

行政事業レビュー公開プロセス 説明資料

【事業名】 公的賃貸住宅長寿命化モデル事業

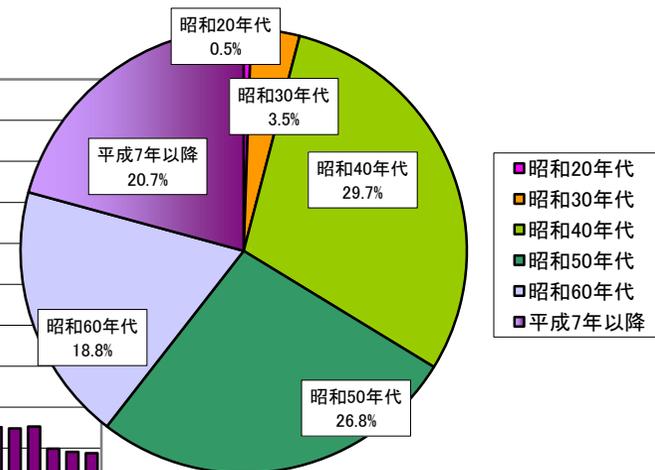
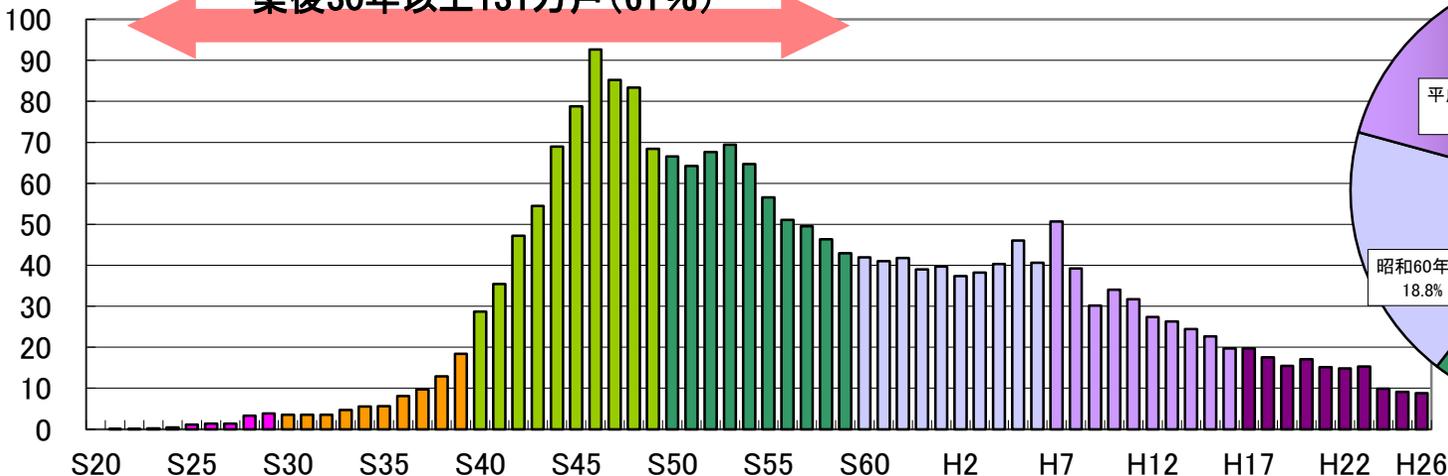
公営住宅に係る課題

- 公営住宅は、公営住宅法に基づき、国と地方公共団体が協力して、住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃で供給されるもの。
- 昭和40～50年代にかけては年間4～11万戸を整備していたが、近年は地方公共団体の財政状況等から、建替えを含む整備戸数は年間1.7万戸程度となっている。
- 入居倍率は大都市圏を中心に依然高水準であるものの、ストック数は約216万戸で概ね横ばいであり、このうち築30年以上のストックは約131万戸で約6割。
(入居倍率：東京22.8倍、大阪10.5倍、全国平均5.8倍(H26年度))
- 入居者に占める高齢者の割合は高く、増加傾向。
(入居者(世帯主)が60歳以上の割合：約6割(H26年度))
- 建替えと改修を組み合わせることで、昭和40～50年代を中心としたストックに対する効率的な対策を行っていく必要がある。

○建設年度別管理戸数

(千戸)

築後30年以上131万戸(61%)



