

古賀市第二期公営住宅等長寿命化計画 (案)

令和6年●月

古 賀 市

目 次

序 章. 公営住宅等長寿命化計画の策定の背景と目的.....	1
第1章. 古賀市の地域概況.....	4
1-1. 古賀市の概況.....	4
1-2. 古賀市の住宅環境.....	7
1-3. 住宅施策に関わる上位・関連計画.....	12
第2章. 市営住宅の現状.....	17
2-1. 市営住宅の概要.....	17
2-2. 市営住宅入居者の意向（アンケート調査）.....	38
第3章. 長寿命化に関する基本方針.....	55
3-1. 市営住宅に関する課題の整理.....	55
3-2. 長寿命化に関する基本方針.....	56
第4章. 公営住宅等長寿命化計画の事業手法の選定.....	57
4-1. 事業手法の選定フロー.....	57
4-2. 市営住宅の目標管理戸数の設定.....	58
4-3. 1次判定.....	65
4-4. 2次判定.....	69
4-5. 3次判定.....	70
第5章. 事業手法別の実施方針.....	75
5-1. 点検の実実施方針.....	75
5-2. 計画修繕の実実施方針.....	75
5-3. 改善事業の実実施方針.....	76
5-4. 建替事業、用途廃止の実実施方針.....	76
第6章. 長寿命化のための事業実施予定一覧.....	77
第7章. ライフサイクルコストとその縮減効果.....	78
7-1. ライフサイクルコストとその縮減効果算出の考え方.....	78
7-2. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出結果.....	79

序章. 公営住宅等長寿命化計画の策定の背景と目的

1. 計画策定の背景

平成18年6月に制定された住生活基本法において、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道すじが示された。

一方、公営住宅等の分野については、厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅等の需要に的確に対応することが地方公共団体の課題となっている。

また、公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を実現する上で、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要となっている。

このような背景から、公営住宅等においては、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの縮減をめざし、公営住宅等長寿命化計画の策定及びこれに基づく予防保全的管理、長寿命化に資する改善を推進していくため、平成21年3月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（以下、旧指針と称す）が策定された。

旧指針の策定以降、公営住宅を取り巻く住宅や公共施設等の全般的な取組として以下の計画等が策定された。

- 住生活基本計画（全国計画）/国土交通省/平成28年3月改訂
- インフラ長寿命化基本計画/インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議/平成25年11月
- 国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）/国土交通省/平成26年5月
- 公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針/総務省/平成26年4月
- 社会資本整備審議会・交通政策審議会技術分科会技術部会における提言/平成27年2月

公営住宅等長寿命化計画の策定にあたっては、これらの計画等との整合を意識する必要が生じたため、平成28年8月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改定（以下、改定指針と称す）された。

2. 計画策定の目的

古賀市においては、旧指針に基づき、平成26年3月に「古賀市公営住宅等長寿命化計画」（以下、既往計画と称す）を策定し、修繕及び耐久性の向上を図る改善事業等を展開してきた。

既往計画では、計画期間を平成26年度から平成35年度（令和5年度）の10年間と定めているが、計画策定後10年を経過しようとしている。また、先に示したように、平成28年8月に公営住宅等長寿命化計画策定指針の改定が行われている。

これらを踏まえ、改定指針に基づいた既往計画の改定（以下、本計画と称す）を行い、古賀市営住宅の修繕、改善、建替などの公営住宅等の活用手法を定め、長期的な維持管理を実現するとともに、予防保全的な観点からの修繕や改善計画を定める。

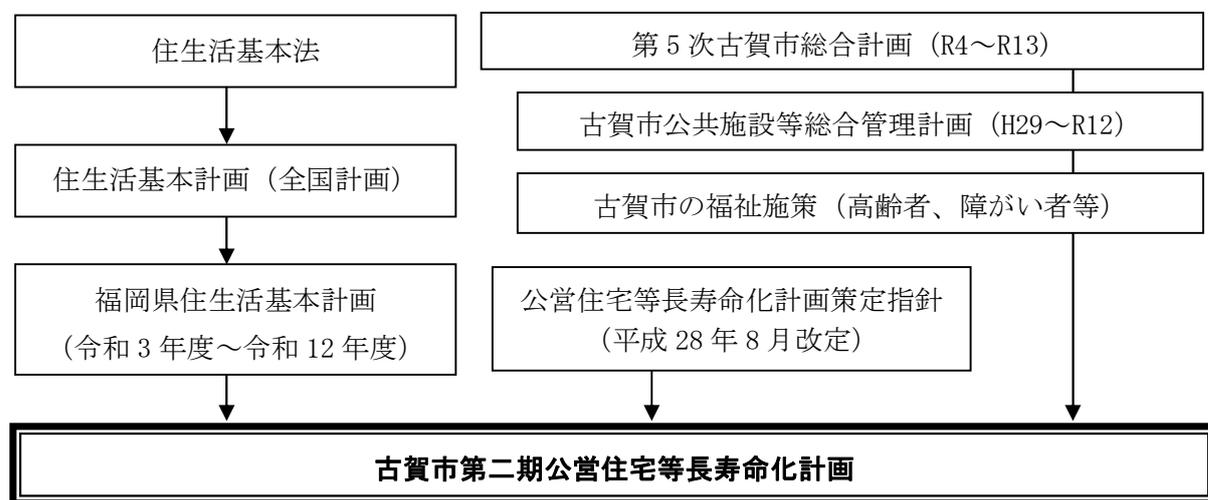
3. 計画の位置づけ

本計画は、「福岡県住生活基本計画（令和3年度～12年度）」「第5次古賀市総合計画」、
「古賀市公共施設等総合管理計画」などの上位計画との整合を図りつつ、改定指針を踏まえ
た、今後の古賀市の公営住宅等の活用や長寿命化を図るための指針を示すものとなる。

また、公営住宅は、平成19年に施行された「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促
進に関する法律（略称 住宅セーフティネット法）」において、低額所得者以外に、高齢者、
障がい者、子育て世帯等が安心して暮らせる住まいとして中核的な役割を果たすことが位置づ
けられている。

従って、今後は高齢者施策、障がい者施策等との連携も一層重要となるため、これらの関連
計画との整合にも留意する必要がある。

また、「公営住宅等整備事業対象要綱」及び「公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱」に
おいて、「公営住宅等の建設や改善事業については、公営住宅等長寿命化計画に基づいて行われ
るものであること」と規定されていることから、本計画は、当該事業に対する助成の前提とな
る計画となる。



4. 計画の期間

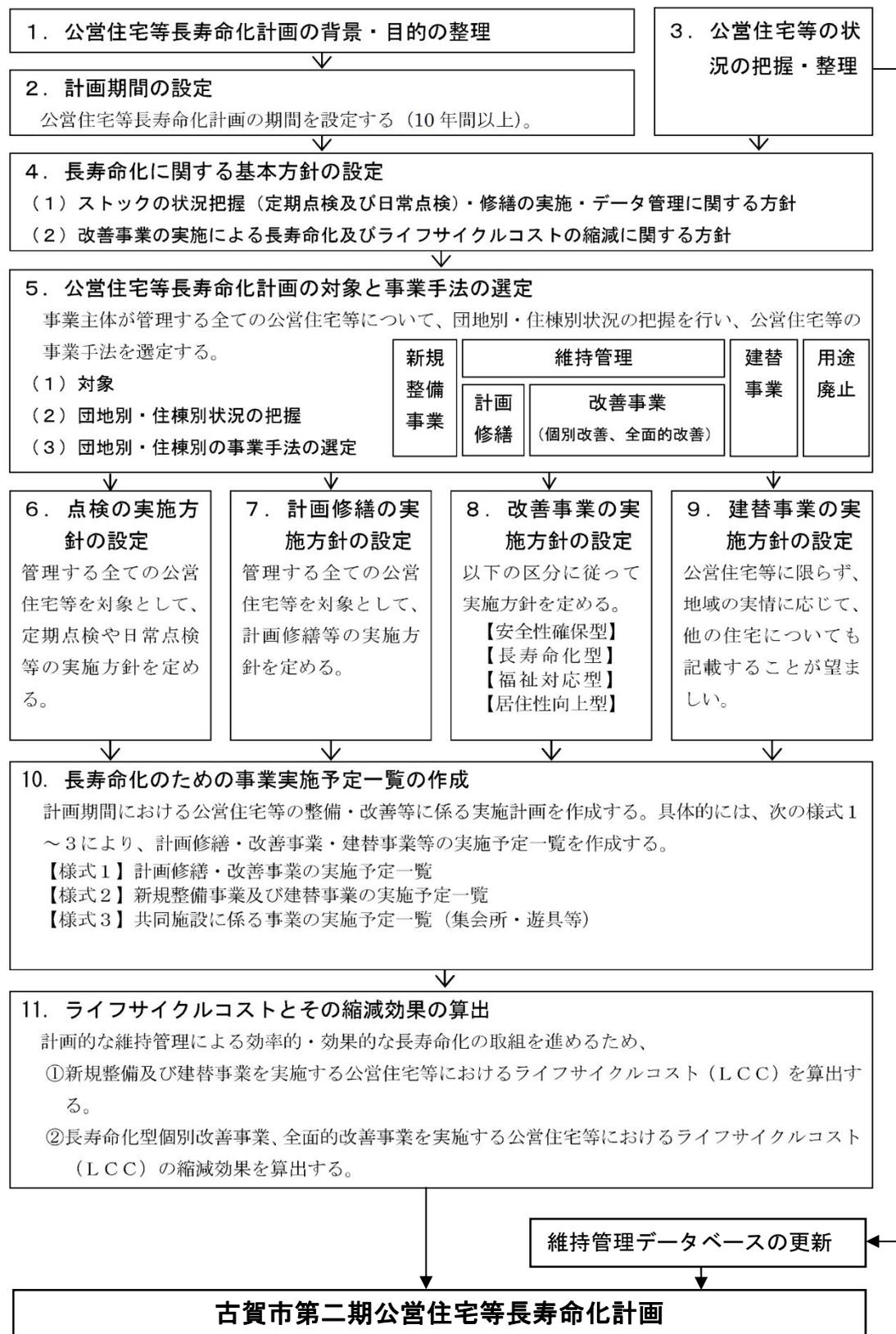
公営住宅等長寿命化計画は、その計画期間を10年以上とすることが条件となっていることか
ら、本計画では計画期間を令和6年度～令和15年度の10年間とし、令和10年度時点において
将来の人口推計・需要に基づく既存住宅の運営方針について中間見直しを行うこととする。

5. 対象となる公営住宅等

計画の対象とする公営住宅等は、古賀市が管理する市営住宅（6団地、15棟、管理戸数307
戸）とする。

6. 公営住宅等長寿命化計画策定の進め方

本計画の策定にあたっては、以下の手順に従って進めるものとする。



第1章. 古賀市の地域概況

1-1. 古賀市の概況

1. 古賀市の位置

古賀市は、福岡県北西部に位置し、東西方向に約11km、南北方向に約7km、総面積42.07km²で、福岡市都心部まで約15kmの距離にあり、南西部は新宮町、南東部は久山町、東部は宮若市、北東部は福津市と接している。

古賀市は、九州地方の中核都市である福岡市と北九州市の間に位置する大都市近郊都市であり、JR鹿児島本線、国道3号、国道495号が市内を「南北」に並行し、その周辺に住宅地、商業地、工業地が共存している。また、本市東側に九州自動車道の古賀インターチェンジや古賀サービスエリアが位置するなど、広域交通の要衝となっている。



2. 都市構造

古賀市の都市構造は、海、平野、丘陵地、山林と連なる変化に富んだ地形を有し、市域西側から①うみ（海岸部の海浜・松林）、②まち（住宅・工場・商業などの市街地）、③さと（田畑を中心とする里地里山地域）、④やま（標高概ね150～600mの山林区域）で構成されている。

主に、②まちエリアは「市街化区域」、①うみエリアと③さとエリアは「市街化調整区域」、
「準都市計画区域」に、④やまエリアは「準都市計画区域外」に指定され、適切な土地利用を図ることとしている。



資料：古賀市都市計画マスタープラン 令和2年4月

図 古賀市の都市構造

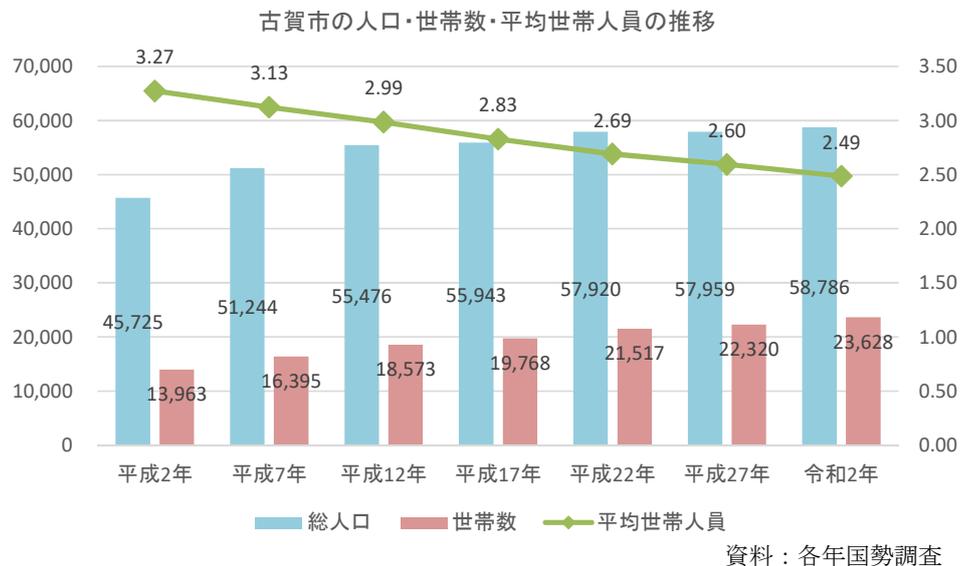
3. 人口動向

(1) 総人口・世帯数の推移

古賀市の総人口は、令和2年の国勢調査では58,786人となっている。平成2年から平成22年の20年間で12,195人の増加を見たが、平成22年以降は微増となっている。

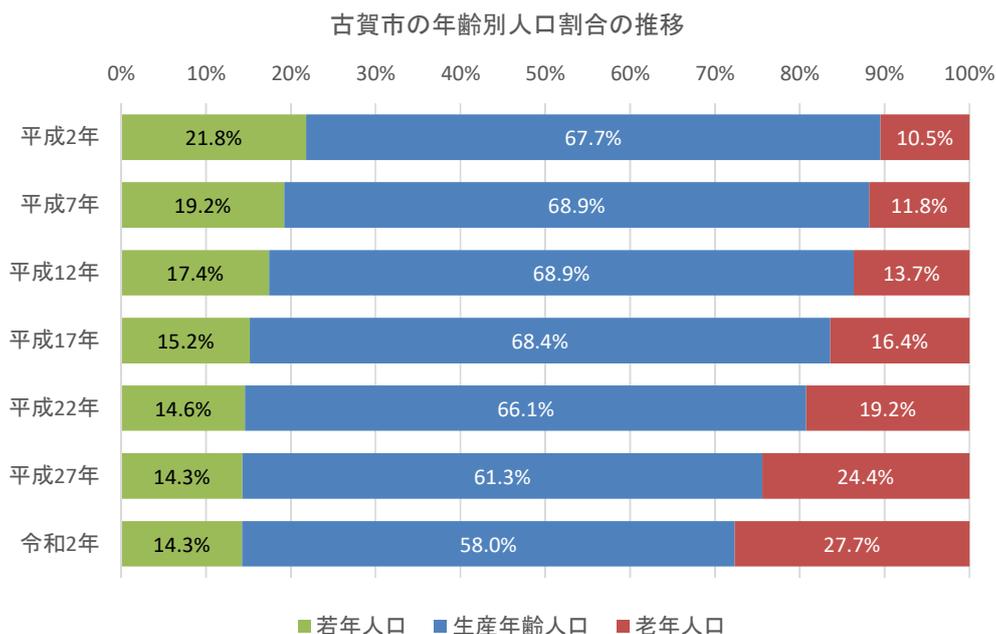
世帯数は一貫した増加傾向にあり、令和2年で23,628世帯となっている。

平均世帯人員は減少傾向にあり、平成2年の3.27人/世帯から令和2年の2.49人/世帯と0.78人/世帯減少している。



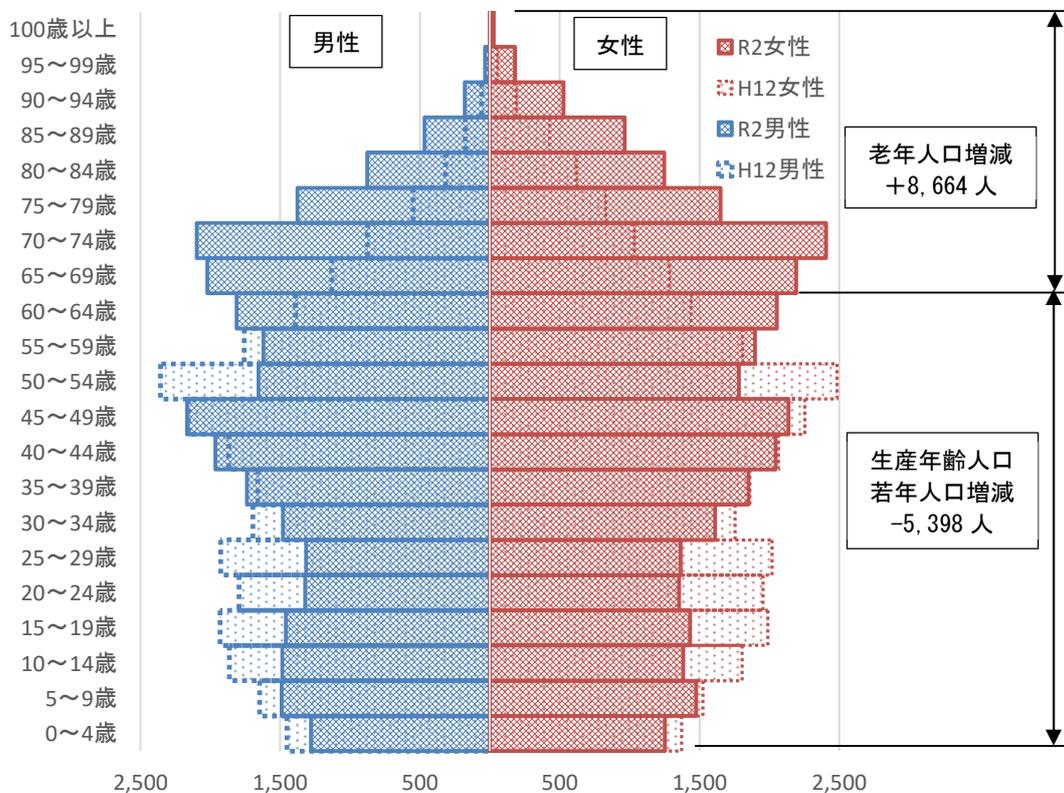
(2) 年齢別人口の推移

古賀市の年齢別人口割合の推移をみると、老年人口（65歳以上）は、平成17年に若年人口（15歳未満）を上回って以降も増加を続け令和2年には27.7%となり、少子高齢化がより一層進行している。



男女別年齢別人口構成を平成12年と令和2年で比較すると、老年人口（65歳以上）は増加しているものの、生産年齢人口（15歳～64歳未満）、若年人口（0歳～15歳未満）の減少幅が比較的少ないことから、近年の人口増につながっているものと推察される。

古賀市年齢別人口構成：平成12年と令和2年の比較



資料：各年国勢調査

1-2. 古賀市の住宅環境

1. 古賀市の住宅に住む世帯の状況

(1) 所有関係別世帯数

令和2年の古賀市の所有関係別世帯割合をみると、「持ち家」の割合が高く66.0%を占める。平成12年以降の推移をみると、「持ち家」は大きな変化はないが、「民営の借家」は増加傾向にある。

福岡県、全国と比較すると、「持ち家」は古賀市が高いが、「民営の借家」は福岡県、全国のほうが高い。

表 古賀市の所有関係別世帯数の推移（住宅に住む世帯数）

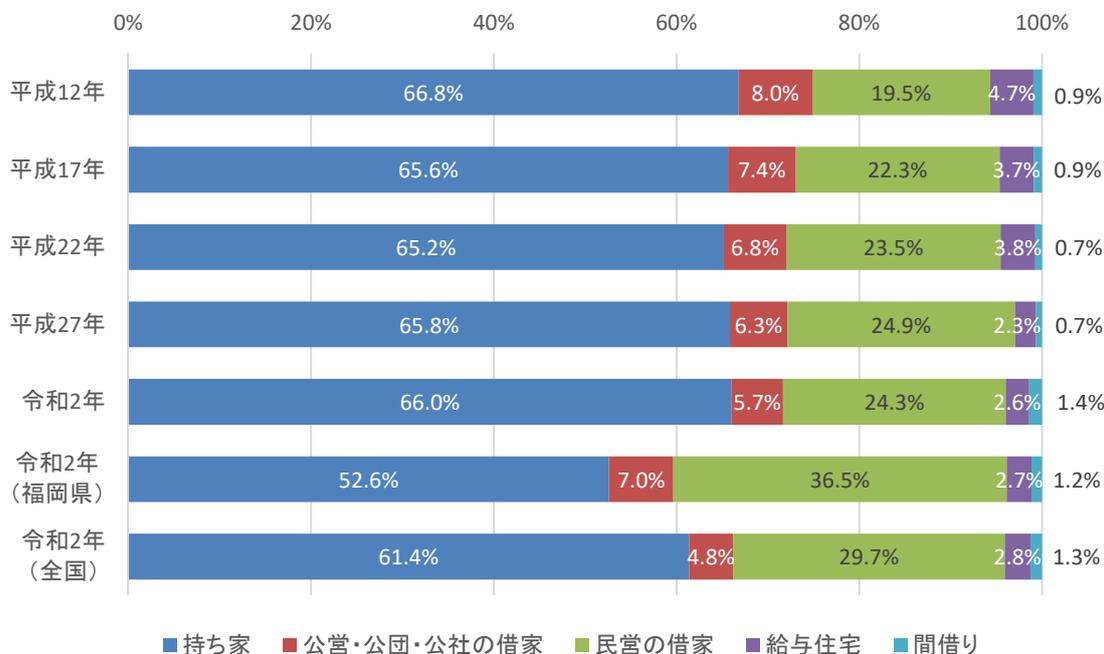
	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
持ち家	11,960世帯	12,705世帯	13,756世帯	14,390世帯	15,269世帯
公営・公団・ 公社の借家	1,439世帯	1,439世帯	1,443世帯	1,380世帯	1,313世帯
民営の借家	3,487世帯	4,320世帯	4,953世帯	5,443世帯	5,630世帯
給与住宅	847世帯	718世帯	801世帯	496世帯	597世帯
間借り	169世帯	180世帯	155世帯	149世帯	327世帯
合計	17,902世帯	19,362世帯	21,108世帯	21,858世帯	23,136世帯

*給与住宅：勤務先の会社・官公庁・団体などの所有又は管理する住宅

*住宅以外に住む一般世帯及び施設世帯は含まないため、総世帯数と一致しない

資料：各年国勢調査

古賀市の所有関係別世帯割合の推移



(2) 高齢者世帯の居住状況

古賀市の高齢者の所有関係別世帯数をみると、高齢単身世帯で66.8%、高齢夫婦世帯で88.8%が「持ち家」で占めており、全世帯より高い。

また、高齢単身世帯では、「公営等の借家」「民営の借家」の割合が、高齢夫婦世帯と比較して高い。

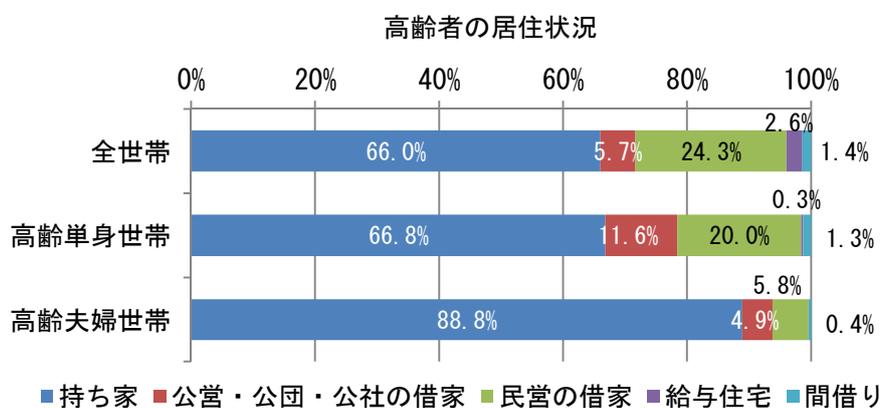
表 高齢者世帯の居住状況

	持ち家	公営・公団・ 会社の借家	民営の 借家	給与 住宅	間借り	計
全世帯	15,269 世帯	1,313 世帯	5,630 世帯	597 世帯	327 世帯	23,136 世帯
高齢単身世帯	1,643 世帯	285 世帯	493 世帯	8 世帯	31 世帯	2,460 世帯
高齢夫婦世帯	2,551 世帯	142 世帯	168 世帯	0 世帯	12 世帯	2,873 世帯

*高齢単身世帯：65歳以上の者一人のみの一般世帯（他の世帯員がないもの）

*高齢夫婦世帯：夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦1組の一般世帯（他の世帯員がないもの）

資料：令和2年国勢調査



2. 住宅ストックの状況

(1) 住宅ストック総数

古賀市の住宅ストック総数は平成30年で25,310戸であり、「居住世帯あり」が22,860戸で全体の90.3%を占め、「空き家」は2,260戸で全体の8.9%となっている。

「空き家」の内訳をみると、約半数の1,250戸が「賃貸用の住宅」となっている。

表 古賀市の住宅ストック総数

総数 ①+②	居住世帯あり 計①	居住世帯なし					
		計②	一時現在者のみ住宅*1	小計	空き家		建築中
					賃貸用の住宅	その他の住宅*2	
25,310	22,860	2,450	180	2,260	1,250	1,010	10
100.0%	90.3%	9.7%	0.7%	8.9%	4.9%	4.0%	0.0%

資料：平成30年住宅土地統計調査

*1「一時現在者のみ住宅」：昼間だけ使用、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もない住宅

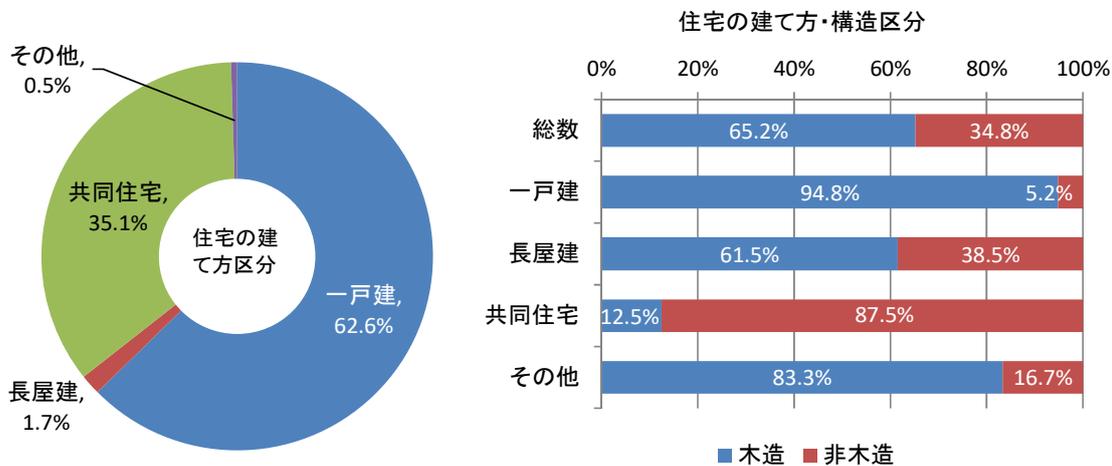
*2「その他の住宅」：二次的住宅（別荘等）、売却用の住宅、入院・転勤などで居住世帯が長期にわたって不在となっている住宅等

