

第5章 公営住宅の事業の実施方針

1. 点検の実施方針

(1) 定期点検の実施方針

建築基準法第12条に基づく法定点検については、今後も引き続き法令等に基づく適切な点検を実施します。

また、法定点検の対象外住棟についても、法定点検と同様の定期点検の実施に努めます。

そのほか、給排水設備に関する点検等については、次のとおり適切に維持管理を行います。

対象設備	点検項目	根拠法令
受水槽	清掃及び消毒（年1回）	水道法第34条の2第1項
	水質等の検査（年1回）	水道法第34条の2第2項
浄化槽	保守点検（年4回）、清掃（年1回）	浄化槽法第10条
	定期検査（年1回）	浄化槽法第11条

(2) 日常点検の実施方針

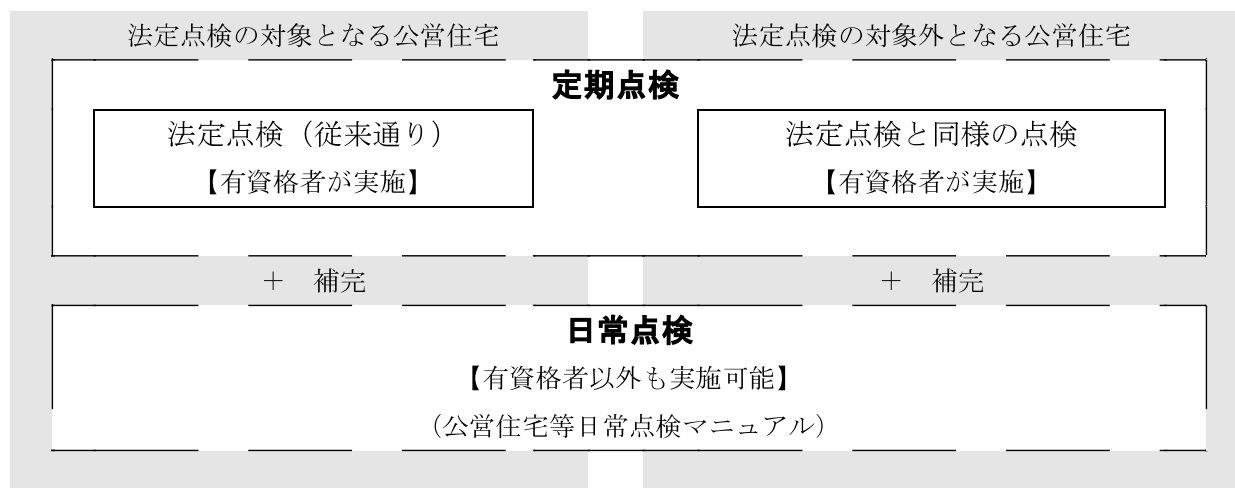
定期点検のほかに、建物外部など、目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検を実施します。

日常点検は、年1回程度建築基準法第12条で規定する有資格者以外の者が実施可能である簡易なものとし、点検項目については「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(2016)年8月）」を参考とします。

また、法定点検の点検項目にないものについても公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箇所について、点検を行うこととします。

日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、専門技術者に調査を依頼する等、適切な対応を実施します。

図 定期点検、日常点検の位置づけ



（３）住宅内部における点検の実施方針

住戸内の設備やバルコニーの劣化状況等の点検については、住戸内部に立ち入る必要があるため定期点検や日常点検の実施が困難であることから、入居者が退去して空室となった際に実施します。

（４）臨時点検の実施

大雨・強風、大雪の後など、点検が必要となった際に実施します。

（５）点検結果のデータベース化

定期点検、法定点検、入退去時に伴う住戸内部の点検結果については、データベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検時に活用することとします。

定期的に点検を行うことによって、住宅の実情にあった適切な修繕や改善を実施することができるようになり、住宅の安全性や性能の維持・保全が可能となります。

２．計画修繕の実施方針

（１）計画修繕の内容と修繕周期

計画修繕は、経年劣化により老朽化した建物の内外装・設備等の適時適切な修繕を計画的に実施するものとし、建物の耐久性等の向上が図られる工事内容については、個別改善事業（長寿命化型）により対応します。

