

富山県営住宅長寿命化計画

令和4年3月改定

富山県土木部建築住宅課

富山県営住宅長寿命化計画（目次）

| | | |
|----|---|-----|
| 1 | 計画策定の背景と目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ | P 1 |
| | （1）背景 | |
| | （2）目的 | |
| 2 | 計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ | P 1 |
| 3 | 県営住宅ストックの状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ | P 2 |
| | （1）県営住宅建設年度別管理戸数 | |
| | （2）県営住宅の建設年代別・構造別管理棟・戸数 | |
| 4 | 長寿命化に関する基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ | P 4 |
| | （1）ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針 | |
| | （2）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 | |
| 5 | 長寿命化を図るべき県営住宅・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ | P 4 |
| | ・管理戸数一覧 | |
| | ・長寿命化を図る県営住宅一覧（内訳） | |
| 6 | 点検の実施方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ | P 6 |
| 7 | 用途廃止の実施方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ | P 6 |
| 8 | 建替事業の実施方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ | P 6 |
| 9 | 長寿命化のための維持管理計画（改善事業の実施方針）・・・・・・・・・・ | P 7 |
| | （1）計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容 | |
| | ① 修繕事業 | |
| | ② 改善事業 | |
| | （2）住棟単位の修繕・改善事業一覧 | |
| 10 | 長寿命化のための維持管理による効果・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ | P 8 |

1 長寿命化計画の目的

(1) 背景

本県には、昭和 30 年代から昭和 50 年代前半にかけて建設された耐火構造の県営住宅ストックが多くあり、それらが更新期を迎えつつある。しかしながら、今日の県の厳しい財政状況下においては、建替事業の実施は容易でない。

また、一方で、県営住宅は、住宅に困窮する者に対して低廉な家賃で住宅を賃貸することにより、県民の住生活の安定を図る重要な役割を担っていることから、引き続き住宅セーフティネットとして公営住宅の需要に的確に対応していくことが求められている。

(2) 目的

本計画は、県営住宅の全ストックの状況を整理するとともに、予防保全的な観点からの維持管理の方針、維持管理の計画及び当該計画に基づく事業の効果を算出することにより、安全で快適な県営住宅の長寿命化並びに当該施設のライフサイクルコストの縮減及び維持管理費の平準化を図り、持続可能な住宅セーフティネットの構築を目的とする。

(参考)

関連計画等

- ・ 富山県住まい・まちづくり計画
- ・ 富山県国土強靱化地域計画
- ・ 富山県公共施設等総合管理方針
- ・ 県営住宅管理方針（富山県）
- ・ 社会資本整備総合交付金交付要綱（国土交通省）

2 計画期間

10 年間 【令和 4 年度から令和 13 年度まで】

本計画では、今後県営住宅を予防保全的な観点から維持管理を行っていく必要があることから、標準的な修繕・改善事業のサイクル等を勘案し、計画期間を令和 4 年度から令和 13 年度の 10 年間とする。

