

第 2 期

芦屋町町営住宅等長寿命化計画

令和 4 年 3 月

芦 屋 町



# 目 次

1. 計画の目的	
(1) 計画の目的	1
(2) 計画の位置付け	1
(3) 計画の期間	1
2. 芦屋町の住宅事情等	
(1) 人口・世帯数等	2
(2) 住宅事情	4
3. 町営住宅等の状況	
(1) 町営住宅等の管理状況	6
(2) 町営住宅等の状況	9
(3) 町営住宅等の入居状況	16
4. 長寿命化に関する基本方針	
(1) 町営住宅等に関する課題	20
(2) 長寿命化に関する基本方針	21
5. 町営住宅等の活用計画	
(1) 計画の対象	23
(2) スtock活用手法	24
(3) 将来Stock量の推計【中長期】	26
(4) 1次判定：団地の社会的特性、住棟の物理的特性による判定	27
(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	41
(6) 3次判定：計画期間における事業手法の決定	43
(7) 事業スケジュール	45
(8) 事業手法別戸数	47
6. 長寿命化計画の実施方針	
(1) 点検の実施方針	48
(2) 計画修繕の実施方針	51
(3) 改善事業の実施方針	53
(4) 建替事業の実施方針	56
(5) 用途廃止の実施方針	56

7. 長寿命化のための事業実施予定一覧	57
---------------------	----

## 8. ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果

(1) LCC 縮減効果算出の考え方	60
(2) LCC 算出条件	62
(3) LCC の縮減効果	63

## 資料編

町営住宅等団地カルテ	65
町営住宅等改善履歴	89
芦屋町町営住宅等長寿命化計画策定経過	93
芦屋町町営住宅等長寿命化計画策定委員会委員名簿	93
芦屋町町営住宅等長寿命化計画策定委員会設置要綱	94

# 1. 計画の目的

## (1) 計画の目的

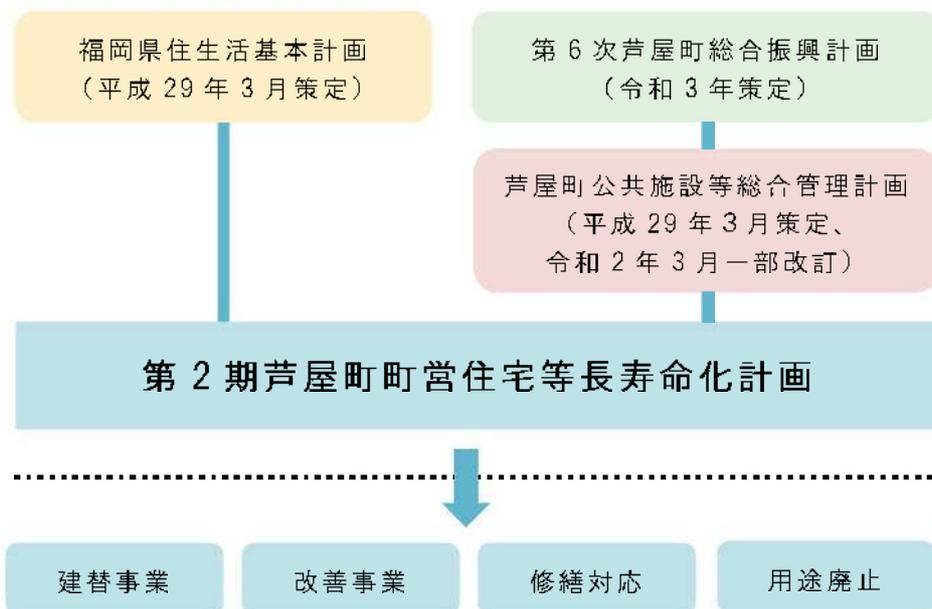
本町では、平成 23 年度に「芦屋町町営住宅長寿命化計画」を策定し、平成 28 年度には事業進捗の確認や上位関連計画との整合を図るため計画の見直し等を行いながら、町営住宅等ストックの効率的な活用と適切な維持管理を行ってきました。

令和 3 年度で「芦屋町町営住宅長寿命化計画」の計画期間は終了しましたが、今後も、本町の財政状況や居住者の安全性を踏まえ、町営住宅等の効率的な活用を図っていく必要があります。

本計画は、「第 6 次芦屋町総合振興計画」や「芦屋町公共施設総合管理計画」等の町の上位計画や、「福岡県住生活基本計画」等の関連計画との整合を図りつつ、計画的に管理していく町営住宅等の管理戸数を定めるとともに、安全で快適な住まいを長期的に確保するため、建替、改善や用途廃止などの活用手法を定め、町営住宅等の長期的な活用を実現することを目的とします。

## (2) 計画の位置づけ

本計画は、町営住宅等の長期的な活用に必要な、改善・修繕、建替や用途廃止等の活用手法やその実施時期等を定めるものです。また、本計画は、社会資本整備総合交付金事業の「公営住宅等ストック総合改善事業」や「公営住宅等整備事業」等の整備計画を兼ね、これら事業の実施については、本計画に基づいて行います。



## (3) 計画の期間

「第 2 期芦屋町町営住宅等長寿命化計画」は、令和 4 年度～令和 13 年度の 10 年間で計画期間とし、計画策定の 5 年後を目途に実情を踏まえた見直しを行います。

## 2. 芦屋町の住宅事情等

### (1) 人口・世帯数等

#### ① 人口・世帯数

人口は、平成 17 年に一時的に増加しましたが、その後は減少を続け、令和 2 年では 13,545 人となっています。

世帯数は、平成 17 年をピークに減少傾向で、令和 2 年では 5,599 世帯となっています。



人口・世帯数の推移

資料：国勢調査

#### ② 世帯当たり人員

世帯当たり人員は年々減少し、令和 2 年は一世帯当たり 2.42 人で、核家族化が進行しています。

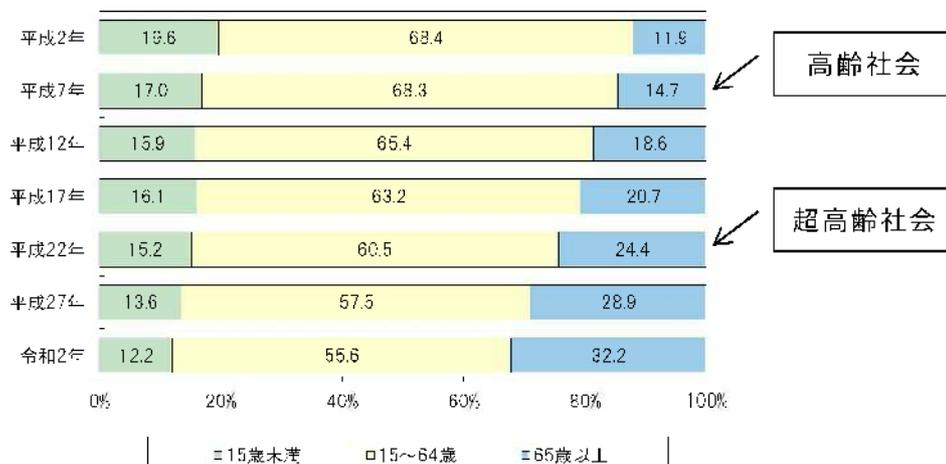


世帯当たり人員の推移

資料：国勢調査

### ③ 年齢別人口

年齢別人口は、65歳以上が年々増加しており、平成7年には高齢社会（高齢化率14%以上）へ、平成22年には超高齢社会（高齢化率21%以上）に突入しています。

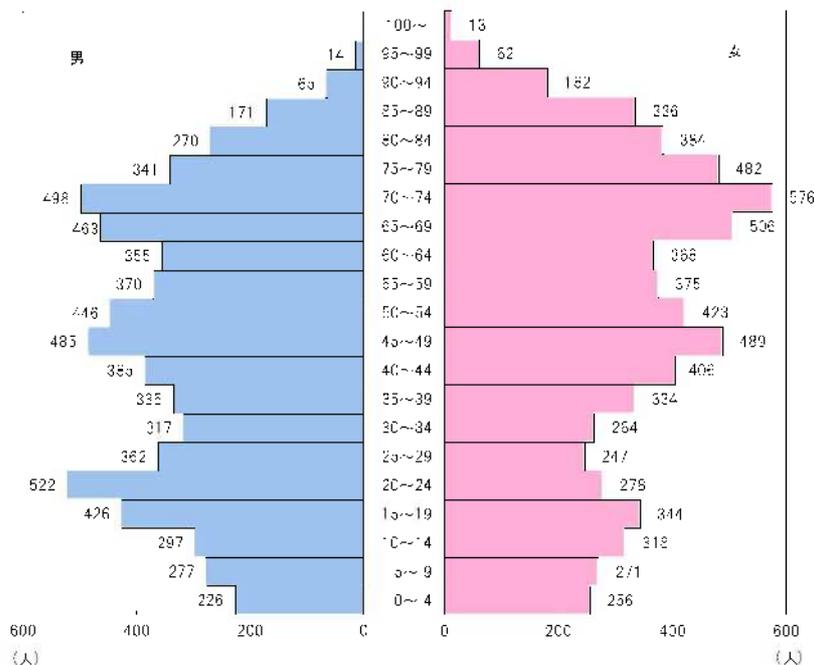


年齢3区分別人口比の推移

資料：国勢調査（年齢不詳は含まない）

令和2年の男女別年齢別人口構成をみると、10歳代後半から20歳代前半、40歳代から50歳代前半、60歳代後半から70歳代前半の3つの山が見られます。

15～19歳、20～24歳の男性人口が多いのは、航空自衛隊芦屋基地の自衛官を含むためであると考えられます。



令和2年男女別年齢別人口構成

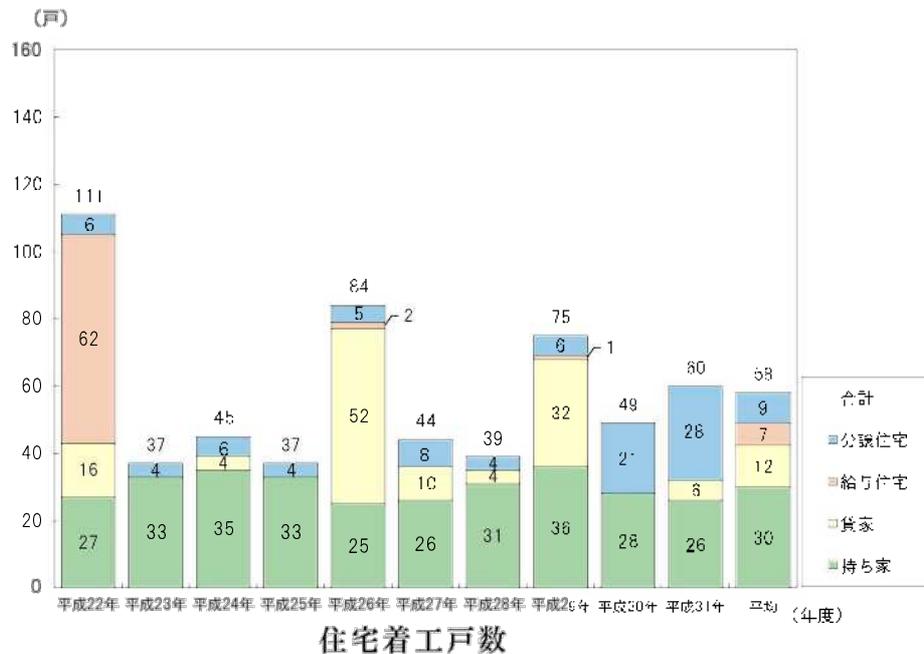
資料：令和2年国勢調査（年齢不詳は含まない）

## (2) 住宅事情

### ① 住宅着工数

芦屋町の新設住宅着工数は年平均 58 戸であり、「持ち家」及び「分譲住宅」が 39 戸と約 6 割を占めています。「貸家」及び「給与住宅」は約 3 割です。

なお、住宅着工数は、年ごとの変動が大きく、最も多い平成 22 年と最も少ない平成 23 年、25 年では、約 3 倍の開きがあります。

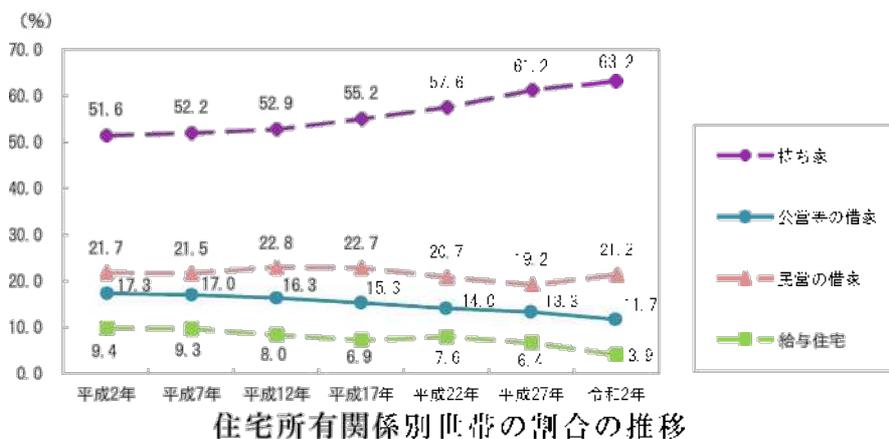


資料：建築着工統計調査

### ② 住宅所有関係別世帯状況

令和 2 年の住宅所有関係別世帯の割合をみると、「持ち家」が最も多く約 6 割を占めています。「民営の借家」は 2 割、「公営等の借家」は 1 割、「給与住宅」は 1 割未満です。

「持ち家」は増加傾向、「民営の借家」は横ばい、「公営等の借家」と「給与住宅」は減少傾向です。



資料：国勢調査

③ 公営住宅等の世帯比率

本町の総世帯数に占める町営住宅等の比率は 12.9%で、福岡県の世帯比率 4.8%の 2.7 倍です。

近隣都市、人口・世帯規模類似都市と比較しても高い比率となっています。

福岡県・近隣自治体の公営住宅等の状況（令和 3 年）

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 (%)
芦屋町	13,545	5,599	723	12.9
岡垣町	31,007	12,120	190	1.6
遠賀町	18,723	7,561	164	2.2
水巻町	28,997	12,220	1,920	15.7
中間市	40,362	17,369	566	3.3
福岡県	5,135,214	2,323,325	111,851	4.8

県内類似自治体の公営住宅等の状況（令和 3 年）

自治体名	類型	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 (%)
芦屋町	Ⅲ-2	13,545	5,599	723	12.9
桂川町	Ⅲ-2	12,878	5,132	402	7.8
大木町	Ⅲ-2	13,820	4,772	0	0.0
大刀洗町	Ⅳ-2	15,521	5,616	53	0.9
鞍手町	Ⅳ-2	15,080	6,263	463	7.4
川崎町	Ⅳ-2	15,176	6,921	2,389	34.5
遠賀町	Ⅳ-2	18,723	7,561	164	2.2

資料：人口・世帯数は令和 2 年国勢調査  
他都市の公営住宅等の戸数は令和 2 年度福岡県市町村要覧  
芦屋町の公営住宅等の戸数は令和 3 年 6 月時点

※ 県内類似自治体の公営住宅等の管理戸数は、県営住宅は含まない。

## 3. 町営住宅等の状況

### (1) 町営住宅等の管理状況

#### ① 町営住宅等の管理戸数等

芦屋町の町営住宅等は、令和3年6月現在、11団地49棟723戸を管理しています。

内訳は、町営住宅8団地43棟587戸、所得制限外住宅（単費住宅）3団地6棟136戸となっています。また、本町には、県営住宅2団地121戸が所在し、公共賃貸住宅としては、13団地844戸となっています。

#### ② 町営住宅等の位置

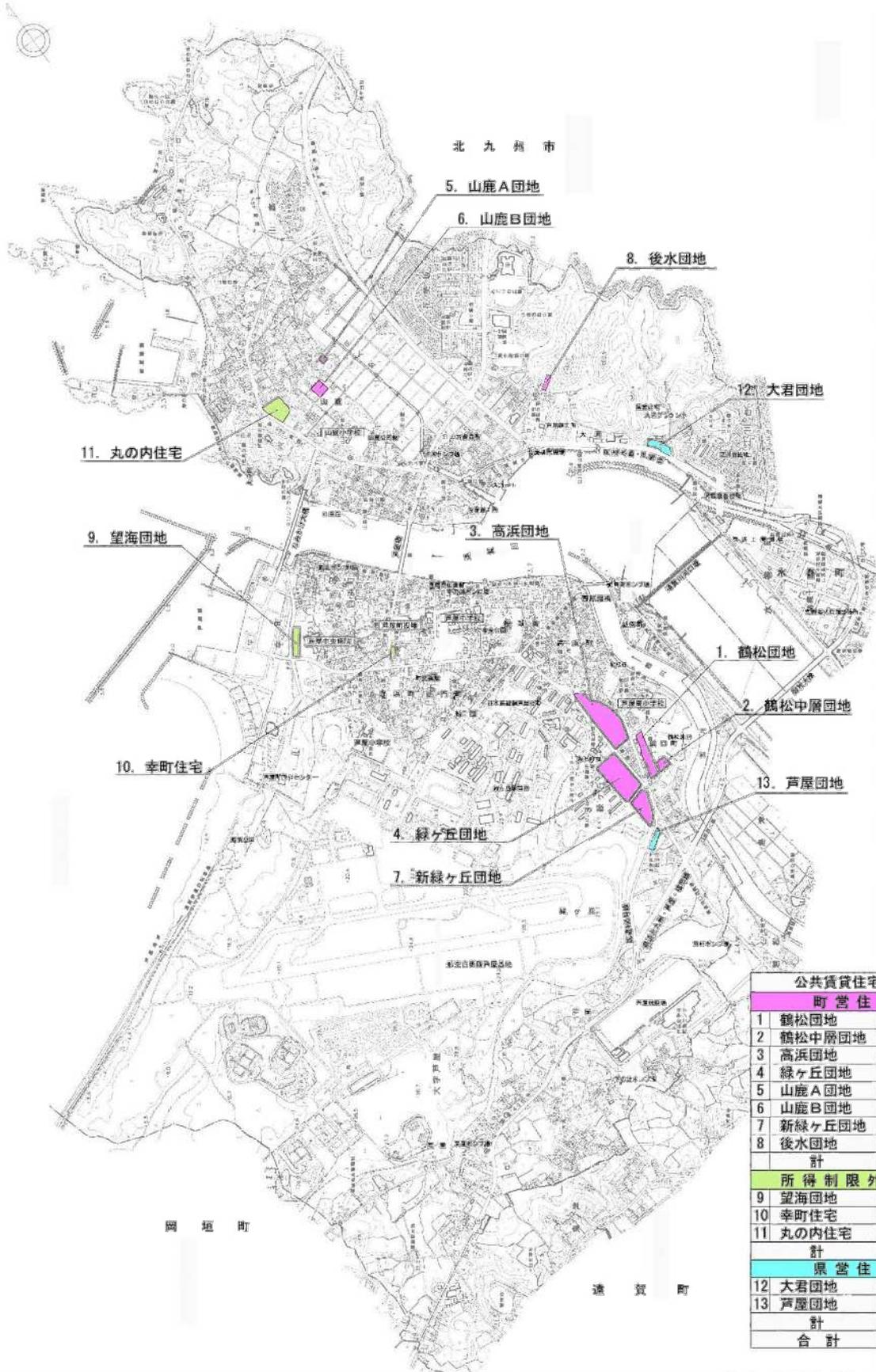
町営住宅等の配置は、町の北東部である山鹿部に「山鹿A団地」「山鹿B団地」「丸の内住宅」「後水団地」の4団地が位置し、南西部である芦屋部に「鶴松団地」「鶴松中層団地」「高浜団地」「新緑ヶ丘団地」「緑ヶ丘団地」「望海団地」「幸町住宅」の7団地が位置しています。

