

大野城市営住宅長寿命化計画

平成 26 (2014) 年 2 月 策定

平成 31 (2019) 年 3 月 改定

大野城市

目次

第1章 計画の背景・目的	1
1.1. 計画の背景・目的	1
1.2. 計画改定の流れ	1
1.3. 計画の位置づけ	2
1.4. 計画の期間	2
第2章 大野城市の概要	3
2.1. 人口・世帯数等	3
2.2. 住宅事情	8
2.3. 経済状況	12
第3章 公営住宅等の状況	14
3.1. 本市における県営住宅の戸数等	14
3.2. 市営住宅ストックの概要	15
3.3. 住棟別状況及び共同施設等状況	16
3.4. 市営住宅の入居状況	21
3.5. その他市営住宅の現況	24
3.6. 入居者アンケートの概要	33
3.7. 現地調査	34
3.8. 定期調査	35
第4章 長寿命化に関する基本方針	37
4.1. ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針	37
4.2. 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の縮減に関する方針	37
第5章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定	38
5.1. 対象	38
5.2. 団地別・住棟別状況の把握	38
5.3. 団地別・住棟別の事業手法の選定	38
5.4. 事業手法の選定	47
第6章 各事業の方針の設定	58
6.1. 点検の実施方針	58
6.2. 計画修繕の実施方針	61
6.3. 改善事業の実施方針	67
6.4. 建替事業の実施方針	69
第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧	70
7.1. 整理する事業項目	70
7.2. 事業実施予定一覧	70

第8章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出.....	74
8.1. ライフサイクルコストの縮減効果算出の基本的な考え方	74
8.2. 試算結果	74

第1章 計画の背景・目的

1.1. 計画の背景・目的

本市の市営住宅ストックは、2団地4棟 120戸（平成 30（2018）年 12月現在）であり、公営住宅法に定められている耐用年限の 1/2 を経過した建替検討対象戸数は全戸に当たる 120戸である。

本市はこれまで、市営住宅ストックの効率的な活用を行ってきたところであるが、ライフスタイルや居住者ニーズの多様化等の社会状況の変化から、より効率的・中長期的な市営住宅の管理計画が求められている。

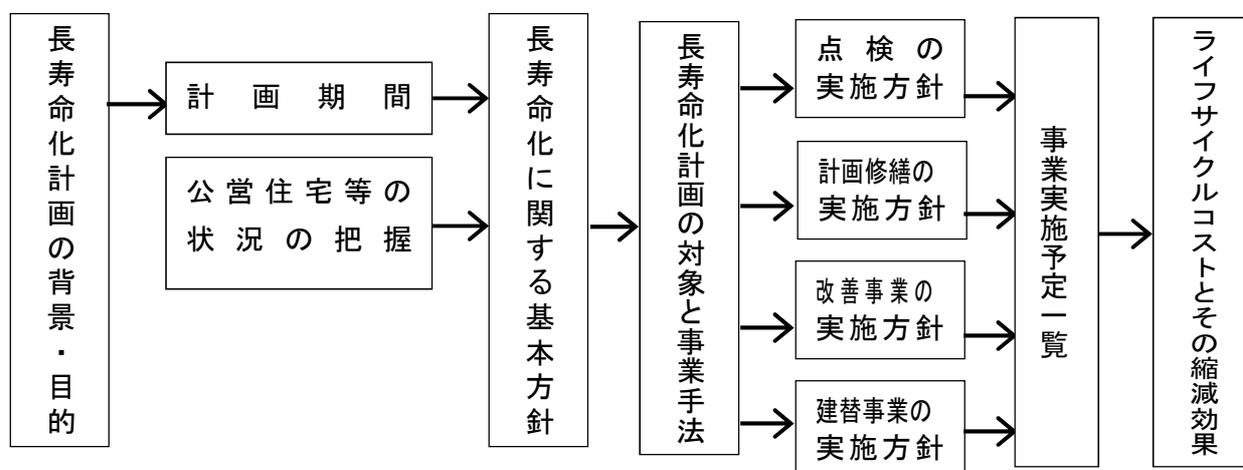
このため、本市は「大野城市営住宅長寿命化計画（平成 26（2014）年 2月策定）」（以下、「前期計画」という。）において、市営住宅の総合的な活用方針を明らかにし、維持管理コストの縮減と事業量の平準化を図ることを目的に、予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善事業等の計画を策定した。

「大野城市営住宅長寿命化計画（平成 31（2019）年 3月改定）」（以下、「本計画」という。）は、前期計画策定以降の本市及び社会状況の変化、市営住宅ストックの状況を確認し、前期計画に必要となる見直しを行い、引き続き、効率的・中長期的な市営住宅の管理計画に資するものとするを目的とする。

1.2. 計画改定の流れ

本計画は、前期計画に基づき、「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（2016）年 8月）」（以下、「改定指針」という。）を踏まえ、計画改定を行う。

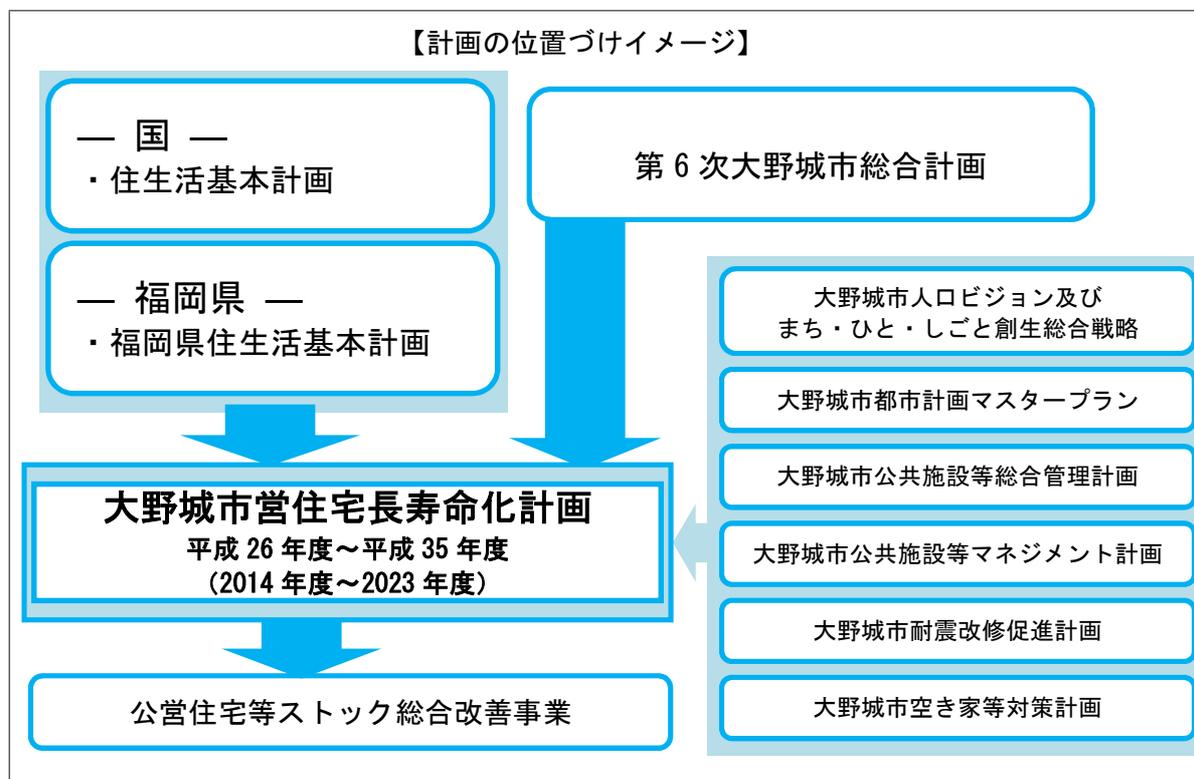
なお、前段で本市における公営住宅等の状況を明らかにし、住宅施策の基本的な方向性を明確にする。



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（2016）年 8月）より要約抜粋

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6次大野城市総合計画」を受け、大野城市のまちづくり理念や福岡県の整備水準に沿いながら、都市政策や防災政策、福祉政策などと連携して本市の住まいづくりに関する施策を推進するものと位置づける。



1.4. 計画の期間

本計画は、平成26（2014）年度～平成35（2023）年度の10年間を計画期間とし、前期を平成26（2014）年度～平成30（2018）年度、後期を平成31（2019）年度～平成35（2023）年度と区分する。

計画の内容については、平成35（2023）年度に見直しを行うこととするが、今後の事業の進捗状況、社会経済状況の変化に応じて、適宜見直しを行うものとする。

目標年次	平成35（2023）年度
計画期間	前期—平成26年度から平成30年度 (2014年度から2018年度)
	後期—平成31年度から平成35年度 (2019年度から2023年度)

第2章 大野城市の概要

2.1. 人口・世帯数等

2.1.1 市の概要

本市は福岡市の南に位置しており、ひょうたん型の区域形状となっている。

東北部には四王寺山や乙金山、南部と南西部には背振山地の牛頸山を中心とする小連山があり、都市部としては貴重な緑が残っている。

中心部は平坦で市域の50%を占め、牛頸川と御笠川が合流し、博多湾へ注いでいる。

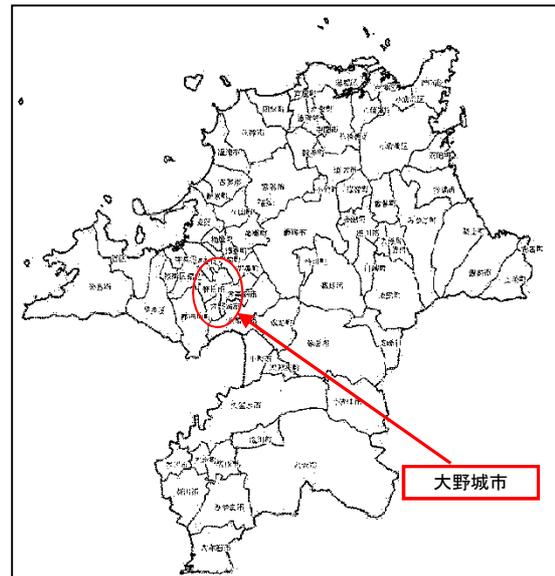
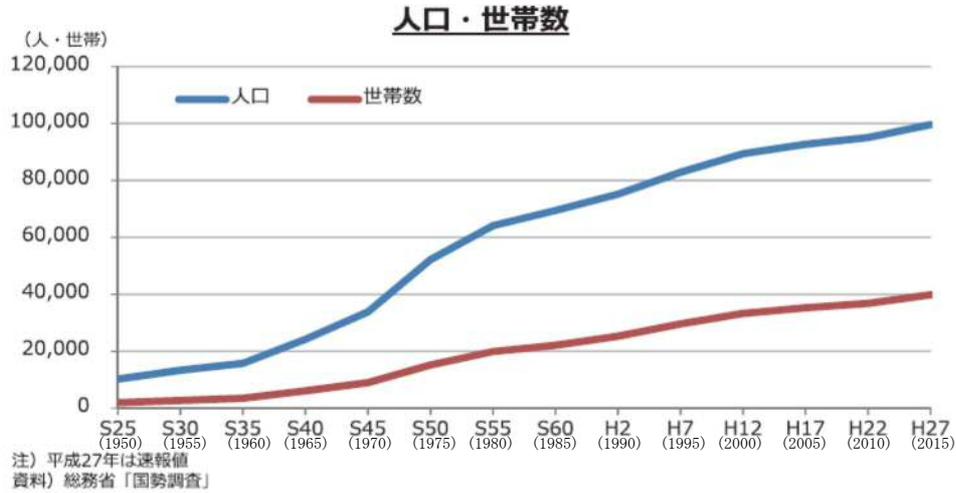


図 1 本市の位置

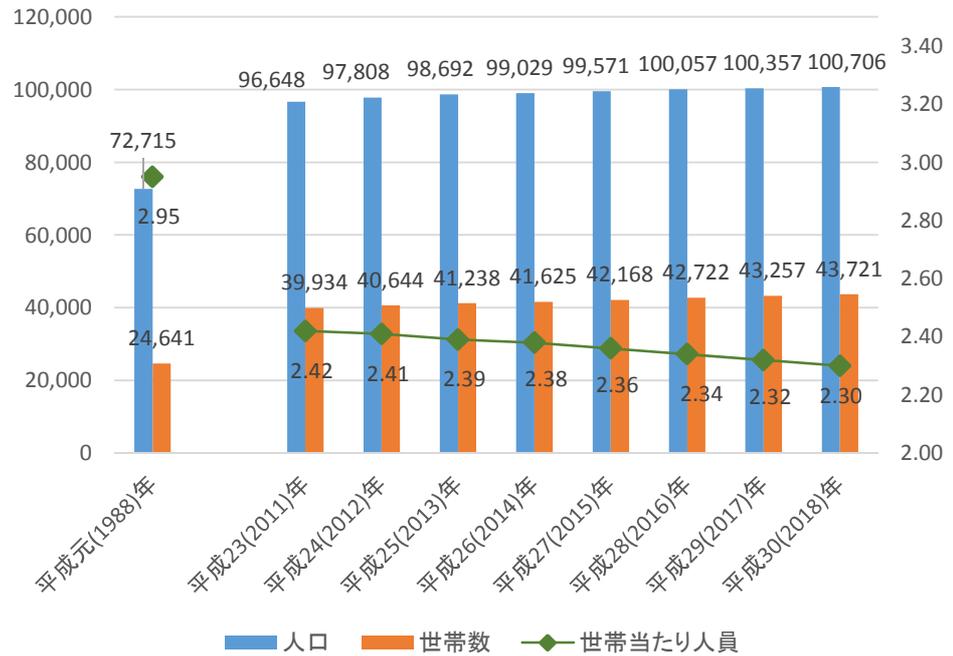
2.1.2 人口・世帯数

本市の人口・世帯数は、これまで一貫して増加してきた。平成28（2016）年以降人口は10万人を超えている。ただし、近年、人口増加のペースは鈍っている。



出典：大野城市人口ビジョン

図2 本市の人口・世帯数の推移（長期）

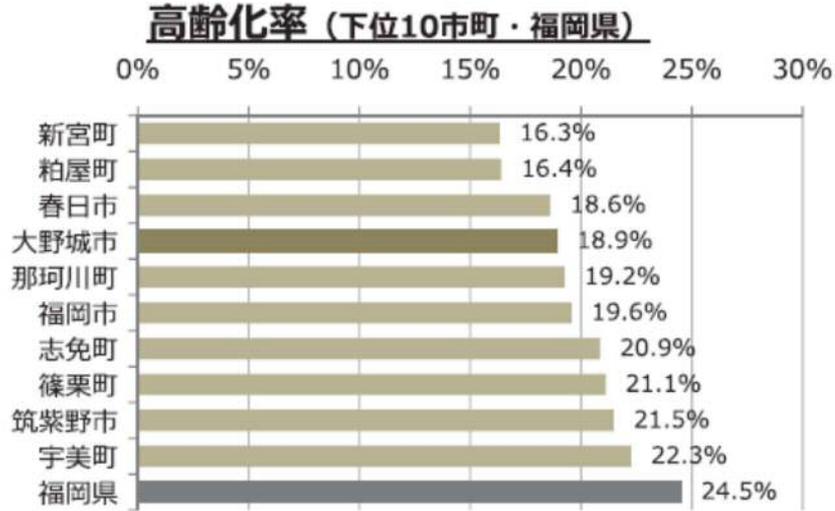


出典：大野城市統計資料

図3 本市の人口・世帯数の推移（短期）

2.1.3 年齢別人口

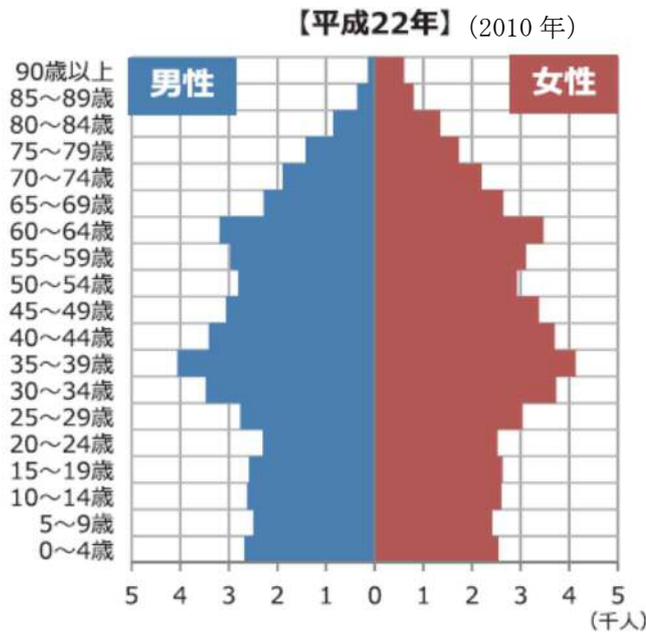
本市の人口を年齢別に見ると、平成 26（2014）年時点の高齢化率は 18.9%、平成 30（2018）年時点で 21.2%となっており、年齢構成は他地域に比べ健全である。



注) 平成26年10月1日時点
資料) 福岡県「福岡県の高齢者人口及び高齢化率の推移」

出典：大野城市人口ビジョン

図 4 本市及び福岡県内他自治体の高齢化率（下位 10 市町）

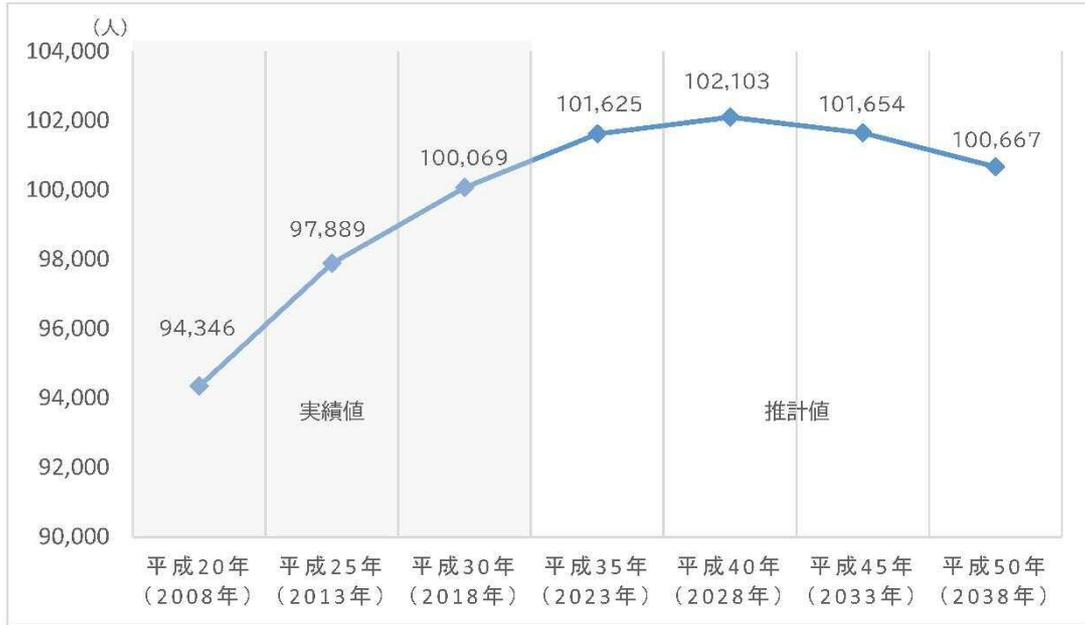


出典：大野城市人口ビジョン

図 5 本市の人口ピラミッド

2.1.4 人口予測

第6次大野城市総合計画によると、本市の人口は、これまで一貫して増加を続け、平成28（2016）年には、10万人に到達した。今後の人口予測については、コーホート要因法¹による推計の結果、第6次大野城市総合計画の目標年次である平成40（2028）年に人口102,103人まで増加し、その後、緩やかに減少していく見込みである。



