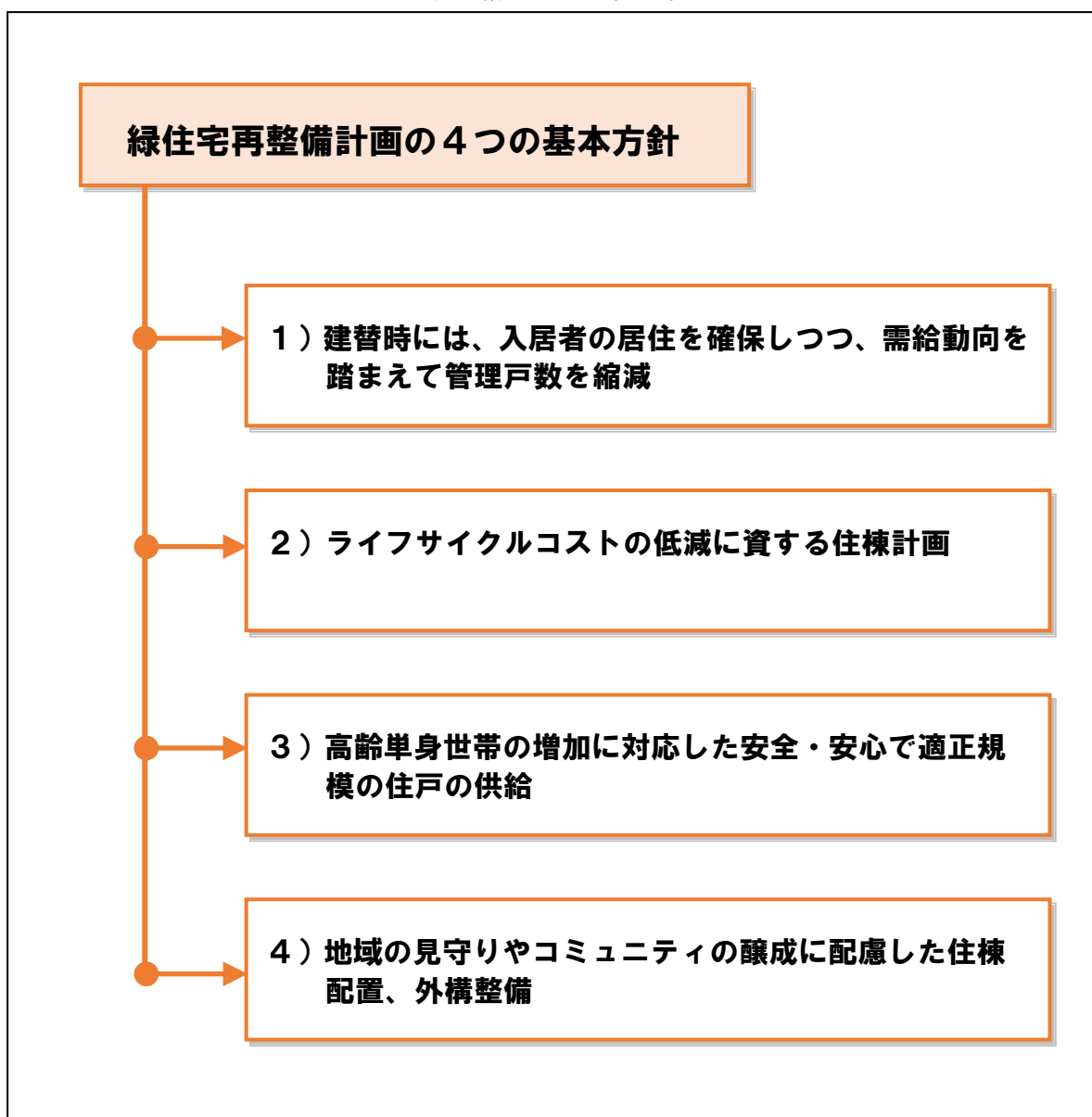


3 再整備に関する基本方針

3-1 基本方針

■ 再整備計画の基本方針 ■



3-2 整備方針

1) 建替時には、入居者の居住を確保しつつ、需給動向を踏まえて管理戸数を縮減

(1) 背景

- ・ 5階建 13棟は、耐震性が不足しており、早期の安全確保が求められている。

(2) 整備方針

- ・ 耐震性のない5階建住宅を、浴槽やエレベーターのある住宅に建替える。
- ・ 5階建住宅が接道する道路沿いには、第1種低層住居専用地域が隣接し、低層の住宅地が広がっており、近隣住宅地への圧迫感の低減や景観形成への配慮が必要である。また、非常時等を考えると、エレベーターがあったとしても高齢者を高い階に住まわせないため、建替住宅は4階建とする。
