

IV. 整備手法「ストック活用手法」の設定

ストック活用手法の種類の設定にあたっては、本計画の基本理念や基本目標等を踏まえ、公営住宅の需要の動向、公営住宅の役割等を総合的に考慮し、次に掲げる 5 種類とする。

1. 公営住宅の活用手法の種類

(1) 建替え

- ・ 住宅を除却し、その土地の区域に新たに住宅を建設するもの
- ・ 用途廃止し、他の場所に新たに住宅を建設するもの（非現地建替え）
- ・ 標準管理期間は、耐火構造・・・35～70年
準耐火構造（簡易耐火）・・・22.5～45年
木造・・・15～30年

(2) 全面的改善

- ・ 住戸について躯体のみを残し、次の全ての改善を全面的に行うもの又はそれに準ずる改善を行うもの
 - 1) 住戸改善(居住性の向上、高齢者への対応)
 - 2) 共用部分改善(高齢者への対応、安全性の確保)
 - 3) 屋外・外構改善(高齢者への対応)
- ・ 標準管理期間は、概ね 30 年以上

(3) 個別改善

- ・ 住宅の質の向上のために行う次の改善
 - 1) 規模増改善(2戸1、3戸2、増築)
 - 2) 住戸改善(居住性の向上、高齢者への対応、安全性の確保)
 - 3) 共用部分改善(居住性の向上、高齢者への対応、安全性の確保、住環境の向上)
 - 4) 屋外・外構改善(居住性の向上、高齢者への対応、安全性の確保、住環境の向上)
 - 5) 駐車場整備
- ・ 標準管理期間は、概ね 10 年以上
(ただし、規模増改善、高齢者対応型住戸改善、高齢者対応型共用部分改善にかかる測量、調査及び設計に要する費用を対象とする場合は概ね 20 年以上)

(4) 維持保全

- ・ 住宅の効用を維持するために行う保守点検、経常修繕及び計画修繕等

(5) 用途廃止

- ・ 住宅を除却し、その土地についても処分するもの

【公営住宅ストック総合改善事業対象要綱】

第1 通則

地域住宅交付金交付要綱（平成17年8月1日付け国住備第36号）別表第2項4に規定する公営住宅ストック総合改善事業の対象等に関しては、補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律（昭和30年法律第179号。以下「適化法」という。）並びに関係法令及び関係通知によるほか、この要綱の定めるところによる。

第2 定義

この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 公営住宅ストック総合改善事業

既設の公営住宅（公営住宅法（昭和26年法律第193号。以下「法」という。）第2条第二号に規定する公営住宅をいう。以下同じ。）の居住水準の向上と公営住宅ストックの総合的活用を図ることを目的として事業主体（公営住宅を現に管理している地方公共団体で、公営住宅ストック総合改善事業を施行する者をいう。以下同じ。）が行う個別改善事業及び全面的改善事業をいう。

二 個別改善事業

規模増改善、住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善を行う事業（当該改善箇所の買取りを含む。）をいう。

