

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。

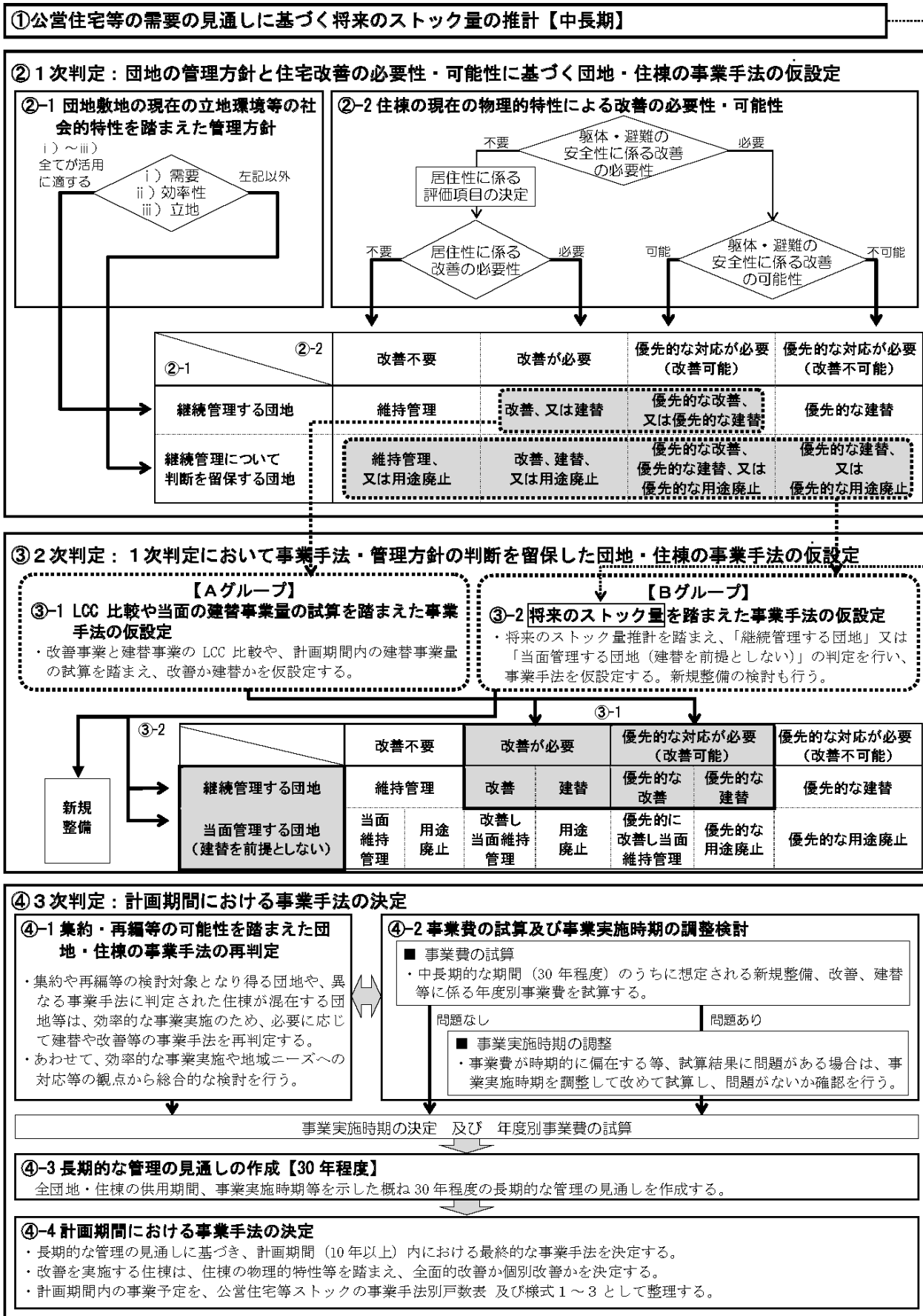
4) 維持管理

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



4-2 判定の基準

① 公営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

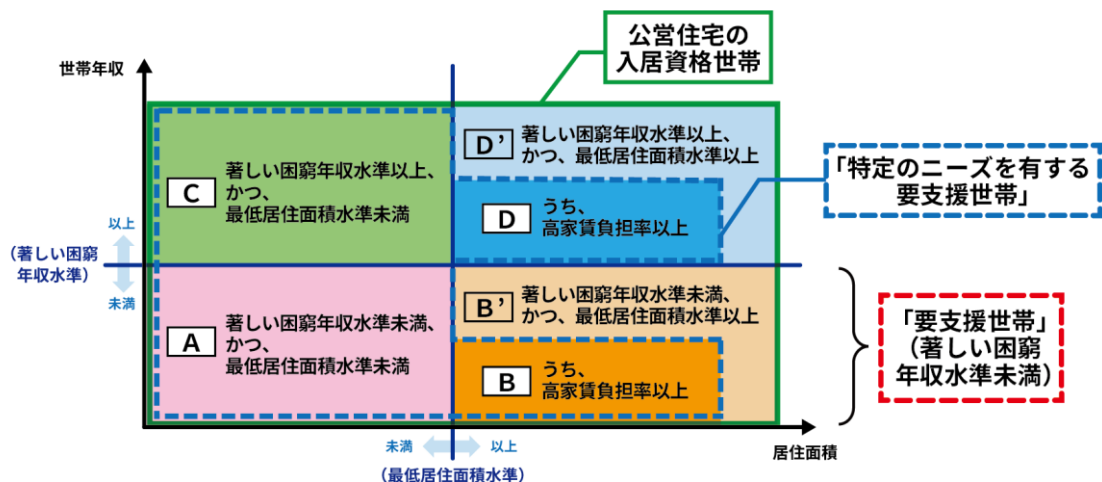
1) 要支援世帯数の算定（需要推計）

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

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」について

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

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

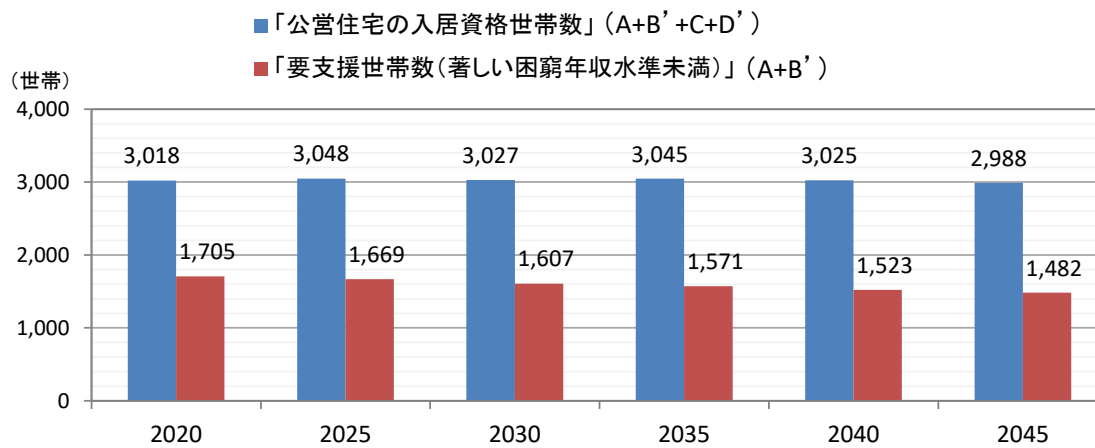


「特定のニーズを有する要支援世帯」

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

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

■要支援世帯数(著しい困窮年収水準未満)



※P8 <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	戸数
住宅総数 30,030	居住世帯あり 27,720 (92.3%)	専用住宅 27,360	持ち家 19,410	－	－
			借家 6,970	公営の借家 400	
				都市再生機構 (UR)・公社の借家 20	
				民営借家 6,290	
				給与住宅 260	
		店舗及びその他の併用住宅 360	持ち家 310	－	－
			借家 50		
	居住世帯なし 2,310 (7.7%)	空き家 2,260	二次的住宅 40	－	－
			賃貸用の住宅 1,160		
			売却用の住宅 70		
			その他の住宅 990		
		一時現在者のみ 40	－	－	－
		建築中 20	－	－	－

