

鳥取県公営住宅等長寿命化計画

(概要版)

平成22年3月
(平成30年3月全部改定)

鳥取県

(第1回変更):平成31年3月27日

(第2回変更):令和元年9月20日

(第3回変更):令和2年3月12日

(第4回変更):令和4年3月11日

(第5回変更):令和4年3月22日

第1章 はじめに

1 計画の背景

県営住宅は、平成29年度時点で、103団地、476棟、3,924戸を管理していますが、このうち昭和40～50年代に建設した約半数が築後30年以上経過し、老朽化が進んでいます。

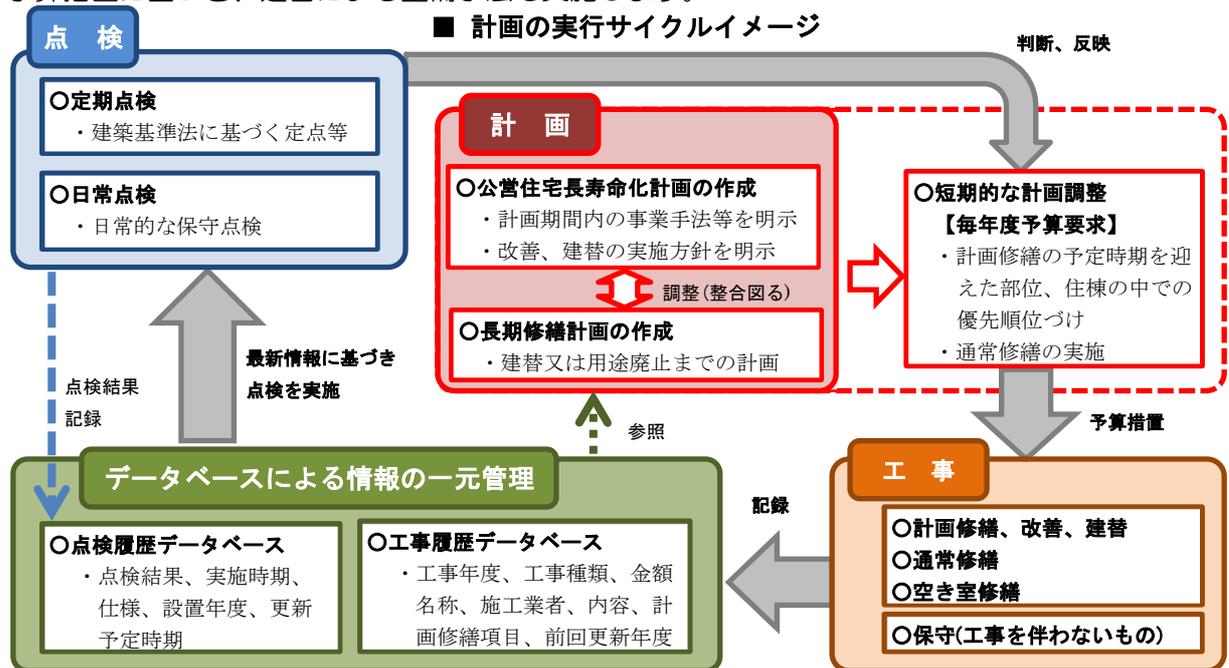
この老朽化した住宅ストックへの対応方針として、「鳥取県公営住宅等長寿命化計画(平成22年3月)」を策定し、従来の建替から耐用年限まで有効に活用する長寿命化改善へと変更し、計画的な事業実施による住棟のライフサイクルコストの縮減、改修事業費の平準化を行っています。

その後、国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成28年8月改定)」(以下「国指針」)、「鳥取県持続可能な住生活環境基本計画(令和4年3月改定)」、及び「鳥取県公共施設等総合管理計画(平成28年3月策定)」による長寿命化に関する内容が変更されたため、これらの計画と整合を図りながら県営住宅の将来ストック量の推計に基づく、団地・住棟の特性を反映した事業手法による長寿命化計画に改定することにしました。

2 計画の目的

本計画は、市町村が公営住宅の供給・管理を一元的に担うことが望ましいという前提を踏まえつつ、現実的な対応として一定数の県営住宅の供給・管理を行うため、将来ストック量の推計に基づく効率的で効果的な団地・住棟の長寿命化改善、統廃合、建替、維持管理などの事業手法を定め、日常・定期点検による予防保全のメンテナンスサイクルを反映した維持管理費・事業費のコスト縮減、及び平準化を適切に実施することを目的とします。

計画の実施では、長寿命化改善により住棟の耐用年限まで活用することを原則としますが、県営住宅として長期の管理が必要な団地では、劣化状況及び改善の効果が低い場合では、優先度と予算措置に基づき、建替による整備手法も実施します。



3 計画の期間

計画期間は、国指針に基づき10年以上とし、社会資本整備総合計画(地域住宅計画)の計画期間との一致を図るため、平成29年度から令和12年度の14年間とします。

ただし、社会的情勢の変化、長寿命化改善事業の進捗状況、社会資本整備総合計画(地域住宅計画)の改定、及び国・県の長寿命化に関する施策の変更に応じて、適宜見直しを行います。

4 計画の位置付け

本計画は、公営住宅に関する国の法令・計画・指針、及び県の条例・計画との整合性を図りながら、県営住宅の将来的なあり方を考慮したストック管理計画として位置付けます。

また、公営住宅の建設・改善における国の社会資本整備総合交付金等の交付要件として策定が義務付けられている「公営住宅等長寿命化計画」にも位置付けるものとします。

第2章 県営住宅の状況

1 既存ストックの状況

(1) 住宅ストックの状況

県営住宅は、公営住宅法に基づく住宅のみを管理しており、そのストック量は、従前の長寿命化計画を策定した平成22年度から、13団地18棟288戸が減少しています。

管理別の区分としては、住宅供給公社に管理委託している直営団地と市町に管理委託し、建設後10年経過した団地から移管を進めている市町管理代行団地があります。

図表1. 県営住宅のストック一覧(平成29年4月1日現在)

区分	団地数			棟数			戸数			特目住宅戸数	
	直営 (公社)	市町管理 代行	計	直営 (公社)	市町管理 代行	計	直営 (公社)	市町管理 代行	計	シルバー ハウジング	車いす
東部地区	27	19	46	114	81	195	1,433	349	1,782	0	32
中部地区	13	13	26	31	69	100	474	154	628	0	3
西部地区	23	8	31	142	39	181	1,426	88	1,514	11	33
合計	63	40	103	287	189	476	3,333	591	3,924	11	68

(2) 団地の規模、立地の状況

団地規模は、住棟1棟の単独団地と50戸未満の小規模団が77団地(約7割)、100戸以上の大規模団地が6団地あります。

駐車場の整備台数は、1.5台/戸以上の整備基準を設けていますが、敷地面積の制約から29団地しか満たしておらず、狭小敷地の6団地では、駐車場がありません。

また、都市計画区域では、区域内91団地、区域外12団地(全て市町管理代行)になります。

(3) 構造、建築年代別のストック状況

県営住宅の構造別では、耐火構造の共同住宅が、全体数の8割以上になります。

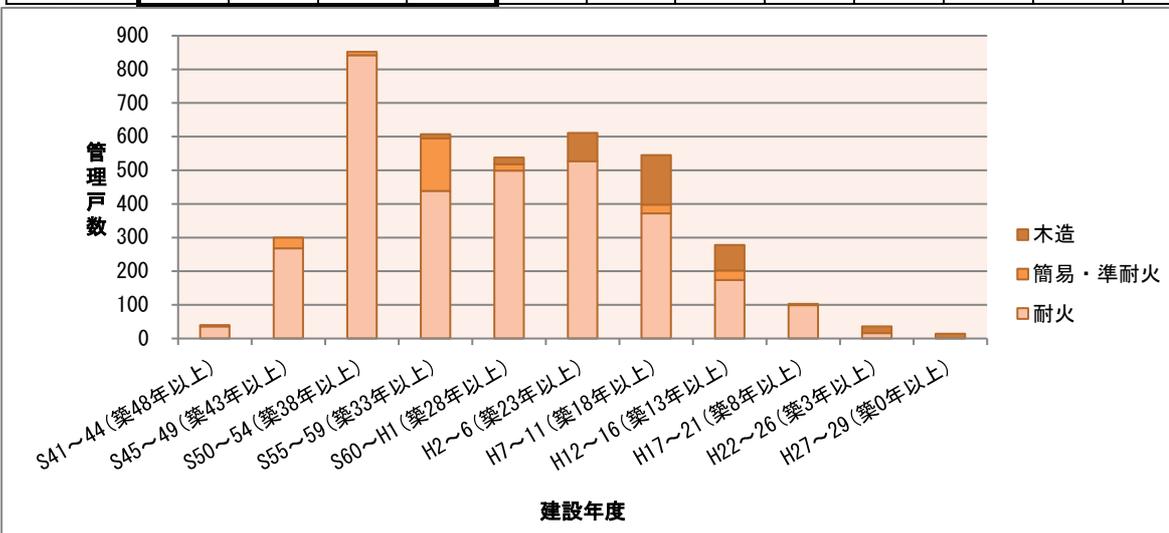
建設年代では、昭和40~50年代に建設されたものが全体の45.8%あり、これらの住棟は、建設後30年以上経過し、老朽化が進んでいます。

図表2. 管理別、構造別一覧(平成29年4月1日現在)

