5. 長寿命化に関する基本方針

5－1. 長寿命化に関する方針

5-1-1. ストックの状況把握(定期点検・日常点検)・修繕の実施・データ管理に関する方針

① 適切な維持管理のためのデータの管理

公営住宅等ストックの状態を適切に把握するため、対象となる公営住宅等の整備状況、修繕状況や履歴、現況の状態等を整理した管理データを住棟単位で整理し、適切に更新して活用を図る。

② 定期点検の実施と点検結果をもとにした維持管理

公営住宅等ストックを適切に維持管理するため、定期点検を実施するとともに、点検結果に基づき、壊れてから修繕するのではなく、予防保全的な維持管理を実施する。

③ 適切な維持管理実施のための体制整備と財源の確保

定期点検や予防保全的な維持管理を適切に実施できるような体制を検討・整備するとともに、適切な実施に向けた財源の確保を検討する。

5-1-2. 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

① 予防保全的な維持管理と耐久性の向上に資する仕様による改善長寿命化

従来の壊れたら直すという対症療法的な維持管理から修繕周期に配慮しながら予防保全的な維持管理を実施するとともに、屋根改修などの耐久性の向上を図る改善を実施し、公営住宅等の長寿命化を図る。

② 耐久性の向上に資する仕様によるライフサイクルコストの縮減

計画修繕や改善の実施においては、仕様のグレードアップ等による耐久性の向上や予防保全的な維持管理の実践により、修繕周期の延長などライフサイクルコストの縮減を図る。

③ 定期点検の実施

修繕周期に配慮しつつ、修繕周期前の適切な時期に定期点検を実施することで、建物の老朽化や劣化による事故や故障等を未然に防ぎ、修繕や改善の効率的な実施につなげる。

5-1-3. 整備水準目標

本計画における公営住宅等の整備水準目標は、公営住宅法、建築基準法及び消防法等の関係法規、並びに公営住宅等整備基準に規定された水準、北海道が定めた環境重視型社会における公営住宅整備の手引き及び北海道ユニバーサルデザイン公営住宅整備指針に準拠する。

加えて、既存ストックの整備状況や住民意向、関連計画等を勘案して、計画期間内における整備目標を以下のように設定する。

① 建替団地及び全面的改善団地の整備水準目標

建替団地及び全面的改善団地は、耐久年数期間内は良好な住環境を維持保全できるように、高耐久、メンテナンスしやすい住環境の整備を推進する。

整備水準を以下に示す。

表 5－1 整備水準

住棟の環境	● 周辺環境と調和した景観形成、誰もが移動しやすい住棟配置 ● 北海道が定めた環境重視型社会における公営住宅整備の手引きに準拠 ● 除雪に配慮
住戸の環境	● 住戸規模及び高齢化対応については、北海道が定めた北海道ユニバーサルデザイン公営住宅整備指針に基づく考え方に準拠 ● ４箇所給湯（台所、浴室、洗面所、洗濯機置き場）の整備
共用部の環境	● 北海道が定めた北海道ユニバーサルデザイン公営住宅整備指針に基づく考え方に準拠 ● コミュニティ形成のための配慮 ● 物置の住戸数分の確保
屋外環境	● 住戸数分＋来客数分の駐車場の整備 ● ごみステーション、自転車置き場の設置 ● 幼児遊園や広場の設置検討 ● 除雪に配慮された団地内道路や通路の整備 ● 自然環境と調和した緑化の推進

② 個別改善団地の整備水準目標

個別改善団地は既設公営住宅等の共用部分及び屋外・外構の居住性向上、福祉対応、長寿命化対応の改善を推進する。

整備水準を以下に示す。

表 5－2 整備水準

共用部改善	安全性確保	● エレベーターの安全装置の設置、耐震化
	居住性向上	● 断熱性の向上
	福祉対応	● 廊下、階段の手すり設置、段差の解消、エレベーターの設置
	長寿命化型	● 屋根、外壁の高耐久仕上げ
屋外・外構改善	居住性向上	● 駐車スペースや駐車場の設置、堆雪スペースの確保
	福祉対応	● 屋外通路や団地内通路の段差解消
	長寿命化型	● 屋根・外壁の高耐久仕上げ

