

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

水準達成 の方針		建替時の目標	個別改善時の目標
項目		以下の項目をすべて達成する	以下の項目の中から、現状の住戸状況に応じて対応する
住棟	構造	準耐火構造、耐火構造	－
住戸	戸当たり面積	都市居住型誘導居住面積水準程度 (※P22「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 (※P22「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 出入口の段差解消 手すり設置 引き戸	ユニットバス化もしくは風呂釜設置 出入口の段差解消 手すり設置 引き戸
	脱衣室	洗面台シングルレバー混合栓 手すり設置または手すりが設置可能な構造とする 洗濯機パン設置	洗面台シングルレバー混合栓 手すり設置または手すりが設置可能な構造とする 洗濯機パン設置
	バルコニー及び窓	転落防止の手すり設置	転落防止の手すり設置
	省エネルギー	外壁面内断熱	外壁面内断熱
	電気容量	30A	30A
	その他	電気スイッチ大型化	電気スイッチ大型化、エアコン・プラグ・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	－
	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	・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	・車椅子の使用を考慮し、住棟の1階部分に設置する ・外部から住戸まではスロープを設け段差のない構造とする ・出入口及び廊下の幅は車椅子の通行に支障が生じないものとし、方向転換に配慮したスペースを設ける ・ドアその他出入口に設置する建具は、開閉しやすい引き戸とする ・浴室や便所は、車椅子や介護者等を考慮した広さや配置とする ・流し台、洗面台、浴槽、便器等は障がいの程度や能力に合わせた構造や寸法とする ・寝室はベッド就寝を基本と考え、段差のない構造とする ・車椅子での移動や広さを考慮し、LDKタイプを基本とする ・障がい者の使用範囲に配慮した位置に収納スペースを設ける ・避難経路として重要なバルコニーの広さを十分確保する

＜参考＞「住生活基本計画(全国計画)」(R3.3)における参考水準

■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	・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	・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に、住戸内、共同住宅の共用部分等について、段差の解消、手すりの設置、廊下幅の確保、便所の配置等に関し、日常生活の安全性及び介助行為の容易性について、適正な水準を確保する。
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、門塀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

項目		水準の内容
居住環境水準	安全・安心	①地震・大規模な火災に対する安全性 ・地震による住宅の倒壊及び大規模な火災に対して安全であること。
		②自然災害に対する安全性 ・津波、高潮、出水、がけの崩壊等の自然災害に対して安全であること。
		③日常生活の安全性 ・生活道路の安全な通行及び犯罪発生の防止に配慮されていること。
		④環境阻害の防止 ・騒音、振動、大気汚染、悪臭等による居住環境の阻害がないこと。
	美しさ・豊かさ	①緑 ・緑等の自然を確保し、自然環境に関する快適性を享受することができること。
		②市街地の空間のゆとり・景観 ・住戸及び住棟の隣棟間隔、空地等を有し、日照、採光、眺望、プライバシー等が立地条件等に応じて適切に確保されていること。また、地域の気候・風土、歴史、文化等に即して、良好な景観を享受することができること。
	持続性	①良好なコミュニティ及び市街地の持続性 ・バランスのとれた地域の良好なコミュニティの維持、住宅の適切な建替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。

＜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）

1 誘導居住面積水準

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

(1) 一般型誘導居住面積水準

- ① 単身者 55㎡
- ② 2人以上の世帯 25㎡×世帯人数＋25㎡

(2) 都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者 40㎡
- ② 2人以上の世帯 20㎡×世帯人数＋15㎡

2 最低居住面積水準

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

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

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

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

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- 1) 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- 2) 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各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：㎡）			
		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（P25 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。

