

愛知県営住宅長寿命化計画

2020年3月

愛知県

目 次

1. 計画の目的、位置付け等	1
1-1 計画策定の背景	1
1-2 計画の目的	1
1-3 計画期間	1
1-4 計画の対象	1
1-5 上位関連計画等による位置付け	2
1-6 上位関連計画等の概要	3
2. 愛知県営住宅の状況	5
2-1 人口及び世帯数の動向	5
2-2 県営住宅の管理概況	8
2-3 県営住宅のストックの状況	10
2-4 県営住宅の入居者及び入居募集の状況	12
2-5 福祉施設等との連携	18
3. 将来的に必要とされる施設総量	19
4. 長寿命化に関する基本方針	21
5. 事業手法の選定	22
5-1 事業手法の選定フロー	22
5-2 対象	23
5-3 1次判定	23
5-4 2次判定	25
5-5 3次判定	26
5-6 計画期間における事業実施予定一覧	26
6. 実施方針	27
6-1 点検の実施方針	27

6-2. 計画修繕の実施方針.....	27
6-3. 改善事業の実施方針.....	27
6-4. 建替事業の実施方針.....	28

1. 計画の目的、位置付け等

1-1 計画策定の背景

愛知県では、1970年代に大量に建設された県営住宅ストックを抱えており、これらのストックは、やがて老朽化により一斉に更新時期を迎える。

こうした状況において、2010年3月に、県営住宅を長期的に活用していくための具体的方策を定めた「愛知県営住宅長寿命化計画」（以下、本項において「旧計画」という。）を策定し、厳しい財政状況の中、大量の老朽化ストックの計画的な建替・改善等を行ってきた。

しかし、旧計画の策定から一定期間が経過し、今年度（2019年度）で計画期間が終了することに加え、本県において、2015年3月に中長期的な県有施設の利活用最適化に係る基本的方向性を定めた「愛知県公共施設等総合管理計画」が策定されたこと、また、国が2016年8月に改定した「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（以下「改定指針」という。）を踏まえた見直しが必要となったことから、現在の県営住宅ストックを取り巻く現状等を改めて把握し、長期的視点に立った計画的な建替・改善等を図る必要が生じている。

1-2 計画の目的

旧計画の進捗と結果を踏まえ、改定指針に基づき、将来的に必要とされる県営住宅の施設総量及び県営住宅ストック等の有効活用と長寿命化に向けた効果的な取り組みを明確にし、計画的な建替・改善等を推進する。

1-3 計画期間

2020年度から2029年度までの10年間

1-4 計画の対象

愛知県県営住宅条例に基づく全ての県営住宅を対象とする。

(297住宅、1,493棟、58,129戸：2020年3月現在)

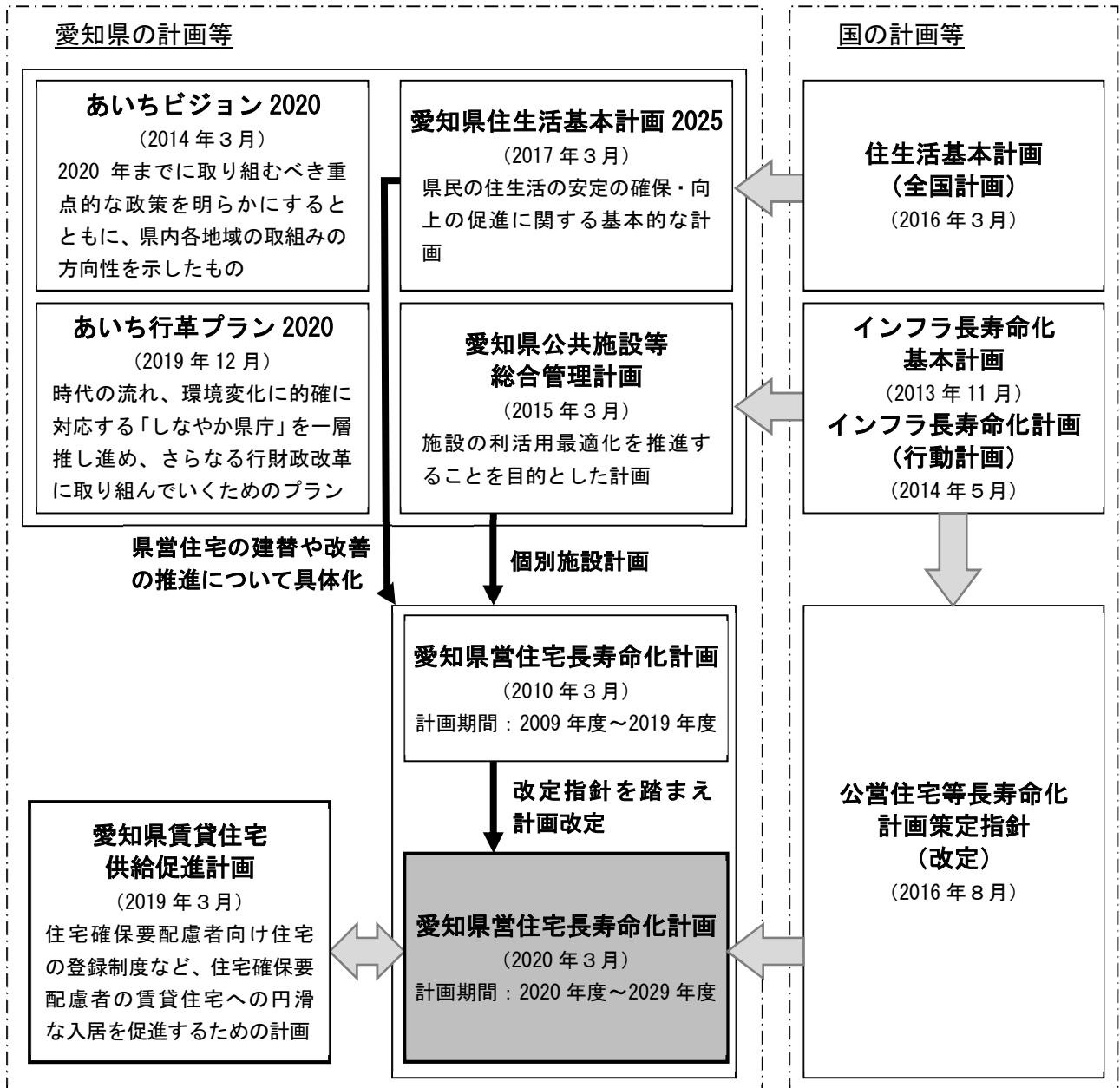
※愛知県県営住宅条例に基づく県営住宅の種別

- | | | |
|---------|--|----------|
| ・公営住宅 | ：公営住宅法に規定する県営住宅 | } 普通県営住宅 |
| ・準公営住宅 | ：公営住宅に準じて管理を行う県営住宅 | |
| ・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に基づき、中堅所得者等に居住環境が良好な住宅を供給する目的で整備された住宅 | |

1-5 上位関連計画等による位置付け

新たな愛知県営住宅長寿命化計画（以下「本計画」という。）に係る上位関連計画等による位置付けは、以下のとおりである。

計画の位置付け



1-6 上位関連計画等の概要

上位関連計画等の概要は、以下のとおりである。

上位関連計画等の概要

関連計画等	記載内容（該当箇所抜粋）
<p>あいちビジョン 2020</p>	<p>＜重要政策課題⑫ 環境・持続可能なまちづくり＞ ○戦略的なアセットマネジメント※の展開 今後、急速に高齢化する県有施設や社会インフラについて、県民生活や経済活動を継続的に支えていくため、施設の規模見直しや機能の統合化・集約化の検討を進めていく。 ○県有施設・社会インフラへの民間活力の導入、効率的な運用 県有施設や社会インフラの整備・運営・更新について、民間の資金や経営ノウハウを積極的に活用し、低廉で良質な利用者サービスの提供を図るPFI事業の導入を進めていく。</p> <p>※アセットマネジメント：資産（アセット）を効率よく管理・運用（マネジメント）すること</p>
<p>あいち行革 プラン2020</p>	<p>＜主要取組事項2 県有資産の活用＞ 2020年度までに、全ての施設類型において個別施設計画を策定し、これを踏まえて、中長期的な維持管理・更新等の経費を見込むとともに、施設総量の適正化や、総事業費の軽減・平準化に取り組んでいく。</p> <p>＜主要取組事項5 民間活力の活用＞ 今後は、業務の実施状況についてモニタリングを行い、その効果を検証していくとともに、引き続き、事務事業の見直しや、地域の発展に資する施策を進める中で、対象となる事業・施設を拡大しながら、民間委託、PFI、指定管理者制度など、事務事業の性質に応じて、民間の知識・ノウハウを適切に活用していく。</p>
<p>愛知県公共施設 等総合管理計画</p>	<p>＜施設の適正管理に関する方針等＞ (1) 基本的な方針・方策 「安全・安心の確保を最優先」と「維持・更新に係る経費の軽減・平準化」を基本方針とし、この方針のもとで以下の3つの方策を推進する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆方策1 メンテナンスサイクルの構築 ◆方策2 予防保全型の維持管理の導入 ◆方策3 施設総量の適正化

<p>愛知県住生活 基本計画 2025</p>	<p>目標 3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保 (1) 公営住宅の適切な管理と供給 ○民間活力の導入を含めた計画的な公営住宅の建替や改善の推進 ・長寿命化計画に基づく公営住宅ストックの更新及び機能向上の実施 ・公営住宅の整備を効率的・効果的に行うための民間活力の導入手法（PPP／PFI）の検討及び推進 ・建替えが必要な公営住宅について、将来的な需要等を踏まえた、耐用年限等を考慮した住宅の供給 ○地域における活動の拠点としての公営住宅の活用 ・地域の居住環境や施設の立地状況等を踏まえ、多文化共生や子育て支援、まちづくり等の活動拠点としても活用可能な公営住宅の集会所等の整備と自治会活動が円滑に行われるための支援</p>
<p>愛知県賃貸住宅 供給促進計画</p>	<p>4 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進施策 (1) 公営住宅の適切な管理と供給 ○民間活力の導入を含めた計画的な公営住宅の建替や改善の推進 ・長寿命化計画に基づく公営住宅ストックの更新及び機能向上の実施 ・公営住宅の整備を効率的・効果的に行うための民間活力の導入手法（PPP／PFI）の検討及び推進 ・建替が必要な公営住宅について、将来的な需要等を踏まえた、耐用年限等を考慮した住宅の供給 ○公営住宅団地の周辺地域を含めた居住環境の整備等の推進 ・老朽化した公営住宅の建替に伴って生じた余剰地等について、福祉施設の整備への活用策の検討と、公営住宅団地への福祉施設の誘致を推進 ・地域の居住環境や施設の立地状況等を踏まえ、多文化共生や子育て支援、まちづくり等の活動拠点としても活用可能な公営住宅の集会所等の整備と自治会活動が円滑に行われるための支援 ・公営住宅におけるシルバーハウジングの供給推進と市町村の見守り対策などと連携したシルバーハウジングの弾力的な運用 ・団地や地域の子育て支援に関するニーズを踏まえ、「子育て支援に配慮した県営住宅施設整備指針」を踏まえた県営住宅内の集会所の整備 ・県営住宅の空き住戸のグループホームとしての活用に加え、市町村が進める地域の福祉拠点としての活用の場の提供</p>

