

## V. ストック活用計画

### 1. ストック活用計画

総合判定の結果によるストック計画を右表に示す。

また、建替えの整備時期を前期・後期に区分し整備時期の目標とする。

建替え及び維持保全の戸数で将来管理戸数に満たないものについては、市域全体で借上げ施策を展開するとともに、中心市街地の活性化に伴い、地域優良賃貸住宅等を活用した公営住宅の確保に努めるものとする。

### 2. ストック活用プログラム

ストック活用における整備プログラムと整備方針を以下に整理する。

中でも向陽町団地は市内でも古く、全住宅の耐用年限も満了しているため、居住環境の悪化が懸念されている団地である。

また、近接して区画整理事業による市街地整備も進んでいることから、土地の高度利用が望まれている。

さらに、向陽町団地は、他団地の建替えにおける団地間の居住調整（リロケーション）に重要な役割を果たすことから、建替え優先度の高い団地として位置づけられる。

石巻市公営住宅ストック活用計画

地区名	No.	団地名	建設年度	3次判定家(戸)			前期整備 H20~H24	後期整備 H25~H29	建替え 戸数	維持保全 戸数	用途廃止 戸数
				建替	維持	廃止					
石巻中心部	1	向陽町	S40~S47	218			○	○	282		
	2	蛇田	S37~S39	87			—	○	156		
	3	新橋	S34, S35	29			—	○	40		
	4	水押	S41~S53		248	14	△	●△		248	14
	5	南浜町	S47~S57		160	4	△	●△		160	4
	6	桃浦	S27, S35			6	—	●			6
		萩浜	S27								
	7	小積	S35			5	—	●			5
	8	牧浜	S35			4	—	●			4
	9	流留	S41			20	●	●			20
	10	上井内	S32		5		—	○	15		
	11	鹿妻	S51~S53		80		△	△		80	
	12	濃波	S44			2	—	●			2
	13	万石浦	S59~S61		80		△	△		80	
14	稲井	H5~H10		72		△	△		72		
	計			339	640	55			493	640	55
河北地区	1	飯野川本屋敷	S40			12	●	●			12
	2	飯野川上町	S53		16		—	○	25		
	3	飯野川亀ヶ森	S57~S59		24	26	○△	○△	36	26	
	4	河北川の上上納(上)	S48, S49		20		—	○	40		
		河北川の上上納(下)	S45~S47			45	△	●			45
		河北川の上上納(新)	H16~H20			27	△	△		27	
	5	六本木(4F)	S55		24		—	○	36		
	六本木(2F)	S49~S50		15		—	○	24			
	河北沢田崎山	S52		10		—	○	12			
	計			109	53	57			173	53	57
雄勝地区	1	雄勝折下(1号)	S30			10	●	●			10
		雄勝折下(2号)	S31			10	●	●			10
		雄勝折下	S41			1	—	●			1
	2	大浜	S32			5	—	●			5
	3	水浜	S30			5	—	●			5
	4	雄勝味噌作(1号)	S47		10		—	○	8		
		雄勝味噌作(2号)	S48		8		—	○	8		
	雄勝味噌作(3号)	S55		10		—	○	12			
	味噌作上野	S35			7	—	●			7	
	下雄勝	S35			7	—	●			7	
	計			28	0	45			28	0	45
河南地区	1	前谷地黒沢前	S33~S39			20	●	●			20
	2	前谷地西柳原	H16			20	△	△		20	
	3	和瀬佐沼川	S29~S30			14	●	●			14
	4	和瀬清水	S39			4	—	●			4
	5	和瀬日照	S59~S60		20		—	○	48		
	6	和瀬黄金袋	S40			12	●	●			12
	7	鹿又	H8~H9		20		△	△		20	
	8	須江小竹	S31			5	—	●			5
	9	須江糠塚	S34			5	—	●			5
	10	広瀬藤ヶ崎	S30~34			19	●	●			19
	11	広瀬長山	S39~41			7	—	●			7
	12	北村	S33			5	—	●			5
		前谷地さくら	H16		10		△	△		10	
	計			20	50	91			48	50	91
桃生地区	1	桃生城内	S35			4	—	●			4
	2	桃生給人町	S35			2	—	●			2
	3	桃生神取	S50~S52		30		—	○	36		
	4	桃生四軒	S58		10		—	○	24		
	5	メゾン白鳥	H6, H8		9		△	△		9	
	6	メゾン北上	H13		10		△	△		10	
		メゾン釣場	H16		14		△	△		14	
	計			40	33	6			60	33	6
北上地区	1	橋浦	H13			3	△	△		3	
	2	橋浦	H14~15			6	△	△		6	
	計			0	9	0			0	9	0
牡鹿地区	1	鮎川笹ヶ平			14		—	○	14		
	2	鮎川笹ヶ平(特公賃)	S63~H9		6		△	△		6	
	3	鮎川笹ヶ平(勤労者)	H11		6		△	△		6	
	4	鮎川南	S34~H12		9		—	○	9		
	5	鮎川南第二	S52		10		—	○	24		
	6	鮎川寺前	S35~S37			9	—	●			9
	7	鮎川寺下	S46			5	—	●			5
	8	鮎川金山	S37			2	—	●			2
	9	鮎川浜	S40		18		△	△		18	
	10	鮎川湊川	S42~S43		8		—	○	10		
	11	鮎川湊川第二	S45		20		—	○	20		
	12	鮎川湊川第三	S45~S51			2	—	●			2
	13	牡鹿小沢	S37			6	—	●			6
	14	牡鹿十八成	S33			2	—	●			2
		牡鹿大原	S33								
		牡鹿大原第二	S44			1	—	●			1
	16	鮎川南(勤労者)	H8		4		△	△		4	
17	鮎川湊川(勤労者)	H15		14		△	△		14		
	計			61	48	27			77	48	27
	総計	67団地		597	834	281			879	833	281
				1,712					建替え・維持 1,712		