出典：第6次大野城市総合計画

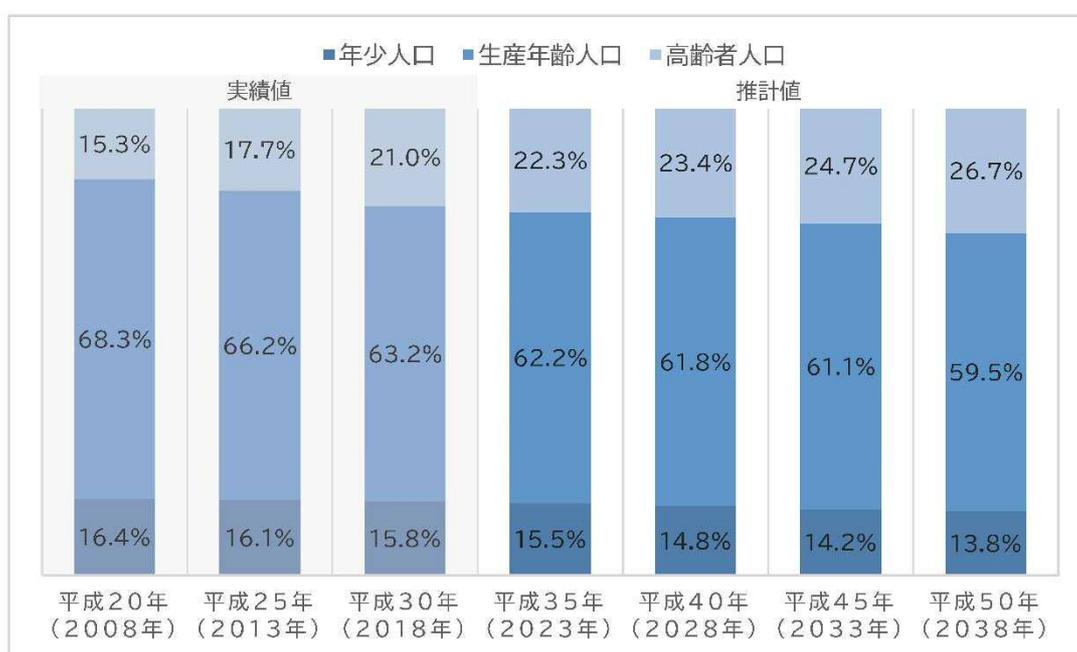
図6 本市の人口フレーム

¹ コーホート要因法とは、各コーホート（同じ期間に生まれた人の集団）について、「自然増減」（出生と死亡）及び「純移動」（転出入）という二つの「人口変動要因」それぞれについて将来値を仮定し、それに基づいて将来人口を推計する方法。「第6次大野城市総合計画」の人口フレームでは、学齢期準備である4月1日現在の人口を算出している。

年齢別人口構成については、全国平均に比べて緩やかではあるものの、本市においても少子高齢化が進んでいく見込みである。14歳以下の年少人口は緩やかに減少していく見込みであり、総人口に対する年少人口の割合は、平成30（2018）年の15.8%から、第6次大野城市総合計画の目標年次である平成40（2028）年には14.8%に減少する見込みである。

また、15歳から64歳までの生産年齢人口についても緩やかに減少していく見込みであり、総人口に対する生産年齢人口の割合は、平成30（2018）年の63.2%から、平成40（2028）年には61.8%に減少する見込みである。

一方、65歳以上の高齢者人口は、全国平均に比べて緩やかではあるものの、増加していく見込みである。総人口に対する高齢者人口の割合は、平成30（2018）年の21.0%から、平成40（2028）年には23.4%に増加する見込みである。



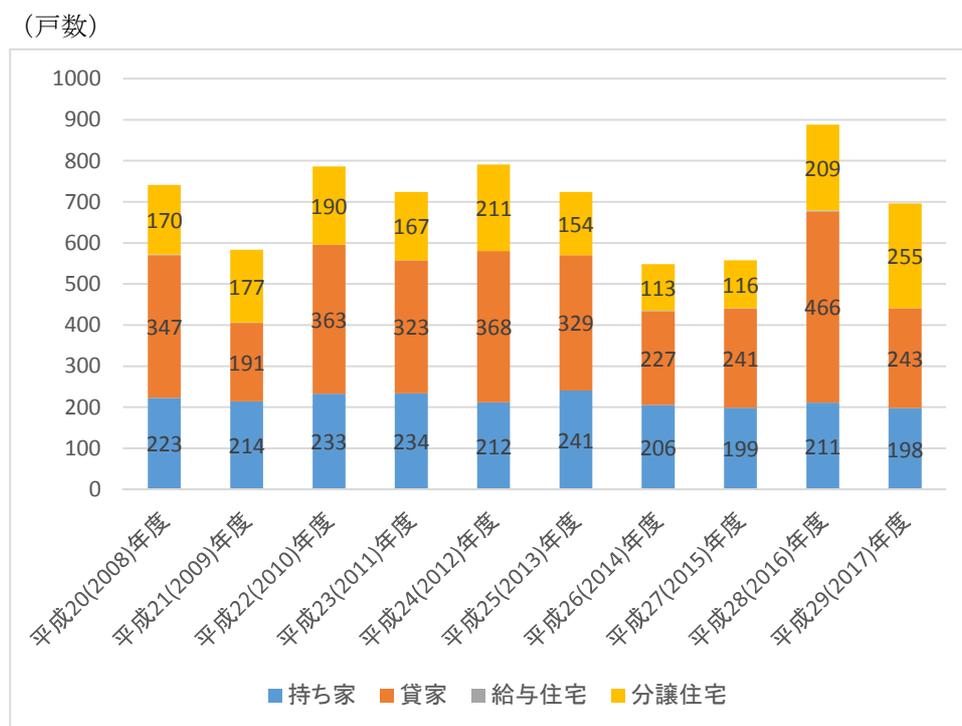
出典：第6次大野城市総合計画

図7 本市の年齢別人口構成予測

2.2. 住宅事情

2.2.1 住宅着工数

本市の新設住宅着工数は、平成 21（2009）年度、平成 26（2014）年度、平成 27（2015）年度にやや落ち込んでいるが、700 戸程度で推移し、平成 28（2016）年度には約 900 戸に迫っている。持ち家の割合が漸減しており、貸家及び分譲住宅は年度により変動が大きい。また、わずかだが給与住宅²も見られる。



出典：住宅着工統計より作成

図 8 本市の住宅着工数

表 1 本市の住宅着工数、面積

項目	利用関係	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	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度
		2008年度	2009年度	2010年度	2011年度	2012年度	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度
戸数 (戸)	持ち家	223	214	233	234	212	241	206	199	211	198
	貸家	347	191	363	323	368	329	227	241	466	243
	給与住宅	1	1	0	0	0	0	2	1	2	0
	分譲住宅	170	177	190	167	211	154	113	116	209	255
	合計	741	583	786	724	791	724	548	557	888	696
床面積 (㎡)	持ち家	28,610	27,345	28,487	29,077	26,666	30,135	24,628	23,374	24,217	22,704
	貸家	20,720	13,177	27,637	20,598	22,384	22,573	12,541	14,918	30,382	15,824
	給与住宅	300	125	0	0	0	0	224	327	46	0
	分譲住宅	16,654	16,226	20,790	17,081	22,198	15,735	12,188	11,781	21,124	26,657
	合計	66,284	56,873	76,914	66,756	71,248	68,443	49,581	50,400	75,769	65,185
戸当り 床面積 (㎡/戸)	持ち家	128.3	127.8	122.3	124.3	125.8	125.0	119.6	117.5	114.8	114.7
	貸家	59.7	69.0	76.1	63.8	60.8	68.6	55.2	61.9	65.2	65.1
	給与住宅	300.0	125.0	0.0	0.0	0.0	0.0	112.0	327.0	23.0	0.0
	分譲住宅	98.0	91.7	109.4	102.3	105.2	102.2	107.9	101.6	101.1	104.5
	合計	89.5	97.6	97.9	92.2	90.1	94.5	90.5	90.5	85.3	93.7

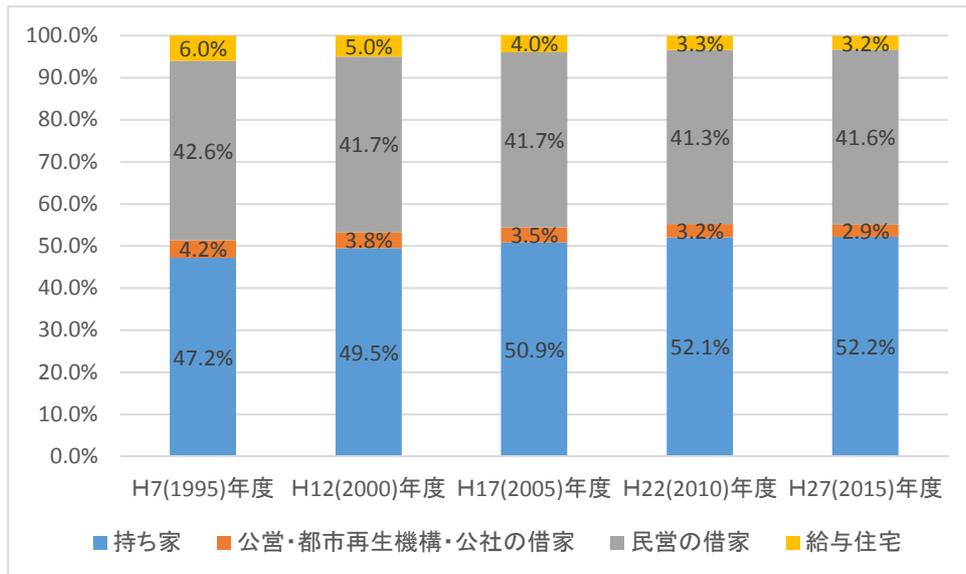
² 「給与住宅」とは、住宅着工統計において、勤務先の会社・官公庁・団体などの所有する住宅のこと。

2.2.2 住宅所有関係別世帯の割合

主世帯における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、5割程度を占めている。

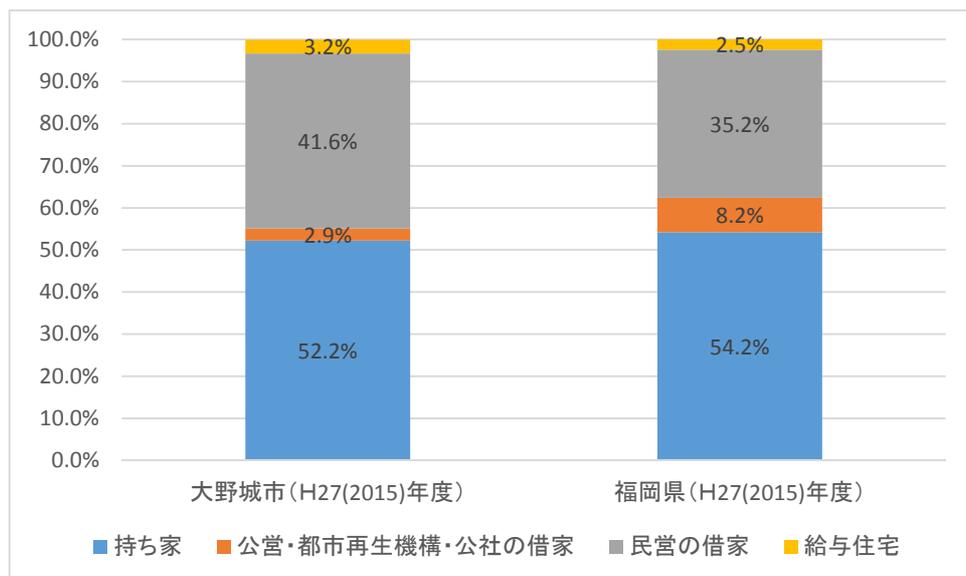
平成7（1995）年からの推移をみると、「持ち家」は増加傾向、「公営・都市再生機構・公社の借家」と「給与住宅」は減少傾向、「民営の借家」は横ばいである。

また、福岡県と比較すると、「民営の借家」と「給与住宅」は本市の方が多く、「持ち家」と「公営・都市再生機構・公社の借家」は福岡県の方が多い。



出典：国勢調査より作成

図 9 本市の住宅所有関係の推移



出典：国勢調査より作成

図 10 本市と福岡県の住宅所有関係の比較

2.2.3 最低居住面積水準

平成 25（2013）年住宅・土地統計調査における最低居住面積水準³未満世帯は、全体で 2,310 世帯、6.2%と低く、福岡県と比較しても 0.9 ポイント良い結果となっている。

最低居住面積水準未満世帯の内訳は、「持ち家」に 130 世帯、「公営・都市再生機構・公社の借家」に 150 世帯、「民営の借家」に 1,990 世帯、「給与住宅」に 40 世帯となっている。

表 2 本市の最低居住面積水準未満世帯の状況

所有関係	大野城市			福岡県
	総世帯数	最低居住面積水準未満世帯数	割合	最低居住面積水準未満割合
持ち家	19,490	130	0.7%	0.6%
公営・都市再生機構・公社の借家	1,300	150	11.5%	7.6%
民営の借家	15,490	1,990	12.8%	16.7%
給与住宅	950	40	4.2%	12.1%
合計	37,230	2,310	6.2%	7.1%

出典：平成 25（2013）年住宅・土地統計調査

2.2.4 誘導居住面積水準

平成 25（2013）年住宅・土地統計調査における誘導居住面積水準⁴未満世帯は、全体で 17,950 世帯、48.2%で、福岡県より 5.1 ポイント悪い結果となっている。

「持ち家」は誘導居住面積水準未満世帯が約 3 割に対し、「公営等借家」を含む借家は 7 割程度と誘導居住面積水準を達成できていない世帯が多い。

表 3 本市の誘導居住面積水準未満世帯の状況

所有関係	大野城市			福岡県
	総世帯数	誘導居住面積水準未満世帯数	割合	誘導居住面積水準未満割合
持ち家	19,490	5,770	29.6%	23.2%
公営・都市再生機構・公社の借家	1,300	980	75.4%	56.0%
民営の借家	15,490	10,640	68.7%	69.3%
給与住宅	950	560	58.9%	65.2%
合計	37,230	17,950	48.2%	43.1%

出典：平成 25（2013）年住宅・土地統計調査

³ 「最低居住面積水準」とは、福岡県住生活基本計画で定められた、世帯人数に応じて健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。

⁴ 「誘導居住面積水準」とは、福岡県住生活基本計画で定められた、世帯人数に応じて豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準。

2.2.5 空き家の状況

(1) 空き家数

平成 25（2013）年住宅・土地統計調査における本市の住宅数及び空き家数をみると、住宅総数、43,030 戸、空き家総数 4,720 戸であり、空き家率は 11.0% である。

表 4 空き家数及び空き家率

住宅総数 (A)	空き家総数 (B)	空き家率 (C) = (B) ÷ (A)
43,030 戸	4,720 戸	11.0%

出典：平成 25（2013）年住宅・土地統計調査

(2) 空き家の構成

住宅の建て方別空き家数をみると、総数が 4,720 戸、一戸建が 860 戸（18.2%）、長屋建・共同住宅・その他が 3,860 戸（81.8%）を占める。

また、住宅の種類別の空き家数をみると、空き家総数 4,720 戸のうち、賃貸用の住宅が 3,550 戸で 75.2%を占める。

表 5 住宅の建て方別空き家数

項目	一戸建			長屋建・共同住宅・その他			空き家 総数
	総数	木造	非木造	総数	木造	非木造	
戸数	860 戸	780 戸	80 戸	3,860 戸	890 戸	2,970 戸	4,720 戸
空き家総数に 占める割合	18.2%	—	—	81.8%	—	—	100.0%

出典：平成 25（2013）年住宅・土地統計調査

表 6 住宅の種類別空き家数

項目	二次的住宅※	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅※	空き家総数
戸数	140 戸	3,550 戸	170 戸	860 戸	4,720 戸
空き家総数に 占める割合	3.0%	75.2%	3.6%	18.2%	100.0%

出典：平成 25（2013）年住宅・土地統計調査

<空き家の種類について> 出典：平成 25（2013）年住宅・土地統計調査（用語の解説）

二次的住宅：別荘…週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅

その他…ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅

賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空室になっている住宅

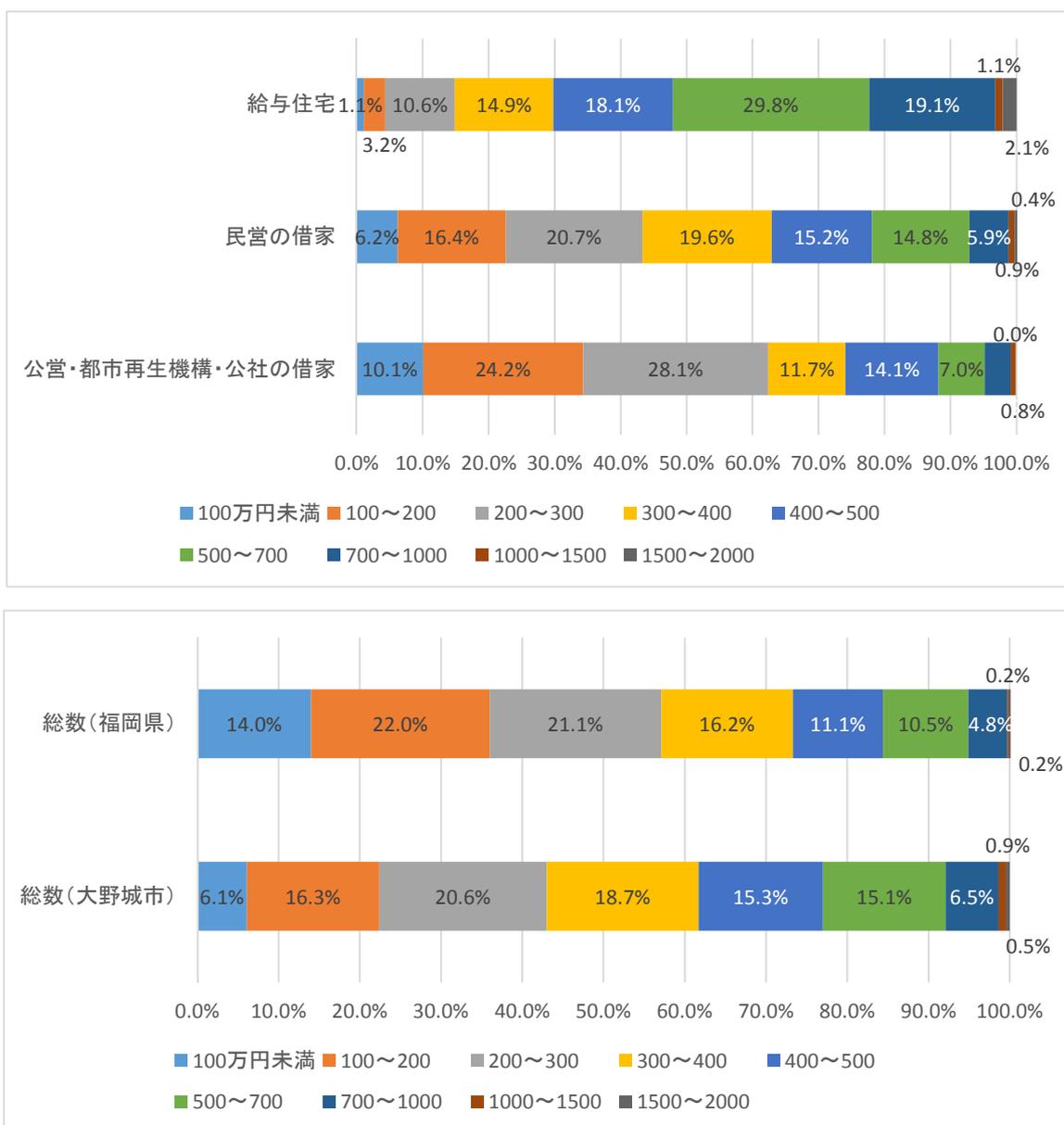
売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空室になっている住宅

