

恵庭市公営住宅等 長寿命化計画

概要版

1 章 はじめに	1
2 章 恵庭市の現状	1
3 章 公営住宅等の特性	2
4 章 関連既定計画における取組方針	3
5 章 課題の整理	4
6 章 公営住宅等の整備・活用方針	5
7 章 公営住宅等の事業手法の選定	6
8 章 公営住宅等ストックに係る実施方針と効果	9



恵庭市
令和6年5月

1章 はじめに

1 計画の目的

本市では、平成 28 年度に計画期間を平成 29 年度～令和 8 年度とする「恵庭市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、本市における市営住宅の整備活用方針を定め、同計画に基づき、具体的な市営住宅の整備活用を推進しています。

計画策定後 6 年が経過し、上位計画である「恵庭市住生活基本計画」の見直しや「恵庭市公共施設等総合管理計画」の改訂を踏まえ、安全で快適な市営住宅を長きに渡って確保するため、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ことを目的として、中間年次に見直しを行います。

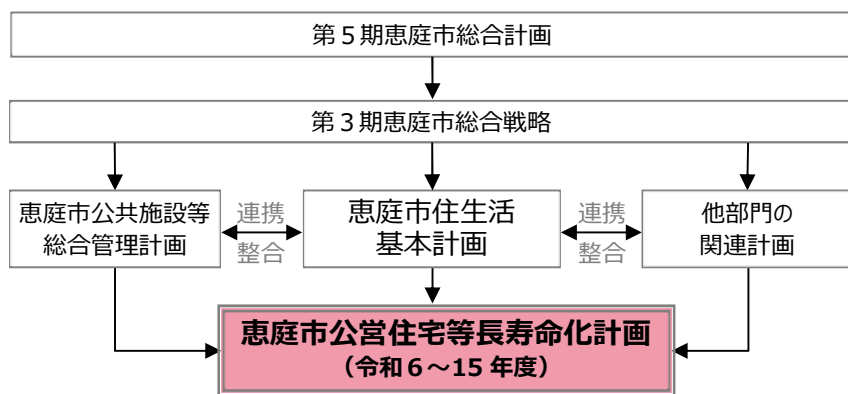
2 計画期間

計画期間は令和 6 年度から 15 年度までの 10 年間とします。

3 計画の位置づけ

本計画は、住宅部門の基本計画である「恵庭市住生活基本計画」と、市の公共施設等のあり方を示す「恵庭市公共施設等総合管理計画」を上位計画とする市営住宅の整備方針等を定める個別の住宅計画となります。

図 計画の位置づけ



なお、本計画は、持続可能な開発目標（SDGs）¹のうち、主に以下のゴール（ターゲット）の達成に取り組みます。



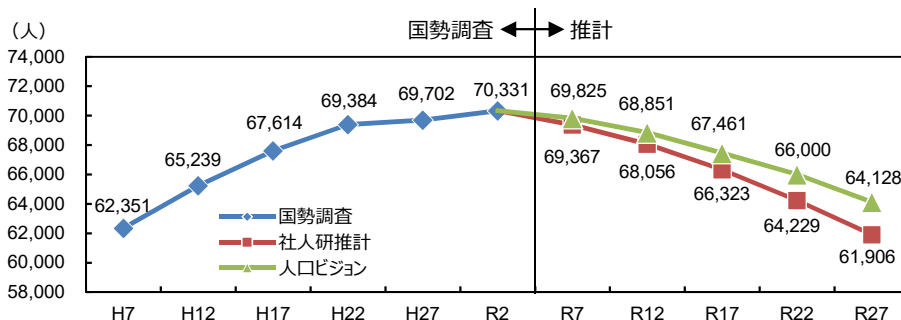
2章 恵庭市の現状

人口・世帯数

恵庭市の人口は、令和 2 年国勢調査で 70,331 人、直近 25 年間（平成 7～令和 2 年）で約 13% 増加していますが、令和 2 年以降減少に転じる見込みです。

将来人口は、国立社会保障・人口問題研究所の推計では、令和 12 年で 68,056 人、恵庭市人口ビジョンによる人口展望では、令和 12 年で 68,851 人とされています。

図 恵庭市の人口の推移



資料：H7～R2 は各年国勢調査結果（総務省統計局）、R7～27 は恵庭市人口ビジョン（令和元年 12 月）、国立社会保障・人口問題研究所推計値（令和 5 年 12 月）

¹持続可能な開発目標（Sustainable Development Goals：SDGs）：

2015（平成 27）年 9 月に国連サミットで採択された 2030（令和 12）年を期限とする国際社会全体の開発目標である。17 のゴール（目標）と 169 のターゲットから構成され、「誰一人取り残さない」社会の実現を目指している。

年齢別人口

年齢別人口は、令和2年国勢調査で年少人口（15歳未満）が8,701人（12.3%）、生産年齢人口（15～64歳）が41,413人（58.9%）、高齢人口（65歳以上）が19,673人（28.0%）となっています。

