

## 7章 市営住宅等の活用方針

### 1 市営住宅等ストック活用の理念と目標

#### (1) 基本理念

これまで多様な住宅困窮者の住宅セーフティネットとして重要な役割を果たしてきた市営住宅等については、財政的な制約が高まる中で、将来供給目標量を適切に定め、その達成に向けた市営住宅等団地の集約、再編、既存住宅の適切な改善及び計画修繕により、セーフティネット機能を強化させていくこととします。

#### (2) 基本目標

基本理念のもと、市営住宅等ストック活用の目標を以下の4つに定めます。

##### 目標1 ストックの保全・活用（あんぜん）

市営住宅等は老朽化が進んでいる現状の中、耐用年数を超過する老朽住宅や居住性に問題のある住宅の建替や改善を効果的かつ効率的に進めることを目指します。

##### 目標2 誰もが使いやすい住まいづくり（あんしん）

市営住宅等の建替や改善にあたっては、ユニバーサルデザイン化を推進するとともに、各団地の特性や需要等に応じて、高齢者・障がい者から子育て世帯まで、すべての人が使いやすい住まいづくりを目指します。

##### 目標3 良質な住宅・住環境の形成（かいてき）

人口減少社会において、まちなか居住の重要性が高まってきており、官公庁、医療施設、商業施設等が集積した利便性の高いまちなか居住を推進するとともに、ゆとりある住宅地づくりを推進し、岩見沢市の環境と調和する住宅・団地の実現を目指します。

##### 目標4 住宅に困窮する世帯への住宅供給の推進（すいしん）

セーフティネットとしての市営住宅等の役割を踏まえ、住宅に困窮する世帯への適切な供給を目指します。

## 2 市営住宅等の整備・活用方針

今後市営住宅等の整備については、国・道の計画や市の上位計画・関連計画と連携を図りながら進めます。

### (1) 市営住宅等の役割等

#### a. 市営住宅等の役割

- ① 住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障がい者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯等（住宅確保要配慮者）が安心して暮らせる住宅セーフティネットの中核としての役割。
- ② 公営住宅等団地整備にあわせた地域の住環境を支える仕組みづくりや福祉拠点等の形成に資する役割。  
(参考)まちなか居住の推進、公営住宅等建替え等による子育て支援施設の併設 等

#### b. 多様な供給手法の検討

市営住宅等の整備等について、民間資金等を活用することにより効果的・効率的な手法を検討します。

#### 〈直接供給及び民間活力の助成制度の概要〉

整備方式	建設費等補助
直接供給方式	公共に対して市営住宅建設費の概ね45～50%
買取方式	
借上方式	民間事業者に対して共同施設整備費等の2/3（うち国概ね45～50%）

資料：公営住宅の整備（一般社団法人 日本住宅協会）、公営住宅整備事業等補助要領、公営住宅等家賃対策補助金交付要領、平成21年度住宅局関係予算決定概要（国土交通省住宅局 平成20年12月）から抜粋・編集

## (2) 市営住宅等の整備・活用方針

### a. 市営住宅等延床面積の削減

関連計画である「岩見沢市公共施設等総合管理計画」(P57 参照)では、2045(平成57)年度までに、公共施設の総床面積の30%削減(平成25年度時点比)を目標に掲げています。

市営住宅等延床面積も上位計画の目標に合わせて以下のように削減目標を定めます。



### b. 適正な将来管理戸数の見通しと計画的な事業の推進

市営住宅等については、将来需要、上位計画や関連計画等を踏まえながら適切な将来管理戸数の見通しを示し、見通しに沿って団地全体の集約・再編方針を定めて計画的に推進します。

また改善・修繕については、効果的・効率的な事業内容を検討し計画的に実施します。

### c. まちなか居住の推進

岩見沢市都市計画マスタープランでは、中心市街地やJR駅周辺などの日常生活拠点に都市機能施設や住宅を誘導することにより、都市の利便性や安全安心の向上を図るとしています。また、岩見沢市まちなか活性化計画及び岩見沢市中心市街地活性化基本計画では、中心市街地内の居住の誘導に取り組むとしています。

今後の市営住宅の整備にあたっては、都市計画関連の方針に沿って日常生活拠点及び中心市街地内への団地の集約・再編に努めます。

### d. 環境共生に配慮した住宅整備の推進

北海道では、平成27年3月に「環境重視型社会における公営住宅整備の手引き」を策定しています。今後の市営住宅の建替にあたっては、手引きに沿った環境共生型の団地づくりを進めます。

## **e. 高齢者・障がい者・子育て世帯への配慮**

### **① 市営住宅のユニバーサルデザイン化の促進**

北海道では、平成 21 年 3 月に「北海道ユニバーサルデザイン公営住宅整備指針」を策定しており、今後の市営住宅の整備にあたっては、指針に基づくユニバーサルデザインの視点に立った住宅の整備を進め、誰もが安心・安全に暮らせる住宅の供給に努めます。

### **② 子育て世帯の市営住宅等入居促進**

現在、市営住宅の募集にあたっては、部屋数の多い 3LDK・3DK への入居条件は 3 人以上（一部 2 人以上）の世帯とするとともに、母子・父子世帯の優遇措置を行っています。また、2 条団地では子育て支援住宅を供給しています。

今後も市営住宅における子育て支援等により、子育て世帯の入居促進を図ります。

## **f. 収入超過者等への適切な対応**

市営住宅等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。社会的公平の観点から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らない。民間賃貸住宅に居住することが可能な収入超過者、家賃滞納者等に対する適切な対応が必要となっています。

以上から、きめ細かい入居者対応を心掛けるとともに、収入超過者に対しては明け渡し努力義務の周知や、滞納者に対しては家賃の納入を強く求めるなど更なる対応を進めます。

### 3 長寿命化に関する基本方針

#### (1) ストックの状況の把握・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

市営住宅等の点検については、これまで実施していた建築基準法に基づく法定点検に加え、法定点検外である住棟を含めた定期点検を実施します。

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を実施します。

日常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

市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、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、点検結果、修繕周期を踏まえた長期修繕計画の策定を今後検討します。

##### 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、市営住宅等の効果的・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

市営住宅等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、市営住宅等の長寿命化を図り、従来型の短いサイクルでの更新に比べたライフサイクルコストの縮減を図ります。

加えて、改善事業は、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・効率的に実施することによって、住宅の性能向上及び長寿命化に取り組みます。

## 4 整備水準

### (1) ストック活用計画の整備目標

ストック活用手法別の具体的な整備目標を、コスト縮減を念頭に置きつつ、次のとおり設定します。

#### a. 建替団地、全面的改善団地の目標

- ・居住性能『ユニバーサルデザインによるすべての人が安心して暮らせる住宅性能を確保する』
- ・住環境等『環境と共生した住環境の整備を図るため、「環境重視型社会における公営住宅整備の手引き」に準拠した住宅団地づくりを推進する』

#### b. 個別改善団地の目標

- ・『安全性・快適性の向上を図り、良質な居住環境を提供する』

#### c. 維持管理団地の目標

- ・『適正な修繕を行い建物の劣化を抑えて良好な居住環境を維持する』

### (2) 性能基準

市営住宅等の性能基準は、建築基準法、公営住宅整備基準、住宅性能表示基準、北海道ユニバーサルデザイン公営住宅整備指針、環境重視型社会における公営住宅整備の手引き等に対応するものとします。