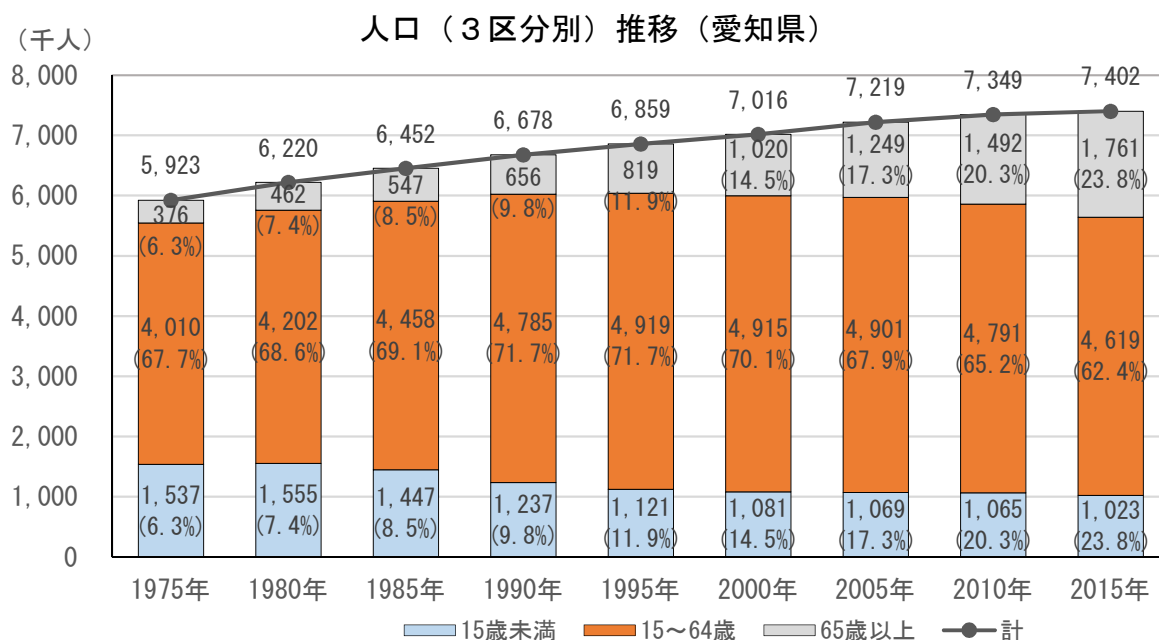
2. 愛知県営住宅の状況

2-1. 人口及び世帯数の動向

(1) 人口及び世帯数の推移

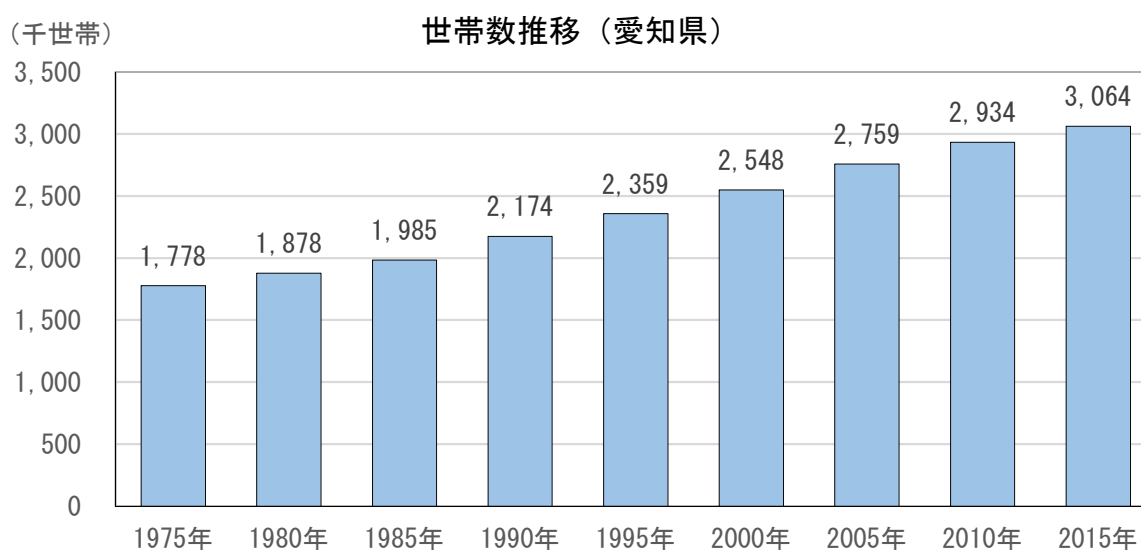
本県の人口は、2015年まで緩やかに増加している状況である。

これを年齢による3区分別で見ると、15歳未満の人口は1980年から2015年までゆるやかに減少している。一方で、65歳以上の人口は1975年から2015年まで顕著に増加している状況である。



資料：国勢調査

また、本県の世帯数は、2015年まで顕著に増加しており、1975年から2015年まで約1.7倍となっている状況である。

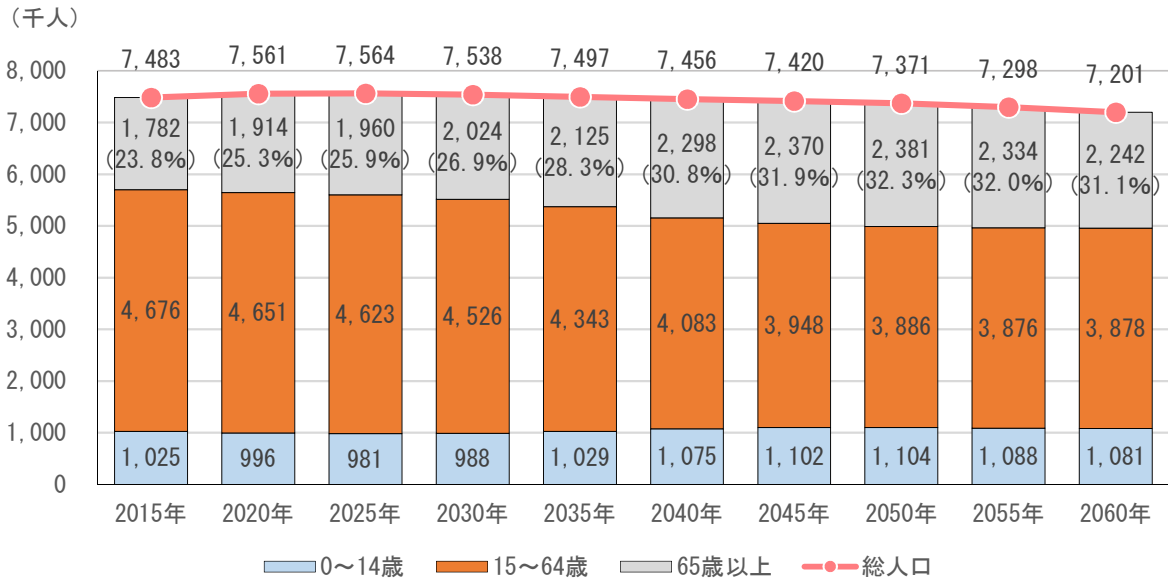


資料：国勢調査

(2) 将来の人口及び世帯数

本県の将来人口は、今後出生率が上昇すると想定した場合でも 2025 年の 7,564,000 人をピークに減少し、2060 年には 7,201,000 人まで減少することが見込まれている。また 65 歳以上の割合は 2015 年の 23.8%から 2050 年には 32.3%まで増加することが見込まれている。

