

計画期間：2025 年度～2034 年度[目標年次：2034 年度]

小坂町の住宅事情、居住ニーズ、人口減少、世帯の核家族化、生活スタイルの多様化など社会情勢の変化に伴い、町営住宅に求められる役割も変化してきています。よって、町営住宅のストック状況や事業の進捗状況、町の財政状況等を勘案し、町営住宅の役割を踏まえた需要を把握するとともに、建物点検の強化や早期の修繕・改善等により、建物にかかるコスト削減や財政負担軽減を図るため、計画の見直しが必要となり今回の改定に至りました。

そのため、町営住宅を適切な住居環境に保ち、住宅需要等を勘案しながら、今後も安心・安全で効率的・効果的に長期間にわたって活用するため、予防保全の観点から各住棟別に修繕・改善の計画を定め長寿命化に向けた計画的な維持管理を実施することを目的とします。

■種別

- ・公営住宅：113 棟/351 戸
- ・特定公共賃貸住宅：7 棟/7 戸
- ・単独住宅：11 棟/59 戸
- ・定住促進住宅：6 棟/16 戸

種別	棟数	戸数	割合
公営住宅	113	351	82.5%
特定公共賃貸住宅	7	7	5.1%
単独住宅	11	59	8.0%
定住促進住宅	6	16	4.4%
計	137	433	100%

■入居状況

- ・町全体の平均入居率は 62. 8%
- ・政策空家を除く平均入居率は 80. 2%
- ・築 50 年以上に空き家が多くなっている
- ・高齢者のみ世帯は 47. 4%
- ・過去 5 年間の平均応募倍率は 1. 2 倍

入居状況	戸数	割合
入居	272	62.8%
政策空家	94	21.7%
募集空家	67	15.5%
全	433	100%

■ **建物構造** ※簡易耐火：08・PC造、耐火構造：RC造

- ・木造：64棟(46.7%)
- ・簡易耐火：72棟(52.6%)
- ・耐火構造：1棟(0.7%)

・簡易耐火が全体の半数以上を占めている
 ・簡易耐火住棟の多くは劣化が進んでいる
 ・木造も全体の半数近くを占めている
 ・耐火構造は1棟のみである

建物構造	棟数	割合
木造	64	46.7%
簡易耐火	72	52.6%
耐火	1	0.7%

■ **建築経過年数** ※耐用年数は木造 簡1:30年 簡2:45年 耐火構造:70年

- ・耐用年数を経過した住棟数は120棟
- ・計画期間中に経過は+8棟
- ・計画期間中に93.4%が耐用年数を経過する
- ・簡易耐火は全て耐用年数を経過
- ・耐火構造は活用年数が40年残されている

建築経過年数	棟数	割合
耐用年数経過	120	87.6%
耐用年数1/2経過	10	7.3%
耐用年数1/2以下	7	5.1%

■住宅セーフティネット[SN]を担う町営住宅 ○公営住宅・単独住宅→以下「SN:町営住宅」 住宅に困窮する低所得者向け町営賃貸住宅(410戸) ・公営住宅は所得制限があります 15.8万円/月以下 ・住宅セーフティネットの中核を担います ○特定公共賃貸・定住促進住宅→以下「政策:町営住宅」 中堅所得のファミリー向け等の町営賃貸住宅(23戸) ・住宅セーフティネット上の政策住宅を担います	■町営住宅の課題 ・人口・世帯数減少を踏まえた町営住宅供給戸数の適正化 ・耐用年限経過に伴う町営住宅の老朽化 ・町営住宅の適切な維持管理・更新等が必要 ・ライフステージに合った住宅ニーズへの対応 ・町営住宅が担う住宅セーフティネットとしての役割
--	---

■住宅セーフティネットの考え方

本町においては、住宅セーフティネット法の基本方針を踏まえ、住宅確保要配慮者世帯が最低限の居住水準を確保しつつ、健康で文化的な生活を送ることができるよう、町営住宅（公営・単独）を直接供給することにより、住宅確保要配慮者世帯対応住宅として位置づけます。

■将来の「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に示されている「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム(2021 年改良)」の推計に基づき、将来における「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」を推計した結果は以下のようになります。

計画目標年次(2034 年)：最大目標量 144 戸～最小必要量 86 戸 → 長期目標(2045 年)：最大目標量 102 戸～最小必要量 62 戸

必要戸数	SN:町営住宅	継続活用戸数	建替戸数	維持管理戸数	用途廃止戸数	その他継続管理する戸数
144 ～ 86 戸	公営住宅・単独住宅	103 戸	0 戸	103 戸	307 戸	政策:町営住宅：23 戸

- ・ 著しい困窮年収水準未満世帯は、本町人口の減少に伴い 2034 年には 86 世帯まで減少すると推計されています。
- ・ 著しい困窮年収水準未満世帯：2～3 人程度の一般家庭想定では年収 100 万円程度以下の世帯とされています。（家族構成により変動する）
- ・ 住宅セーフティネットの考え方に基づき、最小必要戸数 86 戸に対しては SN:町営住宅の直接供給により対応します。
- ・ 公営住宅入居資格を有している世帯は 144 世帯と推計されていますが、入居率(空家状況)状況を見ればその多くは「著しい困窮」ではなく、自立可能世帯となっています。
- ・ よって、今後は町営住宅に対する財政措置も厳しくなることから、老朽化が著しい住棟や耐用年限を超過している住棟については、合理化を進めことを念頭に町営住宅の戸数削減を進めていくこととします。

