

永平寺町公営住宅等長寿命化計画（概要版）

1. 本計画の目的

本計画は、公営住宅の分野において、確実な点検の実施及びその点検結果に基づく予防保全型の維持管理・修繕、長寿命化に資する改善を推進していくためのアクションプランとしての役割を担う計画であり、「早期発見・早期補修の予防保全型管理」「既存ストックの効率的かつ効果的な活用」「ライフサイクルコストの縮減と事業量の平準化」を実現することを目的として平成24年2月に策定いたしました。

策定以降、公営住宅を取り巻く住宅や公共施設等の全般的な取組として「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」（平成26年4月）、「住生活基本計画（全国計画）」（平成28年3月）等が策定され、公営住宅の供給の目標量、点検・維持管理・修繕・長寿命化の実施方針など公共施設等の管理に関する基本的な考え方が位置づけられ、このような国全体の取組の動向を踏まえ、平成28年8月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改定されました。

さらに、福井県では「福井県住宅・宅地マスタープラン（福井県住生活基本計画）」（平成29年3月）、永平寺町では「永平寺町公共施設等総合管理計画」（平成29年3月）が策定され、公営住宅の中長期的な視点を踏まえた計画の道筋が示されました。

以上のような背景から、「永平寺町公営住宅等長寿命化計画」を見直しいたします。

2. 計画期間

本計画の計画期間は、令和2年度から令和11年度の10年間とし、令和6年度に中間見直しを行うものとします。なお計画の進捗状況や社会情勢の変化などに応じて適宜計画の見直しを行うものとします。

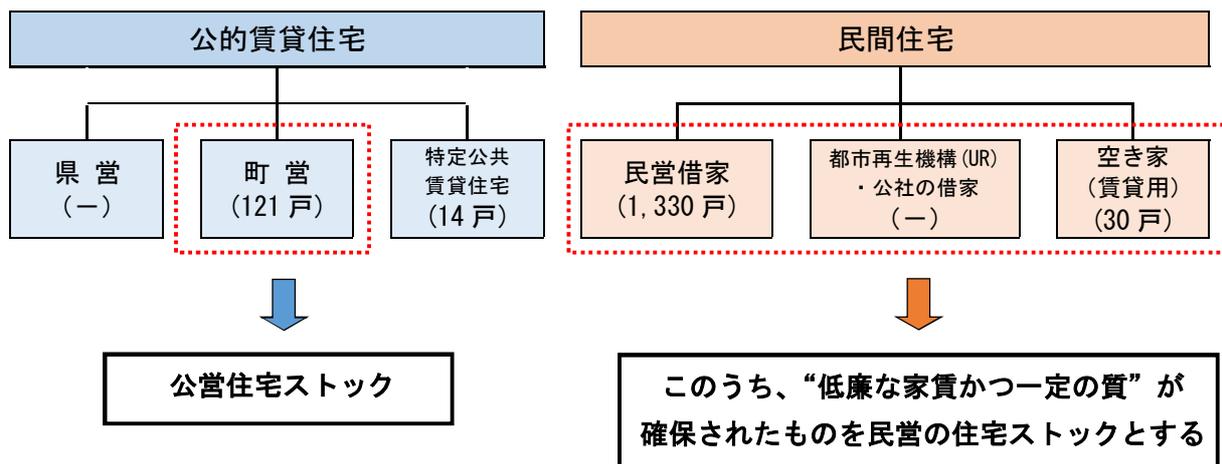
3. 公営住宅等ストックの現状

- ・本計画の対象となる公営住宅等は、4団地、135戸であり、町営住宅121戸、特定公共賃貸住宅14戸となっています。
- ・計画期間内(令和11年度まで)に耐用年数を越える住戸はありませんが、耐用年数の1/2を経過する住戸が48戸(35.6%)となっています。(志比塚、松原団地)
- ・すべての公営住宅が、新耐震基準に基づき設計施工されています。
- ・50㎡未満の小規模世帯向け住戸は19戸(14.1%) (諏訪間団地)、50㎡以上のファミリー向け住戸は116戸(85.9%)となっており、小規模世帯向け住戸が少ない状況です。
- ・すべての住戸に浴室浴槽、3点給湯(風呂、台所、洗面所)が整備されています。
- ・バリアフリー化状況は、64.4%(戸数の割合)が住戸内部の手すりが整備済みとなっていますが、すべての団地について段差解消の対応はされておらず、バリアフリー対応は達成されていない状況です。
- ・町全体と比較して、15歳未満の人口、65歳以上の人口が占める割合が高い傾向です。
- ・1～3人の小規模な世帯が全体の約9割を占めています。
- ・高齢者のいる世帯が半分以上を占めており、中でも高齢者単身世帯は約3割となっています。
- ・令和元年12月末時点で空室は18戸(公営:8戸、特公賃:10戸)、13.3%(公営:6.6%、特公賃:7.1%)となっています。
- ・より利便性が高い団地は、応募が多く、空室も少ない状況がみられます。

