

大野城市営住宅第二期長寿命化計画

令和 6 年 3 月

大 野 城 市

目 次

第1章 計画の目的と方針

1. 計画の背景・目的	1
2. 計画策定の流れ	1
3. 計画の位置づけ	2
4. 計画の期間	2

第2章 大野城市の概要

1. 位置・地勢	3
2. 人口・世帯数等	4
3. 住宅事情	6
4. 経済状況	11

第3章 市営住宅の概要

1. 市営住宅ストックの概要	12
2. 団地別・住棟別の状況	14
3. 市営住宅入居世帯の状況	25

第4章 市営住宅居住者意向

1. 調査方法	29
2. 回答者の居住状況	30
3. 現在の住居状況	32
4. 今後の市営住宅について	35
5. 生活環境の変化について	38
6. 居住者意向の変遷	39

第5章 長寿寿命化に関する基本方針

1. 上位関連計画の整理	40
2. 市営住宅に関する課題の整理	54
3. 長寿寿命化に関する基本方針	55

第6章 計画の対象と事業手法の選定

1. 市営住宅ストック量の推計	59
2. 1次判定	63
3. 2次判定	70
4. 3次判定	72
5. 活用手法別戸数	74

第7章 市営住宅長寿命化計画の実施方針

1. 点検の実施方針	77
2. 計画修繕の実施方針	81
3. 改善事業の実施方針	82
4. 建替事業及び用途廃止の実施方針	83

第8章 長寿命化のための事業実施予定一覧

第9章 ライフサイクルコストとその縮減効果

1. ライフサイクルコスト（LCC）算出の基本的な考え方	87
2. ライフサイクルコスト縮減効果の算出の基本的な考え方	88
3. ライフサイクルコスト算出条件の設定	92
4. ライフサイクルコストと縮減効果	92



第1章 計画の目的と方針

1. 計画の背景・目的

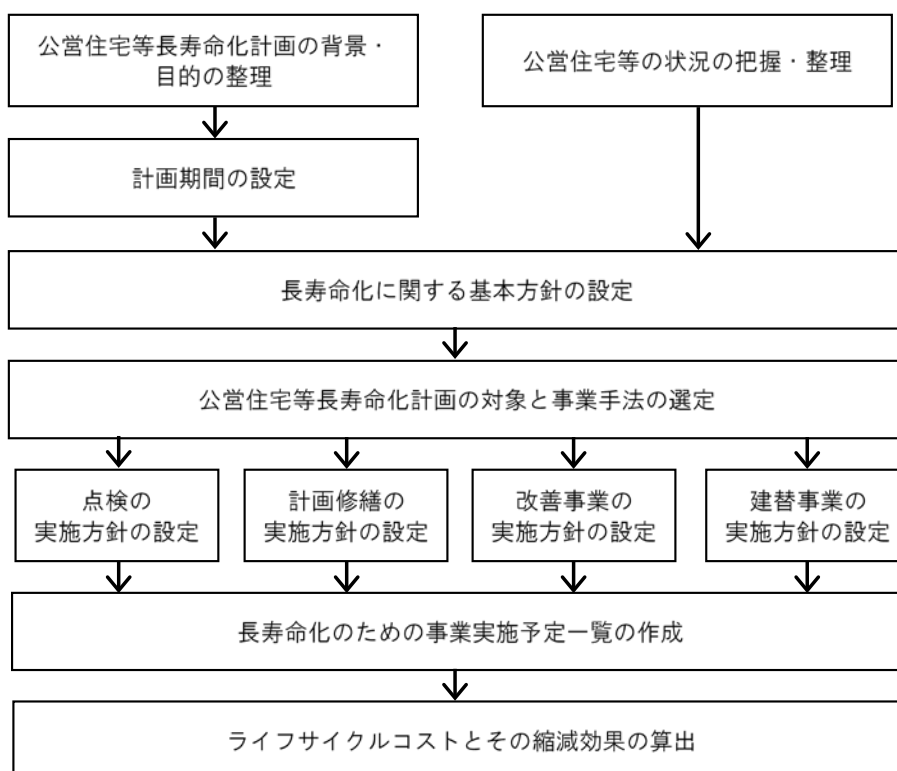
本市では令和5年4月現在で2団地、4棟、120戸の市営住宅を管理しており、それらは昭和48年から51年度に建築された鉄筋コンクリート5階建てである。

これらの市営住宅を適正な管理かつ長期活用を図るため、平成26年2月に「大野城市営住宅長寿命化計画」を策定し、さらに、5年後の平成31年3月には現行計画を改定している。

本計画は、大野城市の財政状況を踏まえた効率的かつ円滑な更新を実現するための市営住宅の建替えや、市営住宅を長期的に活用するための長寿命化型改善、入居者が安心安全に居住するための改善や修繕など具体的な活用策を検討し、ストックの長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に繋げるとともに、事業費の平準化を図ることで実施可能な計画を策定することを目的とした「大野城市営住宅第二期長寿命化」を策定するものである。

2. 計画策定の流れ

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

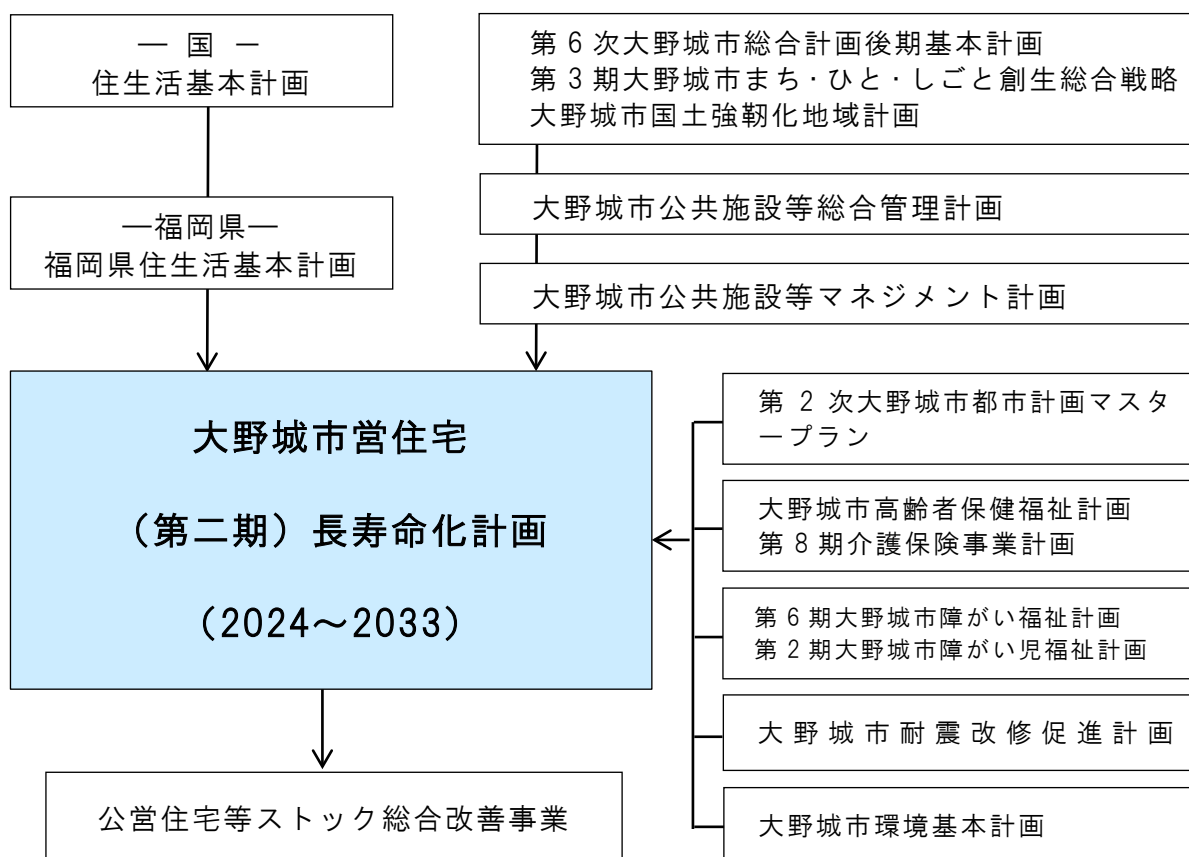


資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針 改定（国土交通省住宅局・平成28年8月）

3. 計画の位置づけ

本計画は、「住生活基本計画」及び「福岡県住生活基本計画」、「第6次大野城市総合計画後期計画/第3期大野城市まち・ひと・しごと創生総合戦略/大野城市国土強靱化地域計画」、「大野城市公共施設等総合管理計画」等を受け、福岡県の整備水準や大野城市のまちづくり、福祉施策等の理念に沿いながら、関連計画を踏まえたものと位置づける。

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



4. 計画の期間

本計画は、2024年度から2033年度までの10年間を計画期間とし、前期を2024年度から2028年度、後期を2029年度から2033年度と区分する。

計画の内容については、5年後に必要な応じて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	2033年度
計画期間	前期—2024年度から2028年度 後期—2029年度から2033年度



第2章 大野城市の概要

1. 位置・地勢

本市は福岡市の南に位置しており、市の中心部の幅は約 1km しかなく、ひょうたん型をしている。

東北部には四王寺山や乙金山、南部と南西部には脊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まだまだ残されている。

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



図：本市の位置

2. 人口・世帯数等

(1) 人口・世帯数

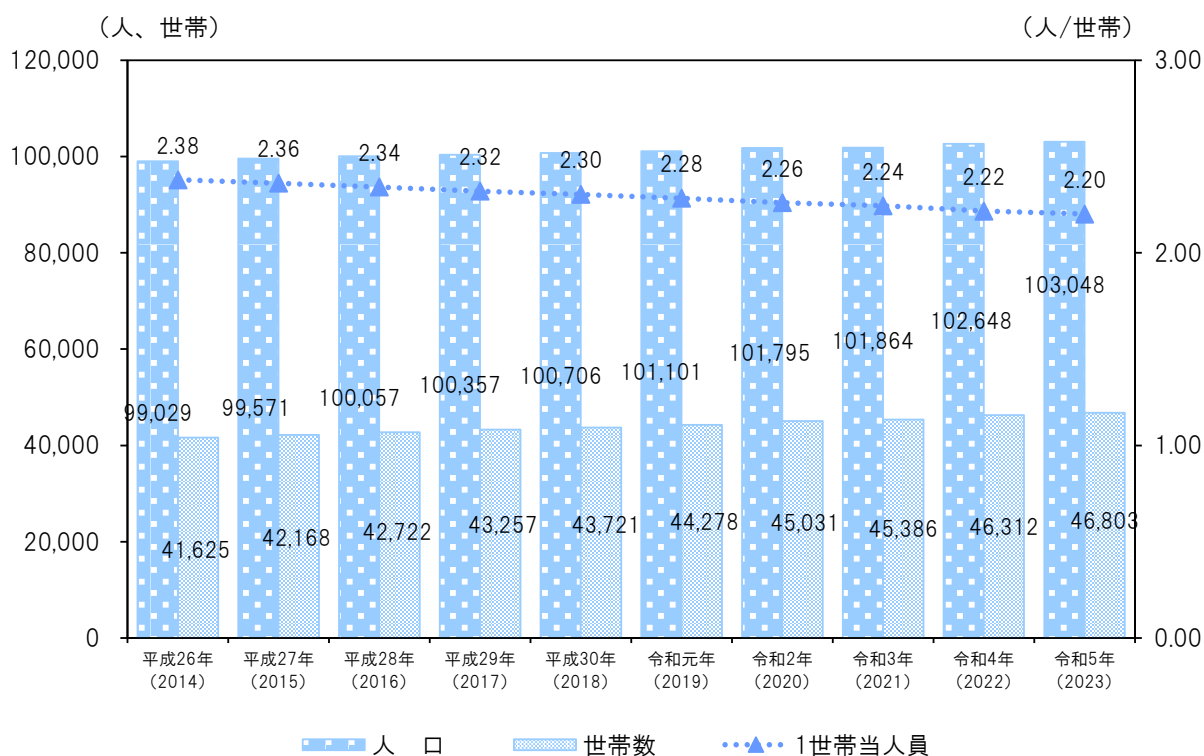
平成26年からの10年間に於いて、本市の人口は増加しており、令和5年10月の市の統計資料では103,048人となっている。また、世帯数も増加しており、令和5年には46,803世帯となっている。

世帯当たり人員は、年々微減しており、令和5年では、1世帯当たり2.20人で、核家族化が進んでいる。

表：人口・世帯数の推移

単位：人、世帯

大野城市	平成26年 (2014)	平成27年 (2015)	平成28年 (2016)	平成29年 (2017)	平成30年 (2018)
人 口	99,029	99,571	100,057	100,357	100,706
世帯数	41,625	42,168	42,722	43,257	43,721
1世帯当人員	2.38	2.36	2.34	2.32	2.30
大野城市	令和元年 (2019)	令和2年 (2020)	令和3年 (2021)	令和4年 (2022)	令和5年 (2023)
人 口	101,101	101,795	101,864	102,648	103,048
世帯数	44,278	45,031	45,386	46,312	46,803
1世帯当人員	2.28	2.26	2.24	2.22	2.20

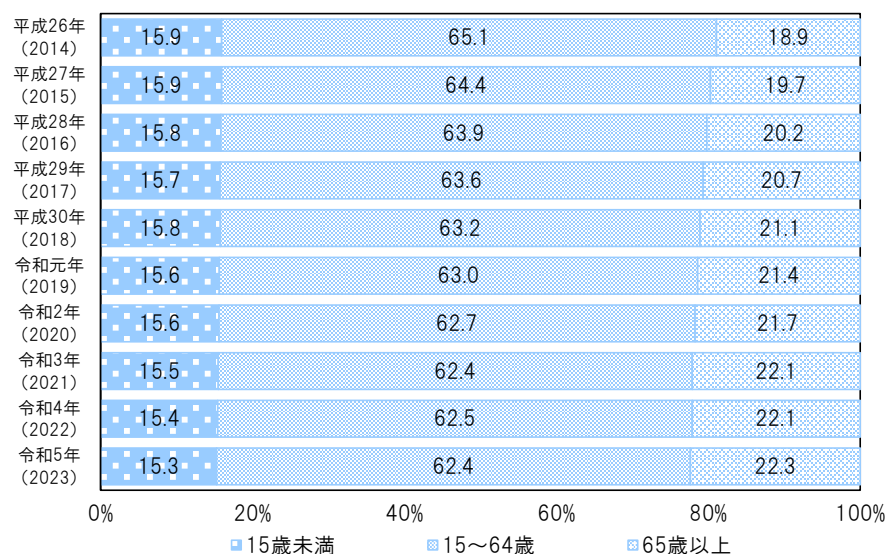


図：人口・世帯数の推移

資料：大野城市統計資料（各年10月）

(2) 年齢別人口

平成 26 年からの年齢 3 区分別人口比の推移をみると、15 歳未満の割合は微減、65 歳以上の割合は年々増加し、少子高齢化が進行している。

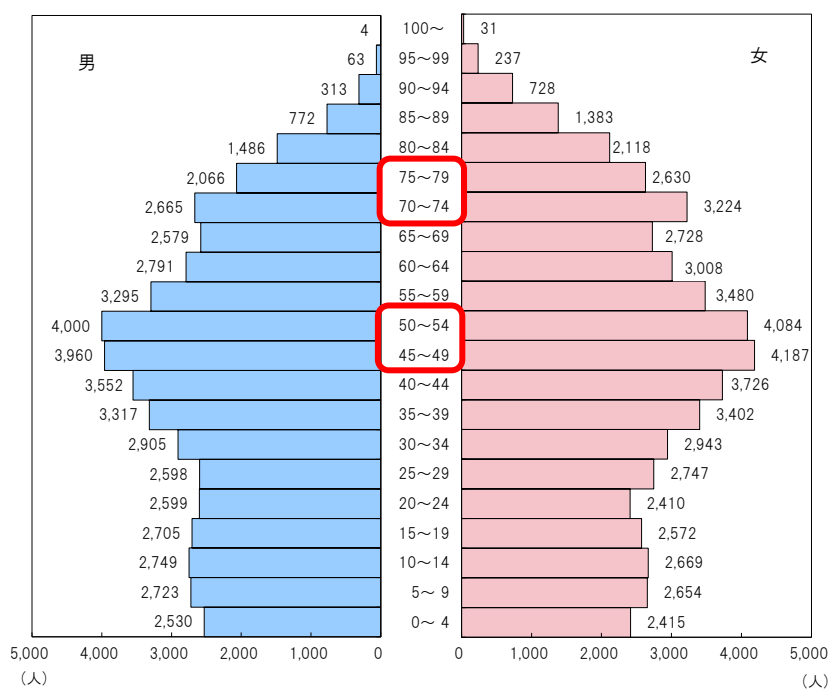


図：年齢 3 区分別人口比の推移

資料：大野城市統計資料（各年 10 月）

令和 5 年の男女別の年齢別人口構成をみると、45～54 歳と 70～79 歳の 2 つの山があることがうかがえる。

今後、この 2 つの山が高齢化する一方、若年世代は少ないため、将来的に人口が減少する傾向にあることがわかる。



図：男女別年齢別人口構成

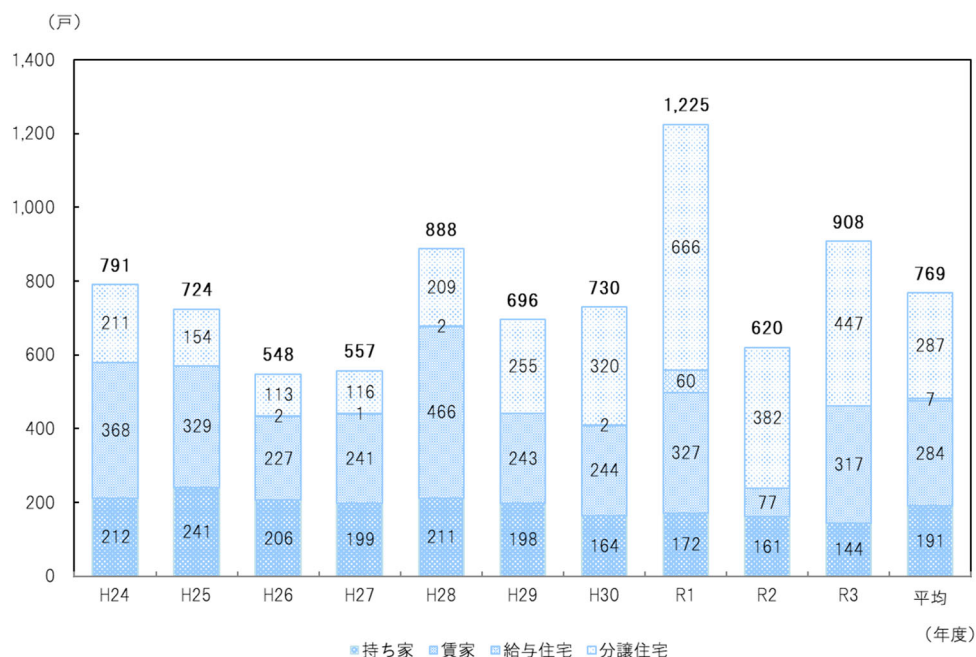
資料：令和 5 年 10 月大野城市統計資料

3. 住宅事情

(1) 住宅着工数

本市の新設住宅着工数は、平成24年度からの10年間で年平均769戸であるが、年ごとの変動が大きく、平成26年度と令和元年度では、2.2倍の開きがある。

所有関係別の年平均着工数をみると、「分譲住宅」と「賃家」がそれぞれ3割半ばを占め、「持ち家」は2割半ばを占めている。「給与住宅※1」は令和元年度に60戸を着工している。



表：住宅着工戸数

			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	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度
大野城市	戸数 (戸)	持ち家	212	241	206	199	211	198	164	172	161	144
		賃家	368	329	227	241	466	243	244	327	77	317
		給与住宅	0	0	2	1	2	0	2	60	0	0
		分譲住宅	211	154	113	116	209	255	320	666	382	447
		合 計	791	724	548	557	888	696	730	1,225	620	908
	床面積 (㎡)	持ち家	26,666	30,135	24,628	23,374	24,217	22,704	19,559	20,429	18,902	17,059
		賃家	22,384	22,573	12,541	14,918	30,382	15,824	15,482	18,020	4,757	20,348
		給与住宅	0	0	224	327	46	0	139	1,684	0	0
		分譲住宅	22,198	15,735	12,188	11,781	21,124	26,657	27,497	63,684	34,952	40,474
		合 計	71,248	68,443	49,581	50,400	75,769	65,185	62,677	103,817	58,611	77,881
	戸当り 床面積 (㎡/戸)	持ち家	125.8	125.0	119.6	117.5	114.8	114.7	119.3	118.8	117.4	118.5
		賃家	60.8	68.6	55.2	61.9	65.2	65.1	63.5	55.1	61.8	64.2
		給与住宅	—	—	112.0	327.0	23.0	—	69.5	28.1	—	—
		分譲住宅	105.2	102.2	107.9	101.6	101.1	104.5	85.9	95.6	91.5	90.5
		合 計	90.1	94.5	90.5	90.5	85.3	93.7	85.9	84.7	94.5	85.8

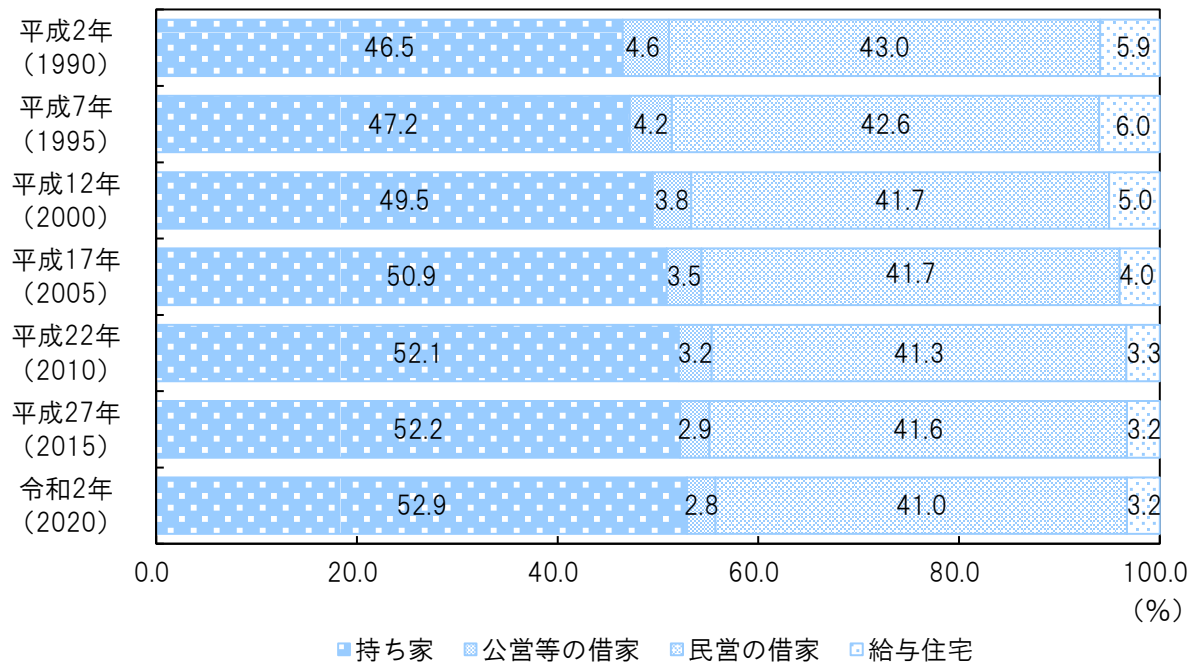
資料：建築着工統計調査 住宅着工統計（各年）

※1 給与住宅：勤務先の会社・官公庁、団体などの所有する住宅。

(2) 住宅所有関係別世帯の割合

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割強を占めている。

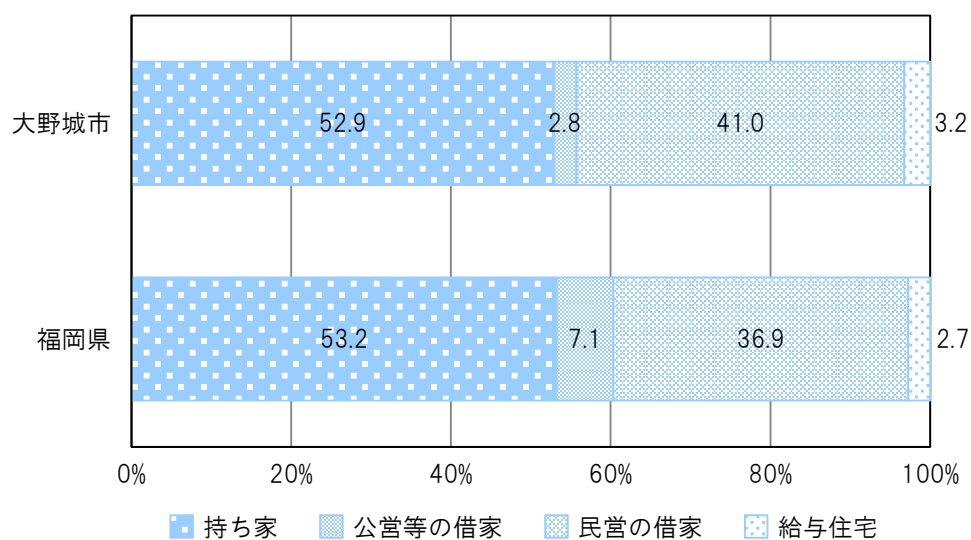
平成2年からの推移をみると、「持ち家」は増加傾向、「公営等の借家」「民営の借家」「給与住宅」は減少傾向である。



