

福井県公営住宅等長寿命化計画

令和4年3月

福 井 県

<目次>

第1章	はじめに	1
(1)	計画の背景	1
(2)	計画の目的	2
(3)	計画の位置付け	2
(4)	計画の対象施設	3
(5)	計画期間	3
第2章	県営住宅の状況	4
(1)	事業主体別管理状況	4
(2)	県営住宅の施設概要	5
(3)	県営住宅の現状	8
(4)	人口等の今後の見通し	16
(5)	まとめ	19
第3章	長寿命化に関する基本方針	20
第4章	事業手法の選定	22
(1)	選定の対象と選定フロー	22
(2)	目標管理戸数の設定	23
(3)	事業手法の選定	26
(4)	事業手法の判定結果	30
第5章	県営住宅ストックの実施方針	32
(1)	点検の実施方針	32
(2)	計画修繕の実施方針	33
(3)	改善事業の実施方針	34
(4)	建替事業の実施方針	34
第6章	長寿命化のための事業実施予定一覧	35
第7章	ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	42
(1)	縮減効果の算出方法	42
(2)	ライフサイクルコストの縮減効果	42
	用語	43

第1章 はじめに

(1) 計画の背景

国は、あらゆる公共施設やインフラ施設について、中長期的な行動計画に基づく維持管理・更新等の着実な推進を求めており、住宅分野においても、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅ストックへの対策が課題となっています。この際、国および地方公共団体の厳しい財政状況下において、公営住宅ストックのすべてを建替えにより更新することは困難であることから、適切なマネジメントにより長寿命化を図りつつ、需要に的確に対応していくことが求められています。

このため、国は、公営住宅等の適切な点検や早期の管理・修繕によるストックの長寿命化およびライフサイクルコストの縮減に向け、平成21年3月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を策定しました。さらに、その後の公営住宅を取り巻く状況の変化等を踏まえて、平成28年8月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」を策定し、事業主体に対して予防保全的な観点から計画的に維持管理を進めていくよう求めています。

本県においても、このような状況を踏まえ、県営住宅の長寿命化やライフサイクルコストの縮減を目的として、平成23年3月に「福井県公営住宅等長寿命化計画」を策定し、長寿命化を図る住棟の耐震化や老朽化の著しい団地・住棟の用途廃止を進めてきました。

しかし、計画を策定してから10年以上が経過する中で、国の策定指針が改定されたほか、平成28年3月に県有施設全体の適正管理を目的とする「福井県公共施設等総合管理計画」が策定されるなど、県営住宅を取り巻く環境は大きく変化しており、これらの変化に対応した計画への見直しが求められています。

(2) 計画の目的

本計画は、本県が管理する公営住宅等（県営住宅）について、施設の老朽化や入居の状況を把握し、これを踏まえた中長期的な活用方針および長寿命化のための事業方針を定め、予防保全型の計画的かつ効率的な管理を通して、ライフサイクルコストの縮減および事業の平準化を図ることを目的とします。

(3) 計画の位置付け

本計画にかかる関連計画は、図 1-1 のとおりです。

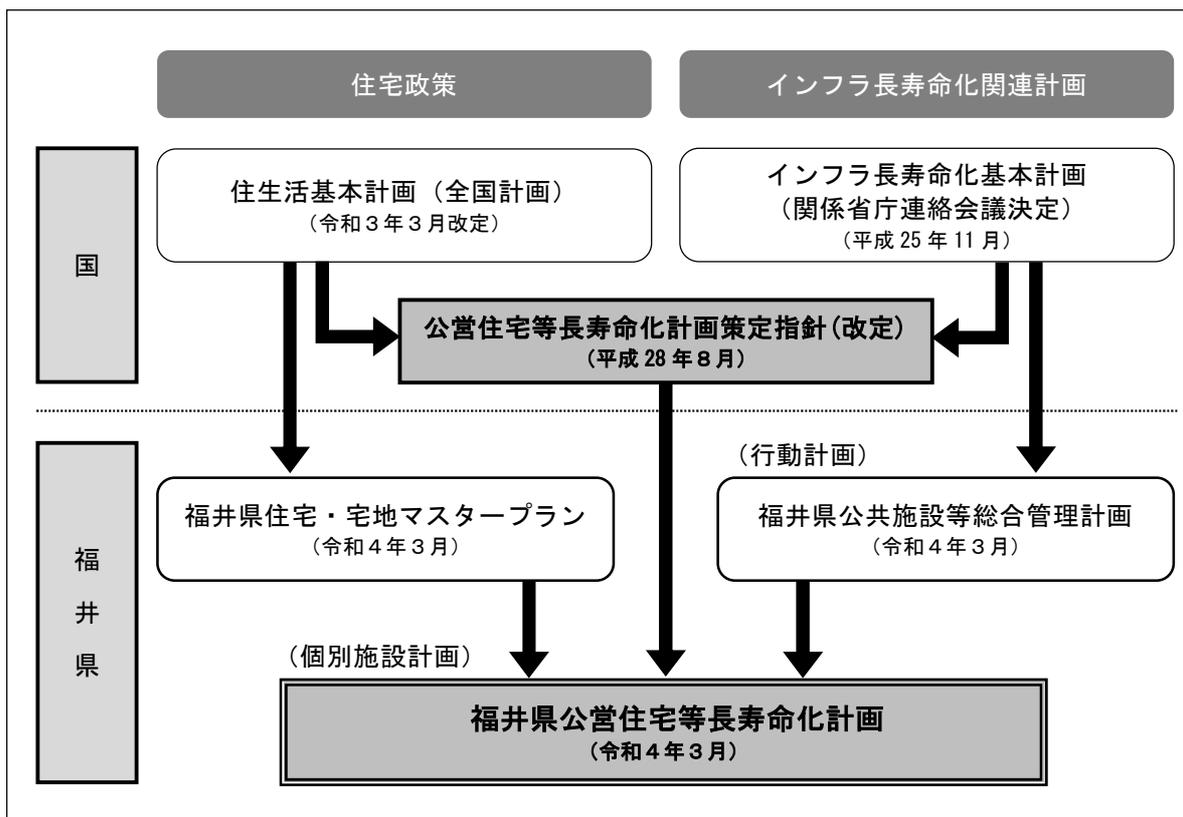


図 1-1 計画の位置付け

(4) 計画の対象施設

本計画の対象施設は、表 1-1 に示す県営住宅 1,854 戸（公営住宅 1,830 戸、改良住宅 24 戸）とします。

表 1-1 計画の対象施設（令和 3 年 12 月末現在）

県営住宅の種別	団地数	住棟数	管理戸数
公営住宅	14	78	1,830
改良住宅	1	1	24
合 計	14*	79	1,854

※改良住宅は公営住宅団地内にあるため、団地数の合計は一致しない。

(5) 計画期間

本計画の計画期間は、令和 4 年度から令和 13 年度までの 10 年間とします。なお、計画期間内においても、今後の社会情勢の変化や本計画の進捗状況等に応じて、計画の見直しを行います。

計画期間 : 令和 4 (2022) 年度 ~ 令和 13 (2031) 年度

第2章 県営住宅の状況

(1) 事業主体別管理状況

本県および県内市町が管理する公営住宅、改良住宅、その他の公的賃貸住宅の管理戸数は、延べ9,412戸（県営住宅1,854戸、市町営住宅7,558戸）となっています。

表2-1 事業主体別管理戸数一覧

(戸)

事業主体	公 営 住 宅					改 良 住 宅			その 他の 公的 賃住 宅	総 数	
	木 造	準耐火 構造 平屋建	準耐火 構造 2階建	低層 耐火 構造	中高層 耐火 構造	小 計	準耐火 構造 2階建	中層 耐火 構造			小 計
福 井 県	6				1,824	1,830		24	24		1,854
町屋団地					454	454		24	24		478
幾久団地					106	106					106
上野団地					126	126					126
大安寺団地					48	48					48
霞ヶ丘団地					54	54					54
社団地					38	38					38
杉の木台団地					296	296					296
下荒井団地					120	120					120
清水グリーンハイツ					202	202					202
御幸タウン					300	300					300
北日野団地					80	80					80
米岡団地						0					0
中野団地	2					2					2
中筋団地	4					4					4
市 町	479	312	688	90	4,776	6,345	86	944	1,030	183	7,558
福井市	24	28	150	4	1,291	1,497		400	400	30	1,927
敦賀市	6	78	126		868	1,078	66	376	442	8	1,528
小浜市	122	12	80	56	306	576					576
大野市			80		83	163				25	188
勝山市	29			12	88	129					129
鯖江市	16	18	17		423	474				12	486
あわら市	80	50	52		136	318					318
越前市	38	80	102	8	575	803					803
坂井市	8				422	430		168	168	12	610
永平寺町					121	121				14	135
池田町						0				17	17
南越前町	6		4		54	64				31	95
越前町	72	20		10	99	201				10	211
美浜町	19	9	39		159	226	20		20		246
高浜町	30	1	38		136	205					205
おおい町	29				15	44				24	68
若狭町		16				16					16
総 数	485	312	688	90	6,600	8,175	86	968	1,054	183	9,412

(福井県：令和3年12月末現在、市町：令和3年3月末現在)

(2) 県営住宅の施設概要

本計画で対象とする県営住宅の施設概要は、表 2-2 および表 2-3 のとおりです。なお、令和 3 年 12 月末現在、4 団地（幾久、米岡、中野、中筋）および改良住宅については、老朽化のため入居の募集を停止しています。

表 2-2 県営住宅（公営住宅）

団地名 (所在地)	棟名	建設 年度	構造	階数	住棟形式	戸数	住戸 タイプ	住戸専用面積	面積計	耐震 性能	昇降機
町屋団地 (福井市松本1丁目)	16号館	昭58	RC	4階	階段室型	16戸	3DK	64.9 m ²	1,038.4	有①	無
	17号館	昭58	RC	4階	階段室型	16戸	3DK	64.9 m ²	1,038.4	有①	無
	18号館	昭57	RC	4階	階段室型	24戸	3DK	61.6 m ²	1,478.4	有①	無
	19号館	昭57	RC	4階	階段室型	24戸	3DK	64.9 m ²	1,557.6	有①	無
	20号館	昭57	RC	4階	階段室型	24戸	3DK	61.6 m ²	1,478.4	有①	無
	21号館	昭57	RC	5階	階段室型	30戸	3DK	64.9 m ²	1,947.0	有①	無
	22号館	昭59	RC	5階	階段室型	4戸	2DK	55.2 ~ 68.0 m ²	246.4	有①	無
						26戸	3DK	61.6 m ²	1,601.6		
	23号館	昭59	RC	5階	階段室型	20戸	3DK	64.9 m ²	1,298.0	有①	無
	24号館	昭59	RC	5階	階段室型	20戸	3DK	64.9 m ²	1,298.0	有①	無
	25号館	昭60	RC	5階	階段室型	4戸	2DK	55.2 ~ 68.0 m ²	246.4	有①	無
						26戸	3DK	61.6 m ²	1,601.6		
	26号館	昭61	RC	5階	階段室型	30戸	3DK	64.9 m ²	1,947.0	有①	無
	A棟	平15	SRC	14階	片廊下型	28戸	1DK	43.3 ~ 43.7 m ²	1,218.0	有①	有
28戸						2DK	52.0 ~ 53.5 m ²	1,477.0			
39戸						3DK	67.5 ~ 70.3 m ²	2,687.1			
B棟	平17	SRC	14階	片廊下型	14戸	1DK	45.7 ~ 46.0 m ²	641.9	有①	有	
					55戸	2DK	52.0 ~ 53.2 m ²	2,893.0			
					26戸	3DK	67.5 ~ 70.5 m ²	1,794.0			
幾久団地 (福井市幾久町)	1号館	昭46	RC	5階	階段室型	40戸	3DK	42.0 m ²	1,680.0	無	無
	2号館	昭46	RC	5階	階段室型	26戸	3DK	42.0 m ²	1,092.0	有③	無
	3号館	昭46	RC	5階	階段室型	40戸	3DK	42.0 m ²	1,680.0	無	無
上野団地 (福井市上野本町新)	1号館	昭63	RC	3階	階段室型	6戸	2DK	60.8 m ²	364.8	有①	無
						6戸	3DK	63.5 m ²	381.0		
	2号館	昭63	RC	3階	階段室型	12戸	3DK	63.8 ~ 66.2 m ²	780.0	有①	無
	3号館	昭63	RC	3階	階段室型	12戸	3DK	66.2 m ²	794.4	有①	無
	4号館	平元	RC	3階	階段室型	18戸	3DK	63.8 ~ 66.2 m ²	1,170.0	有①	無
	5号館	平元	RC	3階	階段室型	6戸	2DK	60.8 m ²	364.8	有①	無
						6戸	3DK	63.5 m ²	381.0		
	6号館	平元	RC	3階	階段室型	12戸	3DK	66.2 m ²	794.4	有①	無
						2戸	2DK	53.1 m ²	106.2		
						14戸	3DK	66.2 m ²	926.8		
	7号館	平2	RC	3階	階段室型	2戸	4DK	79.2 m ²	158.4	有①	無
						6戸	2DK	60.8 m ²	364.8		
8号館	平2	RC	3階	階段室型	6戸	3DK	63.5 m ²	381.0	有①	無	
					6戸	2DK	53.1 m ²	106.2			
9号館	平2	RC	3階	階段室型	2戸	2DK	53.1 m ²	106.2	有①	無	
					14戸	3DK	66.2 m ²	926.8			
					2戸	4DK	79.2 m ²	158.4			
大安寺団地 (福井市南嶺原町)	1号館	昭53	RC	3階	階段室型	18戸	3DK	56.4 m ²	1,015.2	有③	無
	2号館	昭53	RC	3階	階段室型	18戸	3DK	56.4 m ²	1,015.2	有③	無
	3号館	昭54	RC	3階	階段室型	12戸	3DK	57.0 m ²	684.0	有③	無
霞ヶ丘団地 (坂井市丸岡町霞ヶ丘4丁目)	1号館	平3	RC	3階	階段室型	4戸	2K	37.1 m ²	148.4	有①	無
						2戸	2DK	54.2 m ²	108.4		
						8戸	3DK	63.9 m ²	511.2		
	2号館	平4	RC	3階	階段室型	4戸	2K	37.1 m ²	148.4	有①	無
						2戸	2DK	54.2 m ²	108.4		
						8戸	3DK	63.9 m ²	511.2		
	3号館	平4	RC	3階	階段室型	1戸	2DK	54.2 m ²	54.2	有①	無
						5戸	3DK	63.9 m ²	319.5		
	4号館	平5	RC	3階	階段室型	4戸	2K	37.1 m ²	148.4	有①	無
						2戸	2DK	54.2 m ²	108.4		
						8戸	3DK	63.9 m ²	511.2		
	5号館	平5	RC	3階	階段室型	1戸	2DK	54.2 m ²	54.2	有①	無
5戸						3DK	63.9 m ²	319.5			

