

# 恵庭市公営住宅等長寿命化計画

(案)

令和6年2月現在



## 目 次

<b>1章 はじめに</b> .....	<b>1</b>
1 計画の背景・目的.....	1
2 計画期間.....	1
3 計画の位置づけ.....	1
4 策定体制.....	2
<b>2章 恵庭市の現状</b> .....	<b>3</b>
1 人口・世帯構造.....	3
2 住宅ストックの状況.....	7
<b>3章 公営住宅等の特性</b> .....	<b>9</b>
1 公営住宅等の概要.....	9
2 公営住宅等の整備状況.....	12
3 入居世帯の特性.....	42
4 空家数の推移.....	48
<b>4章 関連既定計画における取組方針</b> .....	<b>50</b>
1 上位計画.....	50
2 関連計画.....	52
<b>5章 課題の整理</b> .....	<b>58</b>
1 恵庭市の現状からみた課題.....	58
2 公営住宅等の特性からみた課題.....	58
3 関連既定計画の取組方針からみた課題.....	59
<b>6章 公営住宅等の整備・活用方針</b> .....	<b>61</b>
1 住宅施策全体の理念・目標.....	61
2 公営住宅等の整備・活用方針.....	62
3 長寿命化に関する基本方針.....	63
<b>7章 公営住宅等の事業手法の選定</b> .....	<b>64</b>
1 事業手法の内容.....	64
2 対象団地.....	67
3 事業手法の選定フロー.....	68
4 事業手法の判定.....	69

<b>8章 公営住宅等ストックに係る実施方針と効果</b> .....	<b>86</b>
1 点検の実施方針.....	86
2 計画修繕の実施方針.....	88
3 改善事業の実施方針.....	89
4 建替事業等の実施方針.....	90
5 維持管理業務の実施方針.....	93
6 既存借上型市営住宅制度の活用.....	94
7 長寿命化のための事業実施計画.....	94
8 ライフサイクルコストの縮減効果.....	97

<b>参考資料</b> .....	<b>98</b>
1 設置要綱.....	98
2 策定経緯.....	102

# 1章 はじめに

## 1 計画の背景・目的

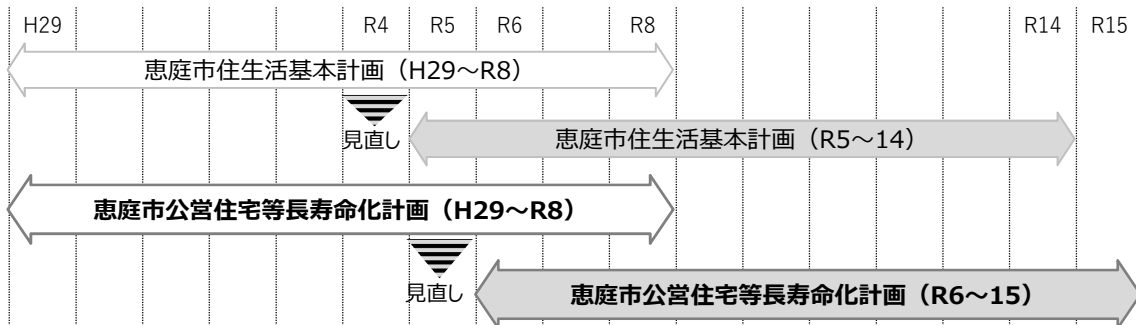
本市では、平成 28 年度に計画期間を平成 29 年度～令和 8 年度とする「恵庭市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、本市における市営住宅の整備活用方針を定め、同計画に基づき、具体的な市営住宅の整備活用を推進しています。

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。

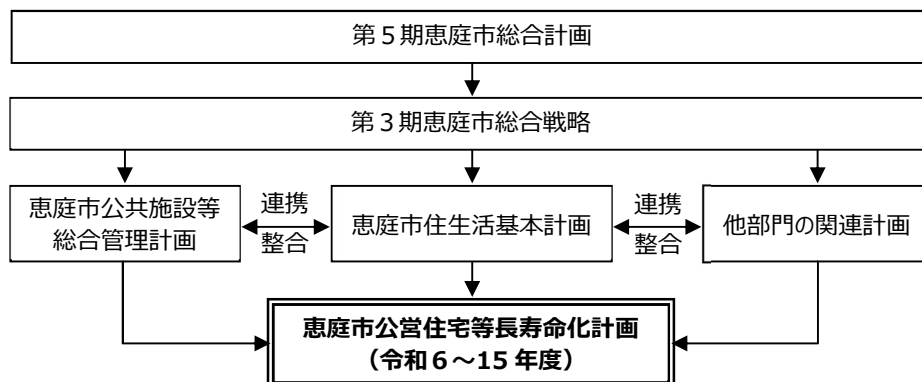
図 1-1 計画期間



## 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 1-2 計画の位置づけ



なお、本計画は、持続可能な開発目標（SDGs）<sup>1</sup>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。



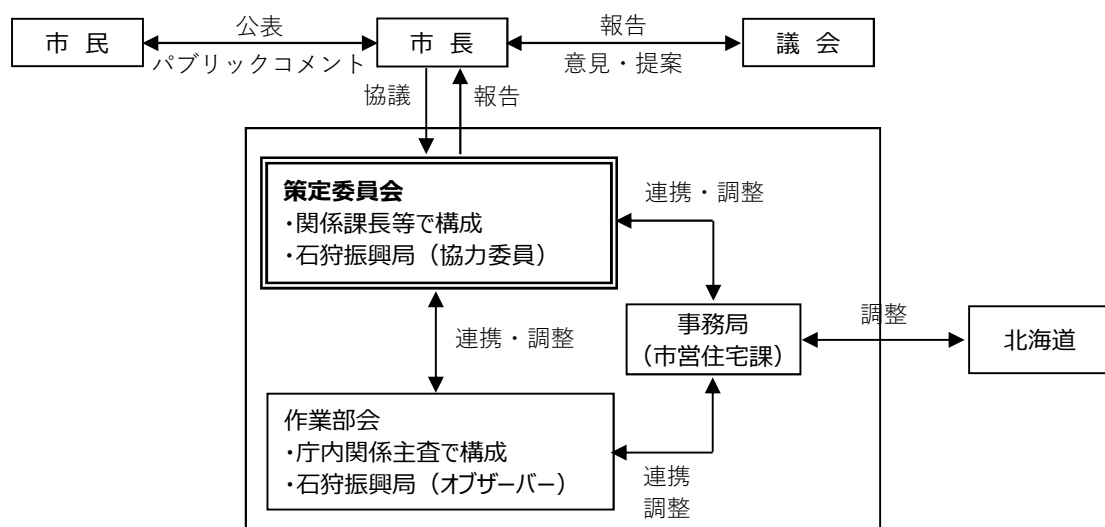
#### 4 策定体制

この度の中間年次にかかる見直しにあたっては、関係課長、協力委員等からなる「策定委員会」において協議し決定します。

策定委員会に提出する資料は、関連主査等からなる「作業部会」で検討します。

事務局は、建設部市営住宅課に設置し、適宜北海道などとの調整を行います。

図 1-3 策定体制



<sup>1</sup>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。

## 2章 恵庭市の現状

### 1 人口・世帯構造

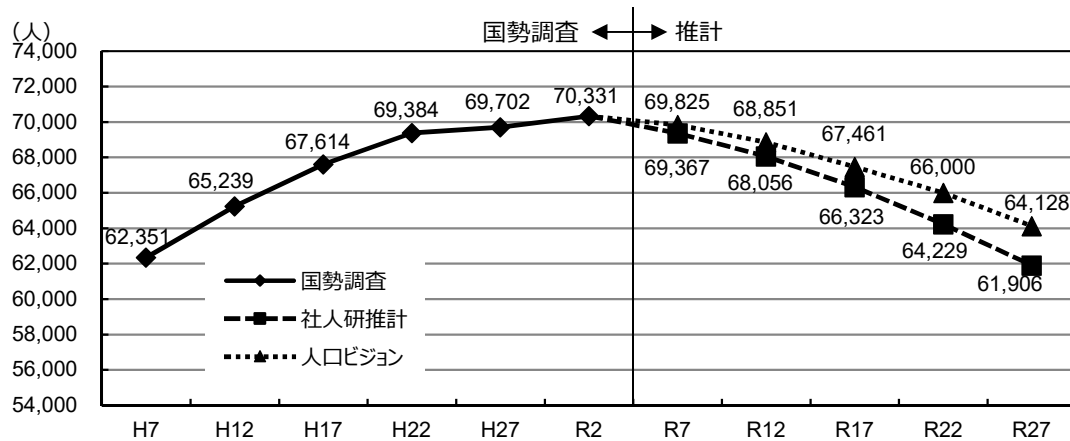
#### (1) 人口・世帯

##### a. 人口

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 2-1 恵庭市の人口の推移

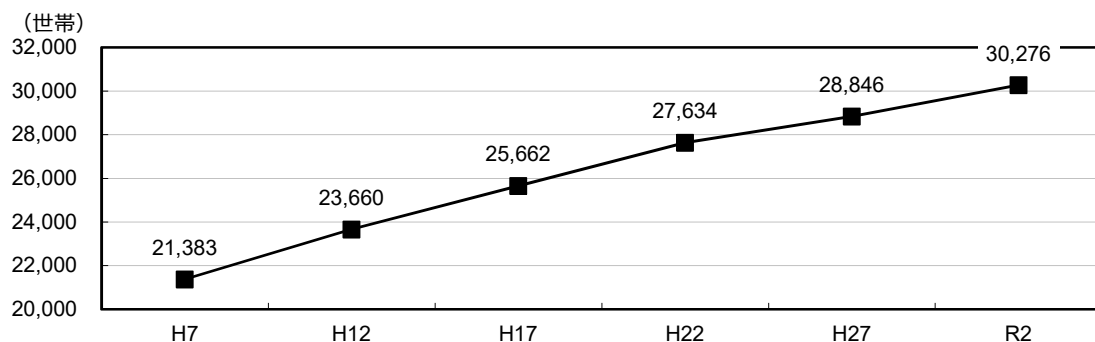


資料：H7～R2 は各年国勢調査結果（総務省統計局）、R7～27 は恵庭市人口ビジョン（令和元年12月）・国立社会保障・人口問題研究所推計値（令和5年12月）

##### b. 総世帯数

恵庭市の世帯数は、令和2年国勢調査で30,276世帯です。直近25年間(平成7～令和2年)で約42%の増加となっています。

図 2-2 恵庭市の世帯数の推移



資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

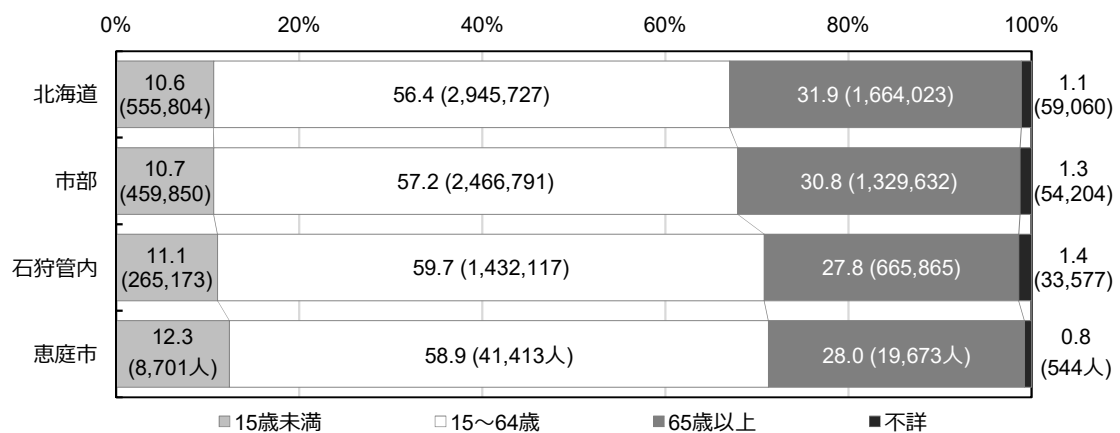
### c. 年齢別人口

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。

年少人口率は、全道、市部、石狩管内で最も高く、高齢人口率は全道より低く、石狩管内と同程度となっています。

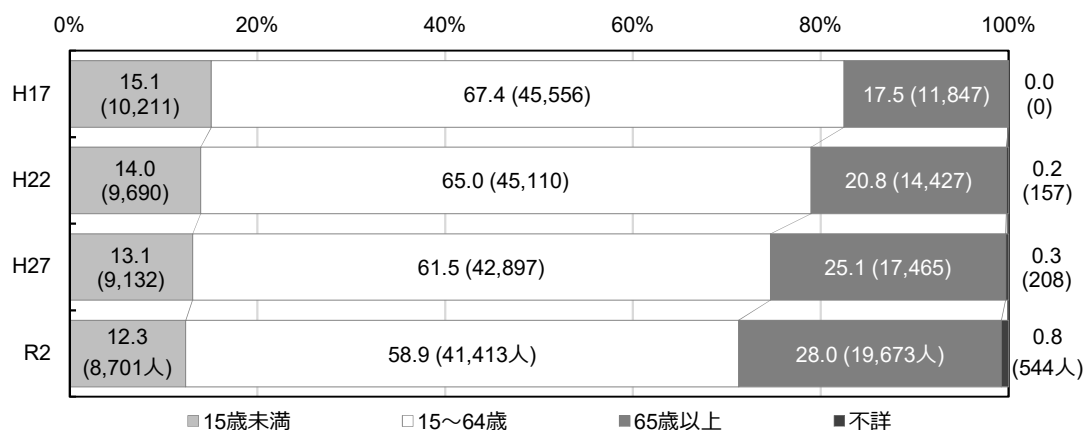
15年間（平成17～令和2年）の推移をみると、年少人口は減少、高齢人口は増加しており、少子高齢化が進展しています。特に、高齢人口は15年間で1.7倍と急速に増加しています。

図 2-3 年齢別人口構成比の比較



資料：令和2年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-4 年齢別人口構成比の推移



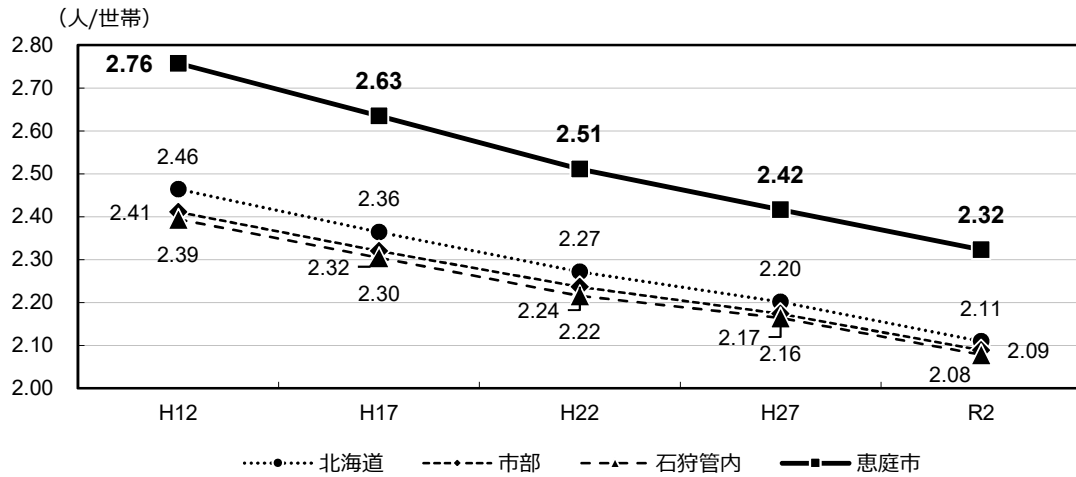
資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）



## (2) 平均世帯人員

平均世帯人員は、令和2年国勢調査で2.32人/世帯であり、全道、市部、石狩管内で最も世帯規模が大きくなっています。20年間（平成12～令和2年）の推移をみると、全道、市部、石狩管内とともに世帯規模の縮小化が見られます。

