

恵庭市公営住宅等長寿命化計画の見直しについて

1. 計画見直しに向けた経過

- 1) 作業部会 : 2回開催(7月、10月)
- 2) 策定委員会 : 2回開催(7月、11月)
- 3) 各住棟の劣化度調査(7月)

2. 計画見直しの概要と主な検討項目

- 1) 恵庭市公営住宅等長寿命化計画の見直し概要 【資料1】
- 2) 主な検討項目

計画の構成	主な検討項目
1章. 計画の目的、期間、位置付け等	・計画期間 R6年度～R15年度(10年間)等
2章. 市の現状(人口・世帯構造)等	・統計データ等の更新
3章. 公営住宅の特性(概要、整備状況等)	・棟数・戸数の更新 ・整備・改修履歴等の更新 ・入退去修繕の推移 ・耐火構造劣化状況の調査 ・入居状況の更新・空家の推移 等
4章. 各種計画との関係	・上位・関連計画と市住関連施策の整理
5章. 課題の整理	・市や市内公営住宅の特性等における課題の整理
6章. 公営住宅等の整備・活用方針	・上位計画と整合性を図った方針の設定

3. 今後の検討項目

計画の構成	主な検討項目
7章. 公営住宅等の事業手法の選定	・管理期間における活用手法等の検討
8章. 公営住宅等ストックに係る実施方針	・点検、修繕、維持管理等の実施方針の検討

4. 今後のスケジュール

- 令和6年1月 作業部会(第3回)
- 2月 策定委員会(第3回)
- 3月 経済建設常任委員会報告(計画案)
- 4月 パブリックコメント
- 5月 計画決定

【資料1】

恵庭市公営住宅等長寿命化計画の見直しの概要

(_____ 部は主な変更箇所)

現在の計画 (H28)	R5見直し (案)
<p>1章 計画の目的、期間、位置付け</p> <p>1.目的：高齢化の進展、人口減少社会への転換等の住宅事情の変化に対し、長期的な維持管理を実現することを目的とした見直し</p> <p>2.期間：平成29年度から平成38年度</p> <p>3.位置付け：住宅部門の基本計画である恵庭市住生活基本計画を上位計画とする</p>	<p>1章 計画の目的、期間、位置付け</p> <p>・目的：恵庭市住生活基本計画の見直しを踏まえ市営住宅の長期的な維持管理を実現することを目的とした中間年次の見直し</p> <p>・期間：<u>令和6年度から15年度</u></p> <p>・位置付け：住宅部門の基本計画である恵庭市住生活基本計画を上位計画とする</p>
<p>2章 市の現状（人口・世帯構造）等</p> <p>1.人口・世帯等（H27年国勢調査）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人口：69,702人 ・年齢別人口 <ul style="list-style-type: none"> 15歳未満：13.1%（9,132人） 15～64歳：61.5%（42,397人） 65歳以上：25.1%（17,465人） ・世帯数：28,846世帯 ・家族類型別世帯数 <ul style="list-style-type: none"> 単独世帯：30.5%（8,768世帯） 夫婦のみ：24.2%（6,953世帯） 夫婦＋子：29.2%（8,410世帯） 1人親＋子：9.5%（2,729世帯） <p>2.住宅ストックの状況 （H25年住宅・土地統計調査）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅数：29,740戸 ・空家数：2,890戸（9.7%） 	<p>2章 市の現状（人口・世帯構造）等</p> <p>（1）人口・世帯等（<u>R2年国勢調査</u>）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人口：<u>70,331人</u> ・年齢別人口 <ul style="list-style-type: none"> 15歳未満：<u>12.3%</u>（8,701人） 15～64歳：<u>58.9%</u>（41,413人） 65歳以上：<u>28.0%</u>（19,673人） ・世帯数：<u>30,276世帯</u> ・家族類型別世帯数 <ul style="list-style-type: none"> 単独世帯：<u>33.1%</u>（9,980世帯） 夫婦のみ：<u>24.4%</u>（7,366世帯） 夫婦＋子：<u>26.7%</u>（8,065世帯） 1人親＋子：<u>9.8%</u>（2,963世帯） <p>（2）住宅ストックの状況 平成<u>30年</u>住宅・土地統計調査</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅数：<u>33,590戸</u> ・空家数：<u>4,070戸</u>（12.1%）
<p>3章 公営住宅等の特性</p> <p>1.概要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・棟数、戸数：市住123棟1,162戸 道住4棟54戸 <p>2.整備状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・構造：簡平243戸、簡二172戸、耐火747戸 ・耐用年数の経過：243戸が耐用年数を経過 ・住戸タイプ：2K、1LDK、2DK 355戸 2LDK、3DK、3LDK 807戸 	<p>3章 公営住宅の特性</p> <p>（1）概要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・棟数、戸数：市住<u>98棟1,098戸</u> 道住4棟54戸 <p>（2）整備状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・構造：簡平<u>139戸</u>、簡二172戸、耐火<u>787戸</u> ・耐用年数の経過：<u>295戸</u>が耐用年数を経過 ・住戸タイプ：2K、1LDK、2DK <u>310戸</u> 2LDK、3DK、3LDK <u>788戸</u>

