

大田区営住宅等長寿命化計画

平成30年3月

大田区まちづくり推進部建築調整課
大田区福祉部高齢福祉課

[目 次]

1	公営住宅等長寿命化計画の背景・目的	1
(1)	計画策定の背景	1
(2)	計画の位置づけと目的	2
(3)	計画の対象住宅	2
2	計画期間	2
3	区営住宅等の状況	3
(1)	区営住宅等の現況	3
1)	区営住宅	3
2)	区民住宅	3
3)	シルバーピア	3
(2)	都営住宅	4
(3)	住棟別管理状況	4
1)	建設年度・建物構造及び耐用年数の状況	4
2)	住戸規模別の区営住宅等ストックの現況	4
3)	高齢入居者に配慮した住宅設備改修の推進	4
(4)	入居状況	5
1)	入居の現況	5
2)	世帯人員の現況	5
3)	居住者の年齢構成の現況	5
4)	世帯の収入の現況	5
5)	応募状況	5
4	長寿命化に関する基本方針	6
(1)	ストックの状況把握	
	定期点検及び日常点検・修繕の実施・データ管理に関する方針	6
1)	定期点検及び日常点検の実施	6
2)	点検結果等に基づく修繕の実施	7
3)	点検結果や実施した修繕内容のデータ管理	7
(2)	改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	7
5	公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	8
6	点検の実施方針	8
7	計画修繕の実施方針	9
8	改善事業の実施方針	9
(1)	「安全性確保型」改善対応	9
1)	耐震改修事業	9
2)	外壁の落下防止対策	9
3)	廊下・バルコニーの手すりのアルミ化、開口部の更新	10
4)	避難ハッチの取替	10
5)	エレベーターの更新	10

(2) 「福祉対応型」改善対応	10
1) エレベーター及びスロープの設置	10
2) 住戸内の福祉対応	10
3) シルバーピアの緊急通報システム更新	11
(3) 「居住性確保型」改善対応	11
1) 給水方式の改善	11
2) 給水ポンプの高効率化	11
3) 給湯設備更新	11
4) 照明器具のLED化	11
5) 住戸内の居住性改善	11
(4) 「長寿命化型」改善対応	12
1) 屋上の防水性・耐久性向上を図る防水層改修	12
2) 設備配管の耐久性・耐食性の向上	12
9 建替事業の実施方針	12
10 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	12

1 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

(1) 計画策定の背景

現在、大田区が管理する住宅は、区営住宅が32団地1,364戸（区の建設によるもの：8団地9棟401戸、東京都からの移管によるもの：24団地34棟963戸。シルバーピアを除く。）、区民住宅が8団地274戸（建設型：3団地93戸、借上型：5団地181戸）、シルバーピアが20団地402戸（区の建設によるもの：8団地125戸、借上型：12団地277戸）の合計60団地2,040戸である。

区営住宅、区民住宅及びシルバーピア（以下「区営住宅等」という。）のうち、昭和55年度（旧耐震基準時）以前に建設された住宅は、32棟915戸と区営住宅等の住宅総戸数の44.8%を占めるが、これらはすべて東京都から移管を受けた区営住宅である。

東京都から移管を受けた区営住宅は、そのほとんどが公営住宅法施行令で定める耐用年数（70年）の2分の1を経過しており、経年による建築部材や設備の老朽化に対応した計画的修繕・改善のほか、居住者の高齢化に合わせた居住性や安全性などに配慮した住宅機能の改善が必要となっている。

大田区では、平成24年3月に「大田区営住宅等長寿命化計画（平成24年度～平成33年度）」を策定し、区営住宅等を良質な住宅ストックとして長期活用を図り、これまでの対症療法的な維持管理から予防保全的な維持管理への転換、住宅のライフサイクルコストの縮減と維持管理費の平準化に取り組んでいる。また、同年4月には、指定管理者制度による区営住宅等の維持管理を開始し、住宅団地の適切な管理に努めている。

平成28年8月に国土交通省住宅局が「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（以下、「策定指針」という。）を改定した。改定によって、点検結果を記録して修繕等に活用するメンテナンスサイクルを構築することや将来の公営住宅等の必要量推計に基づく事業手法の選定を行い、事業実施時期の見通しを示した概ね30年程度の長期的な管理の見通し等を作成することが必要となった。

