

矢掛町営住宅等長寿命化計画

（町営住宅編）

平成 28 年 12 月発行
令和 7 年 8 月改定

令和 7 年 8 月
矢 掛 町

目 次

序 計画の策定に当たって	1
(1) 策定の目的.....	1
(2) 計画の対象.....	1
(3) 計画期間.....	1
1 町営住宅をとりまく状況の整理	2
(1) 町営住宅の現況.....	2
(2) 町営住宅入居者の概況.....	10
(3) 町内の借家ストックの状況.....	16
2 町営住宅施策の方向性	18
(1) 国・県の住宅政策の動向.....	18
(2) 要支援世帯への対応にかかる方針.....	22
(3) ストックの最適管理にかかる方針.....	23
3 長寿命化事業の基本目標	24
(1) ストック活用の方角.....	24
(2) 目標整備水準.....	26
(3) 長寿命化対策の考え方.....	27
4 長寿命化手法の判定	30
(1) 長寿命化対象条件の設定.....	30
(2) 長寿命化対象団地、住棟の把握.....	33
(3) 活用判定結果.....	38
5 建替事業の実施方針	39
(1) 事業の推進にかかる課題と対応の基本方針.....	39
(2) 建替・用途廃止事業の実施時期と対象団地.....	40
(3) 統合建替事業の基本方針.....	41
6 維持管理の方針	43
(1) 計画期間内に実施する修繕・改善内容の整理.....	43
7 推進方策	45
(1) 入居者、地域、事業者と一体となった推進体制の構築.....	45
8 事業内容別年度別の事業実施予定	47
(1) 維持・改善に係る事業.....	47
(2) 建替に係る事業.....	47

序 計画の策定に当たって

(1) 策定の目的

本計画は、矢掛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、中長期的な維持管理計画として策定するものです。

また、平成 28 年度(2016)策定の計画を国の指針に基づき、5 年経過したことによる見直しをするものです。

(2) 計画の対象

本計画策定の対象は、矢掛町住宅管理条例第 3 条に定める町営住宅（以下「町営住宅」という。）とします。

(3) 計画期間

本計画の計画期間は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）H28.8 国土交通省住宅局住宅総合整備課」に基づき、令和 7 年度(2025)から令和 16 年度(2034)までの 10 年間とします。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、調整を図ります。

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概ね 30 年先までを想定し検討しています。

1 町営住宅をとりまく状況の整理

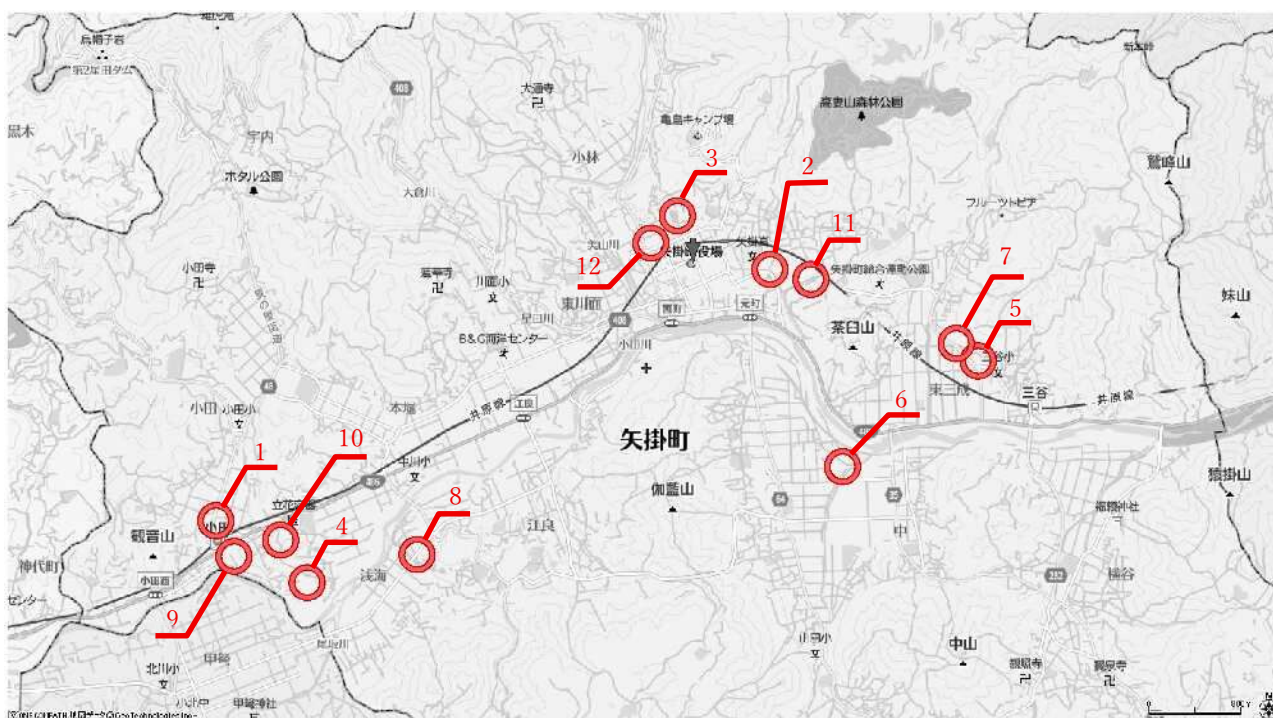
(1) 町営住宅の現況

① 住宅の概況

(ア) 立地の状況

町が保有する町営住宅は 12 か所です。

図表 1 町営住宅の立地状況



(イ) 住宅ごとの概況

建築物の構造と建築年度により町営住宅の耐用年数は大きく偏っており、全体の 69% (84 戸) が法定耐用年数をすでに経過しており、その構造は木造もしくは簡易耐火平屋建て (以下「簡平」という。) で、平成 27 年(2015)以降は耐用年数を超過した住宅については新たな入居を行っていません。(矢掛団地を除く)

図表 2 町営住宅の概況

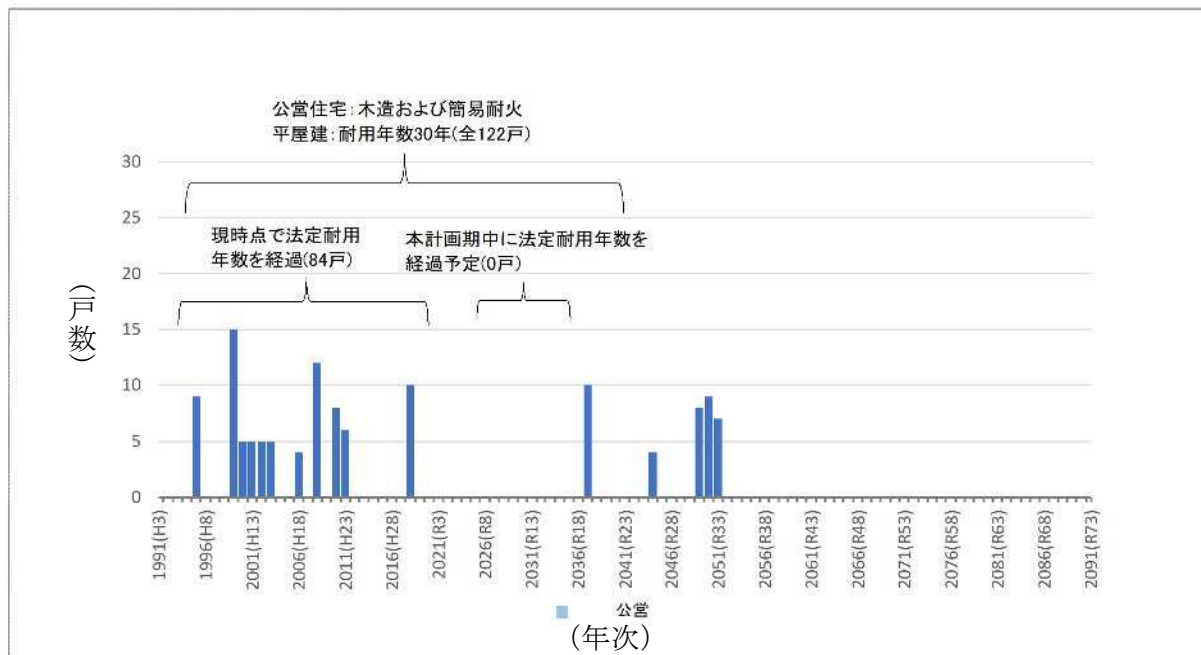
番号	住宅名	敷地面積	建設年度	構造	戸数	型式	専用面積	法定耐用年限	類型
1	小田	1580 m ²	1965(S40)	木造	4	2K	31.00 m ²	1995(H7)	新耐震基準前
2	東町	726 m ²	1965(S40)	簡平	5	3DK	36.00 m ²	1995(H7)	
3	内神	5,290 m ²	1969(S44)～ 1973(S48)	簡平	35	2DK,3DK	31.86～39.40 m ²	1999(H11)～ 2003(H15)	
4	寺迫南	1,002 m ²	1976(S51)	簡平	4	3DK	50.31 m ²	2006(H18)	
5	大明地東	1,195 m ²	1978(S53)	簡平	4	3DK	55.02 m ²	2008(H20)	
6	土生	2,737 m ²	1978(S53), 1980(S55)	簡平	8	3DK	55.02～58.29 m ²	2008(H20)、 2010(H22)	
7	大明地西	1,060 m ²	1980(S55)	簡平	4	3DK	58.29 m ²	2010(H22)	
8	大仁五	1,031 m ²	1980(S55)	簡平	4	3DK	58.29 m ²	2010(H22)	
9	寺迫中央	1,283 m ²	1981(S56)	簡平	4	3DK	58.29 m ²	2011(H23)	
10	寺迫北	856 m ²	1981(S56)	簡平	2	3DK	58.29 m ²	2011(H23)	
11-1	矢掛団地	1,859 m ²	1988(S63)	木造	10	3DK,4DK 3LDK,2DK	68.30～83.64 m ²	2018(H30)	1999 省エネ基準前
11-2	矢掛団地(災害)	1,859 m ²	2020(R2)	木造	1	3DK	60.72 m ²	2048(R30)	ほぼ現行の水準
12-1	新小林 1 期	2,904 m ²	2006(H18)～ 2013(H25)	木造	14	2LDK,3LDK	55.23～66.76 m ²	2036(R19)～ 2043(R25)	ほぼ現行の水準
12-2	新小林 2 期	1,390 m ²	2018(H30)～ 2020(R2)	木造	23	2DK,3DK	55.23～66.76 m ²	2048(R30)～ 2050(R32)	
合計					122				

(ウ) 耐用年数

令和 7 年度（2025）末時点で耐用年数を超過しているストックは 84 戸あり、すべて法定耐用年数が 30 年となる木造又は簡平です。中耐火造で耐用年限を迎えるストックはありません。

1 町営住宅をとりまく状況の整理

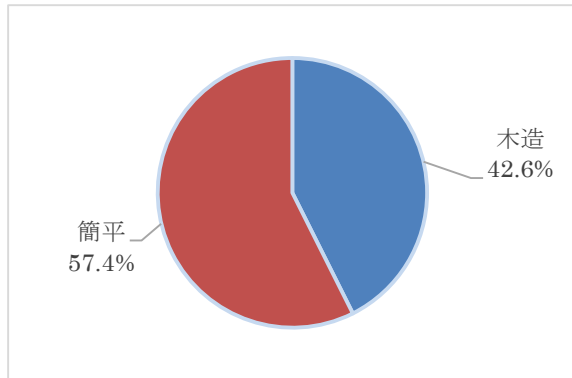
図表 3 町営住宅の耐用年数の分布状況



② 住宅ストックの概況

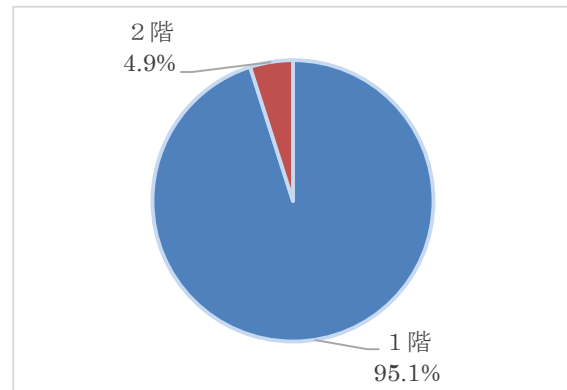
(ア) 構造別管理戸数

構造別にみると、簡平が 70 戸(57.4%)で最も多く、木造が 52 戸(42.6%)と続きます。



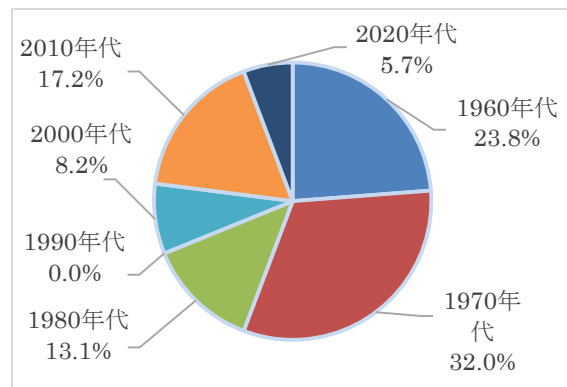
(イ) 階数別管理戸数

階数別にみると、1 階建が 116 戸(95.1%)で最も多くなっています。



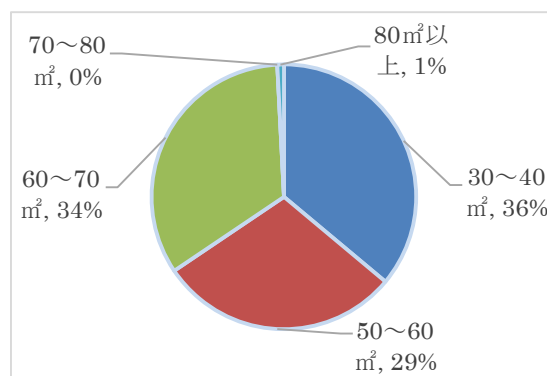
(ウ) 建設年代別管理戸数

建設年代別にみると、1970 年代(S45)が 39 戸(32.0%)で最も多く、次いで1960 年代(S35)が 29 戸(23.8%)の順となっています。現存するもっとも古い住宅は1965 年(S40)の建設です。



