

第4章：長寿命化に関する実施方針

市営住宅ストックの長寿命化に関する実施方針として、点検、計画修繕、改善事業及び建替え事業の実施方針を定めます。なお、各実施方針に従って行う点検の結果や修繕などの内容は、データベースに記録し、将来にわたって活用できるようにします。

1. 点検の実施方針

(1) 定期点検及び日常点検の実施方針

市営住宅の長寿命化に向けて、予防保全の観点から、建築物・設備等の定期点検及び日常点検の実施方針を定めます。

<定期点検>

- ・定期点検は、法令に基づいて適切な法定点検を実施します。
- ・法定点検の対象外の住棟（集会所などの併設施設を含む）は、法定点検と同様の点検を実施します。

<日常点検>

- ・日常点検は、集会所などを含むすべての住棟を対象に年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月国土交通省住宅局）」を参考に実施します。
- ・日常点検の対象は、外観から目視で確認できる範囲とし、定期点検と合わせた実施や計画修繕の実施など、各住棟の実情に応じて効率的に実施します。

■法定点検及び日常点検の位置づけ

法定点検の <u>対象</u> となる市営住宅等		法定点検の <u>対象外</u> の市営住宅等	
<u>法定点検（従来通り）</u> 【有資格者が実施】		<u>定期点検</u> <u>法定点検と同様の点検</u> 【有資格者が実施】 (原則として内容、方法などは法定点検と同じ)	
+ 補完		+ 補完	
<u>日常点検</u> 【有資格者以外（事業主体の担当者など）も実施可能】			

<点検における留意事項など>

- ・住戸の内部は、入退去時空き家になる期間に点検を行うこととします。ただし、緊急性を伴う場合は、その都度点検を行います。
- ・昇降機は、「昇降機の適切な維持管理に関する指針（平成28年2月 国土交通省住宅局）」、「エレベーター保守・点検業務標準契約書（平成28年2月 国土交通省住宅局）」などを参考に点検を行います。

(2) 劣化調査

各住棟の点検結果や実情を踏まえ、必要に応じて、外壁や屋上などの劣化調査を行います。

2. 計画修繕の実施方針

修繕とは、建物・設備等の劣化した部分を修復し、従前の機能・性能を維持させることを指します。ここでは主に、計画修繕と経常修繕について記載します。

■計画修繕と経常修繕の違い

計画修繕	建物及び設備のあらかじめ想定される劣化や性能低下に対して、予防保全的な観点から周期的に実施する必要がある修繕です。
経常修繕	経常的（不特定）に発生する修繕や、安全確保のため、緊急的に対応すべき修繕のことで、計画修繕以外の修繕です。

（１）計画修繕の実施方針

市営住宅ストックを長期間にわたり活用していくためには、各点検結果などを踏まえた上で予防保全的な観点から計画修繕を実施することが必要です。

計画修繕については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局）」の修繕項目別の修繕周期表を参考にしながら実施します。なお、本市の財政事情を勘案し、計画的に実施するにあたっては、入居者の安全や躯体に大きな影響を与える箇所から特に優先的に実施します。

<計画修繕における留意事項など>

計画修繕は、入居者の負担軽減やコストの縮減、工事の効率性などを考慮し、以下のとおり実施します。

- ・ 修繕時期の近い修繕項目がある場合は、同時に修繕を実施することを検討します。
- ・ 計画修繕の実施時期と、改善事業の実施時期が近い場合は、併せて実施します。
- ・ 定期点検や日常点検などの結果より、建物の安全性などが確認できた場合には、予定していた計画修繕の実施時期を延期します。

（２）経常修繕の実施方針

安全・安心な住環境を維持するため、通常の使用による劣化や予測しがたい破損・故障の補修、不測の事故や自然災害（台風、大雨など）による被害の復旧など、速やかに実施します。

3. 改善事業の実施方針

改善とは、既存市営住宅において不足している機能を補い、向上させることを指します。改善事業は目的により、安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型、脱炭素社会対応型、子育て世帯支援型に分類することができます。本市の財政事情を勘案して計画的に実施することとし、躯体の安全性向上や防災防犯性向上を目的とした安全性確保型改善及び住棟を長期的に活用するための長寿命化型改善から優先的に実施します。

