

# 愛川町町営住宅ストック総合活用計画

平成18年3月

愛 川 町

# 愛川町町営住宅ストック総合活用計画 目次

## 第1章 基本事項

1	計画策定の目的	1
2	計画の位置づけ	1
3	計画の期間	2
4	ストック活用の手法	3

## 第2章 公営住宅ストックの概要

1	町営住宅の概要	5
2	異なる事業主体の公営住宅の概要	12
3	従来 of 取組み	12

## 第3章 町内における公営住宅の需要と役割

1	公営住宅の需要	13
2	公営住宅の課題と役割	16

## 第4章 ストック活用の基本目標

1	基本理念・目標	18
2	目標戸数	19
3	整備水準の目標	21

## 第5章 活用手法の選定

1	手法の選定フロー	22
2	活用手法の選定基準	23
3	活用手法の選定結果	24
4	ストック活用計画	26

## 第6章 計画の実現に向けて

1	管理・維持保全の方針	28
2	居住者との合意形成の方針	29
3	他の事業主体等との連携方針	30

# 第1章 基本事項

## 1 計画策定の目的

近年の公的賃貸住宅をとりまく社会情勢は、核家族化や少子・高齢化の進展、ライフスタイルの多様化などにより大きく変化してきており、建替や改善により高齢者、障害者等に配慮した生活しやすい居住機能の充実が急務となっています。

本町の町営住宅は、昭和26年に制定された公営住宅制度のもと、住宅に困窮する低所得者を対象に建設し、現在は8団地206戸を管理しています。

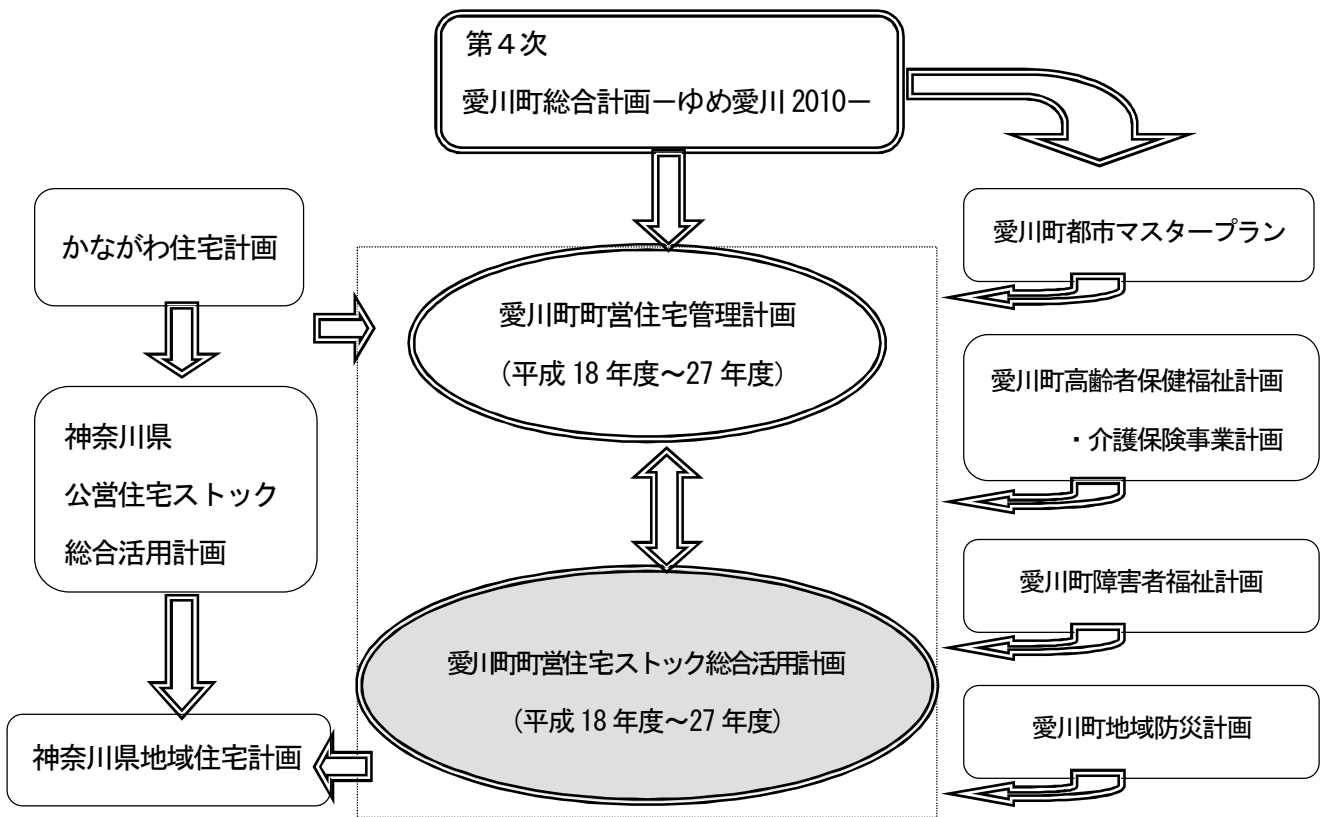
しかし、町営住宅ストックの約6割が昭和26年から昭和54年にかけて建設した木造及び準耐火構造の住宅であり、これらのストックが建替や改善の時期を迎え、建替等の事業に取り組んでいるところです。

このような状況を踏まえ、公営住宅の現状を把握・整理した上で、建替や改善の方向性を選択して、町営住宅ストックを総合的に活用するための計画を策定するものです。

## 2 計画の位置づけ

本計画は、町の総合計画である『第4次愛川町総合計画―ゆめ愛川2010―』の個別計画として位置づけ、別に策定する町営住宅管理計画に基づく町営住宅の整備を進めるため、地域実情に応じた町営住宅ストックの総合活用を適切な手法選択のもとに行うものです。

## 愛川町町営住宅ストック総合活用計画の位置づけ



### 3 計画の期間

計画の期間は、平成18年度（2006年）から平成27年度（2015年）までの10年とします。

計画期間の平成18年度から平成22年度を前期、平成23年度から平成27年度を後期としますが、事業の進捗状況や社会経済情勢の変化に応じ、適宜計画を見直すこととします。