○ 公営住宅を管理する各地方公共団体においては、財政負担の平準化や敷地条件、将来需要から、地域の実情に即した活用戦略(建替え・改修(長寿命化))を決定

- ・ 敷地の有効活用が可能な場合や長期的な公営住宅需要が見込める場合
⇒ 住棟の集約や余剰地等への福祉施設等の併設も視野に入れ、
PPP/PFI手法などにより、効果的かつ効率的に建替え
- ・ 敷地条件の制約等により当面の建替が困難と思われる場合等
⇒ 改修による長寿命化対策を実施

○ 昭和40～50年代に整備されたストックについて、社会環境に適応したストックとして長期間活用できるよう、

- ① 耐震性が不足している
- ② バリアフリー化が図られていない
- ③ 住戸規模が画一的であり、多様な居住ニーズに対応できない

等の課題に対して、長寿命化改修の先導的な取り組みを支援する

【対象住宅】

公営住宅、改良住宅、UR住宅、公社住宅

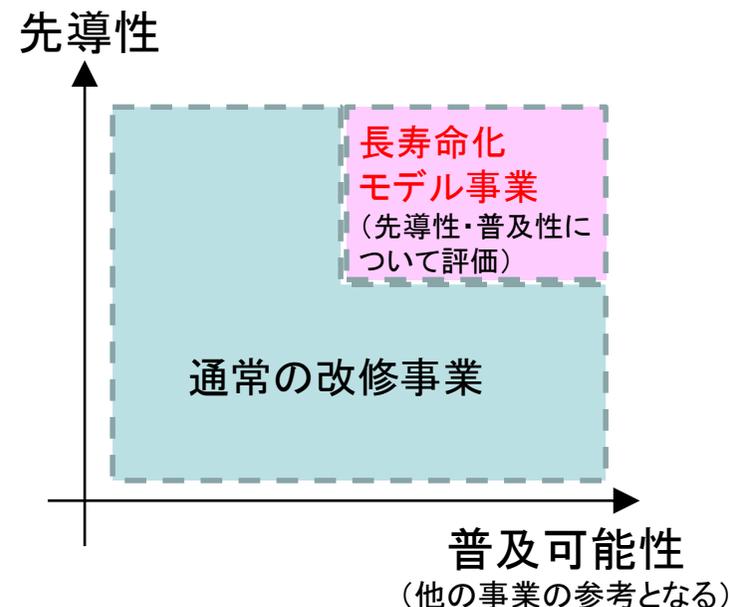
【選定方法】

学識経験者で構成する評価委員会により、先導性や普及性の観点から評価

－ 評価のポイント －

- ・先導的な工法、材料の採用
- ・住宅の維持管理、更新の容易性を確保するための工夫
- ・改修工事の実施方法における工夫(例:居ながらの工事等)
- ・居住環境のさらなる向上のための工夫
- ・他の同種の公営住宅等への普及可能性 など

＜対象事業のイメージ＞



モデル事業の採択事例①

大阪府営堺戎島住宅(平成27年度採択)

【概要】
 ○所在地:大阪府堺市堺区
 ○建設年度:昭和46年度
 ○構造・階数:SRC造・14階
 ○間取り・戸数:313戸(2DK)
 ○工期:H27.6 ~ H29.1
 ○工事費:852,629千円(税込)



【長寿命化を図る上での課題】

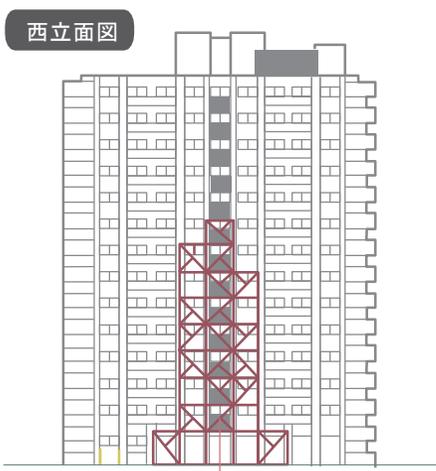
- ①耐震性能の不足(高層塔状ラーメン構造)
- ②通常の外枠を設置する工法では敷地が不足
- ③ブレース設置工法のデメリット
(住戸閉塞、居住性低下等)の解消