(2) 住宅の建て方・構造区分

住宅の建て方区分は、一戸建が全体の62.6%を占めており、共同住宅は35.1%である。

構造区分としては、木造が全体の65.2%を占めている。

一戸建では「木造」が94.8%を占めているが、共同住宅では「非木造」が87.5%となっている。

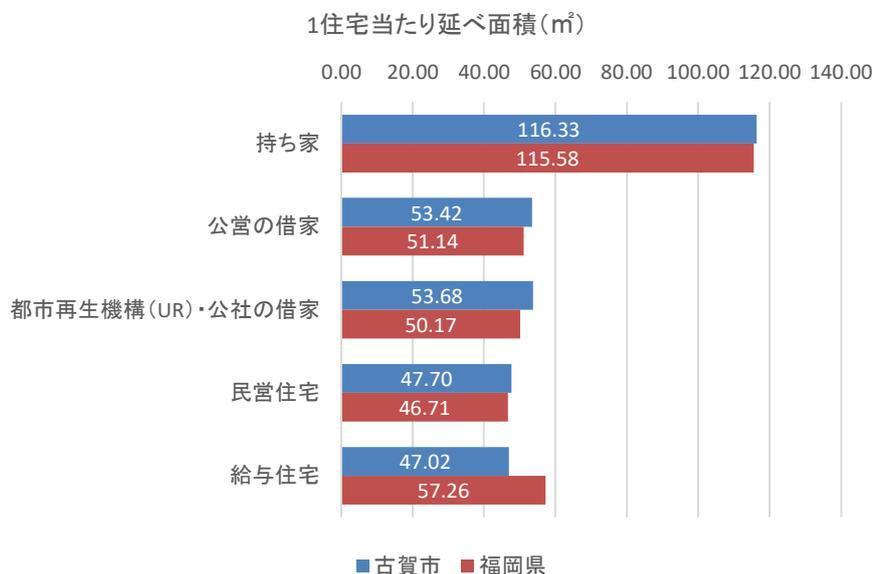


資料：平成30年住宅土地統計調査

(3) 住宅の規模

古賀市の住宅の所有関係別の1住宅あたり延べ面積は、「持ち家」が116.33㎡、「公営の借家」が53.42㎡、「民営の借家」が47.70㎡となっている。

福岡県との比較では、給与住宅を除き古賀市が若干ではあるが上回っている。

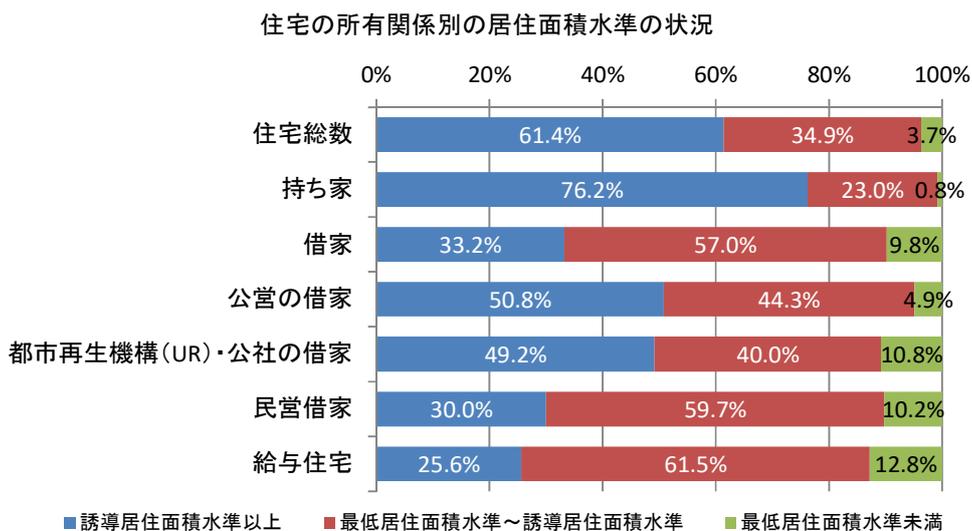


資料：平成30年住宅土地統計調査

(4) 居住面積水準

古賀市においては、誘導居住面積水準以上の住宅が全体で61.4%を占めている。これは持ち家の誘導居住面積水準以上が76.2%となっていることが大きな要因である。

「UR・公社の借家」、「民営借家」、「給与住宅」の最低居住面積水準未達が10%をこえており、他の住宅より高い。

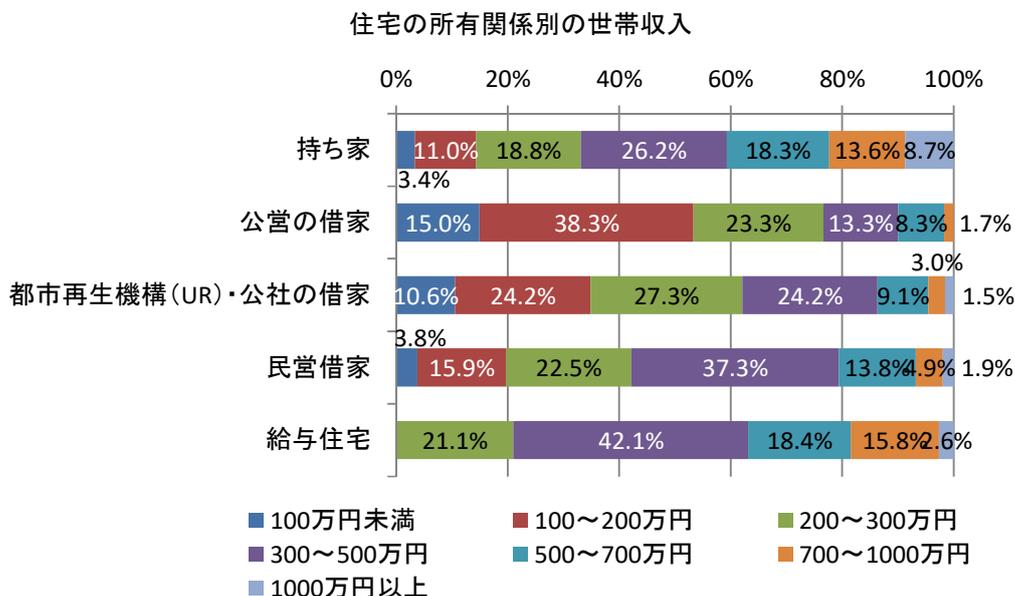


資料：平成30年住宅土地統計調査

- 最低居住面積水準：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
- 誘導居住面積水準：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

(5) 世帯収入

住宅の所有関係別の世帯収入の分布をみると、「300万円未満」が公営住宅で76.6%、「民営借家」でも42.2%を占めている。

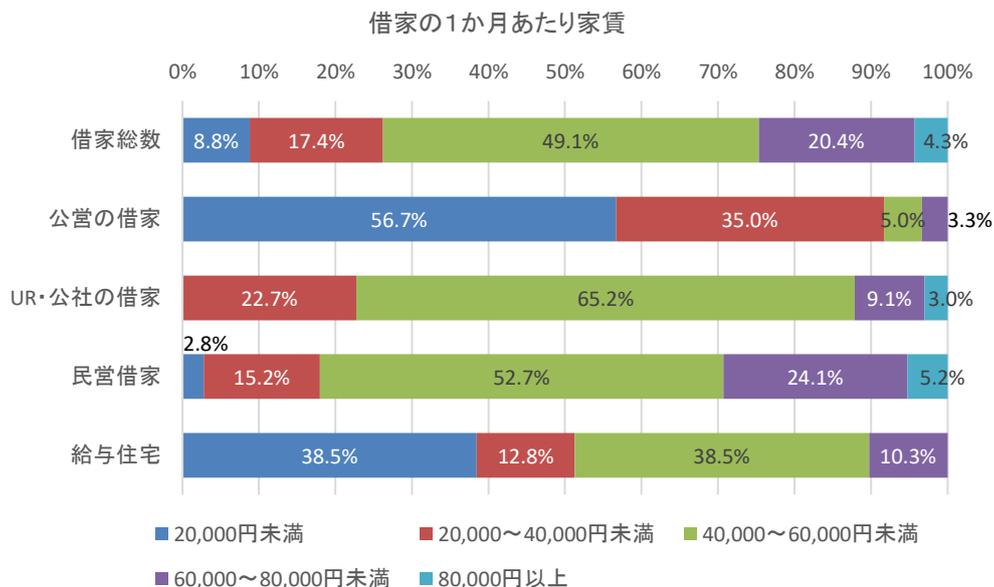


資料：平成30年住宅土地統計調査

(6) 借家の家賃

古賀市の借家における1か月当たり家賃の分布をみると、「公営の借家」は40,000円/月未満が91.7%となっている。

「民営借家」では40,000~60,000円/月が全体の52.7%を占めている。



資料：平成30年住宅土地統計調査

1-3. 住宅施策に関わる上位・関連計画

1. 福岡県住生活基本計画（令和3年度～令和12年度）

本計画は、住まいを取り巻く環境の変化に的確に対応するため、県民や民間事業者等の積極的な参画と協働のもとで、県民の豊かな住生活の実現を目指し、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する住宅施策を総合的かつ計画的に推進することを目的として策定されている。

計画の概要は以下の通りある。

<目指すべき住生活の姿>
共に支え合い安心して暮らせる魅力豊かな住生活

基本目標	政策目標	公営住宅に関連する施策
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	●子育てしやすい住まいづくり ●公的賃貸住宅への入居支援
	(2)多様なニーズに対応した住まいを選択できる環境整備	●多様な住まい方の普及
	(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	●良質な高齢者向けの住まいの供給促進
	(4)住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住まいの確保	●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
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	●新築住宅、既存住宅の省エネルギー性能の向上
	(2)住宅ストックの適切な維持管理と質の向上の促進	●計画的な耐震化の促進 ●バリアフリー化、居住ニーズの変化への対応など既存住宅の性能向上の促進
	(3)既存住宅の流通促進	
	(4)空き家の管理・活用・除却の促進	—
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	●地域で支え合うコミュニティ活動の促進
	(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	●住宅団地の居住機能の向上
	(4)安全・安心に暮らせる居住環境づくり	●防犯性に配慮した住まいの普及
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	—

2. 第5次古賀市総合計画基本構想（令和4年～令和13年度）、第5次古賀市総合計画アクションプラン（令和5年～8年度）

本計画は、中長期的展望に立ち、古賀市がめざすべき将来の都市イメージ及びこれを達成するための基本的な方針を示す持続可能なまちづくりの指針として策定されている。

また、基本構想に位置付けられた将来の都市イメージを実現するための具体的な施策・事務事業を示した、第5次古賀市総合計画アクションプランを策定している。

計画の概要は以下の通りである。

<p><都市イメージ> ひと育つ こが育つ 人がまちを支え まちが産業を支え 産業が人を支え みんなが育つ 未来に向かって育ち続けるまち</p>
--

基本目標 1	すべての人が尊重し合い 未来を拓く子供たちが輝くまち
政策 1-1	子育て支援の充実
政策 1-2	学校教育の充実
政策 1-3	つながりを深める学ぶ機会の充実
政策 1-4	人権と多様性の尊重
基本目標 2	すべての人が地域で支え合い 健やかに暮らせるまち
政策 2-1	地域保健の推進と医療との連携促進
政策 2-2	介護予防と高齢者福祉の推進
政策 2-3	障がい者福祉の推進
政策 2-4	地域福祉の推進と包括的支援充実
1.	困ったときに頼り合える地域福祉の充実
2.	自立支援の推進と包括的支援の充実
	生活に困窮する人に個々の状況に応じた相談対応や住まいの確保、就労支援、家計への助言など自立に向けきめ細かな支援を推進する
	↓
	<p>【古賀市総合計画アクションプラン 令和5～8年度】</p> <p>●市営住宅管理事業 各世帯がそれぞれの生活状況に応じて自立できるよう、市営住宅の安全性の確保及び住環境保全のための適切な維持管理、計画的な改修やバリアフリー化、入退去者の管理及び市営住宅使用料の適正な賦課徴収を行い、住宅に困窮し、比較的収入の少ない低所得者に安価な住居を提供する</p>
基本目標 3	産業が暮らしを支え地域をつなぎ すべての人が豊かさにとぎわいを感じられるまち
政策 3-1	商工業・観光の活性化
政策 3-2	農林業の振興
基本目標 4	都市基盤と環境が調和し すべての人が快適で安心して暮らせるまち
政策 4-1	良好な都市環境の形成
政策 4-2	持続可能な公共交通の実現
政策 4-3	命と暮らしを守る対策の推進
政策 4-4	環境の保全と継承
基本構想の推進のための指針	すべての人がつながり 考え 創る みんなが主役のまち
政策 5-1	基本構想の推進

3. 古賀市公共施設等総合管理計画（平成 29 年度～令和 12 年度）

本計画は、既存の公共施設をできるだけ長持ちさせるとともに、効率的かつ効果的な管理運営を行うため、これからの公共施設のあり方について検討し、将来においても安全で安心して使い続けられる価値ある「財産」として継承していくことをめざし策定されている。

計画の概要は以下の通りである。

<p>建築物に関する 具体的な取組</p>	<p>目標：40 年間で総床面積を現在の 8 割の規模にすることをめざす</p> <p>①点検・診断等の実施方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 日常的・定期的な点検を実施することで劣化状況を把握する <p>②改修等の実施方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 予防保全型の維持管理を導入し、計画的・効率的に行うことで、ライフサイクルコストの縮減・平準化をめざす。 ● 改修・建替の履歴を集積・蓄積し、本計画に反映させ充実を図るとともに、老朽化対策等に活かす。 <p>③安全確保の実施方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 利用者の安全確保と資産や情報の保全を目的とし、点検・診断等により施設の耐久性・安全性を評価して、適正な管理を行う。万一の事故・事件・災害に遭遇したときには、損害を最小限にとどめ早急な対応を行う。 <p>④耐震化の実施方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 耐震化が義務付けられた施設の対応は全て完了しているが、今後の耐震基準の見直し等には適宜対応する。 <p>⑤長寿命化の実施方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 診断と改善に重点を置いた総合的かつ計画的な管理に基づいた予防保全によって公共施設等の長期使用を図る。 ● 施設の長寿命化を行う場合、使用目標年数を 75 年とする。 <p>⑥集約化や複合化の実施方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 公共施設の集約化や複合化を実施する際は、施設の機能を維持しつつ、総量を圧縮するという考え方を基本として検討を行う。 ● 同一または類似の機能を有する施設については、その施設の利用状況や稼働率、市民ニーズの状況等を総合的に検証し、集約化の検討を進める。 ● 機能の異なる施設については、総合的な検証に加えて、異なるサービスを同一敷地内で行うことでの相乗効果や、利用者の利便性向上等の視点から複合化の検討を進める。 ● 指定避難所となっている施設については、主たる目的の機能の維持と併せて検討する。
<p>■公営住宅に関する管理方針</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 令和 3 年 3 月現在において市が管理する市営住宅は 307 戸であり、「古賀市公営住宅等長寿命化計画」により適正な維持管理を進めていくが、耐用年数を迎えるものについては、用途廃止や国が検討している民間住宅等の活用手法について検討する。

4. 第2期古賀市地域福祉計画（平成31年度～令和5年度）

本計画は、社会福祉法第107条の規定に基づき、地域福祉推進の主体である地域住民等の参加を得ながら地域生活課題を明らかにし、その解決に向けた施策や体制などに取り組むための総括的な計画として策定されている。

計画の概要は以下の通りである。

<基本理念> こまったときはお互いさま、たより合えるまち		
--	--	--

基本目標	基本方針	具体的な取組
I 啓発 ～意識づくり～	1. 地域福祉意識の向上	①地域生活課題の共有 ②人権意識の高揚
II 環境 ～居場所づくり～	1. 拠点施設の活用	①拠点施設における地域福祉活動の推進
	2. 安心・安全な体制づくりの構築	①権利擁護体制の構築 ②災害に備えた地域づくり ③見守り活動の充実
	3. 福祉サービスの充実	①福祉サービスの利用促進 ②地域における公益的な取組の推進
III 連携 ～つながりづくり～	1. 地域住民等における相互の連携	①連携体制の構築
	2. 包括的な相談支援体制の構築	①多機関の協働による支援

5. 第8期介護保険事業計画・第9次高齢者保健福祉計画（令和3年度～令和5年度）

本計画は、介護保険制度に係る事業計画である「介護保険事業計画」と、全ての高齢者を対象とした保健福祉に関する総合的な計画である「高齢者福祉計画」を一体的に策定している。

計画の概要は以下の通りである。

<基本理念> 住み慣れた地域でともに支えあい、最期まで安心して暮らせるまちづくり		
--	--	--

基本目標	基本方針	取組の柱
1. みんなで支え合う地域づくりをしよう	1. 地域支え合い体制の構築	①地域での多様な主体による支援の推進 ②地域のつどいの場の充実 ③健康づくりと介護予防の一体的な推進
2. 住み慣れた地域で最期までくらしたい	2. 相談支援の推進	④地域包括支援センターの体制強化 ⑤包括的な相談支援体制の構築
	3. 認知症施策の推進	⑥認知症の理解促進 ⑦認知症の人との共生と予防の推進
	4. 地域での生活を支える医療・介護・福祉サービスの整備	⑧在宅医療・介護連携の推進 ⑨介護サービスの適正な運用 ⑩在宅生活の継続支援 ⑪福祉サービスの実施

6. 第4期古賀市障がい者基本計画（令和3年度～令和8年度）

本計画は、障がい者基本法第11条第3項に定める「市町村障がい者計画」として、古賀市における障がい者施策の基本方針や推進の方向性を定めている。

計画の概要は以下の通りである。

<p><基本理念> 住み慣れた地域で生きがいを持って生活していくために、障がいのある人もない人も誰もが相互に人格と個性を尊重し支え合う共生社会の実現</p>
--

基本方針1	障がいの理解促進と権利擁護の推進
<p>基本施策 1. 障がいの理解促進と権利擁護の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 障がいの理解促進と障がいを理由とする差別解消の推進 (2) 行政等における配慮の充実 (3) 成年後見制度等の権利擁護事業の利用支援 (4) 障がいのある人への虐待の防止 	
基本方針2	安心・安全な地域生活の実現
<p>基本施策 1. 地域生活の支援の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 障がい福祉サービス等の充実と質の向上 (2) 意思決定・意思疎通支援の充実 (3) 保健・医療の充実 (4) 地域における支援体制づくり <p>基本施策 2. 障がいのある子どもへの支援</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 障がいの早期発見・早期支援 (2) インクルーシブ教育の推進 (3) 障がいのある子どもの支援体制の充実 <p>基本施策 3. 安心・安全な環境づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 防災・災害時の支援体制の充実 (2) 防犯対策や消費者トラブル防止の推進 (3) 障がいのある人に配慮したまちづくり 「福岡県福祉のまちづくり条例」等に基づき、障がいのある人に配慮したまちづくりの推進 ・障がいのある人に配慮した道路その他公共施設の整備 <p>基本施策 4. 相談支援体制の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) ニーズに応じた相談支援の提供 (2) 包括的な相談支援体制の構築 	
基本方針3	社会参加の促進
<p>基本施策 1. 雇用・就労の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 障がい者雇用の促進 (2) 総合的な就労支援 (3) 福祉的就労の充実 <p>基本施策 2. 交流活動及び文化芸術活動・スポーツ等の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 交流活動の促進 (2) 文化芸術活動・スポーツの促進 (3) 読書環境の整備 	

第2章. 市営住宅の現状

2-1. 市営住宅の概要

1. 市営住宅の立地状況

古賀市の市営住宅は、令和5年7月31日現在、6団地15棟、管理戸数307戸となっている。
この他の公営住宅として、県営住宅が2団地22棟、管理戸数388戸立地している。

表 市営住宅一覧

団地名	棟数	管理戸数	構造	建設年度	間取り	住戸面積	敷地面積
花見団地	2棟	60戸	中耐5階	S47, S48	3DK	41.0 m ² , 45.0 m ²	5,411 m ²
千鳥団地	4棟	90戸	中耐5階	S52~S55	3DK	56.9 m ²	5,523 m ²
鹿部団地	2棟	10戸	簡耐2階	S56	3K	63.1 m ²	758 m ²
庄団地	3棟	50戸	中耐3階 中耐4階	S62, H2, H3	3DK	62.9 m ² , 57.9 m ²	4,297 m ²
平田団地	2棟	48戸	中耐3階	H14, H15	2DK	54.8 m ²	5,526 m ²
					3DK	67.3~69.5 m ²	
林田団地	2棟	49戸	中耐5階 中耐4階	H17, H19	2DK	55.3 m ²	4,552 m ²
					3DK	70.2 m ²	
計	15棟	307戸					

資料：古賀市管財課

表 県営住宅一覧

団地名	棟数	管理戸数	構造	建設年度	間取り
東浜山団地	14棟	206戸	中耐3~5階	S58~S60	2LDK, 3DK
さや団地	8棟	182戸	中耐4~7階	H4, H5	2DK, 3LDK
計	22棟	388戸			

資料：福岡県ホームページ

次頁以降に、団地位置図、団地・住棟毎の現状（団地カルテ）を示す。

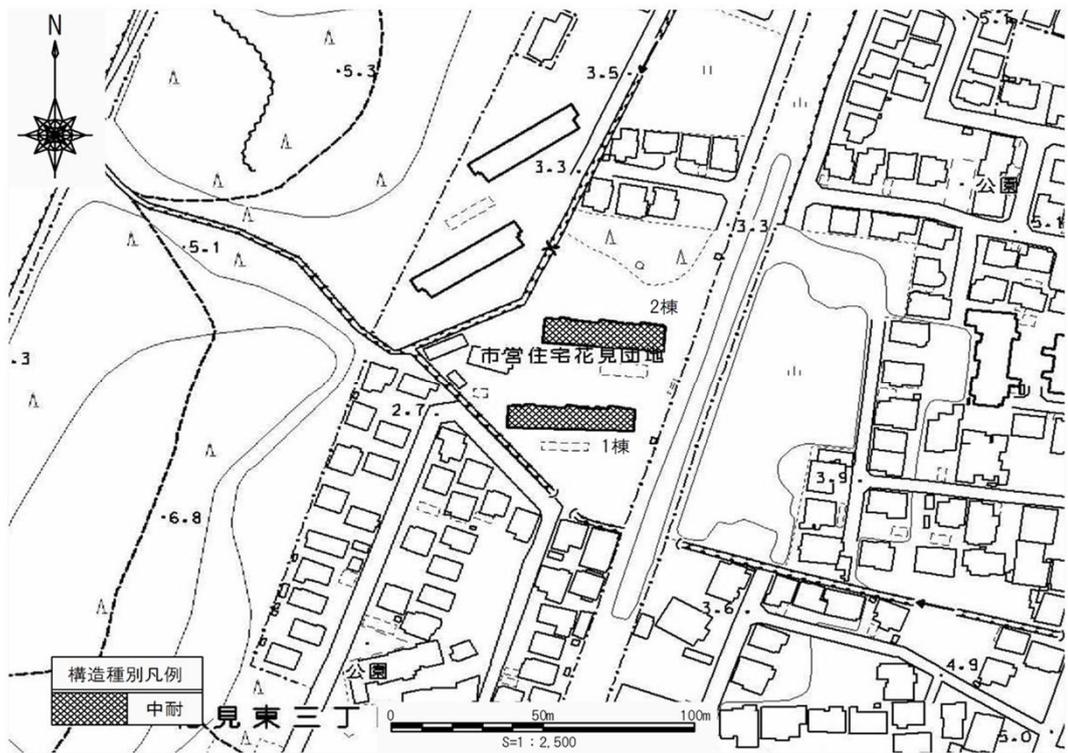


				基準年度	2023年度			
団地名		花見団地		管理戸数	60戸	管理棟数	2棟	
敷地概要	所在地	古賀市花見東3丁目6番						
	用途地域	第1中高層住居専用地域						
	敷地面積	5,411㎡	法定建ぺい率(%) /容積率(%)		60/200			
	その他指定区域	DID地区		接道幅員		6.0m		
災害危険区域等	土砂災害警戒区域		外	土砂災害特別警戒区域		外		
	洪水浸水想定区域(0.5m以上)		外	高潮浸水想定区域(0.5m以上)		0.5~3m		
	津波被害警戒区域		外	-		-		
建物現況	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	管理戸数	築年数	残耐用年数
	1棟	S47	中耐	5	3DK	30戸	51年	24年
	2棟	S48	中耐	5	3DK	30戸	50年	25年
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
住戸現況	1棟	住戸タイプ	3DK	-	-	-	-	-
		住戸面積	41.0㎡	-	-	-	-	-
	2棟	住戸タイプ	3DK	-	-	-	-	-
		住戸面積	45.0㎡	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	
	-	-	-	-	-	-	-	
住戸改善履歴				環境改善履歴				
H11 給排水改修工事(単費) H16 排水設備改修工事(単費) H20 火災警報器設置工事(補助) H22 1棟、2棟屋上防水改修工事(単費) H27 敷地内舗装工事 R3 1棟外壁改修・屋上防水工事 R4 2棟外壁等改修・屋上防水工事								
入居状況	入居戸数	51戸		入居率	85.0%			
	入居人数	108人		平均世帯人数	2.12人/世帯			
	収入超過世帯数 (裁量世帯除く)	3世帯		空家戸数	9戸			
	高齢者がいる世帯数	32世帯		うち政策空家戸数	0戸			
	過去5年間 年平均応募件数	1.60件/年		平均応募率	0.18			

*平均応募率=過去5年間の年平均応募数/(空家戸数-政策空家戸数)

団地名		花見団地						
建物の 2方向耐震 避難性	住棟番号	建築年度	構造	階数	建設年度 での評価	簡易耐震 診断結果	耐震性評価	2方向避難
	1棟	S47	中耐	5	×	○	○	○
	2棟	S48	中耐	5	×	○	○	○
	-	-	-	-	-	-	-	-
居住性	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
	○	○	×	○	○	×	地上	LP
	排水	し尿処理	ゴミ置場	火災報知器	エレベーター	街灯	火災警報器	3箇所給湯
	公共下水	公共下水	○	○	×	○	○	×

配置図



現地写真

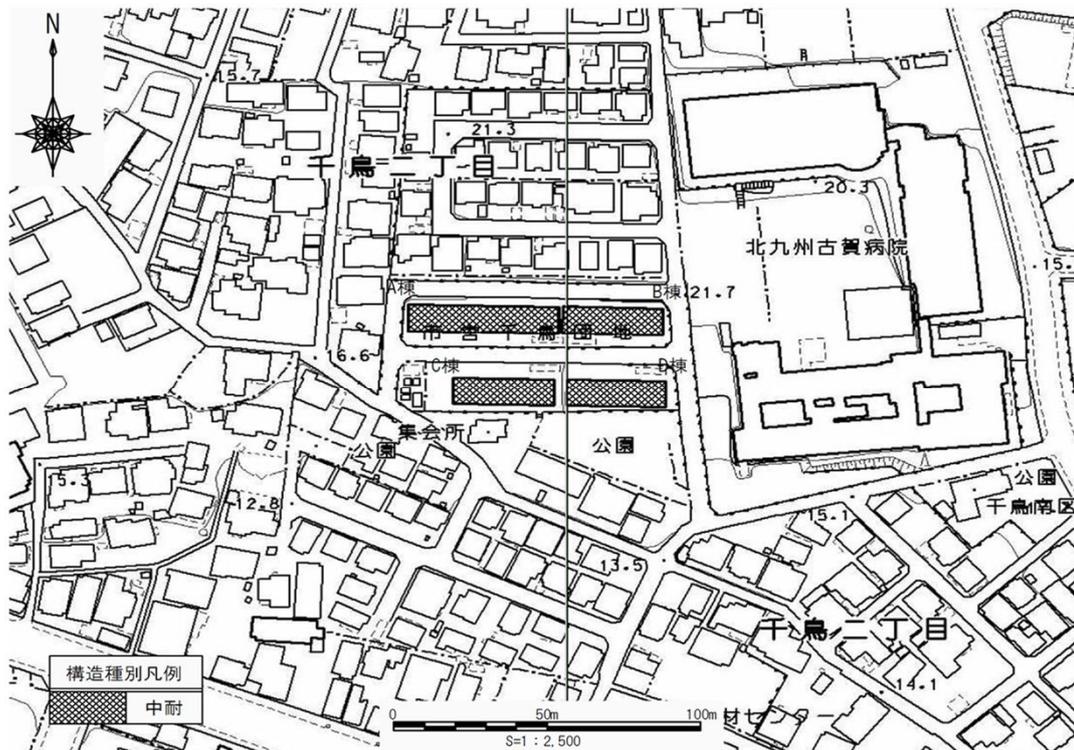


					基準年度	2023年度		
団地名		千鳥団地		管理戸数	90戸	管理棟数	4棟	
敷地概要	所在地	古賀市千鳥2丁目18番						
	用途地域	第1種住居地域						
	敷地面積	5,523㎡	法定建ぺい率(%) /容積率(%)		60/200			
	その他指定区域	DID地区		接道幅員		6.0m		
災害危険区域等	土砂災害警戒区域		外	土砂災害特別警戒区域		外		
	洪水浸水想定区域(0.5m以上)		外	高潮浸水想定区域(0.5m以上)		外		
	津波被害警戒区域		外	-		-		
建物現況	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	管理戸数	築年数	残耐用年数
	A棟	S52	中耐	5	3DK	30戸	46年	29年
	B棟	S53	中耐	5	3DK	20戸	45年	30年
	C棟	S54	中耐	5	3DK	20戸	44年	31年
	D棟	S55	中耐	5	3DK	20戸	43年	32年
住戸現況	A棟	住戸タイプ	3DK	-	-	-	-	-
		住戸面積	56.9㎡	-	-	-	-	-
	B棟	住戸タイプ	3DK	-	-	-	-	-
		住戸面積	56.9㎡	-	-	-	-	-
	C棟	住戸タイプ	3DK	-	-	-	-	-
		住戸面積	56.9㎡	-	-	-	-	-
D棟	住戸タイプ	3DK	-	-	-	-	-	
	住戸面積	56.9㎡	-	-	-	-	-	
住戸改善履歴					環境改善履歴			
H7 第2ポンプ取替工事(単費) H8 C・D棟揚水ポンプ取替工事(単費) H10 A・B棟外壁塗装工事(単費) H11 C・D棟外壁改修工事(単費) H14 給排水施設改修工事(単費) H15 給排水施設改修工事(単費) H20 火災警報器設置工事(補助) H23 A・B・C・D棟屋上防水改修工事(単費) H28 ガス埋設管改修工事								
入居状況	入居戸数	68戸		入居率	75.6%			
	入居人数	136人		平均世帯人数	2.00人/世帯			
	収入超過世帯数 (裁量世帯除く)	7世帯		空家戸数	22戸			
	高齢者がいる世帯数	32世帯		うち政策空家戸数	1戸			
	過去5年間 年平均応募件数	4.40件/年		平均応募率	0.21			

*平均応募率=過去5年間の年平均応募数/(空家戸数-政策空家戸数)

団地名		千鳥団地						
建物 2方 向耐 震難 性	住棟番号	建築年度	構造	階数	建設年度 での評価	簡易耐震 診断結果	耐震性評価	2方向避難
	A棟	S52	中耐	5	×	○	○	○
	B棟	S53	中耐	5	×	○	○	○
	C棟	S54	中耐	5	×	○	○	○
	D棟	S55	中耐	5	×	○	○	○
居住 性	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
	○	○	×	○	○	○	地上+高置	LP
	排水	し尿処理	ゴミ置場	火災報知器	エレベ-タ-	街灯	火災警報器	3箇所給湯
	公共下水	公共下水	×	○	×	○	○	×

