

高知県公営住宅等長寿命化計画

平成30年3月

高知県土木部住宅課

1. 公営住宅等ストックの状況

高知県が管理している公営住宅等(公営住宅、特定公共賃貸住宅及び従前居住者用住宅。本計画で「公営住宅等」という。)の戸数は、平成27年4月1日時点で公営住宅は4,072戸、特定公共賃貸住宅は1戸、従前居住者用住宅は50戸の合計4,123戸となっている。

① 公営住宅等ストックの建設年度について

公営住宅等ストックの竣工年度別の建設戸数は、高知県は図1-1、全国(公営住宅のみ)は図1-2のとおりである。

図1-1 竣工年度別公営住宅管理戸数(高知県)

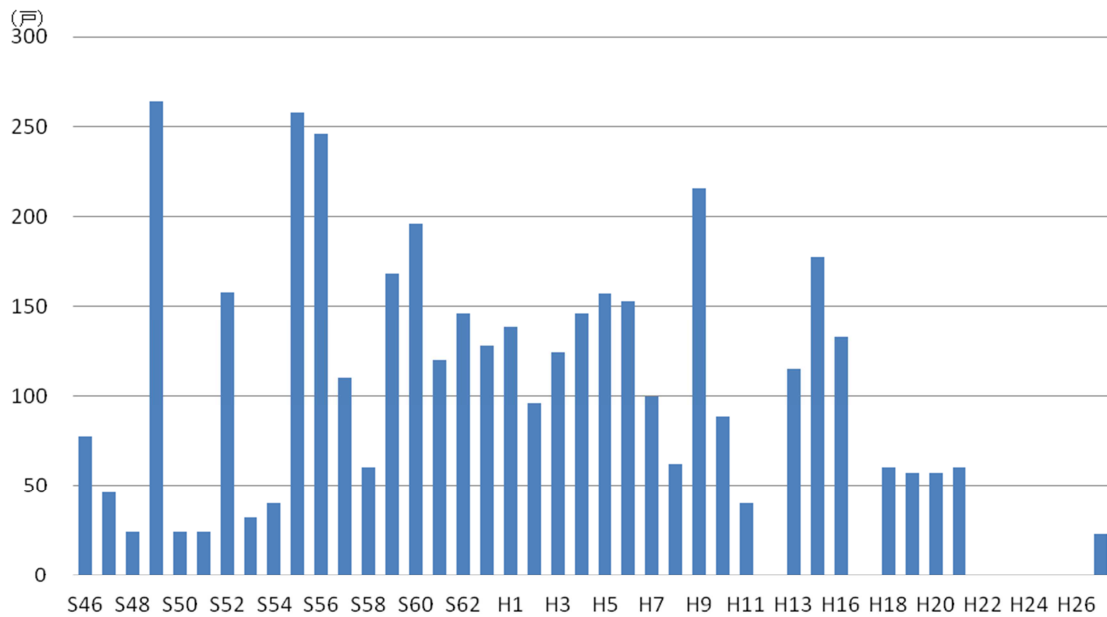
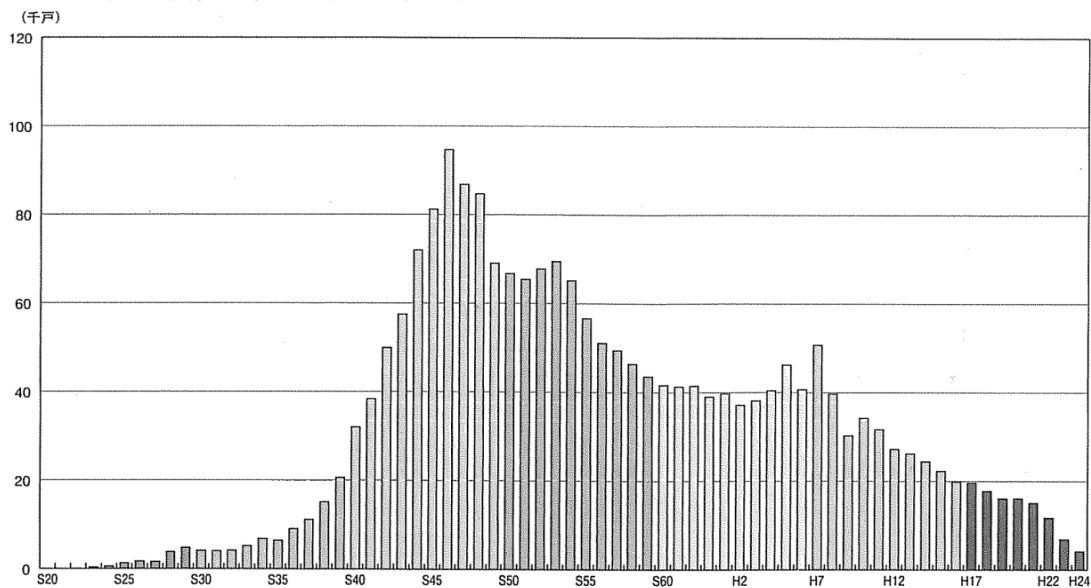