区分	団地数	棟数	管理戸数(割合)	管理戸数(割合)		
				木造(割合)	簡易・準耐火構造(割合)	耐火構造(割合)
直営(公社)	63	287	3,333(100%)	102(3%)	158(5%)	3,073(92%)
市町管理代行	40	189	591(100%)	275(47%)	117(20%)	199(33%)
合計	103	476	3,924(100%)	377(10%)	275(7%)	3,272(83%)
公営住宅法の耐用年限			30年	平屋: 30年、2~3階建て: 45年		70年

図表3. 建築年度別戸数 S40~50年代45.8%

建築年代別	S41~44 (築48年以上)	S45~49 (築43年以上)	S50~54 (築38年以上)	S55~59 (築33年以上)	S60~H1 (築28年以上)	H2~6 (築23年以上)	H7~11 (築18年以上)	H12~16 (築13年以上)	H17~21 (築8年以上)	H22~26 (築3年以上)	H27~29 (築0年以上)	計
管理戸数	40	300	852	607	538	611	545	278	103	36	14	3,924



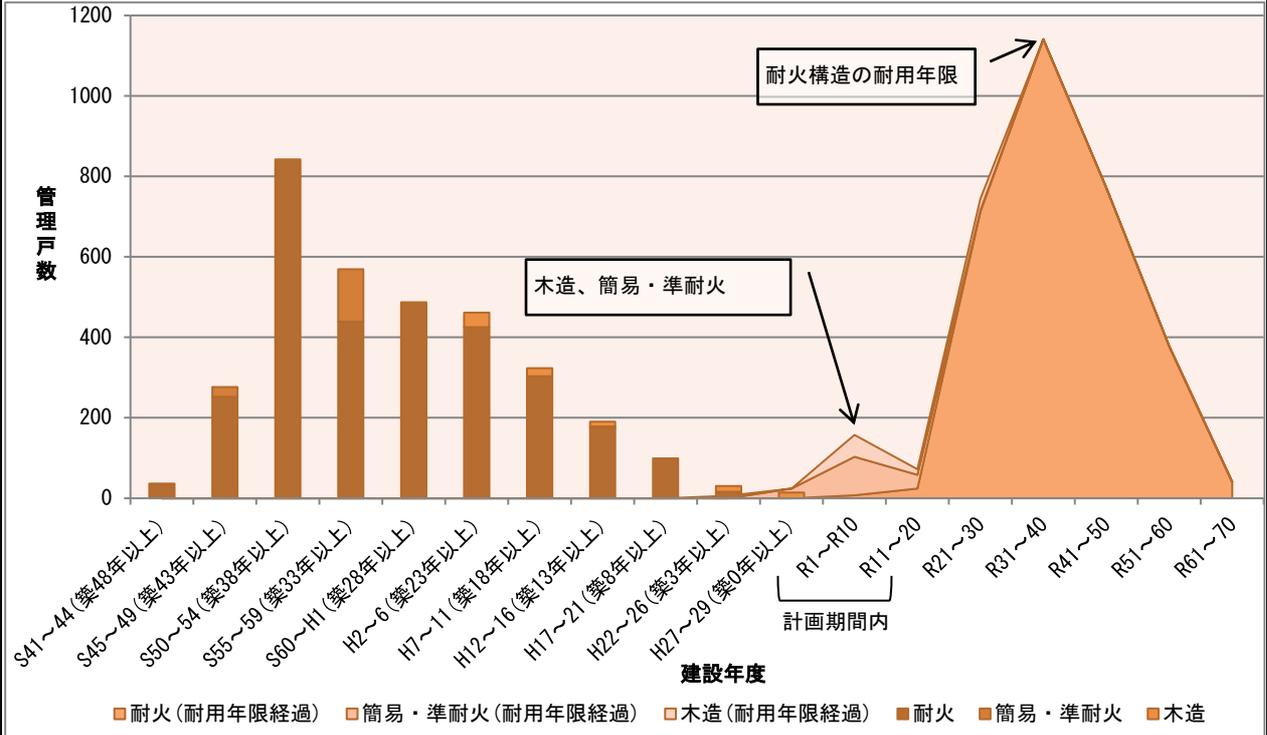
(4)耐用年限の経過と今後の到来見込み

用途廃止を予定している6団地14棟34戸で耐用年限を経過していますが、入居者の転居が進まず、老朽化が進行している状況が続いています。

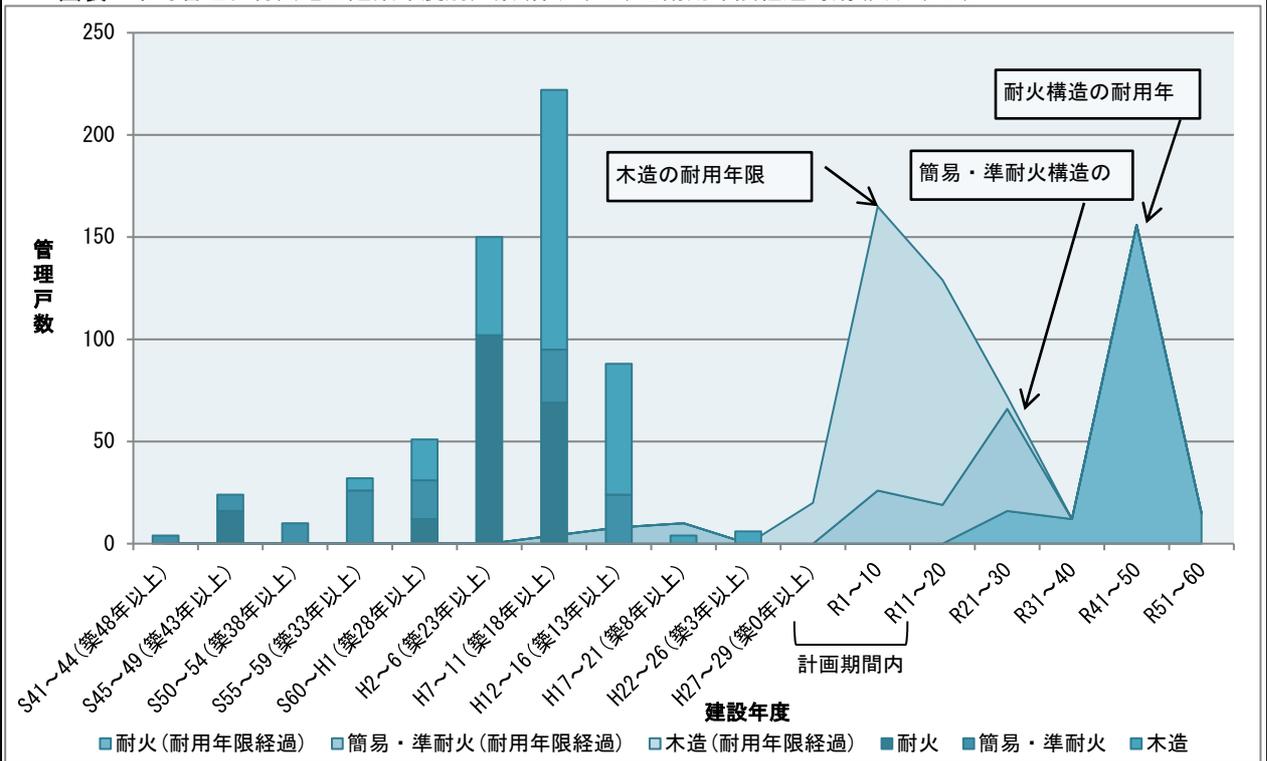
また、長寿命化計画の期間内で、27団地164棟428戸が耐用年限を迎えるため、市町管理代行団地では移管を進めています。直営団地については、建替、若しくは用途廃止の方針を早期に決定する必要があります。

計画期間以降でも、直営団地の耐火構造が、令和20年代から、市町管理代行団地の木造が、令和10年代から一斉に耐用年限到来のピークを迎えます。

図表4. 直営団地の建築年度別戸数(棒グラフ)と耐用年限経過時期(面グラフ)



図表5. 市町管理代行団地の建築年度別戸数(棒グラフ)と耐用年限経過時期(面グラフ)



(5)長寿命化改善の実施状況

耐火構造の県営住宅では、耐用年限の70年まで活用するため、建設後30年以上を経過した住棟から、長寿命化のための全面的改善、エコ改善を実施しています。

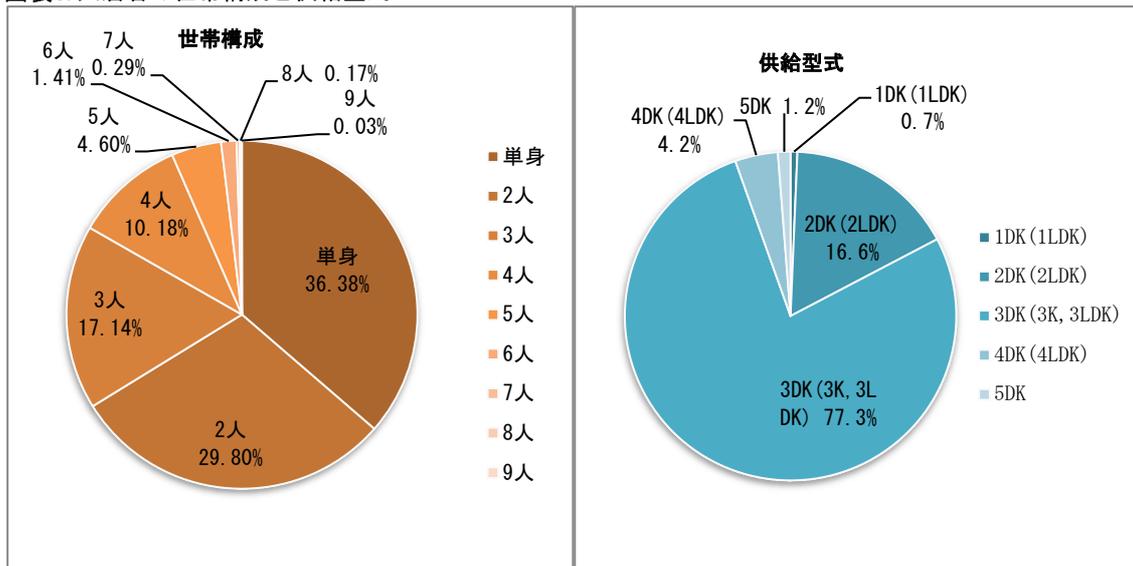
木造、簡易耐火構造、準耐火構造の住棟は、耐用年限が30年又は45年と耐火構造に比べて短いため、通常の修繕や小規模改修により、耐用年限まで活用しています。

