

佐賀県公営住宅等長寿命化計画

概要版

令和 4年3月 (第2回変更)

令和 2年3月 (第1回変更)

(平成31年3月 改定)

(平成22年3月 策定)



佐賀県長寿命化計画

目次

- 1 長寿命化計画の策定
 - (1) 計画策定の背景と目的
 - (2) 計画の位置づけ
 - (3) 計画期間

- 2 佐賀県における人口・世帯推移の状況
 - (1) 人口・世帯数の推移と将来推計

- 3 県営住宅のストック状況
 - (1) 公営住宅の分布状況
 - (2) 建設年・構造・規模の状況
 - (3) 住宅整備状況
 - (4) 管理の状況
 - ・管理戸数
 - ・入居待機者状況
 - ・居住年数別の入居状況

- 4 基本方針

- 5 ストックの活用手法
 - (1) 活用手法の判定

- 6 長寿命化のための維持管理方針
 - (1) 整備（改善・建替）の方針
 - (2) 長寿命化のための維持管理

- 7 長寿命化のための維持管理による効果

1 長寿命化計画の策定

(1) 計画策定の背景と目的

県営住宅のストックは、平成30年度末時点で67団地、約6600戸となっている。このうち、昭和40年代以前、及び昭和50年代以前に建設された住宅が、それぞれ、約35%、約35%を占め、合わせると全体の約7割を占めている。

この戸数ボリュームの大きい時期に建設された老朽化した大量のストックが更新の時期を迎えつつあり、厳しい財政状況下において、将来の事業量を平準化して、効率的かつ円滑な更新を行う必要があるため、平成21年3月に国が定めた「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に基づき、平成22年3月に県営住宅ストックの計画的な整備の推進を目的とした「佐賀県長寿命化計画」を定めた。

このような中、平成28年8月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」の改訂が行われ、事業手法の選定にあたり、将来の推計人口、世帯総数等を踏まえた公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量を推計した上で計画することが求められるようになった。本計画では、新たに指針に示された事項を踏まえ、県営住宅の長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、事業の平準化、及び、ライフサイクルコストの縮減を目指すことを目的としている。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、「佐賀県住生活基本計画」及び「佐賀県ファシリティマネジメント基本方針」の一分野として位置づけ、県営住宅の効率的かつ有効な活用計画を図るため、県営住宅の建替事業、ストック改善事業の整備・管理計画を定めるものとする。

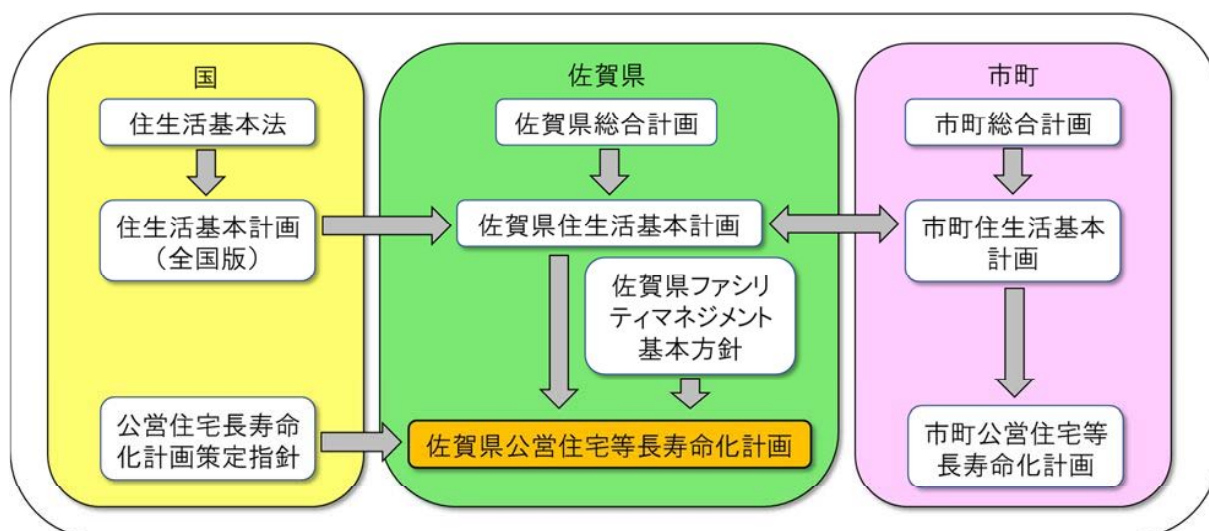


図 1-1 本計画の位置づけ

【佐賀県住生活基本計画】

県の住生活環境の今後推進すべき施策の方向やあり方を示す計画として、公営住宅のバリアフリー化や適切な改修工事の実施など、公営住宅の適切な提供を位置付けている。

【佐賀県ファシリティマネジメント基本方針】

資産（土地、建物、設備等）を経営資源としてとらえ、将来にわたって県民に対する行政サービスの向上を図る上で、県営財産の総合的かつ長期的な管理運営を行うための基本方針を示すものとして、公営住宅等の管理に関する基本的な考え方を位置付けている。

（3）計画期間

計画期間は2019年度から2028年度の10年間とし、社会情勢の変化や、事業の進捗に応じ、適宜見直しを行う。

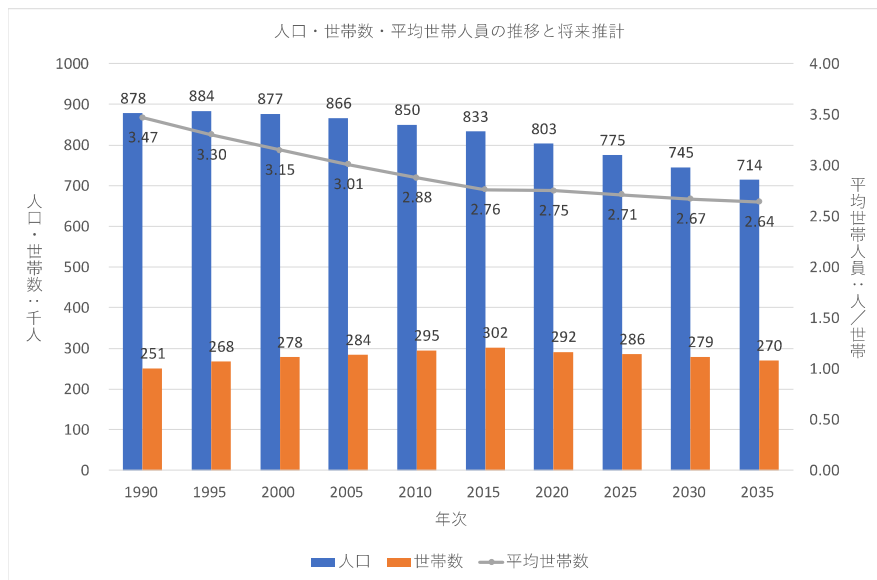
2 佐賀県における人口・世帯推移の状況

平成28年8月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」の改訂が行われ、将来の推計人口、世帯総数等を踏まえた公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量を推計した上で計画することが求められるようになった。そのため、県営住宅のストック状況の把握に加え、佐賀県の人口・世帯数の推移、将来人口の推計を整理する。

