

# 青森県県営住宅等長寿命化計画【概要版】

## 1 計画の背景

「公営住宅等長寿命化計画の策定について」（平成 21 年 3 月 27 日付国住備第 147 号）

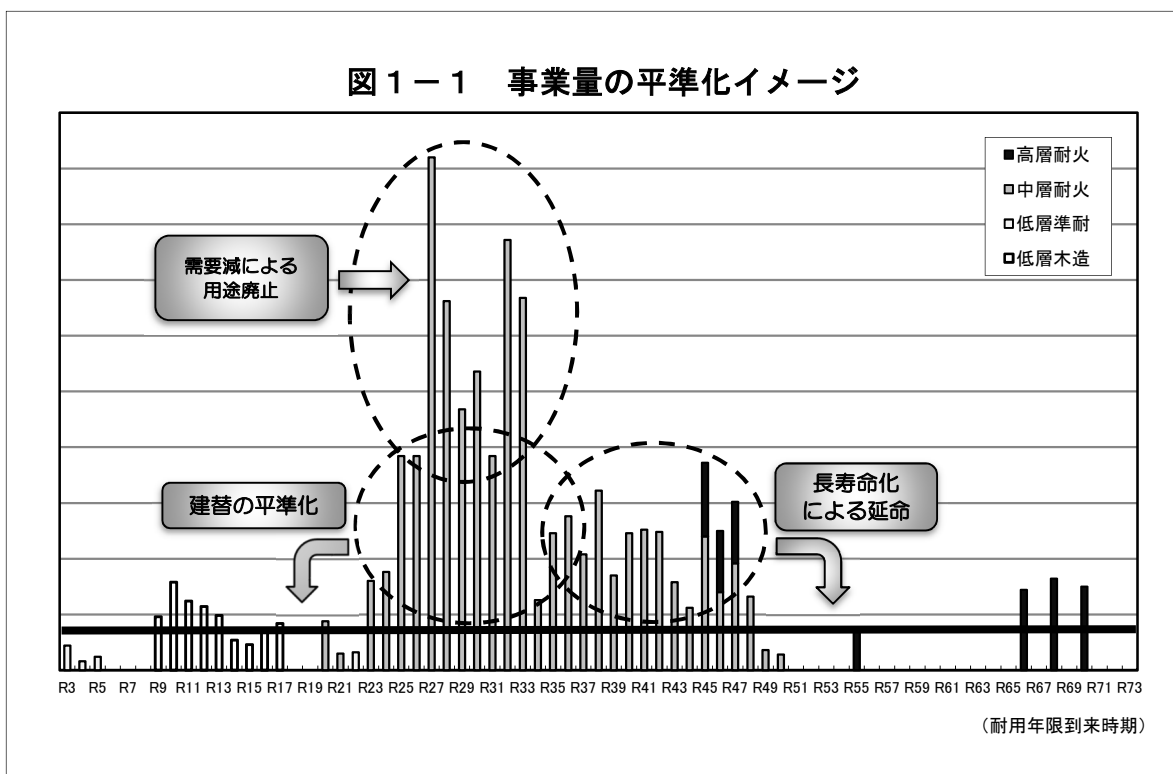
老朽化した公営住宅等ストックについて、効率的かつ円滑な更新を実現するため、予防保全的な維持管理を推進することにより公営住宅等ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげることが重要である。

平成 26 年度以降は、公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業、建替事業を交付金の助成対象とする。また、平成 28 年 8 月に国土交通省から新たな策定指針が示され、策定や見直しの際にはこれに準拠するよう通知があった。

## 2 計画の目的

更新期を迎える大量の県営住宅のストックの長期的な有効活用を目的として、更新コストの削減と事業量の平準化を図るため、団地別、住棟別に継続使用、建替及び用途廃止の活用手法を定め、計画的に実施することにより、適正な量と質を確保するものである。