- ・ 耐震性のない5階建住宅 376戸の建替えにおいては、入居戸数 240戸まで管理戸数を縮減する。また、4階建住宅と高層の7階建及び11階建については、当面、改善によりストックの延命化を図る。



2) ライフサイクルコストの低減に資する住棟計画

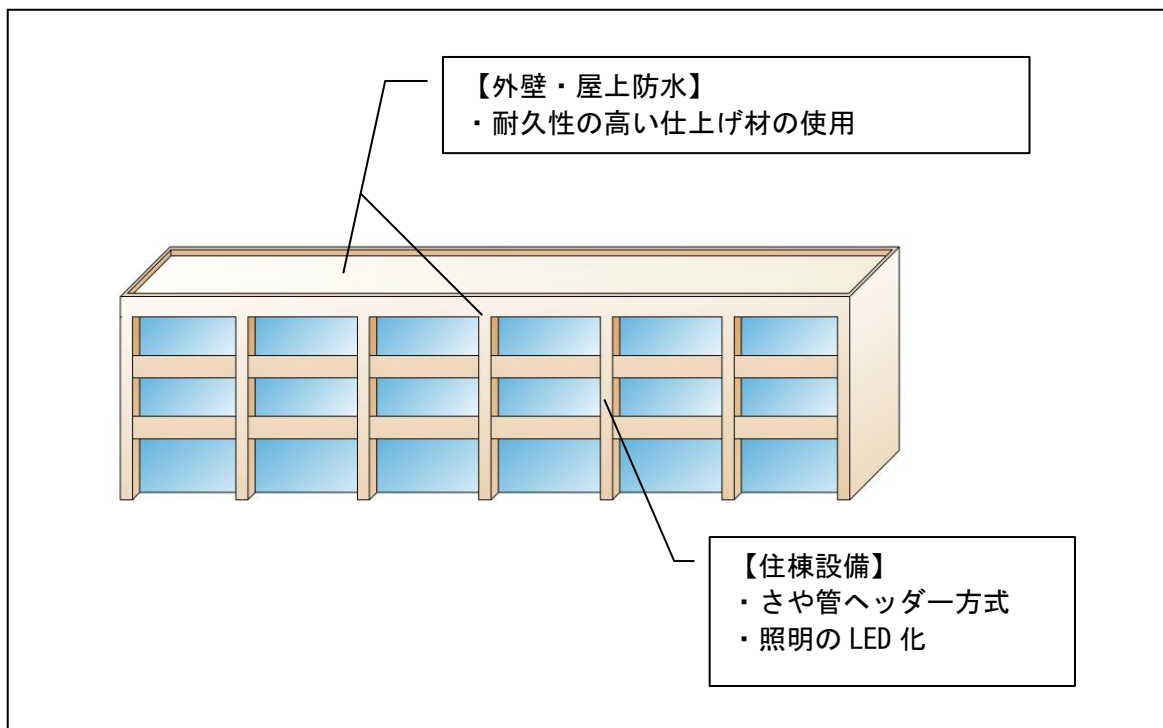
(1) 背景

- ・ 40 棟のうち、37 棟が耐用年数の 1/2 を経過し、建替え可能な時期を迎えている。
- ・ 全住棟の建替えを行えば、多くの建設費が必要となる。このため、必要な修繕、改善により住宅ストックの長寿命化を図っていく必要性が高まっている。また、時代の変化に伴う、居住性の向上、福祉への対応も求められている。

