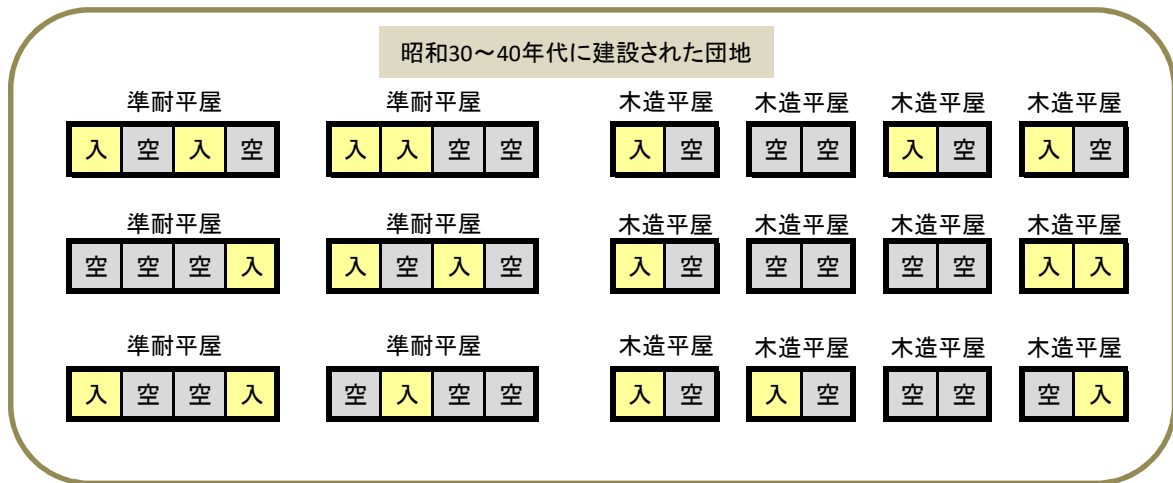


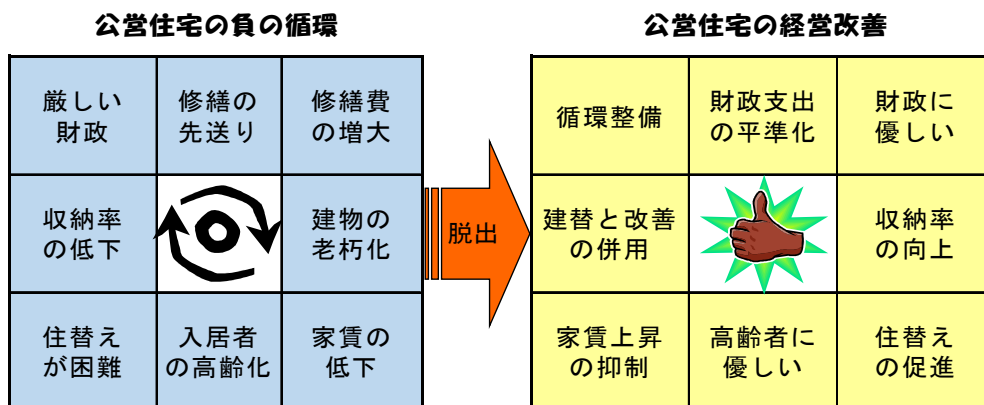
# 1-1. 公営住宅団地の再生手法

## 再生が必要な団地の現状

凡例 空 空家 入 入居者有

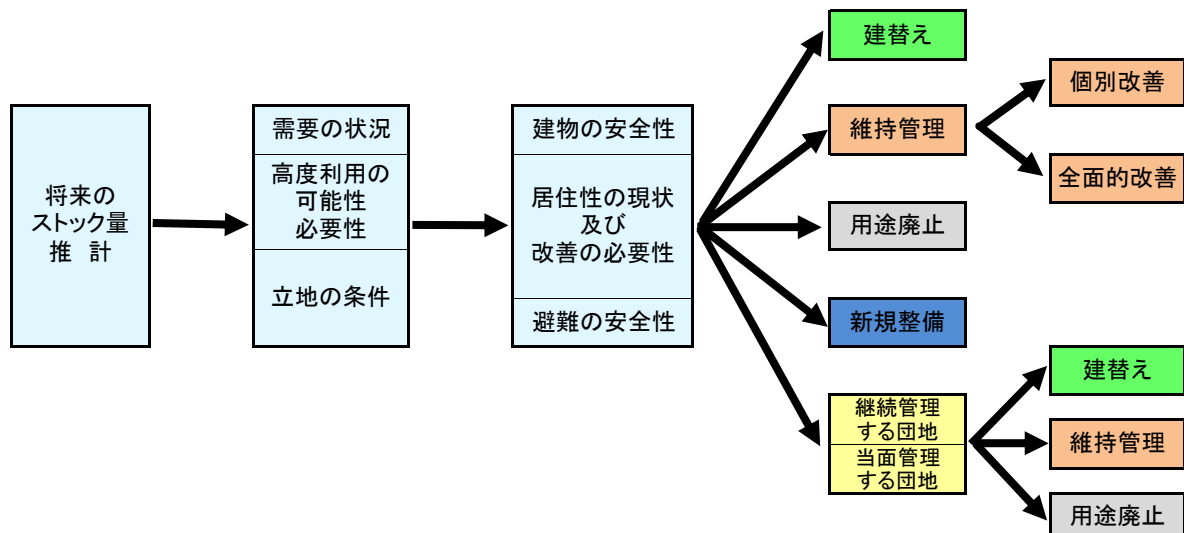


## 公営住宅の現況からの脱出



## 既設公営住宅の団地及び住棟単位のストック活用手法の選定フロー