また、すべての団地が都市計画区域用途地域に位置しています。

町営住宅等一覧

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 <sup>2</sup> )	敷地面積(m <sup>2</sup> )	
				計							
町営住宅等	1. 鶴松団地	2	6	27	簡平	1	S37	2DK	36.50	4,452.05	
		4	21		簡平	1	S37	2K	31.00		
	2. 鶴松中層団地	1	24	40	中耐	4	S37	3DK	60.96	4,096.05	
		1	16		中耐	4	S37	3K	43.67		
	3. 高浜団地	①	3	12	68	簡平	1	S38	2K	31.00	13,921.29
			1	4		簡二	2	S38	3K	38.50	
		②	1	4		簡平	1	S39	2K	36.80	
			2	10		簡二	2	S39	3K	43.70	
		③	2	8		簡平	1	S40	2K	36.80	
			5	24		簡二	2	S40	3K	44.40	
		④	1	6		簡二	2	S41	3K	44.40	
	4. 緑ヶ丘団地	①	1	24	308	中耐	4	S45	2DK	39.50	22,953.31
		②	1	24		中耐	4	S46	2DK	41.10	
		③	2	50		中耐	5	S47	3DK	49.50	
		④	2	50		中耐	5	S48	3DK	50.20	
		⑤	2	60		中耐	5	S49	3DK	51.10	
		⑥	2	50		中耐	5	S50	3DK	51.10	
		⑦	2	50		中耐	5	S51	3DK	56.90	
5. 山鹿A団地	①	2	4	6	簡二	2	S60	3DK	65.90	1,440.00	
	②	1	2		簡二	2	S62	3DK	65.90		
6. 山鹿B団地		3	8	8	簡二	2	S61	3DK	65.90	1,783.00	
7. 新緑ヶ丘団地		1	98	98	高耐	7	H18	2DK・2LDK-B	59.05	8,343.50	
								3LDK・2LDK-A	75.62		
8. 後水団地		1	8	32	中耐	3・5	H30	3LDK	72.00	4,095.94	
			24					2DK	55.79		
計		43	587							61,085.14	
所得制限外住宅	9. 望海団地	2	60	60	中耐	5	S48	3DK	65.80	5,230.44	
	10. 幸町住宅	1	16	16	中耐	4	S38	3DK	43.00	1,311.49	
	11. 丸の内住宅	3	60	60	中耐	3	S54	3LDK	71.40	8,466.79	
	計	6	136							15,008.72	
合計		49	723							76,093.86	

令和3年6月現在



芦屋町公共賃貸住宅位置図

## (2) 町営住宅等の状況

### ① 構造別比

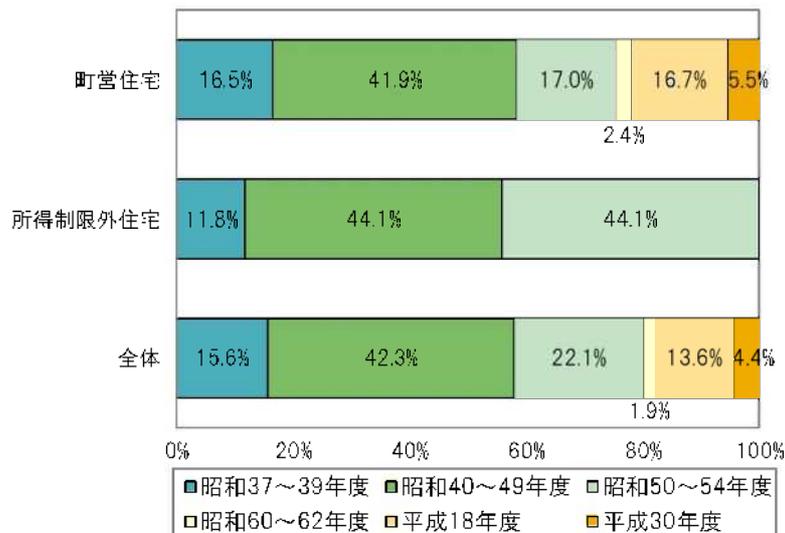
町営住宅等の構造は、耐用年数70年の耐火構造（中層・高層）が約8割、耐用年数45年、30年の簡易耐火構造（二階建・平屋建）は約2割となっています。



町営住宅等構造別比

### ② 建築年度別比

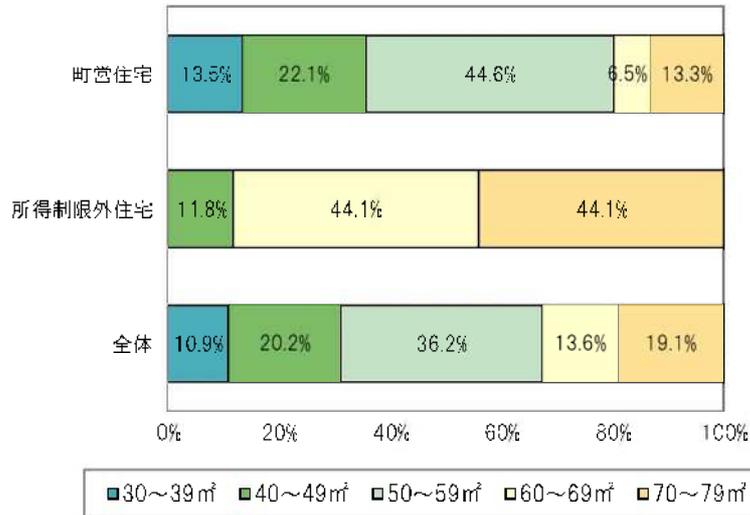
町営住宅等の建築年度は、昭和40年代が最も多く全体の約4割を占めており、次いで昭和50年代が約2割、昭和30年代、平成18年度がそれぞれ約1割となっています。



建築年度別比

### ③規模別比

町営住宅等の規模別比は、床面積 50㎡台が約 4 割、40㎡、70㎡台が約 2 割、60㎡台、30㎡台がそれぞれ約 1 割となっています。



規模別比

### ④住戸タイプ別比

町営住宅等の住戸タイプ別比は、3DK が約 5 割と全体の半数を占めています。3LDK は約 2 割で、2DK は約 1 割です。



住戸タイプ別比

#### ⑤耐用年限経過状況

令和3年度（2021年度）末時点で管理している町営住宅等のうち、耐用年限を既に経過している戸数は、簡易耐火構造平屋建 51 戸、簡易耐火構造二階建 44 戸、計 95 戸です。これらは既に用途廃止の方針としている鶴松団地、高浜団地の 2 団地です。

本計画期間内には、簡易耐火構造二階建 12 戸（山鹿 A 団地、山鹿 B 団地）が耐用年限を経過します。

また、令和3年度（2021年度）末時点で耐用年限の 1/2 を経過している町営住宅等は、平成に建設された新緑ヶ丘団地及び後水団地の計 130 戸を除く、全住戸（593 戸）です。



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)																
						和暦	西暦	耐用年限	R13経過年数	前期					後期									
										R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13					
町営住宅等	5.山鹿A団地	①	1	2	A1	簡二	S60	1985	45	47	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	■	■	
			1	2	A2	簡二	S60	1985	45	47	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	■	■
		②	1	2	A3	簡二	S62	1987	45	45	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	6.山鹿B団地		1	3	B1	簡二	S61	1986	45	46	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
			1	2	B2	簡二	S61	1986	45	46	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
			1	3	B3	簡二	S61	1986	45	46	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	7.新緑ヶ丘団地	1	98	—	高耐	H18	2006	70	26															
	8.後水団地	1	32		中耐	H30	2018	70	14															
	所得制限外住宅	9.望海団地		1	30	A	中耐	S48	1973	70	59	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
				1	30	B	中耐	S48	1973	70	59	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
		10.幸町住宅	1	16	—	中耐	S38	1963	70	69	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
11.丸の内住宅			1	24	A	中耐	S54	1979	70	53	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	1		19	B	中耐	S54	1979	70	53	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
	1		18	C	中耐	S54	1979	70	53	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

(構造の種類の見方)  
 簡平：簡易耐火構造平屋建→耐用年限30年  
 簡二：簡易耐火構造二階建→耐用年限45年  
 中耐：中層耐火構造→耐用年限70年  
 高耐：高層耐火構造→耐用年限70年

⑥ 改善実施状況

前計画で予定された建替事業や個別改善事業等は計画的に実施され、適切に管理されています。

事業実施状況

種別	地区名	構造	棟番号	前計画での事業手法	予定事業内容	実績状況	
市営住宅	1. 鶴松	階平	A1、A2 31、B5～B7	用途廃止	用途廃止（29戸）	F30～R3	用途廃止（30戸）
	2. 鶴松中層	中耐	A	個別改善	外部改修	R2	屋上・外壁改修
		中耐	B	個別改善	外部改修	R3	屋上・外壁改修
	3. 高浜	階平 階二	102～104、106、109、112 206、209、210、212、213、215～218	用途廃止	用途廃止（100戸）	F23～R3	用途廃止（64戸）
	4. 緑ヶ丘	中耐	1	個別改善	外部改修、エントランス手摺設置	F24 F29	屋上・外壁改修 エントランス手摺設置
		中耐	2	個別改善	外部改修、エントランス手摺設置	F24 F29	屋上・外壁改修 エントランス手摺設置
		中耐	3	個別改善	外部改修、エレベーター設置	F31～R1	屋上・外壁改修、エレベーター設置
		中耐	4	個別改善	外部改修、集会所外部改修、エレベーター設置	F26	屋上・外壁改修、集会所外部改修、エレベーター設置
		中耐	5	個別改善	外部改修、エレベーター設置	F27	屋上・外壁改修、エレベーター設置
		中耐	6	個別改善	外部改修、エレベーター設置	R3	エレベーター設置
		中耐	7	個別改善	外部改修、エレベーター設置	R2	屋上・外壁改修、エレベーター設置
		中耐	8	維持管理	-	-	-
		中耐	9	維持管理	-	-	-
		中耐	10	維持管理	-	-	-
		中耐	11	個別改善	屋上改修	F25	屋上改修
		中耐	12	個別改善	屋上改修	F25	屋上改修
	5. 山鹿A	階一	A1～A3	維持管理	-	-	-
	6. 山鹿B	階二	B1～B3	維持管理	-	-	-
	7. 新緑ヶ丘	中耐	-	維持管理	-	-	-
8. 後水	中耐	-	統合建替	建替え（32戸）	H30	建替え（32戸）	
所得外制表住宅	9. 望海	中耐	A	個別改善	外部改修、駐車場改修	F24 F26	外壁改修 駐車場改修
		中耐	B	個別改善	駐車場改修	F26	駐車場改修
	10. 幸町	中耐	-	個別改善	駐車場改修	H27	駐車場改修
	11. 丸の内	中耐	A	個別改善	外部改修、駐車場改修	H30	屋上・外壁改修、駐車場改修
		中耐	B	個別改善	外部改修、駐車場改修	H30	屋上・外壁改修、駐車場改修
中耐	C	個別改善	外部改修、駐車場改修	H29	屋上・外壁改修、駐車場改修		

⑦ 駐車場整備状況

現在管理している駐車場は、町営住宅3か所、所得制限外住宅3か所の計6か所です。

既存の町営住宅等は、「1家に1台」を標準に整備されており、管理戸数の約1.1倍から1.4倍程度の駐車場を確保しています。

近年、社会情勢の変化により、2台以上の車両を所有する世帯が増加しており、平成21年全国消費実態調査によれば、2人以上の世帯の平均車両所有台数は1.7台まで増加しています。

これにより、駐車場台数の慢性的な不足が生じ、既存入居者からの2台以上の駐車場使用の相談や、無断駐車・違法駐車が頻発しています。

駐車場整備状況

団地	政策空家を除く 管理戸数	現在の駐車場台数		必要な駐車場台数		不足している 駐車場台数	
		建設当時平均 車両所有台数	現駐車場 整備台数	平成21年平均 車両所有台数	必要駐車場 整備台数		
町営住宅等	4. 緑ヶ丘	293	1.1	308	1.7	498	190
	7. 新緑ヶ丘	98	1.1	111	1.7	166	55
	9. 後水	32	1.4	46	1.7	54	8
	小計	423		465	-	718	253
	9. 望峯	57	1.1	60	1.7	96	36
	10. 幸町	16	1.6	26	1.7	27	1
所得制限外住宅	11. 丸の内	59	1.6	92	1.7	100	8
	小計	132		179	-	223	45
合計	555	1.2	643	1.7	941	298	

※幸町住宅、丸の内団地については、建設後、改修工事により、駐車場整備台数を増台している。

※後水団地については、建設年度が平成29年度であり、駐車場整備台数が他の町営住宅等よりも多い。

(3) 町営住宅等の入居状況

① 入居状況

町営住宅 597 戸に対して、入居戸数 428 戸、入居率 71.7%、空家数 169 戸となっています。空家は、鶴松団地、高浜団地、緑ヶ丘団地で多くなっています。

所得制限外住宅 136 戸に対して、入居戸数 84 戸、入居率 61.8%、空家数 52 戸となっています。

空家 221 戸のうち政策空家は 108 戸となっており、鶴松団地、高浜団地、山鹿 A 団地、山鹿 B 団地の空家は全て政策空家です。これらの政策空家は、耐用年限超過や著しい破損による整備不能等により、入居募集を停止しているものです。

入居状況

団地名		管理戸数	入居戸数	入居率	空家戸数	政策 空家戸数	
		戸	戸	%	戸	戸	
町営住宅等	町営住宅	1. 鶴松	27	4	14.8	23	23
		2. 鶴松中層	40	32	80.0	8	4
		3. 高浜	78	18	23.1	60	60
		4. 緑ヶ丘	308	240	77.9	68	15
		5. 山鹿A	6	5	83.3	1	1
		6. 山鹿B	8	7	87.5	1	1
		7. 新緑ヶ丘	98	90	91.8	8	0
		8. 後水	32	32	100.0	0	0
	小計	597	428	71.7	169	104	
	所得制限外住宅	9. 望海	60	35	58.3	25	3
		10. 幸町	16	10	62.5	6	0
11. 丸の内		60	39	65.0	21	1	
小計		136	84	61.8	52	4	
合計		733	512	69.8	221	108	

令和3年3月31日現在

## ② 世帯人員

町営住宅等の平均世帯人員は 1.99 人であり、本町の平均世帯人員 2.42 人（令和 2 年度国勢調査速報値）と比べて約 0.5 人少なくなっており、核家族化や 1 人世帯が増加していることが伺えます。

町営住宅では、新緑ヶ丘団地、後水団地、山鹿 A 団地の 3 団地を除く、5 団地が、平均世帯人員 2 人未満となっていますが、所得制限外住宅では、1 人から 4 人世帯までバランスよく分布しています。

世帯人員集計

団地名	世帯人員(世帯)						入居世帯数 世帯	平均世帯人員 人/世帯		
	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上				
町営住宅等	1. 鶴松	3	1	0	0	0	0	4	1.25	
	2. 鶴松中層	17	8	4	3	0	0	32	1.78	
	3. 高浜	11	3	3	0	0	1	18	1.89	
	4. 緑ヶ丘	107	88	33	9	3	0	240	1.80	
	5. 山鹿A	2	2	0	0	1	0	5	2.20	
	6. 山鹿B	4	1	2	0	0	0	7	1.71	
	7. 新緑ヶ丘	29	31	17	6	2	5	90	2.30	
	8. 後水	13	8	8	1	1	1	32	2.16	
	小計	世帯	186	142	67	19	7	7	428	1.93
	小計	%	43.5	33.2	15.7	4.4	1.6	1.6	100.0	—
	所得制限外住宅	9. 望海	13	11	5	5	0	1	35	2.17
10. 幸町		5	3	2	0	0	0	10	1.70	
11. 丸の内		6	14	15	3	1	0	39	2.46	
小計		世帯	24	28	22	8	1	1	84	2.25
小計		%	28.6	33.3	26.2	9.5	1.2	1.2	100.0	—
合計	世帯	210	170	89	27	8	8	512	1.99	
合計	%	41.0	33.2	17.4	5.3	1.6	1.6	100	—	

令和3年3月31日現在

## ③ 高齢者のいる世帯

町営住宅等の高齢者のいる世帯を集計すると、全 11 団地中 8 団地で、65 歳以上の高齢者のいる世帯が半数を超えており、全体的に高齢化が進んでいることが伺えます。

