

# 上郡町営住宅長寿命化計画

平成 30 年 3 月  
兵庫県上郡町



# 目 次

|   |                  |    |
|---|------------------|----|
| 1 | 計画の策定にあたって.....  | 1  |
| 2 | 町営住宅をとりまく状況..... | 2  |
| 3 | 町営住宅事業の基本目標..... | 13 |
| 4 | ストック活用手法の判定..... | 19 |
| 5 | 事業実施予定.....      | 27 |
| 6 | 付録.....          | 33 |



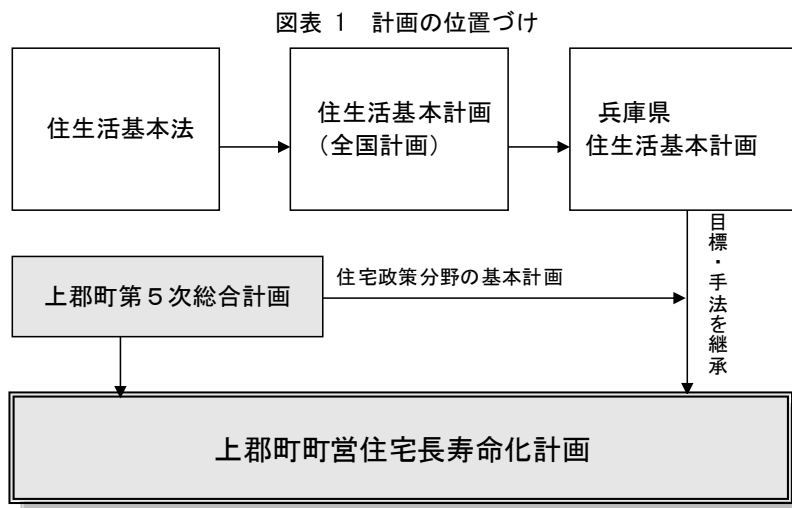
# 1 計画の策定にあたって

## (1) 策定の目的

本計画は、上郡町における住宅セーフティネットの基幹となる公的賃貸住宅ストックについて、需要に即した供給量の確保、適切な維持管理とトータルコストの低減を図るために必要な条件を整理し、町営住宅等の中長期的な維持管理計画として策定するものである。

## (2) 計画の位置づけ

本計画は、上位計画である「上郡町第5次総合計画」の住宅政策分野における基本計画に位置づけるとともに、策定にあたっては国および県の策定する住生活基本計画の目標・手法を継承したものである。



## (3) 計画の対象

本計画策定の対象は、町が管理する公営住宅<sup>1</sup>及び特定公共賃貸住宅<sup>2</sup>（以下「町営住宅」という。）とする。

## (4) 計画期間

本計画の計画期間は2018（平成30）年度から2027年度までの10年間とする。また、必要に応じて中間年度においても点検・見直しを行い、調整を図るものとする。

なお、中長期的な需要量及び事業費のフレームを明らかにしておく必要もあることから、各住宅の活用方針についてはおおむね30年先までを想定した検討結果とする。

<sup>1</sup> 公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低額所得者向けに供給する公的賃貸住宅。

<sup>2</sup> 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき、中堅所得者向けに供給する公的賃貸住宅。

## 2 町営住宅をとりまく状況

### (1) 上郡町の概況

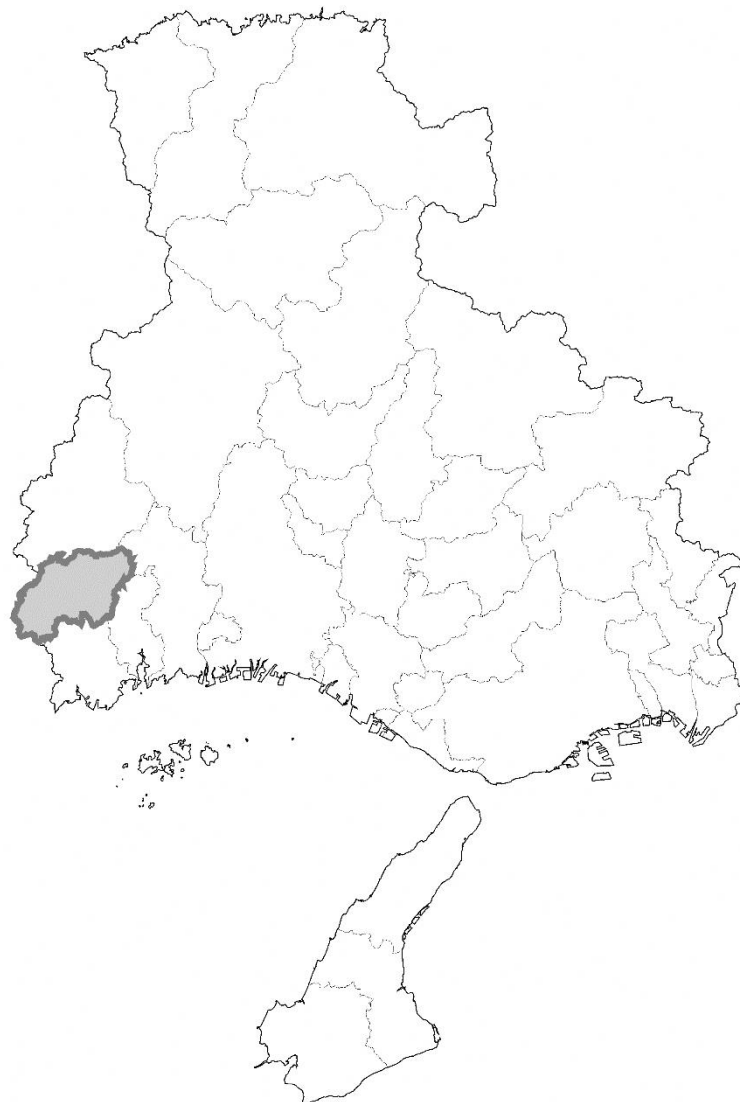
#### ① 位置・地勢等

上郡町は、兵庫県の南西部に位置し、北部から東部にかけては佐用町、たつの市、相生市に、南部は赤穂市、西部は岡山県備前市にそれぞれ隣接しています。町域は東西約 14.3km、南北約 10.5km で、町面積は 150.26km<sup>2</sup> となっています。

町域の大半が山地、丘陵地で占められ、海拔 300m～400m の山地が連なり、町の中央部を南北に清流千種川が流れ、さらに町全体が「水の郷」に指定されるなど豊かな自然を有しています。

また、町の南部を JR 山陽本線が東西に通過し、JR 山陽本線と智頭線の分岐点となる上郡駅があり、京阪神地域や山陽、山陰地域など広域的な交通の要衝でもあります。

図表 2 上郡町の位置



## ② 土地利用

宅地は約 6%を占め、平成 22 年に比べ 40 ヘクタールほど減少している。

図表 3 土地利用（兵庫県統計書より、各年 1 月 1 日）

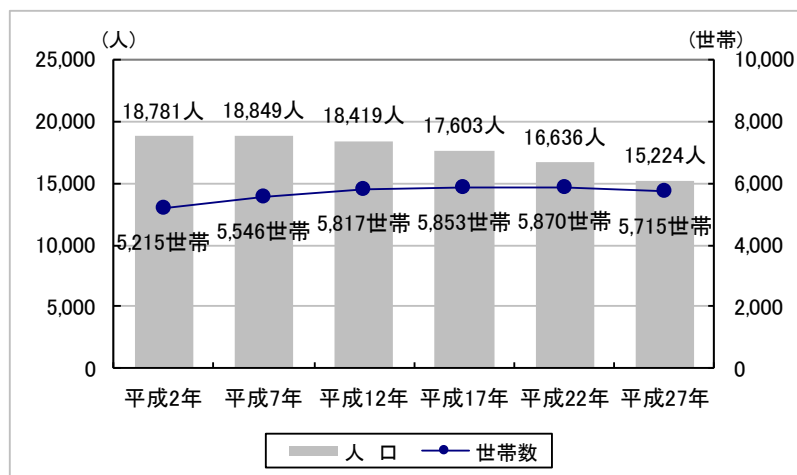
|     | 平成 17 年   | 平成 22 年   | 平成 27 年   | 構成比    |
|-----|-----------|-----------|-----------|--------|
| 宅地  | 841 ha    | 850 ha    | 810 ha    | 5.9%   |
| 田   | 958ha     | 943 ha    | 927 ha    | 6.7%   |
| 畑   | 161 ha    | 160 ha    | 160 ha    | 1.2%   |
| 池沼  | 77 ha     | 77 ha     | 77 ha     | 0.6%   |
| 山林  | 9,757 ha  | 9,756 ha  | 9,781 ha  | 70.7%  |
| 原野  | 75 ha     | 76 ha     | 78 ha     | 0.6%   |
| 雑種地 | 500 ha    | 497 ha    | 525 ha    | 3.8%   |
| その他 | 1,429 ha  | 1,442 ha  | 1,476 ha  | 10.7%  |
| 合計  | 13,796 ha | 13,803 ha | 13,834 ha | 100.0% |

## ③ 人口・世帯数

平成 27 年国勢調査時点の人口は 15,224 人、世帯数は 5,715 世帯である。

平成 2 年以降の推移をみると、人口は平成 7 年の 18,849 人をピークに減少傾向が続き、世帯数は平成 22 年まで増加傾向にあったものの平成 27 年には減少に転じている。

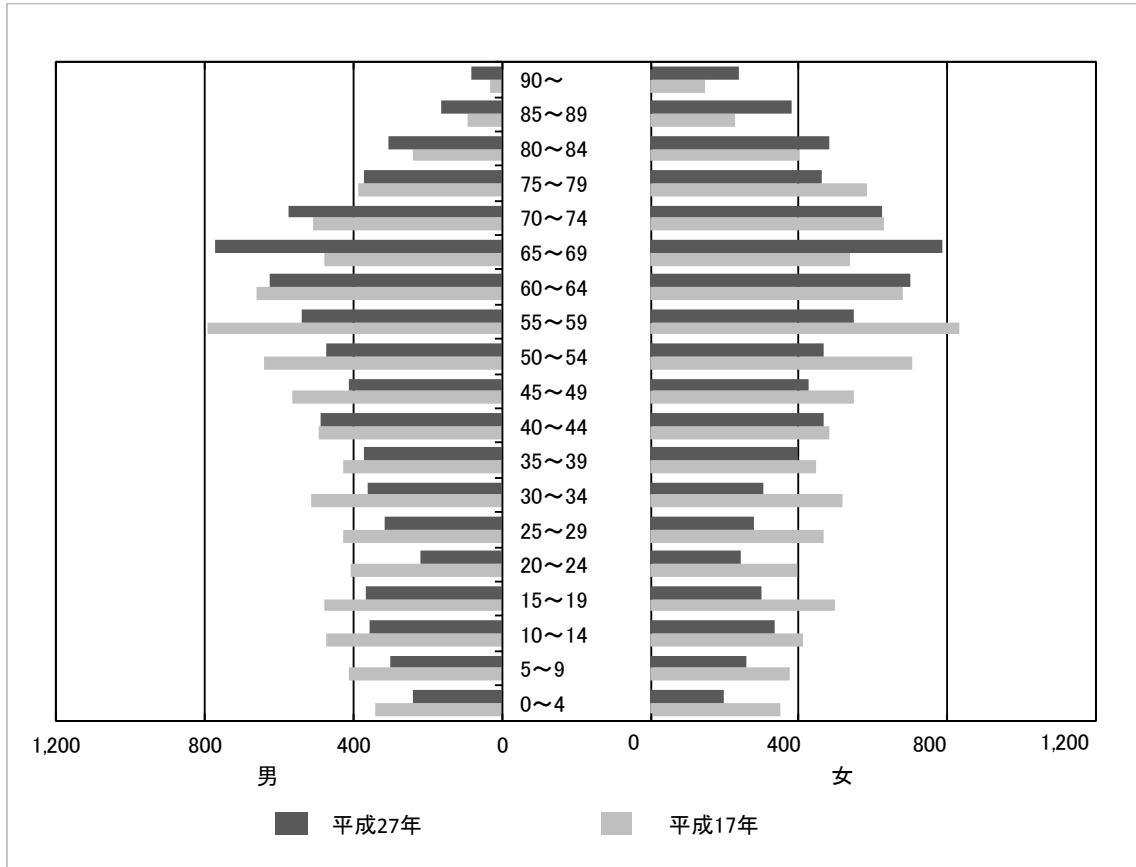
図表 4 人口・世帯数の推移（各年国勢調査より）



#### ④ 年齢別人口

平成 17 年と平成 27 年との比較では、年少人口（0 歳～14 歳）と生産年齢人口（15 歳～64 歳）が減少し、老年人口（65 歳以上）が増加している。

図表 5 男女別 5 歳階級人口の比較（平成 17 年・27 年国勢調査より）



#### ⑤ 高齢者世帯

65 歳以上の高齢者のいる世帯の割合は全世帯の 59.5% で、全国平均 40.6% を大きく上回っている。また、高齢夫婦世帯は 17.7%（1,014 世帯）であり、全国平均の 11.4%、兵庫県平均の 12.6% よりも高くなっている。

高齢単身世帯数（独り暮らしの高齢者）は、平成 22 年時点では兵庫県平均よりも低い割合であったが、平成 27 年は 13.6% と全国・県平均よりも高くなっている。

図表 6 高齢者のいる世帯（平成 22・27 年国勢調査より）

|          | 平成 22 年               |                    |                  | 平成 27 年               |                    |                  |
|----------|-----------------------|--------------------|------------------|-----------------------|--------------------|------------------|
|          | 全国                    | 兵庫県                | 上郡町              | 全国                    | 兵庫県                | 上郡町              |
| 全世帯数     | 51,950,504            | 2,255,318          | 5,870            | 53,448,685            | 2,315,200          | 5,715            |
| 高齢者のいる世帯 | 19,337,687<br>(37.2%) | 861,034<br>(38.2%) | 3,101<br>(52.8%) | 21,713,308<br>(40.6%) | 974,748<br>(42.1%) | 3,402<br>(59.5%) |
| 高齢夫婦世帯   | 4,339,235<br>(8.4%)   | 251,451<br>(11.1%) | 872<br>(14.9%)   | 6,079,126<br>(11.4%)  | 292,492<br>(12.6%) | 1,014<br>(17.7%) |
| 高齢単身世帯   | 4,790,768<br>(9.2%)   | 239,227<br>(10.6%) | 607<br>(10.3%)   | 5,927,686<br>(11.1%)  | 286,374<br>(12.4%) | 776<br>(13.6%)   |



## ⑥ 子育て世帯

子育て世帯の割合は、6歳未満の子どものいる世帯が6.8%、18歳未満の子どものいる世帯が20.3%で、いずれの値も全国平均及び県平均を下回っている。

また、平成27年時点の値は、平成22年時点より全国平均及び県平均と同様に低くなっている。

図表 7 6歳未満・18歳未満の子どものいる世帯（平成22・27年国勢調査より）

|                | 平成22年      |           |         | 平成27年      |           |         |
|----------------|------------|-----------|---------|------------|-----------|---------|
|                | 全国         | 兵庫県       | 上郡町     | 全国         | 兵庫県       | 上郡町     |
| 全世帯            | 51,950,504 | 2,255,318 | 5,870   | 53,448,685 | 2,315,200 | 5,715   |
| 6歳未満の子どものいる世帯  | 4,877,321  | 216,745   | 488     | 4,617,373  | 201,020   | 386     |
|                | (9.4%)     | (9.6%)    | (8.3%)  | (8.6%)     | (8.7%)    | (6.8%)  |
| 18歳未満の子どものいる世帯 | 11,989,891 | 537,791   | 1,347   | 11,471,850 | 510,494   | 1,159   |
|                | (23.1%)    | (23.8%)   | (22.9%) | (21.5%)    | (22.0%)   | (20.3%) |

