

(3) 改善事業の実施方針

① 改善事業の対象と実施方針

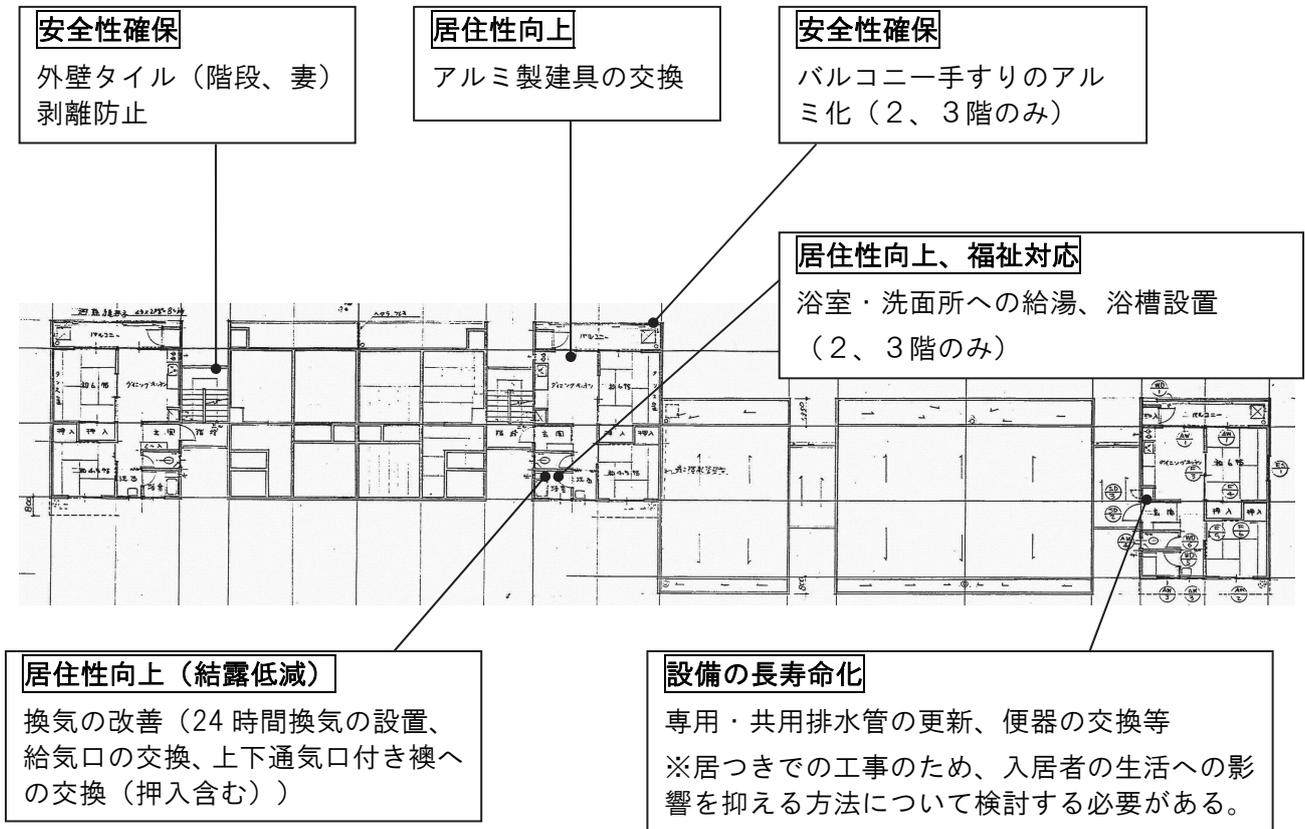
- ・ 改善事業の対象は、関前住宅及び北町第二住宅とし、居住性向上、福祉対応、安全性確保、長寿命化の視点に基づき、必要な個別改善事業[※]を実施する。
- ・ 個別改善事業[※]の具体的な時期・内容等は、全公共施設を対象とした保全・改修計画（来年度、策定予定）を踏まえて検討する。

