

# 飯塚市公営住宅等長寿命化計画

- 概要版 -

令和5年6月

飯 塚 市



# 1. 計画策定の背景・目的等について

## (1) 公営住宅等の長寿命化計画策定の背景

2006年（平成18年）6月に制定された住生活基本法には、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の道筋が示されており、本市では「第2次飯塚市総合計画」および「公共施設等のあり方に関する第3次実施計画」において、人が住み続けたいと感じられるような魅力ある定住環境の整備を図り、定住施策を積極的に推進していくことを掲げています。

また、住生活基本法においては「住宅の確保に特に配慮を要するものに対する居住の安定の確保」も課題とされており、低廉な家賃にて供給される公営住宅等が担う役割は一層重要なものと位置づけられています。

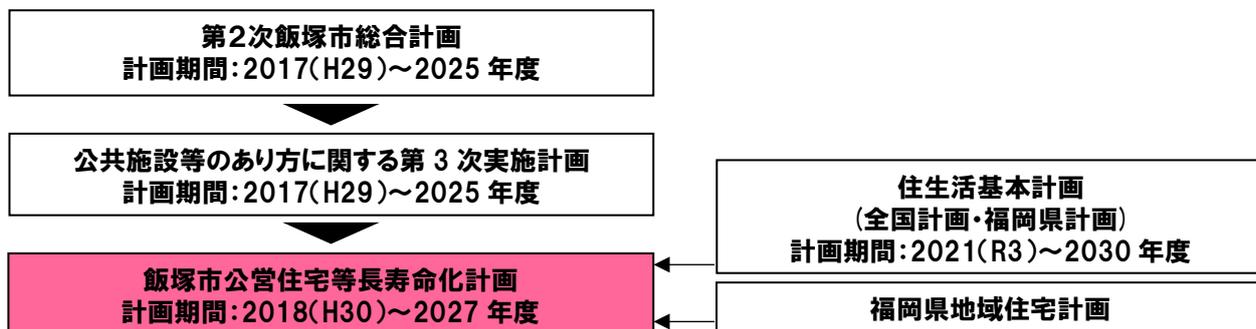
このようななか、現在、飯塚市では、47団地466棟の公営住宅、16団地88棟の改良住宅、5団地171棟・55棟の公営・改良住宅の計68団地780棟（2022年（令和4年）4月現在）を有しており、今後も限られた財源の中で、公営住宅等としての役割を維持し、安全・安心な住宅の供給を継続する必要があります。

公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新の実現のために、住宅の長寿命化、点検の強化及び早期の管理・修繕によりライフサイクルコスト（LCC）の縮減に繋げていく事が重要となっており、予防保全の観点から中長期的な維持管理計画の策定が求められています。

## (2) 計画策定の目的

飯塚市における公営住宅管理に係る課題を明らかにし、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月 国土交通省）」に基づき、地域の住宅需要に対応した総合的な活用方針を設定し、効率的・効果的な公営住宅等の維持管理に向けた長寿命化計画を策定します。

## (3) 計画の位置付け



## (4) 計画期間

### 10年間（2023年度（令和5年度）～2032年度）

本計画は、2023年度（令和5年度）から2032年度までの10年間を計画期間とします。計画内容は、社会情勢の変化や市の財政状況、事業の進捗状況等により、必要に応じて適宜見直しを行うこととします。