図1-2 建築時期別公営住宅管理戸数(全国)



建設から40年以上経過する昭和40年代以前のストックは、全国では全体の約36%を占めているのに対し、高知県では全体の約10%と(表1-1)、全国の約4分の1と少なくなっている。これは、高知県では、昭和40年代以前に建設された補強コンクリートブロック造住宅の建替事業を順次実施し、平成21年度にはすべて終了したためである。

しかし、今後5年間(平成32年)では、建設から40年以上経過する住戸は全体の約3分の1を占めることになることから、今後、個別改善、全面的改善等を積極的に行い、既存ストックの適切な活用、長寿命化のために適切な維持保全を行うことが必要である。

表1-1 建築時期別の管理戸数(全国・高知県)

建築時期		昭和29年	昭和30年	昭和40年	昭和50年	昭和60年～	平成7年～	合計
		以前	代	代	代	平成6年		
管理戸数	全国	14,052	86,569	666,150	581,529	405,579	413,954	2,167,833
		0.6%	4.0%	30.7%	26.8%	18.7%	19.1%	
	高知県	0	0	411	1,120	1,404	1,188	4,123
		0.0%	0.0%	10.0%	27.2%	34.1%	28.8%	

(全国の数値は、「公営住宅の整備 平成26年度版」による)

② 公営住宅等ストックの応募状況について

平成26年度末時点で、募集に対して応募のない空き家は、野根団地、佐喜浜団地、本山団地、天神南山地、春野団地の5団地で発生している。

これらの団地については、応募倍率が1倍に満たなかったため、随時募集を行っている。空き家戸数が団地全体の戸数の3分の1近くに達している団地がある一方、平成26年度末時点で柳ノ内団地、行当団地の2団地で随時募集により空き家が解消された。今後、状況の推移を見守り、適切な対応を検討することが必要であると考えられる。

次に公営住宅の平均応募倍率を高知市周辺(高知市・南国市・土佐市・いの町)と高知市周辺以外でまとめた結果は、図1-3のとおり、以下のような状況となっている。

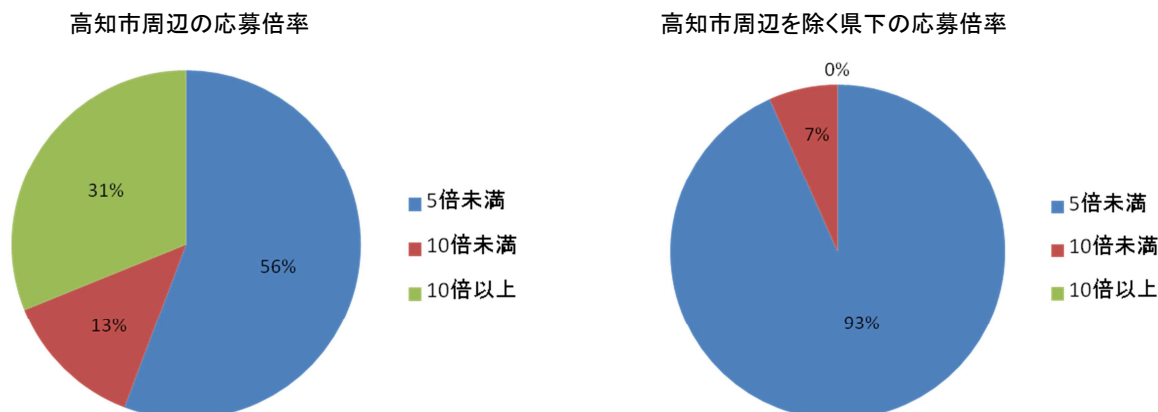
高知市周辺

- ・団地の約5割は応募倍率が5倍未満であるが、約3割の団地では10倍を超えている。
- ・建設年度の新しい団地や交通アクセスの良い団地、単身者の入居可能な団地で特に応募倍率が高くなっている。

