

# 豊郷町公営住宅等長寿命化計画

(案)

豊郷町

令和5（2023）年2月

# 豊郷町公営住宅等長寿命化計画

<b>1</b>	<b>長寿命化計画の策定にあたって</b>	<b>1</b>
1-1	公営住宅等長寿命化計画の策定について	1
1)	はじめに	1
2)	策定の目的	1
3)	計画期間	1
4)	長寿命化計画の位置付け	2
1-2	公営住宅等を取り巻く現状について	4
1)	豊郷町の人口・世帯数の動向	4
2)	豊郷町の公営住宅等（計画対象）の状況	5
1-3	長寿命化に関する基本方針	12
1)	ストックの状況把握（定期点検・日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針	12
2)	改善事業の実施による長寿命化およびライフサイクルコストの縮減に関する方針	12
<b>2</b>	<b>将来管理戸数について（需要推計）</b>	<b>13</b>
2-1	将来管理戸数の検討にあたって	13
2-2	公営住宅の将来管理戸数について	14
1)	上位・関連計画および利用現況	14
2)	需要推計戸数の検討	15
3)	将来管理戸数の検討	17
2-3	改良住宅の将来管理戸数について	18
1)	上位・関連計画に基づく基本方針	18
2)	現況および今後の見通しと留意点等	18
<b>3</b>	<b>事業手法の選定について</b>	<b>20</b>
3-1	対象とする施設	20
3-2	事業手法の選定	21
1)	事業手法の分類	21
2)	事業手法選定の基準および判定	22
3)	事業手法選定（3次判定）	29
(1)	対象団地の現況	29
(2)	建替更新の方向性の検討	30
(3)	建替更新モデルの比較	32
(4)	供給方式の比較	34
(5)	事業実施計画の検討	36
3-3	団地別の各計画期間における事業（中長期の管理見通し）	38
<b>4</b>	<b>実施方針について</b>	<b>40</b>
1)	点検および計画修繕の実実施方針について	40
2)	改善事業の実実施方針について	41
3)	建替事業の実実施方針について	41
4)	長寿命化のための事業実施予定一覧	42
5)	ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	42
	<b>資料編【様式1】【様式2】【様式3】</b>	<b>45</b>

# 1 長寿命化計画の策定にあたって

## 1-1 公営住宅等長寿命化計画の策定について

### 1) はじめに

豊郷町では、平成 13（2001）年度に「豊郷町公営住宅ストック総合活用計画」、平成 23（2011）年度に「豊郷町公営住宅等長寿命化計画」を策定し、公営住宅等の維持管理を推進してきました。その後 10 年が経過し公営住宅等を取り巻く状況が変化していることを踏まえ、豊郷町の公営住宅等の取り組みを定める計画として、新たに『豊郷町公営住宅等マスタープラン』（以下「マスタープラン」という。）の策定、また、公営住宅等の整備状況を再整理した『豊郷町公営住宅等長寿命化計画』（以下「長寿命化計画」という。）の見直しを行います。

### 2) 策定の目的

長寿命化計画では、公営住宅等ストックの適切なマネジメントを行うべく、適切な点検や修繕、データ管理等を行い、公営住宅等の状況や公営住宅等に対する将来的な需要見通しを踏まえた各団地のあり方を考慮した上で効率的・効果的な団地別・住棟別の事業方法を選定するとともに、長寿命化のための事業実施予定一覧を作成することにより長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進しライフサイクルコスト（LCC）の縮減等をめざすものとして策定します。

※ライフサイクルコスト：建築物の企画・設計・建設の段階から、維持管理を経て、解体・撤去までの間に発生する費用の合計

### 3) 計画期間

長寿命化計画は、令和 5（2023）年度を初年度とし、令和 14（2032）年度までの 10 年間を計画期間とします。計画期間の 5 年目には進捗検証を行い、適切な計画執行に努めます。

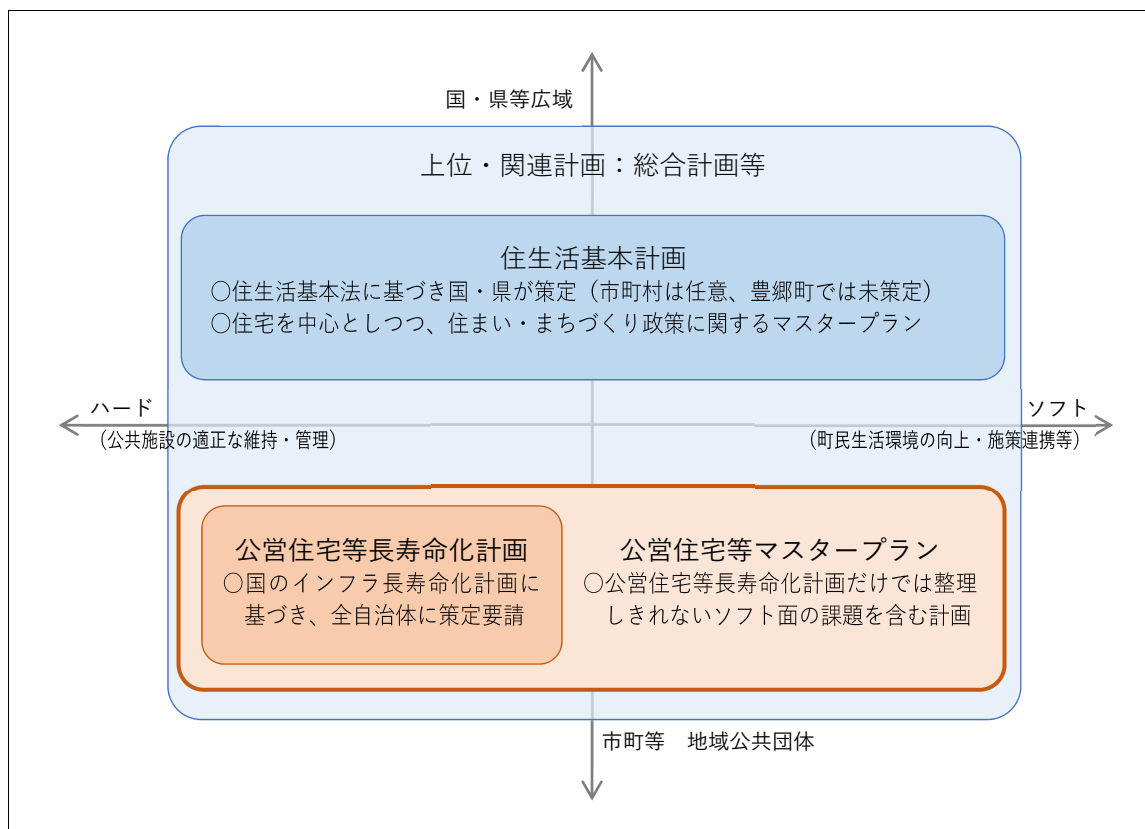
なお、マスタープランは、令和 5（2023）年度を初年度とし、令和 24（2042）年度までの 20 年間を計画期間とします。

#### 4) 長寿命化計画の位置付け

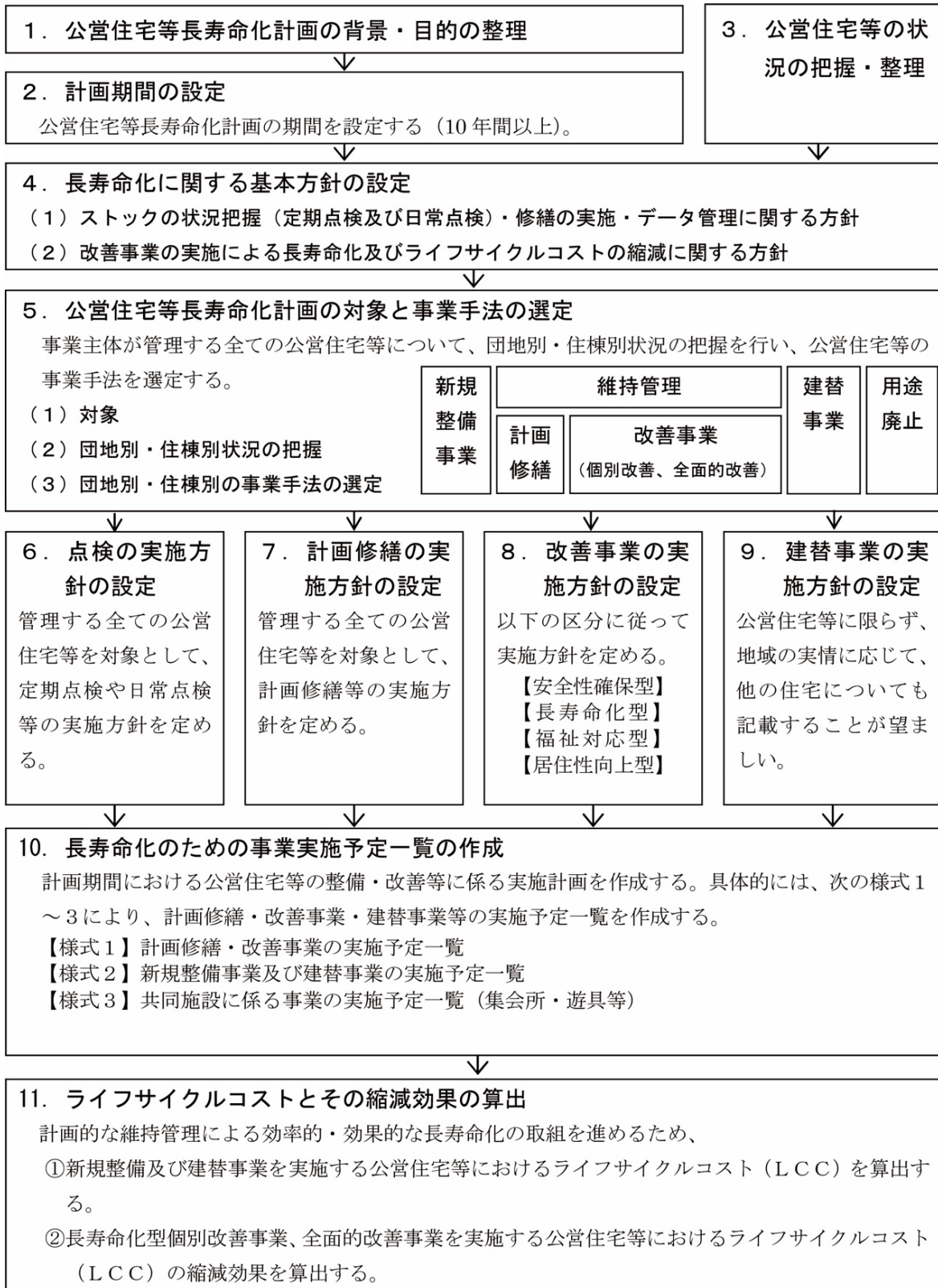
長寿命化計画は、国・県が定める住生活基本計画をはじめ、第5次豊郷町総合計画等の上位・関連計画に基づき、町民の生活環境の向上を目指すマスタープランとあわせて、公営住宅等を適切に維持・管理する計画として定めます。

長寿命化計画の策定にあたっては、平成28(2016)年8月に改訂された「公営住宅等長寿命化計画策定指針(国土交通省住宅課)」(以下「改定指針」という。)に沿うものとします。