三 規模増改善

公営住宅の住戸の増築、複数住戸の結合又は戸境の変更その他の改善で居室の床面積の増加を行うものをいう。

四 住戸改善

公営住宅の住戸部分（バルコニー部分を含む。）の改善をいう。

五 共用部分改善

公営住宅の共用部分の改善をいう。

六 屋外・外構改善

公営住宅の屋外及び外構部分（共同施設を含む。）の改善をいう。

七 全面的改善事業

公営住宅について住棟単位又は団地単位で行われる全面的な改善又はこれに準ずる改善を行う事業をいう。

八 最適改善手法評価

全面的改善事業を施行するに際して行う既設公営住宅の最適な改善手法を判定するための評価をいう。

2 個別改善事業のうち、住戸改善にあつては次の第一号から第三号までのいずれか、共用部分改善及び屋外・外構改善にあつては次の各号のいずれかの改善を行うものとする。

一 居住性向上型 公営住宅における利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善

二 高齢者対応型 高齢者又は身体障害者の公営住宅における居住の円滑化のための設備等の改善

三 安全性確保型 公営住宅の耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善

四 住環境向上型 公営住宅の居住者の共同の福祉の向上、景観向上等住環境の向上のための設備等の改善

3 全面的改善事業は、少なくとも次に掲げる改善を行うものとする。（概ね10年以内の期間で、段階的に実施されるものを含む。）

一 躯体以外の内装、設備等住戸内部全体又は大部分にわたって行う住戸改善で、居住性向上型及び高齢者対応型を行うもの

二 共用部分改善で高齢者対応型（4階以上の住棟でエレベーターの設置されていないものにあつては、エレベーターの設置を含む。ただし、団地単位で全面的改善事業を行う場合で、その一部の住棟について敷地条件、建築規制その他のやむを得ない理由により設置が困難であると認められる場合はこの限りではない。）及び安全性確保型（最適改善手法評価により安全性が確保されていると認められている場合を除く。）を行うもの

三 屋外・外構改善で高齢者対応型を行うもの

第3 対象

公営住宅ストック総合改善事業の対象は、次の各号に掲げる事業（衛星放送受信機の設置、ケーブルテレビの配線、電話回線の増設その他の専ら個人の利便や享楽に供される設備等の整備で個人の負担により行うことが適切であると認められるものを除く。）に要する費用をいう。ただし、第5及び第6の規定に基づいて算出される個別改善事業及び全面的改善事業に要する団地毎の経費が原則として100万円を超える事業に限るものとする。

- 一 個別改善事業
- 二 全面的改善事業

第4 公営住宅ストック総合改善事業の施行の要件

個別改善事業の施行の要件は、次に掲げるとおりとする。

- 一 個別改善事業を施行しようとする公営住宅が、原則として、平成2年度（共用部分改善のうち耐震改修については昭和56年度（ただし、旧耐震基準（建築基準法施行令の一部を改正する政令（昭和55年政令第196号）の施行の日以前における耐震関係規定をいう。以下同じ。）の適用を受けたものに限る。）、共用部分改善のうちエレベーター設置を伴うものについては平成10年度）以前の年度の国の予算に係る補助金の交付を受けて整備されたものであること。ただし、高齢者対応型を行うものうち身体障害者の公営住宅における居住の円滑化のための設備等の改善についてはこの限りではない。
- 二 規模増、住戸改善又は共用部分改善を行おうとする公営住宅が、原則として耐火構造又は準耐火構造の公営住宅であること。
- 三 個別改善事業を施行した公営住宅が、耐力、耐火性能、耐用年数等を勘案して、当該事業実施後、概ね10年間（ただし、第5第1項第二号に係る費用を対象とする場合は、概ね20年間）、使用が可能なものであること。
- 四 個別改善事業を施行しようとする公営住宅の存する団地の全戸数のうち、法第28条第1項の規定に該当する者が入居している公営住宅の戸数の割合が、原則として5割以下であること。
- 五 前各号に掲げるもののほか、次に掲げる施設の整備を伴う場合にあっては、個別改善事業が原則として150戸以上の団地で行われるものであること。
 - イ 集会所（公的助成に基づき運営される育児事業に供するスペース又は住民の自主運営による共同育児活動の場に供するスペースを含む。）
 - ロ 児童遊園
 - ハ 屋外消火栓
 - ニ その他イからハマまでに掲げる施設及び排水処理施設の整備に関連して整備することが必要である施設

2 全面的改善事業の施行の要件は、次に掲げるとおりとする。

- 一 前項第四号及び第五号に掲げる要件を具備すること。
- 二 全面的改善事業を施行しようとする公営住宅が、原則として昭和56年度（ただし、旧耐震基準の適用を受けたものに限る。）以前に着工したものであること。
- 三 全面的改善事業を施行しようとする公営住宅が、原則として耐火構造又は準耐火構造の公営住宅であること。
- 四 全面的改善事業を施行した公営住宅が、当該事業の実施後、概ね30年以上管理する予定のものであること。