(2) 整備方針

- ・ 建替えにあたっては、2 棟を 1 棟に集約し、外壁や通路の面積縮小、エレベーター設置数の削減を図るなど、スケールメリットの働く住棟計画とする。
- ・ 外壁や屋上防水には耐久性の高い仕上げ材を使用するほか、さや管ヘッダー方式や LED 照明など維持管理がしやすい素材や設備を採用し、メンテナンス費用の縮減を図る。
- ・ 躯体を雨風から守る外壁や屋上防水の改良は、将来の大規模修繕を招かない措置として、予防保全の観点から重要となる。耐用年限を踏まえ、また日常の点検により必要となった箇所についての的確に対応していく。

■ ライフサイクルコストの低減に資する住棟計画イメージ ■



3) 高齢単身世帯の増加に対応した安全・安心で適正規模の住戸の供給

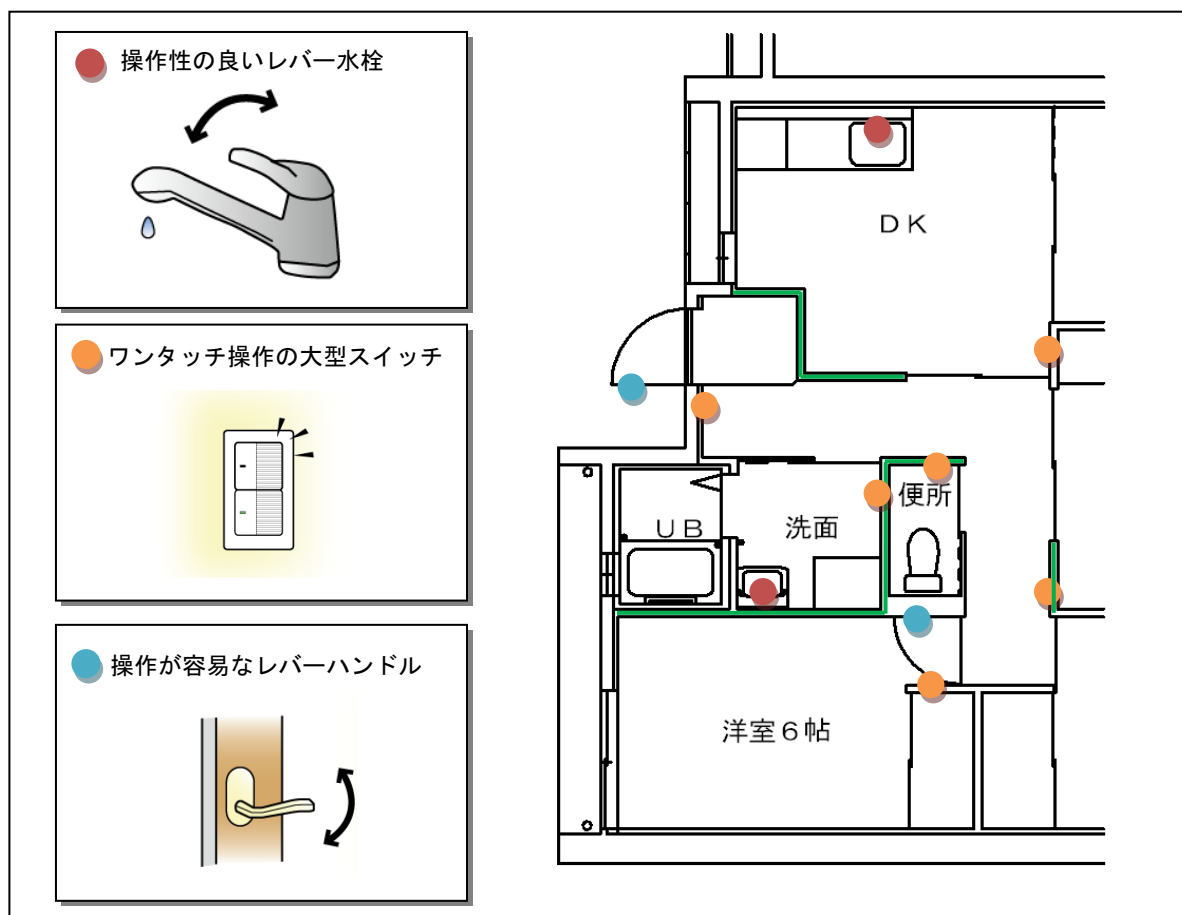
(1) 背景

- ・ 緑住宅の高齢者を含む世帯の割合は46.8%であるが、バリアフリー化した住戸は23.0%である。今後、長寿社会がさらに進展していくことが予測されているなかで、市営住宅のバリアフリー化が求められているところである。
- ・ また、緑住宅の高層棟以外の住棟（中層E 6棟を除く）は、建物内部に階段室を組み込んだ構造（階段室型）となっており、エレベーターを後付けすることが困難である。このため、既にエレベーターを設置している高層棟においてバリアフリー化の住戸改善を進めている。

(2) 整備方針

- ・ 建替住棟においては、長寿社会を高齢者が安全・安心に生活していけるよう、市営住宅整備基準に定めるユニバーサルデザイン仕様の住戸とする。また、近年、急増している高齢単身世帯のニーズに応じていくため、小規模住戸の割合を増やすとともに、緊急通報装置を完備する。
- ・ 高齢者や障がいのある人だけでなく、すべての人が自由に、また安全かつ安心して使えるようユニバーサルデザイン仕様の住戸は、段差の解消、手すりの設置のほか、使いやすい水まわり設備や見やすいスイッチ類の使用など、下図に掲げる配慮を講ずるものとする。

■ 市営住宅整備におけるユニバーサルデザインの取り組み ■



3 再整備に関する基本方針策定

【参考】