なお、計画内容は、社会情勢の変化、事業の進捗状況等により必要に応じて 5 年を目途に見直すものとする。

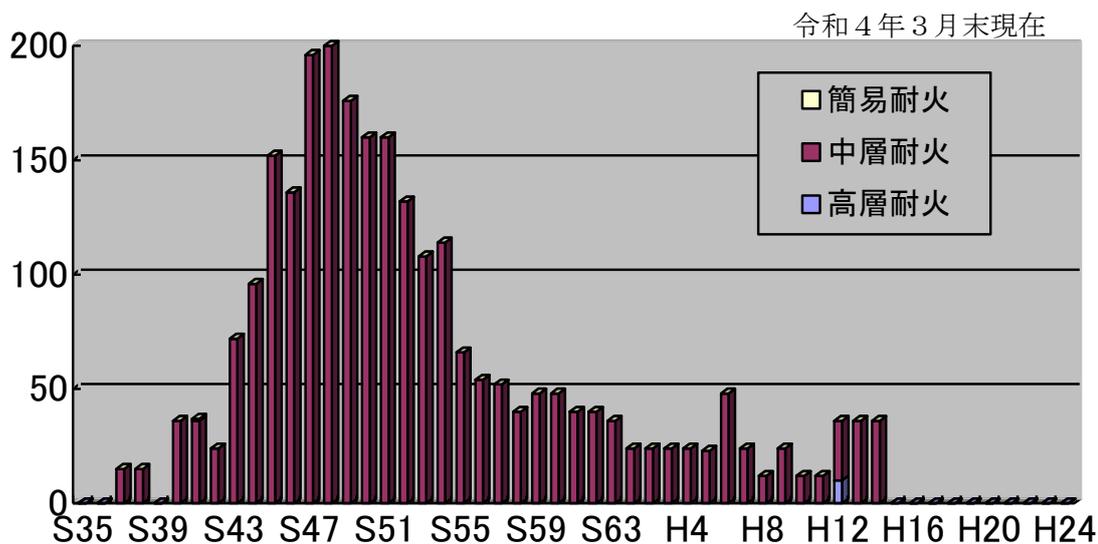
3 県営住宅ストックの状況

県営住宅は、昭和 36 年度から平成 14 年度までの間に建設されており、令和 4 年 3 月末現在 24 団地 133 棟 2,612 戸ある。

このうち昭和 30 年代から 50 年代前半までに建設された耐火構造ストックは総ストック数の 4 分の 3 (1,828 戸) を占める。

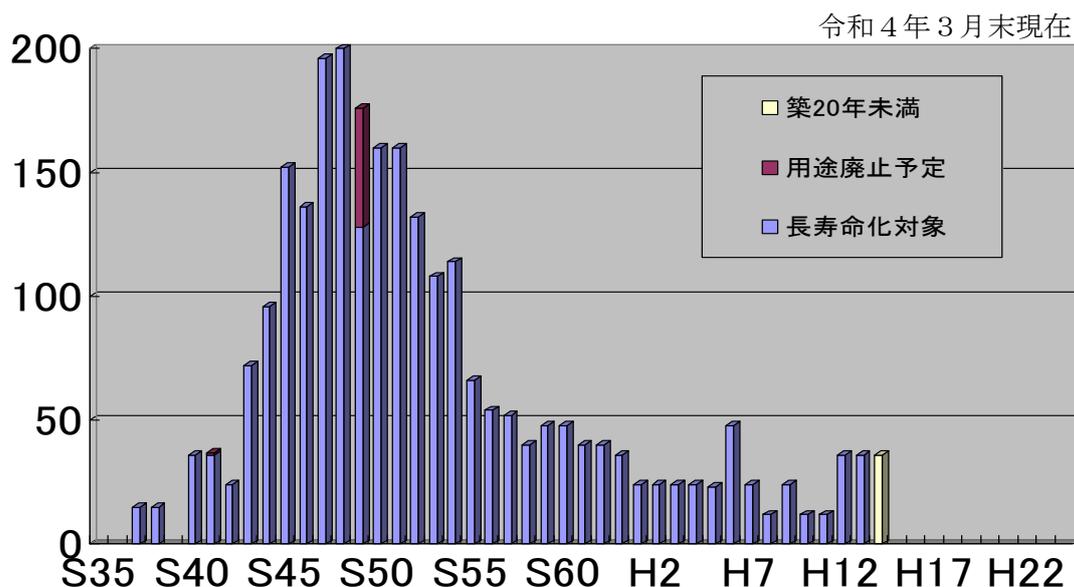
これらのストックが令和 10 年代前半からの約 20 年間に、一斉に更新時期 (耐用年数) を迎える。

(1) 県営住宅建設年度別管理戸数



| | | | | | | | | | |
|-------|-------|-------|-------|-------|------|-------|------|-------|------|
| S 3 6 | 0 戸 | S 4 6 | 136 戸 | S 5 6 | 54 戸 | H 3 | 24 戸 | H 1 3 | 36 戸 |
| S 3 7 | 15 戸 | S 4 7 | 196 戸 | S 5 7 | 52 戸 | H 4 | 24 戸 | H 1 4 | 36 戸 |
| S 3 8 | 15 戸 | S 4 8 | 200 戸 | S 5 8 | 40 戸 | H 5 | 23 戸 | H 1 5 | 0 |
| S 3 9 | 0 戸 | S 4 9 | 176 戸 | S 5 9 | 48 戸 | H 6 | 48 戸 | H 1 6 | 0 |
| S 4 0 | 36 戸 | S 5 0 | 160 戸 | S 6 0 | 48 戸 | H 7 | 24 戸 | H 1 7 | 0 |
| S 4 1 | 37 戸 | S 5 1 | 160 戸 | S 6 1 | 40 戸 | H 8 | 12 戸 | H 1 8 | 0 |
| S 4 2 | 24 戸 | S 5 2 | 132 戸 | S 6 2 | 40 戸 | H 9 | 24 戸 | H 1 9 | 0 |
| S 4 3 | 72 戸 | S 5 3 | 108 戸 | S 6 3 | 36 戸 | H 1 0 | 12 戸 | H 2 0 | 0 |
| S 4 4 | 96 戸 | S 5 4 | 114 戸 | H元 | 24 戸 | H 1 1 | 12 戸 | H 2 1 | 0 |
| S 4 5 | 152 戸 | S 5 5 | 66 戸 | H 2 | 24 戸 | H 1 2 | 36 戸 | H 2 2 | 0 |