第2章 県営住宅の状況

団地名 (所在地)	棟名	建設 年度	構造	階数	住棟形式	戸数	住戸 タイプ	住戸専用面積	面積計	耐震 性能	昇降機
社団地 (福井市運動公園2丁目)	1号館	昭43	RC	4階	階段室型	12戸	4DK	76.8㎡	921.6	有②	無
						8戸	2DK	38.4㎡	307.2		
	2号館	昭43	RC	4階	階段室型	14戸	3LDK	66.9㎡	936.6	有②	無
						4戸	1DK	33.4㎡	133.6		
杉の木台団地 (福井市三十八社町)	1号館	昭47	RC	5階	階段室型	15戸	3DK	78.8㎡	1,182.0	有③	無
	2号館	昭47	RC	5階	階段室型	20戸	3DK	78.8㎡	1,576.0	有③	無
	3号館	昭47	RC	5階	階段室型	20戸	3DK	78.8 ~ 79.3㎡	1,581.0	有③	無
	4号館	昭47	RC	5階	階段室型	20戸	3DK	78.8 ~ 79.3㎡	1,581.0	有③	無
	5号館	昭49	RC	5階	階段室型	20戸	3DK	79.8㎡	1,596.0	有③	無
	6号館	昭49	RC	5階	階段室型	1戸	2DK	48.6㎡	48.6	有③	無
						20戸	3DK	48.6 ~ 79.8㎡	1,284.0		
	7号館	昭49	RC	5階	片廊下型	8戸	2K	42.0㎡	336.0	有③	有
						10戸	2LDK	51.0 ~ 51.3㎡	511.5		
						8戸	3LDK	73.6 ~ 74.2㎡	591.2		
	9号館	昭50	RC	5階	片廊下型	15戸	2DK	49.4㎡	741.0	有③	有
						15戸	3DK	61.1㎡	916.5		
						4戸	3LDK	68.4㎡	273.6		
10号館	昭50	RC	5階	片廊下型	15戸	2DK	48.6 ~ 59.0㎡	807.0	有③	有	
					19戸	3DK	58.1 ~ 59.0㎡	1,112.5			
					6戸	4DK	68.4㎡	410.4			
12号館	昭51	RC	5階	階段室型	40戸	3DK	55.2㎡	2,208.0	有③	無	
13号館	昭51	RC	5階	階段室型	40戸	3DK	55.2㎡	2,208.0	有③	無	
下荒井団地 (福井市下荒井町)	1号館	昭56	RC	5階	階段室型	40戸	3DK	62.0㎡	2,480.0	有③	無
	2号館	昭56	RC	5階	階段室型	40戸	3DK	62.0㎡	2,480.0	有③	無
	3号館	昭56	RC	5階	階段室型	40戸	3DK	62.0㎡	2,480.0	有③	無
清水グリーンハイツ (福井市グリーンハイツ2丁目)	1号館	昭49	RC	5階	階段室型	1戸	2DK	45.2㎡	45.2	有③	無
						20戸	3DK	45.3 ~ 79.8㎡	1,251.0		
	2号館	昭49	RC	5階	階段室型	1戸	2DK	45.2㎡	45.2	有③	無
						20戸	3DK	45.3 ~ 79.8㎡	1,251.0		
	3号館	昭49	RC	5階	階段室型	20戸	3DK	79.8 ~ 79.9㎡	1,597.0	有③	無
	4号館	昭53	RC	5階	階段室型	40戸	3DK	58.2㎡	2,328.0	有③	無
	5号館	昭53	RC	5階	階段室型	40戸	3DK	58.2㎡	2,328.0	有③	無
6号館	昭54	RC	5階	階段室型	30戸	3DK	58.2㎡	1,746.0	有③	無	
7号館	昭54	RC	5階	階段室型	30戸	3DK	58.2㎡	1,746.0	有③	無	
御幸タウン (鯖江市御幸町3丁目)	A1号館	平11	RC	4階	片廊下型	13戸	2DK	45.9 ~ 46.5㎡	600.6	有①	無
						7戸	3DK	79.2 ~ 79.9㎡	556.9		
	A2号館	平11	RC	3階	階段室型	6戸	2DK	50.1 ~ 61.8㎡	335.7	有①	無
						6戸	3DK	78.6㎡	471.6		
	A3号館	平12	RC	3階	階段室型	6戸	2DK	50.1 ~ 61.8㎡	335.7	有①	無
						6戸	3DK	78.6㎡	471.6		
	A4号館	平12	RC	3階	階段室型	6戸	2DK	50.1 ~ 61.8㎡	335.7	有①	無
						6戸	3DK	78.6㎡	471.6		
	K1号館	平9	RC	3階	階段室型	9戸	2DK	47.6㎡	428.4	有①	無
						9戸	3DK	74.7㎡	672.3		
	K2号館	平10	RC	3階	階段室型	9戸	2DK	47.6㎡	428.4	有①	無
						9戸	3DK	74.7㎡	672.3		
	K3号館	平11	RC	4階	片廊下型	6戸	2DK	54.8 ~ 58.2㎡	339.0	有①	有
						14戸	3DK	67.0 ~ 67.4㎡	940.8		
						4戸	4DK	79.2㎡	316.8		
	S1号館	平5	RC	4階	片廊下型	5戸	2DK	52.0 ~ 54.0㎡	265.0	有①	有
8戸						3DK	64.0㎡	512.0			
3戸						4DK	76.9㎡	230.7			
S11号館	平10	RC	4階	片廊下型	5戸	2DK	51.0 ~ 53.4㎡	261.0	有①	有	
					8戸	3DK	64.6 ~ 64.7㎡	517.2			
					3戸	4DK	78.3㎡	234.9			
S2号館	平6	RC	3階	階段室型	7戸	2DK	48.8 ~ 50.2㎡	346.5	有①	無	
					4戸	3DK	68.4㎡	273.6			
					7戸	2LDK	70.8 ~ 73.8㎡	506.1			
S3号館	平7	RC	3階	片廊下型	7戸	2DK	48.7㎡	340.9	有①	無	
					9戸	3DK	65.8 ~ 74.9㎡	633.2			

団地名 (所在地)	棟名	建設 年度	構造	階数	住棟形式	戸数	住戸 タイプ	住戸専用面積	面積計	耐震 性能	昇降機
御幸タウン (鯖江市御幸町3丁目)	S4号館	平7	RC	3階	片廊下型	5戸	2DK	48.7 m ²	243.5	有①	無
						9戸	3DK	65.8 ~ 74.9 m ²	633.2		
	S5号館	平8	RC	3階	階段室型	6戸	2DK	49.3 m ²	295.8	有①	無
						6戸	3DK	74.9 m ²	449.4		
	S6号館	平8	RC	3階	階段室型	6戸	2DK	49.3 m ²	295.8	有①	無
						6戸	3DK	74.9 m ²	449.4		
	T1号館	平5	RC	3階	階段室型	3戸	2K	48.4 m ²	145.2	有①	無
						2戸	2DK	62.0 m ²	124.0		
						19戸	3DK	70.6 ~ 75.6 m ²	1,388.9		
	T2号館	平6	RC	4階	片廊下型	14戸	2DK	52.6 ~ 56.6 m ²	764.4	有①	有
14戸						3DK	64.3 ~ 67.6 m ²	923.3			
4戸						4DK	79.4 m ²	317.6			
T3号館	平9	RC	3階	階段室型	24戸	3LDK	79.5 ~ 79.7 m ²	1,910.4	有①	無	
北日野団地 (越前市矢放町)	1号館	昭52	RC	5階	階段室型	40戸	3DK	57.0 m ²	2,280.0	有③	無
	2号館	昭53	RC	5階	階段室型	40戸	3DK	58.2 m ²	2,328.0	有③	無
米岡団地 (鯖江市吉江町)	住棟なし(令和4年度に用途廃止見込み)										
中野団地 (大野市中野)	6・7号棟	昭33	W	1階		2戸	2K	33.1 m ²	66.3	無	
中筋団地 (坂井市春江町中筋北浦)	5・6号棟	昭41	W	1階		2戸	2K	35.2 m ²	70.4	無	
	23・24号棟	昭41	W	1階		2戸	2K	35.2 m ²	70.4	無	

(令和3年12月末現在)

表 2-3 県営住宅 (改良住宅)

団地名 (所在地)	棟名	建設 年度	構造	階数	住棟形式	戸数	住戸 タイプ	住戸専用面積	面積計	耐震 性能	昇降機
町屋団地 (福井市松本1丁目)	5号館	昭39	RC	4階	階段室型	24戸	2K	33.5 m ²	804.0	無	無

(令和3年12月末現在)

耐震性の凡例

- 有①：新耐震基準に適合
- 有②：耐震診断により、耐震性を有していることを確認
- 有③：耐震改修を実施している
- 無：耐震性を有していない

第2章 県営住宅の状況

(3) 県営住宅の現状

①施設の状況

(i) 建設年度と経過年数

県営住宅の約7割(1,310戸)は平成2年以前に建設され、建設後30年以上が経過しています。特に、建設後40年以上が経過した住棟は、目標管理期間(80年)の2分の1以上を経過しています。また、入居募集を停止している木造住宅は、全住戸が目標管理期間(30年)を大幅に超過しています。

表2-4 建設年度別管理戸数

団地名	棟名	管理戸数	目標管理期間	建設年度			経過年数	目標管理期間		
				昭和55以前	昭和56平成2	平成3以降		1/2未満	1/2経過	超過
町屋	16号館	16	80		16		38	16		
	17号館	16	80		16		38	16		
	18号館	24	80		24		39	24		
	19号館	24	80		24		39	24		
	20号館	24	80		24		39	24		
	21号館	30	80		30		39	30		
	22号館	30	80		30		37	30		
	23号館	20	80		20		37	20		
	24号館	20	80		20		37	20		
	25号館	30	80		30		36	30		
	26号館	30	80		30		35	30		
	A棟	95	80			95	18	95		
	B棟	95	80			95	16	95		
	幾久	1号館	40	80	40			50		40
2号館		26	80	26			50		26	
3号館		40	80	40			50		40	
上野	1号館	12	80		12		33	12		
	2号館	12	80		12		33	12		
	3号館	12	80		12		33	12		
	4号館	18	80		18		33	18		
	5号館	12	80		12		33	12		
	6号館	12	80		12		33	12		
	7号館	18	80		18		31	18		
	8号館	12	80		12		31	12		
	9号館	18	80		18		31	18		
大安寺	1号館	18	80	18			43		18	
	2号館	18	80	18			43		18	
	3号館	12	80	12			42		12	
霞ヶ丘	1号館	14	80			14	30	14		
	2号館	14	80			14	29	14		
	3号館	6	80			6	29	6		
	4号館	14	80			14	28	14		
	5号館	6	80			6	28	6		
社	1号館	20	80	20			53		20	
	2号館	18	80	18			53		18	
杉の木台	1号館	15	80		15		49		15	
	2号館	20	80	20			49		20	
	3号館	20	80	20			49		20	
	4号館	20	80	20			49		20	
	5号館	20	80	20			47		20	
	6号館	21	80	21			47		21	
	7号館	26	80	26			47		26	
	9号館	34	80	34			46		34	
	10号館	40	80	40			46		40	
	12号館	40	80	40			45		40	
	13号館	40	80	40			45		40	
	下荒井	1号館	40	80		40		40		40
		2号館	40	80		40		40		40
3号館		40	80		40		40		40	
清水グリーンハイツ	1号館	21	80	21			47		21	
	2号館	21	80	21			47		21	
	3号館	20	80	20			47		20	
	4号館	40	80	40			43		40	
	5号館	40	80	40			43		40	
	6号館	30	80	30			42		30	
	7号館	30	80	30			42		30	
御幸タウン	A1号館	20	80			20	22	20		
	A2号館	12	80			12	22	12		
	A3号館	12	80			12	21	12		
	A4号館	12	80			12	21	12		
	K1号館	18	80			18	24	18		
	K2号館	18	80			18	23	18		
	K3号館	24	80			24	22	24		
	S1号館	16	80			16	28	16		
	S11号館	16	80			16	23	16		
	S2号館	18	80			18	27	18		
	S3号館	16	80			16	26	16		
	S4号館	14	80			14	26	14		
	S5号館	12	80			12	25	12		
	S6号館	12	80			12	25	12		
	T1号館	24	80			24	28	24		
	T2号館	32	80			32	27	32		
	T3号館	24	80			24	24	24		
北日野	1号館	40	80	40			44		40	
	2号館	40	80	40			43		40	
中野	6・7号棟	2	30	2			63		2	
中筋	5・6号棟	2	30	2			55		2	
	23・24号棟	2	30	2			55		2	
町屋	5号館	24	80	24			57		24	
合計		1,854	-	800	510	544	-	934	914	6

(令和3年3月末現在)

