

別添「課題に関する参考資料」

1. 昭和 40 年代から 50 年代前半に供給されたストックの状況と問題点等

ここでは、提案募集で想定する昭和 40 年代から 50 年代前半にかけて供給された共同住宅ストックの状況を概説する。

●ストックの状況

○マンション

- ・総数：466 万戸（H16 年度末）
- ・新耐震基準（昭和 50 年代半ば）以前のストック：約 100 万戸
- ・全ストックの 35%が団地型と推計（H10）
- ・昭和 55 年以前のストックの 9 割程度はエレベーター未設置（H10）
- ・建替え事例は 90 例弱（阪神淡路大震災による被災マンション再建を除く）

○公共賃貸住宅

〔公営住宅〕

- ・総数：219 万戸（H15 年度末）
- ・新耐震基準（昭和 50 年代半ば）以前のストック：約 140 万戸
- ・全ストックの 6 割弱が中層住宅で、多くはエレベーター未設置と推測（H10）

〔UR 賃貸住宅〕

- ・総数：77 万戸（H15 年度末）
- ・新耐震基準（昭和 50 年代半ば）以前のストック：約 55 万戸
- ・全ストックの半数強が中層住宅で、ほとんどがエレベーター未設置（H14 年度末）
- ・建替事業については、原則、戻り住宅限定。余剰地は公共・公益施設としての活用や民間事業者への譲渡。

〔住宅供給公社住宅〕

- ・総数：約 15 万戸（H14 年度末）
- ・新耐震基準（昭和 50 年代半ば）以前のストック：約 11 万戸

●問題点等

老朽化した低水準のストックが大量に存在

- ・昭和 40 年代には、小規模（40～45 ㎡程度）で 2DK を中心とした画一的な住戸タイプが大量に供給された（特に公共賃貸住宅を中心として）
- ・現在の居住水準からは、水廻り設備や供給設備の陳腐化が進行
- ・中層住宅が多いが、エレベーターが設置されていない等、バリアフリー未対応のものが多く。

高齢化の進行等による地域活力の低下

- ・高齢化が進行し、地域活動の担い手の不足等、地域活力の低下に結びつく場合がある。

立地特性や市街地構造の変化に対応できていない

- ・時間の経過に伴い、周辺の市街地構造や地域ポテンシャル等と調和していないことがある。

防災への対応

- ・耐震性が不足するストックが存する。

防犯意識の高まりへの対応

- ・住民の防犯意識の高まりへの早期の対応が必要。

２．対象とする既存共同住宅団地のイメージ

公共賃貸住宅を例にとると、昭和４０年代前半までの共同住宅団地は５階建てまでの中層階段室型住棟が南面に平行に配置されたものが一般的であった。昭和４０年代後半から５０年代前半にかけては、用地取得費等の負担増などから、都市部では住棟を高層化し、高密に計画されるようになってきているが、ここでは、４０年代の団地の典型的な例として、大規模な中層階段室型住棟を主体とした団地で一般的に指摘されている問題点・課題を例示する。

（注）ここで例示される団地・住棟・住戸及びそれぞれの特徴、問題点等はイメージである。提案の対象となる団地等を限定するものではないこと、および４０年代の団地の全ての状況を示したものではないことに留意されたい。

（１）“ 団地単位 ” での特徴、問題点・課題等の例示

< 団地の特徴 >

- ・ 南面した住棟が平行に配置されている。
- ・ 団地内のコミュニティ活動が停滞しつつある。
- ・ オープンスペース等での死角の存在が防犯上問題となる場合がある。
- ・ 駐車場の不足や施設の老朽化等の課題がある。

< 問題点・課題等の想定 >

（公共賃貸住宅）

- ・ 財政事情等により、早期建替えが困難。
- ・ 高齢化が進行、団地内のバリアフリー化、バランスのとれた世帯構成の実現等が課題
- ・ 周辺地域との調和

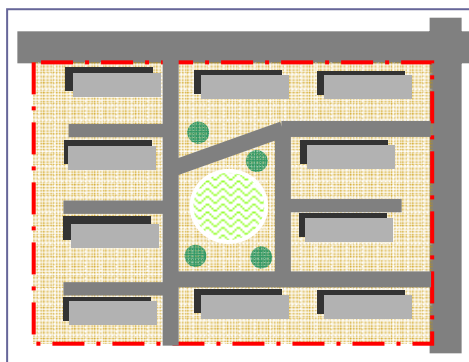
（マンション）

- ・ 全面的な建替えのみという方法は、区分所有者の合意形成を得がたい場合がある。このため、そのまま居住したい居住者、改修程度で留めたい居住者、建替えて新しい住宅に住みたい居住者等、居住者の様々なニーズに対応することが課題。

