

大分県公営住宅等長寿命化計画

令和4年3月

大分県

目 次

第 1 章	はじめに-----	1
1-1.	計画の背景と目的-----	1
1-2.	計画の位置付け-----	1
1-3.	計画期間-----	2
1-4.	上位関連計画-----	2
第 2 章	県営住宅の現況-----	4
2-1.	県営住宅ストックの現況-----	4
第 3 章	長寿命化に係る課題-----	17
第 4 章	長寿命化に関する基本的な考え方-----	18
4-1.	ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針-----	18
4-2.	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-----	18
4-3.	県営住宅の目標供戸数-----	18
第 5 章	事業手法の選定と判定結果-----	19
5-1.	事業手法の選定-----	19
5-2.	1～3 次判定の考え方-----	20
第 6 章	事業の実施方針-----	29
6-1.	点検の実施方針-----	29
6-2.	計画修繕の実施方針-----	30
6-3.	改善事業の実施方針-----	34
6-4.	建替事業の実施方針-----	35
6-5.	用途廃止の実施方針-----	36
第 7 章	ライフサイクルコストとその縮減効果-----	37
7-1.	基本的な考え方-----	37
7-2.	算出方法及び算出結果-----	37

第1章 はじめに

1-1. 計画の背景と目的

公営住宅は、住宅セーフティネットの根幹として、住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、生活の安定と福祉の増進に寄与することを目的に建設され、人口増加等に伴う住宅不足の解消にも貢献してきたが、近年の社会情勢は少子高齢化や人口減少に加え単身世帯・ひとり親世帯の増加など著しい変化が見られる。

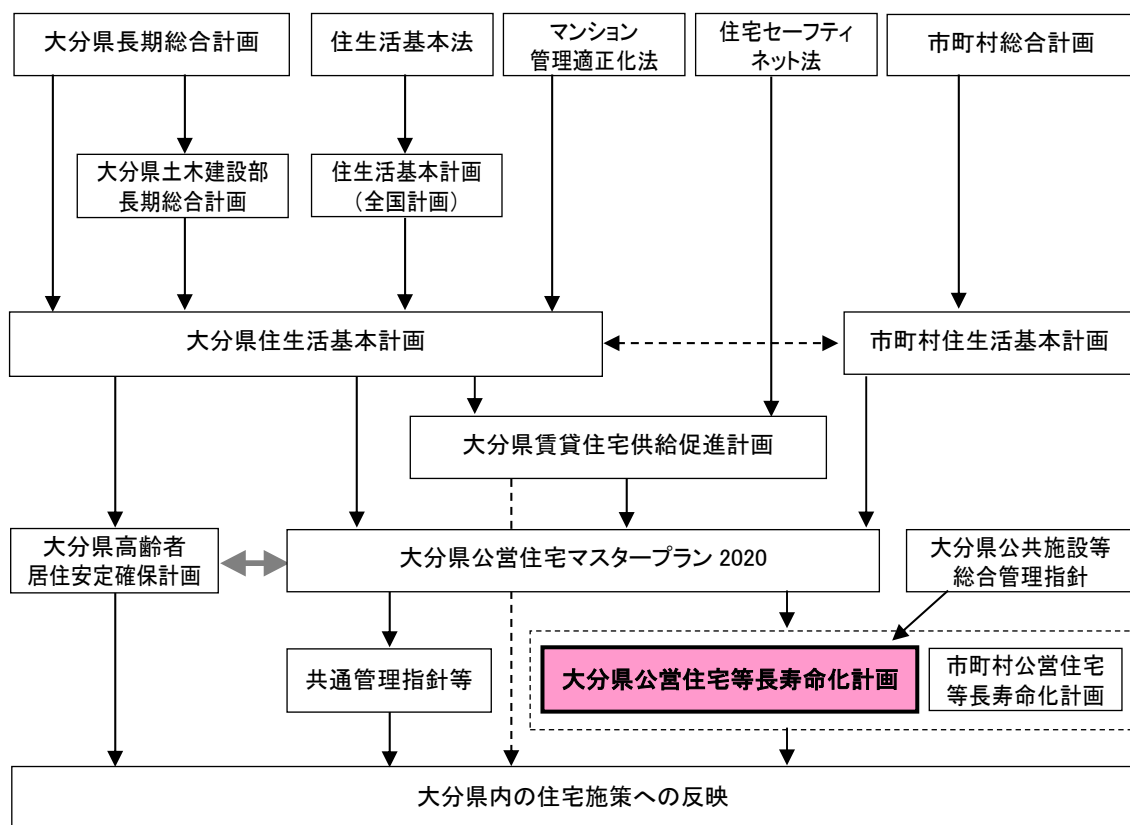
本県は、平成 22 年に策定した大分県公営住宅等長寿命化計画を平成 26 年に改訂し、建替に加え個別改善・全面的改善事業を行い住宅ストックの有効活用を進めてきた。

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」)の改訂が行われ、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。また、令和 2 年に県内全ての市町村と合同で公営住宅に関する課題を共有し、入居管理から住宅の建替や各種の改善等、必要な居住環境の提供を効率的かつ確実にを行うことで、諸課題の解決を図り、地域の活性化に資することを目的に大分県公営住宅マスタープラン 2020(以下「マスタープラン」)を策定した。

今回、策定指針の改訂やマスタープランの内容を踏まえ、県営住宅等のストックの状況、課題、県の財政状況を反映した適切な活用の方針の見直しを行い、事業費の平準化による計画的な事業を実施し、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を図ることを目的とする。

1-2. 計画の位置付け

本計画は、大分県公営住宅マスタープラン 2020 の県営住宅における部門計画として、また、大分県公共施設等総合管理指針の個別施設計画として、県営住宅の活用方策や長寿命化・建替等に関する事業の指針となる計画とする。



1-3. 計画期間

計画の期間は、令和4年4月から令和14年3月までの10年間とし、必要に応じて適宜見直しを行うこととする。

1-4. 上位関連計画

(1) 大分県住生活基本計画

大分県住生活基本計画は、住生活に係る環境の変化や住宅セーフティネット法・高齢者住まい法等の改正に対応し、県民の住生活の安定の確保及び向上を目的として令和4年3月に改訂した。また、同計画において、県内の公営住宅の供給目標量を12,000戸(令和3～12年度:10年間)に定め、公営住宅の整備、管理に関する方針を掲げている。

■大分県住生活基本計画の施策体系

基本目標	基本施策	具体的な施策
基本目標 1 多様な居住ニーズに応える 住まいの確保と支援の充実	子育て満足度日本一を支える 住まい・住環境の整備	(1)子育てに配慮した住宅の供給促進 (2)地域ぐるみで子どもの育む環境の整備
	健康寿命日本一を支える 住まい・住環境の整備	(1)安全・安心に生活するための高齢者向け住宅の普及促進 (2)生活支援サービス等と連携した高齢者等が暮らしやすい住環境の整備
	住宅確保要配慮者が安心して 生活できる環境の整備	(1)住宅確保要配慮者に対する円滑入居や居住支援の充実 (2)公営住宅の適切な管理・供給
基本目標 2 未来世代に継承できる良質な住宅ストックの形成	安全で快適に住み続けるための の住まいの維持と質の向上	(1)耐震化の促進等による住宅の安全性の向上 (2)多様なライフスタイルに合わせたリフォームの推進
	脱炭素社会の実現に向けた省 エネ性能の向上や長寿命化	(1)省エネルギー化や再生可能エネルギー活用の促進 (2)長寿命で良質な住宅の供給促進
	適切な住宅の維持管理や既存 住宅流通の活性化	(1)住宅・マンションの適正な維持管理の促進 (2)住宅の選択・取得の安心を支える仕組みの普及促進 (3)空き家の積極的な活用や老朽空き家の除却促進
基本目標 3 “おおいた暮らし”の魅力向上と地域文化の継承	防災・減災まちづくりの推進と 被災者への居住支援の充実	(1)防災・減災の意識啓発 (2)住宅地の安全性の向上や災害ハザードエリアからの居住誘導の推進 (3)大規模災害後の復興・復旧過程における被災者への居住支援
	いつまでも住み続けたいと思え る住宅地の魅力の向上	(1)持続可能な地域づくりの推進 (2)過疎地域等におけるネットワーク・コミュニティの構築・定住促進 (3)良好な景観の形成及び歴史的な街並みの継承
	地域の暮らしを支える住宅関 連産業の活性化	(1)住宅産業を担う技術者の育成 (2)木造振興や伝統的な住文化の継承 (3)住宅産業における先端技術の導入やDXの推進

(2) 大分県公営住宅マスタープラン 2020

① 計画編

大分県公営住宅マスタープラン 2020 計画編は、地域社会や家庭に関する諸課題の解決や、時代の要請に応えるべく、民間活力の導入、民間住宅の活用も視野に入れながら、公営住宅の入居管理から住宅の建替や各種の改善等まで必要な居住環境の提供を効率的かつ確実に行うことで、地域の活性化に資することを目的として令和2年5月に策定した。なお、本県の社会経済や住宅状況の変化、あるいは施策の進捗状況、さらに関連計画との整合性などから評価・分析し、必要に応じて見直すものとする。

[計画の基本目標]

基本目標	基本施策	
基本目標(1) 住宅確保要配慮者が安心して入居・生活できる環境の整備	①住宅困窮世帯の入居	②入居者の状況に応じた住み替え等への配慮
	③被災者等の受け入れ体制の構築	④入居者の見守り等居住支援
基本目標(2) 長期的に安定した良質な住まいの提供	①適切な居住水準の確保	②適切な維持・改修による長寿命化
	③効率的かつ良質な住まいの供給	④木造化・木質化の推進
基本目標(3) 地域とつながり共に支えあう暮らし	①人の活動を支え、人がつながる機能の導入	②地域防災機能の付加
	③地域ぐるみの子育て環境の提供	④地域施策との連携
基本目標(4) 適切な管理運営	①適正な家賃の徴収	②効率的な管理運営
	③団地イメージの向上	④適切な点検の実施
	⑤用途廃止後の利活用	

[計画の成果指標]

指標名	現況値(2019)	現況値(2025)	現況値(2040)
給湯器付き浴槽の設置率	43%	48%	70%
トイレの水洗化率	90%	92%	100%
トイレの洋式化率	87%	90%	98%
指標名	現況値(2019)	現況値(2025)	現況値(2030)
耐震化率	91%	93%	100%
指標名	現況値(2019)	現況値(2030)	現況値(2040)
アプローチのバリアフリー化率	21%	28%	40%
一定の住戸内バリアフリー化率	31%	45%	70%

第2章 県営住宅の現況

2-1. 県営住宅ストックの現況

(1) 立地及び敷地条件

① 県営住宅の概況

2021年4月1日現在の県内にある県営住宅の概況を一覧表に示す。

[県営住宅概況一覧表]

