

豊郷町公営住宅等マスタープラン

(案)

豊郷町

令和5（2023）年2月

豊郷町公営住宅等マスタープラン

I	マスタープランの策定にあたって	1
I-1	豊郷町公営住宅等マスタープランについて	1
	(1) はじめに	1
	(2) 策定の目的	1
	(3) 計画期間	2
	(4) マスタープランの位置付け	3
I-2	上位・関連計画等に基づく基本方針	4
I-3	公営住宅等を取り巻く現状について	6
	(1) 豊郷町の人口・世帯数の動向	6
	(2) 豊郷町の公営住宅等の状況	7
II	将来管理戸数について	10
II-1	将来管理戸数の検討にあたって	10
II-2	公営住宅の将来管理戸数について	11
	(1) 需要推計戸数	11
	(2) 将来管理戸数	12
II-3	改良住宅の将来管理戸数について	13
	(1) 上位・関連計画に基づく基本方針	13
	(2) 現況および今後の見通しと留意点等	13
III	事業手法の選定について	14
III-1	事業手法の選定	14
	(1) 事業手法の分類	14
	(2) 事業手法選定の流れ	15
	(3) 事業手法の選定	16
III-2	事業実施方針について	18
IV	維持管理方針について	19
IV-1	公営住宅の維持管理について	19
	(1) 維持管理方針	19
	(2) 維持管理計画	20
IV-2	改良住宅の維持管理について	24
	(1) 維持管理方針	24
	(2) 維持管理計画	25
IV-3	維持管理計画の実施時期等	26

I マスタープランの策定にあたって

I-1 公営住宅等マスタープランについて

(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

マスタープランは、人口減少や少子高齢化による住宅ニーズの変化や空家の増加等、豊郷町の住環境を取り巻く課題を解決するため、公営住宅等の長寿命化等の整備方針を明確にするとともに、公営住宅等の維持・管理・運営等の将来方針や施策のほか、将来に向けたあり方・方向性を示します。

(3) 計画期間

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。計画期間の 5 年目および 15 年目には進捗検証を、10 年目には中間見直しを行い、適切な計画執行に努めます。

なお、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。

また、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28（2016）年 8 月改定：国土交通省）」（以下「改定指針」という。）に基づく中長期（30 年程度）の管理の見通しの検討にあたり、10 年ごとに区分した計画期間 A～C を以下のとおり定めます。

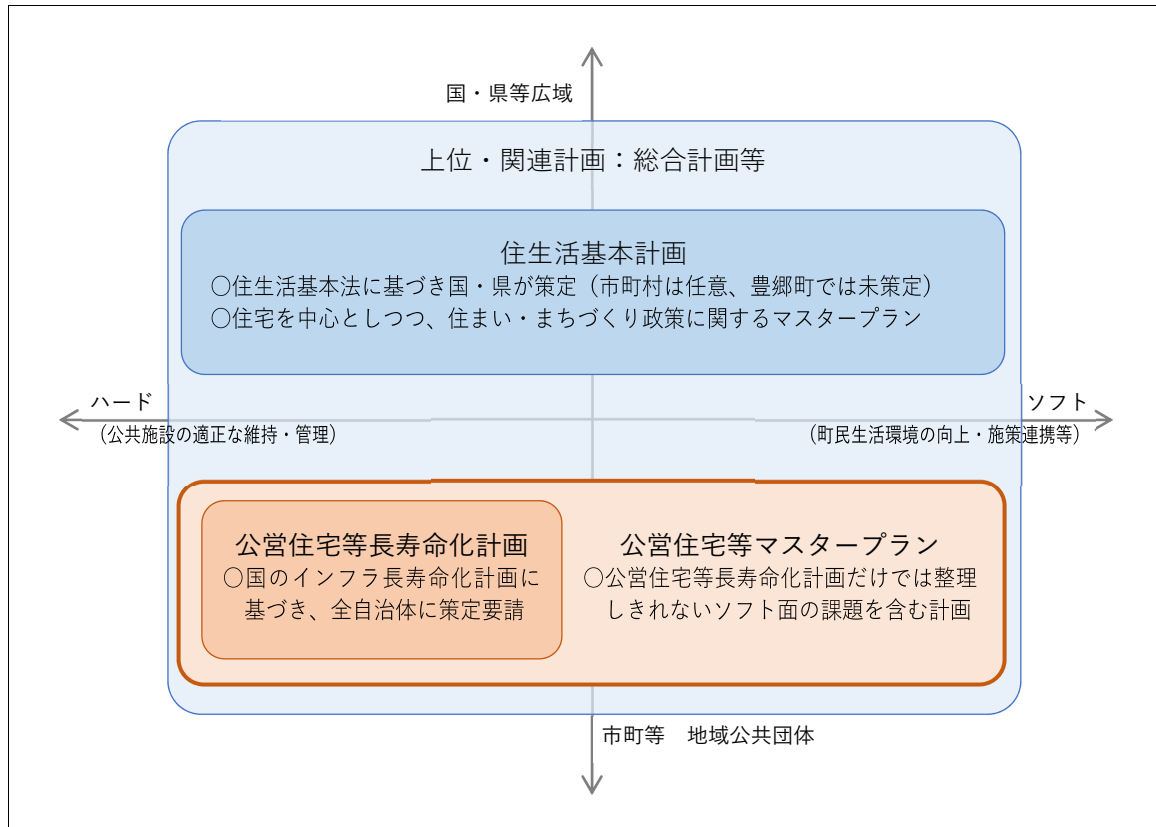
【 計画期間の区分 】

区分	内容等
計画期間 A	<ul style="list-style-type: none">・ 1～10 年目までの期間・ 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。・ 長寿命化計画では、「本計画期間」とします。・ 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。
計画期間 B	<ul style="list-style-type: none">・ 11～20 年目までの期間・ 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。・ 長寿命化計画では、「次期計画期間」とします。・ 特に 11～15 年目までを「計画期間 B 前半期」とします。
計画期間 C	<ul style="list-style-type: none">・ 21～30 年目までの期間・ 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。

