

# 第1章 はじめに

## 1-1 長寿命化計画の背景・目的

### 1. 長寿命化計画の背景

三股町（以下、「本町」）では、平成28年度現在、21団地、135棟、756戸の公営住宅を管理しているが、「簡易耐火平屋住宅」（以下、「簡平住宅」）では耐用年限を大幅に経過し、建替えや用途廃止を検討する必要がある。また、昭和50年代になって整備された住棟の「耐火構造住宅」（以下、「耐火住宅」）においても、建築後30年以上が経過し今後も良好な住環境を維持し長期活用するためには計画的な維持管理が必要不可欠となっている。

このようなことから、早期の建替えや計画的な修繕・改善により長寿命化を図る住棟の判別など、効率的・効果的な事業計画に基づくストックマネジメントが求められている。

### 2. 長寿命化計画の目的

本計画は、公営住宅等ストックの適切な維持管理を行うため、点検、修繕、データ管理等の方針を定め、公営住宅等の状況や将来的な需要見通しを踏まえた上で効率的・効果的な団地別・住棟別の事業方法を選定することを目的とする。

また、長寿命化のための事業実施予定一覧を作成することにより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ものである。

## 1-2 計画の対象及び計画期間

### 1. 計画の対象

本計画は、平成28年10月1日現在において本町が管理している公営住宅21団地、135棟、756戸と当該住宅の集会所（6棟）の共同施設を計画の対象とする。

### 2. 計画期間

計画期間を平成29年度から平成38年度までの10年間とする。また、計画内容については、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ概ね5年ごとに定期的に見直しを行う。

1-3 計画の位置づけ

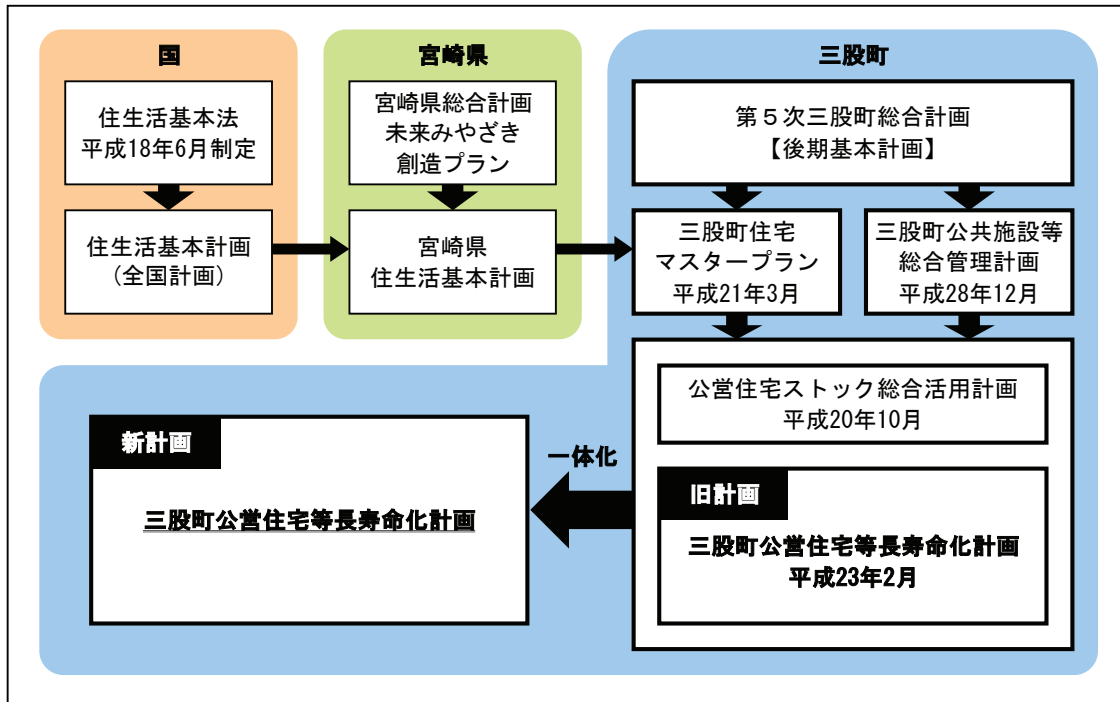
1. 計画の位置づけ

本計画は、「第5次三股町総合計画」、「三股町住宅マスタープラン」および「三股町公共施設等総合管理計画」等の上位計画との整合を図りながら、三股町公営住宅の長寿命化に関する計画を策定する。