図：主世帯における住宅所有関係別世帯の割合の推移

資料：国勢調査

令和2年の住宅所有関係別世帯の割合を、福岡県と比較すると、「民営の借家」と「給与住宅」は本市が多く、「持ち家」と「公営等の借家」は福岡県の方が多い。



図：大野城市と福岡県の住宅所有関係別世帯の割合の比較

資料：令和2年国勢調査

(3) 最低居住面積水準※¹

平成 30 年住宅・土地統計調査における最低居住面積水準未達世帯は、全体で 2,700 世帯、6.9%と福岡県と比較しても 0.5 ポイント低い結果となっている。

最低居住面積水準未達世帯の内訳は、「持ち家」に 280 世帯、「公営等の借家」に 150 世帯、「民営借家」に 2,270 世帯、「給与住宅」は 0 世帯となっている。

表：大野城市と福岡県の最低居住面積水準

		大野城市			福岡県
		総世帯数	最低居住面積水準未達世帯数	最低居住面積水準未達世帯率	最低居住面積水準未達世帯率
持ち家		21,380	280	1.3%	1.0%
借家	公営等の借家	1,210	150	12.4%	8.1%
	民営借家	15,920	2,270	14.3%	16.7%
	給与住宅	860	0	0.0%	12.1%
合計		39,370	2,700	6.9%	7.4%

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

(4) 誘導居住面積水準※²

平成 30 年住宅・土地統計調査における誘導居住面積水準未達世帯は、全体で 17,490 世帯、44.4%で、福岡県より 2.1 ポイント高い結果となっている。

「持ち家」の誘導居住面積水準未達世帯が約 3 割に対し、「公営等の借家」を含む借家は全て 5 割以上と誘導居住面積水準を達成できていない世帯が多い。

表：大野城市と福岡県の誘導居住面積水準

		大野城市			福岡県
		総世帯数	誘導居住面積水準未達世帯数	誘導居住面積水準未達世帯率	誘導居住面積水準未達世帯率
持ち家		21,380	5,940	27.8%	24.2%
借家	公営等の借家	1,210	740	61.2%	54.3%
	民営借家	15,920	10,340	64.9%	66.6%
	給与住宅	860	470	54.7%	53.3%
合計		39,370	17,490	44.4%	42.3%

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

※1 最低居住面積水準：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の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。

※2 誘導居住面積水準：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を想定した場合に必要なと考えられる住宅の面積に関する水準。

(5) 空き家の状況

① 空き家数

平成 30 年住宅・土地統計調査における本市と福岡県の空き家数及び空き家率をみると、福岡県の空き家率 12.7%に対し、市では 7.8%と低い。なお、市の空き家総数は 3,440 戸となっている。

表：空き家数及び空き家率（大野城市）

単位：戸

住宅総数 (a)	空き家総数 (b)	空き家率 (b) ÷ (a)
43,990	3,440	7.8%

表：空き家数及び空き家率（福岡県）

単位：戸

住宅総数 (a)	空き家総数 (b)	空き家率 (b) ÷ (a)
2,581,200	328,600	12.7%

資料：平成 30 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 3,440 戸、一戸建が 890 戸(25.9%)、長屋建・共同住宅・その他が 2,540 戸(73.8%)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 3,440 戸のうち、賃貸用の 2,360 戸で 68.6%を占める。

表：住宅の建て方別空き家数

単位：戸

項目	一戸建			長屋・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	890	890	10	2,540	790	1,760	3,440
空き家総数に 占める割合	25.9%	—	—	73.8%	—	—	100.0%

※ 資料転記しているため、合計値が一致しない箇所がある。

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

表：住宅の種類別空き家数

単位：戸

項目	二次的住宅※1	賃貸用の住宅※2	売却用の住宅※3	その他の住宅※4	空き家総数
戸数	0	2,360	80	1,000	3,440
空き家総数に 占める割合	0.0%	68.6%	2.3%	29.1%	100.0%

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

〈空き家の種類について〉出典：平成 30 年住宅・土地統計調査（用語の解説）

※1 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

※2 賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

※3 売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

※4 その他の住宅：上記以外の人が住んでいない住宅で、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など

(6) 県内類似都市の公営住宅等の世帯数比率

本市と人口・世帯規模が類似している県内都市で市町村が管理する公営住宅等の世帯数比率をみると、本市は 0.8%と最も低い比率となっている。

表：県内類似都市の公営住宅等の状況

自治体名	人口 (人)	世帯 (世帯)	市町村営住宅等 管理戸数 (戸数)	県営住宅 管理戸数 (戸数)	合計 管理戸数 (戸数)	公営住宅等の 世帯数比率 (%)
宗像市	97,095	41,038	369	178	547	1.3
糸島市	98,877	37,792	255	212	467	1.2
大野城市	102,085	42,781	120	234	354	0.8
筑紫野市	103,311	41,861	334	140	474	1.1
春日市	111,023	46,442	393	376	769	1.7
大牟田市	111,281	49,231	2,719	2,008	4,727	9.6

資料：人口・世帯数は令和 2 年国勢調査、

公営住宅数は福岡県市町村要覧令和 4 年版、県営住宅数は福岡県資料

福岡県、近隣市町村との比較でも、本市は太宰府市、那珂川市に次いで低い比率となっており、福岡県平均の 1/7 程度である。

表：福岡県・近隣市町村の公営住宅等の状況

自治体名	人口 (人)	世帯 (世帯)	市町村営住宅等 管理戸数 (戸数)	県営住宅 管理戸数 (戸数)	合計 管理戸数 (戸数)	公営住宅等の 世帯数比率 (%)
大野城市	102,085	42,781	120	234	354	0.8
春日市	111,023	46,442	393	376	769	1.7
太宰府市	73,164	30,945	36	0	36	0.1
筑紫野市	103,311	41,861	334	140	474	1.1
宇美町	37,671	14,093	127	290	417	3.0
那珂川市	50,112	19,078	12	0	12	0.1
福岡県	5,135,214	2,323,325	110,290	29,153	139,443	6.0

資料：人口・世帯数は令和 2 年国勢調査、

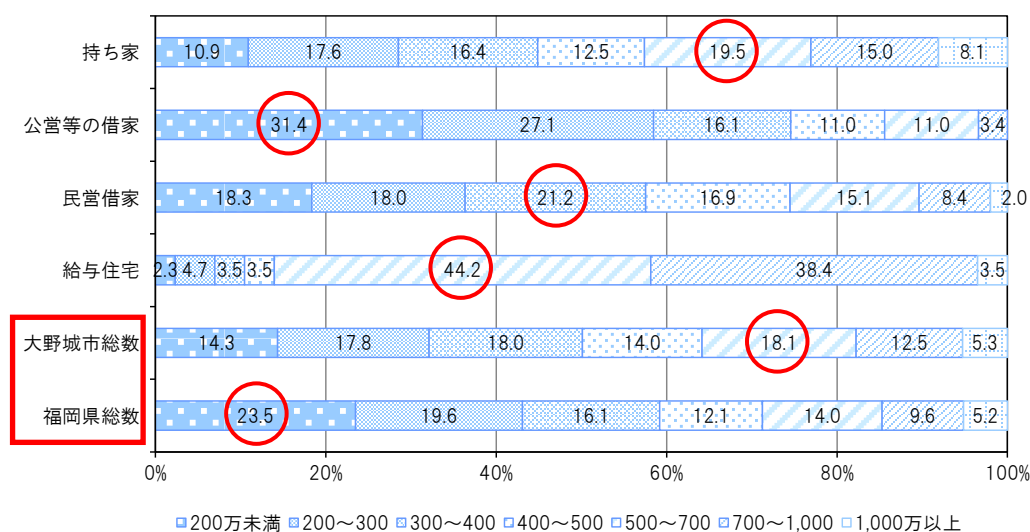
公営住宅数は福岡県市町村要覧令和 4 年版、県営住宅数は福岡県資料

4. 経済状況

平成 30 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、「持ち家」に住む世帯では、年収 500～700 万円が最も多く 19.5%、「公営等の借家」に住む世帯では、年収 200 万円未満が最も多く 31.4%、「民営借家」に住む世帯では、年収 300～400 万円が最も多く 21.2%、「給与住宅」に住む世帯では、年収 500～700 万円が最も多く 44.2%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 500～700 万円が最も多く 18.1%、福岡県は年収 200 万円未満が最も多く 23.5%で、本市の収入水準は福岡県よりも高い。

図・表：大野城市と福岡県の収入階層別世帯数と割合



単位：世帯、%

収入	大野城市					福岡県 (総数)
	持ち家	公営等の 借家	民営借家	給与住宅	総数	
200万未満	2,210	370	2,760	20	5,360	484,900
(構成比)	10.9	31.4	18.3	2.3	14.3	23.5
200～300	3,570	320	2,710	40	6,640	404,800
(構成比)	17.6	27.1	18.0	4.7	17.8	19.6
300～400	3,320	190	3,190	30	6,730	332,500
(構成比)	16.4	16.1	21.2	3.5	18.0	16.1
400～500	2,540	130	2,550	30	5,250	249,200
(構成比)	12.5	11.0	16.9	3.5	14.0	12.1
500～700	3,960	130	2,280	380	6,750	289,700
(構成比)	19.5	11.0	15.1	44.2	18.1	14.0
700～1,000	3,040	40	1,260	330	4,670	197,500
(構成比)	15.0	3.4	8.4	38.4	12.5	9.6
1,000万以上	1,640	0	300	30	1,970	106,500
(構成比)	8.1	0.0	2.0	3.5	5.3	5.2
総数	20,280	1,180	15,050	860	37,370	2,065,100
(構成比)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査



第3章 市営住宅の概要

1. 市営住宅ストックの概要

本市の市営住宅ストックは、令和5年4月現在、2団地4棟120戸である。

表：団地一覧

団地名	棟番号	棟数	管理戸数		構造	階数	建設年度	間取り	床面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)
				計						
1. あけぼの市営住宅	1棟	1	30	60	中耐	5	S48	3DK	46.60	3,915.91
	2棟	1	30		中耐	5	S49	3DK	51.10	
2. おおぎ市営住宅	1棟	1	30	60	中耐	5	S50	3DK	51.10	4,099.00
	2棟	1	30		中耐	5	S51	3DK	51.10	
合 計		4	120							

令和5年4月現在



図：市営住宅位置図

2. 団地別・住棟別の状況

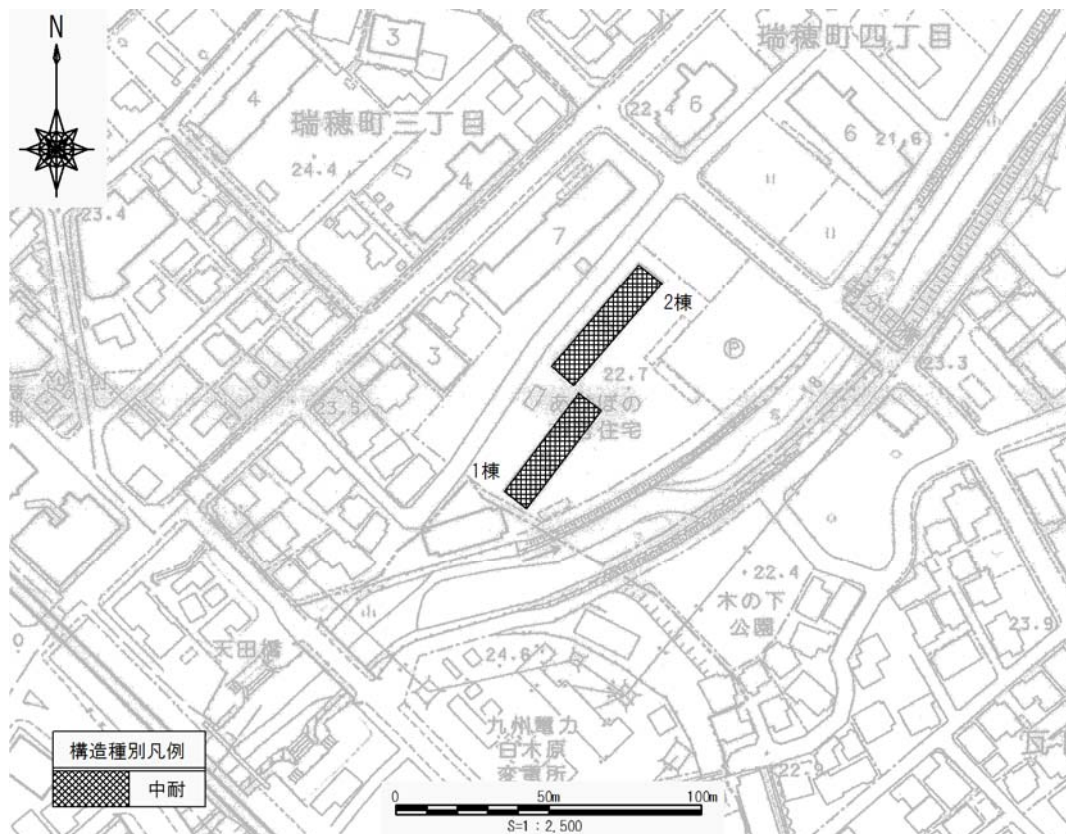
(1) 団地カルテ

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1号、2号						
	用途地域	第一種住居地域						
	敷地面積 (㎡)	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 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	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 (㎡)		657.81		建ぺい率 (%)		16.80%	
	延床面積 (㎡)		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 H8年度 2棟外壁等改修工事 H11年度 給水ガス設備改修工事 H12年度 ガス管改修工事 H13年度 流し台取換え工事 (1棟：23戸、2棟：24戸) H14年度 浴室等防水工事 H22年度 排水管更生工事 H26.27年度 入居前改修 (建築・電気・機械) H28年度 1棟長寿命化1期工事 H29年度 2棟長寿命化1期工事 H29.30年度 入居前改修 (建築・電気・機械) R1～4年度 入居前改修 (建築・電気・機械) R2年度 1棟長寿命化2期工事 R3年度 2棟長寿命化2期工事					R3年度 ゴミ置き場フェンス設置 R4年度 ゴミ置き場照明灯設置			
入居状況	入居戸数 (戸)		58		入居率 (%)		96.7	
	入居人数 (人)		92		平均世帯人数 (人)		1.59	
	収入超過世帯数 (世帯)		4		空家戸数 (戸)		2	
	高齢者世帯数 (世帯)		47		(うち政策空家戸数)		0	

団地名

1. あけぼの市営住宅

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	エレベーター	アンテナ	給湯設備	太陽光発電	
	公共	公共	○	×	集合	○	×	

現地写真



中層耐火5F (玄関側)



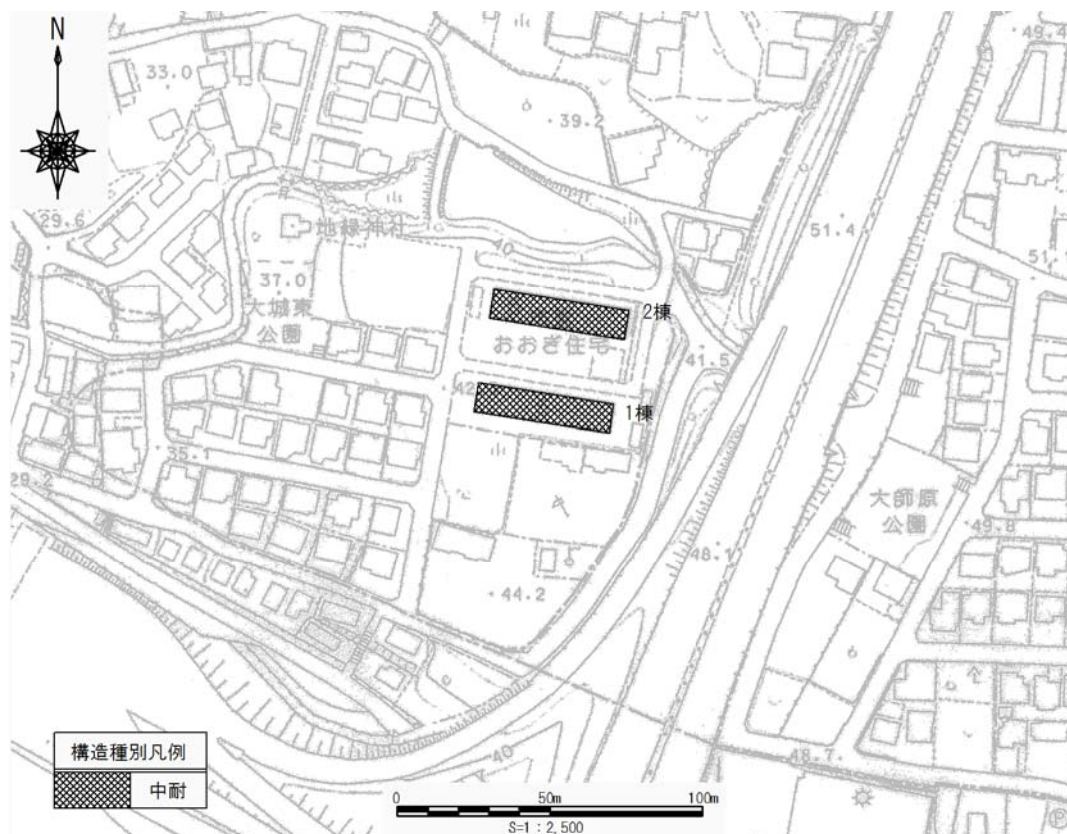
中層耐火5F (ベランダ側)

団地名		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 H26～30年度 入居前改修(建築・電気・機械) H30年度 1棟長寿命化1期工事 R1年度 2棟長寿命化1期工事 R1～4年度 入居前改修(建築・電気・機械) R4年度 1棟長寿命化2期工事					H30年度 ゴミ置き場ブロック塀改修 R4年度 ゴミ置き場整備 R4年度 東側フェンス他補修 R4年度 照明器具改修			
入居状況	入居戸数(戸)		59		入居率(%)		98.3	
	入居人数(人)		92		平均世帯人数(人)		1.56	
	収入超過世帯数(世帯)		6		空家戸数(戸)		1	
	高齢者世帯数(世帯)		40		(うち政策空家戸数)		0	

団地名

2. おおぎ市営住宅

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	太陽光発電	
	公共	公共	○	×	集合	1棟：○ 2棟：×	×	

現地写真



中層耐火5F（玄関側）

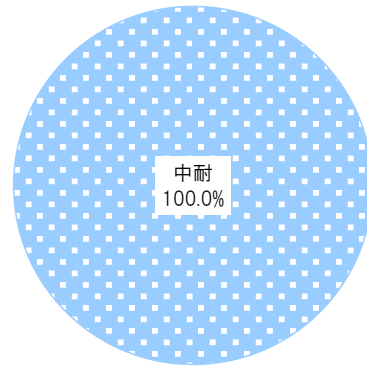


中層耐火5F（ベランダ側）

(2) 構成比

【構造別】

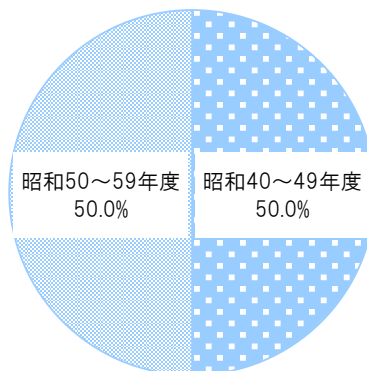
構造別にみると、市営住宅全て中層耐火構造となっている。



図：構造別

【建築年度別】

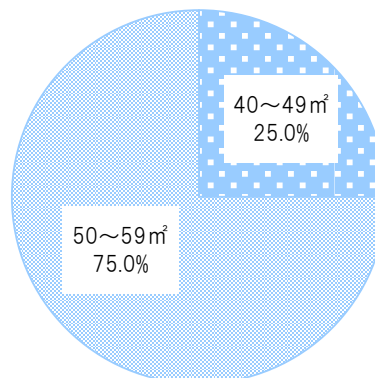
建築年度別にみると、昭和 40～49 年度と昭和 50～59 年度がそれぞれ 5 割を占めている。



図：建築年度別

【規模別】

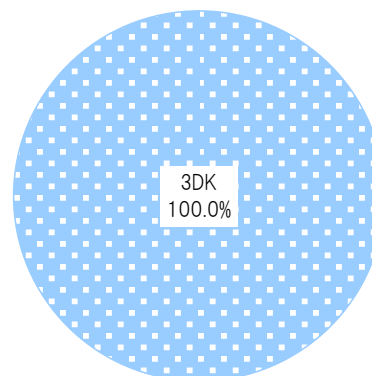
規模別にみると、床面積 50 m² 台が最も多く 7 割半ばを占め、残りは床面積 40 m² 台が 2 割半ばとなっている。



図：規模別

【住戸タイプ別】

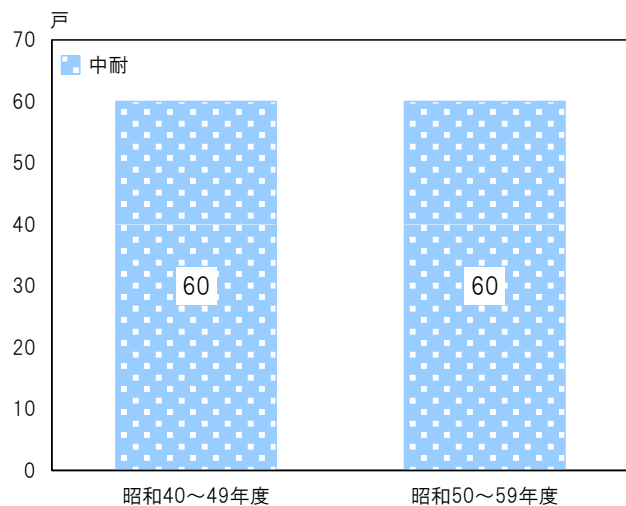
住戸タイプ別にみると、3DK の 1 種類である。



図：住戸タイプ別

(3) 構造別・建築年度別

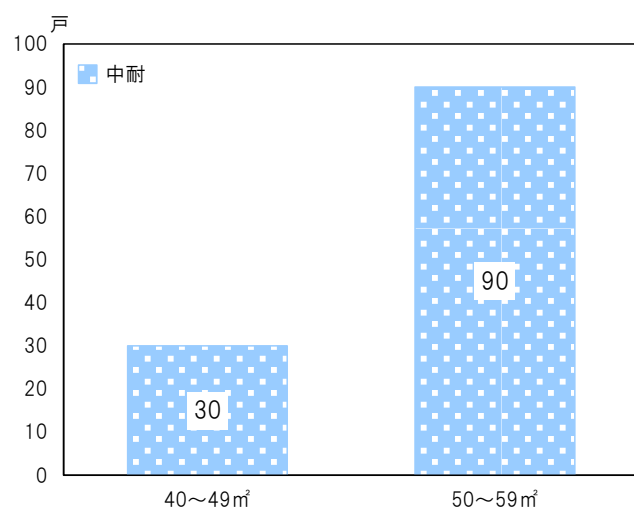
市営住宅を構造別・建築年度別にみると、構造は全て中層耐火構造で、昭和 40～49 年度、昭和 50～59 年度に 60 戸ずつ建築されている。



