

県営住宅個別施設計画

令和3年2月

福岡県建築都市部県営住宅課

目次

1	計画の背景と目的	1
	(1) 背景	1
	(2) 目的	1
	(3) 計画の位置づけ	1
	(4) 計画期間	1
	(5) 計画対象施設	1
2	県営住宅を取り巻く状況	2
3	県営住宅の現況	3
	(1) 県営住宅の耐用年限超過の状況	3
	(2) 住宅設備等の整備状況	3
4	県営住宅の整備・管理の基本方針	4
5	事業の実施方針	5
	(1) 事業の実施方針	5
	(2) 事業の内容	5
	(3) 耐火構造住棟の事業の考え方	6
	(4) 非耐火構造住棟の事業の考え方	6
6	団地・住棟ごとの事業の選定	7
7	点検・修繕の実施方針	8
	(1) 点検の実施方針	8
	(2) 修繕の実施方針	8
8	事業の実施時期及び事業費	9

1 計画の背景と目的

(1) 背景

県では、昭和40年代後半から50年代にかけて中高層の耐火構造の県営住宅を大量に整備してきた。このため、全ストックの大部分を占める中高層の住棟のうち、耐用年限^{※1}の過半を経過したものは年々増加しており、老朽化への対応が必要となっている。また、耐用年限の過半を経過していても、居住性やアクセス性などが低い住棟については、機能向上に取り組む必要がある。

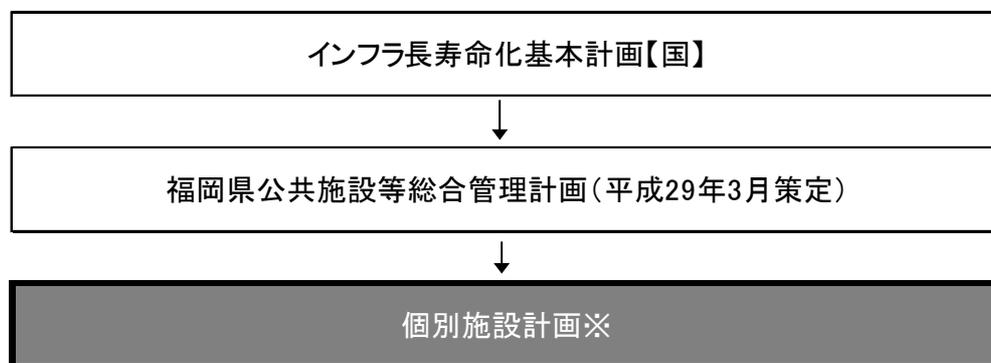
今後は、中高層の住棟の建替を計画的に進めるとともに、既存ストックの居住性や安全性等の確保のため、定期的な点検等の確実な実施やその結果を踏まえた早期の修繕に加え、計画的な修繕による予防保全的管理や、長寿命化に資する改善事業に取り組むことが重要であり、長寿命化の視点を含めた効率的な更新計画の策定が不可欠となっている。

※1 国土交通省が定める公営住宅の耐用年限（耐火構造は70年）（平成8年8月30日建設省告示1783号）

(2) 目的

団地別・住棟別の効率的・効果的な事業（建替、改善、修繕）の選定方法及び点検の強化や早期の修繕といった維持管理方針を定めることにより、「良質な住宅ストックの確保」、「ライフサイクル・更新コストの縮減」、「事業の平準化」を目指すものである。