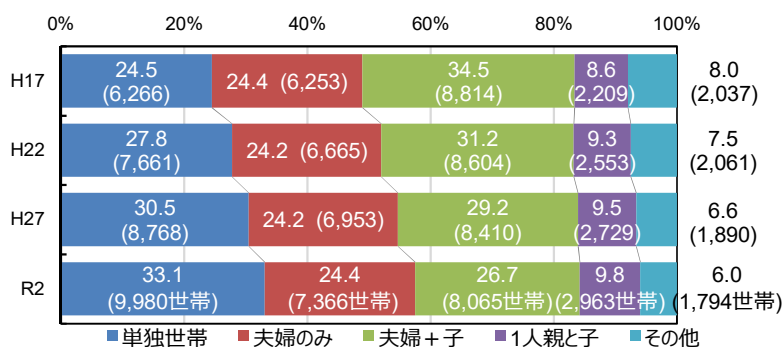
年少人口は減少、高齢人口は増加しており、少子高齢化が進展しています。特に、高齢人口は15年間で1.7倍（平成17～令和2年）と急速に増加しています。

世帯特性

家族類型別世帯数は、令和2年国勢調査で「単独世帯」が9,980世帯（33.1%）で最も多く、以下、「夫婦+子世帯」が8,065世帯（26.7%）、「夫婦のみ世帯」が7,366世帯（24.4%）となっています。

15年間（平成17～令和2年）の推移をみると、単独世帯が増加し、夫婦+子世帯は減少しています。

図 家族類型別世帯数の推移



資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

住宅ストックの状況

住宅数は、平成30年現在で33,590戸であり、そのうち空き家は4,070戸、空家率は12.1%となっています。空家率は、平成25年の9.7%から増加しています。

空き家の内訳をみると「賃貸用の住宅」が2,910戸（71.5%）となっています。

3章 公営住宅等の特性

1 公営住宅等の概要

公営住宅等は令和6年3月末現在、市営住宅が98棟1,098戸、道営住宅が4棟54戸あり、合わせて102棟1,152戸が供給されています。

市営住宅の内訳をみると、公営住宅が10団地96棟1,066戸、改良住宅が1団地2棟32戸となっています（次ページ「表 市営住宅概要」参照）。

2 公営住宅等の整備状況

構造・耐用年数

市営住宅1,098戸の構造は、簡易耐火構造平屋建て住宅（簡平）が139戸（12.6%）、簡易耐火構造2階建て住宅（簡二）が172戸（15.7%）、耐火構造住宅（耐火）が787戸（71.7%）です。

令和5年度末現在、295戸（26.9%）が既に耐用年数を経過しており、今後建替えや除却を行わないと、10年後の令和15年度は311戸（28.3%）と増加する見込みです。

住戸内の整備状況

浴室有り・浴槽有りが310戸（28.2%）、浴室有り・浴槽無しは784戸（71.4%）で、残り4戸（0.4%）は浴室無しとなっています。3箇所給湯設備が設置されている住宅は525戸（47.8%）、3階以上の住棟のうちエレベーターが設置されている住宅は240戸（30.5%）です。

耐火構造の劣化状況

耐火構造住棟23棟（令和4年度建設の恵央団地6号棟、及び長寿命化改善実施済み住棟を除く）のうち、大規模修繕が必要とされる「Eランク」は7棟（30.4%）、全面塗装が必要とされる「Cランク」は1棟（4.3%）、各部の部分補修が必要とされる「Bランク」は11棟（47.8%）であり、修繕の必要性がある建物が19棟（82.5%）となっています。当面修繕の必要性がない「Aランク」は4棟（17.5%）です。

3 入居世帯の特性

入居率

令和5年3月現在、市営住宅1,162戸のうち入居世帯は806世帯であり、入居率は69.4%です。

建替事業の実施等による政策空家は237戸あり、政策空家を除く入居率は87.1%です。

入居世帯特性

入居世帯のうち、子育て世帯（11歳以下の子どもがいる世帯）は62世帯（7.7%）、高齢世帯（65歳以上の高齢者のいる世帯）は545世帯（67.6%）です。

単身世帯、2人世帯の小規模世帯が約8割を占めており、特に高齢世帯は、約9割が小規模世帯です。

募集・応募の状況

市営住宅の募集・応募の状況をみると、直近12箇年（平成24～令和5年度）で、365戸の募集に対し、1,900件の応募であり、倍率は5.2倍です。

表 市営住宅概要

（単位：棟、戸、世帯）

種別	地域	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	入居 世帯数	入居率
公営 住宅	恵庭	柏陽	簡平 簡二	S48～52	46	224	115	35.1%
		恵央	中耐	H15～17, 19,25,R4	6	222	171	94.0%
		桜町	中耐	H3～7, 9,10	12	228	177	77.6%
		旭	中耐	S52～54	5	166	138	83.1%
		有明	中耐	H1	2	33	29	87.9%
		若草	簡二	S53,58, 59	4	28	22	78.6%
	島松	寿第 1	中耐 高耐	S54,55, H15	3	58	47	81.0%
		寿第 2	簡平	S41～42	10	37	21	56.8%
		寿第 3	簡平	S49～50	6	22	14	63.6%
	恵み野	恵み野南	中耐	S60,H13	2	48	43	89.6%
小計			－	－	96	1,066	777	68.8%
改良 住宅	恵庭	福住	中耐	S56	2	32	29	90.6%
	小計			－	－	2	32	29
合計			－	－	98	1,098	806	69.4%