(2) 県営住宅の建設年代別・構造別管理棟・戸数



(総数)

| 建設年代 | 棟数 | 戸数 |
|----------|-------------|----------------|
| 昭和30年代 | 2棟 (0) | 30戸 (0) |
| 昭和40年代 | 53棟 (3棟) | 1,125戸 (49戸) |
| 昭和50年代 | 50棟 (0) | 934戸 (0) |
| 昭和60年代以降 | 28棟 (0) | 523戸 (0) |
| 計 | 133棟 (3棟) | 2,612戸 (49戸) |

(耐火構造)

| 建設年代 | 棟数 | 戸数 |
|----------|-------------|----------------|
| 昭和30年代 | 2棟 (0) | 30戸 (0) |
| 昭和40年代 | 52棟 (2棟) | 1,124戸 (48戸) |
| 昭和50年代 | 50棟 (0) | 934戸 (0) |
| 昭和60年代以降 | 28棟 (0) | 523戸 (0) |
| 計 | 132棟 (2棟) | 2,611戸 (48戸) |

(簡易耐火構造)

| 建設年代 | 棟数 | 戸数 |
|----------|-----------|-----------|
| 昭和30年代 | 棟 (棟) | 戸 (戸) |
| 昭和40年代 | 1棟 (1棟) | 1戸 (1戸) |
| 昭和50年代 | 0 (0) | 0 (0) |
| 昭和60年代以降 | 0 (0) | 0 (0) |
| 計 | 1棟 (1棟) | 1戸 (1戸) |

※ () 内は、用途廃止予定のもの (内数)

4 長寿命化に関する基本方針

①ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

・ 県営住宅の状況を随時的に確かな把握ができるよう、定期点検を実施するとともに、整備内容や修繕・改善履歴等の施設データを適切に整備しておく。

【点検項目】

- ・ 建築物の点検（建築基準法第 12 条第 2 項の点検で 3 年毎に行う）
- ・ 建築設備の点検（建築基準法第 12 条第 4 項の点検で毎年行う）
- ・ 給水施設の点検
- ・ 防災設備の点検
- ・ 遊具の点検
- ・ その他県営住宅の維持管理に必要な点検

②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

・ 予防保全的な維持管理及び耐久性・耐候性の向上等を図る修繕を実施することにより、県営住宅の長寿命化を図ることとし、特に経年劣化が進みやすい、外壁塗装工事、防水改善工事について、仕様のグレードアップ等による耐久性の向上、定期的な予防保全的な維持管理の実施により、ライフサイクルコストの低減・事業の平準化を図る。また、定期的な点検を充実させ、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐと共に、修繕や改善の効率的な実施を行う。

5 長寿命化を図るべき県営住宅

ストックの事業手法別戸数表

令和 4 年 3 月末現在

| | | |
|------------------------|---------|---------|
| 管理戸数 | 2,612 戸 | (133 棟) |
| ・ 新規整備事業予定戸数 | 0 戸 | (0 棟) |
| ・ 維持管理予定戸数 | 2,563 戸 | (130 棟) |
| うち計画修繕対応戸数 | 0 戸 | (0 棟) |
| うち改善事業予定戸数（長寿命化を図るもの※） | 2,563 戸 | (130 棟) |
| 個別改善事業予定戸数 | 2,563 戸 | (130 棟) |
| 全面的改善事業予定戸数 | 0 戸 | (0 棟) |
| うちその他戸数 | 0 戸 | (0 棟) |
| ・ 建替事業予定戸数 | 0 戸 | (0 棟) |
| ・ 用途廃止予定戸数 | 49 戸 | (3 棟) |