なお、本計画は「公営住宅ストック総合活用計画」を網羅した内容であり、長寿命化計画と一体的に整理する。

また、**公営住宅等整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業に係る社会資本整備事業総合交付金の交付等にあたっては、原則として本計画に基づいて行うことを要件としており、**当該事業に対する助成の前提となる計画である。

このことから、平成26年度以降は、公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業及び建替事業以外は助成対象としない方針が国から示されている。



## 2. 上位・関連計画の整理

### (1) 住生活基本計画【全国計画】(平成28年3月18日)

#### ■現状と今後10年の課題

1. 少子高齢化・人口減少の急速な進展、大都市圏における後期高齢者の急増
2. 世帯数の減少により空き家がさらに増加
3. 地域のコミュニティが希薄化しているなど居住環境の質が低下
4. 少子高齢化と人口減少が、住宅政策上の諸問題の根本的な要因
5. リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活用型市場への転換の遅れ
6. マンションの老朽化・空き家の増加により、防災・治安・衛生面等での課題が顕在化するおそれ

#### ■目標

##### ▽居住者からの視点

- 目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現  
 目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現  
 目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

##### ▽住宅ストックからの視点

- 目標4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築  
 目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新  
 目標6 急増する空き家の活用・除却の推進

##### ▽産業・地域からの視点

- 目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長  
 目標8 住宅地の魅力の維持・向上

#### ■公営住宅等に関連する方策等

##### ◆基本的な施策

- ・ 若年世帯や子育て世帯が必要とする質や広さの住宅に、収入等の世帯の状況に応じて居住できるよう支援
- ・ 子育て世帯を対象とした**公営住宅への優先入居**、UR等の家賃低廉化等により、公的賃貸住宅への入居を支援
- ・ 公的賃貸住宅団地の建替え等の機会に**高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域拠点の形成**
- ・ **空き家活用の促進**とともに、**民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築**も含めた**住宅セーフティネット機能を強化**
- ・ 民間賃貸住宅への円滑な入居促進のため、**居住支援協議会の設置**等を支援
- ・ 公営住宅の整備・管理について、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウや技術を活用

##### ◆公営住宅の供給目標の設定の考え方

- ・ 既存ストックを最大限有効活用する観点から、割増家賃の徴収や明渡請求など**収入超過者・高額所得者対策**の実施、世帯人数に応じた住戸への住替えの促進、定期借家制度(期限付き入居)の活用等、**公営住宅の管理の適正化**に配慮する。
- ・ 公営住宅の整備および管理については、**耐震性の確保、省エネルギー、バリアフリー対応、耐久性等の確保**に努めるとともに、世帯人数や身体状況等に応じた規模および設備を備えるよう努める。また、ストックの点検や修繕・維持補修を適切におこなうとともに、老朽化した公営住宅のストックについては、個々のストックの状況や**中長期的な需要の見通し**を踏まえて、**計画的な建替え**や**長寿命化**に向けた改良等の処置を講ずる。

(2) 宮崎県総合計画【未来みやざき創造プラン】(平成 27 年 7 月)