※総数には、「不詳」も含む

※公社（東福岡団地）の実際の管理戸数は 334 戸

専用住宅：居住の目的だけに建てられた住宅

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

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

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

② 「低廉かつ一定の質が確保された民営借家」数の算定

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

「低廉かつ一定の質が確保された民営借家」は、以下の条件を考慮し算定する。

＜低廉かつ一定の質が確保された民営借家等の条件＞

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

a) 低廉な家賃の借家の割合

低廉な家賃については、住宅扶助上限額を考慮し 40,000 円未満とする。

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

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

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

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

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

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

資料: R5 年住宅・土地統計調査

低廉な家賃(家賃40,000円/月未満)の借家の割合

民営借家の割合	10.8%
---------	-------

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

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

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

資料: H30 年住宅・土地統計調査

低廉な家賃(年間収入300万円未満)の借家の割合

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

b) 最低居住面積水準以上の借家の割合

最低居住面積水準以上の借家の割合は、UR・公社の借家は 100.0%、借家（専用住宅）のうち家賃 40,000 円未満では 86.4%となっている。

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

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

資料：R5年住宅・土地統計調査

最低居住面積水準以上の借家の割合

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

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

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

資料：R5年住宅・土地統計調査

最低居住面積水準以上の借家の割合

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

c) 耐震性を有する（S56年以降建設）借家の割合

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

第5-3表 住宅の所有の関係(5区分)、建築の時期(7区分)別住宅数

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

資料：R5年住宅・土地統計調査

(実数) 公社賃貸住宅

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

→市内の公社賃貸住宅は、すべてS56年以前建設。

「壁式構造」による住宅で耐震性ありと確認（福岡県住宅供給公社HPより）

耐震性を有する（S56年以降建設）借家の割合

UR・公社の借家の割合	100.0%
民営借家の割合	91.9%

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

① UR・公社の借家 (※実際の管理戸数) 334戸	×	(a) 低廉な家賃 (年収300万円未満) の借家の割合 60.0%	×	(b) 最低居住面積水準 以上の借家の割合 100.0%	×	(c) 耐震性を有する (S56年以降建設) 借家の割合 100.0%	=	① UR・公社の借家 × (a) × (c) × (b) 200戸
② 民営借家 (専用住宅) 6,290戸	×	(a) 低廉な家賃 (家賃40,000円/月未 満) の借家の割合 9.4%	×	(b) 最低居住面積水準 以上の借家の割合 84.8%	×	(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) 460戸
③ 空き家 (賃貸用の住宅) 1,160戸	×	② 民営借家と同率と仮定 (a) 低廉な家賃 × (b) 住戸面積 × (c) 耐震性 9.4% × 84.8% × 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) 77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
① UR・公社の借家（耐用年限で用途廃止とした場合）	334	334	334	334	278	218
うち、低廉かつ一定の質が確保された住宅	200	200	200	200	167	131
② 民営借家（専用住宅）	6,290	6,302	6,442	6,622	6,670	6,635
うち、低廉かつ一定の質が確保された住宅	529	530	541	556	560	558
③ 空き家（賃貸用の住宅）	1,160	1,220	1,247	1,282	1,291	1,284
うち、低廉かつ一定の質が確保された住宅	88	93	95	97	98	97
低廉かつ一定の質が確保された民営借家 計（①+②+③）	817	823	836	853	825	786