資料：恵庭市調べ

（令和6年3月末現在、入居世帯数・入居率令和5年3月現在）

4章 関連既定計画における取組方針

関連計画		市営住宅関連施策
第5期恵庭市総合計画 後期基本計画		- 多様なニーズに対応した居住環境の整備 - 恵庭市公営住宅等長寿命化計画の推進と見直しによる、公営住宅の適切な維持管理
恵庭市公共施設等 総合管理計画		- 用途の廃止による削減 - 老朽化した公共施設の削減、抑制、統廃合 - 施設機能複合化や施設転用による施設総量の抑制 - 長寿命化計画などとの整合 - PPP/PFI 手法の導入
恵庭市住生活基本計画		- 住宅に困窮する高齢者に対する市営住宅優先入居 - 将来に向けた適正な管理戸数の維持 - 計画的・効果的な改善・修繕による長期的な活用 - 市営住宅整備におけるユニバーサルデザインの推進 - 既存借上げ型市営住宅制度の見直し - 柏陽・恵央団地建替事業の推進 - PPP/PFI 等による効果的・効率的な市営住宅建替事業の展開
その他 関連計画	まちづくり 関連計画	市営住宅柏陽・恵央団地建替基本計画、恵庭市人口ビジョン2019、第3期恵庭市総合戦略、恵庭市都市計画マスタープラン、第7次恵庭市行政改革推進計画
	環境関連計画	第3次恵庭市環境基本計画、恵庭市緑の基本計画、
	福祉関連計画	第9期恵庭市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画、第2期えにわっこ☆すこやかプラン、えにわ障がい福祉プラン

5章 課題の整理

1 恵庭市の現状からみた課題

適正な管理戸数の設定と住宅の供給

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。また、世帯構成の変化に合わせた住宅供給を検討していく必要があります。

民間賃貸住宅の活用

市営住宅の整備は多大な費用を要するため、市では、平成 31 年 4 月に既存借上型市営住宅制度²を定め、令和 5 年 4 月に見直しています。当面は建替事業で活用する予定であり、現時点では該当する住宅はありません。

今後の市営住宅の事業方針や長期的な見通しを踏まえ、既存借上型市営住宅制度の活用を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

耐用年数を経過する市営住宅ストックの解消

本計画期間終了年度の令和 15 年度までに、市営住宅の約 3 割が耐用年数を経過することから、これらの住宅は、早急な建替え・除却による解消が求められます。

長期的な見通しを踏まえた市営住宅ストックの適切な維持管理

耐火構造住宅（耐用年数 70 年）については、長期的な見通しに基づく管理方針を検討した上で、効果的・効率的な改善事業を進めていく必要があります。

改善事業にあたっては、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。

市営住宅の各改善事業については、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。

公的支援住宅必要戸数の確保に向けた適切な修繕

上位計画と整合性を図った公的支援住宅必要戸数の確保に向け、新規募集住宅を増やすことが必要であり、そのために適切な入退去修繕を進めていくことが必要です。

入居要件の適正な管理

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、転出支援等適切な指導を行い、市営住宅を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ることが必要です。

一方で、エレベーターが設置されていない 3 階以上の住棟で、空き家が多くなっていることから、市営住宅本来の入居対象者の入居が阻害されない範囲内での、弾力的な活用方法について検討を進める必要があります。

日常的な団地の維持管理における入居者負担の軽減

高齢者が多く居住している現状の中で、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引き続き検討する必要があります。

3 関連既定計画の取組方針からみた課題

多様な世帯に対応する居住環境形成への寄与

市営住宅においては、上位計画・関連計画の方針に沿った整備・維持管理を進め、居住環境の形成へ有効に寄与するよう努めていく必要があります。

市営住宅の維持管理等における民間活力の導入

市営住宅の維持管理等においては、民間活力の導入を活用した公民連携可能性について、多角的に検討を進めながら、最適な手法を進めていく必要があります。

²既存借上型市営住宅制度：

民間事業者等が所有する一定の基準に適合する集合住宅の一部を恵庭市が借り上げ、市営住宅として入居者に転貸するもの。

6章 公営住宅等の整備・活用方針

1 住宅施策全体の理念・目標

上位計画の「恵庭市住生活基本計画」では、住宅政策の基本理念、基本目標を以下のように定めています。

本計画では、以下の基本理念、基本目標の実現に向けた公営住宅等ストック活用を推進します。

基本理念	花と水と緑に彩られ 夢ふくらむ 住まい・住環境づくり
基本目標	・【暮らし】多様な世帯が住み続けたい住まい・住環境づくり ・【安全安心】すべての人が安全安心に暮らせる住まい・住環境づくり ・【活性化】地域の活性化につながる住まい・住環境づくり

2 公営住宅等の整備・活用方針

公営住宅等長寿命化計画に基づく市営住宅の維持管理

市営住宅は本計画に基づき、計画的な維持管理を推進します。

また、市営住宅の整備においてはユニバーサルデザインを推進するとともに、既存市営住宅の計画的・効果的な改善・修繕による長期的な活用に取り組みます。

三世代同居・近居の促進

子育て世帯が子育てと仕事を両立させながら暮らす中で、親世帯など世代間で助け合いながら暮らせる三世代同居・近居を促進するため、対象世帯の市営住宅の優先入居等を検討します。

高齢者向け賃貸住宅等の普及促進

住宅に困窮する高齢者が入居できる住宅の確保について引き続き推進していきます。

入居要件の適正な管理

民間賃貸住宅に居住することが可能な収入超過者に対して転出支援等適切な指導を図ります。

また、家賃滞納者に対しては、家賃が期限内納付となるように個別に対応を行います。

3 長寿命化に関する基本方針

ストックの状態の把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

定期点検及び日常点検の実施	・建築基準法に基づく法定点検に加えて、法定点検外である住棟も含めた定期点検の実施を行います。 ・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の実施を引き続き行います。
点検結果等に基づく修繕の実施	・点検の結果、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引き続き効果的・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、今後、中長期的な修繕計画を策定します。
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は、データベース等に記録し、次の点検では、これらの記録を活用するというサイクルを継続します。

