

Ⅱ 長寿命化の計画的実施【各論】

II 長寿命化の計画的実施

1 長寿命化の基本方針

市町村営住宅を含めた地域ごとの公営住宅の供給計画を踏まえつつ、団地単位を基本として今後も供給する必要がある県営住宅を選定して、修繕・改善・建替等の活用手法を定め、管理の効率化を図るとともに、予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定めて、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ります。

(1) スtock状態の把握及び日常的な維持管理の方針

管理する県営住宅の整備・管理データを団地・住棟単位で整理します。

- ① 県営住宅の定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施
- ② 県営住宅の住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時、履歴を確認できる仕組みを整理

(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

予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公営住宅の長寿命化を図ることとします。

- ① 仕様の水準向上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等によるライフサイクルコストの縮減
- ② 修繕標準周期に先立って定期点検を充実し、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、修繕や改善の効率的な実施

(3) 長寿命化を図る県営住宅

長寿命化を図る県営住宅は次のとおりとします。

(単位：戸)

対 象	合 計
公営住宅管理戸数（平成 27 年 4 月 1 日現在）	15,321
長寿命化を図る住宅戸数	10,800
維持管理予定戸数（住宅確保要配慮者世帯推計考慮）	10,500
建替・リニューアル予定戸数	300
長寿命化の対象としない住宅戸数	4,500
維持管理予定戸数（廃止予定住戸継続入居者考慮）	2,400
用途廃止・市町村移管予定戸数	2,100

2 状況把握と活用計画

(1) 団地別・住棟別状況の把握

① 基礎的項目

- 1) 【団地単位】：敷地面積、所在市町村、戸数、建設年度 等
- 2) 【住棟単位】：建設年度、構造、階数、棟数、戸数 等

(別添1「県営住宅団地別概要」、別添2「県営住宅住棟別概要」参照)

② 活用手法の選定に関する項目

	項 目	具体的指標	備 考
団地単位	a 需要	応募倍率等	1次評価において使用
	b 高度利用可能性	敷地規模、敷地形状、接道条件、法規制	
	c 公営住宅としての立地妥当性	立地、周辺環境（公益施設、利便施設、教育施設等）	
	d 周辺地域属性	周辺地域の状況等	
住棟単位	e 建替や大規模改善の際の仮住居の確保	隣接又は近接する公営住宅団地との連携の可能性	3次評価において使用
	a 改善履歴	住戸改善、身障改善、下水道接続等	2次評価において使用
b 居住性	住戸面積、浴室の有無等		

③ 維持管理の計画に関する項目

	分 類	項 目	
団地単位	現状	a 共用施設	集会所（数、面積）、駐車場（数、方式）、駐輪場、児童遊園、物置、ゴミ置場の有無
		b 供給処理	給水方式、排水方式、受電方式、ガス方式、TV方式
	履歴	c 改善履歴	集会所、駐車場、下水道接続
		d 修繕履歴	受水槽防水等
		e 点検履歴	法定点検（水質、浄化槽）等
住棟単位	仕様等	a 躯体・外装	外壁、屋根防水、バルコニー床、廊下・階段室床、バルコニー手摺、廊下・階段室手摺、窓サッシ、玄関扉
		b 設備	給水管（屋外、堅管）、雑排水管、汚水管、雨水管、ガス管
		c 機器	浴室タイプ、給湯器、流し台、洗面化粧台
	履歴	d 改善履歴	増築、2戸1改善、耐震改修等
		e 修繕履歴	外壁塗装、給水管取替等
		f 点検履歴	法定点検（EV、消火設備）等

