

## 4 2つの基本方針 ～長寿命化と集約建替え～

以上掲げた区営住宅等の3つの課題解決に向けて、公営住宅法による耐用年限(70年)で建替えることを基本としつつ、区営住宅等の供給数を維持しながら、経過年数により長寿命化と集約建替えを計画的に行います。

以下に2つの基本方針を示します。

### 基本方針1 長寿命化

- (1) 計画修繕や改善を特定の時期に集中させないため、現状把握と計画的な修繕により管理費用負担の平準化を図ります。
- (2) 予防保全的な維持管理を基本としつつ、躯体の耐久性の向上や修繕時期の延長など効果的・効率的な改善により、建物の長寿命化とライフサイクルコスト(以下、「LCC」という。)の縮減を図ります。

### 基本方針2 集約建替え

- (1) 計画的に、地域ごとの団地・住棟の集約化を図ります(図4-1)。
- (2) 建替えにより区営住宅等の住戸間取りの多様化を図ります。

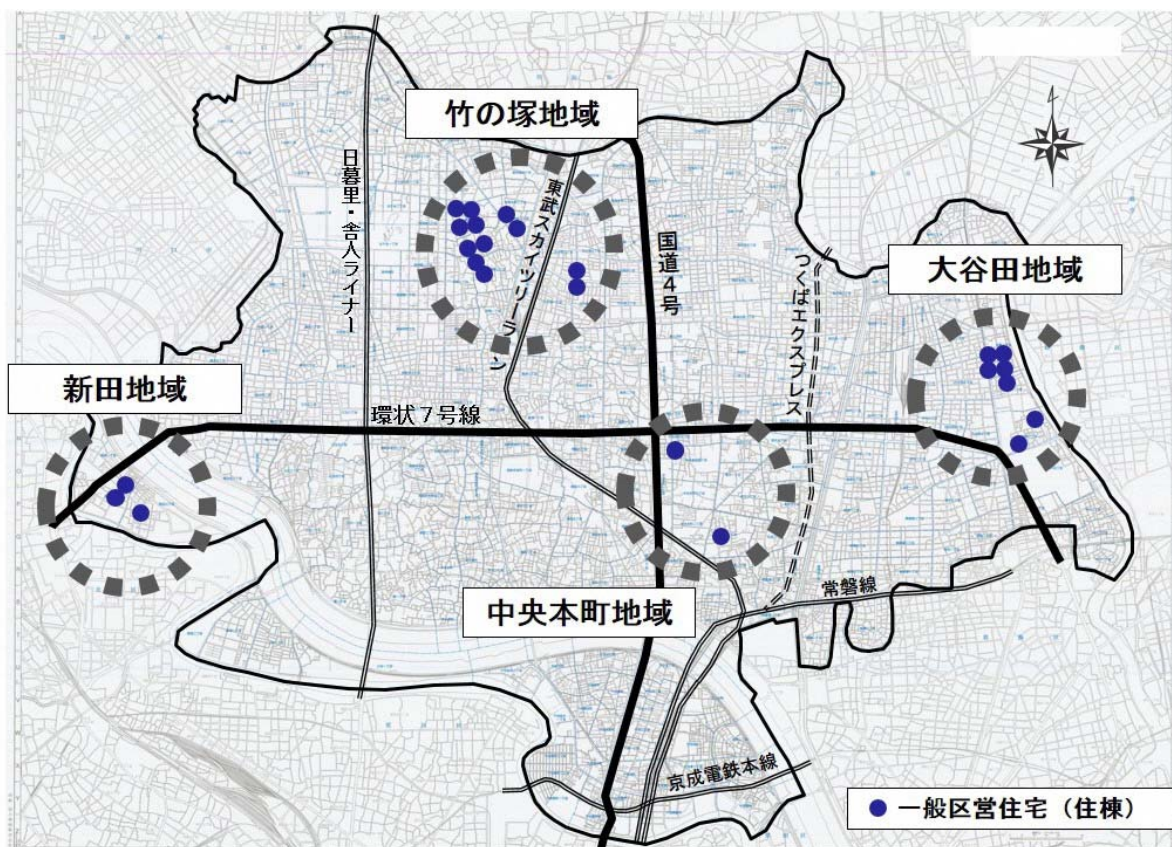


図4-1 集約建替えにおける地域の考え方