

# 福島県県営住宅等長寿命化計画

令和3年3月

福島県 土木部 建築住宅課

## 目次

<b>序章</b>	<b>はじめに</b> .....	<b>1</b>
	1. 計画策定の背景 .....	1
	2. 計画の目的 .....	1
	3. 計画の位置付け .....	2
	4. 計画の対象となる住宅 .....	3
	5. 計画の対象となる業務 .....	4
	6. 計画の期間 .....	4
<b>第1章</b>	<b>県営住宅等の現状と課題</b> .....	<b>5</b>
	1 県営住宅等の管理状況等 .....	5
	2 入居世帯の現状 .....	14
	3 県営住宅等（耐火構造）の建設年次からみた老朽化状況 .....	16
	4 県営住宅等の課題 .....	17
<b>第2章</b>	<b>長寿命化に関する基本方針の設定</b> .....	<b>18</b>
	1 スtock推計と目標管理戸数の設定方針 .....	18
	2 推計結果 .....	19
	3 基本方針 .....	22
<b>第3章</b>	<b>長寿命化の対象と事業手法の選定</b> .....	<b>24</b>
	1 事業手法 .....	24
	2 団地別事業手法の選定 .....	25
	3 事業手法の判定結果 .....	27
<b>第4章</b>	<b>各実施方針の設定</b> .....	<b>28</b>
	1 点検の実施方針 .....	28
	2 計画修繕の実施方針 .....	28
	3 個別改善事業の実施方針 .....	30
	4 当面維持管理の実施方針 .....	37
	5 用途廃止の実施方針 .....	37
	6 その他の実施方針 .....	38
	(別冊)	
<b>第5章</b>	<b>事業実施予定一覧の作成</b> .....	<b>39</b>
<b>第6章</b>	<b>LCC とその縮減効果の算出</b> .....	<b>56</b>

## 序章 はじめに

### 1. 計画策定の背景

本県の県営住宅は、住まいのセーフティネットとして、住宅に困窮する県民へ低廉な家賃で提供し、その生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的に、昭和 28 年度から建設してきた。

東日本大震災後は、復興公営住宅を整備し、令和 2 年 4 月時点の管理戸数は、県営住宅 8,001 戸、特別・準県営住宅 127 戸、復興公営住宅 4,389 戸の合計 12,517 戸となっている。（これらを「県営住宅等」という。）

県営住宅の老朽化については、平成 12 年度に、それまでの建替中心の施策から改善を重視した施策へ転換するため「既存県営住宅等総合再生計画（平成 13～22 年度）」を策定し、建替に加え個別改善・全面的改善事業を実施することで対策を講じてきた。

しかし、建替や全面的改善を行うには空き家の確保や入居者の移転が必要であり、東日本大震災の影響で賃貸住宅市場がひっ迫する中で、空き家の確保は難しく、これまでの老朽化対策の継続が困難となった。

また、社会情勢や居住ニーズが変化したことにより、バリアフリーや省エネルギー（断熱構造化）、給湯設備などが住宅の基本的な性能として求められるようになったが、県営住宅においては未整備なものもある。特に、高齢化の急速な進行に対するバリアフリー化や、地球温暖化対策としての断熱構造化は、早急に取り組むべき課題であることから、平成 25 年度に策定（平成 28 年度改定）した「福島県県営住宅等長寿命化計画」では、新たな改善手法として「内部改善」を導入するなどして対応していくこととした。

このような中、平成 28 年 8 月に国土交通省住宅局にて「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（以下、「策定指針」）の改定が行われ、事業手法の選定にあたり、将来の推計人口、世帯総数等を踏まえた公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量を推計した上で計画することが求められた。

今回、新たに策定指針に示された事項を踏まえ、県営住宅等の適切なマネジメントを行うべく、県営住宅等の管理に係る現状、課題、県の財政状況を踏まえた効率的かつ的確な活用の方針の見直しを行う。また、良質な県営住宅等ストックの形成及び長期活用を図るため、策定指針に基づく定期点検の実施方針などを定め、県営住宅等の長寿命化及びライフサイクルコストの縮減につなげるとともに、事業費の平準化を図ることで事業等を計画的に実施することを目的とする。

### 2. 計画の目的

本計画は、県営住宅等を良好な居住環境に保ち、今後も効率的・効果的に長期間にわたって活用していくため、予防保全の観点から住棟毎の活用方針に基づき修繕・改善の計画を定め、長寿命化に向けた計画的な維持管理を実現するために策定するものである。

### 3. 計画の位置付け

本計画は、上位計画の基本理念や基本方針を踏まえ、県営住宅等の長寿命化を図るための実施計画である。

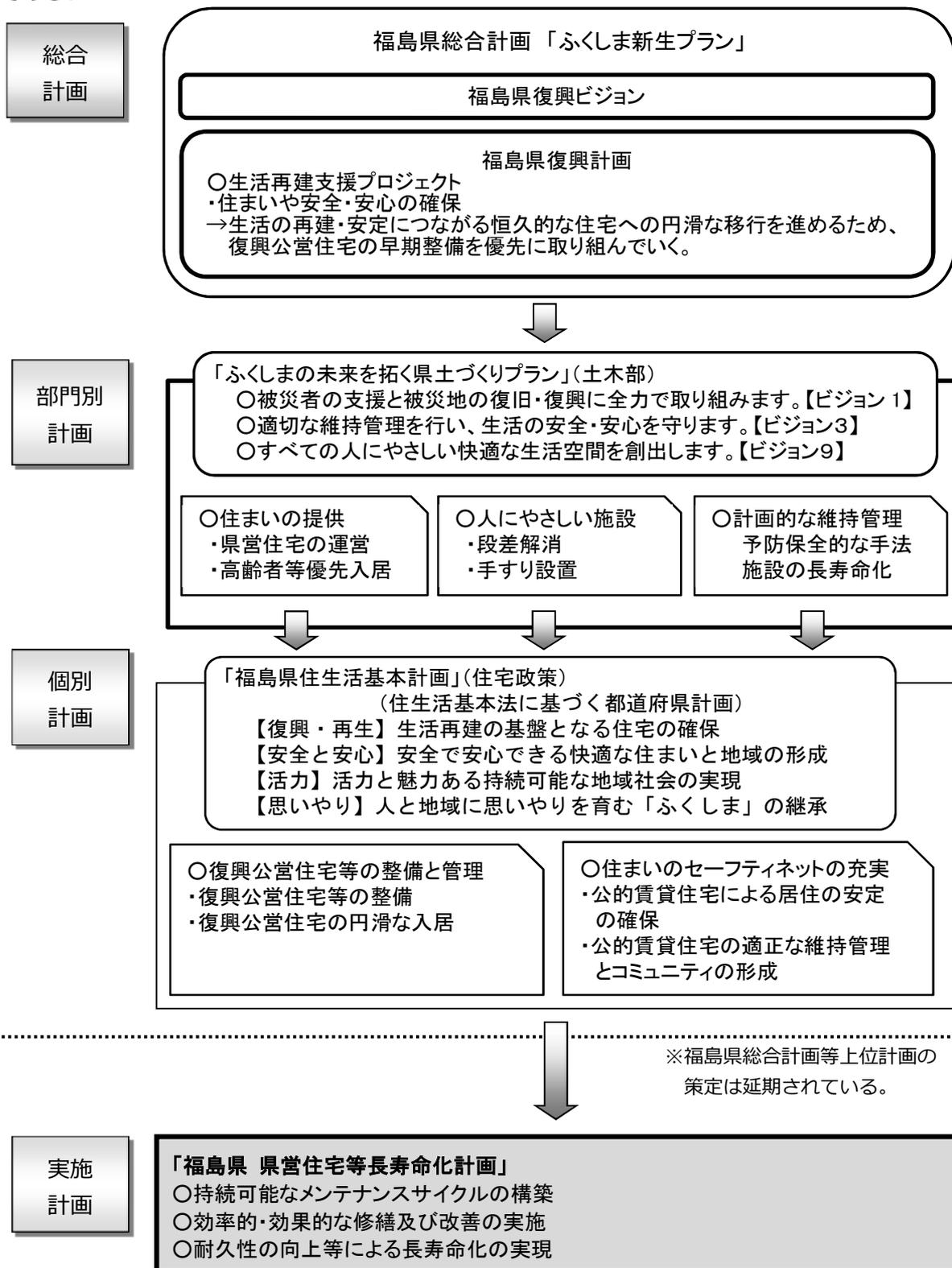


図 0-1 計画の位置づけ

«インフラ長寿命化基本計画（基本計画）に基づく体系»

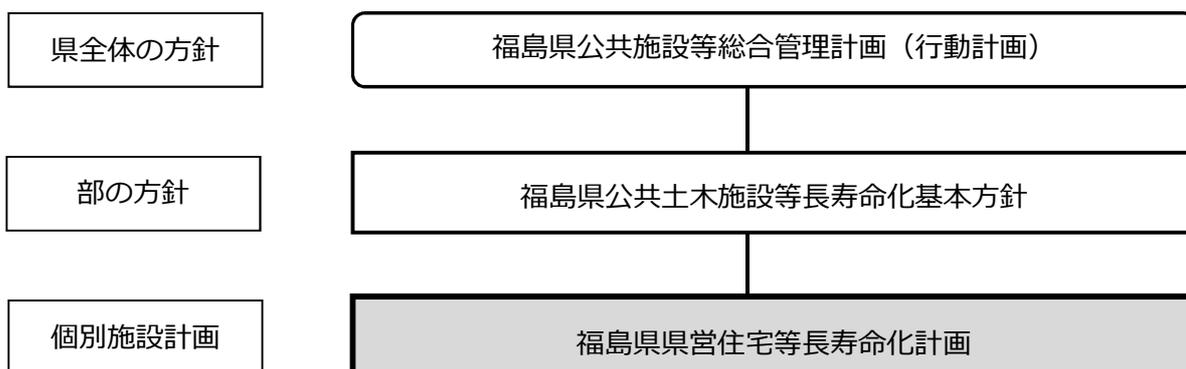


図 0-2 計画体系

#### 4. 計画の対象となる住宅

県が管理する次の住宅全てとする。

表 0-1 住宅種別

種別		根拠となる法律等
既設 県営 住宅 等	① 県営住宅	公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）に基づく公営住宅。
	② 特別県営住宅	特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成 5 年法律第 52 号）に基づく中堅所得者向けの特定公共賃貸住宅。
	③ 準県営住宅	特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき整備した特定公共賃貸住宅を用途廃止し、公営住宅と同様に低額所得世帯へ賃貸する住宅。
④ 復興公営住宅		公営住宅法に基づく災害公営住宅のうち、県が整備する原子力災害による避難者のための公営住宅。

注) 次章以降、県営住宅等のうち、県営住宅、特別県営住宅及び準県営住宅を「既設県営住宅等」という。  
計画の対象には住宅に付随する共同施設等も含まれる。

## 5. 計画の対象となる業務

県営住宅等に関する業務を分類すると、入居者管理や家賃徴収等の事務的な業務を含め、既設の施設を保全するための維持・修繕業務に災害復旧業務を合わせた「管理業務」と、既設建物・設備の機能を向上させる改善に、老朽化した建物の建替を加えた「整備業務」の2つに大別され、それぞれの主な内容は、下表に示すとおりである。

本計画では、下表のうち、主に計画修繕と個別改善について、方針と住棟毎の計画を示すこととする。

また、日常的な管理業務である保守点検は、修繕や改善を行う上で重要であるため、考え方や実施方針等を示すこととする。

表 0-2【県営住宅等の管理・整備に係わる主な業務分類と計画の対象】

大分類	中分類	実務分類	主な業務内容	計画対象
管 理	入居管理	入居管理	入居者募集、入退去手続き等	
	家賃徴収	家賃徴収	家賃の収納、滞納整理等	
	要望・苦情	要望・苦情	要望・苦情対応等	
	企 画	計画策定	活用計画策定等	
	維 持	保守点検	巡回・点検	○
	修 繕	経常修繕	入退去時や必要時に行う軽微な修繕	
		計画修繕	一定の周期で計画的に行う修繕	○
災害復旧	災害復旧	災害による被害の復旧		
整 備	改 善	個別改善	住戸、共用部等の個別の改善	○
		全面的改善	住棟単位の総合的な改善	○
	建 替	建 替	耐用年限の 1/2 超過や災害等の場合	○