市町村	団地名	敷地面積 (m ²)	構造	建設年度 (年)	棟数 (棟)	管理戸数 (戸)
大分市 (31 団地) (6,015 戸)	敷戸	5,173～ 48,435	高耐・中耐	1969～1974、1996、1998～2000	46	1,196
	明野	3,278～ 13,963	高耐・中耐	1966～1970、1992～1994、2006～ 2007、2010	35	938
	第2明野	4,827～ 14,717	中耐	1975～1976	9	262
	明野旭	10,140	中耐	1976～1977	4	128
	明野南	5,970	中耐	1977	2	90
	明野北	9,147	中耐	1987～1988	4	100
	城南	1,000～ 79,978	高耐・中耐	1963～1964、1988～1991、2005、 2007、2009、2016、2018	31	701
	大空	11,875～ 15,793	高耐・中耐	1978～1980、1982、1997～1999	13	452
	大空第2	3,558	中耐	1977～1978	2	60
	岩田	14,345	中耐	1974～1975	10	310
	寒田	12,778	中耐	1976	4	130
	寒田南	854～ 24,675	中耐・簡二	1977～1979、1984	13	347
	寒田西	12,808	中耐	1982～1983	3	63
	舞鶴	809～1,242	中耐	1969、1989	2	47
	八幡	205～3,669	中耐・木造	1958、1983	2	42
	花津留	767～1,125	中耐・耐二	1995	3	42
	高松	2,122	中耐	1971	2	45
	徳島	1,007	中耐	1978	1	19
	徳島第2	425	中耐	1979	1	18
	畑中	2,526	中耐	1990	2	30
	東原	10,147	中耐	1996	1	36
	生石	5,868	高耐・中耐	1974、1987、1995	4	88
	小原	30,313	中耐・簡二	1979～1982	10	196
	志村	4,287	中耐	1983	1	50
	高城	5,655	中耐	1984	3	56
	花園	12,368	高耐	1984～1985	2	181
	下郡	8,852	中耐	1985～1986	4	92
	上春日	4,370	中耐	1986	2	40
	津守	4,329	中耐	1986	2	40
	大在	9,258	中耐	1989～1990	4	96
明治	14,597	中耐	1991～1993	6	120	
別府市 (11 団地) (632 戸)	真光寺	1,653	中耐	1989	1	30
	鶴見原	820	高耐	1996	1	24
	扇山	22,418	中耐	1976～1979	12	204
	扇山第2	5,125	中耐	1980	2	54
	原	7,073	中耐	1982	4	70
	石垣原	3,017	中耐	1983	1	30
	上平田	12,149	中耐	1984～1985	5	100
	吉弘	1,662	耐二	1986	2	16
	扇山東	6,337	中耐	1986～1987	3	60
	山の手北	2,289	中耐	1988	1	24
亀川	2,137	中耐	1990	1	20	

団地名	団地名	敷地面積 (m2)	構造	建設年度 (年)	棟数 (棟)	管理戸数 (戸)
中津市 (9 団地) (292 戸)	丸山	1,314	中耐	1988	1	25
	古城	2,532	中耐	1992	3	50
	上如水	5,770	中耐	1997~1999	3	68
	中の原	553	簡平	1966	1	5
	永迫	2,304	簡平	1967~1968	4	16
	大悟法	5,159	耐二	2001~2002	3	34
	広野	7,176	中耐	2005~2006、2008	3	42
	上宮永	3,358	中耐	1983	3	40
	浜田	1,130	中耐	1995	1	12
日田市 (7 団地) (290 戸)	友田	1,952	高耐	1994	1	29
	桃山	1,679	中耐	1988	1	12
	朝日丘	9,911	中耐	1996~1998	3	77
	城内	5,588	中耐	1972~1973、2000	4	78
	古金	1,045	簡平	1970	2	10
	三和	3,868	中耐	1976、1980	2	48
	高瀬	3,544	中耐	1981~1982	2	36
佐伯市 (4 団地) (222 戸)	鶴岡	6,134	中耐	1986、1988	4	78
	上久部	6,470	中耐	1983~1985	3	64
	女島	4,885	中耐	1977、1979、1981	3	64
	藤望	740	中耐	1980	1	16
臼杵市 (6 団地) (187 戸)	市浜	1,803	中耐	1993	1	29
	荒田	1,330	中耐	1993	1	13
	諏訪	4,341	中耐	1979~1980	2	48
	新地	1,818	高耐	1996	1	24
	上臼杵	2,274	中耐	1984	1	30
	原口	2,429	中耐	1996、2001	2	43
津久見市 (3 団地) (68 戸)	津久見	1,422	中耐	1981	1	30
	立花	1,222	中耐	1979	1	20
	千怒	624	準耐	1999	1	18
竹田市 (5 団地) (81 戸)	玉来	1,460	中耐	2004	1	13
	豊岡	2,103	中耐	1977	1	24
	下矢倉	1,956	中耐	1982	1	24
	桜	1,044	中耐・簡二	1981	2	20
豊後高田市 (3 団地) (120 戸)	新栄	1,702	中耐	1994	1	12
	美和	1,372	中耐	1993	1	12
	森	10,711	中耐	1975~1976、1978	4	96
杵築市 (1 団地) (20 戸)	平尾台	2,185	中耐	1983	1	20
宇佐市 (7 団地) (303 戸)	渚	3,407	中耐	1970、1974、1999	3	52
	扇塚	807	中耐	1996	1	9
	金屋	1,120	簡平	1964~1965	2	9
	小塚平	1,111	簡平	1966~1967	2	9
	小峰	16,238	中耐・簡二	1974~1980	9	198
	北部	1,247	簡二	1982	2	11
	大仏	1,795	準耐	2001	1	15
国東市 (5 団地) (96 戸)	国見	1,636	中耐	1994	1	12
	平床	731	簡平	1975	1	5
	吉木	3,756	簡二	1982~1983	4	23
	月山	4,154	中耐・耐二	2000~2001	4	32
	小川	1,356	簡二	1982~1983	4	24
日出町 (1 団地) (24 戸)	日出豊岡	2,565	中耐	1979	1	24
由布市 (1 団地) (20 戸)	赤野	2,915	簡二	1981、1983	4	20
豊後大野市 (9 団地) (205 戸)	津留前	2,043	中耐	1996、2000	2	28
	市原	580	簡平	1974	1	5
	菅尾	7,212	中耐	2001~2002	2	36
	向田	7,580	簡二	1981~1984	8	43
	柳井田	1,007	簡二	1981	1	5
	下自在	1,191	中耐	1994	1	12
	もみじヶ丘	750	中耐	1999~2002	2	21
	上津尾	872	中耐	1998	1	16
	河島	1,873	中耐	2001~2002	2	39

団地名	団地名	敷地面積 (m2)	構造	建設年度 (年)	棟数 (棟)	管理戸数 (戸)
九重町 (1 団地) (12 戸)	松岡台	385	中耐	1999	1	12
玖珠町 (1 団地) (18 戸)	塚脇	1,853	中耐	1979	1	18
姫島村 (1 団地) (9 戸)	姫島	611	中耐	1998	1	9

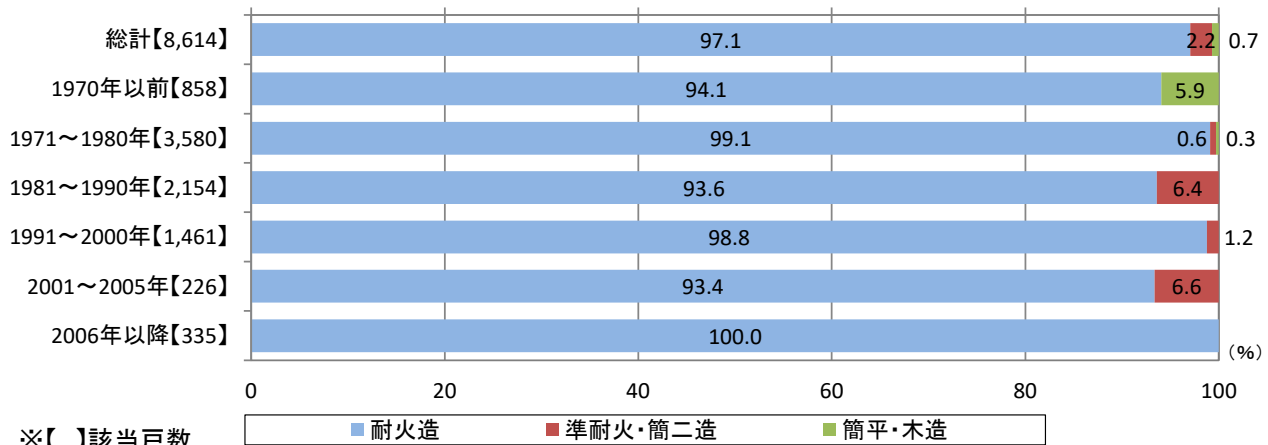
(2) 県営住宅の管理状況

① 構造

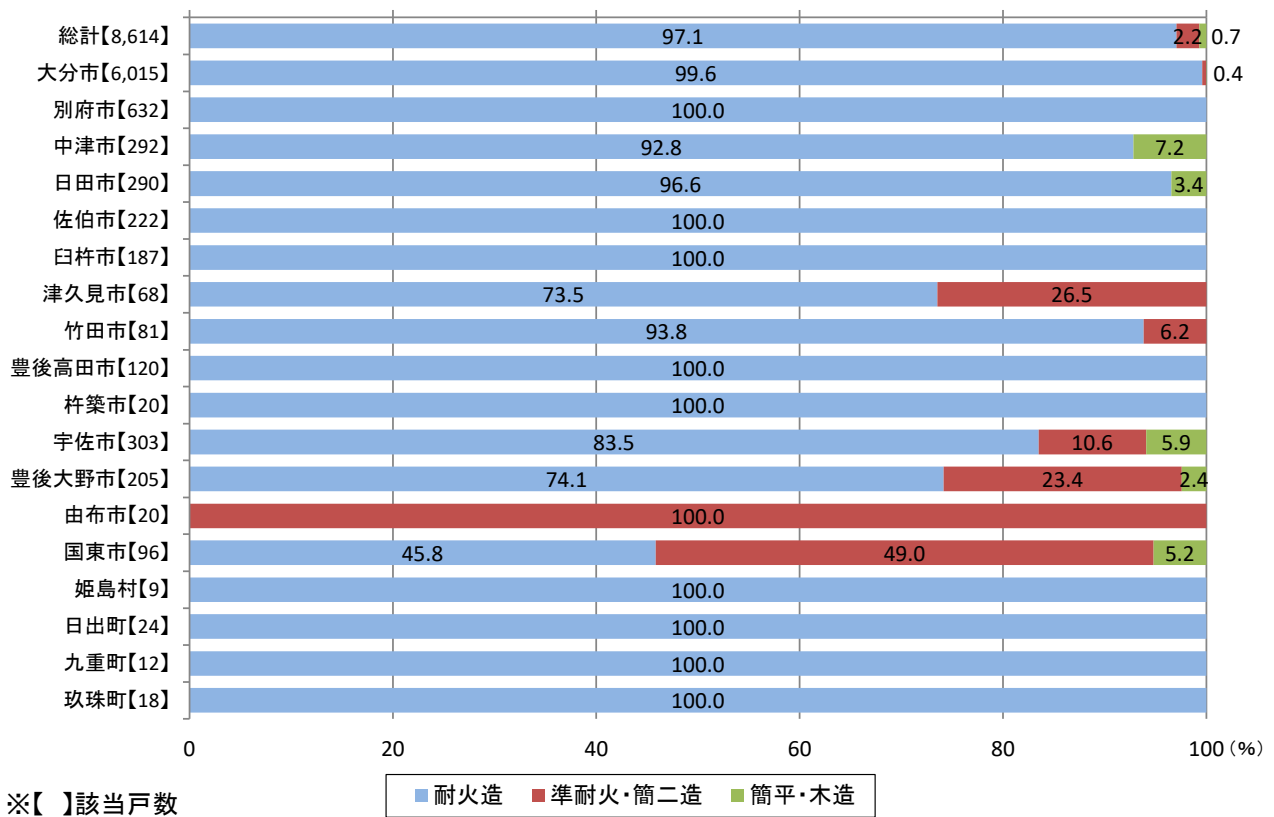
耐火造の住宅が多くを占め、2006年以降に建設された住宅は全て耐火造である。

地域別構造別管理戸数割合をみると、ほとんどの地域で耐火造の占める割合が高い一方、由布市と国東市では準耐火・簡二造が多くを占めている。

[建設年度別構造別管理戸数割合]



