

第5章 点検、計画修繕、改善、建替の実施方針

5－1．実施方針

- ・法定点検や日常点検を定期的を実施しながら、建設時期に応じた必要な改善等を実施。
- ・コスト縮減や優良財源の確保に努める。

建設時期		① 概ね S60 (1985) 以前	② 概ね S61 (1986) 年～ H3 (1991) 年	③ 概ね H4 (1992) 年以降
実施内容		事後保全での対応を基本とし、地域内での集約を検討しながら計画的に建替を行う。	給水ポンプ取替等の計画修繕や、シャワー設置等の簡易な改善を実施する。	給水ポンプ取替等の計画修繕や、3点給湯など、長期活用できる仕様への改善を実施する。
実施方針	点検	○	○	○
	計画修繕	事後保全	○	○
	改善	維持型（外壁等）に限る	○ (簡易なもの)	○
	建替	○	×	×

5－2．定期点検及び日常点検

- ・市営住宅の長寿命化に向けて、予防保全の観点から定期的な点検等を行うことが重要であることから、建築物・設備等について法定点検、日常点検（法定点検以外の定期的な点検）を計画的に実施する。
- ・建築物は3年毎、消防設備は1年毎に定期点検を実施する。
- ・法定点検の対象とならない部位を含めて、定期的な巡回など日常業務の中で機会を捉えて適宜建築物・設備の状態を確認する。点検にあたり専門的判断を要する場合には、専門業者等による2次点検を実施する。
- ・修繕・改修計画を作成し、改修事業を実施。点検結果を踏まえ、計画を適宜見直す。
- ・台風、大雨、地震等の自然災害発生時には、必要に応じて現地巡回や緊急点検を実施する。

5－3．計画修繕（市営住宅修繕事業（政策））

- ・適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで居住性・安全性の維持を図り、長期的に活用できるよう、下表の修繕を実施する。
- ・実施にあたっては、他の修繕・改善と実施時期を合わせるなど、事業の合理化に配慮する。
- ・定期点検や事前調査の結果、建物の安全性等が確認された場合は、実施時期を延期する等、計画を見直す。

■修繕の種別・内容

修繕項目	内容
計画修繕	給湯設備取替え等、周期的に実施する修繕
一般修繕（経常的な修繕）	水漏れや設備の故障等、不特定の時期に発生する不具合に対し、その都度実施する経常的な修繕
空家修繕	空き住戸の住戸内専用部分の点検、リフレッシュ修繕

