

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 入居者意向の特性	4
6 章 課題の整理	5
7 章 公営住宅等の整備・活用方針	6
8 章 公営住宅等の事業手法の選定	7
9 章 公営住宅等ストックに係る実施方針と効果	10



恵庭市
平成29年3月

1章 はじめに

1 計画の目的

本市では、平成 22 年度に「恵庭市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、公営住宅等の整備活用方針を定め、計画に基づき恵央団地建替事業や旭団地改善事業など具体的な整備活用を推進しています。

しかしながら、計画策定後5年が経過し、恵庭市を取り巻く住宅事情は急速な変化が見込まれます。

本計画は、こうした背景を踏まえ、安全で快適な住まいを長きに渡って確保するため、修繕、改善、建替などの公営住宅等の活用手法を定め、長期的な維持管理を実現することを目的として策定します。

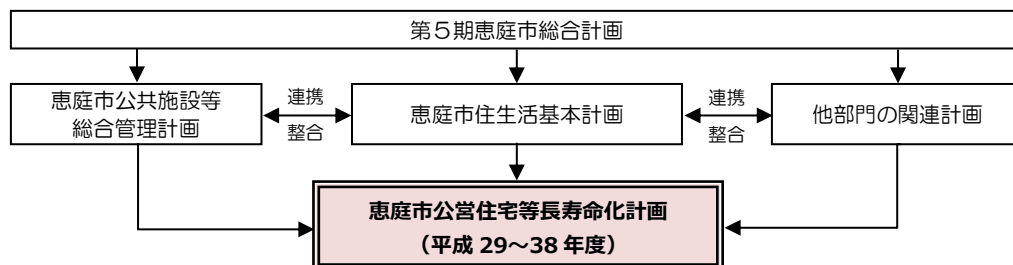
2 計画期間

計画期間は平成 29 年度から 38 年度までの 10 年間とします。尚、社会情勢の変化、事業の進捗状況に応じて中間年次に見直しを図ります。

3 計画の位置づけ

本計画は、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」と、住宅部門の基本計画である「恵庭市住生活基本計画」を上位計画とする公営住宅等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



2章 恵庭市の現状

人口・世帯数

恵庭市の人口は平成 27 年国勢調査で 69,702 人、20 年間で約 12%の増加となっています。国立社会保障・人口問題研究所の将来人口では、平成 32 年以降減少に転じる見込みであり、平成 37 年で 68,562 人と推計されています。

恵庭市の世帯数は平成 27 年国勢調査で 28,846 世帯です。20 年間で約 35%の増加となっています。

年齢別人口

平成 27 年国勢調査では、年少人口（15 歳未満）が 9,132 人（13.1%）、生産年齢人口（15～64 歳）が 42,897 人（61.5%）、高齢人口（65 歳以上）が 17,465 人（25.1%）となっています。15 年間の推移をみると、少子高齢化が進展し、特に、高齢人口は 15 年間で 1.9 倍と急速に増加しています。

世帯特性

家族類型別世帯率は、多い順に「単独世帯」が 30.5%、「夫婦＋子世帯」が 29.3%、「夫婦のみ世帯」が 24.2%です。15 年間の推移をみると、単独世帯の割合が増加し、夫婦＋子世帯は減少となっています。

住宅ストックの状況

住宅数は平成 25 年現在で 29,740 戸であり、そのうち空き家は 2,890 戸、空家率は 9.7%です。

空き家の内訳をみると、「賃貸用の住宅」が約 7 割です。

平成 27 年国勢調査による住宅所有関係別世帯率は、持ち家が 63.3%、公営借家が 3.9%、民営借家が 29.6%であり、全道、市部、石狩管内と比較すると、持ち家率が最も高く、公営借家率、民営借家率はともに最も低くなっています。

3章 公営住宅等の特性

1 公営住宅等の概要

公営住宅等は平成 28 年 3 月末現在、市営住宅が 123 棟 1,162 戸、道営住宅が 3 棟 54 戸、合わせて 126 棟 1,216 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 121 棟 1,130 戸、改良住宅が 1 団地 2 棟 32 戸です。

表 市営住宅概要（平成 28 年 3 月末現在）

種別	地域	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数[a]	入居世帯数[b]	入居率[b/a]
公営	恵庭	柏陽	簡平、簡二	S46~52	72 棟	328 戸	277 世帯	84.5%
		恵央	中耐	H15~17,19,24	5 棟	182 戸	173 世帯	95.1%
		桜町	中耐	H3~7,9,10	12 棟	228 戸	207 世帯	90.8%
		旭	中耐	S52~54	5 棟	166 戸	153 世帯	92.2%
		有明	中耐	H1	2 棟	33 戸	31 世帯	93.9%
		若草	簡二	S53,58,59	4 棟	28 戸	25 世帯	89.3%
	島松	寿第 1	中耐、高耐	S54,55,H15	3 棟	58 戸	50 世帯	86.2%
		寿第 2	簡平	S41~42	10 棟	37 戸	32 世帯	86.5%
		寿第 3	簡平	S49~50	6 棟	22 戸	18 世帯	81.8%
	恵み野	恵み野南	中耐	S60,H13	2 棟	48 戸	45 世帯	93.8%
改良	恵庭	福住	中耐	S56	2 棟	32 戸	31 世帯	96.9%
市営 計			—	—	123 棟	1,162 戸	1,042 世帯	89.7%