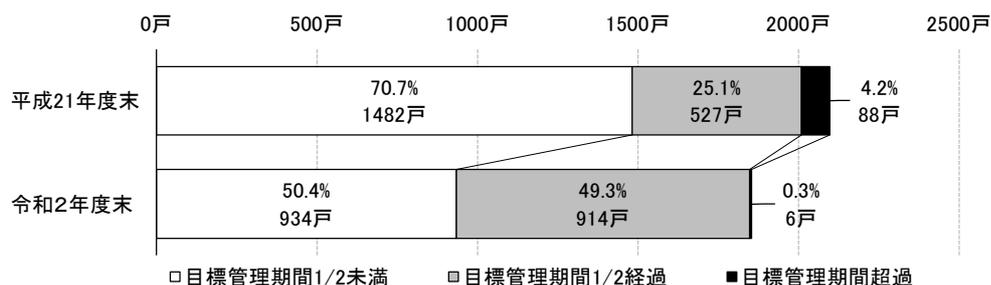


図2-1 経過年数の状況

(ii) 構造種別

県営住宅の構造別管理状況は、表 2-5 のとおりです。木造以外の中層（地上階数3～5階）および高層（地上階数6～19階）の住棟は、すべて耐火構造となっています。

表 2-5 構造別管理戸数

団地名	棟名	管理戸数	地上階数	構造別戸数(戸)			
				木造	中層耐火構造	高層耐火構造	
町屋	16号館	16	4		16		
	17号館	16	4		16		
	18号館	24	4		24		
	19号館	24	4		24		
	20号館	24	4		24		
	21号館	30	5		30		
	22号館	30	5		30		
	23号館	20	5		20		
	24号館	20	5		20		
	25号館	30	5		30		
	26号館	30	5		30		
	A棟	95	14			95	
	B棟	95	14			95	
	幾久	1号館	40	5		40	
2号館		26	5		26		
3号館		40	5		40		
上野	1号館	12	3		12		
	2号館	12	3		12		
	3号館	12	3		12		
	4号館	18	3		18		
	5号館	12	3		12		
	6号館	12	3		12		
	7号館	18	3		18		
	8号館	12	3		12		
	9号館	18	3		18		
大安寺	1号館	18	3		18		
	2号館	18	3		18		
	3号館	12	3		12		
霞ヶ丘	1号館	14	3		14		
	2号館	14	3		14		
	3号館	6	3		6		
	4号館	14	3		14		
	5号館	6	3		6		
社	1号館	20	4		20		
	2号館	18	4		18		
杉の木台	1号館	15	5		15		
	2号館	20	5		20		
	3号館	20	5		20		
	4号館	20	5		20		
	5号館	20	5		20		
	6号館	21	5		21		
	7号館	26	5		26		
	9号館	34	5		34		
	10号館	40	5		40		
	12号館	40	5		40		
	13号館	40	5		40		
	下荒井	1号館	40	5		40	
		2号館	40	5		40	
3号館		40	5		40		
清水グリーンハイツ	1号館	21	5		21		
	2号館	21	5		21		
	3号館	20	5		20		
	4号館	40	5		40		
	5号館	40	5		40		
	6号館	30	5		30		
	7号館	30	5		30		
御幸タウン	A1号館	20	4		20		
	A2号館	12	3		12		
	A3号館	12	3		12		
	A4号館	12	3		12		
	K1号館	18	3		18		
	K2号館	18	3		18		
	K3号館	24	4		24		
	S1号館	16	4		16		
	S11号館	16	4		16		
	S2号館	18	3		18		
	S3号館	16	3		16		
	S4号館	14	3		14		
	S5号館	12	3		12		
	S6号館	12	3		12		
	T1号館	24	3		24		
T2号館	32	4		32			
T3号館	24	3		24			
北日野	1号館	40	5		40		
	2号館	40	5		40		
中野	6・7号棟	2	1	2			
中筋	5・6号棟	2	1	2			
	23・24号棟	2	1	2			
町屋	5号館	24	4		24		
合計		1,854		6	1,658	190	

(令和3年12月末現在)

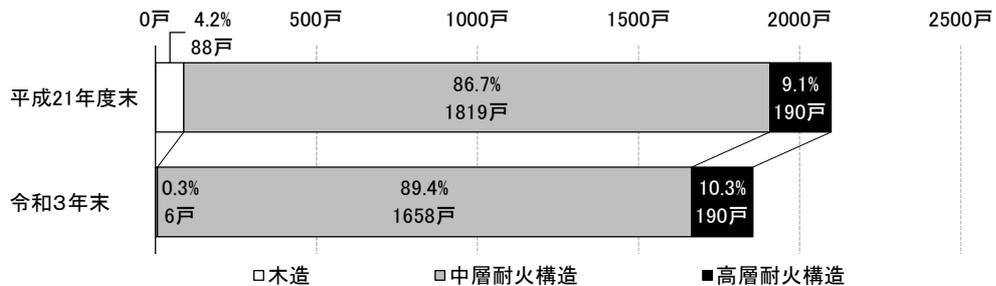


図 2-2 構造別の割合

第2章 県営住宅の状況

(iii) 住戸規模

県営住宅の住戸規模は、世帯人員3名以上に対応した60㎡以上の比較的大きな住戸（住戸タイプ：3DK、4DKなど）が全体の約55%（1,022戸）となっており、単身者や夫婦世帯など小規模人数世帯に対応した60㎡未満の住戸（住戸タイプ：1DK、2DKなど）が全体の約45%（832戸）となっています。

表 2-6 住戸規模別管理戸数

団地名	棟名	管理戸数	住戸規模						
			30㎡未満	30㎡～40㎡未満	40㎡～50㎡未満	50㎡～60㎡未満	60㎡～70㎡未満	70㎡以上	
町屋	16号館	16					16		
	17号館	16					16		
	18号館	24					24		
	19号館	24					24		
	20号館	24					24		
	21号館	30					30		
	22号館	30				2	28		
	23号館	20					20		
	24号館	20					20		
	25号館	30				2	28		
	26号館	30					30		
	A棟	95			28	28	29	10	
	B棟	95			14	55	13	13	
	幾久	1号館	40			40			
2号館		26			26				
3号館		40			40				
上野	1号館	12					12		
	2号館	12					12		
	3号館	12					12		
	4号館	18					18		
	5号館	12					12		
	6号館	12					12		
	7号館	18				2	14	2	
	8号館	12					12		
	9号館	18				2	14	2	
大安寺	1号館	18				18			
	2号館	18				18			
	3号館	12				12			
霞ヶ丘	1号館	14		4		2	8		
	2号館	14		4		2	8		
	3号館	6			1	5			
	4号館	14		4		2	8		
	5号館	6				1	5		
社	1号館	20						12	
	2号館	18		8				14	
杉の木台	1号館	15						15	
	2号館	20						20	
	3号館	20						20	
	4号館	20						20	
	5号館	20						20	
	6号館	21			2			19	
	7号館	26			8	10		8	
	9号館	34			15		19		
	10号館	40			15	19	6		
	12号館	40				40			
	13号館	40				40			
	下荒井	1号館	40					40	
		2号館	40					40	
3号館		40					40		
清水グリーンハイツ	1号館	21			2			19	
	2号館	21			2			19	
	3号館	20						20	
	4号館	40				40			
	5号館	40				40			
	6号館	30				30			
	7号館	30				30			
御幸タウン	A1号館	20			13			7	
	A2号館	12				5	1	6	
	A3号館	12				5	1	6	
	A4号館	12				5	1	6	
	K1号館	18			9			9	
	K2号館	18			9			9	
	K3号館	24				6	14	4	
	S1号館	16				5	8	3	
	S11号館	16				5	8	3	
	S2号館	18			5	2	4	7	
	S3号館	16			7		1	8	
	S4号館	14			5		2	7	
	S5号館	12			6			6	
S6号館	12			6			6		
T1号館	24			3		2	19		
T2号館	32				14	14	4		
T3号館	24						24		
北日野	1号館	40				40			
	2号館	40				40			
中野	6・7号棟	2		2					
中筋	5・6号棟	2		2					
	23・24号棟	2		2					
町屋	5号館	24		24					
合計		1,854	0	54	255	523	669	353	

(令和3年12月末現在)

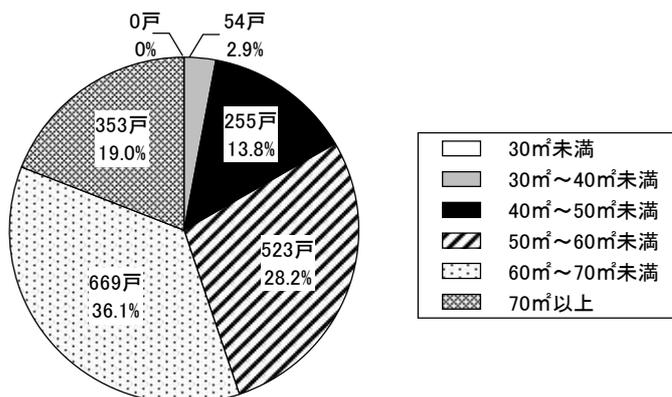


図 2-3 住戸規模の状況

(iv) バリアフリーの状況

エレベーターが設置されている県営住宅（募集停止中の団地を除く）は、地上階数が4以上の一部の住棟に限られており、その割合は4階建てで36.4%（4棟）、5階建て以上で16.1%（5棟）となっています。

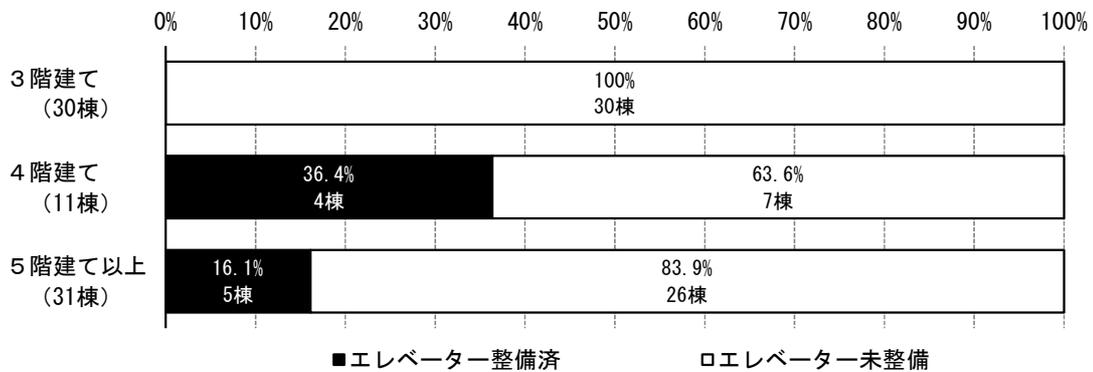


図2-4 エレベーターの設置状況

(令和3年12月末現在)

※御幸タウン A1 号館は構造上4階建てであるが、4階部分に出入口がない（3階住戸がメゾネット形式）ため、3階建て扱いとしている。

(参考) エレベーター整備別でみる空家状況

地上階数が4以上の県営住宅42棟について、エレベーターの有無による階別の空家率を表2-7に示します。エレベーターが設置されていない住棟は上層階になるほど空家率が高くなっていますが、エレベーターが整備された住棟は上層階においても空家率が低くなっています。

表2-7 地上階数が4以上の住棟における空家率の状況

地上階数	エレベーター未整備			エレベーター整備済		
	管理戸数	空家戸数	空家率	管理戸数	空家戸数	空家率
1階	194	25	12.9%	48	2	4.2%
2階	185	30	16.2%	57	5	8.8%
3階	185	58	31.4%	57	10	17.5%
4階	220	96	43.6%	56	2	3.6%
5階	116	58	50.0%	34	3	8.8%
6階以上	—	—	—	126	6	4.8%
合計	900	267	29.7%	378	28	7.4%

(令和3年12月末現在)

②入居の状況

県営住宅の入居世帯 1,366 世帯（令和3年3月末現在）の状況について整理します。

(i) 家族類型

家族類型は、「単身」が全体の42.5%（580世帯）と最も多く、次いで「ひとり親と子供」が26.0%（355世帯）となっています。平成21年度末時点と比較すると、「単身」は12.0ポイント増加し、「夫婦と子供」は13.5ポイント減少しています。

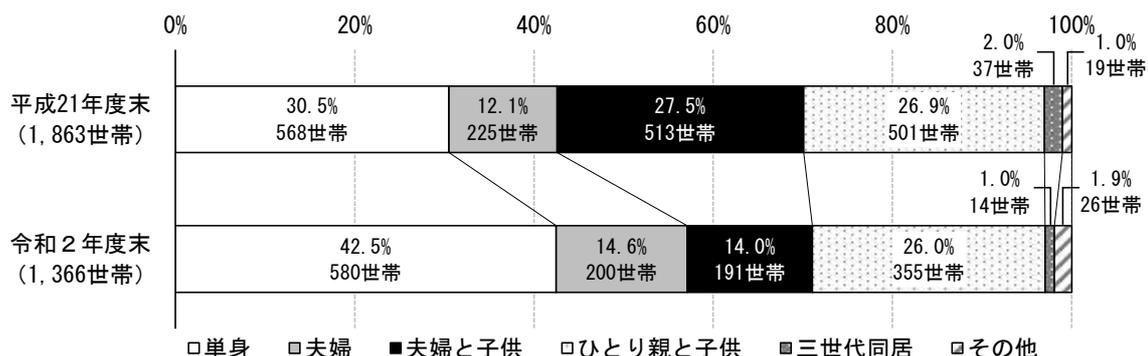


図 2-5 家族類型別世帯数

(令和3年3月末現在)

(ii) 世帯主の年齢

世帯主の年齢は、70代以上の世帯が全体の約41.6%（568世帯）となっており、平成21年度末時点から比較すると21.5ポイント増加しています。一方で世帯主の年齢が30代以下の世帯は大きく減少しています。