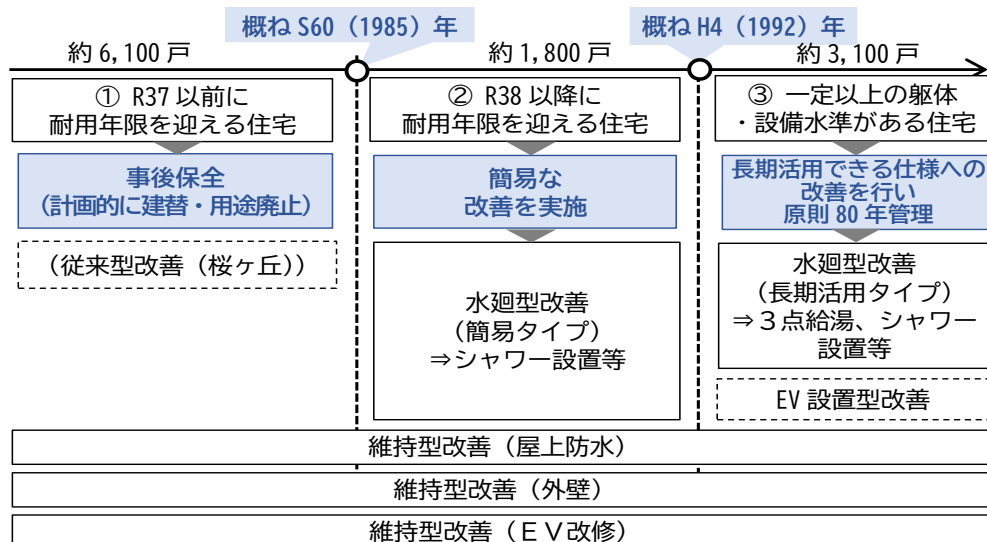
■主な計画修繕と内容

修繕項目	内容
住宅敷地整備	住宅入り口階段のスロープ化、自転車置場の改修、側溝蓋の整備、共用部塗装等
玄関スチール戸改修	玄関戸金物（ハンドル、錠、ドアクローザー）の取替え
給水設備改修	給水方式の見直し及び給水ポンプの取替え
住宅外装改修	劣化の著しい屋根や外壁等の外装仕上げの塗装改修等
給湯設備取替	概ね 15～20 年ごとに取替え
ウッドデッキ補修	劣化の著しいものについて補修及び保護塗料塗り
テレビ共同受信設備改修	老朽化したテレビ共同受信設備の改修（伝送方式の変更）
住宅用火災警報器取替	概ね 10 年ごとに取替え
照明設備取替	蛍光灯照明設備等を省エネルギー性能の高い LED 照明設備に取替え

5－4．改善（市営住宅ストック総合改善事業）

- ・建設時期に応じた必要な改善等を実施する。
- ・R37（2055）年以前に耐用年限を迎える概ね S60（1985）年以前に建設された住宅は、事後保全での対応を基本とし、地域内での集約を検討しながら計画的に建替を行う。
- ・概ね S60（1985）年から H3（1991）年に建設された住宅は、給水ポンプ取替等の計画修繕や、シャワー設置等の改善（簡易タイプ）を実施し、耐用年限までの活用を基本とする。
- ・また、概ね H4（1992）年以降に建設された住宅は、一定の設備水準を有していることや、S60（1985）年改定後の JASS 5 基準に準拠して建設されており一定の耐久性を有していることから、3 点給湯化やシャワー設置等を行う水廻り型改善（長期活用タイプ）を実施し、建設から 80 年間管理することを目指す。なお、耐火構造の住宅について、耐用年限を超えて活用する場合は、必要に応じて構造体の劣化診断を行う。
- ・建設時期に応じた改善の実施内容は次ページのとおり。なお、本計画期間中は建替を優先することとし、EV 設置型改善については次期計画以降で実施する。

■建設時期に応じた改善実施の考え方



■改善内容

	改善内容							実施対象等
	EV 設置・改修	住戸内改善	浴室・3 点給湯	シャワー設置	外壁改修	給排水管更新	屋上防水	
従来型	●	●	●	●		●		すでに着手している桜ヶ丘のみ
EV 設置型	●							完全バリアフリー化可能な住宅
水廻型	簡易タイプ			●				給湯設備改修と合わせて実施
	長期活用タイプ		●	●				H4 (1992) 年以降の住宅で、実施により入居率の向上が見込まれる住宅
維持型	屋上防水						●	保全が必要な住宅 ※事後保全
	外壁				●			保全が必要な住宅 ※モルタル仕上げは概ね 13 年、打ち放しは概ね 26 年ごとに実施
	EV 改修	●						概ね 30 年経過した EV ※地震時の防災機能強化も合わせて実施

5-5. 建替 (市営住宅建設事業、市営住宅建替手法検討事業)

(1) 年間建替事業量の確保

- 市営住宅の半数以上が今後 30 年程度で耐用年限を迎えることから、当面は建替事業を推進することとし、年間平均 90~100 戸のペースでの工事着手を検討する。