図 2-5 平均世帯人員の推移の比較



資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

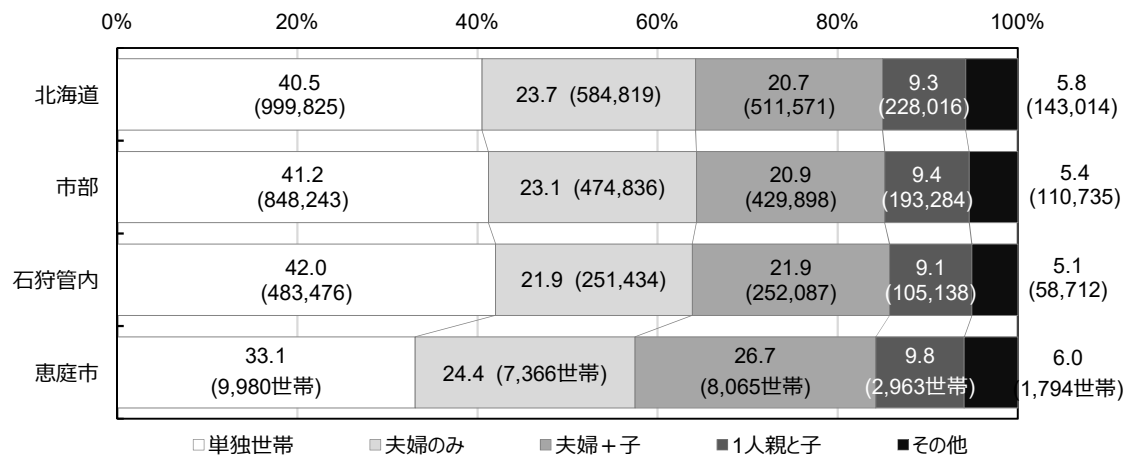
### (3) 家族類型別世帯数

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。

全道、市部、石狩管内と比べて、夫婦のみ世帯、及び夫婦+子世帯の割合が最も高く、単独世帯の割合は最も低くなっています。

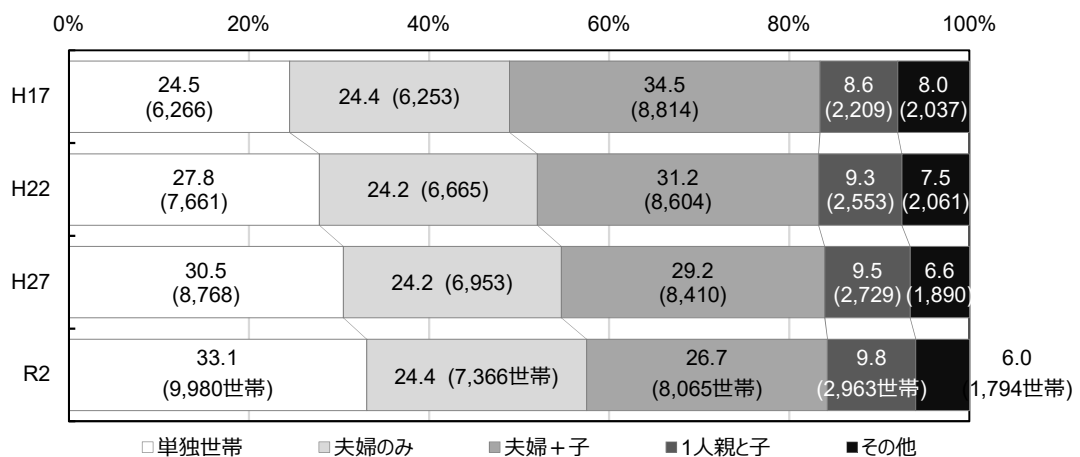
15年間(平成17~令和2年)の推移をみると、単独世帯が増加し、夫婦+子世帯は減少しています。

図 2-6 家族類型別世帯数の比較



資料：令和2年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-7 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）

## 2 住宅ストックの状況

### (1) 住宅数・空き家数

恵庭市の住宅数は、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、全道より 1.4 ポイント低く、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。

表 2-1 住宅数、空家率の比較

	a.普通 世帯数 (世帯)	b.住宅数 (戸)	c.空家数 (戸)	d=b-a 住宅の 過不足 (戸)	e=b/a 住宅の 過不足率 (%)	f=c/b 空家率 (%)
北海道	2,425,600	2,807,200	379,800	381,600	115.7%	13.5
恵庭市	29,550	33,590	4,070	4,040	113.7%	12.1

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

表 2-2 恵庭市の住宅数、空家率の推移

	a.普通 世帯数 (世帯)	b.住宅数 (戸)	c.空家数 (戸)	d=b-a 住宅の 過不足 (戸)	e=b/a 住宅の 過不足率 (%)	f=c/b 空家率 (%)
H20	26,660	30,610	3,920	3,950	114.8%	12.8
H25	27,030	29,740	2,890	2,710	110.0%	9.7
H30	29,550	33,590	4,070	4,040	113.7%	12.1

資料：各年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

表 2-3 空き家の内訳

	空家総数	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
北海道	379,800 100.0%	8,900 2.3%	204,600 53.9%	9,000 2.4%	157,300 41.4%
恵庭市	4,070 100.0%	20 0.5%	2,910 71.5%	50 1.2%	1,090 26.8%

二次的住宅：別荘、ふだん住んでいる住宅とは別に、たまに寝泊りしている人がいる住宅

賃貸・売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸・売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅：上記以外の住宅で、居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

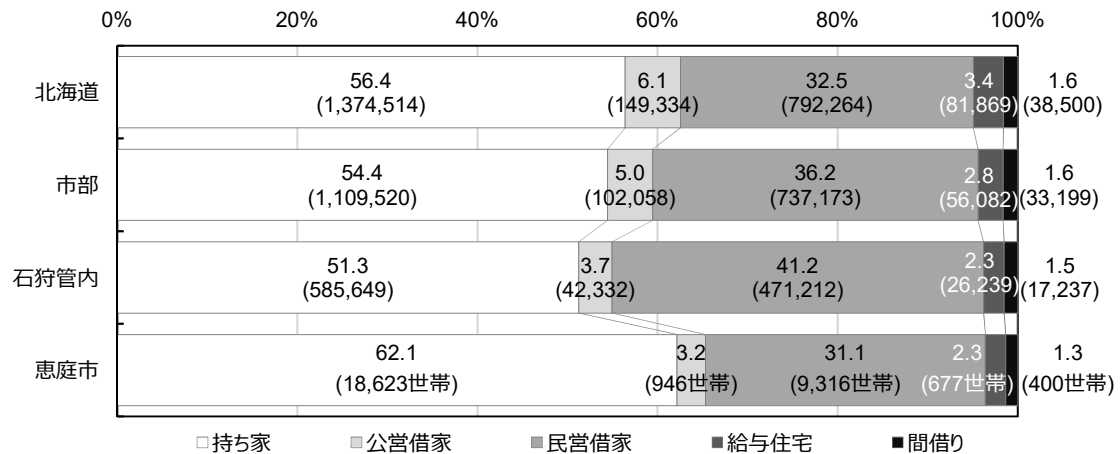
資料：平成 30 年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

## (2) 住宅所有関係別世帯数

住宅所有関係別世帯数は、令和2年国勢調査で持ち家が18,623世帯(62.1%)、公営借家が946世帯(3.2%)、民営借家が9,316世帯(31.1%)となっています。全道、市部、石狩管内と比べて、公営借家率は最も低くなっています。

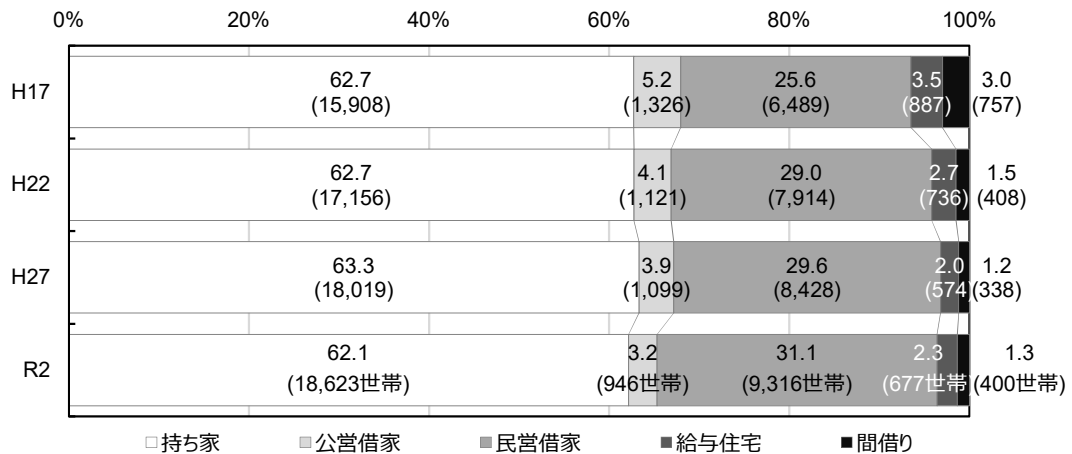
15年間(平成17～令和2年)の推移をみると、民営借家が増加し、公営借家は減少しています。

図 2-8 住宅所有関係別世帯構成比の比較



資料：令和2年国勢調査結果（総務省統計局）

図 2-9 住宅所有関係別世帯構成比の推移



資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

### 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。

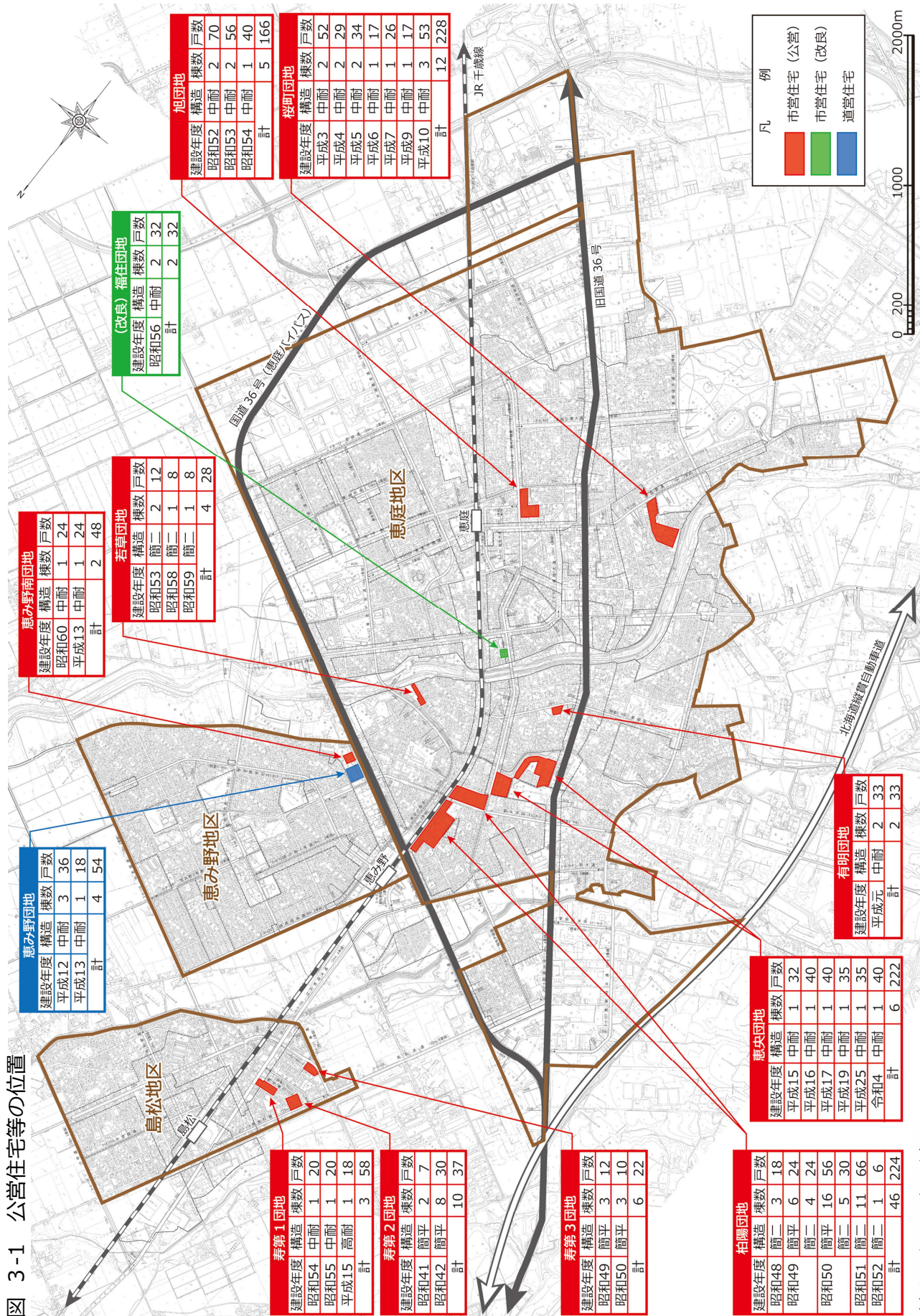
### ○改良住宅

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・恵中央団地が立地しています。

図 3-1 公営住宅等の位置



## 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

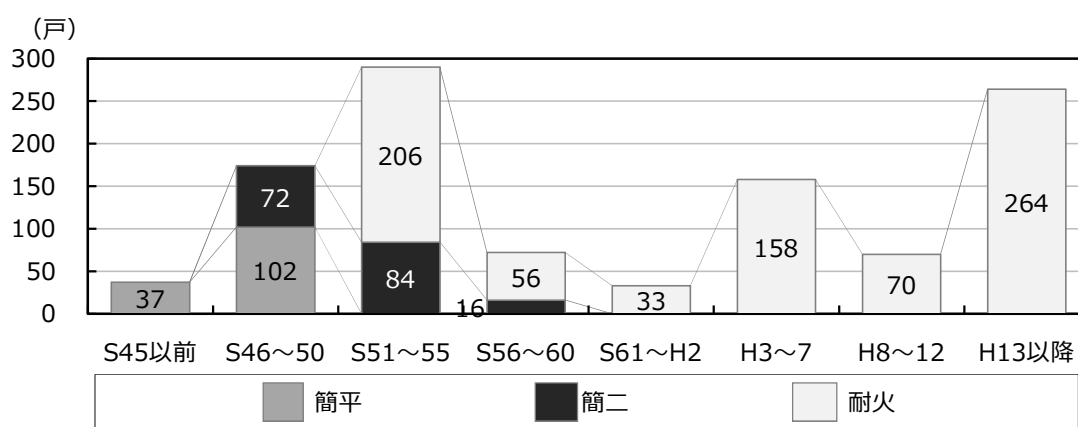


表 3-2 構造別整備戸数

(単位: 戸)

	合計			
	合計	簡平	簡二	耐火
昭和 45 以前 (～1970)	37 3.4%	37 3.4%		
昭和 46～50 (1971～1975)	174 15.8%	102 9.2%	72 6.6%	
昭和 51～55 (1976～1980)	290 26.4%		84 7.6%	206 18.8%
昭和 56～60 (1981～1985)	72 6.6%		16 1.5%	56 5.1%
昭和 61～平成 2 (1986～1990)	33 3.0%			33 3.0%
平成 3～7 (1991～1995)	158 14.4%			158 14.4%
平成 8～12 (1996～2000)	70 6.4%			70 6.4%
平成 13 以降 (2001～)	264 24.0%			264 24.0%
計	1,098	139 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、簡易耐火構造平屋建て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

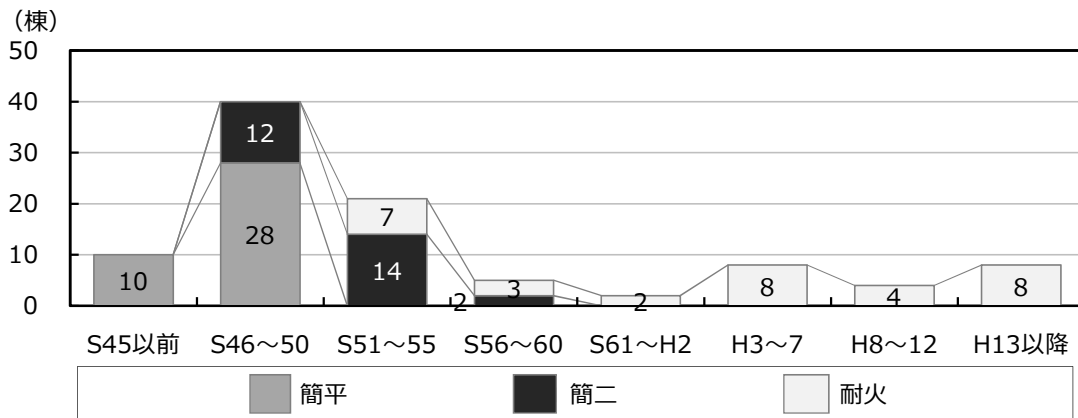


表 3-3 構造別整備棟数

(単位：棟)

	合計			
	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

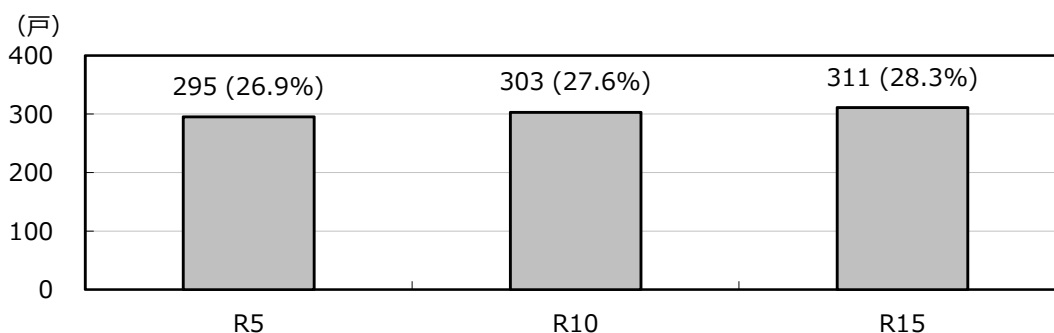


表 3-4 団地別構造別耐用年数経過状況

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	80 100.0%	80 100.0%	80 100.0%
			144	簡二	S48~52	144 100.0%	144 100.0%	144 100.0%
		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 42.9%	20 71.4%	28 100.0%
	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	37 100.0%	37 100.0%	37 100.0%
		寿第3	22	簡平	S49~50	22 100.0%	22 100.0%	22 100.0%
	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 27.7%	303 28.4%	311 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%
合計			1,098	-	-	295 26.9%	303 27.6%	311 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～) 島松地区 寿第1	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 寿第1	恵み野地区 恵み野					
			寿第2	寿第3	柏陽	若草	恵央	桜町	旭	有明						福住	
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									18	55	
49	49	24		12	24										60	115	
50	48	56		10	30										96	211	
51	47				66										66	277	
52	46				6					70					76	353	
53	45					12				56					68	421	
54	44									40			20		60	481	
55	43												20		20	501	
56	42											32			32	533	
57	41														0	533	
58	40					8									8	541	
59	39					8									8	549	
60	38													24	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	24	858	
14	21														0	858	
15	20									32					18	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