## 2. 公営住宅等ストックの状況

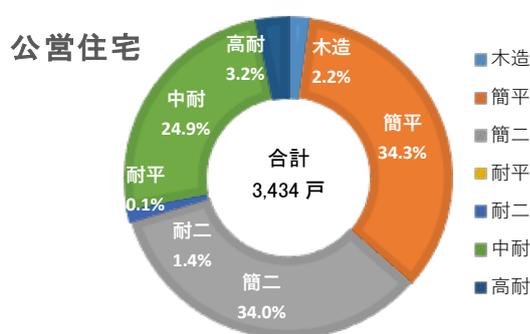
### (1) 管理戸数

飯塚市の公営住宅等の管理戸数は、公営住宅が 637 棟 3,434 戸、改良住宅が 143 棟 921 戸となっています。

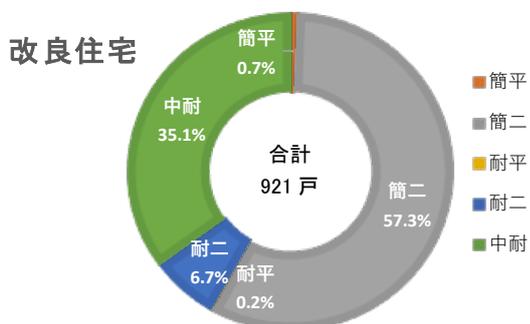
### (2) 構造別のストックの状況

構造別のストック状況は、公営住宅においては、簡平構造並びに簡二構造がそれぞれ約 34%と同程度となっています。

改良住宅においては、簡二構造が約 57%を占めており、中耐構造が約 35%となっています。



エリア	木造	簡平	簡二	耐平	耐二	中耐	高耐	合計
飯塚地区	2	636	942			482	110	2,172
穂波地区		166	40			219		425
筑穂地区	4	72		2	48	102		228
庄内地区		204				53		257
穎田地区	68	100	184					352
合計	74	1,178	1,166	2	48	856	110	3,434



エリア	簡平	簡二	耐平	耐二	中耐	合計
飯塚地区		314		8	285	607
穂波地区		70		18	30	118
筑穂地区						0
庄内地区		40	2	24		66
穎田地区	6	104		12	8	130
合計	6	528	2	62	323	921

### (3) 耐用年数経過状況

構造別の耐用年数経過状況は、木造住宅は全て耐用年数を経過しており、簡平住宅、簡二住宅についても全て耐用年数 1/2 以上を経過、全体の 9 割近くが 1/2 を経過しています。なお、木造・簡平住宅、簡二住宅の合計 677 棟 (=41 棟+311 棟+325 棟) が、ストック全体 780 棟の約 86%を占めている状況にあります。

表 構造別の耐用年数経過状況

		木造	簡平	簡二	耐平	耐二	中耐	高耐	合計
ストック数	棟数	41	311	325	1	34	66	2	780
	耐用年数経過	棟数	41	252	216	0	0	0	0
	割合 (%)	100.0	81.0	66.5	0.0	0.0	0.0	0.0	65.3
1/2経過	棟数	41	311	325	0	2	21	0	700
	割合 (%)	100.0	100.0	100.0	0.0	6.3	31.8	0.0	89.7

### 3. 公営住宅等の基本方針

本市が抱える公営住宅等の課題に対して、入居者等の意向を踏まえ、公営住宅等の基本方針を設定します。

#### 【公営住宅等の課題】

- ・老朽化等が著しい住宅の解消（危険な木造住宅の早期解消）
- ・生活環境が劣悪な住宅の解消
- ・住宅の耐久性の向上による既存ストックの有効活用
- ・統廃合による効率的な管理
- ・効率的・効果的な維持管理による維持管理コストの縮減
- ・高齢者に安全な住宅の提供
- ・生活スタイルに対応した設備、施設の整備
- ・住宅の地域バランスの検討

#### 【入居者ニーズ】

- ・公営住宅への定住意向
- ・「住宅の老朽化」などの問題点・不安の解消
- ・「建替え・改修」に対する意向
- ・「浴室」、「トイレ」などの住宅内設備の改善
- ・「安い家賃の賃貸住宅」や「高齢者や障がい者向けの住宅整備」に対する意向

#### 【公営住宅等の基本方針】

- すべての人にとって安全で快適な住環境の整備
- 多様なニーズに対応した住環境の整備
- 的確な維持・保全及び管理による既存ストックの長寿命化
- 老朽度の著しい住宅や狭小な住宅の更新
- 設備・施設等の改善による居住性・安全性の向上

#### <公営住宅等の整備目標戸数>

2018年度（平成30年度）に策定した計画では整備目標戸数を約3,800戸としました。今後は、市の上位計画に改定等があった場合は、住宅需要や事業の効率性・効果性等を勘案しつつ、必要に応じて適宜見直します。