2. 活用手法と選定フロー

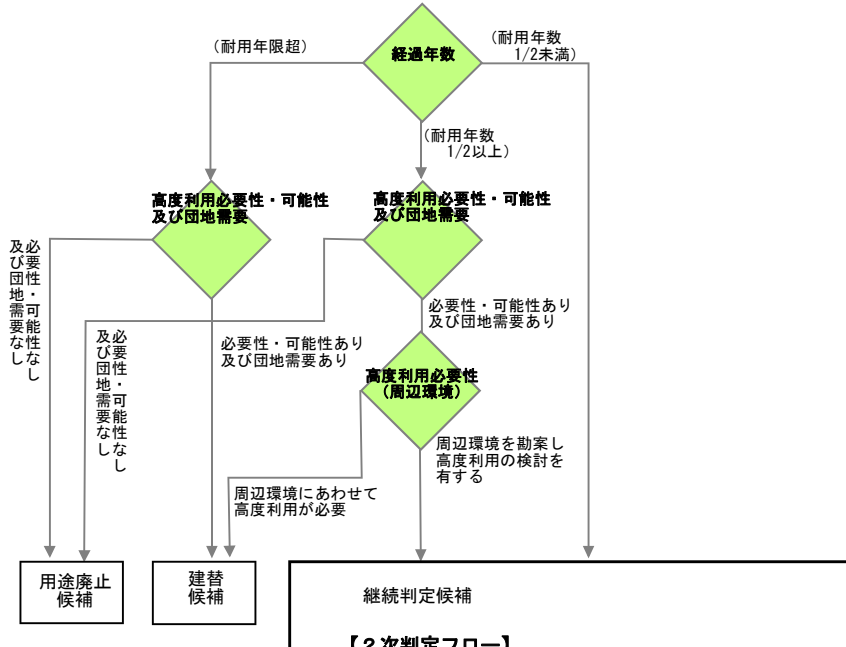
(1) 住棟改善手法の種類

手法		標準管理期間		
建替え	公営住宅を除去し、その土地の全部、または一部の区域に新たに公営住宅を建設するもの。(なお、用途廃止を行い、他の団地への統合、もしくは他の利便性の高い場所に新規建設する、非現地建替えを含む)	耐火：35～70年 準耐火：22.5～45年 木造：15～30年		
全面的改善	躯体を残して行う、全面的又はそれに準ずる改善。 ① 住戸改善（居住性向上、高齢者対応） ② 共用部分改善（高齢者対応、安全性確保） ③ 屋外・外構	概ね30年以上		
個別改善	既存の間仕切り等をできる限り活かして行う改善や設備改善、環境改善等、公営住宅の質的向上のために行う改善。 ▼改善の種類		概ね10年以上 (ただし、規模増改善、高齢者対応型住戸改善、高齢者対応型共用部分改善にかかる測量、調査及び設計に要する費用を対象とする場合は概ね20年以上)	
	住戸改善	居住性向上		設備改修など
		高齢者対応		間取り変更、段差解消、断熱性向上、高齢者対応建具の設置、手すり設置、情報化対応など
		安全性確保		避難経路確保、不燃化など
	共用部分改善	居住性向上		設備改修など
		高齢者対応		段差解消、断熱性向上、情報化対応、エレベーター設置など
		安全性確保		耐震改善、避難落下防止改修、防火区画、避難設備設置など
		住環境向上		景観の向上など
	屋外・外構改善	居住性向上		設備改修など
		高齢者対応		段差解消、幅員確保、情報化対応など
安全性確保		避難経路確保、不燃化など		
住環境向上		共同施設改善、景観向上など		
駐車場設備				
維持保全	公営住宅の効用を維持するために行う維持保全点検、経常修繕(*1)、計画修繕(*2)、空き家修繕など。 (*1)：経済的に必要となる小規模な修繕 (*2)：修繕周期等に基づき計画的に実施すべき大規模な修繕			

