

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

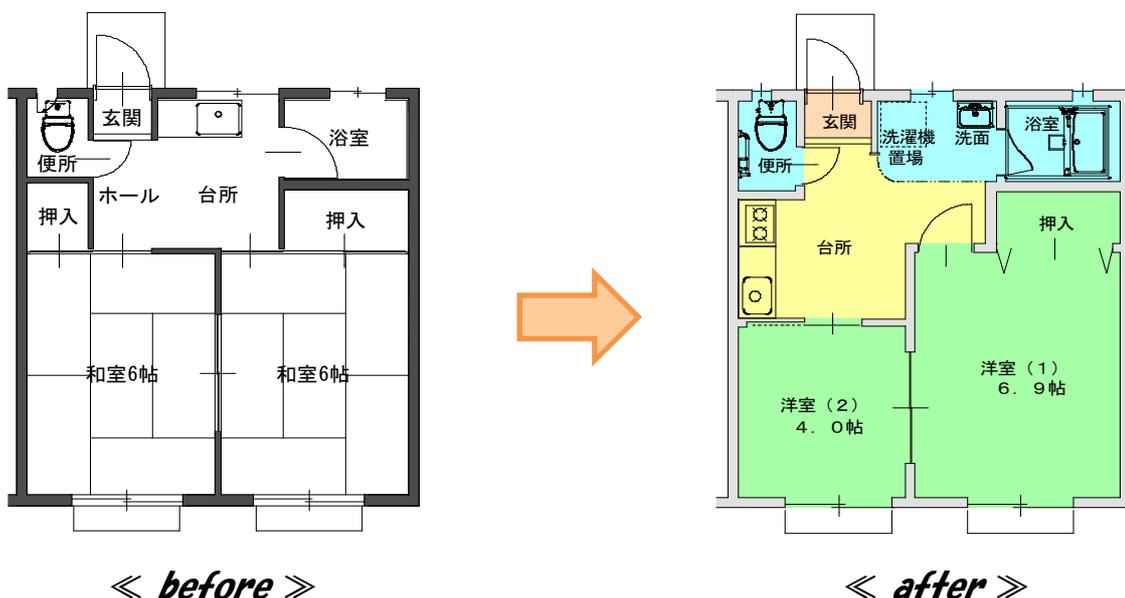
◇ 建替えより安い	建物の躯体が使えるので建替え事業と比較し、事業費が抑えられます。
◇ 家賃上昇の抑制	事業費が安いので、家賃の急激な上昇が抑えられます。（建替え≒3万円程度）
◇ 継続入居可能	家賃の上昇が抑制されるので、従前入居者（高齢者など）の入居が継続できます。
◇ コミュニティー	従前入居者が継続入居できるので、団地のコミュニティーが継続できます。
◇ 国の補助制度有り	当事業は国の社会資本整備総合交付金事業の補助対象で、最大1/2の補助が受けられます。

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 ²
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			



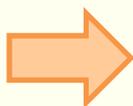
2-2. 公営住宅等のリフォーム事業（ストック改善）実績写真

※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



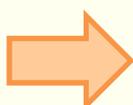
内観：和室



内観：洋室



内観：台所



内観：台所