

1. 河合町公営住宅等長寿命化計画の背景と目的

1-1 背景

河合町には、現在、公営住宅が6団地139戸、小集落改良住宅が9団地96戸、合計15団地235戸の町営住宅ストックがある。これらのうち、昭和40年代後半建設の鉄筋コンクリート造の中層住宅や50年度建設の簡易耐火構造の住宅が104戸と全体の44%を占めている。今後これらが一斉に更新時期を迎えることから、ストックの多様な活用による効率的かつ適正な町営住宅の管理と供給を図っていくことが必要とされている。

このため、平成15年3月に「河合町町営住宅ストック総合活用計画」を策定し、計画的に改善を進めてきた。

計画策定後、町の事情との乖離が生じているところも出てきており、人口減少や少子高齢化の進展など社会環境の変化を踏まえた新たな住宅施策や福祉施策の展開が求められている。

平成28年8月に国により「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改定されたことに加え、その「策定指針」では概ね5年ごとに定期的に見直しを行うこととされている。

計画的な修繕・改善により町営住宅のなかで長寿命化を図る住宅を判断し、定期的な点検及び早期の修繕・改善等により更新コストの縮減をめざす長期的な計画の具体化が重要となっている。

1-2 計画の目的

本計画では、安全で快適な住まいを長期間にわたって確保するためには、町営住宅の状況や公営住宅等に対する将来的な需要見通しを踏まえた各団地のあり方を考慮した上で、更新時期を迎えている団地の用途廃止も含め、効率的・効果的な団地別・住棟別の事業手法を選定するとともに、中長期的な財政負担の削減を見込んだ上で、修繕や改善計画を定め、長寿命化による更新コストの削減と事業量の把握を目的とするため「河合町公営住宅等長寿命化計画」の見直しを行い、策定する。

なお、実際の改善等の実施時期は、社会経済情勢、町の財政状況、町営住宅の空き家状況及び住宅市場の動向を踏まえ、総合的に判断をした上で決定していく。

1-3 計画の期間

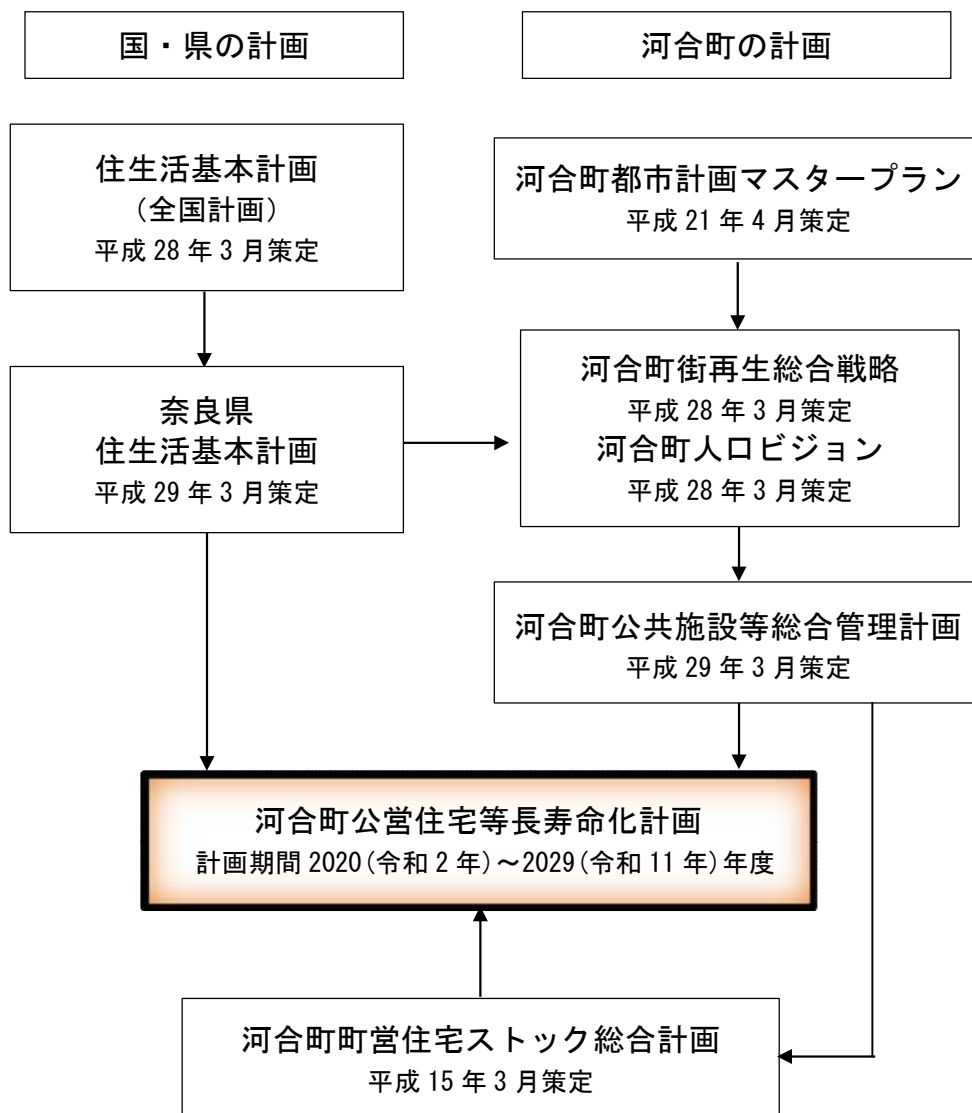
本計画の期間は、改めて実施した実態調査の結果を反映し、かつ国の「策定指針」により10年間以上とする必要があることから、2020（令和2年）～2029（令和11年）年度までの10年間とする。

