

# 岐阜市公営住宅等長寿命化計画

< 概 要 >

岐阜市

# 第1章 長寿命化計画の目的

## (1) 計画の目的及び意義

### ■ 長寿命化計画の目的

本計画は市営住宅ストックの適切なマネジメントを行うことを目的としたものである。そのために、本市の市営住宅ストックの状況を把握し、その役割やあり方を考慮した上で、団地別・住棟別の活用方針を定めるとともに、長期的な視点を持って長寿命化のための維持管理計画、予防保全的な管理計画や改善を推進し、ライフサイクルコストの削減等を目指すものである。

### ■ 長寿命化計画策定の意義

「岐阜市営住宅のあり方報告書」や「岐阜市住宅マスタープラン」における住宅に関する施策体系を照らし合わせながら、市営住宅の今後のあり方を位置づけ、さらに具体的改善、整備及び管理に関する実施方針を示すものである。

長期的な視点で市営住宅の活用のあり方を検討し、今後約 20 年間の具体的な活用計画としていくものである。

## (2) 計画期間

本計画は、平成 24 年度を基準年次、平成 42 年度を目標年次とする計画とし、計画内容は 5 年程度を目途に見直す。また、社会情勢の変化などに応じて、見直すものとする。

＜目標年次＞ 平成 42 年度

＜計画期間＞ 平成 24 年度から平成 42 年度まで

## 第2章 長寿命化に関する基本方針

### (1) ストックの住宅の把握及び日常的な維持管理の方針

耐用年限まで適切に市営住宅を活用するためには、計画的な修繕を的確に実施することが必要である。そのため、市営住宅ストックの状態を的確に把握するため、団地・住棟単位で施設状況、建物状況等の管理データを整理する。

また、市営住宅の定期点検を実施し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施を図り、予防保全的な維持管理を行う。

#### 【基本方針】

- ・ 管理する市営住宅の基礎的な情報を団地・住棟単位で整理した住棟カルテを作成する。
- ・ 市営住宅の定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施する。
- ・ 住棟単位の修繕、改善履歴データを整理し、随時履歴を確認できる仕組みを構築する。

### (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

市営住宅を供給していく上では、建設廃棄物の発生抑制や行政の投資余力の限界などを考慮すると、安易に建替えることではなく、既存の市営住宅ストックをできるだけ長く使うことが不可欠となる。そのため、対治療的な維持管理から、予防保全的な維持管理および耐久性の向上を図る改善を実施することにより、ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減を実現する。

#### 【基本方針】

- ・ 平成 24 年度から約 20 年間を見通した長寿命化計画を作成する。
- ・ 予防保全的な維持管理および耐久性の向上等を図る改善を実施することで、市営住宅の長寿命化を図る。
- ・ 仕様の水準向上等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などにより、ライフサイクルコストの縮減を図る。

## 第3章 長寿命化を図るべき市営住宅等の選定

### (1) 長寿命化を図るべき市営住宅等の選定の考え方

市営住宅のうち、耐用年限が経過し長寿命化が困難な老朽住宅以外の住宅であり、耐用年限までに適切に活用することが可能な住棟を選定する。選定した住棟は、予防保全的な維持管理、耐久性の向上に資する改善等を実施する。

岐阜市住宅マスタープランにおいて、今後の供給方針としては、当面新たな住宅建設はしないものとしており、建替えは行わないことを前提とする。

また、耐用年限を経過し、長寿命化が困難な老朽住宅は、新たな入居募集を停止し、既存の入居者がすべて退去した後は、随時、用途廃止(解体)することを原則とする。

### (2) 計画期間を考慮した判定の考え方

市営住宅においては、団地・住棟ごとに耐用年限(建築年度および構造)等による判定を行う。本計画における計画期間は平成24年度から平成42年度であることから、平成42年度を目標年次として判定を行う。