また、大田区では平成29年3月に「大田区公共施設等総合管理計画」が策定され、大田区が保有する全ての公共施設の今後の維持管理方針が示された。区営住宅等が含まれる住宅施設としては、「建替え時における複合化を可能な限り進めるとともに、小規模戸数住宅の統合を検討する。」との方針が示されている。

本計画は、社会資本整備総合交付金等の交付を受けるにあたっての前提要件となる計画であり、平成24年3月に策定した「大田区営住宅等長寿命化計画」では、5年ごとに計画内容の見直しを行うものとしており、改定された国の策定指針に基づいて計画の見直しを行うものである。

(2) 計画の位置づけと目的

本計画は、「大田区基本構想」に掲げる将来像を実現するための個別計画である「大田区公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月）」、「大田区住宅マスタープラン（平成 29 年 11 月）」に基づく計画であり、既存の区営住宅等の整備を計画的に進めるための指針・目標として策定する。

本計画では、区営住宅等を良質な住宅ストックとして長期活用を図るための適切なマネジメントを行うべく、適切な点検、修繕、データ管理等を行うことでメンテナンスサイクルの構築を図るとともに、区営住宅等の状況や区営住宅等に対する将来的な需要見通しを踏まえたうえで、効率的・効果的な団地別・住棟別の事業手法を選定する。

また、長寿命化のための中長期の維持管理計画を作成することで、予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減等をめざすものである。

(3) 計画の対象住宅

本計画の対象とする住宅は、大田区が条例に基づき管理する区営住宅、区民住宅、シルバーピアの3つの住宅のうち、民間から借上げた住宅（借上型区民住宅、借上型シルバーピア）を除く 43 団地 54 棟 1,582 戸とする。

ただし、シルバーピアについては、他の施設との複合施設となっている箇所もあるので、修繕等を実施する際は、当該施設の利用者への配慮及び、関係各課との調整が必要となる。工事の実施については、本計画と前後することも想定される。

2 計画期間

本計画は、2018（平成 30）年度から 2027（平成 39）年度までの 10 年間を計画期間とする。なお、今後の社会経済情勢の変化及び施策効果に対する評価を踏まえ、必要に応じておおむね 5 年ごとに計画内容の見直しを行うものとする。

なお、本計画における「年」又は「年度」は、平成 31 年 5 月 1 日に予定されている元号改正に伴い、平成 32 年及び平成 32 年度以降は新元号に読み替えることとする。

計画期間：平成 30 年度～平成 39 年度

3 区営住宅等の状況

(1) 区営住宅等の現況

大田区の区営住宅等は、区営住宅、区民住宅、シルバーピアの3つの住宅から構成され、管理戸数の合計は60団地71棟2,040戸となっている。

1) 区営住宅

区営住宅は、公営住宅法に基づき、生活の安定と社会福祉の増進に寄与するため、一定の所得基準内で住宅に困窮している区民に対し、低廉な家賃で良好な住宅を供給するために設置され、32団地1,364戸を管理している。

家賃の決定、入居者の募集等の住宅管理については、公営住宅法と大田区営住宅条例に基づいて行っている。

2) 区民住宅

区民住宅は、中堅所得者層のファミリー世帯を対象に優良な賃貸住宅を供給することを目的として、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律と大田区民住宅条例に基づいて設置されている。

区民住宅には建設型と借上型の2種類があり、建設型は3団地93戸、借上型は5団地181戸の合計8団地274戸（平成30年4月末に借上型1団地の借上げが終了するため、7団地226戸となる。）を管理している。

3) シルバーピア

シルバーピアは、65歳以上の単身世帯、2人世帯及び2人以上世帯の住宅困窮者を対象とした高齢者向け住宅として供給を行っている。住宅は、供給された20団地402戸を管理しており、借上型でないシルバーピアの戸数は前期計画時点の119戸から6戸増え、現在125戸となっている。

■区営住宅等一覧

住宅区分	団地数	棟数	管理戸数	建設年度	構造	管理課
区営住宅 (区建設)	8	9	401	S56~H22	SRC/RC	建築調整課
区営住宅 (移管)	24	34	963	S46~S60	SRC/RC	建築調整課
区民住宅 (建設型)	3	3	93	H7~H9	SRC	建築調整課
区民住宅 (借上型)	5	5	181	-	-	建築調整課
シルバーピア (区営)	1	1	22	H5	SRC	高齢福祉課
シルバーピア (区立)	7	7	103	H4~H10	RC	高齢福祉課
シルバーピア (借上区営)	12	12	277	-	-	高齢福祉課

