

高山村公営住宅等長寿命化計画

令和3年3月

群馬県高山村

目 次

1 公営住宅等長寿命化計画策定について.....	1
1-1 計画策定の背景.....	1
1-2 計画策定の目的.....	1
1-3 人口および人口構成の推移.....	2
1-4 本計画の計画期間.....	3
2 村内における公営住宅等の状況.....	4
2-1 公営住宅等の管理戸数と入居状況.....	4
(1) 現在の管理戸数.....	4
(2) 現在の入居状況.....	5
(3) これまでの管理戸数と入居状況.....	6
2-2 その他の状況.....	7
(1) 立地に関する状況.....	7
(2) 日常点検の実施状況.....	7
3 長寿命化に関する基本方針.....	8
3-1 公営住宅等ストックの現状把握方針.....	8
(1) 定期点検及び日常点検の実施方針.....	8
(2) 修繕等の実施方針.....	8
(3) 点検結果及び修繕内容のデータ管理方針.....	8
3-2 公営住宅等の長寿命化とLCC縮減を目的とした改善事業実施方針.....	9
4 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法.....	10
4-1 対象とする公営住宅とその概要.....	10
4-2 事業手法の選定フロー.....	10
(1) 本計画における事業手法の選定フロー.....	10
(2) 選定フローの概要.....	11
4-3 住棟別の事業手法の選定.....	14
(1) 将来のストック量の推計結果.....	14
(2) 住棟別の事業手法選定結果.....	16
(3) 年度別事業費決定結果.....	18

目 次

5 点検等の実施方針	19
5-1 点検結果の記録と活用	19
6 長寿命化のための事業実施方針	20
6-1 計画修繕実施方針	20
6-2 改善事業実施方針	20
(1) 安全性確保型改善事業の実施方針	20
(2) 福祉対応型改善事業の実施方針	20
(3) 居住性向上型改善事業の実施方針	21
(4) 長寿命化型事業の実施方針	21
6-3 建て替え事業実施方針	21
7 長寿命化のための事業実施予定	22
7-1 事業実施に係る LCC 試算について	22
7-2 計画修繕及び改善事業の実施予定	23
7-3 新規整備事業及び建替事業の実施予定	23
7-4 共同施設に係る事業の実施予定	23
8 本計画の実現にむけて	24
8-1 幅広い世代が安心して暮らせるむらづくりのために	24
8-2 村民の安全とむらの景観を守るために	24

1 公営住宅等長寿命化計画策定について

1-1 計画策定の背景

国民の豊かな住生活を実現するため、平成 18（2006）年 6 月に住生活基本法が制定されました。同法内には、住宅セーフティネット^{*1}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ています。

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^{*2}（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」）^{*3}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。

1-2 計画策定の目的

本村には、令和 3（2021）年 3 月末時点で、公営住宅等が 5 団地 65 戸設置され、管理運営を行っています。本村の公営住宅等の入居率は高い傾向にありますが、一方で築 30 年を超え、老朽化が目立ち始めている団地もあります。

高山村公営住宅等長寿命化計画（以下、「本計画」）策定にあたり、管理運営する 5 団地の現状把握を行いながら、中長期的な見通しのもと、各団地、各住戸に適した事業手法の選定を目指します。さらに、LCC 縮減のために、これを計画的かつ効率的に推進する体制を構築しますが、その推進方針は上位計画である「第 5 次高山村総合計画（計画期間：平成 27（2015）～令和 6（2024）年度）」や「高山村公共施設等総合管理計画（計画期間：平成 29～68 年度）」などの方針をふまえながら、本村の現状を把握し、その将来に寄与する計画となることを目指します。

*1 住宅セーフティネット

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（通称：住宅セーフティネット法）における、住宅確保要配慮者（高齢者、低額所得者、子育て世帯等）への居住の安定の確保のための施策。公営住宅等はもちろん、空家等を活用して住宅セーフティネット機能の強化を図り、住宅確保要配慮者の住生活の安定の確保及び向上の実現を図るためのもの。

*2 公共施設等総合管理計画

地方公共団体の財政状況が厳しい状況にある一方、更新時期を迎える公共施設等（インフラも含む）が多く、人口減少や少子高齢化の進行に伴い、公共施設の利用需要が変化していく状況にある。このような背景の中、総務省が平成 26 年 1 月 24 日に地方公共団体に策定要請を行った。地方公共団体が保有する公共施設等の全体を把握し、長期的な視点により更新・統廃合、長寿命化等を計画的に進めて行くことで、財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設等の最適な配置を実現するためのもの。

*3 ライフサイクルコスト

建築物においては、企画設計から建設、運用（修繕、改修、機能更新などを含む）、廃棄までの各段階でかかる経費の総額のこと。運用段階の費用がその大半を占めるため、既存建築物においては、修繕や改修等の実施にあたって費用対効果を検討すること、中長期的な視点で検討することなどで、LCC 縮減につなげることもできる。