## 4 ストック活用手法

ストック活用のための手法としては、建替、全面的改善、個別改善、維持保全、用途廃止の5つに分類し、その中から適切な手法を選択します。

### (1) 建替

町営住宅を除去し、その土地の全部又は一部に新たに町営住宅を建設するもの。

### (2) 全面的改善

下記の事項を全て含み、住戸については、躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行うもの。

- ア 住戸改善（居住性向上、高齢者対応）
- イ 共用部分改善（高齢者対応、安全性確保）
- ウ 屋外・外構部分（高齢者対応）

### (3) 個別改善

町営住宅の質を向上させるために行う次の改善。

- ア 規模増改善（2戸を1戸に改築することや居室等の住戸を増築すること）
- イ 住戸改善
  - (ア) 居住性向上（設備改修等）
  - (イ) 高齢者対応（間取り変更、段差解消、高齢者対応建具の設置、手摺の設置、断熱性の向上、情報化の対応等）
  - (ウ) 安全性確保（避難経路の確保、不燃化等）
- ウ 共用部分改善
  - (ア) 居住性向上（設備改修等）
  - (イ) 高齢者対応（段差解消、断熱性の向上、情報化の対応等）
  - (ウ) 安全性確保（耐震性改善、外壁落下防止の改修、防火区画、避難設備の設置等）
  - (エ) 住環境向上（景観の向上等）

## エ 屋外・外構改善

- (ア) 住居性向上（設備改修等）
- (イ) 高齢者対応（段差解消、幅員確保、情報化の対応等）
- (ウ) 安全性確保（避難経路確保、不燃化等）
- (エ) 住環境向上（共同施設改善、景観の向上等）

## オ 駐車場整備

### (4) 維持保全

町営住宅の効用を維持するために行う維持保守点検、経常修繕（経常的に必要となる小規模な修繕）、計画修繕（計画的に実施すべき大規模な修繕）等、それぞれの標準管理期間は以下に示すとおりとします。

#### ◎ 標準管理期間

手 法		標準管理期間
建 替	耐火構造	35年～70年
	準耐火構造	22.5年～45年
	木 造	15年～30年
全面的改善		概ね30年以上
個別改善		概ね10年以上

注) 将来において建替を計画するものは、この限りではありません。

### (5) 用途廃止

町営住宅の用途を廃止し、除去を行うもの。

## 第2章 公営住宅ストックの概要

### 1 町営住宅の概要

#### (1) 町営住宅の変遷

本町では、町営住宅を昭和26年度から三増・中津地区に供給し始め、昭和31年度には半原・田代地区に建設をし、当時の住宅の量的不足を補う役割を担ってきました。昭和40年代に入り、高度経済成長期を迎え、本町進出企業に通勤する従業員の住宅需要に応えるため町営住宅の建設を進め、昭和50年代後半に195戸となりました。

その後、昭和63年度に三増住宅の建替事業に着手し、次に川北住宅を平成5年度、最近では平成12年度及び平成16年度に田代住宅の建替を行いました。平成17年4月現在では、8団地206戸を管理しています。

◎ 町営住宅一覧表

(平成 17 年 4 月 1 日現在)

No.	住宅名	建設年度	構造規模	敷地面積 (㎡)	床面積 (㎡)	建設戸数	管理戸数	摘要
1	川北住宅	平成5年度	中層耐火3階建	1,741.75	一般 82.54	(13)	13	平成5年建替済
					身障 71.14			
					単身 53.56			
2	原臼住宅	昭和37年度	木造平家建	3,141.0	31.00	17	14	3戸用途廃止済
3	田代住宅	平成12年度	低層耐火2階建	3,743.03	一般 91.82	(12)	12	平成12年度建替済
					身障 80.23			
					高齢 80.23			
		平成16年度	低層耐火2階建		一般 94.53	(16)	16	平成16年度建替済
					82.94			
身障 82.87								
高齢 82.94								
4	平山住宅	昭和41年度	木造平家建	2,912.35	31.00	20	17	3戸用途廃止済
5	三増住宅	昭和63年度	中層耐火3階建	3,532.56	71.03	(18)	18	昭和63年度建替済
		平成2年度			73.57	(9)	9	平成2年度建替済
6	松台住宅	昭和39年度	準耐火平家建	1,659.05	31.00	10	10	
7	桜台住宅	昭和44年度	準耐火2階建	3,292.54	42.70	10	10	平成11年度屋根防水補修工事済
		昭和46年度	準耐火2階建		42.70	22	22	
		昭和44年度	準耐火2階建		39.50	10	10	
8	諏訪住宅	昭和52年度	準耐火2階建	6,170.74	58.00	18	18	平成12年度外壁塗装(全棟)・屋根防水(W1~5、E3~5)改修工事済
		昭和54年度	準耐火2階建		61.40	12	12	
		昭和59年度	中層耐火3階建		74.69	12	12	
		昭和52年度	準耐火2階建		54.70	5	5	
		昭和54年度	準耐火2階建		55.40	2	2	
		昭和59年度	中層耐火3階建		66.10	6	6	
建設戸数・管理戸数						212	206	

※ 建設数は建設当初の累計戸数。管理戸数はH17年4月1日現在の戸数。

※ 床面積について、共用部のある住宅は共用部を等分し加算してあります。

(2) 管理戸数

ア 事業手法・構造・建築年別戸数、棟数

本町の町営住宅は、直接建設型のストックが全てであり昭和59年度までに従来の建設事業を終了させました。その後、耐用年数の経過に伴う住宅の解体と並行し、昭和63年度以降からは3団地の住宅の建替を行っています。

今後は、残された木造平家建及び準耐火構造平家建の3団地の建替や用途廃止を検討します。なお、現在構造別では木造・準耐火構造が約6割、中・低層耐火構造が約4割のストックとなっています。



◎ 事業手法別建築年代別戸数

(平成17年4月1日現在)

	S45年度以前	S46～50年度	S51～55年度	S56～60年度	S61～H2年度	H3年度以降	合計
町営住宅(直接)	143	22	37	18	27	41	288
用途廃止等	(5)	(-)	(17)	(3)	(16)	(41)	(82)
合計	138	22	20	15	11	0	206
ストック戸数	138	160	180	195	206	206	206

※ ( ) 内数値は減失戸数(用途廃止等)

◎ 構造別建築年代別戸数

(平成17年4月1日現在)