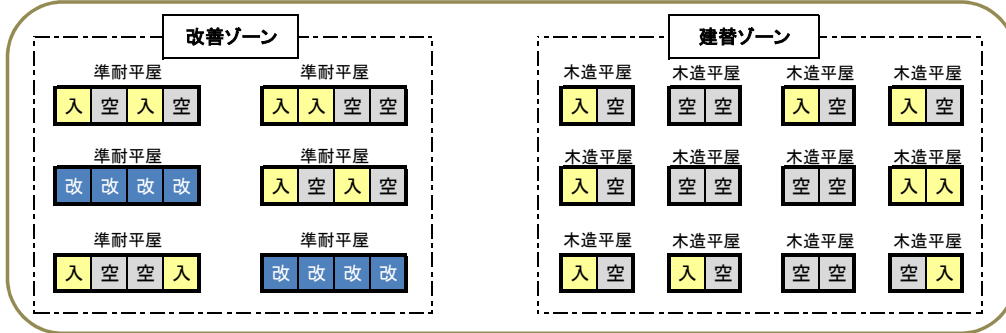
(参考: 公営住宅等長寿命化計画策定指針)



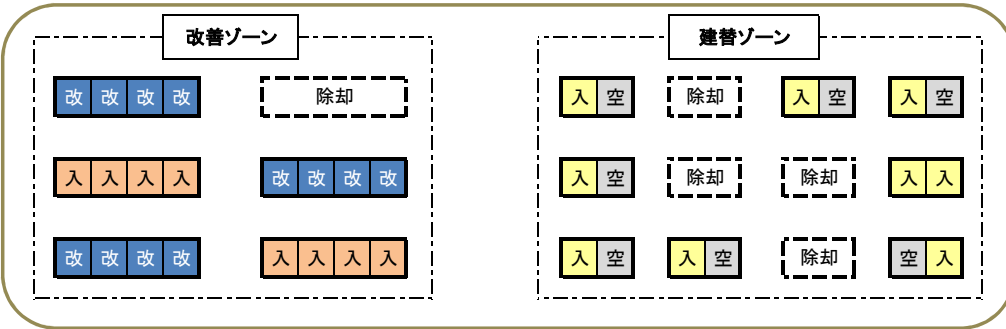
# 1-2. 公営住宅団地の再生手法（循環整備）

凡例 空 空家 (改修・建替前) 入 入居者有 (改修・建替前) 改 空家 (改修中) 入 入居者有 (改修後) 新 新築住宅 (建替後)

