

第5章 各実施方針

1 点検の実施方針

国の「インフラ長寿命化基本計画及び行動計画」では、全対象施設に対する点検・診断を実施し、その結果に基づく必要な対策を行うとともに、点検・診断結果や対策履歴等の情報を記録し、次の点検・診断等へ活用する「メンテナンスサイクル」を構築することとされています。

そのため、本市においては、以下に従い、定期的な日常点検等を実施していきます。

(1) 定期点検及び日常点検

定期点検は、建築基準法第12条の規定に準じ、適切な時期に建築物及び建築設備の点検を実施します。

また、すべての住棟を対象とし、その点検内容は「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課：平成28年8月）」に基づき実施します。

昇降機や貯水槽、遊具などの重要かつ専門的な設備点検については、専門職による点検を原則として実施します。

なお、定期点検の結果は、修繕・個別改善、維持管理などの計画見直しや次回の点検の実施方針に役立てられるよう、データベースに登録・集計を行い、状況の確認や劣化状況の分析が可能な状態とします。

(2) その他、状況把握することが必要な施設の日常点検

住戸内部などの定期点検外については、入居者による日常的な点検や空き家発生時の点検をもとに劣化状況の早期発見、効率的な修繕の実施に努めます。

(3) 入居中には難しい箇所の点検

住戸内部で専用的に使用するバルコニーや台所・浴室などの専用部分については、住戸内部に立ち入り確認する必要があることから、定期点検や日常点検の実施が難しいため、入居前に点検を実施し、その点検記録を蓄積するものとします。

2 計画修繕の実施方針

住宅・住棟や共同施設を長期にわたって良好に維持管理していくためには、点検結果を踏まえた予防保全的な観点から、劣化状況に応じた計画的な修繕を実施することが必要です。

そのため、本市では、以下の方針に基づき、各住宅の計画的な修繕を実施していきます。

(1) 経常修繕の実施方針

当面維持管理する市営住宅ストックにおいて、計画修繕の項目に含まれない個別の修繕工事を経常修繕項目とし、点検において修繕の必要性がある場合、随時修繕を実施します。

なお、10年以内に用途廃止または建替・長寿命化改善を予定する住宅については、当面は経常修繕のみの対応とします。

(2) 計画修繕の実施方針

計画修繕は、国の指針に示されている修繕周期表を参考にしつつ、西尾市公共施設等総合管理計画に示す維持管理・修繕の実施方針に即するものとします。

また、定期点検や日常点検の結果を踏まえつつ、改善事業や空家修繕等と連携することで効率的に工事を実施・コストの低減化を図り、計画的な予防保全に努めます。

3 改善事業の実施方針

公営住宅等ストック総合改善事業は、以下の5つの類型が示されており、状況に応じた改善事業を実施することとされています。

表 5-1 個別改善の内容

種別	内容
居住性向上型	居住性を向上させるための設備等の改善 (間取り改修、給湯設備の設置等)
福祉対応型	高齢者、障がい者等の円滑な利用に供するための設備等の改善 (段差解消、浴室・トイレの高齢者対応、流し台・洗面台の改修、EVの設置等)
安全性確保型	安全性能を確保するための設備等の改善 (耐震改修、台所壁の不燃化、避難路の確保、防犯に配慮した建物部品の設置等)
長寿命化型	耐久性の向上、躯体の経年劣化の軽減等を図るための改善 (耐久性の向上を伴う外壁・内壁・屋上・配管・浴室の改修等)
脱炭素社会対応型	脱炭素社会対応を目的とした性能水準の向上を図るための改善 (断熱化対応、再生可能エネルギーの導入、省エネルギー設備への交換等)

本市では、計画期間(10年間)において、躯体や設備の長寿命化を図る個別改善事業や高齢者や障がい者等の円滑な利用を促進するための福祉対応型改善事業を中心に取り組んでいきますが、将来的には、世帯構造の変化や居住者ニーズに対応した居住性向上型改善事業や、令和32(2050年)年のカーボンニュートラルや地球温暖化への対策方策の一環として、脱炭素社会対応型改善事業への取組について、検討を進めていきます。

4 建替事業の実施方針

建替は、耐用年限を経過し躯体が著しく劣化しており、改善事業と比べて建替事業を実施する方がLCCを縮減できると判断できる場合に実施することを基本とします。

なお、本市の簡易耐火構造の各住宅は、建替事業を行わず、原則、用途廃止を進めることとします。但し、鳥羽住宅と鳥羽第2住宅については、耐用年限を超過しているものの、近接地に代替となる市営住宅等が少ないことから、引き続き、計画修繕を行いながら維持管理を行い、老朽化の進行が顕著となった時点で建替、統廃合もしくは用途廃止を検討します。

耐火構造の各住宅は、耐用年限に到達した時点で、躯体の劣化状況や事業手法の選定結果を踏まえ、改善事業または建替え事業の検討を行います。

その他、各住宅の共同施設については、計画修繕対応を行いながら、定期的な日常点検の中で、施設の建替・更新が必要であると判断した時点で、建替・更新または撤去を行います。

なお、建替の際は、以下の方針に従い、効率的かつ効果的な建替事業を進めていきます。

(1) 地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設などの導入検討

建替事業を検討する際、公営住宅の立地や物理的状況、住宅周辺の地域ニーズを考慮し、保育園及び認定こども園などの子育て支援施設や高齢者支援施設、生活利便施設などの導入を検討します。

また、地域ニーズに応じた支援施設機能を導入することで、市営住宅用地を活用した地域貢献や地域コミュニティの活性化などを促進する計画を検討します。

(2) 地域の実情に応じた民間活力の積極的な導入検討

民間資本やノウハウを活用したPPP/PFI事業を通じて、官民連携による公共施設の建設、維持管理、運営を積極的に検討します。

(3) 地域単位での市営住宅の集約・再編などの検討

市営住宅の立地や需要が低い住宅については、現在、市が保有する市営住宅ストックの中で、敷地条件や立地状況、需要などの住宅の管理方針が良好な場所へ集約・再編の検討を進めていきます。