図：構造別・建築年度別

(4) 構造別・規模別

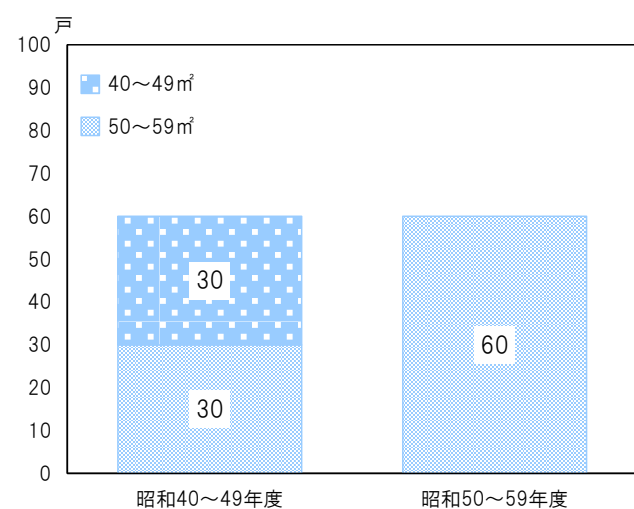
市営住宅を構造別・規模別にみると、構造は全て中層耐火構造で、床面積 40 m²台が 30 戸、床面積 50 m²台が 90 戸建築されている。



図：構造別・規模別

(5) 建築年度別・規模別

市営住宅を建築年度別・規模別にみると、昭和 40～49 年度は床面積 40～49 m²と床面積 50～59 m²がそれぞれ 30 戸、昭和 50～59 年度は床面積 50～59 m²が 60 戸建設されている。

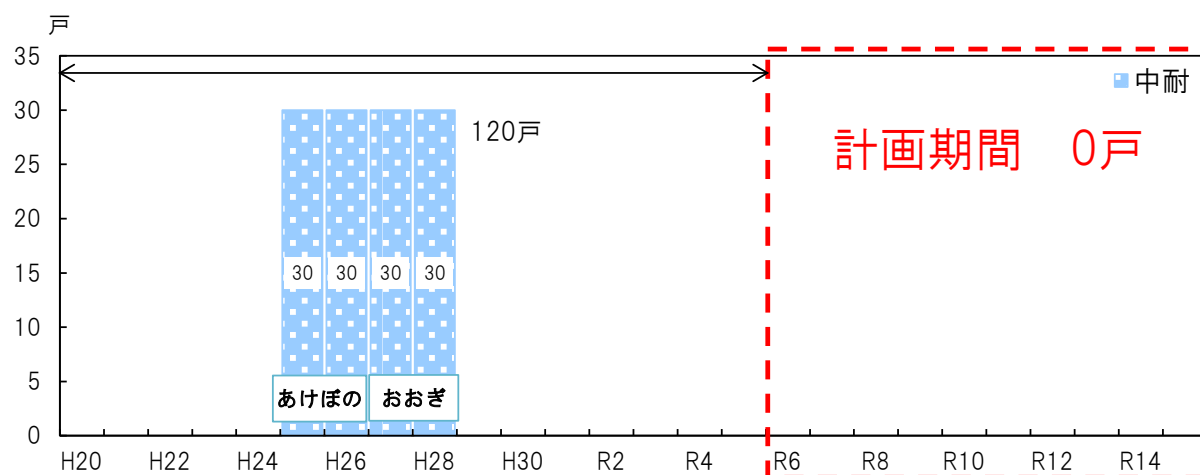


図：建築年度別・規模別

(6) 耐用年限経過状況

【耐用年限1/2経過状況】

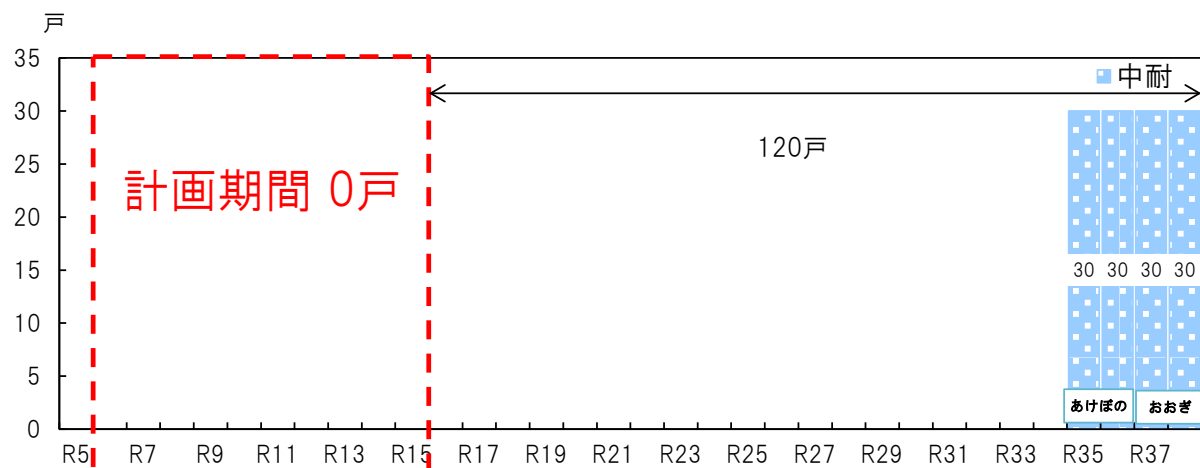
市営住宅の耐用年限 1/2 経過状況は、令和 5 年度末であけぼの住宅 60 戸、おおぎ住宅 60 戸の計 120 戸が経過し、管理している全ての住戸が該当している。



図：耐用年限1/2経過戸数

【耐用年限経過状況】

市営住宅の耐用年限経過状況は、令和 5 年度末までに経過している住宅はない。また、計画期間である令和 15 年度までにも経過する住宅はない。



図：耐用年限経過戸数

表：耐用年限状況

団地名	棟番号	棟数	管理戸数	構造	建築年度	経過年数（■は耐用年限経過、 ■は耐用年限の1/2経過）													敷地面積 (㎡)	
						耐用 年限	20 33 経過 年数	2 0 2 3	前 期					後 期						
									2 0 2 4	2 0 2 5	2 0 2 6	2 0 2 7	2 0 2 8	2 0 2 9	2 0 3 0	2 0 3 1	2 0 3 2	2 0 3 3		
1. あけぼの市営住宅	1棟	1	30	中耐	S48	80	61	50												3,915.91
	2棟	1	30	中耐	S49	80	60	49												
2. おおぎ市営住宅	1棟	1	30	中耐	S50	80	59	48												4,099.00
	2棟	1	30	中耐	S51	80	58	47												

（構造の種類の見方）

中耐：中層耐火構造→耐用年限80年

(7) 改善・修繕状況

平成 26 年度以降の改善・修繕状況は以下のとおりである。

表：改善・修繕履歴

(税込)

	1		2	
	あけぼの市営住宅		おおぎ市営住宅	
	工事内容	工事費（円）	工事内容	工事費（円）
平成26年度	入居前改修（建築・電気・機械）1棟104号 （1,055,160）	2,901,960	入居前改修（建築・電気・機械）2棟124号 （1,948,320）	3,676,320
	入居前改修（建築・電気・機械）2棟213号 （1,846,800）		入居前改修（建築・電気・機械）2棟524号 （1,728,000）	
平成27年度	入居前改修（建築・電気・機械）1棟101号 （1,682,640）	3,398,760	入居前改修（建築・電気・機械）1棟311号 （1,960,200）	1,960,200
	入居前改修（建築・電気・機械）2棟415号 （1,716,120）			
平成28年度	1棟長寿命化1期工事（31,366,440） ・屋上防水改修・外壁塗装改修 ・階段床シート新設 ・バルコニーウレタン防水新設	31,366,440	入居前改修（建築・電気・機械）2棟422号 （470,880）	470,880
	1棟長寿命化1期附帯工事 ・屋外照明LED化・既存遊具1台撤去 ・既存遊具1台塗装等 ・駐輪場付近砕石敷き			
平成29年度	入居前改修（建築・電気・機械）2棟514号 （1,878,120）	41,160,960	入居前改修（建築・電気・機械）2棟222号 （1,956,960）	5,488,560
	2棟長寿命化1期工事（38,634,840） ・屋上防水改修・外壁塗装改修 ・階段室壁面・床面改修		入居前改修（内装解体他・建築・電気・機械） 2棟125号（3,531,600）	
	2棟長寿命化1期附帯工事（648,000） ・1棟2棟外巾木専用塗材塗装			
平成30年度	入居前改修（建築・電気・機械）2棟212号 （1,827,360）	2,133,000	入居前改修（建築・電気・機械）1棟115号 （939,600）	44,613,720
	入居前改修（建築・機械）2棟312号 （305,640）		1棟長寿命化1期工事（38,748,240） ・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	
			1棟長寿命化1期付帯工事（756,000） ・既設遊具の塗装 ・既設遊具の一部撤去等	
			ゴミ置場ブロック塀改修（756,000）	
			入居前改修（建築・電気・機械）1棟215号 （1,827,360）	
			入居前改修（建築・電気・機械）1棟211号 （1,586,520）	
令和元年度	入居前改修（建築・電気・機械）1棟504号 （2,075,700）	5,857,500	入居前改修（建築・電気・機械）2棟324号 （1,953,720）	43,640,420
	入居前改修（建築・電気・機械）1棟503号 （2,180,200）		入居前改修（建築・電気・機械）2棟524号 （1,226,500）	
	入居前改修（建築・電気）2棟115号 （1,601,600）		2棟長寿命化1期工事（40,460,200） ・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	

（税込）

(税込)

	1 あけぼの市営住宅		2 おおぎ市営住宅	
	工事内容	工事費(円)	工事内容	工事費(円)
令和2年度	長寿命化2期工事1棟(24,701,600) ・浴室改修 ・バルコニー隔て板取替他 ・照明のLED化 ・給水管更新 ・給湯設備改修 他	27,040,222	入居前改修(建築・電気・機械・畳襖)1棟411号 (2,465,870)	6,041,200
	長寿命化2期付帯工事1棟(680,900) ・隔て板枠溶接 ・脱衣室床下地老朽改修 他 ・照明LED化 ・排水管の漏水補修		入居前改修(建築・電気・機械)2棟126号 (2,146,100)	
	入居前改修(建築・電気・機械)2棟112号 (1,446,962)		入居前改修(建築・電気・機械)2棟525号 (1,429,230)	
	入居前改修2棟514号(210,760)			
令和3年度	ゴミ置き場フェンス設置(990,000)	21,309,100	入居前改修(建築・電気・機械)1棟315号 (2,501,400)	5,833,300
	入居前改修(建築)1棟502号(256,300)		入居前改修(建築)1棟216号(1,221,000)	
	長寿命化2期工事2棟(18,310,500) ・浴室改修 ・駐輪場改修他 ・照明のLED化 ・給水管更新 ・給湯設備改修 他		入居前改修(電気・機械)1棟216号・2棟322号 (944,900)	
	長寿命化2期付帯工事2棟(533,500) ・床改修 3戸 ・ステンレス水切り棚取替 1箇所		入居前改修(建築)2棟322号(1,166,000)	
	入居前改修2棟211号(1,218,800)			
令和4年度	ゴミ置き場照明灯設置1棟(309,100)	2,052,600	ゴミ置き場整備1・2棟(1,276,000)	36,220,800
	入居前改修(建築・設備)1棟506号 (1,743,500)		東側フェンス他補修(660,000)	
			長寿命化2期工事1棟(29,481,100) ・浴室改修 他 ・照明のLED化 ・給水管更新 ・給湯設備改修 他	
			入居前改修(建築・電気)1棟512号 (1,375,000)	
			床改修1棟113号(401,500)	
			入居前改修(建築・設備)2棟423号 (1,793,000)	
			照明器具改修2棟(1,234,200)	
令和5年度 (予定含む)	長寿命化計画見直し(3,245,000)※2団地合計	1,622,500	内部等改修工事(46,787,000) 長寿命化計画見直し(3,245,000)※2団地合計	48,409,500

3. 市営住宅入居世帯の状況

(1) 入居状況

市営住宅管理戸数 120 戸に対して、入居戸数 117 戸、入居率 97.5%、空家戸数 3 戸で市営住宅の需要は高い。なお、政策空家※はない。

表：入居状況

団地・住棟名	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
1. あけぼの市営住宅 1棟	30	29	96.7	1	0
2. あけぼの市営住宅 2棟	30	29	96.7	1	0
3. おおぎ市営住宅 1棟	30	30	100.0	0	0
4. おおぎ市営住宅 2棟	30	29	96.7	1	0
合計	120	117	97.5	3	0

令和5年7月末現在

※ 政策空家：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家

(2) 世帯人員

市営住宅入居世帯の平均世帯人員は 1.57 人で、あけぼの住宅、おおぎ住宅共に同等の世帯人員となっている。

各世帯の人員は、単身世帯が最も多く 5 割強を占め、次いで 2 人世帯が 3 割半ばを占める。単身世帯と 2 人世帯を合わせると約 9 割を占め、市営住宅での核家族化が進行していることがうかがえる。

表：世帯人員

団地・住棟名		世帯人員(世帯)						入居世帯数	入居者数	平均世帯人員
		1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	世帯	人	人/世帯
1. あけぼの市営住宅 1棟		14	14	0	1	0	0	29	46	1.59
2. あけぼの市営住宅 2棟		18	6	4	1	0	0	29	46	1.59
3. おおぎ市営住宅 1棟		16	11	3	0	0	0	30	47	1.57
4. おおぎ市営住宅 2棟		15	12	2	0	0	0	29	45	1.55
合計	世帯	63	43	9	2	0	0	117	184	1.57
	%	53.8	36.8	7.7	1.7	0.0	0.0	100.0	—	—

令和5年7月末現在

(3) 世帯主年齢

市営住宅入居世帯を世帯主年齢別にみると、65 歳以上が最も多く 86 世帯で 7 割強を占めている。60 代以上でみると、92 世帯で 8 割弱を占め、高齢化が進行している。

表：世帯主年齢

団地・住棟名	29歳以下		30～39歳		40～49歳		50～59歳		60～64歳		65歳以上		合計	
	世帯	%	世帯	%	世帯	%	世帯	%	世帯	%	世帯	%	世帯	%
1. あけぼの市営住宅 1棟	0	0.0	0	0.0	2	6.9	4	13.8	1	3.4	22	75.9	29	100.0
2. あけぼの市営住宅 2棟	0	0.0	1	3.4	0	0.0	3	10.3	0	0.0	25	86.2	29	100.0
3. おおぎ市営住宅 1棟	1	3.3	0	0.0	1	3.3	3	10.0	3	10.0	22	73.3	30	100.0
4. おおぎ市営住宅 2棟	0	0.0	1	3.4	3	10.3	6	20.7	2	6.9	17	58.6	29	100.0
合計	1	0.9	2	1.7	6	5.1	16	13.7	6	5.1	86	73.5	117	100.0

令和5年7月末現在

(4) 高齢者がいる世帯

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、87 世帯で 7 割半ばを占めている。あけぼの住宅、おおぎ住宅共に高齢者がいる世帯率は 6 割以上となっている。

また、前記より 65 歳以上の世帯主が 86 世帯であることから、高齢者がいる世帯のほとんどが世帯主となっていることが想定できる。

表：高齢者がいる世帯等

団地・住棟名	入居世帯数	高齢者がいる世帯数	高齢者がいる世帯率
	世帯	世帯	%
1. あけぼの市営住宅 1棟	29	22	75.9
2. あけぼの市営住宅 2棟	29	25	86.2
3. おおぎ市営住宅 1棟	30	22	73.3
4. おおぎ市営住宅 2棟	29	18	62.1
合計	117	87	74.4

令和5年7月末現在

(5) 入居期間

市営住宅入居世帯の入居期間をみると、20 年以上が最も多く 5 割半ば、次いで、5 年未満の 2 割強、10～19 年の 1 割強と続く。

20 年以上の入居の世帯が最も多いことから、一度入居すると入居期間が長くなりやすいことがうかがえる。

表：入居期間

団地・住棟名	～4年		5～9年		10～19年		20年以上		合計	
	世帯	%	世帯	%	世帯	%	世帯	%	世帯	%
1. あけぼの市営住宅 1棟	5	17.2	2	6.9	6	20.7	16	55.2	29	100.0
2. あけぼの市営住宅 2棟	6	20.7	2	6.9	3	10.3	18	62.1	29	100.0
3. おおぎ市営住宅 1棟	8	26.7	1	3.3	4	13.3	17	56.7	30	100.0
4. おおぎ市営住宅 2棟	6	20.7	6	20.7	3	10.3	14	48.3	29	100.0
合計	25	21.4	11	9.4	16	13.7	65	55.6	117	100.0

令和5年7月末現在

(6) 収入超過者数

市営住宅入居世帯のうち、収入超過者数^{※1}は 10 世帯 8.5%で各住棟に所在している状況である。なお、高額所得者^{※2}はいない。

表：収入超過者数

団地・住棟名	管理戸数	入居世帯数	収入超過者数	収入超過者率	高額所得者数
	戸	世帯	世帯	%	世帯
1. あけぼの市営住宅 1棟	30	29	3	10.3	0
2. あけぼの市営住宅 2棟	30	29	1	3.4	0
3. おおぎ市営住宅 1棟	30	30	5	16.7	0
4. おおぎ市営住宅 2棟	30	29	1	3.4	0
合計	120	117	10	8.5	0

令和5年7月末現在

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

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

(7) 応募状況

毎年団地毎に市営住宅への入居希望者を募り、空き部屋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。

過去 11 年間の入居希望数では、あけぼの住宅の人气が高く、毎年度 25 人以上の応募となっている。なお、おおぎ住宅は毎年度 10 人以下の応募となっている。

どの年度も応募戸数は募集戸数より多く、市営住宅としての需要はあることがわかる。

表：応募状況

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

団地名	項目	R1	R2	R3	R4	R5	合計
あけぼの市営住宅	募集戸数	0	3	2	3	0	13
	応募戸数	27	27	30	35	32	390
	倍率	—	9.0	15.0	11.7	—	30.0
団地名	項目	R1	R2	R3	R4	R5	合計
おおぎ市営住宅	募集戸数	2	1	3	2	0	19
	応募戸数	4	10	6	5	7	64
	倍率	2.0	10.0	2.0	2.5	—	3.4
団地名	項目	R1	R2	R3	R4	R5	合計
合計	募集戸数	2	4	5	5	0	32
	応募戸数	31	37	36	40	39	454
	倍率	15.5	9.3	7.2	8.0	—	14.2

令和5年7月末現在



第4章 市営住宅居住者意向

1. 調査方法

配布・回収方法 : ポスティング配布、回収箱投函
 調査対象 : 大野城市営住宅居住世帯（2 団地 117 戸）
 調査期間 : 令和 5 年 7 月 20 日～令和 5 年 8 月 10 日
 （最終回収日 8 月 14 日まで集計）

<回収結果>

居住世帯 117 戸を対象に調査票を配布し、回収数／回収率は 91 票／77.8%であった。

団地別で最も回収率が高かったのは「あけぼの住宅 1 棟」の 89.7%、最も低かったのは、「おおぎ住宅 1 棟」の 66.7%であった。

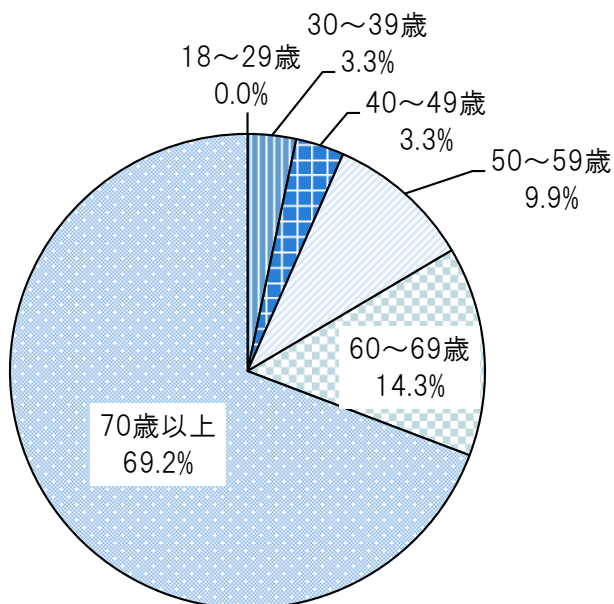
団地名	管理戸数	入居数	回答数	回答率	全体に対する割合
1. あけぼの住宅 1 棟	30	29	26	89.7%	28.6%
2. あけぼの住宅 2 棟	30	29	25	86.2%	27.5%
3. おおぎ住宅 1 棟	30	30	20	66.7%	22.0%
4. おおぎ住宅 2 棟	30	29	20	69.0%	22.0%
合 計	120	117	91	77.8%	100.0%

※割合合計が計算の都合上、100%にならない場合があります。

2. 回答者の居住状況

(1) 名義人の年代

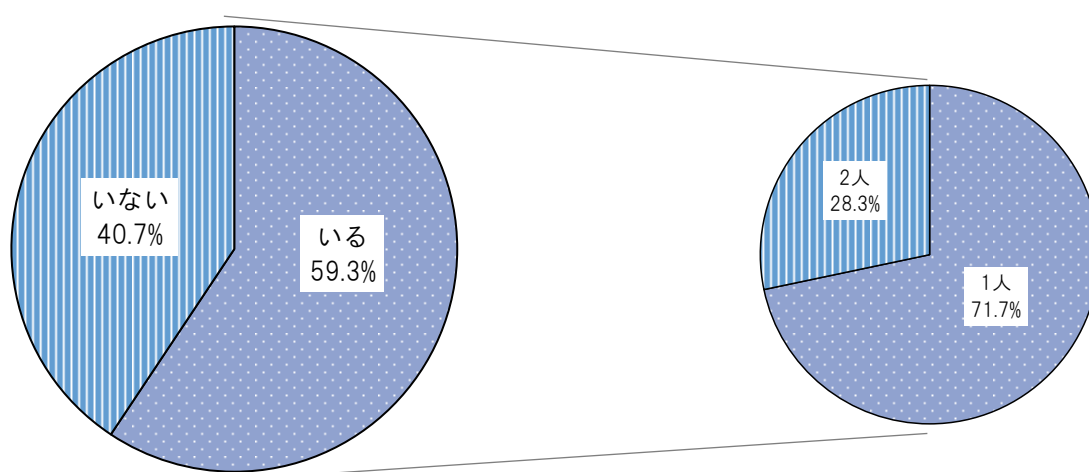
名義人の年代は、「70歳以上」が7割弱と最も多く、次いで「60～69歳」が1割半ば、「50～59歳」が1割弱となっている。60歳以上が全体の8割以上を占めている。



