

第7章 改善事業の実施方針

1 改善事業の基本方針

引き続き活用する市営住宅は、住棟の状況に応じた改善事業の必要性・効果を考慮し、改善事業類型ごとに以下の実施方針に基づき行います。

全面改善の実施にあたっては、中層耐火造についておおむね70年程度の活用を念頭に長寿命化を図るものとし、築36年を目途に行うものとします。

長寿命化型改善の実施にあたっては、事業の効率化のため改善工事も同時に実施することを検討します。

表25 改善事業の類型別方針と内容

| 類型 | 方針 | 内容 |
|---------|--|---|
| ①安全性確保型 | 耐震性を確保するための躯体改修、防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行う。 | 耐震改修、ピッキング対策済み玄関錠への交換、消火器具など防災設備の更新、屋外通路の照度の確保等 |
| ②長寿命化型 | 長期的な活用を図る団地・住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の軽減、維持管理の容易性の観点から、計画修繕周期等に合わせた予防保全的な改善を行う。 | 外壁や屋根・屋上防水の耐久性の向上、給排水管の耐久性の向上等 |
| ③福祉対応型 | 引き続き活用を図るストックにおいて、高齢者・子育て世帯等が安全・安心して居住できるよう、住戸・共用部のバリアフリー化を進める。 | 住戸内部・共用部の段差の解消、手すり設置、浴室・トイレの高齢者対応等 |
| ④居住性向上型 | 引き続き活用を図るストックにおいて、現代的な居住性を確保するため、住戸・住棟設備の機能向上を行う。 | 給湯設備の設置、排水処理施設の整備（便所の水洗化）等 |

2 改善事業の実施方針

改善事業の実施にあたっては、入居者募集を停止しない団地内において、複数の住棟が改善工事の対象となる場合、未改善の住棟から改善済みの住棟への円滑な住み替えが可能となるよう、複数年度に工事を分散し配慮します。同一団地内もしくは近隣の団地で適切な住戸が確保できない場合は、民間賃貸住宅等を活用した住み替えについても検討します。

表26 本計画期間の改善事業対象団地

| 番号 | 計画期間内対象団地 | 住棟番号 | 実施内容 | 実施年 |
|----|-----------|------|------|-----|
| | | 該当なし | | |