

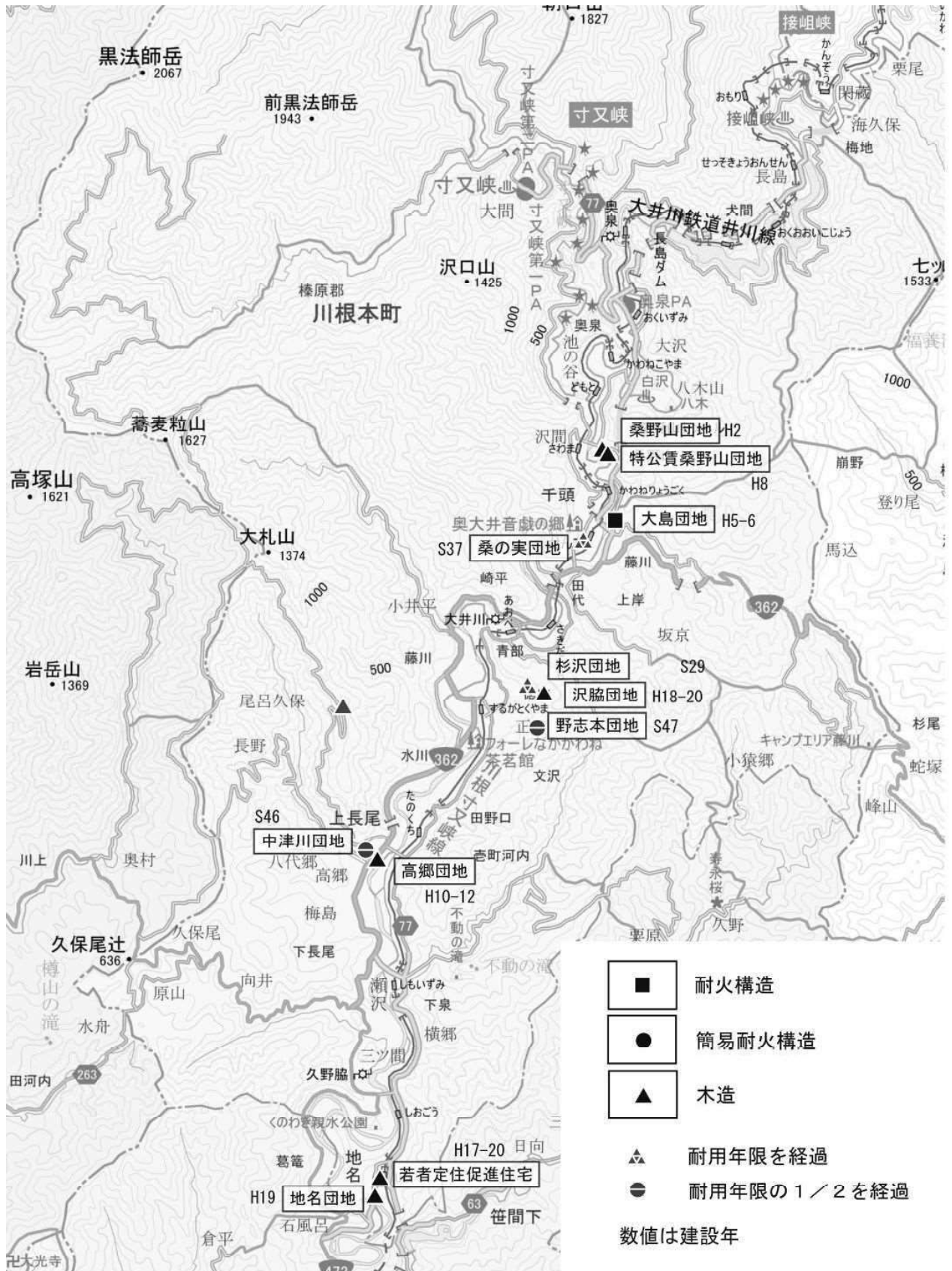
第3章 町営住宅ストック 総合活用計画

1. 公営住宅の現況

団地名	築年	棟・戸数		構造	間取り	床面積	空家 (政策空家)
中津川団地	S46	3棟	12戸	簡耐平屋	2DK	36.5 m ²	(7戸)
杉沢団地	S29	3棟	3戸	木造平屋	2K	35.3 m ²	(2戸)
高郷団地	H2～4	10棟	20戸	木造2階	3DK	74.7 m ²	
野志本団地	S42	3棟	12戸	簡耐平屋	2DK	36.5 m ²	(3戸)
地名団地	H19	2棟	4戸	木造平屋	①2DK	①54.6 m ²	
		1棟	2戸		②3DK	②68.3 m ²	
沢脇団地	H18～20	6棟	12戸	木造平屋	①2DK	①54.0 m ²	
		3棟	6戸		②3DK	②74.7 m ²	
若者定住促進住宅 (地名)	H17～20	2棟	7戸	木造2階(リネット)	2LDK	71.6 m ²	
		2棟	5戸			67.9 m ²	
		2棟	4戸			71.1 m ²	
大島団地	H5.6	2棟	24戸	鉄筋コンクリート造3階	3DK	70.9 m ²	1戸
桑野山団地	H2	5棟	10戸	木造2階	3LDK	75.4 m ²	—
桑の実団地	S37	2棟	2戸	木造平屋	2K	36.0 m ²	(1戸)
特定公共賃貸住宅 桑野山団地	H8	6棟	10戸	木造2階	3LDK	75.4 m ²	2戸

