

第2期
宗像市公営住宅等長寿命化計画

令和3年3月

宗 像 市

目 次

第1章	計画の目的	
1-1	計画の目的	1
1-2	計画策定の流れ	1
1-3	計画の位置づけ	2
1-4	計画の期間	2
第2章	宗像市の住宅事情等	
2-1	人口・世帯数等	3
2-2	住宅事情	5
第3章	公営住宅等の概要	
3-1	公営住宅等ストックの概要	9
3-2	公営住宅等入居世帯の状況	57
3-3	公営住宅等入居者意向調査の整理	64
第4章	長寿命化に関する基本方針	
4-1	上位関連計画の整理	75
4-2	公営住宅等に関する課題の整理	98
4-3	長寿命化に関する基本方針	99
第5章	計画の対象と事業手法の選定	
5-1	計画の対象	101
5-2	事業手法	102
5-3	将来ストック数の推計【中長期】	104
5-4	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	105
5-5	2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を 保留した団地・住棟の事業手法の仮設定	113
5-6	3次判定：計画期間における事業手法の決定	115
5-7	事業手法別戸数	118

第6章	長寿命化計画の実施方針	
6-1	点検の実施方針	120
6-2	計画修繕の実施方針	123
6-3	改善事業の実施方針	126
6-4	建替事業の実施方針	128
第7章	長寿命化のための事業実施予定一覧	130
第8章	ライフサイクルコストの縮減効果	
8-1	LCC算出の考え方	135
8-2	LCC縮減効果算出の考え方	135
8-3	LCC縮減効果	139

第1章 計画の目的

1-1 計画の目的

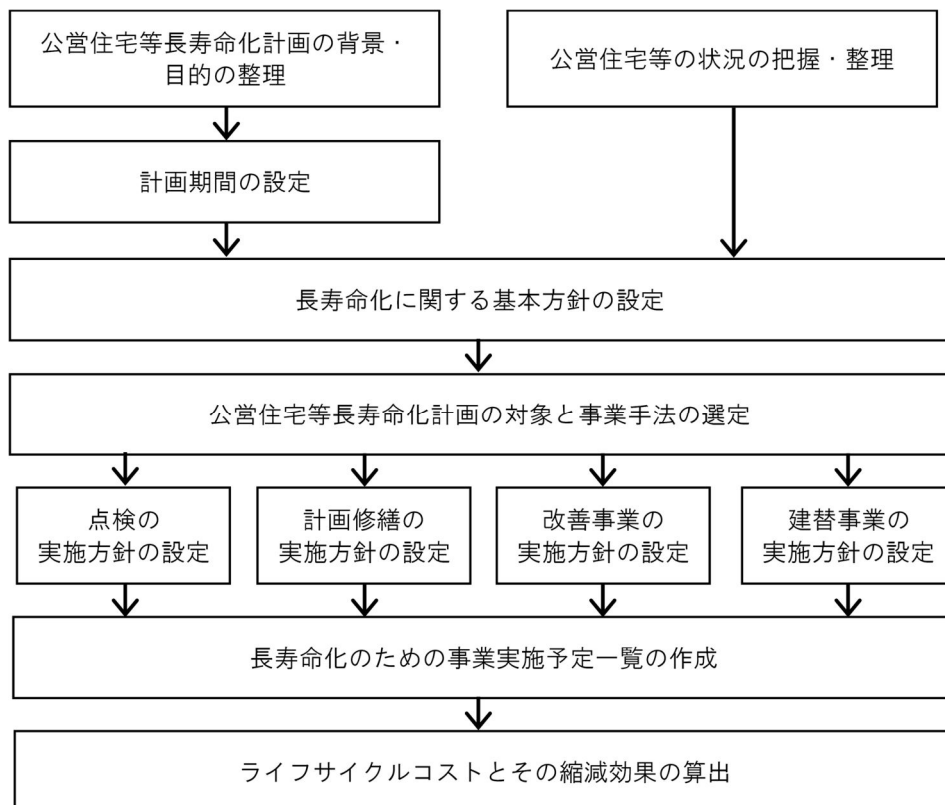
本市では、平成23年度に「宗像市公営住宅等長寿命化計画」を、平成24年度に「宗像市一般住宅ストック活用計画」を策定し、中間年に事業進捗の確認や上位関連計画との整合を図るため計画の見直しを行いながら、公営住宅等ストックの効率的な活用と適切な維持管理を行ってきた。

令和元年度に公営住宅等を含む公共施設の管理に関する上位計画である「宗像市公共施設アセットマネジメント推進計画」が改訂されたことから、計画内容の整合と、まちづくり施策や財政状況、入居者ニーズの多様化等に対応するため「第2期宗像市公営住宅等長寿命化計画」を策定する。

本計画は、宗像市の財政状況を踏まえた効率的かつ円滑な更新を実現するための公営住宅等の建替えや、長期的に活用するための長寿命化型改善、入居者が安心安全に居住するための改善や修繕など具体的な活用策を検討し、ストックの長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に繋げるとともに、事業費の平準化を図ることで実施可能な計画を策定する事を目的とする。

1-2 計画策定の流れ

計画策定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針 改定（国土交通省住宅局・平成28年8月）」に基づき行う。

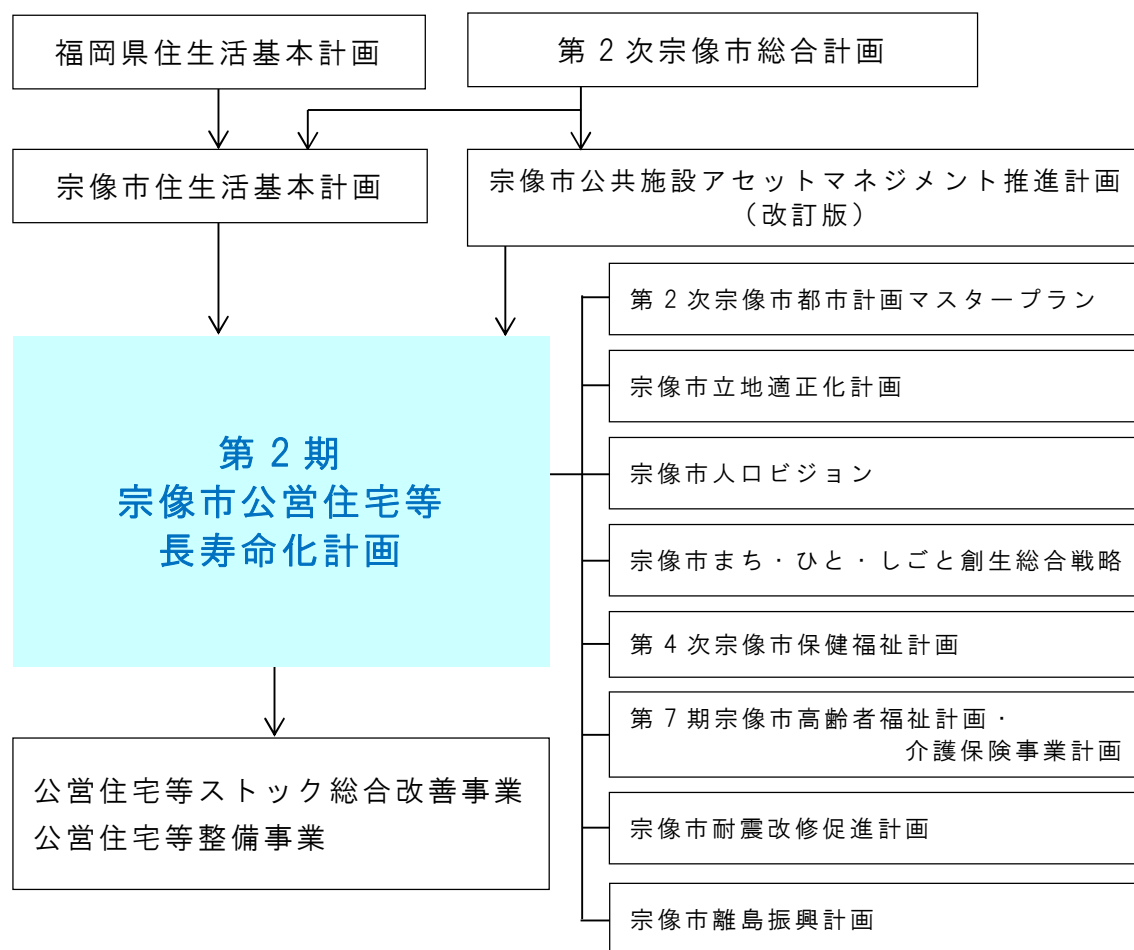


公営住宅等長寿命化計画策定指針 改定（国土交通省住宅局・平成28年8月）より

1-3 計画の位置づけ

本計画は、「福岡県住生活基本計画」及び「第2次宗像市総合計画」、「宗像市住生活基本計画」、「宗像市公共施設アセットマネジメント計画（改訂版）」等の上位計画の理念や整備水準に沿いながら、関連計画のまちづくりや福祉施策等を踏まえた計画を策定する。

本計画は、「公営住宅等ストック総合改善事業」、「公営住宅等整備事業」の整備計画として位置づけ、公営住宅等の建替え、修繕・改善については、本計画に基づいて行うことを基本とする。



1-4 計画の期間

計画期間は、2021年度～2030年度の10年間とし、前期を2021年度～2025年度、後期を2026年度～2030年度に区分する。

計画の内容については、2025年度に中間見直しを行うことを基本とするが、事業の進捗状況、上位計画や関連法規等の変更時には、適宜見直しを行う。

目標年次	2030年度
計画期間	前期：2021年度から2025年度 後期：2026年度から2030年度

第2章 宗像市の住宅事情等

2-1 人口・世帯数等

1 人口・世帯数

本市の人口、世帯数は増加し続けており、平成27年の国勢調査では96,516人、38,995世帯である。30年間で人口は2.5万人、世帯数は1.7万世帯増加している。しかし、平成17年以降、人口、世帯数とも増加率は鈍化してきている。

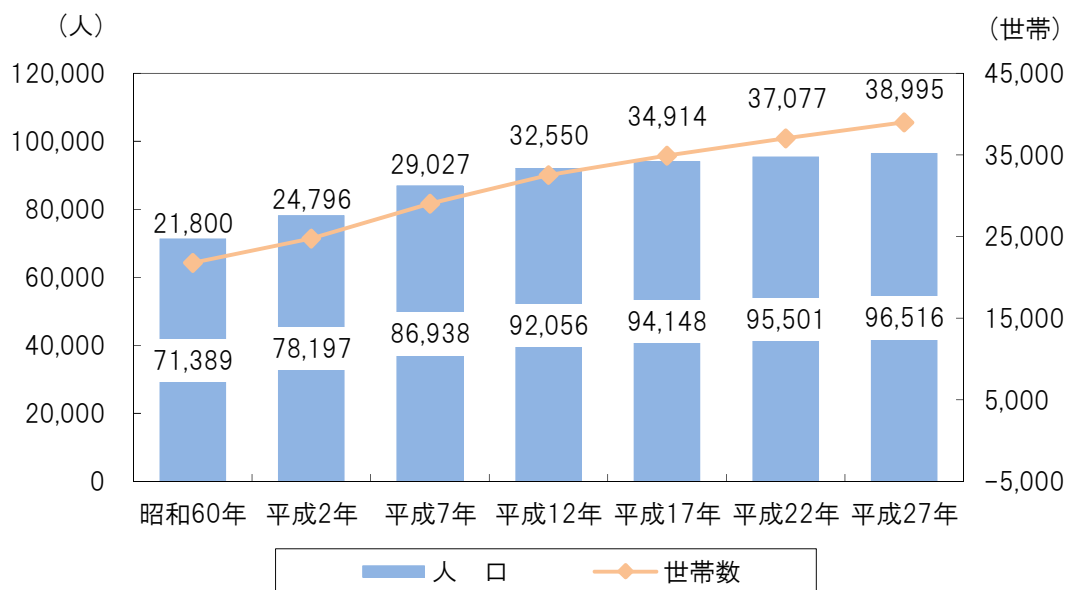


図 人口・世帯数の推移

資料：国勢調査（H12以前には玄海町と大島村を加算）

2 世帯当たり人員

世帯当たり人員は、年々少なくなっており、平成27年では、一世帯当たり2.48人で、核家族化が進行している。

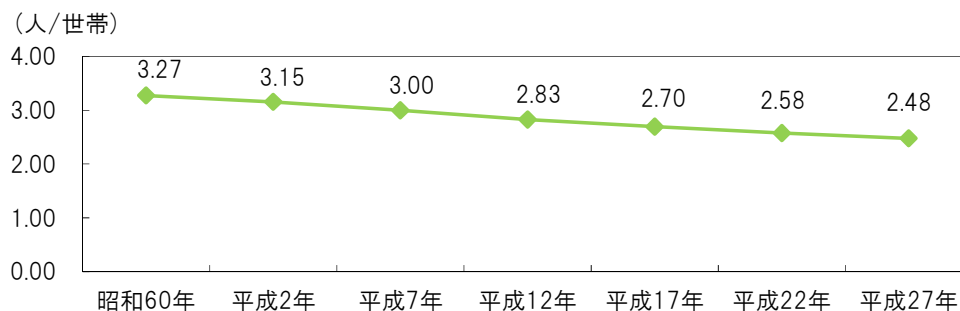


図 世帯当たり人員の推移

資料：国勢調査（H12以前には玄海町と大島村を加算）

3 年齢別人口

年齢3区分別人口割合の推移をみると、65歳以上が年々増加し、30年間で2.6倍となった。平成12年に15歳未満人口を上回り、少子高齢化が顕著となった。

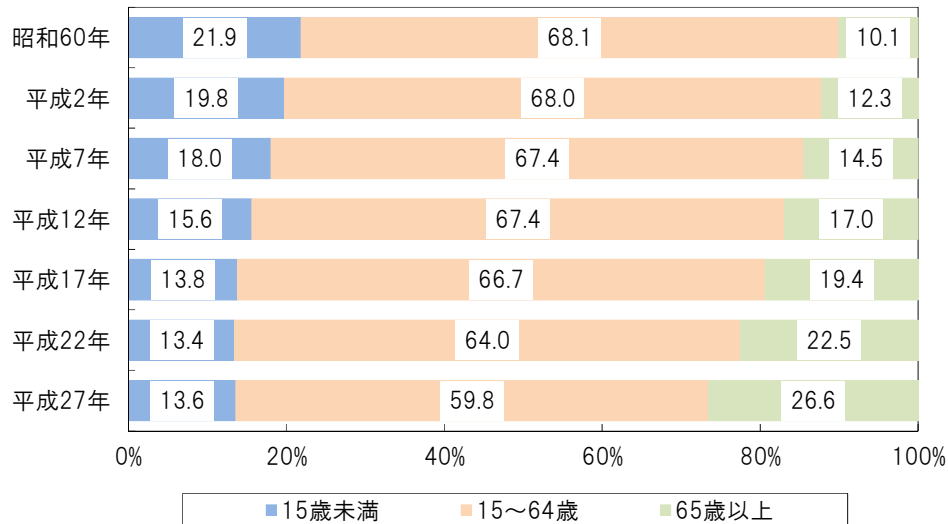


図 年齢3区分別人口比の推移

資料：国勢調査（H12以前には玄海町と大島村を加算、年齢不詳は含まない）

平成27年の男女別年齢別人口構成をみると、男女とも50歳代後半から70歳代前半が多くなっており、今後も高齢化は進行する。また、若年世代が少ないことから、大きく人口が増加する傾向はみられない。

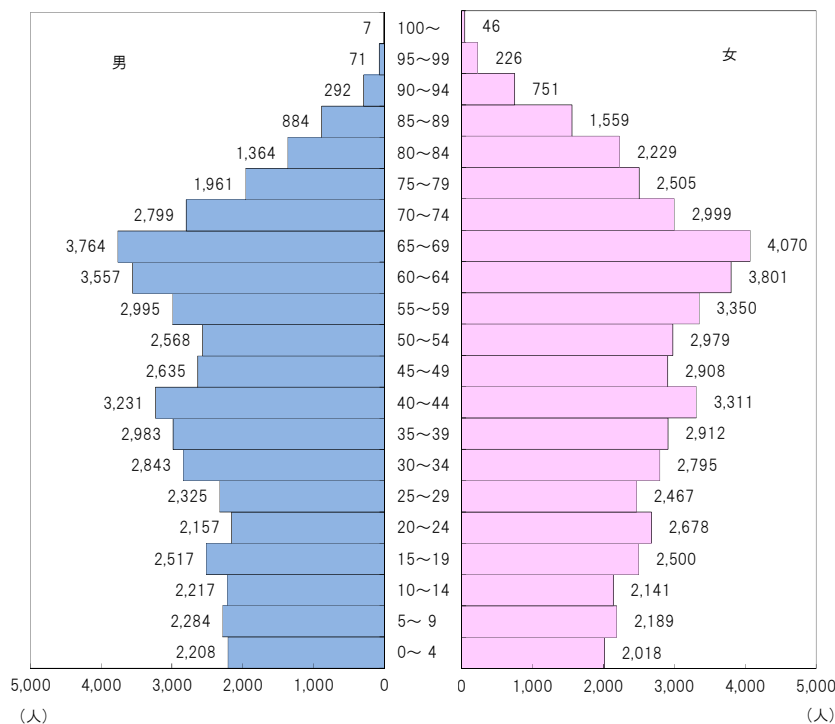


図 平成27年男女別年齢別人口構成

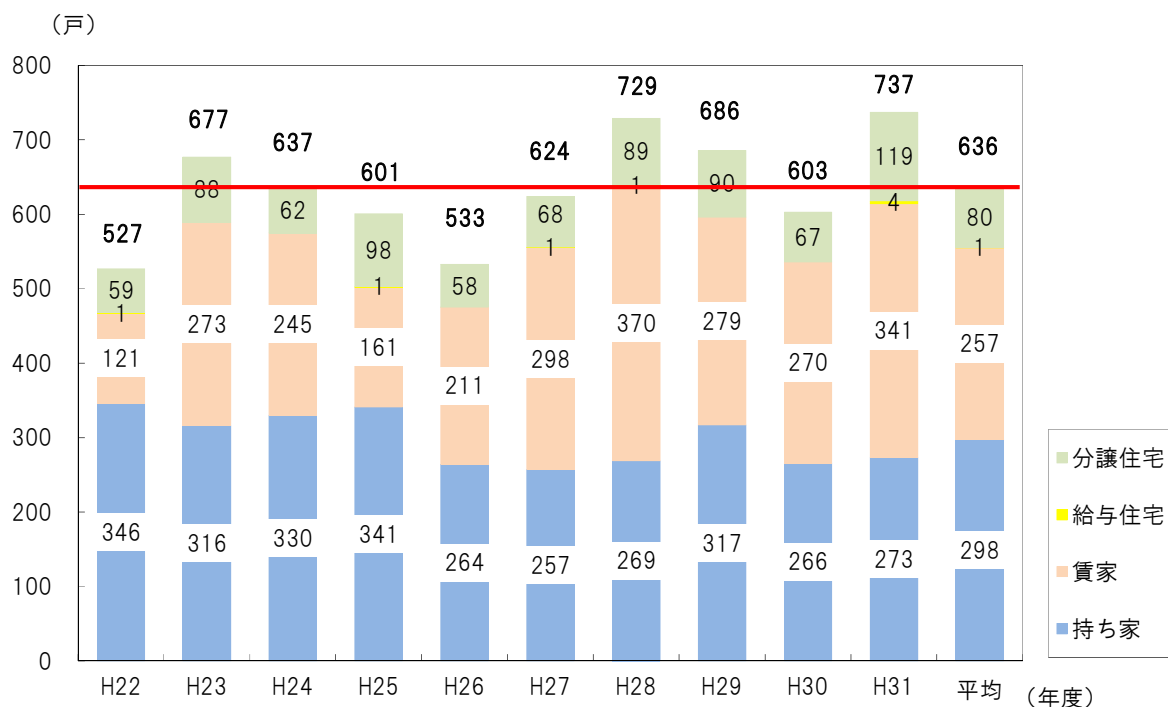
資料：H27国勢調査（年齢不詳は含まない）

2-2 住宅事情

1 住宅着工数

本市の住宅着工数は年平均 636 戸である。着工数は年ごとに変動があり、平成 31 年と平成 22 年では 1.4 倍の開きがある。

所有関係別をみると、「持ち家」が最も多く半数を占めている。「貸家」は 4 割、「分譲住宅」は 1 割程度である。「給与住宅」は 10 年間で 8 戸である



※給与住宅 勤務先の会社・官公庁。団体などの所有する住宅。

2 住宅所有関係別世帯の割合

平成27年の住宅所有関係別世帯の割合をみると、「持ち家」の割合が最も多く7割弱を占めている。「民間の借家」は2割半ば、「公営等の借家」、「給与住宅」は1割未満である。

推移をみると、「民間の借家」は増加傾向、「持ち家」と「公営等の借家」は減少傾向、「給与住宅」は横ばいである。

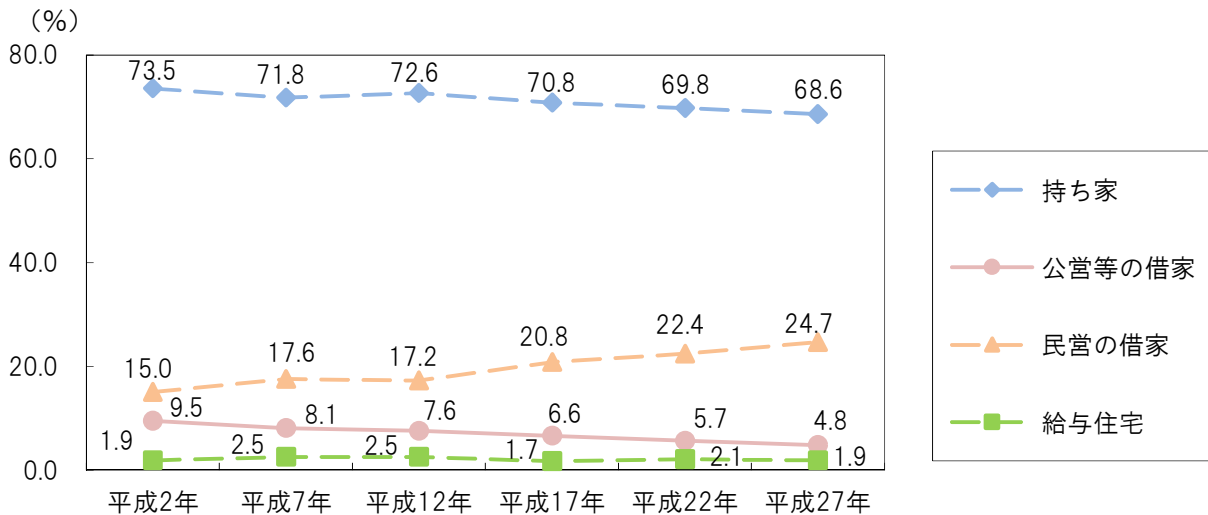


図 主世帯における住宅所有関係別世帯の割合の推移

資料：国勢調査（H12以前には玄海町と大島村を加算）

住宅所有関係別の割合を福岡県と比較すると、本市は持ち家率が14ポイント高く、その分、民間の借家率は11ポイント、公営の借家率は3ポイント低くなっている。

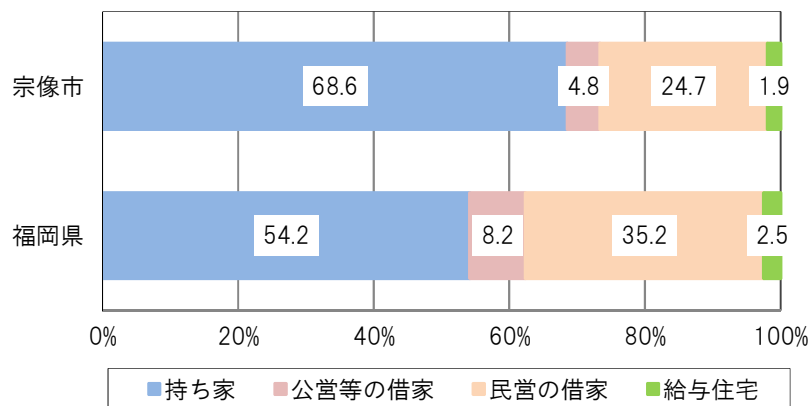


図 住宅所有関係別世帯の割合の比較

資料：H27 国勢調査

※主世帯 1住宅に居住する主な世帯（持主・借主）で、他には間借世帯がある。

3 住宅の規模

平成30年の住宅面積をみると、「持ち家」が最も広く120㎡程度である。それ以外の借家は40㎡台から50㎡台で、「持ち家」の半分以下の広さである。

住宅面積の推移を見ると、「持ち家」、借家とも減少傾向である。

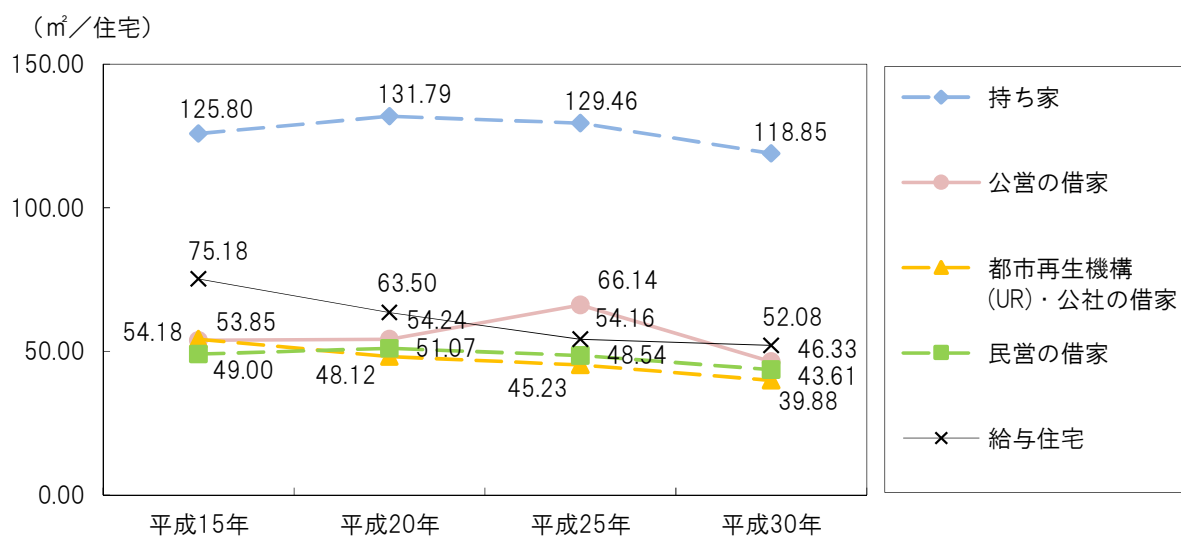


図 1 住宅あたり延べ面積の推移

資料：住宅土地統計調査

住宅面積を福岡県と比較すると、本市は「持ち家」が広く、それ以外の借家は狭い。

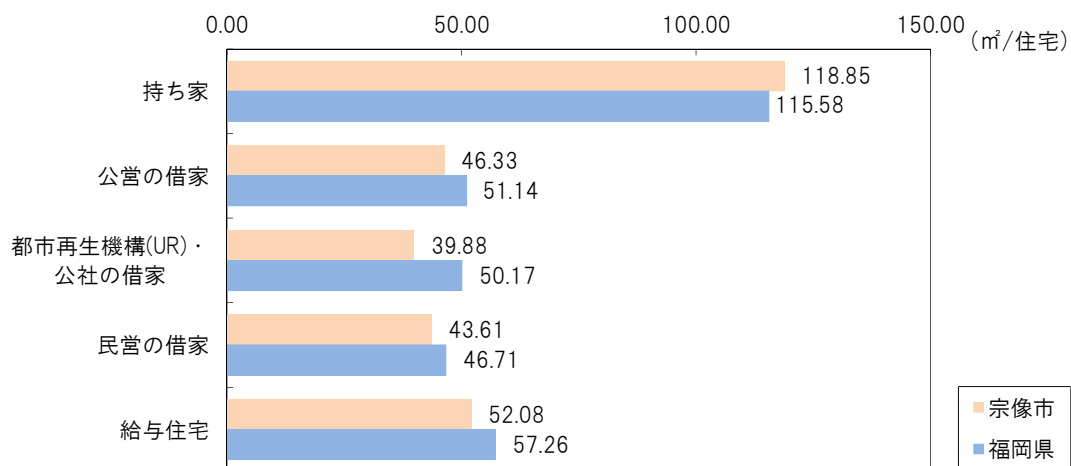


図 住宅規模の比較

資料：H30 住宅土地統計調査

4 県内類似市町、福岡県・近隣市町の公営住宅等の世帯比率

県内の人口10万人都市の公営住宅等世帯数比率は、全てが1%未満である。

表 県内類似市町の公営住宅等の状況

自治体名	人口(人)	世帯(世帯)	公営住宅等管理戸数(戸数)	公営住宅等の世帯数比率(%)
宗像市	96,516	38,995	369	0.9
大野城市	99,525	39,885	120	0.3
糸島市	96,475	34,739	271	0.8
筑紫野市	101,081	39,350	334	0.8
春日市	110,743	43,720	387	0.9

資料：人口・世帯数はH27国勢調査

宗像市の管理戸数は、現管理戸数(R2.8現在)

他都市の管理戸数は、令和元年度福岡県市町村要覧

近隣の都市と公営住宅等世帯数比率を比較すると、本市が最も少ない。また、福岡県平均は5%である。

表 福岡県・近隣市町の公営住宅等の状況

自治体名	人口(人)	世帯(世帯)	公営住宅等管理戸数(戸数)	公営住宅等の世帯数比率(%)
宗像市	96,516	38,995	369	0.9
岡垣町	31,580	11,784	194	1.6
鞍手町	16,007	6,393	463	7.2
宮若市	28,112	10,737	1,320	12.3
福津市	58,781	22,272	243	1.1
古賀市	57,959	22,320	307	1.4
福岡県	5,101,556	2,201,037	112,319	5.1

資料：人口・世帯数はH27国勢調査

宗像市の管理戸数は、現管理戸数(R2.8現在)

他都市の管理戸数は、令和元年度福岡県市町村要覧

注) 福岡県の公営住宅等管理戸数には県営住宅は含んでいない。(市町村管理の公営住宅等の管理戸数)

第3章 公営住宅等の概要

3-1 公営住宅等ストックの概要

1 公営住宅等管理状況

本市は、令和2年8月現在、17団地84棟369戸の公営住宅等を管理している。内訳は、「公営住宅」13団地54棟260戸、「改良住宅」1団地17棟90戸、「一般住宅」3団地13棟19戸となっている。

表 公営住宅等一覧（1/2）

種別	団地名	棟数	管理戸数		構造	階数	建設年度	間取り	床面積(m ²)	敷地面積(m ²)	備考
				計							
公営	1.ゆり	1	10	30	中耐	4	H5	3LDK	79.70	5,654	身障者タイプ [※] 高齢者タイプ [※]
			2						72.92		
			4						71.69		
			8						75.00		
			6						74.81		
	2.南郷	1	2	36	中耐	3	H7	3LDK	79.80	6,712	
			4						79.47		
		1	2		中耐	3	H7	3LDK	79.99		
			4						79.66		
		1	5		中耐	3	H8	3LDK	79.80		
			10						79.47		
		1	3		中耐	3	H8	3LDK	79.82		
			6						79.49		
	3.コスモス台	1	10	16	中耐	3	H7	3LDK	79.59	2,805	
			3				H8		79.59		
			3						79.92		
	4.平野	1	2	12	中耐	3	H11	3LDK	79.97	2,074	
			2						79.90		
			2						79.58		
			6						79.40		
	5.野添	1	2	6	低耐	2	H12	3LDK	79.82	1,121	
2			79.67								
2			79.87								
6.後曲	1	15	15	中耐	3	H14	3LDK	76.68	4,061		
7.平原		4	20	71	簡二	2	S47	3DK	44.94	14,628	
		2	10		簡二	2	S48	3DK	42.74		
		1	4		簡二	2	S51	3DK	55.47		
		2	10		簡二	2	S52	3DK	55.47		
		2	10		簡二	2	S53	3DK	55.47		
		2	10		簡二	2	S54	3DK	55.47		
		1	7		簡二	2	S57	3DK	64.92		

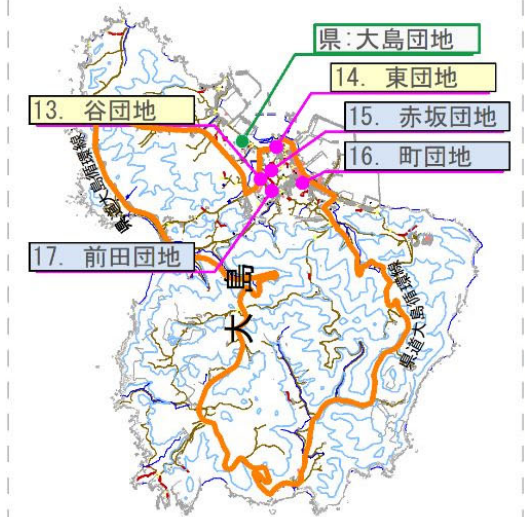
表 公営住宅等一覧（2/2）

種別	団地名	棟数	管理戸数		構造	階数	建設年度	間取り	床面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)	備考
				計							
公営	8.荒開	3	6	40	木造	2	H27	3DK	79.28	13,023	
		8	16		木造	1	H27	2LDK	64.20		
		5	10		木造	1	H27	2DK	53.70		
		3	6		木造	1	H27	1DK	45.40		
		1	2		木造	1	H28	1DK	45.40		
	9.今門	3	8	8	簡平	1	S44	2DK	31.00	1,731	
	10.原	1	6	6	簡二	2	S52	3DK	58.00	543	
11.第2原	4	4	4	木造	1	S63	3DK	59.87	1,224		
改良	12.桜町	10	50	90	簡二	2	S46	3DK	41.92	11,784	
		7	40		簡二	2	S47	3DK	41.92		
公営	13.谷	1	4	12	中耐	3	H4	3DK	63.30	1,237	
			8						66.70		
	14.東	2	4	4	木造	1	S62	3DK	61.40	661	
一般	15.赤坂	4	4	9	木造	2	S57	3DK	63.76	1,451.35	
		3	3		木造	2	S58	3DK	63.76		
		2	2		木造	2	S59	3DK	63.76		
	16.町	2	2	2	木造	1	S63	2DK	51.86	186.34	
	17.前田	1	4	8	準耐	2	H8	2DK	46.97	730.71	
1		4	準耐		2	H8	3DK	64.44			
公営住宅 合計		54	260								
改良住宅 合計		17	90								
一般住宅 合計		13	19								
合計		84	369								

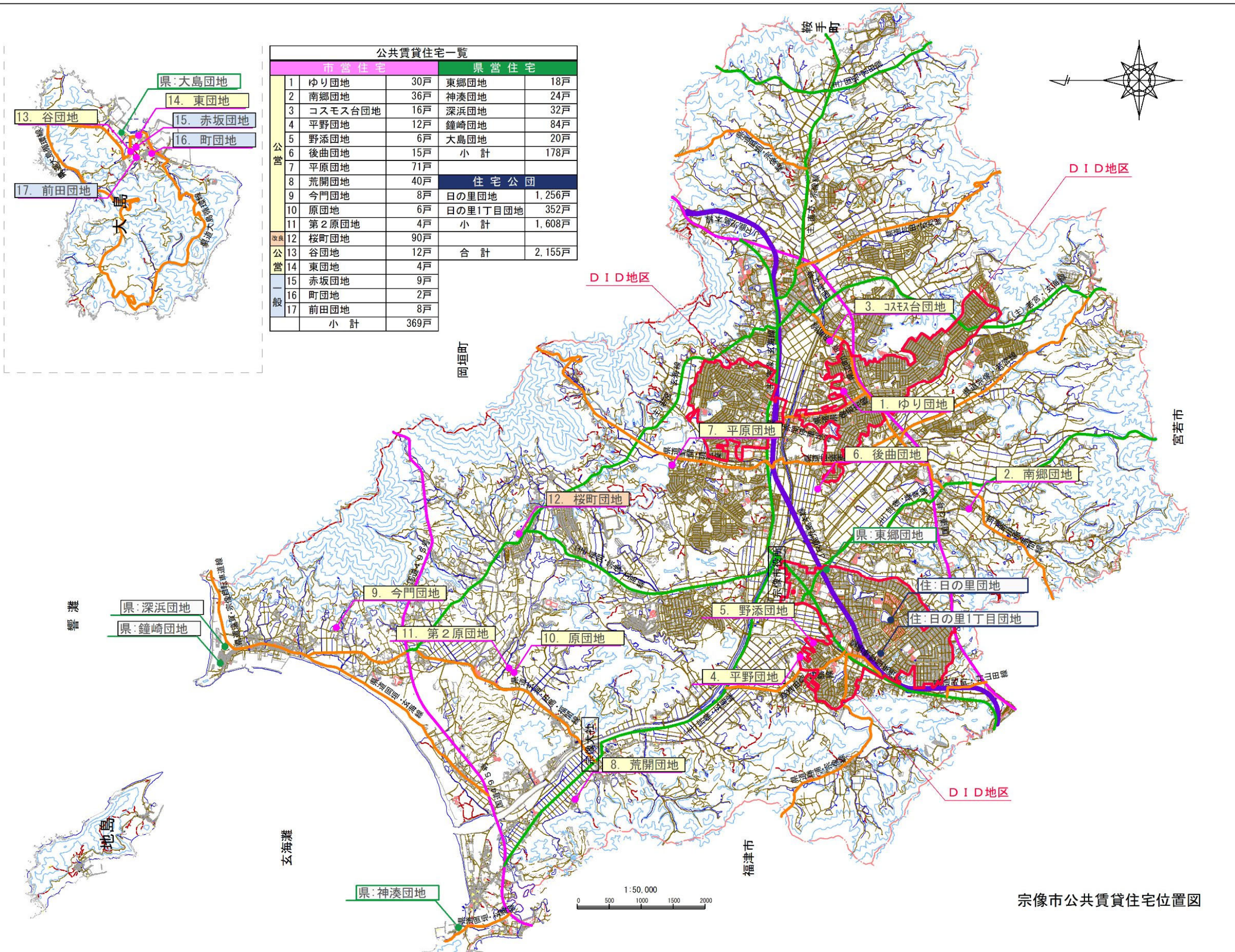
(構造の種類の見方)

- 木造：木造→耐用年限30年
- 簡平：簡易耐火構造平屋建て→耐用年限30年
- 簡二：簡易耐火構造二階建て→耐用年限45年
- 準耐：準耐火構造→耐用年限45年
- 低耐：低層耐火構造→耐用年限70年
- 中耐：中層耐火構造→耐用年限70年

令和2年8月現在



公共賃貸住宅一覧				
市営住宅		県営住宅		
1	ゆり団地	30戸	東郷団地	18戸
2	南郷団地	36戸	神湊団地	24戸
3	コスモス台団地	16戸	深浜団地	32戸
4	平野団地	12戸	鐘崎団地	84戸
5	野添団地	6戸	大島団地	20戸
6	後曲団地	15戸	小計	178戸
7	平原団地	71戸		
8	荒開団地	40戸		
9	今門団地	8戸		
10	原団地	6戸		
11	第2原団地	4戸		
12	桜町団地	90戸		
13	谷団地	12戸		
14	東団地	4戸		
15	赤坂団地	9戸		
16	町団地	2戸		
17	前田団地	8戸		
	小計	369戸		
		住宅公団		
			日の里団地	1,256戸
			日の里1丁目団地	352戸
			小計	1,608戸
			合計	2,155戸



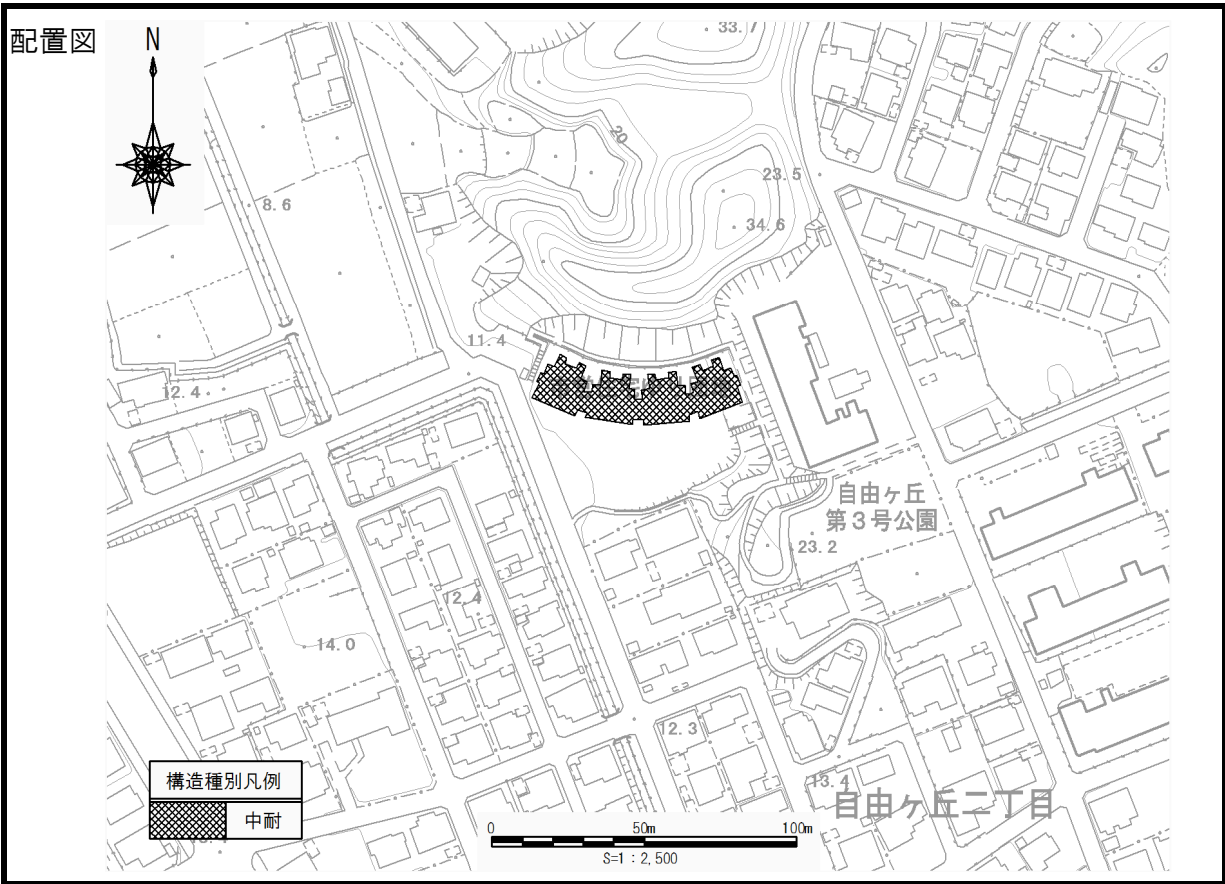
宗像市公共賃貸住宅位置図

団地別・住棟別の状況

団地カルテ

団地名	1. ゆり							
敷地概要	所在地	自由が丘2丁目12-18						
	都市計画	第1種低層住居専用地域						
	敷地面積 (㎡)	5,654	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)		40/50			
	その他の地域地区規制	D I D地区 建築物の高さ限度 10m 建築物の敷地面積の最低限度 200㎡ 外壁の後退距離の限度 1m		接道 (m)		9.0m (6.5+2.5(片歩道))		
建物現況	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	—	H5	中耐	4	3LDK	79.70	10	2,633.79
						72.92	2	
						71.69	4	
						75.00	8	
						74.81	6	
	合計	—	—	—	—	—	30	2,633.79
	建築面積 (㎡)		1,007.80		建ぺい率 (%)		17.82%	
	延床面積 (㎡)		2,633.79		容積率 (%)		46.58%	
	住戸改善履歴					環境改善履歴		
H19 火災報知機設置 H28 共用灯改修 H29 外壁改修 R1 火災報知機設置 (更新工事)					R1 外灯改修			
入居状況	入居戸数 (戸)		30		入居率 (%)		100.0	
	入居人数 (人)		62		平均世帯人数 (人)		2.07	
	収入超過世帯数 (世帯)		2		空家戸数 (戸)		0	
	高齢者世帯数 (世帯)		14		(うち政策空家戸数)		0	