(2) 団地別・住棟別活用計画

① 公営住宅ストックの活用に関する基本方針

1) 維持管理する団地

地域の需要推計と耐用年限を踏まえ、今後も活用が見込まれる住宅を維持管理します。

- ア) 市町村の枠を超え広域的な需要から供給が必要となる団地
- イ) 耐用年限までに残存年数がある団地

2) 建替を実施する団地

地域の需要推計を踏まえた市町村内の公営住宅の再編整備を図る観点から、移管協議（建設25年経過後に無償譲渡）が整った団地において実施します。

ア) 市町村移管を前提とした建替

- ・原則として、建設後25年経過した時点で市町村移管（事業主体変更）
- ・市町村営住宅と隣接した団地など市町村営住宅との連携により実施

イ) 小規模団地の統合

居住環境改善及び管理の効率化を図るため、周辺地域の老朽化した小規模団地等を統合しながら実施

3) 用途廃止する団地

地域の需要推計を踏まえ、老朽化等により活用の見込みのない住宅について順次用途廃止します。

ア) 耐用年限が経過した団地

- イ) 小規模な団地（50戸未満）
- ウ) 利便性の悪い団地（郊外の団地）等

4) 市町村移管する団地

- ア) 市町村への移管協議が整った団地
- イ) 建設25年以上経過した団地は無償で譲渡

② 公営住宅ストックの活用手法の選定

ストック活用のための手法は、「建替」、「全面的改善」、「個別改善」、「維持管理」、「用途廃止」、「市町村移管」とします。

ストック活用手法及び内容

手 法	内 容
建 替	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公営住宅を除去し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅を建設するもの（なお、用途廃止を行い、他の団地への統合もしくは他の利便性の高い場所に新規建設するいわゆる非現地建替えを含む。） ・ 標準管理期間 木造・簡易耐火造平屋：30年 簡易耐火造2階：45年 耐火造：70年
全面的改善	<ul style="list-style-type: none"> ・ 以下の事項を全て含み、住戸については、躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行うもの。 <ul style="list-style-type: none"> A. 住戸改善（居住性向上、高齢者対応） B. 共用部分改善（高齢者対応、安全性確保） C. 屋外・外構部分（高齢者対応） ・ 標準管理期間 改善後30年以上
個別改善	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公営住宅の質の向上のために、以下の項目について改善を行うもの。 <ul style="list-style-type: none"> A. 規模増改善（2戸を1戸又は3戸を1戸、増築） B. 住戸改善 <ul style="list-style-type: none"> a. 居住性向上（設備改修等） b. 高齢者対応（間取り変更、段差解消、断熱性向上、高齢者対応建具の設置、手摺設置、情報化対応） c. 安全性確保（避難経路確保、不燃化等） C. 共用部分改善 <ul style="list-style-type: none"> a. 居住性向上（設備改修等） b. 高齢者対応（段差解消、断熱性向上、手摺設置、情報化対応、エレベーター設置 等） c. 安全性確保（耐震改善、外壁落下防止改修、防火区画、避難設備設置等） d. 住環境向上（景観の向上等） D. 屋外・外構改善 <ul style="list-style-type: none"> a. 居住性向上（設備改修等） b. 高齢者対応（段差解消、幅員確保、情報化対応等） c. 安全性確保（屋外消火栓設置） d. 住環境向上（共同施設改善、景観の向上等） ・ 標準管理期間 改善後10年以上
維持管理	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公営住宅の効用を維持するために行う維持保守点検、経常修繕（経常的に必要となる小規模修繕）、計画修繕（修繕周期等に基づき計画的に実施すべき大規模修繕）等。
用途廃止	<ul style="list-style-type: none"> ・ 以下の場合に公営住宅としての用途を廃止すること。 <ul style="list-style-type: none"> A. 公営住宅又は共同施設が災害その他の特別の事由により、これを引き続き管理することが不相当であると認める場合。 B. 耐用年限を勘案して国土交通大臣の定める期間を経過した場合。 C. 国土交通大臣の承認を得た建替計画にかかる公営住宅建替事業の施行のため必要がある場合。
市町村移管	<ul style="list-style-type: none"> ・ 他事業主体との一体的整備や連携などにより、現在の事業主体から他の事業主体への変更を行うこと。

③ 活用手法の選定フロー

選定の手順は、1次評価として団地単位の立地条件による評価、2次評価として住棟単位の技術的条件による評価を行い、1次評価で用途廃止団地及び市町村移管団地を抽出し、2次評価で建替団地及び改善・維持管理団地を抽出します。

