

山梨県公営住宅等長寿命化計画 (R3~R12)

背景と目的

- 公営住宅は、低額所得者に低廉な家賃で住宅を供給する住宅版セーフティネット。
- 県内の公営住宅のうち、県営住宅は92団地、328棟、7,497戸。(R2年(2020)時点)
→ 人口10万人当たりの県営住宅整備戸数は931戸で全国第6位(H29年度末時点)
- 県営住宅のうち半数以上が、築35年以上を経過。
→ 建替や設備等の更新(いわゆる長寿命化)を必要とする目安 = 耐用年数(70年)の1/2
- H21年(2009)策定*の山梨県公営住宅等長寿命化計画(H21~R2)では、建替や長寿命化に係る事業費を今後30年間平均で約18億円/年と想定。一方、近年の予算規模は10年間平均で約10億円/年。
※H26に全面的な改定(一定の低コスト事業の採用と事業の平準化:約24億円/年→約18億円/年)を実施しており、計画管理戸数はR17年(2035)に7,523戸から818戸減の6,705戸としている。
- 厳しい財政状況下にあっても県営住宅ストックの大量更新時期を乗り越えるため、低廉な民間賃貸住宅等の活用も考慮した需給の精査と低コストの長寿命化手法の積極的な採用が必要。

計画期間

中長期的な将来(今後30年間)の公営住宅需要や想定事業費を算出した上で
R3(2021) ~ R12(2030) 【10年間】を計画期間に設定する。
→ なお、社会情勢等の変化に応じ、計画期間内の見直しも想定。

需要推計と公営住宅(県営)供給計画戸数【目標戸数】

以下の推計結果をもとに、県営住宅の供給計画戸数(建替や長寿命化により維持する戸数)を設定。

- 公営住宅の施策対象となる「著しい困窮年収未満世帯」数の推計・・・①
→ 国のストック推計プログラムにより算出
- 公営住宅と同等な「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の推計・・・②
→ 住宅・土地統計調査等をもとに県独自推計により算出

	2015 H27	2020 R2	2030 R12	2040 R22	2050 R32
総世帯数推計(参考)	345,295	343,826	329,607	310,343	282,610
2015比	100.0%	99.6%	95.5%	89.9%	81.8%
著しい困窮年収未満世帯数の推計①	23,483	22,324	19,824	17,324	14,925
2015比	100.0%	95.1%	84.4%	73.8%	63.6%
低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等の戸数推計②	7,577	7,567	7,296	6,905	6,323
2015比	100.0%	99.9%	96.3%	91.1%	83.4%
①-②: 公営住宅必要戸数	15,906	14,757	12,528	10,419	8,602

公営住宅(戸数)	現況 R2		シェア	計画 R32
	県営	市町村営		
	7,497	9,197	45%	4,214
			55%	
	計 16,694			

(参考)

- ✓ 上記の推計及び計画戸数は、通勤・通学等の移動圏をもとに設定した5圏域別に算出したものの合算値。
- ✓ 市町村営の計画戸数は、各市町村の長寿命化計画等に委ねられているが、概ね県営と同程度の減少を想定している。
【将来(R32)における、県営:市町村営=45%:55%】
- ✓ 今後30年間で、約3,300戸(43.8%)の県営住宅を廃止する計画だが、将来(R32)にわたって維持する住棟以外の住棟のうち入居者が0になったものから順次廃止することとし、入居者が存する間は存続することになる。

整備方針

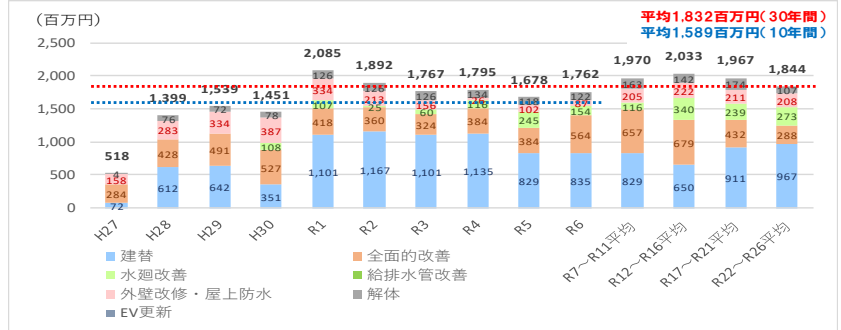
事業手法	方針
建替 1,900万円/戸 既存住棟解体+新築	・改善困難住棟(耐用年数2/3経過、50㎡/戸未満)が対象。 ・建替対象住棟を含む団地については、将来(R32)の計画戸数を見据えた団地再編(団地内戸数減)を実施。
全面的改善 1,400万円/戸 住戸タイプ(間取り)の多様化、EV設置 内外装・水廻等の全面的なリニューアル	・これまでの実績から事業の大幅なコスト削減が見込めないため、既に着手している事業を除き、今後は実施せず、低コストな事業手法(個別改善)に切り替える。
水廻改善 400万円/戸 台所、風呂、洗面等の設備改修 給排水・ガス管等の設備配管改修	・将来(R32)にわたって維持する住棟(3点給湯器無し)が対象。
給排水管改善 150万円/戸 給排水・ガス管等の設備配管改修	・将来(R32)にわたって維持する住棟(3点給湯器有り)が対象。
外壁改修・屋上防水 130万円/戸	・将来(R32)にわたって維持する住棟が対象。
EV更新 2,000万円/台	・将来(R32)にわたって維持する住棟が対象。
用途廃止 RC造:200万円/戸 CB造:100万円/戸 既存住棟解体	・将来(R32)にわたって維持する住棟以外の住棟で入居者が0になったものが対象。 →既に耐用年数を超過している住棟を優先的に廃止。

コスト削減と事業費の平準化

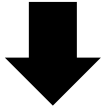
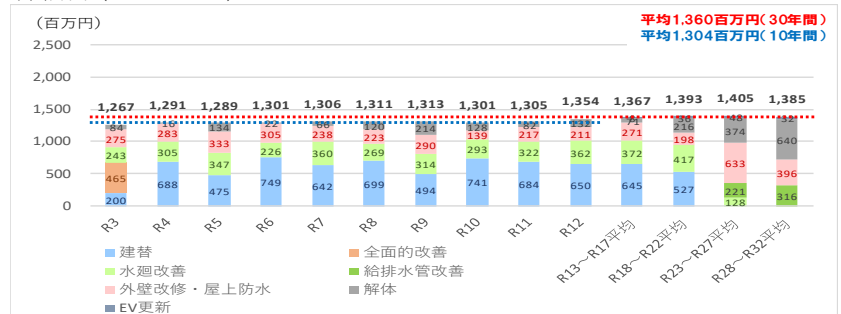
※本試算結果は、将来の予算編成を拘束するものではありません。

- 厳しい財政状況に鑑み、低コストの事業手法を優先的に採用する。(全面的改善→個別改善)
- また、県営住宅のうち半数以上が昭和40年代から昭和50年代に建設されていることから、整備方針どおりの改善周期を採用すると短期間に事業が集中するため、前計画以上の徹底した事業の平準化を図る。

■H26改定版 前計画 (H27~R26)



■今回計画 (R3~R32)



今後30年間で
約4.7億円/年
(総額141億円)
のコスト削減