(3) 計画の位置づけ



※本計画は、福岡県公共施設等総合管理計画で分類された17の施設類型のうち、県営住宅を対象としている。

(4) 計画期間

計画期間は、令和8年度までとする。

(5) 計画対象施設

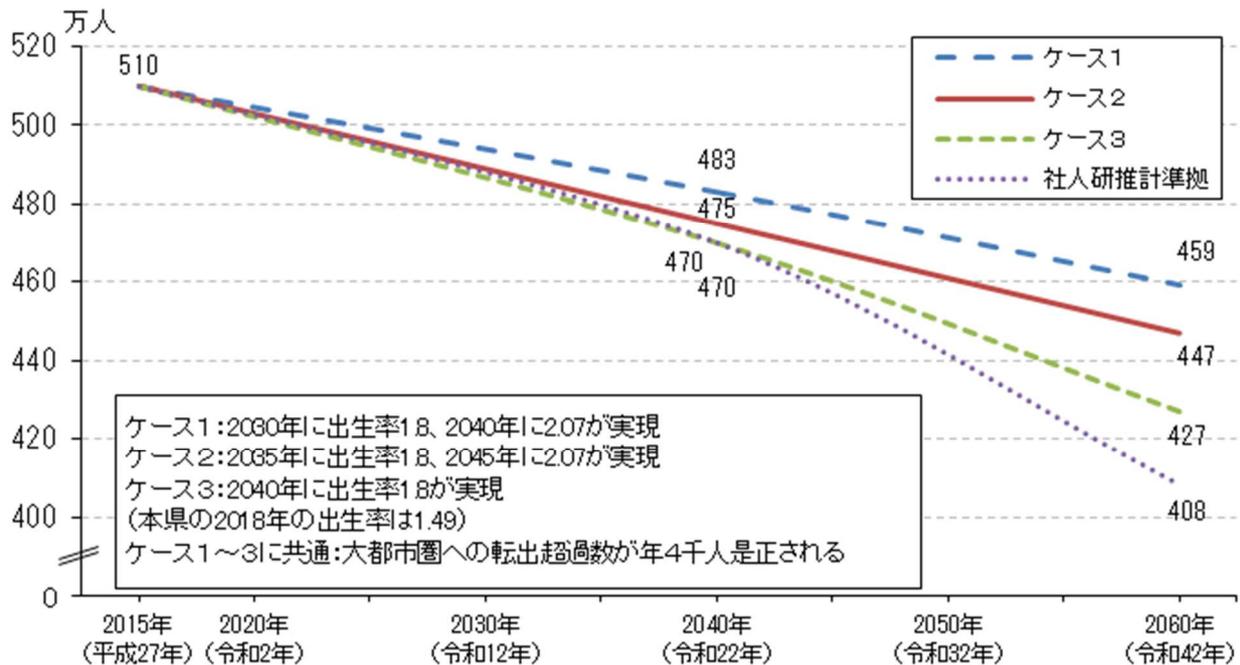
県営住宅を対象とする。（令和2年4月1日時点の団地数：210団地、管理戸数：28,843戸）

2 県営住宅を取り巻く状況

県の人口は、2015年（平成27年）10月1日現在、5,101,556人であるが、「第2期福岡県人口ビジョン・地方創生総合戦略」において、2040年（令和22年）に483万人、2060年（令和42年）には459万人になると推計されている。

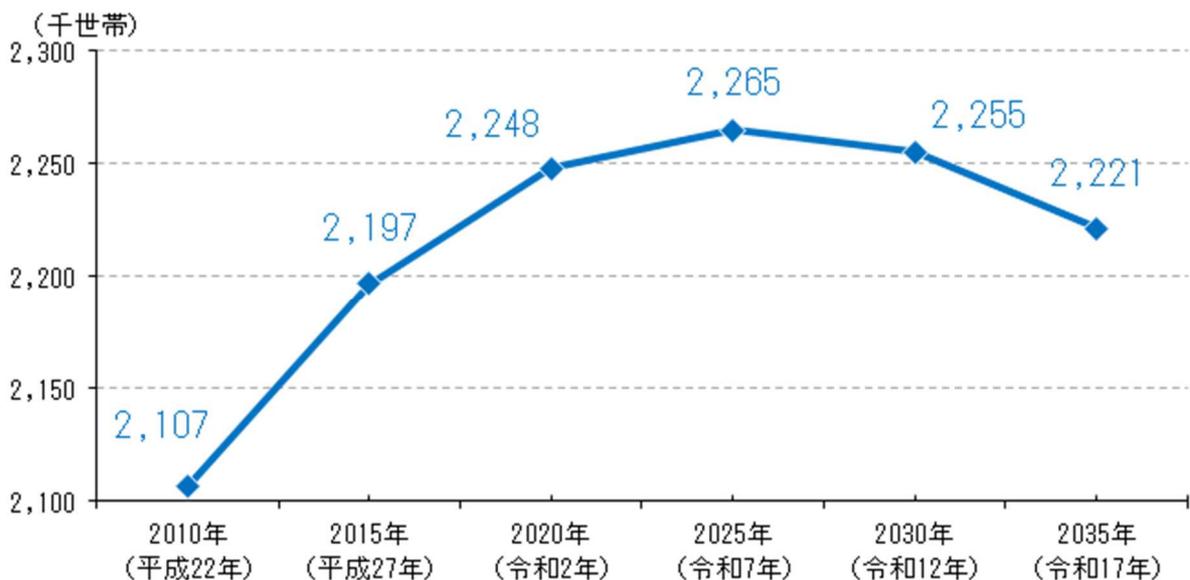
また、国立社会保障・人口問題研究所によると、県の世帯数は2025年（令和7年）をピークに減少していくと推計されている。

