

第2期芦屋町町営住宅等長寿命化計画（素案）【概要版】

1. 芦屋町町営住宅等長寿命化計画とは

芦屋町では町営住宅と所得制限外住宅を合わせて 733 戸を管理しています。（令和3年3月31日現在）

本計画は、これら町営住宅等の安全で快適な住まいを長期的に確保するため、適正な管理戸数や、効率的な活用方法を定めるものです。

また、本計画は、国の交付金対象事業である「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われることとなります。

2. 計画の期間

本計画の計画期間は、令和4年度～令和13年度の10年間とし、計画策定から5年後を目途に、実情を踏まえた見直しを行います。

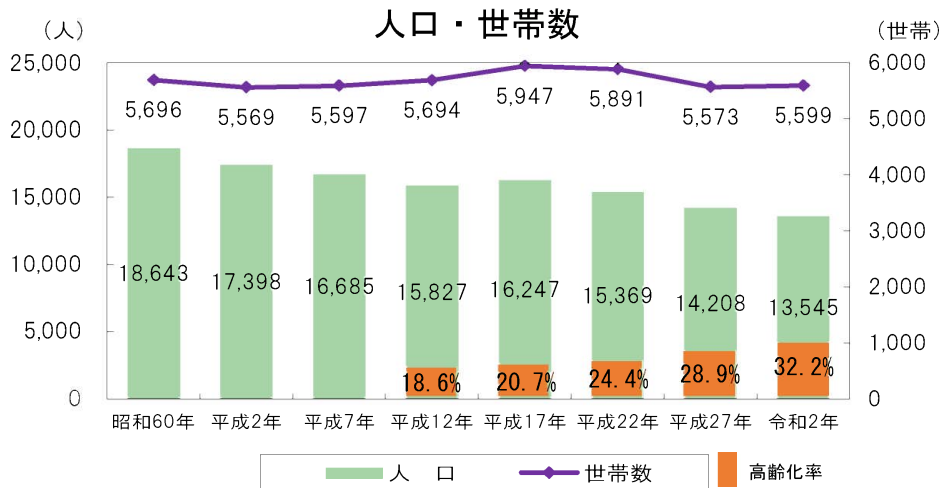
3. 芦屋町の状況

（1）人口・世帯数等

芦屋町の人口・世帯数は、平成17年をピークに減少傾向で、令和2年の人口は13,545人、世帯数は5,599世帯となっています。

また、世帯当たり人員は年々減少しており、令和2年は2.42人となるなど、核家族化が進行しています。

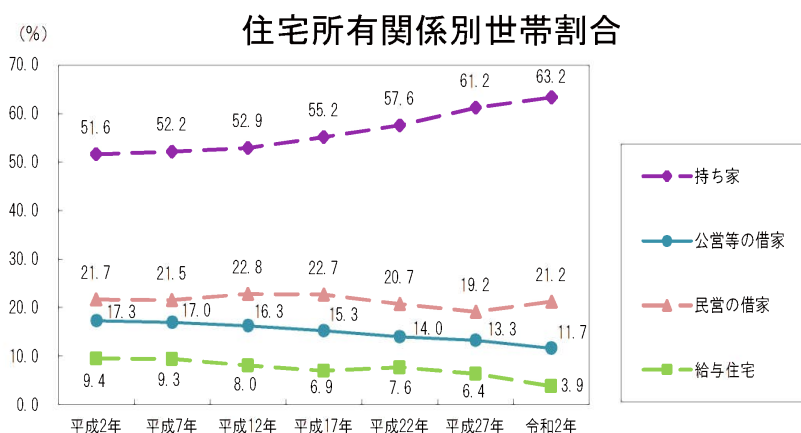
高齢人口は、平成22年の時点で人口の21%以上が高齢者である超高齢社会に到達しており、令和2年には人口の32.2%が高齢者となっています。



(2) 住宅事情等

芦屋町の新設住宅着工数は、年平均 58 戸あり、そのうち 6 割が持ち家です。また、住宅所有関係別世帯割合からも、持ち家に居住する世帯が年々増加していることがわかります。

