

### 3章 公営住宅等の特性

#### 1 公営住宅等の概要

##### (1) 棟数・戸数

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。市営住宅と道営住宅の比率は9.5:0.5です。

市営住宅の内訳をみると、公営住宅が10団地96棟1,066戸（市営住宅の97%）、改良住宅が1団地2棟32戸（3%）となっています。

表 3-1 公営住宅等の概要

管理区分	種別	地域	団地名	構造 <sup>2</sup>	建設年度	棟数(棟)	戸数(戸)	敷地面積(m <sup>2</sup> )	
市営	公営住宅	恵庭	柏陽	簡平、簡二	S48~52	46	224	40,675	
			恵央	中耐	H15~17,19,25,R4	6	222	39,143	
			桜町	中耐	H3~7,9,10	12	228	28,464	
			旭	中耐	S52~54	5	166	13,952	
			有明	中耐	H1	2	33	3,738	
			若草	簡二	S53,58,59	4	28	10,014	
		島松	寿第1	中耐、高耐	S54,55,H15	3	58	7,389	
			寿第2	簡平	S41~42	10	37	6,609	
			寿第3	簡平	S49~50	6	22	4,760	
		恵み野	恵み野南	中耐	S60,H13	2	48	6,977	
	小計				-	-	96	1,066	161,721
	改良住宅	恵庭	福住	中耐	S56	2	32	3,103	
			小計				-	-	2
市営計				-	-	98	1,098	164,824	
道営	公営住宅	恵み野	恵み野	中耐	H12~13	4	54	8,366	
		道営計				-	-	4	54
合計						102	1,152	173,190	

資料：恵庭市調べ（令和6年3月末現在）

<sup>2</sup>構造

- ・簡平：簡易耐火構造平屋建て
- ・簡二：簡易耐火構造二階建て
- ・中耐：中層（3～5階）耐火構造
- ・高耐：高層（6階以上）耐火構造
- ・簡易耐火構造：建築基準法（H4改正前）で規定された構造で、外壁をブロック造などの耐火構造とし、屋根を不燃材料で葺いたもの。
- ・耐火構造：壁、柱などの主要構造部が鉄筋コンクリート造などの耐火構造で造られているもの。

## (参考) 公営住宅等の種類

### ○公営住宅

公営住宅法に基づき、国及び地方公共団体が協力して、健康的で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として供給する住宅。

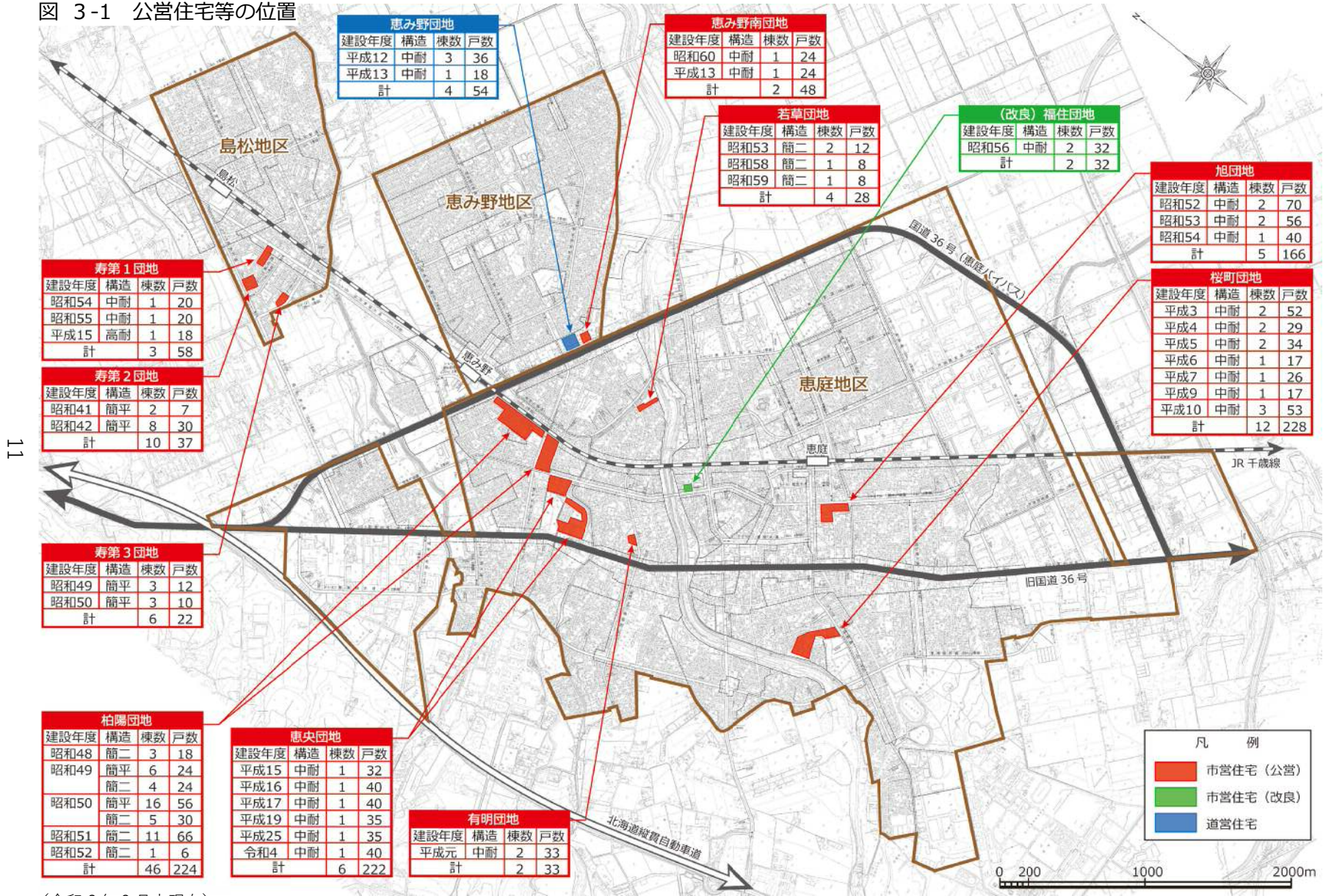
### ○改良住宅

住宅地区改良法に基づく不良住宅が密集する地区の改良事業において、地区内に居住する者で事業の施工に伴いその居住する住宅を失うことにより、住宅に困窮すると認められている者に対して供給する住宅。当初の入居者が退居した場合、公営住宅法に基づく入居基準により、入居させることができる。

## (2) 立地特性

公営住宅等は、恵庭地区に7団地、島松地区に3団地、恵み野地区に2団地（道営含む）が立地しています。特に、恵庭地区の西部には、大規模団地である柏陽・恵央団地が立地しています。

図 3-1 公営住宅等の位置



(令和6年3月末現在)

## 2 公営住宅等の整備状況

### (1) 構造、建設年度

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%)となっています。

建設年度は、簡易耐火構造平屋建て住宅が昭和 41～50 年、簡易耐火構造 2 階建て住宅が昭和 48～60 年、耐火構造住宅が昭和 52～令和 3 年です。

また、築 30 年以上経過し老朽化が進む住宅が約 7 割を占めています。

図 3-2 構造別整備戸数

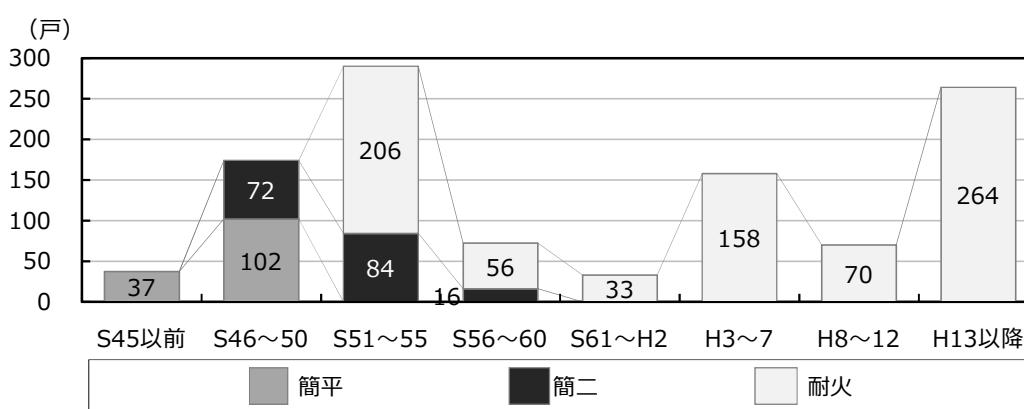


表 3-2 構造別整備戸数

(単位: 戸)

	合計			
	簡平	簡二	耐火	
昭和 45 以前 (~1970)	37 3.4%	0	0	
昭和 46～50 (1971～1975)	102 9.2%	72 6.6%	0	
昭和 51～55 (1976～1980)	84 7.6%	0	206 18.8%	
昭和 56～60 (1981～1985)	0	16 1.5%	56 5.1%	
昭和 61～平成 2 (1986～1990)	0	0	33 3.0%	
平成 3～7 (1991～1995)	0	0	158 14.4%	
平成 8～12 (1996～2000)	0	0	70 6.4%	
平成 13 以降 (2001～)	0	0	264 24.0%	
計	1,098 12.6%	172 15.7%	787 71.7%	

資料：恵庭市調べ（令和 6 年 3 月末現在）

住棟別に構造をみると、簡易耐火構造平屋建て住宅（簡平）が 38 棟（38.8%）、簡易耐火構造 2 階建て住宅（簡二）が 28 棟（28.6%）、耐火構造住宅（耐火）が 32 棟（32.6%）であり、簡易耐火構造住宅が過半を占めています。

建設年度をみると、築 30 年以上経過する住棟が約 9 割を占めています。

図 3-3 構造別整備棟数

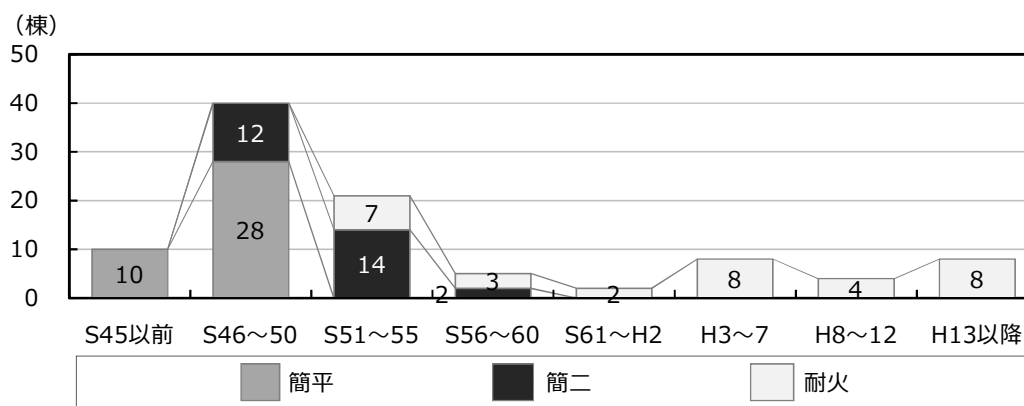


表 3-3 構造別整備棟数

(単位：棟)