(4) マスタープランの位置付け

マスタープランは、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、公営住宅等の適切な維持・管理を定める長寿命化計画とあわせて、町民の生活環境の向上を目指す計画として定めます。

【 マスタープランの位置付け 】



I-2 上位・関連計画等に基づく基本方針

マスタープランは、第5次豊郷町総合計画における基本目標「暮らしの安全・安心力アップ」の主要事業として取り組み、その他の上位・関連計画等における公営住宅等の位置付けを整理し、公営住宅等の現況および将来の見通しを分析し、今後の適切な整備・管理の基本方針を定め、住生活の安定および向上を目的とします。

【 主な上位・関連計画 】

計画の名称	策定年月	策定機関
住生活基本計画(全国計画)	令和3(2021)年3月	国
インフラ長寿命化計画	令和3(2021)年6月	国
滋賀県住生活基本計画	平成29(2017)年3月	滋賀県
滋賀県営住宅長寿命化計画	平成29(2017)年3月	滋賀県
第5次豊郷町総合計画	平成31(2019)年3月	豊郷町
豊郷町公共施設等総合管理計画	令和4(2022)年3月	豊郷町

【 第5次豊郷町総合計画 抜粋 】

① まちづくりの理念

○元気なまち

明日を担う子どもたちが豊かに育ち一人ひとりが生涯にわたって学びあい、持てる力を発揮する元気なまち、そして、互いの元気が循環する一生青春のまちをめざします。

○安心のまち

良好な保健・福祉・医療のサービス基盤を活かして、子どもからお年寄りまで誰もが安心して暮らせ、万が一の災害の場合でも、できるだけ被害のない安全なまちをめざします。

○みんなでつくるまち

「多世代コミュニティ」と「お互いさま」のまちづくりによって、あらゆる住民が役割を持ち、支え合いながら、安心して元気に暮らすことのできる地域共生社会の実現をめざします。