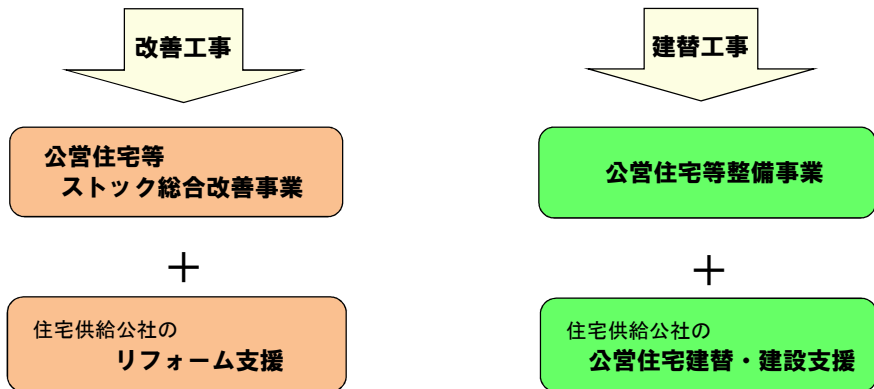
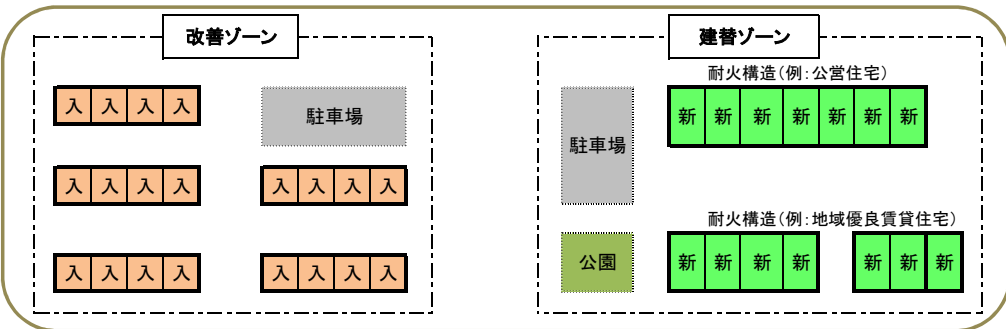
- ステップⅠ ① 団地内を改善ゾーンと建替ゾーンに分ける決定をする。  
② 改善ゾーン内の空家住宅の改修工事を行う。



- ステップⅡ ① 入居者を改修済みの住戸へ移転させる。 ② 入居者のいない住棟は除却し、仮設の駐車場等として利用する。  
③ 移転して空家となった住棟のリフォーム工事を行う。



- ステップⅢ ① 建替ゾーン内の入居者を、改善ゾーン内のリフォーム済の住宅へ移転させる。  
② 空家となった建替ゾーン内の住棟を除却し、建替工事を実施する。



## 2-1. 公営住宅等のリフォーム事業（ストック改善）の提案

市町村営住宅の ストックの状況	公営住宅戸数	築後30年以上	同左のうち簡平		
	17,620戸	12,499戸	5,149戸		
	100.0%	70.9%	41.2%		

