第3回 滝川市住生活基本計画及び滝川市公営住宅等長寿命化計画策定市民会議

滝川市公営住宅等長寿命化計画：長寿命化に関する基本方針・実施方針

令和7年8月8日（金） 滝川市建設部建築住宅課

1. 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状態の把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

定期点検及び日常点検の実施

定期点検及び日常点検については、指定管理者と連携して実施します。

市営住宅等の点検については、建築基準法に基づく法定点検、法定点検外である住棟を含めた定期点検の実施に加え、ドローンを活用した点検を推進します。

また、定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検の実施を行います。

点検結果等に基づく修繕の実施

市営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくために、点検結果、修繕周期、入居者の要望等の実態を踏まえ、予防保全的な観点から、建物設備等の計画修繕を効果的・効率的に実施します。

経年劣化に応じた適時適切な修繕を確実に実行するため、必要に応じて長期修繕計画の策定を検討します。

点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検結果や修繕等の内容については、データベースに記録し、市営住宅等の効果的・効率的な修繕・維持管理に役立てていくとともに、次回の点検では、これらの記録を活用するというサイクルを構築します。

(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

市営住宅等ストックの長寿命化を図るためには予防保全的な維持管理が重要です。

予防保全の観点に基づく日常的な点検や計画修繕、改善事業の充実によりストックの長寿命化を図ることは、従来型の短いサイクルでの更新に比して、ライフサイクルコストの縮減にもつながるものです。

今後の市営住宅等の改善事業の実施にあたっては、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ、予防保全的な改善を実施することによって、市営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

加えて、点検、修繕、データ管理により、長寿命化に資する日常的な維持管理及び修繕を行ったうえで、効果的・効率的に改善事業を実施し、住宅性能の向上を図り住宅の長寿命化に取り組みます。

2. 整備水準の設定

本計画における市営住宅等の整備水準は、建築基準法、公営住宅整備基準、住宅性能表示基準等、関連法令・規定を遵守するとともに、既存ストックの整備状況や入居者意向、関連計画等を勘案して、計画期間内における整備目標を以下のように設定します。

(1) 新設住宅

住戸内

- ・最低居住面積水準以上の住戸規模を確保と多様な住戸タイプの供給
- ・ユニバーサルデザインの導入
- ・ZEH水準の準拠
- ・ユニットバス・3箇所以上給湯設備の整備

住棟・周辺環境

- ・ZEH水準の準拠・断熱性の向上による環境負荷の低減
- ・ユニバーサルデザインの導入
- ・駐車場の整備
- ・物置の住戸数分の確保
- ・周辺環境と調和した景観形成の推進

(2) 既存住宅

既存住宅については、築年数や現状の整備水準、長期的な活用方針などを踏まえることとし、長期的に管理する団地については、団地・住棟ごとに整備水準及び改修を行う目安を設定して計画的に実施するものとします。

- ・屋根（屋上防水）、外壁の高耐久仕上げ（25年）
- ・配管の高耐久素材への交換（30年）
- ・省エネルギー性能の高い設備への交換
- ・灯油集中配管設備の設置
- ・住戸内電気容量の改善
- ・エレベーターの安全性確保（30年）

3. 点検事業の実施方針

(1) 定期点検の実施方針

建築基準法に基づく法定点検については、今後も引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。
加えて法定点検以外の対象住棟についても、法定点検同様の点検を実施します。

(2) 日常点検の実施方針

定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検の実施を行います。

日常点検は、年1回程度建築基準法12条で規定する有資格者以外の者が実施可能である簡便なものとし、点検項目については「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）」を参考とします。

また、法定点検の点検項目にないものの、市営住宅等の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な箇所について、点検を行うこととします。

日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、技術者に将来調査を依頼する等の適切な対応をします。

(3) 住宅内部における点検の実施方針

住居内の設備やバルコニー劣化状況等の点検は、住宅内部に立ち入る必要があり定期点検・日常点検の実施が困難であることから、入居者が退去して空室となった際に、住戸内部・バルコニー等の点検を引き続き実施します。

