

広島市市営住宅マネジメント計画 ～ 推進プラン編 ～

平成28年12月

広島市

— 目 次 —

第1章 推進プラン策定の目的等

1 策定の目的	1
2 計画の期間	1

第2章 再編・集約化に当たっての基本的事項

1 市営住宅の管理戸数	2
2 更新対象について	3
3 目標管理戸数	4
4 民間賃貸住宅の活用等	5

第3章 再編・集約化に関する計画

1 更新（建替え・用途廃止等）の対象とする住宅	6
2 再編・集約化の進め方	6
3 団地グループ一覧	8

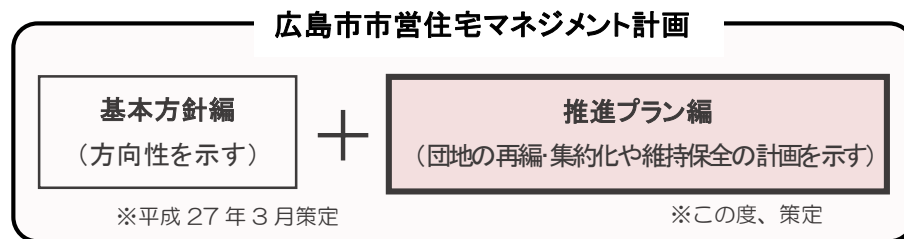
第4章 維持保全に関する計画

1 維持保全に関する基本的な考え方	19
2 改善の進め方	19
3 修繕等の進め方	23

第1章 推進プラン策定の目的等

1 策定の目的

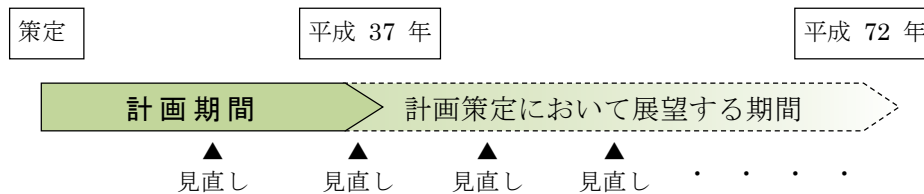
「広島市市営住宅マネジメント計画（推進プラン編）」は、「広島市市営住宅マネジメント計画（基本方針編）」に基づき、市営住宅の更新（建替え・用途廃止等）と団地の再編・集約化等を計画的に実施することを目的として策定します。



2 計画の期間

計画の期間は、平成 37 年度までとします。

今後の社会情勢、経済状況及び住宅事情の変化に応じ、5 年ごとを目途に、必要に応じて見直しをします。



第2章 再編・集約化に当たっての基本的事項

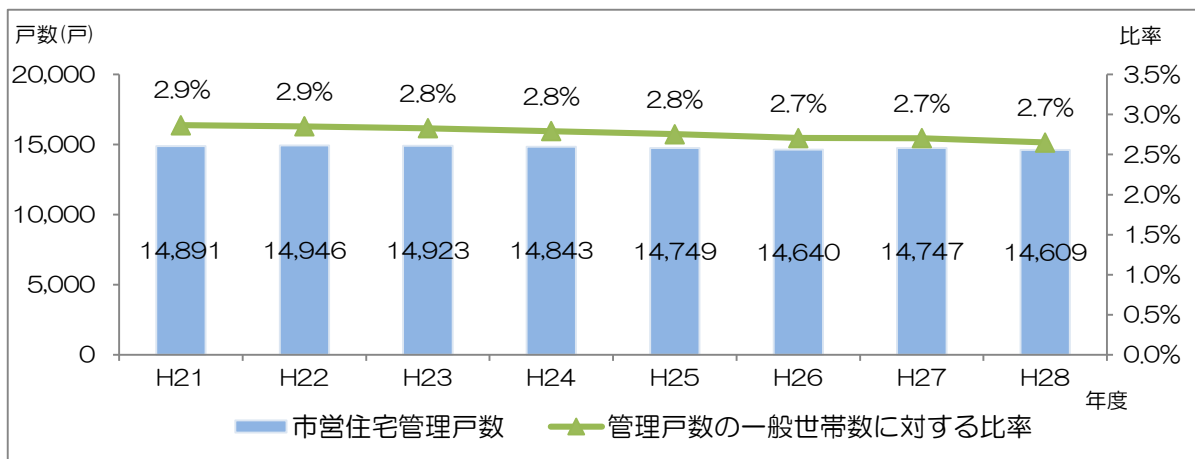
1 市営住宅の管理戸数

市営住宅の団地数は 125 団地、管理戸数は、14,609 戸（平成 28 年 4 月 1 日時点）です。

市営住宅の管理戸数は、平成 21 年度（平成 21 年 4 月 1 日時点）以降、14,000 戸台後半で推移しています。

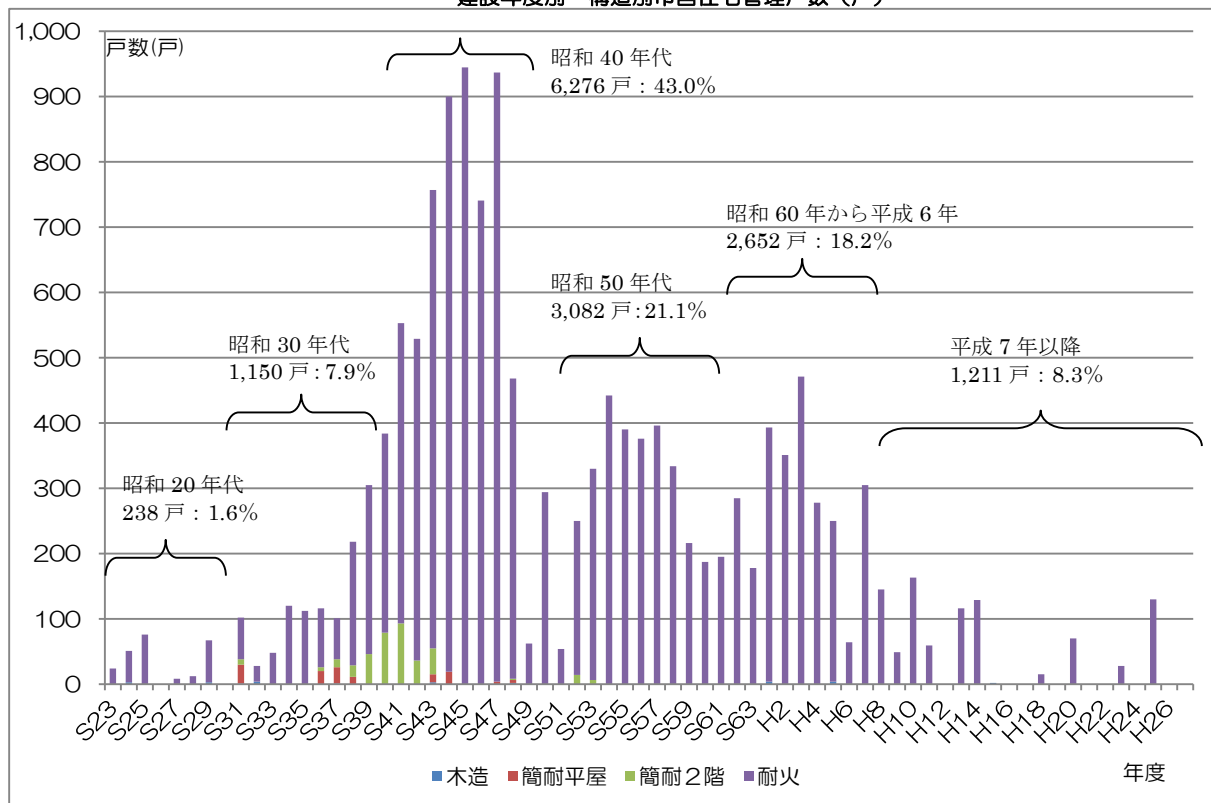
また、広島市全体の一般世帯数に対する市営住宅の管理戸数の比率は、2%台後半で推移しています。

市営住宅の管理戸数の推移（戸）



建設年度別の構造別管理戸数は、耐火構造が 14,098 戸で 96.5%、準耐火構造が 360 戸で 2.5%、木造等が 151 戸で 1.0%をそれぞれ占めています。

建設年度別・構造別市営住宅管理戸数（戸）



耐火構造（耐用年限 70 年）：耐火構造（高層、中層、2 階建て）
 準耐火構造（耐用年限 45 年）：簡易耐火構造 2 階建て
 木造（耐用年限 30 年）：木造、簡易耐火構造平屋建て