### リフォーム事業が好評な理由

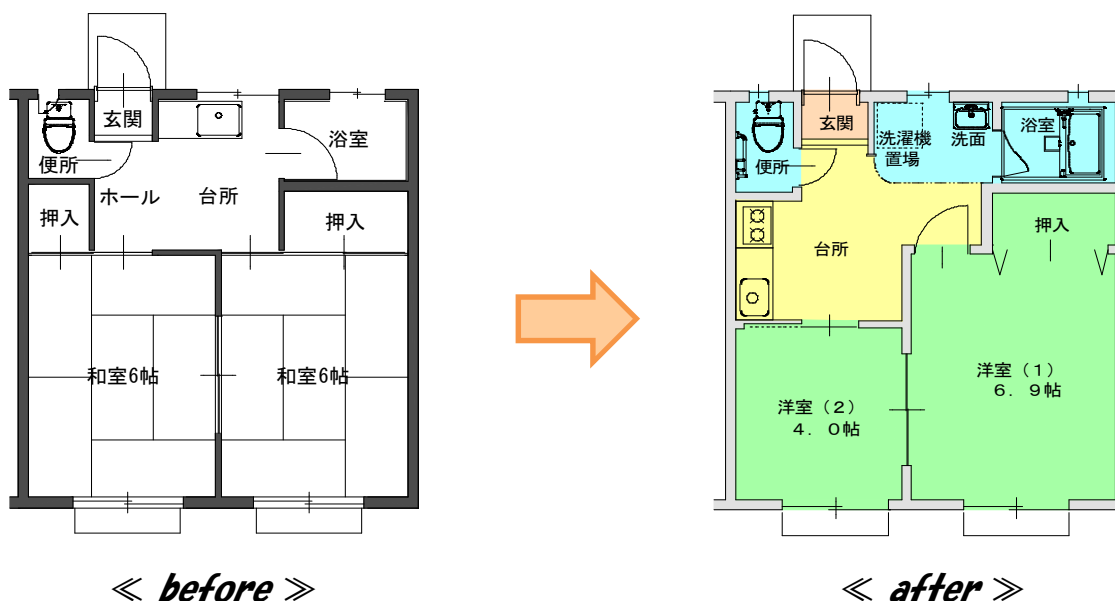
- ◇ **建替えより安い** 建物の躯体が使えるので建替え事業と比較し、事業費が抑えられます。
- ◇ **家賃上昇の抑制** 事業費が安いので、家賃の急激な上昇が抑えられます。（建替え≒3万円程度）
- ◇ **継続入居可能** 家賃の上昇が抑制されるので、従前入居者（高齢者など）の入居が継続できます。
- ◇ **コミュニティー** 従前入居者が継続入居できるので、団地のコミュニティーが継続できます。
- ◇ **国の補助制度有り** 当事業は国の社会資本整備総合交付金事業の補助対象で、最大1/2の補助が受けられます。

### 買取方式のメリット

- ・ 交付金（補助額）は、市町村が直接施行する場合と同等です。
- ・ 工事の発注時期は交付申請時期や議会日程に拘束されません。
- ・ 工事中の設計変更（変更契約）は公社が行い、変更工事分も交付対象に加算されます。
- ・ 公社が事業を代行する買取制度は、市町村担当者の業務量が大幅に削減できます。
- ・ 設計監理は国の要綱等に精通した公社職員が担当、加えて会計検査にも対応します。

### 事業モデル

建物概要	建設年度	棟数・戸数	構造	規模	延べ床面積	住戸面積
		昭和47年	1棟・4戸	簡平（CB造）	2K	133.20 m <sup>2</sup>
主な改修内容	社会資本整備総合 交付金対象工事	・間取りの改修 ・浴室の設置 ・床段差の解消 ・断熱化 ・木製建具取替 ・屋根葺替 ・水洗化 ・給湯設備設置 ・電気容量UP ・住宅用火災警報器設置				
	対象外工事	・壁塗装（耐久性向上以外） ・流し台取替				
買取額 32,270,000 円 (806万円/戸)	内訳	工事費	29,000,000 円（内交付金対象工事費 23,000,000円）			
		設計監理費	2,400,000 円（官庁施設の設計業務等積算基準による）			
		工事事務費	870,000 円			



## 2-2. 公営住宅等のリフォーム事業（ストック改善）実績写真

※平成30年度工事の写真です。

《before》



外観：南西面

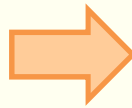
《after》



外観：南西面



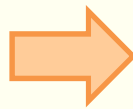
外観：北東面



外観：北東面



内観：和室



内観：洋室



内観：台所



内観：台所

### 3-1. 公営住宅及び若者住宅等の建設事業（買取公営住宅）

買取方式	市町村からの依頼により住宅公社が住宅を建設し、完成後に市町村に買い取っていただく方式です。 ※建物の計画・設計、建設工事の発注、工事監理・検査まで責任を持って行います。また、交付申請のお手伝いや会計検査にも対応させていただきます。
業務委託方式	住宅の建設工事の発注は市町村が直接行い、設計・工事監理を住宅公社へ委託する方式です。