[地域別構造別管理戸数割合]

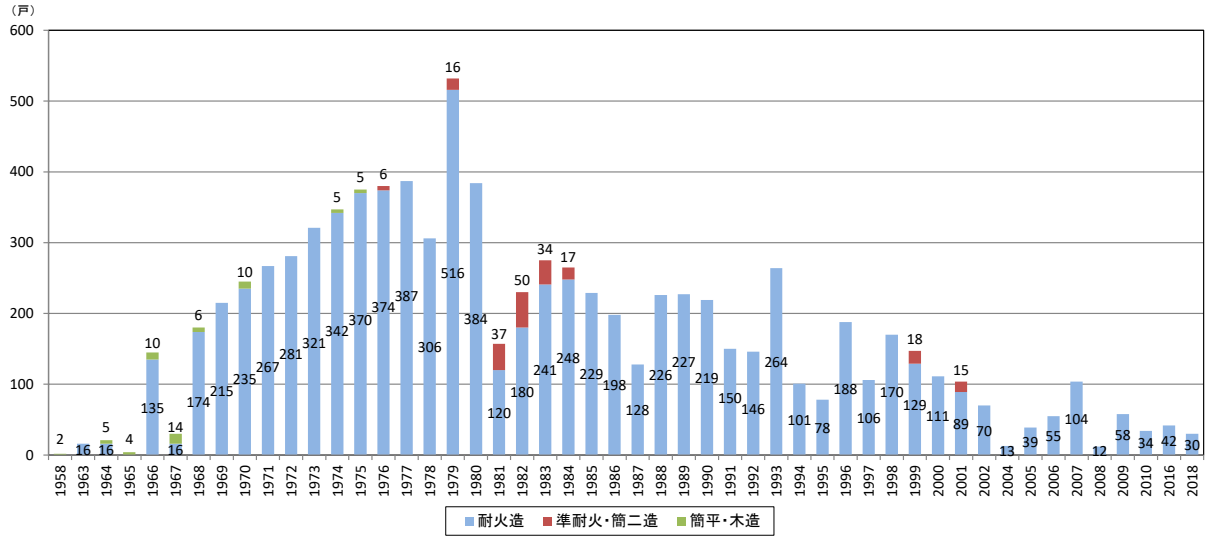


② 建設年

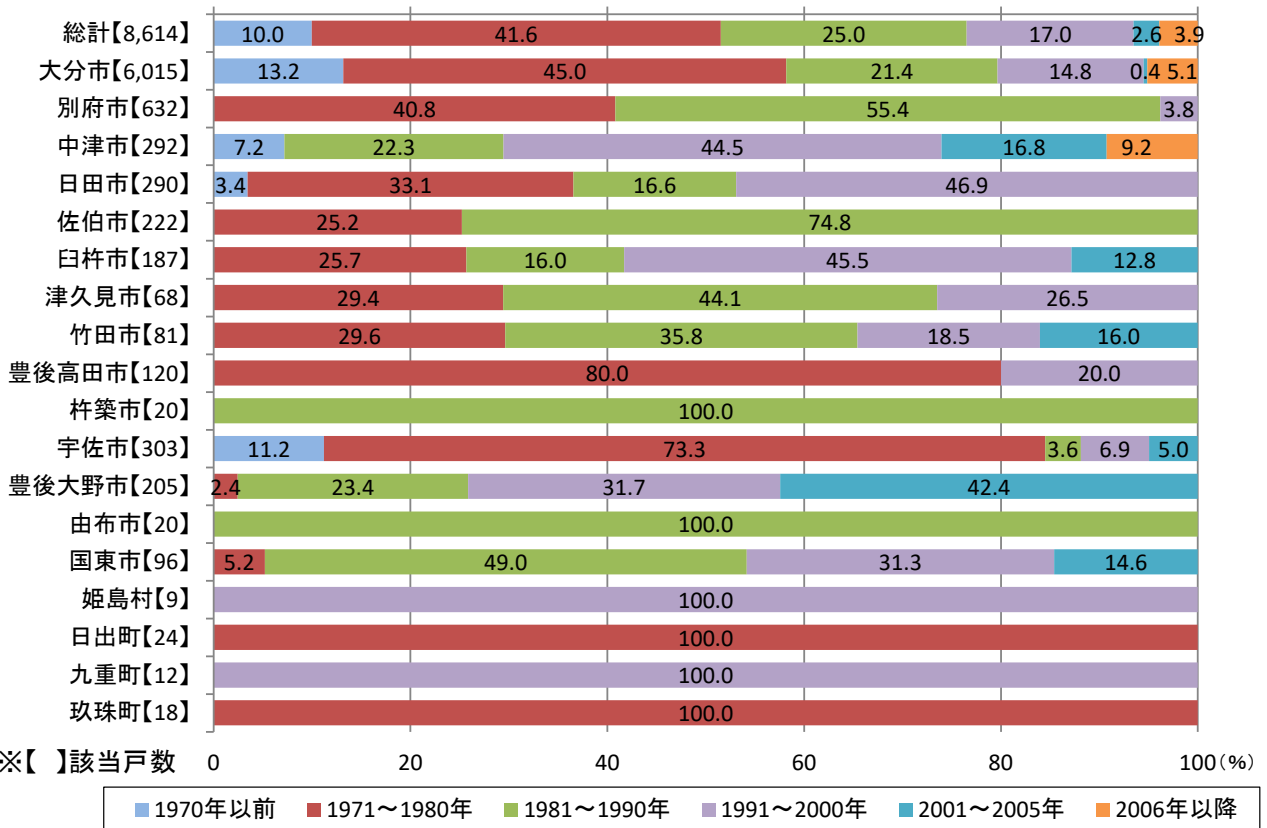
1966年から1993年までに多くの県営住宅が建設されストックの8割を占めている。

地域別建設年度別管理戸数割合をみると、豊後大野市や中津市では比較的新しい住棟が多く存在し、豊後高田市、宇佐市、日出町、玖珠町では比較的古い住棟が多く存在する。

[建設年度別管理戸数]



[地域別建設年度別管理戸数割合]

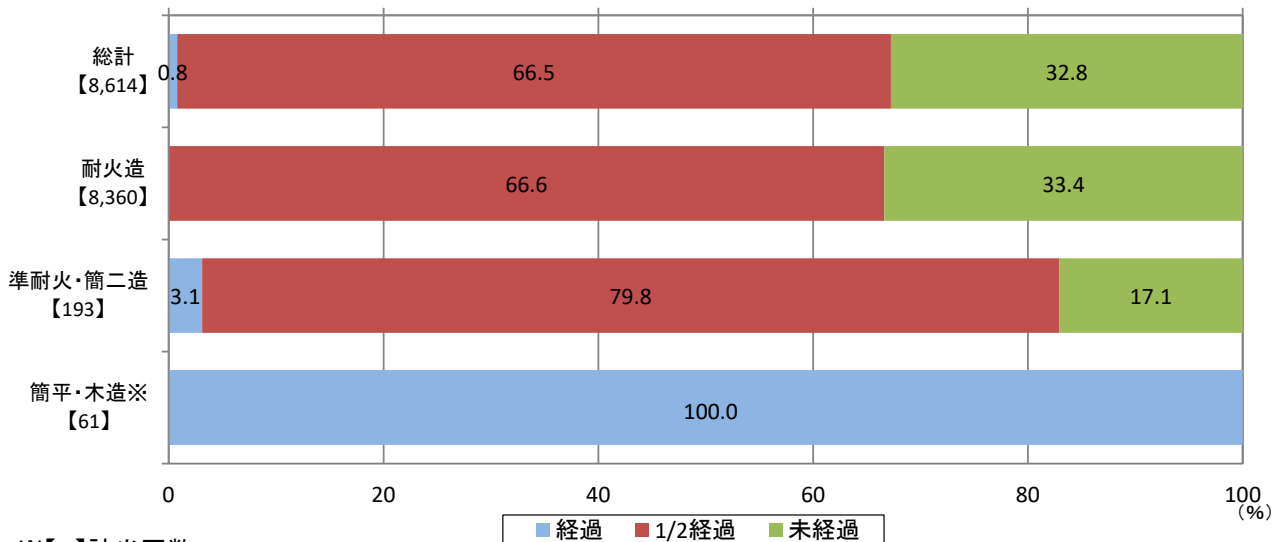


③ 耐用年限

耐火造の住宅の66.6%は耐用年限の2分の1を経過しており、ここ数年でその割合がさらに増える状況である。

簡平・木造の住宅は全て耐用年限を経過しており、準耐火・簡二造の住宅は82.9%が耐用年限の2分の1を経過している状況である。

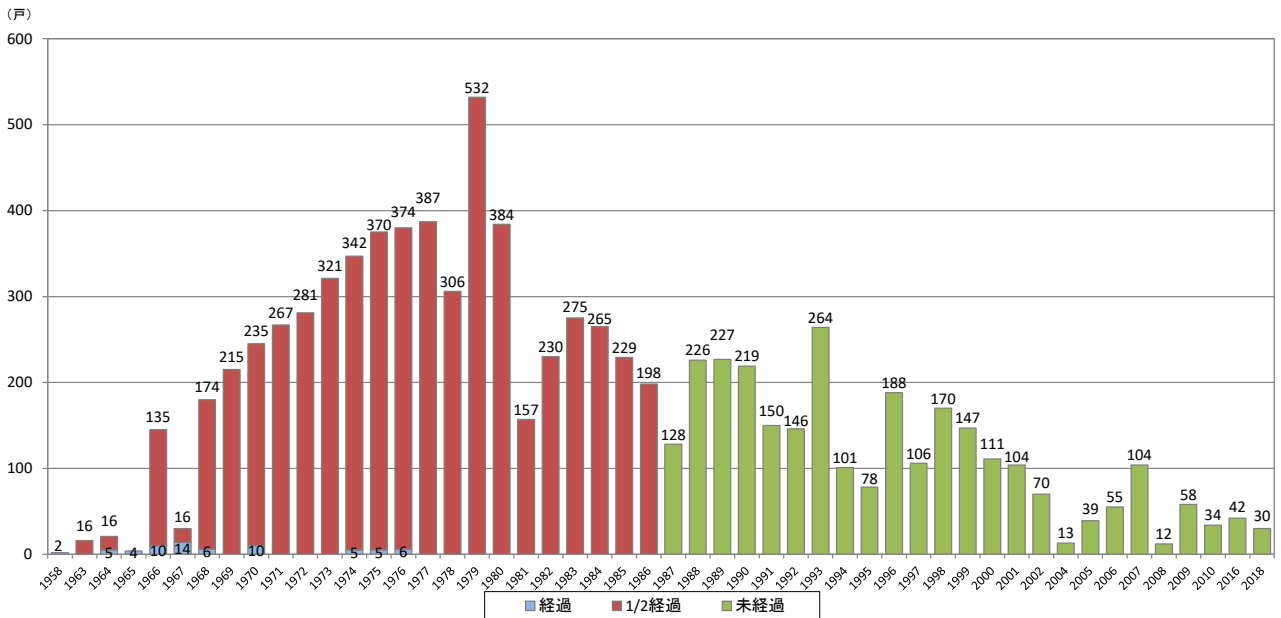
[構造別耐用年限経過別管理戸数割合]



