

公営住宅等長寿命化計画（案） 概要

1. 計画の背景・目的

■計画の背景

- 2009(平成21)年度に「公営住宅等長寿命化計画」の策定が位置付けられ、2016(平成28)年度には「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改定された。
- 本市では、2019(令和元)年度に「伊達市公営住宅等長寿命化計画」を見直しているが、見直しから5年が経過したことから、長期的な視点及び予防的な観点から改定を行う。

■計画の目的

- 公営住宅等ストックの適切なマネジメント（維持・管理）を行うために、適切な点検、修繕、データ管理等を行い、公営住宅等の状況や公営住宅等に対する将来的な需要見通しを踏まえた各団地のあり方を考慮した上で、効率的・効果的な団地別・住棟別の事業手法を選定する。
- 長寿命化のための事業実施予定一覧を作成することにより長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減等を目指す。

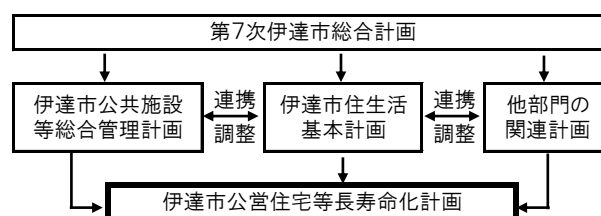
2. 計画の概要

■計画期間：10年間 構想期間：30年間

- 計画期間は、2025(令和7)～2034(令和16)年度の10年間、構想期間は、2054(令和36)年度までの30年間とする。
- 計画内容は、社会情勢の変化や事業の進捗状況に応じ、5年ごとに定期見直しを行うものとする。

■計画の位置づけ

- 本計画は、住宅部門の基本計画である「伊達市住生活基本計画」と、市の公共施設等のあり方を示す「伊達市公共施設等総合管理計画」を上位計画とする公営住宅等の整備方針等を定める個別の事業計画となる。



■市営住宅の必要管理戸数の推計

- 2024（令和6）年時点での市営住宅の管理戸数は、伊達地域615戸、大滝区185戸であるが、計画期間が終了する2034（令和16）年の市営住宅の必要管理戸数は、伊達地域371戸、大滝区96戸となる。

3. 長寿命化に関する方針

■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

- 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。
- 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。
- 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。

■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

- 予防保全的な維持管理を実施し、公営住宅等の長寿命化を図るとともに、外壁・屋根改修など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。
- 計画修繕や改善の実施においては、耐久性の向上や予防保全的な維持管理の実施により、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。

4. 事業手法の選定

- 2025(令和7)～2034(令和16)年度における事業手法及び事業プログラムは以下のとおりである。
- 計画期間においては、事業継続中の有珠団地、若葉団地、白樺団地（各団地外壁・屋根改修）の長寿命化型改善のほか、入居者の動向を見ながら耐用年数を経過する団地・住棟や入居率の低い団地・住棟の用途廃止の検討を進める。
- その後の20年間は、人口動向や需要を勘案しながら、引き続き活用が考えられる団地・住棟で、これまで修繕対応となっていたものを中心に屋根・外壁改修等の長寿命化型改善を進める一方で、将来ストック量を踏まえた用途廃止の実施についても検討を進める。

地区	団地	建設年度	構造	棟数 (棟)	戸数 (戸)	計画期間の 事業手法案	計画期間における事業戸数(戸)										計画 期間 後の 管理 戸数	計画期間以降 の構想期間に おける事業 手法案	
							2025 R7	2026 R8	2027 R9	2028 R10	2029 R11	2030 R12	2031 R13	2032 R14	2033 R15	2034 R16			
伊達	公営住宅	有珠	H12	中耐3	1	24	外壁・屋根改修						24					24	修繕対応
		長和	H3～5	中耐3	3	60	修繕対応											60	修繕対応
		駅前	H24,26	中耐3	2	82	修繕対応											82	外壁・屋根改修
		にれの木	H9～14	中耐3	8	108	修繕対応											198	外壁・屋根改修
			H18～21	中耐3	4	90	修繕対応												外壁・屋根改修
		舟岡	S61～H1	中耐3	3	47	修繕対応											47	用途廃止検討
		黄金	H19	耐2	1	12	修繕対応											12	外壁・屋根改修
	小計				22	423											423		
	改良住宅	旭町	S54～55	中耐3	2	36	修繕対応											78	用途廃止検討
			S56～57	中耐3	2	42	修繕対応												修繕対応
		末永	S53～56	中耐3	5	72	用途廃止検討												
		舟岡	S58～60	中耐3	3	42	修繕対応											42	用途廃止検討
	小計				12	192											120		
	伊達地域計				34	615											543		
大滝	公営住宅	白樺	H12	中耐3	1	12	外壁・屋根改修							12			12	修繕対応	
			H13	中耐3	1	18	外壁・屋根改修								18		18	修繕対応	
			H14	中耐3	1	12	外壁・屋根改修									12	12	修繕対応	
		ほのぼの	H15	耐平	2	19	修繕対応										19	修繕対応	
		本町南	H17,20	耐二	2	24	修繕対応										24	外壁・屋根改修	
		見晴	S56～61	簡二	3	12	用途廃止検討												
		紅葉	S58～59	簡二	3	20	用途廃止検討												
		優徳	S61～H5	簡二	3	12	用途廃止検討												
				H25	耐2	1	14	修繕対応										14	外壁・屋根改修
			H26	木造	3	8	修繕対応										8	外壁・屋根改修	
	小計				20	151										107			
	特公賃	白樺	H14	中耐3	1	6	外壁・屋根改修									6	6	修繕対応	
		若葉	H11	中耐3	2	12	外壁・屋根改修						12			12	修繕対応		
		本町南	H16,18	耐2	2	16	修繕対応									16	外壁・屋根改修		
小計				5	34										34				
大滝区計				24	185										141				
伊達市計				58	800										684				