

第4章 点検、計画修繕、改善事業、建替事業の実施方針

1. 点検の実施方針

(1) 定期点検の実施方針

市営住宅の安全性を適正に保つためには、定期点検により各施設等の劣化を正確に把握し、それに対応して維持管理していく必要があります。

したがって、法定点検の対象となっている住棟は、引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。法定点検の対象外の住棟は、建築基準法第12条の規定に準じて法定点検と同様の点検を実施します。

法定点検

建築基準法第12条では、3階以上かつ1,000㎡以上の住棟について、定期的に損傷、腐食その他劣化の状況を点検することを義務付けています。

(2) 日常点検の実施方針

目視により確認することが容易な部位については、不具合への迅速な対応を図る観点から、必要に応じて日常点検を実施します。

遊具、外構、自転車置き場等、法定点検の点検項目になく、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対象については、日常点検において点検を行います。

日常点検

日常点検は、年1回程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（2016年（平成28年）8月）国土交通省住宅局 住宅総合整備課）」に則り実施します。なお、建築基準法第12条で規定する有資格者以外による実施も可能です。

表 定期点検・日常点検の位置づけ

法定点検の対象となる公営住宅等	法定点検の対象外の公営住宅等
定期点検 法定点検 法定点検と同様の点検 +補完 日常点検	

〔参考資料：公営住宅等日常点検マニュアル〕

(3) 点検結果の活用

定期点検や日常点検の結果は、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。バルコニーや居室等の入居者が専用的に使用する部分については、住宅内部に立ち入る必要があることから、入退去時には確実に点検を実施し、その点検記録をデータベース化します。

2. 計画修繕の実施方針

「維持管理」、「改善」とした住宅は今後も継続して管理を行っていくことから、計画的な修繕を行います。計画修繕の実施方針は以下のとおりです。

（１）計画修繕の内容と周期

計画修繕は、経年劣化により老朽化した設備等を原状回復する工事です。計画期間内に実施する修繕は、新指針に示されている修繕周期表（資料編）を基本として実施します。

（２）点検結果を踏まえた適切な修繕計画

点検（定期点検・日常点検）により、老朽化が見られた場合には、老朽化の度合いや危険度に応じて優先順位を付けるなど実状を踏まえた実施時期を検討します。日常点検等により、建物の安全性が確認され、劣化が確認されない場合には、他の団地の老朽度や各年の修繕費コストを鑑みて、予定の修繕周期を延期することも考えられます。なお、住戸内の修繕については、入居者が退去後、点検及び修繕を行うこととします。

（３）計画修繕の効率化

工事時期の近い修繕内容や建設年代の近い住棟、同じ住棟タイプの工事時期を調整するなど、工事の効率化やコスト軽減を図ります。また、改善工事の時期と近い場合は、改善事業に合わせて修繕を行うことにより、効率化を図ります。

3. 改善事業の実施方針

今後も活用を図る団地について、居住性、安全性、躯体の長寿命化等の必要性を考慮し、適正な個別改善事業により長寿命化を図り、ライフサイクルアセスメントを意識したストックの有効活用を推進します。

「個別改善」では、下表に示す種別のいずれかの改善を実施、改善項目が多岐にわたるため一括して改善を行った方が効率的であると判断される場合には「全面的改善」として、必要な項目を組み合わせで実施します。

なお、改善事業の実施時期は、指針の修繕周期を基本としつつ、同時施工の効率性や年度ごとの事業費の平準化を考慮して決定します。

改善事業の種別

居住性向上	引き続き活用を図る住宅のストックについて、住戸規模・間取りの改善や住戸・住棟整備の機能向上、駐車場確保等を行い、居住性を向上させる。 (給湯設備の設置、排水処理施設の整備、駐車場拡張整備等)
福祉対応	引き続き活用を図る中層のストックについて、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸、共用部、屋外のバリアフリーを進める。 (段差解消、手すり設置、エレベーター設置等)
安全性確保	耐震性に課題のある住棟において耐震改修等により躯体安全性を高めるほか、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行う。 また、防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行う。 (避難経路の整備、防犯に配慮した建物部品の設置等)
長寿命化	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、躯体の影響への低減、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。 (外壁の断熱改修、給排水管の耐久性向上、住戸内配管の集約化等)

