

# 山口県県営住宅長寿命化計画

令和3年3月  
(令和5年3月改正)

山口県土木建築部住宅課

# 目 次

1	長寿命化計画の背景・目的	1
2	計画の位置づけ	2
3	計画期間	2
4	山口県の人口及び世帯数の推移	3
5	公営住宅等の管理状況	5
6	長寿命化計画に関する基本方針	19
7	長寿命化計画の対象と事業手法の選定	20
8	点検の実施方針	21
9	計画修繕の実施方針	22
10	改善事業の実施方針	23
11	建替事業の実施方針	25
12	中長期の事業費の見通し	28

# 1 長寿命化計画の背景・目的

## (1) 背景

本県では、昭和 40 年代から昭和 50 年代に大量供給した県営住宅、改良住宅及び特定公共賃貸住宅(以下「県営住宅等」という。)について、平成 13 年度に策定した「山口県県営住宅ストック総合活用計画」により、建替えや全面的改善の手法を主体とした県営住宅の活用に取り組んできました。

その後、県営住宅等のストックの長寿命化とライフサイクルコストの縮減を目的に、「山口県県営住宅ストック総合活用計画」を基に策定した「山口県県営住宅長寿命化計画(平成 23 年 3 月)」により、県営住宅の計画的な建替えに取り組んできました。

このような中、全国的に人口・世帯数の減少や少子高齢化の急速な進行に伴う財政状況の悪化が見込まれ、公共建築物の修繕・更新に係る経費をいかに適正な水準に抑え、計画的に維持管理を行っていくかが重要な課題となっています。

このため、国の関係省庁連絡会議による「インフラ長寿命化基本計画」(平成 25 年 11 月)の策定を受け、総務省では、「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」(平成 26 年 4 月)が、国土交通省では、「国土交通省インフラ長寿命化計画」(平成 26 年 5 月)が策定されました。

これを受け、本県では、公共建築物等を計画的かつ効率的に整備・維持管理するため、将来にわたる今後の取組の基本的な方向性を示す「山口県公共施設等マネジメント基本方針(以下「基本方針」という。)」(平成 27 年 3 月)を策定し、公共建築物の総量の適正化を図っていくとともに、山口県土木建築部では、「山口県土木建築部インフラマネジメント計画」(平成 27 年 7 月)を策定し、県営住宅等を含む公共土木施設等の維持管理・更新等を着実に推進しています。

さらに、平成 28 年 8 月には国土交通省は、予防保全的メンテナンスサイクルの構築や将来的な公営住宅の需要の見通しに基づき長寿命化を図ることを目的に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を改定しました。

これらの状況の変化や、新たな指針等を踏まえ、将来的な需要を見据えた県営住宅等の再編計画の策定、長寿命化によるライフサイクルコストの縮減及び事業費の平準化に取り組むため、「山口県県営住宅長寿命化計画」の見直しを行います。

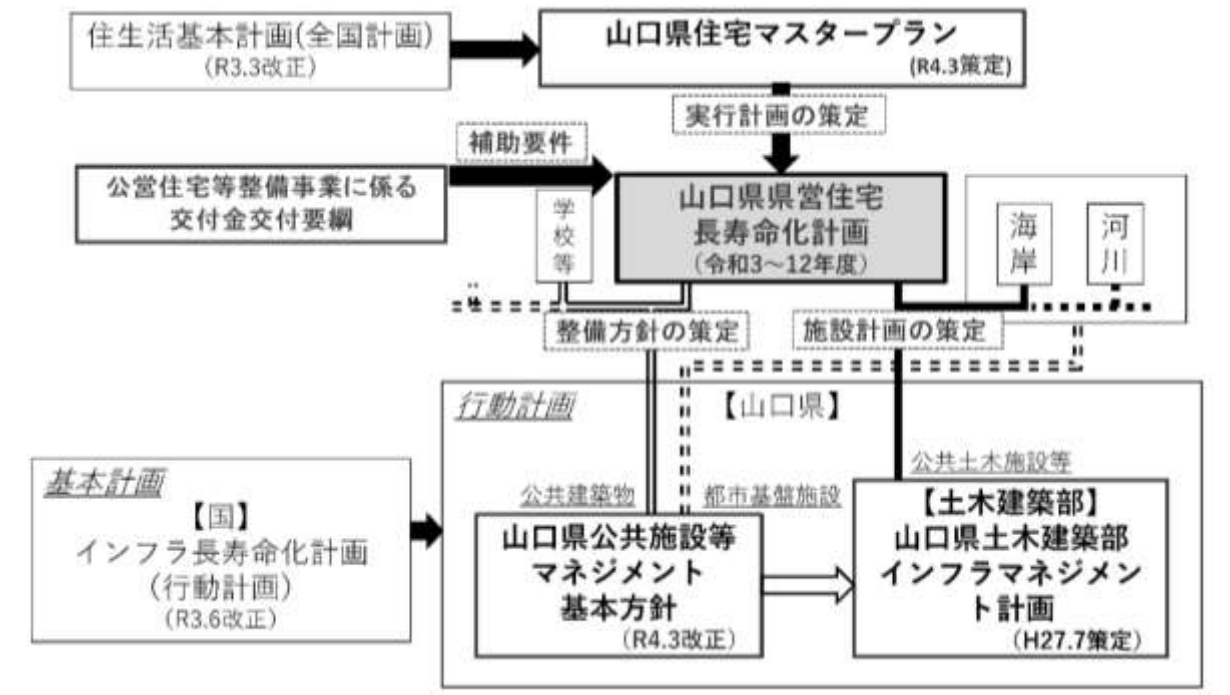
## (2) 目的

県営住宅等を取り巻く社会情勢の変化とともに、中長期的な視野で、県営住宅等の計画的・効率的な更新や点検の強化及び早期の管理・修繕を図るため、団地別住棟別の活用手法及び長寿命化のための維持管理等の取組みについて定め、ライフサイクルコストの縮減と事業費の平準化を図ることを目的とします。

## 2 計画の位置付け

本計画は、県民の住生活に関する基本的な方針である「山口県住宅マスタープラン(令和4年3月策定)」を上位計画とし、平成23年3月に策定した「山口県県営住宅長寿命化計画(計画期間:平成23年度～平成32年度)」の見直しを行い、新たな計画として策定するものです。

なお、「山口県公共施設等マネジメント基本方針」において策定するものとされた「県営住宅等の施設整備の方針」として、また、「山口県土木建築部インフラマネジメント計画」に基づく「個別施設計画」としても位置付けられます。



## 3 計画期間

本計画は、令和3年度から令和12年度までの10年間の計画期間とします。

なお、今後の社会情勢の変化や、国の動向等を踏まえ、計画期間内であっても適宜見直しを行うものとします。

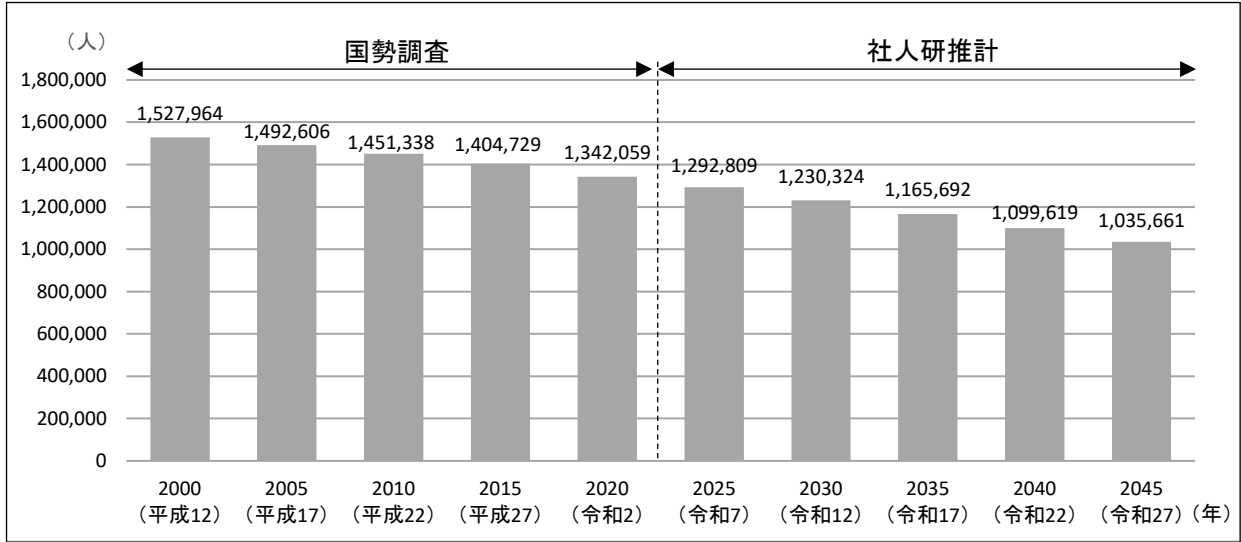
## 4 山口県の人口及び世帯数の推移

### (1) 人口及び世帯数の推移

本県の人口は、年々減少している状況です。将来人口も減少を続け、2045(令和27)年には1,035,661人まで減少することが見込まれています。

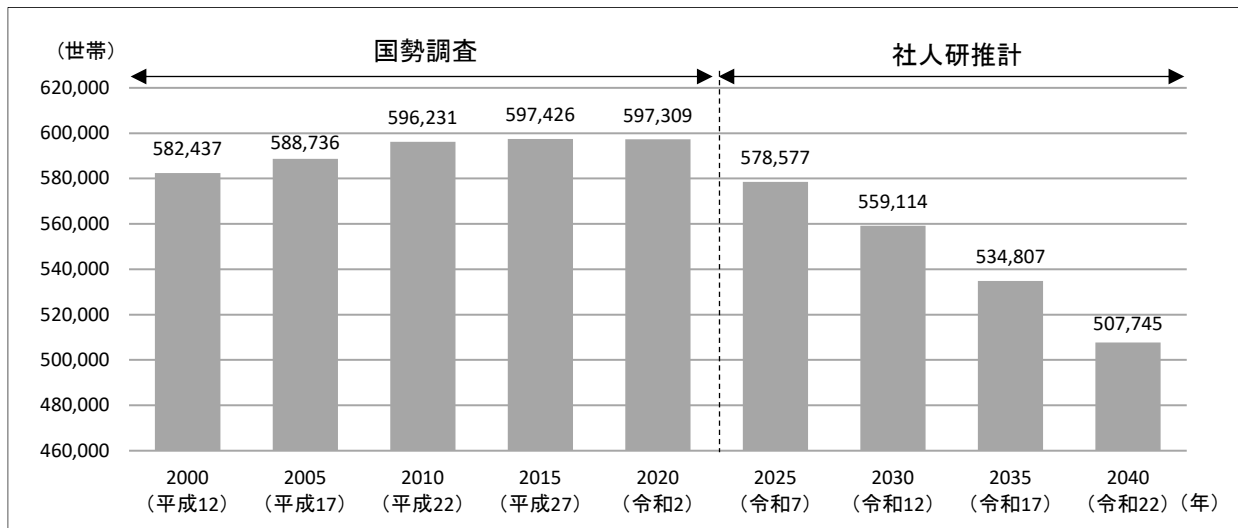
また、世帯数は2015(平成27)年の597,426世帯をピークに、その後は減少に転じ、2015(平成27)年から2040(令和22)年までの25年間で約90,000世帯減少することが見込まれています。