2 公営住宅等の整備状況

構造・耐用年数

市営住宅の構造は、簡易耐火構造平屋建て住宅（簡平）が 243 戸（20.9%）、簡易耐火構造 2 階建て住宅（簡二）が 172 戸（14.8%）、耐火構造住宅（耐火）が 747 戸（64.2%）です。簡易耐火構造平屋建て住宅の 243 戸（20.9%）が既に耐用年数を経過しており、10 年後の平成 38 年度は 399 戸（34.3%）と耐用年数を経過します。

住戸内の整備状況

浴室・浴槽の整備率は 23.2%、浴室のみは 76.4%、浴室無しは 0.4%です。3 箇所給湯設備の設置率は 41.7%、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 26.8%です。

耐火構造の劣化状況

耐火構造の住棟 25 棟（H24 年度建設の恵央団地 5 号棟、改善事業実施済みの旭団地を除く）における劣化状況調査では、大規模修繕が必要とされる「E ランク」が 4 棟（16.0%）、各部の部分補修が必要とされる「B ランク」は 10 棟（40.0%）、当面修繕の必要性がない「A ランク」は 11 棟（44.0%）となりました。

3 入居世帯の特性

入居率

平成 28 年 3 月末現在、市営住宅 1,162 戸のうち入居世帯は 1,042 世帯で入居率は 89.7%です。

入居世帯特性

入居世帯のうち、高齢世帯（65 歳以上の高齢者のいる世帯）は 591 世帯（56.7%）、子育て世帯（11 歳以下の子どもがいる世帯）は 118 世帯（11.3%）、収入超過・高額所得世帯は合計 60 世帯（5.8%）です。単身世帯、2 人世帯の小規模世帯が約 7 割を占めており、特に高齢世帯は、全てが小規模世帯です。

募集・応募の状況

市営住宅の募集・応募状況は、直近 7 箇年（平成 21~27 年度）で、334 戸の募集に対し、2,187 件の応募であり、倍率は 6.5 倍です。団地別の平均倍率みると、恵央団地、恵み野南団地は 10 倍を超える一方で柏陽団地、若草団地は平均倍率が 3 倍を下回っています。

4章 関連既定計画における取組方針

関連既定計画における住宅施策の位置づけ

関連計画	住宅施策の位置づけ
第5期 恵庭市総合計画	＜誰もが健康で安心安全に暮らせるまち＞ ○災害に強い地域防災力 ＜希望と活力に満ちたまち＞ ○来てみたいまち 住んでみたいまち ○地域で育む子育て環境 ＜地域資源・都市基盤を活かすまち＞ ○地域の特性を活かしたコンパクトなまちづくり ○水と緑豊かな生活空間づくり ○住み続けたいまちづくり 住まいづくり
恵庭市公共施設等 総合管理計画	＜公共施設（建物）の基本的な考え方＞ ○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 ＜統廃合後の遊休地、未利用地＞ ・遊休地や未利用地については、できるだけ売却を行うことで、民間活力を導入する。
恵庭市住生活 基本計画	＜多様な世帯が住み続けたい住まい・住環境づくり＞ ○子育てを支援する住まい・住環境づくり ○高齢者・障がい者等が安心して暮らせる住まい・住環境づくり ＜すべての人が安全安心に暮らせる住まい・住環境づくり＞ ○空き家等対策の促進 ○計画的な市営住宅の整備 ・市営住宅の計画的な整備推進 ・入居者の適正な管理 ＜地域・住宅関連産業の活性化に貢献する住まい・住環境づくり＞ ・市営住宅建替えに併せた地域拠点施設の併設 ・民間活力導入の推進 ・空き民間賃貸住宅を活用した住宅循環システムの検討 ・既存住宅を活用した家賃補助制度等導入の検討

その他関連計画

・まちづくり関連計画

恵庭市人口ビジョン、恵庭市総合戦略、恵庭市都市計画マスタープラン、
第6次恵庭市行政改革推進方針、恵庭市景観形成基本計画

・住宅・建築物関連計画

恵庭市耐震改修促進計画

・環境関連計画

第2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3期恵庭市地域福祉計画、第6期恵庭市高齢者保健福祉計画・恵庭市介護保険事業計画、
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 入居者意向の特性

1 調査の目的と方法

調査の目的	入居者及び住宅の実態を把握し、本計画策定の参考とすることを目的とします。
調査期間	平成 28 年 6 月 22 日～7 月 6 日
配布・回収方法	配布・回収ともに郵送
調査対象	平成 28 年 5 月 31 日現在の市営住宅入居世帯 1,031 世帯
回収状況	回収数：452 票 回収率：43.8%

2 調査結果の抜粋

現在の住宅の満足度

- 現在の住宅の総合的な満足度は、「満足」及び「まあ満足」が 58.0%であり、内訳は「満足」が 15.5%、「まあ満足」が 42.5%です。一方で「やや不満」及び「不満」は 42.0%であり、満足傾向が不満傾向を上回っています。

住戸内の改善要望

- 住戸内の改善要望（複数回答）は、「浴室」が 47.8%で最も高く、以下、「便所」が 27.2%、「換気設備」が 22.5%、「断熱性能」が 20.6%です。一方、「特になし」は 16.8%です。

