

施策展開の方向 2

第7章 建替えの推進と適切な維持管理

これまで県では、県営住宅ストックの長期有効活用を基本方針として、建設後 50 年経過した住宅を対象に建替え工事を実施するとともに、施工後 30 年以上の長寿命化を図る、躯体を残して内部をすべて造り直す全面的改善工事や、10 年以上の長寿命化を図る、水回りを中心とした個別改善工事などを実施してきました。

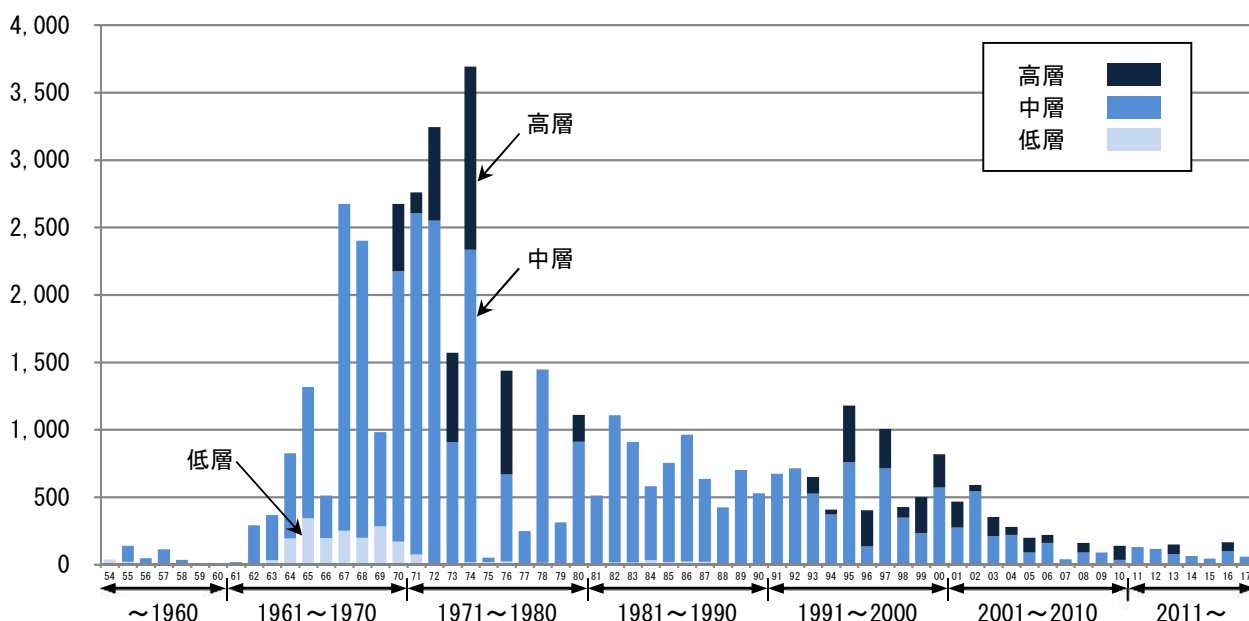
しかしながら、2018（平成 30）年現在、建設後 50 年を経過した住宅は約 9 千戸あり、本計画の計画期間である今後 10 年間には、さらに約 1 万 9 千戸の住宅が建設後 50 年を迎えます。今後の整備は建替えに集中し、そのスピードを速めていくことが必要です。

1 県営住宅ストック活用の全体方針

(1) 県営住宅ストック活用の全体方針

建設後概ね 50 年が経過し建替えの時期を迎える約 2 万 8 千戸の多くを占めるのは、階段を利用して住戸へ出入りする階段室型の中層住棟です。これまでも全面的改善や個別改善などを実施して長寿命化を図ってきましたが、バリアフリー対応が十分には行えず、高齢化によって身体機能が衰えた入居者から下層階への移転希望が数多く出されている状況にあります。また、脱衣場や洗濯機置き場、風呂釜、浴槽が無いというに居室面積が狭く居住性能が低いため、バリアフリー対応及び居住環境の改善に向けて、今後は建替えを推進していきます。

■図表 30 完成年度別・構造種別の管理戸数



また、この期間に建設した高層住棟については、脱衣場等が無く居室面積が狭いうえに、住戸内に大きな柱や梁が突出し、さらにその多くが建設後に定められた都市計画によって、建物の高さが現在の法規制に抵触していることなどから、これらの建物についても建替えを推進します。

