

1 区営住宅等長寿命化計画の背景・目的

(1) 背景と目的

国は、2016年（平成28年）8月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（以下、「策定指針」という。）を策定しました。公営住宅等は、点検の強化及び早期の修繕による更新コストの縮減をめざし、予防保全的管理、長寿命化に資する改善を推進していくとしています。

足立区は、2010年（平成22年）3月に「足立区区営住宅等長寿命化計画」（以下、「旧計画」という。）を策定し、区営住宅等の点検、修繕、改善、建替え等の事業を進めてきました。このたび、策定指針に沿った計画とすることで交付金を確保し、区営住宅等の長寿命化及び計画的な集約建替えを進めていくため、旧計画を改定することとしました。

本計画は、安全かつ快適で良質な区営住宅等を長期にわたって確保・提供することを目的としています。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、「足立区公共施設等総合管理計画（2017年度（平成29年度）策定）」を上位計画とした、区営住宅等に関する個別計画です（図1-1）。

また、策定指針に基づき旧計画の見直しを行ないました。

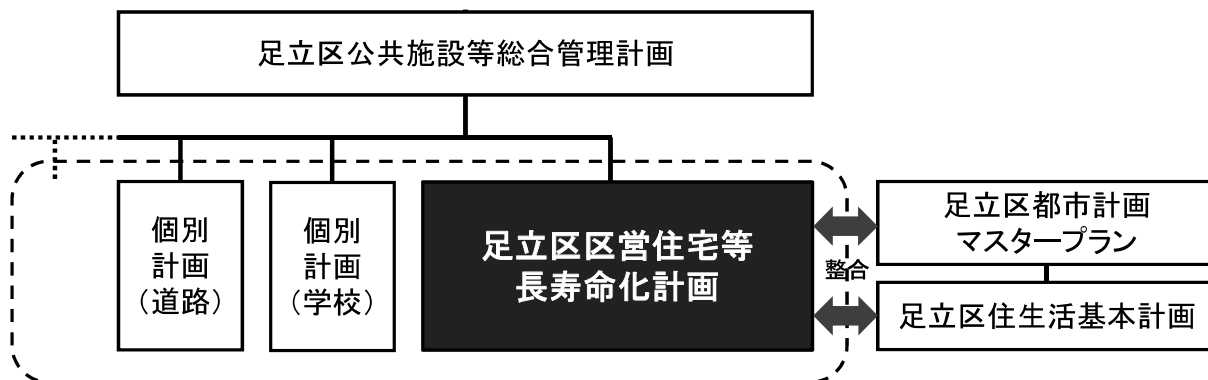


図1-1 計画の位置づけ

(3) 計画の対象

対象は、「一般区営住宅」及び「事業用住宅」（以下、「区営住宅等」という。）とします。

(4) 計画期間

計画期間は、2019年度（令和元年度）から2028年度（令和10年度）の10年間とします。

(5) 用語の解説

本計画の中で使用する用語の意味は、以下のとおりです。

① 長寿命化

適切な点検、修繕、改善により区営住宅等を長期にわたって確保すること。また、広義の意味で、建替えにより区営住宅等を確保すること。

(図 1-2)

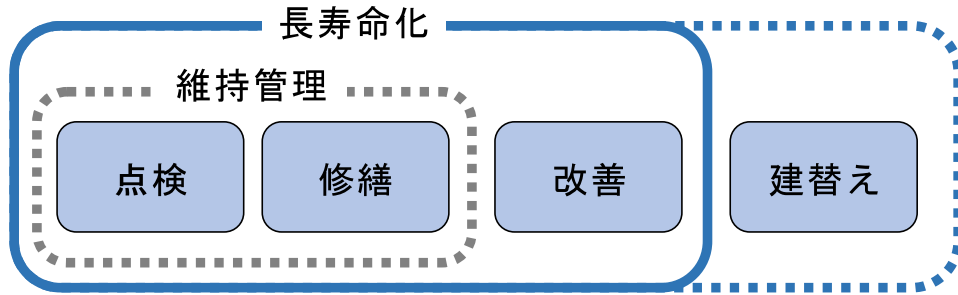


図 1-2 用語の関係

② 維持管理

建物の性能や機能を維持するために、点検や修繕により管理すること。

③ 点検

適切な維持管理をするために、日常点検や法定点検等により、定期的に建物の状態を点検すること。法定点検とは、建築基準法、消防法などの法律に基づき指定された事項を定期(6カ月、1年、3年など)に点検することで、その結果は特定行政庁等へ報告しなければならないものです。

④ 修繕

建物の破損や設備の故障を修理し、機能や性能を回復させること。日常的に必要な小規模な修繕（一般修繕）、定期的に実施する大規模な修繕（計画修繕）があります。

⑤ 改善

既存住宅において不足している機能を補うこと（例えば、外壁の断熱性能の向上、エレベーター設置によるバリアフリー化など）。目的により、安全性確保型、福祉対応型、居住性向上型、長寿命化型があります。

⑥ 建替え

既存住宅を除却し、新たに建設すること。同じ敷地に建替える「現地建替え」と他の敷地に建替える「移転建替え」があります。

⑦ 用途廃止

区営住宅等として管理することを止め、建物を除却すること。建替えに伴う除却により用途廃止する場合があります。