その他の住宅：上記以外の人が住んでいない住宅。例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅等

2.3. 経済状況

平成 25（2013）年住宅・土地統計調査における世帯年収と住宅所有の関係をみると、「公営・都市再生機構・公社の借家」に住む世帯では、年収 200～300 万円が最も多く 28.1%、「民営の借家」に住む世帯も同様に年収 200～300 万円が最も多く 20.7%、「給与住宅」に住む世帯では、年収 500～700 万円が最も多く 29.8%を占めている。

総数で福岡県と比較すると、大野城市は年収 200～300 万円が最も多く 20.6%、福岡県は年収 100～200 万円が最も多く 22.0%である。また、福岡県は世帯収入 300 万円以下の世帯が 57.1%を占めるのに対し本市は 43.0%となっており、本市の収入水準は福岡県よりも高い。



出典：平成 25（2013）年住宅・土地統計調査より作成

図 11 住宅の所有関係と収入階層別世帯数

表 7 住宅の所有関係と収入階層別世帯数

世帯収入		大野城市				福岡県
		公営・都市再生機構・公社の借家	民営の借家	給与住宅	総数	総数
100万円未満	世帯数	130	940	10	1,070	127,500
	構成比	10.1%	6.2%	1.1%	6.1%	14.0%
100～200	世帯数	310	2,490	30	2,840	200,700
	構成比	24.2%	16.4%	3.2%	16.3%	22.0%
200～300	世帯数	360	3,140	100	3,590	191,700
	構成比	28.1%	20.7%	10.6%	20.6%	21.1%
300～400	世帯数	150	2,970	140	3,260	147,100
	構成比	11.7%	19.6%	14.9%	18.7%	16.2%
400～500	世帯数	180	2,300	170	2,660	100,600
	構成比	14.1%	15.2%	18.1%	15.3%	11.1%
500～700	世帯数	90	2,250	280	2,620	95,600
	構成比	7.0%	14.8%	29.8%	15.1%	10.5%
700～1,000	世帯数	50	900	180	1,130	43,700
	構成比	3.9%	5.9%	19.1%	6.5%	4.8%
1,000～1,500	世帯数	10	130	10	150	1,900
	構成比	0.8%	0.9%	1.1%	0.9%	0.2%
1,500～2,000	世帯数	0	60	20	80	1,500
	構成比	0.0%	0.4%	2.1%	0.5%	0.2%
合計	世帯数	1,281	15,181	941	17,401	910,301
	構成比	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

出典：平成 25（2013）年住宅・土地統計調査

第3章 公営住宅等の状況

3.1. 本市における県営住宅の戸数等

平成31(2019)年1月現在、本市における福岡県営住宅(以下「県営住宅」という。)ストックは、「月の浦団地」及び「山田団地」の2団地である。「月の浦団地」は10棟190戸であり、「山田団地」は2棟44戸である。

以下に各団地の概要を整理する。

表8 県営住宅「月の浦団地」の概要

住棟番号	管理戸数	建設年度	住戸タイプ	住戸面積	構造	住棟タイプ	階数
1	20戸	平成元(1989)年	3DK	62.90㎡	中層耐火構造	階段室型	5階
2	20戸	平成元(1989)年		57.90㎡			
3	20戸	平成元(1989)年		57.90㎡			
4	10戸	平成元(1989)年		57.90㎡			
5	20戸	平成2(1990)年		62.90㎡			
6	20戸	平成2(1990)年		57.90㎡			
7	20戸	平成4(1992)年		57.90㎡			
8	20戸	平成3(1991)年		57.90㎡			
9	20戸	平成3(1991)年		62.90㎡			
10	20戸	平成3(1991)年		62.90㎡			
合計	190戸	—	—	—	—	—	—

表9 県営住宅「山田団地」の概要

住棟番号	管理戸数	建設年度	住戸タイプ	住戸面積	構造	住棟タイプ	階数
1	30戸	昭和62(1987)年	3DK	60.10㎡	中層耐火構造	階段室型	5階
2	14戸	昭和63(1988)年		60.10㎡			4階
合計	44戸	—	—	—	—	—	—

3.2. 市営住宅ストックの概要

3.2.1 市営住宅の戸数等

平成31（2019）年1月現在、本市における市営住宅ストックは、「あけぼの市営住宅」及び「おおぎ市営住宅」の2団地である。各団地の住棟は2棟であり、戸数は各団地ともに60戸（30戸×2棟）である。

住棟の構造は、中層耐火構造の階段室型である。また、階数は全て5階である。

表 10 市営住宅の戸数等

団地名	棟番号	棟数	管理戸数	建設年度	構造	住棟タイプ	階数
あけぼの市営住宅	1棟	1棟	30戸	昭和48年 (1973年)	中層耐火構造	階段室型	5階
	2棟	1棟	30戸	昭和49年 (1974年)			
	合計	2棟	60戸	—	—	—	—
おおぎ市営住宅	1棟	1棟	30戸	昭和50年 (1975年)	中層耐火構造	階段室型	5階
	2棟	1棟	30戸	昭和51年 (1976年)			
	合計	2棟	60戸	—	—	—	—
総計	4棟	120戸	—	—	—	—	—

3.2.2 市営住宅の面積等

各団地における住棟の建築面積（建蔽率）は、あけぼの市営住宅 657.81 m²（16.80%）、おおぎ市営住宅 689.98 m²（16.83%）である。

また、延床面積（容積率）は、あけぼの市営住宅 3,361.91 m²（85.85%）、おおぎ市営住宅 3,494.82 m²（85.26%）である。

各住棟の住戸間取りは、全て3DKであり、住戸面積はあけぼの市営住宅1棟の46.60 m²を除き、全て51.10 m²である。

表 11 市営住宅の面積等

団地名	棟番号	住戸間取り	住戸面積	延床面積	建築面積	敷地面積
あけぼの市営住宅	1棟	3DK	46.60 m ²	1,614.50 m ²	657.81 m ²	3,915.91 m ²
	2棟	3DK	51.10 m ²	1,747.41 m ²		
	合計	—	合計 (算定率)	3,361.91 m ² (容積率 85.85%)	657.81 m ² (建蔽率 16.80%)	
おおぎ市営住宅	1棟	3DK	51.10 m ²	1,747.41 m ²	689.98 m ²	4,099.00 m ²
	2棟	3DK	51.10 m ²	1,747.41 m ²		
	合計	—	—	3,494.82 m ² (容積率 85.26%)	689.98 m ² (建蔽率 16.83%)	

3.2.3 市営住宅の建設後経過年数

公営住宅法上、本市市営住宅に該当する「中層耐火構造」は、耐用年限 70 年と規定されている。平成 31（2019）年を基準にした本市市営住宅の建設後経過年数は、あけぼの市営住宅で 1 棟 46 年、2 棟 45 年、おおぎ市営住宅で 1 棟 44 年、2 棟 43 年である。

現在管理している全ての市営住宅は、耐用年限の 1 / 2 を経過している。

表 12 市営住宅の建設後経過年数

団地名	棟番号	棟数	管理戸数	建設年度	建設後経過年数 (平成 31 (2019) 年時点)	耐用年限
あけぼの 市営住宅	1 棟	1 棟	30 戸	昭和 48 年 (1973 年)	46 年	70 年
	2 棟	1 棟	30 戸	昭和 49 年 (1974 年)	45 年	
おおぎ 市営住宅	1 棟	1 棟	30 戸	昭和 50 年 (1975 年)	44 年	
	2 棟	1 棟	30 戸	昭和 51 年 (1976 年)	43 年	

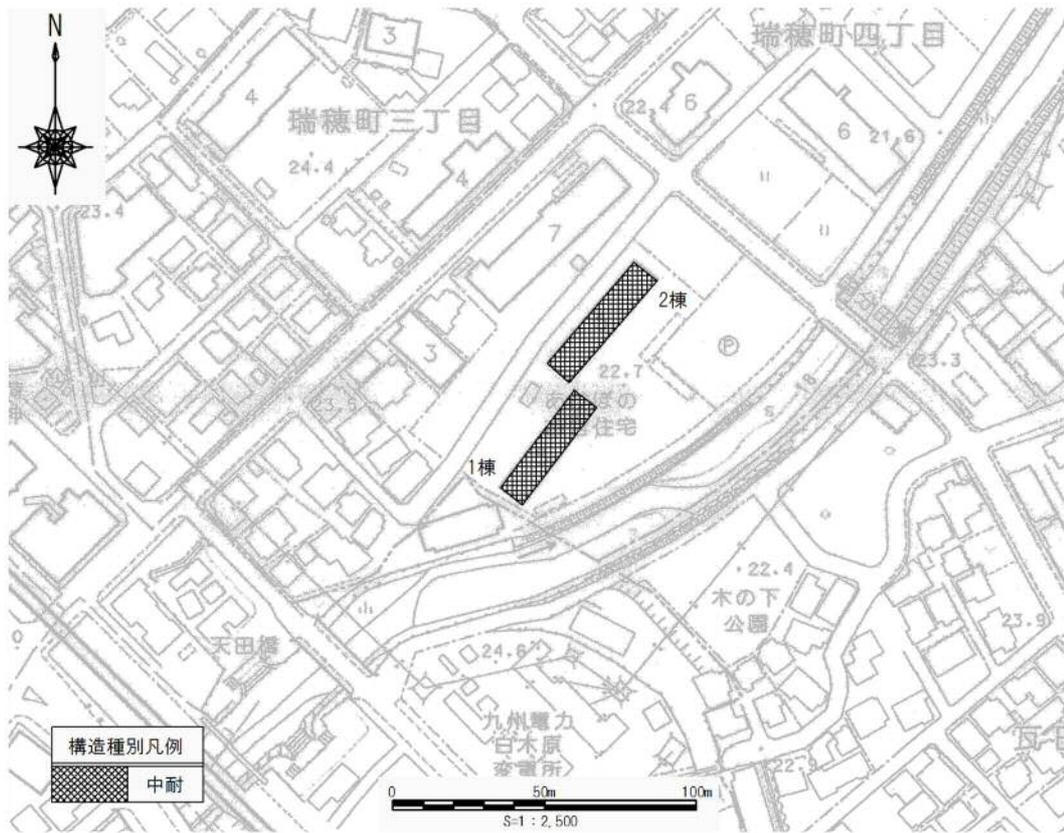
3.3. 住棟別状況及び共同施設等状況

各団地別・住棟別の管理状況と改善履歴等を団地カルテに整理する。

団地名		1. あけぼの市営住宅						
敷地概要	所在地	大野城市瑞穂町4丁目3番						
	用途地域	第一種住居地域						
	敷地面積 (m ²)	3,915.91	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)		60／200			
	その他の地域地区規制	DID地区 航空機騒音防止法の第1種区域		接道 (m)		6.0		
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 (m ²)	戸数 (戸)	延床面積 (m ²)
	1棟	S48	中耐	5	3DK	46.60	30	1,614.50
	2棟	S49	中耐	5	3DK	51.10	30	1,747.41
	合計	—	—	—	—	—	60	3,361.91
	建築面積 (m ²)		657.81		建ぺい率 (%)		16.80%	
	延床面積 (m ²)		3,361.91		容積率 (%)		85.85%	
住戸等改善履歴					環境改善履歴			
H6年度	1棟外壁等改修工事				H28年度	1棟長寿命化1期工事		
H8年度	2棟外壁等改修工事					・屋上防水改修・外壁塗装改修		
H11年度	給水ガス設備改修工事					・階段床シート新設		
H12年度	ガス管改修工事					・バルコニーウレタン防水新設		
H13年度	流し台取換え工事 (1棟:23戸、2棟:24戸)				H28年度	1棟長寿命化1期附帯工事		
H14年度	浴室等防水工事					・屋外照明LED化・既存遊具1台撤去		
H22年度	排水管更生工事					・既存遊具1台塗装等		
H26年度	入居前改修 (建築・電気・機械)					・駐輪場付近砕石敷き		
	2棟104号、2棟213号				H29年度	2棟長寿命化1期工事		
H27年度	入居前改修 (建築・電気・機械)					・屋上防水改修・外壁塗装改修		
	1棟101号、2棟415号					・階段室壁面・床面改修		
H29年度	入居前改修 (建築・電気・機械)				H29年度	2棟長寿命化1期附帯工事		
	2棟514号					・1棟・2棟外巾木専用塗材塗装		
H30年度	入居前改修 (建築・電気・機械)							
	2棟212号							
入居状況	入居戸数 (戸)	59			入居率 (%)	98.3		
	入居人数 (人)	94			平均世帯人数 (人)	1.59		
	収入超過世帯数 (世帯)	4			空家戸数 (戸)	1		
	高齢者世帯数 (世帯)	45			(うち政策空家戸数)	0		

平成30(2018)年11月時点

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
	×	○	×	○	×	○	高置+地上	都市ガス
	排水	し尿処理	ゴミ置場	Eレベーター	アンテナ	給湯設備		
	公共	公共	○	×	集合	×		

【凡例】 ○：あり ×：なし

現地写真 ※前期計画に基づく平成 29（2017）年度実施の改善工事終了後の写真



中層耐火5F（玄関側）



中層耐火5F（ベランダ側）

団地名	2. おおぎ市営住宅
-----	------------

敷地概要	所在地	大野城市大城4丁目27番、28番		
	用途地域	第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域		
	敷地面積 (㎡)	4,099.00	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)	60／200、50／150
	その他の地域地区規制	DID地区	接道 (m)	5.0

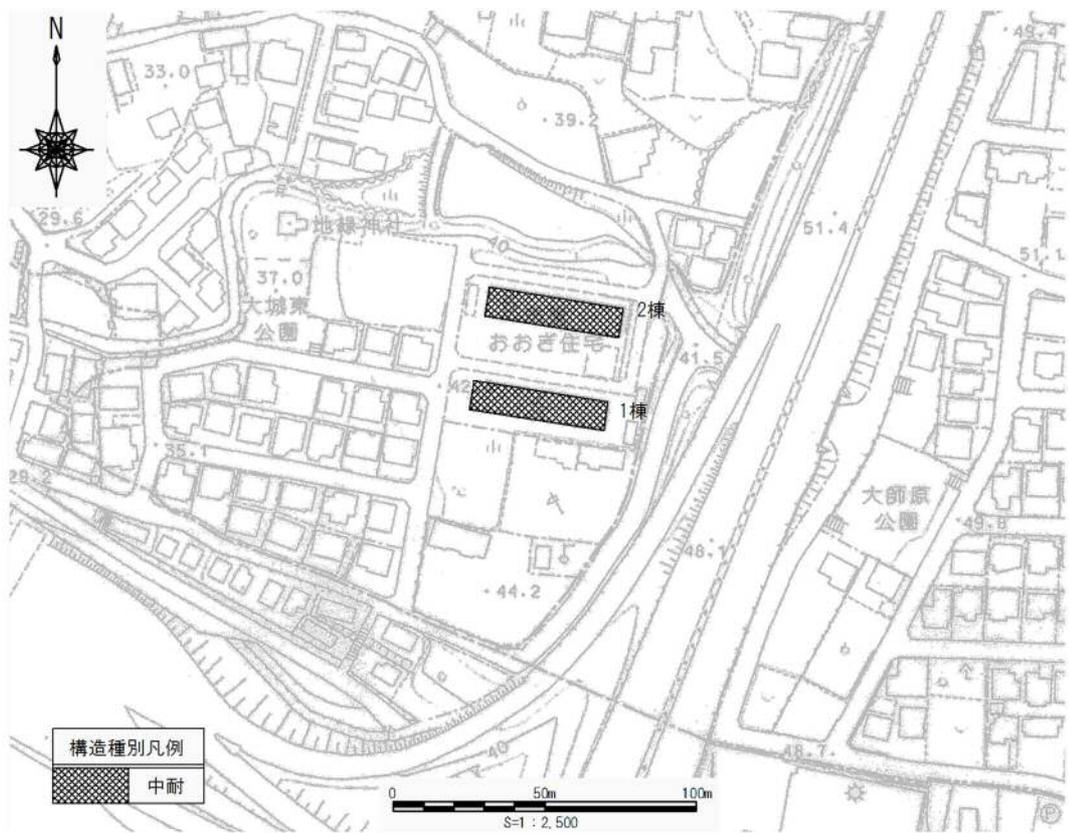
建物現況	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	1棟	S50	中耐	5	3DK	51.10	30	1,747.41
	2棟	S51	中耐	5	3DK	51.10	30	1,747.41
	合計	—	—	—	—	—	60	3,494.82
	建築面積 (㎡)		689.98		建ぺい率 (%)		16.83%	
	延床面積 (㎡)		3,494.82		容積率 (%)		85.26%	

住戸等改善履歴		環境改善履歴	
H9年度 1棟大規模改修工事 H10年度 2棟大規模改修工事 H11～H12年度 給水ガス設備改修工事 H13年度 流し台取換え工事 (1棟：17戸、2棟：18戸) H14年度 浴室等防水工事 H22年度 排水管更生工事 H26年度 入居前改修 (建築・電気・機械) 2棟124号、2棟524号 H27年度 入居前改修 (建築・電気・機械) 1棟311号、1棟514号、2棟421号 H28年度 入居前改修 (建築・電気・機械) 2棟422号 H29年度 入居前改修 (建築・電気・機械) 2棟222号、2棟125号 H30年度 入居前改修 (建築・電気・機械) 1棟115号		H28年度 1棟長寿命化1期工事 ・屋上防水の改修 ・壁面塗装の改修 ・階段室壁面・床面の改修 他 ・階段室灯の改修 ・引込開閉器盤の改修 ・非常警報設備の改修 他	

入居状況	入居戸数 (戸)	58	入居率 (%)	96.7
	入居人数 (人)	101	平均世帯人数 (人)	1.74
	収入超過世帯数 (世帯)	7	空家戸数 (戸)	2
	高齢者世帯数 (世帯)	38	(うち政策空家戸数)	0