公営住宅等の整備目標戸数：2032年度 約3,800戸

## 4. 長寿命化に関する基本方針

公営住宅等の実情を踏まえ、十分な安全性や居住性を備えた長期活用を図るべき住棟に対し、長寿命化を図るための基本方針を以下のとおり設定します。

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

適切なストックマネジメントの基盤として、公営住宅等のストックの状況を把握した上で、長寿命化のための中長期的な維持管理計画を策定し、予防保全的な観点から、定期点検や修繕・改善の維持管理を推進します。

#### ① 予防保全管理の実施

- 公営住宅等の日常保守点検や定期点検を的確に実施することで予防保全的管理に努めます。
- 点検結果等の内容を踏まえ、屋上防水や外壁改修又は補修等の計画修繕の実施に努めます。

#### ② 公営住宅等の住棟単位の管理データ・修繕履歴データの整理

- 公営住宅等の団地・住棟単位での整備・管理に関する情報や点検結果を整理し、修繕履歴を随時確認できる仕組みの構築に努めます。

### (2) 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコスト(LCC)の縮減に関する方針

公営住宅等ストックの長寿命化を図るためには、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下を未然に防ぐ、予防保全的な維持管理が重要です。

日常的な保守点検や計画修繕、改善事業により、ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減に繋がります。

#### ① 日常点検の実施

- 日常的な定期点検や保守管理の実施により、事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施に努めます。