<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）

指定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕 周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的				
					安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
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、パラペット天端・アゴ、桟台天端等	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	外壁目地、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、縦樋・支持金物、桟台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、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 下地処理の上、塗装 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 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）隔て板・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、ヒート等）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、掲示板、宅配ロッカー等 笠木、桟台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等 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、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法				○	
6 共用内部									
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井 エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井の塗装等	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 水道メーター	取替 取替 取替	20年 35年 40年	硬化塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管 硬質塩化ビニルライニング鋼管（コア継手） ステンレス鋼管		○ ○ ○			
②貯水槽	受水槽、高層水槽	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	配管用炭素鋼鋼管 ターボエボキシ塗装鋼管 排水用硬化塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管		○ ○			
②汚水管（屋内）	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 ターボエボキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管		○			
③排水管（屋外）	屋外排水管	取替 取替 取替	50年 25年 30年	铸铁管 排水用 ビューム管		○ ○ ○			
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬化塩化ビニル管		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修 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	美観 の維持
9 ガス整備									
①ガス管（屋内）	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管		○			
	ガスメーター	取替	10年			○			
①ガス管（屋外）		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管		○			
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管		○			
10 ガス整備									
①空調設備	管理室、集会室のエアコン	取替	15年					○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年			○			
11 電灯設備									
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年			○	○		
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4～6年			○	○		
②配電盤類	配電盤・フルボックス等	取替	30年				○		
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年				○		
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年				○		
⑤自家発電	発電設備	取替	30年				○		
12 情報・通信設備									
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30年						○
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配器等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年						○
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年						○
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年						○
13 消防用設備									
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消化管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年			○			
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年			○			
③連結送水管設備	送水口、放水口、消化管、消火隊専用栓箱等	取替	25年			○			
14 昇降機設備									
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年						○
	全構成機器	取替	30年						○
15 立体駐車場設備									
①自走式駐車場	プレハブ造り（鉄骨増+ALC）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替					○
		建替	30年	全部撤去の上建替					○
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ビット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換					○
		建替	20年	撤去、新設					○
16 外構・付属施設									
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年					○	○
	囲障（塙、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年			○			○
	埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	取替	20年				○		
②付属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年						○
	植栽	整備	20年						○
17 仮設工事									
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等					
②直接仮設		仮設	18年	枠組み足場、養生シート等					
18 専用部分									
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年						○
②設備機器	分電器	取替	15年				○		
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年						○
	換気扇	取替	20年						○

5-4 改善事業の実施方針

(1) 個別改善

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

1) 居住性向上型・福祉対応型

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

(改善事業の項目例)

住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
・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	・手すり設置、段差解消 ・EV設置 ・宅配ボックスの設置	・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
・防犯に配慮した建物物品の設置	・耐震改修 ・外壁落下防止改修	・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
-	・屋上防水、外壁の耐久性向上 ・配管改修	-

4) 脱炭社会対応型

- ・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
-	・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	・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
・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	・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	・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)	1.五反田団地、4.両谷団地
----------	----------------

■改善事業スケジュール(案)

(千円)

NO	団地名	棟数	戸数	工事内容	工事費 (千円/戸)	計画期間内							
						R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	≈ R14 2032	R15 2033	R16 2034	R17 2035
1	五反田	4	78	設計・監理	(設計) 140 (監理) 160	戸					(設計) 10,920	(監理) 6,720	(監理) 5,760
				屋上・外壁 改修	3,000	戸						42戸 126,000	36戸 108,000
4	両谷	3	36	設計・監理	(設計) 140 (監理) 160	戸	(設計) 5,040	(監理) 5,760					
				屋上・外壁 改修	3,000	戸		36戸 108,000					

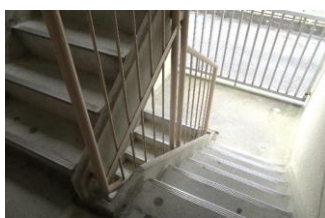
■改善事業対象団地の状況(R7.6 調査)

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

外壁・塗装の状況



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

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

外壁・塗装の状況



△外壁塗装剥離、浮き、汚れあり
×集会所外壁塗装剥離、劣化、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)	(案)2.星ヶ丘団地または3.花見団地
----------------	---------------------

星ヶ丘団地または花見団地において建替を行う予定とする。

星ヶ丘団地での建替の場合は、花見団地を移転集約し、現地建替とする予定。花見団地での建替の場合は、星ヶ丘団地を移転集約し、現地建替を行う予定とする。

また、星ヶ丘団地または花見団地のどちらかに移転集約するかは、関係機関と協議したうえで、決定する。

■ 建替事業スケジュール(案)

(千円)

