

公営住宅の長寿命化改修に係る予算の確保

奈良県における取組

【担当省庁】国土交通省



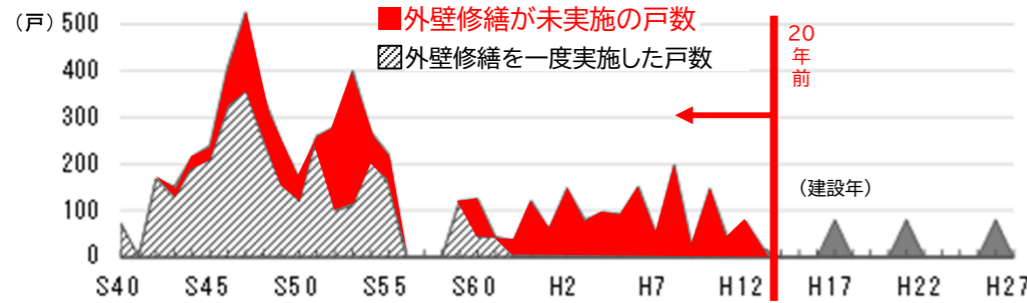
既存公営住宅の長寿命化を図るための公営住宅等ストック総合改善事業について、予算を配分していただき感謝申し上げます。

1. 奈良県の県営住宅の現状と課題

- 奈良県では県営住宅が約8,200戸あるが、多くは建替が進まず、老朽化が進行している。
- 近年、中層耐火の県営住宅(約200棟)において、外壁等のコンクリート片の剥落や、設備の老朽化による断水等の事故が頻発している。

(1) 中高層住棟における長寿命化改善の遅延

■建設年度別外壁修繕の実施状況



(2) 直近3年間の主な不具合発生事象

- ・外壁コンクリート片落下 8件
- ・雨漏り、屋上防水材飛散 8件
- ・断水(給水設備不具合) 5件



外壁・ベランダ部の劣化



屋上防水の劣化(漏水)



外壁軒先部分のコンクリート片の落下



応急対応の状況

2. 県営住宅長寿命化改修の実施

- 県では、令和5年度、県営住宅の長寿命化改修を加速化できるよう、**予算の拡充を実施(約3億円/年→約5億円/年)**。
引き続き、更なる長寿命化改修の加速化をしていく必要がある。

(1) 外壁・屋上防水改修工事



改修前



改修後

(2) 集会所耐震改修工事



改修前



改修後

3. 県営住宅のストックマネジメントに関する計画の検討

- 高度成長期に大量供給され、その後の長寿命化改修が十分に実施出来ておらず**深刻な老朽状況**にある県営住宅ストックについて、引き続き住宅セーフティネットの根幹を担えるよう、**長期的な事業収支を踏まえたストックマネジメントに関する計画を策定し、長寿命化改修や建替・集約化を持続的かつ加速的に進める。**

【検討中のストックマネジメントに関する計画の策定方針】

- ①管理戸数：住宅困窮世帯数の将来推計を踏まえ、長期的な**県営住宅管理戸数の合理化・縮減**を検討。
- ②建替・廃止の優先順位：危害リスクのある老朽**中層住棟**について**優先的に移転・建替の対象**とし、これとあわせて周囲の低層住棟の集約化を検討。
- ③事業手法：**PFI手法の採用**(跡地の活用、経費の平準化、事業期間の短縮)、**住宅セーフティネット登録を通じたUR賃貸住宅への移転促進等**を検討。
→長期収支の試算を通じ、**長寿命化・建替に係る長期事業スケジュール**を策定

国にお願いすること

公営住宅の長寿命化に係る予算の確保

公営住宅の長寿命化改修の加速化を実現できるよう、引き続き公営住宅等ストック総合改善事業の要望額を、確実に配分いただきたい。

【県担当部局】 地域デザイン推進局 住まいまちづくり課