さらに3次評価では、1次評価と2次評価の結果を踏まえ、地域の公営住宅の需要推計に対応する市町村営住宅を含めた公営住宅ストックの状況等を考慮し最終判定を行います。

活用手法の選定は、次に示す手順により行います（手法選定のフロー参照）。

【1次評価】（団地単位の立地条件による評価）

隣接状況、敷地条件、立地条件等を総合的に評価し、団地別に用途廃止、市町村移管の活用手法を判定する（継続判定とするケースあり）。

【2次評価】（住棟単位の技術的条件による評価）

1次評価の結果、継続判定とした団地の住棟を対象に、技術的検討を行い、当該住棟の活用手法を検討する。

また、技術的検討において維持管理とした住棟を対象に、次の項目をもとに長寿命化型改善の必要性を検討し、適用候補を判定する。

- ・ 建設後の経過年数及び今後利用可能な期間（耐用年限考慮）
- ・ 耐久性及び維持管理の容易性等の向上の必要性
- ・ 予防保全的な改善の必要性
- ・ 他の修繕、改善工事と合わせた効率性

【3次評価】（団地単位の総合的検討）

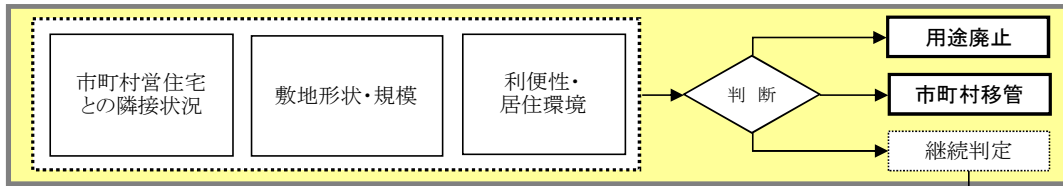
1次評価及び2次評価の結果を踏まえ、団地単位又は団地の一部を対象に次の項目について市町村と協議のうえ、最終的な住棟別の活用手法を選定する。

団地単位又は地域単位での効率的な整備

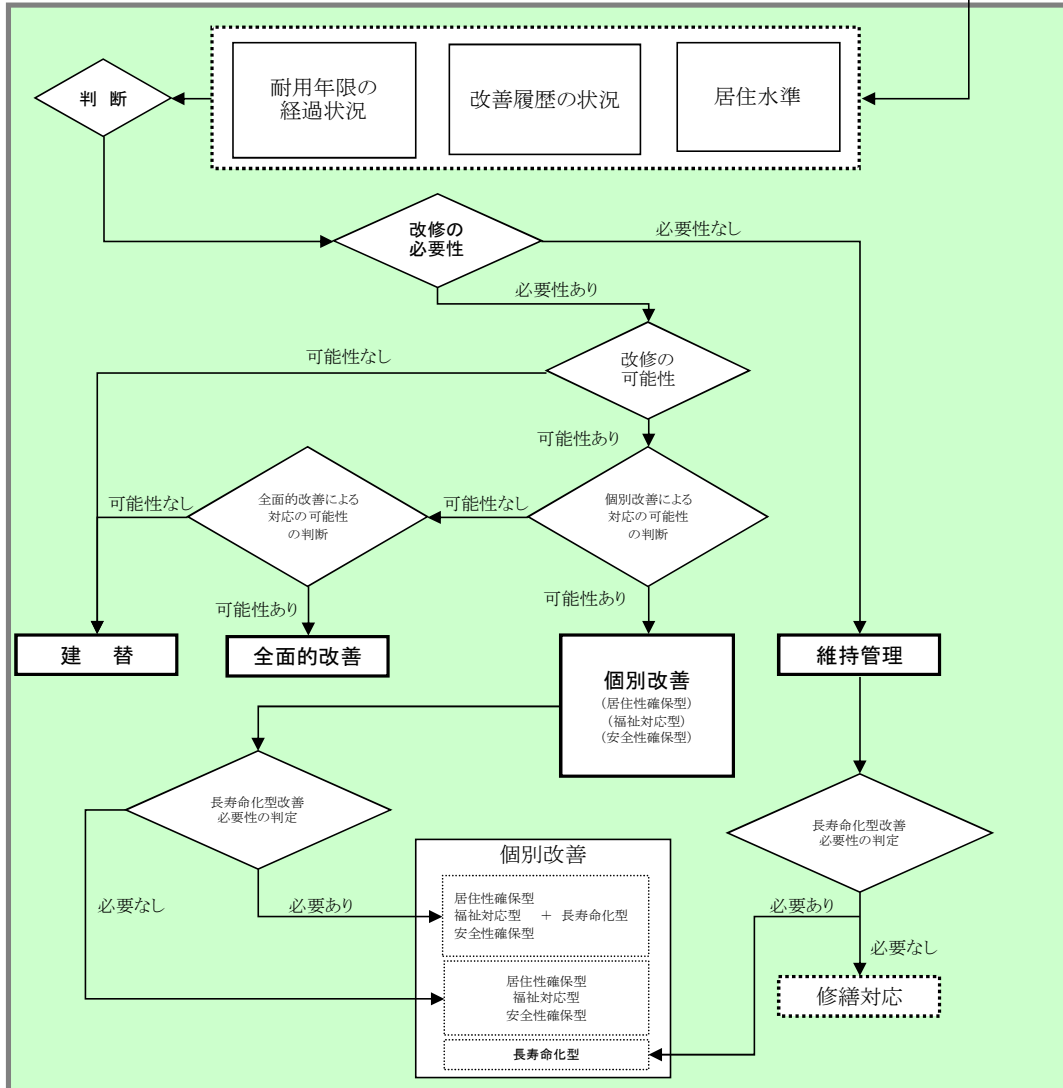
- ・ 地域の需要推計に対応する公営住宅ストックの状況
- ・ まちづくりの観点から見た地域整備への貢献
- ・ 周辺道路の整備状況、仮住居の確保等から見た事業の容易性
- ・ 他の事業主体との連携による一体的整備

