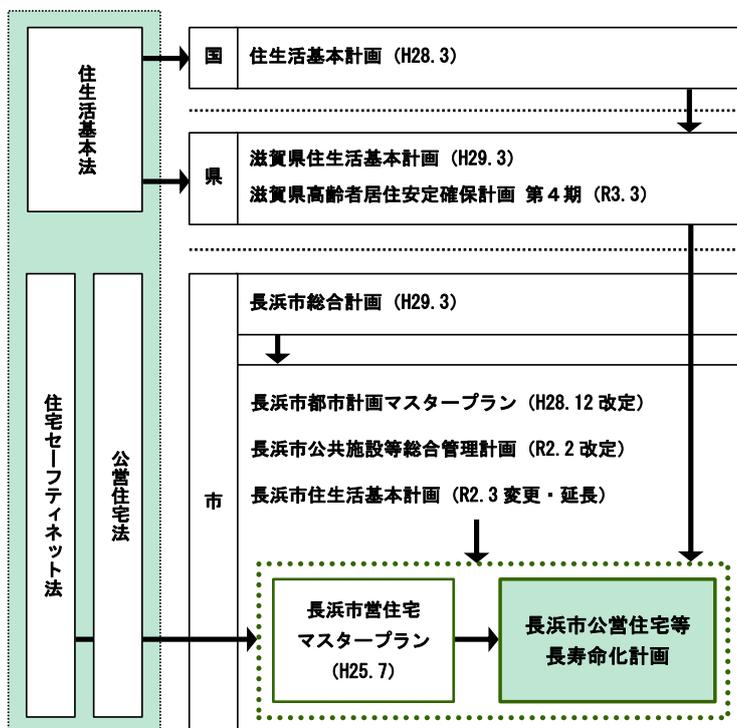


長浜市公営住宅等長寿命化計画概要

I. 計画の背景、目的、位置づけ

国民の豊かな住生活を実現するため、2006(平成 18)年6月に制定された住生活基本法により、国民の住生活の「質」の向上を図る政策に向けての道筋が示され、良質なストック(既存住宅)を将来世代に継承していくことが求められています。公営住宅等に関しては、厳しい財政状況下にあっても、更新時期を迎えた大量の公営住宅等ストックを効率的に管理し、セーフティネットとしての需要に的確に対応していくことが重要となります。

その実現に向けて、国が定めた公営住宅等長寿命化計画策定指針に基づき、公営住宅等ストックの長寿命化とライフサイクルコストの縮減を図るため、低所得者等に対する住宅セーフティネットの安定的な供給を目的としています。



計画期間

令和4年度から令和13年度までの10年間

II. 市営住宅の状況

管理戸数

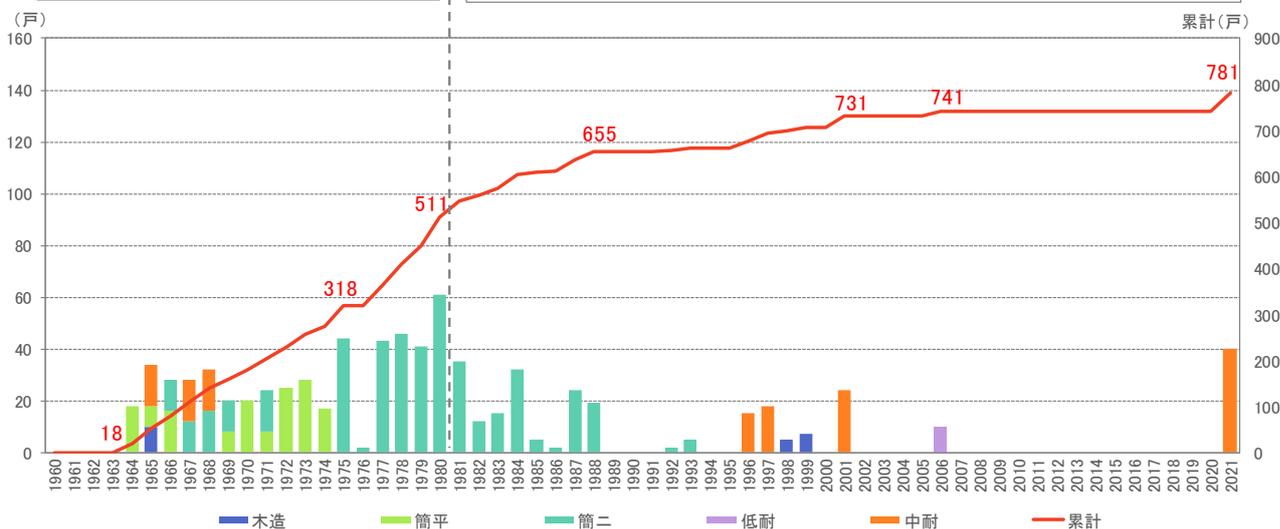
公営住宅 23 団地、108 棟、604 戸
 特定公共賃貸住宅 1 団地、12 棟、12 戸
 改良住宅 8 団地、90 棟、143 戸
 特定優良賃貸住宅 1 団地、1 棟、10 戸