団地名	1. ゆり
-----	-------



施設現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	給水	ガス
	○	○	○	○	○	×	直接	プロパン
	排水	ゴミ置場	火災報知器	エレベーター	中高木本数	草刈面積		
	公共下水	○	○	×	51本	1100㎡		

現地写真



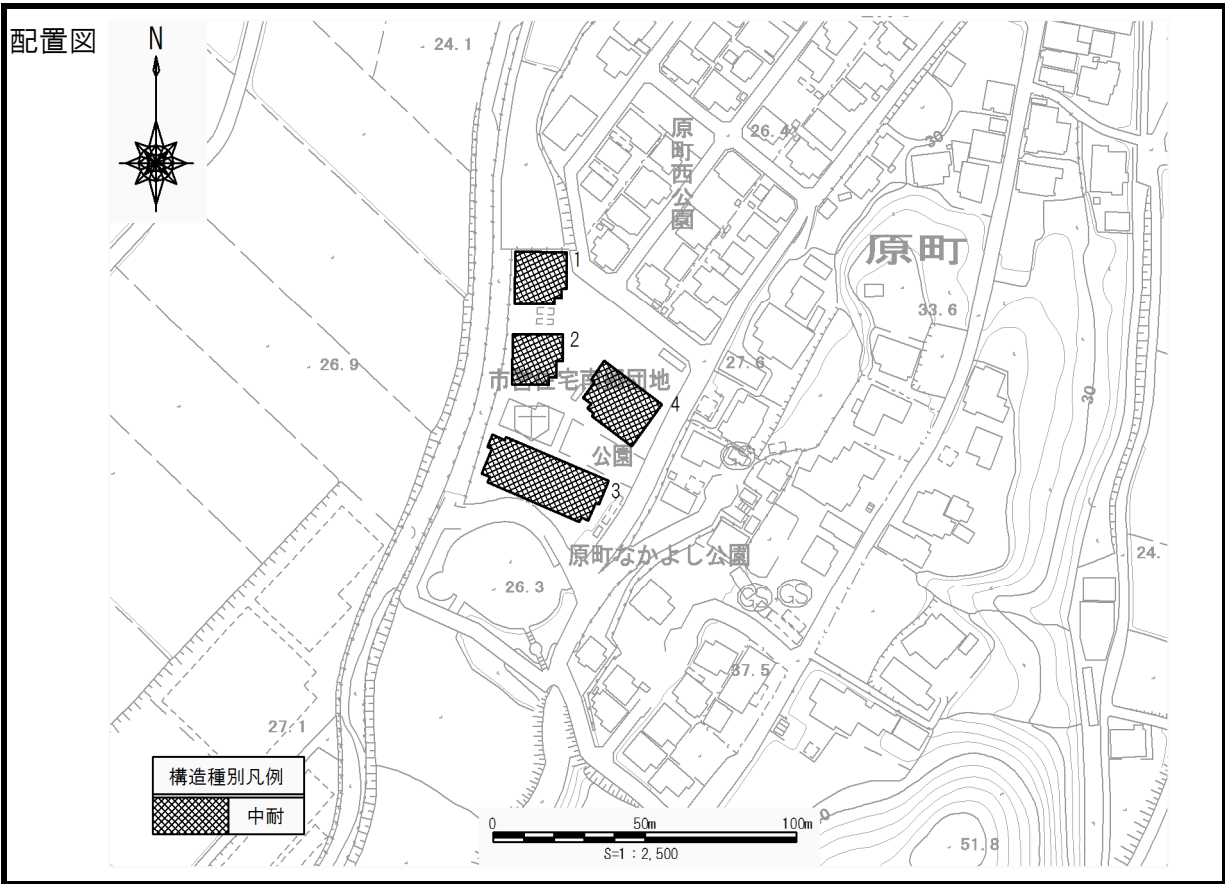
中層耐火構造4F（バルコ側）



児童遊園

団地名		2. 南郷						
敷地概要	所在地	原町220-1						
	都市計画	第1種住居地域						
	敷地面積 (㎡)	6,712	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)		60/200			
	その他の地域地区規制	—	接道 (m)		6.5m			
建物現況	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	1号	H7	中耐	3	3LDK	79.80	2	544.09
						79.47	4	
	2号	H7	中耐	3	3LDK	79.99	2	529.49
						79.66	4	
	3号	H8	中耐	3	3LDK	79.80	5	1,284.70
						79.47	10	
	4号	H8	中耐	3	3LDK	79.82	3	780.23
						79.49	6	
	合計	—	—	—	—	—	36	3,138.51
建築面積 (㎡)		1,397.96		建ぺい率 (%)		20.83%		
延床面積 (㎡)		3,138.51		容積率 (%)		46.76%		
住戸改善履歴					環境改善履歴			
H30 外壁改修 H30 共用灯改修 (1~4棟)					H23 駐輪場屋根他修繕 H30 外灯改修 R1 外壁改修 (集会所)			
入居状況	入居戸数 (戸)	35		入居率 (%)	97.2			
	入居人数 (人)	74		平均世帯人数 (人)	2.11			
	収入超過世帯数 (世帯)	2		空家戸数 (戸)	1			
	高齢者世帯数 (世帯)	16		(うち政策空家戸数)	0			

団地名	2. 南郷
-----	-------



施設現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	給水	ガス
	○	○	○	○	○	○	直接	プロパン
	排水	ゴミ置場	火災報知器	エレベーター	中高木本数	草刈面積		
	公共下水	○	○	×	30本	0㎡		

現地写真



中層耐火構造 3F (ベランダ側)



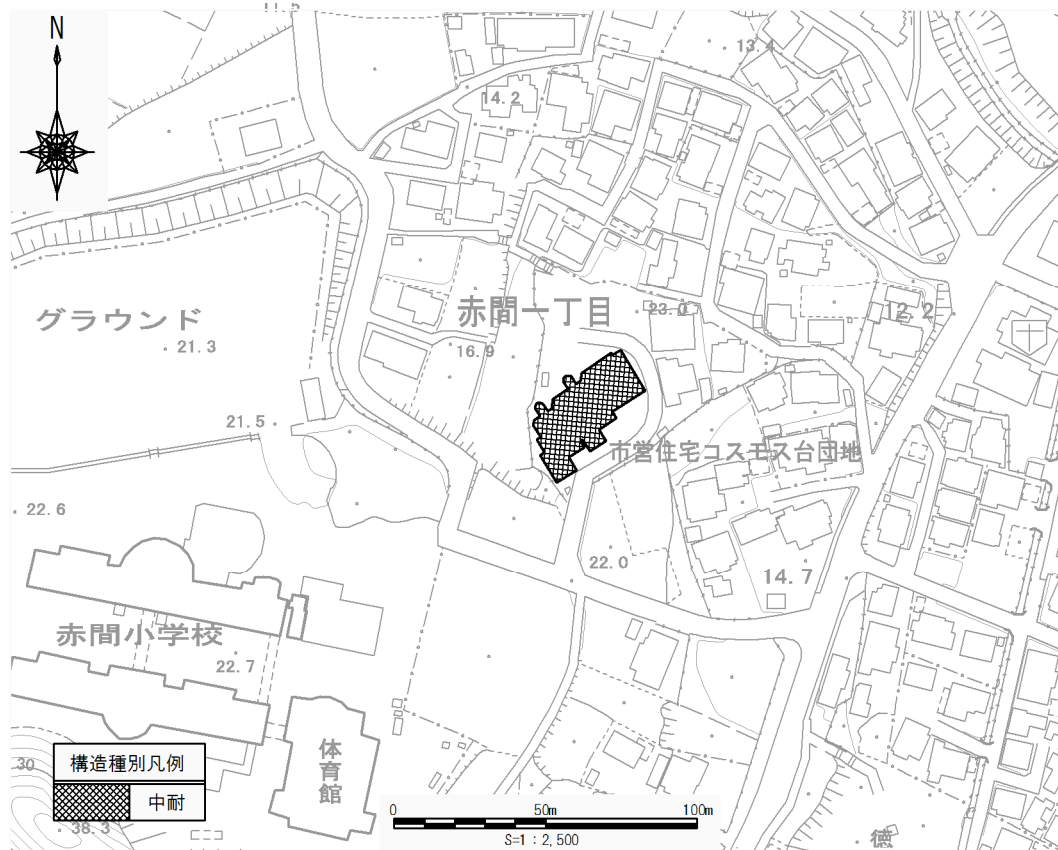
中層耐火構造 3F (玄関側)

団地名		3. コスモス台						
敷地概要	所在地	赤間1丁目5-1						
	都市計画	第1種低層住居専用地域						
	敷地面積 (㎡)	2,805	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)		50/80			
	その他の地域地区規制	建築物の高さ限度 10m 建築物の敷地面積の最低限度 200㎡ 外壁の後退距離の限度 1m	接道 (m)		8.0m (6.0+2.0(片歩道))			
建物現況	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	—	H7	中耐	3	3LDK	79.59	10	1,400.96
		H8				79.59	3	
						79.92	3	
	合計	—	—	—	—	—	16	1,400.96
建築面積 (㎡)		617.82		建ぺい率 (%)		22.03%		
延床面積 (㎡)		1,400.96		容積率 (%)		49.95%		
住戸改善履歴					環境改善履歴			
H19 火災報知機設置 H23 雨どい他修繕 R1 火災報知機設置 (更新工事)					R1 外灯改修 (支柱・灯)			
入居状況	入居戸数 (戸)	16		入居率 (%)	100.0			
	入居人数 (人)	31		平均世帯人数 (人)	1.94			
	収入超過世帯数 (世帯)	0		空家戸数 (戸)	0			
	高齢者世帯数 (世帯)	7		(うち政策空家戸数)	0			

団地名

3. コスモス台

配置図



施設現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	給水	ガス
	×	○	○	○	×	○	直接	プロパン
	排水	ゴミ置場	火災報知器	エレベーター	中高木本数	草刈面積		
	公共下水	○	○	×	47本	660㎡		

現地写真



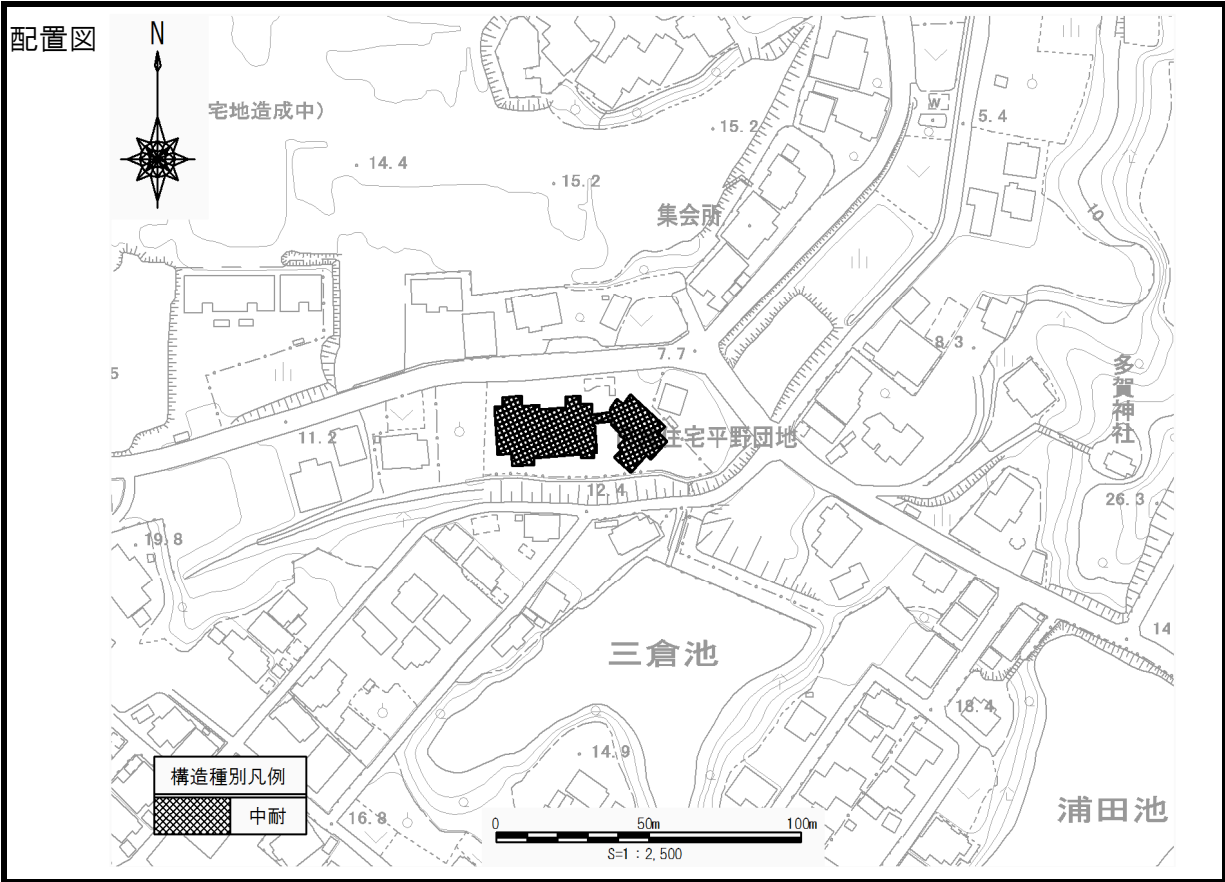
中層耐火構造 3F (ベランダ側)



中層耐火構造 3F (玄関側)

団地名		4. 平野						
敷地概要	所在地	三倉24-22						
	都市計画	第1種低層住居専用地域						
	敷地面積 (㎡)	2,074	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)		50/80			
	その他の地域地区規制	D I D地区 建築物の高さ限度 10m 建築物の敷地面積の最低限度 200㎡ 外壁の後退距離の限度 1m		接道 (m)		7.5m		
建物現況	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	—	H11	中耐	3	3LDK	79.97	2	1,180.72
						79.90	2	
						79.58	2	
						79.40	6	
	合計	—	—	—	—	—	12	1,180.72
建築面積 (㎡)		676.68		建ぺい率 (%)		32.63%		
延床面積 (㎡)		1,180.72		容積率 (%)		56.93%		
住戸改善履歴					環境改善履歴			
H19 火災報知機設置 H19 吹抜け屋根設置 R1 火災報知機設置 (更新工事)					—			
入居状況	入居戸数 (戸)		10		入居率 (%)		83.3	
	入居人数 (人)		24		平均世帯人数 (人)		2.40	
	収入超過世帯数 (世帯)		0		空家戸数 (戸)		2	
	高齢者世帯数 (世帯)		5		(うち政策空家戸数)		0	

団地名	4. 平野
-----	-------



施設現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	給水	ガス
	×	○	○	○	×	○	直接	プロパン
	排水	ゴミ置場	火災報知器	エレベーター	中高木本数	草刈面積		
	公共下水	○	○	×	38本	0m ²		

現地写真



耐火構造3F



児童遊園

団地名		5. 野添						
敷地概要	所在地	田熊6丁目10-6						
	都市計画	第1種低層住居専用地域						
	敷地面積 (㎡)	1,121	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)		50/80			
	その他の地域地区規制	D I D地区 建築物の高さ限度 10m 建築物の敷地面積の最低限度 200㎡ 外壁の後退距離の限度 1m		接道 (m)		4.0m		
建物現況	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	—	H12	低耐	2	3LDK	79.82	2	571.47
						79.67	2	
						79.87	2	
	合計	—	—	—	—	—	6	571.47
	建築面積 (㎡)		321.30		建ぺい率 (%)		28.66%	
延床面積 (㎡)		571.47		容積率 (%)		50.98%		
住戸改善履歴					環境改善履歴			
H19 火災報知機設置 R1 火災報知機設置 (更新工事)					—			
入居状況	入居戸数 (戸)		4		入居率 (%)		66.7	
	入居人数 (人)		9		平均世帯人数 (人)		2.25	
	収入超過世帯数 (世帯)		0		空家戸数 (戸)		2	
	高齢者世帯数 (世帯)		1		(うち政策空家戸数)		0	

団地名	5. 野添
-----	-------

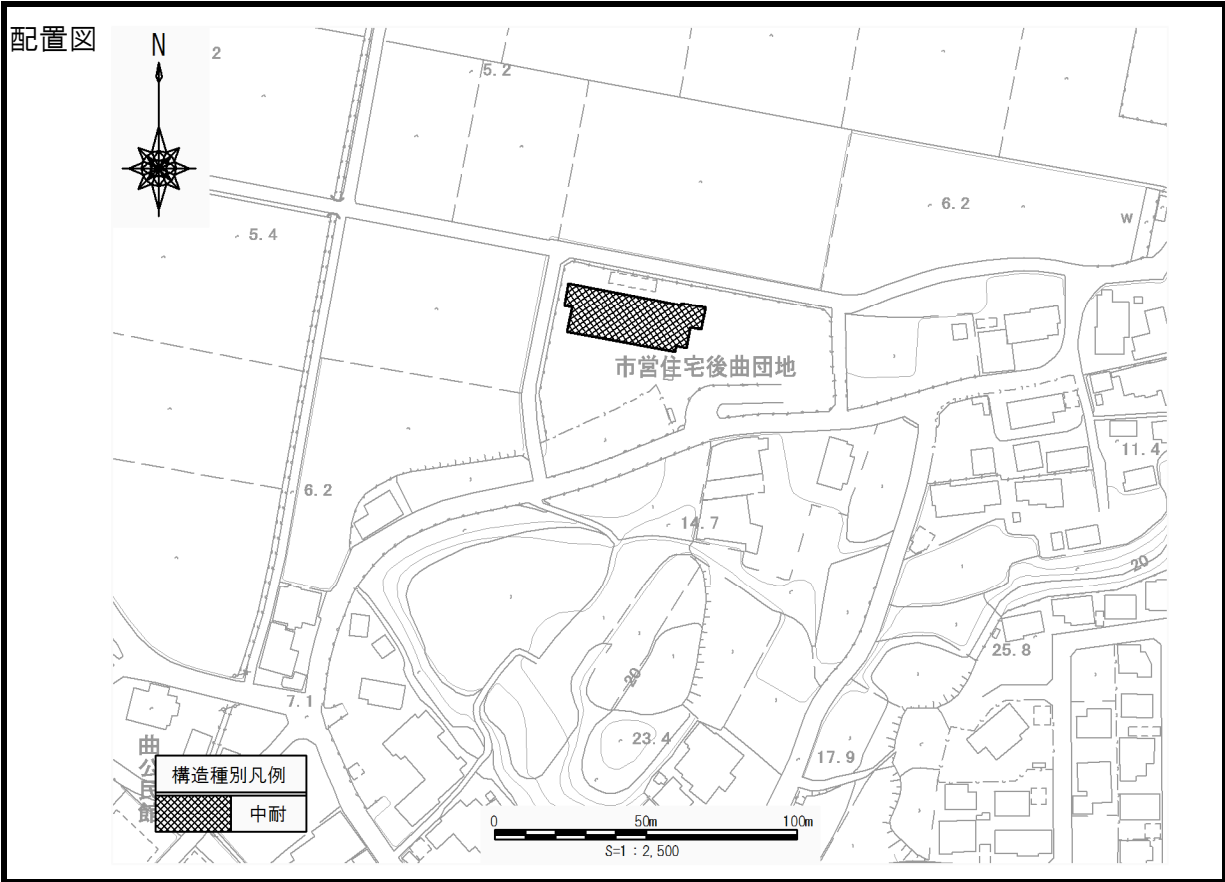


施設現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	給水	ガス
	×	○	○	○	×	○	直接	プロパン
	排水	ゴミ置場	火災報知器	エレベーター	中高木本数	草刈面積		
	公共下水	×	○	×	7本	60m ²		



団地名		6. 後曲						
敷地概要	所在地	曲1575-1						
	都市計画	市街化調整区域						
	敷地面積 (㎡)	4,061	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)		60/200			
	その他の地域地区規制	—	接道 (m)		6.0m			
建物現況	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	—	H14	中耐	3	3LDK	76.68	15	1,461.44
	合計	—	—	—	—	—	15	1,461.44
	建築面積 (㎡)		651.93		建ぺい率 (%)		16.05%	
	延床面積 (㎡)		1,461.44		容積率 (%)		35.99%	
住戸改善履歴					環境改善履歴			
—					R1 外灯改修			
入居状況	入居戸数 (戸)		12		入居率 (%)		80.0	
	入居人数 (人)		31		平均世帯人数 (人)		2.58	
	収入超過世帯数 (世帯)		1		空家戸数 (戸)		3	
	高齢者世帯数 (世帯)		4		(うち政策空家戸数)		0	

団地名	6. 後曲
-----	-------



施設現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	給水	ガス
	×	○	○	○	○	×	直接	プロパン
	排水	ゴミ置場	火災報知器	エレベーター	中高木本数	草刈面積		
	公共下水	○	○	×	13本	920㎡		

現地写真



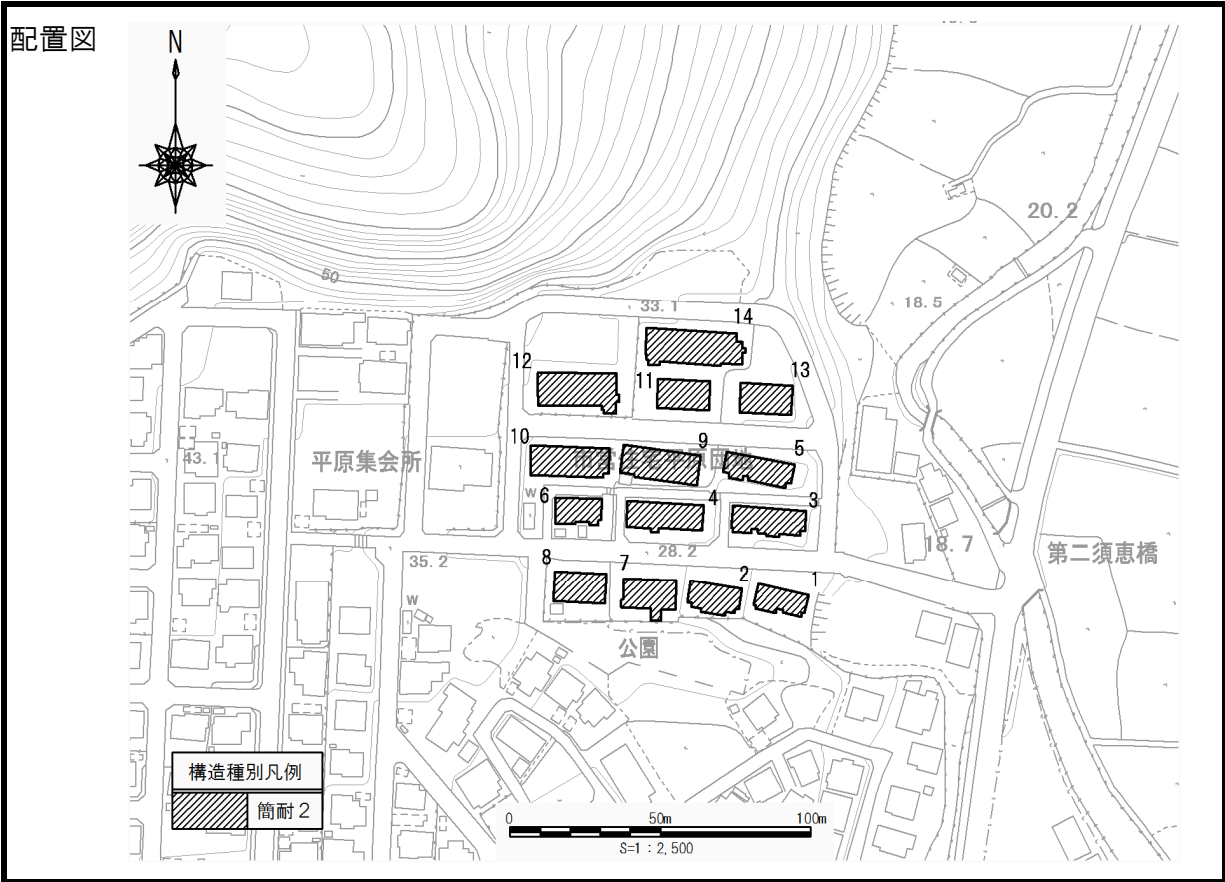
中層耐火構造3F



児童遊園

団地名		7. 平原						
敷地概要	所在地	須恵3丁目28						
	都市計画	第1種中高層住居専用地域						
	敷地面積 (㎡)	14,628	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)		60/200			
	その他の地域地区規制	須恵平原地区計画		接道 (m)		7.0m		
建物現況	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	1～4	S47	簡二	2	3DK	44.94	20	898.80
	5・6	S48	簡二	2	3DK	42.74	10	427.40
	7	S51	簡二	2	3DK	55.47	4	221.88
	8・9	S52	簡二	2	3DK	55.47	10	554.70
	10・11	S53	簡二	2	3DK	55.47	10	554.70
	12・13	S54	簡二	2	3DK	55.47	10	554.70
	14	S57	簡二	2	3DK	64.92	7	454.44
	合計	—	—	—	—	—	71	3,666.62
	建築面積 (㎡)		1,833.31		建ぺい率 (%)		12.53%	
	延床面積 (㎡)		3,666.62		容積率 (%)		25.07%	
	住戸改善履歴					環境改善履歴		
H20 火災報知機設置 H23 8棟屋根防水 R1 火災報知機設置 (更新工事)					—			
入居状況	入居戸数 (戸)		62		入居率 (%)		87.3	
	入居人数 (人)		106		平均世帯人数 (人)		1.71	
	収入超過世帯数 (世帯)		6		空家戸数 (戸)		9	
	高齢者世帯数 (世帯)		42		(うち政策空家戸数)		1	

団地名	7. 平原
-----	-------



施設現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	給水	ガス
	○	○	○	×	○	○	直接	プロパン
	排水	ゴミ置場	火災報知器	エレベーター	中高木本数	草刈面積		
	公共下水	○	○	×	5本	2800㎡		

現地写真



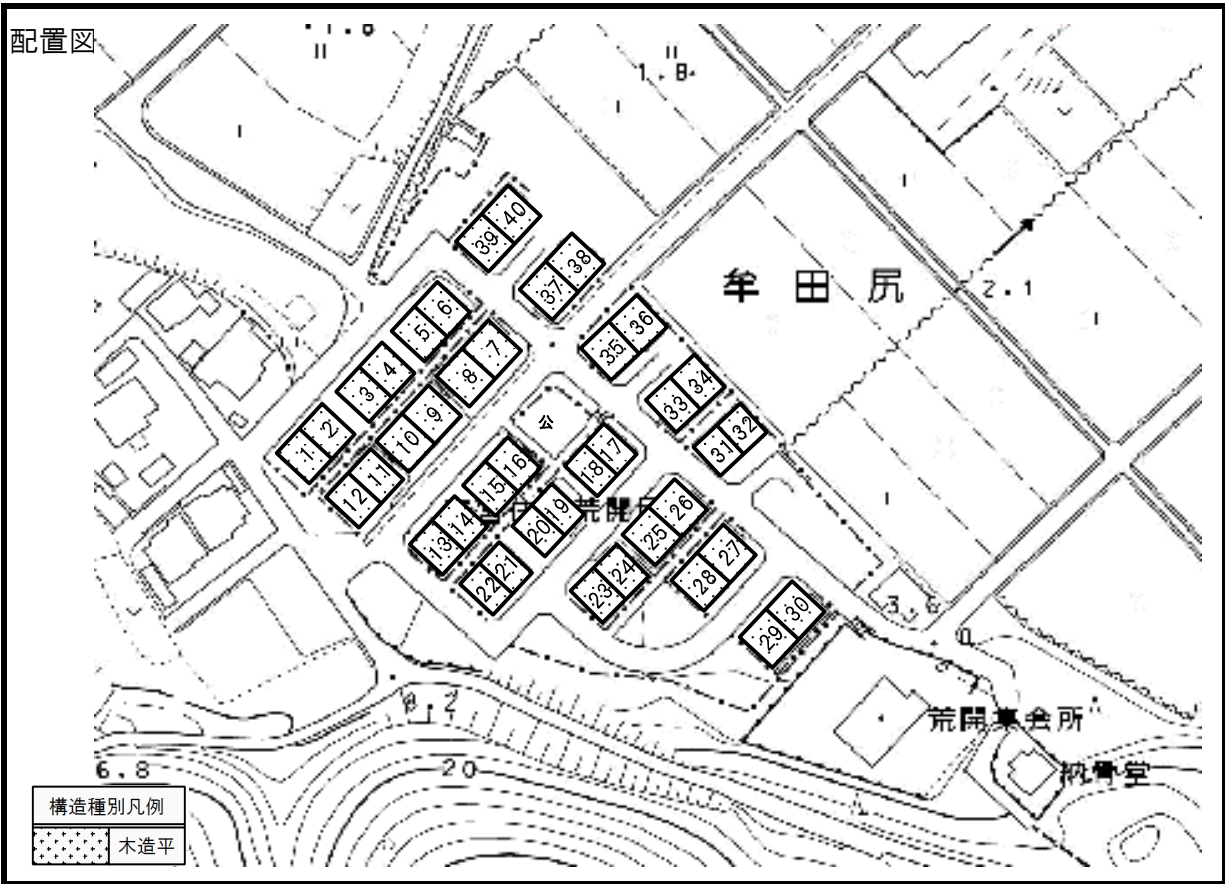
簡易耐火構造2F



集会所

団地名		8. 荒開						
敷地概要	所在地	深田1022						
	都市計画	市街化調整区域						
	敷地面積 (㎡)	13,023	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)		60/200			
	その他の地域地区規制	荒開地区計画		接道 (m)		6.0m		
建物現況	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	1～6	H27	木造	2	3DK	79.28	6	475.68
	7～10 25～30 35～40	H27	木造	1	2LDK	64.20	16	1,027.20
	11～16 23・24 33・34	H27	木造	1	2DK	53.70	10	537.00
	17～22	H27	木造	1	1DK	45.40	6	272.40
	31・32	H28	木造	1	1DK	45.40	2	90.80
	合計	—	—	—	—	—	40	2,403.08
	建築面積 (㎡)		2,529.78		建ぺい率 (%)		19.43%	
	延床面積 (㎡)		2,403.08		容積率 (%)		18.45%	
住戸改善履歴					環境改善履歴			
H27 建替え (19棟38戸) H28 建替え (1棟2戸)					H28 集会所建替え			
入居状況	入居戸数 (戸)		40		入居率 (%)		100.0	
	入居人数 (人)		67		平均世帯人数 (人)		1.68	
	収入超過世帯数 (世帯)		1		空家戸数 (戸)		0	
	高齢者世帯数 (世帯)		25		(うち政策空家戸数)		0	

団地名	8. 荒開
-----	-------



施設現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	給水	ガス
	○	○	○	×	○	○	直接	プロパン
	排水	ゴミ置場	火災報知器	エレベーター	中高木本数	草刈面積		
	公共下水	○	○	×	なし	3053㎡		

現地写真



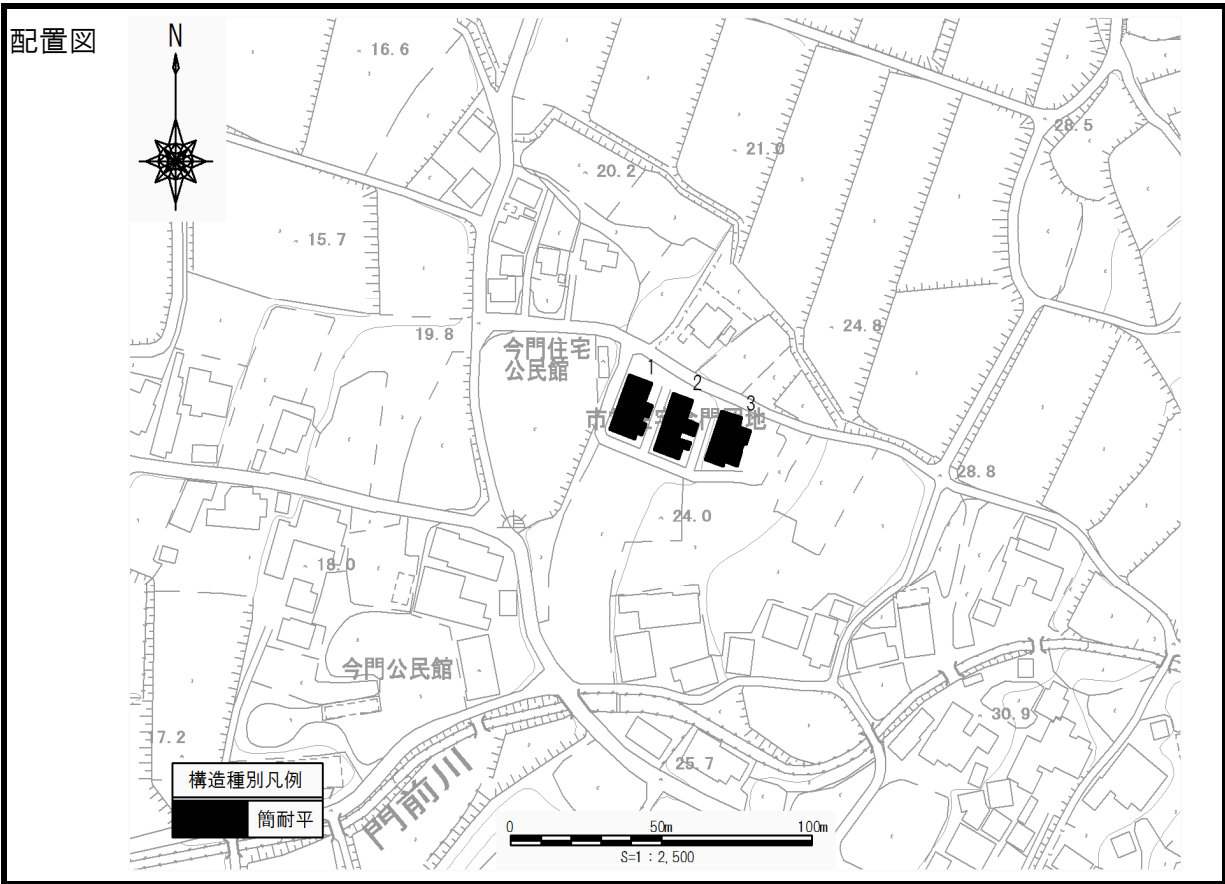
木造1階（19、玄関側）



木造2階（2、玄関側）

団地名		9. 今門						
敷地概要	所在地	上八1454						
	都市計画	市街化調整区域						
	敷地面積 (㎡)	1,731	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)		60/200			
	その他の地域地区規制	—	接道 (m)		4.0m			
建物現況	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	1～3	S44	簡平	1	2DK	31.00	8	248.00
	合計	—	—	—	—	—	8	248.00
	建築面積 (㎡)		248.00		建ぺい率 (%)		14.33%	
	延床面積 (㎡)		248.00		容積率 (%)		14.33%	
住戸改善履歴					環境改善履歴			
H19 火災報知機設置 R1 火災報知器設置 (更新工事)					—			
入居状況	入居戸数 (戸)		5		入居率 (%)		62.5	
	入居人数 (人)		8		平均世帯人数 (人)		1.60	
	収入超過世帯数 (世帯)		0		空家戸数 (戸)		3	
	高齢者世帯数 (世帯)		5		(うち政策空家戸数)		3	

団地名	9. 今門
-----	-------



施設現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	給水	ガス
	○	×	○	×	○	×	直接	プロパン
	排水	ゴミ置場	火災報知器	エレベーター	中高木本数	草刈面積		
	雑排水処理 汲み取り	×	○	×	0本	0m ²		

現地写真



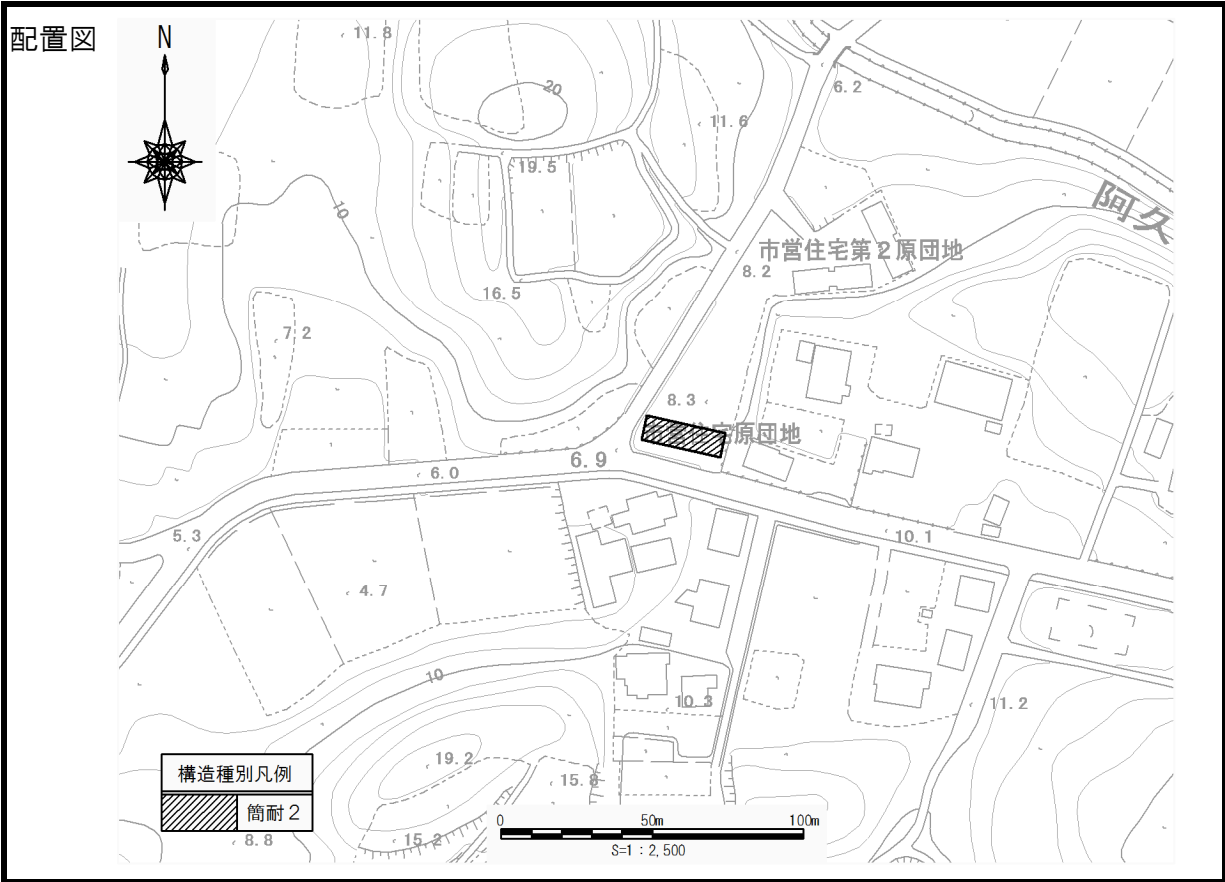
簡易耐火構造平屋



集会所

団地名		10. 原						
敷地概要	所在地	江口259						
	都市計画	市街化調整区域						
	敷地面積 (㎡)	543	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)		60/200			
	その他の地域地区規制	—	接道 (m)		9.5m (片歩道2.5m)			
建物現況	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	—	S52	簡二	2	3DK	58.00	6	348.00
	合計	—	—	—	—	—	6	348.00
	建築面積 (㎡)		174.00		建ぺい率 (%)		32.04%	
	延床面積 (㎡)		348.00		容積率 (%)		64.09%	
	住戸改善履歴					環境改善履歴		
H19 火災報知機設置 R1 火災報知器設置 (更新工事)					R1 下水道接続			
入居状況	入居戸数 (戸)	5		入居率 (%)	83.3			
	入居人数 (人)	7		平均世帯人数 (人)	1.40			
	収入超過世帯数 (世帯)	1		空家戸数 (戸)	1			
	高齢者世帯数 (世帯)	3		(うち政策空家戸数)	0			

団地名	10. 原
-----	-------



施設現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	給水	ガス
	×	×	○	×	○	○	直接	プロパン
	排水	ゴミ置場	火災報知器	エレベーター	中高木本数	草刈面積		
	公共下水	○	○	×	0本	0m ²		

現地写真

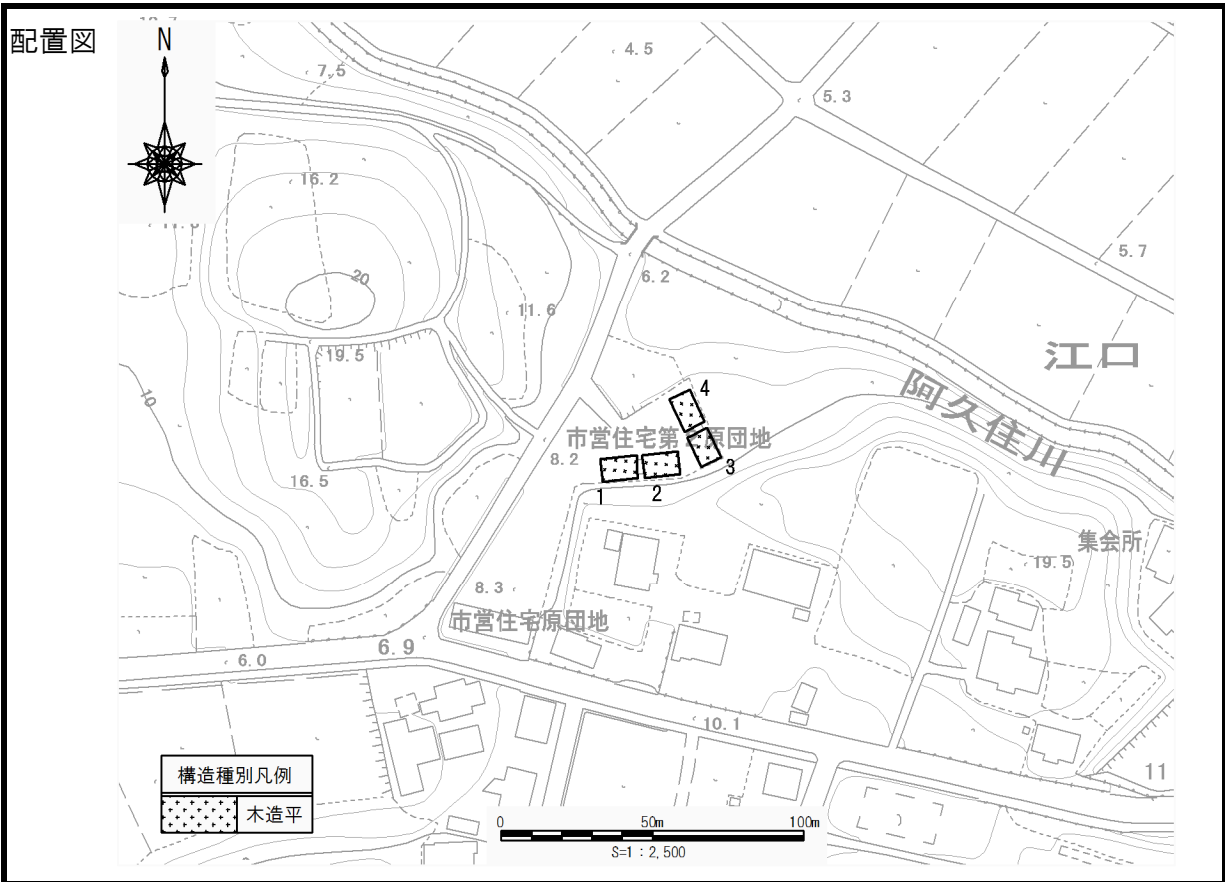


簡易耐火構造2F（庭側）

簡易耐火構造2F（玄関側）

団地名		11. 第2原						
敷地概要	所在地	江口201						
	都市計画	市街化調整区域						
	敷地面積 (㎡)	1,224	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)		60/200			
	その他の地域地区規制	—	接道 (m)		6.0m			
建物現況	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	1～4	S63	木造	1	3DK	59.87	4	239.48
	合計	—	—	—	—	—	4	239.48
	建築面積 (㎡)		239.48		建ぺい率 (%)		19.57%	
	延床面積 (㎡)		239.48		容積率 (%)		19.57%	
住戸改善履歴					環境改善履歴			
H19 火災報知機設置 R1 火災報知器設置 (更新工事)					H30 下水道接続			
入居状況	入居戸数 (戸)	4		入居率 (%)	100.0			
	入居人数 (人)	8		平均世帯人数 (人)	2.00			
	収入超過世帯数 (世帯)	0		空家戸数 (戸)	0			
	高齢者世帯数 (世帯)	3		(うち政策空家戸数)	0			

