

三川町町営住宅長寿命化計画

平成30年3月

三 川 町

目次

第1章 計画の背景と目的	1
1-1 計画の背景と目的	1
1-2 計画の位置づけ	2
1-3 計画期間	3
1-4 計画対象団地	3
1-5 計画の策定のフロー	4
第2章 現況把握	5
2-1 三川町の概要	5
(1) 広域的立地条件	5
(2) 人口の推移	6
(3) 世帯の推移	7
(4) 人口構成	9
2-2 三川町の住宅の状況	10
(1) 住宅の所有関係の状況	10
(2) 高齢者の居住の状況	13
(3) 住宅の空き家状況	17
(4) 生活保護の被保護世帯の状況	18
第3章 町営住宅の概要	19
3-1 町営住宅ストックの状況	19
3-2 入居状況	20
3-3 入居者の世帯人員構成	21
3-4 入居者の年齢層	22
3-5 居住年数	23
3-6 世帯の状況	24
3-7 募集・応募状況	25
第4章 上位計画・関連計画	26
4-1 国・県の計画	26
(1) 住生活基本計画（全国計画）	26
(2) 山形県総合計画	27
(3) 山形県住生活基本計画	29
4-2 本町の計画	30
(1) 第3次三川町総合計画	30
(2) 三川町まち・ひと・しごと創生総合戦略	31
(3) 三川町住生活基本計画	32

第5章	ストック推計	33
5-1	世帯数・世帯人員の推計	33
5-2	世帯構成の推計	34
5-3	「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計	35
5-4	「著しい困窮年収未満の世帯数」世帯人員別の推計	36
5-5	「公的居住支援の対象世帯数」の推計	38
第6章	町営住宅に関する課題	40
第7章	計画を推進するための基本方針	41
第8章	町営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定	42
8-1	対象	42
8-2	事業手法と内容	43
	(1) 建替	44
	(2) 全面的改善	45
	(3) 個別改善	46
	(4) 維持管理	47
	(5) 用途廃止	47
8-3	事業手法の選定フロー	48
8-4	1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定	49
	(1) 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針を基にした判定	49
	(2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の判定	52
	(3) 1次判定の総合判定結果	56
8-5	2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定	57
	(1) LCC縮減効果による判定(Aグループ)	57
	(2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮判定(Bグループ)	58
	(3) 2次判定の総合判定結果	59
8-6	3次判定：計画期間における事業手法の決定	60
	(1) 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の判定	60
	(2) 計画期間における事業手法の決定	62
第9章	計画期間内における事業の実施方針	64
9-1	点検の実施方針	64
	(1) 定期点検の実施方針	64
	(2) 日常点検の実施方針	64
	(3) 点検結果の活用	65
9-2	計画修繕の実施方針	66
	(1) 計画修繕の内容と周期	66

(2) 点検結果を踏まえた適切な修繕計画.....	66
(3) 計画修繕の効率化.....	66
(4) 修繕履歴のデータベース化.....	66
9-3 改善事業の実施方針.....	67
9-4 建替事業の実施方針.....	68
9-5 事業手法総括表.....	69
第10章 長寿命化のための事業実施予定一覧の作成	70
第11章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	74
11-1 対象団地.....	74
11-2 ライフサイクルコスト(LCC)の算出方法.....	74
第12章 町営住宅等の今後のあり方	78
12-1 町営住宅現在の状況について.....	78
12-2 計画期間後の事業の方向性.....	79
12-3 木造化の検討.....	79
12-4 空き家を活用した住宅セーフティネット機能の強化.....	79
12-5 借上型公営住宅制度.....	81
12-6 民間活力の導入検討.....	81

資料編

資料1：団地カルテ

資料2：バリアフリー調査結果

資料3：公営住宅等長寿命化計画 策定指針（改定） 修繕周期表

資料4：公営住宅等日常点検マニュアル（耐火・準耐火構造編、木造編）

第1章 計画の背景と目的

1-1 計画の背景と目的

わが国では、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会を迎え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、平成18年6月に住生活基本法が制定されました。この住生活基本法の制定により、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筋が示され、住宅建設を重視した政策から良質なストックを将来世代へ継承していくことを主眼とした政策へと、大きく方向転換が図られました。

このようなストック重視の社会的背景のもと、公営住宅分野については、更新期を迎えつつある老朽化した公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅の需要に的確に対応する事が課題となっており、公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を実現するうえで、公営住宅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つなげていくことが重要となっています。

また、本町では、住生活の安定した確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進することを目的として、平成28年度に三川町住生活基本計画を策定し、同計画に基づく施策を推進しています。

このような背景を踏まえ、三川町においても安全で快適な町営住宅を長きにわたって確保するため、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月、国土交通省住宅局住宅総合整備課）」を踏まえつつ、町営住宅ストックの状況を把握し、予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定めることを目的とします

1-2 計画の位置づけ

「町営住宅長寿命化計画」は、本町における町営住宅の実情を踏まえ、町営住宅に対する需要を把握し、本計画の上位計画である「第三次三川町総合計画」、「三川町住生活基本計画」を上位計画とした町営住宅ストックの更新・改善に関する基本計画と位置づけられる計画です。

また、公営住宅等整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業に係る地域住宅交付金の助成の前提となる計画です。

なお、平成28年に策定した「三川町公共施設等総合管理計画」との整合性を図っていくものとします。

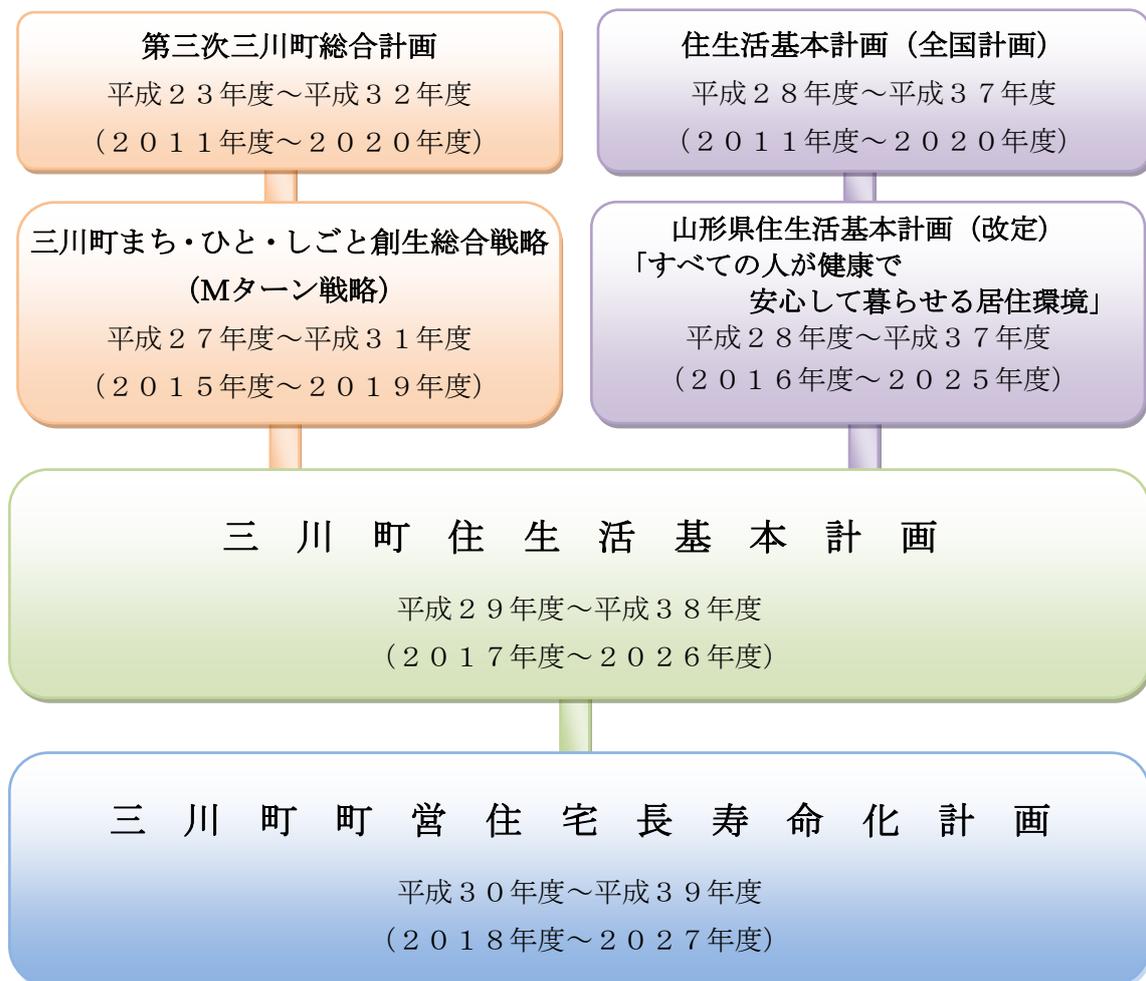


図1-1 三川町町営住宅長寿命化計画の位置づけ

1-3 計画期間

この計画は、平成30年度（2018年度）を基準年次、平成35年度（2023年度）を中間年次、平成39年度（2027年度）を目標年次とする10カ年の計画とします。なお、今後の社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、中間年次（概ね5年ごと）に定期的に見直しを行います。

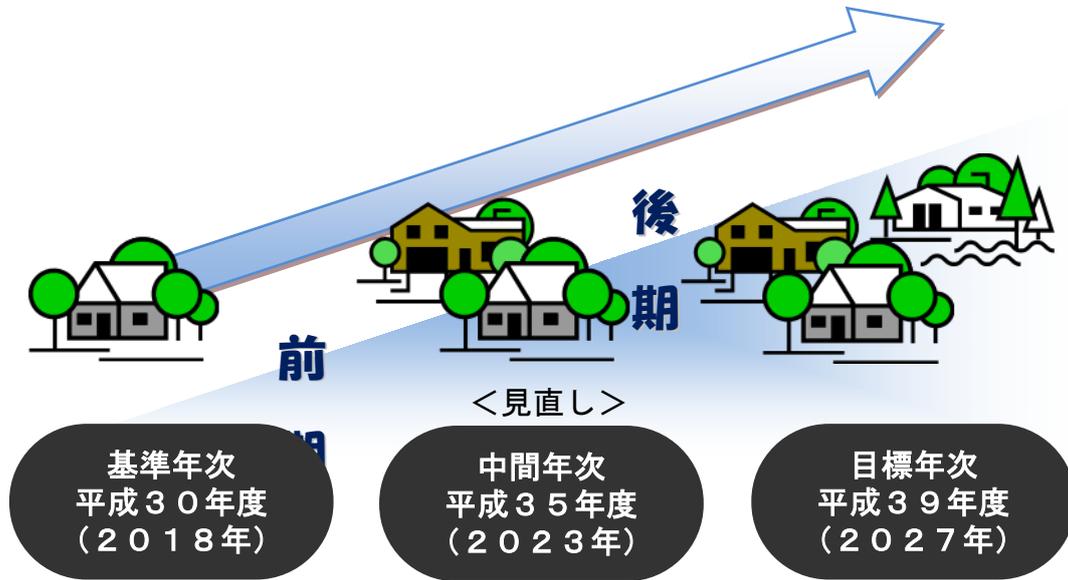


図1-2 計画期間

1-4 計画対象団地

この計画は、北田団地（1棟・16戸）、横山団地（6棟・12戸）の2団地を対象とします。

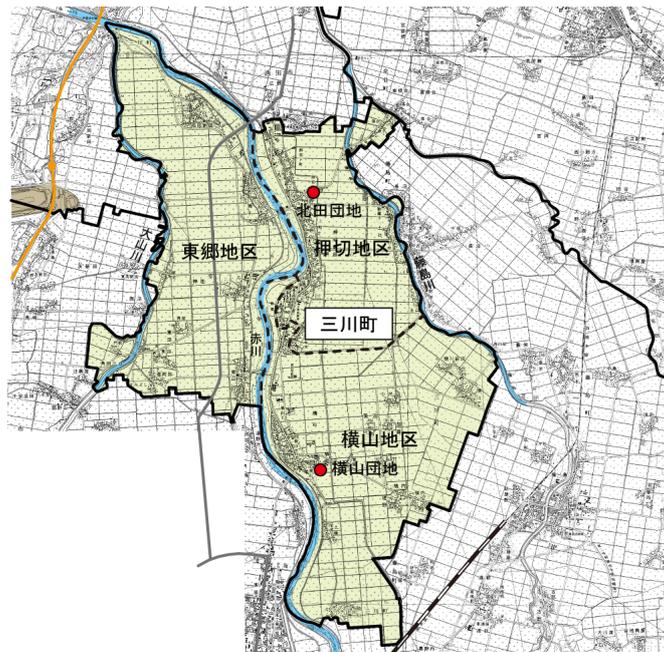


図1-3 計画対象団地位置図

1-5 計画の策定のフロー

三川町町営住宅長寿命化計画は、下記の流れに従って検討を進めます。

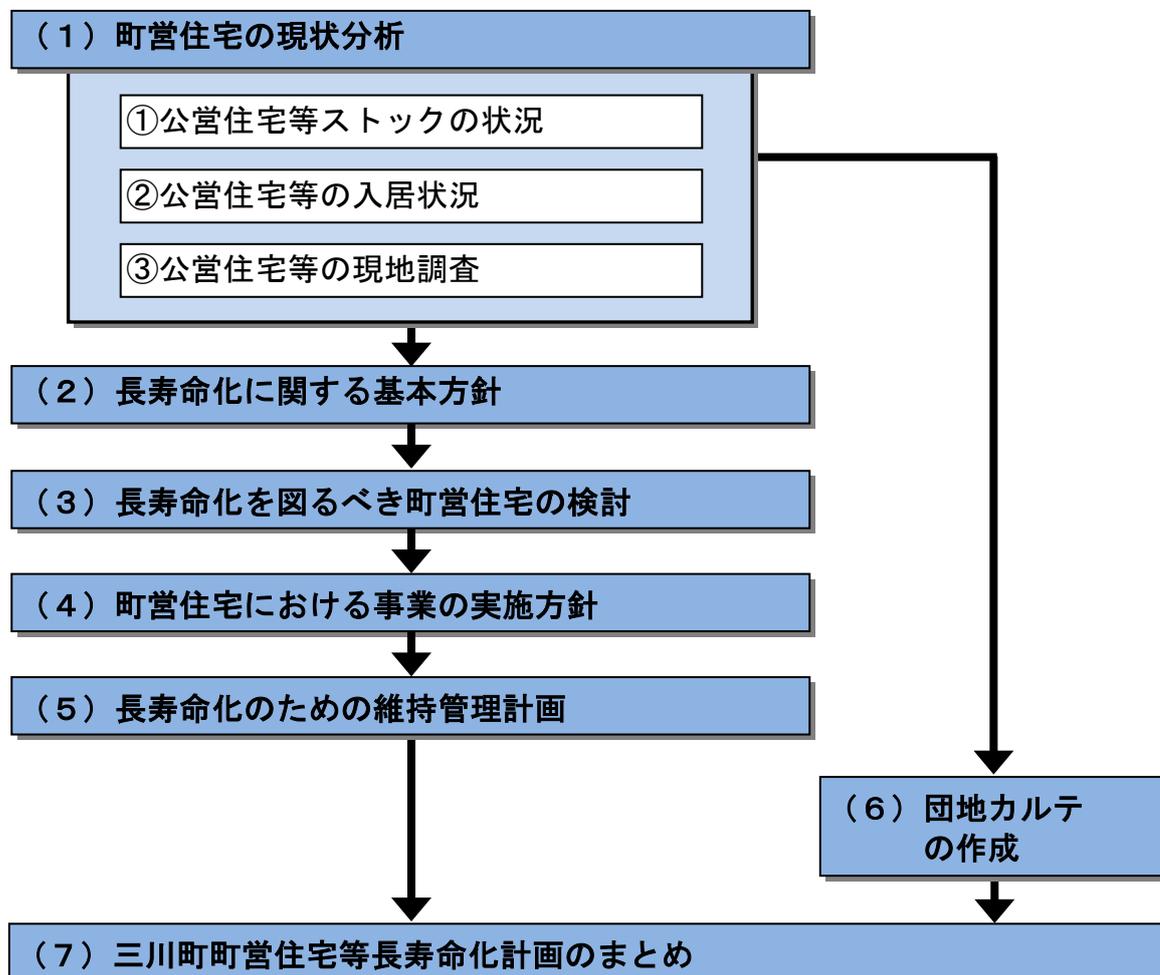


図1-4 計画策定の流れ

第2章 現況把握

2-1 三川町の概要

(1) 広域的立地条件

- ・ 庄内平野のほぼ中央に位置し、地理的条件や恵まれた交通条件により広域的な行政や公益施設の集積が図られる交通の要衝地です。
- ・ 水稻を中心とした農業によって発展してきましたが、近年は大規模商業施設や業務施設の立地も進んでいます。

本町は、山形県の北西部、庄内地域のほぼ中央に位置し、北は酒田市と庄内町、ほか三方を鶴岡市と接しています。

面積は、東西約6.6km、南北約8.7kmで33.22km²を有し、北に烏海山、東に月山・湯殿山・羽黒山の出羽三山、南に金峰山・母狩山を望み、西は庄内砂丘地を隔てて日本海が広がっています。

地形的には、庄内平野の一端を形成し、全域が平坦で、一級河川赤川、藤島川、大山川の3つの河川が町内を流れており、水稻を中心とした農業によって発展してきました。

庄内空港や日本海東北自動車道庄内空港インターチェンジに近接することから、近年は庄内地域の中でも交通の要衝地として大きく発展し、国道7号三川バイパスの供用開始などにより住宅団地の整備や大規模商業施設の集積、業務施設の立地などが進んできました。

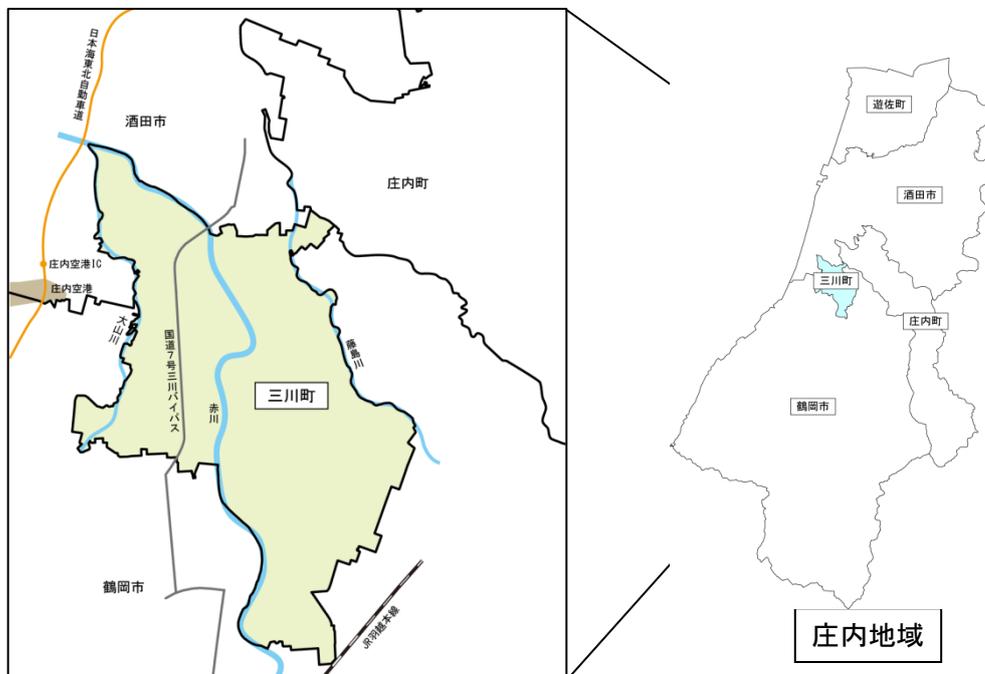


図2-1 三川町の位置

(2) 人口の推移

- ・平成27年の総人口は7,728人となっています。
- ・人口は減少傾向で、平成2年と比べて535人減少しています。

本町の平成27年現在の総人口は7,728人（国勢調査）で、人口の推移を見ると、平成2年以降減少傾向にあり、平成22年までの25年間で535人の減少となっています。

表2-1 人口の推移

単位：人、%

		平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
三川町	人口	8,263	8,188	7,879	8,003	7,731	7,728
	増加率		-0.9	-3.8	1.6	-3.4	0.0
山形県	人口	1,258,390	1,256,958	1,244,147	1,216,181	1,168,924	1,123,891
	増加率		-0.1	-1.0	-2.2	-3.9	-3.9

出典：国勢調査各年版

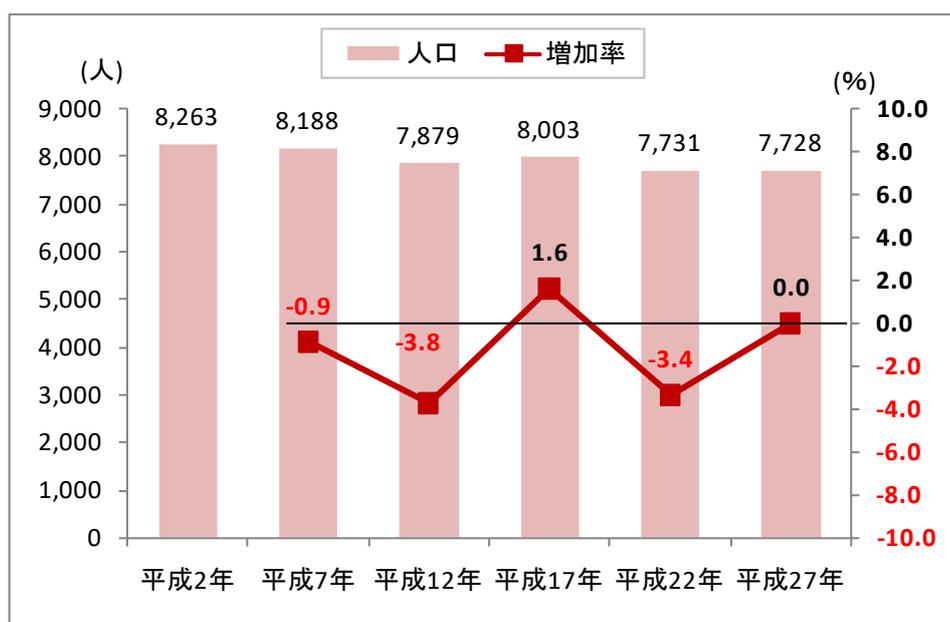


図2-2 人口の推移（出典：国勢調査各年版）

(3) 世帯の推移

- ・平成27年の総世帯数は2,223世帯となっています。
- ・1世帯当たりの世帯人員は、年々減少しており、核家族化の傾向が見られます。

本町の平成27年現在の総世帯数は2,223世帯となっており、平成2年から340世帯増加しています。一方で、1世帯当たりの世帯人員は3.48人/世帯で、減少傾向が継続しています。県全体と比較すると、平成27年で0.62人多い値となっています。

表2-2 世帯と人員の推移

単位：世帯、人/世帯

		平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
三川町	世帯数	1,883	1,993	1,988	2,088	2,140	2,223
	1世帯あたり人員	4.39	4.11	3.96	3.83	3.61	3.48
山形県	世帯数	341,638	360,178	377,049	386,728	388,608	393,396
	1世帯あたり人員	3.68	3.49	3.30	3.14	3.01	2.86

