



会津若松市市営住宅長寿命化計画



令和3年3月

会津若松市建設部建築住宅課

会津若松市市営住宅長寿命化計画／目次

第1章 市営住宅長寿命化計画の背景・目的	1
1. 背景	
2. 目的	
3. 前計画の取組と成果	
第2章 計画の位置づけと期間	3
1. 計画の位置づけ	
2. 計画期間	
第3章 市営住宅の状況	4
1. 市営住宅の概要	
2. 管理戸数	
(1) 管理戸数の推移	
(2) 構造別管理戸数	
(3) 建設年度別管理戸数	
3. 入居者の状況	
(1) 年齢構成	
(2) 世帯人員	
(3) 単身世帯の年齢構成	
4. 応募の状況	
5. 空家の状況	
第4章 長寿命化に関する基本方針	11
1. ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針	
(1) 定期点検及び日常点検の実施	
(2) 点検結果等に基づく修繕の実施	
(3) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理	
2. 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	
(1) 予防保全的な維持管理の実施	
(2) 建物の仕様変更による耐久性の向上及び修繕周期の延長	
(3) 定期点検や日常点検の実施による効率的な修繕・改善	
第5章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定	13
1. 対象	
2. 団地別・住棟別状況の把握	
3. 団地別・住棟別の事業手法の選定	
(1) 市営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計	
1) 将来の「住宅確保要配慮世帯の世帯数」の推計結果	
2) 会津若松市の住宅ストックの概況の把握	
3) 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定	
4) 住宅確保要配慮世帯への対応と目標管理戸数の設定	

(2) 1次判定	
1) 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針	
2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性	
3) 1次判定結果	
(3) 2次判定	
1) ライフサイクルコスト（LCC）比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定	
2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定	
3) 2次判定結果	
(4) 3次判定	
1) 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	
2) 事業費の資産及び事業実施時期の調整検討	
3) 長期的な管理の見通しの作成	
4) 計画期間における事業手法の決定	
5) 3次判定結果	
6) 計画期間における管理戸数の推移	
第6章 点検の実施方針	55
1. 定期点検の実施方針	
2. 日常点検の実施方針	
3. 点検結果の管理	
第7章 計画修繕の実施方針	56
1. 基本方針	
2. 修繕対象住棟	
第8章 改善事業の実施方針	57
第9章 建替事業の実施方針	58
1. 基本方針	
2. 整備方針	
第10章 事業の推進にあたって	59
1. 事業実施に係る入居者との合意形成	
2. 団地における住み替えの促進	
3. 需要の見通しに立った供給方針の再検討と民間活用	