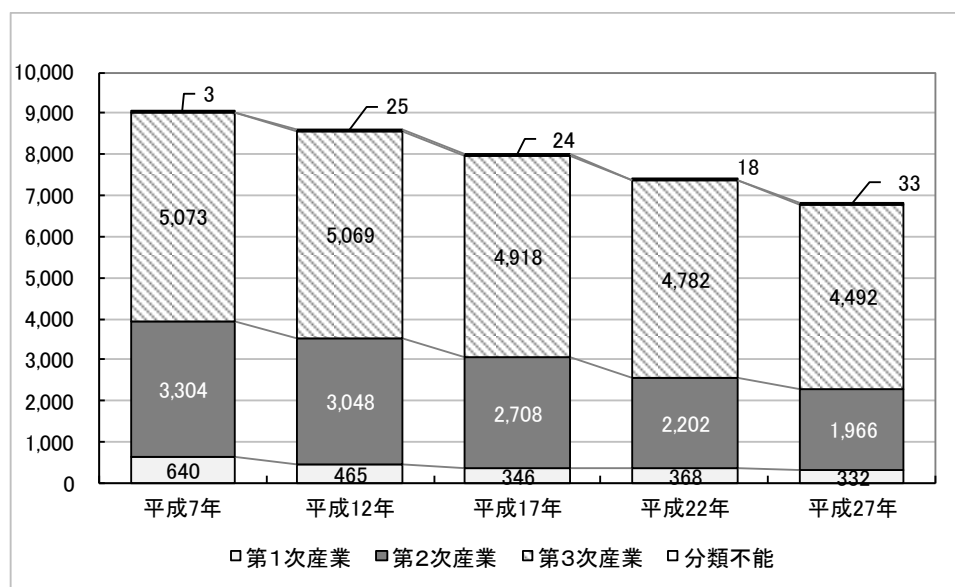
## ⑦ 就業構造（産業別就業人口）

平成27年現在の就業人口は6,823人であり、そのうち第3次産業の従事者が4,492人と6割を超えている。

推移をみると、すべての産業で減少傾向にあるものの、特に第2次産業の減少傾向が著しい。

図表 8 産業別就業人口割合の推移（各年国勢調査より）

|       | 平成7年   | 平成12年  | 平成17年  | 平成22年  | 平成27年 |        |
|-------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|
|       | 構成比    | 構成比    | 構成比    | 構成比    | 就業者数  | 構成比    |
| 第1次産業 | 7.1%   | 5.4%   | 4.3%   | 5.0%   | 332   | 4.9%   |
| 第2次産業 | 36.6%  | 35.4%  | 33.9%  | 29.9%  | 1,966 | 28.8%  |
| 第3次産業 | 56.2%  | 58.9%  | 61.5%  | 64.9%  | 4,492 | 65.8%  |
| 分類不能  | 0.0%   | 0.3%   | 0.3%   | 0.2%   | 33    | 0.5%   |
| 総数    | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 6,823 | 100.0% |

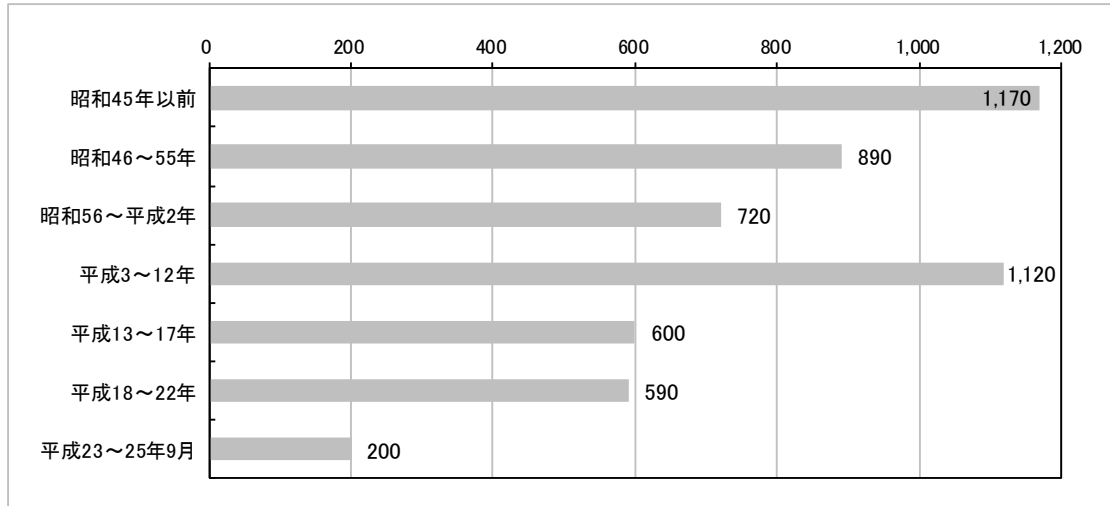


## (2) 上郡町の住宅事情

### ① 建築の時期、所有関係

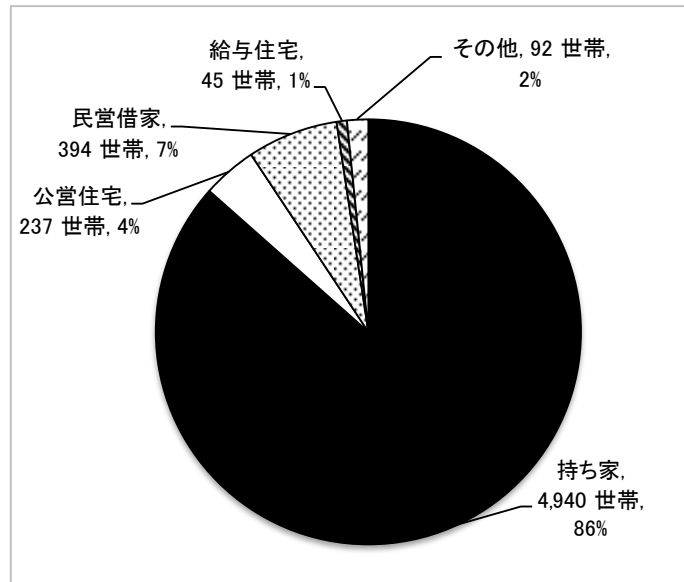
町内の住宅の状況を建築の時期別にみると、昭和 45（1970）年以前に建築されたストックが最も多く、次いで平成 3～12（1991～2000）年に建築されたストックが多くなっている。

図表 9 建築の時期別住宅数（平成 25 年住宅・土地統計調査より）



所有関係では持ち家が大勢を占めており、借家の合計は 12 パーセントにとどまる。

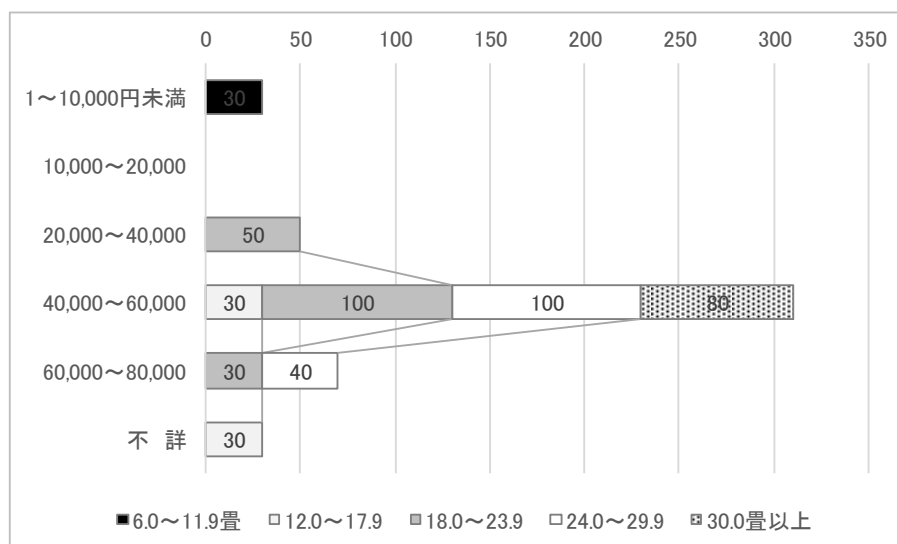
図表 10 住宅の所有関係（平成 27 年国勢調査より）



## ② 借家の家賃

借家の広さに対する家賃の分布をみると、最も多いのは1か月当たり4～6万円の家賃で、居住室の合計は18畳以上30畳未満が中心となっている。

図表 11 1か月当たり家賃・間代別居住室の畳数（平成25年住宅・土地統計調査より）



## ③ 高齢者等のための設備の整備状況（バリアフリー化の状況）

住宅のバリアフリー化の状況をみると、世帯総数(65歳以上の高齢者のいる世帯数)では「どれか一つでも対応」している世帯が全体の約3/4を占め、「手すり」の設置が最も割合が高い。また、住宅種類別にみると、「専用住宅」においてバリアフリー化が進んでいない状況となる「どれも備えていない」世帯が約1/4を占めている。

図表 12 高齢者のための設備の整備状況（平成25年住宅・土地統計調査より）

|            | どれか一つでも対応         | 手すりがある            | またぎやすい高さの浴室       | 廊下等が車いすで通行可能な幅  | 段差のない室内         | 道路から玄関まで車いすで通行可能 | どれも備えていない       |
|------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------|
| 世帯総数       | 2,420戸<br>(75.2%) | 2,180戸<br>(67.7%) | 1,020戸<br>(31.7%) | 780戸<br>(24.2%) | 700戸<br>(21.7%) | 520戸<br>(16.1%)  | 800戸<br>(24.8%) |
| 専用住宅       | 2,300戸<br>(74.4%) | 2,060戸<br>(66.7%) | 920戸<br>(29.8%)   | 710戸<br>(23.0%) | 630戸<br>(20.4%) | 470戸<br>(15.2%)  | 780戸<br>(25.2%) |
| 店舗その他の併用住宅 | 120戸<br>(85.7%)   | 120戸<br>(85.7%)   | 100戸<br>(71.4%)   | 70戸<br>(50.0%)  | 70戸<br>(50.0%)  | 50戸<br>(35.7%)   | 20戸<br>(14.3%)  |

### (3) 町営住宅ストックの現況

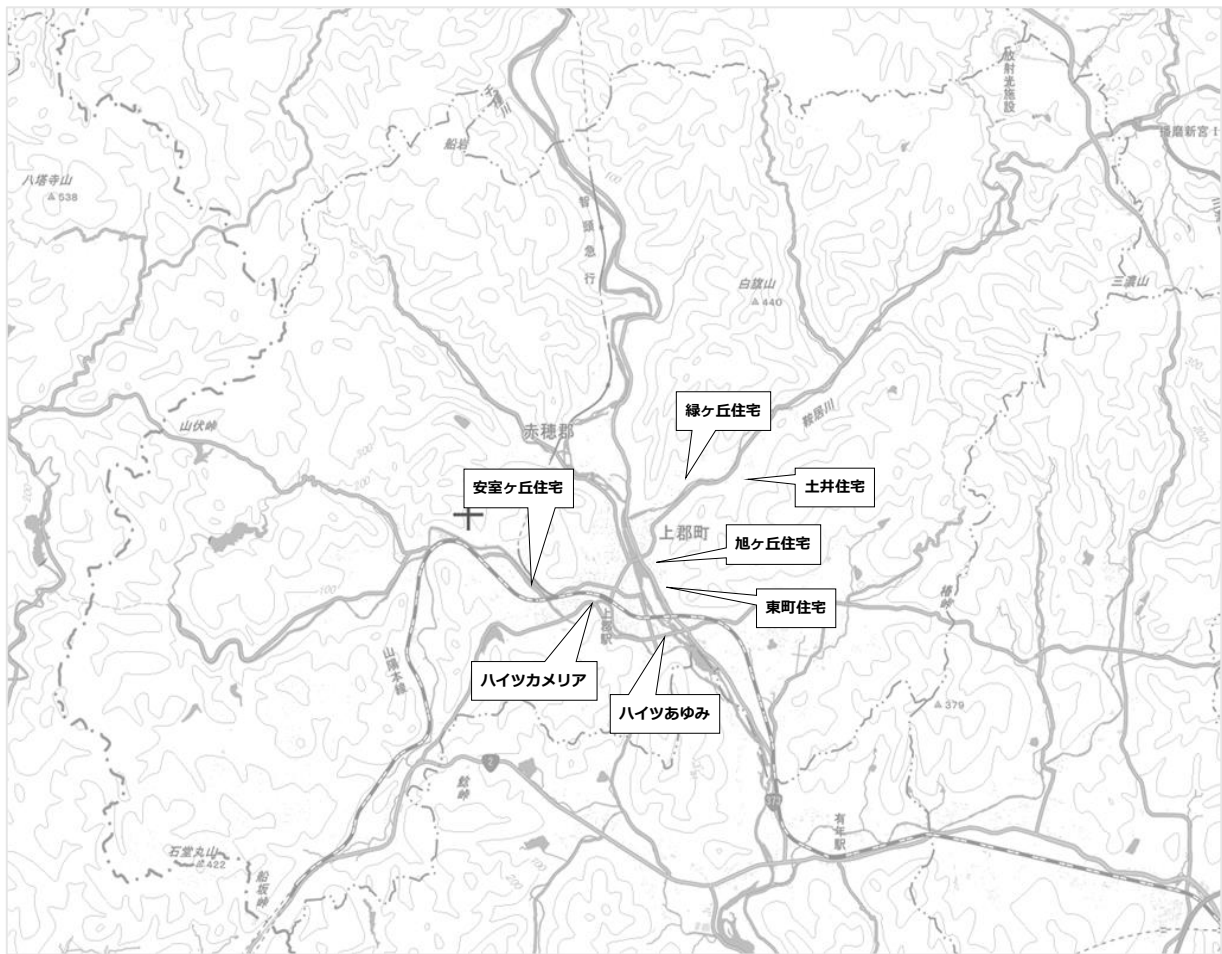
#### ① 団地の概況

##### (ア) 立地の状況

町営住宅は全 7 団地、うち 1 団地（ハイツカメリア）は公営住宅と特定公共賃貸住宅（以下「特公賃」という。）との混在団地である。町営住宅の戸数は 274 戸で、うち公営住宅が 250 戸、特公賃が 24 戸<sup>3</sup>である。

最大規模の団地はハイツあゆみの 2 棟 88 戸で、20 戸未満の小規模団地は 3 団地ある。

図表 13 町営住宅の立地状況



<sup>3</sup> 2017 年度末現在、特公賃 24 戸のうち 6 戸を「かみごおり移住体験住宅」として目的外使用している。

## (イ) 団地ごとの概況

建築物の構造等により定められた町営住宅の耐用年数は大きく偏っており、管理戸数の半数近くが法定耐用年数をすでに経過している一方、ハイツカメリア・ハイツあゆみの耐用年限は2070年以降となっている。

耐用年数を経過した公営住宅は木造もしくは簡易耐火平屋建て（以下「簡平」という。）で、そのほとんどが3人世帯の最低居住面積水準を満たさない40㎡未満の狭小住宅である。

