

坂祝町町営住宅長寿命化計画



令和 7（2025）年 2 月改定

坂 祝 町

目 次

第1章 計画の背景・目的・位置づけ	1
1-1. 背 景	1
1-2. 目 的	2
1-3. 計画の位置づけ	2
1-4. 計画期間	3
1-5. 対象施設	3
1-6. 上位・関連計画等	4
第2章 公営住宅の状況	15
2-1. 公営住宅を取り巻く状況	15
2-2. 公営住宅の状況	17
2-3. 公営住宅に関する現状と課題	23
第3章 長寿命化に関する基本方針	25
3-1. 公営住宅整備の基本方針	25
3-2. ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針	25
3-3. 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	25
第4章 事業手法の選定	26
4-1. 対象施設	26
4-2. 事業手法の選定フロー	26
4-3. 公営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計	28
4-4. 1次判定	34
4-5. 2次判定	37
4-6. 3次判定	39
第5章 実施方針	41
5-1. 点検の実施方針	41
5-2. 計画修繕の実施方針	41
5-3. 改善事業の実施方針	41
5-4. 建替事業の実施方針	41
第6章 長寿命化のための事業実施予定	42
6-1. 計画修繕・改善事業の実施予定	42
6-2. 新規整備事業及び建替事業の実施予定	43
6-3. 共同施設に係る事業の実施予定	43
第7章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	44

第1章 計画の背景・目的・位置づけ

1-1. 背景

少子高齢化が進展し、人口・世帯減少社会の本格的な到来を目前に控えていた平成 18 年 6 月、「住生活基本法」が、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現することを目的として制定されました。この「住生活基本法」の制定により、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋が示されました。

公営住宅等については、更新期を迎えつつある大量の公営住宅等の長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図ることで、厳しい財源状況下においても効果的かつ円滑に公営住宅等を更新するとともに、公営住宅等の需要に的確に対応することが課題となっています。

これらを踏まえて、国により「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 21 年 3 月）」（以下「旧指針」という。）が策定されました。この旧指針において、地方公共団体が「公営住宅等長寿命化計画」を策定することや、当該計画に基づき予防保全的管理及び長寿命化に資する改善を推進していくことが示されました。

一方で、他の公共施設の維持管理・更新についても、公営住宅等と同様に厳しい状況にあり、国により平成 25 年 11 月に「インフラ長寿命化基本計画」が策定され、政府全体として維持管理・更新等に係るトータルコストの縮減や予算の平準化に取り組んでいくという方向性が打ち出されました。これにより、各地方公共団体においても、「インフラ長寿命化基本計画」に基づき「公共施設等総合管理計画」を策定するとともに、個別施設ごとの具体的な対応方針を定める計画として、個別施設ごとの長寿命化計画（個別施設計画）を策定することが求められることとなりました。

また、国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年 8 月）」（以下「改定指針」という。）においては、30 年程度の中長期的な管理の見通しに基づき長寿命化計画を策定することとされており、この改定指針に準じた計画とするため、坂祝町（以下「本町」という。）においても、本町の公営住宅等の状況を整理し、「坂祝町町営住宅長寿命化計画」（以下「本計画」という。）を策定します。

1-2. 目 的

本町は1住宅2棟12戸の町営住宅を所有しています。住宅が建設されてからおよそ25年～27年が経ち、今後建築設備を中心として修繕や更新が必要になってくるものと考えられます。

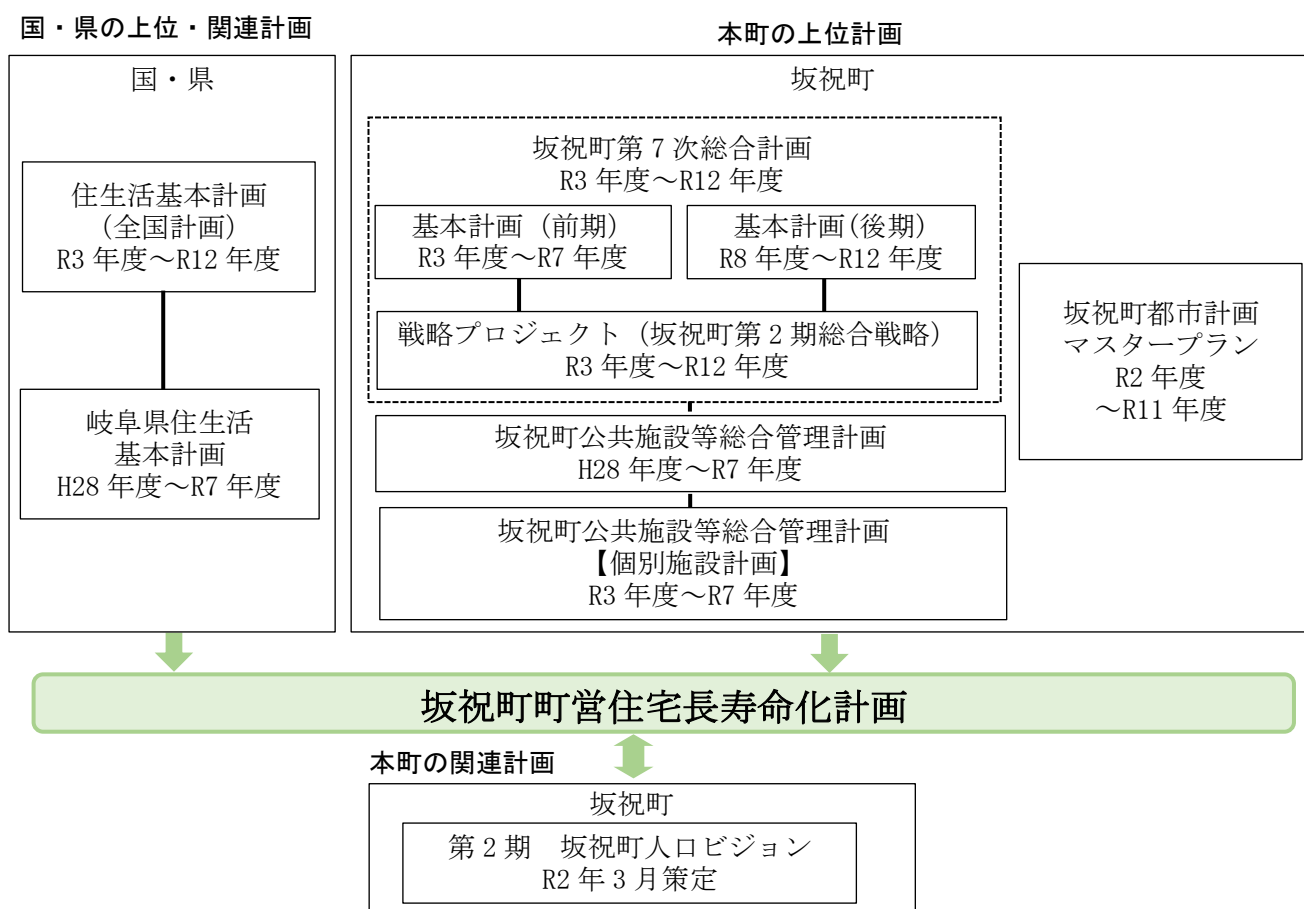
そこで、住棟別に、効率的・効果的な事業方法を選定するとともに、長寿命化のための事業実施予定一覧を作成することで、長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコストの縮減等を目指すことが求められます。

また、町営住宅の長寿命化の実現には、「定期的な点検等を確実に実施し、その結果を踏まえ、必要に応じ、早期の修繕を実施すること」、「計画的な修繕による予防保全的な管理を実施すること」、「長寿命化に資する改善事業を実施すること」が重要な要素となります。

本町は、町営住宅の長寿命化のため、こうした取り組みを計画的に実施することを目的として、本計画を策定します。

1-3. 計画の位置づけ

本計画は、上位計画である「坂祝町公共施設等総合管理計画」に基づく個別施策の対応方針を定める計画として策定します。また、本計画の策定にあたっては、国土交通省が示した改定指針を踏まえるとともに、国や県、本町の上位・関連計画との整合を図ります。



図：計画の位置づけ

1-4. 計画期間

本計画の計画期間は、令和4（2022）年度から令和13（2031）年度までの10年間とします。ただし、今後の進捗状況や社会情勢の変化に応じて、適宜、見直しを行うものとします。

1-5. 対象施設

（1）対象施設一覧（令和3年4月1日時点）

本計画の対象は、公営住宅1住宅2棟12戸です。

施設類型	住宅名	住棟名	棟数	管理戸数
公営住宅	町営住宅	A棟	1	6
		B棟	1	6

出典：坂祝町資料

（2）対象施設位置図



図：公営住宅の位置図

出典：国土地理院（<http://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>）の地図を使用して作成

1-6. 上位・関連計画等

(1) 国・県の上位・関連計画

住生活基本計画（全国計画）（令和3（2021）年3月）【抜粋】

計画期間	令和3（2021）年度～令和12（2030）年度
基本的な方針	3つの視点及び8つの目標に基づき、住宅政策の目指すべき方向性を国民に分かりやすく示すことを基本的な方針とし、総合的な施策の推進を図ることとする。
3つの視点及び8つの目標	1. 「社会環境の変化」からの視点 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 (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 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 (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 2. 「居住者・コミュニティ」からの視点 目標3：子どもを産み育てやすい住まいの実現 (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 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 (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 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 (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 3. 「住宅ストック・産業」からの視点 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 (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うるストックの形成 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 (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 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 (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

岐阜県住生活基本計画（平成 29（2017）年 3 月 岐阜県）【抜粋】

計画期間	平成28（2016）年度～平成37（2025）年度
豊かな住生活を実現するための基本的方針	○豊かな住生活を支える住宅・居住環境の整備 ○安全・安心で良質な住宅を選択できる住宅市場の形成
基本的な施策	<u>目標1 子育て世帯や高齢者世帯等の生活に適した住まいづくりの推進</u> ①子育て世帯が望む住宅を選択・確保できる環境の整備 ○子育て世帯等を対象とした公営住宅の優先入居等により、公的賃貸住宅への入居支援を促進する。 ○子育て世帯等の地域における福祉拠点等を構築するため、公的賃貸住宅団地等において、民間事業者等との協働による子育て支援サービス施設等の整備の促進を検討する。 <u>目標2 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保</u> ①住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保 ○市場において自力では適正な水準の住宅を確保することのできない低額所得者等に対して、公平かつ的確に公営住宅を供給する。このため、県民所得や住宅市場の動向等を踏まえつつ、高齢者、障がい者等以外の単身者を入居可能とする等の入居条件等について見直しを行う。 ○公営住宅等の計画的な修繕による長期使用を進めるとともに、買取・借上制度を活用しつつ効率的な供給を図る。 ○既存ストックの有効活用を図りつつ、公営住宅制度を補完する重層的な住宅セーフティネットの構築を図るため、地域住宅協議会の活動等を通じて、各種公的賃貸住宅制度の一体的運用やストック間の柔軟な利活用等を円滑に行う。 ○高齢者や障がい者等が、地域において安全・安心で快適な住生活を営むことができるよう、住宅のバリアフリー化や見守り支援等のハード・ソフト両面の取組を促進する。また、民間事業者等との協働により、公的賃貸住宅団地等の空き住戸の活用や、改修・建替えに併せた福祉施設等の整備の促進を検討する。 ○中山間地域などの住宅市場が備わっていない地域においては、公的賃貸住宅などにより補完する。
重点的に取り組む事項	<u>2 子育て世帯や高齢者等に配慮した住まいづくりの推進</u> ③公営住宅における子育て世帯や高齢者等の暮らしやすい環境の整備 公営住宅において、子育て世帯や高齢者等が暮らしやすい環境を整備するため、公営住宅のバリアフリー化の推進、生活支援施設等の導入検討、入居条件等の見直し等を図る。 ・公営住宅の高齢者向け改善の推進 ・公営住宅における民間の福祉、生活支援施設等の導入検討 ・子育て世帯や高齢者等に対する入居条件の見直し 等

