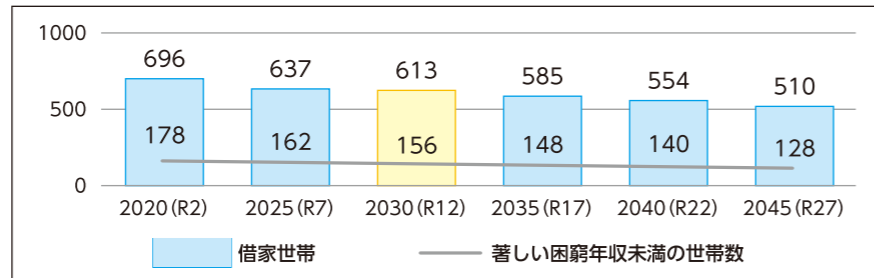


## 長寿命化に関する基本方針

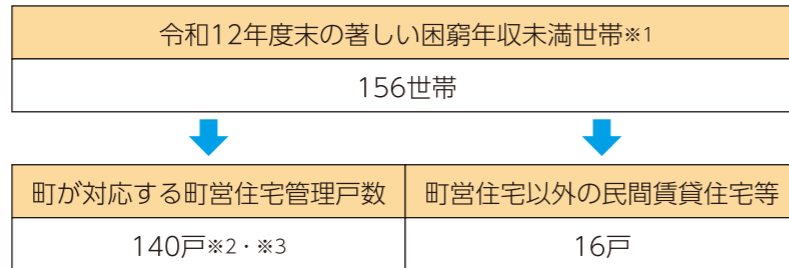
### ■ 著しい困窮年収未満世帯の推計と町営住宅供給戸数の方針

「ストック推計プログラム（国土交通省住宅局）」により「著しい困窮年収未満の世帯」を推計し、本町における10年後の町営住宅供給戸数を推計します。なお、この世帯への対応は必ずしも全てを町営住宅で確保しなければならないことはなく、民間賃貸住宅等への入居の実情についても考慮するものとします。

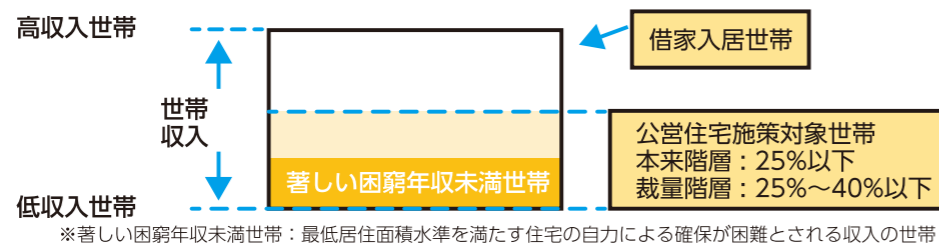
計画期間終了  
(10年後)の  
令和12年度末には、  
著しい困窮年収未満の  
世帯は、156世帯と  
推計されます。



令和12年度末の  
町営住宅供給戸数は、  
少なくとも140戸を  
確保することと  
します。



※1：令和12年度末の著しい困窮年収未満世帯には、公営住宅施策対象世帯も含まれる。  
 ※2：令和12年度末の著しい困窮年収未満等世帯から民間賃貸住宅等戸数（＝16戸）を除いた数。  
 ※3：令和2年度の推計値に対する町営住宅への入居率は78.7%であるため、緊急的な入居が必要な世帯へ住宅セーフティネット機能確保分含む



## 町営住宅ストックの長寿命化に関する基本方針

### ① ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

- ◆ 「公営住宅等日常点検マニュアル」を参考に、必要な法定点検と日常点検を適宜実施します。
- ◆ 個別の修繕対応だけでなく、定期的な計画修繕により効率化を図っていきます。
- ◆ 町営住宅の修繕等履歴をデータベース化することで、以降の経常修繕や次回の大規模修繕に役立てます。

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

- ◆ 対症療法型の維持管理から予防保全的な維持管理の実施及び耐久性の向上等を図る改善の実施により、町営住宅ストックの長寿命化を図ります。
- ◆ 仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕・建替周期の延長などにより、ライフサイクルコストの縮減を図ります。
- ◆ 修繕標準周期に先立つ点検を充実し、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、修繕や改善の効率的な実施につなげます。

## 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### ■ 計画の対象及び事業手法の選定

ストックの活用判定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（平成28年8月国土交通省）で示す選定フローに即して行いました。

なお、計画策定時点で耐用年数を超過している「立石団地」、「関屋団地」、「畑団地」、「日置団地」、「青葉団地」、「西三松団地」、「出合団地」、「音海団地」の8団地については「用途廃止」とし、判定は行っていません。

#### 事業手法判定結果

団地名	棟数（棟）	戸数（戸）	1・2次判定	3次判定	
				1・2号棟	維持管理 (長寿命化型維持管理)
緑ヶ丘団地	3	56	継続管理	3号棟	改善対応 (長寿命化)(居住性)(福祉)
				1・2号棟	維持管理
水明団地	2	32	継続管理	1・2号棟	維持管理
汐入団地	3	48	用途廃止	1～3号棟	用途廃止

建替	改善対応	維持管理	用途廃止	合計	備考
0棟 0戸	1棟 16戸	4棟 72戸	42棟 117戸	47棟 205戸	用途廃止は「立石団地」、「関屋団地」、「畑団地」、「日置団地」、「青葉団地」、「西三松団地」、「出合団地」、「音海団地」を含む。

#### 【凡例】

- 建替** 既存住棟を取壊して、現地及び非現地に関わらず新築すること。
- 改善対応** 継続して維持管理を行う住宅を、機能性、安全性、バリアフリー化、耐久性の向上を行うなどの居住性を向上させる改善工事を行うこと。（長寿命化型、安全性確保型、居住性向上型、福祉対応型）
- 維持管理** 定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行い、居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用すること。
- 用途廃止** 継続して維持管理を行わない住宅として廃止すること。

### ■ 中長期の見通し

- ・計画期間中においては、生活困窮者のためのセーフティネットとして、町営住宅のストックは充足していると思われていますが、中長期的な視点で見ると、2050年（令和32年）において耐用年数を超過した住棟すべてを用途廃止した場合は、約49戸のストック不足が見込まれます。
- ・この不足数への対応については、家賃補助制度等を検討するとともに、町営住宅を補完する制度として、需要が見込まれる単身高齢者や子育て世帯の生活の利便性も考慮し、居住誘導区域内での民間の賃貸借住宅を活用した住宅支援の方策等の検討を行います。
- ・また、まちづくり関連事業や高浜町都市計画マスタープランとの連携を図り、空き住戸の解消や家賃収入の増加につながるような取り組みについて検討します。

### ■ 点検の実施方針

- ・点検の対象は用途廃止をしていないすべての町営住宅ストックとします。
- ・すべての住棟を対象に日常点検を実施します。日常点検は、年に一度を目処に実施することを基本とします。
- ・法令に基づく点検（法定点検）と建築基準法第12条の規定に準じて実施する点検（12条点検）を合わせた「定期点検」を原則として3ヶ年ごとに実施します。