#### 直接建設方式と買取方式の違い

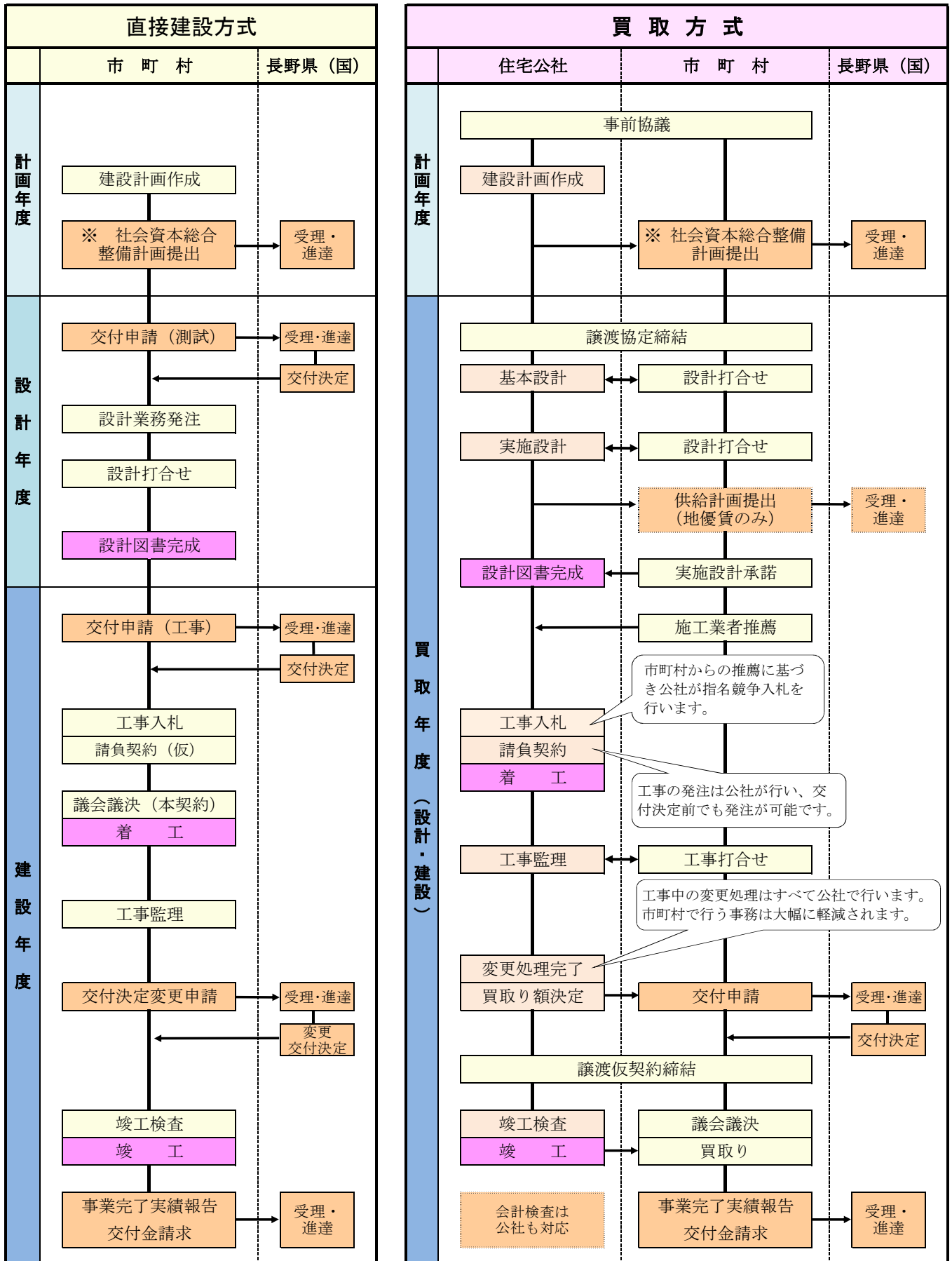
直接建設方式	買取方式
<p>1. 事業実施期間が長い</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・通常「設計年度」と「建設年度」の2カ年度必要</li> </ul> <p>2. 建築技術者の不足</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・基本計画や概算設計が困難</li> <li>・実施設計時に国の要綱等（公営住宅整備基準等）を満足させるのが困難</li> <li>・会計検査に対応した工事監理が困難</li> </ul> <p>3. 申請業務が複雑</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・複数回の交付申請が必要</li> <li>①設計業務発注前に交付申請・決定</li> <li>②工事発注（入札）前に交付申請・決定</li> <li>③変更額確定時に交付決定変更申請・決定</li> </ul>	<p>1. 事業実施期間が短縮</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・設計から建設（買取）まで単年度の施行が可能</li> </ul> <p>2. 公社には建築技術者（有資格者）多数</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・計画段階から公社技術者がお手伝い</li> <li>・基準等に精通した公社技術者が計画・設計を担当</li> <li>・公社の技術者が検査時に要所をチェック及び業者への指導を実施</li> </ul> <p>3. 申請業務の簡略化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業着手前の交付申請は不要</li> <li>・建設工事中に発生した変更による買取額確定後の1回の交付申請でOK</li> <li>・申請書作成のお手伝い及び会計検査にも対応</li> </ul>