(1) 人口・世帯数の推移と将来推計

1) 人口・世帯数

佐賀県の人口は、1995年の約884,000人を境に減少傾向にあり、2025年には約775,000人になると推測されている。また、世帯数は、2015年の約302,000世帯をピークに減少に転じる見込みとなっている。



(資料：国勢調査：総務省)

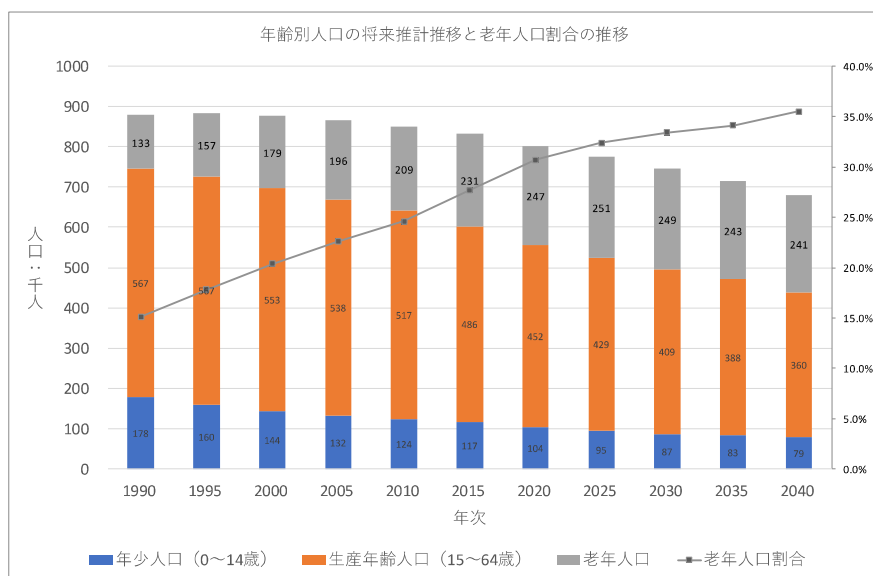
日本の地域別将来推計人口（平成25年3月：国立社会保障・人口問題研究所）

日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）（平成26年4月：国立社会保障・人口問題研究所）

図2-1 人口・世帯数・平均世帯人員の推移と将来推計

2) 少子・高齢化の進展

年齢別人口では、年々年少人口の推移が減少していることに加え、65歳以上の老年人口率が約35%となると推測されており、少子・高齢化の更なる進展が予想されている。



(資料：国勢調査：総務省)
日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）
(平成 26 年 4 月：国立社会保障・人口問題研究所)

