

4. 長寿命化に関する基本方針

4-1 ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針

計画的に改善・修繕を推進するためには、各団地のストックの状況を把握しておく必要がある。そのためには、現在の団地カルテの内容をさらに充実させ、ストックの改善・修繕履歴や今後の計画等のデータを一元的に管理することが望ましい。このような考え方を基に、以下のような方針を設定する。

- ①町営住宅ストックの状況を把握するため、建築基準法第12条の規定に準じて法定点検及び日常点検を実施する。
- ②上記の点検結果等を踏まえ、効率的かつ効果的に修繕・改善を実施する。また、予防保全的な観点から、将来的に計画修繕についても検討する。
- ③町営住宅の建物管理データを団地別・住棟別に整理する。

4-2 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縮減に関する方針

これまで、限られた町財政の中で修繕等を行ってきたため、全体的に計画修繕が遅れているのが現状である。このため、ストックの状況を的確に把握し、団地カルテに反映させる等、常に計画の見直し等を行うことで、事故を未然に防ぐとともに、修繕等の実施時期の調整を行い、事業量の平準化を図ることが望ましい。このような考え方を基に、以下のような方針を設定する。

- ①予防保全的な維持管理や計画修繕及び耐久性の向上等を図る改善事業を実施することにより、町営住宅の長寿命化を図る。
- ②上記の取組等により、修繕周期の延長等によってライフサイクルコストの縮減を図る。
- ③改善事業については、外壁や屋根等の機能向上を優先させることで躯体の長寿命化を図り、効果的・郊率的なライフサイクルコストの縮減を行う。

4-3 管理に関する方針

入居者の高齢化は、今後ますます増加することが予想され、団地コミュニティによる自治運営や相互扶助・見守り機能の低下が懸念される。そこで、団地コミュニティを維持し、高齢化への対応を図るため、団地内や近傍への介護や福祉サービスの導入が望ましい。このような考え方を基に、以下のような方針を設定する。

- ①団地の集会所等の活用により、高齢居住者や近隣に居住する高齢者に対して、民間事業者やNPO等による見守りサービス等を提供する等、福祉サービスの導入を検討する。
- ②また、入居希望のない空き家が発生した場合は、地域コミュニティの醸成や生活支援系サービスの場として活用する等、公的資産としての有効活用を検討する。