また、社会情勢の変化、事業進捗状況等に応じ、概ね5年ごとに定期的に見直しを行うこととする。

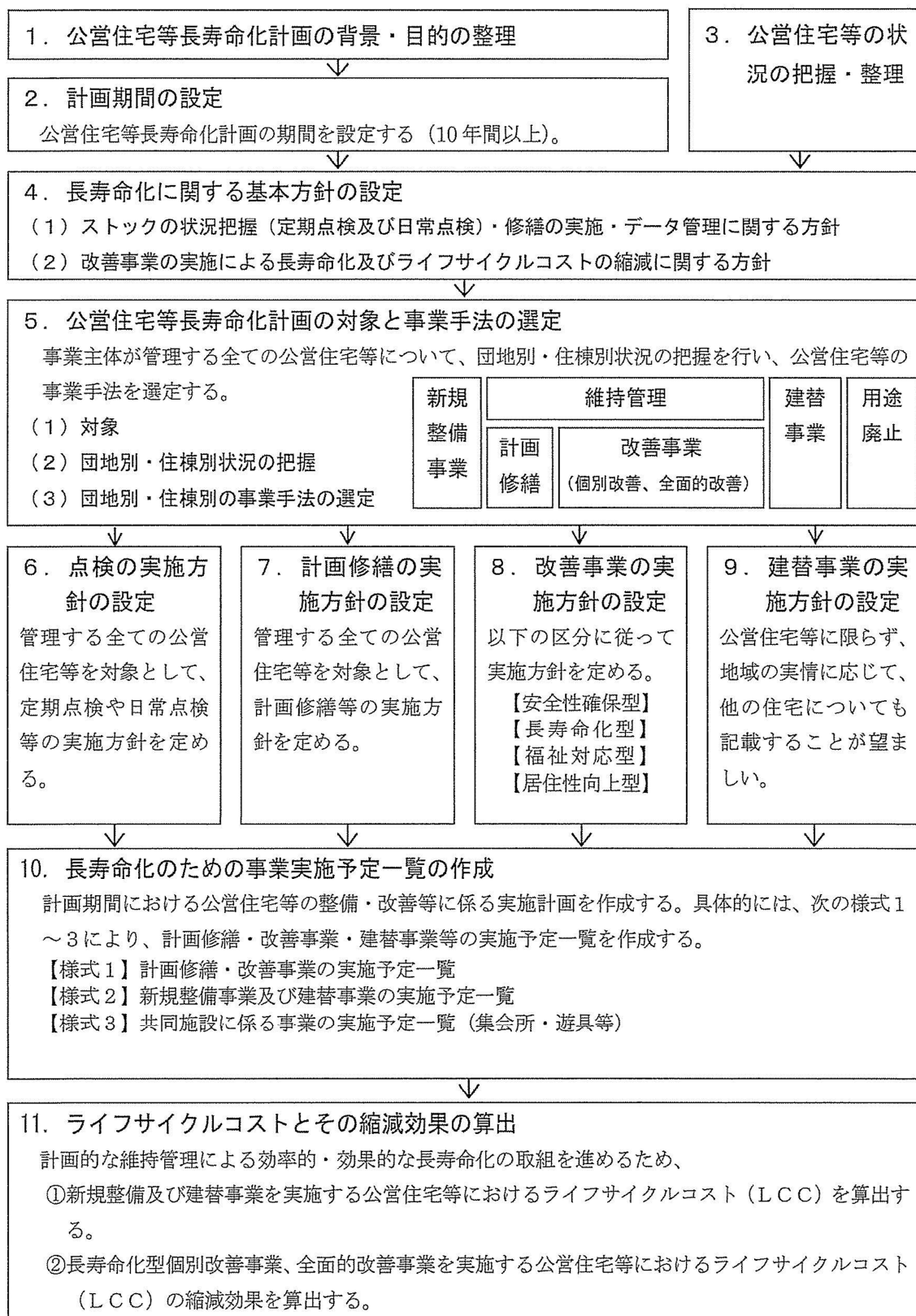
1-4 計画の位置付け

本計画の位置付けは、主な上位計画等を踏まえ、以下のように位置付ける。

《本計画の位置付け》

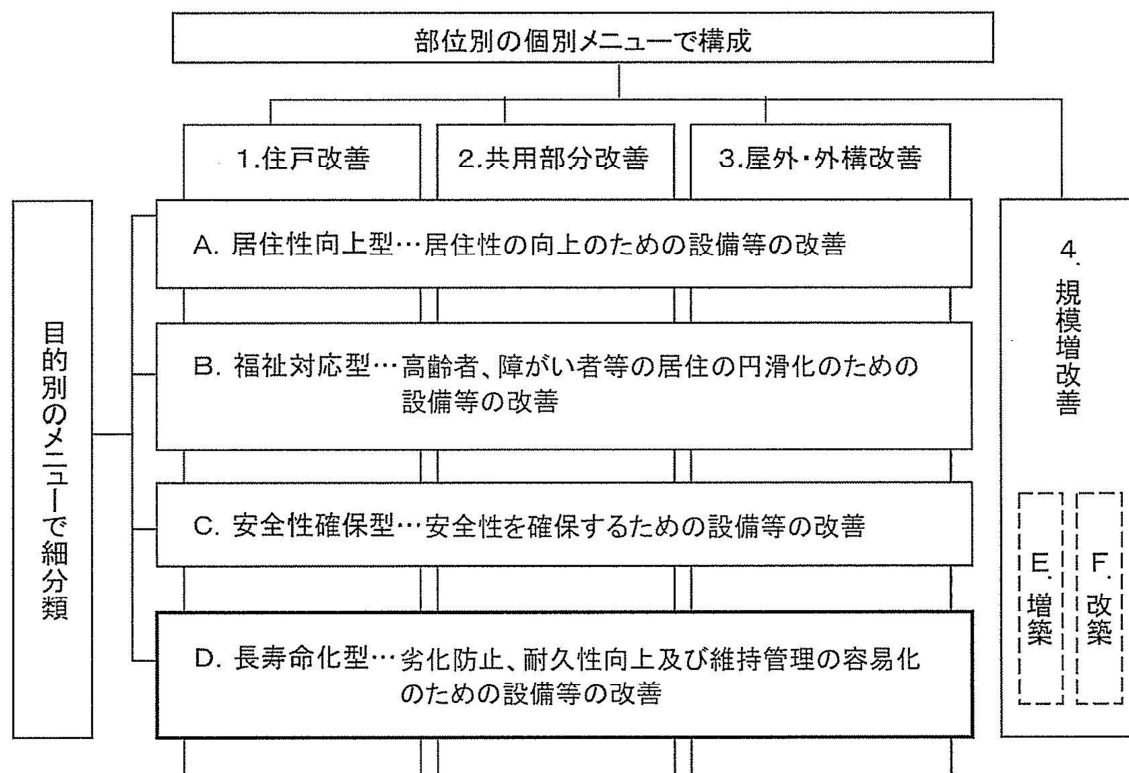


1-5 公営住宅長等寿命化計画の策定フロー



（出典：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」平成28年8月、国土交通省住宅局より）

1-6 改善事業の構成



注) 各型の説明は「公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱」の第2「定義」に示す内容を記載

●耐用年数と事業施行要件

構造別の耐用年数と各事業の施行要件は、下表のとおりである。

事業（構造種別）			耐用年数 (耐用年限)	事業施行要件 (標準管理期間)
建 替	耐火構造		70年	35年以上経過
	簡易耐火構造	2階建	45年	22.5年以上経過
	準耐火構造	平屋建	30年	15年以上経過
	木造		30年	15年以上経過
全面的改善			－	概ね30年以上
個別改善			－	概ね10年以上

注1) 耐用年数（耐用年限）は公営住宅法施行令より

注2) 建替事業の施行要件: 耐用年数の2分の1を経過（公営住宅法第36条第2号より）

注3) 全面的改善事業の施行要件：建築後30年以上経過したもの

事業実施後、概ね30年以上管理するもの

（公営住宅等ストック総合改善事業補助金交付要綱第5第2項第3号より）

注4) 個別改善事業の施行要件：事業実施後、概ね10年間使用が可能なもの

（公営住宅等ストック総合改善事業補助金交付要綱第5第1項第3号より）

【安全性確保型】

実施方針：耐震性に課題のあるラーメン構造住棟の耐震改修により躯体安全性を高める。

非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行う。

防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行う。

（耐震改修、屋外通路等の避難経路の整備、防犯に配慮した建物部品の設置 等）

【長寿命化型】

実施方針：一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防

保全的な改善を行う。

（外壁の断熱改修、給排水管の耐久性向上、住戸内配管の集約化 等）

【福祉対応型】

実施方針：引き続き活用を図るストックについて、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、

住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。

（住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレの高齢者対応、エレベーター設置 等）

【居住性向上型】

実施方針：引き続き活用を図るストックについて、住戸規模・間取りの改善や住戸住棟設備

の機能向上を行い、居住性を向上させる。

（間取りの変更、電気容量のアップ、開口部のアルミサッシ化 等）

注）各型の実施方針は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成 28 年 8 月」の「8．改善事業の実施方針」に示す内容を記載

