

1. 計画の目的

(1) 計画の目的

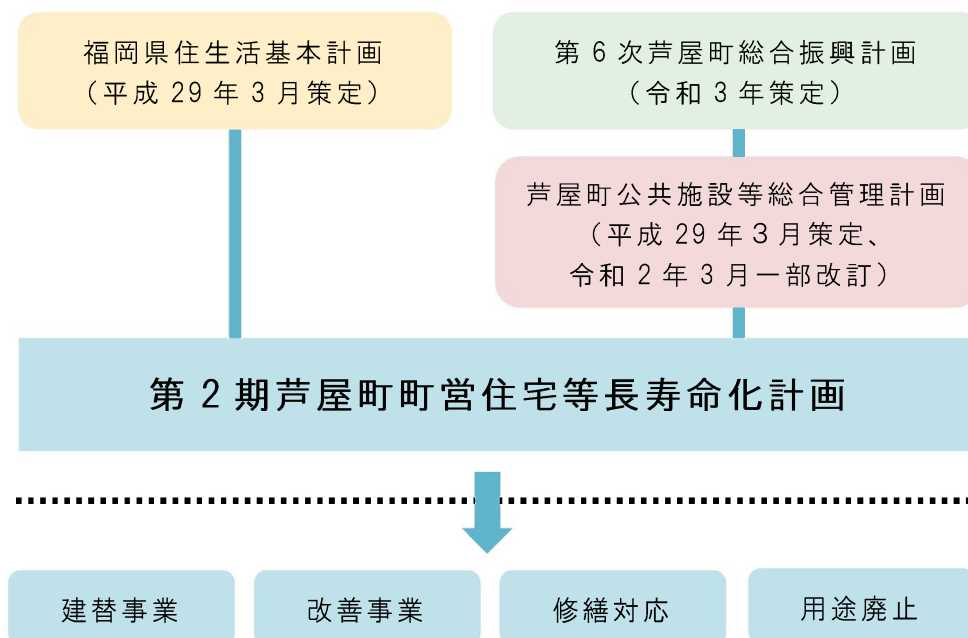
本町では、平成 23 年度に「芦屋町町営住宅長寿命化計画」を策定し、平成 28 年度には事業進捗の確認や上位関連計画との整合を図るため計画の見直し等を行いながら、町営住宅等ストックの効率的な活用と適切な維持管理を行ってきました。