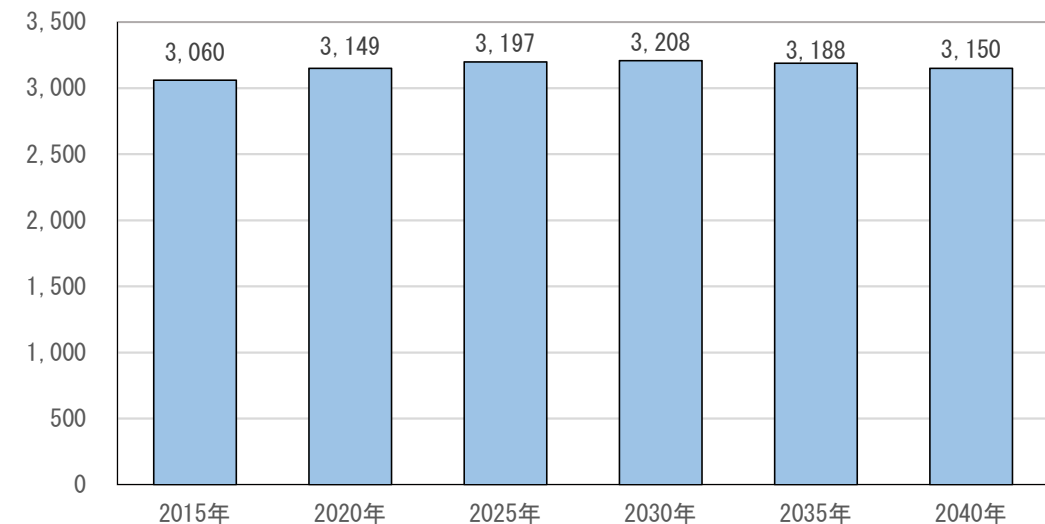
本県人口の長期的な見通し



資料：第2期愛知県人口ビジョン「本県人口の長期的な見通し」ケース②（2020年）

また、本県の将来の世帯数は、2030年の3,208,000世帯をピークに減少することが見込まれている。

将来の世帯数推計（愛知県）

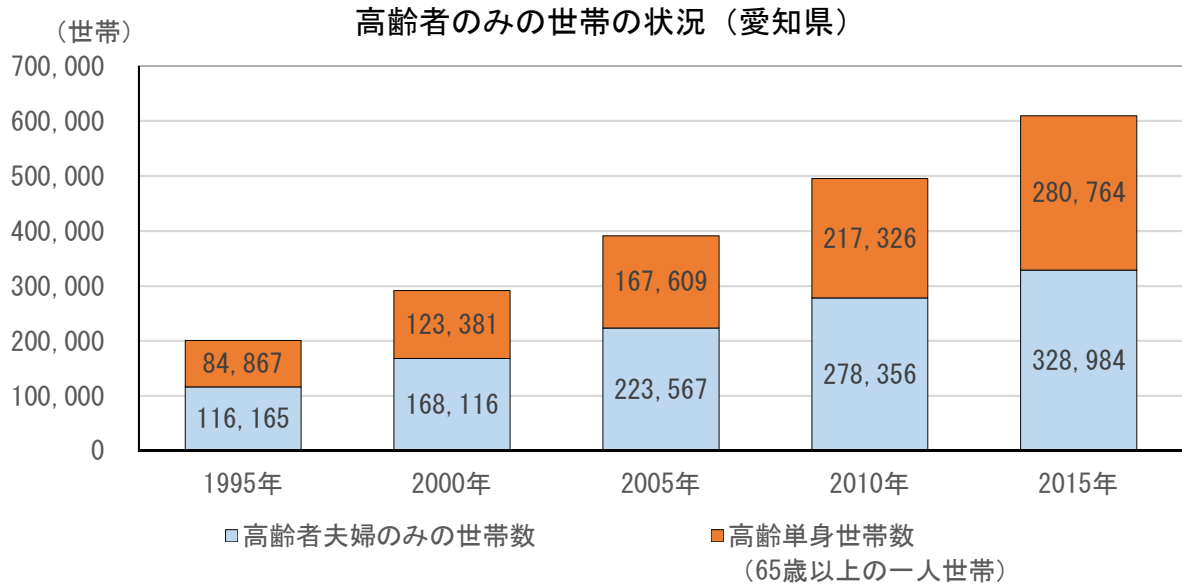


資料：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」（2019年）

(3) 高齢者のみの世帯数

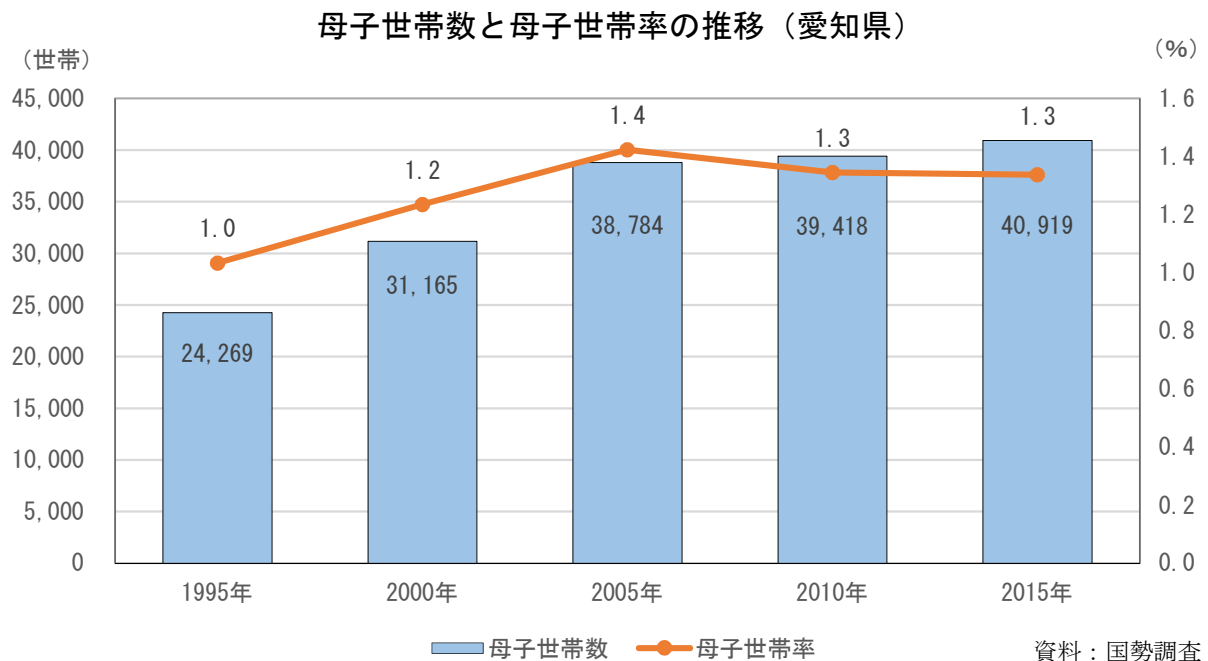
高齢者（65歳以上）のみの世帯数は増加傾向にあり、1995年から2015年にかけて約3倍となっている状況である。

* 高齢者のみの世帯数 = 高齢者夫婦のみの世帯数 + 高齢者単身世帯数



(4) 母子世帯数

母子世帯数は、1995年から2015年まで一貫して増加しているが、2005年から2015年にかけてはゆるやかな増加にとどまっている。母子世帯率は、2005年から2015年にかけてほぼ横ばいである。

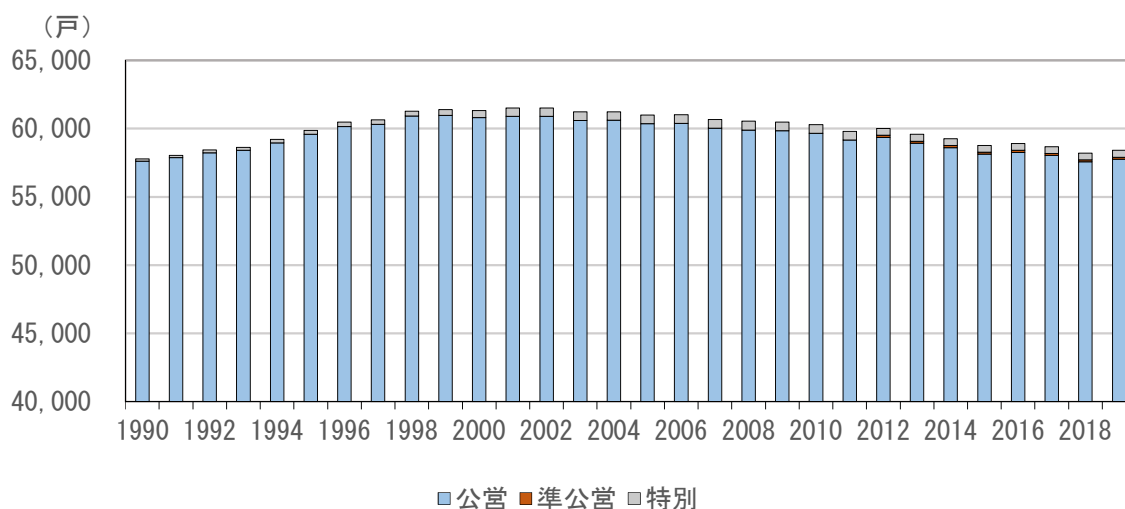


2-2. 県営住宅の管理概況

(1) 管理戸数の推移

県営住宅は 2000 年度頃まで管理戸数の増加が続いてきたが、2002 年度の 61,513 戸をピークとして、近年はゆるやかに減少している。2019 年 4 月 1 日時点で 58,403 戸が管理されている。このうち、特別県営住宅は、1986 年度から 2003 年度までに 646 戸建設され、2012 年度に一部を公営住宅に準じて管理を行う準公営住宅へ転用している。

年度別の管理状況



年度別の管理状況

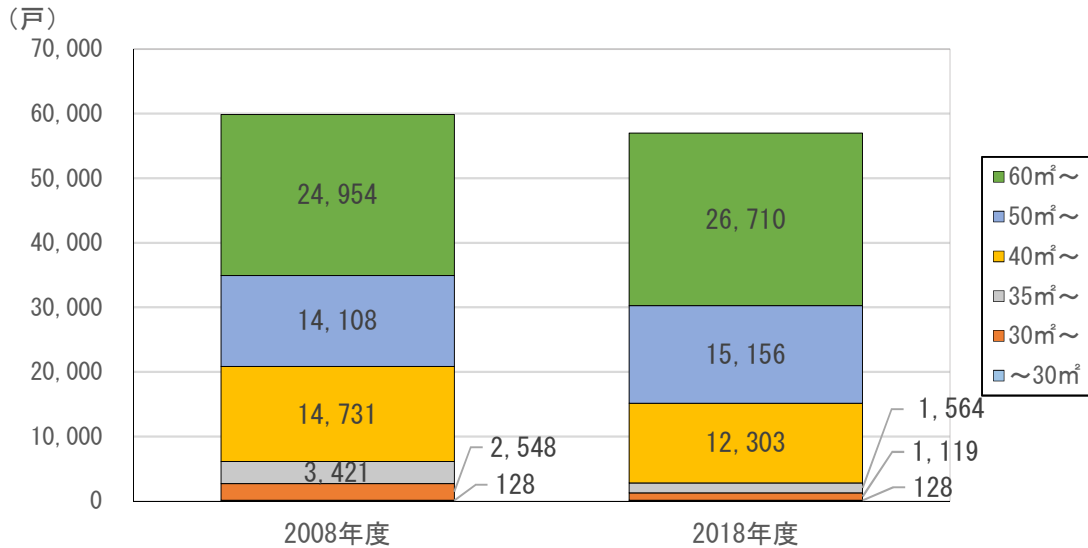
種類		1999 年度	2004 年度	2009 年度	2014 年度	2019 年度
普通県営住宅	公営住宅	60,976 戸	60,617 戸	59,842 戸	58,608 戸	57,757 戸
	準公営住宅	0 戸	0 戸	0 戸	151 戸	151 戸
特別県営住宅		408 戸	618 戸	646 戸	495 戸	495 戸
合計		61,384 戸	61,235 戸	60,488 戸	59,254 戸	58,403 戸

資料：愛知県調べ

(2) 住戸面積

県営住宅における2008年度と2018年度での住戸面積別の管理戸数を比べると50㎡以上の住戸が増加し、50㎡未満の住戸が減少した。一方で128戸とごくわずかではあるが、30㎡未満の狭小住戸も存在している。

住戸面積別管理戸数の内訳

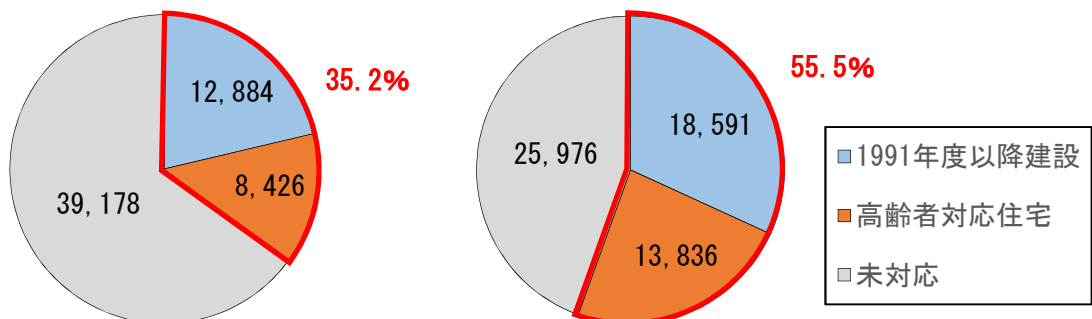


資料：愛知県調べ

(3) 高齢者対応住戸の割合

県営住宅のうち高齢者対応住戸の割合は、2009年度に35.2%であったが、1991年度以降に建設した住戸は全て高齢者対応としていることから、改修した住戸も含め高齢者対応住戸の割合は確実に増加しており、2019年度には55.5%となっている。

高齢者対応住戸の割合（左：2009年度 右：2019年度）



資料：愛知県調べ

2-3. 県営住宅のストックの状況

(1) 建設年度別戸数

県営住宅は、1960年代後半から1970年代にかけて大量に建設され、1974年度の建設戸数は約4,000戸に達していたが、その後は減少を続け、2019年度には約400戸となっており、ピーク時の10分の1となっている。

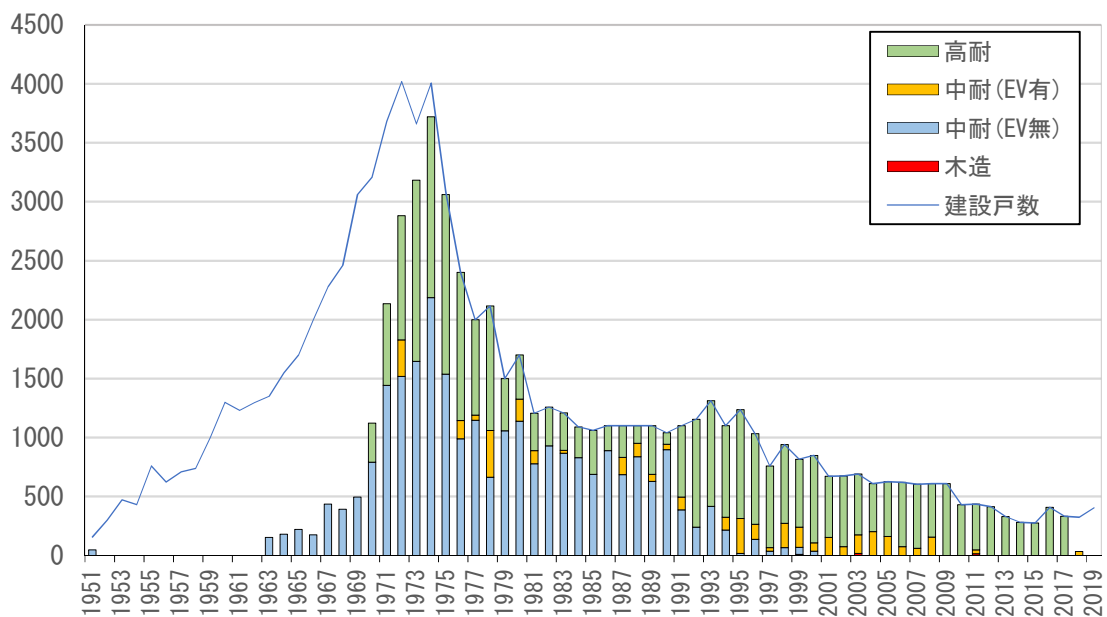
現在の県営住宅のストックは、依然として1970年代前後に建設されたものが中心となっており、その規模及び構造の多くは中層（3～5階建）の耐火建築物で、エレベーターの設置されていない階段室型のものがほとんどである。