## 6. 計画の期間

管理する住宅全体の点検・修繕・改善サイクル等を勘案して、一定程度の計画期間を確保する必要があることから、計画期間は10年間（令和3年度から令和12年度まで）とする。（上位計画である「福島県住生活基本計画」は、令和3年度に改定予定）

なお、計画期間中の社会情勢、居住ニーズ、財政事情等の変化、建物劣化の進行度や技術開発の動向、退去等による復興公営住宅の空き家の状況等の変化に対応するため、概ね5年後を目途に必要な見直しを行うこととする。（福島県住生活基本計画の見直しに合わせる）

## 第1章 県営住宅等の現状と課題

### 1 県営住宅等の管理状況等

#### (1) 管理戸数

県営住宅等の管理戸数は以下のとおりである。(R2.4.1 現在)

表 1-1 管理戸数

住宅分類	戸数
県営住宅	8,001 戸
特別県営住宅	106 戸
準県営住宅	21 戸
既設県営住宅等計	8,128 戸
復興公営住宅	4,389 戸
合計	12,517 戸

#### (2) 構造別管理戸数

- 県営住宅等全体では、中層耐火構造が約 82%を占める。
- 既設県営住宅等は、中層耐火構造が最も多く 7,311 戸 (89.9%) となっている。次いで、高層耐火構造の 496 戸 (6.1%) となっている。

表 1-2 既設県営住宅等 構造別 管理住棟・戸数

構造種別	棟数	戸数
木造	24	31
簡平	36	124
簡二	15	74
準耐	10	86
耐二	1	6
中耐	398	7,311
高層	12	496
計	496	8,128

表 1-3 復興公営住宅 構造別 管理住棟・戸数

構造種別	棟数	戸数
木造	574	845
簡平	0	0
簡二	0	0
準耐	25	598
中耐	99	2,916
高層	1	30
計	699	4,389

[構造種別]

- ・木造: 木造平屋建て
- ・簡平: 簡易耐火構造平屋建て
- ・簡二: 簡易耐火構造2階建て
- ・準耐: 準耐火構造
- ・耐二: 耐火構造2階建て
- ・中耐: 中層耐火構造
- ・高層: 高層耐火構造

福島県県営住宅等長寿命化計画

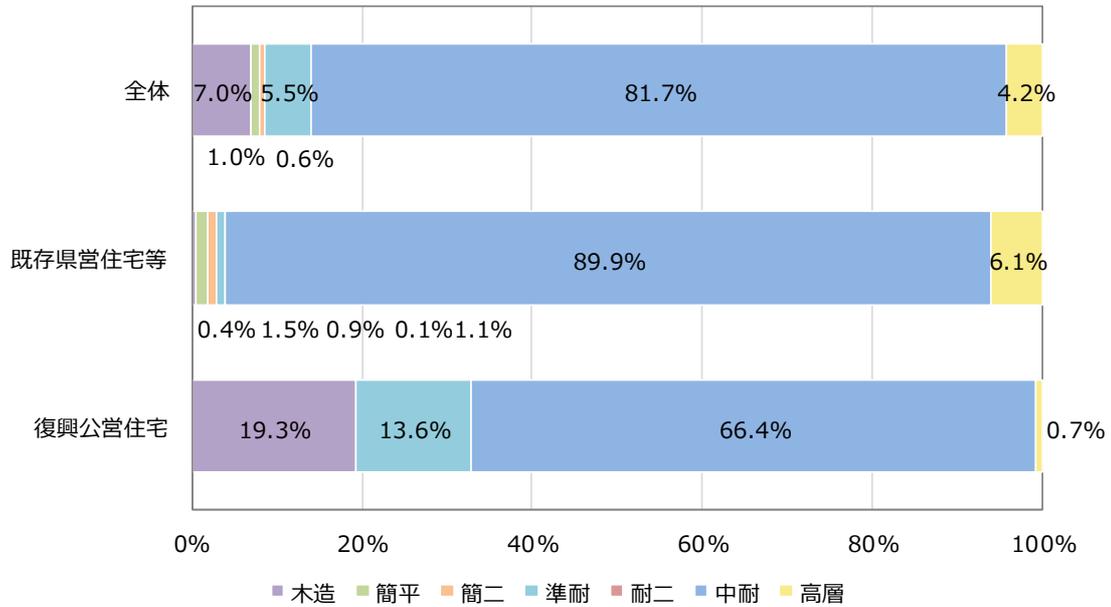


図 1-1 県営住宅等 構造別 戸数割合

〔構造種別〕

- ・木造:木造平屋建て
- ・簡平:簡易耐火構造平屋建て
- ・簡二:簡易耐火構造2階建て
- ・準耐:準耐火構造
- ・耐二:耐火構造2階建て
- ・中耐:中層耐火構造
- ・高層:高層耐火構造

### (3) 建設年次別管理戸数

- 既設県営住宅等を建設年次別に見ると、棟数では昭和 55～59 年が最も多く 101 棟、戸数では昭和 50～54 年が最も多く 1,966 戸となっている。
- 復興公営住宅は平成 26 年度から建設されており、平成 27 年以降では 681 棟、3,903 戸となっている。

表 1-4 県営住宅等 建設年次別 管理棟数・戸数

建設年次（5カ年）	棟数	戸数	備考
S25～S29	1	1	
S30～S34	4	52	
S35～S39	9	40	
S40～S44	45	370	
S45～S49	61	1,591	
S50～S54	73	1,966	
S55～S59	101	1,213	
S60～H1	53	869	
H2～H6	66	909	
H7～H11	56	835	
H12～H16	18	240	
H17～H21	9	42	
H22～H26	18	486	復興公営住宅のみ
H27～	681	3,903	復興公営住宅のみ
計	1,195	12,517	

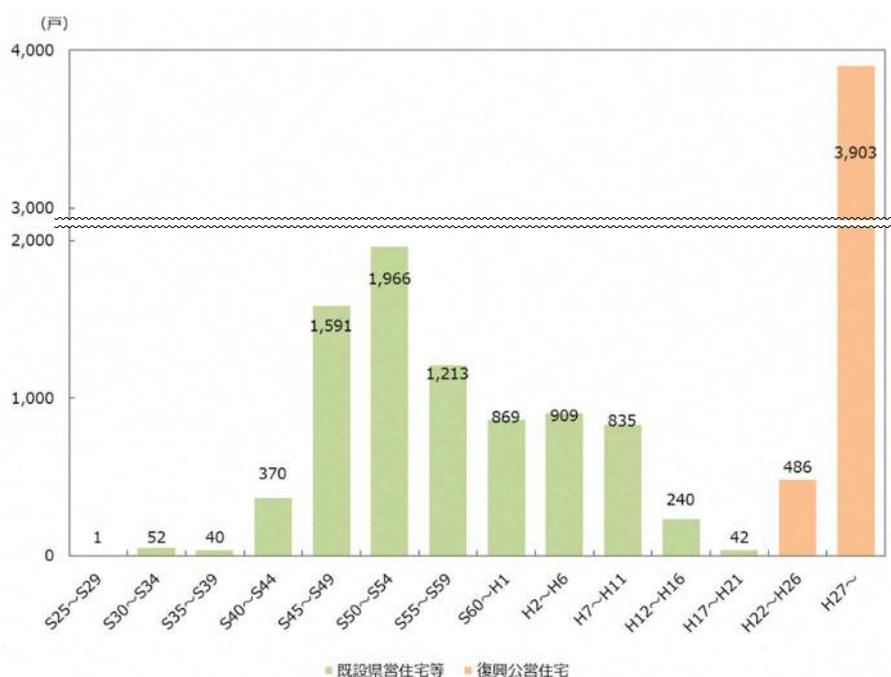


図 1-2 県営住宅等 建設年次別 管理戸数

福島県県営住宅等長寿命化計画

表 1-5 既設県営住宅等 構造別 建設年次別 一覧

建設年度		経過年数	R2現在						計		単位:戸	
西暦	1		2	3 (準耐含む)		4	7	5	6	耐用年限超過		耐用年限過半超過
			木造30年	簡平30年	45年	簡二	準耐	耐二70年	中耐70年	高層70年		
昭和25年	1950	70										
昭和26年	1951	69										
昭和27年	1952	68										
昭和28年	1953	67	1								1	0.0%
昭和29年	1954	66										
昭和30年	1955	65										
昭和31年	1956	64										
昭和32年	1957	63		4							4	0.0%
昭和33年	1958	62							24		24	0.3%
昭和34年	1959	61							24		24	0.3%
昭和35年	1960	60							8		8	0.1%
昭和36年	1961	59		10							10	0.1%
昭和37年	1962	58										
昭和38年	1963	57							12		12	0.1%
昭和39年	1964	56		10							10	0.1%
昭和40年	1965	55										
昭和41年	1966	54		28					15		43	0.5%
昭和42年	1967	53		3	15	15			31		49	0.6%
昭和43年	1968	52		54					85		139	1.7%
昭和44年	1969	51		15					124		139	1.7%
昭和45年	1970	50							123		123	1.5%
昭和46年	1971	49							134		134	1.6%
昭和47年	1972	48			40	40			279		319	3.9%
昭和48年	1973	47			19	19			368		387	4.8%
昭和49年	1974	46							470	158	628	7.7%
昭和50年	1975	45							424		424	5.2%
昭和51年	1976	44							530		530	6.5%
昭和52年	1977	43							320		320	3.9%
昭和53年	1978	42							320		320	3.9%
昭和54年	1979	41							372		372	4.6%
昭和55年	1980	40							282		282	3.5%
昭和56年	1981	39							262		262	3.2%
昭和57年	1982	38							184		184	2.3%
昭和58年	1983	37							274		274	3.4%
昭和59年	1984	36	10						201		211	2.6%
昭和60年	1985	35	6						194		200	2.5%
昭和61年	1986	34							176		176	2.2%
昭和62年	1987	33							92	80	172	2.1%
昭和63年	1988	32							134	40	174	2.1%
平成元年	1989	31							147		147	1.8%
平成2年	1990	30							153		153	1.9%
平成3年	1991	29							189		189	2.3%
平成4年	1992	28						6	129	64	199	2.4%
平成5年	1993	27							158	44	202	2.5%
平成6年	1994	26							166		166	2.0%
平成7年	1995	25							104	52	156	1.9%
平成8年	1996	24			18		18		166		184	2.3%
平成9年	1997	23							104		104	1.3%
平成10年	1998	22			18		18		192		210	2.6%
平成11年	1999	21			18		18		163		181	2.2%
平成12年	2000	20			14		14		54		68	0.8%
平成13年	2001	19			18		18		12	36	66	0.8%
平成14年	2002	18							12		12	0.1%
平成15年	2003	17							43	22	65	0.8%
平成16年	2004	16							29		29	0.4%
平成17年	2005	15										
平成18年	2006	14							28		28	0.3%
平成19年	2007	13	6								6	0.1%
平成20年	2008	12	8								8	0.1%
平成21年	2009	11										
平成22年	2010	10										
平成23年	2011	9										
平成24年	2012	8										
平成25年	2013	7										
平成26年	2014	6										
平成27年	2015	5										
平成28年	2016	4										
平成29年	2017	3										
平成30年	2018	2										
平成31年	2019	1										
管理戸数合計(A)			31	124	160	74	86	6	7,311	496	8,128	
構成割合(A/全戸数)			0.4%	1.5%	2.0%	0.9%	1.1%	0.1%	89.9%	6.1%	100.0%	
耐用年限超過戸数			17	124	74	74	0	0	0	0	215	2.6%
耐用年限過半超過戸数			17	124	92	74	18	0	4,866	158	5,257	64.7%