#### 人口推移



出典: 国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」

#### 世帯数推移

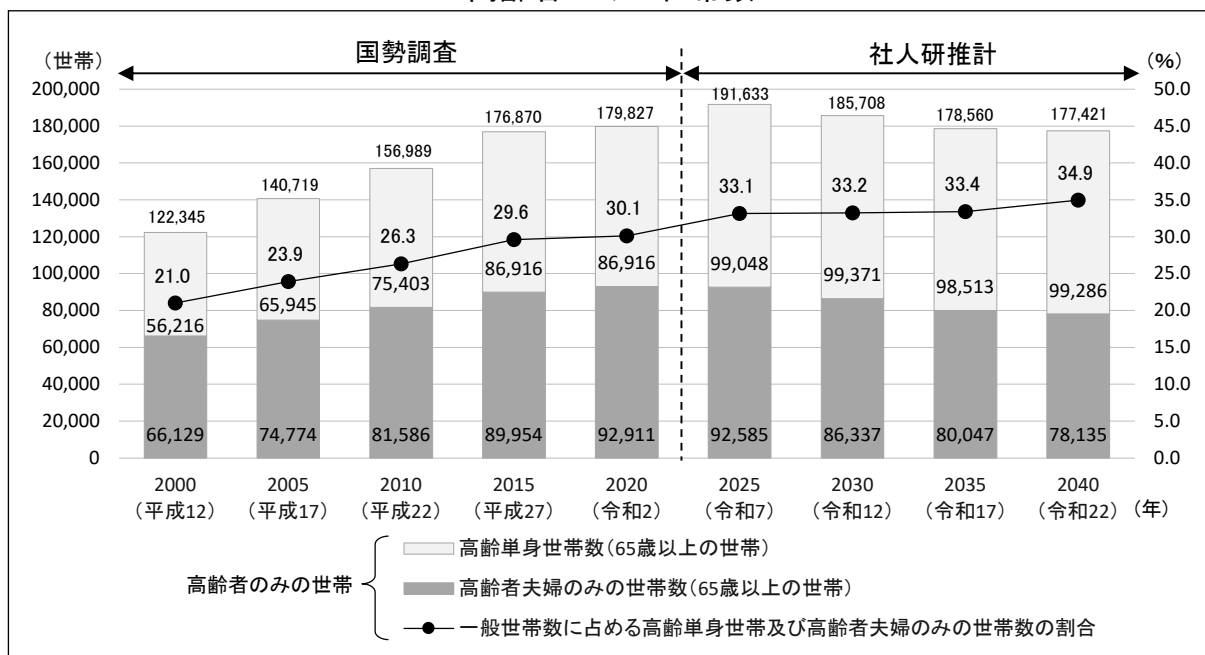


出典: 国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)」

## (2) 高齢者のみの世帯数

65歳以上の高齢者のみ(単身世帯、高齢者夫婦のみ)の世帯数は、2025(令和7)年まで増加し、その後はやや減少するものの、一般世帯数に占める割合は、上昇を続ける見込みです。

### 高齢者のみの世帯数

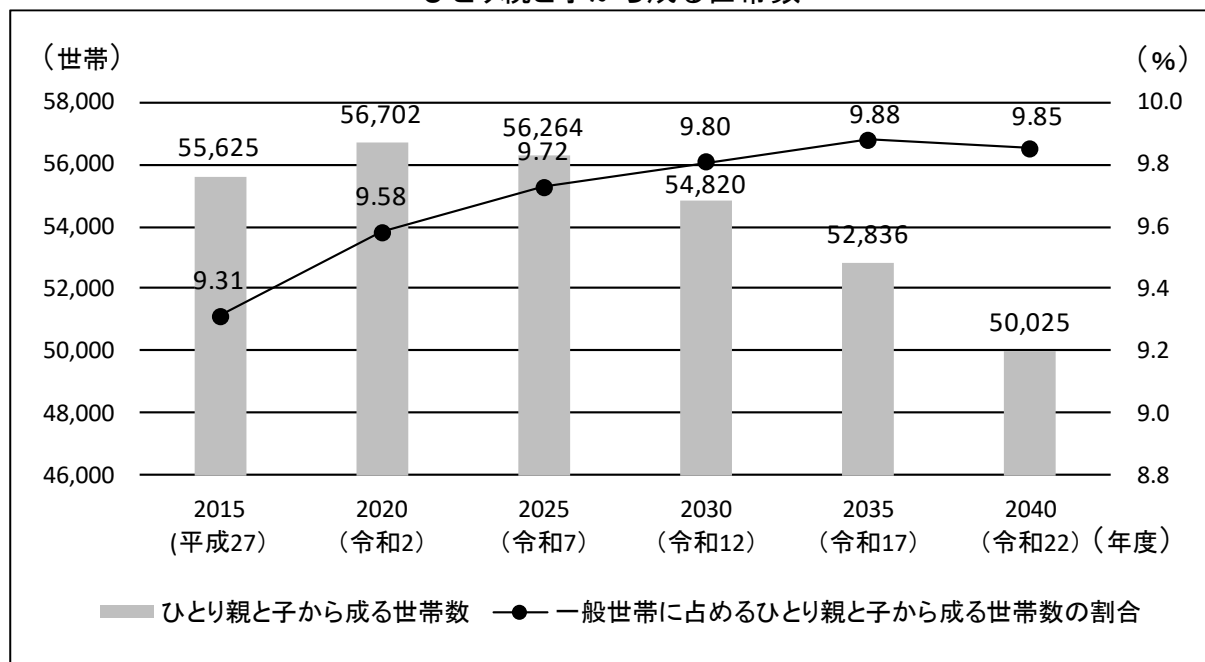


出典: 国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)」

## (3) ひとり親と子から成る世帯数

ひとり親と子から成る世帯数は2020(令和2)年をピークにその後は減少していきませんが、一般世帯数に占めるひとり親と子から成る世帯数の割合は、2035(令和17)年まで上昇を続ける見込みです。

### ひとり親と子から成る世帯数



出典: 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)」

## 5 公営住宅等の管理状況

### (1) 市町営住宅・県営住宅等の管理戸数

圏域別公営住宅等管理戸数

圏域	市町名	市 町 営 住 宅							県 営 住 宅 等				合計		
		公営一般	地域改善	公営住宅	改良一般	改良地域改善	小規模改良住宅	改良住宅	特公賃	計	県営住宅	改良住宅		特公賃	計
岩国	岩国市	1,992	0	1,992	181	12	0	193	54	2,239	938	0	0	938	3,177
	和木町	321	0	321	0	0	0	0	0	321	0	0	0	321	
	計	2,313	0	2,313	181	12	0	193	54	2,560	938	0	0	938	3,498
柳井	柳井市	882	27	909	0	0	8	8	0	917	410	0	0	410	1,327
	周防大島町	468	0	468	89	0	0	89	62	619	0	0	0	619	
	上関町	113	0	113	0	0	0	0	16	129	0	0	0	129	
	平生町	178	0	178	0	0	0	0	15	193	0	0	0	193	
	計	1,641	27	1,668	89	0	8	97	93	1,858	410	0	0	410	2,268
周南	下松市	446	32	478	0	0	0	0	0	478	854	0	0	854	1,332
	光市	1,019	132	1,151	0	0	40	40	12	1,203	413	0	0	413	1,616
	周南市	3,160	196	3,356	159	24	0	183	28	3,567	1,383	0	0	1,383	4,950
	田布施町	262	0	262	0	0	0	0	20	282	0	0	0	282	
	計	4,887	360	5,247	159	24	40	223	60	5,530	2,650	0	0	2,650	8,180
山口・防府	山口市	1,430	179	1,609	0	0	228	228	53	1,890	1,372	0	63	1,435	3,325
	防府市	1,586	154	1,740	44	72	90	206	0	1,946	856	0	0	856	2,802
	計	3,016	333	3,349	44	72	318	434	53	3,836	2,228	0	63	2,291	6,127
宇部・山陽小野田	宇部市	3,666	30	3,696	20	0	28	48	0	3,744	1,679	0	0	1,679	5,423
	山陽小野田市	1,418	0	1,418	0	0	0	0	0	1,418	717	0	0	717	2,135
	美祿市	714	0	714	0	0	0	0	79	793	101	0	0	101	894
	計	5,798	30	5,828	20	0	28	48	79	5,955	2,497	0	0	2,497	8,452
下関	下関市	5,426	24	5,450	985	331	22	1,338	79	6,867	3,287	30	0	3,317	10,184
	計	5,426	24	5,450	985	331	22	1,338	79	6,867	3,287	30	0	3,317	10,184
長門	長門市	430	0	430	64	0	0	64	22	516	199	0	0	199	715
	計	430	0	430	64	0	0	64	22	516	199	0	0	199	715
萩	萩市	867	0	867	0	88	0	88	49	1,004	517	0	0	517	1,521
	阿武町	82	0	82	0	0	0	0	30	112	0	0	0	112	
	計	949	0	949	0	88	0	88	79	1,116	517	0	0	517	1,633
合計		24,460	774	25,234	1,542	527	416	2,485	519	28,238	12,726	30	63	12,819	41,057

2022(令和4)年4月1日時点

※圏域：岩国(岩国市、和木町)、柳井(柳井市、周防大島町、上関町、平生町)、周南(下松市、光市、周南市、田布施町)、山口・防府(山口市、防府市)、宇部・山陽小野田(宇部市、山陽小野田市、美祿市)、下関(下関市)、長門(長門市)、萩(萩市、阿武町)の8圏域

(2) 県営住宅等の管理状況(①構造種別②竣工年度別③圏域別住戸専用面積別)

① 構造種別管理戸数

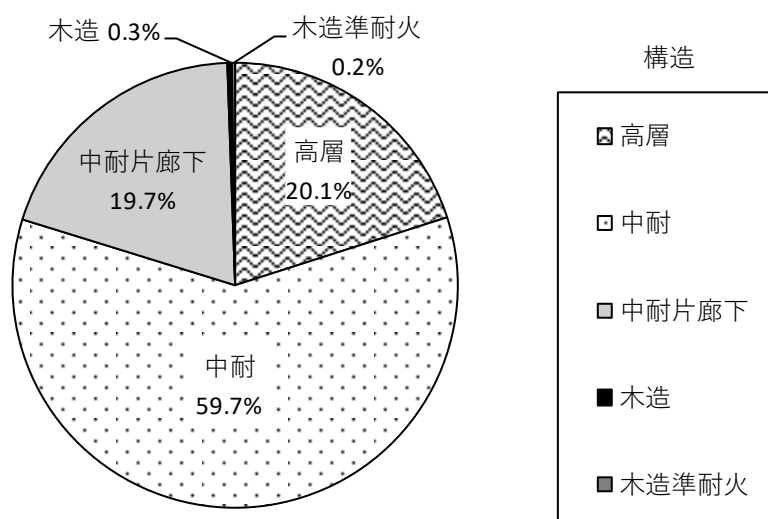
本県は、2022(令和4)年4月1日現在、613棟12,819戸(公営住宅:608棟12,726戸, 改良住宅1棟30戸, 特定公共賃貸住宅4棟63戸)の県営住宅等を管理しています。

管理戸数を構造別に見ると、中耐(階段室型)構造が59.7%(7,655戸)と最も多く、次いで高層構造が20.1%(2,572戸)、中耐片廊下構造が19.7%(2,520戸)と、それぞれ全体の約2割を占めます。また、全体の0.5%を占める木造・木造準耐火構造は、宇部・山陽小野田圏域の美祢市にある県営住宅72戸です。

構造種別管理戸数

単位:戸

圏域	高層	中耐 (階段室型)	中耐片廊下	木造	木造準耐火	総計
岩国	133	734	71	0	0	938
柳井	0	126	284	0	0	410
周南	649	1,454	547	0	0	2,650
山口・防府	298	1,499	494	0	0	2,291
宇部・山陽小野田	289	1,644	492	42	30	2,497
下関	1,203	1,789	325	0	0	3,317
長門	0	199	0	0	0	199
萩	0	210	307	0	0	517
総計	2,572	7,655	2,520	42	30	12,819