平成 30 (2018) 年 11 月時点

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
	×	○	×	○	×	○	高置+地上	LP
	排水	し尿処理	ゴミ置場	エレベーター	アンテナ	給湯設備		
	公共	公共	○	×	集合	×		

【凡例】○：あり ×：なし

現地写真 ※前期計画に基づく平成 30（2018）年度実施の改善工事終了後の写真



中層耐火5F（玄関側）



中層耐火5F（ベランダ側）

3.4. 市営住宅の入居状況

3.4.1 入居状況

平成30（2018）年11月時点の市営住宅の入居状況は、管理戸数120戸に対し、入居戸数117戸であり、入居率97.5%である。なお、政策空き家※は0戸である。

表13 市営住宅の入居状況（平成30（2018）年11月時点）

団地名	棟番号	管理戸数	入居戸数	入居率	空き家戸数	政策空き家※戸数
あけぼの 市営住宅	1棟	30戸	30戸	100%	0戸	0戸
	2棟	30戸	29戸	96.7%	1戸	0戸
	小計	60戸	59戸	98.3%	1戸	0戸
おおぎ 市営住宅	1棟	30戸	28戸	93.3%	2戸	0戸
	2棟	30戸	30戸	100%	0戸	0戸
	小計	60戸	58戸	96.7%	2戸	0戸
合計		120戸	117戸	97.5%	3戸	0戸

出典：大野城市提供資料

※政策空き家とは、老朽化した市営住宅の建替や住戸改善を行うため、若しくは災害等の緊急避難用の受け入れのため、入居募集を停止している空き家。

3.4.2 入居者の世帯人員

入居者の平均世帯人員は、あけぼの市営住宅で1.59人/世帯であり、おおぎ市営住宅で1.74人/世帯である。市営住宅入居世帯全体の平均世帯人員は1.67人/世帯である。

表14 市営住宅入居者の世帯人員（平成30（2018）年11月時点）

団地名	棟番号	入居世帯数	入居者数	平均世帯人員	世帯人員（世帯）					
					1人	2人	3人	4人	5人	6人以上
あけぼの 市営住宅	1棟	30世帯	46人	1.53人/世帯	15	14	1	0	0	0
	2棟	29世帯	48人	1.66人/世帯	15	9	5	0	0	0
	小計	59世帯	94人	1.59人/世帯	30	23	6	0	0	0
おおぎ 市営住宅	1棟	28世帯	51人	1.82人/世帯	11	12	4	1	0	0
	2棟	30世帯	50人	1.67人/世帯	15	11	3	1	0	0
	小計	58世帯	101人	1.74人/世帯	26	23	7	2	0	0
合計		117世帯	195人	1.67人/世帯	56	46	13	2	0	0

出典：大野城市提供資料

3.4.3 入居者の世帯主年齢

市営住宅入居世帯における世帯主年齢は、65歳以上が83世帯で70.9%を占め、最も多い。次いで50歳～59歳が12世帯で10.3%を占めるが、65歳以上世帯割合とは大きな差がある。

表 15 市営住宅入居世帯の世帯主年齢（平成30（2018）年11月時点）

団地名		29歳以下		30～39歳		40～49歳		50～59歳		60～64歳		65歳以上		合計	
		世帯数	%	世帯数	%	世帯数	%	世帯数	%	世帯数	%	世帯数	%	世帯数	%
あけぼの 市営住宅	1棟	0	0.0	2	6.7	1	3.3	3	10.0	1	3.3	23	76.7	30	100
	2棟	0	0.0	1	3.4	2	6.9	2	6.9	2	6.9	22	75.9	29	100
おおぎ 市営住宅	1棟	1	3.6	1	3.6	2	7.1	3	10.7	3	10.7	18	64.3	28	100
	2棟	0	0.0	1	3.3	4	13.3	4	13.3	1	3.3	20	66.7	30	100
合計		1	0.9	5	4.3	9	7.7	12	10.3	7	6.0	83	70.9	117	100

出典：大野城市提供資料

3.4.4 高齢者がいる入居世帯

市営住宅入居世帯のうち、65歳以上の高齢者がいる世帯数は、84世帯で71.8%を占める。

表 16 高齢者がいる入居世帯（平成30（2018）年11月時点）

団地名	棟番号	入居世帯数	高齢者がいる世帯数	高齢者がいる世帯率
あけぼの 市営住宅	1棟	30世帯	23世帯	76.7%
	2棟	29世帯	23世帯	79.3%
	小計	59世帯	46世帯	78.0%
おおぎ 市営住宅	1棟	28世帯	18世帯	64.3%
	2棟	30世帯	20世帯	66.7%
	小計	58世帯	38世帯	65.5%
合計		117世帯	84世帯	71.8%

出典：大野城市提供資料

3.4.5 入居者の入居期間

市営住宅入居世帯の入居期間は、20年以上が69世帯で59%を占める。

表 17 入居者の入居期間（平成30（2018）年11月時点）

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	%
あけぼの 市営住宅	1棟	2	6.7	5	16.7	5	16.7	18	60.0	30	100
	2棟	4	13.8	4	13.8	4	13.8	17	58.6	29	100
おおぎ 市営住宅	1棟	3	10.7	3	10.7	5	17.9	17	60.7	28	100
	2棟	6	20.0	2	6.7	5	16.7	17	56.7	30	100
合計		15	12.8	14	12.0	19	16.2	69	59.0	117	100

出典：大野城市提供資料

3.4.6 入居基準における収入超過者

市営住宅入居世帯のうち、収入超過者世帯⁵は11世帯、高額所得者⁶は0世帯である。

表 18 収入超過者（平成31（2019）年1月末時点）

団地名	棟番号	管理戸数	入居世帯数 (A)	収入 超過者数 (B)	収入超過者率 (C) = (B) ÷ (A) × 100%	高額 所得者数
あけぼの 市営住宅	1棟	30戸	30世帯	4世帯	13.3%	0世帯
	2棟	30戸	29世帯	0世帯	0.0%	0世帯
おおぎ 市営住宅	1棟	30戸	28世帯	4世帯	14.3%	0世帯
	2棟	30戸	30世帯	3世帯	10.0%	0世帯
合計		120戸	117世帯	11世帯	9.4%	0世帯

出典：大野城市提供資料

⁵ 「収入超過者」とは、公営住宅法に基づき、市営住宅に引き続き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。

⁶ 「高額所得者」とは、公営住宅法に基づき、市営住宅に引き続き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。

3.5. その他市営住宅の現況

3.5.1 市営住宅の需要

(1) 入居率及び入居応募状況

「3.4.1 入居状況」に示すとおり、本市の市営住宅入居率は97.5%と高く、政策空き家はない状況である。

本市における市営住宅の応募については、毎年、団地毎に市営住宅への入居希望者を募り、空き住戸が発生した時点で当選順位によって入居を斡旋している。

あけぼの市営住宅における直近募集年である平成29（2017）年においては、空き住戸1戸に対し、32戸（32倍）の募集があった。おおぎ市営住宅における直近募集年である平成30（2018）年においては、空き住戸1戸に対し、5戸（5倍）の募集があった。

あけぼの市営住宅の倍率は特に高いが、要因として市営住宅周辺における生活利便施設の立地や公共交通機関等による交通利便性の高さが考えられる。

おおぎ市営住宅は、あけぼの市営住宅より倍率は低いが、空き住戸が生じた場合の応募戸数は平成25（2013）年度以降、常に募集戸数を上回っている。

表 19 市営住宅の応募状況（平成30（2018）年10月末時点）

団地名	項目	H25	H26	H27	H28	H29	H30	合計
あけぼの市営住宅	募集戸数	1戸	2戸	1戸	0戸	1戸	0戸	5戸
	応募戸数	55戸	36戸	42戸	30戸	32戸	44戸	239戸
	倍率	55.0倍	18.0倍	42.0倍	—	32.0倍	—	47.8倍
おおぎ住宅	募集戸数	4戸	1戸	2戸	0戸	3戸	1戸	11戸
	応募戸数	8戸	5戸	5戸	4戸	5戸	5戸	32戸
	倍率	2.0倍	5.0倍	2.5倍	—	1.7倍	5.0倍	2.9倍
合計	募集戸数	5戸	3戸	3戸	0戸	4戸	1戸	16戸
	応募戸数	63戸	41戸	47戸	34戸	37戸	49戸	271戸
	倍率	12.6倍	13.7倍	15.7倍	—	9.3倍	49.0倍	16.9倍

出典：大野城市提供資料

3.5.2 市営住宅の効率性

建替事業の効率性を評価するため、敷地の高度利用の可能性等を検討する。

両団地とも現況の建蔽率、容積率ともに余裕があるため、周辺敷地への日影の影響を考慮し建物配置を検討した上で現状以上の高度利用は可能と考えられる。

なお、敷地内の植栽や駐車場等、建物が建っていないスペース（以下「空地」という。）は、あけぼの市営住宅では広くまとまっているが、おおぎ市営住宅では住棟間に位置しており、新規の住宅建設用地としては、やや狭い。

このため、建替事業を行う場合は、仮住戸の整備や仮移転の負担を減らすことに配慮し、あけぼの市営住宅の空地においてできるだけ多くの住戸を集約整備し、次におおぎ市営住宅のいずれか1棟を解体し、建替住宅を建設する等、仮移転や退去の要望等を確認の上、段階的な整備とすることが想定される。

表 20 市営住宅の現況規模

団地名	用途地域	敷地面積 (㎡)	法定 建蔽率 容積率	建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	現況 建蔽率 (容積率)
あけぼの 市営住宅	第一種住居地域	3,915.91	60% 200%	657.81	3,361.91	16.80% (85.85%)
おおぎ 市営住宅	第一種住居地域 第一種中高層住居専用 地域	4,099.00	60% 200%	689.98	3,494.82	16.83% (85.26%)

3.5.3 市営住宅の立地

(1) 利便性

あけぼの市営住宅は、西鉄天神大牟田線「白木原駅」から約 800m（徒歩約 10 分）に位置し、バス停もあるため、交通利便性が高い。団地周辺には、生活利便施設があり、大野城市役所からも約 800m（徒歩約 10 分）と公共公益施設も立地するため、利便性が高い。

おおぎ市営住宅は、バス停からの距離が近く、公共交通機関が利用可能である。また、国道 3 号線及び太宰府インターチェンジからの距離が近く、車によるアクセスが容易であり、交通利便性が高い。また、国道 3 号線沿道には生活利便施設等も多く立地する。

(2) 地域バランス

市営住宅の立地や地域バランスについて、「第 6 次大野城市総合計画」（以下「総合計画」という。）における土地利用の基本方針を参考とする。

総合計画における土地利用の基本方針においては、あけぼの市営住宅は「中心市街地地域」、おおぎ市営住宅は「住居地域」に立地する。「中心市街地地域」は「既成市街地における住環境が調和する地域」、「住居地域」は「幹線道路沿いの中高層建築物と郊外の低層住宅が調和した利便性と快適な居住環境が共存する地域」という内容が含まれる。

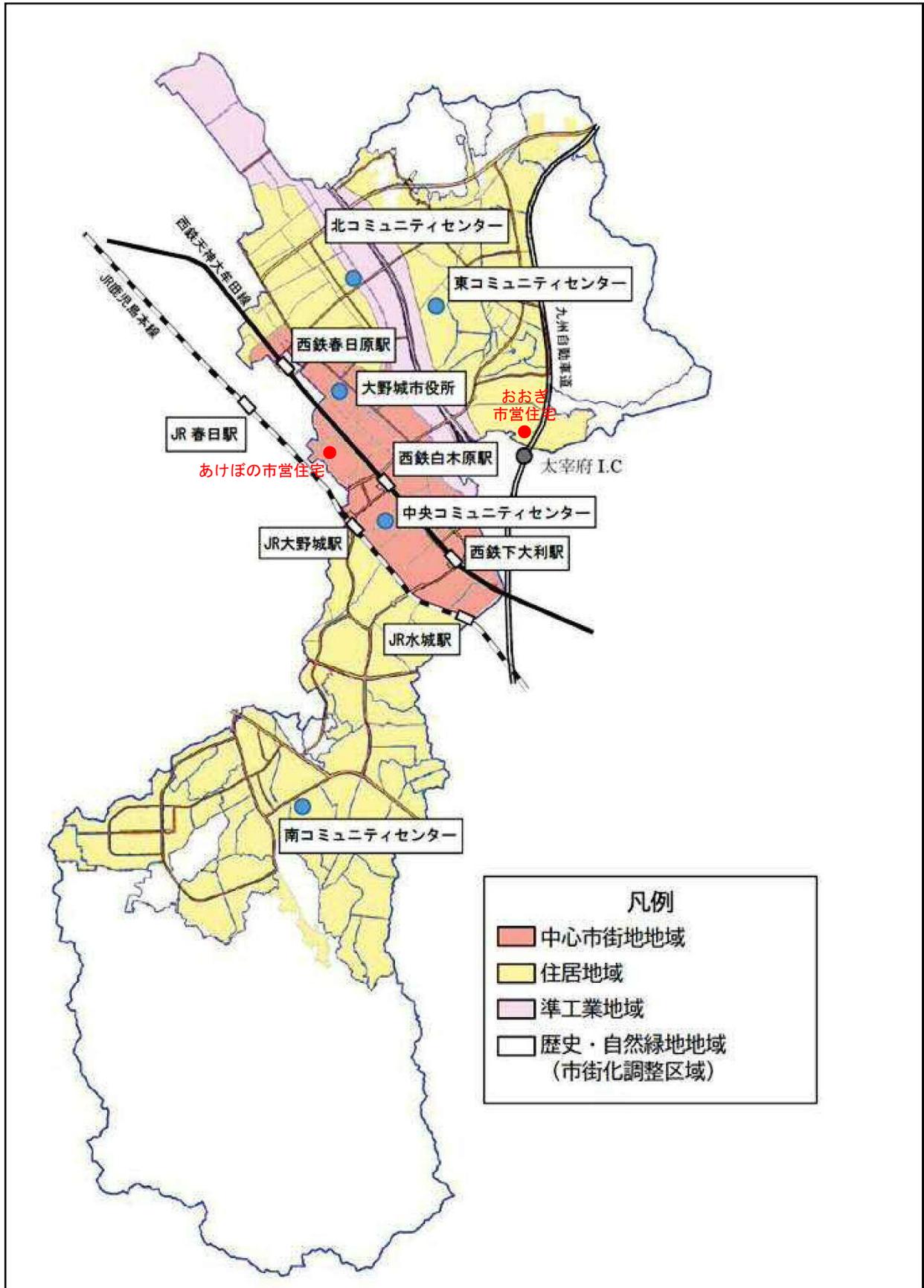
土地利用の基本方針として住環境や居住環境について定められている両地域に、あけぼの市営住宅、おおぎ市営住宅が位置しており、立地の偏りは特に見られない。

以下に「第 6 次大野城市総合計画」における土地利用の基本方針を示す。

表 21 土地利用の基本方針

地域	土地利用の基本方針
中心市街地地域	鉄道駅を核とし、商業・サービス業施設と中高層の共同住宅が集積する市街地と、旧集落を含む既成市街地が広がる利便性の高い地域です。駅前や高架下のにぎわいある空間と、既成市街地における住環境が調和する地域とします。
住居地域	幹線道路沿いに事業所、店舗、共同住宅などが連なり、郊外にはゆとりある住居が広がる地域です。幹線道路沿いの中高層建築物と郊外の低層住宅が調和した利便性と快適な居住環境が共存する地域とします。

出典：第 6 次大野城市総合計画



出典：第6次大野城市総合計画

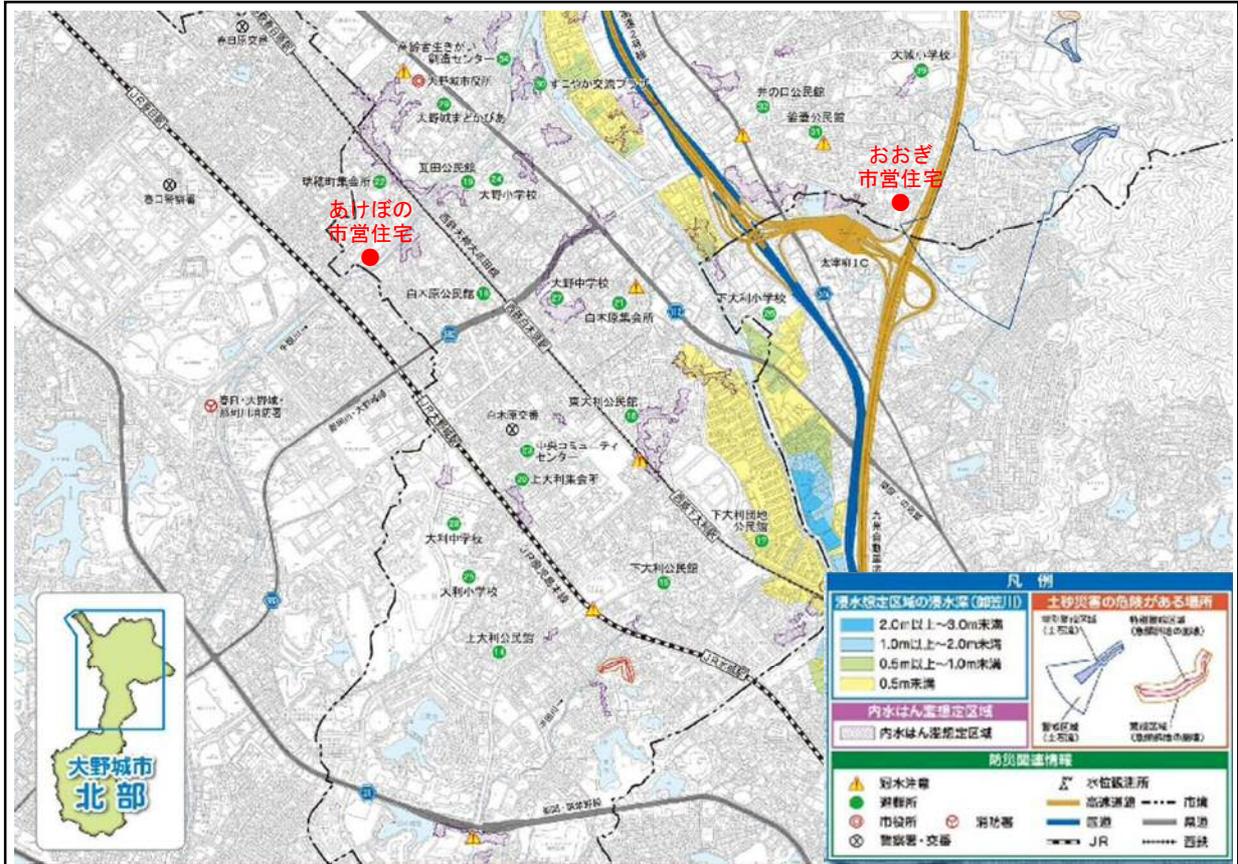
図 12 土地利用の基本方針

(3) 災害危険区域等

両団地とも建築基準法第 39 条の「災害危険区域等」の指定区域に該当しない。

「大野城市ハザードマップ」による「土砂災害警戒区域」、「浸水区域」等の指定区域にも該当しない。

なお、あけぼの市営住宅は、「航空機騒音防止法に基づく第 1 種区域」内に位置する。



出典：大野城市ハザードマップ

図 13 対象団地周辺の土砂災害警戒区域等

3.5.4 住棟の物理的特性

(1) 躯体の安全性

1) 耐震診断

躯体の安全性について、既往調査である平成 18（2006）年度の耐震診断調査報告書より、診断結果を整理する。

表 22 耐震診断の既往調査

報告書名称	策定年度
大野城市営住宅耐震診断調査業務報告書	平成 18（2006）年 7 月
大野城市あけぼの市営住宅 1 棟、2 棟耐震診断用現地材料調査報告書	平成 18（2006）年 7 月
大野城市おおぎ市営住宅 1 棟、2 棟耐震診断用現地材料調査報告書	平成 18（2006）年 7 月