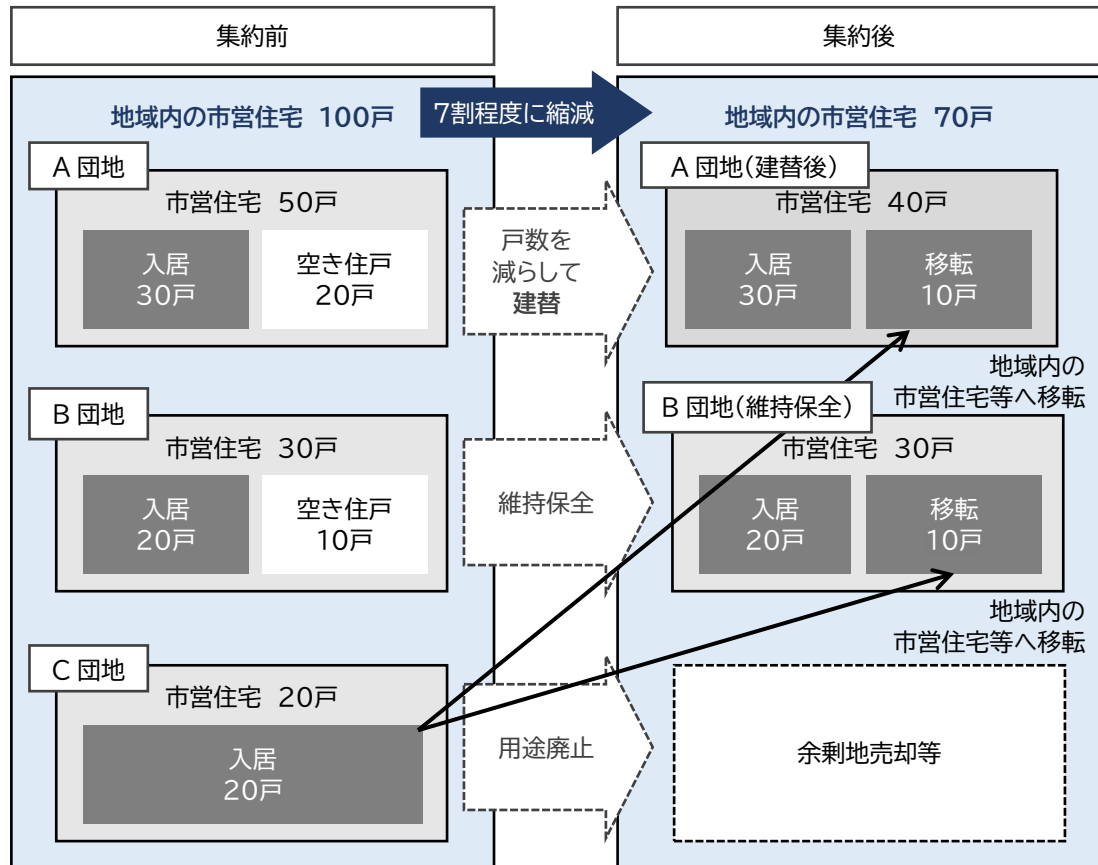
(2) コスト削減に配慮した建替事業の推進

- 設計にあたっては、形状や仕様を見直すなど、さらなるコスト削減を図る。
- 現在の規模を維持する建替など、まとまった余剰地の創出が見込めない場合には、直接建設方式で建替を行うが、規模縮小等により余剰地が創出される場合には、入居者の状況等に配慮しながら、民間資金等を活用した建替手法を検討することで、事業の効率化や余剰地の売却等による事業コストの削減を図る。
- また、木造は建設から 45 年間、H4 (1992) 年以降整備の鉄筋コンクリート造は 80 年間活用することで、事業の平準化とコスト縮減を図る。

(3) 地域内での居住継続に配慮した集約建替の実施

- ・建替、用途廃止を行う場合は、同一地域内での集約を検討する。用途廃止対象住宅からの移転が必要な場合は、地域内で住み続けられるように移転用住戸を含めて整備するほか、空き住戸のある地域内の住宅へ移転することにより対応する。

