

# 岐阜県公営住宅等長寿命化計画改定の概要

## ■ 目的

平成 22 年 3 月に公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの削減と事業量の平準化を図ることを目的として策定した岐阜県公営住宅等長寿命化計画を改定し、公営住宅等のストックについて、効率的かつ円滑な更新と予防保全的な維持管理を推進する。

## ■ 計画期間

10 年間 【令和 3 年度から令和 12 年度まで】

## ■ 対象となる住宅

岐阜県が供給する 14 団地 128 棟（4,350 戸）

## ■ 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

### （1）世帯数の推計※

2015 年度央の 751,699 世帯をピークに減少し、2040 年度央には 685,485 世帯になると予測される。

### （2）著しい困窮年収世帯数の推計※

2020 年度央で 67,506 世帯となっているが、2040 年度央には 38,270 世帯になり、2020 年度央より 43%の減少になると予測される。

※国が示す公営住宅ストック推計プログラムに基づき算出。

## ■ 県営住宅の現状

### （1）建設年度

耐用年限が迫っている昭和 40 年度以前及び昭和 41～50 年度が 10 棟 240 戸、72 棟 2,178 戸となっている。

### （2）入居者の状況

世帯主の年齢別状況は、60 歳以上の世帯は 1,623 世帯（54.5%）を占めている。一方、39 歳以下の世帯は、313 世帯（10.5%）にとどまっている。また、世帯人数状況は、2 人以下の世帯は 2,079 世帯（69.8%）を占めている。

### （3）空き家の状況

空き家率について、平成 21 年 4 月で 11.4%であったものが、令和元年 10 月では 30.6%と大幅に増加している。

## ■ 長寿命化に関する基本方針

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ついては、耐久性の向上や躯体の劣化の低減、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、公営住宅等の長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図る。

定期点検及び日常点検については、今後も継続して実施し、適正な修繕や維持管理をしていく。

## ■ 県営住宅ストックの活用手法の選定

国指針の選定フローに沿って、1次判定（団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定）、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・住棟の事業手法の仮設定）、3次判定（計画期間における事業手法の決定）を実施し、住棟ごとに活用手法の選定を行った。

## ■ 事業実施予定一覧

公営住宅管理戸数	4,350戸
新規整備事業予定戸数	0戸
維持管理予定戸数	3,892戸
改善事業予定戸数	3,652戸
その他戸数	240戸
建替事業予定戸数	0戸
用途廃止予定戸数	458戸

## ■ 点検・計画修繕・改善事業・建替事業の実施方針

### （1）点検の実施方針

建築基準法に基づく法定点検は、従前と同様に実施する。日常点検は、岐阜県安全取組計画に基づき実施し、発見された不具合箇所について、修繕を行うことにより、公営住宅等の安全性を確保する。

### （2）計画修繕の実施方針

建物の内外装・設備等の経年劣化に応じた適時適切な修繕を、国指針にて示される修繕周期を参考に実施する。

### （3）改善事業の実施方針

改善事業の類型別方針と内容を以下に示す。

類型	方針	内容
居住性向上型	住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。	給湯器の設置、浴槽設置等
福祉対応型	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る。	住戸内の段差解消、手摺の設置、給湯器の設置 等
安全性確保型	避難設備や避難経路の整備、防犯性、落下・転落防止など生活事故防止に配慮した改善を行う。	エレベータ改修 等
長寿命化型	長期的な活用を図るべき住棟について、耐久性を向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性の向上に資する予防保全的な改善を行う。	屋上・浴室・ベランダ防水改修、外壁改修、給排水ガス管改修 等
子育て世帯支援型	子育て世帯の生活に配慮した間取りや設備の改善を行う。	間取りの改修、水回り設備等の改修、転落防止柵の設置 等

なお、今後の県営住宅の入居対象世帯は、世帯数の推移にあわせ長期的に減少していくものと予想されるため、団地別・住棟別活用方針で「建替」としたストックについても、本計画期間内においては建替を行わず、既存ストックを活用していくものとする。