

更新時期を迎える 府営住宅等ストックの整備について

【課題】

- 府営住宅において、「中層耐火構造」の約7割が昭和55年(1980年)以前に建てられており、2045年前後に一斉に更新(建替え)時期を迎える。更新が必要なストックの集中を未然に防ぎ、中長期的な視点で事業の平準化を図る必要がある。
- 長寿命化に向けた修繕等を実施する必要があるが、直近10年の予算に大きな変動はない一方で、物価高騰等により、修繕等に係るお金が不足し、現行の長寿命化計画の進捗は芳しくない。

【論点】

- ライフサイクルコストの縮減や事業費の平準化を図るため、効率的かつ計画的な修繕等をどのようにして進めるべきか。

H28年以降の物価上昇について

H28年1月からR7年11月の間に、建設物価建築費指数の大阪地域における集合住宅（工事原価）は、右肩上がりで上昇しており、約1.4倍となっている。（99.4→142.5へ）

集合住宅（工事原価） 地域：大阪

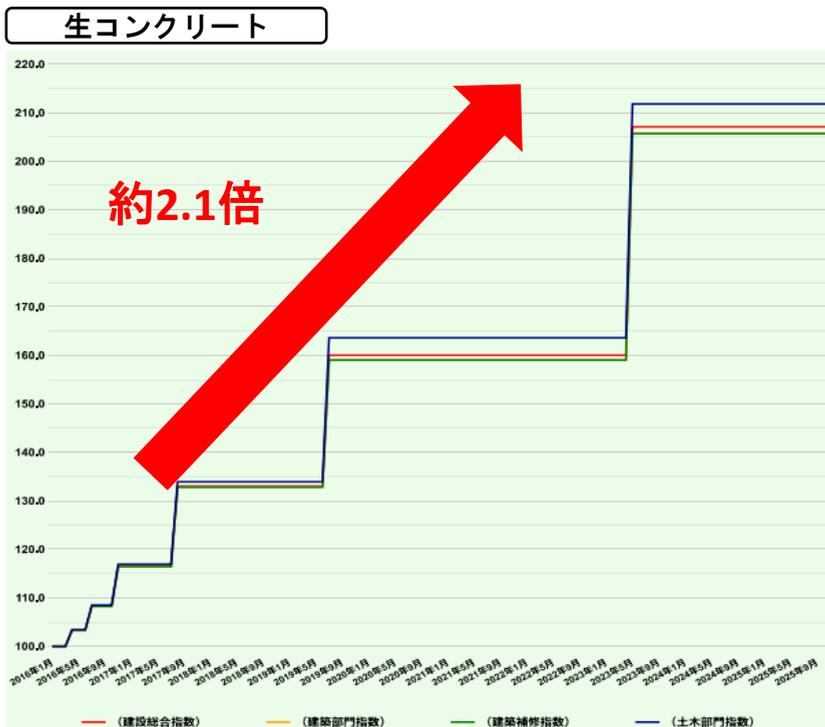
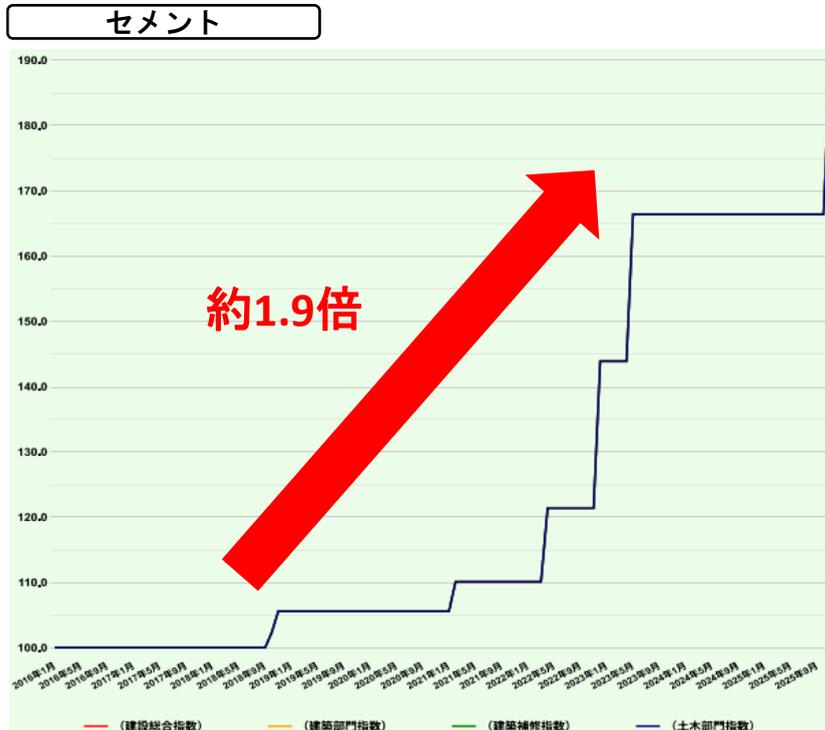


