第６章　長寿命化のための維持管理計画

１．修繕管理･改善事業について

第４章の判定において「全面的改善」「個別改善」「長寿命化型改善」「維持管理」と判定された住棟を対象として、計画期間内に実施する修繕･改善事業について、実施方針及びその内容を以下の区分に分類する。

表 6-1　公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目の例示

	１:住戸改善	２:共用部改善	３:屋外･外構改善
A:居住性確保 住戸規模･間取りの改善や住戸･住棟整備の機能向上を行い、居住性を向上させる。	･間取りの改修 ･給湯施設の設置 ･電気容量のアップ ･外壁･最上階の天井等の断熱 ･開口部のアルミサッシ化 等	･給水方式の変更 ･断熱化対応 ･共視聴アンテナ設備設置 ･地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の季節共聴アンテナ等の改修も含む） 等	･雨水貯留施設の設置 ･地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の季節共聴アンテナ等の改修も含む） ･集会所の整備･増改築 ･児童遊園の整備 ･廃水処理施設の整備 等
B:福祉対応 高齢者が安全･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化を進める。	･住戸内部の段差解消 ･浴室、便所等への手摺の設置 ･浴槽、便器の高齢者対応 ･高齢者対応建具 ･流し台、洗面台更新 等	･廊下、階段の手摺設置 ･中層EVの設置、機能向上 ･段差の解消 ･視覚障害者用誘導用ブロック等の設置 等	･屋外階段の手摺の設置 ･屋外通路等の幅員確保 ･スロープの設置 ･電線の地中化 等
C: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。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。	･台所壁の不燃化 ･避難経路の確保 ･住宅用防災報知器等の設置 ･アスベストの除去等 ･ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替え、防犯上有効な個所への面格子等の防犯建物部品の設置 等	･耐震改修 ･外壁落下防止改修 ･バルコニーの手すりのアルミ化 ･防火区画 ･避難設備の設置 ･アスベストの除去等 ･EVかご内の防犯カメラ設置 ･地震時管制運転装置等の設置 等	･屋外消火栓設置 ･避難経路となる屋外通路等の整備 ･屋外通路等の証明設備の照度確保 ･ガス管の耐震性･耐食性向上 ･防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置 等
D: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う。	･浴室の防水性向上に資する工事 ･内壁の断熱性向上･耐久性向上に資する工事 ･配管の耐久性向上に資する工事 等	･躯体･屋上･外壁･配管の耐久性向上 ･避難施設の耐久性向上 等	･配管の耐久性･耐食性向上に資する工事 等

２．計画期間内に実施する修繕管理･改善事業

（１）個別改善の実施方針

個別改善は、規模増改善、住戸改善、共用部改善及び屋外･外構改善を行う事業である。
個別改善については、その内容により 4 種類の改善型式に分かれる。
それぞれの型式の実施方針について以下に示す。

Ａ：居住性向上型

構造体や建具の老朽改善や住戸設備の機能向上を図り、居住性を向上の向上を図る。
入居者アンケートによると、住宅内設備において満足度が低い項目が多いことから、これらの解消に努める。

【今後 10 年間で重点的に行う改善内容】

	１：住戸改善	２：共用部改善	３：屋外･外構改善
Ａ：居住性確保 住戸規模･間取りの改善や住戸･住棟整備の機能向上を行い、居住性を向上させる。	**●浴室改修** **●浴槽の防水性向上** **●ボイラー取替え**	**●受水槽等の改修** **●断熱化対応**	

Ｂ：福祉対応型

高齢者等が安全、安心して居住できるように、住戸内及び屋外のバリアフリー化を進める。本市では、入居者が各種制度を利用して、高齢者対応設備への改修を行っている。今後もこれらの制度を活用して、高齢者等が安全･安心して居住できるようバリアフリー化を進める。

【今後 10 年間で重点的に行う改善内容】

	１：住戸改善	２：共用部改善	３：屋外･外構改善
Ｂ：福祉対応 高齢者が安全･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化を進める。			

Ｃ：安全性対応型

耐震改修等により躯体の安全性を確認したうえで、防犯性の向上や生活事故防止に配慮した改善を行う。

【今後 10 年間で重点的に行う改善内容】

	１：住戸改善	２：共用部改善	３：屋外･外構改善
Ｃ：安全性確保 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。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。	**●住宅用火災報知器等の改修** **●アスベストの除去等**	**●外壁の防火安全改修** **●アスベストの除去等**	