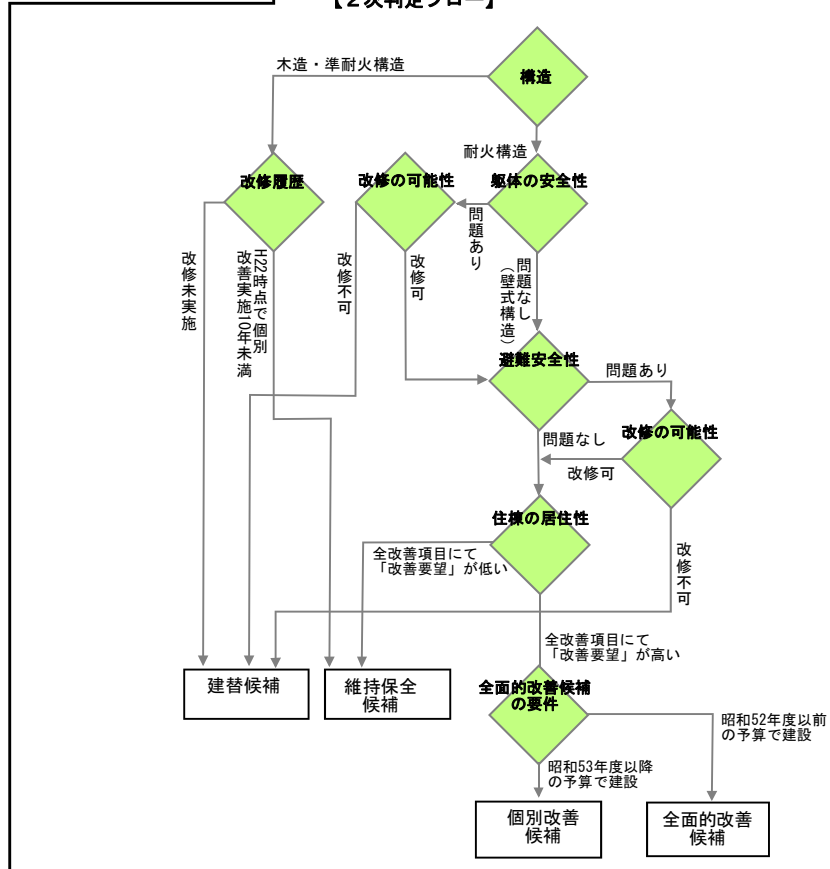
(2) 活用手法の選定フロー

活用手法の選定に関しては、①【1次判定】経過年数や高度利用必要性等の判断によるもの、②【2次判定】1次判定で継続となったもので、構造や躯体・避難の安全性、居住性等について判定するもの、③【3次判定】団地単位で事業・政策的な判断を行うものとなる。これらから各団地住棟別の活用方針を導き出すものである。

【1次判定フロー】



【2次判定フロー】



【3次判定】

(3) 1次判定

1次判定においては、経過年数、高度利用・団地需要の必要性和可能性等による評価を行い、建替え・用途廃止・維持保全の候補とする団地・住棟を判定する。

また、建替え、用途廃止、維持保全の対象候補とならなかった住棟については2次判定を行う。

1) 経過年数による評価

①建替えの対象とする住棟の視点

- ・ 昭和30年代ストック、準耐火構造、木造の昭和40年代ストックのうち、需要が見込め、かつ高度利用の必要性、可能性が高い住棟（ただし、改善事業の実施後、標準管理期間を経過していない場合は、当該期間中は維持保全の対象とする。）