５－２．　住宅供給フレームの検討

５-２-1．将来人口の推計

伊達市の将来人口は、国立社会保障・人口問題研究所(以下、社人研)の推計によると[注1)]、今後も減少傾向を示し、2030（令和 12）年に 29,882 人、2045（令和 27）年に 23,819 人となり、2015（平成 27）年の人口(34,995 人)と比べて約 11,000 人程度減少することが予測されている。

また、伊達地域と大滝区の将来人口を推計すると[注2)]、2045（令和 27）年には、伊達地域が 23,069 人、大滝区が 750 人となり、それぞれ 2015(平成 27)年の人口の 68.6%、54.7%の水準となり、伊達地域に比べ大滝区の人口減少割合が大きくなることが予測される。

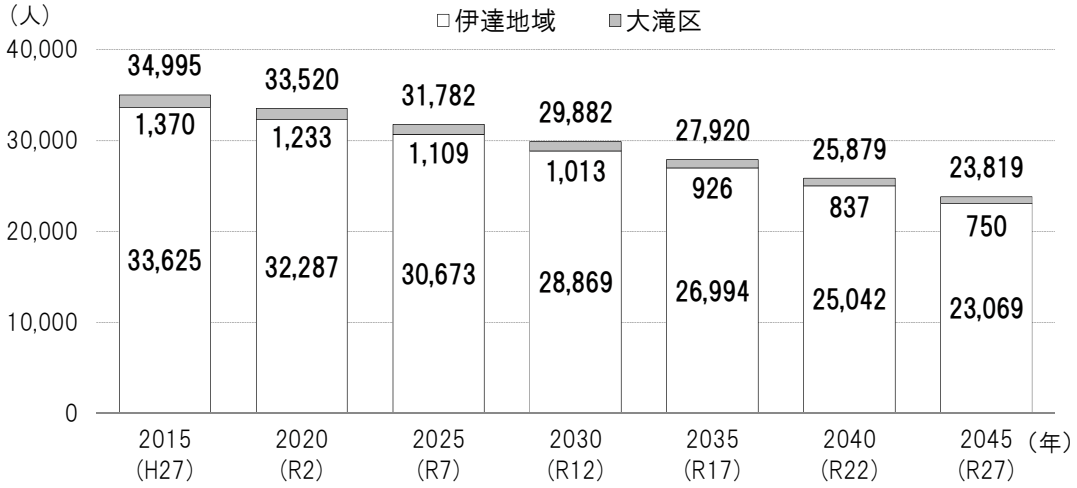

図 ５－１ 伊達市の将来人口推計

資料：社人研「日本の地域別将来推計人口」(平成 30 年３月推計)