(6)住戸の型式別供給の状況

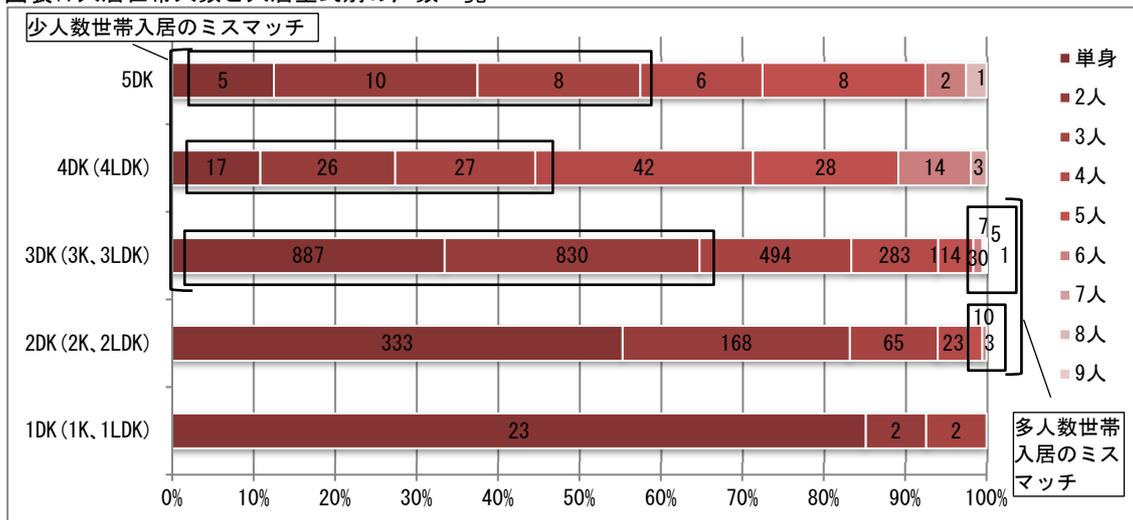
近年、単身や夫婦での高齢者の入居が増加し、さらに入居期間の長期化による世帯人数の減少からも2人以下の少人数世帯の入居が6割を超えています。

一方、供給している住戸型式(住戸の間取り)は、3DKの供給が8割近くを占め、3DK以上に少人数世帯や3DK以下の多人数世帯が入居しているミスマッチが発生しています。

図表6. 入居者の世帯構成と供給型式



図表7. 入居世帯人数と入居型式別の戸数一覧



(7)バリアフリー化の状況

バリアフリー化は、平成3年以降の新築で住戸内の段差解消や緩やかな勾配の共用階段の整備、平成7年以降の新築で国の公営住宅整備基準と同様の高齢者対応、平成14年以降の新築で住宅性能評価制度が導入に基づく共用部のスロープやエレベーターの設置が行われています。

しかし、これ以前に建築された住棟が多数を占めており、昭和40～50年代に建築された住棟では、全面的改善による住戸内の段差解消や共用部のスロープ、エレベーターを設置し、バリアフリー化を進めていますが、高齢者の入居が増える中、昭和60年代から平成13年までに建築された住棟への対応方針が決まっていません。

(8)車いす住戸の整備の状況

民間賃貸住宅での供給が少ない車いす住戸は、鳥取県持続可能な住生活環境基本計画において、中心市街地に公営住宅を供給している県と4市で令和12年度までに218戸供給する目標を掲げています。

車いす住戸の供給方法は、既存住戸の改修で整備することが多いことから、住戸面積や部屋数を改修前の住戸から増やすことができず、車いす利用者と同居する多人数世帯向けとなる3DK以上の車いす住戸の供給が不足していることが課題となっています

2 入居者の状況

(1)優先入居制度の状況

平成15年7月から全ての入居募集について、高齢者、障がい者、母子父子、多子多人数世帯など民間賃貸住宅の確保が困難な世帯を対象に1次募集を行う優先入居制度を実施しています。

その後、平成25年度から子育て世帯、平成29年度から妊娠中の家族がいる世帯を優先入居対象世帯に加えしました。

一方、公営住宅法の所得要件のみを満たす世帯（以下「所得対象世帯」）は、1次募集で応募がなかった住戸で行う2次募集のみでの入居となり、入居数が大きく減り、団地のコミュニティバランスが崩れるとの指摘が県議会からもありました。

また、募集形態としては、耐火構造の1階の住戸を高齢者等に限定し、4DK以上の住戸を多子多人数限定として実施しています。

(2)応募倍率の状況

応募倍率は、優先入居制度を開始してから下がっていますが、近年は、約2倍前後で推移し、一定の需要がある状況は続いています。

しかし、重層長屋の住棟は、2階の間取りが2DKであるため、階段の昇降が困難な高齢者や3DKを希望する子育て世帯などから敬遠され、入居希望者が少ない状況があります。

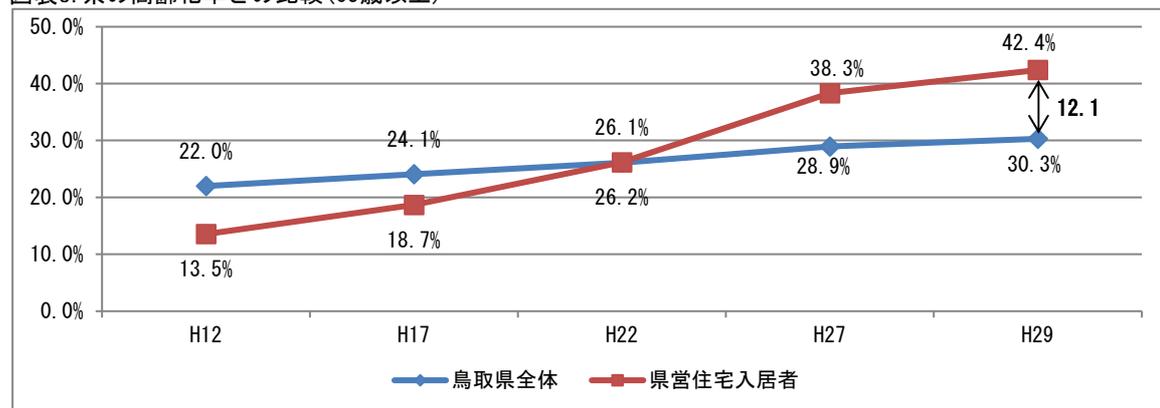
さらに、住棟全ての間取りを4DK、又は、5DKに改修した2戸1改善の住戸は、多子多人数世帯しか応募できないことや老朽化が進んでいることからから入居希望者が少ない状況があります。

(3)入居者の世帯構成年齢と高齢化の状況

入居者の高齢化は、長期入居の世帯が増加していることから、60歳以上の世帯主が51.8%となり、65歳以上では、高齢化率が上昇している県全体と比べても12.1%も高い状況です。

今後は、一般世帯でも高齢化社会が進んでいく予測からも、県営住宅での高齢化の進行は、より進んでいくと考えられます。

図表8. 県の高齢化率との比較(65歳以上)



(4)入居者の収入状況

入居者の所得状況は、収入月額が104千円未満の世帯が、8割弱を占めており、真に住宅に困窮している低所得世帯への住宅供給が行われている状況です。

今後も県営住宅が、住宅セーフティネットとしての役割を果たせるように、収入超過世帯と高額所得者世帯の退去を促進して、真に住宅に困窮する世帯へ公平に住宅の提供を行っていきます。

第3章 県営住宅の課題の整理

1 県営住宅のあり方

(1)市町村との役割を踏まえた住宅セーフティネットとしての果たすべき役割

公営住宅は、民間賃貸住宅の補完を原則とし、自力で民間市場の住宅確保が困難な低所得世帯に低廉な家賃で賃貸する住宅セーフティネットとしての役割を果たす必要があります。

また、供給・管理における市町村との役割分担は、平成21年度の「鳥取県地域自主研修会」において、住民に身近な市町村で一元的に担うことが望ましいと整理されていますが、県営住宅の移管による建替・維持修繕に要する財政的負担及び住宅管理の事務量増加に対する人的配置の困難性などの課題から、現実的な対応として、一定数は県の管理を継続することを、平成28年度に改定した鳥取県住生活基本計画で見直しました。

さらに鳥取県中部地震においても、震災発生で住宅を失った被災者へ住戸を提供し、早急に生活安定の確保ができたことから、災害対応での住宅セーフティネットとしての機能も果たせることが改めて認識されました。

県営住宅では、優先入居制度で、より住宅に困窮している世帯への供給、市町村区域内での住宅困窮世帯の需要に対する供給不足の補完などが、今後果たすべき役割であると考えられます。