	合計			
	簡平	簡二	耐火	
昭和 45 以前 (~1970)	10 10.2%	10 10.2%		
昭和 46~50 (1971~1975)	40 40.9%	28 28.6%	12 12.3%	
昭和 51~55 (1976~1980)	21 21.4%	14 14.3%	7 7.1%	
昭和 56~60 (1981~1985)	5 5.0%	2 2.0%	3 3.0%	
昭和 61~平成 2 (1986~1990)	2 2.0%		2 2.0%	
平成 3~7 (1991~1995)	8 8.2%		8 8.2%	
平成 8~12 (1996~2000)	4 4.1%		4 4.1%	
平成 13 以降 (2001~)	8 8.2%		8 8.2%	
計	98	38 38.8%	28 28.6%	32 32.6%

資料：恵庭市調べ（令和 6 年 3 月末現在）

## (2) 耐用年数の経過状況

令和5年度末現在、市営住宅 1,098 戸のうち、既に耐用年数を経過しているのは 295 戸 (26.9%) であり、全ての簡易耐火構造平屋建て住宅と簡易耐火構造 2 階建て住宅 156 戸が該当します。

今後建替えや除却を行わないと、残りの簡易耐火構造 2 階建て住宅が順次耐用年数を迎え、5 年後の令和 10 年度が 303 戸 (27.6%)、10 年後の令和 15 年度は 311 戸 (28.3%) と増加する見込みです。

団地別にみると、柏陽団地、寿第 2 団地、及び寿第 3 団地は全住戸の耐用年数が既に経過しています。また、若草団地は令和 15 年度までに全住戸が耐用年数を経過します。

図 3-4 耐用年数経過状況

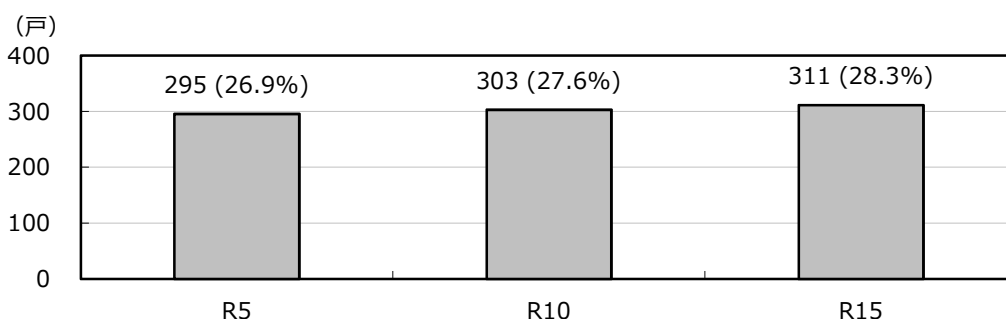


表 3-4 団地別構造別耐用年数経過状況

種別	地域	団地名	管理戸数	構造	建設年	耐用年数経過戸数			
						R5	R10	R15	
公営住宅	恵庭	柏陽	80	簡平	S49,50	80	80	80	
						100.0%	100.0%	100.0%	
				144	簡二	S48~52	144	144	144
							100.0%	100.0%	100.0%
			恵央	222	耐火	H15~17,19,25,R4	0	0	0
							0.0%	0.0%	0.0%
			桜町	228	耐火	H3~7,9,10	0	0	0
						0.0%	0.0%	0.0%	
		旭	166	耐火	S52~54	0	0	0	
						0.0%	0.0%	0.0%	
		有明	33	耐火	H1	0	0	0	
						0.0%	0.0%	0.0%	
		若草	28	簡二	S53,58,59	12	20	28	
					42.9%	71.4%	100.0%		
島松	寿第 1	58	耐火	S54,55,H15	0	0	0		
					0.0%	0.0%	0.0%		
	寿第 2	37	簡平	S41~42	37	37	37		
					100.0%	100.0%	100.0%		
	寿第 3	22	簡平	S49~50	22	22	22		
					100.0%	100.0%	100.0%		
恵み野	恵み野南	48	耐火	S60,H13	0	0	0		
					0.0%	0.0%	0.0%		
	小計	1,066	-	-	295	303	311		
					27.7%	28.4%	29.2%		
改良住宅	恵庭	福住	32	耐火	S56	0	0	0	
						0.0%	0.0%	0.0%	
	小計	32	-	-	0	0	0		
					0.0%	0.0%	0.0%		
合計			1,098	-	-	295	303	311	
						26.9%	27.6%	28.3%	

資料：恵庭市調べ（令和 6 年 3 月末現在）

表 3-5 種別構造別耐用年数経過状況

《耐用年数》簡平：30年、簡二：45年、耐火（中層・高層）：70年

建設年度	経過年数	簡平		簡二		耐火・中層（3～5階）						耐火高層（6階～）	合計	累計		
		恵庭地区 柏陽	島松地区		恵庭地区		恵庭地区				島松地区	恵み野地区			島松地区	
			寿第2	寿第3	柏陽	若草	恵央	桜町	旭	有明	福住	寿第1			恵み野	寿第1
S41	57		7											7	7	
42	56		30											30	37	
43	55													0	37	
44	54													0	37	
45	53													0	37	
46	52													0	37	
47	51													0	37	
48	50													18	55	
49	49	24		12	18									60	115	
50	48	56		10	24									96	211	
51	47				30									66	277	
52	46				6					70				76	353	
53	45									56				68	421	
54	44									40		20		60	481	
55	43											20		20	501	
56	42													32	533	
57	41													0	533	
58	40													8	541	
59	39													8	549	
60	38													24	573	
61	37													0	573	
62	36													0	573	
63	35													0	573	
H1	34									33				33	606	
2	33													0	606	
3	32									52				52	658	
4	31									29				29	687	
5	30									34				34	721	
6	29									17				17	738	
7	28									26				26	764	
8	27													0	764	
9	26									17				17	781	
10	25									53				53	834	
11	24													0	834	
12	23													0	834	
13	22													24	858	
14	21													0	858	
15	20									32				50	908	
16	19									40				40	948	
17	18									40				40	988	
18	17													0	988	
19	16									35				35	1,023	
20	15													0	1,023	
21	14													0	1,023	
22	13													0	1,023	
23	12													0	1,023	
24	11													0	1,023	
25	10									35				35	1,058	
26	9													0	1,058	
27	8													0	1,058	
28	7													0	1,058	
29	6													0	1,058	
30	5													0	1,058	
R1	4													0	1,058	
2	3													0	1,058	
3	2													0	1,058	
4	1									40				40	1,098	
5	0													0	1,098	
合計		80	37	22	144	28	222	228	166	33	32	40	48	18	1,098	1,098

資料：恵庭市調べ（令和6年3月末現在）

### (3) 住戸内の整備状況

#### a. 住戸タイプ、住戸規模

住戸タイプは、2Kが45戸(4.1%)、1LDK又は2DKが265戸(24.1%)、2LDK又は3DKが559戸(50.9%)、3LDKが229戸(20.9%)となっています。

住戸規模は60㎡台が418戸(38.1%)で最も多く、以下、50㎡台が280戸(25.5%)、70㎡以上が205戸(18.7%)となっています。

図 3-5 種別タイプ別戸数の割合

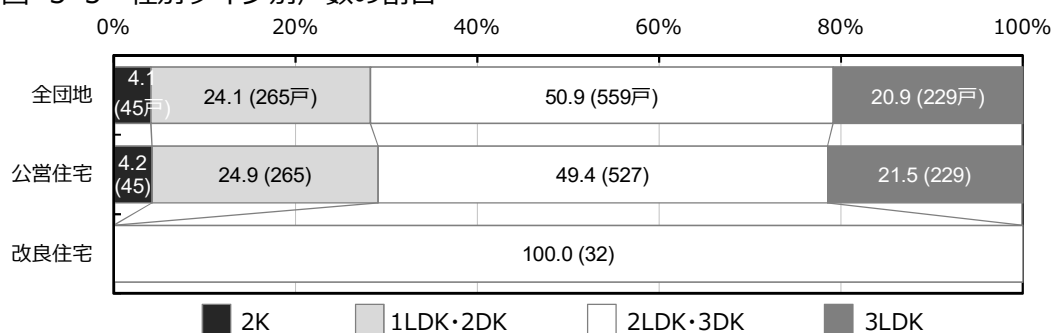


図 3-6 種別住戸規模別戸数の割合

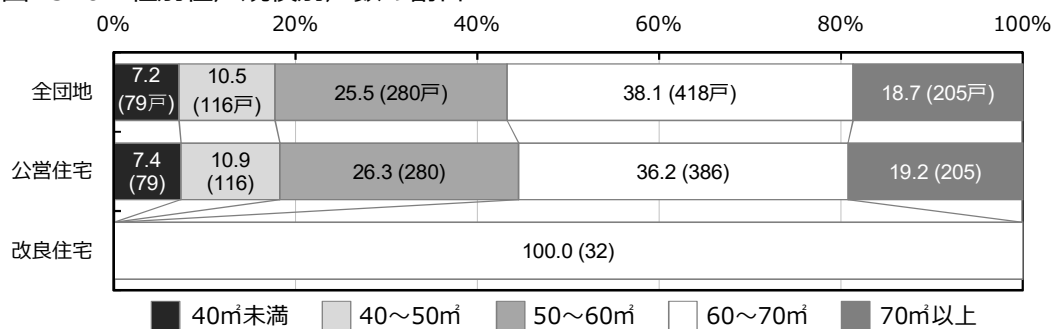


表 3-6 団地別住戸タイプ別戸数

(単位:戸)