2) 各団地・住棟の診断結果

既往調査報告書より、各団地・住棟の耐震性に対する総合所見を整理する。

表 23 各団地・住棟の耐震診断結果

団地	住棟	総合所見
あけぼの市営住宅	1 棟	<ul style="list-style-type: none"> 第 1 次診断法に基づき診断した結果、桁行方向 1 階の構造耐震指標 $I_s = 0.77$・張間方向 1 階の構造耐震指標 $I_s = 0.76$ であり、構造耐震判定指標値 $I_{s0} = 0.64$ を満足する。 大地震時に転倒し又は崩壊する危険性は少ないと判断されます。よって補強の必要性は無いと判断する。
	2 棟	<ul style="list-style-type: none"> 第 1 次診断法に基づき診断した結果、桁行方向 1 階の構造耐震指標 $I_s = 0.87$・張間方向 1 階の構造耐震指標 $I_s = 0.71$ であり、構造耐震判定指標値 $I_{s0} = 0.64$ を満足する。 大地震時に転倒し又は崩壊する危険性は少ないと判断されます。よって補強の必要性は無いと判断する。
おおぎ市営住宅	1 棟	<ul style="list-style-type: none"> 第 1 次診断法に基づき診断した結果、桁行方向 1 階の構造耐震指標 $I_s = 0.93$・張間方向 1 階の構造耐震指標 $I_s = 0.76$ であり、構造耐震判定指標値 $I_{s0} = 0.64$ を満足する。 大地震時に転倒し又は崩壊する危険性は少ないと判断されます。よって補強の必要性は無いと判断する。
	2 棟	<ul style="list-style-type: none"> 第 1 次診断法に基づき診断した結果、桁行方向 1 階の構造耐震指標 $I_s = 0.93$・張間方向 1 階の構造耐震指標 $I_s = 0.76$ であり、構造耐震判定指標値 $I_{s0} = 0.64$ を満足する。 大地震時に転倒し又は崩壊する危険性は少ないと判断されます。よって補強の必要性は無いと判断する。

3) 躯体の安全性まとめ

既往調査においては、全ての住棟で耐震診断で構造耐震判定指標値 $I_{s0} = 0.64$ を満足し、大地震時に転倒し又は崩壊する危険性は少ないと判断されている。また、補強の必要性は無いと判断されている。

(2) 避難の安全性

避難の安全性について、設計図書より、あけぼの市営住宅及びおおぎ市営住宅において、二方向避難及び防火区画が確保されていることを確認する。

1) あけぼの市営住宅

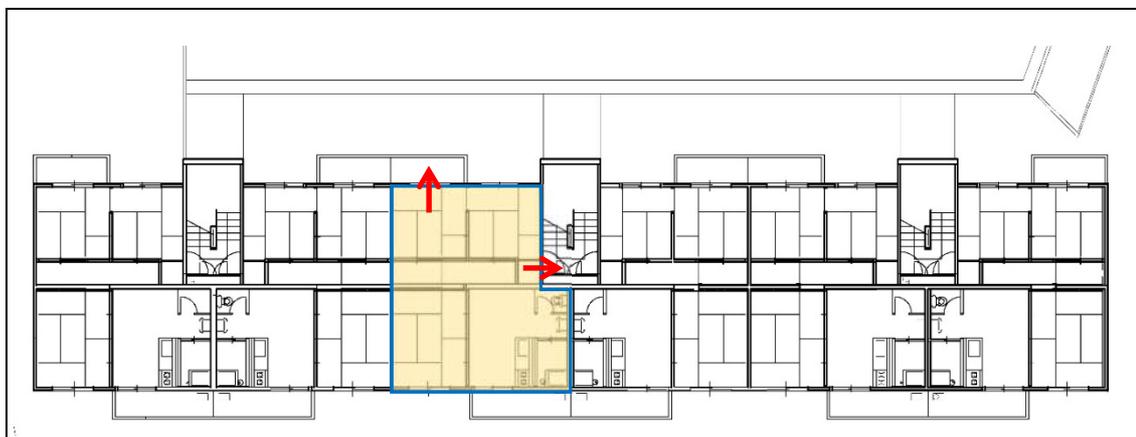


図 14 住棟平面図（あけぼの市営住宅）

2) おおぎ市営住宅

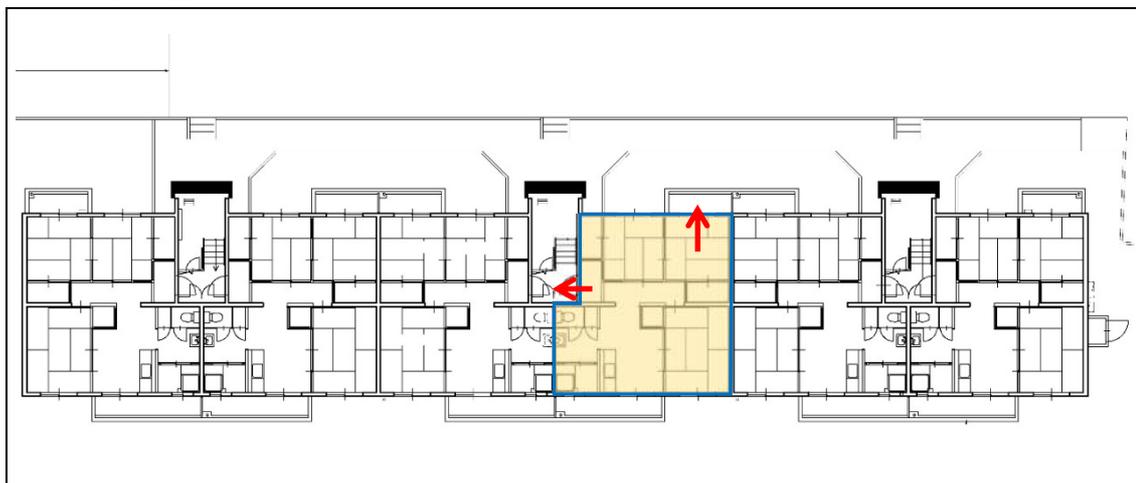


図 15 住棟平面図（おおぎ市営住宅）

3) 避難の安全性まとめ

あけぼの市営住宅及びおおぎ市営住宅の住棟平面図より、二方向避難及び防火区画を確認した。

(3) 居住性

設計図書等により居住性の現状及び改善の必要性を評価する。評価項目は、住戸面積、省エネルギー性、バリアフリー性とする。

1) 住戸面積

表 24 住戸タイプ及び住戸面積

団地名	棟番号	住戸タイプ	住戸面積
あけぼの 市営住宅	1棟	3DK	46.60 m ²
	2棟		51.10 m ²
おおぎ 市営住宅	1棟	3DK	51.10 m ²
	2棟		51.10 m ²

出典：大野城市提供資料

福岡県住生活基本計画で定められた最低居住面積水準未满是、単身の場合 25 m²、2人以上の場合は(10 m²×世帯人数)+10 m²で算出される。

現入居世帯のうち、あけぼの市営住宅の最大世帯人数は3人であり、最低居住面積水準未満に該当する住戸はない。

また、おおぎ市営住宅の最大世帯人数は4人であり、最低居住面積水準未満に該当する住戸はない。

表 25 最低居住面積水準

世帯人数	最低居住面積水準
単身(1人)	25 m ²
2人	30 m ² (10 m ² ×2人+10 m ²)
3人	40 m ² (10 m ² ×3人+10 m ²)
4人	50 m ² (10 m ² ×4人+10 m ²)

表 26 市営住宅入居者の世帯人員(平成30(2018)年11月時点)(再掲)

団地名	棟番号	入居世帯数	入居者数	平均世帯人員	世帯人員(世帯)					
					1人	2人	3人	4人	5人	6人以上
あけぼの 市営住宅	1棟	30世帯	46人	1.53人/世帯	15	14	1	0	0	0
	2棟	29世帯	48人	1.66人/世帯	15	9	5	0	0	0
	小計	59世帯	94人	1.59人/世帯	30	23	6	0	0	0
おおぎ 市営住宅	1棟	28世帯	51人	1.82人/世帯	11	12	4	1	0	0
	2棟	30世帯	50人	1.67人/世帯	15	11	3	1	0	0
	小計	58世帯	101人	1.74人/世帯	26	23	7	2	0	0
合計		117世帯	195人	1.67人/世帯	56	46	13	2	0	0

出典：大野城市提供資料

2) 省エネルギー性

全ての住棟における開口部（窓）の建具は、全てアルミサッシとなっている。
その他の省エネルギー性に対する対策は、特に実施されていない。

3) バリアフリー性

i) 共用部

各住棟は、階段室型住棟であり、エレベーターは設置されていない。

あけぼの市営住宅は、平成 28（2016）年度及び平成 29（2017）年度の長寿命化型改善工事により住棟（階段室）への進入路にスロープが設置された。おおぎ市営住宅においても同様の工事を平成 30（2018）年度より着手している。

しかしながら、各住棟とも 1 階を含め住戸玄関へアプローチするためには、階段を上る必要があるため、バリアフリー性は確保されていない。

ii) 住戸内

住戸内のバリアフリーについては、入居前改修工事の際に廊下と各室との段差解消工事が実施されている。入居前改修工事が実施されていない住戸については、段差解消工事は実施されていないため、ほとんどの住戸はバリアフリーとなっていない。

住戸内の浴室手すりは、設置工事を実施している住戸もあるが、設置されていない住戸がほとんどである。

4) 住戸内の設備状況

全ての住戸において浴室は設置されている。風呂釜は、各住棟ともガス風呂釜である。

また、3点給湯については、未施工である。

表 27 浴室設備

項目	仕様
浴槽	ポリバス 1.5 人用（フタ付） ※あけぼの市営住宅 1 棟は品番のみ記載のため不明
ガス風呂釜	G S E - I R（リモコン付）又は同等品

出典：あけぼの市営住宅 1 棟建設工事竣工図、あけぼの市営住宅 2 棟建設工事竣工図、
昭和 50（1975）年度おおぎ市営住宅建設工事竣工図

3.6. 入居者アンケートの概要

前期計画において実施された入居者アンケート結果の概要を以下に示す。

表 28 入居者アンケート調査結果概要

アンケート項目・結果の概要		評価及び課題
世帯の状況	<p>市営住宅に住む世帯主年齢は、60代以上が7割半ばを占め、高齢化している。(実際の入居状況においては、全世帯のうち60代以上の割合は6割半ばである。)</p> <p>また、高齢者がいる世帯は全体の5割弱となっている。家族構成においては「単身」が最も多く4割弱、次いで「親と子供の2世代」「夫婦のみ」となっている。</p> <p>傾向としては、世帯主年齢層が高く、単身や夫婦のみ等の小規模世帯が多いことがうかがえる。</p>	<p>年々進行する高齢化社会の現状を踏まえ、居住者のニーズに対応した、多様な世帯が住みやすい住環境の整備改善を行う必要がある。</p>
満足度	<p>あけぼの市営住宅 1棟</p> <p>満足：「家賃」 不満足：「風呂場の使い勝手」</p>	<p>今後も今の住居に住み続けたいと考えている居住者が多く、家賃や住宅の広さに対しては満足度が高いことから、基本的な市営住宅としての評価は高いと言える。</p> <p>しかし、昭和40、50年代に建築された住宅で、老朽化に伴う建物や設備に対する不満がうかがえ、今後は躯体及び設備の改修・改善等の検討を行う必要がある。</p> <p>また、居住者は災害時の不安もあり、ハード面の整備対策の検討も必要である。</p>
	<p>あけぼの市営住宅 2棟</p> <p>満足：「生活の利便性」 不満足：「住宅全般のいたみ具合」</p>	
	<p>おおぎ市営住宅 1棟</p> <p>満足：「家賃」 不満足：「住宅全般のいたみ具合」</p>	
	<p>おおぎ市営住宅 2棟</p> <p>満足：「家賃」 不満足：「風呂場の使い勝手」</p>	
	<p>全体</p> <p>満足：「家賃」 不満足：「風呂場の使い勝手」</p>	
居住意向等	<p>将来の居住意向として、約9割の入居者が、今住んでいる市営住宅に住み続けたいと考えている。</p>	
今後の予定	<p>今の住宅を「改善、修繕してほしい」が7割半ばを占め、住戸や設備の改善を強く求めている。なお、「現状のままで不便を感じていない」は約2割となっている。</p>	<p>改善要望等も踏まえ、建替事業より住宅の改善整備を優先させることが必要である。</p>
改善要望	<p>あけぼの市営住宅 1棟</p> <p>①「便所の改善」 ②「浴室の改善」</p>	<p>設備に対する改善要望が高いことがうかがえる。浴室、台所、便所、洗面所の改善などの居住者のニーズに対応した住宅整備を行う必要がある。</p> <p>なお、設備については、経年による劣化が進行するため、修繕周期に沿った改善を行う必要がある。</p>
	<p>あけぼの市営住宅 2棟</p> <p>①「浴室の改善」 ②「便所の改善」</p>	
	<p>おおぎ市営住宅 1棟</p> <p>①「浴室の改善」 ②「給湯器具の設置」</p>	
	<p>おおぎ市営住宅 2棟</p> <p>①「浴室の改善」 ②「給湯器具の設置」</p>	
	<p>全体</p> <p>①「浴室の改善」 ②「給湯器具の設置」 ③「便所の改善」</p>	

出典：大野城市営住宅長寿命化計画（平成26（2014）年2月）

3.7. 現地調査

3.7.1 現地調査の概要

平成 30（2018）年 12 月 5 日に実施した現地調査の概要を以下に示す。

調査日時：平成 30（2018）年 12 月 5 日（水）
調査団地：あけぼの市営住宅、おおぎ市営住宅
調査内容：外観調査、住戸内調査等

3.7.2 評価基準

現地調査における評価基準を以下のように設定し、各住棟別の調査票及び現地写真は別途整理する。

<p>●評価基準</p> <p>1：問題なし</p> <p>2：5年以内の対策は不要</p> <p>3：5年以内に対策の必要性あり</p>

3.7.3 各住棟における現地調査結果のまとめ

(1) あけぼの市営住宅 1 棟

長寿命化型改善工事（外壁改修、屋上防水等）が平成 28（2016）年度に実施されており、外壁等に関する劣化や問題点はみられなかった。

住戸内調査においては、現在居住している住戸を対象に実施した。居住期間が長いこともあり、仕上げ材の劣化や浴室内のクラックやカビ発生、衛生機器の劣化がみられた。

(2) あけぼの市営住宅 2 棟

長寿命化型改善工事（外壁改修、屋上防水等）が平成 29（2017）年度に実施されており、外壁等に関する劣化や問題点はみられなかった。

住戸内調査においては、入居前改修工事が実施された直後の住戸であったため、問題点や不具合等はみられなかった。

(3) おおぎ市営住宅 1 棟

長寿命化型改善工事による外壁改修、屋上防水等が平成 30（2018）年度施工中であり、仮設足場等により目視調査が困難であったが、目視可能な低層階部分や階段室内の外壁について確認した結果、長寿命化型改善工事が完了したあけぼの市営住宅 1 棟・2 棟と比較し、外壁塗装等の劣化がみられた。

住戸内調査においては、住戸内改修工事が施工中の住戸について、調査を実施した。そのため、主に写真撮影等による住戸内の確認等を実施した。

(4) おおぎ市営住宅 2 棟

長寿命化型改善工事（外壁改修、屋上防水等）が平成 31（2019）年度に実施予定の住棟である。長寿命化型改善工事が完了したあけぼの市営住宅 1 棟・2 棟と比較し、外壁塗装等の劣化がみられた。

住戸内調査については、空き住戸を対象に実施した。前入居者の居住期間が長かったこともあり、仕上げ材等の著しい劣化がみられた。

3.8. 定期調査

3.8.1 定期調査の概要

既往調査である定期調査結果(建築基準法第 12 条第 1 項の規定により実施)概要を整理する。

調査日時：平成 30 (2018) 年 8 月 4 日 (土)
調査団地：あけぼの市営住宅、おおぎ市営住宅

3.8.2 各住棟における定期調査の結果概要

定期調査報告書に記載された「調査による指摘の概要」のうち、「要是正の指摘あり」の内容について抜粋する。

(1) あけぼの市営住宅 1 棟

＜指摘の概要＞

- ・ 1 階外壁にジャンカあり
- ・ 屋根排水溝の勾配不良

(2) あけぼの市営住宅 2 棟

＜指摘の概要＞

- ・ 1 階外壁にジャンカあり
- ・ 屋根排水溝の勾配不良

(3) おおぎ市営住宅 1 棟

＜指摘の概要＞

- ・ 擁壁基礎部の爆裂
- ・ 1 階外壁にコンクリートの爆裂あり
- ・ ドレン廻りの防水材・シーリング部の劣化・損傷
- ・ 屋根全体の防水材・シーリング部の劣化・損傷
- ・ 1 階バルコニーの手すり下部コンクリートの欠損等、バルコニー(全体各所)手すりの劣化
- ・ 階段手すり無し
- ・ 階段室内のコンクリートにひび割れ・爆裂

(4) おおぎ市営住宅2棟

<指摘の概要>

- 擁壁基礎部の爆裂
- 1階外壁にコンクリートの爆裂あり
- ドレン廻りの防水材・シーリング部の劣化・損傷
- 屋根全体の防水材・シーリング部の劣化・損傷
- 1階バルコニーの手すり下部コンクリートの欠損等、バルコニー(全体各所)手すりの劣化
- 階段手すり無し
- 階段室内のコンクリートにひび割れ・爆裂

第4章 長寿命化に関する基本方針

4.1. ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針

4.1.1 点検の実施方針

ストック状況を適切に把握するため、点検を確実に実施する。

〈法定点検及び日常点検の実施〉

法定点検については、建築基準法に基づく適切な点検を実施し、市営住宅ストックの状況を把握する。

日常点検についても全ての住棟を対象に適切に実施し、ストックの状況を把握する。

4.1.2 点検結果に基づく修繕の実施

公営住宅等を長期にわたり維持管理するため、点検結果等を活用し、予防保全的な観点から、計画修繕を効率的に実施する。

4.1.3 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検結果や実施した修繕内容について、データベース等に記録し、次回以降の点検において記録活用できるよう、データ管理を実施する。適切なデータ管理により、市営住宅の効率的な維持管理や修繕等を行う。