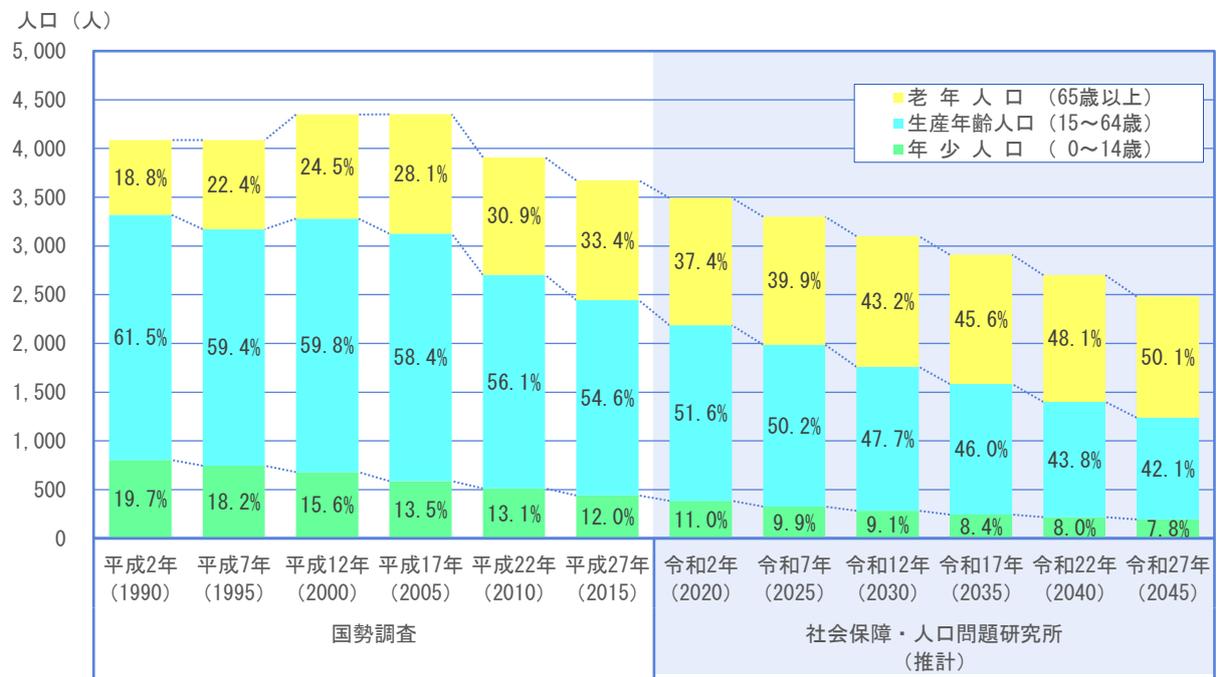
1-3 人口および人口構成の推移

「高山村人口ビジョン（平成 28 年 3 月策定）」によると、団地分譲や群馬パース看護短期大学開校等が影響し、平成 12（2000）年国勢調査時に村の人口が増加しています。その後、同学校の廃止などの諸要因が背景となり、平成 22（2010）年国勢調査時に人口減少に転じています。

また、人口構成も変化していて、平成 2（1990）年国勢調査では、年少人口（15 歳未満）が村内人口の 19.7%でしたが、直近の平成 27（2015）年国勢調査では 12.0%（全国平均 12.6%、群馬県平均 12.8%）まで減少しています。その一方、老年人口（65 歳以上）は平成 2（1990）年国勢調査で 18.8%でしたが、平成 27（2015）年国勢調査では 33.4%（全国平均 26.6%、群馬県平均 27.6%）まで増加していることが分かります。

本村では、人口減少だけでなく、少子高齢化の進行も顕著となっています。若年層を中心として移住者の定住促進を図ることはもちろん必要ですが、人口減少とそれに伴う余剰施設の増加に起因する財政負担増、少子高齢化の進行に伴う需要の変化などを常に把握しながら、村民の生活に適した公共施設や公共サービスのあり方、またその提供方法を、どのように実現していくかを工夫することが、これからの高山村に求められています。

◆ 本村の人口および人口構成の推移 国勢調査*1 および社会保障・人口問題研究所による推計*2



*1 政府統計の総合窓口「e-stat」 国勢調査（平成 2（1990）年～平成 27（2015）年）
<https://www.e-stat.go.jp/>

*2 社会保障・人口問題研究所 日本の地域別将来推計人口（平成 30（2018）年推計）
<http://www.ipss.go.jp/index.asp>

1-4 本計画の計画期間

本計画の上位計画であり、村の最上位計画である「第5次高山村総合計画（令和2（2020）年3月策定）」は基本構想が平成27（2015）年度から令和6（2024）年度、後期基本計画が令和2（2020）年から令和6（2024）年度と定めています。

また、本計画の上位計画である総合管理計画の計画期間は40年間で、かつ10年間毎に見直しを行うものとしています。

本計画はこれらの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検討を行いながら、計画期間を10年間とし、その期間を以下のように設定します。

計画期間

令和3(2021)年度 ~ 令和12(2030)年度

本計画は10年後に見直しを行います。上位計画と同様、関連計画等を見直しや社会情勢の変化等の状況も含めて、概ね5年後に見直しを実施します。

2 村内における公営住宅等の状況

2-1 公営住宅等の管理戸数と入居状況

(1) 現在の管理戸数

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 m² 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 戸で、入居率は公営住宅等全体で 94% となっています。入居率が最も高いのは尻高団地、北之谷団地の各 100% で、中山団地が 93%、尻高第二団地が 90%、戸室第二団地が 89% となっており、村全体では 94% と高い入居率となっています。

なお、全棟が新耐震基準後^{*1} 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、これ以外の団地の耐震診断は実施していません。また、全団地ともにバリアフリー性能は保持していません。

◆ 公営住宅等の管理状況

団地名	棟名称			構造	建築年度 (年度)	延床面積 (m ² /戸)	管理 戸数	R3.1.1 時点 ^{*2}		備 考
								入居戸数 (戸)	入居率 (%)	
尻高団地	1	2	3	W	S62 (1987)	59.6	6	6	100	-
中山団地	1	2	5	W	S63 (1988)	62.1	30	28	93	-
	6	7	8	W	H 1 (1989)	62.1				-
	9	10	11	W	H 2 (1990)	62.1				-
	12			W	H 2 (1990)	62.1				-
	15	16	17	W	H 4 (1992)	69.5				-
尻高第二団地	1	2	3	W	H 5 (1993)	69.5	10	9	90	-
	4	5								
北之谷団地	1	2	3	W	H10 (1998)	81.3	10	10	100	特定公共賃貸住宅
	4	5								
戸室第二団地	A	B	C	W	H21 (2009)	71.22	9	8	89	村営単独住宅
	D	E	F							
	G	H	I							
村 全 体				延床面積		4,443.58 m ²	65	61	94	