上記を除く、約1万7千戸については、1981（昭和56）年に導入された新耐震基準によって建設されていることから、適切な維持管理を行うことにより、法定耐用年限である建設後70年まで使用することを原則とします。

以上のことから、県営住宅ストック活用の全体方針を次のとおりとします。

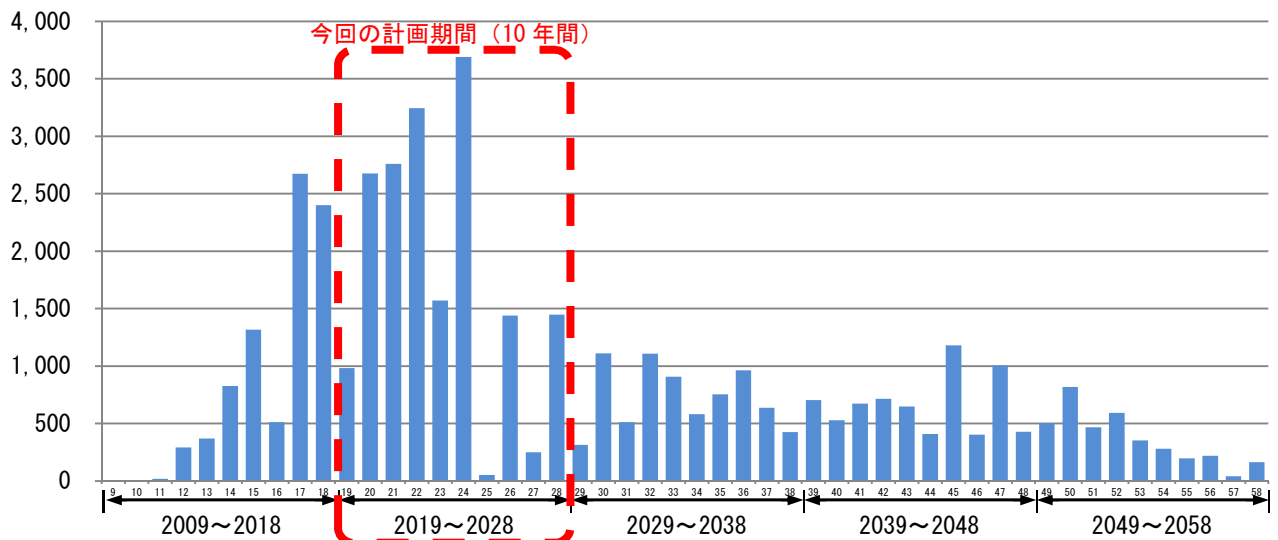
- ①1980（昭和55）年までに建設した住宅約2万8千戸は、バリアフリー対応及び居住環境の改善のため、順次、建替えを推進します。これら約2万8千戸は、法定耐用年限である建設後70年までに建て替えるよう、今後30年間において実施します。
- ②1981（昭和56）年以降に建設した住宅約1万7千戸は、適切な維持管理を行い、原則、法定耐用年限まで使用します。

（2）計画期間内の事業手法

図表31は、県営住宅の住戸について、建設後50年を目安に、建設時と同じ戸数で建替えを行う場合を示したものです。

1970年代に建設した大規模団地が建設後50年を迎える今回の計画期間が、建替え戸数のピークとなりますが、その実現は困難です。一定期間に集中する財政支出の負担軽減を図るため、建替え戸数の平準化が必要となります。