団地名	11. 第2原
-----	---------



施設現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	給水	ガス
	×	×	○	×	○	○	直接	プロパン
	排水	ゴミ置場	火災報知器	エレベーター	中高木本数	草刈面積		
	公共下水	○	○	×	5本	500㎡		

現地写真



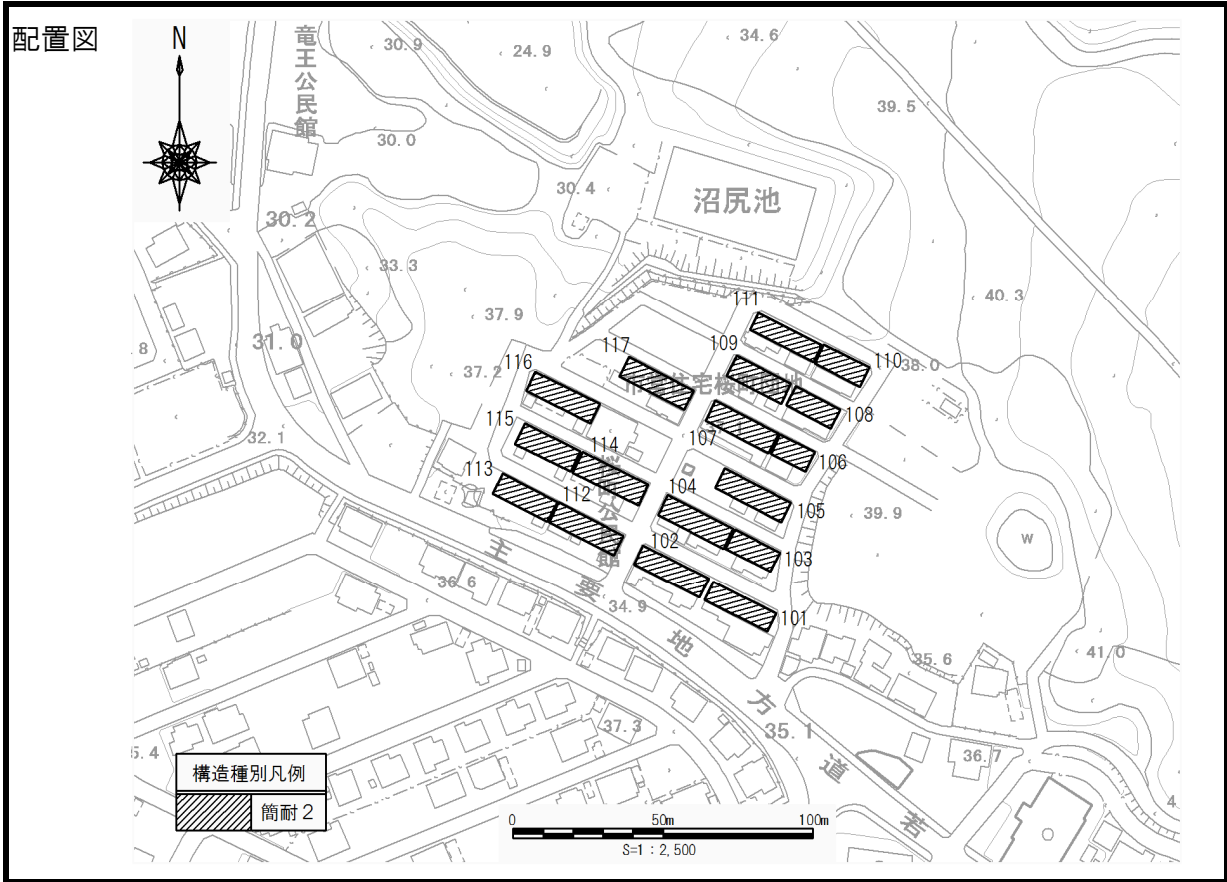
木造平屋（4）



木造平屋（1）

団地名		12. 桜町 (改良住宅)						
敷地概要	所在地	池田3106-1						
	都市計画	市街化調整区域						
	敷地面積 (㎡)	11,784	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)		60/200			
	その他の地域地区規制	建築物の高さ限度 10m 建築物の敷地面積の最低限度 200㎡ 外壁の後退距離の限度 1m	接道 (m)		15.0m (歩3.2,車8.2,歩3.6)			
建物現況	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	101~110	S46	簡二	2	3DK	41.92	50	2,096.00
	111~117	S47	簡二	2	3DK	41.92	40	1,676.80
	合計	—	—	—	—	—	90	3,772.80
	建築面積 (㎡)		1,886.40		建ぺい率 (%)		16.01%	
延床面積 (㎡)		3,772.80		容積率 (%)		32.02%		
住戸改善履歴					環境改善履歴			
H20 火災報知機設置 R1 火災報知器設置 (更新工事)					—			
入居状況	入居戸数 (戸)	66		入居率 (%)	73.3			
	入居人数 (人)	92		平均世帯人数 (人)	1.39			
	収入超過世帯数 (世帯)	9		空家戸数 (戸)	24			
	高齢者世帯数 (世帯)	45		(うち政策空家戸数)	21			

団地名	12. 桜町 (改良住宅)
-----	---------------



施設現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	給水	ガス
	○	×	○	×	○	×	直接	プロパン
	排水	ゴミ置場	火災報知器	エレベーター	中高木本数	草刈面積		
	雑排水処理 汲み取り	○	○	×	11本	0m ²		

現地写真



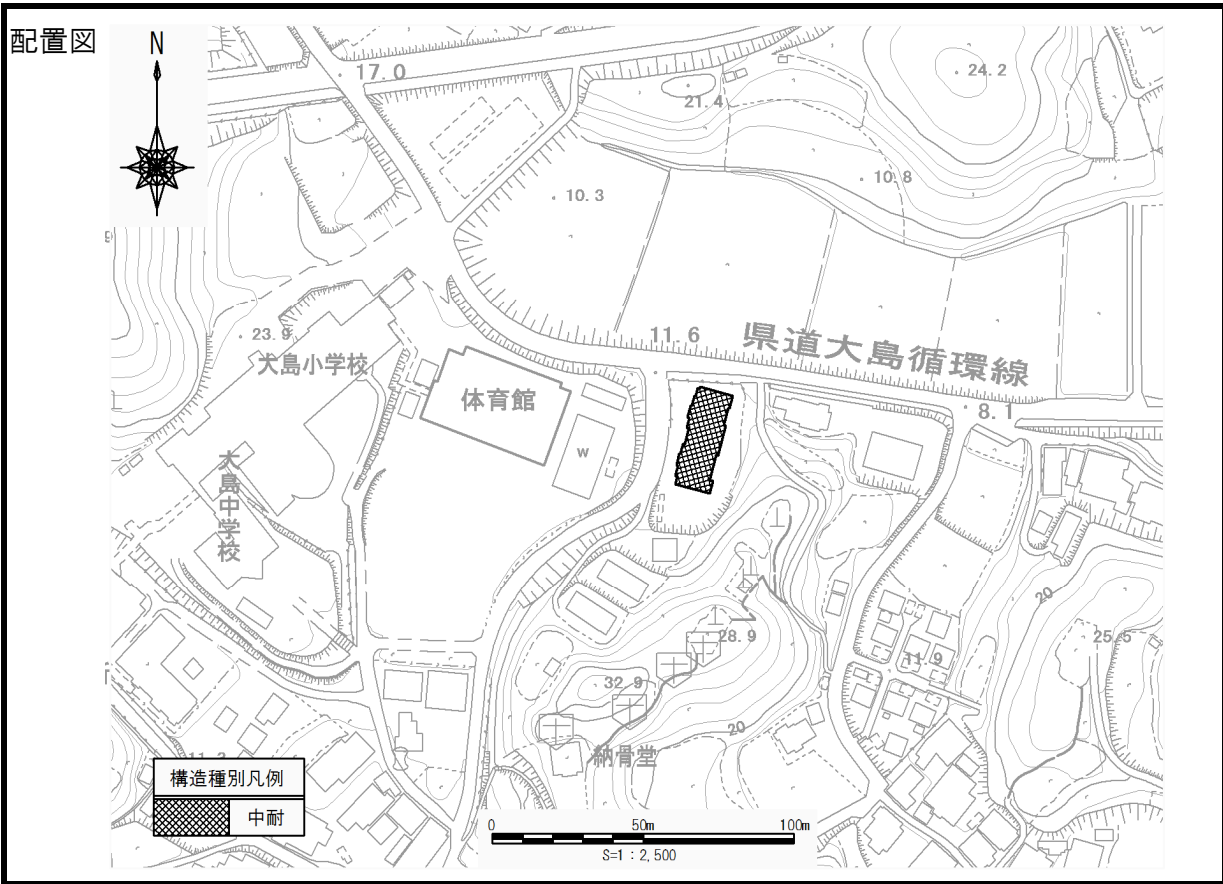
簡易耐火構造2F (109、バルコ側)



簡易耐火構造2F (112、玄関側)

団地名		13. 谷						
敷地概要	所在地	大島1143-4						
	都市計画	都市計画区域外						
	敷地面積 (㎡)	1,237	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)		—			
	その他の地域地区規制	—	接道 (m)		8.0m (5.5+2.5(片歩道))			
建物現況	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	—	H4	中耐	3	3DK	63.30	4	903.87
						66.70	8	
	合計	—	—	—	—	—	12	903.87
	建築面積 (㎡)		327.77		建ぺい率 (%)		26.50%	
	延床面積 (㎡)		903.87		容積率 (%)		73.06%	
住戸改善履歴					環境改善履歴			
H20 火災報知機設置 H29 共用灯改修 R1 給水方式変更 R1 火災報知機設置					—			
入居状況	入居戸数 (戸)		9	入居率 (%)		75.0		
	入居人数 (人)		20	平均世帯人数 (人)		2.22		
	収入超過世帯数 (世帯)		0	空家戸数 (戸)		3		
	高齢者世帯数 (世帯)		5	(うち政策空家戸数)		0		

団地名	13. 谷
-----	-------



施設現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	給水	ガス
	×	×	○	○	○	×	直接	プロパン
	排水	ゴミ置場	火災報知器	エレベーター	中高木本数	草刈面積		
	公共下水	○	○	×	9本	0m ²		

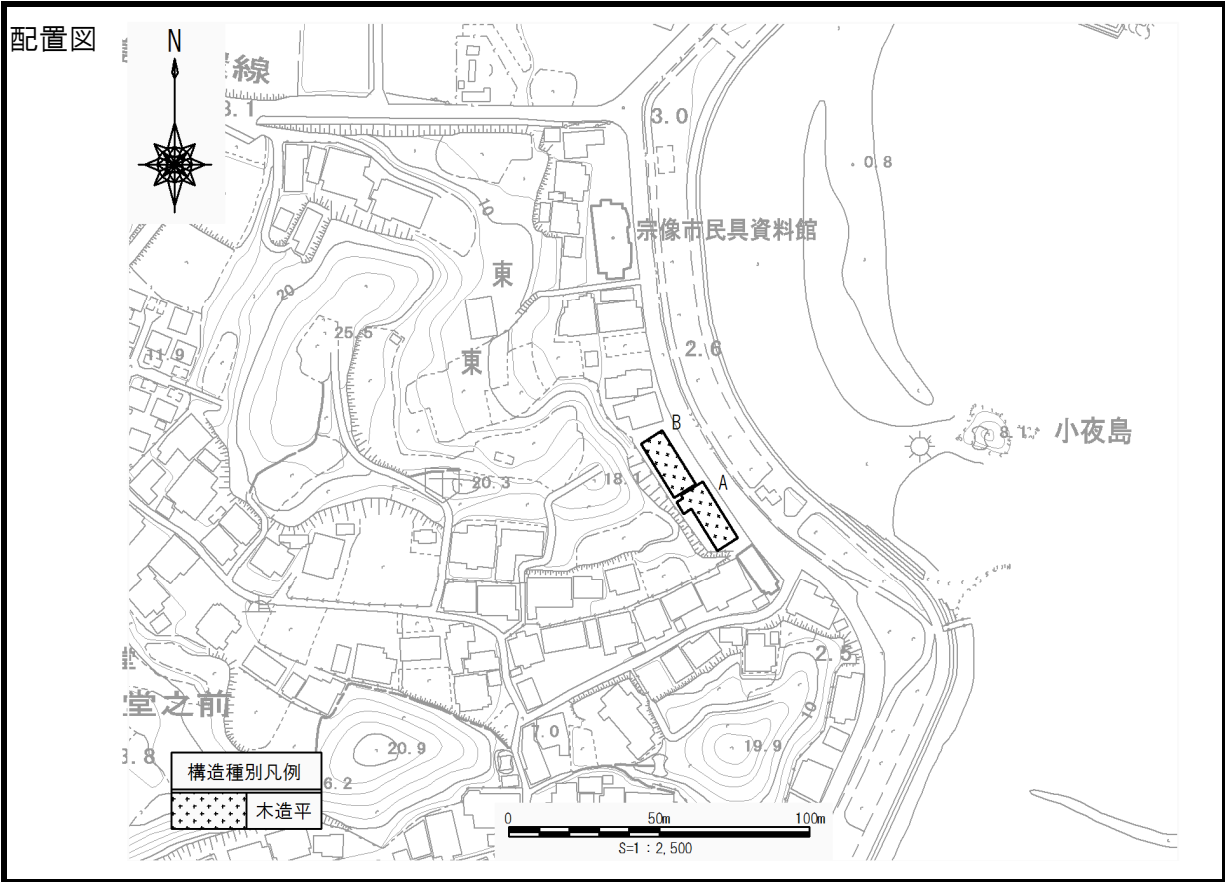
現地写真



耐火構造3F（ベランダ側） 耐火構造3F（玄関側）

団地名		14. 東						
敷地概要	所在地	大島922						
	都市計画	都市計画区域外						
	敷地面積 (㎡)	661	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)		—			
	その他の地域地区規制	—	接道 (m)		9.5m (6.5+3.0(片歩道))			
建物現況	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	A・B	S62	木造	1	3DK	61.40	4	245.60
	合計	—	—	—	—	—	4	245.60
	建築面積 (㎡)		245.60		建ぺい率 (%)		37.16%	
	延床面積 (㎡)		245.60		容積率 (%)		37.16%	
住戸改善履歴					環境改善履歴			
H20 火災報知機設置 R1 火災報知器設置 (更新工事)					—			
入居状況	入居戸数 (戸)		3	入居率 (%)		75.0		
	入居人数 (人)		8	平均世帯人数 (人)		2.67		
	収入超過世帯数 (世帯)		0	空家戸数 (戸)		1		
	高齢者世帯数 (世帯)		2	(うち政策空家戸数)		0		

団地名	14. 東
-----	-------



施設現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	給水	ガス
	×	×	×	×	○	×	直接	プロパン
	排水	ゴミ置場	火災報知器	エレベーター	中高木本数	草刈面積		
	公共下水	×	○	×	×	0m ²		

現地写真



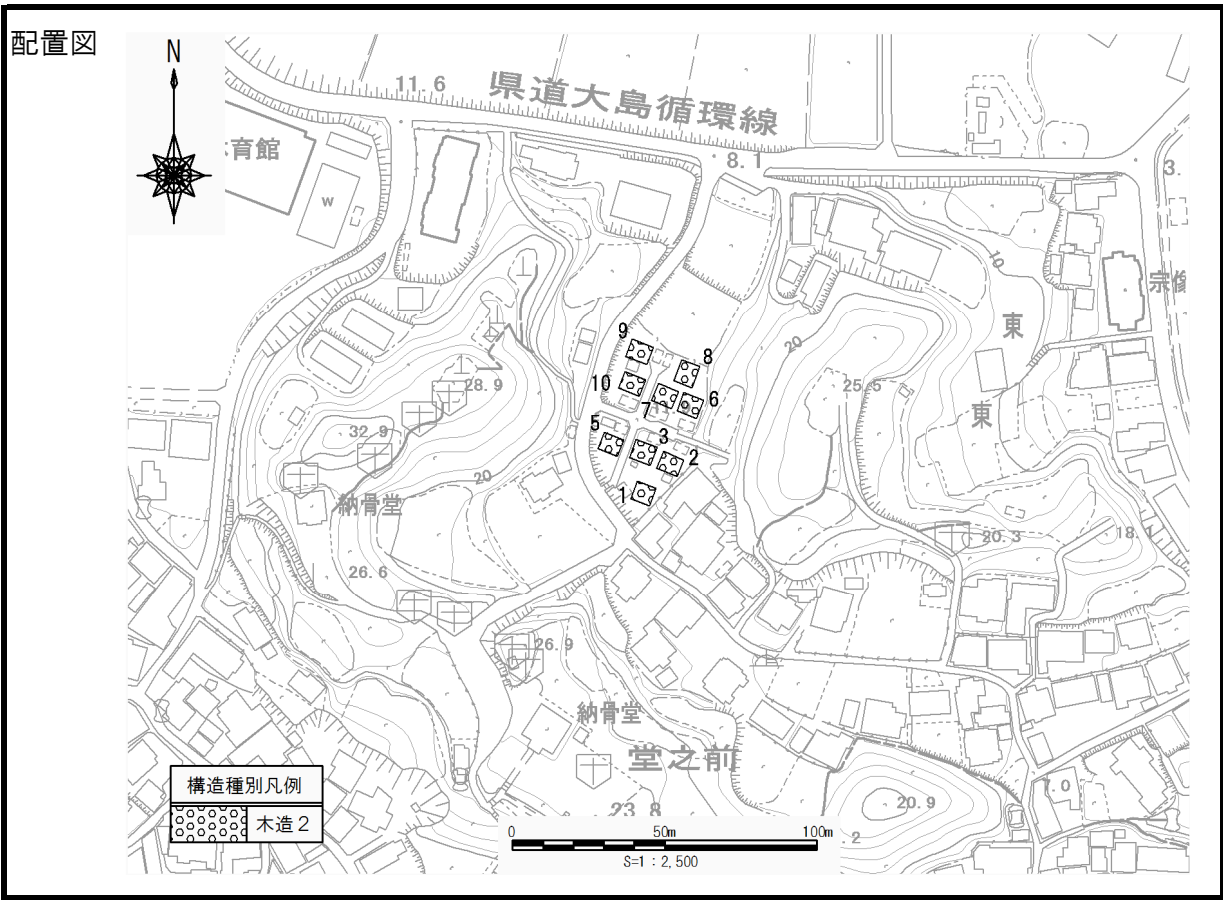
木造平屋 (A)



木造平屋 (B)

団地名		15. 赤坂団地 (一般住宅)						
敷地概要	所在地	宗像市大島1126番地1、1127番地						
	都市計画	都市計画区域外						
	敷地面積 (㎡)	1,451.35	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)		—			
	その他の地域地区規制	5号のみ 土砂災害警戒区域 (急傾斜)		接道 (m)		4.0		
建物現況	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	1号	S57	木造	2	3DK	63.76	1	63.76
	2号	S57	木造	2	3DK	63.76	1	63.76
	3号	S57	木造	2	3DK	63.76	1	63.76
	5号	S57	木造	2	3DK	63.76	1	63.76
	6号	S58	木造	2	3DK	63.76	1	63.76
	7号	S58	木造	2	3DK	63.76	1	63.76
	8号	S58	木造	2	3DK	63.76	1	63.76
	9号	S59	木造	2	3DK	63.76	1	63.76
	10号	S59	木造	2	3DK	63.76	1	63.76
	合計	—	—	—	—	—	9	573.84
	建築面積 (㎡)		335.34		建ぺい率 (%)		23.11%	
	延床面積 (㎡)		573.84		容積率 (%)		39.54%	
	住戸改善履歴					環境改善履歴		
H20 火災報知機設置 H22 耐震補強及び外部改修工事 R1 火災報知器設置 (更新工事)					—			
入居状況	入居戸数 (戸)		9		入居率 (%)		100.0	
	入居人数 (人)		26		平均世帯人数 (人)		2.89	
	収入超過世帯数 (世帯)		—		空家戸数 (戸)		0	
	高齢者世帯数 (世帯)		1		(うち政策空家戸数)		0	

団地名	15. 赤坂団地 (一般住宅)
-----	-----------------



施設現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	給水	ガス
	×	×	○	×	○	×	上水道	プロパン
	排水	ゴミ置場	火災報知器	エレベーター	中高木本数	草刈面積		
	公共下水	○	○	—	4本	0m ²		

現地写真



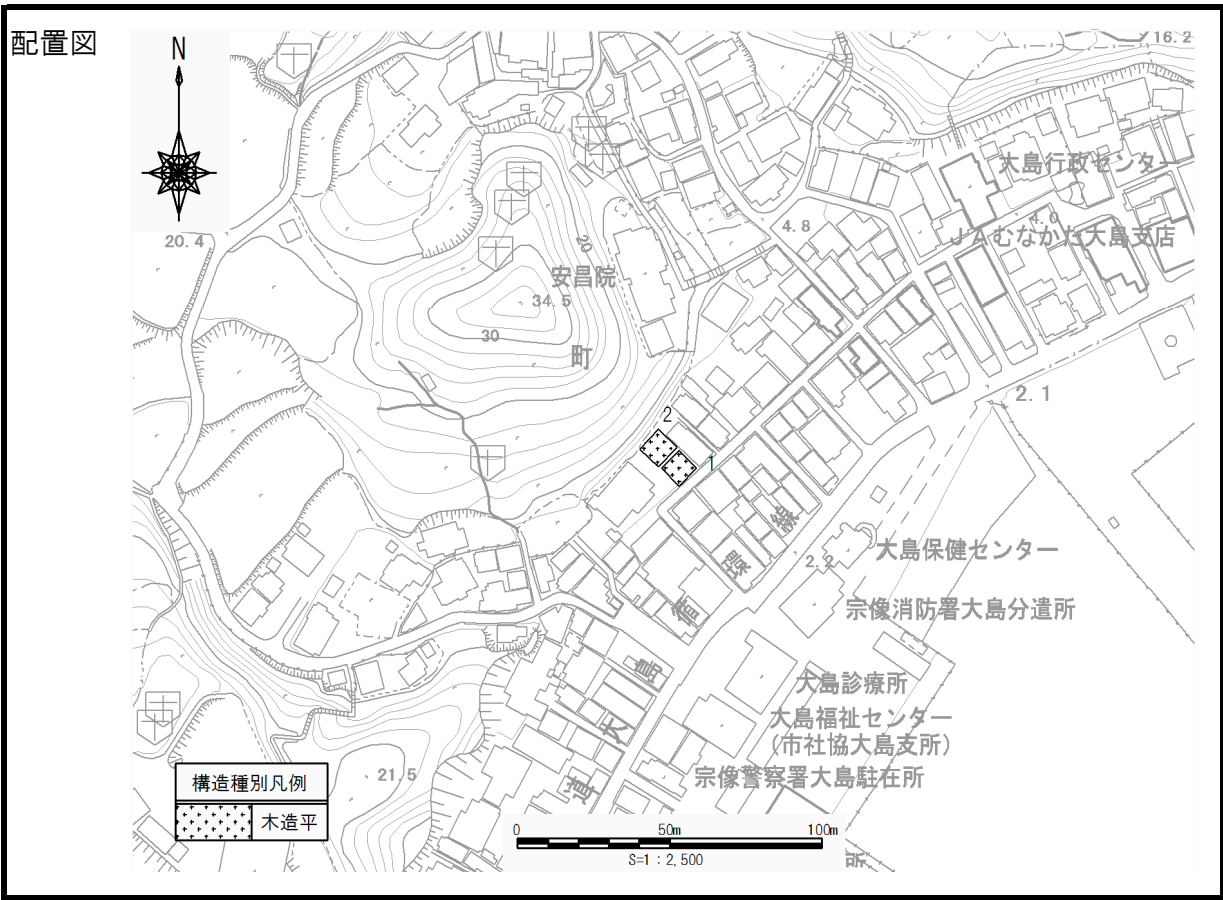
木造2F (8号、玄関側)



木造2F (5号、ベランダ側)

団地名		16. 町団地 (一般住宅)						
敷地概要	所在地	宗像市大島1653番地1						
	都市計画	都市計画区域外						
	敷地面積 (㎡)	186.34	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)		—			
	その他の地域地区規制	全棟：土砂災害警戒区域 (急傾斜) 2号のみ：土砂災害特別警戒区域 (急傾斜)		接道 (m)		3.0		
建物現況	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	1号	S63	木造	1	2DK	51.86	1	51.86
	2号	S63	木造	1	2DK	51.86	1	51.86
	合計	—	—	—	—	—	2	103.72
	建築面積 (㎡)		103.72		建ぺい率 (%)		55.66%	
	延床面積 (㎡)		103.72		容積率 (%)		55.66%	
住戸改善履歴					環境改善履歴			
H20 火災報知機設置 R1 火災報知器設置 (更新工事)					—			
入居状況	入居戸数 (戸)		2		入居率 (%)		100.0	
	入居人数 (人)		6		平均世帯人数 (人)		3.00	
	収入超過世帯数 (世帯)		—		空家戸数 (戸)		0	
	高齢者世帯数 (世帯)		0		(うち政策空家戸数)		0	

団地名	16. 町団地 (一般住宅)
-----	----------------



施設現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	給水	ガス
	×	×	×	×	○	×	上水道	プロパン
	排水	ゴミ置場	火災報知器	エレベーター	中高木本数	草刈面積		
	公共下水	×	○	—	0本	0㎡		

現地写真



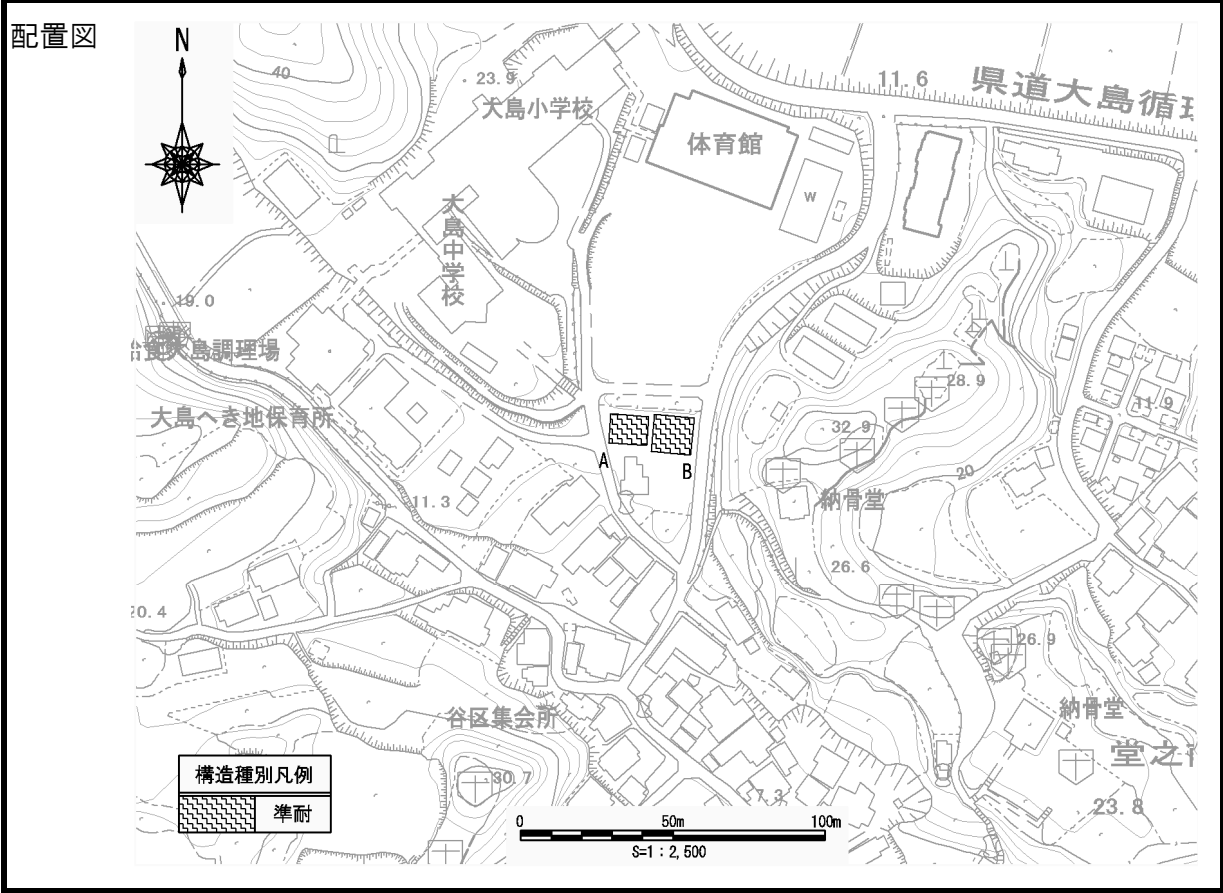
木造平屋 (全景)



木造平屋 (1号)

団地名		17. 前田団地 (一般住宅)						
敷地概要	所在地	宗像市大島1113番地1						
	都市計画	都市計画区域外						
	敷地面積 (㎡)	730.71	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)		—			
	その他の地域地区規制	B棟のみ 土砂災害警戒区域 (急傾斜)		接道 (m)		5.0		
建物現況	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	A棟	H8	準耐	2	2DK	46.97	4	187.88
	B棟	H8	準耐	2	3DK	64.44	4	257.76
	合計	—	—	—	—	—	8	445.64
	建築面積 (㎡)		222.82		建ぺい率 (%)		30.49%	
	延床面積 (㎡)		445.64		容積率 (%)		60.99%	
住戸改善履歴					環境改善履歴			
H20 火災報知機設置 R1 火災報知器設置 (更新工事)					—			
入居状況	入居戸数 (戸)		6		入居率 (%)		75.0	
	入居人数 (人)		11		平均世帯人数 (人)		1.83	
	収入超過世帯数 (世帯)		—		空家戸数 (戸)		2	
	高齢者世帯数 (世帯)		1		(うち政策空家戸数)		0	

団地名 17. 前田団地 (一般住宅)



施設現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置場	消火栓	防火水槽	給水	ガス
	×	×	○	×	○	×	上水道	プロパン
	排水	ゴミ置場	火災報知器	エレベーター	中高木本数	草刈面積		
	公共下水	○	○	—	4本	50㎡		

現地写真



準耐火構造2F (ベランダ側)

準耐火構造2F (玄関側)

2 構成比

(1) 構造別

- ・公営住宅は、中層耐火構造が最も多く4割半ばを占めている。
- ・改良住宅は、全て簡易耐火構造二階建てとなっている。
- ・一般住宅は、木造が最も多く6割弱を占めている。
- ・公営住宅等（全体）でみると、簡易耐火構造二階建てが最も多く4割半ば、次いで、中層耐火構造が3割強、木造が1割半ばである。

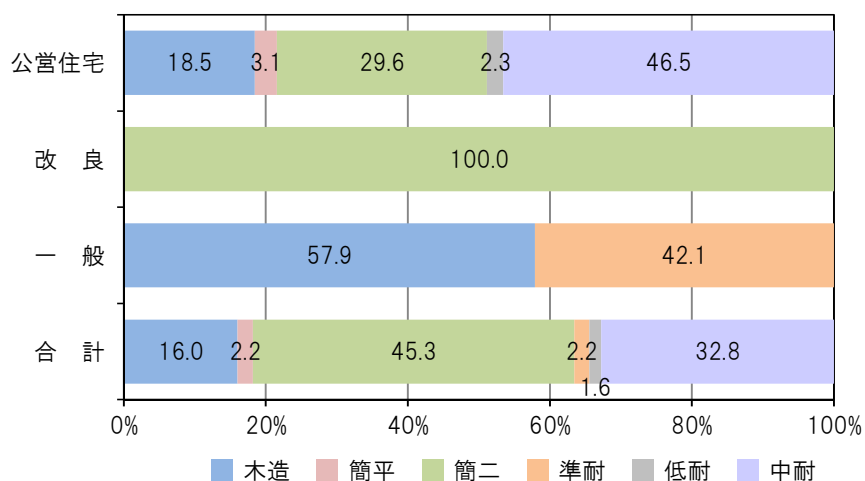


図 構造別

(2) 建築年度別

- ・公営住宅は、平成1桁代が最も多く3割半ばを占めている。
- ・改良住宅は、全て昭和40年代に建設されている。
- ・一般住宅は、昭和50年代が最も多く5割弱を占めている。
- ・公営住宅等（全体）でみると、昭和40年代が最も多く3割半ば、次いで、平成1桁年代が3割弱、昭和50年代が1割半ばである。

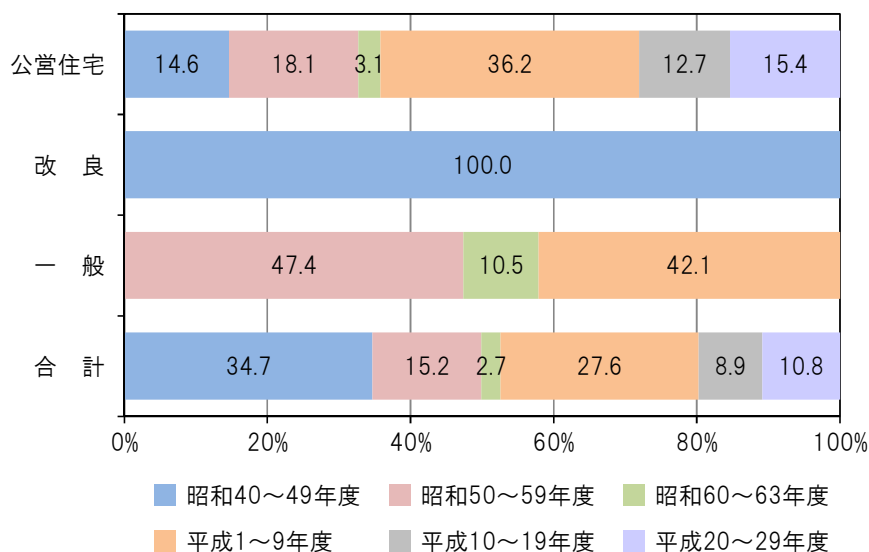


図 建築年度別

(3) 規模別

- ・公営住宅は、床面積 70 m²以上が最も多く 4 割半ばを占めている。
- ・改良住宅は、全て床面積 40 m²台となっている。
- ・一般住宅は、床面積 60 m²台が最も多く 7 割弱を占めている。
- ・公営住宅等（全体）でみると、床面積 40 m²台が最も多く 3 割半ば、次いで、70 m²以上が 3 割強、50 m²台と 60 m²台が 1 割半ばである。

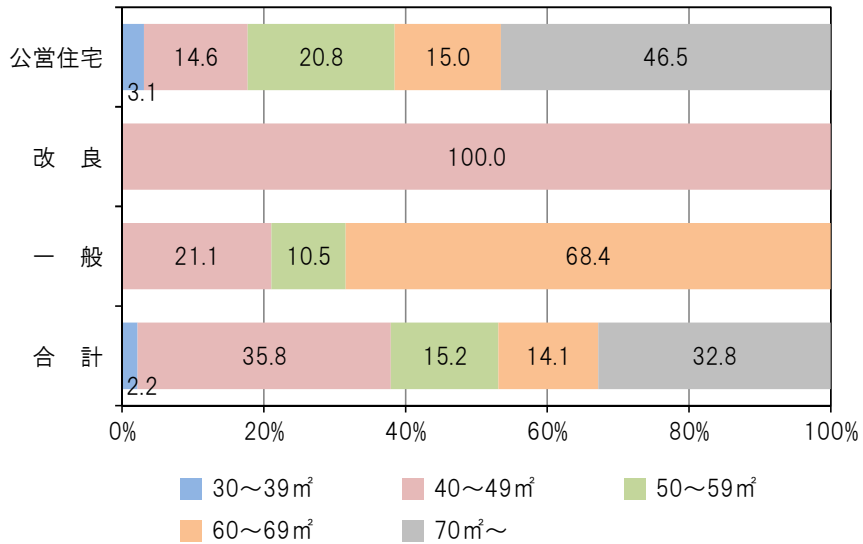


図 規模別

(4) 住戸タイプ別

- ・公営住宅は、3LDK が最も多く 4 割半ばを占めている。
- ・改良住宅は、全て 3DK となっている。
- ・一般住宅は、3DK が最も多く 7 割弱を占めている。
- ・公営住宅等（全体）でみると、3DK が最も多く 5 割半ば、次いで、3LDK が 3 割強、残りは 1 割未満である。

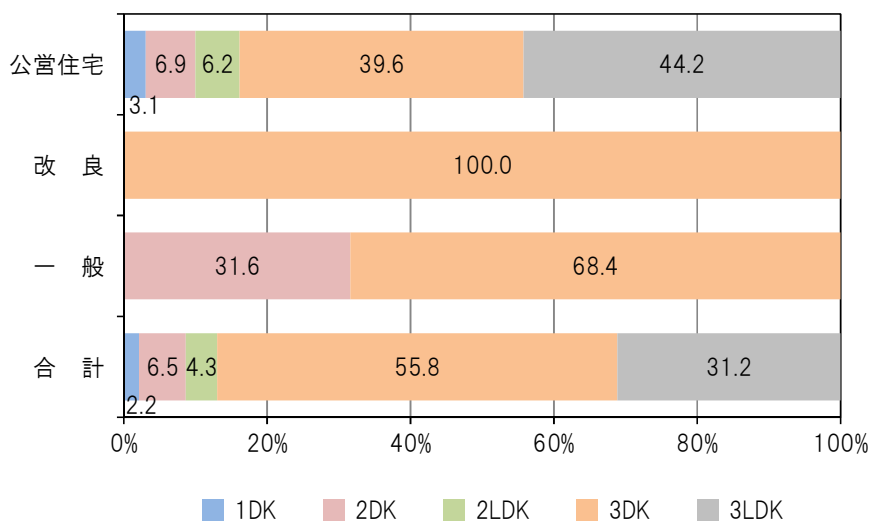


図 住戸タイプ別

3 構造別・建築年代別

公営住宅等（全体）を構造別・建築年代別にみると、昭和の時代は、簡易耐火構造（平屋建て、二階建て）が多く建設された。平成になってからは、耐火構造（低層、中層）で多くが建設されるようになったが、平成20年代になって木造へと変化している。

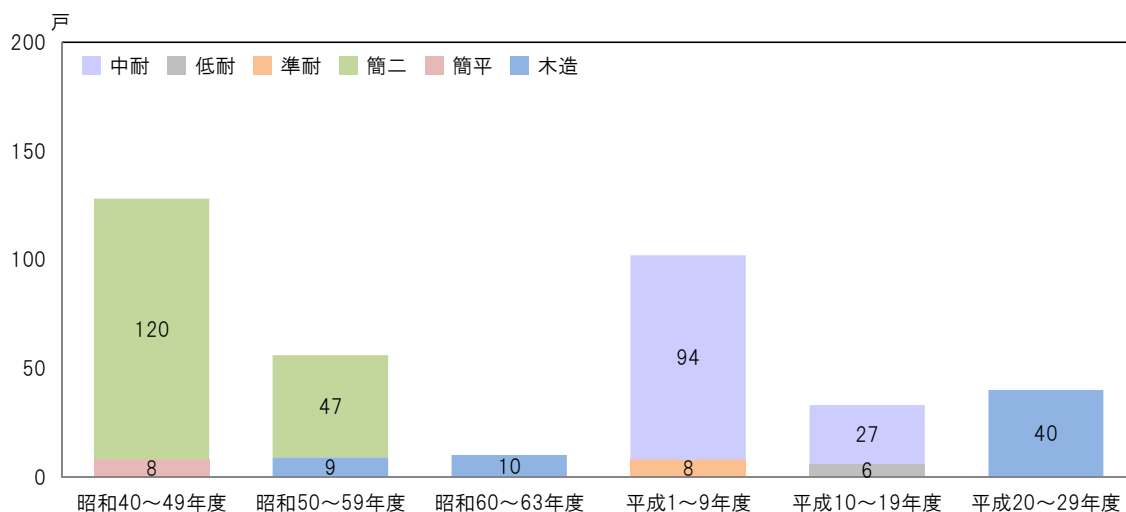


図 構造別・建築年代別

4 構造別・規模別

公営住宅等（全体）を構造別・規模別にみると、床面積 30㎡台は簡易耐火構造平屋、40㎡台と50㎡台は簡易耐火構造二階建て、60㎡台は木造、70㎡以上は中層耐火構造が多くなっている。

簡易耐火構造平屋建て、簡易耐火構造二階建て、木造、耐火構造と床面積が広がっている。

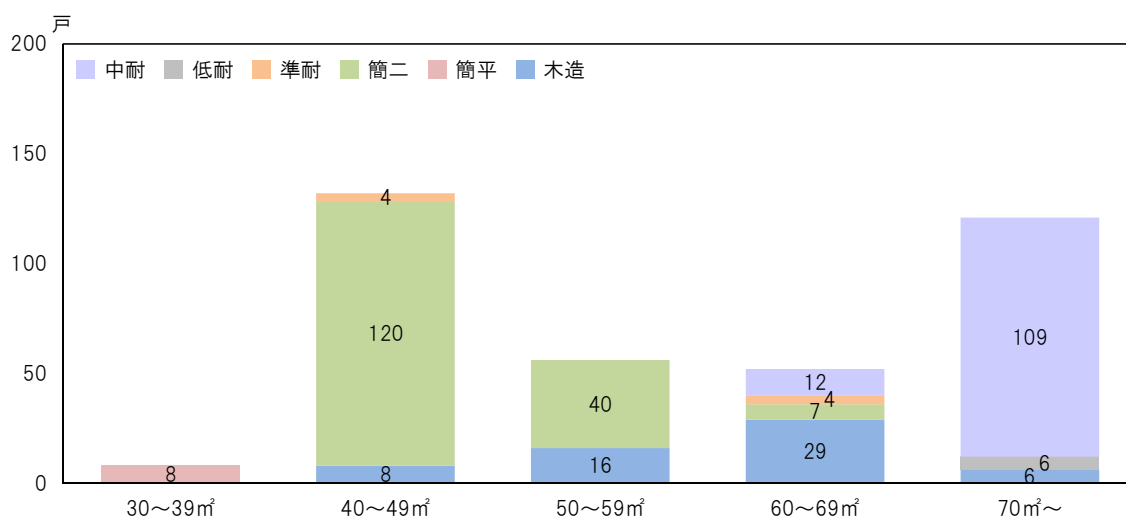


図 構造別・規模別

5 建築年度別・規模別

公営住宅等（全体）を建築年度別・規模別にみると、昭和40年代以降、年々床面積は広がってきたが、平成20年代は40㎡台から70㎡以上と型別供給が行われている。

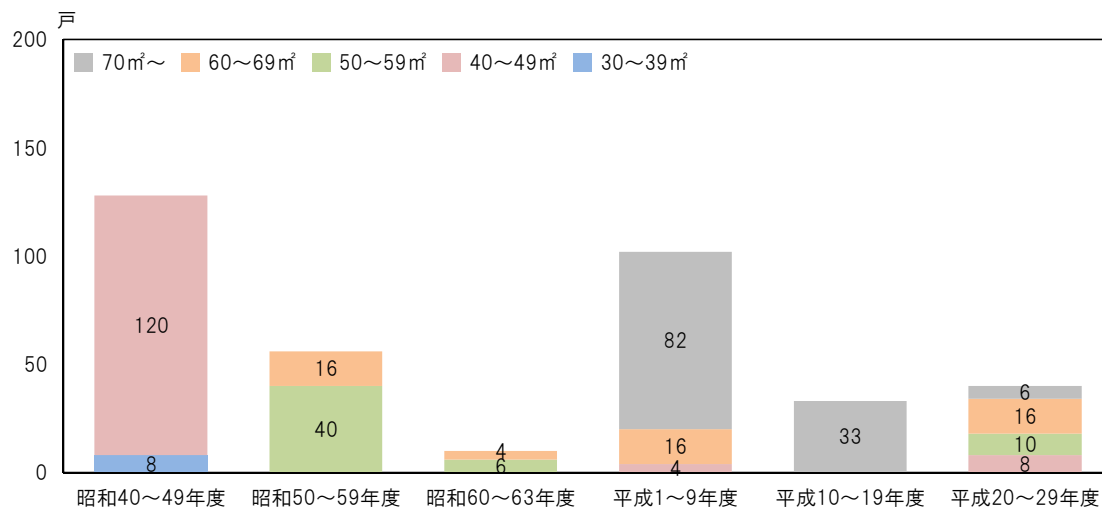


図 建築年度別・規模別

6 耐用年限経過状況

(1) 耐用年限 1/2 経過状況

公営住宅等（全体）の耐用年限 1/2 経過戸数は、2020 年度末で木造 19 戸、簡易耐火構造平屋建て 8 戸、簡易耐火構造二階建て 167 戸、準耐火構造 8 戸、中層耐火構造 94 戸の計 296 戸である。

