

6章 課題の整理

1 恵庭市の現状からみた課題

(1) 適正な管理戸数の設定

平成 27 年国勢調査では人口・世帯数ともに増加していますが、今後、人口が減少に転じると予測されています。

公営住宅等については、長期的な人口・世帯数の動向を踏まえて適切な管理戸数を設定する必要があります。

(2) 民間賃貸住宅の活用

空き家は約 2,900 戸（平成 25 年住宅・土地統計調査）あり、そのうち約 7 割が賃貸用の住宅となっています。民間借家率の推移は増加傾向であるため、今後も一定の空き家が発生する可能性があります。一方で市営住宅の整備は多大な費用を要するため、今後は、状況に応じて民間賃貸住宅を市営住宅として活用することについて検討する必要があります。

2 公営住宅等の特性からみた課題

(1) 耐用年数を経過するストック（簡平・簡二）の解消

平成 28 年度現在、柏陽団地、寿第 2・第 3 団地の簡易耐火構造平屋建て住宅（耐用年数 30 年）243 戸（市営住宅全体の 20.9%）が既に耐用年数を経過しています。

さらに本計画期間終了年度の平成 38 年度までに、柏陽団地と若草団地の簡易耐火構造 2 階建て住宅（耐用年数 45 年）156 戸（13.4%）が耐用年数を迎えます。

このように耐用年数経過住宅は増加する見込みであることから、これらの住宅を要する団地は早急な更新が求められます。

(2) 長期的に活用するストック（耐火構造）の適切な維持管理

耐火構造住宅（耐用年数 70 年）は昭和 50 年代以降に整備され、耐用年数が十分に残されていることから、外壁改修、屋上防水等の予防保全による改修によりライフサイクルコストの低減を図ることが重要です。

これらの住宅については、劣化度調査結果を踏まえ効率的・計画的に改善事業を進め、長寿命化への対応を図る必要があります。

市営住宅の各事業については、地域住宅交付金の対象事業として位置づけることにより安定的な財源を確保し、確実な事業展開を図る必要があります。

(3) 入居要件の適正な管理

市営住宅の入居率は 89.7%（平成 28 年 3 月末現在）と高く、また市営住宅の平均募

集倍率は6.5倍（平成21～27年度平均）である状況を勘案すると、民間賃貸住宅に居住することが可能な収入超過・高額所得者等については、明け渡し努力義務の周知等の対応を行い、本来、市営住宅と必要とする階層の方が入居できるよう適正な管理に努めていく必要があります。

3 関連既定計画の取組方針からみた課題

(1) まちづくりへの寄与

上位計画の恵庭市総合計画や関連計画の総合戦略等では、移住・定住の促進、コンパクトなまちづくり、花・緑を活かした景観形成、省エネルギー・新エネルギーの推進、公共施設のバリアフリー化などを進めており、市営住宅においてもこれらの方針に沿って整備を進め、市全体のまちづくりに有効に寄与するよう努めていく必要があります。

(2) 市営住宅の複合化・民間活力導入

関連計画の総合戦略等では、多世代交流の推進が定められています。また、総合戦略や公共施設等総合管理計画等では、公共施設の統廃合・複合化やPFI等民間活力の導入を進めることとしています。

以上から、市営住宅の建替えに当たっては、地域拠点施設との複合化や民間活力の導入について検討を進める必要があります。

4 入居者意向の特性からみた課題

(1) ユニバーサルデザインや居住性の向上

入居者意向調査による世帯主の健康状態は、「健康だが日常生活で介助や介護が必要な場合がある」が約17%、「介助・介護が無いと生活できない状態である」が約5%であり、約2割の世帯が生活面でのサポートを必要としています。

現在の住宅満足度は約58%と過半を超えている一方で、台所・浴室・便所などの水回りや断熱性能においては満足度が低く、改善要望は高くなっています。

市営住宅の整備においては、誰もが快適に暮らせるユニバーサルデザインの視点に沿った整備や住戸内の居住性向上を図る必要があります。

(2) 住み替えの適切な支援

現在の住宅から住み替えの意向がある世帯は約25%であり、理由としては「設備（便所・浴室など）の不具合」、「古い」、「寒い」など住宅性能のほか、「階段の昇降が困難」、「子どもが成長し、部屋が狭い」など家族環境の変化による理由もみられます。

住み替え先の住宅希望をみると、「別の市営住宅など」が約47%のほか、「持ち家」、「民営の借家（アパートなど）」、「サービス付き高齢者向け住宅・老人ホームなど高齢者向け住宅・施設」など様々であることから、住み替え先を適切に紹介等出来る仕組

みや市営住宅内での住み替え制度などについて検討する必要があります。

また、子育て支援住宅や単身高齢者向け住宅等多様なニーズに対応できる公営住宅等の供給についても検討する必要があります。

(3) 入居者の助け合いやコミュニティの活性化

団地内の草刈りは、「入居者同士で手分けして行っている」が約 44%である一方で、「草刈りしていない」が約 14%であり、同様に、団地内の共用玄関や通路の除雪は、「入居者が手分けして除雪している」が約 67%である一方で、「除雪はしていない」が約 8%であるなど、一部の入居者が草刈りや除雪等を行っていない現状がみられます。

入居者が互いに助け合い暮らせるようなコミュニティ形成を促していく必要があるとともに、市営住宅の整備においては、地域全体のコミュニティ形成に貢献できるよう地域拠点施設との複合化を検討する必要があります。

また、高齢化が進むなかで草刈りや除雪等市営住宅の日常管理における入居者負担を軽減するための手法を今後検討する必要があります。