高齢者のいる世帯集計

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		
町営住宅等	1. 鶴松	4	3	75.0	4	
	2. 鶴松中層	32	18	56.3	23	
	3. 高浜	18	16	88.9	19	
	4. 緑ヶ丘	240	140	58.3	172	
	5. 山鹿A	5	2	40.0	2	
	6. 山鹿B	7	4	57.1	5	
	7. 新緑ヶ丘	90	49	54.4	66	
	8. 後水	32	20	62.5	23	
	小計	428	252	58.9	314	
	所得制限外住宅	9. 望海	35	17	48.6	21
		10. 幸町	10	6	60.0	7
11. 丸の内		39	18	46.2	25	
小計		84	41	48.8	53	
合計	512	293	57.2	367		

令和3年3月31日現在

④ 応募状況

町営住宅で10年間に入居募集したのは、緑ヶ丘団地と新緑ヶ丘団地、新規建設の後水団地の3団地です。平均倍率は、緑ヶ丘団地4.9倍、新緑ヶ丘団地3.7倍と高い倍率となっています。

所得制限外住宅で10年間に募集したのは、望海団地と丸の内団地の2団地ですが、常時募集を行っているため、平均倍率は両団地とも1倍未満となっています。

応募状況集計

団地名	過去10年間合計値				
	戸数	件数	倍率		
町営住宅等	1. 鶴松	0	0	-	
	2. 鶴松中層	0	0	-	
	3. 高浜	0	0	-	
	4. 緑ヶ丘	9	44	4.9	
	5. 山鹿A	0	0	-	
	6. 山鹿B	0	0	-	
	7. 新緑ヶ丘	43	161	3.7	
	8. 後水	20	20	1.0	
	小計	72	225	3.1	
	所得制限外住宅	9. 望海	16	8	0.5
		10. 幸町	0	0	-
11. 丸の内		30	15	0.5	
小計		46	23	0.5	
合計	118	248	2.1		

令和3年3月31日現在

⑤ 収入階層、裁量階層

町営住宅の収入階層で最も多いのは、第1分位で7割弱となっています。

公営住宅事業の対象者である本来階層（第1分位～第4分位）世帯が約8割を占め、裁量階層（高齢者世帯等のうち第5分位～第6分位）世帯は10世帯です。

団地別収入分位集計

団地名	第1分位	第2分位	第3分位	第4分位	第5分位	第6分位	第7分位	第8分位	収入未報告	裁量階層	
町営住宅	1. 鶴松	4	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2. 鶴松中層	26	2	0	2	0	0	2	0	0	
	3. 高浜	14	1	0	0	0	1	0	1	1	
	4. 緑ヶ丘	149	19	9	7	14	9	9	18	6	9
	5. 山鹿A	4	0	0	1	0	0	0	0	0	0
	6. 山鹿B	6	0	0	0	0	0	0	1	0	0
	7. 新緑ヶ丘	70	6	3	6	3	0	0	0	2	0
	8. 後水	26	1	1	1	0	1	0	2	0	0
合計	299	29	13	17	17	11	9	24	9	10	
比率	69.9%	6.8%	3.0%	4.0%	4.0%	2.6%	2.1%	5.6%	2.1%	2.3%	
本来階層											

令和3年3月31日現在

⑥ 収入超過、高額所得

町営住宅入居世帯のうち、収入超過者※1は41世帯（9.6%）で、高浜団地、緑ヶ丘団地、新緑ヶ丘団地、後水団地の4団地に入居しています。特に、緑ヶ丘団地には37世帯が入居しています。

高額所得者※2は6世帯で、鶴松中層団地、緑ヶ丘団地、山鹿B団地に入居しています。

収入超過者集計

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	
町営住宅	1. 鶴松	4	0	0.0	0
	2. 鶴松中層	32	0	0.0	2
	3. 高浜	18	1	5.6	0
	4. 緑ヶ丘	240	37	15.4	3
	5. 山鹿A	5	0	0.0	0
	6. 山鹿B	7	0	0.0	1
	7. 新緑ヶ丘	90	1	1.1	0
	8. 後水	32	2	6.3	0
小計	428	41	9.6	6	

令和3年3月31日現在

※1「収入超過者」…引き続き3年以上入居していて、かつ、第5分位以上の者。

家賃は、近傍同種の住宅の家賃を上限として設定される。

※2「高額所得者」…引き続き5年以上入居していて、直近の2年間で一定の収入を超える者。

家賃は、近傍同種の住宅の家賃に設定される。

## 4. 長寿命化に関する基本方針

### (1) 町営住宅等に関する課題

#### ① 町営住宅等ストック数

- 本町の町営住宅等比率は 12.9%で、福岡県平均、県内類似都市、近隣都市などと比べ非常に高い比率になっています。
- 本町の人口は減少傾向にあり、「国立社会保障・人口問題研究所」の将来人口推計によれば、2040年の人口は 8,511 人と推計されています。
- 現状、本町の公共賃貸住宅（県営住宅、町営住宅）数は 844 戸ですが、「公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計」によると、2040年の必要ストック数は 307 戸と推計されています。
- 町営住宅等の需要や必要ストック数、町の財政状況等を踏まえ、管理戸数の適正化を図っていく必要があります。

#### ② 耐用年限超過の町営住宅等

- 令和 3 年度時点で既に、後水団地、新緑ヶ丘団地を除く全ての住宅が耐用年限の 1/2 を超過しています。
- 令和 3 年度時点で、鶴松団地と高浜団地の 95 戸が耐用年限を超過しており、計画期間内に山鹿 A 団地と山鹿 B 団地の 12 戸が耐用年限を超過します。
- 本計画期間が終了する令和 13 年度以降、昭和 40～50 年代に建設した大量の町営住宅等が、短期間に集中して耐用年限を超過することとなります。
- 耐用年限超過状況を勘案しつつ、耐用年限を超過する住宅の老朽度合いや緊急性、需要等を把握し、用途廃止や建替えの検討、移転用住宅の確保等を計画的に推進していく必要があります。

#### ③ 高齢化に対応した住環境整備

- 町営住宅等入居者のうち、65 歳以上の高齢者のいる世帯は半数を超えています。
- 町営住宅等の高齢化は、今後も進行すると予想されることから、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ります。

#### ④ 長期的な視点に立った町営住宅等の維持活用

- 建替えは、家賃の増額等による入居者の負担はもとより、町の財政負担が大きくなることから、安全性、居住性が確保された住棟を中心に長寿命化を図り、長期的に活用できるよう改善、修繕を図る必要があります。
- 現在管理している町営住宅等の駐車場は、建築当初からの社会情勢の変化により、慢性的に駐車場台数が不足しています。今後も活用していく町営住宅等については、台数不足への対策等の検討が必要です。

## ⑤ 所得制限外住宅の課題

- 所得制限外住宅は、本町単独の住宅であり公営住宅とは異なるものの、前述の「耐用年限超過の町営住宅等」、「高齢化に対応した住環境整備」、「長期的な視点に立った維持活用」等の課題は公営住宅と同様の課題です。
- 所得制限外住宅は、需要が低く、その役割が公営住宅と重複することもあり、今後のあり方を検討する必要があります。

## (2) 長寿命化に関する基本方針

### ①ストック活用の基本方針

#### 【将来需要を見据えた管理戸数の適正化】

- 「公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計」により示された適正戸数を踏まえ、町営住宅等の戸数の縮減を図ります。
- 建替えや用途廃止を実施する際は、適正管理戸数と入居状況を踏まえ、戸数の調整を行います。
- 町営住宅等の戸数縮減に伴い発生する空き地については、民間への売却や一部の駐車場整備等、効果的な活用方法を検討します。

#### 【適切な整備手法による良好なストックの形成】

- 町営住宅等の状況を把握することで、建替えや改善等、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ります。
- 耐用年限まで期間のある町営住宅等は、個別改善等により、長寿命化を図ります。
- 利便性や需要が高く、耐用年限を超過した町営住宅等は、適正戸数を踏まえた上で、建替えによる効率的かつ計画的な更新を図ります。

#### 【バリアフリー化の推進】

- 高齢者・障がい者が安心して暮らせるよう、住戸及び周辺を含めたバリアフリー化を推進します。

### 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

#### 【ストックの状況把握の方針】

- 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」等を実施し点検結果を記録します。
- 「定期点検」は、3年ごとに住棟単位で実施します。
- 「日常点検」は、毎年外観から目視で点検するとともに、入居者退去時に内装や設備等の点検を行います。

### 【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します。
- 管理する町営住宅等については、予防保全的な修繕・改善を実施します。
- 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、適切に対応します。

### 【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、住宅カルテに蓄積し、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等に活用します。

### 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）<sup>※1</sup>の縮減に関する方針

#### 【改善事業の実施による長寿命化の方針】

- 屋上防水や外壁改修、給排水管の更新等の「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、修繕周期の延長を図ります。
- 必要に応じ、エレベーターの設置等の「福祉対応型改善」を実施します。実施は、できるだけ「長寿命化型改善」とあわせて行います。

#### 【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します。

---

※1「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・廃棄するまでの、建物全生涯に要する費用の総額。

## 5. 町営住宅等の活用計画

### (1) 計画の対象

計画の対象は、町営住宅 8 団地 43 棟 587 戸、所得制限外住宅 3 団地 6 棟 136 戸、合計 11 団地 49 棟 723 戸とします。

対象施設

種別	団地名	棟数	管理戸数	構造	階数	建設年度	
町営住宅等	町営住宅	1.鶴松団地	6	27	簡平	1	S37
		2.鶴松中層団地	2	40	中耐	4	S37
		3.高浜団地	15	68	簡平、簡二	1、2	S38～S41
		4.緑ヶ丘団地	12	308	中耐	4、5	S45～S51
		5.山鹿A団地	3	6	簡二	2	S60、S62
		6.山鹿B団地	3	8	簡二	2	S61
		7.新緑ヶ丘団地	1	98	高耐	7	H18
		8.後水団地	1	32	中耐	3・5	H30
	計	43	587				
	所得制限外住宅	9.望海団地	2	60	中耐	5	S48
		10.幸町住宅	1	16	中耐	4	S38
11.丸の内住宅		3	60	中耐	3	S54	
計	6	136					
合計		49	723				

(構造の見方)

簡平：簡易耐火構造平屋建

簡二：簡易耐火構造二階建

中耐：耐火構造三階から五階

高耐：耐火構造六階以上

## (2) スtock活用手法

### ① 活用手法

活用手法は、「建替事業」、「全面的改善事業」、「個別改善事業」、「修繕対応」の4つがあります。また、町営住宅等の処分としては、「用途廃止」、「譲渡処分」、「事業主の変更」等があります。

活用手法

活 用 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。

## ② 活用手法選定フロー

事業手法選定については、下図を基本として選定を行いました。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いました。

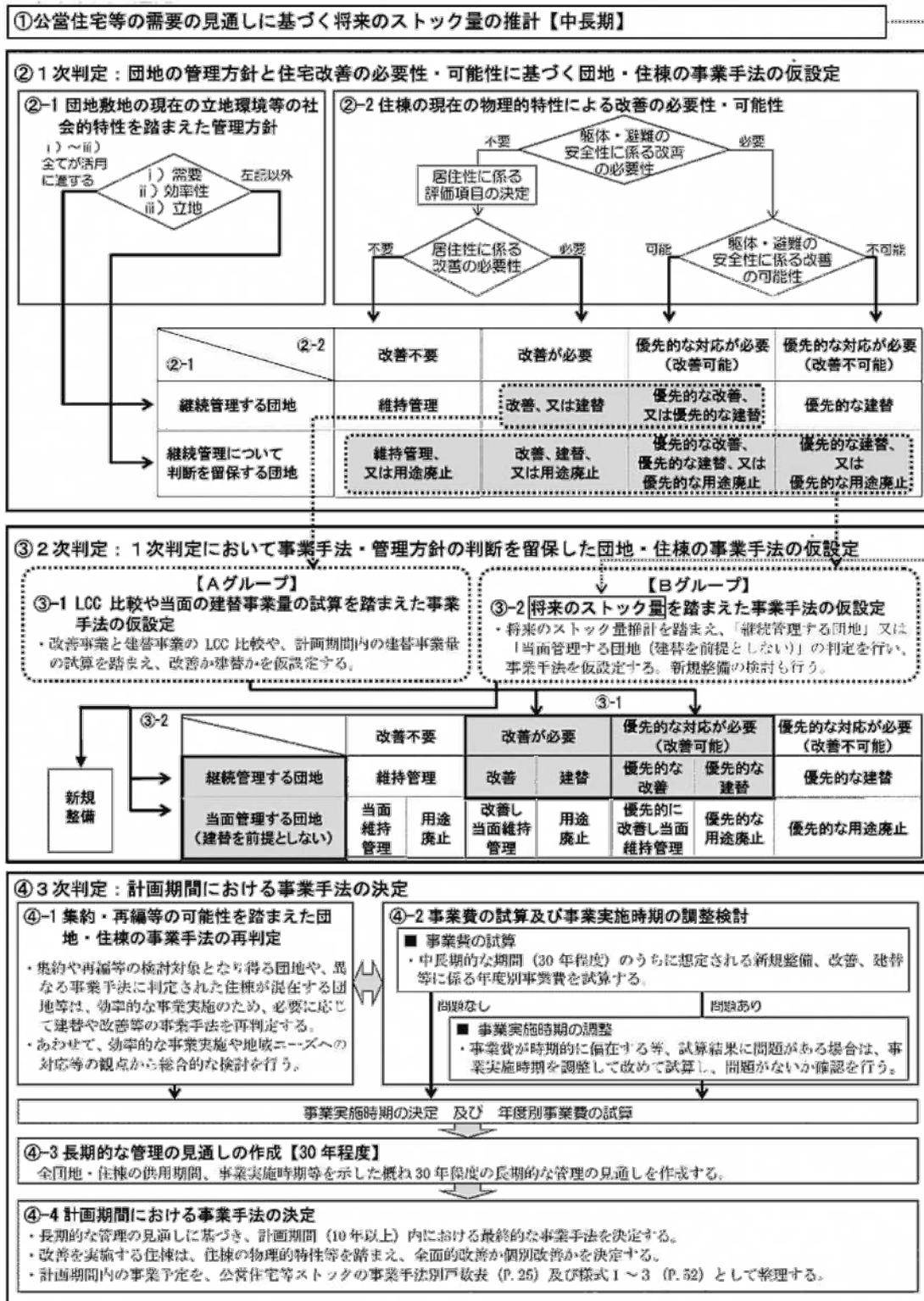


図 事業手法選定フロー

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）

### (3) 将来ストック量の推計【中長期】

町営住宅等の将来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」を使用しました。

推計の結果、「著しい困窮年収未満の世帯数(=公営住宅ストック数)」は、人口・世帯数の減少に伴い 2040 年度には 307 世帯と推計されました。

現在、本町の公共賃貸住宅は、町営住宅 723 戸、県営住宅 121 戸、合計 844 戸あり、推計された公営住宅ストック量を充足しています。

町営住宅等ストック推計結果

	2020 年度	2030 年度	2040 年度
人口	13,012	10,613	8,511
総世帯数	5,263	4,406	3,582
持ち家世帯数	3,696	3,094	2,516
借家世帯数	1,567	1,312	1,066
借家世帯数のうち公営住宅施策 対象世帯数	933	794	662
著しい困窮年収未満の世帯数 (=公営住宅ストック数)	434	369	307

参考) 公共賃貸住宅立地数

	2020 年度
町営住宅(町営)	587
町営住宅(所得制限外)	136
県営住宅	121
公共賃貸住宅数(合計)	844

(4) 1次判定：団地の社会的特性、住棟の物理的特性による判定

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段階で仮設定を行いました。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ました。

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	○：用途地域内 ×：用途地域外
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	○：該当なし △：土砂災害警戒区域内、 浸水想定区域内（浸水深0.5m未満） ×：土砂災害特別警戒区域内 浸水想定区域内（浸水深0.5m以上）



■ 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 (㎡)	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				
町営住宅	1 鶴松団地	A1	2	築平	S37	-	-	23戸(85.2%) 政策空家23戸	-	4,452.05	○	第一種中高層住居専用地域 (60/200)	○	近隣に 公共交通機関、教育施設、 生活利便施設あり	○	団地が隣接 (道路を挟んで鶴松中層団 地が有る)	×	浸水想定区域 浸水深 0.5m以上3.0m未満	×	継続管理について判断を留保				
		A4	4	築平	S37													浸水想定区域 浸水深 0.5m未満	△		継続管理			
		B1	6	築平	S37																			
		B5	6	築平	S37																			
		B6	3	築平	S37																			
		B7	6	築平	S37																			
	2 鶴松中層団地	A	24	中層	S37	-	-	8戸(11.1%、政策空家除外) 政策空家4戸	×	4,096.05	○	第一種中高層住居専用地域 (60/200)	○	近隣に 公共交通機関、教育施設、 生活利便施設あり	○	団地が隣接 (道路を挟んで鶴松団地が 有る)	×	該当なし	○	継続管理について判断を留保				
		B	16	中層	S37																			
	3 高浜団地	-	-	-	-	-	-	60戸(76.9%) 政策空家60戸	-	13,921.29	○	第一種中高層住居専用地域 (60/200)	○	近隣に 公共交通機関、教育施設、 生活利便施設あり	○	団地が隣接 (鶴松、緑ヶ丘団地に近い)	×	一部 浸水想定区域 浸水深 0.5m未満	△	継続管理				
																		102	4		築平	S38	浸水想定区域 浸水深 0.5m未満	△
																		103	4		築平	S38	該当なし	○
																		104	4		築平	S38	該当なし	○
																		206	4		築二	S38	該当なし	○
																		108	4		築平	S39	該当なし	○
																		209	6		築二	S39	一部 浸水想定区域 浸水深 0.5m未満	△
																		210	4		築二	S39	該当なし	○
																		109	4		築平	S40	一部 浸水想定区域 浸水深 0.5m未満	△
																		112	4		築平	S40	該当なし	○
																		212	4		築二	S40	一部 浸水想定区域 浸水深 0.5m未満	△
																		213	4		築二	S40	該当なし	○
215																		6	築二		S40	一部 浸水想定区域 浸水深 0.5m未満	△	
216																		4	築二		S40	該当なし	○	
217	6	築二	S40	一部 浸水想定区域 浸水深 0.5m未満	△																			
218	6	築二	S41	一部 浸水想定区域 浸水深 0.5m未満	△																			
4 緑ヶ丘団地	1.0~10.7 (平均4.9)	○	68戸(18.1%、政策空家除外) 政策空家15戸	×	22,953.31	○	第一種中高層住居専用地域 (60/200)	○	近隣に 公共交通機関、教育施設、 生活利便施設あり	○	団地が隣接 (道路を挟んで新緑ヶ丘団 地が有る)	×	該当なし	○	継続管理									
													1	24		中層	S45	一部 浸水想定区域 浸水深 0.5m未満	△					
													2	24		中層	S46	該当なし	○					
													3	30		中層	S47	該当なし	○					
													4	20		中層	S47	該当なし	○					
													5	30		中層	S48	該当なし	○					
													6	20		中層	S48	該当なし	○					
													7	30		中層	S49	該当なし	○					
													8	30		中層	S49	該当なし	○					
													9	30		中層	S50	該当なし	○					
													10	20		中層	S50	該当なし	○					
													11	30		中層	S51	該当なし	○					
12	20	中層	S51	該当なし	○																			