(2) 都営住宅

大田区内には、区営住宅と同様に公営住宅法に基づき東京都が管理している都営住宅 47 棟 6,485 戸が供給されている。

(3) 住棟別管理状況

1) 建設年度・建物構造及び耐用年数の状況

建築基準法の新耐震設計基準（昭和 56 年より適用）で建てられた住棟は 22 棟 667 戸、旧耐震基準の住棟は 32 棟 915 戸となっている。なお、旧耐震基準で建てられた住棟はすべて区営住宅である。

建物構造別に見ると、鉄筋コンクリート(RC)造が 79.6%、鉄骨鉄筋コンクリート(SRC)造が 20.4%であり、木造、簡易耐火構造の住棟はない。

大田区公共施設等総合管理計画で規定する目標耐用年数（80 年）における経過状況を見ると、すでに 80 年を経過した住棟はない。なお、現段階で耐用年数の 1/2 を経過しているものは 34 棟 1,053 戸となっている。

2) 住戸規模別の区営住宅等ストックの現況

区営住宅等の住戸規模は、45～50 ㎡未満の住戸が最も多く供給されており、60 ㎡未満の住戸規模が占める割合は約 89%となっている。

また、東京都から移管を受けた区営住宅の住戸規模は、35～40 ㎡未満の住宅が最も多い。

なお、シルバーピアは、単身者用を 30 ㎡、2人世帯用を 40 ㎡、2人以上世帯用を 55 ㎡として供給しており、単身者用の住宅を多く供給している。

3) 高齢入居者に配慮した住宅設備改修の推進

大田区の高齢化率は年々上昇傾向にあり、区営住宅に居住する 60 歳以上の高齢者世帯割合は 75.7%と高い状況にある。今後、入居者の高齢化は増々進行していくことが予想されるため、高齢者が安心して住み続けられる住宅設備改修として、入居者の退去に合わせて、浴室のバリアフリー化工事を随時実施している。

これまでの区営住宅の浴室は、設置型ではなく入居者の浴槽持込となっていた。この度のバリアフリー化工事では、風呂釜を埋め込み式に変更することで、床と浴槽までの高さを低くし、高齢者にもまたぎやすい浴槽を設置することで、転倒事故の予防に努める改修工事を行っている。

また、高齢者及び身体障がい者世帯を対象に玄関、トイレ、浴室等への「手すり」の設置等住宅設備の改善を行っている。

(4) 入居状況

1) 入居の現況

平成 29 年 9 月 1 日現在、区営住宅等管理戸数 1,582 戸に対して、入居戸数は 1,518 戸であり、入居率は 96.0%となっている。住宅別の入居率をみると、区営住宅 95.9%、区民住宅 93.5%、シルバーピア 98.4%と全ての住宅で入居率が高いことが伺える。

2) 世帯人員の現況

区営住宅の世帯人員で最も割合が高いのは 2 人世帯の 42.5%であり、次に単身世帯の 36.2%となっている。区民住宅はファミリー層に向けた住宅供給を行っているため、4 人世帯の 43.7%が最も高く、次に 3 人世帯の 25.3%となっている。シルバーピアは単身者用、2 人世帯用、2 人以上世帯用の住宅供給を行っているが、単身世帯が 83.7%、2 人世帯が 16.3%となっている。

3) 居住者の年齢構成の現況

区営住宅等における世帯主が 60 歳以上の高齢者世帯の割合は 74.9%となっている。

区営住宅では、世帯主が 60 歳以上の高齢者世帯の割合が 75.7%であり、その中で世帯主の年代で最も割合が高いのは、70 代の 33.3%、次に 80 歳以上の 21.8%となっており、39 歳以下の世帯主は 3.6%と世帯主の高齢化が伺える。

4) 世帯の収入の現況

区営住宅における収入超過世帯の状況を見ると 85 世帯 (6.5%) で収入基準を上回っている。なお、収入超過者、高額所得者に対する取組状況は、区民住宅等の案内を行い、大田区営住宅条例等に基づいて対応を行っている。

5) 応募状況

直近 4 年間の平均応募状況をみると、区営住宅は、抽選により入居者を決定しており、応募倍率は 42.2 倍と高い状況となっている。なお、区民住宅については先着順による入居を行っている。