本計画においては、平成24年度から平成33年度までの当初10年間を「前期」、平成34年度～平成42年度までを「後期」とする。

<目標年次> 平成42年度

<計画期間> 平成24年度から平成42年度まで

(前期):平成24年度から平成33年度

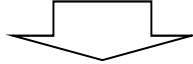
(後期):平成34年度から平成42年度

### (3) 選定の方法

長寿命化を図るべき市営住宅の選定は、最適な活用手法選定の基本的な考え方を踏まえ、以下の手順に沿って行う。

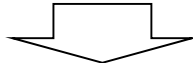
#### 《1次判定》

団地および住棟単位の社会的特性による判定
・建設年度による判定 ・高度利用の可能性、団地需要、改善履歴を評価



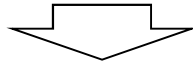
#### 《2次判定》

住棟単位の物理的特性による判定
・躯体の安全性、避難の安全性、居住性を評価 ・住棟別に用途廃止、用途廃止(継続使用)、全面的改善、個別改善、維持管理を判定



#### 《長寿命化型判定》

長寿命化型改善の必要性の判定
・上記の判定において、個別改善、維持管理とした住棟を対象に長寿命化型の改善の必要性を評価 【評価項目】 ・劣化状況(建築物点検調査等)から改善事業が必要 ・耐火造(木造、簡易耐火造(PC平、PC2)を除く建物)であり、改善事業の必要性が高い



団地別・住棟別活用計画
・団地別住棟別に用途廃止、用途廃止(継続使用)、個別改善、全面的改善、維持管理を選定

(4) 活用手法の選定フロー

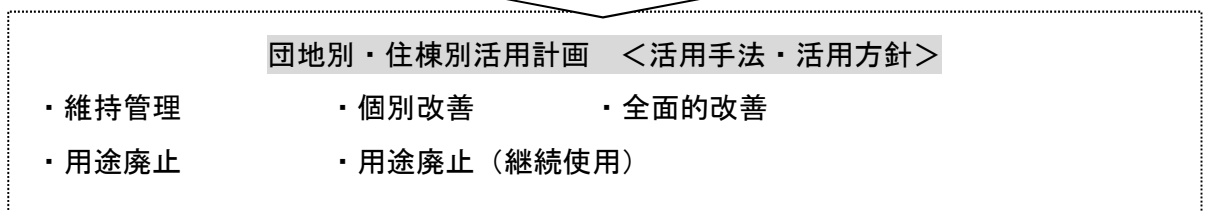
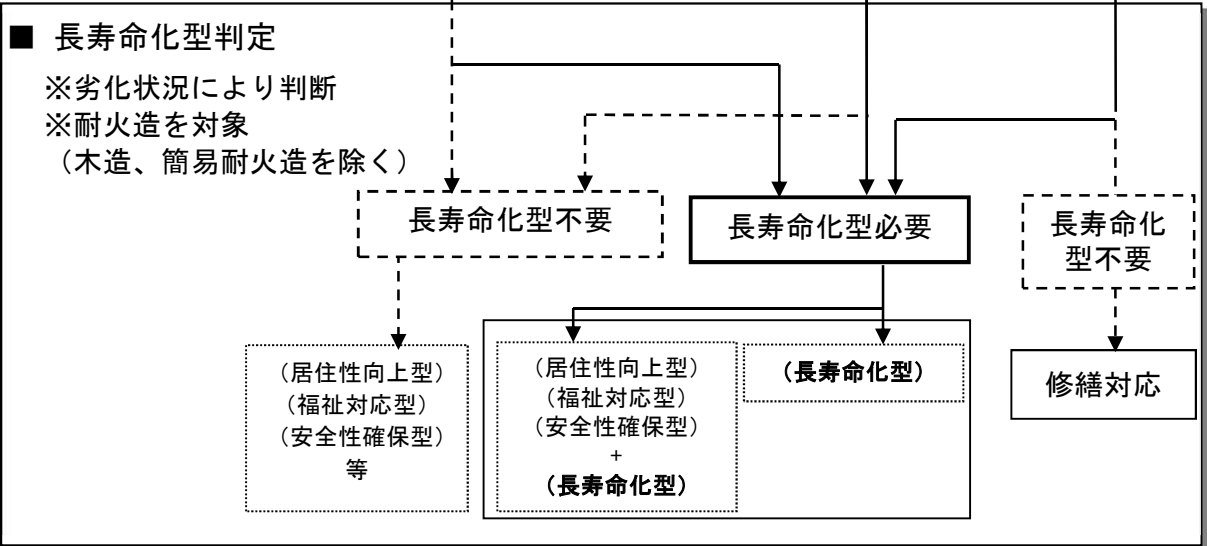
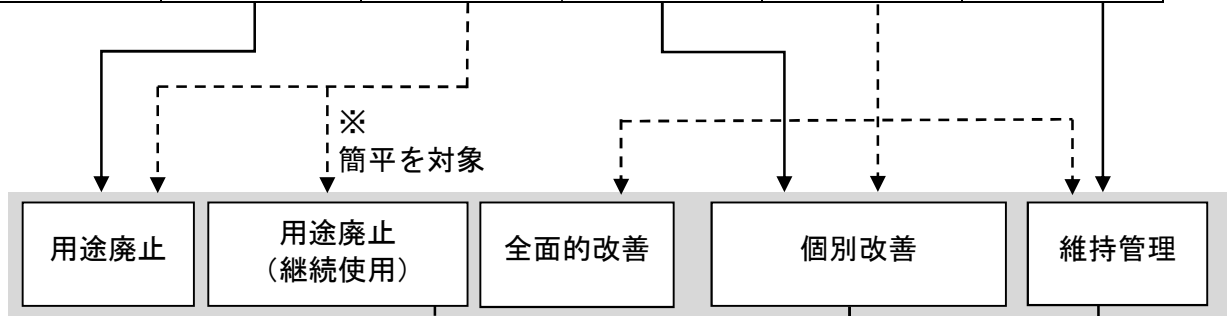
市営住宅について、団地・住棟毎に耐用年限をもとに、1次判定・2次判定および長寿命化型判定を行う。

