

研究開発課題概要書（基盤研究）

1. 課題名（研究開発期間）【住宅・都市研究グループ】

既設木造公営住宅のストックマネジメントの確立に向けた性能改善手法に関する研究
（平成 27 年度～平成 29 年度）

2. 背景・目的・必要性

我が国では、これまで約 15 万戸以上の木造公営住宅が供給されてきた。特に 1980 年以降、地域住宅計画をはじめとした補助事業をきっかけとして、地域の伝統的な構工法や材料を取り入れた地域固有のデザインをもつ木造公営住宅が多く供給されてきた。今後、これら蓄積された多くの木造公営住宅が耐用年限を超える中において¹⁾、良好な住環境ストックとしての役割を担っていくためには、地域に適合する活用手法の設定、またそれに対応する適切な修繕・改修の実施が求められる。

しかし、これら木造公営住宅のストックマネジメントに資する技術的知見は不足しており、厳しい財政事情を抱える地方自治体にとって、木造公営住宅の効率的かつ円滑なマネジメントは難しい状況にある。

実際に、これまで公営住宅の長寿命化に資する技術的な指針²⁾や標準的な計画修繕に関する資料³⁾は、鉄筋コンクリート造の共同住宅を対象としたものに限られている。木造公営住宅は、構工法・仕様、建方が団地によって様々であり、さらには気候条件や維持管理の体制等の環境与件も地域・自治体によって差があることから、建物の劣化状態や躯体の安全性、さらには高度利用の可能性の精査に、既往の資料では十分に対応できないと考えられる。

以上の問題意識から、本研究は既設木造公営住宅のストックマネジメントの確立にむけて、木造公営住宅の維持管理及び改良保全の実態を把握し、活用目的に応じた性能改善手法のモデルとその有効性を示すことを目的とする。

1) 2021 年には築 30 年を超過する木造公営住宅が約 10 万戸に上る。（平成 25 年住宅・土地統計調査）

2) 国土交通省住宅局住宅総合整備課：公営住宅等長寿命化計画策定指針，2009.3

3) 公益財団法人マンション管理センター：計画修繕工事実務マニュアル，2014.9

3. 研究開発の概要

本研究は、木造公営住宅を対象として、地方自治体がこれまで実施してきた性能改善（維持管理・改良保全）の実態を把握し、建物の構工法・気候条件等の環境与件、及び利用期間に応じた性能改善手法のモデルとその有効性を示すものである。

まず、地方自治体を対象にアンケート調査を実施し、木造公営住宅の性能改善の実施状況について情報を収集・整理する。また、現地調査では地方自治体への聞き取り調査と建物の劣化診断を実施し、これまでの性能改善における課題とその効果を考察する。以上の結果を踏まえ、構工法・気候条件・劣化状態、及び利用期間に応じた有効な性能改善手法のモデルを提示する。

4. 達成すべき目標

既設木造公営住宅の性能改善の実態を把握し、構工法・気候条件・劣化状態、及び利用期間に応じた性能改善のモデルとその有効性（ライフサイクルコスト・費用対効果）を示す。