

大分県公営住宅等長寿命化計画の概要版

第1章 はじめに

<計画の背景と目的>

公営住宅は、住宅セーフティネットの根幹として、住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、生活の安定と福祉の増進に寄与することを目的に建設され、人口増加に伴う住宅不足の解消にも貢献してきたが、近年の社会情勢は少子高齢化や人口減少に加え単身世帯・ひとり親世帯の増加など著しい変化が見られる。

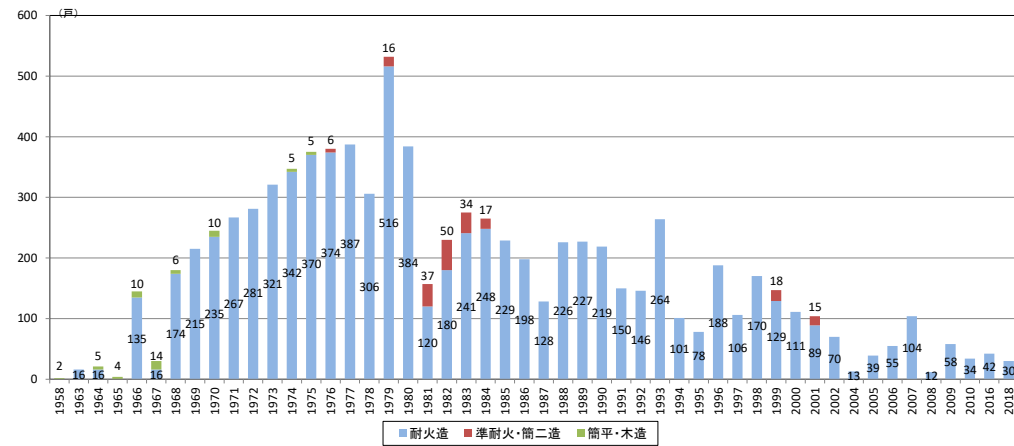
令和2年に県内全ての市町村と合同で策定した大分県公営住宅マスタープランの内容や公営住宅等長寿命化計画策定指針の内容を踏まえ、県営住宅のストックの状況、課題、県の財政状況を反映した適切な活用の方針の見直しを行い、事業費の平準化による計画的な事業を実施し、県営住宅等の長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図ることを目的とする。

<計画期間>

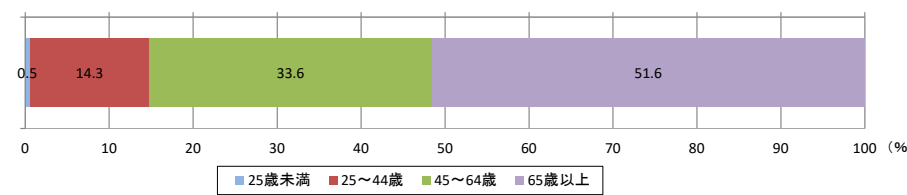
●令和4年4月から令和13年度末までの10年間とし、必要に応じて適宜見直しを行うこととする。

第2章 県営住宅の現況

<住宅ストックの状況>



<世帯主の年齢別割合>



<地区別の管理戸数と入居状況>

地区	管理戸数	政策空き家	入居世帯数	空き家率
豊後高田地区	120	0	91	24.2%
国東地区	105	4	51	49.5%
別府地区	676	0	553	18.2%
大分地区	6,035	434	4,947	11.7%
臼杵地区	255	0	201	21.2%
佐伯地区	222	0	192	13.5%
豊後大野地区	205	2	159	21.7%
竹田地区	81	0	63	22.2%
玖珠地区	30	0	22	26.7%
日田地区	290	7	238	15.9%
中津地区	292	10	227	19.5%
宇佐地区	303	13	214	26.2%
総計	8,614	470	6,958	14.6%

第3章 長寿命化に係る課題

■建物の老朽化への対応

全体の7割の住宅が耐用年限の1/2を経過

■住宅ニーズへの対応と団地の効率的な維持管理

公営住宅の需要は都市部に集中し、地方は小規模団地が分散

■財政状況に応じた取組み展開

昭和50年前後に建設された住宅が多いため、建替時期が集中し年間の財政負担が増加

■居住環境の改善

世帯主の半数以上が65歳以上となり、バリアフリー化の対応が必要

第4章 長寿命化に関する基本的な考え方

■ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

住棟単位の修繕履歴をデータベースとして整備し、履歴を確認できる仕組みを構築及び定期点検を行うとともに予防保全的な維持管理を実施

■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

仕様のアップグレード等による耐久性の向上等によりLCCの縮減を図る

第5章 事業手法の選定と判定結果

<事業手法の選定>

公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(平成28年8月:国土交通省住宅局)に基づき、大分県独自の判定基準を用いて選定する。

<判定フロー>

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

<判定結果>

	維持管理	当面維持管理	改善	改善し当面維持管理	優先的な建替	優先的な用途廃止	用途廃止	総計
公営住宅	1,853	1,811	1,301	2,286	805	192	366	8,614

第6章 事業の実施方針

■点検の実施方針

点検により、建物の状況を適宜把握し、不具合箇所を早期発見に努める

■計画修繕の実施方針

点検結果を踏まえ、劣化状況に応じ計画的に修繕等を実施する

■改善事業の実施方針

長寿命化型・福祉対応型・居住性向上型・安全性確保型改善の実施方針
実施時期の近い改善を同時期に工事を行う等、効率化・コスト縮減に努める

■建替事業の実施方針

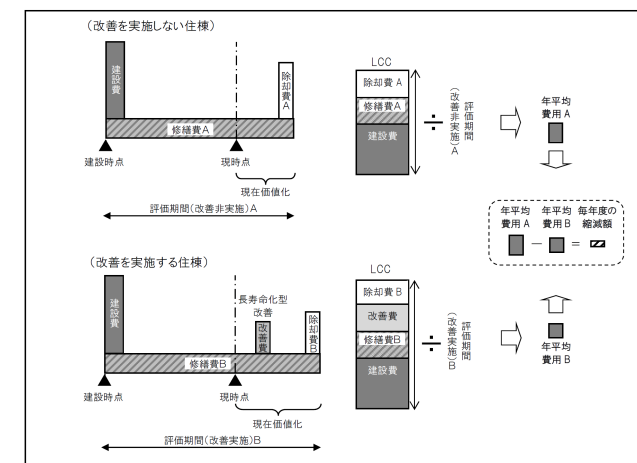
需要、利便性等を踏まえ、団地の集約・統合等効率的な土地利用を図る

■用途廃止の実施方針

耐用年限の経過年、現入居戸数を考慮し実施していく

第7章 ライフサイクルコストとその縮減効果

<ライフサイクルコストの考え方>



⇒算定の結果、長寿命化改善事業予定住棟のLCCは全てプラスであり、LCC縮減効果があると判断できる。