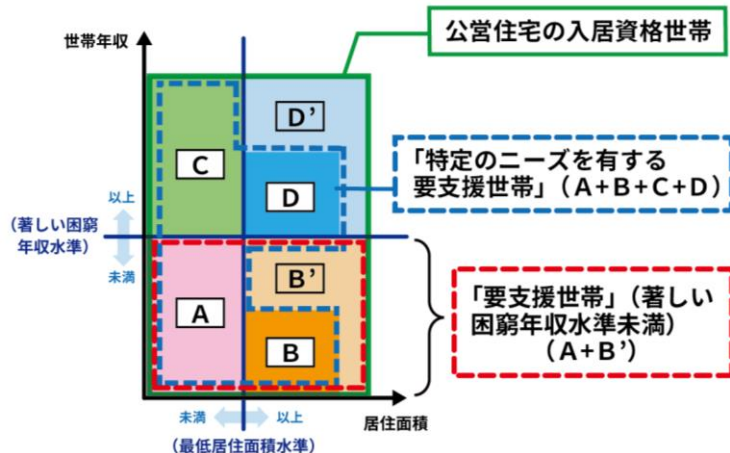
3) 公営住宅の需要と供給可能世帯の対応

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

【公営住宅等の需要】要支援世帯数の算定

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

【供給可能世帯】公営住宅+民営借家等のストックの算定

		計画 目標年次					
		2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
公営住宅	県営住宅	646	646	646	646	646	646
	市営住宅(耐用年限+10年で用途廃止とした場合)	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)		-	823	836	853	825	786
【供給可能世帯】公営住宅+民営ストック		-	1,712	1,655	1,633	1,585	1,546

→ 公営住宅等の需要と供給可能世帯の対応

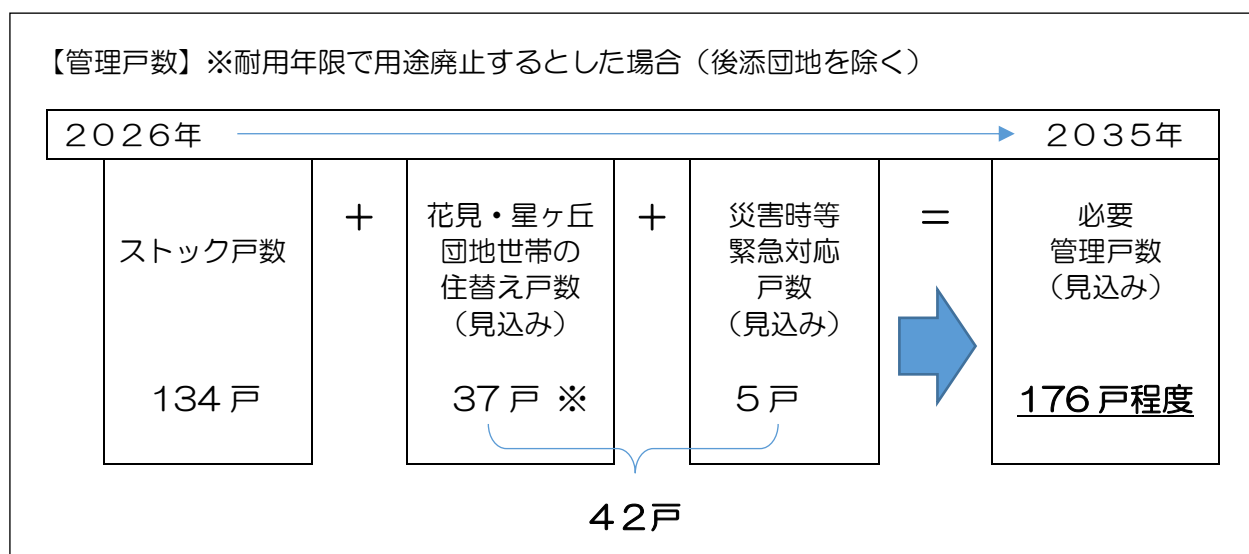
		計画 目標年次					
		2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
【公営住宅等の需要】-【供給可能世帯】		-	43	47	62	63	64