出典：国勢調査各年版

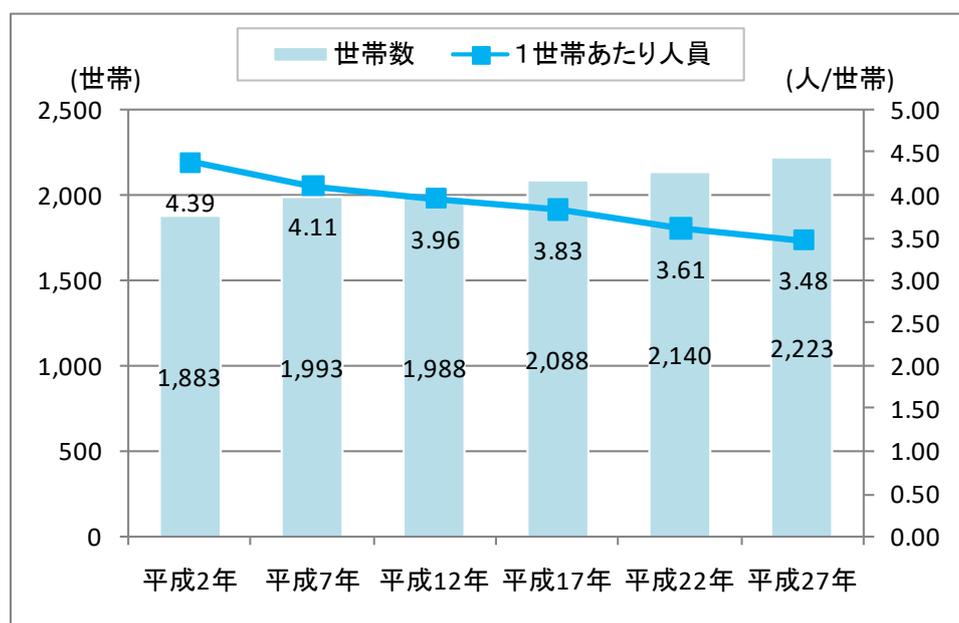


図2-3 世帯と人員の推移（出典：国勢調査各年版）

- ・ 2～3人世帯の割合が年々増加しており、平成27年には全体の約40%を占めています。
- ・ 5人以上の世帯は年々減少しています。

本町の世帯人員別一般世帯数の推移は、2人～3人世帯の割合が年々増加しており、平成27年には全体の約40%を占めています。2人～3人世帯が増えるにつれて5人以上の世帯が年々減少しています。

平成27年の比率を県全体と比較すると、1人世帯、2人世帯が県全体より低く、3人以上の世帯では県全体の割合を上回っています。

表2-3 世帯人員別一般世帯数の推移

単位：世帯、人/世帯

		総数	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	1世帯 あたり人員
三川町	平成2年	1,883	156	223	287	289	310	618	4.39
	平成7年	1,944	207	264	321	296	276	580	4.17
	平成12年	1,987	262	305	332	310	262	516	3.94
	平成17年	2,082	246	397	385	377	257	420	3.73
	平成22年	2,132	277	468	441	386	245	315	3.46
	平成27年	2,213	350	499	457	405	227	275	3.29
山形県平成27年		392,288	100,012	102,284	74,716	57,305	29,104	28,867	2.78

出典：国勢調査各年版

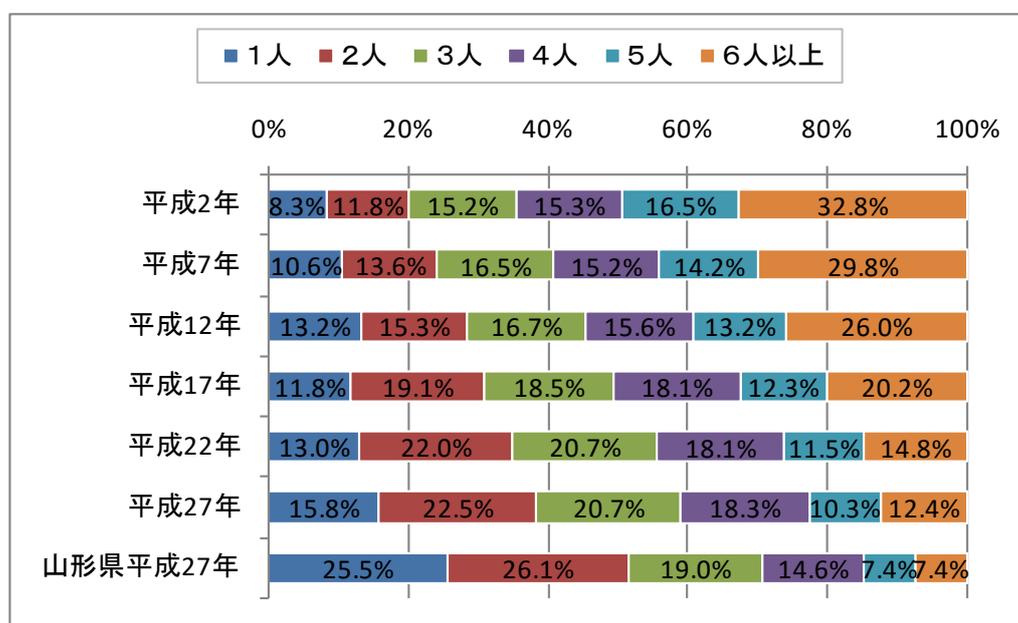


図2-4 世帯人員別一般世帯数比の比較（出典：国勢調査各年版）

(4) 人口構成

- ・ 15歳未満の年少人口は、減少傾向にありましたが、平成27年に微増しています。65歳以上の人口は増加傾向にあり、少子高齢化の傾向となっています。
- ・ 平成27年では、年少人口13.0%、生産年齢人口53.4%、老年人口33.1%となっており、生産年齢人口は減少する傾向にあります。

本町の年齢別人口構成をみると、15歳未満の年少人口は年々減少しており、平成27年に10人増加しています。それに対して65歳以上の人口が増加傾向にあり、少子高齢化の傾向となっています。

県全体と比較すると、年少人口は同程度、生産年齢人口の割合が低く、老年人口の割合が高くなっています。

表2-4 年齢3区分人口と年齢別割合の推移と比較

単位：人、%

	総人口	年齢3区分			年齢別割合			
		年少人口	生産年齢人口	老年人口	年少人口	生産年齢人口	老年人口	
		0~14歳	15~64歳	65歳以上	0~14歳	15~64歳	65歳以上	
三川町	平成2年	8,263	1,531	5,246	1,486	18.5%	63.5%	18.0%
	平成7年	8,188	1,328	5,032	1,828	16.2%	61.5%	22.3%
	平成12年	7,879	1,176	4,659	2,044	14.9%	59.1%	25.9%
	平成17年	8,003	1,093	4,542	2,368	13.7%	56.8%	29.6%
	平成22年	7,731	998	4,358	2,372	12.9%	56.4%	30.7%
三川町	平成27年	7,728	1,008	4,124	2,555	13.0%	53.4%	33.1%
山形県	平成27年	1,123,891	135,760	639,336	344,353	12.1%	56.9%	30.6%

出典：国勢調査各年版

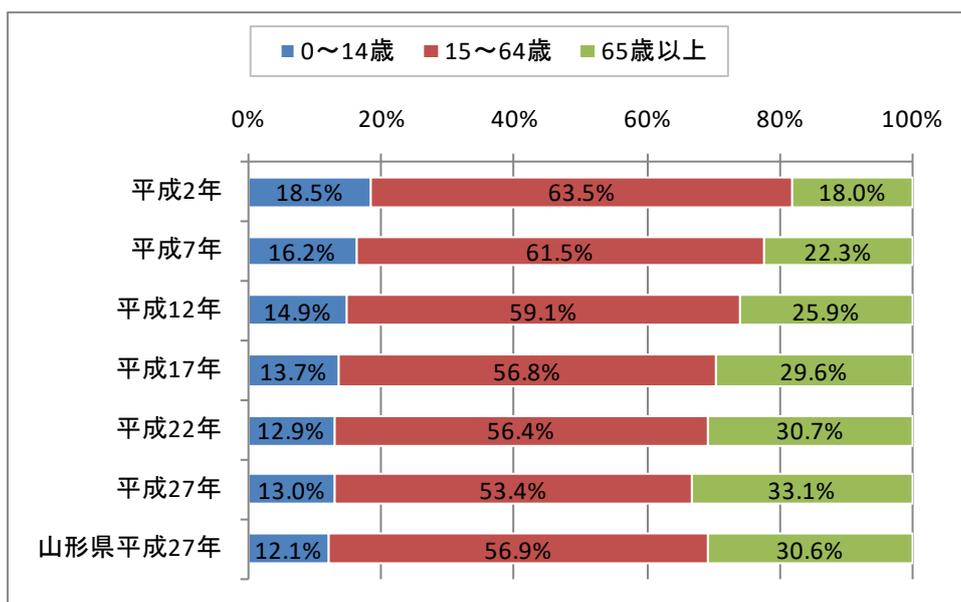


図2-5 世帯人員別一般世帯数比の比較 (出典：国勢調査各年版)

2-2 三川町の住宅の状況

(1) 住宅の所有関係の状況

- ・平成27年国勢調査によると、持ち家が89.2%、借家が9.8%となっています。
- ・持ち家率は横ばい傾向にあり、90%程度となっています。

平成27年の国勢調査によると、一般世帯2,213世帯のうち、持ち家は1,975世帯（89.2%）、借家は217世帯（9.8%）となっています。

持ち家率の推移を見ると、横ばい傾向にあり、全体に占める割合は90%程度となっています。

借家については、民営借家が平成12年以降大幅に増加しており、全体に占める割合も増えてきています。

表2-5 住宅所有関係別一般世帯数の推移

単位：世帯

	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
総数	1,883	1,944	1,987	2,082	2,132	2,213
持ち家	1,723	1,759	1,780	1,892	1,930	1,975
借家等総数	111	141	166	170	165	217
公営・都市機構・公社の借家	28	32	32	27	27	26
民営借家	21	27	41	77	100	133
給与住宅	59	74	75	57	29	50
その他間借り等	3	8	18	9	9	8
その他※	49	44	41	20	37	21

出典：国勢調査各年版

※給与住宅 = 会社・官公庁などの所有する住宅に、職務の都合上、又は給与の一部として居住する住宅
 間借り = 他の世帯が住んでいる住宅の一部を借りて住んでいる住宅
 その他 = 住宅以外に住む一般世帯及び住宅の種類「不詳」

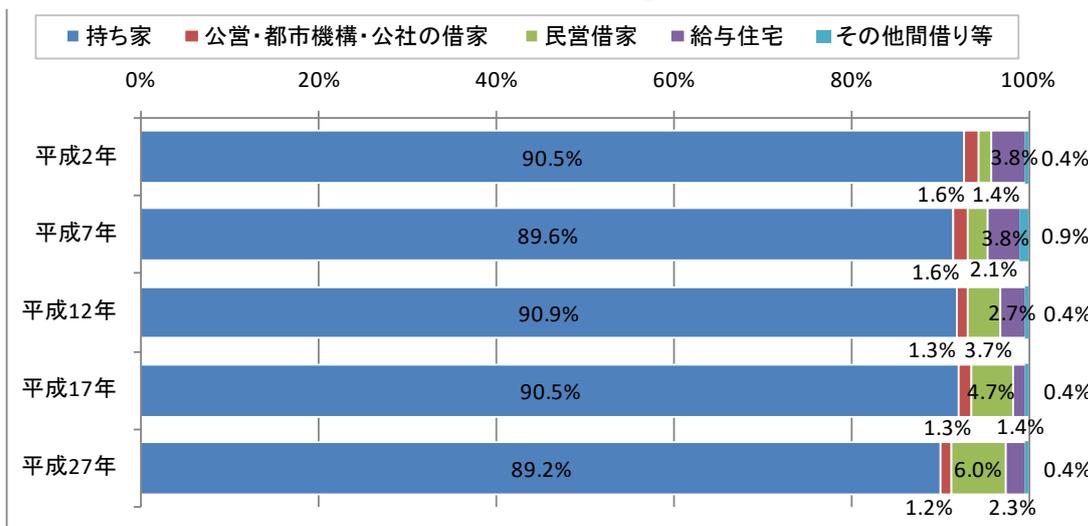


図2-6 住宅所有関係別一般世帯数の推移 (出典：国勢調査各年版)

- ・ 本町の持ち家は89.2%、借家率は9.8%となっています。
- ・ 山形県の持ち家は74.3%、借家率は24.8%となっています。

平成27年の国勢調査によると、本町の持ち家率は山形県の74.3%を大きく上回る89.2%となっています。

一方、民営借家率は山形県19.6%に対して本町6.0%となっており、持ち家率の高さが伺えます。

表2-6 三川町と山形県の持ち家率等の比較

単位：%

	三川町	山形県
持ち家	89.2%	74.3%
公営・都市機構・公社の借家	1.2%	2.6%
民営借家	6.0%	19.6%
給与住宅	2.3%	2.2%
その他間借り等	0.4%	0.4%

出典：平成27年国勢調査

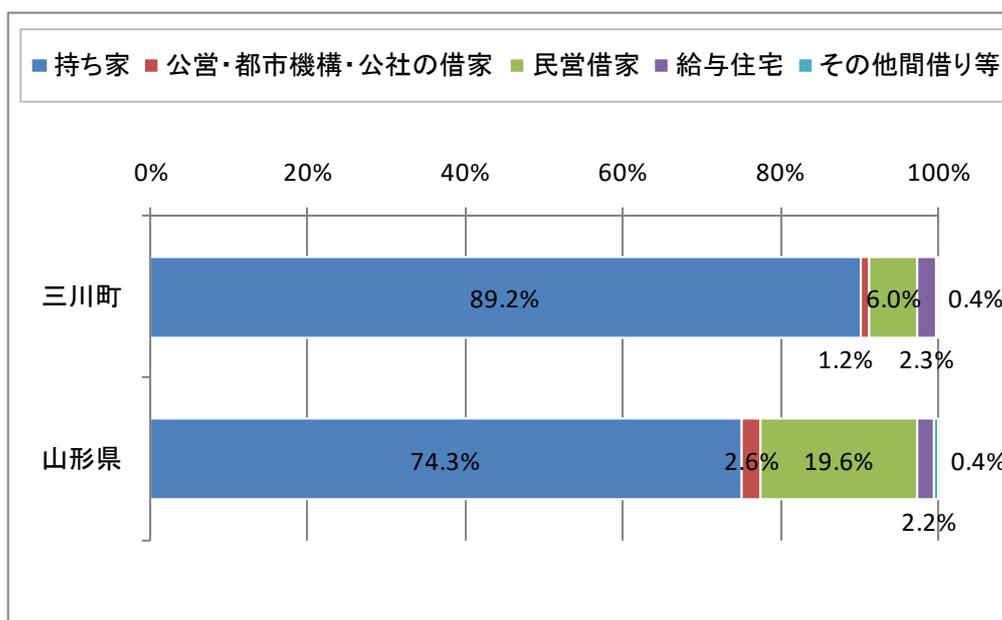


図2-7 住宅所有関係別一般世帯数の推移（出典：平成27年国勢調査）

表 2 - 7 持ち家率の推移

	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
持ち家率	91.5%	90.5%	89.6%	90.9%	90.5%	89.2%

出典：国勢調査各年版

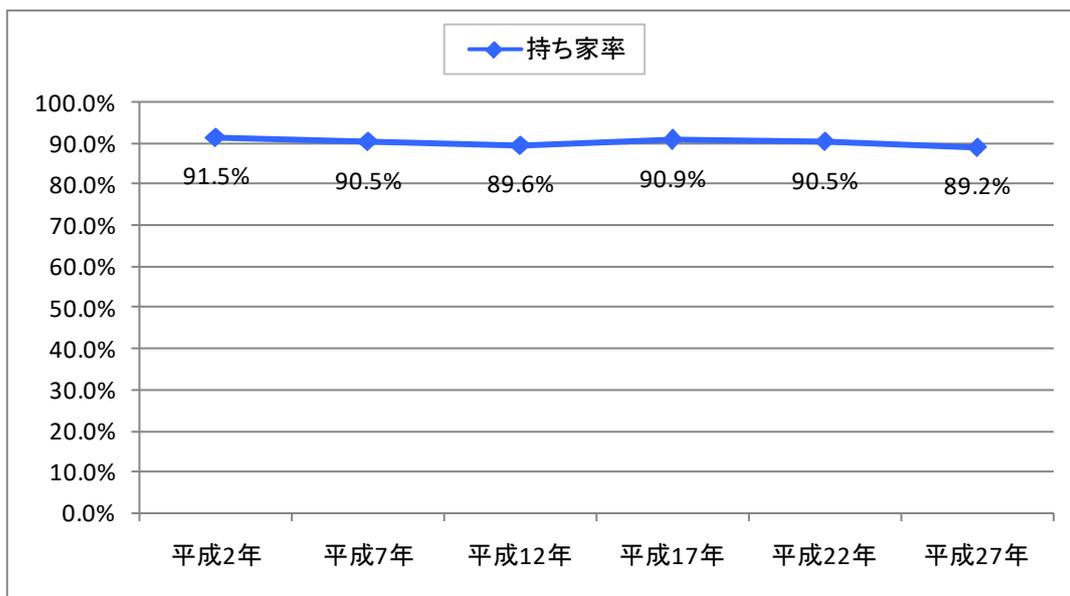


図 2 - 8 持ち家率の推移（出典：国勢調査各年版）

【注：国勢調査の調査区分（括弧内：平成27年三川町数値）】 単位：世帯

総世帯 (2, 223)	一般 世帯 (2, 213)	住宅に住む 世帯 (2, 192)	主世帯 (2, 184)	持ち家(1, 975)
				公営借家、都市再生機構 公社の借家(26)
				民営借家(133)
				給与住宅(50)
		間借り(8)		
		住宅以外に住む世帯 (21)		下宿住まいの単身者、会社などの 独身寮の単身者
	施設等の世帯 (10)			寮・寄宿舎の学生・生徒 病院・療養所の入院者 社会施設の入所者等

(2) 高齢者の居住の状況

- ・ 高齢者のいる世帯は、平成2年以降増加していましたが、平成22年に一時減少に転じ、平成27年には再び増加しています。
- ・ 世帯比率は62.1%と県平均を大幅に上回っています。
- ・ 高齢者がいる世帯の住宅所有関係を見ると、約99%が持ち家となっています。

平成27年の国勢調査によると、本町の65歳以上親族のいる一般世帯数は1,375世帯で、一般世帯総数に対する割合は62.1%になっています。

平成2年以降の推移をみると、65歳以上親族のいる世帯は、世帯数・割合ともに増加していましたが、平成22年に一時減少に転じ、平成27年には再び増加しています。一般世帯数に対する割合は、県平均を大幅に上回っています。

また、所有関係別では、持ち家の割合が極めて高く、平成2年から平成27年まで98.5～99.0%前後で推移しています。

表2-8 65歳以上親族のいる一般世帯の推移

単位：人、%

	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
一般世帯数	1,883	1,944	1,987	2,082	2,132	2,213
65歳以上親族のいる一般世帯	1,082	1,218	1,309	1,380	1,339	1,375
世帯比率	57.5%	62.7%	65.9%	66.3%	62.8%	62.1%
世帯人員	5,414	5,724	5,801	5,713	5,114	4,858
65歳以上親族人員	1,485	1,786	1,995	2,150	2,058	2,168
山形県65歳以上親族のいる一般世帯比率	42.8%	47.0%	49.8%	51.7%	52.9%	54.7%

出典：国勢調査各年版

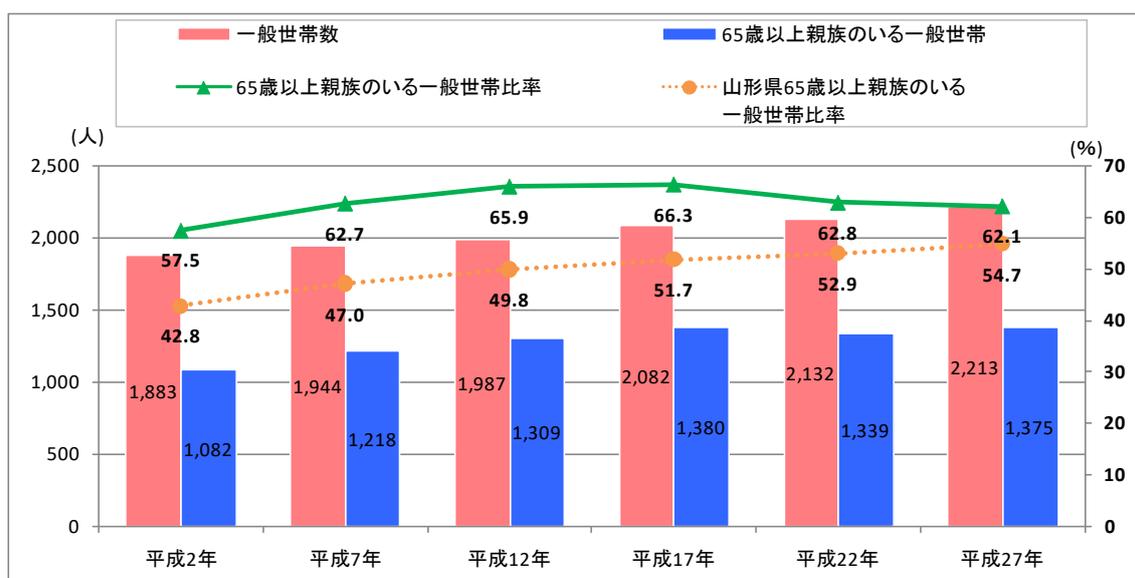


図2-9 65歳以上親族のいる一般世帯の推移 (出典：国勢調査各年版)

表2-9 住宅所有関係別65歳以上親族のいる一般世帯の推移

単位：人、%

	三川町											
	平成2年		平成7年		平成12年		平成17年		平成22年		平成27年	
総数	1,082	100.0%	1,218	100.0%	1,309	100.0%	1,380	100.0%	1,339	100.0%	1,375	100.0%
持ち家	1,070	98.9%	1,202	98.7%	1,290	98.5%	1,364	98.8%	1,325	99.0%	1,359	98.8%
借家総数	12	1.1%	12	1.0%	19	1.5%	11	0.8%	14	1.0%	16	1.2%
公営・公団・公社の借家	0	0.0%	2	0.2%	2	0.2%	1	0.1%	0	0.0%	0	0.0%
民営借家	4	0.4%	7	0.6%	8	0.6%	9	0.7%	11	0.8%	12	0.9%
給与住宅	8	0.7%	3	0.2%	6	0.5%	0	0.0%	2	0.1%	1	0.1%
その他間借り等	0	0.0%	0	0.0%	3	0.2%	1	0.1%	1	0.1%	1	0.1%
その他 ※	0	0.0%	4	0.3%	0	0.0%	5	0.4%	0	0.0%	2	0.1%
	山形県											
	平成27年											
総数	214,421	100.0%										
持ち家	200,038	93.3%										
借家総数	13,914	6.5%										
公営・公団・公社の借家	3,085	1.4%										
民営借家	10,113	4.7%										
給与住宅	282	0.1%										
その他間借り等	434	0.2%										
その他 ※	469	0.2%										

出典：国勢調査各年版

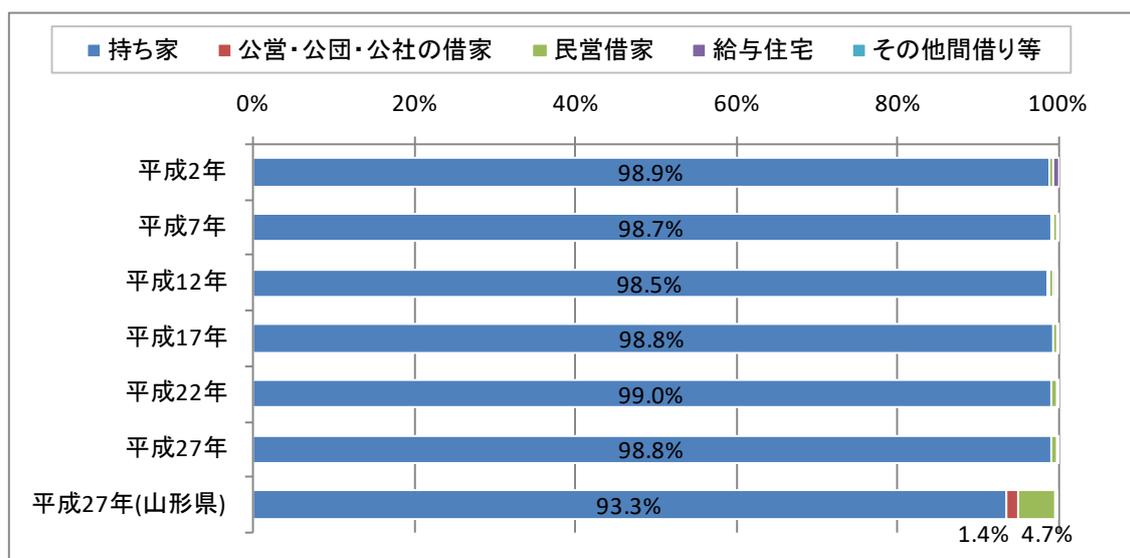


図2-10 住宅所有関係別65歳以上親族のいる一般世帯の推移

(出典：国勢調査各年版)

【高齢者世帯】

- ・ 高齢単身者数は、ここ25年で約4.2倍になっています。
- ・ 平成17年以降、後期高齢者の割合が増加しています。

平成27年の国勢調査によると、高齢単身者の総数は161人で、その内訳としては65～69歳が最も多く42人（26.1%）、次いで80～84歳の37人（23.0%）となっています。