一方、1990年代からは、高層（6階建以上）の耐火建築物の供給に転換が進んでいる。

木造及び簡易耐火構造の住宅については、1971年度から耐火構造への建替が進められ、中山間地域に新たに整備された木造の住宅を除き、2014年度までに除却されている。

県営住宅建設戸数の推移と県営住宅ストック数（建設年度別・構造別）

(戸)

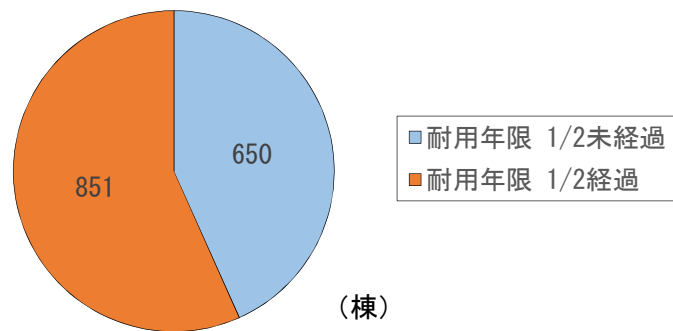


資料：愛知県調べ

(2) 耐用年限の超過状況

県営住宅の耐用年限*の超過状況を見ると、2019年4月1日現在、耐用年限を超過した住棟はない状況である。しかし、現在のペースで建替を進めた場合、30年後には耐用年限を超過する住棟が250棟余りとなり、耐用年限の1/2を超過する住棟も全体の約2/3を占めると想定される。

耐用年限の超過状況（2019年度）



資料：愛知県調べ

※耐用年限：公営住宅の処分に際して勘案する年限（公営住宅法施行令第13条第1項）

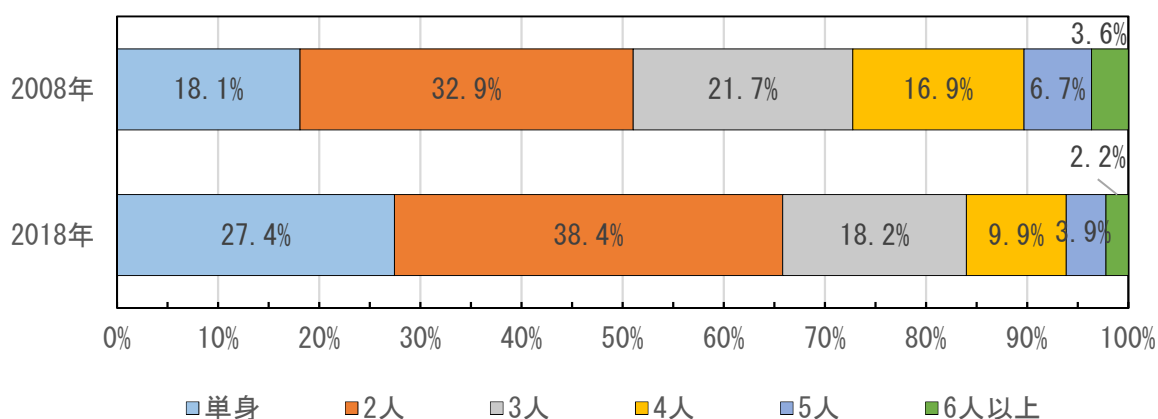
住宅	耐用年限
耐火構造の住宅	70年
準耐火構造の住宅	45年
木造の住宅	30年

2-4. 県営住宅の入居者及び入居募集の状況

(1) 世帯人員別世帯数

県営住宅の入居者を世帯人員別にみると、2人世帯が最も多く、次いで単身世帯が多い状況である。2008年度と比べて2018年度では、単身、2人世帯の割合が増加している。

世帯人員別世帯数



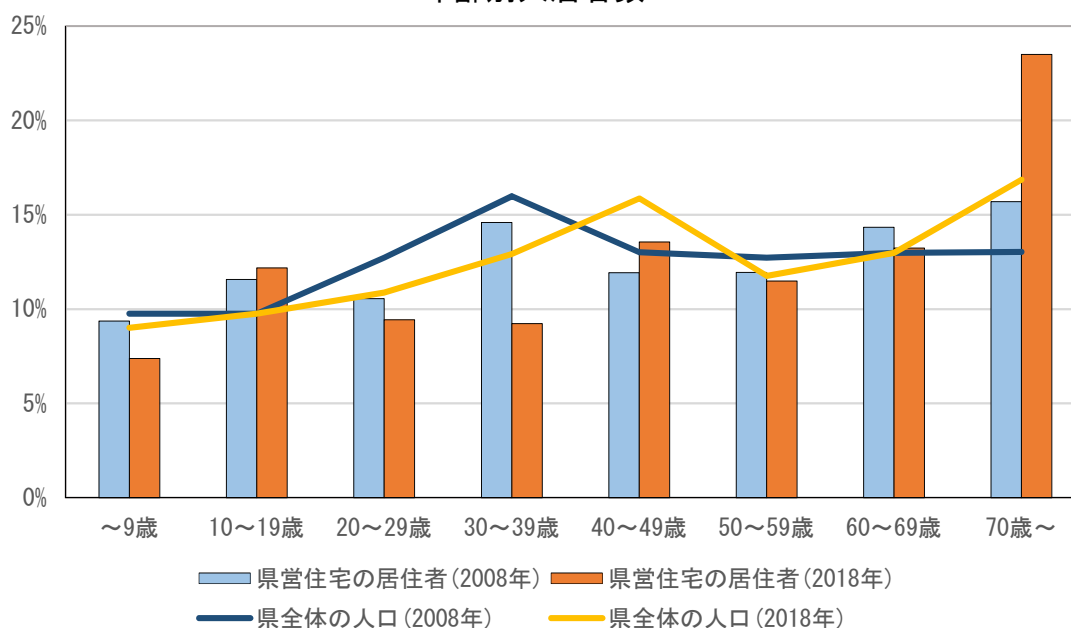
資料：愛知県調べ

(2) 年齢別入居者数

県営住宅の入居者を年齢別にみると、2018年度では70歳以上が最も多くなっている。2008年度から10年経過し、県営住宅入居者の高齢化が進んでいる状況である。

県全体の人口割合と比べると20～49歳が少なく、70歳以上が多く県営住宅に入居している。

年齢別入居者数

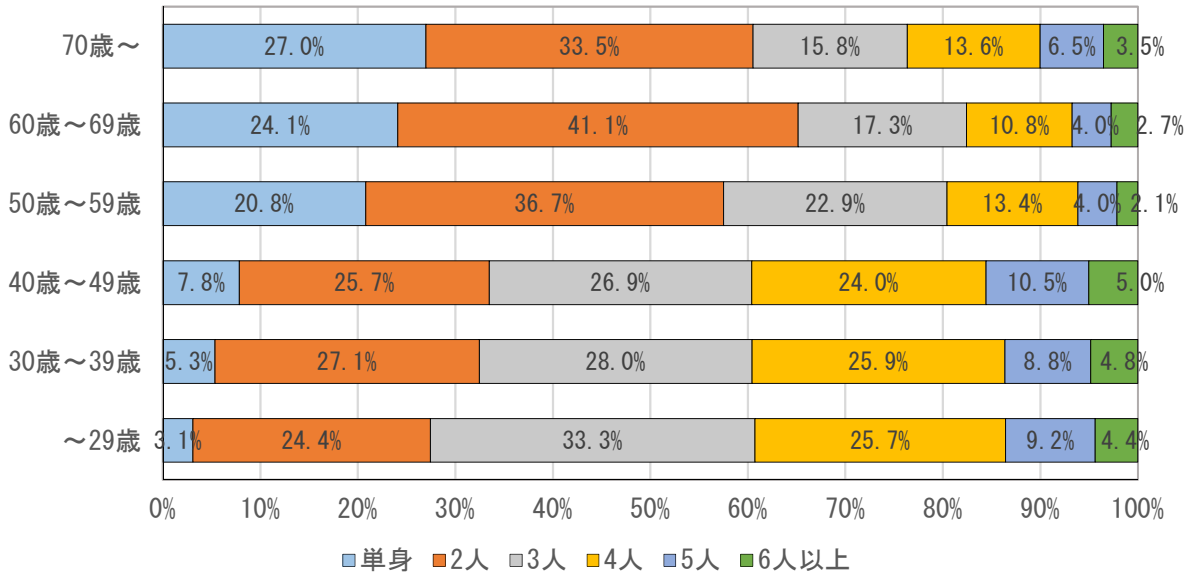


資料：愛知県調べ

(3) 世帯主年齢と世帯人員

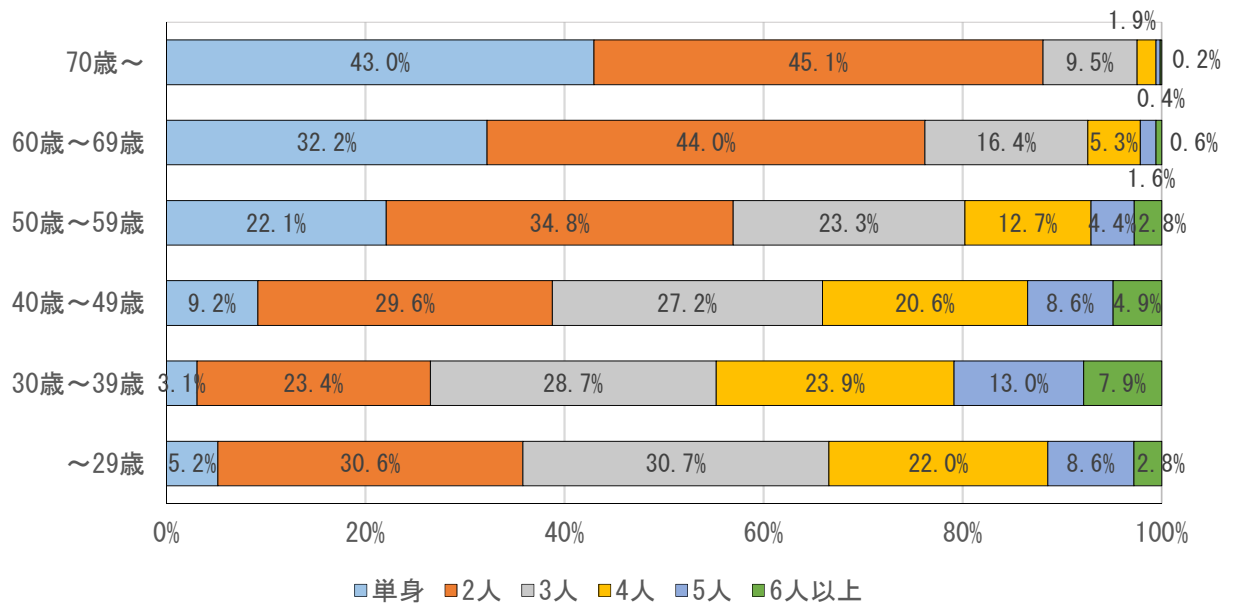
県営住宅の入居者の世帯主年齢を世帯人員別にみると、2008年度から2018年度までに60歳以上の単身、2人世帯が顕著に増加している状況である。