計画修繕の修繕周期については、公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省：平成２８（２０１６）年８月）に示されている「修繕周期表」を参考にすることとします。

（２）計画修繕の実施方針

計画修繕：外壁の再塗装、屋根防水工事の実施等、材料の性能維持のために定期的に実施する必要がある修繕

- ・ 建物の部位ごとの使用材料に応じた修繕周期を目安とし、計画的な修繕を実施します。
- ・ 対象は、屋根、外壁、給排水設備を基本とし、その他、必要に応じて修繕を実施します。
- ・ 団地単位、敷地単位において、効率的に事業を実施します。
- ・ 修繕の工法は、一般修繕と同様に材料の特性（耐用年限、工事費、メンテナンス性等）を考慮のうえ、建物の状況にあわせて総合的に判断します。
- ・ 引き続き活用を図る昭和５０年代以前に建設された住棟のうち、耐用年数を経過した住棟については、計画修繕を行わず、一般修繕による維持管理を行うなど使用期間を考慮した修繕を実施します。
- ・ 定期点検、日常点検等の結果、他の住棟と比較して劣化が進んでいない住棟については、修繕時期を延期するなど、住棟ごとの実際の状況も十分に踏まえて計画修繕を実施します。

（３）その他修繕の実施方針

ア．一般修繕

一般修繕：水漏れ、外壁のひび割れ等、不特定の時期に生ずる支障に対しその都度実施する必要がある修繕

- ・点検結果や入居者からの要望等により、建物の維持管理面、入居者の生活面（安全性・居住性等）を勘案して、必要な修繕を実施します。
- ・修繕の工法は、材料の特性（耐用年限、工事費、メンテナンス性等）を考慮のうえ、建物の状況にあわせて総合的に判断します。

イ．空家修繕

空家修繕：退去により空家となった段階で再入居に備えて行う修繕

- ・退去時に点検を行い、入居中には修困難な住戸内部の修繕を実施します。

（４）効率的な修繕の実施

①公営住宅法による耐用年限まで既存の団地を有効に活用するため、点検等の結果をもとに効率的・効果的な修繕を実施します。

②管理費用負担の平準化を図るため、団地ごとに将来見込まれる修繕に必要な費用と全体の事業実施のバランスを考慮して、修繕等の工事時期を分散します。

（５）修繕記録のデータベース化

修繕を実施した場合、その内容をデータベースに記録し、将来の修繕や改善等の実施に向けて有効に活用できるよう整備に努めます。

（６）長期修繕計画の策定

計画的な修繕事業を実施するため、団地ごとに将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期、必要となる費用等を踏まえた「長期修繕計画」の策定を検討します。

「長期修繕計画」と「長寿命化計画」は、その役割について、次のとおり整理されます。

長期修繕計画	・公営住宅ストックが建替又は用途廃止の時期を迎えるまでの間における計画修繕の実施時期を定めた計画（３０年以上）。将来的に必要となる計画修繕に係る費用の把握、効率的な計画修繕の実施方針を位置づける。
長寿命化計画	・計画期間（１０年以上）における事業手法や実施内容を明らかにする計画。併せて、適切な維持管理による公営住宅ストックの長寿命化を図るため、策定指針に沿って、点検・修繕等の実施方針を位置づける。

3. 改善事業の実施方針

本計画期間内で実施する改善事業については、前章の事業手法の選定結果に基づき、住棟の整備水準や劣化などの状況を適切に把握し、順次改善を実施していきます。

なお、建物の健全性を確保するための改修を最優先とし、当面は長寿命化型改善を中心に進めていくことを基本的な考え方とします。

<個別改善事業の内容>

(1) 安全性確保型

誰もが安全・安心に暮らせる居住環境の形成の観点から、公営住宅の安全性能を確保するための改善を図ります。

(敷地内フェンスの改修、外壁落下防止改修、屋外照明設備の照度確保 等)