図 現在の住宅の総合的な満足度

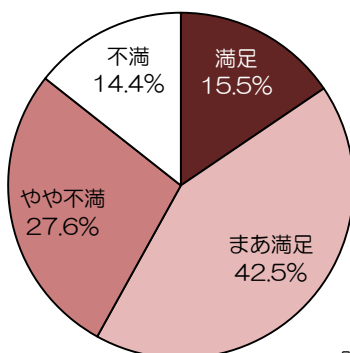
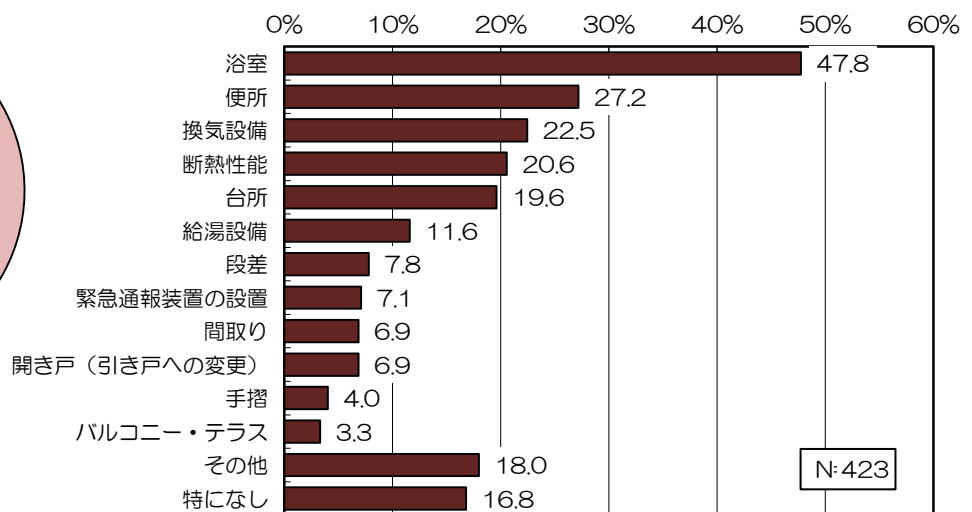


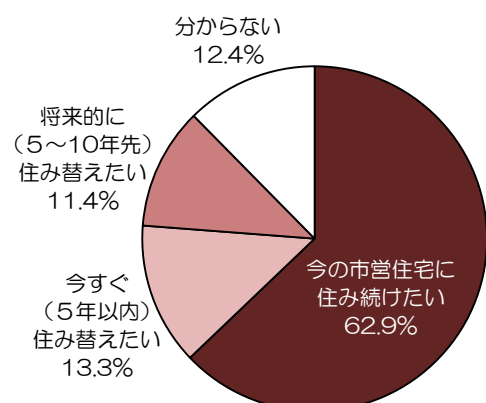
図 住戸内の改善要望（複数回答）



現在の住宅からの住み替え意向

- 現在の住宅からの住み替え意向については、「今の市営住宅に住み続けたい」が 62.9%、「今すぐ（5年以内）住み替えたい」が 13.3%、「将来的に（5～10 年先）住み替えたい」が 11.4%です。
- 住み替え理由（複数回答）は、「設備（便所・浴室など）の不具合」が 44.6%で最も高く、以下、「古い」が 42.6%、「寒い」が 37.6%、「階段の昇降が困難」が 34.7%です。また、「子どもが成長し、部屋が狭い」が 17.8%、「子どもが増え、部屋が狭い」が 8.9%など子どもの成長による理由もみられます。

図 現在の住宅からの住み替え意向



6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

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。

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、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

耐用年数を経過するストック（簡平・簡二）の解消

耐用年数経過住宅は、現時点から更に増加する見込みであることから早急な更新が求められます。

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）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。

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、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ことが必要です。

3 関連既定計画の取組方針からみた課題

まちづくりへの寄与

上位計画・関連計画の方針に沿って市営住宅整備を進め、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。

市営住宅の複合化・民間活力導入

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

ユニバーサルデザインや居住性の向上

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。

住み替えの適切な支援

入居者の家族変化等に応じて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。

入居者の助け合いやコミュニティの活性化

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。

7章 公営住宅等の整備・活用方針

1 基本理念・目標

本計画と同時策定した上位計画の「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・住宅関連産業の活性化に貢献する住まい・住環境づくり

2 公営住宅等の整備・活用方針

市営住宅の計画的な整備推進

市営住宅は、本計画に基づき、計画的な建替え、改善、維持管理を実施し、将来に向けた適正な管理戸数を維持していくこととします。

建替えに当たっては、老朽化が著しい柏陽団地の建替えを推進し、近隣の恵央団地との一体的整備を含めて建替事業計画を進めるとともに、市営住宅整備においてはユニバーサルデザインを推進します。また、柏陽団地と同様に老朽化が進む寿第2団地などについては、近接する団地を含めた集約化等を検討します。

その他、既存の市営住宅においては、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。

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、家賃滞納者等に対しては明け渡しの努力義務の周知や、滞納者に対しては家賃の納入を強く求めるなどの対応を進めます。

市営住宅建替えに併せた地域拠点施設の併設

柏陽団地または恵央団地の建替事業では児童福祉施設等地域の拠点となる施設との一体的な整備を進め、居住環境の再生に取り組みます。

民間活力導入の推進

市営住宅柏陽団地と恵央団地の建替えにおいては、PPP/PFI など民間活力の整備導入について検討し、民間事業者のノウハウや技術を活用した効果的・効率的な手法を図ります。また、民間賃貸住宅の借上げ型市営住宅制度や家賃補助制度など民間の既存住宅を活用した仕組みづくりを検討します。