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。

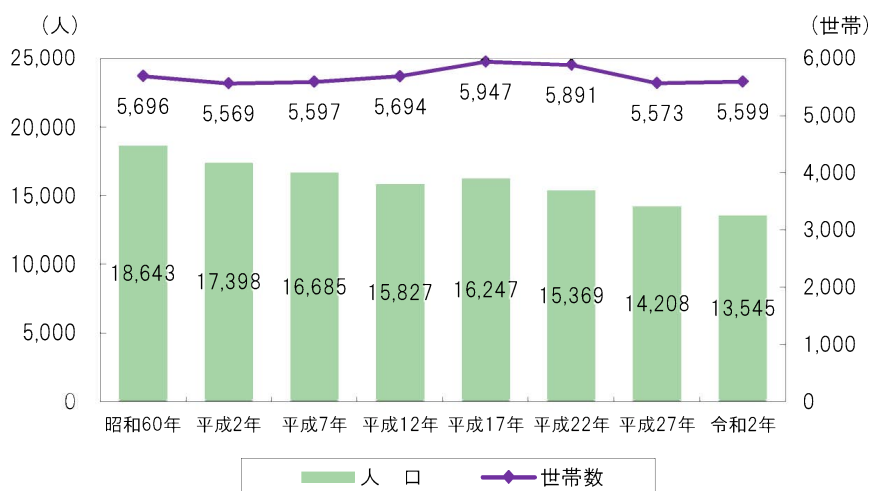
2. 芦屋町の住宅事情等

(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。

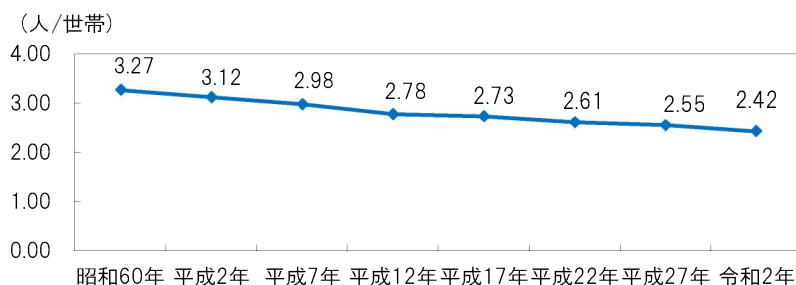


人口・世帯数の推移

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。

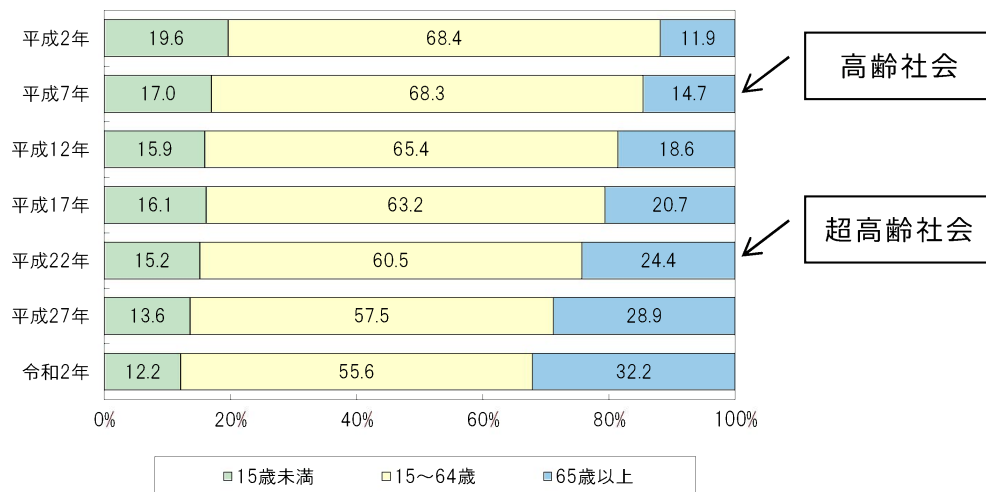


世帯当たり人員の推移

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。