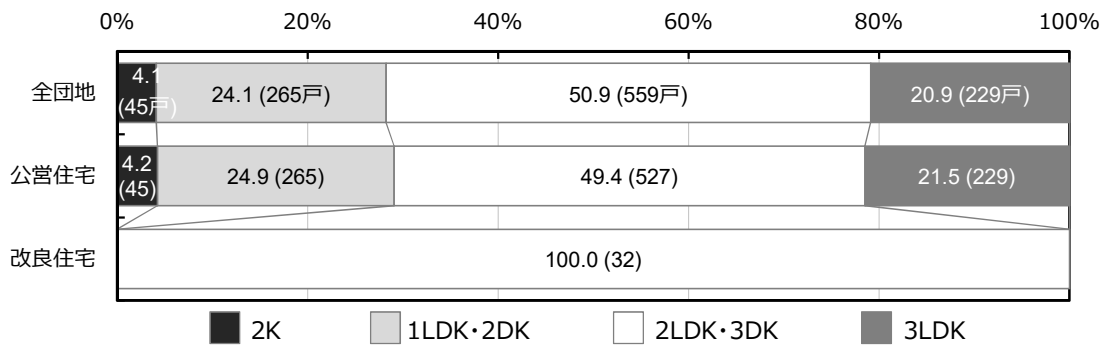


図 3-6 種別住戸規模別戸数の割合

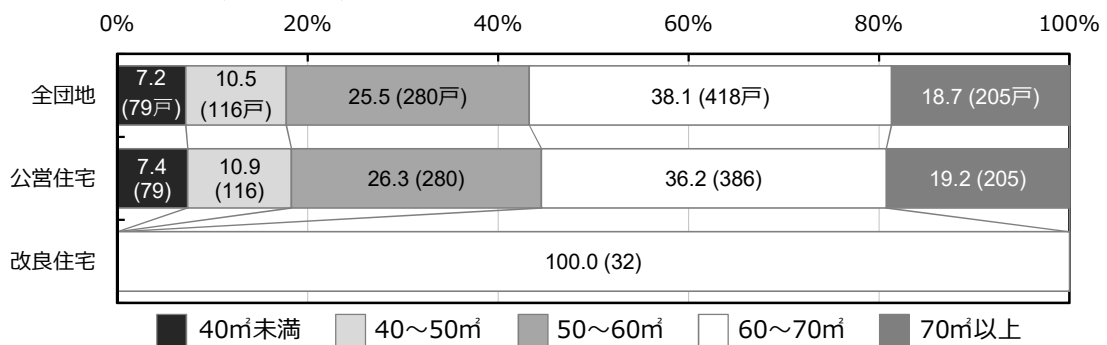


表 3-6 団地別住戸タイプ別戸数

(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	
	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%	32
		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	
	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%	32
		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。

屋外整備状況を見ると、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

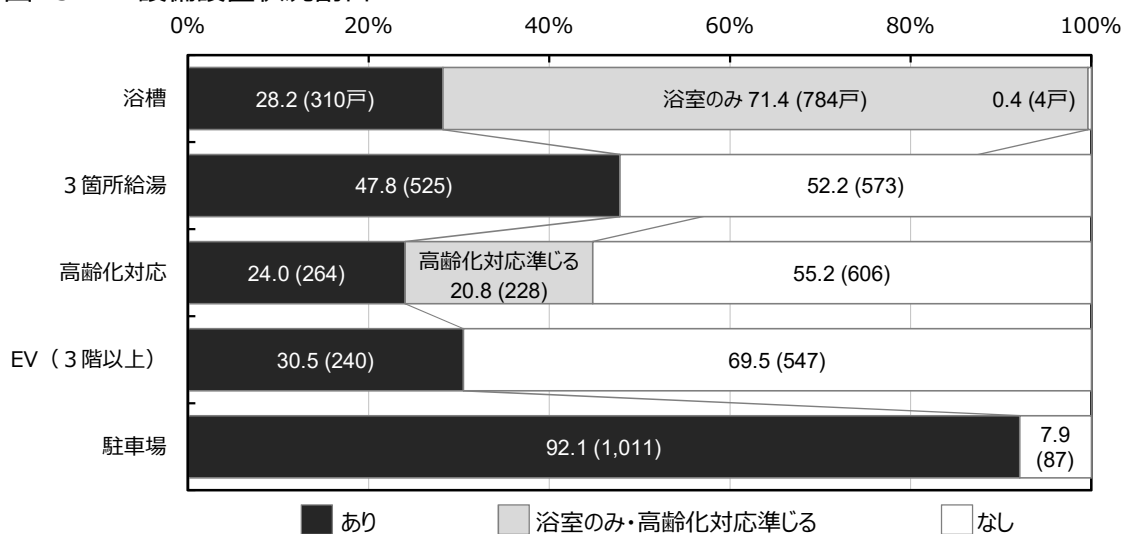


表 3-8 団地別設備の状況

(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
					0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-	100.0%
		恵央	耐火	222	222	0	222	222	0	222	222
					100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%
		桜町	耐火	228	37	191	228	0	228	0	228
					16.2%	83.8%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%
		旭	耐火	166	0	166	0	0	0	0	166
				0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
		有明	耐火	33	9	24	33	0	0	0	33
				27.3%	72.7%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	若草	簡二	28	0	28	0	0	0	-	0	
			0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-	0.0%	
	島松	寿第1	耐火	58	18	40	18	18	0	18	58
				31.0%	69.0%	31.0%	31.0%	0.0%	31.0%	100.0%	
		寿第2	簡平	37	0	33	0	0	0	-	0
			0.0%	89.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-	0.0%	
		寿第3	簡平	22	0	22	0	0	0	-	0
			0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-	0.0%	
	恵み野	恵み野南	耐火	48	24	24	24	24	0	-	48
				50.0%	50.0%	50.0%	50.0%	0.0%	-	100.0%	
		小計	-	1,066	310	752	525	264	228	240	979
					29.1%	70.5%	49.2%	24.8%	21.4%	30.5%	91.8%
改良住宅	恵庭	福住	耐火	32	0	32	0	0	0	0	32
				0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
		小計	-	32	0	32	0	0	0	0	32
				0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
		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）
平成 25 年度	寿第 2	－	簡平	S42	-	1	間取り改修（居住性向上）
	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）
平成 26 年度	福住	1,2 号棟	中耐	S56	2	32	給水方式切替
	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）
平成 27 年度	福住	1,2 号棟	中耐	S56	2	32	共用部手摺設置（福祉対応）
	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

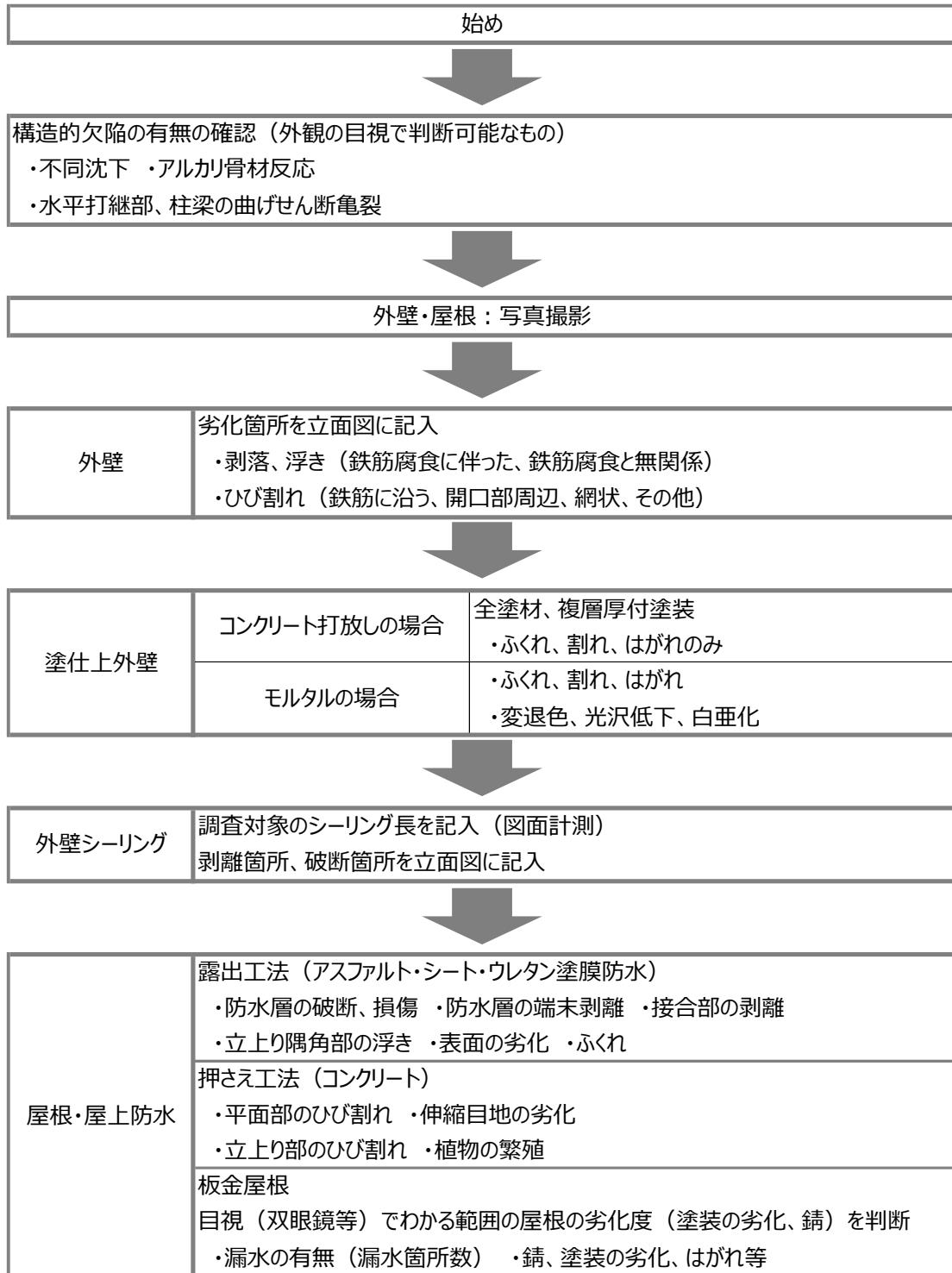
#### エ. 調査対象

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、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	H1
	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

才. 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。

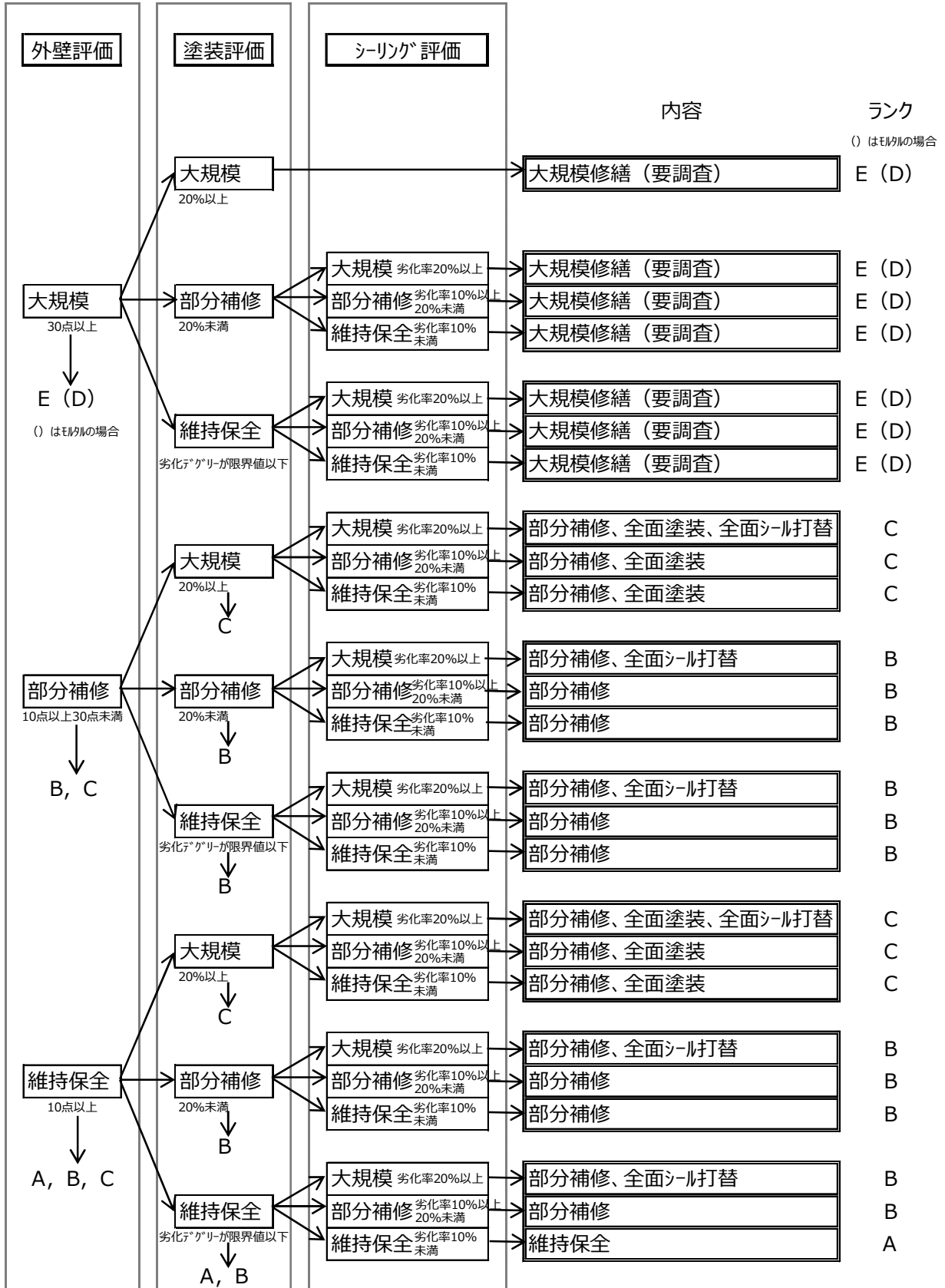
#### ・シーリング評価

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。

仕上げ別劣化度判定フロー（打放し外壁・モルタル外壁）



## 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	外壁シリング		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>



①全景写真



②北側壁面

- ・汚れが認められる。
- ・塗装の劣化が認められる。
- ・開口部周辺のひび割れの増加が認められる。
- ・その他のひび割れの増加が認められる。
- ・錆汁がかなり認められる。



③北側壁面

- ・汚れが認められる。
- ・塗装の劣化が認められる。
- ・開口部周辺のひび割れの増加が認められる。
- ・その他のひび割れの増加が認められる。
- ・錆汁がかなり認められる。

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>



①全景写真



②北側壁面

- ・汚れが認められる。
- ・塗装の劣化が認められる。
- ・開口部周辺のひび割れの増加が認められる。
- ・その他のひび割れの増加が認められる。



③北側壁面

- ・汚れが認められる。
- ・塗装の劣化が認められる。
- ・開口部周辺のひび割れの増加が認められる。
- ・その他のひび割れの増加が認められる。
- ・鉄筋に沿うひび割れが認められる。

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>



①全景写真



②北側壁面

- ・汚れが認められる。
- ・塗装の劣化が認められる。
- ・開口部周辺のひび割れの増加が認められる。
- ・その他のひび割れの増加が認められる。



③北側壁面

- ・汚れが認められる。
- ・塗装の劣化が認められる。
- ・開口部周辺のひび割れの増加が認められる。
- ・その他のひび割れの増加が認められる。

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>



①全景写真



②北側壁面

- ・汚れが認められる。
- ・塗装の劣化が認められる。
- ・開口部周辺のひび割れの増加が認められる。
- ・その他のひび割れが認められる。
- ・錆汁がかなり認められる。



③北側壁面

- ・汚れが認められる。
- ・塗装の劣化が認められる。
- ・開口部周辺のひび割れの増加が認められる。
- ・その他のひび割れが認められる。
- ・錆汁がかなり認められる。



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>



①全景写真



②北側壁面

- ・汚れが認められる。
- ・塗装の劣化が認められる。
- ・開口部周辺のひび割れの増加が認められる。
- ・その他のひび割れの増加が認められる。
- ・錆汁がかなり認められる。



③北側壁面

- ・汚れが認められる。
- ・塗装の劣化が認められる。
- ・開口部周辺のひび割れの増加が認められる。
- ・その他のひび割れの増加が認められる。
- ・錆汁がかなり認められる。

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>



①全景写真



②南側壁面

- ・鉄筋腐食に伴う剥落箇所の拡大が認められる。
- ・塗装の劣化が認められる。
- ・開口部周辺のひび割れが認められる。
- ・その他のひび割れが認められる。



③南側壁面

- ・鉄筋腐食に伴う剥落箇所の拡大が認められる。
- ・塗装の劣化がかなり認められる。
- ・開口部周辺のひび割れが認められる。
- ・その他のひび割れが認められる。