種別	地域	団地名	2K	1LDK	2DK	計	2LDK	3DK	計	3LDK	合計	
公営住宅	恵庭	柏陽	0 0.0%	0 0.0%	50 22.3%	50 22.3%	0 0.0%	174 77.7%	174 77.7%	0 0.0%	224	
		恵央	0 0.0%	61 27.5%	0 0.0%	61 27.5%	82 36.9%	0 0.0%	82 36.9%	79 35.6%	222	
		桜町	36 15.8%	0 0.0%	92 40.4%	92 40.4%	8 3.5%	0 0.0%	8 3.5%	92 40.4%	228	
		旭	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	166 100.0%	166 100.0%	0 0.0%	166	
		有明	9 27.3%	0 0.0%	12 36.4%	12 36.4%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	12 36.4%	33	
		若草	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	28 100.0%	28 100.0%	0 0.0%	28	
		小計	45 4.2%	64 6.0%	201 18.9%	265 24.9%	101 9.4%	426 40.0%	527 49.4%	229 21.5%	1,066	
	島松	寿第1	0 0.0%	3 5.2%	0 0.0%	3 5.2%	5 8.6%	40 69.0%	45 77.6%	10 17.2%	58	
		寿第2	0 0.0%	0 0.0%	37 100.0%	37 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	37	
		寿第3	0 0.0%	0 0.0%	4 18.2%	4 18.2%	0 0.0%	18 81.8%	18 81.8%	0 0.0%	22	
		恵み野	恵み野南	0 0.0%	0 0.0%	6 12.5%	6 12.5%	6 12.5%	0 0.0%	6 12.5%	36 75.0%	48
			小計	45 4.2%	64 6.0%	201 18.9%	265 24.9%	101 9.4%	426 40.0%	527 49.4%	229 21.5%	1,066
		改良住宅	恵庭	福住	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	32 100.0%	32 100.0%	0 0.0%
	小計		0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	32 100.0%	32 100.0%	0 0.0%	32	
合計			45 4.1%	64 5.8%	201 18.3%	265 24.1%	101 9.2%	458 41.7%	559 50.9%	229 20.9%	1,098	

資料：恵庭市調べ（令和6年3月末現在）

表 3-7 団地別住戸規模別戸数

(単位:戸)

種別	地域	団地名	40㎡未満	40~50㎡	50~60㎡	60~70㎡	70㎡以上	合計	
公営住宅	恵庭	柏陽	0 0.0%	35 15.6%	98 43.8%	91 40.6%	0 0.0%	224	
		恵央	0 0.0%	61 27.5%	10 4.5%	72 32.4%	79 35.6%	222	
		桜町	36 15.8%	0 0.0%	100 43.9%	0 0.0%	92 40.4%	228	
		旭	0 0.0%	0 0.0%	46 27.7%	120 72.3%	0 0.0%	166	
		有明	6 18.2%	3 9.1%	12 36.4%	0 0.0%	12 36.4%	33	
		若草	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	28 100.0%	0 0.0%	28	
		小計	79 7.4%	116 10.9%	280 26.3%	386 36.2%	205 19.2%	1,066	
	島松	寿第1	0 0.0%	3 5.2%	0 0.0%	45 77.6%	10 17.2%	58	
		寿第2	37 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	37	
		寿第3	0 0.0%	8 36.4%	14 63.6%	0 0.0%	0 0.0%	22	
		恵み野	恵み野南	0 0.0%	6 12.5%	0 0.0%	30 62.5%	12 25.0%	48
			小計	79 7.4%	116 10.9%	280 26.3%	386 36.2%	205 19.2%	1,066
		改良住宅	恵庭	福住	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	32 100.0%	0 0.0%
	小計		0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	32 100.0%	0 0.0%	32	
合計			79 7.2%	116 10.5%	280 25.5%	418 38.1%	205 18.7%	1,098	

資料：恵庭市調べ（令和6年3月末現在）

## b. 設備

住戸内及び団地共用部の設備状況は以下のようになっています。

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%)です

高齢化対応(対応済み・準じる)は492戸(44.8%)でされており、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。

屋外整備状況をみると、区画整備されている駐車場は1,011区画(92.1%)となっています。

図 3-7 設備設置状況割合

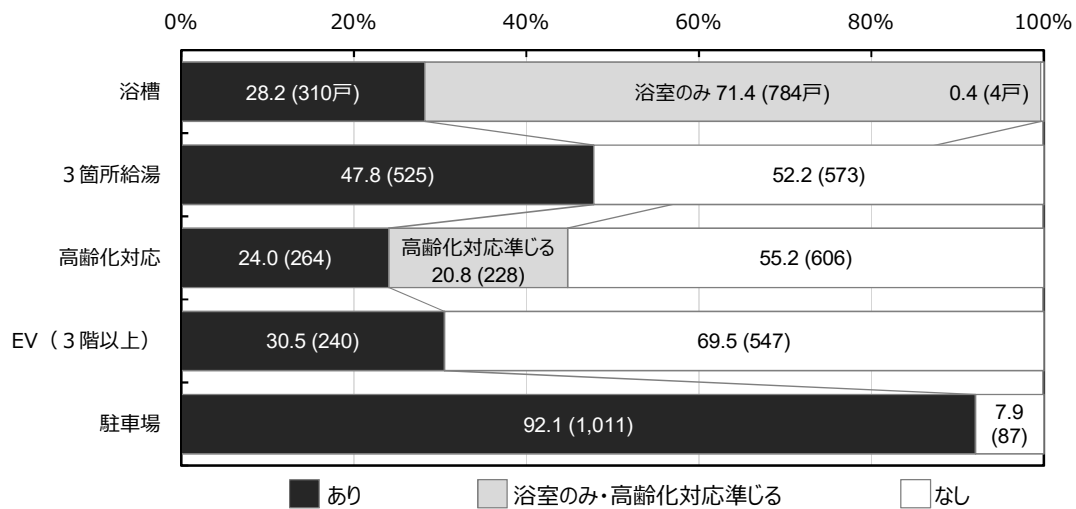


表 3-8 団地別設備の状況

(単位：戸、台)

種別	地域	団地名	構造	管理戸数	浴槽		3箇所給湯	高齢化対応		EV (N=787)	駐車場
					浴室有浴槽有	浴室有浴槽無		対応済み	基準準じる		
公営住宅	恵庭	柏陽	簡平、簡二	224	0	224	0	0	0	-	224
		恵中央	耐火	222	222	0	222	222	0	222	222
		桜町	耐火	228	37	191	228	0	228	0	228
		旭	耐火	166	0	166	0	0	0	0	166
		有明	耐火	33	9	24	33	0	0	0	33
		若草	簡二	28	0	28	0	0	0	-	0
	島松	寿第1	耐火	58	18	40	18	18	0	18	58
		寿第2	簡平	37	0	33	0	0	0	-	0
		寿第3	簡平	22	0	22	0	0	0	-	0
	恵み野	恵み野南	耐火	48	24	24	24	24	0	-	48
	小計	-	-	1,066	310	752	525	264	228	240	979
改良住宅	恵庭	福住	耐火	32	0	32	0	0	0	0	32
	小計	-	-	32	0	32	0	0	0	0	32
合計	-	-	1,098	310	784	525	264	228	240	1,011	
					28.2%	71.4%	47.8%	24.0%	20.8%	30.5%	92.1%

資料：恵庭市調べ（令和6年3月末現在）

#### (4) 整備履歴

##### a. 建替・改善事業

平成 23 年度以降の市営住宅整備履歴のうち、前計画策定後の平成 29 年度から令和 5 年度まででは、柏陽・恵央団地の建替事業に伴う、昭和 40 年代に建てられた柏陽団地一部の除却、及び恵央団地 1 棟の新設を行っています。

また、桜町、寿第 1、福住団地において改善事業を実施しており、外壁・屋根改修、給水方式の切替等を行っています。

表 3-9 建替（除却）の状況

年度	団地名	室名	構造	建設年度	棟数	戸数
平成 23 年度	文京	-	簡平	S32,33	2	12
	中央	-	簡平	S33	1	4
令和 5 年度	柏陽	1-84, 93-112 号室	簡平	S46-49	26	104
合計					29	120

表 3-10 新設の状況

年度	団地名	棟名	構造	建設年度	棟数	戸数
平成 25 年度	恵央	5 号棟	中耐	-	1	35
令和 3 年度		6 号棟	中耐	-	1	40
合計					2	75

表 3-11 改善の状況

年度	団地名	棟名	構造	建設年度	棟数	戸数	改善事業の内容
平成 23 年度	柏陽	-	簡平・簡二	S46-51	-	14	間取り改修（居住性向上）
	寿第 2	-	簡平	S42	-	1	間取り改修（居住性向上）
平成 24 年度	柏陽	-	簡平・簡二	S46-51	-	5	間取り改修（居住性向上）
	旭	1 号棟	中耐	S52	1	40	外壁・屋根改修（長寿命化） 共用部手摺設置（福祉対応）
	寿第 2	-	簡平	S42	-	1	間取り改修（居住性向上）
平成 25 年度	旭	2 号棟	中耐	S52	1	30	外壁・屋根改修（長寿命化） 共用部手摺設置（福祉対応）
	福住	1,2 号棟	中耐	S56	2	32	給水方式切替
平成 26 年度	旭	3 号棟	中耐	S53	1	40	外壁・屋根改修（長寿命化） 共用部手摺設置（福祉対応）
	福住	1,2 号棟	中耐	S56	2	32	共用部手摺設置（福祉対応）
平成 27 年度	旭	5 号棟	中耐	S54	1	16	外壁・屋根改修（長寿命化） 共用部手摺設置（福祉対応）
平成 28 年度	旭	4 号棟	中耐	S54	1	40	外壁・屋根改修（長寿命化） 共用部手摺設置（福祉対応）
令和元年度	福住	2 号棟	中耐	S56	1	16	外壁・屋根改修（長寿命化）
令和 3 年度	福住	1 号棟	中耐	S56	1	16	外壁・屋根改修（長寿命化）
令和 4 年度	寿第 1	1-3 号棟	中耐・高耐	S54,55,H15	3	58	給水方式切替（居住性向上）
令和 5 年度	寿第 1	1 号棟	中耐	S55	1	20	外壁・屋根改修（長寿命化） 共用部手摺設置（福祉対応）
	桜町	8-12 号棟	中耐	H4-5	5	80	給水方式切替（居住性向上）
合計					20	441	

## b. 入退去修繕

平成 29 年度から令和 4 年度までの直近 6 箇年における既存入居者の退去に伴う入退去にかかる 1 件当たりの修繕料は、近年の物価高騰に伴い上昇しており、年度別平均をみると、令和 3、4 年度は、60 万円を超えています。

また、退去者数が修繕件数を上回っており、修繕できない空き家が増えていっています。

表 3-12 年度別入退去修繕の推移

(単位：件、千円)

種別	団地名	平成 29 年度		平成 30 年度		令和元年度		令和 2 年度		令和 3 年度		令和 4 年度	
		修繕 件数	修繕料	修繕 件数	修繕料	修繕 件数	修繕料	修繕 件数	修繕料	修繕 件数	修繕料	修繕 件数	修繕料
公営住宅	柏陽												
	恵央	10	1,894					2	494	1	418		
	桜町	9	2,165	5	2,431	6	1,998	3	848	9	5,472	14	6,877
	旭	5	3,602	4	1,964	5	2,901	1	50	1	545	4	3,692
	有明	1	409	1	794							1	503
	若草					2	1,177						
	寿第 1	3	806	3	1,903	1	59	1	364	2	1,693	5	2,889
	寿第 2	2	439										
	寿第 3												
	恵み野南											1	793
改良住宅	福住									1	992	2	1,538
合計		30	9,314	13	7,091	14	6,136	7	1,756	14	9,119	27	16,292
1 件当たり修繕料			310		545		438		251		651		603
退去者数		51		53		49		48		68		52	