	S45年度以前	S46～50年度	S51～55年度	S56～60年度	S61～H2年度	H3年度以降	合計
木造	113 (5)	- (-)	- (17)	- (3)	- (16)	- (41)	113 (82)
準耐火構造	30	22	37	-	-	-	89
中低層耐火構造	-	-	-	18	27	41	86
合計	143 (5)	22 (-)	37 (17)	18 (3)	27 (16)	41 (41)	288 (82)
ストック戸数	138	160	180	195	206	206	206

※ ( ) 内数値は減失戸数(用途廃止等)

◎ 構造別建築年代別棟数

(平成17年4月1日現在)

	S45年度以前	S46～50年度	S51～55年度	S56～60年度	S61～H2年度	H3年度以降	合計
木造	31	-	-	-	-	-	31
準耐火構造	6	5	8	-	-	-	19
中低層耐火構造	-	-	-	2	2	3	7
合計	37	5	8	2	2	3	57

イ 地区別管理戸数

町営住宅は、現在206戸を管理しており、半原地区(27戸)、田代地区(45戸)、三増地区(27戸)、中津地区(107戸)の4つの地区にバランスよく配置されています。

ウ 特定目的住宅の戸数

管理戸数206戸のうち、一般世帯向けの住宅戸数は191戸となっています。

また、特定目的住宅として車椅子等に対応した身障者世帯向けの住宅を3戸、高齢者向けの住宅を12戸管理しています。

エ 居住水準

(7) 居住戸規模

構造別では、従来建設の木造・準耐火構造の平家住宅は2Kで30㎡程度が大半です。また、準耐火構造の2階建ては2DKで42㎡程度、3DKで58㎡となっています。

◎ 構造別住戸規模

(平成17年4月1日現在)

	30㎡未満	30～40㎡	40～50㎡	50～60㎡	60～70㎡	70㎡以上	合計
木造	—	31	—	—	—	—	31
準耐火構造	—	20	32	25	12	—	89
中低層耐火構造	—	2	—	34	36	14	86
合計	—	53	32	59	48	14	206

◎ 建築年代別住戸規模

(平成17年4月1日現在)

	S45年度以前	S46～50年度	S51～55年度	S56～60年度	S61～H2年度	H3年度以降	合計
30㎡未満	—	—	—	—	—	—	—
30㎡～40㎡	51	—	—	—	—	2	53
40㎡～50㎡	10	22	—	—	—	—	32
50㎡～60㎡	—	—	25	6	27	1	59
60㎡～70㎡	—	—	12	12	—	24	48
70㎡以上	—	—	—	—	—	14	14
合計	61	22	37	18	27	41	206

(イ) 最低居住水準未達世帯

町営住宅の最低居住水準未達の世帯は、9世帯で管理戸数全体の4.4%となっています。

オ 町営住宅の整備状況

(ア) 浴槽の整備戸数

町営住宅の管理戸数206戸（平成17年4月1日現在）の全てについて浴室は設置してありますが、浴槽などの持ち込みをする住宅は120戸でその内訳は、木造31戸、準耐火構造が89戸となっています。

(イ) 3箇所給湯設備の整備戸数

平成5年度以降に建替を行った住宅41戸については3箇所給湯設備が整備されていますが、その他165戸は未整備となっています。

(ウ) 高齢者対応仕様の整備戸数

平成5年度以降に建替を行った住宅41戸については、公営住宅等整備基準を満たしていますが、その他165戸では未整備となっています。

◎ 町営住宅の整備状況（まとめ）

平成17年4月1日現在

		戸数 (戸)	総管理戸数対する 構成比 (%)	
①	浴槽の整備住戸数	120	58.3	
②	3箇所給湯設備の整備住戸数	165	80.1	
③	高齢者対応仕様の 整備住戸数	未整備	165	80.1
		公営住宅等整備基準を満たしているもの	41	19.9
		段差解消・手すりのみの整備	0	0.0
④	専有面積39㎡未満住戸数	41	19.9	
①～④の全てが水準以上である住戸数（浴室有り・3箇所の給湯有り・高齢者対応仕様整備済・面積39㎡以上）		28	13.6	

※ 専有面積39㎡未満とは、標準的な世帯構成（3人世帯）の最低居住水準面積。

※ 3箇所給湯設備とは、台所、洗面所、風呂への給湯可能な設備。

## カ 居住世帯の状況

### (7) 世帯主の年齢

町営住宅入居世帯の世帯主の年齢を見ると、65歳以上の世帯が33.2%となっており、町全体での65歳以上の割合が17.8%であるのと比べ高い割合を示しており、高齢化が進行している状況が伺えます。

### ◎ 世帯主の年齢別世帯数

(全町：平成15年住宅・土地統計調査)

	町営住宅		全 町	
	世帯数	割 合	世帯数	割 合
25歳未満	1	0.5%	110	0.8%
25～34歳	20	10.2%	1,290	9.8%
35～44歳	22	11.2%	2,230	16.9%
45～54歳	36	18.4%	3,410	25.8%
55～64歳	52	26.5%	3,820	28.9%
65歳以上	65	33.2%	2,350	17.8%
合 計	196	100.0%	13,210	100.0%

※ 全町の世帯数については、世帯主の年齢が不詳の世帯を除きます。

※ 町営住宅の状況は平成17年5月1日現在とします。(以下の表についても同様)

### (4) 家族人員

町営住宅入居世帯の家族構成は、1人及び2人世帯の割合がいずれも高く、全体の64%以上を占めています。町全体での世帯構成と比較すると、少人数世帯の割合が著しく大きいことがわかります。

### ◎ 家族人員別世帯数

(全町：平成15年住宅・土地統計調査)

	町営住宅		全 町	
	世帯数	割 合	世帯数	割 合
1人	54	27.6%	1,550	11.5%
2人	73	37.3%	3,620	26.9%
3人	33	16.8%	3,060	22.7%
4人	23	11.7%	3,130	23.2%
5人	10	5.1%	1,240	9.2%
6人以上	3	1.5%	870	6.5%
合 計	196	100.0%	13,470	100.0%

※ 全町の世帯数において、世帯人員が不詳の世帯は除きます。

(ウ) 高齢者のいる世帯

高齢者のいる世帯の状況を見ると、町営住宅では高齢者のいる世帯が78世帯で39.8%となっています。町全体では、3,930世帯で29.2%であり、町営住宅入居世帯が10%以上高い状況となっています。

