

## 第Ⅱ編

### 公営住宅等の長寿命化に向けた最適な修繕・改修の 計画手法の開発

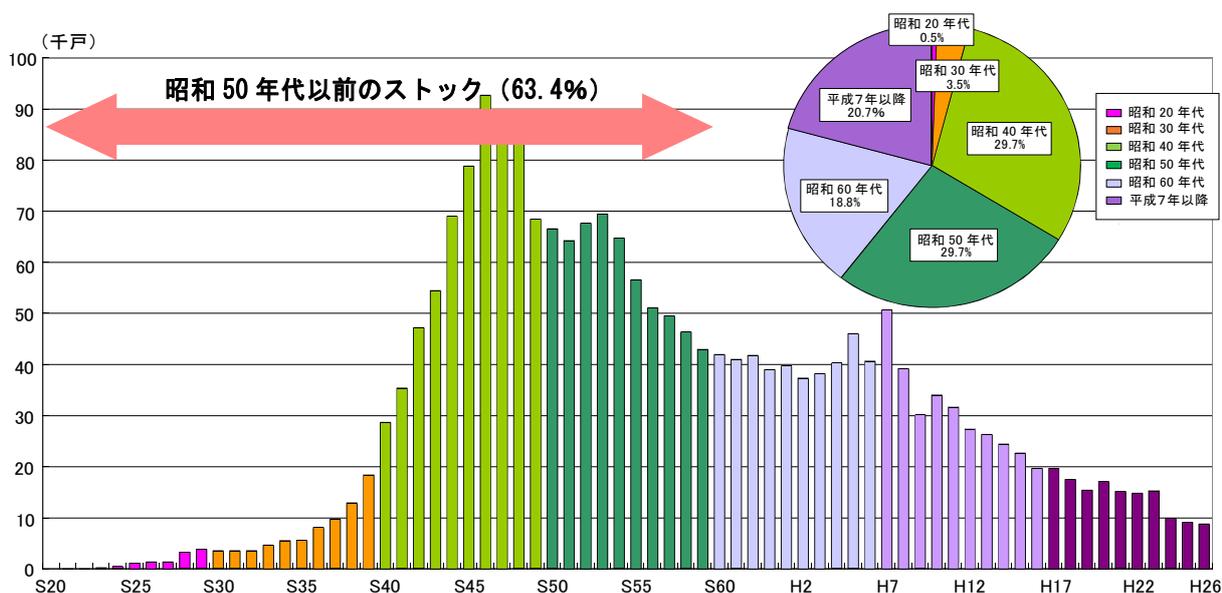
第Ⅱ編では、公営住宅等ストックの目標供用期間に応じた最適な修繕・改善のプログラム化手法の考え方を提示する。また、地方公共団体が管理する公営住宅等ストック全体の将来の建替・用途廃止等の事業量を平準化する手法、ストック全体の長期活用計画の策定手法の考え方を提示する



## Ⅱ. 1 研究開発の目的と概要

### Ⅱ. 1. 1 研究開発の目的

全国における公営住宅等ストックの建設年度別の戸数を図Ⅱ.1.1に示す。昭和40年代、昭和50年代に建設されたストックが過半（昭和50年代以前のストックで63.4%）を占めており、これらの高経年のストックの老朽化対策が社会的課題となっている。すなわち、既存の公営住宅等ストックについて、適切な改善や計画修繕等により長寿命を図るとともに、将来の耐用年限の到来時における建替や用途廃止の戸数について計画的な平準化を図ることが課題となっている。



図Ⅱ.1.1 公営住宅建設年度別戸数の推移（平成27年3月末時点） 文献1)より引用・加筆修正

こうした中、地方公共団体における「公営住宅等長寿命化計画」の策定を支援するため、国土交通省では、平成21年3月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を策定・公表したが、公営住宅等の長寿命化やライフサイクルコストの縮減をさらに促進するため、平成28年8月に同指針を改訂した。「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂版）」では、公営住宅ストックの長寿命化の検討にあたり、「中長期（30年程度）の事業内容等についての「長期的な管理の見通し」を作成し、その見通しに基づき、当面10年間以上の公営住宅等長寿命化計画（以下、単に「長寿命化計画」ともいう。）を策定することとされている。

こうした施策の状況を踏まえ、第Ⅱ編では、公営住宅等ストック全体の将来の建替・用途廃止等の事業量の平準化の観点から、個別ストックごとの仕様・性能等の建物特性、入居者特性、団地の規模や立地特性等に基づいて、供用（利用）期間を設定し、目標期間までの合理的な修繕・改善の実施時期や実施内容をプログラム化する計画手法の開発を行う。

### 参考・引用文献

文献1) 「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）」、国土交通省住宅局住宅総合整備課、平成28年8月

## II. 1. 2 研究開発の概要

研究開発の概要を以下に説明する。なお、各研究開発テーマの関連及び研究スケジュールを表II.1.1に示す。このうち、本研究報告では、下記の点についての研究成果を取りまとめている。

### 1) 公営住宅等の改善工事の類型化と改善計画の策定手法

公営住宅等の個別ストックの現況性能や利用ニーズ等に基づいた、過不足のない最適な水準（実施内容、実施時期等）の改善や計画修繕等が実施されるための技術的根拠の提示を目的として、RC造耐火構造を対象とし、長寿命化に資する改善事例の計画内容の分析を行い、改善工事の内容の類型化を行う。また、公的賃貸住宅長寿命化モデル事業のフォローアップ調査等の内容も踏まえて、住棟・住戸タイプ等の建築特性等に応じた改善計画の策定手法を整理する。

### 2) 公営住宅等ストックの目標供用期間に応じた最適な修繕・改善のプログラム化手法

具体の公営住宅団地について、団地の活用方針を設定し、過不足のない合理的な改善・修繕等を確実に実施していくための技術的情報を提供することを目的とし、個別ストックの仕様や性能、目標とする供用（利用）期間に応じた要求水準を設定し、最適な改善及び修繕等の実施時期と実施内容を示したプログラム化の手法を提示する。

### 3) 公営住宅等ストック全体の長期活用計画の策定手法

地方公共団体が管理する公営住宅等ストック全体の将来の建替・用途廃止等の事業量を平準化する手法について検討し、考え方を取りまとめる。

その上で、現況性能・劣化状況、住棟タイプ等の建物特性、想定する供用期間等に応じたモデルを設定し、モデルごとに必要とされる改修（全面的改善、各種の個別改善）や以後の修繕（経常修繕、空家修繕、計画改修）等の最適な実施内容や実施時期を、技術面に加えて、経済的合理性の観点からも検討し、ストックの長期活用計画の策定手法を提示する。

表II.1.1 各研究開発テーマの関連及び研究スケジュール