<p>■基本目標</p>	<p>未来を築く新しい「ゆたかさ」への挑戦</p>
<p>■目指す将来像</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.地域や人のゆたかな絆の中で、みんなが持てる力を発揮し、生き生きと活動する社会</li> <li>2.安全・安心で心ゆたかに暮らせる社会</li> <li>3.時代のニーズに応える産業が地域に展開し、安心して働ける社会</li> </ol>	
<p>■公営住宅等に関連する方策等</p> <p>◆重点指標</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 誰もが安心して快適に暮らせる思いやりに満ちた社会の実現のため、<b>ユニバーサルデザインの普及・啓発</b>に取り組む。</li> <li>・ 「人にやさしい福祉のまちづくり条例」に基づき、全ての人々が住み慣れた地域で安心して暮らし、積極的な社会参加ができるよう、多くの人々が利用する商業施設、病院、道路、公園等の<b>公共的施設及び県営住宅のバリアフリー化を一層推進</b>する。</li> <li>・ <b>誰もが安心して暮らせる住まい</b>を確保するため、<b>住宅セーフティネットの充実</b>に努めるとともに、総合的で公正・中立な住情報の提供を行う。また、市町村が行う<b>空き家対策等を支援</b>する。</li> </ul> <p>◆基本的方向性</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 年齢や性別、障がいの有無、国籍など個人の特徴にかかわらず、全ての人が一人の人間として尊重され、また、誰もが自らの意思で行動し、ユニバーサルデザインを取り入れた快適に暮らせる思いやりに満ちた社会づくりに取り組む。</li> <li>・ 住宅や居住環境の質の向上を図るとともに、良質な住宅の円滑な流通の確保や既存住宅の有効活用、ニーズに応じた住宅セーフティネットの充実など、市町村や関係団体等と連携し、豊かな住生活空間づくりに取り組む。また、公営住宅等については、施設の特性に応じた適切な維持管理や長寿命化に向けた取組を推進する。</li> </ul>	

## (3) 宮崎県住生活基本計画(平成 29 年 3 月)

■基本理念	安全・安心で心ゆたかに暮らすことができる住生活の実現
■目標	<p>▽居住者からの視点</p> <p>目標1 多様化する居住ニーズへの対応</p> <p>目標2 住宅セーフティネットの充実</p> <p>▽住宅ストックからの視点</p> <p>目標3 良質で適正な住宅ストックの形成</p> <p>▽産業・地域からの視点</p> <p>目標4 災害への備え</p> <p>目標5 地域の課題への対応</p> <p>目標6 連携・協働による推進</p>
■公営住宅等に関連する方策等	
◆基本的な施策	
施策4 公営住宅における住宅セーフティネットの充実	
■公営住宅の建替えや改善等を推進	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>老朽化した狭小な住宅</u>については、<u>計画的に建替えを進める</u>とともに、建替えを行わないで<u>維持していく住宅</u>については、<u>バリアフリー化等の居住環境の改善</u>を行う</li> <li>・ エレベーターが設置されていない平成 13 年度以前の3階建て以上の片廊下式の住棟について、計画的なエレベーターの設置を行う</li> </ul>	
■公営住宅の管理の適正化	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 真に住宅に困窮する世帯が公平かつ的確に公営住宅に入居できるよう、<u>収入超過者・高額所得者の自主的な明渡しを促進</u>するため、<u>割増家賃徴収や明渡請求等を実施</u>する</li> <li>・ 承継に係る承認を厳格化し、原則、配偶者及び高齢者、障がい者等で特に居住の安定を図る必要がある世帯に限るなど、公営住宅の管理の適正化を図る</li> </ul>	
■公営住宅における高齢者等の住宅困窮者に対する入居機会の拡大	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住宅に困窮する度合いの高い、<u>高齢者、障がい者、ひとり親世帯</u>などの世帯に対し、<u>入居の際の抽選回数を優遇する措置</u>により、入居機会の拡大を図る</li> <li>・ <u>高齢者、障がい者向け及び子育て世帯向けの特定目的住宅の整備</u>により、入居機会の拡大を図る</li> <li>・ 長期に空き家となっている中堅所得者向けの特定公共賃貸住宅を公営住宅に準ずる住宅に用途変更し、子育て世帯の優先入居を図る</li> </ul>	
■公営住宅を活用した子育て世帯、高齢者のいる世帯等への支援	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 子育て世帯や高齢者、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、<u>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</u>するとともに、<u>公営住宅と子育て支援施設などの福祉施設との一体的整備を促進</u>する</li> </ul>	
■PPP/PFI など、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用による公営住宅の整備・管理	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公営住宅については、地域の実情を踏まえ、<u>PPP/PFI など民間事業者の様々なノウハウや技術を活用した整備、管理を検討</u>する</li> </ul>	