(2) 長寿命化型

公営住宅ストックについて、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屋根・外壁・配管等の仕様を一定の水準まで向上させるなどの予防保全的な改善を図ります。

(外壁の耐久性向上、配管等の耐久性向上 等)

(3) 福祉対応型

公営住宅ストックについて、誰もが安全・安心に暮らせる居住環境の形成の観点から、住戸内外の段差解消や住戸内における手すりの設置等、入居者の高齢化に対応した改善を図ります。

(住戸内外の段差解消、手すりの設置 等)

(4) 居住性向上型

公営住宅ストックについて、住戸内における断熱性の向上と入居者の負担軽減による居住環境の改善を図ります。

(室内側窓のプラスチック化、給湯設備・浴槽の設置、換気設備の設置 等)

- ・シングルサッシとなっているものについては、樹脂製の内窓を設置し断熱性能の向上と結露対策を図ります。
- ・給湯設備が設置されていない住宅には、給湯設備等を設置するとともに台所・浴室・洗面所への給湯配管工事により入居者の負担軽減を図ります。

上記に掲げた改善事業以外についても「公営住宅等ストック総合改善事業」に示された改善項目等について、劣化の状況や必要性に応じて、実施に向けた検討を図ります。

4. 建替事業の実施方針

公営住宅は耐用年限までの活用を基本とし、耐用年限を超過している住棟等については、新規の入居募集を停止し、建替え又は用途廃止を検討します。

建替え又は用途廃止にあたっては、それまでの活用を見据えた必要最低限の修繕を実施します。

また、既存入居者に対しては丁寧な説明を行ったうえで、受け皿として他の公営住宅の空き部屋へのあっせん等を図り、無理のない住替えを実施するための検討を図ります。

令和12(2030)年度までの10年間の本計画の計画期間内においては、建替事業を実施しないものとします。

5. ライフサイクルコスト（LCC）と縮減効果

建替事業及び長寿命化型改善等の改善事業を実施する公営住宅については、ライフサイクルコスト（建設時点から次の建替までに要するコスト。以下「LCC」という。）を算出し、長期的な見通しを把握します。

なお、建替事業を行う場合については、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮したLCCを算定し、改善事業を行う場合については、LCCの縮減効果を算出します。

（1）LCC算出の基本的な考え方

LCCの算出は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省：平成28(2016)年8月）に示されたLCC算出プログラムを活用します。

$$LCC（計画前）＝（建設費＋修繕費＋除却費）／評価期間（改善非実施）$$

（単位：千円/棟・年）

$$LCC（計画後）＝（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）／評価期間（改善実施）$$

（単位：千円/棟・年）

$$1 棟のLCC縮減効果＝LCC（計画前）－LCC（計画後）$$

（単位：千円/棟・年）

（２）“建替事業”を行う場合のＬＣＣの算出

- ① ＬＣＣは、建設費（当該住棟の建設時点に投資した建設工事費）、改善費（想定される管理期間における改善工事費の見込額から修繕費用相当額を控除した額）、修繕費（管理期間における修繕工事費の見込額等）、除却費（想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込額）を合計した費用とします。
- ② 将来的に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率（４％）を適用して現在価値化して算出します。

（３）“改善事業”を行う場合のＬＣＣ縮減効果の算出

計画期間内においては、外壁改修等の長寿命化型改善及び居住性向上型改善を実施することを位置づけています。

改善事業の実施にあたって、建設時点から除却までに要するコストを算出し、住棟単位で今後、改善事業を実施した場合と実施しない場合の年当たりのコスト比較を行います。

（４）ＬＣＣのモデル的な算出

本計画期間内に改善事業を実施する団地のＬＣＣの縮減効果について、以下のとおり算出します。

●改善事業のＬＣＣ縮減効果の算出

中歌町団地【個別改善（長寿命化型、居住性向上型）】

- ・長寿命化型改善により、既存屋根と外壁の改修を行います。
- ・外壁を補修することにより、躯体の保護効果の向上を図ります。
- ・樹脂製の内窓を設置することにより、断熱性能の向上と結露対策を図ります。