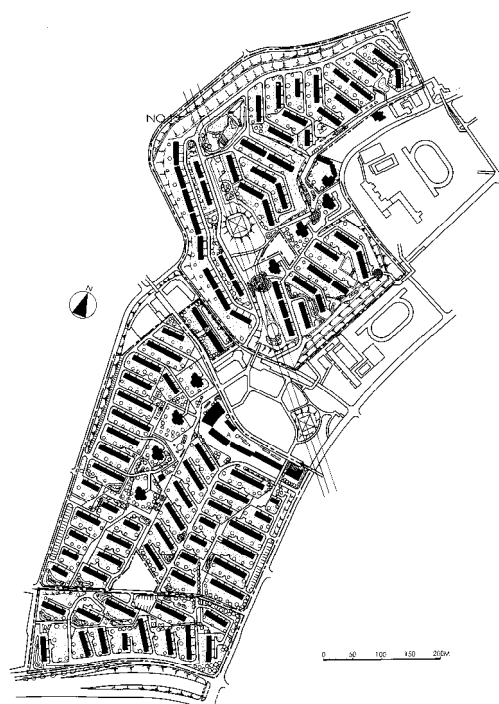
（立地条件の違い）

- ・ 郊外部：人口・世帯数の減少に伴い需要が低迷する中での再生事業の実現
- ・ 都心部：一定の住宅需要が存在する中での再生事業の実現

● ４０年代に建設された団地の配置イメージ



● 郊外の大規模団地の計画例



(2) “ 住棟単位 ” での特徴、問題点・課題等の例示

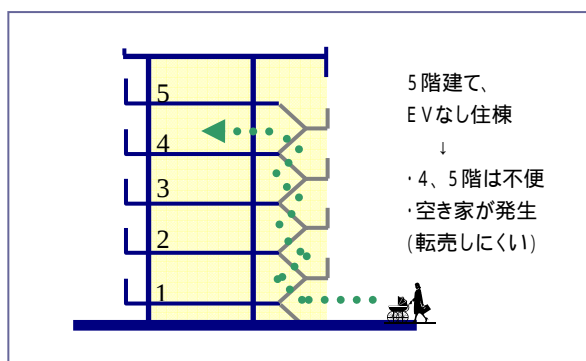
< 住棟の特徴 >

- ・ 多くは RC 造 5 階建ての階段室型住棟でエレベーターが設置されていない。
- ・ 階高は 2,550 ~ 2,600 mm 程度、スラブ厚 120 ~ 130 mm 程度。
- ・ 団地内のインフラ設備（供給処理施設等）や住棟内の共用設備等が老朽化・陳腐化しつつある
- ・ 30 ~ 40 戸程度 / 1 棟（階段室が 3 ~ 4 つ）が一般的で、40 m²から 50 m²弱の画一的なプランが多い。

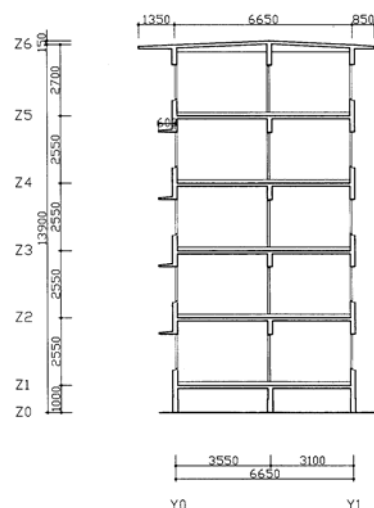
< 問題点・課題等の想定 >

- ・ 高齢化が進行する中で、エレベーターの設置等によるバリアフリー化が課題。
- ・ 新耐震基準以前に建設されており、耐震性の確保が課題。
- ・ 単一的な間取りで供給されており、多様なニーズに対応した間取りの多様化が課題。
- ・ 立地により、4、5 階で空き家が目立つ。
- ・ 4、5 階は空き家が発生、又は転売しにくい等の問題が生じており、エレベーターの増設等、共用部分の改修が課題。