2 更新対象について

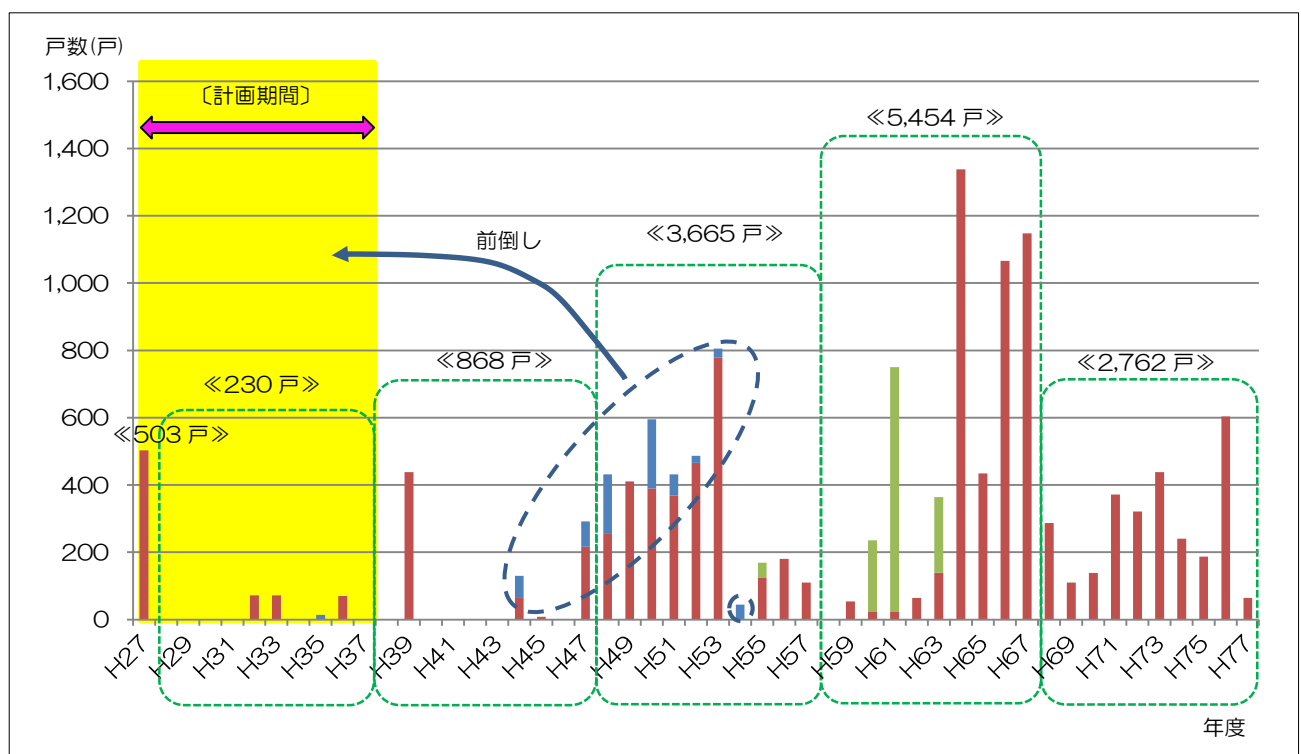
平成 27 年度末時点で既に耐用年限を経過した住宅は 503 戸となっています。

今後、更新時期の目安とする耐用年限（木造・簡易耐火構造平屋建て：築後 30 年、簡易耐火構造 2 階建て：築後 45 年、耐火構造：築後 70 年）に達する住宅は、下図のとおりであり、平成 40 年代後半から一斉に建替え時期を迎えることになります。

これらの更新に当たっては、多額のコストを伴うことから、財政負担が集中しないよう、できる限り更新時期を分散し、平準化を図る必要があります。

本計画期間においては、既に耐用年限に達している住宅及び計画期間内（～平成 37 年度）に耐用年限に達する住宅に加え、入居者の安全確保と更新時期の平準化の観点から、耐震性が不足している住宅についても更新対象とします。

耐用年限に達する住戸数（戸）



注) ■ 本計画期間中に耐用年限に達しないが、耐震性が不足しているため、前倒しして本計画期間中に更新に取り組む住宅（昭和 46 年度以前に建築されたもの）（677 戸）

■ 本計画期間中に耐用年限に達しないが、耐震性が不足しているため、本計画期間中に耐震改修に取り組む住宅（昭和 47 年度以降に建築されたもの）（1,036 戸）

3 目標管理戸数

(1) 計画期間における管理戸数

約14,600戸（～平成37年度）

(2) 中長期的な方向性

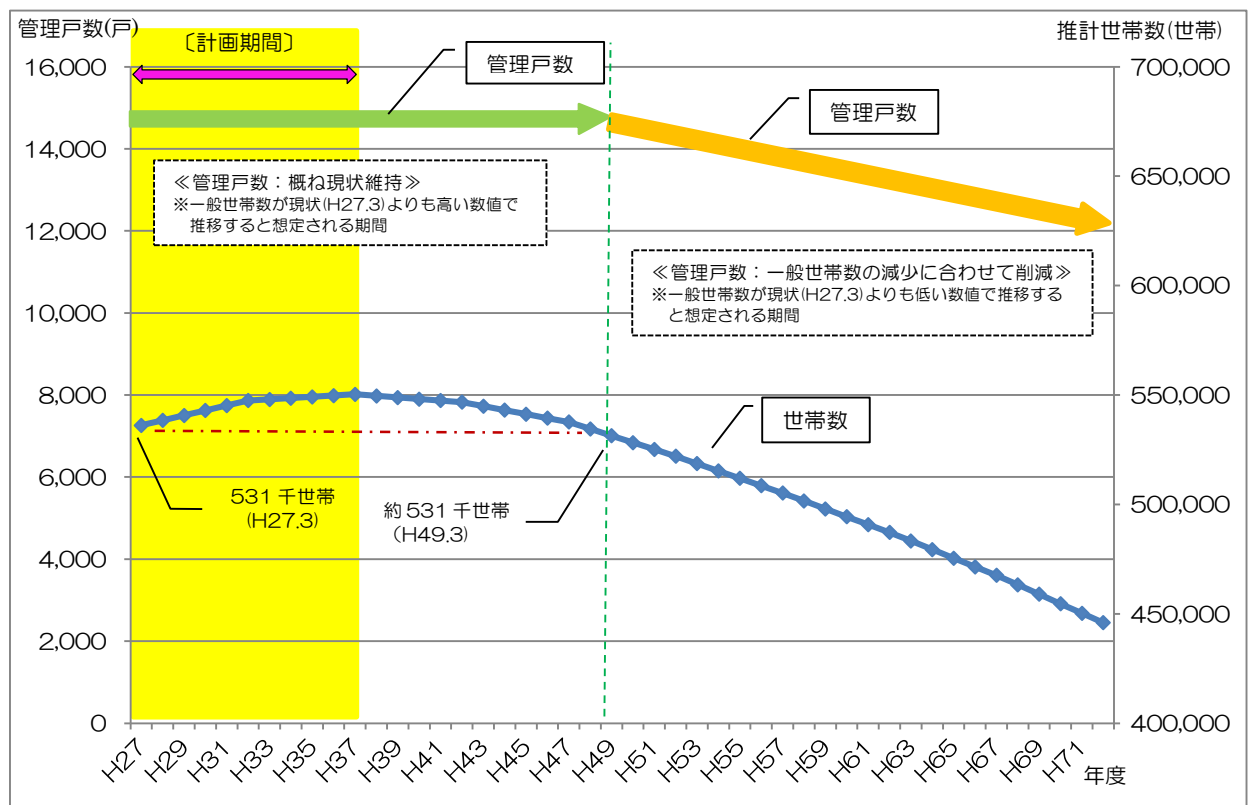
基本方針編に基づき、一般世帯数が現状（平成27年3月末を基準：約531千世帯）よりも高い数値で推移すると想定される期間は、現状の管理戸数（約14,600戸）の維持に努めます。

一般世帯数が現状よりも低い数値で推移すると想定される期間は、一般世帯数に対する比率（ $14,600 \div 531,000 \div 2.7\%$ ）を概ね維持しながら、一般世帯数の減少に合わせて管理戸数を削減していきます。

また、この管理戸数には、民間賃貸住宅を市営住宅として活用する場合の戸数も含まれています。（民間賃貸住宅の活用については、P5を参照）

なお、「世界に誇れる『まち』広島」人口ビジョン（平成28年3月策定）で掲げる「目指すべき将来の方向」に沿った施策展開により、人口減少に歯止めがかかった場合には、これに応じて管理戸数を見直していきます。

中長期的な管理戸数（戸）と推計世帯数（世帯）



4 民間賃貸住宅の活用等

市営住宅の更新に当たっては、直接供給の市営住宅に加えて、民間賃貸住宅の活用（借上げ市営住宅・家賃補助制度）に取り組んでいく必要があります。

平成 28 年 3 月 18 日に国から公表された住生活基本計画（全国計画）において、「民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築も含めた住宅セーフティネット機能の強化」が基本的な施策の一つに掲げられており、現在、国土交通省で民間賃貸住宅を公営住宅に準じた住宅として活用することについて、制度の具体的な検討が進められていることから、住宅セーフティネット機能のあり方が変わる可能性があります。