	<u>3 清流の国ぎふづくりに向けた住まいづくりの推進</u> ③公営住宅の長寿命化型改善の推進 公営住宅等長寿命化計画に基づいて、計画的に修繕を実施することにより公営住宅の長寿命化を図り、既存ストックを有効活用する。 ・市町村における公営住宅等長寿命化計画策定の促進 ・長寿命型等計画修繕の実施 等 <u>6 公営住宅の適切な供給</u> ①公営住宅ストックの適正な有効利用 公営住宅に関し、近年の人口減少・持家の空き家化なども見据えながら、今後の需要に関し、既存ストックを有効活用しながらニーズに応じた適正な対策を行う。 ②多様化する要配慮世帯への対応 高齢者等の従来の要配慮世帯に加え、近年多様化する要配慮世帯に対して的確な供給を行う。
効率的で 適正な 公営住宅の 整備・管理	(1) 公営住宅ストックの適正化 (2) 効率的な公営住宅整備 【効率的・効果的なストック改善・活用】 【効果的な事業手法の選択】 (3) 適正な公営住宅管理 【多様化する要配慮世帯への対応】 【公平・適正な入居管理】

(2) 本町の上位・関連計画

坂祝町第7次総合計画（令和3（2021）年3月）【抜粋】

計画期間	令和3（2021）年度～令和12（2031）年度（基本構想）
将来像	新しい風を力に 魅力にあふれ 住み心地のよいまち さかほぎ
基本目標	基本目標① 豊かな心を育む教育・文化のまち【教育・文化分野】 基本目標② 健康で安心して暮らせる福祉のまち【保健・医療・福祉分野】 基本目標③ 活力ある産業のまち【産業分野】 基本目標④ 安全・安心でやすらぎのあるまち【生活環境分野】 基本目標⑤ 快適で便利なまち【生活基盤分野】 基本目標⑥ みんなが主役の協働のまち【協働・行財政分野】
基本計画 基本目標④ 安全・安心 でやすらぎ のあるまち	<u>②廃棄物対策</u> 【主要施策】 環境の負荷の低減に向けた取り組み ・施設の整備や改修にあたっては、環境への負荷の低減に配慮した整備を行うなど、公共施設へのクリーンエネルギーの導入を検討します。 <u>③消防・防災・救急</u> 【今後の方向性】 各種計画に基づき、ソフト・ハード両面で災害に強いまちづくりを推進するとともに、“減災”の考えを踏まえ、住民の防災意識の向上を図り、地域の防災力を強化します。 【主要施策】 住宅の耐震化の促進 ・木造住宅耐震診断を推進し、耐震強度不足の建築物について耐震化や除却を促進します。
基本計画 基本目標⑤ 快適で便利 なまち	<u>②住宅、移住・定住</u> 【今後の方向性】 各種都市計画に基づく良好な住宅環境の整備や移住・定住につながる情報発信を行い、住み続けたい・住んでみたいと思える明るい居住環境をつくります。 【主要施策】 住環境の整備 ・各種都市計画に基づき、秩序ある都市施設の整備及び土地利用を推進します。 ・公共事業の円滑化、将来の境界紛争の予防のため、地籍調査を推進します。
基本計画 基本目標⑥ みんなが主 役の協働の まち	<u>⑥財政運営</u> 【今後の方向性】 町の財政運営の健全化に努めるとともに、国・県補助金やふるさと納税などによる新たな財源確保に努めます。 【主要施策】 効率的な財政運営 ・各事業の効率や効果の検証、地方公会計制度による財務諸表を利用した分析などを行い、効率的な財政運営を行います。 ・公共施設等総合管理計画に基づき、計画的な起債や基金積み立てを行い、健全な財政運営を行います。

坂祝町公共施設等総合管理計画（平成28（2016）年3月）【抜粋】

計画期間	平成28（2016）年度～令和7（2025）年度
第2章 公共施設等 の管理に関 する基本方 針	(1)点検・診断等の実施方針 ・公共施設については、予防保全型の維持管理を実施するために、施設に応じて定期的な点検・診断を実施し、老朽化や劣化箇所等の早期把握に努める。また、把握した情報は、維持管理・修繕・更新等に活用できるように、わかりやすく管理する。 (2)維持管理・修繕・更新等の実施方針 ・施設又は施設類型ごとに長寿命化計画の策定に努め、計画的な維持管理・修繕・更新等によってトータルコストの縮減と平準化を図る。 ・維持管理・修繕・更新等は、点検・診断を踏まえ、施設、部位、機器、部品などの別に優先順位を付けて実施する。 ・維持管理・修繕・更新等に当たっては、最新技術の調査・導入や効率的な運用により、ライフサイクルコストの低減に配慮する。 ・効率的に維持管理を実施するため、施設の民間への譲渡・売却や、民間のノウハウ・資金などを活用するPFI/PPPの導入など、民間活力の活用を検討する。 ・建物の設備等は、更新に合わせて省エネルギー性の高い機器を導入し、運営経費の削減並びに環境負荷の低減に努める。 (3)安全確保の実施方針 ・日常的な点検を通して、危険性の早期発見に努める。 ・必要な対策を、適切な時期に確実に実施することにより、安全確保を図る。 ・施設に高度の危険性が認められた場合は、計画を前倒して対策を実施するほか、利用見込みなども勘案し、統廃合等を検討する。 (4)耐震化の実施方針 ・公共施設に関しては、既に全ての建物で耐震性を確保しており、今後も適正な管理に努めるものとする。 (5)長寿命化の実施方針 ・公共施設等の維持管理・更新の検討に当たっては、安全性を確保した上で、長寿命化（修繕、予防保全等）を第一義として考える。 ・施設類型ごとに長寿命化計画を策定（既に策定済みの施設は計画を活用）に努め、計画的に対策を進める。 ・長寿命化計画は社会情勢や施設ニーズ等の変化に合わせて、継続的な見直しを実施する。 (6)統合や廃止の推進方針 ・本町の公共施設は必要最小限度で整備されており、現時点で計画期間における施設の統合や廃止は見込まれない。ただし将来、人口減少が進むなど

	の情勢変化があった場合には、施設の統廃合等を検討し、身の丈に合った施設規模へと施設総量の適正化・スリム化を図る。 ・公共施設の統廃合を検討する場合には、維持管理コストの他、利用者の利便性や住民ニーズ等を総合的に勘案する。また、アンケートやワークショップを通じて、若い世代を含めた住民との合意形成に努める。 (7) 総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針 ・公共施設等の管理においては、全庁的な取り組みが必要であることから、関連部署の職員に対して本計画の概要と、今後のデータ収集管理方針に関する説明会を実施する。 ・公共施設、インフラ資産の種類ごとに、維持管理等に必要な知識・技術は異なる。そこで、維持管理等にあたる者は、研修会・講習会などへ積極的に参加し、施設の種類に応じた維持管理に関する高度な知識・技術の習得・向上に努めるものとする。 ・施設の現状を迅速かつ正確に把握するため、点検・診断等の委託業者や利用団体などとの情報共有の体制を構築する。
第3章 公共施設の 施設類型ご との管理に 関する基本 方針	(6) 公営住宅 ②基本方針 ・建築後20年以上が経過し、今後建築設備を中心として修繕や更新が必要になってくるものと考えられる。そこで、予防保全の考え方を取り入れつつ、計画的に維持管理を行うため、長寿命化計画の策定を検討する。 ・運営・維持管理については、施設ごとに民間への譲渡・売却や、民間のノウハウ・資金などを活用するPFI/PPPの導入など、民間活力の活用を研究・検討する。

坂祝町公共施設等総合管理計画【個別施策計画】（令和3（2021）年3月）【抜粋】

計画期間	令和3（2021）年度～令和7（2025）年度		
第3章施設 評価（計画 策定までの 手順）	(2) 施設評価結果		
	【図表 3-13 公営住宅】		
	基本 情 報		町営住宅 A 棟
			町営住宅 B 棟
		所管課	産業建設課
		運営形態（直営/指定管理）	直営
		主体構造	RC 造
		耐震基準/耐震補強状況	新
		避難所指定の有無	無
		建設年月日	H6.3.29
		延床面積	435.93
		年間利用者人数	15
		取得金額	120,379,100
		減価償却累計額(H31/3/31 時点)	65,019,736
		償却状況	54.0%
	行政 費用 PL	PL 職員給与費	2,141,615
		PL 物件費(総額)	538,524
		PL 減価償却費	2,644,913
		純行政コスト	5,325,051
	事業 収入	事業収入	1,858,176
		収入－純行政コスト	-3,466,875
	単 位 費 用	1㎡あたり取得金額	276,143
		1㎡あたりコスト	12,215
		利用者ひとりあたりコスト	355,003
		利用者ひとりあたり収入	123,878
	定量的 評価	建物ライフサイクル期	成熟期
		考察	大規模修繕や建て替えに向けた検討段階。活用状況の把握や財政確保の可能性を見極めたうえでの検討が必要
	一次 評価	方針	統廃合
	二次 評価	方針	長寿命化
	三次 評価	方針	現状維持

(2)-6 公営住宅

①施設別状況

施設名称	延床 面積(m ²)	構造	建築 年度	避難所 指定	耐震			施設 点検
					基準	診断	補強	
町営住宅 A棟	435.93	RC造	H5	無	新	-	-	B
町営住宅 B棟	421.73	RC造	H7	無	新	-	-	C

【施設点検状況の見方】

2次評価で実施した施設管理課による施設点検結果で、以下のとおり分類します。

分類	内容
A	特に措置をせずに運用が可能
B	軽微な対応が必要または引き続き観察を継続
C	精密調査が必要
D	補修改善が必要
他	施設毎の詳細な点検を本計画とは別に実施済

②方針とスケジュール

施設 類型	施設名称	方針	説明	期間内対策 費用(千円)	時期
公営住宅	町営住宅 A棟	現状維持	改修箇所が多数あり、対応が必要。入居率の安定化や改善策を図り、その結果により、A/B棟どちらかの運営にすることもあり得ます。今後注意して運営していきます。	66,041	-
	町営住宅 B棟	長寿命化	大規模改修箇所が多数あり対応が必要。入居率の安定化や改善策を図り、その結果により、A/B棟どちらかの運営にすることもあり得ます。今後注意して運営していきます。	58,408	-

坂祝町都市計画マスタープラン（令和2（2020）年11月）【抜粋】

計画期間	令和2（2020）年度～令和11（2029）年度
第1章 本計画における将来都市像と目標	1. まちづくりの課題 （2）住環境について 安心して住み続けられることができる良好な住環境の確保 〈用途地域内〉 平成20年以降の当町の住宅用地は増加傾向にありますが、その大部分が用途地域外での増加となっています。今後の都市経営や農地・自然環境の保全の観点から、計画的に用途地域内へ住宅の立地を誘導していく必要があります。特に、人口減少が著しい取組地区において、中心市街地の形成と連携して、良好な周辺住宅地を形成することが必要となります。 また、一団で開発された加茂山地区は人口減少が著しい状況であり、地域コミュニティや地域活力の維持に向けて、住宅団地の良好な住環境の維持・向上が必要となります。 〈用途地域外〉 酒倉地区や黒岩地区などの用途地域外で宅地化が進行している区域においては、集落地及び集落周辺地の幹線道路整備による開発圧力が高まりつつあります。そのため、無秩序な農地転用や宅地開発を抑制し、集落内における地域の生活環境の維持に努める必要があります。 3. まちづくりの目標と主な施策の方針 ■まちづくりの目標 2：住環境 急速な高齢化社会の進展や、外国人居住者の増加など、人口構成の大きな変化への対応が地域住環境にも求められています。 魅力的で利便性の高い市街地の形成を進めるため、拠点を中心とした計画的な基盤整備を進める必要があります。また、町内を容易に移動できるようにするコミュニティバスやデマンドタクシーの運行など、公共交通機関の利便性の向上が必要です。