世帯主年齢と世帯人員（2008年度）



資料：愛知県調べ

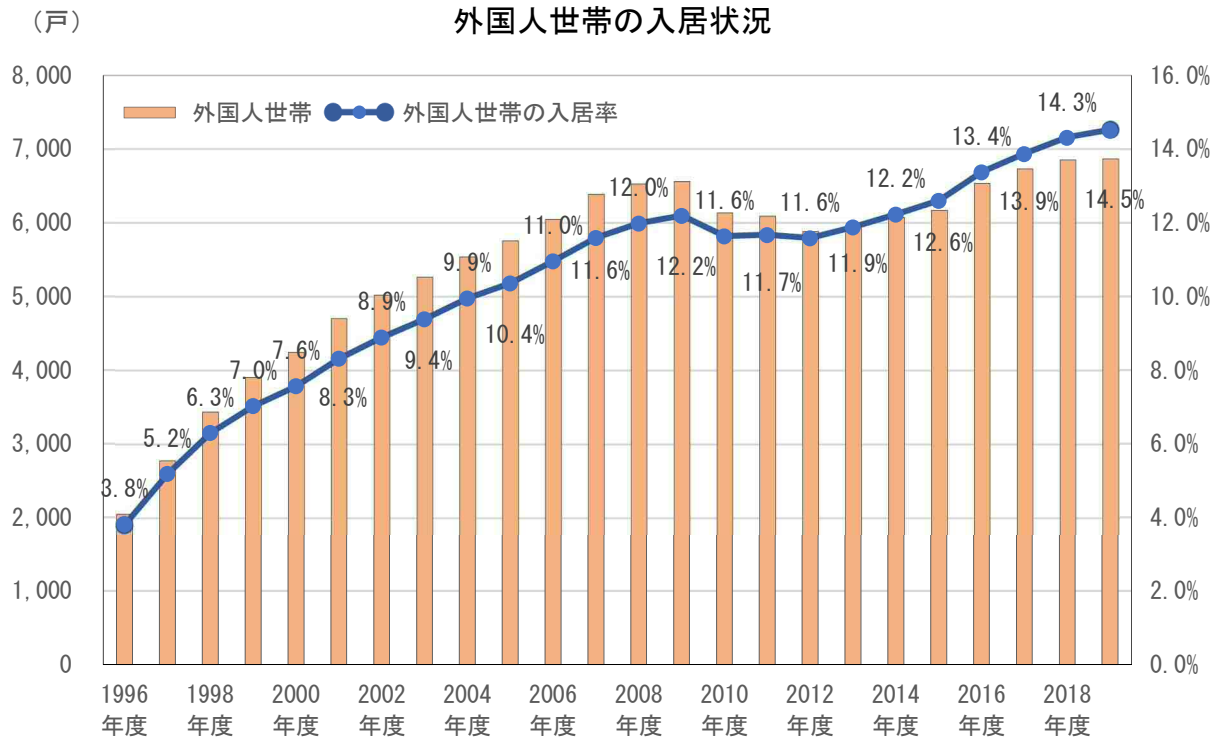
世帯主年齢と世帯人員（2018年度）



資料：愛知県調べ

(4) 外国人世帯の推移

県営住宅における外国人世帯*の数及び入居率は、2008年のリーマンショック後における一時的な減少を除き増加傾向にある。



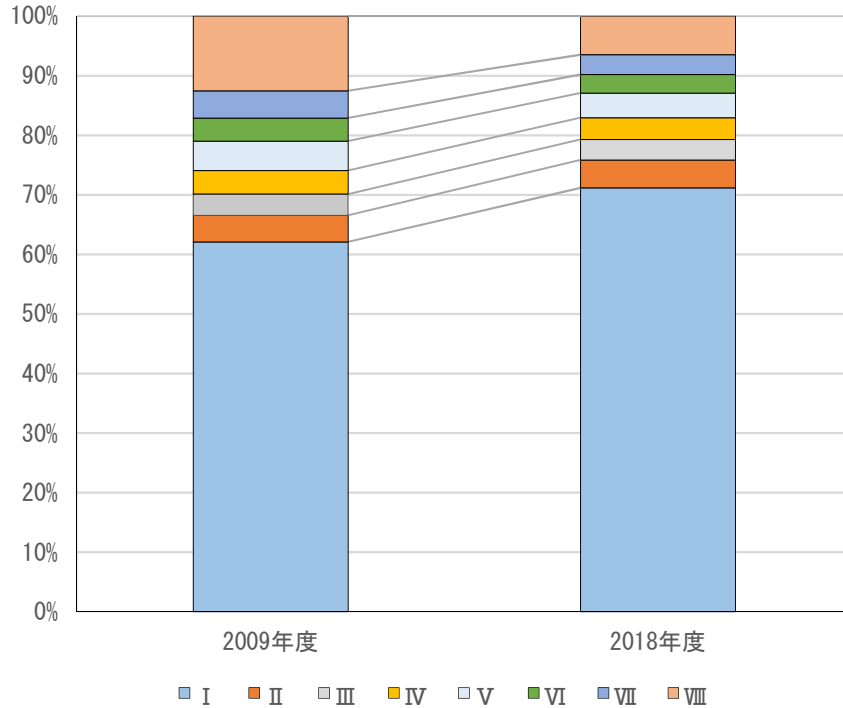
資料：愛知県調べ

*契約者が外国籍である世帯を外国人世帯としている。

(5) 入居者の収入分位

県営住宅の入居者の収入分位は、I分位（収入分位0～10%）が2009年度の62.1%から2018年度には71.2%へと増加しており、低額所得者の入居が増加している。

収入分位の推移（愛知県）



分位	分位による所得金額の範囲（月額）※		入居世帯数の割合	
			2009年度	2018年度
I	～104,000円	0～10%	62.1%	71.2%
II	104,001円～123,000円	10～15%	4.5%	4.7%
III	123,001円～139,000円	15～20%	3.5%	3.4%
IV	139,001円～158,000円	20～25%	4.0%	3.7%
V	158,001円～186,000円	25～32.5%	4.9%	4.1%
VI	186,001円～214,000円	32.5～40%	3.9%	3.1%
VII	214,001円～259,000円	40～50%	4.6%	3.3%
VIII	259,001円～	50%～	12.5%	6.5%
計			100.0%	100.0%

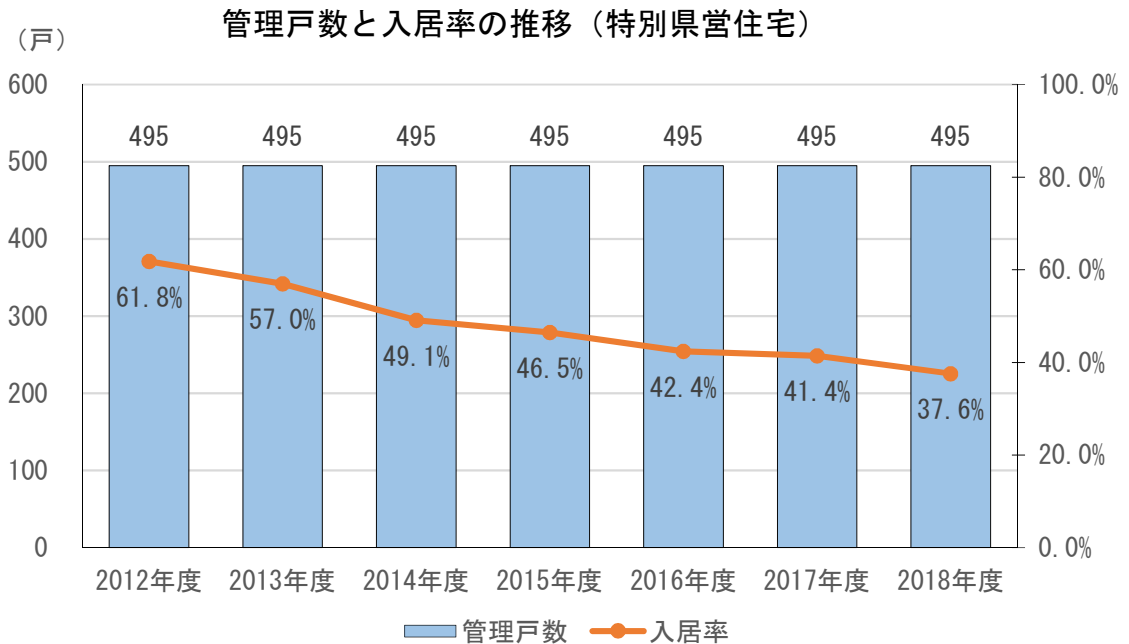
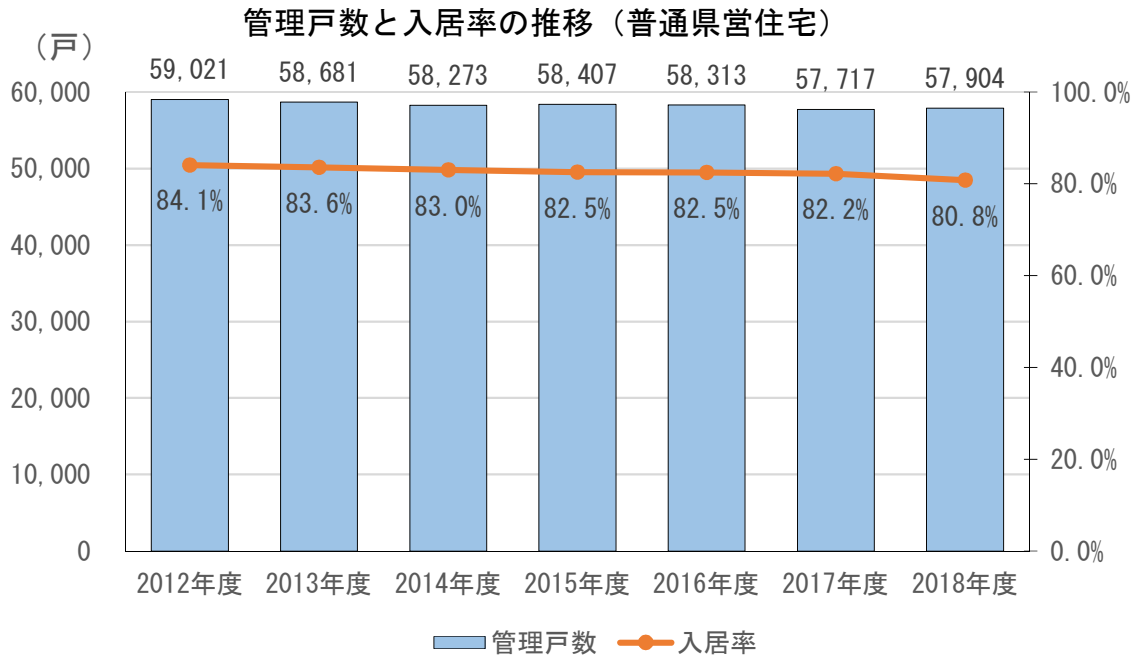
※分位による所得金額の範囲は、2007年12月の公営住宅法施行令改正（2009年4月施行）により現行の区分となっている。

