

片品村公営住宅 個別施設計画

計画の役割

社会経済状況の変化の中、我が国の住宅政策は、耐震化、省エネルギー化、ライフサイクルコストを考慮した維持管理、多様な居住ニーズといった事項に取り組む必要性が生じている。

このような中、国では、平成18年に住生活基本法を制定し、市場重視、ストック重視、福祉、まちづくり施策分野との連携などを基本方針とする住生活基本計画を策定した。この計画うち、公営住宅に関する目標をみると、「住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保」があげられ、さらに課題として、公営住宅制度、ストックの老朽化、及びその建替・改善の促進等が示されている。

これらをふまえ、村では、本計画を策定し、予防保全的な修繕、耐久性の向上等を図る改善事業、建替事業を推進することによって、公営住宅等の長寿命化を計画的に進め、ライフサイクルコストの縮減をはかることを目的とする。

計画期間

本計画は、平成24年～平成33年度の10年間を対象とし、5年後に見直しを行うものとする。

対象施設（5施設）※令和2年時点

No.	分類	名称	所在	管理戸数	建築年度	経過年数
1	公営住宅	片品村村営住宅 A棟	片品村大字須賀川283	4	S55	41
2	公営住宅	片品村村営住宅 B棟	片品村大字須賀川283	4	S55	41
3	公営住宅	片品村村営住宅 C棟	片品村大字須賀川279-2	4	S56	40
4	公営住宅	片品村村営住宅 D棟	片品村大字須賀川279-3	4	S56	40
5	公営住宅	片品村村営住宅 E棟	片品村大字須賀川274-1	4	S62	34

対策の優先順位の考え方

対策の優先順位については、入居者の安全性確保や利便性に係る修繕を最優先とします。

入居者の状況

退去などで空き家が生じた状態ですが、建物の耐久年数や耐震性を勘案し、今後の入居にも支障が出るのが予測されるため、現在は新規の募集は行っていません。

なお、入居戸数は9戸です。（令和2年時点）

対策内容と実施時期

定期的な点検を継続的に実施、その結果も含め、村営住宅の整備、修繕等の維持管理データを住戸単位で継続的に管理します。また、需要見通しや社会情勢の変化、老朽化の状況等をふまえ、用途廃止を検討します。

個別施設の状態等

A・B棟は令和7年、C・D棟は令和8年に耐用年数が経過します。したがって、建物及び付帯設備等の老朽化が進行しており、また、耐震診断を実施した結果、一部耐震補強が必要な状態となっています。建設より30年以上が経過しており、修繕の機会が増え、建替にもかなりの費用が予想されるため、A~D棟については用途廃止を前提とした対応を予定しています。

なお、E棟は令和14年が耐用年数であり、耐震性にも問題なしということで、定期点検を実施して不具合の早期発見、予防保全に努めるものとします。

長寿命化に関する基本方針

管理する公営住宅の整備・管理データを住棟単位で整理し、公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します。また、公営住宅の住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時、履歴を確認できる仕組みを整理することにより、次回の点検に活用するというサイクルを構築します。

事業手法の選定

中長期的な公営住宅等の需要見通しを踏まえ、継続的な維持管理や用途廃止などの管理方法を検討します。

点検の実施方法

「片品村公営住宅等長寿命化計画（平成24年3月）」に則り日常点検を実施することを基本とします。

計画修繕の実施方法

点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装、躯体設備等の計画修繕を実施します。

改善事業の実施方法

【修繕対応型】定期的な点検を行い、適切な時期に修繕を行うことで居住性・安定性等の維持・向上を図り、長期的に住宅を活用します。

（実施内容）定期点検の充実・経常修繕の実施 等

【長寿命化型】一定の居住性や安全性等が確保されており、長期的な活用を図るべき住宅において、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予防保全的な改善を行います。

（実施内容）外壁、屋根防水及び給排水管の耐久性の向上 等

建替事業の実施方針

中長期的な公営住宅等の需要見通しを踏まえ、継続的な維持管理や用途廃止などの管理方法を検討します。

長寿命化のための事業

定期点検や日常点検の結果等を踏まえ実施します。なお、入居者の移転を伴う事業等については、計画が概ね固まった段階で計画の見直しを行います。

ライフサイクルコストとその縮減効果

対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図ります。

また、修繕標準周期に先立ち、定期点検を充実し、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につなげます。

対策費用

日常点検及び定期点検を実施又は、データベース等の内容を踏まえ、対策費用を算出します。また、用途廃止については、維持管理コスト等を分析し、今後の検討としていきます。