配置図



現地写真

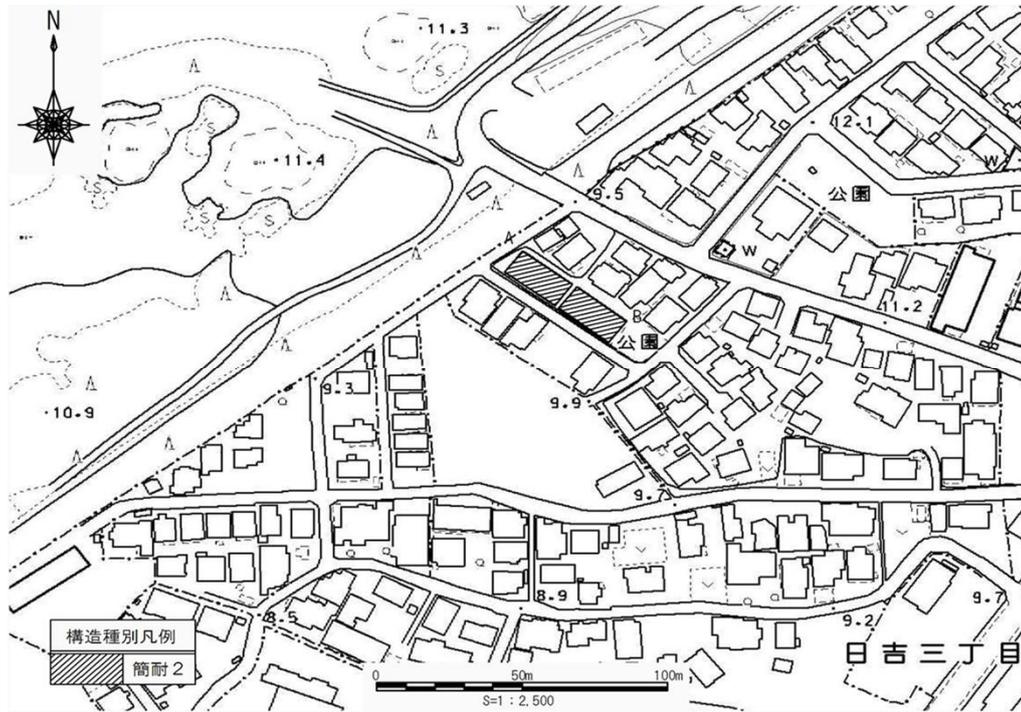


				基準年度	2023年度			
団地名		鹿部団地		管理戸数	10戸	管理棟数	2棟	
敷地概要	所在地	古賀市日吉3丁目27番						
	用途地域	第1種住居地域						
	敷地面積	758㎡		法定建ぺい率(%) /容積率(%)		60/200		
	その他指定区域	DID地区		接道幅員		3.8m		
災害危険区域等	土砂災害警戒区域		外	土砂災害特別警戒区域		外		
	洪水浸水想定区域(0.5m以上)		外	高潮浸水想定区域(0.5m以上)		外		
	津波被害警戒区域		外	-		-		
建物現況	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	管理戸数	築年数	残耐用年数
	A棟	S56	簡二	2	3K	5戸	42年	3年
	B棟	S56	簡二	2	3K	5戸	42年	3年
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
住戸現況	A棟	住戸タイプ	3K	-	-	-	-	-
		住戸面積	63.1㎡	-	-	-	-	-
	B棟	住戸タイプ	3K	-	-	-	-	-
		住戸面積	63.1㎡	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	
	-	-	-	-	-	-	-	
住戸改善履歴				環境改善履歴				
H12 外壁改修工事(単費) H20 火災警報器設置工事(補助) H23 屋上補修工事(単費)								
入居状況	入居戸数	9戸		入居率	90.0%			
	入居人数	13人		平均世帯人数	1.44人/世帯			
	収入超過世帯数 (裁量世帯除く)	1世帯		空家戸数	1戸			
	高齢者がいる世帯数	4世帯		うち政策空家戸数	0戸			
	過去5年間 年平均応募件数	0.60件/年		平均応募率	0.6			

*平均応募率=過去5年間の年平均応募数/(空家戸数-政策空家戸数)

団地名		鹿部団地						
建物 2 方 向 耐 震 難 性	住棟番号	建築年度	構造	階数	建設年度 での評価	簡易耐震 診断結果	耐震性評価	2方向避難
	A棟	S56	簡二	2	×	×	×	○
	B棟	S56	簡二	2	×	×	×	○
	-	-	-	-	-	-	-	-
居 住 性	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
	×	×	×	○	○	○	直接	LP
	排水	し尿処理	ゴミ置場	火災報知器	エレベーター	街灯	火災警報器	3箇所給湯
	公共下水	公共下水	×	×	×	○	○	×

配置図



現地写真

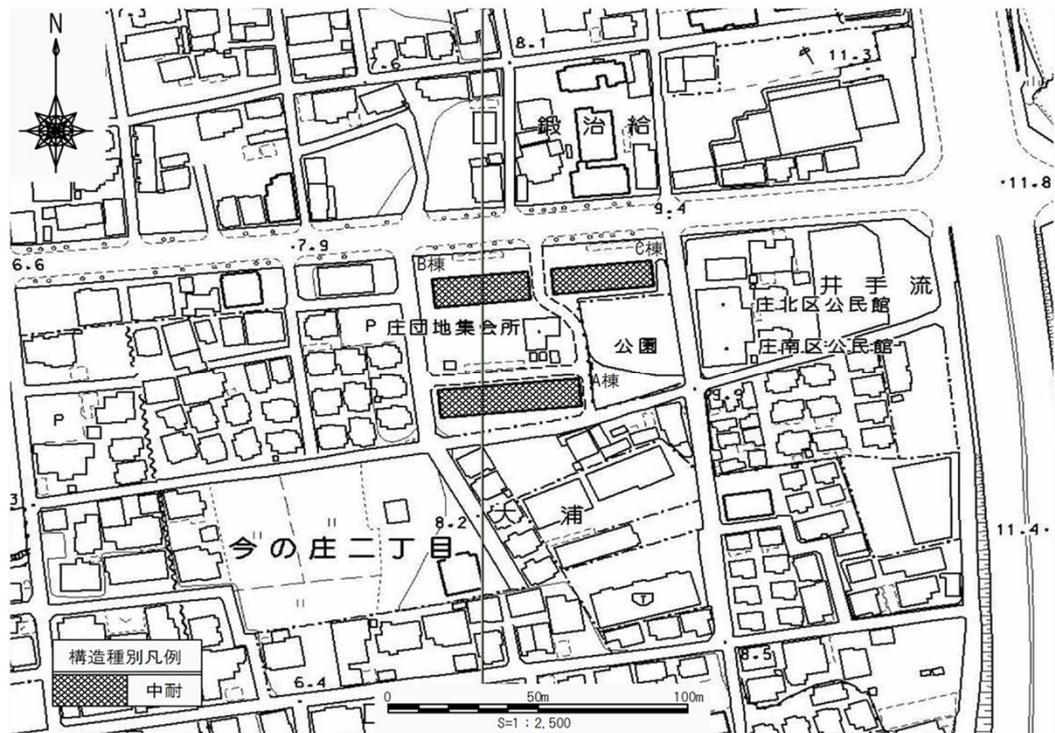


				基準年度	2023年度			
団地名		庄団地		管理戸数	50戸	管理棟数	3棟	
敷地概要	所在地	古賀市今の庄2丁目6番						
	用途地域	第1種住居地域						
	敷地面積	4,297㎡	法定建ぺい率(%) /容積率(%)		60/200			
	その他指定区域	DID地区		接道幅員		16.0m		
災害危険区域等	土砂災害警戒区域		外	土砂災害特別警戒区域		外		
	洪水浸水想定区域(0.5m以上)		0.5~3m	高潮浸水想定区域(0.5m以上)		外		
	津波被害警戒区域		外	-		-		
建物現況	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	管理戸数	築年数	残耐用年数
	A棟	S62	中耐	3	3DK	18戸	36年	39年
	B棟	H2	中耐	4	3DK	16戸	33年	42年
	C棟	H3	中耐	4	3DK	16戸	32年	43年
住戸現況	A棟	住戸タイプ	3DK	-	-	-	-	-
		住戸面積	62.9㎡	-	-	-	-	-
	B棟	住戸タイプ	3DK	-	-	-	-	-
		住戸面積	62.9㎡	-	-	-	-	-
	C棟	住戸タイプ	3DK	-	-	-	-	-
		住戸面積	57.9㎡	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	
住戸改善履歴				環境改善履歴				
H15 給排水施設改修工事(単費) H20 B棟揚水ポンプ取替工事(単費) H20 火災警報器設置工事(補助) H21 屋上防水工事(単費) H29 受水槽更新工事 R1 A棟外壁・屋上防水改修工事 R2 B・C棟外壁・屋上防水改修工事								
入居状況	入居戸数	46戸	入居率		92.0%			
	入居人数	95人	平均世帯人数		2.07人/世帯			
	収入超過世帯数 (裁量世帯除く)	5世帯	空家戸数		4戸			
	高齢者がいる世帯数	24世帯	うち政策空家戸数		0戸			
	過去5年間 年平均応募件数	8.40件/年	平均応募率		2.1			

*平均応募率=過去5年間の年平均応募数/(空家戸数-政策空家戸数)

団地名		庄団地						
建物 2方 向耐 震難 性	住棟番号	建築年度	構造	階数	建設年度 での評価	簡易耐震 診断結果	耐震性評価	2方向避難
	A棟	S62	中耐	3	○	-	○	○
	B棟	H2	中耐	4	○	-	○	○
	C棟	H3	中耐	4	○	-	○	○
-	-	-	-	-	-	-	-	-
居住 性	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
	○	○	×	○	○	○	地上+高置	LP
	排水	し尿処理	ゴミ置場	火災報知器	エレベーター	街灯	火災警報器	3箇所給湯
	公共下水	公共下水	○	×	×	○	○	×

配置図



現地写真

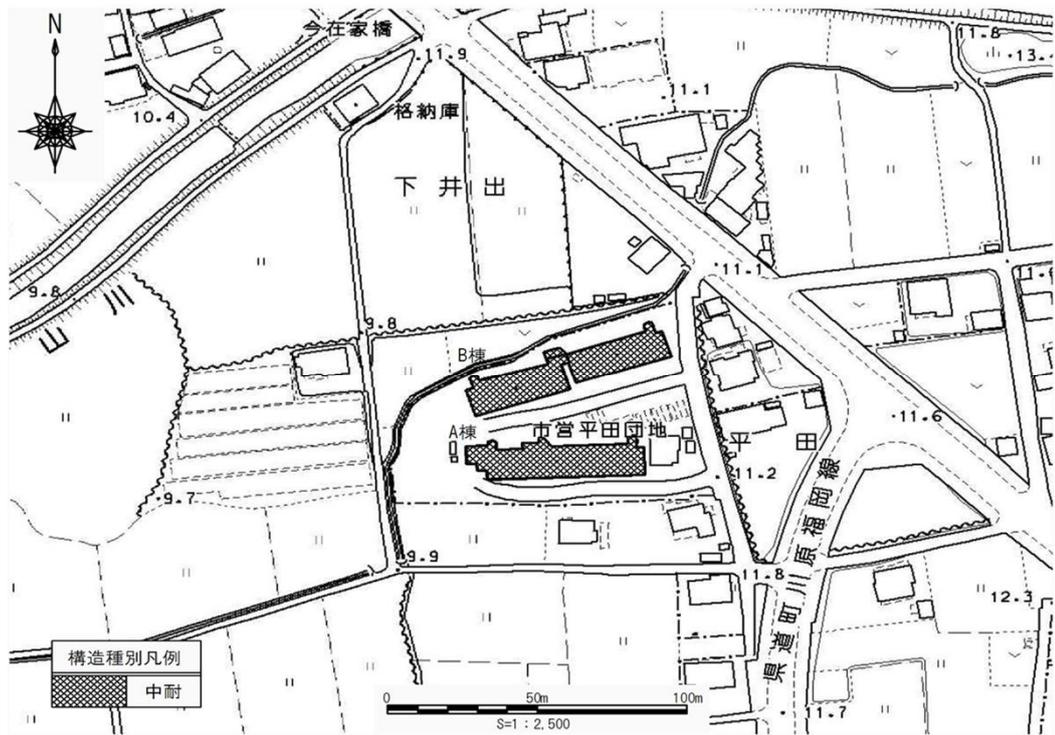


				基準年度	2023年度			
団地名		平田団地		管理戸数	48戸	管理棟数	2棟	
敷地概要	所在地	古賀市青柳町1236番地						
	用途地域	-						
	敷地面積	5,526㎡		法定建ぺい率(%) /容積率(%)		60/200		
	その他指定区域	市街化調整区域		接道幅員		6.0m		
災害危険区域等	土砂災害警戒区域		外	土砂災害特別警戒区域		外		
	洪水浸水想定区域(0.5m以上)		外	高潮浸水想定区域(0.5m以上)		外		
	津波被害警戒区域		外	-		-		
建物現況	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	管理戸数	築年数	残耐用年数
	A棟	H14	中耐	3	2DK,3DK	22戸	21年	54年
	B棟	H15	中耐	3	2DK,3DK	26戸	20年	55年
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
住戸現況	A棟	住戸タイプ	2DK	3DK	3DK	3DK	3DK	3DK
		住戸面積	54.8㎡	67.3㎡	68.7㎡	68.8㎡	69.1㎡	69.5㎡
	B棟	住戸タイプ	2DK	3DK	3DK	3DK	-	-
		住戸面積	54.8㎡	67.3㎡	69.1㎡	69.5㎡	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-
住戸改善履歴				環境改善履歴				
H20 火災警報器設置工事(補助) H28 B棟外壁改修工事 H29 A棟外壁改修工事 R5 A・B棟屋上防水改修工事								
入居状況	入居戸数	47戸		入居率	97.9%			
	入居人数	89人		平均世帯人数	1.89人/世帯			
	収入超過世帯数 (裁量世帯除く)	1世帯		空家戸数	1戸			
	高齢者がいる世帯数	33世帯		うち政策空家戸数	0戸			
	過去5年間 年平均応募件数	30.80件/年		平均応募率	30.8			

*平均応募率=過去5年間の年平均応募数/(空家戸数-政策空家戸数)

団地名		平田団地						
建物 2方 向耐 震難 性	住棟番号	建築年度	構造	階数	建設年度 での評価	簡易耐震 診断結果	耐震性評価	2方向避難
	A棟	H14	中耐	3	○	-	○	○
	B棟	H15	中耐	3	○	-	○	○
	-	-	-	-	-	-	-	-
居住 性	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
	○	○	○	○	×	○	地上	LP
	排水	し尿処理	ゴミ置場	火災報知器	エレベーター	街灯	火災警報器	3箇所給湯
	公共下水	公共下水	○	○	○	○	○	○

配置図



現地写真

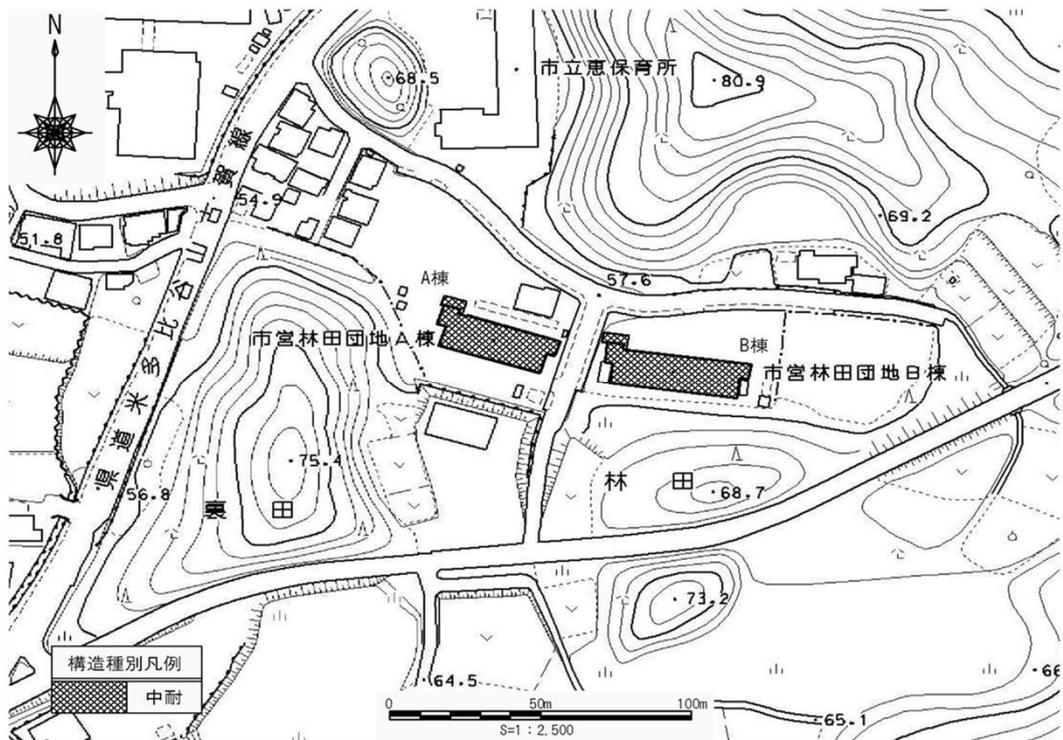


				基準年度	2023年度			
団地名		林田団地		管理戸数	49戸	管理棟数	2棟	
敷地概要	所在地	古賀市米多比1307番地の1						
	用途地域	-						
	敷地面積	4,552㎡		法定建ぺい率(%) /容積率(%)		60/200		
	その他指定区域	準都市計画区域		接道幅員		7.8m		
災害危険区域等	土砂災害警戒区域		外	土砂災害特別警戒区域		外		
	洪水浸水想定区域(0.5m以上)		外	高潮浸水想定区域(0.5m以上)		外		
	津波被害警戒区域		外	-		-		
建物現況	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	管理戸数	築年数	残耐用年数
	A棟	H17	中耐	5	2DK,3DK	25戸	18年	57年
	B棟	H19	中耐	4	2DK,3DK	24戸	16年	59年
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
住戸現況	A棟	住戸タイプ	2DK	3DK	-	-	-	-
		住戸面積	55.3㎡	70.2㎡	-	-	-	-
	B棟	住戸タイプ	2DK	3DK	-	-	-	-
		住戸面積	55.3㎡	70.2㎡	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-
住戸改善履歴				環境改善履歴				
H20 A棟火災警報器設置工事(補助) H29 排水設備工事 H30 A・B棟外壁改修工事								
入居状況	入居戸数	47戸		入居率	95.9%			
	入居人数	112人		平均世帯人数	2.38人/世帯			
	収入超過世帯数 (裁量世帯除く)	4世帯		空家戸数	2戸			
	高齢者がいる世帯数	23世帯		うち政策空家戸数	0戸			
	過去5年間 年平均応募件数	10.80件/年		平均応募率	5.4			

*平均応募率=過去5年間の年平均応募数/(空家戸数-政策空家戸数)

団地名		林田団地						
建物 2方 向耐 震難 性	住棟番号	建築年度	構造	階数	建設年度 での評価	簡易耐震 診断結果	耐震性評価	2方向避難
	A棟	H17	中耐	5	○	-	○	○
	B棟	H19	中耐	4	○	-	○	○
	-	-	-	-	-	-	-	-
居住 性	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
	○	○	○	○	×	○	井戸+受水槽	LP
	排水	し尿処理	ゴミ置場	火災報知器	エレベ-タ-	街灯	火災警報器	3箇所給湯
	公共下水	公共下水	○	○	○	○	○	○

配置図



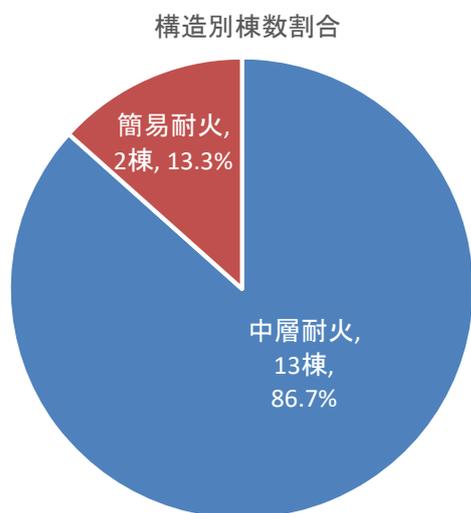
現地写真



2. 市営住宅の現状

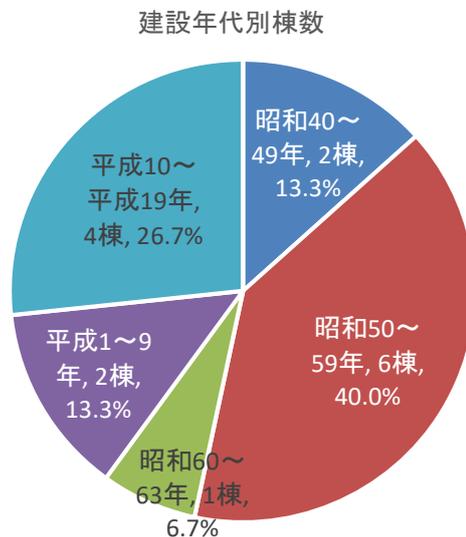
(1) 構造別棟数

構造別棟数は、耐火構造が13棟、簡易耐火構造2棟であり、耐火構造が全体の86.7%を占めている。



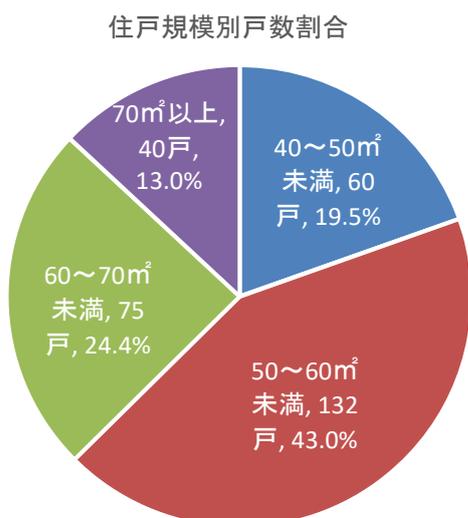
(2) 建設年代別棟数

建設年代別棟数は、昭和50年代が6棟で最も多く、次いで平成10年代が4棟、昭和40年代及び平成1年代が2棟、昭和60年～63年代が1棟と続いている。



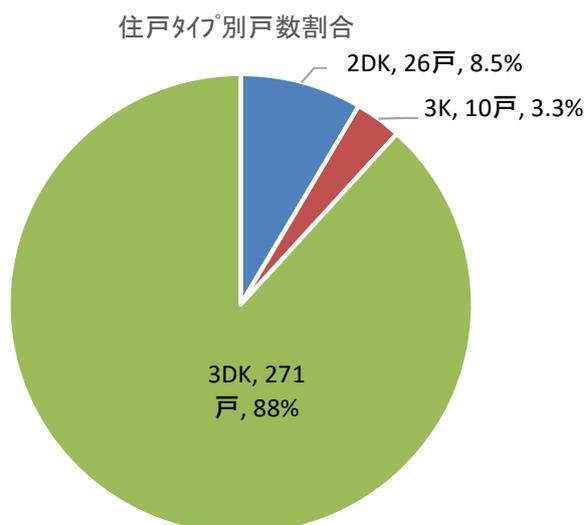
(3) 住戸規模別戸数

住戸規模別戸数は、50～60㎡が132戸と最も多く、次いで、60～70㎡が75戸、40～50㎡が60戸、70㎡以上が40戸の順で続いている。



(4) 住戸タイプ別戸数

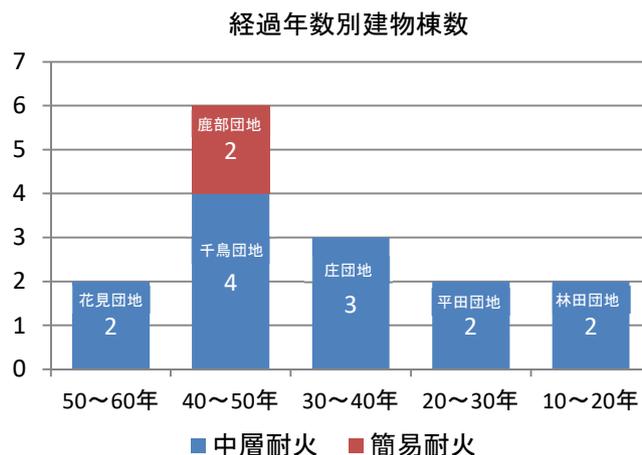
住戸タイプ別戸数は、3DKが271戸と最も多く、次いで2DKが26戸、3Kが10戸の順で続いている。



(5) 建設後の経過年数

建設後の経過年数別住棟数は、40年から50年が6棟と最も多く、次いで、30年から40年が3棟の順となっており、建設後40年以上経過している住棟が8棟あり、全15棟の半数を超えている。

40年以上経過しているのは、花見団地、千鳥団地、鹿部団地の住棟であり、花見団地は50年以上経過している。



(6) 耐用年限到達状況

公営住宅の耐用年限は公営住宅法施行令において、耐火構造70年、準耐火構造（簡易耐火2階：鹿部団地）45年と規定されているが、古賀市公共施設等総合管理計画において、建築物の長寿命化を図る場合の使用目標年数を75年と定めていることから、耐火構造住棟の耐用年限は75年とする。簡易耐火2階については公営住宅法施行令に準拠し、45年とする。（以下同じ）

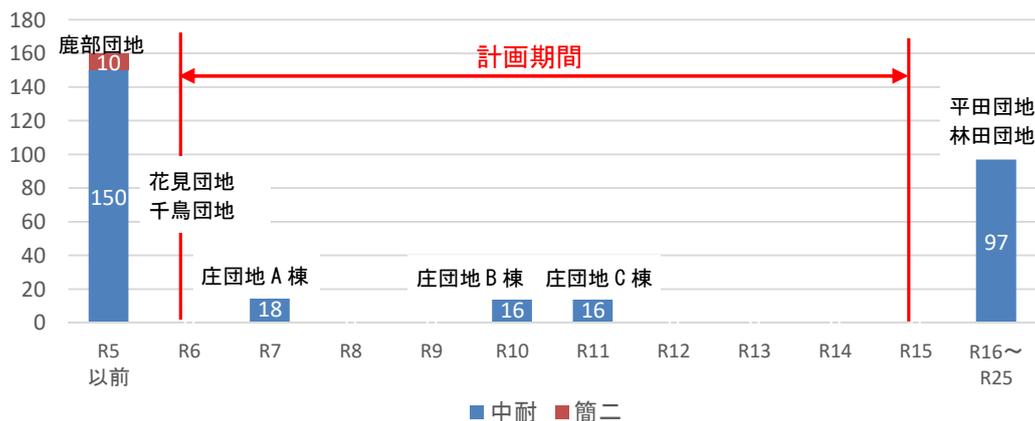
現時点で耐用年限に到達している住棟はないが、鹿部団地（簡易耐火2階）については計画期間内の令和8年度に耐用年限に到達する。

計画期間以降では、花見団地が令和29年度～令和30年度に、千鳥団地が令和35年～令和37年度に耐用年限に到達する。



現時点（令和5年度）で耐用年限の1/2に到達しているのは、花見団地、千鳥団地、鹿部団地の計160戸である。計画期間内には庄団地50戸が到達する。

耐用年限1/2到達年及び戸数



(7) 改善事業の実施状況

平成7年以降の市営住宅の改善事業の実施状況は以下のとおりとなっている。

表 改善事業の実施実績

団地名	実施年度	改善内容
花見団地	H11	給排水改修工事 (単費)
	H16	排水設備改修工事 (単費)
	H20	火災警報器設置工事 (補助)
	H22	1棟、2棟屋上防水改修工事 (単費)
	H27	敷地内舗装工事
	R3	1棟外壁改修・屋上防水工事
	R4	2棟外壁改修・屋上防水工事
千鳥団地	H7	第2ポンプ取替工事 (単費)
	H8	C・D棟揚水ポンプ取替工事 (単費)
	H10	A・B棟外壁塗装工事 (単費)
	H11	C・D棟外壁改修工事 (単費)
	H14	給排水施設改修工事 (単費)
	H15	給排水施設改修工事 (単費)
	H20	火災警報器設置工事 (補助)
	H23	A・B・C・D棟屋上防水改修工事 (単費)
H28	ガス埋設管改修工事	
鹿部団地	H12	外壁改修工事 (単費)
	H20	火災警報器設置工事 (補助)
	H23	屋上補修工事 (単費)
庄団地	H15	給排水施設改修工事 (単費)
	H20	B棟揚水ポンプ取替工事 (単費)
	H20	火災警報器設置工事 (補助)
	H21	屋上防水工事 (単費)
	H29	受水槽更新工事
	R1	A棟外壁等改修・屋上防水工事
	R2	B・C棟外壁改修・屋上防水工事
平田団地	H20	火災警報器設置工事 (補助)
	H28	B棟外壁改修工事
	H29	A棟外壁改修工事
	R5	A・B棟屋上防水改修工事
林田団地	H20	A棟火災警報器設置工事 (補助)
	H29	排水設備工事
	H30	A・B棟外壁改修工事

資料：古賀市管財課

3. 市営住宅の入居世帯の状況

(1) 入居状況

市営住宅の入居状況は、全管理戸数 307 戸に対し現入居戸数は 268 戸であり、入居率は 87.3% となっている。

団地別にみると、千鳥団地の入居率が 75.6%と他団地と比較して低い。

空家戸数は 39 戸であるが、平成 25 年（概ね 10 年前）の 8 戸から大きく増加し、特に千鳥団地の増加幅が大きい。

表 市営住宅の入居状況

団地名	管理戸数	入居戸数	入居率	空家戸数	うち 政策空家戸数	平成 25 年 空家戸数
花見団地	60	51	85.0%	9	0	4
千鳥団地	90	68	75.6%	22	1	2
鹿部団地	10	9	90.0%	1	0	0
庄団地	50	46	92.0%	4	0	1
平田団地	48	47	97.9%	1	0	1
林田団地	49	47	95.9%	2	0	0
合計	307	268	87.3%	39	1	8