資料：愛知県調べ

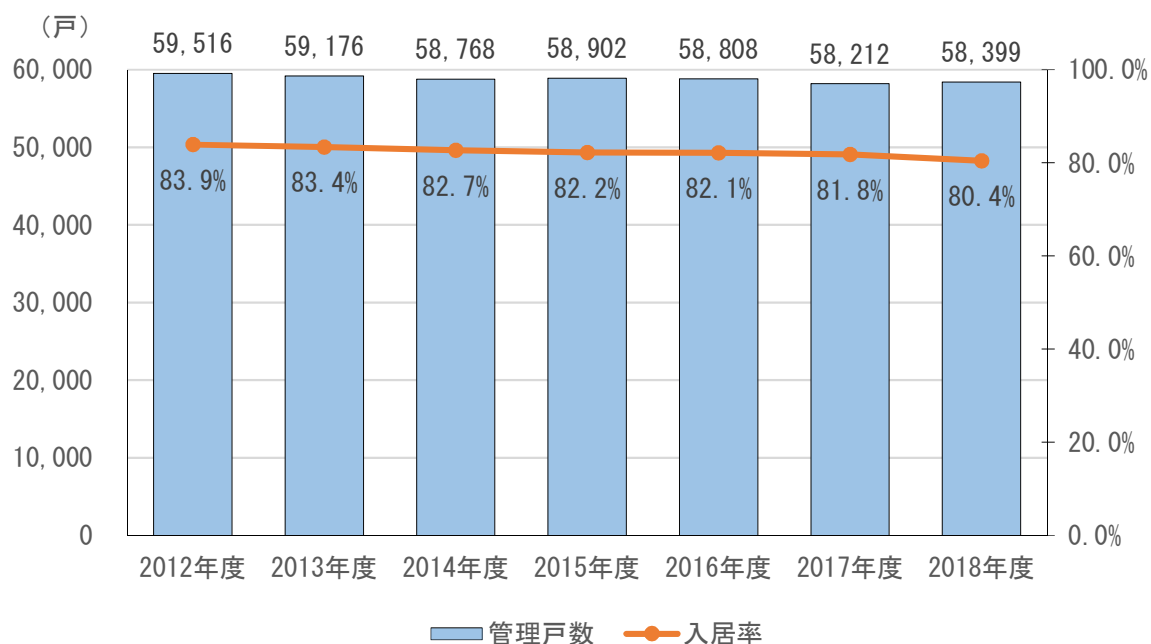
(6) 入居率

普通県営住宅の入居率は、減少傾向が続いており、2018年度は80.8%となっている。管理戸数総数も緩やかに減少している。

特別県営住宅の入居率は、普通県営住宅以上に減少が続いており、2018年度は37.6%まで落ち込んでいる。管理戸数は2012年度以降変わっていない。



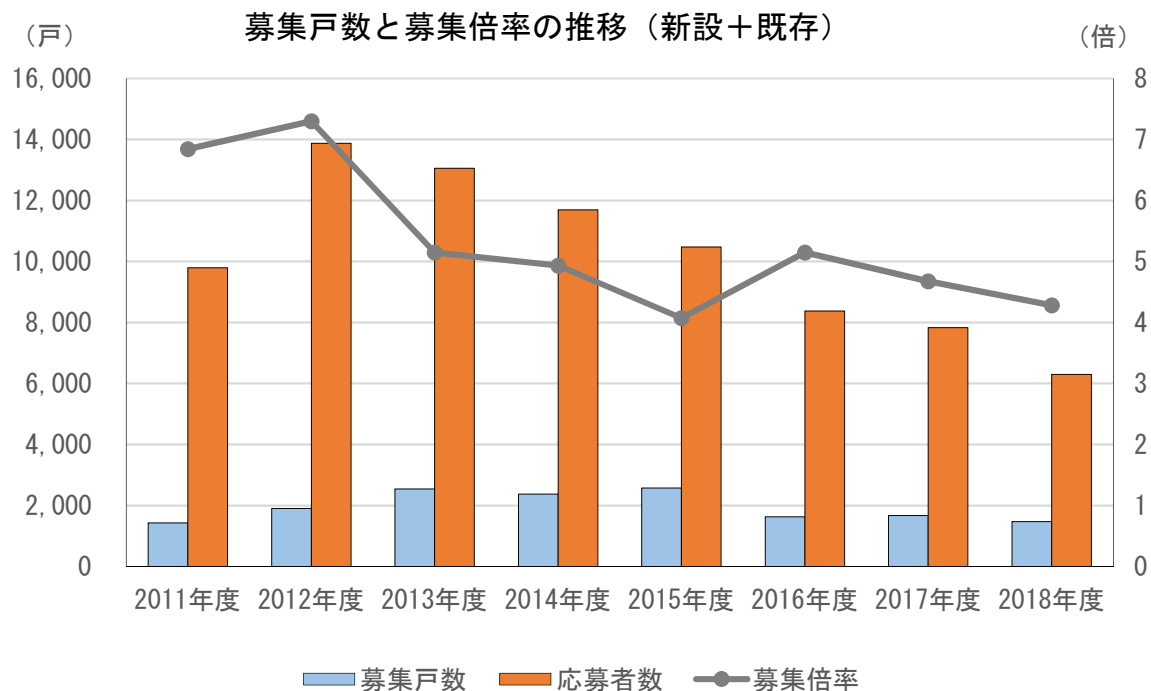
管理戸数と入居率の推移（普通県営住宅＋特別県営住宅）



資料：愛知県調べ

(7) 募集戸数と募集倍率の変遷

県営住宅の応募者数は、減少傾向にあり、2018年度の募集倍率は4.3倍となっている。



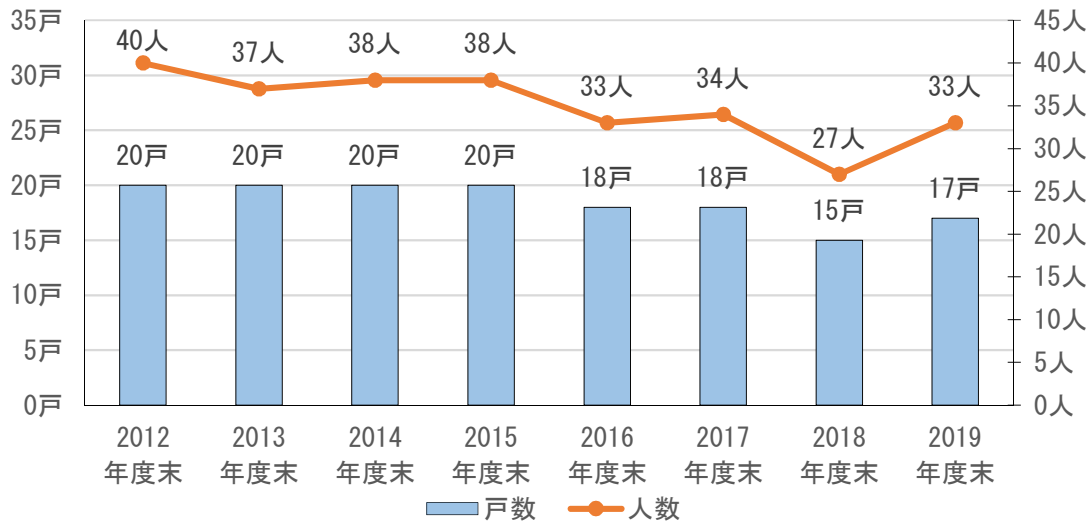
資料：愛知県調べ

2-5. 福祉施設等との連携

(1) 県営住宅のグループホームへの活用

公営住宅の目的外使用制度を利用し、1999年度より県営住宅をグループホームに活用する取組みを行っている。

グループホームに関する県営住宅の目的外使用状況



資料：愛知県調べ

(2) 未利用地の福祉施設用地への活用

建替事業に伴い未利用地が発生する場合で、道路等の他の公共事業用地とならない場合には、市町村と連携して福祉施設用地として活用している。

建替事業に伴う未利用地の福祉施設用地としての活用状況
(2010年度以降分)

契約年度	住宅名	契約形態	用途
2010年度	平針	売却	高齢者福祉施設用地
2011年度	枇杷島	売却	高齢者福祉施設用地
2013年度	西御堂	賃貸借	高齢者福祉施設用地
2014年度	岩崎	賃貸借	高齢者福祉施設用地
2016年度	岩崎	賃貸借	障がい者福祉施設用地
2018年度	手呂	賃貸借	障がい者福祉施設用地
2021年度(見込)	東浦	売却	子育て支援施設用地

資料：愛知県調べ

3. 将来的に必要なとされる施設総量

本計画の上位計画となる「愛知県公共施設等総合管理計画」では、施設の適正管理に関する基本的な方針・方策の一つとして施設総量の適正化を挙げており、本計画においても、県営住宅を将来にわたって効率的に管理・運営できるよう、施設総量の目標を定めることとする。

本県の県営住宅には、管理戸数の約1割に相当する約5,500戸の空家（政策空家等^{*1}を除く。）があるが、今後、建替事業による老朽化住宅の更新・集約化や改善事業による既存ストックの有効活用を着実に進めていくことにより、空家の削減を図る必要がある。

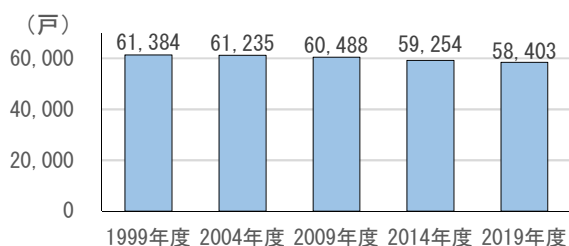
一方で、本県の人口、世帯数については、近い将来にピークを迎え、その後減少に転じると予測されている。

そうした中、県営住宅の管理戸数は、建替事業による高層集約化等により過去10年で約2,000戸減少しており、このまま同様の事業規模・内容で建替を進めた場合、30年で約6,000戸減少することとなる。これは現在の管理戸数の約1割に相当する。

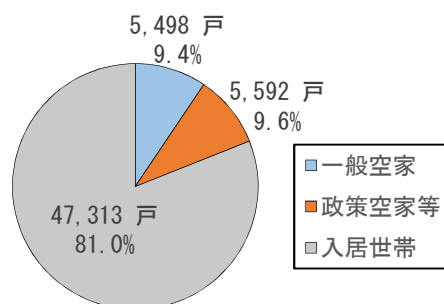
また、下図のとおり、公営住宅の施策対象となる「著しい困窮年収未満世帯^{*2}」については、30年間で約2割減少すると推計されている。

県営住宅は、こうした社会の動向等を踏まえ、市町村等との連携を図りつつ、公的賃貸住宅や民間住宅の空家の活用も考慮しながら、広域的な需要に応えるという観点から、一定の水準でストック量を維持し、適切な供給を行っていく必要がある。

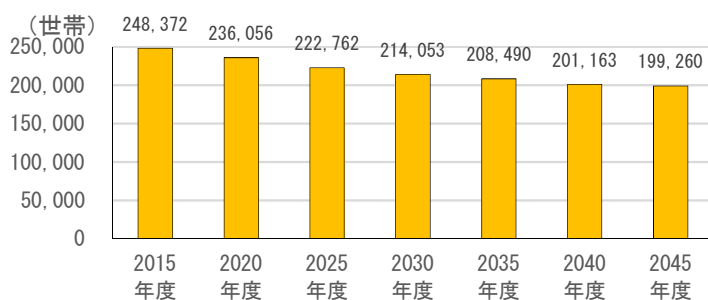
管理戸数の推移



空家戸数と割合 (2019. 4. 1)



著しい困窮年収未満世帯数の推計



注) 著しい困窮年収未満世帯数について、2040年度までの値は、国土交通省の「ストック推計プログラム」により推計。2045年度の値は、2040年度までのトレンドを元に愛知県で推計。

以上のことから、将来的に必要とされる県営住宅の施設総量については、管理戸数を今後30年間（2049年度まで）で現状（2020年3月現在：58,129戸）より1～2割削減する^{※3}ことを目標とする。

また、管理戸数を削減する一方で、老朽化住宅の建替を計画的に進め、良質な住宅に更新するとともに、入居者のニーズに応じた既存ストックの改善を実施することにより、居住環境の向上に取り組んでいく。

