公共投資に「創造力」

株式会社 新日本コンサルタント

公営住宅等長寿命化計画策定

ストックマネジメント事業

公営住宅を取り巻く状況

○老朽化した公営住宅ストックの更新の遅れ

・厳しい財政事情などから、築30年以上の公営住宅ストックが多く残っています
・主に昭和40年代から50年代に供給された中耐ストックの外壁や設備等の劣化が進んでいます
・著しく老朽化している簡平・簡２ストックが多く残っているケースもみられます

●改善・建替事業費の平準化を図る必要

・今後、多額の更新費用が発生する見込み

部　位	修繕周期の目安
陸屋根（防水）	21～25年目
外壁（サイディング等）	11～15年目
雨樋（塗装）	11～15年目
水回り（設備交換）	11～15年目
配管（高圧洗浄）	５～10年目

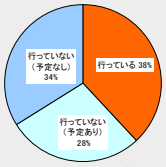
→「計画的な改善・建替を実施」を！

○ライフサイクルコストを考慮した維持・更新の遅れ

・厳しい財政事情などから、一般的に事後保全型の維持管理が行われてきました
・これまで、公営住宅等に関する様々な計画が策定されてきましたが、ライフサイクルコストを考慮した改善計画の策定は進んでいません
・住宅ストックを計画的に更新するための、管理ツールの普及が進んでいません

●中長期的な視点から管理費用の縮減を図る必要

・ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）縮減の観点からシミュレーションを行っている自治体は少ない



シミュレーション実施状況（都道府県）

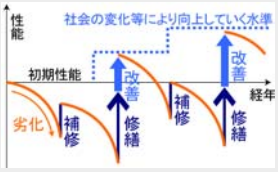
→「LCC縮減に向けた取り組み」を！

○住宅需要や入居者特性と住宅ストックとのミスマッチ

・バリアフリーに対応していないストックに、多くの高齢者が入居する傾向がみられます
・子育て層や高齢者層などの住宅困窮者が増加する一方で、老朽化した空き家の居住水準（間取り、設備等）が低く入居が進まないケースがみられます

●住宅ストックの機能面の底上げを図る必要

・修繕のみでは、変化する生活様式への対応は、困難



→「定期的な整備水準の見直し」を！

○公営住宅等長寿命化計画の実質的な義務化

・平成26年度以降、公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業・建替事業以外は、社会資本整備総合交付金（旧地域住宅交付金）の助成対象とはなりません

●長寿命化計画を早急に策定する必要

公営住宅等の長寿命化の補助

○長寿命化計画策定費及び長寿命化計画に基づく改善費・建替費については、社会資本整備総合交付金の助成対象となります
・長寿命化計画策定費・改善費：公営住宅ストック総合改善事業／基幹事業
・建替費　　：公営住宅等整備事業／基幹事業

策定フロー

1.計画の背景と目的

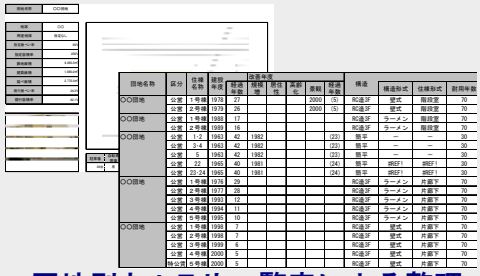
①計画の背景と目的
②計画期間

2.住宅を取り巻く状況

①人口・世帯数の現況・動向
②住宅ストック・フローの現況
③住宅施策の実績等の整理

3.公営住宅等の現況

①住宅ストックの現況
②共同施設の現況
③立地環境の現況
④入居者の現況
⑤入居者ニーズ調査
⑥その他（応募状況等）



・団地別カルテや一覧表による整理

・入居者の構成・生活様式の把握

4.住宅施策の基本方針

①上位・関連計画の整理
②住宅需要の推計
③住宅事情の特性・問題点の整理
④住宅施策の目標・基本方針

・住宅施策における
公営住宅等の位置づけを明確化

・住宅セーフティネットの確立・
住宅性能の向上などに向けた
公営住宅等施策の方向性を明示

5.公営住宅等長寿命化方針

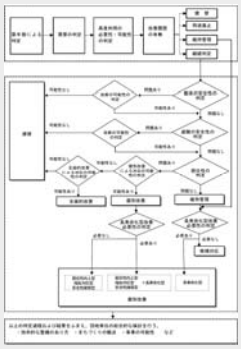
①ストックの現況把握及び日常的な維持管理の方針
②長寿命化及びライフサイクルコスト縮減に関する方針

6.長寿命化を図るべき公営住宅等

①活用手法の概要・選定の基本的な考え方
②団地別・住棟別活用手法の選定フロー・判定基準
③団地別・住棟別活用手法の選定結果（一次判定～三次判定）
④団地別・住棟別の活用手法

【１次判定】
団地及び住棟単位の
社会的特性による判定

【２次判定】
住棟単位の
物理的特性による判定



【３次判定】
団地単位の総合的検討

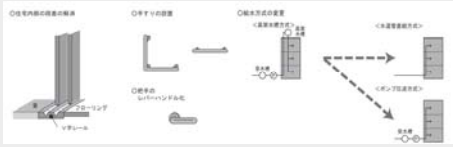
・地域の実状に即した判定基準を設定

7.公営住宅等建替等実施方針

①建替事業実施方針
②用途廃止実施方針

8.長寿命化のための維持管理計画

①改善事業実施方針
②修繕の実施方針



・ストックの状況に応じ、
効率的かつ効果的な改善策を提案

9.長寿命化の維持管理効果算定

①長寿命化のための維持管理による効果
②ライフサイクルコストの改善効果

・モデリング等により
ライフサイクルコストの低減効果を
明示

10.公営住宅等整備・管理データベースの作成

・管理ツールの作成
→　計画の進捗管理等への活用

お問い合わせは

〒930-0142 富山市吉作910番地の1　TEL:076-436-2111 FAX:076-436-2260　http://www.shinnihon-cst.co.jp
（担当） 水環境部門　地域デザイングループ　植原

株式会社 新日本コンサルタント