4. 建替事業の実施方針

「建替」と判定された住宅及び計画期間内に耐用年限を迎えるなどして建替が必要となる住宅について、以下のような方針に沿って建替事業を計画的に推進していきます。

①老朽化率の改善

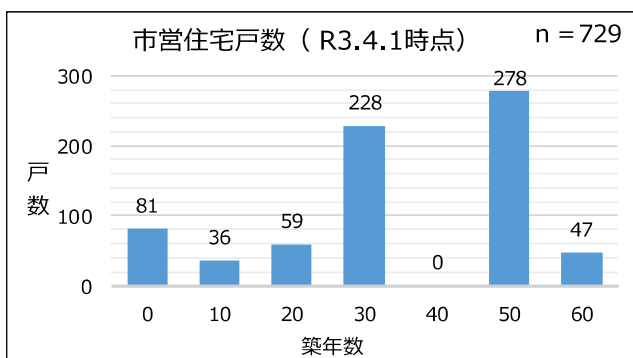
市営住宅（セーフティネット）の老朽化率は、現在、約 44.6%であり、築 50 年以上の住宅が多くを占めているなど、築年数ごとのバランスが悪い状況となっています。このような状況を踏まえ、築 50 年以上が経過した市営住宅は計画的に建替を進め、目標年次である 2032（令和 14）年度には老朽化率を改善し、25.6%以下とすることを目指します。

※老朽化率 現況：325/729=44.6%（御成町、餅田、片山、第 1 獅子ヶ森、根井下、長森）

将来：162/634=25.6%（餅田、みどり、中島）

②事業量の平準化

建替事業を一斉に実施することは、入居者の住まいの確保や財政上の問題があることが予測されます。そのため、事業実施にあたっては入居者の要望等に配慮するとともに、建築年をずらすことで事業量の平準化を図ります。



③集約化・再編の推進

「建替」判定とした住宅は、将来の公営住宅需要戸数が減少するという推計結果を踏まえ、1 団地に集約するなど適正規模の建替とします。

具体的には、大館地域内に立地する「6. 御成町」「7. 餅田」「8. 片山」「10. 第 1 獅子ヶ森」の 4 団地について、管理の効率化やまちなか居住の促進などの観点から、集約建替を検討します。

④地域ニーズに応じた施設の導入検討

共生社会の実現に向けて、住宅政策と福祉施策のさらなる連携が求められていることを踏まえ、建替予定の団地のうち、建替後の戸数が 100 戸以上となる団地については、デイサービスや保育施設の併設など、福祉生活支援施設との併設を検討し、住環境及び利便性の向上に努めます。

⑤官民連携による居住支援の推進

限られた財政のなかで、市営住宅を管理していくことが必要になることを踏まえ、建替や集約化にあたっては、PFI 方式や民間施設との合築、管理運営の民間委託など、民間の資金・ノウハウを活用するための適切な手法を検討します。

一方で、空室となっている民間賃貸住宅や空き家等の住宅ストックの増加などの課題も見られます。このような状況を踏まえ、今後は、住宅セーフティネットの役割を公営住宅等だけで担うのではなく、民間賃貸住宅や借上げ住宅等も含めた対応が求められます。

このため、住宅確保要配慮者居住支援協議会や地域住宅協議会の設立や、住宅政策の居住支援政策への発展・推進、他分野と連携した居住支援の展開など、民間事業者と連携した総合的な居住支援の検討・実行を推進します。

⑥市営住宅の質の向上

建替にあたっては、大館市営住宅等の整備基準を定める条例に基づき整備するとともに、住宅性能の可視化のために「住宅性能評価」を取得するなど、良好な市営住宅ストックを形成します。

また、カーボンニュートラルへの取り組みとして、良好な温熱環境に配慮した市営住宅を整備するため、ZEH 整備を推進します。