管理戸数 合計 117 戸





2. 公営住宅ストック活用の方針

■計画期間 平成 21～30 年度

○住宅ストック総合活用計画は、総合計画、国土利用計画等の内容に配慮し、目標年次を平成 30 年、計画期間を平成 21～30 年とする。

1) 基本理念・公営住宅の役割

(1) 本計画における基本理念

“安心して住み続けられる 公営住宅の住宅・住環境づくり”

本町の人口は減少傾向にあり、住宅需要全般に流動性が低い傾向にある。一方、高齢化により、高齢者のみの世帯や高齢者単身世帯は増加しており、低所得の住宅弱者以外にも公営住宅が果たす役割は大きい。また、新たに若者世代や子育て世代の U J I ターンの受入環境を整備することで、次世代への対応を促進することができる。

本町の公営住宅は、近年、新設、建替えの整備が進められる一方、昭和 20 年代からの木造や簡易耐火の構造をもつ小規模なものが残存しており、住戸の老朽化や狭い居住空間など多くの課題を抱えている。これらの住宅では建替及び施設の改善を早急に対応する必要がある。

このため、地域特性に即した住宅供給の推進、居住水準の向上に資することや高齢者世帯への供給量拡大及び既存の民間住宅を活かした供給方式の導入など、地域の社会情勢に対応した住みよいまちを実現するための整備、活用、管理を推進するものとし、これを基本理念とする。

(2) 公営住宅の役割

住宅困窮者（低所得者、高齢者、一人親世帯）に対し、最低レベル以上の居住水準を確保した、低廉な家賃の賃貸住宅を供給する。

2) 公営住宅ストック活用の基本方針

(1) ストック活用の基本的考え方

○居住水準の向上

既存の公営住宅ストックのうち、住戸規模の狭小なもの、老朽化したものなどの建替・住戸改善などにより、居住水準の向上を図る。

○円滑なストックの更新

既存の公営住宅ストックにおいて、木造住宅は耐用年限を経過しており、簡易耐火造住宅は耐用年限の1/2を経過している。このような中、公営住宅ストックの計画的な建替、改善、維持保全を推進する。

○本来の需要対象者のための有効利用

平成20年度の公営住宅居住者には、収入超過世帯が14世帯ある。収入超過世帯は、本来の対象者の新規利用を阻害する要因となっており、対応が必要となっている。

平成21年度から入居基準が厳しくなり、収入超過世帯が増えることから、公営住宅が住宅に困窮する本来の対象者に利用してもらうために、これまで以上に積極的に働きかける。

(2) ストック活用の基本方針

○少子・高齢化など人口・世帯動向に対応した既存住宅ストックの確保

人口の減少、核家族化の進行、高齢者の増加などの傾向に対応して、既存の住宅ストックを有効に活用し、各地域の状況に即した適切な住戸形式及び量のストックの確保を図る。

多様な世代・世帯（ソーシャルミックス）の入居を推進して、バランスのとれたコミュニティの形成に配慮する。

○高齢者や身体障がい者を含めた誰もが安全で快適に生活できる住宅ストックの確保

家族形態やライフスタイルの変化に合わせて、住戸形式や付属設備、附帯施設の整備・改善を推進する。

高齢者や身体障がい者などが安全に暮らすことできるように、住戸内や共用部分の設備や仕様のバリアフリー・ユニバーサルデザインを推進する。

心身の健康被害を受けない建材の使用、自然エネルギーの活用、建設資材のリサイクル化など、環境に配慮した住宅ストックの整備・維持保全を推進する。

○地域の生活環境の向上やコミュニティの維持への貢献

周辺の自然環境などに調和した美しい街並み景観を形成し、周辺の景観や地域の景観への波及をめざす。

○利用効率向上のための適切な管理・運営

整備された公営住宅の機能が最大限活用されるように、入居水準を超えた居住者の民間住宅への円滑な移住、困窮の度合いに応じた入居抽選など公営住宅の適切な管理・運営を行う。また、民間賃貸住宅入居への支援など、公営住宅の入居対象者の視点に立った取り組みを進める。

