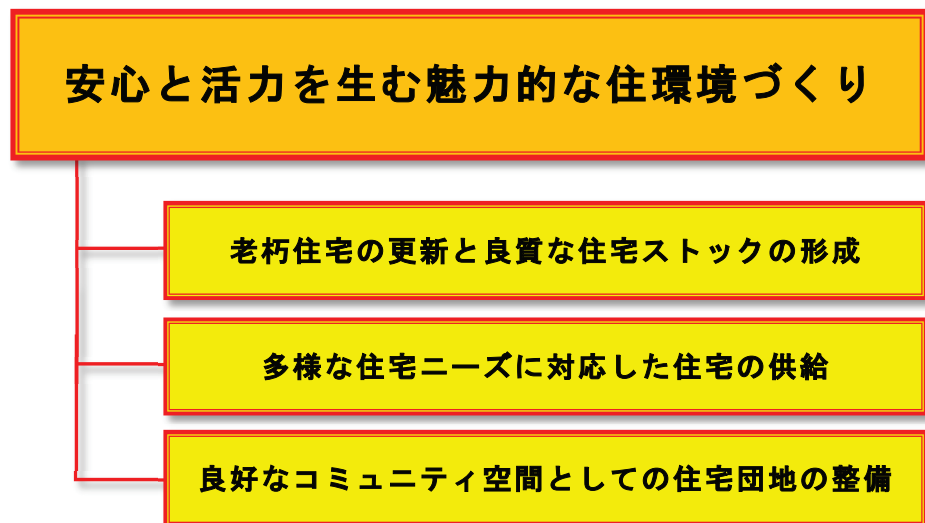


第4章 公営住宅ストック活用の基本目標

4-1 基本理念・目標

1. 基本理念

本町の住宅を取り巻く社会経済情勢や住宅の現状、住宅に係る入居者の意向を踏まえて、総合的に地域住宅施策を展開していくための目標を以下のように定める。



2. 基本目標

基本理念を実現させるため、以下の3つの基本目標に基づき本計画を遂行する。

○老朽住宅の更新と良質な住宅ストックの形成

住宅需要や建築年数を踏まえ、集約建替えや用途廃止など計画的かつ効率的な整備を進めるものとする。また、高齢者をはじめ全ての人が利用しやすいユニバーサルデザインの理念に基づいた住宅の整備を図る。

○多様な住宅ニーズに対応した住宅の供給

少子高齢社会の状況を踏まえ、高齢者単身世帯など小規模世帯にも対応できる多様な住棟構成を検討していくとともに、高齢入居者のためのシルバーハウジングの導入についても福祉関係機関との連携を図りながら検討していく。

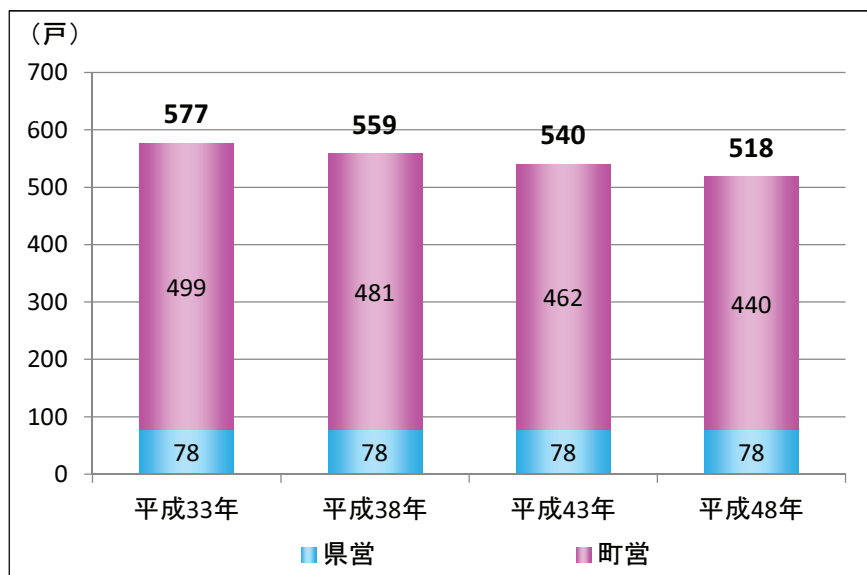
○良好なコミュニティ空間としての住宅団地の整備

若年層から高齢者層まで様々な世帯が混在できるような入居体系、住棟配置を検討するとともに、敷地内の集会場や公園等を地域に開放し、入居者間だけでなく地域での良好なコミュニティ環境の形成を図る。

4-2 整備水準の目標

1. 公営住宅ストックの推計

目標戸数の推計は、国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラムを用いておこなう。詳しい推計方法については、後述する『公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】(P69)』に示す。



ストック戸数の推計

(単位: 戸)

		平成33年 2021年	平成38年 2026年	平成43年 2031年	平成48年 2036年
ストック推計	県営	78	78	78	78
	町営	499	481	462	440
	計	577	559	540	518