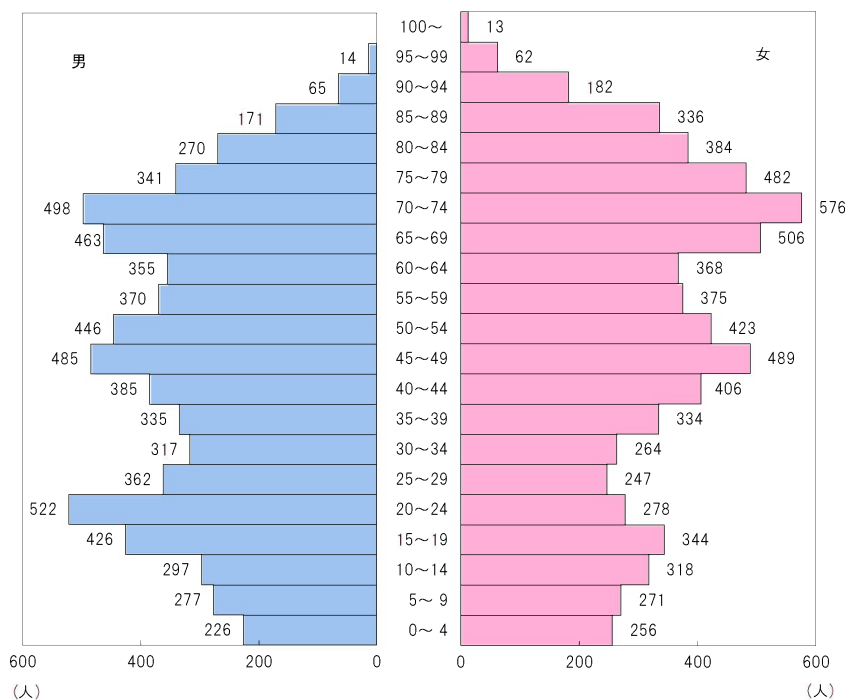


年齢3区分別人口比の推移

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

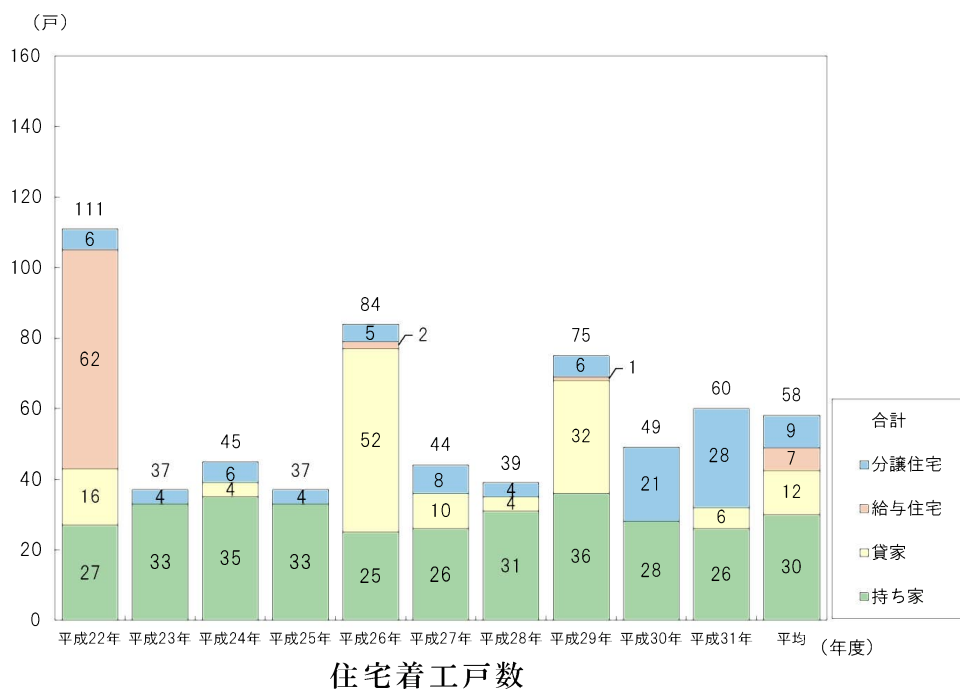
資料：令和2年国勢調査（年齢不詳は含まない）

(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。

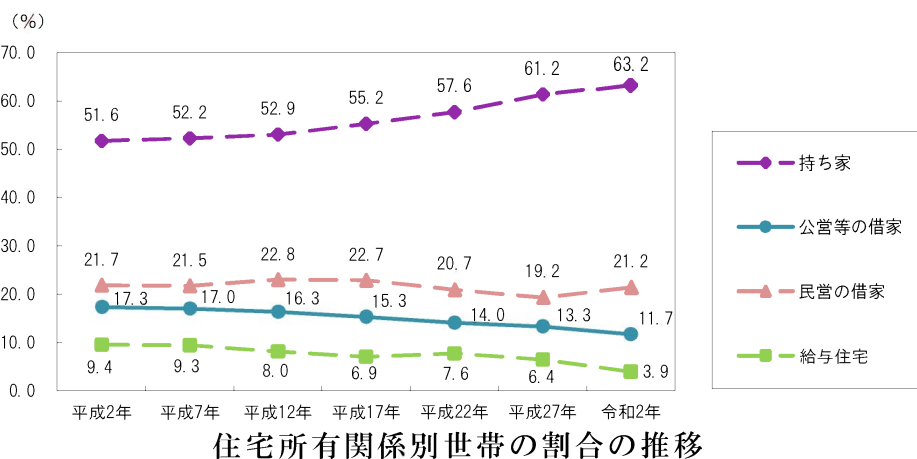
なお、住宅着工数は、年ごとの変動が大きく、最も多い平成 22 年と最も少ない平成 23 年、25 年では、約 3 倍の開きがあります。