■ 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 (㎡)	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
町営住宅	5山鹿A団地	A1	2	簡二	S60	-	-	1戸(16.7%) 政策空家1戸	-	1,440.00	○	第一種低層住居専用地域 (40/60)	○	近隣に施設なし	×	問題なし	○	浸水想定区域 浸水深 0.5m以上3.0m未満	×	継続管理について判断を留保
		A2	2	簡二	S60															
		A3	2	簡二	S62															
	6山鹿B団地	B1	3	簡二	S61	-	-	1戸(12.5%) 政策空家1戸	-	1,783.00	○	第一種低層住居専用地域 (40/60)	○	近隣に施設なし	×	問題なし	○	浸水想定区域 浸水深 0.5m以上3.0m未満	×	継続管理について判断を留保
		B2	2	簡二	S61															
		B3	3	簡二	S61															
7新緑ヶ丘団地	-	98	高耐	H18	1.0~18.0 (平均3.7)	○	8戸(8.2%)	○	8,343.50	○	第一種住居地域 (60/200)	○	近隣に公共交通機関、教育施設、 生活利便施設あり	○	団地が隣接 (道路を挟んで緑ヶ丘団地 が有る)	×	該当なし	○	継続管理	
8後木団地	-	32	中耐	H30	0.6~1.3 (平均1.0)	○	0戸(0.0%)	○	4,095.94	○	第一種住居地域 (60/200)	○	近隣に公共交通機関、教育施設、 生活利便施設あり	○	問題なし	○	土砂災害警戒区域 浸水想定区域 浸水深 0.5m以上3.0m未満	△ ×	継続管理について判断を留保	
所得制限外住宅	9望海団地	A	30	中耐	S48	0.0~1.0 (平均0.5)	×	25戸(38.6%、政策空家除外) 政策空家3戸	×	5,230.44	○	第一種住居地域 (60/200)	○	近隣に施設なし	×	問題なし	○	該当なし	○	継続管理について判断を留保
		B	30	中耐	S48															
	10幸町住宅	-	16	中耐	S38	-	-	6戸(37.5%)	×	1,311.49	○	第一種住居地域 (60/200)	○	近隣に公共交通機関、教育施設、 生活利便施設あり	○	問題なし	○	該当なし	○	継続管理について判断を留保
	11丸の内住宅	A	24	中耐	S54	0.0~1.3 (平均0.5)	×	21戸(33.9%、政策空家除外) 政策空家1戸	×	8,466.79	○	第一種中高層住居専用地域 (60/200)	○	近隣に施設なし	×	問題なし	○	該当なし	○	継続管理について判断を留保
		B	18	中耐	S54															
		C	18	中耐	S54															
						○：1倍以上 -：募集なし ×：1倍未満	○：1割未満 -：政策空家対策 ×：1割以上	○：1,000㎡以上 ×：1,000㎡未満	○：用途地域内 ×：用途地域外	○：良い ×：悪い	○：問題なし ×：バランスが悪い	○：該当なし △：土砂災害警戒区域内 浸水想定区域0.5m未満 ×：土砂災害特別警戒区域内 浸水想定区域0.5m以上								



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	経過年数 ○：2031年経過年数が耐用年限の1/2以内 △：2031年経過年数が耐用年限の1/2超過 ×：2031年経過年数が耐用年限を超過
	躯体の安全性の判定 ○：新耐震基準（S56年以降）建設 ×：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 ー：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 △：階段幅員若しくは、階段蹴上・踏面のどちらか一方が基準を満たしていない ×：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 ー：簡平、簡二（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 △：部分的に劣化あり ×：広範囲に劣化あり ー：未整備
	バルコニー手摺の劣化状況 ○：問題なし △：部分的に劣化あり ×：広範囲に劣化あり ー：簡平（判定除外）
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） ○：40㎡以上 ×：40㎡未満
	屋上防水（長寿命化型の可能性を検討） ○：問題なし △：部分的に劣化あり ×：広範囲に劣化あり
	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

判定項目	判定内容・選定基準
② 居住性の判定	3 箇所給湯 (台所、洗面所、風呂) ○：整備済み、問題なし △：整備済みであるが、部分的に劣化あり ×：整備済みであるが、広範囲に劣化あり ー：未整備
給水方式	直接：直接方式 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
雨水排水処理施設	○：問題なし △：部分的に劣化あり ×：広範囲に劣化あり ー：未整備
開口部のアルミサッシ化	○：問題なし △：部分的に劣化あり ×：広範囲に劣化あり
集会所（団地内）	○：団地内にあり、施設に問題なし △：団地内にあるが、部分的に劣化あり ×：団地内にあるが、広範囲に劣化あり ー：団地内になし
児童公園（団地内）	○：団地内にあり、施設に問題なし △：団地内にあるが、部分的に劣化あり ×：団地内にあるが、広範囲に劣化あり ー：団地内になし
駐車場	○：問題なし △：部分的に劣化あり ×：広範囲に劣化あり ー：なし
駐輪場	○：問題なし △：部分的に劣化あり ×：広範囲に劣化あり ー：なし

判定項目		判定内容・選定基準
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、問題なし △：設置済みであるが、部分的に劣化あり ×：未整備若しくは設置済みであるが、広範囲に劣化あり －：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、問題なし △：設置済みであるが、部分的に劣化あり ×：未整備若しくは設置済みであるが、広範囲に劣化あり －：簡平、簡二（判定除外）
	エントランスの段差	○：段差なし、手摺あり ×：段差あり －：簡平、簡二（判定除外）



■1次判定：②住棟の物理的特性による判定

種別	団地名	棟数	管理戸数	棟番号	構造	建設年度	経過年数			安全性								居住性										高齢化対応					1次②判定結果				
							耐用年限	2031経過年数	判定	躯体の耐震性	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	浴室手摺	便所手摺		共用部手摺	エントランス段差		
																								ドア	窓	集会所	児童遊園	駐車場	駐輪場								
町営住宅	1.鶴松団地	1	2	A1	簡平	S37	1962	30	70	×	○	-	-	○	○	-	-	×	×	△	-	直接	○	△	△	△	-	-	-	-	-	×	×	-	-	改善が必要	
		1	4	A4	簡平	S37	1962	30	70	×	○	-	-	○	○	-	-	×	×	△	-	直接	○	△	△	△	-	-	-	-	-	×	×	-	-		
		1	6	B1	簡平	S37	1962	30	70	×	○	-	-	○	○	-	-	×	×	△	-	直接	○	△	△	△	-	-	-	-	-	×	×	-	-		
		1	6	B5	簡平	S37	1962	30	70	×	○	-	-	○	○	-	-	×	×	△	-	直接	○	△	△	△	-	-	-	-	-	×	×	-	-		
		1	3	B6	簡平	S37	1962	30	70	×	○	-	-	○	○	-	-	×	×	△	-	直接	○	△	△	△	-	-	-	-	-	×	×	-	-		
		1	6	B7	簡平	S37	1962	30	70	×	○	-	-	○	○	-	-	×	×	△	-	直接	○	△	△	△	-	-	-	-	-	×	×	-	-		
	2.鶴松中層団地	1	24	A	中耐	S37	1962	70	70	△	○	○	○	○	○	-	○	○	○	○	-	直接	○	△	○	○	-	-	△	×	×	×	×	○	○	改善が必要	
		1	16	B	中耐	S37	1962	70	70	△	○	○	○	○	○	-	△	○	OR3予定	OR3予定	-	直接	○	△	OR3予定	△	-	-	△	×	×	×	×	△	○		
	3.高浜団地	①	1	4	102	簡平	S38	1963	30	69	×	○	-	-	○	○	-	-	×	×	×	-	直接	○	○	△	△	-	×	△	-	-	×	×	-	-	改善が必要
			1	4	103	簡平	S38	1963	30	69	×	○	-	-	○	○	-	-	×	×	×	-	直接	○	○	△	△	-	×	△	-	-	×	×	-	-	
			1	4	104	簡平	S38	1963	30	69	×	○	-	-	○	○	-	-	×	×	×	-	直接	○	○	△	△	-	×	△	-	-	×	×	-	-	
			1	4	206	簡二	S38	1963	45	69	×	○	-	-	○	○	-	△	×	×	×	-	直接	○	○	△	△	-	×	△	-	-	×	×	-	-	
		②	1	4	108	簡平	S39	1964	30	68	×	○	-	-	○	○	-	-	×	×	×	-	直接	○	○	△	△	-	×	△	-	-	×	×	-	-	
			1	6	209	簡二	S39	1964	45	68	×	○	-	-	○	○	-	△	○	×	×	-	直接	○	○	△	△	-	×	△	-	-	×	×	-	-	
			1	4	210	簡二	S39	1964	45	68	×	○	-	-	○	○	-	△	○	×	×	-	直接	○	○	△	△	-	×	△	-	-	×	×	-	-	
		③	1	4	109	簡平	S40	1965	30	67	×	○	-	-	○	○	-	-	×	×	×	-	直接	○	○	△	△	-	×	△	-	-	×	×	-	-	
			1	4	112	簡平	S40	1965	30	67	×	○	-	-	○	○	-	-	×	×	×	-	直接	○	○	△	△	-	×	△	-	-	×	×	-	-	
			1	4	212	簡二	S40	1965	45	67	×	○	-	-	○	○	-	△	○	×	×	-	直接	○	○	△	○	-	×	△	-	-	×	×	-	-	
			1	4	213	簡二	S40	1965	45	67	×	○	-	-	○	○	-	△	○	×	×	-	直接	○	○	△	○	-	×	△	-	-	×	×	-	-	
			1	6	215	簡二	S40	1965	45	67	×	○	-	-	○	○	-	△	○	×	×	-	直接	○	○	△	○	-	×	△	-	-	×	×	-	-	
			1	4	216	簡二	S40	1965	45	67	×	○	-	-	○	○	-	△	○	×	×	-	直接	○	○	△	○	-	×	△	-	-	×	×	-	-	
④	1	6	217	簡二	S40	1965	45	67	×	○	-	-	○	○	-	△	○	×	×	-	直接	○	○	△	○	-	×	△	-	-	×	×	-	-			
④	1	6	218	簡二	S41	1966	45	66	×	○	-	-	○	○	-	△	○	×	×	-	直接	○	○	△	○	-	×	△	-	-	×	×	-	-			



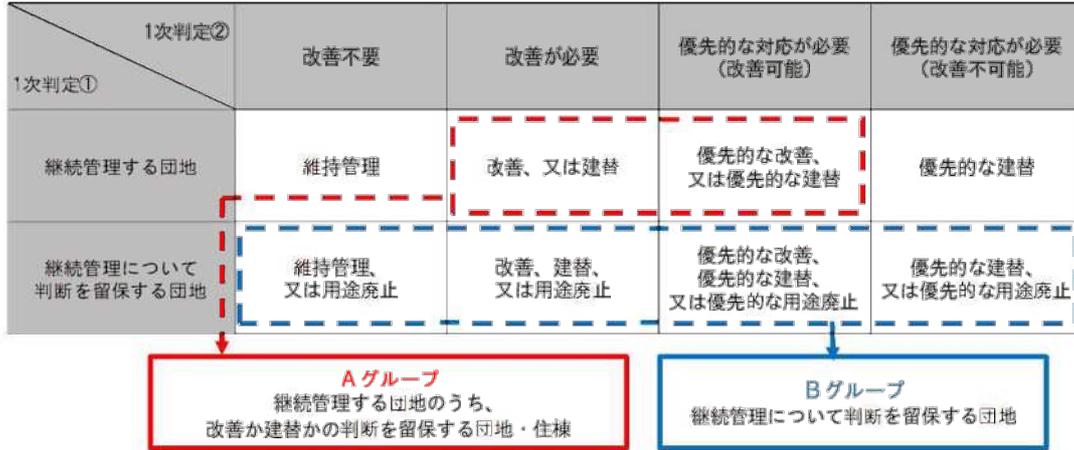




(5) 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した  
団地・住棟の事業手法の仮設定

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いました。

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



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 の縮減ができる場合に、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。

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

		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	用途廃止	改善 当面維持管理	建替 用途廃止	優先的な改善 当面維持管理	優先的な建替 用途廃止	優先的な改善 用途廃止	優先的な建替 用途廃止
新規整備	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	優先的な改善	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	優先的な改善 用途廃止	優先的な建替 用途廃止

## 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

種別	団地名	構造	管理戸数	棟番号	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	
町営住宅	1.鶴松団地	簡平	6	A1、A4	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、又は用途廃止	→	用途廃止 (耐用年限超過) (ストック充足)	用途廃止
			21	B1、B5～B7	継続管理	改善が必要	Aグループ改善又は建替	建替 (耐用年限超過)	→	建替
	2.鶴松中筋団地	中耐	40	A、B	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、又は用途廃止	→	改善し当面維持管理 (耐用年限内) (耐震性有)	改善
	3.高浜団地	簡平	24	102～104、108、109、112	継続管理	改善が必要	Aグループ改善又は建替	建替 (耐用年限超過)	→	建替
			44	206、209、210、212、213、215～218	継続管理	改善が必要	Aグループ改善又は建替	建替 (耐用年限超過)	→	建替
	4.緑ヶ丘団地	中耐	308	1～12	継続管理	改善が必要	Aグループ改善又は建替	改善 (LCO縮減効果有) (耐用年限内)	→	改善
	5.山鹿A団地	簡二	6	A1～A3	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、又は用途廃止	→	用途廃止 (浸水想定区域0.5～3.0m) (A1、A2はR12年に耐用年限超過、A3はR14年に超過) (ストック充足)	用途廃止
	6.山鹿B団地	簡二	8	B1～B3	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、又は用途廃止	→	用途廃止 (浸水想定区域0.5～3.0m) (R13年に耐用年限超過) (ストック充足)	用途廃止
7.新緑ヶ丘団地	高耐	98	-	継続管理	改善が必要	Aグループ改善又は建替	改善 (LCO縮減効果有) (耐用年限内)	→	改善	
8.後水団地	中耐	32	-	継続管理について判断を留保	改善不要	維持管理又は用途廃止	→	→	維持管理	
所得制限外住宅	9.望海団地	中耐	60	A、B	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、又は用途廃止	→	改善 (耐用年限内) (耐震性有)	改善
	10.幸町住宅	中耐	16	-	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、又は用途廃止	→	改善 (耐用年限内) (耐震性有)	改善
	11.丸の内住宅	中耐	60	A、B、C	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、又は用途廃止	→	改善 (耐用年限内) (耐震性有)	改善

(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、計画期間における事業手法を決定しました。

種別	団地名	棟番号	構造	管理戸数	計画期間の事業手法	計画戸数	事業概要
町営住宅	1.鶴松団地	A1, A4	簡平	6	用途廃止	0	耐用年限を大きく超過し、建物外部が劣化している。浸水想定区域内に所在し浸水深2.9m以下である。政策空家対策を実施しており、令和8年度までに入居者移転を完了させ、その後、用途廃止を行う。
		B1, B5~B7	簡平	21	用途廃止	0	耐用年限を大きく超過し、建物外部が劣化している。政策空家対策を実施しており、令和8年度までに入居者移転を完了させ、その後、用途廃止を行う。
	2.鶴松中層団地	A, B	中耐	40	維持管理 (次期計画で用途廃止)	40	建物外部は良好である。本計画期間は適切に維持管理を行い、次期計画で用途廃止を予定する。
	3.高浜団地	102~104、108、109、112	簡平	24	用途廃止	0	耐用年限を大きく超過し、建物外部が劣化している。政策空家対策を実施しており、令和8年度までに入居者移転を完了させ、その後、用途廃止を行う。
		206、209、210、212、213、215~218	簡二	44	用途廃止	0	耐用年限を大きく超過し、建物外部が劣化している。政策空家対策を実施しており、令和8年度までに入居者移転を完了させ、その後、用途廃止を行う。
	4.緑ヶ丘団地	1~2	中耐	48	個別改善事業	48	【長寿命化型改善】屋上防水、給排水管更新
		3~5、7	中耐	110	個別改善事業	110	【長寿命化型改善】給排水管更新
		6	中耐	20	個別改善事業	20	【長寿命化型改善】屋上防水、外壁改修（開口部含む）、給排水管更新
		8~10	中耐	80	個別改善事業	80	【長寿命化型改善】屋上防水、外壁改修（開口部含む）、給排水管更新 【福祉対応型改善】エレベーター設置
		11~12	中耐	50	個別改善事業	50	【長寿命化型改善】外壁改修（開口部含む）、給排水管更新
	5.山鹿A団地	A1~A3	簡二	6	用途廃止	0	建物外部が劣化しており、R12年度~R14年度に耐用年限を超過する。浸水想定区域内に所在し浸水深2.9m以下である。政策空家対策を実施しており、入居者移転後用途廃止を行う。
	6.山鹿B団地	B1~B3	簡二	8	用途廃止	0	建物外部が劣化しており、R13年度に耐用年限を超過する。浸水想定区域内に所在し浸水深2.9m以下である。政策空家対策を実施しており、入居者移転後用途廃止を行う。
	7.新緑ヶ丘団地	-	高耐	98	改善 (予防保全)	98	【長寿命化型改善】外壁改修
8.後水団地	-	中耐	32	維持管理	32	築3年の新しい住棟で、劣化箇所はない。本計画期間は適切に維持管理を行う。	
所得制限外住宅	9.望海団地	A, B	中耐	60	維持管理 (耐用年限超過時点で用途廃止)	60	本計画期間は適切に維持管理を行い、耐用年限超過時点で用途廃止を予定する。入居者は「丸の内住宅」へ移転を促す。
	10.幸町住宅	-	中耐	16	維持管理 (次期計画で用途廃止)	16	次期計画期間に耐用年限を超過する。本計画期間は適切に維持管理を行い、次期計画で用途廃止を予定する。入居者は「丸の内住宅」へ移転を促す。
	11.丸の内住宅	A, B, C	中耐	60	維持管理	60	建物外部は良好である。本計画期間は適切に維持管理を行う。
町営住宅				587	→	478	
所得制限外住宅				136	→	136	
町営住宅等				723	→	614	
増減戸数						-109	



