

9章 公営住宅等ストックに係る実施方針と効果

1 点検の実施方針

(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

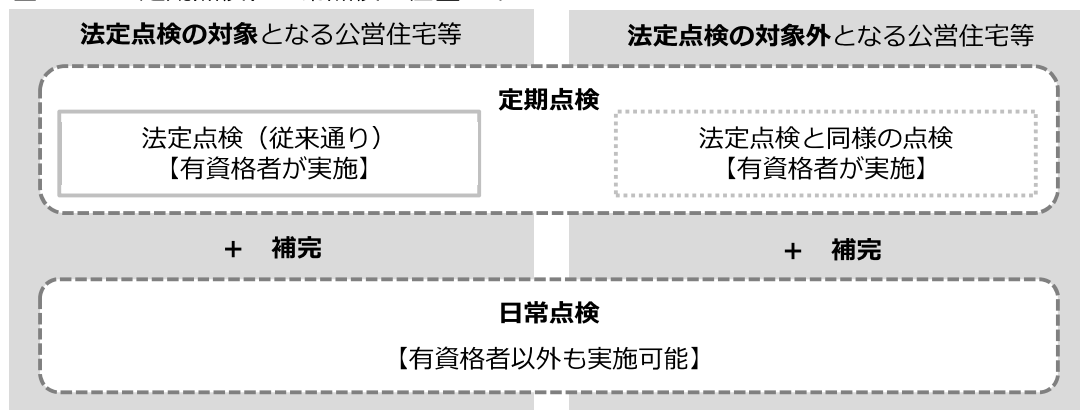
定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検の実施を行います。

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。

図 9-1 定期点検、日常点検の位置づけ



(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現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。

計画修繕の修繕周期は概ね以下のとおりとします。

表 9-1 計画修繕の修繕周期

	項目	周期	備考	参考
建築	外壁塗装	15年	砂壁状吹き付け材	※
		20年	マスチック塗装	※
		20年	外断熱複合板、バルコニー改修	
	屋上防水改修	25年	アスファルト防水（押さえ有）	
		20年	改質アスファルト防水、ウレタン防水	※
	屋根改修	30年	長尺カラー鉄板	※
	躯体、その他	適時	内装、建具、流し台、浴室、外構	—
外物置改修	15年	スチール製	—	
	20年	木製	—	
設備	給水管	25年	ポリ粉体ライニング鋼管	※
		30年	ステンレス鋼管、架橋ポリエチレン管	※
	配水管	20年	炭素鋼鋼管（白）	※
		30年	塩化ビニル管	※
	ポンプ	20年	加圧給水ポンプユニット、プースターポンプ	※
	貯水槽	30年	FRP製タンク	※
	換気扇	20年		※
	エレベーター	30年		※

※ 平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修

(2) 効率的な計画修繕の実施

計画修繕の実施に当たっては、以下の点に考慮して効果的・効率的に進めます。

- 残りの供用期間が短い建替対象住棟は、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。

3 改善事業の実施方針

引き続き活用を図る公営住宅等ストックについては、居住者の居住性・安全性、躯体の長寿命化等の必要性・効果を考慮した上で、適切な改善事業を実施します。

(1) 個別改善

安全性確保型

入居者の安全を確保するため、建物の安全性能を維持する改善を実施します。

実施内容：外壁落下防止改修 など

長寿命化型

長期的な活用を図るべき住棟については、耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性等の観点から予防保全的な改善を実施します。

実施内容：躯体・屋上・外壁・給排水管等の耐久性向上 など

福祉対応型

高齢者等が安全に安心して居住できるように住戸内、共用部、屋外の住環境の改善を実施します。

実施内容：設備等の高齢化対応、流し台・洗面台の更新、住戸内・共用部手摺り設置
など

居住性向上型

住戸及び共用部分の設備等の機能向上を行い、居住性の向上を図る改善を実施します。

実施内容：間取りの改修、3 箇所給湯・換気設備の設置、内窓の断熱化、浴室のユニットバス化、給水方式の変更、共視聴アンテナ設備設置 など

4 建替事業等の実施方針

(1) 全体方針

計画期間内に事業を開始する柏陽団地、恵央団地、寿第2団地については、次に示す実施方針に基づき事業を進めます。

a. 老朽住宅の削減

耐用年数を経過した老朽化が著しい住宅については、事業を着実に進め、耐用年数経過住戸の削減を進めます。

b. 市が所有する公営住宅等延床面積の削減と既存民間賃貸住宅の借上げ

本市では、公共施設等総合管理計画の基づき市が所有する公共施設の延床面積削減を推進しています。

事業に当たっては、市が所有する公営住宅等延床面積の削減を進める一方で、既存民間賃貸住宅を公営住宅として借上げ既存入居者の受入れ先として確保することや、民間賃貸住宅へ移転する既存入居者へ一定の家賃補助を行うなど、民間借家を活用しながら事業を進めます。