図 1-1 事業量の平準化イメージ

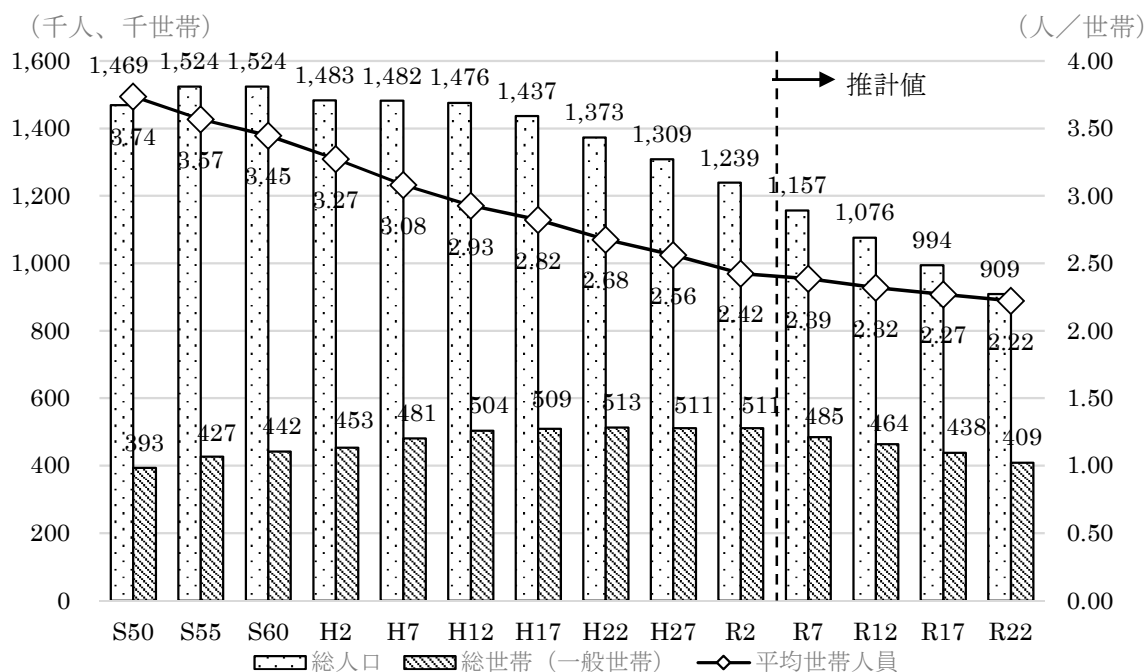


### 3 計画の期間

#### 令和3年度から令和12年度の10年間

- 上位計画の「青森県住生活基本計画」との整合を図り、同期間とした。
- 社会経済情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、概ね5年後に見直しを行う。
- 本計画の改定に当たっては、国土交通省の策定指針を踏まえた修繕周期の変更及び需要推計の見直し等により計画の時点修正を行った。