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

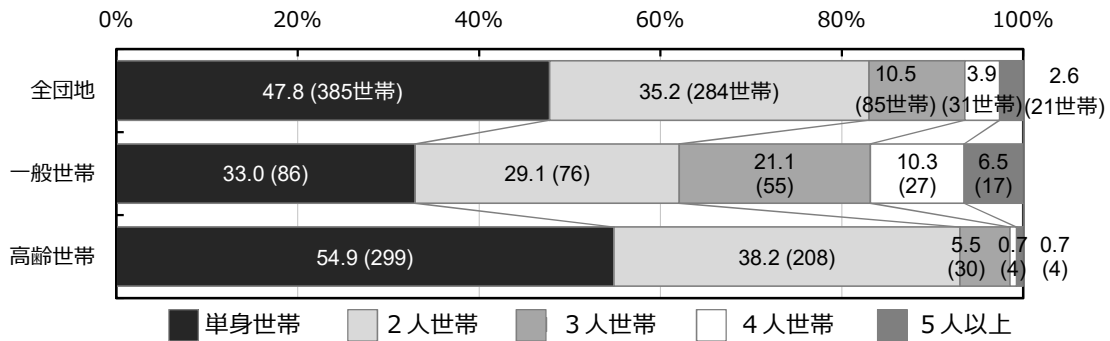




表 3-18 団地別世帯人員別世帯数

(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 11 箇年（平成 24～令和 4 年度）で、335 戸の募集に対し、1,794 件の応募であり、倍率は 5.4 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	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	15	
			申込人数	20	1	0	13	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>2.3</b>
		恵央	募集戸数	1	40	3	3	9	10	0	0	0	2	1	0	69
			申込人数	17	340	43	65	129	138	0	0	11	6	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>10.9</b>
		桜町	募集戸数	13	12	11	23	16	11	5	6	3	10	15	15	125
			申込人数	92	49	58	36	24	23	29	18	33	82	79	79	523
			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	4	49	
		申込人数	29	9	8	8	14	20	16	11	7	5	8	8	135	
		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>2.8</b>	
	有明	募集戸数	0	2	3	1	1	1	2	0	0	0	0	1	11	
		申込人数	0	11	19	2	13	13	1	0	0	0	0	4	63	
		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>0.0</b>	<b>4.0</b>	<b>5.7</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	32	
			申込人数	19	17	21	1	14	4	16	0	9	14	3	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>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	9		
		申込人数	0	0	32	22	22	0	0	0	0	0	0	76		
		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>0.0</b>	<b>8.4</b>	
小計	募集戸数	33	66	35	41	40	33	15	15	8	14	25	25	325		
	申込人数	179	427	212	159	216	208	62	35	60	107	94	94	1,759		
	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>3.8</b>	<b>5.4</b>		
改良 住宅	恵庭	福住	募集戸数	4	2	0	1	0	0	0	0	0	1	2	10	
			申込人数	9	8	0	2	0	0	0	0	0	13	3	35	
			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>3.5</b>	
合計	募集戸数	37	68	35	42	40	33	15	15	8	15	27	27	335		
	申込人数	188	435	212	161	216	208	62	35	60	120	97	97	1,794		
	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>3.6</b>	<b>5.4</b>		

資料：恵庭市調べ（令和 5 年 3 月末現在）

## 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※1,2	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※3	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※2	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※2	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※4		-	-	-	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）

## 4章 関連既定計画における取組方針

### 1 上位計画

#### (1) 第5期 恵庭市総合計画 後期基本計画

計画期間	令和3年度～令和7年度
策定目的	市民、議会及び市が、協働と役割分担のもと、長期的な視点と展望を持ち、めざすべき共通の将来像をイメージして、その実現に向けてまちづくりを進めていくための計画として策定する。
計画目標	<p>&lt;将来都市像&gt;花・水・緑 人がつながり 夢ふくらむまち えにわ</p> <p>&lt;基本目標&gt;・市民による市民のためのまち</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・誰もが健康で安全安心に暮らせるまち</li> <li>・希望と活力に満ちたまち</li> <li>・人が育ち文化育むまち</li> <li>・地域資源・都市基盤を活かしたまち</li> </ul>
市営住宅 関連施策	<p>&lt;希望と活力に満ちたまち&gt;</p> <p>○来てみたいまち 住んでみたいまち</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・移住・定住の促進や多様な居住環境確保のため、空き家、民間住宅等の利活用、各種事業・関係機関との連携</li> <li>・多様なニーズに対応した居住環境の整備</li> </ul> <p>&lt;地域資源・都市基盤を活かすまち&gt;</p> <p>○地域の特性を活かしたコンパクトなまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駅周辺のまちづくりについて、公共施設マネジメントやPPP等の導入による施設整備やソフト事業の検討</li> </ul> <p>○住み続けたいまちづくり 住まいづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>

#### (2) 恵庭市公共施設等総合管理計画（令和4年3月改訂）

計画期間	平成28年度～令和27年度
マネジメント の目的	公共施設等の全体像を把握し、長期的視点をもって更新・統廃合などを計画的に行うことにより、将来の財政負担の軽減・平準化のための公共施設の適正配置を実現する。
基本方針 ・目標	<p>&lt;基本方針&gt;・公共施設総量の削減・抑制</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・機能維持を主眼とした統廃合の推進</li> <li>・公共施設管理等の総合管理の一元化</li> </ul> <p>&lt;今後の公共施設目標面積&gt;・公共施設削減率は11%とする</p>
市営住宅 関連施策	<p>&lt;公共施設等の種別ごとの考え方：公共施設（建物）&gt;</p> <p>○用途の廃止による削減</p> <p>○市民生活に影響の少ない公共施設から削減、統廃合に着手</p> <p>○老朽化した公共施設の削減、抑制、統廃合</p> <p>老朽化が進んだ公共施設は、他施設への統合、もしくは、周辺施設機能を集約させた複合化を検討の上、施設統廃合に努める。</p>

市営住宅 関連施策 (つづき)	<p>○施設機能複合化や施設転用による施設総量の抑制 老朽化及び利用率の低い施設は、機能の集約化や複合化を行う。</p> <p>○長寿命化計画などとの整合</p> <p>○統廃合の区域</p> <p>&lt;統廃合後の遊休地、未利用地&gt;</p> <p>・遊休地や未利用地については、できるだけ売却し、民間活力を導入する。</p> <p>&lt;PPP/PFI 手法の導入&gt;</p> <p>&lt;ユニバーサルデザイン化の推進&gt;</p>
-----------------------	--

### (3) 恵庭市住生活基本計画

計画期間	令和5年度～令和14年度
策定目的	社会情勢の変化や新たな課題に対応した住宅施策の展開
計画目標	<p>&lt;基本理念&gt;花と水と緑に彩られ 夢ふくらむ 住まい・住環境づくり</p> <p>&lt;基本目標&gt;</p> <p>・【暮らし】多様な世帯が住み続けたいくなる住まい・住環境づくり</p> <p>・【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</p> <p>・【活性化】地域の活性化につながる住まい・住環境づくり</p> <p>&lt;令和14年度における公的支援住宅必要戸数&gt;市営住宅 870 戸</p>
市営住宅 関連施策	<p>&lt;多様な世帯が住み続けたいくなる住まい・住環境づくり&gt;</p> <p>○子育てを支援する住まい・住環境づくり</p> <p>・三世帯同居・近居に対する市営住宅優先入居の検討</p> <p>○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</p> <p>・住宅に困窮する高齢者に対する市営住宅優先入居</p> <p>&lt;すべての人が安全安心に暮らせる住まい・住環境づくり&gt;</p> <p>・将来に向けた適正な管理戸数の維持</p> <p>・計画的・効果的な改善・修繕による長期的な活用</p> <p>・市営住宅整備におけるユニバーサルデザインの推進</p> <p>・既存借上げ型市営住宅制度の見直し</p> <p>・柏陽・恵中央団地建替事業の推進</p> <p>・収入超過者、家賃滞納者等に対する適切な対応</p> <p>&lt;地域の活性化につながる住まい・住環境づくり&gt;</p> <p>・柏陽・恵中央団地建替えに併せた地域拠点施設の整備</p> <p>・PPP/PFI 等による効果的・効率的な市営住宅建替事業の展開</p>

## 2 関連計画

### (1) まちづくり関連計画

#### a. 市営住宅柏陽・恵央団地建替基本計画（令和4年8月改訂）

目的	柏陽団地は、市内最大の公営住宅団地であり、著しく老朽化が進み、早急な更新が求められる中で、柏陽・恵央団地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るため、団地建替事業への民間活力の導入可能性や適切な事業手法、並びに土地利用・施設整備等の考え方を示す。
基本的な考え方	<p>&lt;まちづくりの基本コンセプト&gt;</p> <p>多世代が つながり ふれあう ささえあう 地域コミュニティの再生</p> <p>&lt;方針&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・多世代が交流しにぎわいのあるコミュニティづくり</li> <li>・コンパクトで住みよく暮らせるまちづくり</li> <li>・花と水と緑による景観づくり</li> </ul>
公営住宅整備の基本的な考え方	<p>&lt;住戸数の設定&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・恵央団地敷地に新たに建築予定の住戸：120戸程度</li> <li>・恵央団地6号棟40戸</li> <li>・新設借上型市営住宅80戸（木造低層20～30戸、中高層60～50戸）</li> </ul> <p>&lt;スケジュール（案）：公営住宅集約ゾーン&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①恵央団地6号棟建設事業（直接建設）：令和3年度着工・令和5年度完成</li> <li>②新設借上型市営住宅整備事業（PPP/PFI事業）</li> </ol> <p>&lt;恵央地区の整備イメージ（案）&gt;</p> 



## b. 恵庭市人口ビジョン 2019（令和元年 12 月改定）

対象期間	令和 2 年～令和 47 年
目的	恵庭市における人口の現状分析を行い、人口に関する市民の認識を共有し、今後目指すべき将来の方向と人口の将来展望を示すもの。
将来人口	令和 22 年：66,000 人      令和 47 年：55,290 人
将来の方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人がつながり人口減少に負けない魅力あるまちづくり</li> <li>・安全安心に住み続けたいくなるまちづくり</li> <li>・恵庭らしさを活かした魅力あるまちづくり</li> <li>・希望を持って子育てしたくなるまちづくり</li> </ul>

## c. 第 3 期恵庭市総合戦略

計画期間	令和 6 年度～令和 10 年度
目的	人口減少や少子高齢化が急速に進む社会情勢においても高い持続性を確保するため、短・中期的に取り組むべき施策の基本的方向、具体的な施策をまとめたもの。
市営住宅 関連施策	<p>&lt;人がつながり人口減少に負けない魅力あるまちづくり&gt;</p> <p>○公共施設マネジメント</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公共施設等再編（インフラ含む）</li> <li>・公有地有効活用（住宅地等供給促進）</li> </ul> <p>○PPP・PFI の推進</p> <p>&lt;安全安心に住み続けたいくなるまちづくり&gt;</p> <p>○住宅政策の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・柏陽地区土地利用再編（市営住宅入居者移転促進、民間住宅借り上げ等）</li> <li>・三世代同居・近居の促進</li> <li>・公的支援住宅の確保</li> <li>・市営住宅の利活用</li> </ul> <p>&lt;恵庭らしさを活かした魅力あるまちづくり&gt;</p> <p>○ゼロカーボンの推進、地域エネルギー有効活用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・環境配慮型住宅の推進</li> </ul>

#### d. 恵庭市都市計画マスタープラン（令和3年度版）

計画期間	令和3年～令和22年
目的	都市の将来像を明らかにすると共に、市全体及び地域別での土地利用や都市計画の方針を示し、恵庭市における都市づくりの総合的な指針を定める。
目標	<p>&lt;基本的な考え方&gt;水と緑、花に囲まれた豊かな暮らしがあるまち ガーデンシティの確立 - コンパクトなまちづくり -</p> <p>&lt;基本方針&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○安心とにぎわいのあるまちづくり <ul style="list-style-type: none"> <li>・恵庭型コンパクトシティの推進</li> <li>・総合的な交通体系の確立と情報インフラの充実</li> </ul> </li> <li>○豊かで活力のあるまちづくり <ul style="list-style-type: none"> <li>・ライフステージに合わせた豊かな暮らしを実現する市街地（住宅地）の推進</li> <li>・産業振興への環境づくりの推進</li> </ul> </li> <li>○潤いとやすらぎのあるまちづくり <ul style="list-style-type: none"> <li>・「はなふる」を核としたガーデンツーリズムの推進</li> <li>・豊かな農業環境の保全と活用</li> </ul> </li> </ul>
市営住宅 関連施策	<p>&lt;個別プロジェクト&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ライフステージに合わせた住宅地の整備 <ul style="list-style-type: none"> <li>・柏陽地区土地利用再編</li> </ul> </li> </ul>

#### e. 第7次恵庭市行政改革推進計画

計画期間	令和3年度～令和7年度
行政改革 の方向性	業務手法の見直しをはじめ、行政手続のデジタル化による市民の利便性向上を目指し、社会・経済環境の変化に応じたサービスの最適化を図る。
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・時代に即した業務手法の見直し</li> <li>・市民満足度と利便性の向上</li> <li>・健全な行財政基盤の強化</li> </ul>
市営住宅 関連施策	<p>&lt;市民満足度と利便性の向上&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○PPP/PFIを活用した公民連携の推進 <ul style="list-style-type: none"> <li>・公民連携協働事業の推進</li> </ul> </li> </ul> <p>&lt;健全な行財政基盤の強化&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○公共施設マネジメントの推進 <ul style="list-style-type: none"> <li>・公共施設の適正配置</li> <li>・未利用財産の有効活用と処分</li> </ul> </li> </ul>

## (2) 環境関連計画

### a. 第3次恵庭市環境基本計画

計画期間	令和4年度～令和13年度
目的	「第2次恵庭市環境基本計画」と「恵庭市地球温暖化対策実行計画（区域施策編）」の計画期間が見直しの時期となったため、施策の達成状況を確認するとともに、新たな環境課題に対して適切に対応していくため、昨今の環境状況の変化を踏まえた「第3次恵庭市環境基本計画」を策定する。
基本目標	<p>&lt;望ましい環境像&gt; 恵まれた自然と共に、安心して暮らし続けられるまち</p> <p>&lt;基本目標&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自然環境：自然と調和したまち</li> <li>・生活環境：安全・安心で快適に暮らせるまち</li> <li>・地球環境：地球にやさしい持続可能なまち</li> <li>・協働：環境にやさしい人を育み、つながるまち</li> </ul>
市営住宅 関連施策	<p>&lt;生活環境&gt;</p> <p>【潤いのある生活環境の創造】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○健康で自然とのつながりを感じるライフスタイルの実現</li> <li>・低炭素で健康な住まいの普及</li> </ul> <p>&lt;地球環境&gt;</p> <p>【地球温暖化の緩和策の推進】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○事務事業における温室効果ガス排出削減の率先実行</li> <li>・公共施設への太陽光発電をはじめとした再生可能エネルギーの導入を着実に進める。</li> <li>・再生可能エネルギーの調達・使用・供給体制の構築について検討する。</li> <li>・蓄電設備導入についても検討し、公共施設における防災機能の向上を進める。</li> <li>・公共建築物の更新や大規模改修にあたっては、省エネ設備の導入や建物の省エネ化に努める。</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>○脱炭素まちづくりの推進</li> <li>・公共施設及び工場・事業場等における緑化を推進する。</li> </ul>

### b. 恵庭市緑の基本計画（令和4年版）

計画期間	令和4年～令和22年
目的	本市における緑の確保、公園や緑地の整備に対応するため、長期的視点に立って将来確保すべき緑地の目標量を定め、緑地の配置計画を策定し、その実現のための方針・施策を立案するもの。また、市民や各種団体・事業者・行政の連携と協働により総合的な緑化を計画的かつ効果的に推進する指針となるもの。
基本目標	<p>&lt;将来像&gt; えにわまるごとガーデニング</p> <p>&lt;基本方針&gt; ・緑をまもろう ・緑をふやそう ・緑をそだてよう</p>
市営住宅 関連施策	<p>&lt;施設緑地の整備目標及び推進方策&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○公共施設緑地</li> <li>・公営住宅敷地内の公園及び緑地等の空間を公共施設緑地として位置づける。</li> </ul> <p>&lt;緑をふやそう&gt;</p> <p>【公共公益施設の緑化】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○公共公益施設の緑化</li> </ul>

### (3) 福祉関連計画

#### a. 第9期恵庭市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画

計画期間	令和6年度～令和8年度
目的	住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される「地域包括ケアシステム」の構築を一層進めていくとともに、地域に生きる一人ひとりが尊重され、多様なかたちで社会とつながり参画する地域共生社会の実現を目指し、取り組むべき方策を明らかにする。
基本目標	<p>&lt;基本理念&gt;</p> <p>恵庭市に住む高齢者が、認知症や介護が必要な状態となっても、ともに支えあい安心して暮らせるよう、地域共生社会の実現に向けた地域包括ケアシステムの構築を目指します。</p> <p>&lt;基本目標&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域における介護体制の充実</li> <li>・ 適切な介護保険事業の運営</li> <li>・ 社会参加・生きがいつくりの推進</li> <li>・ 恵庭版地域包括ケアシステムの深化・推進</li> <li>・ 認知症施策の推進</li> </ul>
市営住宅 関連施策	<p>【地域生活を支える環境整備の推進】</p> <p>○福祉のまちづくりの推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市民の健康が保持できる良好な生活環境の保全を図ることで、福祉のまちづくりを推進する。</li> </ul>