1-7 主な上位・関連計画

(1)「奈良県住生活基本計画」(平成 29 年 3 月)

基本理念を「県民が主役 魅力ある風土と豊かな暮らしを育む「住まいの奈良」の実現」とし、4 つの基本目標を掲げている。

<基本理念と基本目標>

<基本理念>

県民が主役 魅力ある風土と豊かな暮らしを育む「住まいの奈良」の実現

<基本目標>

愛着のもてるまちでいきいきと暮らす

－住み続けられるまちづくりの推進－

奈良県がもつ地域の個性や特性を活かしながら、住環境の快適性や安全性が向上するまちづくりを進めます。また、愛着のもてるまちを次世代に継承するため、活力ある豊かなコミュニティの維持・向上を目指します。

質の高い住空間で安心・快適に住まう

－良質な住まいの形成－

住宅の品質・性能の維持・向上を図り、現在及び将来の県民の住生活の基盤となる良質な住宅ストックの形成と活用を目指します。

誰もが安心して住まう

－安定した暮らしを守る住まいの形成－

低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親世帯、子育て世帯など市場において自力では適正な居住水準の住宅を確保することが困難な住宅確保要配慮者及び災害時の被災者等を含めた全ての県民が、健康で文化的な住生活を営めるよう、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅による居住の安定の確保を図ります。

ニーズに合った住まい・暮らし方を選ぶ

－住まい・まちづくりを支える市場や産業の環境整備－

県民それぞれのライフスタイルやライフステージに合わせて、住宅・住環境を選択できるような市場環境を整備し、既存住宅の利活用を促すための情報を提供します。

この中で公営住宅については、「誰もが安心して住まう」において、「住宅確保要配慮者」の「居住の安定の確保」として、今後 10 年間の供給目標量 8,390 戸とすることが示されている。

<誰もが安心して住もう>

(公営住宅に関する部分を抜粋)

(1) 住宅確保要配慮者の居住の安定の確保

①公営住宅の適切な入居管理

低額所得者、高齢者、障害者等、市場において自力では適正な居住水準の住宅を確保することが困難な住宅確保要配慮者に対しては、公営住宅の供給を核として居住の安定の確保を図ってきました。

県内の総世帯数は今後減少する見込みですが、低所得世帯や高齢者世帯、ひとり親世帯等は増加の傾向にあり、住宅確保要配慮者の居住の安定の確保は大きな課題となっています。

今後も引き続き、住宅確保要配慮者の公営住宅への入居を促進するとともに、公平かつ適切な入居管理を進めます。

②公営住宅ストックの有効活用と計画的な供給

県内の公営住宅の多くにおいて老朽化が進んでおり、長寿命化を図るための外壁や屋上の改修等により既存ストックの有効活用を図るとともに、老朽化が著しい住宅については地域のまちづくりに配慮して建替を行うなど、公営住宅の計画的供給を推進します。

また、既存の公営住宅の建替等に当たっては、県と市町村の連携や民間事業者のノウハウや技術の活用を進めることなどにより、事業の効率化と入居者サービスの向上に努めます。

なお、今後10年間に公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯に対応するため、公営住宅の供給目標量を以下のとおり定めます。

今後10年間に見込まれる要支援世帯数 12,560 世帯	
公営住宅の供給目標量※ (H28~37の10年間) 8,390 戸	
新規建設・建替住宅のうち新規入居者戸数	60 戸
新規建設・建替住宅のうち従前入居者戸数	1,330 戸
既存住宅及び建替住宅の空家募集戸数	7,000 戸
合計 12,590 戸	公営住宅以外の低廉家賃の公的賃貸住宅の空家募集等戸数 4,200 戸

※公営住宅の供給目標量：県営住宅と市町村営住宅の建替戸数、空家募集戸数（既存住宅、建替住宅の合計）の合計

(2)「都市計画マスタープラン」(平成21年4月)

「輝きと潤いを みんなで築く 水辺の里」の実現化と「都市機能を有する田舎づくり」を図るため、市街地の整備方針として、以下のように定めている。

大部分の公営住宅、小集落改良住宅は市街化区域内の「既成市街地地区」「進行市街地地区」に立地し、1つの公営住宅が市街化調整区域内の「集落地区・宅地」に立地している。

「既成市街地地区」については、都市基盤施設の計画的な整備促進と併せ、道路や上下水道施設の維持管理、公園・緑地の機能充実に努め、良好な市街地形成を行うことが示されている。

「進行市街地地区」については、無秩序な開発は抑制し、地区計画制度や建築協定、緑地協定等の活用により、良好な市街地形成を行うことが示されている。

「集落地区・宅地」については、地域住民とともに整備計画等の策定に努め、この計画に基づき各種基盤整備を計画的、効率的に進めること、大規模工場用地は地区計画等に基づき、現況土地利用の保全、利用促進を図ることが示されている。

