

第 9 章 改善事業の実施方針

9-1 ◆改善事業の基本方針

本計画における長寿命化改善は、過去の建設時期の集中により法定耐用年数に基づいた建替サイクルを維持するのが困難となる見通しに立ち、下表「④長寿命化型」に関連する事業を優先して実施します。

長寿命化型改善の実施にあたっては、簡易耐火造二階建（1980年代以前の低層耐火造を含む）についてはおおむね60年程度、中層耐火造についてはおおむね80年程度の活用を念頭に延命を図るものとし、事業の効率化のため修繕工事も同時に実施することを検討します。

なお、福祉対応の改善については、敷地および費用対効果の面から既存の階段室型中層耐火住棟にエレベーター設備を追加設置することが困難であることから、1階の両妻側住戸におけるバリアフリー化工事を行い、高齢者・障害者等が入居可能な住戸の確保を進めます。

また、改善事業の実施に際して入居者募集を停止しない団地内において複数住棟が改善工事の対象となる場合、未改善住棟から改善済み住棟への円滑な住み替えが可能になるよう、可能な範囲で複数年度に工事時期を分散するよう配慮します。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。

図表 9-1 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居住性確保型	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）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・トイレ等の高齢者対応 等
④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

9-2 ◆計画期間内に実施する改善事業

本計画の期間内において改善事業を実施するストックは以下の通りとします。

図表 9-2 改善対象ストック

内容 構造	①長寿命化型 +居住性向上型	②長寿命化型	③福祉対応型
簡二 及び 低耐	鳥羽/鳥羽第2/鳥羽第3		
中耐 1970年代	中野郷(中耐)		中野郷(中耐)(1階両袖の 2戸をバリアフリー化 ^{*1})
中耐 1980年代 以降		犬塚/住崎/埋畑	須原/宮浦(1・2階の 住戸内をバリアフリー化) 犬塚/住崎(1階両袖の 2戸をバリアフリー化 ^{*1})

^{*1} 該当住戸への入居状況等を踏まえて適宜実施するものとする。

簡二ストックの改善は、次回工事（建替・用途廃止・改善）までおおむね10～15年程度の活用期間を確保できるよう実施時期を調整します。中耐ストックについては同じく20年程度の期間を確保することを念頭に、おおむね建築年度の古い住棟から着手します。

今後の10年間における改善事業の実施スケジュールは以下の通りとします。

図表 9-3 改善事業の実施スケジュール

対象	棟数 戸数	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年度	2027 年度	2028 年度
須原・宮浦 (中耐)	3棟 36戸	福祉 対応	維持管理								
埋畑 (中耐)	1棟 24戸	長寿命	維持管理								
犬塚 (中耐)	2棟 36戸	修繕 対応	長寿命	維持管理							
鳥羽 (簡二)	2棟 24戸	修繕 対応	長寿命 +居住	維持管理							
鳥羽第3 (低耐)	2棟 32戸	修繕対応		長寿命 +居住	維持管理						
中野郷(中耐) V棟	1棟 24戸	修繕対応			長寿命 +居住	維持管理					
中野郷(中耐) W棟	1棟 20戸	修繕対応				長寿命 +居住	維持管理				
中野郷(中耐) Z棟	2棟 30戸	修繕対応					長寿命 +居住	維持管理			
中野郷(中耐) X棟・鳥羽第2 (簡二)	3棟 36戸	修繕対応					長寿命 +居住	維持管理			
中野郷(中耐) Y棟	2棟 30戸	修繕対応							長寿命 +居住	維持管理	
住崎(中耐)	2棟 28戸	修繕対応								長寿命	