②用途廃止の対象とする住棟の視点

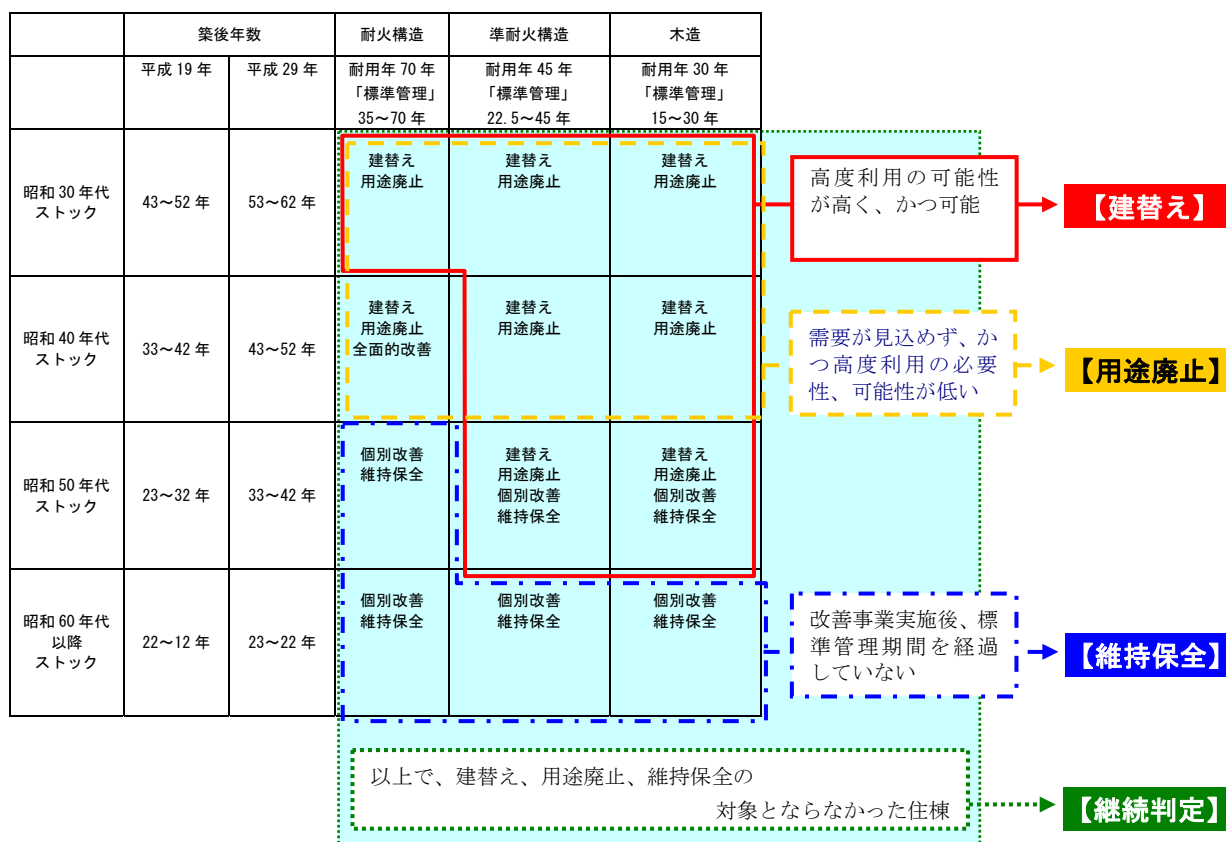
- ・ 昭和30年代ストック、昭和40年代ストックのうち、需要が見込めず、かつ高度利用の必要性、可能性が低い住棟

③維持保全の対象とする住棟の視点

- ・ 耐火構造の昭和50年代ストック及び昭和60年代以降ストックのうち、改善事業を実施しており、標準管理期間を経過していない住棟

④継続判定とする住棟の視点

- ・ 耐用年数が1/2未満で、建替え、用途廃止、維持保全の対象候補とならなかった住棟



【経過年数】

- ①耐用年数を超えるもの：耐火建築：70年、準耐火建築：45年、木造：30年の経過年数
- ②耐用年数の1/2以上、耐用年数の1/2未満の経過年数の区分により評価する。