<市街地の整備方針>

		概 要	整 備 方 針
市 街 化 区 域	新市街地地区	面的な開発により都市基盤が概ね整備されている地区	幹線道路や下水道等、都市基盤施設の計画的な整備推進と併せ、道路や上下水道施設の維持管理、公園・緑地の機能充実に努め、良好な市街地の形成に努めます。
	既成市街地地区	新市街地以外でDID、準DID地区	
	進行市街地地区	新市街地、既成市街地以外の地区	
	計画的市街化促進地区	市街化区域編入検討地区 ・大輪山北部地区 ・薬井地区 ・穴開上ノ山地区 ・池部地区 ・佐味田地区(桜井・山原本・王寺線沿道)	市街化調整区域から市街化区域への編入を検討し、地区計画制度等による民間開発の適正な誘導により、都市基盤施設と一体となった良好な市街地の形成を促進します。
市 街 化 調 整 区 域	集落地区・宅地	市街化調整区域内の集落、大規模工場用地	地域住民とともに整備計画等の策定に努め、この計画に基づき各種基盤整備を計画的、効率的に進めます。また、大規模工場用地は地区計画等に基づき現況土地利用の保全、利用増進を図ります。
	緑地保全活用地区(山林・農地等)	市街化調整区域内の山林・農地等	農業の振興はもとより、緑地が有する防災やアメニティ機能など多様な役割を踏まえ、種々な保全・活用方策を検討します。
	シンボル景観保全活用地区	大塚山古墳、フジ山古墳、廣瀬神社など町域のランドマークとなっている地区	古墳及び周辺の緑地は、文化財保全上の意義と併せ、郷土の景観を構成するシンボル(ランドマーク)として保全を図ります。

＜市街地整備方針図＞（公営住宅・小集落改良住宅の概ねの位置は加筆）

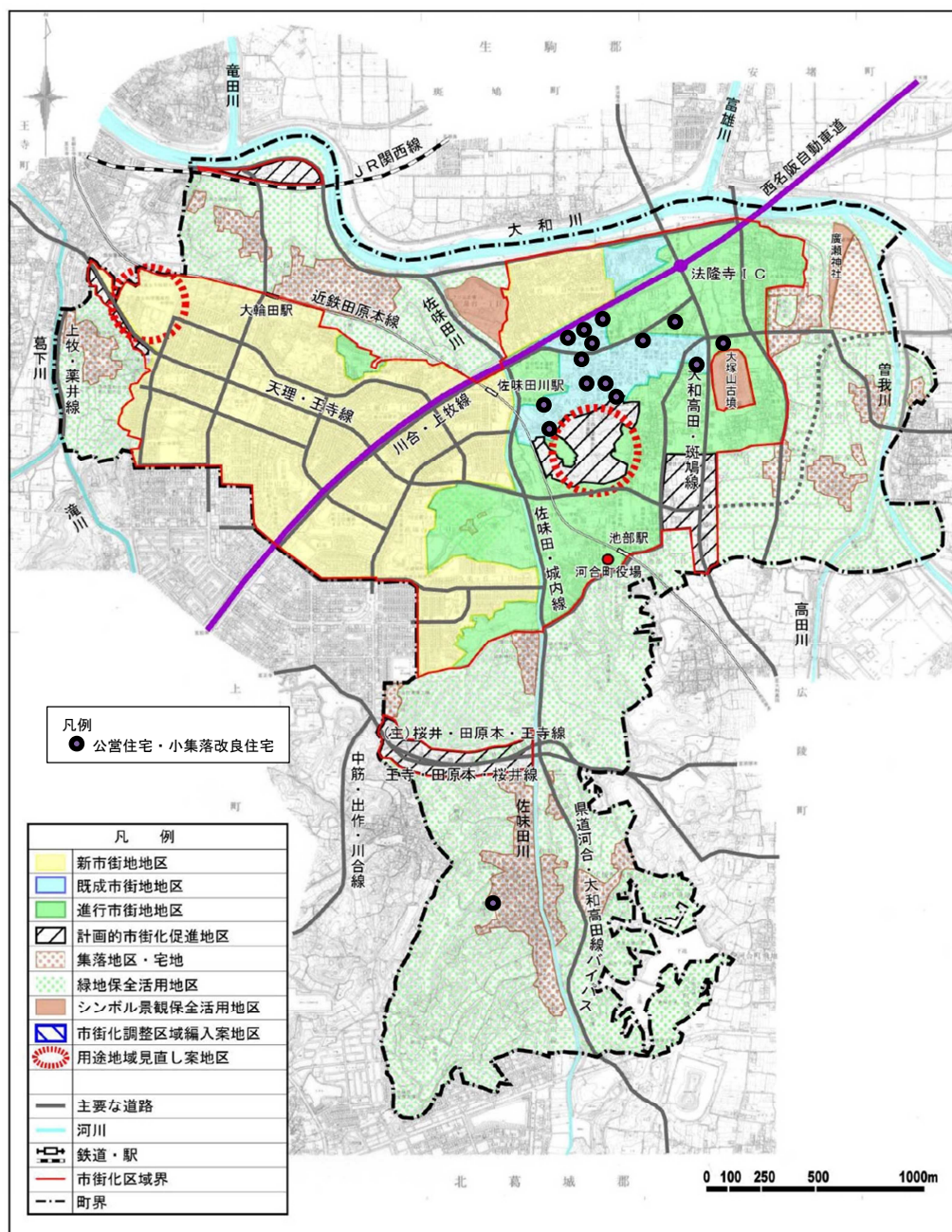
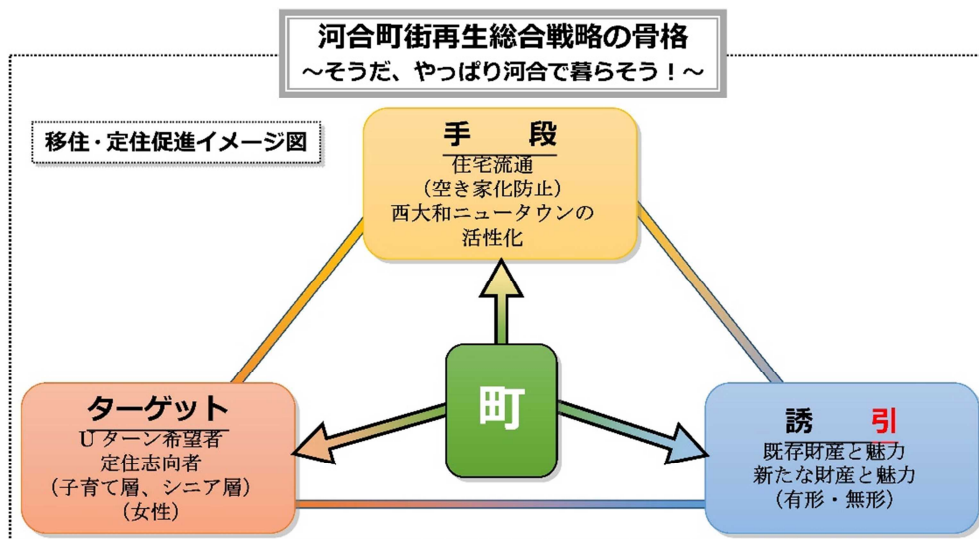