改善事業類型ごとの実施方針を、以下のとおり定めます。

(1) 安全性確保型

- ・ 耐震性に問題のある住棟について、引き続き管理を行っていく場合は耐震改修を行い、躯体の安全性向上を図ります。
- ・ 非常時に円滑に避難できるよう避難設備や避難経路の整備・確保を行います。
- ・ 新安全基準に適合しないエレベーターについては、改修工事を行い、安全性向上を図ります。
- ・ 防犯対策、落下・転倒防止など、生活事故防止に配慮した改善を行います。

実施内容例	耐震改修、エレベーター改修 など
-------	------------------

(2) 長寿命化型

- ・ 耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から、屋上防水や外壁改修、排水管の耐久性向上などの予防保全的な改善を行います。

実施内容例	屋上防水、外壁改修、排水管の耐久性向上 など
-------	------------------------

(3) 福祉対応型

- ・ 高齢者や障がい者などが安全安心に居住できるように、共用部や住戸内などのバリアフリー化を進めます。

実施内容例	共用廊下・階段の手すり設置、共用部の段差解消、スロープ設置 など
-------	----------------------------------

(4) 居住性向上型

- ・ 住戸・住棟設備、共同施設などの機能向上を行い、居住性の向上を図ります。

実施内容例	給湯設備の設置 など
-------	------------

(5) 脱炭素社会対応型

- ・ 住戸・住棟設備、共同施設について、省エネルギー性能の向上を図る改善を行います。

実施内容例	照明設備の LED 化、省エネルギー性能の高い設備機器への交換 など
-------	------------------------------------

(6) 子育て世帯支援型

- ・ 必要に応じて、子育て世帯の優先入居を行うための改善を行います。

実施内容例	子どもの転落防止、間取りの変更、遮音性能の向上 など
-------	----------------------------

<改善事業における留意事項など>

改善事業は、入居者の負担軽減やコストの縮減、工事の効率性などを考慮し、以下のとおり実施します。

- ・ 工事時期の近い改善工事が複数ある場合は、同時に工事を実施することを検討します。

■ 公営住宅ストック総合改善事業の例示

区分	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
安全性確保型	①台所壁の不燃化 ②避難経路の確保 ③住宅用防災警報器等の設置 ④アスベストの除去等 ⑤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替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置 ⑥防災・減災対策 ⑦その他	①耐震改修 ②外壁落下防止改修 ③バルコニーの手摺りのアルミ化 ④防火区画 ⑤避難設備の設置 ⑥アスベストの除去等 ⑦EV かご内の防犯カメラ設置、防災キャビネット設置 ⑧EV 地震時管制運転装置、戸開走行保護装置の設置または主要機器耐震補強措置の実施 ⑨防災・減災対策 ⑩その他	①屋外消火栓設置 ②集会所の外壁落下防止改修 ③避難経路となる屋外通路等の整備 ④屋外通路等の照明設備の照度確保 ⑤ガス管の耐震性・耐食性向上 ⑥防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置 ⑦防災・減災対策 ⑧その他
長寿命化型	①浴室の防水性向上に資する工事 ②内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事 ③配管の耐久性向上に資する工事 ④その他	①躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ②避難施設の耐久性向上 ③その他	①配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 ②その他
福祉対応型	①住戸内部の段差解消 ②浴室、便所等への手摺の設置 ③浴槽、便器の高齢者対応 ④高齢者対応建具 ⑤流し台、洗面台更新 ⑥グループホームへの改良 ⑦その他	①廊下、階段の手摺設置 ②中層 EV の設置・機能向上 ③段差の解消 ④視覚障害者誘導用ブロック等の設置 ⑤その他	①屋外階段、集会所の便所・玄関への手摺の設置 ②屋外通路等の幅員確保 ③スロープの設置 ④電線の地中化 ⑤その他
居住性向上型	①間取りの改修 ②給湯設備の設置 ③電気容量のアップ ④その他	①給水方式の変更 ②地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナなどの改修も含む） ③交流スペースの設置 ④宅配ボックスの設置 ⑤その他	①雨水貯留施設の設置 ②地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナなどの改修も含む） ③集会所の増改築・追加整備 ④児童遊園の整備 ⑤交流スペースの設置 ⑥排水処理施設の整備 ⑦その他
脱炭素社会対応型	①内壁・最上階の天井等の断熱改修 ②複層ガラス化、内窓の設置・交換 ③省エネルギー設備の設置・交換（LED 電灯への交換等） ④その他	①断熱化対応（断熱強化） ②再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等） ③省エネルギー設備の設置・交換（LED 電灯への交換等） ④その他	①集会所における省エネルギー性能の高い設備への交換 ②再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等） ③その他
子育て世帯支援型	①窓やバルコニーからの子どもの転落防止工事 ②子どもの転倒や衝突によるけが防止工事 ③子どもの見守りがしやすい間取り等への改修 ④壁、床、開口部の遮音性能の向上に資する改修 ⑤壁、床、天井の防汚仕上げへの変更 ⑥その他	①廊下や階段からの子どもの転落防止工事 ②子どもの転倒や衝突によるけが防止工事 ③キッズスペースの設置 ④その他	①キッズスペースの設置 ②その他