<活用手法の選定フロー>

■ 1次・2次判定

【建設年度による判定】

	(A)	(B)		(C)	(D)
構造 (耐用年限)	<b>A</b> H23年度末までに耐用年限経過する	<b>B</b> H24～H33年度末に耐用年限経過する	<b>B'</b> H34～H42年度末に耐用年限経過する	<b>C</b> H42年度末までに耐用年限1/2経過する	<b>D</b> H42年度末までに耐用年限1/2経過しない
木造・簡平 (30年)					
簡二 (45年)					
耐火 (70年)					



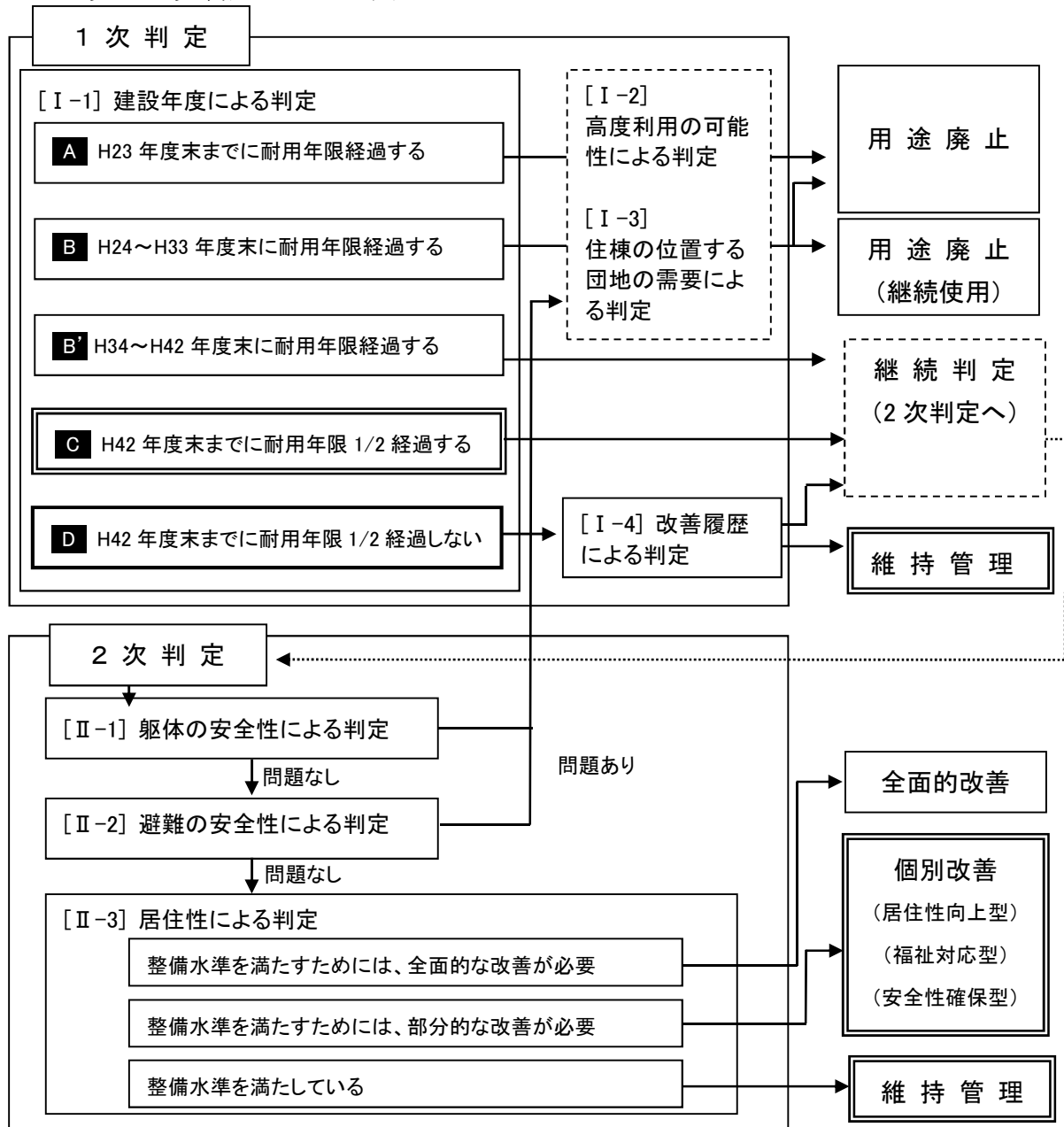
# 第4章 団地別・住棟別活用計画の策定

## 1 1次判定・2次判定

### (1) 最適な活用手法選定の基本的な考え方

最適な活用手法の選定にあたっては、団地または住棟単位で、建替え・用途廃止・全面的改善・個別改善・維持管理の各手法についての検討を行う。以下に、各手法の概要と選定にあたっての基本的な考え方を取りまとめる。

< 1次・2次判定のフロー図 >



## ■ 用途廃止

市営住宅または共同施設の用途の廃止を行うもの。

(代替地での建替えや他の団地の建替にあわせて統廃合する場合を含む。)

## ■ 用途廃止(継続使用)

構造耐力や避難安全性の支障がない住棟であり、構造が簡平(簡易耐火平屋造)である場合は、入居状況等を考慮し、当面の間は継続して管理を行うもの。居住性等が低下している場合には、必要に応じて個別対応の改善を図る。

## ■ 全面的改善

躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行い、改善後概ね 30 年以上管理するもの。(昭和 52 年度以前に建設された中層耐火造の市営住宅を対象とする。)

## ■ 個別改善

居住性能等の向上を目的に改善を行い、改善後概ね 10 年以上管理するもの。

(ただし、耐震改修は昭和 55 年、エレベーター設置は平成 10 年度以前に建設された市営住宅を対象とする。)