また、民間事業者のノウハウを活用することにより、経費の削減が期待できる場合などは、PPP・PFI などの手法を活用して、積極的に民間活力の導入を図るなど、事業手法についての検討も必要になります。

こうしたことから、市営住宅の再編・集約化に当たっての民間賃貸住宅の活用や民間活力の導入については、今後団地グループ（第 3 章を参照）ごとに具体的な更新計画（次頁参照）を策定する中で、国の動向、各地域の特性や入居者のニーズを踏まえ、検討していきます。

※ハコモノ資産の更新に関する基本方針（P12）より

【参考】PPP・PFI

(1) PPP

PPP（Public-private partnership：公民連携）は、公共と民間事業者が連携して公共サービスの提供を行うスキームである。具体的には、PFI、指定管理者制度、市場化テスト、公設民営（DBO）方式、包括的民間委託、自治体業務のアウトソーシング等が該当する。

(2) PFI

PFI（Private Finance Initiative）は、PFI 法（民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律）に基づき、従来、公共によって行われてきた公共施設等の建設、設計、維持管理、運営等を、民間事業者の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う事業手法である。

第3章 再編・集約化に関する計画

1 更新（建替え・用途廃止等）の対象とする住宅

更新対象戸数：1, 452戸

計画期間内に更新の対象として事業着手する住宅は、次に掲げるものとします。

構造	条件	戸数
木造 CB造	① 既に耐用年限を経過している住宅	503戸
CB造 RC造	② 計画期間内に耐用年限に達する住宅	230戸
	③ 計画期間内に耐用年限には達しないものの、現行の耐震基準を満足しない住宅（ただし、昭和46年度以前に建築された住宅に限る。）	677戸
	④ 計画期間内に耐用年限には達しないものの、上記①に隣接する住宅で、同一時期に更新することが適当な住宅	42戸

CB造：補強コンクリートブロック造

RC造：鉄筋コンクリート造

2 再編・集約化の進め方

(1) 団地グループの設定

対象住宅が含まれる団地について、生活圏が重なる団地同士で一つの団地グループを形成の上、コミュニティ維持等の観点から、原則このグループ単位でグループ内の住宅の更新時期を調整し、一体的に再編・集約化を図ります。

団地グループ内の再編・集約化後の管理戸数は、現行の管理戸数を概ね維持するよう努めます。

(2) 住宅の分類

各団地の立地や規模などを踏まえ、対象住宅を以下のとおり分類します。

ア 建替え：現在地で建替えを行う住宅

イ 用途廃止：用途廃止する住宅

（用途廃止し、その後、同一団地内の建替え住宅や同一グループ内の他団地等へ集約します。）

ウ 民間活用：民間活力の導入を検討する住宅

（開発ポテンシャルの高い地区であることを踏まえ、更新計画の中で、民間再開発事業との連携により市営住宅を確保（取得又は賃貸）することや、周辺の民間賃貸住宅を借上げ市営住宅等として活用することを検討します。）

(3) 更新計画の作成

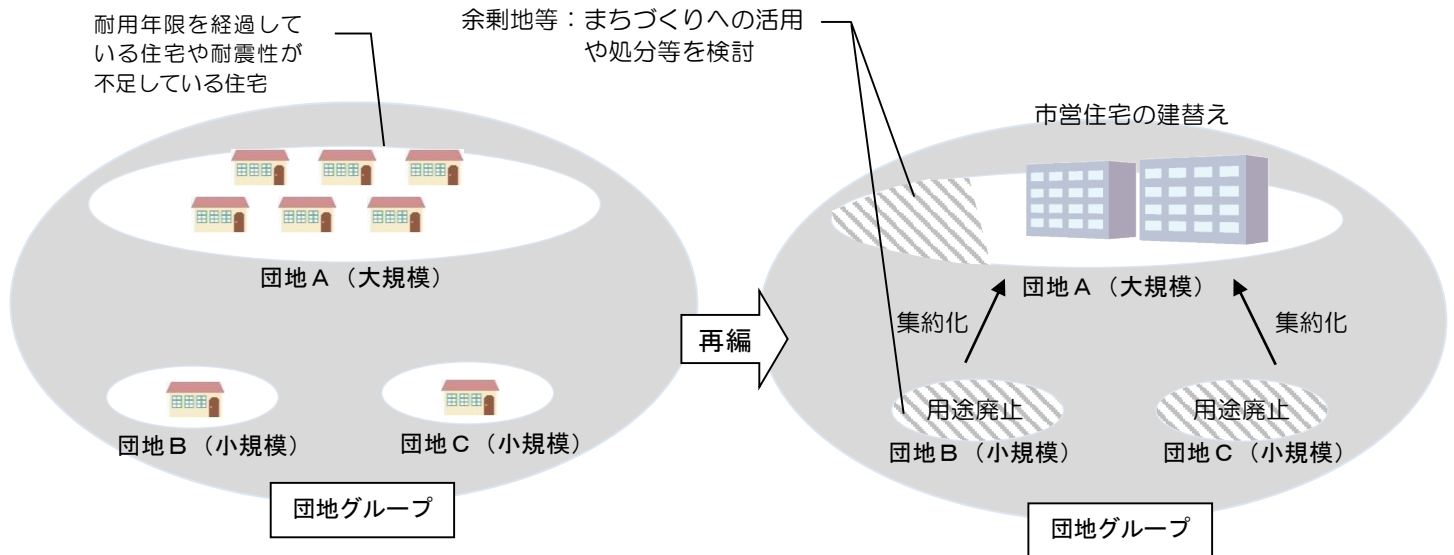
団地グループごとに、団地や周辺の実状に応じた更新計画（施設配置計画、入居者の移転計画などを具体的に示すもの）を作成します。

更新計画の策定に当たっては、民間活力の導入や市の施策展開に沿った新たな機能（医療・福祉等）の付加を検討するとともに、建替え後の余剰地や用途廃止後の跡地について、まちづくりへの活用や更新の原資とするための処分などを検討します。