② まちの将来像

『一生青春』 …… みんなで安心元気なまち

③ まちづくりの基本目標

基本目標1：子育て環境の強みアップ

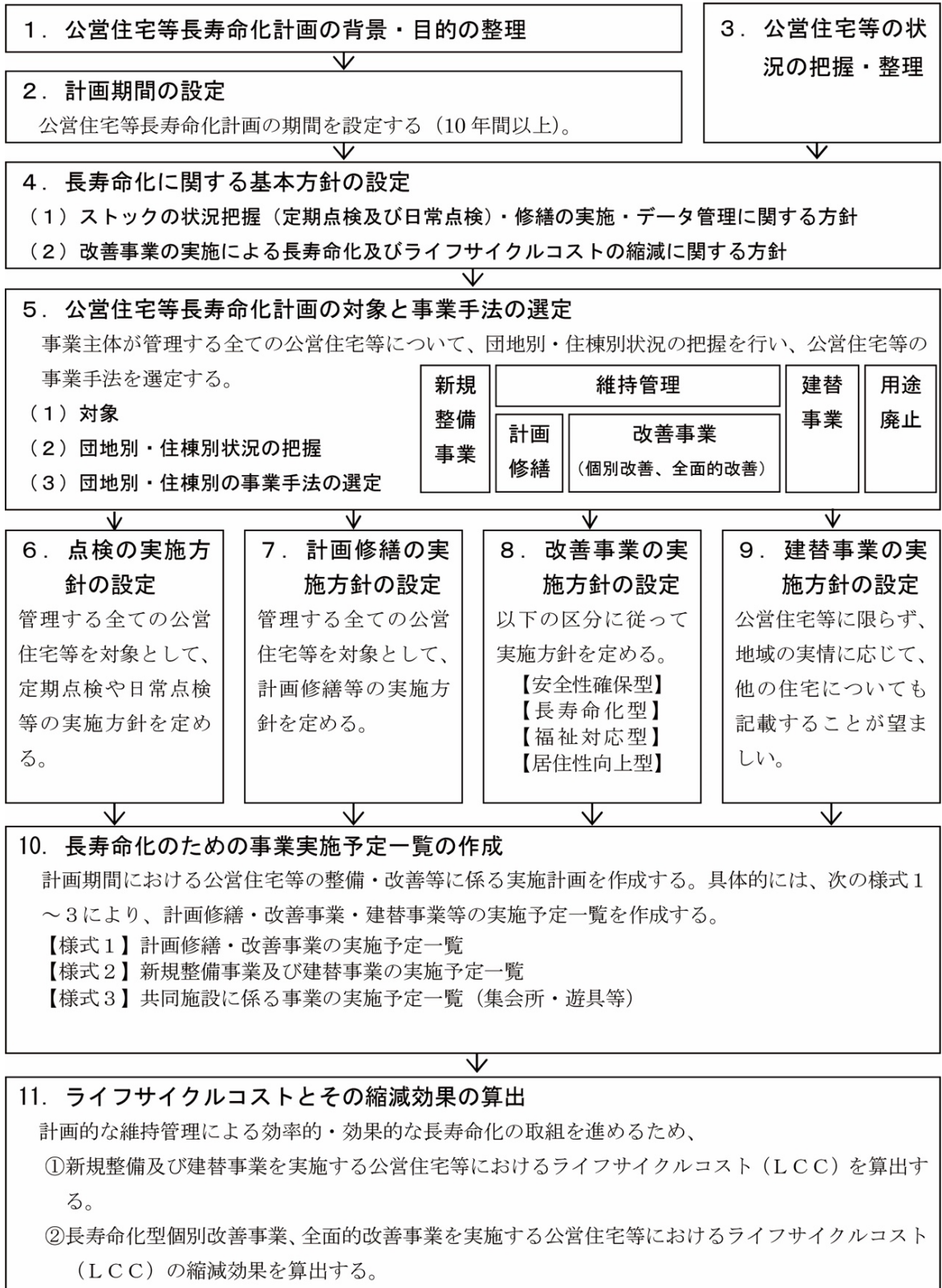
基本目標2：全世代参加の地域共生力アップ

基本目標3：暮らしの安全・安心力アップ

基本目標4：まちの魅力と活力アップ

基本目標5：住民直結の行政力アップ

【 公営住宅等長寿命化計画の概要 】



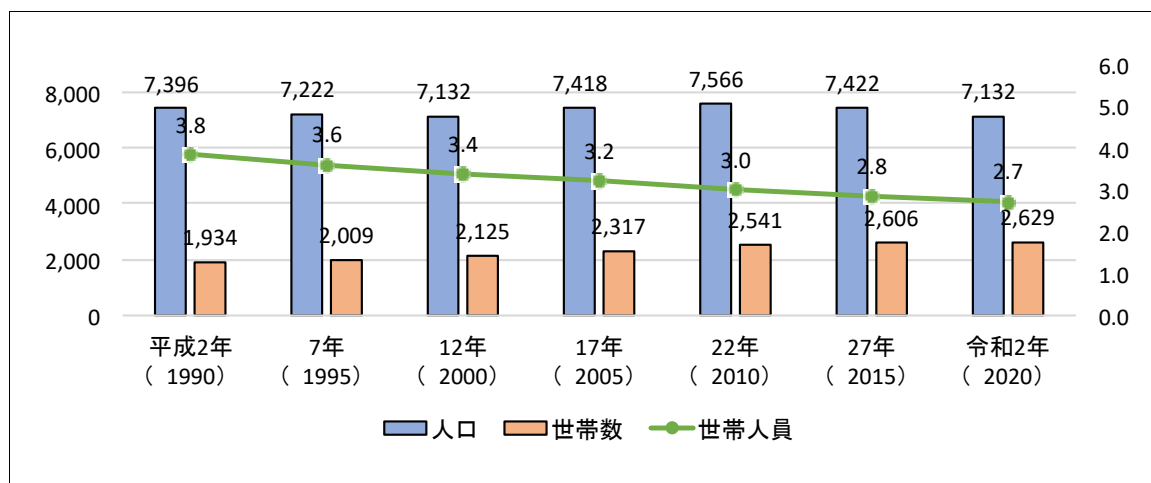
資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）

I-3 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。

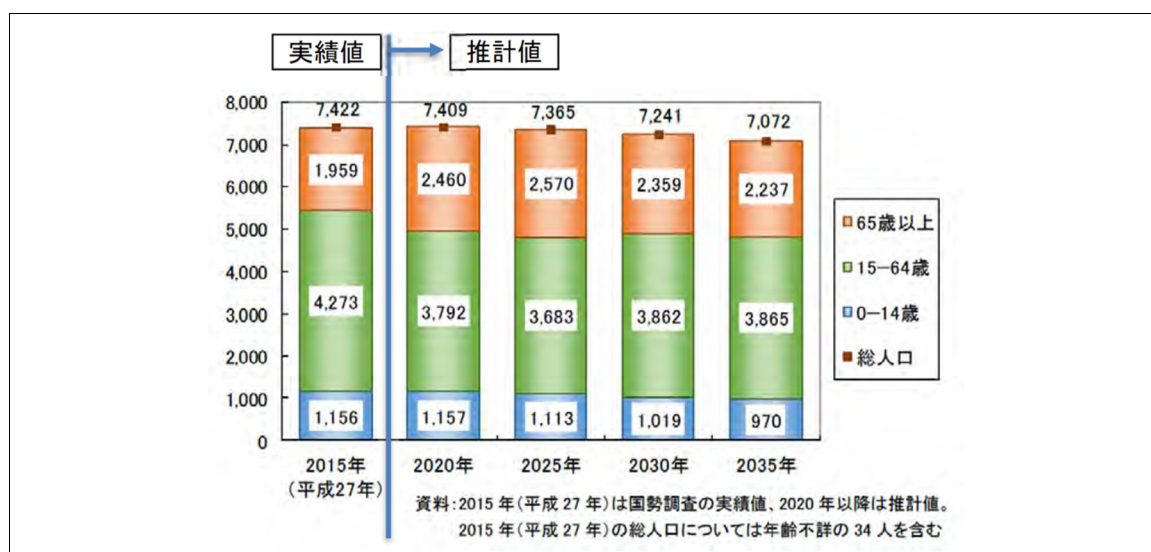


資料：国勢調査

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

Ⅱ 将来管理戸数について

Ⅱ-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・利用現況等をもとに設定します。

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（公営住宅）および譲渡の見通し等（改良住宅）の検討

- ・公営住宅については、国が公表す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、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。