◎ 高齢者のいる世帯の状況（※高齢者は65歳以上とします。）

（全町：平成15年住宅・土地統計調査）

	町営住宅	全 町
高齢者のいる世帯	78 (39.8%)	3,930 (29.2%)
高齢者一般世帯	29 (14.8%)	2,510 (18.6%)
高齢者夫婦世帯	27 (13.8%)	980 (7.3%)
いずれか一方が高齢者	8 (4.1%)	330 (2.4%)
夫婦とも高齢者	19 (9.7%)	650 (4.8%)
高齢者単身世帯	22 (11.2%)	440 (3.3%)
高齢者のいない世帯	118 (60.2%)	9,550 (70.8%)
総世帯数	196 (100.0%)	13,480 (100.0%)

※高齢者一般世帯とは、高齢者夫婦世帯、高齢者単身世帯以外の世帯。

(I) 入居者の年齢構成

町営住宅入居世帯の年齢構成は、25歳未満の入居者がもっとも多く28.0%、次に多いのが65歳以上の入居者で21.3%となっています。

町全体の人口構成においては、25歳未満の人口が26.6%で、65歳以上の人口は15.2%であることから、町営住宅入居者は高齢者と若い人の割合が大きい状況となっています。

◎ 入居者の年齢構成と町全体の人口構成の比較

（全町：平成17年5月1日現在の住民基本台帳法による登録者数）

	町営住宅入居者		全 町	
	入居者	構成比	人 口	構成比
25歳未満	129	28.0%	11,045	26.6%
25～34歳	61	13.2%	5,934	14.3%
35～44歳	51	11.1%	5,157	12.4%
45～54歳	55	11.9%	6,131	14.8%
55～64歳	67	14.5%	6,956	16.7%
65歳以上	98	21.3%	6,338	15.2%
合 計	461	100.0%	41,561	100.0%

## 2 異なる事業主体の公営住宅の概要

町内にある県営住宅は平成9年度に26戸建設され、高齢者世帯向け住宅1戸、身障者世帯向け住宅1戸が整備されています。

### ◎県営住宅戸数

団地名	戸数	建築年度	構造タイプ	規模
県営住宅 中津くすのきハイツ	26戸	平成9年度	中・低層耐火	60㎡以上

※一般世帯向け住宅24戸、高齢者世帯向け住宅1戸、身障者向け住宅1戸

## 3 従来の取組み

本町における町営住宅の過去数年間の取組みは、以下のとおりです。

年度	建替事業	改善事業		
		高齢者・障害者向け改善	外部等の改善	下水道への接続
平成63年度	18戸	—	—	—
平成2年度	9戸	—	—	—
平成5年度	13戸	(3戸)	—	—
平成11年度	—	—	42戸	—
平成12年度	12戸	(6戸)	37戸	(12戸)
平成16年度	16戸	(6戸)	—	(16戸)
合計	68戸	(15戸)	79戸	(28戸)

## 第3章 町内における公営住宅の需要と役割

### 1 公営住宅の需要

#### (1) 町営住宅及び公営住宅の整備率

県営及び町営を併せた公営借家世帯数は、総世帯数に対し1.7%を占め、総借家世帯数に占める割合は7.1%です。このうち、町営住宅世帯が総世帯数に占める割合は1.5%、総借家世帯数に占める割合は6.2%となっています。

#### ◎ 公営借家世帯率（県営及び町営住宅に居住する世帯数の合計）

（平成15年住宅・土地統計調査）

	公営借家世帯	総世帯	総借家世帯	公営借家世帯率	
	a	b	c	a/b	a/c
世帯数	225	13,480	3,190	1.7%	7.1%

#### ◎ 町営住宅世帯率

（平成15年住宅・土地統計調査）

	町営住宅世帯	総世帯	総借家世帯	町営住宅世帯率	
	a	b	c	a/b	a/c
町内全域	199	13,480	3,190	1.5%	6.2%

※ 上記2つの表において、公営借家世帯・町営住宅世帯は平成15年10月1日現在の管理戸数を計上しています。

#### (2) 最低居住水準未達の状況

平成15年の住宅・土地統計調査では、総世帯数13,480世帯に対し最低居住水準未達世帯は610世帯あり、その割合は4.5%となっています。このうち350世帯が借家であり、その半数以上を民営借家が占めています。

◎ 最低居住水準未済世帯の状況

(平成 15 年住宅・土地統計調査)

	総 数	最低居住水準未済世帯の状況	
		世帯数	世帯率
世 帯 数	13,480	610	4.5%
持ち家	10,100	260	2.6%
借 家	3,190	350	11.0%
公営の借家	170	30	17.6%
公団・公社の借家	190	50	26.3%
民営借家	2,310	190	8.2%
給与住宅	520	90	17.3%

(3) 空家の状況

町営住宅の空家は、10戸で全体の4.9%であり、そのうち2戸が政策空家となっています。

◎ 空家の状況

(平成 17 年 5 月 1 日現在)

	戸数	入居世帯数	空家戸数	うち政策空家	空家率	
	a	b	c	d	c/a	c-d/a
町内全域	206	196	10	2	4.9%	3.9%

(4) 募集の状況

町営住宅の募集状況は、田代住宅建替による新規募集が平成 12 年度で 2.2 倍、平成 16 年度で 1.8 倍でした。

空家募集は以下のとおりで、応募倍率は募集戸数・募集場所等に影響されるため必ずしも均一ではありませんが、応募戸数は募集戸数を下回ることは無い状況にあります。

過去 5 箇年の平均では 6.5 倍の応募倍率となっています。

今後の町営住宅の募集については、老朽化の著しい木造住宅の居住者の移転先確保や高額所得者等の住替え促進等と並行し、建替計画に沿った空家の募集を行う必要があります。



◎ 募集状況

	新規募集			空家募集		
	募集戸数	応募戸数	応募倍率	募集戸数	応募戸数	応募倍率
平成12年度	12	26	2.2	8	46	5.8
平成13年度	—	—	—	8	59	7.4
平成14年度	—	—	—	7	47	6.7
平成15年度	—	—	—	11	69	6.3
平成16年度	16	29	1.8	—	—	—
合計	28	55	2.0	34	221	6.5