※建設後 20 年を経過した住宅を対象とし、計画期間中に建設後 20 年を経過するものを含む。

| 所在地 | 団地名 | 棟数 (棟) | 戸数 (戸) | うち長寿命化を図るもの | | 建設年度 | 構造 |
|-----------------------|-------|-----------|-----------|-------------|------------------------------------|-----------------|------|
| | | | | うち長寿命化を図るもの | うち用途廃止予定 | | |
| 富山市内 70棟 1,351戸 | 東新庄 | 4 | 70 | 70 | | S37～38、45 | 耐火 |
| | 入船 | 3 | 88 | 88 | | S49～51 | 耐火 |
| | 五福 | 2 | 39 | 39 | | S51、H5 | 耐火 |
| | 不二越 | 4 | 104 | 104 | | S46～47 | 耐火 |
| | 城川原 | 5 | 136 | 136 | | S47～48 | 耐火 |
| | 水橋東部 | 5 | 112 | 64 | 2棟48戸 | S49、S51～52 | 耐火 |
| | 古寺 | 7 | 144 | 144 | | S50～52 | 耐火 |
| | 石坂 | 6 | 96 | 96 | | S53～54 | 耐火 |
| | 赤田 | 4 | 66 | 66 | | S54 | 耐火 |
| | 藤木 | 8 | 120 | 120 | | S55～56 | 耐火 |
| | 蓮町 | 5 | 92 | 92 | | S57～58 | 耐火 |
| | 下富居 | 7 | 136 | 136 | | S59～61 | 耐火 |
| | 根塚 | 4 | 64 | 64 | | S62～63 | 耐火 |
| | 富山南 | 5 | 60 | 60 | | S63～H2 | 耐火 |
| | 曙 | 1 | 24 | 24 | | H6 | 耐火 |
| 高岡市内 9棟 216戸 | 東中川 | 1 | 24 | 24 | | S47 | 耐火 |
| | 中川 | 2 | 24 | 24 | | S52～53 | 耐火 |
| | 蓮花寺 | 4 | 120 | 120 | | S46～48 | 耐火 |
| | 蓮花寺北 | 2 | 48 | 48 | | S53 | 耐火 |
| 射水市内 54棟 1,045戸 | 海老江 | 4 | 48 | 48 | | H9～11 | 耐火 |
| | 堀岡 | 4 | 60 | 60 | | S45、H7～8 | 耐火 |
| | 片口 | 1 | 1 | — | 1棟1戸 | S41 | 簡易耐火 |
| | 太閤山 | 42 | 828 | 828 | | S39～H6 | |
| | 北ブロック | 15 | 324 | 324 | | S43～45、S47 | 耐火 |
| | 中ブロック | 12 | 168 | 168 | | S39～42、H3、H4、H6 | 耐火 |
| | 南ブロック | 15 | 336 | 336 | | S47～51 | 耐火 |
| 太閤山東 | 3 | 108 | 108 | | H12～14(H14(1棟36戸)は建設後20年を経過していない*) | 耐火 | |
| 合計 | | 133 | 2,612 | 2,563 | 3棟49戸 | S37～H14 | |

※ 令和4年度末に20年を経過するため、令和5年度以降は長寿命化を図るものとする。

(参考)

用途廃止予定がないが、計画期間中に耐用年限まで10年未満になる住棟

- ・ 東新庄2号棟、3号棟、4号棟、5号棟
- ・ 堀岡1号棟、2号棟
- ・ 太閤山1号棟、2号棟、3号棟、7号棟、8号棟、9号棟、25号棟、28号棟、32号棟、33号棟、34号棟、35号棟、37号棟、38号棟、39号棟、40号棟、43号棟、44号棟、45号棟、46号棟、47号棟

6 点検の実施方針

- ・ 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。(実施予定一覧は様式1のとおり)
- ・ 日常点検については、全ての住棟を対象に実施する。日常点検は、年に一度程度、「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)」に則り実施することを基本とし、その他、法定点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行う。
- ・ 点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとする。

7 用途廃止の実施方針

- ・ 用途廃止は、建設後の経過年数や入居状況を踏まえ、必要に応じて、市町村等と協議して、行うこととする。

8 建替事業の実施方針

- ・ 建替事業は、必要に応じて検討することとする。
- ・ 建替事業を行う場合でも、総管理戸数は削減することとする。

9 長寿命化のための維持管理計画（改善事業の実施方針）

（1）計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容

①修繕事業※国費交付対象外

- ・屋上防水等の修繕
- ・給排水管等の建築設備の維持修繕
- ・給湯器、風呂釜、流し台等住宅設備の取替
- ・水道メーターの取替（計量法による）
- ・階段照明のLED化※省エネルギー化（共用部分改善）※建築後20年を経過していないもの

②改善事業※国費交付対象

A 居住性向上型

- ・電気容量のアップ（住戸改善）
- ・給湯設備等の設置等（住戸改善）
- ・洗濯機パンの屋内設置（住戸改善）
- ・階段照明のLED化（共用部分改善）※建築後20年を経過したもの
- ・給水方式の変更（共用部分改善）
- ・断熱化対応（共用部分改善）