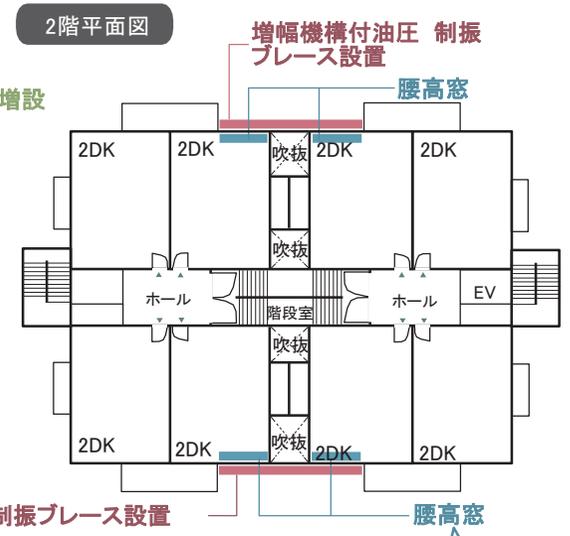
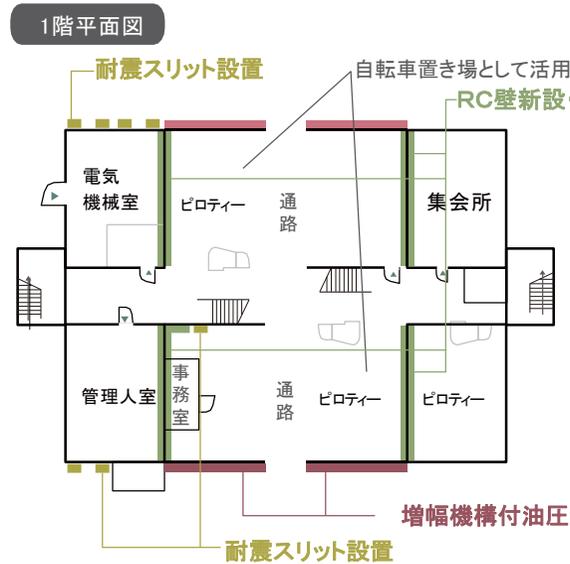
【課題解決のための先導的な取組】

居住性への影響を極力抑え、複数工法(制震ブレース、耐震スリット、RC壁新設・増設)を組み合わせた耐震改修

- ・敷地に余裕が無いため、増幅機構付油圧制震ブレース工法を採用
- ・住棟中央の吹き抜け部分を中心にブレース設置
(居ながらの工事も可能)



制震ブレースは、住棟中央吹き抜け部分を中心に配置し、居住性への影響を最小限に抑える。



腰高窓にフレームを設置することで、居住性への影響を最小限に抑える。

モデル事業の採択事例②

神奈川県川崎市営高山住宅(平成27年度採択)

【現況】



【概要】

- 所在地:神奈川県川崎市
- 建設年度:昭和44年度
- 構造・階数:RC造・5階建(階段室型)→RC造・5階建(エレベーター+共用廊下型バルコニー側)
- 間取り・戸数:20戸(3DK)
- 工期:H28.3~H28.12(予定)
- 工事費:286,200千円(税込)

【長寿命化を図る上での課題】

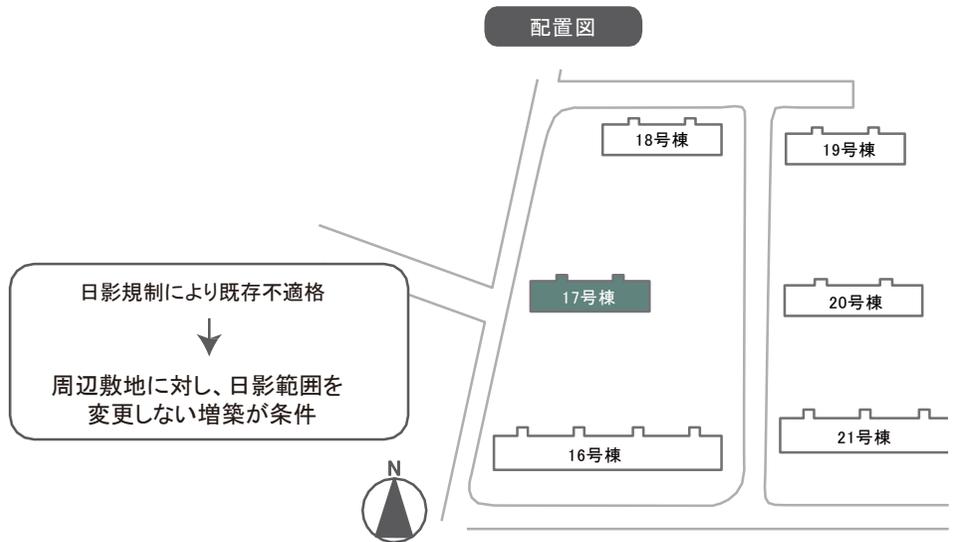
- ①日影規制等における既存不適格
- ②高齢者等の上下階移動が困難
- ③仮移転先住戸の確保が困難