図表 14 町営住宅の概況

| 住宅名                  | 敷地面積        | 棟名  | 構造   | 建設年度 | 間取り   | 専用面積    | 管理戸数 | 管理区分 |
|----------------------|-------------|-----|------|------|-------|---------|------|------|
| 緑ヶ丘<br>(60戸)         | 7,818.09 ㎡  | 1   | 木平   | S33  | 2DK   | 33.00 ㎡ | 20   | 公営   |
|                      |             | 2   | 木平   | S34  | 2DK   | 33.00 ㎡ | 20   | 公営   |
|                      |             | 3   | 木平   | S35  | 2DK   | 33.10 ㎡ | 20   | 公営   |
| 東町<br>(12戸)          | 2,144.98 ㎡  | 1   | 木平   | S40  | 2DK   | 32.50 ㎡ | 6    | 公営   |
|                      |             | 2   | 木平   | S42  | 2DK   | 32.50 ㎡ | 2    | 公営   |
|                      |             | 3   | 簡平   | S49  | 2DK   | 41.60 ㎡ | 4    | 公営   |
| 旭ヶ丘                  | 844.41 ㎡    |     | 木平   | S43  | 2DK   | 33.70 ㎡ | 4    | 公営   |
| 安室ヶ丘<br>(50戸)        | 7,658.36 ㎡  | 1   | 簡平   | S45  | 2DK   | 34.00 ㎡ | 14   | 公営   |
|                      |             | 2   | 簡平   | S47  | 2DK   | 36.50 ㎡ | 14   | 公営   |
|                      |             | 3   | 簡平   | S48  | 2DK   | 36.50 ㎡ | 10   | 公営   |
|                      |             | 4   | 木二   | H3   | 3DK   | 71.60 ㎡ | 12   | 公営   |
| 土井                   | 1,573.44 ㎡  | 1-2 | 簡二   | S61  | 3DK   | 65.70 ㎡ | 4    | 公営   |
| ハイツ<br>カメリア<br>(56戸) | 5,535.29 ㎡  | 1   | 高耐 8 | H13  | 2DK+S | 54.50 ㎡ | 16   | 公営   |
|                      |             |     |      |      | 3DK   | 62.10 ㎡ | 16   | 公営   |
|                      |             |     |      |      | 3LDK  | 74.90 ㎡ | 16   | 特公賃  |
|                      |             |     |      |      | 3LDK  | 76.00 ㎡ | 8    | 特公賃  |
| ハイツ<br>あゆみ<br>(88戸)  | 9,100.71 ㎡  | A   | 中耐 4 | H17  | 1DK   | 44.92 ㎡ | 8    | 公営   |
|                      |             |     |      |      | 2DK   | 53.35 ㎡ | 12   | 公営   |
|                      |             |     |      |      | 2LDK  | 61.77 ㎡ | 12   | 公営   |
|                      |             |     |      |      | 3LDK  | 71.13 ㎡ | 8    | 公営   |
|                      |             | B   | 中耐 4 | H19  | 1DK   | 44.92 ㎡ | 12   | 公営   |
|                      |             |     |      |      | 2DK   | 53.35 ㎡ | 16   | 公営   |
|                      |             |     |      |      | 2LDK  | 61.77 ㎡ | 16   | 公営   |
|                      |             |     |      |      | 3LDK  | 71.13 ㎡ | 4    | 公営   |
| 合計                   | 34,675.28 ㎡ | —   | —    | —    | —     | —       | 274  | —    |

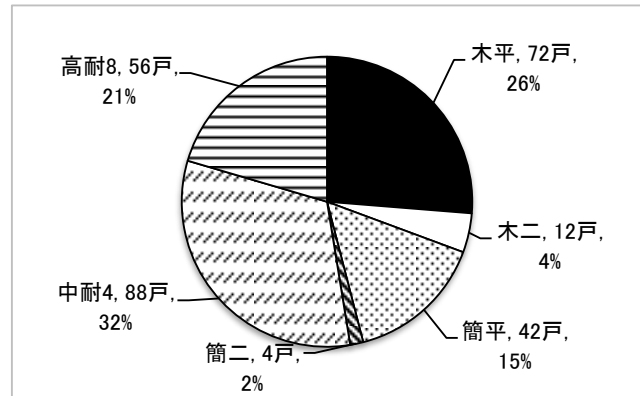
図表 15 (参考) 町営住宅の構造・階数別区分

| 区分 | 階高          | 法定耐用年数 | 構造    |
|----|-------------|--------|-------|
| 木平 | 平屋 (1階建て)   | 30年    | 木造    |
| 木二 | 2階建て        |        |       |
| 簡平 | 平屋 (1階建て)   | 30年    | 簡易耐火造 |
| 簡二 | 2階建て        | 45年    |       |
| 低耐 | 低層 (1~2階建て) | 70年    | 耐火造   |
| 中耐 | 中層 (3~5階建て) |        |       |
| 高耐 | 高層 (6階建て以上) |        |       |

## ② 町営住宅ストックの概況

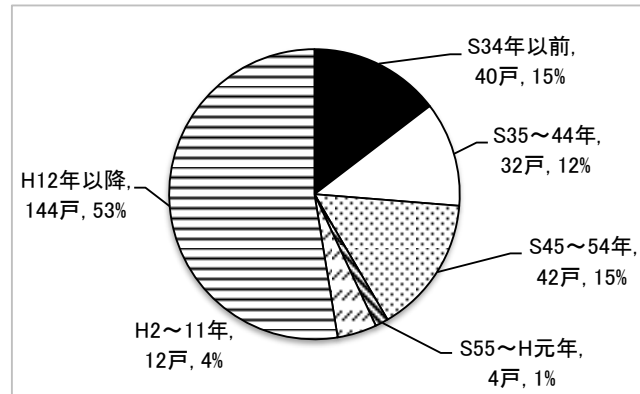
### (ア) 構造別管理戸数

中耐が 88 戸 (32%) で最も多く、木平が 72 戸 (26%) と続く。耐火構造でない住宅は全体の 47% である。



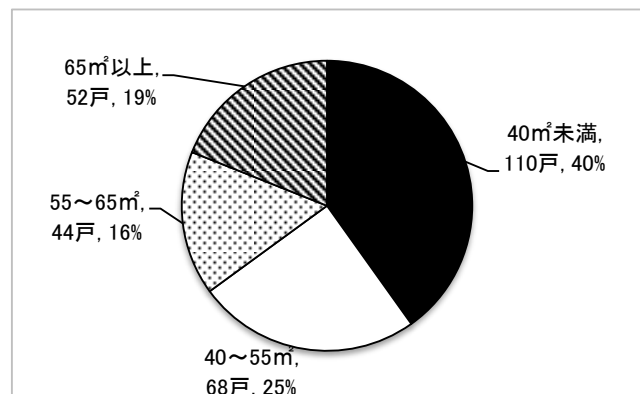
### (イ) 建設年代別管理戸数

平成 12 年以降が 144 戸 (53%) で最も多く、次いで昭和 45~54 年が 42 戸 (15%) の順となっている。現存する最も古い住宅は昭和 33 (1958) 年の建設である。



### (ウ) 住宅規模別管理戸数

住戸の床面積では 40 m<sup>2</sup>未満が 110 戸 (40%) で最も多く、次いで 40 m<sup>2</sup>以上 55 m<sup>2</sup>未満が 68 戸 (25%) となっている。



## ③ 修繕の履歴

平成 24～29 年度における修繕は 319 件である。

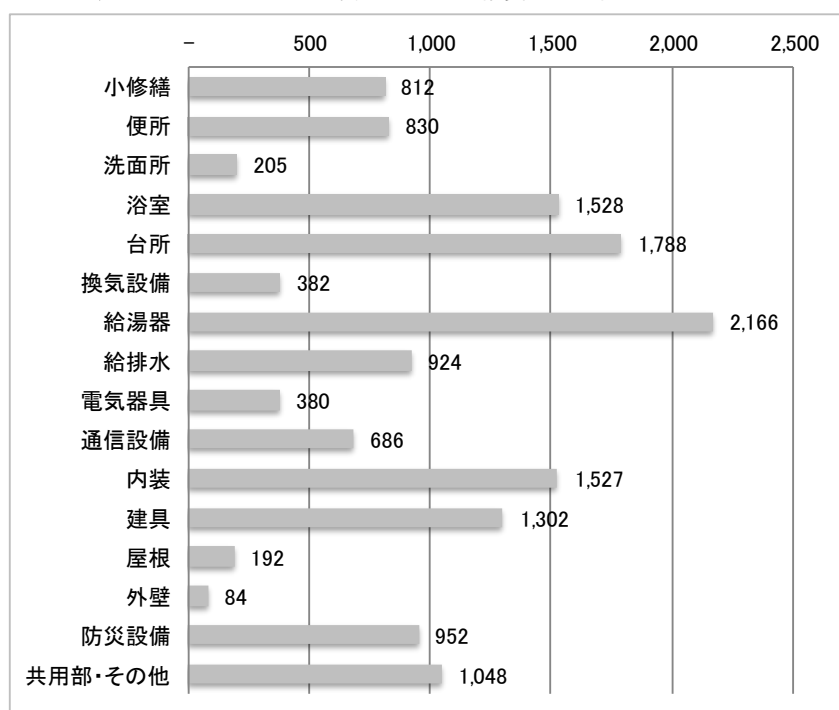
内訳では台所設備の修繕が最も多く、次いで室外温水器を含む給湯設備、便所や建具の修繕等が多くなっている。

当該期間の修繕費用は約 1,480 万円（年当たり約 247 万円）である。

図表 16 平成 24～29 年度における修繕工事の概要（件）

| 団地      | 緑ヶ丘 | 東町 | 旭ヶ丘 | 安室ヶ丘 | 土井 | ハイツ<br>カメラア | ハイツ<br>あゆみ | 共通 | 総計  |
|---------|-----|----|-----|------|----|-------------|------------|----|-----|
| 小修繕     |     |    |     | 1    |    | 3           | 3          |    | 7   |
| 便所      |     | 1  |     | 5    | 1  | 17          | 4          |    | 28  |
| 洗面所     |     |    |     | 1    |    | 1           | 2          |    | 4   |
| 浴室      | 4   | 1  |     | 8    | 5  | 6           | 2          |    | 26  |
| 台所      | 2   | 1  |     | 14   |    | 16          | 36         |    | 69  |
| 換気設備    |     |    |     | 3    |    | 4           | 7          |    | 14  |
| 給湯器     |     |    |     | 4    |    | 13          | 33         |    | 50  |
| 給排水     | 1   |    |     | 1    |    | 5           | 1          |    | 8   |
| 電気器具    |     |    |     | 1    |    | 12          | 5          |    | 18  |
| 通信設備    |     |    |     | 1    | 1  |             | 3          | 1  | 6   |
| 内装      | 1   |    |     | 12   | 2  | 2           | 3          |    | 20  |
| 建具      | 1   | 1  | 1   | 9    |    | 1           | 15         |    | 28  |
| 屋根      | 5   |    |     | 1    |    |             |            |    | 6   |
| 外壁      | 1   |    |     | 2    |    |             |            |    | 3   |
| 防災設備    |     |    |     |      |    | 6           | 5          |    | 11  |
| 共用部・その他 | 0   | 1  | 0   | 3    | 1  | 4           | 7          | 5  | 21  |
| 総計      | 15  | 5  | 1   | 66   | 10 | 90          | 126        | 6  | 319 |

図表 17 平成 24～29 年度における修繕費用の内訳（単位：千円）



## (4) 町営住宅入居者の概況

### ① 入居率

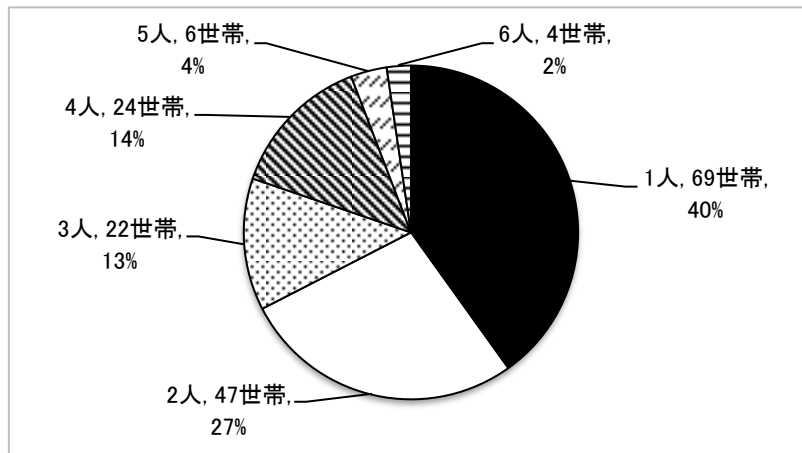
平成29年12月末時点における町営住宅全体の入居世帯数は172世帯である。

公営は250戸に対し158世帯（入居率63%）、特公賃は目的外使用の6戸を除く18戸に対し14世帯（同78%）が入居している。

### ② 世帯の規模

単身世帯が40%と最も多く、次いで2人世帯が27%となっている。

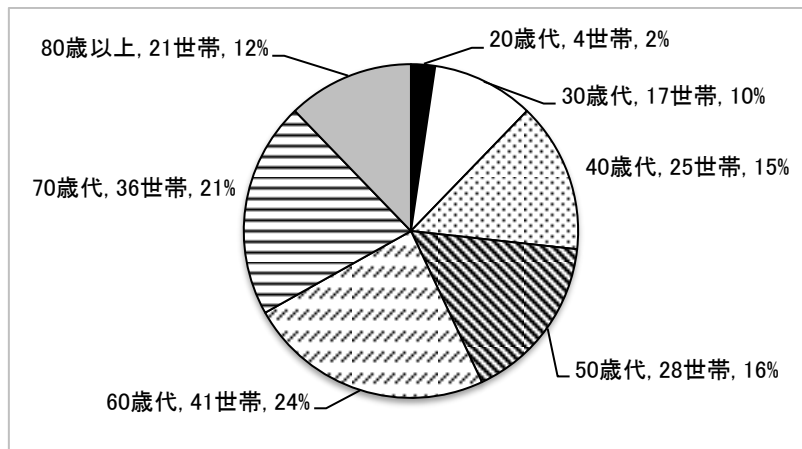
図表 18 世帯人員別入居世帯数（町営住宅全体）



### ③ 世帯主の年齢

60歳代の世帯主が24%で最も多く、次いで70歳代、50歳代が多くなっている。60歳代以上の世帯主は全体の57%である。

図表 19 世帯主年齢別入居世帯数





### 3 町営住宅事業の基本目標

#### (1) 供給における目標

##### ① 著しい困窮年収を下回る世帯（公営住宅による要支援世帯）の推計

国の提供するストック推計プログラムを用いて、2040 年までの公営住宅による要支援世帯（以下「要支援世帯」という。）数（収入分位下位 25%及び高齢・子育て世帯の下位 40%）を推計する。

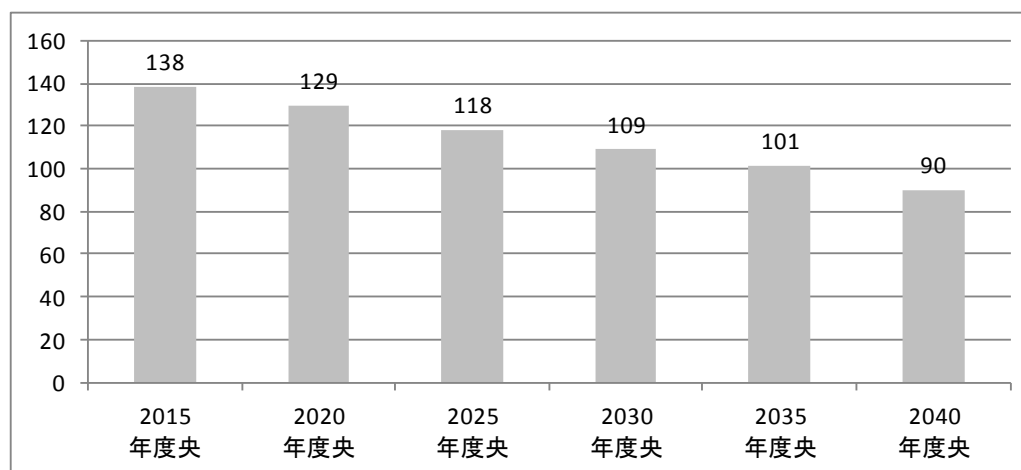
##### (ア) 上郡町における要支援世帯数の推計

上郡町に居住する「要支援世帯数」は 2030 年度央で 109 世帯、2040 年度央で 90 世帯と推計される。

中間年度の値を線形近似で求めた場合、本計画の策定時点となる 2017 年度末では 134 世帯、計画期間の終了時点となる 2027 年度末では 114 世帯と推計される。

人口・世帯ともに減少局面に入っている本町では要支援世帯数もほぼ均等に減少する傾向にあり、今後とも長期的に保有すべき一定のストック数へ収束する見込みは少ないと考えられる。

図表 20 要支援世帯数の変動見込み（国ストック推計プログラムによる）



要支援世帯への対応をすべて町営住宅が担うと想定すると、2030/2040 年度央において支援すべき世帯数はそれぞれ 109 世帯/90 世帯となる。本計画の開始時点である 2017 年度末（3月31日）では 134 世帯、終了時点である 2027 年度末では 114 世帯となる。

図表 21 計画期間前後における要支援世帯数の見込み

| 供給母体        | 2017 年度末 | 2027 年度末 | 2030 年度央 | 2040 年度央 |
|-------------|----------|----------|----------|----------|
| 町営住宅（特公賃除く） | 134 世帯   | 114 世帯   | 109 世帯   | 90 世帯    |