2) 高度利用、団地需要、周辺環境による評価

①高度利用

- 各団地における地区の状況（DID 地区、用途地域）、敷地面積における容積率、周辺環境を勘案した際の高度利用の必要性・可能性の評価を行う。

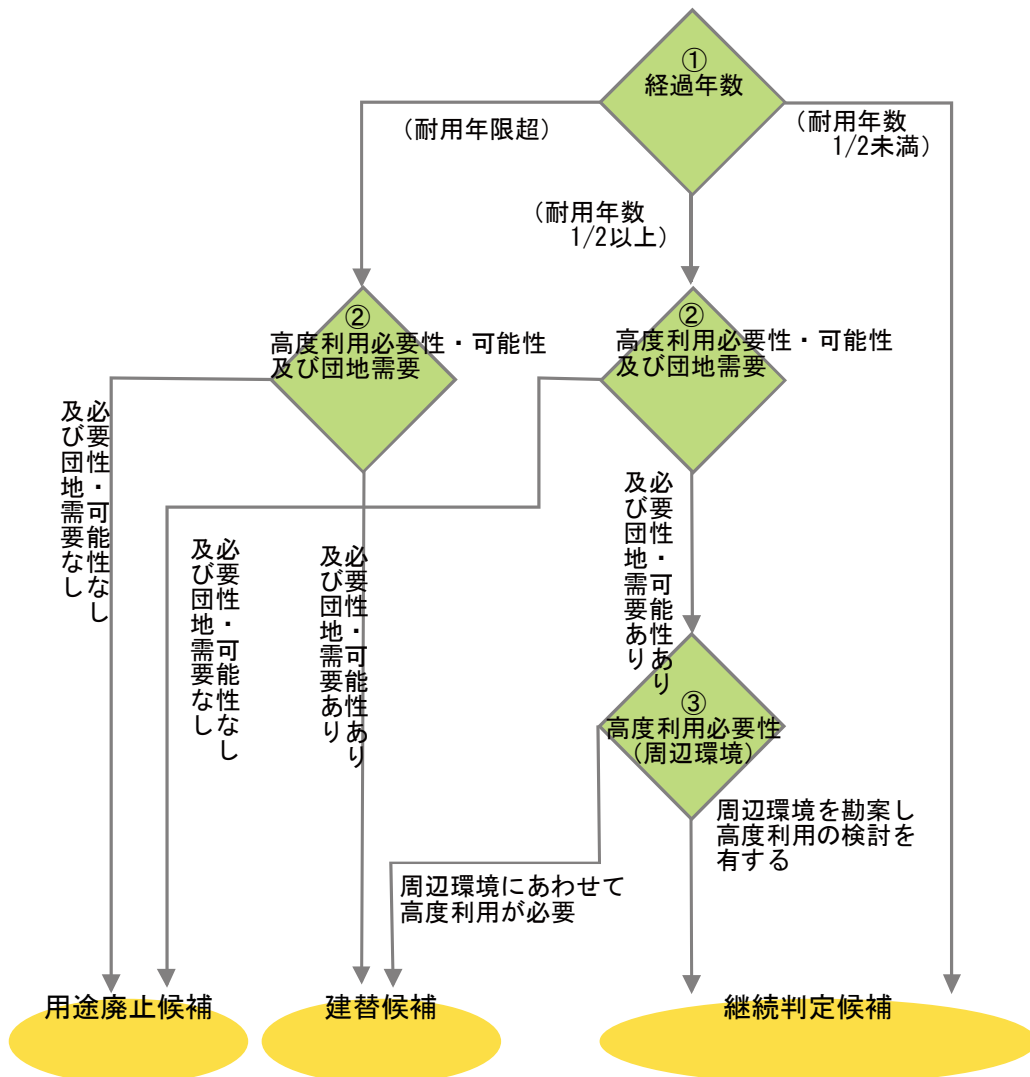
②団地需要

- 空き家数や入居申込者の応募率の状況により、団地需要を評価する。

③周辺環境

- 近隣の建物用途や建物の高さ、景観等の周辺環境との調和を勘案し、高度化・高層化の可能性及び検討の必要性から評価する。

【1次判定フロー】



▼ 1次判定指標

別紙 1次判定 No1

別紙 1次判定 No2

(4) 2次判定

1) 構造による評価と改修履歴

【構造】

- ・ 耐火構造とその他の構造(木造・準耐火)の住棟を分類し、耐火構造については「躯体の安全性」へ進み、木造・準耐火構造については「改修履歴」による評価を行う。

【改修履歴】

- ・ 個別改善を行っているもので、平成24年度時点で改善事業実施後の標準管理期間(10年以上)を経過しないものについては「維持保全候補」と判定する。
- ・ また、下水道等のインフラ整備が行われていない団地については、今後10年間に行なわれる改善事業として、下水道整備を主とした各住戸の不具合に応じる個別改善を行うものに対して「維持保全候補」とする。

2) 躯体の安全性による評価と改修の可能性

【躯体の安全性】

- ・ 昭和56(1981)年建築基準法施行令(新耐震基準)への適合を指標とし、躯体の耐震性及び耐震改修の必要性・可否を判定する。
- ・ また、建築・耐震診断を行い耐震性が確認されたもの又は壁式構造については「避難安全性」へ進み、それ以外の場合(問題あり)は「改修の可能性」による評価を行う。

【改修の可能性】

- ・ 耐震改修の実施が不可能な住棟は、原則として「建替候補」と判定する。
- ・ また、改修が可能であれば、「避難安全性」へ進む。

3) 避難安全性による評価と改修の可能性

【避難安全性】

- ・ 二方向避難・防火区画の確保について、現在の避難・防災規定への適合の可否を判定する。
- ・ S50年度(消防法の共同住宅の特例基準49号通知がS50年)以前に建設された住棟あるいはこれと同型の住棟について。
 - 設計図書に記載されたバルコニー・共用階段の幅から2方向避難が確保されているものは「住棟の改善要望」へ進む
 - 確保されていないものについては「改修の可能性」による評価を行う。

