

計画の概要

計画の目的

本編 P 1

県営住宅の適切なストックマネジメントを行い、長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進することでライフサイクルコスト（LCC）の縮減及び財政負担の平準化を目指す

計画の対象

本編 P 3

県営住宅 99 団地、508 棟、9,991 戸及び団地に附帯する共同施設等

計画の期間

本編 P 3

令和 5 年度から令和 14 年度（中長期（30 年間）の見通しを踏まえた当面 10 年間の計画）

基本方針

本編 P17

(1) ニーズ減少を見据えた県営住宅の集約・再編

本編 P17

- 将来的な県営住宅の需要の減少を見据えた団地集約・再編等による管理戸数の削減

(2) 財政状況を踏まえた実現可能な整備

本編 P17

- 長寿命化改善、用途廃止、耐用年限延長等の組み合わせによる全体事業量の低減と平準化
- 予防保全的な計画修繕の実施によるストックの健全化とライフサイクルコストの縮減

(3) 地域特性に基づく県と市町村の役割分担

本編 P17

- 住宅確保要配慮者に対して、県と市町村が連携して公営住宅を供給
- 県営団地の市町村移管や隣接・近接する団地での建替における市町村との連携・協力

(4) 県営住宅におけるカーボンニュートラルの実現

本編 P17

- 建替における ZEH※水準の省エネ化や、太陽光発電設備などの再生可能エネルギーの導入によるカーボンニュートラルの実現

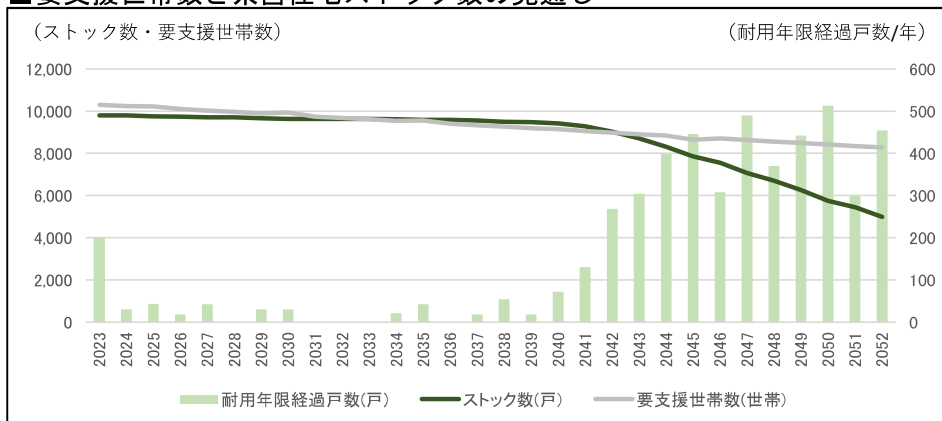
※ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの略で、年間の一次エネルギー消費量の収支ゼロを目指した住宅

目標管理戸数の設定

本編 P18

- 県営住宅で対応すべき要支援世帯数※（以下、単に要支援世帯数という）は、30 年後の 2052 年度に 8,283 世帯へ減少する推計 ⇒ 2052 年度の目標管理戸数を 8,283 戸と設定
- 耐用年限を経過した県営住宅を全て用途廃止すると仮定した場合、2052 年度には約 5 千戸まで減少するため、不足する約 3 千戸について、長寿命化や建替によって対応

■ 要支援世帯数と県営住宅ストック数の見通し



※住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（令和 3 年改訂版）により算出した県内の要支援世帯数のうち、現在の県営住宅と市長村営住宅の管理戸数の比率（3：7）で按分した世帯数

(1) 維持管理

本編 P19

①点検

- 全住棟について、法定点検と同様の定期点検及び日常点検を実施
- DX化（ドローンの活用や調査シートのアプリ化等）による点検業務の効率化を検討

②修繕

- 公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）の修繕周期表を参考に計画修繕を実施
- 性能向上を伴う長寿命化改善事業としての実施を検討

