第４章　公営住宅等における建替え事業の実施方針

第４章　公営住宅等における建替え事業の実施方針

４－１　市営住宅建替え事業

（１）建替えの実施方針

市営住宅の建替えにあたっては，「第２章　公営住宅等ストックの状況」において設定している市営住宅の目標戸数 5，150 戸を確保するため，既存ストックの修繕および改善事業を行い，適正な維持管理に努めるものであるが，耐用年限を越えたものや間近に控える老朽化した住宅については，長期的な使用ができないほか，維持管理費の増大が見込まれることから，計画的に建替えを進める。

市営住宅の建替え（現地建替えおよび新規建設）戸数については，平成 34 年までの 10 年間に 130 戸の建替えを目標とする。

①　団地の統合集約およびまちなか居住

人口減少や少子高齢化の進展を踏まえ，まちなか居住に資する住宅を優先的に建替えることとし，団地の統合集約を行いながら効率的な市営住宅の供給を図る。

②　事業手法

事業手法については，直接建設を基本とする。

建替えにより仮居住の確保が必要な場合は，当該団地内で確保するものであるが，仮居住の確保が困難な場合は，他団地への一次移転や他の公共用地での新規建設なども視野に入れた上で，当該事業の計画場所や事業目的などから最も有効な手法を選定するものとする。

第５章　長寿命化のための維持管理計画

第５章　長寿命化のための維持管理計画

５－１　計画期間内に実施する修繕管理・改善事業の内容

（１）修繕対応

活用手法の選定において，修繕対応と判断されたものについては，標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い，適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで，居住性・安全性等の維持・向上を図り，ライフサイクルコストの縮減につなげるとともに，長期的に活用できるよう維持管理を行うものする。

【実施内容】

定期点検の実施，標準周期を踏まえた経常修繕の実施

（２）個別改善事業

活用手法の選定において，個別改善と判断されたものについては，住棟の状況に応じた必要性・効果を考慮して改善項目を決定し，効率的な事業推進の観点から，各個別改善事業を同時に実施する。

①　居住性向上型

市営住宅等における利便性，衛生，快適性等居住性の向上のための設備等の改善を行う。

【実施内容】

３階以上かつＥＶがない住棟の灯油配管設備の設置

②　福祉対応型

高齢者，障害者等の市営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善を行う。

【実施内容】

住戸内および共用部の段差解消，玄関，便所および浴室等の高齢化対応，共用部階段室の手すり設置，中層住棟のＥＶ設置または機能向上

③　安全性確保型

市営住宅等の耐震性，耐火性等安全性を確保するための設備等の改善を行なう。

【実施内容】

耐震改修

④　長寿命化型

市営住宅等の劣化防止，耐久性の向上および維持管理の容易化のための設備等の改善を行う。

【実施内容】

屋根および屋上防水，外壁の耐久性向上

第６章　長寿命化のための維持管理による効果

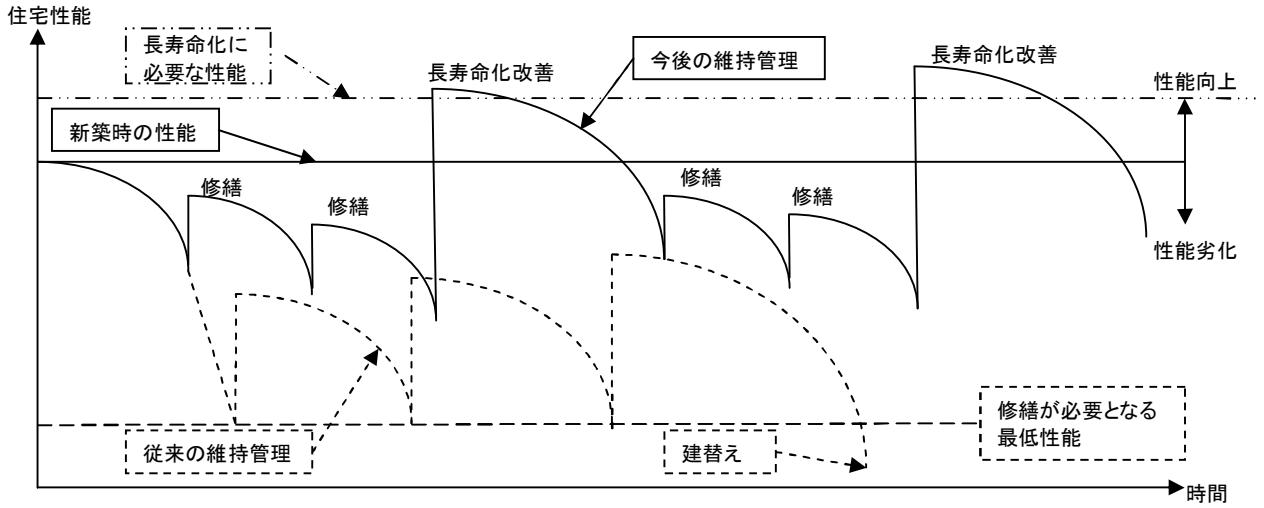
第６章　長寿命化のための維持管理による効果

６－１　予防保全的な維持管理による効果

定期的な点検を実施して市営住宅等ストックの状況を把握し，適切な時期に予防保全的な修繕および耐久性の向上等を図る改善を実施することにより，市営住宅等の長寿命化が図られコスト縮減が期待できる。

また，定期的な点検により現状を把握しながら適切な修繕および改善を実施することにより，市営住宅等の安全が確保される。

■図6－1　長寿命化のための維持管理イメージ

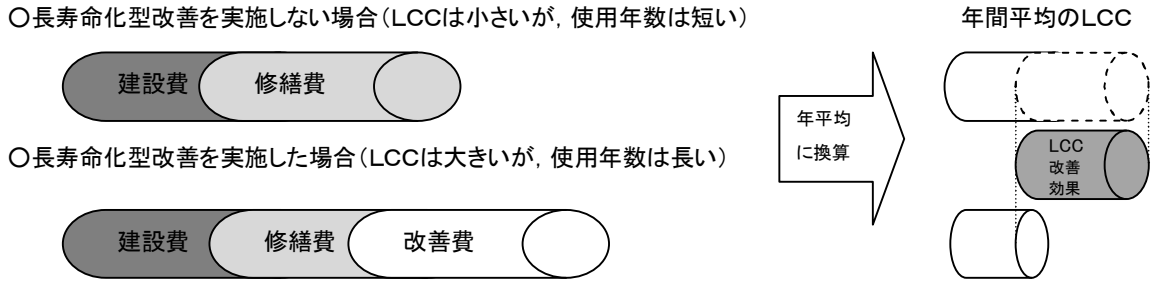


（１）ライフサイクルコストの算出

国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省住宅局平成 21 年３月）」のライフサイクルコスト（以下「ＬＣＣ」という。）算出の考え方に基づき，ＬＣＣの縮減効果を算出する。

ＬＣＣの算出は，長寿命化と判定された住棟を対象に行い，長寿命化型改善事業を実施しない場合と実施した場合，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比較する。

①　ＬＣＣ縮減効果

・１棟のＬＣＣ改善効果＝ＬＣＣ（計画前）－ＬＣＣ（計画後）
・ＬＣＣ（計画前）＝（修繕費＋建替え費）／建替えまでの使用年数
・ＬＣＣ（計画後）＝（修繕費＋改善費＋建替え費）／建替えまでの使用年数

■図6－1(1)①　LCC比較イメージ