

計画の目的・対象・期間

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 年度策定の計画を国の指針に基づき、5 年以上経過したことによる見直しをするものです。

② 計画期間

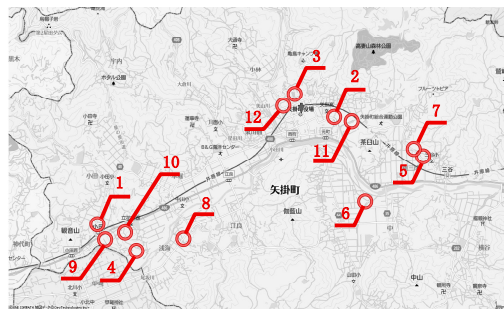
本計画の計画期間は令和 7 年度から令和 16 年度までの 10 年間とします。また、必要に応じて中間年度においても点検、見直しを行い、調整を図ります。中長期的な事業量及び事業費のフレームを明らかにしておく必要もあることから、各住宅の活用方針については概ね 30 年先までを想定し検討しています。

2 町営住宅の現状

① 住宅の概要

町が保有する町営住宅は 12 か所です。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います。なお、耐用年数を超過した住宅については、平成 27 年度以降は新たな入居を行っていません。(矢掛団地を除く)

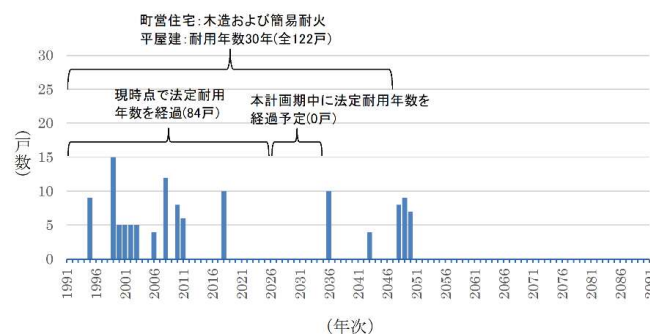
図表 1 町営住宅の立地状況



図表 2 町営住宅の概要

番号	住宅名	敷地面積	敷地面積	構造	戸数	型式	専有面積	法定耐用年数	類型
1	小田	1,580 ㎡	1965	木造	4	2K	31.00 ㎡	1995	新耐震基準前
2	東町	726 ㎡	1965	簡平	5	3DK	36.00 ㎡	1995	
3	内陣	5,290 ㎡	1969～1973	簡平	35	2DK,3DK	31.86～39.40	1999～2003	
4	幸道南	1,002 ㎡	1976	簡平	4	3DK	50.31 ㎡	2006	
5	大明地東	1,195 ㎡	1978	簡平	4	3DK	55.02 ㎡	2008	
6	土生	2,737 ㎡	1978, 1980	簡平	8	3DK	55.02～58.29	2008, 2010	
7	大明地西	1,060 ㎡	1980	簡平	4	3DK	58.29 ㎡	2010	
8	大仁五	1,031 ㎡	1980	簡平	4	3DK	58.29 ㎡	2010	
9	幸道中央	1,283 ㎡	1981	簡平	4	3DK	58.29 ㎡	2011	
10	幸道北	856 ㎡	1981	簡平	2	3DK	58.29 ㎡	2011	
11-1	矢掛団地	1,859 ㎡	1988	木造	10	3DK,4DK,3LDK,2DK	68.30～83.64	2018	1999 省エネ基準前
11-2	矢掛団地(災害)		2019	木造	1	3DK	60.72 ㎡	2018	ほぼ現行の水準
12-1	新小林 1 期	2,904 ㎡	2006～2013	木造	14	2LDK,3LDK	55.23～66.76	2036～2043	ほぼ現行の水準
12-2	新小林 2 期	1,990 ㎡	2018～2020	木造	23	2DK,3DK	55.23～66.76 ㎡	2048～2050	