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を検討を行う。

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	－	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
47世帯				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 1,000 m ² 以上で利用可能な地形条件の場合 × : 敷地面積が 1,000 m ² 未満、または 1,000 m ² 以上でも分散、細長、高低差、傾斜地などといった利用が困難な地形的条件の場合				
iii) 立地	公共交通機関、主要公益施設等の近接や災害危険区域等の内外であるかなどの立地状況を基準とする。 ○ : ab が○かつ c が○または△ × : 左記以外				
	a 利便性	公共交通機関の近接	公共交通機関が（バス停 300m、鉄道駅 800m）圏内にある		※「都市構造の評価に関するハンドブック」（国交省）参照
		主要公益施設の近接 （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) 躯体・避難の 安全性	建築基準法の新耐震の適合状況と、消防法の2方向避難の確保の状況を基準とする ○：aかつbが○の場合（→「ii」居住性に係る改善の必要性の評価）へ） ×：上記以外のうち 【改善可能】未耐震住棟のうち、耐用年数が10年以上残っている住棟 【改善不可能】上記以外		
	a 躯体の安全性	○：昭和56年以降の建設または耐震診断で耐震性を確保（新耐震基準） ×：上記以外	
	b 避難の安全性	○：2方向避難等の避難の安全性が確保されている ×：上記以外	
ii) 居住性	快適な生活に十分な住棟の居住性の目安として、住戸面積、バリアフリーの有無、設備を基準とする 【改善不要】a～cの点数が4ポイント以上（点数：○2点、△1点、×0点） 【改善が必要】上記以外		
	a 住戸面積	○：住戸専用部面積が40㎡以上、×：住戸専用部面積が40㎡未満 ※最低居住面積水準（3人世帯で40㎡以上、2人世帯で30㎡以上、単身で25㎡以上）	
	b バリアフリー性	○：室内段差解消（5mm以内）かつ、共用部分手すり設置（共用廊下・階段の連続した手すり） △：室内段差解消のみまたは、共用部分に手すり設置のみ ×：未整備	
	c 設備の状況 (点数：○2点、△1点、×0点) ○：8-10点 △：5-7点 ×：0-4点	○：3箇所給湯（台所、洗面所、風呂）あり、△：2箇所、×：1箇所以下	
		○：浴室設備あり、×：浴室スペースのみ	
○：脱衣室あり、×：脱衣室なし			
○：トイレ水洗化（下水道・合併浄化槽）、×：くみ取り			
	○：駐車場あり、×：駐車場なし		

■ 1 次判定結果

事業手法の1次判定結果は以下の通りとなる。

< 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)	【A グループ】 (→2次判定へ)		(該当なし)
継続管理 について 判断を 留保する 団地	維持管理、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、優先的 な建替、又は優先的な 用途廃止	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止
	【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。

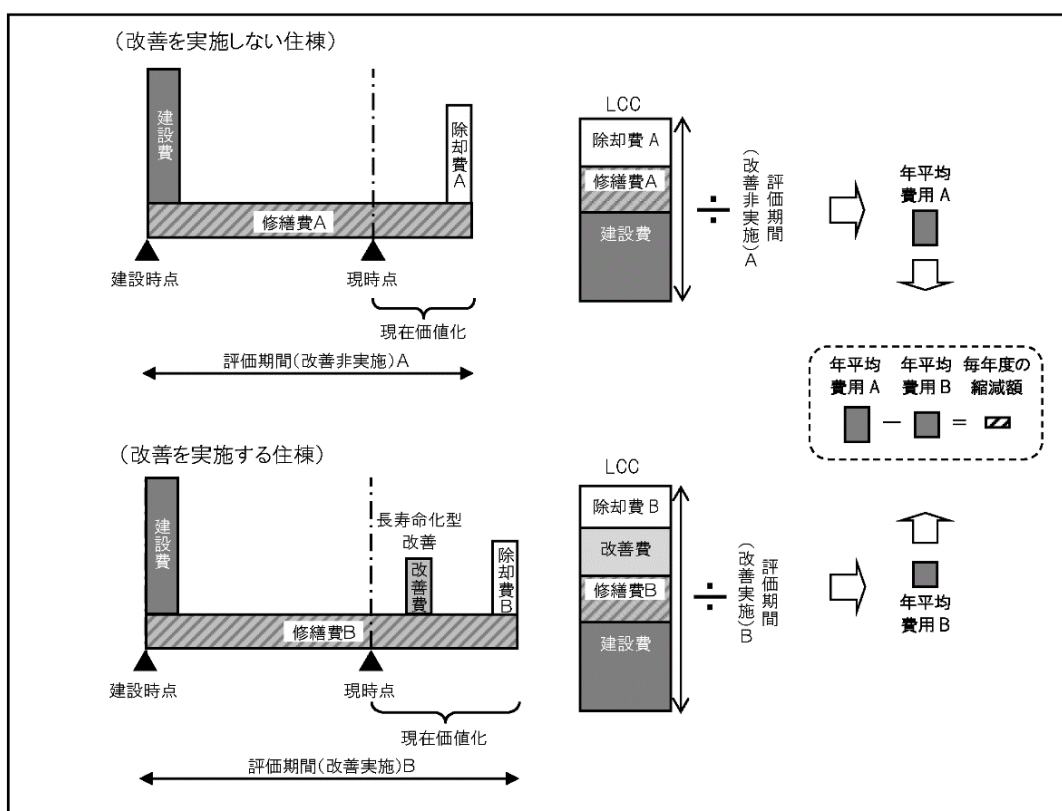
③ 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定

