

6章 課題の整理

岩見沢市の現状や公営住宅等の特性、上位計画や関連計画の方針を踏まえ、課題を整理します。

1 将来の需要等に対応した市営住宅等管理戸数の設定

市営住宅等の入居率は 90.0%（政策空家を除く）ですが、入居階別にみると3階以上のエレベーター無しの中層階が他の階数に比べ入居率が低いなど団地の立地・設備状況等によってばらつきがみられます。また、入居者アンケートでは「今の住宅に住み続けたい」が約 53%であり、前回計画策定時のアンケート結果から約 10 ポイント下がっています。

一方で、平成 28 年度に策定した「岩見沢市公共施設等総合管理計画」においては、保有する公共施設総床面積の 30%縮減を削減目標としています。

今後も人口・世帯数の減少が見込まれている中で、市営住宅等においては、長期的な人口や世帯の動向、現在の入居状況・公募状況等の変化、地域における市営住宅等の役割等を踏まえながら、適正な管理戸数の検討を行う必要があります。

2 市営住宅等の適正な集約・再編

平成 30 年度 12 月時点で耐用年数を超過するものが 134 戸（全戸数の 6.8%）あり、これらは住戸面積 40 m²未満の狭小、浴室無しなど居住水準が著しく劣っている状況であるため、現在、住替事業により入居者の移転を促進し除却を進めており、今後も計画的に推進し耐用年数超過住戸の解消を図る必要があります。

また、それ以外の住戸についても、浴槽・3箇所給湯が未整備、3階以上住棟のエレベーター未設置など居住環境の改善が必要であり、入居者アンケートにおいても浴室や換気設備、便所等の改善要望が高くなっていますが、全ての住戸に対して改善を実施することは困難であることから、将来的な必要管理戸数の検討を進めた上で市営住宅等の適正な集約・再編を図っていく必要があります。

3 長期的に活用する建物の適切な維持管理

今後も長期的に活用する建物については、予防保全的な改善・修繕による適切な維持管理を図り、ライフサイクルコストの縮減に努めるとともに、計画的・効率的な事業の推進に努める必要があります。

4 高齢者等が安心して暮らせるユニバーサルデザイン等住宅性能の確保

本市では少子高齢化、世帯の小規模化が進む中で、市営住宅等入居世帯 1,687 世帯のうち、65 歳以上の高齢者のいる世帯が約 60%を占めています。また、全市の高齢単身世帯のうち約 1 割が公的借家に居住しており、全市や高齢夫婦世帯に比べ比率が高いこと

から、市営住宅等が高齢単身世帯の受け皿となっている状況がうかがえます。また、入居者アンケートでは約 20%の回答世帯が介助や介護を必要としている状況です。

これまで既存住棟の集中給油方式の整備やユニバーサルデザインに対応した建替団地の整備に取り組みましたが、今後も引き続き推進し、高齢者等が安心して暮らせるユニバーサルデザイン等の住宅性能を確保していく必要があります。

5 子育て支援・まちづくり方針と連携した市営住宅等の整備

地区別の世帯構成をみると岩見沢中心市街地における 15 歳未満の子どもがいる世帯率が低くなっており、市の上位計画や関連計画では、市営住宅における子育て世帯優先住宅の整備や中心市街地での市営住宅整備によるまちなか居住の促進などが示されています。

入居者アンケートでは、居住する市営住宅周辺の満足度のうち、「買い物・通院等の便利さ」、「芸術や文化の公共施設」、「飲食店・娯楽施設」などが前回計画策定時のアンケート結果から下がっており、入居者もより生活利便性の高い環境での居住を望んでいます。

市営住宅等の整備にあたっては、上位計画や関連計画におけるまちづくり方針と連携して進めるとともに、市営住宅等の集約・再編に伴う団地跡地についてもまちづくり方針に沿った有効活用に向けた検討を進める必要があります。

6 長期的な見通しに基づく効果的・効率的な事業計画と財政負担への対応

人口減少が進む中、歳入は将来的に減少することが予想されます。「岩見沢市公共施設等総合管理計画」による平成 28～72 年の市営住宅等の大規模修繕・更新等にかかる費用推計では、総額 518.3 億円と示されています。

入居者アンケートにおいて、居住団地が他団地へ集約される場合の住み替え意向については、約 46%が「移転先の新しい市営住宅に引っ越したい」と回答しており、更新を望んでいます。

市営住宅等の整備や改善事業等の実施にあたっては、長期的な見通しを立て効果的・効率的に事業を進めるとともに、国の交付金の積極的な活用の検討など財政負担を軽減することが重要です。