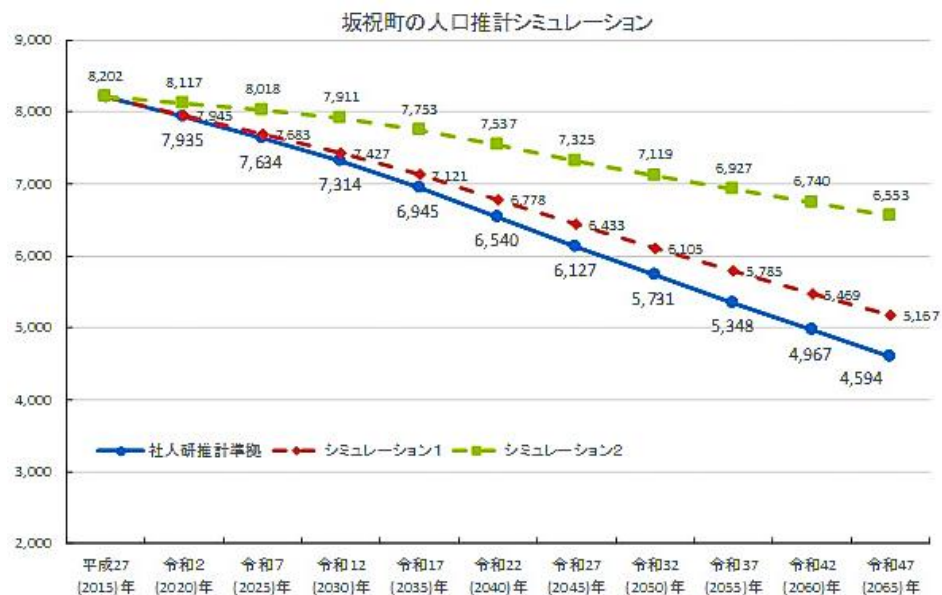
第2期坂祝町人口ビジョン（令和2（2020）年3月）【抜粋】

第3章 坂祝町の 将来人口 推計

1 将来人口推計

（3）将来人口の推計と自然増減・社会増減の影響度から対応方策の分析

将来人口の推計では、合計特殊出生率が人口置換水準まで上昇する場合と、それに加えて社会増減が均衡する場合を仮定して行っています。



■シミュレーション1

社人研推計準拠において、合計特殊出生率が令和12（2030）年までに人口置換水準程度（2.1程度）まで上昇すると仮定した場合のシミュレーション

■シミュレーション2

シミュレーション1に加え、（直ちに）移動（純移動率）がゼロ（均衡）になることを仮定した場合のシミュレーション。

3 まとめ ～地方創生における人口ビジョン～

本町では、国の長期ビジョンにおける合計特殊出生率と同程度の目標を目指し、令和12（2030）年までに人口置換水準（人口を長期的に一定に保てる水準）の2.1を達成し、以降は2.1の維持を目標に人口減少対策の施策を進めていきます。

(3) まとめ

【国・県の上位・関連計画】

「住生活基本計画（全国計画）（令和3（2021）年3月）」及び「岐阜県住生活基本計画（平成29（2017）年3月）」において、既存の住宅ストック等を活かし、様々な立場の人がそれぞれの地域特性に応じて、安心して暮らせる居住環境の実現を目指していくことが示されています。

【本町の上位・関連計画】

「坂祝町第7次総合計画（令和3（2021）年3月）」及び「坂祝町都市計画マスタープラン（令和2（2020）年11月）」において、様々な立場の人がそれぞれの地域特性に応じて、安心して暮らせる居住環境の実現を目指していくことが示されています。

「坂祝町公共施設等総合管理計画（平成28（2016）年3月）」において、定期的な点検・診断により、老朽化や劣化箇所等の早期把握に努める方針が示されています。また、公共施設等の維持管理・更新にあたっては、予防保全の考え方を取り入れつつ、安全性を確保した上で長寿命化を図る方針が示されています。さらに、社会情勢の変化に応じて施設の統廃合等を検討し、施設総量の適正化を図る方針となっています。これらに加えて、運営・維持管理の面では、民間活力の活用を研究・検討する方針が示されています。

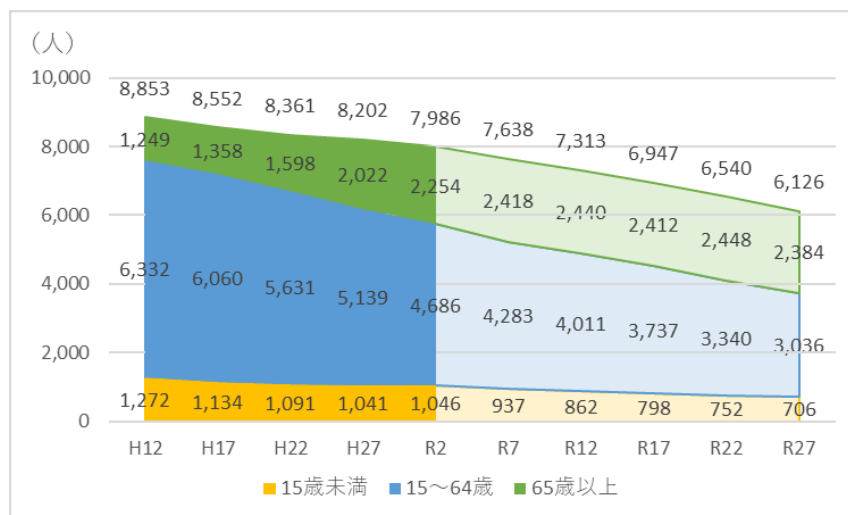
「坂祝町公共施設等総合管理計画【個別施策計画】（令和3（2021）年3月）」において、町営住宅A棟は改修箇所が多数あることから、対応が必要であることが示されています。また、町営住宅B棟は大規模改修箇所が多数あることから、対応が必要であることが示されています。さらに、建物の状況及び入居者の状況によっては、A棟またはB棟どちらかを用途廃止する可能性もあることが示されています。

第2章 公営住宅の状況

2-1. 公営住宅を取り巻く状況

(1) 人口の状況

- ・国勢調査人口を基にした国立社会保障・人口問題研究所（以下、「社人研」という。）の推計によると、本町の総人口は減少を続け、令和27（2045）年には6,126人と令和2（2020）年の総人口の約3/4にまで減少する見込みです。
- ・15歳未満人口及び15～64歳の人口は減少を続けていくと想定されますが、65歳以上人口は、増減を繰り返しながら横ばいに推移すると想定されます。

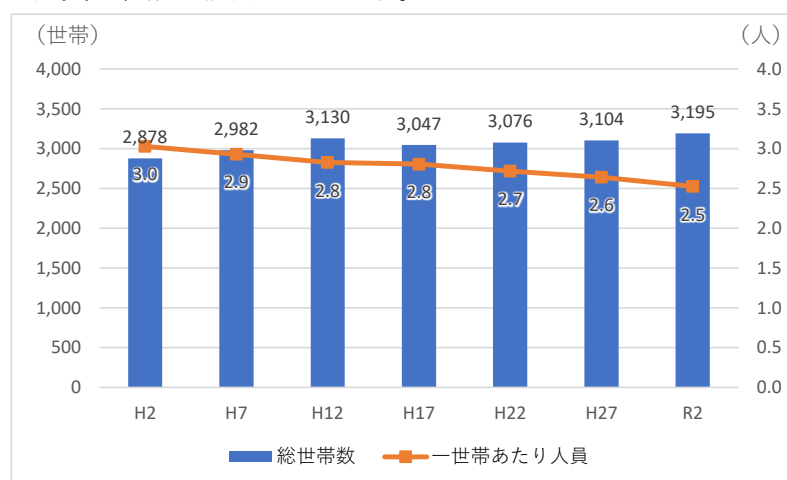


図：人口の推移・将来推計人口

出典：国勢調査、日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）

(2) 世帯数の推移

- ・総世帯数は、概ね横ばいで推移しています。
- ・一世帯あたり人員は、減少傾向にあります。

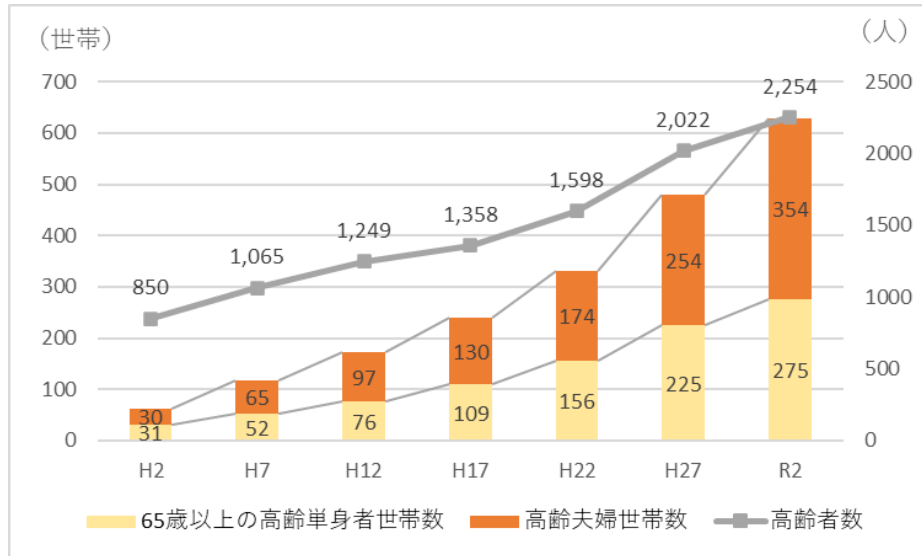


図：世帯数の推移

出典：国勢調査

(3) 高齢者世帯数

- ・高齢者単身世帯数、高齢夫婦世帯数、高齢者数（65歳以上人口）は増加傾向にあります。

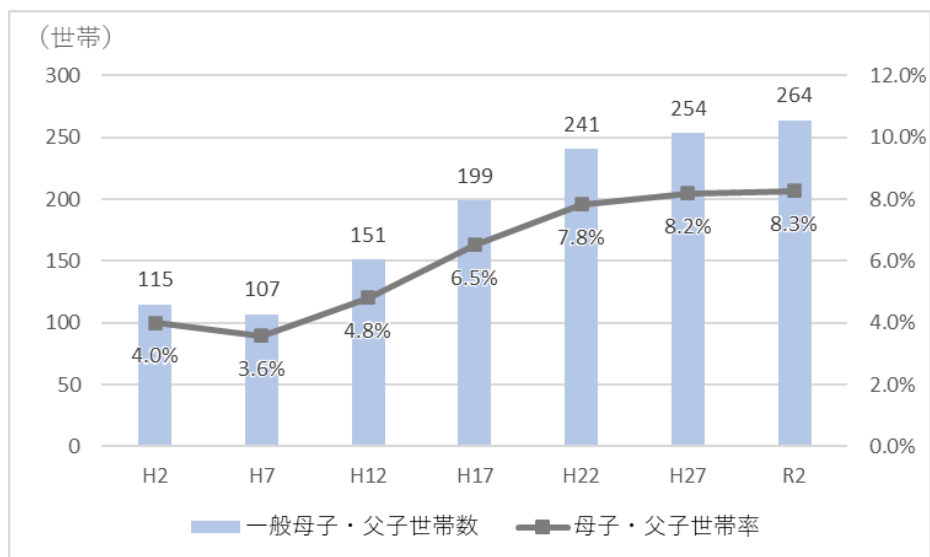


図：高齢者（65歳以上）のみの人数・世帯数の推移

出典：国勢調査

(4) 母子・父子世帯数

- ・母子・父子世帯数及び母子・父子世帯率は平成 7（1995）年以降、増加傾向にあります。



図：母子・父子世帯数・世帯率の推移

出典：国勢調査

2-2. 公営住宅の状況

(1) 公営住宅ストックの状況

①管理戸数等

- ・本町の公営住宅は、1 住宅 2 棟 12 戸で構成されています。
- ・本町の公営住宅は、新耐震基準の耐火構造の建築となっています。

表：公営住宅のストックの状況

住宅名	棟数	住棟名	管理戸数	建築年	構造区分	耐震基準	経過年数	耐用年数	敷地面積(m ²)
町営住宅	1	A 棟	6	1994	耐火造	新	27	70	1,189.0
	1	B 棟	6	1996	耐火造	新	25	70	

