

1. 町営住宅再編整備事業の目標

老朽化した町営住宅等の集約・再編を契機として、住宅セーフティネット機能を将来にわたり確保するとともに、民間活力の導入も視野に入れながら、民間住宅ストックや余剰地等を活用し、地域課題の解決やまちなか再生等、本町の持続に貢献する住宅政策へ転換すること。

2. 町営住宅の再定義

長寿命化計画では、11 住宅（334 戸）のうち 5 住宅が建替え、1 住宅が用途廃止（利活用を検討）、5 住宅が用途廃止に位置付けられている。

現在の町営住宅は、主に経済困窮する低所得世帯や高齢者のみ世帯の住まいとして活用されている。しかし、今後は「福祉住宅」から、人口減少対策に資する「本町への定住を支える住宅」とすることを基本として、町営住宅を右記のように再定義し、町営住宅再編整備事業を展開する。

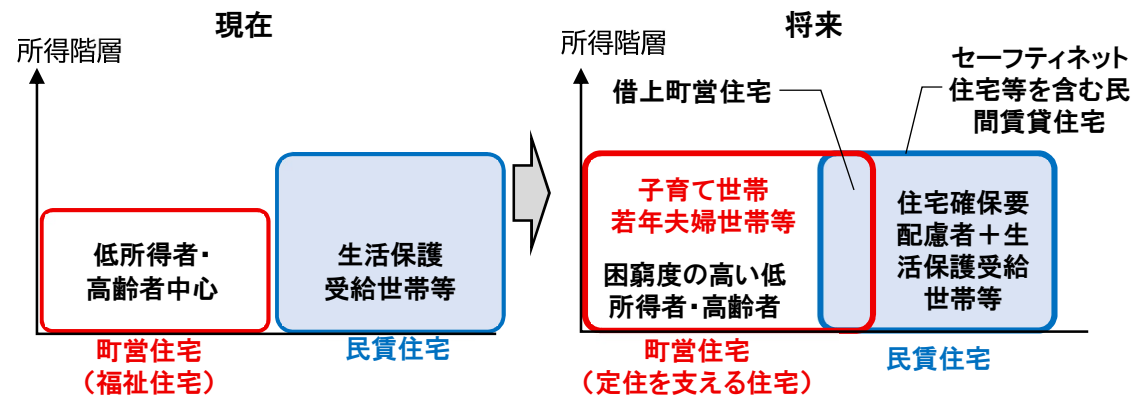
【町営住宅の再定義】

-1 高齢者・低所得者の居住の安定を確保しつつ、子育て・若年夫婦世帯の定住を支える住まいとすること。

-2 ライフステージに応じた住まいとすること。

-3 これまで以上に民間賃貸住宅等とともに本町の住宅セーフティネットを構築するとともに、その中核を町営住宅が担うこと。

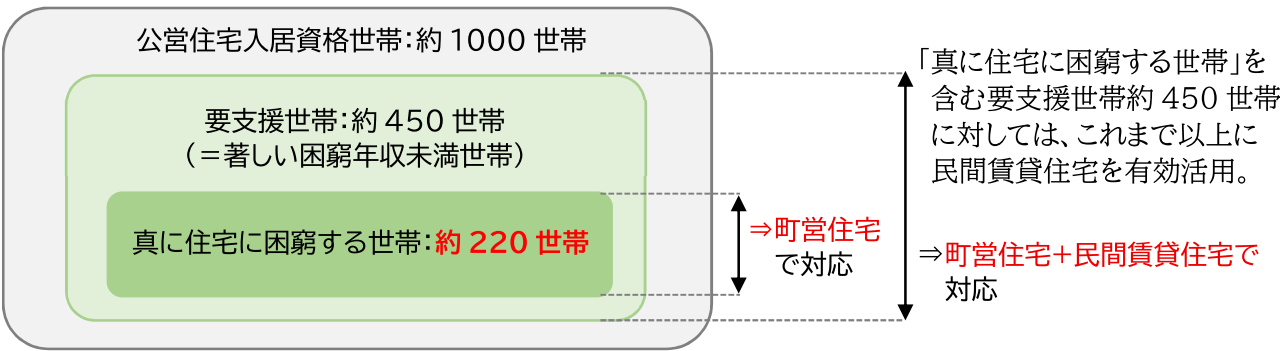
■町営住宅と民間賃貸住宅による住宅セーフティネットの構築



3. 町営住宅の目標管理戸数

人口減少や活用可能な民間空き家の増加、町営住宅の直接供給による財政負担と空き家リスク等を考慮し、「真に住宅に困窮する世帯」（国土交通省国土技術政策総合研究所のプログラムにより推計）に回答する町営住宅として最適化する。概ね 30 年後の目標管理戸数を約 220 戸とする。