■県人口の将来展望



資料：福岡県「第2期福岡県人口ビジョン・地方創生総合戦略」

■県世帯数の将来推計



資料：国立社会保障・人口問題研究所（平成31年4月推計）

3 県営住宅の現況

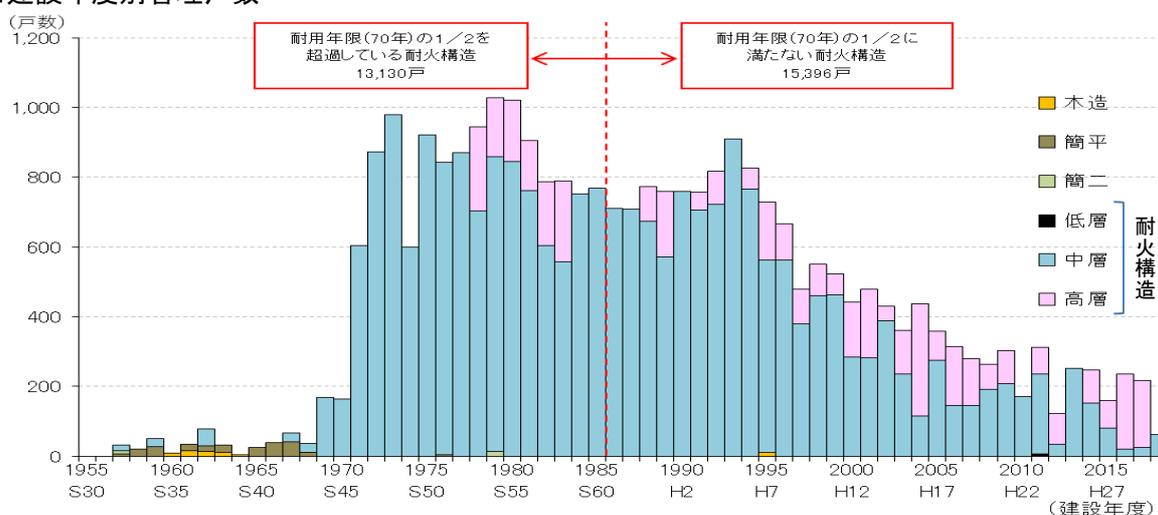
(1) 県営住宅の耐用年限超過の状況

県営住宅を構造別にみると、非耐火構造の住宅（木造、簡平※¹、簡二※²）は317戸、耐火構造の住宅は28,526戸である。全体の99%を占める耐火構造の住宅のうち、耐用年限の過半を経過している住宅は13,130戸であり、46%を占めている。今後も、耐用年限の過半を経過する住宅は年々増加する見込みである。

※1 コンクリートブロック造で建設された簡易耐火構造平屋建ての住宅

※2 コンクリートブロック造で建設された簡易耐火構造二階建ての住宅

■建設年度別管理戸数



(2) 住宅設備等の整備状況

県営住宅の設備については、1981年（昭和56年）から浴槽・風呂釜を設置し、翌年からはユニットバス化している。また、1991年（平成3年）以降は、住戸内バリアフリー化等の高齢者対応仕様となり、1993年（平成5年）以降は、給湯設備、エレベーター等の整備も行っている。

このため、建設年代によって住宅設備等の整備状況は異なっている。

4 県営住宅の整備・管理の基本方針

整備・管理における課題に対応するため、県営住宅の整備・管理の基本方針を次のとおりとする。

①将来の需要や供給状況を見据えた整備・管理

整備・管理における課題	整備・管理の基本方針
<ul style="list-style-type: none">・将来的な人口・世帯数の減少を見据え、地域ごとの世帯数や県営住宅への需要、災害リスク等を踏まえながら、バランスの取れたストック形成を行う必要がある。	<ul style="list-style-type: none">・団地規模、災害リスクの有無、生活利便性、立地適正化計画での位置付け、地域需要等を勘案し、地域の実情に応じて管理戸数の適正化を図る。

