

第2章 長寿命化に関する基本方針

1. 定期点検・日常点検・修繕の実施・データ管理に関する方針

長期的に良質な市営住宅のストックを形成していくためには、常に市営住宅の実態を把握していくことが必要です。下記の方針に基づき、定期点検・日常点検・修繕の実施・データ管理を行います。

- ① ストックの状況を適切に把握するために、点検（定期点検及び日常点検）を確実に実施する。
- ② 点検結果をデータにとりまとめ、市営住宅の修繕・改善履歴等を適切に管理する。
- ③ 上記を活用し、計画的な修繕や改善、長寿命化型の改善の時期等の検討し、事後保全型の維持管理から予防保全型の維持管理体制を確立する。

2. 改善事業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

上記において示す点検、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長期修繕等を行った上で、安全性、居住性、省エネルギー性が低い住宅等に対しては、安全性の確保、居住性の向上、省エネルギー対応、福祉対応、躯体の長寿命化等を図るため、改善事業（個別改善、全面的改善）を実施し、住宅性能の向上を図る必要があります。

下記の方針に基づき、長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図ります。

（1）長寿命化に関する方針

- ① 耐火構造（耐用年数 70 年）の住宅は、入居者の状況、今後の市営住宅の需要、躯体の安全性、居住性等を踏まえ、ライフサイクルコストの縮減効果が得られる場合は、長寿命化を視野に入れた事業手法を選定する。
- ② 木造や簡易耐火構造平屋の住宅（耐用年数 30 年）は、長寿命化の対象外とする。なお、今後、建替を実施する場合は、長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図る。
- ③ 改善事業については、安全性確保型、福祉対応型、居住性向上型、長寿命化型の分類を明確にし、対象住宅に必要な改善手法の選定を行い、予防保全的な維持管理計画を検討する。

（2）ライフサイクルコストの縮減に関する方針

- ① 予防保全的な維持管理・計画修繕等と改善事業を実施して長寿命化を図った場合と、従来どおり、事後保全的な修繕等を実施する場合のライフサイクルコストを比較し、ライフサイクルコストの縮減効果のある事業手法を選定する。
- ② 仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕・建替周期の延長等により、ライフサイクルコストの縮減を図る。
- ③ 効率的・効果的にストックを活用していくため、基本的に安全性確保型、福祉対応型、居住性向上型の改善等と一体的に長寿命化型の改善を実施し、ライフサイクルコストの縮減を図る。