2. 目標戸数

平成 28 年 10 月 1 日現在で公営住宅を管理戸数 756 戸管理しているが、計画期間最終年である平成 38 年の目標戸数は 481 戸程度とする。



3. 整備計画の基準

整備基準の設定においては、「三股町営住宅の整備基準に関する条例（平成25年3月26日）」に基づき整備基準を定めるものとする。以下に内容を整理する。

(1) 敷地の基準

項 目	基 準
位 置 の 選 定	町営住宅等の敷地（以下「敷地」という。）の位置は、災害の発生のおそれが多い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避け、かつ、通勤、通学その他入居者の日常生活の利便を考慮して選定されたものでなければならない。
敷 地 の 安 全 等	- 敷地が地盤の軟弱な土地、崖崩れ又は出水のおそれがある土地その他これらに類する土地であるときは、当該敷地に地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講じられていなければならない。 - 敷地には、雨水及び汚水を有効に排出し、又は処理するために必要な施設が設けられていなければならない。

(2) 公営住宅の基準

項 目	基 準
住 棟 等 の 基 準	住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺の地域の良い居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮した配置でなければならない。
住 宅 の 基 準	- 住宅には、防火、避難及び防犯のための適切な措置が講じられていなければならない。 - 住宅には、外壁、窓等を通しての熱の損失の防止その他の住宅に係るエネルギーの使用の合理化を適切に図るためのものとして規則で定める措置が講じられていなければならない。 上記規則で定める措置は、原則として、住宅が住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第3条第1項の規定に基づく評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号。以下「評価方法基準」という。）第5の5の5-1（3）の等級3の基準を満たすものとする。ただし、住宅の立地等によりこれにより難しい場合は等級4の基準を満たすものとする。

項 目	基 準
住 宅 の 基 準	- 住宅の床及び外壁の開口部には、当該部分の遮音性能の確保を適切に図るためのものとして規則で定める措置が講じられていなければならない。 上記規則で定める措置は、住宅の床及び外壁の開口部が評価方法基準第5の8の8-1(3)イの等級2の基準又は評価方法基準第5の8の8-1(3)ロ①cの基準（鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の住宅以外の住宅にあっては、評価方法基準第5の8の8-1(3)ロ①dの基準）及び評価方法基準第5の8の8-4(3)の等級2の基準を満たすものとする。 - 住宅の構造耐力上主要な部分（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第1条第3号に規定する構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）及びこれと一体的に整備される部分には、当該部分の劣化の軽減を適切に図るためのものとして規則で定める措置が講じられていなければならない。 上記規則で定める措置は、住宅の構造耐力上主要な部分及びこれと一体的に整備される部分が評価方法基準第5の3の3-1(3)の等級3の基準（木造の住宅にあっては、評価方法基準第5の3の3-1(3)の等級2の基準）を満たすものとする。 - 住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管には、構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検及び補修を行うことができるためのものとして規則で定める措置が講じられていなければならない。 上記規則で定める措置は、住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管が評価方法基準第5の4の4-1(3)及び4-2(3)の等級2の基準を満たすものとする。
住 戸 の 基 準	- 町営住宅の一戸の床面積の合計（共同住宅においては、共用部分の床面積を除く。）は、25平方メートル以上とする。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所及び浴室を設ける場合は、この限りでない。 - 町営住宅の各住戸には、台所、水洗便所、洗面設備及び浴室並びにテレビジョン受信の設備及び電話配線が設けられていなければならない。ただし、共用部分に共同して利用するための適切な台所又は浴室を設けることにより、各住戸部分に設ける場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあっては、各住戸部分に台所又は浴室を設けることを要しない。 - 町営住宅の各住戸には、居室内における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図るためのものとして規則で定める措置が講じられていなければならない。 上記規則で定める措置は、住戸の居室の内装の仕上げに評価方法基準第5の6の6-1(2)イ②の特定建材を使用する場合にあっては、同(3)ロの等級3の基準を満たすものとする。

項 目	基 準
住 戸 内 の 各 部	住戸内の各部には、移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置その他の高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるためのものとして規則で定める措置が講じられていなければならない。上記規定する規則で定める措置は、住戸内の各部が評価方法基準第5の9の9-1(3)の等級3の基準を満たすものとする。
共 用 部 分	町営住宅の通行の用に供する共用部分には、高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るためのものとして規則で定める措置が講じられていなければならない。上記規則で定める措置は、通行の用に供する共用部分が評価方法基準第5の9の9-2(3)の等級3の基準を満たすものとする。
附 帯 施 設	- 敷地内には、必要な自転車置場、物置、ごみ置場等の附帯施設が設けられていなければならない。 - 上記の附帯施設は、入居者の衛生、利便等及び良好な居住環境の確保に支障が生じないように考慮されたものでなければならない。

(3) 共同施設の基準

項 目	基 準
児 童 遊 園	児童遊園の位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟の配置等に応じて、入居者の利便及び児童等の安全を確保した適切なものでなければならない。
集 会 所	集会所の位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟及び児童遊園の配置等に応じて、入居者の利便を確保した適切なものでなければならない。
広 場 及 び 緑 地	広場及び緑地の位置及び規模は、良好な居住環境の維持増進に資するように考慮されたものでなければならない。
通 路	- 敷地内の通路は、敷地の規模及び形状、住棟等の配置並びに周辺の状況に応じて、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置されたものでなければならない。 - 通路における階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり又は傾斜路が設けられていなければならない。