高知市周辺以外

- ・ほぼすべての団地で応募倍率が5倍未満である。
- ・応募倍率の低い団地は交通のアクセスが悪い団地である。
- ・随時募集の団地の中にも、供用開始後20年以内の比較的新しい団地が含まれる。

図1-3 応募倍率



③ 公営住宅等ストックの耐震性について

昭和56年以前の旧耐震基準で建設された壁式鉄筋コンクリート構造の公営住宅等ストックの耐震性の確認は、「公共住宅耐震診断・改修マニュアル」(平成8年1月、公共住宅建設事業者等連絡協議会)の予備診断により、平面、立面形状や経年劣化の状況の確認を行うことで安全性の確認が行われている。

このうち潮江団地は、構造形式は壁式鉄筋コンクリート造で、5階建てであるが、1階が住戸でなく駐輪場、倉庫に利用されており、壁量が少ないピロティー形式ととれることから、平成7年度に日本建築防災協会の耐震診断基準による第1次診断及び第3次診断での耐震性の確認を行い、地盤、基礎及び不同沈下の影響を除いて地震時の安全性が確認されている。

このことから、同じ構造形式の壁式鉄筋コンクリート造の3～5階建ての団地で、1階が住戸になっているものについても、同様に地震時の安全性があるものと判断している。

また、東日本大震災を受けて、平成24年度と平成25年度に旧耐震基準で建設された壁式鉄筋コンクリート構造の公営住宅が不同沈下等していないか、追跡調査を行い安全性の確認を行った。

鉄筋コンクリート造以外の公営住宅等では木造の公営住宅等があるが、木造の公営住宅等はすべて昭和56年以降に建設されたストックであるため、耐震性についての問題はない。

④ 公営住宅等ストックの津波被害について

南海トラフの巨大地震による津波浸水予測に基づく県営住宅の整備方針として、平成24年12月10日発表の高知県版第2弾南海トラフ巨大地震による震度分布・津波浸水予測を受けて、県営住宅の浸水の状況を想定した。

I 県内62団地中28団地が浸水すると予想される。

II 浸水する28団地を津波浸水予測高と浸水予測時間、団地の棟の構造、階数を考慮して4レベルに分類した。

III レベル分類の基準は

レベルA 浸水範囲に入っているが浸水高が低い又は浸水予測時間が遅い団地

レベルB 最上階以外でも避難できる階を想定している団地

レベルC 最上階に避難を想定している団地

レベルD 団地内での安全な避難場所がなく、団地の棟も相当の津波被害が予想される団地(現地
で建替えることが困難な団地)

この想定をもとに、もっとも被害の予測されるレベルDの団地について、平成25年度に現地調査と
地域津波避難計画等に関する市町村へのヒアリングを行った結果、浸水すると予想される28団地
においても、津波に対する入居者の避難は可能と判断している。

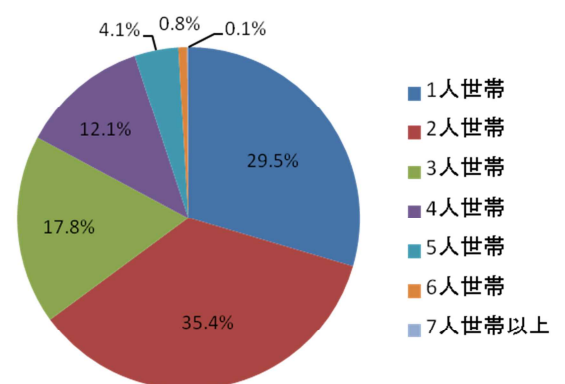
⑤ 公営住宅等ストックの現入居者の世帯構成及び住戸面積、住戸タイプ等について

公営住宅等ストックの入居者の世帯人員別の割合
は図1-4のとおりとなっており、64.9%が世帯人員
が1人または2人の小世帯であり、世帯人員が4人
以上の世帯は17.1%、6人以上の世帯は0.9%となっ
ている。

