

## 1 公営住宅等長寿命化計画策定について

国民の豊かな住生活を実現するため、平成18（2006）年6月に制定された住生活基本法には、住宅セーフティネットを確保しながら、健全な住宅市場の整備を進め、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への転換の道筋が示されました。

本村でも、平成29（2017）年3月に高山村公共施設等総合管理計画（計画期間：平成29（2017）年度～令和38（2056）年度、以下、「総合管理計画」）を策定し、安全で快適、かつ効率的な施設づくりが、村民ニーズに即したものであるように、公共施設等マネジメントへの取り組みの基本方針を定めています。総合管理計画に示された基本方針のもと、公営住宅等においてもその長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（Life Cycle Cost、以下、「LCC」）の縮減を目指すための取り組みを、計画的に実施していくことが求められています。

本計画は、上位計画の方針等をふまえ、今後30年間の見通しで中長期的な視野のもとに、計画期間を以下のように定めます。

令和3（2021）年度 ～ 令和12（2030）年度

なお、関連計画等の見直しや社会情勢の変化等の状況も含め、概ね5年後に見直しを実施します。

## 2 本村の公営住宅等管理状況

本村で管理運営している公営住宅等は、5団地37棟、計65戸で、延床面積は4,443.58㎡あります。5団地37棟はすべて木造平屋建てです。令和3（2021）年1月時点の入居戸数（入居世帯数）は61戸/全65戸、入居率は94%と高くなっています。

なお、全棟が新耐震基準後<sup>\*1</sup>に竣工された団地ですが、平成12（2000）年の建築基準法改正後に竣工された団地は戸室第二団地の9棟のみであり、その他の団地の耐震診断は実施していません。

また、全団地ともバリアフリー性能は保持していません。

団地名	棟名称	構造	建築年度 (年度)	延床面積 (㎡/戸)	管理戸数 (戸)	入居戸数 (戸)	備考
尻高団地	1 2 3	木造 1F	S62 (1987)	59.6	6	6	-
	4 5 6	木造 1F	S63 (1988)	62.1			-
中山団地	6 7 8	木造 1F	H 1 (1989)	62.1	30	28	-
	9 10 11	木造 1F	H 2 (1990)	62.1			-
	12	木造 1F	H 4 (1992)	69.5			-
	15 16 17 18 19	木造 1F	H 4 (1992)	69.5			-
尻高第二団地	1 2 3	木造 1F	H 5 (1993)	69.5	10	9	-
	4 5	木造 1F	H 5 (1993)	69.5			-
北之谷団地	1 2 3	木造 1F	H10 (1998)	81.3	10	10	特定公共賃貸住宅
	4 5	木造 1F	H10 (1998)	81.3			
戸室第二団地	A B C	木造 1F	H21 (2009)	71.22	9	8	村営単独住宅
	D E F						
	G H I						
村全体			延床面積	4,443.58㎡	65	61	

\*1 新耐震基準

昭和56（1981）年6月1日の建築基準法の改正により、耐震性能の改正が行われ、以降に建築確認を受けた建物が該当する。なお、平成12（2000）年にも建築基準法が改正され、木造住宅においては地耐力に応じた基礎構造の規定や、金物の使用規定等が示された。

### 3 公営住宅等によって供給するストック量について

国土交通省国土技術政策総合研究所の「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）」による推計結果です。本計画最終年度となる令和12（2030）年度では合計35世帯と推計され、その後、減少傾向となると推計されます。

本村で管理運営している公営住宅は、令和2（2020）年時点で65戸であり、入居している世帯数は61戸（入居率94%）となっています。空室などのゆとりがあり、人口減少傾向にある本村では、著しい困窮年収未満の世帯数を考慮しても、今後、公営住宅の管理戸数が不足する可能性は低いと考えられます。一方、将来的にみても供給量が多い傾向にありますので、ストック量の削減を図る必要があります。

既存の公営住宅等の劣化はあまり進んでおらず、急激なストック量削減は入居者負担を増大させることから、段階的にストック量の削減を図ることとします。少子高齢化が進む本村では、村民の生活に寄与する公営住宅であるために、入居ニーズを把握しながら、管理戸数を必要最小限として財政負担を減らすことで、公営住宅の質の維持に努める必要があります。