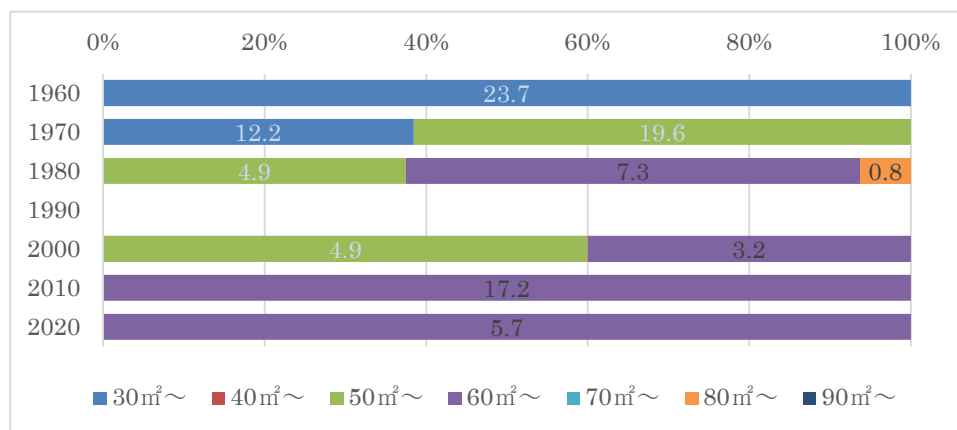
(工) 住宅規模別管理戸数

住宅規模（住戸床面積）別にみると、30 m²以上 40 m²未満が 44 戸（36.1%）で最も多く、次いで 60 m²以上 70 m²未満が 41 戸（33.6%）となっています。



(オ) 建設年代別住戸規模別管理戸数

建設年代別に住戸床面積をみると、40 m²未満のストックは 1970 年代(S45)までのストックに集中しています。一方で、80 m²以上のストックは 1980~90 年代(S55~H2)で多くなっています。



	30 m ² ~	40 m ² ~	50 m ² ~	60 m ² ~	70 m ² ~	80 m ² ~	90 m ² ~	合計
1960 年代 (S35)	29							29
1970 年代 (S45)	15		24					39
1980 年代 (S55)			6	9		1		16
1990 年代 (H2)								0
2000 年代 (H12)			6	4				10
2010 年代 (H22)				21				21
2020 年代 (R2)				7				7
合計	44		36	41		1		122

③ 管理の状況

(ア) 修繕の実績

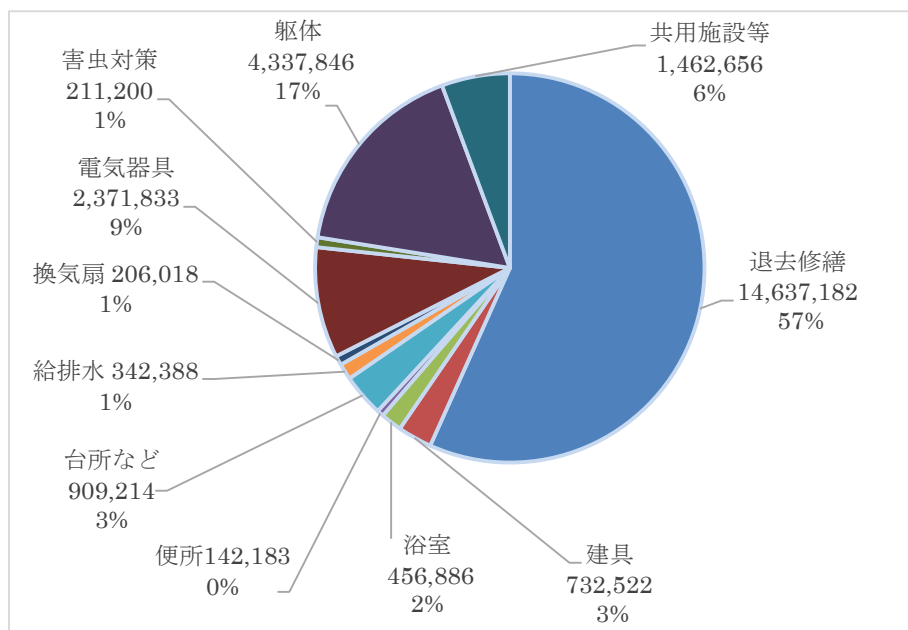
平成 28 年度(2016)～令和 5 年度(2023)における修繕工事は 188 件でした。

また、平成 28 年度(2016)～令和 5 年度(2023)における町営住宅の修繕等工事費は約 2,580 万円（年当たり約 322 万円）で、内訳では入居者退去時の修繕が 57%と最も多く、次いで躯体（17%）、電気器具（9%）が多くなっています。

図表 4 平成 28 年度(2016)～令和 5 年度(2023)における修繕工事の概要（件）

住宅名	退去 修繕	建具	浴室	便所	台所 など	給排水	換気扇	電気 器具	害虫 対策	躯体	共用 施設等	総計
小田	0	0	0	0	1	0	0	0	0	3	0	4
東町	1	2	0	0	2	2	0	1	0	0	0	8
内神	0	4	4	1	2	6	2	1	0	13	8	41
寺迫南	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
大明地東	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
土生	2	3	1	0	3	1	2	0	0	7	0	19
大明地西	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	2
大仁五	0	0	0	0	0	0	0	1	0	2	0	3
寺迫中央	4	2	0	0	3	0	0	1	1	1	0	12
寺迫北	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	2
矢掛団地	8	6	6	3	0	7	3	7	0	3	5	48
新小林 1 期 2 期	13	5	4	6	5	5	1	6	0	3	1	49
総計	28	23	15	10	17	21	8	18	1	33	14	188

図表 5 平成 28 年度(2016)～令和 5 年度(2023)における修繕工事費の内訳（単位：円・パーセント）



(イ) 建替事業の実績

平成 18 年度(2006)と平成 25 年度(2013)に、小林住宅の従前居住者向けとなる新小林住宅 1 期を 14 戸建設し、また平成 30 年度(2018)と平成 31 年度(2019)及び令和 2 年度(2020)に、新小林住宅 2 期を 23 戸建設しています。また、令和元年度(2019)に矢掛団地へ被災住宅を 1 戸建設しました。なお、小林住宅の除却は完了しています。

図表 6 町営住宅の建替の実績

年度	建設戸数	団地
平成 18 年度(2006)	10 戸	新小林 1 期
平成 25 年度(2013)	4 戸	
平成 30 年度(2018)	8 戸	新小林 2 期
平成 31 年度(2019)	8 戸	
令和 2 年度(2020)	7 戸	
令和元年度(2019)	1 戸	矢掛団地(災害住宅)
合計	38 戸	-

図表 7 新小林住宅の現況



(2) 町営住宅入居者の概況

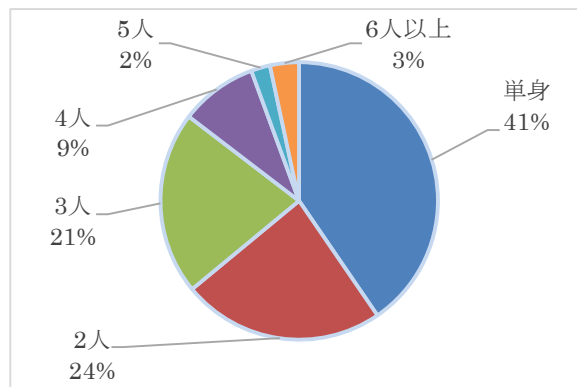
令和6年12月時点における入居世帯の総数は89世帯です。

① 町営住宅の入居者像

入居の状況を見ると、122戸に対し89世帯（入居率73%）となっています。

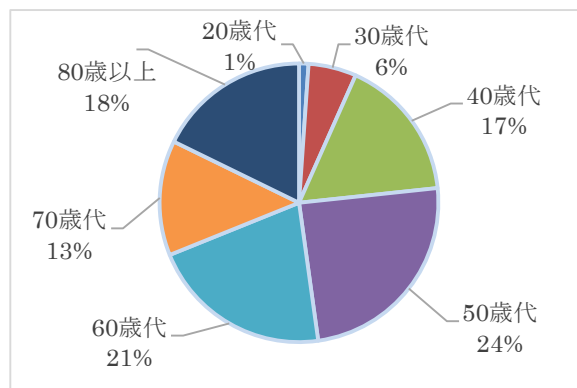
（ア）世帯の人数別入居世帯数（入居者89世帯）

単身世帯の割合が40%、2人世帯とあわせて全体の2/3程度を占めており、より小規模な世帯が多くなっています。



（イ）世帯主の年齢別入居世帯数（入居者89世帯）

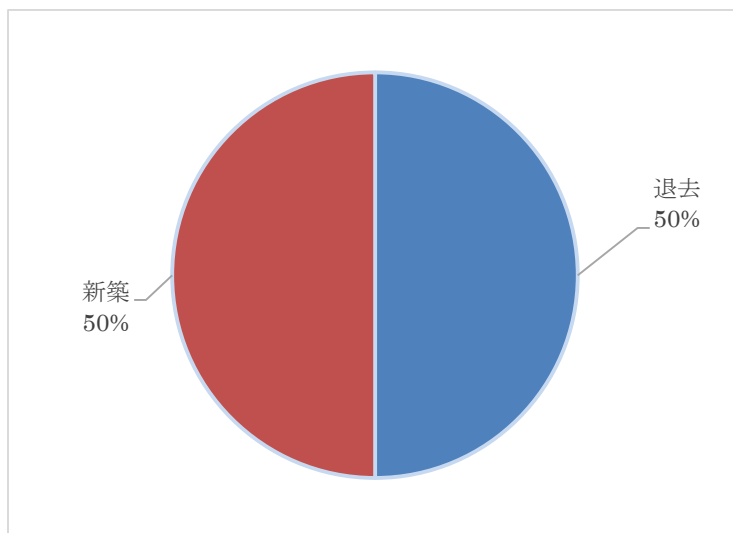
50歳代の世帯主が24%で最も多く、次いで60歳代が21%、次いで40歳代が17%となっています。ほぼ半数の世帯で世帯主が60歳を超えています。



(ウ) 入居者募集の状況

町営住宅の入居募集は新築又は退去に伴い空き部屋等が発生した場合に実施します。令和3年(2021)～6年(2024)における入居募集は延べ22回であり、22戸の入居がありました。ただ、新小林住宅と矢掛団地以外については、新規募集をしていません。

図表 8 過去5年の空き家募集の状況



② 町営住宅入居者アンケート結果（抜粋）

令和6年(2024)11月1日時点の入居全世帯（89世帯）の世帯主を対象に、①町営住宅ストック及び住宅周辺の現況認識と②将来的な暮らし方や居住の意向を尋ねるアンケートを実施しました。