石巻市目標管理戸数		1,851 戸
内訳	①建替え・維持管理住宅	1,712 戸
	②地域優良賃貸住宅(高齢者型)	60 戸
	③借上げ住宅	79 戸

## ▼ストック活用プログラムと整備方針

	整備時期		整備方針
	前期 平成 20 年～24 年	後期 平成 25 年～29 年	
建替え事業・全面的改善事業		向陽町	<ul style="list-style-type: none"> <li>後期にて建替え整備を行なう。</li> <li>居住性向上、バリアフリー、福祉施設等との連携を考慮しながら、団地における住環境の向上を目指す。</li> <li>住宅の高層化を図り、他団地の建替えにおける居住調整（リロケーション）の役割を果たす。</li> </ul>
		蛇田 新橋 上井内 飯野川上町 飯野川亀ヶ森（一部） 河北川の上上納 六本木（4F） 六本木（2F） 河北沢田崎山 雄勝味噌作（1号） 雄勝味噌作（2号） 雄勝味噌作（3号） 和渕日照 桃生神取 桃生四軒 鮎川笹ヶ平 鮎川南 鮎川南第二 鮎川湊川 鮎川湊川第二	<ul style="list-style-type: none"> <li>前期にて政策空家による団地間での調整を行ない、建替え・全面的改善が可能となった時点で、後期より建替え・改善を行なう。</li> <li>居住性向上、バリアフリー、福祉施設等との連携を考慮しながら、団地における住環境の向上を目指す。</li> </ul> <p>(*) 建替え事業については、個々の団地住棟の入居者の家族数、高齢化率及び住棟の改善履歴等を考慮のうえ、費用対効果の検証を行いながら建替え等と全面的改善を念頭に置いて、最適な改善手法評価を行いながら取組む必要がある。次ページに取組み方針を整理する。</p>
維持保全・個別改善事業	水押（個別改善） 南浜町（個別改善） 鹿妻（個別改善） 万石浦（個別改善） 稲井 飯野川亀ヶ森（個別改善） 河北川の上上納（新） 前谷地西柳原 鹿又（個別改善） 前谷地さくら メゾン白鳥（個別改善） メゾン北上 メゾンの場 橋浦 鮎川笹ヶ平（特公賃・勤労者）（個別改善） 鮎川浜（個別改善） 鮎川南（勤労者）（個別改善） 鮎川湊川（勤労者）		<ul style="list-style-type: none"> <li>居住性向上、バリアフリー、福祉施設等との連携を考慮しながら個別に住戸の整備を図り、団地における住環境の向上を目指す。</li> <li>耐震化調査を進め、安全性の確保に努める。</li> <li>個別改善については、規模増改善や住戸改善、屋外改善により住宅の維持保全を図る。</li> </ul> <p>(*) 維持保全は、計画的に修繕し、保守点検等を行うことにより、居住水準を長期にわたり維持するものである。また、個別改善は、概ね10年以上の管理期間を過ぎたものに対し、計画的に修繕、住宅の質の向上を図るものである。次ページに取組み方針を整理する。</p>