居住性向上型	:	市営住宅における利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備の改善
福祉対応型	:	高齢者、障害者等の市営住宅における居住の円滑化のための設備等の改善
安全性確保型	:	市営住宅の耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善
長寿命化型	:	市営住宅の劣化防止、耐久性向上および維持管理の容易化のための設備等の改善

## ■ 維持管理

上記のいずれの活用手法にも該当せず、以下の事項について計画期間にわたり市営住宅を適切に維持管理するもの。ただし、長寿命化を図る必要がある場合については長寿命化型の改善を行う。

- ・ 市営住宅を適切に維持するために行う保守点検
- ・ 経常修繕(経常的に必要となる不具合に対する応急措置)
- ・ 計画修繕(修繕周期等に基づき計画的に実施する大規模な修繕)
- ・ 空家修繕



## 2 長寿命化型判定

長寿命化型の改善の必要性の可否について判定する。判定においては、建築物点検調査による劣化状況等を加味するものとする。

### <長寿命化型改善の判定の考え方>

- ・耐久性の向上、躯体への影響の軽減、維持管理の容易性等の向上に関する改善が必要と判断される住棟は長寿命化型の改善を行う。
- ・計画期間中に長寿命化型の改善の必要性が低いと判断された住棟は、修繕または長寿命化型改善事業以外の個別改善とする。

### <長寿命化型改善の対象団地>

計画に位置づける対象団地は、公営住宅のほか、地方公共団体が管理する公共賃貸住宅を対象にすることができるため、すべての市営住宅を検討対象とする。

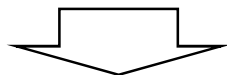
また、対象とする住棟は原則として1次・2次判定結果が「個別改善」または「維持管理」かつ耐火造とする。木造、簡易耐火造（PC平屋、PC2）は小規模で部分的な改善事業であるため、長寿命化型以外の個別改善等で対応する。