*令和 5 年 7 月 31 日現在
資料：古賀市管財課

(2) 市営住宅の応募・入居状況

過去 5 年間の年平均募応募数は、市営住宅全体では 56.6 件/年あり、そのうち平田団地が 30.8 件/年と全体の半数以上を占めている。

一方、入居数は全体で 8.2 件/年と低い状況にあり、応募数から入居数を引いた待機数は 48.4 件/年発生していることになる。

過去5年間の平均応募数、入居数

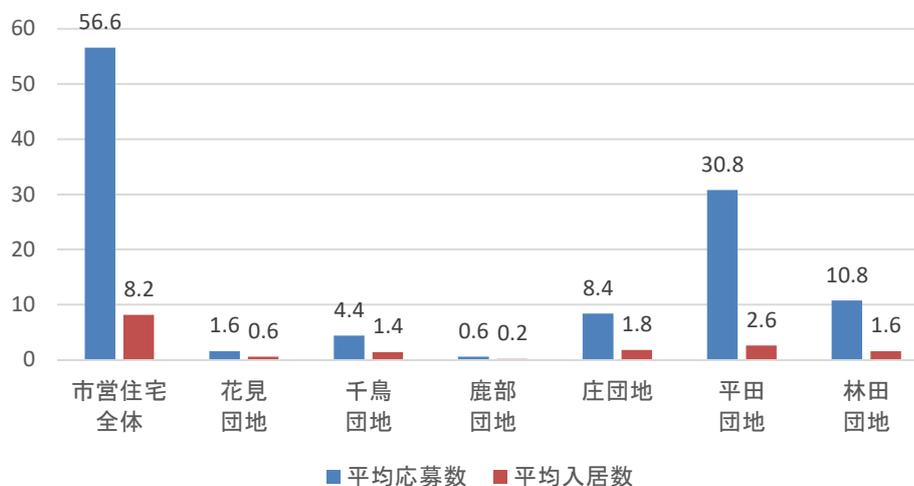


表 過去5年間の応募数、入居数

団地名	平成30年		平成31年		令和2年		令和3年		令和4年		応募 総数	入居 総数
	応募	入居	応募	入居	応募	入居	応募	入居	応募	入居		
花見団地	2	1	3	1	1	0	2	1	0	0	8	3
千鳥団地	5	1	10	1	3	2	0	0	4	3	22	7
鹿部団地	1	1	0	0	0	0	0	0	2	0	3	1
庄団地	3	1	9	1	9	1	10	3	11	3	42	9
平田団地	28	3	26	3	36	2	33	4	31	1	154	13
林田団地	12	1	10	3	11	0	11	2	10	2	54	8
合計	51	8	58	9	60	5	56	10	58	9	283	41

資料：古賀市管財課

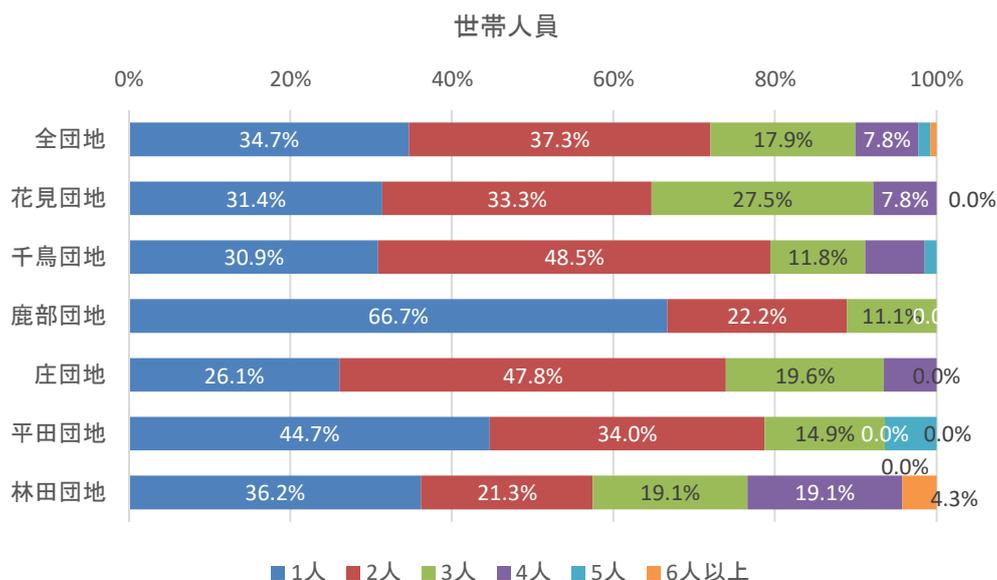
古賀市では市営住宅への入居者の公募にあたり、各団地の入居案内待機者として募集を行っており、希望する団地に空家がなくとも申込みを受付ける形をとっている。

そのため、築年数が浅く、単身入居可能な住戸がある平田団地・林田団地は空き待ちの状態での申し込みが集中し、空家が多く存在する花見・千鳥への応募がほとんどないことから、待機と空家が同時に発生しており、需要数に対する供給数が極端に逼迫しているとは言えない状況である。

(3) 世帯人員

市営住宅全体では、2人世帯の占める割合が37.3%と最も高く、次いで1人世帯34.7%となっており、1人世帯、2人世帯で全体の72.0%を占める。

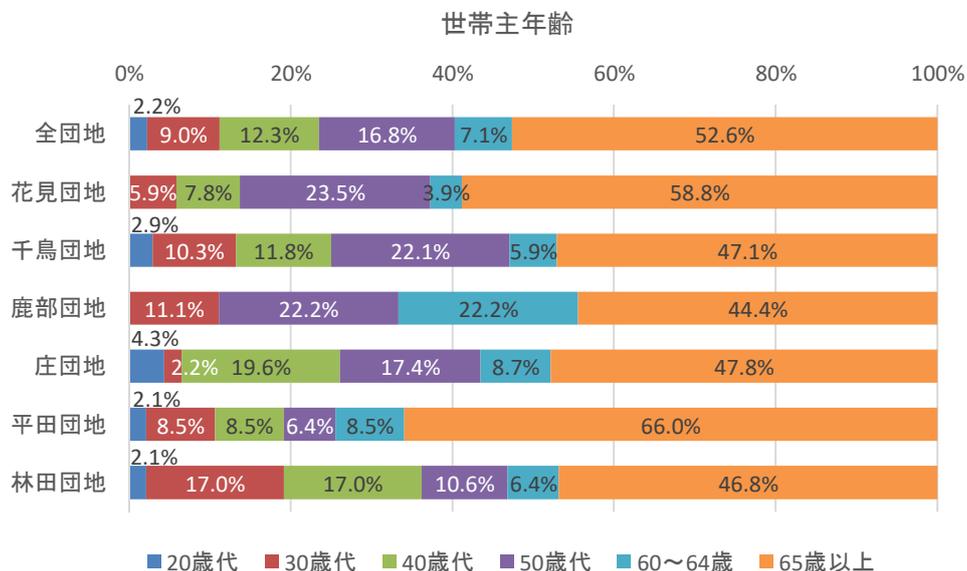
団地別にみると、鹿部団地、平田団地、林田団地は1人世帯の割合が最も高いが、平田団地、林田団地は単身入居が可能な住戸があることが要因であると思われる。



(4) 世帯主年齢

市営住宅全体では、65歳以上の占める割合が52.6%で最も高く、20歳代から30歳代の若年層は11.2%に過ぎない。

団地別でも同様の傾向にあるが、平田団地では65歳以上が66.0%と他団地と比較して特に高い。



(5) 高齢者がいる世帯

市営住宅全体では、高齢者がいる世帯率は43.3%となっている。団地別では、花見団地、庄団地と平田団地は高齢者がいる世帯の割合が、いない世帯の割合より高く、平田団地は70.2%と特に高い。

高齢者のみの世帯は、全入居世帯に対し34.3%となっており、団地別では平田団地が48.9%と特に高い。また、高齢者のみ世帯に対する高齢単身世帯の割合は全体で69.6%となっており、団地別では、鹿部団地と庄団地を除き、70%以上となっている。

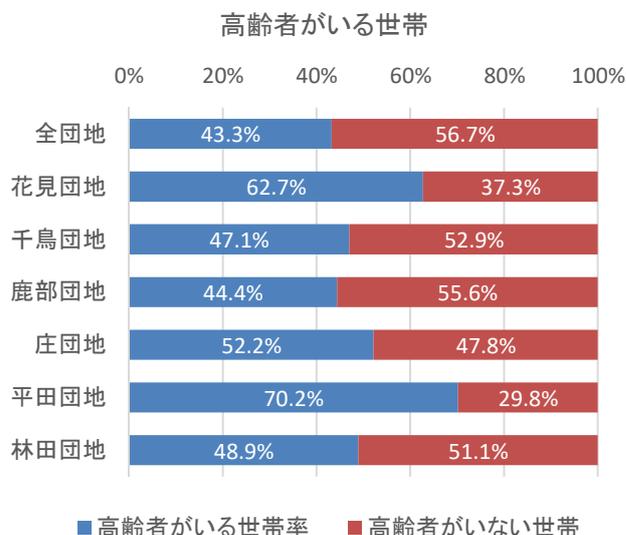


表 高齢者世帯の内訳

	高齢者のみ世帯		うち高齢単身世帯	
	世帯数	割合	世帯数	割合
全団地	92	34.3%	64	69.6%
花見団地	15	29.4%	11	73.3%
千鳥団地	18	26.5%	13	72.2%
鹿部団地	3	33.3%	2	66.7%
庄団地	16	34.8%	8	50.0%
平田団地	23	48.9%	18	78.3%
林田団地	17	36.2%	12	70.6%

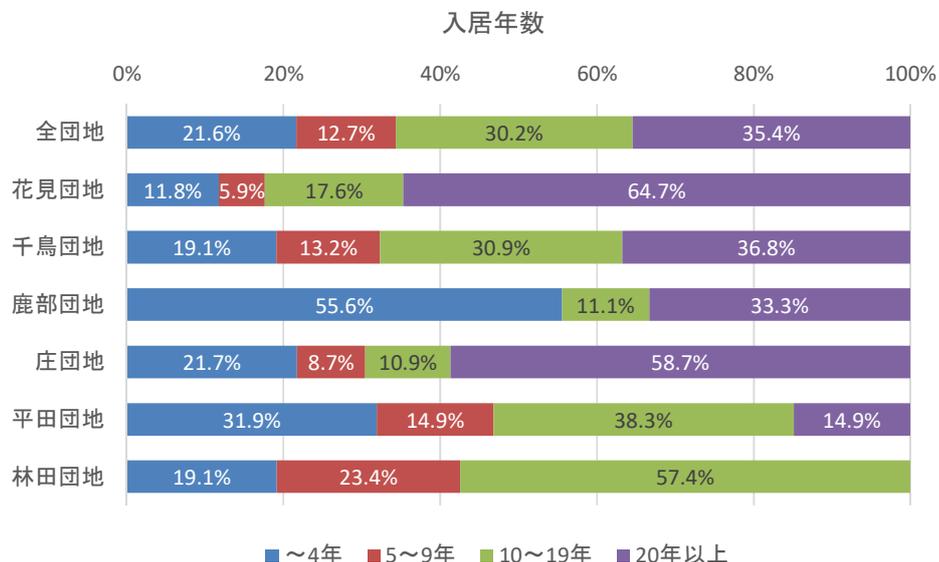
*高齢者のみ世帯割合：入居戸数に対する割合

*高齢単身世帯割合：高齢者のみ世帯数に対する割合

(6) 入居年数

市営住宅全体では20年以上が35.4%と最も高く、次いで10～19年が30.2%、5年未満が21.6%の順となっている。

団地別では、花見団地、庄団地で20年以上が特に高く、花見団地では64.7%を占める。一方で鹿部団地では4年未満の占める割合が55.6%と最も高い。



(7) 収入分位別世帯数

令和5年7月31日現在の市営住宅における政令月収別の世帯数は、収入分位25%以下の原則階級である世帯数は240世帯・89.6%となっている。

原則階級世帯に裁量世帯を加えた世帯数（公営住宅法で規定される入居資格を満たす世帯）は、247世帯・92.2%であり、収入超過世帯・高額所得世帯は21世帯・7.8%となっている。

表 市営住宅入居者の収入分位別世帯数

政令月収	収入分位	世帯数	構成比	備考
104,000円以下	0～10%	212	79.2%	原則世帯 240世帯
104,001～123,000円	10～15%	7	2.6%	
123,001～139,000円	15～20%	10	3.7%	
139,001～158,000円	20～25%	11	4.1%	
158,001～186,000円	25～32.5%	10	3.7%	裁量世帯 7世帯・2.6%
186,001～214,000円	32.5～40%	3	1.1%	
214,001～259,000円	40～50%	1	0.4%	収入超過世帯 21世帯・7.8% (うち高額所得世帯 4世帯・1.5%)
259,001円以上	50%～	14	5.2%	
総数		268	100.0%	

*令和5年7月31日現在
資料：古賀市管財課

*原則世帯：公営住宅法に定める政令月収が158,000円以下の世帯

*裁量世帯：政令月収が158,001円～214,000円の世帯で、古賀市営住宅条例第6条第2項に該当する高齢者、障がい者等がいる世帯

*高額所得世帯：市営住宅に引き続き5年以上入居し、政令月収が最近2年間引き続き313,000円を超える世帯

2-2. 市営住宅入居者の意向（アンケート調査）

市営住宅に居住されている方々を対象に、市営住宅ストック全般及び住宅固有の問題、市営住宅に関する今後のあり方を伺い、本計画策定にあたっての基礎資料とするため、アンケート調査を実施した。

1. アンケート調査の実施内容

（1）調査対象

市営住宅に入居する 264 世帯（令和 5 年 7 月 31 日現在）を対象とした。

（2）配布・回収方法、実施期間

- ①配布・回収方法：郵送による配布・回収とした。
- ②実施期間：令和 5 年 9 月 8 日～令和 5 年 9 月 25 日

（3）調査内容

①回答者の属性

- ・世帯主の年齢、世帯人数、世帯構成、65 歳以上の家族の有無

②現在住んでいる住宅について

- ・現在の住宅の居住年数、今後の居住意向
- ・住んでいる住宅、周辺環境の満足度

③現在住んでいる住宅に対する改善要望について

- ・建替や改善してほしいところがあるか
- ・改善してほしい項目
- ・建替を行う場合の時期、違う場所での建替となった場合の意向
- ・建替の際に重要と思われること
- ・改善や建替に伴う家賃上昇に対する意向

④今後の市営住宅に関する政策について

（4）回収結果

回収数は 173 通で、回収率 65.5%であった。団地別の回収率は以下の通りである。

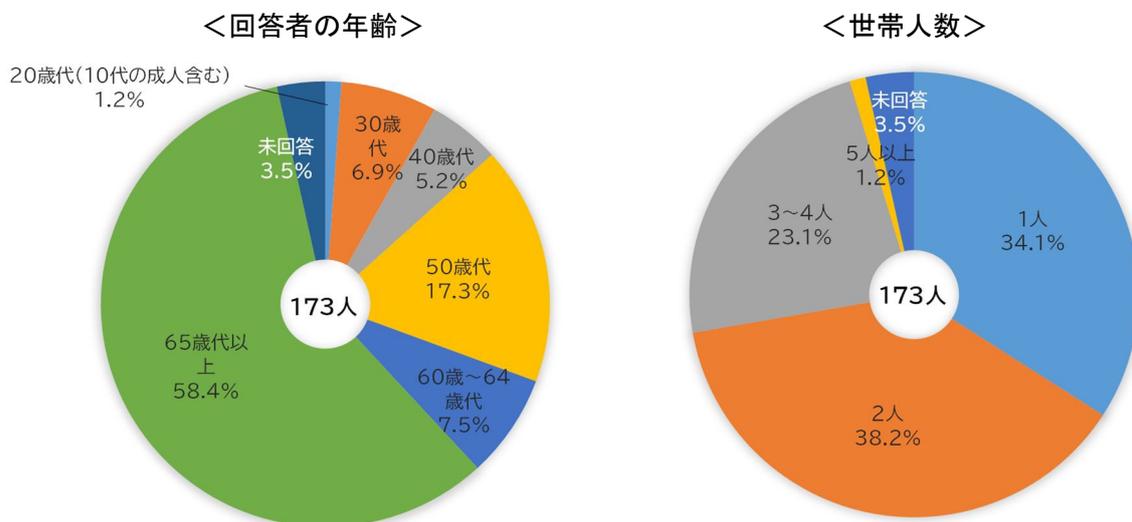
表 団地別回収率

団地名	管理戸数	配布戸数	回収数	回収率
花見団地	60	51	39	76.5%
千鳥団地	90	67	48	71.6%
鹿部団地	10	9	4	44.4%
庄団地	50	46	27	58.7%
平田団地	48	45	22	48.9%
林田団地	49	46	26	56.5%
不明			7	
全体	307	264	173	65.5%

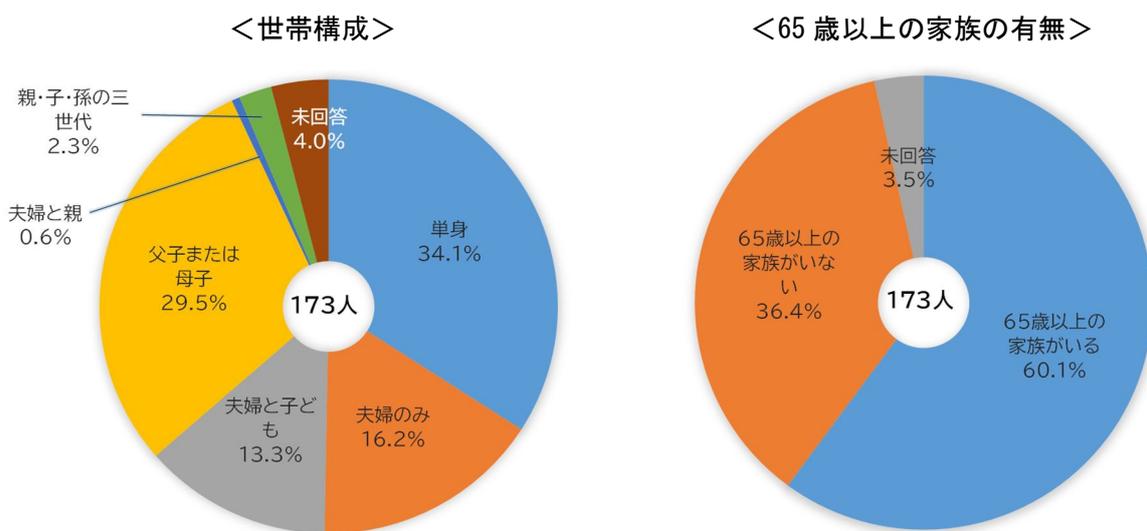
2. 結果の概要

(1) 回答者の属性等

- ・回答者の年齢は、「65歳代以上」が58.4%と最も多く、次いで「50歳代」17.3%、「60歳代」7.5%の順となっている。
- ・世帯人数は、「2人」が38.2%と最も多く、次いで「1人」34.1%、「3~4人」23.1%の順となっている。



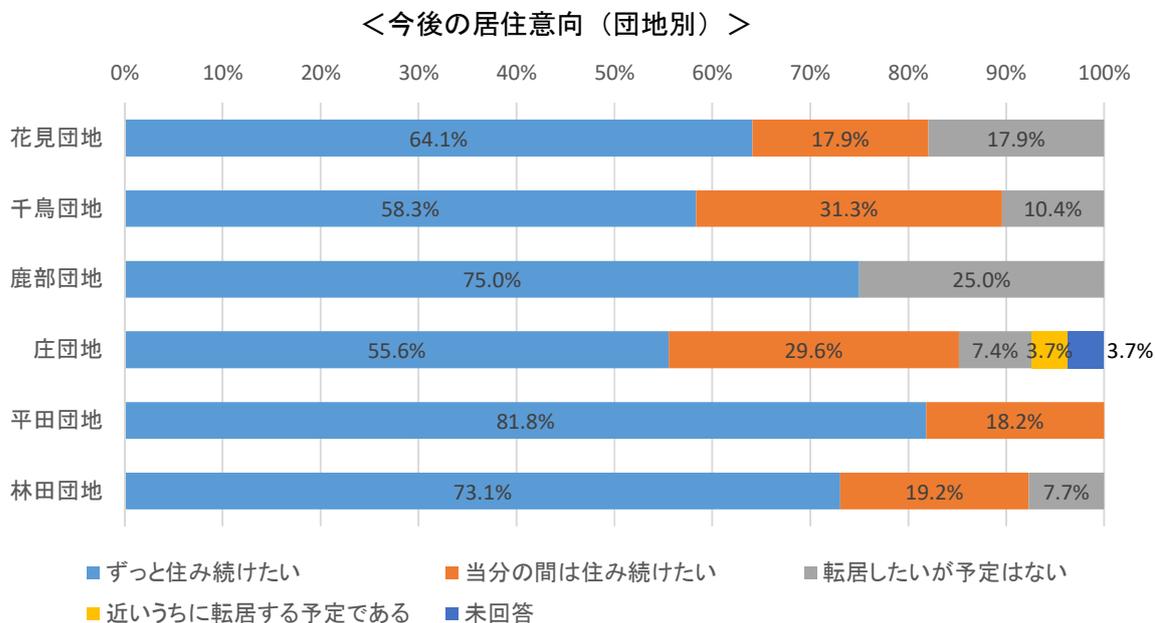
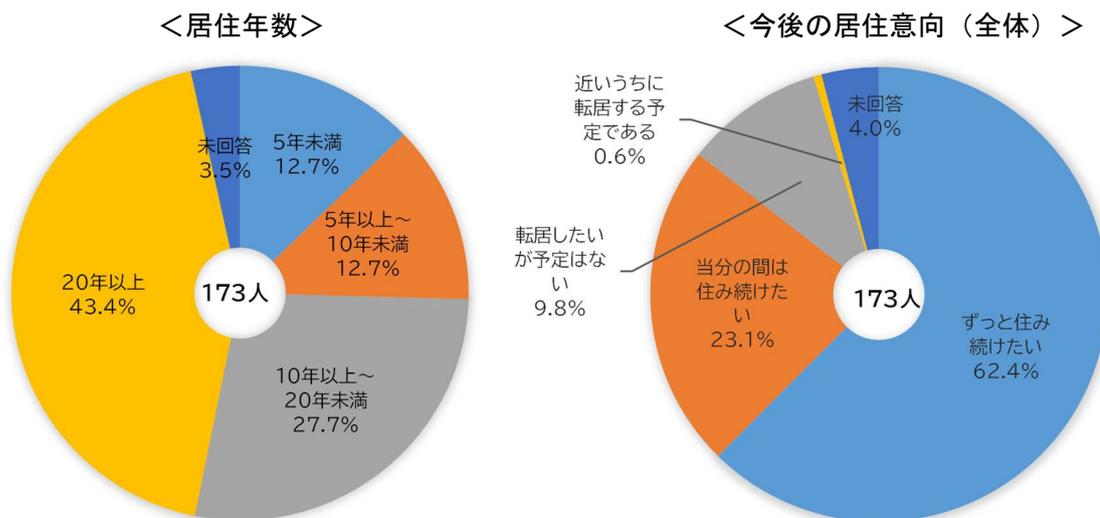
- ・世帯構成は「単身」が34.1%と最も多く、次いで「父子または母子」29.5%、「夫婦のみ」16.2%の順となっている。
- ・65歳以上の家族の有無については、「いる」が60.1%となっている。



(2) 現在住んでいる住宅について

① 居住年数、今後の居留意向

- ・居住年数は「20年以上」が43.4%と最も多く、次いで「10年以上20年未満」27.7%と続いており、10年以上居住している世帯が全体の71.1%を占める。
- ・今後の居留意向は、「ずっと住み続けたい」が62.4%と最も多く、次いで「当分の間は住み続けたい」23.1%となっており、居留意向は高い。
- ・団地別もほぼ同様の結果となっているが、鹿部団地、平田団地、林田団地の「ずっと住み続けたい」が他団地と比較して高くなっている。



②住んでいる住宅の満足度

- ・「広さ・間取り・部屋数」「現在の家賃」「収納スペースの数」「日当たりや風通しのよさ」は、「満足している」「ほぼ満足している」が「やや不満である」「不満である」の回答を大きく上回っている。
- ・一方、「浴室の使いやすさ」「隣家・上下階からの音漏れ、断熱性」は不満度が特に高くなっており、どちらも「不満である」が最も多くを占めている。
- ・この他に、「住宅内の給水、排水、給湯などの設備」「トイレの使いやすさ」「住宅内、階段・廊下などにおけるバリアフリー」において不満度が比較的高くなっている。

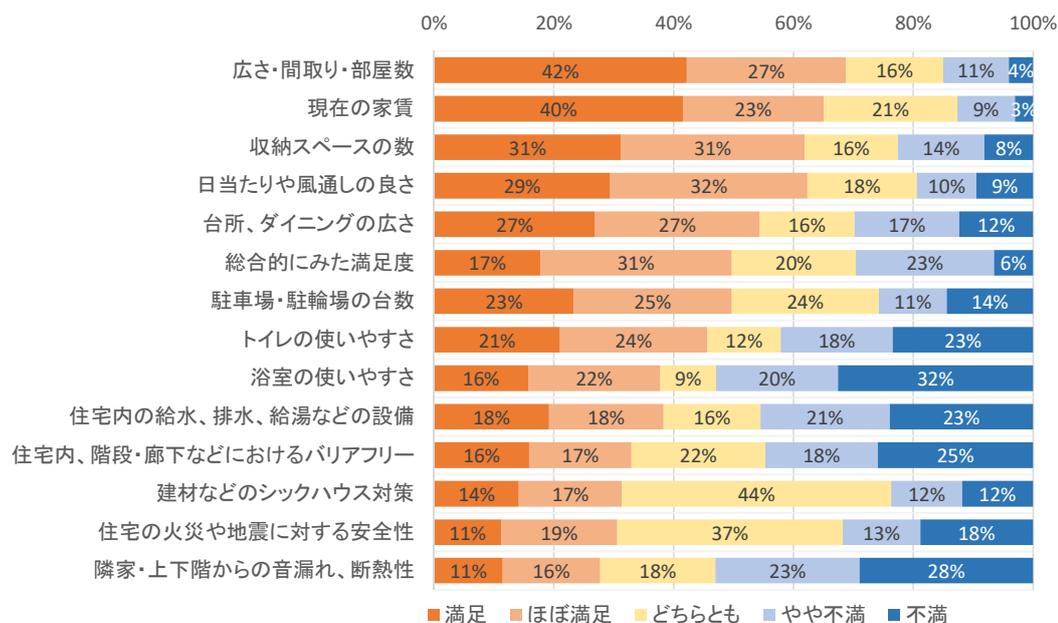


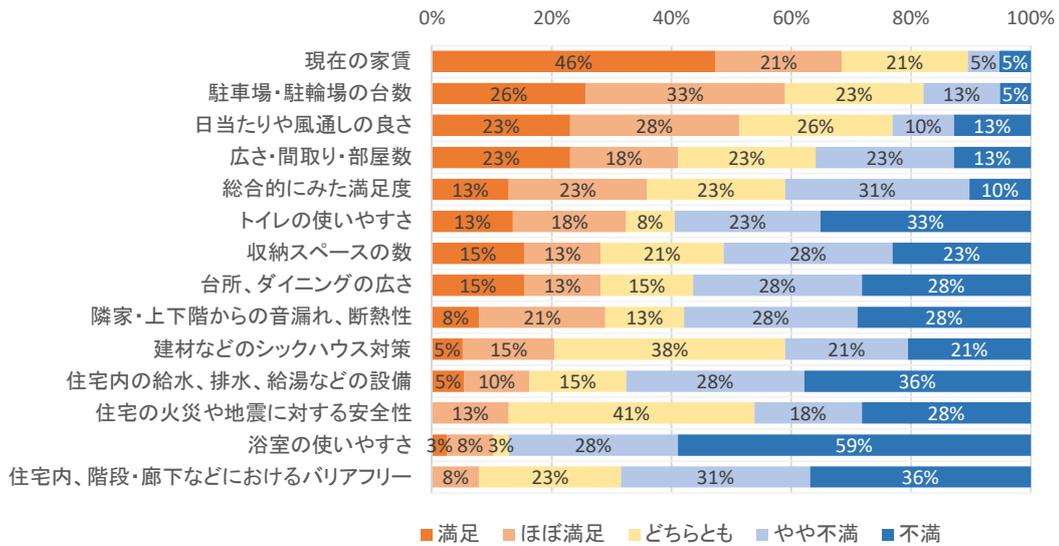
表 団地別の満足度

	満足度が特に高い	不満度が特に高い
花見団地	駐車場・駐輪場の台数 現在の家賃	住宅内の給水、排水、給湯などの設備 浴室の使いやすさ 住宅内、階段・廊下などのバリアフリー 住宅の火災や地震に対する安全性
千鳥団地	広さ・間取り・部屋数 収納スペースの数 日当たりや風通しの良さ 現在の家賃	住宅内の給水、排水、給湯などの設備 トイレの使いやすさ 浴室の使いやすさ 隣家・上下階からの音漏れ、断熱性 住宅内、階段・廊下などのバリアフリー 住宅の火災や地震に対する安全性 駐車場・駐輪場の台数
鹿部団地	収納スペースの数 トイレの使いやすさ 現在の家賃	浴室の使いやすさ 日当たりや風通しの良さ 隣家・上下階からの音漏れ、断熱性
庄団地	広さ・間取り・部屋数 収納スペースの数 台所、ダイニングの広さ 日当たりや風通しの良さ 駐車場・駐輪場の台数 現在の家賃	住宅内の給水、排水、給湯などの設備 トイレの使いやすさ 浴室の使いやすさ 隣家・上下階からの音漏れ、断熱性
平田団地 林田団地	「隣家・上下階からの音漏れ、断熱性」に関する満足・不満が拮抗している他は、満足度が高い	

