

## 序章 公営住宅等長寿命化計画の目的

---



## 1 公営住宅等長寿命化計画の背景と目的

### (1) 背景

平成 18 年 6 月に、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するための「住生活基本法」が制定され、住宅セーフティネットの確保、健全な住宅市場の整備、住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋が国から示され、本市においても平成 25 年 3 月に「壱岐市公営住宅等長寿命化計画」を策定しました。

平成 29 年度現在、本市が管理している公営住宅等は、120 棟（784 戸）のうち、公営住宅が 106 棟（732 戸）、特定公共賃貸住宅が 2 棟（14 戸）、単独住宅が 12 棟（38 戸）となっています。そのうち、既に耐用年数を経過している住宅が 242 戸、さらに 10 年後には新たに超過する住宅が 38 戸となります。

老朽化した大量の市営住宅等ストックを抱えている本市の状況を踏まえ、既存の建築物（ストック）を有効に活用し、長寿命化を図るため、定期的な点検等の確実な実施、またその結果を踏まえた早期の修繕の実施、計画的な修繕による予防措置的管理の実施、長寿命化に資する改善事業の実施に計画的に取り組み、コスト縮減を図っていくことが重要となっています。

### (2) 目的

本計画は、厳しい財政状況下において、建替え、改善、修繕、用途廃止等の適切な手法の選択のもと、予防保全的な維持管理、長寿命化によるライフサイクルコスト※の縮減を図ることを目的として策定します。

なお、平成 25 年 3 月に策定した「壱岐市公営住宅等長寿命化計画」が平成 29 年度で中間年度を迎えるにあたり、公営住宅等のストックの現状を再整理し、社会経済情勢や住民ニーズ、財政状況等の変化を踏まえ、地域の特性や住宅事情に応じた総合的な活用方針を再検討し、長寿命化を推進するための維持管理計画の見直しを行うものです。

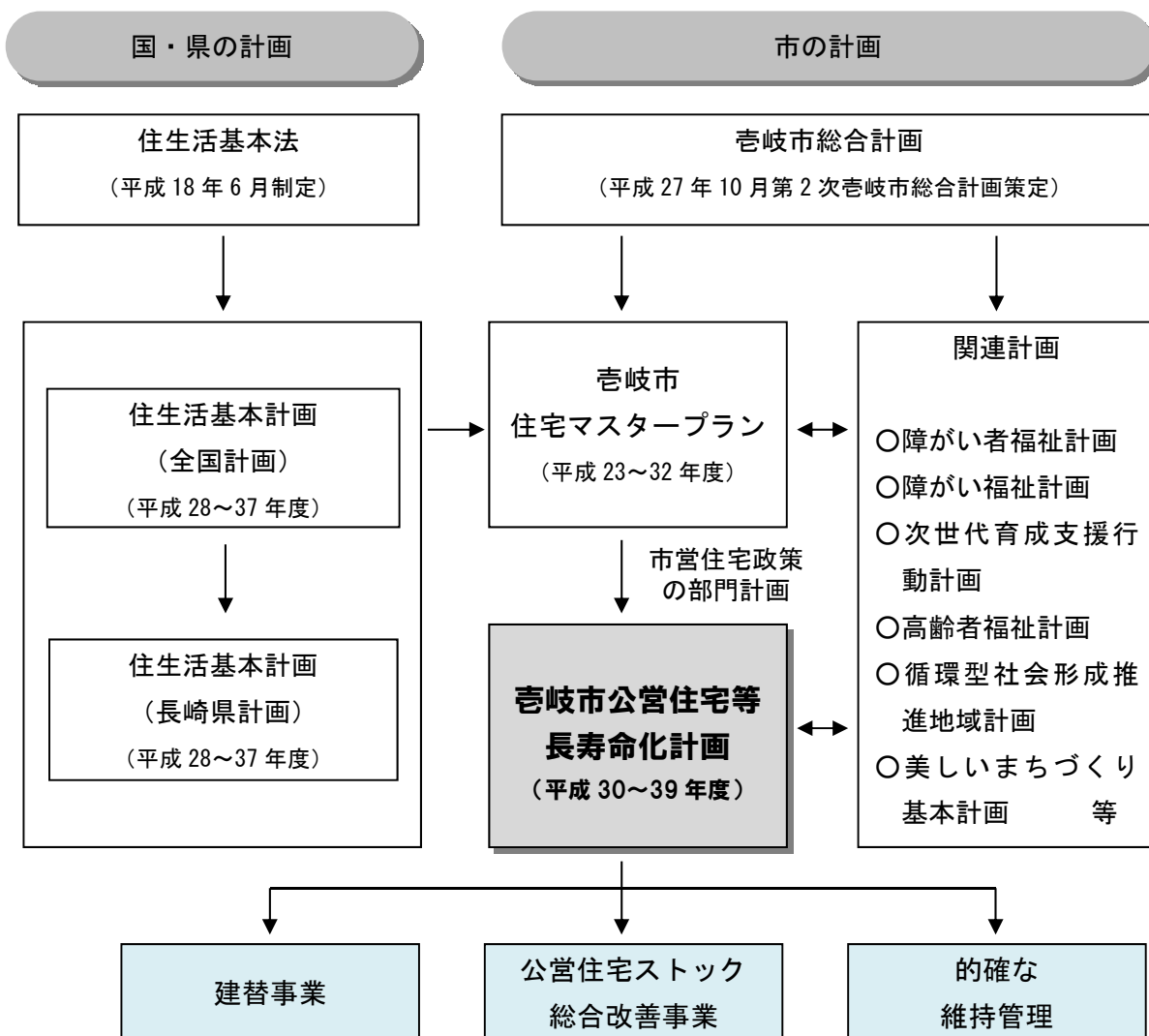
※ライフサイクルコスト（LCC）…建設に係る初期コスト（企画・設計・建設）だけではなく、維持管理や改修、最後に解体、廃棄するまでに必要な建物の全生涯に要する費用の総額のこと。

## 2 計画の位置づけ

本計画は、平成 27 年 10 月に策定の「彦岐市総合計画」を上位計画とし、「彦岐市住宅マスタープラン～住生活基本計画～」における市営住宅政策に関する部門計画として位置づけ、公営住宅等における建替事業、公営住宅ストック総合改善事業、経常的な維持管理についての方針を定めます。

また、国や県が策定する住生活基本計画等の住宅関連計画との整合を図りながら策定するとともに、本市の各分野の関連計画との整合性を図ります。

### ▼計画の位置づけ



### 3 計画の期間

本計画の計画期間は、管理する住宅ストック全体の点検・修繕・改善サイクル等を勘案した上で一定期間を確保する必要があることから、平成30年度（2018年度）から平成39年度（2027年度）までの10年間とします。

なお、計画内容は、社会情勢の変化、国や県の住宅政策の動向、各事業の進捗状況等に応じ、概ね5年毎に見直しを行うものとします。

### 4 計画の構成

本計画を策定するにあたっては、以下のフローに従って行うものとします。