図 2-2 年齢別人口の推移と将来推計

3 県営住宅のストック状況

(1) 公営住宅の分布状況

1) 地域別管理状況

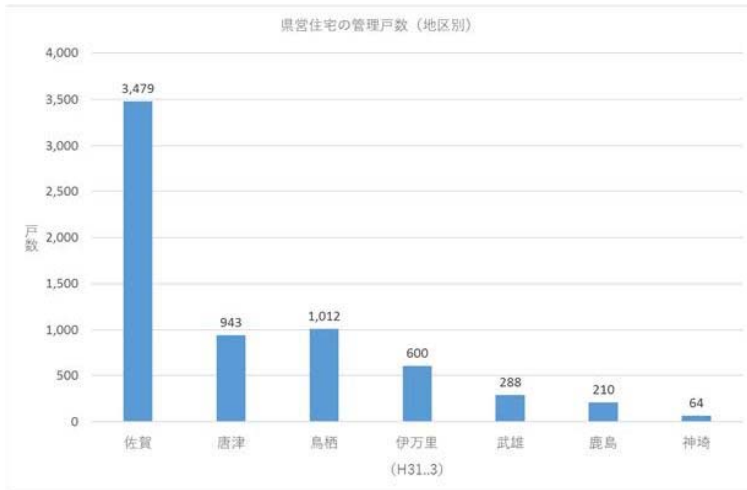


図 3-1 県営住宅の管理戸数（地区別）

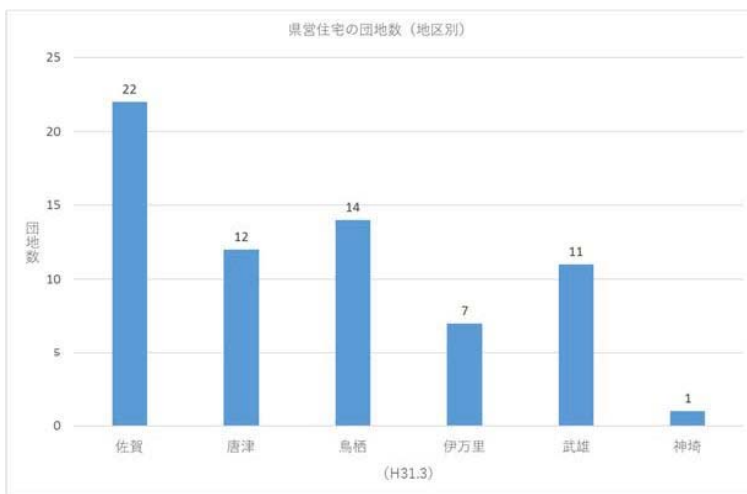


図 3-2 県営住宅の団地数（地区別）

県営住宅の管理戸数は、平成 30 年度末現在で、6,596 戸である。

佐賀地区には、全体の 5 割の管理戸数があり、次いで鳥栖地区、唐津地区の順に管理戸数が多い。

※県営住宅所在市町

佐 賀：佐賀市、多久市、小城市
唐 津：唐津市
鳥 栖：鳥栖市、基山町
伊万里：伊万里市、有田町
武 雄：武雄市、大町町
鹿 島：鹿島市
神 埼：神崎市

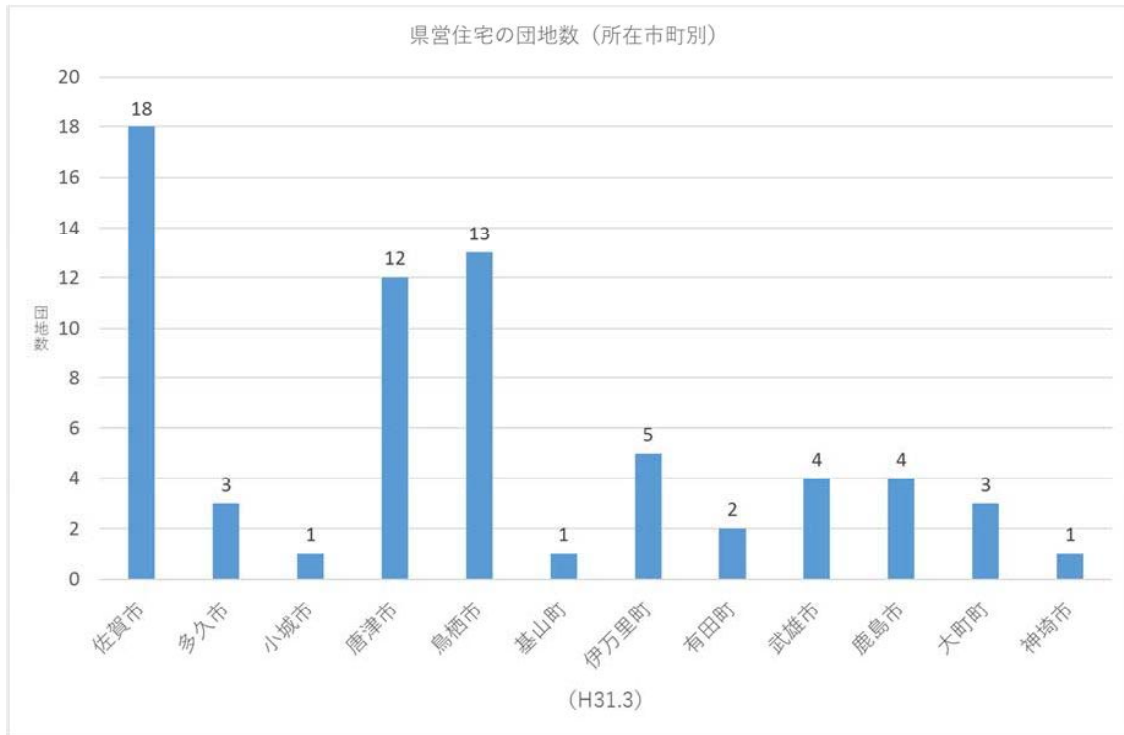


図 3-3 県営住宅の団地数（所在市町別）

2) 大規模団地の状況

団地名	建設年	戸数	所在地	
高木瀬	S41	272	佐賀市	
中折城	S38~41	306		
城北	S42~45	375		
城西	S46~48	256		
高木	S49~51	338		
鍋島	S52~56	486		
多布施	S57	118		214
多布施第二	H3~4	96		
牛島	S62~H2	202		鳥栖市
宿町	H4~8	174	238	
	S39~42(建替後(予定) 64→66)	64		
神田	S57~62	194	唐津市	