★建設物価 建築費指数とは

建物を建築する際の工事価格の変動を明らかにすることを目的に作成している“建築工事に関する物価指数”。物価としての建築費を時点間や地域間で比較することや、建築費の動向を時系列に観察することが可能。（出典：一般財団法人 建設物価調査会）

H28年以降の物価上昇について

H28年1月からR7年11月の間に、建設物価建設資材物価指数の大阪地域における建築資材各種についても、右肩上がりで上昇している。



★建設物価 建設資材物価指数とは

建設資材の総合的な価格動向を明らかにすることを目的に作成されている物価指数。建設工事において直接的に使用される建設資材に限定し、サービスの料金は含まない。
(出典：一般財団法人 建設物価調査会)

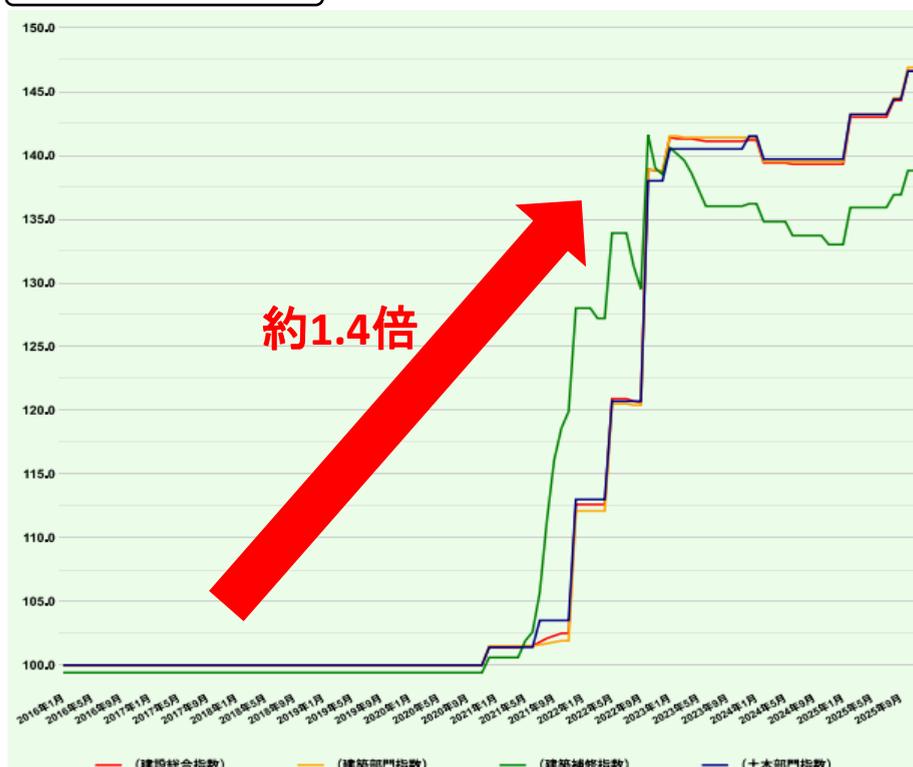
H28年以降の物価上昇について

H28年1月からR7年11月の間に、建設物価建設資材物価指数の大阪地域における建築資材各種についても、右肩上がりで見られる。

電線・光ファイバーケーブル



