

7 点検・計画修繕の実施方針

7-1 実施方針(点検)

住宅を適正に維持管理し長期に渡って供給していくためには、安全性の確保及び予防保全の観点で定期的な点検(法定点検・日常点検)を行うことが重要であることから、本市の定期点検の実施方針を以下のとおり定める。

- 法定点検は、引き続き法令に基づき適切に実施する。
- 日常点検は、事業手法の判定結果に関わらず、全ての住棟を対象とする。
- 日常点検は、年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル(平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課)」に則り実施することを基本とする。
- 定期点検の結果は、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活用する。

7-2 実施方針(修繕)

住宅を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装、設備等の経年劣化に応じて適切な修繕を計画的に実施していくことが必要であることから、本市の計画修繕の実施方針を以下のとおり定める。

また、住宅の明け渡し後や老朽化等に伴う設備の更新を行う際には、誰もが快適に過ごせる居住環境を整えるため、住戸内設備の標準化を推進する。実施にあたっては、建替えや用途廃止予定の住宅を除き、残りの耐用年限等を踏まえながら、未整備の空き室から修繕していく。

- 計画修繕は、原則、国土交通省の「公営住宅等長寿命化指針(改訂)」に示されている修繕周期表や定期点検等の結果を踏まえ、劣化状況や危険度に応じた修繕を実施する。
- 残りの耐用年限が短い建替対象住棟又は用途廃止対象住棟においては、原則、計画修繕を実施しないこととする。
- 本計画における改善事業の実施時期と修繕の実施時期が近い場合は、工事の効率化やコスト軽減を図るため、必要に応じて時期を調整し実施する。

標準化する設備	手すり(玄関、風呂、トイレ)※ シャワー付き風呂釜※ カーテンレール LED照明(居室を除く市設置分)
---------	--

※手すりの取付けは、住戸内の設置スペースを踏まえて対応

※既存の設備が風呂釜の住戸について対応

8 改善事業の実施方針

8-1 改善事業の基本方針

住棟の状況に応じた改善事業の必要性や効果を考慮し、改善事業類型ごとに以下の実施方針に基づき行う。

「居住性向上型」・「福祉対応型」・「脱炭素社会対応型」については、状況に応じ複数の改善を同時に行う場合もある。

また、「福祉対応型」については建替や用途廃止の方針とした住宅であっても、必要があると判断した住宅においては改善事業を実施する。

【実施の方針】

	実施の方針	実施内容
長寿命化型	一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。	外壁改修 屋上防水 整備配管（給水管・ガス管等）改修 等
居住性向上型	一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、住戸の機能向上を行い、居住性を向上させる改善を行う。	浴槽・シャワー付き風呂釜の設置 トイレへのコンセント設置 等
福祉対応型	一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、高齢者等が安心・安全に居住できるよう、住戸のバリアフリー化に資する改善を行う。	手すりの設置（玄関、風呂、トイレ）等
脱炭素社会対応型	一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、カーボンニュートラルの実現を目指し、脱炭素社会に資する改善を行う。	LED 照明への取替（居室を除く市設置分） 等

9 建替事業の実施方針

9-1 建替事業の基本方針

建替事業は、本計画において建替と位置づけた住宅・住棟について、総合的なストック活用の方針を踏まえ、適切な整備水準の確保、バリアフリー対応、効率的・効果的な整備など努めながら、事業を進めるものとする。

【建替整備方針】

①入居者等及び周辺環境への配慮

建替事業の実施にあたっては、入居者への意向調査を行うなど、意見・要望の聞き取りや説明を行い、事業関係者との合意形成を図りながら実施する。

また、安全性の確保、騒音対策など、入居者及び周辺住民への生活環境やプライバシーに配慮しながら整備を推進する。

④多様な世帯への対応

単身、高齢、障害、子育てなどの多様な世帯の実情に応じて居住できる間取りの整備・供給を図り、良好なコミュニティが形成されるように努める。

⑤余剰地への対応

建替事業の実施により発生する余剰地については、周辺地域やまちづくりに寄与する他用途での有効活用や民間等への売却について検討する。

9-2 建替事業の実施方針

(1) 建替(計画期間内に実施する住宅)に関する実施方針

建替事業の基本方針に基づき、優先的な建替事業を以下のように推進する。

[建替(市営住宅)]

住宅名	棟数	管理戸数	構造	建設年度	方針	事業実施期間	概略建替戸数
坂本住宅	52	305	簡二	S45～S52	建替対象の中で最も古く劣化が進んでいる。また、入居世帯も多いことから、老朽化による安全面での影響度が大きいため建替を行う	R4～R17	200
富海住宅	2	10	簡二	S48	周辺環境や需要の動向等を踏まえ建替を行う	R7～R12	8

[住宅別建替スケジュール]

住宅名	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14)～
	← 計画期間 R4 から R13 年度 →										
坂本住宅	準備期間(住替等)			建設工事(100戸程度)							
富海住宅				準備期間(住替等)	建設工事						

(2) 用途廃止に関する実施方針

耐用年限を超過しており、将来にわたり継続管理することが不適當であると 3 次判定で判断された住棟を用途廃止とする。

また、用途廃止の実施においては、全てが空き家となった住棟から実施する。

[用途廃止対象住宅]

住宅名	棟数	管理戸数	構造	建設年度	方針
上河原住宅	8	40	簡二	S44	老朽化、ハザードの面から廃止 (佐波川洪水浸水想定区域)
佐野住宅	2	10	簡二	S52	老朽化、立地条件の面から廃止 (住宅の孤立化/交通利便性低)
松原住宅	2 (17・18 棟)	20	中耐	S38・S39	中耐構造の中で最も古く浴室が無い住棟のため、居住性の面から用途廃止 (居住利便性低)