(2) 高齢者のいる世帯

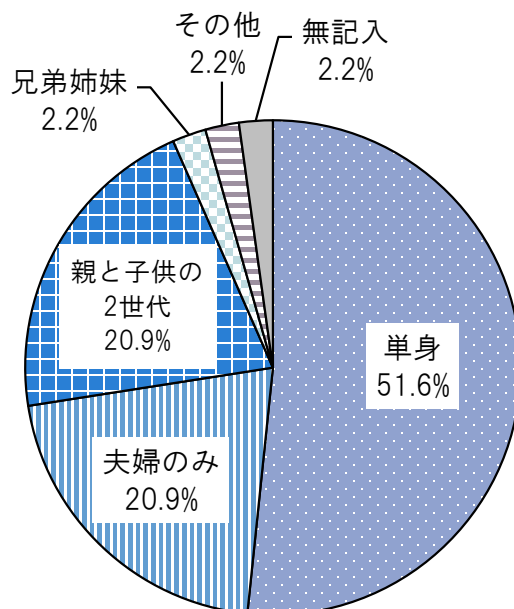
65歳以上の家族がいる世帯は6割弱である。

その世帯のうち、65歳以上がいる人数は「1人」が最も多く、7割強を占めている（世帯主含む）。



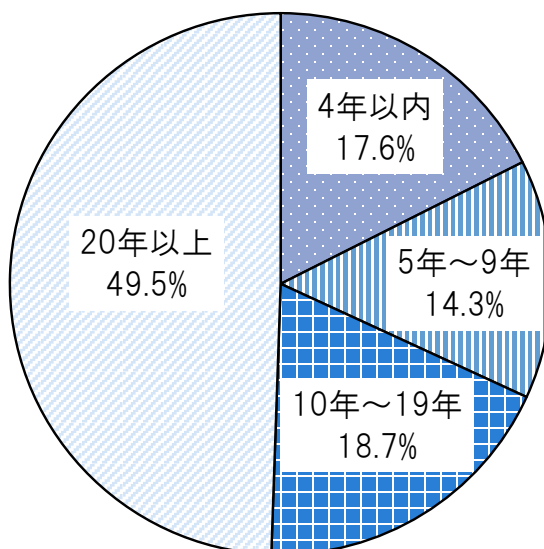
(3) 世帯の家族構成

世帯の家族構成は「単身」が最も多く 5 割強を占め、次いで「夫婦のみ」と「親と子供の 2 世代」がそれぞれ 2 割強と続く。



(4) 入居年数

入居年数は、「20 年以上」の居住者が 5 割弱を占め、次いで「10 年～19 年」が 2 割弱を占めており、一度入居すると入居期間が長くなりやすいことがうかがえる。



3. 現在の住居状況

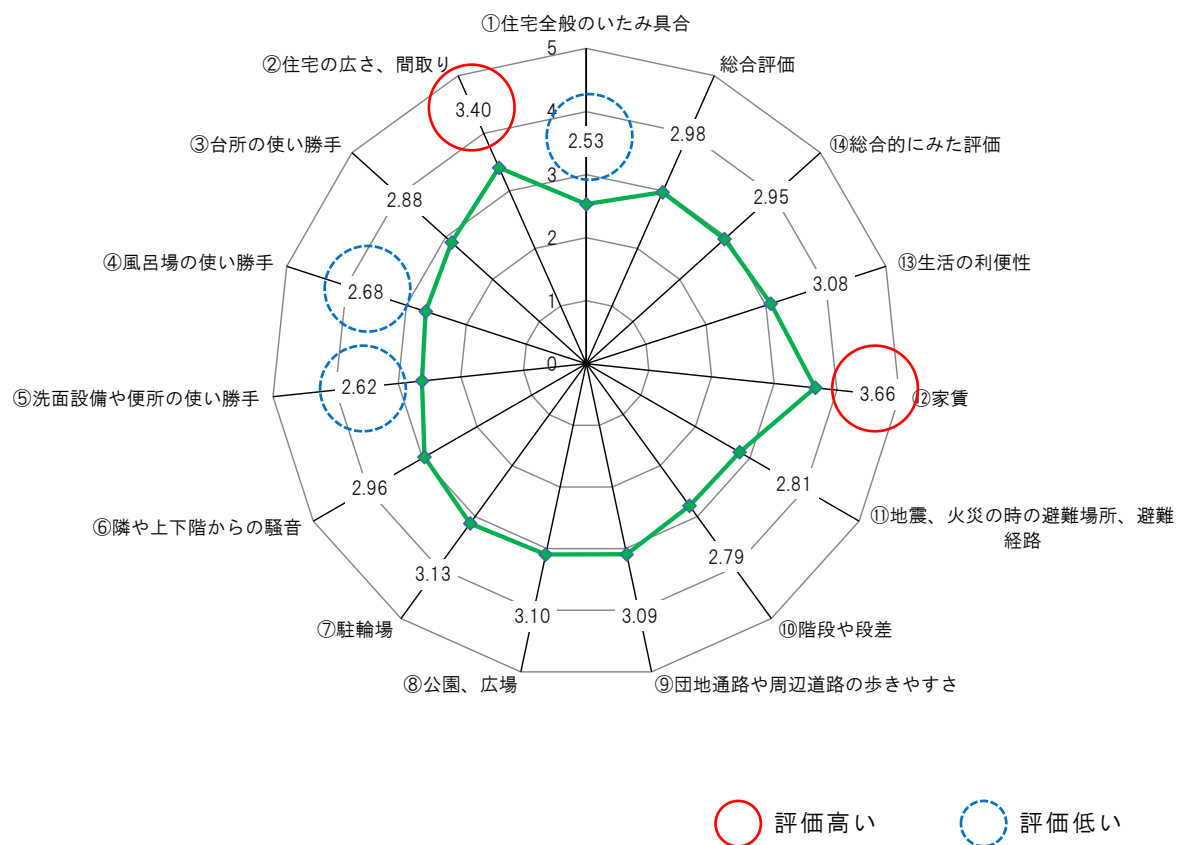
(1) 住宅の満足度

住居の満足度については、評価値を「不満」＝1、「やや不満」＝2、「普通」＝3、「やや満足」＝4、「満足」＝5として加重平均した。平均値は3となる。

市営住宅全体での総合評価は2.98で平均値3を若干下回っている。評価項目のうち最も評価が高かったのは「⑫家賃」の3.66で、次いで「②住宅の広さ、間取り」の3.40という結果になった。

最も評価が低かったのは「①住宅全般のいたみ具合」の2.53で、次いで「⑤洗面設備や便所の使い勝手」の2.62、「④風呂場の使い勝手」の2.68など、住宅の老朽化や設備の機能性に関するものである。

<全体集計結果>



団地別住棟別で総合評価が最も高いのは、あけぼの住宅 2 棟とおおぎ住宅 1 棟で、最も低いのはあけぼの住宅 1 棟だった。

項目別で最も評価が高かったのは、あけぼの住宅 1 棟で「家賃」、あけぼの住宅 2 棟で「生活の利便性」、おおぎ住宅 1 棟で「住宅の広さ、間取り」、おおぎ住宅 2 棟で「家賃」となっている。

項目別で最も評価が低かったのは、あけぼの住宅 1 棟と 2 棟で「住宅全般のいたみ具合」、おおぎ住宅 1 棟で「生活の利便性」、おおぎ住宅 2 棟で「洗面設備や便所の使い勝手」となっている。

< 団地別住棟別集計結果 >

	あけぼの住宅 1棟	あけぼの住宅 2棟	おおぎ住宅 1棟	おおぎ住宅 2棟	全体
①住宅全般のいたみ具合	2.36	2.50	2.67	2.63	2.53
②住宅の広さ、間取り	3.04	3.25	3.95	3.53	3.40
③台所の使い勝手	2.88	2.67	3.05	2.95	2.88
④風呂場の使い勝手	2.54	2.83	3.00	2.32	2.68
⑤洗面設備や便所の使い勝手	2.56	2.83	3.16	1.89	2.62
⑥隣や上下階からの騒音	2.88	3.04	2.89	3.06	2.96
⑦駐輪場	2.95	3.18	3.10	3.33	3.13
⑧公園、広場	3.13	3.05	3.00	3.22	3.10
⑨団地通路や周辺道路の歩きやすさ	3.21	3.13	2.90	3.11	3.09
⑩階段や段差	2.79	2.71	2.74	2.94	2.79
⑪地震、火災の時の避難場所、避難経路	2.80	2.74	2.84	2.89	2.81
⑫家賃	3.54	3.60	3.70	3.84	3.66
⑬生活の利便性	3.15	3.92	2.58	2.39	3.08
⑭総合的にみた評価	2.88	3.04	2.89	3.00	2.95
総合評価	2.91	3.03	3.03	2.94	2.98



評価高い

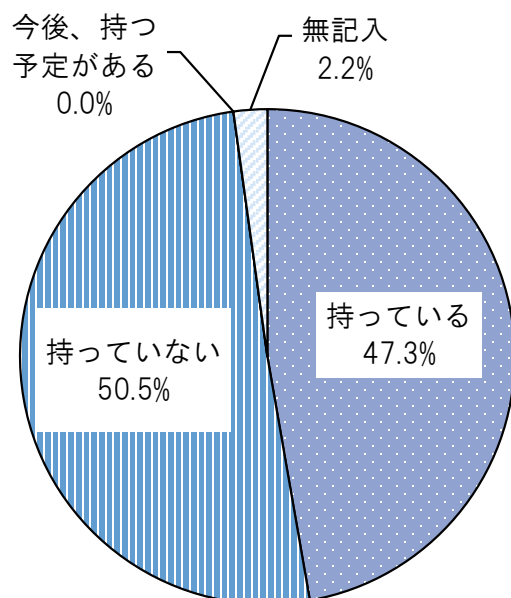


評価低い

(2) 自家用車の所有状況

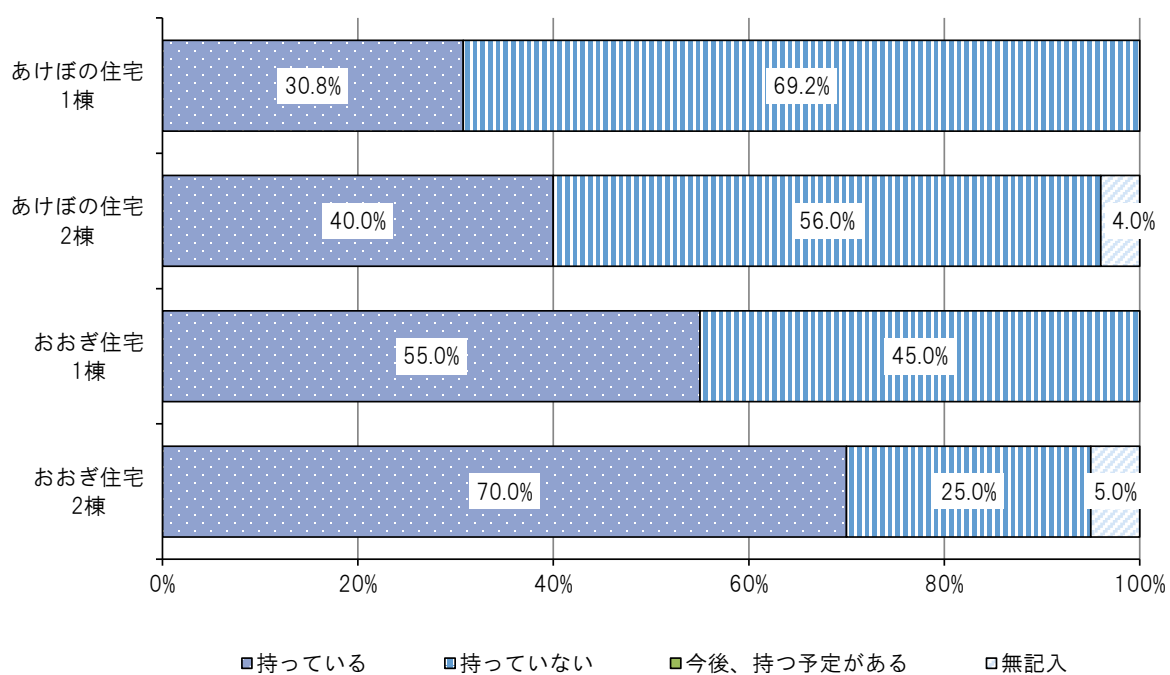
自家用車の所有状況は、「持っている」が 5 割弱を占め、次いで「持っていない」が 5 割強となっている。

団地別住棟別では、おおぎ住宅 1 棟と 2 棟で「持っている」の割合が 5 割を超えている。



		延べ台数
あけぼの住宅	1棟	8
あけぼの住宅	2棟	9
おおぎ住宅	1棟	11
おおぎ住宅	2棟	15

< 団地別住棟別集計結果 >

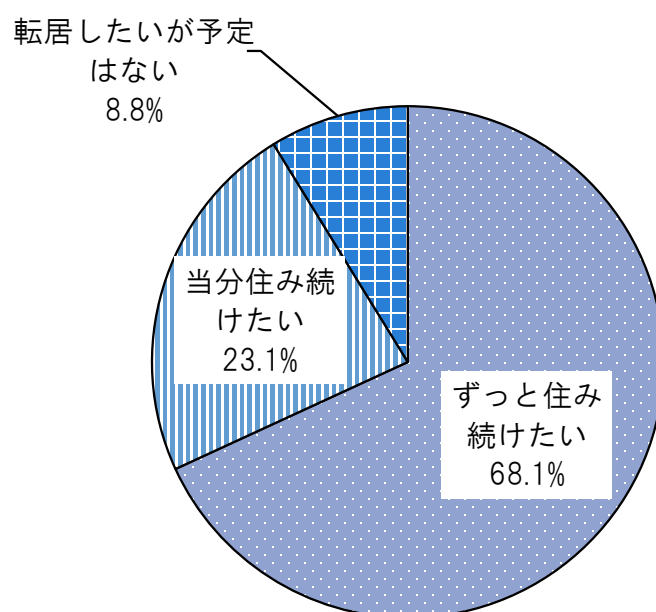


4. 今後の市営住宅について

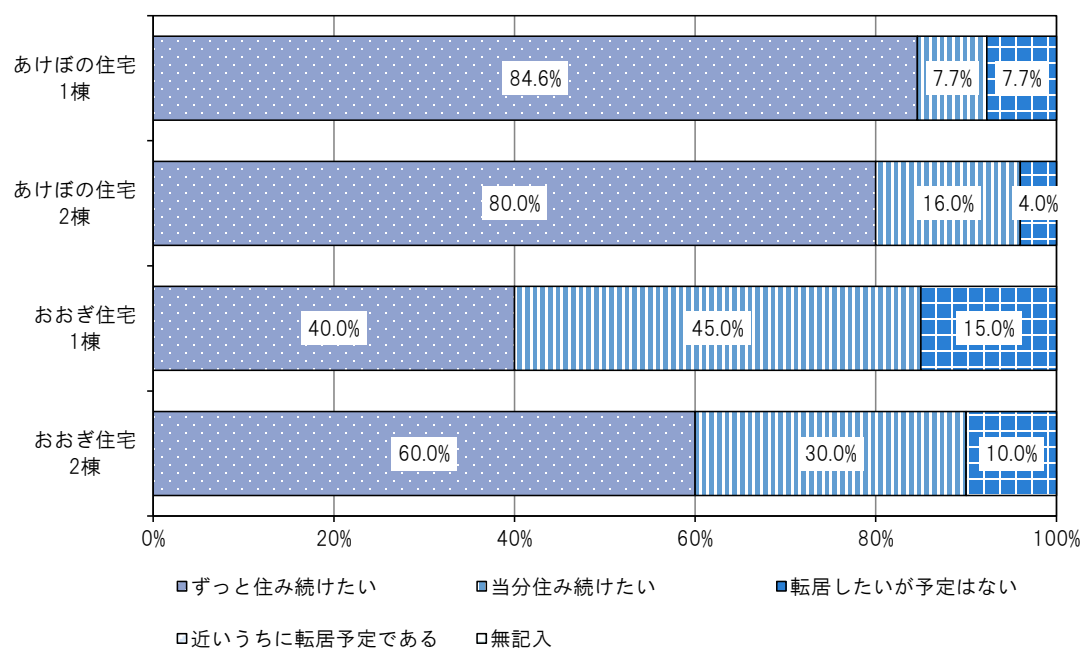
(1) 居住意向

居住している住宅での今後の居住意向は、「ずっと住み続けたい」が最も多く7割弱を占め、次いで「当分住み続けたい」が2割強で、約9割の居住者が今の住宅に住み続けたいと考えている。団地別住棟別でも、「ずっと住み続けたい」、「当分住み続けたい」がどの住宅においても大半を占めている。

<全体集計結果>



<団地別住棟別集計結果>

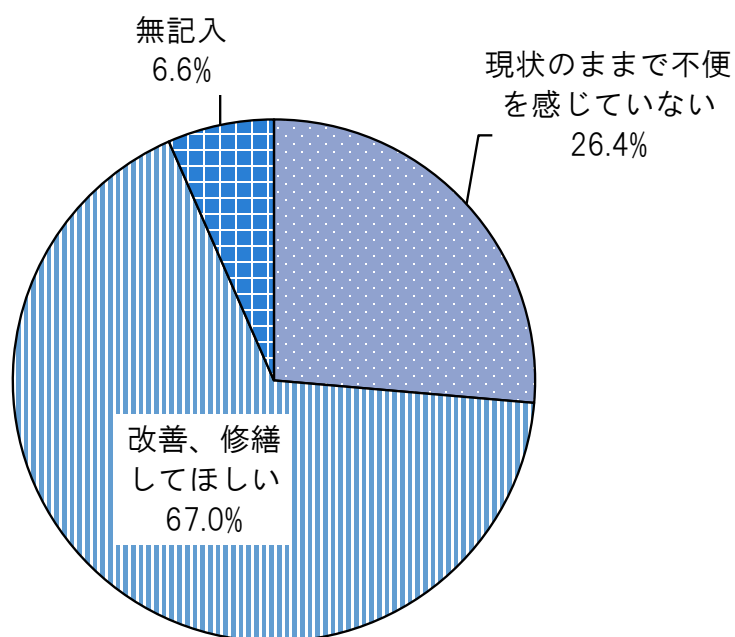


(2)市営住宅の今後

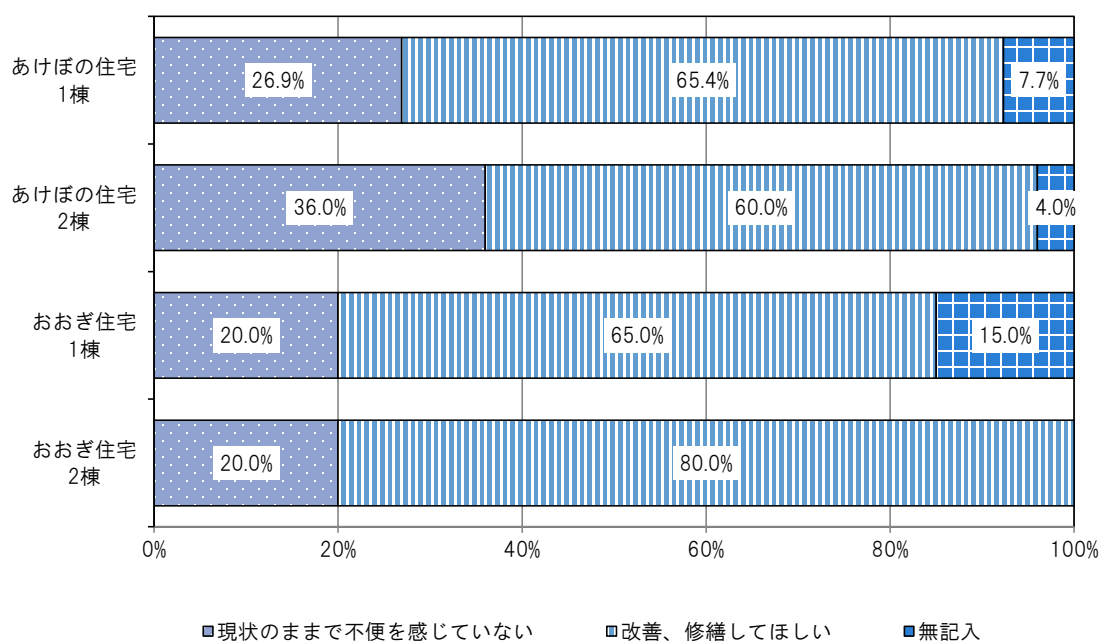
居住している住宅の今後の方向性は、「改善、修繕してほしい」が最も多く 7 割弱を占め、住戸や設備の改善を強く求めている。また、「現状のままで不便を感じていない」が 2 割半ばとなっている。

団地別住棟別でも、「改善、修繕してほしい」が最も多く、全棟において 6 割以上を占めている。

<全体集計結果>



<団地別住棟別集計結果>

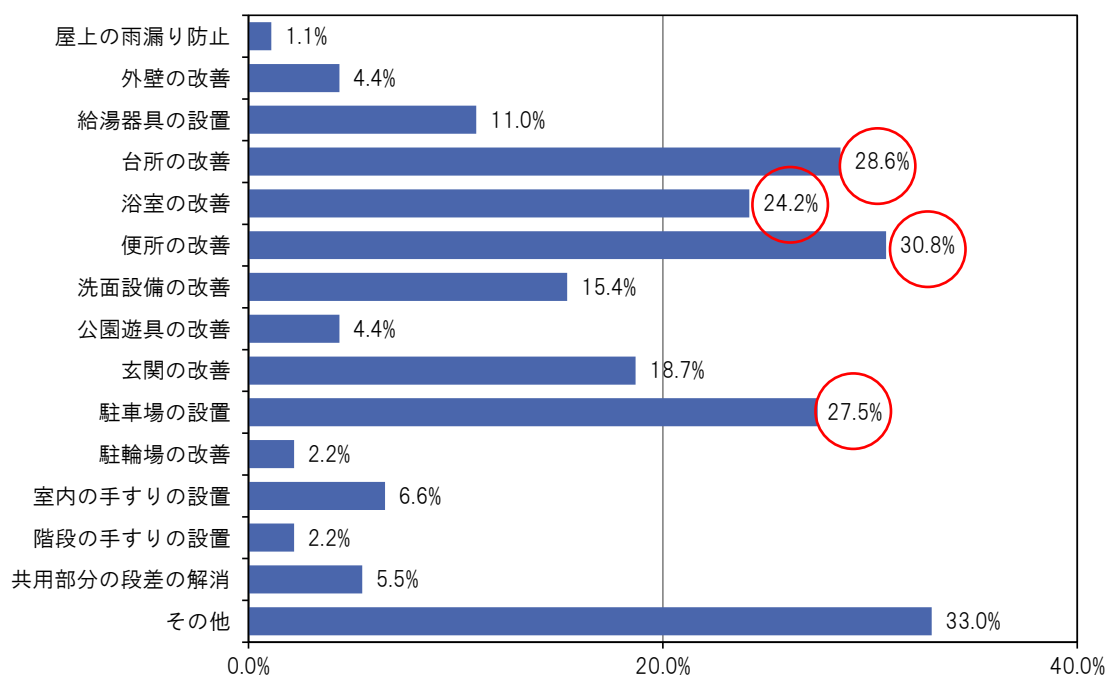


(3) 市営住宅の改善（複数回答）

今後も居住するための住宅に必要とする改善は、その他を除き「便所の改善」が最も多く、次いで「台所の改善」「駐車場の設置」「浴室の改善」と続き、設備・駐車場に関する改善を必要としている。

団地別住棟別では、あけぼの住宅 1 棟と 2 棟では「駐車場の設置」、おおぎ住宅 1 棟では「台所の改善」「浴室の改善」「便所の改善」、おおぎ住宅 2 棟では「便所の改善」を最も多く選んでいる。