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。



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

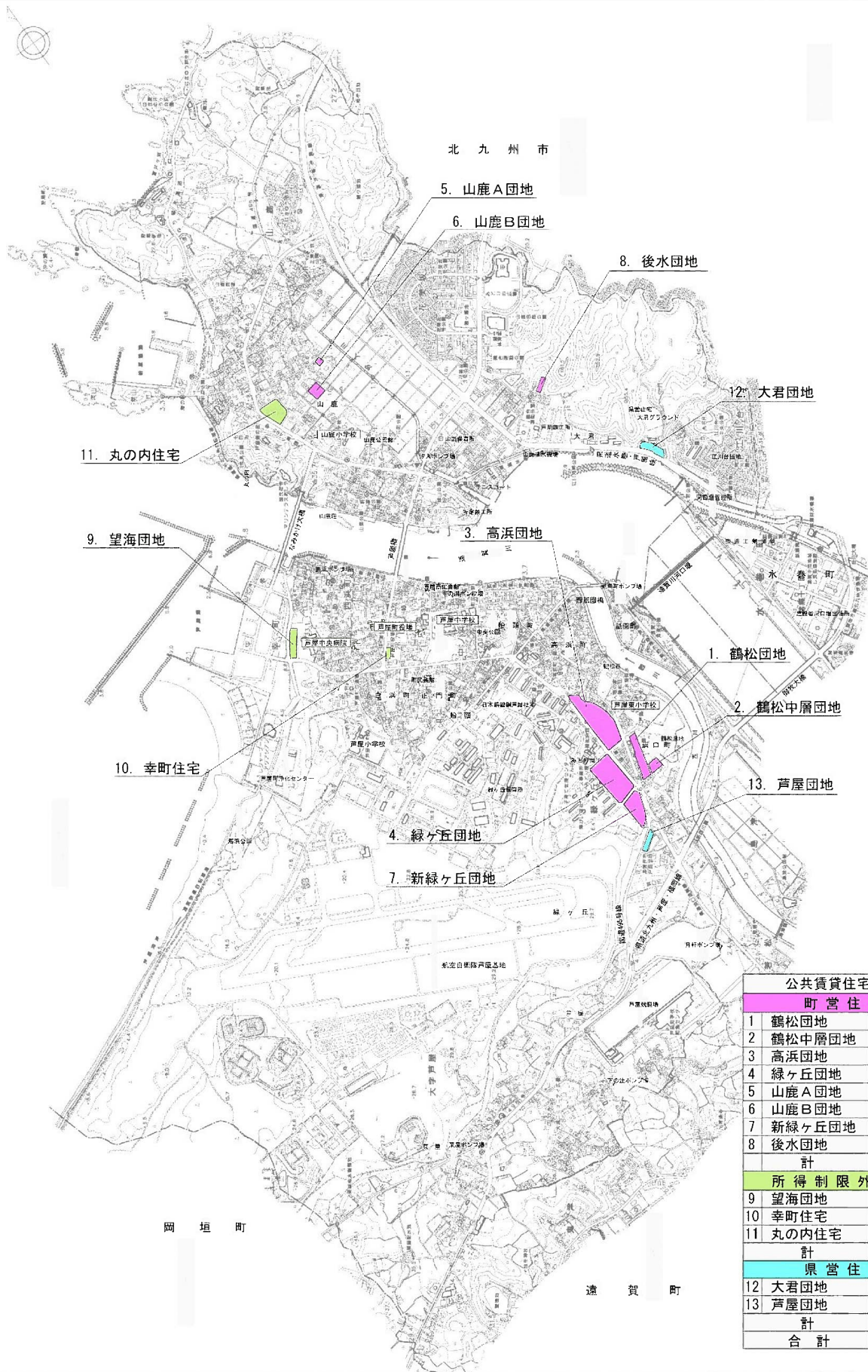
町営住宅等の配置は、町の北東部である山鹿部に「山鹿A団地」「山鹿B団地」「丸の内住宅」「後水団地」の4団地が位置し、南西部である芦屋部に「鶴松団地」「鶴松中層団地」「高浜団地」「新緑ヶ丘団地」「緑ヶ丘団地」「望海団地」「幸町住宅」の7団地が位置しています。