Ⅱ-2 公営住宅の将来管理戸数について

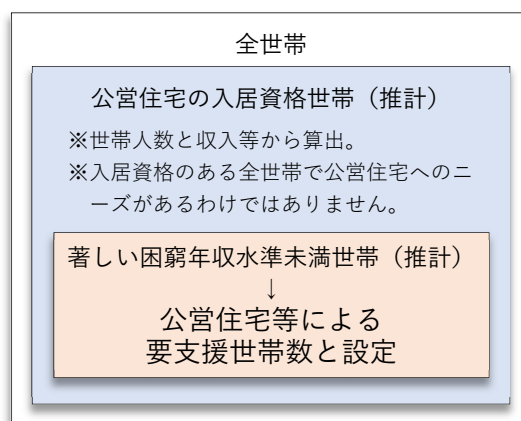
(1) 需要推計戸数

ア 推計方法

公営住宅の需要推計は、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ます。

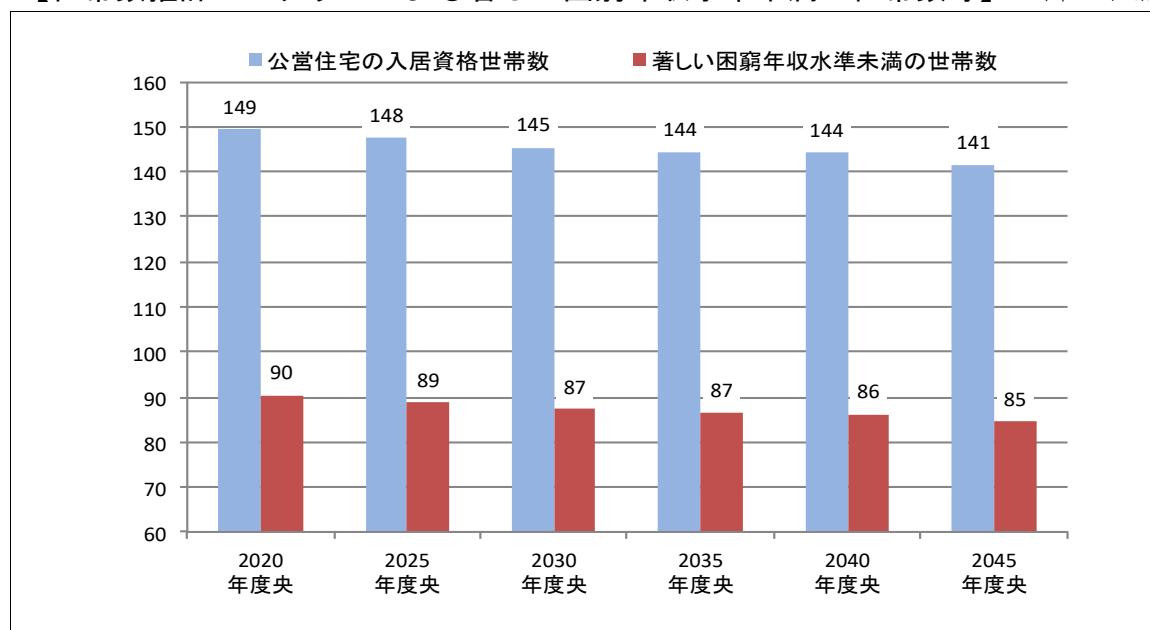


イ 推計結果

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



算定：世帯数推計プログラム

(2) 将来管理戸数

ア 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達の世帯数（90 世帯）を満たしています。また、著しい困窮年収水準未達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。

イ 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・利用現況等を考慮し、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達の世帯数：86 世帯（戸）」を将来管理戸数とします。

ウ 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。計画期間 A 内に実現・事業化を目指す「中期」と、計画期間 B 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、計画期間 B に向けて計画期間 A 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 】

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">○中期的な将来管理戸数：100 戸程度
計画期間 A 内の実現・事業化を目指す○長期的な将来管理戸数：86 戸
計画期間 B に向けて検討する |
|--|

II-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

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。

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ります。

【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(1987)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

