

町営住宅ストック活用総合計画について

計画の目的と内容

目的

設楽町における町営住宅のストックは、平成 21 年 4 月末現在で 129 戸あり、昭和 30 年代から 40 年代にかけて建設された木造住宅や簡易耐火構造の住宅は老朽化が進んでおり、建替え等によりストックを有効的に活用していくことが求められている。

また近年、公営住宅に求められる役割は、住宅に困窮する低所得者のための住宅供給といった視点だけではなく、安心して住み続けることができ、子育て世帯から高齢者世帯までがいきいきとした住生活を営むことができる居住安定の確保、環境共生への対応、住宅ストックの有効活用などによる重層的なセーフティネットの構築が求められている。

そこで本計画は、町営住宅ストックの現状及び入居世帯の状況、本町の住宅事情を踏まえたうえで、町営住宅ストック活用の基本的な考え方を示すとともに、建替事業、改善事業、維持保全等の適切な手法の選択のもと、概ね 10 年間にわたる町営住宅ストックの総合的な活用計画を策定することを目的とする。

計画の対象

本計画の対象は、設楽町が管理する全町営住宅

計画の期間

本計画の期間は、平成 21 年度から平成 30 年度までの 10 年間

計画の位置づけ

本計画は、公営住宅建替事業や公営住宅ストック総合改善事業等を実施するための制度要綱に基づく計画、また、平成 15 年に策定した前ストック活用計画の諸条件の変化を加味した見直し作業内容となり、上位計画である設楽町総合計画の基本的方向を定める。

今後の基本目標と施策

セーフティネットとして安全な住まいの確保・家賃負担の軽減

建替事業や改善事業の推進により、住宅困窮者のための安全な住宅供給を図る。また、高齢者・障害者世帯などの、経済的弱者における家賃負担は大きな問題であるため、一定の収入以下の世帯については減免措置を講じていく。同時に、建替事業に伴って用途廃止を行う住宅入居者については、移転先住宅の家賃を 5 年間程度の激変緩和家賃の採用を検討する。

効率的・計画的な住宅整備

団地の集約化を進め、効率的な事業を展開する。また、現ストックの活用手法、県営住宅との連携及び移転対策（仮住居の確保）などを勘案して算出した 10 年後の管理戸数 116 戸（県営住宅を含めた場合 131 戸）を目標に、計画的な住宅整備を進める。

参 考

耐用年限の経過状況

現時点で既に耐用年限を経過している住棟は、西貝津、シウキ、上原A、杉平南(簡平)、上原B、上古町となっています。

表：団地別耐用年限超過状況

種別	No	団地名	棟数	管理戸数	竣工年度	構造	耐用年数	1/2耐用年限超過年度	耐用年限超過年度	耐用年限超過状況	
公営	1	西貝津	10棟	20戸	S38	木造	30	S53	H5	超過	
	2	シウキ	4棟	8戸	S34	木造	30	S49	H元	超過	
	3	上原A	5棟	10戸	S32	木造	30	S47	S62	超過	
	4	アラコ	5棟	5戸	S63	木造	30	H15	H30	1/2超過	
	5	杉平南	3棟	10戸	S47	簡平	30	S62	H14	超過	
				3棟	3戸	S61	木造	30	H13	H28	1/2超過
				4棟	4戸	S62	木造	30	H14	H29	1/2超過
	6	団園畑	2棟	2戸	H7	木造	30	H22	H37	1/2未超過	
	7	中林	5棟	5戸	H3	木造	30	H18	H33	1/2超過	
特公賃	8	折地	1棟	10戸	H8	低耐	70	H43	H78	1/2未超過	
	9	谷下第2	1棟	12戸	H15	中耐	70	H50	H85	1/2未超過	
	10	新町	1棟	4戸	H14	低耐	70	H49	H84	1/2未超過	
特別	6	上原B	1棟	2戸	S30	木造	30	S45	S60	超過	
	9	谷下	1棟	18戸	S43	中耐	70	H15	H50	1/2超過	
	11	コーボ林	1棟	8戸	H8	低耐	70	H43	H77	1/2未超過	
	12	上古町	1棟	1戸	S52	簡平	30	H4	H19	超過	
	6	団園畑	3棟	3戸	H7	木造	30	H22	H37	1/2未超過	
	14	平山	4棟	4戸	H2	木造	30	H17	H32	1/2未超過	