## b. 第2期えにわっこ☆すこやかプラン

計画期間	令和2年～令和6年度
目的	すべての子どもと家庭が安心して、子育てができる環境づくりを推進するため、策定する。
基本目標	<p>&lt;基本理念&gt; 「かかわり」・「つながり」・「ひろがり」を大切にする 子育てのまち えにわ</p> <p>&lt;基本目標&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・親子の健康の確保及び増進</li> <li>・子育て支援の充実</li> <li>・配慮を必要とする子供・家庭への支援</li> <li>・仕事と家庭との両立の推進</li> <li>・豊かな心を育む教育環境の整備</li> <li>・子どもが安全と子育てしやすい環境の整備</li> </ul>
市営住宅 関連施策	<p>&lt;子育て支援の充実&gt;</p> <p>【子どもの居場所づくりの充実】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○子どもの居場所の整備</li> <li>・若草地区における「子どもの集う場所」の整備については、市営住宅建替計画に合わせて検討していく。</li> </ul> <p>&lt;子どもが安全と子育てしやすい環境の整備&gt;</p> <p>【子どものための生活空間の整備】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○街区公園などの整備</li> <li>・子どもたちの安全な遊び場である、公園の遊具や施設の安全性の向上及びバリアフリー化を推進する。</li> </ul>

## c. えにわ障がい福祉プラン

(第8期恵庭市障がい者福祉計画・第7期恵庭市障がい福祉計画・第3期恵庭市障がい児福祉計画)

計画期間	令和6年度～令和8年度
計画の 位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・障がい者福祉計画は、障がい者施策全体の方向性を定める。</li> <li>・障がい福祉計画は、障害福祉サービスをはじめ地域生活に必要なサービス等の見込量を定める。</li> <li>・障がい児福祉計画は、市町村障害児福祉計画としてサービス等の見込量を定める。</li> </ul>
基本目標	<p>&lt;基本理念&gt; 市民誰もが相互に人格と個性を尊重し支えあう共生社会の実現</p> <p>&lt;基本目標&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・安心な日々の暮らしを支援するまちづくり</li> <li>・自立と社会参加を支援するまちづくり</li> <li>・障がいを理解し住み良い環境で共に生きるまちづくり</li> </ul>
市営住宅 関連施策	<p>&lt;生活環境&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○住まい・移動・施設のバリアフリー化</li> <li>・公共公益施設・住宅等のバリアフリー化の推進</li> <li>・ユニバーサルデザインの視点に立った公共公益施設の整備に努める。</li> </ul>

## 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4,700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<sup>3</sup>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。

<sup>3</sup>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5.4倍（平成24～令和4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。



## 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

令和5年6月に策定した上位計画の「恵庭市住生活基本計画」では、住宅施策の基本理念、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1

##### 【暮らし】多様な世帯が住み続けたくなる住まい・住環境づくり

少子高齢化が進展する中で、子どもから高齢者が恵庭で快適に住み続けられる住宅・住環境づくりを目指します。

市営住宅においては、子育て世帯が安心して暮らすことができるよう、入居のあり方を検討するとともに、住宅に困窮する高齢者の住宅確保の取り組みを進めます。

#### 基本目標2

##### 【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

住宅セーフティネットの中核を担ってきた公営住宅等を適正に管理し、供給するため、計画的な整備事業を推進します。

市営住宅においては、計画的・効果的な改善・修繕等による住宅の性能向上と長期的な活用に取り組み、安全・安心に暮らせる市営住宅ストックの形成を図ります。

#### 基本目標3

##### 【活性化】地域の活性化につながる住まい・住環境づくり

住宅に困窮する世帯に対しては、既存民間賃貸住宅の活用も含めた住宅確保に向けた取り組みを進めます。

市営住宅においては、まちづくり方針を踏まえた市営住宅の事業検討を進めるとともに、既存民間賃貸住宅を活用した新たな公的支援住宅制度と連携しながら、住宅の供給を図ります。

## 2 公営住宅等の整備・活用方針

上位計画の「恵庭市住生活基本計画」では、以下の公営住宅等に関する施策を掲げており、本計画の整備・活用方針とします。

### (1) 整備方針

#### a. 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「恵庭市公営住宅等長寿命化計画」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。

### (2) 活用方針

#### a. 三世帯同居・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すことができる三世帯同居・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。

#### b. 高齢者向け賃貸住宅等の普及促進

市営住宅においては、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。

#### c. 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、丁寧な説明等を行い、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

#### (1) 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

##### a. 定期点検及び日常点検の実施

市営住宅の点検については、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。

また、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引き続き行います。

##### b. 点検結果等に基づく修繕の実施

市営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくために、点検結果の結果、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、修繕周期に応じた将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・費用等をあらかじめ想定することが重要です。そのため今後、中長期的な修繕計画を策定します。

##### c. 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については、データベース等に記録し、市営住宅の効果的・効率的な修繕・維持管理に役立てていくとともに、次回の点検では、これらの記録を活用するというサイクルを継続します。

#### (2) 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

市営住宅ストックの長寿命化を図るためには予防保全的な維持管理が重要です。

予防保全の観点に基づく日常的な保守点検や計画修繕、改善事業の充実によりストックの長寿命化を図ることは、従来型の短いサイクルでの更新に比して、ライフサイクルコストの縮減にもつながるものです。

市営住宅の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。

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引き続き取り組みます。

## 7章 公営住宅等の事業手法の選定

### 1 事業手法の内容

ストック事業手法は、建替、改善（全面的改善・個別改善）、用途廃止及び維持管理により構成されています。

目標管理期間は、建替が公営住宅建替事業による公営住宅の耐用年限、全面的改善・個別改善は公営住宅ストック総合改善事業による改善事業実施後に引き続き管理する期間に基づくものです。

表 7-1 目標管理期間

手 法		目標管理期間
建替	耐火構造	70年
	準耐火構造、簡易耐火構造2階建	45年
	木造、簡易耐火構造平屋建	30年
全面的改善		概ね30年以上
個別改善		概ね10年以上

#### (1) 建替

建替とは、公営住宅等を除却し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅等を建設するものを指し、他団地への統合もしくは非現地への建替えも含まれます。

建替は、耐用年限の1/2を経過した場合に行うことができます。

#### (2) 改善

##### a. 全面的改善

躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行う全面的改善は、入居者の家賃負担が建替の場合と比べて安くなるメリットがあり、既存入居者が持つ負担能力への適切な対応が可能となります。

しかし、全面的改善の実施前に最適改善手法評価（躯体診断、費用対効果）を行った結果、建物の劣化状況や費用対効果分析の結果によっては全面的改善を実施できない場合があります。

##### <基本的要件>

- ・公営住宅等長寿命化計画に位置づけされていること。
- ・原則として、建築後、30年を経過した公営住宅であること。
- ・改善後の公営住宅が、概ね30年以上引き続き管理するものであること。
- ・団地全戸数のうち、公営住宅法第28条第1項の規定に該当する者が入居している公営住宅戸数の割合が、原則として5割以下であること。
- ・集会所（公的助成に基づき運営される育児事業に供するスペース又は住民の自主運営による共同育児活動の場に供するスペースを含む。）、児童遊園及び屋外消火栓等の整備を伴う場合（これらの施設が未整備なため増改築や追加整備を行う場合）、原則として150戸以上の団地であること。

<改善内容>

- ・改善内容として、以下の①～③の事項を全て含み、住戸については躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行うこと。（ただし耐震改修、外壁の防災安全改修等の安全性確保に係るものについては、所定の性能が満たされている場合は不要となる。）
- ・規模増改善（増築、2戸1戸改善等）との組み合わせも可能。
- ・住戸について空き住戸発生ごとに改善を行っていく段階型、住棟又はブロック単位で一括して改善する一括型のいずれの選択も可能。

表 7-2 全面的改善の改善内容

	①住戸改善	②共用部分改善	③屋外・外構改善
居住性向上型	住戸規模、居住想定世帯にふさわしい間取りへの改修、設備改修		
福祉対応型	住戸内部のバリアフリー化 等	共用部分のバリアフリー化（原則、4階以上の住棟でEV必置）等	屋外・外構の一定のバリアフリー化 等
安全性確保型		（最適改善手法で安全性が確保されている場合除く）耐震改修、外壁の防災安全改修等	

**b. 個別改善**

個別改善事業については、公営住宅ストック総合改善事業対象要綱の要件に合致するものを対象とし、劣化の状況等を踏まえ必要に応じて事業を実施します。

<基本的要件>

- ・公営住宅等長寿命化計画に位置づけされていること。
- ・原則として、建築後 20 年を経過した公営住宅等であること。
- ・住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善のうち、バリアフリー改善については、平成 14 年度以前の予算により整備されたもの
- ・共用部分改善のうち、エレベーター設置を伴うものについては、平成 14 年度以前の予算により整備されたもの
- ・長寿命化型改善、脱炭素社会対応型改善、福祉対応型を行うもののうち身体障害者向けの改善、住宅防災機器、地上デジタル放送対応設備又は P 波感知器型地震管制運転装置等の設置若しくは戸開走行保護装置の設置又はエレベーターに係る主要機器耐震補強装置の実施、宅配ボックスの設置、防災・減災対策に係る改善、交流スペースの設置については、年度要件は無し。
- ・個別改善事業施行後の公営住宅が、耐力、耐火性能、耐用年数等を勘案して、概ね 10 年以上（家賃対策を実施する耐震改修実施住宅の場合は、概ね 15 年、測量試験費に国費を充てた場合（耐震改修工事又は屋上若しくは外壁の改修工事を主とする場合は除く）は、概ね 20 年以上）引き続き使用可能であること。ただし、住宅用防災機器又は地上波デジタル放送対応設備の設置については、管理期間要件は無し。
- ・耐用年数が 30 年、45 年と比較的短い木造、簡易耐火構造平屋建、簡易耐火構造 2 階建てについても、公営住宅等長寿命化計画に位置づけられた計画的な改善事業で、かつ平成 21 年 3 月 31 日付け住宅第 2061 号通知及び平成 26 年 7 月 2 日付け住宅第 419 号通知に基づき耐力度調査を実施し安全が確認された場合には、耐用年数までの残年数が 10 年未満であっても交付対象となり得る。
- ・団地全戸数のうち、公営住宅法第 28 条第 1 項の規定に該当する者が入居している公営住宅戸数の割合が、原則として 5 割以下であること。

- ・集会所（公的助成に基づき運営される育児事業に供するスペース又は住民の自主運営による共同育児活動の場に供するスペースを含む。）、児童遊園及び屋外消火栓等の整備を伴う場合（これらの施設が未整備なため増改築や追加整備を行う場合）、原則として150戸以上の団地であること。

<改善内容>

表 7-3 改善メニューの例

	住戸改善（規模増含む）	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性向上型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・間取りの改修</li> <li>・給湯設備の設置</li> <li>・電気容量のアップ</li> <li>・浴室のユニットバス化 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給水方式の変更</li> <li>・6面点検できない受水槽の改修等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨水貯留施設の設置</li> <li>・集会所の追加整備・増改築</li> <li>・児童遊園の整備</li> <li>・排水処理施設の整備 等</li> </ul>
福祉対応型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸内部の段差解消</li> <li>・浴室、便所等の手摺設置</li> <li>・浴槽、便所の高齢化対応</li> <li>・高齢者対応建具の設置</li> <li>・流し台、洗面台の高齢者対応等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・廊下、階段の手摺設置</li> <li>・中層EVの設置・機能向上</li> <li>・段差の解消</li> <li>・視覚障がい者誘導用ブロック等の設置 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段の手摺の設置</li> <li>・屋外通路等の幅員確保</li> <li>・スロープの設置</li> <li>・電線の地中化 等</li> </ul>
安全性確保型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・台所壁の不燃化</li> <li>・避難経路の確保</li> <li>・住宅用防災警報器等の設置</li> <li>・アスベストの除去等</li> <li>・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置</li> <li>・防災・減災対策 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修</li> <li>・外壁落下防止改修</li> <li>・バルコニーの手摺アルミ化</li> <li>・防火区画の設置</li> <li>・避難設備の設置</li> <li>・アスベストの除去等</li> <li>・EVかご内の防犯カメラ設置</li> <li>・地震時官制運転装置等の設置、戸開走行保護装置の設置又は主要機器耐震補強措置の実施</li> <li>・防災・減災対策 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外消火栓設置</li> <li>・集会所の外壁落下防止改修</li> <li>・避難経路となる屋外通路等の整備</li> <li>・屋外通路等の照明設備の照度確保</li> <li>・ガス管の耐震性・耐食性向上</li> <li>・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置</li> <li>・防災・減災対策 等</li> </ul>
長寿命化型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浴室の防水性能の向上に資する工事</li> <li>・内壁の断熱性能向上、耐久性向上に資する工事</li> <li>・配管の耐久性向上に資する工事 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上</li> <li>・避難施設の耐久性向上 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等</li> </ul>
脱炭素社会対応型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁・最上階の天井等の断熱</li> <li>・開口部のアルミサッシ化（室内側のプラストサッシ化・省エネルギー向上に資する交換）</li> <li>・省エネルギー性能の高い設備への交換 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・断熱化対応（断熱強化）</li> <li>・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等） 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等） 等</li> </ul>

資料：公営住宅整備事業等マニュアル（北海道 令和4年10月）（一部編集）

### **(3) 維持管理**

点検結果、修繕周期、入居者の要望等の実態を踏まえながら、効果的・効率的に実施するものとします。

尚、修繕は以下の3区分に分類されます。

#### **a. 修繕区分**

- ①入居者の退去に伴い公営住宅等の効率的な運用を目的に行う修繕を「入退去修繕」とします。
- ②団地全体の修繕で、経年変化に伴い計画的に行う大規模な修繕を「計画修繕」とします。
- ③それ以外の個々の入居者の日常生活に支障をきたす緊急性の高い修繕を「経常修繕」とします。

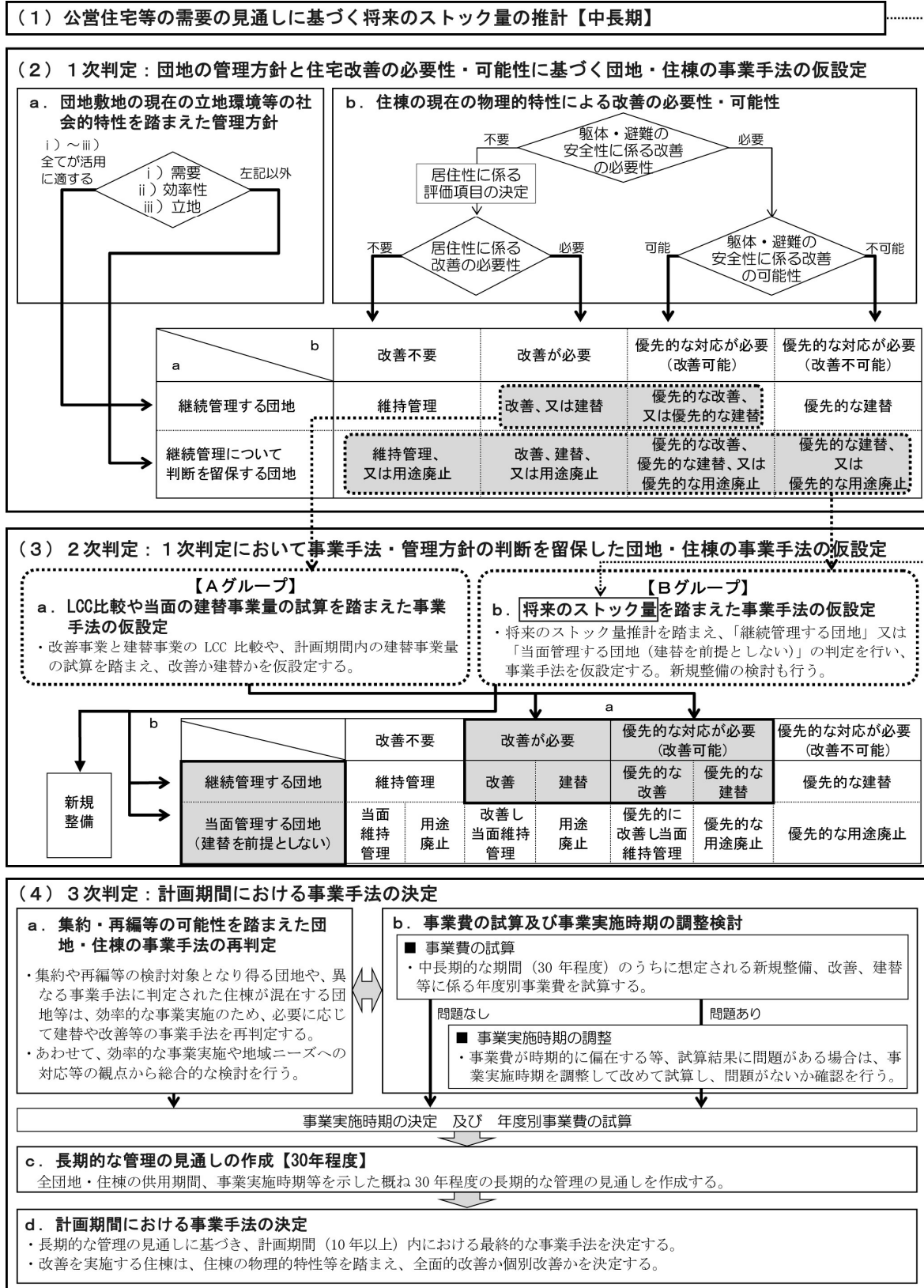
## **2 対象団地**

令和5年度末現在で、恵庭市が管理する市営住宅 11 団地 98 棟 1,098 戸（9 頁参照）及び市営住宅団地内の集会所等の共同施設を対象とします。

### 3 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 7-1 事業手法の選定フロー





## 4 事業手法の判定

### (1) 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

上位計画である恵庭市住生活基本計画では、恵庭市人口ビジョンの目標人口等を踏まえて、将来人口、世帯数、住宅所有関係別世帯数を以下としています。

表 7-4 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 <sup>※2</sup>
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 <sup>※1</sup>	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 <sup>※2</sup>	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%
持ち家	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%
借家	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%
公営借家	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%
民営+給与	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：総世帯一施設等の世帯