【 長寿命化計画の位置付け 】



## 【 公営住宅等長寿命化計画の概要 】



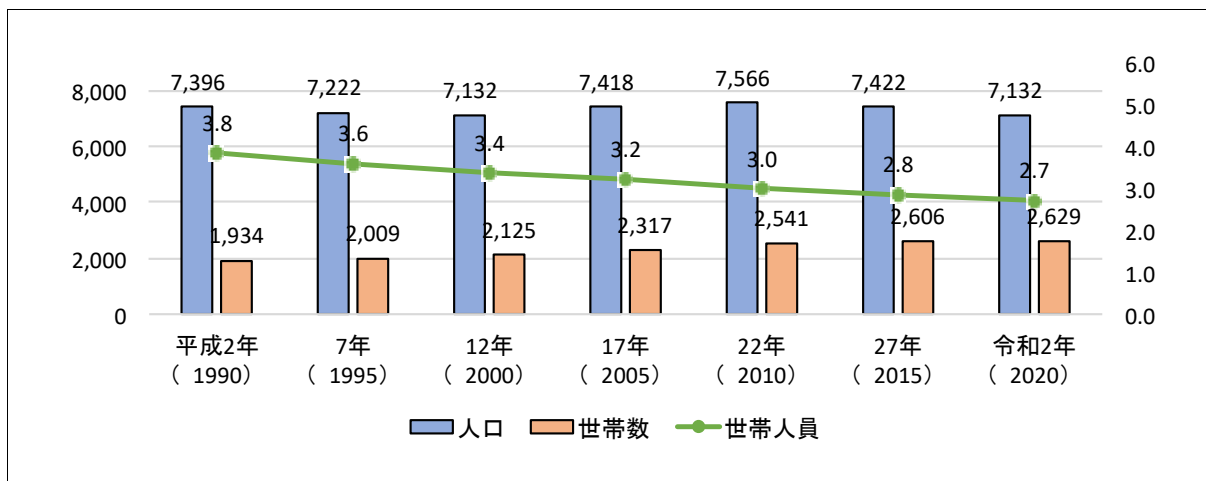
資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）

## 1-2 公営住宅等を取り巻く現状について

### 1) 豊郷町の人口・世帯数の動向

豊郷町の人口は、平成 12（2000）年から増加傾向にありましたが、平成 22（2010）年をピークに減少に転じ、令和 2（2020）年は 7,132 人となっています。

世帯数は、緩やかに増加傾向が続いており、令和 2（2020）年は 2,629 世帯となっています。また、世帯人員は減少傾向にあり、令和 2（2020）年は 2.7 人／世帯となっています。

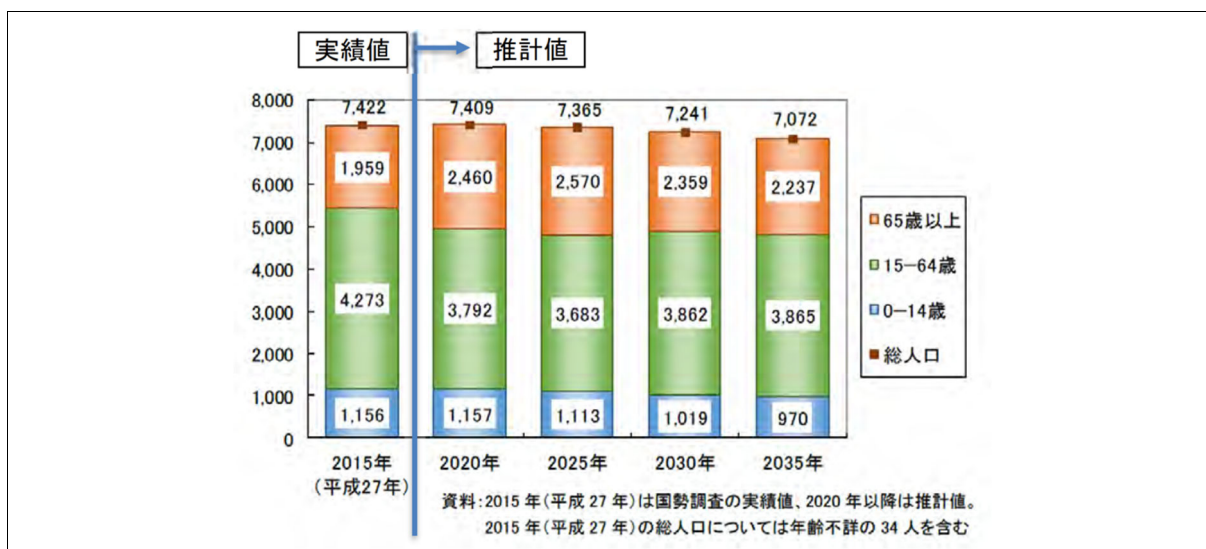


資料：国勢調査

今後の人口動向については、平成 27（2015）年国勢調査をもとにした将来人口推計によると緩やかに減少傾向が続き、令和 17（2035）年には約 7,000 人になると予測されています。

なお、令和 2（2020）年国勢調査では 7,132 人となり、将来人口推計の 7,409 人を下回っています。

また、年齢構成について、65 歳以上の人口をみると、令和 7（2025）年をピークに減少に転じると予測されています。



資料：第5次豊郷町総合計画

## 2) 豊郷町の公営住宅等（計画対象）の状況

豊郷町の町営住宅（公営住宅等）は、公営住宅と改良住宅を合わせて全 11 団地・108 棟・308 戸あり、いずれも豊郷町役場から 1 km 以内に点在しています。

住棟別にみると、令和 7（2025）年には、最も新しい住棟で新築後 20 年を超え、片廊下型集合住宅の町営住宅では半数を超える住棟が新築後 45 年以上となります。接地型 2 階建ての改良住宅ではその多くが新築後 40～50 年となります。

令和 4（2022）年 12 月現在の管理住戸 243 戸のうち、205 戸（公営住宅：108 戸、改良住宅：97 戸）が居住し、38 戸（公営住宅：16 戸、改良住宅：22 戸）が空き住戸となっています。

改良住宅では、これまでに 65 戸を譲渡しています。

### 【 公営住宅等の概要 】

	全体	公営住宅	改良住宅
根拠法		公営住宅法	住宅地区改良法
目的		国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、国と地方公共団体が協力して住宅を整備し、住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃で提供するもの	不良住宅が密集する地区の改良事業に関し、改良地区の整備や改良住宅の建設等、当該地区の環境の整備改善を図り、健康で文化的な生活を営むに足る住宅の集団的建設を促進するもの
入居要件		住宅に困窮する低額所得者	住宅地区改良事業により住宅を失った者
団地数	11 団地	6 団地	5 団地
建設棟数	108 棟	16 棟	92 棟
建設戸数	308 戸	124 戸	184 戸
管理戸数	243 戸	124 戸	119 戸
入居戸数	205 戸	108 戸	97 戸
空き住戸	38 戸	16 戸	22 戸
譲渡住戸	65 戸	—	65 戸

令和 4（2022）年 12 月現在





【 公営住宅等の整備及び管理状況 】

	団地 番号	団地名	棟 番号	棟 数	構造	階 数	建設年度	経過 年数	総戸数		管理戸数			譲渡 戸数
									棟	団地	全体	入居	空き	
公営住宅	1	ジョイ・椿原	1	1	中層 耐火	3	平成 16 年度 (2004 年度)	18	20	20	20	19	1	-
	2	レイクサイド ・花園	1	1	中層 耐火	3	平成 17 年度 (2005 年度)	17	20	20	20	19	1	-
	3	上枝団地	1	1	中層 耐火	3	平成 15 年度 (2003 年度)	19	20	20	20	20	0	-
	4	佃団地	1	3	簡易 耐火	2	昭和 50 年度 (1975 年度)	47	15	15	15	9	6	-
	5	大溝団地	1	3	簡易 耐火	2	昭和 51 年度 (1976 年度)	46	15	25	25	23	2	-
			2	2	簡易 耐火	2	昭和 53 年度 (1978 年度)	44	10					
	6	宮ノ西団地	1	2	簡易 耐火	2	昭和 52 年度 (1977 年度)	45	10	24	24	18	6	-
2			2	簡易 耐火	2	昭和 54 年度 (1979 年度)	43	10						
3			1	簡易 耐火	2	昭和 57 年度 (1982 年度)	40	4						
小計				16	-	-	-	124	124	124	108	16	-	
改良住宅	1	高野瀬団地	1	10	簡易 耐火	2	昭和 49 年度 (1974 年度)	48	20	86	48	38	10	38
			2	10	簡易 耐火	2	昭和 50 年度 (1975 年度)	47	20					
			3	10	簡易 耐火	2	昭和 51 年度 (1976 年度)	46	20					
			4	13	簡易 耐火	2	昭和 52 年度 (1977 年度)	45	26					
	2	長池団地	1	10	簡易 耐火	2	昭和 49 年度 (1974 年度)	48	20	68	50	40	10	18
			2	10	簡易 耐火	2	昭和 51 年度 (1976 年度)	46	20					
			3	10	簡易 耐火	2	昭和 53 年度 (1978 年度)	44	20					
			4	4	簡易 耐火	2	昭和 55 年度 (1980 年度)	42	8					
	3	向台団地	1	4	簡易 耐火	2	昭和 54 年度 (1979 年度)	43	8	12	3	2	1	9
			2	2	簡易 耐火	2	昭和 56 年度 (1981 年度)	41	4					
	4	大町団地	1	1	鉄骨 造	2	昭和 61 年度 (1986 年度)	36	2	6	6	5	1	0
			2	1	鉄骨 造	2	昭和 62 年度 (1987 年度)	35	2					
			3	1	鉄骨 造	2	昭和 62 年度 (1987 年度)	35	2					
	5	三ツ池団地	1	3	鉄骨 造	2	昭和 62 年度 (1987 年度)	35	6	12	12	12	0	0
			2	3	鉄骨 造	2	平成 2 年度 (1990 年度)	32	6					
小計			-	92	-	-	-	184	184	119	97	22	65	
全体	計		-	108	-	-	-	308	308	243	205	38	65	

令和 4 (2022) 年 12 月現在

【 公営住宅等の現況（現況調査） 】

公営住宅		
1	ジョイ・椿原	調査日 令和3（2021）年12月14日
  		
2	レイクサイド・花園	調査日 令和3（2021）年12月15日
  		
3	上枝団地	調査日 令和3（2021）年12月15日
  		

【 公営住宅等の現況（現況調査） 】

公営住宅		
4	佃団地	調査日 令和3（2021）年12月14日
		
5	大溝団地	調査日 令和3（2021）年12月14日
		
6	宮ノ西団地	調査日 令和3（2021）年12月14日
		

【 公営住宅等の現況（現況調査） 】

改良住宅

1 高野瀬団地

調査日 令和3（2021）年12月14日



2 長池団地

調査日 令和3（2021）年12月14日



3 向台団地

調査日 令和3（2021）年12月14日



【 公営住宅等の現況（現況調査） 】

改良住宅

4 大町団地

調査日 令和3（2021）年12月14日



5 三ツ池団地

調査日 令和3（2021）年12月14日



## 1-3 長寿命化に関する基本方針

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

#### ① 状況把握について

・団地・住棟の現況を踏まえた計画的な定期点検および日常点検を適切に実施します。

#### ② 修繕の実施について

・点検による状況把握に基づき、修繕等を実施します。

#### ③ データ管理について

・対象となる公営住宅等の点検結果や実施した修繕等の履歴について、団地・住棟単位でデータ管理を行います。

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

#### ① 改善事業の実施による長寿命化

・安全性、居住性、省エネルギー性が低い住宅は、安全性の確保、居住性の向上、省エネルギー対応、福祉対応、躯体の長寿命化等を図るため、改善事業（個別改善、全面的改善）を実施します。

#### ② ライフサイクルコストの縮減

・予防保全的な維持管理・計画修繕等と改善事業の実施により公営住宅等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を図ります。

## 2 将来管理戸数について（需要推計）

### 2-1 将来管理戸数の検討にあたって

公営住宅等の将来管理戸数は、豊郷町の人口動向等に基づく中長期的な公営住宅等の需要推計、上位・関連計画による持続可能な自治体経営等に配慮した基本方針および既存公営住宅等の入居・利用現況等をもとに設定します。

公営住宅および改良住宅の将来管理戸数の主な検討・設定フローは以下のとおりです。

#### 【 将来管理戸数の主な検討・設定フロー 】

##### ■ 上位・関連計画および利用現況

- ・公営住宅等の維持管理に関する上位・関連計画の基本方針等を整理します。
- ・公営住宅等の利用現況（入居状況）等から今後の利用動向を検証します。



##### ■ 需要推計戸数の検討（公営住宅）／譲渡の今後の見通し等（改良住宅）

- ・公営住宅については、国が公表している推計プログラムを用いて、豊郷町における将来の需要を推計します。
- ・改良住宅については、譲渡の進捗と今後の見通し等について整理します。