c. 民間活力導入の検討

公営住宅等の建替えにおいては、さらなる効果的・効率的な事業を進めるため、本市の事情を踏まえつつ、民間事業者の様々なノウハウや技術を活用した民間活力による整備手法について検討します。

d. 環境配慮・ユニバーサルデザインの推進

公営住宅等の建替等の際には、北国に適した高气密・高断熱化による環境負荷低減や本市が有する豊かな自然環境との共生に配慮します。

あわせて「北海道ユニバーサルデザイン整備指針」に準拠するユニバーサルデザイン対応の住戸とし、誰もが安心して入居できる居住環境の実現を図ります。

e. 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公営住宅等の整備を進めます。

f. 入居者理解の促進

入居者に対しては、事業の理解と協力を得るとともに入居者意向を適切に反映させるように努めます。

加えて、傾斜家賃の設定や移転費の負担、既存住宅への移転斡旋など、入居者負担軽減のための適切な措置を講じます。

g. 政策空家の確保

事業の進捗にあわせて適切な時期に政策空家を確保し、事業の円滑な推進に配慮します。

(2) 柏陽団地・恵央団地（柏陽団地からの移転）

両団地の一体的整備

柏陽、恵央団地については、同一地区内にある団地であるため、両団地の敷地を効率的に活用した事業展開による一体的な整備を進めます。

地域拠点施設の併設

事業にあたっては、児童福祉拠点等地域の拠点となる施設との複合化など地域拠点施設との併設を進め、居住環境の再生に取り組みます。

広大な敷地を活かしたまちづくりの推進と民間事業者の活用

柏陽団地は敷地面積が約5万㎡ある大規模団地であるため、建替事業に当たっては、市営住宅を集約し、余剰地を住宅地として整備するなど多機能なまちづくりを推進します。そのため、市営住宅を含めた施設全体の一体的な整備の手法など民間事業者の提案を積極的に取り入れ、効果的・効率的な事業展開と市営住宅の整備・管理に取り組みます。

整備方針

既存	整備後
【柏陽団地】 簡易耐火構造平屋・2階建て 72棟 328戸	【柏陽団地】 構造未定（民間事業者の提案を踏まえ検討） 70戸（本計画期間 35戸）
【恵央団地】 耐火構造5階建て 5棟 182戸	【恵央団地】 構造未定（民間事業者の提案を踏まえ検討） 70戸（既存合わせ 252戸）

事業に当たっての課題

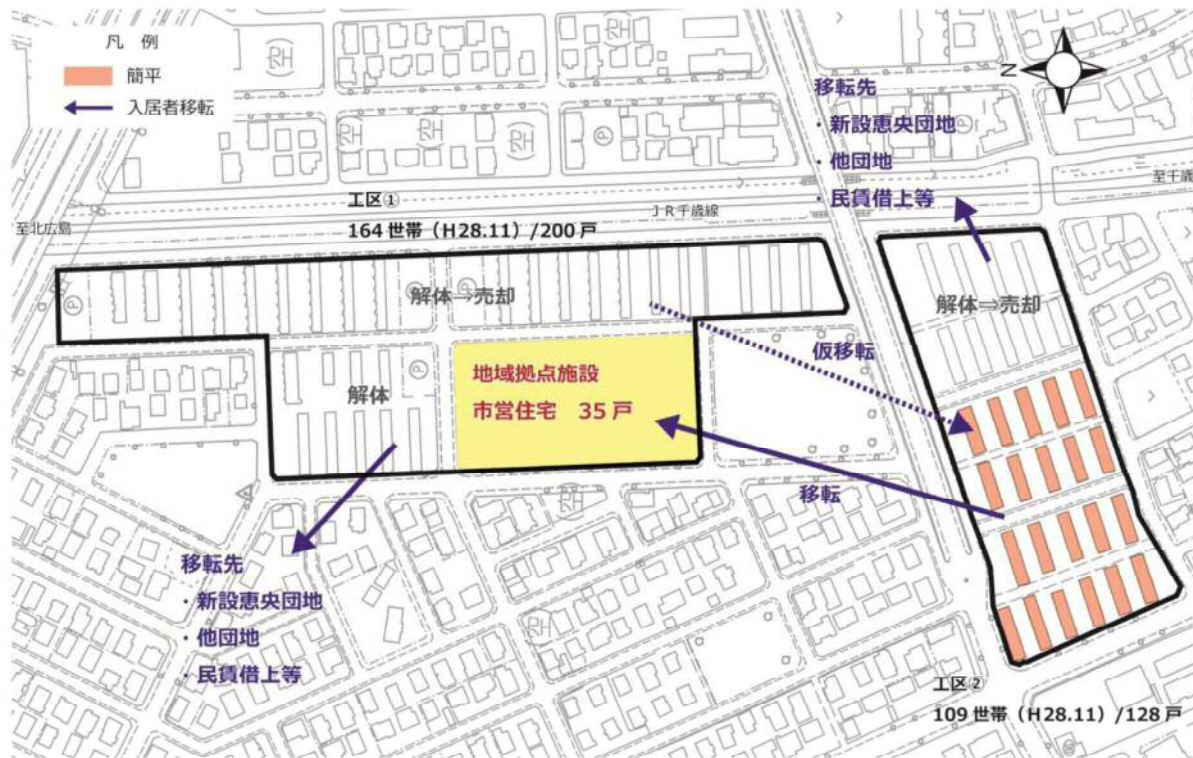
柏陽団地の建替えに当たっては、既存入居者の移転が必要となります。移転に当たっては、恵央団地に新設住宅を整備するほか、他団地への移転、既存民間賃貸住宅の活用、柏陽団地内の仮移転など、入居者の意向を把握したうえで適切な対応が求められます。