岩栗ヶ丘第二	S52~57	204	伊万里市	
岩栗ヶ丘第三	S60~H1	88		292
計(13団地)		3,173		
その他団地(54団地、3,423戸)				

※ 200戸程度の大規模団地の戸数については、県営住宅全体の約半数で、所在は佐賀市に9団地、伊万里市に2団地、鳥栖市、唐津市にそれぞれ1団地ある。

(平成31年3月末現在)

3) 合併団地の状況

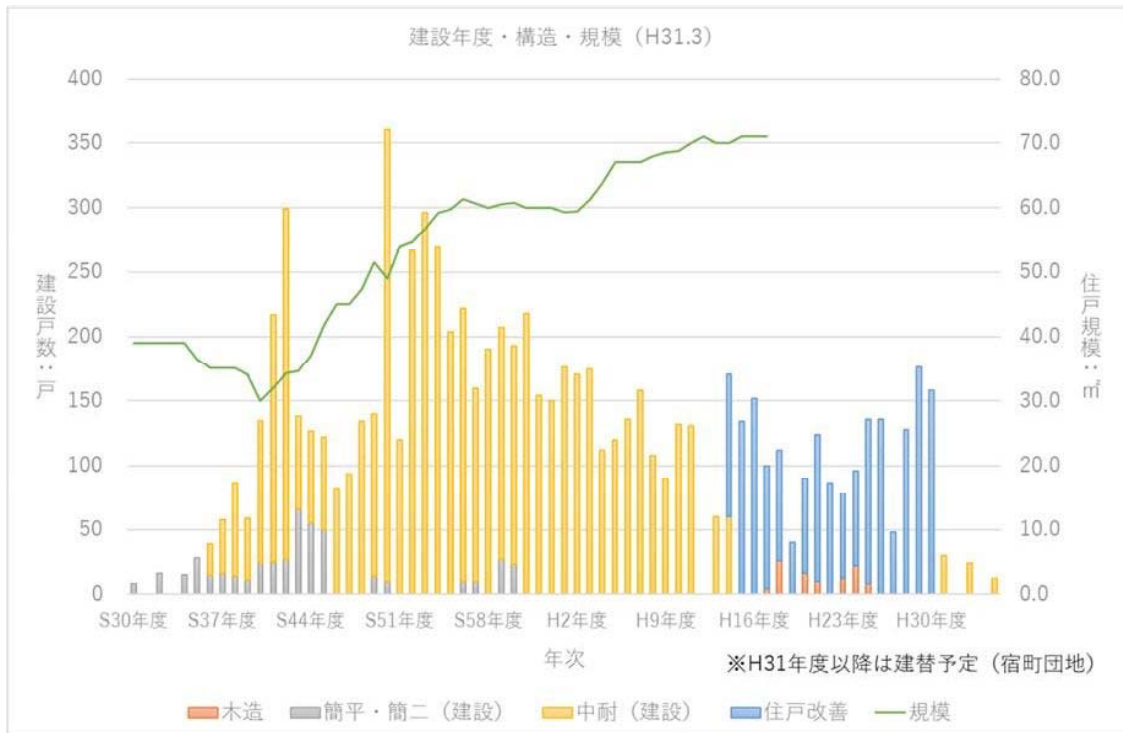
市町名	県営			市町営			共同施設 の種類
	団地名	棟数	戸数	団地名	棟数	戸数	
佐賀市	兵庫	4	82	楊柳	8	148	集
	光法	15	53	光法	12	41	
多久市	北多久	3	38	梅木	3	50	集、給、ガ
	砂原	2	48	砂原	2	48	
鳥栖市	古賀	7	126	浅井	8	162	集、給
	鳥栖南部	6	120	鳥栖南部	6	144	
基山町	本桜	3	72	本桜	5	120	集、給
唐津市	養母田	3	66	新開	5	96	
	和多田	5	138	和多田	8	184	
伊万里市	岩栗ヶ丘第二 岩栗ヶ丘第三	16	292	弁天	2	32	
武雄市	山下	3	48	第二山下住宅	3	56	集、汚
	中野	5	54	中野住宅	12	120	
	武雄	1	8	第二赤尾住宅	3	16	
大町町	浦川内	4	72	浦川内	3	48	集、給、汚
	千場	10	36	千場	15	64	
鹿島市	新方	3	36	新方住宅	2	36	集、給、汚、ガ
計(9市町)	計(16団地)						

