

3 . 長寿命化に関する基本方針

国の定めている「公営住宅等長寿命化計画策定指針」によると、管理している公営住宅等ストックの現状把握やデータの維持管理に関する方針、及び予防保全の観点に基づく日常的な保守点検や計画的な修繕、改善事業の実施によるライフサイクルコストの縮減に関する方針を定めることとされています。

また、「江別市営住宅ストック総合活用計画」では、市営住宅ストックの活用についての方針が定められており、本計画では、国の指針とともにストック総合活用計画の方針を含め、長寿命化に関する基本方針を以下のように設定します。

(1) ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

今後、予防保全的な観点から修繕や改善を的確に実施できるよう、次の方針により市営住宅の状態を把握することとします。

- ・ 江別市が管理している市営住宅について、整備、修繕等の維持管理データを住棟単位で適切に整理し、必要に応じて随時情報を確認できる仕組みをつくることとします。
- ・ 市営住宅について、定期的な点検を実施し、予防保全的な維持管理に努めます。

(2) 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

市営住宅の長寿命化には、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下を未然に防止する予防保全的な維持管理を実施することが重要です。

そこで次の方針によって、市営住宅の長寿命化等に向けて取り組みます。

- ・ 定期点検など予防保全的な維持管理に努めるとともに、長期間にわたって活用する予定の住棟に関しては、耐久性の向上を図る改善を実施し、市営住宅の長寿命化を図ります。
- ・ 改善に当たっては、仕様のグレードアップ化を図ることによって躯体の耐久性を高め、ライフサイクルコストの縮減を図ります。
- ・ 定期点検では、建物の老朽化や劣化による事故を未然に防ぐとともに、修繕等を適宜適切に実施できるよう努めます。

(3) 市営住宅ストック活用の基本方針

基本理念

江別市住宅マスタープランの住宅施策の基本理念「誰もが安心して住み続けられる江別市の住まいづくり」を踏まえ、次のとおりとします。

< 誰もが >

子どもからお年寄りまで、単身世帯から子育て世帯まで、誰もが住み続けることができる市営住宅づくり

< 安心して >

耐震性や耐火性が高く、ユニバーサルデザイン¹の観点に基づいた安心できる市営住宅づくり

< 住み続けられる >

低所得者、障がいのある方、高齢者など民間借家では対応が難しい世帯が江別市内で住み続けられるセーフティネット²としての市営住宅づくり

ユニバーサルデザインの視点に立って、
誰もが快適に江別市に住み続けることができる
セーフティネットとしての市営住宅づくり

1 ユニバーサルデザイン

年齢、性別、障がいの有無など様々な理由によって利用者を差別しない、「すべての人のためのデザイン」。(出典：北海道住生活基本計画)

2 セーフティネット

住宅に困窮する世帯のために社会的役割として確保する住宅。(出典：北海道住生活基本計画)

市営住宅ストックの基本目標

基本理念を実現するため、江別市住宅マスタープランの基本目標である「すべての人が安全に安心して暮らせる住宅づくり」、「個性的で多様性のある住環境づくり」、「みんなで助け合う地域社会づくり」を踏まえ、次の4つの基本目標を設定します。

基本目標1：市営住宅の安全で計画的な維持管理と供給の促進

老朽化した市営住宅の建替を推進し、計画的な供給を図ります。

耐用年数が70年と長期にわたって活用可能な耐火構造建物については、耐震性の確保、バリアフリー化などの適切な改善、修繕を行い、良好な住環境の維持を図ります。

基本目標2：高齢者、障がいのある方、子育て世帯等への配慮

江別市では、障害者向け住宅の供給、団地内公園の整備など、障害のある方や子育て世帯へ配慮した住宅供給を進めています。

今後とも高齢者や障害のある方、子育て世帯等に配慮した住宅及び住環境の確保を図ります。

基本目標3：まちづくりと連携した市営住宅の提供

市営住宅の供給にあたっては、民間借家と適切な機能分担を図るとともに、市の直接供給以外にも、借上げ公営住宅など民間との共同事業を検討し、供給手法の多様化に務めます。