2022(令和4)年4月1日時点



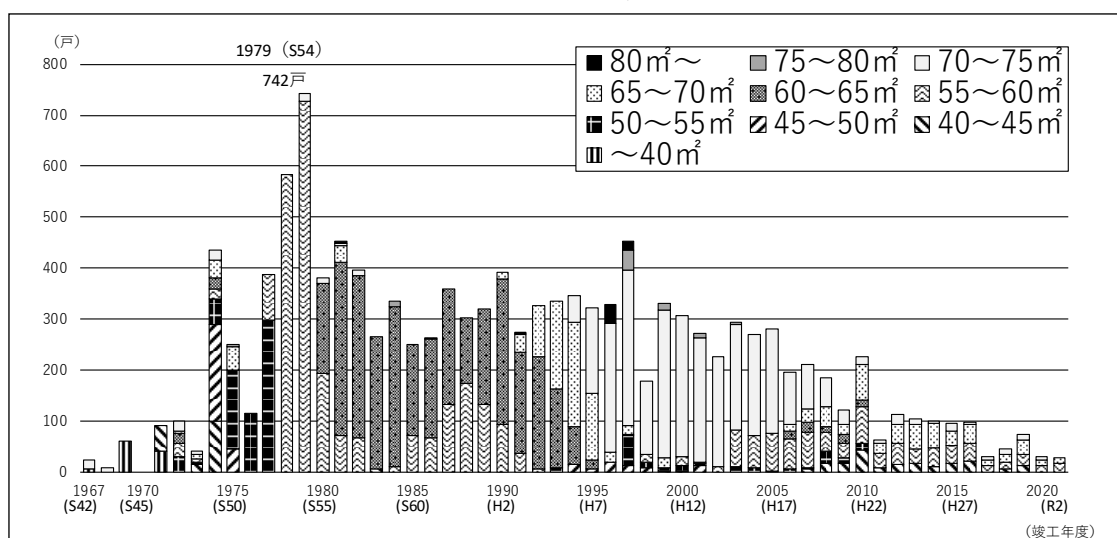
## ② 竣工年度別

### (ア) 住戸専用面積別

県営住宅等の竣工年度別では、最も古い住宅は1967(昭和42)年度に建設された23戸の住宅であり、築後54年が経過しています。県営住宅等全体では、1979(昭和54)年度が742戸と最も多く、その後概ね300～400戸程度で推移していき、2011(平成23)年度から2016(平成28)年度までは年間100戸程度、2017(平成29)年度以降は、年間50戸程度となっています。

住戸専用面積別では、1960年代は概ね40㎡未満、1970年代前半は40～50㎡、1970年代後半は50～60㎡、1980年代は60～70㎡と、建設時期が古いほど狭小な住宅が多くなっています。1990年代後半は70～75㎡が多くを占めていますが、2000年代になると、55～70㎡の割合が増加しています。

竣工年度別住戸専用面積別状況

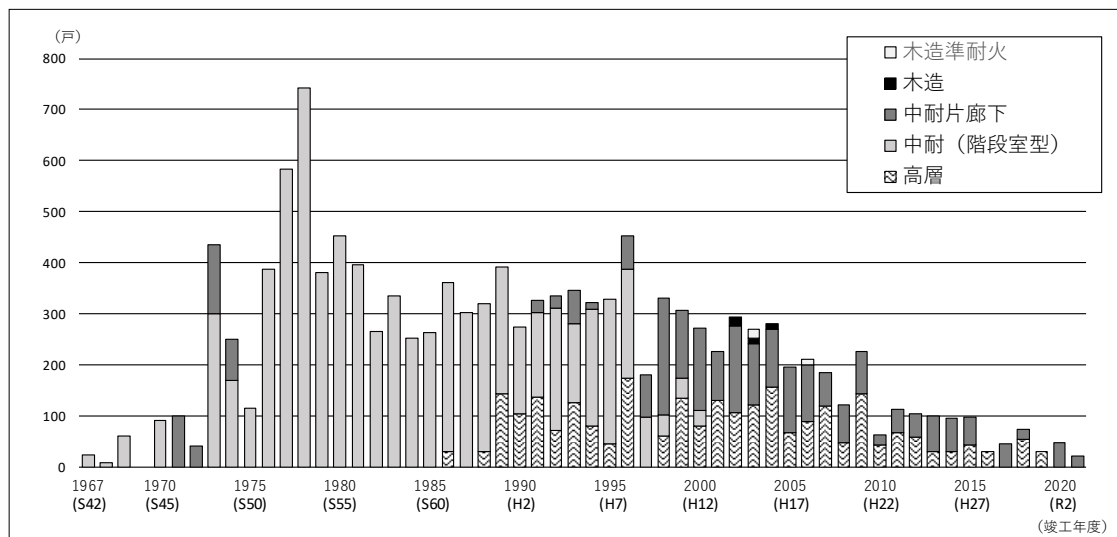


2022(令和4)年4月1日時点

### (イ) 構造別

県営住宅等の構造別では、1980年代までは中耐(階段室型)構造が主流ですが、1990年代後半からは中耐片廊下構造及び高層構造が主流となっています。

竣工年度別構造別状況



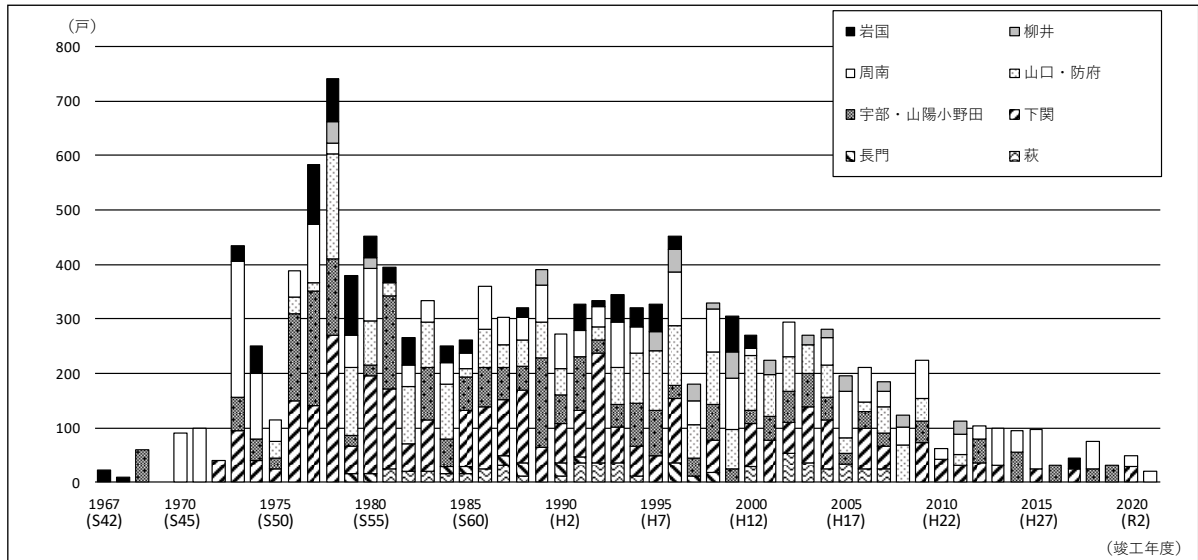
2022(令和4)年4月1日時点

### (ウ) 圏域別

県営住宅等の圏域別では、下関圏域が最も多く3,317戸、次いで周南圏域2,650戸、宇部・山陽小野田圏域2,497戸、山口・防府圏域2,291戸と続いています。

圏域によって竣工時期にばらつきがあり、周南圏域は1970年代に建設された住宅が多い一方で、宇部・山陽小野田、下関圏域は1970年代後半の住宅が多く、柳井、萩、長門、山口・防府圏域は1970年代後半以降の住宅が多くなっています。

竣工年度別圏域別状況



2022(令和4)年4月1日時点

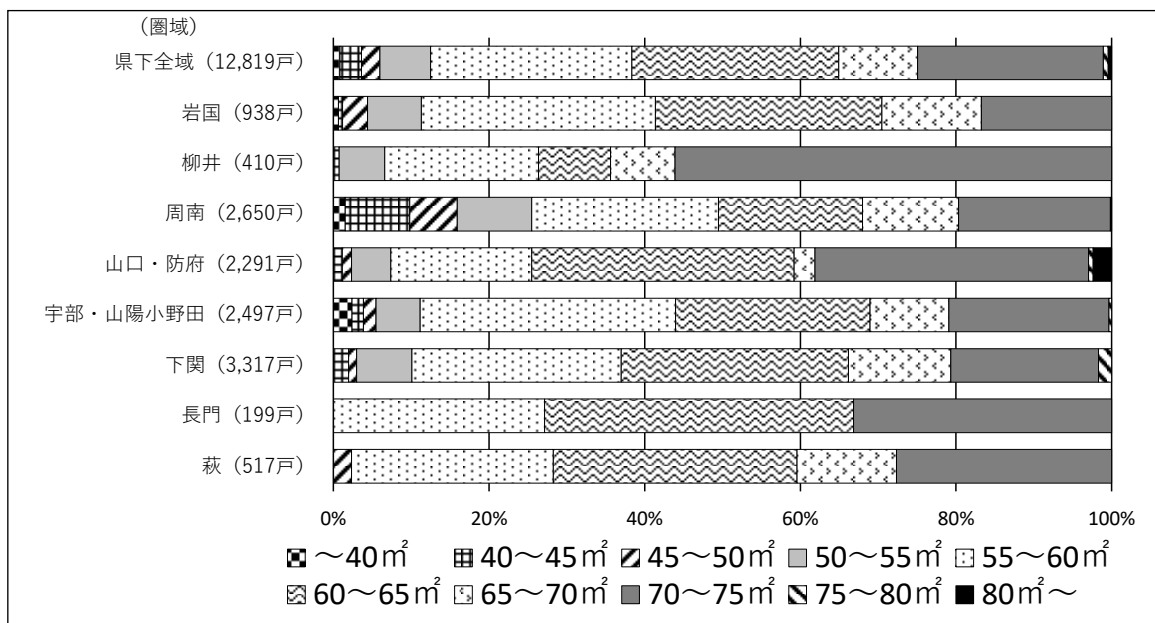
### ③ 圏域別住戸専用面積別

県営住宅等の住戸専用面積は、県下全域では、60～65 m<sup>2</sup>が3,407戸と最も多く、次いで55～60 m<sup>2</sup> 3,314戸、70～75 m<sup>2</sup> 3,060戸となっています。

圏域別の住戸専用面積は、割合にばらつきがあり、次の傾向がうかがえます。

周南圏域のように古い住宅が多い地域は面積水準が低く、柳井、山口・防府、長門、萩圏域のように比較的新しい住宅が多い地域は面積水準が高くなっています。

圏域別住戸専用面積別状況



2022(令和4)年4月1日時点

### (3) 居住水準の状況

#### ① 居住面積水準別

県営住宅等の住戸専用面積による水準※では、「都市居住型誘導居住面積水準以上～一般型誘導居住面積水準未満」の住戸が4,174戸と最も多く41.2%を占めています。一方、「最低居住面積水準未満」の住戸が141戸(1.4%)存在することから、対象世帯の適正規模の住戸への住み替え等の対策が必要です。