※ 集：集会所、給：給水施設、汚：汚水処理施設、ガ：ガス施設
(平成31年3月末現在)

(2) 建設年・構造・規模の状況

住戸の規模は昭和45年以前に40㎡以下であったものが昭和55年には60㎡程度になり、昭和45年から昭和55年までの15年間で約30㎡増加している。その後、70㎡程度まで徐々に増加し、平成6年度からは規模の増加はない。

昭和40年代から中層耐火建築物を標準設計により大量に建設され、昭和50年から55年頃をピークに新規建設戸数は徐々に減少していく。昭和40年代、昭和50年代までに建設されたストックは全体の7割程度を占めている。



H31年3月末現在の管理団地の建設年度別構造別戸数
住戸改善はH14～H30年度

図 3-4 建設年・構造・規模の状況

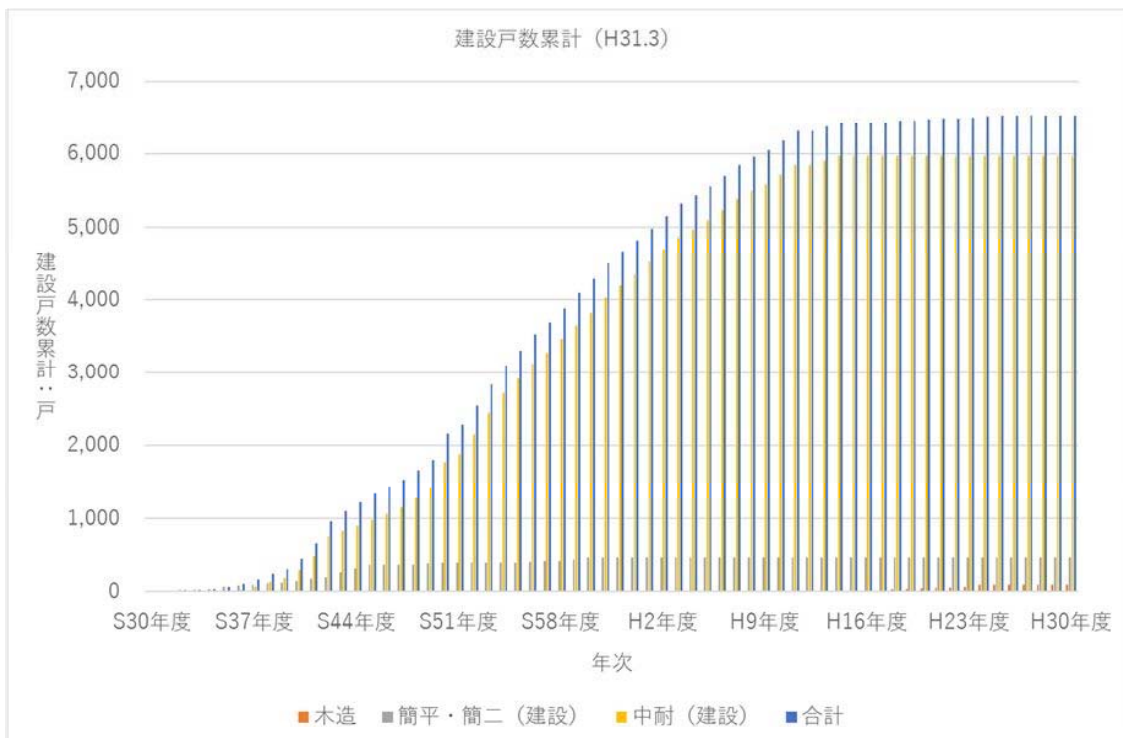


図 3-5 建設戸数累計

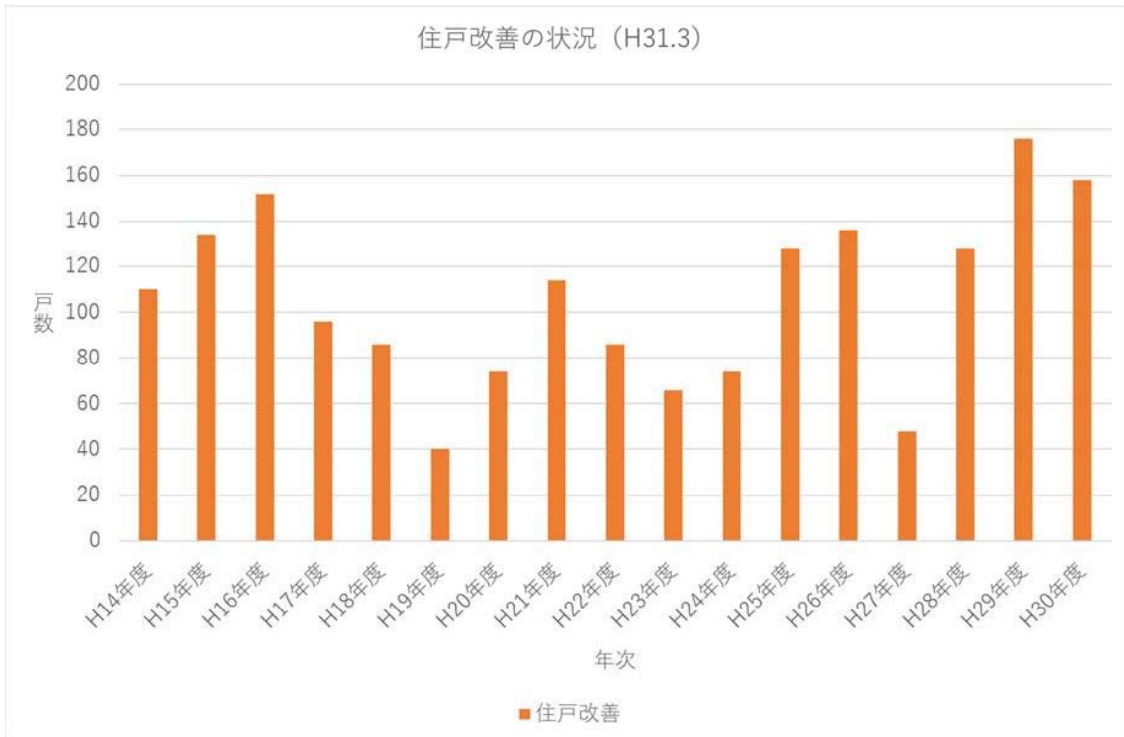


図 3-6 住戸改善の状況

(3) 住宅整備状況（計画対象）

1) 中・高層耐火建築物

区分	主な仕様	団地名	建設年
標準設計1	ラーメン構造 ダストシュートの設置	中折	S38-41
		西唐津	S40
		高木瀬	S41
標準設計2 【S42～】	【S42～】 壁式構造の採用 【S49～】 バランス釜方式（風呂釜）の採用 和便器から洋便器に変更 【S50～】 浴室内の洗面器を脱衣室へ移動 【S52～】 洗濯機パンの設置 【S54～】 鍋島団地B棟 準接地型（NPS※） 【S55～】 県による浴槽・風呂釜設置	宿町	S39-42
		城北	S42-45
		城西	S46-48
		立花	S48-51
		古賀	S48-53
		高木	S49-51
		和多田(R1)	S49
		養父田	S50-51
		山崎	S52-54
		鍋島	S52-56
		岩栗ヶ丘第二	S52-57
		砂原	S53-54
		山下	S53-54
新方	S54-55		
標準設計3 【S57～】	【S57～】 浴室ユニットの採用 床パネルの採用 【S60～】 壁パネルの採用	浦川内	S55-60
		鳥栖南部	S54-59
		本桜	S55-60
		新栄	S56-59
		多布施	S57
		神田	S57-62
		浜町	S58-60
		鎗田	S59-60
		医大西	S59-61
		原町	S61-63
		医大北	S61-63
		富岡	S61-62
		西牟田	S62-H3
		上神田	S63-H1
		岩栗ヶ丘第三	S60-H1
		小城	S61-H3
		牛島	S62-H2
鏡	H1-2		
曾根崎	H1-2		
築山	H2-4		
中野	H2-4		
多布施第二	H3-4		
御見馬場	H3		
南川原	H4-6		
重ノ木	H4-6		
兵庫	H5-10		
山本	H5-8		
旭	H6-8		
加藤田	H7-11		
脇田	H7		
宿町	H4-8		
北多久	H8		
神埼	H8-11		
六座町	H9		
栄町	H10		
昭栄	H12		
和多田	H14-17		
個別設計 【S61～】	【H5～】 3点給湯（浴室・台所・洗面所） 【H8～】 1・2種区分の廃止 （1・2種による面積区分を廃止）		
	【H18～】 公営住宅整備基準に住宅性能表示制度を採用 ①省エネ（等級3）、②遮音（等級2）、③耐久性（等級3）、④維持管理（等級2）、⑤シックハウス（等級3）、⑥バリアフリー（3等級）		

※NPSとは、昭和50年(1975年)に開発された公共住宅設計計画標準。従来の画一的な住戸・住棟計画にかわって多様な設計展開を可能にするためのシステムを検討し標準化したもので、住戸内部の構成材の標準化と可変性に特徴がある。NPS【new planning system】

2) 簡易平屋・二階建建築物

区分	主な仕様	団地名	建設年
簡易平屋	コンクリートブロック造	光法	S38-S41
		あざん原	S43-S50
		萱方	S32-S33
		外町	S35
		麓	S36-S37
		岩栗ヶ丘	S42-S45
		三代橋	S43-S45
		武雄	S30
		大町	S40-S43
		千場	S44-S45
簡易二階建	コンクリートブロック造	城北(TC)	S42-S45
		相賀	S56-S57
		中の瀬	S59-S60
		神辺	S34-S35