(2)人口減少社会に対応するストック管理

本県の人口減少は進んでおり、今後の県営住宅のストック量も減少傾向になると推測されますが、一方で高齢者、障がい者、母子父子世帯は増加する推計があることから、住宅確保要配慮者への供給不足とならない戸数を維持する必要があります。

県営住宅は、市町村の公営住宅の補完で、公営住宅は民間賃貸住宅の補完ということをお案すると、市町村営住宅、民間賃貸住宅の供給戸数も考慮したストック量にする必要があります。

また、平成29年度から国が実施する民間賃貸住宅の空き家を活用した「新たな住宅セーフティネット制度」による登録住宅の今後の供給量も踏まえたストック量として行く必要があります。

(3)市町管理代行団地の移管

市町管理代行団地は、昭和40年代に財政基盤の弱い市町に代わり、旧地域改善住宅を県が建設し、管理を市町に委託している団地で、その多くが郊外に立地し、市町営住宅と同様に機能しています。

県では、市町の自主的な住宅政策に活用できるように建設後10年経過した団地から無償移管を進めていますが、市町でも公共施設の削減方針、公営住宅を管理するための財政的負担、管理事務量の増加から移管が進んでいない状況です。

移管できない団地は、耐用年限の経過を用途に用途廃止する方針ですが、そのまま居住継続を希望する入居者もあり、用途廃止ができずに老朽化が進んでいる団地・住棟もあります。

また、50戸以上の中規模団地も存在していますが、今後、耐用年限を迎えるにあたって、移管、又は用途廃止が困難になると予測されます。

(4)公営住宅の省エネ化

令和4年度から公営住宅等整備基準通知により、公営住宅を新築する場合、ZEH基準への適合及び太陽光発電設備などの再エネルギーの活用を検討が必要となりました。

本県では、住宅の省エネ化を推進しており、ZEH基準より進んだ『とっとり健康省エネ住宅性能基準』を定めています。断熱化を行うことで、ヒートショック防止などの効果が期待できることから、高齢化が進んでいる県営住宅入居者への健康増進を目的として、県営住宅の新築では、『とっとり健康省エネ住宅性能基準』への適合を行っていきます。

また、改修については、『とっとり健康省エネ住宅性能基準』に適合させることは、構造上困難であることから、ZEH基準に適合させるため、必要な断熱材の厚み、開口部、熱橋などの措置について、今後検討していく必要があります。

2 既存ストックが抱える課題

(1)住棟の劣化と住宅設備の老朽化・陳腐化

昭和40～50年代に建設された住棟は、住戸面積が狭く、省エネルギー性能が低いなど居住性が劣っており、台所、便所、浴室などの住宅設備の陳腐化、給排水ガス管の老朽化などの問題も抱え、一定の改善による住環境の向上が必要です。

全面的改善やエコ改善による長寿命化も兼ねた居住性向上を進めていますが、改善ができていない住戸もまだ多く存在しています。

(2)耐用年限まで活用するための適切な維持管理と長寿命化改善

日常点検や計画的な定期点検に基づく、早期の改修を行う予防的保全の実施は、維持修繕や大規模改善にかかるコスト縮減に繋がるため、適切なメンテナンスサイクルの実施が必要です。

また、耐用年限が70年間と長期間の耐火構造の住棟は、長寿命化改善により耐用年限まで活用して、ライフサイクルコストの縮減に取り組む必要があります。

しかし、耐火構造の住棟の建設時期が、集中しているため、長寿命化改善の実施時期や耐用年限の到来時期も同時に迎えており、事業費のコスト縮減や平準化に取り組んでいますが、県の財政状況が厳しいことから、予定の事業進捗ができていないという問題もあります。

(3)団地の効率的な管理

県営住宅の管理を継続するためには、非効率な団地は近隣団地への集約化や用途廃止を行い、効率的な管理ができる団地を選定する必要があります。

日常点検・定期点検における時間的要素や効率的な改善工事によるコスト縮減を勘案すると、団地の戸数が概ね50戸以上の中大規模団地の管理を行うことが効果的と考えられます。

しかし、小規模未滿の団地においても、非効率という理由で廃止に向かうのではなく、利便性が高い中心市街地では、近接する県営住宅の立地を勘案して、中大規模団地と同様に扱う検討も必要です。

(4)耐用年限を経過するストックの解消

用途廃止を予定している6団地14棟34戸(団地ベースで5.8%)で耐用年限が経過しています。

耐用年限を経過した住棟は、老朽化が進み、雨漏りなどの不具合が発生するおそれもありますが、用途廃止を予定しているため、大規模な改修などの実施は、不経済になります。

用途廃止できない住棟の多くは、入居者が継続居住を希望し解体が困難なものや市町管理代行団地での市町への移管が進まないものです。

管理代行団地では、耐用年限の半分の経過を目途に期限付き入居を実施していますが、期限付き入居実施以前の入居者もあり、耐用年限を10年以上経過した住棟も存在しています。

今後は、直営団地でも耐用年限を迎える団地が増えていくので、直営団地でも期限付き入居を実施し、円滑な用途廃止ができるようにする必要もあります。

(5)今後耐用年限を迎える団地への対応

直営団地の耐火構造の住棟では、令和20年代で約800戸、令和30年代で約1,150戸、令和40年代で約900戸が耐用年限を迎えますが、全て用途廃止とすることは、住宅確保要配慮者への住宅セーフティネットとしての役割が果たせなくなります。

県で一定数の管理を継続するためには、民間賃貸住宅、市町村営公営住宅等の今後の供給状況を勘案しながら、事業費を平準化しながら建替での整備も必要です。

耐用年限の短い耐火構造以外の住棟では、平成30～令和10年代に耐用年限のピークを迎えますが、団地規模も小さいため、近隣団地への集約化などの計画を早期に作成して、円滑な用途廃止ができるようにする必要があります。

(6)建替による整備

劣化状況から長寿命化改善できない住棟、長寿命化改善でのLCCの削減効果がない住棟、又は耐用年限を経過した住棟では、建替による整備も検討が必要になります。

特に昭和50年代に建設された大量のストックが、耐用年限を一斉に迎えることから、継続管理が必要な団地を選定し、事業費の平準化を図りながら建替計画を策定する必要があります。

事業費の平準化のためには、耐用年限までも劣化状況を勘案した建替、及び耐用年限を経過しても使用できるものを選別することも必要です。

また、財政負担軽減のためには、PPP/PFIなどの導入による事業費の抑制、団地の統廃合に伴う余剰地の売却、又は福祉施設などへ借地などの事業計画の策定も必要になります。

3 入居者に対する配慮

(1)団地のコミュニティバランスの確保

高齢化が進む団地では、管理人のなり手不足、団地の自治活動への参加者の減少などコミュニティバランスの維持に支障が発生しつつあります。

団地の自律的運営に参加が期待できる若い子育て世帯を優先入居の対象にすることで、その効果を検証することにはしていますが、そのためには子育て世帯が入居希望できるような子供の成長に対応できる住戸面積や間取りを確保した住戸をバランス良く供給することが必要です。

(2)高齢者、障がい者への対応

県営住宅の入居者は、高齢者世帯に加え、障がい者世帯も増えているため、段差解消、エレベーター設置などのバリアフリー化や車いす住戸などの整備が必要です。

特に既存改修では高級が困難な3DK以上の間取りの車いす住戸は、県営住宅全体で3割未満の供給しかできていないため、ニーズの把握を行ったうえで、建替による供給を検討する必要があります。

(3)入居住戸形式のミスマッチの解消

世帯構成人数と入居する住戸型式のミスマッチの解消のためには、少人数世帯が増えている実態による2DK以下の住戸、及び子育て世帯や妊娠中の世帯が子育てしやすい住戸面積となる3DK、4DKの住戸を勘案した型式別供給を検討する必要があります。

しかし、老朽化し、多子多人数世帯しか応募できない2戸1改善で供給している4DK以上の住戸、及び重層長屋で2階が2DKで高齢者から敬遠される住戸は、活用方法を検討する必要があります。

4 国指針、県長寿命化関係計画との整合

(1)国指針による将来推計に基づく事業手法の選定等

国は、平成21年度に策定した公営住宅等長寿命化計画策定指針について、公共施設等の長寿命化に関する国の取組み、動向との整合性を図るため、平成28年8月に同指針を改定しました。

国指針では、メンテナンスサイクルの構築、将来の必要ストック量の推計に基づく事業手法の選定、ライフサイクルコストの算定手法などが見直され、県の長寿命化計画でもこれらを反映した改定にします。

(2)県住生活基本計画による公平でニーズに応じた供給、適切なストック管理等

県住生活基本計画では、「公営住宅の公平かつニーズに応じた供給と適切なストック管理」という施策の展開方向を定め、①公営住宅の供給戸数、②生活支援施設併設の団地数、③車いす住戸の整備数の成果指標を定めており、これらとの整合を図る必要があります。

(3)県公共施設等総合管理計画との整合

県公共施設等総合管理計画では、社会情勢や施設の状態等を踏まえながら、①資産の保有総量の最適化、②効率的な利用、③施設の長寿命化・維持管理費用の抑制及び予算の平準化を図ることを定めており、これらとの整合性を図る必要があります。

第4章 県営住宅のストック活用の基本方針

1 ストック活用の基本方針

(1) 住宅困窮度の高い世帯への公平かつニーズに応じた供給

県営住宅は、民間市場で賃貸住宅の確保が困難な住宅確保用配慮者への住宅セーフティネットとしての役割を果たします。

また、高齢者・車いす利用者向け住戸、及び多人数世帯でも最低居住面積水準を確保できる住戸などの民間市場では確保が困難な住宅を供給します。

(2) 人口減少、高齢社会に対応する適切なストック管理

県営住宅は、将来的な人口・世帯数の減少、及び高齢者・障がい者・母子父子世帯などの今後増加が予測される住宅確保要配慮者世帯数を勘案した適切なストック管理を行います。