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、今後は法定点検外である住棟も含め、定期点検を実施します。

また、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。

・点検結果等に基づく修繕の実施

・点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

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、対症療法型の事業から予防保全的な改善を実施することによって、公営住宅等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。

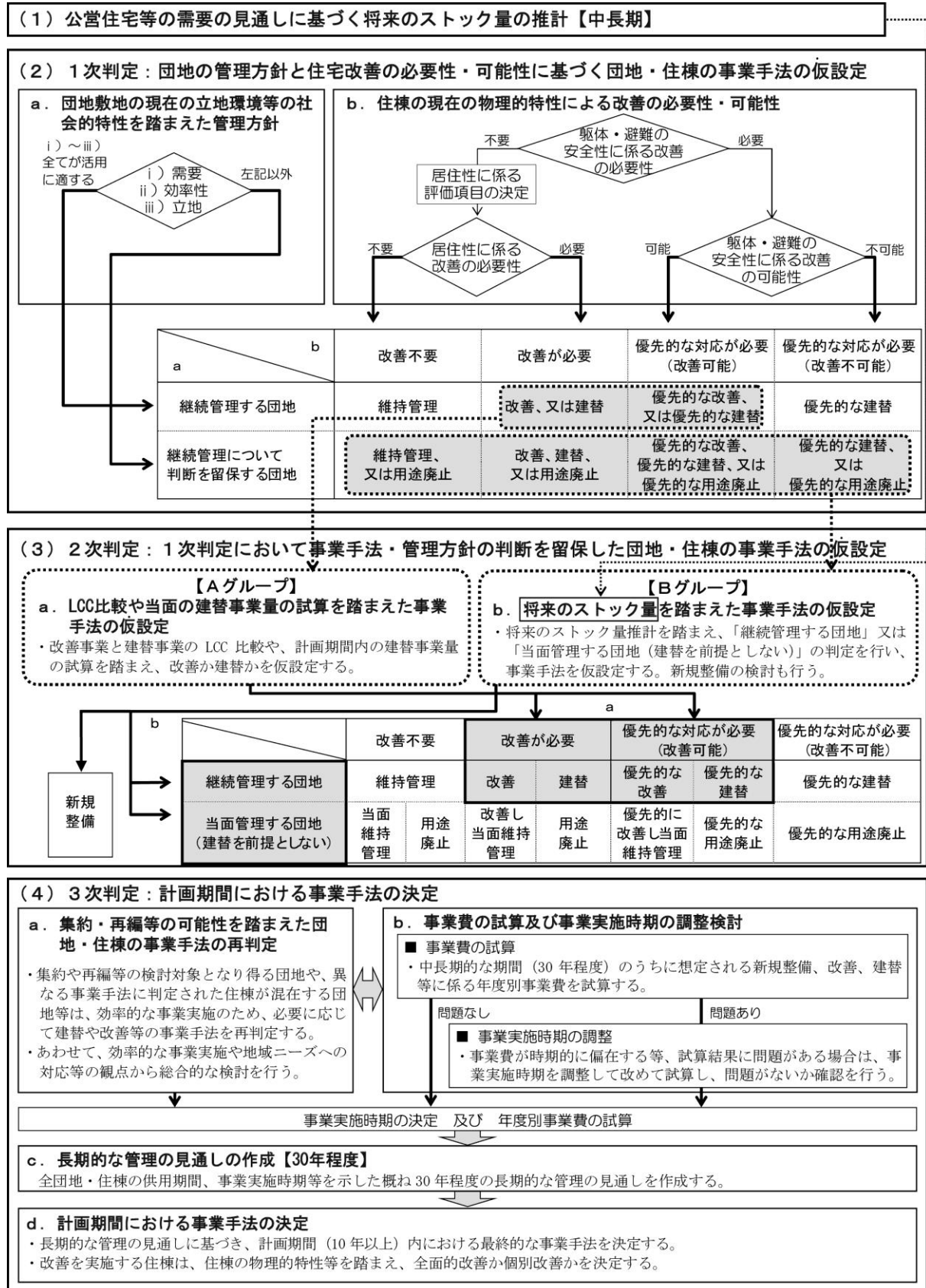
加えて、点検、修繕、データ管理により、長寿命化に資する日常的な維持管理及び修繕を行ったうえで、効果的・効率的に改善事業を実施し、住宅性能の向上を図り住宅の長寿命化に取り組みます。

8章 公営住宅等の事業手法の選定

1 事業手法の選定フロー

公営住宅等事業手法の選定は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省 平成 28 年 8 月）に示された「事業手法の選定フロー」に沿って、選定を行います。