【改修の可能性】

- ・ 二方向避難改修の実施が不可能な住棟は、原則として「建替候補」と判定する。また、改修が可能であれば、「住棟の改善要望」へ進む。

4) 住棟の改善要望

- ・ 過去の石巻市公営住宅管理において、改善要望があった件数を住棟居住性の評価材料とする。
- ・ 2次判定に関係する団地について、住戸部分、共有部分、周辺環境部分で改善要望の件数が多かったものについては、「全面的改善候補の要件」へ進み、改善要望件数が少なかったものについては「維持保全候補」とする。
- ・ また、構造が木造である場合は、「全面的改善候補」には属さないものとする。

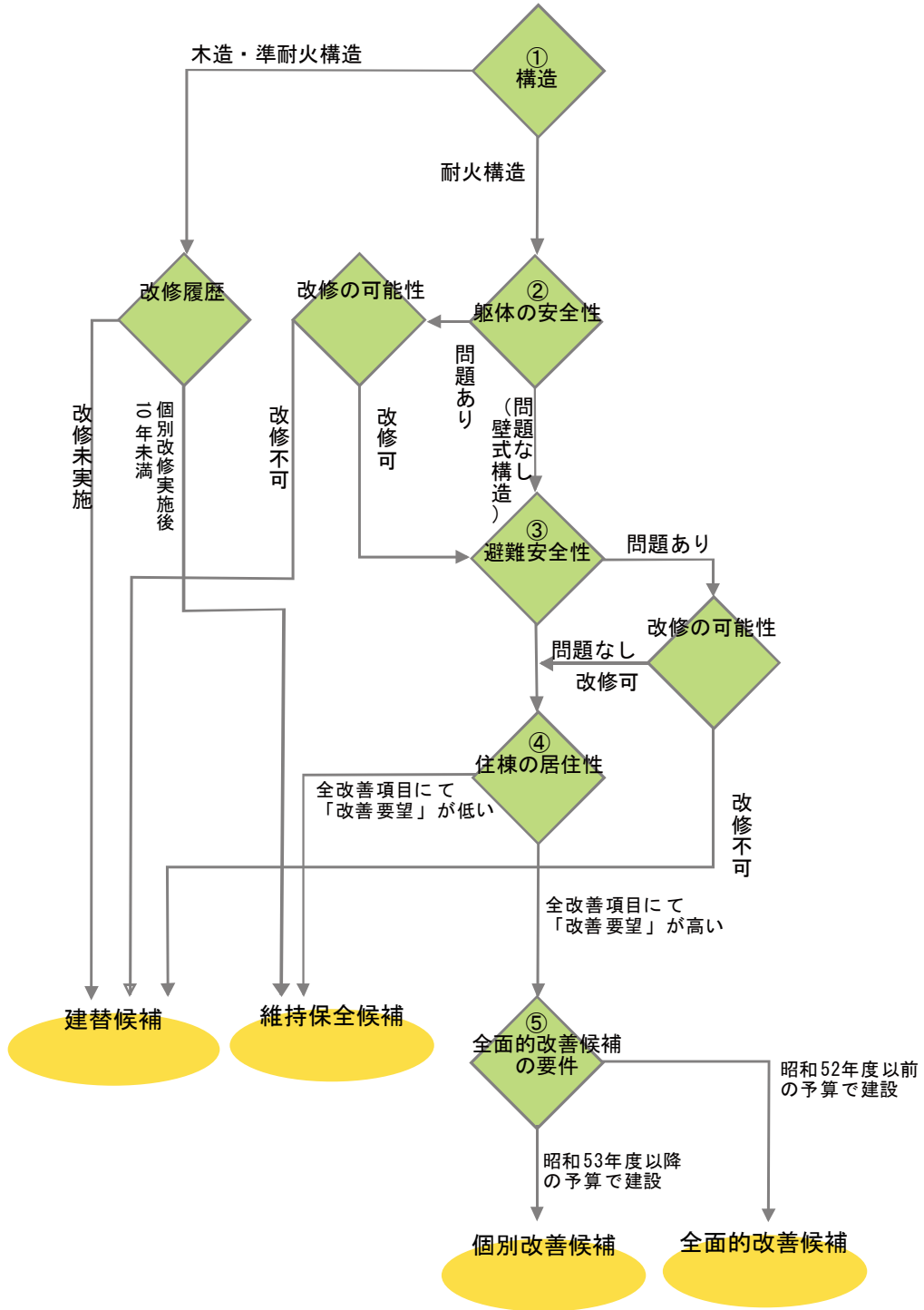
5) 個別改善と全面的改善の要件

ここまで絞られ改善要望が高い住棟については、最終的な2次判定で「個別改善」か「全面的改善」に区分される。その際、一つの評価要件としてトータルリモデル事業に関する基本的要件があげられる。

ここでは、トータルリモデル事業の要件として、昭和 53 年度以降の予算で整備された住棟を「個別改善候補」とし、それ以前については「全面的改善候補」として評価する。

但し、前述したように、木造住宅に関しては「全面的改善」のトータルリモデル事業に該当しない。

【2次判定フロー】



▼2次判定指標

別紙 2次判定 No1

別紙 2次判定 No2

(5) 3次判定

1次判定及び2次判定による各住棟別の候補の判定過程と結果を踏まえ、3次判定項目の各内容について、今後10年間で対応可能かの政策的判断を行い、住棟別の適用手法候補の最終判定とする。

1) 住棟相互の連携可能性

- ・ 維持保全と判定された住棟は、原則として判定通りの手法を活用する。
- ・ また、耐用年限を超えている団地は、「建替え団地」と位置付け、今後10年間で優先的に建替え整備を図るものとする。
- ・ 団地内に建替えや維持保全を要する建物が混在する場合やソーシャルミックスによる整備の可能性を検討する。

2) まちづくりから見た地域への貢献

- ・ 周辺市街地において不足している公共施設やニーズにあった社会福祉施設等を、団地の建替え等にあわせて整備検討する。