## ② 計画期間及び中長期的なストック量の考え方

町営住宅事業を推進するにあたっては、退居後の原状回復から募集・入居に至る期間や、大規模修繕等により空室となる期間が発生する。

これらの期間を計画期間 10 年の 1 割程度と見込むと、要支援世帯 114 世帯への供給に対応するため必要な保有戸数は  $114 \div 0.9 \div 127$  戸と見込まれる。

以上より、本計画期間における目標管理戸数は 127 戸（特公賃を除く）とする。

図表 22 目標管理戸数の算定

| 考え方                           | 根拠                  | 戸数    |
|-------------------------------|---------------------|-------|
| A: 要支援世帯に供給すべき町営住宅数（2027 年度末） | （国ストック推計プログラムより）    | 114 戸 |
| B: 管理に必要な空き家率（10%）を反映         | $114 \div (1-0.10)$ | 127 戸 |

平成 29 年度末における町営住宅（特公賃を除く）の総戸数 250 戸のうち、現行の耐震基準で建設された①安室ヶ丘（木造）、②土井、③ハイツカメリア、④ハイツあゆみの合計戸数は 136 戸であり、これらストックでおおむね需要を充足できる見通しである。

図表 23 公営住宅等の対象世帯ごとの対応

| 公営住宅等の対象世帯                     | 対象ストック                         | 戸数                |
|--------------------------------|--------------------------------|-------------------|
| 著しい困窮年収未満の世帯<br>（公営住宅による要支援世帯） | 安室ヶ丘（木造）、土井、<br>ハイツあゆみ、ハイツカメリア | 136 戸             |
|                                | 緑ヶ丘、東町、旭ヶ丘、<br>安室ヶ丘（簡平）        | 114 戸             |
| 著しい困窮年収以上の世帯<br>（中堅所得者支援）      | ハイツカメリア                        | 18 戸 <sup>4</sup> |

<sup>4</sup> 目的外利用 6 戸を除く。

## (2) ストックの管理方針

### ① ストックの最適管理にかかる基本的な考え方

直接建設型の公営住宅ストックは鉄筋コンクリート造で70年、木造で30年の法定耐用年限が定められているが、ストックの最適管理にあたっては①短期的需要に対応する供給能力と②長期的需要の縮減をみすえた用途転換の仕組みを、地域の事情に配慮しながら確立していく必要がある。

町営住宅管理の効率性のみならず、入居者の日常生活ひいては自立支援や住民の相互支援にも影響することから、町営住宅団地においては一定の交通生活利便性や生活利便性を確保するのが望ましい。

### ② 長寿命化対策の目的と基本方針

本計画では、町営住宅の役割を見極め、効率的かつ円滑な更新を実現するため、予防保全的な維持管理を考慮したストックの長寿命化を図ることでライフサイクルコストを縮減し、老朽化した住宅の解消を最優先に考慮しつつ、効果的な事業の行程を明らかにしていくことを目的とする。

本計画において示す事業の展開方向は、以下の考え方に基づき検討する。

- ・ 需要に即した管理戸数への適正化を進める。
- ・ 老朽化した公営住宅団地を合理的な手法で更新する。
- ・ 交通と生活の利便性及び中心地の活性化に向け、町内に点在する小規模団地を集約する。
- ・ 集約後の新しい団地構成に基づき、長期的な事業見通しを明らかにする。

### ③ ストックの管理にかかる基本目標

町営住宅の長期にわたる活用には、適切な安全性（耐震性・避難の安全性）と適切な居住性（住戸規模・バリアフリー・省エネルギー）を備えた性能が必要となる。町営住宅において確保すべき性能の水準は以下の通りとする。

#### （ア）安全性（耐震性能等）の水準

##### A 耐震性

昭和56年6月に改定された建築基準法の耐震基準に適合する耐震性を確保する。

現行の耐震基準を満たさず、かつ耐用年数を経過した住宅については計画期間<sup>5</sup>における用途廃止を進める。

##### B 避難の安全性

防火区画と二方向避難<sup>6</sup>により経路を確保する。

特に中層以上の耐火住棟において、玄関につながる階段室とは異なる経路（バルコニー等）で地上に避難できることを確認する。

<sup>5</sup> 住生活基本計画（全国版）は新耐震基準を満たさない住宅を平成37年度までにほぼ解消することを目標としている。

<sup>6</sup> 火災時等において各住戸から二方向以上の避難経路を確保すること。

### 3 町営住宅事業の基本目標

#### (イ) 居住性の水準

##### A 住宅規模

3人世帯の最低居住面積水準を満たさない40㎡未満の住宅は耐用年数を経過した旧耐震住宅が中心となることから、ストックの更新とあわせて水準への準拠を進める。

長期活用を図るストックの中で型別供給が行われている住戸については、小規模世帯の住み替えによりマッチングを図る。

図表 24 居住面積水準の算定根拠（住生活基本計画（全国計画）より）

|         | 最低居住面積水準                                                                                                                                                                     | 都市居住型<br>誘導居住面積水準<br>(主に都市の中心及び<br>周辺における共同<br>住宅居住を想定) | 一般型<br>誘導居住面積水準<br>(主に都市郊外及び一般<br>地域における戸建<br>住宅居住を想定) |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 単身者     | 25㎡                                                                                                                                                                          | 40㎡                                                     | 55㎡                                                    |
| 2人以上の世帯 | 10㎡×世帯人員+10㎡                                                                                                                                                                 | 20㎡×世帯人員+15㎡                                            | 25㎡×世帯人員+25㎡                                           |
| 備考      | <input type="checkbox"/> 3歳未満の者を0.25人、3歳以上6歳未満の者を0.5人、6歳以上10歳未満の者を0.75人として算定する。<br>(ただし、算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。)<br><input type="checkbox"/> 世帯人数が4人を超える場合は上記面積から5%を控除する。 |                                                         |                                                        |

##### B 高齢者・障害者対応の水準

本町では、現行基準のバリアフリー対応ができていない住宅は中層・高層住棟に限られる。一方で、内階段式の簡二住宅などでは抜本的なバリアフリー化は困難であるため、入居者の意向を把握した上で、バリアフリー対応団地への住み替えなどによる対応も検討する。

##### C 省エネルギー水準

結露やカビは室内の温度差による問題が影響するもので、窓際や外気に面する壁の断熱性確保が課題となる。

今後更新する住宅については、断熱性能等級4（平成25年住宅基準相当）を満たす断熱性を確保する改修を検討する。

図表 25 住宅性能表示における温熱環境・エネルギー消費量の等級

| 断熱等性能等級 |           | (参考) 一次エネルギー消費量等級 |           |
|---------|-----------|-------------------|-----------|
|         |           | 等級5               | 低炭素基準相当   |
| 等級4     | 平成25年基準相当 | 等級4               | 平成25年基準相当 |
| 等級3     | 平成4年基準相当  | 等級1               | その他       |
| 等級2     | 昭和55年基準相当 |                   |           |
| 等級1     | その他       |                   |           |

#### (ウ) その他の整備水準

その他の整備水準については上郡町営住宅条例で定めるものとする。

### (3) 長寿命化対策における目標

#### ① 長寿命化による建替時期の平準化

住棟のライフサイクルに配慮し建替戸数のピークを平準化するとともに、戦略的な維持管理（前倒し改修・グレードアップ修繕）の実施によりストックの陳腐化・劣化を抑制することで、存続団地の管理にかかるトータルコストの低減を図る。具体的には、おおむね15年ごとに長寿命化改善（外壁・屋上防水の改修と必要に応じた水回り・建具等の更新）を実施し、構造別に50年～70年程度の活用を図る。

長寿命化型改善の対象ストックについては、費用対効果をLCC（ライフサイクルコスト）に基づき判断する。

また、長期的な需要変動へ対応するため、規模縮小や用途廃止の妥当性については耐用年限前における最後の改善時期において住棟ごとに判断する。

#### ② ストックの状況にあわせた長寿命化対策

ストック個別の長寿命化対策にかかる指針として、以下の（ア）～（ウ）を定める。

##### （ア）住宅の質の確保

| 項目                    | 対策                                                 |
|-----------------------|----------------------------------------------------|
| 耐久性・耐震性・断熱性<br>（省エネ性） | ・構造躯体そのものを丈夫で適切な居住環境を維持する温熱環境にも配慮したものにす。           |
| 維持管理の容易性              | ・設備や配管を躯体に埋め込まない、点検口を確保するなど容易な維持管理ができる設置とする。       |
| バリアフリー                | ・高齢者や障害者に配慮しつつ、誰にとっても使いやすいユニバーサルデザインに基づいた構造・設備とする。 |
| 住環境への配慮               | ・住戸内のみならず、住棟の共用部や団地内敷地においても安全かつ快適な住環境の形成を図る。       |

##### （イ）計画的な維持管理

###### A 維持管理計画

| 基本方針                                                    | 対策                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ・計画的に維持管理を実施するためには、維持管理計画を策定し、住宅の初期性能に対応した維持管理を計画的に進める。 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理の対象となる住宅の部分または設備について、点検の時期及び内容を定める。</li> <li>・長期のメンテナンス不要部材等についても適切な期間ごとの点検を位置づける。</li> </ul> |

### 3 町営住宅事業の基本目標

#### B 住宅修繕履歴記録の作成・保存

| 基本方針                                                                                          | 対策                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>計画的な維持管理を可能とするため、設計図書や施工内容等の情報が活用できる仕組みを整備する。</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>住宅の設計／施工／維持管理に関する情報の適正管理に努める。</li></ul> |

#### (ウ) 長寿命化にかかるライフサイクルコストの縮減

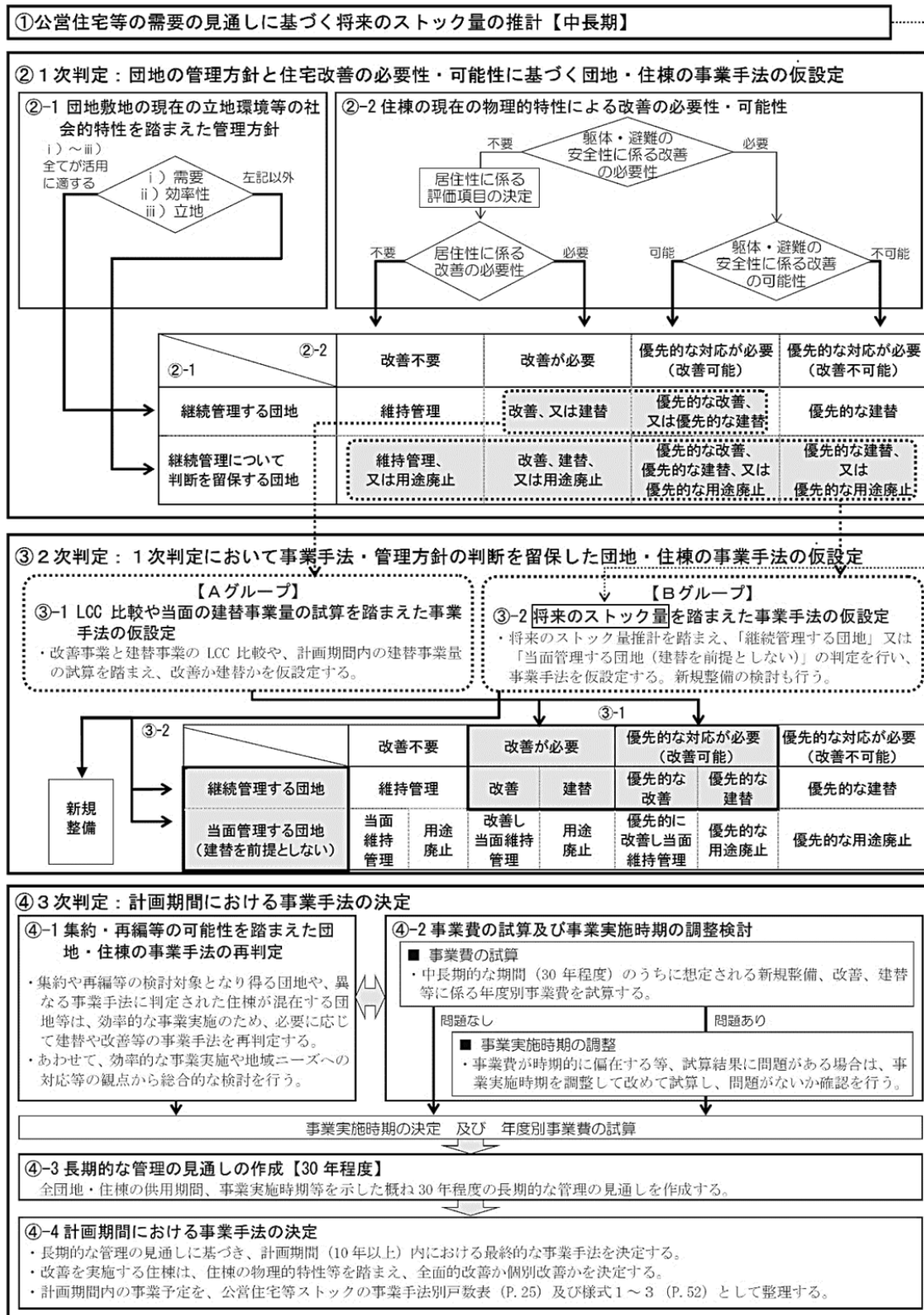
| 基本方針                                                                                                              | 対策                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>経年劣化による改善の必要性が明らかになる前に維持管理計画を立案し、老朽化に伴う居住性の低下等を未然に防ぐ予防保全的な措置を進める。</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>従来に対処療法的な修繕対応から計画的な維持管理を行う。改善時に長寿命素材（メンテナンス不要材や耐久性の高い材料）を導入するなど、ライフサイクルコストの縮減に努める。</li></ul> |

# 4 スtock活用手法の判定

## (1) 選定の考え方

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（平成 28 年 8 月改定）で示す選定フローに即して行う。

図表 26 事業手法の選定フロー（公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成 28 年 8 月改定)より）



## (2) 一次判定

### ①団地の社会的特性による継続管理の方針

現在の団地の需要・効率性・立地を評価し、原則としてすべての評価項目が活用に適する場合に「継続管理する団地」と仮設定する。いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」とする。

図表 27 団地の社会的特性による判定項目と水準

| 判定の視点               |        | 項目        | 水準                                      |
|---------------------|--------|-----------|-----------------------------------------|
| ①団地の社会的特性による継続管理の方針 | 団地の需要  | 入居率       | 入居率（政策空き家を除いた戸数に対する入居世帯数の割合）が90%未満で×    |
|                     | 敷地の効率性 | 敷地状況・用途地域 | 一体的な敷地が1,000㎡（建替要件）未満で×<br>準工業・工業専用地域で× |
|                     | 団地の立地  | 災害危険区域    | 洪水：浸水0.5m以上で×<br>土砂：レッド・イエローで×          |

### ②ストックの物理的特性による改善の必要性／可能性

住宅ストックの状態から「改善不要」、「改善が必要」、「優先的な対応が必要（改善可能）」、「優先的な対応が必要（改善不可能）」の4区分に分類する。

躯体の安全性・避難の安全性についていずれかの項目が「×」となった場合は「優先的な対応が必要」とし、居住性の項目に「×」がある場合は「改善が必要」とする。

図表 28 スtockの物理的特性による判定項目と水準

| 判定の視点                    |         | 項目                       | 水準                                       |
|--------------------------|---------|--------------------------|------------------------------------------|
| ②ストックの物理的特性による改善の必要性／可能性 | 安全性(躯体) | 耐震性・劣化                   | 旧耐震かつ診断NGかつ未改修で×<br>目視による顕著な劣化ありで×       |
|                          | 安全性(避難) | 防火区画・二方向避難               | 防火区画は原則整備済としすべて○<br>3階建て以上のバルコニー方向避難なしで× |
|                          | バリアフリー  | 共用部段差・手すり設置              | 共用部アプローチにスロープなしで×<br>共用階段に手すりなしで×        |
|                          |         | 住戸内段差・手すり設置              | 玄関除く住戸内段差20mm以上で×<br>便所・浴室に手すりなしで×       |
|                          |         | エレベーター                   | 3階建て以上のエレベーターなしで×                        |
|                          | 居住性     | 面積                       | 住戸専用面積が40㎡未満で×<br>(3人居住の最低居住面積水準)        |
|                          |         | 水洗便所                     | 未水洗化で×                                   |
|                          |         | 給湯                       | 浴室・台所・洗面の3点給湯が未整備で×                      |
|                          |         | 断熱                       | 結露の発生が認められる場合で×                          |
|                          | 経年劣化    | 住棟・共用部設備                 | 外壁・屋上・付帯施設・屋外設備等に経年劣化が認められる場合で×          |
| 住戸内設備                    |         | 住戸内設備・建具等に経年劣化が認められる場合で× |                                          |