- 既にエレベーターが設置されている高層棟では、現在、住戸のバリアフリー化改善を実施しており、今後もこの取り組みを継続していく。

■ 高層棟のバリアフリー化改善事例 ■

	<p>便所改善</p> <p>▶</p> <ul style="list-style-type: none">・手すり設置・暖房便座	
	<p>洗面改善</p> <p>▶</p> <ul style="list-style-type: none">・手すり設置・壁掛洗面器	
	<p>浴室改善</p> <p>▶</p> <ul style="list-style-type: none">・ユニットバス化・手すり設置	
	<p>段差解消</p> <p>▶</p> <ul style="list-style-type: none">・和室洋室間の敷居の段差を解消	

4) 地域の見守りやコミュニティの醸成に配慮した住棟配置、外構整備

(1) 背景

- ・ 市営住宅においては、本市全体より早いペースで高齢化が進んでいる。緑住宅においても高齢単身世帯の割合は23.0%に達しており、本市全体と比べ2倍以上のかなり高い比率となっている。
- ・ 市営住宅は、高度経済成長期にファミリー層向けに整備された住戸タイプが多く、2LDKまでの広さの住戸が20.9%であるなど、少人数世帯用の住戸が少ない状況にある。
- ・ 平成27年度に策定した「高齢化等に対応した市営住宅の今後の運営方針」において、少人数世帯用の住戸を増やすため、55㎡未満の比較的面積が狭い3DKなどの住戸を単身入居できるように変更するとともに、建設時においては、2DKなど単身入居可能な住戸を中心に整備していくこととした。
- ・ 一方で、高齢単身世帯の割合が増加してきたことで、コミュニティに支障が現れてきているとの声もある。このため、平成28年度から若年世帯や子育て世帯の収入基準を緩和しているところである。

(2) 整備方針

①コミュニティの醸成に配慮した整備

- ・ 緑住宅全体のコミュニティが活性化するためには、様々な世代がバランスよく居住していることが望ましいとされており、少人数世帯用の住戸を増加させる一方で、多子世帯向けやファミリー用の住戸もバランスよく配置し、入居者同士がふれあう機会の創出に配慮して整備していく。