##### ■ 将来管理戸数の検討（公営住宅）

- ・公営住宅については、適正な管理戸数の検討に関連する上位・関連計画の基本方針等を考慮し、需要推計戸数をもとに、将来管理戸数を設定します。

## 2-2 公営住宅の将来管理戸数について

### 1) 上位・関連計画および利用現況

#### 上位・関連計画に基づく基本方針

将来管理戸数に関係する上位計画（豊郷町公共施設等総合管理計画）には、一部団地（佃団地、大溝団地、宮ノ西団地）における耐震性の不足と老朽化（築40年以上）に関する現状・課題のほか、町民生活の安定と社会福祉の増進のために必要な施設であることから、計画的な保全による安全・安心の確保と必要戸数の維持に努めることが定められています。

#### 【 豊郷町公共施設等総合管理計画 令和4年（2022年）3月 】

（方向性）

町営住宅については、町民生活の安定と社会福祉の増進のために必要な施設であることから、令和4年度策定予定の「豊郷町公営住宅等マスタープラン」および、令和4年度見直し予定の「豊郷町公営住宅等長寿命化計画」に基づき計画的な保全による長寿命化対策等を行い、安全・安心の確保と必要戸数が適切に維持できるように努めます。

#### 公営住宅の入居現況

公営住宅の入居現況は、管理住戸124戸のうち108戸（令和4（2022）年12月現在）の入居があります。このうち、公営住宅の入居資格世帯（収入超過世帯を除く世帯）は95戸です。

- 収入超過世帯：町営住宅に3年以上住んでいる世帯で、かつ、算出した1ヶ月の所得が基準額を超えている世帯のこと。収入超過者は町営住宅を明け渡すように努めなければなりません。
- 高額所得世帯：町営住宅に5年以上住んでいる世帯で、かつ、2年続いて算出した1ヶ月の所得が基準額を超えている世帯のこと。高額所得世帯と認定され町から通知を受けた場合は、通知に記載されている期限までに、住宅を明け渡す義務があります。



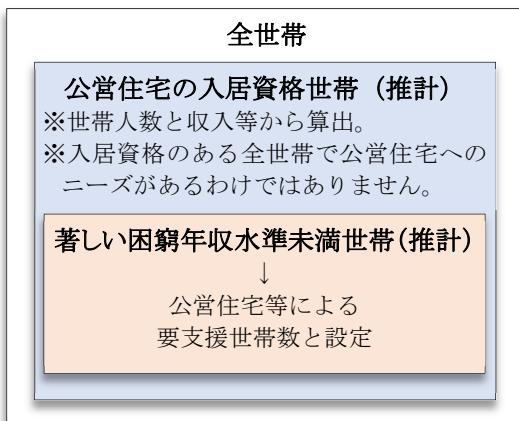
## 2) 需要推計戸数の検討

### ① 推計方法

公営住宅等の需要推計にあたっては、国が公表する「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版】(国土交通省国土技術政策総合研究所/令和4(2022)年1月26日)」(以下「世帯数推計プログラム」という)を使用します。

世帯数推計プログラムでは、豊郷町の人口動向等に基づき、将来における「公営住宅の入居資格世帯数」と、その内数としての「著しい困窮年収水準未満の世帯数」を算出します。

「公営住宅の入居資格世帯」のうち、特に経済的に困窮している「著しい困窮年収水準」未満の世帯数を公営住宅等による要支援世帯数と設定して推計します。



### 参考：著しい困窮年収水準未満の世帯の考え方

#### ＜著しい困窮年収水準未満の世帯＞

公営住宅の施策対象(本来階層・裁量階層)となる収入分位、入居要件(同居親族要件、単身入居が可能な年齢)の世帯のうち、適正家賃負担限度率の範囲で、最低居住面積水準を満たす面積の住宅(地域の民間賃貸住宅の平均家賃単価の住宅)に居住するために必要な年収に満たない世帯のこと。

$$\text{著しい困窮年収未満の世帯} < \text{①世帯属性ごとの最低居住面積水準 (m}^2\text{)} \times \text{②地域の平均家賃単価 (円/m}^2\text{・月)} \div \text{③適正家賃負担率 (\%)} \times \text{12 (ヶ月)}$$

#### ①世帯属性ごとの最低居住面積水準 (m<sup>2</sup>)

住生活基本計画(全国計画)で定められた、世帯人数に応じて健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準のこと。

#### 世帯人数別の最低居住面積(単位:m<sup>2</sup>)

単身	2人	3人	4人
25	30【30】	40【35】	50【45】

【 】内は、3~5歳児が1名いる場合

#### ②地域の平均家賃単価(円/m<sup>2</sup>・月)

世帯数推計プログラムでは、平成30(2018)年住宅・土地統計調査における滋賀県の人口1.5万人未満の町村全域の合計値より推計して設定されている(本推計での設定値は936円/m<sup>2</sup>・月)。

#### 適正家賃負担率

	収入分位				
	第I分位	第II分位	第III分位	第IV分位	第V分位
1人世帯	19.0%	20.5%	21.0%	21.0%	21.0%
2人世帯	18.5%	20.5%	21.0%	21.0%	21.0%
3人世帯	16.5%	19.5%	21.5%	22.0%	22.0%
4人世帯	15.0%	18.0%	20.5%	21.0%	21.0%
5人世帯	14.0%	18.0%	20.5%	21.0%	21.0%
6人世帯	14.0%	18.0%	20.5%	21.0%	21.0%

#### ③適正家賃負担率(%)

国の第7期住宅建設5箇年計画に係る検討資料(平成7(1995)年4月21日住宅地審議会・住宅部会・基本問題小委員会提出資料)で示された数値(右表)に対し、公営住宅の家賃算定における市町村立地係数(0.7)を乗じて補正したもののこと。これを限度として推計に用いている。

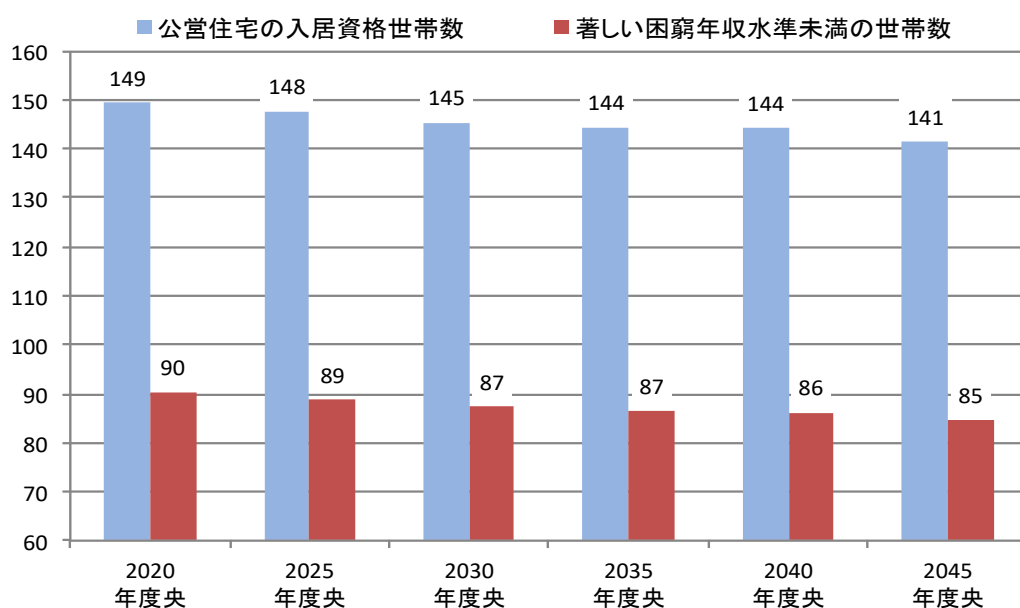
## ② 推計結果

推計によると、公営住宅の入居資格世帯数および著しい困窮年収水準未満の世帯数は、いずれも中長期的に減少傾向となっています。

令和 2（2020）年度から 10 年後の令和 12（2030）年度の公営住宅の入居資格世帯は、149 世帯から 145 世帯に、著しい困窮年収水準未満の世帯数は 90 世帯から 87 世帯に、20 年後の令和 22（2040）年度の公営住宅の入居資格世帯は 144 世帯に、著しい困窮年収水準未満の世帯数は 86 世帯に、それぞれ減少すると推計されます。

【世帯数推計プログラムによる著しい困窮年収水準未満の世帯数等】 単位：世帯

（推計値）	令和 2 年度 （2020 年度）	令和 7 年度 （2025 年度）	令和 12 年度 （2030 年度）	令和 17 年度 （2035 年度）	令和 22 年度 （2040 年度）	令和 27 年度 （2045 年度）
公営住宅の 入居資格世帯数	149	148	145	144	144	141
1 人・60 歳以上	47	48	49	50	52	53
2 人	47	47	46	45	45	43
3 人	31	30	28	27	27	26
4 人	17	16	15	15	14	13
5 人	6	6	6	6	6	6
6 人以上	1	1	1	1	1	1
著しい困窮年収水準 未満の世帯数	90	89	87	87	86	85
1 人・60 歳以上	25	25	26	27	28	28
2 人	30	29	29	28	28	27
3 人	19	18	18	17	16	15
4 人	11	11	10	9	9	9
5 人	4	5	5	5	5	5
6 人以上	1	1	1	1	1	1



算定：世帯数推計プログラム

### 3) 将来管理戸数の検討

#### ① 管理戸数の充足状況

現在の公営住宅管理戸数（124 戸）は、令和 2（2020）年度における著しい困窮年収水準未満の世帯数（90 世帯）を満たしています。また、著しい困窮年収水準未満の世帯数は減少傾向にあり中長期的にみても満足しています。

#### ② 将来管理戸数の検討

豊郷町における公営住宅の将来管理戸数については、豊郷町の人口動向等に基づく中長期的な公営住宅の需要推計のほか、上位・関連計画による持続可能な自治体経営等に配慮した基本方針および既存公営住宅等の入居・利用現況等より、公営住宅による要支援世帯数として世帯数推計プログラムで推計した令和 22（2040）年度の「著しい困窮年収水準未満の世帯数：86 世帯（戸）」を将来管理戸数とします。

#### ③ 将来管理戸数の 2 段階設定

将来管理戸数（86 戸）の実現にあたっては、現状の管理戸数（124 戸）からの戸数変化が大きいことから、入居状況を考慮しつつ、将来管理戸数を段階的に定めるものとします。本計画期間内に実現・事業化を目指す「中期」と、次期計画期間に向けて事業化を検討する「長期」の 2 段階で将来管理戸数を定めます。

将来管理戸数（中期）は、将来管理戸数（長期）への段階的实施および公営住宅の入居資格世帯の利用現況等を考慮して 100 戸程度とします。

将来管理戸数（長期）は、86 戸とします。

将来管理戸数（中期・長期）の実現に向けては、既存の公営住宅等の維持管理や建替更新を適切に行うとともに、良質な民間住宅ストックの整備・活用等の検討を推進します。

なお、将来管理戸数（長期）については、次期計画期間に向けて本計画期間に検証を行い、将来管理戸数の適正化を図ります。

#### 【 公営住宅の将来管理戸数 】

- |   |
|---|
| <p>○中期的な将来管理戸数：100 戸程度<br/>本計画期間内の実現・事業化を目指す</p> <p>○長期的な将来管理戸数：86 戸<br/>次期計画期間に向けて検討する</p> |
|---|

## 2-3 改良住宅の将来管理戸数について

### 1) 上位・関連計画に基づく基本方針

改良住宅については、初期の事業目的を完了したことから、上位・関連計画では譲渡推進の方向性が示されており、これに基づき以下のとおり基本方針を定めます。

#### 【改良住宅についての上位・関連計画の位置付け】

■第5次豊郷町総合計画 平成31(2019)年3月

2. 生活環境の整備 <主要施策(1)公営住宅の整備>

改良住宅譲渡事業の推進を図りながら、改良公営住宅全体に係るマスタープランを策定し、計画的な整備を進めます。

■豊郷町公共施設等総合管理計画 令和4(2022)年3月

(方向性) 町営住宅のうち、改良住宅については、今後も譲渡を進めます。

#### 【基本方針】

すべての改良住宅を譲渡することを目指す …… 現状対象住戸97戸

### 2) 現況および今後の見通しと留意点等

#### 譲渡および入居現況

改良住宅は、令和4(2022)年12月現在、建設戸数184戸のうち65戸の譲渡が完了し、管理戸数は119戸となっています。このうち入居住戸が97戸、空き(返還)住戸が22戸となっています。