4 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状況把握

定期点検及び日常点検・修繕の実施・データ管理に関する方針

1) 定期点検及び日常点検の実施

点検の充実は、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、その点検結果を記録・保管することで、修繕工事の効率的な実施にもつなげることができる。

また、建物を長期的に活用していくためには、定期的な診断と日常的に施設状況を把握することが重要である。

①定期点検

建物の劣化・損傷状況をより適切に把握・診断するために、有資格者による施設及び設備点検を定期的実施する。

定期点検は、消防法に基づく消防設備点検や昇降機点検、建築基準法第12条に規定される定期点検などを法令に定められた期間と内容で行うものとする。

さらに、定期点検の結果を住棟調査ごとに記録・保管することで、今後の維持管理の基礎資料として活用する。

②日常点検

日常的な施設管理及び保全を目的に、一か月に1回施設内外の巡回点検を実施する。

巡回点検は国土交通省が作成した「公営住宅等日常点検マニュアル」を参考に行うものとし、点検の結果を記録・保管することで、今後の維持管理の基礎資料として活用する。

なお、軽微な不具合を発見した場合は、その都度補修を行うことで施設及び設備の劣化・損傷の進行を防ぎ、良好な状況を維持することに努める。

③退去時の点検

入居状態では確認しにくい室内や浴室、バルコニーなどの住戸内の状況については、入居者の退去に合わせて点検を実施し、点検の結果や修繕工事の内容をデータベースに記録・保管することで、今後の維持管理の基礎資料として活用する。

④緊急点検

台風や地震などの自然災害の発生により、施設や設備の損傷が懸念される場合は、緊急事態発生対応として実地調査を行い、調査の結果を記録・保管することで、今後の維持管理の基礎資料として活用する。

2) 点検結果等に基づく修繕の実施

点検結果に基づく必要な修繕事業の実施を求めるとともに、中長期の維持管理計画で定めた修繕・改善事業の内容と実施時期を確認する。また、点検結果の緊急性に応じて、維持管理計画の優先順位と事業内容の見直しを行うとともに、見直しを行った際は、その理由などの情報をデータベースに蓄積することで、「点検」「修繕」「計画」のメンテナンスサイクルの構築を図るものとする。

3) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

各種点検記録や修繕履歴を団地・住棟単位で管理する維持管理データベースを構築する。データベースは国土交通省の作成した「公営住宅等維持管理データベース」を用いて、定期点検や日常点検の結果、修繕等の工事履歴などの情報を入力し、蓄積する。今後、区営住宅等長寿命化計画を見直す際には、本データベースで蓄積した団地・住棟の情報を基礎資料として活用することで、適切なストックマネジメントを行うものとする。

(2) 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

大田区公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月）において、「建築物の物理的な目標耐用年数は、今後の維持保全及び改修が継続して行われることを前提に、原則として 60 年、躯体の健全度が確認でき長寿命化を図る建築物は 80 年以上」として定められた。

長寿命化を図るうえで、建設当時には確保されている安全性能や機能性能も経年劣化等により必要な性能を満たさなくなっていることがある。これに気づかずに放置していると、突然外壁タイルやモルタルが落下するなどの事故が発生する可能性があるため、健全な状態を維持できるような改善事業を実施する。

また、住棟設備を健全な状態で維持するためには点検が重要であり、点検で発見した設備の不具合は軽微なうちに補修することで、修繕費用の縮減を図るとともに、点検や修繕内容を記録することで、適切な維持管理を行うものとする。

なお、ライフサイクルコスト（LCC）の算定において、計画前モデルは平成 24 年 3 月に策定した「大田区営住宅等長寿命化計画」に基づき、50 年と設定する。計画後モデルは大田区公共施設等総合管理計画に基づき、80 年とすることでライフサイクルコストの縮減を図るものとする。

5 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

大田区営住宅等長寿命化計画の対象は、区営住宅、区民住宅、シルバーピアの3つの住宅のうち、民間から借り上げた住宅（借上型区民住宅、借上型シルバーピア）を除く43団地54棟1,582戸である。

国土交通省の「ストック推計プログラム」の推計結果より、区営住宅等の需要は当面増えていくことが考えられるため、現在管理している区営住宅等を適切に管理していく必要があり、全ての住棟を個別改善事業で維持管理していくものとする。