(4) 再編・集約化の推進

更新計画に従い順次計画的に住宅の更新を進め、同時に用途廃止する住宅を、建替えを行う住宅へ集約するなど、再編・集約化の推進を図ります。

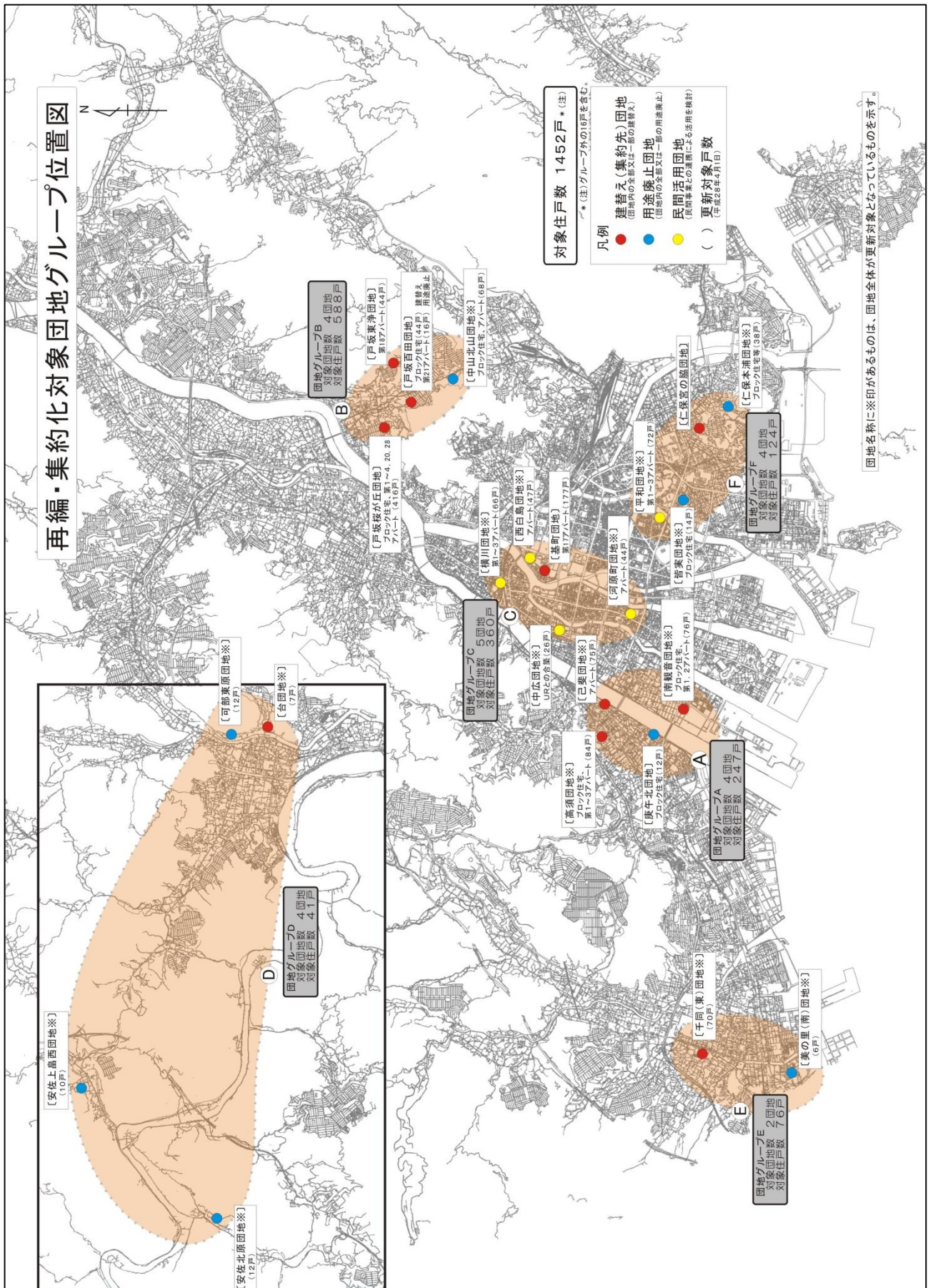
【再編・集約化のイメージ】



3 団地グループ一覧

「再編・集約化の進め方」に基づき、設定した団地グループを、以下に示します。

《団地グループ（建替え・活用・用途廃止団地）の位置図》

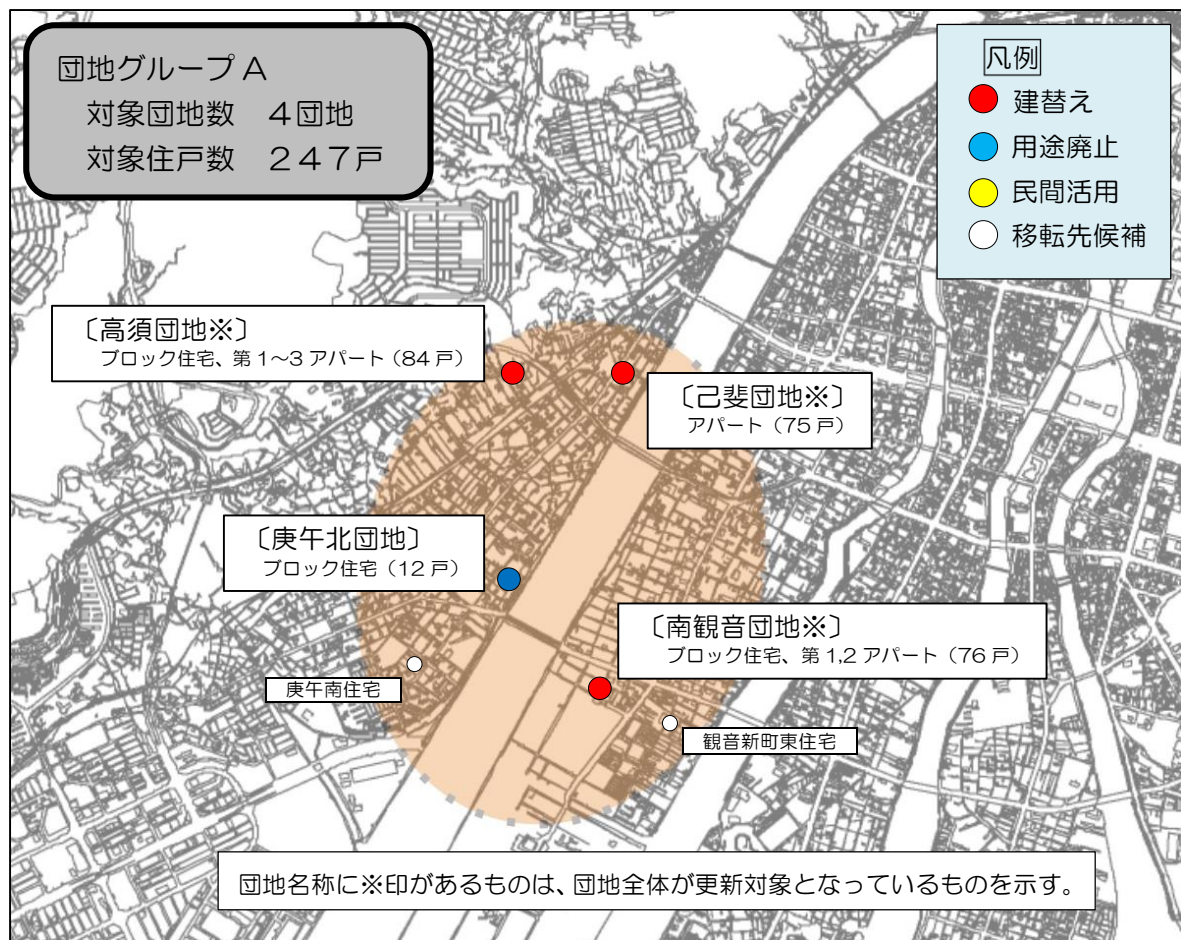


《団地グループ A【4団地 247 戸】》

区	〔団地名〕 住宅名	所在地	管理戸数 (構造)	更新方針
西区	〔南観音団地〕 南観音ブロック住宅㊦ 南観音第 1,2 アパート	観音新町二丁目	76 戸 (CB、RC 造)	建替え
	〔庚午北団地〕 庚午北ブロック住宅㊦	庚午中一丁目	12 戸 (CB 造)	用途廃止
	〔高須団地〕 高須ブロック住宅㊦ 高須第 1～3 アパート	高須一丁目	84 戸 (CB、RC 造)	建替え
	〔己斐団地〕 己斐アパート㊦	己斐本町二丁目	75 戸 (RC 造)	建替え

㊦ 耐震性が不足している住宅

《団地グループ A の位置図》



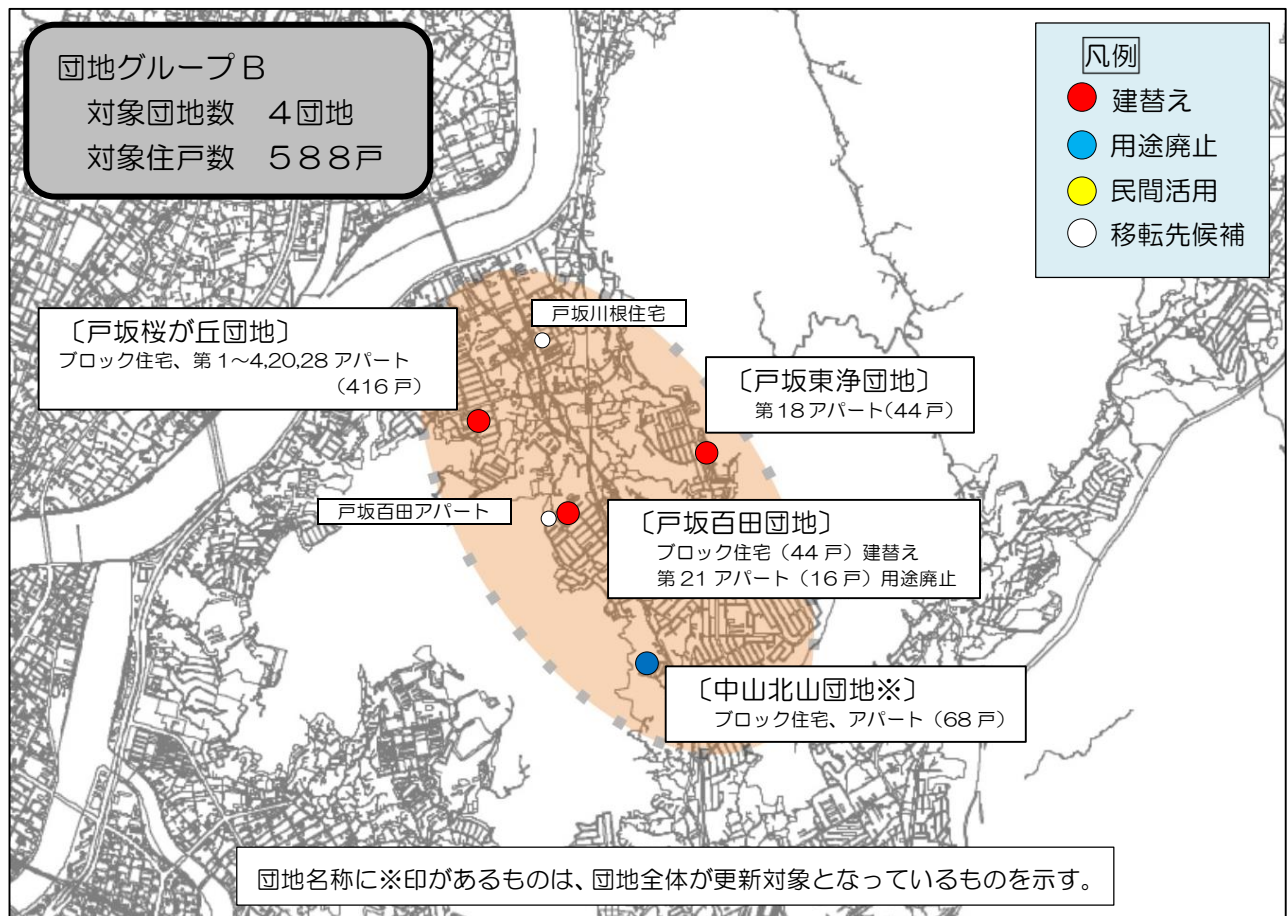
用途廃止住宅の入居者の移転先住宅は、建替え団地の外、同じエリア内の既存市営住宅（庚午南住宅、観音新町東住宅など）においても確保するよう努めます。