○既設県営住宅等の管理戸数の半数超は、耐用年限の1/2を超過している。  
 今後、中層耐火構造を中心に、耐用年限の1/2を超過するものが急増する。

表 1-6 耐用年限超過戸数及び耐用年限過半超過戸数の推移（想定）

令和2年 現在	構造 (耐用年限)	木造 (30年)	簡平 (30年)	簡二・準耐 (45年)		耐二 (70年)	中耐 (70年)	高層 (70年)	計	
				簡二	準耐					
耐用年限超過戸数		17	124	74	74				215	
超過率		54.8%	100.0%	46.3%	100.0%				2.6%	
" 過半超過戸数		17	124	92	74	18	0	4,866	158	5,257
超過率		54.8%	100.0%	57.5%	100.0%	20.9%	0.0%	66.6%	31.9%	64.7%

令和7年 想定	構造 (耐用年限)	木造 (30年)	簡平 (30年)	簡二・準耐 (45年)		耐二 (70年)	中耐 (70年)	高層 (70年)	計	
				簡二	準耐					
耐用年限超過戸数		17	124	74	74				215	
超過率		54.8%	100.0%	46.3%	100.0%				2.6%	
" 過半超過戸数		31	124	160	74	86	0	5,609	278	6,202
超過率		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	76.7%	56.0%	76.3%

令和12年 想定	構造 (耐用年限)	木造 (30年)	簡平 (30年)	簡二・準耐 (45年)		耐二 (70年)	中耐 (70年)	高層 (70年)	計	
				簡二	準耐					
耐用年限超過戸数		17	124	74	74		48		263	
超過率		54.8%	100.0%	46.3%	100.0%		0.7%		3.2%	
" 過半超過戸数		31	124	160	74	86	6	6,404	386	7,105
超過率		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	87.6%	77.8%	87.4%

※「超過率」とは、構造別合計に占める超過戸数の割合をいう。

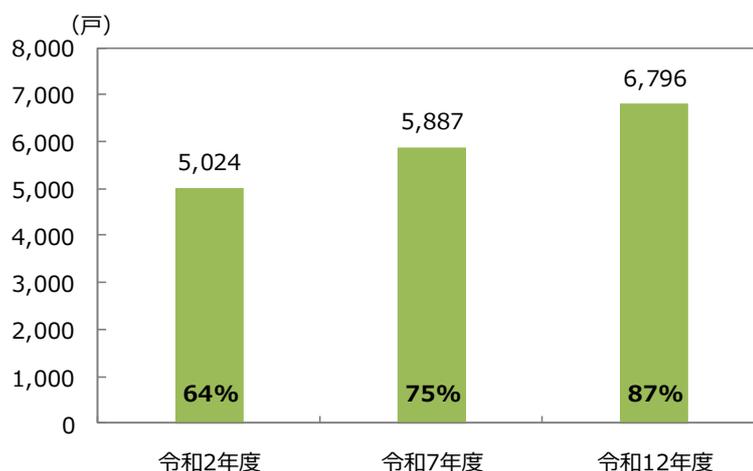


図 1-3 既存県営住宅等の耐火構造（中耐・高層）の耐用年限過半超過戸数の推移（想定）

(4) 住戸面積等

① 県営住宅等 建設年次別住戸面積

○ 既設県営住宅等のうち住戸面積が 50 m<sup>2</sup>未満の狭小なものは、昭和 49 年以前に整備されたもので見られるが、これ以降は、ほとんどが 50 m<sup>2</sup>以上で整備されており、全体の 9 割近い割合となっている。

○ 復興公営住宅では、60 m<sup>2</sup>以上が約 94%を占める。

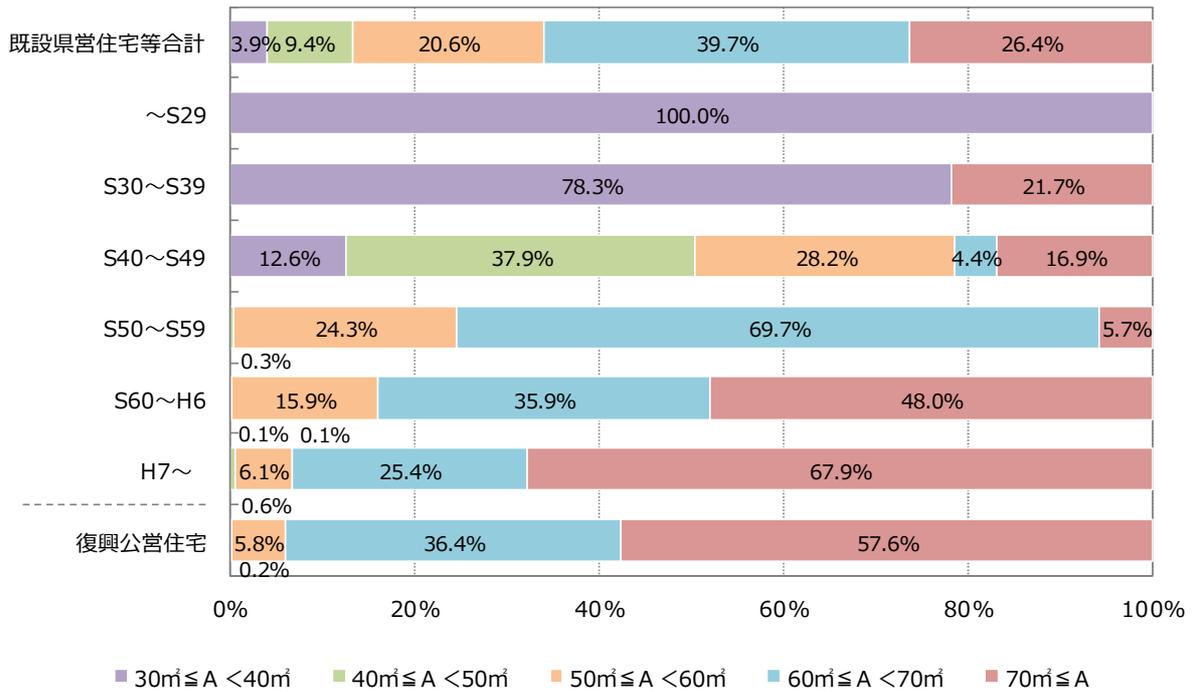


図 1-4 県営住宅等 建設年次別 住戸面積の戸数割合

②既設県営住宅等 構造別住戸面積

- 木造、準耐火構造（準耐）、耐火構造（中耐、高層）では住戸規模が比較的大きな 60 m<sup>2</sup>以上の住戸が多い。
- 簡易耐火構造のうち平屋建ては 40 m<sup>2</sup>未満、2 階建ては 50 m<sup>2</sup>以上 60 m<sup>2</sup>未満の住戸が多い。

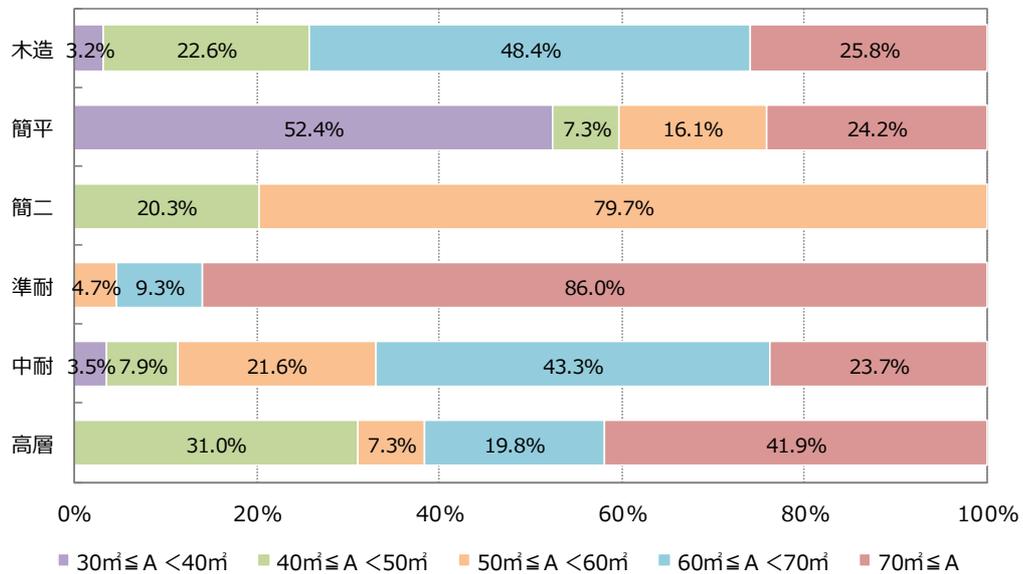


図 1-5 既設県営住宅等 構造別 住戸面積の戸数割合

③復興公営住宅等 構造別住戸面積

- 構造の種類にかかわらず 70 m<sup>2</sup>以上 80 m<sup>2</sup>未満の住戸が半数以上を占めている。
- 準耐火構造（準耐）では、50 m<sup>2</sup>以上 60 m<sup>2</sup>未満の住戸が約 16%を占めている。

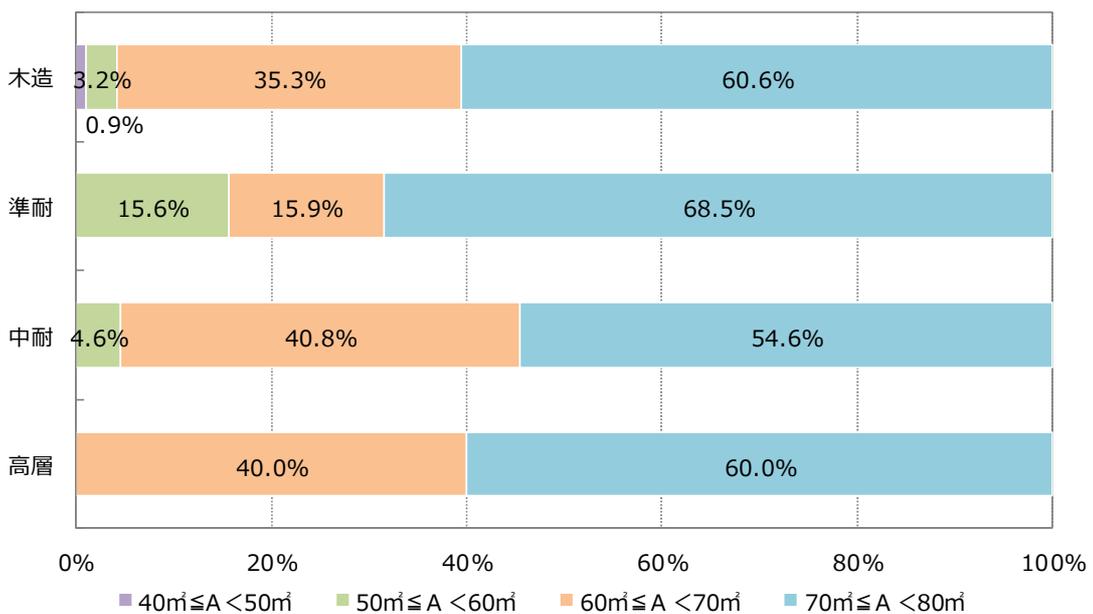


図 1-6 復興公営住宅 構造別 住戸面積の戸数割合

(5) 生活圏域別

①既設県営住宅等の管理戸数

- 生活圏域別の戸数分布を見ると、いわき圏域が最も多く 30.4%、次いで、県中圏域 23.6%、県北圏域 22.6%、会津圏域 15.5%となっている。
- 主要 4 市（福島市・郡山市・いわき市・会津若松市）で 89.8%を占めている。

表 1-7 既設県営住宅等 生活圏域別 管理団地数・棟数・戸数

生活圏域名	市町村名	団地数	棟数	戸数	戸数割合
県北	福島市	18	109	1,837	22.6%
県中	郡山市	11	90	1,759	23.6%
	須賀川市	3	8	159	
県南	白河市	5	20	450	5.5%
会津	会津若松市	12	80	1,234	15.5%
	喜多方市	1	2	24	
相双	相馬市	2	5	68	2.4%
	南相馬市	4	7	128	
いわき	いわき市	28	175	2,469	30.4%
計		84	496	8,128	