※【 】該当戸数

※簡平・木造:準耐火構造の木造3階建を除く

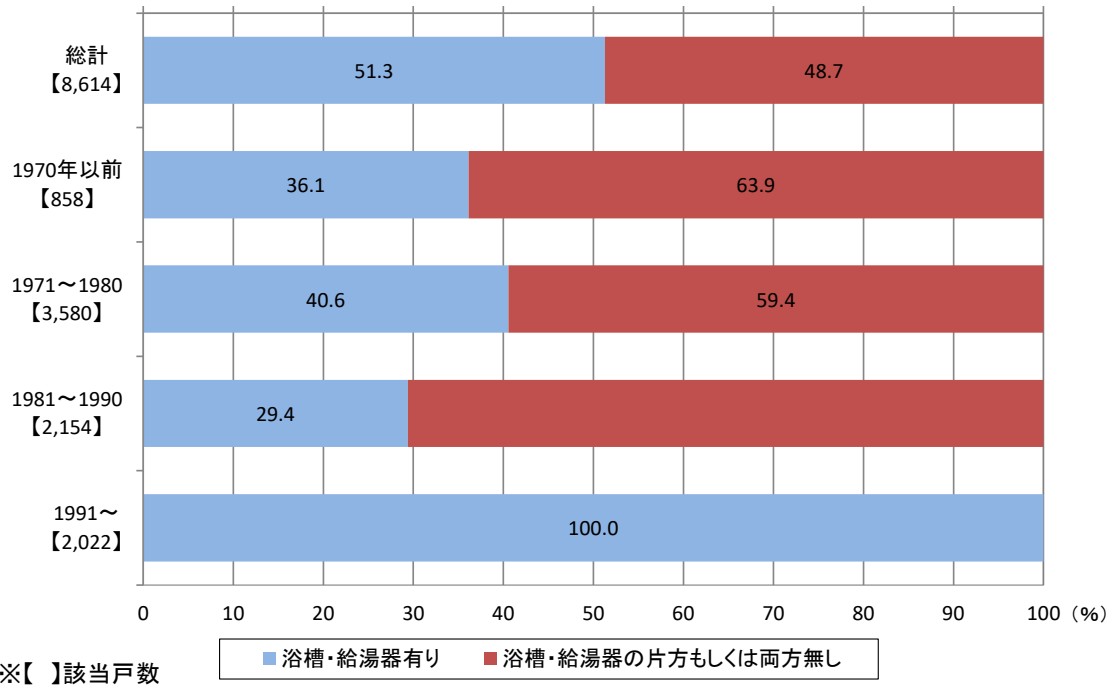
[建設年度別耐用年限経過別管理戸数]



④ 給湯器付き浴槽

給湯器付き浴槽については、1990 年以前までは半数以上の住戸で浴槽・給湯器の片方もしくは両方が設置されていないが、1991 年以降はすべての住戸に設置されている。

[給湯器付き浴槽についての建設年度別管理戸数割合]

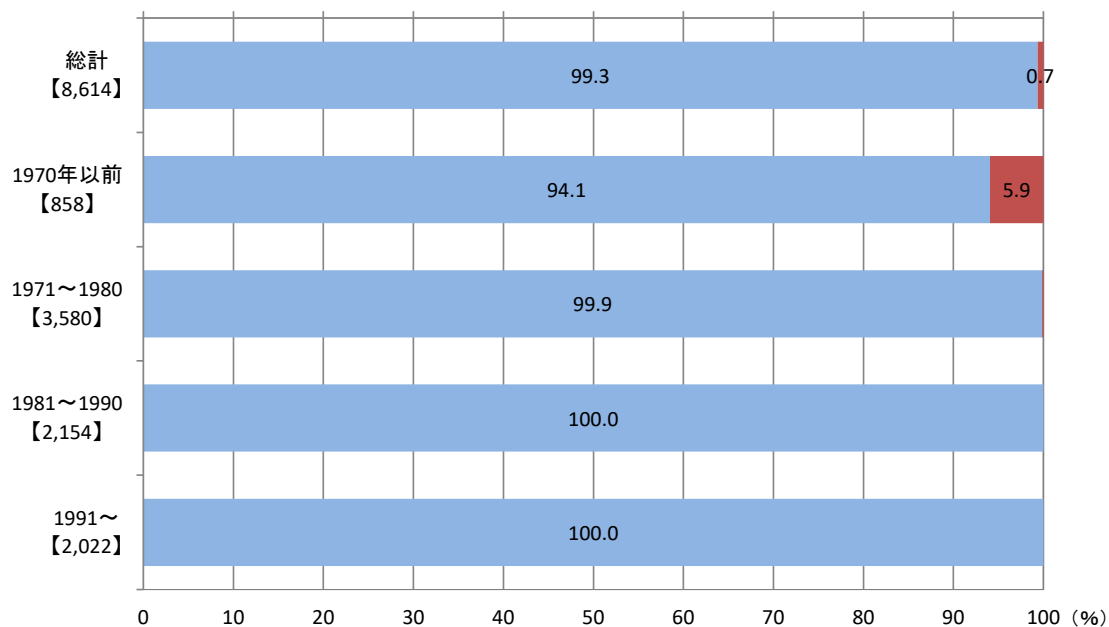


⑤ トイレの水洗化・洋式化

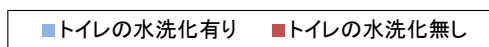
トイレの水洗化は、ほとんどの住戸で実施されている。

トイレの洋式化は、1970年以前では50%程度であるが、1971年以降はほとんどの住戸で実施されている。

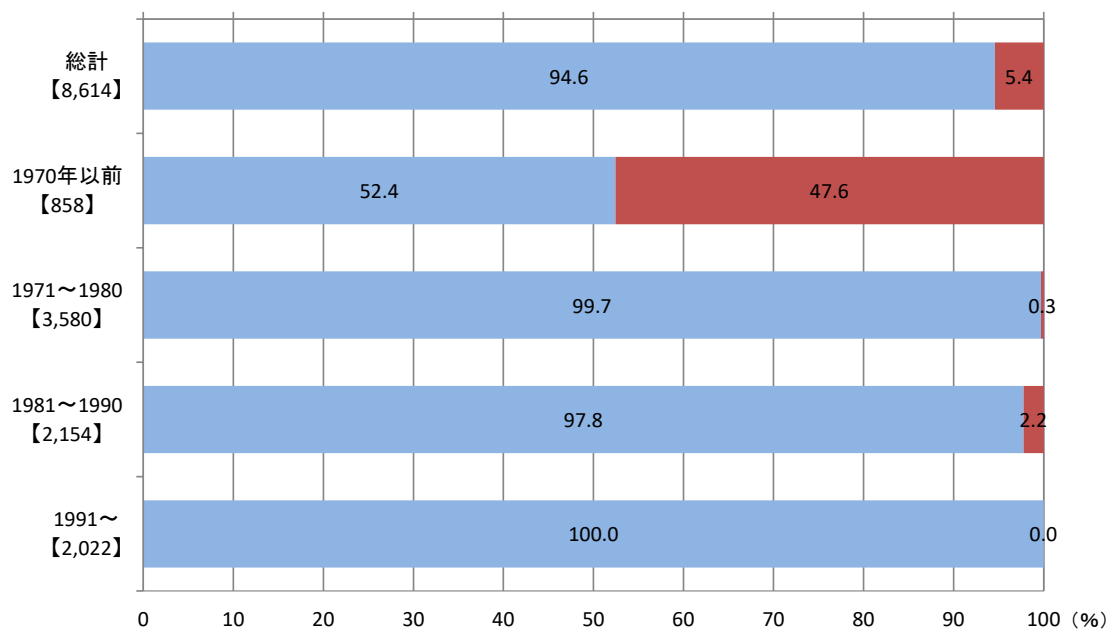
[トイレの水洗化についての建設年度別管理戸数割合]



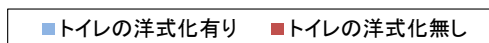
※【 】該当戸数



[トイレの洋式化についての建設年度別管理戸数割合]



※【 】該当戸数

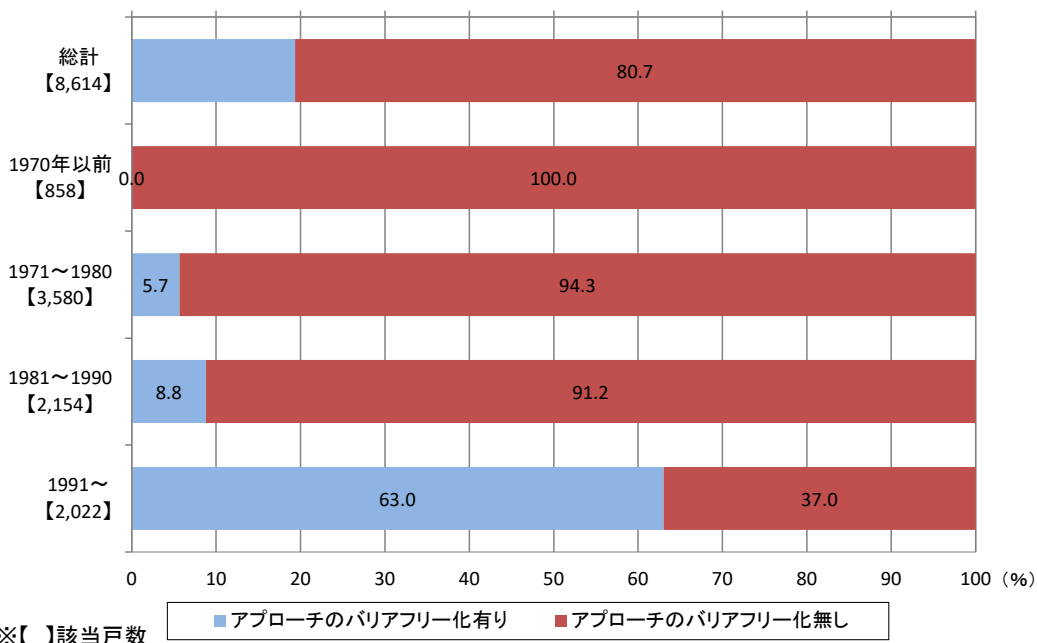


⑥ アプローチのバリアフリー化・一定の住戸内バリアフリー化

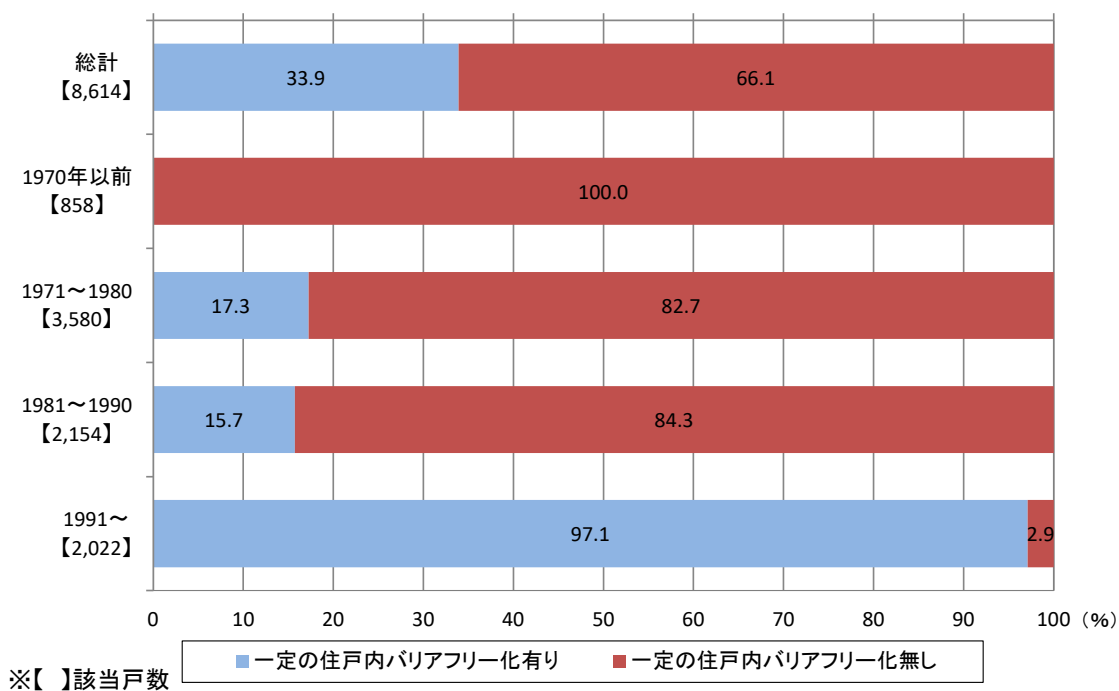
アプローチのバリアフリー化率は、1991年以降は6割程度となっているが、1990年以前までは、1割未満となっている。