現在の計画（H28）	R5見直し（案）
<p>3.整備履歴</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成27年度末までの新設や除却、外壁・屋根改修、給水方式切替などの改善事業を掲載 <p>4.耐火構造の劣化状況</p> <p>目視による劣化度調査を実施</p> <ul style="list-style-type: none"> 「E」ランク評価：25棟中4棟 ※「E」は大規模修繕が必要 <p>5.入居世帯の特性（H28年3月末）</p> <ul style="list-style-type: none"> 入居率：89.7%（1,042世帯） 子育て世帯：11.3%（118世帯） 高齢世帯：56.7%（591世帯） 単身世帯：40.4%（421世帯） 2人世帯：33.7%（351世帯） <p>6.募集・応募の状況</p> <ul style="list-style-type: none"> 直近7か年（H21～27）の倍率：6.5倍 	<p>(3) 整備履歴</p> <ul style="list-style-type: none"> <u>令和5年度末までの建替や除却、外壁・屋根改修、給水方式切替などの改善事業を掲載</u> <u>新たな入居に向けた住戸修繕件数等の推移</u> R1：14戸 R2:7戸 R3:14戸 R4:27戸 <p>(4) 耐火構造の劣化状況</p> <p>目視による劣化度調査を実施</p> <ul style="list-style-type: none"> 「E」ランク評価：<u>23棟中7棟</u> ※「E」は大規模修繕が必要 <p>(5) 入居世帯の特性（<u>R5年3月末</u>）</p> <ul style="list-style-type: none"> 入居率：<u>87.1%（806世帯）</u> 子育て世帯：<u>7.7%（62世帯）</u> 高齢世帯：<u>67.6%（545世帯）</u> 単身世帯：<u>47.8%（385世帯）</u> 2人世帯：<u>35.2%（284世帯）</u> <p>(6) 募集・応募の状況</p> <ul style="list-style-type: none"> 直近11か年（H24～R4）の倍率：5.4倍 <p>(7) <u>空家の推移（H29～R4）</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 空家数:119戸（R4年度末） <p>(8) <u>階層別空家数（R4年度末）</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 1階空家：12戸 2階空家：18戸 3階空家：31戸 4階空家：40戸 5階空家：11戸 6階空家：1戸
<p>4章 各種計画との関係</p> <p>各種計画における市営住宅関連施策</p> <p>1.上位計画</p> <p>第5期恵庭市総合計画（H28～H37）、恵庭市公共施設等総合管理計画（H28～H57）、恵庭市住生活基本計画（H29～H38）</p> <p>2.関連計画</p> <p>恵庭市人口ビジョン（H72）、恵庭市総合戦略（H27～H31）、恵庭市都市計画マスタープラン（H12～H32）等</p>	<p>4章 各種計画との関係</p> <p>各種計画における市営住宅関連施策</p> <ul style="list-style-type: none"> 上位計画 第5期恵庭市総合計画後期基本計画<u>（R3～7）</u> 恵庭市公共施設等総合管理計画（H28～R27） 恵庭市住生活基本計画<u>（R5～R14）</u> 関連計画 恵庭市人口ビジョン2019<u>（R2～R47）</u>、第2期総合戦略<u>（R2～R6）</u> 恵庭市都市計画マスタープラン<u>（R3～R22）</u>、市営住宅柏陽・恵央建替基本計画（R4.8改訂）等