また、中心市街地活性化に寄与するまちなか居住の推進や土地区画整理事業の保留地の活用といった、まちづくりへの貢献や地域の活性化に寄与する団地の確保を図ります。

ストック

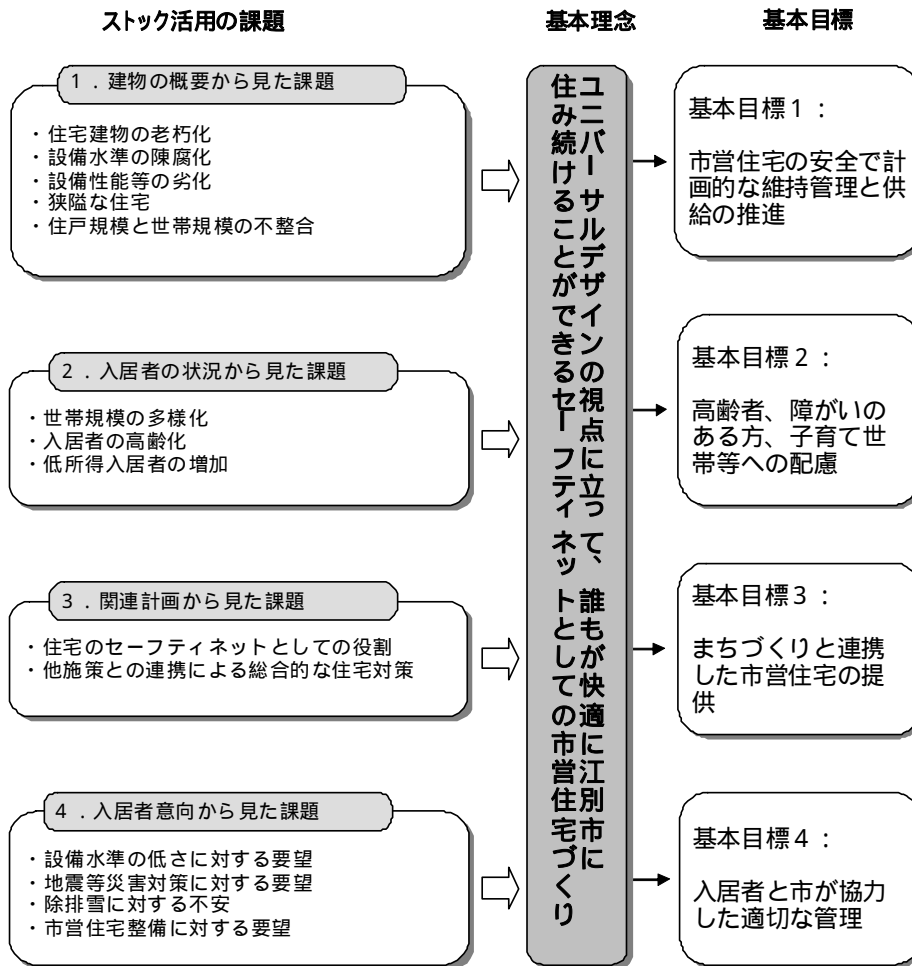
従来、個々の家族が生涯所有し続けたり、その直系家族に引き継がれてきた住宅を、今後は、自由に住み替えを行うことにより、家族構成、価値観に応じ適切な住宅の選択が可能となるよう、社会全体として使用される社会的資産(=ストック)としての住宅、もしくはその住宅戸数(出典：平成12年、国土交通省住宅地審議会答申)

基本目標4：入居者と市が協力した適切な管理

市営住宅の入居者は、団地の清掃活動や除雪活動等に積極的に参加し、団地や地域の良好なコミュニティが形成されています。

今後も、入居者と行政が協力して団地の維持管理を行うとともに、コミュニティ活動が円滑となるような整備、維持管理を図ります。

【基本理念と基本目標】



出典：江別市営住宅ストック総合活用計画

(4) 市営住宅の目標管理戸数の設定

「江別市営住宅ストック総合活用計画」を踏まえ、本計画の計画期間内においては、現状の戸数前後で推移させることが妥当と考えます。

(現在の市営住宅管理戸数 1,223 戸)