#### 【改良住宅の団地別 譲渡・入居現況 一覧】

団地	団地名	建設年度	経過 年数	棟数	建設戸数	管理 戸数	入居 戸数	返還 戸数	譲渡 戸数	
1	高野瀬団地	昭和49(1974)年度	48	10	20	86	48	38	10	38
		昭和50(1975)年度	47	10	20					
		昭和51(1976)年度	46	10	20					
		昭和52(1977)年度	45	13	26					
2	長池団地	昭和49(1974)年度	48	10	20	68	50	40	10	18
		昭和51(1976)年度	46	10	20					
		昭和53(1978)年度	44	10	20					
		昭和55(1980)年度	42	4	8					
3	向台団地	昭和54(1979)年度	43	4	8	12	3	2	1	9
		昭和56(1981)年度	41	2	4					
4	大町団地	昭和61(1986)年度	36	1	2	6	6	5	1	0
		昭和62(1987)年度	35	1	2					
		昭和62(1987)年度	35	1	2					
5	三ツ池団地	昭和62(1987)年度	35	3	6	12	12	12	0	0
		平成2(1990)年度	32	3	6					
	計	—	—	92	184	184	119	97	22	65

※大町団地と三ツ池団地は令和4(2022)年度から譲渡を開始 令和4(2022)年12月現在

## 今後の譲渡推進見通し

改良住宅では、入居世帯（97 世帯）のおよそ 3 分の 1（31 世帯）が高齢者のみの世帯である等、譲渡困難が見込まれる世帯が 40 世帯（戸）あります。今後の高齢化の進行等を考慮すると、さらに増加すると考えられることから、今後の円滑な譲渡の進捗が見込めない状況にあります。

### **【 譲渡困難が見込まれる世帯の状況 】**

- |                      |   |       |
|----------------------|---|-------|
| ○高齢者のみの世帯            | : | 31 世帯 |
| ○生活保護受給世帯            | : | 19 世帯 |
| ○いずれかに該当する世帯         | : | 40 世帯 |
| ○その他、譲渡困難な要因と考えられるもの |   |       |
| ・継続的に管理等を行う後継者不在     |   |       |
| ・建物の老朽化              |   | 等     |

令和 4（2022）年 12 月現在

## 維持管理にあたっての留意点等

現在、すべての改良住宅の譲渡を目指す基本方針のもと、譲渡を推進していますが、入居者の高齢化、住宅を管理する後継者の不在、建物の老朽化等により、円滑な譲渡の進捗が見込めない状況にあり、中期的な改良住宅の維持管理が必要となるほか、空き（返還）住戸の管理・活用方針の検討が必要です。

## 改良住宅維持管理方針の検討にあたっての留意点

- 留意点①：建設後 40 年を経過（法定耐用年限：45 年）する入居住戸の維持管理
- ・耐用年限超過や非耐震等、安全性等に留意し、必要な修繕を実施
- 留意点②：返還住戸の維持管理および活用
- ・入居者の高齢化等により返還の増加が見込まれる
- 留意点③：入居住戸、譲渡住戸、返還住戸が混在する団地の維持管理
- ・ 2 戸 1 棟住戸における 1 戸のみ入居住戸の維持管理

### 3 事業手法の選定について

#### 3-1 対象とする施設

本計画において、事業手法の選定を行う対象施設は、豊郷町が管理する公営住宅6団地(124戸)と改良住宅5団地(119戸)とします。

【 事業手法の選定を行う対象施設 】

	団地 番号	団地名	棟 番号	建設年度	経過 年数	管理 戸数	構造	階数	
公 営 住 宅	1	ジョイ・椿原	1	平成 16 (2004) 年度	18	20	中層耐火	3 階	
	2	レイクサイド・花園	1	平成 17 (2005) 年度	17	20	中層耐火	3 階	
	3	上枝団地	1	平成 15 (2003) 年度	19	20	中層耐火	3 階	
	4	佃団地	1	昭和 50 (1975) 年度	47	15	簡易耐火	2 階	
	5	大溝団地	1	昭和 51 (1976) 年度	46	15	簡易耐火	2 階	
			2	昭和 53 (1978) 年度	44	10	簡易耐火	2 階	
	6	宮ノ西団地	1	昭和 52 (1977) 年度	45	10	簡易耐火	2 階	
			2	昭和 54 (1979) 年度	43	10	簡易耐火	2 階	
			3	昭和 57 (1982) 年度	40	4	簡易耐火	2 階	
	小計			—	—	—	124	—	—
改 良 住 宅	1	高野瀬団地	1	昭和 49 (1974) 年度	48	48	簡易耐火	2 階	
			2	昭和 50 (1975) 年度	47				
			3	昭和 51 (1976) 年度	46				
			4	昭和 52 (1977) 年度	45				
	2	長池団地	1	昭和 49 (1974) 年度	48	50	簡易耐火	2 階	
			2	昭和 51 (1976) 年度	46				
			3	昭和 53 (1978) 年度	44				
			4	昭和 55 (1980) 年度	42				
	3	向台団地	1	昭和 54 (1979) 年度	43	3	簡易耐火	2 階	
			2	昭和 56 (1981) 年度	41				
	4	大町団地	1	昭和 61 (1986) 年度	36	6	鉄骨造	2 階	
			2	昭和 62 (1987) 年度	35				
			3	昭和 62 (1987) 年度	35				
	5	三ツ池団地	1	昭和 62 (1987) 年度	35	12	鉄骨造	2 階	
			2	平成 2 (1990) 年度	32				
	小計			—	—	—	119	—	—
	全体	計		—	—	—	243	—	—

令和 4 (2022) 年 12 月現在

## 3-2 事業手法の選定

### 1) 事業手法の分類

本計画で用いる事業手法は、「建替」、「用途廃止」、「改善」、「維持管理」の各類型とし、以下に基本的な考え方を整理します。

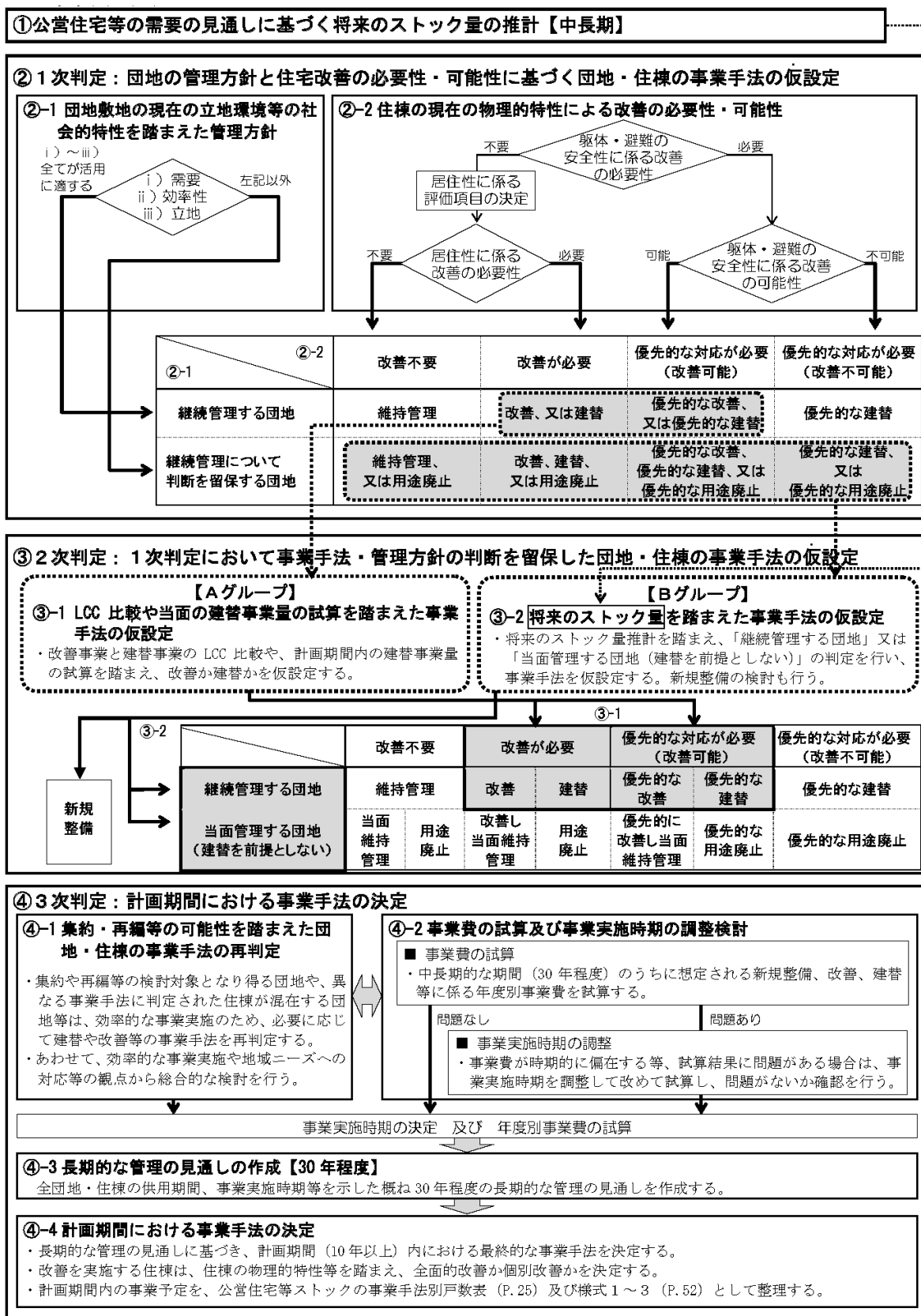
#### 【 事業手法の分類 】

事業手法	基本的な考え方										
建替	<ul style="list-style-type: none"> <li>○現存する住宅等の施設を除却し、当該敷地またはその周辺地域において新たに住宅等の施設を建設します。</li> <li>○建替を検討する上では、複数の団地を一体的に再編することを基本とし、用途廃止する団地については活用に適した団地に集約します。</li> <li>○劣化状況・入居状況・財政計画等の視点から、以下に分類します。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・優先的な建替：集約化等による効果的な建替更新を計画期間内に着手</li> <li>・建替（当面維持管理）：建替を前提として、当面（計画期間内）は維持管理</li> </ul> </li> </ul>										
用途廃止	<ul style="list-style-type: none"> <li>○法定耐用年限を超過し、将来にわたり団地を継続管理することが不適当と判断される場合は、用途廃止後に除却を基本としながらも、入居者の居住安定や資金面に配慮するため、建物を残したまま普通財産として譲渡や売却、他の用途での活用等を図ります。</li> <li>○入居状況・劣化状況を考慮し、以下に分類します。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・優先的な用途廃止：募集を停止し入居者の状況を考慮しつつ、円滑に（計画期間内の）用途廃止を目指す</li> <li>・用途廃止（当面維持管理）：用途廃止を前提として、当面（計画期間内）は維持管理</li> </ul> </li> </ul>										
改善	<ul style="list-style-type: none"> <li>○事業手法の選定フローを踏まえ、必要な改善を行います。</li> <li>○施設の安全性確保や居住性能の向上の観点から、以下の改善を個別に行います。 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="padding: 5px;">長寿命化型</td> <td style="padding: 5px;">外壁や屋根等、躯体の耐久性向上に係る改善</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">脱炭素社会対応型</td> <td style="padding: 5px;">省エネルギー性能向上・再生可能エネルギー導入に係る改善</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">福祉対応型</td> <td style="padding: 5px;">共用部や住戸内のバリアフリー化に係る改善</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">居住性向上型</td> <td style="padding: 5px;">住戸設備の充実等による居住性の向上に係る改善</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">安全性確保型</td> <td style="padding: 5px;">耐震性や避難、防犯、転倒防止等に係る改善</td> </tr> </table> </li> </ul>	長寿命化型	外壁や屋根等、躯体の耐久性向上に係る改善	脱炭素社会対応型	省エネルギー性能向上・再生可能エネルギー導入に係る改善	福祉対応型	共用部や住戸内のバリアフリー化に係る改善	居住性向上型	住戸設備の充実等による居住性の向上に係る改善	安全性確保型	耐震性や避難、防犯、転倒防止等に係る改善
長寿命化型	外壁や屋根等、躯体の耐久性向上に係る改善										
脱炭素社会対応型	省エネルギー性能向上・再生可能エネルギー導入に係る改善										
福祉対応型	共用部や住戸内のバリアフリー化に係る改善										
居住性向上型	住戸設備の充実等による居住性の向上に係る改善										
安全性確保型	耐震性や避難、防犯、転倒防止等に係る改善										
維持管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>○公営住宅としての効用を維持していくため、保守点検、経常修繕（小規模な補修や修理対応等の修繕）、退去時等における空家修繕等を通じて、適切な維持管理を行います。</li> </ul>										