NO	団地名	棟数	戸数	工事内容	工事費 (千円/戸)	計画期間内									
						R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	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 39,900	15戸 28,500	(花見団地に建替の場合はR14に除却)				
3	花見	14	73	除却	1,900	戸	(募集停止)		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)				
-	(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	建替に伴う関係機関協議		(基本設計) 7,140	(実施設計) 18,900	(監理) 3,780				
				建設	21,770	戸				21戸 457,170	21戸 457,170	※花見団地の場合 (星ヶ丘団地の場合はR12に29戸、R13に13戸)			

(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

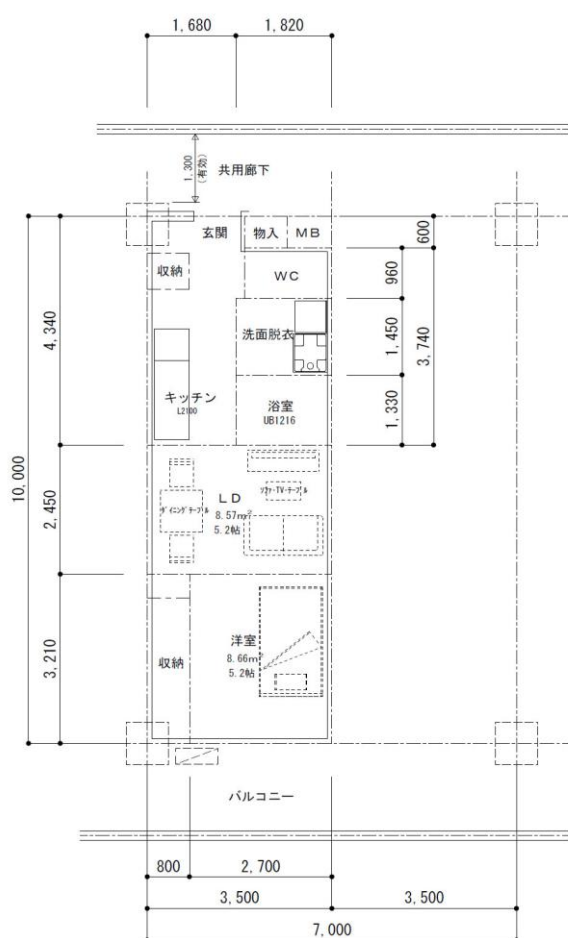
世帯人員や世帯構成に対応するために、単身世帯向け 1LDK (35.0 m²)、2 人世帯向け 2LDK (58.9 m²)、3 人世帯向け 2LDK (68.9 m²) の住戸プランとする。

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。

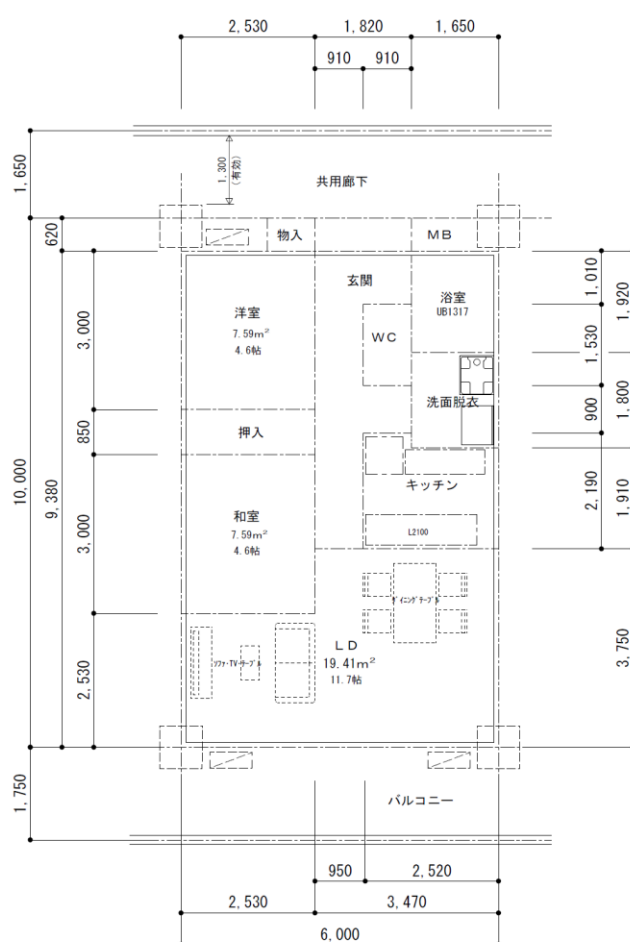
また、集合住宅の1階の住戸については、身体障がい者等への対応のため、必要に応じて軽微な改修を行い、車イス生活に対応できる仕様とする。