#### 買取方式による整備が可能な事業

社会資本整備総合交付金	
公営住宅等整備事業 【公営住宅・地域優良賃貸住宅】	
地域住宅計画に基づく事業 (旧地域住宅交付金)	都市再生整備計画事業 (旧まちづくり交付金)

※効果促進事業＝《基幹事業×25%》か《総事業費×20%》のうちのどちらか低い方の1/2

### 3-2. 公営住宅等の建替フロー（直接建設方式と買取方式の比較）



※ 「社会資本総合整備計画書」に関する平成28年度を初年度とした地域住宅計画【長野県地域住宅等整備計画】は、長野県と41市町村（H29.5月現在）での共同計画策定を実施しています。

## 4. パッケージ型建築技術支援

### 技術支援業務のパッケージ型とは

#### 説明

市町村の **公共建築物等に係る様々な技術支援** を、予定した委託料の範囲で  
(物件ごとの契約ではなく) **パッケージとしてまとめて行う業務**

#### イメージ

前年度 : 物件ごとに支援が必要な業務の **委託料を一括予算計上** します。

当年度 : 予定した業務や、当年度 **緊急に必要となった業務** を公社で実施します。

→ 委託料に変更があれば、契約変更で **精算処理** が可能です。

### 技術支援業務の内容

#### 1) 事業の計画段階の支援業務

- ・事業計画作成支援 : 新築、改修及びリニューアル等の調査、計画等
- ・事業予算作成支援 : 上記計画の予算額の算出等 (国の補助制度の活用支援)  
【→ 予算措置ができず、どこに頼むか悩んでいる業務です。】

#### 2) 設計段階の支援業務

- ・設計者選定支援 : 設計プロポーザル等の資料作成、審査の支援
- ・設計監督支援 : 監督員と設計者が行う打合せ等の技術支援
- ・設計図書の審査支援等

#### 3) 発注、工事段階の支援業務

- ・工事発注支援 : 単価入替、単価チェック
- ・工事監督支援 : 監督員と施工者が行う打合せ等の技術支援
- ・各種検査支援 : 中間、竣工検査時等の技術支援、会計検査の立会い

#### 4) 設計業務

- ・維持、改修及びリニューアル等の実施設計業務

#### 5) 工事監理業務

- ・発注された修繕・改修工事等の工事監理業務

#### 6) その他

- ・建築物の定期報告等
- ・建築物の長寿命化のための保全と保安管理支援

## 5. 公営住宅等長寿命化計画の策定支援

### 1. 公営住宅の長寿命化計画策定の目的

コストを抑制した維持保全を行う

厳しい財政状況下にある市町村にとって、既存公営住宅の長寿命化の視点を含めた効率的な活用(リフォーム)や更新(建替)計画の策定により、ライフサイクルコストの削減が必要不可欠であること。