(4) 第5次三股町総合計画【後期基本計画】(平成 28 年 3 月)

<p>■まちの将来像</p>	<p>自立と協働で創る元気なまち三股 ～地域主権の到来を見据えた、町民総参加のまちづくり～</p>
<p>■基本理念</p>	<p>自主自立のまちづくり 参画・協働のまちづくり 快適環境のまちづくり 安心・安全のまちづくり</p>
<p>■基本方針</p>	<p>豊かな自然と調和し、快適に暮らせる定住のまちづくり 歴史と伝統を尊び、豊かな人間性を育む文教のまちづくり やさしさとぬくもりにあふれる健康・福祉のまちづくり 活力ある未来を拓くたくましい産業のまちづくり 人々の英知で支える自主自立のまちづくり</p>
<p>■公営住宅等に関連する方策等</p> <p>◆基本的な施策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住宅マスタープラン、公営住宅ストック活用計画、公営住宅等長寿命化計画及び公営住宅の各種計画に基づき、<b>老朽化した町営住宅の集約・建替え・住戸改善を計画的</b>に進める</li> <li>・ 木造住宅耐震化の重要性を認識してもらうよう広報活動に努め、補助制度を充実させ、耐震改修等の事業を継続</li> <li>・ 地域の特性を生かした良好な住宅・住環境に配慮し、景観形成に係る条例等に基づき、良好な街並み景観等、まちづくりと一体化した住環境づくりを推進する。<b>町営住宅の入居者募集情報</b>や空き地、空き家情報等総合的な住宅情報の発信を検討</li> <li>・ 本町の魅力、生活や住宅等に関する情報を発信する特設サイトを構築し、<b>移住や定住を促進するための環境整備</b>に取り組む</li> </ul>	

## (5) 三股町住宅マスタープラン(平成 21 年 3 月)

■目標	みんなが安心して暮らせる町、三股
■基本理念	快適で住みやすい住まいづくり 安心して住み続けられる住まいづくり まちづくりと共に進める住まいづくり
■供給目標	<b>590戸</b> (平成 30 年)
■公営住宅等に関連する方策等	
◆展開方針	
<ul style="list-style-type: none"> <li>多様化する賃貸住宅需要に対応するため、<b>町営住宅において住宅に困窮する低所得者層や高齢者向け住宅を供給</b>しつつ、子育て世帯や一定所得を有する賃貸住宅希望者に向けた比較的規模の大きい住戸からなる「<b>町単独住宅</b>」や「<b>特定公共賃貸住宅</b>」の整備供給について検討</li> <li>町の賃貸住宅ストックの大半を占める現有の町営住宅については、「公営住宅ストック総合活用計画」に基づき計画的に、<b>老朽住棟・住戸の建替事業、設備等の老朽化に対応する改善事業、恒常的な維持保全事業</b>を実施し、住宅ストックの有効活用を図る</li> <li>老朽化した町営住宅の建替事業に際しては、<b>住戸内の段差を少なくした高齢の小規模世帯向けの住戸を一定割合で整備</b>するとともに、<b>1階の共用部分の段差を無くし、3階以上の階に着床するエレベーターを設置</b>するなど、住棟、団地敷地をバリアフリー化する建替事業を進める</li> <li>社会経済の変動にともない住宅に困窮する<b>社会的弱者の町営住宅への優先入居や入居要件の弾力化</b>を検討推進し、住宅困窮者のセーフティネットの構築を図る</li> <li>町営住宅の建替事業にあたっては、<b>団地敷地周辺の良い街並み景観を保全・形成し、景観に配慮した住宅建替えのモデル</b>となるよう、形態・デザインを検討設計し、住棟・団地を整備する</li> <li>少子化・高齢化が進展している地域については、土地開発公社等による計画的な宅地分譲を行うことにより定住の促進に努めるとともに過疎地域においては、<b>町独自の定住奨励金制度の活用により住民の増加と定住を進める</b></li> <li>住宅の耐震診断や耐震改修の促進に努めるほか自然災害の危険性のある箇所については、急傾斜地崩壊対策事業等により危険性の解消を図るとともに、<b>がけ地近接の住宅等については、がけ地近接住宅移転事業</b>の活用等により<b>安全性の確保</b>に努める</li> </ul>	

