

岩手県公営住宅等長寿命化計画を策定しました！！

～ ストックの計画的な更新・維持管理により持続可能な住宅セーフティネットの構築を目指します ～

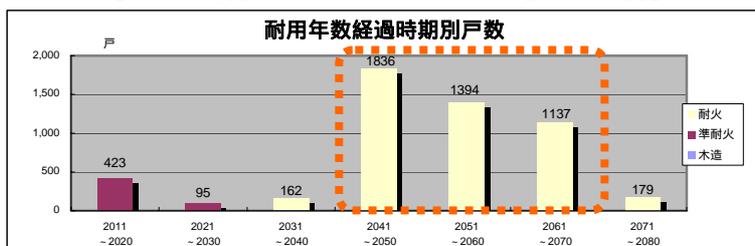
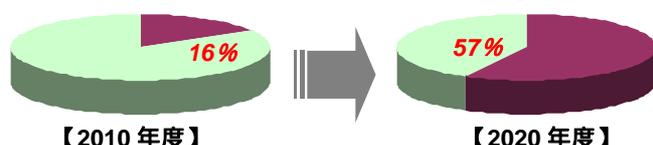
建築住宅課

1 背景と目的

岩手県の県営住宅は、1971年以降30年間に建設されたストックが80%以上に上り、これらが2041年以降の30年間に、一斉に耐用年数を迎えます。管理戸数5千戸余のうち、耐用年数の過半を経過したストックは、現在16%程度ですが、10年後には50%を超える見込みです。

所得格差が拡大傾向の社会状況にあり、住宅セーフティネットとしての県営住宅の役割は依然重要です。厳しい財政状況下、県営住宅を将来にわたり適正に維持していくためには、ストックの有効活用と効率的かつ円滑な更新を実現することが必要です。

耐用年数の過半を経過するストックの割合



老朽化した県営住宅(準耐火構造)

ストックの効率的・効果的な活用手法を定め、適切にマネジメントしていくことにより、住宅セーフティネット機能の維持向上を図ることを目的として、「**岩手県公営住宅等長寿命化計画**」を策定しました。【計画期間:2010年度～2020年度】

2 基本方針 <総合的なストックマネジメントの実施>

将来にわたり県営住宅を安定的に供給していくため、必要な建替えと改善を着実に実施していきます。長寿命化型改善の実施や適切な維持管理により、ストックの長期供用とLCC(ライフサイクルコスト)の縮減を図ります。

ストックの更新時期を長期的視点から計画的に設定することにより、将来の事業量の平準化を図ります。

【建替・改善の目標戸数】

建替戸数

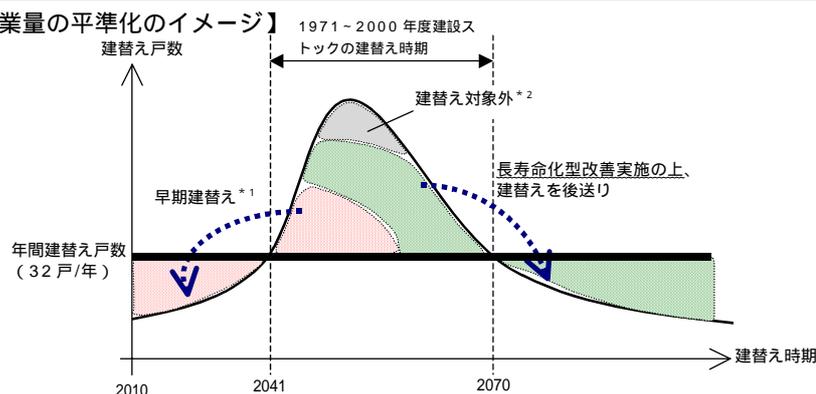
32戸/年ペース

長寿命化型改善戸数

48戸/年ペース

計画期間内の建替えは、同期間内に耐用年数を超過する準耐火構造ストック423戸について推進します。(建設戸数320戸)

【事業量の平準化のイメージ】



*1: 機能上または安全上、耐用年数までの維持が困難なストック

*2: 将来の需要その他の条件により一定程度生じると推測される建替えに適さないストック

3 長寿命化のための維持管理の方針

<ストックの特性に応じた適切な更新・維持管理の実施によるストックの長寿命化・LCCの縮減>

今後の住戸改善は、1971年以降建設された住宅のうち、耐用年数(70年)以上使い続ける住宅に対して行うこととし、基本的には長寿命化型改善により耐久性の向上や維持管理コストの低減を図るとともに、他の改善メニューとの組み合わせにより居住性、安全性等の確保を図っていきます。

ハード面の整備のほか、ソフト(運用)面での改善を併せて実施することにより、より効率的・効果的なストックの活用を図っていきます。

改善予定のストック以外についても、予防保全的な修繕・維持管理を計画的に実施し、長寿命化を図っていきます。

長寿命化のためのストック改善の内容

a. 居住性向上型・福祉対応型・安全性確保型

生活設備の充実化やバリアフリー化等、現代的ニーズに対応するストックの機能更新を図ります。

b. 長寿命化型

構造躯体や基幹配管の耐久性・メンテナンス性の向上により、ストックの長寿命化を図ります。



居住性等向上型のイメージ
(設備更新、床段差解消等)



長寿命化型のイメージ
(外壁外断熱)

運用改善によるストック有効活用策(3つの新たな取り組み)

高齢者対策

高齢者等の1階への入居を誘導し、昇降負担の軽減を図ります。

駐車場対策

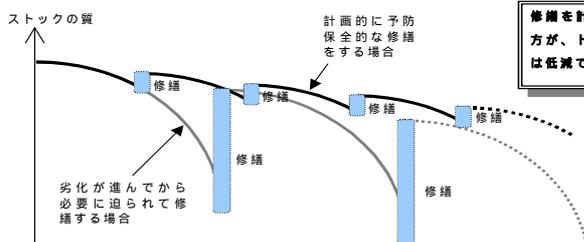
1住戸2台駐車を認め、区画の有効利用と迷惑駐車車の解消を図ります。

風呂釜対策

風呂釜の再利用を認め、新規入居時の負担軽減等を図ります。

ストックの計画的な修繕・維持管理の実施

【計画的な修繕・維持管理によるLCC低減のイメージ】



計画修繕例:外壁(亀裂補修)の状況