一定の住戸内バリアフリー化率は、1991年以降はほぼ100%となっているが、1971年以降1990年以前までの住戸は8割の住戸で整備されておらず、1970年以前の住戸はすべて整備されていない。

[アプローチのバリアフリー化率についての建設年度別管理戸数割合]



[一定の住戸内バリアフリー化率についての建設年度別管理戸数割合]



※一定の住戸内バリアフリー化:2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消に該当

(3) 入居者の状況

① 入居状況

2021年4月1日現在で6,958世帯が入居しており、空き家率は14.6%となっている。
地域別にみると、大分地区や佐伯地区の県営住宅は総じて空き家率が低い。

[地区別の管理戸数と入居状況]

	管理戸数	政策空き家	入居世帯数	空き家率
豊後高田地区	120	0	91	24.2%
国東地区	105	4	51	49.5%
別府地区	676	0	553	18.2%
大分地区	6,035	434	4,947	11.7%
臼杵地区	255	0	201	21.2%
佐伯地区	222	0	192	13.5%
豊後大野地区	205	2	159	21.7%
竹田地区	81	0	63	22.2%
玖珠地区	30	0	22	26.7%
日田地区	290	7	238	15.9%
中津地区	292	10	227	19.5%
宇佐地区	303	13	214	26.2%
総計	8,614	470	6,958	14.6%

※空き家率の算定は、政策空き家を除いて算定している

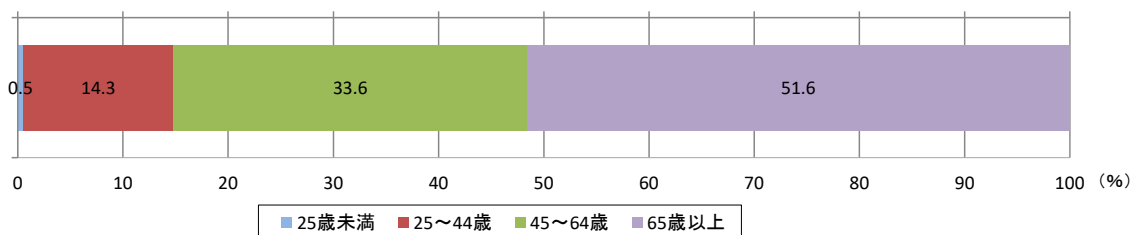
② 世帯主年齢

世帯主年齢として65歳以上が51.6%と全体の半数以上を占めている。次いで45～64歳が33.6%、25～44歳が14.3%と年齢が低くなるにつれ世帯主数も低くなっている。

[地区別世帯主年齢の割合]

		25歳未満	25～44歳	45～64歳	65歳以上
豊後高田地区	世帯数	2	20	35	34
	割合	2.2%	22.0%	38.5%	37.4%
国東地区	世帯数	0	7	21	23
	割合	0.0%	13.7%	41.2%	45.1%
別府地区	世帯数	2	64	197	290
	割合	0.4%	11.6%	35.6%	52.4%
大分地区	世帯数	22	672	1,630	2,623
	割合	0.4%	13.6%	32.9%	53.0%
臼杵地区	世帯数	1	37	67	96
	割合	0.5%	18.4%	33.3%	47.8%
佐伯地区	世帯数	2	33	72	85
	割合	1.0%	17.2%	37.5%	44.3%
豊後大野地区	世帯数	2	33	53	71
	割合	1.3%	20.8%	33.3%	44.7%
竹田地区	世帯数	0	14	26	23
	割合	0.0%	22.2%	41.3%	36.5%
玖珠地区	世帯数	0	1	14	7
	割合	0.0%	4.5%	63.6%	31.8%
日田地区	世帯数	2	25	78	133
	割合	0.8%	10.5%	32.8%	55.9%
中津地区	世帯数	4	55	63	105
	割合	1.8%	24.2%	27.8%	46.3%
宇佐地区	世帯数	0	33	82	99
	割合	0.0%	15.4%	38.3%	46.3%
総計	世帯数	37	994	2,338	3,589
	割合	0.5%	14.3%	33.6%	51.6%

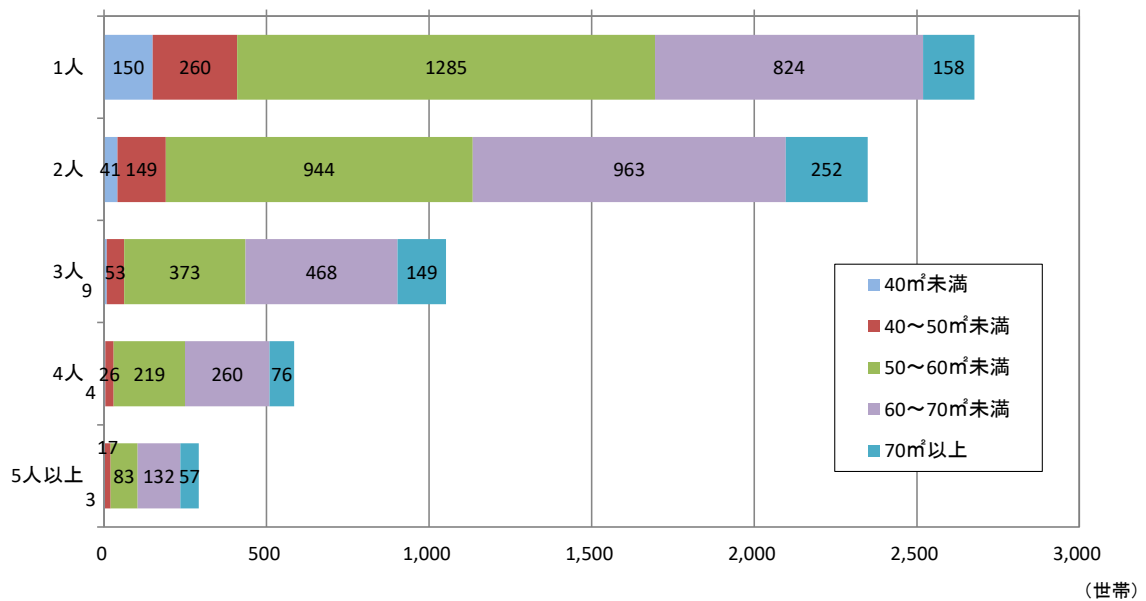
[世帯主の年齢別割合]



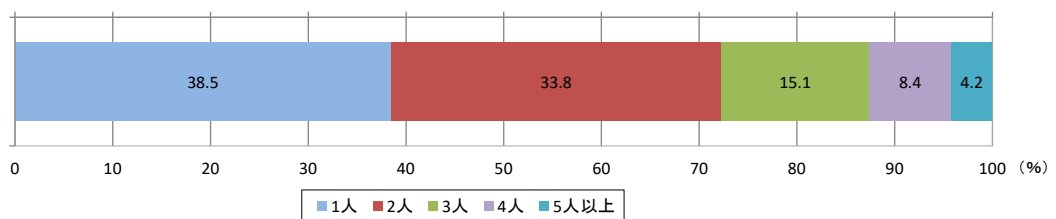
③ 住戸面積と世帯人員

1人世帯、2人世帯といった少人数世帯で60㎡を超える広い住戸に住んでいる世帯がある一方で、3人世帯で40㎡未満、4人世帯で50㎡未満、5人以上世帯で60㎡未満の住戸に住んでいる最低居住面積水準未満の世帯が多くみられる。

[世帯人員ごとの住戸面積別入居世帯数]



[入居世帯の世帯人員別割合]



(4) 募集・応募状況

別府地区、大分地区、臼杵地区などでは、比較的応募倍率が高くなっている。

[募集・応募状況(H28～R2)]

	平均応募倍率※	平均募集戸数	平均応募件数
豊後高田地区	0.51	13.7	6.7
国東地区	0.00	1.0	0.0
別府地区	6.31	33.7	207.0
大分地区	3.81	219.7	842.0
臼杵地区	4.59	14.7	61.7
佐伯地区	3.02	16.3	48.0
豊後大野地区	0.46	17.3	6.3
竹田地区	1.66	15.3	24.0
玖珠地区	0.00	0.0	0.0
日田地区	2.71	21.0	49.3
中津地区	0.70	49.0	34.3
宇佐地区	0.81	41.0	17.0

※平均応募倍率：各年の応募倍率の平均をとっている

第3章 長寿命化に係る課題

(1) 建物の老朽化への対応

全体の7割の住宅で耐用年限の2分の1を経過しており、特に、木造及び簡易耐火造平屋については、すべての住棟において耐用年限を超過している。これらの住棟については、老朽化も著しいことから、入居者の安全性確保の観点からも、計画的に建替や用途廃止等により、解消を図る必要がある。

(2) 財政状況に応じた取組み展開

県営住宅の建設が1960年代半ばから1990年代前半に集中していることから、このままでは、住宅の改善や建替の時期が集中し、年間の財政負担が大きくなることが予想される。そのため、適切な長寿命化の実施や計画的な修繕を行うことにより延命化を図り、更新コストの集中を回避するとともに、建替・改修・廃止などの実施時期の平準化を図ることで、事業量を調整することが必要である。

(3) 住宅ニーズへの対応と団地の効率的な維持管理

公営住宅の需要は大分市や別府市などの都市部に集中しており、県営住宅の応募倍率も高く、団地の管理戸数も大規模な住宅が多い状況にある。一方で、団地規模が30戸未満の小規模団地や敷地が分散している団地も(「地方部」の市町村を中心に)多く存在するなど住宅ニーズとの乖離や適切な維持管理が課題となっている。今後は各市町村のまちづくりとも連動しながら、団地の集約・統合、移管などによって需要に対応した整備を実施し、効率的な維持管理ができるようにする必要がある。

(4) 居住環境の改善

県営住宅の入居世帯主の高齢化が年々進んでおり、現時点では世帯主の半数以上が65歳以上の高齢者となってきたことから、高齢者対応が求められている。そのような状況の中で、県営住宅の住戸内部やアプローチ(敷地から住戸玄関前まで)のバリアフリー化や、建設年度が古いほど整備水準の低い住戸内設備などにおいて高齢化等への対応を充実させる必要がある。

第4章 長寿命化に関する基本的な考え方

4-1. ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

県営住宅のストック状況を的確に把握し、管理するためには、定期的・計画的な修繕が重要であり、予防保全的な観点から、必要な調査や点検等について、以下のように実施していくこととする。

- 県営住宅の住棟単位の修繕履歴をデータベースとして整備し、随時、履歴を確認できる仕組みを構築する。
- 県営住宅の定期点検を行うとともに、予防保全的な維持管理を実施する。

また、適切な修繕を行った上で、安全性、居住性、省エネルギー性が低い住宅等に対しては、安全性の確保、居住性の向上、省エネルギー対応、福祉対応、躯体の長寿命化等を図るため、改善事業(個別改善、全面的改善)を実施していくこととする。

4-2. 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

県営住宅ストックの長寿命化を図るとともに、ライフサイクルコスト(LCC)の縮減により、効果的なストックの維持管理を行うことを目的とし、以下の事項について実施していくこととする。