*1 新耐震基準

平成 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。

*2 入居戸数

R3 (2021) 年 1 月 1 日時点での入居戸数、および年度内に入居が決定している戸数。

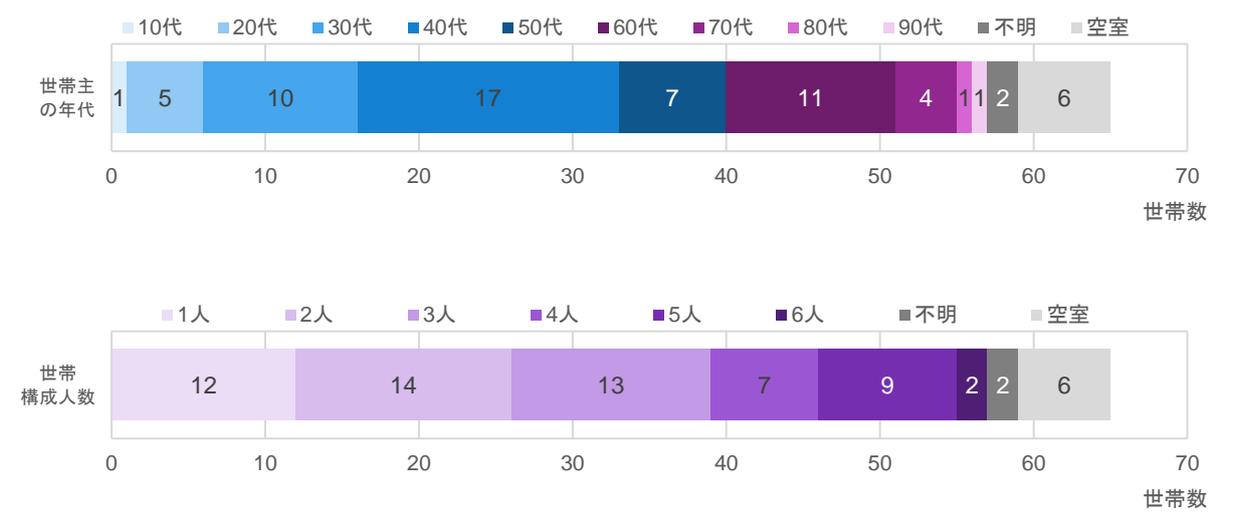
(2) 現在の入居状況

公営住宅等入居世帯の世帯主の年代は、40代が最も多く、公営住宅等全体の約26%を占めています。平均でも50歳程度であり、老年人口（65歳以上）となる世帯主は20%未満（P.2 社会保障・人口問題研究所による令和2（2020）年度推計は37.4%）となります。本村の人口構成からみても、幅広い世代の入居者を受け入れられていることが分かります。

世帯構成人数は、2人世帯が最も多く、約22%となっていますが、5人世帯や6人世帯も多く、全体平均では約2.9人となっています。平成31（2019）年3月末時点の住民基本台帳による世帯数と人口総数からみた世帯構成人数は2.6人程度^{*1}となっていますので、子育て世帯など、世帯構成人数の多い入居者にも対応できているといえます。

収入超過者は1世帯ありますが、公営住宅を必要とする世帯への供給が滞らないよう、適切な指導を行いたいと考えます。

◆ 公営住宅等の入居状況



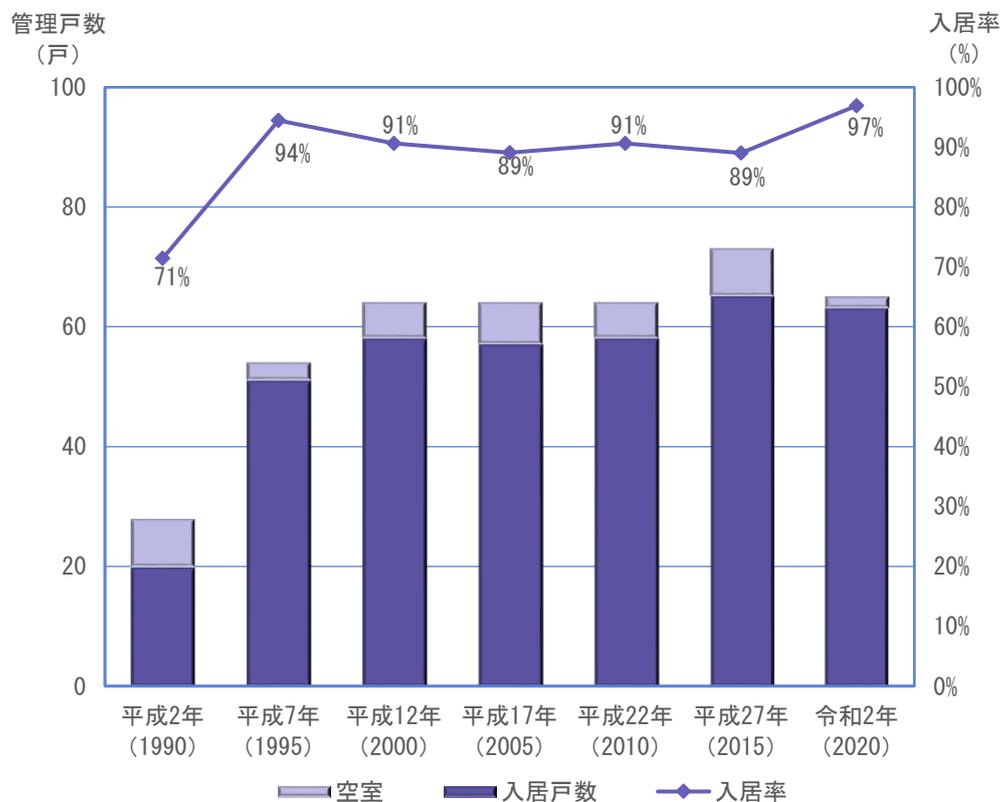
*1 住民基本台帳
 高山村ホームページ
<https://vill.takayama.gunma.jp/index.html>

(3) これまでの管理戸数と入居状況

平成2（1990）年度から令和2（2020）年度までの村営住宅の管理戸数および入居状況（各年4月1日時点）の5年ごとの推移は、図のとおりです。

平成2（1990）年度は入居率71%となっていますが、同年10月までには入居率100%となりました。その後は、村営住宅が新築、または解体されながらも、常に入居率90%前後で推移しています。

◆ 公営住宅等の入居状況



2-2 その他の状況

(1) 立地に関する状況

いずれの団地も都市計画区域外にありますので、用途地域等の指定はありません。ただし、土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域等^{*1}が指定されており、尻高団地全体が土砂災害警戒区域^{*2}（イエローゾーン・急傾斜および地すべり）の内にあり、特に3号棟は住棟の一部が土砂災害特別警戒区域^{*3}（レッドゾーン・急傾斜）に該当しています。このような地域では、建築基準法により建築物の構造耐力に関して基準が設定されています。

