

12章 改善事業の実施方針

健康で文化的に暮らすことができる適正な水準を確保し、良質なストックを形成し、長期的に活用するため、建物や入居者の状況を的確に把握した上で、居住性や安全性の向上を図り、良質な居住環境の提供を目指し改善事業を実施します。

具体的には、公営住宅ストック総合改善事業対象要綱の要件に合致するものを対象とし、住棟ごとの劣化の状況等を踏まえ、以下の方針に則り必要に応じて実施します。

安全性確保型

耐震性に課題のあるラーメン構造住棟の耐震改修により躯体安全性を高める。

非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行う。

防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行う。

(耐震改修、屋外通路等の避難経路の整備、防犯に配慮した建物部品の設置 等)

長寿命化型

一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。

(外壁の断熱改修、給排水管の耐久性向上、住戸内配管の集約化 等)

福祉対応型

引き続き活用を図る昭和40年代建設のストックについて、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。

(住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレの高齢者対応、エレベーター設置 等)

居住性向上型

引き続き活用を図る昭和40年代建設のストックについて、住戸規模・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。

(間取りの変更、電気容量のアップ、開口部のアルミサッシ化 等)

表 12-1 主な改善事業のメニュー

	1:住戸改善	2:共用部分改善	3:屋外:外構改善
安全性確保	<ul style="list-style-type: none"> ・台所の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置 ・アスベストの除去等 ・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修 ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺のアルミ化 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去 ・EV かがご内の防犯カメラ設置 ・地震時官制運転装置等の設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外消火栓設置 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の正目設備の照度確保 ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置 等
長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性能の向上に資する工事 ・内壁の断熱性能向上、耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上等 	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等
福祉対応	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等の手摺の設置 ・浴槽、便器の高齢化対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下、階段の手摺設置 ・中層EVの設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障がい者誘導用ブロック等の設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段の手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化 等
居住性向上	<ul style="list-style-type: none"> ・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・外壁・最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化等 	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・断熱化対応 ・共視聴アンテナ設置設備 ・地上デジタル放送対応 (当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む) 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留施設の設置 ・地上デジタル放送対応 (当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む) ・集会所の整備・増改築 ・排水処理施設の整備 等