## 2) 事業手法選定の基準および判定

事業手法は、改定指針に基づく選定フロー（1次～3次判定）により選定します。

### 【事業手法の選定フロー】



資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）



## 1次判定

### A：団地の社会的特性による判定（選定フロー：②-1）

団地の社会的特性を、需要、効率性、立地の観点で評価し、仮の管理方針として、「継続管理」または「継続管理について判断留保」と判定します。

需要、効率性、立地のいずれかの判定基準に該当する団地を「判断留保」とし、すべての観点で活用に適するものについて「継続管理」と判定します。

### 【1次判定 A：団地の社会的特性による判定】

#### ■「判断留保」とする団地の判定基準

需要	○団地別の入居率が75%未満の団地
効率性	○維持管理等の効率性を考慮した以下の条件に該当する団地 <ul style="list-style-type: none"> <li>・戸数が10戸に満たない団地</li> <li>・敷地面積1,000㎡未満の団地</li> <li>・敷地の権利関係が借地となっている団地</li> <li>・その他敷地条件に課題のある団地（前面道路幅員4m未満、特殊な敷地形状等）</li> </ul>
立地	利便性および災害危険性等から判定します。 ○利便性は、最寄りの鉄道駅等までの距離等で判断しますが、豊郷町の公営住宅等は全て概ね1km圏内にあるため、本計画では判定の要素としないこととします。 ○災害危険性について、以下の条件に該当する団地 <ul style="list-style-type: none"> <li>・河川氾濫・内水外水氾濫・断層・液状化等の災害危険要素による判定について、「豊郷町【地震編】【水害編】総合防災マップ（令和3年3月改訂）」より、「宇曾川と犬上川が同時に氾濫したら」において、「3.0～5.0m未満」以上の浸水が想定されるエリアにある団地</li> <li>・建築基準法第39条の災害危険区域、または土砂災害防止法で定める土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）に含まれている団地</li> </ul>

#### ■判定結果

	公営住宅	改良住宅
継続管理	ジョイ・椿原　　レイクサイド・花園 上枝団地　　大溝団地　　宮ノ西団地	—
判断留保	佃団地	高野瀬団地　　長池団地　　向台団地 大町団地　　三ツ池団地

## B：住棟の物理的特性による判定（選定フロー：②-2）

住棟の物理的特性を、躯体の安全性、避難の安全性、居住性の各視点で評価し、判定を行います。まず、躯体の安全性と避難の安全性に関する評価を行い、判定基準に該当する団地は「優先的な対応が必要」とします。躯体・避難の安全性の判定に該当しない団地は、居住性に関する判定により「改善が必要」とする団地を判定します。

### 【 1次判定 B：住棟の物理的特性による判定 】

#### ■ 「優先的な対応が必要」とする団地の判定基準

躯体 安全性	<p>○躯体の安全性について、以下の条件に該当する団地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・昭和56年の建築基準法施行令（新耐震基準）に適合しない団地</li> <li>・築後年数が計画期間満了時に耐用年限を上回る団地 →上記2つに該当する団地は「優先的な対応が必要（改善不可能）」とします。</li> <li>・耐震診断による耐震性の判定および耐震改修による耐震化が行われていない団地</li> </ul>
避難 安全性	<p>○避難の安全性について、以下の条件に該当する団地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・共用部からの避難経路が適切に設置されていない団地</li> </ul> <p>※一戸建てまたは長屋建て形式の住棟は、共用部を有しないため「改善不要」とします。</p>

#### ■ 上記の躯体・避難の安全性の判定に該当しない団地について

##### 「改善が必要」とする団地の判定基準

居住性・ 住戸内 設備	<p>○居住性（住戸内設備）について、以下の条件に該当する団地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・浴室や適切な給湯設備（3箇所給湯等）が設置されていない住棟（浴槽の有無は問わない）</li> </ul> <p>※なお、高齢化対応については、個別に改善の対応を判断します。</p>
-------------------	--

#### ■ 判定結果

	公営住宅	改良住宅
改善不要	ジョイ・椿原 上枝団地      レイクサイド・花園	大町団地      三ツ池団地
優先対応 改善可能	—	—
優先対応 改善不可	大溝団地      宮ノ西団地      佃団地	高野瀬団地      長池団地      向台団地

### C: ①および②の判定を踏まえた事業手法の仮設定

社会的特性による判断、物理的特性による判断結果を総合的に勘案して、事業手法（維持管理、改善、建替、用途廃止）を仮設定します。事業手法が定まらない次の2グループ（A、B）に振り分けられた団地・住棟については、2次判定を行います。

#### 【1次判定 C: ①および②の判定を踏まえた事業手法の仮設定】

継続管理する団地のうち、改善または建替えが必要な団地 → 【Aグループ】

継続管理について、判断留保する団地 → 【Bグループ】

##### ■事業手法の仮設定

	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	維持管理	改善/建替	優先的な改善/建替	優先的な建替
判断留保	維持管理/用途廃止	改善/建替/用途廃止	優先的な改善/建替/用途廃止	優先的な建替/用途廃止

<2次判定>

【Aグループ】  
改善/建替の比較検討

【Bグループ】  
将来のストック量を踏まえた検討

##### ■判定結果

	公営住宅	改良住宅
改善不要	ジョイ・椿原 上枝団地      レイクサイド・花園	—
優先対応 改善不可	大溝団地      宮ノ西団地	—
A グループ	—	—
B グループ	佃団地	高野瀬団地      長池団地      向台団地 大町団地      三ツ池団地

## 2次判定

### A：【Aグループ】継続管理する団地のうち、改善または建替えが必要な団地

改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコストを比較し、改善事業を実施する方がライフサイクルコストを縮減できる場合に、事業手法を改善と仮設定します。

■判定結果：該当なし

### B：【Bグループ】継続管理について判断を留保する団地

1次判定でBグループに分類した団地については、需要、効率性、立地等を勘案して今後の活用の優先度を検討するとともに、公営住宅全体の将来管理戸数の見通しも踏まえた上で、将来にわたって「継続管理」とするのか、将来的な集約等による用途廃止を想定した「当面管理（建替えを前提としない）」とするのかの判定を行います。

具体的な判断基準としては、以下の項目のいずれかに課題のある団地については「当面管理（建替えを前提としない）」と判定します。

#### 【2次判定：Bグループに分類される団地についての判定項目】

##### ■「当面管理（建替えを前提としない）」とする団地の判定基準

需要	○継続管理する上での基準として、入居率が50%未満の団地
効率性	○1次判定と同様に、戸数規模、敷地面積、市街化調整区域、敷地の権利関係（借地）、その他敷地条件（道路幅員、敷地形状等）に該当する団地
立地	○1次判定と同様に、災害時の危険性のある団地
その他	○旧耐震基準により施工された団地（優先度を下げ判断） （新耐震基準により施工された団地は継続管理）

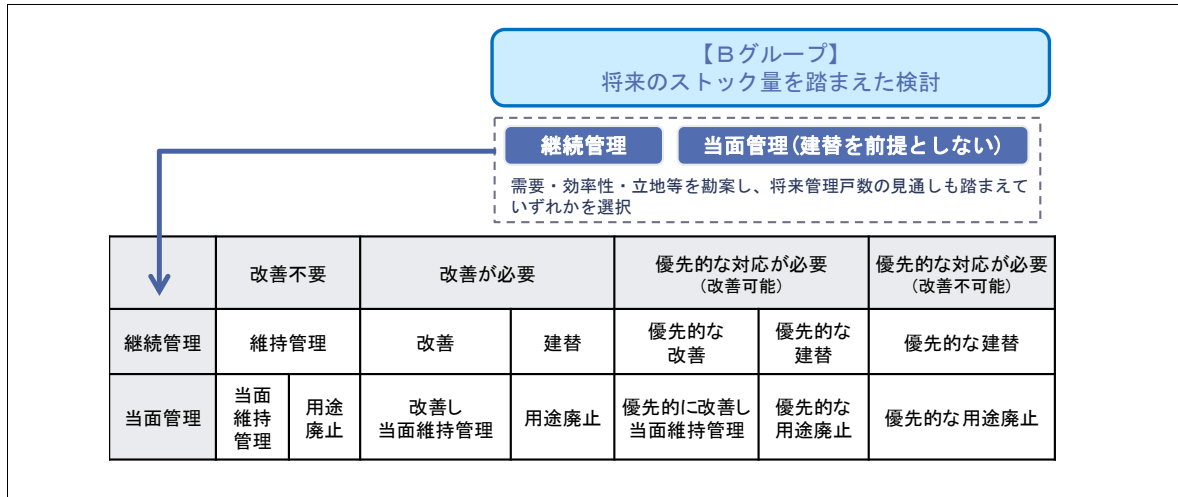
##### ■判定結果

	公営住宅	改良住宅
継続管理	—	—
当面管理 建替しない	佃団地	高野瀬団地 長池団地 向台団地 大町団地 三ツ池団地

### C: 【Bグループ】 2次判定における事業手法の仮設定

Bグループの団地については、「継続管理」または「当面管理（建替えを前提としない）」の判定結果と、1次判定（住棟の物理的特性）による改善の必要性を踏まえて、2次判定における事業手法を仮設定します。

#### 【2次判定：2次判定における事業手法の仮設定】



#### ■判定結果

	公営住宅	改良住宅
維持管理	ジョイ・椿原 上枝団地      レイクサイド・花園	—
優先的な用途廃止	佃団地	高野瀬団地      長池団地      向台団地 大町団地      三ツ池団地
優先的な建替	大溝団地      宮ノ西団地	—

### 3次判定

1次判定、2次判定を踏まえて、団地・住棟単位での集約・再編の可能性、中長期的な管理の見通しについて検討し、事業手法（建替、用途廃止、改善、維持管理）を決定します。

#### A：集約・再編等の可能性を踏まえた事業手法の再判定

団地の特性を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地については、必要に応じて事業手法を再判定します。

また、住棟ごとの建設時期や構造等のばらつきにより、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地は、効率的な事業実施のため、必要に応じて事業手法を再判定します。

#### B：中長期的な期間（30年程度）における管理見通しの検討

住棟の管理状況等を踏まえ、今後の活用に係る目標供用期間を設定した上で、今後30年程度のうちに想定される改善、建替、用途廃止等の事業と事業費の見通し、事業実施時期を検討し、長期的な管理見通しを検討します。

なお、検討においては事業量が一時期に偏在しないよう事業実施時期を調整します。

##### ■目標供用期間の考え方

- ・過去に長寿命化の修繕等を実施済みの住棟は、計画期間前半期に劣化現況を調査の上、必要な改修・修繕等を行い、法定耐用年限+15年程度を目標供用期間として設定し、活用手法を検討します。
- ・長寿命化の修繕等を実施していない住棟で、今後修繕等を想定する住棟については、上記と同様に、法定耐用年限+15年程度を目標供用期間として設定します。
- ・なお、原則として、公営住宅における法定耐用年限を超える住棟については、入居制限（募集停止）を行います。

※法定耐用年限：公営住宅法施行令において、建物の処分等のため示されている建築後の経過年数。木造は30年、準耐火構造は45年、耐火構造は70年と規定されており、維持管理を行う期間の目安となる。

#### C：計画期間（今後10年間）における事業手法の決定

長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内（今後10年間）に予定する事業手法（建替、用途廃止、改善、維持管理等）を決定します。

