

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）

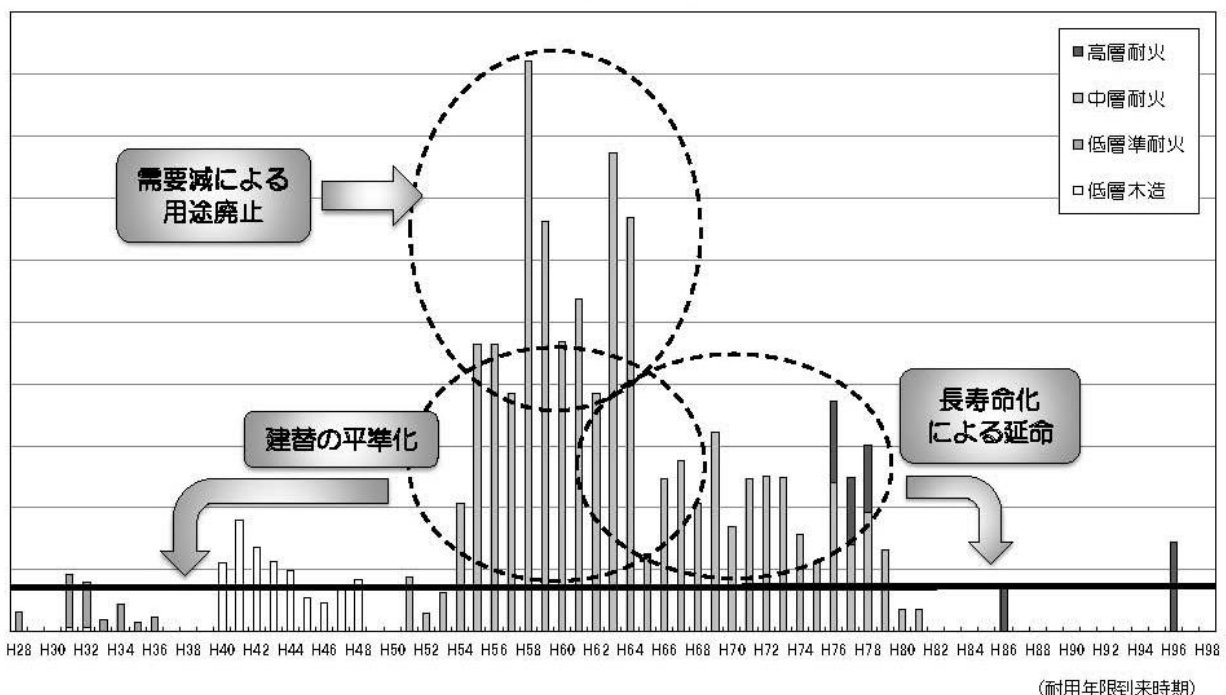
老朽化した公営住宅等ストックについて、効率的かつ円滑な更新を実現するため、予防保全的な維持管理を推進することにより公営住宅等ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげることが重要である。

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

団地別、住棟別に改善、修繕、建替及び用途廃止の活用手法を計画的に定めることにより、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る。

図 1-1 建替戸数の平準化イメージ

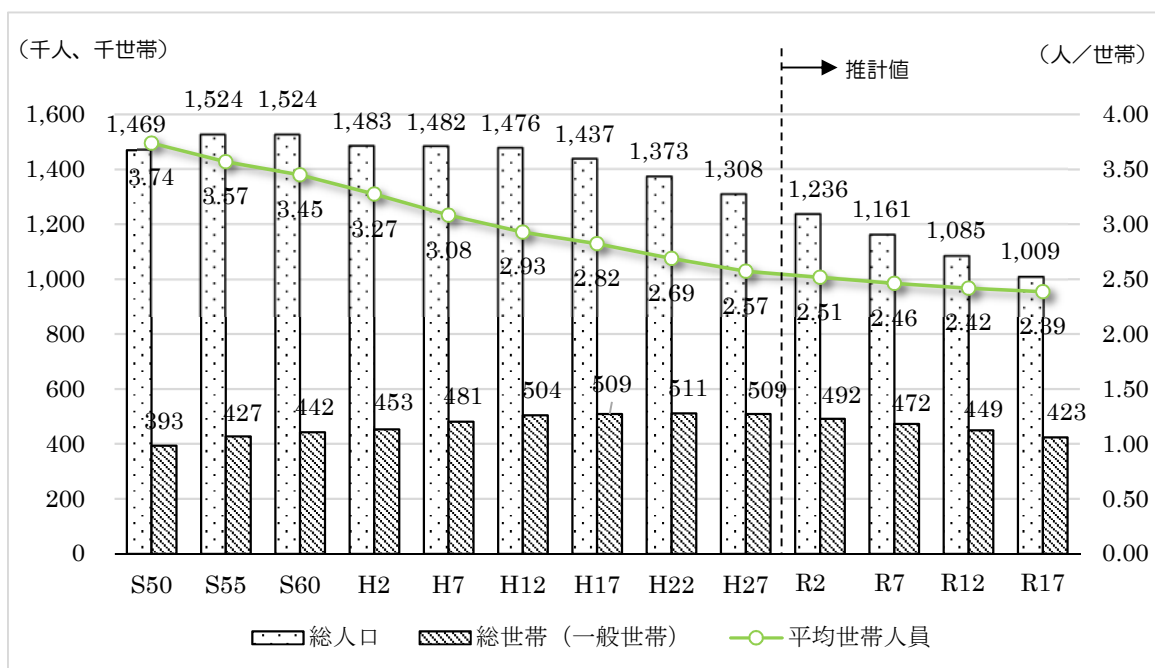


3 計画の期間

平成28年度から令和7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、建替計画の変更、標準単価の更新及び需要推計の見直しにより計画の時点修正を行った。