《団地グループB【4団地 588戸】》

区	〔団地名〕 住宅名	所在地	管理戸数 (構造)	更新方針
東区	〔戸坂桜が丘団地〕 戸坂桜が丘ブロック住宅㊦ 戸坂桜が丘第1～4アパート㊦ 第20,28アパート	戸坂桜上町	416戸 (CB、RC造)	建替え
	〔中山北山団地〕 中山北山ブロック住宅㊦ 中山北山アパート	中山北町	68戸 (CB、RC造)	用途廃止
	〔戸坂百田団地〕 戸坂百田ブロック住宅㊦	戸坂南一丁目	44戸 (CB造)	建替え
	戸坂百田第21アパート㊦	戸坂南一丁目	16戸 (RC造)	用途廃止
	〔戸坂東浄団地〕 戸坂東浄第18アパート㊦	戸坂新町二丁目	44戸 (RC造)	建替え

㊦ 耐震性が不足している住宅

《団地グループBの位置図》



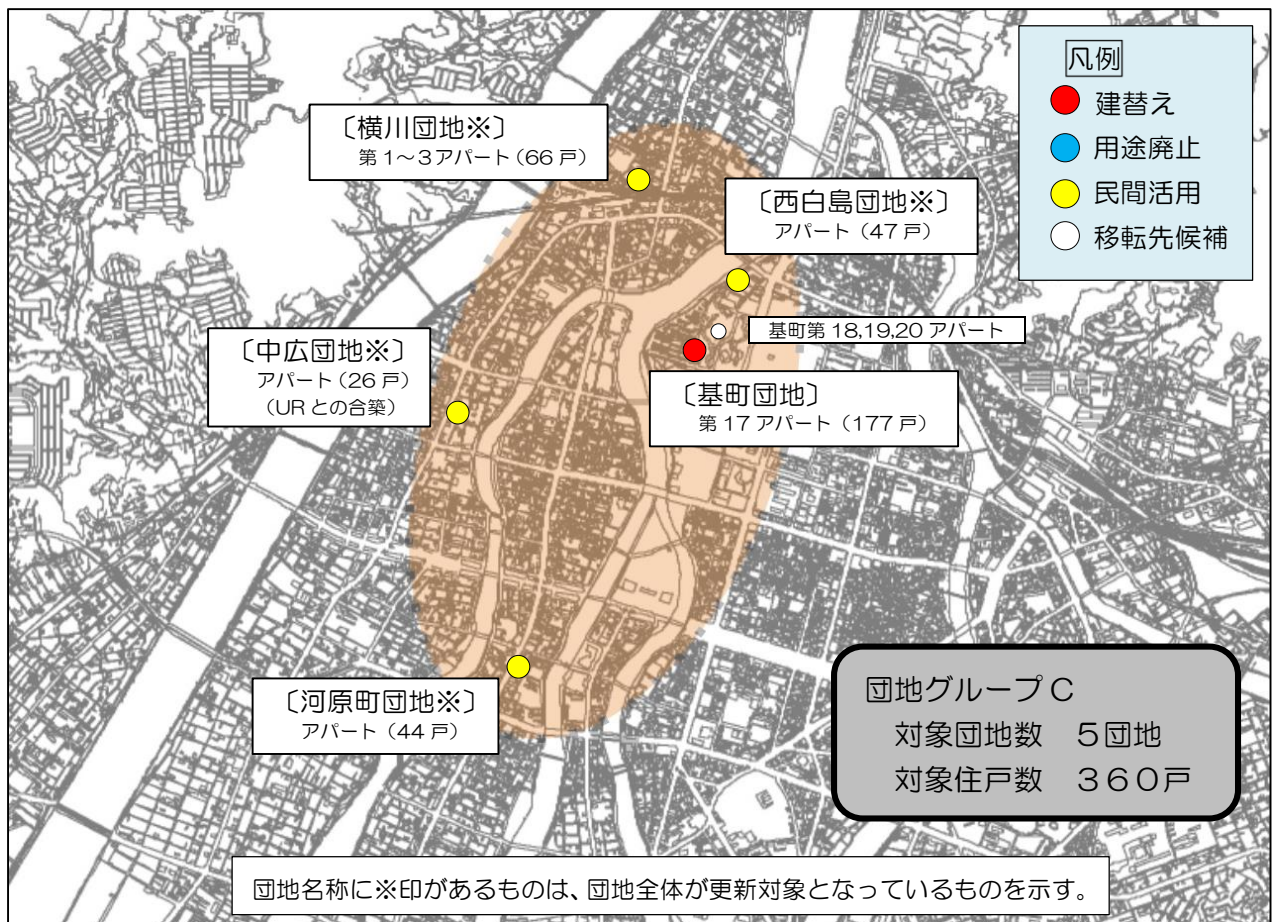
用途廃止住宅の入居者の移転先住宅は、建替え団地の外、同じエリア内の既存市営住宅（戸坂百田アパート、戸坂川根住宅など）においても確保するよう努めます。

《団地グループC【5団地 360戸】》

区	〔団地名〕 住宅名	所在地	管理戸数 (構造)	更新方針
中区	〔基町団地〕 基町第 17 アパート㊦	基町	177戸 (RC 造)	建替え
西区	〔横川団地〕 横川第 1～3 アパート㊦	三篠町一丁目	66戸 (RC 造)	民間活用
中区	〔西白島団地〕 西白島アパート㊦	西白島町	47戸 (RC 造)	民間活用
	〔河原町団地〕 河原町アパート㊦	河原町	44戸 (RC 造)	民間活用
西区	〔中広団地〕 中広アパート㊦	中広町一丁目	26戸 (RC 造)	民間活用