計画期間内に 65 戸が経過し、合計 361 戸（97.8%）が建替えの対象となる。

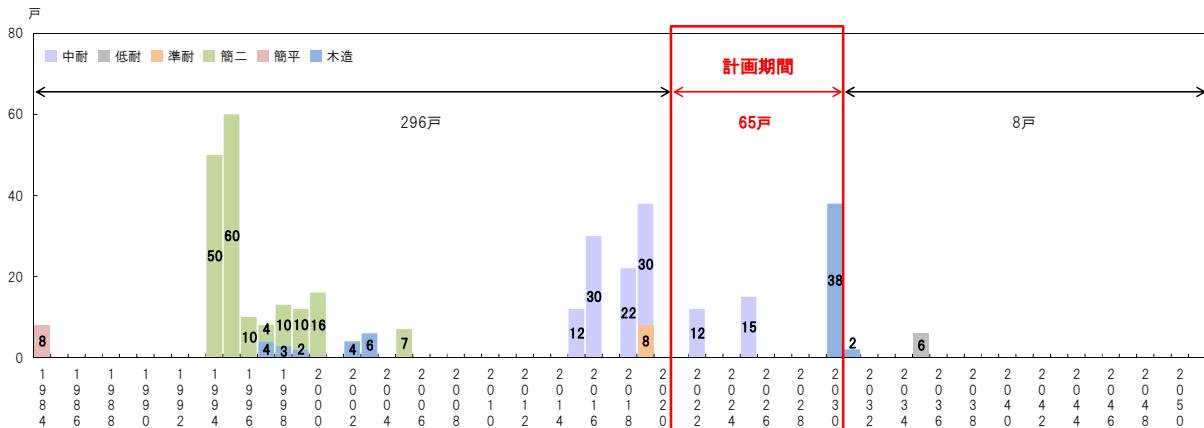


図 耐用年限1/2 経過戸数

(2) 耐用年限経過状況

公営住宅等（全体）の耐用年限経過戸数は、2020 年度末で木造 19 戸、簡易耐火構造平屋建て 8 戸、簡易耐火構造二階建て 134 戸の計 161 戸（43.6%）である。

計画期間内に簡易耐火二階建て 33 戸が経過し、合計 194 戸（52.6%）が耐用年限を経過する。

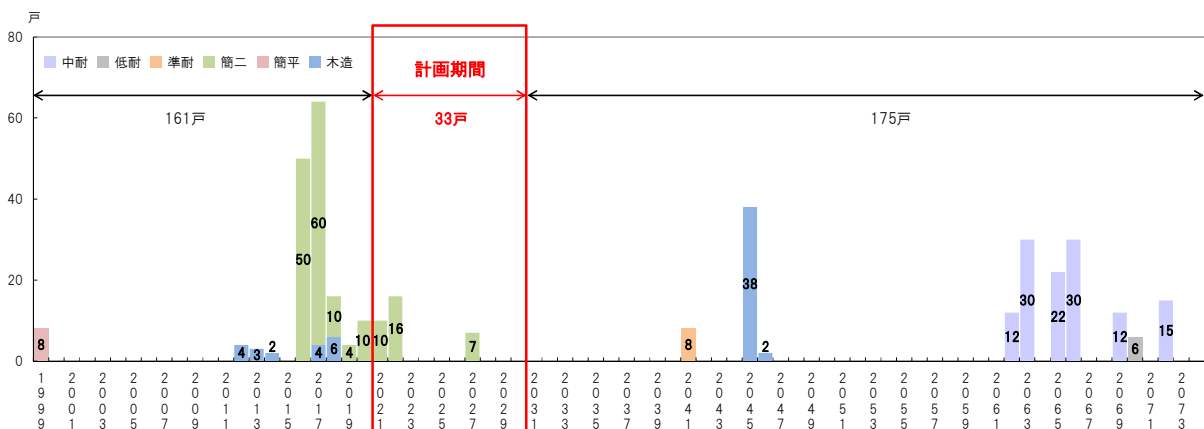


図 耐用年限経過戸数

表 耐用年限状況 (1/2)

種別	団地名	棟数	管理戸数	棟番号	構造	建設年度		経過年数 (■は耐用年限経過、 ■は耐用年限の1/2経過)													敷地面積 (㎡)				
								耐用年限	経過年数	前期					後期										
										20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20					
										0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0					
和暦	西暦	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0				
1.ゆり	1	30	—	中耐	H5	1993	70	38																5,654	
2.南郷	1	6	1号棟	中耐	H7	1995	70	36																6,712	
	1	6	2号棟	中耐	H7	1995	70	36																	
	1	15	3号棟	中耐	H8	1996	70	35																	
	1	9	4号棟	中耐	H8	1996	70	35																	
3.コスモス台	1	10	—	中耐	H7	1996	70	35																2,805	
	6	H8							1996	70	35														
4.平野	1	12	—	中耐	H11	1999	70	32																2,074	
5.野添	1	6	—	低耐	H12	2000	70	31																1,121	
6.後曲	1	15	—	中耐	H14	2002	70	29																4,061	
7.平原	1	4	1棟	簡二	S47	1972	45	59																14,628	
	1	4	2棟	簡二	S47	1972	45	59																	
	1	6	3棟	簡二	S47	1972	45	59																	
	1	6	4棟	簡二	S47	1972	45	59																	
	1	6	5棟	簡二	S48	1973	45	58																	
	1	4	6棟	簡二	S48	1973	45	58																	
	1	4	7棟	簡二	S51	1976	45	55																	
	1	4	8棟	簡二	S52	1977	45	54																	
	1	6	9棟	簡二	S52	1977	45	54																	
	1	6	10棟	簡二	S53	1978	45	53																	
	1	4	11棟	簡二	S53	1978	45	53																	
	1	6	12棟	簡二	S54	1979	45	52																	
	1	4	13棟	簡二	S54	1979	45	52																	
	1	7	14棟	簡二	S57	1982	45	49																	
8.荒開	1	2	1・2	木造	H27	2015	30	16																13,023	
	1	2	3・4	木造	H27	2015	30	16																	
	1	2	5・6	木造	H27	2015	30	16																	
	1	2	7・8	木造	H27	2015	30	16																	
	1	2	9・10	木造	H27	2015	30	16																	
	1	2	11・12	木造	H27	2015	30	16																	
	1	2	13・14	木造	H27	2015	30	16																	
	1	2	15・16	木造	H27	2015	30	16																	
	1	2	17・18	木造	H27	2015	30	16																	
	1	2	19・20	木造	H27	2015	30	16																	
	1	2	21・22	木造	H27	2015	30	16																	
	1	2	23・24	木造	H27	2015	30	16																	
	1	2	25・26	木造	H27	2015	30	16																	
	1	2	27・28	木造	H27	2015	30	16																	
	1	2	29・30	木造	H27	2015	30	16																	
	1	2	33・34	木造	H27	2015	30	16																	
	1	2	35・36	木造	H27	2015	30	16																	
	1	2	37・38	木造	H27	2015	30	16																	
1	2	39・40	木造	H27	2015	30	16																		
1	2	31・32	木造	H28	2016	30	15																		
9.今門	1	3	1棟	簡平	S44	1969	30	62																1,731	
	1	3	2棟	簡平	S44	1969	30	62																	
	1	2	3棟	簡平	S44	1969	30	62																	
10.原	1	6	—	簡二	S52	1977	45	54															543		

表 耐用年限状況 (2/2)

種別	団地名	棟数	管理戸数	棟番号	構造	建設年度		経過年数 (■は耐用年限経過、 ■は耐用年限の1/2経過)														敷地面積 (㎡)				
								耐用 年限	2 0 3 0	前期					後期											
										2	2	2	2	2	2	2	2	2	2							
										0	0	0	0	0	0	0	0	0	0							
公営	11.第2原	1	1	1	木造	S63	1988	30	43																	1,224
改良	12.桜町	1	6	101棟	簡二	S46	1971	45	60																	11,784
		1	6	102棟	簡二	S46	1971	45	60																	
		1	4	103棟	簡二	S46	1971	45	60																	
		1	6	104棟	簡二	S46	1971	45	60																	
		1	6	105棟	簡二	S46	1971	45	60																	
		1	3	106棟	簡二	S46	1971	45	60																	
		1	6	107棟	簡二	S46	1971	45	60																	
		1	4	108棟	簡二	S46	1971	45	60																	
		1	5	109棟	簡二	S46	1971	45	60																	
		1	4	110棟	簡二	S46	1971	45	60																	
		1	6	111棟	簡二	S47	1972	45	59																	
		1	6	112棟	簡二	S47	1972	45	59																	
		1	5	113棟	簡二	S47	1972	45	59																	
		1	6	114棟	簡二	S47	1972	45	59																	
		1	5	115棟	簡二	S47	1972	45	59																	
		1	6	116棟	簡二	S47	1972	45	59																	
		1	6	117棟	簡二	S47	1972	45	59																	
公営	13.谷	1	12	—	中耐	H4	1992	70	39															1,237		
公営	14.東	1	2	A	木造	S62	1987	30	44															661		
		1	2	B	木造	S62	1987	30	44																	
一般	15.赤坂	1	1	1号	木造	S57	1982	30	49															1,451.35		
		1	1	2号	木造	S57	1982	30	49																	
		1	1	3号	木造	S57	1982	30	49																	
		1	1	5号	木造	S57	1982	30	49																	
		1	1	6号	木造	S58	1983	30	48																	
		1	1	7号	木造	S58	1983	30	48																	
		1	1	8号	木造	S58	1983	30	48																	
		1	1	9号	木造	S59	1984	30	47																	
		1	1	10号	木造	S59	1984	30	47																	
		16.町	1	1	1号	木造	S63	1988	30	43																186.34
	1		1	2号	木造	S63	1988	30	43																	
	17.前田	1	4	A棟	準耐	H8	1996	45	35															730.71		
		1	4	B棟	準耐	H8	1996	45	35																	

(構造の種類の見方)

- 木造：木造→耐用年限30年
- 簡平：簡易耐火構造平屋建て→耐用年限30年
- 簡二：簡易耐火構造二階建て→耐用年限45年
- 準耐：準耐火構造→耐用年限45年
- 低耐：低層耐火構造→耐用年限70年
- 中耐：中層耐火構造→耐用年限70年

7 改修状況

公営住宅等の改善履歴は下記の通りである。

建替えをはじめ、耐震補強や外壁改修、火災報知機更新、外灯・共用灯などの改修を実施している。

表 改善履歴

種別	団地名	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度
公営	1.ゆり	火災報知機設置						
	2.南郷					駐輪場屋根他修繕		
	3.コスモス台	火災報知機設置				雨どい他修繕		
	4.平野	火災報知機設置 吹抜け屋根設置						
	5.野添	火災報知機設置						
	6.後曲							
	7.平原		火災報知機設置			8棟屋根防水		
	8.荒開		火災報知機設置					
	9.今門	火災報知機設置						
	10.原	火災報知機設置						
	11.第2原	火災報知機設置						
改良	12.桜町		火災報知機設置					
公営	13.谷		火災報知機設置					
	14.東		火災報知機設置					
一般	15.赤坂		火災報知機設置		耐震補強及び 外部改修工事			
	16.町		火災報知機設置					
	17.前田		火災報知機設置					

種別	団地名	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和1年度
公営	1.ゆり			共用灯改修	外壁改修		外灯改修 火災報知機設置
	2.南郷					外壁改修 共用灯改修 (1~4棟) 外灯改修	外壁改修 (集会所)
	3.コスモス台						外灯改修 火災報知機設置
	4.平野						火災報知機設置
	5.野添						火災報知機設置
	6.後曲						外灯改修
	7.平原						火災報知機設置
	8.荒開		建替え38戸	建替え2戸 集会所建替え			火災報知機設置
	9.今門						火災報知機設置
	10.原						下水道接続 火災報知機設置
	11.第2原					下水道接続	火災報知機設置
改良	12.桜町						火災報知機設置
公営	13.谷				共用灯改修		給水方式変更 火災報知機設置
	14.東						火災報知機設置
一般	15.赤坂						火災報知機設置
	16.町						火災報知機設置
	17.前田						火災報知機設置

※R1の火災報知機設置は更新工事。

8 予定事業の実施状況

前計画で予定された事業の実施状況は下記の通りである。

公営住宅では、荒開団地の建替事業（40戸）、ゆり団地、南郷団地、コスモス台団地、平野団地で長寿命化型改善事業などが実施されている。

一般住宅は3団地が用途廃止されている。

表 事業実施状況

種別	団地名	構造	前計画での事業手法	事業内容		実績状況	
公営	1.ゆり	中耐	個別改善事業	長寿命化型	屋上防水	H29	
					外壁改修	H29	
					バルコニーの手摺の改修	H29	
	2.南郷	中耐	個別改善事業	長寿命化型	遊具改修	H29	
					共有部の手摺	H29	
					エレベーターの設置検討		
	3.コスモス台	中耐	個別改善事業	長寿命化型	屋上防水（予防保全）	未	
					外壁改修	R2	
					エレベーターの設置検討		
	4.平野	中耐	個別改善事業	長寿命化型	外壁改修、屋上防水	R2	
					バルコニーの手摺の改修	R2	
					共有部の手摺	R2	
	改良	5.野添	低耐	個別改善事業	長寿命化型	エレベーターの設置検討	
外壁改修、屋上防水						未	
6.後曲		中耐	維持管理	-		-	
7.平原		簡二	修繕対応	-		-	
8.荒開		木造	建替事業	現地建替え40戸		H27.28	
9.今門		簡平	維持管理	-		-	
10.原		簡二	維持管理	-		-	
11.第2原		木造	維持管理	-		-	
12.桜町		簡二	維持管理	-		-	
公営		13.谷	中耐	維持管理	-		-
		14.東	木造	維持管理	-		-
一般		15.赤坂	木造	用途廃止			未
	16.町	木造	用途廃止			未	
	17.前田	準耐	個別改善事業	長寿命化型	屋上防水（予防保全）	未	
					外壁改修（予防保全）	未	
17.前田	準耐	個別改善事業	福祉対応型	浴室・便所の手摺設置	未		
				エントランスの段差解消	未		
一般	あけぼの	簡鉄	用途廃止			R1	
	新前田	簡鉄	用途廃止			R2	
	やお	木造	用途廃止			R2	

3-2 公営住宅等入居世帯の状況

1 入居状況

公営住宅等の管理戸数 369 戸に対して、入居戸数 318 戸、入居率 86.2%と公営住宅等の需要は高い。

空家 51 戸のうち政策空家は 28 戸で、平原、今門、桜町団地で実施されている。

表 入居状況

種別	団地名	管理戸数	入居戸数	入居率	空家戸数	うち政策空家戸数
		戸	戸	%	戸	戸
公営	1.ゆり	30	30	100.0	0	0
	2.南郷	36	35	97.2	1	0
	3.コスモス台	16	16	100.0	0	0
	4.平野	12	10	83.3	2	0
	5.野添	6	4	66.7	2	0
	6.後曲	15	12	80.0	3	0
	7.平原	71	62	87.3	9	1
	8.荒開	40	40	100.0	0	0
	9.今門	8	5	62.5	3	3
	10.原	6	5	83.3	1	0
	11.第2原	4	4	100.0	0	0
改良	12.桜町	90	66	73.3	24	24
公営	13.谷	12	9	75.0	3	0
	14.東	4	3	75.0	1	0
一般	15.赤坂	9	9	100.0	0	0
	16.町	2	2	100.0	0	0
	17.前田	8	6	75.0	2	0
合計		369	318	86.2	51	28

令和2年8月1日現在

※ 政策空家 老朽化した公営住宅の建替、住戸改善、用途廃止を行うため、入居募集を停止している空家。

2 世帯主年齢

公営住宅等の世帯主年齢は65歳以上が最も多く5割半ば、60歳以上では6割半ばを占めている。特に、平野、平原、荒開、今門、原、第2原、桜町、谷、東団地の9団地は、65歳以上の世帯主が5割以上と多い。

表 世帯主年齢

種別	団地名	29歳以下		30～39歳		40～49歳		50～59歳	
		世帯	%	世帯	%	世帯	%	世帯	%
公営	1.ゆり	0	0.0	3	10.0	5	16.7	8	26.7
	2.南郷	1	2.9	5	14.3	4	11.4	3	8.6
	3.コスモス台	0	0.0	1	6.3	4	25.0	5	31.3
	4.平野	0	0.0	2	20.0	1	10.0	0	0.0
	5.野添	0	0.0	1	25.0	0	0.0	1	25.0
	6.後曲	2	16.7	0	0.0	4	33.3	0	0.0
	7.平原	2	3.2	3	4.8	3	4.8	8	12.9
	8.荒開	0	0.0	4	10.0	5	12.5	4	10.0
	9.今門	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
	10.原	0	0.0	0	0.0	0	0.0	1	20.0
	11.第2原	0	0.0	0	0.0	1	25.0	0	0.0
改良	12.桜町	1	1.5	1	1.5	7	10.6	6	9.1
公営	13.谷	0	0.0	1	11.1	2	22.2	0	0.0
	14.東	0	0.0	1	33.3	0	0.0	0	0.0
一般	15.赤坂	0	0.0	2	22.2	1	11.1	4	44.4
	16.町	0	0.0	1	50.0	0	0.0	1	50.0
	17.前田	1	16.7	1	16.7	3	50.0	0	0.0
合計		7	2.2	26	8.2	40	12.6	41	12.9

種別	団地名	60～64歳		65歳以上		合計	
		世帯	%	世帯	%	世帯	%
公営	1.ゆり	1	3.3	13	43.3	30	100.0
	2.南郷	6	17.1	16	45.7	35	100.0
	3.コスモス台	0	0.0	6	37.5	16	100.0
	4.平野	2	20.0	5	50.0	10	100.0
	5.野添	1	25.0	1	25.0	4	100.0
	6.後曲	2	16.7	4	33.3	12	100.0
	7.平原	4	6.5	42	67.7	62	100.0
	8.荒開	3	7.5	24	60.0	40	100.0
	9.今門	0	0.0	5	100.0	5	100.0
	10.原	1	20.0	3	60.0	5	100.0
	11.第2原	0	0.0	3	75.0	4	100.0
改良	12.桜町	8	12.1	43	65.2	66	100.0
公営	13.谷	1	11.1	5	55.6	9	100.0
	14.東	0	0.0	2	66.7	3	100.0
一般	15.赤坂	1	11.1	1	11.1	9	100.0
	16.町	0	0.0	0	0.0	2	100.0
	17.前田	0	0.0	1	16.7	6	100.0
合計		30	9.4	174	54.7	318	100.0

令和2年8月1日現在

3 世帯人員

公営住宅等の平均世帯人員は 1.86 人で、本市の平均世帯人員 2.48 人（H27 年国勢調査）より 0.6 人少ない。特に、コスモス台、平原、荒開、今門、原、桜町、前田団地の 7 団地は、平均世帯人員 2 人未満となっている。

世帯人員別では、1人世帯が 5 割弱、2人世帯が 3 割で 2 人以下の世帯が 8 割を占めている。

表 世帯人員

種別	団地名	世帯人員(世帯)						入居世帯数 世帯	入居者数 人	平均世帯人員 人/世帯
		1人	2人	3人	4人	5人	6人以上			
公営	1.ゆり	9	13	5	3			30	62	2.07
	2.南郷	12	16	2	2	2	1	35	74	2.11
	3.コスモス台	6	7	1	2			16	31	1.94
	4.平野	3	3	2	1	1		10	24	2.40
	5.野添	1	2		1			4	9	2.25
	6.後曲	4	4		1	3		12	31	2.58
	7.平原	33	19	6	3	1		62	106	1.71
	8.荒開	23	11	4		2		40	67	1.68
	9.今門	3	1	1				5	8	1.60
	10.原	3	2					5	7	1.40
	11.第2原	2		2				4	8	2.00
改良	12.桜町	49	12	2	2	1		66	92	1.39
公営	13.谷	4	3		1		1	9	20	2.22
	14.東	1	1			1		3	8	2.67
一般	15.赤坂	1	3	2	2	1		9	26	2.89
	16.町	1				1		2	6	3.00
	17.前田	3	1	2				6	11	1.83
合計	世帯	158	98	29	18	13	2	318	590	1.86
	%	49.7	30.8	9.1	5.7	4.1	0.6	100	-	-

令和2年8月1日現在

4 高齢者がいる世帯

公営住宅等の入居世帯のうち65歳以上の高齢者がいる世帯は5割半ばを占めている。17団地中9団地で、高齢者がいる世帯率が5割以上となっている。特に、今門団地は全世帯に高齢者がいる世帯である。平原、荒開、原、第2原、桜町、東団地の7団地は6割以上となっている。

反対に、野添、後曲団地と一般住宅3団地は、高齢者がいる世帯率が低い。高齢者が多い団地は、平原、桜町団地で50人以上、荒開団地で29人となっている。

表 高齢者がいる世帯

令和2年8月1日現在

種別	団地名	入居世帯数	高齢者がいる世帯数	高齢者がいる世帯率	高齢者人数
		世帯	世帯	%	人
公営	1.ゆり	30	14	46.7	18
	2.南郷	35	16	45.7	17
	3.コスモス台	16	7	43.8	11
	4.平野	10	5	50.0	6
	5.野添	4	1	25.0	1
	6.後曲	12	4	33.3	6
	7.平原	62	42	67.7	50
	8.荒開	40	25	62.5	29
	9.今門	5	5	100.0	7
	10.原	5	3	60.0	4
	11.第2原	4	3	75.0	3
改良	12.桜町	66	45	68.2	51
公営	13.谷	9	5	55.6	6
	14.東	3	2	66.7	5
一般	15.赤坂	9	1	11.1	2
	16.町	2	0	0.0	0
	17.前田	6	1	16.7	2
合計		318	179	56.3	218

令和2年8月1日現在

5 入居期間

公営住宅等の入居期間をみると、20年以上が5割半ば、10～19年が1割半ば、10年未満が3割弱となっている。

建設年度が古い団地ほど入居期間が長く、20年以上の入居が5割を超えた団地は、コスモス台、平野、野添、後曲、荒開、今門、原、第2原、桜町、赤坂団地の10団地である。

表 入居期間

種別	団地名	～4年		5～9年		10～19年		20年以上		合計	
		世帯	%	世帯	%	世帯	%	世帯	%	世帯	%
公営	1.ゆり	9	30.0	5	16.7	6	20.0	10	33.3	30	100.0
	2.南郷	7	20.0	7	20.0	4	11.4	17	48.6	35	100.0
	3.コスモス台	2	12.5	2	12.5	1	6.3	11	68.8	16	100.0
	4.平野	2	20.0	1	10.0	1	10.0	6	60.0	10	100.0
	5.野添	0	0.0	2	50.0	0	0.0	2	50.0	4	100.0
	6.後曲	3	25.0	3	25.0	0	0.0	6	50.0	12	100.0
	7.平原	14	22.6	6	9.7	12	19.4	30	48.4	62	100.0
	8.荒開	13	32.5	0	0.0	6	15.0	21	52.5	40	100.0
	9.今門	1	20.0	0	0.0	0	0.0	4	80.0	5	100.0
	10.原	1	20.0	1	20.0	0	0.0	3	60.0	5	100.0
	11.第2原	1	25.0	0	0.0	0	0.0	3	75.0	4	100.0
改良	12.桜町	3	4.5	5	7.6	10	15.2	48	72.7	66	100.0
公営	13.谷	0	0.0	3	33.3	2	22.2	4	44.4	9	100.0
	14.東	0	0.0	0	0.0	2	66.7	1	33.3	3	100.0
一般	15.赤坂	1	11.1	0	0.0	1	11.1	7	77.8	9	100.0
	16.町	0	0.0	0	0.0	2	100.0	0	0.0	2	100.0
	17.前田	2	33.3	1	16.7	2	33.3	1	16.7	6	100.0
合計		59	18.6	36	11.3	49	15.4	174	54.7	318	100.0

令和2年8月1日現在

6 応募状況

過去 10 年間の応募倍率は平均 2.5 倍と、公営住宅等として需要は高い。特に、ゆり、南郷、コスモス台団地など建設年が新しい団地の倍率が高い。

表 応募状況

種別	年度	2010年度			2011年度			2012年度			2013年度			2014年度		
	団地名	戸数	件数	倍率	戸数	件数	倍率	戸数	件数	倍率	戸数	件数	倍率	戸数	件数	倍率
公営	1.ゆり	2	32	16.0	2	30	15.0	2	36	18.0	2	23	11.5			
	2.南郷	1	7	7.0	1	7	7.0	1	2	2.0	3	19	6.3			
	3.コスモス台	3	14	4.7												
	4.平野							1	1	1.0	2	2	1.0			
	5.野添													2	2	1.0
	6.後曲							1	1	1.0				1	1	1.0
	7.平原	2	7	3.5	4	6	1.5	6	18	3.0				4	7	1.8
	8.荒開															
	9.今門															
	10.原													2	0	0.0
	11.第2原															
改良	12.桜町	2	19	9.5	1	7	7.0	4	11	2.8	1	2	2.0	2	2	1.0
公営	13.谷	1	4	4.0				1	2	2.0	2	3	1.5	3	2	0.7
	14.東	1	2	2.0										1	2	2.0
一般	15.赤坂															
	16.町															
	17.前田	2	5	2.5	2	3	1.5	2	2	1.0	1	1	1.0			
	合計	14	90	6.4	10	53	5.3	18	73	4.1	11	50	4.5	15	16	1.1

種別	年度	2015年度			2016年度			2017年度			2018年度			2019年度			合計		
	団地名	戸数	件数	倍率	戸数	件数	倍率	戸数	件数	倍率	戸数	件数	倍率	戸数	件数	倍率	戸数	件数	倍率
公営	1.ゆり	2	15	7.5	3	15	5.0	1	6	6.0	2	16	8.0	1	3	3.0	17	176	10.4
	2.南郷	2	8	4.0				3	4	1.3	2	5	2.5	1	5	5.0	14	57	4.1
	3.コスモス台	1	1	1.0	1	1	1.0										5	16	3.2
	4.平野							1	1	1.0							4	4	1.0
	5.野添																2	2	1.0
	6.後曲				1	1	1.0	1	1	1.0	1	1	1.0				5	5	1.0
	7.平原	6	5	0.8	4	11	2.8	7	3	0.4	10	17	1.7	6	10	1.7	49	84	1.7
	8.荒開	7	12	1.7	2	15	7.5	3	9	3.0	9	4	0.4	1	6	6.0	22	46	2.1
	9.今門	5	2	0.4	4	2	0.5	4	1	0.3							13	5	0.4
	10.原	4	0	0.0	1	1	1.0	2	0	0.0	4	1	0.3	4	0	0.0	17	2	0.1
	11.第2原							1	1	1.0							1	1	1.0
改良	12.桜町	5	5	1.0	2	1	0.5	4	4	1.0	1	0	0.0				22	51	2.3
公営	13.谷							1	0	0.0							8	11	1.4
	14.東																2	4	2.0
一般	15.赤坂												1	1	1.0	1	1	1.0	
	16.町																0	0	0.0
	17.前田	1	0	0.0	3	3	1.0										11	14	1.3
	合計	33	48	1.5	21	50	2.4	28	30	1.1	21	50	2.4	14	25	1.8	193	479	2.5

令和2年8月1日現在

7 収入超過者

公営住宅等入居世帯のうち、収入超過者は22世帯で、17団地中7団地に入居している。特に、桜町団地と平原団地に多い。

高額所得者はいない。

表 収入超過者

種別	団地名	入居世帯数	収入超過者数	収入超過者率	高額所得者数
		世帯	世帯	%	世帯
公営	1.ゆり	30	2	6.7	0
	2.南郷	35	2	5.7	0
	3.コスモス台	16	0	0.0	0
	4.平野	10	0	0.0	0
	5.野添	4	0	0.0	0
	6.後曲	12	1	8.3	0
	7.平原	62	6	9.7	0
	8.荒開	40	1	2.5	0
	9.今門	5	0	0.0	0
	10.原	5	1	20.0	0
	11.第2原	4	0	0.0	0
改良	12.桜町	66	9	13.6	0
公営	13.谷	9	0	0.0	0
	14.東	3	0	0.0	0
一般	15.赤坂	9	-	-	-
	16.町	2	-	-	-
	17.前田	6	-	-	-
合計		318	22	6.9	0

令和2年8月1日現在

※ 収入超過者 公営住宅に引き続き3年以上入居していて、かつ、政令で定める基準を超える収入を有する者。家賃は、近傍同種の住宅の家賃を上限として設定される。

※ 高額所得者 公営住宅に引き続き5年以上入居していて、最近2年間引き続き政令で定める基準を超える高額のある収入のある者。家賃は、近傍同種の住宅の家賃に設定される。

3-3 公営住宅等入居者意向調査の整理

<調査方法>

配布・回収方法：郵送

調査対象：公営住宅等入居世帯（荒開団地、今門団地、桜町団地は除く）

※ 荒開団地は築4～5年の新しい団地のため調査対象外とした。

※ 今門団地と桜町団地は、別途建替えに関する意向調査を実施済みのため調査対象外とした。

調査期間：令和2年9月18日～11月4日

<回収結果>

配布数210票に対し、回収数134票、回収率は63.8%である。

「荒開団地」は築4～5年の新しい団地のため、「今門団地」と「桜坂団地」は別途建替えに関する意向調査を実施済みのため、調査対象外とした。

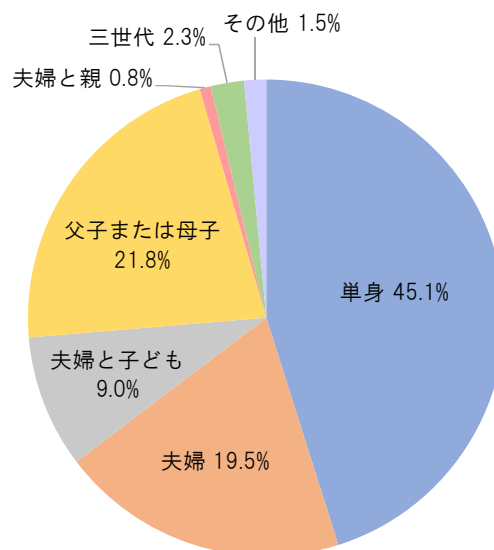
団地別回収率は、「南郷団地」以外は5割を超え、「原団地」と「赤坂団地」は8割を超えている。

NO	団地名	入居者数 (発送数)	回収数	回収率
1	ゆり団地	30	20	66.7%
2	南郷団地	35	17	48.6%
3	コスモス台団地	16	10	62.5%
4	平野団地	11	6	54.5%
5	野添団地	4	3	75.0%
6	後曲団地	12	7	58.3%
7	平原団地	62	43	69.4%
8	原団地	6	5	83.3%
9	第2原団地	4	3	75.0%
10	谷団地	10	5	50.0%
11	東団地	3	2	66.7%
12	赤坂団地	9	8	88.9%
13	町団地	2	1	50.0%
14	前田団地	6	4	66.7%
合計		210	134	63.8%

1 回答者の居住状況

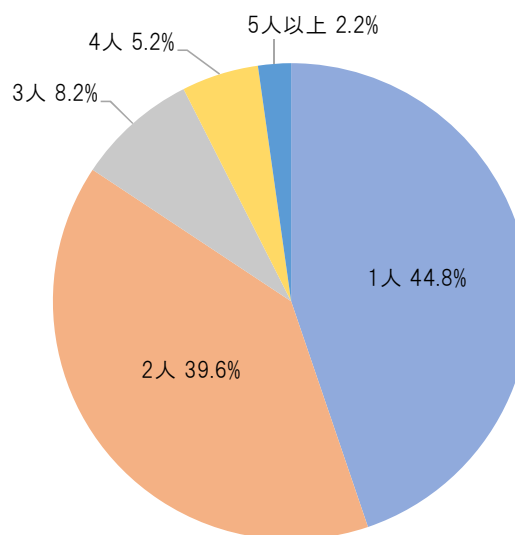
(1) 家族構成 (問2)

「単身」が4割半ば、「父子または母子」が2割強、「夫婦」が2割弱である。

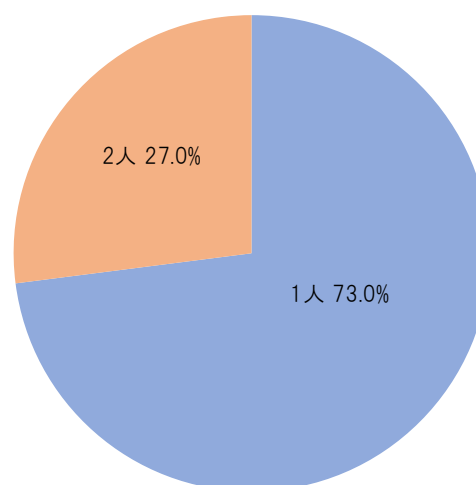


(2) 世帯人数 (問3)

「1人」が4割半ば、「2人」が4割弱で、2人世帯以下が8割以上を占めている。



高齢者のいる世帯のうち、高齢者「1人」が7割強、「2人」が3割弱である。

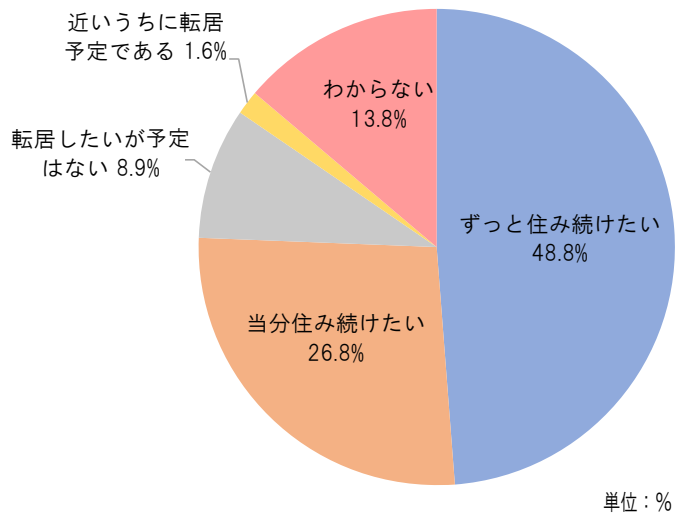


2 調査結果

(1) 居留意向（問4）

「ずっと住み続けたい」が5割弱、「当分住み続けたい」が2割半ばで、7割以上の入居者は、住み続けることを希望している。

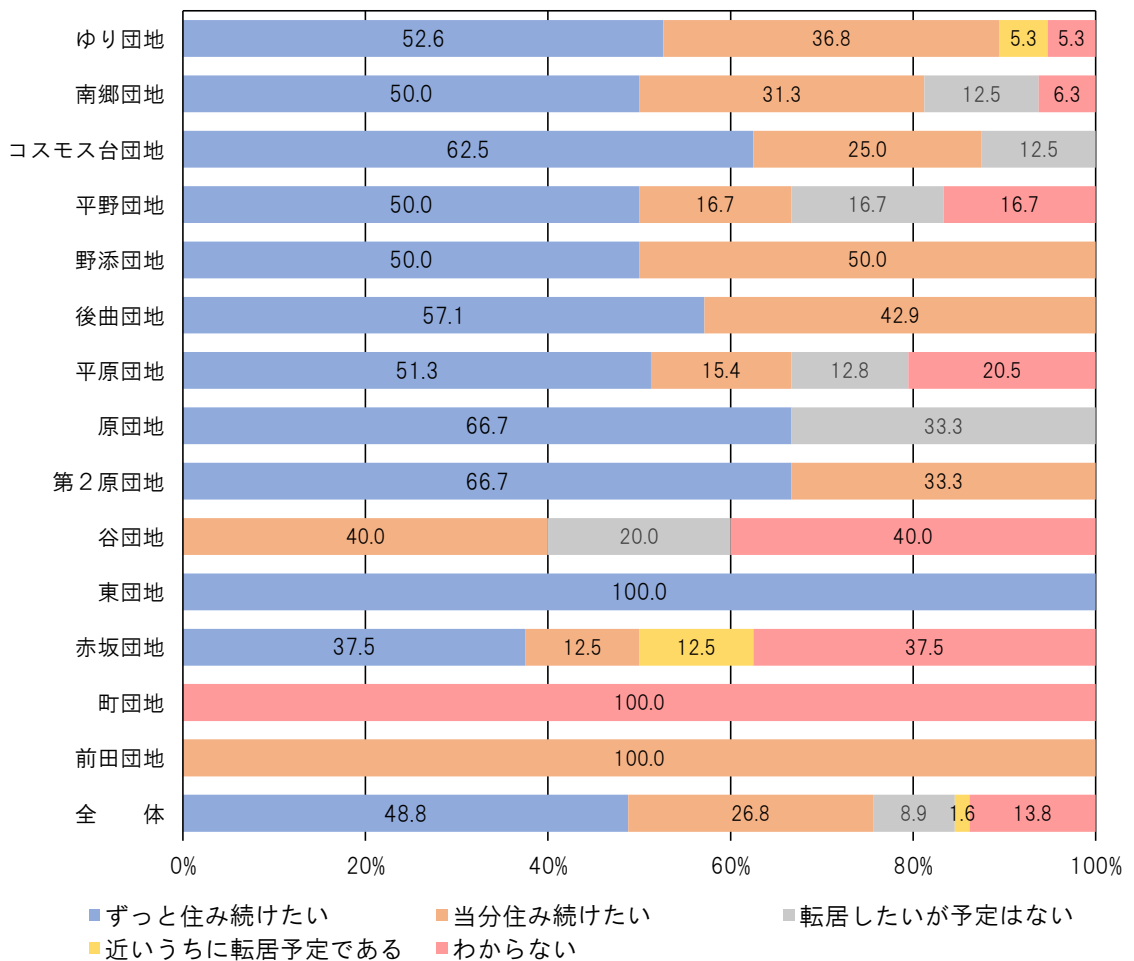
前計画で実施した意向調査（平成23年12月）と比較すると「ずっと住み続けたい」が4ポイント減少している。



項目	ずっと住み続けたい	当分住み続けたい	転居したいが予定はない	近いうちに転居予定である	わからない
今回調査結果	48.8	26.8	8.9	1.6	13.8
前回調査結果	53.1	26.5	12.9	0.7	6.8
増減	-4.3	0.3	-4.0	0.9	7.0

< 団地別結果 >

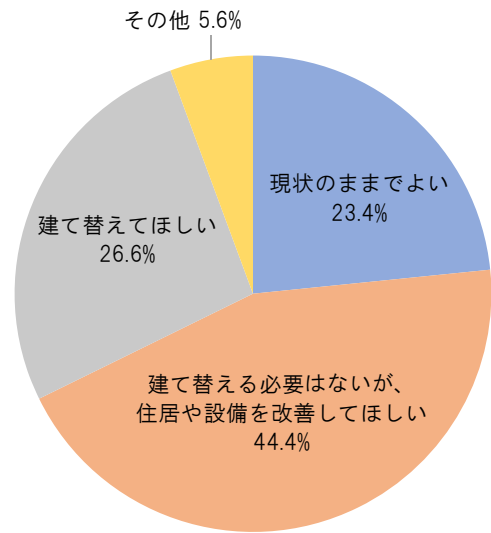
「谷団地」と「町団地」以外は、住み続けたいが半数以上である。



(2) 公営住宅等の方向性（問5）

「住居や設備を改善してほしい」が4割半ば、「建て替えてほしい」が3割弱、「現状のままでよい」が2割強である。7割以上の入居者は、建替え若しくは改善などの対策を希望している。

前計画で実施した意向調査（平成23年12月）と比較すると、「建て替えてほしい」が13ポイント減少し、「現状のままでよい」が7ポイント、「住居や設備を改善してほしい」が2ポイント増加している。

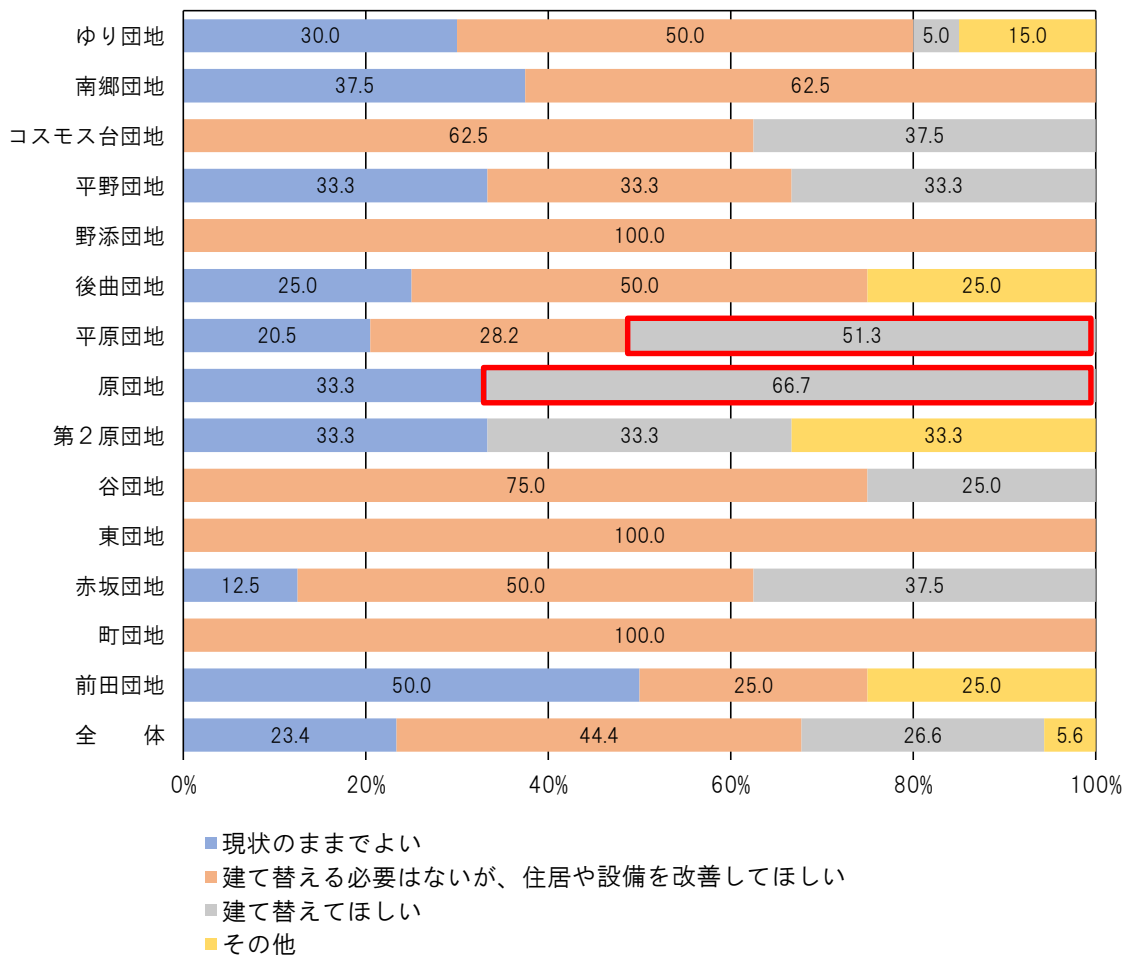


単位：%

項目	現状のままでよい	建て替える必要はないが、住居や設備を改善してほしい	建て替えてほしい	その他
今回調査結果	23.4	44.4	26.6	5.6
前回調査結果	16.6	42.1	39.3	2.00
増減	6.8	2.3	-12.7	3.6