■長寿命化を図るべき公営住宅等

	1～5年目	6～10年目	合計	備考
区営住宅等管理戸数	1,582戸	1,582戸	1,582戸	全ての住棟
・新規整備事業予定戸数	-	-	-	-
・維持管理予定戸数	1,582戸	1,582戸	1,582戸	全ての住棟
うち計画修繕対応戸数	-	-	-	-
うち改善事業予定戸数	1,052戸	1,373戸	1,458戸	-
個別改善事業予定戸数	1,052戸	1,373戸	1,458戸	-
全面的改善事業予定戸数	-	-	-	-
うちその他戸数	-	-	-	-
・建替事業予定戸数	-	-	-	-
・用途廃止予定戸数	-	-	-	-

6 点検の実施方針

大田区は区営住宅等の維持管理を指定管理者等に委託して管理運営を行っている。このため「4. 長寿命化に関する基本方針」で整理した内容は、担当課と指定管理者等が連携して実施していくものとする。

なお、点検は指定管理者等が行うとともに、日常点検で発見した小規模な不具合や入居者等から寄せられた修繕依頼も合わせて指定管理者等が修繕を行うものとする。

また、点検及び修繕を行った場合は、維持管理データベースに点検・修繕記録を入力して次回の点検に役立てることとする。これらの一連の流れを継続的に運用していき、メンテナンスサイクルの構築を図るものとする。

7 計画修繕の実施方針

日常点検や法定点検で確認された設備の不具合を修繕する際には、長寿命化計画の維持管理計画で定めた改修スケジュールを確認するとともに、修繕の緊急性や修繕にかかる費用を考慮して修繕の実施時期の検討を行うものとする。また、緊急性を要するものなど、必要に応じて維持管理計画の見直しを図るとともに、見直しを行った際には、その理由や履歴を管理データベースに蓄積し、今後の維持管理に活かすものとする。

8 改善事業の実施方針

計画期間中の改善事業は、安全性確保に係る「耐震改修事業」を優先的に実施することとする。この他にも安全性確保型改善として「外壁落下防止対策」等、長寿命化型改善として躯体を長く持たせるための「屋上防水」等、福祉対応型改善としてバリアフリーに係る「エレベーターの新規設置事業」等、居住性向上型改善として「給水方式の変更」等を実施する。

また、これらの改善事業の実施に際しては、各住棟において外壁とバルコニーの手すり等の改修を同時に行うことで、効率的な事業実施を図る。

(1) 「安全性確保型」改善対応

【基本方針】

1) 耐震改修事業

大森西一丁目第2アパートについて、優先的に耐震改修事業を実施する。

2) 外壁の落下防止対策

○モルタル仕上げ（リシン吹付）の外壁

外壁改修後、既に修繕周期（18年）を経過した住棟は、外壁改修にあわせて、落下のおそれのあるモルタル下地の除去等による落下防止対策を行う。特に、劣化状況調査等によりモルタル下地等のひび割れや浮き、剥離等の劣化事象が著しい住棟は、優先的に改善事業を実施する。

また、モルタル下地の除去による躯体露出にあわせて、躯体のコンクリート中性化抑止・耐久性向上を図るため、シリコン系・フッ素系の複層塗材での仕上などを実施する。

○コンクリート直仕上げ（リシン吹付等）の外壁

鉄筋の腐食等、構造的な要因による塗材やかぶりコンクリートのひび割れや浮き、剥離等の劣化事象が著しい住棟は、優先的に塗材の除去後塗替えにより躯体コンクリートの落下防止対策と、中性化抑止・耐久性向上を図る。

3) 廊下・バルコニーの手すりのアルミ化、開口部の更新

廊下・バルコニーの手すりですチール製の場合は、アルミ製に取り替えることを基本とする。特に、鉄部腐食や支持部のコンクリートの劣化状況を踏まえ、外壁改修やその他外部改修にあわせて取替を行う。また窓枠の落下防止等を防ぐために開口部の更新を実施する。

4) 避難ハッチの取替

バルコニーに設置されたスチール製マンホール型避難ハッチは、外壁改修やその他外部改修にあわせて、「避難器具用ハッチの基準について（通知）平成4年4月15日消防予第85号」などの基準に適合したものに取替える。特に、二方向避難の確保のために、当該避難ハッチを使用した垂直避難を要する住棟は、優先的に取替を進める。