#### 住戸専用面積別状況

単位：戸

世帯人数	床面積											計	
	25～30㎡	30～35㎡	35～40㎡	40～45㎡	45～50㎡	50～55㎡	55～60㎡	60～65㎡	65～70㎡	70～75㎡	75～80㎡		80㎡～
1人	0	6	23	217	117	378	1,270	680	257	591	21	0	3,560
2人	0	5	6	28	33	148	802	1,066	516	1,063	19	3	3,689
3人	0	1	2	11	12	40	286	487	201	501	14	1	1,556
4人	0	1	0	1	6	14	166	303	94	339	8	2	934
5人	0	0	0	0	2	3	52	73	36	130	3	1	300
6人	0	0	0	0	1	1	11	23	12	20	2	0	70
7人	0	0	0	0	0	1	5	5	0	6	0	0	17
8人	0	0	0	0	0	0	2	0	0	3	0	0	5
9人以上	0	0	0	0	0	0	0	1	0	2	0	0	3
入居者合計	0	13	31	257	171	585	2,594	2,638	1,116	2,655	67	7	10,134
管理戸数 (R4.4.1)	0	30	76	355	306	835	3,314	3,407	1,299	3,060	79	58	12,819

	2,841	28.0%	一般型誘導居住面積水準以上
	4,174	41.2%	都市居住型誘導居住面積水準以上～一般型誘導居住面積水準未満
	2,978	29.4%	最低居住面積水準以上～都市居住型誘導居住面積水準未満
	141	1.4%	最低居住面積水準未満

2021(令和3)年4月1日時点

※住宅ストックの質の向上を誘導する指針として、「住生活基本計画(全国計画)」で示された住宅の面積に関する水準で集計しています。各水準の基準面積は、世帯人数に応じて以下の計算式で求められます。

水準名	世帯人数	基準面積
一般型誘導居住面積水準	単身者	55 ㎡
	2人以上の世帯	25 ㎡×世帯人数+25 ㎡
都市居住型誘導居住面積水準	単身者	40 ㎡
	2人以上の世帯	20 ㎡×世帯人数+15 ㎡
最低居住面積水準	単身者	25 ㎡
	2人以上の世帯	10 ㎡×世帯人数+10 ㎡

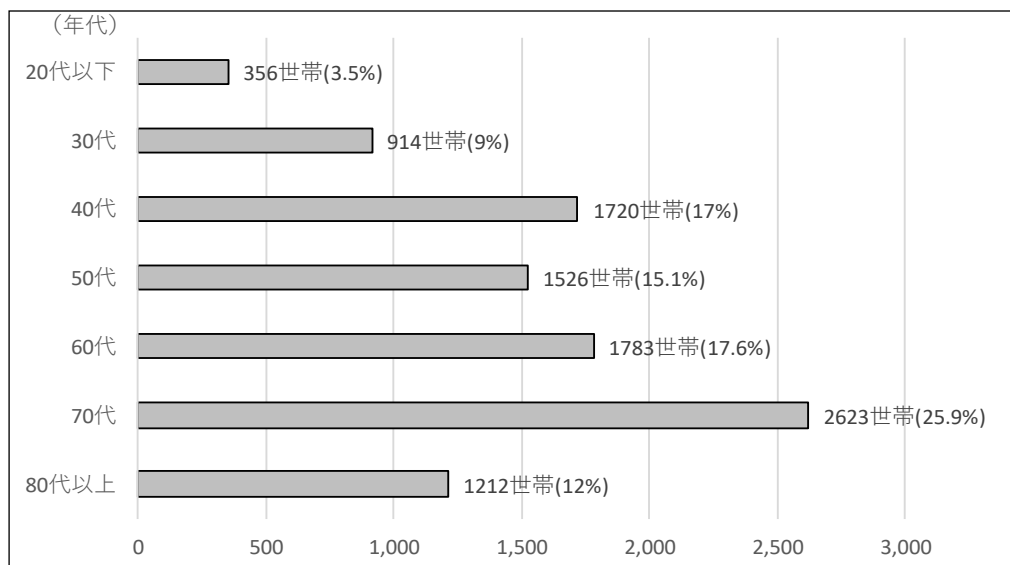
#### (4) 入居者の状況(年齢別、世帯人数別、収入状況 等)

##### ① 年齢別

県営住宅等の入居者の世帯主年齢は、70代が25.9%と最も多く、次いで60代が17.6%、40代が17.0%となっています。

また、60歳以上の世帯主が55.5%と半数以上を占めており、県全体の37.0%(国立社会保障問題人口研究所推計)に比べて高い割合となっているため、高齢化が進行していることがうかがえます。

#### 世帯主の年齢別状況



2021(令和3)年4月1日時点

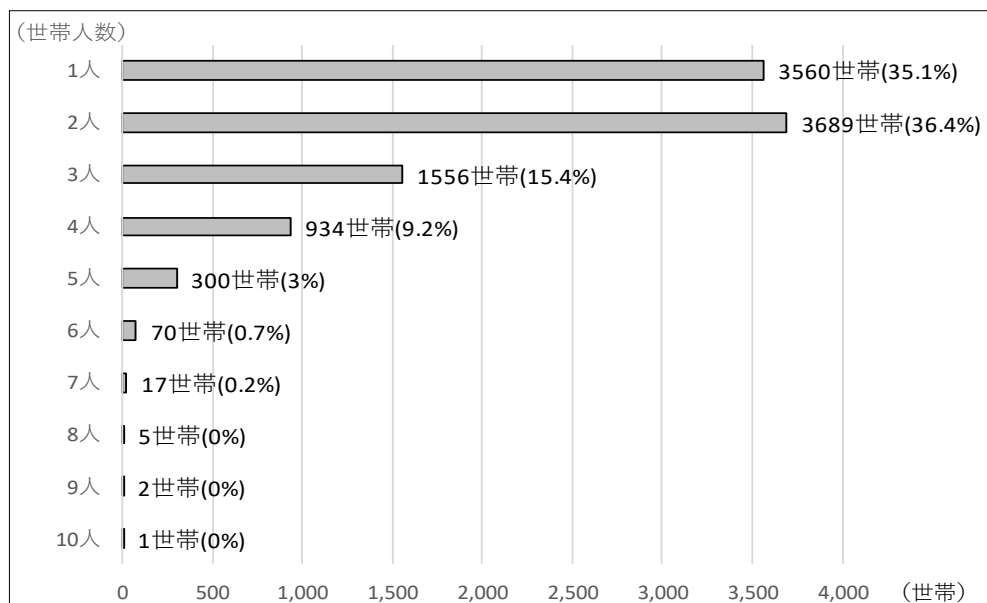
##### ② 世帯人数別

県営住宅等の入居者の世帯人数は2人世帯が36.4%と最も多く、次いで単身世帯35.1%、3人世帯15.4%、4人世帯9.2%となっています。

単身世帯と2人世帯を合計すると71.5%であり、全世帯の半数以上を占めます。

また、6人以上の世帯は95世帯であり、全体の0.9%とわずかです。

#### 入居者の世帯人数状況



2021(令和3)年4月1日時点

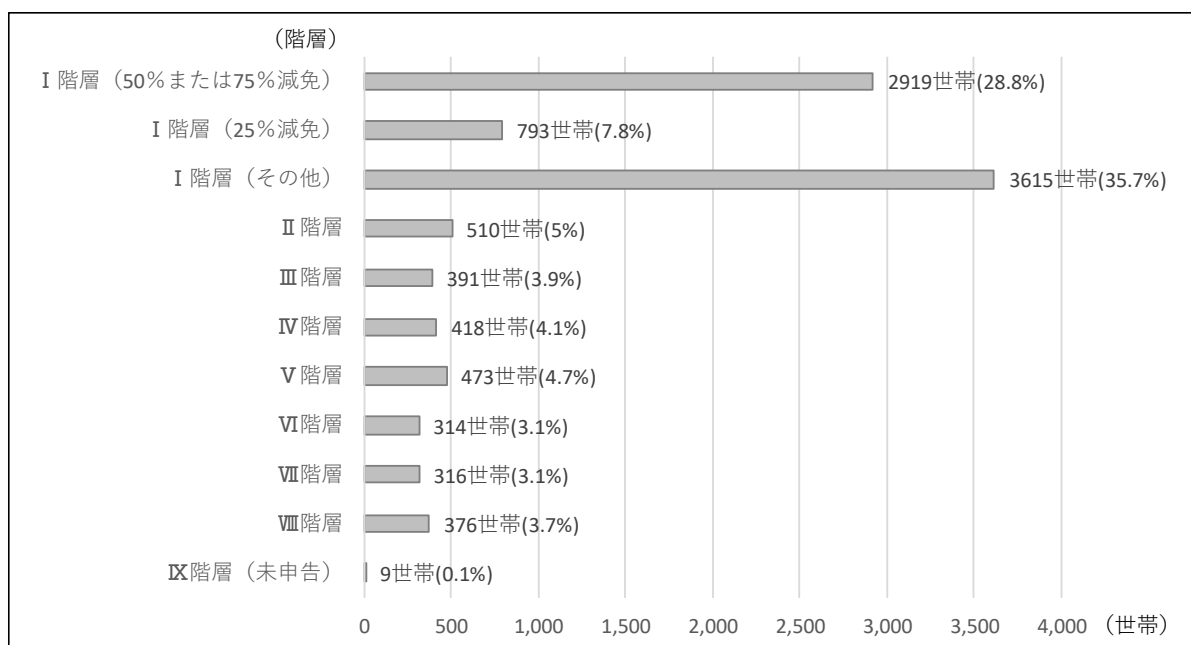
### ③ 所得階層別

県営住宅入居者の所得階層は、I階層が最も多く、72.3%を占めます。県営住宅の原則階層であるI～IV階層(収入分位25%以下)は85.3%、裁量階層であるV～VI階層(収入分位25%～40%)は7.8%、さらに収入の高いVII～VIII階層(収入分位40%以上)は6.8%となっています。I階層について、全体に占める割合を見ると、収入が著しく低額で市町民税非課税世帯(家賃減免率50%または75%)は28.8%、市町民税非課税世帯以外(家賃減免率25%)は7.8%です。

所得階層別状況

収入階層	世帯数	
I階層(10万4千円以下(50%または75%減免))	2,919	28.8%
I階層(10万4千円以下(25%減免))	793	7.8%
I階層(10万4千円以下(その他))	3,615	35.7%
II階層(10万4千円超12万3千円以下)	510	5.0%
III階層(12万3千円超13万9千円以下)	391	3.9%
IV階層(13万9千円超15万8千円以下)	418	4.1%
V階層(15万8千円超18万6千円以下)	473	4.7%
VI階層(18万6千円超21万4千円以下)	314	3.1%
VII階層(21万4千円超25万9千円以下)	316	3.1%
VIII階層(25万9千円超)	376	3.7%
IX階層(未申告)	9	0.1%
計	10,134	100.0%

7,327  
(72.3%)