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	長寿命化型	3,000 千円/戸	屋上・外壁改修
維持管理	計画修繕	70 千円/戸	給湯器更新
		20 千円/戸	火災警報器更新
		※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、残耐用年数や住棟の劣化状況、ストック量や入居世帯の状況などを踏まえ、事業実施時期の調整を行う。

④-3 長期的な管理の見通しの作成

「④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」で検討した事業実施時期を基に、2026（令和8）～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	計画期間内															工事費計						
						事業手法	工事内容	工事費 (千円/戸)	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	R15 2033	R16 2034	R17 2035	工事別	団地別							
1	五反田	中耐	1994, 1995	4	78	改善	長寿命化	設計・監理	(設計) 140 (監理) 160	戸													23,400	264,420			
								屋上・外壁 改修	3,000	戸																234,000	
						計画修繕	給湯器更新	70	戸																	5,460	
							火災警報器 更新	20	戸																	1,560	
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	戸				21戸 39,900	15戸 28,500		(花見団地に建替の 場合はR14に除却)						68,400	68,400				
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	戸				32戸 60,800	41戸 77,900		(星ヶ丘団地に建替の 場合はR13、R14に除却)						138,700	138,700				
-	(案) 星ヶ丘 または 花見	-	-	-	42	現地建替	設計・監理	(基本設計) 170 (実施設計) 450 (監理) 180	戸													29,820	944,160				
							建設	21,770	戸															914,340			
4	両谷	中耐	1978- 1980	3	36	改善	長寿命化	設計・監理	(設計) 140 (監理) 160	戸													10,800	119,520			
								屋上・外壁 改修	3,000	戸																108,000	
						計画修繕	火災警報器 更新	20	戸																		720
							火災警報器 更新	20	戸																		400
5	後添	簡二	1982, 1983	4	20	維持管理	計画修繕			戸													400	400			
事業費計											5,040	113,760	9,820	119,600	567,350	457,170	5,460	10,920	132,720	113,760		1,535,600					
											R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	R15 2033	R16 2034	R17 2035							