住棟	戸数	構造	建設年度	実施事業	ＬＣＣ縮減効果 (千円/年)
１号棟	１２	ＲＣ造	Ｓ５７	屋根・外壁の改善、 内窓の樹脂サッシ化等	計 画 前：５,５６４ 計 画 後：３,６２９ 縮減効果：１,９３５

6. 長寿命化を図るための事業実施計画

効果的・効率的な事業実施及び事業の平準化を推進するため、公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省：平成28（2016）年8月）に示されている本計画期間内における「事業実施計画（事業プログラム）」を設定し、個別改善、用途廃止等の事業を計画的に実施します。

なお、事業プログラムについては公営住宅の需要、入居者の住み替え状況、財政状況、定期的な点検による改善や修繕対応等の必要性から、概ね5年後に見直しを行います。

本計画では、安全性・居住性の確保が困難な老朽化した公営住宅について計画期間中の集約（用途廃止）を予定しています。他の公営住宅ストックへの住み替えについても入居者の方の理解を得ながら着実に進めていく必要があります。

安心して暮らせる生活環境を形成していくためには、公営住宅分野のほか、都市計画、高齢福祉、子育てなど、様々な分野と相互に連携して取り組みを進めていく必要があります。

本計画の円滑な実施にあたっては、公営住宅を含む住宅施策の基本的な方向性を示す国の「住生活基本計画」、北海道の公営住宅を含む住宅施策の指針となる「北海道住生活基本計画」を基本とし、国、北海道、その他関係機関などと連携を図りながら、江差町の地域事情に応じた公営住宅施策を進めていきます。