一方、4人世帯での最低居住水準面積(50㎡)を満
足する住戸の割合は約90%、6人世帯の最低居住水
準(70㎡)を満足する住戸の割合が約14%であること
から、世帯人員と住戸面積とのミスマッチを解消すれ
ば最低居住水準は満足するストックとなっている。

また、4人世帯での最低居住水準を満たさない住戸においても、世帯人員3人未満の世帯の入居
割合が現状でも多いことから、少子高齢化が進むことが想定される本県では、今後も50㎡未満の
住居の需要は一定見込まれ、これらのストックの適切な活用、長寿命化のために適切な維持保全を
行うことが重要となってくる。

図1-4 世帯人員別の割合



⑥ 高齢化対応について

エレベーターが未設置の4階建て以上の住戸は2,197戸あり、4階建て以上の住戸の約70%が
該当する。

また、平成3年以前に整備されたほぼ全ての団地は、住戸内の手すりや段差解消等の高齢化対
応が未整備となっていたが、平成22年度以降に船岡団地の全面的改善や土佐山田団地の個別改
善整備を行い、住戸内の手すり設置等の整備を行っている。

さらに外壁改善工事等にあわせて屋外階段室の手摺り設置も進めている。

⑦ 入居者の負担で浴槽を設置している団地について

船岡団地(1~5号)の128戸、宇治団地の240戸及び土佐山田団地(1,2号棟)の48戸の合計
416戸については、浴室のスペースは確保されているものの、浴槽と給湯設備は設置されておらず、
入居者の負担で設置しなければならない状況であったが、平成22年度以降に船岡団地の全面的
改善や土佐山田団地の個別改善整備をすすめ、平成26年度から宇治団地240戸の全面的改善を

行い浴槽の設置を進めている。

⑧ 問題点について

公営住宅等ストックの問題点をまとめると次のとおりである。

A 安全性に関する問題点

- ・ 鉄筋の爆裂等によるコンクリート片等の落下の危険性
- ・ 手すり等の木部や鉄部の腐食等による転落の危険性
- ・ 台所での不燃材、準不燃材以外の材料の使用による火災の危険性
- ・ ベランダへの洗濯機設置による避難上の問題

B 機能維持に関する問題点

- ・ 外壁・屋根防水等の劣化

C 現在の水準から見た場合の機能的な問題点

〈居住水準に関するもの〉

- ・ 入居者の負担での浴槽の設置
- ・ 洗濯機置場が室内に設置されていない
- ・ 3点給湯設備の未設置

〈高齢化対策(ユニバーサルデザイン)に関するもの〉

- ・ 室内の段差による移動の困難
- ・ 便所・・・腰掛式便器や手すりの未設置・介助ができる広さの未確保
- ・ 浴室・・・高齢者等が使いづらい浴槽・手すりの未設置
- ・ エレベーター未設置による上下方向の移動の困難
- ・ 外部空間の段差による移動の困難

〈環境対策に関するもの〉

- ・ 単独処理浄化槽の問題(生活排水の未処理)

2. 長寿命化計画の目的

① 背景

本県では、耐震性や居住水準の劣った補強コンクリートブロック造の住棟の建替に重点を置いた事業を進めてきており、建替事業は鏡水団地を最後に平成26年度で終了した。

しかし、建替事業の対象とならなかった住棟について、ベランダに洗濯機を置かざるを得ないことから生じる避難上の問題、モルタル塗外壁の仕上げ材の落下の危険等安全・安心にかかわる問題のほか、高齢化対応が十分にできていないこと等の居住水準に関する問題等のある一部の住棟について、改善事業の実施や計画的な保全が後回しとなっている状況である。

② 目的

本計画は、既存の公営住宅等ストックの改善や計画的な保全を行うことで、既存ストックの長寿命化とライフサイクルコストの縮小を図ると共に、あわせて、住環境の向上を図ることを目的とする。

本計画を定め、既存の公営住宅等ストックを有効に活用することは、本県の5つの基本政策、①「産業振興計画の推進」、②「南海トラフ地震対策の抜本強化・加速化」、③「日本一の健康長寿県づくり」、④「教育の充実」、⑤「インフラの充実と有効活用」を推進するものである。