㊦ 耐震性が不足している住宅

《団地グループCの位置図》



入居者の移転先住宅は、建替え団地の外、同じエリア内の既存市営住宅（基町第 18、19、20 アパートなど）においても確保するよう努めます。

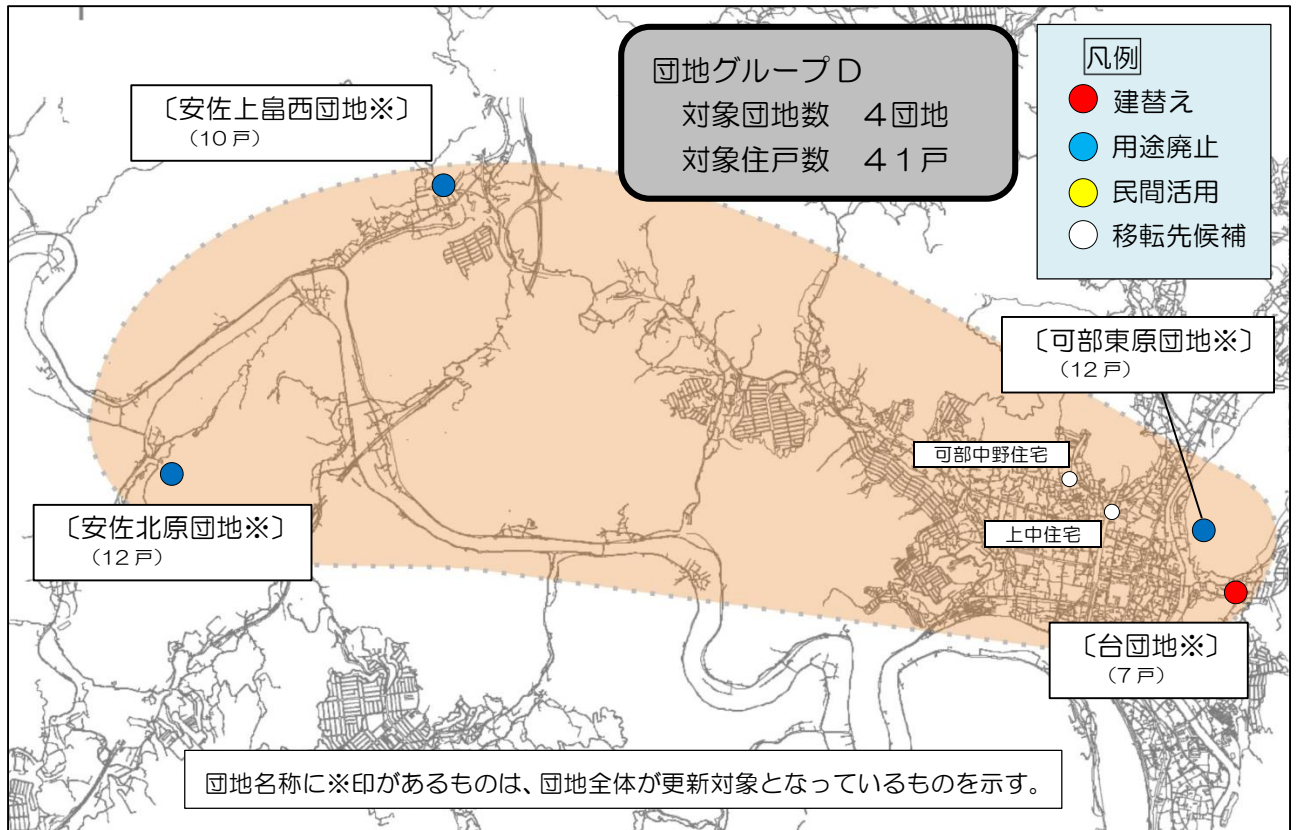
《団地グループD【4団地 41戸】》

区	〔団地名〕 住宅名	所在地	管理戸数 (構造)	更新方針
安佐 北区	〔台団地〕 台住宅㊦	可部東五丁目	7戸 (木造)	建替え
	〔可部東原団地〕 可部東原住宅㊦㊧	可部東五丁目	12戸 (CB造)	用途廃止
	〔安佐上畠西団地〕 安佐上畠西住宅㊦㊧	安佐町飯室	10戸 (CB造)	用途廃止
	〔安佐北原団地〕 安佐北原住宅㊦㊧	安佐町久地	12戸 (木造、CB造)	用途廃止

㊦ 耐震性が不足している住宅

㊧ 借地の民有地を含む住宅団地

《団地グループDの位置図》



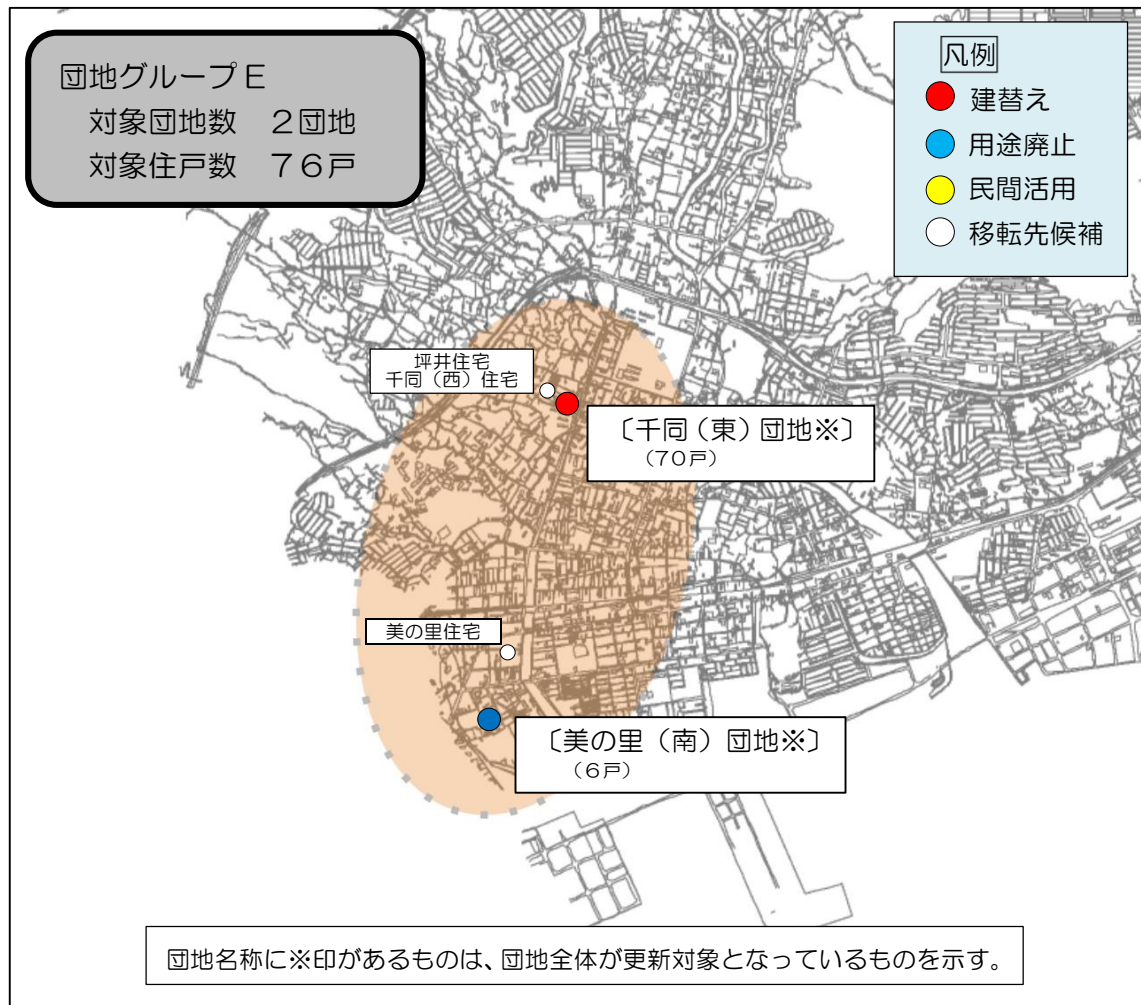
用途廃止住宅の入居者の移転先住宅は、建替え団地の外、同じエリア内の既存市営住宅（可部中野住宅、上中住宅など）においても確保するよう努めます。

《団地グループE【2団地 76戸】》

区	〔団地名〕 住宅名	所在地	管理戸数 （構造）	更新方針
佐伯区	〔千同（東）団地〕 千同（東）住宅㊦	千同一丁目	70戸 （CB、RC造）	建替え
	〔美の里（南）団地〕 美の里（南）住宅㊦	美の里二丁目	6戸 （CB造）	用途廃止