②既設県営住宅等の建設年次

- 建設年次を見ると、相双を除く県北、県中、県南、会津、いわき圏域では昭和 50 年代がピークとなっている。

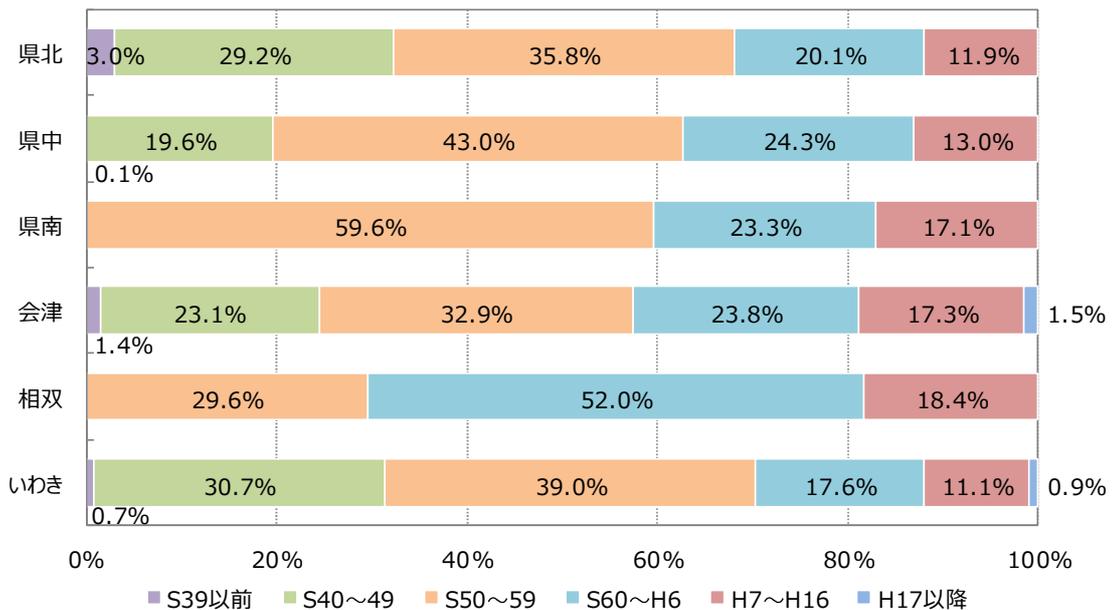


図 1-7 既設県営住宅等 生活圏域別 建設年次別の割合

### ③既設県営住宅等の住戸面積

○40㎡未満の狭小な住戸は、いわき圏域に多く見られる。

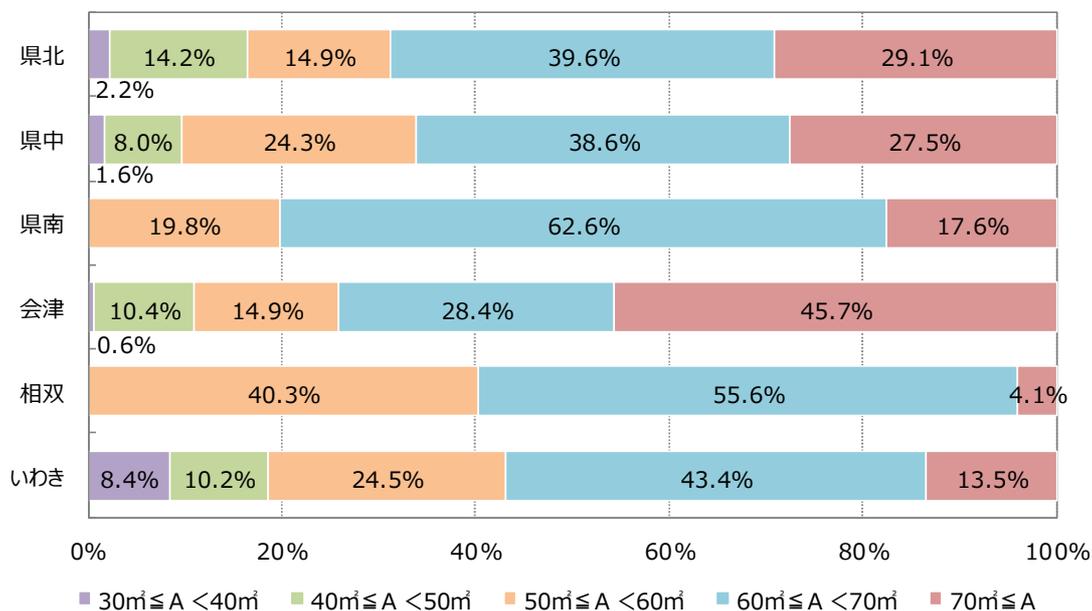


図 1-8 既設県営住宅等 生活圏域別 住戸面積の戸数割合

### ④復興公営住宅の管理戸数

○生活圏域別の戸数分布を見ると、いわき圏域が最も多く 38.1%、次いで、相双圏域 22.4%、県北圏域 20.0%、県中圏域 15.5%となっている。

表 1-8 復興公営住宅 生活圏域別 管理団地数・棟数・戸数

生活圏域	市町村	団地数	棟数	戸数	戸数割合
県北	福島市	5	59	452	20.0%
	二本松市	4	47	346	
	川俣町	1	40	80	
県中	郡山市	8	57	570	15.5%
	田村市	2	9	18	
	三春町	1	92	92	
県南	白河市	2	20	40	0.9%
会津	会津若松市	4	59	134	3.1%
相双	南相馬市	5	51	927	22.4%
	広野町	1	29	58	
いわき	いわき市	16	236	1,672	38.1%
計		49	699	4,389	

## 2 入居世帯の現状

### (1) 県営住宅の応募倍率

平成 18 年度から平成 26 年度は約 8～11 倍程度であったが、平成 27 年度以降は倍率が低くなる傾向となっている。



図 1-9 応募倍率の推移 (県営住宅)

※H23 は震災のため年度集計なし

〔建築住宅課調べ〕

### (2) 県営住宅の入居世帯の年齢・所得

#### ①入居者の年齢割合

18 歳未満の入居者が約 2 割、65 歳以上の入居者が約 3 割となっている。

表 1-8 入居者の年齢割合

	18歳未満	19～64歳	65歳以上	計
入居者数	3,285	7,527	4,009	14,821
比率	22.2%	50.8%	27.0%	100.0%

〔R1.11.30 現在 建築住宅課調べ〕

#### ②入居世帯の所得の現状

収入分位 I 世帯の割合は、平成 28 年度の 69.3%に対し、令和元年度 73.1%と高くなっている。

表 1-9 入居世帯の所得の現状

収入分位	I 0～10%	II 10～15%	III 15～20%	IV 20～25%	V～ 25%～
H28	69.3%	6.1%	4.2%	3.8%	16.6%
R1	73.1%	4.9%	3.5%	3.7%	14.8%

〔建築住宅課調べ〕

**(3) 県営住宅の世帯人数と住戸面積との関係**

県営住宅の入居世帯の世帯人員は、単身が最も多く 36.6%、ついで 2 人が 32.7%と多くなっている。

一方、県営住宅の面積は、60 m<sup>2</sup>以上向けの住戸（最低居住面積水準に基づくと 5 人世帯以上向け住戸）が多くなっており、世帯人員にあった住居規模の供給が必要と考えられる。

表 1-10 県営住宅入居世帯の世帯人数と住戸面積別住戸の割合

世帯人数	単身	2人	3人	4人	5人以上
H28	28.8%	31.0%	20.0%	13.8%	6.4%
R1	36.6%	32.7%	16.4%	9.4%	4.8%



(世帯人数) 最低居住面積	(単身) 25m <sup>2</sup>	(2人) 30m <sup>2</sup>	(3人) 40m <sup>2</sup>	(4人) 50m <sup>2</sup>	(5人) 60m <sup>2</sup>
住戸面積	40m <sup>2</sup> 未満		40~50m <sup>2</sup>	50~60m <sup>2</sup>	60m <sup>2</sup> 以上
住戸の割合	4.0%		9.5%	21.2%	65.3%

[R1.11.30 現在 建築住宅課調べ]

### 3 県営住宅等（耐火構造）の建設年次からみた老朽化状況

耐用年限の長い耐火構造（中層及び高層）の既設県営住宅等は7,813戸あるが、そのうち半数近くの3,498戸が、高度経済成長期頃の10年間（昭和45～54年）に建設され、大規模な改修の目安となる築35年（耐火構造の耐用年限の1/2）を超過している。また、復興公営住宅は、令和30年以降に築35年の時期が集中的に訪れることが予測される。

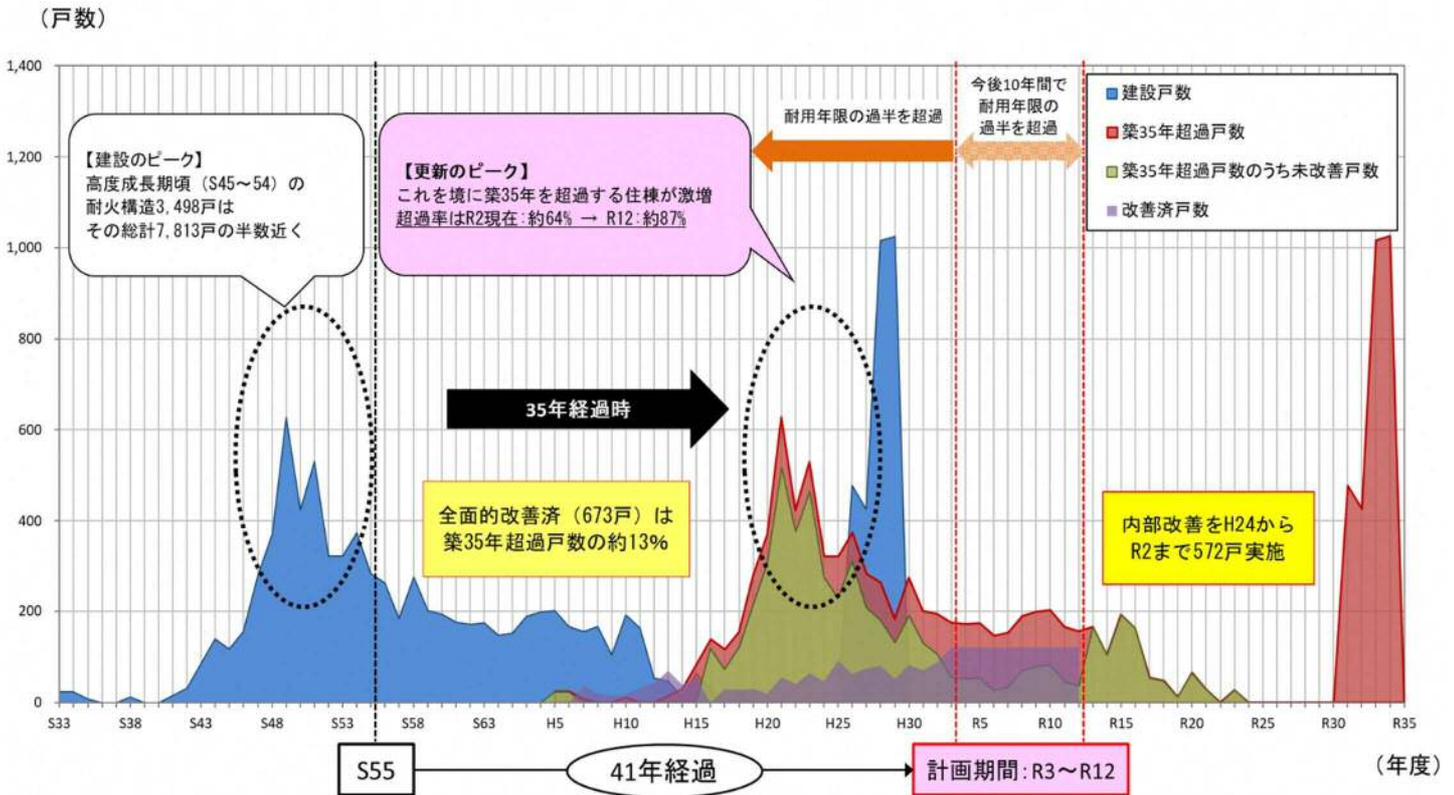


図 1-10 県営住宅等（耐火構造）の現状と将来（全 10,759 戸）

表 1-11 既設県営住宅等のうち耐火構造（7,813 戸）に係る住宅の基本的な性能の整備状況

主な性能	未整備住戸数	建設時整備済み住戸数	改善済み住戸数 (R2.4.1)	既設県営住宅耐火構造住戸数
バリアフリー化	4,783 戸 (61.2%)	1,773 戸 (22.7%) H3 年度以降建設	1,257 戸 (16.1%)	7,813 戸 (100.0%)
省エネルギー (断熱化)	5,807 戸 (74.3%)	1,183 戸 (15.1%) H6 年度以降建設	823 戸 (10.5%)	
給湯設備 (給湯配管)	5,012 戸 (64.1%)	1,849 戸 (23.7%)	952 戸 (12.2%)	

