

## 第5章 実施方針

---

- 1 点検の実実施方針
- 2 計画修繕の実実施方針
- 3 改善事業の実実施方針
- 4 建替事業の実実施方針
- 5 管理運営の実実施方針

# 1 点検の実施方針

## (1) 定期点検

- ・建築基準法第12条の規定による法定点検は、今後も引き続き法令に基づき実施します。
- ・法定点検対象外の住棟について、法定点検と同様の点検（以下、あわせて「定期点検」という。）を実施します。

## (2) 日常点検

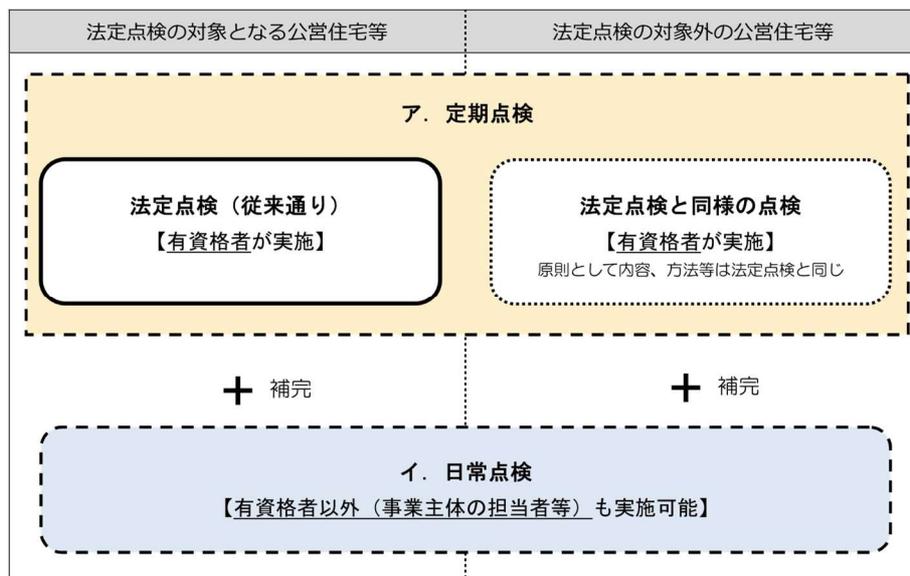
- ・不具合への迅速な対応を図るため、目視により容易に確認することが可能な部位は、目視による日常点検を実施します。
- ・日常点検は、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28(2016)年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」を参考とします。
- ・実施にあたっては、定期点検と併せた実施や計画修繕前の実施等、効率的に行います。

## (3) 住戸内の点検

住戸内の劣化状況は、入居中に定期点検・日常点検を行うことが難しいことから、入居者が退去して空室となった際、住戸内・バルコニー等について点検を実施します。

## (4) 点検結果の活用

定期点検・日常点検・退去時に伴う住戸内の点検の結果は、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に役立てることとします。



出典：公営住宅等日常点検マニュアル(耐火・準耐火編)

(平成28(2016)年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課)

図5-1 定期点検・日常点検の位置づけ

## 2 計画修繕の実施方針

計画修繕は、経年劣化により老朽化した塗装や設備等を原状回復する工事を対象とし、従前の仕様等に比べて耐久性等の向上が図られる工事は、改善事業（長寿命化型）により対応します。

### (1) 実施時期

- ・計画修繕は、予防保全的な観点から修繕項目別の修繕周期表を参考に、定期点検や日常点検の結果を踏まえ実施します。
- ・修繕時期を勘案しつつ、団地単位、住棟単位の効率的な事業実施、市営住宅等事業の全体事業費など、総合的な検討を行い、適切な実施時期を計画します。
- ・残りの耐用年限が短い住棟や用途廃止・建替予定の住棟は、原則、計画修繕を実施せず、不具合の状況に応じた一般修繕で対応します。

### (2) 計画修繕の実施

- ・計画修繕は点検結果を踏まえて行うこととします。
- ・工法や使用する材料は、工事費の多寡、耐用年限およびメンテナンス性の良否などを考慮の上、建物の長寿命化を図る視点をもって、総合的に判断します。
- ・修繕内容によっては、同時に実施することでコストの縮減や居住者への負担軽減が図られることや同一団地内で一斉に行うことでコストの縮減が図られることから、修繕実施の際、検討します。
- ・今後の修繕や改善の実施に向け、修繕内容をデータベースに記録し、必要に応じて修繕周期の見直しを行うなど、今後の計画に役立てることとします。