資料：恵庭市調べ

## (5) 耐火構造の劣化状況

### a. 調査の目的

既存建築物の劣化による支障が生じた部位等に対して、その修繕措置（大規模修繕又は部分修繕）の判定を統一的・効率的に行うことにより、修繕の適正な実施に資することを目的とします。

### b. 調査の方法

#### ア. 目視調査の内容

目視で老朽度を判定できる基準である「建築物修繕措置判定手法（財）建築保全センター」に準拠し、目視調査を実施しました。

調査面の選定は劣化が最も多く認められた1面で行い、構造的な欠陥の有無の確認、外壁評価、塗装評価、シーリング評価を行いました。

#### イ. 調査日時

令和5年7月26日（水）～7月27日（木）

#### ウ. 調査時間

1棟につき、1～2時間程度

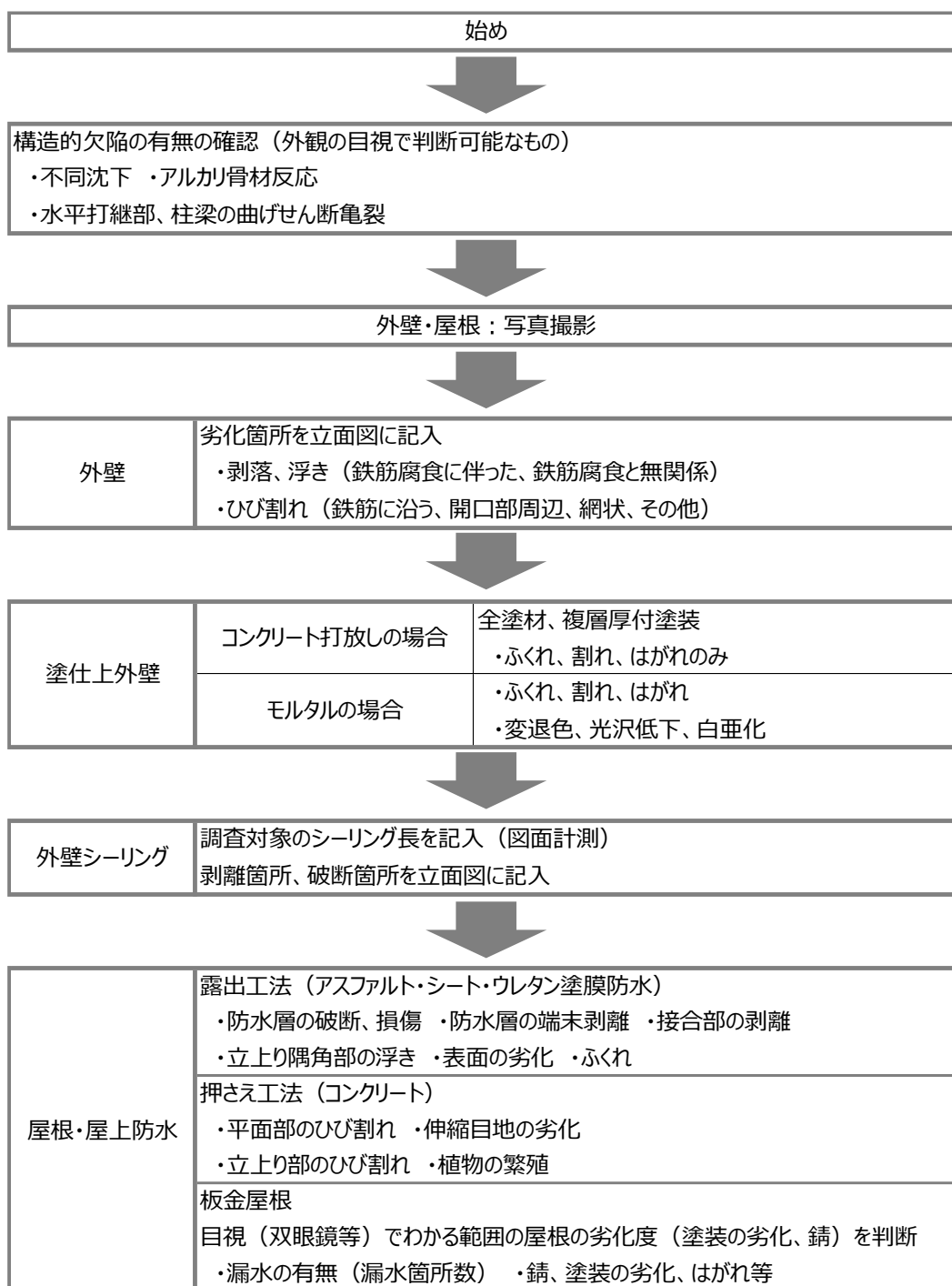
#### エ. 調査対象

劣化度調査対象住棟は令和5年度から標準修繕周期である15年を計画期間内に経過する住棟で中・高層耐火のものとします。ただし、長寿命化改善工事を終了している住棟は除きます。

表 3-13 調査対象住棟

団地名	棟番号	建設年度	団地名	棟番号	建設年度
恵中央団地	1号棟	H15	桜町団地	8号棟	H6
	2号棟	H16		9号棟	H5
	3号棟	H17		10号棟	H5
	4号棟	H19		11号棟	H4
	5号棟	H25		12号棟	H4
桜町団地	1号棟	H3		有明団地	1号棟
	2号棟	H3	2号棟		H1
	3号棟	H10	寿第1団地	2号棟	S54
	4号棟	H7		3号棟	H15
	5号棟	H10	恵み野南団地	1号棟	S60
	6号棟	H10		2号棟	H13
	7号棟	H9		計	23棟

## オ. 現地調査手順



## カ. 評価方法

### ・ 構造的な欠陥の有無の確認

目視により、不同沈下、アルカリ骨材反応、水平打継部や柱梁の曲げせん断亀裂等の構造的な欠陥の有無を確認します。

### ・ 外壁評価

外壁の仕上げ別に 2 次判定シートにより、劣化度を判定します。

#### 【コンクリート打放し外壁】

コンクリート打放し外壁の 2 次判定シートから、剥落、浮き、ひび割れ及び補修歴により判定する。調査面の選定は劣化が最も多く認められた面で行う。

##### ○剥落、浮き

I. 鉄筋の腐食に伴った剥落、浮き…見付け面積当たりの発生面積率で評価する。

II. 鉄筋の腐食と無関係な剥落、浮き…見付け面積当たりの発生面積率で評価する。

##### ○ひび割れ

対象とする亀裂は 0.2mm 以上とし、鉄筋腐食に伴う浮きで拾った箇所は、ひび割れで拾わないなど劣化箇所を重複しないようにする。

III. 鉄筋に沿うひび割れ…ひび割れの長さを合計し長さ 1 m に換算した時の 100 m<sup>2</sup>あたりの本数で示す。

IV. 開口部周辺のひび割れ…開口部 10 箇所あたりのひび割れ長さを合計し、長さ 1 m に換算した時の本数で示す。

V. 網状のひび割れ…見付け面積当たりの発生面積率で評価する。

VI. その他のひび割れ…ひび割れの長さを合計し長さ 1 m に換算した時の 100 m<sup>2</sup>あたりの本数で示す。

##### ○補修歴

VII. 補修歴…剥落、浮き、ひび割れに係る補修について、経常修繕の頻度を評価する。(計画修繕は含まない)

#### 【モルタル塗仕上げ、タイル張仕上げ外壁】

モルタル塗仕上げ外壁の 2 次判定シートから、剥落、はらみ、ひび割れ、浮き箇所の最大値、表面劣化、補修歴により判定する。調査面は劣化がもっとも多く認められた面で行う。

##### ○剥落、浮き

I. 剥落…調査範囲は壁面全体とし、剥落面積若しくは剥落面積率で評価する。面積評価はその実数、面積率評価は建物立面上を 1 m<sup>2</sup>グリッド (1 m<sup>2</sup>角のマス目) に分け、1 グリッド内に 1 箇所でも剥落が存在する場合は、剥落グリッド 1 とし、1 壁面の総グリッド数に対する剥落グリッド数の割合により剥落面積率を決定する。

II. はらみ…調査範囲は壁全体とし、剥落と同様にはらみ面積若しくははらみ面積率で評価する。面積評価はその実数、面積率評価は建物立面上を 1 m<sup>2</sup>グリッド (1 m<sup>2</sup>角のマス目) に分け、1 グリッド内に 1 箇所でも剥落が存在する場合は、剥落グリッド 1 とし、1 壁面の総グリッド数に対する剥落グリッド数の割合により剥落面積率を決定する。