- ・ 団地及び周辺地区に係わる都市計画道路や公共下水道等の整備計画がある場合は、団地整備への影響やそれら整備時期を勘案し、団地の整備時期を検討する。
- ・ また、団地内に隣接する狭隘道路の拡幅整備もあわせて検討する。

3) 他の事業主体や団地相互の連携の可能性

- ・ その他事業主体の賃貸住宅が近接してある場合、当該団地の建替えの際にそれら賃貸住宅を仮住居や一時借上げ等して、団地整備に当たる可能性を検討する。
- ・ 高度利用の可能性が低く、他の敷地での高度利用可能性がある場合は、別の敷地での整備（非現地建替え）を検討する。

4) 仮住居の確保

- ・ 団地整備を図っていく際、近接した場所に仮住居確保の可能性を検討する。管理戸数が少ない程、確保は容易と見なす。
- ・ 困難な場合は、当面は維持保全を行い、同一団地内もしくは近隣における建替え事業等の実施スケジュールとの整合を図りつつ、全面的改善もしくは建替えを行うことを検討する。

5) スケジュールの確実性

- ・ 今後10年間の供給スケジュールが確実に実行されるか検討する。

▼ 3次判定指標

別紙 3次判定 No1

別紙 3次判定 No2

3. 公営住宅建設におけるライフサイクルコストの効率化

今後、建替え整備を行うには、住宅建設における適正なコスト配分の立案とチェックを行うことが重要となる。

つまり、建物を企画・設計・建築し、その建物を維持管理して、最後に解体・廃棄するまでの、建物の全生涯に要する費用の総額（建物のライフサイクルコスト）について、総合的な評価を行いどのように低減するかが重要となる。

計画段階での具体的なライフサイクルコストの低減策としては、以下のようなことが挙げられる。

- 建物の維持管理に要する労力を最小限にする、管理しやすい建物の設計を行う。
- 徹底的な省エネルギー化を推進し、光熱費の節約を行う。
- 建物の各部材の耐用年数を設定・把握し、交換やリニューアルが
経済的かつ計画的に行えるよう配慮する。
- 建物の長寿命化を推進し、単位時間あたりのコストの低減を図る。

このような考え方に基づき本市の公営住宅の建設は、財政面や環境面に配慮した全体システムのそれぞれの段階で、ライフサイクルコストの効率化に向け取り組んでいくものとする。