### 3.ストック活用計画における事業別の取組み方針

ここでは、建替え事業や維持保全事業の具体的な取組みについて、宮城県ストック活用計画を参考に事業別の取組み方針を整理する。

#### (1) 建替え事業・全面的改善事業

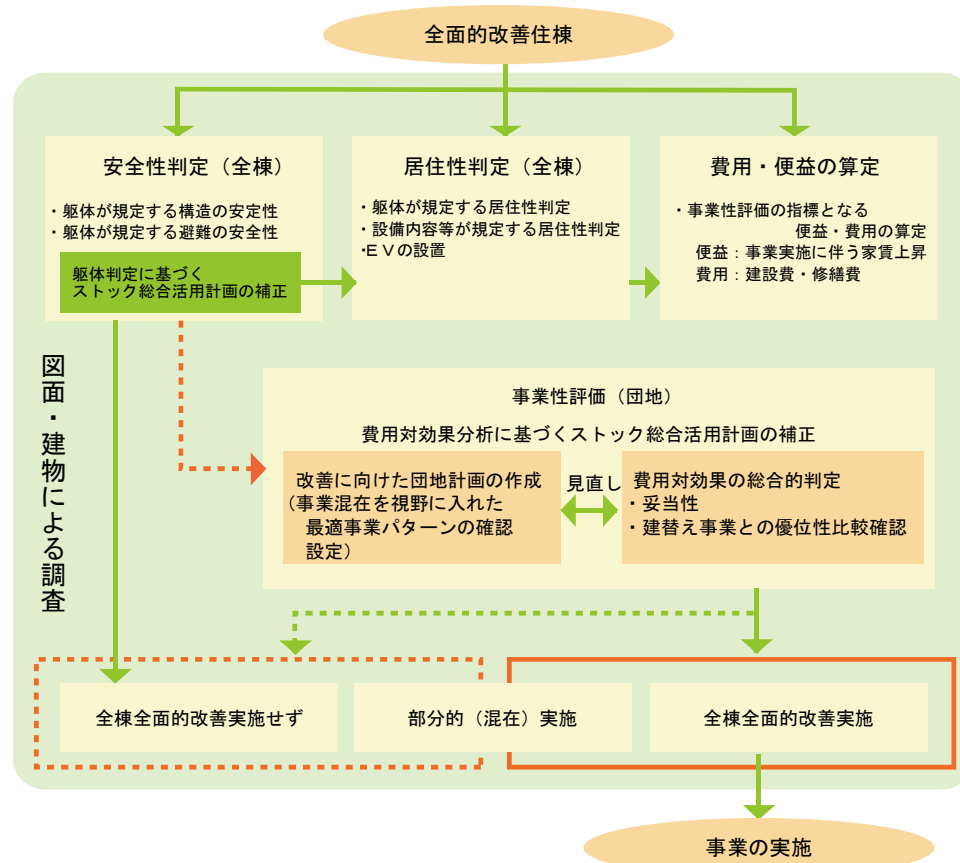
建替え事業には、全面的な建替えと改善に区分される。

構造はそのままに狭小住戸の解消を図るため、2戸1や3戸2等の規模増を伴う事業として全面改善が考えられるが、この場合、規模増する戸数の数量によっては費用対効果算定において便益が低くなり、全面改善よりも建替えをする方が良い場合がある。