図表 29 居住面積水準の算定根拠（再掲） ※住生活基本計画（全国計画）より

|             | 最低居住面積水準                                                                                                                                                                 | 都市居住型<br>誘導居住面積水準<br>(主に都市の中心及び周辺に<br>おける共同住宅居住を想定) | 一般型<br>誘導居住面積水準<br>(主に都市郊外及び一般地域に<br>おける戸建住宅居住を想定) |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 単身者         | 25 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                        | 40 m <sup>2</sup>                                   | 55 m <sup>2</sup>                                  |
| 2人以上の<br>世帯 | 10 m <sup>2</sup> ×世帯人員+10 m <sup>2</sup>                                                                                                                                | 20 m <sup>2</sup> ×世帯人員+15 m <sup>2</sup>           | 25 m <sup>2</sup> ×世帯人員+25 m <sup>2</sup>          |
| 備考          | <input type="checkbox"/> 3歳未満の者を0.25人、3歳以上6歳未満の者を0.5人、6歳以上10歳未満の者を0.75人として算定する。(ただし、算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。)<br><input type="checkbox"/> 世帯人数が4人を超える場合は上記面積から5%を控除する。 |                                                     |                                                    |

## ③一次判定結果

活用手法の判定結果は以下の通りとなる。

表中の「グループA（継続管理する団地のうち改善／建替の判断を留保する団地）」及び「グループB（継続管理について判断を留保する団地）」については引き続き二次判定を実施する。

図表 30 一次判定の結果

|                                   | 改善不要          | 改善が必要                | 優先的な対応が<br>必要(改善可能)            | 優先的な対応が<br>必要(改善不可能)         | 備考                                  |
|-----------------------------------|---------------|----------------------|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| 継続管理<br>する団地                      | 維持管理          | 改善、又は建替              | 優先的な改善、<br>又は優先的な建替            | 優先的な建替                       | 長期的に<br>管理する<br>団地                  |
|                                   |               | ハイツあゆみ A<br>ハイツあゆみ B | ハイツカメリア                        |                              |                                     |
| <b>グループA</b>                      |               |                      |                                |                              |                                     |
| 継続管理<br>について<br>判断を<br>留保する<br>団地 | 維持管理、<br>又は用廃 | 改善、建替、<br>又は用廃       | 優先的な改善、<br>優先的な建替、<br>又は優先的な用廃 | 優先的な建替、<br>又は優先的な用廃          | 当面管理<br>する団地<br>(建替を<br>前提と<br>しない) |
|                                   |               | 安室ヶ丘（木造）<br>土井       |                                | 緑ヶ丘<br>東町<br>旭ヶ丘<br>安室ヶ丘（簡平） |                                     |
| <b>グループB</b>                      |               |                      |                                |                              |                                     |

### (3) 二次判定

#### ①ライフサイクルコスト比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

一次判定でグループAに選別されたストックについて、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（以下「LCC」という。）の比較や計画期間内での建替事業量の試算により、事業手法（改善又は建替）を仮設定する。

#### (ア) LCC 比較

すべてのストックについて LCC を算定し、長寿命化改善の投資効果が見込めるかどうかを確認する。

図表 31 LCC 比較による判定項目と水準

| 判定の視点  | 項目            | 水準                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| LCC 比較 | 一次判定①が「継続管理」  | 改善の必要性があるストックについて建て替える場合との LCC 比較を行い、長寿命化改善により LCC 縮減効果が見込まれる場合は「改善」、縮減効果が見込まれない場合は「建替」とする。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|        | 一次判定①が「判断を保留」 | 改善の必要性があるストックについて建て替える場合との LCC 比較を行い、長寿命化改善により LCC 縮減効果が見込まれる場合は「改善して当面管理」、縮減効果が見込まれない場合は「用途廃止」とする。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|        | 算定の条件         | <p>【耐火造】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>改善の内容は共通で以下の通りとする。               <ol style="list-style-type: none"> <li>①屋上防水／床防水／外壁塗装等／鉄部塗装等</li> <li>②給水管、給湯管、ポンプ／貯水槽／排水設備／連結送水管</li> <li>③ガス設備／給湯器</li> <li>④E V更新</li> </ol> </li> <li>活用期間は改善前 50 年、改善後（新築後）70 年とする。</li> </ul> <p>【簡易耐火造、木造】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>改善の内容と活用期間は以下の通りとする。               <ol style="list-style-type: none"> <li>①耐用年数経過済みの簡耐/木造<br/>耐震改修＋長寿命化改善で評価時点の建築後年数にプラス 10 年</li> <li>②耐用年数未経過の簡耐（土井）<br/>居住性改善で法定耐用年数にプラス 10 年</li> <li>③耐用年数未経過の木造（安室ヶ丘）<br/>長寿命化改善で法定耐用年数にプラス 10 年</li> </ol> </li> </ul> |

#### (イ) 計画期間内における建替事業の試算

LCC 算定結果に基づく事業（建替・改善）について、計画期間中の実施可能性を確認する。

図表 32 当面の事業量による判定項目と水準

| 判定の視点  | 項目                | 水準                                                                                                                                                      |
|--------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 当面の事業量 | 一次判定①の結果が「継続管理」のみ | <p>事業着手の優先度に基づきすべての「建替」「改善」を実施する場合に</p> <p>①計画期間の中で実施が見込めるストックを「優先的な建替」「優先的な改善」、②計画期間外での実施が見込まれるストックを「建替」「改善」とする。</p> <p>（※安全性にかかる要改善部位がある場合は優先とする）</p> |

図表 33 (参考) LCC 算出の基本的な考え方

① 1 棟の LCC 縮減効果 = ② LCC (計画前) - ③ LCC (計画後) [単位：千円/棟・年]

② LCC (計画前) =  $\frac{\text{建設費 A} + \text{修繕費 C1} + \text{除却費 D1}}{\text{評価期間 E1 (改善非実施)}}$

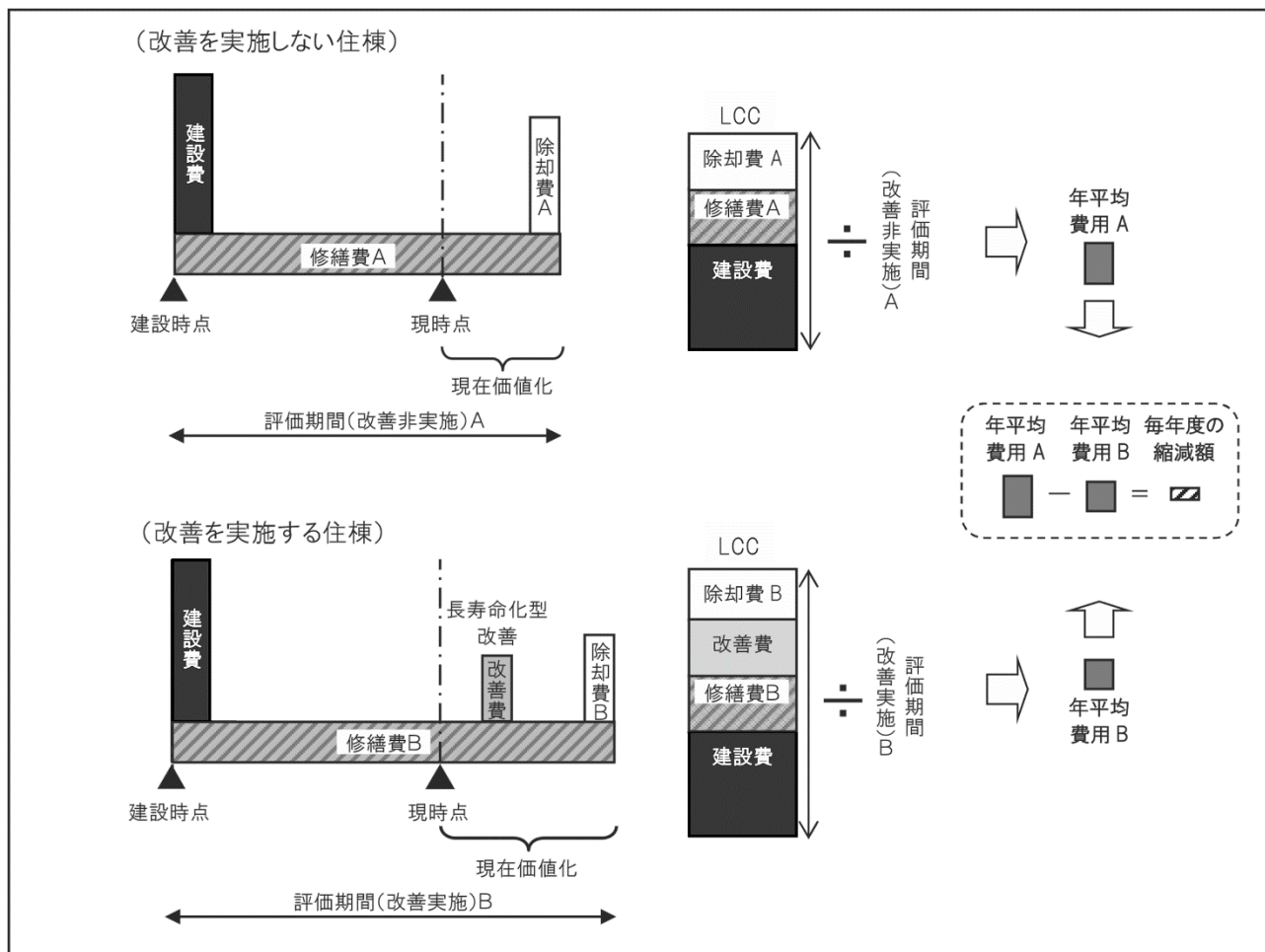
建設費 A： 当該住棟の建設時に投資した建設工事費  
 修繕費 C1： 建設後、評価期間(改善非実施)末までに実施した修繕工事費  
 除却費 D1： 評価期間(改善非実施)末に実施する除却工事費  
 評価期間 E1： 改善事業を実施しない場合に想定される管理期間

③ LCC (計画後) =  $\frac{\text{建設費 A} + \text{改善費 B} + \text{修繕費 C2} + \text{除却費 D2}}{\text{評価期間 E2 (改善実施)}}$

建設費 A： ②に同じ  
 改善費 B： 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  
 修繕費 C2： 建設後、評価期間(改善実施)末までに実施した修繕工事費  
 除却費 D2： 評価期間(改善実施)末に実施する除却工事費  
 評価期間 E2： 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)。

※将来発生が見込まれるコストについては社会的割引率(年4%)を適用して現在価値化する。

図表 34 (参考) LCC とその縮減効果の比較イメージ



### ②将来のStock量を踏まえた事業手法の仮設定

一次判定でグループB（判断保留）に選別されたStockについて、公営住宅等の需要見込みを踏まえた将来的な活用の優先順位により、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかを判定し、さらに事業手法を仮設定する。

また、公営住宅の新規整備の必要性についても検討する。

#### （ア）公営住宅供給目標量

本計画の最終年度である2027（平成39）年度末までにおける公営住宅等の供給目標量は127戸であり、一次判定で「継続管理」としたStock（特公賃除く136戸）での充足が見込まれる。

#### （イ）長期的な公営住宅供給目標量の変動見込み

本町における公営住宅等の需要は減少傾向が見込まれるため、一次判定で「判断保留」としたStockの長期的な活用、あるいは新規供給の必要性は低いものと考えられる。

図表 35 長期的な需要による判定項目と水準

| 判定の視点  | 項目                 | 水準                                                                                                                                                                               |
|--------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 長期的な需要 | 一次判定①の結果が「判断を保留」のみ | 「継続管理」のStock数のみでは公営住宅等の長期的な需要に対応できない場合、①団地個別の需要にかかわらず敷地の効率性・団地の立地等を勘案して「継続管理する団地」とするのか、あるいは②他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのか、もしくは③「用途廃止」とし公営住宅の新規整備を行うのかを判断する。 |

### ③二次判定結果

活用手法の判定結果は以下の通りとなる。

図表 36 二次判定の結果

| 新規整備 |                         | 改善不要   |    | 改善が必要              |    | 優先的な対応が必要<br>(改善可能) |            | 優先的な<br>対応が必要<br>(改善不可能)     |
|------|-------------------------|--------|----|--------------------|----|---------------------|------------|------------------------------|
|      |                         | 維持管理   | 用廃 | 改善                 | 建替 | 優先的な<br>改善          | 優先的な<br>建替 | 優先的な<br>建替                   |
| (なし) | 継続管理する団地                |        |    | ハイツあゆみA<br>ハイツあゆみB |    | ハイツカメリア             |            |                              |
|      | 当面管理する団地<br>(建替を前提としない) | 当面維持管理 | 用廃 | 改善し当面維持管理          | 用廃 | 優先的に改善し当面維持         | 優先的な用廃     | 優先的な用廃                       |
|      |                         |        |    | 安室ヶ丘(木造)<br>土井     |    |                     |            | 緑ヶ丘<br>東町<br>旭ヶ丘<br>安室ヶ丘(簡平) |

## (4) 三次判定

### ①集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

三次判定にあたっては、改良住宅や小規模な単独住宅といった団地個別の整備の経緯にも配慮しつつ、長寿命化の効果が高い団地への選択と集中を念頭に置き、下記の視点により検討する。

#### (ア) 団地単位での効率的活用

二次判定までで、同一団地内（同一敷地内）で異なる活用手法となった場合において、団地としての一体的な活用を実現するための見直しの必要性を点検する。

#### (イ) 団地の統廃合、再編

二次判定の結果が建替もしくは用途廃止である団地について、地域の持続可能性や維持管理の効率性に配慮しつつ、立地や規模に応じた統合建替・集約の可能性を検討する。

#### (ウ) 地域のまちづくりへの対応

都市計画事業や公共公益施設の建設・建替事業等との連携の必要性を点検する。

図表 37 集約・再編等の可能性による判定項目と水準

| 項目         | 水準                                                                                                |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 団地単位の効率的活用 | 二次判定の結果が団地内の別住棟と異なる場合、一元化を検討                                                                      |
| 団地の統廃合、再編  | 二次判定の結果が建替・用途廃止である団地について、近隣の団地との統廃合、再編による建替の実施を検討                                                 |
| 地域のまちづくり   | 二次判定の結果が建替である団地について、すでに実施が予定されている事業や道路・公共下水道等の整備計画がある場合に活用手法と整備時期を調整周辺の公共公益施設等の立地状況に即して団地内での整備を検討 |

### ②事業負担及び実施時期の調整

団地個別の整備の経緯にも配慮しつつ、長寿命化の効果が高い団地への選択と集中を念頭に置き、下記の視点により検討する。

#### (ア) 事業負担の想定

二次判定までの活用手法を基本とするが、ストック全体での事業費を適正化しつつ、事業ボリュームを平準化したスケジュールを実現するための見直しの必要性を点検する。

#### (イ) 事業実施時期の調整

都市計画事業等との連携、あるいは公共公益施設の建設、建替事業等との連携により事業量やコストを低減・平準化できる可能性を点検する。

## ③三次判定結果

計画期間内における町営住宅ストックの活用手法を以下の通り想定する。

図表 38 団地別/ストック類型別の維持管理方針

| 団地/ストック                              | 基本方針                 | 中長期的な管理方針                      | 本計画における実施方針                      |
|--------------------------------------|----------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| ①安室ヶ丘<br>(木造 12 戸)                   | 当面管理 (建替を<br>前提としない) | 40 年活用 (2030 年まで)<br>後に用途廃止を判断 | 個別改善<br>(居住性・長寿命化)<br>※2018 年度まで |
| ②土井<br>(簡二 4 戸)                      | 当面管理 (建替を<br>前提としない) | 45 年活用 (2030 年まで)<br>後に用途廃止を判断 | 維持管理<br>(経常修繕対応)                 |
| ③ハイツカメリア<br>(高耐 56 戸)                | 長期的に<br>維持管理         | おおむね 15 年ごとに<br>計画的な大規模改修を実施   | 個別改善<br>(居住性・長寿命化)<br>※計画期間の前半   |
| ④ハイツあゆみA<br>(中耐 40 戸)                | 長期的に<br>維持管理         | おおむね 15 年ごとに<br>計画的な大規模改修を実施   | 個別改善<br>(長寿命化)<br>※計画期間の後半       |
| ⑤ハイツあゆみB<br>(中耐 48 戸)                | 長期的に<br>維持管理         | おおむね 15 年ごとに<br>計画的な大規模改修を実施   | 維持管理<br>(経常修繕対応)<br>※次期計画期間の前半   |
| ⑥旧耐震の木造/簡平<br>(4 団地 114 戸、<br>33 世帯) | 用途廃止                 | 用途廃止                           | 用途廃止<br>(住み替え促進)                 |