B 福祉対応型

- ・住戸内部の段差解消、手摺設置、高齢者対応型建具・衛生器具等への交換等（住戸改善）

※全団地住棟の1階空住戸

- ・廊下、階段等への手摺設置、共用部の段差解消等（共用部分改善）
- ・屋外階段手摺、スロープ等の設置等（屋外・外構改善）

C 安全性確保型

- ・外壁落下防止改修（共用部分改善）
- ・外気等の影響からの躯体保護等に資する断熱工事等（共用部分改善）
- ・既存エレベーターの改修工事
- ・バルコニー等手摺のアルミ化（共用部分改善）
- ・アスベストの除去等（住戸・共用部改善）※ベランダ及び屋上庇見上げ面を含む。
- ・防火区画確保等による既存不適格解消（住戸・共用部分改善）※配管の堅穴区画等
- ・ガス管の耐震性・耐食性向上（屋外・外構改善）

D 長寿命化型

- ・配管の耐久性向上に資する工事等（住戸・共用部改善）
- ・内壁の断熱性・耐久性向上に資する工事（住戸改善）
- ・躯体・屋上・外壁等の耐久性向上改善工事（共用部分改善）
- ・共同施設等の耐久性・耐食性に資する工事（屋外・外構改善）

E 脱炭素社会対応型

- ・省エネルギー対策又は再生可能エネルギー対策に資する工事（住戸・共用部改善）

（2）住棟単位の修繕・改善事業等一覧

住棟、附帯施設（自転車置場等）及び共同施設（集会所等）の修繕・改善事業を計画的に実施する。

i) 修繕・改善に係る事業予定一覧<住棟部分> 様式1による。

ii) 建替えに係る事業予定一覧 様式2による。※該当なし

iii) 共同施設部分に係る事業予定一覧<共同施設部分> 様式3による。※該当なし

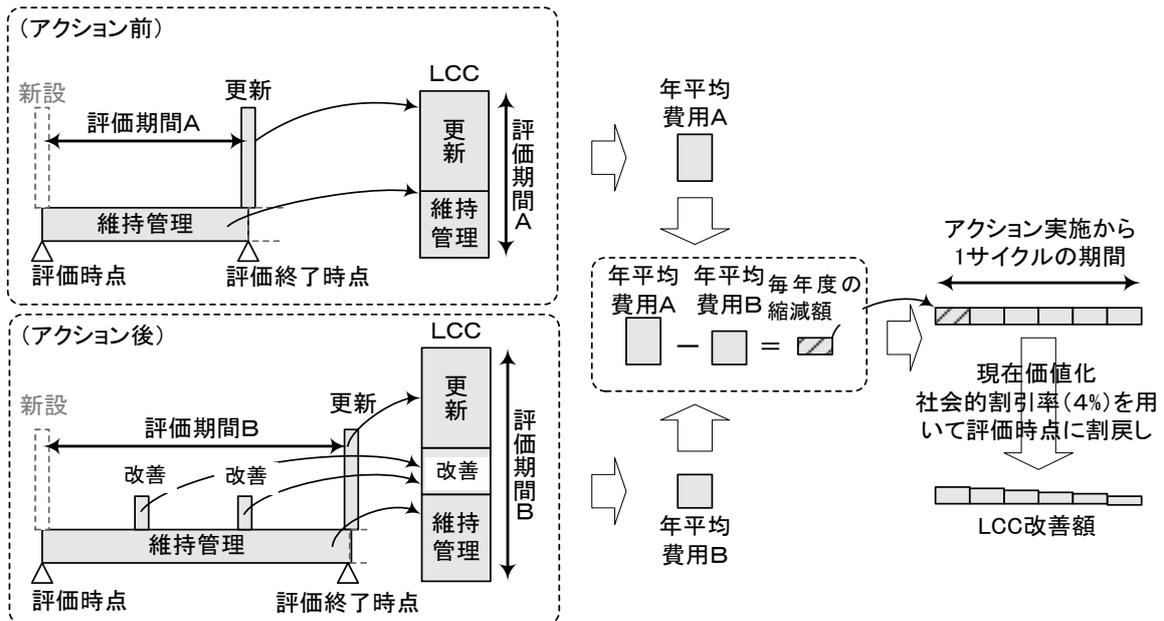
10 長寿命化のための維持管理による効果

・従来の対処療法的な維持管理から本計画による予防保全的な維持管理へ移行することで、県営住宅が長寿命化し、ライフサイクルコストの削減が図られる。

・その効果については、別紙「計画修繕・改善事業の実施予定一覧」のとおりである。

なお、当該一覧の作成に当たっては、標準的な修繕周期を目安にしつつ、実際の劣化状況を踏まえるものとする。

ライフサイクルコスト算出のイメージ図



※ 評価期間A：50年、評価期間B：70年と設定する

※ 改善：ライフサイクルコスト算出上、長寿命化型改善のみを想定する