<全体集計結果>



注）回答は複数であり、有効回答者数に対する割合のため、合計が 100%とはならない。

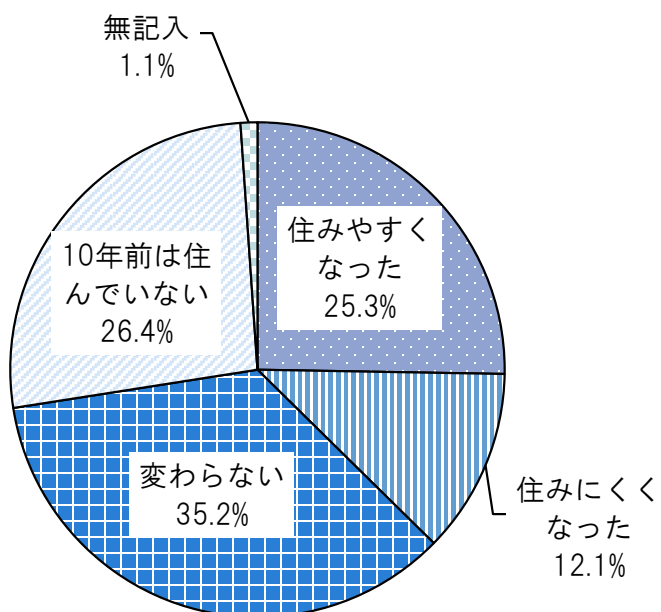
<団地別住棟別集計結果>

	屋上の雨漏り防止	外壁の改善	給湯器具の設置	台所の改善	浴室の改善	便所の改善	洗面設備の改善	公園遊具の改善	玄関の改善	駐車場の設置	駐輪場の改善	室内の手すりの設置	階段の手すりの設置	共用部分の段差の解消	その他	有効回答者数
あけぼの住宅 1 棟	0	2	1	8	5	8	5	1	6	10	1	1	1	1	6	26
あけぼの住宅 2 棟	0	2	1	7	5	7	4	0	7	8	0	2	0	1	9	25
おおぎ住宅 1 棟	1	0	0	4	4	4	0	3	2	3	1	2	0	1	7	20
おおぎ住宅 2 棟	0	0	8	7	8	9	5	0	2	4	0	1	1	2	8	20
全 体	1	4	10	26	22	28	14	4	17	25	2	6	2	5	30	91

5. 生活環境の変化について

(1) 現在の住みやすさ（10年前と比較）

10年前の生活環境と比べて、「変わらない」が最も多く3割半ばを占め、次いで「10年前は住んでいない」と「住みやすくなった」が2割半ばとなっており、「住みにくくなった」は1割強となっている。「住みにくくなった」の理由としては、年齢を重ねたことにより階段がきつくなったことや、住民間の対人関係等が挙げられた。



その他の意見については、資料編を参照。

6. 居住者意向の変遷

	2013 年策定		2023 年策定	
回答率	配布数：119 票 回収数：88 票 回収率：73.9%		配布数：117 票 回収数：91 票 回収率：77.8%	
世帯状況	●世帯主年齢 「60 歳代」以上：7 割半ば ●家族構成 「単身」：4 割弱 ●高齢者のいる世帯 ：5 割弱		●世帯主年齢 「60 歳代」以上：約 8 割 ●家族構成 「単身」：5 割強 ●高齢者のいる世帯 ：6 割弱	
満足度	あけぼの 1 棟	満 足：「家賃」 不満足：「風呂場の使い勝手」	あけぼの 1 棟	満 足：「家賃」 不満足：「住宅全般のいたみ具合」
	あけぼの 2 棟	満 足：「生活の利便性」 不満足：「住宅全般のいたみ具合」	あけぼの 2 棟	満 足：「生活の利便性」 不満足：「住宅全般のいたみ具合」
	おおぎ 1 棟	満 足：「家賃」 不満足：「住宅全般のいたみ具合」	おおぎ 1 棟	満 足：「住宅の広さ、間取り」 不満足：「生活の利便性」
	おおぎ 2 棟	満 足：「家賃」 不満足：「風呂場の使い勝手」	おおぎ 2 棟	満 足：「家賃」 不満足：「洗面設備や便所の使い勝手」
	全体	満 足：「家賃」 不満足：「風呂場の使い勝手」	全体	満 足：「家賃」 不満足：「住宅全般のいたみ具合」
居住意向	①「ずっと住み続けたい」6 割半ば ②「当分住み続けたい」2 割強 ⇒約 9 割の居住者が住み続けたい		①「ずっと住み続けたい」7 割弱 ②「当分住み続けたい」2 割強 ⇒約 9 割の居住者が住み続けたい	
今後の 予定	①「改善、修繕をしてほしい」 7 割半ば ②「現状のままで不便を感じていない」約 2 割		①「改善、修繕をしてほしい」 6 割半ば ②「現状のままで不便を感じていない」2 割半ば	
改善 要望	あけぼの 1 棟	①「便所の改善」 ②「浴室の改善」	あけぼの 1 棟	「駐車場の設置」
	あけぼの 2 棟	①「浴室の改善」 ②「便所の改善」	あけぼの 2 棟	「駐車場の設置」
	おおぎ 1 棟	①「浴室の改善」 ②「給湯器具の設置」	おおぎ 1 棟	「台所・浴室・便所の改善」
	おおぎ 2 棟	①「浴室の改善」 ②「給湯器具の設置」	おおぎ 2 棟	「便所の改善」
	全体	①「浴室の改善」 ②「給湯器具の設置」 ③「便所の改善」	全体	①「便所の改善」 ②「台所の改善」 ③「駐車場の設置」 ④「浴室の改善」

第5章 長寿命化に関する基本方針

1. 上位関連計画の整理

(1) 国の住宅施策

ここでは、国の住宅施策である「住生活基本計画（全国計画）」について整理する。

□ 住生活基本計画（全国計画）（令和3年3月）

（計画期間：令和3年度～令和12年度）

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

① 「社会環境の変化」の視点	
目標	公営住宅等に係わる基本的な施策
目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現	
目標2 <u>頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保</u>	(2) 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保 ○ 今ある既存住宅ストックの活用を重視して応急的な住まいを速やかに確保することを基本とし、公営住宅等の既存ストックの一時提供や賃貸型応急住宅の円滑な提供により、被災者の応急的な住まいを早急に確保 ○ セーフティネット登録住宅の活用による住まいの速やかな提供とともに、災害公営住宅の整備等により、被災者の生活再建に向けた恒久的な住まいを速やかに確保
② 「居住者・コミュニティ」の視点	
目標	公営住宅等に係わる基本的な施策
目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現	
目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせる コミュニティの形成とまちづくり	
目標5 <u>住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備</u>	(1) 住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保 ○ 住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅の計画的な建替え等や、バリアフリー化や長寿命化等のストック改善の推進

目標 5 <u>住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備</u>	(1) 住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保 ○ 公営住宅の整備・管理を進めるにあたって、地域の実情や世帯の動向等を踏まえつつ、PPP/PFI も含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用や世帯属性に応じた住戸の供給の推進 ○ UR 賃貸住宅については、現行制度となる以前から継続居住者等の居住の安定に配慮し、地域の実情に応じて公営住宅等の住宅セーフティネットの中心的役割を補う機能も果たしてきており、多様な世帯のニーズに応じた賃貸住宅の提供を進めるとともに、ストック再生を推進し、多様な世帯が安心して住み続けられる環境を整備 (2) 福祉施策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援 ○ 国・地域それぞれにおいて、住宅・福祉部局の一体的・ワンストップ対応による公営住宅・セーフティネット登録住宅や、住宅確保給付金等の生活困窮者自立支援、生活保護等に関する生活相談・支援体制の確保
③ 「住宅ストック・産業」の視点	
目標 6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成	
目標 7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進	
目標 8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展	

(2) 福岡県の住宅施策

福岡県の住宅施策として、「福岡県住生活基本計画」について整理する。

□ 福岡県住生活基本計画（令和 4 年 3 月）

（計画期間：令和 3（2021）年度～令和 12（2030）年度）

目指すべき 住生活のすがた	共に支えあい 安心して暮らせる 魅力豊かな住生活
【基本目標 1】 多様な居住ニーズに応える環境づくりと住宅セーフティネットの充実	(1)子育てしやすい住まいの確保 ○ <u>公的賃貸住宅への入居支援</u> (2)多様な居住ニーズに対応した住まいを選択できる環境整備 (3)高齢者の多様なニーズに対応した適切な住まいの確保（福岡県高齢者居住安定確保計画） ○ <u>良質な高齢者向けの住まいの供給促進</u> → <u>公営住宅の供給・活用</u> → <u>地域優良賃貸住宅（高齢者型）の適正管理</u> → <u>公的賃貸住宅における高齢者居住機能向上の促進</u> ○ <u>既存住宅のバリアフリー化・温熱環境改善の促進</u> → <u>公営住宅、公社賃貸住宅のバリアフリー化の推進</u> (4)住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住まいの確保（福岡県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画） ○ <u>住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給促進と適正管理</u> → <u>公営住宅の適切な供給と適正管理</u> → <u>地域優良賃貸住宅の適切な管理</u>
【基本目標 2】 良質な住宅ストックを将来世代に継承できる環境づくり	(1)脱炭素社会に資する住まいづくりの促進 ○ <u>新築住宅の省エネルギー性能の向上</u> ○ <u>既存住宅の省エネルギー性能の向上</u> ○ <u>県産木材等を活用した木造住宅等の普及</u> (2)住宅ストックの適切な維持管理と質の向上の促進 (3)既存住宅の流通促進 (4)空き家の管理・活用・除却の促進
【基本目標 3】 地域での豊かな住生活を実感できる魅力的な居住環境づくり	(1)多様な世帯や世代が共に暮らせる地域コミュニティの活性化 (2)景観に配慮した地域の魅力あふれるまちづくり (3)利便性の高い居住環境づくり ○ <u>住宅団地の居住機能向上の促進</u> (4)安全・安心に暮らせる居住環境づくり
【基本目標 4】 豊かな住生活を叶える住情報提供等の充実と住生活産業の活性化	(1)住生活に関する県民への情報提供や学ぶ機会の充実 (2)県民の住生活を豊かにする住宅関連事業者の育成 (3)地域における住生活産業の活性化
公営住宅（県営住宅・市町村営住宅）の供給計画	公営住宅目標量：52,000戸 ・新規入居可能戸数：45,000戸 （空き家募集等により新たな世帯が入居できる戸数） ・建替え改善戸数：7,000戸 （建替事業により居住環境を改善する従前居住者用の戸数）

(3) 大野城市の上位・関連計画

ここでは、本市の上位計画として、「第6次大野城市総合計画後期基本計画／第3期大野城市まち・ひと・しごと創生総合戦略／大野城市国土強靱化地域計画」「大野城市公共施設等総合管理計画」「大野城市公共施設等マネジメント計画」、また、関連計画である「第2次大野城市都市計画マスタープラン」等について整理する。

□ 第6次大野城市総合計画後期基本計画

第3期大野城市まち・ひと・しごと創生総合戦略

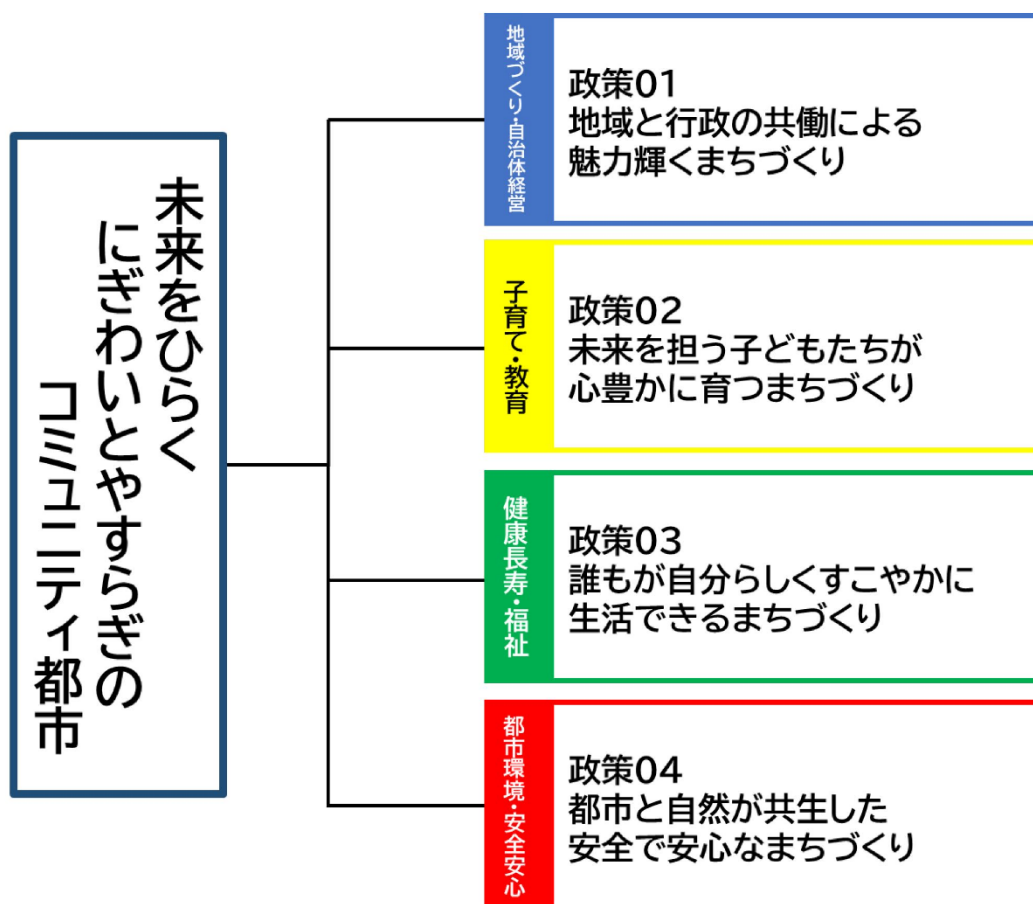
大野城市国土強靱化地域計画

(2024年策定)

➤ 第6次大野城市総合計画

【目標年度】令和10(2028)年度

【都市将来像の実現に向けて】



➤ 第6次大野城市総合計画後期基本計画

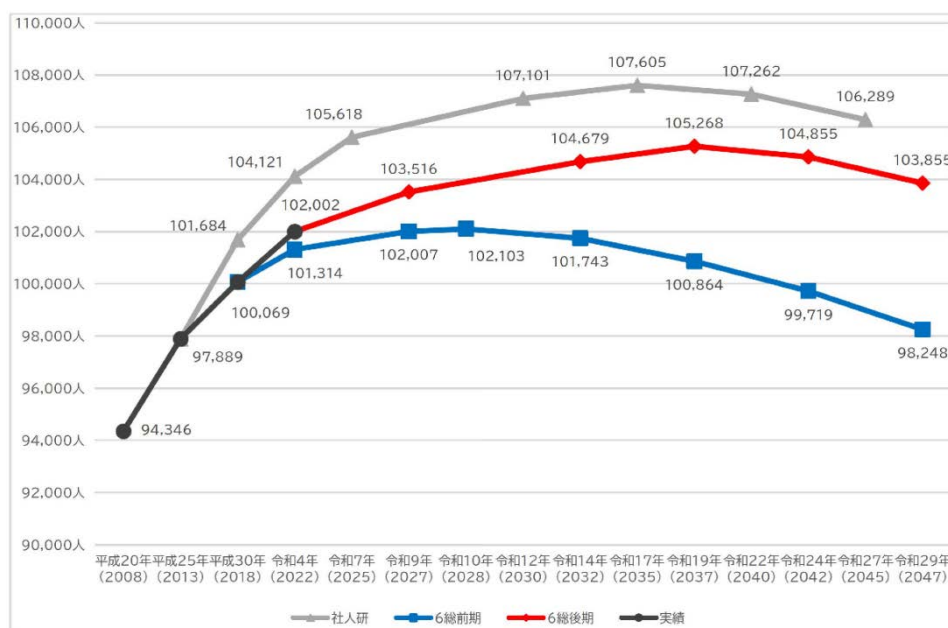
【計画期間】令和6年度～令和10年度

【人口推計】市全体の人口推計

わが国の総人口は平成16年をピークに減少に転じましたが、本市の人口は、これまで一貫して増加を続け、平成28年には、10万人に到達しました。

今後の人口予測については、コーホート要因法※による推計の結果、令和19(2037)年の105,268人まで増加し、その後、緩やかに減少していく見込みです。

【人口推計(第6次総合計画前期及び国立社会保障・人口問題研究所との比較(総人口))】



※ コーホート要因法：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）および「純移動」（転出入）という2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のこと。

【人口ビジョン】

出生・死亡に関わる自然動態と転入・転出に関わる社会動態などの人口移動の改善につなげるための取組を進め、「10万都市 大野城」を維持します。

【市営住宅に関する記述】自治体経営方針（公共施設）

方針3 公共施設マネジメントの推進と公有財産の適正な管理運営

取組1 公共施設の適正管理と計画的な更新

点検等に基づき施設の劣化状況を把握し、公共施設等マネジメント計画を柔軟かつ効率的に調整することで、適正な施設の改修及び更新を推進していきます。

また、公共施設の改修を計画的に実施するとともに、今後迎える施設の大量更新に対し市民サービスの水準を確保するため、規模の適正化や運営・維持管理の効率化を見据えた公共施設再編計画の策定に着手します。

➤ 第3期大野城市まち・ひと・しごと創生総合戦略

【計画期間】令和6（2024）年度～令和10（2028）年度

【大野城市の地方創生・4つの基本目標と横断的な目標】

＜基本目標＞

- ① 大野城市にしごとをつくる
- ② 人の流れをつくる
- ③ 結婚・出産・子育ての希望をかなえる
- ④ 魅力的な地域をつくる

＜横断的な目標＞

- ① 誰もがデジタル化の恩恵を受けられる

➤ 大野城市国土強靱化地域計画

【計画期間】令和6年度～令和10年度

【基本目標】

- ① 人命の保護が最大限図られること
- ② 市及び地域社会の重要な機能が致命的な障害を受けずに維持されること
- ③ 市民の財産及び公共施設に係る被害の最小化
- ④ 迅速な復旧復興が図られること

【事前に備えるべき目標と起きてはならない最悪の事態の設定】

（住宅に関する記述のみ抜粋）

■事前に備えるべき目標1 直接死を最大限防ぐ

1-1 地震に起因する建物・交通施設の大規模な倒壊等による多数の死傷者の発生

- ① 大規模地震が発生した場合、市街地における住宅・建築物の倒壊などにより、多数の人的被害が想定されるため、住宅・建築物の耐震化及びブロック塀等の安全対策を促進する必要がある。

■事前に備えるべき目標8 社会・経済が迅速かつ従前より強靱な姿で復興できる条件を整備する

8-4 事業用地の確保、仮設住宅・仮店舗・仮事業所等の整備が進まず復興が大幅に遅れる事態

- ① 応急仮設住宅を迅速かつ適切に提供できるよう、建設可能戸数や候補地の確認等、供給体制の維持に努める必要がある。また、被災者に対する迅速な住宅支援を行うため、県と連携し、公営住宅等の公的賃貸住宅及び借上型応急仮設住宅の提供について、状況に応じて対応する必要がある。

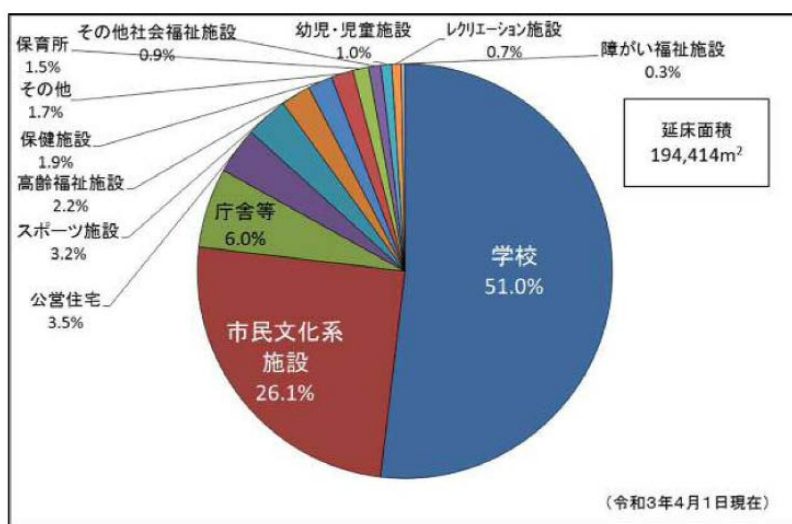
□ 大野城市公共施設等総合管理計画

(平成 28 年 10 月策定 令和 4 年 9 月一部改定)

【計画期間】：2017（平成 29）年～2046（令和 28）年

【公共建築物の現況】

本市が保有する公共建築物は 111 施設、延床面積約 194,000 m²で、公営住宅は、学校（51.0％）市民文化系施設（26.1％）庁舎等（6.0％）に続き、3.5％の割合を占めています。



【類型ごとの方針】

(7) 公営住宅

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

(平成 29 年 10 月策定 令和 4 年 2 月一部改定)

【計画期間】：2018 (平成 30) 年～2028 (令和 10) 年

【施設分野別計画】

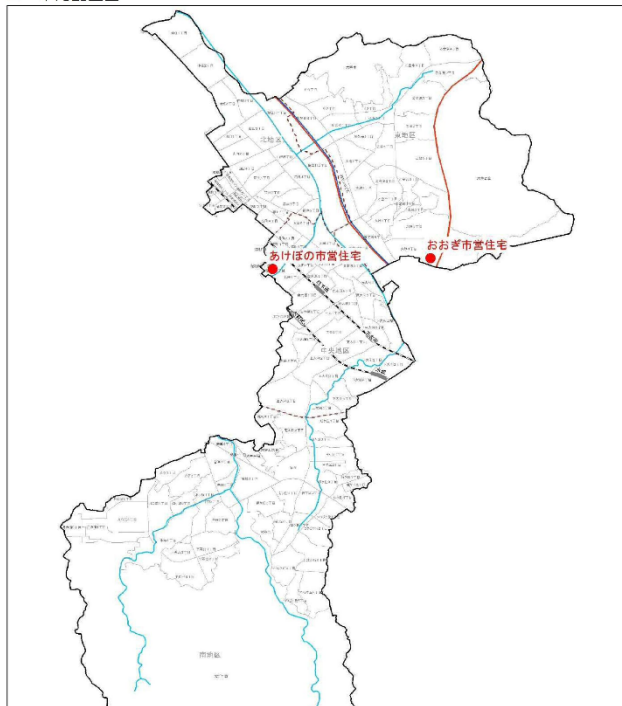
(12) 公営住宅

■ 対象施設

建物	建築年度	築年数	延床面積
あけぼの市営住宅	1973 年 (昭和 48 年)	47 年	3361.90 m ²
おおき市営住宅	1975 年 (昭和 50 年)	45 年	3494.80 m ²

※複数棟で構成される施設は建築年度の最も古いものを示す。

■ 市内配置図



■ 個別方針

施設概要	- 市営住宅は、住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で貸し、市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として設置された施設である。 - 市内には 2 箇所、4 棟あり、全 120 戸を管理している。 - 築年数は 45 年程度経過している。
課題	築年数から、老朽化への計画的な対応が必要である。
方針	「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。

■ 事業計画

	2018 年 (H30)	2019 年 (R1)	2020 年 (R2)	2021 年 (R3)	2022 年 (R4)	2023 年 (R5)
施設名称	おおき	→	あけぼの	→	おおき	→
概算事業費 上段：当初 下段：見直し	48 43	48 44	68 45	68 54	68 54	68 48

	2024 年 (R6)	2025 年 (R7)	2026 年 (R8)	2027 年 (R9)	2028 年 (R10)	合計
施設名称						
概算事業費 上段：当初 下段：見直し						368 288



