



5章 長寿命化計画の基本目標

1 基本目標

本計画では、今後の市営住宅等形成における基本目標を以下のとおりに設定します。

基本目標 1

住宅確保要配慮者に対応した市営住宅等の形成

住宅確保要配慮者に対する市営住宅等を中心としたセーフティネットの構築を図り、いつまでも安心して暮らし続けられる住環境の形成を進めます。

基本目標 2

人口減少に対応した市営住宅等の適正な維持管理

人口減少が見込まれる中で、市営住宅等は管理戸数の縮減を推進します。

市営住宅等の将来管理戸数については、将来人口動向等を踏まえて適切に設定し、長期的な管理見通しのもと計画的に事業を推進します。

基本目標 3

コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりと連携した市営住宅等の集約化

市営住宅管理戸数の縮減に伴う団地の集約化に当たっては、コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくり方針を踏まえて進めます。

2 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状態の把握、修繕の実施及びデータ管理に関する方針

a. 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。

b. 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。

c. 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当たっては、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上で、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めます。



3 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

a. 住戸内

- ・最低居住面積水準以上の住戸規模の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 か所以上給湯設備の整備

b. 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）