資料 事業実施計画（事業プログラム）

団地名	竣工 年度	構造	耐用 年数 経過年		管理 棟 数	管理 戸 数	3次判定		計画期間											
			1/2	1/1			計画期間 (R03～R12)	構想期間 (R13～R22)	R03	R04	R05	R06	R07	R08	R09	R10	R11	R12		
水堀第1団地	S33	簡平	壁式	S48	S63	1	4	用途廃止	-										1棟4戸	
	S42	簡平	壁式	S57	H 9	1	4	用途廃止	-											1棟4戸
	S43	簡平	壁式	S58	H10	2	6	維持管理	用途廃止											
水堀第2団地	S50	簡平	壁式	H 2	H17	2	8	維持管理	用途廃止											
泊団地	S44	簡平	壁式	S59	H11	1	4	用途廃止	-			1棟4戸 解体								
新豊川団地	H13	低耐	壁式	R18	R53	1	4	維持管理	改善											
	H14	低耐	壁式	R19	R54	1	4	維持管理	改善											
	H15	低耐	壁式	R20	R55	1	4	維持管理	改善											
中歌町団地	S57	中耐	壁式	H29	R34	1	12	改善	維持管理				1棟 12戸							
円山第2団地	S39	簡平	壁式	S54	H 6	4	16	用途廃止	-								1棟4戸 解体	1棟4戸 解体	1棟4戸 解体	1棟4戸 解体
円山第3団地	S38	簡平	壁式	S53	H 5	3	14	用途廃止		3棟14戸		3棟 解体								
	S44	簡平	壁式	S59	H11	3	12	用途廃止	-	3棟12戸		3棟 解体								
円山第4団地	H17	中耐	壁式	R22	R57	1	9	維持管理	改善											
	H19	中耐	壁式	R24	R59	1	9	維持管理	改善											
陣屋団地	H20	中耐	壁式	R25	R60	1	9	維持管理	維持管理											
	H 3	中耐	壁式	R 8	R43	1	12	維持管理	改善											
	H 4	中耐	壁式	R 9	R44	1	8	維持管理	改善											
	H 8	中耐	壁式	R13	R48	1	22	維持管理	改善											
	H 9	中耐	壁式	R14	R49	1	15	維持管理	改善											
新陣屋団地	H11	中耐	壁式	R16	R51	1	15	維持管理	改善											
	H29	木造	壁式	R14	R29	1	4	維持管理	維持管理											
	H30	木造	壁式	R15	R30	1	4	維持管理	維持管理											
	R 1	木造	壁式	R16	R31	1	4	維持管理	維持管理											
南が丘第1 団地	S51	簡二	壁式	H11	R 3	2	8	維持管理	維持管理			計画 修繕 2棟8戸								
	S52	簡二	壁式	H12	R 4	2	8	維持管理	維持管理				計画 修繕 2棟8戸							
	S53	簡二	壁式	H13	R 5	4	16	維持管理	維持管理					計画 修繕 2棟8戸	計画 修繕 2棟8戸					
南が丘第2 団地	S54	簡二	壁式	H14	R 6	4	16	維持管理	維持管理								計画 修繕 2棟8戸	計画 修繕 2棟8戸		
	S55	簡二	壁式	H15	R 7	3	14	維持管理	維持管理										計画 修繕 2棟8戸	計画 修繕 1棟6戸
	S56	簡二	壁式	H16	R 8	1	6	維持管理	維持管理											
	S57	簡二	壁式	H17	R 9	1	4	維持管理	維持管理											
	S58	簡二	壁式	H18	R10	1	3	維持管理	維持管理											
	S59	簡二	壁式	H19	R11	1	4	維持管理	維持管理											
南が丘第3 団地	S61	簡二	壁式	H21	R13	2	8	維持管理	維持管理											
南が丘第4 団地	S62	簡二	壁式	H22	R14	1	4	維持管理	維持管理											
	S52	簡二	壁式	H12	R 4	2	10	維持管理	維持管理											
	S53	簡二	壁式	H13	R 5	2	10	維持管理	維持管理											
南浜町第1 団地	S54	簡二	壁式	H14	R 6	2	10	維持管理	維持管理											
	S40	簡平	壁式	S55	H 7	7	14	用途廃止	-					1棟2戸 解体	2棟4戸 解体	2棟4戸 解体	2棟4戸 解体			
南浜町第2 団地	S41	簡平	壁式	S56	H 8	1	4	維持管理	用途廃止											
	S41	簡平	壁式	S56	H 8	1	4	用途廃止	-											1棟4戸
	S42	簡平	壁式	S57	H 9	2	6	維持管理	用途廃止											
	S43	簡平	壁式	S58	H10	1	4	用途廃止	-			1棟4戸 解体								
柏町団地	S43	簡平	壁式	S58	H10	1	6	維持管理	用途廃止											
	S45	簡平	壁式	S60	H12	5	20	維持管理	維持管理											
	S46	簡平	壁式	S61	H13	5	20	維持管理	維持管理											
	S47	簡平	壁式	S62	H14	4	16	維持管理	維持管理											
	S47	簡平	壁式	S62	H14	1	4	用途廃止	-				1棟4戸 解体							
	S48	簡平	壁式	S63	H15	1	4	維持管理	維持管理											
	S48	簡平	壁式	S63	H15	2	3	用途廃止	-									2棟3戸 解体		
S48	簡平	壁式	S63	H15	1	2	維持管理	用途廃止												
江差町全体						92	431			405	397	397	393	391	387	379	371	360	348	
用途廃止戸数										26	8		4	2	4	8	8	11	12	
建替戸数																				
改善戸数												12								
計画修繕戸数											8		8	8	8	8	8	8	8	



江差町公営住宅長寿命化計画

発行／令和 3（2021）年 3 月

江差町役場 財政課住宅管財係

〒043-8560 北海道檜山郡江差町字中歌町 193 番地 1

TEL (0139) 52-6715 FAX (0139) 52-0234

<http://www.hokkaido-esashi.jp/>