あけぼの市営住宅



おおき市営住宅

□ 第2次大野城市都市計画マスタープラン（令和4年3月策定）

【目標年次】：令和10（2028）年度

【まちづくりの基本理念】

基本理念1	すべての人が心地よく生活できるまちづくり
基本理念2	災害に強く、安全で安心して暮らせるまちづくり
基本理念3	魅力的でにぎわいのあるまちづくり

【公営住宅等に関する記述】

福祉・住環境の基本的な方針	
福祉・住環境	
すべての人が利用しやすい施設の整備 ●バリアフリー化・子育てバリアフリー化の推進 ●ユニバーサルデザインの基本理念に基づく、道路の歩行空間や公園等の施設整備の推進	地域特性に応じた良好な住環境の保全・形成 ●計画的に開発された住宅地などの生活環境や、既成市街地のまちなみの保全 ●地域地区や地区計画・建築協定等の活用
地域で住み続けられる社会基盤の構築 ●地域包括ケアシステムの構築と連携したまちづくりの推進 ●まちの拠点や中心市街地等への施設の適正配置など、子育て支援策との一体的な取組みの促進	良好な住宅ストックの形成 ●新耐震基準導入以前の建物の耐震改修の促進 ●ユニバーサルデザインやバリアフリーの視点に基づいた、住宅の建築や改修等の促進
多様な働き方や暮らし方ができる環境づくり ●職住の近接を可能とし、多様化するライフスタイルに応じた働き方ができるまちづくりの推進 ●育住近接の視点での、地域資源の利活用の促進	安全で安心して暮らせる都市空間の形成 ●自然監視性の確保・領域性の確保・接近の制御等に配慮した、都市空間の形成 ●地域一体となって見守る社会づくりの推進による、安全・安心な暮らしの実現

□ 大野城市高齢者保健福祉計画・第8期介護保険事業計画

(令和3年3月策定)

【計画期間】：2021（令和3）年度～2023（令和5）年度

【基本理念】

住み慣れた地域で支え合い、安心して暮らせる協働のまちづくり

【基本目標】

基本目標1 高齢者が安心して暮らせるまちづくり

- 1 介護予防・生活支援サービスの基盤整備の推進
- 2 家族介護者への支援
- 3 認知症施策の推進
- 4 地域包括支援センターの機能強化
- 5 地域ケア会議の充実
- 6 在宅医療・介護連携の推進
- 7 高齢者の居住安定に関する施策との連携
- 8 高齢者の権利擁護の推進
- 9 安全・安心なまちづくり

基本目標2 高齢者が健康で活躍できるまちづくり

- 1 健康づくりの推進
- 2 生きがいづくりと社会参加の推進
- 3 働く場の確保

基本目標3 地域で支え合う協働のまちづくり

- 1 地域共生社会の実現に向けた取組の推進
- 2 地域における日常生活支援体制整備の推進

□ 第 6 期大野城市障がい福祉計画・第 2 期大野城市障がい児福祉計画
 (令和 3 年 3 月策定)
 【計画期間】：令和 3 年度 (2021 年度) ～令和 5 年度 (2023 年度)

【基本的視点】

基本的視点 1 相談支援体制の充実・強化

基本的視点 2 施設入所、入院からの地域生活への移行の推進

基本的視点 3 地域生活を継続していくための支援の推進

障がい者がグループホームや一般住宅での地域生活を継続的に送っていくための支援を推進します。

基本的視点 4 福祉施設から一般就労への移行の推進

基本的視点 5 障害児支援の提供体制の整備

【成果目標・成果目標達成に向けた取組み】

目標 1 施設入居から地域生活への移行

目標 2 就労移行支援事業等から一般就労への移行

成果目標	成果目標達成に向けた取組み（住宅に関する記述）
目標 1 施設入居から地域生活への移行	○自立支援協議会等を通じた関係機関との連携により、地域移行に関する支援体制の充実を図ります。 ①施設入居から地域生活への移行者数 令和元年度末の施設入居者数のうち、令和 5 年度末までに、生活の拠点をグループホームや一般住宅での地域生活に移行する者の目標値です。基本指針では移行率を 6%以上と設定することが基本とされています。 令和元年度末施設入所者数…75 人 地域生活移行者数の目標値… 5 人（移行率 6.6%）

□ 大野城市耐震改修促進計画（令和 3 年 4 月改定）

【計画期間】：～令和 7 年度（2025 年度）

【住宅の耐震化の状況】（共同住宅に関する記述のみ抜粋）

本市の全建物棟数 23,688 棟のうち、住宅は 20,689 棟であり、うち木造戸建て住宅は 14,875 棟、共同住宅等は 5,814 棟（非木造戸建て住宅 3,795 棟、共同住宅 2,019 棟）である。

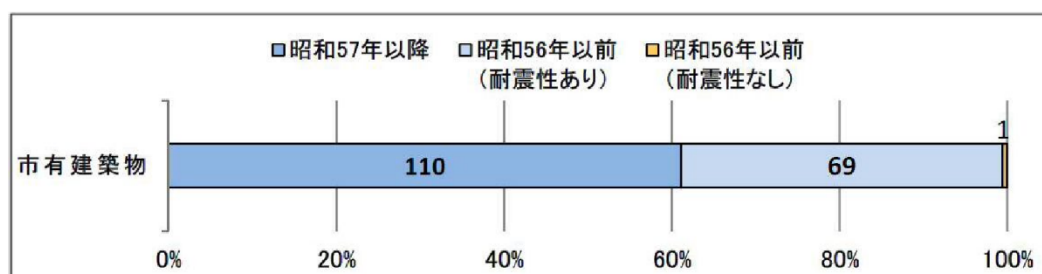
共同住宅等 5,814 棟のうち、耐震性を有している住宅は 5,724 棟と推定される。共同住宅等の耐震化率は 98.5%であり、住宅全体を合わせると、耐震化率は 86.5%であると推定される。

【市有建築物の耐震化の状況】

本市が所有する建築物の耐震化の状況は以下のとおり 99.4%である。

なお、耐震診断により耐震性がないと確認されている施設は「牛頸老人憩いの家」のみとなっており、令和 3 年度に耐震補強工事を行うことで、市有施設の耐震化率 100.0%になる予定である。

	S57以降建築 棟数 [A]	S56以前建築			耐震性あり棟数 [D=A+B]	全体棟数 [E=A+B+C]	耐震化率 [D/E*100]
		耐震性あり 棟数 [B]	耐震性なし 棟数 [C]	小計			
市有建築物	110	69	1	70	179	180	99.4%



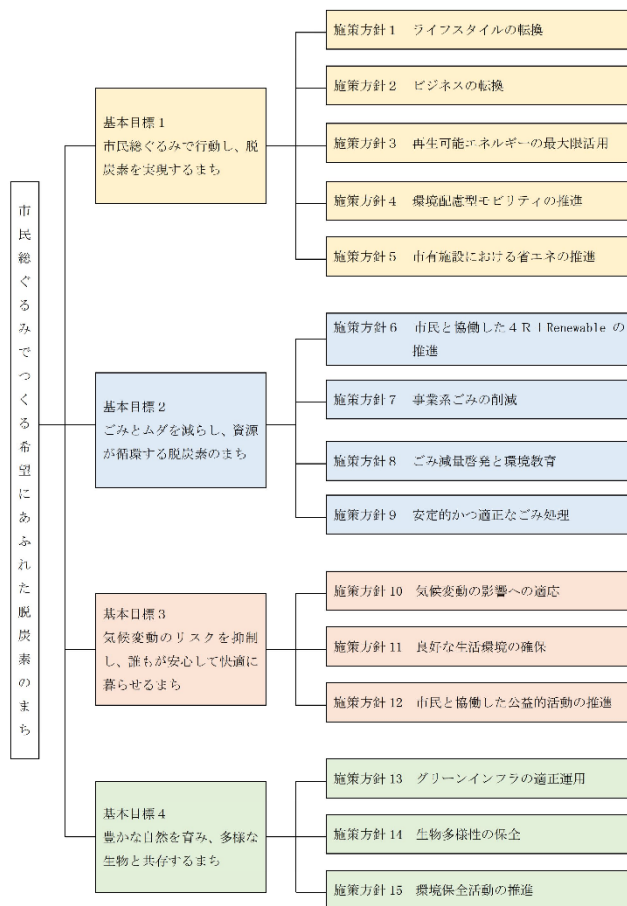
□ 大野城市環境基本計画 地方公共団体実行計画（区域施策編）

（令和 5 年 5 月策定）

【計画期間】：令和 5 年度（2023 年度）～令和 12 年度（2030 年度）

【大野城市が目指す姿】

～市民総ぐるみでつくる希望にあふれた脱炭素のまち～



【住宅に関する記述】

施策方針 5 市有施設における省エネの推進

現況と課題

- ・ 地球温暖化対策で最も優先すべきは省エネ対策であり、2050 年においても継続使用が想定される既存建築物の省エネ化は率先して取り組むべき課題です。
- ・ 気候変動に対する適応力の向上のため、避難所指定施設等に太陽光発電システムを整備する必要があります。
- ・ 脱炭素を実現するためには、再生可能エネルギーの活用や公用車の次世代化を促進するなど、市の率先行動を市民に示す必要があります。

取組 5-1 建築物等の省エネ化の推進

主な取組

- ・ 市が所有する建築物の新增築を行う場合は、ライフサイクル CO2[※]の最小化に努め、ZEB Ready[※]以上の省エネ性能を確保する。また、内装の木質化について検討する。

- ・その他（市庁舎以外）の既存建築物については、コミュニティセンター等の指定避難所を優先すると共に、設空調設備等の更新時期や公共施設マネジメント計画との調整を図りながら、効果的・効率的な省エネ化を推進する。
- ・改正建築物省エネ法に定める省エネ基準に適合していない既存建築物の大規模改修を行う場合は、断熱性能の向上や機械・設備の省エネ化に配慮する。

施策方針 4 環境配慮型モビリティの推進

取組 4-2 充電インフラの普及促進

主な取組

- ・市有施設における市民開放型の充電インフラの整備や、官民連携による充電インフラの整備促進について、調査・研究を進める。

行動指針

ゼロカーボンシティに向けた取組

①市が所有する建物の省エネ化

市が所有する建築物については、ライフサイクル CO₂ の最小化と ZEB 化を推進し、業務で使用するエネルギーの削減と、二酸化炭素の排出量を削減します。また、新・増築を行う場合、内装の木質化について検討します。

②太陽光発電システム率先導入

市が保有する建築物及び土地について、太陽光発電設備の計画的な導入に取り組みます。また、太陽光発電による電力の有効利用及び災害時の対応力強化のため、蓄電池等の付帯設備についても積極的に導入します。

※ライフサイクル CO₂：設計から資材調達、施工、運用、改修、解体までに排出される二酸化炭素の総量。

※ZEB Ready：ZEB は 4 段階に区分される。省エネと再生可能エネルギーの導入によりエネルギー収支をゼロ以下とする ZEB、同様にエネルギー収支を 25%以下とする Nearly ZEB（ニアリーゼブ）、省エネだけでエネルギー収支を 50%以下とする ZEB Ready（ゼブレディ）、延べ面積 10,000 m²以上の建築物を対象とした ZEB Oriented（ゼブオリエンテッド）がある。

2. 市営住宅に関する課題の整理

■ 将来人口を見据えた市営住宅ストック

本市の公営住宅等の世帯数比率（県営住宅管理戸数を含む）は0.8%で、福岡県平均より5.2ポイント低く、県内類似都市及び近隣市町村と比べても比較的低い比率である。また、持ち家率は福岡県とほぼ同じ程度であるが、公営等の借家率が低い半面、民営の借家率が高いことから、少ない公営住宅等を補っていると考えられる。

これらのことから市営住宅については、将来の人口動態を見据えた管理戸数を設定した上で、社会的背景や市の財政状況により今後の活用を勘案しながら、必要管理戸数の設定した上で、適切な管理が必要である。

■ 長期的な視点に立った市営住宅の管理

2023年時点であけぼの市営住宅は築49～50年経過し、おおぎ市営住宅は築47～48年が経過している。公営住宅法では耐用年限の1/2を経過すると建替え検討を行うことができるが、建替えは入居者の経済的負担や、市の財政負担が大きくなることから、既存の住棟の状態を確認し安全性や居住性が確保された住棟を中心に、長期的に活用できるような改善や修繕を考慮した今後の管理のあり方が課題である。

■ 脱炭素社会への対応

2020年10月に国は脱炭素社会の構築に向けて2050年カーボンニュートラル（温暖化ガス排出量実質ゼロ）目標を打ち出し、市営住宅においても、カーボンニュートラルの実現に向けた住まいづくりへの取組が求められている。

■ 高齢化に対応した住環境整備

市の65歳以上人口割合は年々増加し、令和4年度では2割強を占めている。また、市営住宅においても高齢者は87世帯に居住し7割半ばの割合で、市全体の割合に比べ高い状況である。今後も高齢化は進行することから、高齢者に対応した住戸（バリアフリー）及び住環境の整備、改善が課題である。

■ 居住者意識調査での課題

居住者においては約9割が永住希望である中で、設備の改善希望（便所、台所、浴室）が多く、全体の6割半ばが要望している。また、約半数の居住者が自家用車を所有しており、駐車場整備が設備改善と同様に要望の上位を占めている。

これらのことから、入居者の希望に沿った整備手法、生活環境の向上の検討が必要である。

3. 長寿命化に関する基本方針

■ スtock活用計画の基本的な方針

(1) 適切な整備手法による良好なストックの形成

将来ストック推計値や住棟の入居及び整備状況を把握することで、建替えや改善などの適切な活用手法を検討し、良好な住宅ストックの形成を図る。

耐用年限が10年以上残っている住棟は、現地目視調査結果を踏まえ、改善や修繕を行い適切な維持管理を行う。

修繕周期表に基づき、大規模で多額の費用を要する屋上防水、外部改修、配管布設替え、水回り改修について長期的な修繕計画を講じる。

(2) カーボンニュートラル実現に向けた取組

建替え検討の際には、国土交通省が示すカーボンニュートラルの実現に向け、省エネルギー化（ZEH）、再生可能エネルギーの導入（太陽光発電設備）等に取り組む。

(3) 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、段差解消や手摺設置など、住戸及び周辺を含めたバリアフリー化を推進する。

老朽化に伴う修繕・改善を行う場合は、ユニバーサルデザインを考慮した住宅整備に努める。

(4) 多様な世代に対応した住宅の確保

居住者の需要に対応した型別供給を行うことで、居住水準の向上を図る。また、多様な世帯で構成できるよう空家募集の際は入居基準を考慮し、コミュニティの維持・形成の支援を図る。

■ スtock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

入居者の安全を確保するため、法定点検（建築基準法第12条）と同等の定期点検や職員による日常点検等を行い、事故等の未然防止、不具合等の早期発見に努める。

定期点検は、標準的な点検周期に従って住棟単位で実施し、住宅の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、改善工事の効率的な実施を図る。

日常的に発生する不具合は、居住者の安全性や居住性に配慮し、修繕等で適切に対応する。

計画的な維持管理を行うため、団地、住棟単位の情報（敷地、住棟、改善履歴等）を整備し、日常的維持管理に利用する。

限られた市営住宅ストックを真に住宅に困窮している世帯へ供給できるよう、入居者管理の適正化に取り組む。

■ 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

入居者からのクレームに対応した修繕から、予防保全的な改修及び耐久性向上などを図る改善を計画的に実施することで、住宅の長寿命化を図る。

水回り等の更新など仕様のグレードアップによる耐久性の向上を図る改善により、建物の延命化及び修繕周期の延長によるライフサイクルコストの縮減を図る。

標準的な修繕周期に従って住棟単位で定期点検を実施し、住宅の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕工事の効率的な実施を図る。



第6章 計画の対象と事業手法の選定

活用手法の選定フロー及び選定基準の標準的な考え方は、「必要性」、「経済性」、「効率性」、「容易性」の4つの視点を考慮する。

表：選定の視点

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

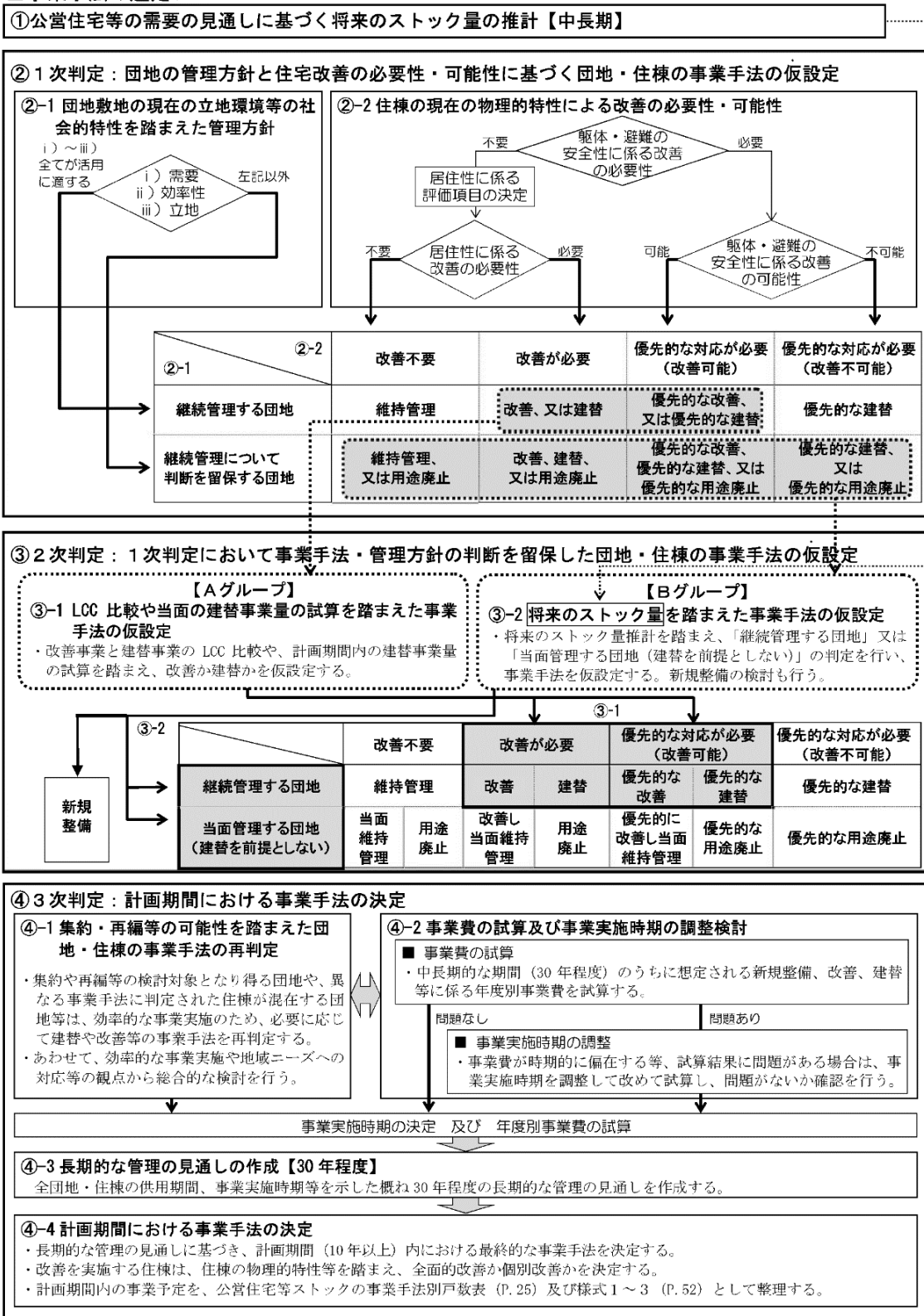
事業手法は、「建替」、「全面的改善」、「個別改善」、「修繕対応」の4つがあり、具体的には、以下のとおりである。また、公営住宅の処分としては、「用途廃止」、「譲渡処分」、「事業主の変更」等がある。

表：活用手法

活 用 手 法	内 容
建 替	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	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	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） E. 脱炭素社会対応型（省エネルギー性向上、再生可能エネルギー導入）
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。

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

■事業手法の選定フロー



図：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）

1. 市営住宅ストック量の推計

本計画の計画年次は 2033 年であるが、「第 3 期大野城市まち・ひと・しごと創生総合戦略」の推計年次に準じて、2037 年と 2042 年を市営住宅ストック数の目標として設定する。

(1) 本市の将来世帯数

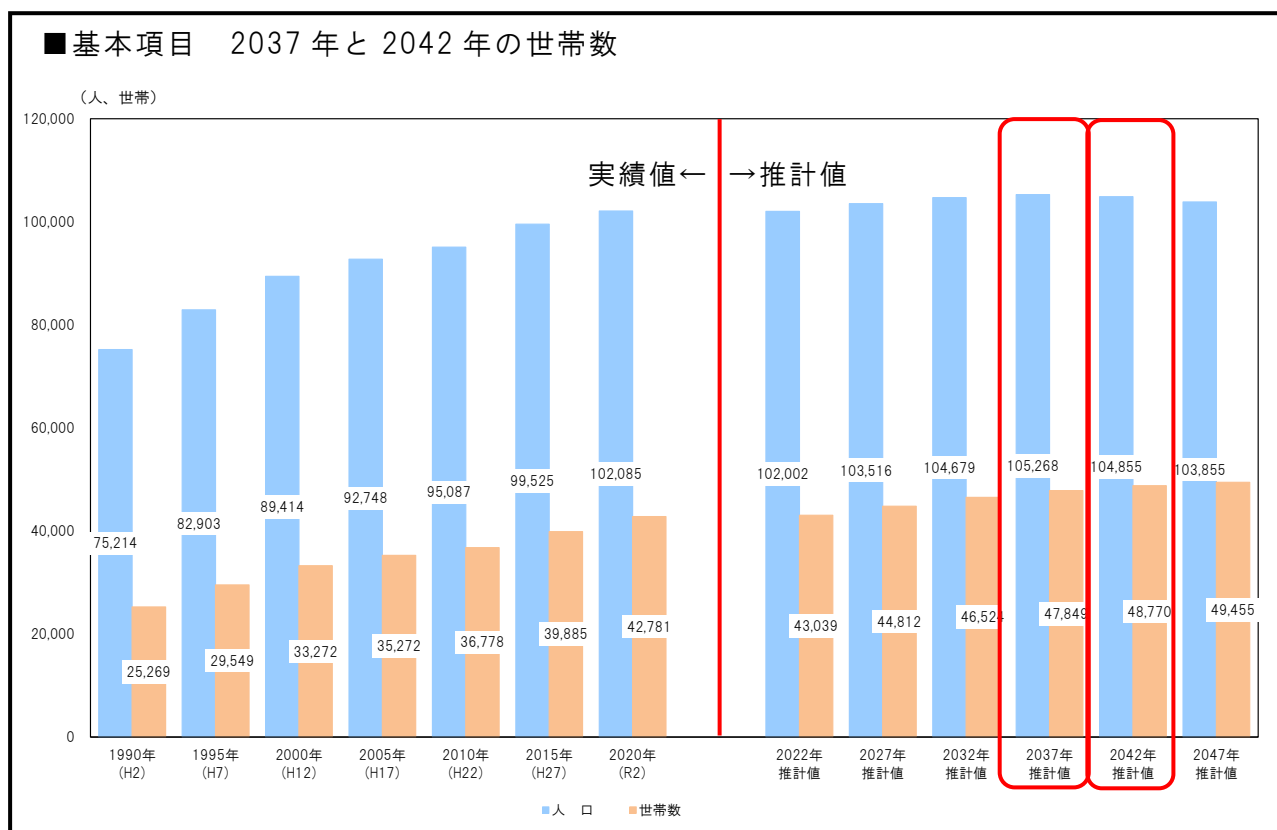
市営住宅の将来ストック数を検討する上で、本市の将来世帯数の設定が基本となる。

本市の将来世帯数は、「第 3 期大野城市まち・ひと・しごと創生総合戦略」が推計した将来人口を基に推計する。

「第 3 期大野城市まち・ひと・しごと創生総合戦略」での本市の将来人口は、2037 年 105,268 人、2042 年 104,855 人と推計されている。

世帯人員は、1990 年（H2）から 2020 年（R2）までの国勢調査の結果を基に推計を行った結果、修正指数曲線式で、2037 年は 2.20 人/世帯、2042 年は 2.15 人/世帯とした。