### <対象となる住棟>

1次・2次判定結果 「個別改善」または「維持管理」	かつ	耐火造 (木造、簡易耐火造以外)
------------------------------	----	---------------------

### <長寿命化型改善の必要性の判定の流れ>

- 建築物点検調査（目視および触診等による住棟（外部のみ）の劣化状況）  
公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目に挙げられる、「長寿命化型」、「長寿命化型以外（居住性向上型・福祉対応型・安全性確保型）」の改善事業に関連する項目について、劣化状況や損傷箇所を把握した。
- 改善履歴  
過去の改善履歴を参考とし、長寿命化事業の必要性を把握した。



### <長寿命化型改善の必要性の判定>

計画期間中に長寿命化型の改善が必要な住棟は「長寿命化型」とする。  
ただし、現状においては部分的な補修で対応可能な住棟については、「長寿命化型（予防保全）」として、後期（平成34年度から平成42年度）の対応とする。

### 3 団地別・住棟別活用計画

1次・2次判定結果および長寿命化型改善の必要性の判定結果を踏まえ、団地別・住棟別の活  
用手法ならびに活用方針を整理する。

## 第5章 長寿命化のための維持管理計画

### (1) 市営住宅における建替事業の実施方針

今後の供給方針として、現在すでに供給している市営住宅について、耐用年限を迎えるまで住宅の長寿命化、適切かつ計画的な管理を行うことでその維持を図るものとし、既存住宅ストックを活用することで量的に確保をし、当面新たな住宅建設はしないものとする。

### (2) 取り組むべき改善事業

本市においては、耐用年限まで適切に市営住宅を活用するため、計画的な修繕を的確に実施するとともに、耐用年限経過前かつ今後も長期的に活用可能な住宅については、予防保全的な対応を優先する必要がある。そのため、計画期間において優先して取り組むべき改善事業として、耐久性の向上等に係る長寿命化型の改善を図る。また、耐震性が不足するものについては早期に耐震改修を実施する。

また、上記以外の改善事業については、将来において、市営住宅のバリアフリー化や環境対策等の対応を講じていくものとする。

#### 《修繕対応》

標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を適切な時期に行い、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。

【実施内容】 定期点検

#### 《居住性向上型》

住戸規模・間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。

#### 《福祉対応型》

高齢者が安全・安心して居住できるよう、住戸、共用部、屋外の手すりの設置や段差の解消などのバリアフリー化を図る。

#### 《安全性確保型》

避難設備や避難経路の整備、防犯性、落下・転落防止など生活事故防止に配慮した改善を図る。

【想定される改善事業内容】 耐震改修工事

#### 《長寿命化型》

長期的な活用を図るべき住棟について、耐久性を向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性の向上に資する予防保全的な改善を図る。

【想定される改善事業内容】

屋上防水工事、外壁改修工事、屋根改修工事、屋外配管設備工事

### (3) 長寿命化型改善事業の整備水準

長寿命化型改善事業は、以下の改善の仕様により整備を実施する。

長寿命化型 改善事業	改善の仕様
屋上防水改修	露出アスファルト防水等の防水仕様や材質をグレードアップし、耐久性の向上により修繕周期を延伸させる。
屋根改修	耐久性の高い屋根材に葺き替える、または耐久性の高い塗装を行うことにより、屋根劣化を抑制する。
外壁改修	フッ素樹脂塗料等の耐久性の高いものに塗り替えることにより躯体の劣化を抑制する。
屋外配管設備	給排水管、ガス管は塩ビ管等の高耐久材料へ取替を行い、耐久性の向上を図る。

### (4) 改善事業の年次計画

計画期間中における改善事業は、以下の考え方により年次計画を位置づける。

(対象)

- ・活用方針「個別改善」「維持管理」に位置づけられ、かつ長寿命化型改善事業を行う住棟を対象とする。 ※木造、簡平、簡二の住棟は対象外

(年次計画の基本的な考え方)

- ・限られた予算制約下で、住宅の長寿命化やライフサイクルコストの縮減を図るため、修繕周期や施工性(グループ又は団地単位の実施)に配慮し、建設年や構造をもとにグループ化を行い、適した時期に必要な改善事業を行う。
- ・同一のグループ・団地であっても、改善事業が行われているが修繕周期を経過していない住棟や、建設年度が新しく修繕周期に至っていない住棟は、改善事業の必要性が低いため先送りとする。
- ・単年度に事業予算の偏りが生じないように平準化を図る。