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、市営住宅の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

7章 公営住宅等の事業手法の選定

1 事業手法の判定

公営住宅等の需要見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】

公営住宅等の需要見通しに基づく将来ストック量の推計等については、上位計画である「恵庭市住生活基本計画」にて設定しており、本計画は「恵庭市住生活基本計画」に基づくものとします。以下に「恵庭市住生活基本計画」にて設定した内容を示します。

表 将来人口・世帯数・住宅所有関係別世帯数（概数）の推計（単位：世帯）

	実績値（国勢調査）						推計値（人口ビジョン 2019）					
	H7	H12	H17	H22	H27	R2	R7	R12	R14	R17	R22	R27
人 口	62,351	65,239	67,614	69,384	69,702	70,331	69,825	68,851	—	67,461	66,000	64,128
一般世帯数※1	21,314	23,581	25,579	27,546	28,752	30,172	30,715	30,819	30,767	30,690	30,314	29,929
主世帯※2	20,748	22,883	24,610	26,927	28,120	29,562	30,101	30,203	30,152	30,076	29,708	29,330
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	13,325	14,870	15,908	17,156	18,019	18,623	18,819	18,605	18,574	18,256	17,896	17,530
	64.2%	65.0%	64.6%	63.7%	64.1%	63.0%	62.5%	61.60%	61.60%	60.7%	60.2%	59.8%
	7,423	8,013	8,702	9,771	10,101	10,939	11,282	11,598	11,578	11,820	11,812	11,800
	35.8%	35.0%	35.4%	36.3%	35.9%	37.0%	37.5%	38.40%	38.40%	39.3%	39.8%	40.2%
	1,292	1,303	1,326	1,121	1,099	946	895	833	832	826	813	800
	6.2%	5.7%	5.4%	4.2%	3.9%	3.2%	3.0%	2.76%	2.76%	2.7%	2.7%	2.7%
借家	6,131	6,710	7,376	8,650	9,002	9,993	10,386	10,765	10,747	10,993	10,999	11,000
	29.5%	29.3%	30.0%	32.1%	32.0%	33.8%	34.5%	35.64%	35.64%	36.6%	37.0%	37.5%

※1 一般世帯：総世帯－施設等の世帯

※2 主世帯：持ち家・公営借家・民営借家・給与住宅に居住する世帯

a. 著しい困窮年収未満の民間借家等世帯・新たな公的支援住宅対象世帯数

著しい困窮年収未満の世帯数³は、「住宅確保要配慮者世帯数推計プログラム⁴」を用いて、令和 14 年で 3,202 世帯と推計しました。

下表に示すとおり、「著しい困窮年収未満の世帯数（a）」から「公営借家世帯数（b）」、「生活保護受給世帯数（市営住宅入居者を除く）^{※1}（c）」を除いた世帯を、「著しい困窮年収未満の民間借家等世帯（d）」とし、令和 14 年で 1,765 世帯と設定しました。

また、「著しい困窮年収未満の民間借家等世帯（d）」に「最低居住面積水準未満の民間借家及び給与住宅に居住する世帯率（5.9%^{※2}）」を乗じた数を「新たな公的支援住宅対象世帯」と設定し、令和 14 年で 104 世帯（概ね 100 戸）と設定しました。

表 公的支援対象世帯の推移（単位：世帯）

	R7	R12	R14	R17	R22	R27
著しい困窮年収未満の世帯数 a	3,082	3,185	3,202	3,227	3,199	3,182
公営借家世帯数 b	895	833	832	826	813	800
生活保護受給世帯（市営住宅入居者を除く） ^{c※1}	605	605	605	605	605	605
著しい困窮年収未満の民間借家等世帯数 d=a-b-c	1,582	1,747	1,765	1,796	1,781	1,777
新たな公的支援住宅対象世帯 e=d×5.9% ^{※2}	93	103	104	106	105	105

※1 生活保護受給世帯 750 世帯（R3 年度実績 749 世帯を勘案）から市営住宅居住する生活保護受給世帯 120 世帯（R3 年度末実績 120 世帯を勘案）及び生活保護受給持ち家世帯 25 世帯（R3 年度末実績 25 世帯を勘案）を差し引いた値

※2 最低居住面積水準未満の民間借家及び給与住宅に居住する世帯率（H30 住宅・土地統計調査）

³著しい困窮年収未満の世帯数：

自力では適切な家賃負担で最低居住面積水準を達成することが困難な借家世帯数

恵庭市住生活基本計画では、公営住宅の入居収入基準を参考に政令月収 10.4 万円以下（収入分位 10%相当）と設定した。（参考：「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手続き及び技術解説」国土交通省 国土技術政策総合研究所 令和 3 年 9 月）