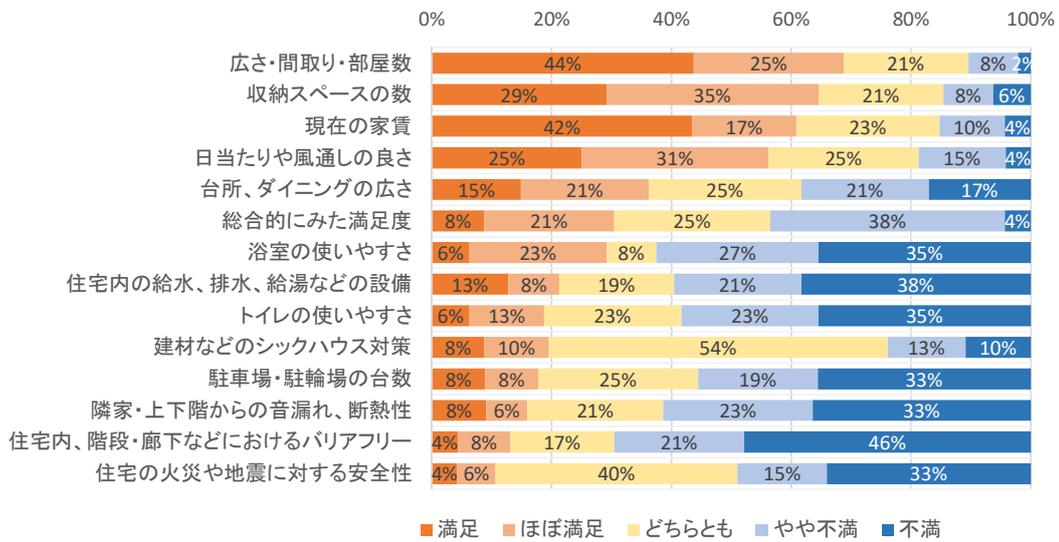
*満足度、不満度が特に高い：「満足・やや満足の割合」と「不満・やや不満の割合」の差が30ポイント以上

【住んでいる住宅の満足度（団地別）】

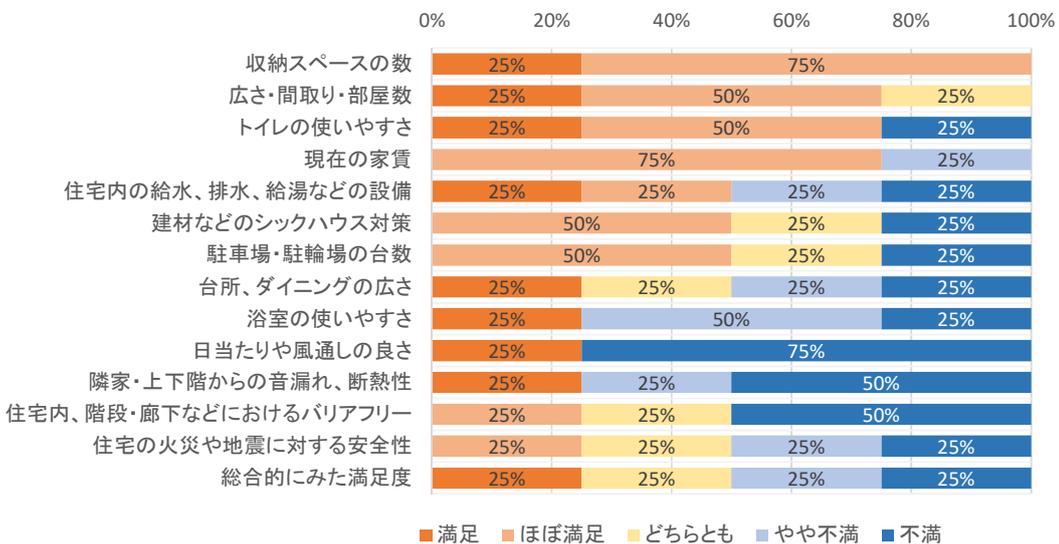
<花見団地>



<千鳥団地>

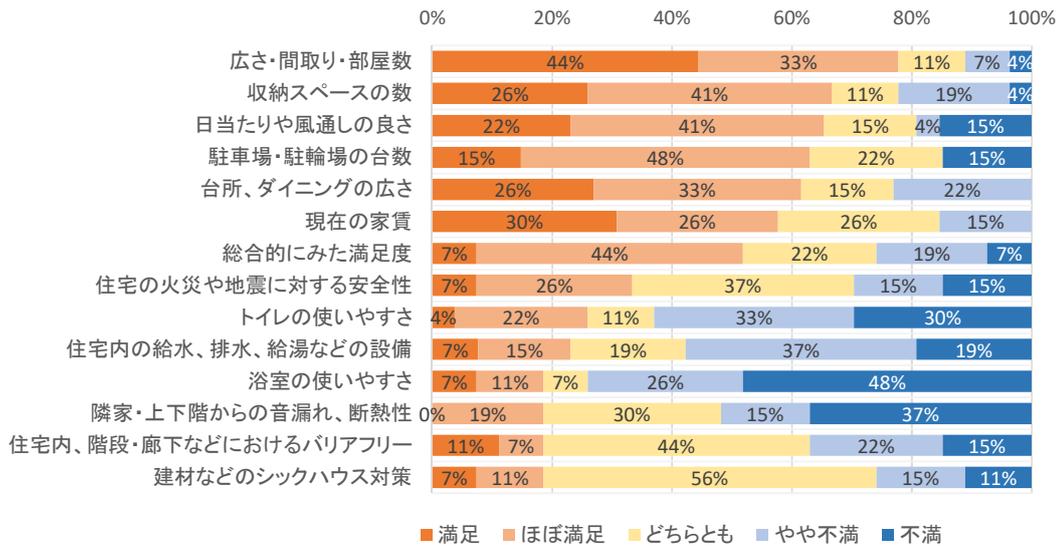


<鹿部団地>

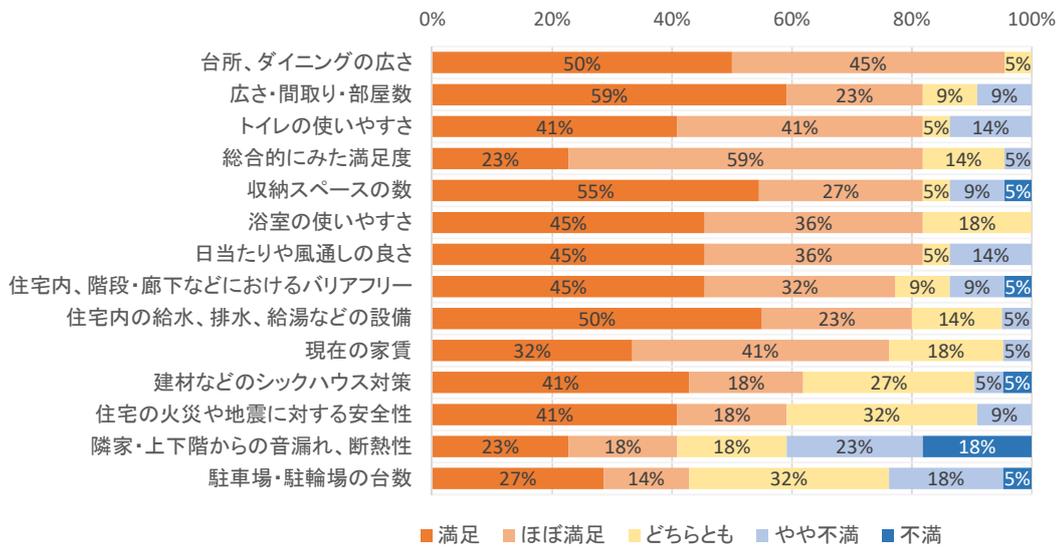


【住んでいる住宅の満足度（団地別）】

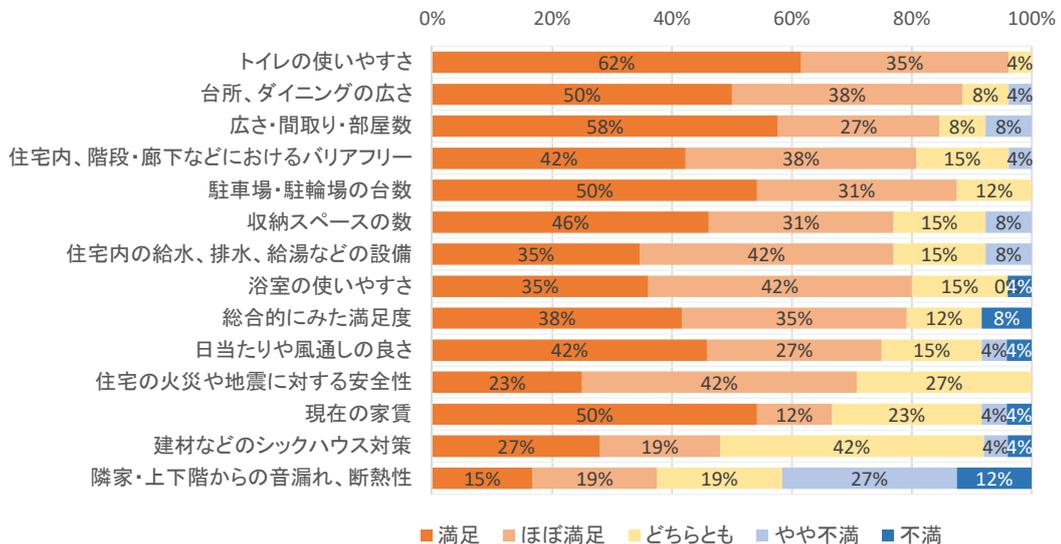
<庄団地>



<平田団地>



<林田団地>



③住んでいる住宅の周りの環境の満足度

- ・総じて満足度が高い結果となっているが、「近くに学校があり教育環境が良い」「周辺の緑や自然環境」「周辺の街並みの美しさや快適性」「通勤・通学の便利さ」の満足度が特に高くなっている。
- ・一方で、「周辺の公共交通機関（バスなど）の利用の便利さ」「買い物などの日常生活の便利さ」について、不満と感じる割合が比較的高くなっている。

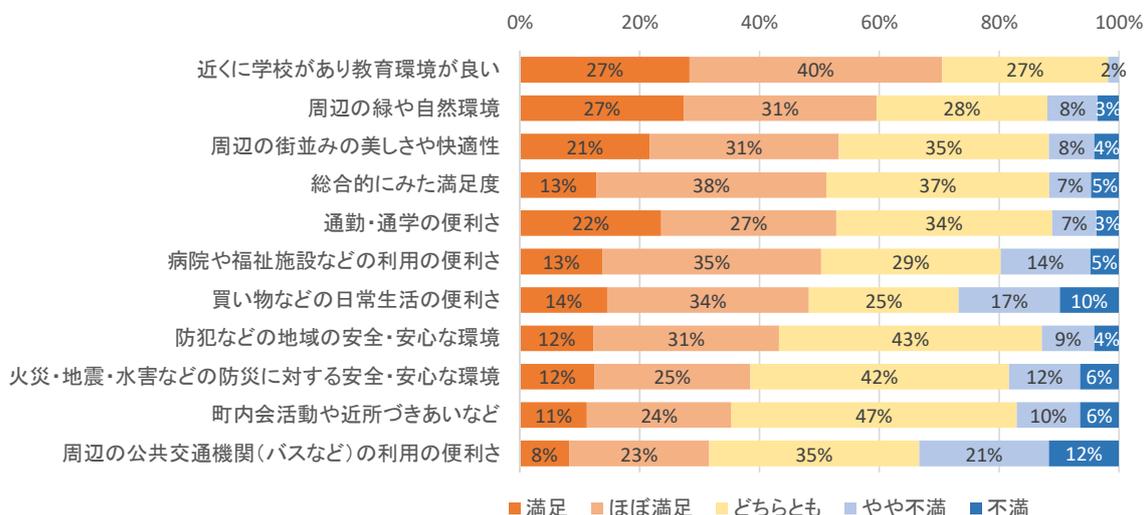


表 団地別の満足度

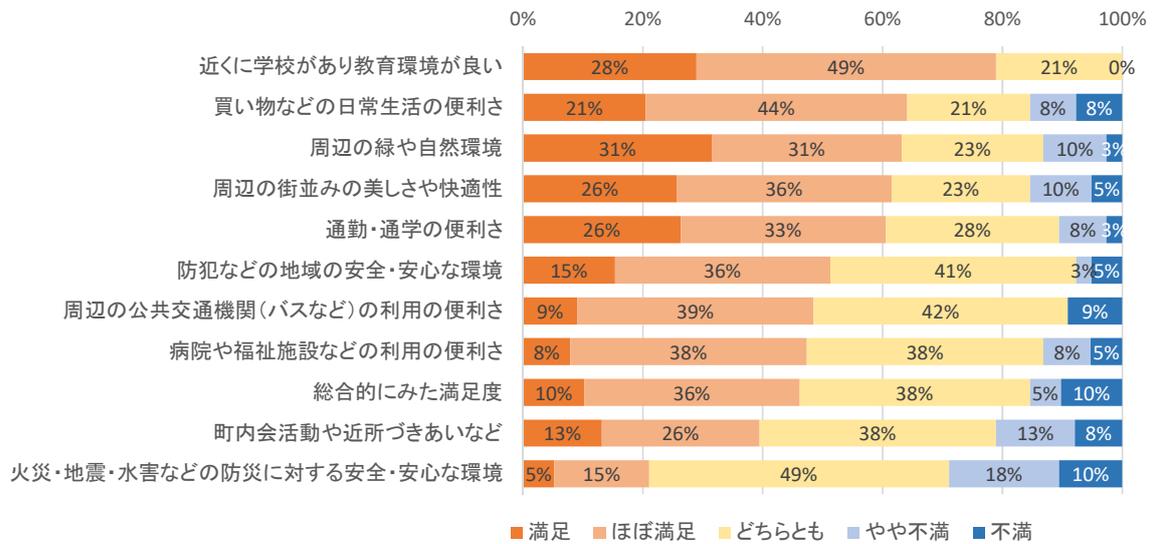
	不満度が特に高い	不満度が比較的高い
花見団地	-	-
千鳥団地	-	-
鹿部団地	-	-
庄団地	-	-
平田団地	周辺の公共交通機関（バスなど）の利用の便利さ	買い物などの日常生活の便利さ 病院や福祉施設などの利用の便利さ 庁内活動や近所づきあいなど
林田団地	買い物などの日常生活の便利さ 周辺の公共交通機関（バスなど）の利用の便利さ	病院や福祉施設などの利用の便利さ

*不満度が特に高い：「不満・やや不満の割合合計」が「満足・やや満足の割合合計」を上回り、かつその差が30ポイント以上

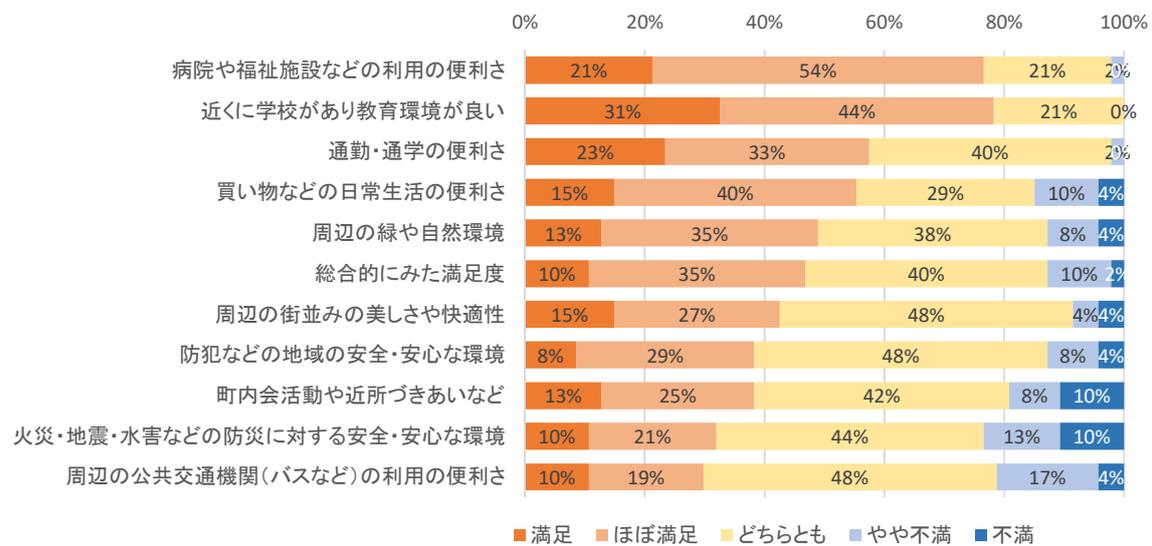
*不満度が比較的高い：「不満・やや不満の割合合計」が「満足・やや満足の割合合計」を上回っている

【住んでいる住宅の周りの環境の満足度（団地別）】

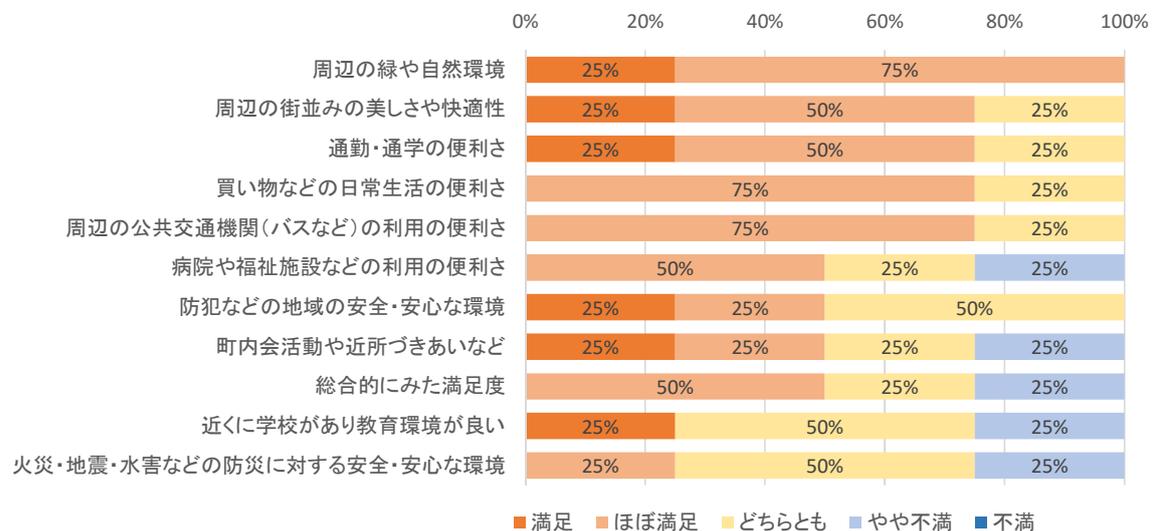
<花見団地>



<千鳥団地>

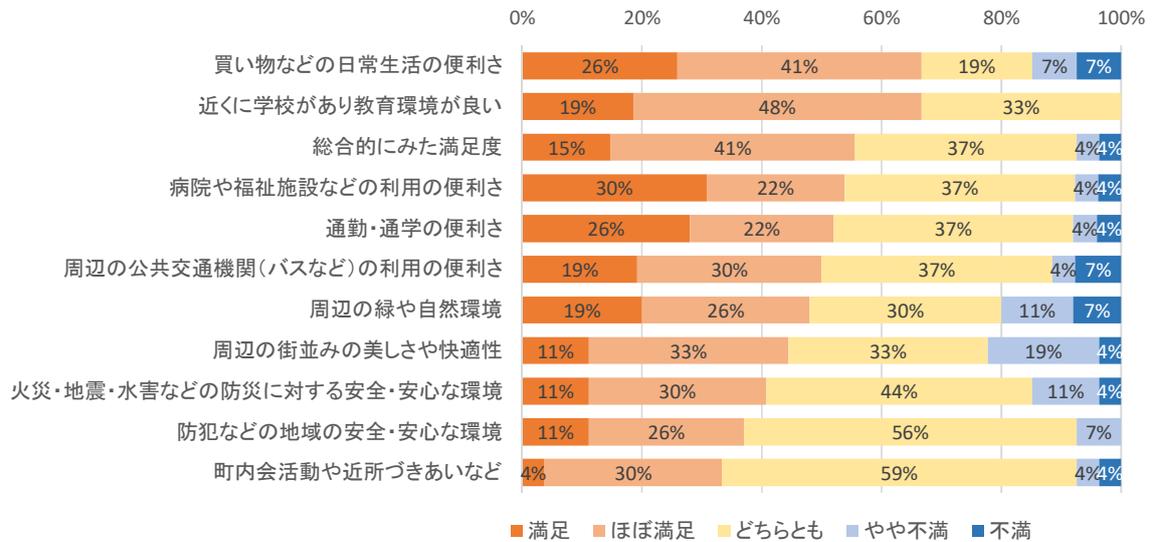


<鹿部団地>

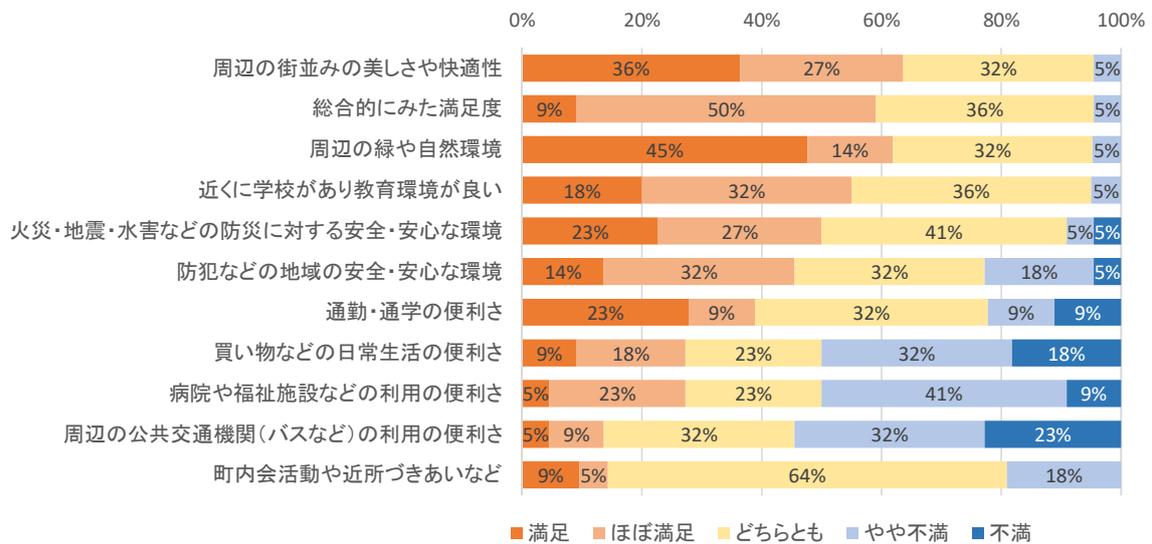


【住んでいる住宅の周りの環境の満足度（団地別）】

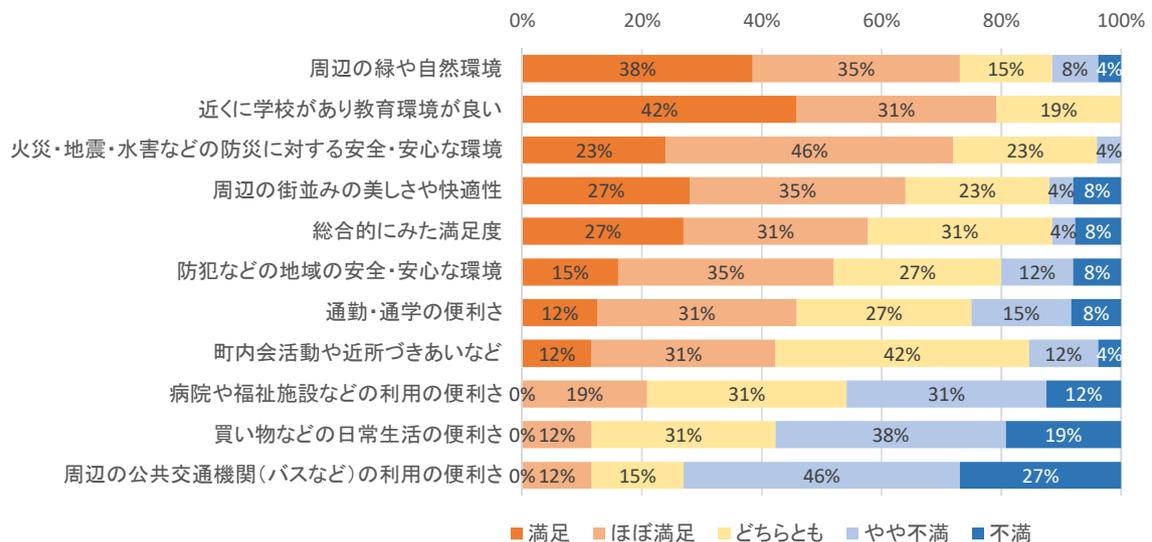
<庄団地>



<平田団地>



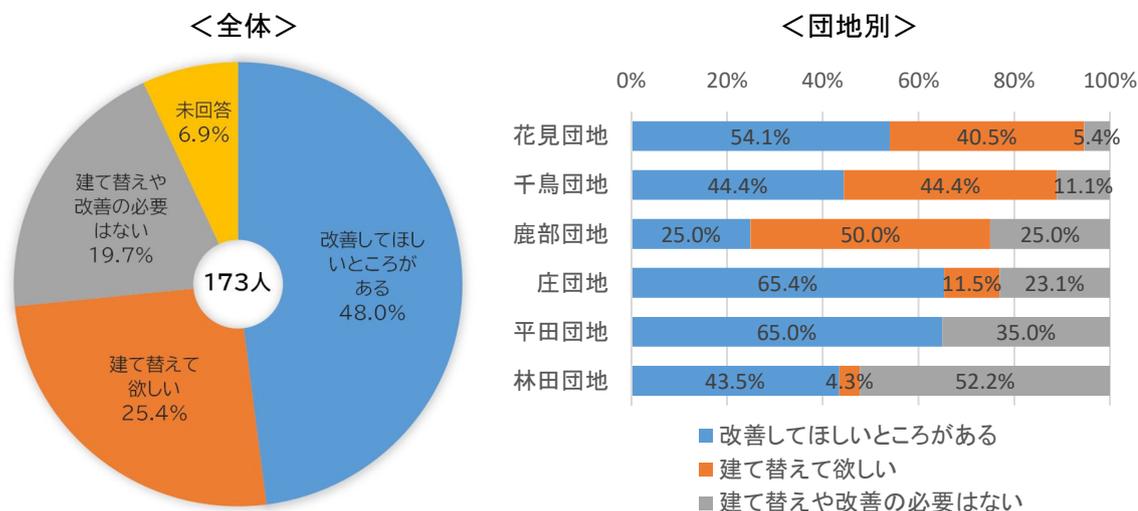
<林田団地>



(3) 現在住んでいる住宅に対する建替や改善要望について

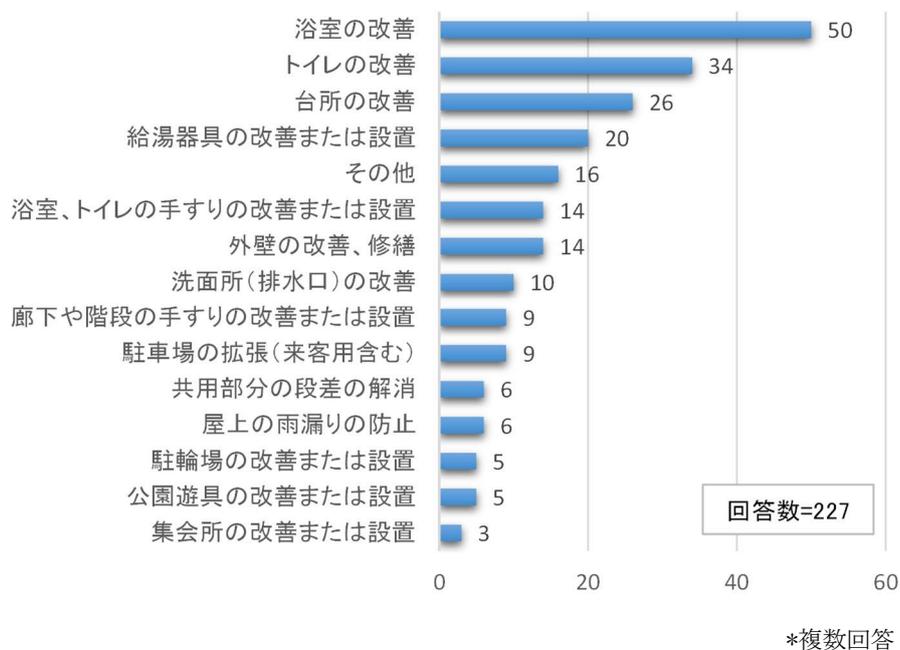
①建替や改善してほしいところがあるか

- ・「改善してほしいところがある」が48.0%と最も多く、次いで「建替えてほしい」25.4%、「建替や改善の必要はない」19.7%の順となっている。
- ・団地別では、花見団地、千鳥団地、鹿部団地といった建設後40年以上経過している団地で建替要望が高い。



②改善してほしい項目 (①で「改善してほしいところがある」の回答者を対象)

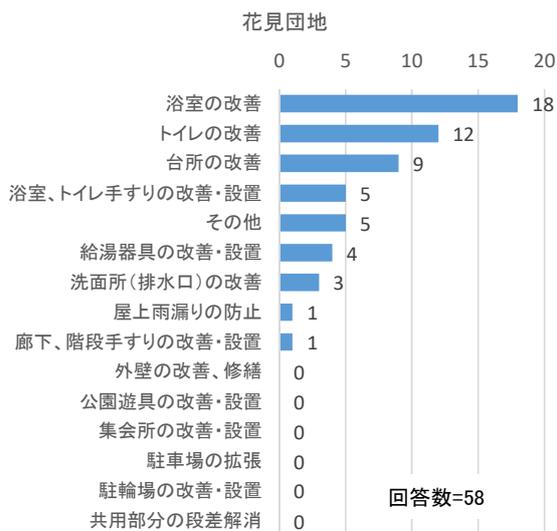
- ・改善してほしい項目で最も多いのは、「浴室の改善」であり、「トイレの改善」、「台所の改善」「給湯器具の改善または設置」の順となっている。