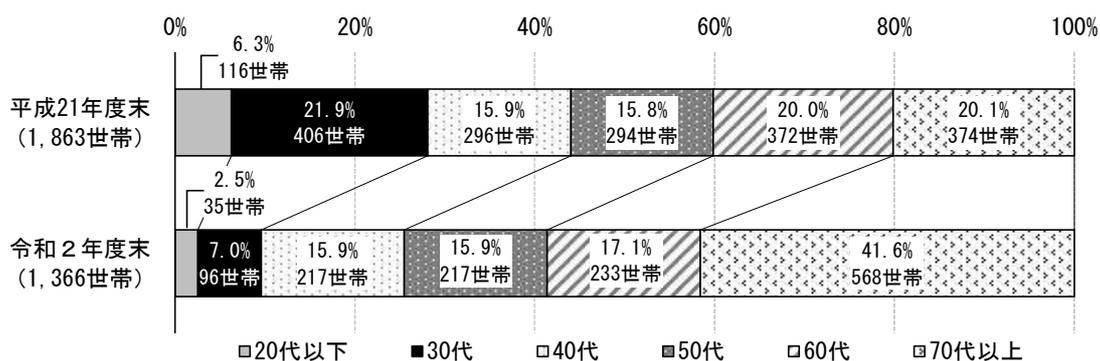


図 2-6 世帯主の年齢別世帯数

(令和3年3月末現在)

(iii) 世帯人員

世帯人員は、「単身」と「2人」で全体の約74.1%（1,011世帯）となっており、平成21年度末時点から比較すると、「単身」が11.9ポイント大きく増加し、3人以上の世帯数は14.7ポイント大きく減少しました。また、全体に占める少人数世帯の割合が大きくなっています。

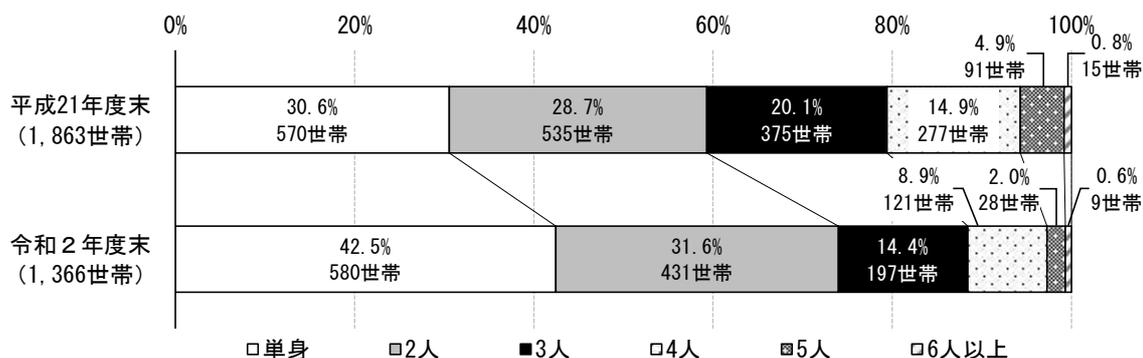


図 2-7 世帯人員別世帯数

(令和3年3月末現在)

(参考) 単身世帯の年齢

単身世帯の年齢は60代以上の世帯が約83.6%（484世帯）を占めており、高齢者の単身入居のニーズが高い傾向にあります。

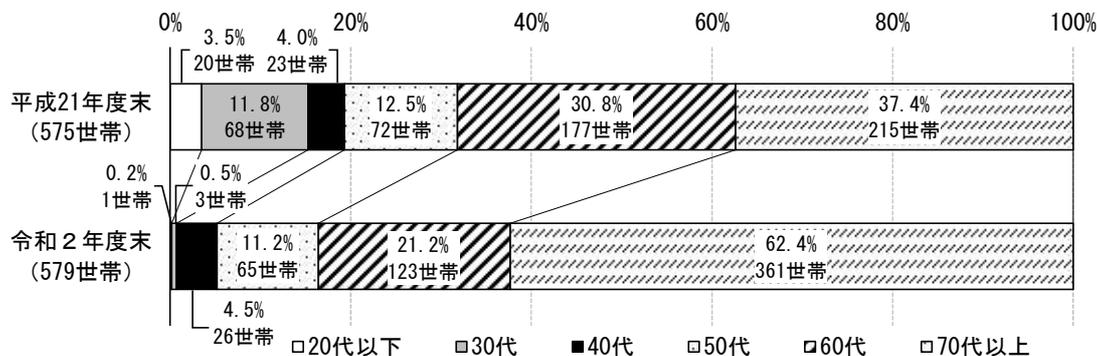


図 2-8 単身世帯の年齢分布

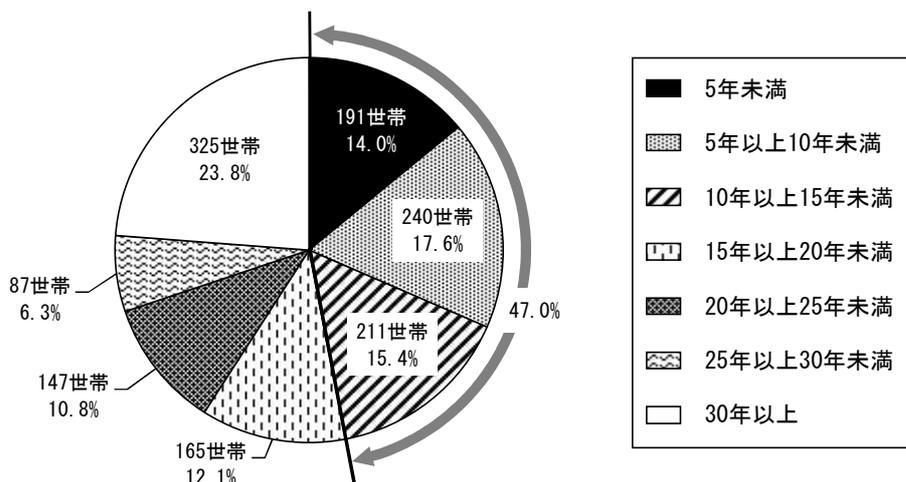
(令和3年3月末現在)

※年齢不明の単身世帯は不算入（令和3年度調査：1世帯、平成22年度調査：13世帯）

(iv) 入居期間

入居期間が30年以上の世帯割合は、全体の約23.8%（325世帯）と最も高くなっていますが、一方で、入居期間が15年未満の世帯も全体の約47.0%（642世帯）となっており、新たなニーズに対する供給も行われています。

なお、団地別にみると、町屋団地の平均入居期間が23.8年と最も長くなっています。



※事業主体の都合による移転は考慮しない

図 2-9 入居期間の状況

(令和3年3月末現在)

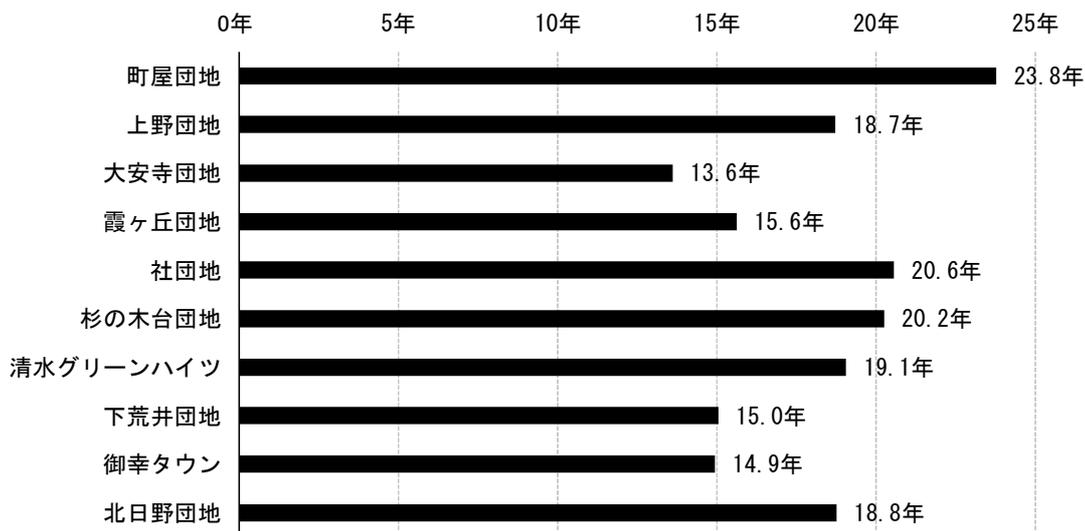


図 2-10 団地別の平均入居期間

(令和3年3月末現在)

(v) 収入状況

全体の83.3%（1,138世帯）の世帯は、収入分位25%以下の本来階層であり、その中でも困窮度の高い収入分位10%以下の世帯の入居割合が大多数を占めています。

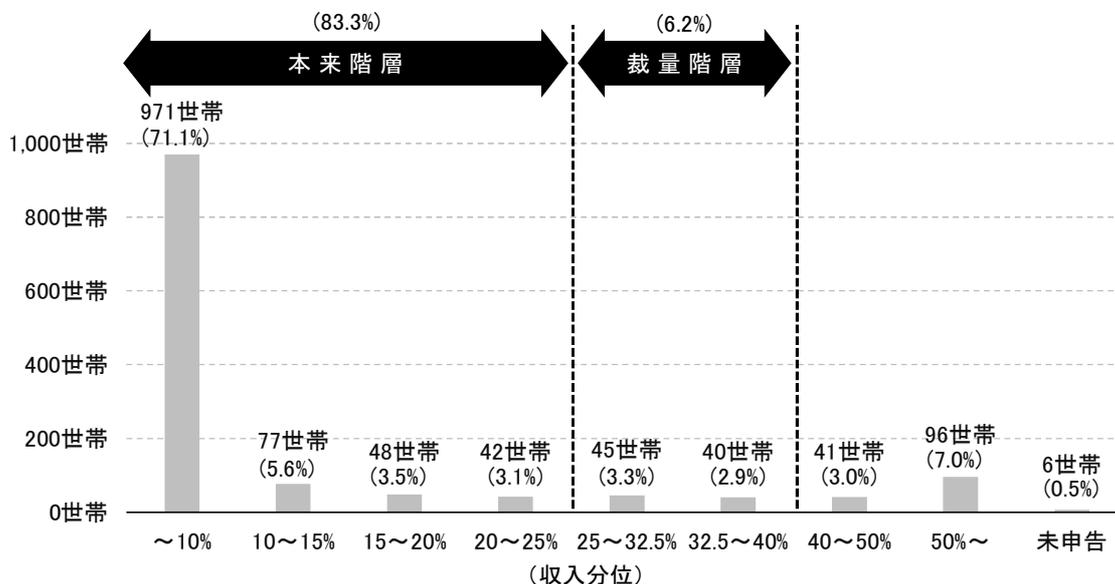


図 2-11 収入分位の状況

(令和3年3月末現在)

④空家状況

令和3年3月末現在、県営住宅（募集停止中の団地を除く）の空家率は、全体で21.2%（364戸）となっています。平成21年度末時点と比較すると、ほぼすべての団地で空家率が高くなっており、特に下荒井団地、清水グリーンハイツ、北日野団地において空家率が高くなっています。

表 2-8 団地別空家率

団地名	管理戸数	空家数	空家率 (令和2年度末)	空家率 (平成21年度末)	平成21年度末比
町屋団地	454	23	5.1%	2.3%	2.8 pt
上野団地	126	15	11.9%	4.8%	7.1 pt
大安寺団地	48	12	25.0%	14.6%	10.4 pt
霞ヶ丘団地	54	2	3.7%	3.7%	0.0 pt
社団地	38	0	0.0%	0.0%	0.0 pt
杉の木台団地	296	88	29.7%	11.8%	17.9 pt
下荒井団地	120	47	39.2%	9.2%	30.0 pt
清水グリーンハイツ	202	91	45.0%	7.4%	37.6 pt
御幸タウン	300	51	17.0%	1.7%	15.3 pt
北日野団地	80	35	43.8%	10.0%	33.8 pt
合計	1,718	364	21.2%	5.7%	15.5 pt

(令和3年3月末現在)

(4) 人口等の今後の見通し

①人口等の推移

本県の人口は、平成12年をピークとして減少に転じましたが、世帯数についてはその後も増加が続きました。しかし、世帯数についても令和2年頃をピークに減少へと転じると推計されています。また、本県の世帯人員は全国平均よりも相対的に高いものの、引き続き減少傾向にあるため、さらなる核家族化の進行や単身世帯の増加が見込まれています。