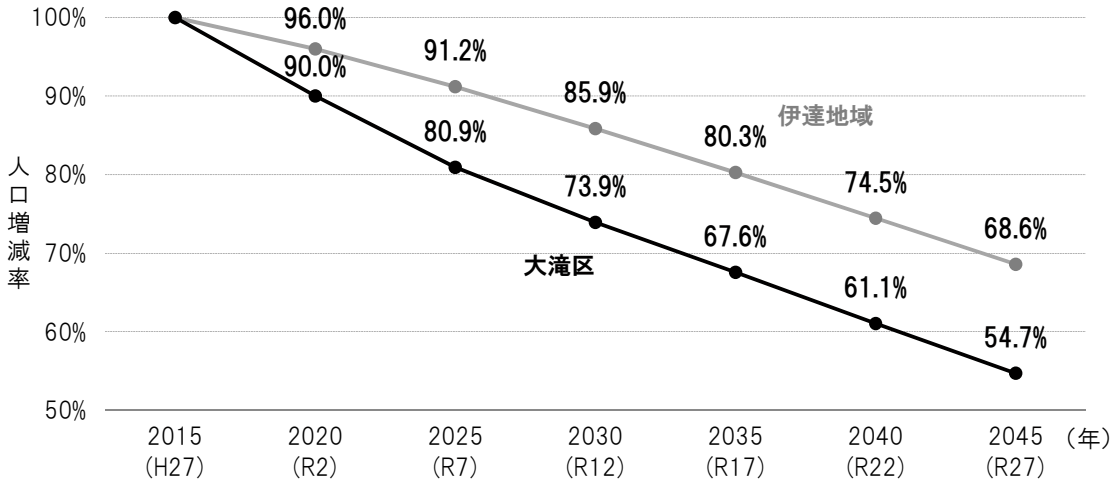

図 ５－２ 伊達地域・大滝区の人口増減率(2015(平成 27)年比)の推計値

注１）平成 30 年３月公表の社人研推計値を記載しているため、2015（平成 27）年度に策定された伊達市人口ビジョンにおける将来人口推計値とは異なる。

注 2）伊達地域と大滝区の人口推計は、国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール V2(平成 27 年国調対応版)」を用いた計算結果を加工して作成。社人研の地域別将来推計人口で使用されている仮定値「純移動率」「子ども女性比」「0-4 歳比」を用いて、コーホート要因法による将来人口予測を行った。

5-2-2. 将来の一般世帯数の推計

住宅供給フレームの検討にあたっては、「住宅に住む一般世帯」の世帯数の推計が必要になる。そのため、国土交通省の「ストック推計プログラム」を用いて伊達地域と大滝区の 2045（令和 27）年までの一般世帯数の推計を行った。

伊達地域の一般世帯数は今後も減少を続け、2045（令和 27）年には 10,971 世帯となる。大滝区の一般世帯数は 2025（令和７）年までは横ばい傾向で推移するが、その後減少し、2045（令和 27）年には 415 世帯となる。

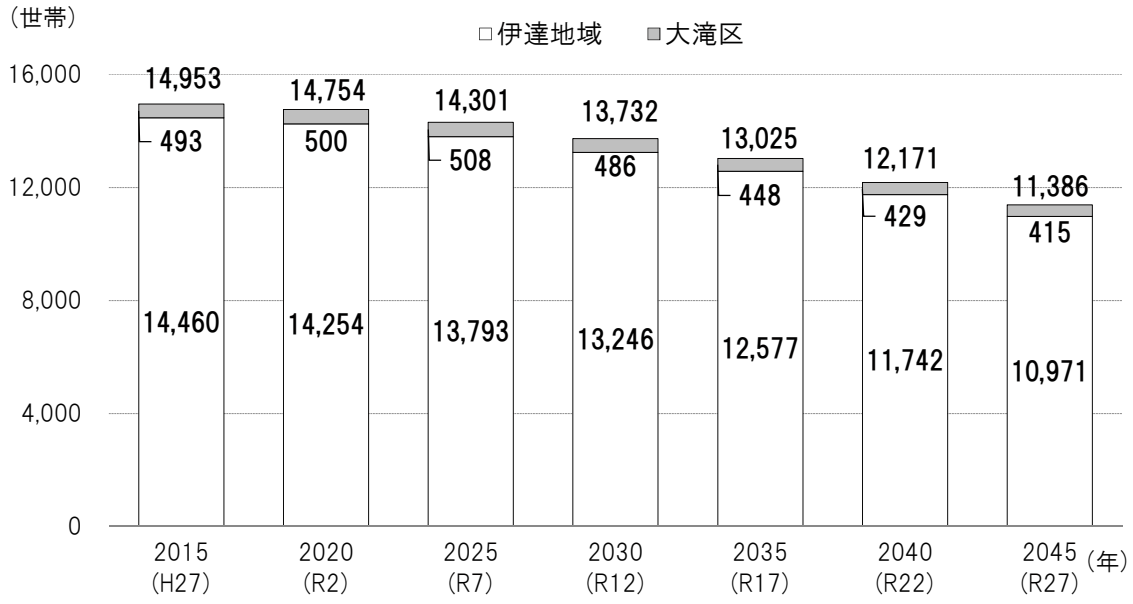

図 5－3 伊達地域・大滝区の一般世帯数の推計

資料：国土交通省「ストック推計プログラム」を用いて作成