## 5 事業実施予定

### (1) 点検の実施方針

#### ①点検の実施方針

点検の対象は用途廃止をしていない全ての町営住宅ストックとする。

本計画期間内においては、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）をあわせた「定期点検」を原則として3ヶ年ごとに実施する。ただし、改善事業の進捗に即して適宜見直しを行う。

また、すべての住棟を対象に日常点検を実施する。日常点検は、年に一度を目処に実施することを基本とする。

#### ②点検項目

部位別、構造別の点検項目は以下の通りとする。

図表 39 点検項目（建築物の外部）

| 構造               | 点検部位                                                  | 点検項目                                           | 法定 |
|------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----|
| 木造               | ア)基礎                                                  | ■基礎の沈下等の状況                                     | ●  |
|                  |                                                       | ■基礎の劣化及び損傷の状況                                  | ●  |
|                  | イ)土台                                                  | ■土台の沈下等の状況                                     | ●  |
|                  |                                                       | ■土台の劣化及び損傷の状況                                  | ●  |
|                  | ウ)外壁(躯体等)                                             | ■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況                             | ●  |
|                  | エ)外壁<br>(外壁仕上げ材等)                                     | ■金属系パネルの劣化及び損傷の状況                              | ●  |
|                  |                                                       | ■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況                           |    |
| ■シーリングの劣化及び損傷の状況 |                                                       |                                                |    |
| オ)外壁(窓サッシ等)      | ■サッシ等の劣化及び損傷の状況                                       | ●                                              |    |
| カ)建具             | ■住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況                                     |                                                |    |
| 耐火・<br>準耐火       | ア)基礎                                                  | ■基礎の沈下等の状況                                     | ●  |
|                  |                                                       | ■基礎の劣化及び損傷の状況                                  | ●  |
|                  | イ)土台                                                  | ■土台の沈下等の状況                                     | ●  |
|                  |                                                       | ■土台の劣化及び損傷の状況                                  | ●  |
|                  | ウ)外壁(躯体等)                                             | ■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況                             | ●  |
|                  |                                                       | ■補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況                  | ●  |
|                  |                                                       | ■PCa 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況                  |    |
|                  |                                                       | ■鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況         | ●  |
|                  | エ)外壁<br>(外壁仕上げ材等)                                     | ■塗り仕上げ、タイル、石貼り等(乾式工法によるものを除く。)、モルタル等の劣化及び損傷の状況 | ●* |
|                  |                                                       | ■金属系パネルの劣化及び損傷の状況                              | ●  |
|                  |                                                       | ■コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況                          | ●  |
|                  |                                                       | ■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況                           |    |
|                  |                                                       | ■シーリングの劣化及び損傷の状況                               |    |
|                  | オ)外壁(窓サッシ等)                                           | ■サッシ等の劣化及び損傷の状況                                | ●  |
| カ)建具             | ■共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況                               |                                                |    |
|                  | ■シャッター(防火シャッター含む)、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況 |                                                |    |
| キ)金物類            | ■落下防護庇の劣化及び損傷の状況                                      |                                                |    |
|                  | ■集合郵便受、掲示板、室名札等の劣化及び損傷の状況                             |                                                |    |

\* 塗り仕上げを除く。

図表 40 点検項目（屋上及び屋根）

| 構造     | 点検部位       | 点検項目           | 法定 |
|--------|------------|----------------|----|
| 木造     | ア)屋根       | ■屋根の劣化及び損傷の状況  | ●  |
|        |            | ■雨樋の劣化及び損傷の状況  |    |
| 耐火・準耐火 | ア)屋上面、屋上回り | ■屋上面の劣化及び損傷の状況 | ●  |
|        |            | ■雨樋の劣化及び損傷の状況  |    |
|        | イ)屋根       | ■屋根の劣化及び損傷の状況  | ●  |

図表 41 点検項目（避難施設等）

| 構造     | 点検部位       | 点検項目                  | 法定 |
|--------|------------|-----------------------|----|
| 耐火・準耐火 | ア)廊下(共用廊下) | ■物品の放置の状況             | ●  |
|        |            | ■手すりの劣化及び損傷の状況        |    |
|        |            | ■床の劣化及び損傷の状況          |    |
|        |            | ■壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況      |    |
|        |            | ■天井・軒裏の劣化及び損傷の状況      |    |
|        | イ)出入口      | ■物品の放置の状況             | ●  |
|        | ウ)バルコニー    | ■手すり等の劣化及び損傷の状況       | ●  |
|        |            | ■物品の放置の状況             | ●  |
|        |            | ■隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況 |    |
|        |            | ■床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況 |    |
|        | エ)階段       | ■物品の放置の状況             | ●  |
|        |            | ■階段各部の劣化及び損傷の状況       | ●  |

図表 42 建築設備に係る点検項目（木造）

| 構造     | 点検部位                             | 点検項目                      | 法定 |
|--------|----------------------------------|---------------------------|----|
| 木造     | ア)飲料用配管及び排水配管<br>(隠蔽部分及び埋設部分を除く) | ■配管の腐食及び漏水の状況             | ●  |
|        | イ)排水設備<br>(隠蔽部分及び埋設部分を除く)        | ■屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況 |    |
| 耐火・準耐火 | ア)飲料用配管及び排水配管<br>(隠蔽部分及び埋設部分を除く) | ■配管の腐食及び漏水の状況             | ●  |
|        | イ)給水タンク、給水ポンプ等                   | ■給水タンク等の腐食及び漏水の状況         | ●  |
|        | ウ)排水設備<br>(隠蔽部分及び埋設部分を除く)        | ■屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況 |    |

図表 43 敷地及び地盤等に係る点検項目

| 点検部位     | 点検項目                                | 法定 |
|----------|-------------------------------------|----|
| ア)地盤     | ■地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況                  | ●  |
| イ)敷地     | ■敷地内の排水の状況                          | ●  |
| ウ)敷地内の通路 | ■敷地内の通路の支障物の状況                      | ●  |
| エ)塀      | ■組積造の塀または補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況 | ●  |
|          | ■金属フェンス等の劣化及び損傷の状況                  |    |
| オ)擁壁     | ■擁壁の劣化及び損傷の状況                       | ●  |
|          | ■擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況                  | ●  |
| カ)屋外工作物  | ■遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況                  |    |
| キ)屋外電気設備 | ■外灯の不具合、劣化及び損傷の状況                   |    |
| ク)通路・車路  | ■平面駐車場の劣化及び損傷の状況                    |    |
|          | ■車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況          |    |
| ケ)付属施設   | ■自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況             |    |



## (2) 修繕の実施方針

### ① 経常修繕の方針

当面管理するすべての町営住宅ストックにおいて、計画修繕項目に含まれない個別の修繕工事を経常修繕項目とし、日常点検において必要が確認された場合は随時修繕を実施する。

図表 44 経常修繕の項目

| 実施時期                  | 実施内容（対象部位等）                                                                                                                                                                                                                     | 国指針の修繕周期 |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 日常点検等で状況確認、必要に応じて随時実施 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・非常用照明器具内蔵蓄電池の取替</li> <li>・機械式駐車場の鉄部塗装、部品交換</li> </ul>                                                                                                                                   | 4～6年     |
|                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・開放廊下・階段、バルコニーの手すり塗装</li> <li>・屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等の塗装</li> <li>・自転車置き場、遊具、フェンスの塗装</li> <li>・住戸玄関ドア、共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等の塗装</li> </ul> | 6年       |
|                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・水道メーターの取替</li> <li>・揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ、排水ポンプのオーバーホール</li> </ul>                                                                                                                      | 8年       |

### ② 計画修繕の方針

計画修繕については、国の策定指針において示される部位ごとの修繕周期をグループ化し、おおむね15年ごとの大規模改修として実施する。なお、大規模改修の実施にあたっては事前に調査（インスペクション）を実施し、各回での実施内容を判断するものとする。

図表 45 計画修繕の実施の方針

| 実施判断                | 実施内容（対象部位等）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 国指針の修繕周期 |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| ①各回（15年ごと）の大規模改修で実施 | <p><b>【改修・補修】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋上、塔屋、ルーフバルコニーの防水改修</li> <li>・傾斜屋根の補修</li> <li>・庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等の修繕</li> <li>・住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドアの点検・調整</li> <li>・窓サッシ、面格子、網戸、シャッターの点検・調整</li> <li>・屋外鉄骨階段の補修</li> <li>・管理員室、集会室、内部廊下、内部階段、エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、の張替・塗替</li> <li>・エレベーターカゴ内装、扉、三方枠等の補修</li> </ul> <hr/> <p><b>【取替】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ポンプ（揚水、加圧給水、直結増圧、排水）の取替</li> <li>・管理室、集会室等のエアコン・換気システムの取替</li> <li>・機械室、電気室の換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリの取替</li> <li>・共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等の取替</li> <li>・アンテナ、増幅器、分配機等（同軸ケーブルを除く）、分電盤の取替</li> <li>・住棟内ネットワークの取替</li> <li>・インターホン設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等の取替</li> <li>・給湯・暖房器、バランス釜の取替</li> </ul> | 12～15年   |

5 事業実施予定

| 実施判断                      | 実施内容（対象部位等）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 国指針の修繕周期      |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <p>②改修前点検結果で第1/第2回を判断</p> | <p><b>【改修・補修】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁、手すり壁等の塗替</li> <li>・外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）の補修</li> <li>・外壁・手すり壁等タイル張の補修</li> <li>・外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等シーリング打替</li> <li>・バルコニーの床防水（側溝、幅木を含む）の修繕</li> <li>・開放廊下・階段の床防水（側溝、巾木を含む）の修繕</li> <li>・開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分の塗替</li> <li>・（ボード、樹脂、木製等）隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等の塗替</li> <li>・（アルミ製・ステンレス製等）サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等の清掃</li> <li>・平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝の補修</li> </ul> | <p>18～20年</p> |
|                           | <p><b>【取替】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・給水管、雑排水管（屋内）、ガス管（屋外）、埋設排水管、排水柵等（埋設給水管を除く）の取替</li> <li>・換気扇、自動火災報知設備の取替</li> <li>・自転車置き場、ゴミ集積所の取替</li> <li>・囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等の取替</li> <li>・植栽の整備</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                         |               |
| <p>③第2回（30年目）で実施</p>      | <p>①各回（15年ごと）に実施する内容</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>12～15年</p> |
|                           | <p>②第1回（15年目）の改修前点検結果で第2回実施とした内容</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>18～20年</p> |
|                           | <p><b>【改修・補修】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋上防水の改修、勾配屋根の葺き替え</li> </ul> <p><b>【取替】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外建具・手すり等の取替</li> <li>・金物類、メーターボックス扉類の取替</li> <li>・受水槽、屋外配水管・枝管、縦樋、ガス管の取替</li> <li>・配電盤、自家発電設備、配電幹線の取替</li> <li>・電話配電盤・端子盤の取替</li> <li>・消火栓設備（屋内及び連結用）の取替</li> <li>・昇降機（エレベーター）の取替</li> <li>・浴室ユニットの取替</li> </ul>                                                                                  | <p>24～36年</p> |
| <p>第3回（45年目）で実施</p>       | <p><b>【取替】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・給水管・污水管・ガス管の取替</li> <li>・避雷針設備の取替</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>40～50年</p> |
|                           | <p>①各回（15年ごと）に実施する内容</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>12～15年</p> |
|                           | <p>②第1回（15年目）の改修前点検結果で第1回実施とした内容</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>18～20年</p> |
| <p>改修前点検結果で実施を判断</p>      | <p>②第1回（15年目）の改修前点検結果で第2回実施とした内容</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>18～20年</p> |
|                           | <p>③第2回改修（30年目）で実施する内容</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>24～36年</p> |

### (3) 建替事業の実施方針

#### ① 建替事業の実施方針

本計画期間内において建替事業は実施しない。

#### ② 用途廃止の方針

安全性の確保が困難な耐用年数を経過した木造・簡易耐火住宅（114 戸）については、従前居住者への協力を得ながら、おおむね 5～6 年の間に用途廃止・除却をめざすものとする。

当該住宅には 2017 年度末時点で 33 世帯が居住しているが、これら世帯についてはハイツカメリア・ハイツあゆみの空き住戸への住み替えを促進するとともに、不足する場合は民間賃貸住宅の借上も含めて検討する。

なお、過去の退居実績に基づく住み替え可能性の見通しは以下の通りである。

図表 46 ハイツあゆみ・ハイツカメリアの退居ペース

|                    |                                           |
|--------------------|-------------------------------------------|
| ハイツあゆみ A 棟 (40 戸)  | 18 世帯が当初より入居継続 (11 年半) = 年当たり 1.913 世帯が退去 |
| ハイツあゆみ B 棟 (48 戸)  | 27 世帯が当初より入居継続 (11 年) = 年当たり 1.909 世帯が退去  |
| ハイツカメリア 公営分 (32 戸) | 15 世帯が当初より入居継続 (15 年) = 年当たり 1.133 世帯が退去  |
| ①2 団地 3 棟の退居ペース    | 合計で年当たり 4.955 世帯が退居                       |

図表 47 ハイツあゆみ・ハイツカメリアにおける新規入居可能戸数の見通し

|                                |                      |
|--------------------------------|----------------------|
| ②継続管理団地の公営戸数                   | 136 戸                |
| ③うち 2017 年度末時点での空き家            | 12 戸                 |
| ④世帯主 80 歳未満の長期家賃滞納世帯 (管理適正化対象) | 7 世帯                 |
| ⑤2022 年度末までの空き家発生見込み (①×5 年)   | 4.955×5≒24 戸 (切り捨て)  |
| ⑥2022 年度末までの新規入居可能戸数 (③+④+⑤)   | 43 戸                 |
| ⑦2027 年度末までの空き家発生見込み (①×10 年)  | 4.955×10≒49 戸 (切り捨て) |
| ⑧2027 年度末までの新規入居可能戸数 (③+④+⑦)   | 68 戸                 |

図表 48 従前居住世帯の住み替え用空き家数の見通し

|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| ⑨2017 年度末の用途廃止対象団地の居住世帯数  | 33 世帯           |
| ⑩2022 年度末までの住み替え過不足 (⑥-⑨) | 43-33=10 戸 (充足) |
| ⑪2027 年度末までの住み替え過不足 (⑧-⑨) | 68-33=35 戸 (充足) |

## (4) 改善事業の実施方針

### ① 改善事業の実施方針

個別の改善工事の内容は事前調査に基づき設定するが、基本的な実施方針については下表の類型別実施方針に基づく。なお、事業の効率化のため計画修繕サイクルと連動し同時に実施することを基本とする。

図表 49 改善事業の類型ごとの実施方針と内容

| 類型     | 実施方針                                                                              | 工事内容                                                                                                                           |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 安全性確保型 | 防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行う。                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 建具更新とあわせたピッキング対策済み玄関錠への交換</li> <li>● 消火設備など防災設備の更新</li> <li>● 屋外通路等の照度確保 等</li> </ul> |
| 福祉対応型  | 高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内・共用部・屋外のバリアフリー化を進める。                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 高齢者対応浴室ユニットの設置</li> <li>● 住戸内手すりの設置 等</li> </ul>                                      |
| 居住性向上型 | 住戸規模・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 給湯器の設置</li> <li>● 流し台の更新</li> <li>● 建具（玄関ドア、アルミサッシ等）の更新 等</li> </ul>                  |
| 長寿命化型  | 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棟において、耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、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"> <li>● 屋上防水改修</li> <li>● 外壁再塗装</li> <li>● 外断熱改修</li> <li>● 給湯管・給水管、排水設備の更新 等</li> </ul>      |