- 対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理および耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、県営住宅の長寿命化を図る。
- 仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによって、LCCの縮減を図る。
- 定期点検や重点的に行う調査等を充実させ、修繕や改善の効率的な実施つなげることで建物の老朽化による事故等を未然に防ぐ。
- 耐用年限を超えた住宅であっても、適切な修繕等により建物を可能な限り長期に使用する。

4-3. 県営住宅の目標供用戸数

(1) 設定方法

大分県公営住宅マスタープラン 2020 計画編では、長寿命化計画策定指針のストック推計プログラムを使用し、公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計を行っていることから、本計画においてもその結果を参考に県営住宅の目標供用戸数を設定することとする。

(2) 目標供用戸数

大分県公営住宅マスタープラン 2020 計画編による、2040 年時点における増減率を用いて計画終了年(2031 年)時点における目標供用戸数を求める。

[2031 年における目標供用戸数の設定]

現時点における県営住宅の管理戸数	2031 年における目標供用戸数
8,614 戸	7,600 戸程度

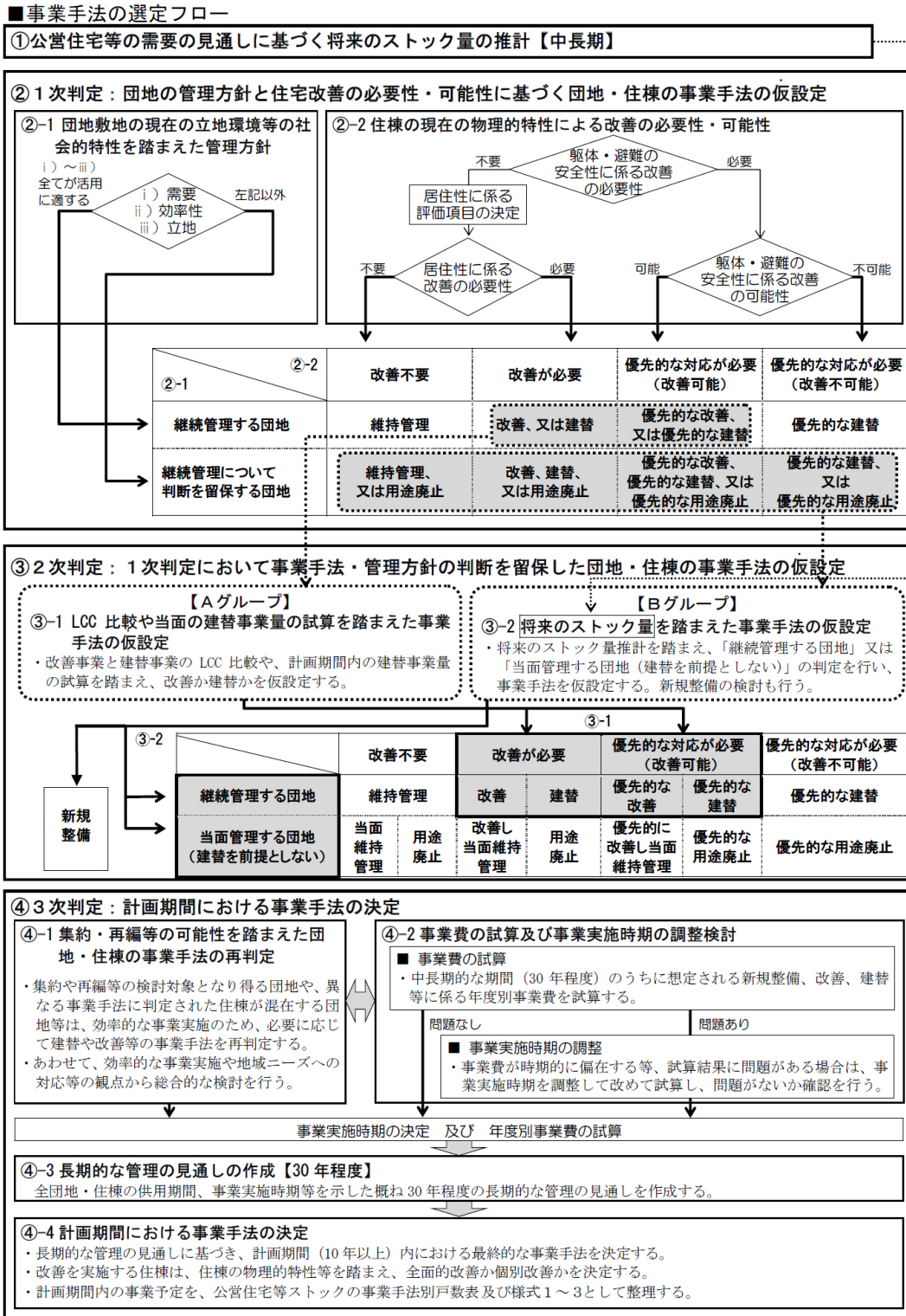
第5章 事業手法の選定と判定結果

5-1. 事業手法の選定

(1) 判定フロー

事業手法の選定にあたっては、公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(平成 28 年 8 月:国土交通省住宅局)に基づき、大分県独自の判定基準を用いて選定する。

[事業手法選定フロー]



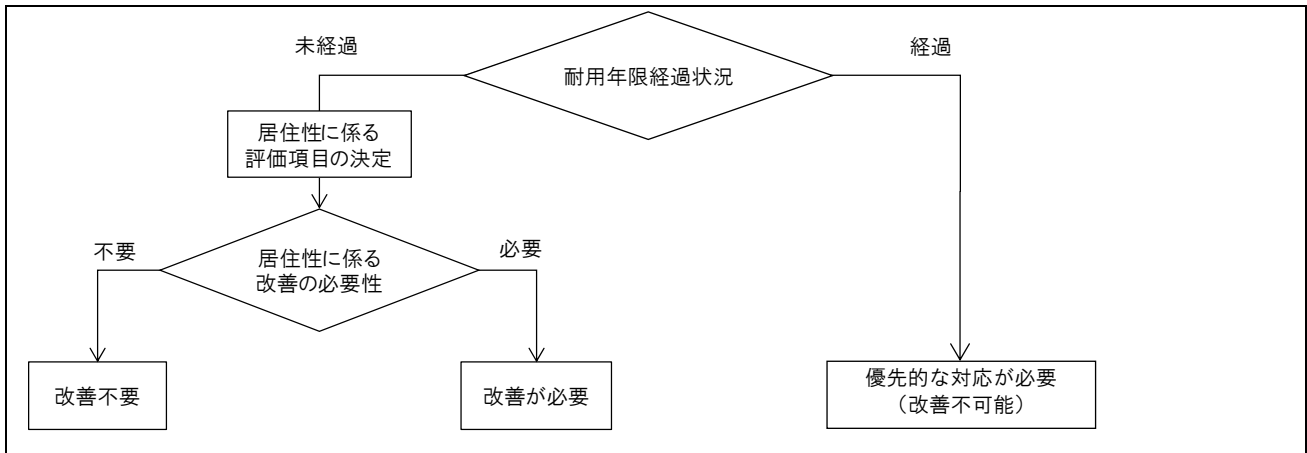
5-2. 1～3 次判定の考え方

(1) 1 次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定

① 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

基 準		
i) 需要	空 き 家 率	●現在の空き家率(令和3年6月1日時点)をみるものとし、『空き家率=(管理戸数-政策空き家戸数-入居戸数)÷(管理戸数-政策空き家)』により算出する。
	応 募 倍 率	●応募倍率は、平成28年度～令和2年度までの推移から判断するものとし、『応募倍率=応募戸数÷入居戸数』により算出する。
	判 定	●各団地の空き家率が20%程度を超える場合には「必要なし」と判断する。 ●各年度の応募倍率の5年平均が1.0未満の場合、「必要なし」と判断する。
ii) 効率性	用 途 地 域	●都市計画区域外及び市街化調整区域に立地している場合は、判定「×」とする。 ●都市計画区域の設定が無い市町村の場合、都市計画区域内のうち白地地域に立地している場合、用途地域内に立地している場合は、判定「○」とする。
	団 地 規 模	●敷地面積が1,000㎡以上かつ団地戸数が30戸以上の場合は、判定「○」とする。 ●敷地面積が1,000㎡未満または団地戸数が30戸未満の場合は、判定「×」とする。
	判 定	●用途地域、敷地規模の判定基準に基づき、効率性を判断する。
iii) 立地	利 便 性	●各市町村の立地適正化計画の居住誘導区域内に含まれている団地は、判定「○」とする。 ●上記に当てはまらない場合でも、小学校から2km圏内に立地する場合は、判定「○」とする。
	地 域 バ ラ ン ス	●立地に優れた敷地規模の大きい団地については、周辺地域に立地する公営住宅の転居先としての機能を有することから、判定「○」とする。
	災 害 危 険 区 域	●洪水浸水想定区域内かつ浸水の深さ0.5m以上の区域に含まれている団地は、「立地に適さない」と判断する。 ●津波浸水想定区域内に含まれている団地は、「立地に適さない」と判断する。 ●高潮浸水想定区域内かつ浸水の深さ0.5m以上の区域に含まれている団地は、「立地に適さない」と判断する。 ●土砂災害特別警戒区域に含まれている団地は、「立地に適さない」と判断する。 ※一部の住棟のみが該当する場合であっても「立地に適さない」と判断する
	判 定	●災害危険区域に含まれておらず、利便性のある団地を評価とする。もしくは、災害危険区域に含まれておらず、立地に優れた敷地規模の大きい団地が「○」である場合を評価する。

② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性



基準			
耐用年限 経過状況	判定	2041 年度末時点において耐用年限を経過する住棟は「経過」と判断し、耐用年限を経過しない住棟は「未経過」と判定する。 (個別改善事業の標準管理期間は、大規模なものにあつては 20 年となっているため、計画策定後より 20 年間のうちに耐用年限を経過する住棟については、管理期間を満たせなくなる恐れがある。)	
居住性に係る 改善の必要性	居住性等 評価	給湯器付き浴	給湯器付き浴槽の有無を判定する。
		便所水洗化	水洗便所の有無を判定する。
		便所の種類	洋式便所の有無を判定する。
		一定のバリアフリー化住戸	バリアフリー化住戸の有無を判定する。
		E V 更新	エレベーターが設置もしくは更新された時期から 30 年が経過している住棟の有無を判定する。
	個別 改善の 実施対象	屋上防水	各部位ごとの改修周期から、現時点において改修工事時期が該当する場合は、改善が「必要」と判定する。
		外壁	
給水管			
判定	居住性評価で当該設備の無い住棟、または個別改善事業が「必要」とした住棟は、居住性に係る改善の必要性を「必要」と判断する。		

③ 1次判定の結果

“団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針”と“住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性”の判定から、下表の太枠内の結果が導き出される。

	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
継続管理について 判断を保留する団地	維持管理、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止

2次判定
Aグループ

2次判定
Bグループ

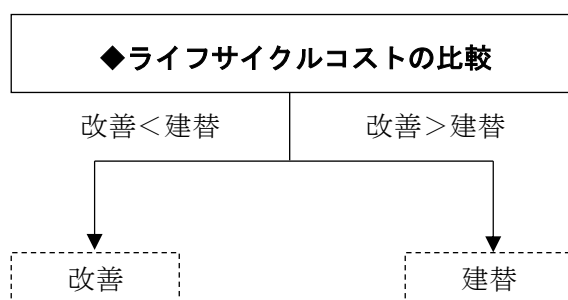
	改善不要	改善が必要	優先的な対応 が必要 (改善可能)	優先的な対応 が必要 (改善不可能)
継続管理する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な 建替	優先的な建替
	1,492 戸	1,449 戸	0 戸	993 戸
継続管理について 判断を保留する団地	維持管理、 又は用途廃 止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、 又は 優先的な用途 廃止	優先的な建替、 又は 優先的な用途 廃止
	1,882 戸	2,496 戸	0 戸	302 戸

