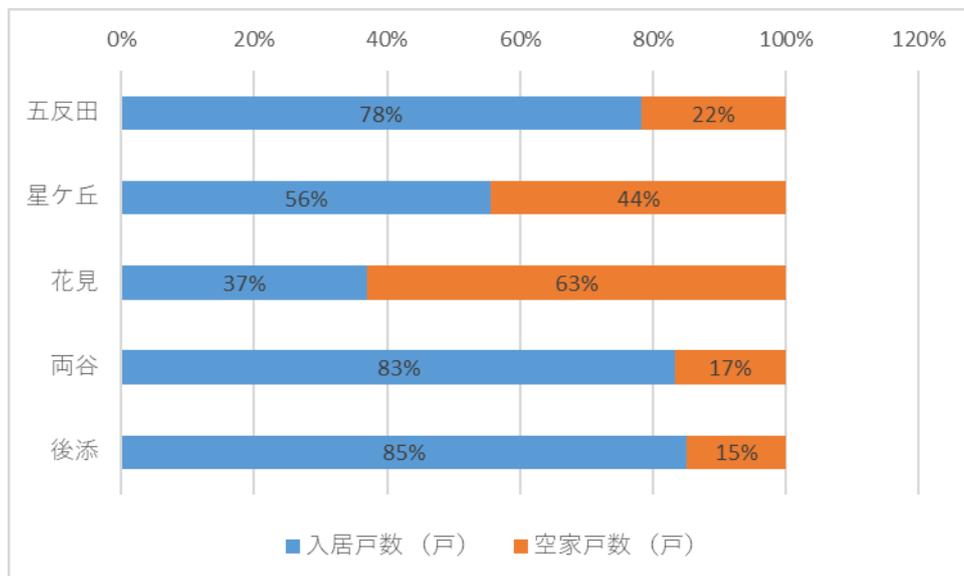


図 市営住宅の入居状況割合

(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。星ヶ丘と花見団地については、入居募集の停止をしていることが影響していると考えられる。

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	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%

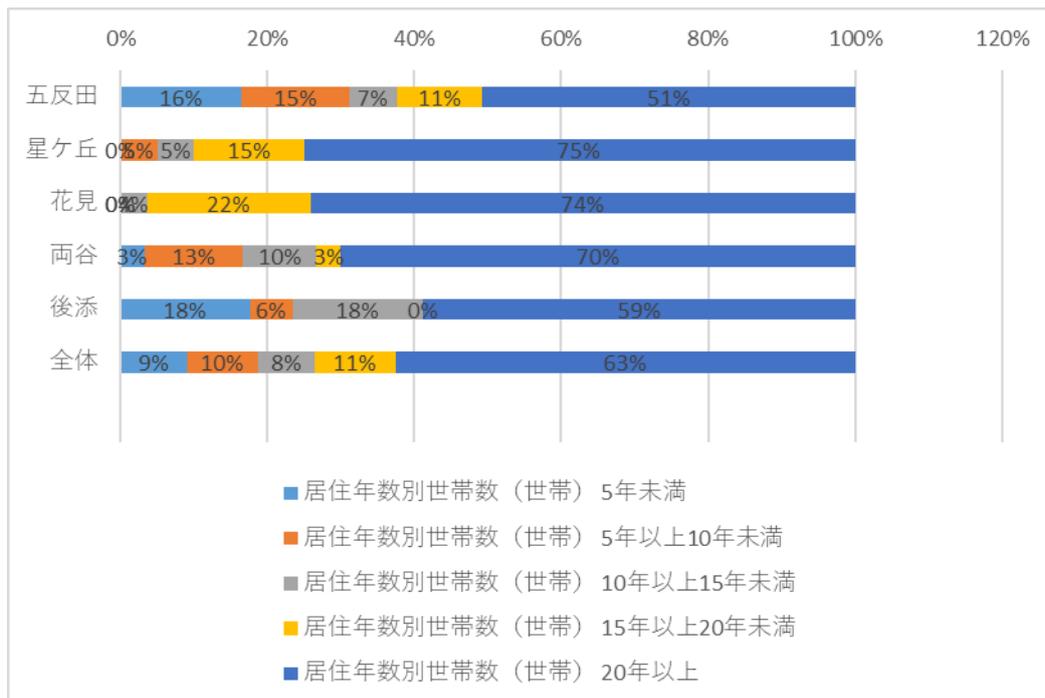


図 入居世帯の居住年数割合

(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%にまで達している。

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	25	24	6	4	1	1	61
	41.0%	39.3%	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%