既存ストックは、事業費の抑制や改修費用の平準化を図りながら長寿命化により耐用年限まで有効活用します。

(3) 県と市町村の協働・連携による効率的な供給・管理

公営住宅の供給・管理は、市町村への一元化が望ましいことから、市町管理代行団地の移管を進め、直営団地では、現実的な対応として、県が供給・管理することが望ましいものを選別して管理を継続します。

(4) 公営住宅の省エネ化

脱炭素社会実現に向け、公営住宅の新築においては、とっとり健康省エネ住宅性能基準を満たすことを基本とし、入居者の健康増進と省エネ化を進めます。

2 将来ストック量の推計方針

(1) 直営団地のストック推計

将来的な人口の減少を勘案しながら、高齢者、障がい者、母子父子世帯など今後増加が見込まれる住宅確保要配慮者への住宅セーフティネットとして役割を果たせるストック量とします。

市町村区域内での、公的・民間賃貸住宅の供給戸数を勘案して、供給の必要性を判断します。

(2) 市町管理代行団地のストック推計

耐用年限の到来を目途に移管、又は用途廃止しできる前提でのストック量としますが、市町及び入居者の事情により、直ちに移管、又は用途廃止できないときは、これを配慮します。

3 ストックの維持管理方針

(1) 住棟のストック管理方針

県営住宅では、住棟の耐用年限により、事業区分を定めてストック管理を行います。

図表9. 住棟の耐用年限別のストック管理方針

耐用年限	対象住棟	事業区分
70年	○耐火構造で3階建て以上	①改善(大規模な長寿命化改善を含む) ②建替(長寿命化改善実施後) ③維持管理(通常修繕) ④用途廃止(耐用年限経過後)
45年	○簡易耐火・準耐火構造で2階建て ○木造の準耐火構造で3階建て	①改善(小規模修繕等) ②維持管理(通常修繕) ③用途廃止(耐用年限経過後)
30年	○木造の平屋又は2階建て ○簡易耐火構造で平屋建て	①改善(小規模修繕等) ②維持管理(通常修繕) ③用途廃止(耐用年限経過後)

(2) 中長期のストック管理方針

直営の団地では、今後30年程度の中長期間において、「継続管理する団地」、又は、「当面管理する団地」に区分します。

図表10. 県営住宅の中長期のストック管理方針

区分	対象	事業区分	管理期間
継続管理する団地	○近隣団地も含めた大規模団地(倉吉市と境港市の区域では、中規模団地)	①改善 ②建替(集約、統廃合含む)	・継続管理が必要な期間(建替による継続管理も実施)

	○利便性の高い中心市街地の団地	③維持管理	
当面管理する団地	○近隣団地も含めた小中規模団地(倉吉市と境港市の区域では、小規模団地)	①改善 ②維持管理 ③統廃合、用途廃止(解体)	・耐用年限、又は、老朽化により住棟が使用不可になるまでの期間

4 長寿命化に関する基本方針

(1)ストック状況の把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

各住棟の状況把握のため、日常点検、定期点検などを実施し、点検結果に基づく経年劣化に応じた計画修繕・改善などの予防保全を適切に行います。

これらの点検、計画修繕・改善の実施記録は、県住管理台帳に記録し、次回の点検、修繕・改善の計画及び実施に活用します。

(2)改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

日常・定期点検により把握した住棟の状況は、それぞれの機能回復・向上を目的とした長寿命化により、耐用年数まで活用し、ライフサイクルコストの縮減に取り組みます。

5 点検の実施方針

(1)点検の基本方針

長寿命化実施によるコスト縮減のため、予防保全の観点で日常点検、定期点検を実施します。点検結果は、県住管理台帳に記録し、次回の点検・計画修繕等の実施、事業費のコスト縮減・平準化に役立てます。

(2)定期点検の実施方針

定期点検は、建築基準法に基づき、建築3年毎、設備1年毎に実施します。

(3)日常点検の実施方針

日常点検は、国の公営住宅等日常点検マニュアルを参考に適宜実施します。

6 計画修繕の実施方針

(1)計画修繕の基本方針

計画修繕は、良好に長期間管理するため、維持費のコスト縮減の効果が高い予防保全的な観点から、住棟の経年劣化や点検結果に基づく改善項目を適時・適切に効率的に実施するものです。

計画修繕では、建替又は用途廃止の時期を迎えるまでの中長期のストック管理方針と長期修繕計画を想定し、長寿命化計画の実施期間における修繕の事業手法、実施内容を定めます。

図表11. 計画修繕における長期修繕計画と長寿命化計画の区分

計画区分(期間)	対象
長期修繕計画(30年以上)	・修繕周期に基づき、用途廃止又は建替の時期までの計画修繕の実施時期を定めた計画
長寿命化計画(H29～R12)	・県営住宅の長寿命化計画期間における事業手法や実施内容を明らかにする計画

図表12. 計画修繕の実施方針

区分	実施方針
修繕内容・周期	・計画修繕の内容を修繕周期表に基づき行います。
効率化、コスト縮減	・耐用年限が近く、解体となる住棟の計画修繕を行いません。 ・改善事業と計画修繕の実施時期が近い場合は、同時施工で行います。 ・長寿命化改善後に計画修繕周期を迎えた住棟では、延期などを検討します。 ・長期修繕計画と長寿命化計画の相互の関連性を意識して行います。 ・定期点検、事前調査の結果で修繕が不要と判断できる場合は、計画修繕の実施時期を延期します。
メンテナンスサイクルの構築	・将来の修繕や改善等の実施に向け、修繕した内容をデータベース化し、履歴を蓄積します。 ・点検結果を踏まえて計画修繕を行います。
現実的な対応	・計画修繕の実施時にあたって優先順位をつけるなどの実情を踏まえて行います。

(2)計画修繕の内容と修繕周期

計画修繕は、老朽化した住棟や陳腐化した設備等の原状回復を行う修繕、居住性向上や長寿命化など機能向上が図られる改善により実施します。

修繕周期は、国の公営住宅等長寿命化計画策定指針に基づき実施し、個別の劣化状況、設備故障状況、改善事業計画、用途廃止の予定、建替の時期を勘案して効率的に行います。

図表13. 主な計画修繕の修繕周期

修繕項目	修繕区分	修繕周期	修繕項目	修繕区分	修繕周期
屋上防水	修繕、撤去・新設	24年	貯水槽、浴室ユニット	取替	25年
床防水、外壁塗装等	修繕	18年	給水ポンプ、給湯器、共用灯	取替	15年
給水管、給湯管	取替	35年	排水・ガス設備、流し台	取替	30年

7 改善事業の実施方針

(1) 改善事業の基本方針

耐用年限まで管理する住棟では、事業効果を考慮し、大規模長寿命化改善を実施します。

その他の住棟では、外壁・屋上防水改修、省エネルギー改修を実施し、住戸単位での車いす住戸改修、高齢者対応改修などの個別改善を実施します。

個別改善は、団地倉庫、駐輪場、集会所、児童公園の遊具等でも実施します。

(2) 大規模長寿命化改善の実施

大規模長寿命化改善は、耐用年限まで活用するための複合的な大規模な改善とします。

図表14. 大規模長寿命化改善の区分

改善区分(優先順位)	改善対象	改善目的
①全面的改善	●高齢者対応など優先的に改善が必要な住棟	長寿命化、居住性向上、福祉対応、安全性確保
②エコ改善	●全面改善以外で長寿命化が必要な住棟	長寿命化、居住性向上、安全性確保
③設備改善	●設備改善による長寿命化が必要な住棟	長寿命化、居住性向上
うちエレベーター設置	●EV設置による高齢者対応が容易な住棟	福祉対応

(3) 個別改善(大規模改善)の実施

個別改善は、住棟、住戸単位で、規模増型、居住性向上型、安全性確保型、福祉対応型、長寿命化型、省エネルギー型の改善を単独、又は、複数の組み合わせで実施する改善とします。

8 建替事業の実施方針

(1) 建替事業の基本方針

建替は、住宅確保要配慮者の需要、市町村営住宅及び民間賃貸住宅の供給状況を踏まえ、県での継続管理が望ましい団地で、長寿命改善の効果が得られない住棟で実施します。

(2) 建替による整備方針

県営住宅の建替にあたっては、以下の整備方針を考慮した実施計画によることとします。

図表15. 建替の整備方針

項目	整備方針
○今後の管理期間による整備方針	概ね20年未満 ・直接建設との経済比較に基づき、民間賃貸住宅の借上げ公営住宅で整備します。 ・借上可能な民間賃貸住宅がない場合は、長期管理にならない木造での整備を検討します。
	20～50年程度 ・長期管理ならない木造での整備を検討します。 ・防火地域、津波のおそれのある地域などでは、耐火構造での整備を検討します ・木材活用の観点から耐用年限45年となる準耐火構造のCLTでのモデル整備も検討します。
	概ね50年以上 ・耐用年限70年となる鉄筋コンクリートの耐火構造で整備します。 ・木材活用の観点から準耐火構造のCLTでのモデル整備も視野に入れます。
○団地の管理戸数による整備方針	100戸以上 ・集約化による余剰地を設け、生活支援施設を併設します。 ・PPP/PFIの導入による整備手法を原則とします。
	50戸以上 ・集約化による余剰地が発生した場合は、生活支援施設の併設を検討します。 ・PPP/PFIの導入による整備手法を検討します。
	50戸未満 ・管理の効率性から原則用途廃止とします。 ・市街地に立地し、高齢者、障がい者の生活環境が整っている場合は整備を検討します。
○コスト縮減	・建設コストの縮減を図ります。 ・今後の維持管理費の抑制に繋がる設計手法とします。
○効率的な管理	・近隣団地を含めて集約化し、団地の管理の効率性を向上させます。 ・将来的な大規模改修を想定した整備計画とします。
○県産材、伝統技能の活用	・木材、木毛セメント板、断熱材などは、県産材を活用します。 ・大工、左官などの伝統技能を活用できる設計とします。
○住環境の向上	・景観と調和、住棟の配置、近隣施設との連携などのまちづくりの観点での整備計画とします。 ・建物の省エネルギー化による住環境の向上とCO2削減に努めます。
○世帯構成、入居者特性への対応	・単身者から多子多人数世帯に向けた多様な住戸型式を供給します。 ・3DK、4DKタイプの車いす住戸を供給します。