公営住宅等の世帯比率を見ると、総世帯数に占める公営住宅等の割合は、12.9%で、福岡県の世帯比率 4.8%の 2.7 倍となっており、近隣自治体、人口・世帯規模類似自治体と比較しても、非常に高い割合となっています。



近隣自治体の公営住宅世帯割合

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

同規模自治体の公営住宅世帯割合

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

(3) 町営住宅等の状況

①管理状況

芦屋町では町営住宅と所得制限外住宅を合わせて 733 戸を管理しています。

国の必要管理戸数推計プログラムによると、芦屋町に必要な町営住宅等の管理戸数は、2020 年度で 434 戸、2030 年度で 369 戸、2040 年度で 307 戸となっています。

町営住宅等管理戸数

住宅区分	管理戸数	備考
町営住宅	597	
所得制限外住宅	136	
計	733	令和3年3月31日現在

国の必要戸数推計プログラムによる結果

	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 (=公営住宅の必要戸数)	434	369	307

②住宅状況

芦屋町の町営住宅等は、昭和40年から50年代に建築したものが全体の6割を占めており、令和3年度末時点で、新緑ヶ丘団地、後水団地を除く全ての住宅が耐用年数の1/2を経過しています。なお、本計画期間中に、山鹿A団地、山鹿B団地の2団地が耐用年数を超過する予定です。

また、既存の町営住宅等の駐車場は、「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倍程度確保していますが、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、駐車台数の慢性的な不足が生じています。

耐用年数超過状況

種別	団地名	管理戸数	年度									
			R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13
町営住宅	鶴松中層団地	40										
	緑ヶ丘団地	308										
	山鹿A団地	6										
	山鹿B団地	8										
	新緑ヶ丘団地	98										
	後水団地	32										
所得制限外	望海団地	60										
	幸町住宅	16										
	丸の内住宅	60										

※黄色…耐用年数の1/2を超過
赤色…耐用年数を超過

町営住宅等駐車場整備状況

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	

③入居状況

町営住宅等には 512 世帯が入居しており、入居率は約 7 割です。入居世帯の平均世帯人数は、1.99 人であり、高齢者のいる世帯は約 6 割となっている等、高齢化や単身化が進んでいます。

入居世帯の収入状況を見ると、公営住宅に入居可能な収入基準を下回る低所得世帯は全体の約 8 割となっています。

町営住宅等入居状況

住宅区分	管理戸数	入居戸数	入居率	空き戸数	うち 政策空家等
町営住宅	597	428	71.7%	169	104
所得制限外住宅	136	84	61.8%	52	4
計	733	512	69.8%	221	108

町営住宅等高齢化率及び平均世帯人員数

住宅区分	世帯数	うち高齢者のいる世帯	世帯人員（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	428	252	186	142	67	19	7	7	1.93
所得制限外住宅	84	41	24	28	22	8	1	1	2.25
計	512	293	210	170	89	27	8	8	1.99
	100%	57%	41%	33%	17%	5%	2%	2%	

町営住宅収入分位集計

住宅区分	本来階層				収入超過				収入 未報告	裁量 階層
	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		
町営住宅	299	29	13	17	17	11	9	24	9	10
	69.9%	6.8%	3.0%	4.0%	4.0%	2.6%	2.1%	5.6%	2.1%	2.3%

4. 芦屋町の課題

(1) 過大な管理戸数

町営住宅等の管理戸数は、近隣や同規模自治体と比較すると非常に多く、国の必要戸数推計プログラムによると、2040年時点での必要戸数は307戸とされる等、町の規模に対して過大となっています。

(2) 耐用年数の超過

新緑ヶ丘団地、後水団地を除く全ての町営住宅等が耐用年数の1/2を経過しており、今後の20年で、耐用年数の超過が集中して発生します。

(3) 高齢化の進行

町営住宅等の入居世帯のうち、半数以上が高齢者のいる世帯となっています。今後も、高齢化は進行していくことが想定されます。

(4) 駐車場不足

町営住宅等の駐車場は、慢性的に不足しており、今後の町営住宅等の管理に支障を来すことが想定されます。

(5) 所得制限外住宅の在り方

所得制限外住宅は、町営住宅と比較しても需要が低く、役割が町営住宅と重複する等、その必要性に疑問が生じています。

5. 長寿命化計画の基本方針

(1) 管理戸数・耐用年数の超過に関する基本方針

- 町営住宅等の管理戸数については、2040年に必要な管理戸数である307戸を踏まえ、縮減を図ります。
- 管理戸数の縮減にあたり発生する空き地については、民間への売却や駐車場への転換等、活用方法を検討します。
- 耐用年数を超える町営住宅等は、適正戸数や需要等を踏まえ、原則用途廃止とし、必要なもののみ建替えを行います。
- 高齢化への対応のため、エレベーター設置等のバリアフリー化を推進します。