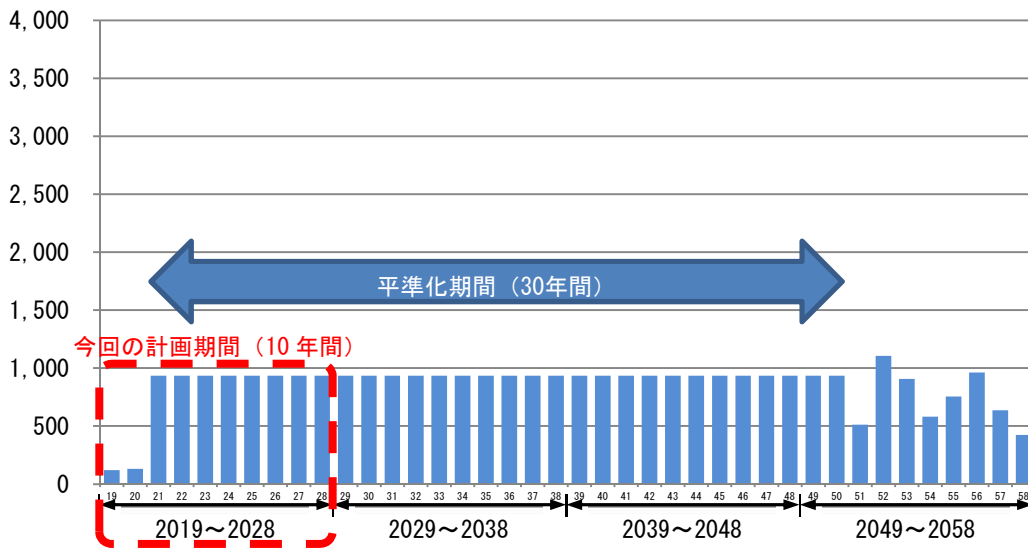
■図表31 建設後50年を目安に建替えを行う場合の建替え戸数推計



平準化にあたっては、建設後 50 年ではなく、50 年から法定耐用年限の 70 年までの間に建て替えることとします。平準化を実施する期間については、2021 年から、1980（昭和 55）年以前建設の住宅全てが法定耐用年限を迎える 2050 年までの 30 年間とし、建替え対象戸数は約 2 万 8 千戸とします。

図表 32 は、約 2 万 8 千戸の建替えを、2021 年からの 30 年間で平準化したものです。平準化を行っても、建替え戸数は約 900 戸／年となり、近年の建替えペース約 100 戸／年から大幅に増加します。

■図表 32 平準化を行う場合の建替え戸数推計



計画期間内に建替えに着手する団地の選定にあたっては、単に建物の古さだけで決めるのではなく、団地毎の需要、立地、まちづくりとの連携、居住性能などを総合的に勘案して判断します。

個別改善については、建替えに集中し整備のスピードを速めるため、現在事業中の団地を除き実施しないこととします。また、概ね 100 戸以下の小規模団地等は、効率性などの観点から他団地への集約化（用途廃止）を進めます。その他の団地については、適切な維持管理をしていきます。

計画期間の 10 年間では、下記のとおり事業を進めることとなります。

■図表 33 県営住宅ストックの事業手法別戸数

事業手法		戸数
2019- 2028	・建替え予定戸数	7,335 戸
	・個別改善予定戸数	816 戸
	・集約化(用途廃止)予定戸数	627 戸
	・維持管理予定戸数	全 45,487 戸

2 建替え

(1) 建替えの対象団地

	【建替え対象団地数】	28 団地	7,335 戸
2019-2023 計画期間の 前期5年間に 着手予定 (又は事業中)	鶴ヶ峰団地、万騎ヶ原団地、阿久和団地、横山団地、上溝団地、追浜第一団地、浦賀かもめ団地(一部)、追浜第二団地、横内団地、亀井野団地、緑ヶ丘団地、いちょう下和田団地(一部)、逗子桜山団地、上宮田団地、鶴巻団地、伊勢原テラス、伊勢原峰岸団地、綾瀬寺尾団地、二宮団地		
2024-2028 後期5年間に 着手予定	千丸台団地、笹山団地、磯子中原団地、いちょう上飯田団地(一部)、富士見団地、走水団地、藤沢大庭団地、寒川新橋団地、二宮中里団地		

※ いちょう上飯田団地、浦賀かもめ団地及びいちょう下和田団地は、一部のみ建替えに着手

(2) 事業の実施方針

① PPP/PFI など民間活力の導入

これまでの県直営建設方式だけでなく、PPP^{*}/PFI^{**}や余剰地処分金を活用する方式など様々な民間活力の導入を積極的に検討し、効果的・効率的に県営住宅の建替えを進めます。

② 余剰地の創出と地元まちづくりと連携した施設誘致等

敷地の高度利用や団地の集約化により、余剰地の積極的な創出を図り、地元のまちづくりとの連携を確認した上で、地域ニーズに応じて、地域包括支援センターや社会福祉施設、子育て支援施設等の誘致や民間への売却を進めます。