4. 公営住宅等の需要と供給の見通し (※国から示された推計プログラムの結果に関する考察)

■公営住宅等の需要と供給の考え方

- ・ **需要**は、**要支援世帯数**を推計します(要支援世帯とは、市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれる公的な支援が必要な世帯のこと)。
- ・ **供給**は、**公営住宅(町営住宅)**のほかに、**民間の賃貸住宅・賃貸用の空き家**を推計します。



■公営住宅等の需要と供給の見通し

- ・現在は、需要 204 世帯、供給 206 戸（公営住宅 121 戸、民間住宅 85 戸）となっており、需給バランスが釣り合っています。
- ・今後の需要は、令和 7 年にかけて 214 世帯まで**一時的に増加した後で減少**に転じ、**長期的な減少傾向が続く**と予想されます。

	現状値	推計値					備考
		R2	R7	R12	R17	R22	
①公営住宅の需要／世帯 (著しい困窮年収未満の世帯数)	204	214	214	213	211	208	現状値はH27年の推計値
②将来ストック量／戸 (公営+民営の住宅ストック数)	206	206	206	206	206	206	ストック量は現状維持と考える。
公営住宅	町営住宅／戸	121	121	121	121	121	現状値はH30年の値。 ストック量は現状維持と考える。
	県営住宅／戸	0	0	0	0	0	
小計	121	121	121	121	121	121	
低廉な家賃かつ一定の質が確保された民営住宅	UR・公社住宅	0	0	0	0	0	対象なし
	民間賃貸住宅／戸	83	83	83	83	83	現状値はH25年の値。 ストック量は現状維持と考える。
	賃貸用の空き家／戸	2	2	2	2	2	
小計	85	85	85	85	85	85	

5. 目標管理戸数の考え方

- ・ 前述の「公営住宅等の需要と供給の見通し」を踏まえると、長期的な減少傾向が予想されるなか、一時的な供給不足に対して**管理戸数を増やすことは、将来的な負担になるため、現在の公営住宅管理戸数（121戸）を維持していくことが適当であるとし、目標年次（令和11年度）における公営住宅の目標管理戸数を121戸（現状維持）と設定**します。
- ・ なお、特定公共賃貸住宅（14戸）については、現在居住者もおりますので、今後も適切に供給していくことを目指し、**目標管理戸数を14戸（現状維持）と設定**します。
ただし、現在も空き室の割合が高く、今後もその傾向が継続した場合は、次回見直し（中間見直し時期：令和6年度頃）において、居住者の意向を踏まえながら、用途変更、入居条件緩和などの方向性も検討していきます。

目標管理戸数

（令和11年度）

135戸（現状維持）

【公営住宅121戸、特定公共賃貸住宅14戸】

6. 各団地の将来の方向性

各団地の将来の方向性については、団地の需要と供給の見通し、目標管理戸数の結果を踏まえ、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」の選定フローに基づき判定します。

（1）1次判定

既存全団地を継続管理するか判定するために、団地の需要、効率性、立地等の社会的特性、団地の安全性、居住性に係る改善の必要性について判定した結果、**既存全団地を継続管理し、改善又は建替の必要性があると判定いたしました。**

（2）2次判定

既存全団地について、改善又は建替の判断をするために、ライフサイクルコスト比較により判定した結果、**既存全団地は改善が必要と判定いたしました。**

(3) 3次判定

1次、2次判定結果を踏まえ、本計画期間内における目標管理戸数の達成に向けて、**既存全団地の適正な維持管理、改善**に取り組みます。

具体的には、これまで取り組んできた「**長寿命化型改善**」に加え、入居者の高齢化等に対応するための「**福祉対応型改善**」にも取り組んでいきます。

①長寿命化型改善【越坂団地 A-1・A-2・A-3 棟】

- ・【越坂団地 A-1・A-2・A-3 棟】 外壁塗装、ベランダ防水
- ・【越坂団地 A-3 棟】 屋上防水

②福祉対応型改善【全団地】

- ・【志比堺団地、松原団地 A 棟】 住戸内手すり 1 階のみ、1 階共用部のスロープ設置
- ・【越坂団地 A-3 棟以外】 住戸内段差解消 1 階のみ
- ・【越坂団地 A-3 棟】 住戸内段差解消全階

団地名	事業方針		実施時期	
			前半 (R2~R6)	後半 (R7~R11)
志比堺	福祉対応型	1階共用部のスロープ設置	●	
		住戸内の手すり設置	●	
		住戸内の段差解消	●	
松原	福祉対応型	1階共用部のスロープ設置	A棟	B棟
		住戸内の手すり設置	A棟	B棟
		住戸内の段差解消	A棟	B棟
越坂	長寿命化型	外壁塗装, ベランダ防水	A-1・2	A-3
		屋上防水		A-3
	福祉対応型	住戸内の段差解消	A-1・2	A-3
諏訪間	福祉対応型	住戸内の段差解消		●