3) 住戸改善整備状況

年度	大規模改善				改善内容	
	階段室型EV	フロア着床式EV	規模増 無	規模増 有		
平成	14		○鶴島 A-1~5(110戸)		<p>○高齢社会への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> EVの設置 住戸内の段差解消 手摺の設置(玄関、便所、浴室) 浴室のユニットバス化 <p>○長寿命化等</p> <ul style="list-style-type: none"> 住戸の規模増 3点給湯設備の設置 流し台取替 設備配管改修 内装改修 <p>○屋外改修</p> <ul style="list-style-type: none"> スロープ設置による屋外の段差解消 駐車場の再配置、再整備 ゴミ置場、自転車置場の再配置、移転 <p>※鶴島のEVは全て階段室型で階数が5以上の住棟に設置している。階数が4以下の住棟については将来対応としている。</p> <p>※高木のEVは階段室型、フロア着床式が混在しており、規模増改善を行う住棟はフロア着床式としている。</p> <p>※和多田のEVは階段室型で規模増無し改善としている。</p> <p>※城西のEVは全てフロア着床式としている。</p>	
	15	○鶴島 A-1~5 A-7~12 C1~2 (28基)	○鶴島 A-6~10(94戸) C1~2(40戸)			
	16	□高木 4棟(3基) 5棟(2基) 6棟(2基) 12棟(2基) 13棟(2基) 14棟(3基)	○鶴島 A-11~12(50戸) C3~11(72戸) □高木 4棟(30戸)			
	17	□高木 7棟(3基) 9棟(2基) 10棟(3基) 11棟(3基)	□高木 1棟(2基) 2棟(2基) 3棟(2基) 8棟(2基)	○鶴島 B-1~3(38戸) D1~3(36戸)		□高木 8棟(22戸)
	18		○鶴島 B-4~7(46戸) □高木 5、6棟(40戸)			小規模改善
	19		△和多田 R1棟(18戸)	□高木 1棟(22戸)		
	20	◇城西 4棟(2基) 5棟(2基)	□高木 7棟(30戸)	◇城西 4、5棟(44戸)		
	21	◇城西 2棟(2基) 8棟(2基)	□高木 12,13,14棟 (70戸)	◇城西 2、8棟(44戸)		
	22	◇城西 1棟(2基) 7棟(2基)	□高木 9棟(20戸)	□高木 2棟(22戸) ◇城西 1、7棟(44戸)		
	23	◇城西 3棟(2基) 9棟(2基)		◇城西 3、8棟(44戸)		
	24	◇城西 6棟(2基) 12棟(2基)		◇城西 6、12棟(44戸)		
	25	◇城西 10棟(2基)	▽新方 1~3棟(36戸) ○豊母田 1~2棟(42戸)	◇城西 10棟(20戸)		
	26	◇城西 11棟(2基)	○豊母田 3棟(24戸) ●若葉ヶ丘第三 3、5棟(48戸) ★鳥栖南 1~2棟(48戸)	◇城西 11棟(16戸)		<p>○住宅用火災警報器 設置 県内全団地</p> <p>○UD整備 (既存団地)</p> <ul style="list-style-type: none"> 手摺設置(玄関、便所、洗面所、浴室 出入り口等) 玄関扉の握り手のレバーハンドル化(中尉) 照明スイッチの大型化
	27		..城北 2、4棟(48戸)			○浴槽・風呂蓋設置 S54年以前に建設され た住棟 (古賀、若葉ヶ丘第二 砂原、山下、鳥栖南 部)
	28		..城北 1、3、5棟(72戸) ★鳥栖南 3、4、5棟(56戸)			
29		●若葉ヶ丘第二 7、8棟(40戸) ..城北 6、7、8棟(72戸) ★鳥栖南 6棟(16戸) ▽立花 5、6棟(48戸)				
30		●若葉ヶ丘第二 6、10棟(32戸) ..城北 6、9、10棟(72戸) ▽立花 4棟(24戸) ▲山崎 3棟(30戸)				

(4) 管理の状況

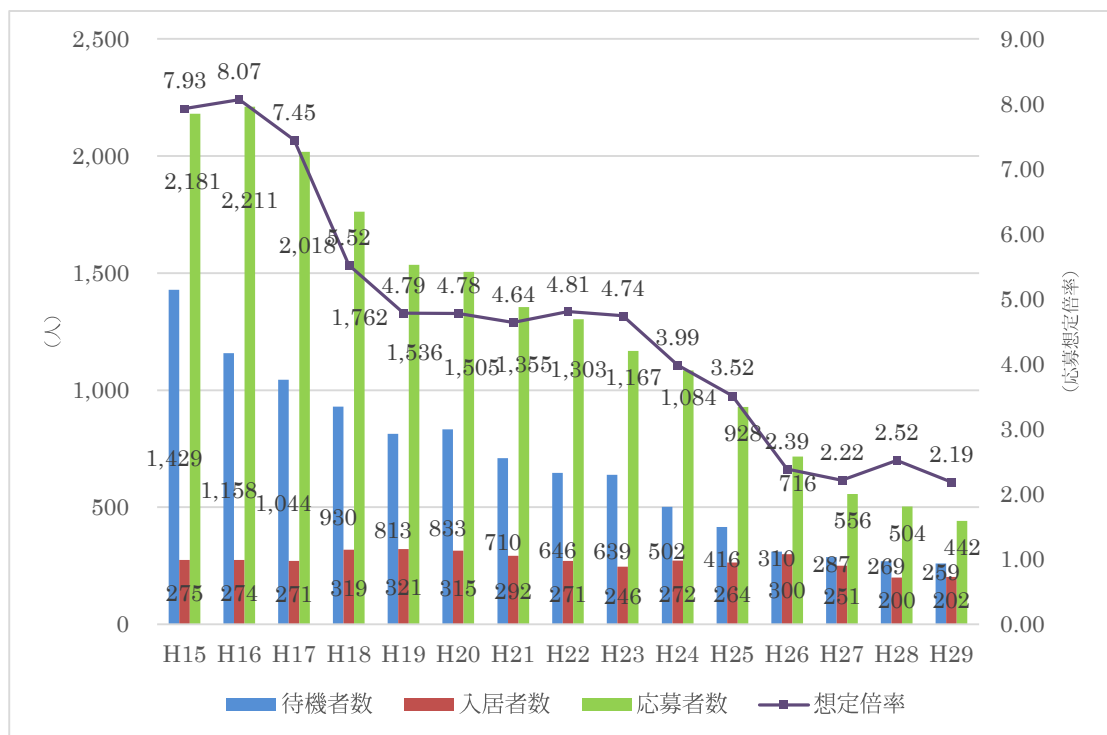
1) 管理戸数



図 3-6 管理戸数

2) 入居待機者状況

9月と2月の年2回空家が出た場合の入居順位を登録する予備者募集を県営住宅の管理戸数の約5%程度の空家募集を毎年度行っているが、応募倍率は年々減少している。



(平成 31 年 3 月末現在)

図 3-7 予備者募集入居待機者の状況

3) 居住年数別の入居状況

県営住宅の居住年数は「10年未満」が最も多く、全体の約4割を占めている。次に「10年以上20年未満」が多く全体の約3割、「20年以上30年未満」が全体の約2割を占めている。