平成2年から平成27年までの25年間で、高齢単身者数は約5.2倍となっています。

65歳～74歳と75歳以上が占める割合は、平成7年では前期高齢者約6割に対して後期高齢者約4割でしたが、平成17年以降は前期高齢者約4割に対して後期高齢者約6割と逆転しています。

県全体と比較すると、一般世帯に対する比率は各年代で県平均よりやや低く、高齢単身者全体に占める割合は、70～74歳と80～84歳について県全体より低い値となっています。

表2-10 高齢単身者数の推移

単位：人、%

	三川町					平成27年			山形県		
	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	実績	比較※	比較	実績	比較※	比較
	一般世帯数	1,883	1,944	1,987	2,082	2,132	2,213	100.0%	-	392,288	100.0%
総数	31	52	86	99	106	161	7.3%	100.0%	36,953	9.4%	100.0%
65～69歳	9	16	20	15	22	42	1.9%	26.1%	8,885	2.3%	24.0%
70～74歳	7	17	32	21	17	23	1.0%	14.3%	6,948	1.8%	18.8%
75～79歳	10	9	20	39	21	36	1.6%	22.4%	7,328	1.9%	19.8%
80～84歳	3	7	7	13	28	23	1.0%	14.3%	7,296	1.9%	19.7%
85歳以上	2	3	7	11	18	37	1.7%	23.0%	6,496	1.7%	17.6%

※一般世帯数に対する割合

出典：国勢調査各年版

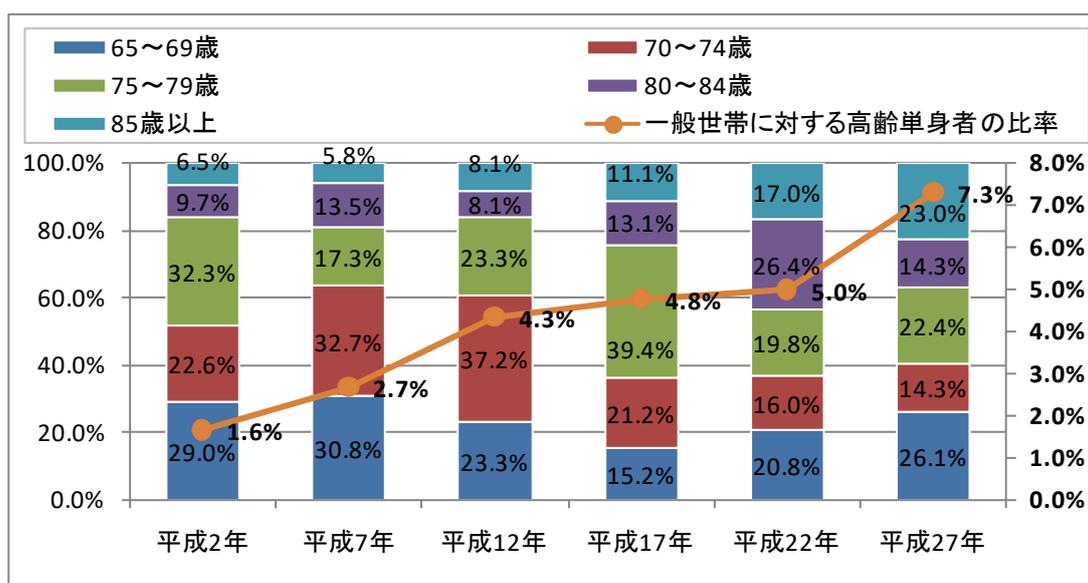


図2-11 高齢単身者構成比の推移 (出典：国勢調査各年版)

- ・ 高齢夫婦世帯数は、ここ25年で約4倍になっています。
- ・ 平成12年以降、夫の年齢が80歳以上の高齢夫婦世帯の割合が増加しています。

平成27年の国勢調査によると、高齢夫婦世帯数は183世帯で、平成2年から137世帯増加し、約4倍に増えています。

夫の年齢が70～74歳の世帯が最も多く、50世帯で27.3%を占めています。夫の年齢が75歳以上の後期高齢者の割合は、45.9%と平成22年の46.1%に比べて若干減少しています。

また、80歳以上の割合は平成2年以降減少していましたが、平成12年以降は増加に転じています。

県全体と比較すると、一般世帯に対する比率はやや低くなっており、高齢夫婦世帯全体に占める割合では、70～74歳、85歳以上の割合が県平均より多くなっています。

表2-11 高齢夫婦世帯数の推移（妻の年齢は60歳以上）

単位：人、%

	三川町						山形県					
	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年			平成27年			
						実績	比較※	比較	実績	比較※	比較	
一般世帯数	1,883	1,944	1,987	2,082	2,132	2,213	100.0%	-	-	392,288	100.0%	-
総数	46	82	116	142	167	183	8.3%	100.0%	100.0%	42,167	10.7%	100.0%
夫の年齢が65～69歳	17	36	39	39	38	49	2.2%	26.8%	26.8%	11,721	3.0%	27.8%
70～74歳	14	24	42	43	52	50	2.3%	27.3%	27.3%	10,934	2.8%	25.9%
75～79歳	7	12	25	39	40	38	1.7%	20.8%	20.8%	9,410	2.4%	22.3%
80～84歳	8	7	6	17	29	28	1.3%	15.3%	15.3%	6,622	1.7%	15.7%
85歳以上	0	3	4	4	8	18	0.8%	9.8%	9.8%	3,480	0.9%	8.3%

※一般世帯数に対する割合

出典：国勢調査各年版

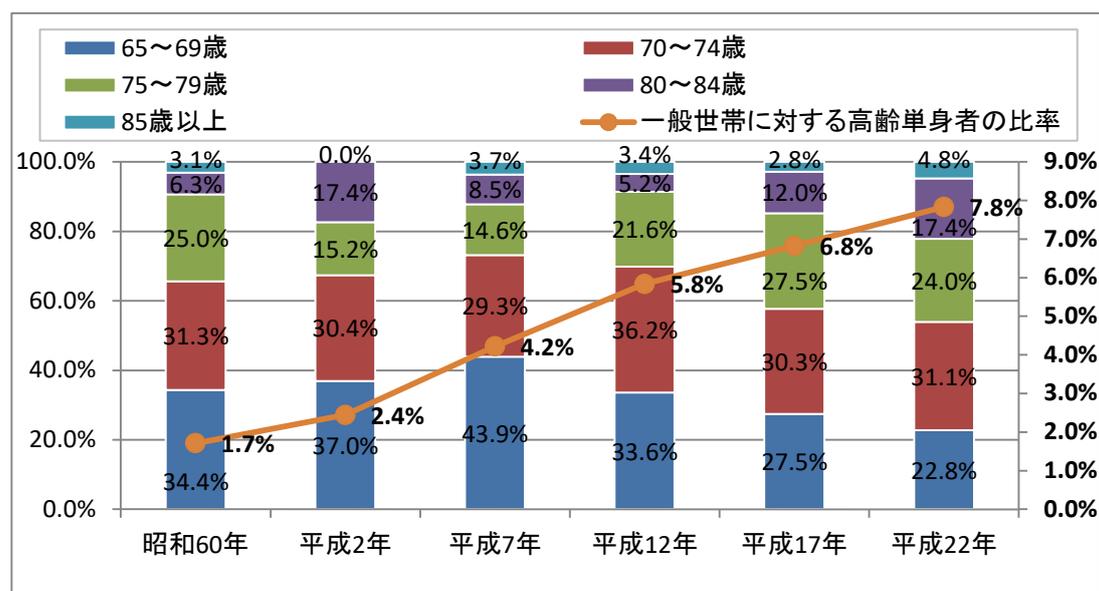


図2-12 高齢夫婦世帯構成比の推移（出典：国勢調査各年版）

(3) 住宅の空き家状況

- ・ 山形県の空き家率は5.1%、本町の空き家率は5.6%となっています。

平成25年住宅・土地統計調査の結果、全国の空き家^{※1}率が約5.3%、山形県の空き家率が約5.1%となっています。本町が住宅総数^{※2}2,389戸うち空き家^{※3}が133戸、空き家率5.6%となっています。

※1：空き家のうち、人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅などをいう。ただし、別荘や、賃貸または売却のために空き家になっている住宅は含まない。

※2：平成24年固定資産の価格等の概要調書

※3：三川町の空き家対策（平成25年12月）

表2-12 全国・山形県・三川町・近隣市町の空き家率

単位：戸

団地名	全国	山形県	三川町	庄内町	鶴岡市	酒田市	遊佐町
住宅総数	60,628,600	431,900	2,389	6,860	46,550	43,370	5,150
空家数	3,183,600	22,200	133	380	3,020	2,790	470
空き家率(%)	5.3	5.1	5.6	5.5	6.5	6.4	9.1

出典：平成25年住宅・土地統計調査

三川町の住宅総数：平成24年固定資産の価格等の概要調書

三川町の空き家数：三川町の空き家対策（平成25年12月）

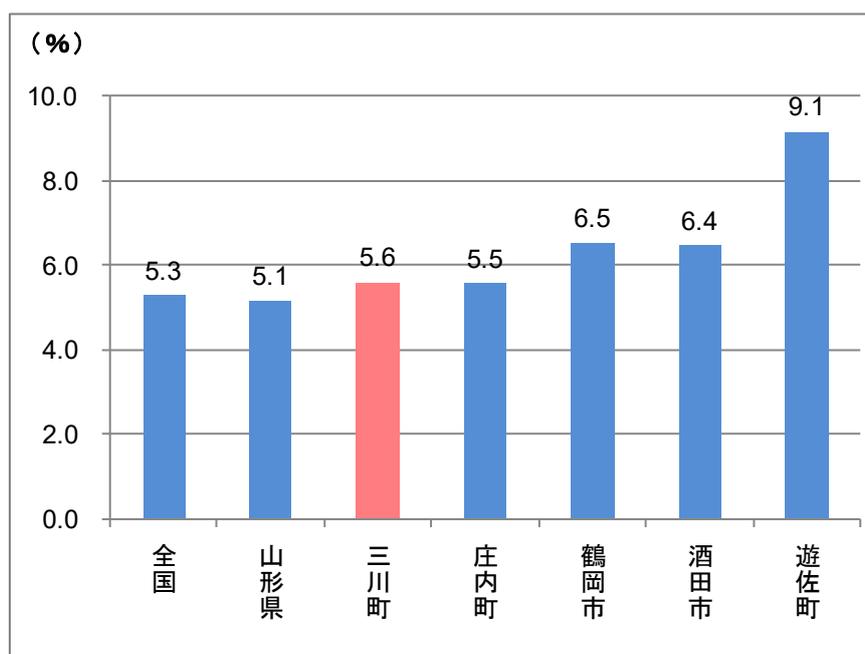


図2-13 全国・山形県・三川町・近隣市町の空き家率

(4) 生活保護の被保護世帯の状況

- 平成28年3月31日現在の被保護世帯数は、22世帯で横ばいの状況が続いています。

本町の生活保護の被保護世帯数は、平成28年3月31日現在、22世帯でほぼ横ばいの状態が続いています。

また、世帯数に占める割合をみると、山形県では微増の傾向が続いていますが、本町は大きな増減はありません。

表2-13 被保護者世帯の推移

単位：世帯、%

	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年
被保護世帯数	21	24	22	21	23	22
世帯数	2,170	2,190	2,207	2,220	2,223	2,349
被保護世帯比率	0.97	1.10	1.00	0.95	1.03	0.94
山形県被保護世帯比率	1.36	1.41	1.46	1.48	1.51	1.56

出典：三川町の概況 平成29年度版(各年度3月31日現在)、
国勢調査被保護者調査、
山形県の人口と世帯数(推計)(各4月1日時点)

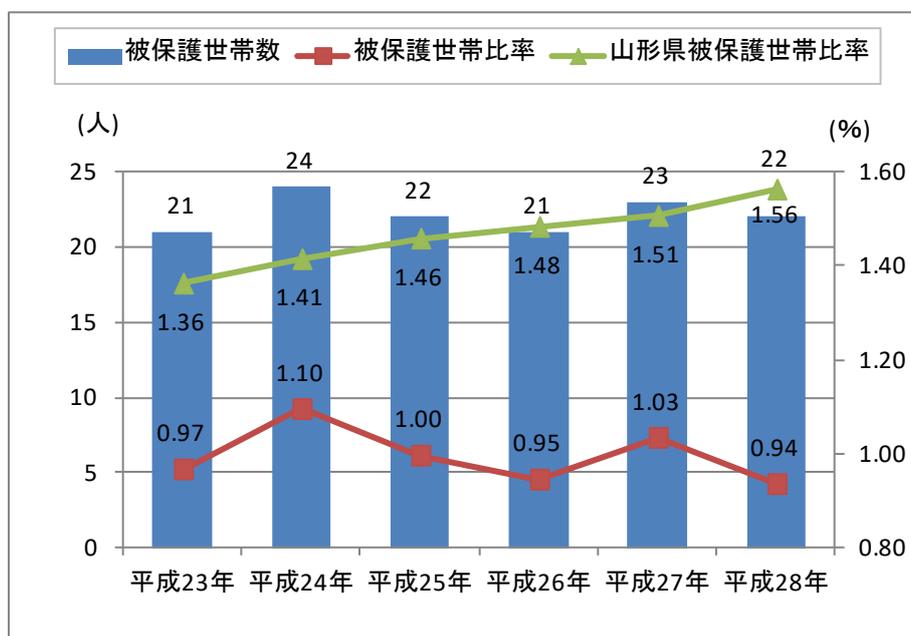


図2-14 保護者世帯数の推移

(出典：三川町HP統計データ(各年度3月31日現在)、国勢調査被保護者調査、山形県の人口と世帯数(推計)(各4月1日時点))

第3章 町営住宅の概要

3-1 町営住宅ストックの状況

- ・ 平成29年11月時点で、本町には2団地、合わせて7棟28戸の公営住宅が整備されています。

表3-1 町営住宅一覧（平成29年12月1日現在）

No.	種別	団地名	構造	建築年度	管理棟数 (棟)	管理戸数 (戸)
1	町営住宅	北田団地	鉄筋コンクリート4階	昭和57年	1	16
2	町営住宅	横山団地	木造・平屋	昭和60年	4	8
				昭和61年	2	4
合計					7	28

出典：三川町建設環境課

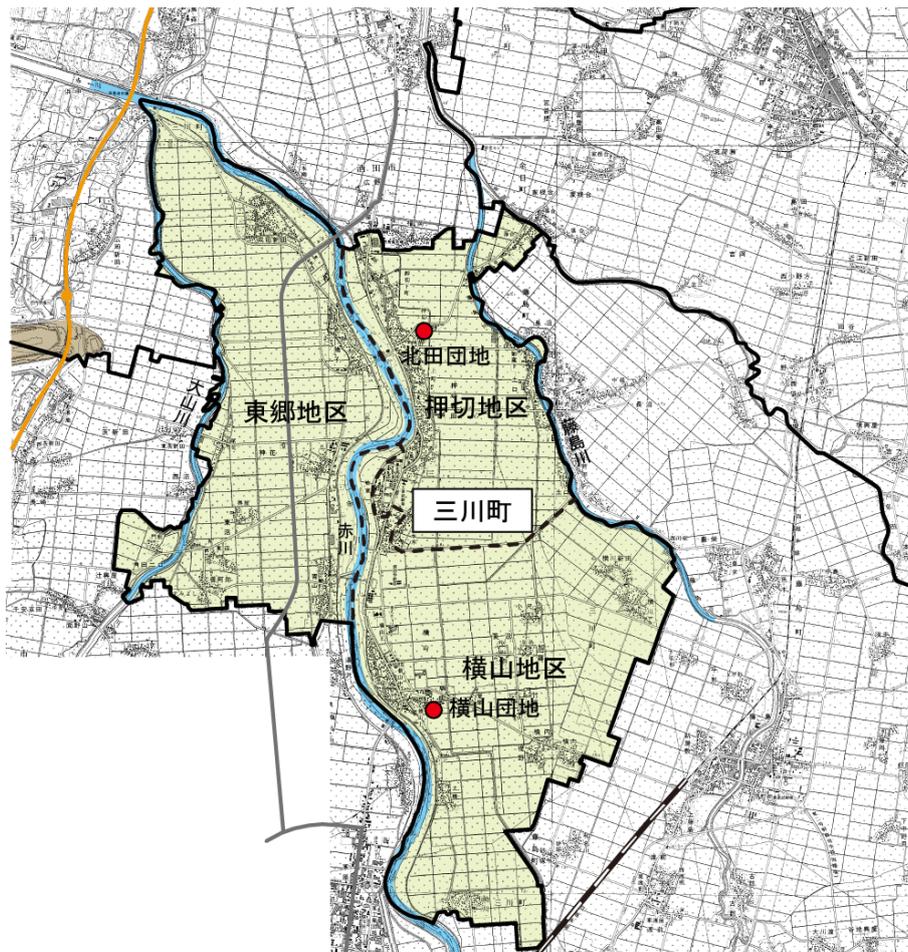


図3-1 町営住宅分布図（平成29年12月1日現在）

出典：三川町建設環境課

3-2 入居状況

- 町営住宅の管理戸数は、合計28戸であり、入居率は100%となっています。

表3-2 入居状況（平成29年12月1日現在）

No.	種別	団地名	棟数 (棟)	管理戸数(戸)			入居率
				入居中	空室	計	
1	町営住宅	北田団地	1	16	0	16	100%
2	町営住宅	横山団地	6	12	0	12	100%
合計			7	0	0	28	100%

資料：三川町建設環境課



図3-2 入居状況（平成29年12月1日現在）

資料：三川町建設環境課

3-3 入居者の世帯人員構成

- ・ 町営住宅の入居世帯数は28世帯、入居者数は67人で、1世帯当たりの入居者数は平均2.39人となっています。
- ・ 世帯人員は1人世帯が約32.1%、2人世帯が約25.0%と、約6割を1人または2人世帯が占めています。

表3-3 入居者の状況一覧（平成29年12月1日現在）

No.	団地名	入居世帯数	1人	2人	3人	4人	5人	6人
1	北田団地	16	7	4	2	2	0	1
2	横山団地	12	2	3	5	1	1	0
合計世帯数		28	9	7	7	3	1	1
合計入居者数		67	9	14	21	12	5	6

資料：三川町建設環境課

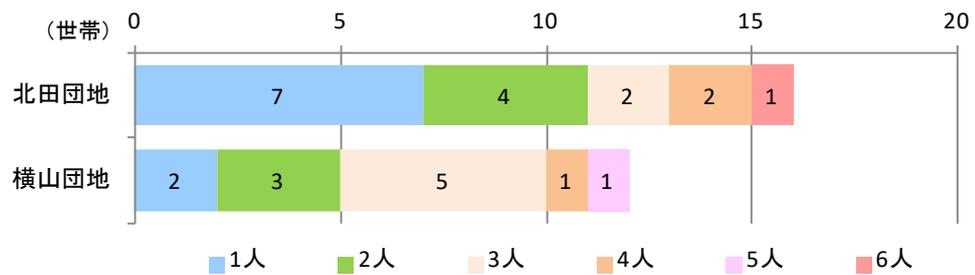


図3-3 入居世帯の世帯人員構成（平成29年12月1日現在）

資料：三川町建設環境課

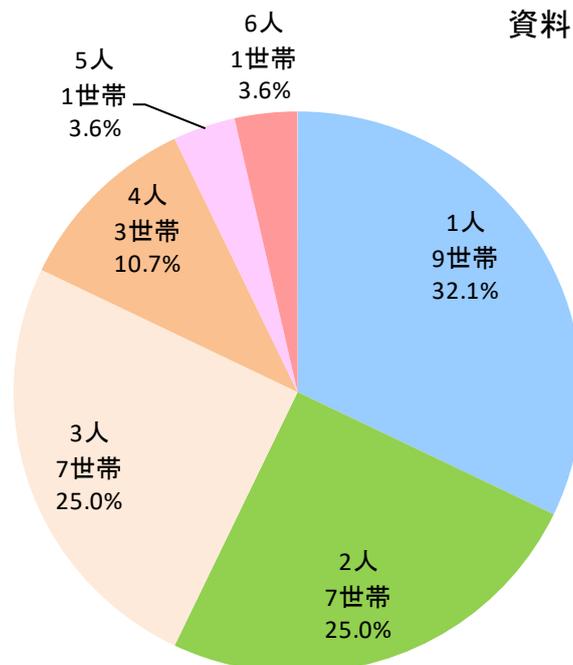


図3-4 入居世帯の世帯人員構成（平成29年12月1日現在）

資料：三川町建設環境課

3-4 入居者の年齢層

・ 世帯主の年齢は60代が約16.7%となっています。70代以上の高齢者は現時点で入居されていません。

表3-4 入居者の年齢層（平成29年12月1日現在） 単位：世帯

No.	団地名	入居者数	10歳未満	20代	30代	40代	50代	60代	70代	80代以上
1	北田団地	35	2	7	4	4	7	3	8	0
2	横山団地	31	2	6	5	5	4	6	3	0
合計		66	4	13	9	9	11	9	11	0

出典：三川町建設環境課

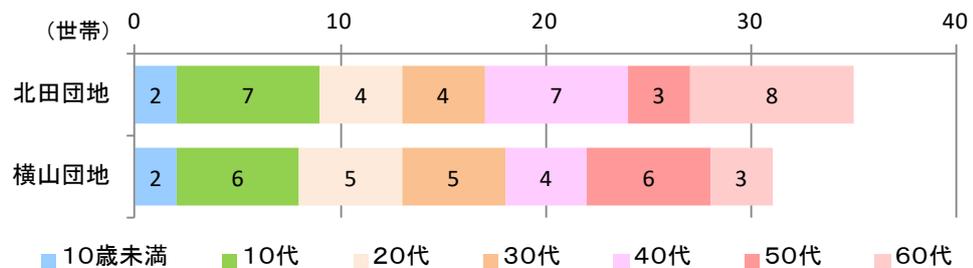


図3-5 世帯主の年齢層（平成29年12月1日現在）

出典：三川町建設環境課

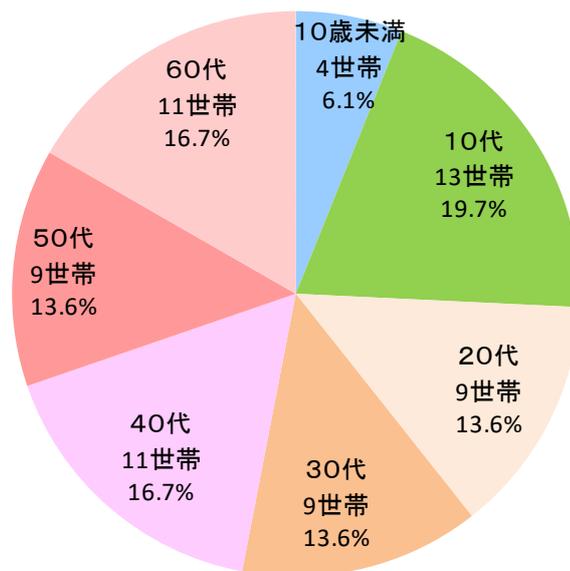


図3-6 世帯主の年齢層（平成29年12月1日現在）

出典：三川町建設環境課

3-5 居住年数

- ・ 入居世帯の居住年数は、10年未満が約28.6%と最も多く、次いで10年以上20年未満と20年以上30年未満が、それぞれ約25.0%となっています。
- ・ 居住年数が20年以上の入居世帯が約5割となっており、整備当初から入居されている世帯が多くなっています。

表3-5 入居世帯の居住年数（平成29年12月1日現在） 単位：世帯

No.	団地名	入居世帯数	10年未満	10年以上20年未満	20年以上30年未満	30年以上40年未満	40年以上
1	北田団地	16	6	3	4	3	0
2	横山団地	2	2	4	3	3	0
合計		28	8	7	7	6	0