4.2. 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の縮減に関する方針

公営住宅等の長寿命化を図るため、予防保全の観点に基づく維持管理等を実施する。

予防保全的な点検実施や計画修繕及び改善事業を実施することにより、従来型の建替事業を基本とするストック更新費用に比べ、ライフサイクルコストの縮減につなげる。

前項で整理した効率的な点検・修繕・データ管理をした上で改善事業を実施し、市営住宅の長寿命化を図る。

第5章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

5.1. 対象

事業手法の選定における対象は、以下の本市市営住宅及び共同施設とする。

表 29 事業手法の選定における対象

団地名	棟番号	備考
あけぼの市営住宅	1 棟	児童遊園、自転車置場等の 共同施設含む
	2 棟	
おおぎ市営住宅	1 棟	
	2 棟	

5.2. 団地別・住棟別状況の把握

事業手法の選定における対象の団地別・住棟別状況については、「第3章公営住宅等の状況」に整理した内容とする。主な項目について、以下に概要を示す。

●需要

- ・市営住宅の入居率、空き住戸への応募倍率より、両団地とも需要が高い。

●効率性

- ・用途地域や敷地規模より、両団地とも高度利用の可能性はある。

●立地

- ・両団地とも利便性や地域バランスに問題点はなく、災害危険区域等にも指定されていない。

●躯体の安全性

- ・既往の耐震診断調査結果より、全ての住棟において躯体の安全性が確認できる。

●避難の安全性

- ・設計図書より、全ての住棟について避難の安全性が確認できる。

●居住性

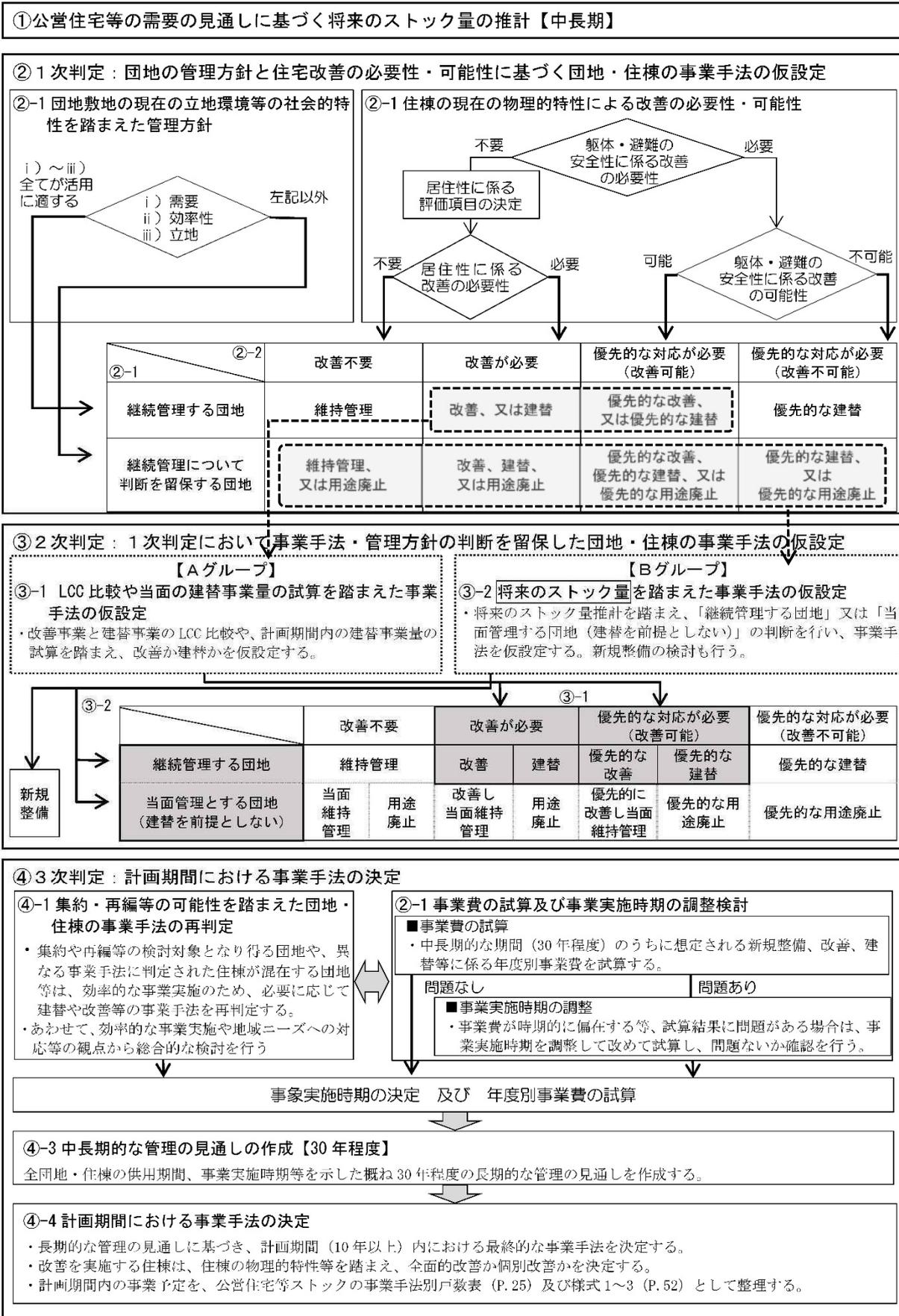
- ・省エネルギー性、バリアフリー性について、両団地とも改善の余地がある。
- ・住戸内の設備状況について、改善が必要である。

5.3. 団地別・住棟別の事業手法の選定

団地別・住棟別の事業手法については、改定指針の「事業手法の選定フロー」に基づき選定する。

「事業手法の選定フロー」を以下に示す。

■事業手法の選定フロー



5.3.1 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【中長期】

(1) ストック数の考え方

本計画における将来のストック量の推計の考え方として、前期計画の要支援世帯数を踏まえ、改定指針における「著しい困窮年収未満の世帯数の推計」結果より将来の必要ストック数を試算する。また、他自治体の事例を参考とし、今後の要支援世帯や目標管理戸数について整理する。

(2) 前期計画により算定された将来世帯及び要支援世帯

前期計画における要支援世帯数の推計結果の概要を以下に示す。

前期計画では、将来世帯数のうち、民間借家等の世帯数から公営住宅へ入居する要支援世帯数が推計されている。具体的には、将来世帯数のうち民間借家等の居住世帯数を算定し、そのうち真に住宅に困窮している「最低居住面積水準未満世帯」かつ「年収200万円未満世帯」の割合を乗じ、要支援世帯数を算定している。

なお、将来世帯数は、本市総合計画後期基本計画の目標人口から推計している。民間借家等割合は平成22(2010)年国勢調査結果、「最低居住面積水準未満世帯」及び「年収200万円未満世帯」の割合は平成20(2008)年住宅・土地統計調査結果を用い算定されている。

<前期計画における要支援世帯数の推計>

3 要支援世帯数

算出された民間借家世帯のうち、真に住宅に困窮している最低居住水準未満世帯でかつ年収200万円未満世帯を算出する。最低居住面積水準未満世帯数及び年収200万円未満世帯数は、平成20(2008)年住宅・土地統計調査より算出する。

	世帯数	最低居住水準未満世帯数	最低居住水準未満世帯率	年収200万円未満の世帯数	
民間借家	13,820	1,420	10.3%	民間借家	2,640
給与住宅	910	40	4.4%	給与住宅	40
合計	14,730	1,460	9.9%	合計	2,680
				民間借家・給与住宅世帯数 (14,730世帯)に対する割合	18.2%

要支援世帯数＝民間借家等世帯数×最低居住水準未満世帯数×年収200万円未満世帯率

平成35(2023)年：**365世帯**＝(20,273世帯)×(9.9%)×(18.2%)

平成49(2037)年：**369世帯**＝(20,508世帯)×(9.9%)×(18.2%)

上記算定結果のとおり、平成35(2023)年時点で公営住宅での支援が必要な世帯は**365世帯**、平成49(2037)年時点では**369世帯**となる。

出典：「大野城市営住宅長寿命化計画(平成26(2014)年2月)」資料編

上記のとおり、前期計画における要支援世帯数は、平成35(2023)年で365世帯、平成49(2037)年で369世帯となっている。

(3) 前期計画の算定方法を踏まえた本計画の将来世帯及び要支援世帯

前期計画の推計方法を用い、本計画の推計として国勢調査及び住宅・土地統計調査の結果を最新データに更新した場合の要支援世帯数を以下に示す。

更新する調査データとして、民営借家等割合は平成 22（2010）年国勢調査から平成 27（2015）年国勢調査結果、「最低居住水準未満世帯」及び「年収 200 万円未満世帯」は平成 20（2008）年住宅・土地統計調査から平成 25（2013）年住宅・土地統計調査結果へ更新する。

<前期計画における推計方法による本計画の要支援世帯数の推計>

	世帯数	最低居住水準 未満世帯数	最低居住水準 未満世帯率
民営借家	15,490	1,990	12.8%
給与住宅	950	40	4.3%
合計	16,440	2,030	12.3%

年収200万円未満の世帯数	
民営借家	3,430
給与住宅	40
合計	3,470
民営借家・給与住宅世帯数 (16,440世帯)に対する割合	21.1%

要支援世帯数＝民営借家等世帯数×最低居住水準未満世帯数×年収 200 万円未満世帯率

平成 35（2023）年： **526 世帯**＝（20,273 世帯）×（12.3%）×（21.1%）

平成 49（2037）年： **532 世帯**＝（20,508 世帯）×（12.3%）×（21.1%）

上記算定結果のとおり、平成 35(2023)年時点で公営住宅での支援が必要な世帯は **526 世帯**、平成 49(2037)年時点では **532 世帯**となる。

上記の試算結果、本計画における要支援世帯数の推計は、平成 35（2023）年で 526 世帯、平成 49（2037）年で 532 世帯となる。

(4) 改定指針による「著しい困窮年収未満の世帯数」

改定指針における将来世帯のストック数の推計方法として、改定指針における「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）」（以下「ストック推計プログラム」という。）を用い試算する。

本市における将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果を以下に示す。

本計画期間である平成 25（2013）年から平成 35（2023）年の対象となる世帯数は、6,000 世帯前後となる。

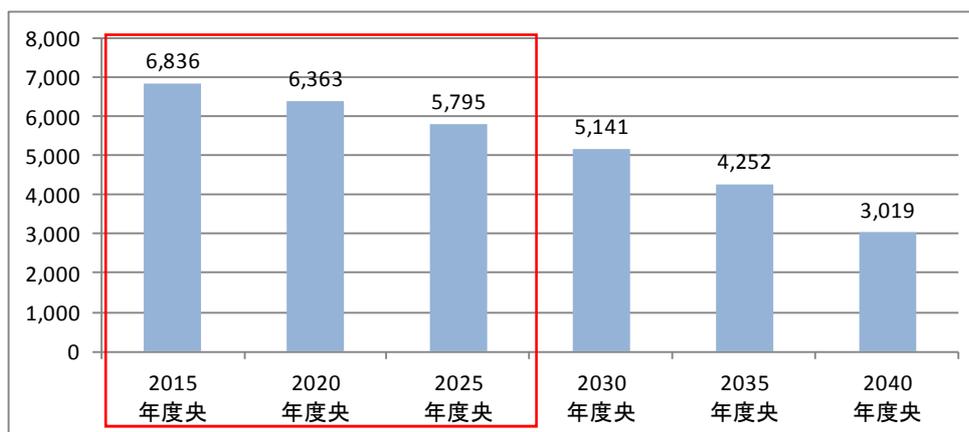
なお、改定指針にも記載されているように下表の結果は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅等ストック量を示すものではない。

将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果（まとめ）

公営住宅施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

① 著しい困窮年収未満の世帯の総数 ※本計画期間（平成 25（2013）年～平成 35（2023）年）

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
著しい困窮年収未満の世帯数	6,836	6,363	5,795	5,141	4,252	3,019



※本計画期間（平成 25（2013）年～平成 35（2023）年）

(5) 将来世帯の比較

前項までに算定された3つの将来ストック推計結果を比較する。比較年は、前期計画で算定された平成35（2023）年及び平成49（2037）年とする。

なお、改定指針のストック推計プログラムによる結果は、比較年に合わせ、比例按分し算出した。

表 30 将来ストック数の比較

方法	平成 35 年 (2023 年)	平成 49 年 (2037 年)	備考
ストック推計プログラム	6,022 世帯	3,759 世帯	全ての借家世帯 (公営住宅及び民間賃貸住宅)
前期計画推計方法	365 世帯	369 世帯	公営住宅への入居を 仮定する要支援世帯数
前期計画推計方法の データ更新	526 世帯	532 世帯	公営住宅への入居を 仮定する要支援世帯数

※ストック推計プログラムによる結果は比較年に合わせ按分し推計

平成32（2020）年度央と平成37（2025）年度央の数値を比例按分し算出したストック推計プログラムによる世帯数は、平成35（2023）年で6,022世帯、平成49（2037）年で3,759世帯である。ストック推計プログラムは、民間賃貸住宅を含む全ての借家世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」を対象としているため、前期計画からのデータ更新により算定された要支援世帯である平成35（2023）年526世帯、平成49（2037）年532世帯とは大きな乖離がある。

5.3.2 他自治体との事例比較

事例比較する他自治体として、筑紫野市、春日市、太宰府市、那珂川市(平成 30 (2018) 年 10 月に市制施行)を対象とし、住宅の所有関係、県営住宅及び市営住宅管理戸数、公営住宅世帯数比率について整理した。

表 31 本市及び他自治体の住宅の所有関係

自治体	持ち家	公営・都市再生機構・公社の借家	民営の借家	給与住宅	間借り	合計
大野城市	20,277 世帯	1,143 世帯	16,168 世帯	1,260 世帯	302 世帯	39,150 世帯
	51.8%	2.9%	41.3%	3.2%	0.8%	100.0%
筑紫野市	24,671 世帯	634 世帯	12,320 世帯	824 世帯	305 世帯	38,754 世帯
	63.7%	1.6%	31.8%	2.1%	0.8%	100.0%
春日市	23,213 世帯	1,965 世帯	16,156 世帯	1,499 世帯	307 世帯	43,140 世帯
	53.8%	4.6%	37.5%	3.5%	0.7%	100.0%
太宰府市	16,968 世帯	150 世帯	10,981 世帯	353 世帯	358 世帯	28,810 世帯
	58.9%	0.5%	38.1%	1.2%	1.2%	100.0%
那珂川町※	10,638 世帯	12 世帯	6,552 世帯	338 世帯	297 世帯	17,837 世帯
	59.6%	0.1%	36.7%	1.9%	1.7%	100.0%
福岡県	1,164,363 世帯	175,765 世帯	755,607 世帯	53,000 世帯	17,242 世帯	2,165,977 世帯
	53.8%	8.1%	34.9%	2.4%	0.8%	100.0%

出典：平成 27 年国勢調査

※「那珂川市」は平成 30 (2018) 年 10 月市制施行。平成 27 (2015) 年は「那珂川町」。

表 32 他自治体の県営住宅及び市営住宅管理戸数 (平成 31 (2019) 年 1 月現在)

自治体	県営住宅		市営住宅		合計 (管理戸数)
大野城市	2 団地	234 戸	2 団地	120 戸	354 戸
筑紫野市	3 団地	140 戸	15 団地	334 戸	474 戸
春日市	2 団地	376 戸	5 団地	391 戸	767 戸
太宰府市	—	—	3 団地	36 戸	36 戸
那珂川市※	—	—	1 団地	12 戸	12 戸

出典：福岡県提供資料及び各自治体「市営住宅長寿命化計画」

表 33 本市及び他自治体の公営住宅世帯数比率

自治体	国勢調査 (平成 27 (2015) 年 10 月 1 日)		公営住宅戸数			公営住宅 世帯数比率
	人口 (A)	世帯数 (B)	市営 住宅	県営 住宅	合計 (D)	(D) ÷ (B) ×100%
大野城市	99,525 人	39,885 世帯	120 戸	234 戸	354 戸	0.89%
筑紫野市	101,081 人	39,350 世帯	334 戸	140 戸	474 戸	1.20%
春日市	110,743 人	43,720 世帯	391 戸	376 戸	767 戸	1.75%
太宰府市	72,168 人	29,107 世帯	36 戸	0 戸	36 戸	0.12%
那珂川町*	50,004 人	18,291 世帯	12 戸	0 戸	12 戸	0.07%

出典：国勢調査は「福岡県市町村要覧平成 29 年版」、県営住宅管理戸数は福岡県提供資料、市営住宅管理戸数は各自治体長寿命化計画

※「那珂川市」は平成 30 (2018) 年 10 月市制施行。平成 29 (2017) 年は「那珂川町」。

5.3.3 将来必要ストック数

(1) 上位計画の整理

「大野城市公共施設等総合管理計画」及び「大野城市公共施設等マネジメント計画」における公営住宅の計画方針は、いずれも効果的な改修や維持管理により長寿命化を図るものとされている。

■ 「大野城市公共施設等総合管理計画」における公営住宅に関する主な記載内容

現状の管理戸数を維持するため、長寿命化計画等に基づき、効果的な改修等を行い、耐久性の向上に努め長寿命化します。更新が必要となった場合は、団地の統合等を検討し運営の効率化を図ります。

■ 「大野城市公共施設等マネジメント計画」における公営住宅に関する主な記載内容

方針として、「大野城市営住宅長寿命化計画」に沿って劣化状況に応じた改修を行い、長寿命化を図る。

(2) 他自治体事例

他自治体における住宅の所有関係と本市を比較すると、「公営・都市再生機構・公社の借家」の割合は著しく低いものではない。

また、他自治体の長寿命化計画において、市営住宅等を新規整備する方針や公営住宅の目標管理戸数を増加させる内容はみられなかった。

なお、民間賃貸住宅や公営住宅等のストックを有効活用した対応を検討する内容がみられた。

(3) 本市における要支援世帯の考え方

ストック推計プログラムによると平成 27 (2015) 年から平成 52 (2040) 年の中長期において「将来の著しい困窮年収未満の世帯数」は減少する。

この結果を用いた場合、要支援世帯がどの程度減少するかを確認し、本市における将来の要支援世帯への対応方針を検討する。

1) 将来の要支援世帯数

ストック推計プログラムによる「将来の著しい困窮年収未満の世帯数」は、将来のある時点において、全ての借家に居住する著しい困窮年収未満の世帯数を示すものである。

そのため、前期計画における推計方法の考え方を踏まえ「著しい困窮年収未満の世帯数」に「最低居住面積水準未満世帯割合」を乗じ、要支援世帯数を算定する。

●平成 35（2023）年における要支援世帯数算定（例）				
6,022 世帯	×	12.3%	=	741 世帯
●平成 49（2037）年における要支援世帯数算定（例）				
3,759 世帯	×	12.3%	=	462 世帯
（著しい困窮年収未満の世帯数）		（H25 年最低居住面積水準未満世帯割合）		（要支援世帯）

2) 要支援世帯への対応方針

上記算定方法によると、本計画期間内における要支援世帯数は 741 世帯（平成 35（2023）年）となり、本市の公営住宅ストック（市営住宅・県営住宅）354 戸を超える結果となる。

しかしながら、ストック推計プログラムによる全ての借家に居住する「将来の著しい困窮年収未満の世帯数」は、2020 年度央で 6,363 世帯であるが 2040 年度央には 3,019 世帯まで減少し、これに基づき試算した平成 49（2037）年の要支援世帯数は、上記のとおり 462 世帯まで減少する。これを踏まえると、中長期的には公営住宅等による要支援世帯数について減少すると考えられる。