現在の計画（H28）	R5見直し（案）
<p>5章 入居者意向の特性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入居者意向調査の実施（H28.6） 	<p>次回策定時での実施を予定</p>
<p>6章 課題の整理</p> <p>市の現状や市営住宅の特性、各種計画などから課題を整理</p> <p>1.市の現状からみた課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・適正な管理戸数の設定 ・民間賃貸住宅の活用 <p>2.市営住宅等の特性からみた課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐用年数を経過する市営住宅ストックの解消 ・長期的に活用するストックの適切な維持管理 ・入居要件の適正な管理 <p>3.関連計画の取組方針からみた課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりへの寄与 ・市営住宅の複合化・民間活力導入 <p>4.入居者意向の特性からみた課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ユニバーサルデザインや居住性の向上 ・住み替えの適切な支援 ・入居者の助け合いやコミュニティの活性化 	<p>5章 課題の整理</p> <p>市の現状や市営住宅の特性、各種計画などから課題を整理</p> <p>(1) 市の現状からみた課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・適正な管理戸数の設定と住宅供給 ・民間賃貸住宅の活用 <p>(2) 市営住宅等の特性からみた課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐用年数を経過する市営住宅ストックの解消 ・長期的な見通しを踏まえた適切な維持管理 ・<u>公的支援住宅必要戸数の確保に向けた修繕</u> ・入居要件の適正な管理 ・<u>日常的な団地の維持管理における入居者負担の軽減</u> <p>(3) 関連計画の取組方針からみた課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>多様な世帯に対する居住環境形成への寄与</u> ・<u>維持管理等における民間活力の導入</u>
<p>7章 公営住宅等の整備・活用方針</p> <p>1.住宅政策全体の理念・目標</p> <p>住生活基本計画における理念・目標</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基本理念：花と水と緑に彩られ夢ふくらむ住まい環境づくり ・基本目標1：多様な世帯が住み続けたいくなる住まい・住環境づくり ・基本目標2：すべての人が安全安心に暮らせる住まい・住環境づくり ・基本目標3：地域・住宅関連産業の活性化に貢献する住まい・住環境づくり 	<p>6章 公営住宅等の整備・活用方針</p> <p>1.住宅政策全体の理念・目標</p> <p>住生活基本計画における理念・目標</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基本理念：花と水と緑に彩られ夢ふくらむ住まい環境づくり ・基本目標1：多様な世帯が住み続けたいくなる住まい・住環境づくり ・基本目標2：すべての人が安全安心に暮らせる住まい・住環境づくり ・基本目標3：地域の活性化につながる住まい・住環境づくり