Ｄ：長寿命化型

長期的な活用を図るべき団地･住棟においては、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、従前の仕様と比べて性能を向上させるような予防保全的な改善を行い、既存住宅の長寿命化を図る。

	１：住戸改善	２：共用部改善	３：屋外･外構改善
Ｄ：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う。	**●浴室の防水性向上に資する工事** **●内壁の断熱性向上･耐久性向上に資する工事** **●配管の耐久性向上に資する工事**	**●躯体･屋上･外壁･配管の耐久性向上**	**●配管の耐久性･耐食性向上に資する工事**

②個別改善、長寿命化型改善の対象住棟

第４章において、「長寿命化型改善」と判定した団地は、布施団地（管理戸数 16 戸）、久保団地（管理戸数 54 戸）であり、個別改善と判定した団地は、山宮団地（管理戸数 14 戸）である。

長寿命化の対象である住宅は、耐火構造であり耐用年数は 70 年である。長寿命化型の改善を行う住宅については、基本的に耐用年数の 70 年間は使用することを想定する。

個別改善となる山宮団地については、簡易 2 階であり、耐用年数も半数以上が過ぎ老朽化が進んでいることから、耐用年数までは、老朽化が進む箇所について個別に修繕を行うものとする。

以下に各団地の改善方針を示す。

表 6-2　個別改善（長寿命化型改善）対象住宅一覧

No	団地名	棟名	構造規模	竣工年度	管理戸数	経過年数		棟数	管理戸数			入居率	最終結果3次判定
						中間年	目標年		計	入居	空家		
2	布施	1～2棟	中耐4階	H7	16	21	26	2	16	16	0	100.0%	長寿命化型改善
9	久保	1～3号棟	中耐3階	S63	54	28	33	3	54	47	7	87.0%	長寿命化型改善
8	山宮	1～3号棟	簡易2階	S53	14	38	43	3	14	14	0	100.0%	個別改善
合計					84			8	84	77	7		

【布施団地】 長寿命化型＋居住性確保･安全性確保

中層耐火構造である布施団地については、目標年次における耐用年数の残期間は 44 年ある。特に目立った補修個所は見当たらず、外壁の汚れがみられる。

また、今までの改修履歴をみると、排水管･給水ポンプ･受水槽ポンプ修理や、個別の雨漏り補修、風呂釜修理等が行われている。

今後とも長期に活用するため、屋上の防水対策等による耐用年数の延長、外壁の改修、住宅用火災報知器等の改修など、予防保全的な改善を行う。

また、住戸内や共用部の改善を進めることで、居住性や安全性を高めるとともに高齢者や障がい者等にとって暮らしやすい生活空間を確保する。

【久保団地】 長寿命化型＋居住性確保･安全性確保

中層耐火構造である久保団地については、目標年次における耐用年数の残期間は 33 年であるものの、外壁の汚れや剥がれ、クラック、全体的なシーリングの劣化、鉄部品の錆等が見られる。また、受水槽が劣化しており、早急な補修が必要である。

今までの改修履歴をみると、給排水設備の修繕（受水槽給水設備ミスターウォーターエース修理、ボールタップ取替え、ポンプスイッチ取替、機械電気設備の修理等）、住戸設備の修繕（風呂釜交換、ボイラーカバー取りつけ、建具の修繕、避難器具取付け等）、屋根修繕（屋根防水シート修理（1 号棟））、集会場の修繕（クッションフロア取替え）が行われている。

今後とも長期に活用するため、屋上の防水対策等による耐用年数の延長、外壁の改修、受水槽の修繕、アスベスト除去、住宅用火災報知器等の改修など、予防保全的な改善を

行う。

さらに、住戸内や共用部の改善を進めることで、居住性や安全性を高めるとともに高齢者や障がい者等にとって暮らしやすい生活空間を確保する。

【山宮団地】 居住性確保･安全性確保

簡易耐火構造である山宮団地については、目標年次における耐用年数の残期間は 2 年であり、老朽化が進んでいるが、民間賃貸住宅の少ない豊富地域に位置していることから、入居率 100%であり入居希望が多い団地である。