■地域内での集約イメージ



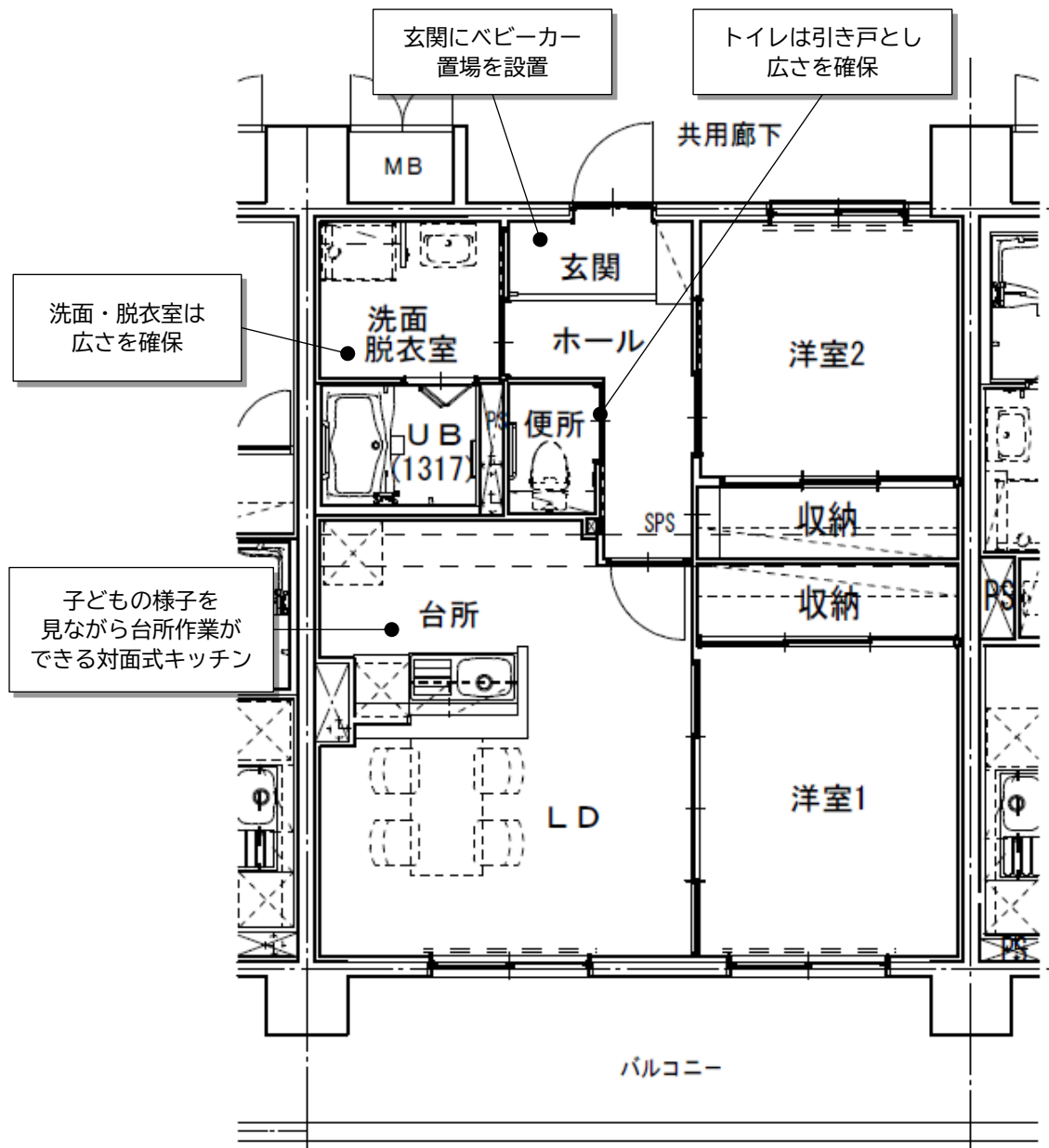
(4) カーボンニュートラルの実現に向けた取組の検討

- ・カーボンニュートラルの実現に向け、市営住宅を新築する際の整備水準の引き上げについて、他都市の取組状況や課題等を多角的に分析し、本市における整備のあり方を検討する。

(5) 子育て仕様住戸の整備

- ・安心して子どもを産み育てることができる居住環境の形成を図るため、建替住戸の約10%を子育てのしやすさや、子どもの安全に配慮した子育て仕様住戸として整備する。