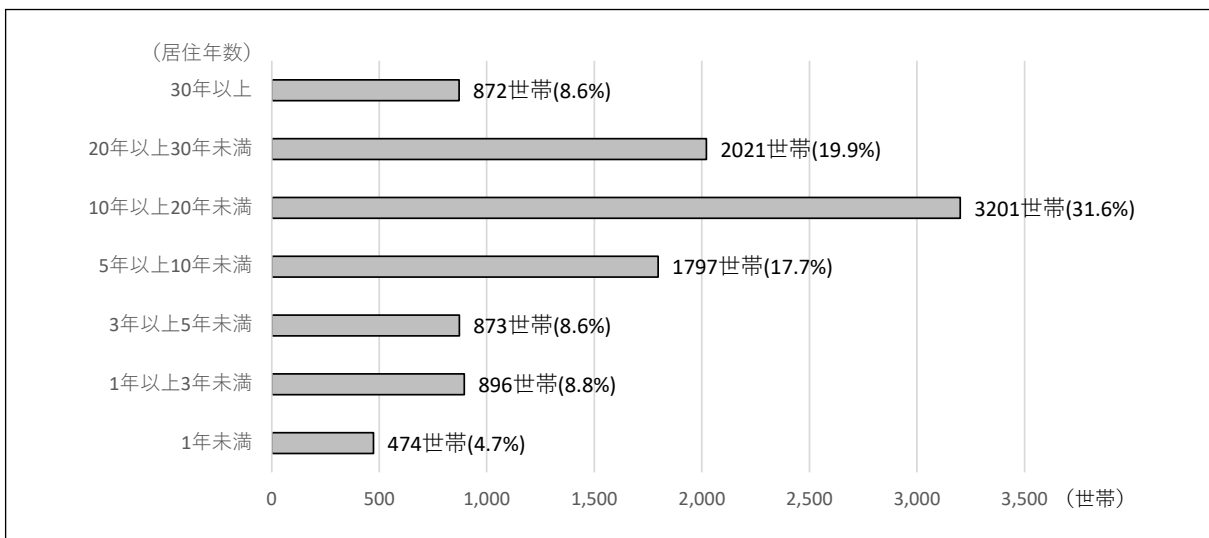


2021(令和3)年4月1日時点

#### ④ 居住年数

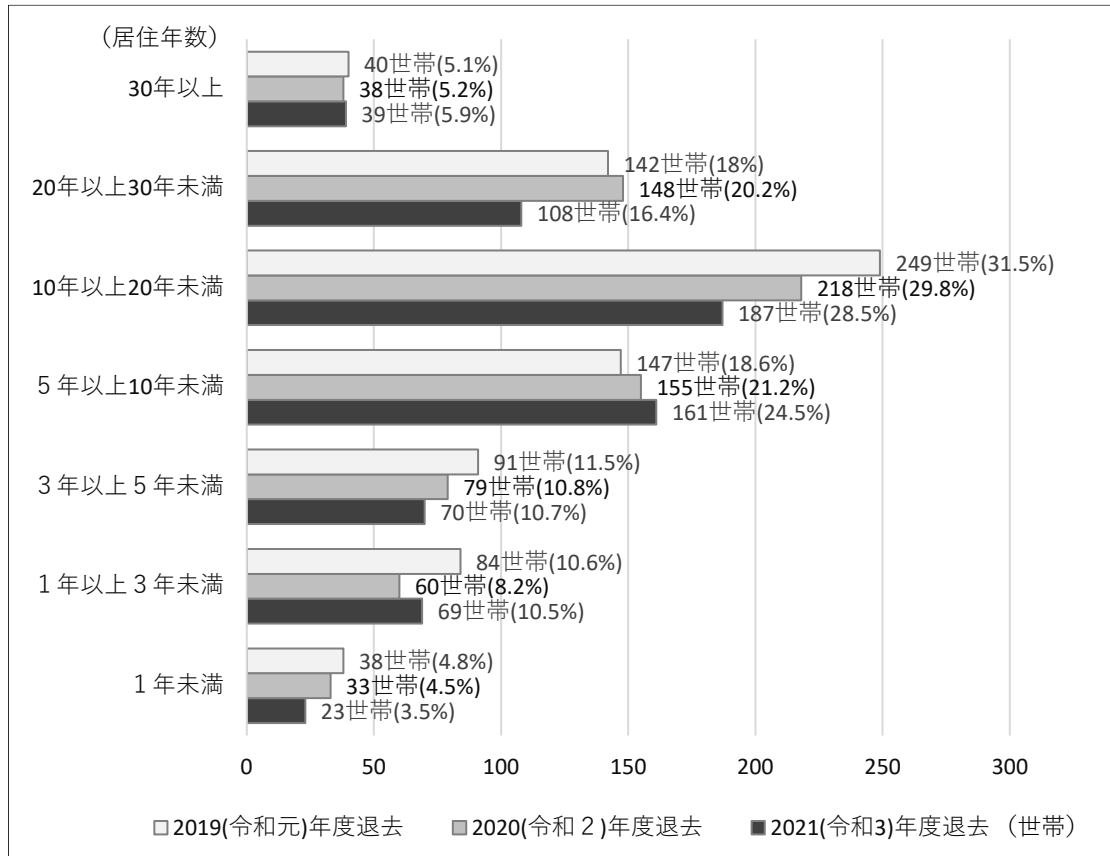
2021(令和3)年度4月1日時点の入居世帯における居住年数は、10年以上20年未満の世帯が31.6%で最も多く、次いで20年以上30年未満が19.9%、5年以上10年未満が17.7%となっており、入居者の半数以上が10年以上継続して居住しています。

居住年数



2019(令和元)年度から2021(令和3)年度に退去した世帯の居住年数は、以下のとおりです。退去した世帯が最も多い居住年数は、いずれの年度も、10年以上20年未満の世帯です。

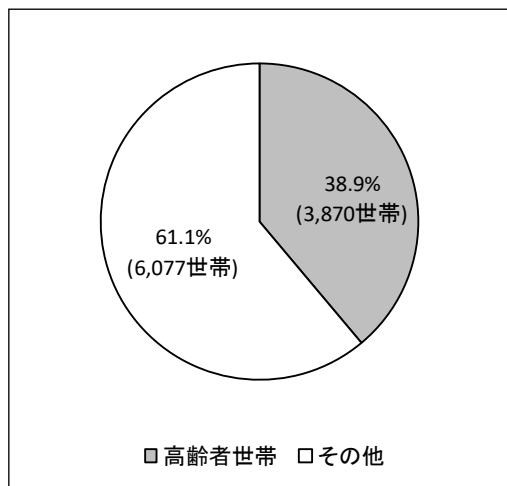
退去世帯の居住年数



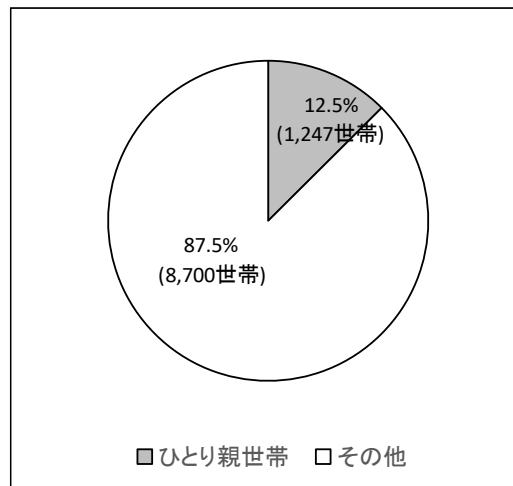
### ⑤ 高齢者世帯及びひとり親世帯の入居状況

高齢者世帯(世帯主が60歳以上かつ同居者のいずれもが60歳以上又は18歳未満の世帯)は、3,870世帯(38.9%)、ひとり親世帯は、1,247世帯(12.5%)となっています。

#### 高齢者世帯の入居状況



#### ひとり親世帯の入居状況



2022(令和4)年4月1日時点



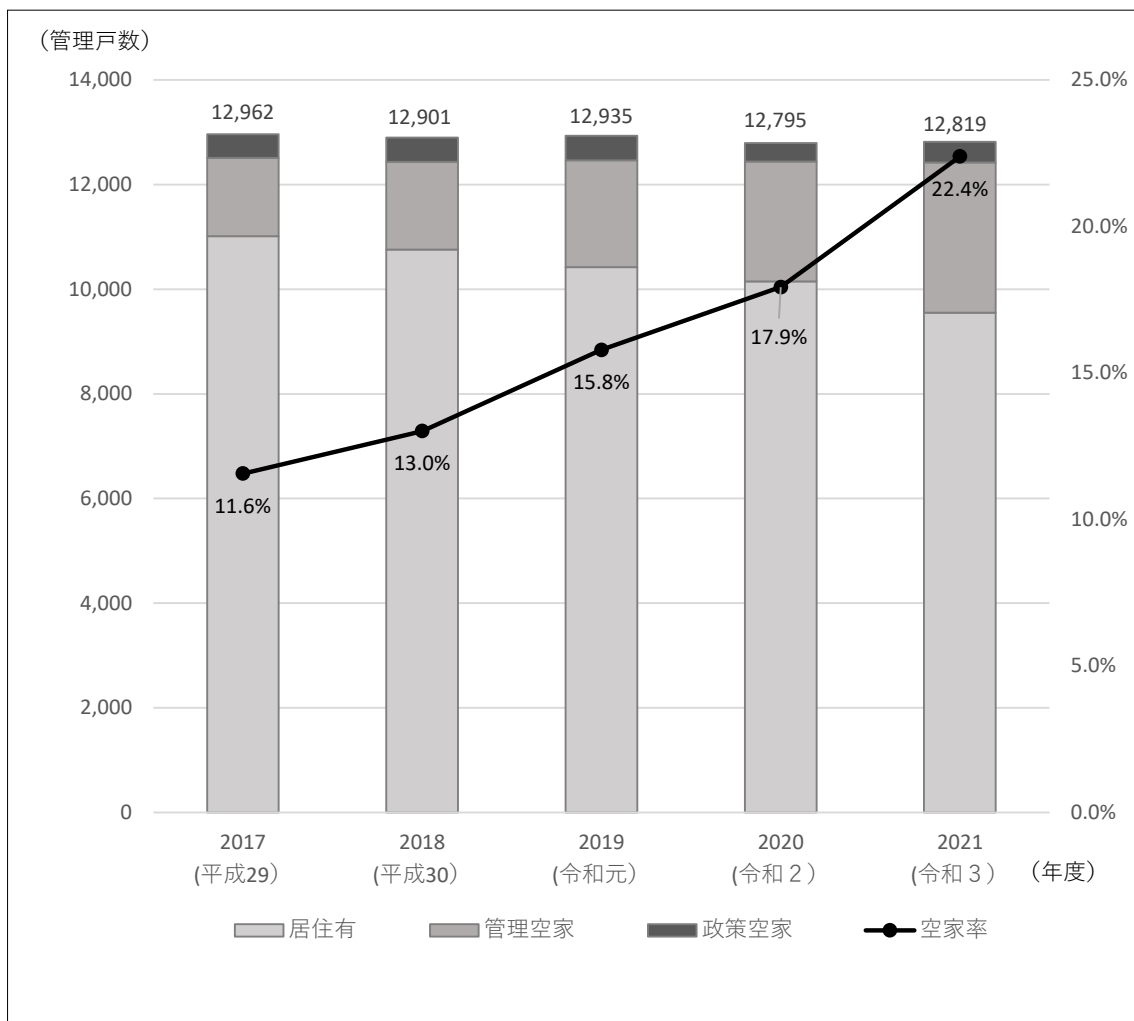
## (5) 空家の状況

2021(令和3)年度末の県営住宅等の空家は、3,264戸(※管理空家2,870戸、政策空家394戸)となっています。

また、県営住宅等の管理戸数は、2017(平成29)年度と比べて2021(令和3)年度末は143戸減少している一方で、空家数は増加しています。

県営住宅等の空家状況

年度	管理戸数 ①	居住有 ②=①-⑤	管理空家 ③	政策空家 ④	空家 ⑤=③+④	空家率 ⑥=③÷①
2017(平成29)	12,962	11,014	1,499	449	1,948	11.6%
2018(平成30)	12,901	10,759	1,679	463	2,142	13.0%
2019(令和元)	12,935	10,421	2,042	472	2,514	15.8%
2020(令和2)	12,795	10,149	2,294	352	2,646	17.9%
2021(令和3)	12,819	9,555	2,870	394	3,264	22.4%