(7) 事業スケジュール

種別	団地名	棟番号	構造	戸数	活用手法	事業費概算						合計	事業スケジュール										合計				
						解体費用	屋上防水	外壁改修(開口部含)	アスベスト調査	給排水管更新	エレベータ設置		設計費	前期					後期								
						一式 ※実施計画	400 ※丸の内改修実績	1,700 ※丸の内改修実績	一式 ※実施計画	1,690 ※国マニュアル	一式 ※実施計画		一式 ※工事費の4.5%	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		R13			
町営住宅	1 鶴松	A1、2 B1、5~7	簡平 簡平	6 21	用途廃止	23,600						23,600	6戸(実計) 5,900	12戸(実計) 9,300	9戸(実計) 8,400										23,600		
	2 鶴松中層	A、B	中耐	40	維持管理																						
	3 高浜	102~112 206~218	簡平 簡二	24 44	用途廃止	66,948						66,948	10戸(実計) 9,846	10戸(実計) 10,150	10戸(実計) 9,537	10戸 9,846	10戸 9,846	10戸 9,846	8戸 7,877						66,948		
	4 緑ヶ丘	1		中耐	24	個別改善		9,600			40,560	2,257	52,417				設計 2,257	屋上・給排水 50,160								52,417	
		2		中耐	24	個別改善		9,600			40,560	2,257	52,417				設計 2,257	屋上・給排水 50,160								52,417	
		3		中耐	30	個別改善					50,700	2,282	52,982						設計 2,282	給排水 50,700						52,982	
		4		中耐	20	個別改善					33,800	1,521	35,321							設計 1,521	給排水 33,800					35,321	
		5		中耐	30	個別改善					50,700	2,282	52,982							設計 2,282	給排水 50,700					52,982	
		6		中耐	20	個別改善		(実施計画) 43,374			33,800	1,521	78,695					外部(実計) 43,374		設計 1,521	給排水 33,800					78,695	
		7		中耐	30	個別改善					50,700	2,282	52,982							設計 2,282	給排水 50,700					52,982	
		8		中耐	30	個別改善		(実施計画) 49,184			50,700	90,400	8,541	198,825		設計(実計) 6,259	外部(実計) 49,184	EV 90,400				設計 2,282	給排水 50,700				198,825
		9		中耐	30	個別改善		(実施計画) 49,184			50,700	90,400	2,282	192,566	外部(実計) 49,184	EV(実計) 90,400						設計 2,282	給排水 50,700				192,566
		10		中耐	20	個別改善		8,000	34,000	111	33,800	64,372	6,313	146,596				設計 6,313	外部・アスベスト・給排水 75,911	EV 64,372							146,596
		11		中耐	30	個別改善			51,000		50,700		4,577	106,277					設計 4,577	外壁・給排水 101,700						106,277	
		12		中耐	20	個別改善			34,000		33,800		3,051	70,851						設計 3,051	外壁・給排水 67,800					70,851	
	5 山鹿A	A1~3	簡二	6	用途廃止	5,910						5,910											4戸 3,940	2戸 1,970	5,910		
	6 山鹿B	B1~3	簡二	8	用途廃止	7,880						7,880											4戸 3,940	4戸 3,940	7,880		
	7 新緑ヶ丘	-	高耐	98	個別改善			166,600				7,497	174,097										設計 7,497	外壁 166,600	174,097		
8 後水	-	中耐	32	維持管理																							
所得制限外住宅	9 望海	A、B	中耐	60	維持管理																						
	10 幸町	-	中耐	16	維持管理																						
	11 丸の内	A	中耐	24	維持管理																						
		B	中耐	18	維持管理																						
合計					104,338	168,942	285,600	111	520,520	245,172	46,661	1,371,343	64,930	116,109	67,121	111,073	234,028	182,772	166,261	139,764	116,777	172,510	1,371,343				



## (8) 事業手法別戸数

■町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	備考
管理戸数	723 戸	646 戸	
新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	
維持管理予定戸数	646 戸	614 戸	
うち計画修繕対応戸数	518 戸	256 戸	維持管理
うち改善事業予定戸数	128 戸	358 戸	
個別改善事業戸数	128 戸	358 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	77 戸	32 戸	

①町営住宅ストックの事業手法別戸数表（内訳）

町営住宅	1～5年目	6～10年目	備考
管理戸数	587 戸	510 戸	587戸-77戸
新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	
維持管理予定戸数	510 戸	478 戸	
うち計画修繕対応戸数	382 戸	120 戸	維持管理
うち改善事業予定戸数	128 戸	358 戸	
個別改善事業戸数	128 戸	358 戸	緑ヶ丘6.8.9.10は前後期改善
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	77 戸	32 戸	

②所得制限外住宅ストックの事業手法別戸数表（内訳）

所得制限外住宅	1～5年目	6～10年目	備考
管理戸数	136 戸	136 戸	
新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	
維持管理予定戸数	136 戸	136 戸	
うち計画修繕対応戸数	136 戸	136 戸	維持管理
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	0 戸	
用途廃止予定戸数	0 戸	0 戸	

## 6. 長寿命化計画の実施方針

### (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、定期的な点検と団地巡回による日常的な点検を実施します。

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、修繕計画等に活用します。

#### 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します。

項目	内容
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します。
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 回行います。

#### 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します。

項目	内容
点検方法・箇所	点検は、町職員により「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、建築設備等について実施します。 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、入居者退去時に行います。
点検周期	周期は、年 1 回程度を基本としますが、定期点検や改善設計時に合わせて行う等、効率的に実施します。

## 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
	イ) 屋根	<input type="checkbox"/> 雨樋の劣化及び損傷の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<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、污水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
備考				

## (2) 計画修繕の実施方針

町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な修繕計画を作成し、計画的に修繕を実施します。

- 必要な修繕のうち、改善事業と一体的に行うことで交付金の対象となる場合は、可能な限り改善事業として実施します。
- 関連する複数の部位を同時に修繕する、団地ごとに修繕する等、修繕コストの縮減や居住者の負担軽減に努めます。
- 維持管理住棟や用途廃止予定住棟は、原則として大規模な修繕は実施しませんが、外壁落下防止や避難設備等の更新など、入居者の安全に関わる修繕については優先して実施します。
- 計画修繕は、予防保全や修繕コスト抑制の観点から、修繕周期、各種点検の結果、日常的な不具合の発生状況等を踏まえ、確実に実施します。
- 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します。

## ■長期修繕計画

単位：千円

種別	団地名	棟番号	建築年	構造	戸数	本計画期間(第2期)		第3期長寿命化計画期間		第4期長寿命化計画期間		第5期長寿命化計画期間	
						2022~2026年	2027~2031年	2032~2035年	2037~2041年	2042~2046年	2047~2051年	2052~2056年	2057~2061年
町営	1.鶴松	A1、2 B1、5~7	1962	簡平 簡平	6 21	用途廃止 23,600							
							2.鶴松中層	A、B	1962	中耐	40	維持管理	維持管理
	3.高松	102~112 206~218	1965 1966	簡平 簡二	24 44	用途廃止 49,225	用途廃止 17,723						
								4.緑ヶ丘	1	1970	中耐	24	屋上、給排水 52,417
	2	1971	中耐	24	屋上、給排水 52,417	維持管理	維持管理		用途廃止 23,640				
	3	1972	中耐	30	維持管理	給排水 52,982	維持管理		維持管理	用途廃止 29,550			
	4	1972	中耐	20	維持管理	給排水 35,321	維持管理		維持管理	用途廃止 19,700			
	5	1973	中耐	30	維持管理	給排水 52,982	維持管理		維持管理	用途廃止 29,550			
	6	1973	中耐	20	外部 43,374	給排水 35,321	維持管理		維持管理	建替え 298,870	維持管理	維持管理	維持管理
	7	1974	中耐	30	維持管理	給排水 52,982	維持管理		維持管理	建替え 448,305	維持管理	維持管理	維持管理
	8	1974	中耐	30	外部、EV 145,843	給排水 52,982	維持管理		維持管理	建替え 448,305	維持管理	維持管理	維持管理
	9	1975	中耐	30	外部、EV 139,584	給排水 52,982	維持管理		維持管理	建替え 448,305	維持管理	維持管理	維持管理
	10	1975	中耐	20	外部、給排水 82,224	EV 64,372	維持管理		維持管理	建替え 298,870	維持管理	維持管理	維持管理
	11	1976	中耐	30	設計 4,577	外部、給排水 101,700	維持管理		維持管理	建替え 448,305	維持管理	維持管理	維持管理
12	1976	中耐	20	維持管理	外部、給排水 70,851	維持管理	維持管理		建替え 298,870	維持管理	維持管理	維持管理	
5.山鹿A	A1~3	1985	簡二	6	維持管理	用途廃止 5,910							
6.山鹿B	B1~3	1987	簡二	8	維持管理	用途廃止 7,880							
7.新緑ヶ丘	-	2006	高耐	98	維持管理	外壁 174,097	屋上、EV 56,443	給排水、水回り 403,495	維持管理	外壁 174,097	屋上 40,964	維持管理	
8.後水	-	2018	中耐	32	維持管理	維持管理	維持管理	外部 70,224	維持管理	維持管理	給排水、水回り 131,754	外部 70,224	
不 得 制 限 外	9.望海	A、B	1973	中耐	60	維持管理	維持管理	維持管理	用途廃止 59,100				
	10.幸町	-	1963	中耐	16	維持管理	維持管理	用途廃止 15,760					
	11.丸の内	A	1979	中耐	24	維持管理	維持管理	維持管理	用途廃止 23,640				
		B	1979	中耐	18	維持管理	維持管理	維持管理	用途廃止 17,730				
	C	1979	中耐	18	維持管理	維持管理	維持管理	用途廃止 17,730					
合 計						593,261	778,083	111,603	639,199	2,768,630	1,74,097	172,718	70,224
管理戸数						723	646	614	558	390	310	310	310

※第2期の内訳は事業計画参照

第3期以降の工事単価			
部位	修繕周期目安	金額	備考
用途廃止	-	985 千円/戸	実施計画
屋上防水	20年	400 千円/戸	丸の内改修実績
外壁改修	20年	1,700 千円/戸	丸の内改修実績
配管等更新	35年	2,040 千円/戸	マニュアル(給排水管、ガス管)
水回り設備更新	35年	1,900 千円/戸	マニュアル(風呂、便所、キッチン、給湯器等)
EV更新	30年	15,000 千円/基	マニュアル
建替え	70年	14,300 千円/戸	後水建替え実績
設計費	-	工事費の4.5%	実施計画

### (3) 改善事業の実施方針

改善事業は、住棟のうち、安全性や居住性等が確保されており、長期活用を図ることとしたものにおいて行い、住棟の状況に応じて実施します。関連する複数の部位の改善や、団地単位で改善事業を実施することで、コストの縮減や入居者の負担軽減に努めます。

#### ① 長寿命化型改善

躯体の耐久性や劣化速度の低減、維持管理の容易性等を従前より向上させるための改善を行います。

仕上材の仕様等は、改善工事前に行われる実施設計により、詳細な劣化状況調査を行ったうえで、決定します。

計画期間内の改善内容	対象団地・棟番号	改善の内容
屋上防水	緑ヶ丘団地 1.2.6.8～10 棟	既存の防水層を撤去し、水勾配を確保した上で、既存仕様より防水性、耐久性を向上させます。
外壁改修（開口部含む）	緑ヶ丘団地 6.8～12 棟 新緑ヶ丘団地	外壁のクラック等の補修、外壁の塗装を行い、既存仕様より防水性、耐久性、安全性を向上させます。
給排水管更新	緑ヶ丘団地 1～12 棟	既存の給排水管を撤去・再敷設、もしくは別ルートでの配管を行い、既存仕様より耐久性、耐食性を向上させます。

#### ② 福祉対応型改善

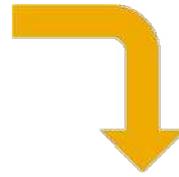
高齢者、障がい者を含めた全ての人が、日常生活を円滑に過ごすための改善を行います。

計画期間内の改善内容	対象団地・棟番号	改善の内容
エレベーター設置	緑ヶ丘団地 8～10 棟	高齢社会に対応した改善としてエレベーターの設置を行います。 エレベーター設置は、耐火構造5階建ての住棟を対象とします。これまでに3～7棟の設置が完了しており、今後も残りの棟の設置を進めます。

事例) 緑ヶ丘団地の階段室型エレベーター設置



【EV 設置前住棟】

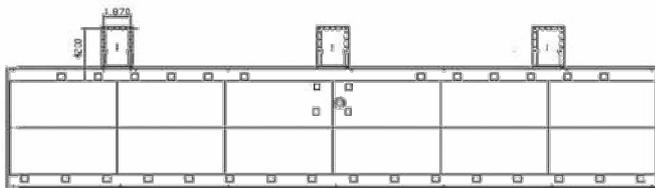


【EV 設置後住棟】

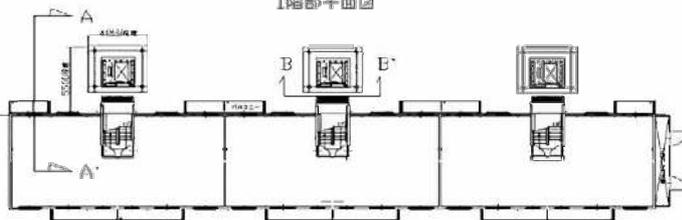


階段室前に EV を設置し、  
屋上防水と外壁改修を実施 (3~7 棟)

屋上部平面図

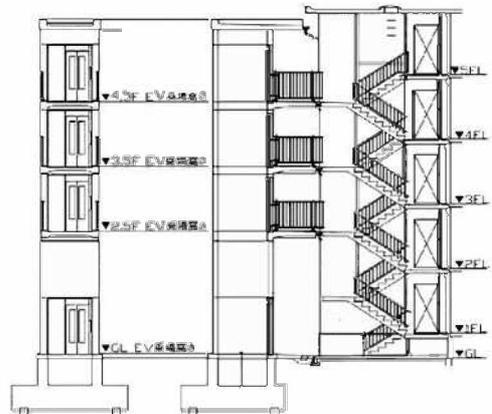


1階部平面図



B-B' 立面図

A-A' 立面図



【EV 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"> <li>・浴室の防水性向上に資する工事</li> <li>・内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事</li> <li>・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性に資する工事</li> <li>・避難施設の耐久性向上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事</li> </ul>
安全性確保型改善	<ul style="list-style-type: none"> <li>・台所壁の不燃化</li> <li>・避難経路の確保</li> <li>・住宅用防災警報器等の設置</li> <li>・アスベストの除去等</li> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修</li> <li>・外壁落下防止改修</li> <li>・バルコニーの手摺りのアルミ化</li> <li>・防火区画</li> <li>・避難設備の設置</li> <li>・アスベストの除去等</li> <li>・E V かがご内の防犯カメラ設置</li> <li>・地震時管制運転装置等の設置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外消火栓設置</li> <li>・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</li> <li>・ガス管の耐震性・耐食性向上</li> <li>・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置</li> </ul>
居住性向上型改善	<ul style="list-style-type: none"> <li>・間取りの改修</li> <li>・給湯設備の設置</li> <li>・電気容量のアップ</li> <li>・外壁・最上階の天井等の断熱</li> <li>・開口部のアルミサッシ化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給水方式の変更</li> <li>・断熱化対応</li> <li>・電気容量のアップ</li> <li>・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）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨水貯留施設の設置</li> <li>・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）</li> <li>・集会所の整備・増改築</li> <li>・児童遊園の整備</li> <li>・排水処理施設の整備</li> </ul>
福祉対応型改善	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸内部の段差解消</li> <li>・浴室、便所等への手摺の設置</li> <li>・浴槽、便器の高齢者対応</li> <li>・高齢者対応建具</li> <li>・流し台、洗面台更新</li> <li>・グループホームへの改良</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・廊下、階段の手摺設置</li> <li>・中層E Vの設置・機能向上</li> <li>・段差の解消</li> <li>・視覚障害者誘導用ブロック等の設置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段の手摺の設置</li> <li>・屋外通路等の幅員確保</li> <li>・段差の解消</li> <li>・スロープの設置</li> <li>・電線の地中化</li> </ul>

資料: 公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱

#### (4) 建替事業の実施方針

本計画期間内に建替事業の実施は予定していません。

次期計画で建替事業を検討する場合は、下記に留意して計画を進めます。

- 適正な管理戸数の確認と建替え戸数の調整
- 整備手法の検討（直接建設、買取り、借上げ、PPP/PFI、民間空家活用等）
- 建替えによる集約化
- 居住水準の向上
- バリアフリー化の推進
- 入居者対応（家賃対策、転居先支援等）