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

■ 1次判定内容										耐用年経過		< 1次判定 >																														1次判定グループ	団地名	NO																		
耐用年数												②-1 社会的特性																②-2 物理的特性												<1次判定>判定結果																						
												i) 需要				ii) 効率性				iii) 立地								②-1 社会的特性判定		i) 躯体・避難の安全性に係る改善		ii) 居住性に係る改修の必要性													②-2 物理的特性判定																	
												a空家率(%) ※募集停止は除く	a判定	b募集状況(R4-R6)	b判定	→i)判定	高度利用の可能性		敷地面積(m ²)	敷地形状	→ii)判定	a利便性				b地域バランス	c災害危険区域等の内外					c判定	→iii)判定	a耐震性	b二方向避難・防火区画の確保	→i)判定	a住戸面積		b/R/Aフリー性		c設備の状況						c判定	→ii)判定														
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 2025年度時点(年)	都市計画区域	用途地域 (倍率/建ぺい率)	図内に公共交通機関の有無 (バス200m、駅800m)	500m以内の主要公益施設の有無	500m以内の商業施設の有無	1000m以内の小学校の有無	小学校区	500m以内に同様の団地がない						a判定	b判定				c判定	住戸面積(m ²)	a判定	共用階段廊下に手すり設置		住戸内段差解消	b判定	3箇所給湯	浴室設備	脱衣室の有無						トイレ水洗化	し尿処理	駐車場																							
津屋崎	1	公営	五反田	中耐	H6	1994	4	3	78	60	62	49	70	32	38	29	20.5	×	○	○	×	内	第1種中高層住居専用地域(60/200)	8,036.13	不整形	○	○	×	×	○	津屋崎	○	×	○区域外	○区域外	○	×	判断留保	○	○	居住性に係る改善の必要性の評価へ→	87.88～91.55	○	○	○	○	○	○	○	下水	○	○	○	改善不要	維持管理、又は用途廃止	B	五反田	1				
	H7	1995			1	18		13	70	31	39	30	-	×	-	×		×	内	第1種低層住居専用地域(40/60)	4,944.00	長方形・傾斜地	×	○	×	×	×	津屋崎	○	×	△一部急傾斜地警戒区域	○区域外	○	×	判断留保	○	○	居住性に係る改善の必要性の評価へ→	46.2～61.2	○	-	×	×	×	△	○	下水	○	△	×	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B	星ヶ丘	2							
福岡	3	公営	花見	簡二	S45	1970	14	2	73	10	27	2	45	56	-11	-20	-	×	-	×	×	内	第1種住居地域(60/200)	4,305.24	整形	○	○	○	○	○	福岡南	○	○	○区域外	○区域外	○	○	判断留保	○	○	居住性に係る改善の必要性の評価へ→	40.66～56.46	○	-	×	×	×	×	△	×	汲み取り	×	×	×	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B	花見	3			
	S46	1971			2	10		2	45	55	-10	-19	8	45	54	-9		-18	5	45	53	-8	-17	3	45	52	-7	-16	6	45	51	-6	-15	1	45	50	-5	-14	×	×	×	×	×	×	○	○	下水	○	×	×	×	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B	両谷	4						
	S47	1972			3	16		8	45	54	-9	-18	5	45	53	-8		-17	3	45	52	-7	-16	6	45	51	-6	-15	1	45	50	-5	-14	×	×	×	×	×	×	○	○	下水	○	△	×	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B	後添	5												
	S48	1973			2	73		12	27	5	45	53	-8	-17	3	45		52	-7	-16	6	45	51	-6	-15	1	45	50	-5	-14	×	×	×	×	×	×	○	○	下水	○	△	×	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B	両谷	4															
	S49	1974			1	6		3	45	52	-7	-16	6	45	51	-6		-15	1	45	50	-5	-14	×	×	×	×	×	×	○	○	下水	○	△	×	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B	後添	5																						
	S50	1975			3	13		6	45	51	-6	-15	1	45	50	-5		-14	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	下水	○	△	×	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B	後添	5																							
	S51	1976			1	6		1	45	50	-5	-14	×	×	×	×		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	下水	○	△	×	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B	後添	5																							
	4	公営	両谷	中耐	S53	1978	3	1	36	12	30	11	70	48	22	13	16.7	×	×	×	×	内	第1種低層住居専用地域(40/60)	2,429.43	整形	○	○	○	○	○	福岡南	×	○	○区域外	○区域外	○	○	判断留保	○	○	居住性に係る改善の必要性の評価へ→	64.11	○	×	×	×	×	×	○	○	下水	○	△	×	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B	両谷	4			
	S54	1979			1	36		12	30	11	70	47	23	14	8	70		46	24	15	×	×	×	×	内	第1種低層住居専用地域(40/60)	2,429.43	整形	○	○	○	○	○	福岡南	×	○	○区域外	○区域外	○	○	判断留保	○	○	居住性に係る改善の必要性の評価へ→	64.11	○	×	×	×	×	×	○	○	下水	○	△	×	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B	両谷	4
	S55	1980			1	36		12	30	8	70	46	24	15	×	×		×	×	×	×	×	×	×	×	内	第1種低層住居専用地域(40/60)	2,429.43	整形	○	○	○	○	○	福岡南	×	○	○区域外	○区域外	○	○	判断留保	○	○	居住性に係る改善の必要性の評価へ→	64.11	○	×	×	×	×	×	○	○	下水	○	△	×	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B	両谷
	5	公営	後添	簡二	S57	1982	4	2	20	10	18	10	45	44	1	-8	10.0	○	○	○	○	内	第1種低層住居専用地域(40/60)	1,854.84	不整形・分散	×	○	○	○	○	福岡南	×	○	○区域外	○区域外	○	○	判断留保	○	○	居住性に係る改善の必要性の評価へ→	64.92	○	-	×	×	×	×	○	○	下水	×	×	×	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B	後添	5			
	S58	1983			2	20		10	18	8	45	43	2	-7	×	○		○	○	福岡南	×	○	○区域外	○区域外	○	○	判断留保	○	○	居住性に係る改善の必要性の評価へ→	64.92	○	-	×	×	×	×	○	○	下水	×	×	×	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B	後添	5														
					32棟		243戸		157戸																																																					