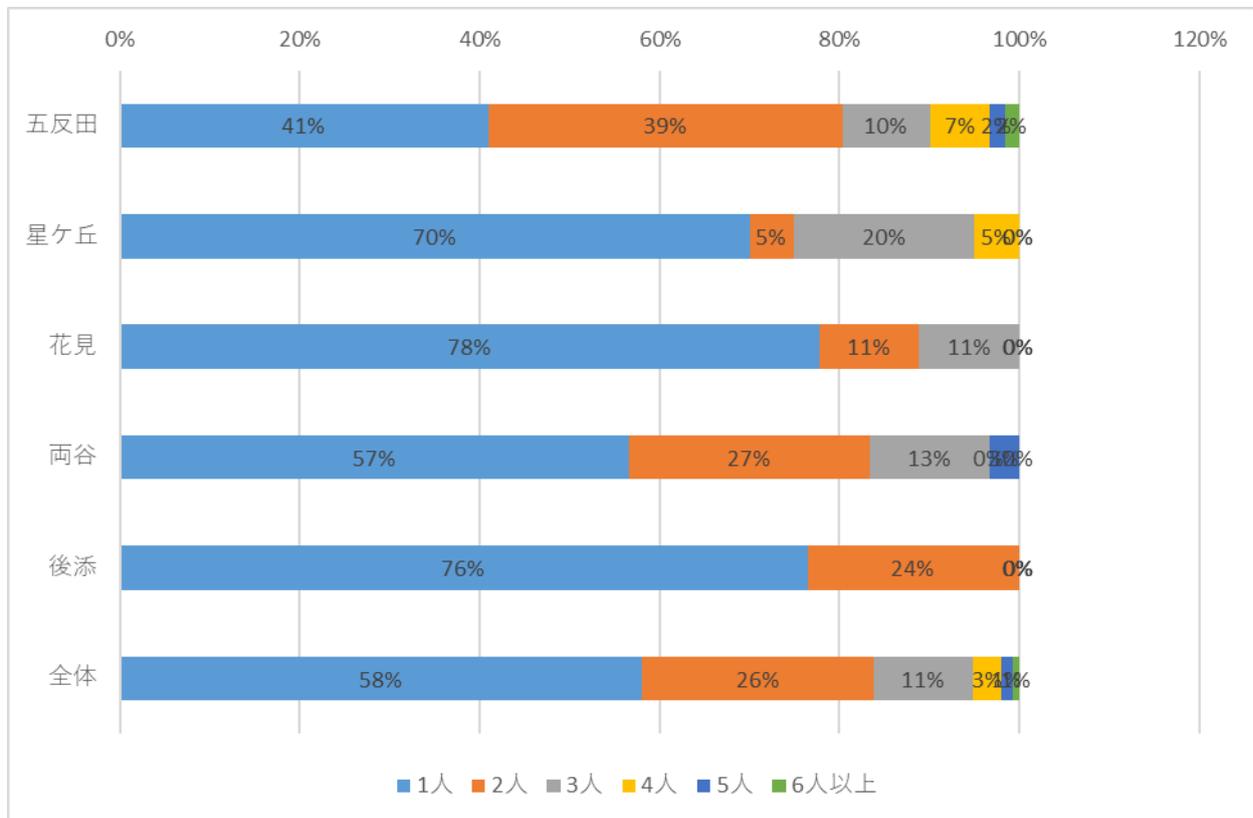


図 入居世帯の世帯人員割合

(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	世帯人員別世帯数（世帯）							入居世帯数（世帯）
	～30未満	30以上～40未満	40以上～50未満	50以上～60未満	60以上～70未満	70以上～80未満	80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		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%