③耐用年限の延長を見据えた維持管理

- 原則、全ての耐火構造の住棟は、80年間（通常70年の耐用年限を10年延長）の活用を見据えた維持管理を実施

(2) 改善

本編 P20

①長寿命化

- 建物を長期的に活用するために、外壁・屋上防水・給排水管等の更新・改善を図る
- 住戸改善を実施する住棟は、外壁及び屋上の断熱化も必要に応じて検討

②住戸改善

- 居住環境を向上させるために、水回りの設備更新等を実施
- 入居状況や住戸の劣化状況に応じて、事業手法を3プラン設定
- 長寿命化改善、住戸改善及び太陽光発電設備設置を同時に実施する簡易トータルリモデル（以下、簡易TRとする）の実施による事業の効率化を検討

③エレベーター改修

- 現行の安全基準に適合していない、又は老朽化が進行しているエレベーターは、更新時期に合わせて改修

④太陽光発電設備設置

- 簡易TRを行う住棟については、原則として太陽光発電設備を設置し、その他の住棟については、民間活力を活用した設置を検討

(3) 建替

本編 P21

- 長寿命化を基本とし、耐用年限を経過して維持管理が困難な場合のみ建替を実施
- 原則として、民間のノウハウの活用が期待できるPPP/PFI手法を導入
- 各団地の状況や課題のほか、周辺地域の公営住宅の立地状況、周辺環境との調和及び県営住宅用地を活用した地域貢献等を考慮した建替計画を策定
- カーボンニュートラルへの対応として、ZEH水準の省エネ化と太陽光発電設備を設置
- 地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の併設を検討
- 市町村営住宅・公社賃貸住宅・民間賃貸住宅との連携を検討

(4) 用途廃止

本編 P22

- 耐用年限を経過する住棟は基本的に用途廃止を実施
- 解体を伴う棟全体の用途廃止と解体を伴わない部分的な用途廃止を計画

- 団地単位や団地内での集約・再編により余剰地を創出して利活用又は売却

(5) その他

本編 P23

- 共同施設等について、点検や修繕を行うとともに、必要に応じて改修等を実施

事業手法の選定

本編 P24

- 2023 年度から 2052 年度までに各県営団地で実施する事業手法を選定する。

(1) 1 次判定 — 団地の社会的特性及び住棟の物理的特性による評価 —

本編 P25

① 団地の社会的特性に基づく評価

- 全団地を需要、立地^{*}、効率性の 3 項目で評価 ※立地は、居住誘導区域や災害危険区域等を考慮

② 団地別の基本的な管理方針の設定

- 社会的特性に基づく評価結果により、用途廃止候補を選定

③ 住棟の物理的特性による改善の必要性の評価

- 用途廃止候補以外について、躯体・避難の安全性及び居住性で評価し、事業手法を仮設定

1 次判定結果（事業手法）	戸数
維持管理	1,969
改善又は建替	4,027
維持管理又は用途廃止	28
改善又は用途廃止	1,006
用途廃止	161
将来的な用途廃止	2,800
総計	9,991

(2) 2 次判定 — 耐用年限等を考慮した 30 年間の事業手法の仮設定 —

本編 P27

① 将来の要支援世帯数を踏まえた事業手法の仮設定

- 将来の要支援世帯数の推計結果等を踏まえ、1 次判定において「維持管理」と評価した住戸は耐用年限経過後に「建替」と仮設定、「改善又は建替」「維持管理又は用途廃止」「改善又は用途廃止」と評価した住戸は耐用年限経過後に「用途廃止」と仮設定

② (30 年間の) 建替事業量の平準化を踏まえた事業手法の仮設定

- 1 次判定において「維持管理」と評価した住戸を耐用年限の経過状況等により「建替」「長寿命化」「維持管理」に選定、さらに「建替」は実施時期を設定

③ (30 年間の) 改善事業量の平準化を踏まえた事業手法の仮設定

- 1 次判定において「改善又は建替」「維持管理又は用途廃止」「改善又は用途廃止」と評価した住戸を耐用年限の経過状況等により「長寿命化」「住戸改善」「維持管理」「用途廃止」に選定