（４）目標戸数

公営住宅需要の推計をふまえ、平成 27 年度（計画最終年度）における町営住宅の管理ストック戸数の目標は 104 戸とする。

■計画指標 104 戸

公営住宅管理計画

	現在	増減	目標年次
	平成 21 年度		平成 30 年度
公営住宅管理戸数	133	－29	104
政策空家	13	－13	0
空家	3	－3	0
入居待機世帯	0		0
現在の入居戸数	117	－13	104

目標決定の背景

- 人口、世帯数は減少傾向にあり、借家（民間借家、公営借家）に求められる需要も減少している。
- 平成 20 年の公営住宅比率は県平均の 3.13% よりも高く 4.39% である。
- 持家比率は県の 65.7% に対して 92.0% と高い。また、居住水準の状態も良く、住環境において、比較的豊かな状況にある。
- 高齢者単身世帯の割合（12.6%）は県水準（15.9%）の 8 割程度であり、高齢者のいる世帯の割合が高い中で、高齢者が住宅に困窮しない状況が強いと想定される。高齢者の多くが若い世代と同居しており、居住生活に困窮する対象が低いと推察される。

(5) 整備水準の目標

公営住宅等整備基準、長寿社会対応住宅設計指針などをふまえ、本町の住宅ストックについての整備水準を設定する。

項 目		整備水準の目標
敷地		・基本的に、用途地域内及びその周辺地区において敷地を選定する。 ・バス停など交通の利便性を考慮して選定する。
住宅・住棟	日照・通風・採光	・敷地内とその周辺及び住戸内の衛生性や快適性を確保するために、日照・通風・採光に配慮した計画とする。 ・主要な居室が南・南東・南西方向に面し、南北方向の通気を確保した計画とする。
	防火・避難	・災害時に各住戸から出口を異にする２以上の経路により、地上または避難階に避難できる構造とする。
	耐震など	・想定される大規模地震・暴風などによる加重・外力に対し、構造躯体が倒壊などに至らないように、耐震性能を含む構造強度とする。
	防犯	・共用廊下・階段は、周囲からの見通しが確保された構造とする。また、人の顔・行動を識別できる程度以上の照度とする。 ・玄関扉は破壊及びピッキングが困難な構造の錠を設置する。バルコニーに面する住戸の窓は、錠付きクレセント、補助錠の設置などを講じる。
	断熱性	・外壁、窓を通しての熱損失の防止、その他住宅に係るエネルギーの仕様の合理化を図るため、品確法評価方法基準の省エネルギー等級３を満たす措置を原則講じる。
	遮音性	・住宅の床及び外壁の開口部には、遮音性能の確保を図るため、品確法評価方法基準の重量床衝撃音対策など級２又は相当スラブ厚（重量床衝撃音）１５ｃｍ以上の基準、及び外部開口部の透過損失等級２を満たす措置を原則講じる。
	耐久性	・住宅の構造上主要な部分及びこれと一体的に整備される部分には、劣化の軽減を適切に図るため、品確法評価方法基準の劣化対策等級２を満たす措置を原則講じる。
	維持管理への配慮	・住宅の給水、排水、ガスの設備に係る配管は、構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検・補修ができるよう、品確法評価方法基準の専用・共用配管の維持管理対策等級２を満たす措置を原則講じる。
住戸	住戸面積	・県住宅建設５箇年計画における最低居住水準以上を確保する。
	段差	・１階住戸へは、車椅子でもアプローチ可能とする。
	空気環境	・居室内部における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図るため、品確法評価方法基準のホルムアルデヒド対策等級４を満たす措置を原則講じる。
	炊事室	・食事の場と直結できるようにする。 ・作業性、衛生性、換気及び火気使用の場所の不燃化に配慮する。
	浴室	・換気性能や内装の不燃化及び床などの防水に配慮する。 ・他の室と仕切れる脱衣のスペースを確保する。
	洗面所	・浴室又は便所の近くに設ける。
	便所	・水洗便所とする。
	その他	・洗濯機設置スペースを設ける。コンセントや給水栓・排水管の設置について配慮する。

項 目		整備水準の目標
住	床	・床は段差の無い構造とする。

戸 内 の 各 部	出入口・廊下	・出入口の幅及び配置並びに廊下の幅は、高齢者の通行及び車椅子の利用に支障が生じないものにする。
	建具	・ドアその他の出入口に設置する建具は、高齢者などの利用に配慮した把手の設置などの措置を講じる。
	バルコニー・窓	・手すりの設置など落下防止のための措置を講じる。
	その他	・浴室には補助手すりを設ける。その他の箇所は、少なくとも補助手すりを設けることができる構造とする。 ・浴室出入口は、段差を解消するか、出入口部に手すりを設ける。
共用部分		・廊下の幅及び仕上げは、高齢者の通行及び車椅子の利用に支障の生じないものにし、段差がある場合は傾斜路が設ける。 ・階段の踏面及び蹴上げの寸法及び仕上げは、高齢者などの通行に支障が生じないものにする。 ・階段には、補助手すりを設置する。 ・廊下及び階段は、手すりの設置など落下防止のための措置を講じる。 ・3階建の住棟はエレベーターとすることが望ましいが、バリアフリー対応とした1階部分への住替え等で対応も可とする。
附帯施設		・入居者の安全を確保した上で、最大数の駐車場を確保する。 ・必要な自転車置場、物置、ごみ置場を設ける。
高齢者等仕様		・住戸内の各部分には、移動の利便性及び安全性の確保を図るため、また、高齢者などが日常生活を支障なく営むことができるため、品確法評価方法基準の高齢者等配慮対策等級（専用部分）3を満たす措置を原則講じる。 ・共用部分には、高齢者の移動の利便性及び安全性の確保を図るため、品確法評価方法基準の高齢者等配慮対策等級（共用部分）3を満たす措置を原則講じる。 ・さらに、長寿社会対応設計指針を参考に、住戸専用部分及び共用部分、屋外空間の設計を行う。 ・入居者の状況にあわせて、適宜必要な設備などを設置する整備方法を取り入れる。

