

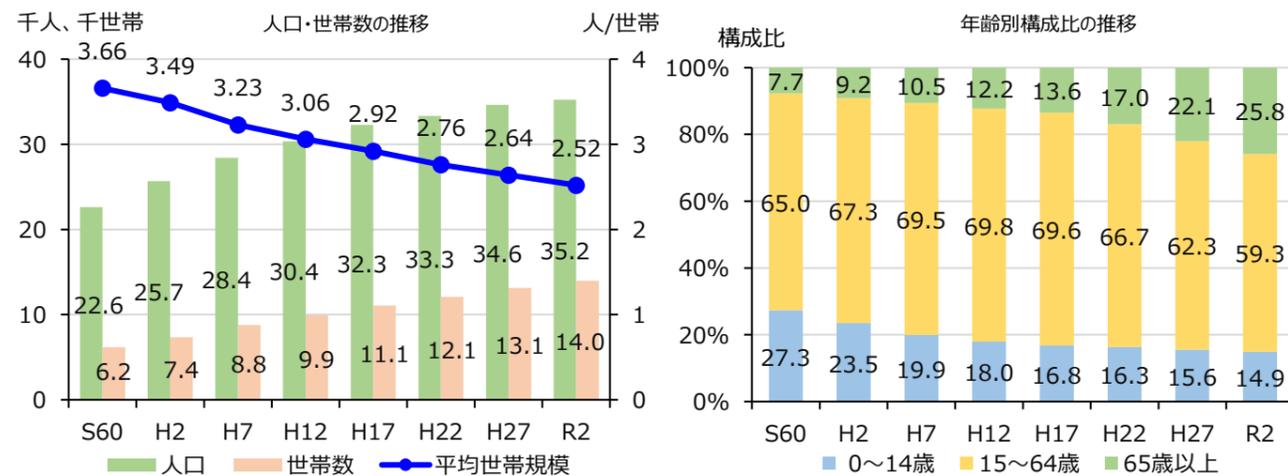
計画の目的、対象、期間

- **計画の目的** 国及び徳島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削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、公営住宅の適切な活用方針を示すものです。
- **計画の対象** 藍住町公営住宅 537戸
- **計画期間** 令和7年度から令和16年度（10年間）

公営住宅等の現況

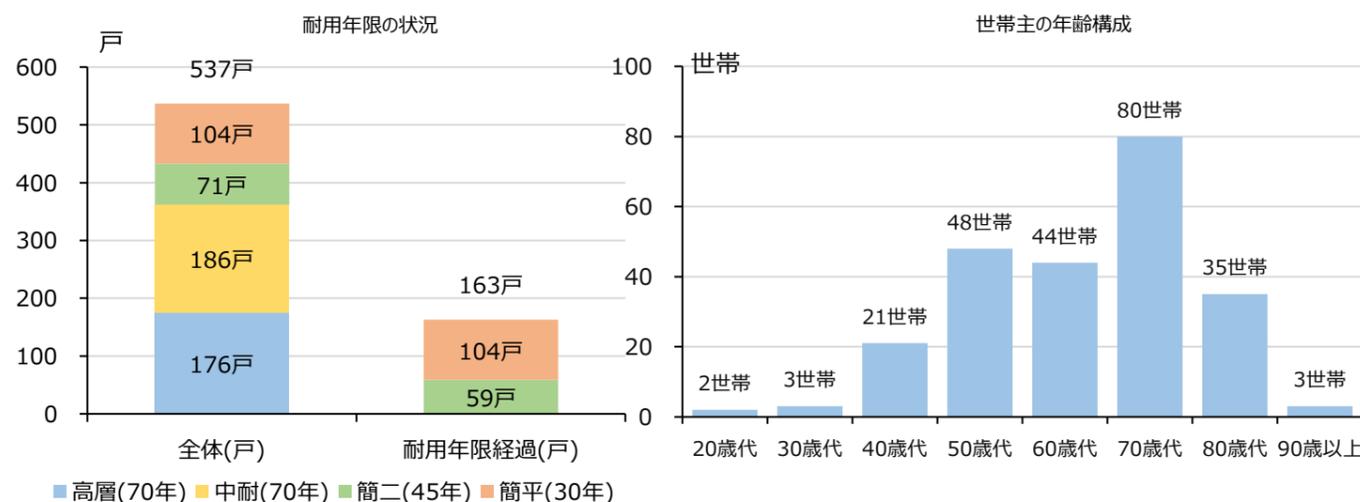
■ 人口・世帯数の推移

- 本町の人口は増加傾向にあり、平成12年には3万人を超え、令和2年には35,246人となっています。同様に、世帯数も増加傾向にあり、令和2年には13,973世帯となっています。
- 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行しています。



■ 公営住宅ストックの状況

- 全戸数 537戸のうち、簡平（簡易耐火平屋建）104戸、簡二（簡易耐火2階建）59戸が耐用年限を経過し、町営住宅全体の30%（163戸/537戸）を占めています。
- また、入居者の高齢化が進んでおり、入居世帯主の69%（162世帯）が60歳以上となっています。



長寿命化に関する基本方針

■ 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。

■ 長寿命化及びライフサイクルコストの削減に関する方針

- 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、公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も併せて検討します。

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

公営住宅の管理方針

■ 点検の実施方針

法令に基づく適切な点検を実施します。

■ 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。

■ 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、安全性確保型、居住性向上型など

■ 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手法の導入も検討します。

公営住宅の活用計画

活用方針	団地名
改善及び維持管理	乙瀬(30戸)、安任北1号棟・2号棟(24戸)、安任北2戸1棟(6戸)、安任北3号棟(12戸) 江ノ口A棟(4戸)、江ノ口B棟(2戸)
建替事業(再編)予定	原(54戸)、安任(50戸)、馬木(24戸)、中村(30戸)、敷地(120戸)、笠木(5戸)、中富(176戸) ※建替により70戸に再編予定

- 建替事業(再編)予定の団地については、用途廃止を前提に管理し、公営空家への住み替え促進を図り、空家となった棟は順次除却、更地になった段階で建替事業に着手する予定です。

公営住宅の目標管理戸数の方針

- 本町には、町営住宅（537戸）と県営住宅（110戸）及び県住宅供給公社住宅（92戸）が整備されており、今後、町営住宅については、県営住宅等の動向を踏まえながら、劣化状況等に合わせた適切な管理、計画修繕やニーズ等に対応した改善事業により、適切な住宅ストック量の確保に努めるものとします。
- 目標管理戸数については、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム(国土交通省国土技術政策総合研究所)」を用いて推計し、目標管理戸数を設定しました。
- 令和6年度：537戸 → 令和16年度：148戸以上（藍住町営住宅の目標管理戸数）

ライフサイクルコストの削減効果

- 「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」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削減効果があることが確認できました。