図 1-13 市街地整備方針図

（３）「河合町街再生総合戦略」（平成 28 年 3 月）

目指すべき将来の方向性については、河合町の魅力（底力）を前面に押し出し、移住と定住を促進する戦略を展開することが示されています。

＜河合町街再生総合戦略の骨格＞



街再生総合戦略は、長期ビジョンである夢ビジョンに沿って策定することから、総合戦略の目標を夢ビジョンの5つの目標（想い）としている。本戦略は、町のポテンシャルを活かした人口減少対策の戦略を定めている。

＜5つの目標＞



公営住宅については、「目標1 活気」の中の、「転入者支援事業（Uターン促進）」「町内転居者支援事業（定住促進）」が関連する内容としてあげられる。

<目標 1 活気>

(公営住宅に関連する重点施策の内容を抜粋)

ア 転入者支援事業（Ｕターン促進）

転入者に対して一定期間支援を行い、社会流動による人口増加を促します。
さらに、近居、同居の場合は支援を加算し、Ｕターンを促進します。

重要業績評価指標（KPI）	基準値	目標値
転入者数	527 人（H26）/年	600 人（H31）/年

キ 町内転居者支援事業（定住促進）

町内定住を促進するために、町内における住み替え（新築）に対する支援を行います。

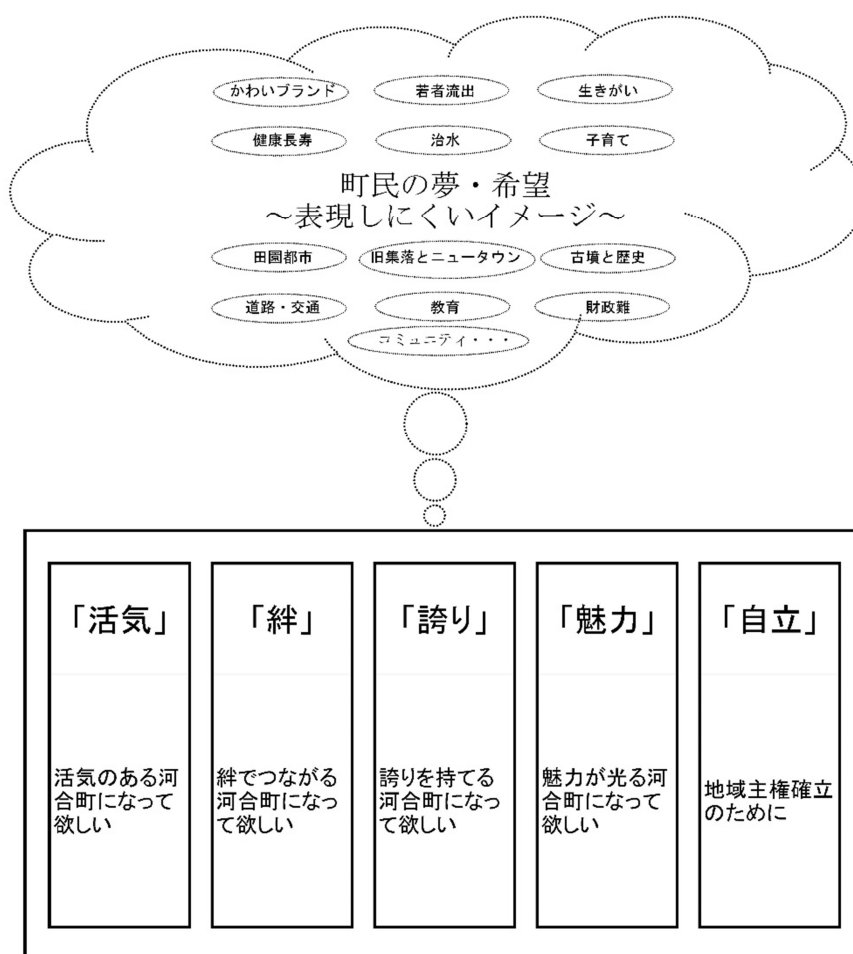
重要業績評価指標（KPI）	基準値	目標値
転出者数	618 人（H26）/年	600 人（H31）/年

（４）「河合のまちの夢ビジョン」（第８版 平成30年６月）

町民の夢や希望をしっかりと受け止め、これを実現するための新しい町の青写真として作成された。これまでの基本構想（10年計画）とは違って、主体的に「河合のまちはどういう方向に進むべきか」「このまちにとって真に必要なものは何か」を考え続け、町民とともに進化させていく手作りのビジョンである。「夢ビジョン」は、時代の大きな流れに先駆けて作った、いわば河合町自前の「羅針盤」である。

以下の５つの柱が設定されている。

< ５つの柱の設定 >



この中で、公営住宅については、「活気」の「若者が定住したくなる町」の中で、「若者向け住宅」「転入者支援（Ｕターン促進）」が関連する内容としてあげられる。

<活気>

（公営住宅に関連する内容を黒枠線で示す）

若者が定住したくなる町												
住環境再整備			I U ター ン 促 進			教育環境再整備			保育応援			
狭隘道路対策（道路拡幅）	大字再開発（更地など）	調整区域の宅地化	空き家の家主への交渉・マニュアル化	都市計画の見直し	住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業の継続	URとの連携強化（近居促進等）	市街化区域内未利用地の有効活用	町内転居の推進	町内転居の推進（定住促進）	子育てママ対象の目安箱	電動自転車補助・貸し出し	新婚家賃補助