< 団地別結果 >

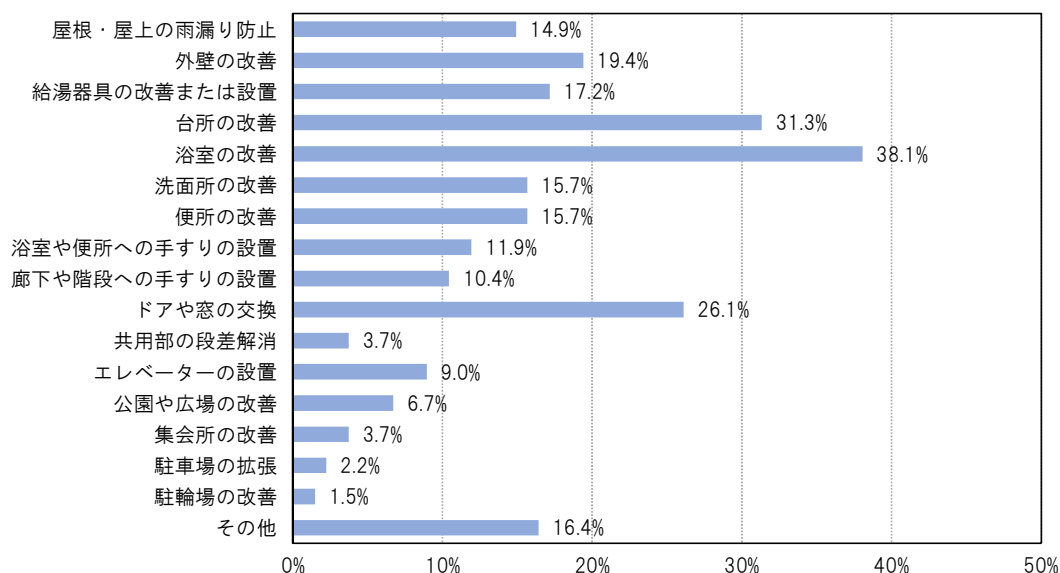
団地別で建替え希望が過半数を超えているのは、「平原団地」と「原団地」である。



(3) 公営住宅等の改善（複数回答）（問6）

「浴室の改善」や「台所の改善」等水回りの改善が3割を超えている。「ドアや窓の交換」が2割半ばである。

<全体集計結果>



<団地別結果>

団地別で改善内容の多いのは、「浴室の改善」が6団地、「外壁の改善」が4団地である。

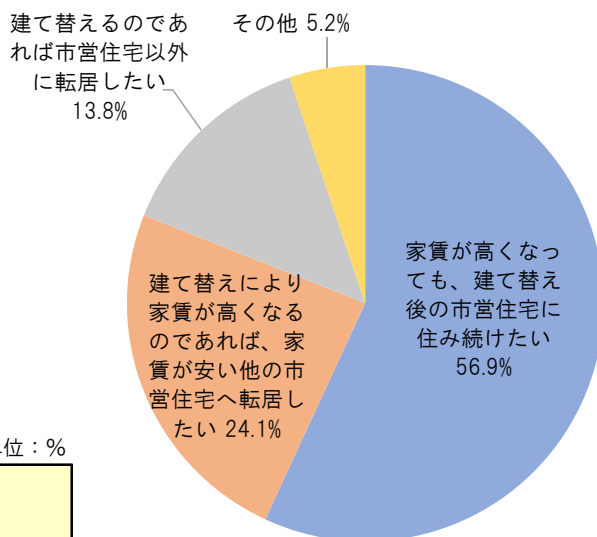
単位：%

団地名	防屋根・屋上の雨漏り	外壁の改善	給湯器具の改善または設置	台所の改善	浴室の改善	洗面所の改善	便所の改善	浴室や便所への手すりの設置	廊下や階段への手すりの設置	ドアや窓の交換	共用部の段差解消	エレベーターの設置	公園や広場の改善	集会所の改善	駐車場の拡張	駐輪場の改善	その他
ゆり団地	4.3	0.0	2.1	8.5	17.0	2.1	12.8	0.0	4.3	8.5	4.3	17.0	4.3	2.1	0.0	0.0	12.8
南郷団地	0.0	0.0	10.3	17.9	20.5	7.7	5.1	5.1	2.6	5.1	0.0	2.6	2.6	0.0	7.7	2.6	10.3
コスモス台団地	4.2	8.3	0.0	16.7	8.3	16.7	4.2	0.0	8.3	25.0	0.0	0.0	4.2	0.0	0.0	0.0	4.2
平野団地	0.0	28.6	7.1	14.3	0.0	0.0	0.0	7.1	0.0	7.1	0.0	0.0	7.1	7.1	0.0	7.1	14.3
野添団地	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	25.0	25.0	0.0	0.0	0.0	25.0	0.0	25.0	0.0	0.0	0.0	0.0
後曲団地	0.0	25.0	0.0	0.0	0.0	8.3	0.0	0.0	8.3	16.7	0.0	25.0	16.7	0.0	0.0	0.0	0.0
平原団地	12.5	9.8	6.3	12.5	16.1	7.1	3.6	6.3	5.4	10.7	1.8	0.0	0.9	2.7	0.0	0.0	4.5
原団地	11.1	11.1	22.2	11.1	11.1	0.0	0.0	11.1	0.0	11.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	11.1
第2原団地	0.0	0.0	16.7	33.3	16.7	16.7	0.0	0.0	0.0	16.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
谷団地	0.0	11.8	11.8	5.9	29.4	11.8	0.0	5.9	0.0	17.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	5.9
東団地	0.0	0.0	16.7	33.3	0.0	0.0	16.7	16.7	0.0	16.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
赤坂団地	0.0	0.0	12.5	16.7	29.2	0.0	20.8	8.3	8.3	4.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
町団地	50.0	50.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
前田団地	9.1	18.2	9.1	9.1	9.1	0.0	9.1	9.1	0.0	9.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	18.2
全体	6.1	8.0	7.0	12.8	15.6	6.4	6.4	4.9	4.3	10.7	1.5	3.7	2.8	1.5	0.9	0.6	6.7

(4) 建て替え時の転居意向（問7）

「建て替え後の市営住宅に住み続けたい」が6割弱、「他の市営住宅」や「市営住宅以外」への転居希望が4割弱である。

前計画で実施した意向調査（平成23年12月）と比較すると、転居希望が24ポイント増加し、その分居住希望が減少している。

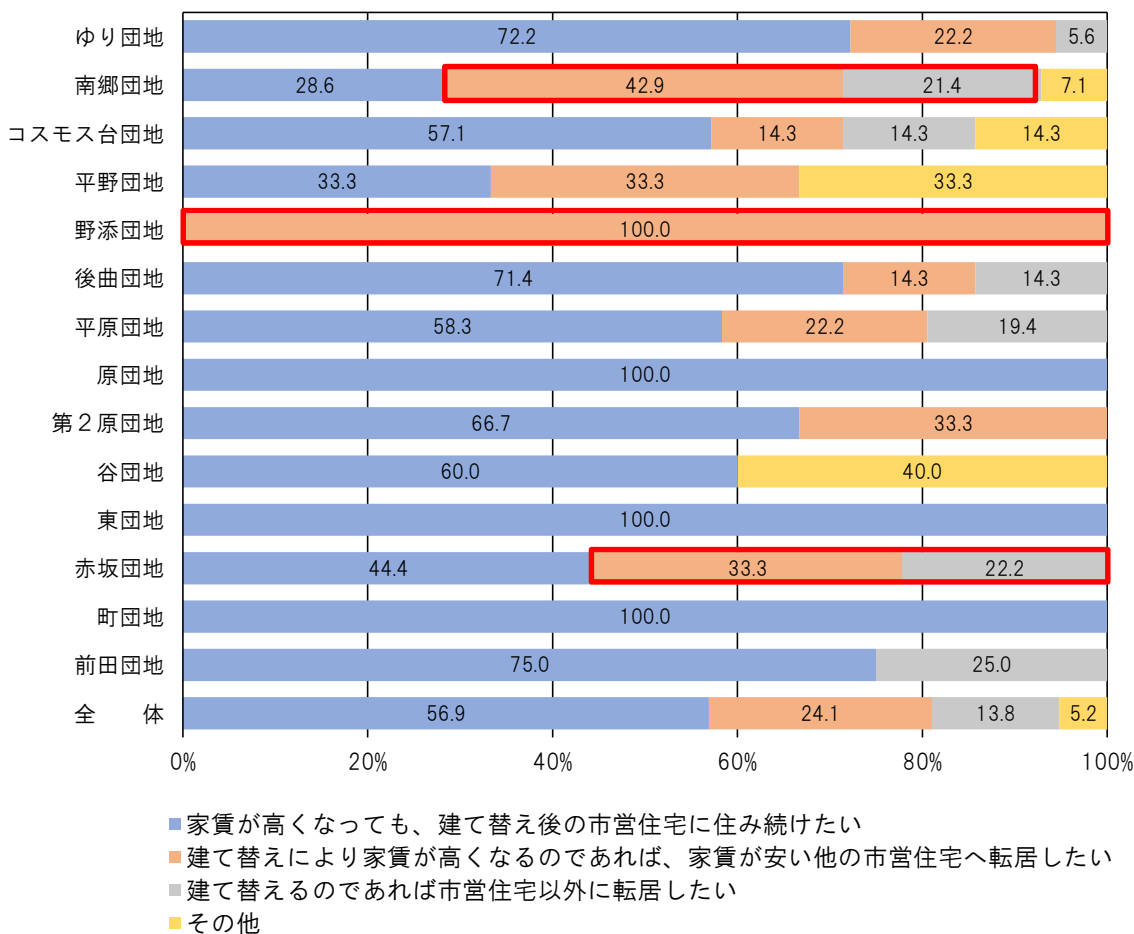


単位：%

項目	家賃が高くなっても、建て替え後の市営住宅に住み続けたい	建て替えるのであれば転居したい	その他
今回調査結果	56.9	37.9	5.2
前回調査結果	81.7	13.5	4.8
増減	-24.8	24.4	0.4

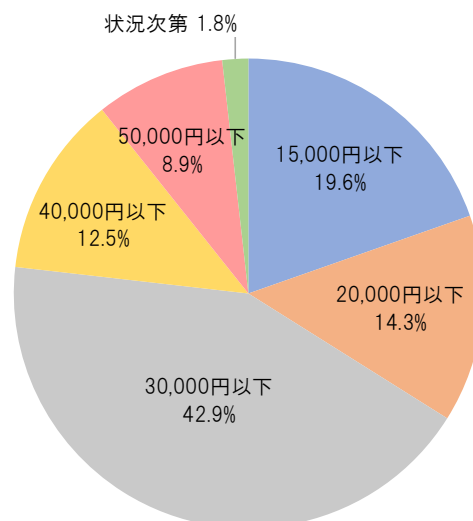
< 団地別結果 >

団地別で転居希望が多いのは、「南郷団地」、「野添団地」と「赤坂団地」である。



(5) 家賃上限額（問7）

建替え希望者の家賃の上限額は、「2万円から3万円」が4割強、「1万5千円以下」が2割、「1万5千円から2万円」が1割半ばである。



< 団地別結果 >

団地別では、「2万円から3万円」が6団地、「1万5千円以下」が4団地である。

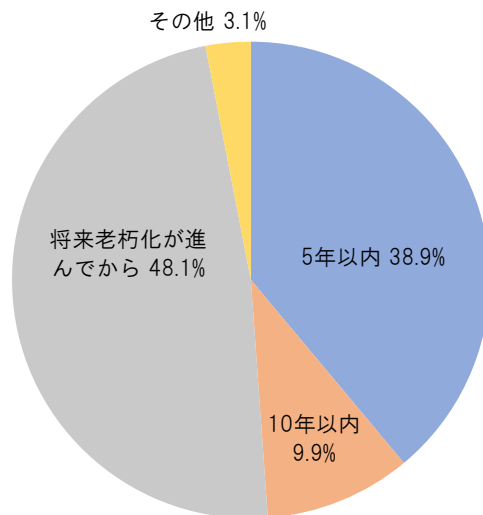
単位：回答票数

団地名	15,000円以下	20,000円以下	30,000円以下	40,000円以下	50,000円以下	状況次第	合計
ゆり団地			8	3	1		12
南郷団地				1	2		3
コスモス台団地			2	1	1		4
平野団地	1				1		2
野添団地							0
後曲団地			3				3
平原団地	7	5	3	2		1	18
原団地		2					2
第2原団地	2						2
谷団地		1	1				2
東団地							0
赤坂団地			4				4
町団地	1						1
前田団地			3				3
全 体	11	8	24	7	5	1	56

(6) 建替えの時期（問8）

「将来老朽化が進んでから」が5割弱である。一方、「5年以内」が4割弱、「10年以内」が1割で、計画期間内での建替え希望が5割弱である。

前計画で実施した意向調査（平成23年12月）と比較すると、「将来老朽化が進んでから」が13ポイント増加し、「5年以内」が8ポイント、「10年以内」が7ポイント減少している。

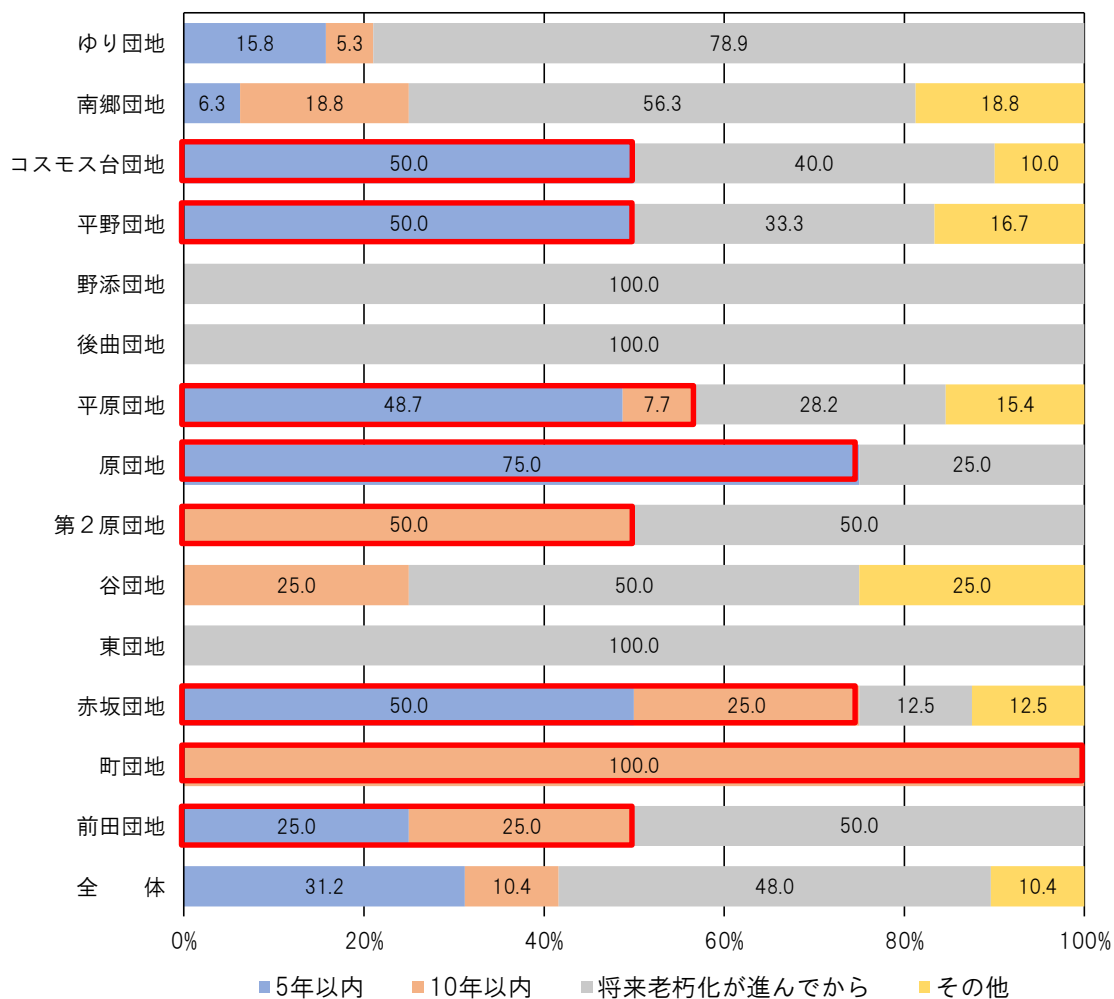


単位：%

団地名	5年以内	10年以内	将来老朽化が進んでから	その他
今回調査結果	31.2	10.4	48.0	10.4
前回調査結果	39.5	17.1	34.9	8.5
増減	-8.3	-6.7	13.1	1.9

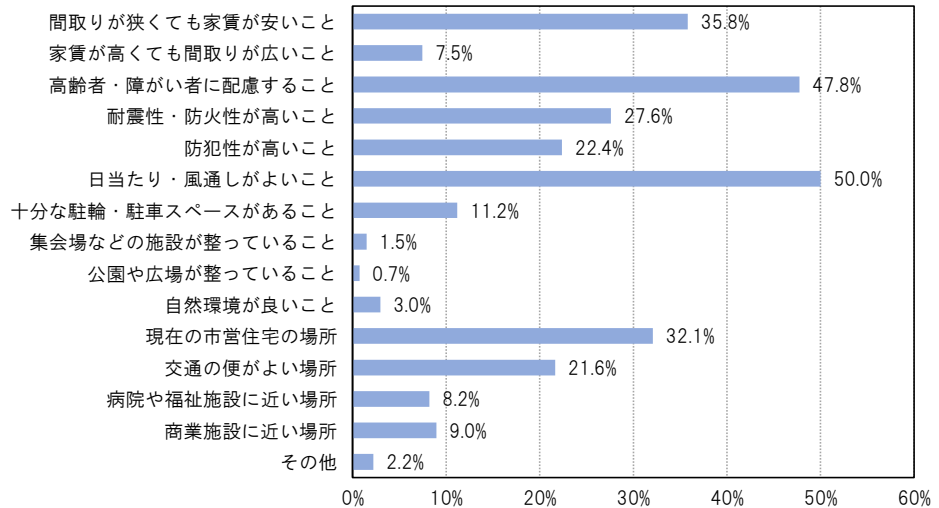
< 団地別結果 >

団地別で計画期間内の建替え意向が過半数を超えているのは8団地である。



(7) 建替え時の重要事項（複数回答）（問9）

「日当たり・風通しがよいこと」が5割、「高齢者・障がい者に配慮すること」が5割弱、「間取りが狭くても家賃が安いこと」が3割半ば、「現在の市営住宅の場所」が3割強である。



< 団地別結果 >

団地別で多いのは、「日当たり・風通しがよいこと」が9団地、「高齢者・障がい者に配慮すること」が6団地、「間取りが狭くても家賃が安いこと」と「現在の市営住宅の場所」が3団地ずつである。

単位：%

団地名	間取りが狭くても家賃が安いこと	家賃が高くても間取りが広いこと	高齢者・障がい者に配慮すること	耐震性・防火性が高いこと	防犯性が高いこと	日当たり・風通しがよいこと	十分な駐輪・駐車スペースがあること	集会場などの施設が整っていること	公園や広場が整っていること	自然環境が良いこと	現在の市営住宅の場所	交通の便がよい場所	病院や福祉施設に近い場所	商業施設に近い場所	その他
ゆり団地	12.7	1.8	14.5	5.5	10.9	16.4	3.6	0.0	1.8	0.0	16.4	10.9	3.6	1.8	0.0
南郷団地	6.0	0.0	24.0	12.0	8.0	12.0	8.0	0.0	0.0	6.0	10.0	12.0	2.0	0.0	0.0
コスモス台団地	10.3	0.0	17.2	10.3	6.9	17.2	13.8	3.4	0.0	0.0	13.8	0.0	0.0	3.4	3.4
平野団地	5.9	0.0	23.5	11.8	17.6	17.6	0.0	5.9	0.0	5.9	5.9	5.9	0.0	0.0	0.0
野添団地	11.1	0.0	22.2	0.0	0.0	22.2	11.1	0.0	0.0	0.0	11.1	0.0	11.1	11.1	0.0
後曲団地	5.6	0.0	33.3	22.2	22.2	16.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
平原団地	15.7	4.1	14.9	6.6	5.8	14.9	2.5	0.0	0.0	0.0	12.4	12.4	3.3	6.6	0.8
原団地	16.7	8.3	16.7	0.0	8.3	25.0	0.0	0.0	0.0	0.0	8.3	8.3	0.0	8.3	0.0
第2原団地	16.7	0.0	16.7	0.0	0.0	33.3	0.0	0.0	0.0	0.0	16.7	0.0	16.7	0.0	0.0
谷団地	7.1	0.0	21.4	14.3	14.3	21.4	0.0	0.0	0.0	0.0	21.4	0.0	0.0	0.0	0.0
東団地	16.7	16.7	0.0	0.0	0.0	33.3	0.0	0.0	0.0	0.0	33.3	0.0	0.0	0.0	0.0
赤坂団地	12.5	8.3	8.3	25.0	4.2	29.2	4.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	8.3	0.0	0.0
町団地	33.3	0.0	0.0	33.3	0.0	33.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
前田団地	33.3	0.0	8.3	16.7	0.0	25.0	0.0	0.0	0.0	0.0	8.3	0.0	0.0	0.0	8.3
全体	12.8	2.7	17.0	9.8	8.0	17.8	4.0	0.5	0.3	1.1	11.4	7.7	2.9	3.2	0.8

【建替えに関する意向調査】

別途、「桜町団地」と「今門団地」の入居者を対象に、公営住宅等の建替えに関する意向調査を実施している。

<調査方法>

調査対象：今門、桜坂団地の入居世帯
調査期間：令和2年6月

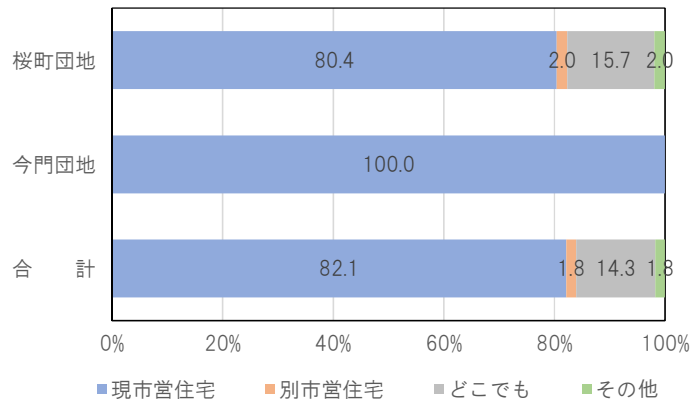
<回収結果>

配布数71票に対し、回収数59票、回収率は83.1%である。

団地名	発送数	回収数	回収率
桜町団地	66	54	81.8%
今門団地	5	5	100.0%
合計	71	59	83.1%

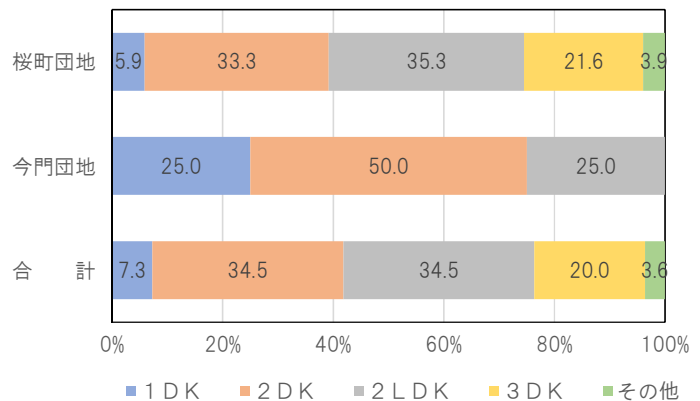
(1) 希望する住宅の場所

桜坂団地は8割以上、今門団地は全員が「現在の市営住宅の場所」を希望している。



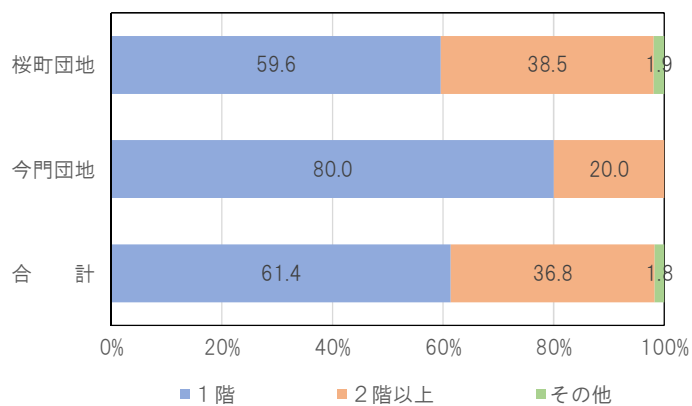
(2) 間取り

桜町団地は「2DK (50~55㎡)」、「2LDK (60~65㎡)」が1/3ずつ、今門団地は「2DK (50~55㎡)」5割である。



(3) 入居階

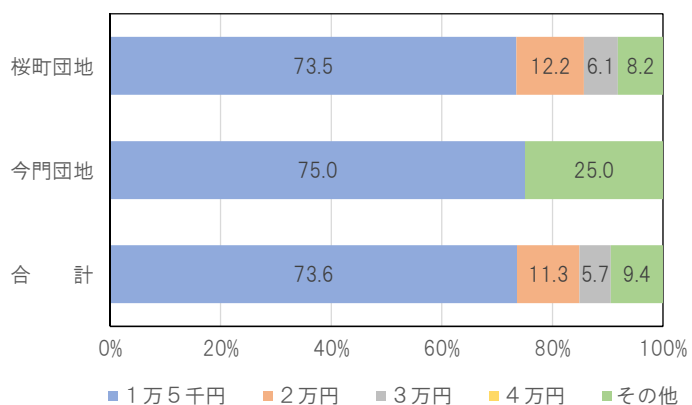
桜町団地は6割、今門団地は8割が「1階入居」を希望している。



(4) 家賃上限額

両団地とも「1万5千円」が7割を超えている。

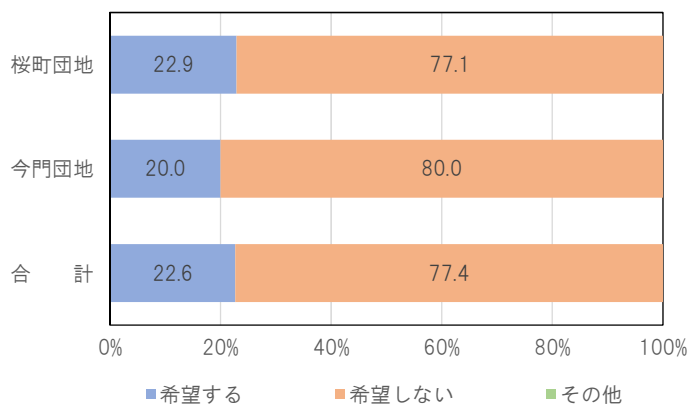
「その他」は1万円以下である。



(5) 市営住宅以外への移転希望

両団地とも「希望しない」が7割を超えている。

移転希望者の移転先は、「民間賃貸住宅」10票、「老人ホーム等施設」1票、「その他」1票である。



第4章 長寿命化に関する基本方針

4-1 上位関連計画の整理

1 国の住宅政策

■住生活基本計画（全国計画）（平成28年3月）

（計画期間：平成28年度～平成37年度）

住生活基本計画（全国計画）は、「住生活基本法」（平成18年法律第61号）に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として策定されている。計画においては、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標や基本的な施策などを定め、目標を達成するために必要な措置を講ずるよう努めることとされている。

①居住者からの視点	
目標	公営住宅に係わる基本的な施策
目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現	●子育て世帯等を対象とした公営住宅への優先入居、UR賃貸住宅等の家賃低廉化等により、公的賃貸住宅への入居を支援
目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現	●公的賃貸住宅団地の建替え等の機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域拠点の形成
目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	●公営住宅、UR賃貸住宅等の公的賃貸住宅を適切に供給。また、公営住宅の整備・管理について、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウや技術を活用。 ●公的賃貸住宅団地の建替え等の適切な実施と、その機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域の拠点の形成による居住環境の再生の推進
②住宅ストックからの視点	
目標4 住宅すごろく（住宅購入でゴール）を超える新たな住宅循環システムの構築 【説明】「住宅購入でゴール」ではなく、住宅の維持管理やリフォームの適切な実施により、住宅の価値が低下せず、良質で魅力的な住宅として評価され、資産として承継されていく新たな流れ	
目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新	
目標6 急増する空き家の活用・除却の推進	
③産業・地域からの視点	
目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長	
目標8 住宅地の魅力の維持・向上	

2 福岡県の住宅施策

■福岡県住生活基本計画（平成 29 年 3 月）

（計画期間：平成 28 年度～平成 37 年度）

【目指すべき住生活のすがた】

次世代につなぐ、人と環境にやさしい心豊かな住生活

【施策の体系】

基本目標	政策目標	実現に向けて取り組む施策	
1 の 多 く 充 実 と 住 宅 セ ー フ テ ィ ネ ッ ト の 充 実	1 子育てしやすい住まいの確保	① 子育てしやすい住まいづくりの促進 ② 公的賃貸住宅への入居支援	
	2 高齢者が安心できる住まいの確保	① 高齢者が安心して暮らせる住まいづくりの促進 ② 住宅資産活用の促進	
	3 多様な居住ニーズに対応した住まいを選択できる環境整備	① 地域における移住・定住の促進 ② 街なか居住の促進 ③ 多様な住まい方の普及	
	4 住宅確保要配慮者の多様化に対応する重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの充実	① 公営住宅等の適切な整備と管理 ② 公共賃貸住宅の運営主体間の連携強化 ③ 大規模災害後の被災者住宅確保の支援 ④ 住宅確保要配慮者への居住支援	
	2 将 来 世 代 に 継 承 で き る 良 質 な 住 宅 ス ト ック の 形 成	1 住宅ストックの適切な維持管理の促進	① 所有者による計画的な維持管理の促進 ② 適切なマンション管理の促進 ③ 適切な民間賃貸住宅管理の促進
		2 既存住宅の質の向上	① 計画的な耐震化の促進 ② 環境施策と連携したエコリフォームの促進 ③ 既存住宅のバリアフリー化の促進 ④ 既存住宅のリフォーム・リノベーションの促進
		3 既存住宅の流通促進	① 民間事業者等と連携した既存住宅の流通促進 ② インスペクション（建物検査）の普及 ③ 若い世代への資産の継承の促進
		4 良質な住宅の供給	① 長期優良住宅等の普及 ② 省エネルギー性能の向上等に配慮した住宅の普及 ③ 県産木材等を活用した木造住宅等の普及
		5 空き家の管理・活用・除却の促進	① 空き家情報の発信やマッチングの促進 ② 空き家の適正管理と利活用の促進 ③ 不良な空き家の除却の促進

基本目標	政策目標	実現に向けて取り組む施策	
3 で地 き域 るで の良 の好 豊な な居 な住 住環 生境 活づ く実 り感	1 多様な世帯や世代が 共に暮らせる地域 コミュニティの活性化	① 地域で共に支え合うコミュニティ活動の促進	
		② コミュニティ活性化を促進する担い手の育成	
	2 景観に配慮した美しい まちづくり	① 住民参加の美しいまちづくりの推進	
		② ゆとりと潤いのある良好な住宅地の形成の促進	
	3 利便性の高い居住環境 づくり	① 持続可能な都市づくりの推進	
		② 住宅団地の居住機能向上と再生の促進	
	4 安全・安心に暮らせる 居住環境づくり	① ハザードマップの情報提供と活用促進	
		② 安全・安心に住み続けられる市街地等の環境整備の推進	
		③ 防犯性に配慮した住宅の普及	
	4 産の住 業擁護 等情報 の提供 の充実 性実や 化と消 費者利 益	1 住情報提供・住教育の 充実	① 住情報提供の充実
			② 個々のニーズに応じた豊かな住生活の実現を支援する住教育の実施
		2 消費者利益の擁護	① 相談機能の充実
② 関係業法に基づく住宅関連事業者への指導			
3 地域住宅産業の育成		① 住宅建設・改修の担い手育成	
		② 地域工務店の育成	
4 住生活産業等の充実		① 住生活サービスに関する情報提供	
		② 住生活産業等の連携の促進	

【重視すべき視点】

居住者 - 居住ニーズに応える柔軟性 -	住宅 - ストック重視 -	居住環境 - 自立性と持続性 -
<ul style="list-style-type: none"> ● ライフスタイル等に応じた居住ニーズなどに適切に対応できる住宅市場の形成 ● 公共と民間による重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築 	<ul style="list-style-type: none"> ● 適切な維持・管理や改善による既存住宅の価値の維持・向上 ● 空き家を含む住宅ストックの活用、流通の促進 	<ul style="list-style-type: none"> ● 多様な世帯がともに暮らし、助け合える居住環境づくり ● 地域特性を生かした県民が愛着を持つことができる居住環境づくり

【公営住宅に関わる施策の展開】

基本目標 1：多様な居住ニーズに応える環境づくりと住宅セーフティネットの充実

政策目標 (1) 子育てしやすい住まいの確保

② 公的賃貸住宅への入居支援

- 子育て世帯等を対象とした公営住宅の優先入居等により、公的賃貸住宅への入居を支援する。

政策目標 (2) 高齢者が安心できる住まいの確保

① 高齢者が安心して暮らせる住まいづくりの促進

- 高齢者に配慮した住まいについて、本県独自のモデル住宅「生涯あんしん住宅^{*1}」を活用した情報提供、バリアフリーアドバイザーの派遣など

リフォームに関する支援を行うことなどにより、住宅のバリアフリー化を促進する。

政策目標（3）多様な居住ニーズに対応した住まいを選択できる環境整備

①地域における移住・定住の促進

- 市町村が行う地域定住施策や地域振興施策との連携による公共賃貸住宅等の活用や、市町村空き家バンクの充実などに取り組む。

政策目標（4）住宅確保要配慮者の多様化に対応する重層的かつ柔軟な住宅セーフティネット^{※2}の充実

①公営住宅等の適切な整備と管理

- 公営住宅等については、老朽化した住宅の建替えやストックの長寿命化を図り、多様化する住宅確保要配慮者の状況、地域の住宅事情、今後の人口・世帯数の動向なども踏まえ、適切な整備・改善を進める。あわせて、高齢者や障害者、子育て世帯が安心して住み続けられるように、居住環境に配慮した公営住宅等の整備・改善に努める。
- 公営住宅では、多様化する住宅確保要配慮者が入居できるよう、ポイント方式入居者募集等の適切な運用に取り組む。
- 管理業務の効率化ときめ細やかなサービスの提供を図るため、今後も適正管理について検討する。

②公共賃貸住宅の運営主体間の連携強化

- 県、市町村、住宅供給公社や都市再生機構が連携した住宅セーフティネットの構築に取り組む。

③大規模災害後の被災者住宅確保の支援

- 大規模災害後の復旧・復興過程において、被災者のために必要となる応急仮設住宅や民間借上げ住宅などについては、住宅セーフティネットの観点から迅速な確保を行う。

基本目標 2：将来世代に継承できる良質な住宅ストックの形成

政策目標（2）既存住宅の質の向上

①計画的な耐震化の促進

- 福岡県耐震改修促進計画に基づき、耐震診断アドバイザーの派遣などにより、住宅の耐震診断・耐震改修を支援するとともに、老朽化した住宅の建替えを促進する。

②環境施策と連携したエコリフォームの促進

- 低炭素化社会^{※3}の実現のためには、住宅部門の省エネルギー化、特に既存住宅の省エネルギー化は課題であることから、福岡県地球温暖化防止活動推進センター等と連携しながら、エコリフォームによる省エネルギー効果や助成等に関する情報提供、事業者に対する技術講習会等の実施による既存住宅のエコリフォームを促進する。

③既存住宅のバリアフリー化の促進

- 既存住宅のバリアフリー化を進めるため、バリアフリー化に関する住宅相談、バリアフリーアドバイザーの派遣などリフォームに関する支援に取り組む。

④既存住宅のリフォーム・リノベーション^{※4}の促進

- 既存住宅の質を向上させ、消費者に選択されるよう、既存住宅のリフォームやリノベーションに関する情報提供を進める。
- リフォーム時におけるインスペクション^{※5}の実施により、建物の状態に応じた適切なリフォームの実施を促進する。

政策目標（4）良質な住宅の供給

②省エネルギー性能の向上等に配慮した住宅の普及

- 賃貸住宅についても、省エネルギー化に係る手法の検討を進め、得られた成果については、県民に対して情報の発信に努める。

基本目標 3：地域での豊かな住生活を実感できる良好な居住環境づくり

政策目標（1）多様な世帯や世代が共に暮らせる地域コミュニティの活性化

②コミュニティ活性化を促進する担い手の育成

- 公的賃貸住宅団地等のコミュニティ活性化のため、多様な所得階層や多様な世代の入居促進を図り、良好なコミュニティ形成の担い手の確保に努める。

政策目標（3）利便性の高い居住環境づくり

②住宅団地の居住機能向上と再生の促進

- 公的賃貸住宅団地においては、建替え等にあわせて、団地及び周辺の高齢者世帯・子育て世帯等の生活利便性を向上させる子育て支援施設、福祉施設、生活利便施設などの導入を推進する。

公営住宅の供給計画

平成 27 年度末現在、本県における公的賃貸住宅は、県及び市町村の公営住宅が約 11 万 6 千戸、都市再生機構賃貸住宅が約 4 万 6 千戸、住宅供給公社賃貸住宅などの公的機関が管理する住宅が約 3 万 8 千戸（改良住宅、特定優良賃貸住宅等の自治体が管理する住宅を含む。）、また、地域優良賃貸住宅（特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅）のような公的関与のある民間賃貸住宅が約 7 千戸ある。これらを合わせると約 21 万戸となる。

本計画では、計画期間中の住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図るため、空き家募集等により新たな世帯が入居できる戸数並びに建替え事業による従前居住者用の戸数を以下のとおり設定する。

<p>新規入居可能戸数 40,000戸</p> <p>空き家募集等により新たな世帯が入居できる戸数</p>
<p>建替え改善戸数 10,000戸</p> <p>建替え事業により居住環境を改善する従前居住者用の戸数</p>

住生活基本法第 17 条第 2 項第 5 号の規定に基づく公営住宅の供給の目標量は、上記を合計した 50,000 戸とする。

なお、公営住宅の供給は、今後の経済財政状況、各事業の進捗状況等を勘案し

つつ行う。

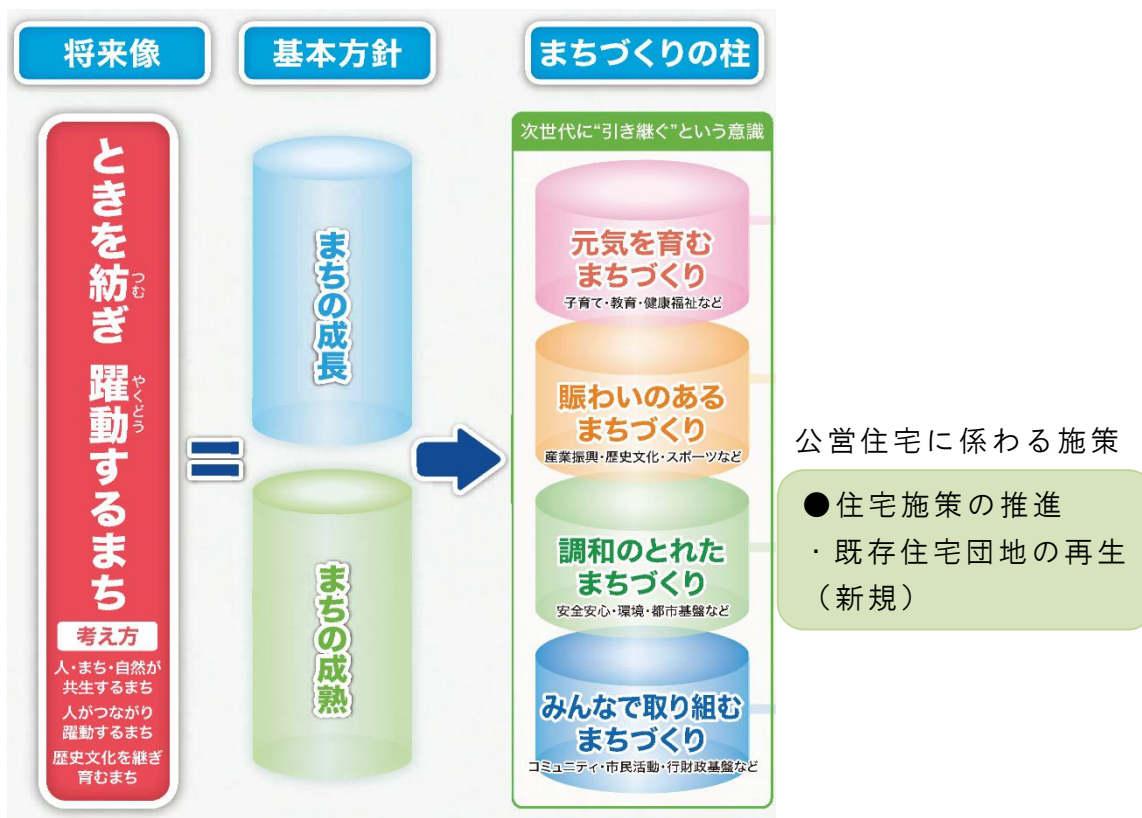
-
- ※1 生涯あんしん住宅 県民向けに福岡県が建設したモデル住宅。「安全・安心な住まい」「環境に配慮した快適な住まい」「地産地消のすまい」の3つのコンセプトをもとに、住宅のバリアフリーや耐震・防犯性能、省エネルギー性能に関する展示等により体験学習ができる。
 - ※2 住宅セーフティネット 住宅市場の中で自力では住宅を確保することが困難な者が、それぞれの所得、家族構成、身体の状態等に適した住宅を確保できるような様々な仕組み。平成19年7月に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（通称：住宅セーフティネット法）が施行された。
 - ※3 低炭素社会 温室効果ガスの排出の量の削減、温室効果ガスの吸収作用の保全及び強化並びに地球温暖化に対する適応を行うことにより、創造的で活力ある持続的な発展が可能となる社会。
 - ※4 リノベーション 原状回復のための表面的な修繕、営繕、不具合箇所への部分的な対応を行うリフォームに対し、機能、価値の再生のための改修や、住まいの暮らし全体に対応した包括的な改修をリノベーションという。
 - ※5 インспекション 既存住宅売買時に行われる建物検査のことで、目視等を中心とした非破壊による現況調査を行い、構造安全性や日常生活上の支障があると考えられる劣化事象等の有無を把握しようとするもの。