■ 住戸プラン例

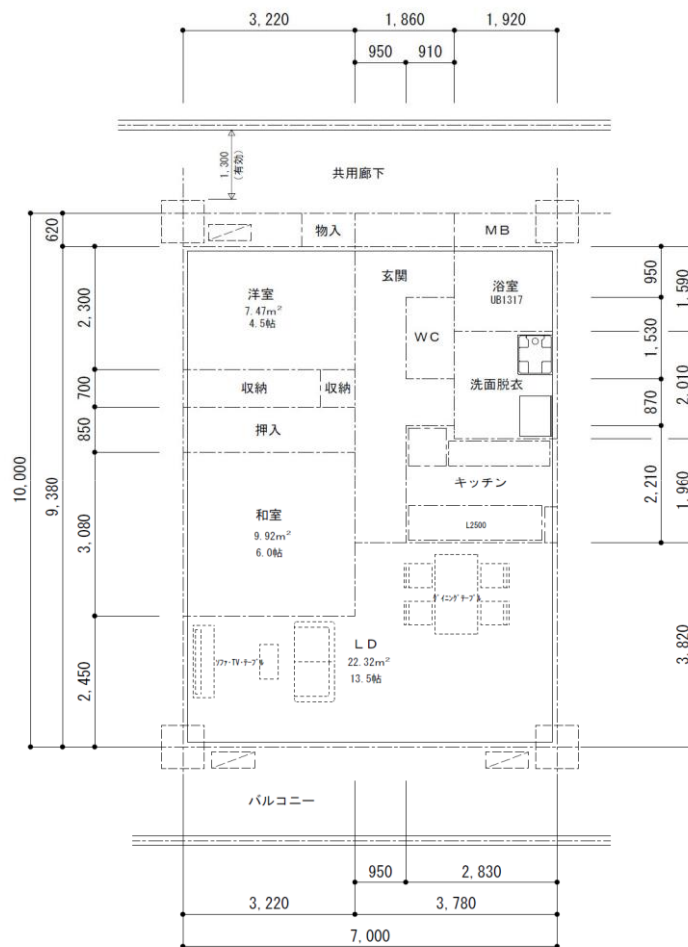
単身世帯向け 1LDK (35.0 m²)



2 人世帯向け 2LDK (58.9 m²)



3人世帯向け 2LDK (68.9 m²)



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

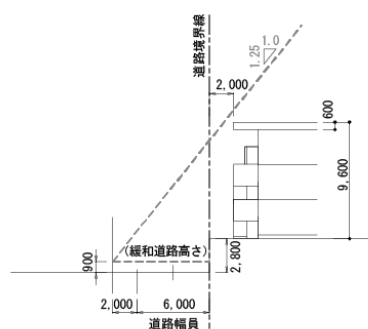
A棟	3F	(1人)	(1人)	(1人)	(1人)	(1人)	(1人)
	2F	(1人)	(1人)	(1人)	(1人)	(1人)	(1人)
	1F	(3人)	(1人)	(1人)	(3人)		
B棟	3F	(1人)	(1人)	(1人)	(1人)	(2人)	
	2F	(1人)	(1人)	(1人)	(1人)	(2人)	
	1F	(3人)	(3人)	(3人)	(2人)		
C棟	3F	(1人)	(1人)	(1人)	(1人)	(2人)	
	2F	(1人)	(1人)	(1人)	(1人)	(2人)	
	1F	(3人)	(3人)	(3人)	(2人)		

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

■ (案) 星ヶ丘団地建替計画 住棟配置図



(道路斜線制限検討)



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 計 1LDK(35.0 m ²)24戸、2LDK(58.9 m ²)12戸、2LDK(68.9 m ²)6戸		
設備	駐車場 60台＋来客用 4台、駐輪場 60台、ごみ置場、受水槽、LPGタンク		

■階数別住戸タイプ

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

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

■ (案) 花見団地建替計画 住棟配置図