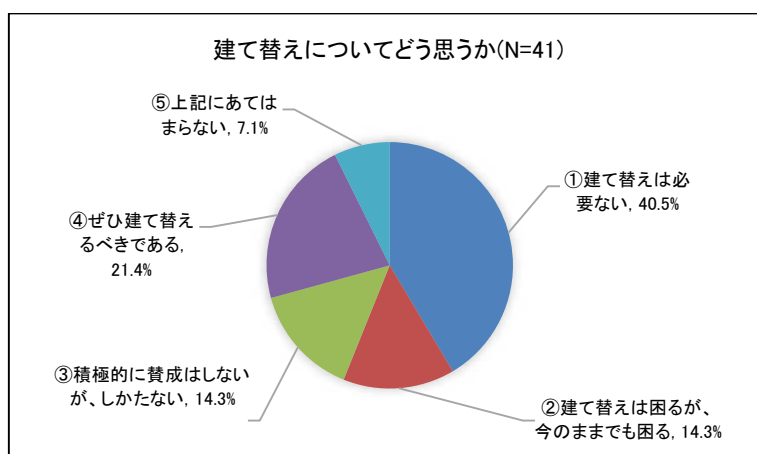
なお前回のアンケート回収率は39.9%でしたが、今回の全体の回収率は46.5%となっており、回収率が上昇しました。

（ア）建替に関する意向

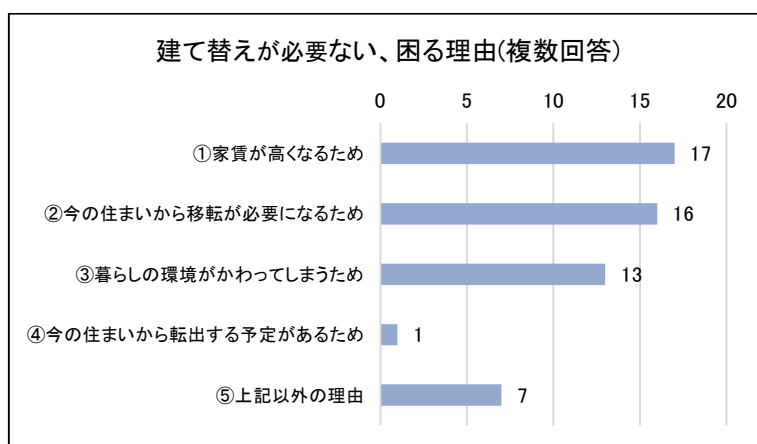
「建て替えは必要ない」の回答数が40.5%、「積極的に賛成はしないが、しかたない」・「ぜひ建て替えるべきである」を合わせた回答数は35.7%でした。「建て替えは困るが、今のままでも困る」の回答は14.3%でした。

また、「建て替えは必要ない」・「建て替えは困るが、今のままでも困る」と回答した理由については、「家賃が高くなる」「今の住まいから移転が必要になる」が多くなっています。

図表 9 建替や大規模改修の実施に関する意向



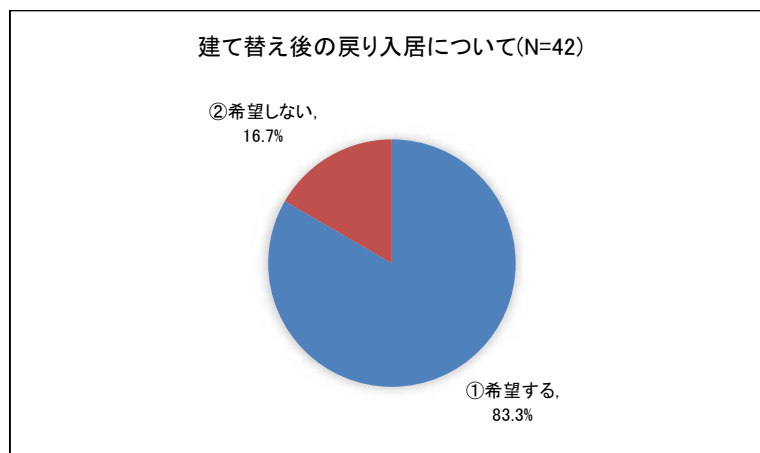
図表 10 建替を望まない理由



(イ) 建替時の戻り入居に関する意向

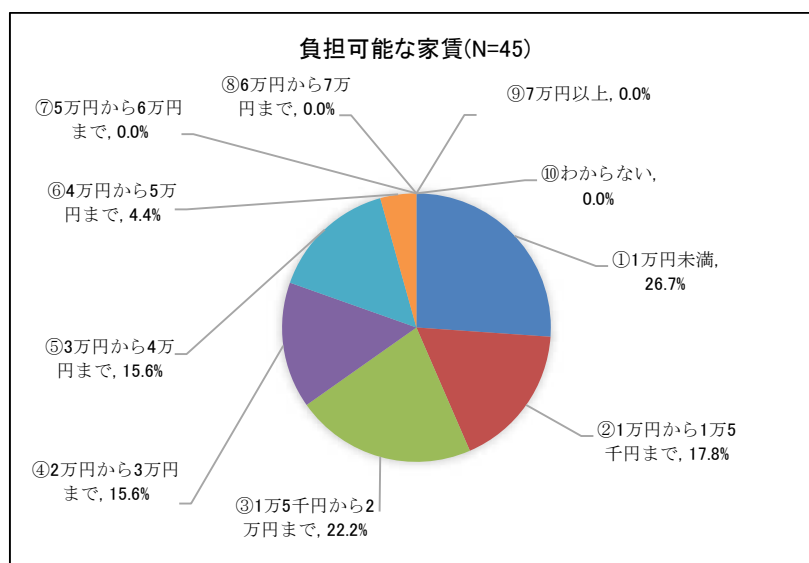
建て替え後の新しい住宅に戻り入居を希望する世帯は 83.3%でした。

図表 11 現在住んでいる町営住宅への戻り入居の希望



家賃負担については 1 万円未満を希望する回答が 2 割を超えています。

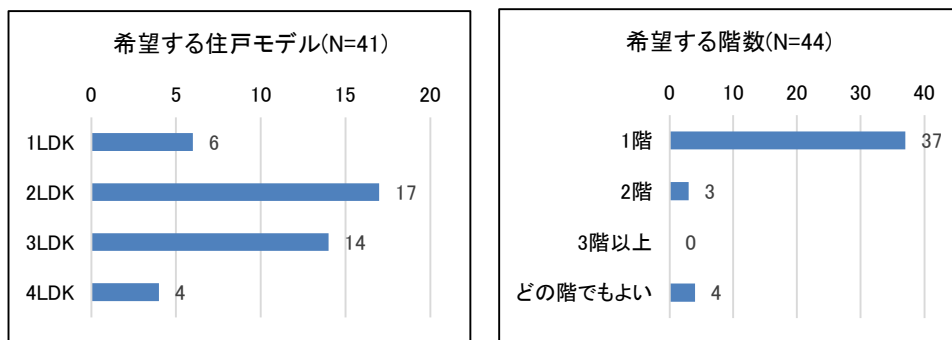
図表 12 戻り入居の際に負担可能と考える上限家賃



(ウ) 希望する住戸モデル、階数

現在住んでいる住宅とは別の町営住宅に移転する場合、希望する住戸の間取りと階数を尋ねたところ、間取りでは2LDKの希望が最も多く、階数では1階が最も多くなりました。

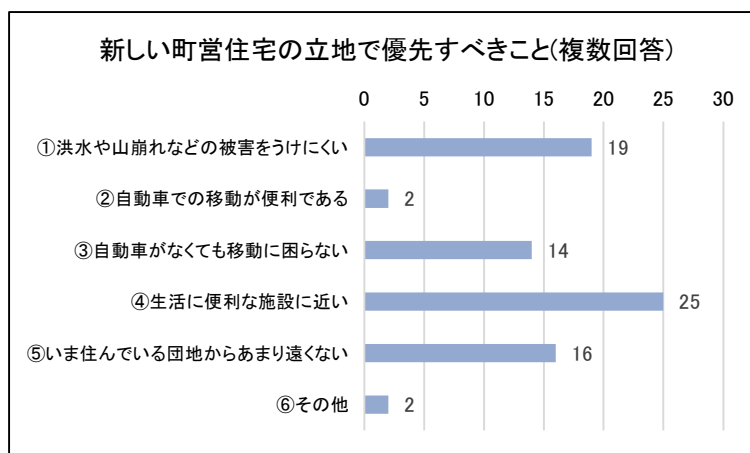
図表 13 町営住宅の立地条件に関する意向



(エ) 町営住宅の移転に際しての立地条件に関する意向

非現地建替や統合建替を進める場合に、場所の選定に際して優先すべき事項を尋ねたところ、「生活に便利な施設に近い」がもっとも多く、ついで「洪水や山崩れなどの被害を受けにくい」が多く上げられました。

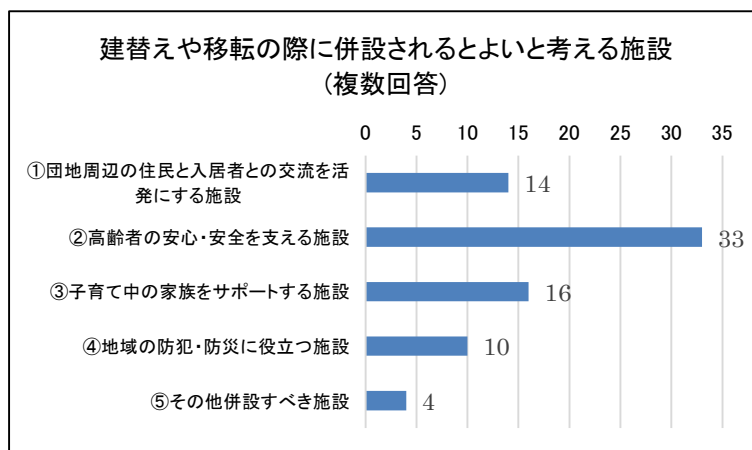
図表 14 町営住宅の立地条件に関する意向



（才）併設施設

町営住宅を建て替え・移転する場所に希望する併設施設を訪ねたところ、「高齢者の安全・安心を支える施設」が最も多く、次いで「子育て中の家族をサポートする施設」「団地周辺の住民と入居者との交流を活発にする施設」が多く挙げられました（前回アンケート調査結果より）。

図表 15 新しい町営住宅における施設の併設に関する意向

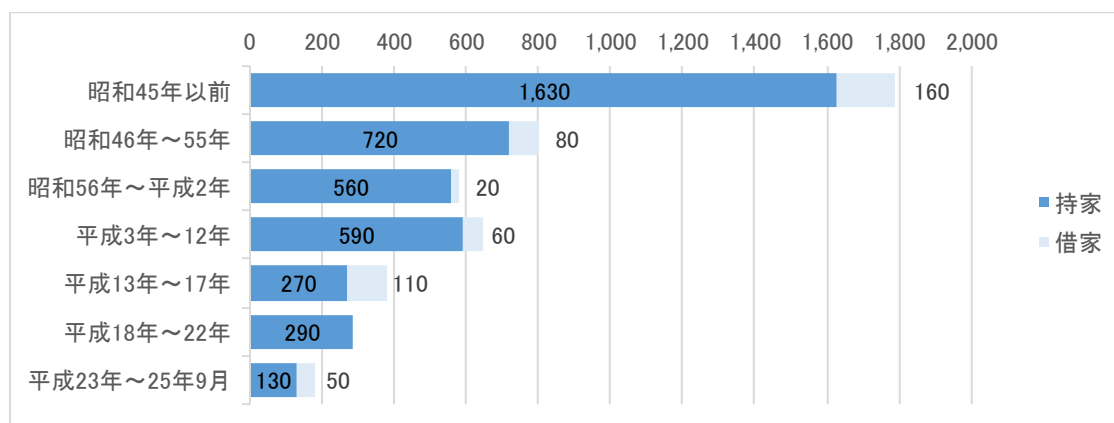


(3) 町内の借家ストックの状況

① 建築の時期、建て方

町内の借家の状況を建築の時期別にみると、昭和 45（1970 年）年以前に建築されたストックが最も多く、次いで平成 13～17（2001～2005）年に建築されたストックが多くなっています。