III. 浮き…はらみ、浮きの最大値を見付け面積とその割合で評価する。

##### ○ひび割れ

IV. ひび割れ…目視により集中したひび割れが 1 壁面にどのくらい存在するのかで評価する。

##### ○表面劣化

V. 表面劣化…指触や釘ドライバー等によりモルタル表面のもろさ・風化状態を評価する。

##### ○補修歴

VI. 補修歴…剥落、浮き、ひび割れ、表面劣化に係る補修について、経常修繕の頻度を評価する。(計画修繕は含まない)

### 【板状の仕上げ外壁】

板状の仕上げ材による仕上げの確認すべき事象から、割れ、欠損、はがれについて記録する。調査面は劣化がもっとも多く認められた面で行う。

#### ○部材の劣化

木造部材（柱、梁等）の劣化状態と劣化の程度を記入して発生面積率で評価する。

#### ○仕上げ材の割れ

目視により割れが1壁面にどのくらい存在するのかで評価する。

#### ○仕上げ材の欠損

板状の仕上げ材の一部が欠け損じ、その深さが20mm以上であるか又は下地材が露出している状態が認められる場合、欠損面積若しくは欠損面積率で評価する。

#### ○仕上げ材のはがれ

板状の仕上げ材がめくれ、又ははがれ落ちて下地材が露出している状態が認められる場合、発生面積率で評価する。

#### ○仕上げ材（金属である物に限る）の腐食

金属である板状の仕上げ材に錆が認められ、欠損（穴あき）に至るおそれのある状態が認められる場合、発生面積率で評価する。

### 【ブロック表し外壁】

ブロック表し外壁2次判定シートから、コンクリート部材及びブロック壁面の剥落・浮き、ひび割れにより判定する。調査面は劣化が最も多く認められた面で行う。

#### ○剥落、浮き

I. 鉄筋の腐食に伴った剥落、浮き…見付け面積当たりの発生面積率で評価する。

II. 鉄筋の腐食と無関係な剥落、浮き…見付け面積当たりの発生面積率で評価する。

#### ○ひび割れ

III. 鉄筋に沿うひび割れ…ひび割れの長さを合計した長さ1mに換算した時の100㎡あたりの本数で示す。

IV. コンクリート部材のひび割れ…臥梁、基礎梁、柱、梁で該当する部位ごとに点数をつけ、その平均を評価する。

V. ブロック壁体のひび割れ…外壁4面のうち該当する面ごとに点数をつけ、その平均で評価する。

#### ○補修歴

VI. 補修回数…剥落、浮き、ひび割れ等に係る補修について、経常修繕の頻度を評価する。（計画修繕は含まない）

#### ・塗装評価

塗仕上げ外壁の2次判定シートから、劣化デグリー、劣化面積率及び分布率により判定します。

#### ・シーリング評価

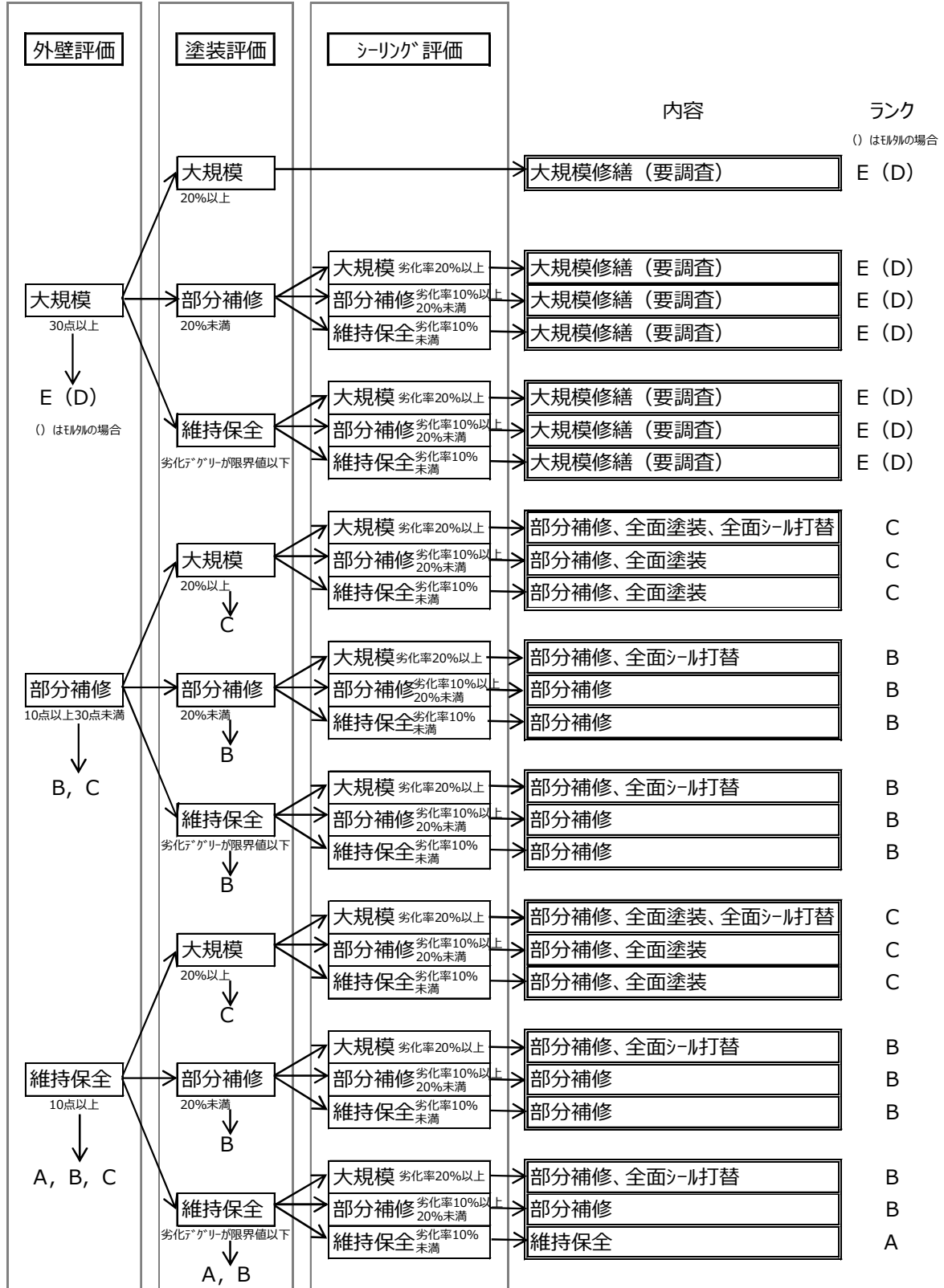
外壁シーリングの2次判定シートから、破断長及び剥離長をスケール等で実測し、調査したシーリング長と劣化しているシーリング長の割合の平均で評価します。

#### ・屋根・屋上防水評価

屋上防水の2次判定シートから、劣化の程度、改修後の経過年数により判定します。

・判定フロー

仕上げ別劣化度判定フロー（打放し外壁・珪藻土外壁）



## キ. 調査結果の分類

現地調査の結果は、外壁の種類に応じた劣化度判定フローに示すとおり、劣化の程度毎に4段階に分類し整理を行いました。

修繕の必要性が最も低いものから順に「A」～「C」、大規模修繕が必要なものを「E (D)」とします。

ランク「A」	補修の必要がない
ランク「B」	外壁、塗装の部分補修またはシーリング部の補修が必要
ランク「C」	塗装が劣化、全面塗装が必要
ランク「E (D)」	外壁及び構造体が劣化、大規模修繕が必要（モルタル、タイル、板状の仕上げ外壁等のため構造体の劣化状況が確認できない）

## c. 劣化状況調査結果

### ア. 劣化状況調査結果概要

劣化状況調査対象 23 棟のうち、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%）、当面修繕の必要性がない「A ランク」は4棟（17.5%）となっています。

また、修繕の必要性がある「E ランク」から「B ランク」の建物が19棟となっており、調査対象の82.5%を占めています。

前回調査（平成28年実施）時点と比較すると、最低ランクである「E ランク」が3棟増加し、補修の必要がない「A ランク」が7棟減少しており、建物の劣化状況が進んでいます。

表 3-14 劣化度ランク別施設数

ランク	施設数	構成比	修繕の必要性
A	4	17.5%	補修の必要がない
B	11	47.8%	外壁、塗装の部分補修またはシーリング部の補修が必要
C	1	4.3%	塗装が劣化、全面塗装が必要
E (D)	7	30.4%	外壁及び構造体が劣化、大規模修繕が必要 (モルタル外壁等のため構造体の劣化状況が確認できない)
合計	23	100.0%	

(参考) 劣化度ランク別施設数（前回：平成28年調査）

ランク	施設数	構成比
A	11	44.0%
B	10	40.0%
C	0	0.0%
E (D)	4	16.0%
合計	25	100.0%

## イ. 住棟別劣化度判定結果

外壁または塗装において大規模修繕が必要とされる「Eランク」の住棟は、桜町団地の1号棟(H3)、8号棟(H6)、9号棟(H5)、10号棟(H5)、11号棟(H4)、12号棟(H4)と寿第1団地の2号棟(S54)の7棟(30.4%)となっています。これらの「Eランク」の住棟は、鉄筋に沿うひび割れや開口部周辺のひび割れ等がかなり認められたため、外壁評価の点数が上がっていると考えられます。

全面塗装が必要とされる「Cランク」は桜町団地の2号棟の1棟(4.3%)であり、全体的に塗装の劣化が認められるものとなっています。

各部の部分補修が必要とされる「Bランク」は桜町団地の3、4、5、6、7号棟と有明団地の1、2号棟、恵央団地の2号棟、恵み野南団地の1、2号棟、寿第1団地の3号棟の11棟(47.8%)となっています。これらの「Bランク」の住棟は部分的なひび割れや塗装の劣化が認められるものとなっています。

その他の住棟については、軽微な劣化は認められるものの、当面修繕の必要性がない「Aランク」となっています。

前回調査から劣化状況が進んでいる住棟が多く見られます。

表 3-15 劣化度判定結果

団地名	棟名	建設年度	外壁		塗装	外壁コーキング		板金屋根		屋上防水	劣化度ランク	[前回]劣化度ランク
			評価	判定	判定	劣化率	判定	評価	判定	判定		
桜町団地	1号棟	H3	50	大規模修繕	大規模修繕	0%	維持保全	—	—	維持保全	E(D)	E(D)
	8号棟	H6	95	大規模修繕	部分修繕	0%	維持保全	—	—	維持保全	E(D)	E(D)
	9号棟	H5	35	大規模修繕	部分修繕	0%	維持保全	—	—	維持保全	E(D)	B
	10号棟	H5	50	大規模修繕	部分修繕	0%	維持保全	—	—	維持保全	E(D)	B
	11号棟	H4	50	大規模修繕	大規模修繕	0%	維持保全	—	—	維持保全	E(D)	B
	12号棟	H4	75	大規模修繕	大規模修繕	0%	維持保全	—	—	維持保全	E(D)	E(D)
寿第1団地	2号棟	S54	30	大規模修繕	部分修繕	100%	維持保全	0.0%	維持保全	—	E(D)	B
桜町団地	2号棟	H3	15	部分修繕	大規模改修	0%	維持保全	—	—	維持保全	C	B
桜町団地	3号棟	H10	5	維持保全	部分修繕	0%	維持保全	—	—	維持保全	B	A
	4号棟	H7	15	部分修繕	維持保全	4%	維持保全	—	—	維持保全	B	B
	5号棟	H10	10	部分修繕	維持保全	0%	維持保全	—	—	維持保全	B	A
	6号棟	H10	10	部分修繕	部分修繕	4%	維持保全	—	—	維持保全	B	B
	7号棟	H9	15	部分修繕	維持保全	0%	維持保全	—	—	維持保全	B	A
有明団地	1号棟	H1	0	維持保全	部分修繕	0%	維持保全	—	—	維持保全	B	A
	2号棟	H1	0	維持保全	部分修繕	0%	維持保全	—	—	維持保全	B	A
恵央団地	2号棟	H16	0	維持保全	部分修繕	0%	維持保全	—	—	維持保全	B	A
恵み野南団地	1号棟	S60	0	維持保全	部分修繕	3%	維持保全	0.0%	維持保全	—	B	A
	2号棟	H13	10	部分修繕	部分修繕	0%	維持保全	—	—	—	B	B
寿第1団地	3号棟	H15	5	維持保全	部分修繕	0%	維持保全	—	—	維持保全	B	A
恵央団地	1号棟	H15	5	維持保全	維持保全	0%	維持保全	—	—	維持保全	A	A
	3号棟	H17	5	維持保全	維持保全	0%	維持保全	—	—	維持保全	A	A
	4号棟	H19	0	維持保全	維持保全	0%	維持保全	—	—	維持保全	A	A
	5号棟	H25	0	維持保全	維持保全	0%	維持保全	—	—	維持保全	A	対象外