《手法選定のフロー》

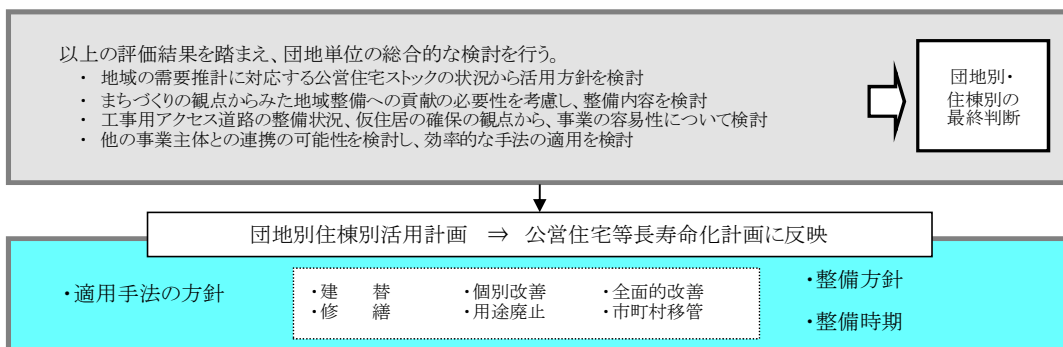
1次評価(団地単位の立地条件による評価)



2次評価(住棟単位の技術的条件による評価)



3次評価(団地単位の総合的検討)



④ 団地別・住棟別の評価項目と基準

- 1) 活用手法の選定は、団地別及び住棟別に、下記に示す団地単位の立地条件、住棟単位の技術的條件について、それぞれ評価項目、評価基準を設定して評価を行います。
- 2) 立地条件の評価は、団地別に、市町村営住宅との隣接状況、住宅の敷地形状・規模及び団地周辺の生活利便性・居住環境の3項目について行います。
- 3) 技術的條件の評価は、住棟別に、耐用年限経過状況、住棟・住戸の改善履歴状況及び居住水準の3項目について行います。

(別添3「県営住宅団地別評価」、別添4「県営住宅団地別・住棟別評価」参照)

