

東洋町公営住宅等長寿命化計画

令和 2 年 2 月

東洋町住民課

目次

1. 公営住宅等ストックの状況	P2
2. 長寿命化計画の目的	P2
3. 長寿命化に関する基本方針	P2
①ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針	P2
②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	P2
4. 計画期間	P2
5. 長寿命化を図るべき公営住宅等	P3
6. 長寿命化のための維持管理計画	P3
①計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容	P3
②住棟単位の修繕・改善事業等一覧	P4
③日常点検	P4
7. その他	P4

1. 公営住宅等ストックの状況

東洋町が管理している公営住宅の戸数は、令和2年1月29日時点で89戸、一般住宅は

16戸となっている。建設から35年以上経過する住戸は全体の4分の3を占めることになることから、今後、個別改善、全面的改善等を積極的に行い、適切なストックの活用を行い、また、既存ストックの長寿命化のために適切な維持保全と、耐震化を行うことが必要である。

建設時期別管理団地数

昭和40年代 5団地、昭和50年代 5団地、昭和60年代～5団地、不明8団地

2. 長寿命化計画の目的

本計画は、既存の公営住宅等ストックの適切な活用、公営住宅等ストックの計画的な保全や更新を行うことで既存ストックの長寿命化とライフサイクルコストの縮小を図ると共に、あわせて、公営住宅ストックの住環境の向上を図ることを目的とする。

3. 長寿命化に関する基本方針

①ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- ・定期点検の実施

②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

- ・外壁については計画的な保全を行う。
- ・高齢化社会への対応
- ・居住水準の向上

4. 計画期間

10年間 【令和元年度から令和10年度まで】

5. 長寿命化を図るべき公営住宅等

<公営住宅>

(単位：戸)

対 象		合 計
公営住宅管理戸数		89戸
	・維持管理予定戸数	89戸
	うち修繕対応戸数	29戸
	うち改善予定戸数	60戸

対 象		合 計
一般住宅管理戸数		18戸
	・維持管理予定戸数	18戸
	うち修繕対応戸数	18戸
	うち改善予定戸数	0戸

注1) 計画期間後に建替予定である公営住宅は、本計画期間内には維持管理予定とする。

注2) 改善予定戸数については、全面的改善・個別改善の合計とする。

注3) 公営住宅以外の特定公共賃貸住宅等については、それぞれ上表の書式をもとに作成する。

6. 長寿命化のための維持管理計画

①計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容

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したがって記載する。

(修繕対応)

定期的な点検を行い、標準的な修繕周期を考慮した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、長期的に活用する。

(福祉対応型)

個別改善の住戸において退去修繕を行う場合は、高齢化対応仕様とした修繕を行う。

(安全性確保型)

法令により設置が義務づけられている住宅用防災機器の設置等を行う。

(長寿命化型)

定期検査を実施し、屋根及び外壁の改修を行う。

②住棟単位の修繕・改善事業等一覧

i) 修繕・改善に係る事業予定一覧 <住棟部分>

様式1による。

ii) 建替えに係る事業予定一覧

該当無し

iii) 共同施設部分に係る事業予定一覧 <共同施設部分>

該当無し

③日常点検

- ・ 外観からの目視により容易に確認が可能な部位等については日常的に点検を実施する。
- ・ 点検項目は公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課）を参考に実施するものとし、有資格者以外による実施も可能な簡便なものとする。
- ・ 住棟以外（倉庫、自転車置き場）のものについても日常的に点検し状況を把握する。

7. その他

- ・ 個別改善（高齢化対応）や外壁改修工事を行うにあたっては、基本的に入居者が住みながらの工事となることが多く、あらかじめ入居者に対し工事内容の説明や工事中における施工時期の調整などが必要である。
- ・ 退去修繕時に個別改善（高齢化対応）を行えば、結果的に、同じ棟であっても部屋によって仕様が異なることになるため、工事の履歴の管理を十分に行っていく必要がある。
- ・ 津波についてはほぼすべての住宅が浸水地域に属する。耐震化については、新耐震基準（昭和56年基準）を満たす住宅は89戸中、27戸である。特に一般住宅は、木造で老朽化が進み耐震化工事は建替に匹敵する費用がかかり現実には不可能である。また先にも述べたとおり、居住しながら耐震化工事を行わなければならない場合、入居者への対応が課題である。