(4) その他

項 目	基 準
健全な地域社会の形成	町営住宅等は、その周辺の地域を含めた健全な地域社会の形成に資するように考慮して整備しなければならない。
良好な居住環境の確保	町営住宅等は、安全、衛生、美観等を考慮し、かつ、入居者等にとって便利で快適なものとなるように整備しなければならない。
大規模災害への配慮	町営住宅等の整備に当たっては、大規模な災害の発生のおそれがあることを考慮して、入居者等の安全に配慮するものとする。
費用の縮減への配慮	町営住宅等の建設に当たっては、設計の標準化、合理的な工法の採用、規格化された資材の使用及び適切な耐久性の確保に努めることにより、建設及び維持管理に要する費用の縮減に配慮しなければならない。
県産木材の活用	町営住宅等の建設に当たっては、県産木材の活用に努めなければならない。

4. 住戸の整備水準

住戸の整備水準は、本町の地域特性に配慮するとともに、これからの高齢社会を踏まえ「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針（平成13年8月6日国土交通省）」に基づき整備水準を定めるものとする。以下に内容を整理する。

(1) 住戸の専用部分に係る指針

項 目	基 準
部 屋 の 配 置	- 日常生活空間のうち、便所が特定寝室の存する階にあること。 - 日常生活空間のうち、玄関、便所、浴室及び食事室並びに脱衣室及び洗面所が、特定寝室の存する階にあること。ただし、ホームエレベーターが設けられており、かつ、日常生活空間のうち便所が特定寝室の存する階にある場合にあっては、この限りでない。
段 差	日常生活空間内の床が、段差のない構造（5mm以下の段差が生じるものを含む。以下同じ。）であること。ただし、玄関、上がりかまち、勝手口その他屋外に面する開口部、浴室、バルコニー等の出入り口にあつては、この限りでない。
手 す り	- 階段、便所、浴室、玄関、脱衣所には手すりを設けること。 - バルコニー、2階以上の窓、廊下及び階段（開放されている側に限る）には、転落防止のための手すりを設けること。
通 路 及 び 出 入 り 口 の 幅 員	日常生活空間内の通路及び出入口は、できる限り歩行補助具及び介護用車いすの使用に配慮した幅員を確保すること。
階 段	階段の勾配、形状等は、昇降の安全上支障のないものとする。
各部の広さ等	便所、浴室はできる限り介助可能な広さを確保する。
床 及 び 壁 の 仕 上 げ	住戸内の床・壁の仕上げは、滑り、転落等に対する安全性に配慮したものであること。
建 具 等	建具は、開閉がしやすく、かつ、安全性に配慮したものであること。また、建具のとして、引き手及び鍵が使いやすい形状のものであり、適切な位置に取り付けられていること。
設 備	- 日常生活空間内の便所の便器が、腰掛け式であること。 - 浴槽の縁の高さ等が、高齢者の入浴に支障がない等、安全性に配慮したものであること。 - 住戸内の給水給湯設備、電気設備及びガス設備が、高齢者が安心して使用できる安全装置の備わった調理器具設備等を使用する等、安全性に配慮したものであるとともに、操作が容易なものであること。 - 住戸内の照明設備が、安全上必要な箇所に設置されているとともに、十分な照度を確保できるものであること。 - ガス漏れ検知器等（ガスを使用する場合に限る。）及び火災警報器が、高齢者が主に使用する台所に設けられていること。 - 通報装置が、できる限り便所及び浴室に設けられていること。

項 目	基 準
断 熱 環 境	各居室等の温度差をできる限りなくすよう断熱及び換気に配慮したものであるとともに、居室、便所、脱衣室、浴室等の間における寒暖差による事故等を未然に防ぐことができるように暖冷房設備等を用いることができる構造のものであること。
収納スペース	日常使用する収納スペースは、適切な量が確保されとともに、無理のない姿勢で出し入れできる位置に設けられていること。
そ の 他	玄関は、できる限りベンチ等を設置できる空間が確保されているとともに、上がりかまちに必要な応じて式台が設けられていること。

(2) 住戸の共用部分及び屋外部分に適用される指針

項 目	基 準
共 用 階 段	共用階段の勾配、形状等は、昇降の安全上支障のないものとする。
共 用 廊 下	共用廊下はできる限り車いす利用に配慮した幅員等を確保するとともに、段差は設けないものとする。
エレベーター	住棟出入口からエレベーターホールへの通路、エレベーターホール及びエレベーターのかごは、車いす利用に配慮した形状、寸法等とする。
アプローチ等	主要な団地内通路及び建物出入口が、歩行及び車いすでの移動の安全性及び利便性に配慮した構造のものであること。
床 の 仕 上 げ	アプローチ、建物出入口、階段、傾斜路、共用廊下等の床の仕上げが、滑りやつまずきに対する安全性に配慮したものであること。
照 明 設 備	屋外アプローチ及び共用部分の照明設備が、安全性に配慮して十分な照度を確保できるものであること。