※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

#### b. 公営住宅管理戸数の将来推計

恵庭市の公営住宅等は市営住宅のほか、道営住宅 54 戸があります。

公営借家世帯（市営住宅、道営住宅）の推計は、上述で設定した公営借家世帯（令和 14 年 832 世帯）に、入居率（概ね 90%）を勘案し、令和 14 年で市営住宅 782 世帯、道営住宅 50 世帯と設定しました。

また、公営住宅管理戸数（市営住宅、道営住宅）の推計は、道営住宅の現況戸数、入居率より、令和 14 年で市営住宅 870 戸、道営住宅 54 戸と設定し、合計で概ね 920 戸としました。

表 7-5 公営借家世帯数・公営住宅管理戸数の将来推計 (単位：世帯、戸)

	実績値		推計値					
	H28	R4	R7	R12	R14	R17	R22	R27
公営借家世帯数	－	－	895	833	832	826	813	800
市営住宅	1,042	828	845	783	782	776	763	750
道営住宅	－	－	50	50	50	50	50	50
公営住宅管理戸数	1,162	1,162	995	926	924	918	903	889
市営住宅	－	－	941	872	870	864	849	835
道営住宅	－	－	54	54	54	54	54	54
入居率	89.7%	71.3%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

### c. 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<sup>※1</sup>は、「住宅確保要配慮者世帯数推計プログラム<sup>※2</sup>」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)<sup>※3</sup>(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%<sup>※4</sup>)」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 7-6 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 <sup>※1</sup> 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) <sup>※3</sup> c	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% <sup>※4</sup>	93	103	104	106	105	105

※1 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引き及び技術解説」国土交通省 国土技術政策総合研究所 令和3年9月)

※2 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)

※3 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

※4 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)

#### d. 令和 14 年度における公的支援必要戸数（まとめ）

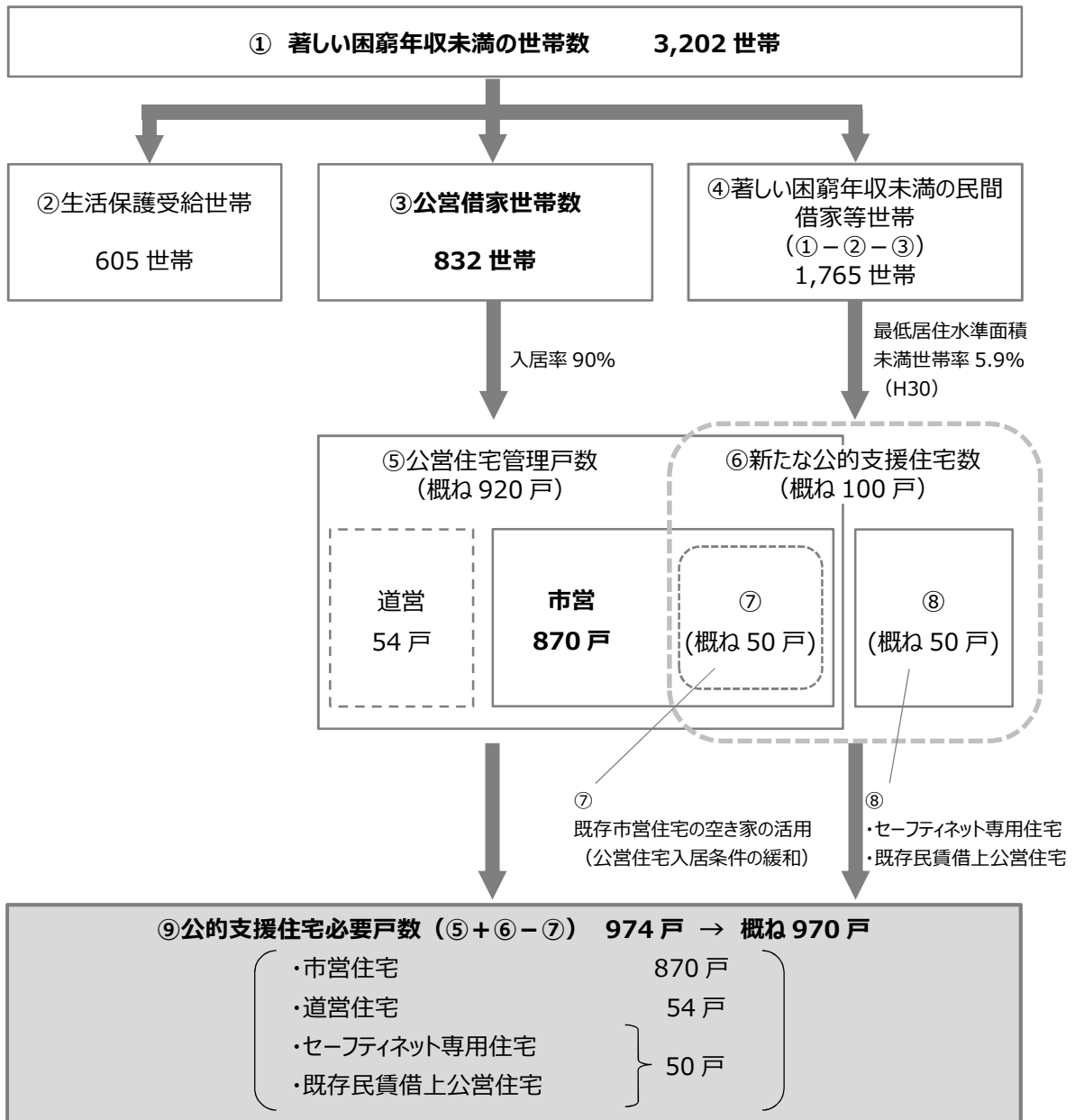
上位計画である「恵庭市住生活基本計画」の計画終了年である、令和 14 年度における公的支援住宅必要戸数は、公営住宅管理戸数と新たな公的支援住宅戸数を合わせた概ね 970 戸となります。

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、市が所有する市営住宅管理戸数等については、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。

図 7-2 令和 14 年度における公的支援住宅必要戸数



## (2) 1次判定

1次判定は、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

### a. 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定します。

#### ■検討内容（判定基準）

##### 【需要】

- ・直近10年間の平均応募倍率が3倍未満の場合、需要が低いと判定します。
- ・令和5年度現在、入居募集停止している団地については、継続管理について判断を留保します。

##### 【効率性】

- ・団地敷地の用途地域が第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域の場合、高度利用の可能性が低い場合、建替事業の効率性が低いとします。

##### 【立地】

- ・鉄道等公共交通機関に近接する、又は公益施設や生活利便市施設・教育施設等に近接するなどの利便性や地域バランス確保の観点からの公営住宅等の必要性を評価します。
- ・災害危険区域内等にある場合は、公営住宅等として適さないと判定します。ただし、洪水浸水想定区域内であるものの、団地内で建物上階への垂直避難が可能である場合は、除外します。

上記3項目のうち全てが活用に適する場合は「継続管理する団地」とし、それ以外を「継続管理について判断を留保する団地」とします。

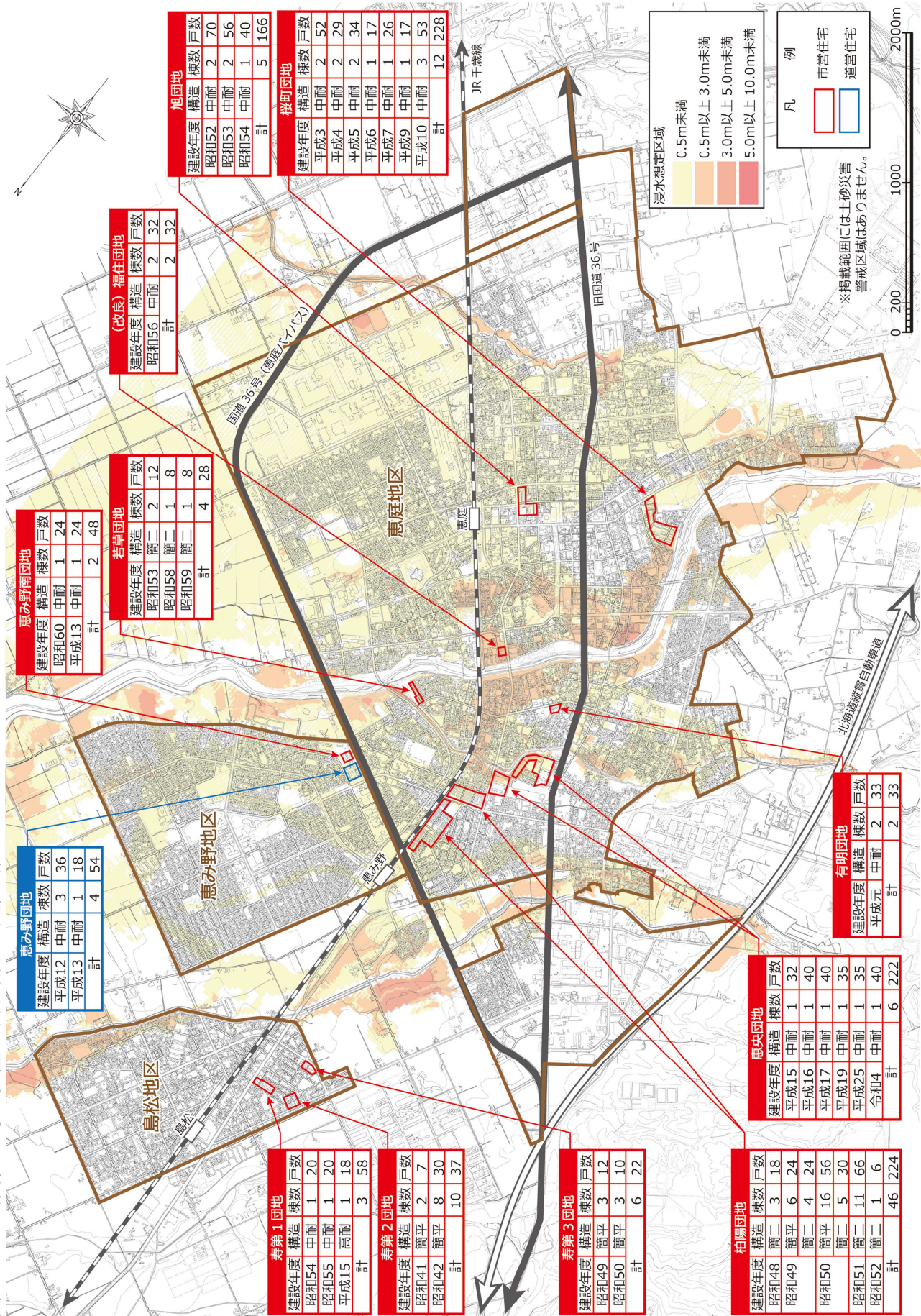
表 7-7 1次判定「a. 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」  
検討結果

団地名	検討内容				判定結果	
	需要	効率性	立地			
柏陽	-	募集停止	×	一部 第一種低層 住居専用地域	○	継続管理について判断を留保する団地
恵央	○	10.9倍	○		△	継続管理する団地
桜町	○	4.2倍	○		△	継続管理する団地
旭	×	2.8倍	○		○	継続管理について判断を留保する団地
有明	○	5.7倍	○		○	継続管理する団地
若草	×	2.2倍	○		○	継続管理について判断を留保する団地
寿第1	○	3.7倍	○		○	継続管理する団地
寿第2	-	募集停止	○		○	継続管理について判断を留保する団地
寿第3	-	募集停止	○		○	継続管理について判断を留保する団地
恵み野南	○	8.4倍	○		○	継続管理する団地
福住	○	3.5倍	○		△	継続管理する団地

○：0.5m未満

△：0.5m以上3.0m未満だが、建物上階への垂直避難が可能

図 7-3 公営住宅等の位置と洪水浸水想定区域



## b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。

### ■ 検討内容（判定基準）

#### 【躯体の安全性】

- ・昭和 56 年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとします。
- ・新耐震基準に基づかない住棟で、既に診断を行い耐震性が確認されたもの等については耐震性を有するものとし、耐震診断未実施の住宅については、耐震診断により耐震性の有無を確認します。  
⇒ ・新耐震基準に基づかない住棟については、『公共住宅耐震診断・改修マニュアル 平成 8 年 1 月（公共住宅建設事業者等連絡協議会）』における予備診断を行った結果、耐震性を有しているものとします。
- ・耐震性に問題がある場合は、耐震改修実施の可能性を評価します。

#### 【避難の安全性の判定】

- ・設計図書により二方向避難、防火区画の確保の状況を判定します。
- ・確保されていない住棟については、改善による二方向避難及び防火区画確保の可能性を評価します。

#### 【居住性の判定：躯体の安全性及び避難の安全性に問題がない場合】

- ・以下の項目について居住性の現状を評価します。改善の必要性を評価します。
  - ・住戸面積：30 m<sup>2</sup>以上
  - ・バリアフリー性:：住戸内高齢化対応
  - ・住戸内設備：浴室・浴槽あり、3 箇所給湯設置
- ・居住性に課題がある場合、改善の必要性を判定します。

上記の検討項目から、次のフローに示す 4 区分に分類します。

図 7-4 「b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」検討フロー

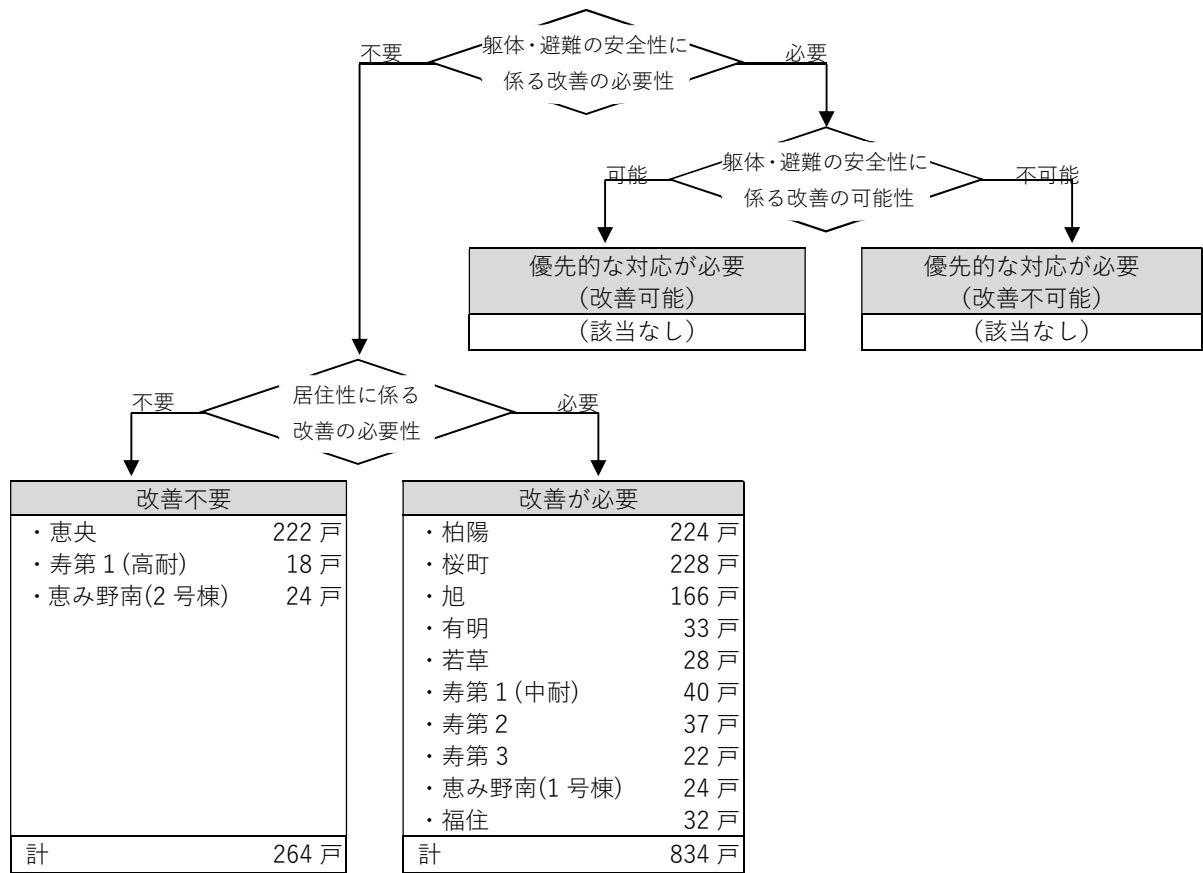


表 7-8 1次判定「b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」検討結果

団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	躯体		避難	居住性			判定結果	
					新旧	安全性	安全性	面積	バリアフリー	設備		
										浴槽		3給湯
柏陽	簡平・簡二	S48~52	46	224	旧	○	○	○	×	×	×	改善必要
恵央	中耐	H15~R4	6	222	新	○	○	○	○	○	○	改善不要
桜町	中耐	H3~10	12	228	新	○	○	○	○	△	○	改善必要
旭	中耐	S52~54	5	166	旧	○	○	○	×	×	×	改善必要
有明	中耐	H1	2	33	新	○	○	○	×	△	○	改善必要
若草	簡二	S53~59	4	28	新旧	○	○	○	×	×	×	改善必要
寿第 1	中耐	S54~55	2	40	旧	○	○	○	×	×	×	改善必要
	高耐	H15	1	18	新	○	○	○	○	○	○	改善不要
寿第 2	簡平	S41~42	10	37	旧	○	○	○	×	×	×	改善必要
寿第 3	簡平	S49~50	6	22	旧	○	○	○	×	×	×	改善必要
恵み野南	中耐	S60	1	24	新	○	○	○	×	×	×	改善必要
	中耐	H13	1	24	新	○	○	○	○	○	○	改善不要
福住	中耐	S56	2	32	旧	○	○	○	×	×	×	改善必要