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 ²)	敷地面積(m ²)	
				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	
	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



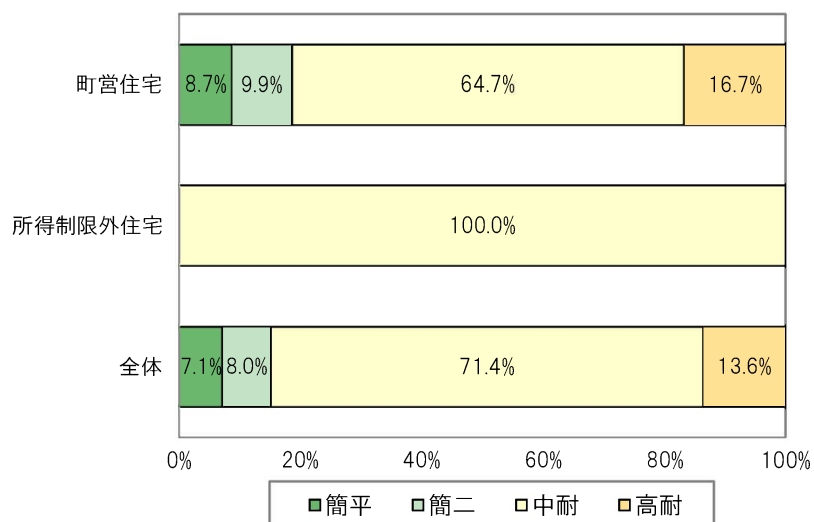
公共賃貸住宅一覧	
町営住宅	
1 鶴松団地	27戸
2 鶴松中層団地	40戸
3 高浜団地	68戸
4 緑ヶ丘団地	308戸
5 山鹿A団地	6戸
6 山鹿B団地	8戸
7 新緑ヶ丘団地	98戸
8 後水団地	32戸
計	587戸
所得制限外住宅	
9 望海団地	60戸
10 幸町住宅	16戸
11 丸の内住宅	60戸
計	136戸
県営住宅	
12 大君団地	72戸
13 芦屋団地	49戸
計	121戸
合計	844戸

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

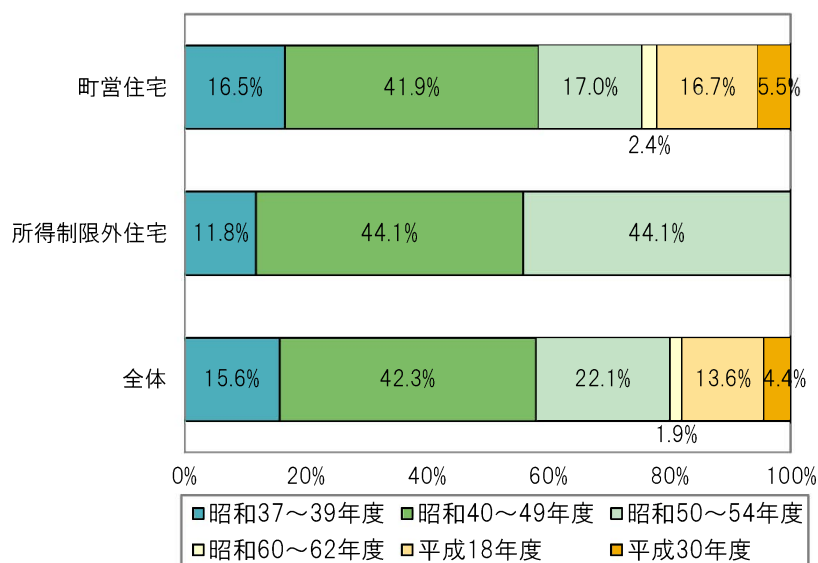
町営住宅等の構造は、耐用年数70年の耐火構造（中層・高層）が約8割、耐用年数45年、30年の簡易耐火構造（二階建・平屋建）は約2割となっています。