3. 長寿命化に関する基本方針

① ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- ・ 定期点検の実施
(平成26年度から定期点検業務を高知県住宅供給公社に委託して、修繕予算執行等のより効率的な実施を行う。)
- ・ 事後保全から予防保全に転換し、建物の構造体の保護、保全については、事故を未然に防止するため及び建物の長寿命化を図るために「時間計画保全(※1)」を行う。
- ・ 保全の水準は、「国家機関の建築物及びその附帯施設の保全に関する基準」(平成17年5月27日、国土交通省告示第551号)及び「国の機関の建築物の点検・確認ガイドライン」を準用する。

② 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

建物を長寿命化し、ライフサイクルコストを縮減するためには、建物の物理的な劣化を防止すると共に、居住水準等の機能的な劣化を防止することも重要である。次にその方針を示す。

【安全、安心の確保】

鉄筋の爆裂等によるコンクリート片の落下等の危険性を防止するため外壁改修を行う。また、全面的改善事業により、ベランダへの洗濯機の設置の解消や新たな階段の設置による2方向避難の確保等により、火災時等の避難経路の確保を行う。

<内容>

- ・ 外壁については計画的な保全を行う。
- ・ 洗濯機置場は避難の妨げとならない位置に設置又は2方向避難の確保。

【高齢化社会への対応】

高齢化率は年々増加し、世帯員に高齢者のいる世帯や高齢者のみで構成されている世帯も増加している。このため、段差の解消や手すりの設置、浴室の改修等の高齢化対応を行う。

【居住水準の向上】

狭間で入居者の負担で浴槽を設置しなければならない住戸等、現在の居住水準から大きく劣った住戸の改善を図るため、空き住戸が十分ある場合は、全面的改善事業により「2戸1改善(※2)」または「3戸2改善(※2)」等による床面積の増加の検討や、高齢者も使いやすい浴槽の設置等を行い居住水準の向上を図る。

<内容>

- ・ 高齢者も使いやすい浴槽を設置する。
- ・ 全面的改善を行う団地については、「ソーシャルミックス(※3)」に配慮した改善を行う。

(※1) 時間計画保全・・・定められた時間計画に従って保守点検や修理等を実施すること

(※2) 2戸1改善、3戸2改善・・・既存住戸の2戸又は3戸分を1戸又は2戸にまとめ、1戸当たりの床面積を増加する改善。ただし、住戸数は減少する。

(※3) ソーシャルミックス・・・お年寄りから子供までの幅広い年齢層や独り暮らしから大家族まで多様な構成の世帯が混在していること。

4. 計画期間

10年間【平成21年度から平成30年度まで】

ただし、計画の半期が経過する平成25年度末及び特別な事情により、本計画を変更する必要性が生じたときは計画内容の見直しを行うものとする。

平成25年度に計画の半期が経過するので計画の見直しを行った。

5. 長寿命化を図るべき公営住宅等

<公営住宅>

(単位：戸)

対 象	合 計
公営住宅管理戸数	4,072 戸
・維持管理予定戸数	4,072 戸
うち修繕対応戸数	847 戸
うち改善予定戸数	3,225 戸
・建替予定戸数	0 戸
・用途廃止予定戸数	0 戸

<特定公共賃貸住宅>

(単位：戸)

対 象	合 計
特定公共賃貸住宅管理戸数	1 戸
・維持管理予定戸数	1 戸
うち修繕対応戸数	0 戸
うち改善予定戸数	1 戸
・建替予定戸数	0 戸
・用途廃止予定戸数	0 戸

<従前居住者用住宅>

(単位：戸)

対 象	合 計
従前居住者用住宅管理戸数	50 戸
・維持管理予定戸数	50 戸
うち修繕対応戸数	50 戸
うち改善予定戸数	0 戸
・建替予定戸数	0 戸
・用途廃止予定戸数	0 戸

注1) 計画期間後に建替予定である公営住宅は、本計画期間内には維持管理予定とする。

注2) 改善予定戸数については、全面的改善・個別改善の合計とする。

注3) 公営住宅以外の特定公共賃貸住宅等については、それぞれ上表の書式をもとに作成する。

6. 公営住宅等における建替事業の実施方針

唯一耐震基準をみたしていなかった「県営住宅鏡水団地」の建替え事業が完了したため、当面の間は建替え事業の実施はしない。

7. 長寿命化のための維持管理計画

① 計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容

(全面的改善)