#### ② 長寿命化を図る修繕・改善の実施

- ストックの状況を的確に把握し、仕様や材料のアップグレードによる耐久性の向上等を図る修繕・改善を実施することにより長寿命化を図ります。

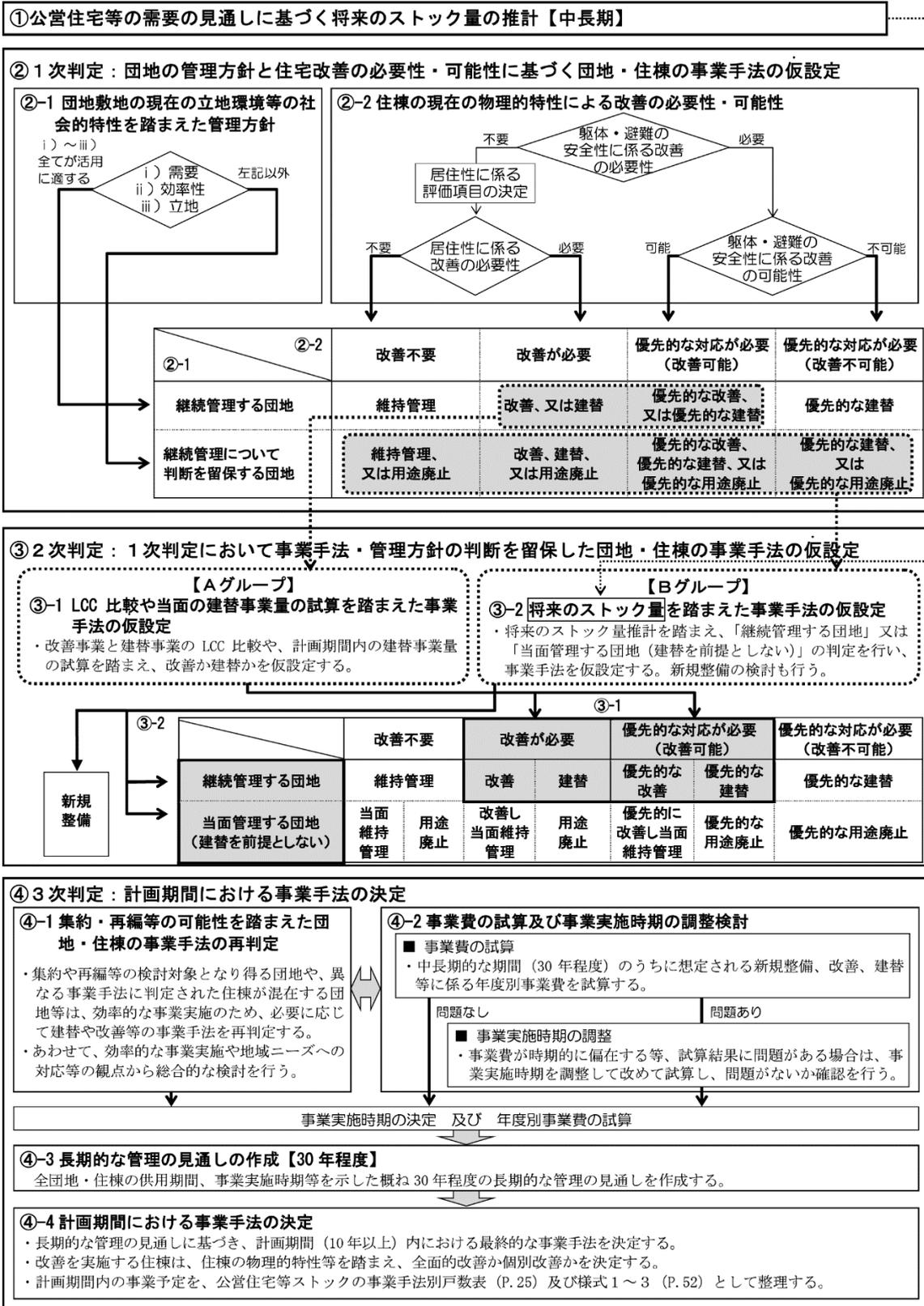
#### ③ 長寿命化によるライフサイクルコストの縮減

- 予防保全的な修繕・改善を実施することにより、修繕周期の延長や耐用年数の延長などによって長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減に繋がります。

# 5. 公営住宅等の事業手法の選定

## (1) 事業手法選定の考え方

事業手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に基づき実施しました。



## (2)事業手法の判定結果

事業手法の判定結果、「維持管理する団地」が9団地、「改善」が21団地、「非現地建替」が8団地、「優先的な建替え」が18団地、「用途廃止」が12団地となりました。

地区	番号	住宅名	最終判定	地区	番号	住宅名	最終判定
飯塚地区	1	勝守	用途廃止	穂波地区	35	平恒中野	非現地建替
	2	清水谷	改善		36	小正水落	優先的な建替
	3	山内	用途廃止		37	南尾	改善
	4	相田	優先的な建替		38	平恒新町	用途廃止
	5	白旗	優先的な建替		39	栗市1	用途廃止
	6	千手	優先的な建替		40	平恒本町第一	改善
	7	蟹ヶ浦	用途廃止		41	新弁分	維持管理
	8	下三緒	非現地建替		42	忠隈泉町	改善
	9	上三緒団地	優先的な建替		43	長尾	改善
	10	下三緒団地	優先的な建替		44	立	維持管理
	11	目尾第2	優先的な建替	45	筑穂浦田	優先的な建替	
	12	吉北	優先的な建替	46	長楽寺	用途廃止	
	13	川島	維持管理	47	鶯塚	改善	
	14	ノ尾	非現地建替	48	内野	改善	
	15	潤野	優先的な建替	49	長楽寺(新)	維持管理	
	16	山内第2	優先的な建替	50	道祖	優先的な建替	
	17	鯉田南町	改善	51	赤坂	用途廃止	
	18	幸袋西町	優先的な建替	52	小僧	非現地建替	
	19	南伊川	非現地建替	53	新町西	用途廃止	
	20	花瀬	改善	54	新町東	優先的な建替	
	21	清水谷第2	改善	55	若草	維持管理	
	22	新二瀬	改善	56	新町改良	非現地建替	
	23	明星寺	改善	57	大坪改良	改善	
	24	金池	改善	58	大坪(新)	維持管理	
	25	幸袋池田	改善	59	石丸	用途廃止	
	26	徳前片峰	改善	60	頼田中央	優先的な建替	
	27	鯉田畝割	改善	61	大畑	非現地建替	
	28	忠隈	改善	62	預坂	優先的な建替	
	29	菰田	改善	63	上勢田	用途廃止	
	30	久世ヶ浦	維持管理	64	東勢田・明治	用途廃止	
	31	黒萩	維持管理	65	石丸改良	用途廃止	
	32	松本	維持管理	66	小峠東	優先的な建替	
穂波地区	33	小正高畑	優先的な建替	67	新立	改善	
	34	栗市2	非現地建替	68	桜が丘	改善	
築穂地区	43	長尾	改善	庄内地区	59	石丸	用途廃止
	44	立	維持管理		60	頼田中央	優先的な建替
	45	筑穂浦田	優先的な建替		61	大畑	非現地建替
	46	長楽寺	用途廃止		62	預坂	優先的な建替
	47	鶯塚	改善		63	上勢田	用途廃止
	48	内野	改善		64	東勢田・明治	用途廃止
	49	長楽寺(新)	維持管理		65	石丸改良	用途廃止
	50	道祖	優先的な建替		66	小峠東	優先的な建替
	51	赤坂	用途廃止		67	新立	改善
	52	小僧	非現地建替		68	桜が丘	改善
頼田地区	59	石丸	用途廃止				
	60	頼田中央	優先的な建替				
	61	大畑	非現地建替				
	62	預坂	優先的な建替				
	63	上勢田	用途廃止				
	64	東勢田・明治	用途廃止				
	65	石丸改良	用途廃止				
	66	小峠東	優先的な建替				
	67	新立	改善				
	68	桜が丘	改善				