㊦ 耐震性が不足している住宅

《団地グループEの位置図》



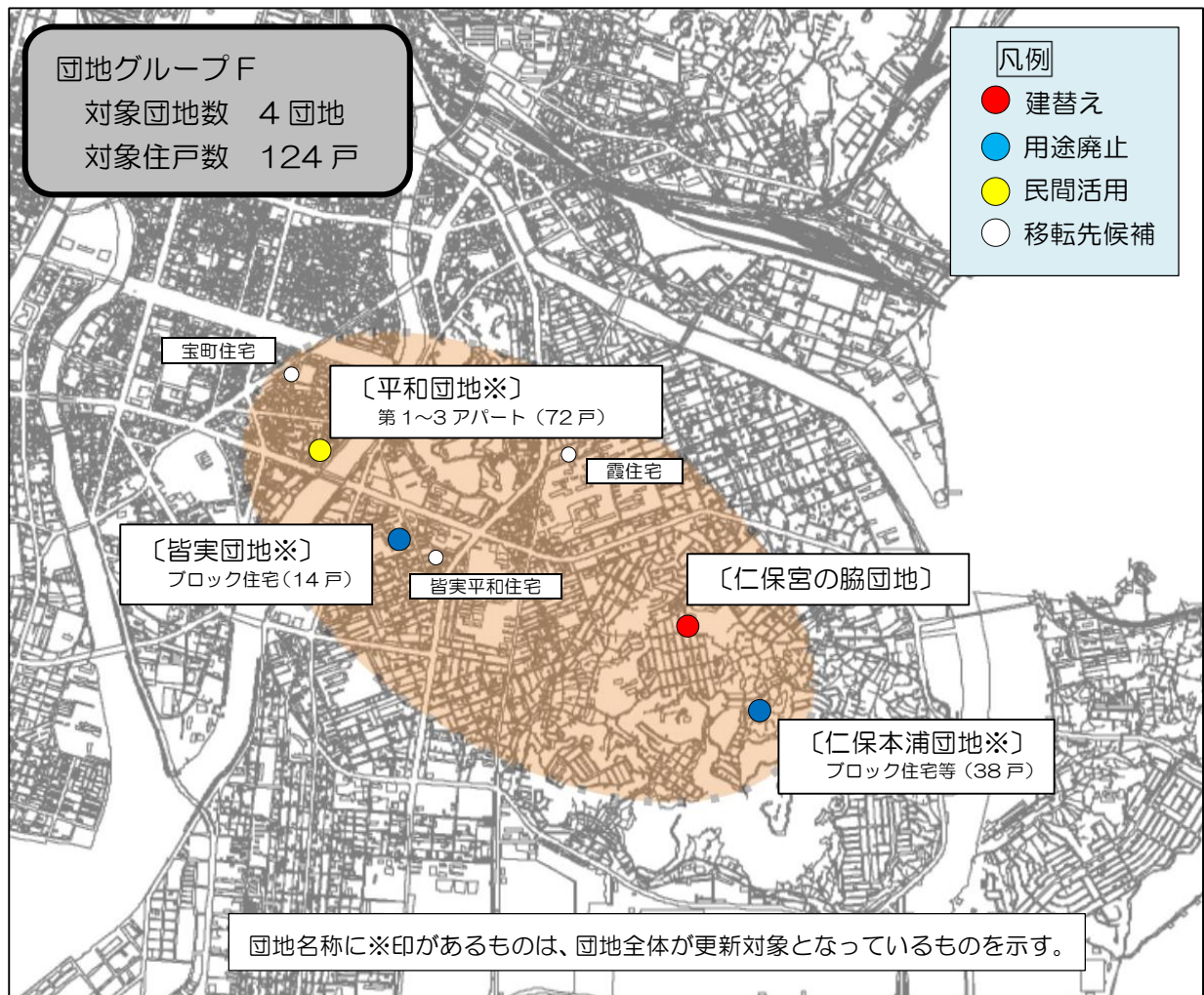
用途廃止住宅の入居者の移転先住宅は、建替え団地の外、同じエリア内の既存市営住宅（美の里住宅、坪井住宅、千同（西）住宅など）においても確保するよう努めます。

《団地グループF【4団地 124 戸】》

区	〔団地名〕 住宅名	所在地	管理戸数 (構造)	更新方針
中区	〔平和団地〕 平和第 1～3 アパート	昭和町	72 戸 (RC 造)	民間活用
南区	〔仁保宮の脇団地〕 仁保宮の脇住宅 2 期用地	西本浦町	—	建替え
	〔仁保本浦団地〕 仁保本浦住宅㊟ 仁保本浦ブロック住宅㊟	黄金山町	38 戸 (木造、CB 造)	用途廃止
	〔皆実団地〕 皆実ブロック住宅㊟	皆実町一丁目	14 戸 (CB 造)	用途廃止

㊟ 耐震性が不足している住宅

《団地グループF の位置図》



用途廃止住宅の入居者の移転先住宅は、建替え団地の外、同じエリア内の既存市営住宅（宝町住宅、霞住宅、皆実平和住宅など）においても確保するよう努めます。

(参考1) 計画期間内に更新に着手する団地一覧

《計画期間内（平成37年度まで）に建替えに着手する住宅【10団地 993戸】》

区	〔団地名〕 住宅名	所在地	団地 グループ
中区	〔基町団地〕 基町第17アパート㊦	基町	C
東区	〔戸坂桜が丘団地〕 戸坂桜が丘ブロック住宅㊦ 戸坂桜が丘第1～4アパート㊦ 第20,28アパート	戸坂桜上町	B
	〔戸坂百田団地〕 戸坂百田ブロック住宅㊦	戸坂南一丁目	B
	〔戸坂東浄団地〕 戸坂東浄第18アパート㊦	戸坂新町二丁目	B
南区	〔仁保宮の脇団地〕 仁保宮の脇住宅2期用地	西本浦町	F
西区	〔南観音団地〕 南観音ブロック住宅㊦ 南観音第1,2アパート	観音新町二丁目	A
	〔高須団地〕 高須ブロック住宅㊦ 高須第1～3アパート	高須一丁目	A
	〔己斐団地〕 己斐アパート㊦	己斐本町二丁目	A
安佐北区	〔台団地〕 台住宅㊦	可部東五丁目	D
佐伯区	〔千同（東）団地〕 千同（東）住宅㊦	千同一丁目	E

㊦ 耐震性が不足している住宅

《計画期間内（平成 37 年度まで）に用途廃止する住宅【15 団地 204 戸】》

区	〔団地名〕 住宅名	所在地	団地 グループ
東区	〔中山北山団地〕 中山北山ブロック住宅㊦ 中山北山アパート	中山北町	B
	〔戸坂百田団地〕 戸坂百田第 21 アパート㊦	戸坂南一丁目	B
南区	〔仁保本浦団地〕 仁保本浦住宅㊦ 仁保本浦ブロック住宅㊦	黄金山町	F
	〔皆実団地〕 皆実ブロック住宅㊦	皆実町一丁目	F
西区	〔庚午北団地〕 庚午北ブロック住宅㊦	庚午中一丁目	A
安佐北区	〔可部東原団地〕 可部東原住宅㊦	可部東五丁目	D
	〔安佐上畠西団地〕 安佐上畠西住宅㊦	安佐町飯室	D
	〔安佐北原団地〕 安佐北原住宅㊦	安佐町久地	D
佐伯区	〔美の里（南）団地〕 美の里（南）住宅㊦	美の里二丁目	E
中区	〔千田団地〕㊧ 千田住宅㊦	千田町三丁目	—
中区	〔江波南団地〕㊧ 江波南住宅㊦	江波南二丁目	—
南区	〔旭団地〕㊧ 旭住宅㊦	旭二丁目	—
安佐北区	〔白木井原団地〕㊧ 白木井原ブロック住宅㊦	白木町井原	—
安佐北区	〔白木堀越団地〕㊧ 白木堀越ブロック住宅㊦	白木町秋山	—
安芸区	〔矢野幸崎団地〕㊧ 矢野幸崎住宅の一部㊦*	矢野東二丁目	—

㊦ 耐震性が不足している住宅

* 矢野幸崎住宅のうち、木造 2 階建て住宅

㊧ 現状入居戸数の少ない小規模団地は、団地グループから外しています。

《計画期間内（平成 37 年度まで）に民間活用を検討する住宅【5 団地 255 戸】》

区	〔団地名〕 住宅名	所在地	団地 グループ
中区	〔平和団地〕 平和第 1～3 アパート	昭和町	F
	〔西白島団地〕 西白島アパート㊦	西白島町	C
	〔河原町団地〕 河原町アパート㊦	河原町	C
西区	〔横川団地〕 横川第 1～3 アパート㊦	三篠町一丁目	C
	〔中広団地〕 中広アパート㊦	中広町一丁目	C

㊦ 耐震性が不足している住宅

(参考2) 計画期間内の想定スケジュール

設定した団地グループについて、概ね以下のスケジュールで事業を実施するよう取り組みます。

グループ	区	団地名	住宅名	本計画期間(～平成37年度)		次期計画期間
				前 期	後 期	
A	西	南観音	南観音ブロック住宅㊦、 南観音第 1,2 アパート			
		庚午北	庚午北ブロック住宅㊦	※南観音団地へ集約		
		高須	高須ブロック住宅㊦、 高須第 1～3 アパート			
		己斐	己斐アパート㊦			
B	東	戸坂桜が丘	戸坂桜が丘ブロック住宅㊦、 戸坂桜が丘第 1～4 アパート ㊦、第 20,28 アパート			
		中山北山	中山北山ブロック住宅㊦、 中山北山アパート	※戸坂桜が丘団地へ集約		
		戸坂百田	戸坂百田ブロック住宅㊦			
			戸坂百田第 21 アパート㊦	※戸坂百田ブロック住宅 (建替え)へ集約		
		戸坂東浄	戸坂東浄第 18 アパート㊦			
C	中	基町	基町第 17 アパート㊦			
	西	横川	横川第 1～3 アパート㊦			
	中	西白島	西白島アパート㊦	※一部基町第 17 アパートへ集約		
		河原町	河原町アパート㊦			
	西	中広	中広アパート㊦			
D	安佐北	台	台住宅㊦			
		可部東原	可部東原住宅㊦			
		安佐上畠西	安佐上畠西住宅㊦	※台団地へ集約		
		安佐北原	安佐北原住宅㊦			
E	佐伯	千同(東)	千同(東)住宅㊦			
		美の里(南)	美の里(南)住宅㊦	※千同(東)団地へ集約		
F	南	平和	平和第 1～3 アパート	※一部仁保宮の脇団地へ集約		
		仁保宮の脇	仁保宮の脇住宅 2 期用地			
		仁保本浦	仁保本浦住宅㊦			
			仁保本浦ブロック住宅㊦	※仁保宮の脇団地へ集約		
		皆実	皆実ブロック住宅㊦			