#### (5) 用途廃止の実施方針

耐用年限を大幅に経過している「鶴松団地」と「高浜団地」は、令和8年度までに入居者移転を完了させ、その後、用途廃止を行います。

浸水想定区域に所在する「山鹿A団地」と「山鹿B団地」においても、他団地へ入居者の移転を促し、用途廃止を行います。





本計画期間においては、「新規整備事業及び建替事業」及び「共同施設に係る事業」の実施は予定していません。

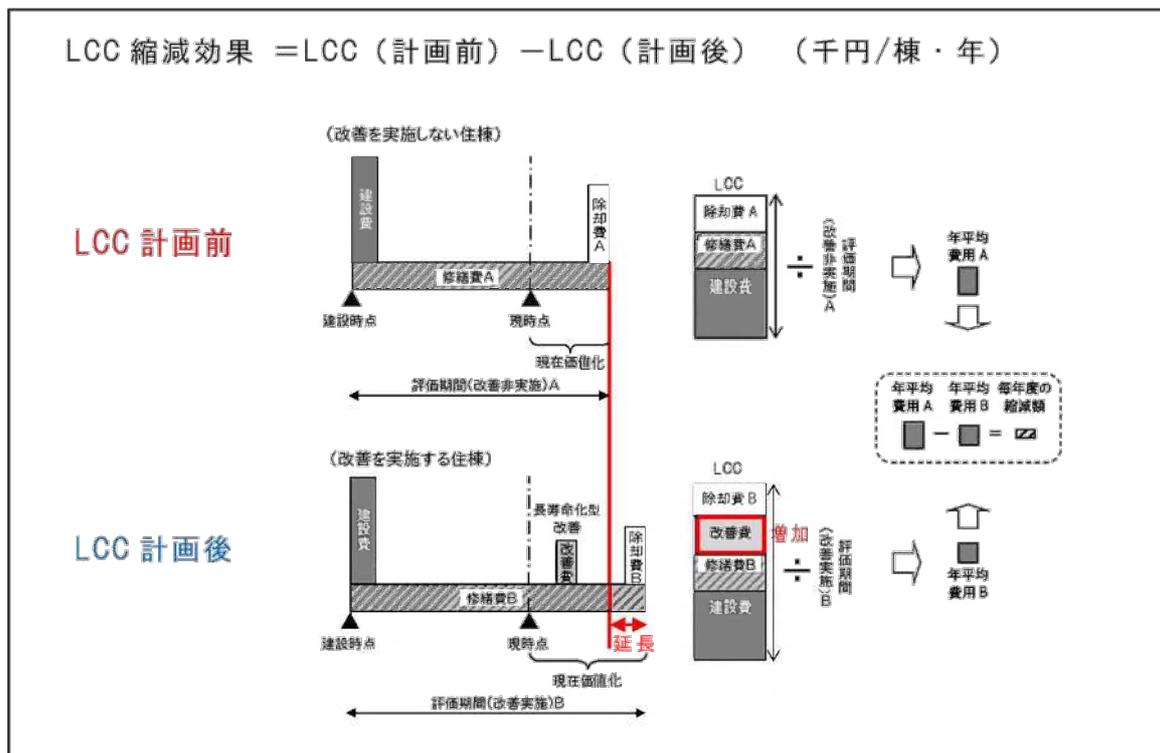
## 8. ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果

長寿命化型改善事業もしくは、建替事業のどちらを実施するか判断するためにLCCの比較を行い縮減効果の検証を行います。

対象は、計画期間内に長寿命化型改善事業を実施する住棟とし、考え方や計算根拠等は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針改定（H28.8）」をもとに、改善実績等を踏まえ設定します。

### (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（LCC 計画後）と、実施しない場合（LCC 計画前）について、評価期間（管理期間）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います。



※ 将来発生するコスト（改善費、修繕費、除却費）は、社会的割引率 年4%を適用して現在価値化します。

$\alpha$  年後の改善費、修繕費、除却費の現在価値 =  $\beta \times \gamma$

$\alpha$  : 現時点以後の経過年数

$\beta$  : 将来の改善費、修繕費、除却費

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

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

- 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 = 当該住棟の建設費×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 = (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

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

- ⑥ 評価期間 (改善実施) B
  - ・長寿命化型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 = 当該住棟の建設費×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
  - ・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 = (⑨建設費 + ⑧長寿命化型改善費 + ⑦修繕費 B + ⑩除却費 B) ÷ ①評価期間 (改善実施) B

#### LCC 縮減効果

- ⑫ 戸当りの年平均縮減額 = ⑤計画前 LCC - ⑪計画後 LCC
- ⑬ 住棟当りの年平均縮減額 = ⑫戸当りの年平均縮減額 × 住棟の住戸数

※ 年平均縮減額がプラスの場合は、LCCの縮減効果があるため長寿命化型改善工事を実施する。マイナスの場合は、LCCの縮減効果がないため建替工事等を再検討する。

(2) LCC算出条件

項目	条件	備考
検証住棟	計画期間内に長寿命化型改善事業を予定する住棟	
改善工事費	計画期間内(10年間)に実施予定の長寿命化型改善工事費 11年目以降にも予定する場合は、その長寿命化型改善工事費	
評価期間 (使用年数)	改善実施(B): 公営住宅法の耐用年限 改善非実施(A): 公営住宅法の耐用年限の7割程度に設定	「耐火構造」の評価期間 改善実施(B): 70年 <u>改善非実施(A): 50年</u> ※ ただし、現状で築50年を超過している住棟については実際の経過年数

(2) 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年平均縮減額がプラスとなり、改善工事による縮減効果が確認されました。

表 LCC 縮減効果

団地名	住棟番号	戸数	構造	建築年度	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬
					評価期間A (年)	修繕費A (千円)	建設費 (千円)	除却費A (千円)	計画前LCC (千円/戸・年)	評価期間B (年)	累積修繕費B (千円)	長寿命化型改善費 (千円)	建設費 (千円)	除却費B (千円)	計画後LCC (千円/戸・年)	年平均縮減額 (千円/戸・年)	住棟当たりの年平均縮減額 (千円/棟・年)
4.緑ヶ丘	1	24	耐火	S45	52	5,014	4,550	962	203	70	5,625	1,718	4,550	475	177	26	629
4.緑ヶ丘	2	24	耐火	S46	51	3,679	4,859	962	187	70	3,967	1,718	4,859	456	157	29	707
4.緑ヶ丘	3	30	耐火	S47	50	4,707	6,308	962	241	70	5,222	1,284	6,308	439	189	52	1,546
4.緑ヶ丘	4	20	耐火	S47	50	4,707	6,308	962	241	70	5,222	1,284	6,308	439	189	52	1,031
4.緑ヶ丘	5	30	耐火	S48	50	4,075	5,489	925	211	70	4,526	1,235	5,489	422	167	45	1,336
4.緑ヶ丘	6	20	耐火	S48	50	4,075	5,489	925	211	70	4,234	2,961	5,489	422	187	24	481
4.緑ヶ丘	7	30	耐火	S49	50	3,809	5,313	889	204	70	4,344	1,235	5,313	406	161	43	1,285
4.緑ヶ丘	8	30	耐火	S49	50	3,809	5,313	889	204	70	4,053	3,054	5,313	406	183	21	630
4.緑ヶ丘	9	30	耐火	S50	50	5,036	7,062	855	265	70	5,306	3,207	7,062	390	228	37	1,099
4.緑ヶ丘	10	20	耐火	S50	50	5,036	7,062	855	265	70	5,287	3,115	7,062	390	226	38	764
4.緑ヶ丘	11	30	耐火	S51	50	5,631	7,938	822	294	70	6,020	2,679	7,938	375	243	51	1,543
4.緑ヶ丘	12	20	耐火	S51	50	5,631	7,938	822	294	70	6,056	2,576	7,938	375	242	52	1,048
7.新緑ヶ丘	-	98	耐火	H18	50	1,131	12,326	253	352	70	3,795	5,712	12,326	116	314	39	3,816

---

# 資 料 編

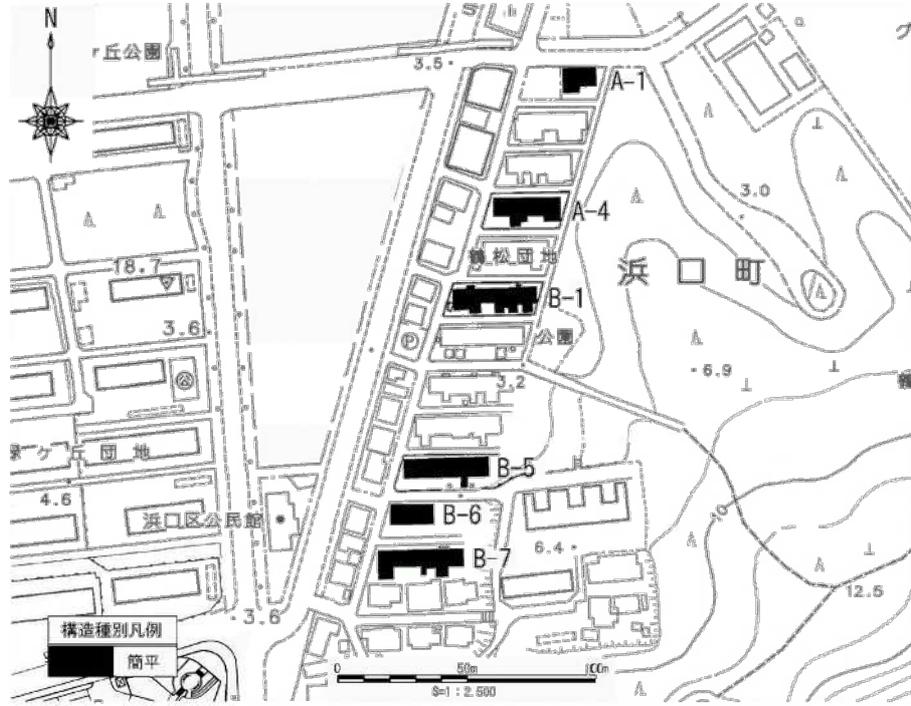
---



# 町営住宅等団地カルテ

団地名		1. 鶴松団地						
敷地概要	所在地	芦屋町浜口町6番						
	用途地域	第一種中高層住居専用地域						
	敷地面積 (㎡)	4,452.05	法定建ぺい率 (%) / 容積率 (%)		60/200			
	その他の地域地区規制	D15地区 A: A4浸水想定区域浸水深 0.5m以上3.0m未満 B: B5~B7浸水深0.5m未満		接道 (m)		4.5m		
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 (㎡)
	A1・A4	S37	簡易耐火	1	2DK	36.5	6	216.32
	B1・ B5~B7	S37	簡易耐火	1	2K	31.0	21	745.20
	合計	—	—	—	—	—	27	961.52
	建築面積 (㎡)		961.52		建ぺい率 (%)		21.60%	
延床面積 (㎡)		961.52		容積率 (%)		21.60%		
住戸改善履歴					環境改善履歴			
改修状況参照					改修状況参照			
入居状況	入居戸数 (戸)	4		入居率 (%)	14.8			
	入居人数 (人)	5		平均世帯人数 (人)	1.25			
	収入超過者 (高額所得者)	0 (0)		空家戸数 (戸)	23			
	高齢者がいる世帯数 (世帯)	3		政策空家戸数 (戸)	23			

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
	×	×	×	×	○	×	上水道	プロパン
	排水	ゴミ置場	し尿処理					
	公共下水	○	公共下水					

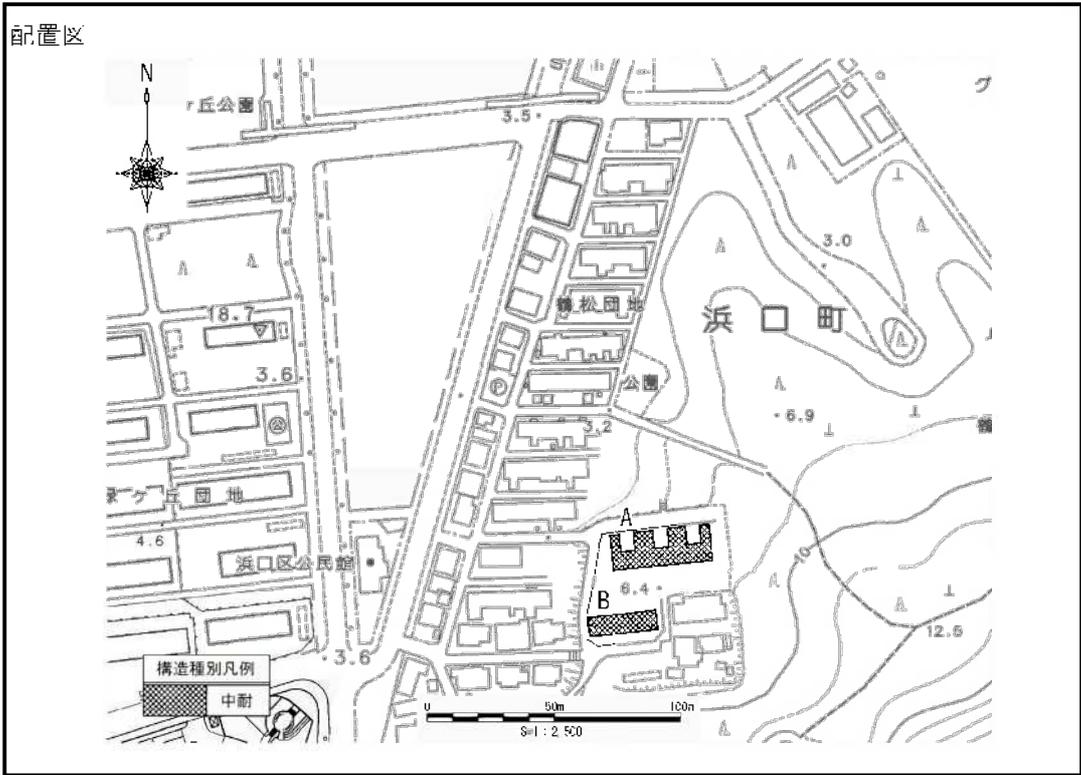
現地写真



簡易耐火平屋（玄関側）

簡易耐火平屋（ベランダ側）

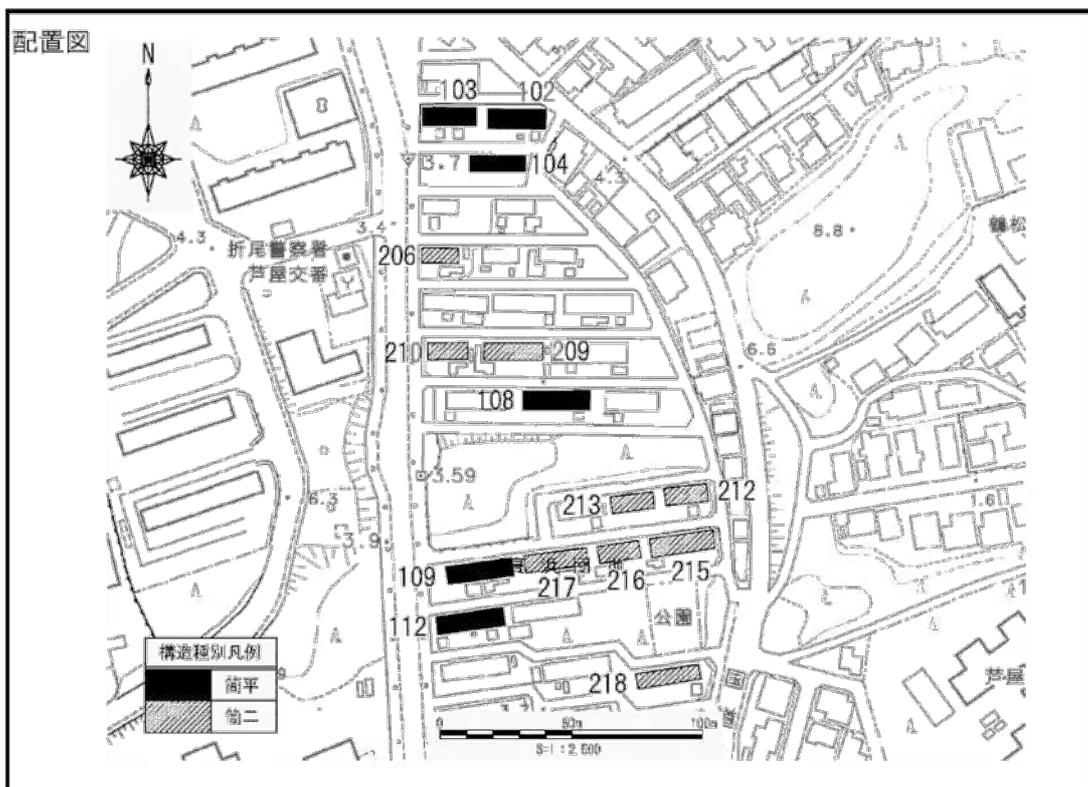
団地名		2. 鶴松中層団地						
敷地概要	所在地	芦屋町浜口町6番						
	用途地域	第一種中高層住居専用地域						
	敷地面積 (㎡)	4,096.05	法定建ぺい率 (%) /容積率 (%)		60/200			
	その他の地域地区規制	D I D地区		接道 (m)		4.0m		
建物現況	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	A	S 3 7	耐火	4	3DK	60.96	24	1,577.58
	B	S 3 7	耐火	4	3K	43.67	16	714.86
	合計	—	—	—	—	—	40	2,292.44
	建築面積 (㎡)		587.36		建ぺい率 (%)		14.34%	
延床面積 (㎡)		2,292.44		容積率 (%)		55.97%		
住戸改善履歴				環境改善履歴				
改修状況参照				改修状況参照				
入居状況	入居戸数 (戸)	32		入居率 (%)	80.0			
	入居人数 (人)	57		平均世帯人数 (人)	1.78			
	収入超過者 (高額所得者)	0 (2)		空家戸数 (戸)	8			
	高齢者がいる世帯数 (世帯)	18		政策空家戸数 (戸)	4			



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	し尿処理	エレベーター				
	公共下水	○	公共下水	×				



団地名		3. 高浜団地						
敷地概要	所在地	芦屋町高浜町19番、20番、26番						
	用途地域	第一種中高層住居専用地域						
	敷地面積 (㎡)	13,921.29	法定建ぺい率 (%) /容積率 (%)		60/200			
	その他の地域地区規制	DID地区 103 浸水想定区域浸水深0.5m未満 102.112.218 一部浸水深0.5m未満		接道 (m)		車道9.0m+ 歩道4.5m×2=18.0m		
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 (㎡)
	102~104	S38	簡易耐火	1	2K	31.0	12	372.00
	108	S39	簡易耐火	1	2K	36.8	4	147.20
	109・112	S40	簡易耐火	1	2K	36.8	8	294.40
	206	S38	簡易耐火	2	3K	38.5	4	154.00
	209・210	S39	簡易耐火	2	3K	43.7	10	437.00
	212・213 215~217	S40	簡易耐火	2	3K	44.4	24	1,065.60
	218	S41	簡易耐火	2	3K	44.4	6	266.40
	合計	—	—	—	—	—	68	2,736.60
	建築面積 (㎡)		1,871.77		建ぺい率 (%)		13.45%	
延床面積 (㎡)		2,736.60		容積率 (%)		19.66%		
住戸改善履歴				環境改善履歴				
改修状況参照				改修状況参照				
入居状況	入居戸数 (戸)	18		入居率 (%)	26.5			
	入居人数 (人)	34		平均世帯人数 (人)	1.89			
	収入超過者 (高額所得者)	1 (0)		空家戸数 (戸)	50			
	高齢者がいる世帯数 (世帯)	16		政策空家戸数 (戸)	60			