町営住宅等構造別比

② 建築年度別比

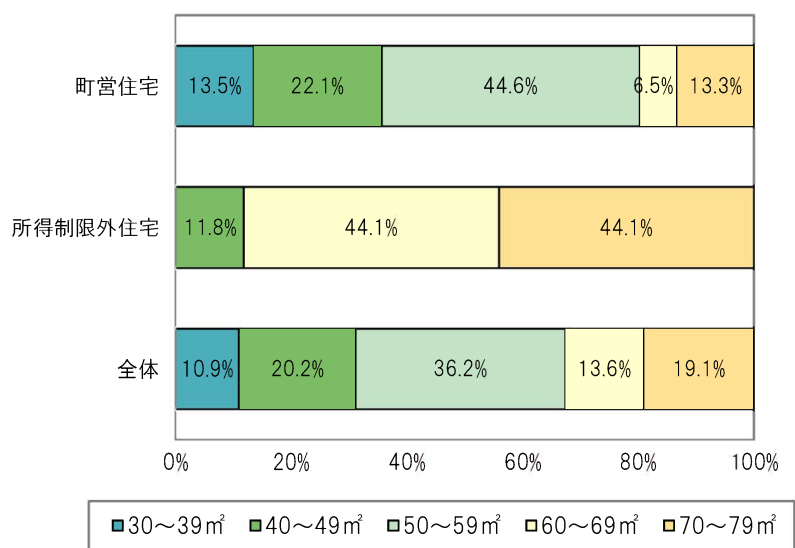
町営住宅等の建築年度は、昭和40年代が最も多く全体の約4割を占めており、次いで昭和50年代が約2割、昭和30年代、平成18年度がそれぞれ約1割となっています。



建築年度別比

③規模別比

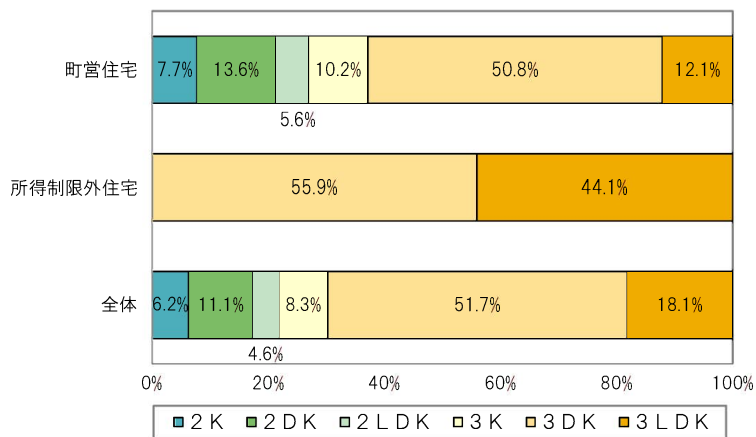
町営住宅等の規模別比は、床面積 50 m²台が約 4 割、40 m²、70 m²台が約 2 割、60 m²台、30 m²台がそれぞれ約 1 割となっています。