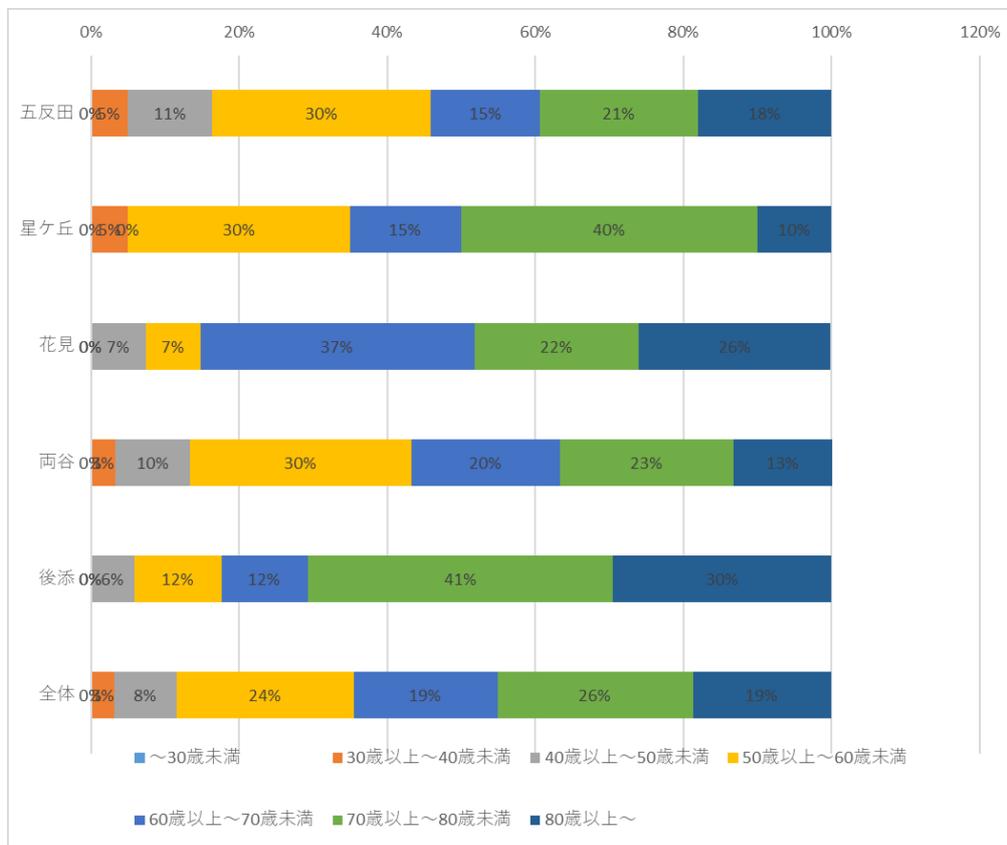


図 入居世帯の世帯主年齢割合

10) 収入状況

世帯の収入状況をみると、全体の70%以上が第一分位である。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85%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	48	2	1	1	2	1	4	2	61
	78.7%	3.3%	1.6%	1.6%	3.3%	1.6%	6.6%	3.3%	100.0%
星ヶ丘	11	2	2	1	0	1	1	2	20
	78.7%	3.3%	1.6%	1.6%	3.3%	1.6%	6.6%	3.3%	100.0%
花見	21	2	1	0	1	0	0	2	27
	77.8%	7.4%	3.7%	0.0%	3.7%	0.0%	0.0%	7.4%	100.0%
両谷	18	3	1	2	2	1	1	2	30
	60.0%	10.0%	3.3%	6.7%	6.7%	3.3%	3.3%	6.7%	100.0%
後添	14	1	1	0	0	0	0	1	17
	82.3%	5.9%	5.9%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	5.9%	100.0%
合計	112	10	6	4	5	3	6	9	155
	72.3%	6.5%	3.9%	2.6%	3.2%	1.9%	3.9%	5.8%	100.0%