■ 公営住宅ストック総合改善事業の対象項目の例

改善部位 改善の 方向性	1：住戸改善	2：共用部分改善	3：外構改善
A：居住性確保	<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 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 雨水貯留施設の設置 ・ 集会所の整備・増改築 ・ 児童遊園の整備 ・ 排水処理施設の整備 等
B：福祉対応	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住戸内部の段差解消 ・ 浴室、便所等への手すりの設置 ・ 浴槽、便器の高齢者対応 ・ 高齢者対応建具 ・ 流し台、洗面台更新 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 廊下、階段の手すり設置 ・ 中層EVの設置・機能向上 ・ 段差の解消 ・ 視覚障害者誘導用ブロックの設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋外階段の手すりの設置 ・ 屋外通路等の幅員確保 ・ スロープの設置 ・ 電線の地中化 等
C：安全性確保	<ul style="list-style-type: none"> ・ 台所壁の不燃化 ・ 避難経路の確保 ・ 住宅用火災警報器等の設置 ・ 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り替え、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 ・ バルコニー手すりのアルミ化 ・ 防火区画 ・ 避難設備の設置 ・ アスベストの除去等 ・ EVの防犯カメラ設置 ・ 地震時管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 ・ 屋外通路等の照明設備の照度確保 ・ 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
D：長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> ・ 浴室の防水性向上に資する工事 ・ 内壁の断熱性向上・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

② 関前住宅の個別改善事業の方向性

■ 基準階平面図



■ 費用の目安※

内容		
①設備の長寿命化	専用・共用排水管の更新 (未更新部分を対象とする。) 専用・共用排水管の更新 便器の交換	棟当たり 124,800 千円 戸当たり 5,200 千円
②安全性確保	外壁タイル 剥離防止工法による改修 剥離防止工法 外部足場	
③安全性確保 (16戸)	バルコニー手すりのアルミ化 鋼製手すり撤去 既存笠木撤去 アルミ手すり設置(樹脂工法) アルミ笠木設置 外部足場	
④居住性向上 (結露低減)	換気の改善 浴室便所換気設備の更新24時間換気設置 給気口(コールドドラフト軽減タイプ)への交換 上下通気口付き襖(押入含む)への交換	
⑤居住性向上、 福祉対応 (16戸)	2点給湯、浴槽設置 バランス釜開口利用の給湯器の設置 浅型浴槽の設置 洗面台の交換	
⑥居住性向上	開口部の交換 サッシ・ガラスの交換	

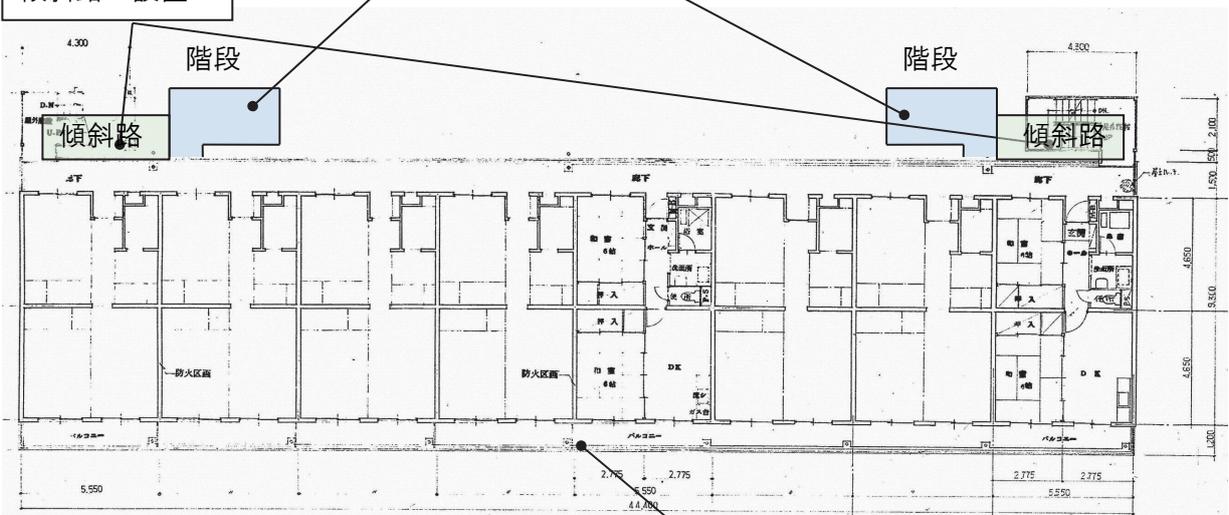
※実際に行う改善事業の内容は、事業実施前に実施する詳細調査や市の財政状況によって、変わる可能性がある。
※費用は、実際に行う改善事業の内容や工事方法、建設物価の動向等によって変わるため、目安としている。