凡例	
構造区分	耐火造：耐火構造 ※公営住宅法施行令第一条一に規定される住宅
耐震基準	旧耐震基準：昭和 56（1981）年 5 月 31 日までの建築確認において適用されていた基準 新耐震基準：昭和 56（1981）年 6 月 1 日からの建築確認において適用されている基準 ※建築年が昭和 56（1981）年の住棟は「旧耐震基準」、建築年が昭和 57（1982）年の住棟は「新耐震基準」としています。（次頁のグラフも同様）

②法規制等

- ・本町の公営住宅は、非線引き都市計画区域の第一種住居地域に位置しています。

表：公営住宅の法定要件

住宅名	都市計画区域	用途地域	建ぺい率(%)	容積率(%)
町営住宅	非線引き都市計画区域	第一種住居地域	60	200

③立地状況

- ・本町の町営住宅の徒歩圏内に鉄道駅、バス停が含まれます。
- ・本町の町営住宅は、土砂災害警戒区域及び洪水浸水想定区域に含まれています。

表：町営住宅の立地状況

住宅名	住棟名	徒歩圏内の公共交通機関		災害危険性	
		鉄道駅	バス停	土砂災害	洪水浸水
町営住宅	A 棟	○	○	×	○
	B 棟	○	○	○	×

表：町営住宅からの距離

	路線等	駅名・停留所名	距離
鉄道駅	JR 線	坂祝駅	約 510m
バス停	ほぎもんバス	勝山公民館	約 280m

【最寄りの公共交通機関の対象及び徒歩圏の考え方】

公共交通機関の対象

- （鉄道駅）坂祝町内に立地する JR 線の駅を対象とする。
- （バス停）ほぎもんバスにおけるバス停留所を対象とする。

徒歩圏の考え方

- ・鉄道駅に対する徒歩圏は、一般的な徒歩圏とされる半径 800mを採用する。
- ・バス停に対する徒歩圏は、バス停の誘致距離とされる半径 300mを採用する。

出典：都市構造の評価に関するハンドブック（平成 26 年 8 月）

〈凡例〉

- ：住宅住戸のうち、1 戸でも公共交通機関の対象の徒歩圏に含まれる。
- ×

【災害危険性の考え方】

災害危険性

- （土砂災害）土砂災害警戒区域又は土砂災害特別警戒区域に含まれる住戸を対象とする。
- （洪水浸水）洪水浸水想定区域に含まれる住戸を対象とする。

〈凡例〉

- ：住宅が災害危険性のある区域に含まれない。
- ×

④居住環境

- ・本町の公営住宅には、浴槽及び給湯器が設置されています。また、排水設備は公共下水となっています。

表：公営住宅の居住環境

住宅名	浴槽設置	ユニットバス設置	給湯設備 (給湯器) 設置	給湯設備 (バランス釜) 設置	排水設備
町営住宅	○	×	○	×	公共下水

⑤バリアフリー整備状況

- ・本町の公営住宅の住棟は3階建てですが、エレベーターが設置されていません。
- ・階段手摺は設置されています。

表：公営住宅のバリアフリー整備状況

住宅名	階数	エレベーター	階段手摺
町営住宅	3階建て	×	○

エレベーター

〈凡例〉

- ：階数が3階以上の住棟でエレベーターが設置されている。
- ×
- ー：階数が3階未満の住棟

階段手摺

〈凡例〉

- ：階数が2階以上の住棟で階段に手摺が設置されている。
- ×
- ー：階数が2階未満の住棟

⑥主な改善修繕履歴

- ・町営住宅のA棟では、平成19（2007）年に屋上防水修繕工事、平成21（2009）年に外壁改修修繕工事を行っています。
- ・町営住宅のB棟では、平成20（2008）年に屋上防水修繕工事を行っています。

表：公営住宅の主な改善・修繕履歴

住宅名	住棟名	主な改善・修繕履歴	改善・修繕年度
町営住宅	A棟	屋上防水修繕工事	H19
		外壁改修修繕工事	H21
	B棟	屋上防水修繕工事	H20

(2) 入居者の状況

①平均入居世帯数

- ・本町の公営住宅の平均入居率は、平成 30 (2018) 年以降、100%となっています。

表：平均入居世帯数（直近 5 年）

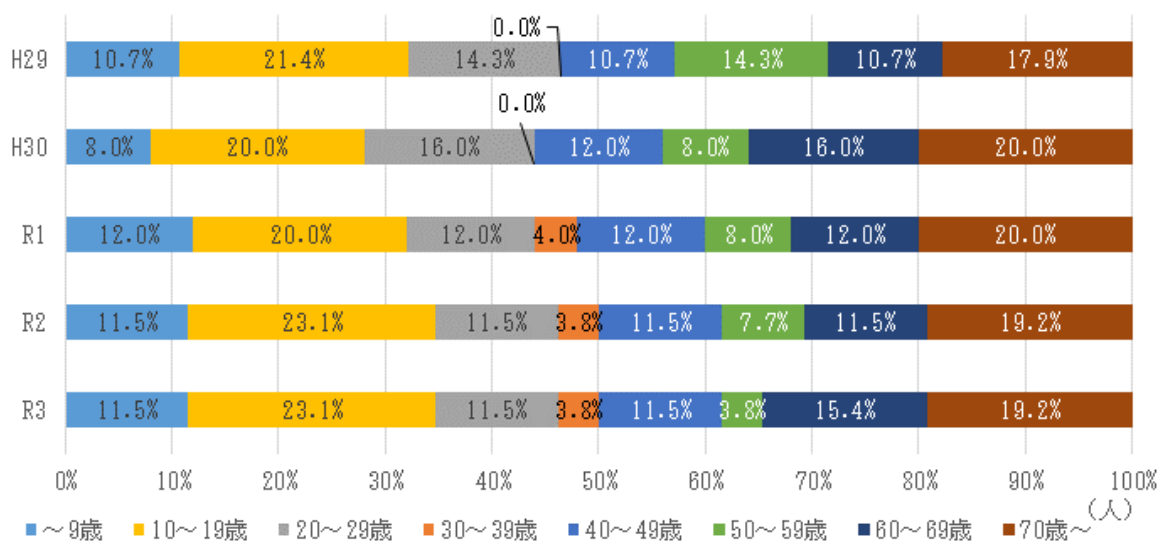
住宅名	住棟名		H29	H30	R1	R2	R3	平均入居世帯数 (平均入居率)
町営住宅	A 棟	入居世帯数	6	6	6	6	6	6.0 (100%)
		管理戸数	6	6	6	6	6	
		入居率	100%	100%	100%	100%	100%	
	B 棟	入居世帯数	5	6	6	6	6	5.8 (97%)
		管理戸数	6	6	6	6	6	
		入居率	83%	100%	100%	100%	100%	

※1戸につき1世帯が入居

②入居者の年齢構成

- ・令和 3 (2021) 年の公営住宅における入居者の年齢構成をみると、60 歳以上が約 35%を占めている一方で、19 歳以下も約 35%を占めており、若者からお年寄りまでがバランスよく入居しているといえます。

表：入居者の年齢構成

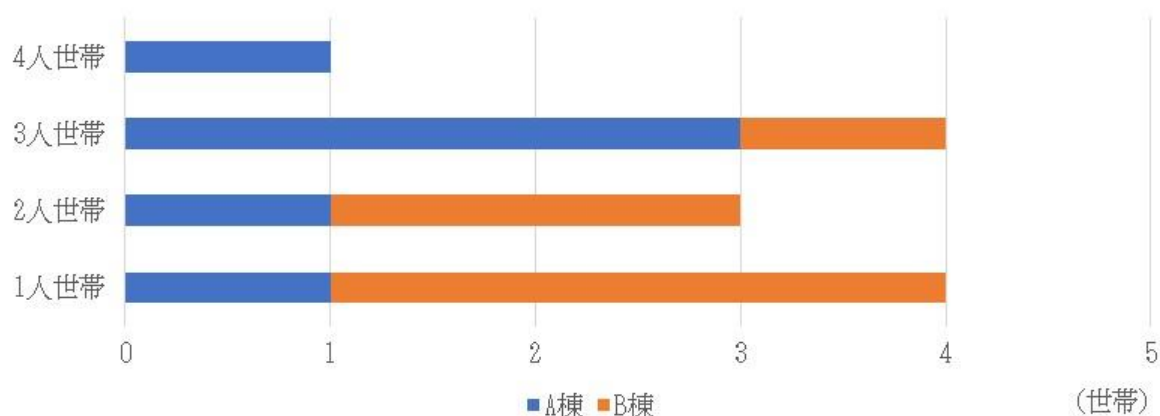


③入居者の世帯人数

・本町の公営住宅の入居者の世帯人数は1人世帯～4人世帯となっています。

表：入居者の世帯人数

住宅名	住棟名	世帯人数						
		1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人世帯	7人世帯
町営住宅	A棟	1	1	3	1	0	0	0
	B棟	3	2	1	0	0	0	0



図：入居者の世帯人数

④福祉（高齢者・障がい者・子育て）世帯・外国人世帯の入居状況

・本町の公営住宅における入居状況をみると、高齢者世帯と母子世帯がそれぞれ全体の約40%を占めています。

表：福祉（高齢者・障がい者・子育て）世帯・外国人世帯の入居状況（単位：世帯）

住宅名	住棟名		高 齢 者 世 帯 ※	障 が い 者 世 帯	父 子 世 帯	母 子 世 帯	外 国 人 世 帯	そ の 他
町営住宅	A棟	入居世帯数	1	0	0	4	0	1
		割合	16.7%	0.0%	0.0%	66.7%	0.0%	16.7%
	B棟	入居世帯数	4	0	0	1	0	1
		割合	66.7%	0.0%	0.0%	16.7%	0.0%	16.7%
合計		入居世帯数	5	0	0	5	0	2
		割合	41.7%	0.0%	0.0%	41.7%	0.0%	16.7%

※高齢者世帯：60歳以上世帯

(3) 募集戸数・応募倍率の状況

- ・本町の公営住宅は直近 5 年間の合計の募集戸数が 4 戸であったのに対し、応募数が 6 戸となっており、平均応募倍率は A 棟・B 棟の合計で 1.50 倍となっています。