5) エレベーターの更新

エレベーター設置もしくは更新後、修繕周期30年を経過したエレベーターについては順次更新を行い、利用者に対する安全性を確保するとともに、利用者の利便性の向上を図る。

(2) 「福祉対応型」改善対応

【基本方針】

1) エレベーター及びスロープの設置

- エレベーターが設置されていない4階以上の住棟には、住棟の形状や敷地現状から設置が困難な住棟及び20戸未満の小規模戸数住宅でエレベーター設置の施行が著しく不効率な住棟を除き、順次、エレベーターを設置する。
- スロープの設置が必要な住棟には、エレベーターの設置にあわせてアプローチへのスロープを設置する。

2) 住戸内の福祉対応

○浴室のバリアフリー化（またぎやすい浴槽の設置）の推進

浴室に浴槽（風呂釜）が設置されていない住戸は、空き家修繕時に浴槽（風呂釜）等の設置を行う。

○住戸内手すり設置の推進

高齢者及び身体障がい者世帯を対象に玄関、トイレ、浴室等への「手すり」の設置等住宅設備のバリアフリー対策を実施する。

3) シルバーピアの緊急通報システム更新

現在シルバーピアでは緊急通報システムが設置済であるが、高齢者が安心して居住できるよう、緊急通報システムは前回更新から概ね17年を経過したものについて、順次更新を実施する。

(3) 「居住性確保型」改善対応

【基本方針】

1) 給水方式の改善

給水の安全性・効率性を向上させるため、給水方式は、原則として直結給水方式とし、受水槽・高架水槽方式を廃止する。なお、給水方式の変更にあわせて、配管の耐久性等の向上を図るため屋内給水管を取替える。給水ポンプや高置水槽などの更新周期を経過した団地・住棟から優先して進める。ただし、給水方式変更に伴う配管取替は長寿命化型改善対応で実施する。

2) 給水ポンプの高効率化

給水ポンプの修繕周期15年を経過したものについては、順次給水ポンプを省電力で高効率のものに更新し、省エネルギー化を図る。

3) 給湯設備更新

給湯器の修繕周期15年を経過したものについては、給湯器を省エネで高効率のものに更新し、従来よりもエネルギーの消費が少なく、環境にも優しい改善を実施する。ただし、シルバーピアについては、各戸ごとに更新しているため本計画からは除く。

4) 照明器具のLED化

住棟の照明器具のLED化を実施し、従来の照明より省電力化を図る。

5) 住戸内の居住性改善

浴室に浴槽（風呂釜）が設置されていない住戸は、空き家修繕時に浴槽（風呂釜）等の設置を行う。※またぎやすい浴槽の整備として実施

(4)「長寿命化型」改善対応

【基本方針】

1) 屋上の防水性・耐久性向上を図る防水層改修 更新時期を経過したアスファルト露出防水

○既存防水層を撤去して断熱工法による防水層のグレードアップを図り、防水層やスラブ躯体の耐久性を向上させる。

○防水改修にあわせて、笠木やドレイン金物等の部材の耐久性を向上させる。

2) 設備配管の耐久性・耐食性の向上

更新時期を経過した給水管、雑排水配管について、耐食性・耐久性の向上を図るよう順次配管のグレードアップを行う。

9 建替事業の実施方針

今期計画期間における建替事業の予定はないが、東京都から移管を受けた区営住宅等は公営住宅法施行令で定める耐用年数（70年）の2分の1を経過し、かつ、同年代に建設された住棟が多いことから、住棟の建替え時期が集中することが懸念されている。

このため、今後建替えを検討する際には、公共施設適正配置方針及び公共施設整備計画に基づき、土地の高度利用や効率化を図る集約建替えを検討する。

さらに、建替えに際しては、高齢者や障がい者、子育て世帯等に向けた地域に密着した生活支援サービス等を行うための施設の併設や、団地の集約化により空き地となる用地を公園や緑地として再整備するなど、まちづくり用地として適正かつ有効な活用を図ることも検討する。

10 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

今期計画期間で長寿命化型改善事業を実施する住棟は46棟あり、事業内容は屋上防水41件、給水管更新23件（給水変更に伴う配管取替を含む）、排水管更新2件の合計66事業を実施する。なお、今期計画における全面的改善事業の予定はない。

ライフサイクルコストを算出した結果、すべての住棟において、縮減効果が確認できたため、各住棟の改善事業内容は適切であると判断する。