注) 復興公営住宅は主な性能を備えている

## 4 県営住宅等の課題

### (1) 需要を踏まえた計画的な公営住宅の供給

将来的な人口減少とともに世帯数や世帯人員も減少していくことが予測される。一方で全国的に低額所得者、高齢者、障がい者、外国人等の住宅確保要配慮者が安心して暮らせるよう住宅セーフティネットの構築が求められている。

県営住宅等の管理戸数は、東日本大震災前は約 8,100 戸であったのに対し、復興公営住宅が約 4,400 戸整備され、令和 2 年 4 月には約 12,500 戸と約 1.5 倍になっている。さらなる人口減少を見据え、適正な需要を算出し、市町村営住宅も含めた公営住宅の適正な供給が必要である。

### (2) 長寿命化の推進によるライフサイクルコストの縮減

既設県営住宅等のうち、耐用年限を超過している住戸が 215 戸、耐用年限過半（1/2）を超過している住戸が 5,257 戸、今後 10 年間で新たに 1,848 戸が耐用年限過半を超過することになる。復興公営住宅は、同時期に集中的に整備したため、改善や耐用年限を迎える時期も同時期となる。

今後、既設県営住宅等や復興公営住宅の更新時期が集中することが想定されるため、予防保全的な維持管理を行うことによりライフサイクルコストが最小となる効率的な維持管理を行い、財政負担の軽減を図ることが必要である。また、定期点検に加えて日常点検を実施し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、点検結果や修繕履歴を今後の効率的な実施につなげることが必要である。

### (3) 現代のニーズに合った居住水準の確保や住まい方に対応した住戸改善の推進

本県においては、少子高齢化が進行しており、年少人口 382 千人（平成 7 年 10 月）は、204 千人（令和 3 年 1 月）と減少、高齢者人口 372 千人（平成 7 年 10 月）は、581 千人（令和 3 年 1 月）と増加し、今後もこの傾向が続くと予測されており、入居者の高齢化率上昇に備えたバリアフリー化等が急務となってきている。給湯設備が十分でない住戸への対応や環境問題への配慮から省エネルギーへの対応が求められており、断熱性能の向上など基本性能を向上させる住戸改善を進めていく必要がある。

## 第2章

# 長寿命化に関する基本方針の設定

## 1 ストック推計と目標管理戸数の設定方針

### (1) 将来の公営住宅需要の推計手法

将来の公営住宅需要の推計は、策定指針に示されているとおり、国から提供されている『ストック推計プログラム』を用いて、所得が低いために自力では世帯構成に適した規模の住宅を確保することが困難な借家世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）とこれに対応する「対応可能住宅ストック」を推計し、これらの比較から目標年度における「県営住宅の目標管理戸数」を推計する。

### (2) 「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計の方針

『ストック推計プログラム』では、将来（30年程度の中長期）の時点における人口等から、次の手順で推計を行う。

- ①世帯数（世帯主の男女・年齢5歳階級別・家族類型別）の推計
- ②借家世帯の収入分位・世帯人員別世帯数の推計のベース作業
- ③公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯」の推計のベース作業
- ④公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯」の推計のベース作業
- ⑤将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の自動推計

### (3) 「対応可能住宅ストック」の推計の方針

(2)では公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた全ての借家に居住する世帯数も含まれた「著しい困窮年収未満の世帯数」が推計されることとなるため、公営住宅等の適正な供給量を確認するための判断基準とするために、公営住宅等及び改良住宅・単独住宅のほか、民間賃貸住宅や空き家など、「著しい困窮年収未満の世帯」に対応する「対応可能住宅ストック」の推計を行う。

なお、市町村営の公営住宅等の今後のストックについては、県と市町村の役割分担を踏まえ、市町村と協議・調整を重ね設定することとし、推計方針を次のとおりとする。

- ①県営住宅は耐用年限まで使用するものと仮定
- ②市町村営の公営住宅等及び改良住宅・単独住宅は、これまでの管理戸数（政策空き家を除く）の推移から将来的な管理戸数を推計
- ③国立社会保障・人口問題研究所推計の世帯数の増減率を基に、低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅や空き家の数を推計

## 2 推計結果

### (1) 「著しい困窮年収未満世帯数」の推計結果

策定指針の推計方法に基づき本県の「著しい困窮年収未満世帯数」を推計した結果、目標年度である令和12年度は46,758世帯と推計される。

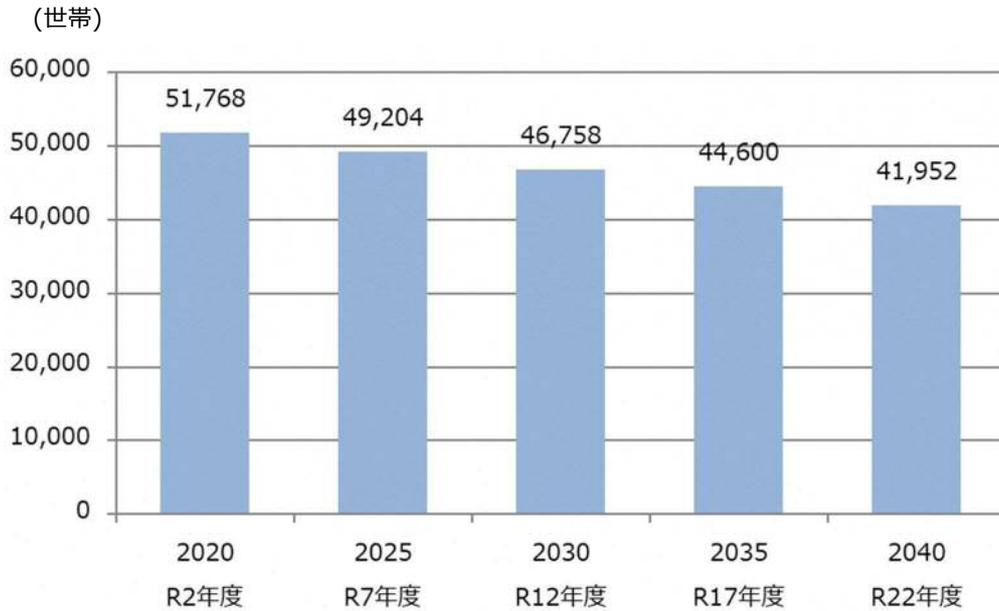


図 2-1 「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果

〔推計：『ストック推計プログラム』結果〕

(2) 「対応可能住宅ストック数」の推計

(1) で推計した「著しい困窮年収未満世帯数」に対して、対応可能な住宅ストックを推計する。推計の結果、目標年度である令和 12 年度の「対応可能住宅ストック数」は、53,950 戸と推計される。

表 2-1 「対応可能住宅ストック数」の分類及び考え方

対応可能な住宅の分類・考え方		対応可能住宅ストック数	
		令和 2 (2020) 年度	令和 12 (2030) 年度
著しい困窮年収未満世帯数への対応可能住宅	公営住宅等		
	<b>県営（特別県営住宅・復興公営住宅・政策空き家を除く）</b> 県営住宅は耐用年限まで活用するものと仮定し算出。	7,817 戸	7,602 戸
	<b>市町村営（特公賃等・政策空き家を除く）</b> 過去の管理戸数の推移から管理予定ストック数を予測。	25,156 戸	23,534 戸
	<b>民間賃貸住宅【推計根拠】</b> ① 民間借家（専用住宅）総数：162,900 戸※ 1 ② 県の 2 人世帯（高齢者世帯を除き最も割合の高い世帯人員）の住宅扶助の限度額：福島県 2 級地 43,000 円、福島県 3 級地 40,000 円※ 2 ③ 2 人世帯の最低居住面積：30 ㎡※ 3 ④ ①のうち②・③の条件を満たす家賃 40,000 円未満、30 ㎡以上の住宅：26,200 戸※ 1 ⑤ 民間借家の S56 以降建築率：75.6%※ 1 ⑥ ④のうち S56 以降に建築された住宅数（④26,200 戸×⑤75.6%） = 19,807 戸 ⑦ 民間借家のうち、低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の割合 ⑥/① = 12.16% ⑧ 総世帯数の減少に合わせて減少と仮定	19,807 戸	17,807 戸
<b>低廉かつ一定の質が確保された民間住宅</b>			
	<b>活用可能な空き家【推計根拠】</b> ② 賃貸用の空き家のうち腐朽・破損なし：45,800 戸※ 1 ②①のうち低廉かつ一定の質が確保される（家賃 40,000 円未満、30 ㎡以上の住宅、耐震性が確保）と想定される住宅の割合を民間賃貸住宅⑦と同様と設定：12.16% ③ 賃貸用の空き家のうち、低廉かつ一定の質が確保される空き家 ①×② = 5,569 戸 ④ 総世帯数の減少に合わせて減少と仮定	5,569 戸	5,007 戸
<b>対応可能住宅ストック数 合計</b>		<b>58,349 戸</b>	<b>53,950 戸</b>

※ 1：平成 30 年住宅土地統計調査

※ 2：令和元年度厚生労働省資料

※ 3：国交省住生活基本計画における「居住面積水準」

### (3) 県営住宅の今後の管理戸数の方向性

(1)の「著しい困窮年収未満世帯数」と(2)の「対応可能住宅ストック数」を比較すると、想定余剰戸数は令和12年度で7,000戸程度となり、全体としては余剰が見込まれる。将来的な公営住宅の需要減については、市町村との役割分担や地域バランス、民間賃貸住宅の状況等を考慮しながら、県営住宅の管理戸数を調整していくものとする。

表 2-2 「著しい困窮年収未満世帯数」と「対応可能住宅ストック数」

	令和 2 (2020) 年度	令和 12 (2030) 年度
①著しい困窮年収未満世帯数	51,768 世帯	46,758 世帯
②対応可能ストック数	58,349 戸	53,950 戸
③想定余剰戸数 (②-①)	6,581 戸	7,192 戸

※想定余剰戸数は民間賃貸住宅を含めた住宅により算出した戸数であるため、公営住宅の余剰戸数とは異なる。また、県営住宅は市部にあることから所在市の需要により調整が必要となる。

### 3 基本方針

国の策定指針では、長寿命化に関する基本方針として次の内容が示されている。

- (1) ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針
- (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

これらを踏まえ、本県における長寿命化に関する基本指針を次のとおり設定する。

#### ○計画期間（令和 3～令和 12 年度）の活用方針

- ・耐用年限を超過し老朽化した住棟は、原則として用途廃止を進める。
- ※用途廃止を予定している住棟は、法的義務のある機器等の更新、老朽化等による事故等を未然に防ぐ修繕のみを実施する。
- ・耐用年限を超過していない住棟は、引き続き適切に維持管理し、活用する。
- ・耐用年限や管理期間を見据えた中長期的な視点から修繕・改善の仕様水準、実施時期を合理的に設定し、現実的な事業予算を基に年次計画（修繕・改善周期）を作成することで、事業量の平準化及び L C C の縮減を図る。

