

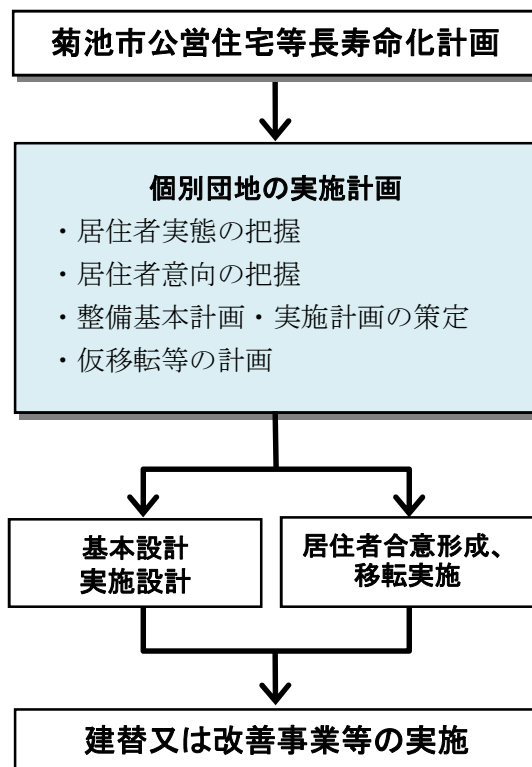
第5章 計画の実現に向けて

1 個別団地の実施計画の策定

各団地の具体的なストック活用・維持管理にあたっては、本計画で策定した方針をもとに、周辺状況や敷地条件、住棟・住戸の状況の調査・分析などを十分に行った上で、個別団地の実施計画を策定する必要があります。

併せて、居住者の変化、周辺に不足している施設などの地域ニーズを把握しつつ、団地単体だけでなく総合的な市街地整備の観点や仮移転先となる住宅の確保など、円滑な事業の実現に向けた課題・対応方策を検討していくことが必要です。

図表 事業実施の手順



2 事業推進体制の強化

予防保全的な取り組みにより公営住宅等団地の良好な居住環境を保全していくためには、これまで中心であった建替事業に加え、定期点検や日常的な維持管理、修繕、改善等に関する事業の重要性が高まるとともに、これらに関わる業務量が増大することとなります。

従って、公営住宅等ストックに係る事業の効果的・効率的・継続的推進のために、担当職員や組織を確保するなど、事業実施体制の強化を図ることが求められます。

3 居住者等との合意形成

(1) 居住者及び周辺住民との合意形成

事業実施の過程では、居住者の理解と協力が重要であり、居住者に対する情報提供と居住者の要望の把握が必要となるため、居住者全体を対象とした綿密な事業説明会の実施、パンフレット配布等による事業説明等を行い、合意形成に努めます。

また、周辺地域の住民に対しても説明会の実施やパンフレット等の配布など情報提供を行い、事業への理解・協力を得られるよう努めます。

(2) 低所得者への配慮

建替事業を実施する団地では、小家族世帯や高齢者のみの世帯が多く、特に低所得者が多いため、家賃負担の上昇に対しての抵抗感が高いと考えられることから、建替後の住宅は小家族向けを想定した住宅など、家族人数に応じた住宅の型別配分を検討することとし、事業実施にあたっては、再入居等の希望など入居者のニーズを把握した上で事業を推進します。

(3) 事業費の縮減

本計画をより効率的に推進していくために、以下のような考え方のもと事業費縮減に努めます。

① 設計の標準化、改善メニューのパターン化

住宅需要を見据えた型別供給や規格部品の採用を図りつつ、設計の標準化を促進することにより、住宅の質の安定とコスト縮減を図ります。

また、改善メニューをパターン化させて、設計や施工の効率化を図ることで事業費の縮減を図ります。

さらに、入居者の仮移転が必要となる住戸内等の改善を行う場合は、住棟単位でまとめて行うのではなく、空家になった時に随時行うなど、事業実施のタイミングを工夫することで、事業費の縮減を図ることが可能です。

② 性能発注方式の導入、合理化工法の採用

一定の性能条件の下に設計・施工を一体的に発注することにより、民間施工業者が独自に開発した低コストの工法の導入を図る発注方式の導入や、躯体のPC化等による合理的工法の採用を進めることで事業費の削減を図ります。

また、新技術、新工法の採用によりコスト縮減を図ることが可能なこともあります。

③ VE方式の採用

Value Engineering。目的別の機能を低下させずにコストを低減させる、もしくは同等のコストで機能向上を図るための技術のことであり、建設工事では実施段階に応じて、設計VE、入札時VE、契約後VEなどの方式により、コスト低減を図ります。

④ 事業の効率的な推進

合意形成から施工まで含めた事業の進捗を適切に管理することで事業費の削減を効率的に推進します。

(4) 既存ストックを有効に活用する方策の検討

郊外の人気の低い住宅についてはストックを有効活用する方法等を講じることが求められます。