- ・団地別も全団地とほぼ同様の傾向にあるが、千鳥団地では「外壁の改善、修繕」が、平田団地では「駐車場の拡張(来客用含む)」が最も多くなっている。

表 改善要望が多い項目（団地別）

団地名	最も多い項目	2番目に多い項目	3番目に多い項目
花見団地	浴室の改善	トイレの改善	台所の改善
千鳥団地	外壁の改善、改修 浴室の改善	台所の改善	トイレの改善
鹿部団地	屋上雨漏りの防止，浴室の改善，廊下・階段手すりの改善・設置		
庄団地	浴室の改善	給湯器具の改善・設置	トイレの改善
平田団地	駐車場の拡張	台所の改善	その他
林田団地	浴室の改善	トイレの改善 その他	台所の改善

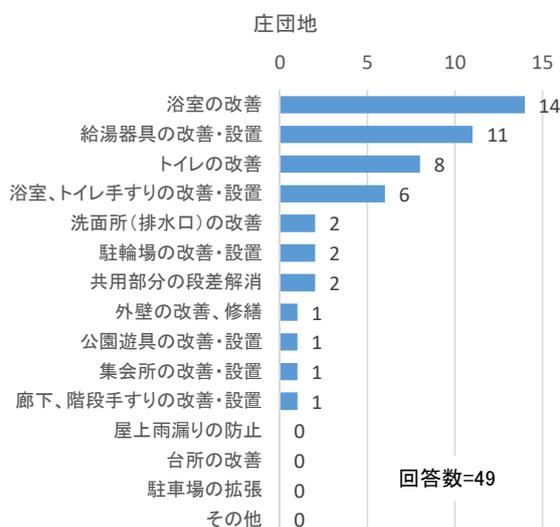
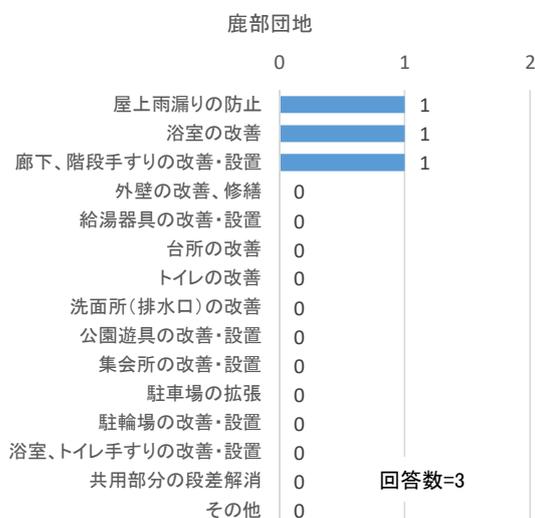


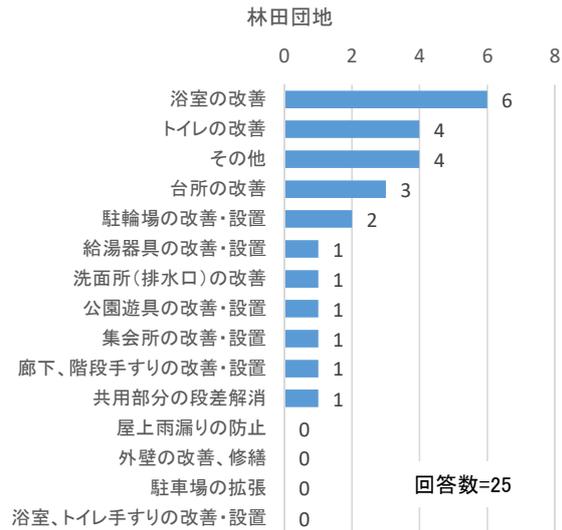
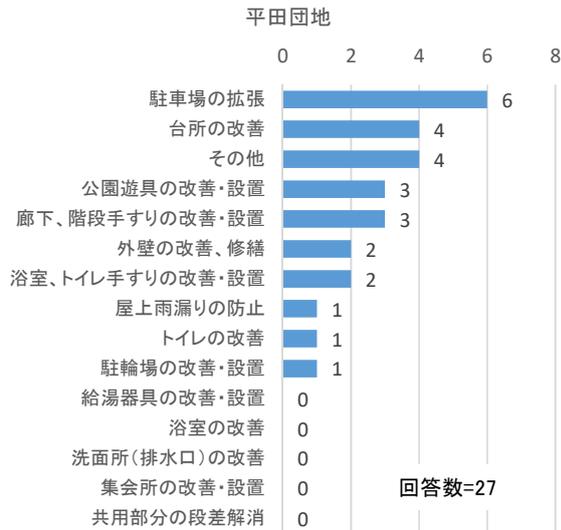
【花見団地：その他】

- ・ベランダ側の1部屋にしかエアコンが取り付けられないので改善して欲しい。電気ソケットが各1箇所しかないためタコ足配線になってしまう
- ・床が水平ではないため、洗濯機が止まる、壊れる。眩暈、ふらつき、頭痛、吐き気がする
- ・湿気が高く壁にカビが発生しているので対処して欲しい
- ・浴室・トイレの天井塗装 駐車場の改善(アスファルト舗装)、エレベータ設置
- ・床板の張替え

【千鳥団地：その他】

- ・エレベータの設置(2件)
- ・暗いので壁を白にしてほしい





【平田団地：その他】

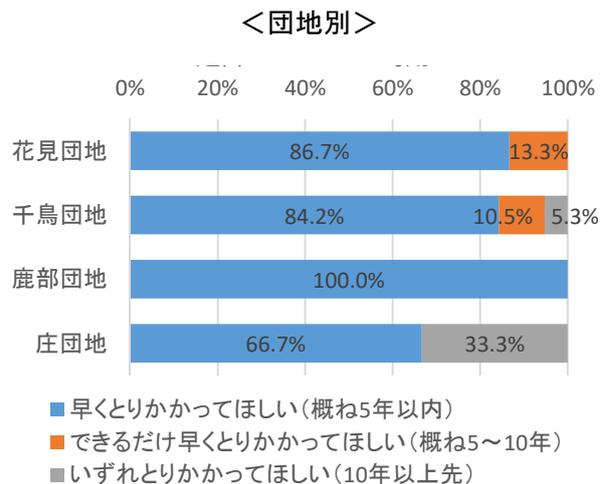
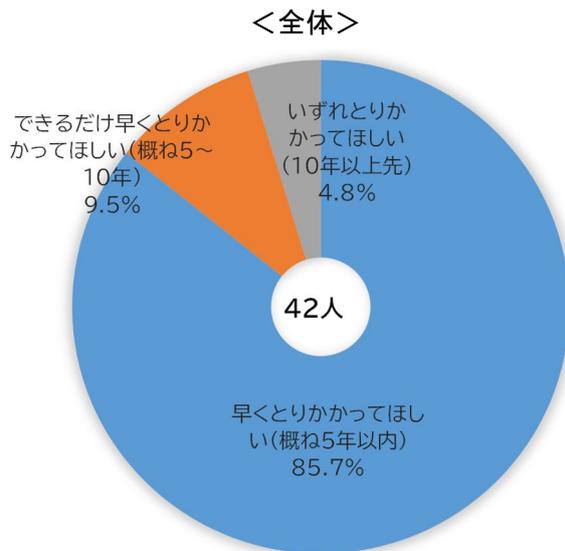
- ・クローゼット、押入、部屋のカビ・湿気がひどい
- ・入居時にトイレの便器を取り換えてほしい
- ・雨戸が欲しい、和室に窓が欲しい
- ・防音対策(引き戸の音がうるさいので上吊り式にして欲しい)

【林田団地：その他】

- ・浴室の排水の改善
- ・エレベータが壊れているので直して欲しい
- ・防虫対策(虫が多すぎて洗濯物を外に干せない)

③建替のとりかかり時期 (①で「建替えてほしい」の回答者を対象)

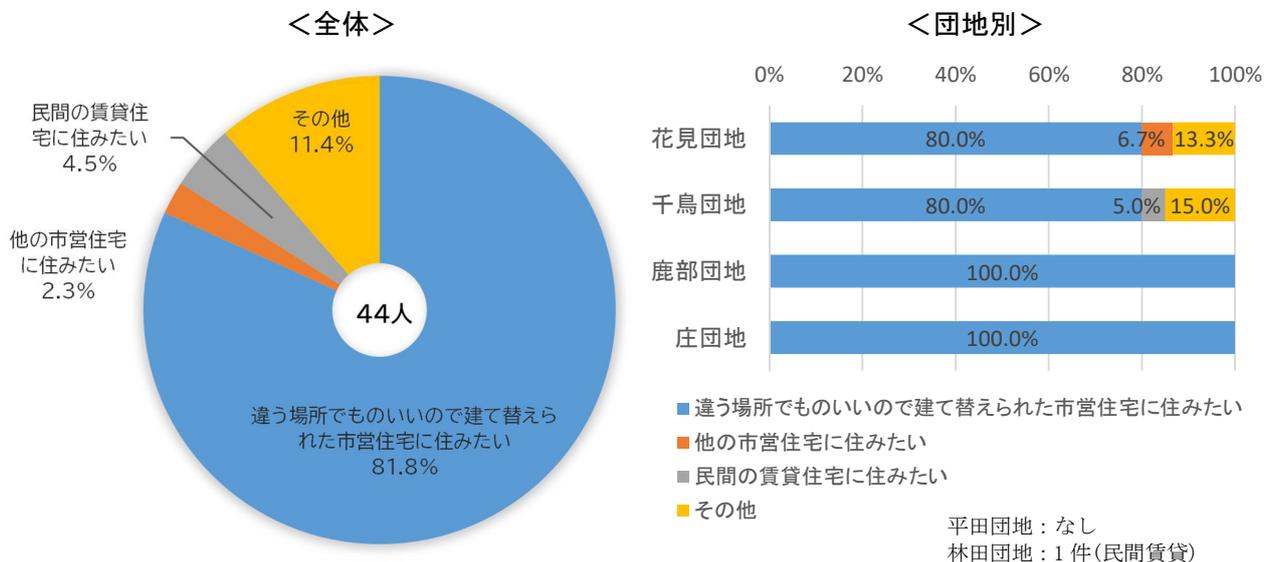
- ・建替を行ってほしい時期は、「早くとりかかってほしい(概ね5年以内ぐらい)」が最も多く全体の85.7%を占めており、「できるだけ早くとりかかってほしい」9.5%を含めると、全体の95.2%が早期の対応を希望している。
- ・団地別でもほぼ同様の傾向にあるが、鹿部団地では全てが「早くとりかかってほしい(概ね5年以内)」となっている。



平田団地：なし
 林田団地：1件(5年以内)

④建替の場所（①で「建替えてほしい」の回答者を対象）

- ・建替の場所については、「違う場所でもいいので建て替えられた市営住宅に住みたい」が81.8%となっており、建替後の住宅への居住希望が高い。
- ・団地別もほぼ同様の傾向にあるが、その他の意見として「人間関係の良いところ」、「現在と同じ場所」、「自動車を利用しないので交通の便の良いところ」があげられている。



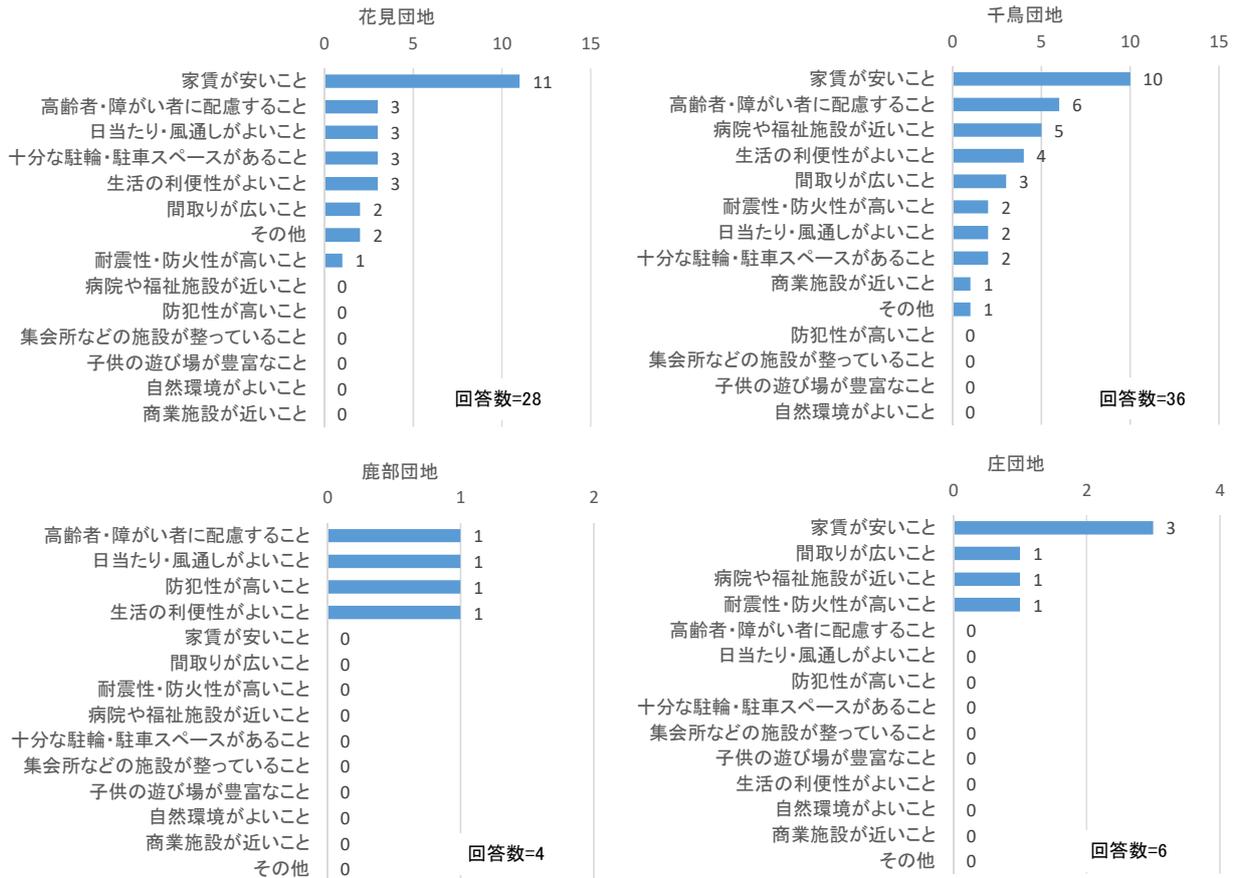
⑤建替の際に重視すること（①で「建替えてほしい」の回答者を対象）

- ・建替の際に重視することについては、「家賃が安いこと」が最も多く、「高齢者・障がい者に配慮すること」、「生活の利便性がよいこと」、「日当たり・風通しがよいこと」の順で続いている。
- ・団地別でもほぼ同様の傾向にあるが、千鳥団地では「病院や福祉施設が近いこと」が他団地と比較して多い。



*複数回答

＜建替の際に重視すること：団地別＞



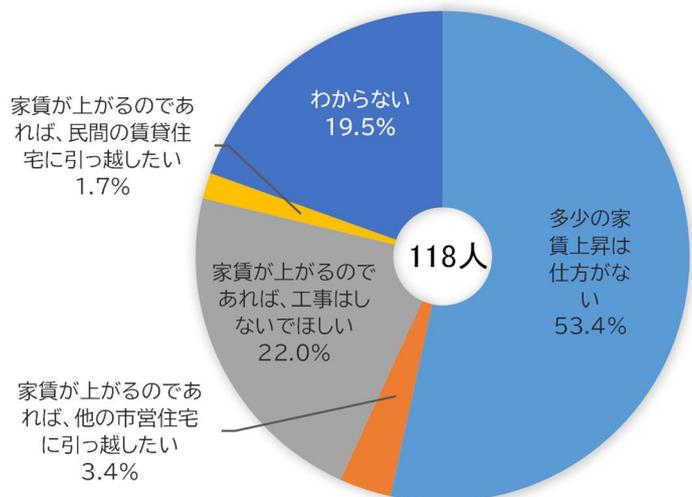
*団地名不明（無記入）は掲載していない

*平田団地は建替を希望する回答 0

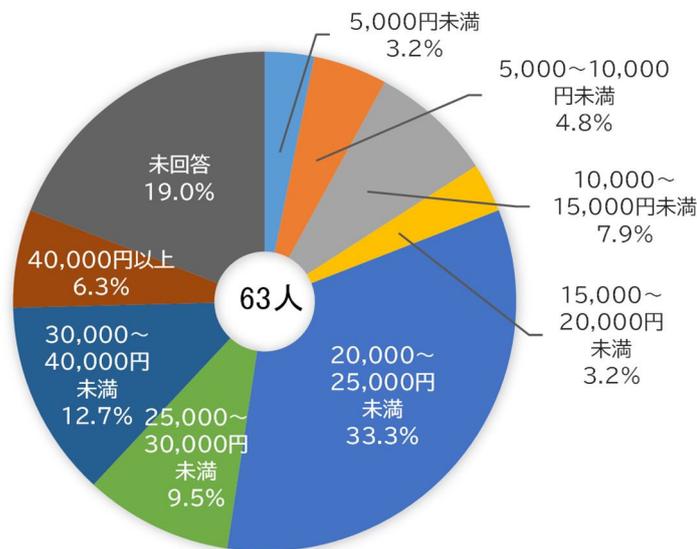
*林田団地の回答数は、「家賃が安いこと」「日当たり・風通しが良いことが」がそれぞれ 1

⑥建替・改善に伴う家賃上昇について

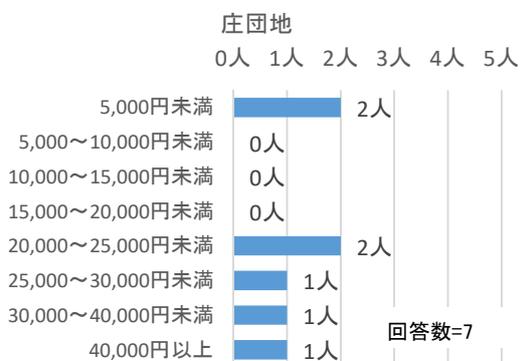
- ・建替・改善に伴う家賃上昇については、「多少の家賃上昇は仕方ない」53.4%と最も多い。
- ・一方で、「家賃が上がるのであれば工事をしないでほしい」22.0%、「家賃が上がるのであれば他の市営住宅に引っ越したい」3.4%となっており、建替・改善に伴う家賃上昇に抵抗のある意見が一定数存在する。



- ・「多少の家賃上昇は仕方がない」と回答された方の希望する家賃については、「20,000～25,000円」が33.3%と最も多く、25,000円以下で全体の52.4%を占める。
- ・団地別では、花見団地では「10,000～15,000円」が最も多く、25,000円未満が多くを占めているが、千鳥団地では25,000円以上が多くを占めている。



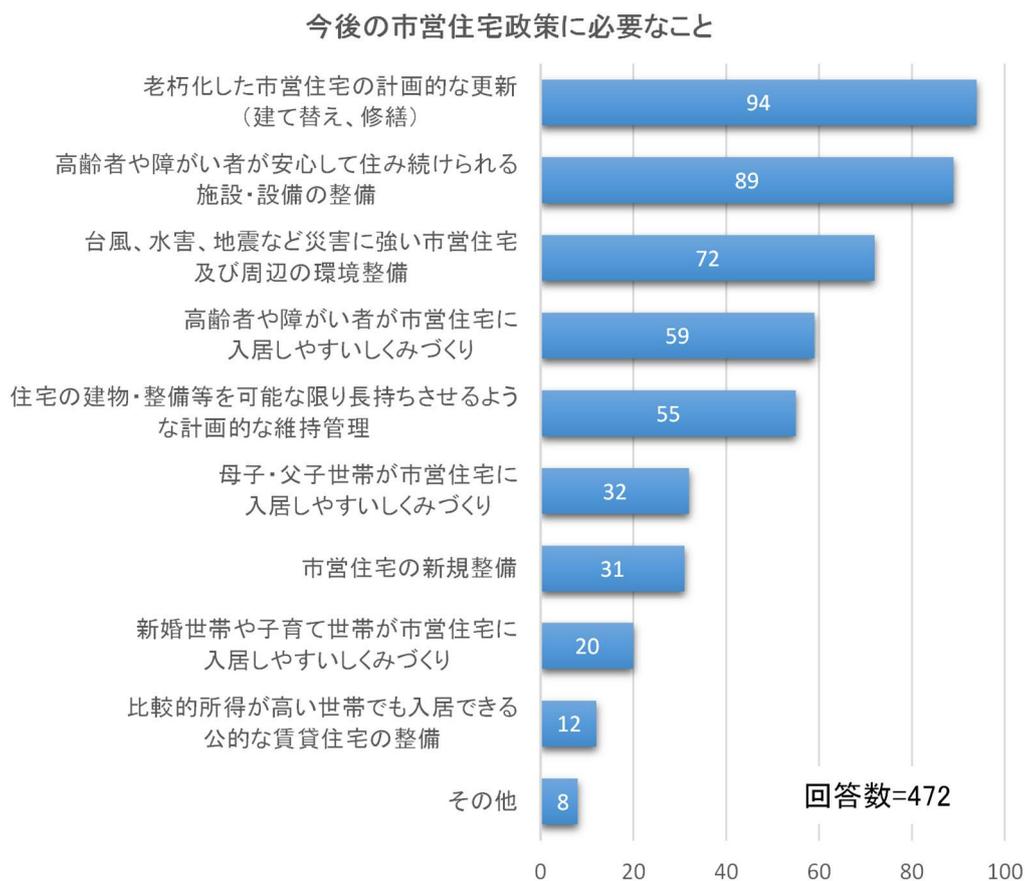
<希望する家賃（団地別）>



団地名	希望家賃	回答数
鹿部団地	40,000円以上	1
平田団地	20,000～25,000円未満	2
林田団地	20,000～25,000円未満	2
	30,000～40,000円未満	1

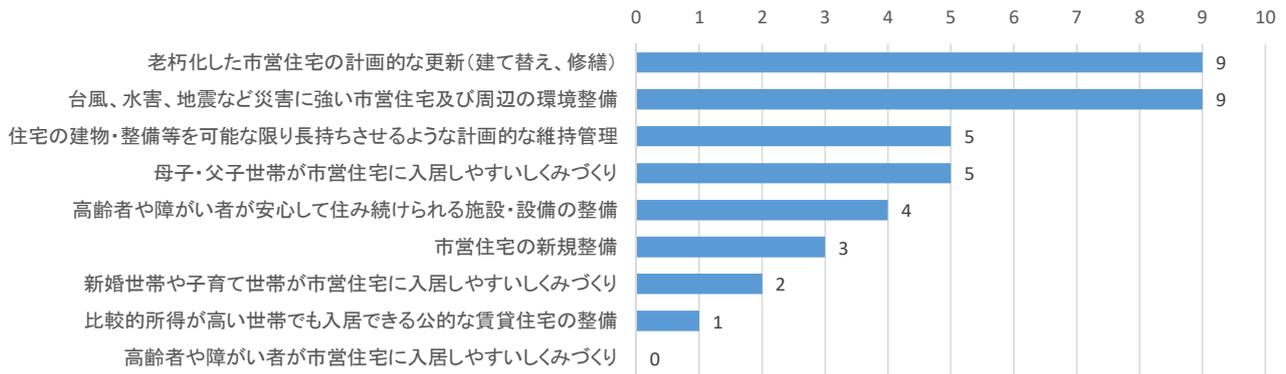
(4) 今後の市営住宅に関する政策について

- ・今後の市営住宅に関する政策については、「老朽化した市営住宅の計画的な更新(建替、修繕)」を望む声が最も多く、次いで「高齢者や障がい者が安心して住み続けられる施設・設備整備」、「台風、水害、地震など災害に強い市営住宅及び周辺環境整備」と順となっている。
- ・市営住宅の新規整備に対する意見(31件)に対し、市営住宅の計画的更新、維持管理に対する意見(94+55=149件)が多数であり、市営住宅ストックの有効活用を望む傾向にある。
- ・高齢者や障がい者に対する居住環境整備や入居の仕組みづくりに対する要望が多い一方で、新婚世帯や子育て世帯に対する要望は比較的少ない。

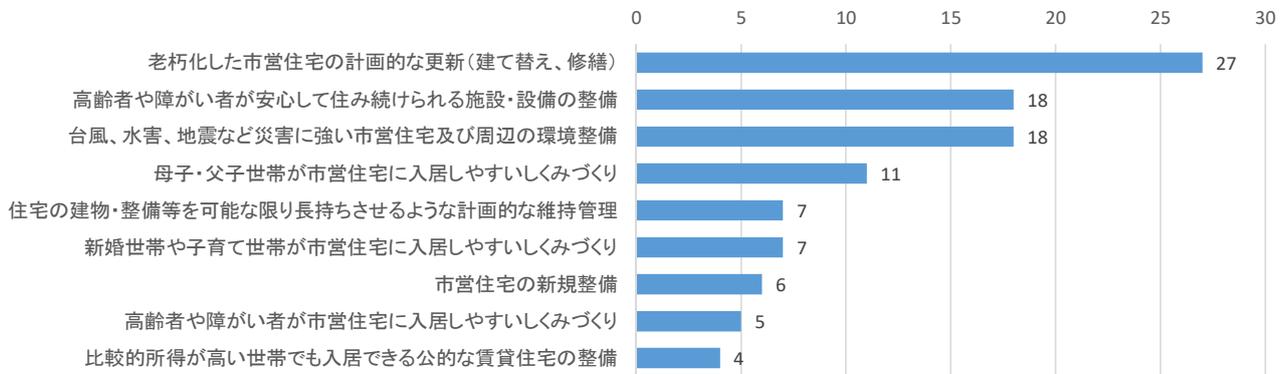


- ・世帯主の年代別で見ると、60歳以上では、「高齢者や障がい者が安心して住み続けられる施設・設備整備」が最も多いほかは、全体とほぼ同様の傾向にある。
- ・新婚世帯や子育て世帯に対する要望については、30歳未満、40～50歳でも低い傾向にあり、むしろ母子・父子世帯に対する要望が高い。

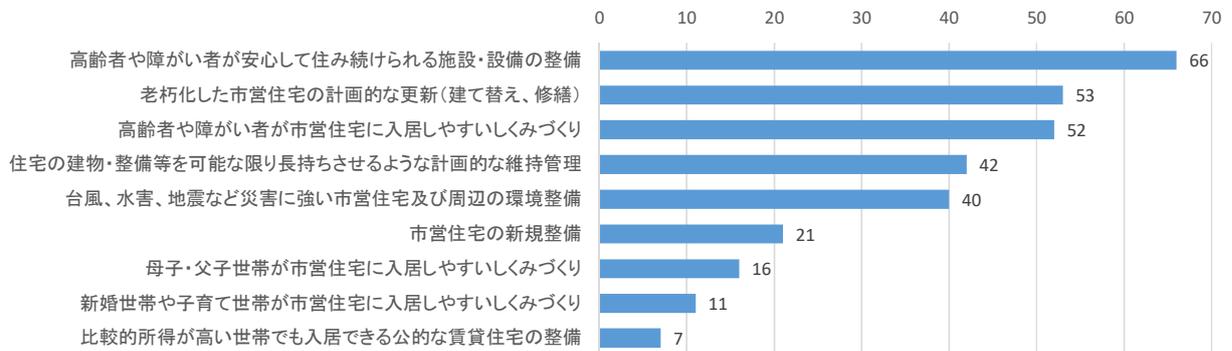
今後の市営住宅政策_30歳未満



今後の市営住宅政策_40～50歳



今後の市営住宅政策_60歳以上



第3章. 長寿命化に関する基本方針

3-1. 市営住宅に関する課題の整理

1. 入居世帯の動向を見極めた供給体制

古賀市の市営住宅では、待機（過去5年平均48.4件/年）と空家（令和5年7月現在39戸）が同時に発生している状況であり、需要数に対する供給数が極端に逼迫しているとは言えない状況である。

市営住宅の収入基準別世帯数に占める原則世帯数と裁量世帯数は247世帯・92.2%であり、公営住宅の本来の役割から大きく逸脱した傾向にはなっていないが、収入超過世帯が21世帯・7.8%（うち高額所得世帯4世帯）存在する。

このようなことから、適正な入居管理のもとに、経済社会情勢の変化や需要動向に対応した市営住宅の供給計画を定めることが求められている。

2. 老朽化が進行している団地・住棟の活用方針の明確化

現時点で古賀市の市営住宅に耐用年限に到達している住棟はないが、鹿部団地2棟・10戸（簡易耐火構造2階）が計画期間内に耐用年限に到達する。また、花見団地2棟・60戸（耐火構造5階）は現時点で築年数50年を経過しており、これらの住宅は、躯体などの構造的な老朽化、設備の劣化が問題となっている。

このようなことから、これらの住宅については、建設後の経過年数や劣化状況、需要動向、事業バランスを勘案しつつ、計画的な建替や長寿命化をめざした改善事業の実施によるさらなる活用など、今後の管理・対応方針を明確にすることが求められている。

3. 長期的な視点にたった市営住宅の維持活用

耐用年限や築50年に到達しない団地・住棟についても、住棟や住戸内設備の劣化は進行していくため、改善や修繕対応等に必要な財源の確保が課題である。また、これらの住宅の建替に際しては、入居者の経済的負担や、古賀市の財政負担が大きくなる。

このようなことから、これらの市営住宅の長期的な活用を図ることによるライフサイクルコストの縮減や、計画的な維持管理計画（点検、修繕）のもとでの改善や維持修繕などに要する費用の縮減・平準化が求められている。

4. 居住者の意向

居住者の市営住宅への評価は相対的に高く、今後の居住意向も高い。一方で、一部建替を望む団地があるものの、老朽化が進行している住宅では住戸内設備等に対する改善を求める声が多い。

また、今後の古賀市の住宅政策について必要とされる事項として、「公営住宅の新規整備」より、「老朽化した公営住宅の計画的な更新」といった既存住宅の有効活用を望む声が多い。