2次判定へ

(2) 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定

① Aグループ：LCC 比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、Aグループ(継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟)と判定した団地・住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト(LCC)比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法「改善」または「建替」を仮設定する。



■LCC 算出設定条件

	改善事業	建替事業
建設年度	各住棟の建設年度	2022 年度に建設するものとして設定
建設単価	LCC プログラムの設定値により算出 ※中層耐火(4・5 階建て階段室型)の標準建設費 ※「標準建設費×規則 23 条の率」で算出	20,000 千円/戸(耐火造) ※上記の建設費に対して、現在価値化した数値を使用
改善年度	2022 年度	2062 年度(耐用年数 1/2 経過年度)
改善単価	<ul style="list-style-type: none"> ■1995 年以降に建設された住棟の場合 6,960 千円/戸(全棟共通) 項目:次ページ参照 ■1994 年以前に建設された住棟の場合 5,760 千円/戸(全棟共通) 項目:次ページ参照 	1,900 千円/戸(全棟共通) 項目:次ページ参照
除却単価	2,000 千円/戸(耐二・中耐・高耐)	2,000 千円/戸(耐二・中耐・高耐)
評価期間	<ul style="list-style-type: none"> ■1995 年以降に建設された住棟の場合 80 年 ■1994 年以前に建設された住棟の場合 70 年 	80 年

※修繕費:LCC プログラムの設定値により算出

■改善単価内訳

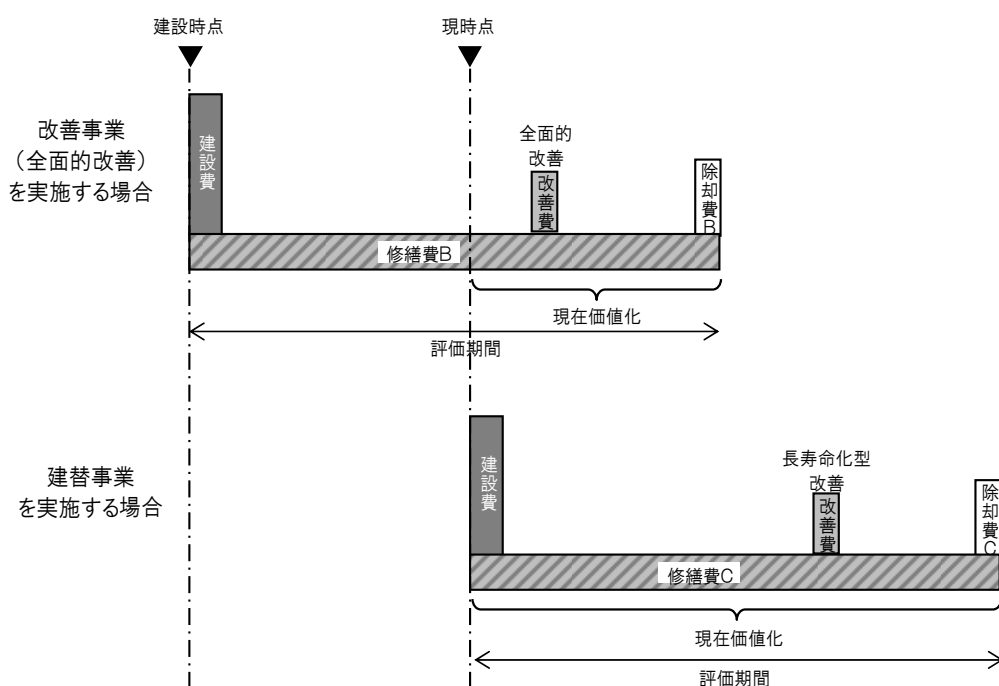
項目	概算事業単価	1995年以降に建設された住棟の場合	1994年以前に建設された住棟の場合	建替事業における長寿命化型改善費として計上している項目	単価の出典
		改善事業における全面的改善事業費として計上している項目			
屋上防水	600千円/戸	●	●	●	他市町村実績
床防水	-				塗膜防水工事想定のため、ベランダの床防水工事費用は屋上防水に含む。
外壁塗装等	700千円/戸	●	●	●	大分県前回計画の設定値
鉄部塗装等	-				
建具（玄関ドア）	220千円/戸	●	●		他市町村実績
建具（アルミサッシ）	70千円/戸	●	●		他市町村実績
バルコニー手摺	-				
金物類	460千円/戸	●	●		大分県前回計画の設定値：内部改修250千円/戸＋畳替え210千円/戸の合計
給水管、給湯管	600千円/戸	●	●	●	大分県前回計画の設定値
貯水槽	-				
給水ポンプ	-				
排水設備	420千円/戸	●	●		他市町村実績
ガス設備	40千円/戸	●	●		他市町村実績
給湯器	350千円/戸	●	●		他市町村実績
共用灯	660千円/戸	●	●		他市町村実績
電力幹線・盤類	300千円/戸	●	●		他市町村実績
避雷設備	-				
電話設備	90千円/戸	●	●		他市町村実績
テレビ共聴設備	130千円/戸	●	●		他市町村実績
連結送水管	-				
自火報設備	400千円/戸	●	●		他市町村実績
E V保守	-				
E V更新	1,200千円/戸	●			他市町村実績
流し台	240千円/戸	●	●		他市町村実績
浴室ユニット	480千円/戸	●	●		他市町村実績
レンジフード	-				
24h換気	-				
合計		6,960千円	5,760千円	1,900千円	

[ライフサイクルコストの考え方]

LCC の比較とは、ある団地の「改善事業を実施する場合の LCC」と「建替事業を実施する場合の LCC」を比較して、どちらの方が費用の削減ができるのかをみるものである。

「改善事業を実施する場合の LCC」が「建替事業を実施する場合の LCC」より小さい場合は、事業手法を「改善」と仮設定する。

改善事業の LCC については、長寿命化型改善事業や居住性向上型改善事業等の様々な個別改善事業を同時に実施することが考えられるが、建替事業の LCC との比較にあたっては、改善事業のうち最も費用を要する全面的改善事業を実施するものと仮定して LCC を算定し、どちらの LCC の方が有利かを明らかにする。



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針の Q&A(平成 30 年 1 月)

■ライフサイクルコストの算出結果

各住棟の LCC の比較を行った結果、1 棟を除き「改善 < 建替」となる。

② Bグループ：将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

Bグループの団地を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地(建替を前提としない)」とするのかの判定を行い、事業手法を仮設定する。

大分県が設定している、県営住宅の目標供給戸数を確保することを目標として、Bグループにおいて、「余剰」または「不足」の判定を行う。

③ 2次判定結果

“Aグループ”と“Bグループ”の判定から、下表の色枠内の結果が導き出される。

2次判定 Bグループ		2次判定 Aグループ			
		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理する団地	維持管理		改善	優先的な改善	優先的な建替
			建替	優先的な建替	
当面管理する団地 (建替を前提としない)	当面維持管理		改善し当面維持管理	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止
	用途廃止		用途廃止	優先的な用途廃止	

		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理する団地	維持管理		改善	優先的な改善	優先的な建替
	1,492戸		1,419戸	0戸	1,038戸
			建替	優先的な建替	
(建替を前提としない) 当面管理する団地	当面維持管理		改善し当面維持管理	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止
	1,754戸		2,358戸	0戸	257戸
	用途廃止		用途廃止	優先的な用途廃止	
	168戸		98戸	0戸	

(3) 3次判定：計画期間における事業手法の決定

3次判定においては、以下の4段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定する。

検討項目	概要
集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定	<ul style="list-style-type: none"> ● 1～2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。 ● あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。
事業費の試算及び事業実施時期の調整検討	<ul style="list-style-type: none"> ● 中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てる。 ● 事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整して、改めて試算し問題がないか確認を行う。 ● これらの検討により、新規整備事業、改善事業、建替事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算する。
長期的な管理の見通しの作成【30年程度】	<ul style="list-style-type: none"> ● 事業実施時期を基に、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成する。
計画期間における事業手法の決定	<ul style="list-style-type: none"> ● 長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内に実施を予定する事業（新規整備、改善、建替、用途廃止等）を決定する。

① 3次判定結果

1～3次判定の結果は、以下のとおりである。

[判定結果の整理(2031年度までに実施する事業手法の判定結果)]

単位:戸

	維持管理	当面維持管理	改善	改善し当面維持管理	優先的な建替	優先的な用途廃止	用途廃止	総計
公営住宅	1,853	1,811	1,301	2,286	805	192	366	8,614

維持管理	: 継続管理する団地で、必要に応じて改善や修繕を行う住宅
当面維持管理	: 建替を前提とせず、当面管理する団地で必要に応じて改善や修繕を行う住宅
改善	: 継続管理する団地で、改善が必要な住宅
改善し当面維持管理	: 建替を前提とせず、当面管理する団地で改善が必要な住宅
優先的な建替	: 継続管理する団地で、優先的な建替が必要な住宅
優先的な用途廃止	: 優先的な用途廃止が必要な住宅
用途廃止	: 用途廃止が必要な住宅

[県営住宅ストックの事業手法別戸数表]

単位:戸

内訳	前期:1～5年目	後期:6～10年目
公営住宅管理戸数【A+B+C】	8,614	7,621
新規整備事業予定戸数…【A】	0	370
維持管理予定戸数※1…【B】	7,251	6,881
うち修繕対応戸数	5,055	5,004
うち改善予定戸数	2,196	1,877
建替予定戸数	0	370
用途廃止予定戸数※2	0	1,363
その他戸数…【C】	1,363	0

※1:建替及び用途廃止は除く

※2:計画期間内で実施する用途廃止の総数は1,363戸である。用途廃止は10年の計画期間の中で順次実施する予定のため、ここでは後期(6～10年目)に計上している

第6章 事業の実施方針

6-1. 点検の実施方針

県営住宅の長寿命化に向けて、予防保全の観点から、定期的な点検等を行うことが重要であることから、定期点検の実施方針を以下に定める。

[点検の実施方針]

- 事業手法の判定結果如何にかかわらず、全ての住宅を日常点検の対象とし、住宅を除却するまで住宅の状態をチェックする。
- 法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施する。
- 定期点検の結果は、データベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に活用する。
- 専門的な知識を有する者が実施する劣化度診断及び設備機器の法令点検等に基づき、劣化状況を把握する。
- 日常点検や入居者からの要望等により建物の状況を適宜把握し、不具合のある箇所の早期発見に努める。

6-2. 計画修繕の実施方針

県営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくためには、屋上防水や外壁塗装等の経年劣化に応じて、予防保全的な観点から、適時・適切な修繕を計画的に実施していくことが必要である。

そのため、計画期間内に実施する計画修繕について、実施方針を以下に定める。

[計画修繕の実施方針]

- 劣化度診断等の点検結果を踏まえ、劣化状況に応じて、計画的に修繕・更新を実施する。
- 実施にあたっては、同一敷地内で建設年が異なる住棟であっても、一体的・合理的な修繕を検討する。
- 修繕内容等をデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に活用する。

[部位別修繕周期一覧(1/4)]

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 屋根防水										
①屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③			○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)	③			○		
②屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装(かぶせ方式)	③			○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③			○		
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③			○		
④庇・笠木等 防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
2 床防水										
①バルコニー 床防水	バルコニーの床 (側溝、幅木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
②開放廊下・ 階段等床防水	開放廊下・階段の床 (側溝、巾木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
3 外壁塗装等										
①コンクリート 補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天 (上げ裏)、庇等(コンクリート、モルタル部分)	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天 (上げ裏)部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④タイル張 補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○		