(2) 日常点検の実施状況

現在、定期点検等が実施されている公営住宅等はありませんが、日常点検は、訪問時に目視で確認できる範囲内で確認を実施しています。日常点検によって不具合の発生が確認された箇所、または入居者から情報提供等があった劣化等については、緊急性の高い箇所から、優先的に修繕等の対応を検討および実施しています。

*1 土砂災害警戒区域等

土砂災害防止法に基づき、群馬県による基礎調査によって区域の指定を行ったもの。土砂災害の発生するおそれのある区域等を明らかにし、また特に、建築物等の損壊、県民等の生命や身体に著しい危害が生じるおそれのある区域等^{*2*3}を指定したもの。

*2 土砂災害警戒区域 （イエローゾーン）

急傾斜地の崩壊や、土石流、地滑り等が発生した場合、県民等の生命や身体に危害が生じるおそれがある危険箇所。

*3 土砂災害特別警戒区域 （レッドゾーン）

土砂災害警戒区域よりも危険とされる区域のことで、急傾斜地の崩壊や、土石流、地滑り等が発生した場合、県民等の生命や身体に著しい危害が生じるおそれがある危険箇所。

3 長寿命化に関する基本方針

3-1 公営住宅等ストックの現状把握方針

(1) 定期点検及び日常点検の実施方針

本村で管理運営している公営住宅等は、入居率が高く、幅広い世代の世帯が入居していますが、一部の住戸が土砂災害警戒区域等に指定された土地にあるなどの課題もあります。このような状況の中で、公営住宅等ストックの現状を迅速かつ的確に把握し、適切な修繕を実施するための方針を設定し、計画的に実施していくことが重要となります。

これらの実現のために、「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課、平成 28（2016）年 8 月公表）」を参考に、外壁、外構等、外観からの目視が可能な部位等を対象とし、日常的な点検を実施し、情報を共有できる体制を整えます。

(2) 修繕等の実施方針

日常点検の結果を情報共有し、修繕や改修などの管理運営方針に速やかに反映していくことで、公営住宅等を適正に管理する方針とします。そのために、これまでの事後保全^{*1}による修繕等から、本計画に基づく予防保全^{*2}方針への転換をはかり、LCC 縮減をはかりつつ、必要に応じた長寿命化を実施できる基盤を整えます。

(3) 点検結果及び修繕内容のデータ管理方針

日常点検の結果を、担当者以外であっても状況把握が可能なように、本計画に関連づけた管理体制を整え、情報の共有をはかります。団地情報をデータベース化し、点検結果を修繕等に反映させた結果などとともに情報の一元管理を行うことで、公営住宅等の適正管理だけでなく、本計画の見直し時にも反映させられる情報基盤として活用することを目指します。

*1 事後保全

劣化や故障などが、目視等で把握できるレベルに達してから、または不具合を感じてから、修繕等の対応をすること。

*2 予防保全

劣化や故障などが発生して修繕が必要な場所が広がるよりも前に、修繕等の対応をすること。

3-2 公営住宅等の長寿命化と LCC 縮減を目的とした改善事業実施方針

日常点検を定期的 to 実施し、その結果を修繕などの管理運営方針に速やかに反映すること、さらに、これらの情報を一元管理する情報基盤を整える中で、必要に応じた長寿命化を実現しながら、LCC 縮減につなげていくことが必要になります。

上位計画である総合管理計画では、計画期間である 40 年間の公共施設の改修および更新費用は、総合管理計画策定時の直近 10 年間の公共施設等^{*1}に係る投資的経費が年平均約 4.4 億円である一方、今後 40 年間に必要となる費用は年平均 5.2 億円になると推測されています。そのうち 30%以上がインフラ系施設とされていますので、残る 70%程度はハコモノと呼ばれる公共施設であるといえます。現時点では、直近 10 年間の投資的経費では更新費用が平均約 15%程度不足する見込みです。

本計画は、上位計画による推測等をもとに LCC 縮減を目指しますが、公営住宅等それぞれの入居状況、需要の変化等の社会情勢等の変化などを考慮し、予防保全的な管理運営を目指すだけでなく、公営住宅等および入居者のための安全性や居住性の確保を目指し、住生活の向上を実現しながら進めていくものとします。

