

3章 長寿命化計画の目標、方針の検討

1 市全体の住宅施策の基本理念・基本目標

本市は、平成 27 年度策定の「稚内市住宅マスタープラン」において、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。

(1) 住宅施策の基本理念

当市は、「第 4 次稚内市総合計画」を最上位計画として各種施策を推進してきており、当計画では、稚内市の将来像として『人が行き交う環境都市わっかない』、経営計画の目標として『環境と調和する自立した社会を目指して』を掲げています。

また市は、これまで『高齢者になっても安心して暮らせる快適な住環境の整備』を基本理念とする「稚内市住宅マスタープラン」（計画期間：平成 18～27 年度）に基づき、住宅施策を進めてきました。

当計画は、第 4 次稚内市総合計画を上位計画とし、前回の住宅マスタープランを引き継ぐものとして、基本理念を以下のように定めます。

基本理念

環境と調和し、子どもから高齢者まで
安全・安心に暮らせる快適な住環境の形成

(2) 住宅施策の基本目標

上記基本理念のもと、住宅施策の課題を踏まえ、基本目標を以下のように定めます。

- 目標 1 稚内の地域特性を活かした住環境の形成
- 目標 2 子どもから高齢者まで、だれにもやさしい住まいづくり
- 目標 3 ライフサイクルやライフスタイルに対応した安全・安心な住環境の形成
- 目標 4 地域特性や需要にあわせたバランスのとれた公営住宅等の再生

2 公営住宅施策の体系

住宅マスタープランに位置づけられた住宅施策のうち、公営住宅等に関連するものは下表のうち、網掛けの施策です。

目標	展開方向	主要施策
目標1 稚内の地域特性を活かした住環境の形成	(1) 環境に調和し地域の特性を活かした住環境づくり	a. 北国にふさわしい住宅の建設促進 b. 環境負荷の少ない住宅づくり c. 北海道環境共生公共賃貸住宅整備指針に基づく公営住宅の建設 d. 移住の促進
	(2) まちなか居住の推進	a. 都市計画マスタープランに基づくコンパクトなまちづくりの推進 b. まちなか居住推進計画の見直し c. まちなかにおける民活型公営住宅の整備の推進
目標2 子どもから高齢者まで、だれにもやさしい住まいづくり	(1) 高齢者・障がい者が安心して暮らせる住まいづくり	a. 「稚内市高齢者居住の安定確保に関する指針」の見直し b. サービス付き高齢者向け住宅の啓発 c. シルバーハウジングなど福祉施設との連携の検討 d. 北海道あんしん賃貸住宅の登録促進
	(2) 子育て世帯を支援する住環境の整備	a. 子育て環境に配慮した公営住宅の整備 b. 子育て世帯への居住支援方策の検討
	(3) 住み替えの仕組みづくり	a. 情報提供の仕組みづくり b. 相談窓口、相談体制の充実 c. 中古住宅の流通促進
目標3 ライフサイクルやライフスタイルに対応した安全・安心な住環境の形成	(1) 安全で安心な住宅づくり	a. 住宅の耐震化の促進 b. 住宅リフォームの推進
	(2) 空き地・空き家の有効活用	a. 空き家等の適正管理
目標4 地域特性や需要にあわせたバランスのとれた公営住宅等の再生	(2) 公営住宅の整備・適正管理	a. 長寿命化計画に基づく適正な活用の推進 b. 公営住宅における個別改善の実施
	だれもが同じように暮らせる住まいづくり	a. 公営住宅のユニバーサルデザイン化、バリアフリー化の促進 b. 公営住宅入居者の適正管理 c. 住民による住環境マネジメントの推進

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

公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、法定点検の対象とならない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。

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、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、本計画とは別に長期修繕計画[※]の策定を今後検討します。

※長期修繕計画：公営住宅等が建替え又は用途廃止の時期を迎えるまでの間における計画修繕の実施時期を定めた計画（30年以上）。（公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）より）

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、管理データとして活用している施設カルテ等に記録し、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共に、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

改善事業は、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、及び仕様のグレードアップ等の耐久性向上に資する改善事業の実施により公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よりも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、効果的・効率的に実施すると共に計画的に行い、事業費・事業量の平準化につなげます。