



■ストック改善マニュアル関連業務

■費用対効果分析に基づく公営住宅改善手法選択マニュアル(案)作成補助業務

■マニュアルの位置づけ

本業務では、国の「ストック総合改善事業」に基づき各地方公共団体において策定されたストック総合活用計画において、全面的改善の候補となっているストックの今後の長期使用可能性と改善行為による居住性向上効果の視点から、その費用対効果を明らかにしつつ、ストック総合活用計画の判定結果を再検証するためのマニュアルを作成した。

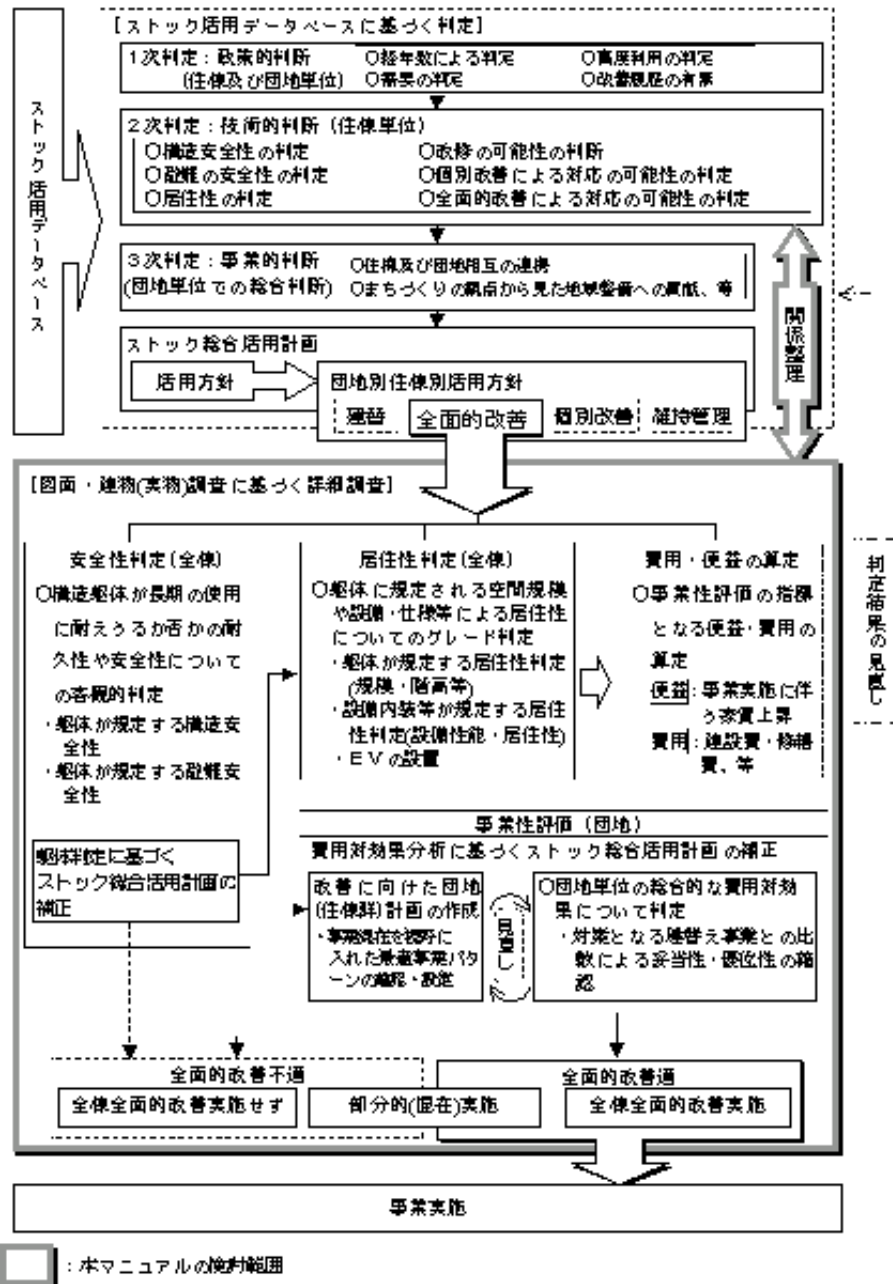
通常、ストック総合活用計画の中で全面的改善の対象となるものは、事業実施後概ね30年程度は円滑に使用していくことが求められる。

このため、全面的改善は構造躯体が長期使用可能な構造躯体を活かしながら、その居住性を今日的な水準にまで効率的に向上・回復させることが重要である。

さらに、全面的改善においては新築に準ずる新たな投資を行うことから、改善後のLCCを見通した費用対効果においても新築と同等の水準を確保することが求められる。

これらを踏まえ、本マニュアルは、全面的改善を実施しようとする当該住棟または団地の全面的改善事業が安全性・事業性等の観点より「合理性の範囲を超える」ことがないかを判定(『最適改善手法評価』)するための指針と手順として位置づけられる。