### ② 計画期間における実施内容

平成 29 年度までの長寿命化計画に基づき、安室ヶ丘 9～12 号の個別改善（4 戸）とハイツカメラア 1～4 階のガス給湯器入替（25 戸）を先行して実施する。

2022～23 年度に実施するハイツカメラアの長寿命化改善工事は、計画修繕サイクルの第 1 回大規模改修として位置づける。要改善部位の事前調査を 2020 年度に実施し、結果に基づき 2021 年度に改修設計を行う。

ハイツあゆみの第 1 回大規模改修では IH 調理器の入替をあわせて実施するものとし、A 棟は 2025 年、B 棟は次期計画期間となる 2028 年度での工事を想定する。

図表 50 計画期間中の改善・修繕スケジュール

| 団地名                   | 改善・修繕事業の実施年度  |      |      |      |        |      |      |                 |      |      |
|-----------------------|---------------|------|------|------|--------|------|------|-----------------|------|------|
|                       | 2018          | 2019 | 2020 | 2021 | 2022   | 2023 | 2024 | 2025            | 2026 | 2027 |
| 安室ヶ丘<br>(木造 12 戸)     | 長寿命化改善<br>4 戸 |      |      |      |        |      |      |                 |      |      |
| ハイツカメラア<br>(高耐 56 戸)  | 給湯器入替<br>25 戸 |      | 事前調査 | 設計   | 長寿命化改善 |      |      |                 |      |      |
| ハイツあゆみ A<br>(中耐 40 戸) |               |      |      |      |        | 事前調査 | 設計   | IH 入替<br>長寿命化改善 |      |      |
| ハイツあゆみ B<br>(中耐 48 戸) |               |      |      |      |        |      |      |                 | 事前調査 | 設計   |

## 6 付録

### (1) 計画期間における事業実施予定

#### ①維持・改善にかかる事業

【様式1】維持・改善にかかる事業予定一覧

事業主体名:上郡町

住宅の区分:  公営住宅  特定公共賃貸住宅  改良住宅  小集落住宅  町単独住宅  その他( )

| 団地名    | 住棟<br>番号 | 戸数 | 構造  | 建設<br>年度 | 維持・改善事業の内容 |          |      |        |      |          |      |                      |      |          | LCC<br>縮減効果<br>(千円/年・戸) |     |
|--------|----------|----|-----|----------|------------|----------|------|--------|------|----------|------|----------------------|------|----------|-------------------------|-----|
|        |          |    |     |          | 2018       | 2019     | 2020 | 2021   | 2022 | 2023     | 2024 | 2025                 | 2026 | 2027     |                         |     |
| 安室ヶ丘   | 9~12     | 4  | 木   | H3       | 長寿命<br>化改善 |          |      |        |      |          |      |                      |      |          |                         | 92  |
| ハイツカミア | 1        | 32 | RC8 | H13      | 給湯機 16 戸   | 事前<br>調査 | 設計   | 長寿命化改善 |      |          |      |                      |      |          |                         | 138 |
| ハイツあゆみ | A        | 40 | RC4 | H17      |            |          |      |        |      | 事前<br>調査 | 設計   | IH40 戸<br>長寿命<br>化改善 |      |          |                         | 110 |
|        | B        | 48 | RC4 | H19      |            |          |      |        |      |          |      |                      |      | 事前<br>調査 | 設計                      | 108 |

住宅の区分:  公営住宅  特定公共賃貸住宅  改良住宅  小集落住宅  町単独住宅  その他(準公営)

| 団地名    | 住棟<br>番号 | 戸数 | 構造  | 建設<br>年度 | 維持・改善事業の内容 |          |      |        |      |      |      |      |      |      | LCC<br>縮減効果<br>(千円/年・棟) |     |
|--------|----------|----|-----|----------|------------|----------|------|--------|------|------|------|------|------|------|-------------------------|-----|
|        |          |    |     |          | 2018       | 2019     | 2020 | 2021   | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |                         |     |
| ハイツカミア | 1        | 24 | RC8 | H13      | 給湯機 9 戸    | 事前<br>調査 | 設計   | 長寿命化改善 |      |      |      |      |      |      |                         | 138 |

#### ②建替にかかる事業

【様式2】建替にかかる事業予定一覧

住宅の区分:  公営住宅  特定公共賃貸住宅  改良住宅  小集落住宅  町単独住宅  その他(準公営)

| 団地名 | 住棟<br>番号 | 戸数 | 構造 | 建設<br>年度 | 維持・改善事業の内容 |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 2028<br>以降 |
|-----|----------|----|----|----------|------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------------|
|     |          |    |    |          | 2018       | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |            |
|     |          |    |    |          | (該当なし)     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |            |

#### ③共同施設部分にかかる事業

【様式3】共同施設部分にかかる事業予定一覧

住宅の区分:  公営住宅  特定公共賃貸住宅  改良住宅  小集落住宅  町単独住宅  その他( )

| 団地名 | 共同施設名 | 建設<br>年度 | 共同施設部分にかかる事業の内容 |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 2028<br>以降 |
|-----|-------|----------|-----------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------------|
|     |       |          | 2018            | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |            |
|     |       |          | (該当なし)          |      |      |      |      |      |      |      |      |      |            |

## (2) 町営住宅の整備基準

図表 51 整備基準の概要（上郡町営住宅条例より）

|             |                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                         |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位置の選定       | 敷地（以下「敷地」という。）の位置は、災害の発生のおそれが多い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避け、かつ、通勤、通学、日用品の購買、その他入居者の日常生活の利便を考慮して選定する。                                                                                                                                            |                                                                                                                         |
| 敷地の安全等      | 敷地が地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれがある土地、その他これらに類する土地であるときは、当該敷地に地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置を講じる。また、敷地には、雨水及び汚水を有効に排出し、又は処理するために必要な施設を設ける。                                                                                                                                   |                                                                                                                         |
| 住棟等の基準      | 住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺の地域の良好な居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮し配置する。                                                                                                                                                         |                                                                                                                         |
| 住宅の基準       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 防火、避難及び防犯のための適切な措置</li> <li>・ 外壁、窓等の熱の損出防止、合理的なエネルギー使用を図る適切な措置</li> <li>・ 床及び外壁の開口部には遮音性能を確保する適切な措置</li> <li>・ 構造耐力上主要な部分と一体的に整備される部分に適切な劣化軽減措置</li> <li>・ 給水、排水及びガスの配管における点検補修で構造体力上主要な部分への影響を及ぼさない措置</li> </ul> |                                                                                                                         |
| 住戸の基準       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一戸の床面積の合計は 25 m<sup>2</sup>以上とする。ただし、共用部分に適切な共同利用の台所及び浴室を設ける場合はこの限りでない。</li> <li>・ 住戸には、台所、水洗便所、洗面設備及び浴室を設け、TV 受信、電話配線設備を設ける。ただし同等以上の共用設備を設ける場合はこの限りでない。</li> <li>・ 居室における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図る。</li> </ul>      |                                                                                                                         |
| 住戸内の各部      | 高齢者等が日常生活を支障なく営める移動の利便性及び安全性が確保できる適切な措置を図る。                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                         |
| 共用部分        | 共用通路では高齢者等の移動の利便性及び安全性を適切に確保する。                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                         |
| 附帯施設        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 敷地内に自転車置き場、物置、ごみ置き場等を設ける。</li> <li>・ 入居者の衛生、利便等及び良好な居住環境に支障が生じない措置を講じる。</li> </ul>                                                                                                                                |                                                                                                                         |
| 共同施設の位置及び規模 | 児童遊園                                                                                                                                                                                                                                                       | 住戸数、敷地の規模・形状、住棟配置に応じて入居者の利便と児童等の安全を確保した適切なものとする。                                                                        |
|             | 集会所                                                                                                                                                                                                                                                        | 住戸数、敷地規模・形状、住棟及び児童遊園の配置に応じて入居者の利便を確保した適切なものとする。                                                                         |
|             | 地域住民の利用                                                                                                                                                                                                                                                    | 敷地内に児童遊園又は集会所を設ける場合は、入居者に加えて、その周辺の地域の住民が利用できる施設とする。                                                                     |
|             | 広場及び緑地                                                                                                                                                                                                                                                     | 良好な居住環境の維持増進に資するように考慮する。                                                                                                |
|             | 通路                                                                                                                                                                                                                                                         | 敷地の規模・形状、住棟等の配置及び周辺の状況に応じ、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置する。通路における階段には高齢者等の通行の安全に配慮し必要な補助手すり又は傾斜路を設ける。 |

## (3) 事業手法の選定の考え方

図表 52 選定の流れの比較

|      | 従来の選定の流れ                                                        | 公営住宅等長寿命化計画策定指針<br>(平成28年8月改定)に基づく<br>選定の流れ                              |
|------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 一次判定 | ①耐用年限／敷地要件／需要等の社会的側面から建替・用途廃止・維持管理の対象ストックを選定、その他は保留。            | ①中長期的な団地の管理方針と現行ストックの改善の必要性／可能性に基づき、基本的な管理の方向を仮設定。<br>(従来の①+②)           |
| 二次判定 | ②一次判定で保留としたストックについて、躯体の性能や設備の状況から建替・用途廃止・長寿命化改善・維持管理の対象ストックを選定。 | ②LCC や当面の事業量／今後の需要の見込みに基づき、基本的な管理の方向を精査・変更。<br>(事業手法ごとの優先度を設定)           |
| 三次判定 | ③実施時期／事業費／統廃合など事業的な側面から二次判定の結果を調整。                              | ③二次判定の優先度に基づく長期的な管理の見通し(30年程度)を作成し、事業費及び事業量の見込みから計画期間における事業手法とスケジュールを決定。 |

## (4) 国・県の住宅政策

### ① 公営住宅制度の沿革

公営住宅法は、低額所得者を対象とする公営住宅の供給を恒久的な施策として確立し、計画的に推進する趣旨で昭和 26 年に制定された。その後いくつかの改正を重ねながら、平成 8 年度には高齢者等に配慮した入居者資格（裁量階層等）の設定、入居者の収入と住宅条件（立地規模や築年数等）に応じた応能・応益家賃制度の導入、民間事業者が保有する住宅の借り上げや買い取り方式の導入など大幅な法制度の改正が行われた。

近年では、平成 21 年度に入居収入基準額の引き下げを含む大規模な見直しと改正が行われ、平成 23 年の地域主権改革一括法の施行以後は公営住宅への入居資格や収入基準、また建物の整備基準などに各自治体の裁量を加えることが可能となった。

### ② 住生活基本計画（全国計画）平成 28 年 3 月改定

ここでは、国の住生活基本計画における「公営住宅のめざす方向」を整理する。

なお、特記のない目標値はすべて平成 37 年における全国値である。

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

| 目標                                                                                              | 公営住宅に関係する指標                         | 目標値 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----|
| (1)結婚・出産を希望する若年世帯や子育て世帯が望む住宅を選択・確保できる環境を整備<br>(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 | ・子育て世帯（18歳未満が含まれる世帯）における誘導居住面積水準達成率 | 50% |

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

| 目標                                                                                                   | 公営住宅に関係する指標                                                                       | 目標値    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------|
| (1)高齢者が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<br>(2)高齢者が望む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 | ・平成 28～平成 37 年の期間内に建て替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100 戸以上）における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率 | 概ね 9 割 |
|                                                                                                      | ・高齢者（65 歳以上の者）の居住する住宅の一定のバリアフリー化率（2 箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消）                          | 75%    |



## 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

| 目標                                                                                                                                                        | 公営住宅に関する指標                                                                                                                         | 目標値  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>平成28～平成37年の期間内に建て替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100戸以上）における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率（再掲）</li> </ul> | 概ね9割 |

## 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

| 目標                                                                                                                                                                                                                                                               | 公営住宅に関する指標                                                       | 目標値 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----|
| <p>(1)「住宅購入でゴール」のいわゆる「住宅すごろく」を超えて、購入した住宅の維持管理やリフォームの適切な実施により、住宅の価値が低下せず、良質で魅力的な既存住宅として市場で評価され、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（新たな住宅循環システム）を創出</p> <p>(2)既存住宅を良質で魅力的なものにするためのリフォーム投資の拡大と「資産として価値のある住宅」を活用した住み替え需要の喚起により多様な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> | <ul style="list-style-type: none"> <li>公営住宅に関する指標値はない</li> </ul> | -   |

## 目標5：建て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

| 目標                                                                                           | 公営住宅に関する指標                                                                           | 目標値  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <p>(1)約900万戸ある耐震性を満たさない住宅の建て替え、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</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率</li> </ul> | 概ね解消 |
| <p>(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て替え・改修を促進し、耐震性等の安全性や質の向上を図る</p>                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>省エネ基準を満たす住宅ストックの割合</li> </ul>                 | 20%  |

## 目標6：急増する空き家の活用・除却の推進

| 目標                                                                                                         | 公営住宅に関する指標       | 目標値 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----|
| (1) 空き家を賃貸、売却、他用途に活用するとともに、計画的な空き家の解体・撤去を推進し、空き家の増加を抑制<br>(2) 地方圏においては特に空き家の増加が著しいため、空き家対策を総合的に推進し、地方創生に貢献 | ・ 公営住宅に関する指標値はない | -   |

## 目標7：強い経済の実現に貢献する住宅関連産業の成長

| 目標                                                                                                                                      | 公営住宅に関する指標       | 目標値 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----|
| (1) 後継者不足に加え少子化の影響で担い手不足が深刻化する中で、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<br>(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 | ・ 公営住宅に関する指標値はない | -   |

## 目標8：住宅地の魅力の維持・向上

| 目標                                                                                                                                                  | 公営住宅に関する指標                                                                         | 目標値      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| (1) 地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、個々の住宅だけでなく、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<br>(2) 国土強靱化の理念を踏まえ、火災や地震、洪水・内水、津波・高潮、土砂災害等の自然災害等に対する防災・減災対策の推進により、居住者の安全性の確保・向上を促進 | ・ 平成28～平成37年の期間内に建て替え等が行われる公的賃貸住宅団地（100戸以上）における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率（再掲） | 概ね<br>9割 |

### ③ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の促進に関する法律 (住宅セーフティネット法)：平成 29 年 10 月改正

#### 1. 制度の目的

高齢者や低額所得者、子育て世帯など住宅の確保に配慮を要する者の居住安定を図るため、民間賃貸住宅や空き家を活用した住宅セーフティネット機能を創出することを目的とする。

#### 2. 制度の仕組み

##### (1) 民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業

住宅確保要配慮者の入居等を条件として、空き家のある賃貸住宅のリフォームに関する費用の一部を補助する。

##### (2) 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録制度

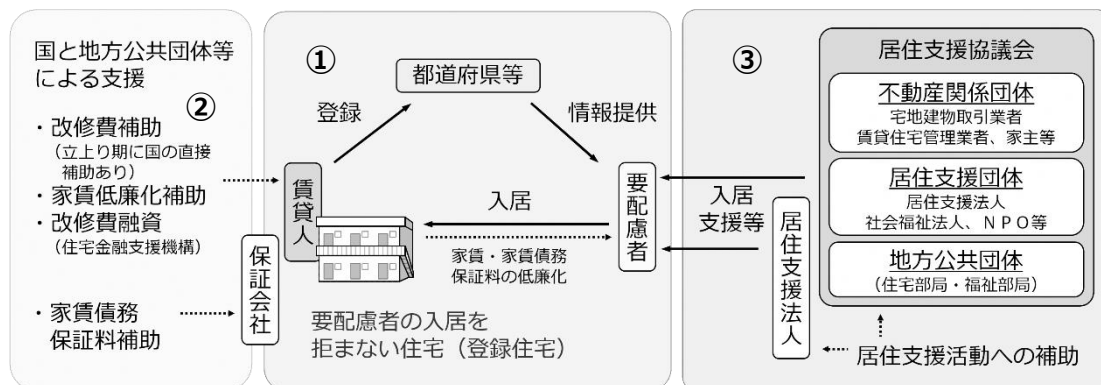
##### (3) 登録された住宅の検索・閲覧などに関するセーフティネット住宅情報提供システムの構築