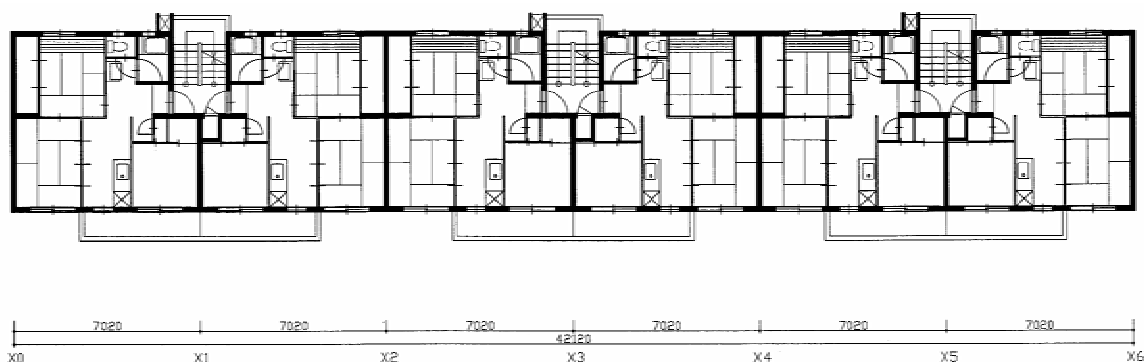
● 40 年代に建設された住棟のイメージ



● 40 年代の中層階段室型住棟の例（断面図）



● 40 年代の中層階段室型住棟の例（平面図）



(3) “ 住戸単位 ” での特徴、問題点・課題等の例示

< 住戸の特徴 >

・ 40 m² ~ 50 m² の 2DK、3K、3DK が中心で、標準設計を用いて同じような間取りが供給された。

・ 設備・間取り等が陳腐化している。

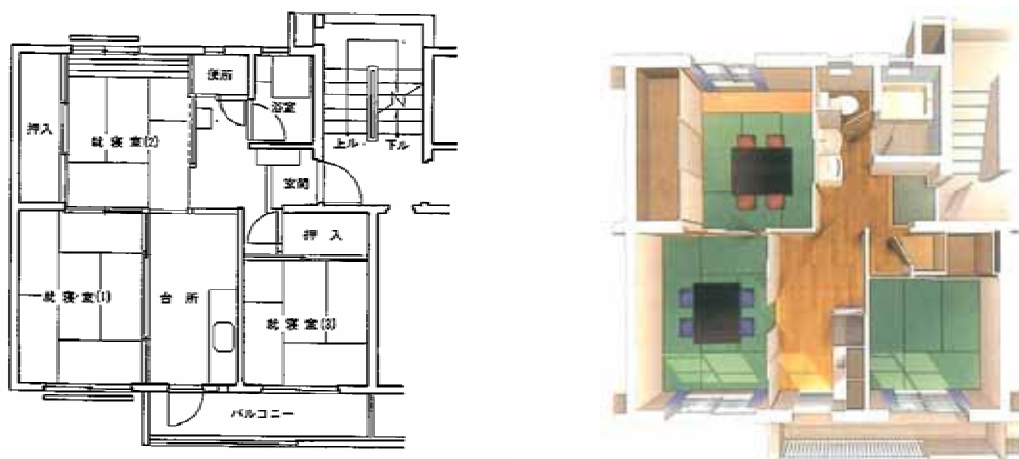
・ 事業者の住戸改善は、空き家が発生したときに行うことが多く、改善内容も設備が中心。

< 問題点・課題等の想定（主に公共賃貸住宅） >

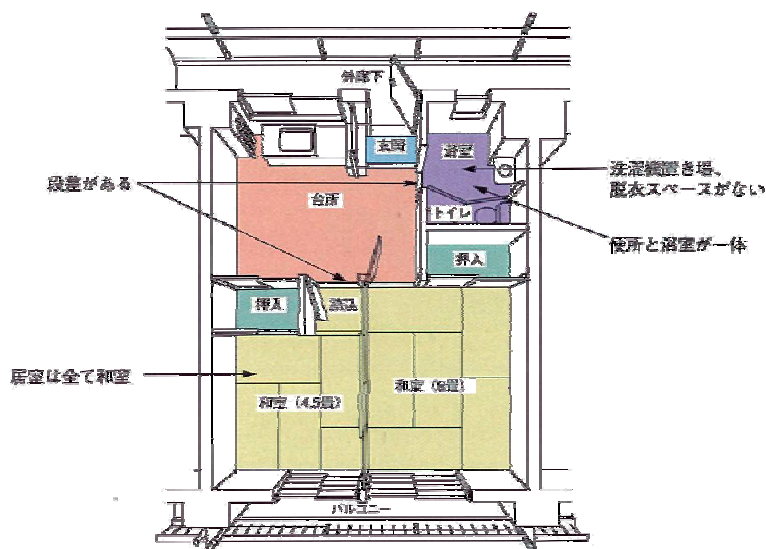
・ 居住者が内装に手を入れる場合、制限が多く、また、退去時の原状復旧が原則となるため居住者自身による改修を行うことが難しい。