■公営住宅ストック改善手法選択に関するフロー（全体の流れ）



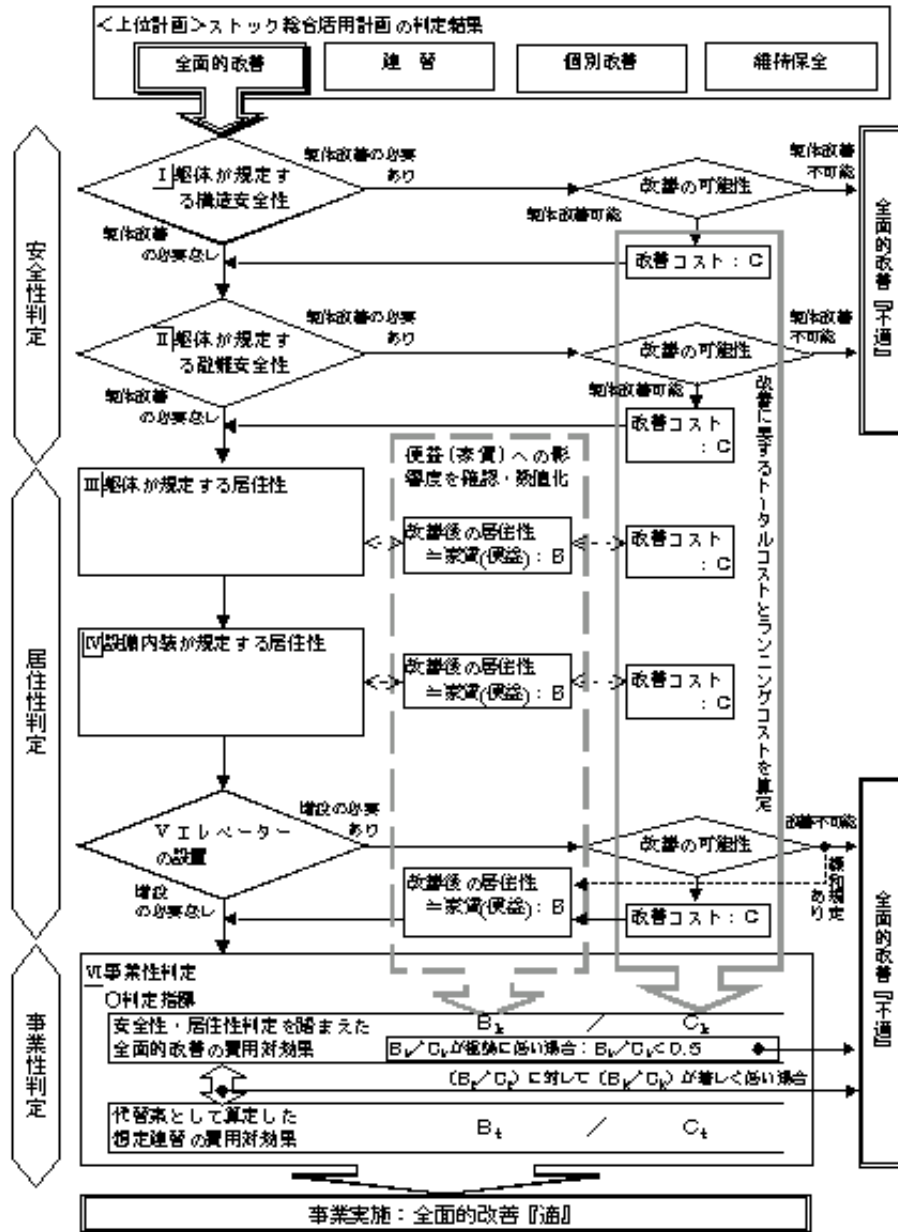
■最適改善手法評価の判定項目と体系の基本的考え方

本マニュアルは、以下に示す3つの判定項目を基に、当該公営住宅の全面的改善事業実施の妥当性について評価判定を進めるものである。

このうち、安全性に関わる項目については、居住者の安全性に関わる重要な項目であることから、当該住宅を長期使用するにあたっての満たすべき一定の性能・水準を定めた“判定基準”を設定し、これを満たさないものについては、全面的改善に適さないもの(「全面的改善不適」と判定する。

また、安全性に関する項目における判定基準に基づき「全面的改善適」と判定されたストックについては、その他の安全性や居住性の劣化・陳腐化並びに改修による回復性能・コストを数値化する“判定指標”を用いて評価し、その評価結果をもとに事業性判定において費用対効果の視点から全面的改善の適否の評価を行う。

■公営住宅改善手法選択の流れ（フロー）



■最適改善手法評価の判定項目と体系の基本的考え方

弊社では、本マニュアルの作成において蓄積したノウハウを活かし、地方公共団体の最適改善手法評価の申請業務のコンサルティングも行っている。