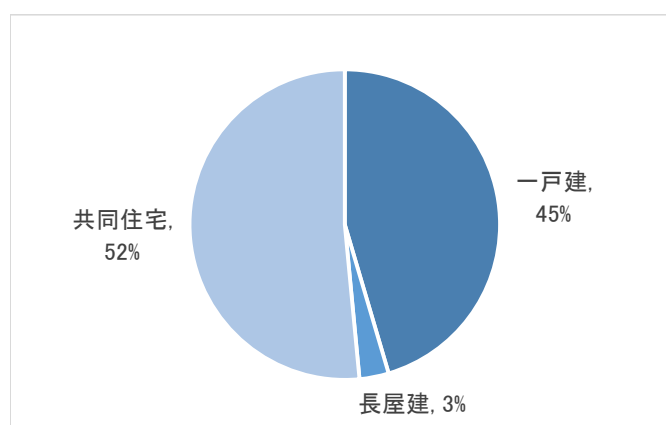
図表 16 建築の時期別所有関係別ストックの状況



*H25 住宅・土地統計調査より（最新版）

民営借家について建築の時期別に建て方を見ると、アパートやマンションなどの共同住宅は全体の 52%で、一戸建てのいわゆる借家も多くなっています。

図表 17 建て方別民営借家の割合

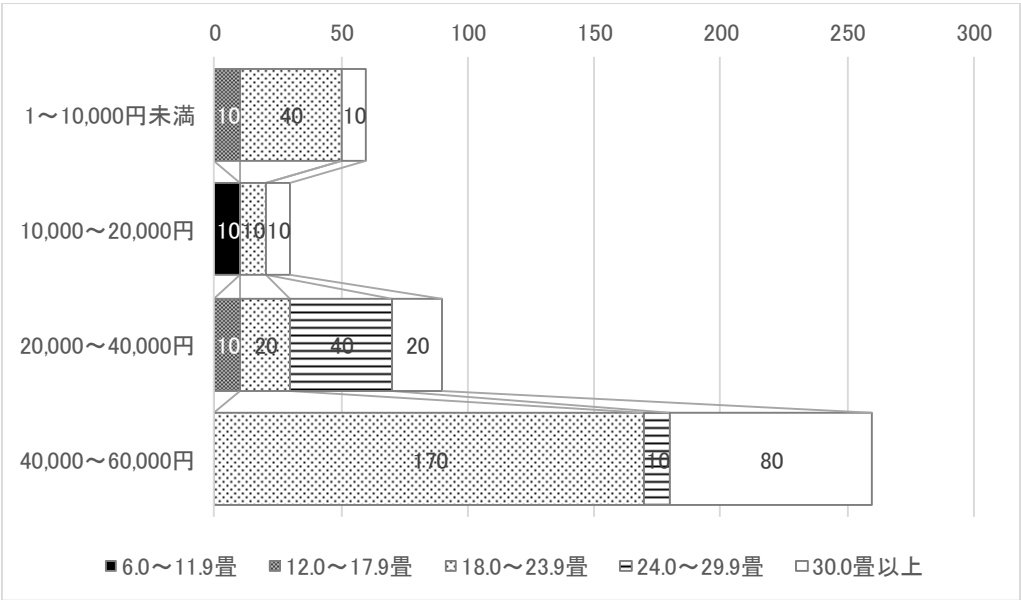


*H25 住宅・土地統計調査より（最新版）

③ 借家の家賃

住宅・土地統計調査結果で借家の広さに対する家賃の分布を見ると、居住室が合計 18～24 畳で家賃 4～6 万円の借家に住む世帯がもっとも多く、家賃 6 万円を超える借家はありません。

図表 18 1 か月当たり家賃・間別別居住室の畳数



*H25 住宅・土地統計調査より（最新版）

矢掛町で流通している物件を見ると、3K で約 45 m²(約 27 畳)、1LDK で約 32 m²(約 20 畳)の 一ヶ月賃料が約 5 万円台となっています。

図表 19 【参考】町内の賃貸集合住宅の空き家物件事例（矢掛町地元不動産調べ）

物件① 1973 年 1 月建築／木造 1 階建 3K・45 m ² ／矢掛		物件② 1979 年 2 月建築／RC 造 2 階建 1LDK・32 m ² ／矢掛	
月額家賃(管理費)	敷金/礼金	月額家賃(管理費)	敷金/礼金
4.2 万円(0 円)	4.2 万円/-万円	5.0 万円(0 円)	5.0 万円/-万円

2 町営住宅施策の方向性

(1) 国・県の住宅政策の動向

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(1951)に制定されました。その後、いくつかの改正を重ねながら平成 8 年度(1996)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ました。

近年は、所得の低下や居住水準の変化などに応じ、平成 21 年度(2009)には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、さらに平成 23 年(2011)からの地域主権改革一括法の施行により、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りました。令和 3 年度(2021)には所得税法の改正内容を反映しつつ、入居者に不利益が生ずることのないよう、「収入」の計算における控除等が改正されました。

② 住生活基本計画（全国計画）令和 3 年(2021)3 月

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」を整理します。

なお、特記なき目標値はすべて令和 12 年(2030)における全国値、（ ）内の「参考」については、公営住宅の整備目標ではないが基本的な方向性を配慮する数値として示します。

目標 1：「新たな日常」や DX の進展等に対応した新しい住まい方の実現

目標	公営住宅に関する指標	目標値
(1)国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進 (2)新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスの DX、住宅の生産・管理プロセスの DX の推進	・ 公営住宅に関する指標値はない	-

目標 2：頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

目標	公営住宅に関する指標	目標値
(1)安全な住宅・住宅地の形成 (2)災害発生時における被災者の住まいの早急な確保	・ 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	概ね 解消

目標３：子どもを産み育てやすい住まいの実現

目標	公営住宅に関する指標	目標値
(1)子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保 (2)子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり	・ 公的賃貸住宅団地（100 戸以上）における地域拠点施設併設率	概ね 4 割

目標４：多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティ の形成とまちづくり

目標	公営住宅に関する指標	目標値
(1)高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保 (2)支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり	・ 公的賃貸住宅団地（100 戸以上）における地域拠点施設併設率※【再掲】	概ね 4 割

目標５：住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

目標	公営住宅に関する指標	目標値
(1)住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保 (2)福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援	・ 公営住宅に関する指標値はない	-

目標６：脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

目標	公営住宅に関する指標	目標値
(1)ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化 (2)長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生（建替え・マンション敷地売却）の円滑化 (3)世代をこえて既存住宅として取引されるストックの形成	・ 公営住宅に関する指標値はない	-

目標7：空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

目標	公営住宅に関する指標	目標値
(1)空き家の適切な管理の促進とともに、 周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き 家の除却 (2)立地・管理状況の良好な空き家の多様 な利活用の推進	・公営住宅に関する指標値はない	-

目標8：居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

目標	公営住宅に関する指標	目標値
(1)地域経済を支える裾野の広い住生活産 業の担い手の確保・育成 (2)新技術の開発や新分野への進出等によ る生産性向上や海外展開の環境整備を 通じた住生活産業の更なる成長	・公営住宅に関する指標値はない	-

④ 岡山県住生活基本計画：令和4年(2022)3月

岡山県では、住生活基本法に基づき、県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として平成19年(2007)3月に「岡山県住生活基本計画」を策定し、概ね5年ごとに見直しを行っています。

公的賃貸住宅等にかかる内容として、以下の主な施策が示されています。

目標2-4 既存の公営住宅の長寿命化等の推進

- 公営住宅の長寿命化（耐久性向上、躯体の劣化軽減等）
- 公営住宅の居住性向上（設備の機能向上、下水道接続等）
- 公営住宅の福祉対応（バリアフリー化等）
- 公営住宅の安全性確保（防犯性や生活事故防止への配慮等）

目標4-2 住宅及び居住環境のユニバーサルデザイン（UD）の推進

- 公営住宅の建設、改修におけるUDの導入促進

目標4-5 子育て世帯への公的賃貸住宅の提供

- 公営住宅における母子・父子世帯や多子世帯などの子育て世帯に対する優遇措置の実施
- 公営住宅建替え時において、家族構成に適した間取りが選択しやすい柔軟な設計の推進
- 公的賃貸住宅の計画的な建替えを通じた居住者の生活の利便性の向上

目標 4－6 子育て世帯の居住面積水準の向上

○公的賃貸住宅の供給促進

目標 7－1 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホーム等の供給目標

- 公営住宅の建替え・長寿命化型改修
- 公営住宅の優先入居支援、適切な管理

目標 8－4 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化

<公営住宅>

- 公営住宅の建替え・長寿命化型改修（PPP／PFI の活用、高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設の誘導等）
- 公営住宅における指定管理者制度等の導入による効率的な管理の実施
- 県民の所得水準、家族形態の変化等に応じた公営住宅の入居基準等の適切な運用
- 公営住宅に入居する収入超過者に対する適切な措置
- 犯罪被害者等やDV被害者に対する公営住宅への優先入居

<公的賃貸住宅>

- 公営住宅を補完する公的賃貸住宅等の供給促進
- 公的賃貸住宅の計画的な建替えを通じた居住者の生活の利便性の向上（PPP／PFI の活用、高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設の誘導等）
- 大規模な災害が発生した際の応急仮設住宅や災害公営住宅の供給

公営住宅の供給目標量

公営住宅の供給目標量：11,900 戸
前半 5 年間（令和 3～7 年度）：5,800 戸
後半 5 年間（令和 8～12 年度）：6,100 戸

(2) 要支援世帯への対応にかかる方針

国の配布するストック推計プログラムに基づき将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」を試算したところ、総人口の減少と連動して 2045 年度(令和 27 年) (10 月 1 日、以下同じ) までは恒常的に減少する傾向にあり、本計画期間の終盤に相当する 2035 年度(令和 17 年)では 104 世帯となっています。

図表 20 著しい困窮年収未満の世帯の総数予測 (国ストック推計プログラム※による)



※試算の前提条件：裁量階層の上限は収入分位 40%までとする／60 歳未満の単身入居を見込まない／
／家賃算定における矢掛町の立地係数 (0.70) を適用

公営住宅にかかる需要は長期的に減少すると予測されるため、保有ストック数についても長期的な減少を見込む必要があります。一方で、老朽化したストックの更新にともなう移転先の確保、退去から公募・入居に至るまでの実質的な空き家期間の発生などを念頭に置くと、少なくとも本計画期間における保有ストック数については維持を前提とするのが望ましいと考えられます。

町営住宅の総管理戸数については、当面見込まれる現状と同程度の要支援世帯数の発生に対応することを前提としつつ、需要の変動をみながら借上や統廃合の進捗により管理戸数を柔軟に対応させていくものとします。具体的には、町営住宅ごとの建替時期に合わせて戸数変動を検討し、長寿命化計画に反映していきます。

(3) ストックの最適管理にかかる方針

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ますが、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ります。

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と考えられます。

矢掛町では立地適正化計画に基づき、居住誘導区域に建設する必要があります。居住誘導のあり方として、都市機能が集まる便利な中心部はもちろんのこと、地域の特性を活かした多様な暮らしの場を提供します。

町内の各所に分散している町営住宅については、傾斜地などの危険敷地に立地するものだけでなく、2～4 戸規模の老朽化した住宅を中心に集約を図り、統合団地として更新していくものとしします。

また、【住生活基本計画(全国計画)】に基づき、耐用年数を経過した旧耐震基準の住宅が数多く残された状況について、令和 12 年度(2030)までに解消を図るものとしします。

図表 21 町営住宅団地の長期的な活用見込み

住宅名	現況戸数	団地の存続方針	法定耐用年限	更新の考え方
矢掛団地、新小林	木造 48 戸	長期的に 存置する	2018～2043 (H30～R25)	長寿命化を図り最長 50 年程度の活用後、需要を再確認し建替を判断する。
内神	木造/ 簡平 35 戸	非現地建替 する	1999～2003 (H11～H15) (経過)	おおむね現況入居戸数規模で別敷地での建替とする予定
小田、東町、寺迫南、大明地東、土生、大明地西、大仁五、寺迫中央、寺迫北	木造/ 簡平 39 戸	非現地建替 する	1995～2011 (H7～H23) (経過)	

3 長寿命化事業の基本目標

(1) スtock活用の方向

① 長寿命化計画の目的

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り、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します。

② 長寿命化計画における基本的考え方

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します。

- ・ 老朽化した町営住宅を合理的な手法で更新する
- ・ コストの低減および中心地の活性化に向け、町内に点在する小規模な町営住宅を集約する
- ・ 集約後の町営住宅の構成に基づき、長期的な事業見通しを明らかにする

③ 町営住宅ストック活用の基本目標

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・高齢化対応・省エネルギー）を備えた性能が必要です。その性能を確保するための方針を以下に整理しており、次章において、町営住宅別住棟別活用方針によって整備方向を示します。

（ア）安全性（耐震性能等）の確保

A 耐震性

- ・ 昭和 56 年(1981)6 月に建築基準法の耐震基準が改定されましたが、それ以前に建築された住宅には耐震性能上の課題を持つものがあります。よって、新耐震基準との適合性確保が、長期にわたって維持する町営住宅にとって重要となります。
- ・ 本町には耐用年数を経過した旧耐震基準の住宅が数多く残されていることから、これらの状況について令和 12 年度(2030)*までに解消を図るものとします。

B 避難の安全性

- ・ 避難性能については、昭和 50 年(1975)に消防庁からの通達もあって改善傾向にありますが、通達以前の住宅は「二方向避難*」に適応できていない住棟が存在しています。よって、各住戸とも玄関以外に別の方向に避難できるよう、その経路を確保します。