(6) Eランク住棟の劣化状況 (写真)

桜町団地 1号棟	劣化箇所・劣化状況等
	<p>①全景写真</p>
	<p>②北側壁面</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・汚れが認められる。</li> <li>・塗装の劣化が認められる。</li> <li>・開口部周辺のひび割れが認められる。</li> <li>・その他のひび割れが認められる。</li> <li>・網状のひび割れが認められる。</li> <li>・エフロが認められる。</li> </ul>
	<p>③北側壁面</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・汚れが認められる。</li> <li>・塗装の劣化が認められる。</li> <li>・開口部周辺のひび割れの増加が認められる。</li> <li>・その他のひび割れの増加が認められる。</li> </ul>

桜町団地 1号棟	劣化箇所・劣化状況等
	<p>④北側壁面</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・汚れが認められる。</li> <li>・塗装の劣化が認められる。</li> <li>・開口部周辺のひび割れの増加が認められる。</li> <li>・その他のひび割れの増加が認められる。</li> </ul>
	<p>⑤北側壁面</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・鉄筋腐食に伴った剥落（④の拡大写真）</li> </ul>
	<p>⑥屋上</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・部分的に変退色が認められるがその他は良好。</li> </ul>

桜町団地 8号棟	劣化箇所・劣化状況等
	<p>①全景写真</p>
	<p>②北側壁面</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・汚れが認められる。</li> <li>・塗装の劣化が認められる。</li> <li>・開口部周辺のひび割れの増加が認められる。</li> <li>・その他のひび割れの増加が認められる。</li> <li>・錆汁がかなり認められる。</li> </ul>
	<p>③北側壁面</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・汚れが認められる。</li> <li>・塗装の劣化が認められる。</li> <li>・開口部周辺のひび割れの増加が認められる。</li> <li>・その他のひび割れの増加が認められる。</li> <li>・錆汁がかなり認められる。</li> </ul>

桜町団地 8号棟	劣化箇所・劣化状況等
	<p>④北側壁面</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・汚れが認められる。</li> <li>・塗装の劣化が認められる。</li> <li>・開口部周辺のひび割れの増加が認められる。</li> <li>・その他のひび割れの増加が認められる。</li> <li>・錆汁がかなり認められる。</li> </ul>
	<p>⑤北側壁面</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・汚れが認められる。</li> <li>・塗装の劣化が認められる。</li> <li>・開口部周辺のひび割れの増加が認められる。</li> <li>・その他のひび割れの増加が認められる。</li> <li>・錆汁がかなり認められる。</li> </ul>
	<p>⑥屋上</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋上表面に破断(一ヵ所)と、変退色が認められるがその他は良好。</li> </ul>

桜町団地 9号棟	劣化箇所・劣化状況等
	<p>①全景写真</p>
	<p>②北側壁面</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・汚れが認められる。</li> <li>・塗装の劣化が認められる。</li> <li>・開口部周辺のひび割れの増加が認められる。</li> <li>・その他のひび割れの増加が認められる。</li> </ul>
	<p>③北側壁面</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・汚れが認められる。</li> <li>・塗装の劣化が認められる。</li> <li>・開口部周辺のひび割れの増加が認められる。</li> <li>・その他のひび割れの増加が認められる。</li> <li>・鉄筋に沿うひび割れが認められる。</li> </ul>

桜町団地 9号棟	劣化箇所・劣化状況等
	<p>④北側壁面</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・汚れが認められる。</li> <li>・塗装の劣化が認められる。</li> <li>・開口部周辺のひび割れの増加が認められる。</li> <li>・網目状のひび割れが認められる。</li> </ul>
	<p>⑤北側壁面</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・汚れが認められる。</li> <li>・塗装の劣化が認められる。</li> <li>・開口部周辺のひび割れの増加が認められる。</li> <li>・その他のひび割れの増加が認められる。</li> </ul>
	<p>⑥屋上</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・部分的に変退色が認められるがその他は良好。</li> </ul>

桜町団地 10号棟	劣化箇所・劣化状況等
	<p>①全景写真</p>
	<p>②北側壁面</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・汚れが認められる。</li> <li>・塗装の劣化が認められる。</li> <li>・開口部周辺のひび割れの増加が認められる。</li> <li>・その他のひび割れの増加が認められる。</li> </ul>
	<p>③北側壁面</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・汚れが認められる。</li> <li>・塗装の劣化が認められる。</li> <li>・開口部周辺のひび割れの増加が認められる。</li> <li>・その他のひび割れの増加が認められる。</li> </ul>

桜町団地 10号棟	劣化箇所・劣化状況等
	<p>④北側壁面</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・汚れが認められる。</li> <li>・塗装の劣化が認められる。</li> <li>・開口部周辺のひび割れの増加が認められる。</li> <li>・その他のひび割れの増加が認められる。</li> <li>・エフロが認められる。</li> </ul>
	<p>⑤北側壁面</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・汚れが認められる。</li> <li>・塗装の劣化が認められる。</li> <li>・開口部周辺のひび割れの増加が認められる。</li> <li>・その他のひび割れが認められる。</li> <li>・エフロが認められる。</li> </ul>
	<p>⑥屋上</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・部分的に変退色が認められるがその他は良好。</li> </ul>

桜町団地 11号棟	劣化箇所・劣化状況等
	<p>①全景写真</p>
	<p>②北側壁面</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・汚れが認められる。</li> <li>・塗装の劣化が認められる。</li> <li>・開口部周辺のひび割れの増加が認められる。</li> <li>・その他のひび割れが認められる。</li> <li>・錆汁がかなり認められる。</li> </ul>
	<p>③北側壁面</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・汚れが認められる。</li> <li>・塗装の劣化が認められる。</li> <li>・開口部周辺のひび割れの増加が認められる。</li> <li>・その他のひび割れが認められる。</li> <li>・錆汁がかなり認められる。</li> </ul>

桜町団地 11号棟	劣化箇所・劣化状況等
	<p>④北側壁面</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・汚れが認められる。</li> <li>・塗装の劣化が認められる。</li> <li>・開口部周辺のひび割れがかなり認められる。</li> <li>・その他のひび割れが認められる。</li> <li>・錆汁がかなり認められる。</li> </ul>
	<p>⑤北側壁面</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・汚れが認められる。</li> <li>・塗装の劣化が認められる。</li> <li>・開口部周辺のひび割れの増加が認められる。</li> <li>・その他のひび割れの増加が認められる。</li> <li>・錆汁がかなり認められる。</li> </ul>
	<p>⑥屋上</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・部分的に変退色が認められるがその他は良好。</li> </ul>

桜町団地 12号棟	劣化箇所・劣化状況等
	<p>①全景写真</p>
	<p>②北側壁面</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・汚れが認められる。</li> <li>・塗装の劣化が認められる。</li> <li>・開口部周辺のひび割れの増加が認められる。</li> <li>・その他のひび割れの増加が認められる。</li> <li>・錆汁がかなり認められる。</li> </ul>
	<p>③北側壁面</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・汚れが認められる。</li> <li>・塗装の劣化が認められる。</li> <li>・開口部周辺のひび割れの増加が認められる。</li> <li>・その他のひび割れの増加が認められる。</li> <li>・錆汁がかなり認められる。</li> </ul>

桜町団地 12号棟	劣化箇所・劣化状況等
	<p>④北側壁面</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・汚れが認められる。</li> <li>・塗装の劣化が認められる。</li> <li>・開口部周辺のひび割れの増加が認められる。</li> <li>・その他のひび割れの増加が認められる。</li> <li>・錆汁がかなり認められる。</li> </ul>
	<p>⑤北側壁面</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・汚れが認められる。</li> <li>・塗装の劣化が認められる。</li> <li>・開口部周辺のひび割れの増加が認められる。</li> <li>・その他のひび割れの増加が認められる。</li> <li>・錆汁がかなり認められる。</li> </ul>
	<p>⑥屋上</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・部分的に変退色が認められるがその他は良好。</li> </ul>

寿第1団地 2号棟	劣化箇所・劣化状況等
	<p>①全景写真</p>
	<p>②南側壁面</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・鉄筋腐食に伴う剥落箇所の拡大が認められる。</li> <li>・塗装の劣化が認められる。</li> <li>・開口部周辺のひび割れが認められる。</li> <li>・その他のひび割れが認められる。</li> </ul>
	<p>③南側壁面</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・鉄筋腐食に伴う剥落箇所の拡大が認められる。</li> <li>・塗装の劣化がかなり認められる。</li> <li>・開口部周辺のひび割れが認められる。</li> <li>・その他のひび割れが認められる。</li> </ul>

寿第1団地 2号棟	劣化箇所・劣化状況等
	<p>④南側壁面</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・鉄筋腐食に伴う剥落の拡大写真。</li> </ul>
	<p>⑤南側壁面</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・全体的なシーリング破断が認められる。</li> </ul>
	<p>⑥板金屋根</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・部分的に塗装の劣化が認められるが、その他は良好。</li> </ul>

### 3 入居世帯の特性

#### (1) 入居率

令和5年3月末現在、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。

表 3-16 団地別入居率の状況

種別	地域	団地名	a.戸数	b.政策空家戸数	c=a-b. 政策空家を 除く戸数	d. 入居世帯 数	e=d/a. 入居率	f=d/c. 入居率 (政策空 家除く)
公営住宅	恵庭	柏陽	328	213	115	115	35.1%	100.0%
		恵央	182		182	171	94.0%	94.0%
		桜町	228		228	177	77.6%	77.6%
		旭	166		166	138	83.1%	83.1%
		有明	33		33	29	87.9%	87.9%
		若草	28		28	22	78.6%	78.6%
	島松	寿第1	58		58	47	81.0%	81.0%
		寿第2	37	16	21	21	56.8%	100.0%
		寿第3	22	8	14	14	63.6%	100.0%
	恵み野	恵み野南	48		48	43	89.6%	89.6%
	小計	1,130	237	893	777	68.8%	87.0%	
改良住宅	恵庭	福住	32		32	29	90.6%	90.6%
	小計		32	0	32	29	90.6%	90.6%
合計			1,162	237	925	806	69.4%	87.1%