※政策空家とは、建替・用途廃止予定等の理由から入居停止を行うことで発生した空家、管理空家とは政策空家を除く空家のことを指します。

## (6) 応募倍率、収入超過者・高額所得者の状況

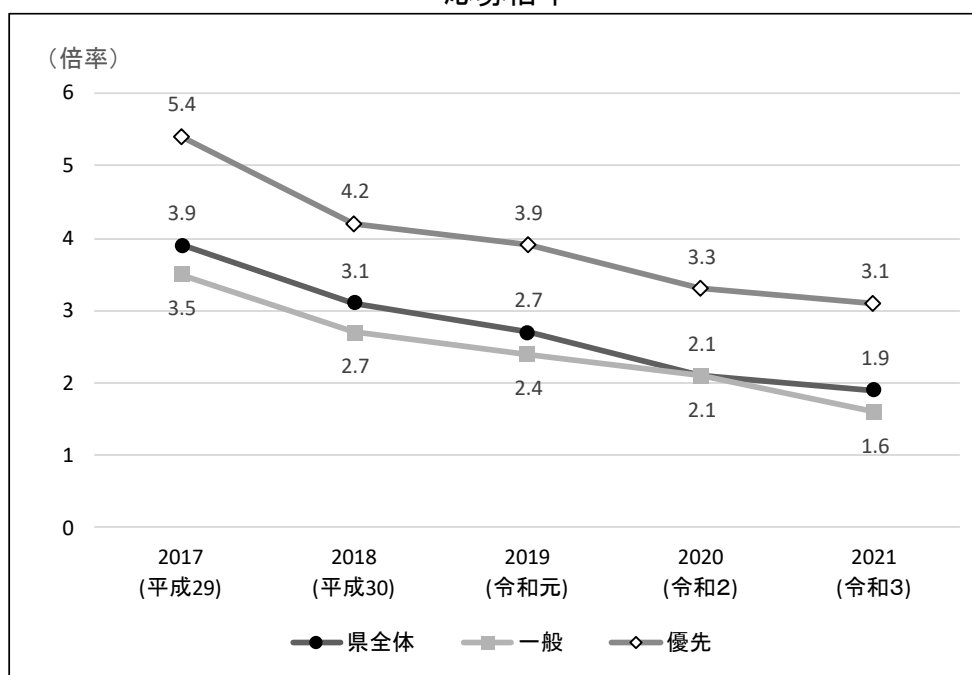
### ① 応募倍率の内訳

県営住宅の応募倍率は、全体で2017(平成29)年度の3.9倍から2021(令和3)年度の1.9倍と減少しており、一般入居(3.5倍→1.6倍)、優先入居(5.4倍→3.1倍)も同様に減少しています。

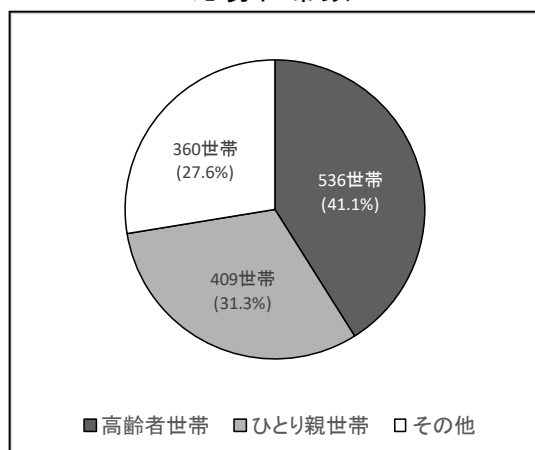
2021(令和3)年度の実応募世帯数は1,305世帯で、そのうち高齢者世帯は536世帯(41.1%)、ひとり親世帯は409世帯(31.3%)です。

また、入居世帯数は686世帯で、そのうち高齢者世帯は121世帯(17.6%)、ひとり親世帯は137世帯(20.0%)です。

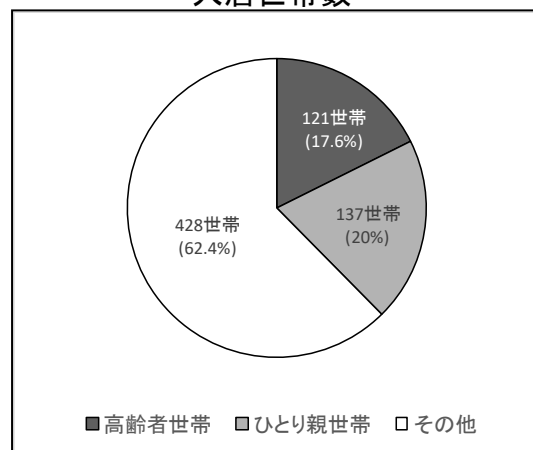
応募倍率



応募世帯数



入居世帯数



2021(令和3)年度時点

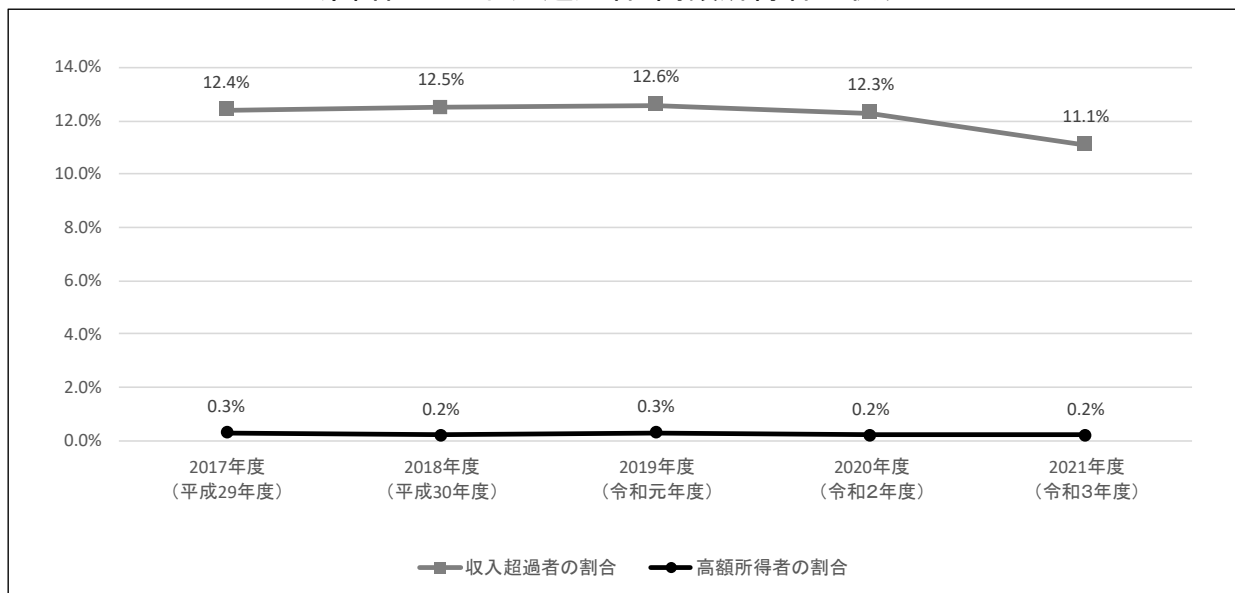
## ② 収入超過者・高額所得者の状況

県営住宅及び改良住宅の入居者のうち、令和3年度までの過去5年間の収入超過者<sup>※1</sup>は全体の11.1～12.6%となっています。高額所得者<sup>※2</sup>は全体の0.2～0.3%となっています。

※1 県営住宅に入居している期間が引き続き3年以上である入居者で、収入の額が政令で定める金額を超えるもの。

※2 県営住宅に入居している期間が引き続き5年以上である入居者で、収入の額が最近2年間引き続き政令で定める金額を超えるもの。

県営住宅の収入超過者・高額所得者の状況



## (7) バリアフリー対応住宅の状況

県営住宅等において、何らかのバリアフリー対応<sup>※</sup>を行っている住宅は8,071戸(62.9%)であり、そのうち、住戸内段差の解消と手すりの設置(トイレ、浴室等)の両方に対応しているのは、6,823戸(53.2%)と全体の半数以上となっています。

構造別に比較すると、中耐片廊下構造や高層構造の住宅においては、2つとも対応した住宅が多く、中耐(階段室型)構造においては、対応なしが56.7%と高い割合となっています。

※ 住戸内の段差解消又は住戸内の2か所以上に手すりが設置されたもの

構造別バリアフリー化の状況

構造	①②とも対応		①住戸内段差解消のみ		②手すりの設置(トイレ、浴室等)のみ		対応なし		管理戸数
	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	
高層	2,035	79.1%	200	7.8%	50	1.9%	287	11.2%	2,572
中耐(階段室型)	2,655	34.7%	591	7.7%	69	0.9%	4,340	56.7%	7,655
中耐片廊下	2,061	81.8%	274	10.9%	64	2.5%	121	4.8%	2,520
木造	42	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	42
木造準耐火	30	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	30
合計	6,823	53.2%	1,065	8.3%	183	1.4%	4,748	37.1%	12,819

2022(令和4)年4月1日時点

## (8) 屋上防水対策の状況

屋上防水対策として、屋上防水の改善工事を行っています。

2014(平成 26)年度からは省エネルギー性を向上させるために屋上防水改善時に断熱材を設置する改善工事も実施しています。

### 改善工事实績(屋上防水改善+断熱材)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	合計
	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	
改善実績 (屋上防水改善+断熱材)	7棟	1棟	5棟	2棟	1棟	1棟	1棟	0棟	18棟

## 6 長寿命化計画に関する基本方針

### (1) 総量の適正化

将来の住宅確保要配慮者の多様化を見据え、県営住宅の入居要件の緩和等に取り組むとともに、県営住宅の施策対象世帯数の減少が見込まれていることから、需要を見据えた適正な管理戸数とする必要があります。

このため、需要や立地などから将来の活用に適さない住棟については、他の団地や住棟への集約化や用途廃止についても検討します。その際には、市町の立地適正化計画を考慮します。

また、原則として、土砂災害特別警戒区域等の災害の危険性の高い地域に立地する県営住宅等の建替えを実施しないなど、災害リスクの軽減に努めます。

### (2) 民間活力の活用

サービス向上の観点から、引き続き指定管理者制度による管理を行うとともに、建替えを円滑に進めるため、PPP/PFIの導入を検討します。

### (3) 長寿命化による事業量の平準化

建替事業による財政負担の軽減及び平準化を図るため、県営住宅等は、公営住宅法施行令（昭和26年政令240号）に定められた耐用年限（耐火構造：70年、準耐火構造：45年、木造：30年）まで、近年（1990年代以降に）建設された耐火構造の住棟は80年間の使用を原則に点検等を実施し、適切な修繕・改善を行うことで、ライフサイクルコストの縮減に努めます。

管理している県営住宅の整備・管理に関するデータや修繕履歴等を住棟単位で整理し、日常点検・定期点検等の点検結果のデータ管理を行うとともに、点検結果により事業計画の見直しを行い、より効率的な維持管理に努めます。

#### ① 日常点検及び定期点検の実施

県営住宅の日常点検・定期点検を行います。

#### ② 点検結果等に基づく修繕の実施

点検結果及び修繕履歴等から予防保全的に修繕等を行い、PDCAサイクルでの維持管理を実施します。

修繕にあたっては、日常点検・定期点検の結果及び修繕履歴等から、維持管理に係る予算規模を勘案して、将来的に必要な修繕工事の内容、修繕周期、必要な費用を想定し、計画的な修繕を実施します。