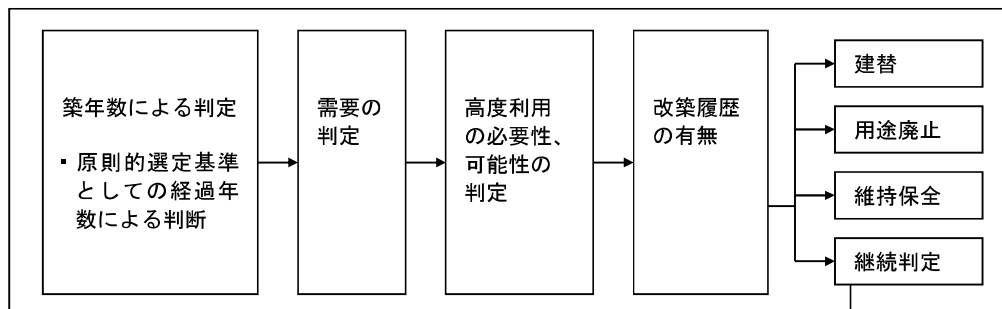
※品確法：住宅の品質確保の促進等に関する法律

3) スtock活用手法の選定基準

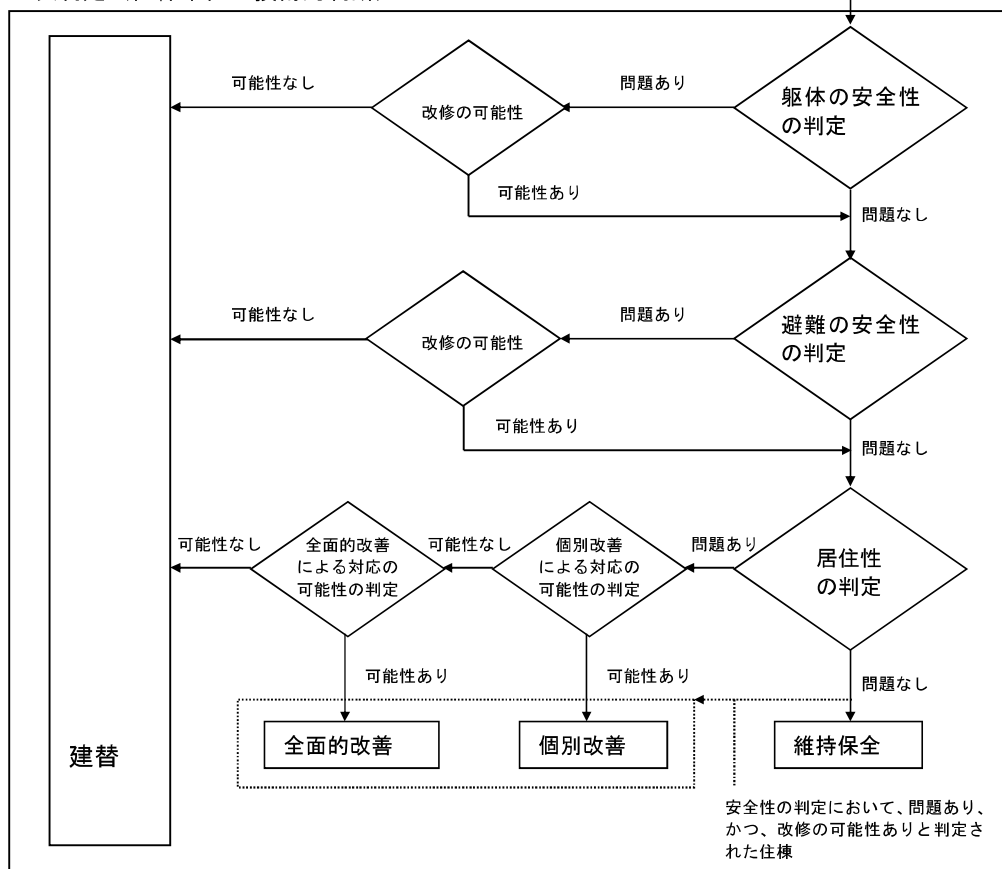
(1) 手法の選定フロー

① 手法の選定フロー

「公営住宅ストック総合活用計画の策定指針」にそって、行うものとします。
1次判定（住棟及び住宅単位の政策的判断）



2次判定（住棟単位の技術的判断）



3次判定（住宅単位での事業的判断）

以下の判定過程及び結果を踏まえ、住宅単位での総合判断を行う。

- ・住宅相互の連携を考慮して、住棟別の活用方針を検討
- ・周辺道路の整備状況、まちづくりの観点から見た地域整備への貢献の必要性を考慮し、整備内容を検討
- ・周辺道路の整備状況、仮住居の確保の観点から、事業の容易性について検討
- ・他の事業主体との連携の可能性を検討し、効率的な手法の適用を検討

注）複合的手法の選定も可

② ストック活用手法の定義

○建替

公営住宅を除去し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅を建設するもの（用途廃止を行い、他の住宅への統合もしくは他の利便性の高い場所に新規建設するいわゆる非現地建替を含む。）

○全面的改善

以下の事項を全て含み、住戸については、躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行うもの

- －住戸改善（居住性向上、高齢者対応）
- －共用部分改善（高齢者対応、安全性確保）
- －屋外・外構部分（高齢者対応）

○個別改善

公営住宅の質向上のために行う次の改善

- －規模増改善（2戸1、3戸1、増築）
- －住戸改善
 - ・居住性向上（設備改修 など）
 - ・高齢者対応（間取り変更、投差解消、断熱性向上、高齢者対応建具の設置、手摺設置、断熱性向上、情報化対応）
 - ・安全性確保（避難経路確保、不燃化 など）
- －共用部分改善
 - ・居住性向上（設備改修 など）
 - ・高齢者対応（段差解消、断熱性向上、情報化対応、エレベーター設置 など）
 - ・安全性確保（耐震改善、外壁落下防止改修、防火区画、避難設備設置 など）
 - ・住環境向上（景観の向上 など）
- －屋外・外構改善
