

島本町営住宅長寿命化計画の概要(一部見直し)

背景・目的

本町は町営住宅2団地142戸を有しており、建設以後、適正な維持管理に努めてきました。しかし、将来に向けては「劣化してから対策をおこなう」対処療法型の維持管理から、「傷みが大きくなる前から計画的に対策をおこなう」予防保全型の維持管理を行い、町営住宅の長寿命化によるライフサイクルコスト(LCC)の縮減を図ることが求められています。

島本町町営住宅長寿命化計画は、安全で快適な住まいを長きに渡って確保するため、修繕、改善、建替えなどの公営住宅等の活用手法を定め、長期的な維持管理を実現することを目的として策定しました。計画期間は平成25年度から令和6年度までの12年間です。

●緑地公園住宅
平成15年建設
RC10階建て
1棟134戸



●御茶屋住宅
昭和52年建設
PC2階建て
2棟8戸



長寿命化のための維持管理計画

■緑地公園住宅

【長寿命化型改善—外壁及び屋上等】

- 外壁:吹付タイルの改修
- 共用廊下及びバルコニー天井:仕上吹付材の改修
- 外壁目地及び建具周りシーリングの改修
- 外部鉄部:塗装改修
- バルコニー床:防水改修
- 屋上:外断熱アスファルト防水の改修
- 共用廊下、階段及び敷地内通路等:照明器具のLED改修

【安全性確保型改善—エレベーター及び共用部】

- 建築基準法施行令改正(H21.9.28)によるエレベーター制御装置の改修

【修繕】

- 共用内部階段部:塗装改修
- 共用部防犯カメラの設置

■御茶屋住宅

【長寿命化型改善—外壁】

- 外壁仕上塗装吹付タイルへの改修、外壁PC目地シーリングの改修

【安全性確保型改善—バルコニー手すり】

- バルコニー手すりをスチール手すりからアルミ製手すりに改修

【居住性向上型・福祉対応型—浴室】

- ユニットバス化
- 福祉手摺設置

【修繕】

- 外部鉄部塗装の改修
- 住居部分の給水管を耐衝撃硬質塩化ビニル管等に取替

長寿命化のための維持管理による効果

【予防保全的な維持管理等の実施による効果】

- 適切な修繕及び改善を実施することで、町営住宅の安全が確保されます。
- 重要度に応じた維持管理を実施することで、限られた予算の中で効果的な維持管理を実施することができます。

【長寿命化改善の実施による使用可能年数の増加】

- 緑地公園住宅の使用年数 50年→70年
- 御茶屋住宅の使用年数 45年→60年

【ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果】

従来の維持修繕に比べ、次のようにライフサイクルコスト(LCC)の縮減が見込まれます。

- 緑地公園住宅 年約23,000円/戸 → 総額約308万円/年
- 御茶屋住宅 年約22,000円/戸 → 総額約17万円/年

注)金額は、使用年数期間(70年、60年)の累積改善額を社会的割引率4%/年により現在価値化し、年数で除した額

長寿命化に関する基本方針

【維持管理の方針】

- 各設備等の法定点検に加えて、3年に1回定期点検を実施するとともに、予防保全となる維持管理を実施します。

【ライフサイクルコスト(LCC)の軽減に関する方針】

- 仕様のアップグレードによる耐久性の向上や修繕周期の延長などによってライフサイクルコスト(LCC)の縮減を図ります。
- 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。

【町営住宅ストック活用の方針】

- 住宅セーフティネットの理念のもと、町営住宅のストックを活用して、地域福祉やまちづくり施策と連携しながら、居住水準の向上と良好な住環境の形成を目指します。

※ライフサイクルコスト: 建物が竣工・管理開始してから、用途廃止・除却するまでの期間に必要な整備・管理コストの総合計(LCC)

※住宅セーフティネット: 様々の事情により住宅に困窮した場合においても、居住の安定を確保するための仕組みや制度