建設用木製品等



外壁改修

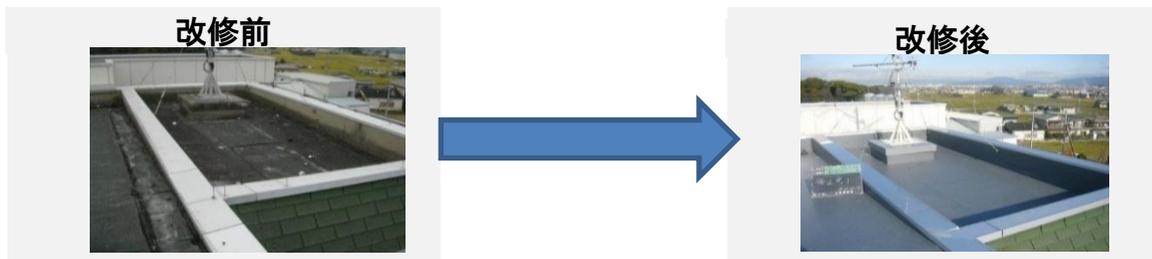
- 建設後・外壁改修後の経過年数が長いもの。または、定期点検等の結果、緊急性が高いものから順に改修を実施。概ね25年周期で改修実施。
露筋やクラックを補修し再塗装。経年劣化等による外壁面等の落下防止・躯体の長寿命化を図る。
- 現行の長寿命化計画検討時（H27年）の想定事業費に対して、直近10年の事業費実績は、1戸あたり約1.6倍。計画戸数に対しての改修実績は、約0.6倍である。



屋根改修

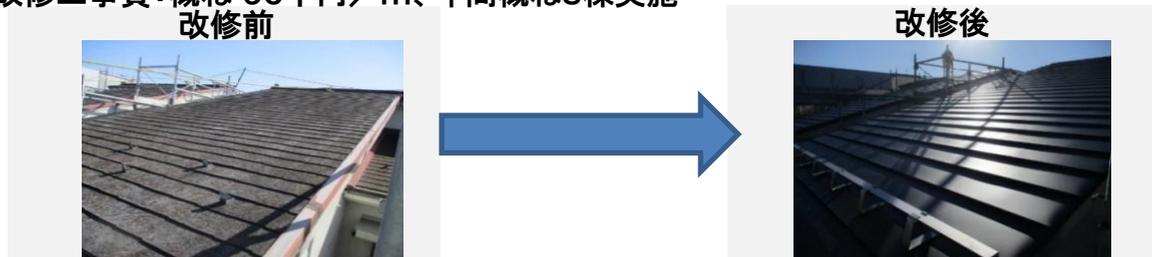
【陸屋根】

- 老朽化した陸屋根の防水をやり替える工事。概ね25年周期で改修実施。
非断熱屋根の住棟については、防水改修と併せて断熱化を実施し居住性向上を図る。
- 現行の長寿命化計画検討時（H27年）の想定事業費に対して、直近10年の事業費実績は、1㎡あたり約2.6倍。計画戸数に対しての改修実績は、約0.3倍である。



