

## 2 . 市営住宅長寿命化計画の目的

---

### ( 1 ) 背景

江別市の市営住宅は、平成 23 年度末現在で 1,223 戸、186 棟になっています。これらの住宅のうち、耐用年数の 1/2 を経過した住宅が 513 戸 ( 41.9% )、79 棟 ( 42.5% )、耐用年数を経過した住宅が 411 戸 ( 33.6% )、98 棟 ( 52.7% ) となっており、戸数でおよそ 75%、住棟数ではおよそ 95% が老朽化の進んだ住宅となっています。

また、建替、用途廃止などの対応をせずに現状のまま推移した場合、およそ 10 年後、平成 33 年時点の老朽化の状況は、市営住宅全体で、住戸数で 6 割、住棟数の 8 割強が耐用年数を経過してしまうという状況になります。

昭和 30 年代及び昭和 40 年代に供給された大量のストックに対し、建替事業の実施による更新が不可欠な状況に置かれており、着実な建替を進めるとともに、計画的な修繕・改善によって長寿命化を図る住宅を明確化するなど、効率的・効果的な事業の実施による適切な市営住宅の維持管理を図ることが求められています。

さらに、耐用年数が確保された耐火構造の住宅で、十分な安全性、居住性を備え、長期間にわたって活用することが必要な住棟については、国や北海道の住宅施策の方針にも示されているように、予防保全的な観点からの改善を行うため、長期の見通しに即した維持管理計画の策定が求められています。

### ( 2 ) 目的

江別市の市営住宅について、将来の需要や役割を見据え、修繕、改善、建替などの市営住宅の活用手法を定め、長期的な維持管理を実現するとともに、予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定め、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的に、江別市営住宅長寿命化計画 ( 以下「本計画」という ) を策定します。

なお、本計画の策定にあたっては、平成 21 年 5 月に策定された「江別市営住宅ストック総合活用計画」を踏まえるとともに、新たに制度化された「長寿命化型改善事業」の事業可能性の検討を行い、とりまとめるものとします。