③ コミュニティルーム、コミュニティ広場の整備

バリアフリー対応と居住環境の改善を進めるとともに、地域に開かれた健康づくりやコミュニティづくり、活動拠点となるコミュニティルームやコミュニティ広場を効果的に配置、整備します。

④ 子育て世帯向け住宅等の供給

住棟毎に間取りや内装を工夫した子育て世帯向け住宅等を整備し、新たな入居者を募集することで入居者の若返りとそれによるコミュニティの活性化を図ります。なお、従前からの入居者向け住宅の間取りについては、その世帯の人数や建替え前の面積を考慮します。

* PPP (Public Private Partnership) : 公共サービスの提供において何らかの形で民間が参画する方法を幅広く捉えた概念で、民間の資金やノウハウを活用し、公共施設等の整備等の効率化や公共サービスの水準の向上を目指す手法のこと。その主要な手法としては、PFI方式、指定管理者制度等がある。

** PFI (Private Financial Initiative) : 公共施設等の建設、維持管理、運営等に民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することにより、効果的かつ効率的に社会インフラを整備・運営する手法。

(3) PPP/PFI手法の方向性

財政負担や業務負担の軽減及び民間のノウハウ活用、建替えのスピードアップのため、以下のPPP/PFI手法の導入を積極的に検討します。なお、PPP/PFI手法の導入には、土地利用規制・立地条件・民間の事業ニーズ等が合致する必要があります。

OB T方式PPP/PFI、デザインビルド（設計施工一括発注）の導入

維持管理・運営については一括して指定管理者制度を導入しているため、民間が設計・建設のみを行うBT方式のPPP/PFI、または、デザインビルドの導入を積極的に検討します。民間の提案による効率的な建替え計画や独自工法を採用することで、工期の短縮が図れます。

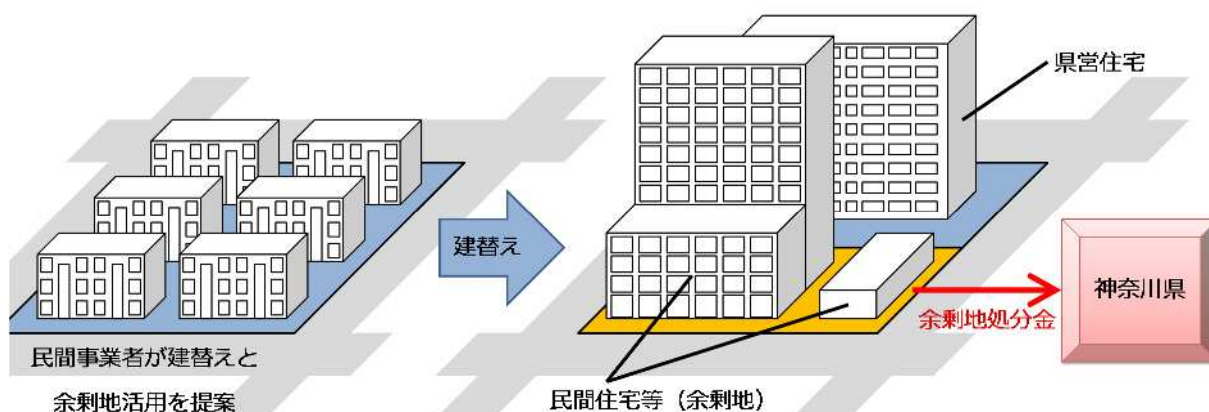
・余剰地の売却等をセットしたPPP/PFI

事業者ニーズをみながら、県営住宅の建替えに合わせて発生する余剰地の売却・活用をセットしたPPP/PFI手法を検討します。余剰地処分金の活用が図れます。

・入居者の移転支援業務を含むPPP/PFI

入居者の移転支援業務等を含むPPP/PFI手法を検討します。民間に委ねることで、業務負担の軽減や民間のノウハウ活用による効率的な事業展開、工期の短縮が図れます。

■図表 34 余剰地の売却等をセットした PPP/PFI



※ 建替え後の階数等については、土地利用規制等によって異なります。

3 個別改善

(1) 個別改善の対象団地

【対象団地数】	4 団地	816 戸
川上第二団地、いちょう上飯田団地(一部)、有馬団地、いちょう下和田団地(一部)		

(2) 事業の実施方針

昭和 40 年代に建設した耐火構造の住棟については、施設の長寿命化を図るため個別改善を実施し、ユニットバス、給湯設備、洗濯機用給排水設備の設置などを行ってきました。