②老朽化したストックの安全性や機能性の向上を図る整備・管理

整備・管理における課題	整備・管理の基本方針
<ul style="list-style-type: none">・耐用年限の過半を経過する耐火構造の住宅が今後更に増加するため、既存ストックの安全性や機能性を向上することが必要である。	<ul style="list-style-type: none">・長期的には、計画的な建替によるストックの更新を図る。・既存ストックを耐用年限以上に維持するために、適切な点検と修繕、計画的な長寿命化型改善事業を実施することにより、建物の安全性や機能性の向上を図る。

③多様なニーズに対応した居住環境の向上を図る整備・管理

整備・管理における課題	整備・管理の基本方針
<ul style="list-style-type: none">・少子・高齢化の更なる進展に伴い、高齢者世帯や子育て世帯への対応など、多様なニーズに対応した居住環境の向上が必要である。・居住環境の向上に当たっては、設備等の省エネルギー対策にも配慮が必要である。	<ul style="list-style-type: none">・長期的には、計画的な建替によるストックの更新により、高齢者世帯や子育て世帯に対応した居住環境の向上を図る。・短期的には、既存ストックの福祉型改善や子育て支援型改善を実施し、居住環境の向上を図る。・建替・改善に当たっては、高効率給湯器やLED照明等を利用することにより、省エネルギー化を図る。

5 事業の実施方針

(1) 事業の実施方針

各団地の実情（立地条件、築年数、需要等）を踏まえ、建替、改善又は修繕の事業選定を行い、原則として建設年代の古い団地・住棟から対策を講じていくものとする。

(2) 事業の内容

事業の内容は、次のとおり。

事業		内容
建替		○既存住棟を除却し、新たな住棟を建設する事業
改善	長寿命化型	○外壁改修工事及び屋上の断熱防水改修工事を行う改善事業 ○住宅設備の整備状況に応じて次の工事も実施 ・共用廊下等の照明設備の照度・省エネ・耐久性等向上 ・給水方式の変更 など
	福祉型	○階段室型の中層住宅にエレベーターを設置する改善事業 ○住宅設備の整備状況に応じて次の工事も実施 ・給湯設備の設置 ・浴室、便所等への手すりの設置 など
	子育て支援型	○子育て世帯が安心して子育てができる居住環境を整備するための工事を行う改善事業 ・間仕切りの撤去（LDKを広く確保） ・浴室及び給湯設備の改善 ・和室を洋室に変更 など
修繕		○建築物としての基本性能の維持・回復（建設された当初のレベルに戻すこと）を行うための修繕事業 なお、適切な点検に基づく予防保全的な修繕を「計画修繕」という。

(3) 耐火構造住棟の事業の考え方

耐火構造住棟については、次のとおり建設年度に応じて事業を実施する。

建設年度		～1985年 ～昭和60年 築35年	1986年 昭和61年 築34年	1992年 平成4年 築28年	1993年 平成5年 築27年	2000年 平成12年 築20年	2001年～ 平成13年～ 築19年
建設年度 に応じた 事業	建替	[Red bar]					
	改善	[Blue bars] ※1		改善(長寿命化型)			
		[Orange bar]		改善(福祉型)			
		[Green bars] ※1		改善(子育て支援型)			
修繕	[Yellow bar]						

※1 原則として、建替着手までに概ね10年以上（子育て支援型については概ね20年以上）かかる住棟を対象とする。

事業	対象施設
建替	1985年（昭和60年）以前に建設した中高層の住棟（築35年経過）については、老朽化の著しいものから順次建替を実施し、将来的に建替が集中することを避け、平準化を図る。建替に当たっては、周辺の公営住宅の状況や需要の動向等を踏まえつつ、地域バランスや近隣団地との統合も検討しながら実施するものとする。
改善	長寿命化型 1986年（昭和61年）から2000年（平成12年）までの間に建設した中高層の住棟（築20以上35年未満）については、長寿命化型改善を行い、耐用年限まで維持する。また、1985年（昭和60年）以前に建設した中層の住棟のうち、過去に長寿命化型改善を実施しておらず、かつ、今後の建替着手までに概ね10年以上経過することが見込まれるものも対象とする。
	福祉型 1986年（昭和61年）以降に建設したエレベーターを設置していない団地のうち、高齢者の入居率等を考慮し選定した5階建の住棟を対象として、福祉型改善を行う。
	子育て支援型 1993年（平成5年）以降に建設又は全面的改善※2を実施した住棟がない団地のうち、子育てに適した立地等を考慮し選定した団地で、長寿命化型改善を実施した中高層の住棟（実施予定のものを含む。）の空き住戸について、子育て支援型改善を行う。なお、1985年（昭和60年）以前に建設した住棟については、今後の建替着手までに概ね20年以上経過することが見込まれるものを対象とする。
修繕	建築物としての基本性能の維持・回復を目的として、全住棟を対象に、適時適切な修繕を行う。