Ⅲ 事業手法の選定について

Ⅲ-1 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。

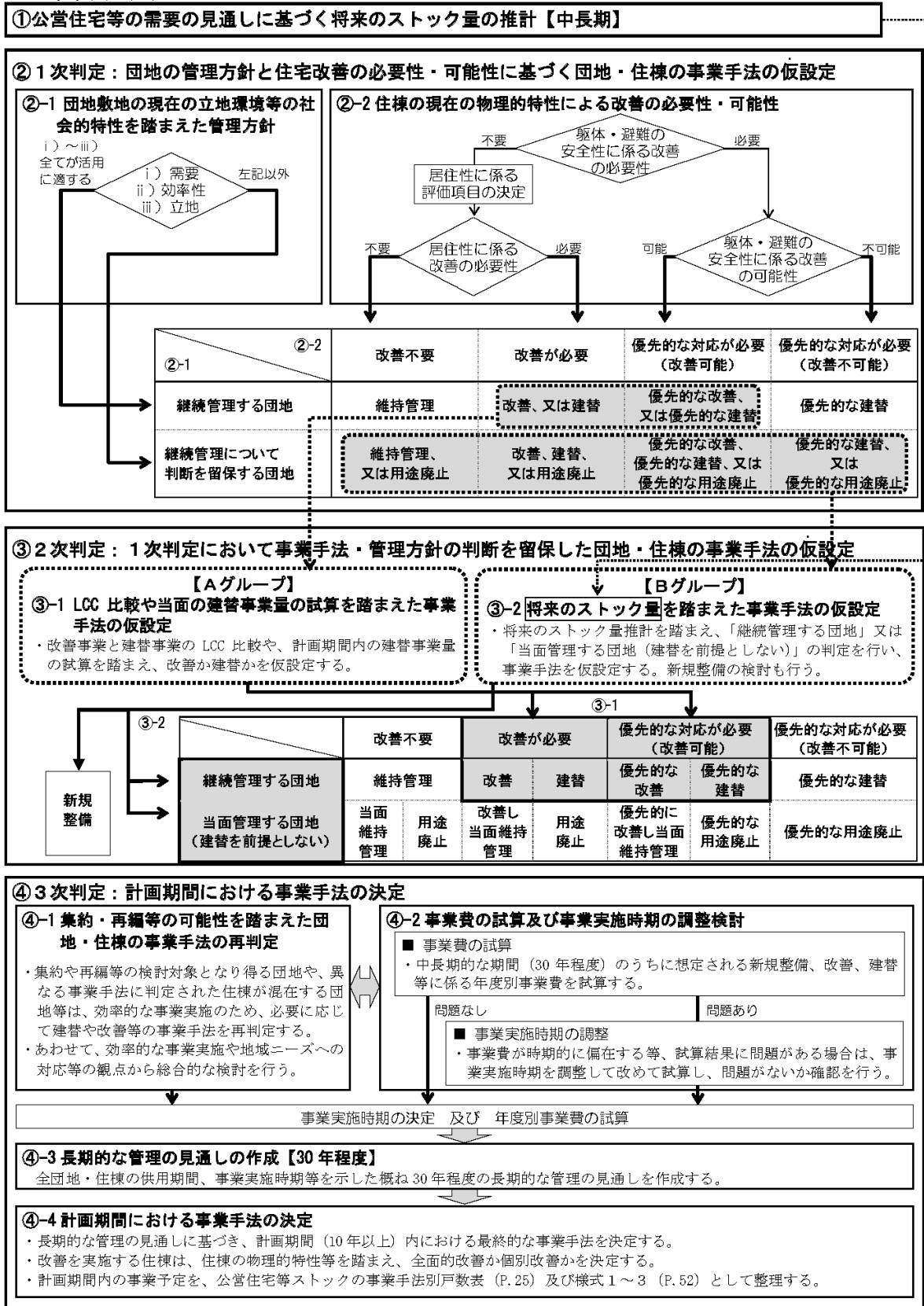
【 事業手法の分類 】

事業手法	基本的な考え方
建 替	<ul style="list-style-type: none"> ○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。 ○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。 ○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"> ・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 ・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
用途廃止	<ul style="list-style-type: none"> ○法定耐用年限を経過し、将来にわたり団地を継続管理することが不相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。 ○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"> ・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 ・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
改 善	<ul style="list-style-type: none"> ○事業手法の選定フローを踏まえ、必要な改善を行います。 ○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。 <ul style="list-style-type: none"> ・長寿命化 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 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 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 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 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"> ○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。

(2) 事業手法選定の流れ

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）

(3) 事業手法の選定

ア 事業手法選定フローに基づく判定結果

団地（住棟）別の事業手法の選定フローに基づく判定結果は以下のとおりです。

【 事業手法の選定フローに基づく判定 】

区分	団地番号	団地名	1次判定 ① 社会的 特性	1次判定 ② 住棟の 物理的 特性	1次判定	B グループ 事業手法 仮設定	2次判定	3次判定
公営住宅	1	ジョイ・椿原	継続管理	改善不要	維持管理		維持管理	維持管理
	2	レイクサイド・花園	継続管理	改善不要	維持管理		維持管理	維持管理
	3	上枝団地	継続管理	改善不要	維持管理		維持管理	維持管理
	4	佃団地	判断留保	優先対応 改善不可	Bグループ	当面管理 建替しない	優先的な 用途廃止	更新・用途廃止 (当面維持管理)
	5	大溝団地	継続管理	優先対応 改善不可	優先的な 建替		優先的な 建替	建替 (当面維持管理)
				優先対応 改善不可	優先的な 建替		優先的な 建替	建替 (当面維持管理)
	6	宮ノ西団地	継続管理	優先対応 改善不可	優先的な 建替		優先的な 建替	建替 (当面維持管理)
				優先対応 改善不可	優先的な 建替		優先的な 建替	建替 (当面維持管理)
				優先対応 改善不可	優先的な 建替		優先的な 建替	建替 (当面維持管理)
改良住宅	1	高野瀬団地	判断留保	優先対応 改善不可	B グループ	当面管理 建替しない	優先的な 用途廃止	用途廃止 (当面維持管理)
				優先対応 改善不可	B グループ	当面管理 建替しない	優先的な 用途廃止	用途廃止 (当面維持管理)
				優先対応 改善不可	B グループ	当面管理 建替しない	優先的な 用途廃止	用途廃止 (当面維持管理)
				優先対応 改善不可	B グループ	当面管理 建替しない	優先的な 用途廃止	用途廃止 (当面維持管理)
	2	長池団地	判断留保	優先対応 改善不可	B グループ	当面管理 建替しない	優先的な 用途廃止	用途廃止 (当面維持管理)
				優先対応 改善不可	B グループ	当面管理 建替しない	優先的な 用途廃止	用途廃止 (当面維持管理)
				優先対応 改善不可	B グループ	当面管理 建替しない	優先的な 用途廃止	用途廃止 (当面維持管理)
				優先対応 改善不可	B グループ	当面管理 建替しない	優先的な 用途廃止	用途廃止 (当面維持管理)
	3	向台団地	判断留保	優先対応 改善不可	B グループ	当面管理 建替しない	優先的な 用途廃止	用途廃止 (当面維持管理)
				優先対応 改善不可	B グループ	当面管理 建替しない	優先的な 用途廃止	用途廃止 (当面維持管理)
	4	大町団地	判断留保	改善不要	B グループ	当面管理 建替しない	優先的な 用途廃止	用途廃止 (当面維持管理)
				改善不要	B グループ	当面管理 建替しない	優先的な 用途廃止	用途廃止 (当面維持管理)
				改善不要	B グループ	当面管理 建替しない	優先的な 用途廃止	用途廃止 (当面維持管理)
5	三ツ池団地	判断留保	改善不要	B グループ	当面管理 建替しない	優先的な 用途廃止	用途廃止 (当面維持管理)	
			改善不要	B グループ	当面管理 建替しない	優先的な 用途廃止	用途廃止 (当面維持管理)	