加えて、近年、民間住宅において多くの空家が発生する中、本県では、2017年度から民間賃貸住宅等を活用した住宅確保要配慮者^{※4}向け住宅の登録制度を開始したところであり、民間賃貸住宅等を低額所得者や高齢者を始めとする住宅確保要配慮者の住宅セーフティネットとして活用していくことが期待される。

- ※1 政策空家等：建替事業のため、募集停止した住戸や移転先として確保した住宅等
- ※2 著しい困窮年収未満世帯：自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯
- ※3 県営住宅は、本県が保有する事業用資産（建物）の総床面積約820万㎡の約半分を占めており、その施設総量を計る指標としては、床面積の合計を採用することも考えられるが、改定指針において公営住宅の施策対象となる「著しい困窮年収未満世帯」への対応を検討した上で、将来的に必要なストック量（＝戸数）を設定する必要があるとされているため、本計画では管理戸数を指標としている。
- ※4 住宅確保要配慮者：高齢者、障害者、低額所得者、子育て世帯、被災者外国人等の住宅の確保に特に配慮を要する者

4. 長寿命化に関する基本方針

4-1. ストックの状態把握（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

現在管理している県営住宅ストックを安全・快適な状態で長期間有効に活用するため、以下の方針で管理・修繕を実施する。

- ・全住宅（建築基準法に基づく点検の対象外も含む。）について、定期点検及び日常点検を実施する。
- ・住棟毎に、建設時及び改善時の整備データ、修繕、定期点検等の履歴データを適切に整理し、管理する。
- ・建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐため、定期点検結果等を踏まえ、予防保全型の維持管理を図る。

4-2. 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

老朽化が進む住棟について、耐用年限までに更新できるよう、コストの縮減と事業期間の短縮に努めながら順次建替事業を進めていく。

その中で、エレベーターが設置されているなど居住環境が良く、長く活用が期待できる住棟については、耐用年限まで安全に使用できるよう、以下の方針で改善事業や維持管理を実施し、事業量の平準化やライフサイクルコストの縮減を図る。

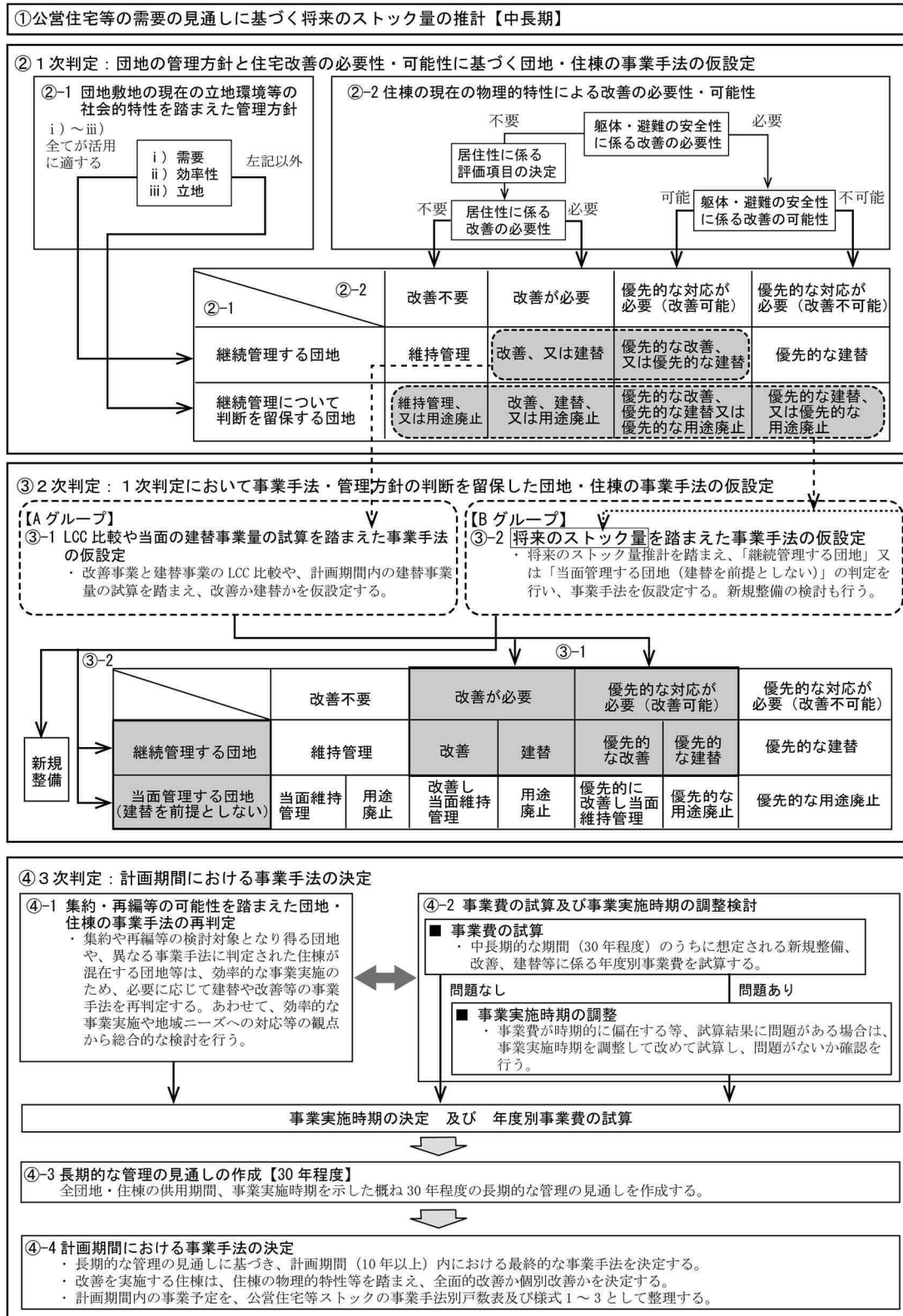
- ・長寿命化型改善を実施することにより耐久性を高め、長寿命化を図るとともに、修繕周期の延長や維持管理の容易性を向上させ、ライフサイクルコストの縮減を図る。
- ・あわせて、大規模な地震災害にあった後も継続して使用できるよう、安全性確保型改善を実施し、躯体の安全性を高める。
- ・入居者の高齢化やライフスタイルの変化等に的確に対応し、長期にわたり快適に住み続けることができるよう、居住性向上型改善や福祉対応型改善を実施する。
- ・定期点検結果等を踏まえ、入居者が安全・安心で快適に居住できるよう、適切な維持管理を行う。

5. 事業手法の選定

5-1. 事業手法の選定フロー

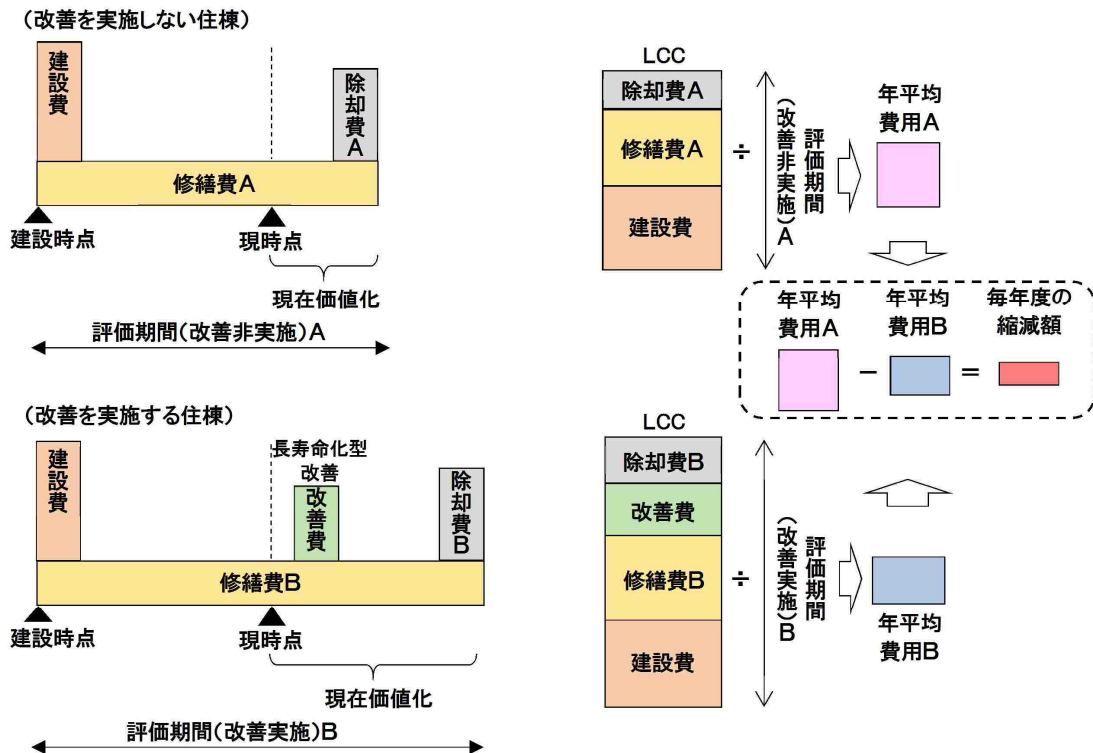
改定指針に基づき、以下のとおり事業手法の選定を行う。

事業手法の選定フロー



ライフサイクルコスト（LCC）については、以下のとおり、改定指針におけるLCCの算出の基本的な考え方に基づいて算出し、改善事業を実施する場合と実施しない場合のLCCを比較する。

ライフサイクルコストの算定イメージ



5-2. 対象

事業手法の選定対象は、県営住宅の全ての団地・住棟とする。

5-3. 1次判定

(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の検討

【1次判定-1】

需要、効率性、立地の評価項目を用いて、「継続管理する団地」(①～④)もしくは「継続管理について判断を留保する団地」(⑤～⑧)に区分する。

なお、1981年以後の新耐震基準により建設された団地・住棟は、「継続管理する団地」(①～④)とする。

(2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の検討

【1次判定－2】

1981年以後の新耐震基準により建設された団地・住棟は、「改善不要」(①)とする。

その他の団地・住棟について、「躯体・避難の安全性に係る改善の必要性」がある場合は、躯体・避難の安全性に係る改善の可能性の評価を行うが、原則、可能と評価し、「優先的な対応が必要(改善可能)」(③又は⑦)とする。

「躯体・避難の安全性に係る改善の必要性」がない場合は、「居住性に係る改善の必要性」の評価を行うが、1980年以前の旧耐震基準により建設された団地・住棟は、バリアフリー化及び風呂設備の設置が必要となることから、必要と評価し、「改善が必要」(②又は⑥)とする。