3 宗像市の上位・関連計画

■第2次宗像市総合計画（平成27年3月）

（計画期間：平成27年度～平成36年度）

第2次宗像市総合計画では、将来像を以下のように設定し、この将来像を実現するため、4つのまちづくりの柱を定め、取り組みを行っている。



●将来人口

平成36年度末：92,987人
（対24年比：3,009人減少）

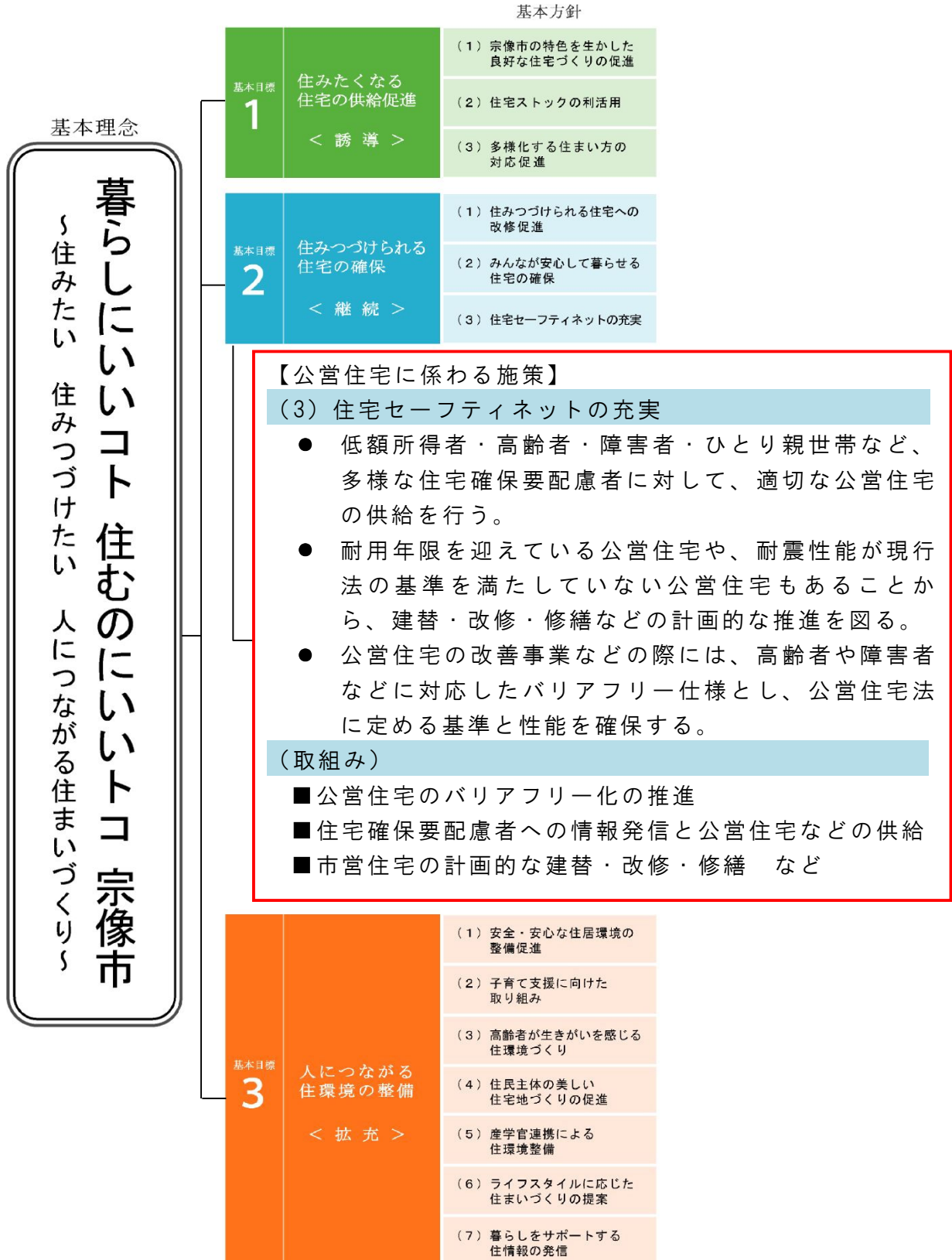
人口 3月31日	総人口	年少者人口 (0歳～14歳)	生産年齢人口 (15歳～64歳)	高齢者人口(65歳以上)	
				うち後期高齢者人口 (75歳以上)	
平成24年 【総人口比】	95,996	13,120 【13.7%】	60,569 【63.1%】	22,307 【23.2%】	11,025 【11.5%】
平成37年 【総人口比】 (対24年比)	92,987 (▲3,009)	11,643 【12.5%】 (▲1,477)	52,609 【56.6%】 (▲7,960)	28,735 【30.9%】 (6,428)	15,815 【17.0%】 (4,790)

（単位：人）

■宗像市住生活基本計画（平成 25 年 3 月）

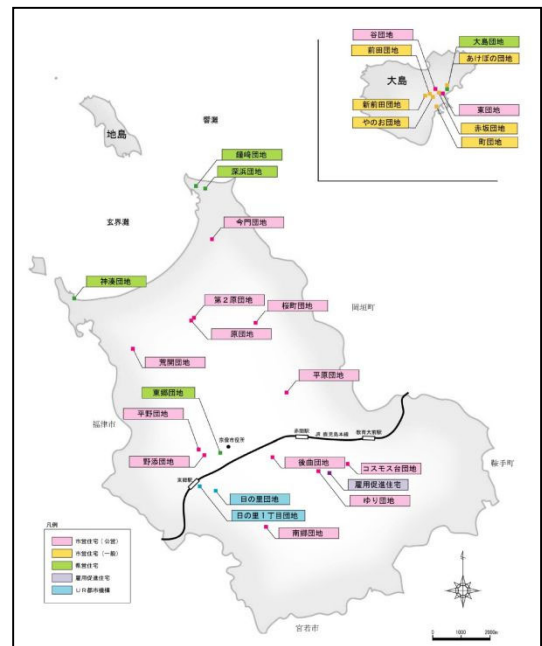
（計画期間：平成 25 年度～平成 34 年度）

宗像市住生活基本計画では、基本理念を以下のように設定し、この基本理念の実現を図るため、3つの基本目標を設定し、取り組みを行っている。



住宅セーフティネットをUR都市機構の団地が補完している。

- 本市の公共住宅は、市営住宅 20 団地 391 戸（市営一般住宅 6 団地 30 戸を含む）、県営住宅 5 団地 182 戸、雇用促進住宅 1 団地 100 戸、UR 都市機構 2 団地 1,884 戸となっている。
- 市営住宅や県営住宅のストックに空き室はほとんどないが、UR 都市機構の団地には空き室がみられる。



公共住宅の状況

	団地名	建設年度	戸数	構造					事業予定		
				木造	簡平	簡二	低耐	中耐		高耐	
市営	公営	荒開団地	S42～S45	51	23	28					建替え
		今門団地	S44	8		8					用途廃止
		桜町団地	S46～S47	90			90				建替え
		平野団地	S48	12					12		個別改善
		平原団地	S47～S57	71			71				維持管理
		原団地	S52	6			6				維持管理
		東団地	S62	4	4						用途廃止
		第2原団地	S63	4	4						維持管理
		谷団地	H4	12					12		個別改善
		ゆり団地	H6	30					30		個別改善
		コスモス団地	H7～H8	16					16		個別改善
		南郷団地	H7～H9	36					36		個別改善
		野添団地	H12	6				6			長寿命化型
		後曲団地	H14	15					15		個別改善
	小計		361	31	36	167	6	121			
市営	一般	やのお団地	S44	5	5						
		赤坂団地	H57～59	9	9						
		町団地	H63	2	2						
		あけぼの団地	H3	3		3					
		新前田団地	H3	3		3					
		前田団地	H8	8			8				
	小計		30	16	6	8					
県営	大島団地	S46	24					24			
	鐘崎団地	S51、H12	84					38	46		
	神湊団地	S57	24					24			
	深浜団地	S60	32					32			
	東郷団地	H14	18					18			
	小計		182					182			
	雇用促進住宅	S42	100					100			
UR都市機構	日の里1丁目団地	S46～S63	352						352	用途転換	
	日の里団地	S50～H1	1,532					1,532		団地再生（集約化）	
	小計		1,884					1,532	352		

木造：木造住宅
 簡平：簡易耐火構造平屋建住宅
 簡二：簡易耐火構造二階建住宅
 低耐：低層の耐火構造住宅
 中耐：中層の耐火構造住宅
 高耐：高層の耐火構造住宅

資料：宗像市公営住宅等長寿命化計画（平成 24 年） 一部加筆修正

■宗像市公共施設アセットマネジメント推進計画(改訂版)(令和2年3月)
(計画期間：平成27年度～令和26年度)

【施設別方針（市営住宅）】

対象施設	20施設 【広域施設】 ー 【市域施設】 市営住宅×12 【学校区域施設】 ー 【コミュニティ圏域施設】 市営住宅×8
施設の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・市域施設20施設を設置している。 ・市営住宅の他に、大規模な都市再生機構の賃貸住宅が存在する。 ・最も古い施設であった荒開団地は平成27(2015)年度及び平成28(2016)年度で建替が完了している。 ・市営住宅のストック長寿命化及び点検強化、早期修繕による更新コストの削減のため、平成23(2011)年度に公営住宅等長寿命化計画を策定している。 ・長寿命化計画の策定の際にすべての市営住宅において劣化状況調査を実施し、団地別・住棟別の状況をまとめた団地カルテを作成した。(大島一般住宅を除く) ・一般住宅ストック活用計画を平成24(2012)年度に策定し、今後の方針について検討している。
利用・運営状況	<ul style="list-style-type: none"> ・入居率は90.5%である。(令和元(2019)年7月31日現在) ・すべての施設が直営である。 ・市営住宅の平成30(2018)年度の維持管理費用は、約31,671千円であり、構成比として委託料が多くを占めている。

課題

- ・PPP/PFI事業及び民間借上については検討が必要である。
- ・建替検討対象となる建物の内、計画期間内に過半数の建物が耐用年限を経過するため、劣化状況に応じた改善策の検討が必要である。

方針

- ・「宗像市公営住宅等長寿命化計画」で位置づけた建替・改善等の年度計画及び、劣化状況や相対的な優先度等を踏まえた更新・改修計画を検討する。
- ・入居者の世帯構成員数が減少している状況を考慮し、適正規模での型別供給(※)を行う等、総量の適正化を図る。
- ・居住者にとって安心して暮らすことができ、利便性の向上が図られる場合は、更新の際に小規模な市営住宅等の集約化を検討する。
- ・都市再生機構の住宅や民間の賃貸住宅のストックの有効活用を検討し、居住の安定確保を図る。
- ・更新の際は、PPP/PFI事業及び民間借上等の様々な方策について検討する。
- ・長寿命化計画は当初の予定から1年前倒しで令和2(2020)年度に改定を行う。その際、一般住宅ストック活用計画との統合を検討する。また、今後の事業の進捗状況、社会経済状況の変化に応じて、適宜見直しを行う。
- ・施設の統廃合や規模縮小による維持管理費用の縮減を図るほか、行財政改革アクションプランの中でソフト面での具体策を検討する。

※型別供給とは、家族の人数や構成に応じた居室構成、面積規模の住居を供給することをいう。

【施設ごとの更新・改修計画（市営住宅）】

② 施設別方針

施設名	評価	更新方針	改修方針
1 コスモス台団地	現状維持	Ⓢ 長寿命化を図ることとし、計画期間内での更新は行わない	Ⓢ 改修周期(第1・3期)にあわせて改修し、最大限の施設の長寿命化を図る
2 后曲団地	現状維持	Ⓢ 長寿命化を図ることとし、計画期間内での更新は行わない	Ⓢ 改修周期(第1・3期)にあわせて改修し、最大限の施設の長寿命化を図る
3 野添団地	現状維持	Ⓢ 長寿命化を図ることとし、計画期間内での更新は行わない	Ⓢ 改修周期(第1・3期)にあわせて改修し、最大限の施設の長寿命化を図る
4 平野団地	現状維持	Ⓢ 長寿命化を図ることとし、計画期間内での更新は行わない	Ⓢ 共同住宅は、改修周期(第1・3期)にあわせて改修し、最大限の施設の長寿命化を図る Ⓢ その他の付帯施設は、更新までの間は、必要最小限の維持補修を行う
5 南郷団地	現状維持	Ⓢ 長寿命化を図ることとし、計画期間内での更新は行わない	Ⓢ 共同住宅(4棟)・その他の付帯施設は、改修周期(第3期)にあわせて改修し、最大限の施設の長寿命化を図る
6 平原団地	集約化	Ⓢ 共同住宅(14棟)は、長寿命化後耐用年数経過時(第2・3期)に更新する Ⓢ 地域集会所は、第2期に更新する Ⓢ 更新時までに今門団地、桜町団地との集約化を検討する	Ⓢ 共同住宅(3棟)は、改修周期(第1期)にあわせて改修し、最大限の施設の長寿命化を図る Ⓢ 共同住宅(11棟)・地域集会所は、更新までの間は、必要最小限の維持補修を行う
7 ゆり団地	現状維持	Ⓢ 長寿命化を図ることとし、計画期間内での更新は行わない	Ⓢ 共同住宅・その他の付帯施設は、改修周期(第3期)にあわせて改修し、最大限の施設の長寿命化を図る
8 荒開団地	現状維持	Ⓢ 長寿命化を図ることとし、計画期間内での更新は行わない	Ⓢ 共同住宅(20棟)・地域集会所は、改修周期(第3期)にあわせて改修し、最大限の施設の長寿命化を図る
9 今門団地	譲渡	Ⓢ 共同住宅(3棟)は、耐用年数を経過しているため、第2期に桜町団地・平原団地に集約化する(集約化後、現行の施設は譲渡する)	—
10 原団地	集約化	Ⓢ 長寿命化後耐用年数経過時(第2期)までに更新の必要性を検討する Ⓢ 更新時の社会状況に応じて総量の適正化を図る	Ⓢ 更新までの間は、必要最小限の維持補修を行う

施設名	評価	更新方針	改修方針
11 第2原団地	集約化	<ul style="list-style-type: none"> 共同住宅(2棟)は、長寿命化後耐用年数経過時(第2期)までに更新の必要性を検討する 更新時の社会状況に応じて総量の適正化を図る 	更新までの間は、必要最小限の維持補修を行う
12 桜町団地	集約化	<ul style="list-style-type: none"> 共同住宅(17棟)・地域集会所は、耐用年数を経過しているため、第1・2期に更新する 更新時までには平原団地、今門団地との集約化を検討する 	更新までの間は、必要最小限の維持補修を行う
13 東団地	現状維持	<ul style="list-style-type: none"> 共同住宅(2棟)は、長寿命化後耐用年数経過時(第2期)に更新する(大島島内全体の状況に応じて総量の適正化を図る) 	更新までの間は、必要最小限の維持補修を行う
14 谷団地	現状維持	<ul style="list-style-type: none"> 長寿命化を図ることとし、計画期間内での更新は行わない 大島島内の他の団地より新しく、規模が大きいため、谷団地を中心に総量の適正化を検討する 	改修周期(第2期)にあわせて改修し、最大限の施設の長寿命化を図る
15 やのお団地	廃止	<ul style="list-style-type: none"> 民間譲渡(払下げ)による廃止を検討する 	更新までの間は、必要最小限の維持補修を行う
16 前田団地	現状維持	<ul style="list-style-type: none"> 一般住宅(2棟)は、長寿命化後耐用年数経過時(第2期)に更新する(大島島内全体の状況に応じて総量の適正化を図る) 	更新までの間は、必要最小限の維持補修を行う
17 あけぼの団地	廃止	<ul style="list-style-type: none"> 民間譲渡(払下げ)による廃止を検討する 	更新までの間は、必要最小限の維持補修を行う
18 新前田団地	廃止	<ul style="list-style-type: none"> 民間譲渡(払下げ)による廃止を検討する 	更新までの間は、必要最小限の維持補修を行う
19 赤坂団地	現状維持	<ul style="list-style-type: none"> 一般住宅(9棟)は、長寿命化後耐用年数経過時(第2期)に更新する(大島島内全体の状況に応じて総量の適正化を図る) 	更新までの間は、必要最小限の維持補修を行う
20 町団地	適正化	<ul style="list-style-type: none"> 一般住宅(2棟)は、長寿命化後耐用年数経過時(第2期)に更新する(大島島内全体の状況に応じて総量の適正化を図る) 	更新までの間は、必要最小限の維持補修を行う

③ 期ごとの更新・改修費用

	第1期後期 (2020～2024年度)	第2期前期 (2025～2029年度)	第2期後期 (2030～2034年度)	第3期前期 (2035～2039年度)	第3期後期 (2040～2044年度)
更新	29百万円	1,250百万円	751百万円	203百万円	1百万円
改修	94百万円	0百万円	20百万円	144百万円	38百万円
合計	123百万円	1,250百万円	771百万円	347百万円	39百万円

【施設ごとの更新・改修計画（更新・改修時期及び費用）（市営住宅）】

単位：百万円

施設名	棟名	構造	延床面積	建築年度	耐用年数 [※]	各期の計画												利用区域分類													
						2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	更新	改修	2025～2029年度	更新	改修	2030～2034年度	更新		改修	2035～2039年度	更新	改修	2040～2044年度	更新	改修						
1 コスモス台 地	住宅A・B	RC造	1,400㎡	1995～1997年度	2045～2047年度 2065～2067年度														改修11.3			改修7.4	市域施設								
				2002年度	2052年度	改修25.8																				改修12.9					
2 后曲団地	その他(3)	—	81㎡	2002年度	※1 ※2																			市域施設							
					改修1.5																										
3 野添団地		RC造	571㎡	2000年度	2050年度	改修10.7																		市域施設							
					改修22.1																								改修5.3		
4 平野団地		RC造	1,180㎡	2009年度	2049年度																			市域施設							
				1999年度	2069年度																										
				1999年度	2029年度																										
				1997年度	2047年度																									改修22.7	
5 南郷団地		RC造	2,357㎡	1998年度	2048年度																			市域施設							
				1995年度	2039年度																								改修7.5		
				—	※1 ※2																								改修2.9		
6 平原団地	14棟	簡二	3,656㎡	1972～1982年度	2017～2027年度	改修8.5	改修10.3		更新266.2	更新267.2													市域施設								
													更新202.8																		
												更新59.4																			
7 ゆり団地	平原集会所	簡平	165㎡	1972年度	2002年度																		市域施設								
				1993年度	2043年度																										
				1993年度	2063年度																										
8 荒開団地	20棟	W造	2,402㎡	2015～2016年度	2037～2038年度																		市域施設								
				2016年度	2059～2060年度																										
9 今門団地	1・2・3号棟	簡平	248㎡	1969年度	1999年度																		市域施設								
				1969年度	2013年度																										
10 原団地	その他(1)	W造	4㎡	1977年度	2022年度																		市域施設								
				1977年度	2032年度																										
11 第2原団地		W造	239㎡	1988年度	2010年度																		市域施設								
					2032年度																										

単位：百万円

施設名	棟名	構造	延床面積	建築年度	耐用年度*	各期の計画											利用区分分類	
						第1期後期 (2020～2024年度)		第2期前期 (2025～2029年度)		第2期後期 (2030～2034年度)		第3期前期 (2035～2039年度)		第3期後期 (2040～2044年度)				
						2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	更新	改修	更新	改修	更新	改修		更新
12 桜町団地	101～117号棟	簡二	3,780㎡	1971～ 1972年度	2016～ 2017年度													
13 東団地	集会所	簡平	145㎡	1971年度	2026～ 2027年度													
14 谷団地		W造	492㎡	1987年度	2001年度													
15 ぐのお団地		RC造	903㎡	1992年度	2009年度													
16 前田団地	A・B棟	LS造	445㎡	1969年度	2031年度													
17 あけぼの団地		W造	72㎡	1991年度	2042年度													
18 新前田団地	5・6・7号棟	S造	105㎡	1991年度	2062年度													
19 赤坂団地		W造	567㎡	1982年度	1991年度													
20 町団地		W造	102㎡	1988年度	2010年度													

※上段：法定耐用年数、下段：長寿命化後耐用年数
 ※1：建築年+ (RC造50年・S造38年・CB造38年・LS造22年・W造22年・簡平30年・簡二45年)
 ※2：建築年+ (RC造70年・S造50年・CB造50年・LS造30年・W造44年・簡平40年・簡二55年)

■第2次宗像市都市計画マスタープラン（平成27年5月）

（計画期間：平成27年～平成37年）

第2次宗像市都市計画マスタープランでは、「コンパクトで魅力的な地域がネットワークする生活交流都市」を目標とし、都市づくりの指針となる“全体構想”と身近なまちづくりの指針となる“地域別構想”から構成している。

将来都市像 コンパクトで魅力的な地域がネットワークする生活交流都市

相互的・有機的な関係

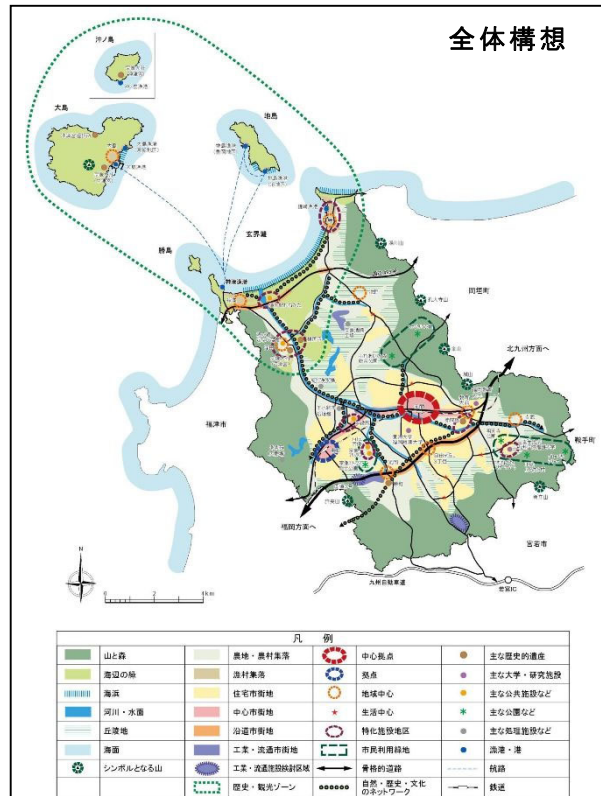
[全体構想]

宗像市の経済活動や市民生活を支える諸々の都市機能をより効率的に実現しようとする視点から検討された、宗像市全体の将来都市像

●宗像市の現状と課題	市街地や集落などの計画的整備
●都市づくりの目標と基本方針	誰もが住み続けられる人にやさしい都市
●土地利用の方針	良好な住環境を保全し、多様な世代が住み続けられる住宅地としての土地利用
●都市環境形成の方針	安全は住宅地の形成
●都市計画マスタープランの実現方策	既存住宅団地の再生・再編

[地域別構想]

地域固有の特性や課題に応じたまちづくりを進めるため、地域に密着した視点で検討された、宗像市12地区別の将来像



■宗像市立地適正化計画（平成30年4月公表）

【目的】

市街地の範囲や稔機能の立地をコントロールしながら、人口減少社会に耐え得る住みよいまちづくりの実現を目指す。

【対象区域】

都市計画区域

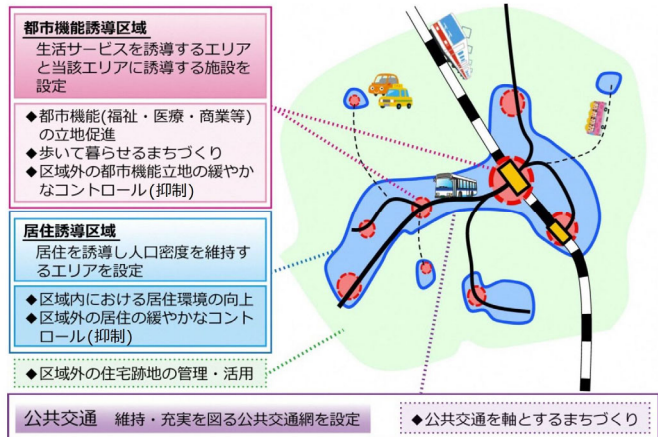
【目標年次】

平成47年

【基本的な方針】

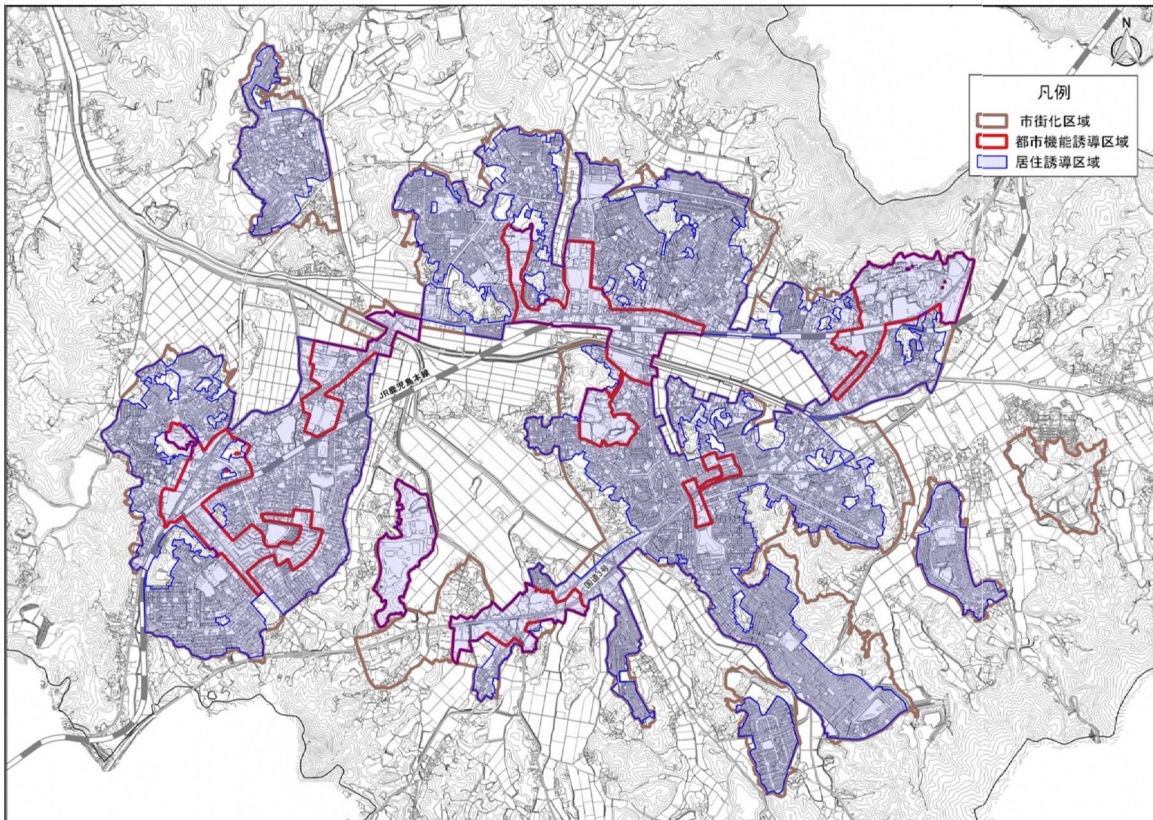
- ① 拠点設定による周辺への都市機能集積に向けた方針
- ② 都市機能及び公共交通の利便性が高い地域への居住誘導に向けた方針
- ③ 拠点を連絡する公共交通の充実に向けた方針

図 立地適正化計画のイメージ



【都市機能誘導区域及び居住誘導区域の設定】

都市機能誘導区域	都市機能を各拠点（中心拠点や拠点、地域拠点、特定機能広域連携拠点）に誘導し集約することにより、各都市機能によるサービスの効率的な提供を図る区域
居住誘導区域	人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域



【都市機能誘導のための誘導施策】

都市機能誘導区域においては、周辺に居住する市民が集まり、にぎわいのある拠点形成に向け、都市機能（中心拠点や拠点においては高次の都市機能）の誘導・集約、公共施設の再構築などに取り組む。

(1)	高齢者のまちなか誘導・住み替えによる安心して暮らせるまちづくり		
	①医療機能と介護機能を併せ持つ複合施設の展開 ②地域包括支援センターの設置	③誘導施設へ税制上の特例措置 ④都市機能立地支援事業の活用	
(2)	効率的な拠点間の移動確保		
(3)	⑤中心拠点・拠点・地域拠点間の路線バスなどの維持・確保		
	子育て世代や新婚世帯を既存住宅団地へ呼び込み地域コミュニティを活性化		
	⑥子育て機能の充実 ⑦誘導施設へ税制上の特別措置	⑧都市機能立地支援事業の活用	
(4)	中心商業などの活性化		
	⑨中心商業などの活性化		
(5)	公共施設の再構築など		
	【公営住宅に関わる施策】		
	No	概要	
	⑩	アセットマネジメントに遵守した公共施設の管理	アセットマネジメント推進計画の内容に従って、公共施設の維持・管理などを実施する。

【居住誘導のための誘導施策】

居住誘導区域においては、良好な居住環境を守りつつ、将来に向けて一定程度の居住人口を確保していくため、居住者を誘導しやすい環境づくりに取り組む。

(1)	高齢者のまちなか誘導・住み替えによる安心して暮らせるまちづくり	
	⑪三世帯同居・近居住宅支援補助制度 ⑫民間活力を活用したサービス付き高齢者向け住宅などの整備促進	
(2)	効率的な拠点間の移動確保	
(3)	⑬住民ニーズに応じたふれあいバス、コミュニティバスの継続的な見直し	
	子育て世代や新婚世帯を既存住宅団地へ呼び込み地域コミュニティを活性化	
	⑭中古住宅購入補助制度の活用 ⑮子育て世帯及び新婚世帯家賃補助制度の活用 ⑯古家購入建替補助制度の活用	
	増加する空き家の活用	
(4)	⑰空家等の流通促進	
	⑱空家等の利活用に関する啓発・相談事業	
	⑲空家関連ビジネスの創出支援	
	⑳住宅機能の向上に向けた取り組み	
	㉑空家のリノベーションやコンバージョン等に対する民間事業の活性化支援	
	㉒地域の課題解決や活性化に向けた跡地の利活用の送信	
	㉓宗像市空き家・空き地バンクの活用	
	㉔マイホーム借上げ制度等の活用	
(5)	公共交通軸の質の向上	
	㉕地域公共交通網形成計画での取組	

■宗像市人口ビジョン（平成 27 年 10 月）

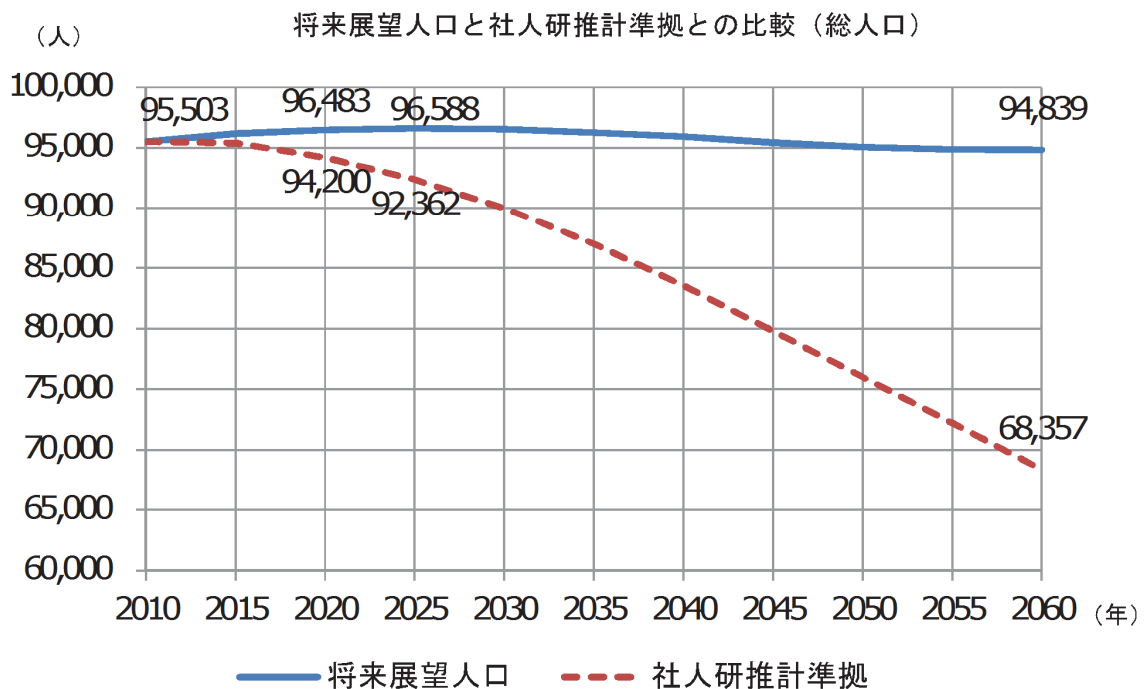
（計画期間：平成 27 年～平成 72 年）

人口ビジョンは、第 2 次宗像市総合計画に掲げる「躍動するまち」を今後も持続していくために、人口の現状を分析して、目指すべき方向と将来の展望を示し、人口減少をめぐる諸問題について、市民との認識の共有を目指すものである。

施策の企画、立案における重要な基礎として「人口ビジョン」を活用し、「まち・ひと・しごと」の創生の実現に向けて、取組みを進めていく。

人口の将来展望

- 合計特殊出生率の上昇と、子育て世代の移動率の維持による将来展望人口は、2060 年（平成 72 年度）で 94,839 人となり、社人研推計準拠と比較し、約 26,000 人の施策効果が見込まれる。
- 第 2 次宗像市総合計画における 2025 年（平成 37 年）の目標人口は 96,000 人であり、将来展望人口の 96,588 人と整合することとなる。



■宗像市まち・ひと・しごと創生総合戦略（平成 27 年 10 月）

（計画期間：平成 27 年度～平成 31 年度）

総合戦略では、人口ビジョン及び基本的な考えを踏まえ、4つの政策分野と政策分野ごとの基本目標を設定し、基本目標の達成に向けた施策を展開している。

なお、総合戦略と一体的に推進することとしている総合計画との関連は次の通りである。

【総合戦略と関連する総合計画の施策】

総合戦略の政策分野	関連する総合計画の主な施策
【分野1】 地域経済対策・しごとづくり	<p>【元気を育むまちづくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自立した生活の支援 <p>【賑わいのあるまちづくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・観光による地域の活性化 ・地域産業の活性化 ・資源を活かした島の活性化 ・歴史文化の保存と活用 ・スポーツの多面活用 <p>【調和のとれたまちづくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・調和のとれた土地利用と魅力ある景観の形成
【分野2】 宗像へのひとの流れづくり	<p>【調和のとれたまちづくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅施策の推進
【分野3】 出産・子育て・教育環境づくり	<p>【元気を育むまちづくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・子どもの健やかな成長 ・子育て環境の充実 ・教育活動の充実 ・教育環境の充実 ・グローバル人材の育成と国際交流の推進
【分野4】 まちづくりと安心な暮らしの確保	<p>【元気を育むまちづくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・健康づくりの推進 ・自立した生活の支援 <p>【調和のとれたまちづくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防災対策の強化 ・調和のとれた土地利用と魅力ある景観の形成 ・住宅施策の推進 ・都市基盤の整備 ・公共交通の利便性の向上 <p>【みんなで取り組むまちづくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域の特色を活かしたコミュニティ活動の推進 ・市民活動の推進 ・公共施設等公共資産の管理、最適化の実践

【基本目標】

地域特性を活かした地域づくり、地域づくりを支えるひとづくり、安心な暮らしを守るまちづくりを進める

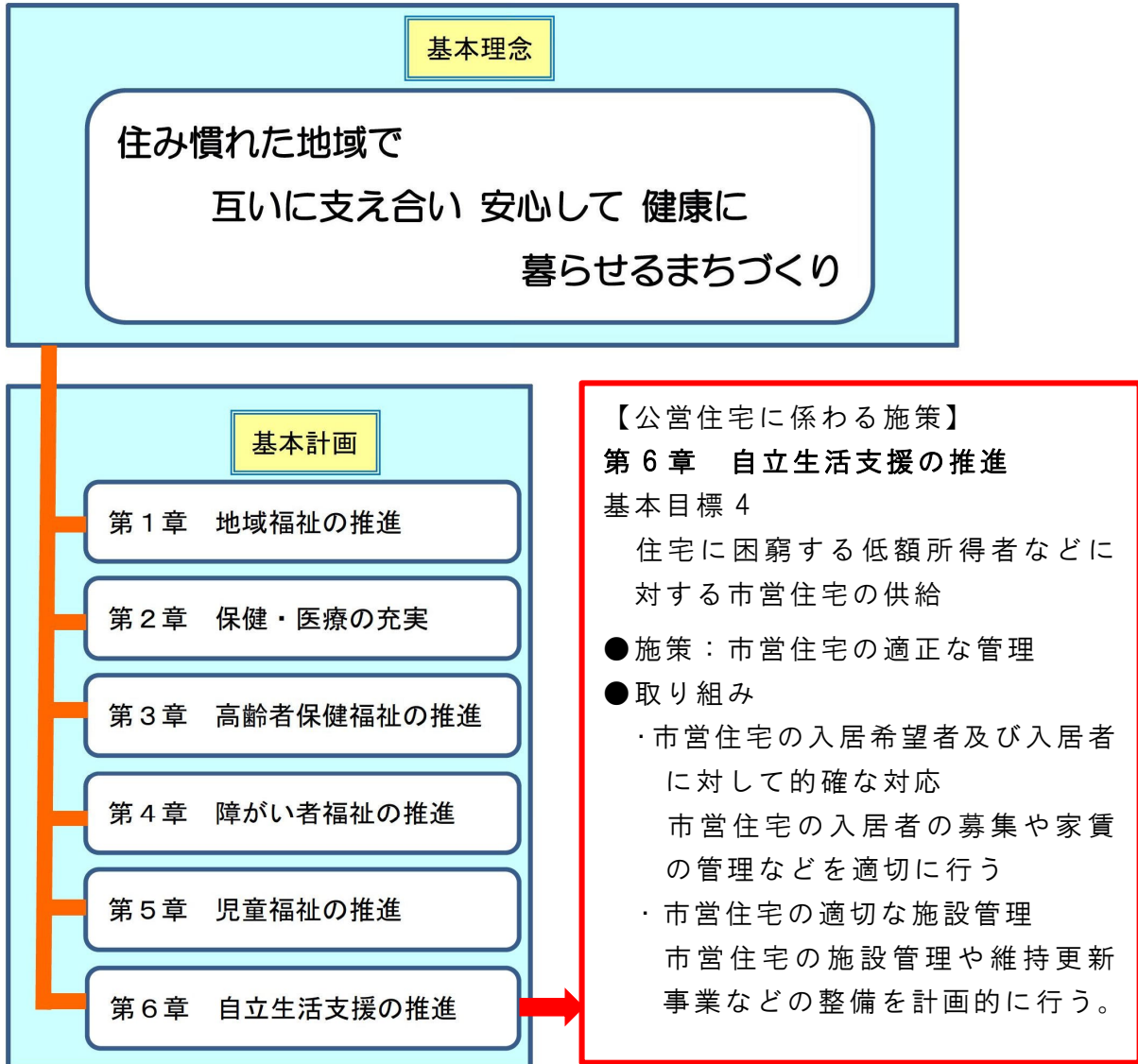
【施策 1】

宗像版集約型都市構造の形成

■第4次宗像市保健福祉計画（令和2年3月）

（計画期間：令和2年度～令和6年度）

【体系】



■第7期宗像市高齢者福祉計画・介護保険事業計画（平成30年3月）
（計画期間：平成30年度～平成32年度）

【基本理念】

基本目標1 地域で支え合う仕組みづくり

基本目標2 健康づくりと介護予防の推進

基本目標3 高齢者の社会参加と生活環境の整備

【公営住宅に係わる施策】

2 生活環境の整備

②住環境整備に関する支援

- 宗像市公営住宅等長寿命化計画に基づき、市営住宅改築の際に高齢者や障がいのある人に配慮した改築・改修を行うなど、市営住宅のバリアフリー化の推進を検討していく。

基本目標4 自立と安心につながるサービスの充実

■宗像市耐震改修促進計画（平成23年度）

（計画期間：平成23年度～平成32年度まで）

【耐震化の基本方針】

- ◆ 住宅・建築物の所有者自らが耐震化に努めることを基本とする
- ◆ 耐震化促進のための環境整備と適切な指導を行う

地震に強い安全・安心な宗像市のまちづくり 《建築物の耐震化の促進》

【特定建築物の耐震化の現状】

- 不特定多数の者が利用する特定建築物の状況

（棟）

区分	昭和57年以降の建築物【A】	昭和56年以前の建築物【B】		建築物数【D=A+B】	耐震性あり建築物数【E=A+C】	耐震化率【F=E/D*100】
		うち耐震性あり【C】	うち耐震性なし【D】			
民間特定建築物	135	73	46	208	181	87.0
公共特定建築物	24	22	19	46	43	93.5
特定建築物計	159	95	65	254	224	88.2

【耐震化目標の設定】

宗像市では、特定建築物及び住宅の耐震化の現状を鑑み、総合的な目標として平成32年度末までに達成すべき耐震化率を以下のとおり設定する。

■ 特定建築物：耐震化率＝95%〔平成32年度末〕 住宅：耐震化率＝90%〔平成32年度末〕

	全棟数 (戸数)	S57以降建築			S56以前建築			現状の耐震化率 %	耐震化率の目標 (平成32年度末)
		棟数(戸数)	耐震性あり 棟数(戸数)	耐震性なし 棟数(戸数)	棟数(戸数)	耐震性あり 棟数(戸数)	耐震性なし 棟数(戸数)		
特定建築物	254	159	159	0	95	65	30	88.2%	95%
住宅	38,057	21,831	21,831	0	16,226	4,616	11,610	69.5%	90%

- 目標達成のため、特定建築物9棟、住宅3,320戸を耐震改修する必要がある。

■宗像市離島振興計画（平成 25 年 4 月）

（計画期間：平成 25 年度～平成 34 年度）

【計画対象地域】

法第 2 条において離島振興対策実地地域として指定された
「福岡県宗像市大島地域、福岡県宗像市地島地域」

【基本理念】

地域間の交流の促進、居住する者のない離島の増加及び離島における人口の著しい現象の防止並びに離島における定住の促進を図ること。

【大島の基本方針】

- ①産業の再生：産業を作成し、島を豊かにする。
 - ア．農業、水産業、サービス業の再生
 - イ．産業の再生に基づく雇用機会の確保
- ②交流人口の拡大：交流人口を拡大し、島の活性化へつなげる。
 - ア．体験型観光を活用した交流事業の推進
 - イ．島の自然、歴史（世界遺産構成資産）を活用した交流事業の推進
- ③定住環境の整備：「住みたい」・「住み続けられる」定住環境を整備する。
 - ア．安心・安全の暮らしの確保
 - イ．教育環境の充実
 - ウ．産業の再生による雇用機会の確保
- ④人材の確保：島を活性化させるために必要な人材を確保する。
 - ア．島内人材の育成
 - イ．島外者との交流に基づく外部人材の確保

【各分野における施策の内容】（一般住宅に関する記述）

●生活環境の整備に関すること

①生活環境の整備

ア．住宅の確保

- 老朽化した市営住宅の維持、修繕に努めるとともに、老朽化が著しいものについては、建替えを検討する。

イ．空き家の活用

- 空き家の活用に必要な改修、購入等への支援策を実施、検討する。
- 定住に関心をもつ島外者が短期的に体験定住できる拠点づくりなどを検討する。
- 「空き家・空き地バンク」事業では、「二地域居住」や「田舎暮らし」など、用途に合わせた情報発信の方法等を検討する。
- その他、空家の活用について、支援策を検討する。