出典：三川町建設環境課

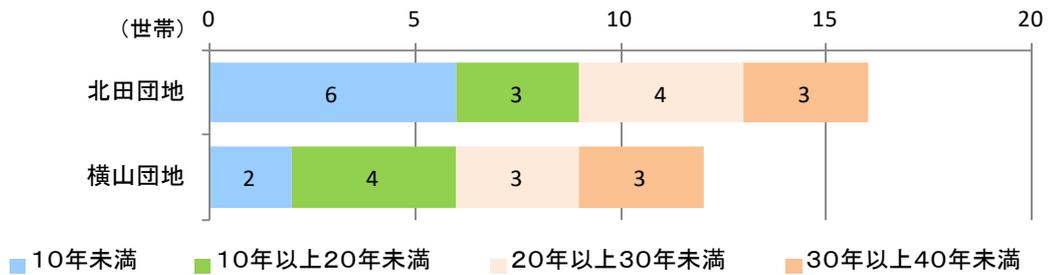


図3-7 入居世帯の居住年数（平成29年12月1日現在）

出典：三川町建設環境課

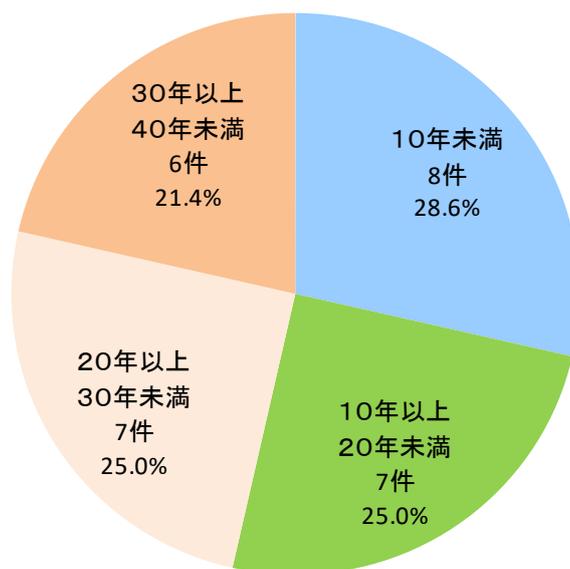


図3-8 入居世帯の居住年数（平成29年12月1日現在）

出典：三川町建設環境課

3-6 世帯の状況

- ・ 高齢者がいる世帯は3世帯のみですが、入居者の高齢化が進むことにより、高齢者への対応が必要になると考えられます。
- ・ 障害者がいる世帯が3世帯、子育て世帯となっています。

表3-6 単身世帯の状況（平成29年12月1日現在） 単位：世帯

No.	団地名	入居世帯数	単身世帯※ ¹	
				うち高齢者単身世帯（65歳以上）※ ²
1	北田団地	16	7	1
2	横山団地	12	2	0
合計		28	9	1

表3-7 高齢者がいる世帯の状況（平成29年12月1日現在）

単位：世帯

No.	団地名	入居世帯数	高齢者がいる世帯（65歳以上の方が1人以上いる場合）※ ²		
				うち高齢者のみの世帯（65歳以上）※ ²	うち高齢者夫婦世帯（夫65歳以上・妻60歳以上）
1	北田団地	16	3	0	0
2	横山団地	12	0	0	0
合計		28	3	0	0

表3-8 子育て世帯や障害者、外国人がいる世帯の状況

（平成29年12月1日現在）

単位：世帯

No.	団地名	入居世帯数	子育て世帯（18歳未満※ ³ の子が1人以上いる場合）	障害者がいる世帯※ ¹	外国人がいる世帯
1	北田団地	16	4	2	1
2	横山団地	12	4	1	0
合計		28	8	3	1

※1、※2 それぞれの重複あり。

※3 平成30年4月1日現在において満18歳未満。

出典：三川町建設環境課

3-7 募集・応募状況

- ・平成27年度と平成28年度は、両団地とも倍率が1倍以下であり、余裕が見られた状況でしたが、平成29年度は、12月1日時点で既に2倍となっています。
- ・平成29年12月1日現在、町営住宅は満室となっており、募集は行われていない状況です。

表3-9 募集・応募状況一覧

No.	団地名		平成 27年度	平成 28年度	平成 29年度※ ²
1	北田団地	募集数※ ³	4	3	1
		応募数	2	1	2
		倍率	0.5倍	0.3倍	2倍
2	横山団地	募集数※ ³	0	1	0
		応募数	0	1	0
		倍率	—	1.0倍	—
合計	募集数※ ³		4	4	1
	応募数		2	2	2
	倍率		0.5倍	0.5倍	2.0倍

※1 再募集分についても新たに計上する。

※2 平成29年度は、平成29年12月1日現在とする。

資料：三川町建設環境課

第4章 上位計画・関連計画

4-1 国・県の計画

(1) 住生活基本計画（全国計画）

策定主体	国土交通省
策定年次	平成28年3月
計画期間	平成28年度（2016年度）から平成37年度（2025年度）まで
施策の 視点と目標	<p>①「居住者からの視点」</p> <p>目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現 (1) 希望する住宅を選択・確保できる環境を整備 (2) 子どもを産み育てたいという思いを実現できる環境を整備し、希望出生率1.8の実現につなげる</p> <p>目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現 (1) 安全に安心して生涯を送ることができるための住宅の改善・供給 (2) 希望する地域で住宅を確保し、日常生活圏において、介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境を実現</p> <p>目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保 (1) 住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等（住宅確保要配慮者）が、安心して暮らせる住宅を確保できる環境を実現</p>
	<p>②「住宅ストックからの視点」</p> <p>目標4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築 (1) 「住宅すごろく」（住宅購入でゴール）を超えて、適切な維持管理やリフォームの実施により、価値が低下せず、魅力が市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に承継されていく新たな流れの創出 (2) リフォーム投資の拡大と住み替え需要の喚起により、多様な居住ニーズに対応するとともに、人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力を創出</p> <p>目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新 (1) 耐震性を満たさない住宅（約900万戸）、省エネ性を満たさない住宅やバリアフリー化されていない住宅等の建替えやリフォームなどにより、安全で質の高い住宅ストックに更新 (2) 多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさを抱える老朽化マンションの建替え・改修を促進し、耐震性等の安全性や質の向上を図る</p> <p>目標6 急増する空き家の活用・除却の推進 (1) 利活用、計画的な解体・撤去を推進し、増加を抑制 (2) 地方圏においては特に増加が著しいため、対策を総合的に推進し、地方創生に貢献</p>
	<p>③「産業・地域からの視点」</p> <p>目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長 (1) 住生活産業の担い手を確保・育成し、地域経済を活性化するとともに、良質で安全な住宅を供給できる環境を実現 (2) 住生活に関連する新しいビジネスを成長させ、居住者の利便性の向上とともに、経済成長に貢献</p> <p>目標8 住宅地の魅力の維持・向上 (1) 地域の特性に応じて、居住環境やコミュニティをより豊かなものにするを目指す (2) 国土強靱化の理念を踏まえ、自然災害等に対する防災・減災対策を推進し、居住者の安全性の確保・向上を促進</p>

(2) 山形県総合計画

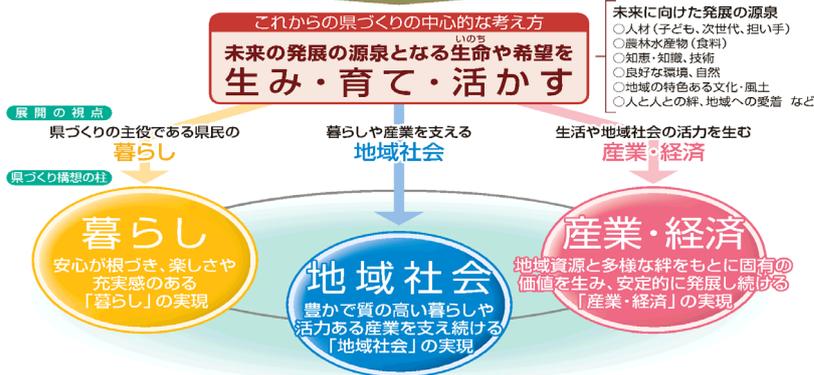
策定主体	山形県
策定年月	平成22年3月
目標年度	平成32年度(2020年度)
山形県の将来像	<p>山形には生命の源である水、森、田園など緑あふれる豊かな自然があります。また、私たちが思い、受け継ぎ、磨き上げてきた知恵や技、さらにはその積み重ねで培われた伝統や文化など、いわば私たちの心があります。この緑と心との関わり合いをもとに、未来を拓く新たな可能性を皆で創り出すこと、そして誰もが自分らしさを発揮しながら、生き活きと輝く山形を創り上げていくことを目指します。</p>
3つの分野ごと基本的考え方	<p>○安心が根つき、楽しさや充実感のある「暮らし」の実現</p> <ul style="list-style-type: none"> ・子どもを生き育てる地域の総合力の再生・強化 ・未来の礎となる教育や人づくりの推進と多様な自己実現の促進 ・暮らしを支える公的基盤の確立 ・地域課題の解決や地域活性化を図る地域ビジネスの創出・振興 <p>○地域資源と多様な絆をもとに固有の価値を生み、安定的に発展し続ける「産業・経済」の実現</p> <ul style="list-style-type: none"> ・暮らしの質と産業活力を高める研究開発の促進 ・日本の食を支える「食料供給県山形」の確立 ・県産農林水産物の販売力の強化と総合産業化の促進 ・世界に広がる「ものづくり山形」の構築 ・魅力ある「観光・交流山形」の確立 ・多様な就業機会の創出・確保 <p>○豊かで質の高い暮らしや活力ある産業を支え続ける「地域社会」の実現</p> <ul style="list-style-type: none"> ・良好な環境と暮らしや産業が共に高まりあう「環境先進地山形」の形成 ・暮らしや産業を支える社会資本の機能強化・長寿命化の推進 ・地域の特色を活かし質的な豊かさを享受できる生活圏の形成

【取り組みの展開方向と重点施策】

本県を取り巻く社会経済状況の変化

<p>① 少子高齢化を伴う人口減少</p> <ul style="list-style-type: none"> ●人口減少幅の拡大 ●引き続き出生率の低下傾向 ●労働力人口の減少 (生産・消費や地域社会へ大きな影響) 	<p>③ 環境や資源面での制約の高まり</p> <ul style="list-style-type: none"> ●地球温暖化への懸念 ●経済活動に伴う環境負荷の増大 ●資源の価格上昇・枯渇への懸念 ●環境ビジネスの成長への期待
<p>② ICT^{※1}の進歩と社会経済のグローバル化の拡大</p> <ul style="list-style-type: none"> ●本県経済と世界経済の連動性の強まり (世界経済危機に伴う本県経済の落ち込み) ●産業における国際競争の激化 ●世界的な食料需給ひっ迫への懸念 	<p>④ 暮らしの様々な不安の顕在化</p> <ul style="list-style-type: none"> ●深刻な医師不足 ●介護や老後の暮らしに対する不安 ●格差の拡大・固定への懸念 ●災害や犯罪への懸念の増大

変化にしなやかに対応し、持続的に発展できる県づくりに向け、
未来を託すべき次世代や変化に潜む発展の芽を絶やさずに創出



(3) 山形県住生活基本計画

策定主体	山形県
策定年月	平成29年3月
計画期間	平成28年度(2016年度)から平成37年度(2025年度)まで
住宅施策の基本的な方針	<p>人口減少社会においても「すべての人が健康で安心して暮らせる居住環境」を実現するため、本県の特性を最大限活用しながら重点的に取り組む住宅施策の基本方針を次のとおりとします。</p> <p>①若者・子育て対策 ②安全・安心対策 ③省エネ・健康対策 ④雪対策 ⑤空き家対策 ⑥林工連携</p>
基本目標	<p>①居住者の視点 目標1 「やまがた創生」に向けた若者世帯や子育て世帯が安心して結婚・子育てができる住生活の実現【若者・子育て】 目標2 すべての方が希望する住宅で暮らすことができる住生活の実現【高齢者等】 目標3 県民が安心して生活できる住まいの整備・確保【安全・安心】 目標4 県民が健康で暮らすことができ環境にもやさしい住まいの整備促進【健康・省エネ】</p> <p>②地域づくりの視点 目標5 新たな視点を加えた総合的な雪対策の推進【雪対策】 目標6 空き家の除却と発生を抑制する取り組みの推進【空き家】 目標7 持続可能なまちの形成に向けた住環境の整備【まちづくり】 目標8 人の温もりがあふれる地域コミュニティの形成【コミュニティ】</p> <p>③産業の視点 目標9 経済波及効果が大きい住宅関連産業の成長【産業振興】 目標10 やまがた森林(モリ)ノミクスの推進による県産木材の利用促進【県産木材】</p> <p>④公営住宅の供給目標量 前期(平成28～32年度) 4,500戸 工期(平成33～37年度) 4,700戸 合計9,200戸</p>

4-2 本町の計画

(1) 第3次三川町総合計画

策定主体	三川町
策定年月	平成22年11月
計画期間	平成23年度(2011年度)から平成32年度(2020年度)まで
将来像	みんなで創り育む「いのち、自然、豊かさ」人輝くまち みかわ
施策と 基本目標	<p>《一人ひとりが輝き、やさしさあふれるまちづくり》</p> <p>基本目標1. 健やかに産み育てられる環境の整備 基本目標2. たくましく、確かな知識と個性豊かな魅力ある人材の育成 基本目標3. 健康で安心して暮らせる地域社会の構築 基本目標4. 一人ひとりの思いが実を結ぶ地域社会の実現</p> <p>《快適で美しく、やすらぎに満ちたまちづくり》</p> <p>基本目標5. 豊かな自然環境の保全 基本目標6. 魅力的な居住空間の創造 基本目標7. 安全で利便性の高い生活基盤の整備 基本目標8. 防犯・防災・交通安全対策の充実</p> <p>《人と産業が躍動し、豊かさで潤うまちづくり》</p> <p>基本目標9. 発展性の高い土地利用の推進 基本目標10. 活力ある産業の育成 基本目標11. 交流人口の拡大</p> <p>《計画実現手法：協働、行財政改革・広域連携の推進》</p> <p>計画実現手法1. 協働の推進 計画実現手法2. 行財政改革の推進</p>

(2) 三川町まち・ひと・しごと創生総合戦略

策定主体	三川町
策定年月	平成27年10月
計画期間	平成27年度(2015年度)から平成31年度(2019年度)まで
基本戦略と 施策	<p>1. 豊かな生活を実現する雇用創出と人材育成</p> <p>施策1. 地の利を活かした雇用につながる地域産業の強化 施策2. 職業として魅力ある農業のイメージアップ戦略 施策3. 地元出身者の還流に向けた雇用機会の確保</p>
	<p>2. 新しい人の流れの創出と定住化の促進</p> <p>施策1. 町外からの移住・定住につながる「Mターン」促進 施策2. いろり火の里を拠点とした観光振興と広域的観光連携 施策3. ICTを活用した情報発信とインバウンド観光の推進</p>
	<p>3. 子育て世代に応える優しさ溢れる環境の創出</p> <p>施策1. 子ども・子育て支援の充実「子育てするなら三川町！」 施策2. 結婚・妊娠・出産・子育てまでの切れ目のない支援 施策3. みかわ型子育て支援のための「複合施設」整備</p>
	<p>4. 時代に合った快適暮らし空間の創出</p> <p>施策1. 安心・安全な暮らしを守る地域間連携 施策2. 人口減少を踏まえた既存ストックマネジメントの強化 施策3. 地域における経済・生活圏の形成</p>

(3) 三川町住生活基本計画

策定主体	三川町
策定年月	平成29年3月
計画期間	平成29年度(2017年度)から平成38年度(2026年度)まで
基本理念	笑顔あふれる魅力的な住まいづくり
基本目標と 基本方針	<p>目標1：居住者の視点『子どもの笑顔があふれる住まいづくり』</p> <p>①地域子育て拠点を核とした住宅団地の整備 ②子育て支援の充実 ③移住・定住促進事業</p> <p>目標2：居住者の視点『家族に愛される魅力的な住まいづくり』</p> <p>①昔ながらの住まいを快適に継承するリフォームの推進 ②三世帯同居への支援 ③地域に密着した住まいづくり</p> <p>目標3：産業の視点『持ち家で快適に暮らす住まいづくり』</p> <p>①多様で魅力的な戸建て住宅供給の誘導 ②住まいの情報発信・相談体制の充実 ③県産木材を活用した住まいづくり</p> <p>目標4：地域づくりの視点『持続可能な住まいづくり』</p> <p>①環境と身体にやさしい住まいづくり ②空き家の総合的な利活用の推進 ③持続可能な地域コミュニティの形成 ④住まいの長寿命化の促進</p> <p>目標5：地域づくりの視点『充実した住宅セーフティネットの構築』</p> <p>①町営住宅の今後のあり方の検討 ②計画的な改善等による町営住宅の質の維持・向上 ③入退去者の適正な管理</p>

第5章 ストック推計

ストック推計について

本章の推計については、国より配布されている『ストック推計プログラム（町村版）』を使用し、推計しています。

なお、『ストック推計プログラム（町村版）』では、「国立社会保障・人口問題研究所の「男女・年齢（5歳）階級別データ—『日本の地域別将来推計人口』（平成25年3月推計）」を使用することとされています。そのため、世帯数・世帯人員の推計では、国立社会保障・人口問題研究所の公表データを使用しています。

5-1 世帯数・世帯人員の推計

- ・ 5年ごとに約80世帯が減少していくものと推計しています。
- ・ 世帯人員も減少を続けますが、平成52年（2040年）までは3.2人以上を維持し続けるものと推計しています。

平成52年（2040年）における将来世帯数を1,724世帯と予測しています。また、平成27年（2015年）以降は5年ごとに、80世帯以上が減少していくものと予測しています。

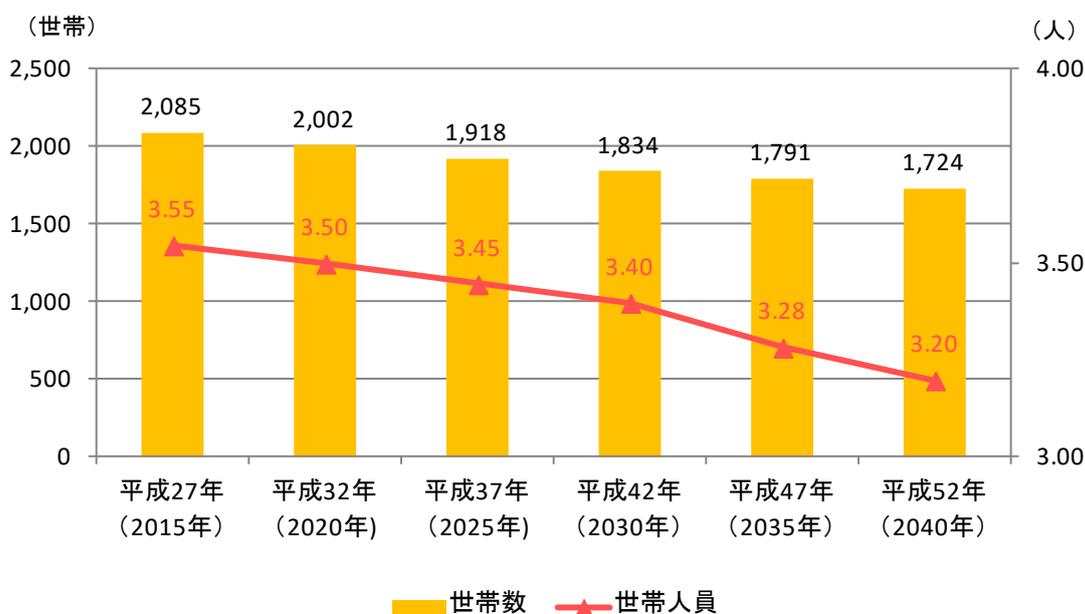


図5-1 世帯数・世帯人員の推計

推計：『ストック推計プログラム（町村版）』結果

5-2 世帯構成の推計

- ・ 単独世帯が今後増加していくものと推計しています。
- ・ 夫婦のみの世帯・夫婦とこから成る世帯・ひとり親と子から成る世帯は、微増が続くものと推計しています。

単独世帯は、増加を続け、平成52年（2040年）には約3割になるものと推計しています。

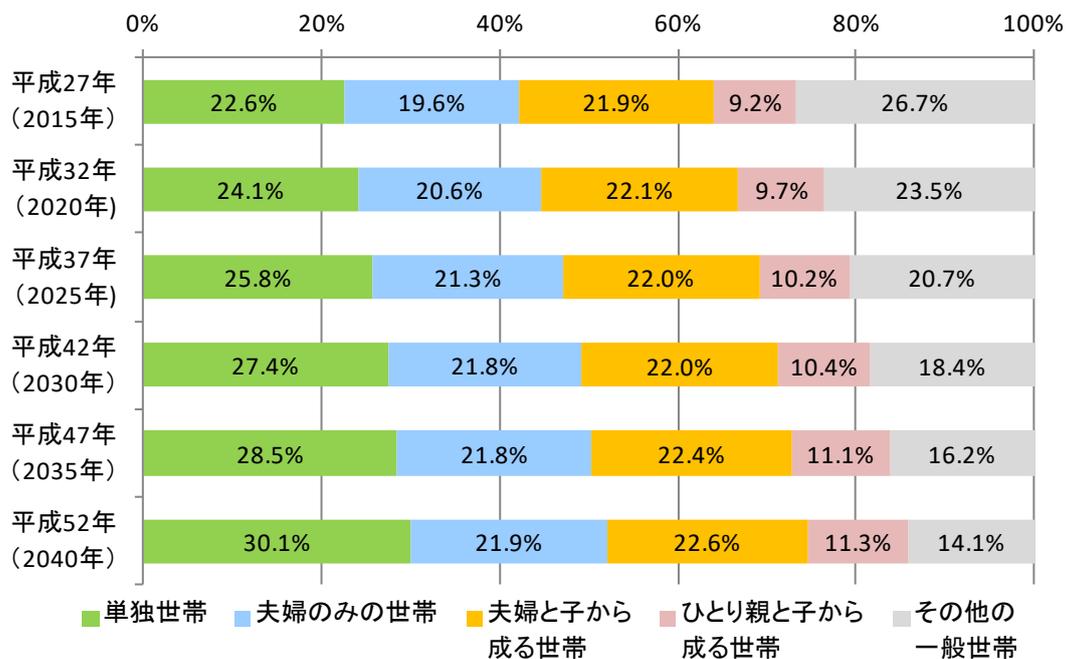


図5-2 世帯構成の推計（民営借家の1㎡当たり家賃の実績値は鶴岡市採用）
推計：『ストック推計プログラム（町村版）』結果

5-3 「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

・ 5年ごとに約2世帯ずつ減少していくものと推計しています。

将来の人口・世帯数を基に、低い所得のために世帯構成に適した規模（最低居住水準面積）の住宅を自らの収入で確保することが困難な借家世帯（著しい困窮年収未満の世帯数）を推計しました。

推計の結果、著しい困窮年収未満の世帯数は今後、減少していくものと推計しています。

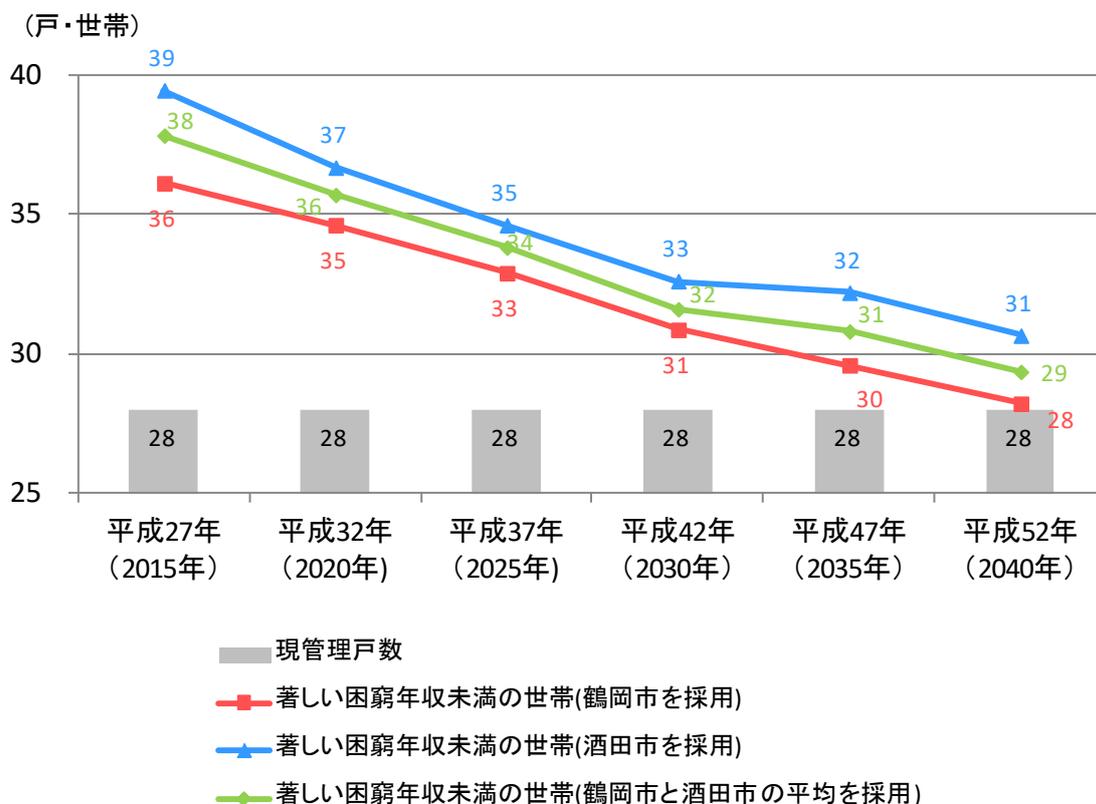


図5-3 「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計
 推計：『ストック推計プログラム（町村版）』結果