図 事業手法の選定フロー



2 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。

a. 将来人口・世帯数・住宅所有関係別世帯数の設定

	国勢調査					推計						
	H7	H12	H17	H22	H 27	H 32	H 37	H38 終了年	H 42	H 47	H 52	H 57
人口（人）	62,351	65,239	67,614	69,384	69,702	69,588	69,104	68,907	68,119	66,793	65,435	63,741
一般世帯数（世帯）	21,314	23,581	25,579	27,546	28,752	30,602	31,211	31,240	31,357	31,005	31,118	31,231
主世帯*（世帯）	20,748	22,883	24,610	26,927	28,120	29,990	30,590	30,620	30,730	30,380	30,500	30,610
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
持ち家	13,325	14,870	15,908	17,156	18,019	19,160	19,490	19,500	19,510	19,260	19,280	19,310
	64.2%	65.0%	64.6%	63.7%	64.1%	63.9%	63.7%	63.7%	63.5%	63.4%	63.2%	63.1%
借家	7,423	8,013	8,702	9,771	10,101	10,830	11,100	11,120	11,220	11,120	11,220	11,300
	35.8%	35.0%	35.4%	36.3%	35.9%	36.1%	36.3%	36.3%	36.5%	36.6%	36.8%	36.9%
公営借家	1,292	1,303	1,326	1,121	1,099	1,050	970	950	930	850	820	800
	6.2%	5.7%	5.4%	4.2%	3.9%	3.0%	3.2%	3.1%	3.0%	2.8%	2.7%	2.6%
民営＋給与	6,131	6,710	7,376	8,650	9,002	9,780	10,130	10,170	10,290	10,270	10,400	10,500
	29.5%	29.3%	30.0%	32.1%	32.0%	32.6%	33.1%	33.2%	33.5%	33.8%	34.1%	34.3%

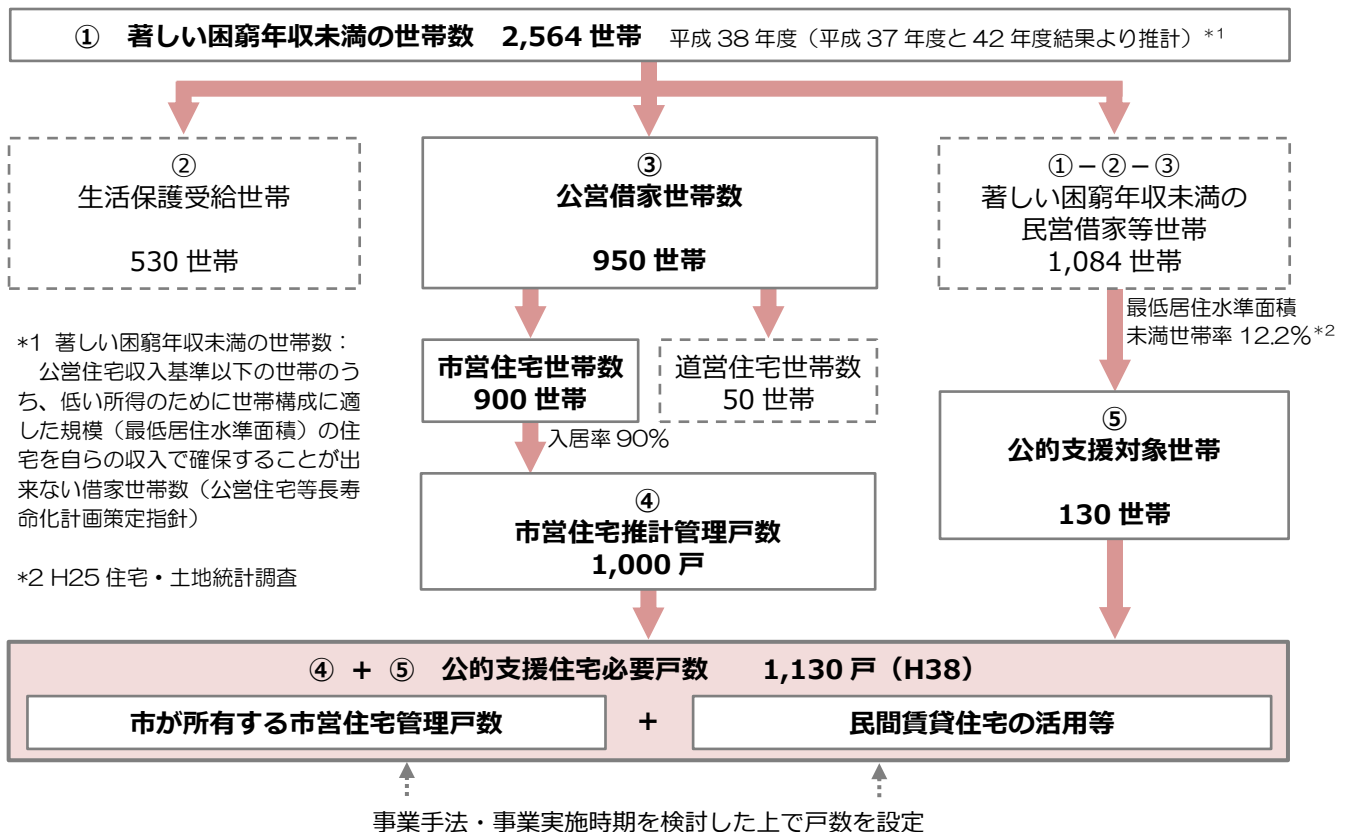
* 主世帯数＝持ち家・公営借家・民営借家・給与住宅に居住する世帯であり、間借り等は除く。
間借り等＝住宅に間借り・寄宿舍・その他世帯を示す。

b. 平成 38 年度における公的支援必要戸数の考え方

本計画の終了年である平成 38 年度の著しい困窮年収未満の世帯数は 2,564 世帯と推計されます。

公的支援が必要な戸数は、市営住宅推計管理戸数及び公的支援対象世帯数を合わせた 1,130 戸となります。これらについては、市が所有する市営住宅管理戸数及び民間賃貸住宅の活用等によるものとします。