一方、市営住宅のストックについては、本市における上位計画との整合性を踏まえると、新たに市営住宅建設用地を購入した上で、市営住宅を新規整備することは、現時点での判断が難しい。また、「2.2.5 空き家の状況」に整理したとおり、本市における空き家総数 4,720 戸のうち、賃貸用の住宅が約 75%の 3,550 戸を占める事から、今後は民間賃貸住宅の活用等についての検討も想定される。

以上より、本計画期間の最終年度である平成 35（2023）年度までの目標管理戸数としては、現状を維持する。ただし、今後の人口動態と人口推計の比較等により、公営住宅の需要に注視し、新規整備の必要性について引き続き検討するものとする。検討にあたっては、民間賃貸住宅の活用や、現団地の建替における住棟高層化による管理戸数の増加等、中長期の視点から検討するものとする。

5.4. 事業手法の選定

5.4.1 判定基準の設定と判定結果

改定指針における事業手法の選定フローを踏まえ、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・住棟の事業手法についての判定基準を設定するものとする。

事業手法の選定に至る判定は、1次から3次まで設定されている。各判定基準の概要を以下に示す。

表 34 判定基準の概要

判定	項目
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
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
3次判定	計画期間における事業手法の決定

5.4.2 1次判定

1次判定は、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に該当する内容である。

判定は、「団地規模の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」及び「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の項目により行う。

(1) 団地規模の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

「団地規模の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」は、需要、効率性、立地の3項目により判定する。以下にそれぞれの判定基準を示す。判定は、「○」を「継続管理に適する」、「×」を「継続管理に適していない」とする。

1) 需要

判定結果	判定基準
○	<ul style="list-style-type: none"> ●入居状況 <ul style="list-style-type: none"> ・各住棟における空住戸率が10%未満（入居率90%以上）である。 ●需要 <ul style="list-style-type: none"> ・空住戸への入居者募集時に応募倍率が1倍を上回る。 ・募集住戸（空住戸）がない。
×	上記以外

2) 効率性

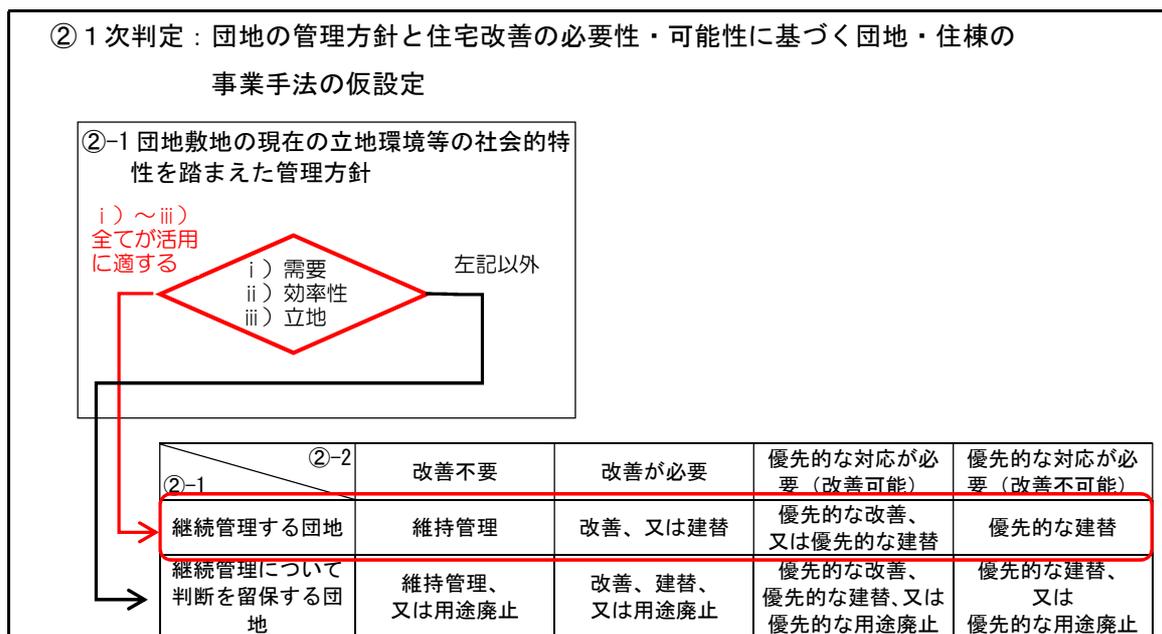
判定結果	判定基準
○	<ul style="list-style-type: none"> ●敷地の高度利用により建替事業の効率性を図ることができる。 <ul style="list-style-type: none"> ・団地に係る法規制（用途地域、法定建蔽率・容積率、日影規制等） ・敷地規模及び形状
×	<ul style="list-style-type: none"> ●敷地の高度利用が困難であり、建替事業の効率性を図ることが出来ない。

3) 立地

判定結果	判定基準
○	<ul style="list-style-type: none"> ●利便性 <ul style="list-style-type: none"> ・団地周辺に生活利便施設や公益施設が立地し、生活利便性が高い。 ・公共交通機関や車によるアクセスが容易であり、交通利便性が高い。 ●地域バランス <ul style="list-style-type: none"> ・一定のエリアに複数の団地が偏在せず、バランス良く立地している。 ●災害区域等 <ul style="list-style-type: none"> ・団地が建築基準法第 39 条の災害区域等に該当しない。
×	<ul style="list-style-type: none"> ●利便性 <ul style="list-style-type: none"> ・団地周辺に生活利便施設や公益施設の立地がほとんどない。 ・公共交通機関や車によるアクセスが困難であり、交通利便性が低い。 ●地域バランス <ul style="list-style-type: none"> ・一定のエリアに複数の団地が偏在する。 ●災害区域等 <ul style="list-style-type: none"> ・団地が建築基準法第 39 条の災害区域等に該当する。

4) 判定結果

1)～3)の基準により検討した結果、いずれの団地も需要、効率性、立地の全てにおいて判定結果が「○」であるため、「団地規模の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」については、「継続管理する団地」となる。



(2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」は、躯体の安全性、避難の安全性、居住性の3項目により判定する。以下にそれぞれの判定基準を示す。

1) 躯体の安全性

耐震改修の必要性の有無と、必要な場合の耐震改修の可能性を評価する。

2) 避難の安全性

設計図書等により二方向避難及び防火区画の確保の状況を確認する。

3) 居住性

設計図書等により、居住性の現状及び改善の必要性を評価する。

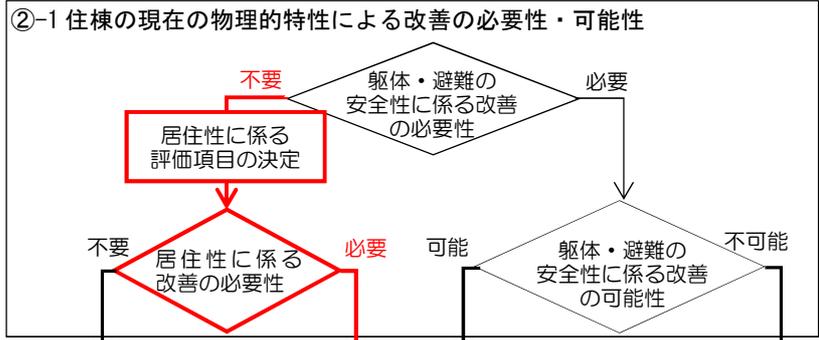
具体的には、住戸面積、省エネルギー性、バリアフリー性（住戸内、共用部分及び屋外）、住戸内の設備状況（浴室の設置状況等）により評価する。

判定基準
●住戸面積 ・住戸面積が最低居住面積水準を上回るか。
●省エネルギー性 ・サッシやその他設備で省エネルギー性が確保されているか。
●バリアフリー性 ・住戸内や屋外から住棟へアプローチする経路において、段差解消され、バリアフリー性が確保されているか。
●住戸内の設備状況 ・浴室が設置されているか。

4) 判定結果

1)～3)の基準により検討した結果、いずれの団地における住棟も躯体の安全性、避難の安全性については、改善が不要である。一方、居住性に係る内容については、省エネルギー性やバリアフリー性等の改善が必要であるため、下図に示す赤線のフローとなる。

② 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

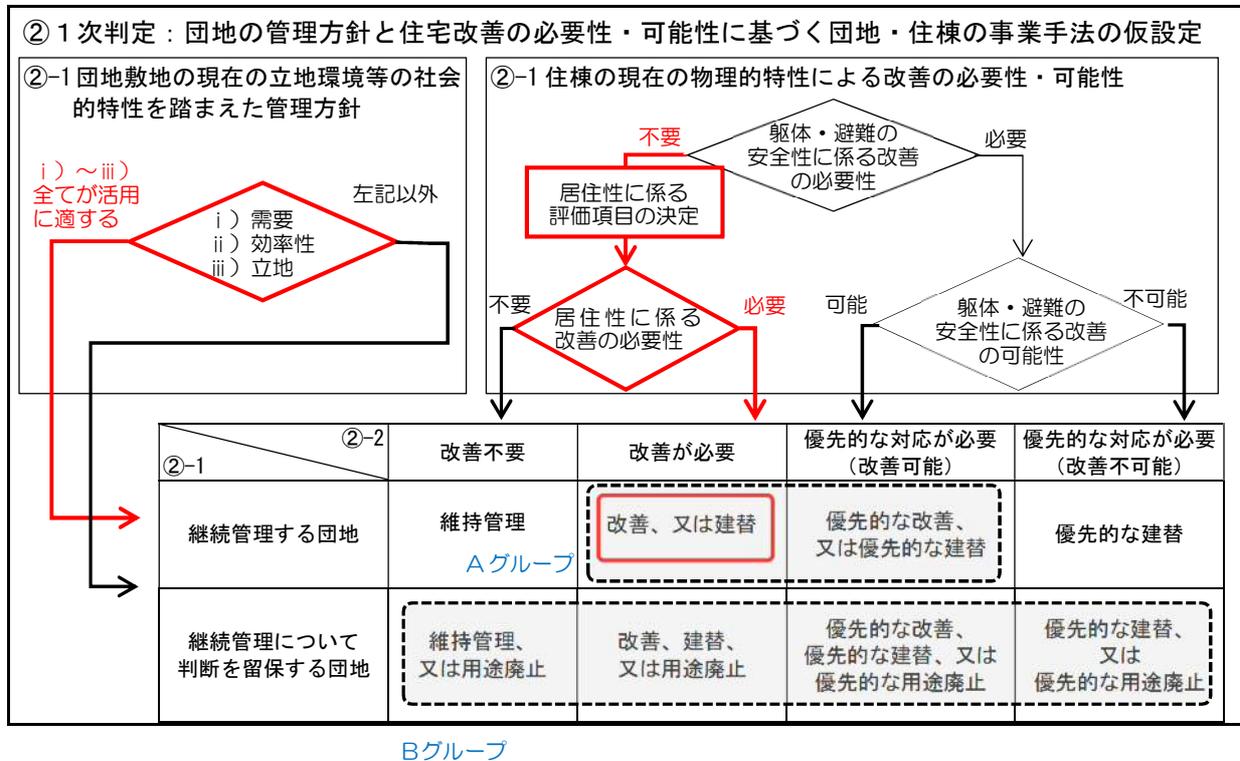


②-1 \ ②-2		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
		継続管理する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替
継続管理について 判断を留保する団地	維持管理、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	優先的な建替、 又は 優先的な用途廃止	

(3) 1次判定の結果

「団地規模の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」及び「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」による1次判定の結果、事業手法を「改善、又は建替」と仮設定する。

表 35 1次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）



5.4.3 2次判定

2次判定は、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・住棟の事業手法の仮設定に該当する内容である。

(1) ライフサイクルコスト（LCC）比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、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）と判定した団地・住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）比較や、計画期間内での建替事業量試算により、2次判定における「優先的な改善・建替」又は「改善・建替」の事業手法を仮設定する。

改善事業と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト比較に関する試算結果より、「改善」事業が適切と考えられる。なお、具体的な試算結果は「第8章ライフサイクルコストとその縮減効果の算出」に示す。

また、本計画においては、全ての住棟がAグループに属するため、Bグループ（継続管理について判断を留保する団地）に関する検討は実施しない。

(2) 2次判定の結果

本計画の全ての対象団地について、1次判定で「改善又は建替」と判定した。

2次判定の結果、継続管理する団地として事業手法を「改善」又は「優先的な改善」と仮設定する。

表 36 2次判定結果（団地、住棟の事業手法の仮設定）

③ 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							
【Aグループ】				【Bグループ】			
③-1 LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定 ・改善事業と建替事業のLCC比較や、計画期間内の建替事業量の試算を踏まえ、改善か建替かを仮設定する。				③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定 ・将来のストック量推計を踏まえ、「継続管理する団地」又は「当面管理する団地（建替を前提としない）」の判断を行い、事業手法を仮設定する。新規整備の検討も行う。			
新規整備	③-2		③-1		③-1		
	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）
	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
当面管理とする団地（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

5.4.4 3次判定

3次判定は、計画期間における事業手法の決定に該当する内容である。

(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

1次・2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。

具体的な検討内容は、以下の3点である。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">・団地単位での効率的活用に関する検討・集約・再編等の可能性に関する検討・地域ニーズへの対応等の総合的な検討 |
|---|

団地単位での効率的活用に関しては、いずれの団地においても全ての住棟において同一の手法が想定される（ライフサイクルコスト比較により改善事業を想定）。

また、集約・再編等の可能性、地域ニーズへの対応等については、上位計画において関連する内容がなく、現状においてニーズを把握していない。

以上より、本計画において「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」は実施しない。

なお、1次判定においては、本計画の全ての対象団地について「継続管理する団地」として「改善、又は建替」と判定した。2次判定においては、ライフサイクルコスト（LCC）比較により、「改善」又は「優先的な改善」と仮設定した。

また、2次判定における「改善」か「優先的な改善」かの仮設定は、事業量等を考慮し、特に優先順位をつける必要がないと考えられるので、全て「改善」とする。

(2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される改善事業に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てる。

事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整して、改めて試算し問題がないか確認を行う。

これらの検討により、改善事業の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算する。

「第7章 7.2 事業実施予定一覧」の「【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧」に示すとおり、本計画の事業量については、2団地4住棟において実施時期等を調整することで効率的な施工が可能であり、また、事業費が大きく偏在することではなく実施可能と考えられる。

(3) 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

「(2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」で決定した事業実施時期を基に、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示したおおむね30年程度の長期的な管理の見通しを作成した。

具体の長期的な維持管理計画については、「第6章各事業の方針の設定」に示す。

(4) 計画期間における事業手法の決定

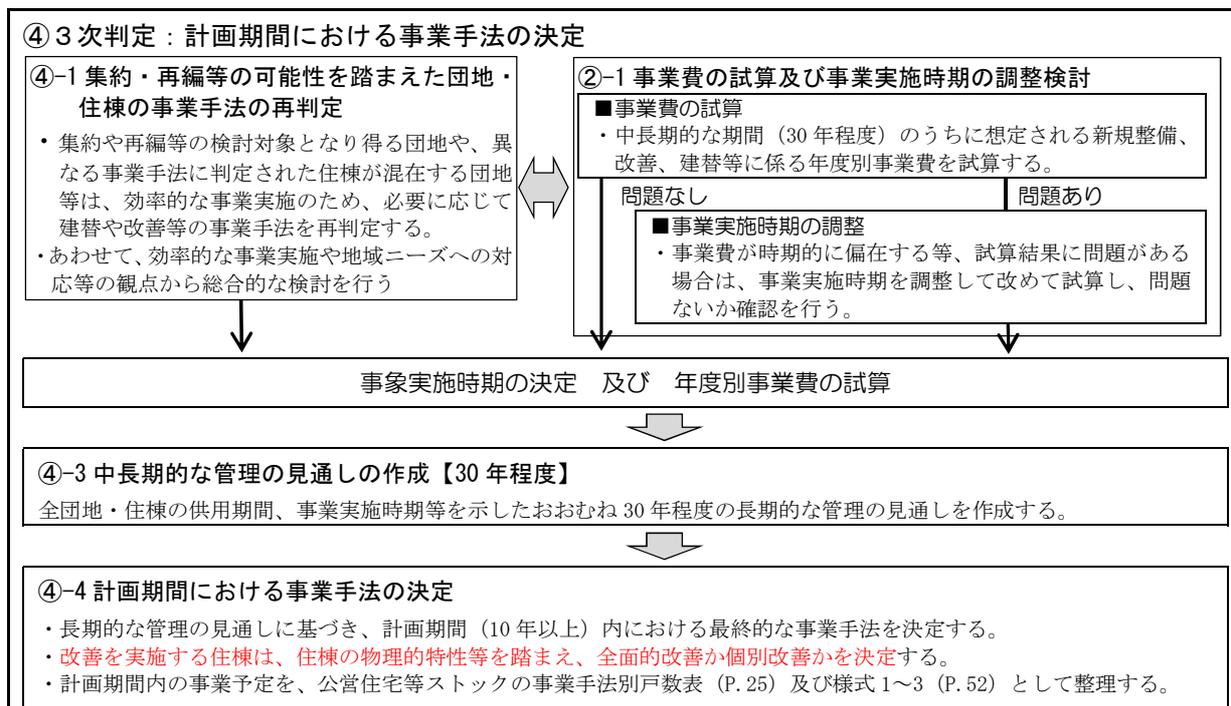
長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10年以上）内に実施を予定する事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）を決定する。

改善を実施する住棟については、住棟の物理的特性を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定する必要がある。

本計画においては、住棟ごとに改善事業を実施する個別改善とし、入居者への負担軽減や工事の経費削減のため、事業実施年度を集約する。

(5) 3次判定の結果

(1)～(4)の基準により検討した結果、いずれの住棟も事業手法を「個別改善」とする。



5.4.5 団地単位及び住棟単位の判定結果

団地単位及び住棟単位の1次から3次までの判定結果を整理する。

表 37 判定結果

団地名		あけぼの市営住宅		おおぎ市営住宅		
住棟番号		1棟	2棟	1棟	2棟	
管理戸数		30戸	30戸	30戸	30戸	
構造		中層耐火構造	中層耐火構造	中層耐火構造	中層耐火構造	
建設年度		昭和48年 (1973年)	昭和49年 (1974年)	昭和50年 (1975年)	昭和51年 (1976年)	
経過年数 (平成30(2018)年基準)		45年	44年	43年	42年	
耐用年限		70年	70年	70年	70年	
② 1次判定	②-1 管理 方針	需要	○	○	○	○
		効率性	○	○	○	○
		立地	○	○	○	○
	②-2 改善 の必要性・ 可能性	躯体の安全性	○	○	○	○
		避難の安全性	○	○	○	○
		居住性	×	×	×	×
	1次判定 の仮設定	内容	改善、 又は建替	改善、 又は建替	改善、 又は建替	改善、 又は建替
判定		Aグループ	Aグループ	Aグループ	Aグループ	
③ 2次判定	③-1：1次判定Aグループ		改善	改善	改善	改善
	③-2：1次判定Bグループ		—	—	—	—
	2次判定の仮設定		改善し 当面維持管理 又は 優先的に改善し 当面維持管理	改善し 当面維持管理 又は 優先的に改善し 当面維持管理	改善し 当面維持管理 又は 優先的に改善し 当面維持管理	改善し 当面維持管理 又は 優先的に改善し 当面維持管理
④ 3次判定	④-1： 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		改善	改善	改善	改善
	④-2： 事業費の試算及び事業実施 時期の調整検討		—	—	—	—
	④-3： 長期的な管理の見通しの作 成【30年程度】		—	—	—	—
	④-4： 計画期間における事業手法 の設定		個別改善	個別改善	個別改善	個別改善