(6) 三股町公共施設等総合管理計画(平成 28 年 12 月)

<p>■目的</p>	<p>公共施設等の総合的かつ計画的な管理運営の実現</p>																																																						
<p>■取組方針</p>	<p>1 保有量の最適化 2 長寿命化の推進 3 効率的な管理・有効活用</p>																																																						
<p>■将来更新費用 (町営住宅・教職員住宅)</p>	<p>■将来更新費用</p> <p style="text-align: center;">図 町営住宅・教職員住宅 将来更新費用</p> <p>(億円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>大規模改修(築30年以前)</th> <th>大規模改修(築31から50年)</th> <th>大規模改修(築51年以上)</th> <th>建替え</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2019~2024年度</td> <td>19.5</td> <td>4.5</td> <td>0.2</td> <td>0.0</td> <td>24.2</td> </tr> <tr> <td>2024~2029年度</td> <td>19.5</td> <td>2.0</td> <td>0.2</td> <td>1.0</td> <td>22.7</td> </tr> <tr> <td>2029~2034年度</td> <td>0.0</td> <td>0.0</td> <td>0.0</td> <td>10.7</td> <td>10.7</td> </tr> <tr> <td>2034~2039年度</td> <td>0.0</td> <td>0.0</td> <td>0.0</td> <td>17.2</td> <td>17.2</td> </tr> <tr> <td>2039~2044年度</td> <td>13.0</td> <td>0.0</td> <td>0.0</td> <td>19.2</td> <td>32.2</td> </tr> <tr> <td>2044~2049年度</td> <td>8.0</td> <td>0.0</td> <td>0.0</td> <td>16.0</td> <td>24.0</td> </tr> <tr> <td>2049~2054年度</td> <td>0.0</td> <td>0.0</td> <td>0.0</td> <td>10.6</td> <td>10.6</td> </tr> <tr> <td>2054~2059年度</td> <td>0.0</td> <td>0.0</td> <td>0.0</td> <td>3.1</td> <td>3.1</td> </tr> </tbody> </table> <p>将来更新費用は、大規模改修費用として 2019 年度までの 5 年間に約 24 億円が必要となる見込みです。建替えと大規模改修費用として 2035 年度から 2044 年度までは約 56 億円が必要となる見込みです。</p>	年度	大規模改修(築30年以前)	大規模改修(築31から50年)	大規模改修(築51年以上)	建替え	合計	2019~2024年度	19.5	4.5	0.2	0.0	24.2	2024~2029年度	19.5	2.0	0.2	1.0	22.7	2029~2034年度	0.0	0.0	0.0	10.7	10.7	2034~2039年度	0.0	0.0	0.0	17.2	17.2	2039~2044年度	13.0	0.0	0.0	19.2	32.2	2044~2049年度	8.0	0.0	0.0	16.0	24.0	2049~2054年度	0.0	0.0	0.0	10.6	10.6	2054~2059年度	0.0	0.0	0.0	3.1	3.1
年度	大規模改修(築30年以前)	大規模改修(築31から50年)	大規模改修(築51年以上)	建替え	合計																																																		
2019~2024年度	19.5	4.5	0.2	0.0	24.2																																																		
2024~2029年度	19.5	2.0	0.2	1.0	22.7																																																		
2029~2034年度	0.0	0.0	0.0	10.7	10.7																																																		
2034~2039年度	0.0	0.0	0.0	17.2	17.2																																																		
2039~2044年度	13.0	0.0	0.0	19.2	32.2																																																		
2044~2049年度	8.0	0.0	0.0	16.0	24.0																																																		
2049~2054年度	0.0	0.0	0.0	10.6	10.6																																																		
2054~2059年度	0.0	0.0	0.0	3.1	3.1																																																		