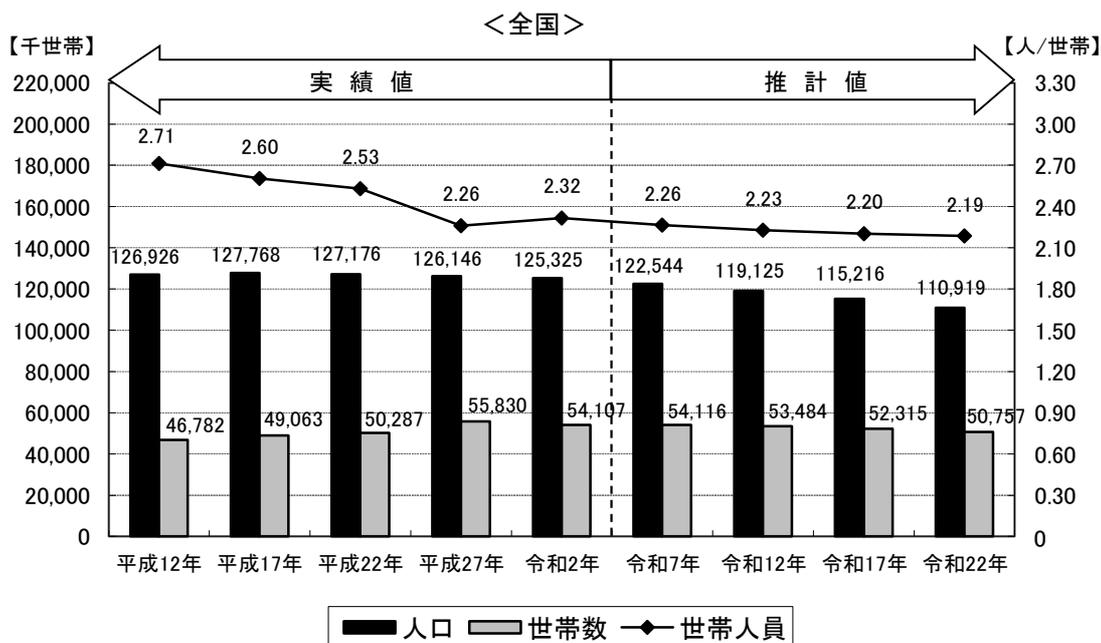
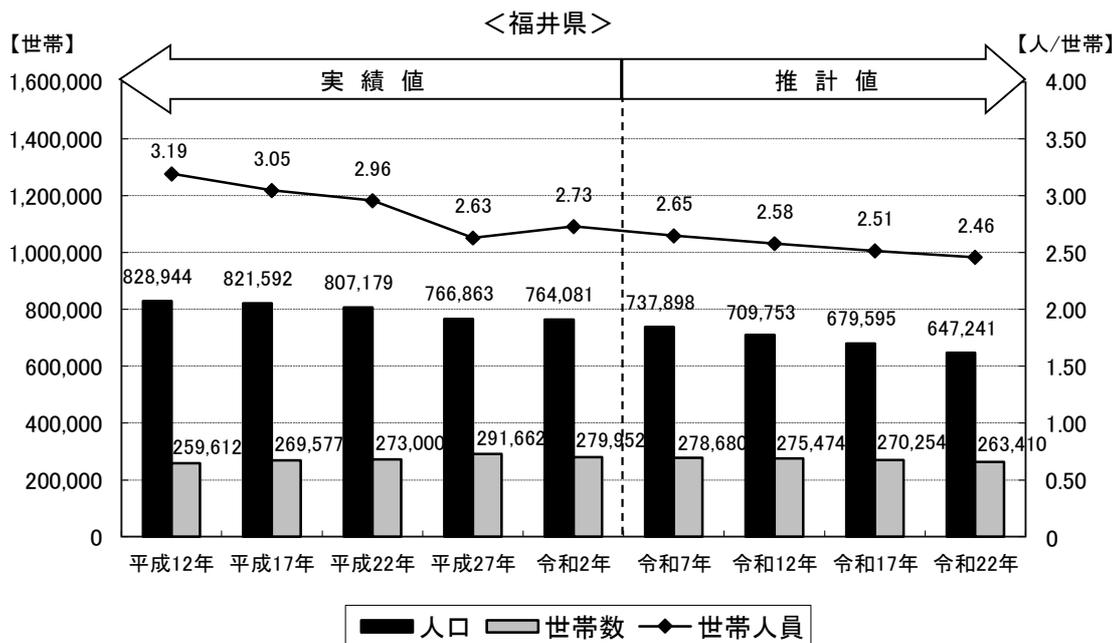


図 2-12 人口・世帯数・世帯人員

出典：平成12～27年の値 国勢調査報告
 令和2～22年の値 『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）（2019年推計）』国立社会保障・人口問題研究所

②年齢階層別人口の推移

本県の高齢化率（65歳以上の高齢者の割合）は、平成17年に22.6%となり、超高齢社会（高齢化率21%超）を迎えました。令和2年の高齢化率は、はじめて30%を上回ると推計されており、人口の約3人に1人が65歳以上となっています。

「15歳未満」および「15歳以上65歳未満」の人口はともに減少傾向にあり、今後も高齢化が進んでいくことが予想されています。

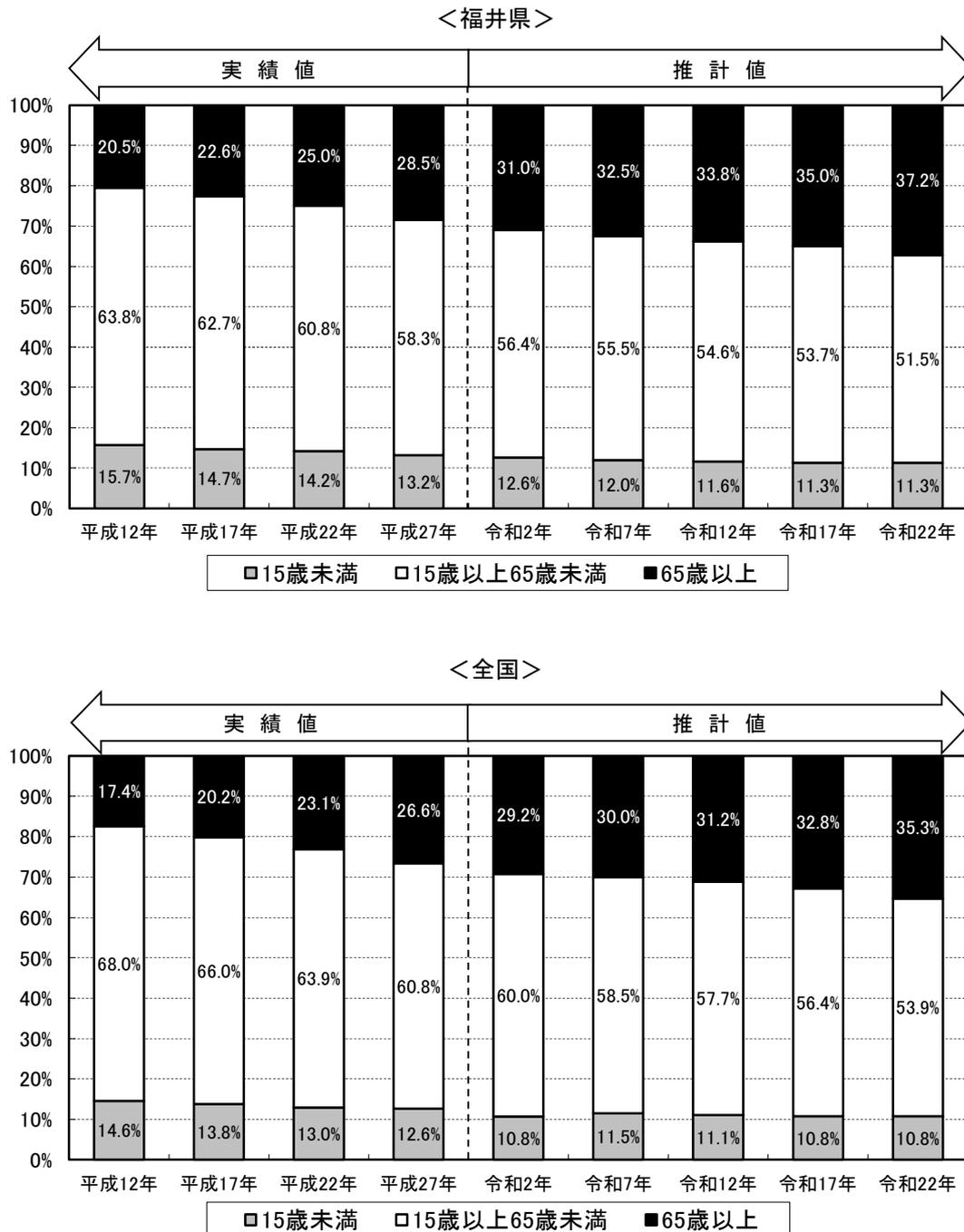


図 2-13 年齢階層別人口

出典：平成12～27年の値 国勢調査報告
 令和2～22年の値 『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）（2019年推計）』国立社会保障・人口問題研究所

③住宅の空家状況

国の調査（住宅・土地統計調査（平成30年））によると、平成30年に県内にある空家の賃貸用住宅数は18,700戸であり、前回の調査から大きな増減は見られません。

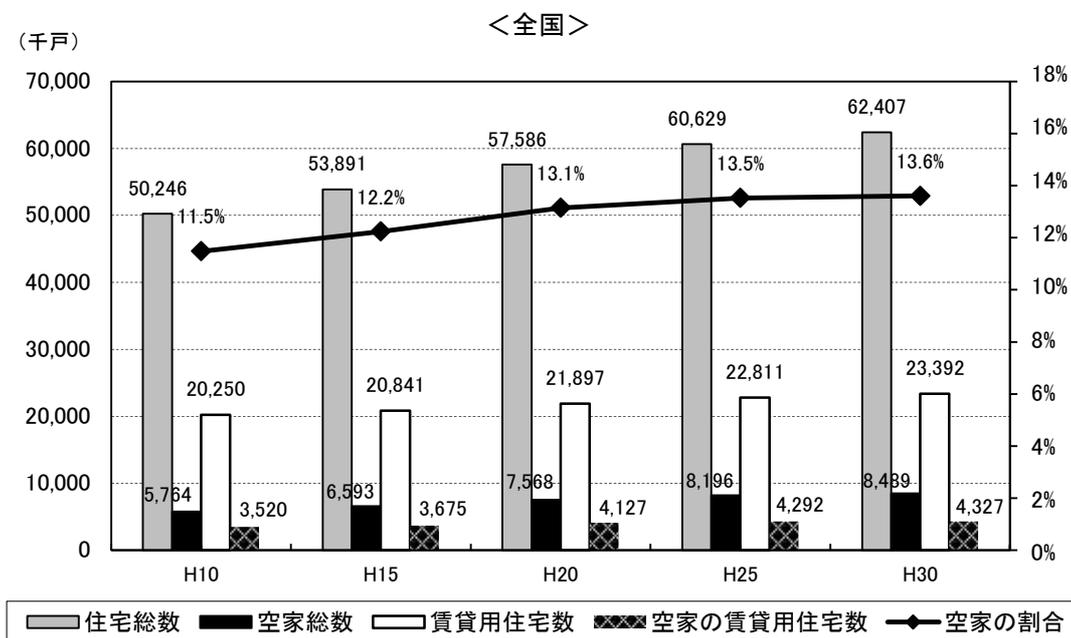
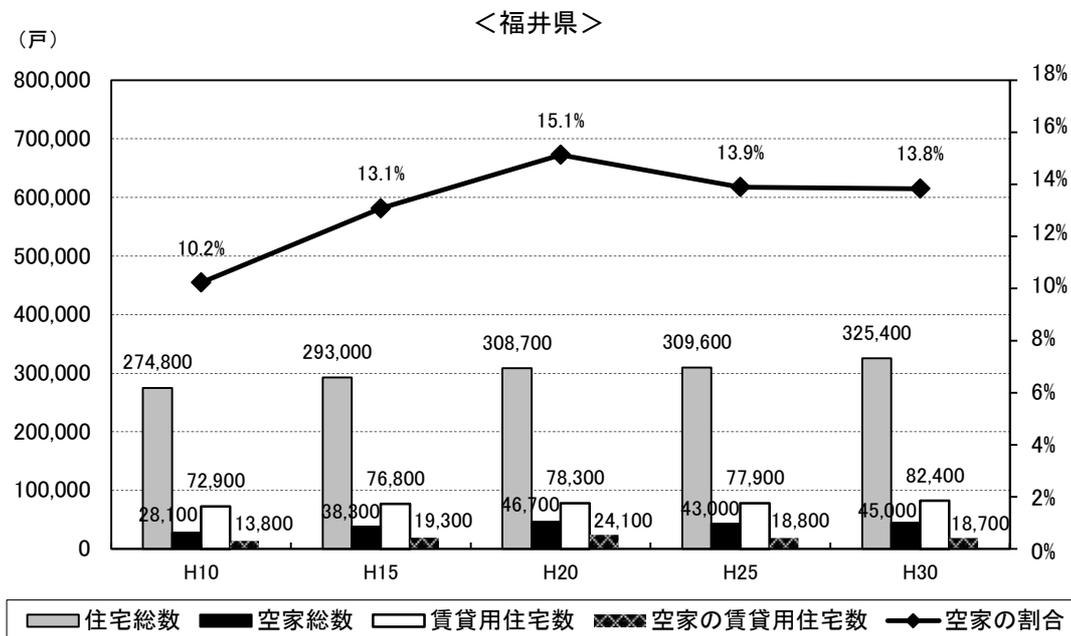


図 2-14 住宅の空家の状況

出典：住宅・土地統計調査

(5) まとめ

- 令和3年3月末現在、県営住宅の約7割は建設後30年以上が経過しており、多くの住棟で経年劣化の進行が懸念されます。特に、郊外に立地し、建設後40年以上が経過した高経年の団地（例えば、清水グリーンハイツ、下荒井団地、北日野団地）においては、空家率が比較的高くなっています。
- 県営住宅の約6割の住戸は、3名以上の世帯人員に対応した住戸面積60㎡以上の比較的大きな住戸となっていますが、令和3年3月末時点における入居世帯の約75%は、単身もしくは2人世帯となっています。国の統計から、本県の人口は引き続き減少傾向にある一方で、高齢化率は高くなることが見込まれているため、単身入居や2人世帯などの少人数世帯の入居ニーズは今後も高いことが推測されます。
- 地上階数が4以上の県営住宅のうち、エレベーターが設置されている住棟は約2割であり、現状、バリアフリーに対応した住棟は限られています。エレベーターが設置されている住棟の空家率は、階数や建設年度を問わず総じて低いことから、エレベーターの設置に対する高いニーズがうかがえます。

第3章 長寿命化に関する基本方針

適切な維持管理や計画的な改善事業の充実によりストックの長寿命化を実現することは、従来型の短いサイクルでの更新に比べて、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減につながります。

本県においては、指定管理者制度を引き続き活用し、民間活力による入居者等へのサービス向上や住宅管理にかかるコストの縮減に努めるとともに、県営住宅の現状および今後の見通しを踏まえて、長寿命化へ向けた基本方針を以下のとおりとします。