## 6. 公営住宅等における点検・計画修繕・改善事業の実施方針

### (1)点検の実施方針

公営住宅等の長寿命化に向けて、予防保全の観点から、定期点検等を行うことが重要であるため、定期点検及び日常点検（ストックの状況把握）の実施方針を設定します。

#### 【定期点検の方針】

- ・法定点検は法令に基づく適切な点検を実施します。
- ・法定点検の対象外の住棟についても、建築基準法 12 条の規定に準じて法定点検と同様の点検を実施します。

#### 【日常点検の方針】

- ・全ての住棟を対象に日常点検を実施します。
- ・日常点検は建築基準法 12 条で規定する有資格者以外の者(事業主体の担当者等)による実施も可能な簡便なものとしします。
- ・日常点検は、年に一度程度「公営住宅等日常点検マニュアル(平成 28 年 8 月)」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行います。
- ・日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、有資格者等の技術者に詳細調査を依頼する等の適切な対応を行います。
- ・点検結果をデータベース化し、計画的な修繕、維持管理に反映します。

### (2)計画修繕の実施方針

#### 【計画修繕の実施方針】

- ・標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用します。
- ・一般的な修繕周期を参考とするが、緊急性、劣化の状況、入居者の要望等の実態を踏まえながら、財政事情を勘案して効果的、効率的な計画を立案し、実施するものとしします。

### (3)改善事業の実施方針

住棟の状況に応じた改善事業の必要性・効果を考慮し、対象住宅における改善事業類型毎の実施方針を設定しました。

#### 【長寿命化型改善の実施方針】

- ・耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上

#### 【居住性向上型改善の実施方針】

- ・住戸規模・間取りの改善、住戸・住棟設備の機能向上

#### 【福祉対応型改善の実施方針】

- ・住戸、共用部、屋外のバリアフリー化

#### 【安全性確保型改善の実施方針】

- ・躯体安全性の向上、避難設備や経路の整備・確保

#### 【脱炭素社会対応型改善の実施方針】

- ・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などの改善

## 7. 公営住宅等における建替え事業の実施方針

### (1) 建替え事業の実施方針

公営住宅等の建替え事業を進めるにあたっては、先に設定した公営住宅等の基本方針を踏まえ、下記に示す方針に基づき実施します。

#### (1) 住宅セーフティネットとしての地域住宅需要に応じた適正な管理戸数の設定

- ・設定した整備目標戸数等を基にした適正な管理戸数を設定するとともに、地域の住宅需要やバランス等に配慮します。

#### (2) 老朽化した住宅の計画的な建替え促進

- ・耐用年数や劣化状況を基に、全体の管理戸数や事業実施環境（仮移転先の確保、本市の財政状況など）を踏まえた計画的な建替えを促進します。

#### (3) ユニバーサルデザインの視点に立った公営住宅等の整備

- ・高齢者や障がい者に配慮するなど、ユニバーサルデザインの視点に立って公営住宅等を整備します。

#### (4) 多様な整備手法による公営住宅等の整備

- ・直接建設のみならず、借上げや買取り制度及び既存民間住宅の活用など、地域の住宅需要に応じた多様な整備手法について検討し、公営住宅等を整備します。

### (2) 建替え事業スケジュール

前期5年(2023~2027)				後期5年(2028~2032)			
住宅番号	住宅名	耐用年数経過割合	事業の有無	住宅番号	住宅名	耐用年数経過割合	事業の有無
4	相田	183.3%	建替(～2036)	4	相田	183.3%	建替(～2036)