(5) 需要の見込み

最近の町営住宅への応募状況から、入居を希望する世帯は依然多く、今後も一定の需要が見込まれます。その需要に応えるよう当面は耐用年数を超過した町営住宅の建替を進めながら、居住水準の向上と高齢者に対応する設備の充実を図ります。また、狭小な住宅地については統合や廃止を行い合理化も併せて行っていきます。

## 2 公営住宅の課題と役割

町の住宅事情や公営住宅の現状と将来の需要の見通しを踏まえ、町営住宅ストックの課題と役割を整理し、これからの町の住宅政策の方向を以下のように設定します。

### ◎ ストック活用に係る課題と役割

- |                                   |
|-----------------------------------|
| (1) 老朽化の進行した木造及び準耐火構造住宅ストックへの対応   |
| (2) 急速に進行する高齢社会に対応した住環境整備         |
| (3) 建替済の耐火構造住宅の経年に伴う改善事業による対応     |
| (4) 高齢・単身・障害者世帯等の小規模世帯のバランス変化への対応 |
| (5) 地域まちづくりとの連携                   |

#### (1) 老朽化の進行した木造及び準耐火構造住宅ストックへの対応

町内には昭和30年代から40年代に供給された木造や準耐火構造住宅が老朽化した状態で残されています。これらのストックは既に耐用年数を超えたものもあり、地震や火災等の観点からも耐用年数を超えた住宅について、除去等を行い建替等の検討をする必要があります。

#### (2) 急速に進行する高齢社会に対応した住環境整備

町営住宅の入居世帯は、50歳以上の単身及び夫婦は高い割合を占めてきており、今後、更に高齢化が進行すれば、その割合は高くなることが予想されます。

このような中、本町の住宅についても、高齢者向け住宅の充足が求められており、高齢者に対応する住宅施策の検討が必要と考えられます。今後は、高齢者世帯が自立した生活を支援するためにも高齢者向けの仕様を持つ住宅整備が必要となってきます。

#### (3) 建替済の耐火構造住宅の経年に伴う改善事業による対応

既に町営住宅の建替を行い、建築後10年を経過した耐火構造住宅については、次なる改善事業が必要とされます。

そのため、時代のニーズに応じていない低い水準にある住宅を適切な手法選択のもとに、総合的に活用することが必要となります。

(4) 高齢・単身・障害者世帯等の小規模世帯のバランス変化への対応

本町における将来の公営住宅の需要は、少子高齢化の進行等に伴い小家族世帯の占める割合が高くなることが想定されます。また、高齢・単身・障害者等の世帯は、全体の7割以上を占めています。

このことから、公営住宅を必要とする世帯に対し、その世帯に適した規模の住宅を供給するとともに、世帯構成の異なる世帯どうしの交流に配慮した住宅供給が望まれます。

(5) 地域まちづくりとの連携

公営住宅は住宅に困窮する世帯の救済という住宅政策としての基本的な役割を担うとともに、限られた公有地としての敷地を活かし、周辺地域に対応する環境整備や住み慣れた地域形成など、社会的な要請に応じていく事が望まれます。

## 第4章 ストック活用の基本目標

### 1 基本理念・目標

今後、確立すべき公営住宅施策の目標としては、住宅の量ではなく、住むことの豊かさが実感できる住まいを実現するとともに、まちの活性化に結びつく施策を展開することにあります。

このような視点を基に、町営住宅ストックの活用を推進する上で、踏まえるべき施策の基本的な目標を、以下のとおり定めます。

#### ◎ ストック活用の基本方針

- |  |
|--|
| (1) 既存ストックの整備統合<br>(2) 高齢者等の居住に配慮した設備・機能の確保<br>(3) 地域のまちづくりに貢献できる住宅づくり |
|--|

#### (1) 既存ストックの整備統合

抜本的な対応が必要となっている老朽化の進行したストックや居住性が劣るストックについては、建替や住戸改善を推進し居住者の安全性や最低限の居住性を確保します。

#### (2) 高齢者等の居住に配慮した設備・機能の確保

高齢者・障害者等が安心・安全に暮らせる居住環境の整備が必要となっています。したがって、町営住宅のストック活用にあたっては、適切な整備による良質な高齢者・障害者等向け住宅の設備・機能を確保します。

#### (3) 地域のまちづくりに貢献できる住宅づくり

近年は、若年層の町外転出などにより地域の活力が失われる傾向にあることから、まち全体での活性化が望まれています。このため、まちに活力を与えることを目的とした子育てファミリー世帯や高齢者が安心して暮らせる受け皿として、町営住宅を整備し、その地域への定住化と交流の場となる住宅づくりが必要です。

また、町営住宅だけに限定しない「地域の方々が憩える広場」等の併設も検討する必要があります。そのためには、周辺の居住環境の向上を考えた住宅整備を進め地域のまちづくりに貢献できるよう配慮することが必要と考えます。

## 2 目標戸数

### (1) 活用方法

町営住宅の活用方法は、建替、全面的改善、個別改善、維持保全、用途廃止とし、その中から適切な手法を選択するものとします。なお、基本的な考え方としては、第1章第4項で記載してあります。

#### ◎ 活用手法

建替	現に存する住宅を除去し、その土地の全部又は一部に新たに住宅を建設するもの。
全面的改善	下記の事項をすべて含み、躯体以外の内装、設備等、住戸内部の全体又は大部分の改善を行うもの。 (住戸改善) ・手摺設置、浴室改修、段差解消等の高齢者対応、給湯設備設置等の居住性向上 (共用部分改善) ・安全性確保、段差解消等の高齢者対応 (屋外・外構改善) ・手摺設置、段差解消等の高齢者対応
個別改善	(規模増改善) ・住戸の増築、複数住戸の結合又は戸境の変更等 (住戸改善) ・手摺設置、浴室改修、段差解消等の高齢者対応、給湯設備設置等の居住性向上、安全性確保 (共用部分改善) ・安全性確保、居住性向上、段差解消等の高齢者対応 (屋外・外構改善) ・外壁改善、共同施設整備等の住環境向上、手摺設置、居住性向上、段差解消等の高齢者対応、安全性確保
維持保全	保守点検、修繕を行うもの。
用途廃止	町営住宅の用途を廃止し、除去を行うもの。