5-4 「著しい困窮年収未満の世帯数」世帯人員別の推計

・ 「1人(60歳以上高齢者)」が今後減少を続け、平成47年には、10%未満と推計しています。

人口減少が進む中、「3人」と「5人」の世帯は今後増加していくものと推計しています。

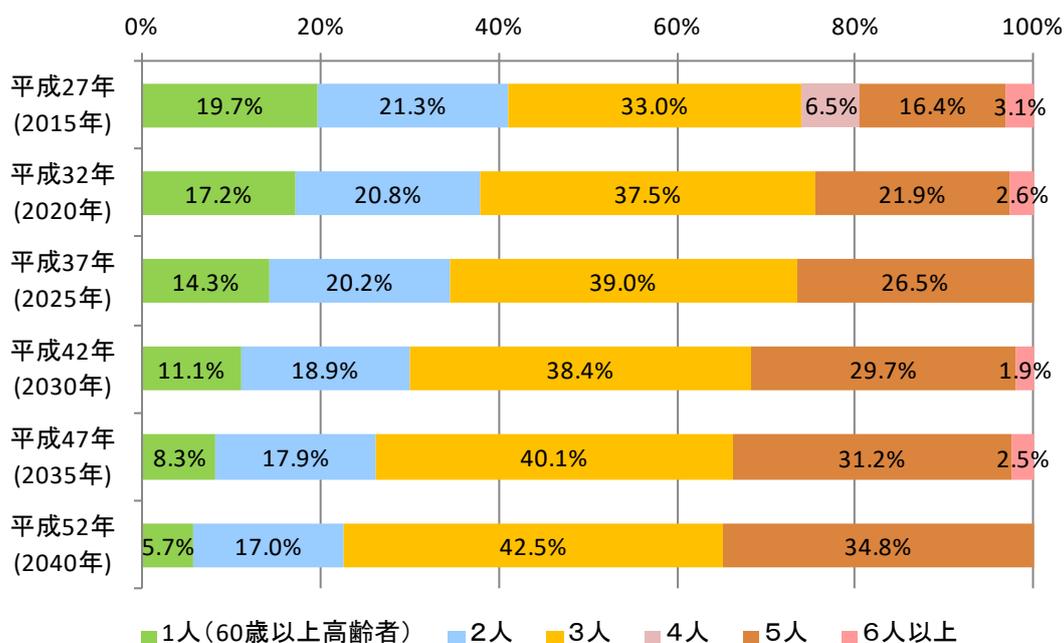


図5-4 著しい困窮年収未満の世帯数の推計
 (民営借家の1㎡当たり家賃の実績値は鶴岡市を採用)
 推計：『ストック推計プログラム(町村版)』結果

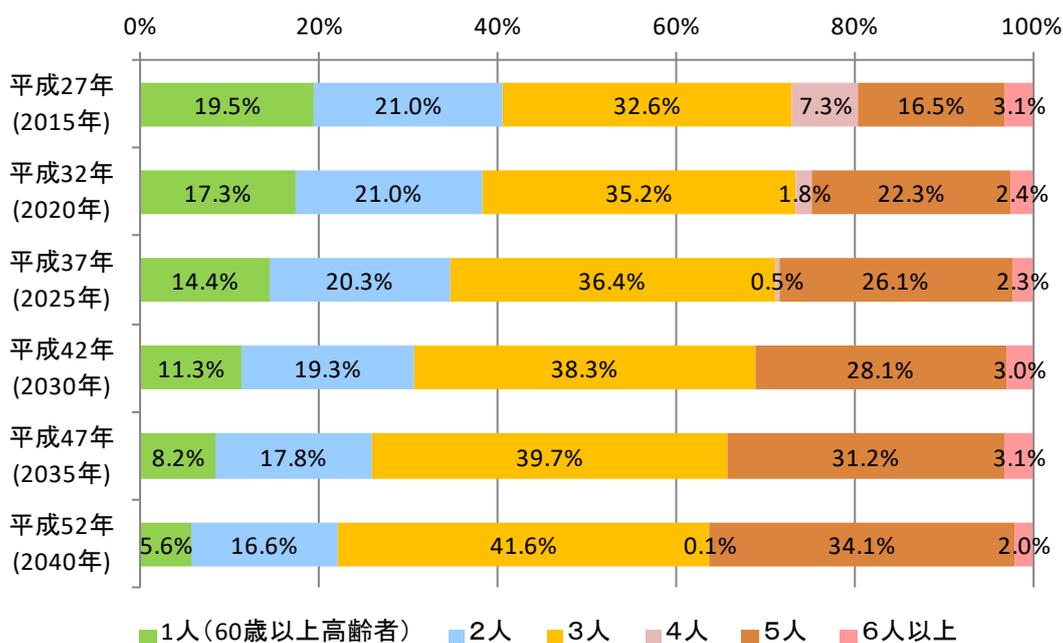


図5-5 著しい困窮年収未満の世帯数の推計
 (民営借家の1㎡当たり家賃の実績値は酒田市を採用)
 推計：『ストック推計プログラム(町村版)』結果

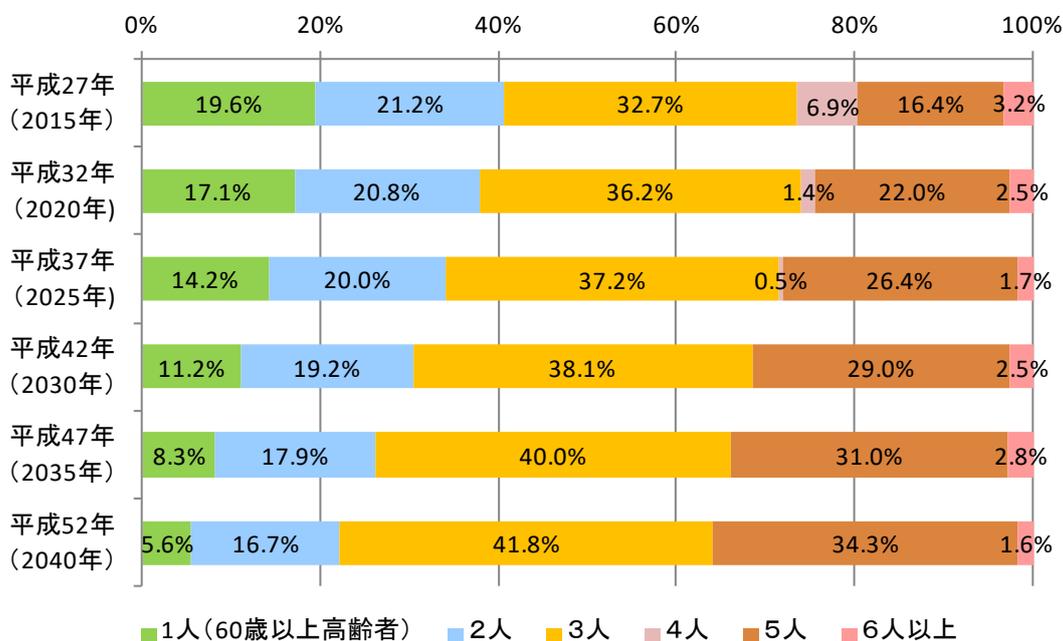


図5-6 著しい困窮年収未満の世帯数の推計
 (民営借家の1㎡当たり家賃の実績値は鶴岡市と酒田市の平均を採用)
 推計：『ストック推計プログラム(町村版)』結果

5-5 「公的居住支援の対象世帯数」の推計

- ・ 中間年次である平成35年（2023年）の公的居住支援の対象世帯は27世帯、目標年次である平成39年の公的居住支援の対象世帯は、26世帯と推計しました。
- ・ 目標年次まで現管理戸数を維持していくものとします。

町営住宅など公的な支援により居住の安定の確保を図る必要がある公的居住支援の対象世帯は、著しい困窮年収未満の世帯数のうち、現在町営住宅に居住している世帯、及び町営住宅入居応募者のうち、入居出来なかった世帯とします。

公的居住支援の対象世帯の推計にあたっては、平成29年のストック推計プログラムにより推計した著しい困窮年収未満の世帯の平均値（37世帯）に対し、平成29年12月時点の入居世帯（28世帯）、及び平成29年の応募者のうち入居出来なかった世帯（1世帯）を合計した世帯（29世帯）を除して需要率を算出します。

また、各年における公的居住支援の対象世帯を推計するため、各年の著しい困窮年収未満の世帯数推計結果に対し、需要率を乗じた世帯数を今後の公的居住支援の対象世帯を推計します。

①平成29年のストック推計プログラムにより推計した著しい困窮年収未満の世帯の平均値	37世帯
②平成29年12月時点の入居世帯	28世帯
③平成29年の応募者のうち入居出来なかった世帯	1世帯
④需要率「① / (②+③)」	78.4%
⑤各年公的居住支援の対象世帯（推計） 「ストック推計プログラムにより推計した著しい困窮年収未満の世帯の平均値 × ④」	必要管理戸数

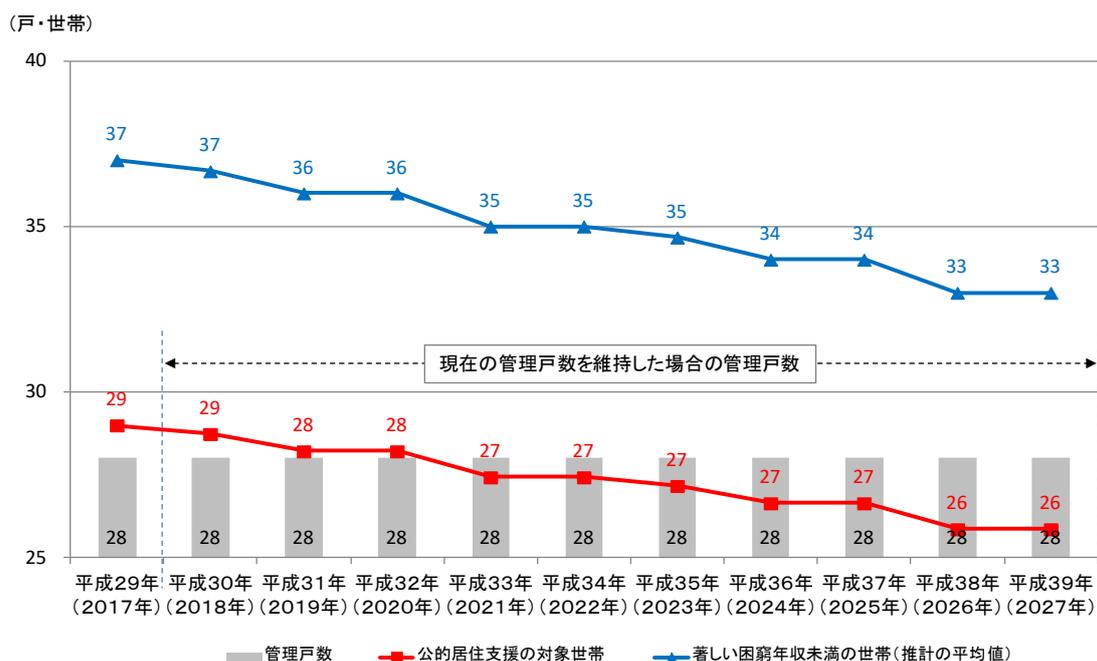


図5-7 計画期間内における公的居住支援の対象世帯数の推計
推計：『ストック推計プログラム（町村版）』結果

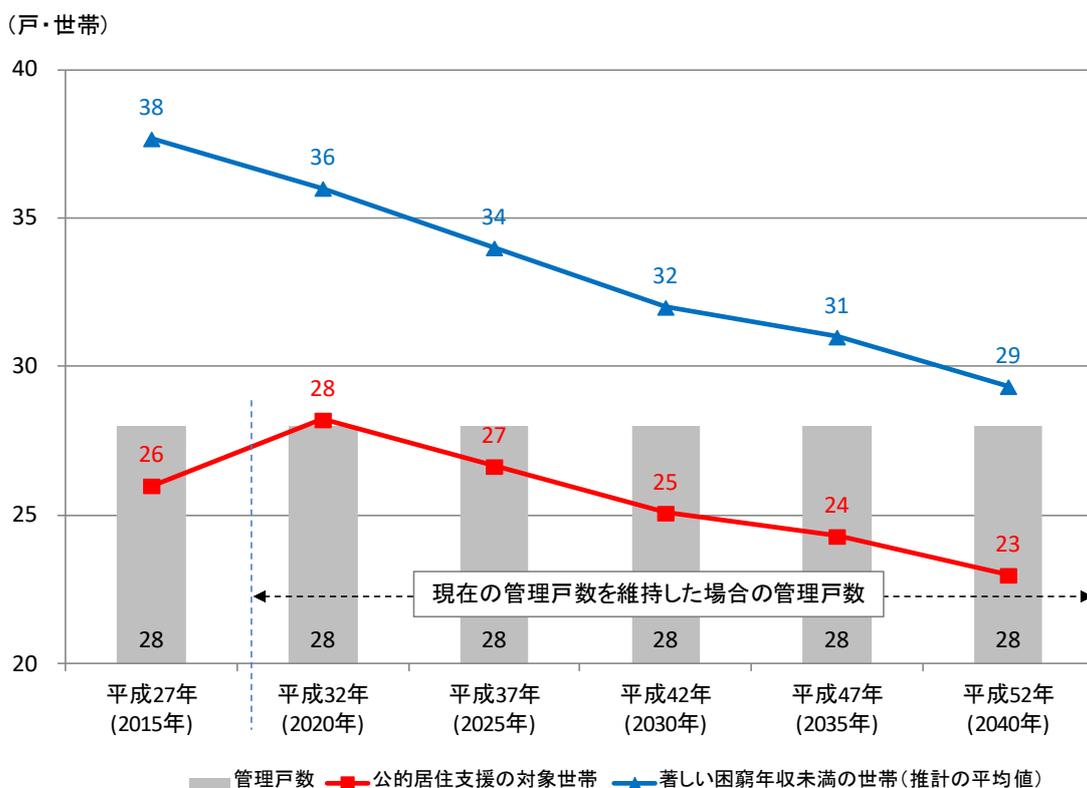


図5-8 将来における公的居住支援の対象世帯数の推計
推計：『ストック推計プログラム（町村版）』結果

第6章 町営住宅に関する課題

前章までの町営住宅等の現状を踏まえ、課題を以下に整理します。

課題1 将来を見据えた適正な管理戸数の確保

平成29年12月末時点の町営住宅は満室の状態となっています。

また、計画期間内の公的居住支援の対象世帯数の推計結果によると、中間年次である平成35年（2023年）の公的居住支援の対象世帯は27世帯、目標年次である平成39年の公的居住支援の対象世帯は、26世帯と推計、平成52年（2040年）時点においても、公的居住支援の対象世帯は、23世帯となっており、町営住宅の用途廃止は困難と推計しました。

社会情勢や住宅事情に留意するとともに、概ね中間年次に目標管理戸数の精査・点検を行い、目標年次以降も視野に入れた町営住宅の的確な供給に努めていくことが必要です。

課題2 既存ストックの適切な維持管理

三川町の町営住宅は、整備から30年以上経過しているものもあり、対処療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理、及び耐久性の向上等を図る改善を実施し、町営住宅の長寿命化を実現する必要があります。

また、入居者の特性もそれぞれ異なっているため、入居者の特性やライフスタイルを踏まえた適切な維持管理とともに、入居者同士が暮らしやすい環境づくりが求められています。

課題3 安心して暮らせる住宅確保への対応

国では、住宅困窮者だけでなく、いわゆる住宅弱者と呼ばれる高齢世帯や子育て世帯に対して、民間賃貸住宅の供給が十分でないことなどを踏まえ、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（住宅セーフティネット法）が一部改正され、平成29年10月25日から施行されます。空き家を活用し、住宅セーフティネット機能を強化するもので、今後、三川町においても、空き家を活用した住宅供給等の検討が必要です。

第7章 計画を推進するための基本方針

町営住宅等の整備・活用や入居者の住生活を支援するための基本方針を次のとおり定めます。

方針1 安全・安心な居住環境の確保・提供

公営住宅法の目的を踏まえ、快適で安定した居住を確保できない世帯に対して、空き家の活用などを含めて、一定水準の質が確保された町営住宅を供給します。また、町営住宅だけでなく、民間賃貸住宅の買取り・借上げ制度や家賃補助などの手法も検討しながら、適切な方法を選択していきます。

方針2 既存町営住宅の適正な維持管理の推進

既存の町営住宅については、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐため、日常的な保守点検や定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理、及び耐久性の向上等を図る改善を実施し、町営住宅の長寿命化を実現します。

また、入居者の高齢化等に対応して、団地内、住戸内のバリアフリー化を推進するなど、高齢者や子育て世帯等をはじめ、誰もが快適に過ごせる設備・機能の確保に努めます。必要に応じて高齢者や子育て世帯等の居住・生活を支える施設やサービス等の整備若しくは関連施設との連携を図ります。

入居者同士がお互い暮らしやすい環境を維持していくため、居住者同士が交流することで、支えあい、見守りあえるコミュニティ形成を支援します。

方針3 空き家等を活用した住宅セーフティネットの強化

将来想定される町営住宅の修繕に係る財源の圧迫防止や、住宅確保要配慮者への居住の安定を確保するため、空き家や空き室を活用した住宅セーフティネットの強化を検討します。空き家等の活用により、将来、住宅確保要配慮者となる方の増加を抑えながら、空き家等の解消を目指します。また、ライフスタイルの変化に伴い、町営住宅から住み替えを希望する世帯が町内に住み続けることが出来るよう、空き家等を活用した家賃補助制度についても検討します。

第8章 町営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

8-1 対象

長寿命化計画に位置づける対象住宅は、三川町が管理する以下の町営住宅とします。

表8-1 計画の対象住宅

No.	団地名	建設年度	管理棟数	管理戸数
1	北田団地	昭和57年	1棟	16戸
2	横山団地	昭和60年	4棟	8戸
		昭和61年	2棟	4戸
合計			7棟	28戸

※上記住宅入居者を対象とした共同の福祉のために必要な共同施設等も対象とする。

8-2 事業手法と内容

公営住宅等の整備手法には、5つの事業パターンがあります。それぞれの内容は以下のとおりです。本計画では、指針に則り最適な事業手法選定を検討します。

表8-2 各事業手法における基本的な考え方

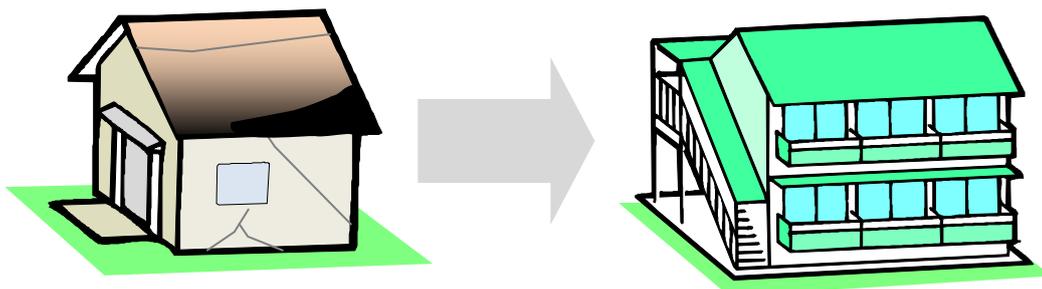
事業手法	内容
(1) 建替 【対象目安】 耐用年限の1/2を経過した公営住宅等が対象	現存する公営住宅等を除却し、その敷地に新たに公営住宅等を建設するものを「建替」とする。 建替戸数分を他の建替団地で建設する場合や、他の利便性が高い敷地に他の団地の戸数分と統合して新規建設する場合など、現存する団地の敷地では用途廃止をし、他の敷地に新たに建設するものを「移転建替」とする。
(2) 全面的改善 【対象目安】 概ね築30年以上が経過した公営住宅等が対象	躯体以外の内装、設備等住戸内部全体及び大部分にわたって行うものを「全面的改善」とする。 (1) 居住性確保型 例：間取りの改修、設備改修(給湯方式等) 等 (2) 福祉対応型 例：住戸内部や共用部分のバリアフリー化 等 (3) 安全性確保型 例：耐震改修、外壁改修 等
(3) 個別改善 【対象目安】 概ね築10年以上が経過した公営住宅等が対象	全面的改善によらず、公営住宅等の質の向上のために、以下の改善・改修を個別に行うものを「個別改善」とする。特に長寿命型改善を含むものについては「個別改善(長寿命化型)」とする。 (1) 居住性確保型 例：2戸1改善・増築等、トイレの洋式化 等 (2) 福祉対応型 例：住戸内手摺設置、段差解消、共有部高齢者対応 等 (3) 安全性確保型 例：耐震改修、外壁改修 等 (4) 長寿命化型 例：外壁改修、屋上防水、配管改修 等
(4) 維持管理	公営住宅等の効用を維持するために行うものを「維持保全」とする。 ・ 経常修繕 ・ 計画修繕 ・ 入退去修繕 等
(5) 用途廃止	耐用年限が経過しており、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、公営住宅等または共同施設の用途を廃止し、敷地を他の用途へ有効に活用するものを「用途廃止」とする。

(1) 建替

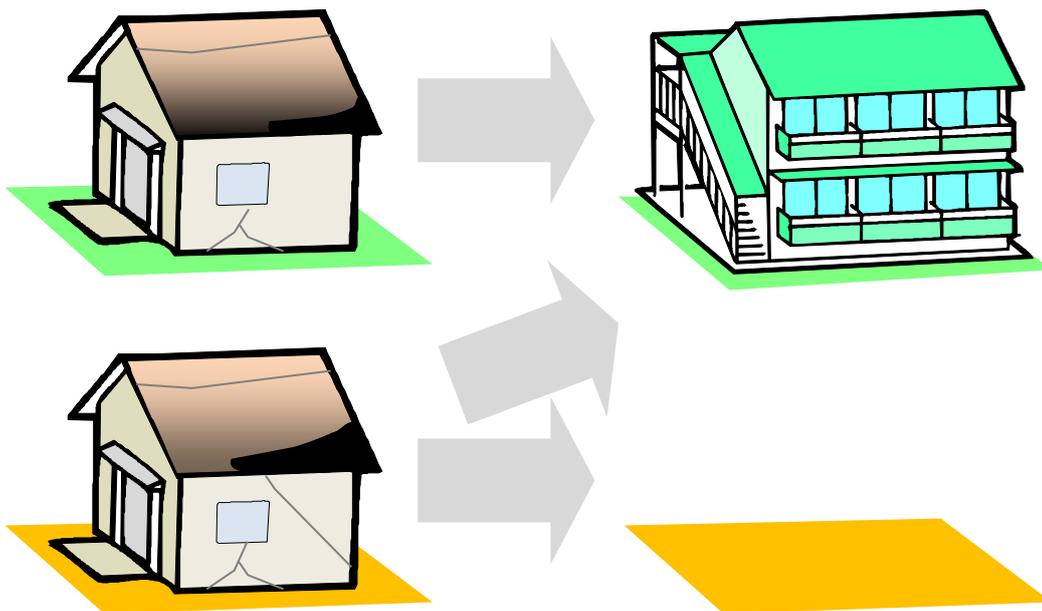
建替とは、公営住宅等を除却し、その土地の全部、または一部の土地に新たに公営住宅を建設することを指します。なお、用途廃止を行い、他の団地への統合を行う「統合建替」、他の利便性の高い場所に新規建設する「移転建替」も建替に含みます。