基本方針1：予防保全的な維持管理の実施

県営住宅の長寿命化を図るためには、予防保全の観点に基づく日常的な保守点検や計画修繕による維持管理が重要となります。

県営住宅においては、建築基準法や消防法などの関係法令に基づく定期点検（法定点検）を確実に実施し、ストックの的確な状況把握に努めます。また、点検の結果を維持管理計画や計画修繕に適宜活用するとともに、建物や設備機器に重大な不具合や劣化が発見された場合は、指定管理者制度を活用した迅速な修繕または更新を図ります。

基本方針2：団地の用途廃止・集約化による維持管理の効率化

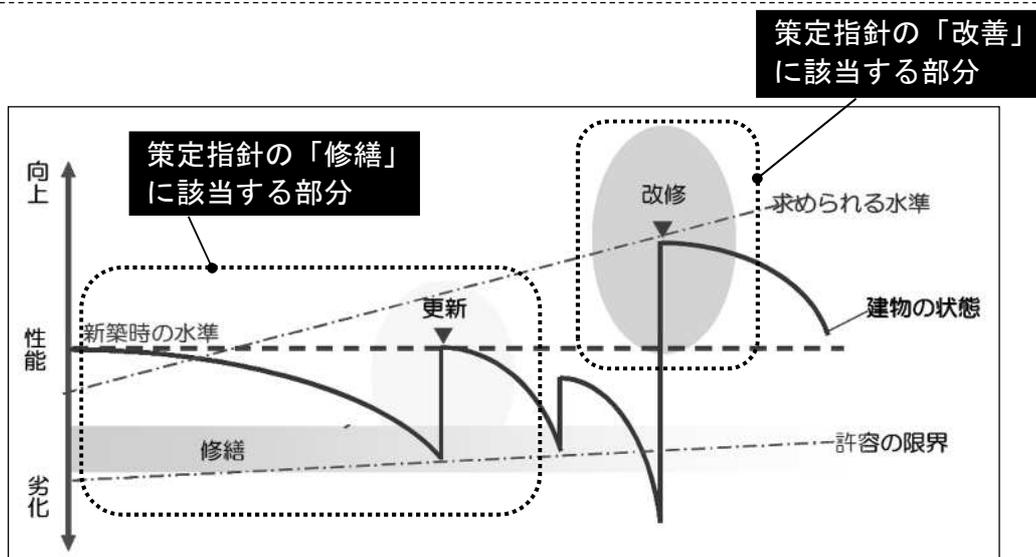
厳しい財政状況の中、目標管理期間の2分の1（40年）を超過する高経年の住棟が今後も増加していく見通しであるため、著しく老朽化して改善が困難な団地（住棟）については、用途廃止・集約化を進めることにより安全な住まいの確保と維持管理の効率化を図ります。

基本方針3：計画的な改善事業による居住環境の整備

目標管理期間80年の活用を図るためには、予防保全型の改善により建物の老朽化や劣化による事故、居住性の著しい低下等を未然に防ぐことが重要となります。

そのため、長寿命化を図る住棟については、計画的な改善事業を実施していくとともに、高齢者や障がい者等の入居者が安心してより快適に暮らせるよう、バリアフリー化（エレベーターの設置や段差の解消など）等の推進により居住環境の改善を図ります。

(参考) 修繕と改善の違い



修繕：劣化した部位・部材あるいは機器の性能・機能を、現状（初期の水準）あるいは実用上支障の無い状態まで回復させる行為

更新：劣化した部位・部材や機器等を同性能・同仕様の新しい物に取り替える行為
 (例) 建築部位：吹付けタイル（既存）⇒吹付けタイル（新規）
 設備機器：空調機（既存）⇒空調機（新規）

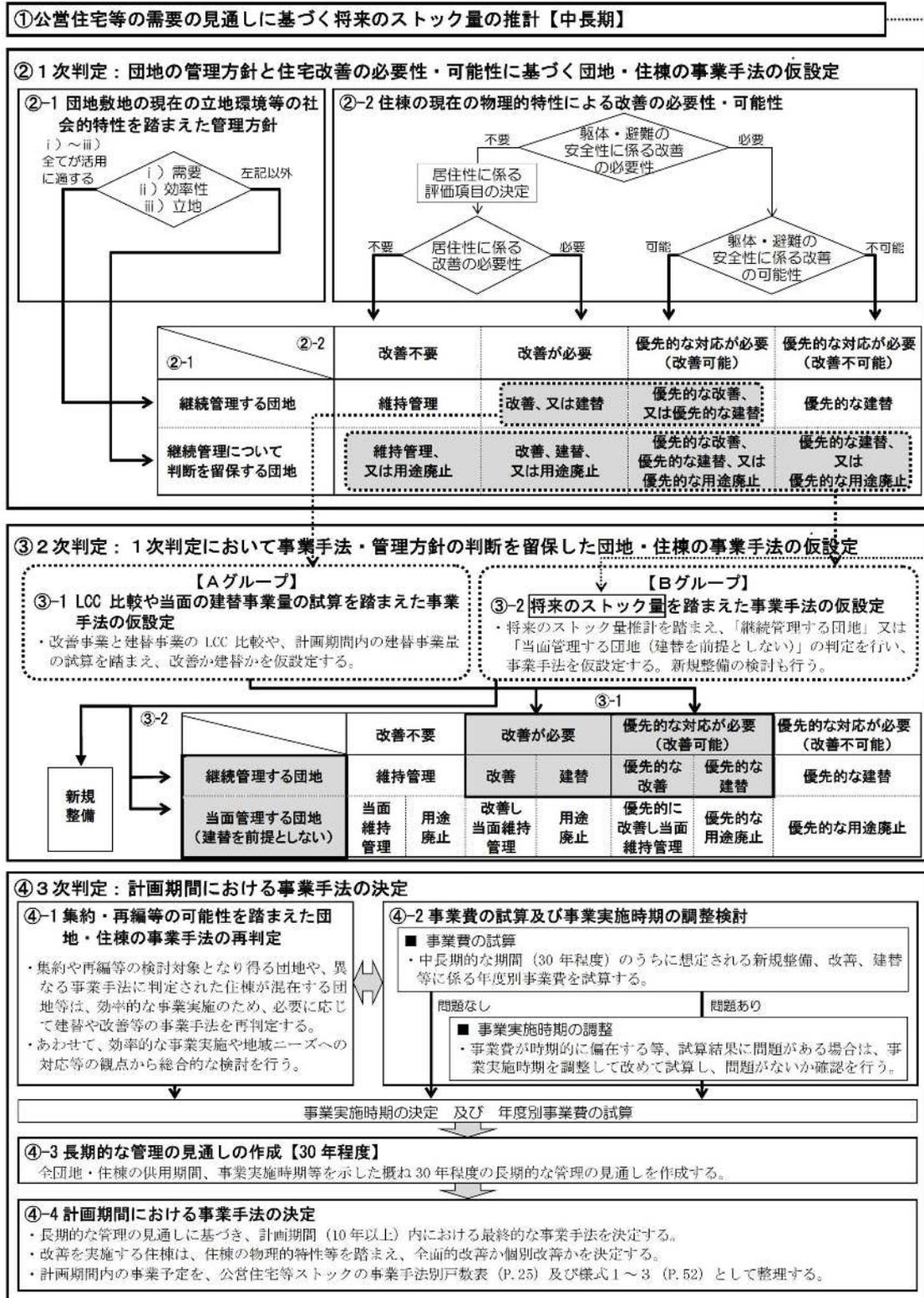
改修：劣化した建物等の性能・機能を、現状（初期の水準）を超えて改善する行為。
 (例) 建築部位：吹付けタイル（既存）⇒アルミカーテンウォール
 設備機器：空調機（既存）⇒ビルマルチエアコン

出典：社団法人建築・設備維持保全推進協会（現 公益社団法人ロングライフビル推進協会）
 「修繕履歴の記録及び活用のためのガイドライン・同解説（案）」（平成21年5月）

第4章 事業手法の選定

(1) 選定の対象と選定フロー

事業手法の選定は、表 1-1（前掲）の県営住宅 1,854 戸について、図 4-1 に示す選定フローに従い検討を行います。



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）

図 4-1 事業手法の選定フロー

(2) 目標管理戸数の設定

中長期的な需要の見通しと県内の公営住宅等および民間賃貸住宅のストック状況を踏まえ、2030年を目標年次とする県営住宅の目標管理戸数を設定します。

①-1 中長期の需要推計

策定指針に基づくストック推計プログラムにより、2030年における本県の「公営住宅の入居資格世帯数」、「著しい困窮年収水準未満の世帯数」、「特定ニーズを有する要支援世帯数」を推計する。



①-2 供給量（有効ストック量）の整理

県内の事業主体（県および市町）が管理する公営住宅等（公営住宅、改良住宅、その他の公的賃貸住宅）について、管理戸数から募集停止戸数を除いた有効ストック戸数を整理する。また、公営住宅の家賃水準に対応する民間賃貸住宅の戸数を把握する。



①-3 2030年における需給の比較検討

2030年時点の需要推計値に対する公営住宅等の供給状況について需給関係を確認し、十分な供給量を確保できる見込みであるか検討する。

需給関係	需 要	供 給
比較対象 A	特定ニーズを有する要支援世帯数	公営住宅の有効ストック戸数
比較対象 B	公営住宅の入居資格世帯数	公営住宅等および民間賃貸住宅の有効ストック戸数の合計

※特定ニーズを有する要支援世帯数：特に公的な支援により居住の安定を図る必要のある世帯であり、公営住宅によって住居が確保されることが求められる世帯数

※公営住宅の入居資格世帯数：公営住宅と同等の家賃水準に居住することが求められる世帯数



①-4 2030年時点の県営住宅の目標管理戸数の設定

①-1 中長期の需要推計

ストック推計プログラムによる需要推計の結果を図4-2、表4-1 および図4-3 に示します。2030年における「公営住宅の入居資格世帯数」は22,982世帯、「著しい困窮年収水準未満の世帯数」は10,692世帯、「特定ニーズを有する要支援世帯数」は5,387世帯と推計されています。

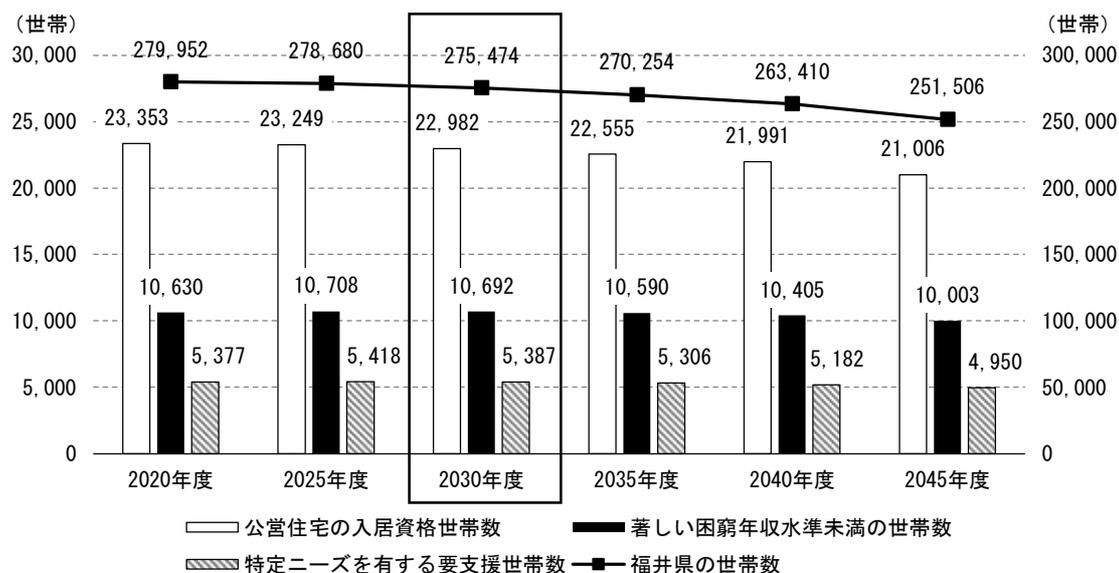


図4-2 需要推計結果

表4-1 需要推計結果

推計値	区分 図4-3参照	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
福井県の世帯数	—	279,952	278,680	275,474	270,254	263,410	251,506
公営住宅の入居資格世帯数*	A~Fの和	23,353	23,249	22,982	22,555	21,991	21,006
著しい困窮年収水準未満の世帯数*	A+B+E	10,630	10,708	10,692	10,590	10,405	10,003
特定ニーズを有する要支援世帯数*	A~Dの和	5,377	5,418	5,387	5,306	5,182	4,950

※公営住宅等のほか民間賃貸住宅等も含めた借家に居住する世帯数

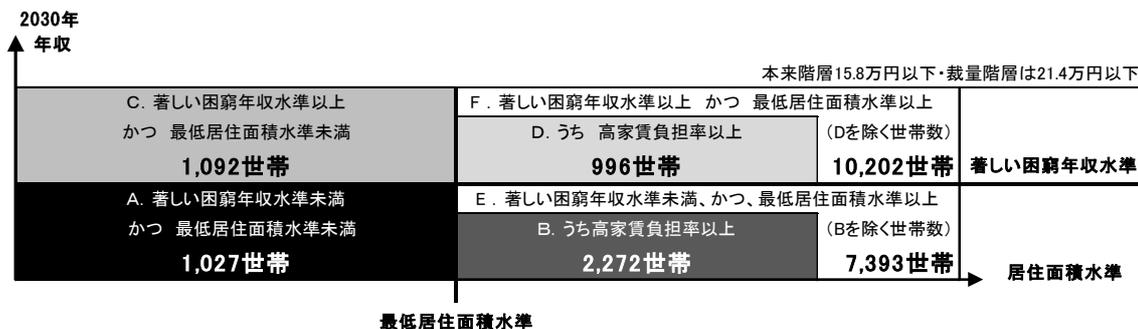


図4-3 特定ニーズを有する要支援世帯の内訳

①-2 供給量（有効ストック量）の整理

2030年における県内の公営住宅等の有効ストック戸数および民間賃貸住宅の有効ストック戸数は、表4-2のとおりです。

表4-2 県内のストック状況

種 別	管理戸数	募集停止戸数	有効ストック戸数
公営住宅等	9,498	1,766	7,732
公営住宅	8,175	1,241	6,934
県営	1,830	112	1,718
市町営	6,345	1,129	5,216
改良住宅	1,054	525	529
県営	24	24	0
市町営	1,030	501	529
その他の公的賃貸住宅	269	0	269
県営	0	0	0
市町営	269	0	269
民間賃貸住宅	—	—	15,800
合計			23,532

