

## 第3章 長寿命化に関する基本方針

### (1) ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

公営住宅等の長寿命化は、適切なストックマネジメントの基盤として、公営住宅等ストックの状況を的確に把握し管理することが重要です。公営住宅等の状態について、より効率的・効果的な把握を行い、管理へと活かすために以下の方針を設定します。

- 公営住宅等の点検を定期的実施しながら、各住棟の状況に応じた外観からの目視による日常点検を実施し、本計画に基づいた予防保全的な維持管理を実施していくものとします。
- 点検の結果を踏まえ、公営住宅等を長期に渡って良好に維持管理していくために、予防保全的な観点から、住宅の内外装・設備等の経年劣化に応じた修繕を計画的に実施します。
- 管理する公営住宅等の基礎的項目や整備・管理データ、劣化状況等を住棟単位で整理するため、公営住宅等の情報を一元的に管理し、長寿命化のための中・長期的な維持修繕計画の基礎となる「公営住宅等維持管理データベース（平成28年国土交通省）」を運用します。
- 公営住宅等の住棟単位の点検結果や修繕内容を「公営住宅等維持管理データベース」に蓄積し、随時履歴を確認できるようにすることで、計画修繕周期に基づいた次回修繕・改善時期を確認しながら、公営住宅等の効率的・効果的な修繕・維持管理へとつなげます。
- 入居者の入れ替え時には、住戸内の整備等の点検を実施し、その結果をサンプルとして、同一住棟その他住戸の修繕・改善の計画立案・見直しにつなげます。

### (2) 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

公営住宅等の長寿命化を図るためには、前項における点検、修繕、データ管理により、住宅の老朽化や劣化による事故、居住性の低下を未然に防ぐ、予防保全的な維持管理が重要です。

日常点検や計画修繕、改善事業の充実により公営住宅等ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストを縮減するために以下の方針を設定します。

- 従来に対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理の実施、及び耐久性の向上等を図る改善の実施により、公営住宅等ストックの長寿命化を図ります。
- 仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実施による修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図ります。
- 修繕標準周期に先立つ点検を充実し、住宅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。
- 建替にあたっては、維持管理のしやすさに配慮した設計・施工を行うとともに、長期使用に対応できる仕様を採用します。