

6章 公営住宅等の整備・活用方針

1 住宅施策全体の理念・目標

令和5年6月に策定した上位計画の「恵庭市住生活基本計画」では、住宅施策の基本理念、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。

市営住宅においては、子育て世帯が安心して暮らすことができるよう、入居のあり方を検討するとともに、住宅に困窮する高齢者の住宅確保の取り組みを進めます。

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

住宅セーフティネットの中核を担ってきた公営住宅等を適正に管理し、供給するため、計画的な整備事業を推進します。

市営住宅においては、計画的・効果的な改善・修繕等による住宅の性能向上と長期的な活用に取り組み、安全・安心に暮らせる市営住宅ストックの形成を図ります。

基本目標3

【活性化】地域の活性化につながる住まい・住環境づくり

住宅に困窮する世帯に対しては、既存民間賃貸住宅の活用も含めた住宅確保に向けた取り組みを進めます。

市営住宅においては、まちづくり方針を踏まえた市営住宅の事業検討を進めるとともに、既存民間賃貸住宅を活用した新たな公的支援住宅制度と連携しながら、住宅の供給を図ります。

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) 整備方針

a. 公営住宅等長寿命化計画に基づく市営住宅の維持管理

市営住宅は「恵庭市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、計画的な維持管理を推進します。

また、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するとともに、既存市営住宅の計画的・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) 活用方針

a. 三世代同居・近居の促進

子育て世帯が子育てと仕事を両立させながら暮らす中で、親世帯など世代間で助け合いながら暮らすことができる三世代同居・近居を促進するため、対象世帯の市営住宅の優先入居等を検討します。

b. 高齢者向け賃貸住宅等の普及促進

市営住宅においては、住宅に困窮する高齢者が入居できる住宅の確保について引き続き推進していきます。

c. 入居要件の適正な管理

民間賃貸住宅に居住することが可能な収入超過者に対して転出支援等適切な指導を図ります。

また、家賃滞納者に対しては、丁寧な説明等を行い、家賃が期限内納付となるように個別に対応を行います。

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

市営住宅の点検については、建築基準法に基づく法定点検に加えて、法定点検外である住棟も含めた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引き続き行います。

b. 点検結果等に基づく修繕の実施

市営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくために、点検の結果、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引き続き効果的・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、中長期的な修繕計画を策定します。

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、市営住宅の効果的・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継続します。

(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

市営住宅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。

市営住宅の改善事業の実施にあたっては、対症療法型の事業ではなく、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、市営住宅の長寿命化を図り、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引き続き取り組みます。