若者向け住宅	空き家提供	転居者の税制優遇	特徴・魅力の情報発信	新築家賃補助	町在住医師に病児診療依頼	長期留守宅の活用	公団住宅の若年層入居促進	ファミリーカーの購入支援	転入者支援（Uターン促進）	町内転居者支援（定住促進）	子育てママ対象の目安箱	電動自転車補助・貸し出し
保育機関のサービス拡大（送迎バス等）	子育て親子の集いの場「絵本図書館」	子育ての場への“絵本の出前”	町内での保育充実	子どもステーション	学童保育の年齢制限廃止	保育所に子育てサークル	子育ておばちゃんの家	シニア家族で預かり保育	高年齢者と母・子が交流する場	子供とご一緒力	河合版子育てサロン	保育所・幼稚園の無料化
中学校の部活動メニューの増加	高校・大学誘致	留学生と児童の交流の場づくり	小中一貫教育	幼稚園の駐車場	音楽教育の充実	部活動に専門指導者	幼稚園送迎バス	特色ある学校教育	教科書に旧市場の町並み掲載	幼稚園の空調化	学校の空調化	学校耐震化
学校給食費無料化	学校再編成	幼稚園送迎バス	特色ある学校教育	教科書に旧市場の町並み掲載	学校給食費無料化	部活動に専門指導者	幼稚園送迎バス	特色ある学校教育	教科書に旧市場の町並み掲載	幼稚園の空調化	学校の空調化	学校耐震化
幼保一元化	学校再編成	特色ある学校教育	幼稚園の空調化	学校耐震化	幼保一元化	学校再編成	特色ある学校教育	幼稚園の空調化	学校耐震化	幼保一元化	学校再編成	特色ある学校教育
西大和学園系列の保育園活用	町内小中学校の良さをPR	転入者支援（Uターン促進）	町内転居者支援（定住促進）	子育てママ対象の目安箱	西大和学園系列の保育園活用	町内小中学校の良さをPR	転入者支援（Uターン促進）	町内転居者支援（定住促進）	子育てママ対象の目安箱	西大和学園系列の保育園活用	町内小中学校の良さをPR	転入者支援（Uターン促進）
教育都市としてPR	子育て世代への税制優遇の拡充	転入者支援（Uターン促進）	町内転居者支援（定住促進）	子育てママ対象の目安箱	教育都市としてPR	子育て世代への税制優遇の拡充	転入者支援（Uターン促進）	町内転居者支援（定住促進）	子育てママ対象の目安箱	教育都市としてPR	子育て世代への税制優遇の拡充	転入者支援（Uターン促進）
町在住医師に病児診療依頼	長期留守宅の活用	公団住宅の若年層入居促進	ファミリーカーの購入支援	電動自転車補助・貸し出し	町在住医師に病児診療依頼	長期留守宅の活用	公団住宅の若年層入居促進	ファミリーカーの購入支援	電動自転車補助・貸し出し	町在住医師に病児診療依頼	長期留守宅の活用	公団住宅の若年層入居促進
若者向け住宅	空き家提供	転居者の税制優遇	特徴・魅力の情報発信	新築家賃補助	若者向け住宅	空き家提供	転居者の税制優遇	特徴・魅力の情報発信	新築家賃補助	若者向け住宅	空き家提供	転居者の税制優遇
子育てママの情報交換会	子育て親子の集いの場「絵本図書館」	子育ての場への“絵本の出前”	町内での保育充実	子どもステーション	子育てママの情報交換会	子育て親子の集いの場「絵本図書館」	子育ての場への“絵本の出前”	町内での保育充実	子どもステーション	子育てママの情報交換会	子育て親子の集いの場「絵本図書館」	子育ての場への“絵本の出前”