全面的改善の事業実施にあたっては、対象となる団地住棟の入居者の家族数、高齢化率及び住棟の改善履歴等を考慮のうえ、費用対効果の検証を行いながら建替え等も念頭に置いて、最適改善手法評価を行いながら適切な手法を選択していく必要がある。

#### ■最適改善手法評価のフロー

最適改善手法評価の流れを以下に示す。（公営住宅改善手法選択マニュアルから）



#### イ) 居住者との合意形成に向けて

建替や全面的改善の実施に際しては、居住者の移転や仮移転の必要性、工事の実施に伴う騒音や振動等の発生、住戸内への立ち入りなど、居住者の生活に大きな影響を与えることとなる。

事業を行ううえでは、居住者のこのような状況に十分に配慮し、居住者の理解と協力を得ることが重要であり、居住者に対する情報提供と居住者の要望の把握等の取組などについても、検討しておく必要がある。特に、同一団地のなかで手法が混在する場合は、十分な配慮が必要であり、居住者との合意形成を図っていくための留意点を以下に示す。

なお、具体的な対応策については、個々の団地ごとに事業を進めていくなかで検討していくものとする。

## ロ) 居住者との合意形成を図る上での留意点

### ①公平性への配慮

建替や全面的改善などの手法が混在する場合、手法によって従前居住者の利益や負担が異なるため、居住者が不公平感を持つことがないよう配慮して合意形成を行う必要がある。

### ②明確な整備方針に基づく対応

建替や全面的改善などの手法が混在する場合、単なる建替事業に比べて合意形成に時間がかかることが予想されるため、円滑に合意形成を進めるためには、次に掲げる配慮が重要と考えられる。

- 各住棟に対する手法選定の根拠・考え方を明確にする。
- 改善の利点や必要性、手法選定の経緯など、十分な説明を行った上での意向調査。
- 居住者の要望への対応（対応できる要望とその資格・要件の明示、公平な対応が前提）

## ハ) 他の事業主体との連携

同一地域内にある公的賃貸住宅は、建替や改善等の整備時期や整備内容を調整して、効率的に事業を進めていく必要がある。地域需要や居住者ニーズに応じた多様な住宅の供給、バランスのとれた地域コミュニティの形成、管理の効率化等を勘案して、相互乗り入れや事業主体変更や管理委託の必要性・可能性についても検討していく必要がある。

また、公営住宅への福祉的なサポートや、団地の更新を契機として地域整備等を行っていくためには、市町村の住宅部局だけでなく、福祉部局や都市計画部局との連携も考えていく必要がある。

### ①居住者のローリングに主眼をおいた事業調整

戸数密度の高い中高層の団地の建替等を行うに当たっては、これまでの建替に較べてより多くの仮移転住宅の確保が必要となり、仮移転なしでローリングを行うことは困難である。

仮移転を伴う団地の事業は、入居者にとって負担が大きいいため、仮移転を極力少なくして事業を進めることが望ましい。そのためには、事業開始時の居住者の受け入れ先の確保が重要である。

従って、近接した団地の整備においては、事業スケジュールを調整し、事業が先行する団地に後続する団地の居住者を一部受け入れる等によって、後続の事業を円滑に進めることが可能となる。

### ②仮移転住宅の確保

仮移転、戻り入居により事業を進めていく場合は、事業の終盤まで仮移転住宅が必要と考えられることから、近隣の団地とは事業時期をずらすなど、仮移転住宅の確保に配慮する必要がある。

### ③敷地の再編による合理的な団地更新

事業主体が違う公営住宅が隣接する場合、一体的に整備計画を検討し、必要に応じて用地交換や居住者の相互受け入れを行うことによって、合理的にかつ円滑に事業を進めることが可能となる。

### ④公共用地の有効利用・地域整備への貢献

大規模な団地の更新や隣接して市町村営住宅やその他の公共用地がある場合、団地の居住者の状況や地域の需要（施設・インフラ整備等）を勘案し、土地の有効利用という視点をもって団地整備をすることが望まれる。