#### ③ 長寿命化のための改善事業の実施

県営住宅等の良好な状態を維持するため、点検結果に基づき、予防保全的な改善事業を計画的に実施し、長寿命化を図ります。

## 7 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

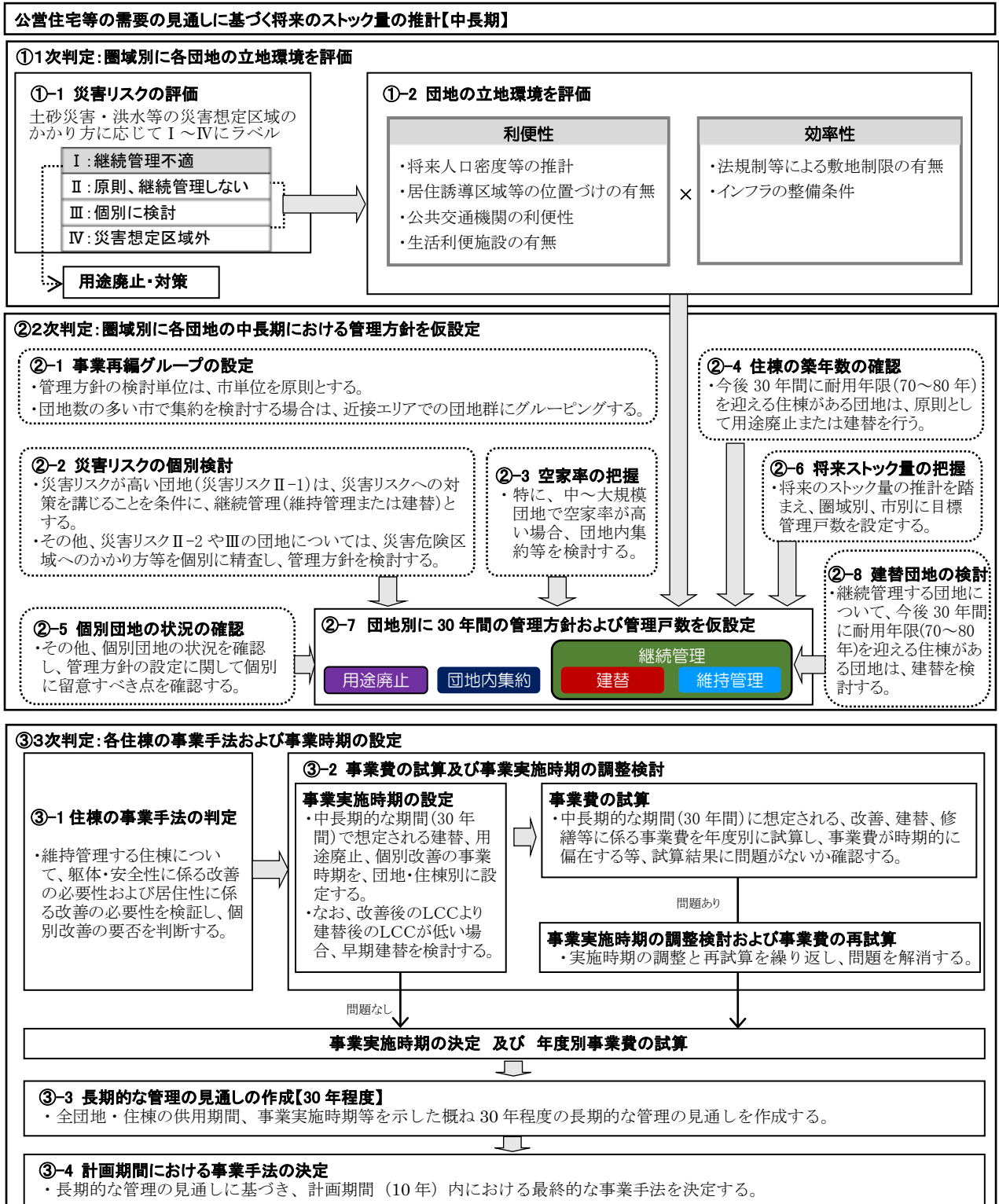
### (1) 対象

県で管理する県営住宅等及び集会所等共同施設を対象とします。

### (2) 事業手法の選定

国土交通省が策定した「公営住宅等長寿命化計画策定指針」(平成 28 年 8 月改訂)に掲載の事業手法の選定フローを見直し、以下の選定フローに基づいて事業手法の選定を行います。

#### 事業手法の選定フロー



---

## 8 点検の実施方針

- 県営住宅等の長寿命化に向けて、予防保全の観点から定期的な点検を行うことが重要であり、建築基準法(昭和25年法律第201号)第12条第2項及び第4項に基づく点検は、住棟は3年以内ごと、建築設備は1年以内ごと(新築の場合は、初回の点検を住棟は6年、建築設備は2年、外壁の全面打診(歩行者等に危害を加えるおそれのある部位)は10年以内)に実施します。
- 日常点検は、全ての住棟を対象に年1回程度、実施します。
- 各点検結果は、データ管理を行い、計画的な修繕等維持管理の実施に役立てます。
- その他
  - 定期点検の点検項目にない遊具、外構、自転車置き場等については、日常点検等により状況把握するものとします。
  - 入居者が専用的に使用するバルコニー等で定期点検等の実施が困難な場所は、入退去時等に点検を実施します。
  - 昇降機については、「昇降機の適切な維持管理に関する指針(平成28年2月国土交通省)」等に基づき点検を実施します。

---

## 9 計画修繕の実施方針

- 県営住宅等を長期(70～80年)にわたって良好に維持管理をしていくためには、県営住宅等の内外装・設備等の経年変化に応じて、適時適切な修繕を実施していくことが重要なため、定期点検等に基づき予防的な修繕を行います。
- 点検結果に基づき、修繕の実施時期を適宜見直し、効率的な修繕を実施します。
- 修繕の工事内容が異なる場合で、工事実施時期が近い場合は、同時に工事を実施する等、工事の効率化、コストの縮減に努めます。
- 修繕のうち、外壁改修等で改善事業(次頁による事業)により実施可能なものについては、改善事業で実施します。
- 修繕した内容は、データ管理を行い、将来の修繕の実施のために有効に活用します。



## 10 改善事業の実施方針

引き続き活用を図る住棟については、住棟の状況に応じて必要となる改善事業を検討し、改善事業型ごとに以下の方針に基づき事業を実施します。

### (1) 安全性確保型

方針	改善事業	内容
入居者の安全を確保するため、躯体の安全性能を維持する改善や現行の安全基準に適合するEV改善を行います。	外壁改修	・外壁の剥落防止は、安全性の確保の観点及び団地景観の形成の観点から不可欠であり、日常の保守点検と合わせて剥落防止を図ります。なお、モルタル仕上げ壁だけでなく、コンクリート打放壁についても安全性を点検した上で実施します。
	屋根防水改修	・外壁の剥落要因となる雨水の躯体への浸入を防ぐため、必要な場合は、防水改修を同時に実施します。
	瓦屋根改善	・瓦が飛散する恐れのある瓦屋根の住棟について、瓦の飛散を防止するための改修を行います。
	EV改善	・P波感知器等の耐震安全装置や停電時自動着床装置等、現行の安全基準に適合した仕様に改修します。
	安全確保対策工事	・災害危険性の高い区域 <sup>※</sup> に立地する住棟について、擁壁の設置等、安全対策を行います。

※ 災害危険性の高い区域は、次に掲げるものとします。

- 一 土砂災害特別警戒区域
- 二 地すべり防止区域
- 三 急傾斜地崩壊危険区域
- 四 災害危険区域
- 五 津波災害特別警戒区域
- 六 浸水被害防止区域

### (2) 長寿命化型

方針	改善事業	内容
長期的な活用を図るべき住棟においては、躯体の劣化防止や耐久性の向上、維持管理の容易性の向上を目的とした屋根防水や外壁改修、設備改修等について予防保全的な改善を行います。	外壁改修	・防水性強化や断熱性向上を考慮した仕様とし、躯体の劣化進行抑制に配慮します。
	屋根防水改修	・防水性強化や断熱性向上を考慮した仕様とし、躯体の劣化進行抑制に配慮します。
	瓦屋根改善	・建設時に防災瓦を使用していない瓦屋根の住棟について、今後の点検や補修等の維持管理を容易にするため、金属板や防災瓦への改修を行います。
	金属板屋根改善	・今後の点検や補修等の維持管理を容易にするため、耐久性の高い金属板へ改修を行います。
	水廻り改善 <sup>※</sup>	・設備配管等の維持管理を容易にするため、更新による耐久性の向上や躯体打ちこみ配管の解消等を図ります。
	給水改善	・給水設備の維持管理を容易にするため、給水方式を直圧化等に改善します。

※ その他、住戸内の段差解消や手すり設置、スイッチの大型化、給湯設備及びユニットバスの設置等を事業類型ごとに実施します。

### (3) 福祉対応型

方針	改善事業	内容
高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸等のバリアフリー化を行います。	水廻り改善	・住戸内の段差解消や手すり設置、スイッチの大型化、レバーハンドル水洗化等のBF改修を行います。 ・1階住戸へスロープを設置します。（設置が可能な場合。）
	E V改善	・E V設置住棟において、福祉対応型のエレベーターへ更新を行います。

### (4) 居住性向上型

方針	改善事業	内容
住戸設備の機能向上を行い、居住性を向上させます。	水廻り改善	・長寿命化型、福祉対応型の水廻り改善と併せて、給湯設備やユニットバスの設置等を行います。

## 11 建替事業の実施方針

### (1) 整備基準

県営住宅等の整備は、建築基準法等の関係法令のほか、公営住宅法(昭和26年法律第193号)に基づき山口県営住宅条例(昭和27年条例第31号)及び山口県県営住宅条例施行規則(平成16年規則第75号)で定める整備基準により実施します。

整備基準では、敷地の状況、住棟の配置及び共同施設の設置等に係る団地の基準並びに住宅の構造、設備等に係る住宅の基準等を定めており、その中で、住宅が本来備えるべき性能として必要なものについて、住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年法律第81号)第3条第1項に規定される評価方法基準(以下、「評価方法基準」という。)により、以下の性能基準を定めています。

また、良質な県営住宅の形成を図ることを目的に「山口県県営住宅標準設計システム」(平成30年3月改訂)を策定し、標準的な住戸プランや性能を確保するための各部の仕様の設定を行い、合理的な整備を実施します。

なお、カーボンニュートラルの実現に向けて、公営住宅の省エネ化・再エネ導入を図るため、令和4年度から国の定める公営住宅等整備基準(参酌基準)の見直しが行われ、省エネルギー対策は現行の住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく評価方法の等級4から、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律に基づく建築物エネルギー消費性能誘導基準に引き上げられました。また、太陽光発電設備が原則設置となりました。

山口県営住宅条例施行規則で規定する県営住宅の整備基準及び性能基準

県営住宅の整備基準(山口県営住宅条例施行規則)		性能基準		
条 文	内 容	評価方法基準 項目	県規定の 要求性能	
第二条 第一号	イ	敷地の位置は、災害の発生のおそれが多い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避け、かつ、通勤、通学、日用品の購買その他入居者の日常生活の利便を考慮して選定されたものであること。		
	ロ	敷地が地盤の軟弱な土地、崖崩れ又は出水のおそれがある土地その他これらに類する土地であるときは、当該敷地に地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講じられていること。		
	ハ	敷地には、雨水及び汚水を有効に排出し、又は処理するために必要な施設が設けられていること。		
第二条 第二号	イ	住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺の地域の良好な居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮した配置であること。		
	ロ	住宅には、防火、避難及び防犯のための適切な措置が講じられていること。		
	ハ	住宅には、外壁、窓等を通しての熱の損失の防止その他の住宅に係るエネルギーの使用の合理化を適切に図るための措置が講じられていること。	建築物エネルギー消費性能誘導基準	ZEH水準※1 太陽光発電設備※2
	ニ	住宅の床及び外壁の開口部には、当該部分の遮音性能の確保を適切に図るための措置が講じられていること。	(8-1)重量床衝撃音対策	等級2又は 相当スラブ厚15cm以上
			(8-4)透過損失等級(外壁開口部)	等級2
ホ	住宅の構造耐力上主要な部分(建築基準法施行令(昭和二十五年政令第三百三十八号)第一条第三号に規定する構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。)及びこれと一体的に整備される部分には、当該部分の劣化の軽減を適切に図るための措置が講じられていること。	(3-1)劣化等級対策(構造躯体等)	等級3	