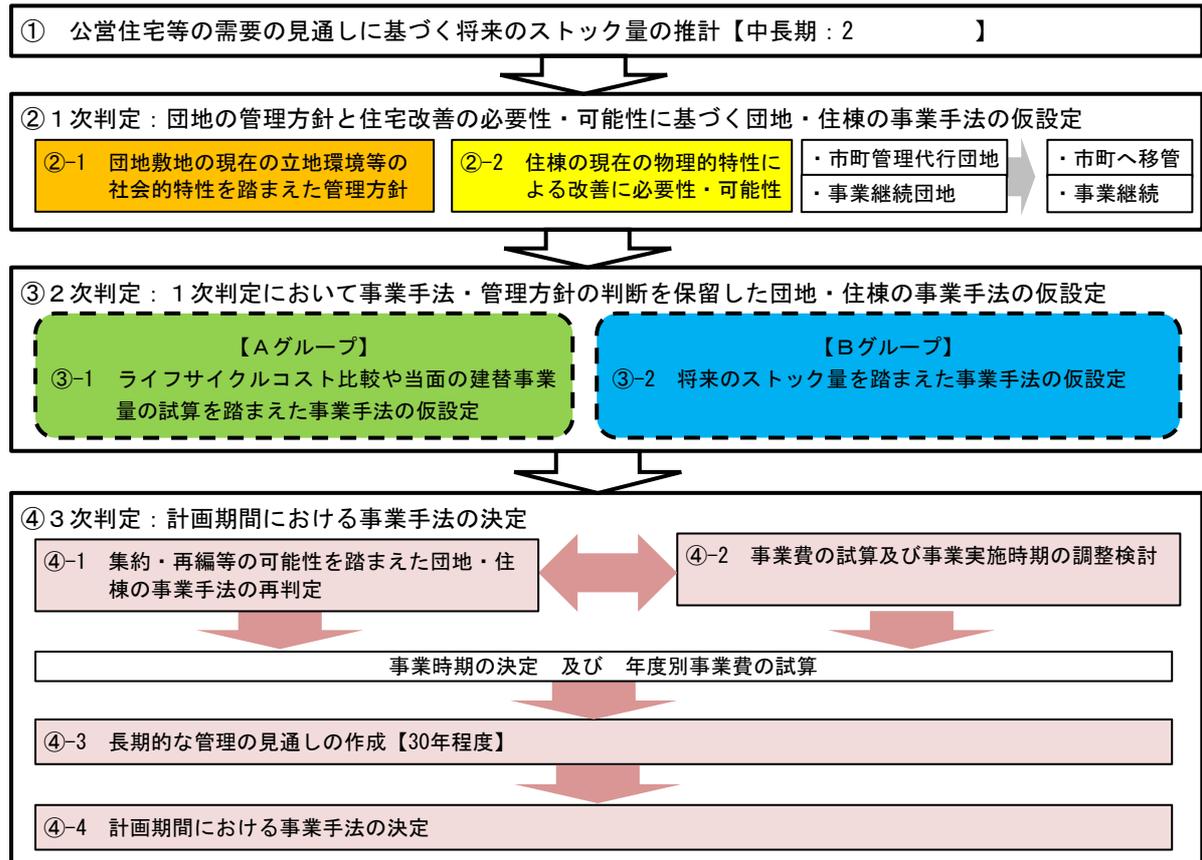
○コミュニティの維持	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て世帯など団地のコミュニティ活動に参加しやすい世帯が、希望する住戸を整備します。 ・集会所、広場などの共用スペースを確保し、良好なコミュニティ活動に寄与できる整備を行います。 ・併設した福祉施設と連携した子育て支援や高齢者の見守り体制の整備も検討します。
○防災対応	<ul style="list-style-type: none"> ・津波、河川増水による浸水地域では、屋上を近隣住民の避難ビルとして使用することを検討します。 ・敷地内にマンホールトイレ、防災備蓄倉庫、自家発電設備の設置も検討します。

第5章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

1 将来のストック推計に基づく事業手法の選定

(1) 事業手法選定の流れ

各団地、各住棟における計画期間内の事業手法の選定は、①将来ストック量推計、②1次判定、③2次判定、④3次判定の手順で実施します。



(2) 公営住宅等の需要見通しに基づく将来のストック量の推計

平成29年4月時点での公営住宅の所得対象世帯に供給される県・市町村の公的賃貸住宅、及び民間賃貸住宅のストック量は、11,987戸で、うち県営住宅は3,924になります。

直営団地のストック推計では、人口・世帯数の減少を勘案した管理戸数を前提とし、高齢者、障がい者、母子父子世帯などの住宅確保要配慮者の増加割合により試算します。

ストック量の削減は、用途廃止、大規模改善、又は建替に伴う戸数減少によりますが、市町村営住宅、民間賃貸住宅の供給戸数を勘案した地域のバランスを踏まえた削減対象団地を選定する必要があります。

また、国の「新たな住宅セーフティネット制度」による登録住宅の増加状況により、ストック推計を適宜見直すものとします。

市町管理代行団地のストック推計では、耐用年限の経過を目途に移管、又は、用途廃止による削減した結果を推計値とします。

図表16. 県営住宅の現状のストック量と将来のストック量(戸数)

管理区分	平成29年度 (2017年度) 現状	令和22年度 (2040年度) 将来推計	減少数(率)	【参考】 国のプログラムでの ストック推計 (平成52(2040)年度)
直営(公社)団地	3,333	3,189	▲144(95.7%)	3,152
市町管理代行団地	591	249	▲342(42.1%)	517
計	3,924	3,438	▲486(87.6%)	3,669

・国プログラムは、民間賃貸住宅での最低居住面積水準の家賃支払いが困難な年収の世帯を推計するもので、県営住宅で実施している優先入居世帯の推計とは若干異なります。

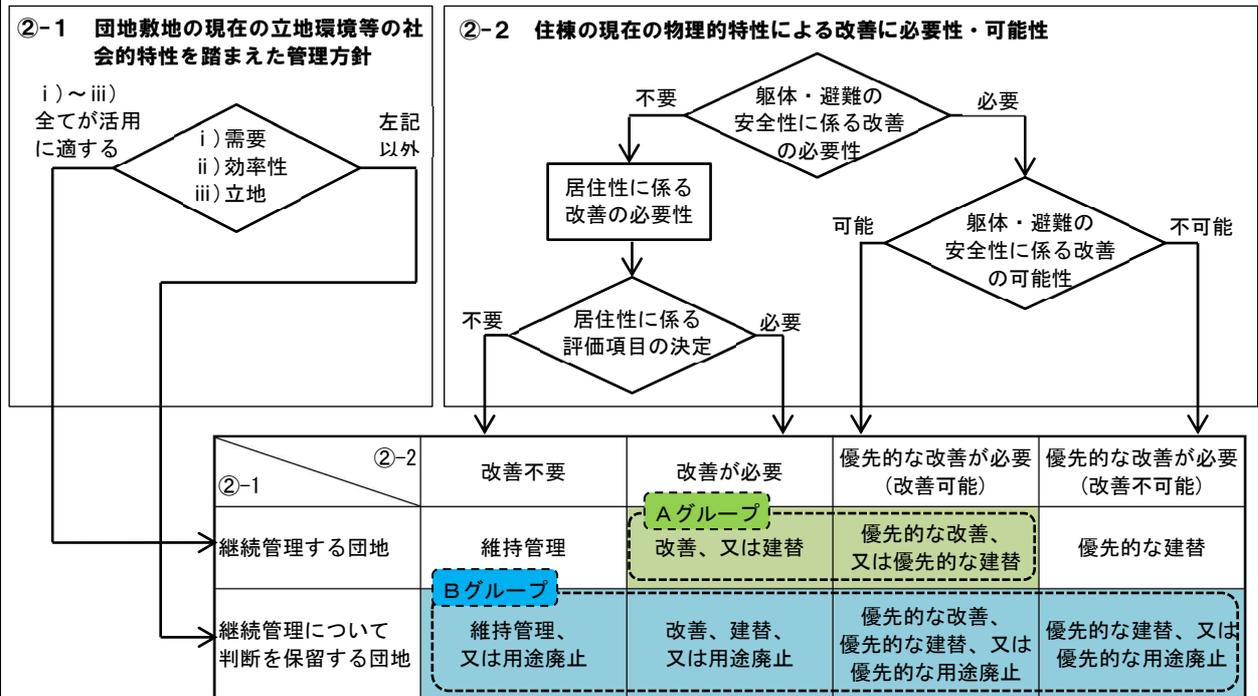
2 団地、住棟の要因に基づく事業手法の決定

(1) 1次判定

直営団地での1次判定は、団地の特性や住棟の改善の必要性を②-1と②-2の手順によって事業手法を仮設定し、事業手法を保留した「Aグループ」、「Bグループ」団地・住棟について2次判定を行います。