民間賃貸住宅の活用においては、現時点で該当する制度がないため、既存借上住宅制度や家賃補助制度などの制度創設が必要です。

柏陽団地の敷地は、都市計画の用途地域が第1種低層住居専用地域に指定されているため、当該地域において中高層の市営住宅や地域拠点施設、店舗等を計画する場合は用途地域の変更が必要です。

(参考) 整備イメージ：柏陽団地

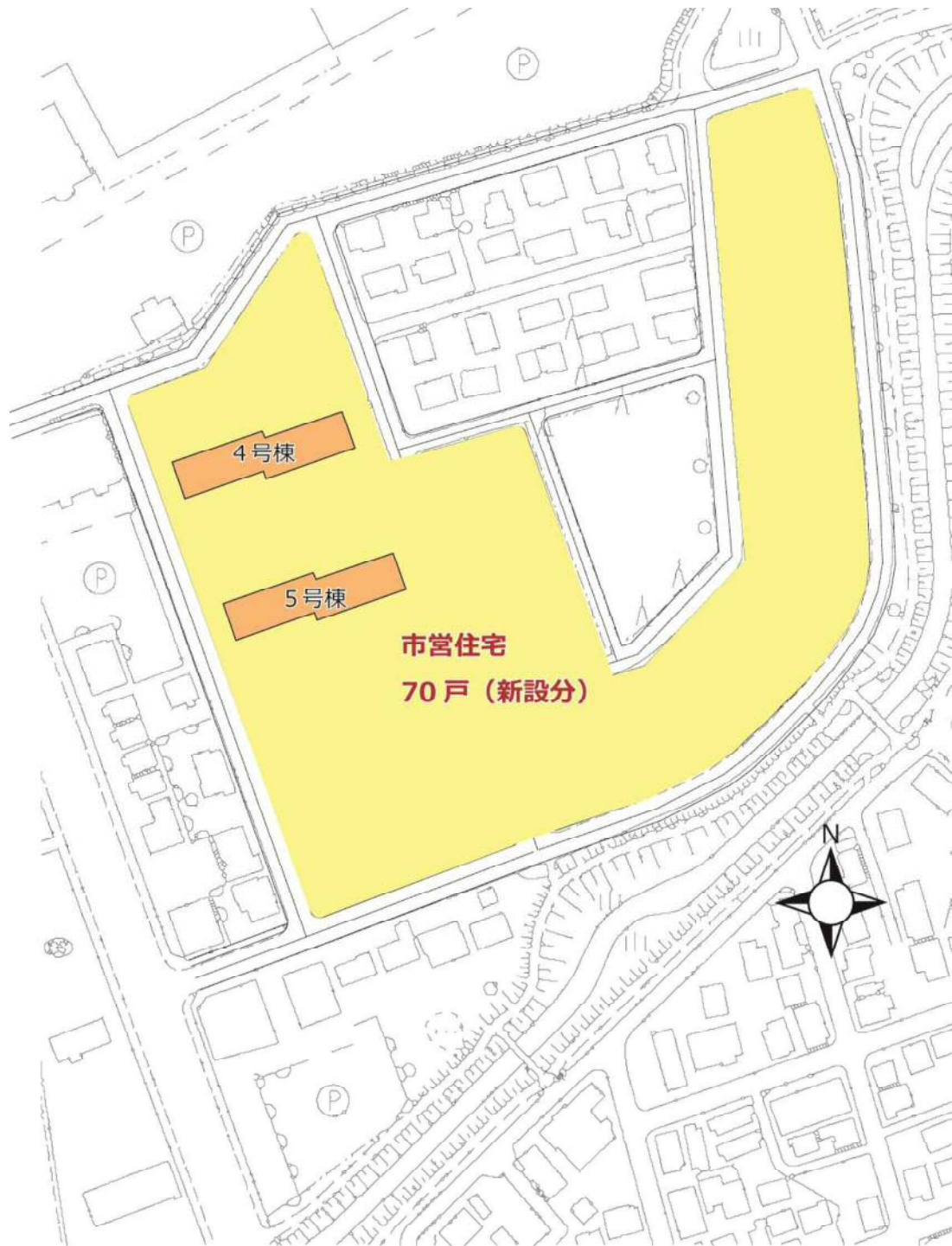
本計画期間終了時点イメージ (H38 年度末)