 - ・居住性向上（設備改修 など）
 - ・高齢者対応（段差解消、幅員確保、情報化対応 など）
 - ・安全性確保（避難経路確保、不燃化 など）
 - ・住環境向上（共同施設改善、景観向上）
- －駐車場整備

○維持保全

公営住宅の効用を維持するために行う維持保守点検、経常修繕（経常的に必要となる小規模な修繕）、計画修繕（修繕周期などに基づき計画的に実施すべき大規模な修繕）など

(2) 手法の選定基準

① 手法の選定基準の概要

○ 1次判定（住棟及び住宅単位の政策的判断）

住棟及び住宅単位で、住棟の経過年数や住棟の位置する住宅に対する需要、法規制及び位置条件などによる高度利用の必要性和可能性などの視点から、建替、用途廃止、維持保全の対象候補と、継続対象とする住棟を判定します。

○ 2次判定（住棟単位の技術的判断）

1次判定の結果、未判断の住棟を対象に、躯体の安全性、非難の安全性、居住性の視点による判定を行い、適用手法の候補を判定します。

○ 3次判定（住宅単位の事業的判断）

1次及び2次判定の結果をふまえて、住棟及び住宅相互の連携、まちづくりの観点から見た地域整備への貢献、周辺道路の整備状況、仮住居の確保から見た事業の容易性、他の事業主体との連携による一体的整備の視点による、住宅単位又は住宅の一部を対象に総合判断を行い、住棟別の対象候補を絞り込みます。なお、複合的手法の選択も可とします。

② 1次判定

i. 経過年数による判定

経過年数による判断の原則的基準は以下のとおり。

ストック年代	築後年数		耐火造 (耐用年数 70 年)	簡易耐火造 (準耐火構造) (耐用年数 45 年)	木造 (耐用年数 30 年)
	H20 年	H30 年			
昭和 20、30 年代	43～63 年	54～74 年	建替 用途廃止	建替 用途廃止	建替 用途廃止
昭和 40 年代	33～43 年	44～54 年	建替 用途廃止 全面的改善	建替 用途廃止	建替 用途廃止
昭和 50 年代	23～33 年	34～44 年	建替 用途廃止 全面的改善	建替 用途廃止	建替 用途廃止
昭和 60 年～ 平成 6 年	13～23 年	24～34 年	個別改善 維持保全	建替 用途廃止 個別改善 維持保全	建替 用途廃止 個別改善 維持保全
平成 7 年 以降	～13 年	～24 年	個別改善 維持保全	個別改善 維持保全	個別改善 維持保全