このようなことから、居住者のニーズを踏まえた市営住宅の活用方針の明確化や、改善、修繕を図ることが求められている。

3-2. 長寿命化に関する基本方針

市営住宅の長寿命化に関する基本方針は、国・県における公営住宅の役割やストックの活用方針及び長寿命化に向けた基本的方向、古賀市の市営住宅の現状と課題を踏まえ、以下のとおり定める。

基本方針1：住宅困窮者の居住の安定確保に向けた対応

- 古賀市の将来的な人口・世帯動向を考慮した市営住宅の将来ストック量の見通しに基づき、市営住宅の将来的な供給計画を定める。
- 自力では適正な水準の住宅を確保することが難しい低所得者や、高齢者、障がい者、自然災害等による被災者などに対し、公平かつ確かな市営住宅の供給について継続的な対応を行う。
- 低所得者層への低廉な家賃での住宅供給を行う公営住宅法の趣旨に沿って、入居基準に合致しない居住者への対応等、適切な入居管理に努める。

基本方針2：市営住宅の適切な管理運営

- 計画期間内に耐用年限に到達する鹿部団地については、安全性確保の可能性調査等の結果を踏まえ、今後の活用方針を検討する。
- 耐用年限に到達していない市営住宅については、予防保全の観点による計画的な修繕・補修などの実施や、建物・設備の耐久性の向上に資する改善による長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減に努める。
- また、市営住宅の設備の劣化状況や入居者のニーズに応じ、居住機能の向上に資する改善を計画的かつ効率的に行う。

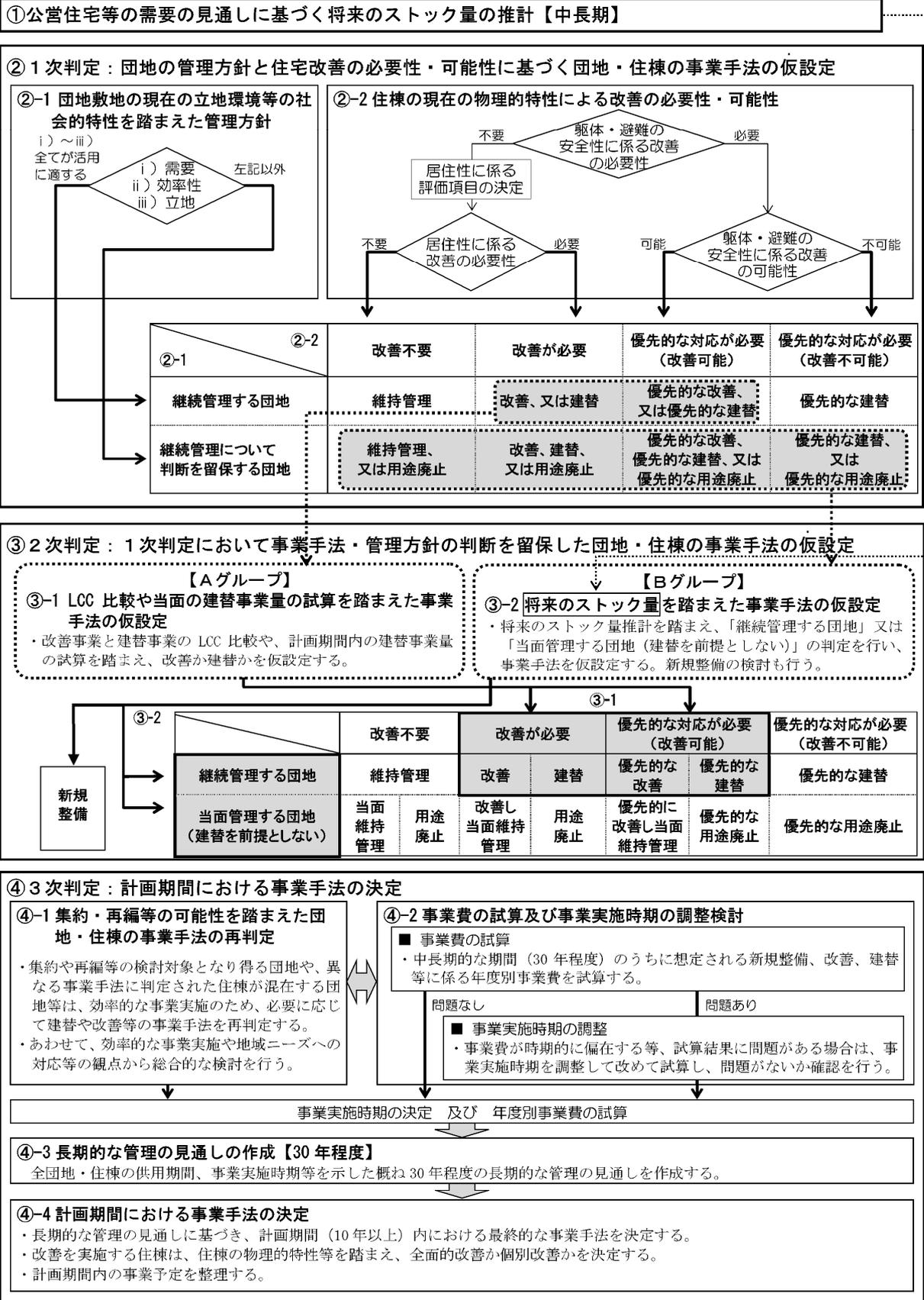
基本方針3：市営住宅ストック状況を踏まえた適切な維持管理の実施

- 市営住宅の長寿命化に向けて、長期的な視点に立った計画的な修繕と点検の実施による予防保全的な管理が重要であることから、建築基準法に基づく法定点検の対象となる住宅はもとより、法定点検の対象外となる住宅についても、法令等に則した点検や外観目視等による確認を日常的に実施する。
- これらの点検等を通じて把握した市営住宅のストック状況をデータベースとして記録し、着実かつ効率的・効果的な修繕・維持管理計画に役立てる。

第4章 公営住宅等長寿命化計画の事業手法の選定

4-1. 事業手法の選定フロー

公営住宅等長寿命化計画の事業手法は、改定指針に示される以下のフローに基づき選定する。



4-2. 市営住宅の目標管理戸数の設定

改定指針に基づく、「住宅確保要配慮者世帯推計プログラム 令和3年9月 国土交通省国土技術政策総合研究所」(以下、ストック推計プログラムと称す)を活用し、将来の公営住宅の施策対象(本来階層及び裁量階層)のうち、「自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯(以下、「著しい困窮年収水準未満世帯」という)を推計し、この推計結果を公営住宅の需要の見通しに基づく将来ストック量とする。

将来ストック量に対する市営住宅の現況管理戸数、市営住宅と同等機能を有する民営借家ストックの状況等を総合的に勘案し、市営住宅の目標管理戸数を設定する。

1. 著しい困窮年収水準未満世帯数の推計手順

著しい困窮年収水準未満世帯数は、以下のフローに従い推計する。

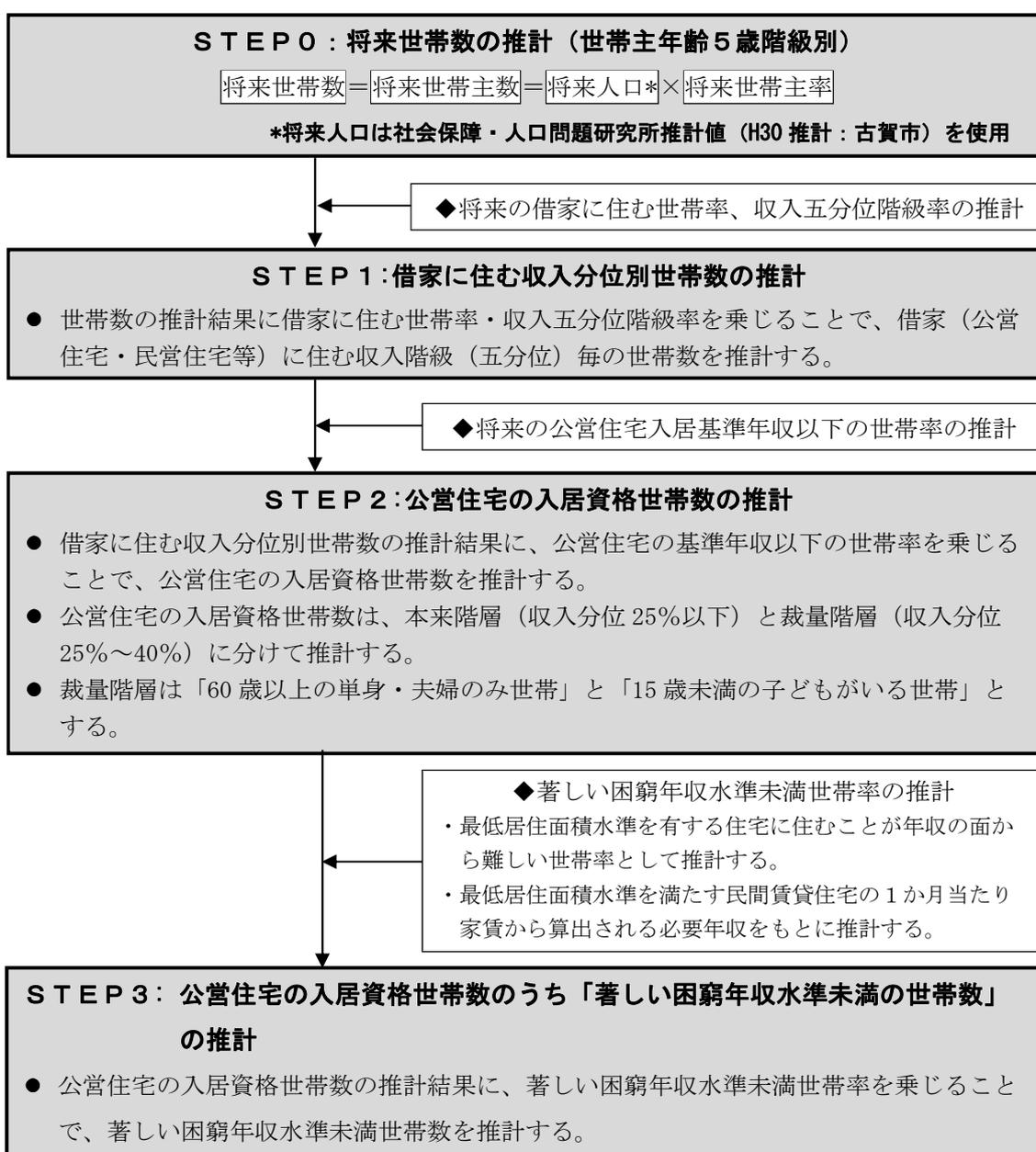
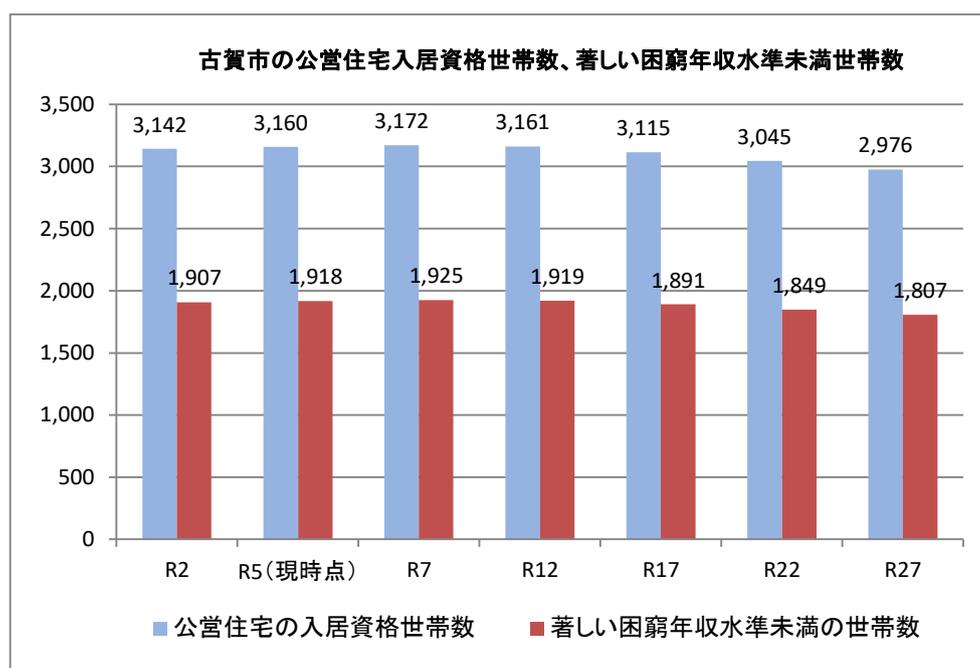
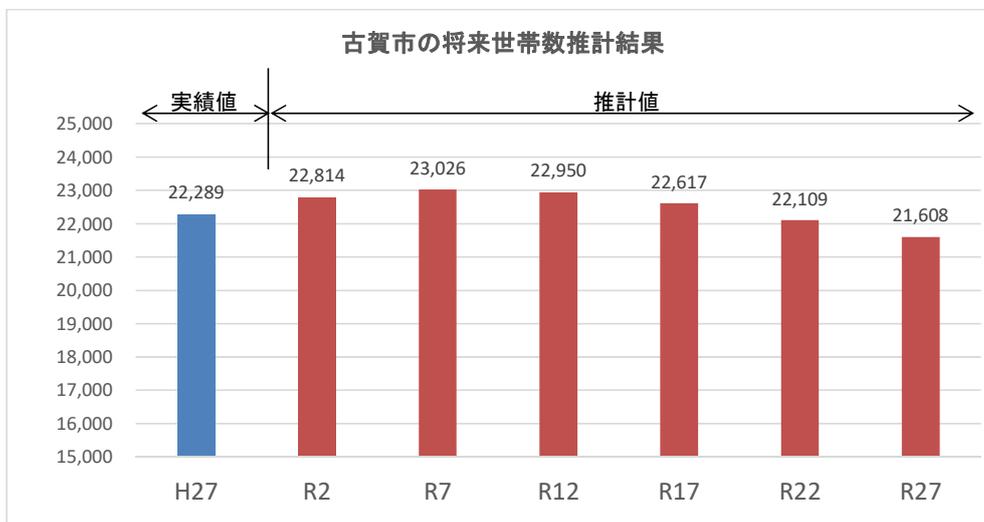


図 著しい困窮年収水準未満世帯数の推計フロー

2. 著しい困窮年収水準未満世帯数の推計結果

前述の推計方法に基づき、古賀市の将来世帯数及び公営住宅施策対象世帯数・著しい困窮年収水準未満世帯数の推計を行った。

推計の結果、古賀市の著しい困窮年収水準未満世帯数は、令和7年の1,925世帯まで増加を続けて以降は漸減傾向となり、令和27年では1,807世帯となっている。



*R5 年度（現時点）の推計値は R2 年度と R7 年度のトレンドで設定（以下同様）

また、この推計結果について、令和3年ストック推計プログラムに基づき世帯年収、居住面積水準、家賃負担率の観点から住宅の困窮状況を次頁図に示す4類型に区分し、推計を行った。

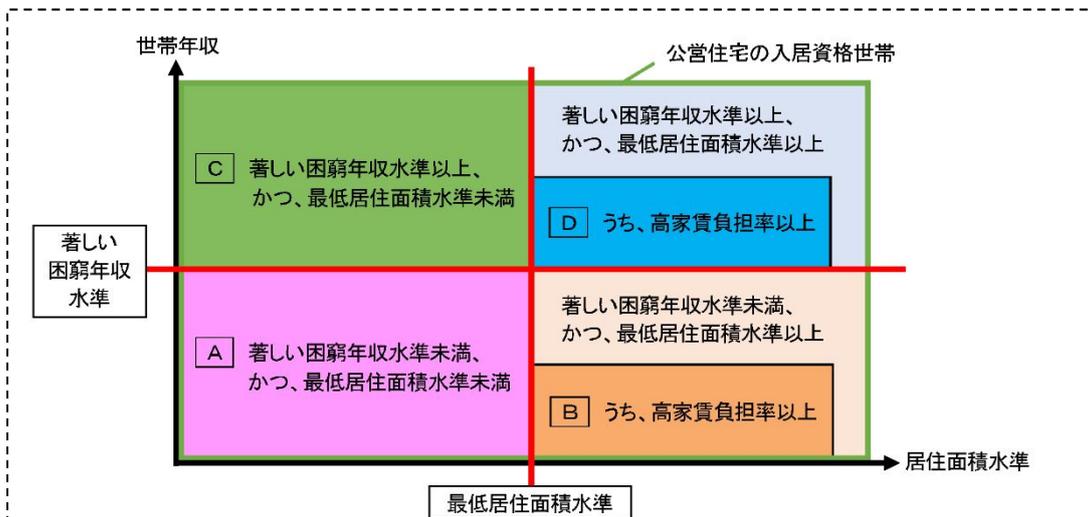


図 4.5 要支援世帯数の推計に係る住宅の困窮状況の4類型(図 2.3 再掲)

図 4.5 に示す各類型は次のとおりである。

- Ⓐ : 著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯
- Ⓑ : 著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯
- Ⓒ : 著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯
- Ⓓ : 著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯

なお、A～Dの各類型をもとに要支援世帯数を具体的に設定するにあたっては、各類型の世帯数に次の算入率を乗じ、その合計世帯数を要支援世帯数とすることが標準的と考えられる。

- Ⓐ : 世帯の収入階層が低く、最低居住面積水準未満の狭い住宅に居住しているため、最も優先度が高い類型 ⇒ 100%算入が必須
- Ⓑ : 最低居住面積水準以上の広い住宅に居住しているが、Aと同等の低所得階層であり、高家賃負担率以上となっているため、優先度が高い類型 ⇒ 100%算入が理想
- Ⓒ : 著しい困窮年収水準以上の収入階層であるが、最低居住面積水準未満の住宅に居住しているため、優先度が高い類型 ⇒ 100%算入が理想
- Ⓓ : 著しい困窮年収水準以上の収入階層で、最低居住面積水準以上の住宅に居住しているが、高家賃負担率以上となっている類型 ⇒ 地域の実情や政策ニーズ等に応じて参入^{注5)}

資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム利用の手引き 国土技術政策総合研究所 P4-14

表 住宅の困窮状況 4 類型別世帯数の推計結果

	R2	R5(現時点)	R7	R12	R17	R22	R27
A	126	127	128	127	125	122	120
B	537	541	543	542	534	522	510
C	74	75	75	74	73	72	70
D	53	53	53	53	52	51	50
A+B 合計	663	668	671	669	659	644	630
A+C 合計	200	202	203	201	198	194	190
A+B+C 合計	737	742	746	743	732	716	700
A～D合計	790	795	799	796	784	767	750

3. 公営住宅施策対象の設定

令和3年度ストック推計プログラムによる著しい困窮年収水準未満世帯の4類型区分の推計結果は先に示したとおりであり、古賀市の公営住宅施策対象としては、ストック推計プログラムに基づく4類型の内、著しい困窮年収水準未満の世帯であるA+Bを、特に優先して支援すべき対象（＝要支援世帯）として設定を行う。

表 要支援世帯数と公営住宅管理戸数

	R2	R5(現時点)	R7	R12	R17	R22	R27
A	126	127	128	127	125	122	120
B	537	541	543	542	534	522	510
要支援世帯(A+B)	663	668	671	669	659	644	630
市営住宅	307	307	307	307	307	307	307
県営住宅	388	388	388	388	388	388	388
公営住宅合計	695						

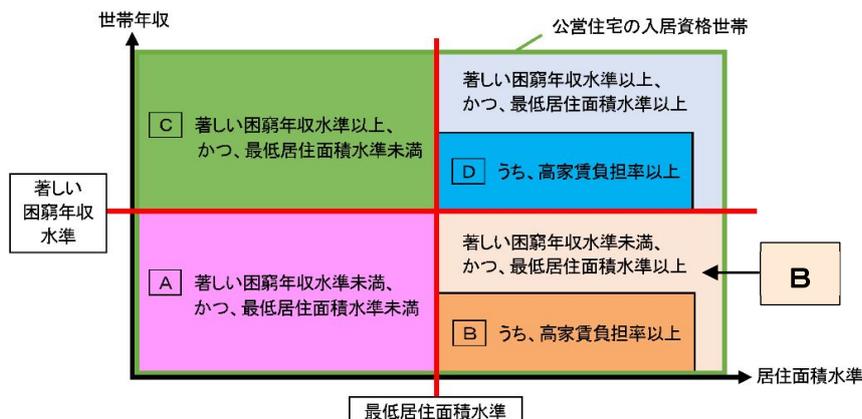
A：著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数

B：著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち高家賃負担率以上である世帯数

この結果、要支援世帯については市内公営住宅（市営・県営合計）の管理戸数以内で推移していくと判断されるが、一方で著しい困窮年収水準未満世帯のうち、要支援世帯を除いた世帯（B'＝最低居住面積水準は満たし、高家賃負担率未満ではあるものの収入が一定以下である世帯）が相当数存在することが推計されており、古賀市内の公営住宅の現況管理戸数を大きく超過している。

表 著しい困窮年収水準未満世帯数のうち要支援世帯を除いた世帯数

	R2	R5(現時点)	R7	R12	R17	R22	R27
著しい困窮年収水準未満世帯①	1,907	1,918	1,925	1,919	1,891	1,849	1,807
A	126	127	128	127	125	122	120
B	537	541	543	542	534	522	510
B'(①)-(A+B)	1,244	1,250	1,254	1,250	1,232	1,205	1,177



しかしながら、先に推計された著しい困窮年収水準未満世帯数は、推計時点の全ての借家に居住する世帯数を示すものであり、推計結果が将来の公営住宅ストック量を示すものではない。

したがって、著しい困窮年収水準未満世帯数のうち、「公営住宅等と同等の機能を有する民間借家数」の推計を行うことにより、公営住宅等の将来ストック量の設定を行う。

4. 公営住宅と同等の機能を有する民営借家数の推計

公営住宅と同等の機能を有する民営借家は、「低廉な家賃で一定の質が確保された民間賃貸住宅（UR住宅も含む）」と位置付けるものとする。

低廉な家賃となっている住宅は、市営住宅の令和5年度における最高家賃が41,700円/月であることから、40,000円/月未満の住宅とする。

一定の質が確保された住宅は、1住戸あたり面積が最低居住面積水準以上、かつ耐震性を有する（建設年度が昭和56年以降）住宅とする。

低廉な家賃で一定の質が確保された民間賃貸住宅数は以下の方法で推計する。

低廉な家賃で一定の質が確保された民間賃貸住宅数

$$= \{借家数 \times 月家賃 40,000 \text{ 円/月未満借家率} \times \text{最低居住面積水準以上の借家率} \times \text{昭和56年以降建設借家率}\} + \{賃貸用住宅空家数 \times \text{低廉かつ一定の水準の空家借家率 (民営借家と同程度存在すると想定)} \times \text{民営借家割合}\}$$

①古賀市の住宅ストック数

	戸数		戸数		戸数		戸数
住宅総数	25,310	居住世帯のある住宅	22,860	専用住宅	22,650	持家	15,030
						公営の借家	610
						都市再生機構(UR)・公社の借家	650
						民営借家	5,750
						給与住宅	390
		居住世帯のない住宅	2,450	空家	2,260	持家	170
						借家	20
						二次的住宅	0
						賃貸用の住宅	1,250
						売却用の住宅	140
一時現在者のみ	180						
建築中の住宅	10						
						その他の住宅	870

*総数には「不詳」を含むため、内訳の合計と必ずしも一致しない(以下同じ)

*UR住宅(花鶴丘団地)の実管理戸数は754戸

資料:平成30年住宅・土地統計調査

②月家賃40,000円/月未満借家率

地域	住宅の種類	総数	0円	1~10,000円未満	10,000~20,000円未満	20,000~40,000円未満	40,000~60,000円未満	60,000~80,000円未満	80,000円以上未満
古賀市	総数	7,400	80	70	500	1,280	3,620	1,500	350
	公営の借家	610	0	40	300	210	30	20	0
	都市再生機構(UR)・公社の借家	650	0	0	0	150	430	60	20
	民営借家	5,750	80	0	80	870	3,020	1,380	330
	給与住宅	390	0	30	120	50	150	40	0

資料:平成30年住宅・土地統計調査

家賃40,000円/月未満の民営借家率	17.9%
家賃40,000円/月未満のUR・公社借家率	23.1%

③最低居住面積水準以上借家率

地域	住宅の所有の関係	総数	(最低居住面積水準)水準以上の世帯	(最低居住面積水準)水準未満の世帯	(誘導居住面積水準)水準以上の世帯	(誘導居住面積水準)水準未満の世帯
古賀市	総数	22,860	21,760	850	14,040	8,580
	持ち家	15,200	15,080	120	11,580	3,620
	借家	7,420	6,680	730	2,460	4,950
	公営の借家	610	570	30	310	300
	都市再生機構(UR)・公社の借家	650	590	70	320	330
	民営借家	5,760	5,180	590	1,730	4,040
	給与住宅	390	340	50	100	290

資料：平成30年住宅・土地統計調査

最低居住面積水準以上の民営借家率	89.9%
最低居住面積水準以上のUR・公社借家率	90.8%

④耐震性を有する（昭和56年以降建設）借家率

地域	住宅の所有の関係	総数	1970年以前	1971～1980年	1981～1990年	1991～1995年	1996年以降
古賀市	総数	22,860	860	3,510	4,320	3,060	10,680
	持ち家	15,200	750	2,390	3,020	2,240	6,650
	借家	7,420	110	1,120	1,300	820	4,030
	公営の借家	610	0	110	210	140	130
	都市再生機構(UR)・公社の借家	650	0	480	170	0	0
	民営借家	5,760	110	460	890	620	3,650
	給与住宅	390	0	60	20	60	250

資料：平成30年住宅・土地統計調査

耐震性を有する(1981年以降建設)民営借家率	89.6%
耐震性を有する(1981年以降建設)UR・公社借家率	100.0%

*UR住宅(花鶴丘団地)は昭和55年以前建設であるが、耐震診断調査により全ての住棟で耐震性を有すると判定されていることから100%とする

⑤低廉な家賃で一定の質が確保された民営借家数の推計結果

民営借家総数 ①	月家賃40,000円未満民営借家率 ②	最低居住面積水準以上の民営借家率 ④	耐震性を有する民営借家率 ③	低廉かつ一定の水準を有する民営借家率 ⑤=②×③×④	低廉かつ一定の水準を有する民営借家数 A=①×⑤
5,750	17.9%	89.9%	89.6%	14.4%	828

UR・公社借家総数(UR実管理戸数) ①	月家賃40,000円未満UR/公社借家率 ②	最低居住面積水準以上のUR・公社借家率 ③	耐震性を有するUR・公社借家率 ④	低廉かつ一定の水準を有するUR・公社借家率 ⑤=②×③×④	低廉かつ一定の水準を有するUR・公社借家数 B=①×⑤
754	23.1%	90.8%	100.0%	20.9%	158

賃貸用住宅空家戸数 ①	低廉かつ一定の水準を有する空家率 ②	民間借家割合 ③ 5,570/7,400	低廉かつ一定の水準を有する空家戸数 C=①×②×③
1,250	14.4%	77.7%	140

低廉かつ一定の水準を有する民営借家数(A+B+C)	1,126
---------------------------	-------

5. 市営住宅の目標管理戸数の設定

古賀市の公営住宅（県営住宅含む）に、低廉かつ一定の水準を有する民間借家を加味した公営住宅等ストック総数と著しい困窮年収水準未満世帯数の関係を見ると、下表のとおり、要支援世帯数へのストック数は将来にわたり確保できるものの、要支援世帯数を含めた著しい困窮年収水準未満世帯数に対しては、民間借家を含めた公営住宅等ストック総数と比較しても不足する結果となる。

表 著しい困窮年収水準未満世帯数と公営住宅等ストック数の対応表

	R2	R5 (現時点)	R7	R12	R17	R22	R27	備考
世帯数(推計値)	22,814	22,971	23,076	22,950	22,617	22,109	21,608	
著しい困窮年収未満世帯数(推計値)・・・①	1,907	1,918	1,925	1,919	1,891	1,849	1,807	
要支援世帯数・・・②	663	668	671	669	659	644	630	
要支援世帯数を除く 著しい困窮年収水準未満世帯数・・・③	1,244	1,250	1,254	1,250	1,232	1,205	1,177	
公営住宅 ④								
市営	307	307	307	307	307	307	307	現戸数を維持
県営	388	388	388	388	388	388	388	現戸数を維持
計	695	695	695	695	695	695	695	
要支援世帯数に対する公営住宅ストック数 (④-②)	32	27	24	26	36	51	65	
低廉かつ 一定の質 が確保さ れた民間 借家 ⑤								
民間借家	828	834	838	833	821	803	785	世帯数の増減を考慮
UR・公社住宅	158	158	158	158	158	158	158	現戸数を維持
賃貸用の空家(民間借家)	140	141	142	141	139	136	133	世帯数の増減を考慮
計	1,126	1,133	1,138	1,132	1,118	1,097	1,076	
公営住宅等ストック総数(④+⑤)・・・⑥	1,821	1,828	1,833	1,827	1,813	1,792	1,771	
一定の質が確保された民間賃貸住宅に対する要支援 世帯を除く著しい困窮年収水準未満世帯数(⑤-③)	-118	-117	-116	-118	-114	-108	-101	
公営住宅等ストック総数に対する 著しい困窮年収未満世帯数(⑥-①)	-86	-90	-92	-92	-78	-57	-36	

一方で、上表のとおり本市においても緩やかではあるが世帯数の減少が予想され、これに合わせて著しい困窮年収水準未満世帯数も減少していくと予想される。また、前述の要支援世帯に対する市内公営住宅の戸数状況及び市営住宅における待機（過去5年平均48.4件/年）と空家（39戸）の状況からみても、市営住宅の実際の需要数に対する供給数は、極端にひっ迫しているとは言えない状況である。現時点で新規の住宅整備を行うことは、長期的にはストック供給数と不足数の逆転が想定される他、市における上位計画において管理していく公共施設の縮小を目標としていることから、難しい。

しかしながら、本計画以降、次期計画期間内において花見団地が公営住宅法施行令における耐用年限（70年）をむかえ、続いて同時期に建設された千鳥団地もむかえることから、本計画中間見直し時点で対象団地の建て替えや民間借り上げを踏まえた検討が必要となる。