4-2 公営住宅等に関する課題の整理

公営住宅等ストック数

- 本市の公営住宅等比率は 0.9%で、福岡県や近隣都市の中では少ない。しかし、本市と人口や世帯数が同規模都市では、公営住宅等世帯比率 1%未満の都市が多い傾向にある。人口 10 万人都市では、持ち家が多いことに加え、民営借家の供給も盛んなことが要因と考えられる。実際、年平均増加世帯数 573 世帯に対し、年住宅着工数は 636 戸で供給は充足している。
- 本市の人口は、現状増加傾向にあるが、国立社会保障・人口問題研究所の推計では、今後減少に転じる結果となっており、人口減少に伴い、公営住宅等の需要も減少することが予測される。
- 公営住宅等は住宅セーフティネットの根幹であり、住宅確保要配慮者の重要な受け皿である。将来の人口動態等を見据え、真に住宅に困窮した世帯に対して公営住宅等を供給する必要がある。

安全性、居住性に問題のある公営住宅等

- 計画期間の 2030 年度までに、半分以上の住宅が耐用年限を超過する。新耐震基準以前に建設された 4 割以上の住宅は、耐震性に課題がある。最低居住水準（3 人世帯 40 ㎡）を満たしていない住宅が 8 戸ある。
- これらの住宅については安全性、居住性に課題があるため、必要性、経済性、効率性、容易性などを判断しながら、適切に対応する必要がある。

長期的活用に向けた改善、改修

- 建替えは、家賃の増額等による入居者の負担はもとより、本市の財政にも大きく影響する。安全性、居住性が確保された住棟を中心に、長期的に活用できるよう改善、改修を図る必要がある。

高齢化に対応した住戸及び住環境整備

- 公営住宅等入居世帯のうち、高齢者がいる世帯は 5 割を超えている。今後も高齢化の進行は予測されることから、高齢者、障がい者に対応した住宅及び住環境の整備、改善を図る必要がある。

入居者意向

- 入居者の 7 割強は、公営住宅等の「建替え」若しくは、「住宅設備の改善」等の対策が必要と考えている。また、7 割以上が「今後も住み続ける」ことを希望している。建替え時期は、「将来老朽化が進んでから」と、「計画期間内（10 年以内）での建替え」が 5 割ずつである。建替えの重要事項で多いのは「日当たり・風通しがよいこと」、「高齢者・障がい者に配慮すること」、「間取りが狭くても家賃が安いこと」等である。
- 現在の住宅や環境整備状況を踏まえ、入居者の希望に沿った手法により、生活環境の向上を図る必要がある。

4-3 長寿命化に関する基本方針

1 ストック活用計画の基本方針

将来需要を見据えた適正管理戸数

- 「公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計」で 2040 年のストック数は 1,911 戸と推計された。現状の公的賃貸住宅（市営、県営、UR 等）の供給量は 2,155 戸で充足していることが確認された。
- 今後、建替えを検討する際は、その時点での必要ストック量の推計を行い、適正管理戸数を把握した上で、建替え戸数等の調整を行う。

良好な住宅ストック形成の方針

- 住宅の状況を把握することで、建替えや改善など適切な活用手法を検討し、良好な住宅ストックの形成を図る。
- 安全性、居住性が確保され、耐用年限が 10 年以上残っている住宅は、改善等により良好な住宅ストックの形成を図る。
- 安全性、居住性に課題がある住宅は、需要や入居者ニーズなどを考慮しながら、適切な対応を図る。

多様なニーズに対応した居住環境整備方針

- ファミリー世帯、高齢単身、高齢夫婦世帯等に対応できるよう型別供給を図ることで、多様な年代によるコミュニティの形成を支援する。
- 高齢者・障がい者が安心して暮らせるよう、建替えにあわせて、住宅及び周辺を含めたバリアフリー化を推進する。
- 継続管理する住宅は、入居世帯及び住棟の状況を把握しながら、個別改善による居住環境の向上を図る。

2 ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

ストックの状態把握の方針

- 入居者の安全確保と不具合箇所の早期発見を目的として、法定点検（建築基準法第 12 条）と同等の「定期点検」と、職員による「日常点検」等を実施する。
- 「定期点検」は 3 年ごとに住棟単位で実施する。
- 「日常点検」は毎年外観から目視で点検するとともに、入居者退去時に住宅内部を点検し、内装や住宅設備等の点検結果を記録する。

修繕の実施方針

- 長期修繕計画により、計画的に修繕を実施する。
- 「定期点検」や「日常点検」により発見した不具合箇所は、予防保全的な修繕・改善を実施するとともに、長期修繕計画の更新を行う。
- 突発的に発生する不具合箇所は、居住者の安全性や居住性に配慮し、適切に対応する。

データ管理に関する方針

- 「定期点検」や「日常点検」の結果、改善履歴等は、カルテとして蓄積し、次回点検での活用や、長期修繕計画の更新、長寿命化計画の見直しなどに活用する。

3 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコスト（LCC）※の縮減に関する方針

長寿命化に関する方針

- 屋上、外壁、給排水管、水回り設備等の長寿命化型改善は、仕様のグレードアップによる耐久性の向上を図る仕上げや材料を選定することで、修繕周期の延長による LCC の縮減を図る。
- 長寿命化型改善とあわせて、入居者の安全性確保、居住性向上等に資する改善を行う。

LCC の縮減に関する方針

- ストックの状況を把握し適切に対策を講じる予防保全型管理を充実させ、維持管理コストの低減や長寿命化による LCC の縮減に資する取組みを継続する。

※ライフサイクルコスト（LCC） 住宅などの建物を建設、維持管理し、解体・破棄するまでの、建物全生涯に要する費用の総額。

第5章 計画の対象と事業手法の選定

5-1 計画の対象

計画の対象施設は市営住宅とし、公営住宅 13 団地 54 棟 260 戸、改良住宅 1 団地 17 棟 90 戸、一般住宅 3 団地 13 棟 19 戸、合計 17 団地 84 棟 369 戸とする。

表 対象施設

種別	団地名	棟数	戸数	構造	階数	建設年度
公営	1.ゆり	1	30	中耐	4	H5
	2.南郷	4	36	中耐	3	H7～H8
	3.コスモス台	1	16	中耐	3	H7～H8
	4.平野	1	12	中耐	3	H11
	5.野添	1	6	低耐	2	H12
	6.後曲	1	15	中耐	3	H14
	7.平原	14	71	簡二	2	S47～S57
	8.荒開	20	40	木造	1,2	H27～H28
	9.今門	3	8	簡平	1	S44
	10.原	1	6	簡二	2	S52
	11.第2原	4	4	木造	1	S63
改良	12.桜町	17	90	簡二	2	S46～S47
公営	13.谷	1	12	中耐	3	H4
	14.東	2	4	木造	1	S62
一般	15.赤坂	9	9	木造	2	S57～S59
	16.町	2	2	木造	1	S63
	17.前田	2	8	準耐	2	H8
公営住宅 合計		54	260			
改良住宅 合計		17	90			
一般住宅 合計		13	19			
合計		84	369			

5-2 事業手法

事業手法選定及び選定基準の標準的な考え方は、「必要性」、「経済性」、「効率性」、「容易性」の4つの視点を考慮する。

表 選定の視点

視 点	内 容
必 要 性	住棟の老朽化への対応や居住水準の改善及び需要への対応等の視点 (選定指標：団地内設備、安全性、応募状況・空家率等)
経 済 性	過去に行われた投資効果の確保 (選定指標：経過年数、改善履歴等)
効 率 性	土地の有効利用の可能性やまちづくりとの連携及び団地相互の連携による一体的整備の可能性等の視点 (選定指標：敷地規模・形状、法規制、地域整備への貢献、団地相互の連携等)
容 易 性	周辺道路の整備状況や戻り入居(再入居)・仮住居の確保の可能性等の視点 (選定指標：周辺道路等インフラの整備状況及び計画、戻り入居・仮住居の確保の容易さ等)

事業手法には、「建替事業」、「全面的改善事業」、「個別改善事業」、「修繕対応」の4つがある。また、公営住宅の処分としては、「用途廃止」、「譲渡処分」、「事業主の変更」などがある。

表 事業手法

事 業 手 法	内 容
建 替 事 業	公営住宅を除去し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅を建設するもの。(用途廃止を行い、他の団地への統合もしくは他の利便性の高い場所に新規建設するいわゆる非現地建替も含む。)
全面的改善事業	以下の項目を全て含み、住戸については躯体を残して全面的又はそれに類する改善を行うもの。 A. 住戸改善(居住性向上、福祉対応) B. 共用部改善(福祉対応、安全性確保) C. 屋外・外構部分(福祉対応)
個別改善事業	公営住宅の質の向上のために、以下の項目について改善を行うもの。 A. 規模増改善(2戸を1戸、3戸を2戸、増築) B. 住戸改善(居住性向上、福祉対応、安全性確保、長寿命化) C. 共用部改善(居住性向上、福祉対応、安全性確保、長寿命化) D. 屋外・外構部分(居住性向上、福祉対応、安全性確保、長寿命化)
修 繕 対 応	公営住宅の効用を維持するために行う維持保守点検、経常修繕(経常的に必要になる小規模な修繕)、計画修繕(修繕周期等に基づき計画的に実施すべき大規模な修繕)等。

事業手法選定については、下図を基本として選定を行ったが、1次判定②-2で外観目視調査を実施した項目を追加して検討を行った。

■事業手法の選定フロー

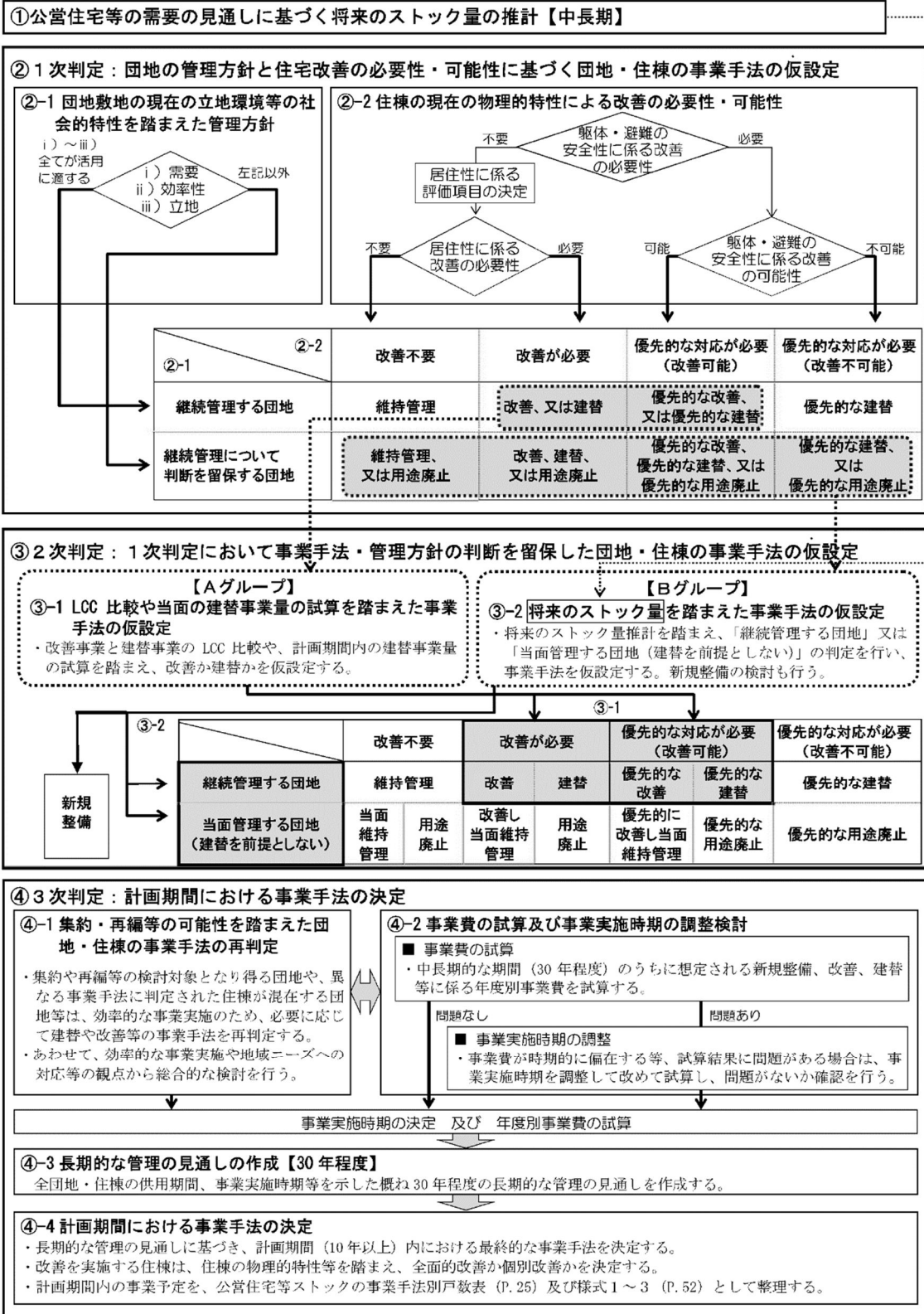


図 事業手法選定フロー

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針 改定 (H28.8 国土交通省住宅局住宅総合整備課)

5-3 将来ストック量の推計【中長期】

公営住宅等の将来（2040年度）ストック量の推計は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に基づき、「ストック推計プログラム」を使用した。

推計の結果、「著しい困窮年収未満の世帯数」は、人口・世帯数の減少に伴い2040年度には1,911世帯となった。（指数近似値の固定適用による推計値）

現在、本市の公共賃貸住宅は市営住宅369戸、県営住宅178戸、UR都市機構住宅1,608戸、合計2,155戸あり、ストック量は充足している。

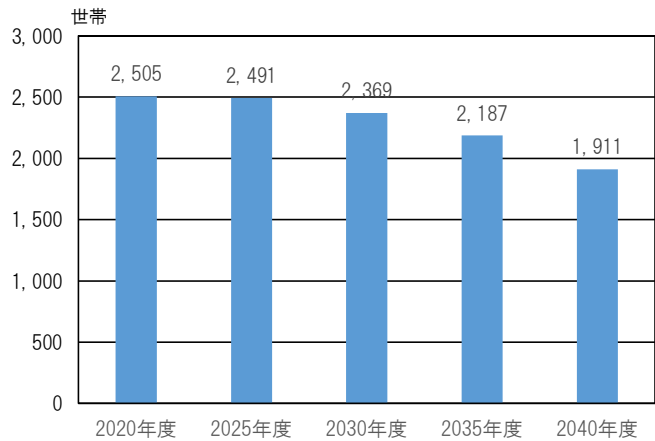
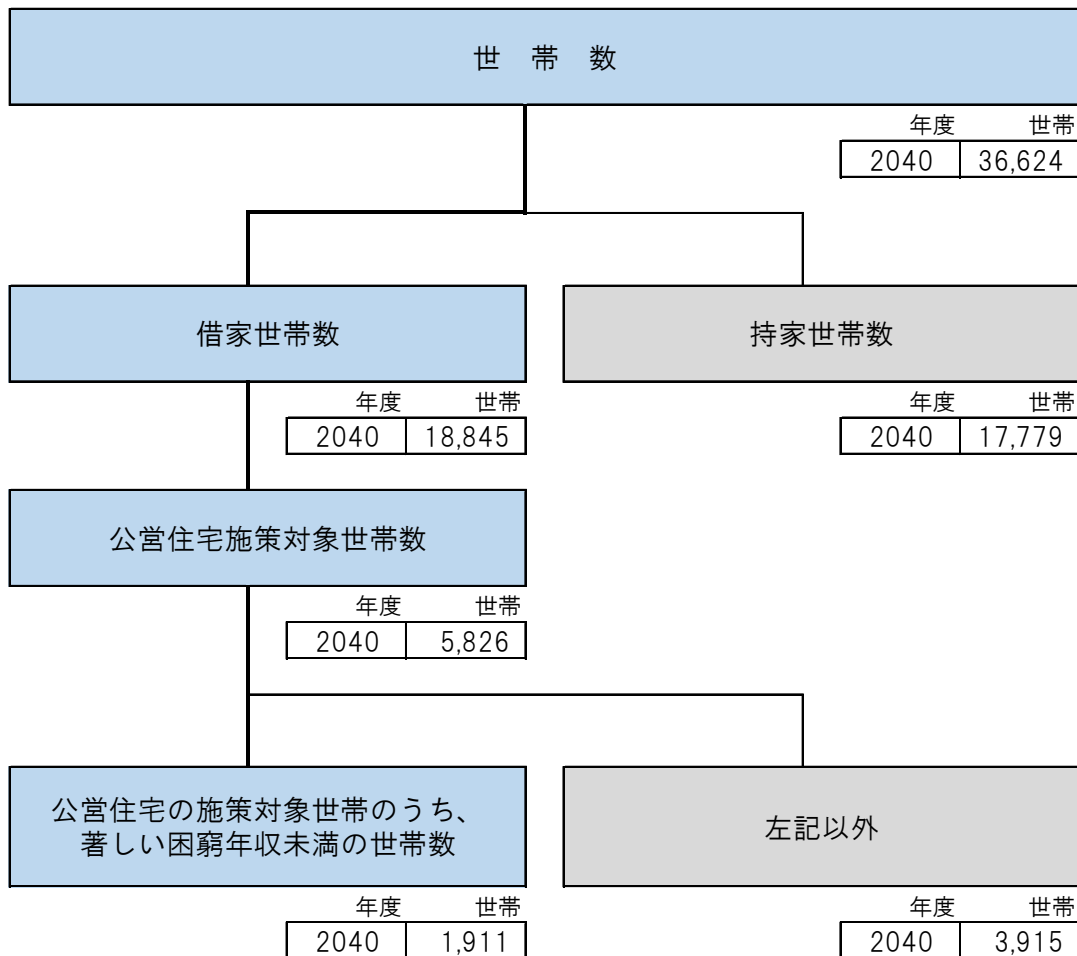


図 著しい困窮年収未満世帯推計

■将来ストック量推計（指数近似値の固定適用による推計値）



5-4 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、「①団地敷地の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」、「②住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性」の2段階で仮設定を行った。また、「②住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性」の詳細な判断は、現地「で目視調査を実施した。

表 ①団地敷地の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

判定項目	判定内容・選定基準	
① 需要	応募状況	○：応募倍率1倍以上 ×：応募倍率1倍未満 －：募集なし
	空家状況	○：空家率1割未満 ×：空家率1割以上 －：政策空家対策
② 効率性	敷地面積	○：敷地面積1,000㎡以上 ×：敷地面積1,000㎡未満
	用途地域	○：用途区域内 ×：都市計画区域外、市街化調整区域
③ 立地	利便性	○：良い ×：悪い
	地域バランス	○：問題なし ×：バランスが悪い
	災害危険区域等の内外	○：危険区域外 △：警戒区域内 ×：危険区域内

種別	団地名	棟番号	管理戸数	構造	建設年度	需要				効率性(高度利用)				立地				1次①判定結果		
						募集倍率 (過去10年間)	判定	空家状況	判定	敷地面積 (㎡)	判定	用途地域 (法定建ぺい率/容積率)	判定	利便性	判定	地域バランス	判定		災害危険区域等	判定
公営	1.ゆり	-	30	中耐	H5	3.0~18.0 (平均10.4)	○	0戸(0.0%)	○	5,654	○	第一種低層住居専用地域 (40/50)	○	市街地	○	問題なし	○	該当なし	○	継続管理
	2.南郷	1号棟	6	中耐	H7	1.3~7.0 (平均4.1)	○	1戸(2.8%)	○	6,712	○	第一種住居地域 (60/200)	○	市街地	○	問題なし	○	該当なし	○	継続管理
		2号棟	6	中耐	H7															
		3号棟	15	中耐	H8															
		4号棟	9	中耐	H8															
	3.コスモス台	-	10	中耐	H7	1.0~4.7 (平均3.2)	○	0戸(0.0%)	○	2,805	○	第一種低層住居専用地域 (50/80)	○	市街地	○	問題なし	○	該当なし	○	継続管理
			6		H8															
	4.平野	-	12	中耐	H11	1.0 (平均1.0)	○	2戸(16.7%)	×	2,074	○	第一種低層住居専用地域 (50/80)	○	市街地	○	団地が隣接	×	該当なし	○	継続管理
	5.野添	-	6	低耐	H12	1.0 (平均1.0)	○	2戸(33.3%)	×	1,121	○	第一種低層住居専用地域 (50/80)	○	市街地	○	団地が隣接	×	該当なし	○	継続管理
	6.後曲	-	15	中耐	H14	1.0 (平均1.0)	○	3戸(20.0%)	×	4,061	○	市街化調整区域 (60/200)	×	市街地	○	問題なし	○	該当なし	○	継続管理
	7.平原	1棟	4	簡二	S47	0.4~3.5 (平均1.7)	○	9戸(12.7%) 政策空家1戸	-	14,628	○	第一種中高層住居専用地域 (60/200)	○	市街地	○	問題なし	○	該当なし	○	継続管理
		2棟	4	簡二	S47															
		3棟	6	簡二	S47															
		4棟	6	簡二	S47															
		5棟	6	簡二	S48															
		6棟	4	簡二	S48															
		7棟	4	簡二	S51															
		8棟	4	簡二	S52															
		9棟	6	簡二	S52															
		10棟	6	簡二	S53															
		11棟	4	簡二	S53															
12棟		6	簡二	S54																
13棟		4	簡二	S54																
14棟		7	簡二	S57																
8.荒開	1・2	2	木造	H27	0.4~7.5 (平均2.1)	○	0戸(0.0%)	○	13,023	○	市街化調整区域 (60/200) 地区計画あり	○	近隣に 公共施設、 教育施設あり	○	問題なし	○	継続管理			
	3・4	2	木造	H27																
	5・6	2	木造	H27																
	7・8	2	木造	H27																
	9・10	2	木造	H27																
	11・12	2	木造	H27																
	13・14	2	木造	H27																
	15・16	2	木造	H27																
	17・18	2	木造	H27																
	19・20	2	木造	H27																
	21・22	2	木造	H27																
	23・24	2	木造	H27																
	25・26	2	木造	H27																
	27・28	2	木造	H27																
	29・30	2	木造	H27																
	33・34	2	木造	H27																
	35・36	2	木造	H27																
37・38	2	木造	H27																	
39・40	2	木造	H27																	
31・32	2	木造	H28																	

■ 1次判定：①団地敷地の立地環境等の社会的特性判定表

種別	団地名	棟番号	管理戸数	構造	建設年度	需要				効率性(高度利用)				立地				1次①判定結果		
						募集倍率(過去10年間)	判定	空家状況	判定	敷地面積(m ²)	判定	用途地域(法定建ぺい率/容積率)	判定	利便性	判定	地域バランス	判定		災害危険区域等	判定
公営	9.今門	1棟	3	簡平	S44	0.3~0.5 (平均0.4)	×	3戸(37.5%) 政策空家3戸	-	1,731	○	市街化調整区域 (60/200)	×	近隣に 教育施設あり	○	問題なし	○	土砂災害警戒区域内	△	継続管理
		2棟	3	簡平	S44															
		3棟	2	簡平	S44															
	10.原	-	6	簡二	S52	0.0~1.0 (平均0.1)	×	1戸(16.7%)	×	543	×	市街化調整区域 (60/200)	×	近隣に施設なし	×	団地が隣接	×	該当なし	○	
	11.第2原	1	1	木造	S63	1.0 (平均1.0)	○	0戸(0.0%)	○	1,224	○	市街化調整区域 (60/200)	×	近隣に施設なし	×	団地が隣接	×	該当なし	○	
		2	1	木造	S63															
		3	1	木造	S63															
4		1	木造	S63																
改良	12.桜町	101棟	6	簡二	S46	0.0~9.5 (平均2.3)	○	24戸(26.7%) 政策空家24戸	-	11,784	○	市街化調整区域 (60/200)	×	市街地	○	問題なし	○	該当なし	○	
		102棟	6	簡二	S46															
		103棟	4	簡二	S46															
		104棟	6	簡二	S46															
		105棟	6	簡二	S46															
		106棟	3	簡二	S46															
		107棟	6	簡二	S46															
		108棟	4	簡二	S46															
		109棟	5	簡二	S46															
		110棟	4	簡二	S46															
		111棟	6	簡二	S47															
		112棟	6	簡二	S47															
		113棟	5	簡二	S47															
		114棟	6	簡二	S47															
		115棟	5	簡二	S47															
116棟	6	簡二	S47																	
117棟	6	簡二	S47																	
公営	13.谷	-	12	中耐	H4	0.0~4.0 (平均1.4)	○	3戸(25.0%)	×	1,237	○	都市計画区域外 (-)	×	近隣に公共施設、 教育施設あり	○	問題なし	○	該当なし	○	
	14.東	A	2	木造	S62	2.0 (平均2.0)	○	1戸(25.0%)	×	661	×	都市計画区域外 (-)	×	近隣に公共施設、 教育施設あり	○	問題なし	○	土砂災害警戒区域内	△	
B		2	木造	S62																
一般	15.赤坂	1号	1	木造	S57	1.0 (平均1.0)	○	0戸(0.0%)	○	1,451.35	○	都市計画区域外 (-)	×	近隣に 教育施設あり	○	問題なし	○	該当なし	○	
		2号	1	木造	S57													該当なし	○	
		3号	1	木造	S57													該当なし	○	
		5号	1	木造	S57													土砂災害警戒区域	△	
		6号	1	木造	S58													該当なし	○	
		7号	1	木造	S58													該当なし	○	
		8号	1	木造	S58													該当なし	○	
		9号	1	木造	S59													該当なし	○	
		10号	1	木造	S59													該当なし	○	
		16.町	1号	1	木造													S63	-	-
	2号		1	木造	S63															
	17.前田	A棟	4	準耐	H8	0.0~2.5 (平均1.3)	○	2戸(25.0%)	×	730.71	×	都市計画区域外 (-)	×	近隣に 教育施設あり	○	問題なし	○	該当なし	○	
		B棟	4	準耐	H8													土砂災害警戒区域	△	
						○: 1倍以上 -: 募集なし ×: 1倍未満	○: 空家率1割未満 -: 政策空家 ×: 空家率1割以上	○: 1,000㎡以上 ×: 1,000㎡未満	○: 用途区域内 ×: 都市計画区域外 市街化調整区域	○: 利便性が良い ×: 利便性が悪い	○: 問題なし ×: バランスが悪い	○: 危険区域外 △: 警戒区域内 ×: 危険区域内								

表 ②住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性

判定項目		判定内容・選定基準
① 安 全 性 の 判 定	躯体の安全性の判定	○：新耐震基準（S56年以降）建設 ○：耐震診断により耐震性が確認されたもの ×：新耐震基準以前（S55年以前）建設で耐震診断が行われていないもの
	二方向避難の確保	○：二方向避難あり ×：二方向避難なし －：木造、簡平、簡二（判定除外）
	建物避難経路の状況（階段）	○：階段幅員 90cm 以上で、階段蹴上 22cm 以下かつ踏面 21cm 以上 ×：階段幅員 90cm 未満若しくは、階段蹴上 22cm 以上または踏面 21cm 以下 －：木造、簡平、簡二構造（判定除外）
	屋外避難施設の整備状況（屋外消火施設、屋外避難経路、屋外照明等）	○：問題なし △：陳腐化 ×：未整備
	バルコニー手摺の劣化状況	○：問題なし ×：サビ等問題あり －：バルコニーなし
	② 居 住 性 の 判 定	居住水準（最低居住水準 3人世帯の住戸面積 40㎡以上）
屋上防水（長寿命化型の可能性を検討）		○：問題なし △：陳腐化 ×：不備
外壁の劣化状況（長寿命化型の可能性を検討）		○：問題なし △：軽微な剥離、軽微なひび割れ等あり ×：剥離、ひび割れ等あり
3箇所給湯（台所、洗面所、風呂）		○：整備済 ×：未整備
給水方式		直接：直接方式 地上：地上式水槽 高置：高置水槽方式
便所の水洗化		○：公共下水もしくは浄化槽 ×：汲み取り

判定項目		判定内容・選定基準
② 居住性の判定	雨水排水処理施設	○：問題なし ×：問題あり
	開口部のアルミサッシ化	○：アルミサッシ △：鉄 ×：木
	集会所	○：団地内若しくは近隣にあり、施設に問題なし △：団地内にあるが施設が陳腐化 ×：団地内にも近隣にもなし
	児童公園	○：団地内若しくは近隣にあり、施設に問題なし △：団地内にあるが施設が陳腐化 ×：団地内にも近隣にもなし
	駐車場	○：問題なし △：陳腐化 ×：不足
	駐輪場	○：問題なし △：陳腐化 ×：不足 －：なし
③ 福祉対応の判定	エレベーターの有無 (3階建以上対象)	○：設置済み △：陳腐化 ×：未設置 －：2階建て以下
	浴室、便所の手摺	○：設置済み ×：未設置
	共用部の手摺	○：設置済み △：設置済みであるが陳腐化している。 ×：未設置 －：共用部なし(木造、簡平、簡二)
	エントランスの段差	○：段差なし ×：段差あり

■ 1次判定：②住棟の物理的特性による判定

1次判定②地(A3)	棟番号	階数	構造	安全性								居住性										福祉対応				1次②判定結果					
				耐震性	二方向避難	建物避難経路	屋外消火施設	屋外避難経路	屋外照明	バルコニー手摺	居住水準40㎡以上	屋上防水	外壁劣化	3箇所給湯	給水方式	水洗化	雨水排水処理	開口部		共同施設				3階以上エレベーター	浴室便所手摺		共用部手摺	エントランス段差			
																		ドア	窓	集会所	児童公園	駐車場	駐輪場								
公営	1ゆり	—	30	中耐	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	直接	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	改善不要
	2南郷	1号棟	6	中耐	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	直接	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	改善不要
		2号棟	6	中耐	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	直接	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	
		3号棟	15	中耐	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	直接	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	
		4号棟	9	中耐	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	直接	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	
	3.コスモス台	—	16	中耐	○	○	○	○	○	○	○	○	○	直接	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	×	○	○	○	○	改善不要
				中耐	○	○	○	○	○	○	○	○	○	直接	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
	4.平野	—	12	中耐	○	○	○	○	○	○	○	○	○	直接	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	改善不要
	5.野添	—	6	低耐	○	○	○	○	○	△	○	○	○	直接	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	—	○	○	○	○	○	
	6.後曲	—	15	中耐	○	○	○	○	○	△	○	○	△	×	直接	○	○	△	○	×	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	改善が必要
	7.平原	1棟	4	簡二	○	—	—	○	○	○	—	○	×	×	×	直接	○	△	×	○	○	○	○	○	—	—	×	—	×	×	
		2棟	4	簡二	○	—	—	○	○	○	—	○	×	×	×	直接	○	△	×	○	○	○	○	○	—	—	×	—	×	×	
		3棟	6	簡二	○	—	—	○	○	○	—	○	×	×	×	直接	○	△	×	○	○	○	○	○	—	—	×	—	×	×	
		4棟	6	簡二	○	—	—	○	○	○	—	○	×	×	×	直接	○	△	×	○	○	○	○	○	—	—	×	—	×	×	
5棟		6	簡二	○	—	—	○	○	○	—	○	×	×	×	直接	○	△	△	○	○	○	○	△	—	—	×	—	×	×		
6棟		4	簡二	○	—	—	○	○	○	—	○	×	×	×	直接	○	△	△	○	○	○	○	△	—	—	×	—	×	×		
7棟		4	簡二	○	—	—	○	○	○	—	○	×	×	×	直接	○	△	△	○	○	○	○	△	—	—	×	—	×	×		
8棟		4	簡二	○	—	—	○	○	○	—	○	×	×	×	直接	○	△	△	○	○	○	○	△	—	—	×	—	×	×		
9棟		6	簡二	○	—	—	○	○	○	—	○	×	×	×	直接	○	△	△	○	○	○	○	△	—	—	×	—	×	×		
10棟		6	簡二	○	—	—	○	○	○	—	○	×	×	×	直接	○	△	△	○	○	○	○	△	—	—	×	—	×	×		
11棟		4	簡二	○	—	—	○	○	○	—	○	×	×	×	直接	○	△	△	○	○	○	○	△	—	—	×	—	×	×		
12棟		6	簡二	○	—	—	○	○	○	—	○	△	×	×	直接	○	△	△	○	○	○	○	△	—	—	×	—	×	×		
13棟		4	簡二	○	—	—	○	○	○	—	○	×	×	×	直接	○	△	△	○	○	○	○	△	—	—	×	—	×	×		
14棟		7	簡二	○	—	—	○	○	○	—	○	△	×	×	直接	○	△	○	○	○	○	○	△	—	—	×	—	×	×		
8.荒開	1・2	2	木造	○	—	—	○	○	○	—	○	○	○	直接	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○	改善不要	
	3・4	2	木造	○	—	—	○	○	○	—	○	○	○	直接	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○		
	5・6	2	木造	○	—	—	○	○	○	—	○	○	○	直接	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○		
	7・8	2	木造	○	—	—	○	○	○	—	○	○	○	直接	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○		
	9・10	2	木造	○	—	—	○	○	○	—	○	○	○	直接	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○		
	11・12	2	木造	○	—	—	○	○	○	—	○	○	○	直接	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○		
	13・14	2	木造	○	—	—	○	○	○	—	○	○	○	直接	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○		
	15・16	2	木造	○	—	—	○	○	○	—	○	○	○	直接	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○		
	17・18	2	木造	○	—	—	○	○	○	—	○	○	○	直接	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○		
	19・20	2	木造	○	—	—	○	○	○	—	○	○	○	直接	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○		
	21・22	2	木造	○	—	—	○	○	○	—	○	○	○	直接	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○		
	23・24	2	木造	○	—	—	○	○	○	—	○	○	○	直接	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○		
	25・26	2	木造	○	—	—	○	○	○	—	○	○	○	直接	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○		
	27・28	2	木造	○	—	—	○	○	○	—	○	○	○	直接	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○		
29・30	2	木造	○	—	—	○	○	○	—	○	○	○	直接	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○			
33・34	2	木造	○	—	—	○	○	○	—	○	○	○	直接	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○			
35・36	2	木造	○	—	—	○	○	○	—	○	○	○	直接	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○			
37・38	2	木造	○	—	—	○	○	○	—	○	○	○	直接	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○			
39・40	2	木造	○	—	—	○	○	○	—	○	○	○	直接	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○			
31・32	2	木造	○	—	—	○	○	○	—	○	○	○	直接	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—	—	○	○	○			

■ 1次判定：②住棟の物理的特性による判定

種別	団地名	棟番号	管理戸数	構造	安全性							居住性										福祉対応				1次②判定結果			
					耐震性	二方向避難	建物避難経路	屋外消火施設	屋外避難経路	屋外照明	バルコニー手摺	居住水準40㎡以上	屋上防水	外壁劣化	3箇所給湯	給水方式	水洗化	雨水排水処理	開口部		共同施設				3階以上エレベーター		浴室便所手摺	共用部手摺	エントランス段差
																			ドア	窓	集会所	児童公園	駐車場	駐輪場					
公営	9.今門	1棟	3	簡平	○	—	—	○	○	△	—	×	△	×	×	直接	×	×	×	玄関側×	○	×	○	—	—	×	—	×	改善が必要
		2棟	3	簡平	○	—	—	○	○	△	—	×	△	×	×	直接	×	×	×	玄関側×	○	×	○	—	—	×	—	×	改善が必要
		3棟	2	簡平	○	—	—	○	○	△	—	×	△	×	×	直接	×	×	×	玄関側×	○	×	○	—	—	×	—	×	改善が必要
	10.原	—	6	簡二	○	—	—	○	○	△	—	○	△	×	○	直接	○	○	△	○	×	×	○	—	—	×	—	×	改善が必要
	11.第2原	1	1	木造	○	—	—	○	○	×	—	○	△	×	×	直接	○	○	○	○	×	×	○	—	—	×	—	×	改善が必要
		2	1	木造	○	—	—	○	○	×	—	○	△	×	×	直接	○	○	○	○	×	×	○	—	—	×	—	×	改善が必要
		3	1	木造	○	—	—	○	○	×	—	○	△	×	×	直接	○	○	○	○	×	×	○	—	—	×	—	×	改善が必要
4		1	木造	○	—	—	○	○	×	—	○	△	×	×	直接	○	○	○	○	×	×	○	—	—	×	—	×	改善が必要	
改良	12.桜町	101棟	6	簡二	○	—	—	○	○	△	×	○	△	×	×	直接	×	△	×	○	○	×	○	—	—	×	—	×	改善が必要
		102棟	6	簡二	○	—	—	○	○	△	×	○	△	×	×	直接	×	△	×	○	○	×	○	—	—	×	—	×	改善が必要
		103棟	4	簡二	○	—	—	○	○	△	×	○	△	×	×	直接	×	△	×	○	○	×	○	—	—	×	—	×	改善が必要
		104棟	6	簡二	○	—	—	○	○	△	×	○	△	×	×	直接	×	△	×	○	○	×	○	—	—	×	—	×	改善が必要
		105棟	6	簡二	○	—	—	○	○	△	×	○	△	×	×	直接	×	△	×	○	○	×	○	—	—	×	—	×	改善が必要
		106棟	3	簡二	○	—	—	○	○	△	×	○	△	×	×	直接	×	△	×	○	○	×	○	—	—	×	—	×	改善が必要
		107棟	6	簡二	○	—	—	○	○	△	×	○	△	×	×	直接	×	△	×	○	○	×	○	—	—	×	—	×	改善が必要
		108棟	4	簡二	○	—	—	○	○	△	×	○	△	×	×	直接	×	△	×	○	○	×	○	—	—	×	—	×	改善が必要
		109棟	5	簡二	○	—	—	○	○	△	×	○	△	×	×	直接	×	△	×	○	○	×	○	—	—	×	—	×	改善が必要
		110棟	4	簡二	○	—	—	○	○	△	×	○	△	×	×	直接	×	△	×	○	○	×	○	—	—	×	—	×	改善が必要
		111棟	6	簡二	○	—	—	○	○	△	×	○	△	×	×	直接	×	△	×	○	○	×	○	—	—	×	—	×	改善が必要
		112棟	6	簡二	○	—	—	○	○	△	×	○	△	×	×	直接	×	△	×	○	○	×	○	—	—	×	—	×	改善が必要
		113棟	5	簡二	○	—	—	○	○	△	×	○	△	×	×	直接	×	△	×	○	○	×	○	—	—	×	—	×	改善が必要
		114棟	6	簡二	○	—	—	○	○	△	×	○	△	×	×	直接	×	△	×	○	○	×	○	—	—	×	—	×	改善が必要
		115棟	5	簡二	○	—	—	○	○	△	×	○	△	×	×	直接	×	△	×	○	○	×	○	—	—	×	—	×	改善が必要
116棟	6	簡二	○	—	—	○	○	△	×	○	△	×	×	直接	×	△	×	○	○	×	○	—	—	×	—	×	改善が必要		
117棟	6	簡二	○	—	—	○	○	△	×	○	△	×	×	直接	×	△	×	○	○	×	○	—	—	×	—	×	改善が必要		
公営	13.谷	—	12	中耐	○	○	○	○	○	△	○	○	△	△	×	直接	○	○	△	○	×	×	○	○	×	×	○	×	改善が必要
	14.東	A	2	木造	○	—	—	○	○	△	—	○	○	×	×	直接	○	△	○	○	×	×	×	—	—	×	—	×	改善が必要
		B	2	木造	○	—	—	○	○	△	—	○	○	×	×	直接	○	△	○	○	×	×	×	—	—	×	—	×	改善が必要
一般	15.赤坂	1号	1	木造	○	—	—	○	○	○	○	○	○	○	×	直接	○	○	○	○	×	×	○	—	—	×	—	×	改善が必要
		2号	1	木造	○	—	—	○	○	○	○	○	○	○	×	直接	○	○	○	○	×	×	○	—	—	×	—	×	改善が必要
		3号	1	木造	○	—	—	○	○	○	○	○	○	○	×	直接	○	○	○	○	×	×	○	—	—	×	—	×	改善が必要
		5号	1	木造	○	—	—	○	○	○	○	○	○	○	×	直接	○	○	○	○	×	×	○	—	—	×	—	×	改善が必要
		6号	1	木造	○	—	—	○	○	○	○	○	○	○	×	直接	○	○	○	○	×	×	○	—	—	×	—	×	改善が必要
		7号	1	木造	○	—	—	○	○	○	○	○	○	△	×	直接	○	○	○	○	×	×	○	—	—	×	—	×	改善が必要
		8号	1	木造	○	—	—	○	○	○	○	○	○	○	×	直接	○	○	○	○	×	×	○	—	—	×	—	×	改善が必要
		9号	1	木造	○	—	—	○	○	○	○	○	○	△	×	直接	○	○	○	○	×	×	○	—	—	×	—	×	改善が必要
	10号	1	木造	○	—	—	○	○	○	○	○	○	△	×	直接	○	○	○	○	×	×	○	—	—	×	—	×	改善が必要	
	16.町	1号	1	木造	○	—	—	○	○	×	—	○	△	△	○	直接	○	○	○	○	×	×	×	—	—	×	—	×	改善が必要
2号		1	木造	○	—	—	○	○	×	—	○	△	△	○	直接	○	○	○	○	×	×	×	—	—	×	—	×	改善が必要	
17.前田	A棟	4	準耐	○	—	○	○	○	○	○	○	○	△	○	直接	○	○	○	○	×	×	○	×	—	×	○	×	改善が必要	
	B棟	4	準耐	○	—	○	○	○	○	○	○	○	△	○	直接	○	○	○	○	×	×	○	×	—	×	○	×	改善が必要	

5-5 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

2次判定では、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・住棟を対象として、「①ライフサイクルコスト（以降LCCという）比較や建替事業量試算を踏まえた事業手法の仮設定」、「②将来ストック量を踏まえた事業手法の仮設定」の2段階から仮設定を行った。

表 1次判定①及び②の検討結果に応じた事業手法の仮設定

1次判定① \ 1次判定②	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）	
	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	
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	
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	

Aグループ

継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟

Bグループ

継続管理について判断を留保する団地

表 ①LCC比較や建替事業量試算を踏まえた事業手法の仮設定【Aグループ対象】

判定項目	判定内容・選定基準
LCC改善効果	・改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のLCCを比較する。改善事業よりも建替事業を実施する方がLCCが縮減できる場合に、事業手法を建替と仮設定する。
建替事業試算	・1次判定において、維持管理団地で優先的な対応が必要と評価された団地について、計画期間内の建替事業を試算する。

表 2次判定②将来ストック量を踏まえた事業手法の仮設定【Bグループ対象】

判定項目	判定内容・選定基準
将来ストック量の過不足	・Bグループに該当する団地・住棟について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を定める。 ・現在の管理戸数と推計した将来のストック量を比較し、将来的なストックの過不足量を試算する。

表 2次判定①及び②の検討結果を踏まえた事業手法の仮設定

新規整備		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）	
		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	
	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	
	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	