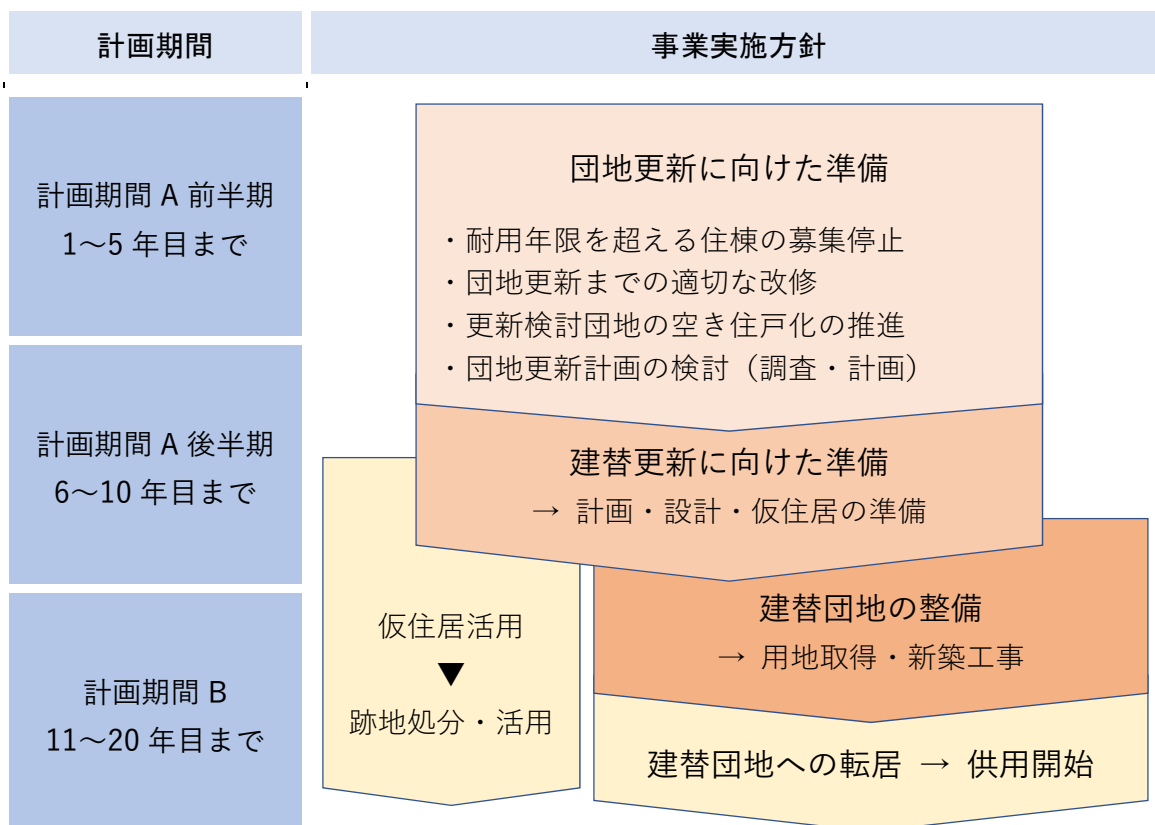
【 維持管理の区分と判定結果 】

区 分	判定結果
<p>継続管理団地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業手法：維持管理 ・ 3 団地・60 戸 （ジョイ・椿原、レイクサイド・花園、上枝団地） <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">    </div>
<p>更新検討団地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業手法：建替（当面維持管理）・用途廃止（当面維持管理） ・ 公営住宅：3 団地・64 戸 （佃団地、大溝団地、宮ノ西団地） <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">    </div>
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業手法：用途廃止（当面維持管理）…<譲渡を推進> ・ 改良住宅：5 団地・119 戸 （高野瀬団地、長池団地、向台団地、大町団地、三ツ池団地） <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">    </div>

Ⅲ-2 事業実施方針について

団地別の事業手法の選定結果に基づき、団地更新に向けた基本フローを定め、中長期を見据えた計画的な事業・維持管理の推進を図ります。

【 団地更新の基本フロー 】



Ⅳ 維持管理方針について

Ⅳ-1 公営住宅の維持管理について

(1) 維持管理方針

ア 継続管理団地（3団地・60戸）について

建設から20年近くが経過した継続管理団地においては、予防保全的修繕および各団地の現況から必要な修繕等について、長寿命化や居住性への対応をはじめ、特に脱炭素社会への対応や入居者の高齢化に伴う福祉対応等を考慮した適切な維持管理を、町財政の執行バランス等を踏まえ計画的に実施します。

イ 更新検討団地（3団地・64戸）について

計画期間Bにおいて建替または用途廃止とする更新検討団地は、目標供用期間を設定した上で計画期間A前半期において、劣化現況調査と必要な改修を速やかに行い団地更新までの適正な維持管理を実施します。

更新検討団地は、一部ですでに法定耐用年限を超えており、計画期間B前半期に目標供用期間に達する事から、円滑な団地更新の推進に必要な調査・計画・設計の実施と町財政負担の平準化等を考慮した団地更新計画を立案します。

【 法定耐用年限と目標供用期間の考え方 】

<u><法定耐用年限></u>	
・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。	
・更新検討団地は準耐火構造のため45年（その他、木造は30年、鉄筋コンクリートなどの耐火構造は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。	
<u><目標供用期間></u>	
○過去に長寿命化の修繕等を実施済みの住棟	
・計画期間A前半期に劣化現況を調査の上、必要な改修を行い、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	
・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。	

【 事業手法と計画期間別管理方針 】

団地	事業手法	(期間A)	期末	(期間B)	期末	(期間C)	期末
		1～10年	戸数	11～20年	戸数	21～30年	戸数
ジョイ・椿原	維持管理	修繕	20	維持管理	20	修繕	20
レイクサイド・花園	維持管理	修繕	20	維持管理	20	修繕	20
上枝団地	維持管理	修繕	20	維持管理	20	修繕	20
佃団地	用途廃止（当面維持管理）	維持管理	15	用途廃止	0	-	
大溝団地	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	建替（当面維持管理）	維持管理	24				
	公営住宅 計		124→100		100→86		86

※当面維持管理団地では、入居状況を考慮しつつ、計画期間A内に24戸を空き住戸化し、管理戸数100戸を目指します。

(2) 維持管理計画

当面実施する維持管理の概要は以下のとおりです。

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

計画期間 B 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、以下の調査・修繕等により当面維持管理を行います。

<計画期間 A 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
- 法定耐用年限を超える住棟については、入居制限（募集停止）を実施

<計画期間 A 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 維持管理において、共通して配慮する事項

- 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

エ 維持管理計画における重点事項

当面実施する維持管理における重点事項は以下のとおりです。

【 A 供給目標戸数について 】

A-1 町政策と連携・連動した施設規模等による維持管理

公営住宅等は、豊郷町が所有・管理する公共施設の中でも大きな割合を占め、今後その更新と維持管理が財政に大きく関係するため、豊郷町の「公共施設等総合管理計画」によるマネジメント方針等の町政策と連携・連動し、適切な施設規模による維持管理および団地更新の実施、管理戸数の適正化を図ります。