資料：恵庭市調べ（令和5年3月末現在）

## (2) 世帯特性

### a. 子育て世帯

入居世帯 806 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 世帯で 7.7%です。

団地別にみると、比率が高い順に寿第 1 団地が 19.1%、桜町団地が 11.9%、旭団地が 8.0%となっています。

一方で、寿第 2 団地及び寿第 3 団地には、子育て世帯がいません。

### b. 高齢世帯

高齢世帯（65 歳以上の高齢者のいる世帯）は 545 世帯で 67.6%です。

団地別にみると、比率が高い順に寿第 3 団地が 92.9%、寿第 2 団地が 90.5%、有明団地が 79.3%となっています。

### c. 収入超過・高額所得世帯

収入超過者は 53 世帯（6.6%）、高額所得者は 2 世帯（0.2%）であり、合計 55 世帯（6.8%）です。

表 3-17 団地別子育て世帯・高齢世帯・収入超過、高額所得者の状況

(単位：世帯)

種別	地域	団地名	入居世帯数	11 歳以下の子どもがいる世帯	65 歳以上高齢者がいる世帯	収入超過者	高額所得者
公営住宅	恵庭	柏陽	115	2 1.7%	90 78.3%	7 6.1%	0 0.0%
		恵央	171	13 7.6%	131 76.6%	7 4.1%	0 0.0%
		桜町	177	21 11.9%	107 60.5%	5 2.8%	0 0.0%
		旭	138	11 8.0%	80 58.0%	21 15.2%	2 1.4%
		有明	29	2 6.9%	23 79.3%	3 10.3%	0 0.0%
		若草	22	1 4.5%	15 68.2%	0 0.0%	0 0.0%
	島松	寿第 1	47	9 19.1%	22 46.8%	5 10.6%	0 0.0%
		寿第 2	21	0 0.0%	19 90.5%	0 0.0%	0 0.0%
		寿第 3	14	0 0.0%	13 92.9%	2 14.3%	0 0.0%
	恵み野	恵み野南	43	2 4.7%	24 55.8%	2 4.7%	0 0.0%
	小計		777	61 7.9%	524 67.4%	52 6.7%	2 0.3%
改良住宅	恵庭	福住	29	1 3.4%	21 72.4%	1 3.4%	0 0.0%
		小計	29	1 3.4%	21 72.4%	1 3.4%	0 0.0%
合計			806	62 7.7%	545 67.6%	53 6.6%	2 0.2%

資料：恵庭市調べ（令和 5 年 3 月末現在）

#### d. 世帯人員別世帯数

世帯人員別世帯数は、単身世帯が最も多く 385 世帯（47.8%）、次いで 2 人世帯が 284 世帯（35.2%）であり、単身世帯、2 人世帯の小規模世帯が約 8 割を占めています。

特に高齢世帯では、約 9 割が小規模世帯であり、高齢単身世帯が 299 世帯となっています。

図 3-8 世帯種類別世帯人員別世帯割合の比較

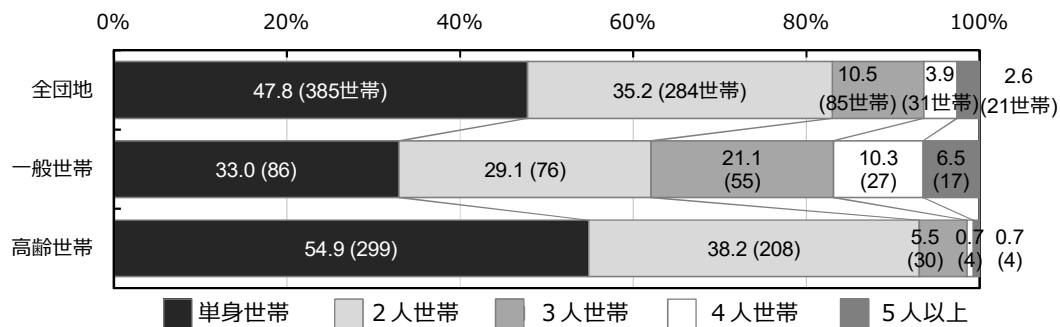


表 3-18 団地別世帯人員別世帯数

(単位：世帯)

種別	地域	団地名		単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上	計
公営住宅	恵庭	柏陽	一般世帯	12	6	3	3	1	25
			高齢世帯	57	28	4	1	0	90
			計	69	34	7	4	1	115
		恵央	一般世帯	11	10	8	6	5	40
			高齢世帯	64	57	6	2	2	131
			計	75	67	14	8	7	171
		桜町	一般世帯	24	19	17	6	4	70
			高齢世帯	66	34	6	0	1	107
			計	90	53	23	6	5	177
		旭	一般世帯	18	20	13	5	2	58
			高齢世帯	34	36	8	1	1	80
			計	52	56	21	6	3	138
		有明	一般世帯	2	1	1	2	0	6
			高齢世帯	16	7	0	0	0	23
			計	18	8	1	2	0	29
		若草	一般世帯	4	1	1	0	1	7
			高齢世帯	8	7	0	0	0	15
			計	12	8	1	0	1	22
	島松	寿第1	一般世帯	6	6	8	3	2	25
			高齢世帯	7	15	0	0	0	22
			計	13	21	8	3	2	47
		寿第2	一般世帯	1	1	0	0	0	2
			高齢世帯	18	1	0	0	0	19
			計	19	2	0	0	0	21
		寿第3	一般世帯	0	1	0	0	0	1
			高齢世帯	7	3	3	0	0	13
			計	7	4	3	0	0	14
	恵み野	恵み野南	一般世帯	5	8	3	2	1	19
			高齢世帯	13	8	3	0	0	24
			計	18	16	6	2	1	43
小計	一般世帯	83	73	54	27	16	253		
	高齢世帯	290	196	30	4	4	524		
	計	373	269	84	31	20	777		
改良住宅	恵庭	福住	一般世帯	3	3	1	0	1	8
			高齢世帯	9	12	0	0	0	21
			計	12	15	1	0	1	29
	小計	一般世帯	3	3	1	0	1	8	
		高齢世帯	9	12	0	0	0	21	
		計	12	15	1	0	1	29	
合計	一般世帯	86	76	55	27	17	261		
	高齢世帯	299	208	30	4	4	545		
	計	385	284	85	31	21	806		

資料：恵庭市調べ（令和5年3月末現在）

表 3-19 団地別世帯人員別世帯構成比

種別	地域	団地名		単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上	計	
公営住宅	恵庭	柏陽	一般世帯	10.4%	5.2%	2.6%	2.6%	0.9%	21.7%	
			高齢世帯	49.6%	24.3%	3.5%	0.9%	0.0%	78.3%	
			計	60.0%	29.5%	6.1%	3.5%	0.9%		
		恵央	一般世帯	6.4%	5.9%	4.7%	3.5%	2.9%	23.4%	
			高齢世帯	37.4%	33.3%	3.5%	1.2%	1.2%	76.6%	
			計	43.8%	39.2%	8.2%	4.7%	4.1%		
		桜町	一般世帯	13.6%	10.7%	9.6%	3.4%	2.2%	39.5%	
			高齢世帯	37.3%	19.2%	3.4%	0.0%	0.6%	60.5%	
			計	50.9%	29.9%	13.0%	3.4%	2.8%		
		旭	一般世帯	13.0%	14.5%	9.4%	3.6%	1.5%	42.0%	
			高齢世帯	24.7%	26.1%	5.8%	0.7%	0.7%	58.0%	
			計	37.7%	40.6%	15.2%	4.3%	2.2%		
		有明	一般世帯	6.9%	3.4%	3.4%	6.9%	0.0%	20.6%	
			高齢世帯	55.2%	24.2%	0.0%	0.0%	0.0%	79.4%	
			計	62.1%	27.6%	3.4%	6.9%	0.0%		
		若草	一般世帯	18.2%	4.5%	4.5%	0.0%	4.5%	31.7%	
			高齢世帯	36.4%	31.9%	0.0%	0.0%	0.0%	68.3%	
			計	54.6%	36.4%	4.5%	0.0%	4.5%		
		島松	寿第1	一般世帯	12.8%	12.8%	17.0%	6.4%	4.2%	53.2%
				高齢世帯	14.9%	31.9%	0.0%	0.0%	0.0%	46.8%
				計	27.7%	44.7%	17.0%	6.4%	4.2%	
寿第2	一般世帯		4.8%	4.8%	0.0%	0.0%	0.0%	9.6%		
	高齢世帯		85.6%	4.8%	0.0%	0.0%	0.0%	90.4%		
	計		90.4%	9.6%	0.0%	0.0%	0.0%			
寿第3	一般世帯		0.0%	7.2%	0.0%	0.0%	0.0%	7.2%		
	高齢世帯		50.0%	21.4%	21.4%	0.0%	0.0%	92.8%		
	計		50.0%	28.6%	21.4%	0.0%	0.0%			
恵み野	恵み野南	一般世帯	11.6%	18.6%	7.0%	4.7%	2.3%	44.2%		
		高齢世帯	30.2%	18.6%	7.0%	0.0%	0.0%	55.8%		
		計	41.8%	37.2%	14.0%	4.7%	2.3%			
小計	一般世帯	10.7%	9.4%	6.9%	3.5%	2.1%	32.6%			
	高齢世帯	37.3%	25.2%	3.9%	0.5%	0.5%	67.4%			
	計	48.0%	34.6%	10.8%	4.0%	2.6%				
改良住宅	恵庭	福住	一般世帯	10.3%	10.3%	3.5%	0.0%	3.5%	27.6%	
			高齢世帯	31.0%	41.4%	0.0%	0.0%	0.0%	72.4%	
			計	41.3%	51.7%	3.5%	0.0%	3.5%		
	小計	一般世帯	10.3%	10.3%	3.5%	0.0%	3.5%	27.6%		
		高齢世帯	31.0%	41.4%	0.0%	0.0%	0.0%	72.4%		
		計	41.3%	51.7%	3.5%	0.0%	3.5%			
合計	一般世帯	10.7%	9.4%	6.8%	3.4%	2.1%	32.4%			
	高齢世帯	37.1%	25.8%	3.7%	0.5%	0.5%	67.6%			
	計	47.8%	35.2%	10.5%	3.9%	2.6%				

資料：恵庭市調べ（令和5年3月末現在）

### (3) 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倍となっています。

年度別にみると、倍率が最も高かった年度は令和3年度で8.0倍、最も低かった年度は令和元年度で2.3倍です。

表 3-20 年度別団地別募集・応募の状況 (単位：戸、人、倍)

