

5 具体的な取組み

基本方針に基づく具体的な取組みは、以下のとおりです。

(1) 点検

- ① 全ての住棟を対象に、**日常点検を実施**します。点検は、屋根や外壁を基本とし、共用廊下、敷地内通路、外構等、入居者の安全に配慮した維持管理上必要な部位について行います。
- ② 建築基準法、消防法等による法定点検が必要な住棟は、引き続き法令に基づき適切な**法定点検を実施**します。
- ③ 法定点検が必要ない住棟も、劣化状況の確認など毎年適切な点検を行います。
- ④ 日常点検及び法定点検の点検結果は、修繕・改善の履歴とあわせて、**データベース**に記録し、今後の適正な維持管理に役立てます。

(2) 修繕

- ① 公営住宅法による耐用年限まで既存の区営住宅等を有効に活用するため、点検結果をもとに、**効率的、効果的な修繕**を実施します。
- ② 管理費用負担の平準化のため、団地ごとに将来見込まれる修繕に必要な費用と全体の事業実施のバランスを考慮して、修繕等の**工事時期を分散**します。
- ③ 3つの修繕について、次のとおり取組みます。

- ア 一般修繕：水漏れ、外壁のひび割れ等、不特定の時期に生ずる支障に対しその都度実施する必要がある修繕
 - イ 計画修繕：外壁の再塗装、屋根防水工事の実施等、材料の性能維持のために定期的に実施する必要がある修繕
 - ウ 空家修繕：空家となった段階で再入居に備え行う修繕

ア 一般修繕

- ・点検結果や入居者からの要望等により、建物の維持管理面、入居者の生活面（安全性、居住性等）を勘案して、必要な修繕を行います。
- ・修繕の工法は、材料の特性（耐用年限、工事費、メンテナンス性等）を考慮の上、建物の状況にあわせて総合的に判断します。

イ 計画修繕

- ・建物の部位ごとの使用材料に応じた修繕周期を目安とし、計画的な修繕を実施します。
- ・対象は、屋根、外壁、給排水設備を基本とし、その他、必要に応じて附

属物を修繕します。

- ・団地単位、敷地単位の効率的に事業を実施します。
- ・修繕の工法は、材料の特性（耐用年限、工事費、メンテナンス性等）を考慮の上、建物の状況にあわせて総合的に判断します。
- ・建替えなどにより用途廃止まで10年未満となった住棟は、計画修繕を行わず、一般修繕による維持管理を行うなど使用期間を考慮した修繕を実施します。

ウ 空家修繕

- ・退去した住戸を修繕します。退去時に点検を行い、入居中に修繕が難しい住戸内部の設備等について、必要な修繕を行います。

(3) 改善

- ① 躯体を保護する屋根や外壁の仕上げ材は、躯体の耐久性や性能効果（断熱性能のほか、増圧直結給水方式への更新など）を考慮し、長寿命化に資するような改善をします。
- ② 改善は、維持管理しやすさを考慮し、部材のグレードや工法について効果的な手法を選定します。

(4) 建替え

- ① 現在の区営住宅等の立地にあわせて、団地・住棟を**地域ごとに集約**する建替えにより、管理効率を向上させます。また、可能な限り敷地の高度利用を図り、区営住宅等全体の棟数を減らすことで、LCCの縮減に努めます。
- ② 集約建替えでは、旧計画による第Ⅰ期集約建替え（中央本町四丁目アパート）前の603戸の**管理戸数を確保**します。今後実施する建替事業の計画戸数において調整します。
- ③ 区営住宅の建替えにより、**世帯人数にあわせた規模の住戸を供給（型別供給）**します。
- ④ 建替えにあたっては、入居者の現状や高齢化対応などの住宅事情を捉え、**ユニバーサルデザイン**に配慮します。
- ⑤ 集約建替えは、まちづくりに資する効果的な建替事業とするため、まちづくりの動向によって、適宜、実施時期を見直します。
- ⑥ 集約建替えによって創出された用地（跡地）の活用については、庁内関係部署と協議の上、効果的な手法を検討します。