建替は、耐用年限の1/2を経過した場合が対象となります。

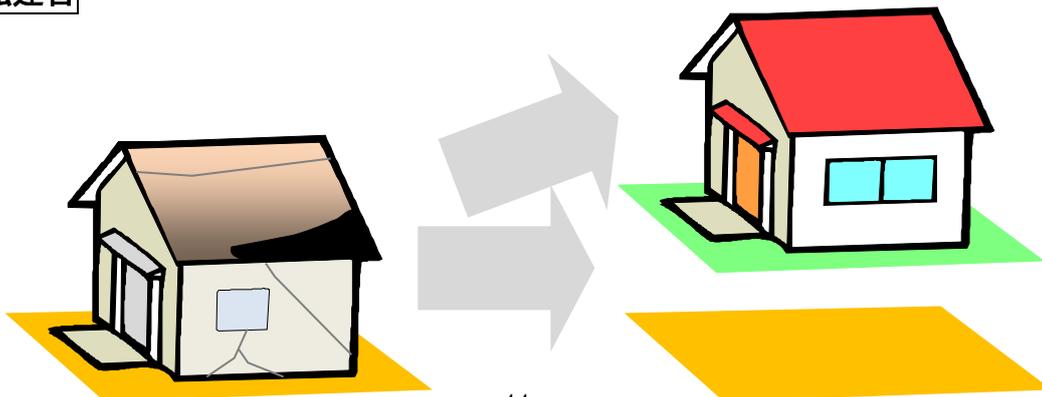
建 替



統合建替



移転建替



(2) 全面的改善

躯体を残して全面的、またはそれに準ずる改善を行う全面的改善は、入居者の家賃負担が建替と比較し、安くなるというメリットがあります。しかし、全面的改善の場合、実施前に最適改善手法評価（躯体診断、費用対効果等）を行わなければならないことから、建物の劣化状況や費用対効果分析の結果により、実施出来ない場合があります。

基本的要件

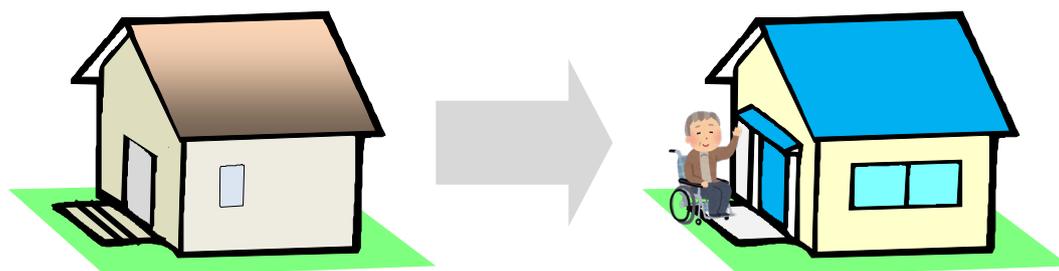
- ・ 公営住宅等長寿命化計画に基づいて行う事業であること。
- ・ 建築後30年を経過したものであること。
- ・ 改善後、概ね30年以上引き続き管理する予定のものであること。
- ・ 規模増改善(増築、2戸1など)との組み合わせ可能。
- ・ 空き室発生ごとに改善を行う段階型、住棟またはブロック単位で一括して改善する一括型の選択が可能。

条 件

以下の内容を全て含み、躯体を残して全面的またはそれに準ずる改善を行う物であること(ただし耐震改修、外壁の防災安全改修等の安全性確保に係わるものについては、所定の性能が満たされていれば不要)

表8-3 各事業手法における基本的な考え方

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性向上型	<ul style="list-style-type: none"> ・ 間取り改修 ・ 設備改修 (給湯方式など) 		
高齢者対応型	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住戸内部のバリアフリー化(高齢者対応改修など) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 共用部分のバリアフリー化、高齢者対応改修など 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋外、外構のバリアフリー化、危険箇所の改善など
安全性確保		<ul style="list-style-type: none"> ・ 耐震改修 ・ 外壁の防災安全改修など 	

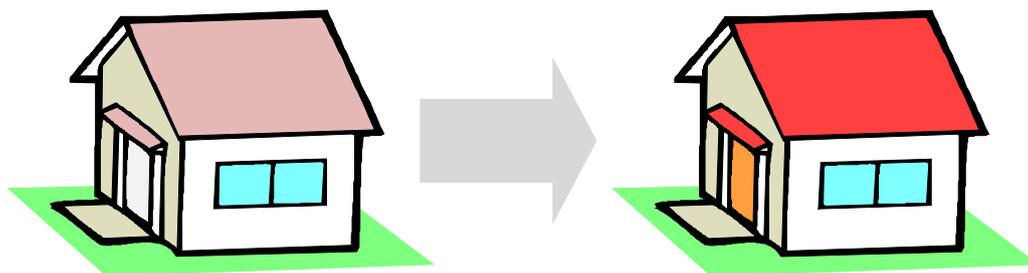


(3) 個別改善

個別改善事業については、公営住宅ストック総合改善事業対象要綱の要件に合致するものを対象とし、劣化の状況等を踏まえ必要に応じて事業を実施します。

施行要件

- ・公営住宅等長寿命化計画(必要要件に適合したもの)に基づいて行う事業であること。
- ・原則として平成2年度以前の予算により、整備された公営住宅を対象とする。
ただし、長寿命化型、福祉対応型、住宅用防災機器、地上波デジタル放送対応設備、P波感知型地震時管制運転装置若しくは戸開走行保護装置の設置又はエレベーターに係る主要機器耐震補強措置の実施等を行うもの、住戸改善及び共用部分改善のうち、省エネルギー対策に係る改善については、この限りではない。
- ・当該事業実施後、概ね10年間使用が可能なものであること。



主な改善事業

【居住性向上】

引き続き活用を図る住宅のストックについて、住戸規模・間取りの改善や住戸・住棟整備の機能向上を行い、居住性を向上させる。

【福祉対応】

引き続き活用を図る中層のストックについて、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化を進める。

【安全性確保】

耐震性に課題のある住棟において耐震改修等により躯体安全性を高めるほか、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行う。防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行う。

【長寿命化】

一定の居住性や安全性等が確保されており、長期的な活用を図るべき住宅において、耐久性の向上や、躯体の影響への低減、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う。

(4) 維持管理

点検結果、修繕周期、入居者の要望等の実態を踏まえながら、効果的・効率的に実施します。なお、修繕は以下の3つに分類されます。

経常修繕

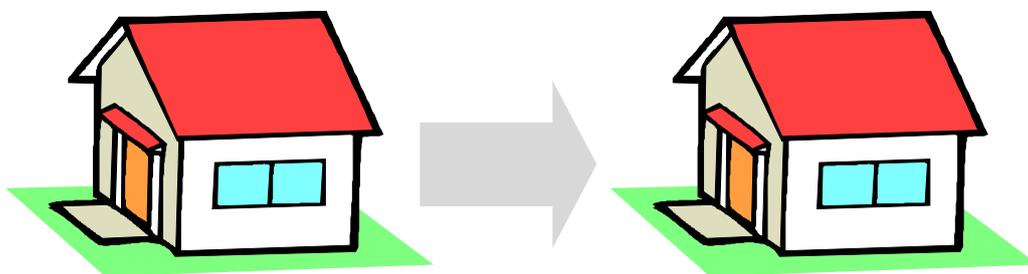
入居者の日常生活を維持するため、経常的に必要となる小規模な修繕。

計画修繕

経年変化に伴い、計画的に行う大規模な修繕。

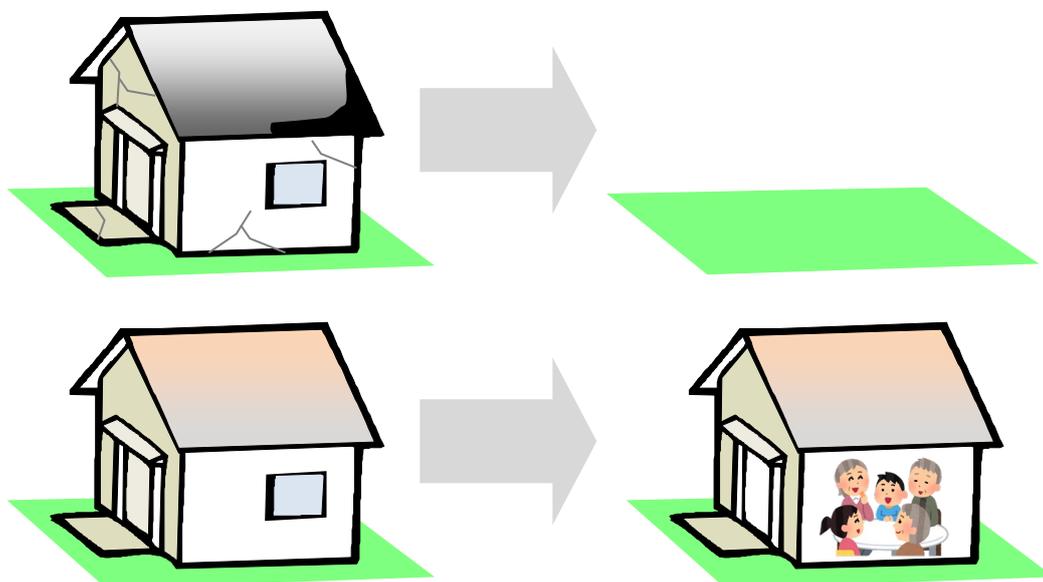
入退去修繕

退去後、効率的な運用のために行う修繕。



(5) 用途廃止

建設後、老朽化が進み、かつ需要が見込めず、将来とも公営住宅として保有する必要がないと認められる団地や、公営住宅建替事業の実施に伴い、必要があると認められた場合などについて、用途を廃止し、他の公共施設等として活用するものをいいます（譲渡処分を含みます）。



8-3 事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、最適な活用手法選定の基本的な考え方を踏まえ、図8-1の手順に沿って実施します。

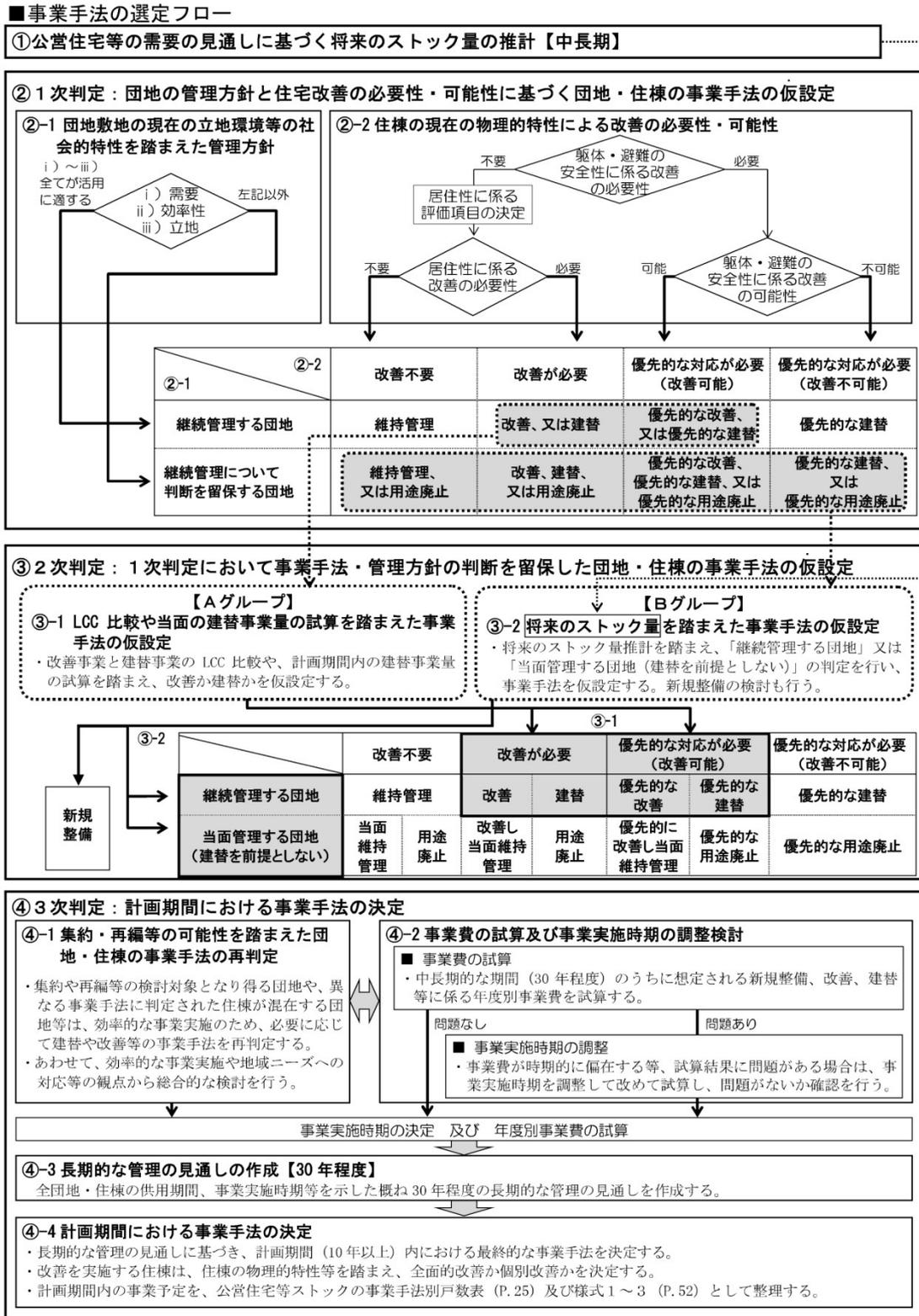
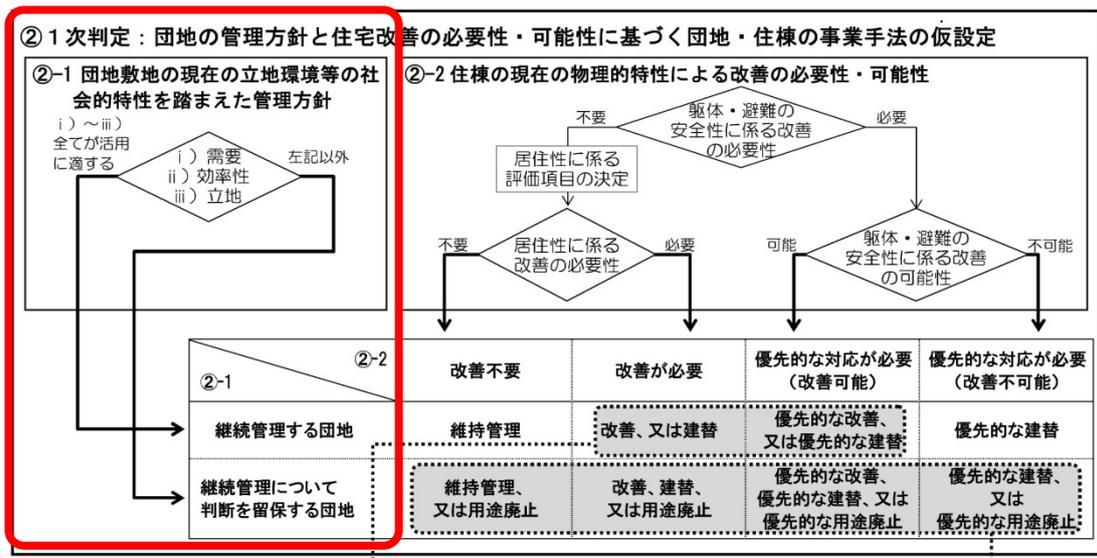


図8-1 事業手法の選定フロー

8-4 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定

前項に整理した選定フロー及び選定基準に基づき、三川町における町営住宅の1次判定を行います。三川町における公営住宅の管理状況を団地別に整理します。

(1) 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針を基にした判定



1) 社会的特性を踏まえた管理方針の判定基準

社会的特性に係る現在の評価に基づき、将来的な管理方針を団地単位で判定します。

表8-4 評価項目と評価要素

評価項目	評価要素
i 需要	以下の条件を基に、需要について総合的に判定する。 ①平成29年12月1日時点の入居率が90%未満である場合 ②空室が5室以上ある場合 ※問題がない場合は○、不足・未整備等問題が見られる場合は×
ii 効率性	以下の条件を基に、建替事業に対しての効率性を総合的に判定する。 ①敷地が整形されておらず、敷地面積が1,000㎡未満であるもの。 ②用途地域が第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域に含まれているもの。 ※問題がない場合は○、不足・未整備等問題が見られる場合は×
iii 立地	以下の条件を基に、立地について総合的に判定する。 ①公共交通機関や公共施設等の利便性が低いもの。 ②入居率が低く、地域の需要がないもの。 ③災害危険区域等に含まれるもの。 ※問題がない場合は○、不足・未整備等問題が見られる場合は×

2) 社会的特性を踏まえた管理方針を基にした判定結果

社会的特性から管理方針を判定し、「継続管理する団地」または「継続管理について判断を留保する団地」の2つに分類します。

社会的特性の判定事項は、前項に示した需要の判定、効率性、立地とし、結果を踏まえ、さらに総合的に判定します。

北田団地、横山団地ともに入居率は100%となっており、需要に関する問題ありません。また、両団地とも効率性に問題ありません。立地については、両団地とも赤川が氾濫した場合の浸水想定範囲[※]内に位置しますが、町内のほぼ全域が浸水想定範囲に含まれ、両団地は相対的に浸水の少ない集落の一角に立地しており、立地条件は「問題なし」と判定しました。

以上より総合的に判断して、両団地とも「維持管理する団地」と判定し、「維持管理について判断を保留する団地」は該当無しとします。

※浸水想定範囲は「三川町洪水ハザードマップ」より
<http://www.town.mikawa.yamagata.jp/kurashi/sumai/bouhan/hazard.html>

表8-5 社会的特性(需要・効率性・立地条件)を踏まえた判定

No.	団地名	i 需要 (入居率)	ii 効率性 (敷地・用途)	iii 立地 (利便性)	社会的特性判定
1	北田団地	○ (100%)	○(整形かつ1,000㎡以上・ 第1、2低住専用地域以外)	○	維持管理する団地
2	横山団地	○ (100%)	○(整形かつ1,000㎡以上・ 第1、2低住専用地域以外)	○	維持管理する団地

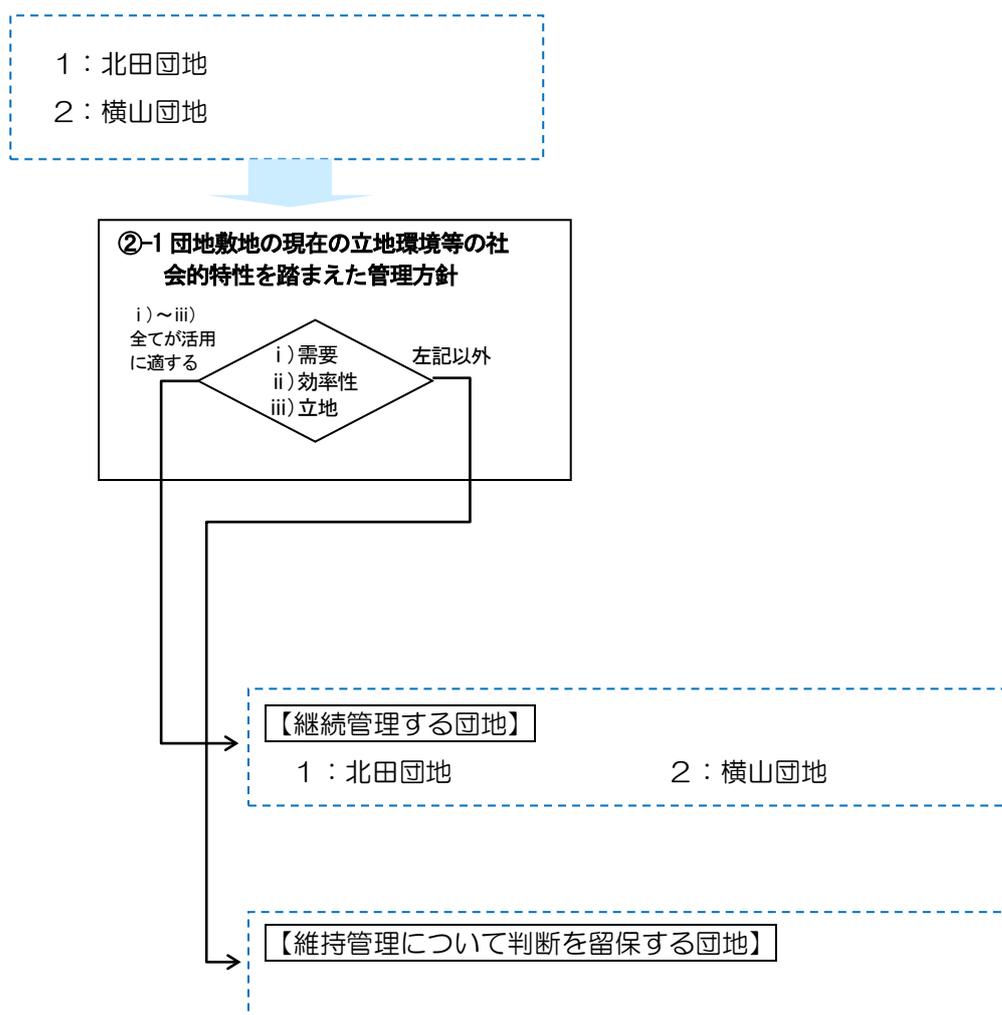
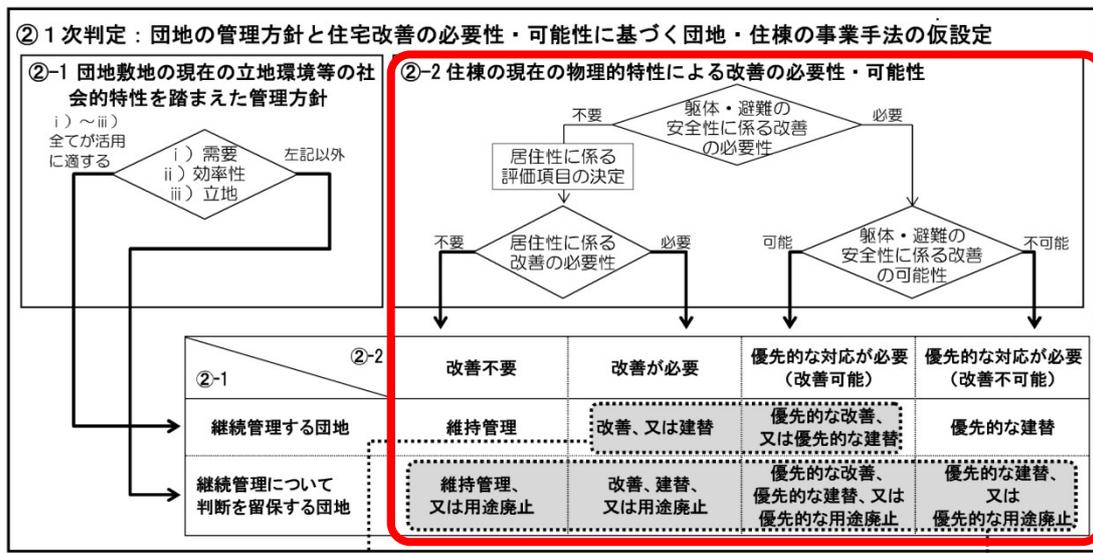


図8-2 社会的特性(需要・効率性・立地条件)を踏まえた判定

(2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の判定



1) 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性

躯体・避難の安全性に係る改善の必要性の判定基準は、表8-6のとおりとします。

表8-6 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性の判定基準

評価項目	評価要素
躯体の 安全性	<ul style="list-style-type: none"> 昭和56年の建築基準法施行令(新耐震基準)に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとする。 新耐震基準に基づかない住棟で、既に診断を行い、耐震性が確認されたもの等については耐震性を有するものとする。 新耐震基準に基づかない住棟で、耐震診断未実施の住宅については、躯体の安全性が確保されていないものと判定する。なお、今後耐震診断の実施を検討するものとする。 躯体の安全性に係る改善の可能性について、耐用年限を基準に判定する。 <p>※問題がない場合は○、不足・未整備等問題が見られる場合は×</p>
避難の 安全性	<ul style="list-style-type: none"> 設計図書により、二方向避難、防火区画の確保の状況を判定する。 未確保の場合、確保の必要がある住棟の場合には、個別改善により、二方向避難、防火区画の確保が可能か否かを判定する。 措置が可能な場合には、居住性の判定を行い、措置が不可能な場合には避難の安全性が確保されていないものとする。 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性について、耐用年限を基準に判定する。 <p>※問題がない場合は○、不足・未整備等問題が見られる場合は×</p>

