

4. 公営住宅等の現状からみた課題

4-1. 適正な居住水準の確保

4-1-1. 老朽化への対応

伊達市の公営住宅等のうち簡易耐火構造の住戸は耐用年限の1/2を超えており、実際の老朽度合いを踏まえ、これらの住戸が立地する見晴団地、紅葉団地、優徳団地については、計画的な改善・整備、または用途廃止の検討が求められる。

また、耐火構造の住戸のうち、公営住宅の1団地、改良住宅の3団地については、耐用年限の1/2を超えているため、実際の老朽度合いを踏まえた計画的な改善・整備、または用途廃止の検討が求められる。

4-1-2. 入居者ニーズの把握

持ち家や民営借家の居住水準の向上や、入居者の生活水準の向上に伴って、エアコンや温水洗浄便座など新たな設備が求められているとともに、防災・安全対策など社会環境の変化に応じた入居者ニーズの把握が必要である。

4-2. 少子高齢化社会に対応した地域定住環境の確保

4-2-1. 安心して住み続けられる環境づくり

入居者の約半数を占める高齢者及び高齢者単身世帯の増加に伴って、今後も手すりの設置、段差の解消などバリアフリー化の対応や、中層の住宅に対応するエレベーター設置、あるいは低層階への高齢入居者の移転など垂直方向の移動負担を軽減することが求められる。

また、高齢者の生活負担（清掃、除雪等）の軽減、住環境の適切な管理のために、若年世帯との共生による相互扶助の関係づくりを含め、効果的・効率的な管理手法の検討が求められる。

4-2-2. 地域バランスを考慮した住宅の確保

公営住宅等の配置にあたっては、伊達地域、大滝区それぞれの地域バランスを考慮した住宅の確保が求められる。

4-2-3. まちなかでの住まいの確保

コンパクトなまちづくりや中心市街地の活性化施策の一環として、利便性の高いまちなかでの住まいとして駅前団地を整備したが、今後も公営住宅等のまちなかへの誘導を図ることが求められる。

4-3. 公営住宅等の役割の明確化

4-3-1. 適切な供給量の確保

公営住宅等の需要として、入居希望待機者や移転希望者などが想定される一方で、入居者の中には収入超過者など適正入居とはいえない世帯も含まれている。

伊達市の人口減少が進行していることも踏まえ、住宅に困窮している低所得者のための住宅供給という本来趣旨に立ち返り、適切な供給量を検討することが必要である。

4-3-2. コスト削減への配慮

将来的に厳しくなる見込みの財政状況から、公共投資として負担の大きい公営住宅等の建設にあたっては、建設コストの適正化はもとより、維持管理費を含めたライフサイクルコストの低減に配慮しながら、必要に応じて十分な整備水準を確保することが必要である。

4-3-3. 公営住宅等の民間活力導入

公営住宅等の建替などにあたっては、今後も借上げ方式など民間活力の導入について検討することが必要である。