「3）事業手法選定（3次判定）」において事業手法を設定

### 3) 事業手法選定 (3次判定)

事業手法選定 (3次判定) にあたり、「優先的な建替・用途廃止」の3団地について、供給方式、対象敷地、実施時期等の事業実施方針を定めます。

#### (1) 対象団地の現況

事業手法選定 (2次判定) で「優先的な建替・用途廃止」と判定した対象団地の現況は以下のとおりです。

#### 【 『優先的な建替・用途廃止』対象団地の現況 】

凡例) ○: 特徴 ▲: 留意点

	佃団地	宮ノ西団地	大溝団地
団地内余地	▲団地内に余地なし	○団地内の余地あり (駐車場等)	▲団地内に余地なし
入居状況	○新規募集を停止しており 空き家が多い →早期の建替用地確保が可能	△入居率が高いが駐車場の 活用により用地確保が可能 →新たな駐車場の確保、 一部住棟の仮住居が必要	▲入居率が高い →現敷地全体が建替敷地 となるため、全住棟の 仮住居が必要
他の団地に集約した場合の跡地活用の可能性	○独立した敷地、接道状況もよい →活用の幅が広い	▲敷地形状はよいが、接道する道路幅員はやや狭く、アクセス性に留意 →活用にはやや留意が必要	▲戸建て市街地、団地と隣接する一団の敷地となる →周辺環境に適した活用の配慮が必要
校区内移転・仮住居確保	○宮ノ西団地への移転	○佃、宮ノ西 (団地内) への移転	▲校区内での仮住居確保が困難 →ジョイ・椿原、長池団地等の空き家活用

(2) 建替更新の方向性の検討

建替更新に関する諸条件の方向性の検討にあたり、留意すべき項目を整理します。

① 団地の更新・集約化の単位について

案1	建替更新対象団地全体で集約建替	建替団地（全26戸）を1団地1棟に集約し建替更新
案2	小学校区をコミュニティ単位として捉え、校区内での集約建替	「佃団地、宮ノ西団地」と「大溝団地」に区分して建替更新（各団地1棟ずつ・各15戸程度）

② 建替用地（敷地）の確保について

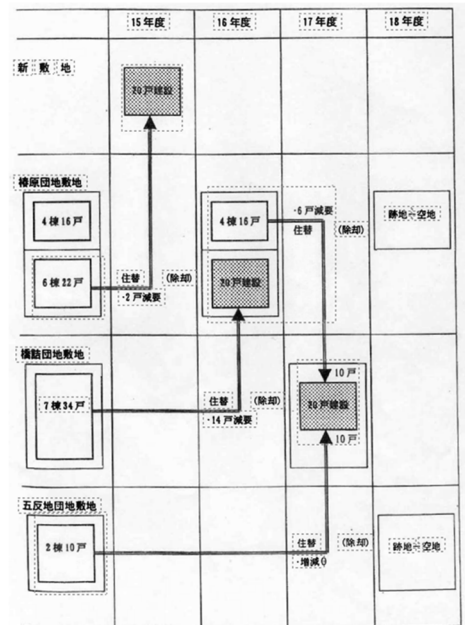
案1	既存団地敷地にて建替団地を新築	既存団地を建替敷地として確保（一部、敷地拡張）
案2	新敷地にて建替団地を新築	団地集約に必要な規模の新敷地を確保（新規用地取得・未利用町有地活用等）

(参考) ジョイ・椿原、レイクサイド・花園、上枝団地の建替更新時の資料

- ・ 3団地を3か年に分けて整備
- ・ 新敷地に上枝団地を建設
  - 旧団地から移転
  - 以後順次、新団地建設・古い団地を  
除却・仮住居を提供

対象団地	現況戸数	建替戸数		増減数	(建設地ごとの戸数)
椿原	38戸	新敷地に建設 (15年度)	20戸	25戸	▼13戸
		現敷地に建設 (16年度)	5戸		
橋詰	34戸	旧椿原敷地に建設 (16年度)	15戸	25戸	▼9戸
		現敷地に建設 (17年度)	10戸		
五反地	10戸	旧橋詰敷地に建設 (17年度)	10戸	±0戸	
合計	82戸		60戸	▼22戸	

※旧五反地敷地には建設しない  
建設計画図を作成



③ 募集停止（政策空家）をしている佃団地の活用について

案1	建替団地の仮住居として活用した後に処分	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 目標供用期間：令和16（2034）年度まで</li> <li>・ 現状空き住戸：5戸</li> </ul>
案2	佃団地および隣接地（敷地拡張）の一体敷地として集約建替用地として活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 隣接地に住棟建設用地を新規取得</li> <li>・ 佃団地現敷地は駐車場等利用（現敷地内の建替可能規模：15戸程度） → 新敷地の建設可能規模：26戸</li> </ul>



#### ④ 供給方式について

案 1	直接建設方式	基本となる供給方式として検討
案 2	借上方式（既存民間賃貸住宅活用）	集約建替時の補足的供給方式としての活用も検討
案 3	家賃補助方式	仮住居等の補足的供給方式としての活用も検討

#### ⑤ 仮住居について

法定事項	豊郷町の民間賃貸住宅の現状
<ul style="list-style-type: none"> <li>・仮住居（公営住宅法第 39 条） 公営住宅の建替事業に伴い、入居者に明渡しを請求した場合、仮住居を提供しなければならない</li> <li>→既存公営住宅での仮住居確保が困難な（十分な空き住戸がない）場合には、民間賃貸を活用した借上方式や家賃補助方式を検討</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1 K・1 LDKの間取りが多く、空室もあり、単身世帯・夫婦 2 人世帯の仮住居としては、一定の対応ができる</li> <li>・ファミリー層が入居できる賃貸住宅が少なく、空家もほとんどないため、公営住宅での空住戸のストックが必要</li> </ul>

（参考）ジョイ・椿原、レイクサイド・花園、上枝団地の建替更新時の資料  
移転補償

- ・旧団地の入居者に移転補償

家賃

- ・家賃の激変対応のため、傾斜家賃を採用

（豊郷町営住宅管理条例第 38 条および公営住宅法施行令第 12 条の規定により）

…軽減傾斜家賃（1 年目：5 / 6 から 5 年目：1 / 6 へ傾斜）

#### ⑥ 建替更新の戸数について

法定事項	建替えまでに実施する施策等
<ul style="list-style-type: none"> <li>・入居対象者 （公営住宅法第 40 条第 1 項） 現入居者で新住宅への入居を希望する者は入居させなくてはならない</li> <li>※新住宅入居時：単身世帯・収入超過世帯・高額所得世帯を含む</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・政策空家：建替対象団地・用途廃止団地への新規入居を行わない（空住戸が生じても入居募集を制限する）</li> <li>・収入超過世帯・高額所得世帯への対応 （建替更新に伴う移転時の対応） <ul style="list-style-type: none"> <li>…退去に向けた民間賃貸住宅への住み替えを支援</li> <li>…期間を限定した家賃補助を検討</li> </ul> </li> </ul>

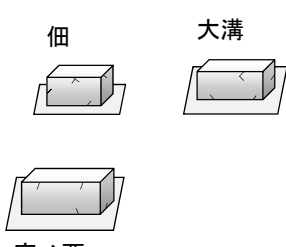
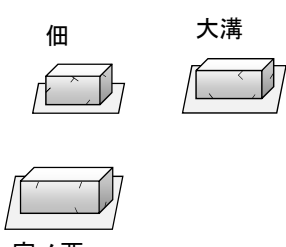
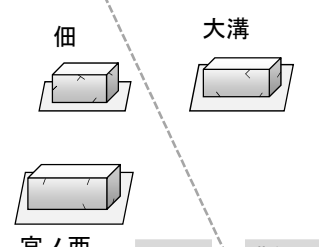
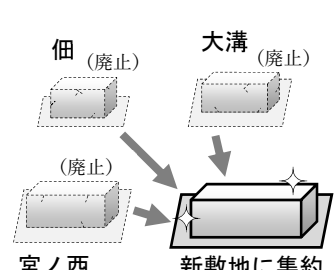
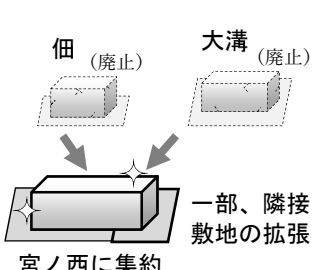
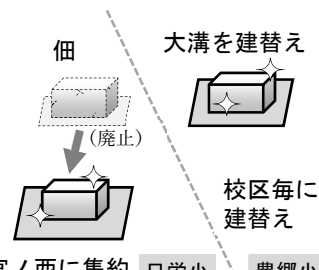
#### ⑦ 実施時期について

- ・町全体での財政負担への影響を考え、事業平準化の観点から実施時期を定めます。

### (3) 建替更新モデルの比較

次期（11年目以降）の建替えにおいて円滑で効果的に事業化が図れるよう、検討にあたっての留意点を踏まえつつ、現時点で想定される複数案について比較します。

#### 【建替更新モデル】

	建替対象の3団地（26戸）を1敷地に集約： まとまった建設敷地が必要（既存の各団地敷地のみでは配置が困難）		小学校区（日栄・豊郷）別に 建替：既存団地で建替
	案①	案②	案③
	<p>新敷地に集約して建替え</p> <p>・新敷地を確保し、建替団地を新築する</p>	<p>宮ノ西団地に集約して建替え</p> <p>・一部隣接敷地の拡張が必要</p>	<p>宮ノ西団地（佃団地を集約）と大溝団地に建替え</p> <p>（宮ノ西を先行する案と大溝を先行する案が考えられます）</p>
【現状】	<p>【現状】</p> <p>佃 大溝</p>  <p>宮ノ西</p>	<p>【現状】</p> <p>佃 大溝</p>  <p>宮ノ西</p>	<p>【現状】</p> <p>佃 大溝</p>  <p>宮ノ西 日栄小 豊郷小</p>
【将来】	<p>佃（廃止） 大溝（廃止）</p>  <p>宮ノ西 新敷地に集約</p>	<p>佃（廃止） 大溝（廃止）</p>  <p>宮ノ西に集約 （工期分けも検討）</p> <p>一部、隣接敷地の拡張</p>	<p>佃（廃止） 大溝を建替え</p>  <p>宮ノ西に集約 日栄小 豊郷小</p> <p>校区毎に建替え</p>

【 建替更新モデルの比較 】

凡例) ◎：メリット ○：特徴 ▲：留意点

		建替対象の3団地(26戸)を1敷地に集約： まとまった建設敷地が必要(既存の各団地敷地のみでは配置が困難)		小学校区(日栄・豊郷)別に建替：既存団地で建替
		案① 新敷地に集約して建替え ・新敷地を確保し、建替団地を新築する	案② 宮ノ西団地に集約して建替え ・一部隣接敷地の拡張が必要	案③ 宮ノ西団地(佃団地を集約)と大溝団地に建替え (宮ノ西を先行する案と大溝を先行する案が考えられます)
建替整備段階的・政策的視点	イニシャルコスト 町の財政負担	▲集約更新のため、支出時期が集中する	▲集約更新のため、支出時期が集中する ◎工期分けにより町財政負担の分散が可能	◎団地別に更新するため、町財政負担の分散が可能
	土地取得費	▲新敷地の取得費が必要(事業完了後の既存団地活用(処分)は可能)	▲一部、敷地の拡張のため取得費が必要(事業完了後の既存団地活用(処分)は可能)	◎既存団地敷地を活用のため、基本的には不要(プラン上、一部敷地拡張が必要な場合はありうる)
	住棟整備の効率性	◎団地共用機能の集約などにより、総事業費の効率化が見込まれる	◎団地共用機能の集約などにより、総事業費の効率化が見込まれる	▲団地共用機能が団地ごとに必要
建替整備段階的視点	機能配置の効率性	◎比較的まとまった規模(町内では最大規模)の団地となり、共用設備・機能等を適切に配置できる	◎比較的まとまった規模(町内では最大規模)の団地となり、共用設備・機能等を適切に配置できる	▲20戸未満の小規模団地となり、団地共用機能が必要
	敷地の確保	▲新敷地の取得(確保)が必要 ・適正敷地の選定 ・新敷地の取得(買収)	▲一部敷地の取得(確保)が必要 ・適正敷地の選定 ・拡張敷地の取得(買収)	◎既存団地敷地を活用(一部敷地拡張が必要な場合はありうる)
	円滑性(仮住居など)	◎既存団地の空き住戸化(既存団地の取り壊し)は不要	▲全住戸の空き住戸化(既存団地の取り壊し)が必要 ・工期分けによる段階建替えにより、一部は1回移転可能	▲全住戸の空き住戸化(既存団地の取り壊し)が必要 ・宮ノ西団地については、一部の住戸は1回移転可能
	仮住居	◎不要	▲必要(◎ただし、1期工区が空き住戸化した場合 不要) ・戻り移転時の仮住居 ・既存団地の空き住戸化用の移転先住戸	▲必要 ・戻り移転時の仮住居 ・既存団地の空き住戸化用の移転先住戸
	跡地活用	○3団地の跡地活用 ▲同一時期に3団地の跡地活用が必要	○2団地の跡地活用 ・段階的な跡地活用が可能	○1団地の跡地活用 ・佃団地の空き住戸化以降
維持管理段階的・政策的視点	維持管理	・町内で最も大きな団地の維持管理 ・管理団地数が少なくなる	・町内で最も大きな団地の維持管理 ・管理団地数が少なくなる	・小規模な団地の維持管理
	管理団地の配置	▲新築団地がいずれかの校区のみとなる	▲新築団地が日栄小学校区のみとなる	◎各校区に新築団地の整備が可能
居住者の視点	入居者移転	◎本移転1回のみ ▲一部団地からは校区外移転が必要 ▲新しい敷地(場所)への移転による環境変化が生じる	▲仮住居を含む2回移転が必要 ▲大溝団地からは校区外移転となる	▲仮住居を含む2回移転が必要 ○校区内の移転が可能(仮住居必要) ◎現敷地への戻り移転が可能(生活環境の継承)(佃団地は除く)
	住民コミュニティ	▲団地集約にともなう新しいコミュニティ形成支援が必要	▲既存コミュニティを基盤に、団地集約にともなう新しいコミュニティ形成支援が必要	◎既存コミュニティを継承できる