北田団地、横山団地は、新耐震基準に基づく建物であり、二方向避難も確保されているため、改善は「不要」と判定しました。

表8-7 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性の判定結果

No.	団地名	躯体の安全性	避難の安全性		安全性に係る改善の必要性
		耐震診断実施	二方向避難	防火区画	
1	北田団地	○(新耐震基準)	○(確保)	—	不要
2	横山団地	○(新耐震基準)	○(確保)	○(確保)	不要

2) 居住性に係る改善の必要性

居住性に係る改善の必要性の判定基準は、表8-8のとおりとします。

表8-8 居住性に係る改善の必要性の判定基準

評価項目	評価要素
居住性に係る改善の必要性	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸面積について、最低居住面積水準(3人世帯で住戸面積40㎡以上)を基準に判定する。 ・高齢化対応について、住戸内のバリアフリー対応について判定する。 ・住戸内設備について、浴槽の有無、3箇所給湯設備(台所、洗面所、風呂)、換気の問題(室内のカビ・結露等)について判定する。 <p>※問題がない場合は○、不足・未整備等問題が見られる場合は×</p>

第8章 町営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

高齢化対応、三箇所給湯、換気等の設備上の問題は見られるものの、修繕を継続してきたことにより、住宅として必要な水準を保っています。このため、必要な修正や改善を行いながら、継続して使用していくものとなります。

表8-9 居住性に係る改善の必要性の判定結果1

No.	団地名	居住性(1)		
		住戸40㎡以上	高齢化対応	浴槽有無
1	北田団地	○(68.50㎡)	×(未対応)	○(あり)
2	横山団地	○(63.76㎡)	×(未対応)	○(あり)

表8-10 居住性に係る改善の必要性の判定結果2

No.	団地名	居住性(2)		居住性に係る改善の必要性
		三箇所給湯	換気の問題	
1	北田団地	×(未対応)	×(問題あり)	必要
2	横山団地	×(未対応)	×(問題あり)	必要

3) 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性

躯体・避難の安全性に係る改善の可能性の判定基準は、標準管理期間(活用手法ごとの事業を国の補助金等を受けて実施した後の標準的な管理期間で、耐用年限等を勘案して設定します。この期間中、管理主体は用途廃止等を実施することはできません)を判断基準とし、標準管理期間を超えている場合は改善不可能とします。

活用手法ごとの標準管理期間は表8-11のとおりとします。

表8-11 活用手法ごとの標準管理期間

活用手法		標準管理期間
建 替	耐火構造(低耐・中耐・高耐)	70年
	簡易耐火構造(二階建)	45年
	簡易耐火構造(平屋)・木造	30年
全面的改善		概ね30年以上
個別改善		概ね10年以上
耐震診断実施		20年
維持保全		—
用途廃止		—

北田団地、横山団地は、1)で判定したとおり躯体・避難の安全性に問題がないため、改善の必要性を判断する必要はありません。

なお、横山団地は木造であり、標準管理期間の30年を過ぎていますが、風呂釜交換やトイレ換気扇設置など適切な維持修繕を実施しているとともに、新耐震基準の建物であり安全性に問題はなく、引き続き維持管理を図りながら使用していくこととします。

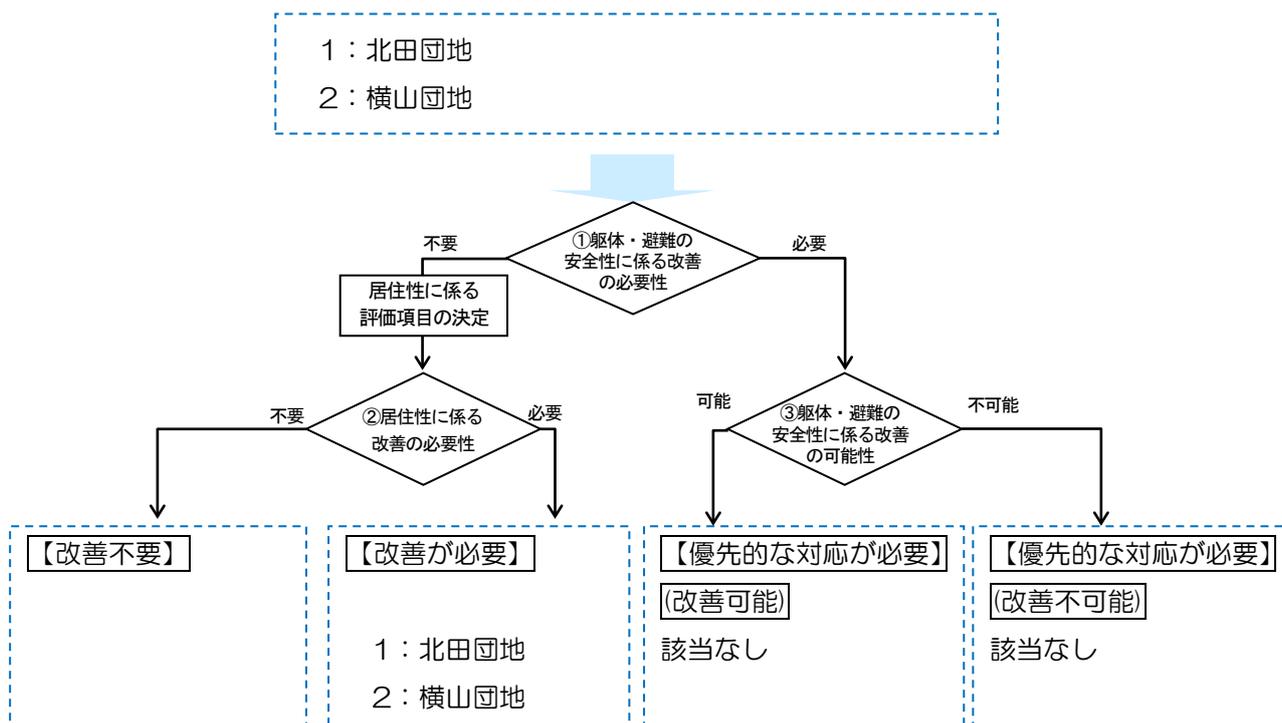


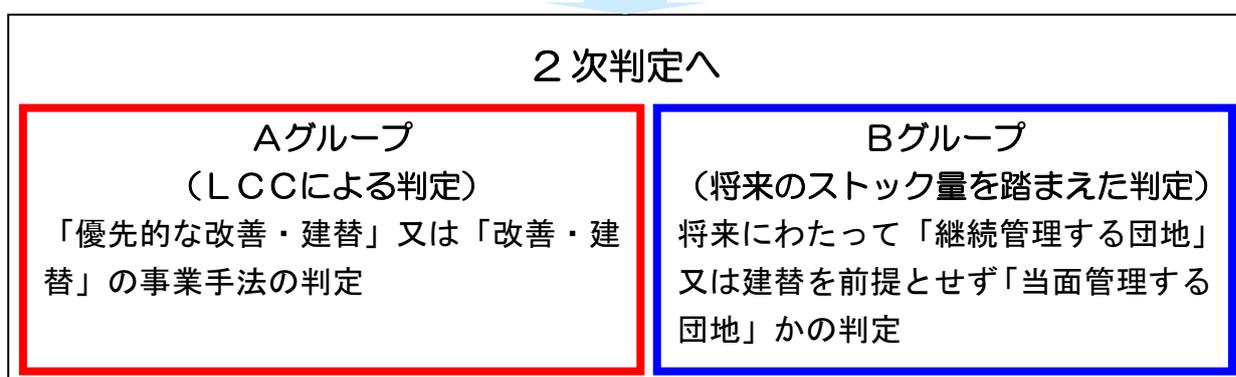
図8-3 物理的特性による改善の必要性・可能性判定

(3) 1次判定の総合判定結果

「(1)社会的特性を踏まえた管理方針を基にした判定」及び「(2)物理的特性による改善の必要性・可能性判定」の判定結果を総合的に勘案し、事業の仮設定を行い、「事業手法の選定フロー」に則り、2次判定が必要な団地について、2次判定を行います。

表8-12 1次判定の総合判定結果

No.	団地名	1次判定	2次判定の方向性
1	北田団地	改善、又は建替	2次判定 (Aグループ)
2	横山団地	改善、又は建替	2次判定 (Aグループ)



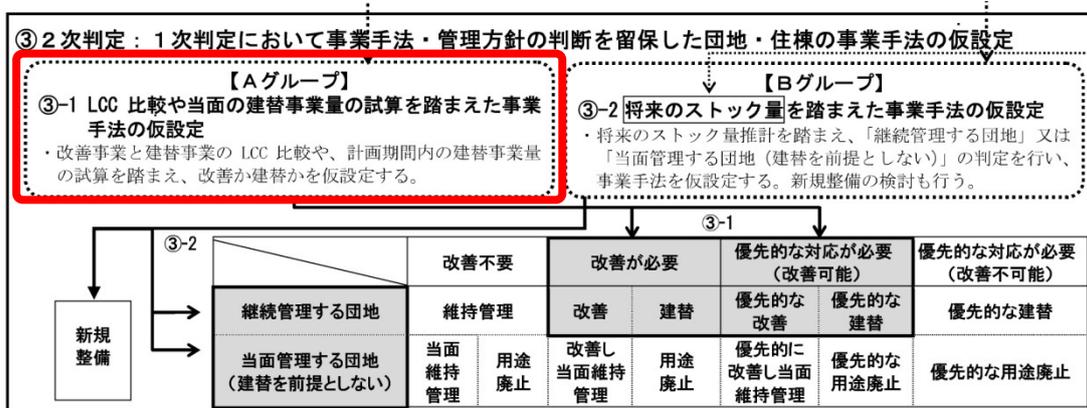
8-5 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定

(1) LCC縮減効果による判定(Aグループ)

1次判定において、事業手法・管理方針の判断を留保した住棟を対象として、事業手法を仮設定します。

北田団地、横山団地は、LCC縮減効果による判定(Aグループ)に該当するため、以下の基準に基づき判定を行います。

1) 判定フロー



2) LCC縮減効果による判定基準

改善事業をする場合、建替事業を実施する場合のLCCを比較し、改善又は建替のどちらの事業が縮減できるかを判定します。

LCCの算出方法

「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」で示された方法及び『LCC算定プログラム』を用いて算出します。

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})$$

【単位：千円/等・年】

建設費：建設時点に投資した建設工事費

改善費：管理期間に想定される改善工事費の見込み額より修繕費相当額を控除

修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額*

除却費：管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額*

*現時点以降、将来に発生すると想定されるコストについては、社会的割引率(4%)を適用して現在価値化する。

3) LCC縮減効果による判定結果

LCC算出の結果、北田団地は、建替ではなく改善事業を実施する方がLCCの縮減効果があると判定されたため、「改善」と判定します。この結果を踏まえ、3次判定では、将来的な管理方針を判定します。

表8-13 LCC縮減効果による判定結果

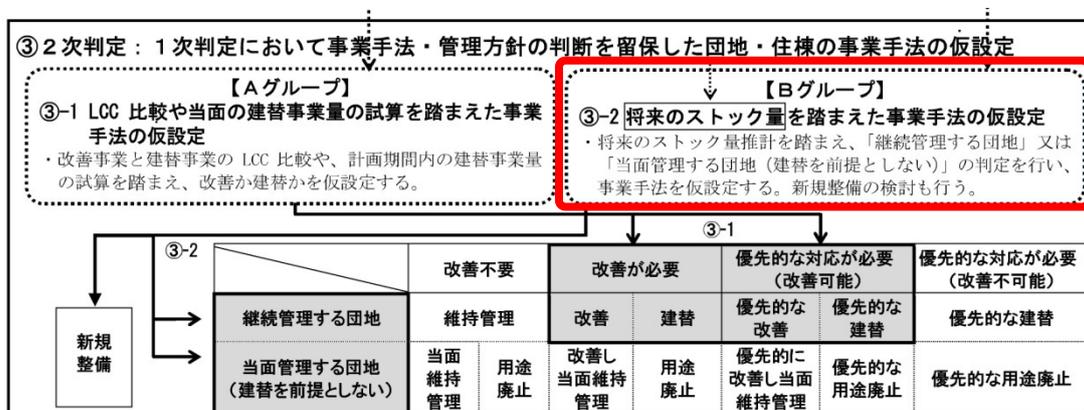
No.	公営住宅等名称	LCC縮減効果	判定結果
1	北田団地	○(縮減効果あり)	改善
2	横山団地	○(縮減効果あり)	改善

(2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮判定(Bグループ)

1次判定において、「継続管理について判断を留保した団地」と判定された団地を対象として、事業手法を仮設定します。

なお、本計画において、将来のストック量を踏まえた事業手法の仮判定(Bグループ)に該当する団地はありませんが、今後の見直しに向け、判定方法等について整理します。

1) 判定フロー



2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の判定基準

- 前章までに整理した入居状況・将来の町営住宅必要戸数の推計等を勘案し、将来的な活用にあたって建替の必要性より「維持管理する団地」又は「当面管理する団地(建替を前提としない)」を判定します。
- 「維持管理する団地」と判定された団地については、建替の必要性があると判定していることから、耐用年限を経過している団地、本計画期間内に耐用年限を迎える団地がある場合には、「建替」とします。
- 「当面管理する団地(建替を前提としない)」と判定され「改善が必要」である団地のうち、既に耐用年限を経過している住棟については「用途廃止」とします。

(3) 2次判定の総合判定結果

表8-14 2次判定の総合判定結果

No.	団地名	1次判定	2次判定
1	北田団地	改善が必要	改善
2	横山団地	改善が必要	改善



3次判定へ

2次判定までの結果を踏まえ、団地単位での集約・再編等の可能性、事業費の試算や長期的な管理の見通しについて検討し、計画期間内に実施する事業手法を決定します。

8-6 3次判定：計画期間における事業手法の決定

(1) 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の判定

1次判定では団地及び住棟単位の社会的特性、住棟単位の技術的判断を行いました。また、2次判定では、コストを考慮しての判断を行いました。

今回、判定指標には考慮されなかった地域が持つ固有の制約条件などにより、1次判定および2次判定で選定された手法が合理的ではない場合も考えられます。

これらの事態を踏まえ、3次判定にあたっては、下記の事項を基本要件として総合的な判定を行います。

A. まちづくりの視点から見た地域整備への貢献

- ◆周辺市街地において不足している公益的施設等の団地内における整備を検討します。
- ◆団地及び周辺市街地に係わる都市計画道路や公共下水道等の整備計画がある場合は、団地整備への影響やそれらの整備時期を勘案し、団地の整備等を検討します。

B. 団地相互の連携の可能性(地域単位での効率的ストック活用)

- ◆建替等が必要な複数の団地が一定の地域内で近接して立地する場合は、団地相互の調整による、より効果的かつ効率的なストック活用の可能性について検討します。
- ◆団地相互での住替えにより多様な世代の居住や事業の平準化が可能であり、仮住居の確保や居住者の移転負担の軽減が可能となる場合は、整備時期の調整を図るなど複合的实施を検討します。
- ◆現敷地では高度利用の可能性が低く、他の敷地で高度利用が図られる場合には、用途廃止を行い、他の敷地での整備(非現地建替)について検討します。

C. 周辺道路の整備

- ◆団地敷地に接する狭隘道路の拡幅整備を検討します。

D. 仮住居の確保

- ◆仮住居の確保が困難な場合は、当面は維持保全を行い、同一団地内もしくは近隣における建替事業等の実施スケジュールとの整合を図りつつ、建替を行うことを検討します。

E. 他の事業主体との連携

- ◆多様な世帯が居住するコミュニティミックス(多様な世代の居住)の促進の観点、土地の高度有効利用・敷地の整形化の観点、団地の円滑な更新の観点から、他の事業主体による公共賃貸住宅との合築の検討、他の事業主体による公共賃貸住宅との土地交換の検討、供給スケジュールの検討、近接・隣接団地での高齢者・若年者世帯の構成バランスの調整、余剰地の創出による社会福祉施設等の誘導・一体的整備等について連携を検討します。

(2) 計画期間における事業手法の決定

LCCの縮減効果や(1)の事業手法を考慮し、本計画期間内に実施を予定する事業を決定します。3次判定にあたっては、下記の事項を基本要件として総合的な判定を行います。

表8-15 評価項目と評価要素

評価項目	評価要素
改善の判定	本計画期間内に改善を実施する住棟について、改善項目や効率性などを十分に勘案し、全面的改善か個別改善かを判定する。
個別改善メニューの決定	該当する改善メニュー（安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型）を判定する。

ストック推計において、目標年次である平成39年(2027年)までは現管理戸数を維持していくものとしました。

北田団地の事業手法の選定やLCCの検討においては、社会的特性より長寿命化を図り、長期的に活用していくことが妥当です。

ストック推計において、目標年次である平成39年(2027年)までは現管理戸数を維持していくものとしました。

団地個別の事業手法の選定では、北田団地、横山団地とも、社会的特性より維持管理していくことが妥当ですが、住棟の物理的特性から居住性に関して問題が多く改善が必要という判定となります。

LCCの検討においては、北田団地、横山団地とも、建替ではなく改善事業を実施する方がLCCの縮減効果がある判定となります。

ただし、両団地とも高い入居率となっており、住戸内の改善事業は困難と考えられます。

そのため、標準管理期間の約半分ほどしか経過していない北田団地は、建物の外壁や屋上について機能向上(耐久性向上等)を目的とした改善を行い、長期間の活用を目指すことが妥当です。

また、横山団地については、標準管理期間を経過しているため、機能を向上させる改善ではなく、適切な維持管理(現状維持)による活用が妥当です。

これらのことより総合的に判定し、本計画期間内の事業手法は表8-16団地別事業一覧のとおりとします。

表8-16 団地別事業一覧

No.	公営住宅等名称	改善事業
1	北田団地	長寿命化
2	横山団地	維持管理

表8-17 3次判定（集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定）結果

No.	団地名	1次判定結果	2次判定結果	A. まちづくりの視点から見た地域整備への貢献	B. 団地相互の連携の可能性(地域単位での効率的ストック活用)	C. 周辺道路の整備	D. 仮住居の確保	E. 他の事業主体との連携	事業手法の変更
1	北田団地	改善、又は建替	改善	該当無し	該当無し	該当無し	該当無し	該当無し	変更無し
2	横山団地	改善、又は建替	改善	該当無し	該当無し	該当無し	該当無し	該当無し	変更あり

第9章 計画期間内における事業の実施方針

9-1 点検の実施方針

(1) 定期点検の実施方針

町営住宅の安全性を適正に保つためには、定期点検により各施設等の劣化を正確に把握し、それに対応して維持管理していくことが必要です。

したがって、法定点検については、引き続き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おいては、建築基準法12条の規定に準じて法定点検と同様の点検(あわせて「定期点検」とします)を実施します。

法定点検

建築基準法(法第12条)では、一定以上の規模の建築物の敷地、構造、昇降機及び建築設備について、定期的に損傷、腐食その他劣化の状況を点検することを義務付けています。

(2) 日常点検の実施方針

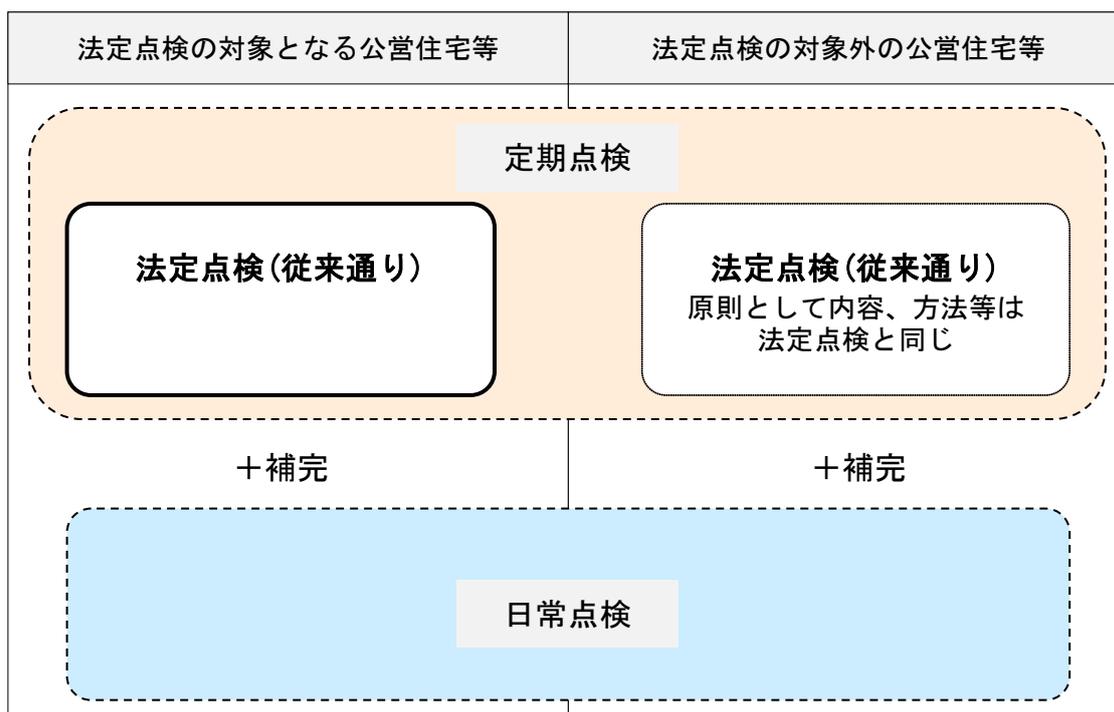
目視により確認することが容易な部位については、不具合への迅速な対応を図る観点から、必要に応じて日常点検を実施します。

遊具、外構、自転車置き場等、法定点検の点検項目になく、町営住宅の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な対象については、日常点検において点検を行います。

日常点検

日常点検は、年1回程度、「公営住宅等日常点検マニュアル(平成28年8月国土交通省 住宅局 住宅総合整備課)」に則り実施するもので、建築基準法12条で規定する有資格者以外による実施も可能です。

表9-1 定期点検・日常点検の位置づけ



参考資料：「公営住宅等日常点検マニュアル」

(3) 点検結果の活用

定期点検や日常点検の結果は、データベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

バルコニー等の入居者が専用的に使用する共用部分や、台所・浴室のガスホース等の専用部分のうち入居者の安全性に係る部位・部品等については、住宅内部に立ち入る必要があることから、入退去時には確実に点検を実施し、その点検記録を蓄積します。

9-2 計画修繕の実施方針

(1) 計画修繕の内容と周期

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し、従前の仕様等に比べて耐久性等の向上が図られる工事内容は個別改善事業(長寿命化型)により対応します。

なお、計画修繕の修繕周期は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」に示されている「修繕周期表(資料3に記載)」に則り実施することを基本とします。

(2) 点検結果を踏まえた適切な修繕計画

定期点検、日常点検により、老朽化が見られた場合には、適切な時期に修繕を行い、老朽化の度合いや危険度に応じて優先順位を付けるなど実状を踏まえた実施時期を検討します。日常点検等により、建物の安全性が確認され、劣化が確認されない場合には、他の団地の老朽度や各年の修繕費コストを鑑みて、予定の修繕周期を延期することも考えられます。

なお、住戸内の修繕については、入居者が退去後、随時、点検、及び修繕を行うこととします。

(3) 計画修繕の効率化

工事時期の近い修繕内容や建設年代の近い住棟、同じ住棟タイプの工事時期を調整するなど、工事の効率化やコスト軽減を図ります。また、改善工事の時期と近い場合は、改善事業に合わせて修繕を行うことにより、効率化を図ります。

(4) 修繕履歴のデータベース化

今後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、次の修繕時期や修繕内容に役立てます。

9-3 改善事業の実施方針

今後も活用を図る団地について、居住性・安全性、躯体の長寿命化等の必要性を考慮し、適正な個別改善事業を実施します。実施する個別改善事業について、実施方針及びその内容を以下の区分に分類します。