(4) 点検結果のデータベース化

定期点検、法定点検、入退去時に伴う住戸内部の点検結果については、データベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

4. 計画修繕の実施方針

(1) 計画修繕の内容と修繕周期

計画修繕は、経年劣化により老朽化した設備等を原状回復する工事を対象とし、従前の仕様等に比べて耐久性等の向上が図られる工事内容は個別改善事業（長寿命化型）により対応します。

(2) 効率的な計画修繕の実施

- ・残りの供用期間が短い建替・用途廃止対象住棟は、原則、計画修繕を実施せず、他の住棟を優先して実施します。
- ・計画修繕に加え、改善事業も必要な住棟については、相互の事業実施時期や関連性等を把握した上で両工事を同時に実施するなど効率的な修繕を実施します。
- ・計画修繕は、点検結果を踏まえて行うこととし、点検の結果、建物の安全性等が確保された場合は、修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応します。

(3) 修繕内容のデータベース化

修繕を実施した際には、修繕内容についてデータベースに記録し、将来の修繕・改善等に向けた履歴を蓄積します。

5. 改善事業の実施方針

本計画期間内で実施する改善事業については、住棟の整備水準や劣化などの状況を適切に把握し、整備水準目標に沿って順次改善を実施していきます。

(1) 個別改善

居住性向上型

- ・入居者の居住環境の向上に資する住戸及び共用部の改善

実施内容：電気容量の改善、灯油集中配管設備の設置 など

福祉対応型

- ・高齢者等が安全に安心して居住できる住戸及び共用部の改善

実施内容：流し台の高齢者対応 など

安全性確保型

- ・入居者の安全性の向上に資する建物や設備の改善

実施内容：エレベーターの既存不適格改修 など

長寿命化型

- ・耐久性の向上、躯体への影響の低減、修繕周期の延長、維持管理の容易性等の観点から予防保全的な改善

実施内容：躯体・屋上・外壁・配管等の耐久性向上 など

脱炭素社会対応型

- ・市営住宅等住戸内及び共用部の省エネルギー性向上のための設備改善

実施内容：省エネルギー性能の高い設備への交換 など

子育て世帯支援型

- ・子育て世帯の優先入居を行うための子どもの安全性確保に係る改善や、子育てに配慮した内装仕上げの変更、設備の改善

実施内容：必要に応じて実施

6. 建替事業の実施方針

本計画期間では、具体的な建替事業を予定していませんが、今後の公共施設整備の状況や影響、人口動向などの社会経済情勢を注視しながら今後の建替事業に向けた検討を進めます。

・団地の集約及び一体的整備

地域単位で効率的な市営住宅等の供給を図るため、市営住宅等の立地や入居状況、建物の劣化状況並びに将来人口動向を踏まえ、他団地への集約や再編を見据えながら供給管理戸数を設定します。

・多様な住戸タイプの供給

単身世帯や家族世帯など様々な世帯を考慮し、多様な住戸タイプの供給に努めます。

・景観に配慮した整備の推進

建替等に当たっては、周辺の景観に配慮した市営住宅等の整備を進めます。また、用途廃止を行う団地は可能な限り速やかに除却を行い、周辺の景観や防犯上の配慮に努めます。

・コストの縮減

市営住宅等の整備に当たっては、社会経済情勢を踏まえながら、より一層の建設コストの縮減に努めます。

7. 長寿命化を図るための事業実施計画

効果的・効率的な事業実施及び事業の平準化を推進するため、本計画期間における事業実施計画（事業プログラム）を設定し、個別改善事業、用途廃止等の事業を計画的に実施します。

なお、事業プログラムについては市営住宅等の需要、財政状況、定期的な点検による改善・修繕等対応の必要性等から、概ね5年後に見直しを行います。

(1) 計画的な用途廃止の実施

本計画期間では、現在の1,711戸から約330戸減である1,385戸まで管理戸数を縮減することから、以下の点に考慮して、計画的な用途廃止を行います。

- ・用途廃止予定団地の入居者に対しては、事業の理解と協力を得るとともに、移転補償費の負担、既存公営住宅等への優先入居など、入居者負担軽減のための適切な措置を講じます。
- ・入居者移転が完了した住棟については、事業の前倒しも視野に早期の用途廃止に努めます。
- ・用途廃止予定団地においては、適切な時期に政策空家とします。