※募集停止戸数は、各事業主体への聞き取りによる。

①-3 2030年における需給の比較検討

2030年に県および県内市町が管理する公営住宅の有効ストック戸数の見込みは、延べ6,934戸（県営住宅1,718戸、市町営住宅5,216戸）であり、需要推計結果の「特定ニーズを有する要支援世帯数」5,387世帯を上回る供給量を確保できる見込みとなっています。

また、公営住宅等（公営住宅、改良住宅、その他の公的賃貸住宅）の有効ストック戸数7,732戸および公営住宅の家賃水準に対応した民間賃貸住宅15,800戸を合わせた有効ストック数は23,532戸であり、2030年における公営住宅の入居資格世帯数22,982世帯を上回る供給量を確保できる見込みであることから、すべての「公営住宅の入居資格世帯数」に対して、公営住宅家賃水準の住戸が確保される見込みとなっています。

①-4 2030年時点の県営住宅の目標管理戸数の設定

2030年における県営住宅の目標管理戸数は、次のとおりとします。

2030年時点の県営住宅の目標管理戸数 : 1,718戸

(3) 事業手法の判定

② 1次判定

1次判定では、「②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」と「②-2 住棟の現在の物理的特性等による改善の必要性・可能性」の2段階の検討から事業手法の仮設定を行います。

②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定します。

需要、効率性、立地の3項目すべての判定結果が「活用」となった団地を「継続管理する団地」とし、その他の団地を「継続管理について判断を留保する団地」とします。

項目	検討内容		判定	
需要	空家率	30%未満	活用	
		30%以上	判断留保	
効率性	敷地面積	1,000 m ² 以上 ^{※1}	活用	
		1,000 m ² 未満	判断留保	
	用途地域・容積率	住居系地域かつ容積率 200%以上	活用	
		住居系地域または容積率 200%以上	判断留保	
立地	利便性 (別表参照)	すべての利便性施設が徒歩圏内	活用	
		施設のうち、1～3施設が徒歩圏内	判断留保	
		すべての利便性施設が徒歩圏外	判断留保	
	災害危険区域等	災害危険区域 (建築基準法第39条)	指定なし	活用
			指定あり	判断留保
		土砂災害特別警戒区域 (土砂災害防止法第9条)	指定なし	活用
			指定あり	判断留保
		洪水浸水想定区域 (水防法第14条)	指定なし	活用
			最大浸水深さ0.5m以上	判断留保
	都市計画	居住誘導区域 (立地適性化計画)	区域内	活用
区域外			判断留保	

(別表)

利便性施設		徒歩圏 ^{※2}
交通施設	バス停	バス停徒歩圏：300m
商業施設	スーパーマーケット、ドラッグストア、コンビニエンスストア 等	高齢者徒歩圏：500m
医療施設	病院、診療所 等	
サービス施設	郵便局、金融機関 等	

※1：敷地面積（法定建替の市街地）

公営住宅法第36条第1号では、公営住宅建替事業の施行要件の一つとして「公営住宅建替事業により除去すべき公営住宅が市街地の区域又は市街地が予想される区域内の政令で定める規模以上の一団の土地に集団的に存していること」とされており、その規模は、同法施行令第11条により0.1ha（1,000㎡）以上とされている。

※2：徒歩圏

「徒歩圏」は、都市構造の評価に関するハンドブック（平成26年8月 国土交通省都市局都市計画課）より、高齢者の徒歩圏を半径500m、交通（バス停）は半径300mと示されている。

②-2 住棟の現在の物理的特性等による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。

躯体の安全性、避難の安全性、居住性、福祉対応、劣化度の5項目すべての判定結果が「改善不要」となった住棟以外の住棟は、改善が必要とします。このうち、躯体の安全性または避難の安全性が確保されていない場合、「優先的な対応が必要」とします。

検討内容			判定	
躯体の 安全性	新耐震基準に適合、耐震改修を実施済		改善不要	
	耐震診断により耐震性を有していることを確認			
	耐震性なし		優先的な対応が必要	
避難の 安全性	二方向避難及び防火区画が確保されている		改善不要	
	上記が確保されていない		優先的な対応が必要	
居住性	住戸面積	最低居住面積水準の確保	改善不要	
		上記が確保されていない	改善が必要	
	設備 状況	浴室 (浴槽)	全ての住戸に浴槽あり	改善不要
			一部の住戸のみ浴槽あり	改善が必要
			全ての住戸に浴槽なし	
	給湯 設備	各戸3点式給湯あり	改善不要	
各戸2か所の給湯設備あり				
各戸1か所の給湯設備あり または未設備		改善が必要		
福祉対応	バリアフリー化	エレベーター(EV)あり	改善不要	
		3階以下でEVなし	改善が必要	
		4階以上でEVなし		
劣化度 (屋上・屋根 外壁 屋外手摺 給排水管 受水槽 高架水槽)	健全な状態		改善不要	
	部分的な劣化が進行している状態 (更新・修繕が想定されない規模)			
	全面的な劣化が進行している状態 (更新・修繕が想定される規模)		改善が必要	

③ 2次判定

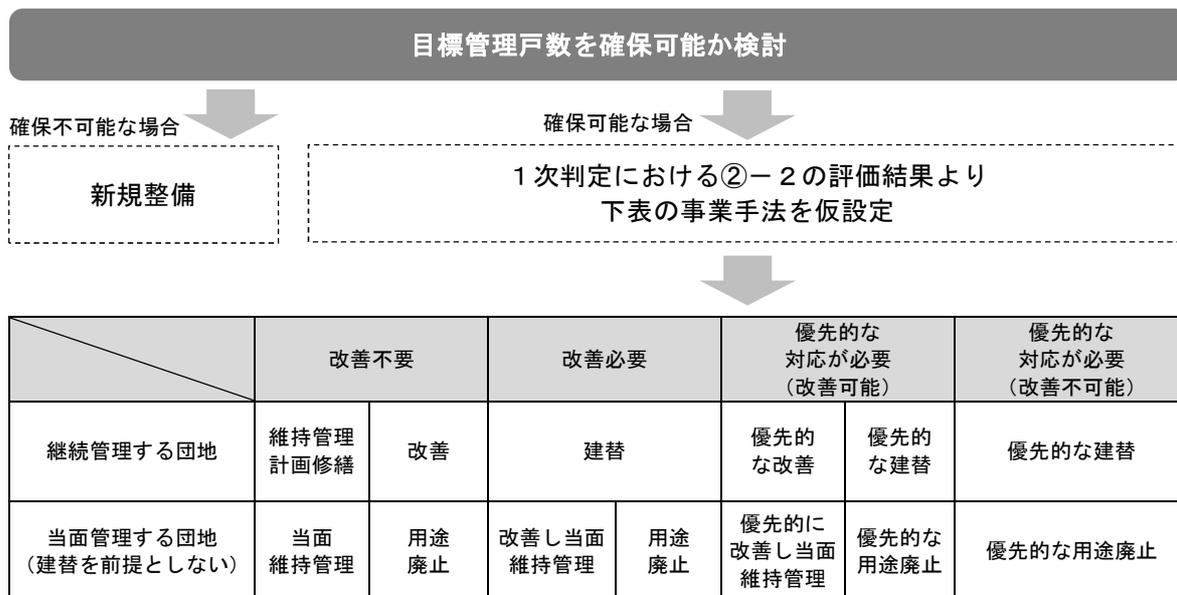
2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象に事業手法の仮設定をします。

1次判定の結果、全ての団地が「判断を留保する団地」に仮設定されたため、2次判定では、全ての団地を対象に「将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定」を検討します。

<将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定>

全ての団地を対象に、将来のストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」、もしくは将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」のいずれかに判定します。

その上で1次判定における②-2の物理的特性等に係る評価結果等を基に事業手法を仮設定します。



④ 3次判定

3次判定は、以下の4段階の判定により、計画期間内に実施する事業手法を決定します。

④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

1次・2次判定結果において、集約・再編等の検討対象となり得る団地や異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定します。

団地単位で集約・再編等を伴う建替事業を行う場合、管理戸数が100戸以上の団地は、地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入等について検討します。

④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

30年程度を見込んだ建替・事業量を試算し、見通しを立てた上で、事業実施時期や年度別事業費を設定して、長期的な管理の見通しを把握します。

④-3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

④-2の結果や県の財政状況、実現可能性などの総合的な判断により、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期等を示した概ね30年程度の長期的な管理の見直しを行います。

④-4 計画期間における事業手法の決定

長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10年）内における最終的な事業手法を決定します。

(4) 事業手法の判定結果

① 団地・住棟別事業手法の判定結果

1～3次判定に基づく団地・住棟別事業手法の判定結果を、表4-3に示します。

表4-3 団地・住棟別事業手法の判定結果

団地名	事業手法			
	改善事業		維持管理	用途廃止
	個別改善	全面的改善		
町屋団地	16～21号館	22～25号館	26号館 A・B棟	5号館(改良)
幾久団地	—	—	—	1～3号館
上野団地	1～9号館	—	—	—
大安寺団地	1～3号館	—	—	—
霞ヶ丘団地	1～5号館	—	—	—
社団地	1・2号館	—	—	—
杉の木台団地	2～4号館 9・12・13号館	—	1号館 5～7号館 10号館	—
下荒井団地	1～3号館	—	—	—
清水グリーン ハイツ	1～7号館	—	—	—
御幸タウン	A1～A4号館 K1～K3号館 S1～S6号館 T3号館	—	T1・T2号館	—
北日野団地	1・2号館	—	—	—
中野団地	—	—	—	6・7号棟
中筋団地	—	—	—	5・6号棟 23・24号棟

② 県営住宅ストックの事業手法別戸数

事業手法の判定による県営住宅ストックの事業手法戸数は、表 4-4 のとおりです。

表 4-4 県営住宅ストックの事業手法別戸数

対 象	計画期間前半 R4～R8 年度	計画期間後半 R9～R13 年度
公営住宅管理戸数	1,830 戸	1,718 戸
新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸
維持管理予定戸数	1,718 戸	1,718 戸
うち計画修繕対応戸数	974 戸	804 戸
うち改善事業予定戸数	744 戸	914 戸
個別改善事業予定戸数	724 戸	834 戸
全面的改善事業予定戸数	20 戸	80 戸
うちその他戸数	0 戸	0 戸
建替事業予定戸数	0 戸	0 戸
用途廃止予定戸数	112 戸	0 戸
改良住宅管理戸数	24 戸	0 戸
用途廃止予定戸数	24 戸	0 戸
公営住宅等管理戸数	1,854 戸	1,718 戸

第5章 県営住宅ストックの実施方針

事業手法の判定の結果、今後も維持管理を行う県営住宅については、適切な長寿命化を図るため、維持管理に関する実施方針を以下のとおりとします。

(1) 点検の実施方針

長寿命化を実現するためには、予防保全的な視点に立って、常日頃から劣化の状態を把握するように努め、不具合の防止・早期発見につなげていくことが重要であることから、定期の法定点検や日常点検等を実施します。

①定期点検

建築基準法第12条の規定に基づき、建築物は3年毎、建築設備は毎年、法定点検を実施します。また、消防設備が適切にその機能を果たせるよう、設備の種別ごとに消防法で規定された時期に必要な点検を実施します。

②日常点検

定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検を実施していきます。現在、導入している指定管理者制度を活用して、劣化や不具合等の早期発見と対応に努めていきます。

③住戸内部の点検

住戸内にある消防設備以外の設備やバルコニー等の点検は、住戸内部に立ち入る必要があり、定期点検や日常点検の実施が困難であることから、入居者が退去した際に実施します。

④点検結果の蓄積

定期点検、日常点検、入退去時に伴う住戸内部の点検結果を必要に応じて、蓄積することにより、改善や修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てます。

(2) 計画修繕の実施方針

老朽化が深刻な状態になる前に、修繕を実施することが点検結果や過去の工事履歴を踏まえ、予防保全的な観点に立ち、住棟の内外装などの修繕や設備の更新を計画的に実施します。また、下記の事項にも留意して適切に管理していきます。

①優先順位を考慮した取り組み

指針の修繕周期のほか、実際の点検結果を踏まえ、劣化が深刻なものから優先的に取り組みます。

各種点検より入居者の安全性が損なう事象を発見した際は、緊急的修繕を実施します。

一方、各種点検より住棟の安全性が確認された場合には、予定していた計画修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応します。

②残りの耐用年数または共用期間を見通した取り組み

事業費を抑制するため、残りの耐用年数または共用期間が10年を下回った時期に修繕周期が迎えた場合、修繕事業を実施しません。なお、安全上支障なる場合、必要に応じた修繕の実施や空き住戸への移転を検討します。

③実施時期の調整

計画修繕と改善事業の実施時期が近い場合は、まとめて実施することで事業費の抑制と入居者の負担軽減を図ります。

④改善事業の可能性検討

計画修繕において、新たな工法や仕様材料の選定により、長寿命化を含めた改善事業が実施可能か検討します。

(3) 改善事業の実施方針

長寿命化を図るためには、現状回復を目的とする修繕や同性能・同仕様への更新に留まらず、劣化した建物の性能・機能を、現状を超えて改善する必要があります。本県では、住棟の状況に応じた改善事業の必要性や効果を踏まえて、個別改善事業または全面的改善事業の実施を計画的に実施していきます。