②コミュニティスペースの確保

- ・ 入居者の動線が重なるエレベーターホール付近や屋外の緑地にベンチや花壇を設けることで、入居者や地域住民が身近にふれあえる場を確保する。

③見守りやコミュニティ活動のための設備の設置

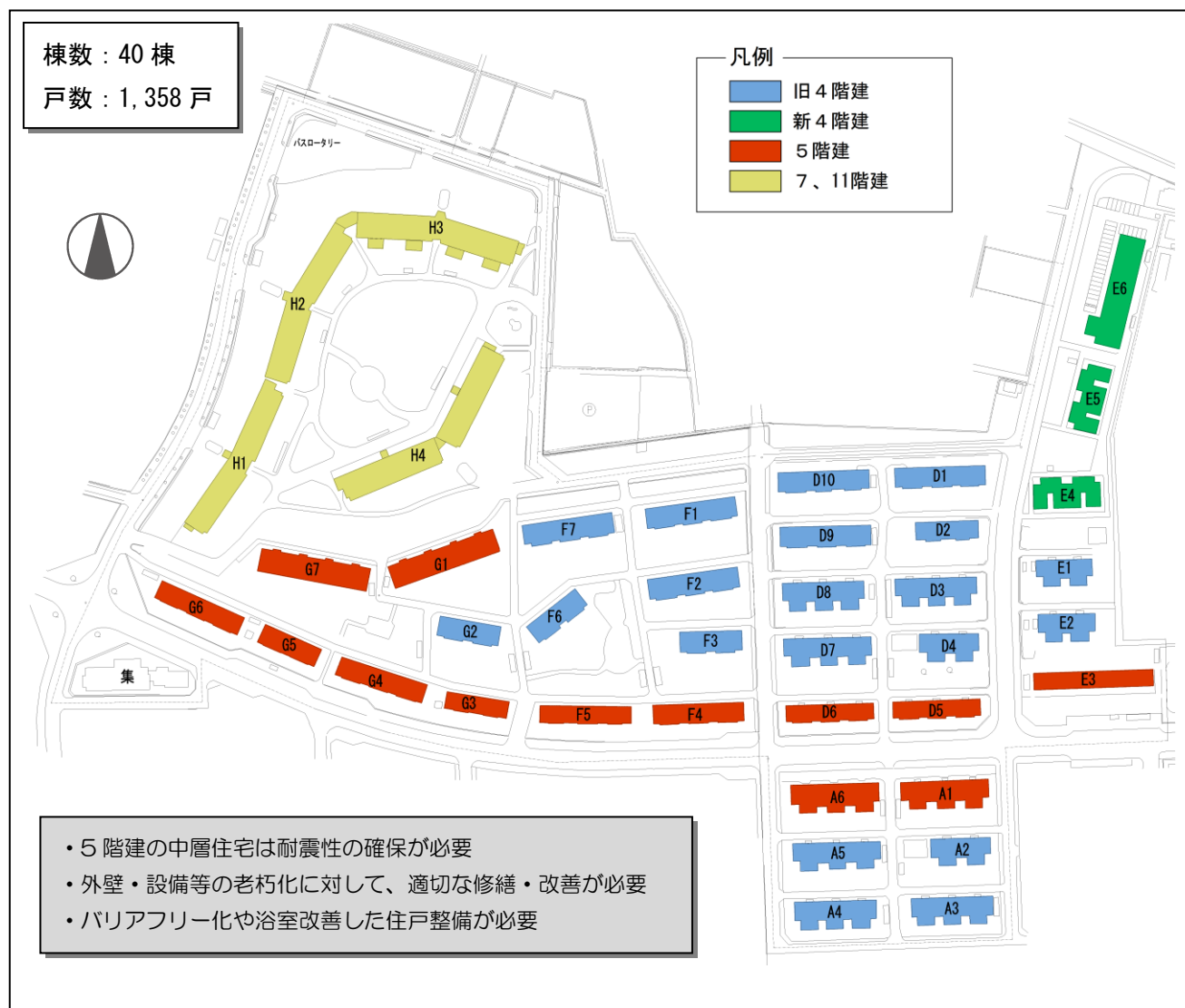
- ・ 単身等の高齢者世帯の増加に対応するため、緊急通報装置を設置するほか、インターホンの設置により、入居者同士の円滑な連絡を促し、コミュニティ活動を活性化させる。

