

2. 県営住宅長寿命化計画の目的

- ・既設県営住宅において、予防保全的な管理や改善の実施等長期的な視点に立った維持保全活動を行うことにより、長寿命化による更新コストの削減を図る。
- ・また、昭和 40 年代から 50 年代前半にかけて大量供給された県営住宅ストックが今後一斉に更新期を迎えることから、更新等に係る事業量の平準化を図ることを目的とする。

平成 20 年に実施された財務省予算執行調査によれば、築後 30 年以上の公営住宅ストックが大量に存在する一方で、都道府県で老朽化したストックに関する長寿命化の視点を含めた効率的な更新計画等の策定が不十分との指摘がなされている。「千葉県行政改革計画・財政健全化計画（平成 22 年度～24 年度）」においても“社会資本に係るライフサイクルコストの低減”が盛り込まれており、県営住宅についても「将来にわたる維持管理の抑制・平準化をめざし、施設の維持管理計画を策定し長寿命化を推進するもの」として位置付けられている。

このような観点から、予防保全的な管理や改善の実施等長期的な視点に立った維持保全活動を行うことにより、安全で快適な居住環境を確保しつつ長寿命化による更新コストの削減を目的とした。

また、県営住宅の管理戸数を建設年度毎にみると、昭和 47 年と昭和 54 年に管理戸数のピークがありそれぞれ 1,200 戸を越えている（図 2-1）。この前後に多くの県営住宅が供給されているが、前述のように築 50 年程度で建替えていくとなるとこの 10 年で相当な数の建替事業を着手しなければならない。しかしながら、現在の財政事情やマンパワー等を考えると 50 年程度を目途とした建替事業を一斉に実施することは困難である。

このため、建替時期を分散させる等、単年度あたりの事業量の平準化を図ることも目的としている。

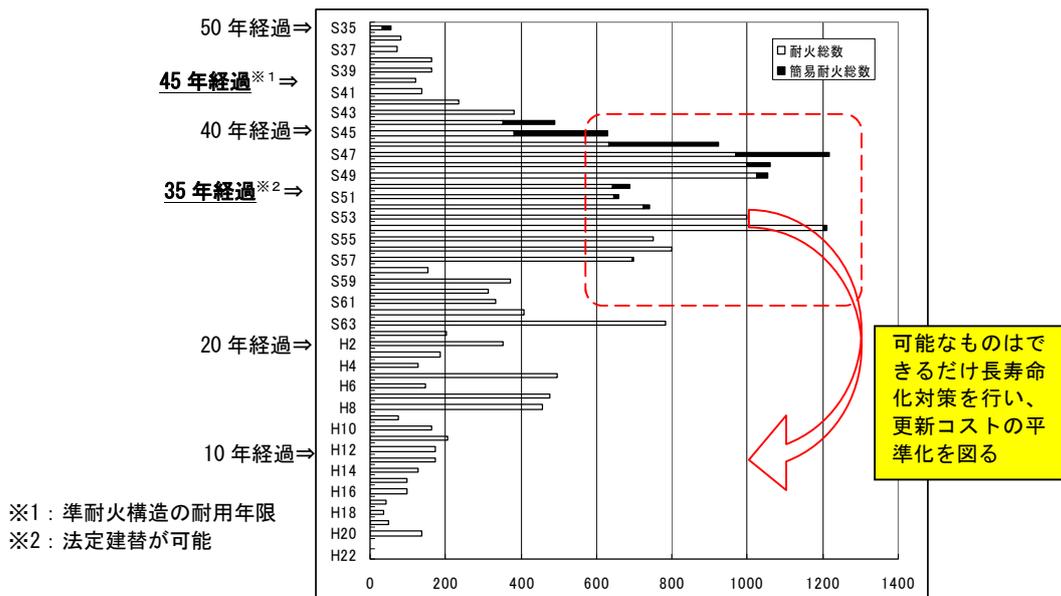


図 2-1 建設年次別管理戸数

〔参考：本計画における長寿命化の意味〕

平成 23 年 4 月 1 日現在、県営住宅の管理戸数 19,536 戸のうち準耐火構造が 1,152 戸、耐火構造が 18,384 戸となっている。公営住宅法においては、準耐火構造で 45 年、耐火構造で 70 年と耐用年限が定められているが（表 1）、耐用年限の半分を経過（耐火構造で 35 年）すれば、法定の建替事業が可能となっている。これまでの中層耐火構造を含む建替事例をみると、建設年度から概ね 40～50 年で建替事業が着手されており（表 2）、耐火構造については耐用年限に至る前に除却されているのが現状である。参考までに、財務省令で定める耐用年数は、住宅用鉄筋コンクリート造で 47 年（表 3）、都市再開発法での耐用年限も 47 年（表 4）となっている。

なお、本計画でいう“長寿命化”とは、これまで 50 年程度であった住宅の供用期間を建物の築年や状況等により耐用年限（RC 造で 70 年）までできるだけ延伸させることを目標とし、そのために必要な処置を講ずることを意図するものである。

表 1 公営住宅の耐用年限

住宅	耐用年限
耐火構造の住宅	70 年
準耐火構造の住宅	45 年
木造の住宅	30 年

備考：公営住宅法施行令による

表 2 県営住宅の建替事業

団地	建替事業着手年度	建設年度 (耐火構造のもの)	建替事業着手年度と 建設開始年度との差
作草部県営住宅	平成 7 年 (1995 年)	S29 年 (1954 年) ～	41 年
弥生県営住宅	平成 13 年 (2001 年)	S33 年 (1958 年) ～	43 年
轟県営住宅	平成 13 年 (2001 年)	S36 年 (1961 年) ～	40 年
松波県営住宅	平成 14 年 (2002 年)	S24 年 (1949 年) ～	53 年
海神県営住宅	平成 15 年 (2003 年)	S28 年 (1953 年) ～	50 年

表 3 財務省令での耐用年数

種類	構造又は用途	細目	耐用年数
建物	鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋 コンクリート造のもの	住宅用、寄宿舎用… (略)	47 年
	れんが造、石造又はブロック造の もの	店舗用、住宅用、寄宿舎用… (略)	38 年
	木造又は合成樹脂造のもの	店舗用、住宅用、寄宿舎用… (略)	24 年

備考：「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」（最終改正：平成 22 年 3 月 31 日財務省令第 20 号）
別表第一 機械及び装置以外の有形償却資産の耐用年数表より（抜粋）

表 4 都市再開発法施行令で定める耐用年限

	建築物の主たる用途	耐用年限	
		SRC 造又は RC 造のもの	その他のもの
二	(一) 住宅、宿泊所その他これらに類するもの (二) ～ (略) ～	47 年	34 年

備考：「都市再開発法施行令」（第一条の三）より抜粋