■管理に関する基本的な方針

<p>点検・診断等の実施方針について</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>定期的な点検のほか、施設の劣化状況により個別の調査・診断等を実施する。</li> <li>入居者目線で見えた施設の劣化、損傷の情報がくみ上げられ、早期の修繕に生かせる仕組みの構築を目指す。</li> </ul>
<p>維持管理・修繕・更新等の実施方針について</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>劣化状態に着目して早急な対応が必要な部分から、更新及び修繕を検討する。</li> <li>三股町公営住宅等長寿命化計画に基づき、維持管理・修繕・更新等を実施する。</li> </ul>
<p>安全確保の実施方針について</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>老朽化が進行している施設については、安全性を加味した効果的な改修の実施を検討する。</li> <li>その他の施設は、定期的な点検や修繕を行い、安全性を加味した施設を維持する。</li> </ul>
<p>耐震化の実施方針について</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>簡易耐火平屋住宅については、耐震化せず、他の町営住宅への住替えを進める。</li> <li>旧耐震基準で建築された耐火構造住宅は、計画的に耐震診断を実施し、耐震性を確認する。</li> <li>その他の施設は耐震性を維持しつつ、今後の災害に備えるための維持管理を継続する。</li> </ul>
<p>長寿命化の実施方針について</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>三股町公営住宅等長寿命化計画に基づき長寿命化を行い、ライフサイクルコストの削減に努める。</li> </ul>
<p>統合及び廃止の推進方針について</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>簡易耐火平屋住宅については、今後全て廃止する。</li> <li>耐火構造住宅(中原・塚原を除く)については、入居及び設備の状況、地域の住宅需要などを踏まえ、廃止を検討する。</li> <li>木造住宅においては、計画的な長期活用を図る。</li> </ul>



## (7) 公営住宅ストック総合活用計画(平成20年10月)

■基本理念	安心と活力を生む魅力的な住環境づくり
■基本目標	老朽住宅の更新と良質な住宅ストックの形成 多様な住宅ニーズに対応した住宅の供給 良好なコミュニティ空間としての住宅団地の整備
■目標戸数	530~590戸(平成25年)

## ■活用手法の判定結果

工法	構造	団地名	現在		整備後		備考
			棟	戸	棟	戸	
建替え	中耐	中原	3	81	3	81	H18~19完了
	耐2		—	—	2	36	H20完了
	簡平	塚原第2	20	81	4	80	
	小計		23	162	9	197	
建替え 改善	簡平	五本松	41	134	41	134	
	小計		41	134	41	134	
個別改善	簡平	今市	12	40	12	40	H20完了
	中耐	稗田	5	60	5	60	
		唐橋	2	24	2	24	
	木造	長田 宮村第2	6 8	12 12	6 8	12 12	
小計		33	148	33	148		
維持保全	中耐	南原	2	24	2	24	
		山王原	3	42	3	42	
		唐橋第2	3	48	3	48	
小計		8	114	8	114		
用途廃止	簡平	中原第2	1	5	—	—	
		宮村	1	2	—	—	
		栗原	2	8	—	—	
		中央	6	24	—	—	
		射場前	6	23	—	—	
		射場前第2	6	24	—	—	
		榎堀第4	6	24	—	—	
		植木	3	10	—	—	
		植木原	1	4	—	—	
		餅原	6	19	—	—	
		蓼池	1	4	—	—	
		蓼池第3	4	18	—	—	
		宮下	7	22	—	—	
		勝岡	6	20	—	—	
天神原	6	20	—	—			
小計		62	227	—	—		
計		167	785	91	593		