A-2 将来管理戸数の定期的な適正化検証

将来管理戸数は、住宅確保要配慮者への賃貸住宅供給施策として、著しい困窮年収水準未達の世帯数により設定しています。他方、豊郷町では、公営住宅の直接供給のみならず、国・県等による幅広い住宅政策の活用・連携のほか、生活保護による住宅扶助等の福祉施策等、様々な制度・施策を実施しています。

今後、社会情勢の変化等に伴い、住宅セーフティネットとして公営住宅が担うべき役割についても変化していくと考えられることから、社会的ニーズや入居希望者数等の動向、関連施策との連携状況等を定期的に調査・検証し、将来管理戸数の適正化（中間見直し等）を図ります。

A-3 将来管理戸数を見据えた適切な入居管理

現管理戸数（124戸）から中期的（100戸）・長期的（86戸）将来管理戸数に向け管理戸数を調整するため、更新検討団地では、法定耐用年限を超える住棟の入居制限（募集停止）を実施し、計画期間 A において 24戸の空き住戸化を目指します。

A-4 継続管理団地の空き住戸の事業移転住戸としての活用

計画期間 B において建替または用途廃止となる更新検討団地の空き住戸化を推進するため、継続管理団地の空き住戸については、入居希望状況の推移や他の団地の空き住戸の状況等を考慮しつつ、更新検討団地の現入居者の本移転または仮移転用の事業移転住戸として活用します。

A-5 移転先住宅確保に向けた「家賃補助方式」等の検討

団地更新に伴い必要となる仮住居を確保するため、短期間（1・2年程度）の住戸確保に効果的な「家賃補助方式」の活用を検討します。

また、募集戸数の調整に伴う入居希望者の時限的なフォローおよび集約更新等による管理戸数の大幅減少時の時限的なフォローを目的に同方式の活用を検討します。

【 B 団地更新に向けて 】

B-1 更新検討団地の居住者意向調査・合意形成

更新検討団地の入居者は、計画期間 B 前半期までに本移転または仮移転が必要となることから、団地更新にあたっては入居者との移転に関する合意形成が重要であり、入居世帯の実態や意向を踏まえ、適切な更新計画に基づく協議調整が必要となります。

そのため、更新計画の検討にあたっては、随時、更新検討団地入居者への説明会を開催するとともに、移転意向等を把握する調査等を段階的に実施します。

参考：入居者意向等調査で把握する内容のイメージ

- ・移転に伴う不安や困りごと ……環境移行（生活圏・ご近所関係等）や転居手続きの不安等
- ・移転先の希望（新築団地または既存団地） ……移転先の居住環境、家賃等との関係等

B-2 建替更新に向けた計画検討の推進

更新検討団地は計画期間 B 前半期に目標供用期間に達することから、それまでの事業化が必須となります。

そのため、計画期間 A において、団地更新に向けた事業計画を定め、町の財政負担の平準化を考慮した予算化検討等を行います。

B-3 魅力あるまちづくりにつなげる多様な住宅ストックの供給

社会的課題とされる少子化・高齢化や生活スタイルの変化に伴い、公営住宅においてもご近所のつながりの希薄化が懸念されます。

そのため、団地更新にあたっては、高齢者やひとり親世帯、若者等の入居を想定した規模の小さいワンルームタイプの住宅等、ニーズに応じた複数の住戸タイプによる型別供給を行い、多様なコミュニティミックスにより世帯や世代間のつながりづくりを図り、魅力あるまちづくりの実現を目指します。

B-4 民間活力の導入検討

維持管理・建替更新の実施にあたっては、町の財政状況等を鑑み、事業の効果的な実施および財政負担の軽減といった多角的な視点から民間活力の導入について検討し、適切な事業スキームの構築を目指します。

【 C 社会課題等への対応について 】

C-1 維持管理・建替更新における環境配慮

社会的課題として求められるゼロエミッション社会の実現に向けて、公営住宅の維持管理・建替更新における機能・材料・工法等の計画・選定において、脱炭素化等の環境に配慮した取り組みを実施します。

C-2 総合計画の推進・地域ニーズ等への対応

第5次豊郷町総合計画の5つの基本目標「子育て環境の強み」「全世代参加の地域共生力」「暮らしの安全・安心力」「まちの魅力と活力」「住民直結の行政力」によるまちづくりの推進および高齢化対策等の地域ニーズ・社会課題に対応するため、公営住宅の維持管理・建替更新にあたり、必要に応じて関係課との協働・連携により取り組みの検討・推進にあたります。

【 D 入居基準等について】

D-1 収入超過者・高額所得者への対応

収入超過者や高額所得者に対しては、町営住宅の役割を踏まえ、退去を促す等の適正な入居管理に取り組みます。特に高額所得者に対しては、他の住宅への入居斡旋を行うとともに、法的措置を視野に入れた明け渡し指導を行います。

- | |
|---|
| <p>○収入超過者：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。</p> <p>○高額所得者：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。</p> |
|---|

D-2 同居承認・入居承継基準の運用・緩和検討に向けた現況整理

今後も継続して進行すると考えられる高齢世帯化等の社会課題に対応するため、将来の介護等を見据えた同居承認基準等の運用規定の見直しや緩和の検討に向け、定期的な面談（家賃通知時等）を通し、生活現況等の情報整理を行います。

IV-2 改良住宅の維持管理について

(1) 維持管理方針

ア 検討課題等

(ア) 譲渡困難住戸（世帯）

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

(イ) 法定耐用年限を超える団地

改良住宅は、耐用年限を経過する団地が多く（計画期間A前半期に法定耐用年限を超える改良住宅：全体184戸のうち166戸）ありますが、譲渡を前提とすることから、老朽化の状況を見据えた適切な維持管理・修繕等の計画的な実施が困難な状況にあり、安全性等を考慮した小規模な修繕を随時実施している状況にあります。