改修における居住者の自由度向上（退去時の残存物件の扱い、可変性向上のシステム等）
居住者自らの資金による住戸内改修に係る仕組み・環境整備

● 40 年代の公共賃貸住宅の住戸プラン例（UR 賃貸住宅）



● 40 年代の公共賃貸住宅の住戸プラン例（都営住宅）



3. 提案の例示

【視点1】ストックの有効活用による環境調和型の再生

〔提案の例示〕

- 建替えや改修等を組み合わせた低負荷・低コストかつ団地の価値向上に資する計画手法の提案・ケーススタディ＜提案領域：計画、事業／単位：団地＞
- 既存住棟を有効に活用するための診断・評価技術の提案＜提案領域：計画／単位：住棟＞ 簡易な非破壊検査・諸性能評価技術 等
- 長期にわたる再生マネジメントの手法の提案＜提案領域：計画、事業、管理／単位：団地＞
- 団地内のオープンスペースを活用した計画手法の提案＜提案領域：計画、事業／単位：団地＞
- 現在の団地の価値を客観的に評価する手法の提案＜提案領域：計画／単位：団地＞
団地資源の客観的な把握、団地の価値の指標化

【視点2】コミュニティの維持・活性化

〔提案の例示〕

- 住棟内での住戸規模可変の技術の提案＜提案領域：ハード技術／単位：住棟、住戸＞
既存住棟内の単一的な住戸タイプを多様な住戸タイプに改変
- 住棟への上部増築による住棟再生技術の提案＜提案領域：事業、ハード技術／単位：住棟＞
居住者の移転がない、あるいは移転期間が短い改修技術
民間事業者による、増築余剰床を活用した新たな居住層への需要喚起
- バランスのとれた居住者層実現のための事業手法の組み合わせ提案＜提案領域：計画、事業／単位：団地＞
改修による居住継続の選択肢の確保とともに、建替え・新規供給による新規居住者の受入れ、事業主体の多様化による多様な居住者層への供給、多様な居住者層に対応した適正な管理手法の提案
- 団地型マンションにおける住戸交換や公共賃貸住宅団地における団地内住替えを活用した再生手法の提案＜提案領域：計画、事業／単位：団地＞

【視点3】安心・安全な居住環境の実現

〔提案の例示〕

- 住み続けながら施工が可能な低コスト型の耐震改修技術の提案＜提案領域：ハード技術／単位：住棟＞
耐震改修構法の一層の低コスト化、低振動・低騒音化、工期短縮化

既往技術の組み合わせによる新しい耐震改修技術の提案

○ 低騒音、低振動の住棟切断技術の提案 < 提案領域：ハード技術 / 単位：住棟 >

大規模な住棟を切断することによる領域性の確保、監視性の確保など

○ 階段室型住棟へのE V設置等による共用部バリアフリー化等に関する技術の提案 < 提

案領域：ハード技術 / 単位：住棟 >

より経済的、効果的な改修技術の提案

○ 公共賃貸住宅における居住者組織による自発的な管理方式の提案 < 提案領域：計画、

事業、管理 / 単位：住棟、団地 >

【視点4】多様な資金・技術・事業主体の活用

〔提案の例示〕

○ 公共賃貸住宅の再生に係る民間事業者参入のスキームの提案 < 提案領域：事業 / 単位：団地、住棟 >

民間事業者参入のスキームや民間資金等の活用に係る提案

○ 新たな資金調達手法の提案 < 提案領域：事業 / 単位：団地、住棟 >

○ 居住者自身の資金による賃貸住宅の住戸改善手法の提案 < 提案領域：事業 / 単位：団地、住棟 >

○ 団地型マンションにおける居住者の意向を反映した複合的な再生手法の提案 < 提案領域：計画、事業 / 単位：団地 >

居住者の意向に対応するため、建替え・改修等様々な手法を複合した再生事業計画

権利調整を円滑にする事業スキーム・事業主体・権利変換に関する提案

事業費負担困難者への無理のない事業参画スキーム・資金調達手法の提案

○ 近隣の団地も含めた再生手法の提案 < 提案領域：計画、事業 / 単位：団地 >

○ 多様な技術を組み合わせたハード技術の提案 < 提案領域：計画、ハード技術 / 単位：団地、住棟 >

○ 団地型マンション再生における新たな合意形成手法の提案 < 提案領域：計画、事業 / 単位：団地 >