

5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と住宅の供給

令和2年国勢調査では人口・世帯数ともに増加していますが、人口は今後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。

また、少子高齢化が進展し、単独世帯の増加など世帯規模が縮小化するなど、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。

(2) 民間賃貸住宅の活用

市内の空き家は約4,070戸（平成30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、市では、平成31年4月に既存借上型市営住宅制度³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

(1) 耐用年数を経過する市営住宅ストックの解消

令和5年度末現在、柏陽団地、寿第2・第3団地の全住宅及び若草団地の一部住宅、合わせて295戸（市営住宅全体の26.9%）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令和15年度までに、若草団地の残り16戸（1.5%）が耐用年数を迎え、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。

(2) 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

市営住宅の約7割（787戸）を占める耐火構造住宅（耐用年数70年）は、昭和50年代以降に整備され、全住宅の耐用年数が残されています。

これらの住宅は、ユニットバスや給湯設備、高齢化対応状況などの居住環境が建設時期によって異なる状況であり、全ての住宅を現在の水準に改善する場合、多大な費用を要します。

³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。

以上から、耐火構造住宅については、耐用年数の残存期間や、設備状況等を踏まえながら、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。

また、改善事業にあたっては、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あり、劣化度調査結果や修繕周期を踏まえ、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。

(3) 公的支援住宅必要戸数の確保に向けた適切な修繕

市営住宅の入居率は87.1%（令和5年3月末現在・政策空家を除く）であり、9割を僅かながら下回っている状況です。

市営住宅の空家数は、直近6箇年（平成29～令和4年度）で増加している一方で、市営住宅の平均応募倍率は5.2倍（平成24～令和5年度平均）と高い状況を勘案すると、市営住宅退去後の入退去修繕が適切に行われておらず、新規募集用住宅が不足していることが考えられます。

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、そのために適切な修繕を進めていくことが必要です。

(4) 入居要件の適正な管理

市営住宅の平均応募倍率が高い状況において、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、本来、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ていくことが必要です。

一方で、階層別の空家数をみると、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ます。これらの住宅への入居促進にあたっては、市営住宅本来の入居対象者の入居が阻害されない範囲内の、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。

(5) 日常的な団地の維持管理における入居者負担の軽減

市営住宅入居者のうち、65歳以上の高齢者のいる世帯が約7割、高齢単身世帯が約4割を占めており、高齢化が進んでいます。

団地内の草刈りや除雪等市営住宅の日常管理は入居者同士で行っていますが、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

(1) 多様な世帯に対応する居住環境形成への寄与

上位計画の総合計画や住生活基本計画、関連計画の総合戦略等では、多様なニーズに対応した居住環境の整備や、多様な世帯が住み続けたいくなる住まい・住環境づくり、外国人も暮らしやすく、住みやすいまちづくり等による移住・定住の促進が示されて

います。

上述のほか、コンパクトなまちづくり、花・緑を活かした景観形成、公共施設のバリアフリー化などの方針が示されており、市営住宅においても、これら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。

（２）市営住宅の維持管理等における民間活力の導入

上位計画の公共施設等総合管理計画等では、公共施設総量の削減・抑制や、民間活力の導入の方針が示されています。

市営住宅の民間賃貸住宅の借上、指定管理者制度、維持管理業務における外部委託等、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。