#### ○メンテナンスサイクルによる安全・安心を確保するための維持管理

- ・建築基準法第 12 条点検（対象外の住棟は同様の点検）及び日常点検を確実に実施する。
- ・工事履歴データ、点検履歴データを整理・管理する。  
（データの運用については平成 30 年 3 月 22 日付け 29 建第 3642 号による。）
- ・点検結果を基に、優先度や実施時期を検討し、必要に応じ年次計画の見直しを行い、効率的・効果的に修繕・改善を実施する。
- ・老朽化等による事故等を未然に防ぐため、予防保全として躯体・設備の計画的な改善を実施する。【安全性確保】  
※外壁改修、屋上防水改修、給水ポンプ更新、非構造部材減災化など
- ・法的義務のある機器等の更新を定期的実施する。  
※住宅用火災警報器（消防法）、量水器（計量法）

#### ○機能・性能の向上を図る改善事業の推進

- ・耐久性及び仕様水準を向上させる改善により、改善周期の延長を図り L C C を削減する。【長寿命化】
- ・現代のニーズに合った居住水準を確保するための改善を実施する。【居住性向上・福祉対応】  
※内部改善は、別に定める内部改善アクションプログラムに基づき実施
- ・低炭素社会（環境負荷低減）へ向けた省エネルギー対策改善を実施する。【居住性向上】  
※外壁、屋上防水改修に伴う断熱化、共用部照明 L E D 化

注) 内部改善とは、浴室改修（UB 化）、3 点給湯設備設置、24 時間換気扇設置、コンセント設置等、建具レバーハンドル化、流し台・洗面所取替、段差解消、手摺設置、便器の高齢者対応（P34 参照）

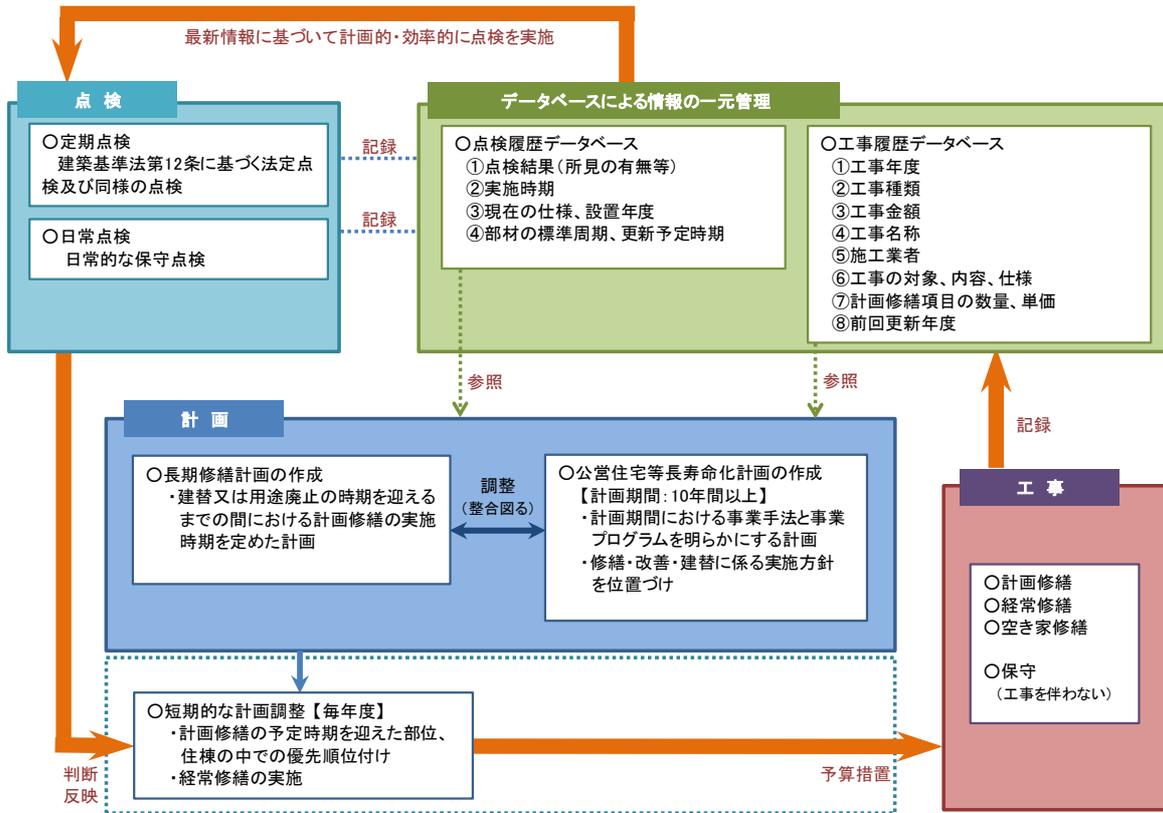


図 2-2 メンテナンスサイクルのイメージ

## 第3章

## 長寿命化の対象と事業手法の選定

### 1 事業手法

公営住宅等の事業手法は、策定指針に示された事業を基本とし、維持管理、改善、当面維持管理、用途廃止、建替の5つに分類する。事業とそれぞれの基本的な考え方は次のとおり。

表 3-1 事業手法と各手法における基本的な考え方

事業手法	基本的な考え方
維持管理	<p>改善が不要な団地かつ将来的にも継続維持するものであるため、計画修繕や、日常的に行われる小規模な修繕等を行い、継続的に住み続けられる居住環境を提供する。</p> <p>【判定フローにおける考え方】 居住性に係る改善の必要性のない住宅</p>
改善	<p>改善が望ましい団地ながらも将来的にも継続維持する必要があるため、継続的に住み続けられる居住環境を提供する。</p> <p>【判定フローにおける考え方】 居住性に係る改善の必要性がある住宅のうち、改善による LCC 効果が見込まれ、耐用年限が令和 2（2020）年現在、20 年以上の住宅</p>
当面維持管理	<p>予防的な改善等を行わず、緊急時に対応する修繕などにより現状のまま当面維持管理を行う。なお、計画の見直し等により将来的に余剰となる可能性が高まった場合には、集約化や用途廃止を検討する。</p> <p>【判定フローにおける考え方】 居住性に係る改善の必要性がある住宅のうち、改善による LCC 効果が見込まれ、耐用年限が令和 2（2020）年現在、20 年未満の住宅</p>
用途廃止	<p>耐用年限を経過する団地や劣化が進行し改修が困難な団地であるため、需要戸数や市町村の意向を踏まえ、用途廃止を行う。</p> <p>【判定フローにおける考え方】 現行計画で用途廃止となっている住宅</p>
建替	<p>現存する公営住宅等を除却し、新たに公営住宅等を建設する。他団地への統合もしくは非現地建替えを含む。</p> <p>【判定フローにおける考え方】 居住性に係る改善の必要性がある住宅のうち、改善による LCC 削減が見込まれない住宅</p>