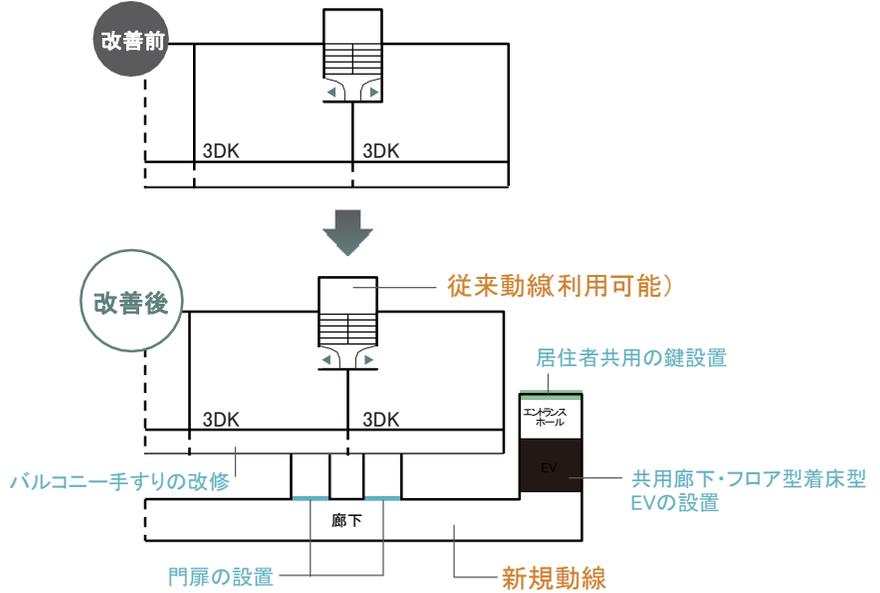
【課題解決のための先導的な取組】

- ①隣地への日影の影響を増大させないようにバルコニー側に共用廊下及びエレベーターの設置
- ②居ながら工事での階段室型住棟から廊下型住棟への変更

①日影範囲を変えない共用廊下及びエレベーターの設置



②居ながら工事での階段室型住棟から廊下型住棟への変更



モデル事業の採択事例③

静岡県三島市宮光ヶ丘団地(平成26年度採択)

【概要】

- 所在地: 静岡県三島市
- 建設年度: 昭和48年度
- 構造・階数: RC造・5階建(階段室型)→RC造・5階建(エレベーター+共用廊下型)
- 間取り・戸数: 30戸(2DK)→28戸(1DK, 2DK, 3DK)
- 工期: H26.9 ~ H27.9
- 工事費: 274,968千円(税込)

【改修後】



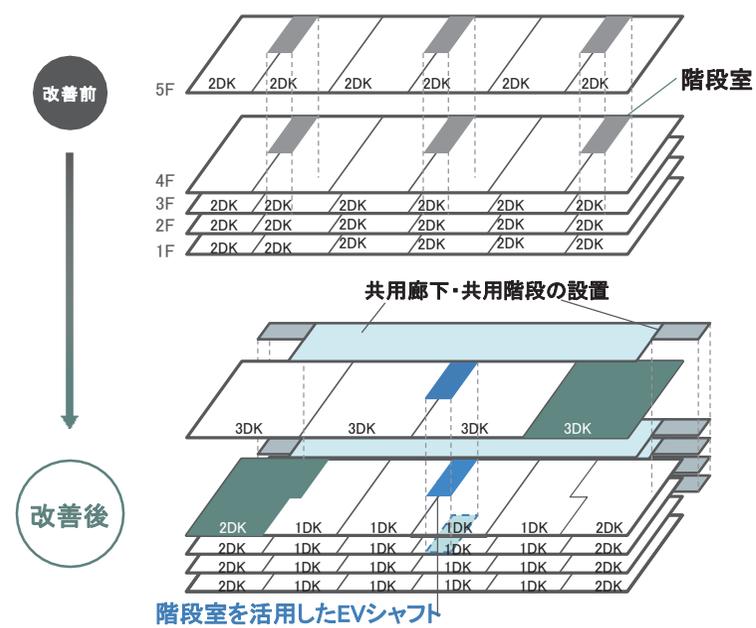
【長寿命化を図る上での課題】

- ①高齢者等の上下移動が困難
- ②住戸規模が画一的であり、多様な居住ニーズに対応できない

【課題解決のための先導的な取組】

- ①階段室を活用したエレベーター設置によるバリアフリー化
- ②共用廊下型への変更に伴う住戸バリエーションの確保

①エレベーター設置によるバリアフリー化(階段室をシャフト化)



②住戸バリエーションの確保