■2次～3次判定内容

■2次～3次判定内容																			耐用年経過																	
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)	(再掲) <1次判定> ②-2 物理的特性 判定より	(再掲) <1次判定> 判定結果	1次判定 グループ	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】		<2次判定>					<3次判定>					団地名	NO				
					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 建替ることが可 能か		→ ③-1 判定	(継続管理の判定) 2035年度時点で耐用年限を経過 しているものおよび、残耐用年数が5 年以下の団地→「当面管理する団 地（建替を前提としない）」	→ ③-2 判定	(ストック量 考慮)								(LCC考慮)	→ ③-2 再判定	<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													
津 屋 崎	1	公営	五反田	中耐	H6	1994	4	3	78	60	62	49	70	32	38	29	改善不要	維持管理、又は用途廃止	B				継続管理する団地	維持管理	→	→	維持管理	維持管理	改善	改善	改善	78	維持管理	78	五反田	1
		H7	1995	1	18	13		70		31		39	30																							
	2	公営	星ヶ丘	簡二	S48	1973	7	3	36	16	20	5	45	53	-8	-17	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B				当面管理する団地 (建替を前提としない)	改善し当面維持管理 or用途廃止	用途廃止	→	用途廃止	用途廃止	用途廃止 または建替	除却	除却	-	-	-	星ヶ丘	2
		S53	1978	4	20	15		45		48		-3	-12																							
福 岡	3	公営	花見	簡二	S45	1970	14	2	73	10	27	2	45	56	-11	-20	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B				当面管理する団地 (建替を前提としない)	改善し当面維持管理 or用途廃止	用途廃止	→	用途廃止	用途廃止	用途廃止 または建替	除却	除却	-	-	-	花見	3
		S46	1971		2	10		2		45		55	-10	-19																						
		S47	1972		3	16		8		45		54	-9	-18																						
		S48	1973		2	12		5		45		53	-8	-17																						
		S49	1974		1	6		3		45		52	-7	-16																						
		S50	1975		3	13		6		45		51	-6	-15																						
		S51	1976		1	6		1		45		50	-5	-14																						
		4	公営	両谷	中耐	S53	1978	3	1	36	12	30	11	70	48	22	13	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B				継続管理する団地	改善or建替	→	改善	改善	改善	→	改善	改善	36	維持管理	36	両谷
		S54	1979	1	12	11	70		47		23		14																							
		S55	1980	1	12	8	70		46		24		15																							
	5	公営	後添	簡二	S57	1982	4	2	20	10	18	10	45	44	1	-8	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B				当面管理する団地 (建替を前提としない)	改善し当面維持管理 or用途廃止	用途廃止	→	用途廃止	用途廃止	→	用途廃止	維持管理	20	用途廃止	-	後添	5
		S58	1983	2	10	8		45		43		2	-7																							
							32棟	243戸		157戸												現地建替（案） 星ヶ丘団地 または 花見団地					42	維持管理	42							
																											176戸		156戸							