

計画の目的 国及び香川県住生活基本計画を踏まえて、本町における住宅需要と供給のバランスを図り、また、住宅整備に係るコストを縮減するために長寿命化を図るとともに、今後のストック戸数の目標など、町営住宅の適切な活用方針を示すものです。

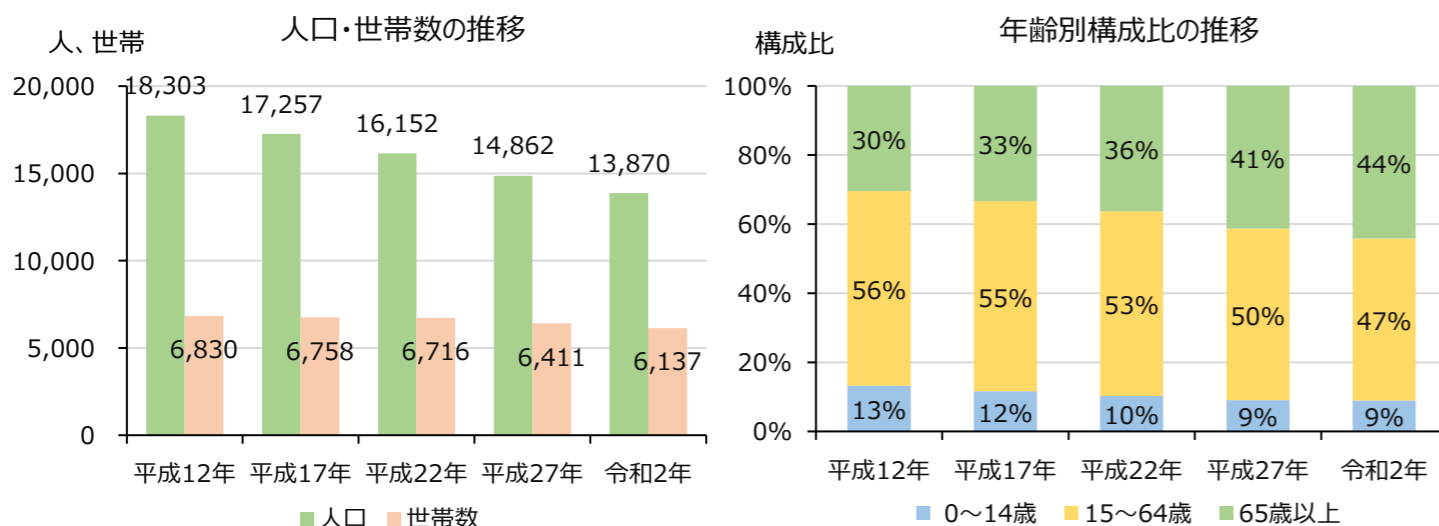
計画の対象 公営住宅 172 戸、改良住宅 442 戸、定住促進住宅 30 戸 計 644 戸