4. 建替事業の実施方針

現在、本市の市営住宅ストックのうち、老朽化が著しく居住性などに問題のあった団地について建替事業を実施しています。今後も建替事業中の団地及び事業手法が「建替え」と決定された団地については、本計画の第2章に掲げた理念及び目標に従って建替事業を実施していきます。また、建替事業の実施にあたっては、高齢者世帯や障がい者世帯、若年世帯、多子世帯などに配慮した仕様に心がけるとともに、多様な世帯・世代間による地域コミュニティの形成を促すように配慮した計画とします。

なお、本計画期間内においては、現在建替事業が進められている、「石嶺市営住宅」、「宇栄原市営住宅」、「大名市営住宅」、「真地市営住宅」に加え、「安謝第一市営住宅」の5団地の建替計画を進めることとします。

① 建替事業後の戸数の設定

本計画では現在ある市営住宅ストックの安定的な確保と、長期的な活用を目的とした計画的な建替えや修繕を優先的に行うこととしており、建替事業においては、事業終了後の管理戸数 6,392 戸を確保するよう建替住宅の整備戸数を設定することとします。

② 居住性・安全性の確保

住棟・住戸については、日当たり、通風などの居住性・快適性や耐震性などの安全性を確保するとともに、防犯・防災対策などにも配慮した計画とします。また、高齢者世帯や障がい者世帯などに対応した住まいを確保するため、全戸バリアフリーの措置を講ずるとともに、共同施設及び福祉施設についてもバリアフリーの措置を講じます。

③ 多様な世帯構成に対応した型別供給の実施

居住世帯と住居規模のミスマッチ解消のため、高齢者世帯や障がい者世帯、若年世帯、多子世帯など、多様な世帯構成に対応ができるように型別供給を行います。

④ 周辺まちづくりへの貢献

周辺のまちなみに配慮し、良好な景観形成、住環境の創出を図ります。また、活用用地の創出を検討し、地域住民の利便性の向上や地域コミュニティの活性化に寄与します。また、屋上緑化や壁面緑化、既存樹木の活用などを含め、緑豊かな空間の確保に努めます。

⑤ 地域コミュニティ形成への配慮

多様な世帯が利用できる集会所の計画を行い、地域コミュニティの形成に寄与します。

⑥ 事業費の縮減

市営住宅として必要な機能を確保しつつ、ライフサイクルコストの削減を図れるよう、常に計画・設計の各段階で検討を行いながら総事業費の縮減を図ります。

⑦ 福祉部局や子育て部局との連携

福祉部局や子育て部局などの関係課と連携を図りながら、地域ニーズに応じた高齢者福祉施設や子育て支援施設などの福祉施設の併設を検討します。

⑧ 脱炭素社会の実現に向けた取り組み

脱炭素社会の実現に向けて、ZEH 水準の市営住宅を整備し、やむを得ない場合等を除き、太陽光発電設備の設置を行うなど、再生可能エネルギーの活用を進めます。