*1 公共施設等

公共施設、公用施設その他の当該地方公共団体が所有する建築物その他の工作物を示し、いわゆるハコモノの他、道路・橋りょう等の土木構造物等も含む。

4 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法

4-1 対象とする公営住宅とその概要

本計画で対象とする公営住宅等は、本村が所有し、管理運営する5団地37棟65戸、延床面積計4,443.58㎡とします。

4-2 事業手法の選定フロー

(1) 本計画における事業手法の選定フロー

① 将来のストック量の推計

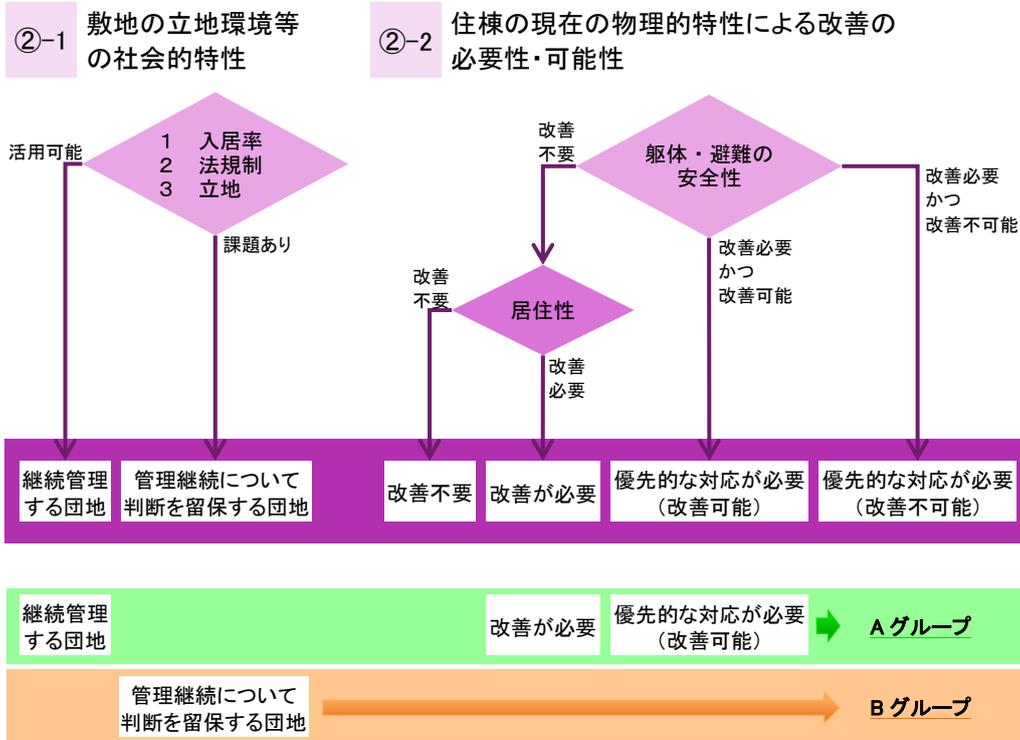
ステップ0 事業主体単位の世帯数の推計

ステップ1 借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

ステップ2 公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯数」の推計

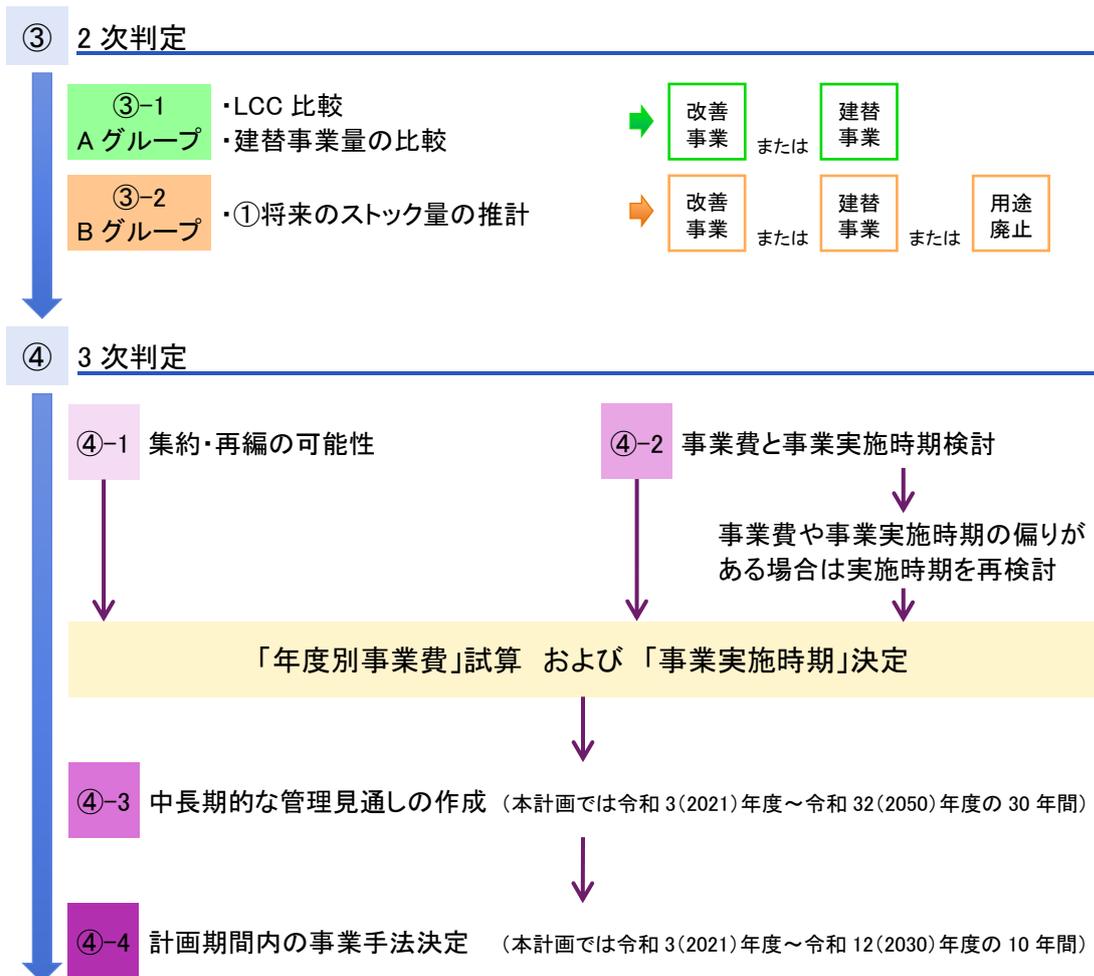
ステップ3 公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

② 1次判定



*1 事業手法の選定フロー

「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改訂)」(平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課)による。



(2) 選定フローの概要

① 将来のストック量の推計：公営住宅等の需要の見通しに基づく判定

将来のストック量の推計に、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）」を活用します。

② 1次判定：団地の管理方針と住棟改善の必要性・可能性に基づく判定

②-1 立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

○ 入居率

公営住宅等の棟別の最新の入居率および近年の入居状況から判定します。最新の入居率が90%以上、または近年の入居状況が80%程度以上を保持している場合は「活用可能（問題なし）」と判定します。

○ 法規制

本村全域が都市計画区域外のため、用途地域等の指定による規制はありません。ただし、土砂災害防止法に基づく土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）に指定されている場合などは、注意が必要となります。これらの規制等に該当する場合には、「課題あり」と判定します。

○ 立地

団地近隣の住環境から判断します。学校、商業施設、医療施設などの生活基盤が徒歩圏内*1に整っている場合、またはそれらにアクセス可能なバス停が徒歩圏内にある場合、「活用可能（問題なし）」と判定します。

また、土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域（イエローゾーン）、または土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）に指定されている場合は、「課題あり」と判定します。

②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

○ 躯体・避難の安全性

住棟の耐震性能、および避難の安全性について判定します。住棟の耐震性能に課題がある場合、または避難の安全性に関わる二方向避難の確保および防火区画の確保に課題がある場合には、「優先的な対応が必要」と判定します。

さらに、上記課題が改善によって必要性能を確保できる場合は「優先的な対応が必要（改善可能）」と判定し、必要性能を確保できない場合は「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定します。

