

5章 長寿命化計画の基本理念・基本目標

1 基本理念・基本目標

(1) 基本理念

本計画の上位計画である滝川市住生活基本計画（第二期）では、基本理念を「誰もが豊かに住まう住宅・住環境づくり」として住宅施策を推進しています。

本計画の基本理念は、上位計画の理念や踏まえ以下のとおりとします。

基本理念

誰もが豊かに住まう 市営住宅等の形成

(2) 基本目標

上述の基本理念を踏まえ、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を設定します。

基本目標1 人口・世帯数の動向に対応した適切な管理戸数の確保

市営住宅等の将来管理戸数については、将来の人口等の動向を踏まえて設定し、計画的に事業を推進します。

基本目標2 老朽住宅の計画的な解消

耐用年数を大きく過ぎ老朽化が著しい住宅については、用途廃止や建替えを計画的に進め、早期の解消に努めます。

基本目標3 既存住宅の長寿命化

耐用年数が十分に残されている耐火構造等既存住宅については、予防改善事業を効果的・効率的に実施し住宅の長寿命化によるライフサイクルコストの縮減に努めます。

基本目標4 まちづくり・住宅施策との連携

団地の建替え等の事業にあたっては、市のまちづくり施策や住宅施策に寄与するよう、幅広い検討を行います。

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・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

現在、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のみとなっています。しかしながら、今後は法定点検外である住棟も含めて、定期点検の実施を行います。

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。

日常点検における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）」を参考に実施することとします。

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、建物の内外装・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、修繕周期に応じた将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・費用等をあらかじめ想定することが重要です。そのため今後、30 年以上の長期的な計画期間である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、データベース等に記録し、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保守点検や計画修繕、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。

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
- ・ユニットバス・3箇所以上給湯設備の整備

b. 住棟・周辺環境

- ・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
- ・駐車場の設置
- ・物置の住戸数分の確保
- ・周辺環境と調和した景観形成・緑化の推進

(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、団地・住棟ごとに整備水準を設定して計画的に実施するものとします。

- ・屋根、外壁の高耐久仕上げ
- ・配管の高耐久素材への交換
- ・給水方式の変更
- ・灯油集中配管設備の設置（新町団地）
- ・エレベーターの安全性確保