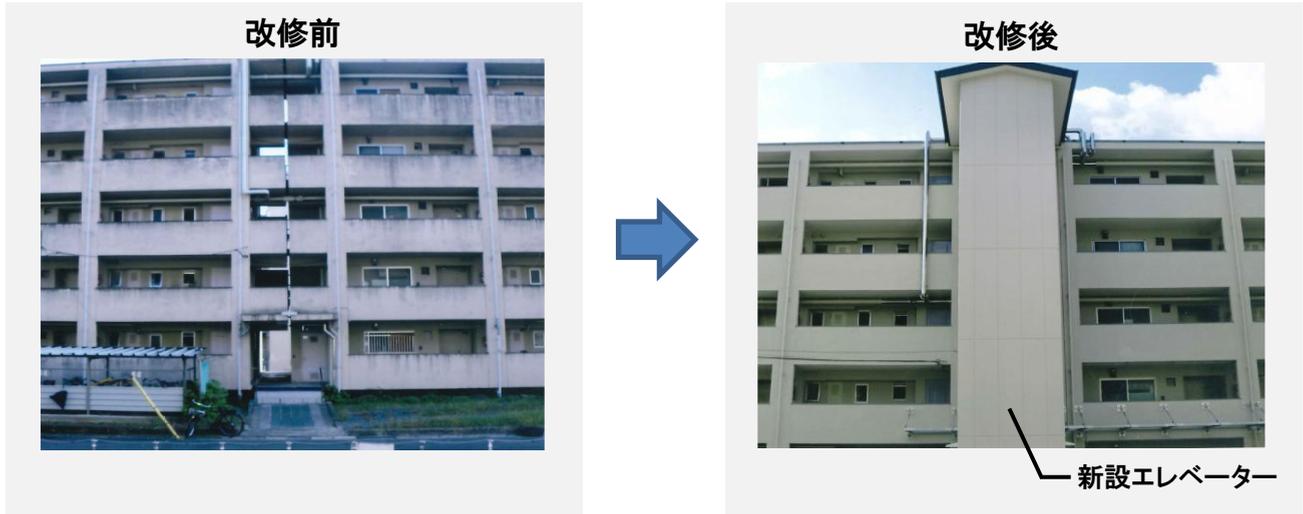
【勾配屋根】

- 老朽化した勾配屋根において、従来のモノに比べ軽量かつ耐候性の高いガルバリウム鋼板(新築時に使用)にやり替える工事。
- 改修工事費:概ね 90千円/㎡、年間概ね3棟実施



エレベーター設置

- 建設当初にエレベーターを設置していない既設住棟に、後付けでエレベーター・スロープを設置する工事。高齢者対応・バリアフリー化を図る。
- 現計画「京都府府営住宅等長寿命化計画」では、原則5階建・30戸以上・片廊下型の住棟で設置可能な住棟を対象としている。
- 現行の長寿命化計画検討時(H27年)の想定事業費に対して、直近10年の事業費実績は、1棟あたり約1.7倍。計画戸数に対しての設置実績は、約0.5倍である。



電気容量改修

- 生活様式の変化により必要な電気容量が団地建設当初に比べ増加していることに対応するため、電気容量を増やす工事。住戸内コンセント数も増やし(例:10個→14個)、居住性・設備水準の向上を図る。
- S41~54年建設の住宅で電気容量が不足する住戸が対象。
- 現行の長寿命化計画検討時(H27年)の想定事業費に対して、直近10年の事業費実績は、1戸あたり約1.7倍。計画戸数に対しての改修実績は、約0.6倍である。



R6年度～

子育て支援住戸改修

- R5年12月に京都府の「子育て環境日本一推進戦略」の改定が行われ、4つの重点戦略と20の重点プロジェクトを掲げている。その中の「5.重点戦略と併せて着実に推進する政策群」の「⑤ 子育て環境の充実に向けた基盤づくり」に該当する事業として実施。
- ベビーカー置場の設置、子どもと親と一緒に利用できる浴室・洗面所スペースの確保、間取りのLDK化、ソフトモーション付き建具の設置等を実施。
- 改修工事費：概ね 1,200千円/戸、R6年8戸実施



バリアフリー改修

- 高齢者及び身体障害者の要望を聴取して、段差のあるところや浴室、便所に手すりを設置。給水栓やドアノブのレバーハンドル化。
- 現行の長寿命化計画検討時(H27年)の想定事業費に対して、直近10年の事業費実績は、1戸あたり約1.3倍。計画戸数に対しての設置実績は、約0.4倍である。

手すりの設置



玄関



浴室



便所

レバーハンドル化



給水栓



玄関ドア

その他

【屋内給水管改修】

- 住戸内に給水管を露出で新設し、老朽化した既設給水管から切り替えて、強度・耐久性を向上させ長寿命化を図る。



【浴室設置事業】

- 浴槽が設置されていない既設住戸に浴槽・風呂釜を設置する工事。居住性の向上を図る。



集約

- 「京都府府営住宅等長寿命化計画」で集約予定団地と位置付けた団地について、入居者の移転等のうえで、除却・用途廃止を行う。
- H28年～R7年の集約予定数961戸。
- 現在の集約実績は、205戸。計画に対する進捗約0.2倍である。