表：募集戸数・応募倍率（直近 5 年）

住宅名	住棟名		H28	H29	H30	R1	R2	平均
町営住宅	A 棟	募集戸数	0	0	0	1	0	－
		応募数	0	0	0	1	0	－
		倍率	－	－	－	1.00	－	1.00
	B 棟	募集戸数	1	1	1	0	0	－
		応募数	2	1	2	0	0	－
		倍率	2.00	1.00	2.00	－	－	1.67
合計		募集戸数	1	1	1	1	0	－
		応募数	2	1	2	1	0	－
		倍率	2.00	1.00	2.00	1.00	－	1.50

(4) 空家の状況

- ・本町の公営住宅は平成 29（2017）年に 1 件の空家があります。それ以降は、空家は発生していません。
- ・本町の公営住宅の直近 5 年間の平均空家率は約 2%となっています。

表：空家状況

住宅名	住棟名		H29	H30	R1	R2	R3	平均
町営住宅	A 棟	管理戸数	6	6	6	6	6	－
		空家戸数	0	0	0	0	0	－
		空家率	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	B 棟	管理戸数	6	6	6	6	6	－
		空家戸数	1	0	0	0	0	－
		空家率	17%	0%	0%	0%	0%	3%
合計		管理戸数	12	12	12	12	12	－
		空家戸数	1	0	0	0	0	－
		空家率	8%	0%	0%	0%	0%	2%

2-3. 公営住宅に関する現状と課題

本町における公営住宅の現状を以下に整理します。

公営住宅を取り巻く状況
・人口は減少傾向 ・一世帯あたりの人員は減少傾向にあるものの、総世帯数は概ね横ばいで推移 ・高齢夫婦世帯数、高齢単身者世帯数、高齢者数は増加傾向 ・母子・父子世帯数は増加傾向
公営住宅の状況
◎公営住宅ストックの状況 ・新耐震基準かつ耐火構造の建築 ・非線引き都市計画区域の第一種住居地域に立地 ・徒歩圏内に鉄道駅、バス停が含まれる ・土砂災害警戒区域については、町営住宅 A 棟が含まれる ・浸水想定区域に指定されている区域については、町営住宅 B 棟が含まれる ・浴槽、給湯器が設置されており、排水設備は公共下水 ・階段手摺は設置されているが、エレベーターは設置されていない ・町営住宅の A 棟では、平成 19（2007）年に屋上防水修繕工事、平成 21（2009）年に外壁改修修繕工事を行っている ・町営住宅の B 棟では、平成 20（2008）年に屋上防水修繕工事を行っている ◎入居者の状況 ・平成 30（2018）年以降、100%の入居率を維持している ・令和 3（2021）年の入居者の年齢構成は、60 歳以上が約 35%を占めている一方で、19 歳以下も約 35%を占めている ・入居者の世帯人数は 1 人世帯～4 人世帯となっており、1 人世帯と 3 人世帯がそれぞれ 4 世帯と最も多い ・令和 3（2021）年の福祉世帯・外国人世帯の高齢者世帯と母子世帯がそれぞれ全体の約 40%ずつを占めている ◎その他 ・直近 5 年間の合計募集戸数は 4 戸、応募数は 6 戸となっており、応募倍率は平均 1.50 倍となっている ・平成 29（2017）年に 1 件の空家があるが、それ以降空家は発生しておらず、直近 5 年間の平均空家率は約 2%となっている

本町が管理する公営住宅の課題を以下に整理します。

1. 公営住宅の保有量の適正化
本町の公営住宅は、新耐震基準であり、経過年数が耐用年数の半分以上という状況であることから、当分の間は住宅セーフティネットの役割として必要な保有量を確保しつつ、将来、人口減少が進むなどの情勢変化があった場合には、施設の統廃合を検討するなど、身の丈に合った施設保有量の適正化・スリム化を図っていく必要があります。
2. 整備コストにかかる負担の軽減・平準化
人口減少、少子高齢化により、公営住宅に係る財源は減少していくことが予想されます。そのため、本町の限られた財源の中で財政負担の軽減・平準化を図るには、適切な基準のもと、効率的に維持管理を実施していく必要があります。
3. 住宅セーフティネットとしての公営住宅の役割
住宅セーフティネットとして、公営住宅を必要とする世帯数に対応した適切な戸数を確保する必要があります。
4. 高齢者等に配慮した住宅への改善
入居者の約40%が60歳以上となっている中で、3階建ての住棟にエレベーターが設置されていません。バリアフリー対応の観点から、高齢者等に配慮した整備をしていく必要があります。

第3章 長寿命化に関する基本方針

3-1. 公営住宅整備の基本方針

本町における公営住宅整備の基本方針は、以下の通りとします。

① 公営住宅保有量の適正化

- ・将来にわたり住宅を継続管理することが不適当と判断される場合などは、町営住宅の用途を廃止し、民間への譲渡・売却等を検討します。
- ・供給戸数が不足する場合は、民間住宅ストックの活用に向けた民間賃貸住宅への入居支援につながるような家賃助成制度の導入や住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録推進等、民間賃貸住宅と連携した居住安定に向けた取り組みを検討します。

② 入居者に応じた居住性の確保

- ・公営住宅入居者の誰もが快適・安全に過ごせるよう、バリアフリー対応や居住水準の確保を目的とした整備の推進に努めます。
- ・子育て世帯や高齢者、障がい者等の住宅に困窮する町民の住宅セーフティネットとしての理念を前提に適切な整備を進めます。

3-2. ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針は以下の通りとします。

① 定期点検及び日常点検の実施

- ・建築基準法第12条に規定される「法定点検」の対象外の住棟においても、技術者による法定点検と同様の点検を実施します。
- ・定期点検の他に、日常的な保守点検が望ましい部位等については、公営住宅等日常点検マニュアル(平成28年8月「国土交通省住宅局住宅総合整備課」)に基づき、日常点検を実施します。

② 点検結果等に基づく修繕の実施

- ・点検結果を踏まえて、予防保全的な観点から適切な計画修繕を実施します。
- ・計画修繕に位置づける工事は、国の策定指針において示される部位ごとの修繕周期を参考にしつつ、緊急性の高い住棟の対応を優先することを基本とします。

③ 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

- ・定期点検・日常点検の結果及びこれらに基づく修繕の実施結果を住棟ごとにデータ管理し、予防保全的な維持管理に活用することで効率的なメンテナンスサイクルを構築します。

3-3. 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針は以下の通りとします。

- ・従来型の建替事業を基本とする事後保全による対症療法的な維持管理から、定期点検・日常点検により劣化を事前に把握し、計画的な対策を施す予防保全による長期の維持管理を図る改善を実施することによって、長寿命化を図ります。
- ・改善時におけるアップグレードによる耐久性の向上を行い、予防保全的な維持管理による修繕周期の延長等によって、公営住宅に係るライフサイクルコストの縮減につなげます。

第4章 事業手法の選定

4-1. 対象施設

事業手法の選定対象は、公営住宅1住宅2棟12戸とします。

4-2. 事業手法の選定フロー

「坂祝町公共施設等総合管理計画」に基づいて、公営住宅の維持管理及び更新等を着実に推進するために、住宅・住棟別に維持管理・更新等に係る事業手法を検討します。事業手法の検討は、以下の手順で行います。

① 公営住宅の需要見通しに基づく将来ストック量の推計

住宅セーフティネットの役割を果たすために、今後、何戸程度の公営住宅が必要となるか、将来のストック量の推計を行います。これにより、公営住宅法に基づく公営住宅として確保すべき住戸の最低戸数を把握します。

② 1次判定

1次判定として、住宅・住棟の管理方針とその事業手法を、「敷地の現在の立地環境等の社会特性を踏まえた管理方針」と「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の2つの観点から、判定・仮設定します。

③ 2次判定

2次判定として、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した住宅・住棟について事業手法を仮設定します。

なお、2次判定では1次判定の結果に応じて、「事業量及び事業費の試算結果及びその比較」の観点から、「改善」、「建替」等の事業手法を仮設定します。また、「将来のストック量」の観点から、「継続管理する住宅」又は「当面管理する住宅（建替を前提としない）」の判定を行います。

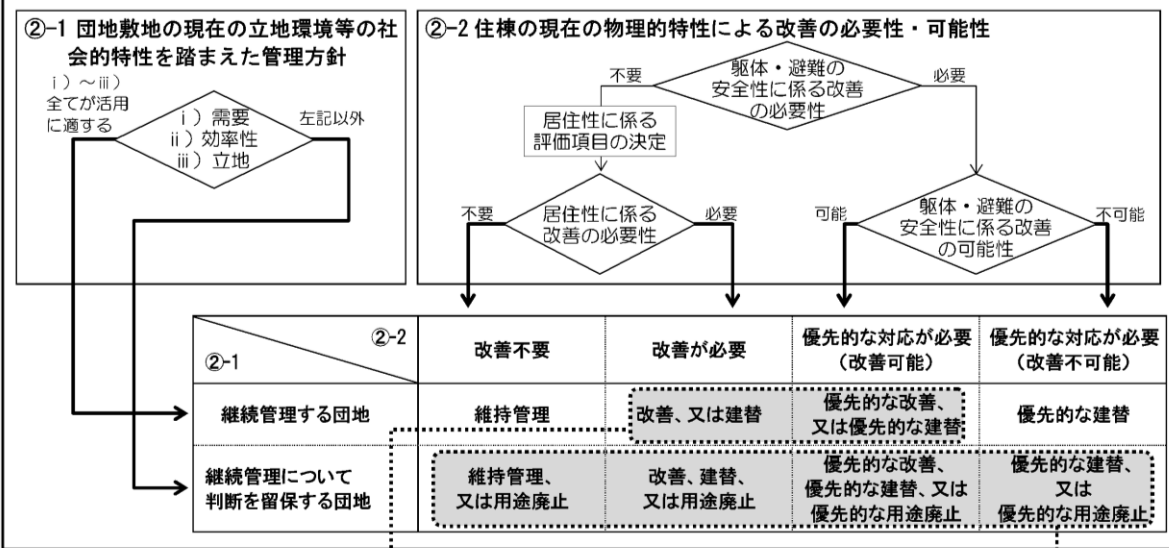
④ 3次判定

3次判定として、1次・2次判定の結果を踏まえた上で、「集約・再編等のまちづくり」の観点や、「事業量及び事業費の平準化」の観点から、必要に応じて事業手法の再判定を行います。

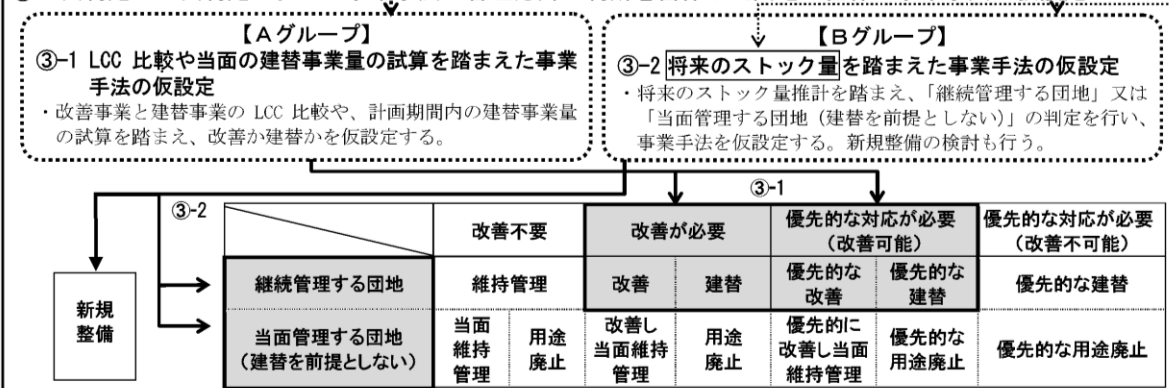
以上の手順で、本町が管理する公営住宅の住宅・住棟別の管理方針及び事業手法を決定します。

① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

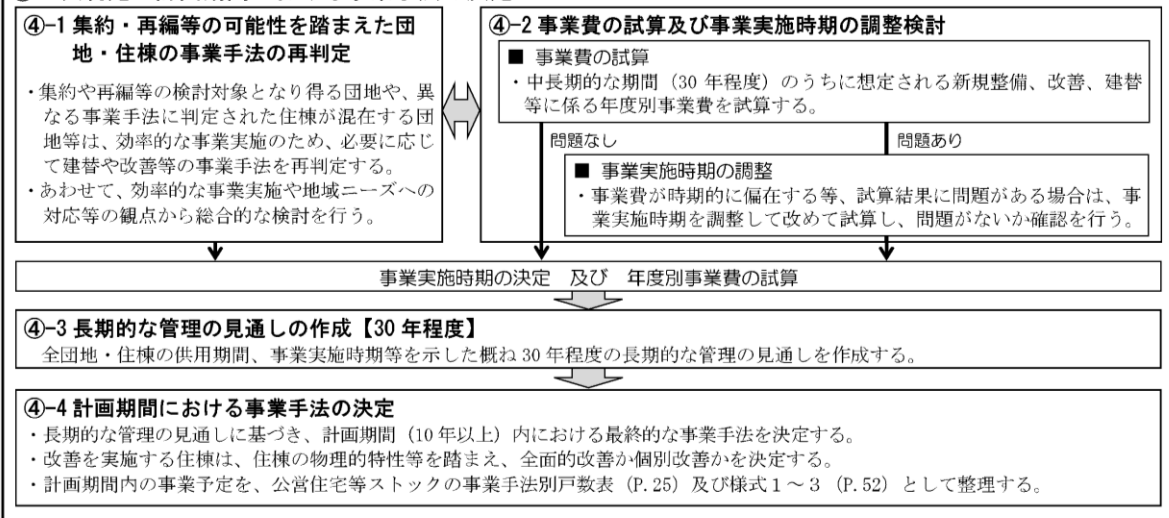
② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



③ 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定



④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定



図：事業手法の検討手順

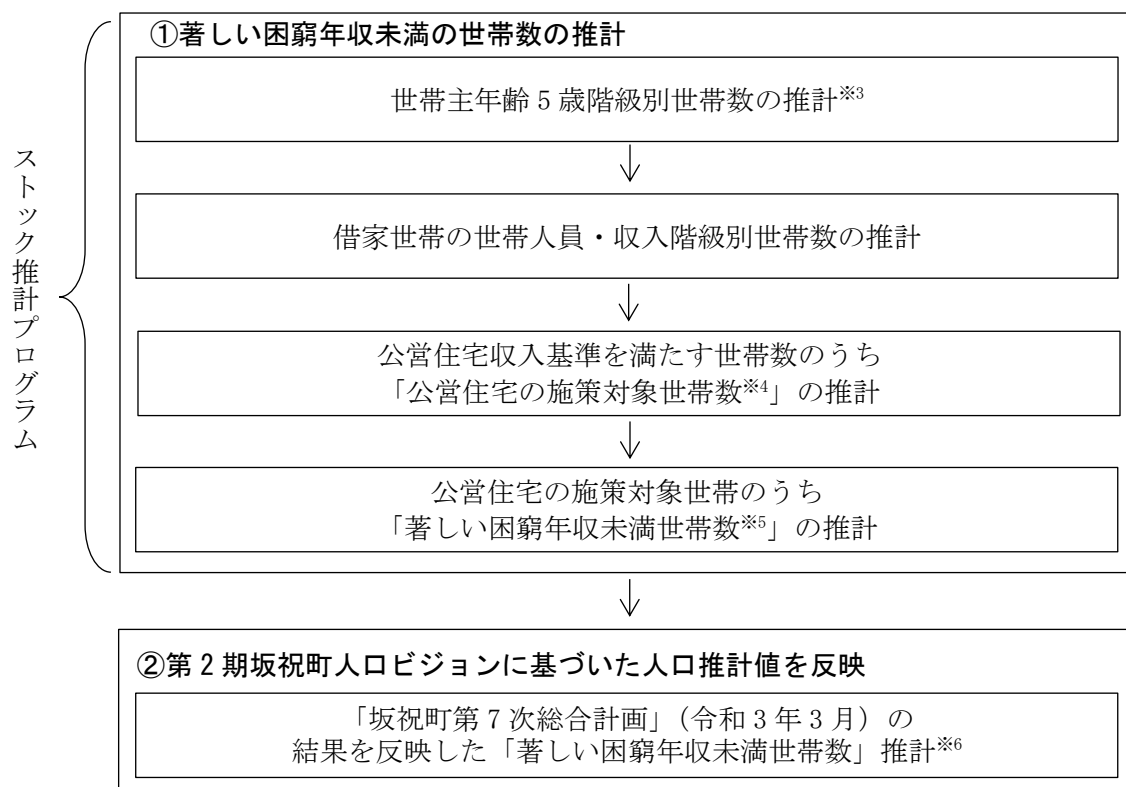
出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）

4-3. 公営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

(1) 公的な支援が必要な世帯数の算出

改定指針に基づき、国土交通省の「ストック推計プログラム※1」を使用し、概ね 20 年後の令和 22 (2040) 年における民間賃貸住宅等も含めた全ての借家に居住する「著しい困窮年収未満世帯数※2」を推計し、将来の公営住宅の需要の見通しを算出します。

推計の流れは、以下のとおりです。



図：将来のストック量の推計の流れ

※1 国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラム

※2 国の住生活基本計画における最低居住面積水準を自力では達成することが著しく困難な年収である世帯の数

【最低居住面積水準】

健康で文化的な生活に最低限必要な面積（単身者 25 m²、2人以上 10 m²×人数+10 m²）

※3 「日本の地域別将来推計人口」（国立社会保障・人口問題研究所、平成30年（2018年）3月推計）」の本町の男女・年齢（5歳）階級別データを基に推計した値

※4 市場において自力では適正な居住水準の住宅を、適正な負担で確保することができない世帯の数

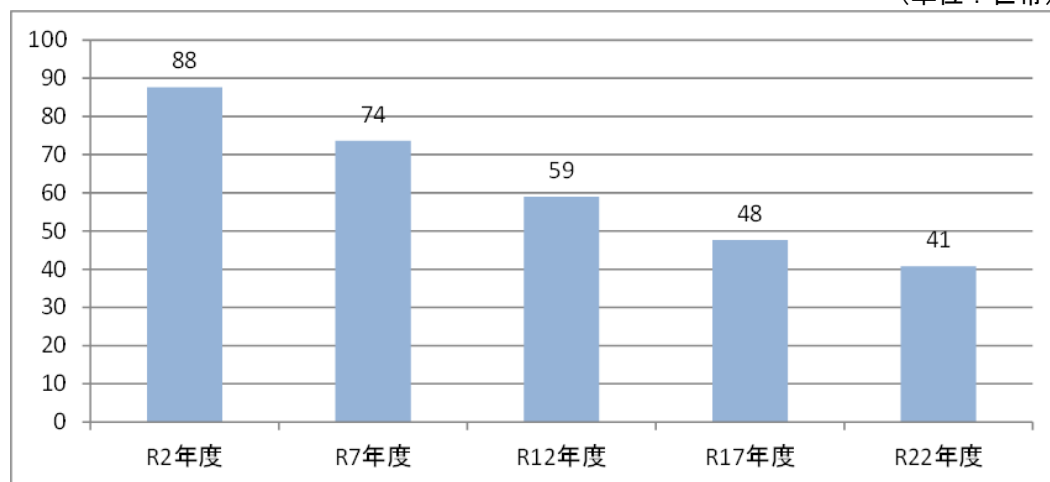
※5 一部住宅土地統計調査に坂祝町のデータがない項目については、坂祝町を含む「みのかも定住自立圏」に属する自治体のうち、住宅・土地統計調査に統計データがある美濃加茂市の数値を参考に推計を行っている

※6 「日本の地域別将来推計人口」（国立社会保障・人口問題研究所、平成30年（2018年）3月推計）」の本町の人口推計結果と町総合計画の人口推計結果の比率を、推計プログラムの結果に乗じて算出している

① 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

ストック推計プログラムにより推計される公営住宅の施策対象(本来階層及び裁量階層)の世帯数のうち、著しい困窮年収未満世帯は令和2(2020)年度の88世帯から、令和22(2040)年度には41世帯にまで減少すると見込まれます。

(単位：世帯)



図：著しい困窮年収未満世帯数（ストック推計プログラム推計結果）

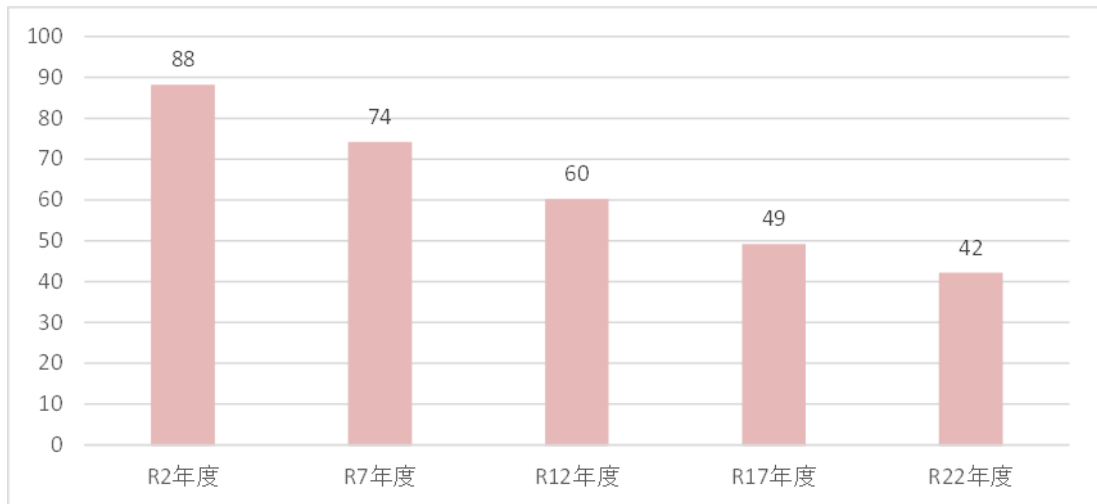
② 第2期坂祝町人口ビジョンに基づいた人口推計値を反映

第2期坂祝町人口ビジョンに基づいた人口推計値との整合を図るため、社人研の人口推計値に対する第2期坂祝町人口ビジョンの人口推計値の比率を「著しい困窮年収未満世帯数(ストック推計プログラム推計結果)」に乗じて、「著しい困窮年収未満世帯数(第2期坂祝町人口ビジョンの人口推計反映)」を求めます。

以上より、「著しい困窮年収未満世帯数(第2期坂祝町人口ビジョンの人口推計反映)」において、令和22(2040)年度における本町の著しい困窮年収未満世帯数は42世帯になると見込まれます。

	R2年度	R7年度	R12年度	R17年度	R22年度
社人研の人口推計値 (①)	7,935	7,634	7,314	6,945	6,540
第2期坂祝町人口ビジョンの人口推計※ (②)	7,945	7,683	7,427	7,121	6,778
社人研推計値と第2期坂祝町人口ビジョンの比率 (③=②/①)	1.001	1.006	1.015	1.025	1.036
著しい困窮年収未満の世帯 (④)	88	74	59	48	41
第2期坂祝町人口ビジョンの人口推計を 反映した著しい困窮年収未満の世帯数 (⑤=④×③)	88	74	60	49	42