(1) 長寿命化の基本方針
町営住宅を長期にわたり良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施することが重要であり、これを確実に実行するため、将来見込まれる改善・修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等を想定し、「長寿命化計画」を定めることが重要です。

- 耐火構造（RC造）：従来の使用期間50年程度 → 長寿命化改善 → 使用年数延伸化(70年)を図り維持管理を継続
- 簡易耐火（PC造）：全棟耐用年数超過 → 著しい劣化 → 修繕不可建物 → 用途廃止
- 木造：耐用年数超過 → 著しい劣化 → 修繕不可建物 → 用途廃止
- 木造：計画期間内に耐用年数超過 → 劣化が進行中 → 計画修繕・経常修繕 → 計画期間中は維持管理を継続
- 木造：計画期間中は耐用年数内 → 劣化が進んでいない → 計画修繕 → 使用年数延伸化(60年)を図り維持管理を継続

- ・**長寿命化改善**：RC 建造物の使用年数を 70 年程度（木造は 60 年程度）に延伸するために主要部位（屋根、外壁、給排水設備等）の耐久性の向上改善工事
- ・**計画修繕**：部位別の修繕周期（耐用年数）に基づき、予防保全的に修繕を行い快適な使用年数の延伸を図る工事
- ・**経常修繕**：劣化の進行や破損部位の事後修繕など、日常的に行われる小規模修繕工事
- ・**用途廃止**：耐用年数が超過しており著しい劣化が生じているため、解体に向け住宅の活用を廃止する

これまでの事後修繕的な維持管理から、耐久性の向上に寄与する修繕・改善（**長寿命化改善・計画修繕**）を実施するなど、予防保全的な維持管理を実施することにより、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減が可能となり、効率的な町営住宅の維持管理を行うとともに、町営住宅の長寿命化を図ります。

■**ライフサイクルコスト（LCC）の縮減のために**

- ・定期点検及び日常点検を実施することにより、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕・改善の効率的な実施を図ります。
- ・耐久性の向上に寄与する修繕・改善を実施するなど、予防保全的な維持管理を実施することにより、住宅ストックの長寿命化を図ります。

(1) 選定フロー

```

graph TD
    A[1次判定  
基本的な管理の方向性を仮設定  
▶ 立地環境等の社会的特性  
▶ 住棟の物理的特性] --> B[2次判定  
今後の管理コスト、または将来のストック量に基づき  
基本的な管理の方向を精査  
▶ LCC 比較等  
▶ 将来のストック量推計を踏まえ]
    B --> C[3次判定  
集約等の可能性や中長期的な視点による実施時期の  
見込みに基づき事業手法を決定  
▶ 集約再編成の可能性  
▶ 事業費試算  
▶ 長期的な見通し  
▶ 計画期間における事業決定]
    C --> D[選定結果]
  
```

■1次判定

基本的な管理の方向性を仮設定

- ▶ 立地環境等の社会的特性
- ▶ 住棟の物理的特性

■2次判定

今後の管理コスト、または将来のストック量に基づき基本的な管理の方向を精査

- ▶ LCC 比較等
- ▶ 将来のストック量推計を踏まえ

■3次判定

集約等の可能性や中長期的な視点による実施時期の見込みに基づき事業手法を決定

- ▶ 集約再編成の可能性
- ▶ 事業費試算
- ▶ 長期的な見通し
- ▶ 計画期間における事業決定

選定結果

選定結果	維持管理(計画修繕・経常修繕)	長寿命化改善
栄町 大川岱 渡ノ羽：1～4号棟以外：21棟30戸 渡ノ羽ハイツ 岩ノ下ハイツ	細越 細前田 渡ノ羽：1～4号棟(H5)：4棟4戸 山手 けやき宿舎	

目標年次維持管理戸数：126戸

■用途廃止

北あけぼの：但し、用途廃止を推進するため集約目的で4棟程度の屋根修繕あり
南あけぼの：但し、用途廃止を推進するため集約目的で11棟程度の屋根修繕あり
北つつじ平：但し、用途廃止を推進するため集約目的で4棟程度の屋根修繕あり
南つつじ平
イロハ
古苔竹

目標年次用途廃止戸数：307戸

年度	2025/R7	2026/R8	2027/R9	2028/R10	2029/R11	2030/R12	2031/R13	2032/R14	2033/R15	2034/R16
用途廃止のための修繕		北あけぼの 北つつじ平					北あけぼの	南あけぼの	南あけぼの 北つつじ平	南あけぼの
長寿命化改善			細越 細前田	細越 細前田	細前田 渡ノ羽	けやき宿舎	山手		山手	
	細越：計画期間中に退去住戸の発生状況を見極めながら、住戸内の改善を計画する									
	細前田：計画期間中に退去住戸の発生状況を見極めながら、住戸内の改善を計画する									
	けやき宿舎：計画期間中に退去住戸の発生状況を見極めながら、住戸内の改善を計画する									
計画修繕	計画修繕対象の住棟に対して、部位別修繕周期に従い計画的な修繕を行う									
経常修繕	経常修繕対象の住棟は、計画期間後の用途廃止等を考慮しながら経常修繕を行う									