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	し尿処理					
	公共下水	○	公共下水					

現地写真



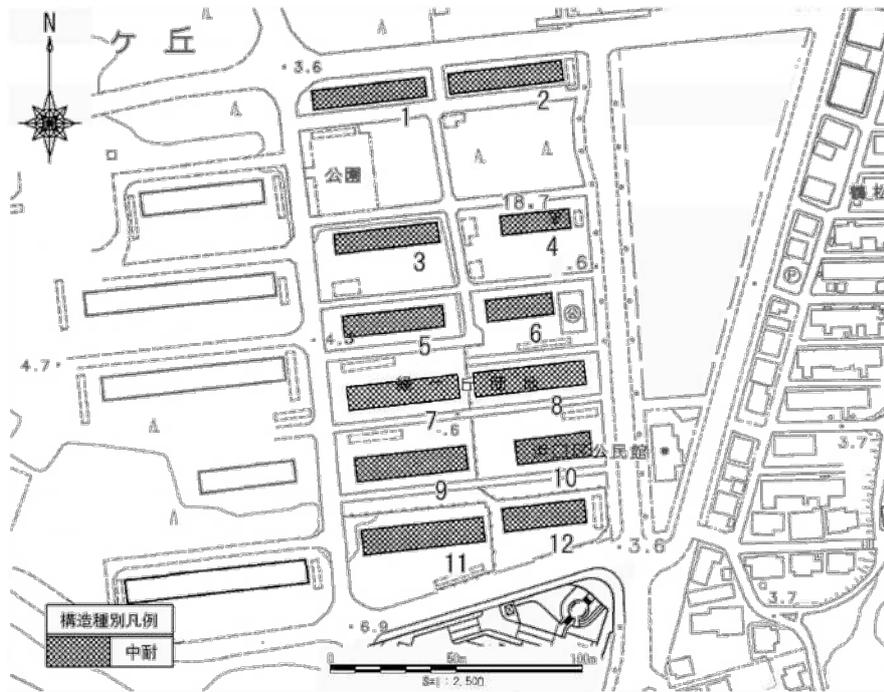
簡易耐火平屋



簡易耐火2F

団地名		4. 緑ヶ丘団地						
敷地概要	所在地	芦屋町緑ヶ丘7番						
	用途地域	第一種中高層住居専用地域						
	敷地面積 (㎡)	22,953.31	法定建ぺい率 (%) /容積率 (%)		60/200			
	その他の地域地区規制	D1D地区 2 一部浸水想定区域浸水深0.5m未満		接道 (m)		7.0m、11.0m、 12.8m		
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	S45	耐火	4	2DK	39.5	24	1,111.44
	2	S46	耐火	4	2DK	41.1	24	1,151.40
	3、4	S47	耐火	5	3DK	49.5	50	2,477.64
	5、6	S48	耐火	5	3DK	50.2	50	2,569.60
	7、9	S49	耐火	5	3DK	51.1	60	3,494.80
	8、10	S50	耐火	5	3DK	51.1	50	2,862.75
	11、12	S51	耐火	5	3DK	56.9	50	3,207.40
	集会所	S48	耐火	1				149.53
	合計	—	—	—	—	—	308	17,024.56
	建築面積 (㎡)		3,656.35		建ぺい率 (%)		15.93%	
	延床面積 (㎡)		17,024.56		容積率 (%)		74.17%	
住戸改善履歴				環境改善履歴				
改修状況参照				改修状況参照				
入居状況	入居戸数 (戸)	240		入居率 (%)	77.9			
	入居人数 (人)	433		平均世帯人数 (人)	1.80			
	収入超過者 (高額所得者)	37 (3)		空家戸数 (戸)	68			
	高齢者がいる世帯数 (世帯)	140		政策空家戸数 (戸)	15			

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
	○	○	○	○	○	×	上水道	プロパン
	排水	ゴミ置場	し尿処理	エレベーター				
	公共下水	○	公共下水	3、4、5、7 ○ 以外 ×				

現地写真

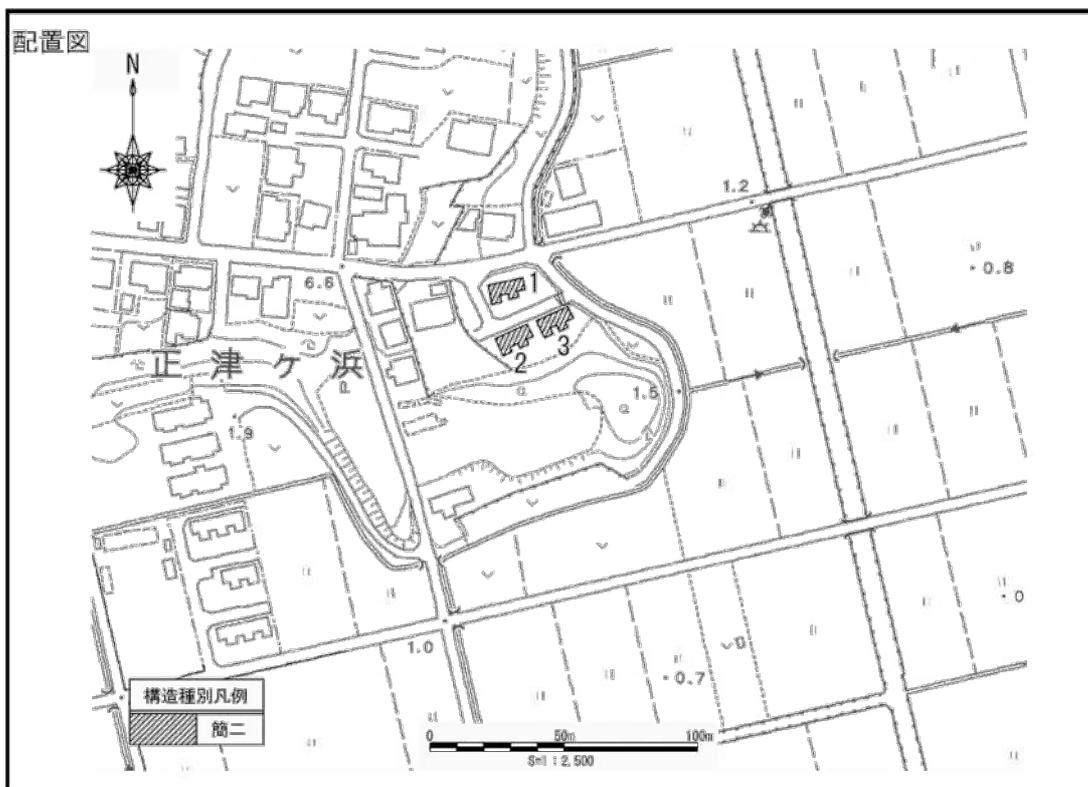


中層耐火5F (EV設置済み)



中層耐火5F (EV設置なし)

団地名	5. 山鹿A団地							
敷地概要	所在地	芦屋町大字山鹿1520番地						
	用途地域	第一種低層住居専用地域						
	敷地面積 (㎡)	1,440.00	法定建ぺい率 (%) /容積率 (%)		40/60			
	その他の地域地区規制	建築物の高さの限度10m 外壁の後退距離の限度1m 浸水想定区域浸水深0.5m以上3.0m未満		接道 (m)		5.2m		
建物概況	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 (㎡)
	A1~A2	S60	簡易耐火	2	3DK	65.9	4	252.78
	A3	S62	簡易耐火	2	3DK	65.9	2	126.39
	合計	—	—	—	—	—	6	379.17
	建築面積 (㎡)	232.44		建ぺい率 (%)		16.14%		
延床面積 (㎡)	379.17		容積率 (%)		26.33%			
住戸改善履歴					環境改善履歴			
改修状況参照					改修状況参照			
入居状況	入居戸数 (戸)	5		入居率 (%)	83.3			
	入居人数 (人)	11		平均世帯人数 (人)	2.20			
	収入超過者 (高額所得者)	0 (0)		空家戸数 (戸)	1			
	高齢者がいる世帯数 (世帯)	2		政策空家戸数 (戸)	1			



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	し尿処理					
	公共下水	スペース有	公共下水					

現地写真

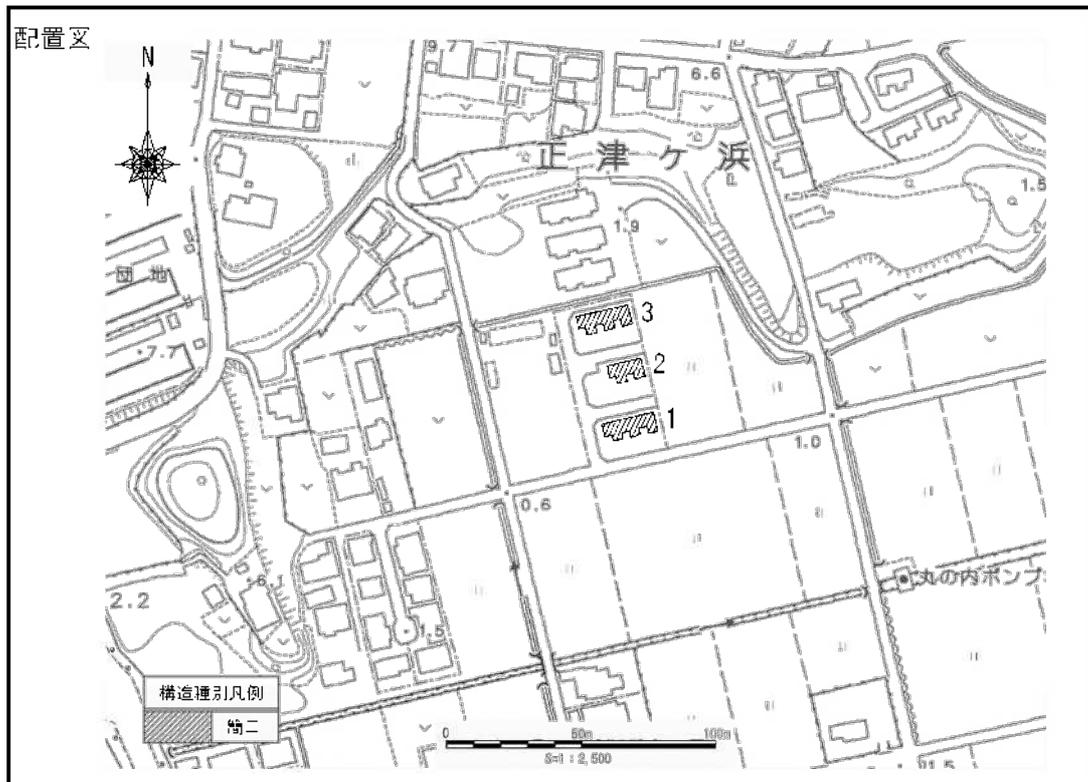


簡易耐火2F（玄関側）



簡易耐火2F（ベランダ側）

団地名	6. 山鹿B団地							
敷地概要	所在地	芦屋町大字山鹿1508番地						
	用途地域	第一種低層住居専用地域						
	敷地面積 (㎡)	1,783.00	法定建ぺい率 (%) /容積率 (%)		40/60			
	その他の 地域地区 規制	建築物の高さの限度10m 外壁の後退距離の限度1m 浸水想定区域浸水深0.5m以上3.0m未満		接道 (m)		4.5m		
建物概況	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 (㎡)
	B1~33	S61	簡易耐火	2	3DK	65.9	8	505.94
	合計	—	—	—	—	—	8	505.94
	建築面積 (㎡)	310.35		建ぺい率 (%)		17.41%		
延床面積 (㎡)	505.94		容積率 (%)		28.38%			
住戸改善履歴					環境改善履歴			
改修状況参照					改修状況参照			
入居状況	入居戸数 (戸)	7		入居率 (%)	87.5			
	入居人数 (人)	12		平均世帯人数 (人)	1.71			
	収入超過者 (高額所得者)	0 (1)		空家戸数 (戸)	1			
	高齢者がいる世帯数 (世帯)	4		政策空家戸数 (戸)	1			



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	し尿処理					
	公共下水	スペース有	公共下水					

現地写真

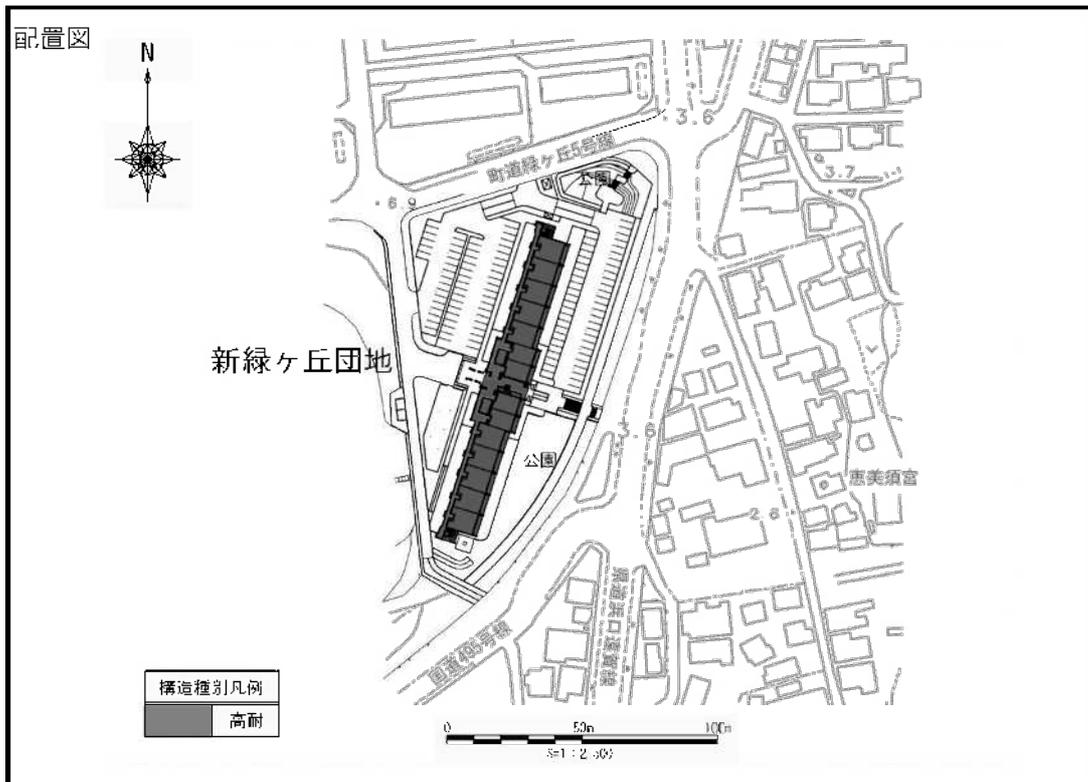


簡易耐火2F (玄関側)



簡易耐火2F (ベランダ側)

団地名		7. 新緑ヶ丘団地						
敷地概要	所在地	芦屋町緑ヶ丘8番						
	用途地域	第一種住居地域						
	敷地面積 (㎡)	8,343.50	法定建ぺい率 (%) /容積率 (%)		60/200			
	その他の地域地区規制	D I D地区		接道 (m)		車道7.0m+ 歩道2.0m×2=11.0m		
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 (㎡)
	—	H18	耐火	7	3LDK	75.62	63	8,099.60
					2LDK-A	75.62	7	
					2LDK-B	59.05	26	
					2DK (身障者)	59.05	2	
	自転車置場	H18		1				20.90
	自転車置場	H18		1				34.10
	機械室	H18		1				2.58
	プロパン庫	H18		1				14.89
	合計	—	—	—	—	—	98	8,172.07
	建築面積 (㎡)		1,561.89		建ぺい率 (%)		18.72%	
延床面積 (㎡)		8,172.07		容積率 (%)		97.95%		
住戸改善履歴					環境改善履歴			
改修状況参照					改修状況参照			
入居状況	入居戸数 (戸)	90		入居率 (%)	91.8			
	入居人数 (人)	207		平均世帯人数 (人)	2.30			
	収入超過者 (高額所得者)	1 (0)		空家戸数 (戸)	8			
	高齢者がいる世帯数 (世帯)	49		政策空家戸数 (戸)	0			



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
	×	○	○	○	○	×	ト水道	プロパン
	排水	ゴミ置場	し尿処理	エレベーター				
	公共下水	○	公共下水	○				