※第2期坂祝町人口ビジョンの人口推計：合計特殊出生率が令和12(2030)年までに2.1程度(人口が増加も減少もしない均衡した状態)まで上昇すると仮定した場合のシミュレーション



図：著しい困窮年収未満世帯数（第2期坂祝町人口ビジョンの人口推計反映）

（2）需要推計等を踏まえた管理戸数

① 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸用住宅」数の算定

平成30年の住宅・土地統計調査の結果から、「著しい困窮年収未満世帯数」に対応可能な賃貸住宅として、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数を以下のように算定します。

【「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸用住宅」の考え方】

低廉な家賃とは、生活保護の世帯人員ごとの岐阜県の3級地の住宅扶助費一般基準上限額未満とし、一定の質を確保とは、その家賃帯に含まれる民間賃貸住宅ストックのうち、最低居住面積水準を超える面積を有する住宅ストックを算定し、更に耐震性を有するストック比率（新耐震基準の民間賃貸住宅率）を乗じたものを、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数として算定します。

表：岐阜県の3級地の住宅扶助費一般基準上限額

世帯人員	1人	2人	3～5人	6人	7人以上
3級地（本町が該当）	29,000	35,000	37,700	41,000	45,200

出典：生活保護の住宅扶助基準（令和2（2020）年度版）

表：最低居住面積水準

世帯人員	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上
住戸面積	25 m ²	30 m ² ※	40 m ² ※	50 m ² ※	60 m ² ※	70 m ² ※

※世帯人員2人以上は、(10 m² × 世帯人員) + 10 m²より算出

出典：住生活基本計画（全国計画）（平成28年3月28日版）

表：美濃加茂市の民間賃貸住宅の建設時期別状況

建設の時期	戸数	割合
昭和 56（1981）年までに建設（旧耐震基準）	360 戸	6.8%
昭和 56（1981）年以降に建設（新耐震基準）	4,780 戸	90.0%
不詳	170 戸	3.2%
総戸数	5,310 戸	100%

※四捨五入により合計が 100%にならない場合があります。

※住宅・土地統計調査に坂祝町の統計データが無いため、坂祝町を含む「みのかも定住自立圏」に属する自治体のうち、住宅・土地統計調査に統計データがある美濃加茂市の数値を参考に推計を行います。

出典：平成 30 年住宅・土地統計調査

前述の「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方に沿って、平成 30 年住宅・土地統計調査の「延べ床面積別住宅の 1 か月当たり家賃」から、本町における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」を算出します。

下表の網掛部分の合計（最低居住面積水準を満たし、岐阜県の 3 級地の住宅扶助費一般基準上限額内の住宅数）である 815 戸に、総戸数に占める昭和 56 年（1981 年）以降に建設された民間賃貸住宅の割合である 90.0%を乗じて「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の戸数を求めると、734 戸となります。これを基に、美濃加茂市に対する本町の民間賃貸住宅の割合を乗じた戸数が 86 戸となります。これを著しい困窮年収未満世帯への提供を考えられる民間賃貸住宅ストックとし、この戸数は、将来的にも同数で推移すると仮定します。

表：美濃加茂市の民間賃貸住宅の住宅規模別家賃の状況（不詳除く）

（単位：戸）

	民間賃貸住宅 総数	1 万円 未満	1～2 万円 未満	2～3 万円 未満	3～4 万円 未満	4～6 万円 未満	6～8 万円 未満	8 万円 以上
29 ㎡以下	1,100	0	50 (25)	320 (160)	370	280	70	0
30～49 ㎡以下	2,010	10	0	90	390 (195)	1,300	210	0
50～69 ㎡以下	1,730	20	20	60	120 (60)	1,150	380	0
70～99 ㎡以下	260	0	0	0	20	130 (65)	90	20
100 ㎡以上	200	30	10	30	10	20 (10)	70	20
合計	5,300	60	80	500	910	2,880	820	40

※住宅・土地統計調査に坂祝町の統計データが無いため、坂祝町を含む「みのかも定住自立圏」に属する自治体のうち、住宅・土地統計調査に統計データがある美濃加茂市の数値を参考に推計を行います。

出典：平成 30 年住宅・土地統計調査

全てが基準となる家賃及び住宅面積に該当する	300 戸
一部が基準となる家賃及び住宅面積に該当する（戸数の半数を対象とする）	515 戸
困窮者が支払可能な家賃水準の民間賃貸住宅数	815 戸

表：美濃加茂市の「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数」の推計値

困窮者が支払可能な家賃水準の民間賃貸住宅数 (①)	815 戸
昭和 56 (1981) 年以降建設の民間賃貸住宅数の割合 (②)	90.0%
低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数 (③=①×②)	734 戸

表：美濃加茂市に対する坂祝町の民間賃貸住宅数の割合

	民間賃貸住宅	
	戸数	割合
美濃加茂市	5,648 戸	100.0%
坂祝町	663 戸	11.7%

出典：国勢調査（平成 27 (2015) 年）

表：坂祝町の「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数」の推計値

美濃加茂市の「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数」(①)	734 戸
美濃加茂市に対する坂祝町の「民間賃貸住宅数」の割合 (②)	11.7%
坂祝町の「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数」の推計値 (③=①×②)	86 戸

② 住宅需給バランス

住宅需要である「著しい困窮年収未満世帯数」に対し、住宅供給可能量として「公営住宅」、「県営住宅」、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の戸数を確認すると、住宅供給可能量は将来的にも充足していると言えます。

表：著しい困窮年収未満世帯への住宅需給バランス (単位：戸)

		R2 年度	R7 年度	R12 年度	R17 年度	R22 年度
住宅供給可能量	公営住宅数	12	12	12	12	12
	著しい困窮年収世帯に対応可能な民間賃貸住宅数	86	86	86	86	86
	合計 (①)	98	98	98	98	98
著しい困窮年収未満世帯数 (②)		88	74	60	49	42
住宅供給可能量の余力 (③=①-②)		10	24	38	49	56

※「公営住宅数」は、耐用年数を経過していない住宅の戸数。

※「民間賃貸住宅数」は、将来的に同数で推移するものと仮定。

※令和 2 年度の「著しい困窮年収世帯に対応可能な民間賃貸住宅数」は、平成 30 年住宅・土地統計調査及び国勢調査（平成 27 (2015) 年）に基づく推計値を設定。

③ 需要推計等を踏まえた管理戸数

著しい困窮年収未満世帯数と現在の公営住宅入居戸数を基に、求められる公営住宅の戸数を確認しました。

本町の著しい困窮年収未満世帯数の減少に伴い、求められる公営住宅の戸数は今後減少していく見込みとなっています。

表：求められる公営住宅の戸数

(単位：戸)

	R2年度	R7年度	R12年度	R17年度	R22年度
著しい困窮年収未満世帯数 (①)	88	74	60	49	42
令和2(2020)年度の公営住宅の入居戸数②)	12	—	—	—	—
著しい困窮年収世帯に占める公営住宅の入居戸数 (③=②÷①) ※	13.6%	13.6%	13.6%	13.6%	13.6%
求められる公営住宅の戸数 (①×③)		10	8	7	6

※令和7年度以降は、令和2年度の同率を記載

対象の期間内に耐用年数を超過する公営住宅はなく、廃止をしないため、住宅供給可能量は将来的にも充足すると推計されます。

表：求められる住宅ストック数に対する供給可能量

(単位：戸)

	R7年度	R12年度	R17年度	R22年度
耐用年数を超過していない公営住宅の戸数 (①) ※	12	12	12	12
求められる公営住宅の戸数 (②)	10	8	7	6
住宅供給可能量の余力 (③=①-②)	2	4	5	6

※耐用年数を超過した公営住宅をすべて廃止したと仮定した場合の戸数

4-4. 1 次判定

(1) 住宅敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

下表に示す「需要」、「効率性」、「立地」の3つの観点から評価を行い、「継続管理する住宅」または、「維持管理について判断を留保する住宅」を仮設定します。

原則として、すべての評価項目が「○」の住棟を「継続管理する住宅」、いずれかの評価が「×」の住棟を「継続管理について判断を留保する住宅」とします。

表：「需要」「効率性」「立地」の評価基準

評価項目		評価基準
需要		○：直近5年間の平均応募倍率が1.0倍以上 ×：上記以外
効率性		○：用途地域指定内に立地している ×：上記以外
立地	利便性	○：鉄道駅またはバス停が徒歩圏内にある住宅 ×：上記以外
	災害危険区域の内外	○：敷地が災害危険性のある区域に含まれない住宅 ×：上記以外

【最寄りの公共交通機関の対象及び徒歩圏の考え方】

公共交通機関の対象

(鉄道駅) 坂祝町内に立地する JR 線の駅を対象とする。

(バス停) ほぎもんバスにおけるバス停留所を対象とする。

徒歩圏の考え方

- ・鉄道駅に対する徒歩圏は、一般的な徒歩圏とされる半径 800mを採用する。
- ・バス停に対する徒歩圏は、バス停の誘致距離とされる半径 300mを採用する。

出典：都市構造の評価に関するハンドブック（平成 26 年 8 月）

〈凡例〉

○：住宅住戸のうち、1 戸でも公共交通機関の対象の徒歩圏に含まれる。

×：住宅住戸のうち、1 戸も公共交通機関の対象の徒歩圏に含まれない。

【災害危険性の考え方】

災害危険性

(土砂災害) 土砂災害警戒区域又は土砂災害特別警戒区域に含まれる住戸を対象とする。

(洪水浸水) 洪水浸水想定区域に含まれる住戸を対象とする。

〈凡例〉

○：住宅が災害危険性のある区域に含まれない。

×：住宅が災害危険性のある区域に含まれる。

判定の結果を次頁に示します。

表：住宅敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の判定結果

種類	住宅名	住棟名	需要	効率性	立地		判定結果
					利便性	災害危険性	
公営住宅	町営住宅	A 棟	○	○	○	×	継続管理について判断を留保する住宅
		B 棟	○	○	○	×	継続管理について判断を留保する住宅

（２）住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

次に、下表に示す「躯体の安全性」、「避難の安全性」、「居住性」の３つの観点から評価を行い、「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区分に分類します。

「躯体の安全性」、「避難の安全性」について、いずれかの評価が「×」かつ「居住性」の住戸規模に関する評価が「○」の住棟は「優先的な対応が必要（改善可能）」に仮設定します。「躯体の安全性」、「避難の安全性」のいずれかの評価が「×」かつ「居住性」の住戸規模に関する評価が「×」の住棟は、「優先的な対応が必要（改善不可能）」に仮設定します。

また、「躯体の安全性」、「避難の安全性」の評価が全て「○」の住棟のうち、「居住性」のいずれかの評価が「×」の住棟は、「改善が必要」と仮設定します。

表：「躯体の安全性」「避難の安全性」「居住性」の評価基準

評価項目		評価基準
躯体の安全性	耐震性	○：新耐震基準、または、旧耐震基準だが耐震性あり ×：上記以外
	耐用年数超過状況	○：耐用年数を超過していない ×：上記以外
避難の安全性	2 方向避難	○：階数が 3 階未満、または、3 階以上で 2 方向避難可 ×：上記以外
	防火区画	○：原則として、新築時に建築基準法の定めによる仕様で計画されているため、特別の理由がない限り確保されているものとする ×：上記以外
居住性	バリアフリー性	○：階数が 3 階未満、または、3 階以上でエレベーターあり ×：上記以外
	浴槽・ユニットバスの有無	○：浴槽、または、ユニットバスあり ×：上記以外
	給湯設備	○：給湯器、または、バランス釜あり ×：上記以外
	排水設備	○：公共下水、または、合併処理浄化槽 ×：上記以外