網掛け部分は該当なし。

ii. 住棟の位置する住宅に対する需要・高度利用の必要性及び可能性による判定

昭和 40 年代のストックのうち、まとまった規模の平地に立地する住宅は、建替の対象として判定します。

昭和 30、40 年代のストックのうち、待機者が少なく、敷地が狭小であったり、傾斜地にある住宅は、用途廃止ないしは非現地建替の対象として判定します。

iii. 改善履歴による判定

昭和 50 年代以降のストックのうち、過去 15 年以内に個別改善（軽微な個別改善については過去 10 年以内）を実施している住棟は、維持保全の対象として判断します。

手法		標準管理期間
建替	耐火構造	35 年
	準耐火構造	22.5 年
	木造	15 年
全面的改善		おおむね 30 年
個別改善	軽微なもの	おおむね 10 年
	上記以外	おおむね 15 年

	経過年数				需要・高度利用					改善履歴	一次判定 結果
	建築年度	構造	法定耐用年数	耐用年限	人口増加率	空家待機者	集落区域	前面道路復員	土地利用制限	改善暦	
地名	H19	木造平屋	30年	H49	地名 －2.5%	空：0 待：0	○	5		軽微	維持保全
杉沢	S29	木造平屋	30年	S59	徳山 －6.7%	空：1 待：0	△	3	河川区域 小規模	軽微	用途廃止
沢脇	H18 H19 H20	木造平屋	30年	H48 H49 H50	徳山 －6.7%	空：0 待：0	△	3		軽微	維持保全
中津川	S46	簡易耐火造平屋	45年	H28	上長尾 －11.2%	空：6 待：0	×	4	がけ地	軽微	用途廃止
野志本	S47	簡易耐火造平屋	45年	H29	徳山 －6.7%	空：3 待：0	×	3	がけ地	軽微	用途廃止
高郷	H10 H11 H12	木造2階	30年	H40 H41 H42	上長尾 －11.2%	空：0 待：0	○	3	一部河川区域 一部借地	合併浄化槽	維持保全
若者定住	H17 H18 H19 H20	木造2階	30年	H47 H48 H49 H50	地名 －2.5%	空：0 待：0	○	4		軽微	維持保全
桑の実	S37	木造平屋	30年	H4	千頭東 －12.5%	空：0 待：0	△	2.5	がけ地、小規模 接道悪い	軽微	用途廃止
桑野山	H2	木造2階	30年	H32	桑野山 －12.8%	空：0 待：0	○	3		軽微	二次判定
大島	H5 H6	R C造3階	70年	H75 H76	小長井 －9.7%	空：3 待：0	○	5		軽微	二次判定
特公賃 桑野山	H8	木造2階	30年	H38	桑野山 －12.8%	空：2 待：0	○	3		軽微	維持保全

※1：人口増加率：団地のある地区のH15（10.1）～21（1.1）までの住民基本台帳人口の推移

※集落区域：集落との連たんだ区域の中であるのかどうか（中＝○、外＝×、まとまりが少ない＝△）

網がけ：用途廃止とする団地とその選考理由

住戸内設備・共同施設整備状況

	建築 年度	浴槽	3箇所 給湯	集会室	広場・ 緑地	ガス	下水道	駐車場	高齢化対応仕様			
									床段差・ 手すり	通路・入 口幅員	共同廊下 段差幅員	エレベ ーター
地名	H19	○	○	×	×	プロパン	合併槽	○	○	○	—	—
杉沢	S29	×	×	×	×	プロパン	×	×	×	×	—	—
沢脇	H18 H19 H20	○	○	×	×	プロパン	合併槽	○	○	○	—	—
中津川	S46	×	×	×	×	プロパン	×	×	×	×	—	—
野志本	S47	×	×	×	×	プロパン	×	×	×	×	—	—
高郷	H10 H11 H12	○	○	×	○	プロパン	合併槽	○	○	×	—	—
								○	△	×	—	—
若者 定住	H17 H18 H19 H20	○	○	×	○	Ⅲ	合併槽	○	○	○	—	—
桑の実	S37	×	×	×	×	プロパン	×	×	×	×	—	—
桑野山	H2	×	○	×	○	プロパン	合併槽	○	×	×	—	—
大島	H5 H6	○	○	×	○	プロパン	合併槽	○	×	○	×	×
特公賃 桑野山	H8	○	○	×	○	プロパン	合併槽	○	×	×	—	—

③ 2次判定

i. 躯体の安全性の判定

以下のいずれかの条件を持たず住宅は、躯体の安全性に問題がないと判定。

- ・ 昭和 56 年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき、設計・施工された住棟。
- ・ 新耐震基準に基づかない住棟で、既に診断を行い、耐震性が確認されたもの。
- ・ 新耐震基準に基づかない住棟で、既に診断を行い、耐震性が確認されなかったが、必要な耐震補強を行ったもの。