世帯数は人口÷世帯人員で求め、2037 年で **47,849 世帯**（105,268 人/2.20 世帯）、2042 年は **48,770 世帯**（104,855 人/2.15 世帯）となる。



※人口：2020 年（R2）まで国勢調査

2022 年以降は第 3 期大野城市まち・ひと・しごと創生総合戦略推計値

世帯数：2020 年（R2）まで国勢調査、2022 年以降推計値

世帯人員：人口/世帯数

(2) 民営借家等世帯数

将来市営住宅へ入居する可能性のある民営借家等の世帯数を推計する。

住宅に住む一般世帯数の推計値は 2020 年（R2）国勢調査の割合で算出した。

■ 2037 年、2042 年の住宅に住む一般世帯数：2020 年（R2）の割合 98.3%で算出

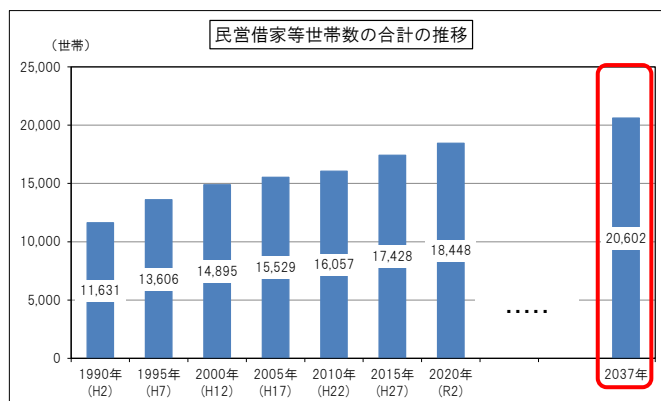
2020年（R2）国勢調査（世帯）		B / A		
総世帯数：A	42,781	98.3%	2037年	2042年
住宅に住む一般世帯数：B	42,065		47,849	48,770
施設等の世帯数、住宅以外に住む世帯数	716	1.7%	47,036	47,941
			813	829

推計方法は、上記の住宅に住む一般世帯数の推計値に 2020 年（R2）の国勢調査の民営借家等に入居している世帯割合を乗じることで算出する。

■ 2037年に民営借家等に居住する世帯数の推計値

20,602 世帯

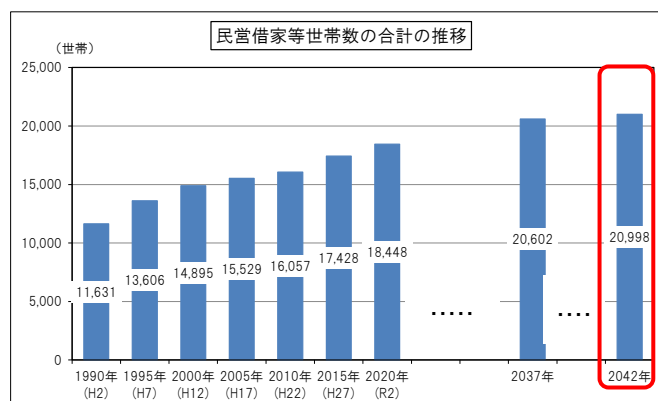
	民営借家	給与住宅	備考
世帯数	17,095	1,353	※2020（R2）国勢調査値
割合	40.6%	3.2%	※2020（R2）国勢調査値の住宅に住む一般世帯数 42,065世帯に対する割合
2037年世帯数（推計）	$47,036 \times 0.406 = 19,097$ 世帯	$47,036 \times 0.032 = 1,505$ 世帯	※2037年住宅に住む一般世帯数（推計値）に割合を乗じた値
民営借家等世帯数の合計：20,602世帯			



■ 2042年に民営借家等に居住する世帯数の推計値

20,998 世帯

	民営借家	給与住宅	備考
世帯数	17,095	1,353	※2020（R2）国勢調査値
割合	40.6%	3.2%	※2020（R2）国勢調査値の住宅に住む一般世帯数 42,065世帯に対する割合
2042年世帯数（推計）	$47,941 \times 0.406 = 19,464$ 世帯	$47,941 \times 0.032 = 1,534$ 世帯	※2042年住宅に住む一般世帯数（推計値）に割合を乗じた値
民営借家等世帯数の合計：20,998世帯			



※2020 年（R2）国勢調査に基づく大野城市の民営借家等世帯の割合から推計

(3) 要援護世帯数

算出された民営借家等世帯のうち、市営住宅で対応すべき、最低居住面積水準未満世帯でかつ年収 200 万円未満世帯を算出する。要援護世帯数は、最低居住面積水準未満世帯かつ年収 200 万円未満世帯を対象とした。なお、それぞれの世帯数の割合を、2037 年、2042 年それぞれの民営借家に居住する世帯数に乗じて求める。

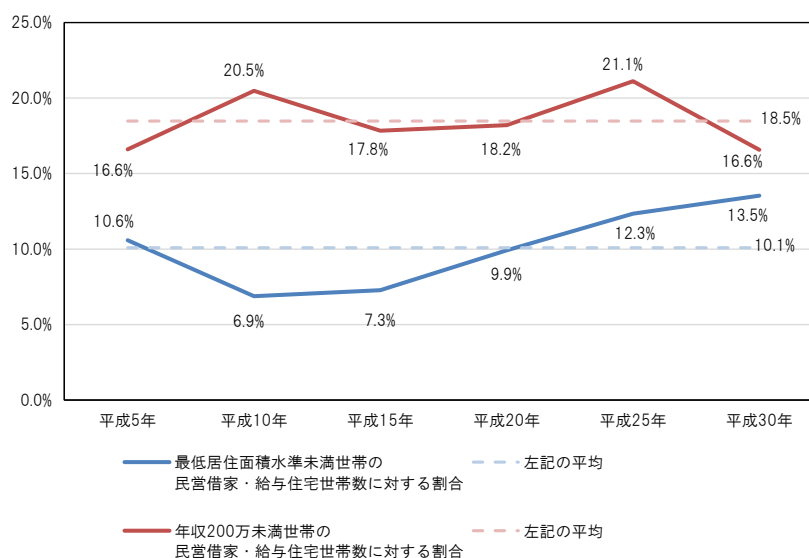
■ 2037 年の要援護世帯数の推計値

$$\begin{array}{l}
 \boxed{\text{今後発生する要援護世帯数}} = \boxed{\text{民営借家等世帯数}} \times \boxed{\text{最低居住面積水準未満世帯率}} \times \boxed{\text{年収 200 万円未満世帯率}} \\
 \boxed{385 \text{ 世帯}} = \boxed{20,602 \text{ 世帯}} \times \boxed{10.1\%} \times \boxed{18.5\%}
 \end{array}$$

■ 2042 年の要援護世帯数の推計値

$$\begin{array}{l}
 \boxed{\text{今後発生する要援護世帯数}} = \boxed{\text{民営借家等世帯数}} \times \boxed{\text{最低居住面積水準未満世帯率}} \times \boxed{\text{年収 200 万円未満世帯率}} \\
 \boxed{392 \text{ 世帯}} = \boxed{20,998 \text{ 世帯}} \times \boxed{10.1\%} \times \boxed{18.5\%}
 \end{array}$$

最低居住面積水準未満世帯率と年収 200 万円未満世帯率の算出においては、平成 5 年から平成 30 年までの 5 年ごとの住宅・土地統計調査結果の平均値を採用する。



図：住宅・土地統計調査（各年）

(4) 将来必要ストック数

本市の将来必要ストック数に当っては、次の 5 項目における要因を整理して将来の方向性を定めることとする。

➤ 将来ストック量の推計

前頁より要援護世帯数の推計は 2037 年で 385 世帯、2042 年で 392 世帯となる。

➤ 現在の市営・県営住宅数

本市には、現在のところ市営住宅 120 戸、県営住宅 234 戸の計 354 戸が立地している。

単位：戸			
大野城市	市営住宅	県営住宅	合計
	120	234	354

➤ 上位計画との整合

「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。

➤ 空き家の状況

本市における空き家総数 3,440 戸のうち、賃貸用の住宅空き家が約 70%の 2,360 戸を占めている。(P9 参照)

➤ 他自治体との比較

県内の類似都市や福岡県・近隣市町村と比較しても、本市の公営住宅等（市営+県営住宅）の世帯数比率は 0.8%と低くなっており、福岡県平均の 1/7 程度である。(P10 参照)

以上のことにより、将来ストック量の推計と現在の市営・県営住宅数を対比すると、現在は 2042 年のストック量の約 90%（354 戸÷392 戸＝90.3%）を占めることとなるが、本市の公営住宅等の世帯比率が福岡県平均よりかなり低いのは民間賃貸住宅がそれらを補完していることが考えられ、2042 年以降は本市の人口が減少傾向となることから、本計画期間は現状の市営住宅ストック数を維持することとする。

今後の市の人口動態や社会情勢の変化を見据えながら、ストック増加が必要な際には、賃貸用空き家の実情や、低家賃の UR 賃貸住宅も考慮した柔軟な検討を行っていくことで対応する。

2. 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による判定」、「②住棟の物理的特性による判定」の以下 2 段階で事業手法の仮設定を行った。また、「②住棟の物理的特性による判定」での詳細な判断は、現地で目視調査を実施した。

表：1 次判定 ①団地敷地の立地環境等の社会的特性による判定の指標

判定項目	判定内容・選定基準	
① 経年変化による判定	公営住宅建替事業の施行の要件を基準に判定する。 ○：目標年度までに耐用年限の 1/2 を超過していない。 △：目標年度までに耐用年限の 1/2 を超過している。 ×：目標年度までに耐用年限を超過している。	
② 需要の判定	応募倍率及び空家率の状況等について判定する。 ○：応募倍率 1 倍以上若しくは空家率 1 割未満 ー：期間内募集なし若しくは政策空家あり ×：応募倍率 1 倍未満かつ空家率 1 割以上	
③ 効率性の判定（高度利用の必要性及び可能性の判定）	法定建替が可能となる敷地面積 1,000 m ² 以上かつ都市計画区域を基準に判定する。	
	敷地面積	○：敷地面積 1,000 m ² 以上 ×：敷地面積 1,000 m ² 未満
	用途地域	○：都市計画区域内、用途区域内 ー：都市計画区域なし ×：都市計画区域外
④ 立地の判定	利便性	○：利便性が良い ×：利便性が悪い
	地域バランス	○：問題なし ×：バランスが悪い
	災害危険区域等の内外	○：危険区域外、警戒区域外（該当なし） △：警戒区域内 ×：危険区域内、特別警戒区域内

■ 1次判定：①団地敷地の立地環境等の社会的特性判定

団地・住棟名	棟数	管理戸数	構造	建設年度	経過年数			需要				高度利用				立地						1次①判定結果
					耐用年限	2033 経過年数	判定	応募倍率 (過去11年間)	判定	空家状況 (入居率)	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	
1. あけぼの住宅 1棟	1	30	中耐	S48	80	61	△	390戸 (30倍)	○	1戸 (96.7%)	○	3,915.91	○	第一種住居地域 (60/200)	○	近隣に 生活利便施設、 バス停あり	○	問題なし (市街地)	○	該当なし	○	継続管理する団地
2. あけぼの住宅 2棟	1	30	中耐	S49	80	60	△			1戸 (96.7%)	○											
3. おおぎ住宅 1棟	1	30	中耐	S50	80	59	△	64件 (3.4倍)	○	0戸 (100%)	○	4,099	○	第一種住居地域 (60/200) 第一種中高層住居 専用地域 (50/150)	○	近隣に バス停あり	○	問題なし (地域性一郊外地区に単独)	○	該当なし	○	継続管理する団地
4. おおぎ住宅 2棟	1	30	中耐	S51	80	58	△			1戸 (96.7%)	○											
					○：1/2以内 △：1/2超過 ×：耐用年限超過			○：1倍以上 －：期間内募集なし ×：1倍未満		○：空家率1割未満 －：政策空家 ×：空家率1割以上		○：1000㎡以上 ×：1000㎡未満		○：用途区域内 －：都市計画区域なし ×：都市計画区域外		○：利便性が良い ×：利便性が悪い		○：問題なし ×：バランスが悪い		○：危険区域外、警戒区域外（該当なし） △：警戒区域内 ×：警戒区域内、特別警戒区域内		

表：1 次判定 ②住棟の物理的特性による判定の指標

判定項目		判定内容・選定基準
① 安全 性 の 判 定	躯体の安全性の判定	○：建築年度が昭和 57 年以降若しくは、簡易耐震診断により耐震性が確認されたもの ×：建築年度が昭和 56 年以前で簡易耐震診断が行われていないもの
	建物避難経路の状況	○：階段幅員 90cm 以上で、階段蹴上 22cm 以下かつ踏面 21cm 以上 ×：階段幅員 90cm 未満若しくは、階段蹴上 22cm 以上または踏面 21cm 以下 －：外階段なし（判定除外）
	共用階段の状況	○：問題なし △：部分的に劣化 ×：広範囲に劣化
	二方向避難の確保	○：二方向避難あり ×：二方向避難なし －：該当なし
	屋外避難施設の整備状況	屋外消火施設、屋外避難経路、避難経路の照明等 ○：問題なし △：陳腐化 ×：未整備
	バルコニー手摺の劣化状況（長寿命化型の可能性を検討）	○：問題なし ×：サビ等问题あり －：バルコニーなし
② 居 住 性 の 判 定	居住水準（最低居住水準 3 人世帯で住戸面積 40 m ² 以上）	○：40 m ² 以上 ×：40 m ² 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 ×：広範囲に劣化
	外壁の劣化状況（長寿命化型の可能性を検討）	○：問題なし △：部分的に劣化 ×：広範囲に劣化
	3 箇所給湯（台所、洗面所、風呂）	○：整備済 ×：未整備
	給水方式	直送：直送方式 地上：地上式受水槽 高置：高置水槽方式

判定項目		判定内容・選定基準
② 居住性 の 判 定	給水設備の状況 (タンク、配管、架台)	○：問題なし △：部分的に劣化 ×：広範囲に劣化
	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 (雨水管、側溝)	○：問題なし △：部分的に劣化 ×：広範囲に劣化
	開口部の劣化 (ドア、窓)	○：問題なし △：部分的に劣化 ×：広範囲に劣化
	集会所、児童公園 駐車場、駐輪場	○：問題なし △：部分的に劣化 ×：広範囲に劣化 －：未整備
	フェンス(外構)	○：問題なし △：部分的に劣化 ×：広範囲に劣化 －：未整備
③ 福祉 対 応 の 判 定	エレベーターの有無	○：整備済み △：陳腐化 ×：未整備 －：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 △：陳腐化 ×：未設置 －：共用部なし
	エントランスの段差	○：段差なし若しくは手摺、スロープあり ×：段差あり

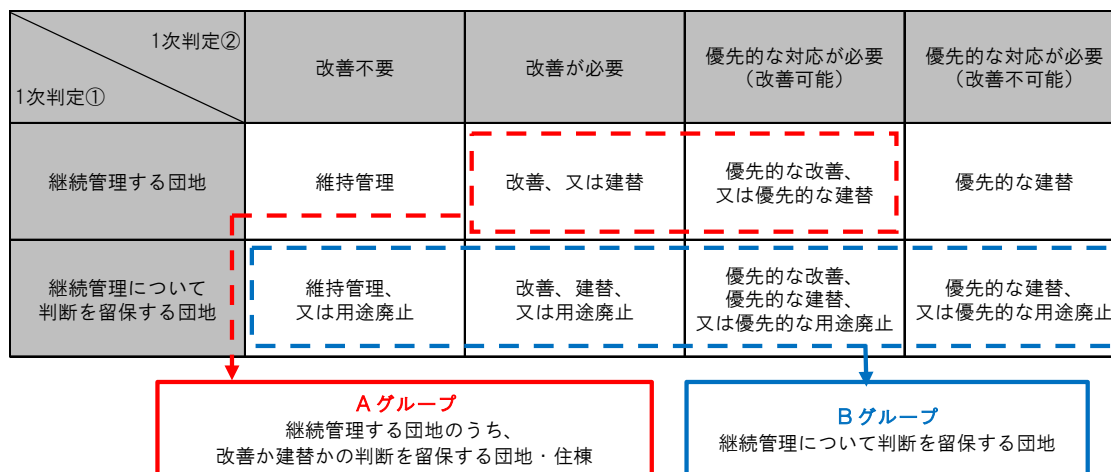
■1次②住棟別判定表

令和5年7月26日調査

団地・住棟名				1. あけぼの住宅 1棟	2. あけぼの住宅 2棟	3. おおぎ住宅 1棟	4. おおぎ住宅 2棟
棟 数				1	1	1	1
管理戸数				30	30	30	30
構 造				中耐	中耐	中耐	中耐
建設年度				S48	S49	S50	S51
経過 年数	耐用年限			80	80	80	80
	2023年			50	49	48	47
	2033経過年数			61	60	59	58
	判定			△	△	△	△
安全 性	躯体の安全性			○	○	○	○
	屋内 避難 経路	共用 階段	幅員	830mm	830mm	810mm	810mm
			劣化	○	○	○	○
		二方向避難		○	○	○	○
	屋外消火施設			○（防火水槽）	○（防火水槽）	○（防火水槽）	○（防火水槽）
	屋外避難経路			○	○	○	○
	屋外照明設備			○	○	○	○
	バルコニー手摺			○ 一部サビ有	○ 一部サビ有	○ 一部サビ有	○
居住 性	居住水準40㎡以上			○	○	○	○
	屋根・ 屋上	防水部分【シート】		○ 排水不良	○ 排水不良	○	○
		パラペット		○	○	○	○
	外壁【塗装】			○	○	○	○
	基礎部			○	○	○	○
	給湯器			○	○	○	○
	給水 設備	給水方式		地上+高置	地上+高置	地上+高置	地上+高置
		タンク		○	○	○	○
		配管		○	○	○	○
		架台		○ 一部サビ有	○ 一部サビ有	○	○
	水洗化			○	○	○	○
	雨水 排水	雨水管		○	○	○	○
側溝		○	○	○	○		
居住 性	開口 部	ドア	建具【鉄】	○	○	○	○
			シーリング	○	○	○	○
		窓	建具【アルミ】	○	○	○	○
			シーリング	○	○	○	○
	集会所			×	×	×	×
	児童公園			○	○	○	○
	駐車場			×	×	×	×
	駐輪場			○	○	○	○
	フェンス（外構）			○ 一部サビ有	○ 一部サビ有	○ 一部サビ有	○ 一部サビ有
福祉 対応	エレベーター			×	×	×	×
	共用部手摺			○	○	○	○
	エントランス段差			○	○	○	○
1次②判定結果				改善不要	改善不要	改善不要	改善不要

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）

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と記載）効果と建替事業試算による判定」、「②将来ストック量の過不足による判定」の以下2段階から事業手法の仮設定を行った。



図：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

表：2次判定 ①LCC効果と建替事業試算による判定の指標【Aグループ対象】

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

表：2次判定 ②将来ストック量の過不足による判定の指標【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。

新規整備	1次判定② \ 1次判定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

図：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

■2次判定表

団地・住棟名		1. あけぼの住宅 1棟	2. あけぼの住宅 2棟	3. おおぎ住宅 1棟	4. おおぎ住宅 2棟
棟 数		1	1	1	1
管理戸数		30	30	30	30
構 造		中耐	中耐	中耐	中耐
建設年度		S48	S49	S50	S51
経過 年数	耐用年限	80	80	80	80
	2023年	50	49	48	47
	2033経過年数	61	60	59	58
	判定	△	△	△	△
1次判定 結果	1次①判定結果	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地	継続管理する団地
	1次②判定結果	改善不要	改善不要	改善不要	改善不要
	内部判定結果	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
	1次判定における仮設定	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理
2次判定	Aグループ	—	—	—	—
	改善事業、 建替事業の仮設定				
	Bグループ	—	—	—	—
	将来ストック数の過不足				
2次判定における仮設定		維持管理	維持管理	維持管理	維持管理

4. 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次判定による各住棟別の適用手法候補の判定過程を踏まえ、団地単位又は団地の一部を対象に総合的な検討を行い、最終判定を行った。なお、複合的な手法の適用も可とする。

表：3次判定の指標

判定項目	判定内容・選定基準
1. 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定	以下に例示するように複数の視点から検討を行い、必要に応じて改善や建替等の事業手法を再判定するとともに、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等を実施するための総合的な検討を行う。 さらに、「2. 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」を並行的に行い、再判定結果と事業費の試算結果を相互に調整し、事業実施の内容や時期等を設定する。 【団地単位での効率的活用に関する検討】 改善、建替と判定された住棟が混在する団地において、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定の見直しを検討する。また、事業実施時期の調整も行う。 【集約・再編等の可能性に関する検討】 一定の地域において複数の団地が存在する場合などは、地域の実情を踏まえて集約・再編などの可能性を検討する。 【地域ニーズへの対応等の総合的な検討】 地域ニーズに応じた施設導入、地域におけるソーシャルミックスの実現等のため、次のような視点（例示）から総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を設定する。 ① まちづくりの視点 ② 地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点
2. 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討	【事業費の試算】 中長期的な期間（30年程度）内の全ての新規整備事業、改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる費用を試算する。 【事業実施時期の調整】 事業費の試算の結果、一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は、事業実施時期を調整する。
3. 長期的な管理の見通しの作成 【30年程度】	おおむね30年程度の長期的な管理の見通しは、全団地・住棟を対象として作成する。
4. 計画期間における事業手法の決定	おおむね30年程度の長期的な管理の見通しのうち当初10年程度の間に改善を実施する住棟においては、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定する。

■ 3次判定表（総合判定）

団地・住棟名	構造	現在 管理 戸数	手 法	計画 管理 戸数	活用内容
1. あけぼの住宅 1棟	中耐	30	個別改善	30	令和2年度（2020）に内部改修を行っている。標準管理期間である10年間を経過したのち、以下の改修を行う。 【長寿命化型】住戸污水管布設替え
2. あけぼの住宅 2棟	中耐	30	個別改善	30	令和3年度（2021）に内部改修を行っている。標準管理期間である10年間を経過したのち、以下の改修を行う。 【長寿命化型】住戸污水管布設替え
共同施設	—	—	個別改善	—	【脱炭素社会対応型】水槽・ポンプ設備更新
3. おおぎ住宅 1棟	中耐	30	個別改善	30	令和4年度（2022）に内部改修を行っている。標準管理期間である10年間を経過したのち、以下の改修を行う。 【長寿命化型】住戸污水管布設替え
4. おおぎ住宅 2棟	中耐	30	維持管理	30	劣化調査の結果、建物の状態が良いため、本計画期間は適切に維持管理を行う。
共同施設	—	—	個別改善	—	【脱炭素社会対応型】水槽・ポンプ設備更新
合 計		120	—	120	—

5. 活用手法別戸数

市営住宅活用手法別戸数

対 象	1～5年目	6～10年目
管理戸数	120 戸	120 戸
新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸
維持管理予定戸数	120 戸	120 戸
うち計画修繕対応戸数	120 戸	30 戸
うち改善事業予定戸数	0 戸	90 戸
個別改善事業予定戸数	0 戸	90 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸
うちその他戸数	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

■事業スケジュール					前 期					後 期					単位：千円
団地名	構造	建設 年度	戸数	手法	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	合計
1. あけぼの住宅 1棟	中耐	S48	30	個別改善							設計	汚水管布設替え			46,200
											2,100	21,000			
2. あけぼの住宅 2棟	中耐	S49	30	個別改善								設計	汚水管布設替え	21,000	
												2,100			
共同施設	—	—	—	個別改善				設計	水槽・ ポンプ設備更新						73,700
								6,700	67,000						
3. おおぎ住宅 1棟	中耐	S50	30	個別改善									設計	汚水管布設替え	23,100
													2,100	21,000	
4. おおぎ住宅 2棟	中耐	S51	30	維持管理											
共同施設	—	—	—	個別改善				設計	水槽・ ポンプ設備更新						73,700
								6,700	67,000						
合計					0	0	0	13,400	134,000	0	2,100	23,100	23,100	21,000	216,700