### 3 改善事業の実施方針

改善事業と位置づけた団地・住棟の状況に応じて、公営住宅等ストック総合改善事業補助金交付要綱に示されている改善を行います。

(1) 居住性向上型

- ・市営住宅等における利便性，衛生，快適性等，居住性向上のための設備等の改善  
【主な改修内容】灯油配管の設置

(2) 福祉対応型

- ・市営住宅等における高齢者，障がい者等の居住の円滑化のための設備等の改善  
【主な改修内容】階段室手すりの設置

(3) 安全性確保型

- ・市営住宅等の耐震性，耐火性等の安全性を確保するための設備等の改善  
【主な改修内容】避難ハッチの改修，防犯フェンスの設置，雪止めの設置

(4) 長寿命化型

- ・市営住宅等の劣化防止，耐久性の向上および維持管理の容易化のための設備等の改善  
【主な改修内容】屋根および屋上防水の改修，外壁の改修，給水管の改修

(5) 脱炭素社会対応型

- ・市営住宅等の省エネルギー性能の向上および再生可能エネルギー導入のための設備等の改善  
【主な改修内容】共用部のLED化

表5-1 団地別の改善内容

団地名	改善内容
青柳団地	外壁改修，屋上防水改修，灯油配管設置
港3丁目B団地	外壁改修，屋根改修，灯油配管設置
田家A団地	外壁改修，屋上防水改修，灯油配管設置，避難ハッチ改修
深堀団地	外壁改修，屋根改修
湯浜団地の一部	外壁改修，屋上防水改修，給水管改修
旭岡団地の一部	外壁改修，屋根改修，灯油配管設置，階段室手すり設置，防犯フェンス設置，雪止め設置，共用部LED化
本通団地	外壁改修，屋根改修，灯油配管設置
鍛冶2丁目団地	灯油配管設置，階段室手すり設置，防犯フェンス設置
美原1丁目団地	屋上防水改修
本町モデル団地	外壁改修，屋上防水改修，灯油配管設置
弥生団地（特公賃）	外壁改修，屋上防水改修，共用部LED化

## 4 建替事業の実施方針

前計画で建替事業と位置づけた大川団地のほか、本計画で新たに建替事業を位置づける西部地区改良団地、集約用団地は、以下のとおり実施します。

建替事業を行う際は、建替対象となる団地の入居者に対し十分な説明を行います。移転先の確保・調整にあたり、用途廃止予定団地の入居者に対し意向調査を実施するほか、移転期間を十分に確保するなど、住み替えに係る負担軽減に配慮して進めます。

なお、集約化により生じる跡地は、他の公共施設用地への転用のほか、民間への売却や賃貸借等の可能性など、活用方法を検討します。

### (1) 大川団地

- ・前計画に基づき、2棟104戸を建設し、松川団地、田家B団地、中道2丁目団地、港3丁目改良団地の移転・用途廃止を計画的に進めます。

### (2) 西部地区改良団地、集約用団地

- ・集約後の団地の供給戸数は、将来の入居世帯を見込み、設定します。
- ・西部地区改良団地は、近隣に銭湯がないことから、優先して集約建替とし、2棟50戸（単身用住宅を基本）を建設します。
- ・集約用団地は、湯川団地の一部と旭岡団地の一部の集約化を進めるにあたり、移転先の不足分として、2棟50戸の集約用団地を建設します。
- ・近隣に銭湯がない西部地区改良団地の集約建替を優先して実施します。
- ・高齢化の進行や世帯規模の縮小など、入居者ニーズのほか、身体状況や年齢にかかわらず、誰もが暮らしやすいように、ユニバーサルデザインの視点に立った団地の整備に努めます。
- ・ZEH水準の省エネルギー対策や太陽光発電設備の導入など、国が進めるカーボンニュートラルに対応するための整備手法を検討します。
- ・PPPおよびPFI等の活用により、民間資金やノウハウを活用することで、事業の効率性確保と財政負担の軽減を図るための事業手法について検討します。

## 5 管理運営の実施方針

市営住宅等について、公営住宅の供給目的を踏まえ、適正な管理運営を進めるための検討を行います。

### (1) 維持管理費の適正化に向けた検討

- ・市営住宅等を良質な状態で維持するために行う修繕や改善等を、計画的に行うことで費用の平準化が図られるよう実施します。次回実施する工事の検討を行うにあたっては、建物の劣化状況や入居者ニーズ等を把握するほか、建築資材の高騰など状況を考慮し、事業手法や工法の的確性を検証したうえで進めます。
- ・市営住宅等を管理するうえで発生する修繕費用（一般修繕、空家修繕）について、他地域の事例などを踏まえ、市の負担を適正化するための対応方法を検討します。
- ・今後、市営住宅等における中耐の用途廃止を進めるにあたっては、政策空家が増加することで、入居者が減少し、入居者が負担する共用部やエレベーターの電気代をはじめとした共益費の不足が懸念されます。そのため、共益費または移転に関わる対策を検討します。

### (2) 入居需要に応じた入居要件の見直し

- ・単身世帯用住戸の公募倍率が特になくなっていることに対応するため、入居要件に係る住戸の規格について見直しを行います。

### (3) 収入超過者、高額所得者への対応

- ・収入超過者に対し、公営住宅の趣旨を説明するとともに、市から定期的に通知を行うなど、入居者の自主的な退去を促します。
- ・高額所得者に対し、「函館市営住宅高額所得者明渡指導等に関する事務要領」に基づき、市営住宅の明け渡しに関する制度を説明するとともに、相談による詳細な事情の把握や、代替住宅に関する情報提供を行うなどにより、着実な明け渡しに向けた対応を行います。