評価項目と評価基準

	評価項目	評 価 基 準	
団地単位の立地条件評価	市町村営住宅との隣接状況	市町村営住宅が隣接している	○
	敷地形状・規模	敷地形状が良く規模が大きい	○
		規模は大きいが敷地形状は必ずしも良くない	△
		戸数が概ね50戸以下で敷地規模が小さい	×
	利便性・居住環境	交通・買物等の利便性、周辺の居住環境が良い	○
郊外に立地し、居住環境は良いが利便性は必ずしも良くない		△	
共同施設が未整備で居住環境、利便性が悪い		×	
住棟単位の技術的條件評価	耐用年限の経過状況	耐用年限を経過している場合	×
		耐用年限1/2を経過している場合	△
	改善履歴状況	過去に住棟・住戸全ての改善を実施した	○
		過去に住棟・住戸一部の改善を実施した	△
	居住水準	風呂釜・浴槽付浴室有	○
		浴室のみ有	△
浴室無		×	

⑤ 活用手法の選定

- 1) 活用手法の選定は、団地別及び住棟別の評価結果を踏まえ、建替、改善（個別改善、全体的改善）、維持管理、用途廃止及び市町村移管の5手法について行います。
- 2) 活用手法は、地域ごとの需要推計に対応する公営住宅の供給計画を市町村と協議を行いその結果を踏まえ、下記の選定基準に基づき選定します。
- 3) 市町村移管及び建替の活用手法を選定するにあたっては、市町村との協議成立が当面見込める団地とします。

- 4) 用途廃止の手法を選定する団地であっても、本計画期間である10年後において継続入居者が見込まれる団地については維持管理とします。(例：用途廃止方針であっても、計画期間では全戸空室とならず用途廃止とならないため、必要な維持修繕を講じ当面の維持管理を行う等)
- 5) 維持管理（当面の維持管理を除く）又は改善とされた住棟のうち、耐用年限の長い中耐・高層を中心に長寿命化を図ることとします。

活用手法と選定基準

活用手法	選定基準
建替	・立地条件が良い団地で耐用年限1/2以上を経過している住棟 (改善後10年を経過しない住戸のある住棟・下水接続実施後10年を経過しない団地内住棟を除く)
改善	・居住水準が低く、地域の多様なニーズのある団地の住棟
維持管理	・立地条件が良い団地で築年数の比較的新しい住棟
用途廃止	・概ね50戸以下の小規模団地 ・敷地形状・利便性が悪く、耐用年限1/2以上を経過する住棟のみの団地 ・耐用年限1/2以上を経過している居住水準の低い中耐住棟
市町村移管	・市町村営住宅に隣接し、市町村で有効活用が図られる団地 ・供給バランスから変更が望ましい団地

3 長寿命化のための維持管理計画

(1) 計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容

計画期間内に実施する予定の修繕・改善事業についての実施方針及びその内容を次のとおりとし、対象となる住棟・住戸及び実施の可否を判断します。

① 修繕対応

標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことにより、躯体への影響など重大な損傷を未然に防ぎ、居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用します。

【実施内容】 定期点検の充実、標準周期を踏まえた経常修繕の実施 等

② 居住性向上型

引き続き活用を図る昭和40年代以降のストックについて、住戸・住棟設備の機能を向上させるなどにより、居住性の向上を図ります。

【実施内容】 入浴設備の設置、下水道接続、電気容量のアップ 等

③ 福祉対応型

引き続き活用を図る昭和40年代以降のストックについて、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸、共用部、屋外のバリアフリー化を進めます。

【実施内容例】 住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレの高齢者対応 等

④ 安全性確保型

1) 外壁材の落下や窓ガラス飛散防止、エレベータ耐震対策など、中耐・高層の住棟において一層の耐震対策を実施します。

2) 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進めます。

【実施内容】 外壁の落下及び窓ガラスの飛散防止対策、エレベータの耐震対策 等

⑤ 長寿命化型

一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。

【実施内容】 外壁の断熱改修、屋根の葺き替え、浴室内防水・ユニット化 等

(2) 住棟単位の修繕・改善事業等一覧

- ① 修繕・改善に係る事業予定一覧（住棟部分） 【様式1】（別冊）による

- ② 建替に係る事業予定一覧 【様式2】（別冊）による

- ③ 共同施設部分に係る事業予定一覧（共同施設部分） 【様式3】（別冊）による

4 長寿命化のための維持管理による効果

(1) 長寿命化に関する基本的な考え方と意義

厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある昭和40年代に大量供給された公営住宅ストックの長寿命化対策を行い、効率的に活用することにより建替時期の平準化（分散化）と、ライフサイクルコストの縮減につなげていきます。