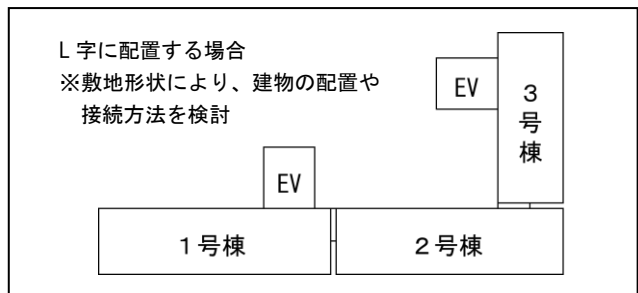
■子育て仕様住戸プラン例



(6) その他

- ・子育て支援住宅整備事業は、星ヶ峯みなみ台で27戸を整備し、平成30年度で事業を終了。
- ・地域活性化住宅建設事業は、合併5町域で40戸を整備し、令和2年度で事業を終了。
- ・既存集落活性化住宅建設事業は、市街化調整区域で120戸を整備し、令和5年度で事業を終了。
- ・車イス専用住戸は、これまで星ヶ峯住宅、柳町住宅等で45戸を整備しているが、基本的には建替事業において車イス専用住戸を整備するのではなく、一般住戸においてもバリアフリーに配慮した計画とし、車イス使用者にも対応できるよう整備する。
- ・入居者の高齢化に伴う移動の容易性などの居住性確保については、建替等によるエレベーターの設置等を引き続き進めるほか、入居者の状況に応じて下階への住替等で対応する。
- ・また、エレベーターは概ね30年ごとに改修が必要であり、工事中の入居者への負担が大きいことから、住棟を3～4棟ごとに接続し、エレベーターを2基設置・使用できるように計画する。

■エレベーター設置例



■(参考) 市営住宅の整備水準

		公営住宅法による 参酌基準	本計画における 性能水準	性能水準の 設定理由
構造の安全	耐震等級 (構造躯体の倒壊等防止)	等級設定なし	等級1	建築基準法の 水準を確保。
	耐震等級 (構造躯体の損傷防止)			
	耐風等級 (構造躯体の倒壊等 防止および損傷防止)			
火災時の安全	感知警報装置設置等級 (自住戸火災時)	等級設定なし	等級4	建築基準法の 水準を確保。 ただし、「共同住 宅に係る消防用 設備の技術上の 基準の特例」に より必要な住戸用 自火報を設置。
	感知警報装置設置等級 (他住戸火災時)		等級3	
	避難安全対策 (他住戸火災時・共用廊下)		排煙形式：開放型廊下 平面形状：2方向避難 耐火等級 (避難経路の 隔壁の開口部)：等級2	
	脱出対策		隣戸に通じるバルコニー	
	耐火等級 (延焼のおそれのあ る部分 (開口部))		等級2	
	耐火等級 (延焼のおそれのあ る部分 (開口部以外))		等級4	
	耐火等級 (界壁および界床)		等級4	

		公営住宅法による 参酌基準	本計画における 性能水準	性能水準の 設定理由
劣化の軽減	劣化対策等級	等級 3	等級 3	住宅の長期耐用化を図るため、劣化軽減対策を施す。
維持管理への配慮	維持管理対策等級 （専用配管）	等級 2	等級 2	住宅の長期耐用化を図るため、維持管理対策を施す。
	維持管理対策等級 （共用配管）			
温熱環境	省エネルギー対策	建築物省エネ法に基づく誘導基準	建築物省エネ法に基づく誘導基準※	令和 4 年度改正の整備基準の省エネ水準を確保。
		太陽光発電設備の設置	太陽光発電設備の設置※	
空気環境	ホルムアルデヒド対策 （内装及び天井裏等）	等級 3	等級 3	入居者の健康確保のために相当の対策を施す。
	換気対策	等級設定なし	居室の換気対策 ：機械換気設備 局所換気対策 ：機械換気設備 または窓	建築基準法の水準を確保。
	室内空気中の化学物質の濃度等	等級設定なし	化学物質の濃度の測定	
光・視環境	単純開口率	等級設定なし	等級設定なし （建築基準法による）	建築基準法の水準を確保。
	方位別開口比			
音環境	重量床衝撃音対策	等級 2 または 相当スラブ厚 15 cm以上	相当スラブ厚 15 cm以上	住宅の床及び外壁の開口部には、遮音性能の確保を適切に図るための措置を講ずる。
	軽量床衝撃音対策	等級設定なし	等級設定なし （建築基準法による）	
	透過損失等級（界壁）			
	透過損失等級（外壁開口部）	等級 2	等級 2	
高齢者等への配慮	高齢者等配慮対策等級 （専用部分）	等級 3	等級 3	高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置を講ずる。
	高齢者等配慮対策等級 （共用部分）	等級 3	等級 3	

※市営住宅条例施行規則の改正前に設計が完了しているものは、改正前の規定による。