また、市町管理代行団地では、移管が決まっている団地を「移管まで継続管理する団地」として事業手法を決定し、移管の協議がまとまっていない団地を「耐用年限まで継続管理する団地」に仮設定し、2次判定を行います。

図表17. 1次判定の実施フロー(直営団地)

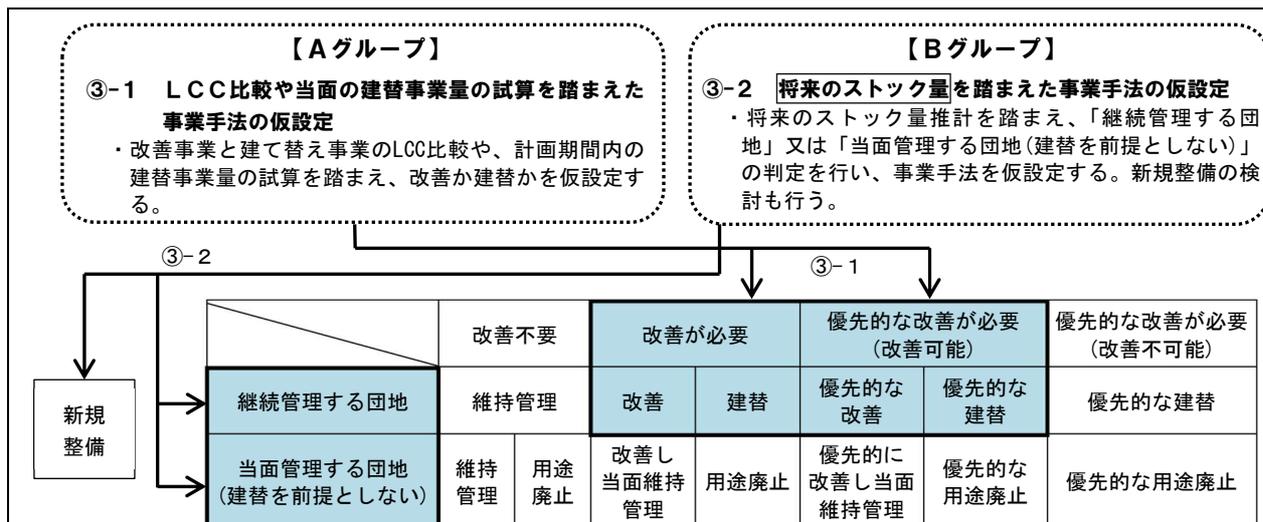


(2) 2次判定

直営団地の2次判定では、1次判定で、判断を保留したAグループとBグループの団地・住棟を対象として、③-1と③-2の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

市町管理代行団地は、耐用年限までの残数を勘案し、計画期間内に耐用年限を迎える団地を「移管できない場合は用途廃止」に区分し、耐用年限を迎えない団地を「移管まで維持管理」する団地に区分します。

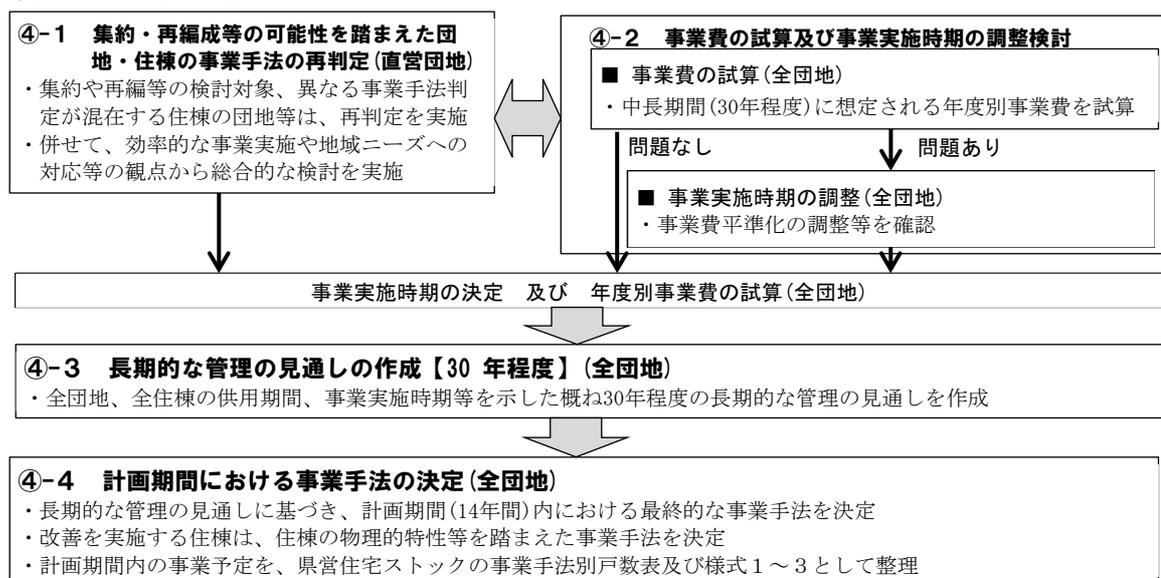
図表18. 2次判定の実施フロー(直営団地)



(3)3次判定

3次判定では、1次、2次判定で仮設定した事業手法について、長寿命化に係る改善手法を決定し、30年程度の中長期の事業量と実施時期の試算に基づき、計画期間内で実施する事業を以下のフローに示す4段階で決定します。

図表19. 3次判定の実施フロー



図表20. 30年程度の中長期の事業実施時期の決定及び事業費の試算

事業手法	計画期間内 (H30～R22、H29除く13年間)			【参考】計画期間外 (R13～R29の17年間)			計(H30～R29の30年間)			
	棟数	戸数	概算事業費 (億円)	棟数	戸数	概算事業費 (億円)	棟数	戸数	概算事業費 (億円)	
大規模長寿命化改善	全面的改善	11	232	46.2	-	-	-	11	232	46.2
	エコ改善	27	489	43.2	-	-	-	27	489	43.2
	設備改善	25	330	12.5	57	822	28.5	82	1,152	41.0
	EV設置、設備改善	1	24	1.0	-	-	-	1	24	1.0
建替	集約建替	32	235	45.5	41	622	136.5	83	1,065	182.0
個別改善	大規模改修	適宜	適宜	13.0	適宜	適宜	17.0	適宜	適宜	30.0
用途廃止		89	232	3.1	16	46	1.1	105	278	4.2
維持管理	維持修繕	適宜	適宜	-	適宜	適宜	-	適宜	適宜	-
計		185	1,542	164.5(12.7/年)	114	1,490	183.1(10.8/年)	299	3,032	347.6(11.6/年)

図表21. 計画期間における事業手法の決定

事業手法	対象期間H30～42年	地域住宅計画	地域住宅計画	地域住宅計画
------	-------------	--------	--------	--------

		事業対象	事業費 (億円)	Ⅲ期	Ⅳ期	Ⅴ期
				H28～R2	R3～7	R8～12
長寿命化計画の期間						
大規模長 寿命化改 善	全面的改善	5団地11棟232戸	46.2			
	エコ改善	15団地27棟489戸	43.2			
	設備改善	9団地17棟219戸	8.5			
	EV設置、設備改善	1団地1棟24戸	1.0			
建替	集約建替	3団地32棟235戸	45.5			
個別改善 (大規模改 修)	外壁屋上防水改修	適宜	13.0	劣化状況と修繕周期により適宜実施		
	車いす住戸改修	適宜		需要と空き室状況により適宜実施		
	集会所改修	適宜				
	省エネ改修	適宜		必要に応じて適宜実施		
用途廃止	解体	18団地89棟232戸	3.1	耐用年限の到来及び市町へ移管不可を適宜解体		
維持管理	維持修繕	適宜	—			
合計		46団地177棟1,431戸	164.5	12.7億円/年		

図表22.【参考】計画期間内に減少する戸数と将来ストック推計戸数の検証

区分	現状 ストック	ストック推計数		計画期間内(R12)		ストック推計 数に対する不足
		推計(H52)	現状との差	事業区分	減少戸数	
直営 (公社)	3,333	3,189	3,333-3,189=144	解体(用途廃止)	104	123-144=▲21
				建替(集約)	19	
				計	123	
市町 管理代行	591	249	591-249=342	移管決定	14	248-342=▲94
				移管、又は解体(用途廃止)	234	
				計	248	
合計	3,924	3,438	486		371	▲115

3 計画期間内の団地別・住棟別の事業手法の決定

(1)地域住宅計画(5ヵ年)期間別の事業別戸数の決定

1～3次判定の結果、県営住宅の事業種別戸数を定めませんが、県の予算状況、社会情勢の変化により適宜見直しを行います。

事業については、改善事業による既存ストックの長寿命化を優先することとして、建替事業は、耐用年限との関係で、改善によるライフサイクルコストが縮減できない場合に実施します。