#### (4) 供給方式の比較

##### ① 供給方式の比較

公営住宅の整備・供給にあたり、地方公共団体が直接公営住宅を建設する「直接建設方式」、町内の民間賃貸住宅を借上公営住宅として供給する「借上方式」、対象者からの補助申請により町内の民間賃貸住宅の家賃の一部を補助する「家賃補助方式」の3つの供給方式を比較します。

##### ② 公営住宅の供給方式について

公営住宅の整備（将来管理戸数の目標 86 戸に対して不足する 26 戸の確保）にあたっての供給方式としては、町財政・良質な住宅ストックの安定的な供給等の視点から「直接建設方式」により、計画的な整備供給を推進することとします。

一方で、団地更新に伴い必要となる仮住居の確保については、期間が短期間（1・2年程度）に限定されることから、「借上方式」や「家賃補助方式」の効果的な活用が見込まれます。また、管理戸数の大幅な減少（現状 124 戸から 38 戸減）を実現していくにあたっては、時限的・段階的なフォローが必要になる可能性もあります。そのため、重層的なセーフティネットの確保に向け、民間事業者との連携も視野に入れつつ、これらの供給方式の活用についても引き続き検討します。

【 供給方式別の比較 】

凡例) ◎：メリット ○：特徴 ▲：留意点

特徴		① 直接建設方式	② 借上方式 (既存民間賃貸住宅活用)	③ 家賃補助方式
		◎長期的に安定した住居を供給できる ◎既存の公営住宅と同等の施設として整備できる	◎大規模災害時などの短期的供給が可能 ◎短期的には損益条件が良い(▲5～9年程度で逆転)	◎家賃補助のため整備等不要 ▲公平性から対象者すべてに家賃補助した場合、財政負担増大
建替整備段階の事業的・政策的視点	イニシャルコスト	▲多額の初期投資が必要(補助等あり)	○初期改修経費。敷金等必要(設置基準適合)	◎整備・設置は不要(賃貸には敷金等必要)
	総事業費	○初期投資+維持管理(計画的な維持管理によるコスト管理) ※建設手法についてはPFI等の検討も必要	▲期間に比例して事業費加算(更新により経年増あり) ◎期間限定活用は効果：大	▲全体規模の確定が難しい
	国の補助等の活用	◎あり(建設費等の45%、補助裏100%起債)	○あり(家賃補助等1/2、修繕部分補助1/4)	▲なし(設置・維持管理ともに補助制度なし)
	町の事業費負担	◎補助裏負担 小	○補助裏負担 大	▲全額単費
	町の財政への負担	▲短期間に事業支出が集中	◎事業費支出の分散	◎事業費支出の分散(▲事業規模が不安定)
建替整備・維持管理段階の計画的視点	対象住宅確保の計画性	◎供給・管理する住宅(計画的に供給)	○借上げた住宅(市場物件から計画的に借上)	▲補助申請のあった住宅(申請数により変動)
	事業規模の自由度	○一団地の単位の整備	◎最小1戸単位	◎最小1戸単位
	良質なストックの供給・確保	◎適切な水準で整備 ストックの安定確保 可	▲市場流通物件により確保 ストックの安定確保 困難	▲市場流通物件により確保 ストックの安定確保 困難
	住宅確保の容易性	▲整備に時間を要する	○物件が確保状況による	◎家賃補助のため整備は不要
維持管理段階の事業的・政策的視点	住宅の継続確保	◎管理計画により初期確保	▲民間賃貸の市場動向で戸数が変動(定期借家契約などで担保)	▲民間賃貸の市場動向により民間賃貸住宅戸数が変動
	維持管理負担	▲ハード・ソフトとも必要	○ソフトのみ必要	◎ハード・ソフトとも不要
	維持管理事務	▲住宅施設の維持管理事務 ▲入居者契約事務	▲住宅の借上契約事務 ▲入居者契約事務	○家賃出納事務等の負担軽減 ▲家賃補助支出事務が必要
	維持管理段階の収支(ランニングコスト)	▲維持管理・修繕等支出 ◎入居者家賃収入	▲住宅の借上家賃支出 ▲家賃収入はない	▲家賃補助金の支出 ▲家賃収入はない
	損益の推移	◎ハード・ソフトの維持管理負担と家賃収入	▲経年定額支出	▲経年定額支出
	公営住宅事業完了(満了)時	▲解体・除却コストが必要 ▲建替更新・用途廃止等にあたり移転先確保	▲返還時の現状復旧費必要 ▲借上終了前の入居停止期間の空家にも借上費用必要 ▲借上終了に伴う移転先確保	◎家賃補助を停止するのみ
居住者の視点	入居者の公平性	○一定水準の住宅供給と入居基準により公平性確保	○必要な世帯に応じた戸数への対応ができる ▲居住性能が物件ごとに違う	◎公平な対象者認定 ▲持家低所得世帯との公平性
	住宅選びの自由度	▲団地単位・所在地限定	○借上物件ごとに異なる	◎入居者が選定できる
	住宅の質	○公営住宅の品質	▲適切な住戸選定が必要	▲入居者の物件選定に依存
	障がい者・高齢者対応	◎一定の整備基準で供給	▲一定の環境確保は困難	▲一定の環境確保は困難

## (5) 事業実施計画の検討

これまでの検討を踏まえて事業実施計画を検討します。事業実施計画の検討にあたっては、入居者の状況をはじめ、町財政負担の平準化等を考慮して定めるものとします。

団地別の事業実施計画については、耐用年限・目標供用期間等を考慮しつつ、団地の集約・再編等の可能性と中長期的な期間（30年程度）における管理見通し等を見据えて、当面10年間における事業手法を検討します。

なお、事業手法および維持管理計画は、中長期を見据えた期間（30年程度）を10年ごとに区分した計画期間A～Cにより検討します。

### 【 事業手法・維持管理計画における期間の区分 】

区分	内容等
計画期間 A	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 1～10年目までの期間。長寿命化計画では「本計画期間」として整理します。</li><li>・ 中長期的な視点に基づく維持管理方針等を考慮した上で、10年目までに必要となる維持管理計画を定めます。</li><li>・ 特に1～5年目までを「計画期間 A 前半期」、6～10年目を「計画期間 A 後半期」とします。</li></ul>
計画期間 B	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 11～20年目までの期間。長寿命化計画では「次期計画期間」として整理します。</li><li>・ 中期的な視点から必要な事業手法・維持管理方針等を定めます。</li><li>・ 特に11～15年目までを「計画期間 B 前半期」とします。</li></ul>
計画期間 C	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 21～30年目までの期間</li><li>・ 長期的な視点で将来管理戸数をはじめ、必要な基本方針等を定めます。</li></ul>



### 3-3 団地別の各計画期間における事業（中長期の管理見通し）

事業手法の設定フローに基づく判定により、各計画期間における団地別の事業手法を以下のとおり定めます。

【 計画期間内の事業手法（3次判定） 】

団地	管理戸数	事業手法	計画期間 A 1～10年		計画期間 B 11～20年		計画期間 C 21～30年	
			期末戸数	期末戸数	期末戸数	期末戸数		
ジョイ・椿原	20	維持管理	修繕	20	維持管理	20	修繕	20
レイクサイド・花園	20	維持管理	修繕	20	維持管理	20	修繕	20
上枝団地	20	維持管理	修繕	20	維持管理	20	修繕	20
佃団地	15	用途廃止 (当面維持管理)	維持管理	15	用途廃止	0		
大溝団地	25	建替 (当面維持管理)	維持管理	25	建替	26	維持管理	26
宮ノ西団地	24	建替 (当面維持管理)	維持管理	24				
<b>公営住宅 計</b>	<b>124</b>	—	124→100		100→86		86	
高野瀬団地	48	用途廃止 (当面維持管理)  <譲渡>	維持管理 -譲渡推進- (用途廃止)	119				
長池団地	50							
向台団地	3							
大町団地	6							
三ツ池団地	12							
<b>改良住宅 計</b>	<b>119</b>	—	119		—		—	

※公営住宅の当面維持管理団地では、入居状況を考慮し計画期間内に24戸程度を用途廃止し管理戸数100戸を目指す  
令和4(2022)年12月現在





## 4 実施方針について

### 1) 点検および計画修繕の実実施方針について

町営住宅の長寿命化に向けて、予防保全の観点から定期的な点検および計画修繕を行うことが重要であることから、点検および計画修繕についての実実施方針を以下のとおり定めます。

#### ア 継続管理団地（3団地・60戸）について

居住性・安全性等の公営住宅の効用を維持・向上・長寿命化するため、以下の維持管理を実施します。

- 標準修繕周期を踏まえた日常点検等の保守点検
- 小規模な補修や修理対応等の修繕の経常修繕
- 退去時等における空家修繕
- その他、保守点検に基づき適切な時期の予防保全的修繕

#### イ 更新検討団地（3団地・64戸）について

次期計画期間において、建替または用途廃止とする団地・住棟については、当面の維持管理のために、以下の調査・修繕等を実施します。

- 本計画期間前半期に先行して実施するもの
  - 劣化現況調査の実施
  - 劣化現況調査に基づき必要な改修等の速やかな実施
  - 法定耐用年限を越える住棟については、入居制限（募集停止）を実施
- 本計画期間をとおして実施するもの
  - 管理戸数の適正化（更新検討団地の空き住戸化）の推進
  - 団地更新計画の立案
    - ・入居者の居住現況・移転意向等調査および移転計画（家賃補助制度等）の検討
    - ・改良住宅の維持管理方針等に基づく更新団地適正規模の検討
    - ・総合政策・関連計画・財政計画等との相互調整等
    - ・更新団地の基本計画・事業計画（資金計画等）の策定
  - 団地更新に向けた事業化
    - ・実施計画・基本設計の実施
    - ・仮住居の確保に向けた制度化等の調整・実施

#### ウ 改良住宅（5団地・119戸）について

譲渡を推進する改良住宅について、以下の維持管理を実施します。

- 譲渡までの適切な維持管理の実施
- 譲渡および調査等の推進
  - ・改良住宅の譲渡の推進
  - ・入居者現況等調査の実施
  - ・譲渡等基本方針の再検証
  - ・まちづくり活動の推進

## 2) 改善事業の実施方針について

継続管理団地は建設から 20 年近くが経過するため、保守点検に基づき、予防保全的な修繕（改善事業）を実施する場合には、町財政の執行バランス等を踏まえ、実施時期を調整するとともに、次のような方針にもとづき実施します。