現在の計画（H28）	R5見直し（案）																																																																																												
<p>2.公営住宅等の整備・活用方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅の計画的な整備推進 ・入居要件の適正な管理 ・市営住宅建替えに併せた地域拠点施設の併設 ・民間活力導入の推進 <p>3.長寿命化に関する基本方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・定期点検、日常点検の実施 ・点検結果等に基づく修繕 ・点検結果、修繕結果のデータ管理 ・改善事業の実施による長寿命化、ライフサイクルコストの縮減に関する方針 	<p>2.公営住宅等の整備・活用方針</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 整備方針 <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅等長寿命化計画に基づく維持管理 2) 活用方針 <ul style="list-style-type: none"> ・<u>三世帯同居・近居の促進</u> ・<u>高齢者向け賃貸住宅等の普及促進</u> ・入居要件の適正な管理 <p>3.長寿命化に関する基本方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・定期点検、日常点検の実施 ・点検結果等に基づく修繕 ・点検結果、修繕結果のデータ管理 ・改善事業の実施による長寿命化、ライフサイクルコストの縮減に関する方針 																																																																																												
<p>8章 公営住宅等の事業手法の選定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅等の需要見通しに基づく将来のストック量を推計（住生活基本計画） <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>H38市営住宅推計管理戸数：1,000戸</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> ・計画期間における事業手法（団地別） <table border="1" data-bbox="124 1388 767 1915"> <thead> <tr> <th>種別</th> <th>団地名</th> <th>構造</th> <th>建設年度</th> <th>棟数</th> <th>戸数</th> <th>事業手法*2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="13">公営</td> <td>柏陽</td> <td>簡平 簡二</td> <td>S46~52</td> <td>72</td> <td>328</td> <td>建替</td> </tr> <tr> <td>恵央</td> <td>中耐</td> <td>H15~24</td> <td>5</td> <td>182</td> <td>維持管理</td> </tr> <tr> <td>桜町</td> <td>中耐</td> <td>H3~10</td> <td>12</td> <td>228</td> <td>個別改善（居・長）</td> </tr> <tr> <td>旭</td> <td>中耐</td> <td>S52~54</td> <td>5</td> <td>166</td> <td>個別改善（居・福・長）</td> </tr> <tr> <td>有明</td> <td>中耐</td> <td>H1</td> <td>2</td> <td>33</td> <td>維持管理</td> </tr> <tr> <td>若草</td> <td>簡二</td> <td>S53~59</td> <td>4</td> <td>28</td> <td>維持管理</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">寿第1</td> <td rowspan="2"></td> <td>中耐</td> <td>S54~55</td> <td>2</td> <td>40</td> <td>個別改善（居・福・長）</td> </tr> <tr> <td>高耐</td> <td>H15</td> <td>1</td> <td>18</td> <td>個別改善（居・長）</td> </tr> <tr> <td>寿第2</td> <td>簡平</td> <td>S41~42</td> <td>10</td> <td>37</td> <td>用途廃止</td> </tr> <tr> <td>寿第3</td> <td>簡平</td> <td>S49~50</td> <td>6</td> <td>22</td> <td>維持管理</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">恵み野南</td> <td rowspan="2"></td> <td>S60</td> <td>1</td> <td>24</td> <td>維持管理</td> </tr> <tr> <td>H13</td> <td>1</td> <td>24</td> <td>維持管理</td> </tr> <tr> <td>改良</td> <td>福住</td> <td>中耐</td> <td>S56</td> <td>2</td> <td>32</td> <td>個別改善（長）</td> </tr> <tr> <td colspan="4">合計</td> <td>123</td> <td>1,162</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	種別	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	事業手法*2	公営	柏陽	簡平 簡二	S46~52	72	328	建替	恵央	中耐	H15~24	5	182	維持管理	桜町	中耐	H3~10	12	228	個別改善（居・長）	旭	中耐	S52~54	5	166	個別改善（居・福・長）	有明	中耐	H1	2	33	維持管理	若草	簡二	S53~59	4	28	維持管理	寿第1		中耐	S54~55	2	40	個別改善（居・福・長）	高耐	H15	1	18	個別改善（居・長）	寿第2	簡平	S41~42	10	37	用途廃止	寿第3	簡平	S49~50	6	22	維持管理	恵み野南		S60	1	24	維持管理	H13	1	24	維持管理	改良	福住	中耐	S56	2	32	個別改善（長）	合計				123	1,162		<p>7章 公営住宅等の事業手法の選定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅等の需要見通しに基づく将来のストック量を推計（住生活基本計画） <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>R14市営住宅推計管理戸数：867戸</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> ・計画期間における事業手法（団地別） <div style="border: 1px dashed black; padding: 10px; margin: 10px 0; text-align: center;"> <p>今後の検討事項</p> </div>
種別	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	事業手法*2																																																																																							
公営	柏陽	簡平 簡二	S46~52	72	328	建替																																																																																							
	恵央	中耐	H15~24	5	182	維持管理																																																																																							
	桜町	中耐	H3~10	12	228	個別改善（居・長）																																																																																							
	旭	中耐	S52~54	5	166	個別改善（居・福・長）																																																																																							
	有明	中耐	H1	2	33	維持管理																																																																																							
	若草	簡二	S53~59	4	28	維持管理																																																																																							
	寿第1		中耐	S54~55	2	40	個別改善（居・福・長）																																																																																						
			高耐	H15	1	18	個別改善（居・長）																																																																																						
	寿第2	簡平	S41~42	10	37	用途廃止																																																																																							
	寿第3	簡平	S49~50	6	22	維持管理																																																																																							
	恵み野南		S60	1	24	維持管理																																																																																							
			H13	1	24	維持管理																																																																																							
	改良	福住	中耐	S56	2	32	個別改善（長）																																																																																						
合計				123	1,162																																																																																								

現在の計画（H28）	R5見直し（案）
<p>9章 公営住宅等ストックに係る実施方針と効果</p> <p>1.点検の実施方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 定期点検：建築基準法に基づき実施 ・ 日常点検：国のマニュアルを参考に実施 ・ 内部点検：退去に実施 ・ データベース化：点検結果をデータ管理 <p>2.計画従前の実施方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 内容：老朽化した設備等の現状回復工事 ・ 実施：改善事業の時期や点検結果などを踏まえ計画的に実施 <p>3.改善事業の実施方針</p> <p>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実施</p> <p>4.建替事業等の実施方針</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 全体方針：計画期間内に事業を開始する団地は柏陽、恵央、寿第2団地 2) 柏陽団地・恵央団地は同一地区内にある団地のため、一体的な整備を進める <ul style="list-style-type: none"> ・ 地域拠点施設の併設、民間事業者活用 3) 寿第2団地は既存民間賃貸住宅を活用し、入居者の移転先とする <p>5.維持管理業務の実施方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 維持管理業務の外部委託 <p>6.長寿命化のための事業実施計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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を設定 <p>7.ライフサイクルコストの縮減効果</p> <p>計画に基づく予防保全的な修繕、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、長寿命化とコストの縮減につなげる</p>	<p>8章 公営住宅等ストックに係る実施方針</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 20px; text-align: center; margin: 20px auto; width: 80%;"> <p>今後の検討事項</p> </div>