躯体の安全性に問題があると判定した住棟は、耐震改修の可能性について検討する。

- ・ 耐震改修の実施が不可能な住棟は、建替の候補とする。
- ・ 耐震改修の実施が可能な住棟は、維持保全、改善又は全面改善の候補とする。

ii. 避難の安全性の判定

2 方向避難の確保の状況及び可否を判定する。

iii. 居住性の判定

ア) 住棟

・ 日照

主要な居室の南・南東・南西への接面性などにより、日照条件を判定する。

・ 通風

南北・東西方向の 2 方向への開口部の確保などにより、通風条件を判定する。

・ 採光

建築基準法の採光基準の適合性などにより、採光条件を判定する。

・ 開放性

掃き出し窓やバルコニーの設置の有無などにより、開放性を判定する。

・ 騒音

鉄道や交通量の多い幹線道路の近接性などにより、騒音条件を判定する。

イ) 住戸

・ 住戸面積

最低居住水準を満たさない世帯の数などより、住戸面積の状況を判定する。

ウ) 住戸内各部

- ・洗面脱衣室

洗面脱衣室又はスペースの確保などにより、洗面脱衣室設置の状況を判定する。

- ・3箇所給湯

台所・浴室・洗面の3箇所給湯の設置状況を判定する。

- ・高齢者対応

公共住宅等整備基準の第10条一～五（住戸内の各部）の基準への対応を判定する。

エ) 共用部分

- ・高齢者対応

公共住宅等整備基準の第11条一～三（共用部分）の基準への対応を判定する。

- ・エレベーター

エレベーター設置の状況を判定する。

オ) 付帯施設

- ・駐車場

全住戸分の駐車場を確保できているかを判定します。

- ・自転車置き場

自転車置き場の設置状況を判定します。

- ・物置

各戸専用の物置の設置状況を判定します。

- ・ごみ置き場

ごみ置き場の設置状況を判定します。

カ) 共同施設

- ・集会所

集会所の設置状況を判定します。

キ) 多様な住宅供給

住棟の住戸形式の種別から、多様な住宅供給の状況を判定します。

2次判定①

団地名	建設年度	構造	新耐震基準	耐震診断による確認	耐震改修の可能性	2方向避難の確保	改善の可能性
桑野山	H2	木造2階	○	—	—	○	—
大島	H5.6	R C造3階	○	—	—	○	—

2次判定②

団地名	建設年度	構造	住棟					住戸	住戸内各部		
			日照	通風	採光	開放性	騒音の少なさ	最低居住水準 未達世帯の割合	洗面 脱衣室	3箇所 給湯	高齢者 対応
桑野山	H2	木造2階	○	○	○	○	○	0%	○	○	段差△
大島	H5.6	R C造3階	○	○	○	○	○	0%	○	○	段差△

2次判定③

団地名	建設年度	構造	共用部分		付帯施設				共同施設	
			高齢者 対応	エレベーター	駐車場	自転車 置き場	物置	ごみ 置き場	集会所	幼児 遊園
桑野山	H2	木造2階	△	—	○	○	○	○	×	×
大島	H5.6	R C造3階	△	無	○	○	○	○	×	×

団地名	建設年度	構造	多様な住宅供給	2次判定結果
桑野山	H2	木造2階	× (3LDKのみ)	維持保全 (段差解消等の計画的改善)
大島	H5.6	R C造3階	× (3DKのみ)	維持保全 (段差解消等の計画的改善)

③ 3次判定

i. 住棟及び住宅相互の連携の可能性

隣地の敷地と併せた場合には、高度利用の可能性が高い場合においては、隣地住棟との一体的な建替を検討する。

高度利用の可能性が低く、他の敷地での高度利用の可能性がある場合には、非現地建替を検討する。

ソーシャルミックスを図る必要がある場合、事業の平準化を図る必要がある場合には、個別改善、全面的改善又は建替の複合的实施を検討する。

ii. まちづくりの観点から見た地域整備への貢献

集落地において不足している公益的施設などの住宅内における整備を検討します。

住宅敷地に隣接する狭あい道路の拡幅整備を検討します。

iii. 周辺道路の整備状況

全面的改善もしくは建替の実施に際して必要となる大型工事車両などのアクセス道路の確保、資材置き場の確保について検討します。

iv. 仮住居の確保

全面的改善もしくは建替の実施に際して必要となる仮住居の確保について検討します。

v. 他の事業主体との連携

多様な世帯が居住するソーシャルミックスの促進の観点、土地の高度利用・敷地整形化の観点、住宅の円滑な更新などの観点から、他の事業主体による公共賃貸住宅との合築の検討、他の事業主体による公共賃貸住宅との土地交換の検討、供給スケジュールの検討、近接・近隣住宅での高齢者世帯・若年世帯の世帯構成のバランス調整の検討などを行います。