計画に盛り込まれた事業が交付対象となる

社会資本整備総合交付金事業では、平成26年度からは、長寿命化計画に記載された基幹事業(公営住宅等整備事業及び公営住宅等ストック総合改善事業(対象要件をみたまもの))が助成の対象となり、これにより、同計画に基づく建替・改修等に関し提案(効果促進)事業枠の拡充が図られていること。

※平成26年度以降は、長寿命化計画を策定していなければ、交付金が受けられなくなります。

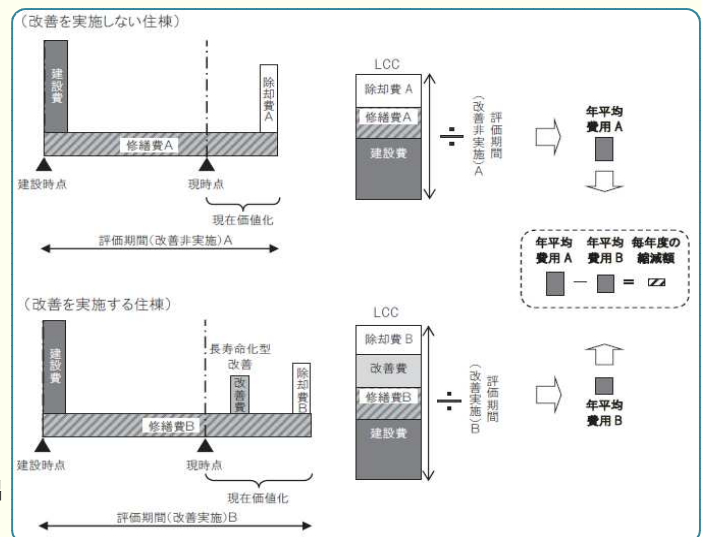
### 2. 長寿命化計画の策定支援

長寿命化計画の策定は住宅公社にお任せ下さい

現地調査 → 棟毎の長寿命化のための修繕・改善計画の策定 ⇒ LCCの改善効果の算出

長寿命化計画の内容

- 1) 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的
- 2) 計画期間
- 3) 公営住宅等の状況
- 4) 長寿命化に関する基本方針
- 5) 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定
- 6) 点検の実施方針
- 7) 計画修繕の実施方針
- 8) 改善事業の実施方針
- 9) 建替事業の実施方針
- 10) 長寿命化のための事業実施予定一覧
- 11) ライフサイクルコストとその縮減効果の算出



### 3. 長寿命化型改善事業について

平成21年度から公営住宅等ストック総合改善事業に、長寿命化型改善が追加されました。

長寿命化型改善は、次のいずれかに該当するものと定義されています。

- 1) 従前の仕様等と比べて耐久性が向上するものであること。
- 2) 従前の仕様等と比べて躯体への影響が低減されるものであること。
- 3) 従前の仕様等と比べて維持管理を容易にするものであること。

これにより、例えば従来は交付金の対象外であった屋根・外壁の塗装についても、上記に該当すれば交付金の対象となります。

### 4. 従前の長寿命化計画の見直しについて

計画の見直しも助成対象となる場合あり

長寿命化計画策定事業は交付金の対象となりますが、既に長寿命化計画を策定済みで、見直しを行う場合も、策定費用が交付金の対象となる場合があります。

平成28年に公営住宅等長寿命化計画策定指針が改定され、平成28年以前に策定済みであっても、見直しの際は、改定指針に準拠した長寿命化計画の策定が必要になります。

公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成28年8月)の改定内容

- ・ 予防保全的に計画修繕し、修繕結果等の内容をデータ管理する。
- ・ 将来推計人口、世帯総数等を踏まえた公営住宅等の将来のストック量を推計する。
- ・ ライフサイクルコスト算定方法の改定。