居住年数が30年以上は全体の約1割を占めている。

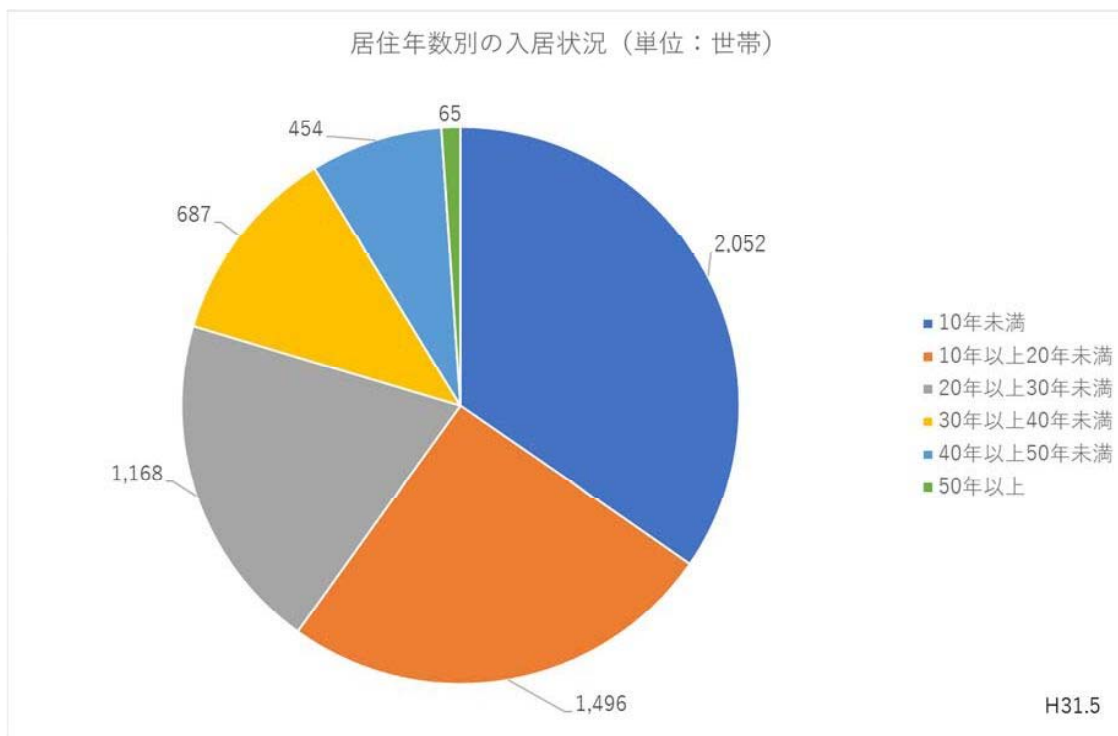
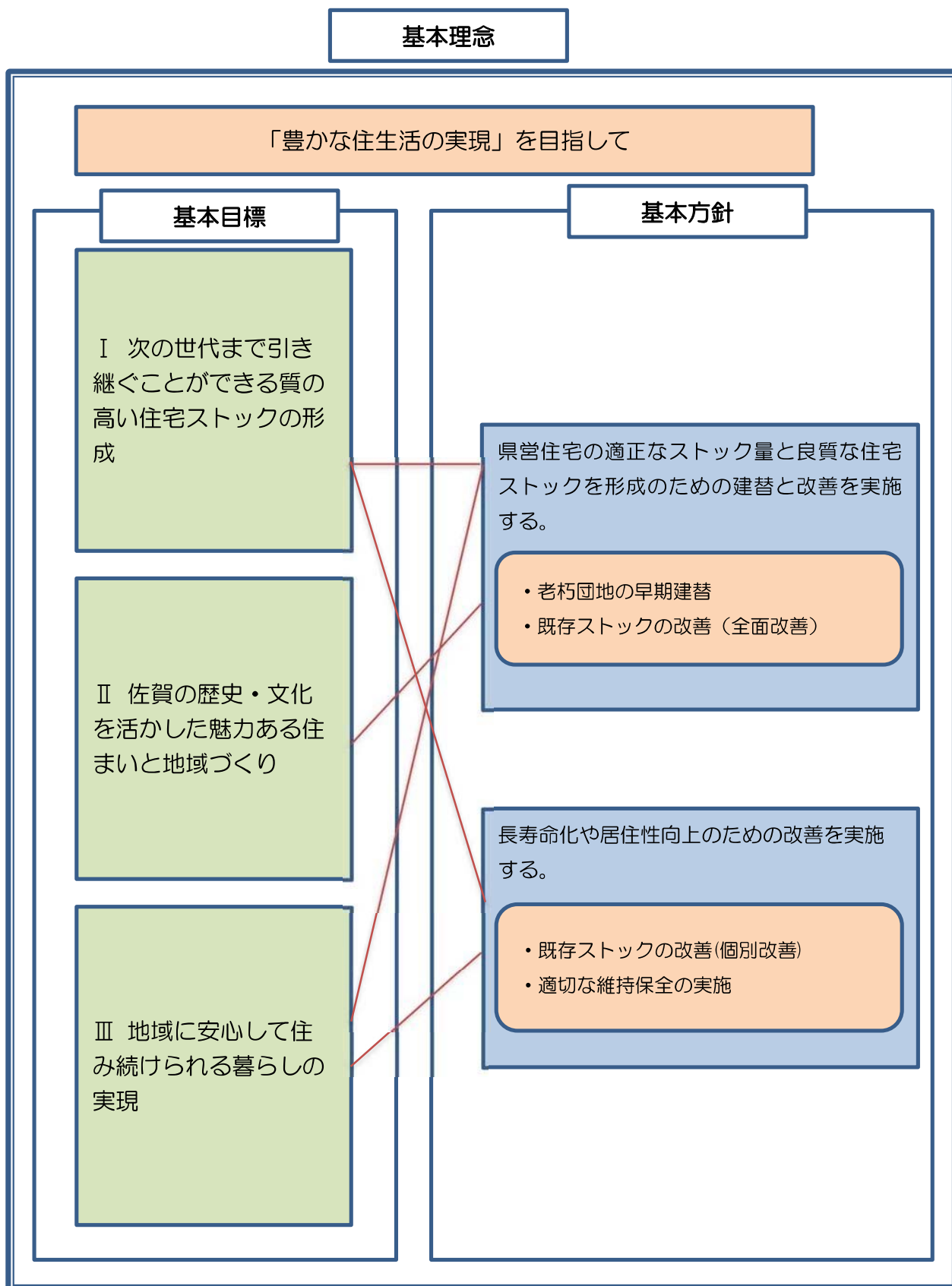