⁴住宅確保要配慮者世帯数推計プログラム：

住宅確保要配慮者世帯数推計プログラム（一般市版）（国土交通省国土技術政策総合研究所 令和 4 年）

b. 令和 14 年度における公的支援必要戸数（まとめ）

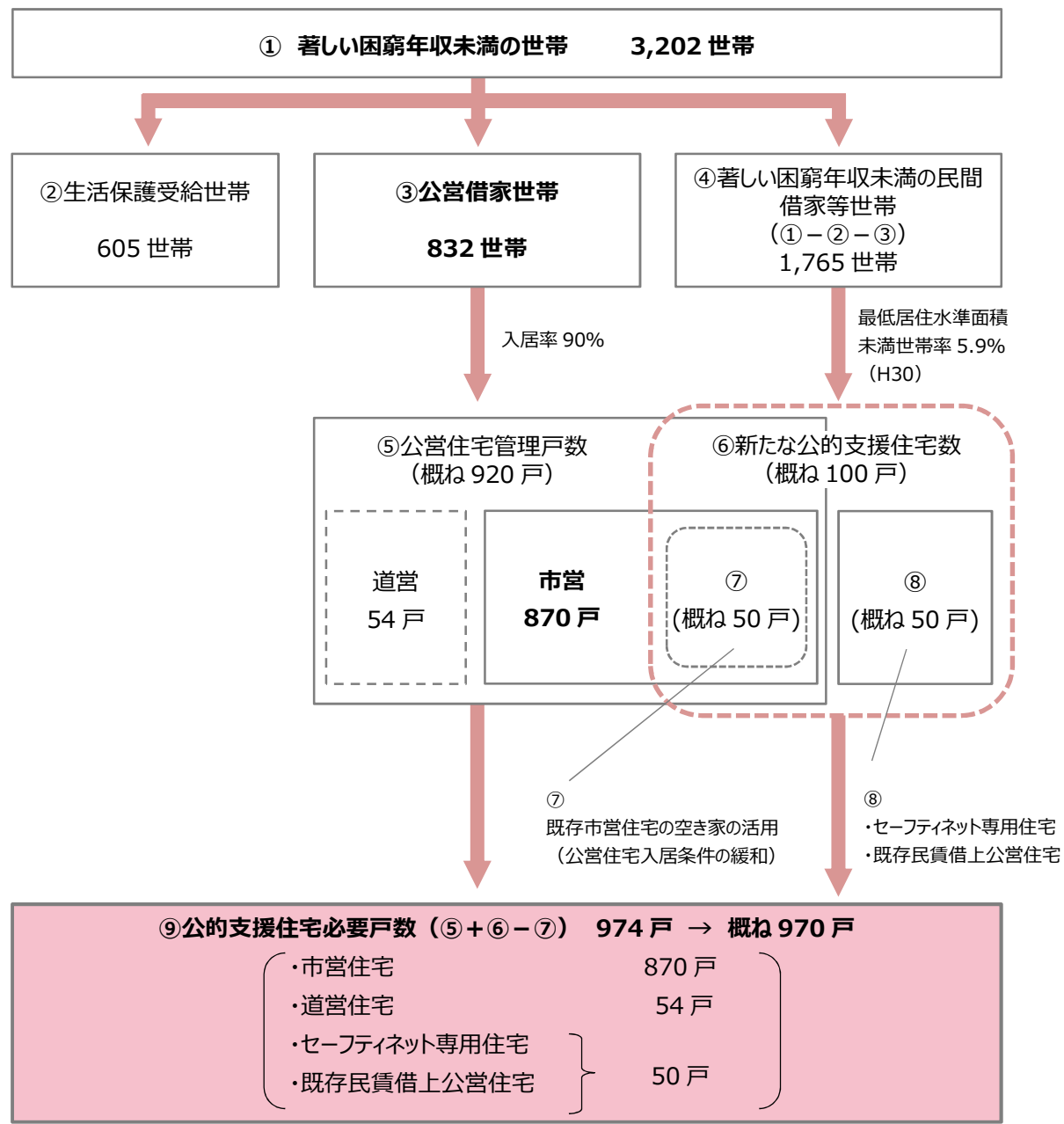
上位計画である「恵庭市住生活基本計画」の計画終了年である、令和 14 年度における公的支援住宅必要戸数は、公営住宅管理戸数と新たな公的支援住宅戸数を合わせた概ね 970 戸となります。

なお、新たな公的支援住宅（概ね 100 戸）は、「既存市営住宅の空き家の活用」「セーフティネット専用住宅」「既存民賃借上公営住宅」を設定しました。

以上を踏まえ、公的支援住宅必要戸数の内訳は、市営住宅 870 戸、道営住宅 54 戸、セーフティネット専用住宅及び既存民賃借上公営住宅 50 戸となります。

本計画の終了年である令和 15 年度においては、上記の戸数を維持することとします。

図 令和 14 年度における公的支援住宅必要戸数



1～3次判定（抜粋）

a. 長期的な管理の見通しの作成

本計画期間では、柏陽・恵央団地の一体的な建替え及び寿第2団地等の用途廃止により、上位計画である「恵庭市住生活基本計画」で示された約870戸（市が管理する市営住宅・新設借上公営住宅の合計）との整合性を図ります。