計画期間 令和 6 年度から令和 15 年度（10 年間）

町営住宅等の現況

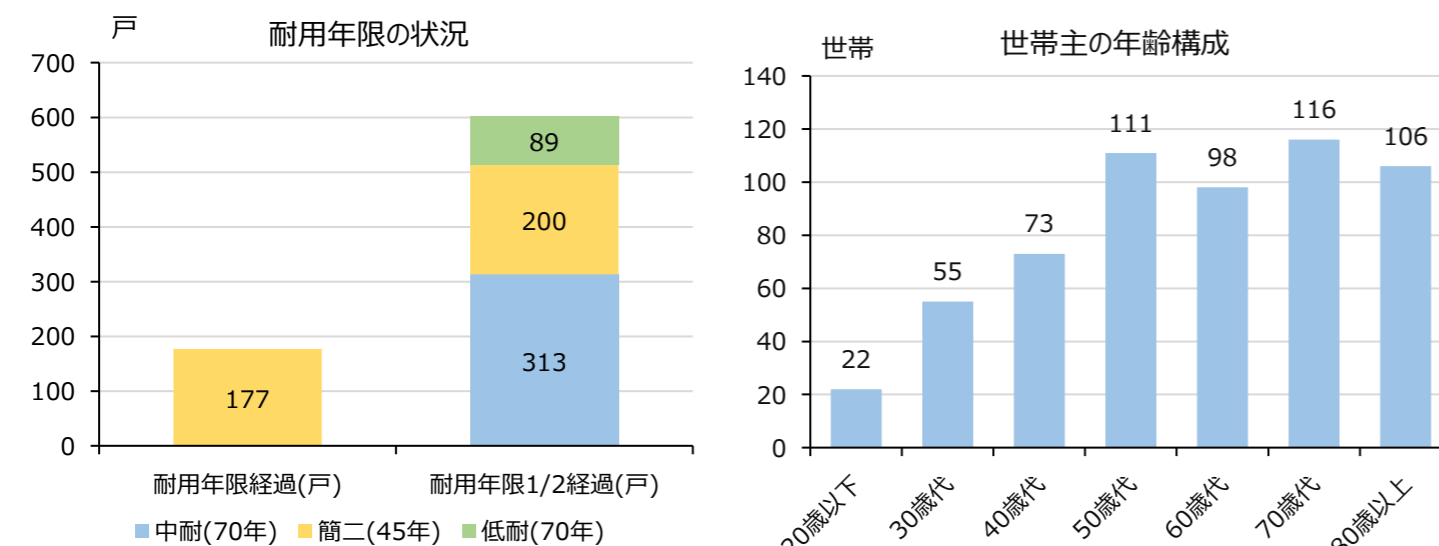
● 人口・世帯数の推移

本町の総人口は減少を続けており、年齢 3 区分別人口構成では、65 歳未満において減少傾向にあり、65 歳以上は増加傾向で、少子高齢化が進んでいます。（資料：国勢調査）



● 町営住宅ストックの状況

簡易耐火 2 階建（簡二）のうち、177 戸は、耐用年限を経過しています。また、入居者の高齢化が進んでおり、約 5 割以上の世帯主が 60 歳以上となっています。



長寿命化に関する基本方針

1. ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

定期的な点検を実施し、予防保全的な計画修繕を効果的、効率的に実施します。

2. 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

事後保全型の維持管理から予防保全型の維持管理への転換により、町営住宅の長寿命化を図ります。修理や補修の際には、省エネルギー設計や天然素材の活用に配慮した工法等について検討します。

事業手法の選定

次の判定方法により、今後 10 年間の事業手法の判定を実施しました。

- 1 次判定：立地や需要など社会的特性による判定
- 2 次判定：住棟単位の物理的特性による判定
- 3 次判定：団地単位での総合的な検討による判定

住宅の管理方針

1. 点検の実施方針：法令に基づく適切な点検を実施します。
2. 計画修繕の実施方針：国指針による修繕周期を参考に、効率的な実施を図ります。
3. 改善事業の実施方針：長期活用を図るため、計画的に改善事業を実施します。
(改善区分：長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型、省エネ設計・省エネ改修型など)
4. 建替事業の実施方針：公営住宅の整備基準を基に事業を進めます。整備にあたっては、周辺環境への配慮のほか、PPP/PFI 手法の導入を検討します。

住宅の活用計画

改善及び維持管理 ：11 団地（106 戸） 蒲生団地（12 戸）、石場団地（6 戸）、西村団地（15 戸）、草壁団地（20 戸）、草壁ねずみ棟（12 戸）、草壁うし棟（9 戸）、小坪団地 C 棟（6 戸）、橘団地（6 戸）、橘とら棟（8 戸）、橘うさぎ棟（6 戸）、橘たつ棟（6 戸）
建替 ：2 団地（14 戸） 池田団地（6 戸）、赤坂団地（8 戸）
用途廃止 ：6 団地（52 戸） 小坪団地 A・B 棟（24 戸）、苗羽団地（6 戸）、岩谷団地（6 戸）、当浜団地（6 戸）、谷尻団地（10 戸）

※定住促進住宅及び改良住宅は、供給時の政策目的や根拠法が異なることから、判定は行わず、適切なストックの確保に努めるものとします。

公営住宅の目標管理戸数の方針

町内には、公営住宅以外の公的賃貸住宅がなく、住宅セーフティネットは公営住宅で確保します。

「公営住宅施策対象世帯数」を推計して、目標管理戸数を設定しました。

令和 5 年度：172 戸 → 令和 15 年度：118 戸 ※令和 1 5 年度における公営住宅施策対象世帯数：91 世帯

ライフサイクルコストの縮減効果

「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に基づき、計画期間に長寿命化型改善等を予定している住棟について、ライフサイクルコストを算定した結果、全ての団地においてライフサイクルコスト縮減効果があることが確認できました。