事業終了イメージ



(参考) 整備イメージ：恵央団地（一部）



(3) 寿第2団地

地区内の民間賃貸住宅活用の推進

寿第2団地については、地区内の既存民間賃貸住宅を借上住宅として活用し、入居者の移転先とします。既存住宅の確保が困難である場合は、団地敷地を活用して民間賃貸住宅を建設、借上げることも検討するなど幅広い検討を行うことで、最適な事業展開を図ります。

団地跡地の活用方策検討

寿第2団地の跡地については、住宅地として売却し、市内の移住・定住の促進を図るなど地域ニーズ等を踏まえて最適な方策を検討します。

整備方針

既存	整備後
簡易耐火構造平屋建て 10棟37戸	借上住宅 20戸

事業に当たっての課題

既存入居者の移転に当たっては、入居者の意向を把握したうえで、他団地への移転、既存民間賃貸住宅など受け入れ先の確保が必要です。また、事業開始前の適切な時期に入居募集を停止し、政策空家を設けることが重要です。

5 維持管理業務の実施方針

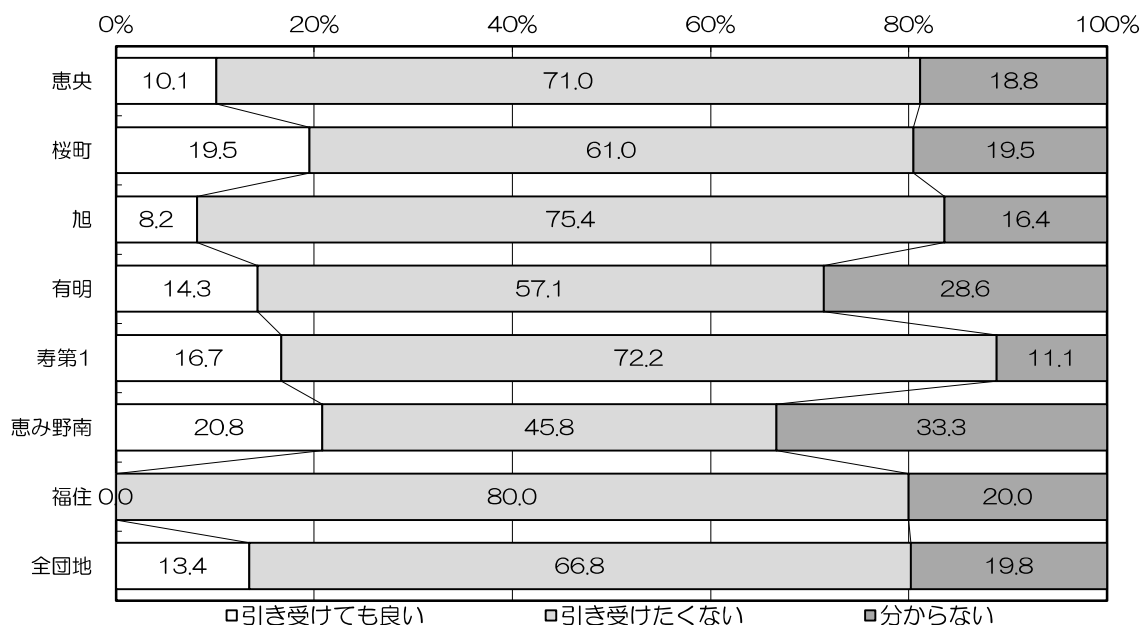
(1) 維持管理業務の外部委託

老朽化の進展に伴う各種修繕依頼が年々増加しており、併せてそれに伴う修繕費用が増大している状況になっています。また、中耐以上の建物を有する団地で行っている管理人業務（共益費の集金・管理等）や団地周辺環境の維持業務及び独居高齢者の見守りに関する業務についても、入居者の高齢化を理由とした受け手不足が課題となっています（図 9-2 参照）。