個別改善事業は、「居住性向上型」、「福祉対応型」、「安全性確保型」、「長寿命化型」の4つのタイプのいずれかを目的として実施し、改善項目が複数の類型にわたる場合は、全面的改善事業による効率的な居住環境の向上を図ります。

①居住性向上型

住戸規模や間取りの変更、給湯方式の変更、断熱性能など居住性の向上を目的とした設備等の改善

(2戸1改修、間取りの変更、給湯器の設置、樹脂サッシ・複層ガラスの導入など)

②福祉対応型

高齢者や障がい者等の居住の円滑化（バリアフリー化）を目的とした設備等の改善

(住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレの高齢者対応、昇降機の設置など)

③安全性確保型

耐震性、耐火性など安全性の確保を目的とした設備等の改善

(耐震改修、住宅火災警報器の設置・交換、非常用照明の器具交換など)

④長寿命化型

県営住宅の劣化防止、耐久性および維持管理の容易化を目的とした設備等の改善

(外壁塗装材・シーリング材、外壁断熱、外部手摺、屋上防水、給排水管、ガス管および貯水槽の耐久性向上、住戸内配管の集約化など)

(4) 建替事業の実施方針

事業手法の判定の結果、計画期間中における建替事業の予定はありません。

第6章 長寿命化のための事業実施予定一覧

策定指針に基づき、計画期間内に実施する計画修繕・改善事業の予定一覧を次頁の様式1に掲載します。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 福井県

住宅の区分： 公営住宅 (特定公共賃貸住宅 (公営住宅)))

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13			
町屋団地	16号館	16	RC造	S58	R5													1,955	防水槽改善事業は 16・17号館を対象 (事業費は対象棟に分配)
町屋団地	17号館	16	RC造	S58	R5													1,955	
町屋団地	18号館	24	RC造	S57	R5													2,872	防水槽改善事業は 18・19号館を対象 (事業費は対象棟に分配)
町屋団地	19号館	24	RC造	S57	R5													2,929	
町屋団地	20号館	24	RC造	S57	R5								給排水 貯水槽					2,892	防水槽改善事業は 20・21号館を対象 (事業費は対象棟に分配)
町屋団地	21号館	30	RC造	S57	R5								給排水					3,687	
町屋団地	22号館	30	RC造	S59	R5													1,178	
町屋団地	23号館	20	RC造	S59	R5													960	~R14実施 全面的改善
町屋団地	24号館	20	RC造	S59	R5													534	
町屋団地	25号館	30	RC造	S60	R5													918	
町屋団地	26号館	30	RC造	S61	R5													-	
町屋団地	A棟	95	SRC造	H15	R5													-	
町屋団地	B棟	95	SRC造	H17	R5													-	

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R 4	R 5	R 6	R 7	R 8	R 9	R 10	R 11	R 12	R 13			
霞ヶ丘団地	1号館	14	RC造	H3	R4			外壁										1,278	
霞ヶ丘団地	2号館	14	RC造	H4	R4			外壁										1,360	
霞ヶ丘団地	3号館	6	RC造	H4	R4			外壁										597	
霞ヶ丘団地	4号館	14	RC造	H5	R4			外壁										1,514	
霞ヶ丘団地	5号館	6	RC造	H5	R4			外壁										662	
社団地	1号館	20	RC造	S43	R5			給排水 貯水槽				屋上防水						1,112	防水槽改善事業は 1・2号館を対象棟に分配 (事業費は対象棟に分配)
社団地	2号館	18	RC造	S43	R5			給排水				屋上防水						1,022	
杉の木台団地	1号館	15	RC造	S47	R5													-	
杉の木台団地	2号館	20	RC造	S47	R5											屋外手摺		2,137	
杉の木台団地	3号館	20	RC造	S47	R5				給排水									1,966	
杉の木台団地	4号館	20	RC造	S47	R5				給排水									1,966	
杉の木台団地	5号館	20	RC造	S49	R5													-	
杉の木台団地	6号館	21	RC造	S49	R5													-	
杉の木台団地	7号館	26	RC造	S49	R5													-	
杉の木台団地	9号館	34	RC造	S50	R5			貯水槽										3,411	防水槽改善事業は 9・10号館を対象 (事業費は対象棟に分配)

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13			
御幸タウン	A3号館	12	RC造	H12	R5													1,686	
御幸タウン	A4号館	12	RC造	H12	R5													1,686	
御幸タウン	K1号館	18	RC造	H9	R5										外壁			2,340	
御幸タウン	K2号館	18	RC造	H10	R5										外壁			2,363	
御幸タウン	K3号館	24	RC造	H11	R5										外壁			3,311	
御幸タウン	S1号館	16	RC造	H5	R5											外壁 給排水		1,750	
御幸タウン	S11号館	16	RC造	H10	R5											外壁 給排水 受水槽		2,038	貯水槽改善事業は S1～S6号館を対象 (事業費は対象棟に分配)
御幸タウン	S2号館	18	RC造	H6	R5									外壁			給排水	2,141	
御幸タウン	S3号館	16	RC造	H7	R5								外壁				給排水	2,041	
御幸タウン	S4号館	14	RC造	H7	R5								外壁				給排水	1,791	
御幸タウン	S5号館	12	RC造	H8	R5									外壁			給排水	1,491	
御幸タウン	S6号館	12	RC造	H8	R5									外壁			給排水	1,491	
御幸タウン	T1号館	24	RC造	H5	R5													-	
御幸タウン	T2号館	32	RC造	H6	R5													-	
御幸タウン	T3号館	24	RC造	H9	R5									外壁				3,230	

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考					
					法定点検	法定点検に準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13							
北日野団地	1号館	40	RC造	S52	R5		給排水貯水槽													外壁 屋上防水	4,247		
北日野団地	2号館	40	RC造	S53	R5		給排水貯水槽														外壁 屋上防水	4,324	
中野団地	6・7号棟	2	木造	S33	-		解体															-	
中筋団地	5・6号棟	2	木造	S41	-		解体															-	
中筋団地	23・24号棟	2	木造	S41	-		解体															-	

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 福井県

住宅の区分： 公営住宅 (公営供給) 改良住宅 (公共供給) その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考						
					法定点検	法定点検に準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13								
町屋団地	5号館	24	RC造	S39	R5		解体																-	

第7章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

(1) 縮減効果の算出方法

策定指針に基づき、県営住宅の管理期間を50年から80年に長寿命化した場合におけるライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果については、以下のとおり算出します。

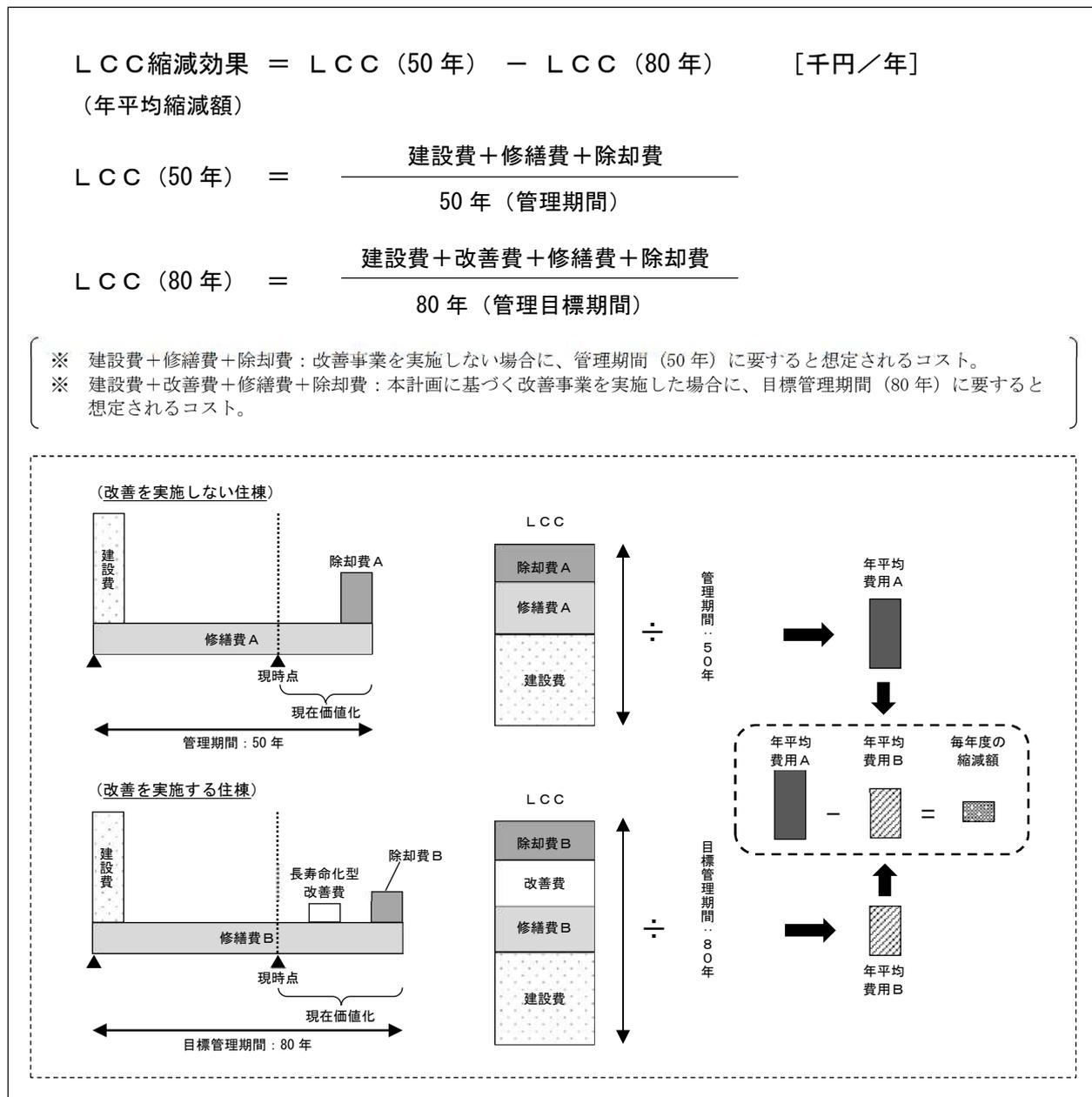
$$\text{LCC縮減効果} = \text{LCC}(50\text{年}) - \text{LCC}(80\text{年}) \quad [\text{千円/年}]$$

(年平均縮減額)

$$\text{LCC}(50\text{年}) = \frac{\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費}}{50\text{年(管理期間)}}$$

$$\text{LCC}(80\text{年}) = \frac{\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}}{80\text{年(管理目標期間)}}$$

- ※ 建設費+修繕費+除却費：改善事業を実施しない場合に、管理期間（50年）に要すると想定されるコスト。
 ※ 建設費+改善費+修繕費+除却費：本計画に基づく改善事業を実施した場合に、目標管理期間（80年）に要すると想定されるコスト。



(2) ライフサイクルコストの縮減効果

本計画を実施した場合に見込まれるライフサイクルコストの縮減効果については、【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧に掲載しています。

用語

公営住宅

公営住宅法に基づき、地方公共団体が建設、買取りまたは借上げを行い、住宅に困窮する低額所得者へ低廉な家賃で賃貸する住宅

改良住宅

住宅地区改良法に基づいて整備された住宅

その他公的賃貸住宅

公的資金により建設された賃貸住宅のうち、特定公共賃貸住宅などの公営住宅法および住宅地区改良法に基づかない住宅

県営住宅

県が管理する公営住宅および改良住宅の総称

事業主体

公営住宅等の供給を行う地方公共団体

新耐震基準

昭和 56 年 6 月に施行された改正建築基準法施行令に基づく現行の耐震基準

耐震診断

主に昭和 56 年以前に設計された建築物について、新耐震基準と同等以上の耐震性を有しているか調査・判定すること

目標管理期間

長寿命化対策を実施した場合に目標とする管理期間。福井県公共施設等総合管理計画で 80 年と示されている。

公営住宅法では、公営住宅の管理期間の目安となる耐用年限を、耐火構造 70 年、準耐火構造 45 年、木造 30 年と定めている

収入分位

国の調査において全世帯（2 人以上世帯）を収入別に分布させたもの。収入分位 25% といった場合、全世帯を収入の低い順に並べ、収入の低い方から 4 分の 1 番目に該当する収入（年間粗収入）に相当する分位という

本来階層

福井県営住宅条例により、政令月収 15 万 8 千円以下の世帯

裁量階層

福井県営住宅条例により、60 歳以上の高齢者や障がい者など特に居住の安定を図る必要がある世帯で、政令月収 21 万 4 千円以下の世帯

指定管理者

民間の能力やノウハウを積極的に活用して、公の施設の設置目的をより効果的かつ効率的に達成し、提供する県民サービスの質の向上を図ることを目的に、地方公共団体の指定を受けて公の施設の管理・運営を行う法人その他の団体

ストック推計プログラム

公営住宅の将来ストック量（管理目標戸数）を設定するため、中長期的な観点からの公営住宅等の需要を推計する手法として国が開発したプログラム。「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」をいう

居住誘導区域

立地適正化計画において、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、人口密度を維持するために居住を誘導すべき区域

3 点式給湯

1 つの給湯設備で浴室、台所、洗面台の 3 か所に給湯する方式

最低居住面積水準

世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。単身者で 25 m²、2 人以上の世帯で 10 m² × 人数 + 10 m²

福井県公営住宅等長寿命化計画

発行 令和4年3月

発行者 福井県土木部建築住宅課

〒910-8580 福井県福井市大手3丁目17番1号
TEL 0776-20-0507 FAX 0776-20-0693