(2) 長寿命化型改善の定義

次のいずれかに該当する工事等^{※1}

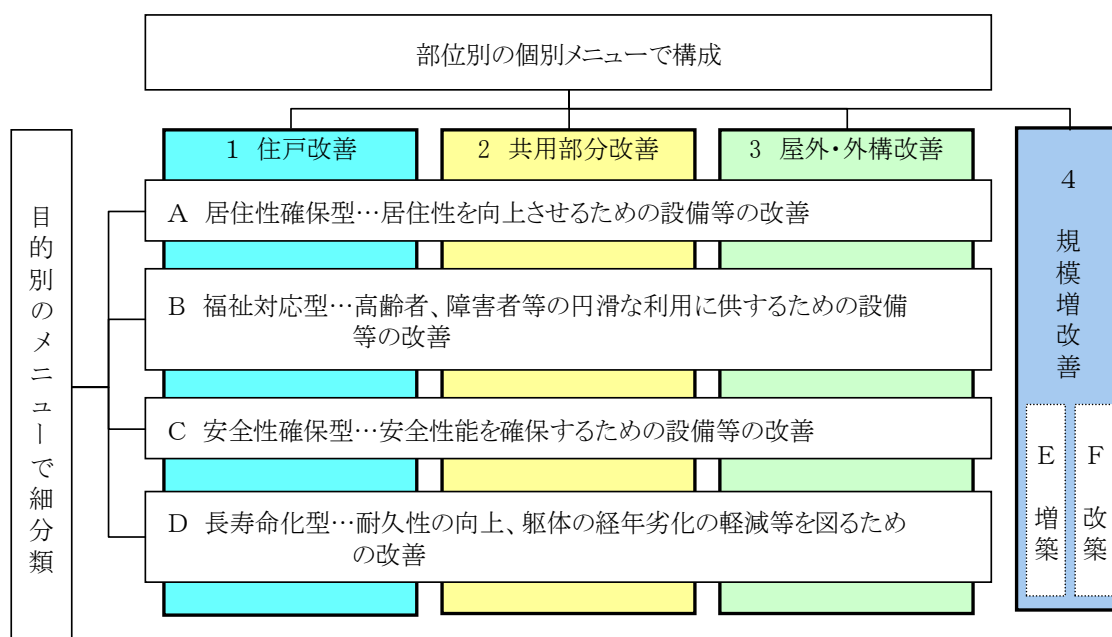
- ① 従前の仕様等と比して耐久性が向上するものであること。
- ② 従前の仕様等と比して躯体への影響が低減されるもの^{※2}であること。
- ③ 従前の仕様等と比して維持管理を容易にするものであること。

※1 上記に該当しない事業（単なる設備更新等を含む）については長寿命化型改善事業の対象としない。

※2 防水層断熱ブロック押さえ工法など。

(3) 改善事業の構成

①個別改善事業メニュー一覧



②公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
A 居住性確保	<ul style="list-style-type: none"> ・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・外壁、最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化等 	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・断熱化対応 ・共視聴アンテナ設備設置 (当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む)等 	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留施設の設置 ・集会所の整備、増改築 ・児童遊園の整備 ・排水処理施設の整備等
B 福祉対応	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手摺の設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新等 	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下、階段の手摺設置 ・中層EVの設置、機能向上 ・段差の解消 ・視覚障害者誘導用ブロック等の設置等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段の手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化等
C 安全性確保	<ul style="list-style-type: none"> ・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・アスベストの除去 ・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置(※2)等 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修(※1) ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺のアルミ化 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・EVかご内の防犯カメラ設置(※2) ・地震時管制運転装置等の設置等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外消火栓設置 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保(※2) ・ガス管の耐震性、耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置(※2)等
D 長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の断熱性向上、耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事等 	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体、屋上、外壁、配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上等 	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性、耐食性向上に資する工事等