※2 住戸改善、共用部分改善、屋外・外構部分改善の全てを含み、住戸については、躯体を残して全面的又はこれに準ずる改善を行うもの

(4) 非耐火構造住棟の事業の考え方

非耐火構造住棟については、1980年（昭和55年）から建替に着手しており、引き続き、地域バランスや近隣団地への統合も検討しながら建替を行う。

6 団地・住棟ごとの事業の選定

団地・住棟ごとの事業の選定は、次の判定方法によって行う。

1次判定では、災害リスクの有無や狭小地・傾斜地等の敷地状況及び団地の利便性を評価する立地評価を踏まえ、継続的に「維持管理（将来建替）」をする団地・住棟又は他団地・他住棟に「統合」をする団地・住棟に分類する。

2次判定では、築年数やライフサイクルコストの比較をもとに、1次判定で分類した団地・住棟について、それぞれ事業（建替、改善又は修繕）を選定する。

3次判定では、構造、築年数、修繕時期等の住棟の諸条件に基づき、具体的な建替住棟の順位付けを行うとともに、住棟ごとの改善事業（長寿命化型、福祉型又は子育て支援型）の選定を行う。また、長期的な事業費の試算をもとに、事業の実施時期を選定する。

選定内容		選定の根拠	選定項目
1次判定	団地・住棟の分類	・敷地状況 ・立地評価	①維持管理（将来建替） ②統合 に分類
2次判定	事業の選定	・築年数	①を ③優先的な建替 ④建替（計画期間後） に分類
			②を（統合に至るまで） ⑤改善対応 ⑥修繕対応 に分類
3次判定	事業の詳細と 実施時期の選定	・住棟の諸条件	③について建替住棟の順位付け ④について建替住棟の順位付けと 建替までの改善事業の選定 ⑤について改善事業の選定
		・長期的な事業費の 試算	③～⑥について事業の実施時期を 選定

7 点検・修繕の実施方針

計画的な改善事業を行う一方で、住宅の居住性や安全性を維持し、より長く建物を使用できるよう、建物の点検と適切な修繕によるメンテナンスサイクルを構築する。

(1) 点検の実施方針

定期点検と日常点検の実施方針は次のとおり。

●定期点検

- ・国土交通省が定める基準に従い、建築基準法に基づく法定点検を年1回実施する。
- ・法定点検対象外の住棟についても、法定点検と同様の点検を年1回実施する。

●日常点検

- ・「公営住宅等日常点検マニュアル」（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）に則り、点検の調査項目を簡略化した目視等による日常点検を月1回実施する。また、災害時には、事前に安全確認のための点検を行うとともに、事後に被害状況の把握のための点検を実施する。

●点検結果の管理

- ・定期点検及び日常点検の結果は、データベース化し、修繕の実施内容に反映する。

(2) 修繕の実施方針

修繕の実施方針は次のとおり。

定期点検等の結果を踏まえた適正な周期での修繕の実施

- 2001年（平成13年）以降に建設した中高層住棟については、定期点検等の結果を踏まえた適正な周期での計画修繕を実施する。
- 1986年（昭和61年）から2000年（平成12年）までの間に建設した中高層住棟については、改善事業による長寿命化等に加え、定期点検等の結果を踏まえた適正な周期での計画修繕を実施する。
- 1985年（昭和60年）以前に建設した中高層住棟については、建替の対象であり、応急的な修繕により維持保全を行うことを原則とするが、建替着手まで概ね10年以上かかる場合などには、必要に応じて計画修繕を実施する。
- 定期点検等の結果に基づき、早急な対応が必要と判断された場合は、緊急的な修繕により安全を確保する。

修繕履歴の管理

- 県営住宅の整備・管理データを住棟単位で整備した上で、住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時、履歴を確認できるようにする。

8 事業の実施時期及び事業費

事業の実施時期については、6に示す判定方法により選定した団地・住棟ごとの事業について、年度単位で建替と改善の事業量を調整し、事業量の平準化を図りながら決定することとする。建替・改善事業の事業費は年度当たり60億円を目安とし、建替事業の着手を年間300戸程度、改善事業の着手を年間600戸程度とする。また、修繕事業は、必要に応じて適宜実施する。