判定の結果を次頁に示します。

表：住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の判定結果

種類	住宅名	住棟名	躯体の安全性		避難の安全性		居住性				判定結果
			耐震性	耐用年数超過状況	2方向避難	防火区画	バリアフリー性	浴槽・ユニットバスの有無	給湯設備	排水設備	
公営住宅	町営住宅	A棟	○	○	○	○	×	○	○	○	改善が必要
		B棟	○	○	○	○	×	○	○	○	改善が必要

(3) 1次判定の結果

1次判定の結果を総合的に勘案し、以下の通り事業手法を仮設定します。

なお、2次判定では、1次判定においてAグループに分類された住宅について、改善事業と建替事業のライフサイクルコストの比較や、計画期間内の建替事業量の試算を踏まえて改善か建替かを仮設定し、Bグループに分類された住宅については、将来のストック量推計を踏まえて、「継続管理する住宅」または「当面管理する住宅（建替を前提としない）」の判定を行い、事業手法を仮設定します。

表：1次判定の結果

		住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性			
		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)
住宅敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針	継続管理する住宅	—	—	—	—
	継続管理について判断を留保する住宅	—	町営住宅 (A棟) 町営住宅 (B棟)	—	—

4-5. 2次判定

(1) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定においてBグループ（継続管理について判断を留保する住宅）に判定された住宅について、下表に示す評価項目を勘案して将来的な活用の優先順位を検討し、将来のストック量推計を踏まえて将来的な活用にあたっての管理方針（「継続管理する住宅」または「当面管理する住宅（建替を前提としない）」）を仮設定します。

表：評価基準

評価項目		評価基準
需要		○：直近5年間の平均応募倍率が1.0倍以上 ×：上記以外
効率性		○：用途地域指定内に立地している ×：上記以外
立地	利便性	○：鉄道駅またはバス停が徒歩圏内にある住宅 ×：上記以外
	災害危険区域の内外	○：敷地が災害危険性のある区域に含まれない住宅 ×：上記以外
安全性		○：新耐震基準、または、旧耐震基準だが耐震性あり ×：上記以外
耐用年数		○：耐用年数を超過していない ×：上記以外

表：活用の優先順位に関する検討結果

住宅名	棟名	戸数 (戸)	需要	効率性	立地		安全性	耐用 年数	活用の 優先順位
					利便性	災害危険 区域			
町営 住宅	A棟	6	○	○	○	×	○	○	1
	B棟	6	○	○	○	×	○	○	1

(2) 2次判定の結果

2次判定の結果を総合的に勘案し、以下の通り事業手法を仮設定します。

なお、将来のストック量の推計結果より、本町は住宅供給可能量の余力があるため、新たに公営住宅を整備する必要性は低いと判断し、新規整備事業は行わないこととします。

表：2次判定の結果

	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)
	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な 建替	優先的な 建替
継続管理する住宅	—		—	—	—	—	—
当面管理する住宅 (建替を前提としない)	当面 維持管理	用途 廃止	改善し 当面 維持管理	用途 廃止	優先的に 改善し 当面維持管理	用途 廃止	優先的な 用途廃止
	—	—	町営住宅 (A 棟) 町営住宅 (B 棟)	—	—	—	—

4-6. 3次判定

(1) 集約・再編等の可能性を踏まえた住宅の事業手法の再判定

1次・2次判定結果の結果から、集約・再編等の可能性を踏まえた住宅は無いことから、集約・再編等の可能性を踏まえた住宅・住棟の事業手法の再判定は行いません。

(2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

長期的な期間(30年程度)のうちに想定される改善事業等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てます。

事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう、事業実施時期を調整して、改めて試算し問題がないか確認を行います。

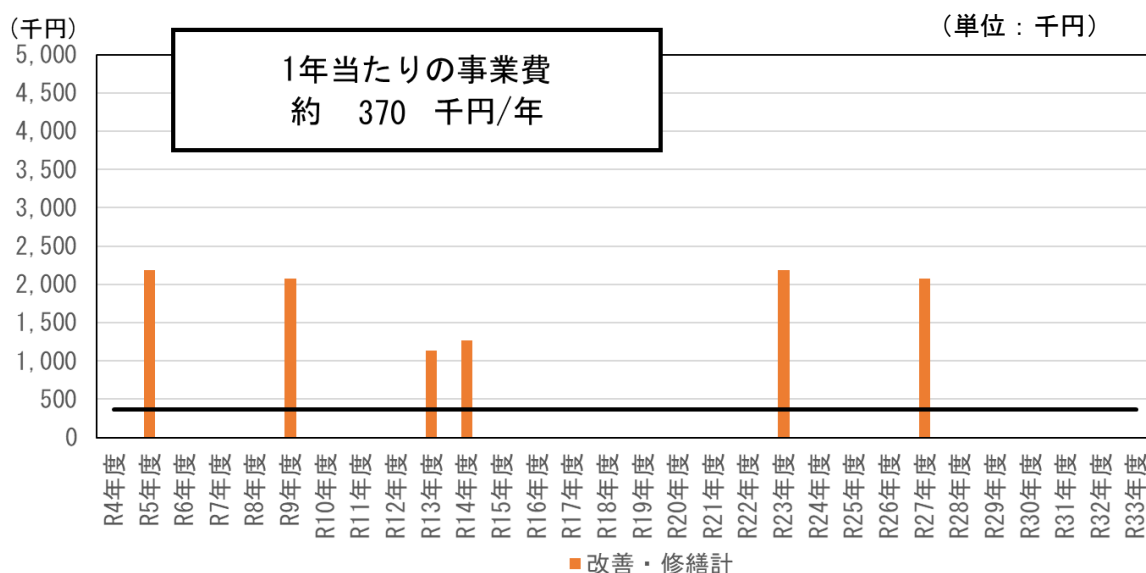
【事業費の試算に関する考え方】

試算方法

(改善事業)

- ・現在計画している改善・修繕予定を踏まえ、概算事業費や実施年度を設定する。

上記の試算方法から、今後30年間のうちに想定される事業費を算出すると、以下の図の通り、1年当たり約370千円の費用が必要となります。



図：各年度の改善事業等に係る費用の概算

(3) 長期的な管理の見通し

(2) で決定した事業実施時期を基に、全住宅・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しを示します。

なお、長期的な管理の見通しは、今後の社会情勢の変化や事業進捗を踏まえた見直しや具体化があることを前提としたものであり、本計画を検討する上で基礎資料とします。

表：長期的な管理の見通し

住宅名	住棟名	長期的な管理の見通し
町営住宅	A 棟 B 棟	・改善し、当面維持管理します。 ・住棟の劣化状況や入居状況等を鑑みて、A 棟または B 棟の用途廃止を検討します。

(4) 計画期間における事業手法の決定

(3) で検討した長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内に実施を予定する事業を決定し、改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定します。

表：計画期間における事業手法の決定

維持管理	—
個別改善	町営住宅 (A 棟)、町営住宅 (B 棟)
全面的改善	—
建替	—
用途廃止	—

中長期的な管理の見通しに基づき、計画期間最終年度である令和 13 (2031) 年度までに実施する事業の事業手法別予定戸数は、以下のとおりです。

表：計画期間内における事業手法別予定戸数

			合計 (戸)
管理戸数 (R3 年 4 月 1 日時点)			12
用途廃止予定戸数			0
用途廃止後解体予定戸数			0
管理予定戸数 (R13 年度末時点)			12
計画修繕対応戸数			0
改善事業予定戸数			12
個別改善事業予定戸数			12
全面的改善事業予定戸数			—

第5章 実施方針

5-1. 点検の実施方針

建築基準法に基づく点検（法定点検）については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。法定点検の対象外の住棟等においては、法定点検に準じた点検（法定点検とあわせて「定期点検」とする。）を実施します。

また、日常点検として「公営住宅等日常点検マニュアル」を参考に、外観からの目視による日常点検を実施し、日常点検、調査は年に1回以上実施することとします。

定期点検等の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次の点検に役立てます。

5-2. 計画修繕の実施方針

点検結果を踏まえ、予防保全の観点から修繕が必要な部位及び修繕内容を整理し、優先度の高いものから計画修繕を実施します。また、修繕した内容については、データベースに記録し、将来の修繕や改善事業等の実施に役立てます。

5-3. 改善事業の実施方針

住棟の状況に応じて改善事業の必要性・効果を考慮し、安全性確保型・長寿命化型・福祉対応型・居住性向上型の改善事業を行う際は、以下の方針に基づいて事業を実施します。

改善事業の類型	実施方針
安全性確保型	非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行い、防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善に努めます。
長寿命化型	耐久性の向上や躯体の劣化低減、維持管理の容易性向上の観点から、予防保全的な改善に努めます。
福祉対応型	高齢者等が安全・安心に居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化に努めます。
居住性向上型	構造体や建具・内装等の老朽箇所の改善及び住戸等設備の機能向上を図り、住戸・住棟の設備の機能向上を行うことで、居住性の向上に努めます。

5-4. 建替事業の実施方針

需要推計によると、求められる公営住宅の戸数に対して、現在入居募集を行っている住宅で、引き続き必要な管理戸数を確保することができます。

よって本町では、本計画期間内に建替は行わないこととします。

第6章 長寿命化のための事業実施予定

6-1. 計画修繕・改善事業の実施予定

計画期間内に実施する計画修繕、改善事業、用途廃止の予定は以下の通りです。

なお、ここに示す事業実施予定は計画策定時点のものであり、災害等の外的要因による住棟の劣化や住棟別の入居状況等を鑑みて、事業実施は前後する可能性があります。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧（令和6年度2月更新）

事業主体名：坂祝町

住宅の区分：

公営住宅

特定公共賃貸住宅

地産賃貸（公民民営）

改良住宅

その他（

住宅名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13			
町営住宅	A棟	6	耐火造	H5							高架水 槽壁及 び屋上 防水		外壁 塗装				屋上 防水	408	
町営住宅	B棟	6	耐火造	H7					外壁 塗装及 び屋根 修繕		高架水 槽壁及 び屋上 防水							495	

6-2. 新規整備事業及び建替事業の実施予定

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧									
事業主体名： 坂祝町									
住宅の区分： <u>公営住宅</u> 特定公共賃貸住宅 地優賃（公共供給） 改良住宅 その他（ ）									
団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
該当なし									

6-3. 共同施設に係る事業の実施予定

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）															
事業主体名： 坂祝町															
住宅の区分： <u>公営住宅</u> 特定公共賃貸住宅 地優賃（公共供給） 改良住宅 その他（ ）															
団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考
			法定点検	法定点検に準じた点検	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	
該当なし															

第7章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

計画期間内に長寿命化型改善事業を実施する公営住宅について、改善事業を実施する場合、実施しない場合それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し、ライフサイクルコストの縮減効果を算出しました。その結果、次のとおりコスト縮減につながるものが検証されました。

表：長寿命化型改善事業のライフサイクルコストの縮減効果

住宅名	住棟名	改善事業を実施しない場合の ライフサイクルコスト (千円／棟・年)	改善事業を実施する場合の ライフサイクルコスト (千円／棟・年)	住棟当たりの ライフサイクルコスト 年平均縮減額 (千円／棟・年)
		①	②	①－②
町営住宅	A 棟	1,474	1,067	408
	B 棟	1,758	1,263	495
合計		3,232	2,330	903

※四捨五入により合計が合わない場合があります。

本計画に基づき、予防保全的な修繕や耐久性の向上等を図る改善を実施し、公営住宅の長寿命化を図るとともに、維持管理費等のコスト縮減を図ります。また、適切な時期に定期点検を行い、現状の把握を行いながら、適切な修繕及び改善を実施することにより、公営住宅の安全確保に努めます。