用途廃止に伴う既存入居者の受入れ先は、恵央団地に整備する新設借上型市営住宅や他団地の他、既存民間賃貸住宅等の借上を想定します。

耐火構造については、既存設備設置状況を踏まえて、以下の管理方針とします。

○住戸内高齢化対応・浴槽・3箇所給湯が全て設置されていない住棟

⇒・耐用年数に合わせた用途廃止とします。

○住戸内高齢化対応・浴槽・3箇所給湯が全てもしくは一部設置されている住棟

⇒・居住性向上に資する改善を実施するとともに、長寿命化に資する改善を適切に実施し、長期的な活用を図ります。

長期的な管理の見通しは、今後、本計画の見直しに合わせて社会情勢の変化、進捗状況等から見直すこととします。

表 長期的な管理の見通し

団地名	構造	建設年度	R5		供用 期間	管理方針	事業実施時期			R15 戸数	市所有 + 新設 借上	既存 借上
			棟数	戸数			計画期間	見通し期間				
							R6-15	R16-25	R26-35			
柏陽	簡平 簡二	S48～52	46	224	50	用途廃止・解体	建替え (用途廃止)					
恵央	中耐	H15～R4	6	222	70 超	長寿命化型改善(建物・設備)による長期的活用	改善 新設借上	改善	改善	302	302	
桜町	中耐	H3～10	12	228	70 超	居住性向上(1-3階住戸内)・長寿命化型改善(建物・設備)による長期的活用	改善	改善		228	228	
旭	中耐	S52～54	5	166	70	耐用年数に合わせた用途廃止	改善		用途廃止	166	166	
有明	中耐	H1	2	33	70 超	居住性向上(住戸内)・長寿命化型改善(建物・設備)による長期的活用		改善		33	33	
若草	簡二	S53～59	4	28	50	本計画期間での入居停止・用途廃止	用途廃止					
寿第 1	中耐	S54～55	2	40	70	耐用年数に合わせた用途廃止	改善		用途廃止	58	58	
	高耐	H15	1	18	70 超	長寿命化型改善(建物・設備)による長期的活用	改善	改善				
寿第 2	簡平	S41～42	10	37	60	本計画期間の用途廃止	用途廃止					
寿第 3	簡平	S49～50	6	22	60	本計画期間の用途廃止	用途廃止					
恵み野南	中耐	S60	1	24	70	耐用年数に合わせた用途廃止				48	48	
		H13	1	24	70 超	長寿命化型改善(建物・設備)による長期的活用		改善				
福住	中耐	S56	2	32	70	耐用年数に合わせた用途廃止			用途廃止	32	32	
既存借上							既存借上			20		20
公営住宅等 計			98	1,098						887	867	20

b. 計画期間における事業手法

本計画期間内の事業手法は次のとおりであり、建替えが46棟224戸、個別改善（居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型、長寿命化型、脱炭素社会対応型）が23棟579戸、維持管理が9棟208戸、用途廃止が20棟87戸となります。

表 本計画期間における事業手法

建設年度	棟数	戸数
建替	46	224
個別改善	23	579
維持管理	9	208
用途廃止	20	87
合計	98	1,098

表 本計画期間における事業手法（団地別）

種別	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	事業手法※	事業理由
公営	柏陽	簡平 簡二	S48～52	46	224	建替	耐用年数経過、 恵み野駅近・大規模団地
	恵央	中耐	H15～19	4	147	個別改善（安）	・EV 安全性能確保
			H25、R4	2	75	維持管理	－
	桜町	中耐	H3～7	8	158	個別改善（居・福・長・脱）	・給水方式切替 ・外壁・配管等劣化 ・住戸内居住性能向上 ・省エネ化
			H9、10	4	70	個別改善（居）	・給水方式切替
	旭	中耐	S52～54	5	166	個別改善（居）	・給水方式切替
	有明	中耐	H1	2	33	維持管理	－
	若草	簡二	S53～59	4	28	用途廃止	耐用年数経過
	寿第1	中耐	S54	1	20	個別改善（福・長）	・外壁劣化 ・共用部高齢化対応
			S55	1	20	維持管理	－
		高耐	H15	1	18	個別改善（安）	・EV 安全性能確保
	寿第2	簡平	S41～42	10	37	用途廃止	耐用年数経過
	寿第3	簡平	S49～50	6	22	用途廃止	耐用年数経過
	恵み野南	中耐	S60	1	24	維持管理	－
			H13	1	24	維持管理	－
改良	福住	中耐	S56	2	32	維持管理	－
合計				98	1,098		

※居：居住性向上型 福：福祉対応型 安：安全性確保型 長：長寿命化型 脱：脱炭素社会対応型

8章 公営住宅等ストックに係る実施方針と効果

1 点検の実施方針

定期点検の実施方針

建築基準法に基づく法定点検については、今後も引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。
法定点検以外の対象住棟についても、引き続き法定点検同様の点検を実施します。

日常点検の実施方針

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、引き続き必要に応じて日常点検を実施します。日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、今後も有資格者に将来調査を依頼する等の適切な対応をします。

住宅内部における点検の実施方針

住居内の設備やバルコニー劣化状況等の点検は、入居者が退去して空室となった際に、引き続き実施します。

エレベーター点検の実施方針

エレベーターについては、「昇降機の適切な維持管理に関する指針」「エレベーター保守・点検業務標準契約書」等を参考に、点検を実施します。

点検結果のデータベース化

点検結果は、データベース等に記録し、修繕・維持管理の的確な実施に役立てることとします。

新設借上型市営住宅における点検の実施方針

恵央地区における新設借上型市営住宅においては、恵庭市営住宅恵央団地 PFI 建替事業における要求水準書に基づき、住宅や設備、敷地等における点検を実施します。

2 計画修繕の実施方針

計画修繕の内容

計画修繕は、経年劣化により老朽化した設備等を現状回復する工事を対象とし、従前の仕様等に比べて耐久性等の向上が図られる工事内容は個別改善事業（長寿命化型）により対応します。

効率的な計画修繕の実施

- ・中長期的な修繕計画を策定し、将来見込まれる修繕工事の内容等をあらかじめ想定します。
- ・残りの供用期間が短い住棟は、原則、計画修繕を実施せず、他の住棟を優先して実施します。
- ・計画修繕に加え、改善事業も必要な住棟については、相互の事業実施時期や関連性等を把握した上で両工事を同時に実施するなど効率的な修繕を実施します。
- ・計画修繕は、点検の結果、建物の安全性等が確保された場合は、修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応します。
- ・恵央地区における新設借上型市営住宅においては、長期修繕計画に基づき、維持管理を行う事業者にて、計画的な修繕を実施します。