現地写真

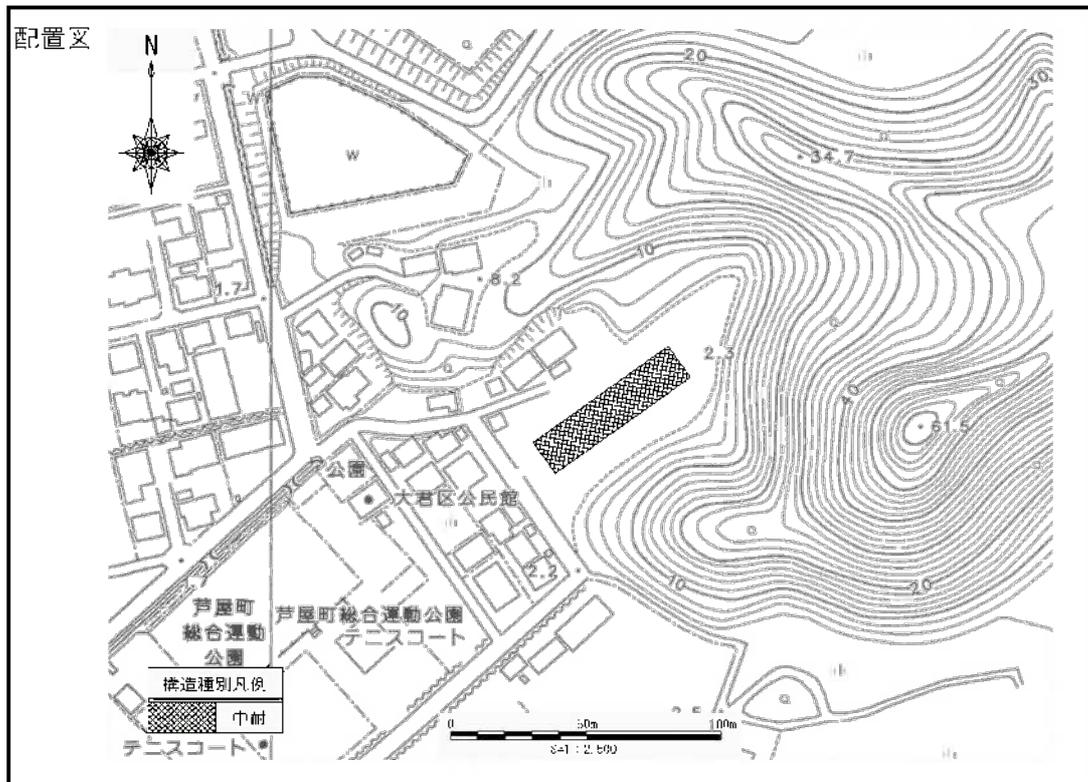


高層耐火7F（玄関側）



高層耐火7F（ベランダ側）

団地名	8. 後水団地							
敷地概要	所在地	芦屋町大字山鹿189番地1						
	用途地域	第一種住居地域						
	敷地面積 (㎡)	4,095.94	法定建ぺい率 (%) /容積率 (%)		60/200			
	その他の地域地区規制	十砂災害警戒区域内 浸水想定区域浸水深0.5m以上3.0m未満		接道 (m)		6.8m		
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 (㎡)
	-	H30	耐火	3・5	3LDK	72.00	8	2,090.50
					2DK	55.79	24	
	合計	-	-	-	-	-	32	2,090.50
	建築面積 (㎡)		727.47		建ぺい率 (%)		17.76%	
延床面積 (㎡)		2,090.50		容積率 (%)		51.04%		
住戸改善履歴					環境改善履歴			
入居状況	入居戸数 (戸)	32		入居率 (%)	100.0			
	入居人数 (人)	69		平均世帯人数 (人)	2.16			
	収入超過者 (高額所得者)	2 (0)		空家戸数 (戸)	0			
	高齢者がいる世帯数 (世帯)	20		政策空家戸数 (戸)	0			



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	し尿処理	エレベーター				
	公共下水	○	公共下水	○				

現地写真

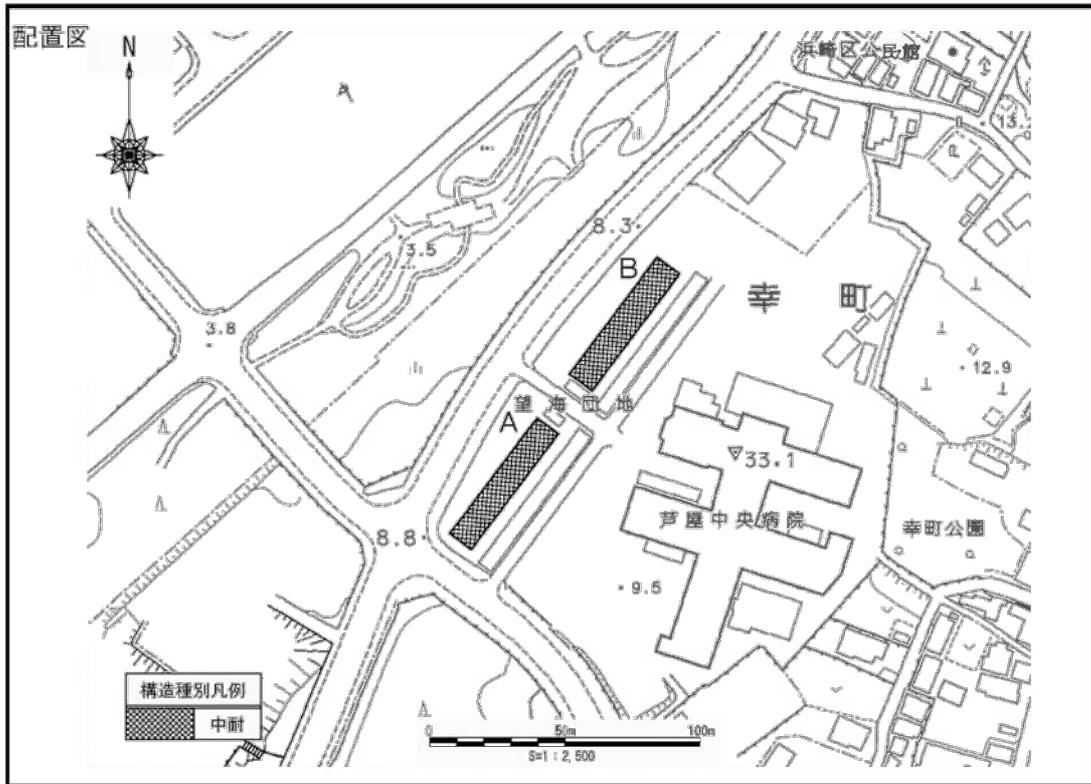


中層耐火3F、5F (玄関側)



中層耐火3F、5F (ベランダ側)

団地名		9. 望海団地（所得制限外住宅）						
敷地概要	所在地	芦屋町三町8番						
	用途地域	第一種住居地域						
	敷地面積（㎡）	5,230.44	法定建ぺい率（%） ／容積率（%）		60/200			
	その他の地域地区規制	D I D地区	接道（m）		車道9.8m－ 歩道3.7m×2=17.2m			
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	S48	耐火	5	3DK	65.8	60	3,949.96
	合計	—	—	—	—	—	60	3,949.96
	建築面積（㎡）		869.09		建ぺい率（%）		16.62%	
	延床面積（㎡）		3,949.96		容積率（%）		75.52%	
住戸改善履歴					環境改善履歴			
改修状況参照					改修状況参照			
入居状況	入居戸数（戸）	35		入居率（%）	58.3			
	入居人数（人）	76		平均世帯人数（人）	2.17			
	収入超過者（高額所得者）	-		空家戸数（戸）	25			
	高齢者がいる世帯数（世帯）	17		政策空家戸数（戸）	3			



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	し尿処理	エレベーター				
	公共下水	○	公共下水	×				

現地写真

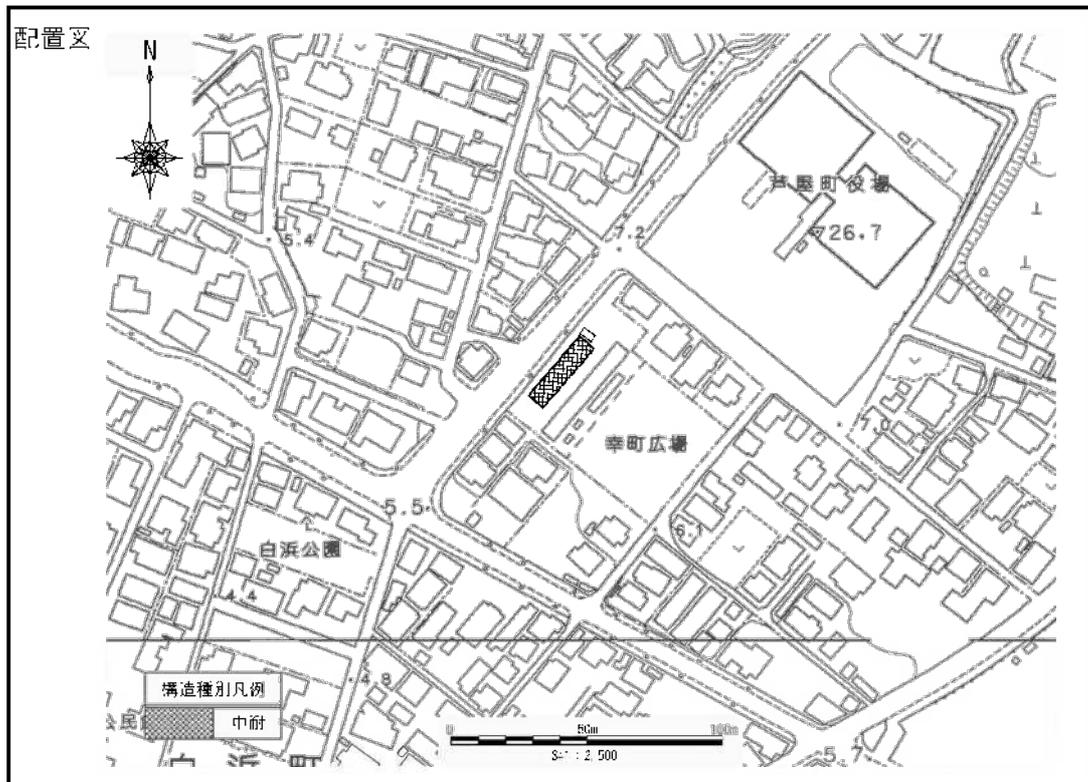


中層耐火5F (玄関側)



中層耐火5F (ベランダ側)

団地名		10. 幸町住宅（所得制限外住宅）						
敷地概要	所在地	芦屋町幸町1番35号						
	用途地域	第一種住居地域						
	敷地面積 (㎡)	1,311.49	法定建ぺい率 (%) /容積率 (%)		60/200			
	その他の地域地区規制	D I D地区	接道 (m)		14.2			
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 (㎡)
	—	S38	耐火	4	3DK	43.0	16	1,038.13
	合計	—	—	—	—	—	16	1,038.13
	建築面積 (㎡)		197.33		建ぺい率 (%)		15.05%	
延床面積 (㎡)		1,038.13		容積率 (%)		79.16%		
住戸改善履歴					環境改善履歴			
改修状況参照					改修状況参照			
入居状況	入居戸数 (戸)	10			入居率 (%)	62.5		
	入居人数 (人)	17			平均世帯人数 (人)	1.70		
	収入超過者 (高額所得者)	-			空家戸数 (戸)	6		
	高齢者がいる世帯数 (世帯)	6			政策空家戸数 (戸)	-		



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	し尿処理	エレベーター				
	公共下水	同地外に有	公共下水	×				

現地写真

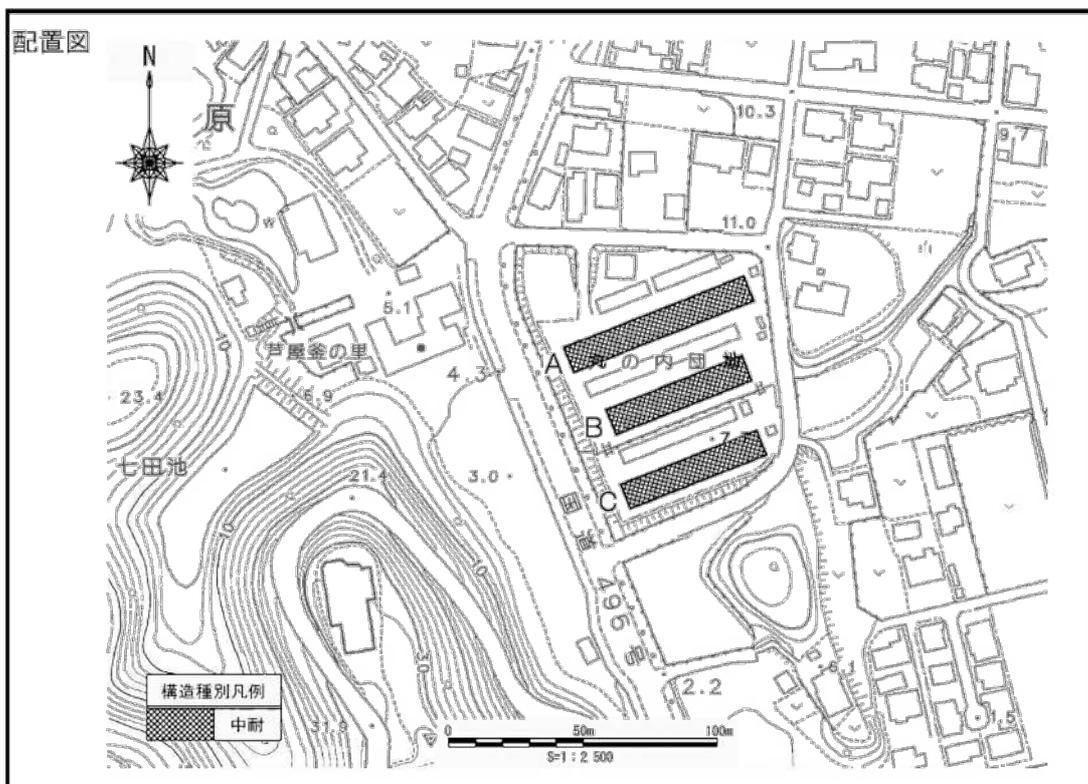


中層耐火4F (玄関側)



中層耐火4F (ベランダ側)

団地名	11. 丸の内住宅（所得制限外住宅）							
敷地概要	所在地	芦屋町大字山鹿1540番地1、1540番地8						
	用途地域	第一種中高層住居専用地域						
	敷地面積（㎡）	8,466.79	法定建ぺい率（%） ／容積率（%）		60/200			
	その他の地域地区規制	—	接道（m）		6.7m			
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～C	S54	耐火	3	3LDK	71.4	60	4,667.34
	集会所			1				59.50
	合計	—	—	—	—	—	60	4,726.84
	建築面積（㎡）	2,453.72		建ぺい率（%）		28.98%		
延床面積（㎡）	4,726.84		容積率（%）		55.83%			
住戸改善履歴					環境改善履歴			
改修状況参照					改修状況参照			
入居状況	入居戸数（戸）	39		入居率（%）	65.0			
	入居人数（人）	96		平均世帯人数（人）	2.46			
	収入超過者（高額所得者）	—		空家戸数（戸）	21			
	高齢者がいる世帯数（世帯）	18		政策空家戸数（戸）	1			



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	し尿処理	エレベーター				
	公共下水	○	公共下水	×				

現地写真



中層耐火3F (玄関側)



中層耐火3F (ベランダ側)







■出賃住宅等改善履歴

種別	団地名	棟数	戸数	構造	階数	建設年度	間取	床面積 (㎡)	凡例																																	備考																										
									設計・施工実施設計・設計			内部工事			外部工事			設備工事			付帯施設他																																															
									昭和37年度～昭和46年度	昭和47年度～昭和56年度	昭和57年度～平成3年度	平成4年度～平成13年度	平成14年度～平成23年度	平成24年度～令和3年度	令和4年度～令和5年度																																																					
									37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	2	3
市営住宅	4.緑ヶ丘団地	改修工事		設備工事																																																																
		改修工事		付属施設																																																																
		改修工事		付属施設																																																																
		改修工事		付属施設																																																																
		改修工事		付属施設																																																																
市営住宅	5.山鹿A団地	3	6	簡二	2	S60 S62	3DK	65.90																																																												
	6.山鹿B団地	3	8	簡二	2	S61	3DK	65.90																																																												
	7.新緑ヶ丘団地	1	98	高耐	7	H18 2DK-2LDK-B 3LDK-2LDK-A	3DK	59.05 75.62																																																												
	8.桜水団地	1	32	中耐	5	H30 3LDK 2DK	3DK	115 89.1																																																												
	9.望海団地	2	60	中耐	3	S48	3DK	88.82																																																												
市営住宅	10.三軒住宅	1	16	中耐	5	S38	3DK	43.00																																																												
	11.丸の内住宅	3	60	中耐	3	S54	3DK	71.40																																																												



○ 芦屋町町営住宅等長寿命化計画策定経過

回数	日 時	主 な 議 題
第1回	令和3年11月9日	① 長寿命化計画制度の概要について ② 芦屋町町営住宅等長寿命化計画（中間）について
第2回	令和4年1月7日	① 芦屋町町営住宅長寿命化計画（案）について ② 今後のスケジュールについて

○ 芦屋町町営住宅等長寿命化計画策定委員会 委員名簿

役職	あて職	氏 名
会長	環境住宅課長	小田 武文
副会長	都市整備課長	山下 洋二
委員	企画政策課長	池上 亮吉
委員	財政課長	佐竹 功
委員	福祉課長	智田 寛俊

事務局	環境住宅課住宅係長	堀 昌謙
事務局	環境住宅課住宅係	天野 貴志
事務局	都市整備課建築係長	中尾 昭久

○ 芦屋町町営住宅等長寿命化計画策定委員会設置要綱

令和2年11月30日告示第208号

(設置)

**第1条** 芦屋町における町営住宅及び所得制限外住宅（以下「町営住宅等」という。）の整備について、少子高齢化や将来の人口減少を見据え、計画的な建替、改善及び維持保全等の指針となる芦屋町町営住宅等長寿命化計画（以下「長寿命化計画」という。）を策定するため、芦屋町町営住宅等長寿命化計画策定委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事務)

**第2条** 委員会の所掌事務は、次のとおりとする。

- (1) 芦屋町町営住宅等の現状分析と将来ストックの推計
- (2) 長寿命化計画案の内容検討及び作成
- (3) その他長寿命化計画の策定のために必要なこと。

(組織)

**第3条** 委員会は、環境住宅課長、都市整備課長、福祉課長、財政課長、企画政策課長で構成する。

2 前項に定めるもののほか、長寿命化計画案の作成に對し指導及び助言する者として、アドバイザーを選任することができる。

(会長及び副会長)

**第4条** 委員会に、会長及び副会長を置く。

- 2 会長は環境住宅課長とし、副会長は都市整備課長とする。
- 3 会長は、委員会を代表し、会務を総理する。
- 4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときはその職務を代理する。

(任期)

**第5条** 委員及びアドバイザーの任期は、長寿命化計画の策定が完了するまでとする。

(会議)

**第6条** 委員会は、必要に応じて会長が招集する。

- 2 会議の議長は、会長をもって充てる。
- 3 会長は、必要があると認めるときは、会議に関係者の出席を求め、意見を聴くことができる。

(事務局)

**第7条** 委員会の事務局は、環境住宅課住宅係及び都市整備課建築係に置く。

(委任)

**第8条** この要綱に定めるもののほか、必要な事項は会長が別に定める。

附 則

この告示は、公示の日から施行する。