■町営住宅と民間賃貸住宅による住宅セーフティネットの構築



4. 再編整備のコンセプト

町営住宅の再編、民間賃貸住宅の活用、余剰地等の活用、維持管理・運営の 4 つの視点より、再編整備のコンセプトとなる方針を示す。

■再編整備のコンセプト

-1 町営住宅の再編	方針1	平松住宅の建替えからスタート
	方針2	土地の有効利用
	方針3	民間事業者の活力の導入
	方針4	現入居世帯の戻り入居と家族世帯等の新規入居への対応
	方針5	町の政策課題への対応
-2 民間賃貸住宅の活用	方針6	現入居世帯へ配慮した移転計画
	方針7	借上町営住宅の導入の検討
	方針8	既存民間賃貸住宅の住戸単位等での借上方式の試行
-3 余剰地等の活用	方針9	住宅セーフティネット住宅の登録促進等
	方針10	地域の課題解決と魅力の向上
	方針11	用途廃止後の町営住宅の土地・建物の活用
-4 維持管理・運営	方針12	町営住宅の維持管理に関する民間事業者の活用
	方針13	公平的・合理的な自主管理
	方針14	定住を支える住宅としてのソフトな仕組みの充実化

5. 基本構想の計画フレーム

以上のコンセプト等を踏まえ、基本構想の計画フレームを示す。

■基本構想の計画フレーム

事業期間	令和9年度から概ね 15 年間
計画戸数	220 戸程度(概ね 30 年後の町営住宅の目標管理戸数に相当)
平松	70 戸程度(義農・義農 AP を用途廃止後に集約)
二名	16 戸程度(正仙寺・小斎院を用途廃止後に集約) ＊地域優良賃貸住宅 16 戸程度を現二名住宅用地に整備。
神子舞	35 戸程度(今新開・堅田を用途廃止後に集約)
宗意箱	100 戸程度(江川を用途廃止後に集約)
江川	建替えを行わず用途廃止(建替え後の住宅に集約)
事業方式	民間事業者の創意と活力の導入を考慮して、PFI 事業や買取・借上方式等の採用を検討。
事業手順	ステップ1(R9～15) 平松 ステップ2(R12～18) 神子舞＋二名 ステップ3(R15～23) 宗意箱(江川の集約完了も含む)

6. 基本計画への展開

事業が順調に進んだ場合、令和 9～23 年度の事業スケジュールを予定しており、ステップ 1 の平松、及びステップ 2 の二名及び神子舞については令和 9～18 年度の 10 年間での事業完了を目指すこととしている。この 10 年間のステップ 1～2 を第一期事業として位置付け、より具体的な事業化を見据えた「基本計画」の策定及び民間活力導入の可能性について検討を進めることとする。

■参考：建替イメージ案（ステップ1～2）

ステップ	ステップ1（令和9～15年度）		ステップ2（令和12～18年度）	
事業概要	平松の建替え＋義農・義農アパートの用途廃止・集約		神子舞・二名の建替え＋今新開・堅田・正仙寺・小斉院の用途廃止・集約	
整備方針	住まい（中層） × 公共交通 × 学校 × サードプレイス 導入キーワード：戸数確保、地域動線、モビリティハブ、カーシェア、福祉送迎連携、サードプレイス、地域クラブ拠点、学習支援・学習塾機能、防災（浸水対策）		住まい（低層） × 環境 × 子育て支援 × 学び 導入キーワード：3面採光の住まい、仮移転無し、地域優良賃貸住宅、コミュニティミックス、コミュニティラウンジ、保育園跡地（子育て支援、託児）、学び、神社・お寺	
建替イメージ案と導入機能等のイメージ（例）	 まちの拠点となる集会所 集会所にまちライブラリー等を併設。地元事業者も参画して運営方法等を議論し、地域に根差した施設づくりを行う。		 学習塾など学びの場（非宅地施設部分） 親の留守中に見守りを兼ねた宿題カフェや学習塾等の導入も検討し、子育てをバックアップする。	
計画戸数	町営住宅 70 戸程度（平松住宅敷地＋隣地を活用）		町営住宅 16 戸程度（保育園跡地等を活用） 地域優良賃貸住宅＊16 戸程度（二名住宅敷地を活用）	

＊子育て世帯、高齢者世帯等の中堅所得者層も入居できる公的賃貸住宅。整備や家賃の低廉化に関する国の支援を受けることができる。