今後は、個別改善を継続中の 4 団地についてのみ事業を進め、その後は、建替えに注力していきます。

4 集約化（用途廃止）

(1) 集約化（用途廃止）の対象団地

	【集約化（用途廃止）対象団地数】	28 団地	627 戸
用途廃止	港北吉田町団地、野川団地、相模原テラスB、追浜厚生団地		
借上終了	セイン107ハイツ、スカイロジェⅢ、サンヒルズ横山台、ジュイール鶴ノ森・東、ゴテンハイム、ハイム中里、サニーコーポ、ウイステリア鶴沼海岸、フリージア湘南、湘南シャルム、グリーンハイム5、ルミエール香川、アロスフロール座間		
他団地へ全て集約化	柏尾団地、今宿第二団地、白根団地、新白根団地、相模原テラスA、相生団地、鷹取団地、柳橋第一団地		
団地内で集約化	衣笠団地（平作改良アパート、衣笠アパート）、沼間南台団地（沼間アパート）、寒川もくせいハイツ（寒川テラス）		

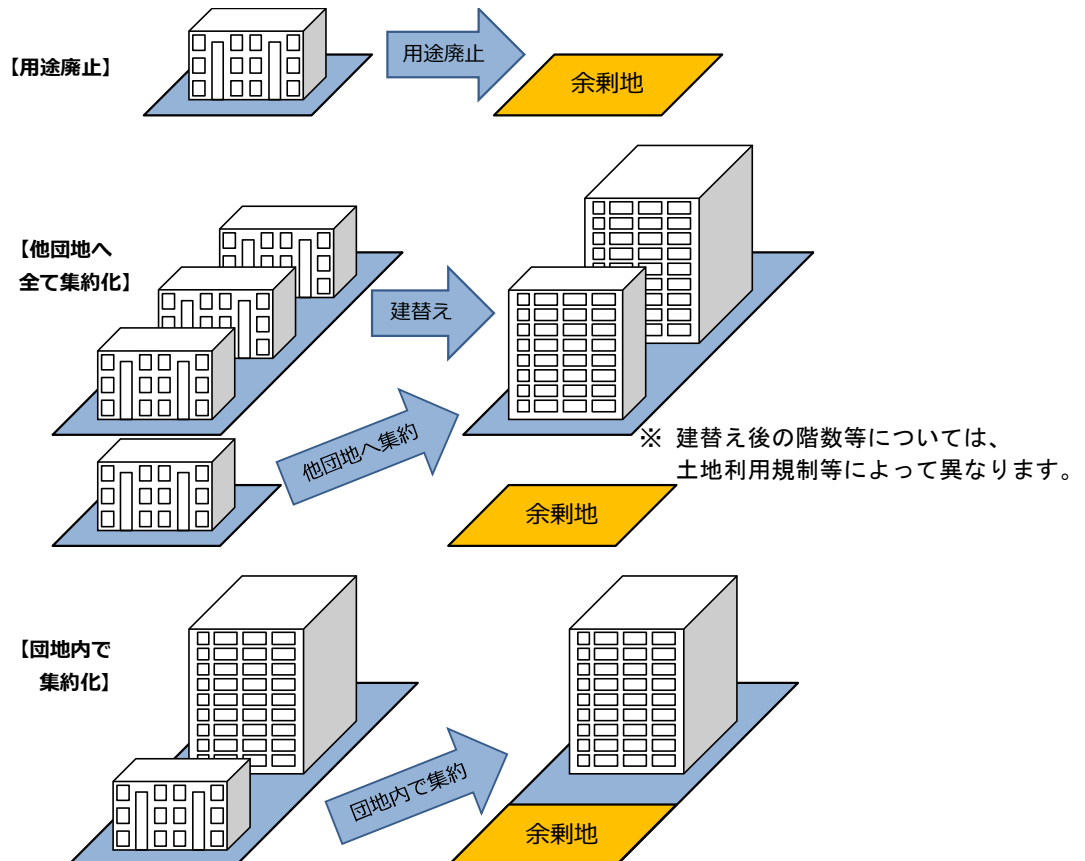
(2) 事業の実施方針

県営住宅ストック総合活用計画（2013（平成25）年3月）で用途廃止に位置づけ、入居者の住み替えを進めている団地については、用途廃止とします。

借上型住宅（13団地、286戸）については、本県の厳しい財政状況等を踏まえ、借上期間（20年間）の満了に合わせ、順次解消していきます。

老朽化した小規模団地（概ね100戸以下）や需要・効率性・立地等から将来の活用に適さない団地は、他団地に全ての住戸を集約化します。また、一部（概ね100戸以下）のみが老朽化した団地は、団地内で集約化を図ります。