	へ	住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管には、構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検及び補修を行うことができるようにするための措置が講じられていること。	(4-1)維持管理対策等級(専用配管)	等級 2
			(4-2)維持管理対策等級(共用配管)	等級 2
	ト	一戸の床面積の合計(共同住宅にあっては、共用部分の床面積を除く。)は、二十五平方メートル以上であること。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所及び浴室を設ける場合は、この限りでない。		
	チ	各住戸には、台所、水洗便所、洗面設備及び浴室並びにテレビジョン受信の設備及び電話配線が設けられていること。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所又は浴室を設けることにより、各住戸部分に設ける場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあっては、各住戸部分に台所又は浴室を設けることを要しない。		
	リ	各住戸には、居室内における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図るための措置が講じられていること。	(6-1)ホルムアルデヒド、トルエン、キシレン、エチルベンゼン及びスチレン対策(内装)	等級 3
	ヌ	住戸内の各部には、移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置その他の高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるようにするための措置が講じられていること。	(9-1)高齢者等の配慮対策等級(専用部分)	等級 3
			(9-2)高齢者等の配慮対策等級(共用部分)	等級 3
	ル	通行の用に供する共用部分には、高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置が講じられていること。		
	ヲ	敷地内には、必要な自転車置場、物置、ごみ置場等の附帯施設が設けられていること。		
	ワ	ワの附帯施設は、入居者の衛生、利便等及び良好な居住環境の確保に支障が生じないよう考慮されたものであること。		
第二条 第三号	イ	児童遊園の位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟の配置等に応じて、入居者の利便及び児童等の安全を確保した適切なものであること。		
	ロ	集会所の位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟及び児童遊園の配置等に応じて入居者の利便を確保した適切なものであること。		
	ハ	広場及び緑地の位置及び規模は、良好な居住環境の維持増進に資するよう考慮されたものであること。		
	ニ	敷地内の通路は、敷地の規模及び形状、住棟等の配置並びに周辺の状況に応じて、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置されたものであること。		
	ホ	通路における階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり又は傾斜路が設けられていること。		

※1 これらにより難しい場合は、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく評価方法基準の等級 4 を基準とする。

※2 気候風土や高層等により合理的な再生可能エネルギーの活用が困難でやむを得ない場合を除き、太陽光発電設備の設置を行う。

## (2) 実施方針

- ① 需要に応じた管理戸数の適正化及び事業費の平準化を図りながら、建替事業を実施します。また、建替事業の実施については、住棟毎にライフサイクルコストを把握し、建替若しくは改善のどちらが効果的であるか事前に検証を行います。
- ② 需要や立地等から将来の活用に適さない住棟については、他の団地や住棟への集約化や用途廃止についても検討します。なお、具体的な集約化や用途廃止に関する事業計画は、各団地、住棟の耐用年限を考慮し、その時点の需要、地域性等を踏まえて検討します。
- ③ 建替事業により用途廃止を行う住棟は、既存入居者の方の住み替えが完了した時点で、用途廃止します。
- ④ 土砂災害特別警戒区域内等の災害危険性の高い区域に立地する県営住宅等は、原則、新たに住棟を整備しません。
  - ・土砂災害特別警戒区域内で建替事業を実施する場合は、土砂災害への対策工事を実施し、原則として特別警戒区域が解除された上で、実施します(ただし、建築基準法施行令第80条の3による待受け擁壁等を設置する場合は、この限りではありません)。
  - ・水災害リスクのある住棟の建替えを実施する場合は、地盤や住棟の床部分の嵩上げ、住棟の中高層化及び低層部分のピロティ化等の対策を検討します。
- ⑤ 100戸以上の団地の建替事業に際しては、県営住宅団地近隣の保育所等(保育所又は老人福祉法に定める施設若しくは同法に定める事業の用に供する施設その他の高齢者の生活支援に資する施設)の設置状況を考慮し、県営住宅団地への併設について検討します。
- ⑥ 「建築物等における木材の利用促進に関する基本方針」(令和4年3月28日 山口県策定)に基づき、県産木材による木造化・木質化を推進します。
- ⑦ 建替事業の円滑な実施を図るため、PPP/PFI手法の導入を検討します。

## 12 中長期の事業費の見通し

### (1) 建替事業の平準化

- ・長寿命化を図らずに住棟を早期建替(50年)とした場合は、年度毎の事業費の平準化ができず累積事業費も増大します。
- ・このため、予防保全的な修繕や改善を計画的に行うことにより、耐用年数(70~80年)まで住棟を利用し、長寿命化を図り建替時期を分散します。

### (2) 建替事業におけるコスト削減の考え方

#### ① 建設等コストが高い高層住棟の建替時の中層化

高層住棟は、構造形式の違いや給水施設、EV、消防設備の設置など、中層住棟に比べ、建設コストが高くなるため、建替時には中層住棟を主体とすることにより、コスト削減を図ります。

#### ② 標準設計による整備を実施

県営住宅等の建替え時には、平成17年度に「山口県県営住宅標準設計システム」を策定し、標準設計により建設コストの削減に取り組んできましたが、策定後10年以上を経過したことや、建設技術の発展を踏まえ、標準設計システムの見直し(平成30年3月)を行いました。今後も標準設計システムを活用した整備を進めていきます。

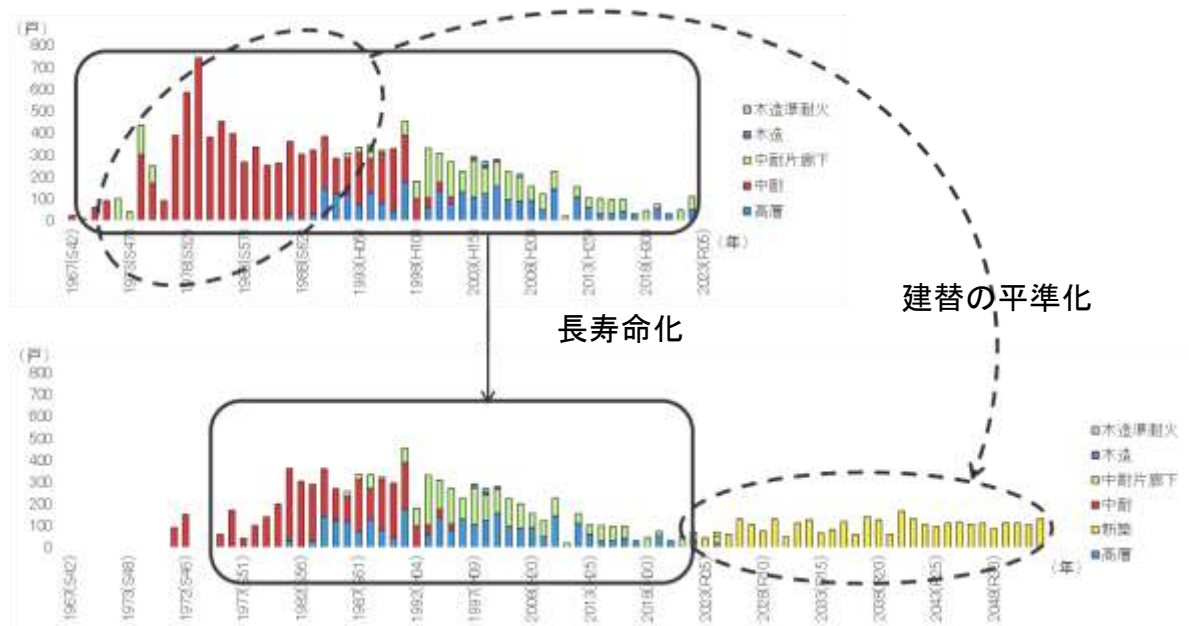
### (3) 中長期【2021(令和3)年度から2050(令和32)年度まで】の総事業費

- ・約1,006億円
- (1)、(2)により事業費を約644億円削減

### (4) 計画期間内の総事業費

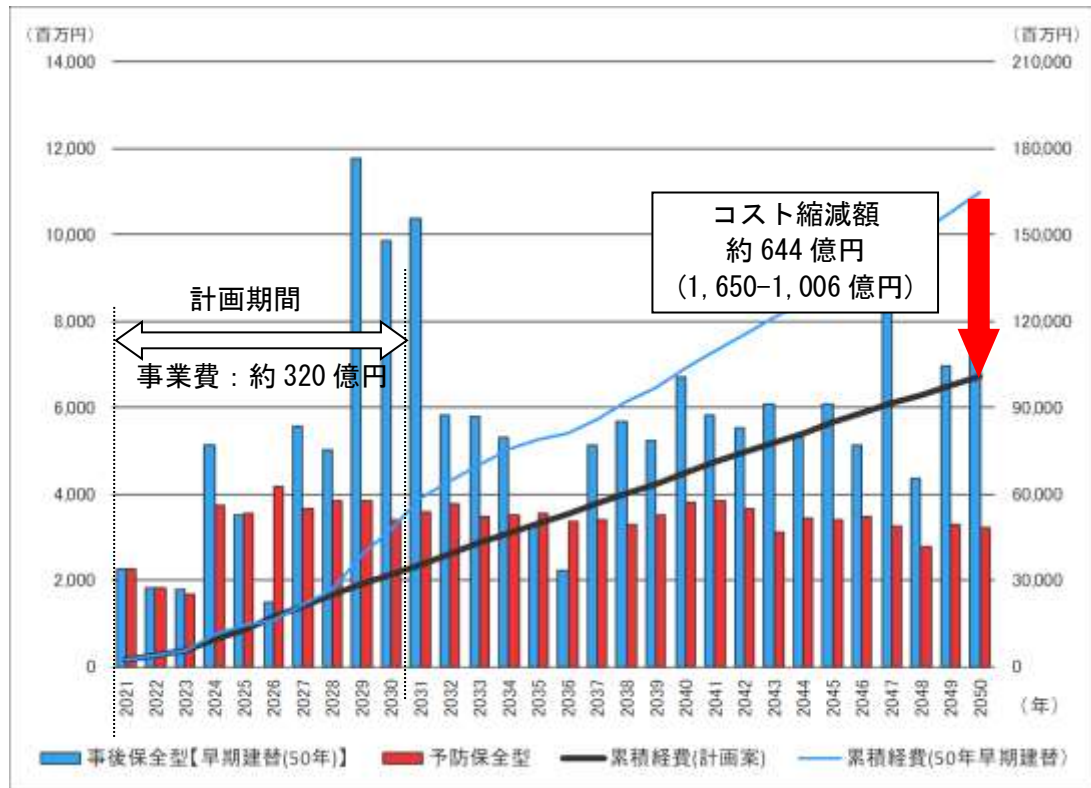
- ・計画期間:2021(令和3)年度から2030(令和12)年度
- ・総事業費:約320億円

#### <事業費の平準化のイメージ>



### (5) 本計画による事業費の推移

- ・ 予防保全的な点検や修繕等を実施せず、早期建替を行った場合(事後保全型)と予防保全的な点検や修繕等を実施し、長寿命化を図りながら建替を行った場合(予防保全型)の2050(令和32)年度までの事業費の推移は以下のとおりです。



※ 上記の事業費や年度毎の費用は本計画策定時点の試算であり、今後の予算確保や事業執行を裏付けるものではありません。