* 住生活基本計画（全国版）では新耐震基準を満たさない公営住宅を令和 12 年度までにほぼ解消することを目標としている。

* 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。

(イ) 居住性の確保

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㎡未満の住宅については耐用年数を経過した旧耐新住宅が中心となることから、建替等ストックの更新とあわせて水準への準拠を進めます。また、単身者向け住宅については、床面積25㎡以上とし、最低居住面積水準を満たす住戸を想定しています。
- ・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ります。

図表 22 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	都市居住型誘導居住面積水準 ※主に都市の中心及び周辺に おける共同住宅居住を想定	一般型誘導居住面積水準 ※主に都市郊外及び一般地域に おける戸建住宅居住を想定
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	□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。） □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

- ・本町では、現行基準でのバリアフリー化対応の住宅は一部にとどまっています。また、エレベーターを設置する場合には家賃負担も増大することから、入居者の意向を把握した上で住宅の低層階もしくは近隣町営住宅の適切な住戸への住み替えなどによる対応も検討します。
- ・これらに対応するため、主に住棟の1階部分で障害者・高齢者向けの住戸を確保してきています。
- ・また、今後建て替える住宅においては、すべての住戸で基本的なバリアフリー対応を実現するとともに、低層階を中心に高度なバリアフリー化住戸の確保を検討していきます。

C 省エネルギー

- ・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ります。
- ・町営住宅において、特に居住性の改善を要する問題として取り上げられる中に「結露とカビの発生」があり、省エネルギー対策等級4の基準を満たす断熱性確保が一手法と考えられます。

(2) 目標整備水準

矢掛町営住宅等の整備の基準に関する条例をもとに整備を推進していきます。

図表 103 整備基準の概要（抜粋）

位置の選定	町営住宅等の敷地（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が講じる。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い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	・ 防火、避難及び防犯のための適切な措置 ・ 外壁、窓等の熱の損出の防止、合理的なエネルギー使用を図る適切な措置 ・ 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 ・ 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 ・ 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	
住戸の基準	・ 一戸の床面積の合計は25㎡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。 ・ 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。 ・ 居室内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。	
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	・ 敷地内に自転車置き場、物置、ごみ置場等を設ける。 ・ 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。	
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。
	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) 長寿命化対策の考え方

① 長寿命化による建替時期の平準化

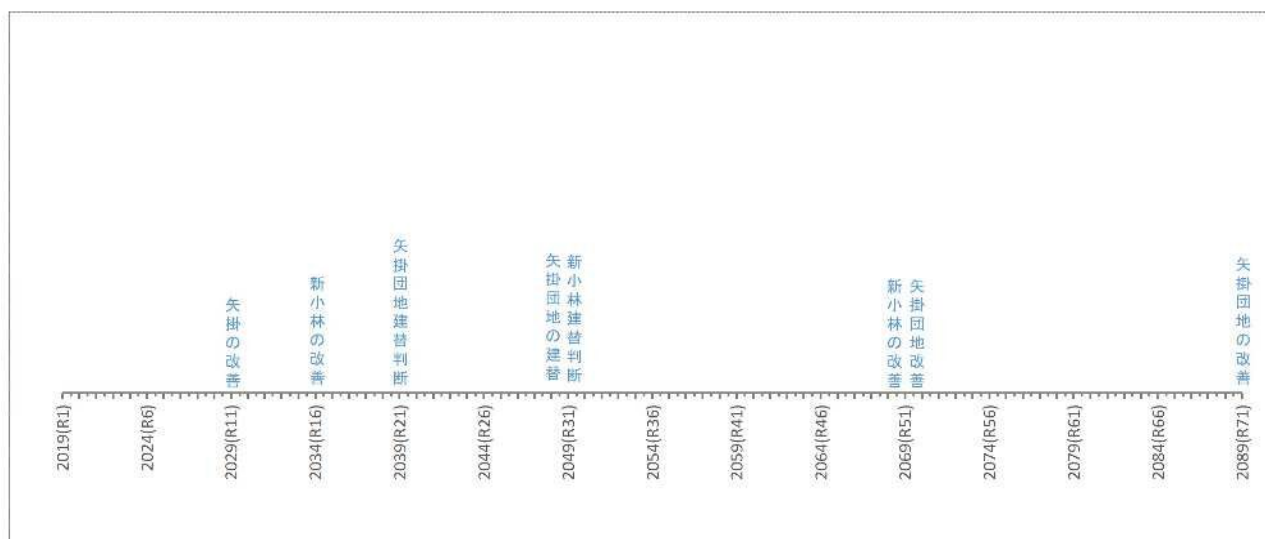
住棟のライフサイクルに配慮し建替戸数のピークを平準化するとともに、戦略的な維持管理（前倒し改修・グレードアップ修繕）の実施によりストックの陳腐化・劣化を抑制することで、存続団地の管理にかかるトータルコストの低減を図ります。

具体的には、おおむね 20 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、木造は 50 年程度、耐火造は 70 年程度の活用を図ります。

長寿命化型改善の対象ストックについては、費用対効果に見合った投資であるかどうかを LCC（ライフサイクルコスト）に基づき判断するものとし、改善投資により LCC の改善が見込まれない場合は建替事業への変更を検討します。

また、長期的な需要変動へ対応するため、建替にあわせた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団地ごとに判断するものとします（木造は 2 回目の改善となる築 40 年ごろ、RC は 3 回目の改善となる築 60 年ごろが目安となります）。

図表 24 今後 70 年間ににおける改善・建替サイクルのイメージ※



※木造住宅を 50 年活用とした場合。

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）を定めます。

（ア）住宅の質の確保

項目	対策
耐久性・耐震性・断熱性 （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します。
維持管理の容易性	・ 設備配管を躯体に埋め込まないことや点検口を確保するなどの容易な維持管理ができるよう設置を図ります。
バリアフリー	・ 誰もが快適に暮らせる高齢化対応に配慮した構造と設備を備えます。
住環境への配慮	・ 住棟共用部や住棟周辺においても安全で、安心して外出できるバリアフリー環境の形成を図ります。

（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、新築時に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ます。	・ 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た計画を策定します。 ・ 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ます。

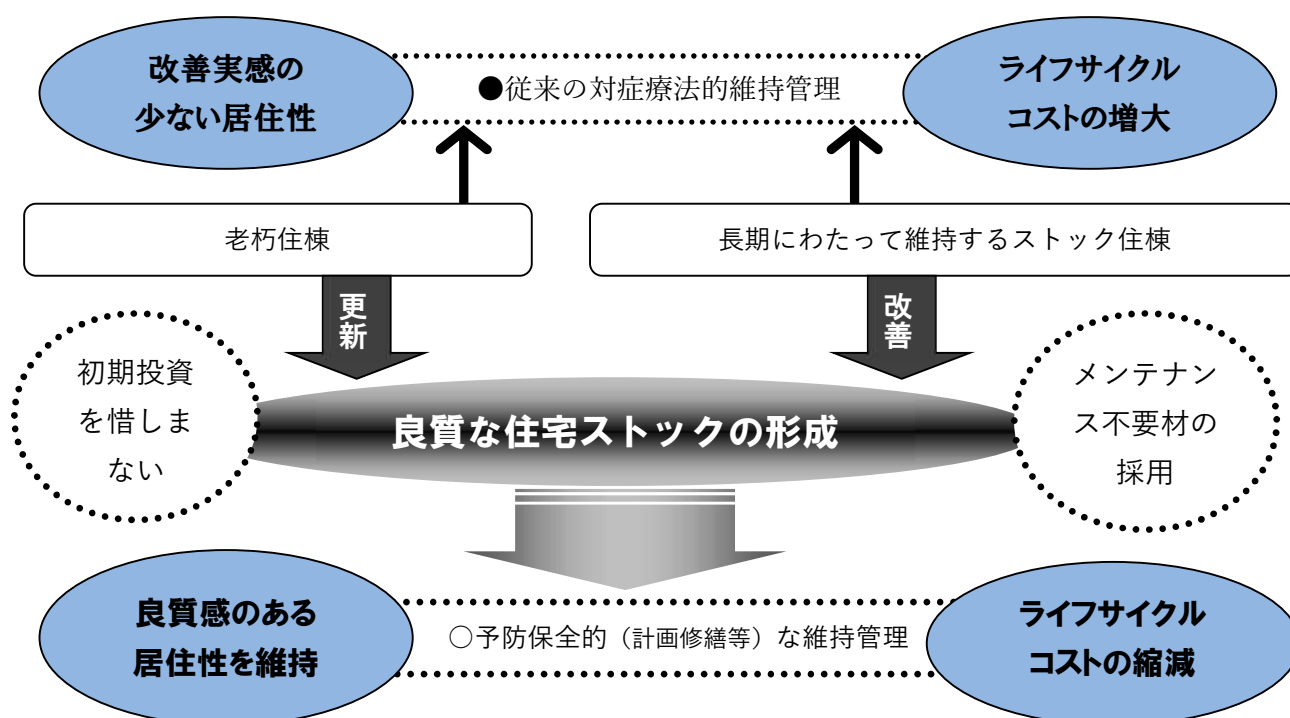
B 住宅修繕履歴記録の作成・保存

基本方針	対策
・ 計画的な維持管理を可能とするため、住宅の新築、改修、修繕、点検時等において、設計図書や施工内容等の情報が確実に蓄積され、いつでも活用できる仕組みとして整備します。	・ 住宅の設計、施工、維持管理に関する情報を記録した住宅履歴のデータベースを整備します。

(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
・長寿命化にかかる維持管理において、重要な役割を果たすものが日常点検、計画修繕及び改善です。そのため、新築時において、維持管理計画を立案して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ます。	・住棟を長期に使用するには従来の対処療法的な維持管理方法から適切な計画的な処置への転換や新築時から長寿命素材（メンテナンス不要材や耐久性の高い材料）を活用するなど、ライフサイクルコストの縮減に努めます。

図表 25 ライフサイクルコストの縮減化への構図



出典（独）住宅金融支援機構ホームページ「マンションの管理と修繕」より抜粋

4 長寿命化手法の判定

(1) 長寿命化対象条件の設定

① 想定する手法

本計画で用いる活用手法は、用途廃止・建替・長寿命化改善・維持管理とします。

(ア) 用途廃止

住棟又は共同施設の、町営住宅としての用途を廃止します。（除却も行います。）

【想定するケース】

- ・経過年数が耐用年数の 1/2 以上を大幅に経過し、居住性及び地域需要（地域バランス）などを勘案したとき、将来にわたり町営住宅を継続管理することが不適当と判断される場合。
- ・建設当初の役割を終え、町営住宅としての位置づけを必要としない場合。
- ・小規模な町営住宅など、将来にわたり維持管理を効率的に実施できない場合。
- ・他の公共施設用地への転用を前提とする場合。
- ・都市計画事業の施行を前提とする場合。
- ・改良住宅等において、入居者に払い下げる場合。

(イ) 建替

住棟を除却し、その土地の全部または一部に新たに住宅を建設します。

（本計画においては、他の町営住宅を集約する「統合建替」や、現地と異なる場所に移設する「非現地建替」についても建替と位置づけます。）

【想定するケース】

- ・経過年数が耐用年数の 1/2 以上を大幅に経過し、躯体・住戸規模及び設備などを勘案したとき、継続的な活用が困難と判断される場合。
- ・将来需要及び地域バランスなどを勘案し、地域の需要に対して、建物の機能や価値が低下している場合。
- ・構造上、躯体の安全性の向上を図る改修が困難または効率的でない場合。
- ・住戸の大幅な改善や共用部分の改善が難しく、改善対応より建替のほうが効率的であると判断される場合。

(ウ) 長寿命化改善

現在の住棟あるいは住戸に、躯体の安全性の確保や居住性向上にかかる高齢化対応、室内の快適性を向上する省エネ対応などを施し、活用期間中に必要な性能を発揮できる状態に改善します。

【想定するケース】

- ・建物の躯体の安全性において、新耐震基準を満たす安全性を備えるか、または効率的かつ合理的な改善によって一定の基準を確保する住棟や一定の住戸規模を確保している場合に長期のストックとして改善手法を施す場合。
- ・住棟の長寿命化に向けた質の向上のために適切な改善・改修を、以下の a～d に示す観点に基づいて行う場合。

図表 26 改善の種類

a. 安全性確保型	・ 主に躯体の耐震性・防災性・防火設備など現行基準並みの安全性を確保するための改善
b. 福祉対応型	・ 住戸内、住棟内外の高齢者・障害者対応としてのバリアフリー化改善、エレベーター設置
c. 居住性向上型	・ 居住性向上のための設備等の改善や、住戸・住棟の断熱性向上による省エネ化改善
d. 長寿命化型	・ 耐久性の向上、躯体の経年劣化を軽減する外壁や屋上、設備等のグレードアップ改善