## (2) 標準管理期間

建替、全面的改善及び個別改善後の標準管理期間は以下のとおりとします。

### ◎ スtock活用の手法ごとの標準管理期間

手 法	管 理 期 間
建 替	35年 ~ 70年
全 面 的 改 善	概ね30年以上
個 別 改 善	概ね10年以上

## (3) 管理戸数

計画期間（平成18年度から27年度）における町営住宅の管理戸数については、既存の老朽化の著しい木造住宅の解体撤去を実施するとともに、必要に応じ、現状の町営住宅の改善等を図り維持管理に努めます。

なお、事業の進捗状況及び社会経済情勢の変化に応じ、適宜計画の見直しを行います。

このようなことを踏まえ、本町の管理戸数は概ね200戸を基本的な目標戸数とします。

### 3 整備水準の目標

今まで整理したストック活用の基本方針を踏まえ、建替や改善を行う際に確保すべき整備水準を下記のとおり設定します。

#### (1) 住戸規模及び構成

- ① 各居室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、自立した生活を営むうえで最低限必要な水準を確保します。
- ② 専用の台所その他の家事スペース、便所、洗面所及び浴室を確保します。
- ③ 世帯構成に応じた適切な収納スペースを確保します。

#### (2) 性能・設備

- ① 遮音、換気、採光、暖房、給湯等に関して適正な水準を確保します。
- ② 防水・避難、転落・落下物の防止、人の転倒等の防止、ガス漏れ・燃焼ガスによる事故の防止及び防犯に関して適切な水準を確保します。
- ③ 耐久性、防水性、結露防止及び部材等の交換・保守の容易性に関して、長年にわたり円滑な維持管理が可能のように、適正水準を確保します。
- ④ 高齢者の身体機能低下等に対応して、高齢者等の日常の活動に安全性、容易性等に関して適正な水準を確保します。

#### (3) 共用部分、付帯施設等

- ① 高齢者等の日常活動の安全性、容易性等に関して適切な水準を確保します。
- ② 付帯施設や共同施設についても、高齢者等の日常活動の安全性、容易性等に関する適正な水準を確保します。

#### (4) 多様な住宅供給

- ① 建替等にあたっては、将来の需要への対応や、家族構成の異なる世帯の交流に配慮し、入居者の世帯構成を踏まえた型別供給を推進します。
- ② 今後、更に少子・高齢社会になることは確実であり、その社会状況に対応したバリアフリー住宅の供給を推進します。

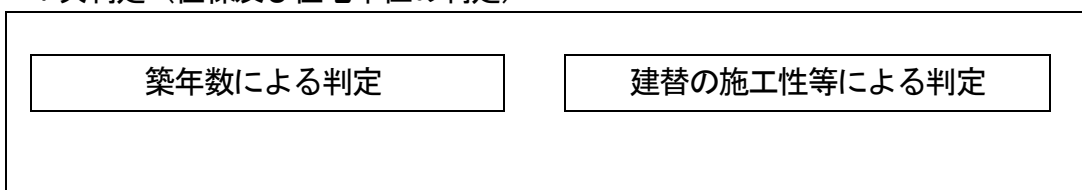
# 第5章 活用手法の選定

## 1 手法の選定フロー

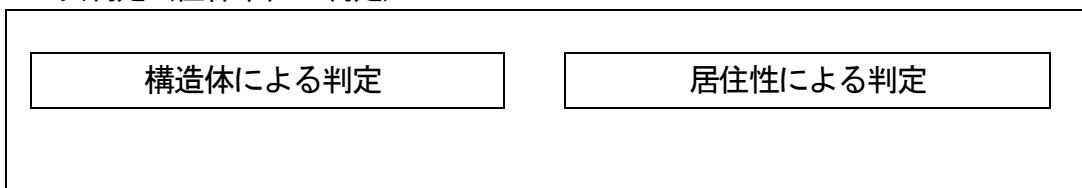
活用手法は以下に示す、1次から3次までの判定により選定します。

### ◎ 活用手法の選定フロー

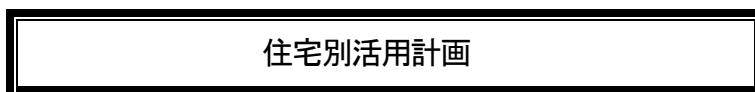
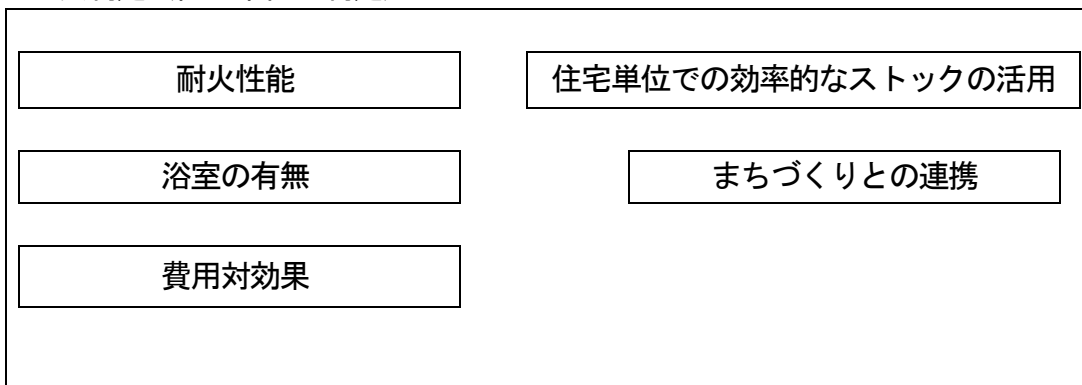
#### 1次判定（住棟及び住宅単位の判定）



#### 2次判定（住棟単位の判定）



#### 3次判定（住宅単位の判定）





## 2 活用手法の選定基準

### (1) 1次判定

住棟及び住宅単位において判定を行います。

#### ア 築年数による判定

- ・建築後35年以上経過しているストックは建替・用途廃止の候補地とします。

#### イ 改善履歴

- ・改修等で大規模な改善を実施したストックは維持保全とします。

#### ウ 避難の安全性

- ・接続道路の幅員が狭あいである場合や敷地面積が狭小である場合等により、建替が極めて困難であり二方向避難の確保が難しい住宅は、用途廃止の候補住宅とします。

### (2) 2次判定

技術的な判断から活用手法を選定します。

#### ア 居住水準からの判断

- ・3人世帯の最低居住水準（39㎡未満）を確保できない小規模ストックについては、建替・全面的改善とします。

#### イ 居住性・設備等からの判断

- ・バリアフリー等の居住性、浴室や便所等の設備、内装、間取りなどについて、現代のニーズへの対応であるストックは原則として全面的改善、一部対応しているストックは個別改善、既に対応しているストックは維持保全とします。