5.4.6 事業手法別戸数

団地単位及び住棟単位の判定結果に基づく事業手法別戸数を整理する。

表 38 公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数	120戸	120戸	120戸
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・維持管理予定戸数	120戸	120戸	120戸
うち計画修繕対応戸数	0戸	0戸	0戸
うち改善事業予定戸数	120戸	120戸	120戸
個別改善事業予定戸数	120戸	120戸	120戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
うちその他戸数	0戸	0戸	0戸
・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・用途廃止予定戸数	0戸	0戸	0戸

第6章 各事業の方針の設定

6.1. 点検の実施方針

定期点検及び日常点検の実施方針を整理する。

6.1.1 定期点検の実施方針

建築基準法に基づく法定点検については、法令を遵守し、現在も実施しており、引き続き法令に基づく適切な点検を実施する。

6.1.2 日常点検の実施方針

(1) 実施方針

全ての住棟を対象に日常点検を実施する。日常点検は、年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28（2016）年 8 月国土交通省住宅局住宅総合整備課）」、「国の機関の建築物の点検・確認ガイドライン平成 29（2017）年版（国土交通省大臣官房官庁営繕部計画課保全指導室監修）」、「大野城市公共建築物自主点検基本要領」等を参考に作成した「自主点検調査票」に則り実施することを基本とする。

また、定期点検と合わせた実施や計画修繕前の実施等を効率的に行う。

(2) 点検の実施者

法定点検は、法で規定する有資格者（建築士等）による点検が義務付けられている。

日常点検については、有資格者以外（住宅管理の担当者等）による実施が可能なため、高度な専門知識を必要としない簡便なものとする。

<点検における留意事項>

バルコニー等の入居者が専用的に使用する共用部分や、台所・浴室のガスホース等の専用部分のうち入居者の安全性に係る部位・部品等については、住宅内部に立ち入る必要があることから、定期点検や日常点検を実施することが困難であるため、入退去時には確実に点検を実施し、その点検記録を備蓄することが必要である。

また、遊具、外構、自転車置き場等、法定点検の検討項目にはないが、公営住宅等の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な対象については、日常点検において点検することが必要である。

(3) データ管理に関する方針

点検結果（法定点検、日常点検）のデータについては適切に記録し、修繕・維持管理、次回以降の点検時に活用できるように作成・管理する。

(4) 日常点検内容

以下に日常点検の内容を示す。

■点検内容

〈外構・設備・外壁等〉

部位	点検項目
外構	敷地内に不陸や傾斜、亀裂、陥没等はないか。
	柵ふた、マンホール、側溝にひび割れ、著しい傾き、損傷はないか。
	雨水桝、汚水桝、側溝に排水不良がなく、清掃状況は良好か。
	照明等のポール、フェンス支柱等の根元に腐食等はないか。
	フェンス、堀、擁壁に傾き、亀裂、破損は無いか。
	風に飛ばされやすいものを置いていないか。しっかりと固定されているか。
受変電設備・分電盤	受変電設備の扉やフェンスに異常なく、かつ施錠されているか。
	受変電設備に錆は発生していないか。
	分電盤の扉は施錠されているか。
	異音や異臭はしていないか。
共用部照明器具・コンセント・非常用照明・誘導灯設備	照明器具に変形・損傷・異音・異臭はないか。
	壁や天井に設置している器具の取り付けにゆるみはないか。
	灯具の汚れ、錆はないか。
	コンセントにほこりが溜まったり、たこ足配線になったりしていないか。
給排水衛生設備・ガス設備	受水槽や高架水槽本体の架台に変形、腐食、ボルトのゆるみ、水槽からの漏水はないか。
	水槽の点検口は施錠してあるか。
	配管、衛生器具からの漏水はないか。
	水槽のオーバーフロー管の防虫網に破損はないか。
	ポンプに異音、異臭、異常な振動は発生していないか。
ガス管からガス臭はしないか。	
屋根（防水）	防水層や屋根葺き材等にひび割れ、浮き、はがれ等防水の機能を損なう劣化は無いか。
	ルーフトレン（排水溝）周りや雨樋に落葉や土が堆積していないか。
	パラペットの立ち上がり面、笠木に浮き、亀裂等の損傷はないか。
	フェンスや空調室外機、タラップ等の設置物に腐食やゆるみ、ぐらつきはないか。
外壁	吹き付けなどの塗装仕上げ材に浮き、剥落はないか。
	タイル、モルタル等に亀裂、変形、浮き、剥離はないか。
	雨樋に割れ、はずれ、つまり等はないか。
	目地などのシーリング材に亀裂等の劣化はないか。
	タラップ、堅樋の支持金物に腐食や緩みはないか。
	底部からの漏水、さび汁の痕跡はないか。
	外階段の手摺に腐食や変形はないか。
階段室	吹き付けなどの塗装仕上げ材に浮き、剥落はないか。
	タイル、モルタル等に亀裂、変形、浮き、剥離はないか。
	階段の手摺に腐食や変形はないか。

<住戸内>

部位	点検項目
住戸内建具	サッシや網戸の動き、排煙窓の可動、クレセントに問題はないか。
	窓枠やシーリング等に亀裂、腐食、硬化など劣化はないか。
	窓ガラスに亀裂や損傷はないか。
住戸内内装・家具類	天井、壁、床に亀裂、浮き、剥離はないか。
	漏水やシミ、カビの発生はないか。
	手すりやノンスリップにぐらつき、浮き、破損はないか。
	家具の転倒防止対策はなされているか。
	避難通路や防火扉に物は置かれていないか。
住戸内スイッチ・コンセント	スイッチ、コンセントの外観及び固定について、安全性又は耐久性を損なうき裂その他の損傷、変形若しくは腐食がないか。
	接合部に一目でわかる腐食、損傷又は緩みがないか。
住戸内給水及び排水設備	衛生器具の外観及び固定について、取付けが堅固であるか。
	衛生器具に一目でわかるき裂その他の損傷、変形若しくは腐食がないか。

■評価基準

点検内容の評価基準については、以下のように設定し、部位・検討項目ごとに評価する。

●評価基準

- 1：問題なし
- 2：5年以内の対策は不要
- 3：5年以内に対策の必要性あり

6.2. 計画修繕の実施方針

点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装等の計画修繕を実施することを基本とする。

なお、点検や現地調査により不具合や著しい劣化が確認された場合は、計画修繕の周期等にかかわらず修繕を実施する。

6.2.1 効率的な計画修繕

修繕周期による工事実施年度が近い各修繕項目については、工事時期を調整し、工事や管理の効率化等によるコスト縮減を図るものとする。

6.2.2 修繕内容の記録

実施された修繕内容や結果については、適切に記録し、今後、修繕を計画・実施する際に活用する。

6.2.3 管理期間について

本計画の対象である全住棟について、長寿命化計画開始時点である平成 26（2014）年度から前期計画で定めた管理期間 60 年におけるライフサイクルコストの縮減効果（改定指針における算定プログラムによる）が確認できた。そのため、本計画においても全ての住棟について、前期計画と同様に管理期間を 60 年とする。

なお、ライフサイクルコストの縮減効果の詳細については、「第 8 章ライフサイクルコストとその縮減効果の算出」に記載する。

表 39 各住棟のライフサイクルコスト縮減効果

団地	住棟	年平均縮減額 (管理期間 60 年)
あけぼの市営住宅	1 棟	817,248 円/棟・年
	2 棟	926,177 円/棟・年
おおぎ市営住宅	1 棟	1,229,219 円/棟・年
	2 棟	1,038,110 円/棟・年

※上記の年平均縮減額は、本計画におけるライフサイクルコストの縮減効果の算定にあたり、前期計画事業計画に基づき実施された工事实績や本計画における長寿命化型改善工事等を反映したものである。

6.2.4 長期修繕計画の考え方

市営住宅の計画的な維持管理を行うための長期修繕計画を策定する。長期修繕計画の期間は、前期計画を含めた事業計画を検証するため、平成26（2014）年度から各住棟の管理期間までを対象とし、該当する内容を整理する。

なお、修繕費用やライフサイクルコスト（LCC）検討の結果、各住棟における長期修繕計画も管理期間を60年とし、作成する。

(1) 修繕項目

修繕項目については、現在までに実施された改善事業（工事内容）及び改定指針の「修繕項目別の修繕費乗率」を参考とし設定する。

また、改定指針の修繕項目のうち、避雷設備、連結送水管、自火報設備、EV保守、EV更新、24時間換気については、本計画の対象住棟に該当する内容がないため、対象外とする。

(2) 修繕周期の設定

修繕項目別の修繕周期については、改定指針、「大野城市個別施設計画」（以下「個別施設計画」という。）及び個別施設計画策定の参考資料である「建物の耐用年数ハンドブック（公益社団法人ロングライフビル推進協会[編]）」（以下「ハンドブック」という。）を修繕項目別に比較し設定する。

修繕項目別の修繕周期の考え方については、以下に整理する。

表 40 修繕周期の設定（案）

No	修繕項目	修繕周期				考え方
		本計画の周期	改定指針	個別施設計画	ハンドブック	
1	屋上防水	20年	12年	20年	20年	現在までに実施された改善工事实績と点検結果より著しい劣化がみられなかったため、修繕周期は個別施設計画と同様の20年とする。
2	床防水	20年	18年	20年	15年	床防水は、改善工事の実績では外壁塗装等と同年度に実施されており、個別施設計画の修繕周期も屋上防水と同じため、20年とする。
3	外壁塗装等	20年	18年	20年	15年	同上
4	鉄部塗装等	20年	—	—	—	鉄部塗装は、改善工事の実績では外壁塗装等に含まれているため、修繕周期も同様の設定とする。
5-1	建具 (玄関ドア、MB扉)	36年	36年	35年	35年	改定指針とハンドブックの修繕周期が近似しているため、公営住宅を対象とした改定指針と同様の設定とする。
5-2	建具 (アルミサッシ)	36年	36年	35年	35年	同上
5-3	バルコニー手摺	36年	36年	—	35年	同上
5-4	金物類	25年	24年	—	25年	点検結果より著しい劣化がみられなかったため、修繕周期の長いハンドブックの25年とする。
7-1	給水管、給湯管	35年	35年	—	25年	ハンドブックの対象建物は、ホテル、一般テナントビル、商業建築等であるため、公営住宅を対象とした改定指針における35年の修繕周期とする。
7-2	貯水槽	25年	25年	—	25年	改定指針とハンドブックとも同じ修繕周期であるため、同様の設定とする。
7-3	給水ポンプ	15年	15年	—	20年	点検による補修部分については、個別に対応し、修繕周期は公営住宅を対象とした改定指針と同様の設定とする。
8	排水設備	30年	30年	—	30年	改定指針とハンドブックとも同じ修繕周期であるため、同様の設定とする。
9-1	ガス設備	30年	30年	—	30年	同上
9-2	給湯器	15年	15年	—	15年	同上

表 40 修繕周期の設定（案）

No	修繕項目	修繕周期				考え方
		本計画の周期	改定指針	個別施設計画	ハンドブック	
11-1	共用灯	20年	15年	20年	20年	点検による補修部分については、個別に対応し、点検結果より著しい劣化がみられなかったため、修繕周期は個別施設計画の20年とする。
11-2	電力幹線・盤類	30年	30年	—	30年	改定指針とハンドブックとも同じ修繕周期であるため、同様の設定とする。
11-3	避雷設備	本計画の対象住棟に該当しない。				
12-1	電話設備	30年	30年	30年	30年	端子盤等を対象とする。全ての参考資料が同じ修繕周期であるため、同様の設定とする。
12-2	テレビ共聴設備	30年	15年	30年	30年	改定指針と個別施設計画とも同じ修繕周期であるため、同様の設定とする。
13-1	連結送水管	本計画の対象住棟に該当しない。				
13-2	自火報設備	同上				
14-1	E V保守	同上				
14-2	E V更新	同上				
17-1	流し台	—	30年	25年	25年	流し台については、平成13（2011）年度に全ての住戸ではないが、流し台取換え工事が実施された。入居前改修工事で個別に対応した住戸もある。また、使用方法や頻度等により各住戸で劣化状況に違いがあるため、個別点検で不具合が確認された住戸に対して修繕対応する方針とし、修繕周期は設定しない。
17-2	浴室ユニット	—	25年	25年	25年	浴室ユニットについては、後期計画において全ての住棟を対象に改善事業を実施予定である。改善事業の実施後は、使用方法や頻度等により各住戸で劣化状況に違いがあるため、個別点検で不具合が確認された住戸に対して修繕対応する方針とし、修繕周期は設定しない。
17-3	レンジフード	—	20年	20年	20年	レンジフードについては、入居者の使用方法や頻度等により劣化状況に違いがあるため、個別点検で不具合が確認された住戸に対して修繕対応する方針とし、修繕周期は設定しない。
17-4	24h換気	本計画の対象住棟に該当しない。				
18	経常修繕	1年	1年	—	—	経常修繕は、現状においても実施されているとおり、毎年度、計上する。

※あけぼの市営住宅に航空機騒音のため各戸に設置されている空調設備については、航空機騒音関連の補助事業であり、使用頻度等により劣化状況が異なるため、個別対応とする。

(4) 長寿命化計画における改善事業の実施年度

長寿命化計画期間内における改善事業の実施年度を以下に示す。

表 41 長寿命化計画期間内における改善事業の実施年度

団地	住棟	前期計画における実施年度	後期計画における実施年度
あけぼの	1棟	平成 28 (2016) 年度	平成 32 (2020) 年度
市営住宅	2棟	平成 29 (2017) 年度	平成 33 (2021) 年度
おおぎ市	1棟	平成 30 (2018) 年度	平成 34 (2022) 年度
営住宅	2棟	平成 31 (2019) 年度	平成 35 (2023) 年度
改善事業内容		<長寿命化型改善事業> 屋上防水、外壁改修 等 <安全性確保型改善事業> バルコニーの塗装 <福祉対応型改善事業> エントランス部の段差解消、共用 部手摺の改修	<長寿命化型改善事業> 給水管改修 等 <福祉対応型改善事業> 便所の手摺の設置 <居住性向上型改善事業> 給湯設備の設置、浴室の改修

6.3. 改善事業の実施方針

本計画に基づいて改善事業を実施する際は、長期修繕計画や概算事業費にとらわれず、施設の現状を把握した上で、入居者の安全性等を確保しながら必要最小限の事業となるよう精査し事業費の削減に努めるものとする。

なお、施設の長寿命化には予防保全が基本となるが、施設の状態によっては事後保全も取り入れながら経済性も考慮した長寿命化を進めるものとする。

以下に改善事業類型ごとの実施方針及び実施内容を整理する。

6.3.1 安全性確保型改善事業

(1) 実施方針

非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行う。防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行う。

(2) 実施内容

屋外通路等の避難経路の整備のためバルコニーの塗装等を行う。

6.3.2 長寿命化型改善事業

(1) 実施方針

あけぼの市営住宅1棟・2棟及びおおぎ市営住宅1棟・2棟において、耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。

(2) 実施内容

屋上防水の改修、外壁の改修、給水管改修等を行う。

6.3.3 福祉対応型改善事業

(1) 実施方針

あけぼの市営住宅1棟・2棟及びおおぎ市営住宅1棟・2棟について、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。

(2) 実施内容

エントランス部の段差解消、共用部手摺の改修、便所の手摺の設置等を行う。

6.3.4 居住性向上型改善事業

(1) 実施方針

あけぼの市営住宅1棟・2棟及びおおぎ市営住宅1棟・2棟について、住戸設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。

(2) 実施内容

給湯設備の設置、浴室の改修等を行う。

6.4. 建替事業の実施方針

「第5章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定」において、全ての住棟を個別改善し継続維持管理する方針であることを確認した。

本計画においては、建替事業を検討する団地・住棟がないため、建替事業の実施方針は設定しない。

第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧

7.1. 整理する事業項目

市営住宅の予防保全的な維持管理等を計画的に実施するため、事業の実施時期及び内容を住棟単位で整理する。

計画期間内に実施する計画修繕・改善・建替等の事業実施予定を改定指針の以下の様式に沿って整理する。前期計画を含めた事業計画を検証するため、計画期間を平成26（2014）年度から平成35（2023）年度とし、該当する事業内容を記載する。

【様式1】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式2】 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【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）

7.2. 事業実施予定一覧

以下に事業実施予定一覧を示す。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 大野城市

特定公共
 公営住宅 賃貸住宅
 改善住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 総額効果 (円/戸・ 年)							
					法定 点検	法定点検に 準じた点検	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35								
あけぼの 市営住宅	1棟	30	RC造	S48	H33																		27,242	
あけぼの 市営住宅	2棟	30	RC造	S49	H33																			30,873
おおぎ 市営住宅	1棟	30	RC造	S50	H33																			40,974
おおぎ 市営住宅	2棟	30	RC造	S51	H33																			34,804

第8章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

長寿命化型改善事業を実施するあけぼの市営住宅及びおおぎ市営住宅の各住棟について、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出し、その結果を整理する。

前期計画を含めた事業計画を検証するため、ライフサイクルコスト算出の評価時点を前期計画の初年度である平成26（2014）年とし、評価期間は、各住棟の建設時点から管理期間60年までとする。事業内容については、「7.2 事業実施予定一覧」の「【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧」に記載された内容とする。

8.1. ライフサイクルコストの縮減効果算出の基本的な考え方

公営住宅等長寿命化計画に基づく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、住棟単位で年あたりのコスト比較を行う。

改善事業を実施せず建設後50年での建替事業を実施する場合を「計画前モデル」、改善事業を実施し長寿命化（60年）を図る場合を「計画後モデル」とする。各モデルにおいて年間にかかる費用を比較し、計画前モデルから計画後モデルを差引いた年平均縮減額を算出する。年平均縮減額がプラスになればライフサイクルコスト縮減効果があると判断する。

8.2. 試算結果

長寿命化型改善事業を実施するあけぼの市営住宅1棟・2棟、おおぎ市営住宅1棟・2棟の合計4棟における試算結果を整理する。

8.2.1 事業内容

各住棟における長寿命化型改善事業の事業内容は、「7.2 事業実施予定一覧」の「【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧」のうち長寿命化型改善事業に該当する内容である。

8.2.2 各住棟における試算結果のまとめ

全ての住棟において、年平均縮減額がプラスであるため、ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果があるという結果が得られた。

表 42 各住棟における年平均縮減額（戸当たり）の試算結果

団地	住棟	計画前モデル (A)	計画後モデル (B)	年平均縮減額 (C) = (A) - (B)
あけぼの市営住宅	1棟	257,664 円/戸・年	230,422 円/戸・年	27,242 円/戸・年
	2棟	269,020 円/戸・年	238,148 円/戸・年	30,873 円/戸・年
おおぎ市営住宅	1棟	308,219 円/戸・年	267,245 円/戸・年	40,974 円/戸・年
	2棟	296,635 円/戸・年	262,031 円/戸・年	34,604 円/戸・年