このことから、本計画策定時点では既存団地の管理戸数を維持しつつ、ストック総数不足については、セーフティネット住宅制度の周知や必要に応じた情報提供、家賃補助等の民間賃貸住宅の活用方法の検討により対応するものとし、中間見直し時点で再度必要なストック総数の推計と、将来耐用年数をむかえる住宅の維持管理方針と併せた必要ストック数の確保に努めていくものとする。

4-3. 1次判定

1. 団地敷地の現在の立地環境等の社会特性を踏まえた管理方針

現在の団地の「需要」、「効率性」、「立地特性」を評価し、「継続管理する団地」、もしくは「継続管理を留保する団地」に区分する。

評価に基づく管理方針の考え方は以下のとおりである。

表 評価に基づく管理方針の考え方

項目	評価対象	評価	
需要の評価	平均応募率 ^{*1}	1.0 以上 ↓ 需要が高い ○	1.0 未満 ↓ 需要が低い ×
効率性の評価	敷地面積	1,000 m ² 以上 ^{*2} ↓ 高度利用の可能性あり ○	1,000 m ² 未満 ↓ 高度利用の可能性なし ×
立地特性の評価	土砂災害特別警戒区域 ^{*3}	区域外 ○	区域内 ×
	洪水浸水想定区域（浸水深0.5m以上） ^{*3}	区域外 ○	区域内 ×
	高潮浸水想定区域（浸水深0.5m以上） ^{*3}	区域外 ○	区域内 ×
	津波被害警戒区域 ^{*3}	区域外 ○	区域内 ×
管理方針の考え方		上記が全て○ ↓ 継続管理する団地	いずれかに× ↓ 継続管理について判断を留保する団地

*1：平均応募率=過去5年間の年平均応募数/実質空家戸数

実質空家戸数：現況空家戸数から未修繕等により募集を行っていない空家戸数を差し引いた戸数

*2：公営住宅法施行令第11条に定める建替要件規模

*3：古賀市総合防災マップより

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として、「躯体の安全性」、「避難の安全性」、「居住性」を評価し、「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）」の4区分に分類する。

評価に基づく対応方針の考え方は以下のとおりである。

表 評価に基づく対応方針の考え方

項目	評価対象	評価	
躯体の安全性	建築年	S56年以降 ○	S55年以前 簡易耐震診断より評価
	S55年以前建築	簡易耐震診断で「安全」と評価 ○	簡易耐震診断で「倒壊する可能性あり」と評価 ×
避難の安全性	2方向避難	中層耐火：あり、簡耐2階 ○	中層耐火：なし ×
対応方針の考え方		上記が全て○ ↓ 居住性の評価へ	上記のいずれかが× ↓ 優先的な対応が必要 (改善可能)
			上記のいずれも× ↓ 優先的な対応が必要 (改善不可能)



項目	評価対象	評価	
居住性	狭小過密居住の状況	最低居住面積水準 世帯向け：40㎡以上	あり ○ なし ×
	住戸内部の設備水準	3点給湯設備	あり ○ なし ×
対応方針の考え方		上記が全て○ ↓ 改善不要	左記以外 ↓ 改善が必要

3. 1次判定結果

団地毎の管理方針及び住棟の物理的特性を踏まえた改善の必要性に関する評価結果を踏まえ、以下のように管理方針、事業手法の仮設定を行う。

①団地敷地の立地環境等の社会特性を踏まえた管理方針	②住棟の物理的特性による改善の必要性	事業手法	次の判定の方針
継続管理する団地	改善不要	維持管理	3次判定へ
	改善が必要	改善又は建替え	Aグループ 2次判定で建替事業量を踏まえ、建替又は改善を判定する
	優先的な対応が必要 【改善可能】	優先的な改善又は建替	
	優先的な対応が必要 【改善不可能】	優先的な建替	3次判定へ
継続管理を留保する団地	改善不要	維持管理又は用途廃止	Bグループ 2次判定で将来的なストック推計を踏まえ、「継続管理する」か「当面維持管理（建替を前提としない）」を判定する
	改善が必要	改善、建替又は用途廃止	
	優先的な対応が必要 【改善可能】	優先的な改善、優先的な建替又は優先的な用途廃止	
	優先的な対応が必要 【改善不可能】	優先的な建替又は優先的な用途廃止	

事業手法	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要【改善可能】	優先的な対応が必要【改善不可能】
	(維持管理)	(改善又は建替)	(優先的な改善、又は建替)	(優先的な建替)
継続管理する団地	平田団地 林田団地	—	—	—

【Aグループ】
2次判定で建替事業量を踏まえ、「改善」か「建替」を判定する⇒該当なし

事業手法	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要【改善可能】	優先的な対応が必要【改善不可能】
	(維持管理又は用途廃止)	(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)
継続管理の判断を留保する団地	—	花見団地 千鳥団地 庄団地	鹿部団地	—

【Bグループ】
2次判定で将来的なストック推計を踏まえ、「継続管理する」か「当面維持管理（建替を前提としない）」を判定する

図 1次判定結果

1次判定表

基準年度	2023年度	建物状況				(1)団地敷地の立地環境等を踏まえた管理方針				(1)住棟の安全性の評価			(2)住棟の居住性の評価			1次判定における事業手法の仮設定			
		建物構造	階数	管理戸数	建設年度	①需要平均心算倍率1.0以上	②効率的敷地面積1000㎡以上	③立地災害危険性評価	管理方針	①躯体の安全性 S50以降建設、簡易耐震診断OK	②避難の安全性 2方向避難が確保	優先的な対応	改善の可否	最低居住面積 40㎡以上	3箇所給湯	居住性の評価	改善の可否	管理方針	改善の可否
花見団地	1棟	中耐	5	30	S47	×	○	×	継続管理の判断を留保	○	○	必要なし	-	○	×	要改善	継続管理の判断を留保	改善が必要	B
花見団地	2棟	中耐	5	30	S48	×	○	×	継続管理の判断を留保	○	○	必要なし	-	○	×	要改善	継続管理の判断を留保	改善が必要	B
千鳥団地	A棟	中耐	5	30	S52	×	○	○	継続管理の判断を留保	○	○	必要なし	-	○	×	要改善	継続管理の判断を留保	改善が必要	B
千鳥団地	B棟	中耐	5	20	S53	×	○	○	継続管理の判断を留保	○	○	必要なし	-	○	×	要改善	継続管理の判断を留保	改善が必要	B
千鳥団地	C棟	中耐	5	20	S54	×	○	○	継続管理の判断を留保	○	○	必要なし	-	○	×	要改善	継続管理の判断を留保	改善が必要	B
千鳥団地	D棟	中耐	5	20	S55	×	○	○	継続管理の判断を留保	○	○	必要なし	-	○	×	要改善	継続管理の判断を留保	改善が必要	B
鹿部団地	A棟	簡二	2	5	S56	×	×	○	継続管理の判断を留保	×	○	必要あり	改善可能	○	×	-	継続管理の判断を留保	優先的な対応が必要【改善可能】	B
鹿部団地	B棟	簡二	2	5	S56	×	×	○	継続管理の判断を留保	×	○	必要あり	改善可能	○	×	-	継続管理の判断を留保	優先的な対応が必要【改善可能】	B
庄団地	A棟	中耐	3	18	S62	○	○	×	継続管理の判断を留保	○	×	必要なし	-	○	×	要改善	継続管理の判断を留保	改善が必要	B
庄団地	B棟	中耐	4	16	H3	○	○	×	継続管理の判断を留保	○	×	必要なし	-	○	×	要改善	継続管理の判断を留保	改善が必要	B
庄団地	C棟	中耐	4	16	H2	○	○	×	継続管理の判断を留保	○	×	必要なし	-	○	×	要改善	継続管理の判断を留保	改善が必要	B
平田団地	A棟	中耐	3	22	H14	○	○	○	継続管理する	○	○	必要なし	-	○	○	改善不要	継続管理する	改善不要	-
平田団地	B棟	中耐	3	26	H15	○	○	○	継続管理する	○	○	必要なし	-	○	○	改善不要	継続管理する	改善不要	-
林田団地	A棟	中耐	5	25	H17	○	○	○	継続管理する	○	○	必要なし	-	○	○	改善不要	継続管理する	改善不要	-
林田団地	B棟	中耐	4	24	H19	○	○	○	継続管理する	○	○	必要なし	-	○	○	改善不要	継続管理する	改善不要	-

4-4. 2次判定

1. 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定（Bグループ）

1次判定で、Bグループ（継続管理の判断を留保する団地）に区分された団地・住棟を対象に、先に検討した市営住宅の目標管理戸数の設定を踏まえて、将来にわたって「継続管理」するのか、将来的には他団地との集約等により、用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行う。

市営住宅の目標管理戸数は、現時点から将来にわたりストック総数が不足することが見込まれているが、現状を維持することとし、ストックの総数不足については、セーフティネット住宅制度の周知や必要に応じた情報提供による対応、家賃補助等の民間賃貸住宅の活用方法を検討する方針としている。

したがって、1次判定結果で、Bグループ（継続管理を留保する）と位置付けられた団地・住棟は全て「継続管理する団地」とする。

2. 2次判定結果

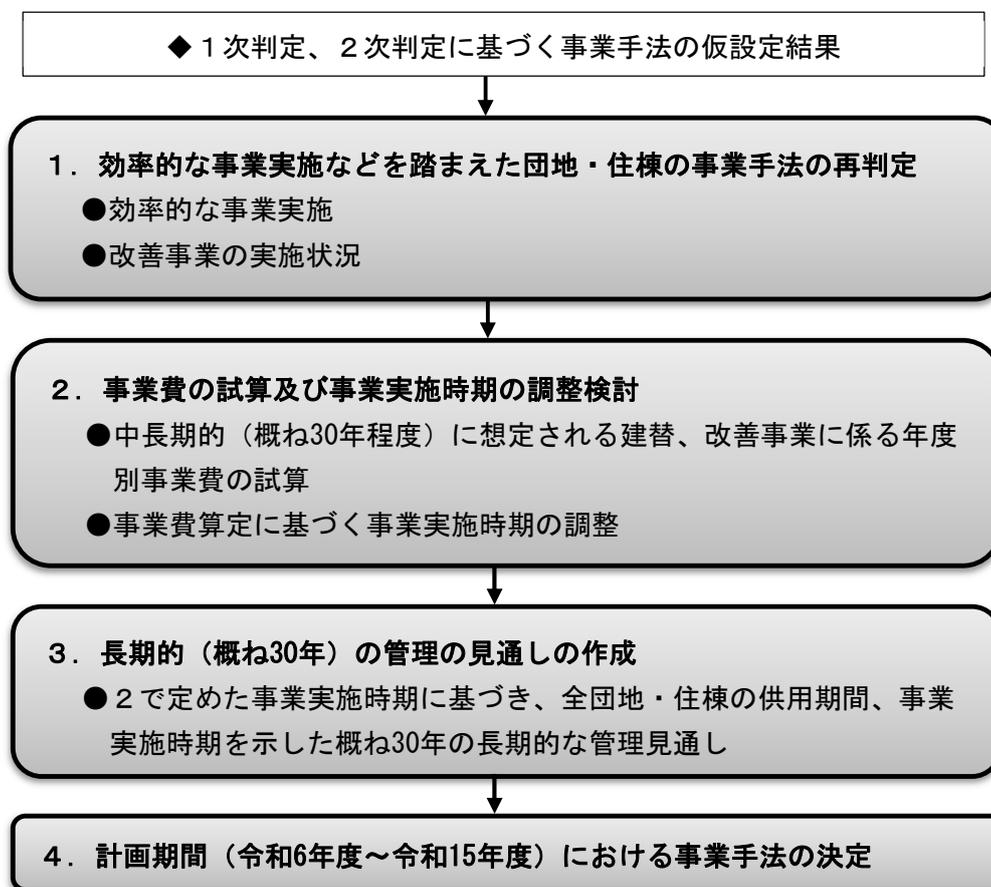
事業手法	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要【改善可能】	優先的な対応が必要【改善不可能】
	(維持管理)	(改善又は建替)	(優先的な改善、又は建替)	(優先的な建替)
継続管理する団地	平田団地 林田団地	花見団地 千鳥団地 庄団地	鹿部団地	—

事業手法	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要【改善可能】	優先的な対応が必要【改善不可能】
	(維持管理又は用途廃止)	(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)
当面管理する団地（建て替えを前提としない）	—	—	—	—

図 2次判定結果

4-5. 3次判定

ここでは、1次判定、2次判定における事業手法の仮設定結果に基づき、以下の4段階の検討により、計画期間内に実施する事業手法を決定する。



1. 効率的な事業実施などを踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

1次判定、2次判定結果を基に、建替需要や改善事業の実施状況を踏まえた効率的な事業実施、団地単位の集約・再編化の可能性等の観点から、団地・住棟の管理方針、事業手法の再判定を行う。

(1) 優先的な建替又は建替と判定された団地・住棟

2次判定で「優先的な改善又は建替」と判定された「鹿部団地」については、以下の理由から「維持管理」と再判定し、計画期間内に整備手法の方向性について定めるものとする。

- ・当該団地の住棟は「簡易耐火構造2階」であるため、まず、耐震化の可能性について調査・検討を行い、その結果に基づき、改善若しくは建替の方向性を定める必要がある。
- ・耐震化の可能性検討結果から建替が必要となった場合、現況敷地規模が758㎡であり、公営住宅法に規定される建替要件（敷地面積1,000㎡）を満たしていないため、計画期間内に代替地の確保を含めた建替は困難である。

(2) 改善、維持管理と判定された団地・住棟

①2次判定で「維持管理」と判定された団地

次のいずれかに該当する場合は、「改善」と再判定する。

- ・長寿命化型改善（外壁改修、屋上防水）が未実施、若しくは改善実施後 20 年以上経過
- ・3 箇所給湯設備が未整備

②2次判定で「改善」と判定された団地

次の何れかに該当する場合は、「維持管理」と再判定する。

- ・長寿命化型改善（外壁改修、屋上防水）実施後 20 年に満たない、かつ 3 箇所給湯設備が整備済
- ・長寿命化型改善（外壁改修、屋上防水）実施後 20 年に満たない、かつ現時点及び計画期間内に築数 50 年に到達（3 箇所給湯設備の実施効果が低いと判断）する

(3) 再判定結果のまとめ

事業手法	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要【改善可能】	優先的な対応が必要【改善不可能】
	(維持管理)	(改善又は建替)	(優先的な改善、又は建替)	(優先的な建替)
継続管理する団地	花見団地 鹿部団地 平田団地	千鳥団地 庄団地 林田団地	—	—

「優先的な改善又は建替」から「維持管理」に再判定

「改善」から「維持管理」に再判定

「維持管理」から「改善」に再判定

事業手法	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要【改善可能】	優先的な対応が必要【改善不可能】
	(維持管理又は用途廃止)	(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)
当面管理する団地（建て替えを前提としない）	—	—	—	—

管理方針、事業手法の再判定表

基準年度	2023年度	建物状況				1.2次判定結果		長寿命化型改善の実施状況				居住性向上改善		事業手法の再判定		管理方針・事業主要の再判定	
		建物構造	階数	管理戸数	建設年度	築年数	管理方針	事業手法	外壁改修	屋上防水	改善実施後経過年数	実施年度	改善実施後経過年数	3箇所給湯整備状況	計画期間内に築年数50年に到達	事業手法の再判定	管理方針
花見団地	1棟	中耐	5	30	S47	51年	継続管理	改善が必要	R3	2年	R3	2年	×	到達	継続管理	継続管理	維持管理
花見団地	2棟	中耐	5	30	S48	50年	継続管理	改善が必要	R4	1年	R4	1年	×	到達	継続管理	継続管理	維持管理
千鳥団地	A棟	中耐	5	30	S52	46年	継続管理	改善が必要	H10	25年	H23	12年	×	到達	継続管理	継続管理	改善
千鳥団地	B棟	中耐	5	20	S53	45年	継続管理	改善が必要	H10	25年	H24	11年	×	到達	継続管理	継続管理	改善
千鳥団地	C棟	中耐	5	20	S54	44年	継続管理	改善が必要	H11	24年	H25	10年	×	到達	継続管理	継続管理	改善
千鳥団地	D棟	中耐	5	20	S55	43年	継続管理	改善が必要	H11	24年	H26	9年	×	到達	継続管理	継続管理	改善
鹿部団地	A棟	簡二	2	5	S56	42年	継続管理	優先的な改善が必要	H12	23年	H23	12年	×	到達	継続管理	継続管理	維持管理
鹿部団地	B棟	簡二	2	5	S56	42年	継続管理	優先的な改善が必要	H12	23年	H23	12年	×	到達	継続管理	継続管理	維持管理
庄団地	A棟	中耐	3	18	S62	36年	継続管理	改善が必要	R1	4年	R1	4年	×	未到達	継続管理	継続管理	改善
庄団地	B棟	中耐	4	16	H3	33年	継続管理	改善が必要	R2	3年	R2	3年	×	未到達	継続管理	継続管理	改善
庄団地	C棟	中耐	4	16	H2	32年	継続管理	改善が必要	R2	3年	R2	3年	×	未到達	継続管理	継続管理	改善
平田団地	A棟	中耐	3	22	H14	21年	継続管理	改善不要	H29	6年	R5	0年	○	未到達	継続管理	継続管理	維持管理
平田団地	B棟	中耐	3	26	H15	20年	継続管理	改善不要	H28	7年	R5	0年	○	未到達	継続管理	継続管理	維持管理
林田団地	A棟	中耐	5	25	H17	18年	継続管理	改善不要	H30	5年	未	-	○	未到達	継続管理	継続管理	改善
林田団地	B棟	中耐	4	24	H19	16年	継続管理	改善不要	H30	5年	未	-	○	未到達	継続管理	継続管理	改善

2. 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

「1. 効率的な事業実施などを踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定」の結果に基づき、中長期的な期間（30年間：令和6年度～令和35年度）における改善事業、建替事業にかかる費用の試算を行う。

年度別事業費算出及び事業実施時期設定の考え方は以下の通りである。

●建替事業

- ・鹿部団地については計画期間以降の建替、その他団地については耐用年限（75年）までの活用を図り、経過時点での建替を想定する。
- ・建替、除却事業費は、「令和5年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について国土交通省事務次官通知」にある、戸当たり主体・附帯工事費等を基に算出する。
- ・階数、戸数は現況と同等とし、4階以上の住棟はエレベーター設置費を加算する。

●長寿命化型改善事業

- ・外壁改修、屋根防水は、20年サイクルで実施することを想定し、既往改善実績や耐用年限の到達状況等を勘案し、実施年度を定める。
- ・改善事業費は、過去の事業実績に基づく戸当たり単価を設定し算出する。

●居住性向上型改善事業

- ・計画期間内に実施することを基本とする。
- ・改善事業費は、他都市事例等に基づく戸当たり単価から算出する。

3. 長期的（概ね30年）な管理の見通し

「2. 事業費の試算及び事業実施時期の調整」の検討結果を踏まえ、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを定める。

長期的な管理の見通しは、今後の社会情勢の変化や事業進捗を踏まえ見直しを行うこととする。長期的な見通しについて、以下の期間に区分して設定する。

- 計画期間内：令和6年度～令和15年度
- 構想（前期）：令和16年度～令和25年度
- 構想（後期）：令和26年度～令和35年度

第5章. 事業手法別の実施方針

5-1. 点検の実施方針

1. 定期点検の実施方針

- 建築基準法第12条に基づく法定点検(5階以上の住棟が対象:花見団地全棟、千鳥団地全棟、林田団地A棟)については、引き続き適切に実施する。
- 法定点検の対象とならない住棟については、法令に則って必要な点検を実施する。

2. 日常点検の実施方針

- 定期点検の他に、外観から目視により容易に確認することが可能な部位等について、日常点検を実施する。
- 日常点検の点検項目等は、「公営住宅等点検マニュアル 国土交通省住宅局住宅総合整備課平成28年8月」を参考とする。
- 点検結果についてはデータベース化し、計画的な修繕、維持管理に役立てる。

5-2. 計画修繕の実施方針

- 計画修繕は、経年劣化により老朽化した設備等を現状回復する工事を対象とする。
- 計画修繕は、一定の居住性や安全性が確保され、かつ建設後もしくは個別改善事業を実施して10年を経過していないストックの建物・住戸の主要部位(外壁、屋根、給排水施設、電気設備等)について、標準的な修繕周期を踏まえ実施する。
- 従前の仕様等に比べて耐久性等の向上が図られる修繕については、個別改善事業(長寿命化型)により対応する。
- 建設後50年を経過する住棟については、住戸内設備等の経年劣化の対応を主とした経常的な修繕対応を図る。
- 計画修繕に加え、改善事業が必要な住棟については、相互の事業実施時期や関連性を検討した上で、両工事を同時期に行うなど、効率的に実施する。
- 同時期に計画修繕を行う住棟が複数存在する場合は、点検結果に基づいた安全性の評価を行った上で、優先順位を定めて実施する。
- 計画修繕を実施した際には、将来の修繕や改善等の実施に向け、修繕した内容をデータベース化し、履歴の蓄積を図る。

表 標準的な修繕時期（参考）

修繕工事項目		修繕周期	
建 物	屋根防水	12 年	
	外壁塗装		
	床防水	18 年	
	建具類	補修 12 年 取替 36 年	
玄関ドア 窓サッシ類			
設 備	給水設備	給水管	補修 15 年 取替 30 年
	排水設備	排水管	補修 15 年 取替 30 年
	ガス設備	ガス管(屋内)	取替 30 年
	電灯設備	電灯設備	取替 15 年
		配電盤類	取替 30 年

*長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局 2008年6月）を基に作成

5-3. 改善事業の実施方針

継続管理する住棟について、居住者の居住性、躯体の長寿命化等の必要性・効果を考慮した上で、適切な改善事業を実施する。

(1) 長寿命化型改善

一定の居住性や安全性が確保されており、建設後もしくは長寿命化型改善（屋根防水、外壁改修等）を実施して一定期間（概ね20年）以上を経過した住棟については、躯体の耐久性の向上を図る観点から、外壁改修、屋上防水などの長寿命化型改善を実施する。

表 長寿命化型改善の内容

改善工種	内 容
外壁改修	屋上防水の改善の使用については、現仕様以上に躯体の耐久性の向上及び、改善周期の延長を見込むことができる仕様とする。
屋上防水	現仕様以上に断熱性、または耐久性等の向上を図ることができる仕様とする。

(2) 居住性向上型改善

現時点及び計画期間内に建設後50年に到達しない住棟を対象に、3箇所給湯整備を実施することにより、居住性の向上を図る。

5-4. 建替事業、用途廃止の実施方針

➤ 計画期間内に建替、用途廃止を予定する団地・住棟はない。

第6章. 長寿命化のための事業実施予定一覧

これまでの検討結果に基づいた、計画期間内の事業実施予定について以下に示す。

①改善事業

団地名	棟名	構造	管理戸数	建設年度	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	備考
千鳥団地	A棟	中耐5	30	S52		外壁改修 屋上防水									
	B棟	中耐5	20	S53			外壁改修 屋上防水								
	C棟	中耐5	20	S54				外壁改修 屋上防水							
	D棟	中耐5	20	S55					外壁改修 屋上防水						
庄団地	A棟	中耐3	18	S62								3箇所給湯化			
	B棟	中耐4	16	H2									3箇所給湯化		
	C棟	中耐4	16	H3										3箇所給湯化	
林田団地	A棟	中耐5	25	H17						屋上防水					
	B棟	中耐4	24	H19							屋上防水				

長寿命化型改善
居住性向上改善

②維持管理

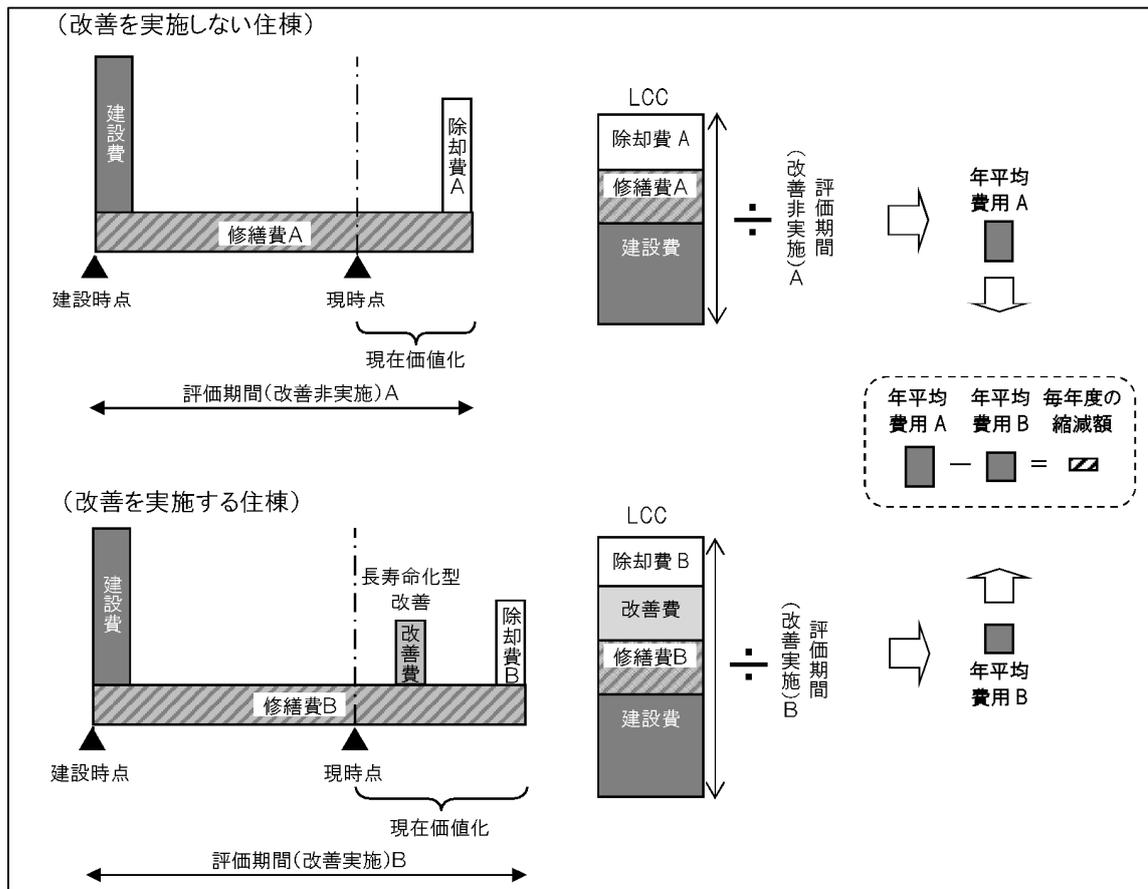
団地名	棟名	構造	管理戸数	建設年度	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	備考	
花見団地	1棟	中耐5	30	S47	}											
	2棟	中耐5	30	S48												
鹿部団地	A棟	簡二	5	S56	}											
	B棟	簡二	5	S56												
平田団地	A棟	中耐3	22	H14	}											
	B棟	中耐3	26	H15												

第7章. ライフサイクルコストとその縮減効果

7-1. ライフサイクルコストとその縮減効果算出の考え方

計画期間内に長寿命化型改善事業を実施する公営住宅等について、LCCの縮減効果を算出する。
LCC 及びその縮減効果の算出は、改定指針に基づき、以下の考え方のもとに行う。

- LCC = (建設費 + 修繕費 + 改善費 + 除却費) / 評価期間
- LCC の縮減効果 = 計画前 LCC - 計画後 LCC
 - ・ 計画前 LCC = (建設費 + 修繕費 A + 除却費 A) / 評価期間 (改善非実施) A
 - ・ 計画後 LCC = (建設費 + 改善費 + 修繕費 B + 除却費 B) / 評価期間 (改善実施) B



LCC 縮減効果の算出イメージ

①建設費

改善事業の LCC 縮減効果算出に係る建設費は、建設当時の標準建設単価に公営住宅法施行規則 23 条に示される率を乗じて算出する。

②修繕費

建設後、評価期間末までに実施する累積修繕工費費として、改定指針に示される修繕費乗率を建設費に乗じて算出する。

なお、改善事業と重複する修繕項目（屋根防水、外壁塗装等）は、累積修繕費から控除する。

③改善費

当計画に基づく改善事業費の総額を計上する。

④除却費

評価期間末に実施する建物の除却費を計上する。

⑤評価期間

評価期間は建物構造別に以下のとおり設定する。

耐火構造計画前 LCC 評価期間 (改善非実施)	耐火構造計画後 LCC 評価期間 (改善実施)
50 年 (減価償却資産の耐用年数等に関する 大蔵省令に示されている、「鉄筋コ ンクリート造(住宅用)：耐用年数 47 年」を基に設定)	75 年 (古賀市公共施設等総合管理計 画に示される長寿命化を図る施 設の使用目標年数)

⑥現在価値化

現時点以降に発生する建設費、修繕費、改善費、除却費については、社会的割引率を適用して現在価値化を行う。

・ 現在価値 = 現時点以降の修繕費、改善費・除却費 × 現在価値化係数 a

・ 現在価値化係数 $a = 1 \div (1 + b)^c$

b : 社会的割引率 4%

c : 現時点以降の経過年数

7-2. ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果

先の LCC 縮減効果算出の考え方に基づき算出した LCC 及びその縮減額は、下表の通りとなる。

団地名	住棟 番号	戸数 ①	構造	建設 年度	計画前 LCC (円/戸年) ②	計画後 LCC (円/戸年) ③	棟当り LCC 縮減額 (円/棟年) (②-③)*①
千鳥団地	A	30	中耐	S52	346,781	250,521	2,887,800
	B	20	中耐	S53	354,266	255,558	1,974,160
	C	20	中耐	S54	338,531	243,270	1,905,220
	D	20	中耐	S55	332,118	238,007	1,882,220
林田団地	A	25	中耐	H17	338,530	237,669	2,521,525
	B	24	中耐	H19	334,548	233,404	2,427,456