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 (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)																								
						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	1.鶴松団地	1	2	A1	簡平	S37	1962	30	70	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■				
		1	4	A4	簡平	S37	1962	30	70	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■			
		1	6	B1	簡平	S37	1962	30	70	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
		1	6	B5	簡平	S37	1962	30	70	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
		1	3	B6	簡平	S37	1962	30	70	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
		1	6	B7	簡平	S37	1962	30	70	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
	2.鶴松中層団地	1	24	A	中耐	S37	1962	70	70	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
		1	16	B	中耐	S37	1962	70	70	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
	3.高浜団地	①	1	4	102	簡平	S38	1963	30	69	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
			1	4	103	簡平	S38	1963	30	69	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
			1	4	104	簡平	S38	1963	30	69	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
			1	4	206	簡二	S38	1963	45	69	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
		②	1	4	108	簡平	S39	1964	30	68	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
			1	6	209	簡二	S39	1964	45	68	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
			1	4	210	簡二	S39	1964	45	68	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
		③	1	4	109	簡平	S40	1965	30	67	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
			1	4	112	簡平	S40	1965	30	67	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
			1	4	212	簡二	S40	1965	45	67	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
			1	4	213	簡二	S40	1965	45	67	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
			1	6	215	簡二	S40	1965	45	67	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
			1	4	216	簡二	S40	1965	45	67	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
		4.緑ヶ丘団地	④	1	6	217	簡二	S40	1965	45	67	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
	1			6	218	簡二	S41	1966	45	66	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
	⑤		①	1	24	1	中耐	S45	1970	70	62	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
			②	1	24	2	中耐	S46	1971	70	61	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
			③	1	30	3	中耐	S47	1972	70	60	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
				1	20	4	中耐	S47	1972	70	60	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
			④	1	30	5	中耐	S48	1973	70	59	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
1				20	6	中耐	S48	1973	70	59	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
⑤			1	30	7	中耐	S49	1974	70	58	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
			1	30	8	中耐	S49	1974	70	58	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
⑥		1	30	9	中耐	S50	1975	70	57	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
		1	20	10	中耐	S50	1975	70	57	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
⑦		1	30	11	中耐	S51	1976	70	56	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
		1	20	12	中耐	S51	1976	70	56	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		

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	団地名	構造	棟番号	前計画での事業手法	予定事業内容	実績状況	
町営住宅	1.鶴松	簡平	A1、A2	用途廃止	用途廃止（29戸）	H30～R3	用途廃止（30戸）
			B1、B5～B7				
	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	簡平	102～104, 108, 109, 112	用途廃止	用途廃止（100戸）	H28～R3	用途廃止（64戸）
		簡二	206, 209, 210, 212, 213, 215～218				
	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	H24 H29	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	H24 H29	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	H31～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	H26	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	H27	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	H25	屋上改修
		中耐	12	個別改善	屋上改修	H25	屋上改修
5.山鹿A	簡二	A1～A3	維持管理	-	-	-	
6.山鹿B	簡二	B1～B3	維持管理	-	-	-	
7.新緑ヶ丘	高耐	-	維持管理	-	-	-	
8.後水	中耐	-	統合建替	建替え（32戸）	H30	建替え（32戸）	
所得外制限住宅	9.望海	中耐	A	個別改善	外部改修、駐車場改修	H24 H26	外壁改修 駐車場改修
		中耐	B	個別改善	駐車場改修	H26	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	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
	8. 後水	32	1.4	46	1.7	54	8
	小計	423	-	465	-	718	253
所得制限外住宅等	9. 望海	57	1.1	60	1.7	96	36
	10. 幸町	16	1.6	26	1.7	27	1
	11. 丸の内	59	1.6	92	1.7	100	8
	小計	132	-	178	-	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	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	町営住宅	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
	%	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	
%	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	
%	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 世帯	高齢者がいる 世帯数	高齢者がいる 世帯率	高齢者人数 人	
			世帯	%		
町営住宅等	町営住宅	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	0
	2. 鶴松中層	26	2	0	2	0	0	0	2	0	0
	3. 高浜	14	1	0	0	0	1	0	1	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）^{※1}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。