図 3-8 居住年数別の入居状況

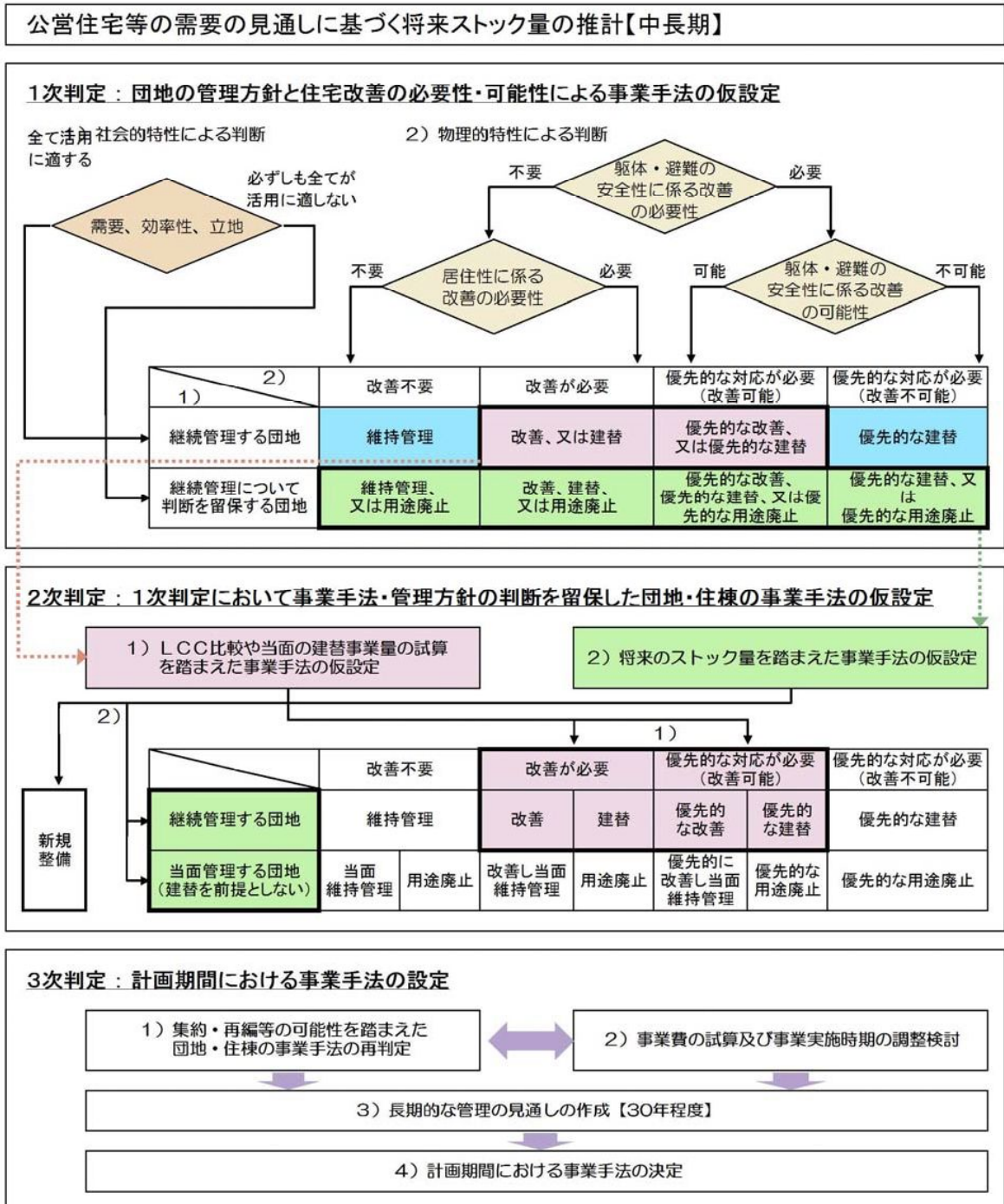
4 基本方針



5 ストックの活用手法

(1) 活用手法の判定

公営住宅等の事業手法の選定は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月改定）に示された「事業手法の選定フロー」に基づき進める。



6 長寿命化のための維持管理方針

改善対象団地	個別改善（長寿命化型の改善を含む）工事を行い、耐用年数まで使用。
維持保全対象団地	長寿命化型の改善・維持保全を的確に行い、耐用年数まで使用。
用途廃止団地	耐用年数まで使用できるような維持管理を行う。

（１）整備（改善・建替）の方針

- ・昭和４０年代から平成１０年代前後に建設した中層耐火構造の団地を中心に、以下の４つのタイプの改善を進めます。

改善タイプ	方針	主な実施内容
居住性向上型	住宅ストックの活用を図るため、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。	<ul style="list-style-type: none"> ・３点給湯化（給湯器設置） ・電気容量のアップ ・外壁屋上断熱化 など ・屋外・共同施設の整備
福祉対応型	高齢者等が安全安心して居住できるよう、住戸内のバリアフリーを進める。	<ul style="list-style-type: none"> ・ユニットバス化(高齢対応) ・住戸内手摺設置 ・EVの設置 ・段差解消 など
安全性確保型	入居者が円滑に避難できるように、避難設備や経路の整備・確保を行う。	<ul style="list-style-type: none"> ・避難ハッチの取替え ・防犯対策 ・住宅用火報の電源方式化
長寿命化型	長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性向上や維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁改修 ・屋上断熱防水 ・屋外設備配管の高耐久化

- ・これまで５階建て以上の住棟にエレベーター設置を行ってきたが、共益費等の入居者の負担増や屋外スペースの減少などの課題があるため、入居者の理解を得ながら設置を進めていきます。

○住戸改善例（居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型）



浴室（改善前）



浴室・洗面所（改善後）



台所（改善前）



台所（改善後）



給排水設備配管改修（改善後）



電気幹線改修（改善後）

○長寿命化型改善例（外壁改修）



外壁（改善前）



外壁（改善後）

(2) 長寿命化のための維持管理

1) 定期点検の実施

- 建築基準法の防火・避難規定などの適合状況、屋上防水・外壁の劣化状況などについて、3年ごとに建築士による定期点検を行う。

2) 修繕台帳及び点検結果データの活用

- 毎年度更新を行っている修繕履歴台帳や定期点検結果のデータ活用し、計画的な修繕を実施する。

3) 計画修繕の実施

定期的に交換が必要な設備機器などについて、適切な時期に交換を行う。(定期的に交換が必要な設備機器)

- 量水器
- 火災警報器
- 消火器
- 避難ハッチ
- 浴室風呂釜・給湯器

4) 日常的な修繕（一般修繕）

- 空家修繕など、日常的に必要な修繕を適切に行う。

7 長寿命化のための維持管理による効果

定期点検及び日常点検を確実にすることにより現地の状況を的確に把握し、この現地の状況、建設からの経過年数、地域の状況、採用された工法、過去の修繕履歴、将来的な需要見通しなどを総合的に判断して、適切な時期に、効果的な工法で長寿命化のための改善工事などを行うことができる。