③ 北町第二住宅の個別改善事業の方向性

■基準階平面図

躯体の長寿命化、安全性確保
 階段の交換（または再塗装）
 ※交換の場合には法的な条件のほか、工事の際には入居者の日常安全性確保に注意する必要がある。

福祉対応
 傾斜路の設置

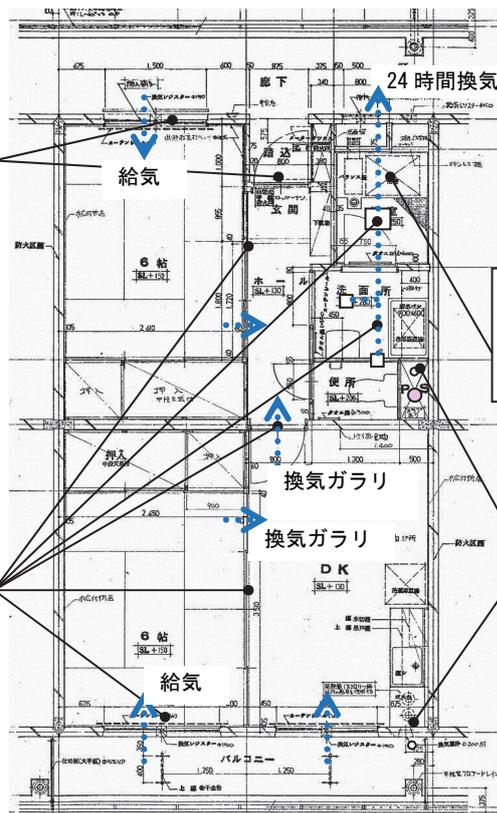


安全性確保
 バルコニー手すりのアルミ化

■住戸平面図

居住性向上
 鋼製建具・アルミ製建具の交換

居住性向上（結露低減）
 換気の改善の導入（24時間換気の設置、給気口の交換、DKドアの交換（アンダーカット等）、上下通気口付き襖への交換（押入含む））



居住性向上、福祉対応
 浴室・洗面所への給湯、浴槽設置

設備の長寿命化
 専用・共用排水管の更新、便器の交換等
 ※居つきでの工事のため、入居者の生活への影響を抑える方法について検討する必要がある。

■費用の目安※

内容		
①設備の長寿命化	専用・共用排水管の更新 漏水防止及び長寿命化対応として実施(保全の観点から、優先度が高い。(R4・R5年度実施予定)) 専用・共用排水管の更新 便器の交換	棟当たり 187,200 千円
②安全性確保・ 躯体の長寿命化	階段の交換 鉄骨階段(溶融亜鉛めっき) 既存階段、基礎撤去	
③安全性確保	バルコニー手すりのアルミ化 鋼製手すり撤去 既存笠木撤去 アルミ手すり設置(樹脂工法) アルミ笠木設置 外部足場	戸当たり 7,800 千円
④居住性向上 (結露低減)	換気の改善 浴室便所換気設備の更新24時間換気設置 給気口(コールドドラフト軽減タイプ)への交換 ガラリまたはアンダーカット付きDKドアへの交換 襖(押入含む)上下通気口付きへの交換	
⑤居住性向上、 福祉対応	2点給湯、浴槽設置 バランス釜開口利用の給湯器の設置 浅型浴槽の設置 洗面台の交換	
⑥居住性向上	開口部の交換 玄関ドアの交換(カバー工法) サッシ・ガラスの交換	
⑦福祉対応	スロープ新設	

※実際に行う改善事業の内容は、事業実施前に実施する詳細調査や市の財政状況によって、変わる可能性がある。
※費用は、実際に行う改善事業の内容や工事方法、建設物価の動向等によって変わるため、目安としている。

(4) 建替事業の実施方針

- ・ 計画期間中に建替事業を実施する団地はないものとする。