

仙台市営住宅長寿命化計画(第二期)

【概要版】

令和2年3月

1. 計画策定の背景と目的

本市では、平成22年3月に「仙台市営住宅長寿命化計画」を策定し、市営住宅や復興公営住宅等（以下「市営住宅等」という。）について、適時の点検、修繕や、外壁・屋上防水改修などの改善事業、鶴ヶ谷第一市営住宅団地の建替事業等に取り組んできた。

市営住宅等の管理にあたっては、予防保全的な管理・修繕等が建物の長寿命化に重要なことと認識しつつも、厳しい財政状況等によって事後保全的な措置とならざるを得ない状況でもあり、長寿命化の視点を含めた効率的な更新計画等が必要となっている。

本計画は、市営住宅等の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）の削減と事業量の平準化を図るものである。

※ライフサイクルコスト：建物の使用期間における建設費、改善費、修繕費、除却費の総額

2. 計画期間

計画期間は令和2（2020）年度から令和11（2029）年度までの10ヶ年とする。なお、社会情勢の変化、事業の進捗状況等を踏まえ、必要に応じて見直しを行う。

3. 市営住宅等の状況

市営住宅等の竣工年度別の整備戸数は、築年数が10年未満の住戸が約34%で最も多く、次に築年数が40年以上50年未満の住戸が約31%を占めている。

入居世帯の特性としては高齢者世帯率が41%、障害者世帯率は約18%、子育て世帯率は約5%となっている。

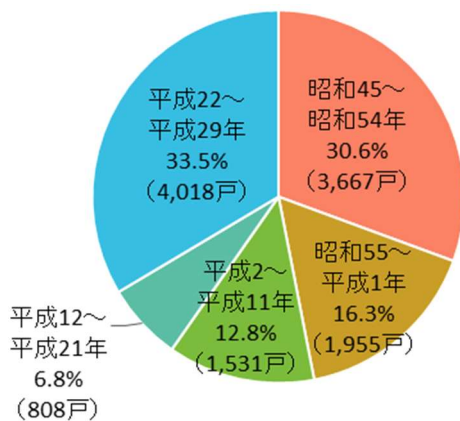


図1:竣工年度別住戸数割合

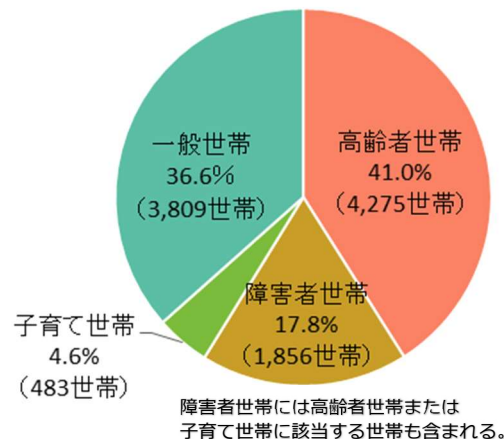


図2:世帯分類別世帯数割合

4. 主な改善事業の実施状況と課題

〈住戸内のバリアフリー化〉

平成7年度以降整備された住戸はバリアフリーに対応しているほか、空き住戸について住戸改善を実施してきたことにより、バリアフリー対応住戸数割合は半数を超えた。今後の高齢化の進展を見据え、早急にバリアフリー化された住戸を増やす必要がある。

区分	戸数
全体	11,979戸
バリアフリー対応戸数	6,517戸
バリアフリー未対応戸数	5,462戸

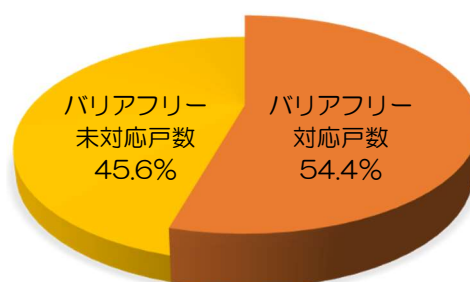


図3：バリアフリー対応住戸数割合

〈エレベーター設置〉

平成7年度以降整備された住棟にはエレベーターを設置しているほか、既存住棟に新たにエレベーターを設置してきたことにより、設置戸数割合は半数を超えた。しかし、階段室型の住棟については設置が困難なものも多く、今後設置が可能な住棟は限定される。

区分	戸数
全体*	11,766戸
エレベーター設置済戸数	6,278戸
エレベーター未設置戸数	5,488戸

※平屋建てまたは二階建て（鶴ヶ谷第二14棟86戸、戸建型住宅92棟92戸、岡田1棟10戸、燕沢3棟25戸）計213戸を除く

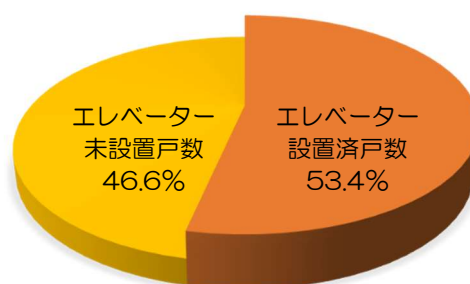


図4：エレベーター設置住戸数割合

〈風呂設備更新〉

平成6年度以前に整備された住棟の多くは、入居者が浴槽・給湯器を設置していた。当時の浴槽・風呂釜は高齢者等にとって使いづらいこと等から順次更新を進めているが、未だ約7割の住戸に留まっているため、引き続き更新を進めていく必要がある。

