

第4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

市営住宅の長寿命化に向けては、対症療法的な「事後保全」ではなく、故障や不具合を未然に防ぐ「予防保全」をより一層推進する必要があります。予防保全を実施することにより、機能の低下や劣化の進行を防ぎ、耐久性の向上を図ることによって、長期的に活用するとともに、入居者の安全を確保することが可能になります。

計画的な予防保全を実施するためには、故障や不具合の兆候を早期に発見することが重要になるため、定期点検や日常点検、法定点検を適切に実施し、ストックの状況把握に努めます。

(1) 定期点検及び日常点検の実施

建築基準法第12条の規定に基づく建築・設備に係る法定点検及び各種法令（消防法・水道法等）に基づく法定点検を実施します。

また、以前より、本市の市営住宅においては、住宅の機能低下や劣化の進行を防ぎ、耐久性の向上を図る目的から、「会津若松市市営住宅保全点検マニュアル」を策定し、定期的な保全点検を行い、その結果を基に計画的な修繕及び改善工事を実施しています。また、平成29年度からは各建物ごとの施設保全計画を作成の上、計画的な維持管理及び予防保全を行っていくこととした「会津若松市公共施設等総合管理計画」と一本化し、その内容に則った保全点検を実施することにより、より正確な状況把握に努めています。

(2) 点検結果等に基づく修繕の実施

点検を通して把握した市営住宅ストックの状況を踏まえ、効率的かつ効果的な修繕工事を計画的に実施していきます。

(3) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

管理している市営住宅の整備・管理に関するデータを住棟単位で整理し、法定点検や定期点検等の実施結果等も踏まえてデータベース化するとともに、予防保全的な計画修繕を実施します。また、将来見込まれる修繕工事の内容や時期、費用等についてあらかじめ把握し、財政負担の平準化と計画的な修繕工事を推進します。

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

住宅ストックの長寿命化を図るとともに、ライフサイクルコストの縮減により、効率的なストックの維持管理を行うことを目的として、以下の項目について実施していくこととします。

(1) 予防保全的な維持管理の実施

対症療法的な維持保全ではなく、耐久性の向上に寄与する修繕や改善を行うなど、予防保全的な維持管理を実施することにより、住宅ストックの長寿命化を図ります。

(2) 建物の仕様変更による耐久性の向上及び修繕周期の延長

必要な修繕や改善の複合的な実施と合わせて、修繕周期のより長い部材等へ更新するなど、建物の仕様を変更することにより耐久性の向上や修繕周期の延長を図り、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

(3) 定期点検及び日常点検の実施による効率的な修繕・改善

定期点検や日常点検を充実させることにより、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を図ります。