外壁の汚れや剥がれ、ひび割れ、サッシ廻りや側面でのクラック、湿気による内壁の老朽化などがみられるとともに、併設する集会場も劣化が進んでいる。

今までの改修履歴をみると、給排水設備の修繕（汚水枡汚水管クリーニング修理)、住戸設備の修繕（風呂釜交換、建具の修繕、住宅用火災報知器等の改修)、集会場の修繕（ボード貼替え、台所床修繕）が行われている。

耐用年数までは、老朽化が進む外壁や住宅内の設備の改修、アスベスト除去、住宅用火災報知器等の改修について個別に修繕を行うものとし、居住性や安全性を高める。

（２）維持管理

第４章において、「維持管理」と判定した団地は、神明団地（管理戸数 16 戸）である。

維持管理の対象となった住宅については、定期的な点検の実施によって、適切な時期に予防保全的な修繕を行い、長期的に活用することを目指す。

定期点検の周期としては、建築基準法第 12 条に基づき３年を基本とする。なお、建築基準法第 12 条の対象となっていない木造の住宅については、それに準じた点検を実施することとする。

表 6-3　維持管理事業実施住宅団地

No	団地名	棟名	構造規模	竣工年度	管理戸数	経過年数		棟数	管理戸数			入居率	最終結果３次判定
						中間年	目標年		計	入居	空家		
10	神明	A～D棟	木造2階	H18	16	10	15	4	16	16	0	100.0%	維持管理
合計					16			4	16	16	0		

また、予防保全的な修繕を行い建物本体の耐用年数を維持していくためには、各修繕項目の一般的な修繕周期に留意しつつ、定期点検と併せて適切な修繕の時期を把握することが重要となる。

そこで、部材の耐用年数により全面補修、取替えを要する修繕周期を整理し、計画的な修繕の目安期間とする。

表 6-4　修繕工事項目に対する修繕周期

修繕工事項目		工事部位	修繕周期
階段室塗装		階段室、廊下の壁・天井	現地調査
外壁塗装		外壁、隔板、バルコニー手摺	15 ～ 30
屋根改修	屋根葺替	屋根、玄関小屋	15 ～ 30
	屋根塗装	屋根、玄関小屋	8 ～ 15
屋上防水改修		屋上、玄関庇	15 ～ 30
バルコニー防水改修		バルコニー床	15 ～ 30
給水管改修	屋外	屋外水道管	現地調査
	屋内	屋内水道管、蛇	25 ～ 30
排水管改修	塩化ﾋﾞﾆｰﾙ管VP	屋外	20 ～ 30
	ライニング鋼管	台所系排水管	
	白鋼管	バルコニー	現地調査
ガス設備	屋外	屋外ガス管	～ 20
	屋内	屋内ガス管	～ 30
給湯設備		給湯器	～ 20
浴室		浴室ユニット、FRP、タイル	～ 30
		風呂釜	～ 30
		浴槽	15 ～ 30
給水ポンプ取替		受水槽室	10 ～ 20
テレビアンテナ取替		住棟屋上	15 ～ 18
非常照明器具取替	内蔵バッテリー取替	階段、供用廊下	～ 7
	器具本体取替	階段、供用廊下	12 ～ 14
外灯取替		屋外	現地調査
遊園地整備		屋外	現地調査
アプローチ整備		屋外	現地調査
外柵改修		敷地境界	現地調査