(エ) 維持管理

現在の住棟あるいは住戸を、計画修繕し維持します。

【想定するケース】

- ・ 以下の方法により適切に維持管理していく場合。
 - 維持保守点検
 - 経常修繕（経常的に必要となる修繕）
 - 計画修繕（修繕周期に基づくなど、計画的に実施すべき修繕）
 - 退去修繕 など
- ・ なお、建替や大規模改修等を控え募集停止した住棟の退去修繕は実施せず、原則的に上記の維持保守点検及び経常修繕に限り対象とすることで管理コストの低減を図る。

図表 27 【参考】活用手法別標準管理期間

手法		標準管理期間
建替	耐火（低耐・中耐・高耐）	35 年～70 年
	簡二	22.5 年～45 年
	木造・簡平	15 年～30 年
全面的改善		概ね 30 年以上
個別改善		概ね 10 年以上

② 検討の流れ

長寿命化の検討は以下の流れで行います。

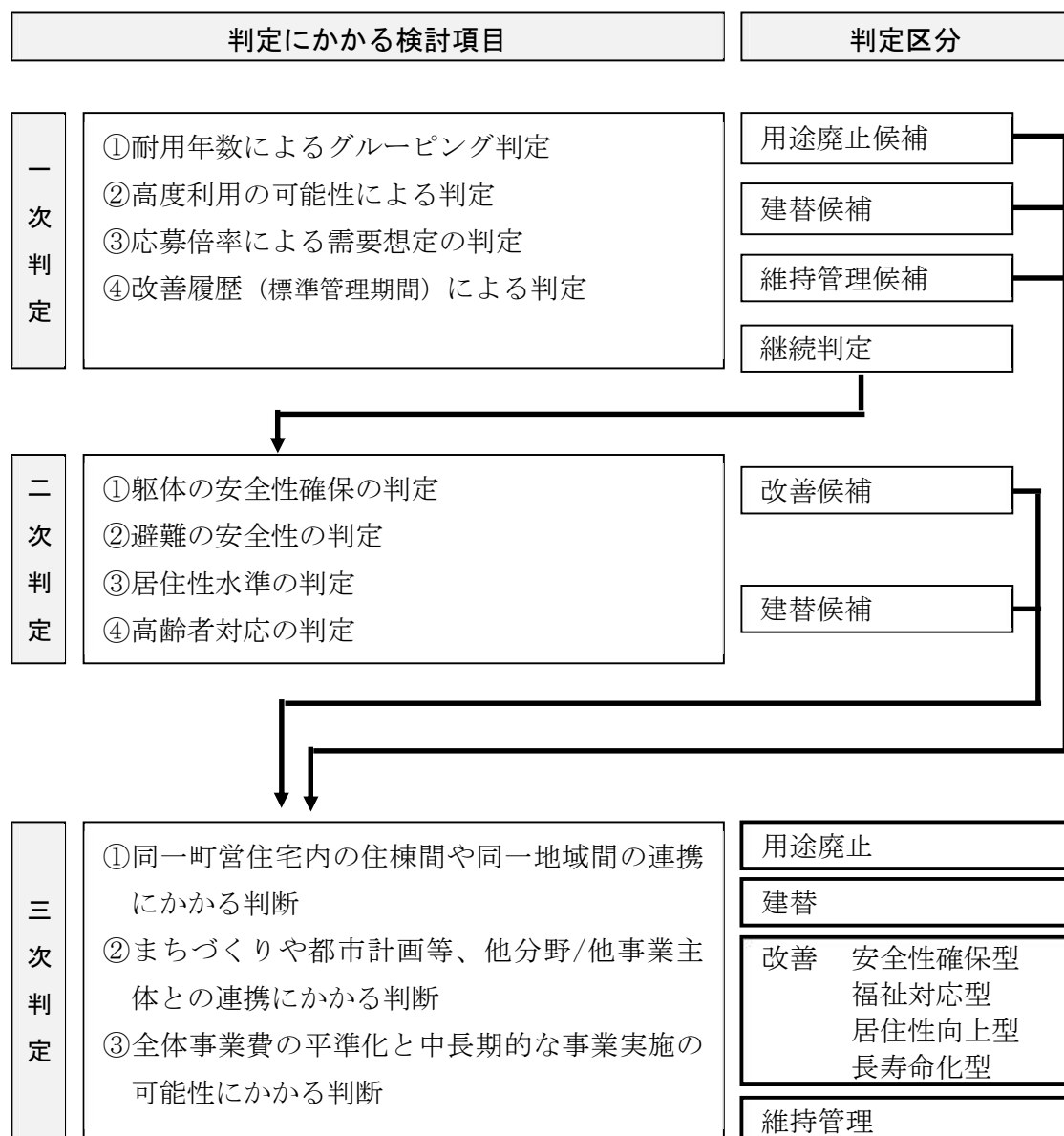
- 一次判定：耐用年限と敷地要件により、建替の可能性を必要／不可能／不要から判断
 二次判定：住棟・住宅性能の判断により、改善の可能性を可能／不可能／不要から判断
 三次判定：事業性の判断により、実施の可能性を実施／変更／繰り延べから判断・調整

一次判定では「用途廃止候補」・「建替候補」・「維持管理候補」について、主に住棟の構造別経過年数から選定し、その区分以外のものについては「継続判定」とします。

二次判定では「継続判定」となったストックの改善項目として安全性確保、福祉対応、居住性向上、長寿命化の各指標において、「改善候補」または「建替候補」とします。

三次判定では、上記に加え、事業性の判断や地域の実情、長期的な住宅の統廃合の見通しなどを反映し、本町の政策的見地を加え、総合的な評価・判定を行います。

図 判定のフロー



(2) 長寿命化対象団地、住棟の把握

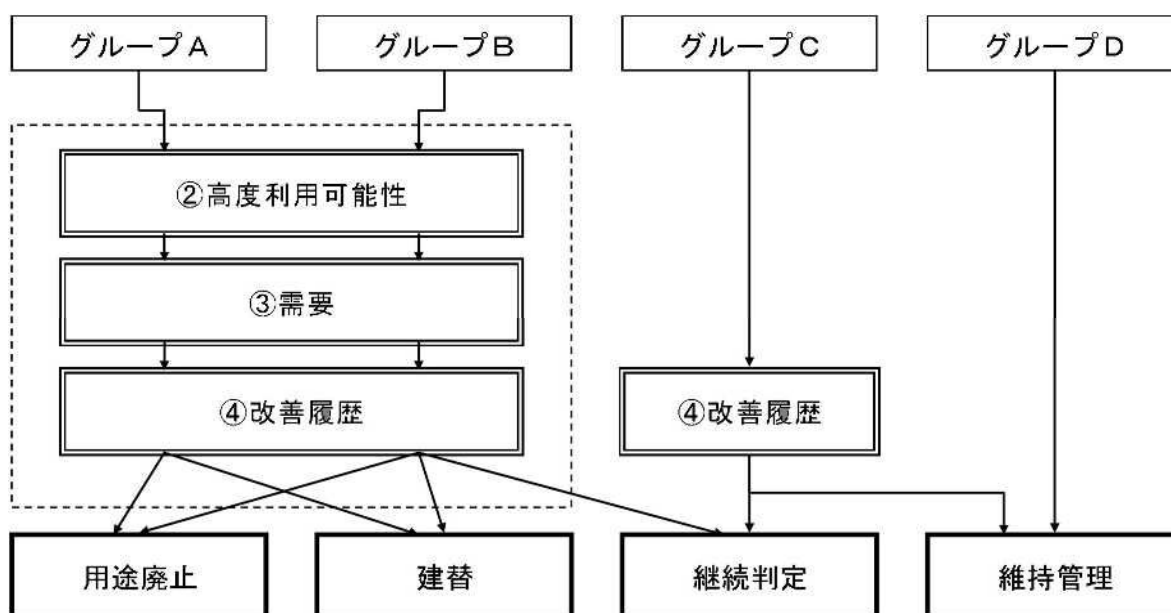
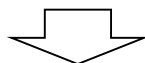
① 一次判定

(ア) 築年数によるグルーピング判定

住棟の構造別・築年別に耐用年限経過や新耐震基準、高齢化対応（バリアフリー化）の実施年度を目安に A～D へとグループ分けし、活用手法の候補を検討します。

図 構造及び建設年度によるグループ化の考え方

建設年度 (竣工年度)	木造/簡平 (30 年)	耐火 (70 年)	備考
昭和 56 年以前 (1981 年以前)	A	B	現行耐震基準より前の建築、耐火は耐用年数 1/2 経過、木造・簡平は耐用年数を超過
昭和 57 年～平成 10 年 (1982 年～1998 年)	B	C	品確法、改正省エネ法施行の前で木造は耐用年数を 1/2 以上経過
平成 11 年以降 (1999 年以降)	D		ほぼ現行の仕様、木造は平成 38 年までに耐用年数 1/2 経過



(築年数区分による特性と判定方向)

区分	概要	判定方向
A	このグループは新耐震基準の施行前の住棟であり、本町では矢掛団地（災害）と新小林 1 期、2 期を除く木造・簡平が該当します。計画当初段階ですでに耐用年限の 30 年を超過しています。	現時点で「建替」あるいは「用途廃止」を判断します。
B	このグループは新耐震基準の施行前の耐火住棟と、品確法・改正省エネ法施行前の木造・住棟が該当します。いずれも耐用年限の 1/2 を経過しています。 仕様はやや古く、屋根や外壁の防水性能低下や設備の老朽化が進行している住棟です。	当該グループの住棟において、木造の住棟のうち耐用年限まで 10 年未満のものについては、「建替」あるいは「用途廃止」の可能性を含めて二次判定への「継続判定」とします。 耐火住棟では、大規模な再生等を実施することを念頭に二次判定への「継続判定」を選択し、長期活用に向けて性能の確認に必要な改善を実施します。
C	このグループはすべて新耐震基準の施行後の住棟で、木造住棟では今後 10 年のうちに耐用年数の 1/2 を経過します。 また、耐火住棟は品確法・改正省エネ法前の住棟となります。	当該グループの住棟においては、「継続判定」とし、適切な長寿命化改善を施し、長期管理を目指します。 ただし、改善後 10 年以内に耐用年限を迎える住棟では、次期計画期間での建替を念頭に「維持管理」とする場合もあります。
D	このグループは、新耐震基準を満たすとともに一定レベルの高齢化対応や省エネ化が図られた耐火住棟で、住宅の品質についても、居住性においても現在の水準に近い状態にあると考えられます。本町では矢掛団地（災害）と新小林 1 期、2 期が該当します。	当該グループの住棟においては、現場確認の上、「維持管理」を選択し、三次判定に進みます。

(イ) その他の一次判定項目

一次判定では、上記築年数グループ判定の他、「敷地の高度利用可能性」、「需要の有無」および「改善履歴」の判定を以下の判定内容に基づいて上記築年数グループの方向性をさらに検討します。

項目		判定内容	判定
敷地の高度 利用可能性	敷地条件	・ 一体的な敷地面積が 1,000 m ² 以上かつ地形等に特段の問題が見られない場合は、建替事業の効率性を確保できるとし、「OK」と判定。	○
		・ 一体的な敷地面積が 1,000 m ² 未満もしくは地形等に問題（分割地、傾斜地、軟弱地盤やレッドゾーン・イエローゾーン隣接など）がある場合は、利用が困難として「NG」と判定。	×
	都市計画	・ 低層住居系または工業系用途地域でない場合は「OK」と判定。 ・ 都市計画区域外は「OK」と判定。	○
		・ 低層住居系または工業系用途地域である場合は「NG」と判定。 ・ 市街化調整区域にある場合は「NG」と判定。	×
住宅需要	応募倍率	・ 非政策空家で過去 5 か年の入居者募集における応募の倍率が 1.0 以上である場合、需要ありと見なし「OK」と判定。	○
		・ 非政策空家で過去 5 か年の入居者募集における応募の倍率が 1.0 未満である場合、需要なしと見なし「NG」と判定。	×
改善履歴		・ 改善事業未実施の場合、または実施していたものでも標準管理期間を超過しているものは「OK」と判定。	○
		・ 改善事業が実施され、標準管理期間を超過していないものについては、当面維持する必要があるため、「NG」と判定。	×

改善の種類別管理期間		改善内容
個別改善	10 年	・ 高齢者対応改善や外壁改修など部位別に行う改善 ・ 耐震改修も含まれる
全面的改善	30 年	・ 規模増改善など、大規模な間取りの変更などを行う改善

② 二次判定

二次判定では、一次判定で継続判定となった住棟について、4つの評価項目（躯体の安全性確保・避難の安全性確保・居住性確保・福祉対応）によって「改善」にかかる項目内容を把握し、改善できない住棟については「建替」や「用途廃止」の選択も検討します。