4 県内の人口・世帯数の推移



5 スtock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。

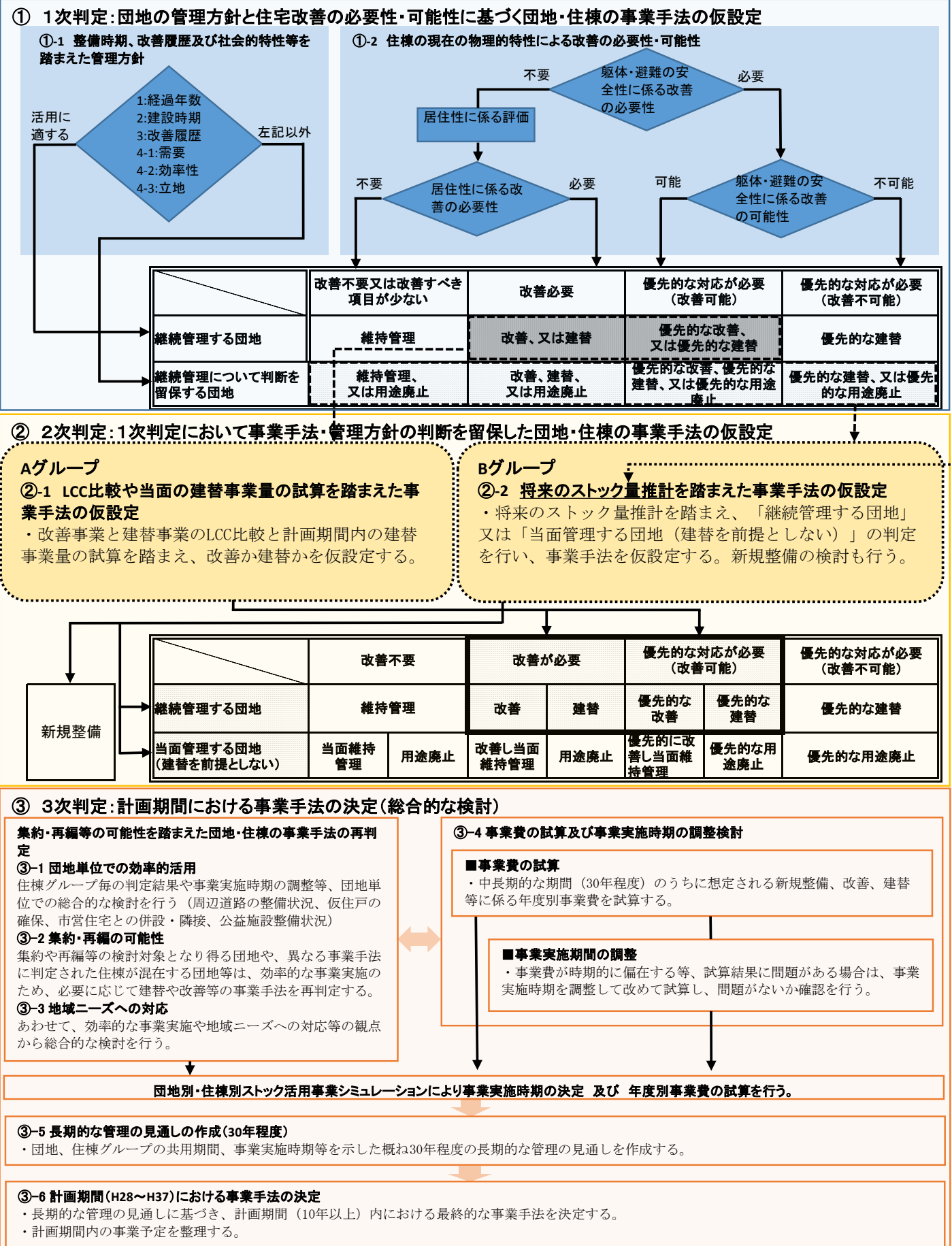
活用手法の選定結果

(令和7年度までの選定結果)

	平成27年度	令和7年度
県営住宅管理戸数	5,459	4,959
維持管理予定戸数	4,727	4,727
建替予定戸数	—	232
用途廃止予定戸数	732	0
特定公共賃貸住宅管理戸数	29	21
維持管理予定戸数	21	21
用途廃止予定戸数	8	0

図3-1 団地別・住棟別ストック活用手法の選定フロー (全61住棟グループ)

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(中長期)



6 スtock活用手法別の実施方針

耐用年限を目標にStock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、大量のStockが耐用年限を迎える25～35年後に向けて、適正なStock量と質を確保していくために、必要な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や日常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、点検結果を計画的な修繕・維持管理に反映させてStock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に、修繕や改善の周期にできる限りまとめて実施する。また、改善は、建物として最低限必要な躯体やライフライン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22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Stock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。

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に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安心住空間創出協議会を設置し、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。
- 単に住宅を除却するのではなく地域の福祉施設等としての利活用を検討する。
- 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。