

7章 公営住宅等の整備・活用方針

1 住宅政策全体の理念・目標

本計画と同時策定した上位計画の「恵庭市住生活基本計画」では、住宅政策の基本理念、基本目標を以下のように定めています。

本計画では、以下の基本理念、基本目標の実現に向けた公営住宅等ストック活用を推進します。

基本理念

花と水と緑に彩られ 夢ふくらむ 住まい・住環境づくり

基本目標1

【暮らし】多様な世帯が住み続けたいくなる住まい・住環境づくり

少子高齢化が進展する中で、子どもから高齢者、移住者が恵庭で快適に住み続けられる住宅・住環境づくりを目指します。

また市民が住宅ニーズ・ライフスタイル等の変化による住み替えを容易にし、恵庭でいつまでも住み続けられるよう、住み替えを支援する体制整備や住宅相談窓口整備をより一層進めます。

基本目標2

【安全安心】すべての人が安全安心に暮らせる住まい・住環境づくり

高気密・高断熱、省エネルギー等質の高い住宅について、国・北海道の制度による普及を進めるとともに、既存住宅についてもリフォーム等による耐震化、断熱化などの性能向上を促進します。

また、放置空家の発生抑制や災害対策など安心安全な住環境づくりを目指します。

住宅に困窮する世帯に対しては、市営住宅が住宅セーフティネットとなるよう、効果的・効率的な整備を進めます。

基本目標3

【活性化】地域・住宅関連産業の活性化に貢献する住まい・住環境づくり

市の玄関口である JR 駅を中心としたまちなか居住による中心部の活性化、花や緑を活かした住環境形成の継続等による地域や市民の暮らしの向上を目指します。

また、市内における住宅関連事業者に対しては、高気密・高断熱住宅に係る技術力向上などを促し、住宅関連産業の活性化を目指します。

2 公営住宅等の整備・活用方針

上位計画の「恵庭市住生活基本計画」では、以下の公営住宅等に関する施策を掲げており、本計画の整備活用方針とします。

(1) 市営住宅の計画的な整備推進

市営住宅は、本計画に基づき、計画的な建替え、改善、維持管理を実施し、将来に向けた適正な管理戸数を維持していくこととします。

建替えに当たっては、老朽化が著しい柏陽団地の建替えを推進することとし、近隣の恵央団地と柏陽団地の一体的整備を含めて建替事業の計画を進めるとともに、市営住宅の整備においてはユニバーサルデザインを推進します。

また、柏陽団地と同様に老朽化が進む寿第2団地などについては、近接する団地を含めた集約化等を検討します。

その他、既存の市営住宅においては、計画的・効果的な改善・修繕による長期的な活用に取り組みます。

(2) 入居要件の適正な管理

市営住宅は公費を投入して建設され、その特性である家賃の低廉さも公費により補填されています。公営住宅法において、入居者は収入基準以下であることが求められています。また社会的公平の観点や受益者負担の原則からみても、その家賃は適正に支払わなければなりません。

以上から、民間賃貸住宅に居住することが可能な収入超過者、家賃滞納者等に対しては明け渡しの努力義務の周知や、滞納者に対しては家賃の納入を強く求めるなどの対応を進めます。

(3) 市営住宅建替えに併せた地域拠点施設の併設

平成27年度に策定された「恵庭市公共施設等総合管理計画」では、施設の複合化が推進されており、柏陽団地または恵央団地の建替事業では児童福祉施設等地域の拠点となる施設との一体的な整備を進め、居住環境の再生に取り組みます。

(4) 民間活力導入の推進

平成27年度に策定された「恵庭市総合戦略」など各種関連計画では、公共施設管理におけるPPP/PFIなど民間活力の導入を推進しています。

市営住宅柏陽団地と恵央団地の建替えにおいては、恵庭市の実情を踏まえつつ、PPP/PFIなど民間活力の整備導入について検討し、民間事業者の様々なノウハウや技術を活用した効果的・効率的な手法を図ります。

また、民間賃貸住宅の借上げ型市営住宅制度や家賃補助制度など民間の既存住宅を活用した仕組みづくりを検討します。

3 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状態の把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

a. 定期点検及び日常点検の実施

現在、公営住宅等の点検については、建築基準法に基づく法定点検のみとなっています。しかしながら、今後は法定点検外である住棟も含めて、定期点検の実施を行います。

また、定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検の実施を行います。

日常点検における点検項目については、「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）」を参考に実施することとします。

b. 点検結果等に基づく修繕の実施

公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくために、点検結果の結果、修繕周期、入居者の要望等の実態を踏まえ、予防保全的な観点から、建物の内外装・設備等の計画修繕を効果的・効率的に実施します。

経年劣化に応じた適時適切な修繕を確実に実行するため、修繕周期に応じた将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・費用等をあらかじめ想定することが重要です。そのため今後、30年以上の長期的な計画期間である長期修繕計画の策定を検討します。

c. 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検結果や修繕等の内容については、データベース等に記録し、公営住宅等の効果的・効率的な修繕・維持管理に役立てていくとともに、次回の点検では、これらの記録を活用するというサイクルを構築します。

(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

公営住宅等ストックの長寿命化を図るためには予防保全的な維持管理が重要です。

予防保全の観点に基づく日常的な保守点検や計画修繕、改善事業の充実によりストックの長寿命化を図ることは、従来型の短いサイクルでの更新に比して、ライフサイクルコストの縮減にもつながるものです。

今後の公営住宅等の改善事業の実施にあたっては、対症療法型の事業から、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ、予防保全的な改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

加えて、点検、修繕、データ管理により、長寿命化に資する日常的な維持管理及び修繕を行ったうえで、効果的・効率的に改善事業を実施し、住宅性能の向上を図り住宅の長寿命化に取り組みます。