4 緑住宅再整備計画

4-1 現状の整理

区分	階数	竣工年度	棟数	戸数	耐震性	エレベーター	バリアフリー化	浴室
5階建	5	S45~49	13	376	無	無	未対応	浴槽無
4階建	4	S45~48	20	390	改修済	無	未対応	浴槽無→改善中
高層	7~11	S51~53	4	532	有	有	未対応→改善中	浴槽無→改善中
建替済	4	H6	2	32	有	無	対応	給湯器無
	4	H27	1	28	有	有	対応	浴槽・給湯設備完備
計			40	1,358				

■ 現状住棟配置 ■



4-2 再整備計画

1) 住棟配置計画

- ・ 緑住宅 40 棟 1,358 戸のうち、37 棟 1,298 戸は、耐用年数の 1/2 を経過し、建替えが可能な時期を迎えているが、5 階建住宅の 13 棟 376 戸は、耐震性が不足しており、地震時には、入居者の安全のみならず、幹線道路であるみどり団地線の通行にも支障を来しかねない。そのため、今後、約 10 年間でこれらの住棟の建替えに重点化して取り組んでいくこととする。
- ・ 5 階建住宅は、階段室型の住棟でありエレベーターを設置していない。このため、市営住宅入居者の高齢化に伴い、4 階や 5 階の住戸の多くは、空家になっている。平成 27 年度に策定した「高齢化等に対応した市営住宅の今後の運営方針」では、将来人口推計や市営住宅の応募状況などを踏まえた需要推計を行い、平成 28 年度から 37 年度の 10 年間で市営住宅の管理戸数を 5% 縮減する目標を定めており、緑住宅の 5 階建住宅においては、376 戸の戸数を現在当該に入居している世帯数である 240 戸まで管理戸数を縮減することとする。なお、入居者世帯分の住戸は確保するため、既存入居者の居住の安定は確保できる。
- ・ 5 階建住宅の建替えにあたっては、ライフサイクルコストの低減に資するよう従前の 2 棟であったものを 1 棟 50 戸程度の仕様とする。また、高齢入居者の増加に伴い災害時の避難に配慮するとともに、近隣の低層住宅への景観上の配慮のため、4 階建とする。
- ・ 建替未了の 4 階建住宅は、平成 20 年度から耐震改修を実施し平成 27 年度に完了している。また、平成 20 年度から浴室改善を継続して行っており、平成 21 年度から実施している結露防止対策は、平成 27 年度までに要望のあった住戸での整備を完了し、個別改善によるストックの延命化を図っている。今後は、整備途中である浴室改善や計画的に実施する外壁改善、屋上防水改良工事を行うことにより、ストックの延命化を図っていく。
- ・ 高層棟は、昭和 49 年度から 53 年度にかけて建築したものであるが、耐震性があり、エレベーターも設置している住宅として、長命社会に対応した住戸として改善を図るべく、平成 11 年度から空家を対象にバリアフリー化改善を実施している。この改善にあわせて、住戸内の設備配管や内装等も更新を行うことでストックの延命化を図る。

4-3 5階建住宅建替え以降の再整備に向けて

- ・ 本計画は、概ね10年間における緑住宅の再整備について定めるものであり、期間中、未耐震の5階建については、建替えを進めるものの、高層及び4階建住宅については、バリアフリー化や浴室改善などの個別改善により延命化していくことにしている。
- ・ しかしながら、将来的には、高層及び4階建住宅についても建替えが必要になるため、現有地で供給可能である戸数についてシミュレーションをしておくことも必要である。
- ・ 現在高層住宅があるところは、15m以下の高度地区に指定されており、市営住宅を建設するときは4階建が上限となることから、5階建住宅建替棟と同様に配置していくと、再整備後の1,222戸からさらに管理戸数の縮減となる。

この計画以降の市営住宅の管理戸数については、今後の人口減少の状況や市営住宅へのニーズを踏まえ、将来に向けての検討課題であるが、未耐震の5階建住宅の建替えの際、現在E3棟、G1棟、G7棟がある箇所が余剰地の状況になるが、これらの用地は、将来の高層及び4階建住宅の建替えに備えるためのものとして確保しておくこととする。