### 4 県内の人口・世帯数



### 5 ストック活用手法

#### 活用手法の選定方法

次頁「ストック活用手法の選定フロー」による

#### 活用手法の選定結果

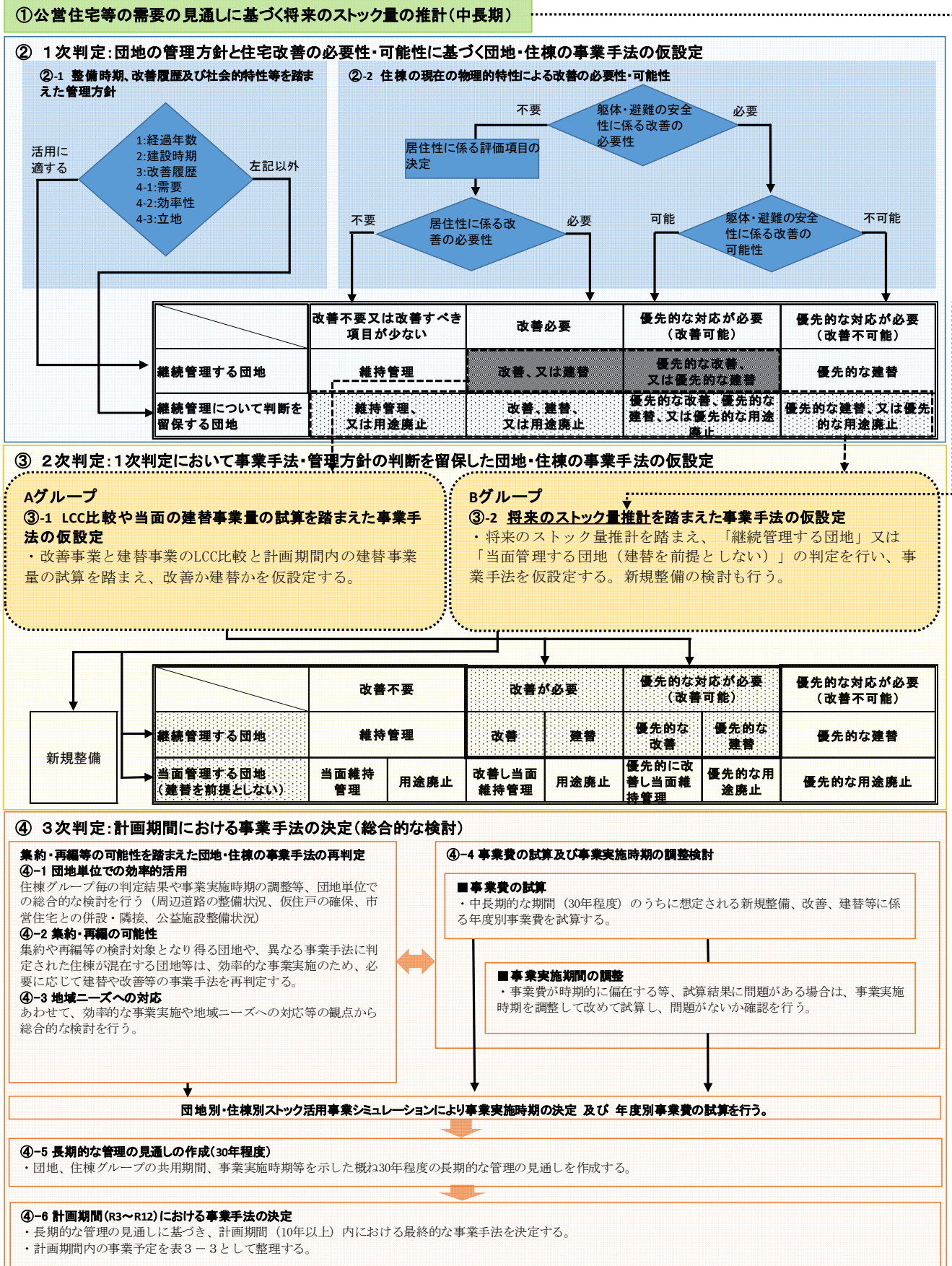
令和12年度までの選定結果

(単位：戸)

	令和2年度末	令和12年度末
県営住宅管理戸数	5,392	4,839
維持管理予定戸数	4,758	4,316
建替予定戸数	0	75
用途廃止予定戸数	634	448
特定公共賃貸住宅管理戸数	21	15
維持管理予定戸数	15	15
用途廃止予定戸数	6	0

※ 特定公共賃貸住宅の用途廃止予定6戸は、用途廃止後、準県営住宅として利用予定。

図3-1 団地別・住棟別ストック活用手法の選定フロー (全59住棟グループ)



## 6 ストック活用手法別の実施方針

耐用年限(※1)を目標にストックを活用することを基本とし、長期的な視点から世帯数の減少や住宅市場の状況を勘案し、現在のストックの約5割が耐用年限を迎える約25～35年後に向けて、適正なストックと質を確保するために、改善と建替を計画的に実施する。

### 維持管理

- 県営住宅等の整備・管理データ及び修繕履歴データを住棟単位で整理し、随時これらを確認できるようにする。また、県営住宅等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して、ストックの長期活用とライフサイクルコストの縮減を図る。
- 限られた予算の中で効率的・効果的な維持管理を行うため、修繕及び改善の目標周期を適切に設定する。また、改善は、建物として最低限必要な躯体や設備配管等の劣化を抑制し耐久性を向上させる長寿命化型改善を優先する。
- 計画期間内（令和27年度までの事業シミュレーション期間）に耐用年限を迎えるストックについては、公営住宅等整備基準の性能水準で設定している劣化の軽減の項目において、鉄筋コンクリート造等を等級3相当（想定耐用年数：75～90年）、木造を等級2相当（想定耐用年数：50～60年）としていることを踏まえ、耐用年限を迎える前に躯体調査を実施し、耐用年限の延長を検討する。
- 設備配管は、目視での劣化状況の把握が困難であるため、竣工または更新後40年程度経過時点で劣化度調査等を実施し、更新の必要性等を検討する。
- 災害危険区域(※2)内に位置する県営住宅については、浸水災害時の一時避難場所への活用の検討や避難訓練の実施を強化するなど、防災意識を高め、入居者の安全確保に努める。

### 建替

- 最適な事業手法や地域の需要を踏まえた近隣団地との集約化等を検討する。
- コミュニティの活性化が図られるように、単身者やファミリー世帯向けなど世帯人数に合った住戸面積別の住宅を供給するとともに、子供から高齢者まで幅広く利用できる集会所を整備する。
- 大規模団地の建替に当たっては、地域の福祉関係団体、県営住宅所在市の福祉部局や住宅部局と共同で協議会を設置する等、福祉施設の導入や高齢者の見守りなどハード・ソフト事業による連携を検討する。

## 用途廃止

- 将来的な需要の減に対しては、市町村を補完する立場にある県が県営住宅の戸数を減らして調整する。
- 県営住宅は、耐用年限到来まで維持することを基本とするが、経過年数、立地条件(※3)及び需要(※4)等を考慮し、耐用年限到来前の用途廃止も検討する。
- 単に住宅を除却するのではなく、所在市での公益的活用や地域振興等を目的とした利活用に配慮する。
- 公営住宅の効率的・効果的な供給を行うため、県から所在市への事業主体変更（移管）も含めた管理の一元化に向け協議を行い、段階的に一元化を進める。
- 用途廃止にあたり、既入居者の移転先としてセーフティネット登録住宅の効率的な活用手法を検討する。

- 
- ※1 公営住宅法施行令第12条の規定により、耐火構造の住宅は70年、準耐火構造の住宅は45年、木造の住宅は30年とする。
  - ※2 県営住宅の一部が立地する区域として、土砂災害警戒区域（土砂災害防止法）、洪水浸水想定区域（水防法）及び津波災害警戒区域（津波防災地域づくりに関する法律）を総称していう。
  - ※3 災害危険区域等に位置し、災害時に建物の倒壊等の危険がある場合等
  - ※4 応募倍率や入居率の低下により、県営住宅の需要が減少している場合等