④ 用途廃止時期の調整

- 1 次判定において「用途廃止」「将来的な用途廃止」と評価した住戸を耐用年限の経過状況等により用途廃止時期を調整

⑤ 管理戸数の調整

- 判定結果と目標管理戸数の整合を図るため、建替効率、借地状況、災害危険性^{*}を踏まえて一部の団地・住戸を「用途廃止」に変更

※洪水浸水想定区域にある 1 階は用途廃止（解体なし）に変更

2 次判定結果（事業手法）	戸数
建替 (2023～2032 年)	28
建替 (2033～2052 年)	274
長寿命化+住戸改善	3,307
長寿命化	1,280
維持管理	3,234
用途廃止 (2023～2032 年)	193
用途廃止 (2033～2052 年)	1,266
用途廃止（解体なし）	409
総計	9,991

(3) 3 次判定 — 地域別の公営住宅需要の充足状況等を踏まえた事業手法の調整・決定 —

本編 P32

① 建替に関する 3 次判定

- 2 次判定において「建替」と評価した住戸のうち、事業効率性が低く（団地規模が小さい）、かつ公営住宅需要を充足している地域にある団地を「用途廃止」に変更

②改善等に関する3次判定

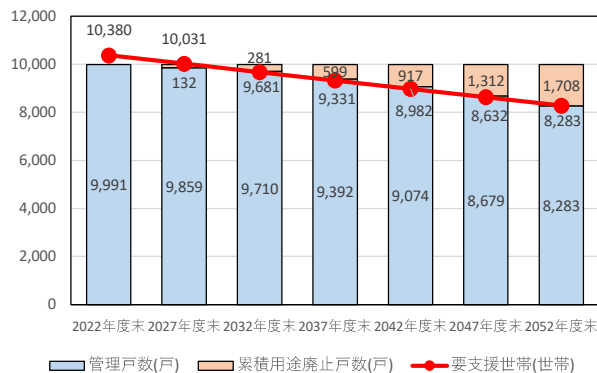
- 2次判定において「長寿命化」「住戸改善」「維持管理」と評価した住戸を耐用年数や空き住戸の状況から再選定

③用途廃止に関する3次判定

- 2次判定において「用途廃止」と評価した住戸で、公営住宅需要が不足している地域にある団地の一部を「建替」「維持管理」に変更

■要支援世帯数と管理戸数の推移

2052年度の管理戸数 8,283戸（＝要支援世帯数）



3次判定結果（事業手法）	戸数
建替（2023～2032年）	20
建替（2033～2052年）	326
長寿命化+住戸改善（プラン1）※	71
長寿命化+住戸改善（プラン2）	214
長寿命化+住戸改善（プラン3）	925
長寿命化	4,620
維持管理	2,107
用途廃止（2023～2032年）	201
用途廃止（2033～2052年）	1,058
用途廃止（解体なし）	449
総計	9,991

※住戸改善（プラン1）：居抜き工事（高額修繕）
住戸改善（プラン2）：居抜き工事
住戸改善（プラン3）：居ながら工事

計画の推進方策

本編 P38

（1）カーボンニュートラルへの対応

本編 P38

- 新築については、ZEH水準の省エネ化と太陽光発電設備の設置を義務化
- 2050年時点で耐用年限まで一定期間ある既存住棟については、ZEH水準の省エネ化と太陽光発電設備の設置を検討
- 将来的な建替のために留保してある敷地の暫定利用として、太陽光発電設備の設置を検討

（2）県営住宅資産の活用

本編 P38

①余剰地の活用

- 用途廃止などで発生した余剰地について、他の県営施設の移転・集約先、市町村及び民間事業者への貸付や売却に向けたガイドラインを定めるなど、仕組みづくりを実施

②空き住棟・空き住戸の活用

- 用途廃止の対象団地のうち、社会的特性や物理的特性の評価が高いものについては、解体を行わずに県営住宅以外の用途としての活用や市町村への移管を検討
- 3m未満の浸水が想定される洪水浸水想定区域にある団地については、1階部分を用途廃止することから、住宅以外の用途としての活用を検討

（3）モデル団地におけるPPP/PFI事業の導入

本編 P39

- 民間活用のポテンシャルが高い、大規模団地については、民間活力の導入可能性について調査するなど、モデル団地として積極的にPPP/PFI事業の導入を検討

ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果

本編 P40

- 長寿命化改善を行う全棟でLCCの縮減効果があり、平均で約2,250千円/戸・年※縮減

※計画前LCC【管理コスト（改善非実施）/管理期間（改善非実施）】から、計画後LCC【管理コスト（改善実施）/管理期間（改善実施）】を差し引いた年平均縮減額