市が所有する市営住宅管理戸数については、後述の事業手法判定結果に基づき事業実施時期を検討した上で設定します。



1～3次判定（抜粋）

a. 長期的な管理の見通しの作成

平成 29～58 年度までの長期的な管理の見通しとしては、柏陽・恵央団地の一体的な建替え及び寿第 2 団地の用途廃止など、簡易耐火構造の用途廃止、耐火構造の適切な改善を行います。

また、建替え・用途廃止に伴う既存入居者の受入れ先として、新たに既存民間賃貸住宅等の借上げを行います。

表 長期的な管理の見通し

団地名	構造	建設年度	H28		供用期間	事業実施時期				H58 戸数
			棟数	戸数		建替え	改善	用途廃止	借上*	
柏陽	簡平、簡二	S46～52	72	328	50 前後	H33-40			H35-39	98
恵央	中耐	H15～24	5	182	70	H32-34	H50-54			252
桜町	中耐	H3～10	12	228	70		H31-58			228
旭	中耐	S52～54	5	166	70		H32-44			166
有明	中耐	H1	2	33	70		H45-51			33
若草	簡二	S53～59	4	28	50～60			H49-50	H49-50	28
寿第 1	中耐	S54～55	2	40	70		H31-49			58
	高耐	H15	1	18	70					
寿第 2	簡平	S41～42	10	37	60 前後			H38-40	H39-40	20
寿第 3	簡平	S49～50	6	22	63～64			H42	H41-42	22
恵み野南	中耐	S60、H13	2	48	70		H47-49			48
福住	中耐	S56	2	32	70		H35-48			32
公営住宅等 計			123	1,162						985

* 新規借上事業実施時期

b. 計画期間における事業手法

本計画期間内の事業手法*1 は次のとおりであり、建替えが 72 棟 328 戸、個別改善（居住性向上型、福祉対応、長寿命化型）が 22 棟 484 戸、維持管理が 19 棟 313 戸、用途廃止が 10 棟 37 戸となります。

*1 本計画期間内に事業着手する団地の棟数・戸数を示す。

表 本計画期間における事業手法*1

事業手法	棟数	戸数
建替	72	328
個別改善	22	484
維持管理	19	313
用途廃止	10	37
計	123	1,162

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*2	事業理由
公営	柏陽	簡平 簡二	S46～52	72	328	建替	耐用年数経過、恵み野駅近・大規模団地 恵央団地との一体的な建替え、地域拠点施設の導入等
	恵央	中耐	H15～24	5	182	維持管理	—
	桜町	中耐	H3～10	12	228	個別改善（居・長）	給水方式切替（受水槽方式からの切替）・配管取替、 外壁劣化（E ランク）
	旭	中耐	S52～54	5	166	個別改善（居・福・長）	住宅内部劣化
	有明	中耐	H1	2	33	維持管理	—
	若草	簡二	S53～59	4	28	維持管理	—
	寿第 1	中耐	S54～55	2	40	個別改善（居・福・長）	給水方式切替（受水槽方式からの切替）、 外壁劣化（入居者生活支障）、共用部高齢化対応
		高耐	H15	1	18	個別改善（居・長）	給水方式切替（受水槽方式からの切替）・配管取替
	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	維持管理	—
	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	個別改善（長）	外壁劣化（E ランク）
合計				123	1,162		

*2 居：居住性向上型 福：福祉対応型 長：長寿命化型

9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。
加えて法定点検以外の対象住棟についても、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、必要に応じて日常点検の実施を行います。日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、技術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実施します。

点検結果のデータベース化

点検結果については、データベースに記録し修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることにします。

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

残りの供用期間が短い建替対象住棟は、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、点検結果を踏まえて行うこととし、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。

修繕内容のデータベース化

修繕内容についてデータベースに記録し、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
安全性確保型	入居者の安全を確保するため、建物の安全性能を維持する改善を実施します。	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・給排水管等の耐久性向上 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。	設備等の高齢化対応、流し台・洗面台の更新、住戸内・共用部手摺り設置 など
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。	間取りの改修、3 箇所給湯・換気設備の設置、内窓の断熱化、浴室のユニットバス化、給水方式の変更、共視聴アンテナ設備設置 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	事業に当たっては、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、既存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することや、民間賃貸住宅へ移転する既存入居者へ一定の家賃補助を行うなど、民間借家を活用しながら事業を進めます。
民間活力導入の検討	さらなる効果的・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整備手法について検討します。
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ます。 「北海道ユニバーサルデザイン整備指針」に準拠する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ます。 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、恵央団地については、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展開による一体的な整備を進めます。
地域拠点施設の併設	事業にあたっては、児童福祉拠点等地域の拠点となる施設との複合化など地域拠点施設との併設を進め、居住環境の再生に取り組みます。
広大な敷地を活かしたまちづくりの推進と民間事業者の活用	柏陽団地は敷地面積が約5万㎡ある大規模団地であるため、建替事業に当たっては、市営住宅を集約し、余剰地を住宅地として整備するなど多機能なまちづくりを推進します。そのため、市営住宅を含めた施設全体の一体的な整備の手法など民間事業者の提案を積極的に取り入れ、効果的・効率的な事業展開と市営住宅の整備・管理に取り組みます。
整備方針【整備後】	【柏陽団地】 構造未定（民間事業者の提案を踏まえ検討） / 70戸（本計画期間 35戸） 【恵央団地】 構造未定（民間事業者の提案を踏まえ検討） / 70戸（既存合わせ 252戸）
事業に当たっての課題	柏陽団地の建替えに当たっては、既存入居者の移転が必要となります。移転に当たっては、恵央団地に新設住宅を整備するほか、他団地への移転、既存民間賃貸住宅の活用、柏陽団地内の仮移転など、入居者の意向を把握したうえで適切な対応が求められます。 民間賃貸住宅の活用においては、現時点で該当する制度がないため、既存借上住宅制度や家賃補助制度などの制度創設が必要です。 柏陽団地の敷地は、都市計画の用途地域が第1種低層住居専用地域に指定されているため、当該地域において中高層の市営住宅や地域拠点施設、店舗等を計画する場合は用途地域の変更が必要です。