##### (4) 住宅確保要配慮者居住支援協議会の設置

図表 53 新たな住宅セーフティネット制度の概要

- ① 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度
- ② 登録住宅の改修・入居への経済的支援
- ③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

#### 【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】



## ④ 兵庫県住生活基本計画：平成 29 年 3 月

## 1. 理念

安全・安心の基盤の上に、多様な世代や地域が支え合い、快適でいきいきと暮らせる住生活を実現する。

## 2. 目標および重点的に取り組む施策

## (1)安全で安心な住生活の実現（安全・安心）

- ・災害などに備えた安全な住まいづくり
- ・誰もが安心して暮らせる住まいづくり

## (2)環境にやさしい住生活の実現（環境との共生）

- ・良質で環境にやさしい住まいづくり

## (3)いきいきと暮らせる住生活の実現（魅力と活力）

- ・ライフステージ・ライフスタイルに対応した住まいづくり
- ・既存住宅ストックを活用した住まいづくり

## (4)人と人、地域と地域がつながる住生活の実現（自立と連携）

- ・人と地域をつなぐ住まい・まちづくり

## 3. 施策の体系

| 目標                       | 重点施策              | 取組の柱               | 取組の内容                                      |                                                                  |
|--------------------------|-------------------|--------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| (1)安全で安心な住生活の実現（安全・安心）   | 災害などに備えた安全な住まいづくり | 住宅の耐震化の促進          | 耐震工事等への支援<br>耐震化の普及啓発                      |                                                                  |
|                          |                   | 住宅密集地の不燃化及び避難経路の確保 | 密集市街地の解消<br>災害時の避難経路の確保                    |                                                                  |
|                          |                   | 土砂災害・風水害・津波被害への対策  | 災害への意識啓発<br>土砂災害対策、津波災害対策への支援              |                                                                  |
|                          |                   | 災害からの住宅復興への備え      | 災害時の住宅確保に関する協力体制の構築<br>住宅の再建等支援            |                                                                  |
|                          |                   | 住宅・住宅地の防犯性の向上      | 防犯性の高い住宅・住宅地の整備促進                          |                                                                  |
|                          | 誰もが安心して暮らせる住まいづくり | 公的賃貸住宅の適正な整備・管理    | 公営住宅等の整備・管理計画の推進                           |                                                                  |
|                          |                   | 民間賃貸住宅の積極的な活用      | 住宅確保要配慮者の受入れ促進                             |                                                                  |
|                          |                   | 公民の連携体制の強化         | 住まいに関する支援組織等の活動の推進                         |                                                                  |
|                          |                   | 住宅のバリアフリー化の促進      | 公営住宅のバリアフリー化の推進                            |                                                                  |
|                          |                   |                    | 民間住宅のバリアフリー化の促進<br>高齢者に配慮した住宅に関するガイドラインの策定 |                                                                  |
| (2)環境にやさしい住生活の実現（環境との共生） | 良質で環境にやさしい住まいづくり  | 住宅の省エネ化、長寿命化の促進    | 省エネルギー基準等による規制誘導<br>公営住宅の整備における環境への配慮      |                                                                  |
|                          |                   |                    | 住宅地の緑化の促進                                  | 建築物の屋上等緑化の促進<br>地域の緑化の促進<br>住民団体等による緑化活動の促進                      |
|                          |                   | 良好な住宅地景観の保全・形成     |                                            | 景観形成地区等の活用                                                       |
|                          |                   | 地域産木材・建材の積極的な活用の推進 |                                            | 民間住宅における県産材利用の促進<br>地域の「家づくりグループ」による地域型住宅の普及<br>公営住宅における県産材利用の推進 |

| 目標                              | 重点施策                       | 取組の柱                  | 取組の内容                                                           |             |
|---------------------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------|
| (3) いきいきと暮らせる住生活の実現（魅力と活力）      | ライフステージ・ライフスタイルに対応した住まいづくり | 高齢者が自分らしく生活できる住宅の供給   | 良質なサービス付き高齢者向け住宅の供給<br>民間賃貸住宅における高齢者世帯の支援<br>公的賃貸住宅における高齢者世帯の支援 |             |
|                                 |                            | 若年・子育て世帯が暮らしやすい住環境の整備 | 民間賃貸住宅における子育て世帯の支援<br>公的賃貸住宅等における子育て世帯への支援                      |             |
|                                 |                            | ライフスタイルにあわせた住み替えの支援   | 多様な住まい方を選択できる環境の整備                                              |             |
|                                 | 既存住宅ストックを活用した住まいづくり        | 空き家の利活用等の促進           | 空き家の利活用の促進                                                      | 空き家の利活用の促進  |
|                                 |                            |                       | 空き家の適正管理の促進                                                     | 空き家の適正管理の促進 |
|                                 |                            |                       | 古民家再生の促進                                                        | 古民家再生の促進    |
|                                 |                            | 既存住宅の流通の促進            | 既存住宅の品質確保に向けた取組の支援                                              |             |
|                                 | 住宅の適正な維持管理の促進              | 安心なリフォーム環境の整備         | 安心なリフォーム環境の整備                                                   |             |
|                                 |                            | 事業者と連携した維持管理の普及       | 事業者と連携した維持管理の普及                                                 |             |
|                                 |                            | マンション管理の適正化           | マンション管理の適正化                                                     |             |
| (4) 人と人、地域と地域がつながる住生活の実現（自立と連携） | 人と地域をつなぐ住まい・まちづくり          | 地域コミュニティの活性化          | 地域の担い手の育成<br>交流拠点の整備                                            |             |
|                                 |                            | オールドニュータウン再生の取組の推進    | オールドニュータウン再生に向けた支援<br>明舞団地再生の取組の推進                              |             |
|                                 |                            | 多自然居住の推進              | 多自然地域への移住・定住の促進<br>ひょうご田舎暮らし・多自然居住支援協議会による普及活動                  |             |
|                                 |                            | 住教育の充実                | 学校や地域における住教育の普及                                                 |             |

## ⑤ひょうご県営住宅整備・管理計画：平成28年5月

### 1. 公営住宅の役割

- (1) 低廉で良質な住宅の提供
  - ・住宅確保要配慮者への対応
  - ・災害等による一時的な需要への対応
- (2) 地域のまちづくりへの対応

### 2. 県営住宅の役割

- (1) 市町域を超えた広域需要への対応
- (2) 広域行政の利点を活かした緊急的な需要への対応
- (3) 県域に共通性の高い課題に対する先導的取組
- (4) 市町の積極的な取組への支援

### 3. 計画期間の事業量

| 実施内容            | 計画期間前期<br>(H28~H32) | 計画期間後期<br>(H33~H37) | 合計        |
|-----------------|---------------------|---------------------|-----------|
| ① 建替え           | 約 2,300 戸           | 約 2,500 戸           | 約 4,800 戸 |
| ② 高層住宅耐震等改修     | 約 400 戸             | 約 300 戸             | 約 700 戸   |
| ③ 中層住宅バリアフリー等改修 | 約 800 戸             | 約 800 戸             | 約 1,600 戸 |

## (5) 町の住宅関連計画

### ① 上郡町第5次総合計画前期基本計画：平成28年3月

#### 1. まちの将来像

豊かな自然に恵まれ、元気で人情味あふれる、安全安心な住み良い町

#### 2. まちづくりの基本方針

- (1)安全安心で快適に住み続けられるまちづくり（定住環境）
- (2)地域で支え合い健やかに暮らせるまちづくり（保健・医療・福祉）
- (3)人・地域・文化を愛する人を育むまちづくり（教育・文化）
- (4)地域資源を活かした雇用の創出とにぎわいのあるまちづくり（産業）
- (5)みんなで創り進めるまちづくり（協働・行政経営）

#### 3. 「(1)安全安心で快適に住み続けられるまちづくり（定住環境）」の施策体系

| 基本施策              | 主な施策                                                                                                               |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1)防災対策の推進        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・防災対策の充実・強化</li> <li>・自主防災組織の育成・強化</li> </ul>                               |
| (2)消防・救急救命対策の推進   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・消防力の強化</li> <li>・救急・救命活動の充実</li> <li>・地域消防の強化</li> <li>・火災予防の推進</li> </ul> |
| (3)交通安全の推進        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・交通安全意識の向上</li> <li>・交通安全環境の整備</li> </ul>                                   |
| (4)消費者保護・防犯対策の推進  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・消費者教育と情報提供の推進</li> <li>・相談体制の充実</li> <li>・防犯活動の推進</li> </ul>               |
| (5)地域環境の保全        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・自然環境と景観の保全</li> <li>・多種多様な生物の保護や利活用</li> </ul>                             |
| (6)環境衛生対策の推進      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ごみの発生抑制と資源化の推進</li> <li>・生活環境の保全</li> </ul>                                |
| (7)土地利用の計画的推進     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地籍調査事業の計画的な推進</li> <li>・中心市街地の整備</li> <li>・墓地の提供</li> </ul>                |
| (8)住宅・公園の整備       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅の充実</li> <li>・空き家等の適切な管理・利用</li> <li>・公園整備や管理の推進</li> </ul>            |
| (9)生活道路の整備        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・生活道路の整備</li> <li>・快適な道路空間の整備</li> </ul>                                    |
| (10)公共交通ネットワークの充実 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・JR上郡駅の利便性の向上</li> <li>・バス・タクシーの利便性の向上</li> </ul>                           |
| (11)上水道の整備・運営     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設の整備</li> <li>・安全かつ安定した供給</li> <li>・水道事業経営の合理化</li> </ul>                 |
| (12)下水道の整備・運営     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・処理施設の整備</li> <li>・浸水対策の推進</li> <li>・浸水対策の推進</li> </ul>                     |

## ② 上郡町まち・ひと・しごと創生総合戦略：平成 27 年 10 月

### 4つの基本目標

#### (1) 安定した雇用で暮らしを支える

- ①若年層を中心とした雇用の確保
  - ア 農業担い手の確保・育成
  - イ 新規成長事業分野の振興と雇用機会の拡大
  - ウ 先端科学・医療研究機関の誘致による雇用創出
- ②地元産業の競争力強化
  - ア 資金調達の円滑化
  - イ 町内農産物のブランド化とPR強化
  - ウ 農業の法人化・町内農産物の6次産業化の取組推進
- ③医療・福祉分野での雇用の維持拡大
  - ア 福祉・介護事業での就労支援

#### (2) 若い世代の結婚・子育て等に関する希望を実現する

- ①婚活支援
  - ア 男女の出会いの機会創出
- ②出産・子育て支援
  - ア 妊娠期から産後にかけての支援
  - イ 幼稚園、保育所保育料の軽減
  - ウ 子どもの医療費助成
  - エ 乳幼児から小学生までの児童預かりや送迎支援
  - オ 病児・病児保育、中学校給食の実施

#### (3) 移住・定住に関する希望を実現する

- ①将来の人材還流・定住の土台となる郷土愛の育成
  - ア 豊かな自然・歴史・ひとを誇る上郡町の郷土愛の育成
- ②上郡町への人材還流（雇用を伴うU・I・Jターン）
  - ア 上郡町出身者を始めとする都市部からの人材還流の促進
  - イ U・I・Jターン希望者と町内・近隣地域のマッチング支援
- ③上郡町への移住推進
  - ア 町内の住宅取得者に対する負担軽減
  - イ 空き家バンクによる住宅情報の提供
  - ウ お試し暮らし住宅の提供

#### (4) 魅力ある町づくりと同時に、広域的な連携を進める

- ①安心な暮らしを守る
  - ア 集落支援員による集落の見守り
  - イ 空き家の利活用
  - ウ 地域公共交通ネットワークの構築
- ②町の賑わいを生み出す
  - ア 商業施設やレジャー施設等の振興
- ③広域的な連携による雇用・医療・観光等の取組推進
  - ア 連携中枢都市圏制度や定住自立圏制度等の利活用

## ③ 上郡町都市計画マスタープラン：平成 23 年 3 月

## 1. 将来都市像の設定

自然・人・まちが交流のなかで共に創る田園文化都市

## 2. まちづくりの視点

- (1) 人口流出を防ぎ、新しい人を受け入れるまちづくりを進める
- (2) 千種川をまちのシンボルとして活用し、まちの個性化を進める
- (3) 交流人口を活用してまちの活性化を進める
- (4) 災害予防やコミュニティの活性化を図り、安全・安心のまちづくりを進める

## 3. 将来の都市構造と整備方向（都市拠点）

|            |                                                                                                                                                                                           |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 中心核        | JR山陽本線上郡駅前を中心として構成する市街地部分について、交通結節点機能の向上を図るとともに、商業・業務及び医療・福祉等の都市機能の充実を図るため、中心核として位置づける。                                                                                                   |
| 商業核        | 竹万地区における商業施設の集積地を中心に、集客力の活用と地産地消の推進により広域的な交流を図るため、広域商業核として位置づける。<br>光都地域においては、商業・業務・医療施設などの集積を誘導し、新しい都市としての生活利便性の向上を図るため、光都プラザ周辺を地域商業核として位置づける。                                           |
| 地域核        | 川東地域及び高田台の市街化区域中心部で構成し、生活関連施設などの複合住宅の集積を誘導し、生活利便性の向上を図るため、地域核として位置づける。<br>市街化調整区域の小学校(小学校跡地含む)周辺を地域核として位置づけ、生活関連施設や地域活性化のための施設の集積を検討する。                                                   |
| 玄関口拠点      | 主要な幹線道路から当町への入口付近において、豊かな自然や歴史文化をアピールする玄関口として位置づける。                                                                                                                                       |
| 工業拠点       | 上郡町の雇用能力の向上や播磨科学公園都市との連携を図るため、既存の山野里工業団地を工業拠点と位置づけるとともに、市街地周辺において工業拠点を検討する。<br>光都地域においては、「SPring-8」「X線自由電子レーザー(XFEL)」を核とした、学術研究機関とナノテク分野をはじめとする「ものづくり」産業の集積を目指し、播磨科学公園都市の産業用地を工業拠点と位置づける。 |
| 流通業務拠点     | 梨ヶ原地区や落地地区の国道 2 号沿道地区においては、交通の利便性を生かした流通業務拠点として位置づける。                                                                                                                                     |
| 沿道サービス拠点   | 川東地区の国道 373 号、山野里地区の主要地方道姫路上郡線沿道地区においては、沿道サービス拠点として位置づける。                                                                                                                                 |
| レクリエーション拠点 | 上郡ピュアランド山の里周辺について、上郡中央公園及び播磨自然高原（ゴルフ場他）等と連携を図るため、自然を生かしたレクリエーション拠点として位置づける。                                                                                                               |



## ④ 上郡町公共施設等総合管理計画：平成 28 年 3 月

## 1. 公共施設の管理に関する基本方針

- 基本方針 1 施設保有量の適正化  
 基本方針 2 長寿命化の推進と安全性確保  
 基本方針 3 更新費用や施設管理費等の財源確保

## 2. 数値目標

## (1) 目標設定の考え方

今後 40 年間、施設をすべて維持管理していくためには年間 21.3 億円の財源が不足する計算となるため施設保有量の適正化を進める必要がある。

## (2) 目標設定の条件

| 区分     |                 | 設定の条件                                                                          |
|--------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 縮減対象   |                 | 公共建築物のみとする。<br>インフラ資産は現状の数量を維持します。                                             |
| 縮減量の設定 | 今後 10 年間        | 平成 22 年～平成 32 年の人口減少率 11.7%を踏まえ、10 年後(平成 37 年)までに施設量を現状の 11.7%縮減する。            |
|        | 10 年後<br>～30 年後 | 平成 22 年～平成 52 年の人口減少率 36.8%を踏まえ、30 年後(平成 57 年)までに施設の縮減量を 11.7%から 36.8%まで向上させる。 |

## (3) 数値目標の設定

|                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------|
| 公共建築物の施設総量：今後 10 年間で 11.7%縮減<br>【参考】長期目標：今後 30 年間で 36.8%縮減                     |
| ○今後 30 年間の将来人口推計による減少率を踏まえて設定します。<br>○10 年後および 30 年後の住民一人当たりの床面積は現状の水準が維持されます。 |

上郡町営住宅長寿命化計画

発行 上郡町 建設課 まちづくり係  
兵庫県赤穂郡上郡町大持 278 番地  
電話 0791 - 52 - 1117