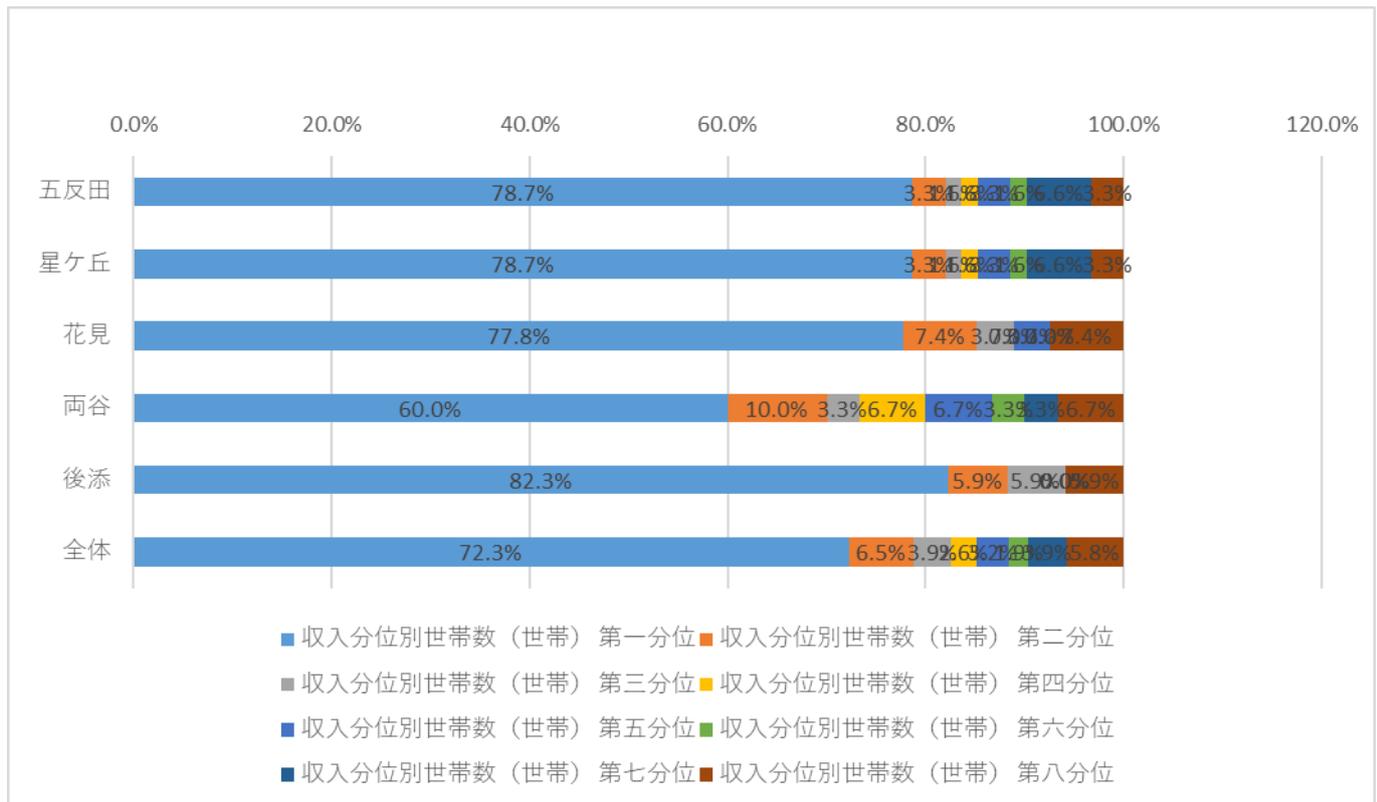


図 入居世帯の収入状況割合