

菊川市営住宅等長寿命化計画

【概要版】

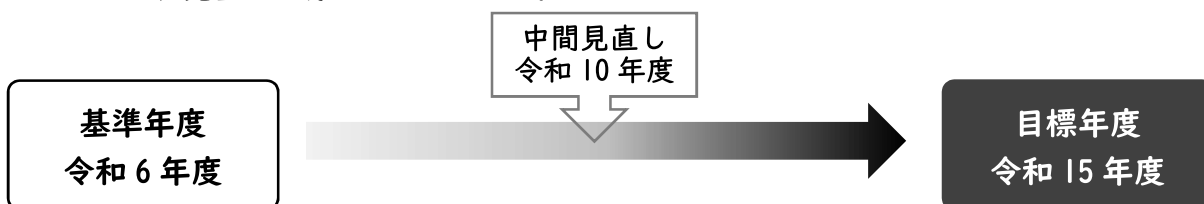
1. 長寿命化計画の目的

菊川市営住宅等長寿命化計画は、市営住宅の老朽状況を踏まえ、住棟ごとに改善、修繕等の活用法を定め、効率的に実施することにより、良質なストックを効果的に長期活用するための方針を定めるものとなっています。住棟別の活用法を選定し、予防保全的な観点から修繕や改修の計画を定め、長寿命化によるライフサイクルコストの削減と、事業費の平準化等を図ることを目的とします。

2. 計画期間

本計画の計画期間は、令和6年度から令和15年度の10年間とします。

※今後の事業の進捗状況や社会経済情勢の変化に対し、必要に応じて中間期（令和10年度）において、見直しを行うものとします。



3. 長寿命化に関する基本方針

■ストックの状況把握(定期・日常点検)・修繕の実施・データ管理に関する方針

- ・日常時における点検を充実させ、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、ストックの状況把握に努めます。
- ・定期点検や日常点検を踏まえ、劣化が判明した部位については、予防保全的な修繕・改善を実施するとともに、適宜長期修繕計画の修正を行うものとします。
- ・市営住宅の全団地を対象としてストックの現状把握や管理状況が分かるデータを整理し、事業の実施にあわせた各団地の整備状況及び修繕履歴データの更新を行い日常的な維持管理を行うとともに、コスト削減につながるよう努めます。

■改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの削減に関する方針

- ・日常時の点検や計画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り、建物の長寿命化を図り、かつ、良質なストックの確保に努めます。
- ・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り、市営住宅の長寿命化への取り組みを行い、ライフサイクルコスト(LCC)の削減を図ります。計画修繕工事は、他の修繕・改善工事との同時実施による事業の合理化に配慮します。

4. 事業手法の選定

■需要推計等を踏まえた管理戸数

令和2年から令和27年までの著しい困窮年収未満の世帯数への住宅需給バランスは以下のとおり推計され、既存市営住宅の長寿命化、及び老朽化している住宅の立地状況、需要状況を考慮して建替え又は用途廃止を行うことにより、必要戸数を確保していきます。

著しい困窮年収未満の世帯と住宅需給バランス

		令和2年	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年
住宅供給可能量	市営住宅数（戸）	210	210	210	210	210	210
	県営住宅数（戸）	88	88	88	88	88	88
	著しい困窮年収未満の世帯に対応した民間賃貸住宅数（戸）	571	571	571	571	571	571
	①合計（戸）	869	869	869	869	869	869
②著しい困窮年収未満の世帯数（菊川市人口ビジョン補正）（世帯）		803	733	664	610	577	546
①－② 充足（不足）数（戸）		66	136	205	259	292	323

■事業手法の判定結果

事業手法（修繕対応、個別改善、建替え、用途廃止）を判定した結果、以下のとおり、全団地・住棟（3団地11棟210戸）で修繕対応とします。

事業手法の判定結果

事業手法	団地名・住棟名			
修繕対応	上本所団地 A 22 戸	上本所団地 E 32 戸	長池団地 D 8 戸	3 団地 11 棟 210 戸
	上本所団地 B 32 戸	長池団地 A 12 戸	長池団地 E 8 戸	
	上本所団地 C 24 戸	長池団地 B 12 戸	赤土団地 32 戸	
	上本所団地 D 16 戸	長池団地 C 12 戸		
個別改善				
建替え				
用途廃止				

5. 点検の実施方針

- ・「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に即し、建築基準法に基づく法定点検など適切な点検に努めるとともに、点検・診断結果や対応履歴等の情報を記録し、次の点検・診断等へ活用する「メンテナンスサイクル」の見直しを行い再構築します。
- ・エレベーターを設置した場合は、「エレベーターの適切な維持管理に関する指針」、「エレベーター保守・点検業務標準契約書」等を参考として、適切に維持管理を行います。
- ・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・診断に活用していきます。



©菊川市

6. 計画修繕の実施方針

- ・点検結果等を踏まえ、特に予防保全が必要な部位について優先的に修繕を行い、その他の部位については、相対的な修繕の必要性等を勘案しながら柔軟に対応します。
- ・同時に実施することでコスト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縮減を図ることも考えられることから、修繕を実施する際には、他の修繕が実施可能かどうかを検討した上で実施します。
- ・修繕の内容は、点検結果と同様に履歴の整理やデータを蓄積し、次の点検や修繕に活かしていきます。



©菊川市

7. 改善事業の実施方針

■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棟において、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。

■安全性確保型

- ・落下・転倒等の生活事故防止に配慮した改善を行い、居住者の安全性を高めます。

■居住性向上型

- ・構造体や建具・内装等の老朽箇所の改善及び住戸住棟設備の機能向上を図り、住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性の向上を図ります。

■福祉対応型

- ・高齢者等が安全・安心して居住できるよう、バリアフリー化を進めます。



©菊川市

8. 長寿命化のための事業実施予定

菊川市市営住宅の計画修繕・改善事業等の実施は以下の通りを予定しています。

	上本所団地					長池団地					赤土 団地
	A	B	C	D	E	A	B	C	D	E	
令和 6 年	共同灯 LED 化設計										共同灯 LED 化設 計・施工
令和 7 年	共同灯 LED 化施工										
令和 8 年						共同灯 LED 化施工・ガス改修設計					
令和 9 年						ガス改修施工					
令和 10 年						電力幹線改修設計			電力幹線改 修設計・ガ ス改修施工		
令和 11 年	電力幹線改修設計					電力幹線改修施工					
令和 12 年	電力幹線改修施工										
令和 13 年	和室→洋室化改善設計					和室→洋室化改善設計・施工					和室→洋 室化改善 設計
令和 14 年	和室→洋室化改善施工										
令和 15 年	給排水改修設計										和室→洋 室化改善 施工
LCC 縮減効果 (千円/年)	2, 180	2, 953	2, 379	1, 563	2, 375	818	818	872	581	581	3, 291

菊川市 建設経済部 都市計画課
〒439-8650 静岡県菊川市堀之内 61
TEL : 0537-35-0957 FAX : 0537-35-2111
E-mail : toshihei@city.kikugawa.shizuoka.jp



©菊川市