△：一部住戸に浴槽無

### c. 1次判定結果

「a. 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」及び「b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定します。

表 7-9 1次判定結果：事業手法の仮設定

		b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性			
		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
a. 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理	継続管理する団地	<b>維持管理</b> ・恵央 6棟 222戸 ・寿第1(高耐) 1棟 18戸 ・恵み野南(2号棟) 1棟 24戸 計 8棟 264戸	<b>改善、又は建替</b> ・桜町 12棟 228戸 ・有明 2棟 33戸 ・寿第1(中耐) 2棟 40戸 ・恵み野南(1号棟) 1棟 24戸 ・福住 2棟 32戸 計 19棟 357戸	<b>優先的な改善、又は優先的な建替</b> (該当なし) <b>Aグループ</b>	<b>優先的な建替</b> (該当なし)
	継続管理について判断を留保する団地	<b>維持管理、又は用途廃止</b> (該当なし)	<b>改善、建替、又は用途廃止</b> ・柏陽 46棟 224戸 ・旭 5棟 166戸 ・若草 4棟 28戸 ・寿第2 10棟 37戸 ・寿第3 6棟 22戸 計 71棟 477戸	<b>優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止</b> (該当なし)	<b>優先的な建替、又は優先的な用途廃止</b> (該当なし) <b>Bグループ</b>

上記の検討結果の関係から事業手法を仮設定できない場合として以下の2つのグループが挙げられます。

#### ・ Aグループ

「継続管理する団地」のうち、「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「改善が必要」と評価された住棟については、改善か建替かの判断が留保されます。そこで2次判定を実施し、「優先的な改善・建替」又は「改善・建替」の事業手法の仮設定を行います。

#### ・ Bグループ

「継続管理について判断を留保する団地」については、2次判定において、将来にわたって「継続管理する団地」か、建替を前提とせず「当面管理する団地」か等を改めて判定します。



### (3) 2次判定

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象（A・Bグループ）として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

#### a. LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

##### (1次判定：Aグループが対象)

1次判定において、Aグループと判定された19棟357戸については、ライフサイクルコスト（LCC）の比較により、改善又は建替の事業手法を選定します。

#### ■検討内容（判定基準）

- 対象住棟が改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）を比較し、建替事業を実施する方がLCCを縮減できる場合に、事業手法を建替と仮設定します。

#### 〈ライフサイクルコスト（LCC）算出の基本的な考え方〉

LCCの算出方法については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）」で示された方法及び「LCC算定プログラム」を用いることとします。

LCC算出の基本的な考えは以下のとおりです。

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \quad [\text{単位 千円/棟・年}]$$

- 建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
- 改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額（※）
- 修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額（※）。
- 除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額（※）

※現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

LCC算出の結果、対象の19棟357戸は、全て改善事業を実施する方がLCCの縮減が可能であるため、仮設定は「改善」とします。

表 7-10 2次判定「a. LCCを踏まえた事業手法の仮設定」検討結果

団地名	住棟名	構造	建設年度	戸数	判定結果	団地名	住棟名	構造	建設年度	戸数	判定結果
桜町	1号棟	中耐	H3	26戸	改善	有明	1号棟	中耐	H1	20戸	改善
	2号棟	中耐	H3	26戸	改善		2号棟	中耐	H1	13戸	改善
	3号棟	中耐	H10	24戸	改善	寿第1	1号棟	中耐	S55	20戸	改善
	4号棟	中耐	H7	26戸	改善		2号棟	中耐	S54	20戸	改善
	5号棟	中耐	H10	17戸	改善	恵み野南	1号棟	中耐	S60	24戸	改善
	6号棟	中耐	H10	12戸	改善	福住	1号棟	中耐	S56	16戸	改善
	7号棟	中耐	H9	17戸	改善		2号棟	中耐	S56	16戸	改善
	8号棟	中耐	H6	17戸	改善						
	9号棟	中耐	H5	17戸	改善						
	10号棟	中耐	H5	17戸	改善						
	11号棟	中耐	H4	17戸	改善						
	12号棟	中耐	H4	12戸	改善						

## b. 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

### (1次判定：Bグループが対象)

1次判定において、Bグループと判定された71棟477戸については、ストック推計を踏まえて「継続管理する団地」とするか、将来的な用途廃止を想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするかの判定を行ったうえで、事業手法を仮設定します。

### ■検討内容（判定基準）

#### 【判定①】

- ・対象住棟について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたって建替の必要性から「継続管理する団地」又は「当面管理する団地（建替を前提としない）」を定めます。

#### 【判定②】

- ・「継続管理する団地」と判定された団地については、判定①で建替の必要性があると判定されていることから、本計画終了時点（令和15年度末）で耐用年数を経過している住棟がある場合は「建替」とします。それ以外の団地については、1次判定結果を踏まえて「改善」もしくは「維持管理」とします。
- ・「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定された団地・住棟のうち、本計画終了時点（令和15年度末）で耐用年数を経過している住棟については「用途廃止」をします。それ以外の団地については、1次判定結果を踏まえて「改善し当面維持管理」もしくは「当面維持管理」とします。

表 7-11 2次判定「b. 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定」検討結果

団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	建替の必要性	判定①	R15末 耐用年数	判定②
柏陽	簡平 簡二	S48～52	46	224	恵み野駅近・大規模団地 一体的な建替事業実施中	継続管理する団地	経過	建替
旭	中耐	S52～54	5	166	耐用年数まで残20年以上 現時点で建替の必要性なし	当面管理する団地	-	改善し当面維持管理
若草	簡二	S53～59	4	28	特になし	当面管理する団地	経過	用途廃止
寿第2	簡平	S41～42	10	37	特になし	当面管理する団地	経過	用途廃止
寿第3	簡平	S49～50	6	22	特になし	当面管理する団地	経過	用途廃止

以上から、事業手法の仮設定は次のとおりです。

表 7-12 事業手法の仮設定（1・2次判定）

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
	維持管理		改善		優先的な改善	優先的な建替
新規 整備	継続管理 する団地		計		(該当なし)	(該当なし)
	・恵央	6棟 222戸	・桜町	12棟 228戸	(該当なし)	(該当なし)
	・寿第1(高耐)	1棟 18戸	・有明	2棟 33戸		
	・恵み野南(2号棟)	1棟 24戸	・寿第1(中耐)	2棟 40戸		
		・恵み野南(1号棟)	1棟 24戸			
		・福住	2棟 32戸			
		計	19棟 357戸			
				建替	優先的な建替	
				・柏陽	46棟 224戸	(該当なし)
	計	8棟 264戸	計	46棟 224戸		
(該当 なし)	当面管理 する団地		改善し当面維持管理		優先的に改善し 当面維持管理	優先的な用途廃止
	(該当なし)		・旭	5棟 166戸	(該当なし)	(該当なし)
			計	5棟 166戸		
	用途廃止		用途廃止		優先的な用途廃止	
(該当なし)		・若草	4棟 28戸	(該当なし)		
		・寿第2	10棟 37戸			
		・寿第3	6棟 22戸			
		計	20棟 87戸			

(再掲) 事業手法の仮設定（1・2次判定 団地別）

種別	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	事業手法の仮設定	
公営	柏陽	簡平・簡二	S48～52	46	224	建替	
	恵央	中耐	H15～R4	6	222	維持管理	
	桜町	中耐	H3～10	12	228	改善	
	旭	中耐	S52～54	5	166	改善し当面維持管理	
	有明	中耐	H1	2	33	改善	
	若草	簡二	S53～59	4	28	用途廃止	
	寿第1		中耐	S54～55	2	40	改善
			高耐	H15	1	18	維持管理
	寿第2	簡平	S41～42	10	37	用途廃止	
	寿第3		簡平	S49～50	6	22	用途廃止
中耐			S60	1	24	改善	
		中耐	H13	1	24	維持管理	
改良	福住	中耐	S56	2	32	改善	
合計				98	1,098		

#### (4) 3次判定

3次判定では、1次・2次判定を踏まえて、団地・住棟単位での集約・再編等の可能性、事業費の試算や長期的な管理の見通しについて検討をした上で、計画期間内に実施する事業手法を決定します。

##### a. 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

1次・2次判定を踏まえて、周辺の再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地については、効率的な事業の実施のため、必要に応じて事業手法の再判定をします。

#### ■ 検討内容（判定基準）

##### 【団地単位での効率的活用に関する検討】

- ・異なる事業手法の住棟が混在する寿第1、恵み野南団地については、より効率的な事業実施が可能となる場合、b「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」により事業実施時期の調整が可能となる場合は事業手法の再判定を行います。

##### 【集約・再編等の可能性に関する検討】

- ・恵央、柏陽団地については、同一地区内にある団地であることから、「市営住宅柏陽・恵央団地建替基本計画」に基づいた、一体的な建替えを行うこととします。

##### 【地域ニーズへの対応等の総合的な検討】

- ・現在建替事業中の柏陽団地については、事業前が300戸以上の大規模団地であることから、「市営住宅柏陽・恵央団地建替基本計画」に基づいた、公共施設の整備や土地の利活用などを行います。

## b. 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間（30年）のうちに想定される事業等に係る事業費を試算し、事業量及び事業費が偏在しないよう実施時期を調整し、各事業の実施時期を決定します。

### ■ 検討内容（判定基準）

#### 【事業費の試算】

- ・ 中長期的な期間（30年間（令和6～35年度））における改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる費用を試算します。

#### 【事業実施時期の調整】

- ・ 一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は実施時期を調整し、事業実施時期や年度別事業費を決定します。
  - ⇒ ・ 現在建替事業中の柏陽団地については、「市営住宅柏陽・恵央団地建替基本計画」に基づき、恵央団地に新設借上公営住宅を整備します。
- ・ 改善事業においては、原則、これまで改善事業を行っていない住棟のうち、建設年代順に実施しますが、令和5年度時点の劣化度状況や予防保全的な観点等から早期に改善すべき住棟については、本計画期間に実施する等の調整を行います。
  - ⇒ ・ 劣化状況調査（27頁参照）で「Eランク」の住棟がある桜町、寿第1団地については、本計画期間内で「Eランク」の住棟から改善を実施します。
  - ・ 居住者の安全性確保に資するエレベーター改修については、本計画期間内で改善を実施します。
  - ・ 現在、受水槽方式の団地（桜町団地・旭団地）については、本計画期間で給水方式を切り替えます。

### c. 長期的な管理の見通しの作成

3次判定「b. 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」で決定した事業実施時期を基に、令和6～35年度での長期的な管理の見通しを作成します。

#### ■ 検討内容（判定基準）

- ・全団地・住棟を対象として、令和6～35年度までの長期的な管理の見通しを示します。
- ・長期的な管理の見通しは、各団地・住棟の供用期間、事業（改善、建替え、用途廃止）の実施時期を示します。
  - ⇒ 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 7-13 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			0	
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
			98	1,098						887	867	20

#### d. 計画期間における事業手法の決定

3次判定「c. 長期的な管理の見通し」で定めた長期的な管理の見通しに基づき、本計画期間内に実施を予定する事業を決定します。

#### ■検討内容（判定基準）

- ・3次判定「c. 長期的な管理の見通し」で定めた長期的な管理の見通しに基づき、本計画期間内に改善を実施する住棟について、改善項目や効率性等から個別改善か全面的改善にするか判断します。
- ・個別改善については、該当する改善メニュー（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）を判断します。

以上から、本計画期間内の事業手法<sup>※</sup>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 7-14 本計画期間における事業手法<sup>※</sup>

事業手法	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
計	98	1,098

表 7-15 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
	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 ・灯油集中配管設備の設置 ・省エネ化
				H9、10	4	70	個別改善（居）
	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
				1	20	維持管理	－
			高耐	H15	1	18	個別改善（安）
	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

#### (1) 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、引き続き法定点検同様の点検を実施します。

#### (2) 日常点検の実施方針

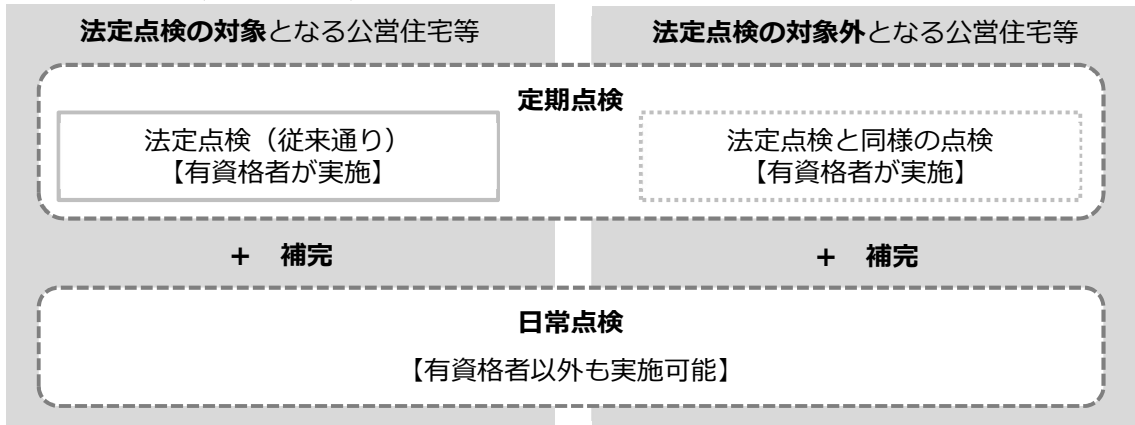
定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、引き続き必要に応じて日常点検を実施します。

日常点検は、年1回程度建築基準法12条で規定する有資格者以外の者が実施可能である簡便なものとし、点検項目については「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）」を参考とします。

また、法定点検の点検項目にないものの、市営住宅の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な箇所について、適宜点検を行います。

日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、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。

図 8-1 定期点検、日常点検の位置づけ



### **(3) 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、住宅内部に立ち入る必要があり定期点検・日常点検の実施が困難であることから、入居者が退去して空室となった際に、住戸内部・バルコニー等の点検を引き続き実施します。

### **(4) 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」（国土交通省 平成 28 年 2 月）等を参考に、点検を実施します。

### **(5) 点検結果のデータベース化**

定期点検、法定点検、入退去時に伴う住戸内部の点検結果については、データベース等に記録し、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とします。

### **(6) 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

### (1) 計画修繕の内容と修繕周期

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。

計画修繕の修繕周期は概ね以下のとおりとします。

表 8-1 計画修繕の修繕周期

	項目	周期	備考	参考
建築	外壁塗装	15年	砂壁状吹き付け材	※1
		20年	マスチック塗装	※1
		18年	バルコニーの軒天塗装・床防水	※2
	屋上防水改修	24年	保護防水	※2
		20年	改質アスファルト防水、ウレタン防水	※1
	屋根改修	30年	長尺カラー鉄板	※1
	躯体、その他	適時	内装、建具、流し台、浴室、外構	—
外物置改修	15年	スチール製	—	
	20年	木製	—	
設備	給水管	25年	ポリ粉体ライニング鋼管	※1
		30年	ステンレス鋼管、架橋ポリエチレン管	※1
	排水管	20年	炭素鋼鋼管（白）	※1
		30年	塩化ビニル管	※1
	ガス管	30年	炭素鋼鋼管（屋内）	※2
		20年	炭素鋼鋼管（屋外）	※2
		50年	被覆鋼管、ポリエチレン管（屋外）	※2
	ポンプ	20年	加圧給水ポンプユニット、プースターポンプ	※1
	貯水槽	30年	FRP製タンク	※1
	換気扇	20年		※1
	エレベーター	30年		※1
	住宅用火災警報器	10年		※3

※1 平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修

※2 公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定） 国土交通省住宅局住宅総合整備課（平成28年8月）

※3 総務省消防庁ホームページ

### (2) 効率的な計画修繕の実施

計画修繕の実施に当たっては、以下の点に考慮して効果的・効率的に進めます。

- ・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、中長期的な修繕計画を策定し、修繕周期等に応じた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。
- ・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。

### (3) 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

引き続き活用を図る公営住宅等ストックについては、居住者の居住性・安全性、躯体の長寿命化等の必要性・効果を考慮した上で、適切な改善事業を実施します。

### (1) 個別改善

#### 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。

実施内容：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。

実施内容：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を維持する改善を実施します。

実施内容：EV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。

実施内容：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。

実施内容：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

### (1) 全体方針

計画期間内に建替事業もしくは用途廃止を実施する柏陽団地、若草団地、寿第2団地及び寿第3団地については、次に示す実施方針に基づき事業を進めます。

#### a. 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。

#### b. 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

本市では、公共施設等総合管理計画の基づき市が所有する公共施設の延床面積削減を推進しています。

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、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。