項目		判定内容	判定
躯体の安全性	耐震性	・新耐震基準に基づく設計となる昭和 56（1981）年度以降の住棟は、安全性が確保されているとし「OK」と判定。 ・耐震診断で問題なしとされた住棟、あるいは改善可能とされた住棟については「OK」と判定。	○
		・昭和 55（1980）年度以前に設計・建築され、耐震診断で改善不能とされた住棟については「NG」と判定。	×
	経年劣化	・以下の項目のいずれにおいても問題が顕著になっていない場合は、躯体の安全性が確保されているとし「OK」と判定。 i) 不同沈下 ii) 柱や壁の大きなひび割れ iii) 鉄筋の錆によるコンクリートの膨張亀裂 iv) 火災や化学薬品などによるコンクリートの劣化 v) 仕上げ材の剥落、老朽化 vi) 外壁の落下、笠木の浮き	○
		・上記項目が一つでもある場合は「NG」と判定する。	×
避難の安全性	防火区画	・原則として新築時に法定の仕様で計画されているため、特別の理由のない限り確保されているものとし「OK」と判定。	○
		・上記以外の状況がある場合は「NG」と判定。	×
	二方向避難（中耐のみ）	・固定式の避難器具もしくは階段を共有しない隣戸への移動等により上下階に移動できる場合は「OK」と判定。	○
		・上記以外の状況がある場合は「NG」と判定。	×
居住性	住戸規模	・専用面積が 40 ㎡以上の場合「OK」と判定。	○
		・上記以外の住戸規模については「NG」と判定。	×
	給湯設備	・浴室、台所、洗面への給湯設備がある住戸は「OK」と判定。	○
		・上記以外は「NG」と判定。	×
福祉対応	屋内の段差	・住戸内で玄関以外に床段差がない住戸は「OK」と判定。	○
		・住戸内で居室間に段差がある住棟は「NG」と判定する。	×
	屋内の手すり	・浴室及び便所に手すりがある住戸は「OK」と判定。	○
		・浴室もしくは便所に手すりがない住戸は「NG」と判定。	×
	共用部の段差（中耐のみ）	・共用玄関及び廊下へのアプローチにおいて、車いすでの移動が可能な広さの確保と段差解消がなされている住棟は「OK」と判定。	○
		・上記以外の住棟は「NG」と判定する。	×
	共用部の手すり（中耐のみ）	・共用階段に手すりが設置されている住棟は「OK」と判定。	○
		・共用階段に手すりがない住棟は「NG」と判定。	×
	エレベーター（中耐のみ）	・既にエレベーターが設置されている住棟は「OK」と判定。	○
		・エレベーターが未設置の場合は「NG」と判定。	×

③ 三次判定

三次判定では、地域における役割に配慮しつつ長寿命化効果の高い団地への選択と集中（統廃合）を進めることを念頭に下記の視点で検討を行い、必要に応じて二次判定までの結果の見直しを行う場合に限り、各項目の仕分けによる「OK」と判定します。

項目	判定内容	判定
住棟間、住宅間の連携の必要性	・二次判定までの結果に対し、町営住宅内に異なる判定の住棟があり活用手法の変更・留保が必要な場合は「OK」と判定。「二次判定までの結果を見直す。 ・近隣に建替・用途廃止の町営住宅があり、当該町営住宅との統合・集約を検討すべき場合は、「OK」と判定。二次判定までの結果を見直す。	○
	・町営住宅内の別住棟や近接団地との連携が必要ない場合は、対象外と判定。二次判定までの結果を踏襲する。	—
他のまちづくり事業との連携の必要性	・都市計画事業や県営住宅の建設・統廃合、公共公益施設の建設・建替等と連携し、活用手法を変更あるいは留保すべき場合は、「OK」と判定し、二次判定までの結果を見直す。	○
	・特に調整を要しない場合は、対象外と判定。二次判定までの結果を踏襲する。	—
事業の効率化、平準化の必要性	・二次判定までの結果で長寿命化改善となった住棟について LCC（ライフサイクルコスト）を算定し、建替と比べて改善効果が見込まれない場合は二次判定までの活用手法もしくは改善内容を見直す。 ・二次判定までの結果に対し、事業費の負担を軽減するため事業優先順位の低い団地の事業を先延べする必要がある場合は「OK」と判定し、二次判定までの結果を見直す。	○
	・二次判定までの結果で長寿命化改善となった住棟について LCC（ライフサイクルコスト）を算定し、建替と比べて改善効果が見込まれる場合は対象外と判定。二次判定までの活用手法及び改善内容を踏襲する。 ・二次判定までの結果に対し、事業優先順位が高く、事業化を 10 年以内に実現していく場合は対象外と判定。二次判定までの結果を踏襲する。	—

(3) 活用判定結果

一次～三次の判定により、町営住宅ストックの活用方針を以下の通りとします。

以後、「5 建替事業の実施方針」及び「6 維持管理の方針」において各年の事業負担や他住宅との優先度判断を行い、それぞれの事業スケジュールを定めます。

図表 28 団地別住棟別の活用判定結果

住宅名	戸数	現状構造	建設年度	備考
内神	35	簡平	1969-1973 (S44-48)	別敷地で建替え
寺迫南	4	簡平	1976(S51)	
大明地東	4	簡平	1978(S53)	
小田	4	木造	1962(S37)	
東町	5	簡平	1965(S40)	
土生	10	簡平	1978(S53)	
大明地西	4	簡平	1980(S55)	
大仁五	4	簡平	1980(S55)	
寺迫中央	4	簡平	1981(S56)	
寺迫北	2	簡平	1981(S56)	
矢掛団地	10	木造	1988(S63)	長寿命化改善 (インスペクション)
矢掛団地（災害）	1	木造	2019(R1)	維持管理
新小林 1 期	14	木造	2006,2013, (H18,25)	維持管理
新小林 2 期	23		2018,2019, 2020(H30,H31,R2)	

5 建替事業の実施方針

(1) 事業の推進にかかる課題と対応の基本方針

2 章(3)節「ストックの最適管理にかかる方針」で示した長期的な町営住宅ストック形成の方針に加え、建替・用途廃止に際しての課題と対応方針を以下に定めます。

① バランスの取れた供給と地域特性への配慮

今後の人口動向や少子・高齢化の進行状況・地域のニーズに応じて、町域において必要となるストックの将来像を見定め、県営住宅や民間賃貸住宅との役割分担も念頭に置きながら、長期的な住宅再編の必要性について検証します。

また、町営住宅の単身入居者が 85 世帯中 36 世帯（42.3%）であり、高齢単身者が多数を占めています。ニーズに即した対策として令和 5 年度(2023)及び 6 年度(2024)に民間賃貸住宅等建設補助金の政策を行ったことによって民間アパート（計 7 棟 49 戸）が増加し、家族世帯への選択肢が増えたため、単身用世帯向け町営住宅の需要が高まっています。

一方で、コミュニティの維持・振興の視点から、既存住宅の建設の経緯や地域ごとの将来像に応じたストックの形成をはかります。

② 円滑な住み替えのための移転支援

大規模な改修工事や建替事業の実施に際しては、数多くの仮住居や移転先住居が必要となります。現入居者の新住宅への移転が円滑に行えるよう、移転支援への取り組みが課題となります。

③ 小規模な町営住宅の統廃合における除却の判断

数戸程度の小規模な町営住宅団地については、地域の居住安定に係るストックの形成を適切に進めます。

④ 地域のまちづくりに必要な施設や機能の確保

子育て支援施設や高齢者向け施設の併設など、エリアごとに異なる住環境への需要に対しても、関係機関と調整しながら対応を図ります。

(2) 建替・用途廃止事業の実施時期と対象団地

本計画期間内において建替・用途廃止を予定する対象団地は以下の通りです。

① 用途廃止

住宅名	住棟	建築 年度	構造	現況 戸数	事業 内容	事業詳細・時期		備考	事業後 戸数
寺迫南	1	1976(S51)	簡平	4	非現地建替	74 戸除 却	R12 (2030)		0
大明地東	1	1978(S53)	簡平	4	非現地建替				0
小田	4	1965(S40)	簡平	4	非現地建替				0
東町	1	1965(S40)	簡平	5	非現地建替				0
土生	2	1978(S53), 1980(S55)	簡平	8	非現地建替				0
大明地西	1	1980(S55)	簡平	4	非現地建替				0
大仁五	1	1980(S55)	簡平	4	非現地建替				0
寺迫中央	1	1981(S56)	簡平	4	非現地建替				0
寺迫北	1	1981(S56)	簡平	2	非現地建替				0
内神	6	1969(S44)- 1973(S48)	簡平	35	非現地建替				0

② 別敷地建替

住宅名	住棟	建築 年度	構造	現況 戸数	事業 内容	事業詳細・時期		備考	事業 後 戸数
寺迫南	1	1976(S51)	簡平	4	建替	おおむね現況 入居戸数規模 で別敷地での 建替とする予 定	R8-12 (2026- 2030)	用地を 決める 必要が ある。	36
大明地東	1	1978(S53)	簡平	4	建替				
小田	4	1965(S40)	簡平	4	建替				
東町	1	1965(S40)	簡平	5	建替				
土生	2	1978(S53)、 1980(S55)	簡平	8	建替				
大明地西	1	1980(S55)	簡平	4	建替				
大仁五	1	1980(S55)	簡平	4	建替				
寺迫中央	1	1981(S56)	簡平	4	建替				
寺迫北	1	1981(S56)	簡平	2	建替				
内神	6	1969(S44)- 1973(S48)	簡平	35	建替				

(3) 建替事業の基本方針

① 建替え事業の用地の選定

統合建替の対象とする 10 住宅の入居者は 41 世帯で、現状の入居者の移転に一定期間を要することから、移転を円滑にする目的で別敷地での整備として検討を進めます。新たに整備する住宅は矢掛町立地適正化計画における居住誘導区域内（矢掛地区及び小田地区）での整備を前提とします。

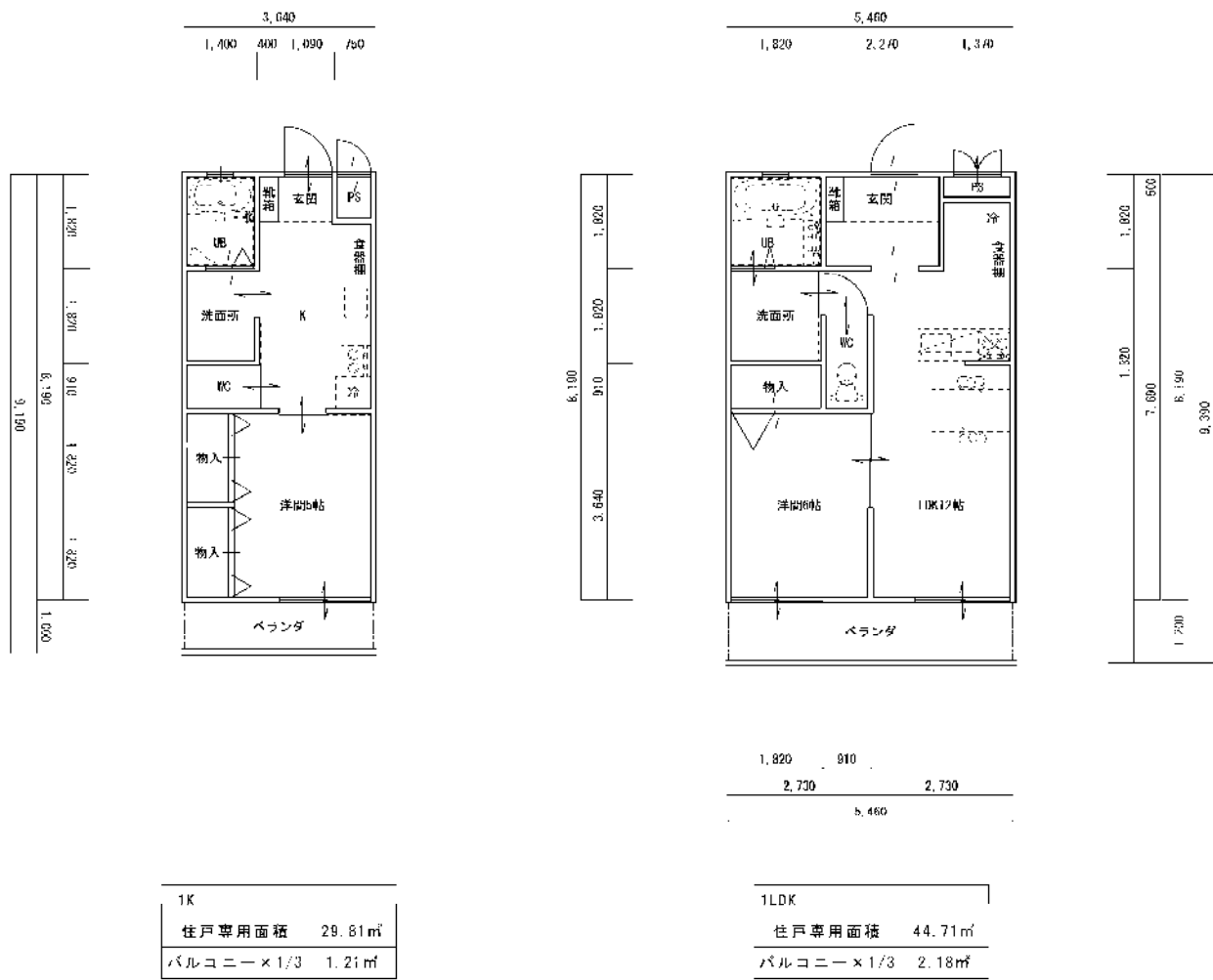
② 総戸数

統合建替の対象とする 10 住宅には簡平合わせて 74 戸の住戸が存在し、41 世帯（うち、単身が 18 世帯、二人世帯が 17 世帯）が入居しています。統合建替の総戸数は、現況の入居戸数の規模を維持する方針とします。ただし、令和 5 年度(2023)及び令和 6 年度(2024)に実施した民間賃貸住宅等建設補助金の政策(計 7 棟 49 戸補助金額 84,000 千円)によって民間アパートの新築棟数が増加していることを踏まえ、町営住宅の適切な維持管理及び建替を検討していく必要があります。前述のとおり、町内では世帯向けの住宅については民間アパートの供給が増加している一方で、町営住宅には単身入居者及び二人世帯の割合が高まっており、今後の地域ニーズを見据えた住宅整備が求められているため、単身及び小規模な世帯向けの住宅整備を重視していきます。