## 2 団地別事業手法の選定

### (1) 団地別事業手法の選定フロー

事業手法の選定は策定指針にしたがって行う。今後の法改正や指針の改定等があった際には、本計画の見直しのタイミングに合わせ、詳細基準の見直しを検討する。

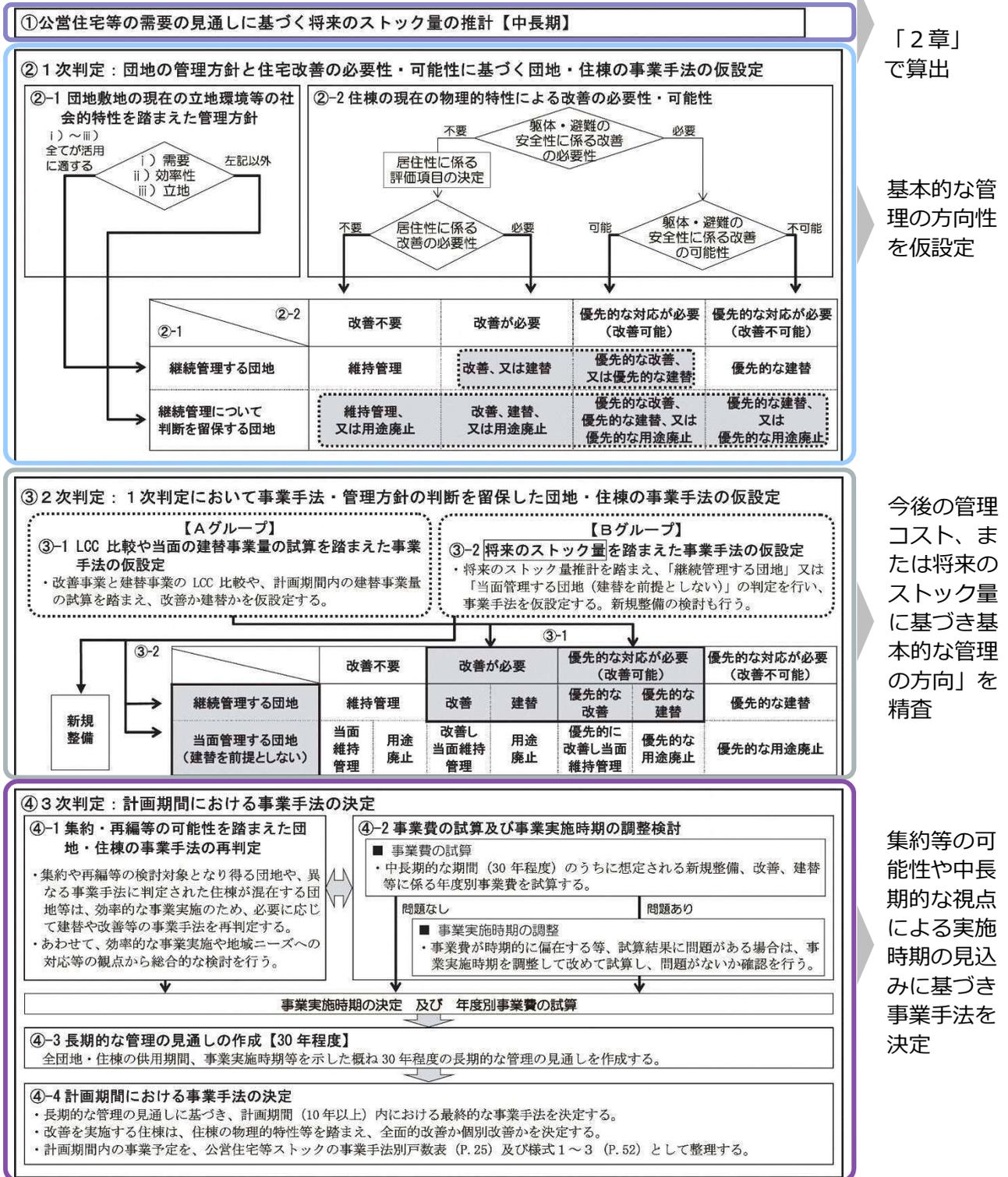


図 3-1 団地別事業手法の選定フロー〔参考：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）〕

(2) 判定基準の詳細

各判定の基準は、次のとおり設定する。

表 3-2 判定基準

判定項目		判定基準
1次判定	需要	①入居状況 令和元(2019)年度の平均の入居率が50%以上である場合および復興公営住宅は「○」 それ以外を「×」 ※復興公営住宅は入居開始からまもないためすべて「-」とし、判定外とする
		効率性
	③前回の事業判定 28~32年、33~37年両方とも継続使用の場合「○」 それ以外を「×」 ※復興公営住宅で前回判定がないものは「-」とし、判定外とする	
	立地	④用途地域 用途地域内かつ工業系用途(工業地域)以外である場合「○」 それ以外を「×」 ※用途地域外に立地している場合は「-」とし、判定外の項目とする
		⑤居住誘導区域 居住誘導区域内に立地している場合「○」 それ以外を「×」 ※立地適正化計画が未策定・未公表の市町村に立地している場合は「-」とし、判定外とする
		⑥防災(土砂災害) 土砂災害特別警戒区域内(レッドゾーン)および土砂災害警戒区域(イエローゾーン)に立地していない場合「○」 それ以外を「×」
		⑦防災(洪水) 平成24(2012)年洪水浸水想定区域データに基づく水害の浸水区域0.5m以上に立地していない場合「○」 それ以外を「×」 ※原典資料：河川管理者(国土交通大臣、都道府県知事)「浸水想定区域図」
		⑧防災(津波) 福島県津波浸水想定浸水区域0.5m以上に立地していない場合「○」 それ以外を「×」
		⑨利便性 鉄道駅もしくはバス停から半径800m圏域に立地している場合「○」 それ以外を「×」 ※国土交通省都市構造の評価に関するハンドブックの都市構造の評価手法に記載された一般的な徒歩圏である半径800mを採用
	上記①~⑨が全て「○」の場合は「活用に適する」、それ以外は「活用に適さない」と判定	
改善の必要性・可能性	安全性に係る改善の必要性	①二方向避難 二方向避難(消防法)が確保されている、もしくは防火区画が形成されている場合「○」 それ以外を「×」 上記が「○」の場合は「不要」、それ以外は「必要」と判定
	居住性に係る改善の必要性	①給湯設備 3箇所給湯が整備されている場合「○」 それ以外を「×」
		②高齢者対応 住戸内に高齢者対応の設備がある場合「○」 それ以外を「×」 ※平成3年以降に新たに整備される公営住宅については、整備基準において、バリアフリー対応構造を標準仕様としている
		③断熱性 平成5(1993)年以降に建設された建物、外断熱化された建物、内断熱が施工された建物の場合「○」 それ以外を「×」
		④改善の可能性 令和2(2020)年を起点とし残耐用年限が20年以上の場合「可能」 それ以外を「不可能」 ※個別改善事業は施工後概ね10年間であり計画期間の最終年である2030年に改善をする場合を考慮し20年と設定 上記①~③が「○」もしくは④が「不可能」の場合は「不要」、上記それ以外は「必要」と判定
	安全性に係る改善の可能性	①耐震性 昭和56(1981)年以降に建設、耐震診断により耐震性が確認されている、耐震補強を実施しているのいずれかに該当する場合「○」 それ以外を「×」 上記が「○」の場合は「可能」、それ以外は「不可能」と判定
上記の判定結果を「事業手法の選定フロー」に適用し、「維持管理」「優先的な建替」「Aグループ(LCC比較)」「Bグループ(ストック量)」に判定する		
2次判定	Aグループ LCC比較	LCCの効果を確認し、効果がある場合は「○」と判定 それ以外を「×」
	Bグループ ストック量	①将来的な過不足 将来のストック量推計を踏まえ住戸数全体を勘案し、将来的にも需要を満たす場合「○」とし、②の判定へ進む 満たさない場合は「×」と判定し、公営住宅の新規整備等を検討する
		②将来的な活用の優先度 ※「①」で「○」と判定されたもののみ 本計画期間内かつ次期計画期間内に耐用年限を迎えない場合「高」 次期計画期間内に耐用年限を迎える場合「中」 本計画期間内に耐用年限を迎える場合「低」
上記の判定結果を「事業手法の選定フロー」に適用し、事業手法を仮設定する。事業手法は下記のとおりに区分する。 Aグループ：LCC比較「○」の場合は「改善」、「×」の場合は「建替」と仮設定 Bグループ：1次判定結果を考慮した上で、「維持管理」「当面維持管理」「用途廃止」「改善」「建替」と仮設定		
3次判定	市営住宅の活用方針との整合	市営住宅と混在して立地している団地は、市営住宅の活用方針に合わせて事業手法を再検討し必要に応じて変更する。
	内部改善アクションプログラムによる改修対象外住棟の事業手法の再検討	内部改善アクションプログラムで改修の対象外とした住棟については、事業手法を再検討し必要に応じて変更する。
2次判定結果に対し上記の要素を加え最終的な事業手法を決定する。		

### 3 事業手法の判定結果

事業手法の判定結果は次のとおりとなり、維持管理が 910 棟、8,016 戸、改善が 211 棟、4,218 戸、当面維持管理 16 棟、66 戸、用途廃止 58 棟、217 戸となっている。

表 3-3 事業手法の判定結果（棟数）

単位：棟

	木造	簡平	簡二	準耐	耐二	中耐	高層	合計
維持管理	581	0	0	35	0	284	10	910
改善	0	0	0	0	1	207	3	211
当面維持管理	0	13	0	0	0	3	0	16
用途廃止	17	23	15	0	0	3	0	58
合計	598	36	15	35	1	497	13	1,195

表 3-4 事業手法の判定結果（戸数）

単位：戸

	木造	簡平	簡二	準耐	耐二	中耐	高層	合計
維持管理	859	0	0	684	0	6,225	248	8,016
改善	0	0	0	0	6	3,934	278	4,218
当面維持管理	0	46	0	0	0	20	0	66
用途廃止	17	78	74	0	0	48	0	217
合計	876	124	74	684	6	10,227	526	12,517

## 第4章

## 各実施方針の設定

### 1 点検の実施方針

#### (1) 点検の考え方と手法

日常的な保守点検の充実、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、県営住宅等の長寿命化にむけた個別改善事業の効率化にもつながることから、計画的に実施する。

#### (2) 点検の実施方針

##### ① 定期点検

- 建築基準法、消防法、水道法、浄化槽法に基づく適切な点検を実施する。
- 法定点検の対象外の住棟においても法定点検と同様の点検（合わせて「定期点検」とする）を実施する。

##### ② 日常点検

- 全ての住棟を対象に日常点検を実施する。日常点検は、年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り実施することを基本とする。
- 遊具、外構、自転車置き場等で法定点検の点検項目にはないが、県営住宅等の適切な維持管理のために状況を把握することが必要なものについては、日常点検において点検する。
- バルコニー等の入居者が専用に使用する共用部分や、台所・浴室のガスホース等の専用部分のうち入居者の安全性に係る部位・部品等については、住宅内部に立ち入る必要があることから、入退去時には確実に点検を実施する。
- 昇降機については、「昇降機の適切な維持管理に関する指針（平成28年2月 国土交通省住宅局建築指導課）」、「エレベーター保守・点検業務標準契約書」等を参考に、点検を実施する。

##### ③ 点検結果の活用

- 各点検結果については、データベース化し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとする。

### 2 計画修繕の実施方針

#### (1) 計画修繕の考え方と手法

活用方針を「維持管理」と判定した住棟は、経常修繕（破損部品の修理などの日常的に行われる小規模な修繕や緊急時の修繕）及び計画修繕（耐用年数や劣化状況から長期的な計画を立てた上で行う修繕）を実施する。

## (2) 計画修繕の実施方針

### ①法的義務のある計画修繕の確実な実施

法律に基づく機器等の修繕（更新）を所定の期間に合わせ定期的に行う。

例)

- ・住宅用火災警報器（消防法）、量水器（計量法）、太陽光売電メーター（計量法）

### ②予防保全的な計画修繕の実施

建物・設備の劣化防止やライフサイクルコストの縮減を図るため、予防保全的な計画修繕を実施する。

例)

- ・定期的な屋上防水改修等の実施 → 躯体の劣化・事故の防止
- ・定期的な給水ポンプの更新 → 断水の防止

### ③速やかな経常修繕の実施

健全な住環境を維持するため、必要に応じその他の経常修繕を速やかに行う。

## (3) 計画修繕の内容

### ①住宅用火災警報器更新

実施基準	設置（交換）後10年超過した住宅用火災警報器 なお、配線式の火災警報器は、計画的な更新は実施しない。
手法	電池式交換
周期	@10年

### ②量水器更新

実施基準	設置（交換）後8年超過した量水器
手法	量水器交換（及び集中検針盤の交換）
周期	@8年

### ③給水ポンプ更新

実施基準	設置（交換）後20年超過した給水ポンプ 2台交互運転のため時期をずらして1台ずつ交換
手法	ポンプ交換
周期	@20年

### ④太陽光売電メーター更新

実施基準	設置（交換）後8年超過した売電メーター
手法	メーター交換
周期	@8年

### ⑤太陽光パネル更新

実施基準	設置（交換）後20年超過した太陽光パネル
手法	パネル交換
周期	@20年（目安）

⑥太陽光パワーコンディショナー更新

実施基準	設置（交換）後20年超過した太陽光パワーコンディショナー
手法	パワーコンディショナー交換
周期	@10年（目安）

### 3 個別改善事業の実施方針

#### （1）個別改善事業の考え方と手法

事業手法の選定において「改善」と判定された団地については、今後も活用を図る必要がある団地として、居住性・安全性、躯体の長寿命化等の必要性を考慮し、適正な個別改善事業を優先的に実施していく必要がある。

個別改善事業は、国の公営住宅等ストック総合改善事業の個別改善事業で類型化している4つの事業、居住性向上、福祉対応、安全性確保、長寿命化を基に実施する。

表 4-1 個別改善事業の種類

種類	考え方と手法	公営住宅等ストック総合改善事業の個別改善事業において対象項目となる改善内容の例示
①居住性向上	住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を確保する	給湯器の設置、建具改修（玄関ドア、サッシ）など
②福祉対応	高齢者・子育て世帯等が安全・安心して居住できるように、住戸、共用部のバリアフリー化を進める	住戸内部・共用部の段差の解消、手摺設置、浴室・トイレ等の高齢者対応など
③安全性確保	防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行う	外壁や屋根の老朽化等による飛散防止、防犯に配慮した建物部品の設置など
④長寿命化	計画修繕周期等と整合を図り、耐久性の向上や躯体への影響の軽減、維持管理の容易性の向上を図るため予防保全的な改善を行う	外壁や屋根・屋上防水の耐久性の向上、給排水管の耐久性の向上など

#### （2）個別改善事業の実施方針

##### ①安全・安心の確保を最優先 …〔安全性確保・長寿命化〕

外壁の落下防止や既設エレベーターの安全確保等の事前防災・減災対策に係る改善は最優先して実施する。

躯体や設備の老朽化を防止し耐久性を向上させる改善と、仕様水準を向上（修繕周期の延長）させる改善により、ライフサイクルコストの縮減を図る。

- 例） ・外装（外壁、屋上防水）や内装（浴室防水）の改修による躯体の耐久性向上  
 ・給水管更生・更新による設備配管の耐久性向上など

②現代の生活スタイルに合った住宅性能の確保 …〔居住性向上〕

脱炭素社会（環境負荷低減）へ向けた省エネルギー対策（断熱構造化）の実施や給湯設備設置、電源容量向上の実施など住宅の基本的な性能を確保する。

③高齢者や子育て世帯への配慮とユニバーサルデザインの推進 …〔福祉対応〕

住戸内の段差解消や手摺設置、出入り口や廊下等の幅員確保に努めるとともに、レバーハンドルやワイドスイッチの設置等を行う。

なお、これらへの対応は、別途策定する「県営住宅の内部改善事業アクションプログラム」（以下「内部改善アクションプログラム」）に基づき「内部改善」として実施する。

◆内部改善について

〔導入の背景（H23～）〕

- ◇ 居住ニーズへの対応や高齢者世帯・子育て世帯に配慮した住まいづくりを推進するため、住宅としての基本的な性能の確保やバリアフリー化を実施する必要がある。
- ◇ 改善対象戸数の増大に対し、短期間で多数の住戸を改善する必要がある。
- ◇ 単身高齢者世帯が増加するなど入居者の世帯人員は減少傾向にあることから、現状の住戸面積のままでも居住水準の確保が可能である。

〔内部改善の特徴〕

- ◇ 基本性能の向上（段差解消や手摺設置、給湯設備設置等）。
- ◇ 玄関、台所、浴室、便所等に工事範囲を限定し、住戸面積を拡大しない改修。

表 4-2 全面的改善との比較

	内部改善	全面的改善
改善内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浴室改修、給湯設備設置</li> <li>・24時間換気扇設置等 (結露対策)</li> <li>・ワイドスイッチ化</li> <li>・ドアノブや水栓のレバー ハンドル化</li> <li>・段差解消、手摺設置等</li> </ul>	躯体以外の内装・設備等の全部 (大部分)を改善
住戸面積の拡大	実施しない	2戸→1戸、3戸→2戸を実施
工事費/戸	約 3,500 千円	約 12,000 千円 (EVあり) 約 9,000 千円 (EVなし)
入居者仮移転 移転交渉事務 移転補償費 仮移転先(政策空家)	必要としない ※入居者が居ながら改修する ことも可能	必要