表 市営住宅等事業プログラム

上段：戸 下段：概要

地区	団地名	建設年度	構造	R7末 管理戸数	事業手法	計画期間										R17末 管理戸数					
						8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度						
第一	一の坂団地	S54-57	中耐	142	維持管理													142			
第二	滝の川団地	S50-53	簡平 簡二	257	用途廃止 (一部)									▲ 36	▲ 40	▲ 19	▲ 24	266			
		S53-56	中耐	128	維持管理									設計 6棟	7棟	4棟	4棟				
	みずほ団地	H7-11	中耐	144	個別改善 (長寿命)	24												144			
					屋上防水 2号棟																
					個別改善 (脱炭素)	144															
					共用部LED																
	見晴団地	H12-13	中耐	45	個別改善 (長寿命)	36	24	30	24												
					個別改善 (脱炭素)																
					共用部LED																
	見晴団地	H12-13	中耐	45	個別改善 (長寿命)	13								24	21			45			
					給水・給湯 8号棟																
					個別改善 (脱炭素)	設計	共用部LED														
	見晴団地	H12-13	中耐	45	個別改善 (安全)									45							
					個別改善 (脱炭素)																
					共用部LED																
	江陵団地	H17-21	耐二 中耐	80	個別改善 (脱炭素)			80										80			
					個別改善 (脱炭素)		設計	共用部LED													
第三	啓南団地	S57-58	高耐	180	個別改善 (居住性) (脱炭素)	90												180			
	新町団地	S59	中耐	18	個別改善 (脱炭素)		18											18			
					個別改善 (脱炭素)	設計	共用部LED														
	駅前団地 さかえ	H21	中耐	20	個別改善 (脱炭素)		20											20			
					個別改善 (脱炭素)	設計	共用部LED														
東	東町団地	H24-26	中耐	60	個別改善 (脱炭素)		60											60			
		H30		30	維持管理																
	緑町団地	H28-30	木造	40	維持管理													40			
					維持管理																
西	開西団地	R5	中耐	21	維持管理													21			
		S41-43		79	用途廃止	▲ 48 12棟	▲ 31 7棟,集会室														
	銀川団地	S63-H3	中耐	122	個別改善 (長寿命)		32	30	30	30	32	30	30	30				122			
					個別改善 (脱炭素)	設計	外壁 1号棟	外壁・屋上防水 2号棟	3号棟	4号棟	1号棟	2号棟	3号棟	4号棟							
					個別改善 (居住性)	122															
	銀川団地	S63-H3	中耐	122	個別改善 (居住性)	設計	32	30	30	30	32	30	30	30							
					個別改善 (脱炭素)																
					共用部LED																
	西町団地	H2	中耐	6	個別改善 (脱炭素)		6											6			
					個別改善 (脱炭素)	設計	共用部LED														
	泉町団地	H22-25	耐二	40	個別改善 (脱炭素)			40										40			
					個別改善 (脱炭素)		設計	共用部LED													
江部乙	江南団地	S42-53	簡平	108	用途廃止						▲ 25	▲ 29	▲ 25	▲ 29							
		S45-55			簡平 簡二	28	用途廃止 (一部)					設計	9棟	9棟	7棟	5棟					
		S50-58					98	維持管理					設計	5棟							
東滝川	東滝川団地	S53	簡平	7	維持管理												7				
		S54-58			43	維持管理															
第二	見晴団地 (特公賃)	H14	耐火	15	個別改善		15							15	15		15				
				1,711	新規建設																
					個別改善	429	252	210	84	60	133	96	75	60							
					用途廃止	48	31			45	29	61	69	19	24						
					管理戸数	1,663	1,632	1,632	1,632	1,587	1,558	1,497	1,428	1,409	1,385	1,385					