修繕内容のデータベース化

修繕を実施した際には、修繕内容についてデータベース等に記録し、将来の修繕・改善等に向けた履歴を蓄積します。

3 改善事業の実施方針

個別改善

	実施方針	実施内容
居住性向上型	住戸及び共用部分の設備等の機能向上を行い、居住性の向上を図る改善を実施します。	給湯設備の設置、浴室のユニットバス化、灯油集中配管設備の設置、給水方式の変更 など
福祉対応型	高齢者等が安全に安心して居住できるように住戸内、共用部、屋外の住環境の改善を実施します。	流し台・洗面台等の高齢者対応、住戸内・共用部の段差解消、住戸内・共用部手摺り設置 など
安全性確保型	入居者の安全を確保するため、建物や設備の安全性能等が向上する改善を実施します。	E V への安全装置、住宅用火災警報器等、台所壁の不燃化、外壁落下防止改修 など
長寿命化型	長期的な活用を図るべき住棟については、耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性等の観点から予防保全的な改善を実施します。	躯体・屋上・外壁・配管等の耐久性向上 など
脱炭素社会対応型	公営住宅等の断熱性能の向上及び省エネルギー性向上のための設備等の改善を行います。	外壁等の断熱、内窓の断熱化、省エネルギー性能の高い設備への交換 など

4 建替事業等の実施方針

全体方針

老朽住宅の削減	・耐用年数を経過した老朽化が著しい住宅については、事業を着実に進め、耐用年数経過住戸の削減を進めます。
市が所有する公営住宅等延床面積の削減と既存民間賃貸住宅の借上げ	・市が所有する公営住宅等延床面積の削減を進める一方で、民間事業者が新設した賃貸住宅や既存の民間賃貸住宅を公営住宅として借上げ既存入居者の受入れ先として確保しながら事業を進めます。
民間活力導入の検討	・効果的・効率的な事業を進めるため、民間事業者のノウハウや技術を活用した民間活力による事業を進めます。
環境配慮・ユニバーサルデザインの推進	・北国に適した高気密・高断熱化による環境負荷低減や本市が有する豊かな自然環境との共生に配慮し、ZEH 基準 ⁵ に対応します。 ・ユニバーサルデザイン対応の住戸とし、誰もが安心して入居できる居住環境の実現を図ります。
景観に配慮した整備の推進	・周辺の景観に配慮した公営住宅等の整備を進めます。
入居者理解の促進	・入居者に対しては、事業の理解と協力を得るとともに入居者意向を適切に反映させるように努め、傾斜家賃の設定や移転費の負担、既存住宅への移転斡旋など、入居者負担軽減のための適切な措置を講じます。
政策空家の確保	・事業の進捗にあわせて適切な時期に政策空家を確保し、事業の円滑な推進に配慮します。

柏陽団地・恵央団地（柏陽団地からの移転）

両団地の一体的整備	・柏陽、恵央団地は、同一地区内にある団地であるため、両団地の敷地を効率的に活用した事業を行うこととし、「市営住宅柏陽・恵央団地建替基本計画」に基づく一体的な整備を進めます。 ・公営住宅等については、全て恵央団地に集約します。
民間事業者の活用	・今後の建替事業に当たっては、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（PFI 法）に基づく、BOT 方式 ⁶ により実施します。
整備方針 【恵央団地 整備後】	・耐火構造 4 ～ 5 階建て 6 棟 222 戸（令和 5 年度末時点整備済み） <新設借上型市営住宅> ・木造平屋棟 20 戸 ・中層棟 60 戸

若草団地・寿第 2 団地・寿第 3 団地

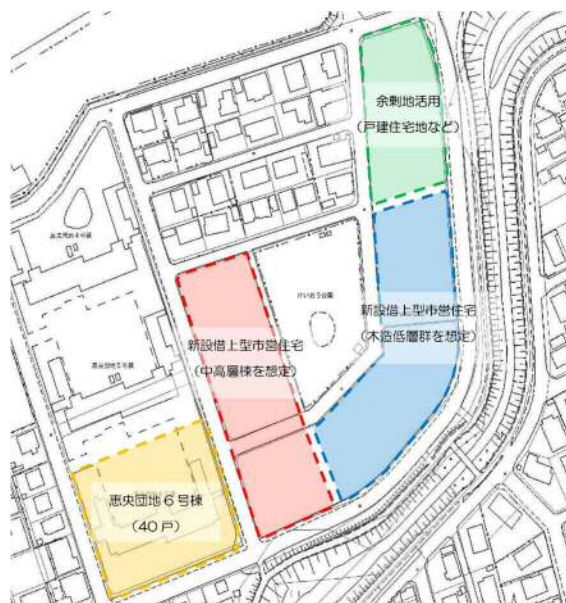
主な移転先	・各団地の用途廃止に当たっては、入居者意向を踏まえながら、恵央団地に整備する新設借上型市営住宅をはじめ、他の市営住宅の他、既存民間賃貸住宅を借上公営住宅として活用し、入居者の移転先とします。
団地跡地の活用方策検討	・各団地の跡地については、市内の移住・定住の促進を図るなど地域ニーズ等を踏まえて最適な方策を検討します。

⁵ZEH 基準：

Net Zero Energy House の略。外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムを導入し、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した住宅の基準