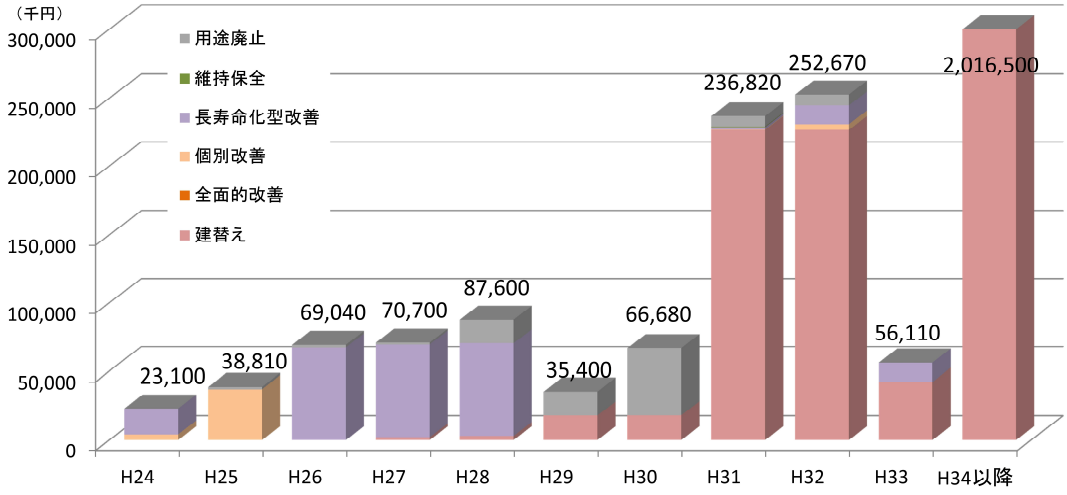
３．団地別修繕管理・改善計画

本計画について、公営住宅の整備、改修の重要性や緊急性、現実性等を踏まえつつ、事業費の平準化を考慮しながら、以下の事業スケジュール及び改善メニューを目標として事業を進める。

なお、社会情勢の変化や市民ニーズ等を勘案し、随時見直しを図る。

単位：千円

活用手法	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34以降	合計
建替え	0	0	0	2,100	3,000	18,000	18,200	226,620	226,620	42,260	2,016,500	2,553,300
全面的改善	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
個別改善	4,200	37,130	0	0	0	0	0	350	4,200	0	0	45,880
長寿命化型改善	18,900	0	67,200	67,200	67,200	0	0	1,750	13,850	13,850	0	249,950
維持保全	0	0	0	0	0	0	0	400	0	0	0	400
用途廃止	0	1,680	1,840	1,400	17,400	17,400	48,480	7,700	8,000	0	0	103,900
合計	23,100	38,810	69,040	70,700	87,600	35,400	66,680	236,820	252,670	56,110	2,016,500	2,953,430



図表 6-5 修繕・改善・建替え等に係る事業費

表 6-6　改善メニュー、スケジュール及び事業費

団地名	棟	竣工年度	構造	管理戸数	入居戸数	うち収入超過者	敷地面積（m）	判定	改善メニュー A：居住性確保、B：福祉対応、C：安全性確保、D：長寿命化 住戸	共用部	屋外・外構	スケジュール H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34以降	LCC縮減効果（千円/年・棟）
町之田	1～6棟	S48	簡易1階	36	31	3	5,047.75	建替え											住み替え誘導 解体撤去			建替事業	
布施	1～2棟	H7	中耐4階	16	16	1	1,164.00	長寿命化型改善	・C住宅用火災報知器の改修	・C D屋上の耐久性向上 ・C D外壁の耐久性向上								住宅用火災報知器の改修	壁、屋根改修			139
布施北（A）	1～3棟	S41	簡易1階	11	6	0	2,246.36	用途廃止					住替え誘導 解体撤去										
布施北（B）	8～9棟	S41	木造1階	2	2			用途廃止					住替え誘導 解体撤去										
下田保	1～16棟	S39	木造1階	15	13	0	3,330.28	建替え							住替え誘導 解体撤去			設計・建替事業					
釜無	1～4棟	S45	簡易1階	20	17	2	2,036.76	用途廃止							住替え誘導 解体撤去								
飛石（A）	1～12、14～33、35～48、50～53棟	S44	木造1階	43	37	4	9,251.41	用途廃止					住替え誘導 解体撤去										
飛石（B）	34棟	S42	簡易1階	4	3			用途廃止					住替え誘導 解体撤去										
山王（A）	1～7棟	S47	簡易1階	36	23	3	4,836.10	建替え									住替え誘導 解体撤去				設計・建替事業		
山王（B）	8～9棟	S50	簡易2階	16	11																		
山宮	1～3号棟	S53	簡易2階	14	14	0	2,062.76	個別改善	・C浴室改修 ・C アスベスト除去 ・C住宅用火災報知器の改修	・C D外壁の耐久性向上		アスベスト除去等	外壁の耐久性向上						住宅用火災報知器の改修	浴室改修			
久保	1～3号棟	S63	中耐3階	54	47	5	7,853.58	長寿命化型改善	・C アスベスト除去 ・C住宅用火災報知器の改修	・C D屋上の耐久性向上 ・C D外壁の耐久性向上 ・C D受水槽の修繕		受水槽の修繕 アスベスト除去等		壁、屋根改修					住宅用火災報知器の改修				74
神明	A～D棟	H18	木造2階	16	16	1	3,897.28	維持管理	・C住宅用火災報知器の改修										住宅用火災報知器の改修				