このことから、これらの修繕業務や管理人業務等に対する経験や実績が十分であり、迅速かつ的確に業務を行う民間事業者による業務委託をすることで、入居者サービスの向上及び効率的な施設の維持管理を図ることとします。

外部委託等の検討については、平成 29 年中に整理を行い、積極的に推進していきます。

図 9-2 管理人業務が回ってきた際の引き受けについて（入居者向けアンケート調査）



6 長寿命化の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、今後 20 年間における事業実施計画（事業プログラム）を設定し、建替え、個別改善、用途廃止等の事業を計画的に実施します。

なお、この事業プログラムについては公営住宅等の需要、市の財政状況、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。

7 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

建替事業を実施する公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。

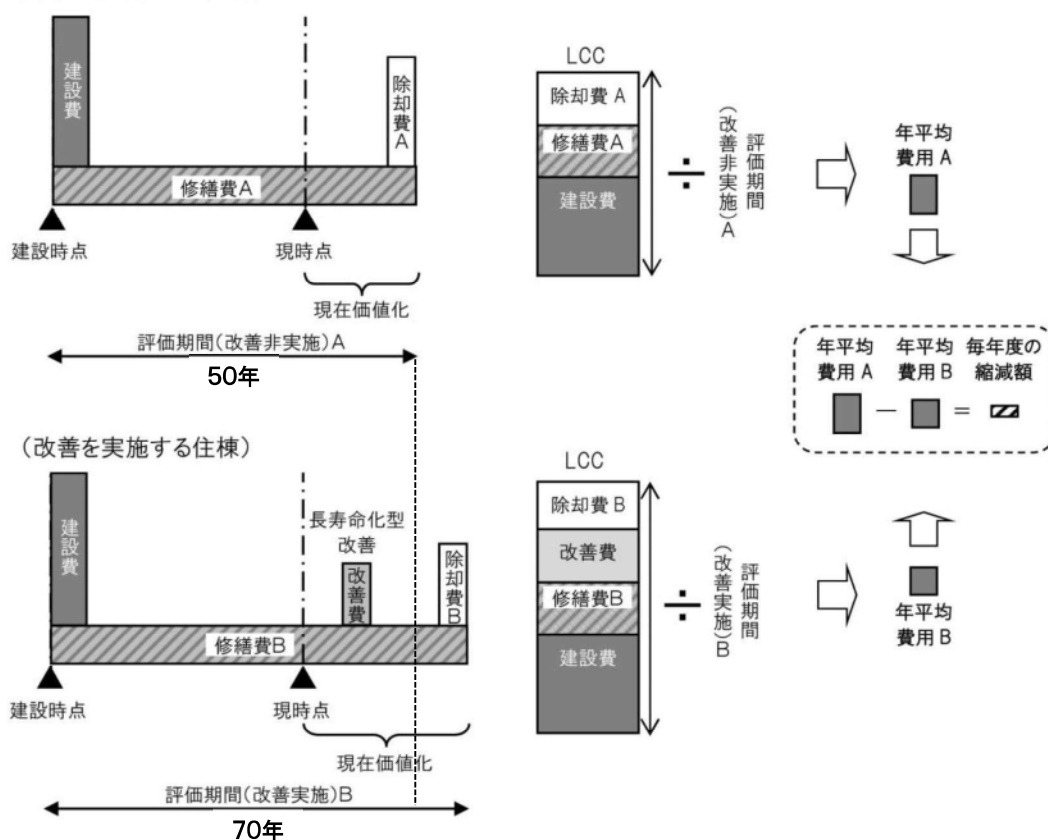
(2) 公営住宅等長寿命化によるライフサイクルコスト縮減効果の算出

従来に対症療法型の維持管理から、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、公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。

計画期間においては、桜町団地など耐火構造の住棟について、長寿命化型改善を実施することとし、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 52,000 千円/年となり、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 9-3 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)



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）