市町管理代行団地については、引き続き移管協議を進め、移管できない場合は、耐用年限の経過を目途に用途廃止し、解体します。

図表23. 県営住宅ストックの事業手法別戸数

地域住宅計画	地域住宅計画			合計
	Ⅲ期(H28～R2)	Ⅳ期(R3～7)	Ⅴ期(R8～12)	
長寿命化計画	1～4年目(H29～R2)	5～9年目	10～14年目	
県営住宅ストック量	3,924戸	3,890戸	3,818戸	11,632戸
直営(公社)団地	3,333戸	3,333戸	3,297戸	9,963戸
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	0戸
・維持管理予定戸数	3,333戸	3,226戸	3,041戸	9,600戸
うち改善事業予定戸数	901戸	1,172戸	535戸	2,608戸
全面的改善事業予定戸数	200戸	80戸	0戸	280戸
エコ改善事業予定戸数	120戸	254戸	147戸	521戸
設備改善事業予定戸数	0戸	266戸	64戸	330戸
EV設置、設備改善戸数	0戸	0戸	24戸	24戸
個別改善事業(大規模改善)予定戸数	581戸	572戸	300戸	1,453戸
うち計画修繕対応戸数(維持管理)	2,432戸	2,054戸	2,506戸	6,992戸
・建替事業予定戸数	0戸	71戸	164戸	235戸
・用途廃止(解体)予定戸数	0戸	36戸	92戸	128戸
市町管理代行団地	591戸	557戸	521戸	1,669戸
・移管予定戸数	144戸	130戸	94戸	368戸
うち市町移管予定戸数	14戸	36戸	94戸	144戸

うち移管まで維持管理予定戸数	130戸	94戸	0戸	224戸
・用途廃止(解体)予定戸数	20戸	0戸	84戸	104戸
・移管又は用途廃止まで維持管理予定戸数	427戸	427戸	343戸	1,197戸

(2)計画期間内の事業実施予定一覧

県営住宅の長寿命化では、予防保全的な維持管理等を適切に実施するため、いつどのような事業をするのか住棟単位で予め計画上に位置付け、以下の様式で整理します。

定期点検や日常点検の結果も踏まえた事業計画としますが、事業については、予算との調整も考慮しながら実施します。

図表24. 計画期間内の事業実施予定一覧の様式

内容	様式	備考
○団地、住棟別の計画修繕、改善事業の実施予定一覧	別添様式 1	巻末資料
○団地、住棟別の建替事業の実施予定一覧	別添様式 2	巻末資料
○集会所、遊具等の共同施設の実施予定一覧	別添様式 3	巻末資料

第6章 ライフサイクルコスト(LCC)とその縮減効果の算出

1 LCC算出の基本的な考え方

(1)LCCの算出の対象

LCCの算出は、新規団地の整備及び建替事業で実施し、LCCの縮減効果の算出は、全面的改善などの大規模長寿命化改善事業及び個別改善での長寿命化型事業で実施します。

なお、改善事業において、LCCの縮減効果が認められない場合は、事業を取りやめ、建替を前提とせずに当面管理する団地は維持修繕で住棟が使用可能な期間まで活用した後に用途廃止し、長期にわたり継続管理する団地では、建替などによる整備も検討します。

(2)LCCの算出の方法

通常の建築物でのLCCの算出は、建築工事費などの建設費、光熱水費・維持管理費などの施設運営費、及び解体処分といった除却費で構成されますが、運営費の中の光熱水費は入居者負担のため、試算に含めないことにします。

維持管理費は、経常修繕、計画修繕に要する修繕費を対象とします。

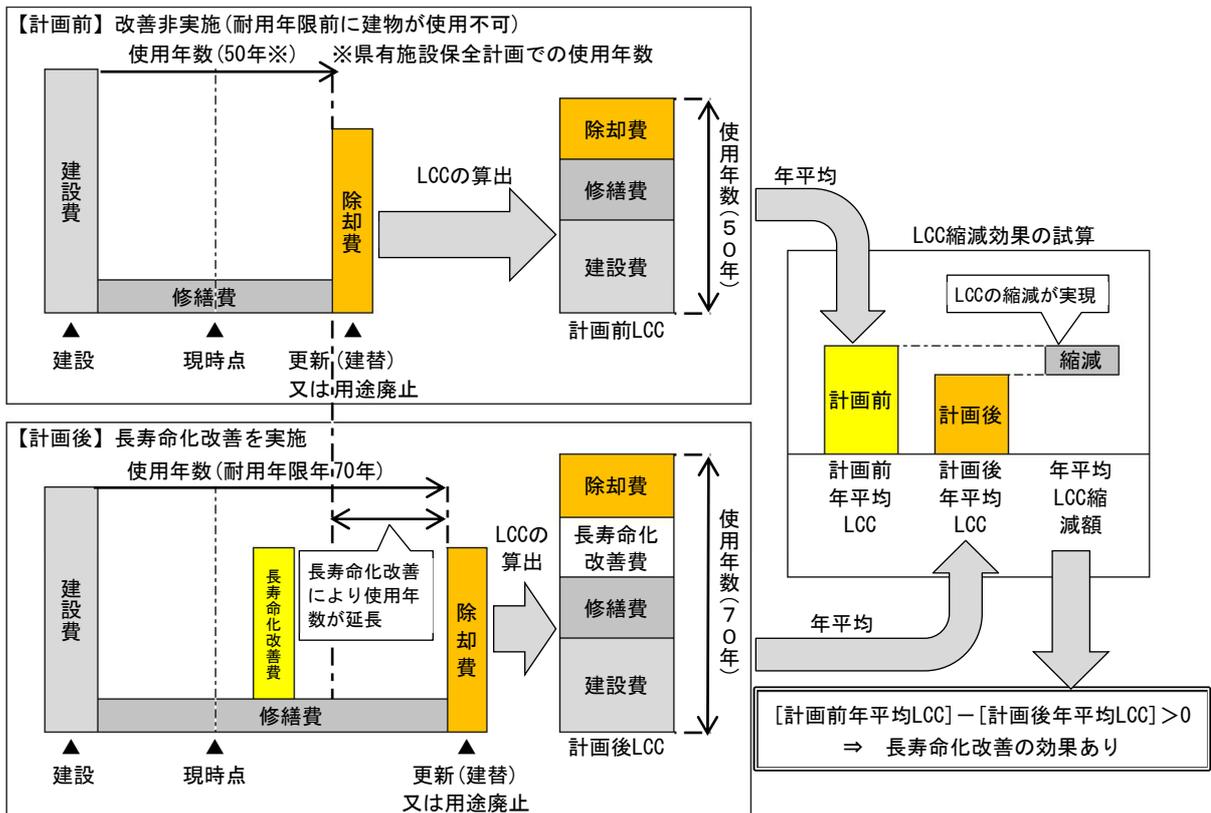
図表25. 県営住宅におけるLCCの算出計算式

住棟のLCC=(建設費 + 改善費(改善実施の場合) + 修繕費 + 除却費) [単位:千円/棟・年]	
・建設費:	住棟の建設時に投資した建設工事費等
・改善費:	想定する管理期間での改善工事費の試算額から修繕費相当額を控除 ^{※1} (改善事業の実施により不要となる修繕費を控除)した額 ^{※2}
・修繕費:	想定する管理期間での修繕費の試算額 ^{※2} 。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき修繕費を試算。(国が示す修繕計画モデルによる修繕費乗率を建設費に乗じて算定される累積修繕費を使用)
・除却費:	想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額 ^{※2}
※1:修繕費相当額の控除方法については、後述する<LCCの縮減効果の算出方法を参照	
※2:現時点以降に発生する将来の改善費、修繕費、除却費等のコストは、社会的割引率(4%)を適用して現在価値化	

(3)LCCの縮減効果の算出方法

長寿命化改善を実施するにあたって、ストックの有効活用とその効果を図る判断材料として、住棟ごとにLCCを算出し、改善事業を実施することの効果を検証します。

図表26. LCCの算出と縮減のイメージ



2 計画期間内に実施する事業のLCCとその縮減効果の算出結果

(1)長寿命化改善事業でのLCCの縮減結果

計画期間内に全面的改善、エコ改善、設備改善による大規模長寿命化改善を実施する場合でのLCCの縮減効果を試算します。

試算の結果、計画期間内に平均約8.7万円/年のLCCの縮減効果がある結果が得られました。

図表27. 計画期間(H29~R12)における長寿命化事業でのLCCの縮減効果の算出結果

長寿命化事業手法	棟数	戸数	LCC算定事業期間	LCC(千円・棟/年)		
				改善前	改善後	縮減効果
全面的改善	13	280	H29~R6	86,948	70,324	16,624
エコ改善	29	521	H29~R10	177,859	144,942	32,917
設備改善	26	354	H34~R12	118,304	80,778	37,525
計	68	1,155	H29~R12	383,111	296,044	87,067

(2)建替事業でのLCCの算出結果

計画期間内に実施する耐火構造の建替では、以下のLCC結果が得られました。

図表28. 計画期間(H29~R12)における建替事業でのLCCの算出結果

団地名	現状住棟番号	現状建設年度	建替後戸数	建替後構造	建替整備予定年度	LCC(千円/年・棟)
上粟島	44-1、45-1	S44、S45	40	高6	R6-R7	13,752
	46-1、46-2	S46	40	高6	R8-R9	14,029
	旧富益56-1~12	S56	40	高6	R10-R11	14,311
富益	57-1~6、59-1~4	S57、S59	24	中4	R12-R13	8,545
面影	48-10、12	S48、H12	32	中5	R7-R8	10,841
	2、3	S46	32	中5	R9-R10	11,058
	4、5	S47	32	中5	R11-R12	11,281

(3)長寿命化改善によるLCCの縮減効果

県営住宅全体での長寿命化によるLCCの縮減効果について、長寿命化を実施しない場合と実施する場合について検証した結果、長寿命化による縮減の効果があることが分かりました。

今後は、実際の事業計画において、長寿命化改善の事業費のコスト縮減・平準化、耐用年限以上に住棟を延命化してLCCをより縮減するなどの検討も必要になります。

図表29. 現状と長寿命化した場合の累積必要経費の比較