## 6. 受託業務等実績（抜粋）

長野県住宅供給公社

年度	業務名	委託者（団地名）	受託内容	構造・規模	備考
平成30年	地域優良賃貸住宅建設(社会資本整備)	高山村(中原団地)	設計・監理、譲渡	木造2棟2戸他	買取方式
	公営住宅リフォーム(社会資本整備)	山ノ内町(湯ノ原団地)	〃	簡平1棟4戸	〃
	〃	池田町(三丁目東団地)	〃	耐二1棟4戸	〃
	〃	大鹿村(塩河団地)	〃	木造1棟1戸	〃
	公共建築物建設・改修	安曇野市、飯綱町、木曾町、大桑村、栄村	設計・監理		業務委託
	公営住宅等改修・除却工事設計監理	安曇野市、木曾町	〃		〃
	公共建築物建築技術支援	千曲市	〃		〃
	地域優良賃貸住宅工事監理	川上村	工事監理	木造3棟6戸	〃
	建設工事プロポーザル支援業務	木曾町、上松町	設計監督補佐		〃
公営住宅等長寿命化計画作成	栄村、原村、中川村	計画・作成		〃	
平成29年	地域優良賃貸住宅建設(社会資本整備)	高山村(中原団地)	設計・監理、譲渡	木造2棟2戸他	買取方式
	〃	南木曾町(大島団地)	〃	木造2棟2戸	〃
	公営住宅リフォーム(社会資本整備)	山ノ内町(湯ノ原団地)	〃	簡平2棟4戸	〃
	〃	池田町(三丁目東団地)	〃	耐二1棟4戸	〃
	公共的賃貸住宅建設	中川村(中組村営団地)	〃	木造5棟10戸	〃
	公共建築物建設・改修	木曾町、上松町、山ノ内町、大桑村、高山村	設計・監理		業務委託
	公営住宅等改修・除却工事設計監理	安曇野市、木曾町	〃		〃
	公共建築物建築技術支援	千曲市	〃		〃
	公共建築物改修に伴う調査	南木曾町、大桑村	コンサル		〃
建設工事プロポーザル支援業務	木曾町、上松町	設計監督補佐		〃	
公営住宅等長寿命化計画作成	伊那市、南木曾町、松川村、大鹿村	計画・作成		〃	
平成28年	公営住宅建設(社会資本整備)	白馬村(震災復興)	設計・監理、譲渡	木造10棟18戸	買取方式
	地域優良賃貸住宅建設(社会資本整備)	高山村(中原団地)	〃	木造2棟2戸他	〃
	公営住宅リフォーム(社会資本整備)	山ノ内町(湯ノ原団地)	〃	簡平1棟4戸	〃
	〃	池田町(三丁目東団地)	〃	耐二1棟4戸	〃
	公共建築物建設・改修	上松町、大桑村、木曾町	〃		業務委託
	公営住宅等改修・除却工事設計監理	安曇野市、木曾町	設計・監理		〃
	公共建築物建築技術支援	千曲市	〃		〃
	公共建築物改修に伴う調査	上松町、山ノ内町、箕輪町	コンサル		〃
建設工事プロポーザル支援業務	木曾町、大桑村	設計監督補佐		〃	
公営住宅等長寿命化計画作成	大鹿村	計画・作成		〃	
平成27年	公営住宅建設(社会資本整備)	小谷村(戸石団地他)	設計・監理、譲渡	木造4棟8戸他	買取方式
	地域優良賃貸住宅建設(社会資本整備)	高山村(中原団地)	〃	木造3棟3戸他	〃
	公営住宅建設関連事業(社会資本整備)	諏訪市(水戸代団地)	〃	団地造成	〃
	公営住宅リフォーム(社会資本整備)	山ノ内町(湯ノ原団地)	〃	簡平1棟4戸	〃
	〃	池田町(三丁目東団地)	〃	耐二1棟4戸	〃
	公共建築物建設・改修	木曾町、上松町	〃		〃
	公営住宅等改修・除却工事設計監理	木曾町、信濃町、大鹿村	設計・監理		業務委託
	公営住宅下水道接続工事等設計監理	坂城町	〃		〃
	公共建築物建築技術支援	千曲市	〃		〃
	定期報告業務	ブランタンⅡ	コンサル		〃
	公共建築物改修に伴う調査	上松町、小布施町、山ノ内町、箕輪町	〃		〃
	建設工事プロポーザル支援業務	木曾町、大桑村	設計監督補佐		〃
公営住宅等長寿命化計画作成	宮田町、朝日村	計画・作成		〃	