■図表 35 集約化（用途廃止）による余剰地創出イメージ



5 維持管理

(1) 維持管理の対象団地

【対象団地数】	全 217 団地	全 45,487 戸
---------	----------	------------

(2) 事業の実施方針

全ての県営住宅について、生活されている皆様が日々、安全で安心して暮らせるよう、適切な維持管理に努めていきます。

1980（昭和 55）年以前に建設した住棟（76 団地、28,316 戸）については、建替えの時期や施設の老朽化の状況をきめ細かく把握しながら、必要となる修繕工事を適切に実施していきます。

1981（昭和 56）年以降に建設した住棟（151 団地（重複団地有り）、17,171 戸）については、原則、法定耐用年限である建設後 70 年まで使用できるよう、長期的な計画に基づき、屋上防水や外壁改修等の計画的な修繕等を実施し、予防保全型の維持管理を進めます。

(3) 点検結果を踏まえた適切な修繕

定期点検、日常点検により、劣化が確認された場合には、劣化の度合いや危険度に応じて優先順位を付ける等、実状を踏まえた修繕を実施します。また、定期点検や日常点検等の結果、建物の安全性が確認された場合には、他の団地の劣化度合いを考慮して、予定していた計画的な修繕の実施時期を延期することも検討します。

(4) 計画的な修繕の内容と周期

点検結果等の内容を踏まえ、1981 年以降に建設した住棟については、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装等の計画修繕を実施します。計画修繕は、経年劣化により老朽化した施設を原状回復する工事及び従前の仕様に比べて耐久性の向上等が図られる工事を対象とします。

計画修繕の周期は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（2016（平成 28）年 8 月）の「修繕周期表」を参考に実施することを基本としますが、点検結果等も踏まえ調整します。

(5) 計画修繕の効率化等

工事時期の近い修繕項目や建設年代の近い住棟、同じタイプの住棟の工事時期を調整する等、工事の効率化やコストの軽減を図ります。

また、将来の修繕や改善等の実施に向け、修繕した内容を次回の修繕内容や修繕時期の検討に役立てるとともに、随時、修繕記録を確認できる仕組みを整理していきます。

6 点検

(1) 定期点検の実施

県営住宅の長寿命化に向けて、予防保全の観点から定期的な点検等を行うことが重要であり、建築物は3年以内ごと、建築設備は1年以内ごとに点検を実施します。

法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施することとし、法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法第12条の規定に準じて法定点検と同様の点検（あわせて「定期点検」とする。）を実施します。

(2) 日常点検の実施

全ての住棟を対象に、定期点検のほかに、外観からの目視により容易に確認することが可能な外壁やバルコニー手摺等について、日常点検を実施します。

遊具、外構、自転車置き場等、法定点検の点検項目になくても、県営住宅の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な対象については、日常点検において点検します。

日常点検は、少なくとも年に2回実施することを基本とし、その他、定期点検に併せた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行います。

(3) 点検結果の活用等

定期点検や日常点検の結果は住棟単位で記録し、修繕内容も記録していくこととします。点検・修繕等の記録を、次回の点検に活用するとともに、着実かつ効果的・効率的な修繕・予防保全的な維持管理に役立てていきます。

また、バルコニー等の入居者が専用的に使用する共用部分や、台所・浴室のガスホース等の専用部分のうち、入居者の安全性に係る部位・部品等の点検については、住宅内部に立ち入る必要があることから、定期点検や日常点検を実施することが困難であるため、入退去時には確実に点検を実施し、その点検記録を蓄積します。

7 環境への配慮

(1) 省エネルギーの推進、環境共生技術の導入

地球環境を保全する観点から、省エネルギー、省資源、周辺環境との調和、再生可能エネルギーの利用、高気密、高断熱など環境との共生の重要性は増大しています。

県営住宅においても、建替えに合わせ、国による省エネルギー基準に適切に対応した、省エネルギー住宅の普及を進めます。