年度（10月1日基準）	2020年度	2025年度	2030年度	2035年度	2040年度	2045年度
世帯構成人員						
著しい困窮年収未満の世帯数	33	34	35	34	33	32
民間住宅等による対応	-	-	-	-	-	-
公営住宅入居世帯 総数	61	(63)	(59)	(55)	(51)	(47)
ストック量 <sup>*1*2</sup> 総計	65	63	59	55	51	47

*1 2020年度のストック量	計画策定年度である令和2（2020）年時点の管理住戸数。
*2 2025年度以降のストック量	著しい困窮年収未満の世帯数の増減分は、公営住宅等に対応することとする。本村の公営住宅は築33年以下のため、令和2（2020）年度～令和6（2024）年度は土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）にかかる尻高団地3棟（1棟2戸）を除却する方針とし、その後は、5年ごとに2棟4戸ずつストック量の削減を進めストック量の適正化を図る。

### 4 公営住宅等の事業手法選定結果

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）」（平成28（2016）年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）等に基づいた、事業手法選定結果です。集約・再編や事業実施時期を検討しながら、計画期間である10か年間の実施方針を方向づけています。

団地	棟	方向性	10年間の実施方針	中長期見通し（11年以降）
尻高団地	1, 2	建替	・団地全体がイエローゾーン ・長寿命化は図らない ・順次共用停止して除却 ・代替地に団地の建替を検討	【新団地】 ・個別改善（長寿命化） ・耐用年数で設備更新
	3	優先的な建替	・建物全体がイエローゾーン、一部がレッドゾーン ・可能な限り早急に共用停止して除却 ・代替地に団地の建替を検討	
中山団地	1, 5	優先的な建替	・劣化が著しいため、団地解体済み敷地に建替	【新団地】 耐用年数で設備更新
	2	建替	・劣化が進むため、建替方針	
	6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 17, 18, 19	維持管理	・当面は計画修繕	
尻高第二団地	1, 2, 3, 4, 5	維持管理	・当面は計画修繕	・順次建替方針
北之谷団地	1, 2, 3, 4, 5	維持管理	・個別改善（長寿命化）	・計画修繕
戸室第2団地	A, B, C, D, E, F, G, H, I	維持管理	・当面は計画修繕	・個別改善（長寿命化）

土砂災害警戒区域等に指定されている、尻高団地 1 棟、2 棟、3 棟が「管理継続について判断を留保する団地」と判定されました。よって 2 次判定では将来のストック量の推計結果を主として、あわせて LCC 試算を行い、事業量を勘案し、集約・再編や事業実施時期等も検討しました。

事業手法の別	計画前期	計画後期	計画期間経過後
	R3~7 (2021~25) 年度	R8~12 (2026~30) 年度	
公営住宅等管理戸数	65 戸 (37 棟)	63 戸 (36 棟)	59 戸 (33 棟)
○新規整備事業予定戸数	0 戸 (0 棟)	0 戸 (0 棟)	
○維持管理予定戸数	63 戸 (36 棟)	53 戸 (31 棟)	
うち、計画修繕対応戸数	63 戸 (36 棟)	33 戸 (21 棟)	
うち、改善事業予定戸数	0 戸 (0 棟)	20 戸 (10 棟)	
個別改善事業予定戸数	0 戸 (0 棟)	20 戸 (10 棟)	
全面的改善事業予定戸数	0 戸 (0 棟)	0 戸 (0 棟)	
うち、その他戸数	0 戸 (0 棟)	0 戸 (0 棟)	
○建替事業予定戸数	0 戸 (0 棟)	6 戸 (2 棟)	
○用途廃止予定戸数	2 戸 (1 棟)	4 戸 (2 棟)	

計画期間内で代表的な事業は、計画後期の尻高団地の移転統合を含む建替事業となります。管理戸数は 4 棟 6 戸減少し、計画期間経過後は 33 棟 59 戸となり、戸数で約 9%削減される見通しです。

人口や人口構成をはじめ、本村を取り巻く環境や社会情勢の変化には、予測できない要素が数多くあります。本計画での中長期的な管理見通しは計画策定時点のものであり、定期的、また必要に応じて計画の再検討や見直しの必要があります。また本計画は、上位計画である総合計画や総合管理計画のみならず、村内で計画される空家対策や定住化促進などの住居関連の計画をはじめ、さまざまな計画と連動しながら展開していくこととなります。必要に応じて関連部署等との連携を図りながら、より本村に適した方針を得られるように計画を進めていきます。