○ 居住性

住戸面積、およびバリアフリー性能について判定します。住戸面積が最低居住面積水準（4人世帯で50㎡、約15坪）を満たさない場合、または住戸および共用部のバリアフリー対応状況に課題がある場合には、「改善が必要」と判定します。

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もの

③-1 【Aグループ】LCC比較と建設事業量の試算

1次判定においてAグループ（社会的特性からみると継続管理方針となったものの、物理的特性において改善または建替の判断を留保する）と判定された団地が対象となります。LCC、および計画期間内の建替事業量の試算、および比較を行い、事業手法を仮設定します。

*1 徒歩圏内

「不動産の表示に関する公正競争規約施行規則」（不動産公正取引協議会連合会）による、「徒歩による所要時間は、道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出」を参照し、本計画では徒歩圏内を徒歩10分以内=800メートル以内程度を目安として判定している。

③-2 【Bグループ】将来のストック量推計による判定

1次判定においてBグループ（社会的特性からみて継続管理の判断を留保する）と判定された団地が対象となります。2次判定において、将来にわたり継続管理する団地、または建替を前提とせず、当面管理していく団地とするかなどを再判定します。

また、将来のストック量推計や、対象となる住棟、その他民間賃貸住宅等との役割分担を考慮した上で、用途廃止（除却）する必要性が生じた場合には、これを考慮する場合があります。

④ 3次判定：計画期間における事業手法の選定

④-1 集約・再編等の可能性

1次判定および2次判定の結果をふまえながら、さらに集約・再編等の検討対象となるかを検討します。また、1つの団地の中で異なる事業手法と判定された住棟が混在している場合なども同様に、より効率の良い事業実施の手法はないか、対象を周辺地域などまで視野を広げて再検討します。

④-2 事業費試算及び事業実施時期による検討

本計画は、今後30年間の見通しで中長期的な視野のもとに検討を行いますが、その期間内に想定される新規整備事業や改善事業、建替事業等にかかる年度別事業費やその実施時期に偏りがあるなど、計画実施に困難がある場合などは、再検討を行います。具体的には、事業実施時期の調整を行うことで、本計画が実現可能なものとなるように再検討するものです。

④-3 長期的な管理見通しの作成

「④-2」までの判定結果を整理した上で、本計画では今後30年間の中長期的な視野による管理の見通しを、本計画で対象としている全団地・住棟について作成します。ここでは、これまでに検討してきた、各団地・住棟の供用期間、事業手法およびその実施時期、これらの概算事業費などを決定し、本計画の基礎資料とします。

④-4 計画期間内の事業手法決定

「④-3」で作成した基礎資料をもとに、本計画の計画期間である10年間の期間内の事業手法を決定し、その改善等の方向性（個別改善、または全面的改善）などを決定します。

4-3 住棟別の事業手法の選定

(1) 将来のストック量の推計結果

① 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

前述の推計手法によって、公営住宅施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計した結果が、以下の表となります。本計画の計画期間は令和3（2021）年度から令和12（2030）年度の10年間であり、計画最終年度となる2030年度では合計35世帯と推計されています。なお、計画期間後は、減少傾向となると推計されています。

ここで算定されている結果は、将来のある時点（目標年次）において、すべての借家（公営住宅等だけでなく、民間賃貸住宅等も含めた貸家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」となります。公営住宅等によって供給すべきストック量は、それ以外の貸家等によって供給対応可能な世帯数を検討した上で設定する必要があります。

◆ 公営住宅施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯」数の推計^{*1}

年度(10月1日基準) 世帯構成人員	2020年度	2025年度	2030年度	2035年度	2040年度	2045年度
1人(60歳以上高齢者)	16	18	19	19	20	19
2人	7	6	6	6	6	5
3人	7	7	7	6	6	6
4人	3	3	2	2	2	2
5人	0	0	0	0	0	0
6人以上	0	0	0	0	0	0
合計	33	34	35	34	33	32
総世帯数(推計) ^{*1*2*3}	1,164	1,147	1,139	1,134	1,094	1,052

*1 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）
国土交通省国土技術政策総合研究所

*2 男女・年齢(5歳)階級別データ
「日本の地域別将来推計人口」（平成30（2018）年推計）（10.群馬県）、国立社会保障・人口問題研究所

*3 「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」（2019年推計）
「世帯主の男女・年齢5歳階級別・家族類型別世帯主率」（10.群馬県）、国立社会保障・人口問題研究所

② 公営住宅等によって供給するストック量の設定

本村で管理運営している公営住宅は、令和 2（2020）年時点で 46 戸であり、入居している世帯数は 43 戸（入居率 93%）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。公営住宅等の劣化もあまり進んでいないこと、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。

また、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ことが必要になります。

本計画の計画最終年度となる令和 12（2030）年度の公営住宅ストック量は、59 戸と設定します。

◆ 公営住宅等によって供給するストック量の設定

年度（10月1日基準） 世帯構成人員	2020年度	2025年度	2030年度	2035年度	2040年度	2045年度
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*1*2 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、公営住宅等で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。

(2) 住棟別の事業手法選定結果

選定フローの結果、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、事業量を勘案しつつ、その方向性を検討しました。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以下のように方向づけています。

今後 30 年間の中長期的な管理見通しによる視野のもと、計画期間の 10 か年における実施方針の検討を行います。人口、世帯数、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。

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になります。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。

◆ 団地・住棟別の選定フローに基づく結果

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 棟、2 棟	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 棟	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 棟、5 棟	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 棟	建替	・劣化が進むため、建替方針	【新団地】 耐用年数で設備更新
	6 棟、7 棟、8 棟、 9 棟、10 棟、11 棟	維持管理	・当面は計画修繕	・順次建替方針
	12 棟	維持管理		
15 棟、16 棟、17 棟、 18 棟、19 棟	維持管理			
尻高第二団地	1 棟、2 棟、3 棟、 4 棟、5 棟	維持管理	・当面は計画修繕	・順次建替方針
北之谷団地	1 棟、2 棟、3 棟、 4 棟、5 棟	維持管理	・個別改善（長寿命化）	・計画修繕
戸室第 2 団地	A 棟、B 棟、C 棟、D 棟 E 棟、F 棟、G 棟、H 棟 I 棟	維持管理	・当面は計画修繕	・個別改善（長寿命化）