### (3) 3次判定

1次及び2次判定の結果を踏まえ、以下の判定基準により住宅別住棟別活用手法として選定を行います。

#### ア 住宅規模等

- ・敷地の有効活用等の勘案から複数の手法（建替と改善）が望まれる場合は、それらを選択します。

#### イ 外壁改善

- ・景観向上に資する外壁改善（個別改善）を必要な住宅に実施します。

#### ウ まちづくりと連携

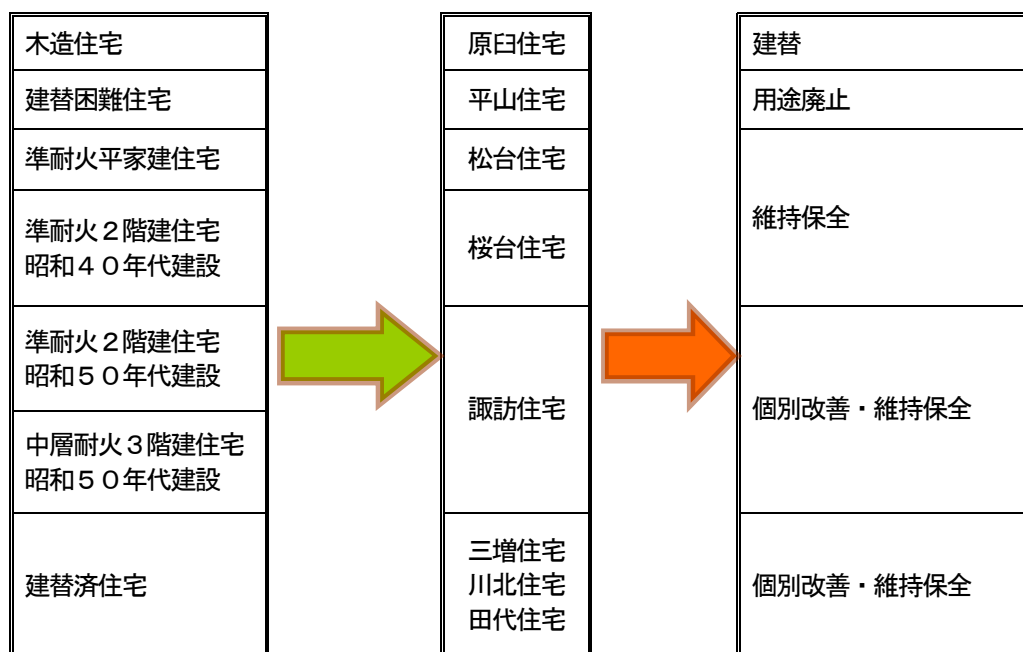
- ・地域に必要な施設の整備、周辺住民も視野に入れた交流のために空間、周辺道路、地域の自治会活動を誘発する空間等の確保が望まれる場合は建替します。

### 3 活用手法の選定結果

#### (1) 選定結果の総括

1次から3次判定による活用手法の選定結果の総括は以下のとおりです。

#### ◎ 活用手法の選定結果（総括）



本町の町営住宅ストック活用手法による選定により、住宅用地を統廃合し建替可能な住宅用地には、用途廃止戸数を勘案した建替を実施していきます。

住宅用地を周辺の道路状況や土地の地形等から勘案し、建替に不適合な条件に位置する住宅用地は、基本的に用途廃止の方向で検討します。

なお、既に建替済の耐火構造住宅は、築10年以上の経過を踏まえ、順次全面的な改善を実施し、今後は、高齢者・障害者等に配慮したバリアフリー化を図る住宅の改善を実施していきます。

## (2) 選定結果

1次から3次判定までの選定結果を活用手法のタイプ別に整理すると以下のとおりです。

タイプ	住宅名	建設年度	管理戸数	計画期間	
				前 期	後 期
				平成18～22年度	平成23～27年度
建替	原臼住宅	昭和37	14	建替	建替
用途廃止	平山住宅	昭和41	17	用途廃止	用途廃止
維持保全	松台住宅	昭和39	10		
維持保全	桜台住宅	昭和44	10		
		昭和46	22		
		昭和44	10		
個別改善 維持保全	諏訪住宅	昭和52	23		個別改善
		昭和54	14		
	諏訪住宅	昭和59	18		
個別改善 維持保全	三増住宅	昭和63	18		個別改善
		平成2	9		
	川北住宅	平成5	13		個別改善
	田代住宅	平成12	12		
		平成16	16		

### ※ 活用手法の選定結果の表について

- ・外壁修繕は各住宅のうち、昭和63年度以降に建設された住棟のみを対象として実施します。
- ・計画期間内の取組みが空欄のものは、断続して維持管理する住宅ストックです。

## 4 ストック活用計画

### (1) 手法別実施年度別戸数

計画期間における手法別、実施年度別の戸数は以下のとおりとします。

#### ◎ 手法別、実施年度別戸数総括表

活用手法	計画期間内の事業戸数		
	平成18～22年度	平成23～27年度	合計
建替	8戸	8戸	16戸
全面的改善	—	—	—
個別改善	—	—	—
住戸改善	—	23戸	23戸
共用部改善・外壁改善	—	40戸	40戸
屋外・外構改善	—	—	—
用途廃止	15戸	16戸	31戸

### (2) 計画期間における取組み

#### ア 建替

計画期間における建替住宅は以下のとおりとします。

#### ◎ 計画期間における取組み（建替）

住宅名	建設年度	全体		計画期間内の事業戸数	
		管理戸数	計画戸数	平成18～22年度	平成23～27年度
原臼住宅	昭和37	14戸	16戸	8戸	8戸
合計		14戸	16戸	8戸	8戸
				16戸	