このように団地の更新を契機として、福祉施設や公共公益施設等の導入やそのための用地を創出するなど、地域整備に貢献することが望まれるが、地域整備を県単独で行うことは困難であるため、地域整備の主体となる市町村との連携は不可欠である。

### ⑤福祉部局との連携

高齢者や障害者などの居住の安定を図る上で公営住宅が果たす役割は大きく、また、高齢者のみの世帯の増加や居住形態の多様化によって、福祉施設との併設やグループホームとしての活用など、福祉的サポートの必要性が出てきている。

## (2) 個別改善事業

個別改善事業は、建替及び全面改善の対象となっていない住棟に対し、計画的に修繕、住宅の質の向上を図るものである。

なお、計画的に修繕を行う場合は、「計画修繕工事の実施標準年数」により、極力修繕周期に沿って工事を行うよう努めるものとする。

### <個別改善事業の具体的内容>

#### イ) 規模増改善

家族数が多い世帯が居住する団地住棟を対象として、規模増工事を行う。(2戸1、3戸2、増築等)

なお、規模増においては、工事期間中の仮入居先の問題や騒音の問題があるので、仮移転先の確保や入居者の合意形成の作業が必要である。

#### ロ) 住戸改善

##### 【耐震改修工事】

- ・ 耐震診断の結果耐震改修を要することになった団地の住棟を対象に、改修工を行う。
- ・ 耐震補強工事等改修工事は、工事期間中の仮移転先の問題、騒音の問題、更には補強工事後には住戸内に補強材料が据え付けられるので、利用空間が狭められるなどの問題があり、予め入居者に良く説明し、入居者の同意を得てから工事に着手する必要がある。

##### 【電気容量増幅工事】

- ・ 電気容量が20アンペアの住戸を30アンペアの容量に増幅する。

#### ハ) 共用部分改善

##### 【エレベーター設置工事】

- ・ イニシャルコスト、メンテナンスコストとも安価なエレベーターが開発されたことから、高齢者が多い団地を対象として重点的にエレベーターを設置する。

##### 【共用階段手摺り設置】

- ・ 高齢化社会に対応し、エレベーターの未設置住宅の階段に手摺りを設置するもの。

##### 【バルコニー手摺り改善工事】

- ・ 概ね25年から30年以上経過した鋼製手摺りで、腐食が著しく塗装だけで修繕できないものについて、アルミ製手摺りと取り替える。

##### 【鉛管取替工事】

- ・ 人体に有害な鉛対策として、厚生労働省(2003年4月施行予定)が鉛の水道水質基準を世界保健機関(WHO)のガイドライン(指針値)と同じ1リットル当たり0.01ミリグラムとし、現行(0.05ミリグラム以下)の規制と強化したため。

##### 【分電盤改修】

- ・ 概ね20年以上経過し、盤内の開閉器がカットスイッチ(ヒューズ式)タイプのもの又は漏電遮断器がせっちされていないものを、漏電遮断機及びブレーカータイプのものに取替。

#### 二) 屋外・外構改善

##### 【外壁改修工事】

- ・ 概ね20年から25年経過したもので、部分修繕経歴の多いもの、モルタル浮き及びひび割れの多いもの、全体的に劣化等の著しいもの棟単位で全面補修。

**【屋上断熱防水工事】**

- ・ 概ね15年以上経過したもので、全体的に劣化が著しく部分修繕経歴の多いものを棟単位で断熱防水。

**【受水槽改善】**

- ・ 地下式受水槽を六面点検可能な地上式に改修。（昭和50年度建設省告示第1579号、改正建設省告示第1674号）

**【下水道切替工事】**

- ・ 公共下水道の供用開始以前に建てられた団地について、汚水処理施設方式から公共下水道に切り替える。

**ホ) 駐車場整備****【駐車場増設】**

- ・ 駐車場確保率が低く、駐車場使用申込待機者が多い団地のうち、団地敷地に駐車場を増設する余裕あるスペースがある団地に、1世帯につき1区画の駐車場確保を目標とし駐車場を増設する。