3 次判定①

	経過年数				判定内奥					
	建築 年度	構造	法定耐 用年数	耐用 年限	隣地の敷地 と併せた場 合の高度利 用の可能性	他の敷地で の高度利用 の可能性	ソーシャル ミックスの 必要性	公園の 有無 (近接*)	コミュニティ 施設の有無 (近接*)	福祉施設 の有無 (近接*)
地名	H19	木造 平屋	30 年	H49	×	×	×	×		
杉沢	S29	木造 平屋	30 年	S59	×	×	×	×		
沢脇	H18 H19 H20	木造 平屋	30 年	H47 H48 H50	×	×	○	×		
中津川	S46	簡易耐火造 平屋	45 年	H28	×	×	×	×		
野志本	S47	簡易耐火造 平屋	45 年	H29	×	×	×	×		
高郷	H10 H11 H12	木造 2 階	30 年	H40 H41 H42	×	×	×	○		
若者 定住	H17 H18 H19 H20	木造 2 階	30 年	H47 H48 H49 H50	×	×	×	○		
桑の実	S37	木造 平屋	30 年	H4	×	×	×	×		
桑野山	H2	木造 2 階	30 年	H32	×	×	×	○		
大島	H5 H6	R C 造 3 階	70 年	H75 H76	×	×	×	△		
特公賃 桑野山	H8	木造 2 階	30 年	H38	×	×	×	○		

3) ストック活用の施策

ストック活用の選考フローを踏まえた活用施策の内容は、以下の通り。

(1) ストック活用方策

判定のまとめ

	経過年数				管理戸数	入居戸数	判定概要・判定の補足	判定結果
	建築年度	構造	耐用年限					
地名	H19	木造平屋	H49	○	6	6		維持保全
杉沢	S29	木造平屋	S59	×	3	2	・老朽化している。 ・敷地狭小である。	用途廃止
沢脇	H18 H19 H20	木造平屋	H47 H48 H50	○	14	14		維持保全
中津川	S46	簡易耐火造平屋	H28	△	12	6	・がけ地にあり安全性が低い。 ・集落の連たんから離れている。 ・耐用年限まで少し猶予がある。	用途廃止
野志本	S47	簡易耐火造平屋	H29	△	12	9	・がけ地にあり安全性が低い。 ・集落の連たんから離れている。 ・耐用年限まで少し猶予がある。	用途廃止
高郷	H10 H11 H12	木造2階	H40 H41 H42	○	20	20	・高齢者対応が必要である。 ・高齢者少人数世帯と若者世帯の住み替わりが必要である。	維持保全
若者定住	H17 H18 H19 H20	木造2階	H47 H48 H49 H50	○	16	16		維持保全
桑の実	S37	木造平屋	H4	×	1	1	・老朽化している。 ・敷地狭小である。	用途廃止
桑野山	H2	木造2階	H32	△	10	10		維持保全
大島	H5 H6	R C造3階	H75 H76	○	24	21		維持保全
特公賃桑野山	H8	木造2階	H38	○	10	8		維持保全

(2) スtock活用の整備概要

公営住宅整備の概要

団地名	旧地名	旧沢脇	中津川	杉沢	高郷	野志本	地名	沢脇	若者定住	旧大島	大島	桑野山	桑の実	特公賃 桑野山	合計
整備戸数	5	20	12	5	20	12	6	18	16	20	24	10	10	10	
整備実績	～S30	5	5		5										15
	S31～S40		15							20			10		60
	S41～S50			12		12									84
	S51～S60														84
	S60～H2				6							10			100
	H3～H6				14					-20	24				118
	H7～H9													10	128
	H10～H13														128
	H14														128
	H15				-2										126
	H16												-8		118
	H17								4						122
	H18		-10					10	3						125
	H19	-5	-6				6	4	5						129
	H20		-4					4	4						133
現在の管理戸数	0	0	12	3	20	12	6	18	16	0	24	10	2	10	133
政策空家			7	2		3							1		13
入居募集											1			2	3
入居戸数			5	1	20	9	6	18	16		23	10	1	8	117
計画期間	H21～H25		-12	-3		-12							-2		104
	H26～H30														104
計画満了年次の管理戸数					20		6	18	16		24	10		10	104
団地名			中津川	杉沢	高郷	野志本	新地名	新沢脇	若者定住		大島	桑野山	桑の実	特公賃 桑野山	合計
管理戸数			0	0	20	0	6	18	16		24	10	0	10	104
防火・避難・遮音			※	※	確保	※	OK	OK	OK		確保	確保		確保	
床段差解消			※	※	◎	※	OK	OK	OK		◎	◎	※	◎	
便所・浴槽等の手すり			※	※	◎	※	OK	OK	OK		◎	◎	※	◎	
転落防止措置			※	※	◎	※	OK	OK	OK		◎	◎	※	◎	
介助可能な浴室			※	※	※	※	OK	OK	OK		※	※	※	※	
通路・入口の幅員			※	※	※	※	OK	OK	OK		※	※	※	※	
階段寸法			※	※	※	※	OK	OK	OK		※	※	※	※	
エレベーター			—	—	—	—	—	—	—		※	—	—	—	

※:現状維持 ◎:予算状況に合わせた修繕