■概算事業費（工事費の参考）

団地名	構造	建設年度	現在管理戸数	活用手法	長寿命化型 住戸汚水管布設替え 700（千円/戸）	脱炭素社会対応型 水槽・ポンプ設備更新 67,000（千円/戸）	単位：千円		
							調査・設計費 工事費の 10%想定	工事費	合 計
1. あけぼの住宅 1棟	中耐	S48	30	個別改善	21,000	—	4,200	42,000	46,200
2. あけぼの住宅 2棟	中耐	S49	30	個別改善	21,000	—			
共同施設	—	—	—	個別改善	—	67,000	6,700	67,000	73,700
3. おおぎ住宅 1棟	中耐	S50	30	個別改善	21,000	—	2,100	21,000	23,100
4. おおぎ住宅 2棟	中耐	S51	30	維持管理	—	—			
共同施設	—	—	—	個別改善	—	67,000	6,700	67,000	73,700
合計					63,000	134,000	19,700	197,000	216,700

■単価表

工種	単価		根拠
住戸汚水管布設替え	700	(千円/戸)	単価算出根拠より
水槽・ポンプ設備更新	67,000	(千円/団地)	〃



第 7 章 市営住宅長寿命化計画の実施方針

1. 点検の実施方針

入居者の安全性確保、修繕コストの抑制と平準化を図るため、日常的な団地巡回による点検と定期的な点検を実施する。

入居者の安全に関わる不具合の確認、修繕計画策定上必要な建物劣化状況等を把握するため、以下の点検を実施する。

(1) 定期点検

全棟を対象として、法定点検（建築基準法第 12 条第 1 項及び第 3 項）と同等の調査を実施する。点検箇所、方法、周期についても法定点検と同様とする。

■ 点検箇所・方法

主に目視により、点検項目の破損、摩耗、変形、滅失等の有無等を確認し、市営住宅の安全性及び居住性に関わる修繕の必要性等を判定する。

■ 点検周期

建築物の敷地及び構造は 3 年に 1 回、建築設備は年 1 回点検を行う。

参考）建築基準法第 12 条（報告、検査等）

第六条第一項第一号に掲げる建築物で安全上、防火上又は衛生上特に重要であるものとして政令で定めるもの（国、都道府県及び建築主事を置く市町村の建築物（以下この項及び第三項において「国等の建築物」という。）を除く。）及び当該政令で定めるものの以外の特定建築物（同号に掲げる建築物その他政令で定める建築物をいう。以下この条において同じ。）で特定行政庁が指定するもの（国等の建築物を除く。）の所有者（所有者と管理者が異なる場合においては、管理者。第三項において同じ。）は、これらの建築物の敷地、構造及び建築設備について、国土交通省令で定めるところにより、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は建築物調査員資格者証の交付を受けている者（次項及び次条第三項において「建築物調査員」という。）にその状況の調査（これらの建築物の敷地及び構造についての損傷、腐食その他の劣化の状況の点検を含み、これらの建築物の建築設備及び防火戸その他の政令で定める防火設備（以下「建築設備等」という。）についての第三項の検査を除く。）をさせて、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。

2 略

3 特定建築設備等（昇降機及び特定建築物の昇降機以外の建築設備等をいう。以下この項及び次項において同じ。）で安全上、防火上又は衛生上特に重要であるものとして政令で定めるもの（国等の建築物に設けるものを除く。）及び当該政令で定めるものの以外の特定建築設備等で特定行政庁が指定するもの（国等の建築物に設けるも

のを除く。)の所有者は、これらの特定建築設備等について、国土交通省令で定めるところにより、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は建築設備等検査員資格者証の交付を受けている者（次項及び第十二条の三第二項において「建築設備等検査員」という。）に検査（これらの特定建築設備等についての損傷、腐食その他の劣化の状況の点検を含む。）をさせて、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。

(2) 日常点検

全棟を対象として、定期点検の他に日常的な保守点検を実施する。

日常点検は、市職員により年 1 回、「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）」を参考に実施する。

定期点検、改善設計時の詳細劣化調査等と時期の調整等を行い、効率的に実施する。

5. 日常点検チェックリスト

◆ 建築物

点検部位		点検項目	所見の有無	
Ⅰ 敷地及び地盤	ア) 地盤	☐ 地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	☐ 有	☐ 無
	イ) 敷地	☐ 敷地内の排水の状況	☐ 有	☐ 無
	ウ) 敷地内の通路	☐ 敷地内の通路の支障物の状況	☐ 有	☐ 無
	エ) 塀	☐ 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	☐ 有	☐ 無
		☐ 金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
	オ) 擁壁	☐ 擁壁の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	☐ 有	☐ 無
	カ) 屋外工作物	☐ 遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
	キ) 屋外電気設備	☐ 外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
	ク) 通路・車路	☐ 平面駐車場の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
Ⅱ 建築物の外壁	ケ) 付属施設	☐ 自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
	ア) 基礎	☐ 基礎の沈下等の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 基礎の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
	イ) 土台	☐ 土台の沈下等の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 土台の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
	ウ) 外壁 (躯体等)	☐ 木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 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	☐ 有	☐ 無
		☐ 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	☐ 有	☐ 無
	エ) 外壁 (外装仕上げ材等)	☐ 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	☐ 有	☐ 無
		☐ 金属系パネルの劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ シーリングの劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
	オ) 外壁 (窓サッシ等)	☐ サッシ等の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
	カ) 建具	☐ 共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 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	☐ 有	☐ 無
	キ) 金物類	☐ 落下防護底の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
Ⅲ 屋上及び屋根	ア) 屋上面、 屋上回り	☐ 屋上面の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 雨樋の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
	イ) 屋根	☐ 屋根の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 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)	☐ 物品の放置の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 手すりの劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 床の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
	イ) 出入口	☐ 物品の放置の状況	☐ 有	☐ 無
	ウ) バルコニー	☐ 手すり等の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 物品の放置の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
	エ) 階段	☐ 物品の放置の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 階段各部の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 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。)	☐ 配管の腐食及び漏水の状況	☐ 有	☐ 無
	イ) 給水タンク等、給水ポンプ	☐ 給水タンク等の腐食及び漏水の状況	☐ 有	☐ 無
	ウ) 排水設備 (隠蔽部分及び埋設部分を除く。)	☐ 屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	☐ 有	☐ 無
備考				

2. 計画修繕の実施方針

長期的に市営住宅の管理を行うため、住棟や部品の耐用年限や劣化状況から、将来見込まれる修繕工事の内容等を明記した長期的修繕計画を作成し、計画的に修繕を実施する。

長期修繕計画に盛込む修繕は、大規模で多額の費用を要する、外部改修（屋上防水、外壁等）とする。

上記のように複数の修繕を同時に実施する等、効率的な実施に努める。

計画修繕は、予防保全、修繕コスト抑制の観点から、修繕周期、定期・日常点検の結果、日常的な不具合の発生状況等を踏まえ、確実に実施する。また、入居者の安全性に関わる修繕（外壁落下防止や避難設備等の更新）を最優先に実施する。

下記に本計画で作成した、長期修繕計画を参考として記載する。この内容を基本に建替え時期まで適切に管理を行う。また本計画の見直しの際は、劣化の進行等を把握し、適正に長期修繕計画の見直しを行う。

【長期修繕計画（参考）】

					長期修繕計画 単位：千円							
団地名	構造	建設年度	戸数	手法	2024～2033 (長寿命化計画期間)		2034～2043 (次期長寿命化計画期間)		2044～2053		2054～2063	
1. あけぼの住宅 1棟	中耐	S48	30	個別改善	維持管理	汚水管布設替え 23,100	外部改修 42,000			建替検討 2053年		
2. あけぼの住宅 2棟	中耐	S49	30	個別改善	維持管理	汚水管布設替え 23,100	外部改修 42,000				建替検討 2054年	
3. おおぎ住宅 1棟	中耐	S50	30	個別改善	維持管理	汚水管布設替え 23,100	外部改修 42,000				建替検討 2055年	
4. おおぎ住宅 2棟	中耐	S51	30	維持管理	維持管理 →		汚水管布設替え 23,100	外部改修 42,000			建替検討 2056年	

外部（20年周期）

工種	単価（千円/戸）
屋上・外壁等	1,400
計	1,400

3. 改善事業の実施方針

ストックの維持と厳しい財政状況を考慮すると、ストックの耐用年限を全うさせることが不可欠であり、適切な改善を行う必要がある。

活用手法の個別改善の事業内容を実施し、適切な住宅ストックとして長期的な活用を進める。

(1) 長寿命化型改善

実施方針

長期的な活用を目指し、躯体の劣化影響への低減、耐久性の向上、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。屋根・外壁の耐久性向上や配管の耐久性・耐食性向上に資する工事等が該当する。長寿命化型改善の仕様は、改善工事前に行われる改善設計で該当箇所の劣化調査を詳細に行い決定する。

改善の内容

- ・ 住戸污水管布設替え

(2) 居住性向上型改善

実施方針

住戸設備の機能向上、共同施設等の機能向上等、居住性向上のための改善を行い、これによる居住性に対する居住者の満足度の向上を図るものである。本計画期間内では居住性向上型改善を行わないこととする。

(3) 安全性確保型改善

実施方針

非常時に円滑で安全に避難ができるよう避難設備や経路の整備、確保のための改善を行うものである。本計画期間内では安全性確保型改善を行わないこととする。

(4) 福祉対応型改善

実施方針

高齢者等を含めたすべての居住者が安全・安心して居住できるよう、住戸内及び共用部、屋外のバリアフリー化を進めるものである。本計画期間内では福祉対応型改善を行わないこととする。

(5) 脱炭素社会対応型改善

実施方針

公営住宅等の省エネルギー性向上及び再生可能エネルギー導入のための設備等の改善工事である。

改善の内容

- ・ 水槽、ポンプ設備更新

(6) 修繕対応（市単独費）

本計画ではあらかじめ修繕計画を行っていないものの、定期点検や日常点検を実施した際に必要な修繕が発見された場合には随時対応を行う。

■エレベーター設置方針

エレベーターの設置について検討を行ったが、以下の理由により本計画においては設置を行わないものとする。

①敷地の条件から前面道路の付け替えなど、大規模な付帯工事が必要となり費用負担が多額となる。（おおぎ住宅１棟２棟）

②既存住宅への後付となるため、いずれの工法による場合も中間階への階段が残り、完全バリアフリー構造とはならない。（すべての住棟）

③家賃（使用料）や共益費など、住民の負担が新たに発生する可能性がある。

4. 建替事業及び用途廃止の実施方針

長寿命化に向けた改善を計画的に行っており、建物の延命化を推進しているため、本計画期間内においては、建替事業及び用途廃止を実施する団地・住棟はない。



第8章 長寿命化のための事業実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 大野城市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
（公営住宅） 地産
賃貸住宅
（公営住宅） 改良住宅 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 縮減効果 (千円/年)	備考		
					法定点検	法定点検に 準じた点検	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031			2032	2033
あけぼの住宅	1棟	30	中耐	S48		2026								汚水管布 設備え (長寿命 化)			築58年目に住戸汚水 管布設備え（長寿命 化）を700千円/戸、 11年目以降に長寿命 化改善を1,400千円/ 戸計上	
あけぼの住宅	2棟	30	中耐	S49		2026								汚水管布 設備え (長寿命 化)			築58年目に住戸汚水 管布設備え（長寿命 化）を700千円/戸、 11年目以降に長寿命 化改善を1,400千円/ 戸計上	
おおぎ住宅	1棟	30	中耐	S50		2026								汚水管布 設備え (長寿命 化)			築58年目に住戸汚水 管布設備え（長寿命 化）を700千円/戸、 11年目以降に長寿命 化改善を1,400千円/ 戸計上	

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

【様式２】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 大野城市

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

[illegible]

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： 大野城市

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

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容								備考			
			法定点検	法定点検に 達した点検	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031		2032	2033	
あけぼの住宅	給水設備	S48	-	2026						水槽・ポンプ設備 更新（脱炭素）						
おおぎ住宅	給水設備	S50	-	2026						水槽・ポンプ設備 更新（脱炭素）						

注）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。



第9章 ライフサイクルコストとその縮減効果

1. ライフサイクルコスト（LCC）算出の基本的な考え方

長寿命化型改善事業を導入する住棟について、ライフサイクルコストの改善効果を検証する。

考え方や算出根拠、数値は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針 改定（H28.8）」をもとに、事例やこれまでの運用過程等を踏まえ設定する。

新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等を対象としたLCCの算出の基本的な考え方は次のとおりである。

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})$$

〔単位 千円/棟・年〕

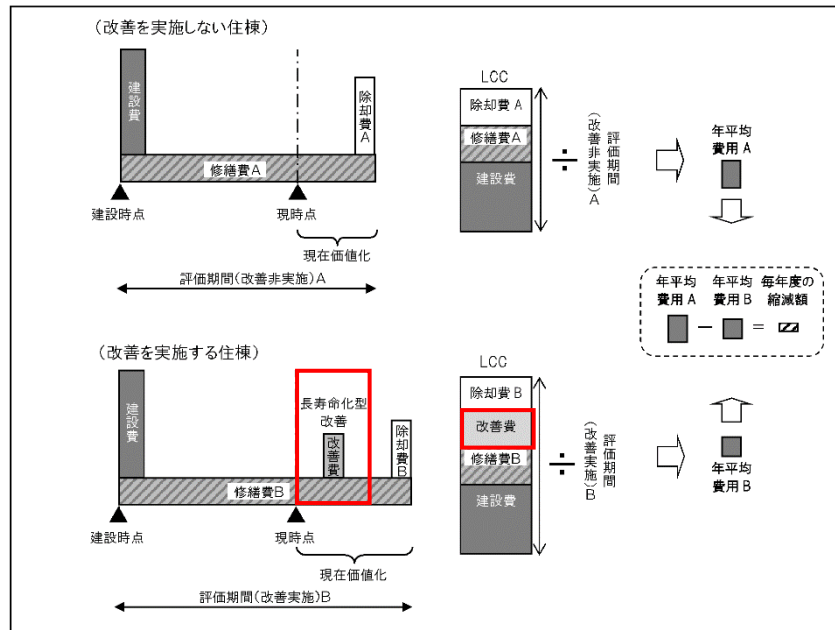
- ・ 建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
- ・ 改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除（※1）（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額（※2）
- ・ 修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額（※2）。
長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。
- ・ 除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額（※2）

※1：修繕費相当額の控除方法については、後述する＜参考：LCCの縮減効果の算出例＞を参照のこと。事業主体の運用により独自の方法によって控除することも可能とするが、その場合は、その内容を明らかにする必要がある。

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

2. ライフサイクルコスト削減効果の算出の基本的な考え方

長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコストの削減効果の算出の基本的な考え方は次のとおりである。



図：ライフサイクルコストの算出イメージ

① 1 棟の L C C 削減効果 = L C C（計画前）－ L C C（計画後）

〔単位 千円/棟・年〕

② L C C（計画前） =
$$\frac{（建設費＋修繕費＋除却費） ※1}{計画期間（改善非実施）}$$

〔単位 千円/棟・年〕

- ・ 建設費：推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第 23 条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。
- ・ 修繕費：建設後、評価期間（改善非実施）末までに実施した修繕工事費（※2）。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき、修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費（推定再建築費）に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。
- ・ 評価期間（改善非実施）：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。物理的な劣化や社会的価値の低下に伴い供用に適さない状態になるまでの管理期間といえるが、これまでの建替事業の実績を考慮し、建替前の平均的な供用期間（構造種別）を評価期間（改善非実施）としてもよい。
- ・ 除却費：評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費（※2）。

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

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

$$\textcircled{3} \text{ L C C (計画後)} = \frac{(\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \times 1}{\text{計画期間 (改善実施)}} \quad [\text{単位 千円/棟・年}]$$

- ・ 建設費：②の記載と同じ
- ・ 改善費：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額 ※2（※3）
- ・ 修繕費：建設後、評価期間（改善実施）末までに実施した修繕工事費（※3）。以下、②の記載と同じ。
- ・ 除却費：評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費（※3）
- ・ 評価期間（改善実施）：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（L C C算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（L C C算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）。

※1：（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（L C C算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（L C C算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）に要するコスト。

※2：修繕費相当額の控除方法については、後述する＜参考：ライフサイクルコストの縮減効果の算出例＞を参照のこと。事業主体の運用により独自の方法によって控除することも可能とするが、その場合は、その内容を明らかにする必要がある。

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

＜参考：ライフサイクルコストの縮減効果の算出例＞

公営住宅等長寿命化計画の【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧の「L C C縮減効果」欄を記載するため、長寿命化型改善事業を実施する場合の算出例を以下に示す。

■ 算出の考え方

公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行う。

算出結果例において、戸当たりコストを基に当該住棟の住戸数分を積算し、住棟当たりのコストを算出する。

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

現在価値化の算出式は次のとおりである。

現時点以後の経過年数 a 年における

「将来の改善費、修繕費、除却費」b の現在価値 $= b \times c$

- a：現時点以後の経過年数
- b：将来の改善費、修繕費、除却費
- c：現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$
- d：社会的割引率（0.04（4%））

■ 算出の手順

以下の手順に示された①から⑬までの項目は、算出結果例として下記に示す。

<計画前モデル>

- ① 評価期間（改善非実施）A
 - ・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
- ② 修繕費A
 - ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
 - ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間（改善非実施）A までの各年の修繕費を累積した費用とする。
 - ・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する。
- ③ 建設費
 - ・推定再建築費（＝当該住棟の建設時に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第 23 条の率）。ただし、当該住棟の建設時に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。
- 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
 - ・評価期間（改善非実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。
- ⑤ 計画前LCC
 - ・計画前LCC（円／戸・年）＝（③建設費＋②修繕費A＋④除却費A）

÷①評価期間（改善非実施）A

<計画後モデル>

- ⑥ 評価期間（改善実施）B
 - ・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）
- ⑦ 修繕費B
 - ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
 - ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）B までの各年の修繕費を累積した費用とする。
 - ・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する。

⑧ 長寿命化型改善工事費

- ・ 公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後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。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。
- ・ 修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算定すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応している。
- ・ 長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出する。

⑨ 建設費

- ・ 推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第 23 条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

⑩ 除却費 B

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

⑪ 計画後 L C C

- ・ 計画後 L C C（円／戸・年）＝（⑨建設費＋⑧長寿命化型改善費
＋⑦修繕費 B＋⑩除却費 B）÷⑥評価期間（改善実施）B

< L C C 改善効果 >

⑫ 年平均縮減額

- ・ 上記⑤、⑪より、年平均縮減額＝⑤計画前 L C C－⑪計画後 L C C

⑬ 住棟あたりの年平均縮減額

- ・ 以上より算定した年平均縮減額は戸あたりの額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額がプラスであれば、ライフサイクルコスト（L C C）縮減効果があると判断できる。

3. ライフサイクルコスト算出条件の設定

(1) ライフサイクルコスト改善効果の検証を行う対象住宅の設定

今回、LCCの改善効果の検証を行う対象住宅は、計画期間（2024年～2033年）内に実施予定の「長寿命化型改善」を対象とし検証を行う。また、11年以降に再度、長寿命化型改善を予定する場合は、その工事費も考慮する。

(2) 使用年数

① LCC（計画前）の評価期間（改善非実施）Aの設定

- ・LCC（計画前）の評価期間（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

＜LCC（計画前）の評価期間（改善非実施）A＞

長寿命化型改善を実施しない場合 ＝ 耐火 60 年

② LCC（計画後）の評価期間（改善実施）Bの設定

- ・LCC（計画後）の評価期間（改善実施）B＝公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）

＜LCC（計画後）の評価期間（改善実施）B＞

長寿命化型改善を実施した場合 ＝ 耐火 80 年（20 年延長）

4. ライフサイクルコストと縮減効果

計画期間内に長寿命化型個別改善事業を予定している住棟を対象に、試算を行った。

本試算では、計画前の使用年数を「60 年」、計画後の使用年数を大野城市個別施設計画に準拠し「80 年（20 年延長）」とし、長寿命化型改善費を投入した。その結果、住棟当たりの年平均改善額はプラスになり、ライフサイクルコストの改善効果があることが検証された。

長寿命化型事業を実施することで、従来の対症療法型の維持管理から、定期的な点検でストック状況を把握し、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、市営住宅が長寿命化し、コスト縮減につながるものとなる。

■LCC試算表

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	長寿命化型改善時期及び費用(戸当たり)									
					2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
あけぼの住宅	1号棟	30	中耐	S48								700,000		
あけぼの住宅	2号棟	30	中耐	S49									700,000	
おおぎ住宅	1号棟	30	中耐	S50										700,000

※ LCC試算は長寿命化改善のみを対象とする。

計画前モデル					計画後モデル						LCC改善効果	⑬ LCC 縮減効果 (円/棟・年)
① 使用年数	② 累積修繕費	③ 建替工事費	④ 除却費	⑤ LCC (計画前)	⑥ 使用年数	⑦ 累積修繕費	⑧ 長寿命化型 改善費	⑨ 建替工事費	⑩ 除却費	⑪ LCC (計画後)	⑫ 年平均 改善額	
60	4,867,821	5,489,480	1,216,016	192,889	80	3,780,740	1,352,287	5,489,480	554,974	139,719	53,170	1,595,103
60	4,682,596	5,313,000	1,169,246	186,081	80	3,670,930	1,300,276	5,313,000	533,628	135,223	50,858	1,525,733
60	6,186,586	7,062,300	1,124,275	239,553	80	4,893,550	1,250,265	7,062,300	513,104	171,490	68,062	2,041,873

【LCC試算の目的】

本LCC試算は、長寿命化型改善を実施し使用年数を中耐は80年間まで延命した場合のLCC縮減効果を検証するものである。

※ ①～⑫は戸当りの費用、⑬は棟当たりの費用

【表の見方】

- ① 使用年数:長寿命化改善事業を実施せず、建替え若しくは用途廃止を行った場合の建築からの経過年数。
- ② 累積修繕費:建築時から①までの期間の各年の累積した修繕費。但し、各年の修繕費乗率はプログラム上の値。
- ③ 建替工事費:建築当時の標準的な建築費を基に推定した費用。但し、建築費はプログラム上の値。
- ④ 除却費:60年で実施する除却工事費。
- ⑤ LCC(計画前):
$$\frac{②\text{累計修繕費}+③\text{建替工事費(建築費)}+④\text{除却費}}{①\text{使用年数}}=\text{年当たりの管理コスト}$$
- ⑥ 使用年数:長寿命化型改善事業を実施し、20年間の延命措置を行った場合の建築からの経過年数。
- ⑦ 累積修繕費:建築時から⑥までの期間の各年の累積した修繕費。但し、各年の修繕費乗率はプログラム上の値。
- ⑧ 長寿命化型改善費:各年度に実施する長寿命化改善に係る事業費から修繕費相当額を控除した費用で現在価値化した費用。
- ⑨ 建替工事費:建築当時の標準的な建築費を基に推定した費用。但し、建築費はプログラム上の値。
- ⑩ 除却費:80年目で実施する除却工事費。
- ⑪ LCC(計画後):
$$\frac{⑦\text{累計修繕費}+⑧\text{長寿命化型改善費}+⑨\text{建替工事費(建築費)}+⑩\text{除却費}}{⑥\text{使用年数}}=\text{年当たりの管理コスト}$$
- ⑫ 年平均縮減額:
$$⑤\text{LCC(計画前)}-⑪\text{LCC(計画後)}=\text{改善効果}$$
- ⑬ LCC縮減効果:住棟当たりの年平均縮減額を算出。
$$⑫\text{年平均縮減額}\times\text{戸数}$$
 プラスであればLCC縮減効果ありと判断できる。

大野城市営住宅第二期長寿命化計画

令和 6 年 3 月

発行：大野城市総務財政部財産管理課

〒816-8510 福岡県大野城市曙町二丁目 2 番 1 号
