

7章 市営住宅等の実施方針

本章では、市営住宅等の事業実施に向けた方針と本計画期間における事業プログラムを整理します。

1 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回程度建築基準法第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。



2 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。

(参考) 修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的			
					安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保
1 屋根防水								
①屋上防水（保護防水）	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修			○	
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）			○	
②屋上防水（露出防水）	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上、保護塗装（かぶせ方式）			○	
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上、下地調整、露出アスファルト防水等			○	
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上、保護塗装			○	
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上、下地補修、葺替え			○	
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高压洗浄の上、下地調整、塗膜防水等			○	
2 床防水								
①バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）	修繕	18年	高压洗浄の上、下地調整、塗膜防水等			○	
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床（側溝、幅木を含む）	修繕	18年	高压洗浄の上、下地調整、塗膜防水等			○	
3 外壁塗装等								
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	○		○	
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高压洗浄の上、下地処理、仕上げ塗材塗り等	○		○	○
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分	塗替	18年	高压洗浄の上、下地処理、仕上げ塗材塗り等	○		○	○
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	○		○	○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	○		○	
4 鉄部塗装等								
①鉄部塗装（雨掛け部分）	(鋼製)開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○	
	(鋼製)屋上フェンス、設備機器、立て樋、支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○	
	屋外鉄骨階段、自転車置き場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○	
②鉄部塗装（非雨掛け部分）	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○	
	(鋼製)共用部分ドア、メーター、ポックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装			○	
③非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製等)サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング			○	
	(ポード、樹脂、木製等)隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装			○	



推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的			
					安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保
5 建具・金物等								
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物（丁番、ドアチェック等）取替等	○			
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	○			
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ビート等）取替等	○			
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	○			
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	○			
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	○			
		取替	36年	全部撤去の上、取替	○			
④金物類（集合郵便受等）	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替			○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干し金物、スリープキャップ等	取替	24年	取替	○			
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	○			
⑤金物類（メーターボックス扉等）	メーターボックスの扉、パイプスベースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法			○	
6 共用内部								
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等				○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井	張替・塗替	12年	床、壁、天井等の塗替等				○
7 給水設備								
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	○			
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管 (コア継手)	○			
		取替	40年	ステンレス鋼管	○			
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	8年	支給品	○			
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	取替	25年	FRP 製	○			
		補修	8年	オーバーホール	○			
8 排水設備								
①雑排水管（屋内）	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	○			
		取替	30年	タールエポキシ塗装交換 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火 2層管	○			
②汚水管（屋内）	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装交換 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火 2層管	○			
		取替	50年	鉄管	○			

7章 市営住宅等の実施方針

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的			
					安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保
③排水管（屋外）	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	○			
		取替	30年	ヒューム管	○			
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	○			
		取替	15年		○			
9 ガス設備								
①ガス管（屋内）	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼管	○			
	ガスメーター	取替	10年		○			
②ガス管（屋外）		取替	20年	配管用炭素鋼管	○			
		取替	50年	被覆钢管 ポリエチレン管	○			
10 空調換気設備								
①空調設備	管理員室、集会室等のエアコン	取替	15年					○
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		○			
11 電灯設備								
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年		○	○		
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年		○	○		
②配電盤類	配電盤・ブルボックス等	取替	30年		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年		○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		○			
12 情報・通信設備								
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30年					○
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配器等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年					○
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年					○
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年					○
13 消防用設備								
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		○			
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		○			
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消防隊専用栓箱等	取替	25年		○			
14 昇降機設備								
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年					○
	全構成機器	取替	30年					○
15 立体駐車場設備								
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨造+A L C）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替				○
		建替	30年	全部撤去の上、建替				○



推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的			
					安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換			○	
		建替	20年	撤去、新設			○	
16 外構・附属施設								
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年			○	○	
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年		○		○	
	埋設排水管、排水枠等 ※埋設給水管を除く	取替	20年		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年				○	
	植栽	整備	20年					○
17 仮設工事								
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等				
②直接架設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等				
18 専用部分								
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年				○	
	分電盤	取替	15年		○			
②設備機器	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年				○	
	換気扇	取替	20年				○	

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）

3 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

a. 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

b. 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

c. 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

d. 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

e. 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

f. 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



4 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、建物の劣化状況及び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。

5 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、おおむね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330戸減である1,381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。