※1 公営住宅の耐震改修については、「公営住宅等の耐震化の推進について(平成18年4月28日国住備第31号)」を参照。

※2 公営住宅の防犯性向上については、「共同住宅に係る防犯上の留意事項及び防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針について(平成13年3月23日国住備発第110号)」を参照。

③長寿命化型改善の具体例

1) 部位毎による整理

部 位	概要(工事例)	備 考
軀 体	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体の耐久性を向上させる工事 ・躯体の中性化を防止する工事 	
屋上及びこれに付随する部分(「屋上等」という)	<ul style="list-style-type: none"> ・屋上等の耐久性を向上させる工事 ・屋上等の断熱性を向上させる工事 ・屋上等の防水性を向上させる工事 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根も含む ・塗装塗膜による工事も可
外 壁	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁の耐久性を向上させる工事 ・外壁の断熱性を向上させる工事 ・外壁の防水性を向上させる工事 ・外壁の安全性を向上させる工事 	<ul style="list-style-type: none"> ・ベランダの内側も可 ・塗装塗膜による工事も可
内 壁	<ul style="list-style-type: none"> ・内壁の耐久性を向上させる工事 ・内壁の断熱性を向上させる工事 ・内壁コンクリートの中性化を防止する工事 	<ul style="list-style-type: none"> ・塗装塗膜による工事も可
給水管、排水管、汚水管、雨水管、ガス管、消火管	<ul style="list-style-type: none"> ・管の耐久性を向上させる工事 ・管の耐食性を向上させる工事 	<ul style="list-style-type: none"> ・塗装塗膜による工事も可
シーリング	<ul style="list-style-type: none"> ・シーリング材の耐久性を向上させる工事 	
浴 室	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性を向上させる工事 	
避難施設	<ul style="list-style-type: none"> ・避難施設の耐久性を向上させる工事 	
床下地材	<ul style="list-style-type: none"> ・床下地材の耐久性を向上させる工事 	<ul style="list-style-type: none"> ・切分けが難しい場合、床下地材と併せ床仕上材を含めることも可

2) 工事毎による整理

工 事	概要(工事例)	備 考
配管の集約化	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内の配管を集約することで、維持管理・更新を容易にする工事 ・住戸内の配管を埋込型から露出型に変更することで、維持管理・更新を容易にする工事 	
電気幹線	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内の電気幹線を埋込型から露出型に変更することで、維持管理・更新を容易にする工事 	

5 管理データベース等の作成

今後、団地及び住棟の適切な維持管理・長寿命化を図るため、団地単位の修繕経歴をまとめたデータベース整備をします。

(1) 設計図書の保存

- ① 今後、図面等の有無について、団地別・住棟別に把握し、一覧表を整理します。
- ② 新規住棟の引継ぎの際には、図面等（電子データを含む。）の保管場所を明確にします。
- ③ 修繕業者への貸出しの際に、図面等の紛失防止のための措置を徹底します。

(2) 修繕・改善履歴の保存

- ① 平成22年度以降、修繕（緊急修繕は除く）・改善履歴を保存することとし、今後の修繕・改善計画の参考とします。
- ② 過去の履歴についても、できる限り整理し保存します。
- ③ その他修繕箇所の位置を示す配置図等を上記①と併用することも検討します。

(3) 点検の実施

① 随時点検

職員が団地を訪問した際等の機会をとらえて、外観目視により建物の状況把握を行います。

② 定期点検

以下のとおり点検を実施し、結果を保存します。

1) 点検対象建物

木造準耐火構造、中層耐火構造及び高層耐火構造の県営住宅（共同住宅、100㎡超）並びに自動車車庫（100㎡超）

2) 点検対象設備

ア) 上記 1) に設置されている、換気設備、排煙設備、非常用照明装置、給水設備（受水槽、高架水槽、給水タワー）及び排水設備（合併浄化槽、単独浄化槽）

イ) エレベータ

ウ) 外構（遊具）

3) 点検時期

原則として、上記 1) については3年毎、上記 2) については1年毎に実施

4) その他

上記 1) 以外の県営住宅の扱いについても、今後検討します。

(記載例)