4人世帯の場合で住戸面積が最低居住水準に達していないこと、洗濯機がベランダに置かれており避難上問題があること、高齢化対応ができていないこと、また、子育て世帯等多様な世帯が居住するためには「2戸1改善」または「3戸2改善」等を行うことが必要である等の複数の問題があり、これらを解消するためには住戸の間取りの大幅な変更が必要な団地については全面的改善を行う。

(居住性向上型)

入居者の負担で浴槽を設置している団地への浴槽の設置(3点給湯の設置を含む)、軽量骨材吹付け天井の改善等を行うことで居住性を向上させる。

浴槽の設置及び天井の改善については、工事中の入居者の負担を軽減するために福祉対応型改善工事と同時に実施する。

【実施内容】

浴槽の設置、3点給湯の設置、天井改善、地上デジタル放送対応(平成27年度現在対応済)、下水道接続等

(福祉対応型)

高齢化対応のできていない団地で、計画期間中に建設後30年を経過する団地(現在設置されている浴槽等の耐用年数を考慮)については福祉対応型改善を全面的改善工事と合わせ検討を行う。

【実施内容】

床段差解消、手すり設置(トイレ、浴室、玄関入口、浴室入口)、手すり設置(屋外階段室)、バランス釜を撤去し浴槽を浅型浴槽に取替(3点給湯を設置)等

(安全性確保型)

法令により設置が義務づけられている住宅用防災機器の設置等を行う。(平成27年度現在設置済)

【実施内容】

住宅用防災機器設置等

(長寿命化型)

外壁の改修については、コンクリート片等の落下を防止することで、安全、安心の確保のために

必要であり、また、建物の構造体を保護することで建物の長寿命化のために必要であることから「時間計画保全」を行う。計画更新年数は表7-1のとおりとし、現時点で既に計画更新年数を超過している住棟から順次工事を行うこととする。

屋根の防水改修については、屋根からの漏水が軒裏の爆裂の原因となることや、工事にあたって足場等の仮設が共用できることから、材料の劣化等を見きわめたうえ、必要に応じ、外壁改修と同時に屋根の防水等の改修も行うこととする。

表7-1 (計画更新年数)

部位	内容	計画更新年数(年)
外壁	複層仕上塗材	15
	シーリング	15

【実施内容】

外壁改修、屋根防水改修等、階段室照明及び外灯のLED化

(修繕対応)

定期的な点検を行い、標準的な修繕周期を考慮した予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用する。

【実施内容】

定期点検の実施、計画的な修繕の実施

② 住棟単位の修繕・改善事業等一覧

i) 修繕・改善に係る事業予定一覧 <住棟部分>

様式1による。(公営住宅、特定公共賃貸住宅)

ii) 建替えに係る事業予定一覧

様式2による。

iii) 共同施設部分に係る事業予定一覧 <共同施設部分>

様式3による。

8. 長寿命化のための維持管理による効果

長寿命化改善又は全面的改善を実施し、建物を長期間使用した場合(70年の使用を想定)と、改善を実施せず、建物を比較的短期間しか使用しない場合(40年の使用を想定)のライフサイクルコストを試算し、その差額を現在価値化して算出した「LCC(ライフサイクルコスト)縮減効果」を別紙<様式1>に示す。

9. その他

・ 本計画では、エレベーターの設置は全面的改善を行う団地のみとする。

足腰の弱くなった高齢者や、ベビーカーを利用している子育て世帯等にとっては上下階の移動の負担は大きいですが、エレベーターの設置のためだけに、入居者が工事中に仮住居に移転する

ことは現実的でない。また、住みながらの工事が可能である階段室型エレベーターは、半階分の階段の昇降が残ることや入居者の電気代の負担が大きいこと等の問題がある。

・個別改善(高齢化対応)や外壁改修工事を行うにあたっては、基本的に入居者が住みながらの工事となることが多く、あらかじめ入居者に対し工事内容の説明や工事中における施工時期の調整などが必要である。

また、年間を通じて比較的小規模な工事を数多く発注しなければならないことから、今までの建替事業に比べ、発注事務や設計、工事監理業務が一举に増加することになり、発注者サイドとしてもこれに見合うマンパワーが要求される。

このため、外壁改修等の維持修繕工事や工種が限られた小規模な専門工事等の行政上の判断等が求められることの少ない工事の実施にあたっては、アウトソーシングや外部委託等も視野に入れながら検討していく。