7章 市営住宅等の実施方針

表 7-1 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)							設計	▲ 36 6棟	▲ 40 7棟	▲ 19 4棟	▲ 24 4棟	266			
		S53-56	中耐	128	維持管理															
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															
					個別改善 (安全性)	36	24	30	24											
見晴団地		H13,14	中耐	45	個別改善 (福祉) (長寿命)	13						24	21				45			
					給水・給湯 8号棟							屋上防水 8号棟								
					個別改善 (脱炭素)	設計	45													
江陵団地		H18-21	耐二 中耐	80	個別改善 (脱炭素)			設計	80								80			
								共用部LED												
第三	啓南団地	S57,58	高耐	180	個別改善 (居住性)	90											180			
					電気容量 7号棟															
新町団地		S59	中耐	18	個別改善 (脱炭素)	設計	18										18			
					共用部LED															
駅前団地 さかえ		H22	中耐	20	個別改善 (脱炭素)	設計	20										20			
					共用部LED															
東	東町団地	H25,27	中耐	60	個別改善 (脱炭素)		設計	60									90			
					維持管理															
	緑町団地	H28-30	木造	40	維持管理												40			
西	開西団地	R6	中耐	21	維持管理												21			
					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)	設計	32	30	30	30	32	30	30	30			122			
					外壁 1号棟	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)	設計	32	30	30	30	32	30	30	30						
西町団地		H2	中耐	6	個別改善 (脱炭素)	設計	6										6			
					共用部LED															
泉町団地		H22-25	耐二	40	個別改善 (脱炭素)	設計	40										40			
					共用部LED															
江南団地	S42-53	簡平	108		用途廃止					設計	▲ 25 9棟	▲ 29 9棟	▲ 25 7棟	▲ 29 5棟						
									設計	▲ 20 5棟										
新興団地	S45-55	簡平 簡二	28		用途廃止 (一部)					設計							8			
									設計											
北辰団地	S50-58	簡平	98		維持管理												98			
東滝川	東滝川団地	S53	簡平	7	維持管理												7			
					用途廃止 (一部)											設計 1棟				
第二	見晴団地 (特公賃)	H15	耐火	15	個別改善 (安全性・長寿命・脱炭素)	設計	15				設計	15	15				15			
					共用部LED					EV改修	屋上防水									
				新規建設																
				個別改善	307	192	270	84	60	133	96	75	60							
				用途廃止	48	31			45	29	61	69	19	28						
				管理戸数	1,663	1,632	1,632	1,632	1,587	1,558	1,497	1,428	1,409	1,381						



6 ライフサイクルコストの縮減効果

(1) 建替事業におけるライフサイクルコストの算出

本計画期間では建替事業の予定はありませんが、建替事業を実施する市営住宅等については、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮したライフサイクルコストを算出し、長期的な見通しを把握します。

(2) 市営住宅等長寿命化によるライフサイクルコスト縮減効果の算出

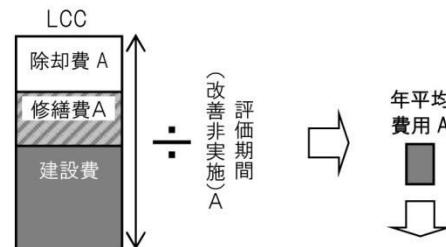
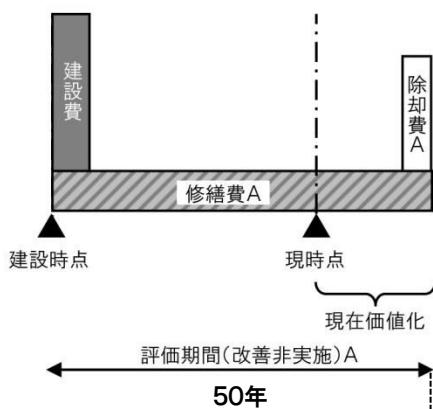
従来の維持管理から、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る長寿命化型改善を実施することで、市営住宅等の長寿命化が図られコスト縮減につながります。

本計画期間に長寿命化型改善の対象となる全住棟については、長寿命化型改善を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について建設時点から次回の建替えまでに要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行いました。その結果、年平均改善額が対象住棟全体でプラスとなり、LCC縮減効果があると判断できます。

本計画に基づく、予防保全的な維持管理を実施することで、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することができます。

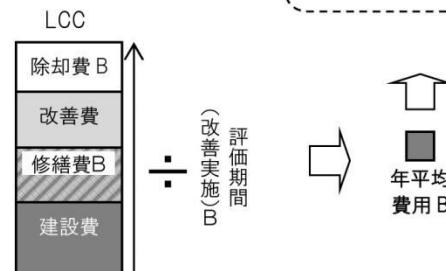
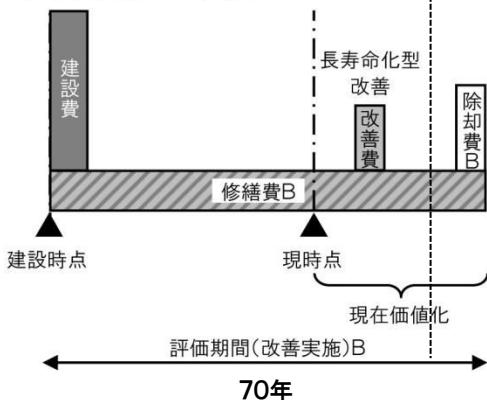
図 7-1 ライフサイクルコスト縮減効果の算出イメージ

(改善を実施しない住棟)



$$\text{年平均費用 A} - \text{年平均費用 B} = \text{毎年度の縮減額}$$

(改善を実施する住棟)



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成 28 年 8 月）