寿第2団地

地区内の民間賃貸住宅 活用の推進	地区内の既存民間賃貸住宅を借上住宅として活用し、入居者の移転先とします。 既存住宅の確保が困難である場合は、団地敷地を活用して民間賃貸住宅を建設、借上げることも検討するなど幅広い検討を行い、最適な事業展開を図ります。
団地跡地の活用方策 検討	寿第2団地の跡地については、住宅地として売却し、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。
整備方針【整備後】	借上住宅/ 20 戸
事業に当たっての課題	既存入居者の移転に当たっては、入居者の意向を把握したうえで、他団地への移転、既存民間賃貸住宅など受け入れ先の確保が必要です。また、事業開始前の適切な時期に入居募集を停止し、政策空家を設けることが重要です。

5 維持管理業務の実施方針

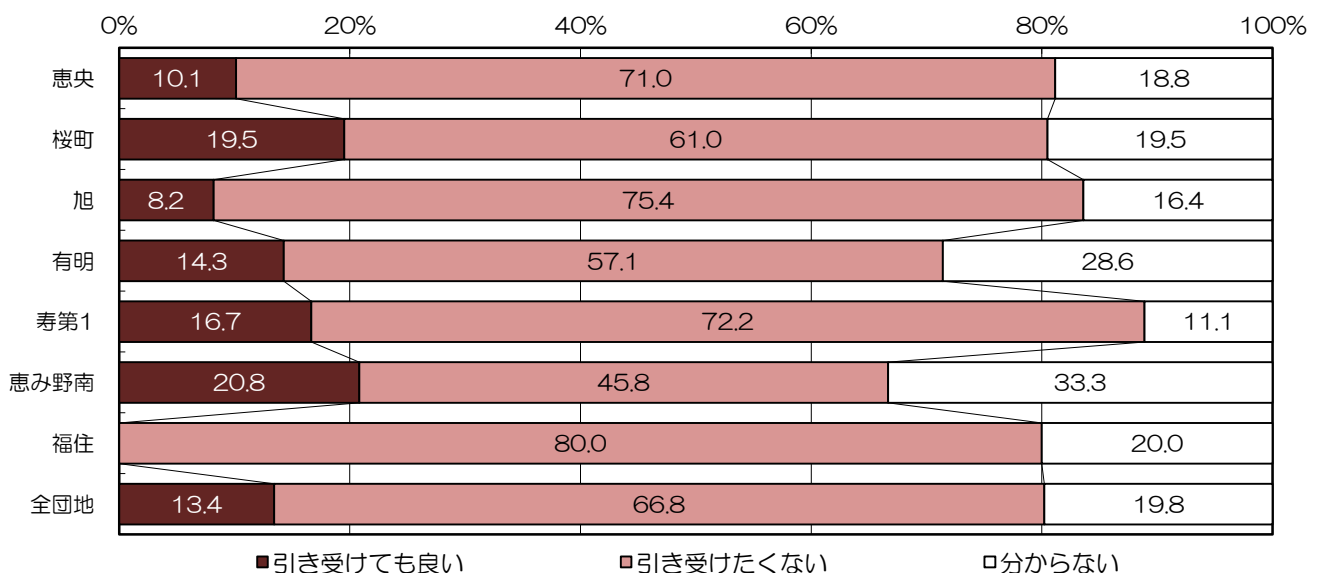
維持管理業務の外部委託

老朽化の進展に伴う各種修繕依頼が年々増加しており、併せてそれに伴う修繕費用が増大している状況になっています。また、中耐以上の建物を有する団地で行っている管理人業務（共益費の集金・管理等）や団地周辺環境の維持業務及び独居高齢者の見守りに関する業務についても、入居者の高齢化を理由とした受け手不足が課題となっています（下図参照）。

このことから、これらの修繕業務や管理人業務等に対する経験や実績が十分であり、迅速かつ的確に業務を行う民間事業者に業務委託をすることで、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、平成 29 年中に整理を行い、積極的に推進していきます。