[部位別修繕周期一覧(2/4)]

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
4 鉄部塗装等										
①鉄部塗装 (雨掛かり部分)	(鋼製)開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—			○		
	(鋼製)屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—			○		
②鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
	(鋼製)共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
③非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製等)サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	—			○		
	(ボード、樹脂、木製等)隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装	—			○		
5 建具・金物等										
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物(丁番、ドアチェック等)の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物(戸車、クレセント、ビート等)の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 垂鉛メッキ鋼管	① ⑤		○			
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)	①		○			
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥		○			
	水道メーター	取替	8年	支給品	—		○			
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③		○			
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③		○			
		取替	15年		③		○			

[部位別修繕周期一覧(3/4)]

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
8 排水設備										
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
②汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
		取替	50年	鑄鉄管	①	○				
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①	○				
④雨水樋	立て樋	取替	30年	ヒューム管	④	○				
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
9 ガス設備										
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥	○				
	ガスメーター	取替	10年		—	○				
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①	○				
10 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③				○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③	○				
11 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年 ～6年		—	○	○			
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年		③	○				
③幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	30年		③	○				
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年		③	○				
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③	○				
12 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤(MDF)、中間端子盤(IDF)等	取替	30年		③				○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③				○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③				○	
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年		③				○	
13 消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年		③	○				
14 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		③				○	
	全構成機器	取替	30年		③				○	

[部位別修繕周期一覧(4/4)]

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
15 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造(鉄骨増+ALC)	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③				○	
		建替	30年	全部撤去の上建替	③				○	
②機械式駐車場	2段方式、多段方式(昇降式、横行昇降式、ビット式)、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③				○	
		建替	20年	撤去、新設	③				○	
16 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝 囲障(塀、フェンス等)、サイン(案内板)、遊具、ベンチ等 埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	補修	20年		①			○	○	
		取替	20年		①	○			○	
		取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所 植栽	取替	20年		①				○	
		整備	20年		①					○
17 仮設工事										
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等	—					
②直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等	—					
18 専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年		①				○	
②設備機器	分電盤	取替	15年		①		○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		①				○	
	換気扇	取替	20年		①				○	

参照文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画(公共賃貸住宅ストック総合活用計画)の策定指針(案)
- ② UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画(UR/2014年4月)
- ③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント(国土交通省住宅局/2008年6月)
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術(平成19年度版)((社)高層住宅管理業協会/2007年10月)
- ⑤ 平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修(建築保全センター/2005年9月)
- ⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き((社)高層住宅管理業協会 マンション保全センター/2010年7月)

6-3. 改善事業の実施方針

計画期間内(令和 4 年度～令和 13 年度)に実施する個別改善事業について、実施方針及びその内容を以下の区分に従って定める。

また、実施時期の近い修繕と同時期に工事を行うなど、効率化・コストの軽減等に向けた実施も検討する。

[長寿命化型改善の実施方針]

方針	内容
計画修繕周期等に合わせ、長期的な活用を図る団地・住棟において、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観点から予防保全的な改善を行う。	外壁や屋根・屋上防水の耐久性及び断熱性の向上、給排水管の耐久性の向上 など

[福祉対応型改善の実施方針]

方針	内容
引き続き活用を図るストックについて、高齢者等が安全・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

[居住性向上型改善の実施方針]

方針	内容
引き続き活用を図るストックについて、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を確保する。	間取りの改修、浴槽・給湯設備の設置 など

[安全性確保型改善の実施方針]

方針	内容
主に躯体の耐震性、防災性、防火設備等の現行基準並みの安全性を確保するための改善を行う。	外壁落下防止改修(長寿命化型と重複) など

6-4. 建替事業の実施方針

建替事業実施にあたっての実施方針を以下に整理する。

① 建替事業の対象住棟

団地別・住棟別の事業手法の選定により、「優先的な建替」と判定した住棟を建替事業と位置付ける。その中でも、世帯数割合が5割近くであり、県営住宅の7割を占めている大分市の県営住宅を中心に建替を行うこととする。建替の検討にあたっては、需要だけでなく、団地の利便性や周辺状況、更には当該市町村における将来都市構造や土地利用の方針などのまちづくりの方向性を踏まえ、団地の集約・統合、移管などの実施による効率的な土地利用を図る。

② 適正な県営住宅の整備水準の確保

建替事業においては、住戸規模・高齢者対応水準・省エネルギー対策・環境対策、機能・設備等においては、公営住宅法に規定される住宅の品質確保の促進等に関する法律の評価基準を満たす整備水準を確保する。

③ 効率的な維持・管理のための建替の実施

建替対象団地については、世帯人員に応じた住戸タイプによる型別供給を図り、団地単位、または住棟単位において、多様な世帯構成となるよう、偏りのない良好なコミュニティが形成されるよう配慮する。

④ コスト縮減

事業実施にあたっては、財政的な負担軽減や省エネルギー化等を進めることが重要であり、そのためにインシヤルコスト及びライフサイクルコストの縮減、二酸化炭素排出抑制等を図る。また、本県の財政負担の軽減のため、国等の補助事業の有効活用、民間活力の導入について検討する。民間活力の導入の際には、PFI 事業に加え、民間の空き住宅の活用など、効果的な事業手法を総合的に検討する。

⑤ 居住者等との合意形成や住環境への配慮

建替事業では、事業を円滑に進めるため、可能な限り計画の初期段階から説明会等を実施し、居住者や周辺住民の意見・要望の聞き取りや事業の周知を図る。

また、実際の建替の推進にあたっては、工事車両の出入や工事自体に対する安全性の確保、騒音対策など、団地居住者および周辺住民の生活環境やプライバシーに配慮して事業を進める。

⑥ 入居者移転に関する方針

建替事業実施における入居者の移転については、住み替え回数および移動距離の低減に努め、入居者の負担軽減を図ることを基本として、可能な限り、仮移転が発生しないように配慮した建替を実施する。

また、居住者へは事前に十分な説明と意向確認を行い、建替に伴う移転の負担に対しての支援に十分努める。

6-5. 用途廃止の実施方針

事業手法の判定結果に基づき、「優先的な用途廃止」と判定した住棟を優先的に実施し、その後「用途廃止」と判定した住棟を実施することとする。

なお、用途廃止の実施においては、中小規模の団地の廃止や中規模以上の団地内において、耐用年限の経過年、現入居戸数等を考慮したうえで実施していくこととする。

① 従前入居者への対応

用途廃止した場合の地域の居住の安定の確保については、関係部署との慎重な協議と廃止後の土地や建物の利活用、また入居者への説明や転居までの猶予期間の確保と転居先の紹介など、より丁寧かつ綿密な調整・協議・説明の実施に努める。

② 関係主体との連携

必要に応じて公営住宅法を所管する国との協議を行うとともに、市町村営住宅と県営住宅が近接する場合には、それぞれの管理者同士の連携により、効果的な団地再生や地域づくりなど、まちづくりに寄与するように努める。また、今後の建替・改善事業等の財源確保のためにも、用途廃止後の売却可能な土地は、住宅用地等として積極的に売却を図る。

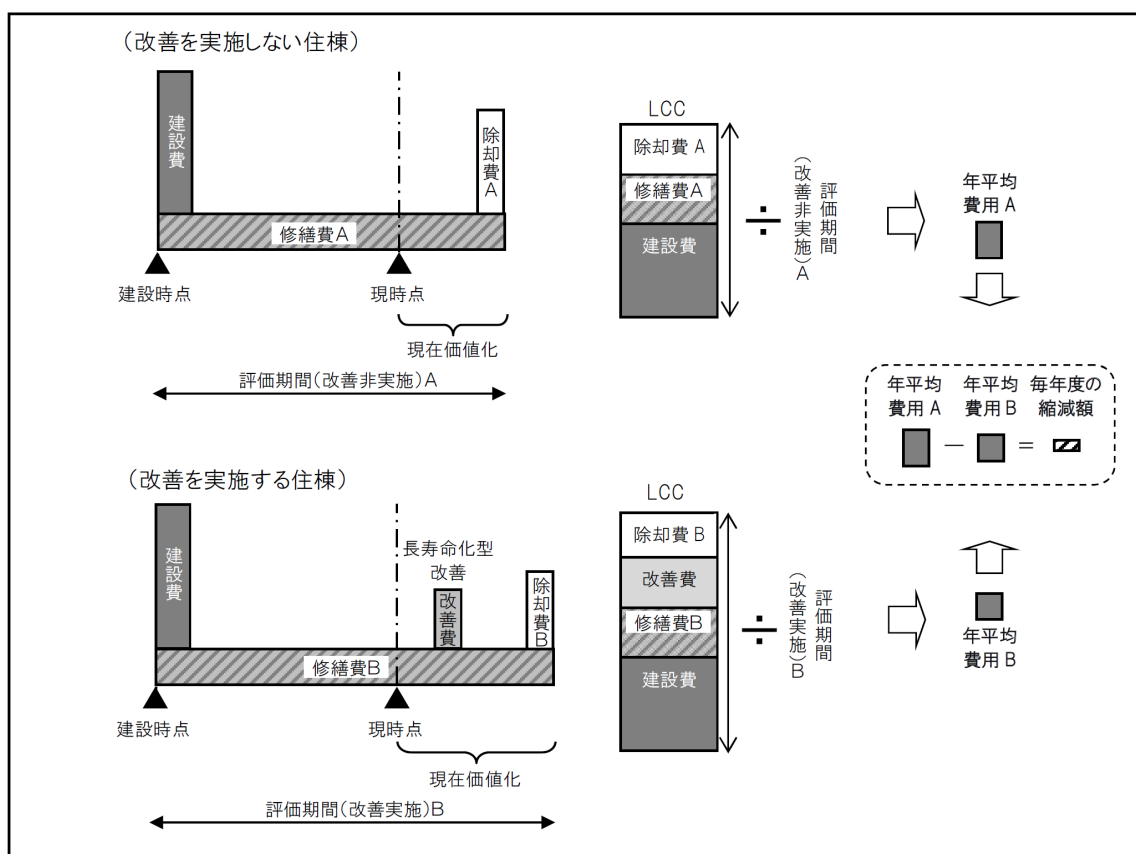
第7章 ライフサイクルコストとその縮減効果

7-1. 基本的な考え方

公営住宅等長寿命化計画策定方針(改定)に基づき、計画期間に長寿命化改善、建替事業を予定している住棟について、ライフサイクルコストを算出する。

なお、耐火造は長寿命化を図ることにより使用期間を約 30 年延伸(50 年⇒80 年、ただし 1994 年以前の住棟は、50 年から 70 年の約 20 年延伸)するとして計算する。

[ライフサイクルコストの考え方]



出典: 公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(平成 28 年 8 月:国土交通省住宅局)

7-2. 算出方法及び算出結果

公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について建設時点から次回の建替までに要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行う。

- ① 1 棟の LCC 改善効果 = LCC (計画前) - LCC (計画後)
- ② LCC (計画前) = (修繕費 + 建替費) / 建設 ~ 築後 50 年までの使用年数
 - ・ 改善事業をしない場合の、建設時点から次回の建替までに要するコスト
- ③ LCC (計画後) = (修繕費 + 改善費 + 建替費) / 建設 ~ 築後 70 ~ 80 年までの使用年数
 - ・ 改善事業を実施する場合の、建替時点から次回の建替までに要するコスト

算出の結果、長寿命化改善事業予定住棟の LCC は全てプラスであり、LCC 縮減効果があると判断できる。

大分県公営住宅等長寿命化計画

策 定：令和4年3月

編 集：大分県 土木建築部 公営住宅室

〒870-8501 大分県大分市大手町3丁目1番1号

TEL：(097) 506-4675 FAX：(097) 506-1779