(5)「河合町公共施設等管理計画」(平成 29 年 3 月)

公共施設等の総合的・計画的な管理に関する基本方針として、

- ①安全性・快適性の確保
- ②公共施設等全体の効率化
- ③公民協働の推進

が示されている。

公営住宅については、建築経過年数 40 年以上の住宅が 104 戸と、全体の 44%をしめており、一斉に更新時期を迎えることを問題点として捉え、ストックの多様な活用による効果的かつ適正な町営住宅の管理と供給を図っていくことを課題としてあげている。

公営住宅の管理に関する基本方針としては、「河合町公営住宅等長寿命化計画」にて定めた計画方針に則り、施設の維持管理を行うこと、改良住宅については、居住者の意向、地域の住宅事情等を踏まえながら、譲渡処分についての詳細検討を行うこととされている。

<公営住宅の管理に関する基本方針>

◆ 現状と課題

現在、公営住宅が 6 団地 139 戸、改良住宅が 9 団地 96 戸、合計 15 団地 235 戸の町営住宅ストックが形成されています。これらのうち、建築経過年数 40 年以上の住宅が 104 戸、全体の 44%を占めており、今後これらが一斉に更新時期を迎えることから、ストックの多様な活用による効果的かつ適正な町営住宅の管理と供給を図っていくことが必要です。

◆ 基本方針

「河合町公営住宅等長寿命化計画」にて定めた計画方針に則り、施設の維持管理を行います。また、「河合町公営住宅等長寿命化計画」の見直し等の変更があった場合には、本計画へ変更内容を反映し、公営住宅に関する施策の整合性を図ります。

改良住宅については、居住者の意向、地域の住宅事情等を踏まえながら譲渡処分についての詳細な計画を検討します。

表 8-1-7 施設分類：公営住宅

平成 27 年度末時点

No	施設名称	延床面積(㎡)	建築年度	耐震化状況
1	佐味田住宅(公営住宅)	43	昭和 28 年	未実施
2	泉団地(公営住宅)	1,081	昭和 46 年	未実施
3	向陽団地(公営住宅)	2,580	昭和 49 年	未実施
4	旭団地(公営住宅)	1,628	昭和 50 年	未実施
5	川合団地(公営住宅)	555	昭和 56 年	未実施
6	町営住宅(公営住宅)	1,828	昭和 60 年	新耐震基準
7	八王寺住宅(小集落改良住宅)	2,576	昭和 56・57 年	未実施
8	シバヤ住宅(小集落改良住宅)	774	昭和 58 年	新耐震基準
		160	平成 12 年	新耐震基準
9	ゲンジ坂住宅(小集落改良住宅)	1,240	昭和 62 年	新耐震基準
10	奥池住宅(小集落改良住宅)	689	昭和 62 年、平成元年	新耐震基準
11	高山住宅(小集落改良住宅)	490	平成 7 年	新耐震基準
12	上ノ山住宅(小集落改良住宅)	480	平成 8 年	新耐震基準
13	中住宅(小集落改良住宅)	343	平成 8 年	新耐震基準
14	古池東住宅(小集落改良住宅)	540	平成 8 年、平成 11 年	新耐震基準
15	南山東住宅(小集落改良住宅)	171	平成 13 年	新耐震基準