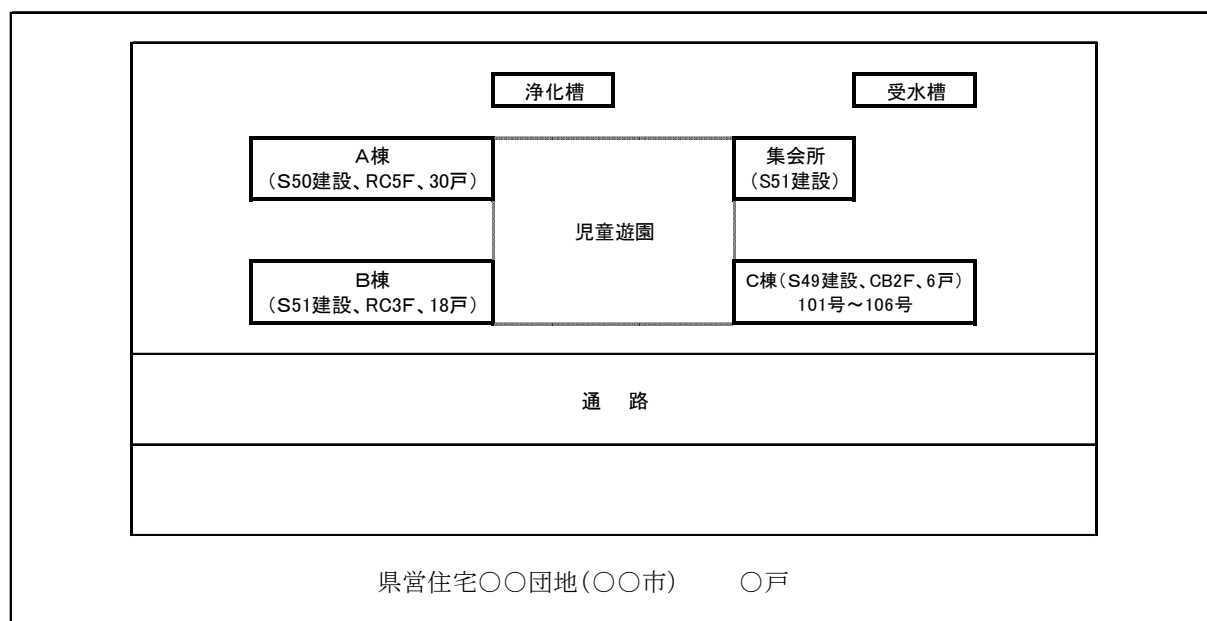
(様式)

県営住宅修繕・改善履歴一覧

【〇〇〇団地】

年度	団地名	住棟名等	号数	数量	修繕種別	修繕区分	内 容	施工業者名	工事費(千円) (契約額)	備考
H22	〇〇〇	1号棟	—	—	計画修繕	外壁	外壁塗装	㈱〇〇建設	10,000	
H22	〇〇〇	2号棟	—	—	一般修繕	給水	量水器取替え	㈱△△工務店	5,000	
H22	〇〇〇	集会所	—	—	計画修繕	屋根及び屋上防水	屋根塗装	㈱□□工務店	3,000	
H22	〇〇〇	1号棟	101~106	6	計画修繕	排水	流し台取替え	㈱〇〇建設	2,000	
H22	〇〇〇	—	全戸	32	改善事業	屋外給排水衛生	下水道接続	㈱〇〇建設	18,000	
H22	〇〇〇	児童遊園	—	—	一般修繕	外構及び環境整備	遊具修理(鉄棒)	㈱△△工務店	500	

【配置図】



【立面図】

501	502	503	504	505	506
401	402	403	404	405	406
301	302	303	304	305	306
201	202	203	204	205	206
101	102	103	104	105	106

県営住宅〇〇団地(〇〇市) A棟 北面から