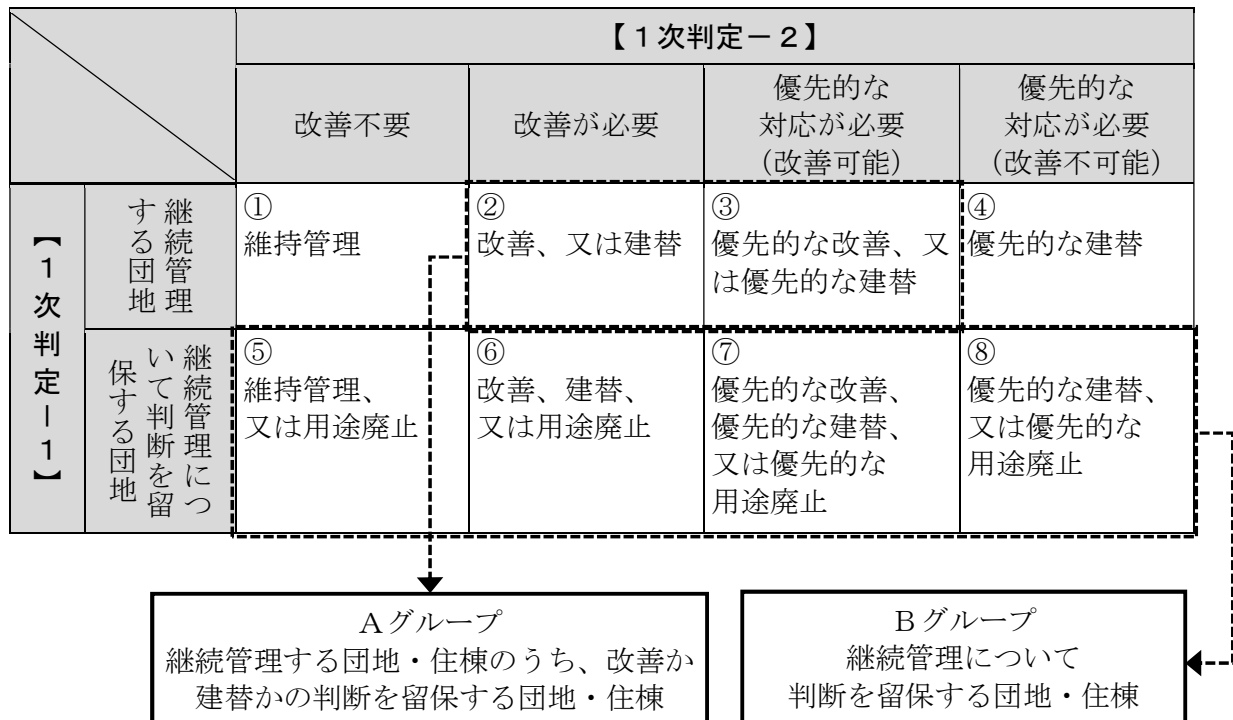
(3) 1次判定による団地・住棟の事業手法の仮設定

(1)及び(2)を踏まえ、事業手法を仮設定する。

判断を保留した団地・住棟について、継続管理する団地・住棟のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟(②及び③)をAグループ、継続管理について判断を留保する団地・住棟(⑤～⑧)をBグループとする。

なお、1次判定により、「優先的な対応が必要(改善不可能)」(④及び⑧)の団地・住棟及び「継続管理について判断を留保する団地」のうち「改善不要」(⑤)の団地・住棟に該当するものはない。

1次判定による区分(事業手法の仮設定)



5-4. 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・住棟を対象として、Aグループ・Bグループそれぞれについて事業手法を仮設定する。

(1) Aグループの事業手法の仮設定【2次判定-1】

■LCC比較を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、Aグループと仮設定された団地・住棟について、LCC比較を踏まえ、LCC縮減効果が見込めるものは「改善」(②又は④)、見込めないものは「建替」(③又は⑤)に仮設定する。

(2) Bグループの事業手法の仮設定【2次判定-2】

■将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、Bグループと仮設定された団地・住棟について、将来のストック量を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、「継続管理する団地」(①～⑥)とするか「当面管理する団地(建替を前提としない)」(⑦～⑬)とするかの判定を行う。

Bグループと仮設定された団地・住棟について、本県における将来のストック量(将来的に必要とされる施設総量)を踏まえ、全ての団地・住棟を「継続管理する団地」(①～⑥)に仮設定する。

その上で、LCC比較を踏まえ、「改善」(②又は④)又は「建替」(③又は⑤)に仮設定する。

2次判定による区分(事業手法の仮設定)

		Bグループ			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	①	維持管理	②	改善	③	建替
	④		⑤	優先的な建替	⑥	優先的な建替
当面管理する団地(建替を前提としない)	⑦	当面維持管理	⑧	用途廃止	⑨	改善し当面維持管理
	⑩		⑪	優先的に改善し当面維持管理	⑫	優先的な用途廃止
					⑬	優先的な用途廃止

5-5. 3次判定

(1) 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

1次判定、2次判定を踏まえ、建替や改善等の事業手法を再判定する。

小規模で、敷地等の条件により現地での建替が困難な団地や、需要、効率性、立地等から将来の活用に適さない団地については、他の団地と集約化した建替又は団地の用途廃止（⑩又は⑫）を検討する。

また、耐用年限の関係で長寿命化型の改善事業の実施期間が確保できない団地・住棟については、建替（③又は⑤）を検討する。

なお、同一団地で改善と建替に評価が分かれる住棟が存在する場合等、効率的な建替の観点から、LCCの状況等を見ながら、事業手法の見直しを行う。

(2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

計画期間に係る事業費を試算し今後の見通しを立て、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する。

(3) 長期的な管理の見通し

3次判定（2）で調整検討した事業実施予定数を基に、概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成する。

5-6. 計画期間における事業実施予定一覧

長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内である10年間で実施を予定する事業を決定する。計画期間における事業手法別の実施予定戸数は下表のとおりとなっている。

計画期間における事業実施予定一覧

公営住宅管理戸数	58,129戸	—
新規整備事業予定戸数	0戸	—
維持管理予定戸数	約51,000戸	—
改善事業予定戸数	約4,000戸	②④
その他戸数	約47,000戸	①
建替事業予定戸数	約6,900戸	③⑤
用途廃止予定戸数	約200戸	⑩⑫

※ その他戸数には、計画期間内に実施を予定しない事業を含む。

※ 長寿命化型の改善事業を実施する住宅のライフサイクルコストの縮減効果は、合計で約3億円/年度となる。

※ 本計画の計画期間における建替事業及び改善事業に係る事業費を試算すると、約800億円となる。

6. 実施方針

6-1. 点検の実施方針

建築基準法に基づく点検（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。

法定点検の対象外の住棟等においては、法定点検と同様の点検（あわせて「定期点検」とする。）を実施する。

また、全ての住棟を対象に、日常点検として月1回の定期パトロール（目視）を実施する。

定期点検等の結果は、それぞれ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役立てる。

6-2. 計画修繕の実施方針

定期点検の結果等を踏まえ、入居者の安全性を考慮して優先順位を設定し、計画的な修繕・更新を行うことにより、安全性・居住性等の維持・向上を図る。

修繕した内容については、データベースに記録し、将来の修繕や改善事業等の実施に役立てる。

6-3. 改善事業の実施方針

①長寿命化改善

- ・既存ストックの耐久性を向上し、耐用年限まで安全に使用できるよう、外壁・屋根等の仕上げ材の改善、設備配管の敷設替えなどを行う。【長寿命化型】
- ・あわせて、躯体の安全性を高め、大規模な地震災害にあった後も継続して使用できるよう、耐震補強や構造スリットの設置などを行う。【安全性確保型】

②高齢者対応改善

- ・高齢者や身体障害者等が安心・安全に居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化（段差の解消、手すりの設置、エレベーターの設置、水栓をレバーハンドルに更新など）【福祉対応型】や、高齢者対応の風呂設備の設置【福祉対応型・居住性向上型】等を行う。

③その他の改善

- ・エレベーターを安全に利用できるよう、既設エレベーターの更新時期に合わせ、戸開走行保護装置・地震時管制運転装置の設置や耐震補強措置等を行う。【安全性確保型】
- ・建物の安全性を高めるため、使用されている材料の種類やその劣化度等に応じて、バルコニーや共用廊下の手摺り等の改善を行う。【安全性確保型】

- ・単身世帯の増加への対応や子育て世帯の入居促進などを図るため、こうした世帯のライフスタイルに合わせた間取りの変更や和室の洋室化などの実施について検討する。【居住性向上型】
- ・なお、特別県営住宅については、入居促進策として、こうした改善事業の実施と合わせ、公営住宅に準じて管理を行う準公営住宅への転用について検討する。
- ・また、空家の活用においては、市町村福祉部局等からの要請に応じ、関係機関と連携して取り組む。

6-4. 建替事業の実施方針

建替事業については、将来的に必要とされる県営住宅の施設総量を踏まえ、今後30年間に於いて耐用年限を迎える1980年以前に建設された住棟について、耐用年限までに更新できるよう、長寿命化改善事業と併用することにより、事業量の平準化を図りながら計画的に進める。

また、建替計画を策定する際には、小規模で、敷地等の条件により現地での建替が困難な住宅や、需要、効率性、立地等から将来の活用に適さない住宅については、他の住宅への集約化や用途廃止について検討する。

なお、建替の実施にあたっては、以下の点に留意して進める。

①PFI手法の積極的な導入

- ・民間事業者の優れたノウハウを活用し、コストの縮減や事業期間の短縮などを図るため、PFI手法による建替を積極的に進める。
- ・建替を行う前にPFI手法の導入による効果を検討し、一定の効果が期待できる場合は、PFI手法により建替を行う。

②安心して暮らすことのできる住宅の確保

- ・住戸や住棟及び団地内の段差の解消やスロープの設置など、バリアフリーに配慮した団地環境の整備を行う。
- ・市町村からの要望に基づき、シルバーハウジング（緊急時通報や安否確認システム等を備えた福祉サービス付きの住宅）の供給を行う。
- ・一定規模以上の団地においては、市町村との連携を図り、地域ニーズに応じた生活支援施設等の導入について検討する。
- ・立地条件に応じた周囲からの見通しの確保や、防犯に資する照度を確保した外灯計画など、犯罪の防止に配慮した住宅の供給を行う。
- ・敷地内のオープンスペースに緑地や広場等を適切に配置し、近隣を含めた良好な住環境を確保するよう努める。

③環境に配慮した良質な住宅の供給

- ・地域性を考慮した樹木の選定や保水性の確保、雨水貯留施設の設置など、自然環境に配慮した整備を推進する。
- ・また、CO₂の排出抑制という観点から、LED照明の導入や高効率型給湯器の設置、断熱性能の確保など、省エネルギー性能の高い住宅の整備を推進する。
- ・「あいち木づかいプラン」に基づき、住戸内の内装下地材や集会所の建設において県産木材の利用を推進する。
- ・建築物の環境性能評価に関しては、一定規模以上の建替工事について、CASBEE あいち（愛知県建築物環境性能評価システム）等による評価を行い、よりよい環境性能を得られるように努める。

④入居者の状況に応じた良質な住宅の供給

- ・ゆとりある住宅を供給するため、世帯構成に応じた適切な住戸規模の住宅供給（型別供給）を図る。
- ・型別供給にあたっては、単身世帯・高齢者世帯の増加など近年の世帯構成の変化を踏まえつつ、将来にわたって使い続けることも考慮し、適正な割合・構成となるよう検討する。
- ・ストックの長期活用という観点から、適切な住宅性能水準が確保された事業の実施に努める。
- ・駐車場については、市町村のまちづくり条例や指導要綱等を踏まえて団地環境に応じた整備を行う。

⑤良好なコミュニティの形成

- ・県営住宅を地域の資源として有効活用するという視点に立ち、建替事業にあわせてオープンスペースや集会所などの共同利用施設を整備する。
- ・オープンスペースについては、比較的大規模な住宅において、幼児・児童の遊び場や入居者の散策・交流など、周辺住民を含めた住民間のコミュニケーションの生まれる空間を配置するよう努める。
- ・集会所については、団地内や地域の実情に応じ、団らん室を設けた高齢者コミュニティ型集会所や子育て支援に配慮した集会所の整備を行う。

⑥県営住宅敷地の有効活用

- ・建替事業における敷地の高度利用や住棟の集約化により県営住宅敷地として使わなくなった土地については、民間活用用地としてPFI事業に包含し、民間事業者から提案を求めるなど、有効活用を図る。
- ・活用に当たっては、周辺環境と調和した良好な住環境を形成し、地域のまちづくりにも貢献できるよう地元市町村と調整する。