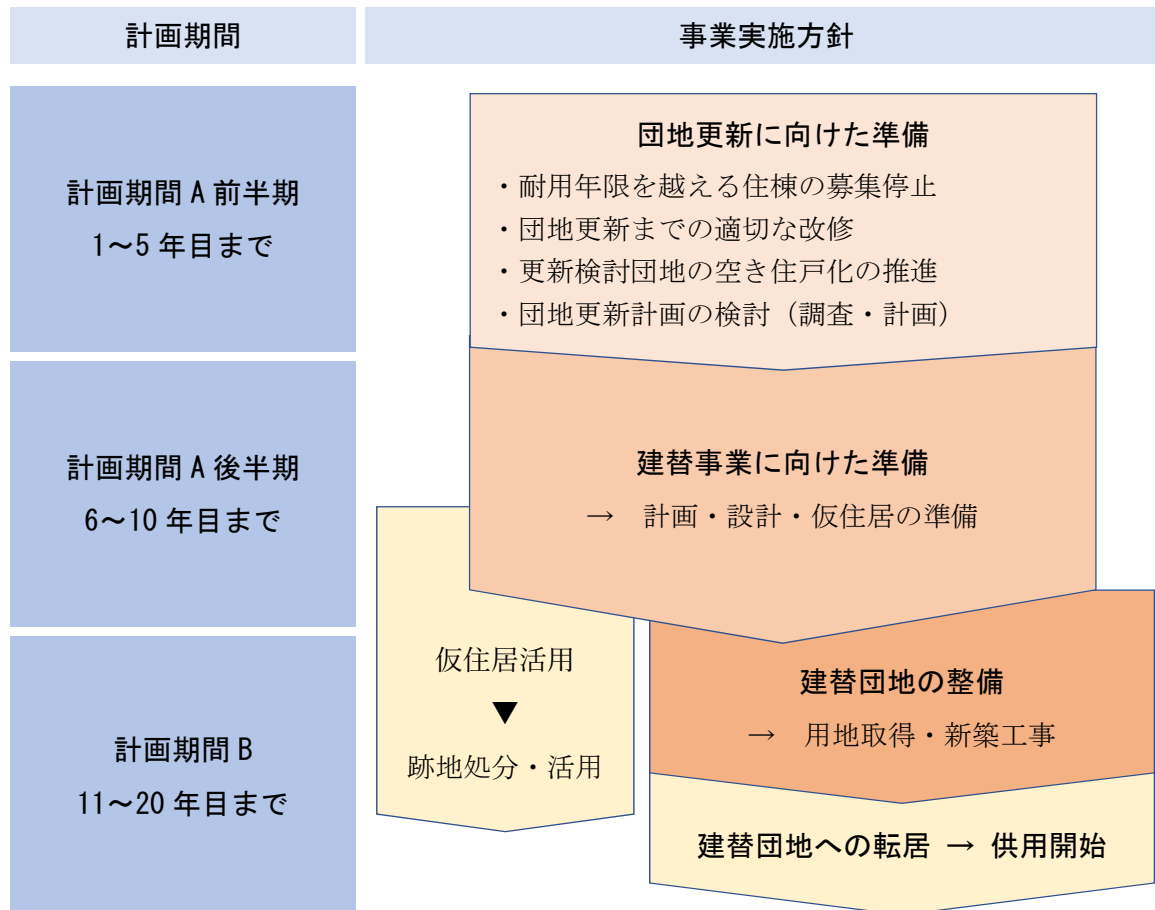
- 長寿命化 : 耐久性の向上や躯体への影響低減等の観点による予防保全
- 脱炭素社会対応 : 省エネルギー性能向上や再生可能エネルギー導入
- 福祉対応 : 高齢者等が安全・安心して居住できる共用部・住戸内のバリアフリー化
- 居住性向上 : 住戸・住棟設備の機能改善等による居住性の向上
- 安全性確保 : 耐震性を考慮した調査に基づく躯体安全性の向上  
防犯や転倒防止等生活事故防止

※改定指針では、建物の主要な部位別に修繕周期の目安が示されており、屋上防水 24 年、外壁塗装 18 年、排水管取替 30 年、給水管取替 35 年などとなっています（仕様によっても異なる）。

## 3) 建替事業の実施方針について

更新検討団地（建替および用途廃止（当面維持管理）団地）については、計画期間 B での事業化に向け、計画期間 A 前半期には、事業化に向けた住民合意のほか団地更新に向けた調査計画等を行い、計画期間 A 後半期には、建替事業に向けた計画・設計と仮住居の準備等をすすめます。

### 【 団地更新の基本フロー 】



#### 4) 長寿命化のための事業実施予定一覧

計画期間内の事業実施予定について、国の指定する様式に基づき整理します（巻末）。  
なお、様式2、様式3については、計画期間中に実施予定がないため様式のみとします。

- ・様式1 計画修繕・改善事業の実施予定一覧
- ・様式2 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧
- ・様式3 共同施設に係る事業の実施予定一覧

#### 5) ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

継続管理団地において、保守点検に基づき、予防保全的な修繕（改善事業）を実施する場合には、事業を実施する場合と実施しない場合のライフサイクルコストを算出し、年あたりのコストとして比較を行い、縮減効果を検証することが求められます。

コストについては、改定指針とともに国が示している「ライフサイクルコスト算定プログラム」を用いて、標準的なモデルで算出します。

各団地別に算定したライフサイクルコストの縮減効果をみると、3団地ともに予防保全的な修繕（改善事業）による効果が認められることから、保守点検結果や町財政等を考慮して、適切な維持管理を実施していくことは適当であると判定します。

#### 【 対象団地のライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果 】

団地名	事業手法 (3次判定)	管理 戸数	構造	階数	建設年度	LCC 縮減効果額 (千円/年)
ジョイ・椿原	維持管理	20	中層耐火	3	平成 16 (2004) 年	918
レイクサイド・花園	維持管理	20	中層耐火	3	平成 17 (2005) 年	853
上枝団地	維持管理	20	中層耐火	3	平成 15 (2003) 年	992

※各団地について、建設から24年目に、屋根防水・外壁塗装・排水・浴室等の改善事業を一体的に実施すると想定した場合のLCCの縮減効果額を、国のライフサイクル算定プログラムを用いて試算したものです。

※LCC縮減効果額は、耐用年限（70年）で更新した場合のLCCの年平均額と、本計画で定める目標供用期間（85年）で更新した場合のLCCの年平均額の差を示しています。例えば、ジョイ・椿原の場合、85年まで長寿命化を図ると、70年で更新した場合に比べて年間918千円、85年間では78,030千円の縮減効果が見込まれます。

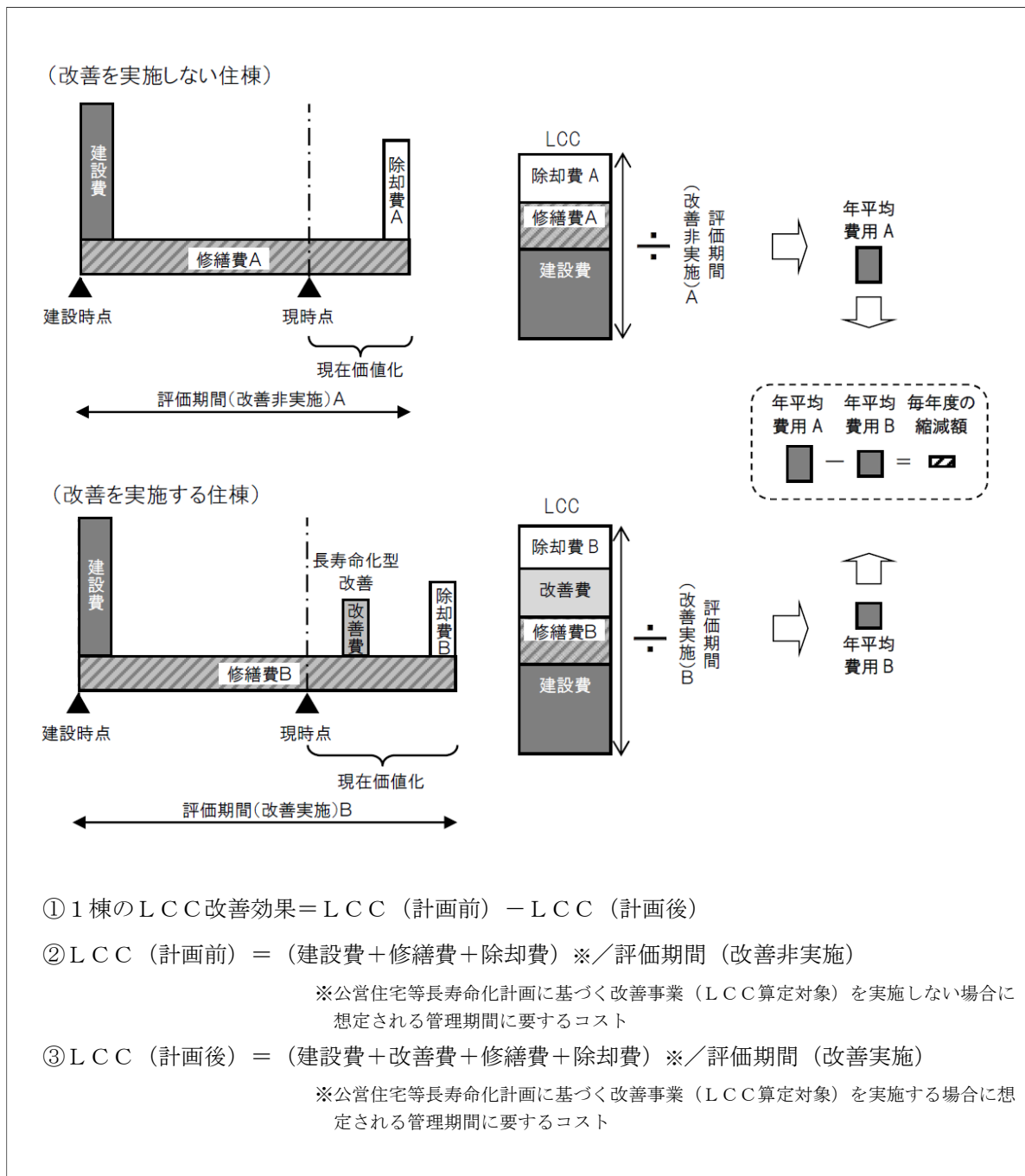
※試算上の工事単価は、ライフサイクル算定プログラムに記載の標準額に物価上昇を加味して、屋上防水350千円/戸、外壁塗装等550千円/戸、給水管・給湯管650千円/戸、排水175千円/戸としています。

※実際の実施時期は、保守点検結果や町財政等を考慮して検討します。

参考：長寿命化型改善事業または全面的改善事業を対象としたLCCについて

ストックの有効活用とその効果を図る判断材料として、住棟ごとにLCCを算出し、予防保全的な管理を実施する効果を検証します（棟別の年平均改善額から改善効果を確認します）。

【 LCCの算出イメージ 】



資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）

【LCCの算出の手順】

計画前モデル (長寿命化型改善を実施しない場合)	<p>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(耐火構造は50年に設定)。</p> <p>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末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。</p> <p>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)</p> <p>④除却費 A 評価期間(改善非実施) A末に実施する除却工事費</p> <p>⑤計画前LCC 計画前LCC=(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 (単位:円/戸・年)</p>
計画後モデル (長寿命化型改善を実施する場合)	<p>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)で、耐火構造で80年と設定する。</p> <p>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末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。</p> <p>⑧長寿命化型改善費 当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。 現時点以後の各年の修繕費については、全て現在価値化して算出する。</p> <p>⑨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)</p> <p>⑩除却費 B 評価期間(改善実施) B末に実施する除却工事費</p> <p>⑪計画後LCC 計画後LCC=(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 (単位:円/戸・年)</p>
LCC縮減効果	<p>⑫年平均縮減額 年平均縮減額=⑤計画前LCC-⑪計画後LCC</p> <p>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るため、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LCC縮減効果があると判断する。</p>

資料:公営住宅等長寿命化計画策定指針(改訂)

資料編