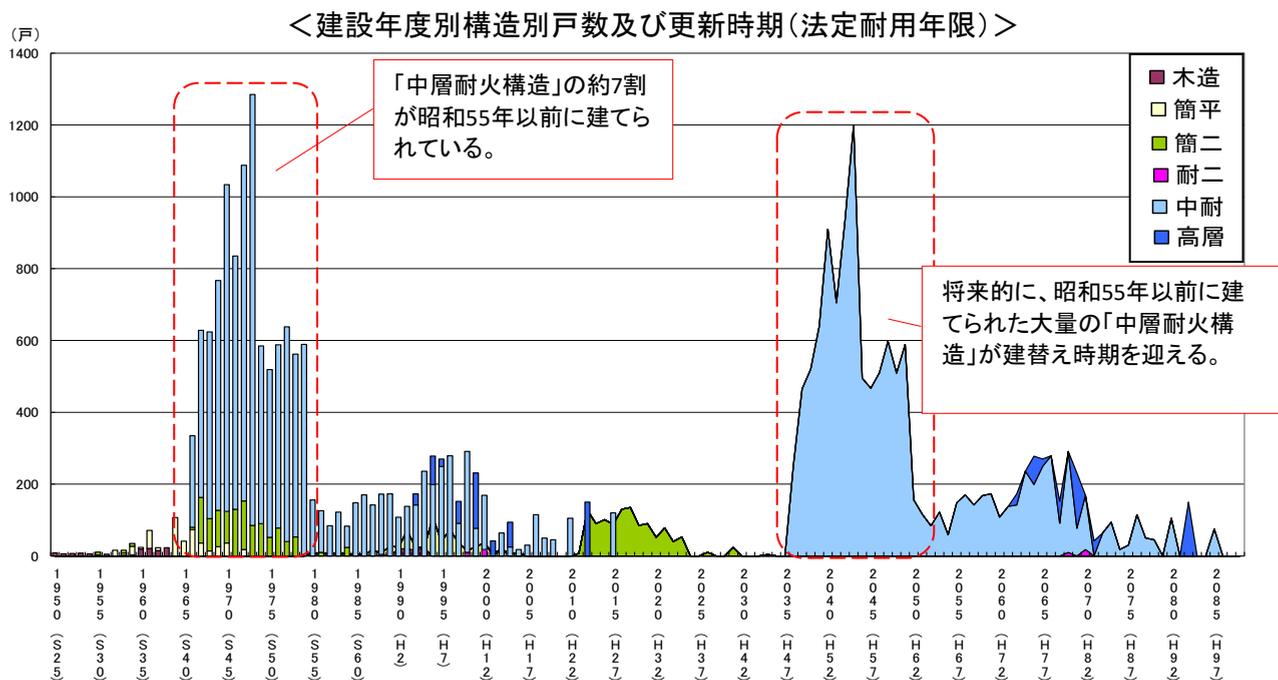


課題と今後について

【課題】

- 府営住宅において、「中層耐火構造」の約7割が昭和55年(1980年)以前に建てられており、2045年前後に一斉に更新(建替え)時期を迎える。更新が必要なストックの集中を未然に防ぎ、中長期的な視点で事業の平準化を図る必要がある。
- 長寿命化に向けた修繕等を実施する必要があるが、直近10年の予算に大きな変動はない一方で、物価高騰等により、修繕等に係るお金が不足し、現行の長寿命化計画の進捗は芳しくない。

⇒ライフサイクルコストの縮減や事業費の平準化を図るため、効率的かつ計画的な修繕等をどのようにして進めるべきか。



※法定耐用年限: 公営住宅法施行令第12条及び平成8年8月30日建設省住総発第135号「公営住宅法の一部を改正する法律等の運用について」に規定する住宅の構造別の耐用年限(木造(木造、簡易耐火構造・平屋建): 30年、準耐火構造(簡易耐火構造・二階建): 45年、耐火構造: 70年)であり、公営住宅の法定建替えや処分における経過年数の基準となる。
(抜粋: 京都府府営住宅等長寿命化計画)