今後の事業進捗等を踏まえ検討する団地				今後の事業進捗等を踏まえ検討する団地			
住宅番号	住宅名	耐用年数経過割合	事業の有無	住宅番号	住宅名	耐用年数経過割合	事業の有無
5	白旗	180.0%	未定	34	楽市2	163.3%	未定
6	千手	117.8%	未定	35	平恒中野	100.0%	未定
8	下三緒	115.6%	未定	36	小正水落	100.0%	未定
9	上三緒団地	170.0%	未定	45	筑穂浦田	166.7%	未定
10	下三緒団地	111.1%	未定	50	道祖	190.0%	2030年度から検討開始
11	目尾第2	166.7%	未定	52	小僧	176.7%	未定
12	吉北	113.3%	未定	54	新町東	156.7%	未定
14	♯尾	102.2%	未定	56	新町改良	108.9%	未定
15	潤野	150.0%	未定	60	顛田中央	104.4%	2030年度から検討開始
16	山内第2	143.3%	未定	61	大畑	106.7%	未定
18	幸袋西町	93.3%	未定	62	預坂	115.6%	未定
19	南伊川	91.1%	未定	66	小峠東	97.8%	未定
33	小正高畑	170.0%	2030年度から検討開始				

## 8. 長寿命化のための維持管理計画

### 【長寿命化型】

一定の居住性や安全性が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。

本市では、現地調査における劣化状況や住民ニーズ等を踏まえ、下表に挙げる改善事業の実施を検討し、躯体の耐久性の向上、経年劣化の軽減維持管理の容易化等を図ります。

住宅番号	住宅名	構造	改善項目
2	清水谷	中耐	・屋上防水 ・外壁補修 ・給水管取替
27	鯉田畝割	簡二	・屋上防水 ・外壁補修
28	忠隈	中耐	・屋上防水 ・外壁補修 ・給水管取替
29	菰田	中耐	・屋上防水 ・外壁補修
40	平恒本町第一	中耐	・屋上防水 ・外壁補修 ・給水管取替
43	長尾	耐二	・屋上防水 ・外壁補修
67	新立	簡二	・屋上防水 ・外壁補修
68	桜が丘	中耐	・屋上防水 ・外壁補修

### 【福祉対応型】

引き続き活用を図るストックについて、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸、共用部、屋外のバリアフリーを進めます。

本市では、中層の住棟を対象に、福祉対応型としてEVの設置を行い、高齢者等が安心して居住できる環境を形成します。

住宅番号	住宅名	構造	改善項目
2	清水谷	中耐	エレベーター設置
29	菰田	中耐	エレベーター設置

## 9. 長寿命化実施による効果

設定した住棟の使用年数及び建替工事費等を用いて LCC の算出及び改善効果の検証を行いました。

なお、維持管理計画に基づき長寿命化型改善事業を実施し、かつ、住棟を耐用年限まで使用することにより全ての住棟で LCC の改善が見込まれる結果となりました。

### 【長寿命化型改善実施による効果】

- 従来の対症療法型の維持管理から、定期的な点検を実施して公営住宅等ストックの状況を把握した上で、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、市営住宅の長寿命化が図られコスト縮減につながります。
- 定期点検により現状を把握しながら適切な修繕及び改善を実施することで、市営住宅の安全性が確保されます。
- 市営住宅について建設年度、立地等を踏まえ、重要度に応じた維持管理を実施することで、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することができます。

### 【ライフサイクルコストの縮減効果】

年平均縮減額（千円／戸・年）合計	2,967（千円）
住棟当たりの年平均縮減額（千円／棟・年）合計	19,640（千円）



お問い合わせ先



飯 塚 市 役 所

都市建設部 住宅課

TEL 0948-22-5500