**(3) 維持保全**

計画的に修繕したり保守点検等を行うことにより、居住水準を長期にわたり維持しストックの有効利用を図るものである。

**イ) 緊急修繕**

- ・ 入居者の安全性確保及び建物保全のため、緊急性のあるものについて速やかに対応し修繕を行う。
- ・ 雨漏れ補修、ガス管腐食による修繕工事、災害復旧工事を行なう。

**ロ) 小口修繕**

- ・ 老朽化した住戸のうち、住宅使用上支障となるものの軽易な修繕。

建築：雨漏による防水工事・木部腐食補修（取替）工事他

機械設備：漏水による給排水管取替工事・排水柵の詰まり直し他

電気：照明器具（電球・蛍光灯を除く）取替工事・漏電による配線等改修工事他

**ハ) 空家修繕**

- ・ 入居者が退去し空家になった住宅を次入居者の斡旋に向けて修繕を行なう。
- ・ なお、空家修繕は退去者負担と県費負担とに修繕費を区分のうえ、退去者からの負担分を徴収し実施する。

（修繕内容：壁及び床等塗装・畳替・襖貼替・錠交換等）

**ニ) 保守点検**

- ・ 住宅の施設設備が適切に使用できる状態を維持するために必要な点検及び補修を行なう。
- ・ エレベーター保守点検・給水施設保守点検・消防施設定期点検・受水槽高架水槽の保守点検・簡易水道水質検査・火災警報設備管理・浄化槽維持管理・電波障害対策維持管理・汚水貯留槽保守等を行なう。

**ホ) 団地環境整備**

- ・ 路面改修工事：団地内通路や歩道の路床アスファルトの経年劣化による補修を行なう。
- ・ 公園整備工事：遊具施設の塗装及び危険状況を定期点検し、危険等防止の補修等を行う。
- ・ 集会所及び自転車置き場修繕工事：共用施設である集会所や自転車置き場の建物の住宅の効用を維持するための工事を行う。



- ・ 外柵整備工事：破損した外柵等フェンスの補修工事を行なう。
- ・ 樹木せん定整備工事：原則として、団地内の樹木せん定は入居者が行うことになっているが、入居者が行うには危険となる高木とのせん定を県費負担で行う。
- ・ 法面整備工事：原則として、団地内除草は入居者が行うことになっているが、団地の境界地や団地内の急勾配となっており、入居者が草刈りするには危険な場所の除草を県費負担で行う。
- ・ 戸建て空家住宅敷地管理：簡易耐火構造の平屋住宅団地で、政策的に空き家になっている住戸の庭の除草等整備を行う。
- ・ 公園整備工事：遊具施設の塗装及び危険状況を定期点検し、危険等防止の補修等を行う。
- ・ 集会所及び自転車置き場修繕工事：共用施設である集会所や自転車置き場の建物の住宅の効用を維持するための工事を行う。
- ・ 外柵整備工事：住宅団地の破損した外柵等フェンスの補修工事を行なう。
- ・ 樹木せん定整備工事：原則として、団地内の樹木せん定は入居者が行うことになっているが、入居者が行うには危険となる高木とのせん定を県費負担で行う。
- ・ 法面整備工事：原則として、団地内除草は入居者が行うことになっているが、団地の境界地や団地内の急勾配となっており、入居者が草刈りするには危険な場所の除草を県費負担で行う。
- ・ 戸建て空家住宅敷地管理：簡易耐火構造の平屋住宅団地で、政策的に空き家になっている住戸の庭の除草等整備を行う。

#### へ) 駐車場整備

- ・ 路床アスファルト改修
- ・ 建設年度の駐車場は、路床のアスファルトが劣化し白線が不鮮明になっており、路床アスファルト改修及びラインをひき直し工事を行う。

### (4) 用途廃止

#### 【居住者の合意形成】

- ・ 用途廃止する場合、予め政策空家として入居者の補充を停止しておき、現入居者に対しては他の公営住宅に移転してもらするなど、居住者の理解と協力を得ることが重要であり、居住者に対する情報提供と居住者要望の把握等の取組などについても検討しておく必要がある。
- ・ なお、具体的な対応策については、用途廃止を進めていく中で、個々の団地ごとに検討していくものとする。