種別	地域	団地名		H24 年度	H25 年度	H26 年度	H27 年度	H28 年度	H29 年度	H30 年度	R1 年度	R2 年度	R3 年度	R4 年度	R5 年度	合計	
公営 住宅	恵庭	柏陽	募集戸数	7	5	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	15	
			申込人数	20	1	0	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	34
			倍率	<b>2.9</b>	<b>0.2</b>	<b>0.0</b>	<b>4.3</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>2.3</b>
		恵中央	募集戸数	1	40	3	3	9	10	0	0	2	1	0	0	0	69
			申込人数	17	340	43	65	129	138	0	0	11	6	0	0	0	749
			倍率	<b>17.0</b>	<b>8.5</b>	<b>14.3</b>	<b>21.7</b>	<b>14.3</b>	<b>13.8</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>5.5</b>	<b>6.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>10.9</b>
		桜町	募集戸数	13	12	11	23	16	11	5	6	3	10	15	20	145	
			申込人数	92	49	58	36	24	23	29	18	33	82	79	83	606	
			倍率	<b>7.1</b>	<b>4.1</b>	<b>5.3</b>	<b>1.6</b>	<b>1.5</b>	<b>2.1</b>	<b>5.8</b>	<b>3.0</b>	<b>11.0</b>	<b>8.2</b>	<b>5.3</b>	<b>4.2</b>	<b>4.2</b>	
	旭	募集戸数	8	5	3	5	7	5	4	5	2	1	4	2	51		
		申込人数	29	9	8	8	14	20	16	11	7	5	8	4	139		
		倍率	<b>3.6</b>	<b>1.8</b>	<b>2.7</b>	<b>1.6</b>	<b>2.0</b>	<b>4.0</b>	<b>4.0</b>	<b>2.2</b>	<b>3.5</b>	<b>5.0</b>	<b>2.0</b>	<b>2.0</b>	<b>2.7</b>		
	有明	募集戸数	0	2	3	1	1	1	2	0	0	0	1	3	14		
		申込人数	0	11	19	2	13	13	1	0	0	0	4	8	71		
		倍率	<b>0.0</b>	<b>5.5</b>	<b>6.3</b>	<b>2.0</b>	<b>13.0</b>	<b>13.0</b>	<b>0.5</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>4.0</b>	<b>2.7</b>	<b>5.1</b>		
	若草	募集戸数	0	0	2	0	0	0	0	3	0	0	0	0	5		
		申込人数	0	0	5	0	0	0	0	6	0	0	0	0	11		
		倍率	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>2.5</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>2.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>2.2</b>		
	島松	寿第1	募集戸数	2	2	5	2	5	4	4	1	1	2	4	0	32	
			申込人数	19	17	21	1	14	4	16	0	9	14	3	0	118	
			倍率	<b>9.5</b>	<b>8.5</b>	<b>4.2</b>	<b>0.5</b>	<b>2.8</b>	<b>1.0</b>	<b>4.0</b>	<b>0.0</b>	<b>9.0</b>	<b>7.0</b>	<b>0.8</b>	<b>0.0</b>	<b>3.7</b>	
寿第2		募集戸数	1	0	2	1	0	2	0	0	0	0	0	0	6		
		申込人数	1	0	13	6	0	10	0	0	0	0	0	0	30		
		倍率	<b>1.0</b>	<b>0.0</b>	<b>6.5</b>	<b>6.0</b>	<b>0.0</b>	<b>5.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>5.0</b>		
寿第3		募集戸数	1	0	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	4		
		申込人数	1	0	13	6	0	0	0	0	0	0	0	0	20		
		倍率	<b>1.0</b>	<b>0.0</b>	<b>6.5</b>	<b>6.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>5.0</b>		
恵み野	恵み野南	募集戸数	0	0	4	2	2	0	0	0	0	0	1	3	12		
		申込人数	0	0	32	22	22	0	0	0	0	0	0	8	84		
		倍率	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>8.0</b>	<b>11.0</b>	<b>11.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>2.7</b>	<b>7.0</b>		
小計	募集戸数	33	66	35	41	40	33	15	15	8	14	25	28	353			
	申込人数	179	427	212	159	216	208	62	35	60	107	94	103	1,862			
	倍率	<b>5.4</b>	<b>6.5</b>	<b>6.1</b>	<b>3.9</b>	<b>5.4</b>	<b>6.3</b>	<b>4.1</b>	<b>2.3</b>	<b>7.5</b>	<b>7.6</b>	<b>3.8</b>	<b>3.7</b>	<b>5.3</b>			
改良 住宅	恵庭	福住	募集戸数	4	2	0	1	0	0	0	0	1	2	2	12		
			申込人数	9	8	0	2	0	0	0	0	13	3	3	38		
			倍率	<b>2.3</b>	<b>4.0</b>	<b>0.0</b>	<b>2.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>13.0</b>	<b>1.5</b>	<b>1.5</b>	<b>3.2</b>	
合計	募集戸数	37	68	35	42	40	33	15	15	8	15	27	30	365			
	申込人数	188	435	212	161	216	208	62	35	60	120	97	106	1,900			
	倍率	<b>5.1</b>	<b>6.4</b>	<b>6.1</b>	<b>3.8</b>	<b>5.4</b>	<b>6.3</b>	<b>4.1</b>	<b>2.3</b>	<b>7.5</b>	<b>8.0</b>	<b>3.6</b>	<b>3.5</b>	<b>5.2</b>			

資料：恵庭市調べ

## 4 空家数の推移

### (1) 空家数の推移

市営住宅の空家数は、直近6箇年（平成29～令和4年度）で増加しており、平成29年度末の160戸から令和4年度末では356戸と196戸増加しています。

政策空家を除いた空家数においても、平成29年度の77戸から令和4年度末では119戸と42戸増加しています。

表 3-21 空家率の推移

(各年度末現在)

種別	地域	団地名	構造	建設年度	戸数 (戸)		H29	H30	R1	R2	R3	R4	H29-R4 の増減
公営 住宅	恵庭	柏陽 <sup>※1,2</sup>	簡平、簡二	S48～52	328	空家数	70	82	110	143	173	213	143
						空家率	21.3%	25.0%	33.5%	43.6%	52.7%	64.9%	43.6%
		恵央 <sup>※3</sup>	中耐	H15～R4	182	空家数	13	20	13	12	15	11	△ 2
						空家率	7.1%	11.0%	7.1%	6.6%	8.2%	6.0%	△1.1%
		桜町	中耐	H3～10	228	空家数	33	42	48	54	61	51	18
						空家率	14.5%	18.4%	21.1%	23.7%	26.8%	22.4%	7.9%
		旭	中耐	S52～54	166	空家数	13	17	20	21	27	28	15
	空家率					7.8%	10.2%	12.0%	12.7%	16.3%	16.9%	9.0%	
	有明	中耐	H1	33	空家数	3	4	5	3	3	4	1	
					空家率	9.1%	12.1%	15.2%	9.1%	9.1%	12.1%	3.0%	
	若草	簡二	S53～59	28	空家数	4	5	4	4	6	6	2	
					空家率	14.3%	17.9%	14.3%	14.3%	21.4%	21.4%	7.1%	
	島松	寿第1	中耐、高耐	S54～H15	58	空家数	8	10	11	12	14	11	3
						空家率	13.8%	17.2%	19.0%	20.7%	24.1%	19.0%	5.2%
寿第2 <sup>※2</sup>		簡平	S41～42	37	空家数	9	13	13	13	14	16	7	
					空家率	24.3%	35.1%	35.1%	35.1%	37.8%	43.2%	18.9%	
寿第3 <sup>※2</sup>		簡平	S49～50	22	空家数	4	4	6	6	8	8	4	
	空家率				18.2%	18.2%	27.3%	27.3%	36.4%	36.4%	18.2%		
恵み野	恵み野南	中耐	S60,H13	48	空家数	2	2	6	6	7	5	3	
					空家率	4.2%	4.2%	12.5%	12.5%	14.6%	10.4%	6.3%	
改良 住宅	恵庭	福住	中耐	S56	32	空家数	1	1	2	4	6	3	2
						空家率	3.1%	3.1%	6.3%	12.5%	18.8%	9.4%	6.3%
合計			-	-	1,162	空家数	160	200	238	278	334	356	196
						空家率	13.8%	17.2%	20.5%	23.9%	28.7%	30.6%	16.9%
再計 <sup>※4</sup>			-	-	775	空家数	77	101	109	116	139	119	42
						空家率	9.9%	13.0%	14.1%	15.0%	17.9%	15.4%	5.4%

※1 令和5年度除却予定の104戸を含む。

※2 政策空家を含む。

※3 恵央6号棟は令和4年度に竣工しているが供用していないため戸数に含めていない。

※4 政策空家を設定している柏陽団地、寿第2団地、寿第3団地を除く合計。

資料：恵庭市調べ（令和5年3月末現在）

## (2) 階数別空家率

3階以上の団地について、階数別の空家数をみると、エレベーターが設置されていない住棟では、3階以上の空家数が約8割（76戸/100戸）を占めています。

団地別では、桜町団地は4階部分の約半数が空家となっている等、低層階（1・2階）に比べて空家が多くなっています。

表 3-22 階数別空家率（3階以上の団地）

種別	地域	団地名	EV		1階	2階	3階	4階	5階	6階	合計
公営住宅	恵庭	恵央※	○	戸数	38	38	38	38	30	—	182
				空家数	5	1	2	2	1	—	11
				空家率	13.2%	2.6%	5.3%	5.3%	3.3%	—	6.0%
		桜町	×	戸数	68	56	56	48	—	—	228
				空家数	2	10	16	23	—	—	51
				空家率	2.9%	17.9%	28.6%	47.9%	—	—	22.4%
		旭	×	戸数	34	34	34	34	30	—	166
				空家数	2	4	7	8	7	—	28
				空家率	5.9%	11.8%	20.6%	23.5%	23.3%	—	16.9%
		有明	×	戸数	13	10	10	—	—	—	33
				空家数	2	1	1	—	—	—	4
				空家率	15.4%	10.0%	10.0%	—	—	—	12.1%
	島松	寿第1 (1,2号棟)	×	戸数	8	8	8	8	8	—	40
				空家数	0	1	3	3	2	—	9
				空家率	0.0%	12.5%	37.5%	37.5%	25.0%	—	22.5%
寿第1 (3号棟)		○	戸数	3	3	3	3	3	3	18	
			空家数	0	0	0	0	1	1	2	
			空家率	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%	33.3%	11.1%	
恵み野	恵み野南	×	戸数	14	14	14	6	—	—	48	
			空家数	1	1	1	2	—	—	5	
			空家率	7.1%	7.1%	7.1%	33.3%	—	—	10.4%	
改良住宅	恵庭	福住	×	戸数	8	8	8	8	—	—	32
				空家数	0	0	1	2	—	—	3
				空家率	0.0%	0.0%	12.5%	25.0%	—	—	9.4%
合計				戸数	186	171	171	145	71	3	747
				空家数	12	18	31	40	11	1	113
				空家率	6.5%	10.5%	18.1%	27.6%	15.5%	33.3%	15.1%
EV有を除く合計				戸数	145	130	130	104	38	0	547
				空家数	7	17	29	38	9	0	100
				空家率	4.8%	13.1%	22.3%	36.5%	23.7%	—	18.3%

※恵央6号棟は竣工しているが供用していないため戸数に含めていない。

資料：恵庭市調べ（令和5年3月末現在）