③ 目指す居住水準と住戸規模の種類

型別供給にあたっては単身のみ世帯を想定した 1K・29.81 m²、②2 人世帯を想定した 1LDK・44.71 m²の 2 種類を設定します。

図表 29 基本住戸プラン（案）



6 維持管理の方針

(1) 計画期間内に実施する修繕・改善内容の整理

長寿命化改善および長寿命化に向けた維持管理を行うとした町営住宅について、事業内容の整理を行います。

① 改善形式別の改善内容

町営住宅にかかる改善の実施内容を「住戸ごとの改善」および「屋外・外構の改善」に区分した上で、目指す効果を念頭に a～d の 4 種類へ類型化します。

なお、下表に示す改善内容であっても、現状の仕様に基づく経常的な修繕は長寿命化改善に含まれないことになります。

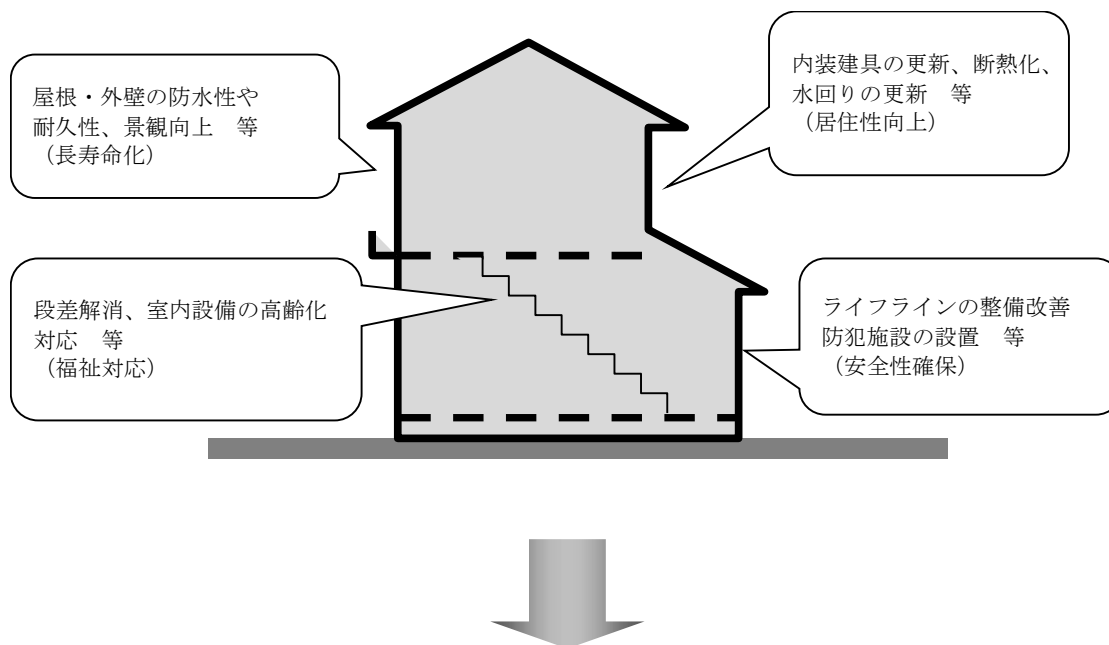
図表 30 【参考】改善内容の類型化にかかるケーススタディ

改善型式	住戸ごとの改善	屋外・外構の改善
a. 居住性向上型 構造体や建具の老朽性改善や住戸設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。 (省エネ・エコ対応型の改善を含む)	☐ 内装や建具の更新 ☐ 水回り設備の更新 ☐ 水洗洗浄便器への更新 ☐ 浴室の改修 ☐ 浴室内給湯器の改修 ☐ 天井裏、窓ガラス等の断熱化等	☐ 駐車場を確保するための附帯施設等の再配置 ☐ 公共下水道接続 等
b. 福祉対応型 高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内および屋外のバリアフリー化を進める。	☐ 浴室、便所への手すり設置 ☐ 玄関、階段への手すり設置 ☐ 浴槽、便器の高齢者対応 等	☐ 玄関付近の段差解消 ☐ 共用部への手すり設置
c. 安全性確保型 躯体の安全性を確認したうえで、防犯性の向上や生活事故防止に配慮した改善を行う。	☐ ピッキング対策済み玄関錠への交換 等	☐ 劣化した避難はしごの改修 ☐ 消火ポンプ、設備等の防災設備の改善 ☐ 屋外通路等の照明設備の照度確保
d. 長寿命化型 躯体の劣化影響への低減、耐久性の向上、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。	☐ 24 時間換気設備の導入による結露防止 ☐ 耐久性・耐食性の高い配管への改善 等	☐ 外壁の劣化改修 ☐ サッシの改修 ☐ 屋上の断熱防水改修 ☐ 屋根の葺き替え (木造・簡易耐火造) ☐ 給排水系統の見直し ☐ 外構の沈下防止 (コンクリート打設) ☐ 耐久性・耐食性の高い受電設備、電気配電盤類等への交換 ☐ 受水槽・ポンプ更新 等

② 改善事業内容の設定

長寿命化にかかる改善事業を効率的に推進するため、前項で示した a～d の類型をもとに、対象ストックの現状に即した改善のメニューを検討します。

図表 31 【参考】改善事業の内容の整理（改善ストックにおける類型の組み合わせ）



図表 32 本計画における事業内容の整理と改善の内容

事業パターン	改善内容
A：安全性確保型	☐ 躯体の劣化改修
B：長寿命化型	☐ 外壁・屋上防水改修
	☐ 給排水・電気設備更新

7 推進方策

(1) 入居者、地域、事業者と一体となった推進体制の構築

① 事業実施に係る入居者との合意形成

建替や長寿命化改善の実施では、入居者の移転や仮移転、工事の実施に伴う騒音の発生や工事車両の出入り等、入居者の生活に大きな影響を与えます。

従来は、個別の要請によるものや退去時の原状回復が中心で、事業の実施にあたり入居者との合意形成は大きな課題とはなりませんでした。本計画の規模や期間を勘案すると、改善事業についても建替事業と同様の配慮をしていく必要があります。

具体的には、事前に説明会や勉強会（ワークショップなど）の開催により計画段階から入居者の意見・要望をくみ取り、事業に関する合意の形成に努め、特に高齢・障害者世帯の入居者へはきめ細やかな対応を図ります。

また、入居者への精神的肉体的な負担を軽減するため、仮住まい等の期間をなるべく短期におさえる必要があります。改善内容が福祉対応・居住性向上・長寿命化といった多岐にわたる場合は、住宅単位ではなく工事の内容を単位としてパッケージ化・スケジュール化すること等により工期の短縮を図ります。

② 地域住民との連携

本計画に基づく町営住宅ストックの建替・改善事業は、現入居者等にとってより暮らしやすい環境に住み替える機会となる一方、団地に多様な年代の世帯が暮らすことでコミュニティを長寿命化するチャンスでもあることから、地域ごとに事業を一体的に実施することで、入居者視点での住生活の多様性を確保していきます。

また、矢掛町では立地適正化計画の方針を配慮し、居住誘導区域に建設する必要があります。居住誘導のあり方として、都市機能が集まる便利な中心部はもちろんのこと、地域の特性を活かした多様な暮らしの場を提供します。

同時に、集約化する町営住宅は周辺のコミュニティや地域の振興にも大きな影響を与えることから、地域住民や事業者等にも事業内容を周知し理解を求めるとともに、住宅内施設を地域活動の拠点や災害発生時の広域避難場所として位置づけるなど、地域住民と入居者が一体となったコミュニティの形成を図ります。

③ 民間事業者等との連携

町営住宅における直接建設型のストックは、長期的な人口減少と連動して住宅の集約を進める中で、量的な適正化を図っていくことになります。

公的賃貸住宅への需要へ柔軟に対応するため、直接建設方式による従来型の町営住宅ストックに加え、流動的な活用、民間賃貸住宅居住者に対する家賃補助など、多様な手法による公的賃貸住宅の供給可能性についても検討し、また、令和 5 年(2023)及び 6 年度(2024)に矢掛町で民間賃貸住宅等建設補助金の政策（計 7 棟 49 戸補助金額 84,000 千円）によって民間アパートの新築棟数が増加していることを踏まえ、町営住宅の適切な維持管理及び建替えを検討していく必要があります。

④ 町のまちづくりに沿った長期的な統廃合の実施

次期計画期間以降の事業についても、改めて建替・用途廃止に係る判断が必要となります。

多数のストックを保持する本町においては、それらを維持する財政的負担も相当なものになることから、地域ごとのまちづくりや他部門施策へ寄与する内容も含め、住宅の統廃合の方向性について長期的な視点で検証・判断し、町民の理解を得ていく必要があります。

⑤ 重層的な住宅セーフティネットの形成に向けた施策の整理

高齢世帯や障害者を含む世帯、ひとり親世帯などについては既に福祉分野等で重点的な取組が進められていますが、施策の効果をより高めるため、それらの福祉・社会保障分野との連携や役割分担について明確化し、重層的なセーフティネットを形成していくことが求められています。

地域の活性化や福祉の充実、まちづくりへの寄与といった町営住宅の多面的な効能を念頭に置き、町域における住生活のあり方と総合的な住宅施策の体系の中で、他の公的賃貸住宅との役割分担についても改めて整理をしていく必要があります。

⑥ 着実な事業の実施に向けた業務プロセスの確立

本計画の計画期間は令和 7（2025）年度から令和 16（2034）年度までの 10 年間としていますが、上位計画や施策の動向に沿ったものとしていくため、5 年ごとを目処に状況の再確認と計画の見直しを行っていきます。

加えて、中長期的な目標を着実に達成するためには、事業の進捗や費用対効果の評価、民間市場の動向などを経常的にモニタリングするとともに、関連業務について適切に進行を管理する必要があります。

8 事業内容別年度別の事業実施予定

(1) 維持・改善に係る事業

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名: 矢掛町

住宅の区分: ☒ 町営住宅 ☐ 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 番号	戸数	構造	建設 年度	維持・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年・棟)
					R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	R15 2033	R16 2034	
矢掛団地	A～E	10	木	1988	退去、住み替えに合わせて、長寿命化改善を実施										—

(2) 建替に係る事業

【様式2】建替に係る事業予定一覧

住宅の区分: ☒ 町営住宅 ☐ 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	戸数	入居数 (世帯)	構造	建設 年度	建替事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年・棟)
					R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	R15 2033	R16 2034	
内神	35	16	簡平	1969-1973 (S44-S48)	用地選定 ・ 造成設計						取壊	—	—	—	—
寺迫南	4	2	簡平	1976(S51)											
大明地東	4	1	簡平	1978(S53)											
小田	4	3	木造	1965(S40)											
東町	5	4	簡平	1965(S40)											
土生	8	5	簡平	1978、1980 (S53,S55)											
大明地西	4	2	簡平	1980(S55)											
大仁五	4	3	簡平	1980(S55)											
寺迫中央	4	3	簡平	1981(S56)											
寺迫北	2	2	簡平	1981(S56)											
(合計)	74	41													

矢掛町営住宅等長寿命化計画
発行 矢掛町 建設課 管理係 〒714 - 1297 岡山県小田郡矢掛町矢掛 3018 電話 0866 - 82 - 1014