区分	棟数
全体	11,979戸
更新済住戸数	8,290戸
更新未了住戸数	3,689戸

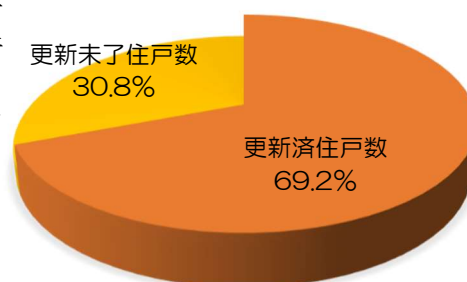


図5：風呂設備更新住戸数割合

5. 事業概要

本計画における4つの取り組みとそれぞれの事業概要を次に示す。

(1)点検事業

法令に基づく定期点検及び全住戸を対象とした日常点検を効率的に実施するとともに、これらの点検の記録を整理・保管し、修繕・維持管理や次回の点検に活用する。

(2)改善事業

市営住宅等ストックの長寿命化を図るとともに、高齢者または障害者の円滑な利用を促進するために、下記の改善を実施する。(実施予定については次項参照)

① 長寿命化型改善

居住性や安全性が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体の劣化低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。

屋上防水及び外壁改修

直結給水切替

共用部照明設備のLED化更新

② 福祉対応型改善

入居者の高齢化の進展を見据え、住宅の円滑な利用を促進し、高齢者等が安全・安心して居住できるように、住戸内、共用部のバリアフリー化を進める。

住戸内のバリアフリー化

住棟へのエレベーター設置

外部階段への手摺設置

③ 居住性向上型改善

住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。入居者が設置した浴槽・給湯器がある住戸は引き続き更新を進めていく。

風呂設備設置

(3)建替事業

鶴ヶ谷第二市営住宅の建替再整備事業を推進する。

その他の市営住宅等については、本計画の期間中に計画保全年数に達するまでの年数や、住宅の敷地形状、周辺環境などの立地特性を踏まえながら、住宅ごとに建て替えに関する検討を進める。

※計画保全年数:「仙台市公共施設総合マネジメントプラン」に定める公共施設を適切な保全により使用する予定の年数。

(4)戸建て復興公営住宅の払い下げ(譲渡)事業

東日本大震災の被害によって、集団移転先に住宅を自力で再建できない特定の被災者を対象として、地域コミュニティ維持を目的として戸建て復興公営住宅を整備・供与した。これらの住宅について、希望者に対して譲渡手続きを進める。

改善事業の実施予定について

	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度
小松島		LED改修		外壁・屋上改修 外壁・屋上改修				外壁・屋上改修		
上原				LED改修						LED改修
小松島第二				LED改修				外壁・屋上改修		直結給水改修
川平					LED改修					
角五郎						LED改修				
北六番丁					外壁・屋上改修					LED改修
小鶴			LED改修							
幸町			外壁・屋上改修 LED改修							直結給水改修
幸町第二						LED改修			外壁・屋上改修	
福田町第一					LED改修			外壁・屋上改修		
福田町第二	外壁・屋上改修					LED改修				
高砂（東）	直結給水改修	外壁・屋上改修				E.V新設改修				
高砂（西）							LED改修	直結給水改修		
仙台駅東			階段手摺改修 直結給水改修	外壁・屋上改修					LED改修	LED改修
鶴ヶ谷第一					外壁・屋上改修					
若林					LED改修					
新寺小路				直結給水改修					LED改修	
荒井					外壁・屋上改修					LED改修
太白		LED改修					外壁・屋上改修		外壁・屋上改修	
西中田			外壁・屋上改修 LED改修		外壁・屋上改修					
郡山	階段手摺改修		外壁・屋上改修 LED改修			外壁・屋上改修				
茂庭第一	直結給水改修						LED改修			
芦の口					外壁・屋上改修			LED改修		
四郎丸				直結給水改修						直結給水改修
中田			外壁・屋上改修		階段手摺改修					LED改修
四郎丸東			外壁・屋上改修		直結給水改修		外壁・屋上改修		外壁・屋上改修	LED改修
袋原					直結給水改修					LED改修
天神沢				外壁・屋上改修		LED改修				
向原			階段手摺改修							LED改修

凡例： ■ 外壁・屋上改修 ■ 階段手摺改修 ■ 直結給水改修 ■ E.V新設改修 ■ LED改修

発行：仙台市都市整備局住宅政策部市営住宅管理課
 〒980-8671 仙台市青葉区国分町三丁目7番1号
 TEL:022-214-8332/E-mail:tos009310@city.sendai.jp