図 管理人業務が回ってきた際の引き受けについて（入居者向けアンケート調査）



6 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 H28末	事業手法	計画期間（H29～38年度）										
						29 年度	30 年度	31 年度	32 年度	33 年度	34 年度	35 年度	36 年度			
恵庭	公営 柏陽	S46-48	簡平	44	建替	用途廃止										
		S46-48	簡平	40												
		S48-49	簡平	20												
		S48-49	簡二	24												
		S49	簡二	18						▲ 18						
		S49-50	簡平	52								▲ 12	▲ 8			
		S50	簡平	28									▲ 28			
		S50-51	簡二	42						▲ 18		▲ 24				
		S51	簡二	54											▲ 6	
		S52	簡二	6												
						新設										
						借上						20				
	公営 恵央	H16	中耐	32	維持管理	維持管理										
		H17	中耐	40												
		H18	中耐	40												
		H20	中耐	35												
		H25	中耐	35												
						新設				35		35				
	公営 桜町	H3	中耐	52	維持管理	個別改善 （居住性向上） （長寿命化）					26		26			
		H10	中耐	24												
		H7	中耐	26												
		H10	中耐	29												
		H9	中耐	17												
		H6	中耐	17					17							
		H5	中耐	34												
		H4	中耐	29					12					17		
											76	72	80			
							1～3号棟 4～7号棟 8～12号棟									
	公営 旭	H52	中耐	70	維持管理	個別改善 （居住性向上） （福祉対応） （長寿命化）				70						
		H53	中耐	40					40							
		H54	中耐	40						40						
		H53	中耐	16						16						
	公営 有明	H1	中耐	33	維持管理	維持管理										
	公営 若草	S53	簡二	12	維持管理	維持管理										
		S58	簡二	8												
		S59	簡二	8												
島松	公営 寿第1	S55	中耐	20	維持管理	個別改善 （居住性向上） （福祉対応） （長寿命化）			20	20						
		S54	中耐	20					20	20						
		H15	高耐	18					18							
	公営 寿第2	S41	簡平	7	用途廃止	用途廃止										
		S42	簡平	30		借上										
	公営 寿第3	S49	簡平	12	維持管理	用途廃止										
		S50	簡平	10		借上										
恵み野	公営 恵み野南	S60	中耐	24	維持管理	維持管理										
H13	中耐	24														
恵庭	改良 福住	S56	中耐	32	維持管理	個別改善 （長寿命化）						16	16			
				1,162		新設			35		35					
						個別改善		52	165	102	76	114	113			
						用途廃止				36		36	42			
						借上						20				

公的支援 住宅必要 戸数	区 分	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36
	市が所有する市営住宅	1,162	1,162	1,162	1,197	1,161	1,196	1,160	1,118
	借上公営住宅							20	20
	計	1,162	1,162	1,162	1,197	1,161	1,196	1,180	1,138
	家賃補助				16	32	48	65	81
	計								

			管理 戸数 H38末	見通し期間											管理 戸数 H58末	備考
37 年度	38 年度	39 年度		40 年度	41 年度	42 年度	43 年度	44 年度	45 年度	46 年度	47 年度	48 年度				
	▲ 44		130		▲ 31								98	・ 恵央団地との一体的整備を進める ・ 恵央団地への移転入居を進めるととも に、既存民間賃貸住宅の借上げを検討する ・ 現地建替のための住棟を整備する ・ 既存住宅は、用途廃止のうえ除却する ・ 借上げ期間は20年間とする		
	▲ 9				▲ 20											
					▲ 24											
▲ 32																
▲ 18	▲ 36															
	35				35											
				28												
			252										252	・ 柏陽団地との一体的整備を進める ・ 柏陽団地入居者の受入れのための住棟 を整備する		
			228						24				228	・ 外壁・屋根改修 ・ 給水方式切替・配管取替		
					26			12	17							
						17										
17				17												
			166		30		40						166	・ H32～H33 給水方式切替・配管取替 ・ H37～H44 住戸内改修		
40								40								
									16							
			33							13	20		33	・ 外壁・屋根改修		
			28										28	・ H50 28戸 用途廃止予定 ・ 他団地への移転入居を進めるとともに、 既存民間賃貸住宅の借上げを検討する		
			58								20		58	・ H31 給水方式切替・配管取替 ・ H33 外壁屋根改修、H46住戸内改修 ・ H31 給水方式切替・配管取替 ・ H32 外壁屋根改修、H45住戸内改修 ・ H32 給水方式切替・配管取替		
										20						
	▲ 7		20		▲ 20								20	・ 他団地への移転入居を進めるとともに、 既存民間賃貸住宅の借上げを検討する ・ 既存住宅は、用途廃止のうえ除却する		
	▲ 10			12	8											
			22				▲ 22						22	・ 他団地への移転入居を進めるとともに、 既存民間賃貸住宅の借上げを検討する ・ 既存住宅は、用途廃止のうえ除却する		
			48				8	14				24	48	・ H47～ 外壁・屋根改修		
			32									24	32	・ 外壁・屋根改修 ・ 住戸内改修・配管取替		
		35	1,017		35								985			
57				17	56	17	52	57	40	33	40	40			40	
50	106				95		22									
				40	8	8	14									

H37	H38
1,068	997
20	20
1,088	1,017
97	113
1,130	

H39	H40	H41	H42	H43	H44	H45	H46	H47	H48	H58末
997	937	937	915	915	915	915	915	915	915	887
60	68	76	90	90	90	90	90	90	90	98
1,057	1,005	1,013	1,005	1,005	1,005	1,005	1,005	1,005	1,005	985

恵庭市公営住宅等 長寿命化計画

概要版
平成29年3月