

公営住宅

背景・目的

昭和40年代後半から昭和50年代にかけて大量供給されたストックが更新時期を迎え、早期の建替や、計画的な修繕・改修により長寿命化を図るものの判別など、効率的・効果的な事業計画に基づくストックマネジメントが求められています。

また、十分な安全性や居住性を備えており長期活用を図るべき住棟について、予防保全の観点からの中長期的な維持管理計画の策定が求められています。

予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定め、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的とします。

なお、「榛東村公営住宅等長寿命化計画」を平成22年3月に策定しており、本計画と併せて個別施設計画として位置づけます。

計画期間

10年間【平成31年度から平成40年度】

なお、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、概ね5年ごとに見直しを行います。

対象施設（5施設）※平成30年12月1日時点

No.	分類	名称	所在	管理戸数	建築年度	経過年数
1	公営住宅	北野住宅	榛東村大字長岡1695	10	S53	40
2	公営住宅	中野住宅	榛東村大字山子田1970-4	6	S54	39
3	公営住宅	南野住宅	榛東村大字山子田2057-1	8	S55	38
4	公営住宅	新井住宅	榛東村大字新井2427	18	S61・62	32・31
5	改良住宅	下ノ前地区 小集落改良住宅	榛東村大字広馬場408-4、 408-5、403-1、375-1	12	S50・51 ・52	43・42 41
計				54		

対策の優先順位の考え方

対策の優先順位については、入居者の安全性確保や利便性に係る修繕を最優先とします。

入居者の状況

退去等で空き家が生じた状態で、修繕等の必要性を判断し、入居が可能な状態になれば随時募集を行います。なお、入居戸数は50戸です（平成30年12月1日現在）。

対策内容と実施時期

日常点検及び定期点検を実施し、不具合の早期発見、予防保全に努めるものとします。また、需要見通しや社会情勢の変化、老朽化の状況等を踏まえ、用途廃止を検討します。

個別施設の状況等

北野住宅、中野住宅及び南野住宅は、建築から35年以上経過しています。したがって、建物及び付帯設備等の老朽化が進行しており、大規模修繕又は用途廃止等の今後の実施方針の検討が必要な時期となっています。

新井住宅は、建築から30年以上経過しており、全体的な老朽化が進行しています。過去には一部の住戸について用途廃止を実施しました。

下ノ前地区小集落改良住宅については、建築から40年以上経過しています。老朽化が進行しており、快適な居住環境を維持するためには、予防保全の視点に基づき計画的な修繕を進める必要があります。

長寿命化に関する基本方針

管理する公営住宅の整備・管理データを住棟単位で整理し、公営住宅の定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施します。また、公営住宅の住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時、履歴を確認できる仕組みを整理することにより、次回の点検に活用するというサイクルを構築します。

事業手法の選定

中長期的な公営住宅等の需要見通しを踏まえ、継続的な維持管理や用途廃止などの管理方法を検討します。

点検の実施方針

「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）」に則り日常点検を実施することを基本とします。

計画修繕の実施方針

点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装等の計画修繕を実施します。

改善事業の実施方針

【修繕対応型】定期的な点検を行い、適切な時期に修繕を行うことで居住性・安定性等の維持・向上を図り、長期的に住宅を活用します。

（実施内容）定期点検の充実・経常修繕の実施 等

【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宅において、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、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います。

（実施内容）外壁、屋根防水及び給排水管の耐久性の向上 等

建替事業の実施方針

中長期的な公営住宅等の需要見通しを踏まえ、継続的な維持管理や用途廃止などの管理方法を検討します。

長寿命化のための事業

定期点検や日常点検の結果等を踏まえ実施します。なお、入居者の移転を伴う事業等については、計画が概ね固まった段階で計画の見直しを行います。

ライフサイクルコストとその縮減効果

対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図ります。

また、修繕標準周期に先立ち、定期点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげます。

対策費用

日常点検及び定期点検を実施又は、データベース等の内容を踏まえ、対策費用を算出します。また、用途廃止については、維持管理コスト等を分析し、今後の検討としていきます。なお、躯体に影響のある住宅（1棟/2戸）の修繕費は約970万円となっており、解体工事については約360万円となっています。