図表 3 町営住宅の立地状況



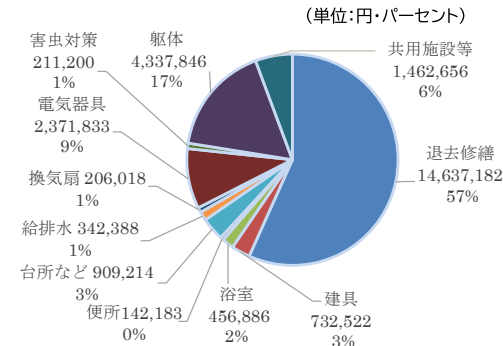
② 管理の状況

町営住宅において、平成 28 年度～令和 5 年度に実施した修繕工事は 188 件で、修繕等工事費は約 2,580 万円(年度当たり約 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。

③ 建替事業の実績

平成 18 年度及び平成 25 年度に、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、平成 30 年度～令和 2 年度に、新小林住宅を 23 戸建設しています。また、令和元年度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 4 平成 28～令和 5 年度に実施した修繕工事費の内訳



図表 5 町営住宅の建替の実績

年度	立替戸数	団地
平成 18 年度	10 戸	新小林 1 期
平成 25 年度	4 戸	
平成 30 年度	8 戸	新小林 2 期
平成 31 年度	8 戸	
令和 2 年度	7 戸	
令和元年度	1 戸	矢掛団地(災害住宅)
合計	38 戸	—

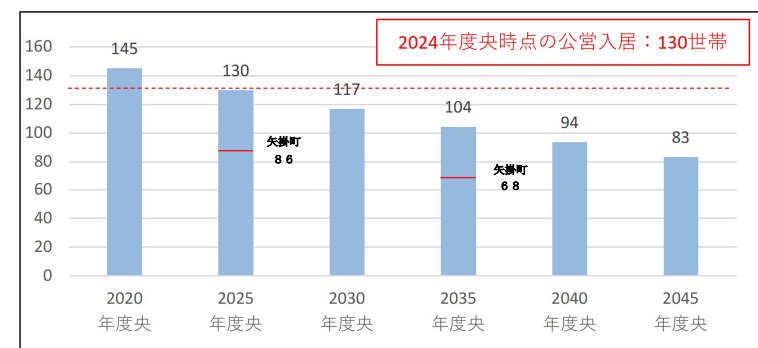
3 町営住宅施策の方向性

① 長期的な需要変動への対応方針

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 年度中では 104 世帯となっています。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、長寿命計画に反映していきます。

図表 6 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

② ストックの最適管理にかかる方針

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年度までに解消を図るものとします。

4 長寿命化手法の判定

① 想定する手法

本計画で用いる活用手段は、用途廃止・建替・長寿命化改善・維持管理とします。

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、除却も行うこと。

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すること。

※本計画においては、他の町営住宅を集結する「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るものとする。

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すること。

維持管理…現在の住棟あるいは住戸を、計画修繕を維持すること。

② 検討の流れ

長寿命化手法の検討は以下の流れで行います。

一次判定:耐用年数と敷地要件により、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

③ 判定結果

一次判定～三次判定により、町営住宅ストックの活用方針を以下の通りとし、各年度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 7 団地別住棟別の活用判断結果

住宅名	戸数	現状構造	建設年度	備考
内神	35	簡平	1969-1973 (S44-48)	別敷地で立替え
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	8	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
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 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

(1)維持・改善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()															
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 削減効果 (千円/年・棟)
					R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	
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

(1)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 削減効果 (千円/年・棟)
					R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	
内神	35	16	簡平	1969-1973	用地選定 ・ 造成設計				建築設計 ・ 造成工事	建築工事	取壊	－	－	－	－
寺迫南	4	2	簡平	1976											
大明地東	4	1	簡平	1978											
小田	4	3	木造	1965											
東町	5	4	簡平	1965											
土生	8	5	簡平	1978、1980											
大明地西	4	2	簡平	1980											
大仁五	4	3	簡平	1980											
寺迫中央	4	3	簡平	1981											
寺迫北	2	2	簡平	1981											
(合計)	74	41													

(2)建替事業の用地の選定

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。

(3)総戸数

統合建替の対象とする 10 住宅には簡平合わせて 41 世帯(うち、単身が 18 世帯、二世帯が 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 年及び令和 6 年度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え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。