また、空き（返還）住戸については、衛生環境を維持するため換気や除草等を随時実施しているものの、空き住戸活用に必要となる十分な安全性・機能性の確保は困難であり、幅広い空き住戸の活用ができない状況にあります。

(ウ) 入居住戸、譲渡住戸、返還住戸が混在する団地

184戸のうち、65戸を譲渡し22戸の空き（返還）住戸が混在している状況にあります。高齢化や独居世帯が増加する現況において、豊郷町のまちづくり理念のひとつ「安心なまち」の実現に向けた地域のつながりづくり等、政策連携によるまちづくりの推進が必要な状況にあります。

イ 維持管理方針

譲渡を推進する改良住宅については、譲渡に至るまでの適切な維持管理を実施するほか、法定耐用年限を経過する団地の適切な管理を実施するとともに、譲渡等基本方針の再検証を行います。また、入居住戸、譲渡住戸、返還住戸が混在する団地の現況を踏まえた取り組みを推進します。

(2) 維持管理計画

① 改良住宅の譲渡の推進

すべての改良住宅について、基本方針に基づき譲渡対象者への協議・調整を行い、譲渡の推進を図ります。

② 適切な維持管理の推進

譲渡を推進する住戸について、譲渡までの期間は日常点検に基づく修繕等の維持管理を適切に実施します。返還のあった改良住宅については、安全・衛生管理上必要な維持管理を適切に実施します。また、譲渡・返還等の状況に応じて、維持管理計画の再検討を行います。

③ 入居者現況等調査の実施

譲渡推進にあたっての基礎調査として、入居者の譲渡意向をはじめ、公営住宅への転居意向および譲渡困難要因にかかる現況把握等の調査を実施し、必要に応じて公営住宅の管理戸数の見直し検討等を行います。

参考：公営住宅への転居の検討

- ・譲渡が困難な世帯において、適切な居住環境の確保のため、公営住宅への入居が適切な世帯がある場合には、公営住宅への転居制度の導入を検討
- ・公営住宅は、計画期間 B に実施予定の建替更新により管理戸数を適正化する計画となっているため、改良住宅からの転居を実施する場合には、公営住宅建替実施計画に先立ち、制度化および必要戸数等の速やかな検討が必要

④ 譲渡等基本方針の再検証

計画期間 A 前半期において、改良住宅 184 戸のうち 166 戸が法定耐用年限を超えることから、譲渡対象物件としての適正を考慮し、譲渡・返還等の状況に応じた維持管理計画の再検討（上記②）および入居者現況等調査（上記③）を踏まえ、すべての改良住宅を譲渡する基本方針の再検証を行います。

参考：譲渡方針検証事項

- ・譲渡対象者等譲渡条件の検証
- ・譲渡に代わる改良住宅の維持管理・活用・処分等、基本方針の見直し検証
- ・空き住戸・未利用地について、関係課と連携・協働した社会課題等に対応する活用策等検証
- ・返還住戸の解体撤去を含む跡地活用事業への民間活力の導入検討

⑤ まちづくり活動の推進

入居住戸、譲渡住戸、返還住戸が混在する団地の現況を踏まえ、まちをつなぎ、まちの将来像を共有し、安心なまちづくりを推進します。

参考：まちづくり概要

- ・地域・行政が連携したまちづくりの推進
- ・入居者意向調査等を踏まえた、今後の譲渡方針の検討、返還住戸（敷地）の活用等をはじめとしたまちづくりの将来像の検討とまちづくりの推進

IV-3 維持管理計画の実施時期等

公営住宅および改良住宅の維持管理計画について、各事項の内容・重要性等を考慮し、4つに区分した計画期間別の実施時期を定めます。

事業の概要		現状	速やかに	期間 A 前半期	期間 A 後半期	期間 B
公営 A 供給目標戸数について						
A-1	町政策と連携・連動した施設規模等による維持管理	進行中	---	<継続>	<継続>	<継続>
A-2	将来管理戸数の定期的な適正化検証	---	---	---	適正化検証	---
A-3	将来管理戸数を見据えた適切な入居管理	---	方針検討	実施	実施	---
A-4	継続管理団地の空き住戸の事業移転住戸としての活用	---	方針検討	実施	実施	---
A-5	移転先住宅確保に向けた「家賃補助方式」等の検討	---	基礎調査・制度化検討	実施	実施	実施
公営 B 団地更新に向けて						
B-1	更新検討団地の居住者意向調査・合意形成	---	移転支援計画検討	移転意向基礎調査	計画検討・希望調査	移転支援・合意形成
B-2	建替更新に向けた計画検討の推進	---	---	基本方針検討	計画検討	事業化
B-3	魅力あるまちづくりにつながる多様な住宅ストックの供給	---	---	---	計画立案	事業化
B-4	民間活力の導入検討	---	---	方針検討	計画検討	事業化
公営 C 社会課題等への対応について						
C-1	維持管理・建替更新における環境配慮	進行中	新施策検討	実施	実施	実施
C-2	総合計画の推進・地域ニーズ等への対応	進行中	---	<継続>	<継続>	<継続>
公営 D 入居基準等について						
D-1	収入超過者・高額所得者への対応	進行中	方針検討	実施	再検証	実施
D-2	同居承認・入居承継基準の運用・緩和検討に向けた現況整理	進行中	---	見直し検討	実施	実施
改良住宅について						
改①	改良住宅の譲渡の推進	進行中	実施	見直し検討	---	---
改②	適切な維持管理の推進	進行中	---	実施(計画再検討)	実施(計画再検討)	---
改③	入居者現況等調査の実施	---	基礎検討実施	実施	(継続)	---
改④	譲渡等基本方針の再検証	---	基礎検討	再検証実施	関連計画等調整	---
改⑤	まちづくり活動の推進	---	方針検討	実施	実施	実施