#### イ 全面的改善

計画期間において全面的改善を実施する住宅は、入居者等のいる中では困難な面があり、また実施にあたっては中長期的に継続使用可能な住宅を選定する必要があります。

## ウ 個別改善

計画期間において個別改善を実施する住宅は以下のとおりとします。

### ◎ 計画期間における取組み（個別改善）

住宅名	建設年度	管理戸数	計画期間内の事業戸数	
			平成18～22年度	平成23～27年度
川北住宅	平成5	13戸	—	13戸
三増住宅	昭和63	18戸	—	18戸
	平成2	9戸	—	9戸
諏訪住宅	昭和52	23戸	—	23戸
		95戸	—	63戸

※ 諏訪住宅については、外壁・防水改善済み（平成12年度）

## エ 用途廃止

計画期間内の用途廃止住宅は、以下のとおりとします。ただし、用途廃止時期については、計画期間後も含め居住者の状況に応じて柔軟に対応します。

また、平山住宅についても耐用年数が到来しているため空家住宅は随時用途廃止を行います。

### ◎ 計画期間における取組み（用途廃止）

住宅名	建設年度	管理戸数	計画期間内の事業戸数	
			平成18～22年度	平成23～27年度
原臼住宅	昭和37	14戸	7戸	7戸
平山住宅	昭和41	17戸	8戸	9戸
合 計		31戸	15戸	16戸

## 第6章 計画の実現に向けて

### 1 管理・維持保全の方針

町営住宅の良好な居住環境を保全するためには、適切な管理及び維持保全を行うことが必要です。

維持保全には、日常的な保守点検、緊急的な不特定の周期で発生する支障に対し実施する経常的修繕、建物管理など周期的に実施する計画的修繕、空家となった段階で行うリフォーム等があります。

周期的に実施する計画修繕については、以下のとおりとします。

#### ◎ 計画修繕の周期

工 種		標準修繕周期	備 考	
建 築 工 事	屋根	アスファルト露出防水	20年	アスファルトの破れ等
		アスファルトシングル葺き	20年	浮き、割れ、雨漏り等
		シート防水	20年	浮き、剥れ、雨漏り等
		塗膜防水	20年	浮き、剥れ、磨耗、雨漏り等
	外壁	モルタル塗り	15年～20年	浮き、亀裂、雨水の浸入
		吹付仕上げ	15年～20年	コーキング補修共 浮き、亀裂、雨水の浸入
		塗装仕上げ（鉄部含む）	5～10年	浮き、剥がれ、磨耗等
	建具	スチールサッシ・ドア	30年	腐食、ひずみ、錠前、蝶番、ドア チェック等
		アルミサッシ・ドア	40年	同上
	外部手すり	金属製	30年～40年	腐食、ぐらつき
その他	外部縦樋等	30年	亀裂、割れ、異物除去	
電 気 設 備 工 事	照明器具	照明器具	20年	破損部品等交換
	電力設備	配電盤類	25年	スイッチ類の接点補修
	その他	テレビ共聴装置 火災報知器類 簡易防災警報機	20年 20年 7年～9年	更新 更新 更新
機 械 設 備 工 事	給水設備	ポンプ類	15年～20年	絶縁抵抗測定、オーバーホール、 更新
		風呂釜 給湯器	10年	更新
		受水槽	20年～30年	パッキン等の交換、鉄部塗装、更 新
		給水管	25年～30年	取り替え・更生等
	排水設備	排水管	30年～40年	清掃・取り替え・更生等
	その他	その他配管類等	10年～40年	関連機器等と合せて更新

※ 参考図書 建築物のライフサイクルコスト （財）建築保全センター

## 2 居住者との合意形成の方針

改善の実施に際しては、入居者との合意形成を図るための方針として、居住者に十分な情報を提供していく必要があります。

### (1) 広報活動

整備について、町から居住者へ広報活動を行う方法としては以下のとおりとします。

- ア 町広報やホームページの利用
- イ 対象住宅居住者への説明会

### (2) 入居者への配慮

建替事業の的確な推進のためには、入居者の理解と協力を得て、整備を進めることが大切となります。実際に整備を行うにあたり、対象入居者の全員に直接説明し、その意見・要望等も聞きながら進めます。

### (3) 高齢者世帯等への対応

建替事業の実施に伴い、高齢者や障害者等が住み慣れた住宅から移転することは、身体的にも精神的にも、ある程度の負担となることが考えられます。

これらの世帯に対しては、高齢者等の身体特性に配慮した住宅を整備するとともに、福祉施策との連携により、日常生活を支援する各種福祉サービスなどソフト面での対策を講じることが望まれます。

特に、居住歴の長い高齢者を多く抱えている住宅では、現在の地域交流に配慮した住替え移転が必要と思われます。併せて、建替に伴う家賃の上昇に対する配慮を行う必要があります。

### (4) 高額所得者世帯等の住替え促進

町営住宅は、「真に住宅に困窮する世帯」へ供給することを目的としています。そのため建替事業の実施に併せて、高額所得者世帯等に対しては、その他公的住宅や民間住宅等への住替えを促進します。

### 3 他の事業主体等との連携方針

#### (1) 連絡協力体制の構築

町営住宅の供給・管理にあたっては量よりも質を重視すべき状況になってきており、以前のように住宅の数を増やすだけでは、必ずしも居住者のニーズに対応できる状態にはなっていません。

このような状況に対して、居住する人の立場に立った公営住宅施策を推進することが必要となり、町内部の推進体制の強化と国や県、関係団体などの関係機関と緊密な連絡協力体制の構築が望まれます。

#### (2) 新たな手法の検討

平成8年度の公営住宅法の改正によって、公営住宅の供給にあたっては、それまでの公的主体による直接供給だけでなく、民間が建設した住宅の借上げや買取りなどの手法が可能となりました。

特に、昨今の経済・社会情勢からみて、公共事業において民間活力の導入を検討することは重要となっています。

したがって、町営住宅のストック活用においても効率的な手法を検討する必要があり、さらに管理や運営面においても民間委託等について検討の必要があります。

#### (3) 募集情報等の提供

住宅の建替を進める一方、空家住宅の募集を行う必要性もあることから、住宅情報を提供する広報活動をしていく必要があります。

そのためにも町営住宅及び県営住宅の募集情報を双方の窓口で提供することや、ホームページ上でネット情報として提供することなど、広範囲の連携を図る検討をする必要があります。

#### (4) 地域の事情に配慮

町営住宅のストック活用計画推進にあたっては、入居者だけでなく団地周辺の住民に対しても配慮が必要となります。