### (3) 個別改善事業の内容

#### 【建築】

##### ①外壁改修

実施基準	塗装等（クラック補修等含む）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建設（改修）後18年超過した住棟</li> <li>・新省エネ基準を満たす住棟</li> </ul>
	外断熱化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成5年度以前に建設された住棟（新省エネ基準未整備）</li> <li>・外断熱が未施工</li> </ul>
手法	塗装等（クラック補修等含む）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・材料は長寿命化を考慮し選定する</li> </ul>
	外断熱化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新省エネ基準の断熱材の熱抵抗の基準値以上とする</li> <li>・断熱材の種類、厚みを検討する際は、既設内断熱の効果を検討することを基本とするが、その効果については個々の住棟の状況により判断する</li> <li>・原則、乾式工法とする（施工が困難な場合等は湿式工法を検討する）</li> <li>・施工不備により効果が損なわれないよう、施工方法等に係る特記仕様書への明示、施工計画書・工事監理の適正化と徹底を図る（特に乾式工法の取付方法や目地部の処理）</li> </ul>
周期	塗装等（クラック補修等含む）	@18年 ※劣化状況により屋上防水改修と同時施工を検討
	外断熱化	—

##### ②屋上防水改修

実施基準 (外断熱化)	外壁改修の実施基準と同じ =建設（改修）後20年超過した住棟=	
手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁改修の手法と同じ</li> <li>・躯体防水は合成高分子系ルーフィングシート防水へ</li> </ul>	
周期	@20年 ※劣化状況により外壁改修と同時施工を検討	

#### 【電気】

##### ①電源容量改修

実施基準	30A未満のもの全て
手法	容量向上工事（30Aに改修）
周期	なし（早期実施）

#### 【機械】

##### ①給水管更生

実施基準	設置（交換）後15年超過した住棟
手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・鋼管で更生未了のものは早期にライニングを行う</li> <li>・ライニング鋼管及び更生済みのものは、障害が認められた時点で管の交換を基本とする</li> </ul>
周期	<ul style="list-style-type: none"> <li>・鋼管でこれまで管更生実施なし → 早期に実施</li> <li>・平成7年頃まで → 継手がライニングされていない 改修周期20年</li> <li>・平成8年以降 → コア継ぎ手 改修不要</li> </ul>

②給水管更新（屋内・屋外）

実施基準	設置（交換）後20年超過した住棟
手法	既設の給水管を撤去し、新しい給水管を設置する
周期	硬質塩化ビニル管・垂鉛メッキ鋼管@20年 硬質塩化ビニルライニング鋼管（コア継手）@35年 ステンレス鋼管@40年

③給水方式変更

実施基準	直圧方式や圧送方式への変更が可能で、ポンプが更新時期を迎えるもの 高置水槽方式で非構造部材減災化の対象となっている住棟は、早期に実施する
手法	直圧方式又は圧送方式
周期	なし（早期実施）

④排水管更新

住戸内は内部改善に合わせて更新する。内部改善対象外の住戸・住棟や共用部は点検結果等に基づき更新する。

⑤下水道接続

実施基準	供用開始時期が判明したものを対象
手法	下水道接続工事
周期	なし（早期実施）

⑥ガス管更新（屋外）

ガス管の耐震性確保（スリークッション）工事を随時実施する。

⑦エレベーター改修

実施基準	・老朽化にかかるリニューアルについては、標準周期を参考として個別に対応。 ・戸開走行保護装置、地震時管制運転装置等については、改修用機器の開発状況によるが、できる限り速やかに設置。
手法	老朽化や機器の設置状況により個別に対応とする
周期	@30年（リニューアル）

⑧共用部 LED 化

令和3年度以降にモデル団地で実施し、継続して実施するかを検討する。

【内部改善】

内部改善アクションプログラムに基づき実施する。

実施基準	<p>①耐火構造で築 35 年(耐用年限の 1 / 2)を超過し、築 50 年未満のもの。          ・築 50 年 = 70 年(耐用年限) - 使用期間 20 年(設計に交付金を活用した場合の要件)</p> <p>②高齢者対応(バリアフリー化)が未整備 (平成 2 年度以前)</p> <p>③ 3 点給湯設備が未整備 (平成 6 年度以前)</p> <p>④築 40 年超過については、住戸面積、老朽度、立地により実施の要否を検討すること</p> <p>年度別事業量は地域バランスを考慮          工事期間中に同団地で発生した空き家は追加変更(清算)</p>
手法	<p>以下を基本とし、実情に応じ変更</p> <p>①浴室改修 (UB 化)</p> <p>② 3 点給湯設備設置</p> <p>③ 24 時間 換気扇設置(改修) ※結露防止</p> <p>④コンセント設置、ワイドスイッチ化</p> <p>⑤建具レバーハンドル化</p> <p>⑥流し台(再利用)、洗面台取替(シングルレバー混合水栓化)</p> <p>⑦段差解消(便所・浴室の出入口も可能な限り解消)</p> <p>⑧手摺設置(玄関、便所、浴室)</p> <p>⑨便器の高齢者対応(洋式化)</p> <p>※建築物省エネ法における地域区分が 4 地域にある場合、内窓設置を検討する。</p>
周期	-

(4) 耐用年限までの改善等サイクル、ライフサイクルコスト

改修工事別のコスト、周期を下表のとおり設定する。

表 4-3 耐用年限までのコスト・周期

改修内容	コスト	周期
外壁改修（吹き付けタイル+外断熱）	2,570 千円/戸	18 年 (※1)
外壁改修（吹き付けタイル）	1,249 千円/戸	18 年
屋上防水（シート防水+外断熱）	548 千円/戸	20 年
屋上防水（シート防水）	414 千円/戸	20 年
屋根改修（瓦屋根等）	2,291 千円/戸	20 年
住宅用火災警報器更新	35 千円/戸	10 年
電源容量改修	412 千円/戸	-
量水器更新	88 千円/戸	8 年
太陽光売電メーター更新	100 千円/個 (参考)	8 年
太陽光パネル更新	350 千円/kw	20 年
太陽光パワーコンディショナー	250 千円/台	10 年
給水管更生	462 千円/戸	- (※2)
給水ポンプ更新	1,283 千円/台	20 年
給水方式変更	6,131 千円/棟	-
ガス管更新	127 千円/戸	-
エレベーター改修 (※3) (大規模リニューアル (30 年に 1 回))	26,004 千円/台	30 年
内部改善 (浴室改修、三点給湯、段差解消等) (※4)	3,500 千円/戸	-

※コストは、平成 28 年度～令和 2 年度の平均工事費（消費税を除く）

※1 2 回目以降のコストは、吹き付けタイルのみと同額

※2 P32 参照

※3 戸開走行保護装置の取付が必要な住棟は、蓬萊団地のみ

※4 内部改善のコストは、内部改善アクションプログラムの目標値

表 4-4 計画的修繕・改善項目

工種	項目	修繕	改善				理由		
			居住性 向上	福祉 対応	安全性 確保	長寿 命化	法律	経年 劣化	性能 向上
建築	外壁改修(断熱化)		●		●	●		●	●
	(塗装のみ)	●			●	●		●	
	屋上防水改修(断熱化)		●			●		●	●
	(防水のみ)	●				●		●	
	屋根改修(瓦屋根等)	●				●		●	
電気	住宅用火災警報器更新	●					●		
	電源容量改修		●						●
	太陽光売電メーター	●					●		
	太陽光パネル	●							
	太陽光パワーコンディショナー	●							
機械	量水器更新	●					●		
	給水管更生					●		●	
	給水管更新(屋内)					●		●	
	(屋外)					●		●	
	給水ポンプ更新	●						●	
	給水方式更新		●						●
	給湯器	●							
	排水管更新					●		●	●
	下水道接続		●				●		
	ガス管更新(屋外)					●		●	●
	エレベーター改修				●		●		
内部改善		●	●		●		●		

<用語の定義>

「修繕」…建物・設備の劣化部を修復し、従前の機能・性能を維持させること。

(主に県営住宅管理費で実施：交付金の対象とならない)

「改善」…建物・設備の機能・性能を向上させること。

(主に県営住宅改善費で実施：交付金の対象となる)

## 4 当面維持管理の実施方針

### (1) 当面維持管理の考え方と手法

事業手法の選定において「当面維持管理」と判定された団地・住棟は、今後の県営住宅の需要に応じた用途廃止等も視野に入れながら、法的義務のない計画修繕や改善は行わず、維持管理により現状の居住水準の維持を図る。

### (2) 当面維持管理の実施方針

#### ①修繕対応

これまでどおり、経常修繕及び法的義務のある計画的修繕は適宜実施する。

#### ②将来的な方向性の判断

本計画の見直し時に、社会情勢や県営住宅の需要、市町村営住宅の供給状況等を考慮し、用途廃止の必要性等を判断する。

#### ③状況に応じた集約の検討

当面の間は修繕対応をしながら維持管理を行うことを前提とするが、計画の見直し等により将来的な用途廃止の可能性が高まった場合には、近隣団地や同一団地内の他の住棟への住替えによる集約を検討する。

集約を進める際は、移転が完了するまでの入居者の安全・安心に十分配慮し、入居者の負担を最小限にすることに留意し、慎重に検討する。

## 5 用途廃止の実施方針

### (1) 用途廃止の考え方

事業手法の選定において「用途廃止」と判定された団地・住棟は、耐用年限を超過し老朽化している他、居住水準等の改善や老朽化による維持管理費が多くなる傾向にあることから「県営住宅等用途廃止年次計画」に基づき、計画的に取り組む。

また、県内の公営住宅供給量の動向を踏まえた活用方針の見直しを行い、耐用年限に近い老朽化した既設県営住宅の用途廃止を進める。

### (2) 用途廃止の実施方針

#### ①修繕対応

用途廃止までの経常修繕は適宜実施する。

#### ②入居者対応

計画に基づき説明会の実施、交渉を行う。

#### ③入居者の住まいの確保

用途廃止が決定した場合は速やかに入居募集を停止する。

用途廃止の際には、入居者の移転先を確保することが必要となる。移転にあたっての留意点は次のとおり。

- ◇ 移転は、団地内外の継続使用住棟への移転を基本としつつ、団地内に用途廃止住棟しかない場合や、継続使用住棟では家賃が極端に高くなるなどのやむを得ない場合は、用途廃止予定住棟の集約移転も検討する。
- ◇ 県営住宅入居者であっても、公営住宅制度上、他の事業主体（市町村営住宅）への特定入居（住替え）が可能であり、近隣事業主体との相互連携の下で移転交渉を進める。
- ◇ 移転により従前家賃より家賃が高くなる場合は、法律上、家賃の減免を適用できる。
- ◇ 市との混在団地で建替後の市営住宅へ移転させる場合は、建替事業のスケジュールとの整合を図る。
- ◇ 移転は入居者の生活に影響を与える可能性が高いことから、意向等を十分把握するとともに、家賃の今後の変動状況や見通し等を含め、移転者への丁寧な説明に努める。

#### ④用途廃止後の活用検討

用途廃止後の敷地（県有地に限る）は、民間等の居住施設用地への転用も視野に入れながら、民間や官民協働の事業、周辺地域のまちづくりに寄与するストックとして有効活用することを検討する。

## 6 その他の実施方針

### （1）建替事業等の実施方針

事業手法の選定において「建替」と判定された団地はないが、社会情勢等の変化により建替が必要となった場合は、近接する市町村営住宅も含めた他の団地との集約・再編等や PFI 事業等の導入可能性も含めて総合的に検討する。

### （2）中長期的視点から県営住宅等の活用方針の見直し

今後の県内の公営住宅供給の動向や県営住宅等の空き家の発生状況等から、必要に応じて集約・再編を含めた活用方針の見直しを行う。

### （3）県から市町への事業主体変更（移管）

住宅政策と福祉施策の連携等の観点から、効率的・効果的な公営住宅供給を行うため、事業主体変更（移管）について検討する。