■ 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を保留した団地・住棟の事業手法の仮設定

種別	団地名	構造	管理戸数	1次判定結果		1次判定における仮設定	2次①判定	2次②判定	2次判定における仮設定
				1次①判定結果	1次②判定結果		改善事業、建替事業の仮設定	継続管理、当面管理の仮設定	
							Aグループ対象	Bグループ対象	
公営	1.ゆり	中耐	30	継続管理	改善不要	維持管理	→	→	維持管理
	2.南郷	中耐	36	継続管理	改善不要	維持管理	→	→	維持管理
	3.コスモス台	中耐	16	継続管理	改善不要	維持管理	→	→	維持管理
	4.平野	中耐	12	継続管理	改善不要	維持管理	→	→	維持管理
	5.野添	低耐	6	継続管理	改善が必要	Aグループ改善、または建替	改善(LCC縮減効果有)(耐用年限内)	→	改善
	6.後曲	中耐	15	継続管理	改善が必要	Aグループ改善、または建替	改善(LCC縮減効果有)(耐用年限内)	→	改善
	7.平原	簡二	71	継続管理	改善が必要	Aグループ改善、または建替	建替(LCC縮減効果無)(耐用年限超過)	→	建替
	8.荒開	木造	40	継続管理	改善不要	維持管理	→	→	維持管理
	9.今門	簡平	8	継続管理	改善が必要	Aグループ改善、または建替	建替(LCC縮減効果無)(耐用年限超過)	→	建替
	10.原	簡二	6	継続管理	改善が必要	Aグループ改善、または建替	建替(LCC縮減効果無)(耐用年限超過)	→	建替
	11.第2原	木造	4	継続管理	改善が必要	Aグループ改善、または建替	建替(LCC縮減効果無)(耐用年限超過)	→	建替
改良	12.桜町	簡二	90	継続管理	改善が必要	Aグループ改善、または建替	建替(LCC縮減効果無)(耐用年限超過)	→	建替
公営	13.谷	中耐	12	継続管理	改善が必要	Aグループ改善、または建替	改善(LCC縮減効果有)(耐用年限内)	→	改善
	14.東	木造	4	継続管理について判断を留保	改善が必要	Bグループ優先的な建替、または優先的な用途廃止	-	当面管理(ストック充足)(耐用年限超過)	優先的な用途廃止
一般	15.赤坂	木造	9	継続管理	改善が必要	Aグループ改善、または建替	建替(LCC縮減効果無)(耐用年限超過)	→	建替
	16.町	木造	2	継続管理について判断を留保	改善が必要	Bグループ優先的な建替、または優先的な用途廃止	-	当面管理(ストック充足)(耐用年限超過)	優先的な用途廃止
	17.前田	準耐	8	継続管理について判断を留保	改善が必要	Bグループ改善、建替、または用途廃止	→	当面管理(ストック充足)(耐用年限内)	改善し当面維持管理

5-6 3次判定：計画期間における事業手法の決定

3次判定では、1次判定及び2次判定結果を踏まえ、団地単位又は団地の一部を対象に総合的な検討を行い、最終判定を行った。なお、複合的な手法の適用も可とする。

表 3次判定の指標

判定項目	判定内容・選定基準
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	<p>【団地単位での効率的活用に関する検討】 改善、建替と判定された住棟が混在する団地において、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定の見直しを検討する。また、事業実施時期の調整も行う。</p> <p>【集約・再編等の可能性に関する検討】 一定の地域において複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討する。</p> <p>【地域ニーズへの対応等の総合的な検討】 地域ニーズに応じた施設導入、地域におけるソーシャルミックスの実現等のため、次のような視点（例示）から総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を設定する。 ①まちづくりの視点 ②地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点</p>
2. 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討	<p>【事業費の試算】 中長期的な期間（30年程度）内の全ての新規整備事業、改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる費用を試算する。</p> <p>【事業実施時期の調整】 事業費の試算の結果、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、事業実施時期を調整する。</p>
3. 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】	概ね30年程度の長期的な管理の見通しは、全団地・住棟を対象として作成する。
4. 計画期間における事業手法の決定	概ね30年程度の長期的な管理の見通しのうち当初10年程度の間改善を実施する住棟においては、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定する。

■ 3次判定表：計画期間における事業手法の決定

種別	団地名	構造	管理戸数	事業手法決定 (3次判定)	計画戸数	事業概要
公営	1.ゆり	中耐	30	維持管理	30	大規模改修により、建物外部の状況は良好である。本計画期間は、適切に維持管理を行う。 エレベータの設置について検討を行う。
	2.南郷	中耐	36	維持管理	36	大規模改修により、建物外部の状況は良好である。本計画期間は、適切に維持管理を行う。 エレベータの設置について検討を行う。
	3.コスモス台	中耐	16	維持管理	16	大規模改修により、建物外部の状況は良好である。本計画期間は、適切に維持管理を行う。 エレベータの設置について検討を行う。
	4.平野	中耐	12	維持管理	12	大規模改修により、建物外部の状況は良好である。本計画期間は、適切に維持管理を行う。 エレベータの設置について検討を行う。
	5.野添	低耐	6	個別改善事業	6	【長寿命化型】屋上防水（予防保全）、外壁改修 【安全性確保型】屋外照明
	6.後曲	中耐	15	個別改善事業	15	【長寿命化型】屋上防水、外壁改修（ドア塗装含む） 【安全性確保型】屋外照明 エレベータの設置について検討を行う。
	7.平原	簡二	15	建替事業（現地）	15	計画期間内に耐用年限を超過し、建物外部の劣化や居住性に課題があるため、現地建替え（第1期）を行う。
		簡二	56	維持管理 （次期計画で建替え 検討）	56	計画期間内に耐用年限を超過し、建物外部の劣化や居住性に課題がある。次期計画で建替え（第2期、第3期）を検討する。本計画期間は適切に維持管理を行う。
	8.荒開	木造	40	維持管理	40	平成27～28年度に建替えられた新しい団地である。適切に維持管理を行う。
	9.今門	簡二	8	用途廃止 （統合建替後）	0	耐用年限を超過し、建物外部の劣化や居住性に課題がある。アクセス道路幅員が狭く、拡幅には用地買収が伴うこと、交通の便が悪いことから、桜町団地において統合建替えを行う。入居者移転後、用途廃止を行う。
	10.原	簡二	6	維持管理 （次期計画で建替え 検討）	6	計画期間内に耐用年限を超過し、建物外部の劣化や居住性に課題がある。敷地面積が狭いことから、次期計画で近隣の第2原団地との統合建替えを検討する。本計画期間は、適切に維持管理を行う。
11.第2原	木造	4	維持管理 （次期計画で建替え 検討）	4	耐用年限を超過し、建物外部の劣化や居住性に課題がある。次期計画で近隣の原団地との統合建替えを検討する。本計画期間は、適切に維持管理を行う。	
改良	12.桜町	簡二	90	建替事業（統合） ※公営住宅として建 替え	46	耐用年限を超過し、建物外部の劣化や居住性に課題がある。改良住宅であるが入居基準に問題がないため、公営住宅として今門団地との統合建替えを行う。
公営	13.谷	中耐	12	個別改善事業	12	【長寿命化型】屋上防水、外壁改修（ドア塗装含む） 【福祉対応型】浴室・便所の手すり設置、エントランス段差解消 エレベータの設置について検討を行う。
	14.東	木造	4	維持管理	4	耐用年限を超過し、建物外部に劣化がみられる。敷地面積が狭いことから、入居者退去後用途廃止を検討する。本計画期間は適切に維持管理を行う。
一般	15.赤坂	木造	9	用途廃止 （払下げ検討）	0	耐用年限は超過しているが、大規模改修により建物外部の状況は比較的良好である。入居者への払下げによる用途廃止を検討する。
	16.町	木造 (1号)	1	維持管理	1	耐用年限を超過し、建物外部に劣化が見られる。敷地面積が狭いことから、入居者退去後用途廃止を検討する。本計画期間内は適切に維持管理を行う。
		木造 (2号)	1	用途廃止	0	耐用年限を超過し、建物外部に劣化が見られる。土砂災害（急傾斜）特別警戒区域に所在していることから、入居者移転後、用途廃止を行う。
17.前田	準耐	8	修繕対応 （一般住宅のため単 費）	8	【長寿命化型】屋上防水（予防保全）、外壁改修 【福祉対応型】浴室・便所の手すり設置、エントランス段差解消	
公営住宅 戸数			260	→	298	-
改良住宅 戸数			90	→	0	-
一般住宅 戸数			19	→	9	-
公営住宅等 総戸数			369	→	307	-
増減戸数					-62	-

表 事業スケジュール

単位：千円

種別	団地名	構番号	管理戸数	構造	建設年度	活用手法	事業概要	前期計画				後期計画				工事費計				
								2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度		2029年度	2030年度		
公舎	1.ゆり	-	30	中耐	H5	維持管理	-											0		
	2.南郷	1~4	36	中耐	H7、H8	維持管理	-											0		
	3.コスモス台	-	16	中耐	H7、H8	維持管理	-											0		
	4.平野	-	12	中耐	H11	維持管理	-											0		
	5.野添	-	6	低耐	H12	個別改善事業	屋上・外壁改修、 屋外照明改修	改修設計	24,500	工事								24,500		
	6.後曲	-	15	中耐	H14	個別改善事業	屋上・外壁改修、 屋外照明改修	改修設計	60,500	工事								60,500		
	7.平原	未定	15	簡二	S47~S57	建築事業 (1期)	建替え戸数15戸	建替え交渉						実施設計	工事	180,416	工事	85,778	266,194	
	8.荒開	未定	56	簡二	S47~S57	維持管理	-											0		
	9.今門	1~32	40	木造	H27、H28	維持管理	-											0		
	10.原	1~3	8	簡平	S44	用途廃止	桜町へ入居者移転 後用途廃止									解体	2,480	2,480		
	11.第2原	-	6	簡二	S52	維持管理	-											0		
	12.楼町	1~4	4	木造	S63	維持管理	-											0		
	改良	12.楼町	101~117	90	簡二	S46、S47	建築事業	建替え戸数46戸、 集会所	建替え交渉											548,413
		13.谷	-	12	中耐	H4	個別改善事業	屋上・外壁改修、 浴室便所手すり、 トイレ改修	改修設計	35,300	工事								35,300	
公舎	14.真	A、B	4	木造	S62	維持管理	-											0		
	15.赤坂	1~10	9	木造	S57~S59	用途廃止	入居者へ私下げ換 討	私下げ交渉										0		
一般	16.町	1	1	木造	S63	維持管理	-											0		
		2	1	木造	S63	用途廃止	入居者転居後用途 廃止									解体	622	622		
	17.前田	A	4	準耐	H8	修繕対応	屋上・外壁改修、 浴室便所手すり、 トイレ改修	修繕設計										20,880		
		B	4	準耐	H8	修繕対応	屋上・外壁改修、 浴室便所手すり、 トイレ改修	修繕設計										20,880		
工事費計								0	24,500	60,500	0	35,300	0	212,395	347,083	299,991	0	979,769		

5-7 事業手法別戸数

■公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

公営住宅等	1～5年目	6～10年目
管理戸数	369 戸	369 戸
新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸
維持管理予定戸数	369 戸	246 戸
うち計画修繕対応戸数	336 戸	238 戸
うち改善事業予定戸数	33 戸	8 戸
個別改善事業戸数	33 戸	8 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸
建替事業予定戸数	0 戸	105 戸
用途廃止予定戸数	0 戸	18 戸

①公営住宅ストックの事業手法別戸数表（内訳）

公営住宅	1～5年目	6～10年目
管理戸数	260 戸	260 戸
新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸
維持管理予定戸数	260 戸	237 戸
うち計画修繕対応戸数	227 戸	237 戸
うち改善事業予定戸数	33 戸	0 戸
個別改善事業戸数	33 戸	0 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸
建替事業予定戸数	0 戸	15 戸
用途廃止予定戸数	0 戸	8 戸

②改良住宅ストックの事業手法別戸数表（内訳）

改良住宅	1～5年目	6～10年目
管理戸数	90 戸	90 戸
新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸
維持管理予定戸数	90 戸	0 戸
うち計画修繕対応戸数	90 戸	0 戸
うち改善事業予定戸数	0 戸	0 戸
個別改善事業戸数	0 戸	0 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸
建替事業予定戸数	0 戸	90 戸
用途廃止予定戸数	0 戸	0 戸

③一般住宅ストックの事業手法別戸数表（内訳）

一般住宅	1～5年目	6～10年目
管理戸数	19 戸	19 戸
新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸
維持管理予定戸数	19 戸	9 戸
うち計画修繕対応戸数	19 戸	1 戸
うち改善事業予定戸数	0 戸	8 戸
個別改善事業戸数	0 戸	8 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸
建替事業予定戸数	0 戸	0 戸
用途廃止予定戸数	0 戸	10 戸

第6章 長寿命化計画の実施方針

6-1 点検の実施方針

入居者の安全性、居住性に関わる不具合箇所の早期発見と、修繕コストの抑制・平準化のための修繕計画策定のため、定期的な点検と日常的な団地巡回による点検を実施する。

不具合箇所を発見した場合は、専門家による詳細調査や修繕等適切な対応を行い、入居者の安全性と居住性を確保する。

定期点検や日常点検の結果は、データベース等に記録し、次回の点検や改善周期の確認、修繕計画等に活用する。

1 定期点検

全棟を対象として、法定点検（建築基準法第12条で規定する点検）と同等の調査を実施する。

○ 点検方法・箇所

点検は、建築基準法第12条で規定する有資格者が、目視により点検項目の破損、摩耗、変形、滅失等の有無を確認する。

○ 点検周期

周期は、敷地及び建物は3年に1回、建築設備は年1回行う。

2 日常点検

全棟を対象として、定期点検の他に日常的な保守点検を実施する。

○ 点検方法・箇所

点検は、市職員により「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課）」を参考に、敷地及び地盤、建物外部、避難施設、建築設備等実施する。

住戸内部（居室、台所、風呂、トイレ等）及び住戸設備（電気設備、給・排水設備等）の点検は、入居者退去時に行う。

○ 点検周期

周期は、年1回程度を基本とするが、定期点検、改善設計時の詳細劣化調査等と時期の調整等を行い、効率的に実施する。

5. 日常点検チェックリスト

◆ 建築物

点検部位		点検項目	所見の有無	
Ⅰ 敷地 及び 地盤	ア) 地盤	<input type="checkbox"/> 地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	イ) 敷地	<input type="checkbox"/> 敷地内の排水の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	ウ) 敷地内の通路	<input type="checkbox"/> 敷地内の通路の支障物の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	エ) 塀	<input type="checkbox"/> 組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	オ) 擁壁	<input type="checkbox"/> 擁壁の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	カ) 屋外工作物	<input type="checkbox"/> 遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	キ) 屋外電気設備	<input type="checkbox"/> 外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	ク) 通路・車路	<input type="checkbox"/> 平面駐車場の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
<input type="checkbox"/> 車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
ケ) 付属施設	<input type="checkbox"/> 自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
Ⅱ 建築物 の 外部	ア) 基礎	<input type="checkbox"/> 基礎の沈下等の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 基礎の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	イ) 土台	<input type="checkbox"/> 土台の沈下等の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 土台の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	ウ) 外壁 (躯体等)	<input type="checkbox"/> 木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> PCa 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	エ) 外壁 (外装仕上げ材 等)	<input type="checkbox"/> 塗り仕上げ、タイル、石貼り等 (乾式工法によるものを除く。)、モルタル等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 金属系パネルの劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> シーリングの劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	オ) 外壁 (窓サッシ等)	<input type="checkbox"/> サッシ等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	カ) 建具	<input type="checkbox"/> 共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> シャッター (防火シャッター含む)、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
キ) 金物類	<input type="checkbox"/> 落下防護庇の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
	<input type="checkbox"/> 集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
Ⅲ 屋上 及び 屋根	ア) 屋上面、 屋上回り	<input type="checkbox"/> 屋上面の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 雨樋の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	イ) 屋根	<input type="checkbox"/> 屋根の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無

点検部位		点検項目	所見の有無	
IV 避難 施設 等	ア) 廊下 (共用廊下)	<input type="checkbox"/> 物品の放置の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 手すりの劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 床の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	イ) 出入口	<input type="checkbox"/> 物品の放置の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	ウ) バルコニー	<input type="checkbox"/> 手すり等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 物品の放置の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
エ) 階段	<input type="checkbox"/> 物品の放置の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
	<input type="checkbox"/> 階段各部の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
備考				

◆ 建築設備

点検部位		点検項目	所見の有無	
I 給 水 設 備 及 び 排 水 設 備	ア) 飲料用配管及び排水配管 (隠蔽部分及び埋設部分を除く。)	<input type="checkbox"/> 配管の腐食及び漏水の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	イ) 給水タンク等、給水ポンプ	<input type="checkbox"/> 給水タンク等の腐食及び漏水の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	ウ) 排水設備 (隠蔽部分及び埋設部分を除く。)	<input type="checkbox"/> 屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
備考				

6-2 計画修繕の実施方針

公営住宅等の長期活用のため、躯体や部位の耐用年数や劣化状況から、将来見込まれる修繕工事の内容等を記載した長期的修繕計画を作成し、計画的に修繕を実施する。

- 上位計画である「宗像市公共施設アセットマネジメント推進計画（改訂版）」において団地別に更新や改修時期、費用が定められている。その時期を目安として、点検を実施し劣化判定を行い、同計画の費用と調整を図りながら、修繕内容を決定する。
- 改善事業の交付金対象となる修繕は、可能な限り改善事業で実施する。
- 関連する複数の部位を同時に修繕したり、団地ごとに修繕する等、修繕コストの縮減や居住者への負担軽減に努める。
- 用途廃止予定住棟や建替事業予定住棟は、原則として大規模な修繕は実施しないが、入居者の安全性に関わる修繕については最優先に実施する。
- 修繕の履歴は、点検結果と同様にデータベースに蓄積し、次の点検や長期修繕計画の見直し等に活用する。

次ページに参考として長期修繕計画を掲載している。これは、「宗像市公共施設アセットマネジメント推進計画（改訂版）」の施設別の更新・改修計画を参考に作成したものである。

参考) 長期修繕計画

単位: 千円

種別	団地名	管理戸数	棟番号	構造	建設年度	建替え時期	長期修繕計画期間					
							2021~2030 (本計画期間)		2031~2040 (第3期長寿命化計画期間)		2041~2050 (第4期長寿命化計画期間)	
							2021~2025	2026~2030	2031~2035	2036~2040	2041~2045	2046~2050
公営	1.ゆり	30	—	中耐	1993	2063	維持管理			49,200	維持管理	
	2.南郷	6	1号棟	中耐	1995	2065	維持管理			11,350	維持管理	
		6	2号棟	中耐	1995	2065	維持管理			11,350	維持管理	
		15	3号棟	中耐	1996	2066	維持管理			3,750	維持管理	
		9	4号棟	中耐	1996	2066	維持管理			3,750	維持管理	
	3.コスモス台	16	—	中耐	1996	2066	維持管理			11,300	7,400	維持管理
	4.平野	12	—	中耐	1999	2069	維持管理				11,000	維持管理
	5.野添	6	—	低耐	2000	2070	24,500	維持管理			5,300	維持管理
	6.後曲	15	—	中耐	2002	2072	60,500	維持管理			12,900	維持管理
	7.平原	4	1棟	簡二	1972	2017	維持管理	266,194 建替え15戸	維持管理			66,549 (建替え費用の25%を想定)
		4	2棟	簡二	1972	2017	維持管理		維持管理			
		6	3棟	簡二	1972	2017	維持管理		維持管理			
		6	4棟	簡二	1972	2017	維持管理		維持管理	維持管理		
		6	5棟	簡二	1973	2018	維持管理		維持管理	維持管理		
		4	6棟	簡二	1973	2018	維持管理		維持管理	維持管理		
		4	7棟	簡二	1976	2021	維持管理		378,550	維持管理		
		4	8棟	簡二	1977	2022	維持管理			維持管理		
		6	9棟	簡二	1977	2022	維持管理			維持管理		
		6	10棟	簡二	1978	2023	維持管理			維持管理	維持管理	
		4	11棟	簡二	1978	2023	維持管理			維持管理	維持管理	
		6	12棟	簡二	1979	2024	維持管理			維持管理	維持管理	
		4	13棟	簡二	1979	2024	維持管理			維持管理	維持管理	
		7	14棟	簡二	1982	2027	維持管理			91,416	維持管理	
	8.荒開	2	1・2	木造	2015	2045	維持管理			44,900	維持管理	
		2	3・4	木造	2015	2045	維持管理				維持管理	
		2	5・6	木造	2015	2045	維持管理				維持管理	
		2	7・8	木造	2015	2045	維持管理				維持管理	
2		9・10	木造	2015	2045	維持管理			維持管理			
2		11・12	木造	2015	2045	維持管理			維持管理			
2		13・14	木造	2015	2045	維持管理			維持管理			
2		15・16	木造	2015	2045	維持管理			維持管理			
2		17・18	木造	2015	2045	維持管理			維持管理			
2		19・20	木造	2015	2045	維持管理			維持管理			
2		21・22	木造	2015	2045	維持管理			維持管理			
2		23・24	木造	2015	2045	維持管理			維持管理			
2		25・26	木造	2015	2045	維持管理			維持管理			
2		27・28	木造	2015	2045	維持管理			維持管理			
2		29・30	木造	2015	2045	維持管理			維持管理			
2		33・34	木造	2015	2045	維持管理			維持管理			
2		35・36	木造	2015	2045	維持管理			維持管理			
2		37・38	木造	2015	2045	維持管理			維持管理			
2	39・40	木造	2015	2045	維持管理			維持管理				
2	31・32	木造	2016	2046	維持管理			維持管理				
9.今門	3	1棟	簡平	1969	1999	維持管理	930					
	3	2棟	簡平	1969	1999	維持管理	930					
	2	3棟	簡平	1969	1999	維持管理	620					
10.原	6	—	簡二	1977	2022	維持管理		125,200	維持管理			
11.第2原	1	1	木造	1988	2018	維持管理		44,200	維持管理			
	1	2	木造	1988	2018	維持管理			維持管理			
	1	3	木造	1988	2018	維持管理			維持管理			
	1	4	木造	1988	2018	維持管理			維持管理			

参考) 長期修繕計画

単位: 千円

種別	団地名	管理戸数	棟番号	構造	建設年度	建替え時期	長期修繕計画期間					
							2021~2030 (本計画期間)		2031~2040 (第3期長寿命化計画期間)		2041~2050 (第4期長寿命化計画期間)	
							2021~2025	2026~2030	2031~2035	2036~2040	2041~2045	2046~2050
改良	12.桜町	6	101棟	簡二	1971	2016	維持管理	548,413 建替え46戸	維持管理			137,103 (建替え費用の25%を想定)
		6	102棟	簡二	1971	2016						
		4	103棟	簡二	1971	2016						
		6	104棟	簡二	1971	2016						
		6	105棟	簡二	1971	2016						
		3	106棟	簡二	1971	2016						
		6	107棟	簡二	1971	2016						
		4	108棟	簡二	1971	2016						
		5	109棟	簡二	1971	2016						
		4	110棟	簡二	1971	2016						
		6	111棟	簡二	1972	2017						
		6	112棟	簡二	1972	2017						
		5	113棟	簡二	1972	2017						
		6	114棟	簡二	1972	2017						
		5	115棟	簡二	1972	2017						
		6	116棟	簡二	1972	2017						
6	117棟	簡二	1972	2017								
公営	13.谷	12	—	中耐	1992	2062	35,300	維持管理			35,300	
	14.東	2	A	木造	1987	2017	維持管理		211,400	維持管理		
		2	B	木造	1987	2017	維持管理			維持管理		
一般	15.赤坂団地	1	1号	木造	1982	2012	維持管理	払下げ				
		1	2号	木造	1982	2012	維持管理					
		1	3号	木造	1982	2012	維持管理					
		1	5号	木造	1982	2012	維持管理					
		1	6号	木造	1983	2013	維持管理					
		1	7号	木造	1983	2013	維持管理					
		1	8号	木造	1983	2013	維持管理					
		1	9号	木造	1984	2014	維持管理					
		1	10号	木造	1984	2014	維持管理					
	16.町団地	1	1号	木造	1988	2018	維持管理		622			
		1	2号	木造	1988	2018	維持管理	622				
	17.前田団地	4	A棟	準耐	1996	2041	維持管理	20,880	維持管理		81,600	維持管理
		4	B棟	準耐	1996	2041	維持管理	20,880	維持管理		81,600	維持管理
小計							120,300	859,469	759,972	227,016	235,100	203,652
累計							120,300	979,769	1,739,741	1,966,757	2,201,857	2,405,509

※宗像市公共施設アセットマネジメント推進計画(改訂版)を参考に作成

改修	建替え	除却
----	-----	----

6-3 改善事業の実施方針

改善事業は、居住性や安全性等が確保され、長期活用を図る住棟において、住棟の状況に応じた改善事業を実施する。関連する複数の部位の改善を同時に実施することで、コストの縮減や入居者の負担軽減に努める。

前田団地は、一般住宅のため改善事業の交付対象外であるが、改善の実施方針や仕様等は改善事業と同等とする。

改善事業	実施方針	計画期間内の改善メニュー	対象団地
長寿命化型改善事業	<p>耐久性の向上や躯体への劣化影響の低減、維持管理の容易性向上のための改善を行う。</p> <p>仕上材の仕様等は、改善工事前に行われる改善設計で詳細劣化調査を行い、決定する。</p>	屋上防水	野添団地 後曲団地 谷団地 前田団地(単費)
		外壁改修	野添団地 後曲団地 谷団地 前田団地(単費)
安全性確保型改善事業	避難設備や避難経路の確保等、非常時に円滑に避難できるための改善を行う。	屋外照明改修	野添団地 後曲団地
福祉対応型改善事業	高齢者、障がい者を含めた全ての人が、日常生活を円滑に過ごすための改善を行う。	浴室・便所の手すり設置	谷団地 前田団地(単費)
		エントランスの段差解消	谷団地 前田団地(単費)
		エレベータ設置検討	3階以上の住棟

参考) 交付対象工事例

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
長寿命化型改善	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性に資する工事 ・避難施設の耐久性向上 等	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等
安全性確保型改善	<ul style="list-style-type: none"> ・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置 ・アスベストの除去等 ・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置 等	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修 ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺りのアルミ化 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・E V かがご内の防犯カメラ設置 ・地震時管制運転装置等の設置 等	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外消火栓設置 ・避難経路となる屋外通路等の整備・屋外通路等の照明設備の照度確保 ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置 等
居住性向上型改善	<ul style="list-style-type: none"> ・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・外壁・最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化 等	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・断熱化対応 ・電気容量のアップ ・地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む） 等	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留施設の設置 ・地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む） ・集会所の整備・増改築 ・児童遊園の整備 ・排水処理施設の整備 等
福祉対応型改善	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手摺の設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新 ・グループホームへの改良 等	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下、階段の手摺設置 ・中層E Vの設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障害者誘導用ブロック等の設置 等	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段の手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・段差の解消 ・スロープの設置 ・電線の地中化 等

資料：公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱

6-4 建替事業の実施方針

耐用年限超過し老朽化により維持管理費の増大が見込まれる住棟は、「将来ストック量」を確保しつつ、計画的に建替えを進める。

「平原団地」は、需要があり立地条件も良いことから、現地での建替えを予定する。「桜町団地」は、建替えに向けて政策空家対策を実施しており、計画期間後期に建替事業を予定する。

1 整備手法

国は、民間の資金、経営能力、技術能力を活用することで、地方公共団体等が直接実施するより効率的かつ効果的に公共サービスを提供できる事業については PFI 手法で実施し、事業コストの削減、より質の高い公共サービスの提供を目指すとしている。それを受けて、「宗像市公共施設アセットマネジメント推進計画（改訂版）」においても、市営住宅の更新の際は、PPP/PFI 事業及び民間借上げ等様々な方策を検討するとしている。

建替事業予定団地においては、市による直接建設のほか、買取り公営住宅、借上げ公営住宅、PPP/PFI 事業による BTO、BOT、BOO 方式による公営住宅、空き家活用等、様々な整備手法の検討を行い、整備手法を決定する。

表 供給手法

供給手法	概要
地方公共団体による直接建設公営住宅	従来の方式で、地方公共団体が財源を確保し、整備から運営・維持管理まで行う。
買取り公営住宅	地方公共団体の確保した財源で民間事業者が整備し、地方公共団体が運営・維持管理を行う。
借上げ公営住宅	民間事業者が運営・維持管理している既存の賃貸住宅を、地方公共団体が1戸単位で一定期間借上を行う。
PPP/PFI 事業 BTO 方式公営住宅	Build（建てて）Transfer（移転して）Operate（管理する）の略。民間事業者が自ら調達した資金で整備し、所有権を地方公共団体へ移転し、民間事業者が運営・維持管理を事業期間の終了まで行う。
PPP/PFI 事業 BOT 方式公営住宅	Build（建てて）Operate（管理して）Transfer（移転する）の略。民間事業者が自ら調達した資金で整備し、運営・維持管理を行い、事業期間終了後所有権を地方公共団体へ移転する。
PPP/PFI 事業 BOO 方式公営住宅	Build（建てて）Own（所有して）Operate（管理する）の略。民間事業者が自ら調達した資金で整備し、運営・維持管理を行い、事業期間終了後民間事業者が除却する。
空き家を活用した供給	空き家を地方公共団体が一定期間借上げを行う。

2 整備方針

○ 住宅セーフティネットの充実

住宅セーフティネットの中核を担う公営住宅等として、適切で計画的な建替えを推進する。

○ 適正な建替え戸数

建替え戸数は、人口減少や高齢化社会への対応、建替え前入居世帯住宅の確保等により適正化を図る。

○ 建替えによる集約化

比較的近接している団地は、敷地面積、利便性、効率性等を踏まえ、統合建替えによる集約化を行う。

○ 居住水準の向上

建替えにより居住水準の向上を図り、良好な都市型住宅を供給する。住棟や共同施設等は、「宗像市営住宅管理条例」第1章の2市営住宅等の整備基準及び、国・県の水準を確保する。

○ コミュニティ活性化促進

団地・地域のコミュニティの活性化を促進するため、単身・夫婦世帯、ファミリー世帯等の多様な世帯が入居できるよう型別供給を行う。

○ バリアフリー化の推進

高齢者、障がい者、子育て世帯が安心して快適に暮らせるよう、住戸、共用部及び周辺を含めバリアフリー化を推進する。

○ 建替えまでの維持管理の実施

建替えまでの期間は、適切な管理を行い入居者の安全を確保する。

○ 入居者対応

建替事業を円滑に推進するためには、入居者の理解が重要である。特に、高齢者に対しては、経済的、身体的負担を少なくするよう努める。

現在の入居住宅の老朽化の問題を周知し、適正間取りによる家賃の軽減、傾斜家賃制度、他の公営住宅への移転等、多様なメニューを準備し、建替えへの理解と協力を得るよう努める。

3 建替え概要

団地名	手法	予定戸数	参考) 間取/戸当面積
平原団地	現地建替え	第1期 15戸 (第2期、第3期 は次期計画)	1DK/45㎡ 2DK/54㎡ 2LDK/64㎡
桜町団地	公営住宅として今門 団地と統合建替え	46戸	3DK/79㎡

第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 宗像市

住宅の区分： 公営住宅 (特定公共 相模原 賃貸住宅 (公営棟)) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建築年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果 (千円/棟・年)	備考	
					法定点検	法定点検に準じた点検	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030			
野添団地	-	6	耐火	H12	-	2021	屋上防水・外壁改修(長寿命)											172	築40年目に長寿命化型改善費用として戸当たり800万円を加算
後曲団地	-	15	耐火	H14	-	2022	屋上防水・外壁改修(長寿命)											346	築40年目に長寿命化型改善費用として戸当たり800万円を加算
谷団地	-	12	耐火	H4	-	2021							屋上防水・外壁改修(長寿命) 浴室便所・トイレ・段差(福祉対応)				307	長寿命化型改善を対象に算定 築50年目に長寿命化型改善費用として戸当たり400万円を加算	

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 宗像市

住宅の区分： 特定公共
地権者
 賃貸住宅 (公共賃貸) 改良住宅 (その他) (一般)

団地名	住棟番号	戸数	構造	建築年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果 (千円/棟・年)	備考		
					法定点検	法定点検に準じた点検	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030				
前田団地	A棟	4	準耐火	H8	-	2022													146	一般住宅のため補助対象外 長寿命化型改善を対象に算定 40年目に長寿命化型改善費用として戸当たり500万円を加算
前田団地	B棟	4	準耐火	H8	-	2022													146	一般住宅のため補助対象外 長寿命化型改善を対象に算定 40年目に長寿命化型改善費用として戸当たり500万円を加算

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
 注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 宗像市

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建築年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/棟・年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
平原団地	1棟	4	簡易耐火構造二階建	S47	-	2023	2028~2029	874	第1期分建替え住棟未定のため仮
平原団地	2棟	4	簡易耐火構造二階建	S47	-	2023	2028~2029	874	第1期分建替え住棟未定のため仮
平原団地	3棟	6	簡易耐火構造二階建	S47	-	2023	2028~2029	1,311	第1期分建替え住棟未定のため仮
平原団地	4棟	6	簡易耐火構造二階建	S47	-	2023	2028~2029	1,311	第1期分建替え住棟未定のため仮
平原団地	5棟	6	簡易耐火構造二階建	S48	-	2023	2028~2029	1,146	第1期分建替え住棟未定のため仮
平原団地	6棟	4	簡易耐火構造二階建	S48	-	2023	2028~2029	764	第1期分建替え住棟未定のため仮

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 宗像市

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建築年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/棟・年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
桜町団地	101棟	6	簡易耐火	S46	-	2023	2027~2029	1,033	公営住宅として建替え
桜町団地	102棟	6	簡易耐火	S46	-	2023	2027~2029	1,033	公営住宅として建替え
桜町団地	103棟	4	簡易耐火	S46	-	2023	2027~2029	689	公営住宅として建替え
桜町団地	104棟	6	簡易耐火	S46	-	2023	2027~2029	1,033	公営住宅として建替え
桜町団地	105棟	6	簡易耐火	S46	-	2023	2027~2029	1,033	公営住宅として建替え
桜町団地	106棟	3	簡易耐火	S46	-	2023	2027~2029	516	公営住宅として建替え
桜町団地	107棟	6	簡易耐火	S46	-	2023	2027~2029	1,033	公営住宅として建替え
桜町団地	108棟	4	簡易耐火	S46	-	2023	2027~2029	689	公営住宅として建替え
桜町団地	109棟	5	簡易耐火	S46	-	2023	2027~2029	861	公営住宅として建替え
桜町団地	110棟	4	簡易耐火	S46	-	2023	2027~2029	689	公営住宅として建替え
桜町団地	111棟	6	簡易耐火	S47	-	2023	2027~2029	1,311	公営住宅として建替え
桜町団地	112棟	6	簡易耐火	S47	-	2023	2027~2029	1,311	公営住宅として建替え
桜町団地	113棟	5	簡易耐火	S47	-	2023	2027~2029	1,093	公営住宅として建替え
桜町団地	114棟	6	簡易耐火	S47	-	2023	2027~2029	1,311	公営住宅として建替え
桜町団地	115棟	5	簡易耐火	S47	-	2023	2027~2029	1,093	公営住宅として建替え
桜町団地	116棟	6	簡易耐火	S47	-	2023	2027~2029	1,311	公営住宅として建替え
桜町団地	117棟	6	簡易耐火	S47	-	2023	2027~2029	1,311	公営住宅として建替え

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： 宗像市 _____
 住宅の区分： 特定公共 地域費 _____
 公営住宅 (公共供給) 改良住宅 その他 (_____)

団地名	共同施設名	建築年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容							備考					
			法定点検	法定点検に 準じた点検	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027		2028	2029	2030		
野添団地	屋外照明	H12	-	2021		改修(安 全性)											住棟と同時期に改修 する
後曲団地	屋外照明	H14	-	2022				改修(安 全性)									住棟と同時期に改修 する

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

第8章 ライフサイクルコストの縮減効果

8-1 LCC算出の考え方

長寿命化型改善事業を実施する住棟について、LCCの改善効果を検証する。考え方や算出根拠、数値は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針 改定（H28.8）」をもとに、事例やこれまでの運用過程等を踏まえ設定する。

LCC = 建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費 （千円/棟・年）

- 建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
- 改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除（※1）（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額（※2）
- 修繕費：典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費に乗じて算定される累積修繕費
- 除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額（※2）

※1 修繕費相当額の控除方法は、【2算出の手順】参照。

※2 現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率4%を適用して現在価値化する。

8-2 LCC縮減効果算出の考え方

1 LCC縮減効果算出の考え方

長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行う。戸当たりコストを基に当該住棟の住戸数分を積算し、住棟当たりのコストを算出する。

LCC縮減効果 = ㊸LCC（計画前） - ㊹LCC（計画後） （千円/棟・年）

現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率4%/年を適用して現在価値化する。

a年後の改善費、修繕費、除却費の現在価値 = $b \times c$

a：現時点以後の経過年数

b：将来の改善費、修繕費、除却費

c：現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + \text{社会的割引率})^a$

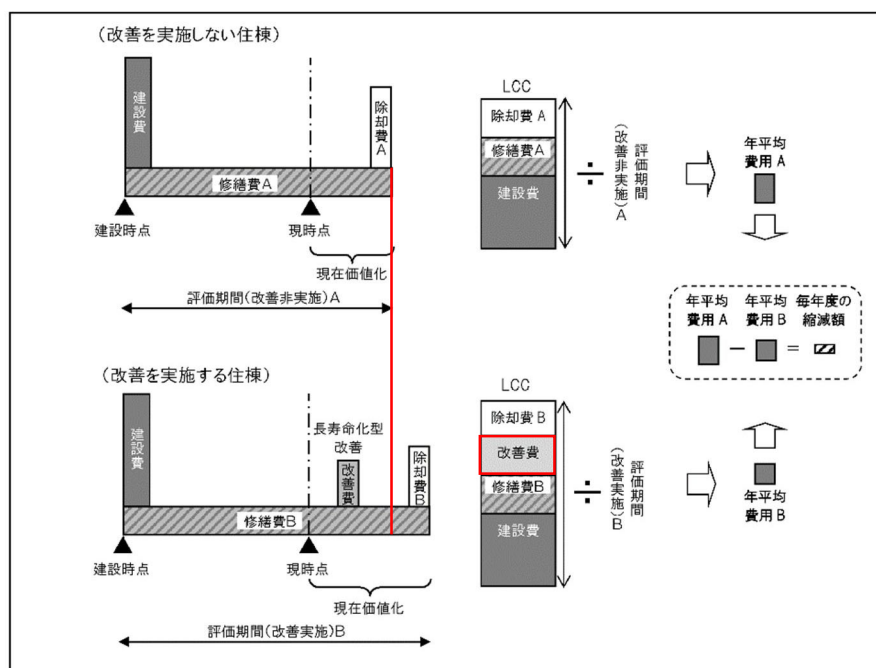


図 LCC 算出イメージ

$$\text{㉔ LCC (計画前)} = \frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \times 1}{\text{評価期間 (改善非実施)}} \quad (\text{千円/棟} \cdot \text{年})$$

- 建設費：推定再建築費＝建設当時の標準建設費
- 修繕費：修繕費乗率を建設費（推定再建築費）に乗じて算定される累積修繕費
- 評価期間（改善非実施）：改善事業を実施しない場合の管理期間
- 除却費：評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費（※2）

※1 （建設費＋修繕費＋除却費）は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト

※2 現時点以後、将来に発生するコスト（将来の修繕費、除却費）については、社会的割引率 4%を適用して現在価値化する

$$\text{㉕ LCC (計画後)} = \frac{(\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \times 1}{\text{評価期間 (改善実施)}} \quad (\text{千円/棟} \cdot \text{年})$$

- 建設費：㉔の記載と同じ
- 改善費：計画期間の改善事業費及び 11 年目以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額※2（※3）
- 修繕費：建設後、評価期間（改善実施）末までに実施した修繕工事費（※3）。以下、㉔の記載と同じ。
- 除却費：評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費（※3）
- 評価期間（改善実施）：改善事業（LCC 算定対象）を実施する場合の管理期間

- ※1 (建設費+改善費+修繕費+除却費)は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業及び計画期間以後に想定される改善事業を実施する場合に想定される目標管理期間に要するコスト
- ※2 修繕費相当額の控除方法については、【2算出の手順】参照
- ※3 現時点以後、将来に発生するコスト(将来の修繕費、除却費)については、社会的割引率(4%)を適用して現在価値化する

2 算出の手順

㊤ 計画前モデル

- ① 評価期間(改善非実施) A
 - ・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
- ② 修繕費 A

修繕費=当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率の累積額

 - ・修繕費算出式を用いて、建設時点から①評価期間(改善非実施) A 末までの修繕費を累積した費用
 - ・現時点以後の修繕費については、現在価値化して算出
- ③ 建設費

推定再建築費

 - ・建設当時の標準建設費
- ④ 除却費 A
 - ・評価期間(改善非実施) 末に実施する除却工事費。時期に応じて、現在価値化して算出
- ⑤ 計画前 LCC (単位: 円/戸・年)

計画前 LCC = (③建設費 + ②修繕費 A + ④除却費 A) ÷ ①評価期間(改善非実施) A

㊦ 計画後モデル

- ⑥ 評価期間(改善実施) B
 - ・改善事業を実施する場合に想定される管理期間
- ⑦ 修繕費 B

修繕費=当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率の累積額

 - ・修繕費算出式を用いて、建設時点から⑥評価期間(改善実施) B 末までの修繕費を累積した費用
 - ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出
- ⑧ 長寿命化型改善工事費
 - ・計画期間内の長寿命化型改善事業費及び11年目以降に想定される長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額
 - ・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算定する
 - ・長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出
- ⑨ 建設費

推定再建築費

 - ・建設当時の標準建設費
- ⑩ 除却費 B

- ・評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費。時期に応じて、現在価値化して算出

⑪ 計画後 LCC（単位：円/戸・年）

$$\text{計画後 LCC} = (\text{⑨建設費} + \text{⑧長寿命化型改善費} + \text{⑦修繕費 B} + \text{⑩除却費 B}) \div \text{①評価期間（改善実施） B}$$

LCC 縮減効果

⑫ 年平均縮減額（単位：円/戸・年）

$$\text{年平均縮減額} = \text{⑤計画前 LCC} - \text{⑪計画後 LCC}$$

⑬ 住棟あたりの年平均縮減額（単位：円/棟・年）

- ・年平均縮減額は戸あたりの額であり、これに住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出
- ・年平均縮減額がプラスであれば、LCC の縮減効果があると判断できる

3 LCC 算出条件設定

■ LCC 縮減効果の検証を行う住棟

対象住棟は、計画期間内に長寿命化型改善事業予定する住棟とする。

■ 長寿命化型改善費

長寿命化型改善費は、計画期間内（10 年間）に実施予定の工事費とする。11 年目以降も長寿命化型改善を予定する場合はその工事費も加算する。

■ 評価期間（使用年数）

長寿命化型改善事業を実施する場合の評価期間（B）は、公営住宅法の耐用年限とする。長寿命化改善事業を実施しない場合の評価期間（A）は、公営住宅法の耐用年限の 7～8 割に設定する。

表 評価期間

構 造	改善非実施 (A)	改善実施 (B)	延命期間
準耐火構造	35 年	45 年	10 年
耐火構造	50 年	70 年	20 年

8-3 LCCの縮減効果

計画期間内に長寿命化型改善事業を予定している住棟を対象に LCC の縮減効果を検証した結果、全ての住棟において縮減額がプラスとなり、事業効果が確認された。

表 LCC の縮減効果

住棟 データ	団地名		野添団地	後曲団地	谷団地	前田団地	前田団地	
	住棟番号		-	-	-	A棟	B棟	
	戸数		6	15	12	4	4	
	構造		耐火	耐火	耐火	準耐火	準耐火	
	建築年度		H12	H14	H4	H8	H8	
計画前 モデル	①	評価期間(改善非実施)A	年	50	50	50	35	35
	②	修繕費A	円	6,455,111	5,395,105	5,379,136	4,760,828	4,760,828
	③	建設費(推定再建築費)	円	12,583,200	12,379,900	8,732,700	11,464,800	11,464,800
	④	除却費B(現在価値化)	円	246,655	228,046	337,564	623,598	623,598
	⑤	計画前LCC (②+③+④)÷①	円/戸・年	385,699	360,061	288,988	481,406	481,406
計画後 モデル	⑥	評価期間(改善実施)B	年	70	70	70	45	45
	⑦	累積修繕費B	円	4,949,077	4,174,608	4,576,411	3,870,092	3,870,092
	⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	円	7,349,320	6,931,629	4,975,530	4,263,403	4,263,403
	⑨	建設費(推定再建築費)	円	12,583,200	12,379,900	8,732,700	11,464,800	11,464,800
	⑩	除却費B(現在価値化)	円	112,570	104,077	154,060	421,280	421,280
	⑪	計画後LCC (⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥	円/戸・年	357,060	337,003	263,410	444,879	444,879
LCC縮減 効果	⑫	年平均縮減額 ⑤-⑪	円/戸・年	28,640	23,058	25,578	36,527	36,527
	⑬	住棟当たりの年平均縮減額 ⑫×戸数	円/棟・年	171,839	345,870	306,936	146,108	146,108