住棟別の選定フローによる事業手法選定結果、および中長期的な管理見通しから、実施方針を方向づけました。これをもとに計画期間中改善等の方向性から事業手法を定めたものを、表に示します。

計画期間である10年間で、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。

公営住宅施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未達の世帯」数はほぼ横ばい傾向にあり、令和2（2020）年度の33戸から、10年後の令和12（2030）年度には35戸に微増すると推計されますが、用途廃止方針とする尻高団地は、3棟6戸の入居者の移転先を確保したのちに除却とするため、現時点では戸数が不足する可能性は低いといえます。

本計画運用期間中に、急速な住戸数の削減を行うと、一時的に使用できない住戸発生時の代替居室確保が難しくなること、実施事業量が多くなることで村の財政負担になることなどが考えられます。必要戸数以上を確保しながら、中長期的な管理見通しを基本に計画を進めます。

◆ 計画期間内の事業手法の別と棟数・戸数の関係

事業手法の別	計画前期 R3～7（2021～25）年度	計画後期 R8～12（2026～30）年度	計画期間 経過後
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）	

(3) 年度別事業費決定結果

今後 30 年間の見通しで中長期的な視野のもとに、新規整備事業費等の検討を行い、一定時期に事業費が集中し、事業実施の妨げとならないように実施時期を調整し、計画期間である 10 年間の事業費概算および実施時期を決定しています。

なお、ここには新規整備事業、長寿命化改善事業、建替事業、用途廃止事業を示すものとして、計画修繕等は含まれていません。

◆ 年度別事業費概算結果

事業手法の別	年度別事業費（百万円/年）									
	R3 2021	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030
新規整備事業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
長寿命化改善事業	-	-	-	-	-	-	3.1	1.6	7.7	-
建替事業	-	-	-	-	-	48.7	-	-	-	24.4
用途廃止事業	-	-	-	-	2.5	-	5.2	2.6	2.5	-
計	-	-	-	-	2.5	48.7	8.3	4.2	10.2	24.4

5 点検等の実施方針

5-1 点検結果の記録と活用

管理する公営住宅等全体で定期的に日常点検を継続して実施しますが、点検結果はデータ化して一元管理します。その内容は「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課、平成28（2016）年8月公表）」を参考に、外壁、外構等、外観からの目視が可能な部位等を対象とし、点検実施日と確認された不具合の状況を記録し、所管課において情報共有します。

日常点検において不具合が確認された場合、または入居者やその他の村民から情報提供等があった場合、これまで通り緊急性の高い箇所から優先的に修繕を行いますが、その結果も点検結果に関連付けて記録し、データ化して一元管理することで管理運営に活用します。なお、経過観察が必要と思われる不具合が確認された場合は、その後の日常点検の対象として経過を記録し、これも所管課において情報共有します。

日常点検の結果を、次回以降の日常点検に役立てる他、改修工事等の実施検討など、ひいては本計画の見直しにも反映させられる情報基盤となるよう整備し、随時活用します。

6 長寿命化のための事業実施方針

事業実施にあたり、以下のように方針を定めます。なお、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場合があります。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。

6-1 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修繕を実施します。予防保全的な観点での計画修繕を実施するために、屋根まわり、および外壁の状態を良好に保つことで、躯体の性能劣化を防ぐことを優先的に検討します。また、耐用年数時点で設備機器、特に給湯器の更新を実施します。

計画修繕の実施にあたり、今後30年間の見通しで中長期的な視野のもとに検討を行った結果を視野に入れ、修繕実施時点での本村の状況によって計画を再検討しつつ、公営住宅等の供用期間内の安全性の確保を図ります。

6-2 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、全面的改善事業では、住棟全体またはこれに準ずる単位で、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、共用部分の福祉対応型、屋外・外構改善の福祉対応型の改善を行います。

(1) 安全性確保型改善事業の実施方針

躯体・避難の安全性に課題がある場合は、優先的に改善事業の実施を検討します。耐震性能不足が確認された場合は耐震改修、避難の安全性に課題がある場合等は非常時に円滑に避難できるよう避難設備の整備、避難経路の確保と整備を実施します。

その他、入居者の安全性確保に関わる防犯性能や、落下・転落防止などの日常生活事故防止などの事象についての改善を行います。

(2) 福祉対応型改善事業の実施方針

躯体・避難の安全性に一定の性能が確保される場合、高齢者等が安心・安全な生活を送ることができるよう、共用部や住棟まわりの屋外のバリアフリー化を図ります。あわせて、入居者の住戸内のバリアフリー化の必要性についても検討します。

(3) 居住性向上型改善事業の実施方針

躯体・避難の安全性に一定の性能が確保される場合、住棟設備の機能向上による居住性の向上を図ります。あわせて、住戸内の間取り変更等についても検討します。

(4) 長寿命化型事業の実施方針

躯体・避難の安全性、および居住性に一定の性能が確保されており、かつ、LCCの比較と将来ストック量の推計結果から、長期的な活用を図るべきであるという実施方針を得た住棟については、長寿命化型を実施します。長寿命型では、予防保全的な観点での改善を行います。具体的には、耐久性の向上のための改善とし、屋根および外壁、給排水管の耐久性の向上などを行うことを目指します。また、長期的な活用のために必要性が生じた改善についても、LCCと事業量とのバランスを勘案しつつ実施検討します。

6-3 建て替え事業実施方針

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。今後の村民生活に寄与する公営住宅等としての公共サービスの質が確保できるよう、さまざまな視点や手法について、可能性を検討します。