更新には入居者への説明、入居者の移転等を伴うことから、スケジュールの変更が必要となる場合があります。

- 耐震性が不足している住宅
- 移転・設計・工事期間
- 民間の事業期間(想定)
- 移転・除却期間

第4章 維持保全に関する計画

1 維持保全に関する基本的な考え方

前章で更新対象とした住宅以外の住宅は、高齢者等への対応、安全性の確保等の観点から必要に応じて質の改善を図ります。

また、すべての住宅について、耐用年限までストックの性能を適正に維持するため、計画的な修繕及び経常的な維持修繕等に取り組みます。

2 改善の進め方

(1) 高齢者等に配慮した改善

ア バリアフリー化

住戸内については、バリアフリー化を図るため、手すりの設置や段差解消に取り組みます。

また、車椅子常用者への対応として、屋外から住戸まで車椅子で移動できるようにスロープの設置や浴室、便所、台所などの改善に取り組みます。

共用部分については、平成 28 年 4 月の障害者差別解消法の施行に伴い、広島市公共施設福祉環境整備要綱に定める基準への適合状況を確認し、必要に応じて改善に取り組みます。

イ 居住環境の改善

浴槽等を入居者自らが設置する必要があった住宅については、平成 21 年度から退去により空き家となった時点で、本市が浴槽等の設置に取り組んでいます。

バリアフリー化のイメージ



車椅子対応改善のイメージ



スロープ・手すりの設置



玄関の引き戸化



玄関の段差解消



上下可動式流し台・コンロ台

(2) 耐震改修による改善

鉄筋コンクリート造又は鉄骨造で現行の耐震基準を満足しない住宅*のうち昭和 47 年度以降に建築された住宅については、補強計画を作成し、建替えとの費用対効果を比較の上、順次、耐震改修に取り組みます。

* 耐震基準を満足しない住宅：壁が多く耐震性の高い壁式構造の住宅を除く、ラーメン構造（柱・梁構造）の住宅のうち耐震診断を実施（平成 18 年度から平成 21 年度）し、耐震性が不足していると判断されたもの。

対象住戸数：1,036 戸

《計画期間内（～平成 37 年度）に耐震改修に着手する住宅【4 団地 1,036 戸】》

区	〔団地名〕 住宅名	所在地	管理戸数 (構造)
中区	〔江波東団地〕 江波東第 2 アパート㊟	江波東二丁目	14 戸 (RC 造)
西区	〔福島団地〕 福島第 26 アパート㊟	福島町二丁目	30 戸 (RC 造)
	〔鈴が峰団地〕 鈴が峰第 5 アパート㊟ 鈴が峰東アパート㊟ 鈴が峰西アパート㊟	鈴が峰町	506 戸 (RC 造)
	〔霞団地〕 霞 A1～A5 アパート㊟	霞一丁目	486 戸 (S 造)

㊟ 耐震性が不足している住宅

《計画期間内の想定スケジュール》

区	住宅名	本計画期間（～37 年度）		次期計画 期間 (平成 38 年 ～47 年度)	備考
		前期	後期		
中	江波東第 2 アパート㊟	→			保育園と合築
西	福島第 26 アパート㊟	→			保育園と合築
	鈴が峰第 5 アパート㊟				
	鈴が峰西アパート㊟		→		
	鈴が峰東アパート㊟				
南	霞 A1～5 住宅㊟		→		

入居者への説明、入居者の移転等を伴うことから、スケジュールの変更が必要となる場合があります。

→ 移転・設計・工事期間

(3) 住戸規模等の改善

コミュニティの活性化や入居世帯規模と住戸規模のミスマッチの解消に向け、各団地の実情やニーズを踏まえ住戸規模の改善を検討します。

《事例紹介》

基町高層住宅においては、平成 34 年度の事業完了を目指し、全面的な住戸改善に取り組んでいます。

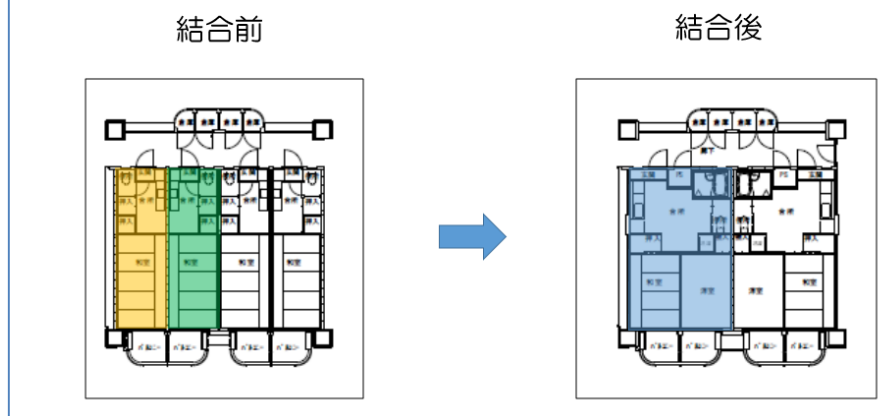
平成 12 年度から平成 17 年度までは、老朽化が著しい屋外給水管の取換え、電気容量のアップ及び劣化の進行した外壁の改修等、入居したまま実施可能な改善を行いました。

平成 17 年度からは、最低居住面積水準未達の世帯（1K 住宅入居者及び 4 人以上の世帯）の解消及び住宅団地の活性化対策として、子育て世帯の入居の促進を図るため、住戸結合による規模増改善に取り組んでいます。

(ア) 1K（18㎡）の 2 戸 1 化

単身者用住宅の最低居住面積水準（25 ㎡）を満足させるため、全戸を 2 戸 1 化（2 戸を結合して 1 戸（36 ㎡））に結合します。

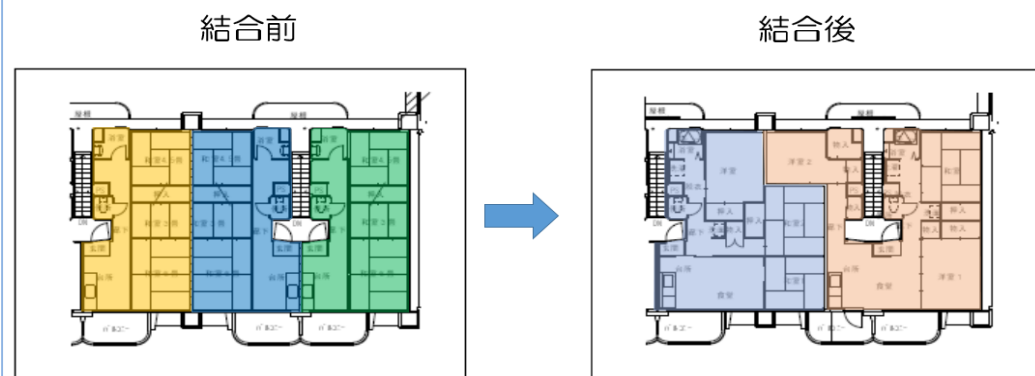
【規模増改善（2 戸 1 化）】



(イ) 2DK（36㎡）の 2 戸 1 化、3 戸 2 化又は 3K（42㎡）の 3 戸 2 化

4 人以上の世帯に合う住宅の最低居住面積水準（50 ㎡）を満足させるため、住宅の面積を 50 ㎡以上 80 ㎡以下に再整備します。

【規模増改善（3 戸 2 化）】



3 修繕等の進め方

(1) 計画的な修繕

予防保全の観点から、住宅の主要な部位（屋根、外壁、外部建具、台所、浴室、給排水設備、電気設備、ガス設備等）について、その劣化状況や財政状況を勘案しながら、計画的な修繕に努めます。

また、原則、屋上防水、外壁、給排水管については、通常よりも耐久性を向上させる仕様により改修することで、ライフサイクルコストの縮減と長寿命化を図ります。

長寿命化の標準的な仕様

- ・屋上防水：改質アスファルトシート防水
- ・外壁：マスチック塗材
- ・給排水管：架橋ポリエチレン管及び塩化ビニル管

(2) 経常的な維持修繕等

入居者へのサービス低下を防ぐ観点から、空き家修繕や保守点検を実施するなど、経常的な維持修繕等に努めます。

- ・各種法令に基づき、建築物や建築設備等の定期的な保守点検を行います。
- ・老朽・劣化している排水管、ガス管や電気配線などの取り換えを行います。
- ・壁の塗り替え等、空き家になった時点で室内修繕をまとめて行います。

建設年度からの経過年数と改善・維持保全の対応イメージ