#### c. 民間活力導入の検討

公営住宅等の建替えにおいては、さらなる効果的・効率的な事業を進めるため、本市の事情を踏まえつつ、民間事業者の様々な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。

#### d. 環境配慮・ユニバーサルデザインの推進

公営住宅等の建替等の際には、北国に適した高气密・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<sup>4</sup>に対応します。

あわせて、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。

#### e. 景観に配慮した整備の推進

建替等に当たっては、周辺の景観に配慮した公営住宅等の整備を進めます。

#### f. 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。

加えて、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。

#### g. 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。

<sup>4</sup>ZEH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の導入し、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

## (2) 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。

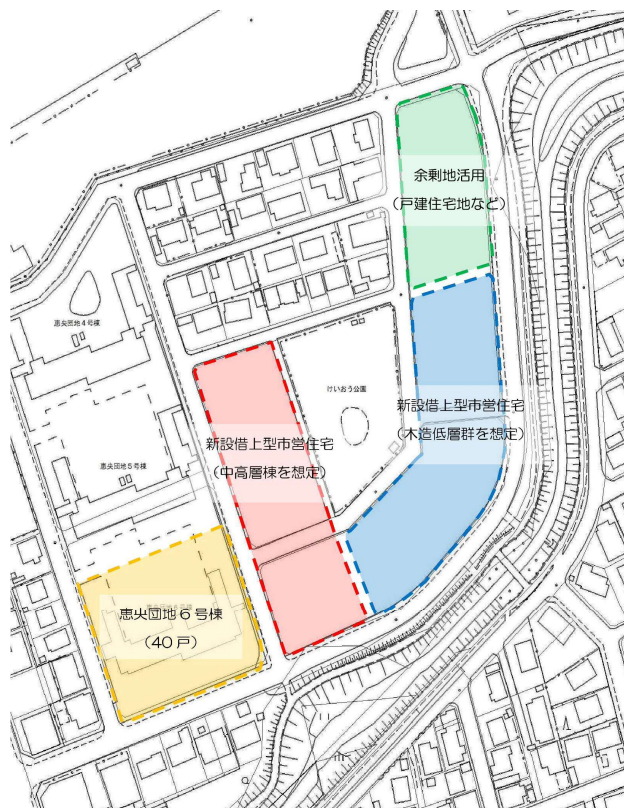
### 民間事業者の活用

恵央団地では、令和5年度末時点で6棟222戸が供給されていますが、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<sup>5</sup>により実施します。

### 整備方針

整備前	整備後
<b>【柏陽団地】</b> 簡易耐火構造平屋・2階建て 72棟 328戸 <b>【恵央団地】</b> 耐火構造5階建て 5棟 182戸	<b>【恵央団地】</b> 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

参考：恵央地区の整備イメージ（案）



出典：市営住宅柏陽・恵央団地建替基本計画

<sup>5</sup>BOT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

### (3) 若草団地・寿第2団地・寿第3団地

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、恵中央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。

既存	主な移転先
【若草団地】 簡易耐火構造2階建て 4棟28戸	
【寿第2団地】 簡易耐火構造平屋建て 10棟37戸	恵中央地の新設借上型市営住宅 他の市営住宅 既存借上型市営住宅
【寿第3団地】 簡易耐火構造平屋建て 6棟22戸	

### 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。



## 5 維持管理業務の実施方針

### (1) 計画的な入退去修繕の実施

恵庭市住生活基本計画が令和5年に改訂され、将来の市営住宅管理戸数及び公営借家世帯数が推計されたことから、当該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。

### (2) 市営住宅の弾力的な活用

上位計画である「恵庭市住生活基本計画」の公的支援必要戸数においては、新たな公的支援住宅として、公営住宅入居条件の緩和による既存市営住宅の空き家の活用を定めています。

既存市営住宅においては、エレベーターが設置されていない3階以上については、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での弾力的な活用について検討していきます。

### (3) 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なくなってき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。

あわせて、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。

### (4) 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。

このことから、これらの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。

### (5) 修繕プログラムの策定

耐用年数が70年と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。

修繕プログラムでは、修繕周期等に応じた更新等が必要である設備等の修繕工事項目について、実施時期等を示します。

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

既存借上型市営住宅制度は、建替事業における入居者の移転先確保として活用しています。

近年の新規募集では1階や2階といった低層階の単身向け住戸に対する希望が多い傾向にありますが市営住宅では、こうした住戸の空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 8-3 修繕プログラム

地区	種別 団地名	建設 年度	給水 ポンプ 設置年度	構造	管理戸数 R5末	号棟	計画期間										見通し期間										備考				
							R6 年度	7 年度	8 年度	9 年度	10 年度	11 年度	12 年度	13 年度	14 年度	15 年度	16 年度	17 年度	18 年度	19 年度	20 年度	21 年度	22 年度	23 年度	24 年度	25 年度					
恵庭	公営    恵央	H15	H15	中耐	32	1	⑪		⑥	⑨	⑤		①②			⑧⑩		⑨	⑥									⑧⑨	修繕項目番号【標準周期】  ① ガス管(屋外)【20年】 ② 排水管(屋外)【25年】 ③ 蓄熱暖房機【15年】 恵央4,5・寿第1-3  ④ 給湯器【15年】 恵央・桜町・有明・寿1-3・ 恵み野南-2 ⑤ 換気扇(排気)【25年】 恵央・桜町・有明・寿1-3・ 恵み野南-2 ⑥ 火災報知器【10年】 ⑦ 自動火災報知設備 【20年】 恵央4-6・寿第1-3 ⑧ 消火栓【10年】 ⑨ 個別水道メーター【8年】 ⑩ エレベーター【30年】 恵央・寿第1-3 ⑪ 直圧ポンプ【20年】 設置年度参照		
		H16	H16	中耐	40	2	⑧⑪		⑥		⑨	⑤		①②			⑧⑩		⑨⑥												
		H17	H17	中耐	40	3		⑧⑪		⑥		⑨	⑤		①②				⑧⑩		⑨⑥										
		H19	H19	中耐	35	4				③④⑦ ⑧⑪					⑨	⑤	②				⑧⑩		⑨				④				
		H25	H25	中耐	35	5						⑨					③④⑦ ⑧⑪		②		⑨	⑤								⑧⑩	
		R4	R4	中耐	40	6							⑨		⑧							⑨					⑦⑧⑪				
	公営       桜町	H3			中耐	26	1			⑥	①②					⑧⑨				⑥		⑨				⑧					
		H3			中耐	26	2			⑥	①②					⑧⑨				⑥		⑨				⑧					
		H10			中耐	24	3			⑤	⑥	⑧		⑨					②		⑥	⑧⑨									
		H7			中耐	26	4		⑤⑧		⑥⑨		①②							⑧⑨		⑥						⑨			
		H10			中耐	17	5			⑤	⑥	⑧	①②	⑨							⑥	⑧⑨									
		H10			中耐	12	6			⑤	⑥	⑧	①②	⑨							⑥	⑧⑨									
		H9			中耐	17	7			⑤⑥⑧			①②⑨								⑥⑧⑨										
		H6	R5	中耐	17	8	⑧		⑤	⑨	⑥	①	②						⑧⑨		⑥						⑨				
		H5	R5	中耐	17	9			⑨		⑥	①	②					⑧⑨			⑥					⑨				⑧⑪	
		H5	R5	中耐	17	10			⑨		⑥	①②						⑧⑨			⑥					⑨				⑧⑪	
		H4	R5	中耐	17	11	⑨			⑥	①②						⑧⑨				⑥				⑨		⑥⑧	⑪			
	H4	R5	中耐	12	12	⑨			⑥	①②						⑧⑨				⑥				⑨		⑧	⑪				
	公営   旭	S52			中耐	40	1		①	②⑥	⑧				⑨					⑥	⑧		⑨								
		S52			中耐	30	2		①	②⑥	⑧				⑨					⑥	⑧		⑨								
S53				中耐	40	3	⑨	①	②⑥	⑧					⑨				⑥		⑧		⑨								
S54				中耐	40	4		①⑨	⑥	②		⑧				⑨				⑥		⑧		⑨		⑨					
S53				中耐	16	5	⑨		⑥	②	⑧				⑨				⑥		⑧		⑨								
公営  有明 若草	H1			中耐	20	1			⑥	①②	⑨	⑧							⑥⑨		④⑤	⑥⑧									
	H1			中耐	13	2			⑥	①②	⑨	⑧							⑥⑨			④⑤⑧									
	公営 若草	S53-59		簡二	28				⑥		用途廃止																				
島松	公営  寿第1	S55	R4	中耐	20	1			⑥⑨	①②			⑧				⑨		⑥			⑧			⑨⑪						
		S54	R4	中耐	20	2		⑨	⑥	①②		⑧				⑨			⑥			⑧		⑨	⑪						
		H15	R4	高耐	18	3	⑦			③⑨						⑧⑩		⑨						①②④ ⑤	③⑪	⑧⑨					
	公営 寿第2	S41,42		簡二	37				用途廃止																						
	公営 寿第3	S49,50		簡二	22				用途廃止																						
恵み野	公営  恵み野南	S60		中耐	24	1	⑨	⑧	⑥	①②					⑨			⑧	⑥			⑨									
		H13		中耐	24	2		⑨	⑥	①				⑧		⑨				⑥			②④⑤	⑧⑨							
恵庭	改良 福住	S56	H25	中耐	16	1			①②⑥	⑨				⑧		⑪		⑨	⑥					⑧		⑨					
		S56	H25	中耐	16	2			①②⑥	⑨				⑧		⑪		⑨	⑥					⑧		⑨					

## 8 ライフサイクルコストの縮減効果

### (1) 建替事業におけるライフサイクルコストの算出

建替事業を実施する公営住宅等については、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮したライフサイクルコストを算出し、長期的な見通しを把握します。

### (2) 公営住宅等長寿命化によるライフサイクルコスト縮減効果の算出

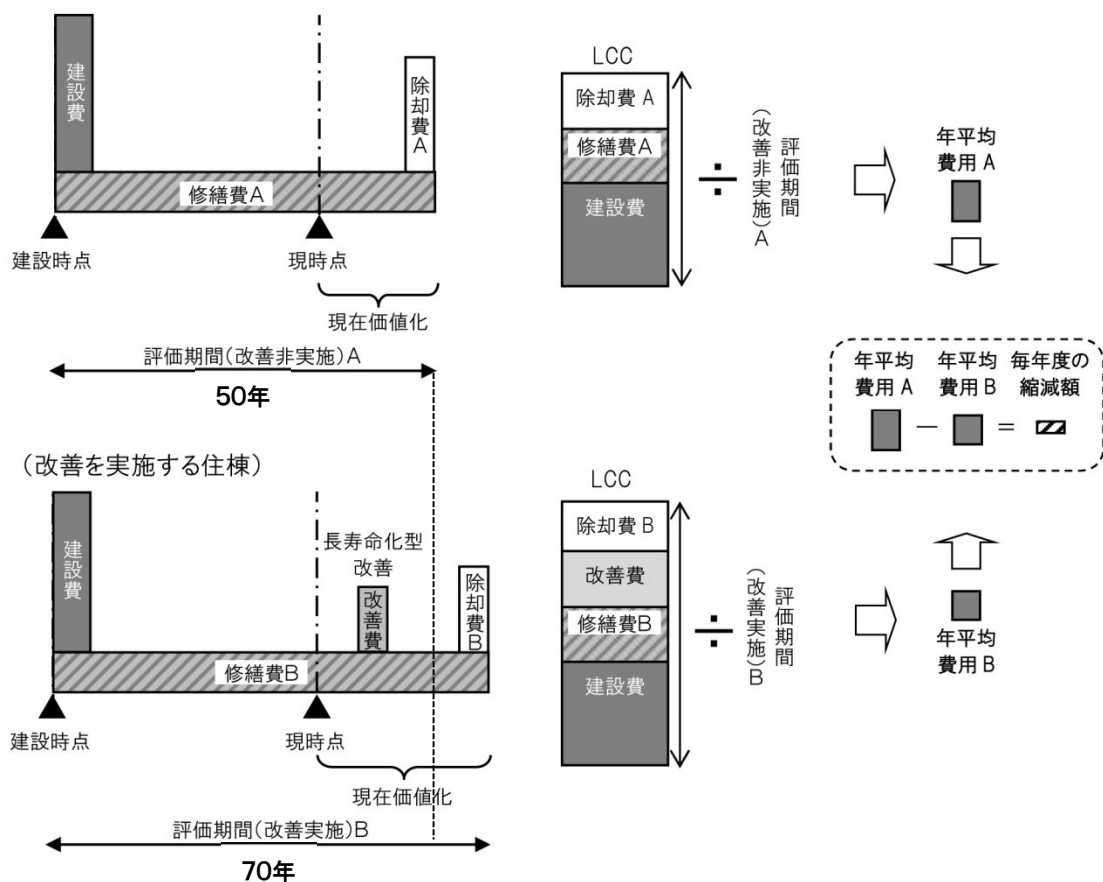
適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る長寿命化型改善を実施することで、公営住宅等の長寿命化が図られコスト縮減につながります。

計画期間においては、桜町団地及び寿第1団地の住棟について、長寿命化型改善を実施することから、長寿命化型改善を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について、建設時点から次回の建替えまでに要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行いました。その結果、年平均改善額が対象住棟全体で約9,400千円/年となり、LCC縮減効果があると判断できます。

本計画に基づく、予防保全的な維持管理を実施することで、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することができます。

図 8-2 ライフサイクルコスト縮減効果の算出イメージ

(改善を実施しない住棟)



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）

## 参考資料

### 1 設置要綱

恵庭市公営住宅等長寿命化計画策定委員会設置要綱

(設置)

第1条 恵庭市における住宅施策のうち、恵庭市営住宅等長寿命化計画（以下「長寿命化計画」という。）策定のため、恵庭市営住宅等長寿命化計画策定委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事項)

第2条 委員会は、次に掲げる事項について調査及び検討し、長寿命化計画を策定する。

(1) 計画策定の目的

- ・ 基本理念、基本目標
- ・ 将来フレーム
- ・ 公営住宅施策の基本理念、基本目標

(2) 公営住宅施策の課題

- ・ 長寿命化に関する基本方針
- ・ 公営住宅の将来目標量の設置
- ・ 長寿命化を図るべき公営住宅の設定

(3) 公営住宅施策の展開

- ・ 活用手法の判定方法
- ・ 団地別住棟別活用方針
- ・ 公営住宅事業年次プログラム
- ・ 再生団地の基本方針

(4) 中間年次の改定

(5) その他長寿命化計画に関する項目

(組織)

第3条 委員会は別表1に掲げる職員で組織する。

2 委員会には委員長を置き、建設部長をもってあてる。

3 委員長は必要があると認めるときは、委員会及び作業部会に職員以外の者を任命することができる。

(委員長)

第4条 委員長は、委員会を代表し会議を主宰する。

(作業部会)

第5条 委員長は、別表2に掲げる職員で組織する作業部会を設置し、庁内調整にあたらせる。

(会議)

第6条 委員会及び作業部会は、必要に応じて委員長が招集し、必要があると認めるときは、それぞれ職員以外の者を出席させることができる。

(任期)

第7条 委員の任期は、長寿命化計画の策定をもって終了する。なお、中間年次の改定については、長寿命化計画の改定をもって終了する。

(事務局)

第8条 この委員会の事務局は、建設部市営住宅課に置く。

附 則

この要綱は、平成22年10月18日から実施する。

附 則

この要綱は、平成28年6月22日から実施する。

附 則

この要綱は、令和5年5月9日から実施する。



別表1（第3条関係）

（1）市役所

役 職	職 名	
委 員	総務部	財務室 財政課長
		財務室 管財・契約課長
	企画振興部	企画課長
		まちづくり拠点整備室 まちづくり推進課長
		まちづくり拠点整備室 まちづくり推進課主幹
		まちづくり拠点整備室 まちづくり整備課長
	生活環境部	生活環境課長
	保健福祉部	介護福祉課長
		障がい福祉課長
	建設部	建築課長
		土木課長
	水道部	上水道課長
		下水道課長

（2）関係機関

役 職	職 名
委 員	恵庭市営住宅運営委員会 委員
協力委員	石狩振興局産業振興部建設指導課 主幹

別表2（第5条関係）

（1）市役所

役 職	職 名	
部 員	総務部	財務室 管財・契約課主査
		財務室 財政課主査
	企画振興部	企画課主査
		まちづくり拠点整備室 まちづくり推進課主査
		まちづくり拠点整備室 まちづくり推進課主査
		まちづくり拠点整備室 まちづくり整備課主査
	生活環境部	生活環境課主査
	保健福祉部	介護福祉課主査
		障がい福祉課主査
	建設部	建築課主査
		土木課主査
	水道部	上水道課主査
		下水道課主査

（2）関係機関

役 職	職 名	
オブザーバー	石狩振興局産業振興部	建設指導課 建築住宅係長
		建設指導課

## 2 策定経緯

年 月 日	内 容
令和5年 7月 13日	第1回 恵庭市公営住宅等長寿命化計画策定委員会 開催
令和5年 7月 13日	第1回 恵庭市公営住宅等長寿命化計画作業部会 開催
令和5年 10月 31日	第2回 恵庭市公営住宅等長寿命化計画作業部会 開催
令和5年 11月 1日	第2回 恵庭市公営住宅等長寿命化計画策定委員会 開催
令和6年 2月 2日	第3回 恵庭市公営住宅等長寿命化計画作業部会 開催
令和6年 2月 7日	第3回 恵庭市公営住宅等長寿命化計画策定委員会 開催