*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。

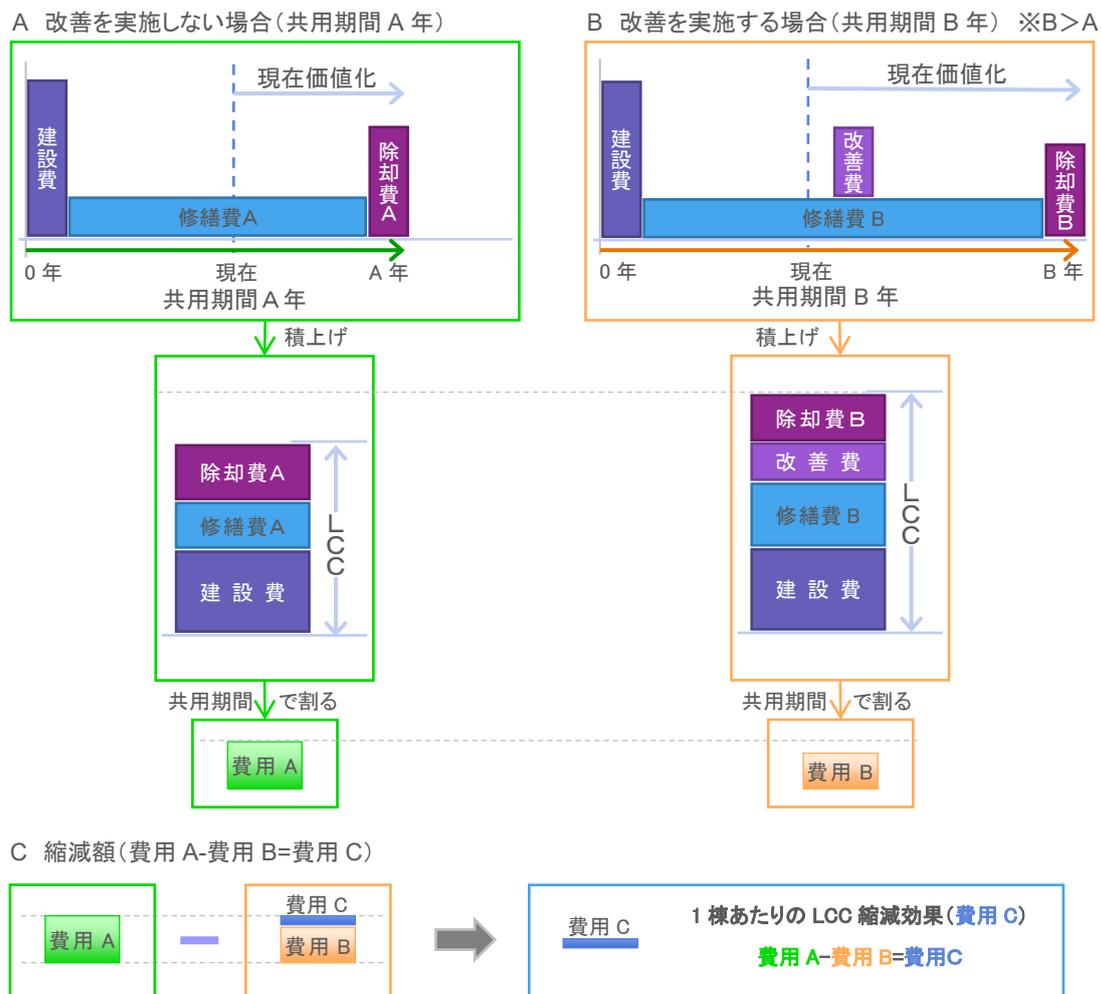
7 長寿命化のための事業実施予定

7-1 事業実施に係る LCC 試算について

本計画における LCC 試算の概念は、図のようになります。

試算時点以降で必要となると推測される修繕費、改善費、除却費などは、社会的割引率(4%)を適用して現在価値化します。LCC は、建設費をはじめとこれまで必要とされた費用、および今後必要とされると推測される費用を積み上げ、これを事業の共用期間で割り、年平均の費用を算出します。これを、改善を実施する前(図の費用 A)と後(図の費用 B)で算出し、その差が年度毎の縮減額(費用 C)となり、これが LCC 縮減効果となります。

◆ LCC 試算の概念*1



*1LCC の概念

「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改訂)」(平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課)による LCC 縮減効果の算出の基本的な考え方

7-2 計画修繕及び改善事業の実施予定

計画期間内（令和3（2021）年度～令和12（2030）年度）における改善事業等を、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）」（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）の修繕周期表を参考に、実施効率とLCC縮減を図りながら作成しました。実施予定として、主に、北之谷団地の長寿命化型事業等を予定しています。その他、計画修繕は、今後も月1回を目安に実施される日常点検の結果等を受けて、安全・安心の確保のための予防保全的な観点で随時実施します。

なお、事業実施まで3年以内となった時に事業内容の見直しと概要の決定を行い、2年以内となった時に具体的な実施内容や予算の検討を行います。

7-3 新規整備事業及び建替事業の実施予定

計画期間内（令和3（2021）年度～令和12（2030）年度）における新規整備事業および建替事業の実施予定として、土砂災害警戒区域等に指定された場所にある尻高団地の移転建替事業、および中山団地の建替事業を予定しています。建替事業実施前も、月1回を目安に実施される日常点検の結果等を受けて、安全・安心の確保のための予防保全的な観点で、必要な修繕等も随時実施します。

なお、事業実施まで3年以内となった時に事業内容の見直しと概要の決定を行い、2年以内となった時に具体的な実施内容や予算の検討を行います。

7-4 共同施設に係る事業の実施予定

現在、村内の公営住宅等に共同施設は設置されていません。

今後設置された場合には、計画の見直しとともに事業の実施予定を検討します。

8 本計画の実現に向けて

8-1 幅広い世代が安心して暮らせるむらづくりのために

本計画を通じて、村民の豊かな住生活を実現する施策への転換を図りますが、その実現の基本目標として、総合計画に示すむらづくりの基本方針を指針とします。

上位計画に基づいた本計画策定を受けて、今後の計画推進のために次の3項目を基本として、今後の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に実施します
- ◆ 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

8-2 村民の安全とむらの景観を守るために

公営住宅等は、本村の自然環境や、保有する他の公共施設同様、本村の財産です。それぞれの公営住宅等が抱える課題はもちろん、各団地の特色や需要なども把握しつつ、本計画に基づいた管理運営を続けていきます。

今後は、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、公営住宅等を管理運営するために、次の3項目を基本とします。

- ◆ 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

高山村公営住宅等長寿命化計画

令和 3 年 3 月策定

高 山 村 役 場

〒377 - 0792

群馬県吾妻郡高山村大字中山 2856 - 1

T E L 0279 - 63 - 2111 (代表)

F A X 0279 - 63 - 2768