(2) 状況把握・修繕・データ管理に関する基本方針

- 点検は、3年に1回の定期点検と1年に1回の日常点検により行います。
- 修繕は、長期修繕計画により実施し、設備更新や予防保全についても計画的に実施します。
- 突発的な不具合は、居住性や安全性を踏まえ適切に対応します。
- データ管理については、定期・日常点検の結果や修繕履歴を蓄積し、次回点検や計画更新に活用します。

6. 活用計画

既存の町営住宅等について、立地環境等の社会的特性や安全性等の物理的特性、適正管理戸数、基本方針を踏まえ、次のとおり定めました。

なお、今後のスムーズな移転の推進や移転先住戸の確保等を図るため、次期計画期間内に耐用年数を超過する住宅等については、実施予定事業欄に今後の大まかな方針を記載しました。

事業手法	団地名	実施予定事業
用途廃止	鶴松団地	入居者移転、解体
	高浜団地	入居者移転、解体
	山鹿 A 団地	入居者移転、解体
	山鹿 B 団地	入居者移転、解体
改善	緑ヶ丘団地	屋上防水、外壁改修 給排水管更新、EV 設置
	新緑ヶ丘団地	外壁改修
維持管理	鶴松中層団地	(次期計画で用途廃止)
	後水団地	-
	望海団地	(耐用年限超過で用途廃止)
	幸町住宅	(次期計画で用途廃止)
	丸の内住宅	-

- ※用途廃止 … 町営住宅等として使用を停止すること
 改善 … 長期的な活用を図るため改善工事等を行うこと
 維持管理 … 状態が良好である、用途廃止を予定している等の理由で改善工事等は行わず、必要な修繕のみ行うこと

7. 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、定期的な点検と日常的な点検を実施します。

定期的な点検は、3年に1回の周期で、建築基準法第12条で定める法定点検により行います。

日常的な点検は、町職員により、公営住宅等日常点検マニュアルを参考に随時実施し、住戸内部の点検は、入居者が退去した際に行います。

(2) 修繕の実施方針

町営住宅等の長期活用を図るため、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や工事等を記載した長期修繕計画を作成し、計画的に修繕を実施します。

(3) 改善事業の実施方針

改善事業は、安全性や居住性等が確保されており、長期的に活用することとした住宅において行います。

また、改善事業は、「長寿命化型改善事業」と「福祉対応型改善事業」に分類し、下記の内容について行います。

関連部位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負担の軽減に努めます。

分類	改善内容	団地名
長寿命化型	屋上防水改善	緑ヶ丘団地
	外壁改修改善	緑ヶ丘団地
		新緑ヶ丘団地
給排水管改善	緑ヶ丘団地	
福祉対応型	エレベーター設置	緑ヶ丘団地

(4) 用途廃止の実施方針

耐用年数を大幅に超過している「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。

今期計画期間内に耐用年数を超過する「山鹿 A 団地」、「山鹿 B 団地」においても、移転先住戸の確保と合わせて移転交渉を行い、その後、用途廃止を行います。

8. ライフサイクルコストの縮減効果

町営住宅等の管理期間に係る総コストをライフサイクルコストとといいます。長寿命化型改善事業を行う際は、改善後のライフサイクルコストと、改善前のライフサイクルコストを比較し、縮減効果の確認ができた場合に、実施を行うこととしています。

今期計画期間内に実施を予定している長寿命化型改善事業は、全てライフサイクルコストの縮減効果を確認済みです。

※ライフサイクルコスト (LCC) … 管理期間に係る総コスト

$$\text{LCC 縮減効果} = \text{LCC (計画前)} - \text{LCC (計画後)} \quad (\text{千円/棟} \cdot \text{年})$$