表9-2 個別改善事業の対象項目の例示

	1：住戸改善	2：共用部改善	3：屋外・外構改善
A：居住性向上 引き続き活用を図る住宅のストックについて、住戸規模・間取りの改善や住戸・住棟整備の機能向上を行い、居住性を向上させる。	<ul style="list-style-type: none"> ・間取りの改修 ・給湯施設の設置 ・電気容量のアップ ・外壁・最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化等 	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・断熱化対応 ・共視聴アンテナ設備設置 ・地上デジタル放送対応(当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む)等 	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留施設の設置 ・地上デジタル放送対応(当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む) ・集会所の整備・増改築 ・児童遊園の整備 ・排水処理施設の整備等
B：福祉対応 引き続き活用を図る中層のストックについて、高齢者等が安全・安心して居住できるように、住戸、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手すりの設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新等 	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下、階段の手すり設置 ・中層E Vの設置、機能向上 ・段差の解消 ・視覚障害者誘導用ブロック等の設置等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段の手すりの設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化等
C：安全性確保 耐震性に課題のある住棟において耐震改修等により躯体安全性を高めるほか、非常時に円滑に避難できるように避難設備や経路の整備・確保を行う。防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行う。	<ul style="list-style-type: none"> ・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災報知器等の設置 ・アスベストの除去等 ・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置等 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修 ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手すりのアルミ化 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・E Vかご内の防犯カメラ設置 ・地震時管制運転装置等の設置等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外消火栓設置 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保 ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置等
D：長寿命化 一定の居住性や安全性等が確保されており、長期的な活用を図るべき住宅において、耐久性の向上や、躯体の影響への低減、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う。	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の断熱性向上 ・耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事等 	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上等 	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事等

9-4 建替事業の実施方針

本計画期間では、該当団地はありません。

9-5 事業手法総括表

表9-3 事業手法総括表

公営住宅等基本情報							1次判定											2次判定				3次判定		総合判定								
No	公営住宅等名称	所在地	建設年度	構造階層	築年数 ※平成29年時点	管理棟数 (棟)	管理戸数 (戸)	社会的特性による改善の必要性・可能性判定				物理的特性による改善の必要性・可能性判定							LCC縮減効果による判定		将来のストック量を踏まえた事業手法の仮判定	2次総合判定結果	集約・再編等の可能性による事業手法の変更		3次総合判定結果							
								i 需要 (入居率)	ii 効率性 (敷地・用途)	iii 立地 (利便性)	判定結果	①躯体・避難の安全性の改善の必要性				②居住性に係る改善の必要性			③躯体・避難の安全性に係る改善の可能性							判定結果	1次総合判定結果	LCC縮減効果	判定結果			
												耐震診断実施	二方向避難	防火区画	必要性	住戸40m以上	高齢化対応	浴槽有無	三箇所給湯	換気の問題				必要性						築年数	可能性	判定結果
1	北田団地	三川町押切新田 字北田80	昭和58年	鉄筋コンクリート4階	35	1	16	○ (100%)	○(整形かつ1,000㎡以上・第1、2低住専用地域以外)	○	維持管理する団地	○(新耐震基準)	○	—	不要	○	×	○	×	×	必要	35	不要	改善が必要	改善、又は建替	○(縮減効果あり)	改善	改善	改善	変更無し	長寿命化	長寿命化
2	横山団地	三川町横山字 畑田144—1	昭和60年 昭和61年	木造・平屋	33 32	4 2	8 4	○ (100%)	○(整形かつ1,000㎡以上・第1、2低住専用地域以外)	○	維持管理する団地	○(新耐震基準)	○	○	不要	○	×	○	×	×	必要	32~33	不要	改善が必要	改善、又は建替	○(縮減効果あり)	改善	改善	改善	変更あり	維持管理	維持管理

第 10 章 長寿命化のための事業実施予定一覧の作成

計画期間内に実施する計画修繕・改善・建替等の事業実施予定を整理するため、次の様式を作成します。

【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(集会所・遊具等)

第 11 章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」に示されているライフサイクルコスト(LCC)算出の考え方にに基づき、3次判定の結果、「新規整備及び建替事業」と判定した各団地住棟について、LCC算定プログラムを活用し、ライフサイクルコストを算出します。

11-1 対象団地

3次判定の結果、「新規整備及び建替事業」と判定した団地はありません。

11-2 ライフサイクルコスト(LCC)の算出方法

ライフサイクルコスト(LCC)の算出方法は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」に記載の内容によるものとし、以下に整理します。

1) ライフサイクルコスト(LCC)の算出の基本的な考え方

新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト(LCC)の算出の基本的な考え方は次の通りである。

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})$$

[単位 千円/棟・年]

1) ライフサイクルコスト(LCC)の算出の基本的な考え方」の用語解説

- ・建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
- ・改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除*1(改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除)した額(※)
- ・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額(※)。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率(P.59)を建設費に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。
- ・除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額(※)

*1：修繕費相当額の控除方法については、後述する<参考：ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果の算出例>を参照のこと。事業主体の運用により独自の方法によって控除することも可能とするが、その場合は、その内容を明らかにする必要がある。

※現時点以後、将来に発生するコスト(将来の改善費、修繕費、除却費)については、社会的割引率(4%)を適用して現在価値化する。

2) ライフサイクルコスト (LCC) の縮減効果の算出の基本的な考え方

長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト (LCC) の縮減効果の算出の基本的な考え方は次の通りである。

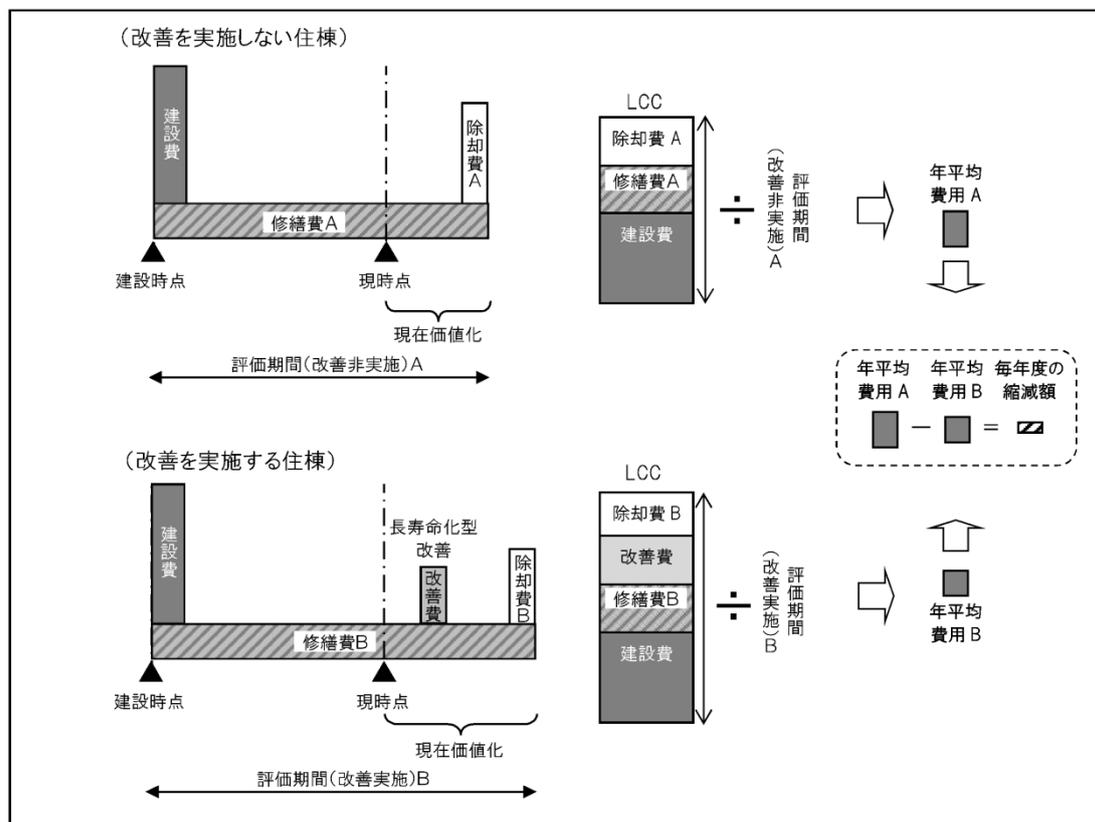


図 11-1 ライフサイクルコストの算出イメージ

① 1 棟の LCC 縮減効果 = LCC (計画前) - LCC (計画後)

[単位 千円/棟・年]

② LCC (計画前) =
$$\frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) * 2}{\text{評価期間 (改善非実施)}}$$

[単位 千円/棟・年]

* 2 : (建設費+修繕費+除却費) は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業 (LCC 算定対象) を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト。

2) ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果の算出の基本的な考え方①・②」の解説

- ・建設費：推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第 23 条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。
- ・修繕費：建設後、評価期間（改善非実施）末までに実施した修繕工事費（※）。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき、修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率（P.59）を建設費（推定再建築費）に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。
- ・評価期間（改善非実施）：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。物理的な劣化や社会的価値の低下に伴い供用に適さない状態になるまでの管理期間といえるが、これまでの建替事業の実績を考慮し、建替前の平均的な供用期間（構造種別）を評価期間（改善非実施）としてもよい。
- ・除却費：評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費（※）。

※現時点以後、将来に発生するコスト（将来の修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

$$\text{③LCC (計画後)} = \frac{\text{(建設費+改善費+修繕費+除却費)} * 3}{\text{評価期間 (改善実施)}}$$

〔単位 千円/棟・年〕

* 3：（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）は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）に要するコスト。

2) ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果の算出の基本的な考え方③」の解説

- ・建設費：推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第 23 条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。
- ・改善費：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費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費の総額から修繕費相当額を控除した額*4（※）
- ・修繕費：建設後、評価期間（改善実施）末までに実施した修繕工事費（※）。以下、②の記載と同じ。
- ・除却費：評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費（※）
- ・評価期間（改善実施）：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）。

* 4：修繕費相当額の控除方法については、後述する〈参考：ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例〉を参照のこと。事業主体の運用により独自の方法によって控除することも可能とするが、その場合は、その内容を明らかにする必要がある。

※現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善、修繕、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

第11章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

<参考：修繕項目別の修繕費乗率>

修繕項目	修繕周期	中層階段型				中層片廊下型				高層			
		昭和45年 以前	昭和46年 ～昭和55年	昭和56年 ～平成22年	平成23年 以降	昭和45年 以前	昭和46年 ～昭和55年	昭和56年 ～平成22年	平成23年 以降	昭和46年 ～昭和55年	昭和56年 ～平成22年	平成23年 以降	
1.屋上防水	12年	1.87%	1.42%	1.43%	1.27%	1.25%	1.26%	1.23%	1.21%	0.80%	0.81%	0.77%	
2.床防水	18年	1.53%	1.00%	0.78%	0.69%	0.68%	0.89%	0.87%	0.86%	0.89%	0.92%	0.87%	
3.外壁塗装等	18年	7.34%	5.05%	4.48%	3.66%	3.80%	3.93%	4.06%	4.10%	4.87%	4.74%	4.62%	
4.鉄部塗装等	6年	0.40%	0.25%	0.16%	0.15%	0.14%	0.14%	0.13%	0.13%	0.17%	0.14%	0.13%	
5-1.建具(玄関ドア、MB扉)	36年	3.13%	1.93%	1.59%	1.13%	1.11%	1.05%	1.03%	1.02%	1.30%	1.09%	1.04%	
5-2.建具(アルミサッシ)	36年	2.76%	1.70%	1.40%	1.37%	1.35%	1.27%	1.25%	1.23%	1.15%	1.32%	1.25%	
5-3.バルコニー手摺	36年	2.56%	1.73%	1.49%	1.29%	1.27%	1.13%	1.11%	1.09%	1.14%	1.17%	1.11%	
5-4.金物類	24年	0.81%	0.50%	0.41%	0.29%	0.29%	0.27%	0.27%	0.26%	0.34%	0.28%	0.27%	
7-1.給水管、給湯管	35年	6.21%	7.66%	6.30%	5.07%	4.42%	4.18%	4.09%	4.03%	5.18%	4.32%	4.11%	
7-2.貯水槽	25年	1.16%	0.72%	0.59%	0.48%	0.41%	0.39%	0.38%	0.38%	0.48%	0.40%	0.38%	
7-3.給水ポンプ	15年	1.16%	0.72%	0.59%	0.48%	0.41%	0.39%	0.38%	0.38%	0.48%	0.40%	0.38%	
8.排水設備	30年	3.54%	2.18%	1.80%	1.45%	1.26%	1.19%	1.17%	1.15%	1.48%	1.23%	1.17%	
9-1.ガス設備	30年	1.13%	0.69%	0.57%	0.46%	0.40%	0.38%	0.37%	0.37%	0.47%	0.39%	0.37%	
9-2.給湯器	15年	5.32%	3.28%	2.70%	2.17%	1.89%	1.79%	1.75%	1.73%	2.22%	1.85%	1.76%	
11-1.共用灯	15年	0.37%	0.23%	0.19%	0.15%	0.13%	0.12%	0.12%	0.12%	0.15%	0.13%	0.12%	
11-2.電力幹線・盤類	30年	2.33%	1.44%	1.18%	0.95%	0.84%	0.78%	0.77%	0.76%	0.97%	0.81%	0.77%	
11-3.避雷設備	40年									0.18%	0.13%	0.12%	
12-1.電話設備	30年	0.38%	0.23%	0.19%	0.15%	0.14%	0.13%	0.12%	0.12%	0.16%	0.13%	0.13%	
12-2.テレビ共聴設備	15年	1.28%	0.79%	0.65%	0.52%	0.46%	0.43%	0.42%	0.42%	0.53%	0.44%	0.42%	
13-1.連結送水管	25年									0.21%	0.15%	0.14%	
13-2.自火報設備	20年									1.55%	1.33%	1.06%	
14-1.EV保守	1年	0.32%	0.20%	0.16%	0.13%	0.11%	0.11%	0.10%	0.10%	0.13%	0.11%	0.11%	
14-2.EV更新	30年	4.18%	2.57%	2.12%	1.71%	1.49%	1.40%	1.38%	1.36%	1.74%	1.45%	1.36%	
17-1.流し台	30年	3.21%	1.98%	1.63%	1.31%	1.14%	1.08%	1.06%	1.04%	1.34%	1.11%	1.06%	
17-2.浴室ユニット	25年									6.95%	5.80%	5.52%	
17-3.レンジフード	20年									0.90%	0.75%	0.72%	
17-4.24h換気	20年											0.13%	
18.経常修繕	1年	0.54%	0.38%	0.36%	0.29%	0.29%	0.27%	0.27%	0.26%	0.30%	0.28%	0.27%	

第12章 町営住宅等の今後のあり方

12-1 町営住宅現在の状況について

本計画を策定するにあたり、団地カルテを作成するため、町営住宅の写真撮影と合わせて、「高齢者、障害者等が円滑に利用できるようにするために誘導すべき建築物特定施設の構造及び配置に関する基準を定める省令」に則り、現地調査を実施しました（室内への立ち入り調査が困難であったため、トイレや浴室などのバリアフリー調査は未実施）。

（1）北田団地の状況

建物の入口までは、障害物や段差もなく支障はありませんが、風除室の出入口部の幅や扉の機能が基準を満たしていない状況となっています。また、エレベーターがなく、階段や廊下等もバリアフリー化が図られていないため、身体機能が低下した高齢者や障害者にとって快適に住まうことが困難な状況がみられます。その他、駐車場に身障者マスがないことや、建物出入口そばの駐車場の未設置などの問題もみられました。また、階段室の老朽化等が目立つなど、適切な修繕が行われていないことから、長寿命化により改善を図り、活用していく必要があります。

（2）横山団地の状況

敷地内の通路は手摺がなく、建物の戸の前や玄関部に段差がみられるものの、建物のそばに身障者マスが整備され、建物の出入口近くまでスロープがあるなど、北田団地やバリアフリー対策がなされていない段差がある一般住宅と比較し、高齢者や障害者にとって、住みやすく外出しやすい環境が整っています。また、風呂釜交換やトイレ換気扇設置など適切な維持修繕を実施しています。

今後も適切な維持管理を実施し、耐用年数まで居住性を維持していく必要があります。

1 2 - 2 計画期間後の事業の方向性

本計画では、ストック推計において、目標年次である平成39年までは現管理戸数を維持していくものとししました。

北田団地は、標準管理期間内であり、安全性等の問題はないため、適切な維持管理を図ることにより、計画期間後も当面利用を継続していくことが可能と考えられます。

横山団地は木造であり、標準管理期間の30年を過ぎていますが、風呂釜交換やトイレ換気扇設置など適切な維持修繕を実施しているとともに、新耐震基準の建物であり安全性に問題はなく、計画期間内では引き続き維持修繕を図りながら使用していくこととししました。

しかし目標年次である平成39年には築41～42年となります。適切な維持管理を図ることにより利用継続も可能と考えられますが、次期計画においては、躯体の老朽化の状態等を確認し、必要に応じて、全面的改善や建て替えについても検討していきます。

1 2 - 3 木造化の検討

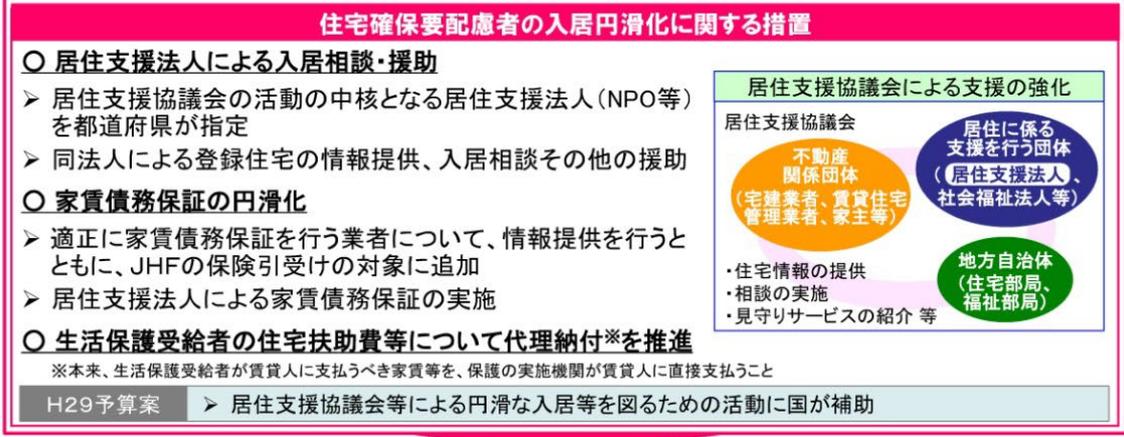
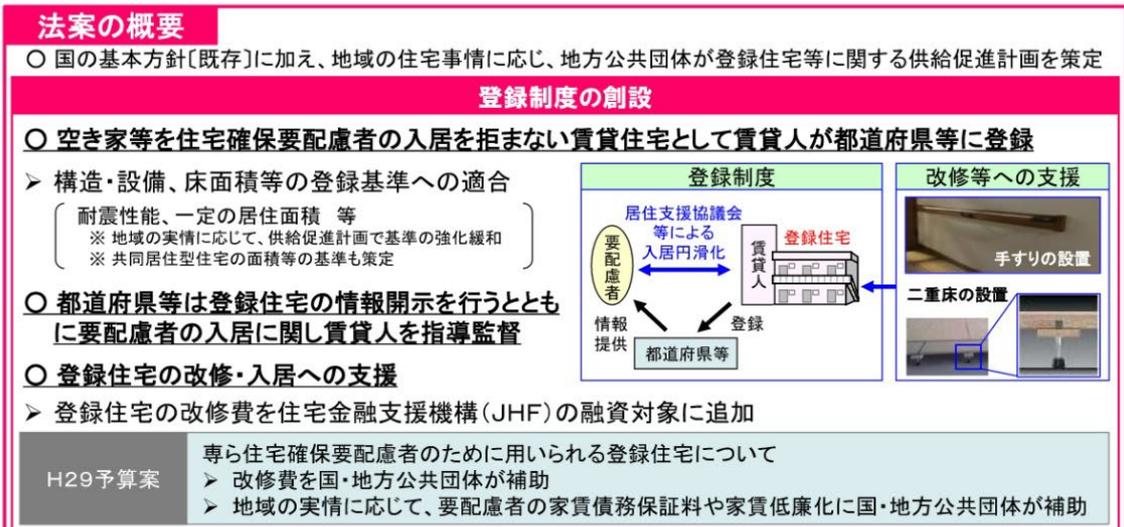
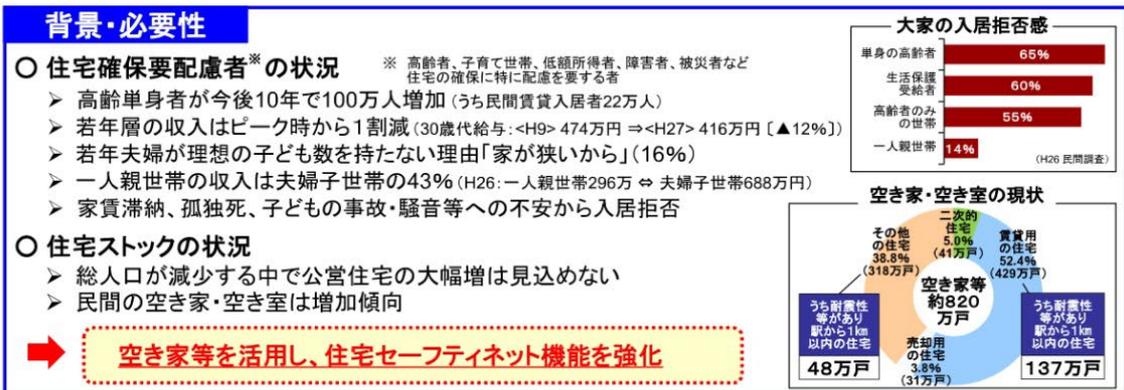
これまで公営住宅では中層の鉄筋コンクリート造が採用されることが多くありましたが、鉄筋コンクリート造が採用された理由としては、需要の増加に対する必要戸数を確保する必要があること、木造住宅は、耐久性や断熱性等が劣るとされてきたことが主な原因と考えられます。

今後の公営住宅等の需要推計を踏まえると、当面は需要が供給を上回りますが、増加していくことはないと考えられ、そのような中、現在の木造住宅建築の技術は進歩しており、以前に比べ高耐久かつ高性能となっています。

今後、建替事業を検討する場合においては、高齢化やプライバシー確保などのニーズへの対応とともに、省エネ化・県産木材の活用・住宅産業振興などの観点からも、木造の住宅による建て替えを検討していきます。

1 2 - 4 空き家を活用した住宅セーフティネット機能の強化

将来の公営住宅のあり方として、下記の参考資料にあるとおり、国の新規制度や三川町空家等対策計画等を踏まえ、家賃補助等による空き家の利活用を図っていくことを検討していきます。



【目標・効果】

空き家等を活用した住宅セーフティネット機能を強化することにより、住宅確保要配慮者の住生活の安定の確保及び向上を実現(KPI) 登録住宅の登録戸数 0戸 ⇒ 17.5万戸(年間5万戸相当)(2020年度末)

居住支援協議会に参画する市区町村(①)及び自ら設立する市区町村(②)の合計が全体(1,741市区町村)に占める割合 39%(① 669+② 17 = 686市区町村)(2016年11月) ⇒ 80%(①+② ≥ 1393市区町村)(2020年度末)

図 1 2 - 1 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の改正法律案

出典：国土交通省住宅局

1 2 - 5 借上型公営住宅制度

公営住宅として低額所得者に対し供給するため、平成8年の公営住宅法改正により導入された借上公営住宅制度(住戸単位での借上げが可能)があります。これは、事業主体(地方公共団体)が、民間事業者等が新築し、又は所有している住宅を借上げて、公営住宅として低額所得者に対し供給するものです。借上方式は、直接建設方式に比べ、土地取得費、建設費等の多額の初期投資を必要としない点で、効率的な公営住宅等の供給を可能とする仕組みです。

短期的に多額の初期投資を避けて公営住宅の確保が必要となる場合などに適用が考えられる制度として、三川町でも検討していきます。



1 2 - 6 民間活力の導入検討

厳しい財政状況のなか、PPP/PFI方式を導入し、公営住宅建替事業を実施した事例があります。民間活力の導入には、事業建設時の初期投資額を抑える効果や20年間程度の事業費の平準化を図る効果があります。その他、公営住宅等の運営管理においては、併せて指定管理者制度を導入している事例もあります。

なお、PPP/PFI方式を導入する際には、公営住宅等建替事業のみならず市内の横断的な部局による事業導入の是非を検討する組織づくりが必要になるため、全国の先進事例を参考に関係部局との協議を進めていく必要があります。

三川町においても、PPP/PFI方式の導入について検討していきます。

PPP (パブリック・プライベート・パートナーシップ)

公民が連携して公共サービスの提供を行うスキーム

PFI (プライベート・ファイナンス・イニシアティブ)

公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営に、民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うことで、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図るという考え方