## 5 長寿命化のための事業実施方針

事業実施にあたり、本村の各団地はほぼ同時期に竣工された住棟で構成されているため、修繕等が必要となる時期も近くなることがあります。限られた予算内で効率的に工事を実施し、入居者の安心かつ安全な生活を守るため、日常点検の結果を活用して修繕等の必要性を把握して優先順位とするほか、道連れ工事とすべき工事を把握して工事の効率化やコスト削減を図ります。また、実施された事業は、データベースを活用して情報共有を図ります。

### (1) 計画修繕実施方針

日常点検結果、修繕や改修等の実施状況を一元管理する情報基盤等の内容をふまえながら、本計画の事業方針に沿って予防保全的な観点での修繕を実施します。

### (2) 改善事業実施方針

個別改善事業では、以下の 4 項いずれかの事業を実施するものとします。全面的改善事業では、可能な限り団地全体で検討し、少なくとも躯体以外の内装、設備等に対する居住性向上型および福祉対応型、共用部分および屋外・外構改善の福祉対応型の改善を行います。

- 安全性確保型改善事業 (躯体・避難の安全性への対応)
- 福祉対応型改善事業 (バリアフリー化への対応)
- 居住性向上型改善事業 (住棟設備の機能向上による居住性向上)
- 長寿命化型事業 (長期的な活用を図るための耐久性の向上)

### (3) 建て替え事業

改善事業によって既存住戸ストックを長寿命化することを優先して検討しますが、建替事業としないと安全性が確保できない、改善事業を実施するよりもLCC縮減効果が明らかに高額である、などの理由がある場合、建替事業も視野に入れた検討を実施します。

建替事業検討の際は、安全性への配慮を優先しながら、地域ニーズ、LCC縮減効果、事業実施時期などの視点から検討を行います。その際、他の団地との集約・再編成や、場所移転、住戸規模や構造の見直し、医療、福祉、生活支援などの視点についても、必要性や効果を把握しながら検討を行います。特に、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）や土砂災害警戒区域（イエローゾーン）に指定されている地域にかかる住棟は、移転可能場所の検討を行うなど、常に入居者が安心できる住環境の実現に努めます。

また、建替検討時にはPPP/PFI\*1手法など、民間資金や技術力、経営能力などを活用して、より地域ニーズに対応した公営住宅等を提供するための手法の検討も行います。

\*1 PPP/PFI手法

PPP (Public Private Partnership の略) は官民連携によって公共サービスの提供を図るものであり、その手法の一つが、PFI (Private Finance Initiative の略) となる。「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律 (PFI法)」が平成11 (1999) 年7月に制定されたが、公共施設の各段階 (設計、施工、管理運営等) において民間企業の資金や経営および技術的能力などを活用し、公共サービスの提供を行うもの。PFI手法の導入は、より質の高い公共サービスの提供や、事業コスト削減などの効果が期待できる。

## 6 本計画の運用に向けて

### (1) 幅広い世代が安心して暮らせるむらづくりのために

総合計画に示すむらづくりの基本方針を指針とし、次の3項目を基本として公営住宅等の管理運営を続けます。

- 幅広い世代の入居者が暮らしやすい住環境を整えるため、必要な修繕等の事業を検討し、実施します
- 村民の安全・安心のために、予防保全を実施するための日常点検を定期的実施します
- 入居者の安全・安心な生活を守るため、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）にある住棟は、早急に対策を講じます。指定解除となるような砂防堰堤等の整備検討、または建替事業による警戒区域外への移転新築、迅速な共用停止などを図ります

### (2) 村民の安全とむらの景観を守るために

総合管理計画の基本方針として示されている、「安全で快適な施設づくり」「効率的な施設づくり」「村民ニーズに則した施設づくり」の基本方針のもと、公営住宅等の管理運営を続けます。

- 人口や人口構成の変化、社会情勢の変化を見据え、変化に応じた入居者の「安全・安心」を把握します
- 管理運営費用とのバランスに配慮しながら、事業実施計画を検討し、適宜見直しを行います
- 公営住宅等としての公共サービスの質を確保するために、担当部署以外との連携・協力を図り、他自治体における先進事例を参照しながら、適切な管理運営に努めます