公営住宅	棟	戸	割合
長浜地区	37	300	49%
虎姫地区	34	162	27%
高月地区	1	15	3%
木之本地区	29	99	16%
余呉地区	7	28	5%
合計	108	604	100%

竣工年度別管理戸数

【旧耐震基準】～1981(昭和56)年5月

【新耐震基準】 1981(昭和56)年6月～



Ⅲ.長寿命化に関する基本方針

①住宅セーフティネット機能の強化

・適切な住居を確保することが難しい高齢者、低額所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者への対応として、公営住宅等が担うべき役割であるセーフティネットの機能を強化し、安定的な住宅の供給を図ります。

・入居者の高齢化に対応したバリアフリー化、子育て世帯向けの広い間取りの整備等、世帯やニーズの多様化に対応できる公営住宅等の整備を図ります。

②ストックの状態の把握及び日常的な維持管理

・公営住宅等ストックの状態の的確な把握に向け、整備、改善、修繕履歴情報を、電算システムを活用し、団地、住棟、住戸毎に整理します。

・公営住宅等及び附属施設の定期点検を実施します。

③長寿命化及びライフサイクルコストの縮減

・日常修繕履歴情報を活用し、予防保全的な観点から、計画修繕や改善事業を効率的に実施します。

・定期点検の情報を活用し、住棟住戸の老朽化や耐久性の劣化による事故等を未然に防止し、長期的かつ安定的なストックの活用及び維持管理を実現します。

・改善にあたっては、躯体の耐久性の長寿命化、改善周期の延長、二重投資の回避を念頭に置き、最適な手法を採用することによってライフサイクルコストの縮減に努めます。

Ⅳ.長寿命化の対象と事業手法の選定

団地別・住棟別の事業手法の選定

国が策定指針で示す「事業手法の選定フロー」に基づき、団地別・住棟別の事業手法を選定。

中長期的な需要見通しを踏まえて、改善事業により既存ストックの長寿命化を図ることを優先

①市営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計(中長期)

▶国の「ストック推計プログラム」を活用し、市営住宅の将来のストック量を推計

②1次判定:団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定

▶団地の需要、立地や建替事業の効率性、住棟の耐用年限や耐震性などを物理的特性により仮設定

③2次判定:1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定

▶ライフサイクルコストの比較や将来のストック量を踏まえ仮設定

④3次判定:計画期間における事業手法の決定

▶集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定と決定

事業手法の決定

①維持管理	4 団地(北新、八幡中山、常喜、東柳野)
②優先的な建替	1 団地(宇根本)
③優先的に改善し当面維持管理	10 団地(主に耐用年限を迎えていない団地・住棟)
④優先的な用途廃止	10 団地(主に耐用年限を超えた団地・住棟)

Ⅴ.計画修繕の実施方針

日常管理における修繕をデータ化、定期的に修繕箇所やその内容の分析及び点検を行い、その結果を踏まえながら、団地・住棟単位での予防保全的な修繕を行うことで、効率的な維持管理を図り、ストックを長期的に活用します。また、点検や修繕実施前の事前調査の結果、建物の安全性等が確認された場合には、予定した計画修繕の実施時期を再考する等、柔軟に対応します。