⁶BOT 方式：

Build Operate Transfer の略。民間事業者が建設、維持管理及び運営し、事業完了後に公共へ施設所有権を移転する方式



出典：市営住宅柏陽・恵央団地建替基本計画

5 維持管理業務の実施方針

計画的な入退去修繕の実施	・恵庭市住生活基本計画における公営借家世帯数と整合性を図った市営住宅の提供となるよう計画的な住戸の修繕を行います。
市営住宅の弾力的な活用	・既存市営住宅のうち、エレベーターが設置されていない3階以上については、市営住宅本来の入居対象者の入居が阻害されない範囲での弾力的な活用について検討していきます。
需要に応じた入居要件等の見直し	・単身世帯用住戸の公募倍率が特に高くなっていることに対応するため、入居要件に係る住戸の規格について見直しを検討していきます。 ・一般公募とは別に入居を必要としている世帯の種類が、優先的に入居できる特定目的住宅について、検討していきます。
維持管理業務の外部委託	・修繕業務や管理人業務を迅速かつ的確に行う民間事業者への業務委託などにより、入居者サービスの向上及び効率的な施設の維持管理を図ることとします。 ・外部委託等の検討については、今後整理を行い、積極的に推進していきます。
修繕プログラムの策定	・長期的な活用を想定する耐火構造の住棟を対象とした、中長期的な修繕プログラムを策定し、良好な維持管理を図ります。 ・修繕プログラムに基づき、修繕工事の内容・実施時期をあらかじめ想定することにより、適時適切な修繕の確実な実施を図ります。

6 既存借上型市営住宅制度の活用

住戸の空き家が減少していることから、新規募集においても本制度を活用することとします。
新規募集における制度の活用は、既存の市営住宅に募集対象となる空き家がない場合とし、その戸数は恵庭市住生活基本計画と整合性を図ったものとします。

7 長寿命化のための事業実施計画

効果的・効率的な事業実施及び事業の平準化を推進するため、今後20年間ににおける事業実施計画（事業プログラム）を設定し、建替え、個別改善、用途廃止等の事業を計画的に実施します。
なお、この事業プログラムについては公営住宅等の需要、市の財政状況、定期的な点検による改善・修繕等対応の必要性等から、概ね5年後に見直しを行います。

表 事業プログラム

地区	種別 団地名	建設 年度	構造	管理戸数 R5末	号棟	棟数	事業手法		計画期間（R6～15年度）									
									R6 年度	7 年度	8 年度	9 年度	10 年度	11 年度				
恵庭	公営 柏陽	S49-50	簡平	80	155-234	22	建替	用途廃止		設計	▲ 80							
		S48-49	簡二	24	113-136	4			▲ 24									
		S49	簡二	18	137-154	3				設計	▲ 18							
		S50-52	簡二	102	235-336	17				設計	▲ 102							
	公営 恵央	H15	中耐	32	1		個別改善	個別改善	32									
		H16	中耐	40	2				40									
		H17	中耐	40	3				40									
		H19	中耐	35	4				35									
		H25	中耐	35	5	維持管理	維持管理											
		R4	中耐	40	6													
			木中															
		木平				建替	新設借上		60									
								20										
	公営 桜町	H3	中耐	26	1		個別改善	個別改善		設計	26							
		H3	中耐	26	2				26									
		H10	中耐	24	3				24									
		H7	中耐	26	4				26									
		H10	中耐	17	5				17									
		H10	中耐	12	6				12									
		H9	中耐	17	7				17									
		H6	中耐	17	8										設計			
		H5	中耐	17	9									設計	17			
		H5	中耐	17	10													
		H4	中耐	17	11													
		H4	中耐	12	12				設計	12								
	公営 旭	S52	中耐	70	1,2	2	個別改善	個別改善		設計	70							
		S53	中耐	40	3				設計	40								
S54		中耐	40	4					設計	40								
S53		中耐	16	5					設計	16								
公営 有明	H1	中耐	33	1,2	2	維持管理	維持管理											
公営 若草	S53	簡二	12	1,2	2	用途廃止	用途廃止				設計	▲ 12						
	S58	簡二	8	3						設計	▲ 8							
	S59	簡二	8	4						設計	▲ 8							
島松	公営 寿第1	S55	中耐	20	1	維持管理	維持管理											
		S54	中耐	20	2			20										
		H15	高耐	18	3	個別改善	個別改善	18										
	公営 寿第2	S41	簡平	7	1,2	2	用途廃止	用途廃止			設計	▲ 7						
		S42	簡平	30	3-10	8					設計	▲ 30						
	公営 寿第3	S49	簡平	12	1,2,3	3	用途廃止	用途廃止			設計	▲ 12						
		S50	簡平	10	4,5,6	3					設計	▲ 10						
恵み野	公営 恵み野南	S60	中耐	24	1	維持管理	維持管理											
		H13	中耐	24	2													
恵庭	改良 福住	S56	中耐	32	1,2	2	維持管理	維持管理										
既存借上								-	2	5	10	15	20	20				
				1,098				新設										
								個別改善	257	88	110	73	17	17				
								用途廃止	24		200	59	28					
								新設借上		80								

区 分	R6	R7	R8	R9	R10	R11	
市が所有する市営住宅	1,074	1,074	874	815	787	787	
新設借上型公営住宅		80	80	80	80	80	
計	1,074	1,154	954	895	867	867	
既存借上型公営住宅	2	5	10	15	20	20	

[illegible]



恵庭市公営住宅等 長寿命化計画

概要版
令和6年5月