

前橋市公営住宅等長寿命化計画の概要版

1 前橋市公営住宅等長寿命化計画について

- ・本計画では、人口減少下における将来需要を見据え、市営住宅のストック活用計画を作成し、長寿命化によるライフサイクルコストの縮減と事業量の平準化に向けた取り組みを計画します。

2 計画期間

- ・中長期(30年程度)を見据え、10年間(令和2年度～令和11年度)の具体的な計画を策定します。
- ・社会情勢の変化や関連計画との整合等を踏まえ、概ね5年ごとに見直す予定です。

3 計画見直しのポイント

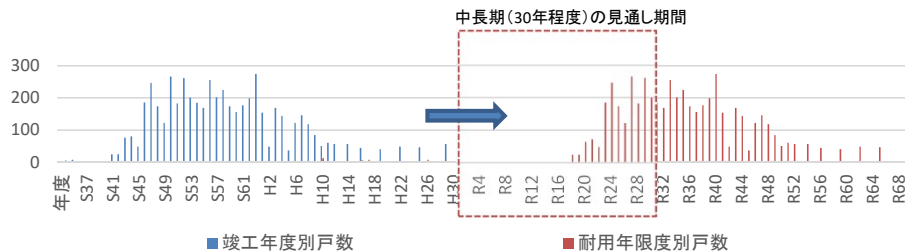
- ・中長期(30年程度)の公営住宅需要を踏まえた計画とします。
- ・事業手法選定フローの見直しと事業手法の細分化を行います。
従来の5分類 → 改定後 10分類へ
- ・建物点検の取り組みを強化します。

4 市営住宅の現状

(1)市営住宅の管理戸数 33団地 5,394戸(2019年4月時点)

(2)課題

- ①昭和40～50年代に大量建設された市営住宅が、今後一斉に耐用年限を迎えます。



中長期(30年程度)の間に2,055戸、ピーク時には266戸/年が、耐用年限を迎えます。計画期間(10年間)中に、耐用年限の1/2を経過する住宅が約8割となり、更新時期を迎えます。

- ②既存ストックの社会環境の変化等に合わせた質の向上が求められています。
- ③福祉との連携による生活支援サービスの充実が求められています。

(3)将来ストックの需要推計

- ・人口・世帯数の減少に伴い、著しい困窮年収未満の世帯数に対する住宅セーフティネットの充足率は、既存の住宅セーフティネットの戸数が維持されたとすると、計画期当初に90%であった充足率が計画期間末の令和11年にはほぼ100%となり、令和31年は需要推計数と民間住宅を含めた現況戸数に約28%の差が生じます。

5 基本方針

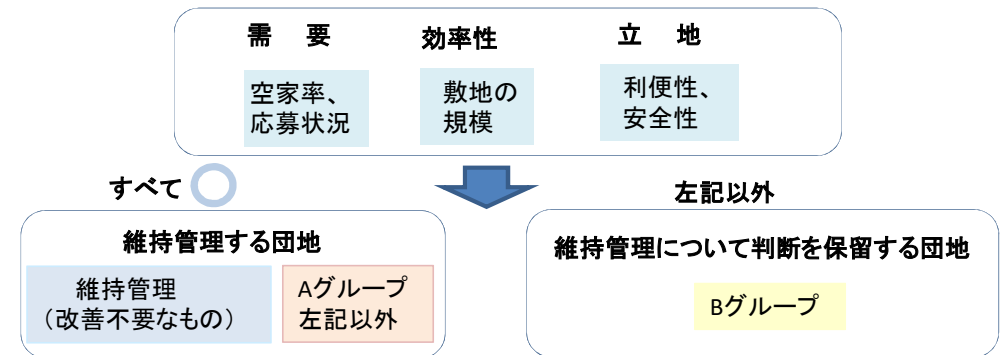
- ・既存ストックの集約建替え・長寿命化・用途廃止等による適正な供給量と管理戸数を目指します。
- ・長寿命化型改善によるライフサイクルコストの縮減化を図ります。
- ・建替えと高齢者対応改善による高齢者対応住戸の確保を目指します。
- ・福祉との連携による安心して暮らせる住まいづくりを推進します。
- ・民間活力の積極的な活用を図ります。
- ・空家削減に向けた取り組みを検討します。

6 長寿命化計画に関する方針

- ・日常点検、定期点検を実施し、点検結果に基づく修繕及びデータ管理を行います。
- ・改善事業の実施により、住宅性能の向上を図り、住宅の長寿命化に取り組みます。

7 市営住宅の活用計画

(1)1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・住棟の事業手法を中長期(30年程度)を見据えて仮設定



(2)2次判定: 1次判定において事業手法の判断を留保した団地・住棟の事業手法を中長期(30年程度)を見据えて仮設定

	改善不要		改善が必要	
	維持管理		改善	建替
継続管理する団地	169戸		1,272戸	623戸
当面管理する団地 (建替を前提としない)	32戸	用途廃止 0	改善し当面維持管理 3,264戸	用途廃止 34戸

(3)3次判定: 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の再判定

計画期間(10年間)における判定結果

3次判定	対象戸数
建替	288
改善(長+安+福+居)	30
改善(長+安)	348
改善(長+福+居)	399
改善(長)	120
改善し当面維持管理(長+安)	118
改善し当面維持管理(長+福)	427
改善し当面維持管理(長)	1,303
改善し当面維持管理(長+福+居)	114
維持管理	2,233
用途廃止	14
計	5,394

※長:長寿命化型、安:安全性確保型、福:福祉対応型、居:居住性向上型